

# 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～

令和3年3月

甲府市包括外部監査人 柴山聡

# 目 次

第1	監査の概要	1
I	監査の種類	1
II	監査の対象とした特定の事件（監査テーマ）	1
III	監査の対象期間	1
IV	事件を選定した理由	1
V	監査の実施期間	2
VI	監査の対象部局	2
VII	監査従事者	3
VIII	利害関係	3
IX	監査の視点	3
X	監査の主たる実施方法	4
第2	監査対象の概要	9
I	公有財産としての未利用不動産	9
II	甲府市における各種計画や方針	12
第3	監査の指摘事項及び意見の概要	17
第4	監査の指摘事項及び意見	21
I	台帳管理の問題点	22
1	公有財産台帳の記載誤り・記載漏れについて	23
2	公有財産台帳の種目と現況の不一致について	23
3	公有財産台帳価額の評価替えについて	25
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	27
5	固定資産台帳の記載誤り・記載漏れについて	32
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	32
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	34
8	固定資産台帳の積極的な公表について	34
II	普通財産管理の問題点	37
1	普通財産に係る管理体制について	38
2	普通財産の貸付契約について	38
3	所管課の変更について	39

4	借地返還時の建物取壊し費用負担について	40
5	売却手続きの推進について	40
III	利活用取組みの問題点	42
1	「甲府市公共施設等総合管理計画」について	42
2	「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」について	43
3	「甲府市公共施設再配置計画」について