

「令和 2 年度包括外部監査の結果報告書」

～未利用不動産等に関する財務事務の執行について～

概 要 版

令和 3 年 3 月

甲府市包括外部監査人 柴 山 聡

第 1 監査の概要

I 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項の規定に基づく包括外部監査

II 監査の対象とした特定の事件（監査テーマ）

未利用不動産等に関する財務事務の執行について

なお、地方自治法第 252 条の 30 第 1 項の趣旨に基づいて、甲府市監査委員に対し、令和 2 年 6 月 11 日、同事件の選定の旨を後掲の「事件を選定した理由」を付して通知した。

III 監査の対象期間

原則として、令和元年度（平成 31 年 4 月 1 日から令和 2 年 3 月 31 日まで）

ただし、必要に応じて、同年度以前及び令和 2 年度の既執行分を含む。

IV 事件を選定した理由

- 1 日本全体の人口動態同様に、甲府市でもその減少に歯止めが掛からない状況にある。甲府市統計書によると、平成 22 年には 193,069 人(男性 94,116 人、女性 98,953 人)であった甲府市の人口は、平成 31 年には 188,777 人(男性 91,408 人、女性 97,369 人)となっており(各年 1 月 1 日現在)、また厚生労働省の機関である国立社会保障・人口問題研究所が平成 30 年に発表した地域別将来推計人口によれば、10 年後となる令和 12 年には実に 171,248 人(男性 82,368 人、女性 88,880 人)とのことである。
- 2 こういった状況下、甲府市では、平成 28 年度から同 37 年度(令和 7 年度)の 10 ヶ年にわたるものとして掲げた「第六次甲府市総合計画」において「持続可能な行財政運営」を基本構想の推進のための方針の 1 つとし、そのため自主財源の安定的な確保や効率的な財源配分

に努めるとしている。今後、人口の減少に応じて税収も減少するであろうことは疑いなく、にもかかわらず自主財源を安定的に確保するという事は容易ではない。

- 3 そこで、甲府市は、平成 28 年 3 月に、公共施設等の全体を把握するとともに公共施設等を取り巻く現状や将来にわたる課題等を客観的に整理し、長期的な視点を持って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的とする「甲府市公共施設等総合管理計画」(以下「総合管理計画」という)を策定し、その計画期間を平成 28 年度から平成 57 年度(当時の表記)までの向こう 30 年間とした。その中では、公共施設の保有量(延床面積)を、今後 30 年間で 31%削減することを目標としている。
- 4 また、保有資産の有効な利活用については、平成 29 年 4 月に、現在保有する未利用地や新たに生み出される公共施設跡地などについて、資産経営の視点に立って総合的かつ戦略的に有効活用を図っていくために、「甲府市資産(土地・建物)利活用基本方針」を策定し、その中で土地については、①保有土地の優先活用と新規取得の抑制、②最適な活用方法の選択を、建物については、①長寿命化の推進、②保有総量の最適化を基本的な考え方としている。
- 5 思うに、公有資産の中でも不動産は、取得に多額の資金を要する一方で、流通性に乏しく、とかく計画変更等の融通性にも欠けるといったことから未利用または低利用状態が長期に及んでしまうことがあるという特質を有する。

そこで、前記基本方針の策定から 3 年が経過した現時点において、将来の自主財源確保を見据えて、未利用または低利用不動産(以下、併せて「未利用不動産等」という)に関する財務事務の執行について、経済的合理性や効率を損なわずに効果的な施策が採られているか、批判的視点及び指導的視点をもって具体的な検証を行うべくテーマとして取り上げる意義は大きいと考え、選定することとした。

V 監査の実施期間

令和 2 年 7 月 29 日から令和 3 年 2 月 19 日

VI 監査の対象部局

総務部財産活用課・同管財課・企画部財政課・市長直轄組織防災企画課・環境部総務課・産業部経営管理課・同就農支援課・同農政課・同林政課・まちづくり部住宅課・同都市整備課・同都市計画課・同道路河川課・教育部歴史文化財課・同スポーツ課・上下水道局総務課

なお、このうち企画部財政課以降の 14 課については、後掲のアンケート(Xの 1 記載)によってそれぞれの課の所管に属する行政財産たる未利用地等が認められた課であり、総務部財産

活用課は、①公共施設等のマネジメントの推進に関すること、②公有地の利活用に関することを、同管財課は、①公有財産の総括管理に関すること、②普通財産の取得、管理及び処分に関すること、③財産価格審議会に関することを、それぞれの分掌事務としているものである。

Ⅶ 監査従事者

包括外部監査人	柴 山 聡 (弁護士)
補 助 者	高 岡 敏 夫 (公認会計士)
補 助 者	井 上 光 昭 (公認会計士)
補 助 者	野 中 孝 憲 (公認会計士)
補 助 者	今朝丸 亜矢子 (公認会計士)

以上 5 名

なお、包括外部監査人は甲府市との間で、地方自治法第 252 条の 36 第 1 項の規定に基づいて、令和 2 年 4 月 1 日付で包括外部監査契約書の調印を了している。また、包括外部監査人は甲府市監査委員に対し、令和 2 年 4 月 15 日、地方自治法第 252 条の 32 第 1 項の規定に基づいて、上記各補助者に監査の事務を補助させたい旨の協議を申し出、甲府市監査委員から、令和 2 年 4 月 27 日付でこのことに異存ない旨の回答を得ている。

Ⅷ 利害関係

上記包括外部監査人には、包括外部監査の対象とした事件について、地方自治法第 252 条の 29 の規定により制限されるべき利害関係（「自己若しくは父母、祖父母、配偶者、子、孫若しくは兄弟姉妹の一身上に関する事件又は自己若しくはこれらの者の従事する業務に直接の利害関係のある事件」に該当する利害関係）は存しない。

Ⅸ 監査の視点

- 1 包括外部監査人の監査について、地方自治法第 252 条の 37 第 1 項は、「包括外部監査人は、包括外部監査対象団体の財務に関する事務の執行及び包括外部監査対象団体の経営に係る事業の管理のうち、(同法) 第 2 条第 14 項及び第 15 項の規定の趣旨を達成するため必要と認める特定の事件について監査するものとする」と定め、また同法第 252 条の 37 第 2 項は、「包括外部監査人は、包括外部監査対象団体の財務に関する事務の執行及び包括外部監査対象団体の経営に係る事業の管理が (同法) 第 2 条第 14 項及び第 15 項の規定の趣旨にのつとつてなされているかどうか、特に、意を用いなければならない」と定める。

ここに引用されている地方自治法第 2 条第 14 項及び同第 15 項の規定は、以下のとおりである。

第 14 項 地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。

第 15 項 地方公共団体は、常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体に協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。

2 以上のことから、次に掲げる視点を常に意識して、監査を行った次第である。

(1) 合规性（適法性）

未利用不動産等の取得手続は適切であったか。

未利用不動産等は適切に管理されているか（関連法令や条例を遵守して行われているか）。

(2) 経済性・効率性・有効性（いわゆる「3E監査」）

住民福祉の増進に寄与するものであるか検証するとともに、

① 未利用不動産等は、適時かつ網羅的に把握されているか。

② 未利用不動産等の利活用方針は適切か。

③ 未利用不動産等は、利活用方針に従い積極的に有効活用が図られているか。

(3) 公平性

すべての市民に対し、公平な取り扱いがなされているか。

(4) 透明性（いわゆる「見える化」）

市民の目線に立ち、未利用不動産等の利活用方針や管理について、市民に対する説明責任が果たされているか。

X 監査の主たる実施方法

- 1 全部局に対し、所管対象である未利用不動産等についてピックアップし、取得経緯や低・未利用となった理由、現在の管理状況について調査票提出形式によるアンケートを実施し、対象部局の選定をした。アンケートの実施についての依頼文は、次ページのとおりであり、具体的な質問事項・書式については報告書本体を参照されたい。
- 2 対象部局担当者へのヒアリング、徴求した書類（不動産の取得に関するもの・現状管理に関するもの・有効活用に関するもの）を閲覧した上で、さらに担当者からの意見聴取を繰り返すことにより、具体的な利活用方針や管理状況を正確に把握した上で、その分析を行った。
- 3 関係法令及び条例を把握し、これらに準拠した利活用や管理がなされているか確認を行った。
- 4 各未利用不動産等の現場視察を行うことにより、その実態を把握し、併せて管理の状況を確認し、担当者へのヒアリングを踏まえて分析を行った。

【アンケート実施内容】

令和2年6月17日

甲府市 各担当課 御中

甲府市包括外部監査人 柴山 聡

包括外部監査に係る資料の提出について

地方自治法第252条の37第1項の規定に基づく監査の実施に際して、下記により資料を作成し、提出していただきますようお願い申し上げます。

記

1. 未利用・低利用不動産に係る調査票の作成

貴課における所掌不動産において、「未利用不動産」または「低利用不動産」に該当するものを、別紙1「調査票（未利用不動産）」・別紙2「調査票（低利用不動産）」に記載してください。

なお、「未利用不動産」及び「低利用不動産」の定義は以下とします。また、不動産は土地及び建物とします。

・未利用不動産

令和2年3月31日現在において、未利用の状態となっている不動産

・低利用不動産（アまたはイに該当）

ア 使用頻度または利用程度が低く（*1）、具体的な利用計画がない不動産

イ 先行取得に係る用地等で具体的な利用計画がなく、暫定的な利用に留まっている不動産

（*1）使用頻度または利用程度が低いとは、以下の（1）または（2）に該当するものとします。

（1）利用する期間が特定の時期に限定・集中しているもの

（2）不動産のうち、利用している面積が50%以下のもの

2. 管理状況に係る調査票の作成

貴課における公有財産の管理状況について、別紙3「調査票（管理状況）」に記載してください。

3. 提出方法

別紙1・2・3「調査票」に係るファイルをデータで提出してください。

4. 提出期限

令和2年7月3日（金）

5. 提出先・連絡先

企画部 企画経営室 行政経営課

以上

第2 監査対象の概要

I 公有財産としての未利用不動産

1 地方自治法上の不動産

憲法第94条は、地方公共団体の権能について、「地方公共団体は、その財産を管理し、事務を処理し、及び行政を執行する権能を有し、法律の範囲内で条例を制定することができる。」と規定している。したがって、自らの財産を管理することが地方公共団体の重要な任務の一つであることは疑いないが、ここにいう「財産」が何を意味するかについては憲法上明記されていない。

この点、地方自治の根幹となる地方自治法では、その第九章第九節に、以下の規定を置く。
第237条1項 この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。

同条項における「財産」と前記憲法上の財産を別異に解する理由はないことから、憲法上地方公共団体において管理すべきとされている財産も、同様である。そして、地方自治法の同節第一款「公有財産」においては、公有財産の範囲及び分類を次のとおりとしている。

第238条1項 この法律において「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち、次に掲げるもの(基金に属するものを除く。)をいう。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六 株式、社債(特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。)、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

この規定により、地方公共団体が所有する不動産が公有「財産」に該当することが明らかになっている。また、これらの公有財産を、公用または公共用に供し、または供することを決定した行政財産と、それ以外の普通財産に分け(同条4項)、行政財産にあつては原則として貸付や交換、売り払いや私権を設定することが禁じられて例外規定(同法第238条の4第2項各号)が設けられているに留まり、逆に普通財産にあつてはこれらの行為が原則自由となっている。

2 公有財産の管理

昭和23年に制定された地方財政法は、地方公共団体の財政の運営、国の財政と地方財政との関係等に関する基本原則を定め、もつて地方財政の健全性を確保し、地方自治の発達に資することを目的としている(同法第1条)。そして、財産の管理及び処分についての規定として、第8条において「地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合を除く外、これを交

換しその他支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けではない。」(1項)、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」(2項)と定められている。この規定は、「常に良好の状態」や「最も効率的」といった規範的評価を中心とすることから、メッセージ性の強いいわゆる訓示的規定で、努力義務を負わせるに止まるものという理解がされることがある。しかしながら、所管事務と権限を有する地方公共団体の執行機関には、そもそも誠実に事務を管理し執行する義務があることから(地方自治法第138条の2)、著しい管理懈怠やルールを逸脱した運用は違法という評価を受け、その結果損害賠償責任が生じることもあり得る。こういった管理義務等を全うするためには、まずは公有財産の現況を適時的確に把握することが肝要である。

そこで甲府市では、公有財産の取得、管理及び処分に関して必要な事項を定めることを目的として「甲府市公有財産取扱規則」(昭和59年3月7日規則第3号。なお、甲府市公有財産規則(昭和39年4月規則第56号)を全部改正)を制定している。これによれば、公有財産に関する事務の総括者を総務部長とし(同規則第3条)、行政財産の所管は当該行政財産にかかる事務又は事業の主管部長、普通財産の所管は原則として総務部長としている(同規則第4条)。各部の部長は、その管理する公有財産について、常に現況を把握し、特に次の各号に掲げる事項に注意しなければならない(同規則第15条)。

- (1) 公有財産の維持、保存及び使用の適否
- (2) 貸付け又は使用させた公有財産の使用状況及び貸付料又は使用料の適否
- (3) 土地の境界(境界杭の設置の有無の確認を含む。)
- (4) 公有財産の増減
- (5) 公有財産と公有財産台帳との符合

総務部長は、証拠書類に基づいて公有財産台帳を作成し記録しておくことで財産管理を行い(同規則第31条)、その価額は、購入に係るものは購入費、交換に係るものは交換当時における評定価格、収用に係るものは補償価格、建物、工作物及びその他動産については建築費又は製造費によって定めることとし(同規則第33条)、かつ台帳価額の評価替えについては、5年ごとにその年度末現在において、市長が別に定める評価要領により評価替えをして台帳価額を改定することとなっている(同規則第34条)。

また、同規則では、公有財産の所属をより適切な部に移すための所属換え(同規則第17条)、行政財産の用途変更や用途廃止(同規則第18条)、地方自治法第238条の4第2項各号にある行政財産の貸付等及び同条第7項にある目的外使用や、同法第238条の5にある普通財産の貸付等についての具体的な手続を定めている(同規則第19条～第25条)。

- 3 「統一的な基準による地方公会計の整備促進について」(平成27年1月23日総務大臣通知)
平成27年1月23日、総務大臣は、各地方公共団体の長に対し、「統一的な基準による地方公会計の整備促進について」との通知を発した。その中では、人口減少・少子高齢化が進展し

ている中、財政のマネジメント強化のため地方公会計を予算編成等に積極的に活用し、地方公共団体の限られた財源を「賢く使う」取組みの重要性が説かれている。また、同日総務省が取りまとめた「統一的な基準による地方公会計マニュアル」の紹介をするとともに、固定資産台帳が未整備である地方公共団体において、早期にこれを整備することが望まれる旨記されている。ここにいう固定資産台帳は、その取得から除売却に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿であって、所有するすべての固定資産について、取得価額、耐用年数等のデータを網羅的に記載し、財務書類作成の基礎となる補助簿の役割を果たすとともに、財産の適時適切な管理及び有効活用に役立つものである。

さらに同マニュアルは、固定資産台帳の整備目的について、あらためて詳細に記している。すなわち、①地方自治法に規定する公有財産台帳や道路台帳は、財産の数量面を中心とした把握をすることを目的としており、その資産価値に係る情報を把握する目的を有していないことから、地方公共団体の財政状況を正しく把握するためには、地方公共団体において財産の大きな割合を占める固定資産台帳の整備が不可欠であること、②短期的にも中長期的にも、個別の行政評価や予算編成、公共施設の老朽化対策等に係る資産管理等といった活用につなげたり、民間の事業参入を促進したりするためにも有益であること、などである。

また、固定資産台帳の整備手順についても詳細に記載されているが、立上げに際しては庁内の体制整備に始まり、①計画・準備、②様式の作成、③資産の棚卸、④データ作成、⑤データ統合、⑥開始時簿価の算定、を経て台帳作成に至るもので、相応の期間・手間を要することが前提となっている。

ところで、平成 19 年に「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」が施行され、財政情報についてフロー・ストック双方の財政指標を整備した上で(実質赤字比率・連結実質赤字比率・実質公債費比率・将来負担比率)、監査委員の審査、議会報告及び公表を義務化して、情報開示が徹底されることになった。それから 10 年が経過し、その間ほとんどの自治体が財政健全化に真剣に取り組み、着実に財政指標は改善されたといわれている。しかしながら、今後においても健全な財政が維持できるのかは別問題であり、いずれにしても、未利用不動産等にあっても資産価値に係る情報を正確に把握することで、それらの利用・処分その他の方策を講じることによる市全体における財政状態への影響を測り、常に最適な有効利用策を検討すべきということになる。

II 甲府市における各種計画や方針

1 第六次甲府市総合計画(平成 28 年度から平成 37 年度)

甲府市では、平成 28 年 3 月、人口減少や少子高齢化の進行、自然災害の発生等を踏まえ、向こう 10 年間のまちづくりの指針となる総合計画として、「第六次甲府市総合計画」を策定した。この中で示されたまちづくりの主要な課題は、以下の 5 つである。

- (1) 人口減少・少子高齢化への対応
- (2) 暮らしの安全・安心の確保

- (3) 豊かな自然環境の保全
- (4) リニア中央新幹線を活かしたまちづくり
- (5) 持続可能な自治体経営の確立

このうち(5)の説明の中では、前記の事件を選定した理由(第1のIV)にあるように、人口減少に応じて生ずる税収の減少や少子高齢化による社会保障費の増大に起因するキャッシュフローの厳しさとともに、昭和40年代半ばから昭和60年代までに建設された道路や橋りょう、上下水道といったインフラ設備や学校や市営住宅といった公共施設の老朽化が進行しており、これらを維持するためには大いに工夫が求められることが示されている。

また、「持続可能な行財政運営」を基本構想の推進のための方針の1つとし、そのため自主財源の安定的な確保や効率的な財源配分に努めるとしている。

2 甲府市公共施設等総合管理計画(平成28年3月)

総務省は、今後の人口減少、少子高齢化の進行が避けられない中、地方公共団体は、安全で持続的な市民サービスを提供していくため、効率的・効果的な公共施設等の管理運営に努める必要があるとして、平成26年4月22日付けで全国の地方公共団体に対し、公共施設等の全体を把握した上で、現状や将来にわたる課題等を客観的に整理し、長期的な視点を持って公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的とする総合管理計画の策定を要請した。

同日通知された策定にあたっての指針には、基本的な方針として、計画期間について記載すること、全庁的な取組体制について記載すること、現状や課題についての基本認識を記載すること、そして公共施設等の管理についての基本的な考え方(点検・診断等の実施方針、維持管理・修繕・更新等の実施方針、安全確保の実施方針、耐震化の実施方針、長寿命化の実施方針、統合や廃止の推進方針、総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針)を記載することといった具体的・詳細な指示がされ、かつ計画策定にあたっての留意事項として、あるべき行政サービス水準等の検討をすること、公共施設等の状態や現状における取組状況を整理して策定すること、議会や住民への十分な情報提供を行いつつ策定すること、計画期間における公共施設の数・延床面積等に関する目標やトータルコストの縮減・平準化に関する目標についてできる限り数値目標を設定すること、PPP/PFIの積極的な活用を検討されたいことなどといった、相当踏み込んだ記述がされている。

こういった要請を受けて、甲府市で策定されたのが「甲府市公共施設等総合管理計画」(平成28年3月)である。同計画は、最上位計画である前述の第六次甲府市総合計画のもと、甲府市行政改革大綱や甲府市都市計画マスタープランなどとの連携を図り、各施策・事業目的における公共施設等の役割や機能を踏まえた横断的な内容となっている。その計画期間は平成57年度までの30年間で、10年間の期ごとに見直すことを基本としている。また、対象施設を公共施設及びインフラ資産のすべてとし、公共施設については保有量(延床面積)を、今後30年間で31%削減することを目標とした。

上記で示した甲府市行政改革大綱(2016～2018)は、前記の第六次甲府市総合計画の基本構想の推進の一つである「持続可能な行政運営」の指針として、質の高い行政経営の仕組みと環境を整え、新総合計画を着実に推進するためのもので、行政を「経営する」という新たな視点に立ち、「ひと(人材)・もの(資産)・かね(予算)・情報・時間」などの限られた行政資源を無駄なく最適に配分・活用し、市民との協働による行政経営を推進するといった改革に取り組むためのものである。人創りの改革、業務の改革、財政構造の改革、資産の改革という4つの柱を設け、資産の改革の中の具体的推進項目に、①公共施設等マネジメントの推進、②市有資産の有効活用、③公会計改革を通じた経営の強化を掲げる。

また、甲府市都市計画マスタープラン(平成30年3月策定)は、20年後の都市の姿を見据えた10年計画で、集約と連携による持続可能な都市構造を目指して、①人口減少・少子高齢社会に対応したコンパクトなまちづくり、②既存ストックを活かした持続可能なまちづくり、③拠点同士が連携した活力あるまちづくり、④地域特性を活かした産業振興のまちづくり、⑤自然を保全し環境に配慮したまちづくり、を基本目標とするものである。

3 甲府市資産(土地・建物)利活用基本方針(平成29年4月)

上記1及び2を受け、甲府市では、市有財産について資産経営の視点に立って情報を一元化し、個々の資産について総合的かつ戦略的に有効活用を図っていくことを目的として、平成29年4月に、「甲府市資産(土地・建物)利活用基本方針」を策定した。本基本方針は、地方自治法上の行政財産・普通財産の区分にかかわらず、土地及び建物の取得・管理運用・処分を対象としている。また、資産の利活用における基本的な考え方については、次のとおりとしている。

(1) 土地

- ① 保有土地の優先活用と新規取得の抑制
- ② 最適な活用方法の選択

(2) 建物

- ① 長寿命化の推進
- ② 保有総量の適正化

(3) 土地・建物

- ① 市民や民間事業者との連携

そして、そのうち低未利用資産の利活用における基本的な考え方は以下のとおりとしている。

- (1) 資産の利活用方針の明確化と市民への公表
- (2) 積極的な民間等への売却
- (3) 民間等への貸付による有効活用
- (4) 国・地方公共団体等への売却、貸付の優先

こういった考え方の中で、甲府市では保有資産の現状把握を行い、資産の個別評価・整理を踏まえて個別具体的な資産活用の検討を行って、それを実践し、効果の検証を経てまた本方針の見直しを行うという形で、PLAN—DO—CHECK—ACTION（いわゆる PDCA サイクル）によるスパイラルアップを図ることとした。また、個別方針の検討にあたっては、庁内関係各部で組織する「甲府市資産利活用推進委員会」を設置することとした。同委員会の構成は、総務部を担当する副市長を委員長、企画部を担当する副市長を副委員長とし、委員には、総合戦略監、総務部長、企画部長、リニア交通政策監、市民部長、税務統括監、福祉保健部長、産業部長、建設部長、そして案件に関係する部長が充てられ（令和 2 年度 4 月現在では、総務部長、企画部長、リニア交通政策監、市民部長、福祉保健部長、産業部長、まちづくり部長及び案件に関係する部長）、事務局は、総務部契約管財室財産活用課に置かれている。同委員会は、平成 29 年 4 月 21 日に第 1 回が開催され、同年度中は 4 回、平成 30 年度に 5 回、令和元年度に 2 回開催され、同年度における議事は以下のとおりである。

- (1) 甲府市公共施設等総合管理計画の改定(案)について
- (2) 低利用資産(土地)の利活用に係る基本的な方針(案)について
- (3) 未利用地の処分等(個別方針)について
- (4) 自主点検マニュアル(案)の策定について—以上同年度第 1 回
- (5) 庁舎等機能の再配置(案)について—以上同年度第 2 回

また、同課においては、本基本方針の中で示された前記の各考え方にに基づき、平成 29 年 8 月、個別の資産について、効率的かつ円滑に具体的な利活用の方向性（個別方針）を定めるために標準的な考え方を整理した「市有資産売却等の手引き」を作成している。この中で、具体的な流れとしては、まず毎年 2 月の調査により低未利用資産の把握をし、次年度に前記利活用推進委員会で低未利用資産の選定をし、同幹事会で作成された個別方針案を、概ね同年度 9 月までに同委員会で審議して方針決定をすることを標準例としている。そのため、同課では資産所管課に対し、毎年 2 月に、低未利用資産の実態調査を実施し、①調査個別シート、②位置図及び平面図、③利活用計画書等の提出を依頼している。

4 甲府市公共施設再配置計画（令和元年 7 月）

さらに甲府市では、令和元年 7 月、公共施設それぞれの利用状況や運営状況、費用の状況、地理的条件、まちづくりの視点等による施設評価と市民意向を踏まえた再配置の方向付けを行い、持続可能な行財政運営に向けた公共施設等マネジメントを推進していくための取組みを明らかにすることを目的として、甲府市公共施設再配置計画を策定した。再配置に向けた基本的な考え方を示す基本方針編 53 頁、再配置の具体的な方向性を示した実施計画編 144 頁に及ぶ大部なものであり、基本方針編において、「次の世代に負担をかけず、安心して快適に利用できる施設に再配置する」ことを基本理念とし、公共施設を市民文化系施設、社会教育系施設、スポーツ・レクリエーション系施設、産業系施設、学校教育系施設、子育て支援

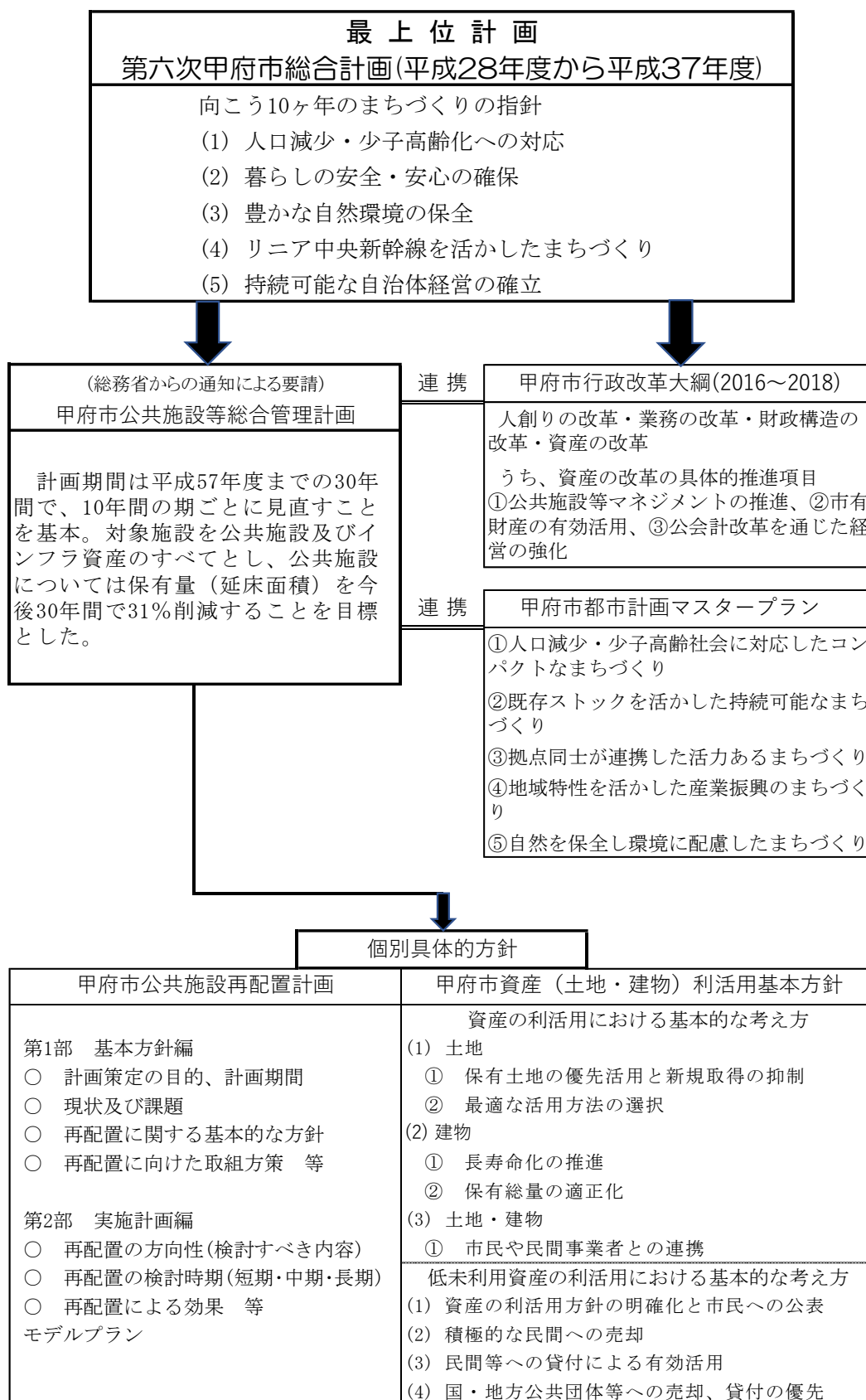
施設、保健・福祉施設、医療施設、行政系施設、公営住宅、公園、供給処理施設、その他の13分類として再配置の計画期間を30年とする旨明示した。

その上で実施計画編では、個別具体的に、令和7年度までの短期に再配置を検討する施設76施設、その後令和17年度までの中期に再配置を検討する施設125施設、令和27年度までの長期に再配置を検討する施設107施設に分類するとともに、施設総量の適正化による効果、施設の長寿命化による効果、施設運営の効率化による効果、土地の売却効果、そして再配置計画における効果（総括）を掲げている。また、モデルプランとして、たとえば庁舎等における低未利用スペースの有効活用の促進、小中学校施設の複合化による地域振興、市営住宅の集約化推進や民間事業者との連携などが記されている。

5 まとめ

以上のとおり、甲府市における公共施設全体や低未利用資産についての施策は、理念・目標から具体へと計画や方針が策定されており、これらの関係を図示すると次ページのとおりとなる。

【各種計画・方針等位置づけ】



第3 監査の指摘事項及び意見の概要

本報告書において、「指摘」とは、今後甲府市において何らかの措置が必要と認められる事項であって、主として事務が法規性に反している場合や著しく適正を欠いている場合を指摘している。

また、「意見」とは、指摘事項には該当しないものの、前記第1のIX「監査の視点」に鑑みて、財務事務の執行及び事業の管理の合理化のために、包括外部監査人として改善を要望するものであって、甲府市がこの意見を受けて何らかの対応を行うことを期待するものである。

これらの概要は以下のとおりで（報告書本体において具体的内容が長文に及んでいるものは適宜簡略化した）、指摘事項は25件、意見は38件である（下表の「頁」は報告書本体における頁である）。

内 容	区 分	頁
I 台帳管理の問題点		
<p>1 公有財産台帳の記載誤り・記載漏れについて</p> <p>公有財産台帳の登載内容について、複数の誤りが検出された。速やかに修正するとともに、他にも記載誤り、記載漏れがないか調査し、公有財産台帳の正確性・網羅性を検証すべきである。また、「甲府市公有財産取扱規則」に基づき、適正な台帳管理を徹底する必要がある。</p>	指 摘	23
<p>2 公有財産台帳の種目と現況の不一致について</p> <p>公有財産台帳（土地データ）から普通財産の公衆用道路の一部を抽出して追加調査を行った。抽出した土地からは種目（地目）の誤りが発見され、修正する必要がある。</p> <p>公衆用道路の残りの全件について、現況調査や整合確認を行い、調査結果に応じて適切に修正する必要がある。</p>	指 摘	23
<p>3 公有財産台帳価額の評価替えについて</p> <p>公有財産台帳価額の評価替えについて、①令和元年度において、評価額は算定したものの台帳価額を改定していない、②必要な評価要領の存在が確認できない、③現況地目を考慮した評価が行われていない、④評価が網羅的に行われていないといった問題が検出された。</p> <p>台帳価額の評価替えは地方自治法上必ずしも必要な項目ではなく、甲府市が任意に定めた条項であるため、まずは評価替えを行う必要性について早期に検討されたい。それを踏まえて、必要があれば、評価要領を整備し、適正な評価額に基づき価額の改定を行うべきである。必要がなければ、台帳価額の評価替えの条項を削除するなど規則を変更し、規則と運用の実態を合わせるべきである。</p>	指 摘	25

<p>4 公有財産台帳と財産に関する調書との不整合について</p> <p>「公有財産台帳」及びその他法定台帳等に基づき作成される「財産に関する調書」の地積及び延べ床面積について、「公有財産台帳」と一致しない財産が複数存在した。</p> <p>「財産に関する調書」とその基礎となる「公有財産台帳」及びその他法定台帳等の期末現在高が、決算時において整合しているか確認すべきである。</p>	指 摘	27
<p>5 固定資産台帳の記載誤り・記載漏れについて</p> <p>固定資産台帳の登載内容について、複数の誤りが検出された。速やかに修正するとともに、他にも記載誤り、記載漏れがないか調査し、固定資産台帳の正確性・網羅性を検証すべきである。</p>	指 摘	32
<p>6 公有財産台帳と固定資産台帳の整合性の検証手続きについて</p> <p>公有財産台帳及び固定資産台帳の両台帳に記載されている財産について、その登載内容に不整合があった。両台帳について、整合の確認を行う統制手続きを整備、運用すべきである。</p>	指 摘	32
<p>7 公有財産台帳、法定台帳及び固定資産台帳の一元化について</p> <p>公有財産に関する台帳について、①公有財産台帳、②各種法定台帳、③固定資産台帳が存在し、各々別に管理されている。</p> <p>台帳管理について、台帳の統合も含め、効率的な運用方法を検討することを要望する。</p>	意 見	34
<p>8 固定資産台帳の積極的な公表について</p> <p>甲府市の固定資産台帳は、ホームページ等により公表されていない。</p> <p>固定資産台帳の情報を公表することにより、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用した積極的な提案、民間事業者における買収等の検討の機会が広がることが考えられる。資産利活用の観点から、固定資産台帳について、積極的な公表を行うことが望ましい。</p>	意 見	34
<p>II 普通財産管理の問題点</p>		
<p>1 普通財産に係る管理体制について</p> <p>全ての普通財産を網羅しては管理できていない。十分な人員を確保した上で早期に普通財産全件を実地棚卸して、現況の把握及び台帳を整理する必要がある。その後はローテーションで現場視察するなど現況把握に努めるべきである。</p>	指 摘	38

<p>2 普通財産の貸付契約について</p> <p>普通財産を貸し付けているが契約書等が存在しない物件がある。普通財産の貸付状況を棚卸して、契約を締結していない場合は、契約書を作成すべきである。</p>	指 摘	38
<p>3 所管課の変更について</p> <p>普通財産の中に行政財産とすべきものが含まれている。行政財産に変更し、所管替えするのが望ましい。</p>	意 見	39
<p>4 借地返還時の建物取壊し費用負担について</p> <p>借地返還時に貸主である甲府市が原状回復に係る費用を負担する合意書が作成されていた。結果として一般的な事例と比べて借主に便宜を図ったことになり、公平性の観点からの検討が不十分であったと言わざるを得ない。今後は、契約締結の理由や検討過程を文書化し、適切に保管していく仕組みの構築が望まれる。</p>	意 見	40
<p>5 売却手続きの推進について</p> <p>個別の未利用不動産の中には、一般競争入札で売却手続きを進めている物件もあるが応札されないケースが散見される。低未利用の普通財産については目先の売却価額にとらわれず、総合的な売却価値で判断し、積極的に売却していくことが望ましい。</p>	意 見	40
Ⅲ 利活用取組みの問題点		
<p>1 「甲府市公共施設等総合管理計画」について</p> <p>「甲府市公共施設等総合管理計画」の進行管理の一環として、「施設カルテ」を定期的に更新することにより施設の実態を把握している。しかし、一部の公共施設の利用状況、利用割合等、供給情報の登載内容が不十分である。何らかの指標により利用状況、利用割合を把握する、若しくは指標による把握が困難な場合は定性的な状況を把握し、「施設カルテ」に反映することが望ましいと考える。</p>	意 見	42
<p>2 「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」について</p> <p>甲府市資産（土地・建物）の利活用目的で、毎年各所管に対し「低未利用資産の実態調査」を実施しているが、包括外部監査で実施したアンケートにおける低未利用資産の定義、「調査票（管理状況）」等の調査方法も今後の甲府市における「低未利用資産の実態調査」の際に参考とすることも考えられる。</p>	意 見	43

IV 調査票提出により把握された未利用不動産等の現状		
<p>No. 未—1 旧湯田消防署施設（湯田地区集会場）</p> <p>① 無断使用</p> <p>耐震基準を満たしておらず、平成 28 年 7 月から利用停止としている建物であることから、ゲートを施錠する、立ち入り禁止の看板を設置する、近隣住民への周知他により容易な侵入・立入り、不法投棄などに対応し、住民の安全を確保すべきである。</p>	指 摘	46
<p>② 所属の変更</p> <p>物件の用途に変更があった場合、また今後の利活用方針によっては、建物撤去後の土地管理の効率性、市民の利便性等を鑑み、所属の見直しを検討することも望まれる。</p>	意 見	46
<p>③ 今後の利活用方針</p> <p>耐震基準を満たさない建物のため、建物の撤去については早期に計画することが望ましい。</p>	意 見	47
<p>No. 未—5 大手二丁目宅地</p> <p>① 固定資産台帳の更新不備</p> <p>平成 29 年 9 月に敷地面積を 449.04 m²に地積更正登記をすると同時に「公有財産台帳」を 449.04 m²に更新したが、新地方公会計制度における「固定資産台帳」は更新がされず 413.22 m²となっている。</p>	指 摘	52
<p>No. 未—6 国玉町宅地</p> <p>① 利活用方針の検討</p> <p>売却価額の引き下げ、近隣住民への売却の打診の他、本物件が位置する梅の木住宅他の市民への駐車場として土地の貸付けの可能性の検討も望まれる。</p>	意 見	54
<p>No. 未—8 東河原疎開住宅跡地</p> <p>① 市有財産賃貸借契約</p> <p>1156 番 2 の土地は自治会のごみ集積所として貸し出されている（無償）。従って、「甲府市公有財産取扱規則」第 19 条第 3 項に基づき自治会と「市有財産賃貸借契約」を締結しなくてはならないが、契約が交わされていない。</p>	指 摘	56
<p>No. 未—9 甲府南商工会跡地</p> <p>① 市有財産賃貸借契約</p> <p>未利用となっていない土地部分は地元集会所として貸し出されている（無償）。従って、「甲府市公有財産取扱規則」第 19 条第 3 項に基づき自治会と「市有財産賃貸借契約」を締結しなくてはならないが、契約が交わされていない。</p>	指 摘	58

<p>No. 未—10 稚蚕飼育所跡地</p> <p>① 売却手続きの推進</p> <p>稚蚕飼育所跡地は、近隣に中央自動車道甲府南インターチェンジ及び びりニア新幹線建設予定駅があることから、まとまった土地とすること によって、資産の価値を高めて更に高額をもって売却を行うことができ ると考える。よって、地域の公民館（自治会集会所）を移転させて、ま とまった土地として売却することを検討することが望まれる。</p>	意見	60
<p>No. 未—11 旧中道支所跡地</p> <p>① 市役所内利用の模索</p> <p>近隣状況や土地の形状等からは土地の売却・貸付は難しいと思われ る。現況を維持するために管理を継続する必要があり、管理を継続する には例えば倉庫や書庫等として市役所内において利用してはどうか。</p>	意見	62
<p>No. 未—12 旧黒平小学校跡地</p> <p>① 管理を行わない土地への移行</p> <p>近隣施設までの道の両側も森林におおわれていることから、市や民間 による当該跡地の利用を想定することは難しく、長期的な土地利用 の視点で将来の活用等に備えるための保有を継続する必要性があると みなすことは難しい。</p> <p>甲府市の土地であっても、当該跡地を管理することなく、森林化する など自然のなりゆきに委ねるといった選択もあるように思われる。</p>	意見	64
<p>No. 未—13 道路用地残地</p> <p>① 売却又は貸付手続きの推進</p> <p>不整形（三角地）の形状をした、やや狭い土地であり、未利用であり 利活用の見込みはないことから、速やかに売却又は貸付を行うべきであ る。当該土地は、隣接居住者が市有地であることを知りながら、花壇や 駐車場として一部利用しているため、隣接居住者に購入又は借地の意 向確認を行い、速やかに売却又は貸付けを行うことが望まれる。</p>	意見	66
<p>No. 未—14 国母2丁目基金用地</p> <p>① 短期の貸付手続きの推進</p> <p>近隣の状況から好立地な土地であり、土地を短期に貸付すること又は もしも計画が改定されたら売却することもできると思われる。未利用 の状況が長期に渡ることのないように、都市計画街路城東三丁目敷 島線の着工の見通しに留意しながら、土地を短期に貸付することを検 討してはどうか。</p>	意見	68

<p>No. 未—15 大里第一団地地域し尿処理施設</p> <p>① 旧施設撤去後に売却手続きの推進</p> <p>未稼働の地域し尿処理施設は、防犯や防災の観点から速やかに撤去する必要がある。</p> <p>撤去後の更地は山梨県住宅供給公社により開発された住宅地の隅の一角にあるという好立地であるにもかかわらず、「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」（平成 29 年 4 月策定）により、甲府市による利活用が見込まれていないことから、早期に一般競争入札による売却を行うことが望まれる。</p>	意見	70
<p>No. 未—16 環境センター焼却工場等跡地</p> <p>① 利活用可能な用途に向けた売却・貸付手続きの推進</p> <p>甲府市ごみ処理施設跡地利用検討委員会の提言書及び付帯意見を踏まえて、「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」（平成 29 年 4 月策定）により制限（条件）を付したプロポーザル方式により土地の売却・貸付を決定して、早期に利活用することが望まれる。</p>	意見	72
<p>No. 未—17 宅地・田（地方卸売市場）</p> <p>① 隣接居住者への貸付手続きの推進</p> <p>宅地は隣接居住者が利用しているが公共下水道等埋設物がある等により売却することはできない。田はあぜ道である狭小地のため単独利用することはない。</p> <p>このため、次善の策として、使用者である隣接居住者に対し貸付けを検討することが望まれる。</p>	意見	74
<p>No. 未—19 住吉用水井戸No.2</p> <p>① 建物の公有財産台帳及び固定資産台帳からの除却処理漏れ</p> <p>公有財産台帳に記載されている井戸施設は、昭和 62 年から平成 10 年にかけて行われた住吉土地区画整理事業により既に取り壊しが行われている。建物としての井戸施設は存在しないため、公有財産台帳から削除する必要がある。また、固定資産台帳にも記載されているため、同様に削除する必要がある。</p> <p>② 土地の公有財産台帳及び固定資産台帳への記載漏れ</p> <p>本物件の土地について、登記上、所有者は甲府市となっているが、公有財産台帳及び固定資産台帳に記載されていなかった。土地の所有者が甲府市である以上、公有財産台帳及び固定資産台帳へ記載する必要がある。</p>	指 摘	81

<p>No. 未—20 上曾根揚水機場</p> <p>① 所有権に関する認識誤り及び施設カルテの記載誤り</p> <p>本物件は、土地、建物いずれも甲府市の所有ではないが、所管課である農政課では甲府市の所有であると誤って認識していた。そのため、本物件について、施設カルテが作成され、その施設カルテの中で「土地」、「建物」いずれも市の所有である旨が記載されていた。本物件の施設カルテを正しい記載に訂正するとともに、定期的に、登記情報、公有財産台帳との照合を行うなど、所有権の有無に誤解が生じないような管理を行うべきである。</p> <p>② 国土交通省との再協議の必要性</p> <p>本物件は、廃止に向けて、国土交通省と協議を進めてきたところであるが、建物が甲府市の所有であるという認識に基づき、撤去に関する費用負担等、当然に甲府市が負担することとなっている。しかし、現存する当時の覚書からは、国土交通省から財産の所有権が移転するような事実は確認できず、建物は国土交通省の所有である蓋然性が高い。建物の所有権について、国土交通省と協議、確認を行うとともに、建物の撤去費用の負担など再度、協議する必要がある。なお、河川内は本来構築物、建設物の設置は安全上の観点から制限されており、未利用の状態であるならば、可能な限り早く撤去することが望ましく、国土交通省との協議、撤去計画の策定を早期に行うべきである。</p>	<p>指 摘</p> <p>83</p> <p>意 見</p> <p>84</p>	<p>83</p> <p>84</p>
<p>No. 未—22 山林</p> <p>① 公有財産台帳及び固定資産台帳の価格誤り</p> <p>寄付申込書及び寄付当時の鑑定評価書に基づく土地の評価額は91,678,000円であったが、現在の公有財産台帳の価格及び固定資産台帳の取得価格は773,812,080円で登録されていた。773,812,080円は宅地と同様の評価を行っており、山林として評価した寄付当時の評価額と比較して、著しく過大な評価額となっている。「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」74～77に従い、現況を考慮した適正な評価額を算定し、修正する必要がある。</p> <p>② 寄付受納基準の明確化</p> <p>本物件は、公道に面しておらず、その立地条件が活用の難しさにつながっていると考えられる。その点、寄付受納時の決裁文書を確認したところ、立地条件等に関する考察はなかった。寄付受納に関して可否の判断のよりどころとなる指針を定めることが望ましい。</p> <p>③ 低未利用不動産の積極的な情報公開</p> <p>施設のない土地については、「甲府市資産利活用推進委員会」におい</p>	<p>指 摘</p> <p>88</p> <p>意 見</p> <p>88</p> <p>意 見</p> <p>89</p>	<p>88</p> <p>88</p> <p>89</p>

<p>て個別方針が決定されるまでは、遊休状態にあることや利活用方針を検討中であることが外部に公表される機会はない。個別方針決定前であっても、長期にわたり低未利用となっている土地については、積極的な情報公開を行うことを要望する。</p>		
<p>No. 未-23 甲府市帯那山高原牧場</p> <p>① 低未利用不動産の積極的な情報公開</p> <p>本物件について、「甲府市公共施設再配置計画」においてプレハブ、トイレの建物の廃止の検討は明示されているが、甲府市帯那山高原牧場自体が低未利用であること、牧場自体の利活用を検討していることは外部に公表されていない。</p> <p>長期にわたり低未利用となっている施設、土地については、積極的な情報公開を行うことを要望する。</p>	意見	91
<p>No. 未-25 朝日住宅跡地</p> <p>① 低未利用不動産の積極的な情報公開</p> <p>本物件について、低未利用であること、利活用を検討していることは外部に公表されていない。貸出可能な土地であることも積極的に開示されておらず、業者から問い合わせがあれば、貸し出しを行っている状況である。</p> <p>本物件については、積極的に情報開示を行い、貸出機会及び活用提案を受ける機会を可能な限り高めることを要望する。</p>	意見	95
<p>No. 未-26 後屋建設予定地</p> <p>① 公有財産台帳及び固定資産台帳の価格誤り</p> <p>土地開発公社との約定書に記載された土地の売買価格は860,865,454円であったが、現在の公有財産台帳及び固定資産台帳の取得価格は158,816,583円で登録されている。約定書に記載の売買価格と取得価格が異なる経緯、公有財産台帳及び固定資産台帳としてあるべき価格を把握し、修正を行うべきである。</p> <p>② 本物件単独での利活用方針の検討</p> <p>本物件は、「No. 低-8 後屋第一住宅」と一体での売却を検討しているが、売却までの活用方針は検討されていない。売却までの期間、近隣住民への貸出の可能性など本物件単独での活用方針についても検討することが望ましい。</p>	指摘	97
<p></p> <p>② 本物件単独での利活用方針の検討</p> <p>本物件は、「No. 低-8 後屋第一住宅」と一体での売却を検討しているが、売却までの活用方針は検討されていない。売却までの期間、近隣住民への貸出の可能性など本物件単独での活用方針についても検討することが望ましい。</p>	意見	97
<p>No. 未-27 羽黒公園用地</p> <p>① 土地の無断使用</p> <p>本物件を視察した結果、近隣住民による駐車、犬小屋の設置、植物・野菜の栽培、タンクの設置等が無断で行われていた。今後は、現況確認</p>	指摘	99

<p>を徹底するとともに、特定の住民による私的利用が生じないように周知を行い、使用許可行為等を指導するなど市による所有者情報の発信を積極的に行っていくべきである。</p> <p>② 土地面積の公有財産台帳への登録誤り 平成 30 年 12 月に地積調査を実施した結果、595.84 m²から 606.43 m²に地積が増加しているが、公有財産台帳は旧来の面積で登録されていた。本物件について速やかに公有財産台帳の面積を修正するとともに、正確な台帳登録の管理を徹底すべきである。</p> <p>③ 今後の利活用方針の早期明確化 平成 29 年 8 月の当該公園計画の廃止決定から 3 年を経過し、更には平成 27 年 11 月の公園計画の見直し案に係る住民説明会からは 5 年程度が経過しているが、本物件の具体的な利活用方針は策定されず現在に至る。今後の利活用方針について地域デザイン委員会で検討を始めたとのことであるが、具体的な検討スケジュールや解消すべき課題が明確になっていない。また現時点では売却することは検討されていないが、近隣は住宅地で売却可能性は十分にあることから、売却することも視野に入れつつ、課題やスケジュールを明確にして、早期に利活用方針を策定することが望まれる。</p>	<p>指 摘</p> <p>99</p> <p>意 見</p> <p>99</p>	<p>99</p> <p>99</p>
<p>No. 未—28 合併浄化槽管理棟用地</p> <p>① 土地面積の公有財産台帳への登録誤り 平成 10 年 9 月に地目変更の登記がされており、その際に東光寺町 2113 番 41 の地積が 97.0 m²から 97.8 m²に変更されているが、公有財産台帳は旧来の面積で登録されていた。本物件について速やかに公有財産台帳の面積を修正するとともに、正確な台帳登録の管理を徹底すべきである。</p> <p>② 普通財産への変更 本物件については、未利用状態が長期に及んでおり、また「再配置計画」において現在使用していないことから廃止を検討していることから、既に行政財産として保有する目的は失われている状況である。したがって、今後の利活用のための課題を整理するとともに、行政財産から普通財産に変更し、財産活用課が主導して早期に利活用方針を策定すべきである。</p>	<p>指 摘</p> <p>101</p> <p>意 見</p> <p>101</p>	<p>101</p> <p>101</p>
<p>No. 未—29 甲府税務署跡地</p> <p>① 公有財産台帳への登録漏れ 本物件の土地部分の情報が公有財産台帳に登録されていなかった。原因は、令和 2 年度に公有財産台帳を新システムに移行した際に生じ</p>	<p>指 摘</p>	<p>103</p>

<p>た登録漏れとのことである。本物件について速やかに公有財産台帳に登録するとともに、正確な台帳登録の管理を徹底すべきである。</p>		
<p>No. 未—30 北西公園用地</p> <p>① 土地面積の公有財産台帳への登録誤り 令和2年3月に地目変更及び合筆登記がされており、その際に地積が1,039㎡に変更されているが、公有財産台帳には旧来の面積で登録されていた。本物件について速やかに公有財産台帳の情報を修正するとともに、正確な台帳登録の管理を徹底すべきである。</p> <p>② 今後の利活用方針の早期明確化 「未-27 羽黒公園用地」と同様に当初目的の公園計画が廃止となつてから5年近く経過しているが、本物件の具体的な利活用方針は策定されず現在に至る。物件の入り口が狭く利活用に制限があると推測はされるが、貸付等もされずに遊休地として所有するだけでは管理コストだけが発生してしまう。地域住民や民間事業者に広く情報提供し、売却することも視野に入れつつ、課題やスケジュールを明確にして、早期に利活用方針を策定することが望まれる。</p>	指 摘	105
	意 見	105
<p>No. 未—31 旧甲府市補修センター跡地</p> <p>① 土地面積の公有財産台帳への登録誤り 令和2年6月に錯誤により地積を変更しているが(5,397.59㎡から5,419.92㎡に変更)、公有財産台帳には旧来の面積で登録されていた。本物件について速やかに公有財産台帳の面積を修正するとともに、正確な台帳登録の管理を徹底すべきである。</p>	指 摘	107
<p>No. 未—32 山宮甲文館</p> <p>① 土地面積の公有財産台帳への登録誤り 令和2年3月に錯誤により地積を変更しているが(307㎡から552.24㎡に変更)、公有財産台帳には旧来の面積で登録されていた。本物件について速やかに公有財産台帳の情報を修正するとともに、正確な台帳登録の管理を徹底すべきである。</p> <p>② 普通財産への変更 本物件については、築50年超の建物であり地震による倒壊の危険性もあることから早期の取り壊しが望まれる。また、未利用状態が継続し、既に行政財産として保有する目的は失われている状況である。今後の利活用のための課題を整理するとともに、行政財産から普通財産に変更し、財産活用課が主導して早期に利活用方針を策定すべきである。</p>	指 摘	109
	意 見	109

<p>No. 未—34 向町補助水源用地</p> <p>① 売却手続の推進</p> <p>本物件は、ポンプ小屋が現存し、その解体費用を考慮した売却価額が土地の取得価額を下回る可能性があることから、売却手続に至らず、長期間未利用の状況である。しかしながら、実際に解体費の見積りや不動産鑑定評価を検討しておらず、売却価額が土地の取得価額を下回る可能性が高いかは判断できない。また仮に土地の売却価額が取得価額を下回る場合であっても、売却することで毎年の管理コストが削減されるだけでなく、売却資金の回収と物件取得者によるその後の固定資産税納付が見込まれることから、未利用不動産については目先の売却価額にとらわれず、総合的な売却価値で判断し、積極的に売却していくことが望ましい。</p>	意見	113
<p>No. 未—35 小瀬補助水源用地</p> <p>① 売却手続の推進</p> <p>本物件は、過去に不動産鑑定評価額を基準とした一般競争入札を実施したが、予定価額を満たさず売却には至っていない。結果として30年超の期間未利用状態が継続している。仮に売却価額が土地の取得価額を下回る場合であっても、売却することで毎年の管理コストが削減されるだけでなく、売却資金の回収と物件取得者によるその後の固定資産税納付が見込まれることから、未利用不動産については目先の売却可能額にとらわれず、総合的な売却価値で判断し、積極的に売却していくことが望ましい。</p>	意見	115
<p>No. 低—1 旧南庁舎</p> <p>① 利活用方針の早期明確化</p> <p>本物件は、平成31年に実施した耐震診断において「震度6強から震度7の大地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する可能性がある」とされ、補強が必要である。住宅街にあり、安全性の観点からは早急に利活用方針を定め対応すべきである。また、1号館と2号館は別々での解体が可能であり、1号館と2号館を分けて利活用方針を検討することも考えられる。</p> <p>② 歩道に張り出した樹木の伐採</p> <p>本物件の南側にある樹木が歩道にせり出している。道路法第30条、道路構造令第12条では、自動車や歩行者の安全な通行を確保するために、電柱、信号機、樹木等が道路上に入ってはいけない空間（建築限界）を定めており、歩道の場合は高さ「2.5m」の範囲に樹木等が道路に張り出していると建築限界を犯している可能性があるとされている。通行</p>	意見	117
	意見	117

<p>の妨げにもなるため、樹木を伐採し、管理を徹底する必要がある。</p>		
<p>No. 低一2 飯田4丁目基金用地</p> <p>① 今後の利活用方針の早期明確化</p> <p>本物件については、取得から40年近く経過しているが事業化には至っていない。今後の事業化計画についても、甲府市の直近の都市計画道路整備プログラム（2017年度改定）において整備順位が付されておらず、優先順位が低い道路事業として位置付けられており、具体的にいつ事業化されるかは全く見通しが無い状況である。該当する道路事業の実現可能性を慎重に検討した上で、実現に数十年かかる状況である場合は、売却で得られる収入（固定資産税を含む）と将来の買戻しコストを考慮して売却することも検討することが望まれる。</p> <p>② 行政財産の目的外使用の許可範囲の明確化</p> <p>甲府市公有財産取扱規則では、第23条で行政財産を貸し付ける場合の許可範囲は明確にされているが、第24条の目的外使用については使用者による許可申請手続を必要とするものの、どのような場合に許可するかが同規則上で明確化されていない。本物件については、使用者が「駐車場他」として許可を得ているが、過去には、使用者が運営する賃貸住宅の駐車場としても使用していたとのことである。賃貸住宅の居住者から駐車場使用料としては収受していないが、本来の使用者自身が使用する駐車場としての目的を超える恐れが出てしまう。目的外使用の許可範囲が明確化されていないため当該利用方法が妥当かは判断できないが、行政財産の目的外使用の妥当性を検討し、許可範囲を明記することが望ましい。</p>	<p>意見</p> <p>意見</p>	<p>119</p> <p>119</p>
<p>No. 低一3 羽黒町基金用地</p> <p>① 土地面積の公有財産台帳への登録誤り</p> <p>公有財産台帳には当該物件の所在地や取得価格は登録されているが、面積が登録されていない状況であった。本物件について速やかに公有財産台帳の面積を登録するとともに、正確な台帳登録の管理を徹底すべきである。</p> <p>② 所管の変更</p> <p>未一27の用地と同様に、本物件の具体的な利活用方針は長期間策定されず現在に至っている。既に公園用地としての当初目的は廃止されており、今後の利活用方針については未一27の用地と併せてまちづくり部が主体となって検討していくとのことであるので、所管をまちづくり部に移すのが望ましい。なお、未一27の用地と同様に本物件についても現時点では売却することは検討されていないが、近隣は住宅地</p>	<p>指摘</p> <p>意見</p>	<p>122</p> <p>122</p>

<p>で売却可能性は十分にあることから、売却することも視野に入れつつ、課題やスケジュールを明確にして、早期に利活用方針を策定することが望まれる。</p>		
<p>No. 低一4 甲運第二保育所</p> <p>① 市役所内利用の模索</p> <p>郊外の土地として住宅が点在している状況であり、隣地はぶどう畑となっている状況であることから、旧建物撤去後に幼稚園跡地として宅地等による利活用は難しいと思われ、土地需要も限定されると思われる。現況を維持するために管理を継続する必要がある、管理を継続するには例えば倉庫や書庫等として市役所内において利用することも一案である。老朽化した旧建物を撤去して、新たな倉庫や書庫等を建てることも考えられる。</p>	意見	124
<p>No. 低一5 警察公舎</p> <p>① 売却手続きの推進</p> <p>令和2年3月に居住者が退去して、令和2年6月議会において用途廃止が議決され、建物も解体された。早急に一般競争入札による売却を行い、財源の確保を図ることが望まれる。そのためには、甲府市の地籍調査事業を待たずに、測量、境界確定を行うことになる。</p>	意見	126
<p>No. 低一9 山城南団地（12号棟を除く）</p> <p>① 今後の利活用方針</p> <p>12号棟を除き「市営住宅用途廃止実施計画」に基づき新規入居者募集を停止しているため現状59戸中47戸が未利用であり、未利用率は80%となっている。建物修繕費等の歳出は僅少（平成29年度～平成31年度の3年間で1,379千円）であるが、市有財産の有効な活用の観点からは不効率であり早期に本物件の在り方を検討することが望まれる。</p>	意見	134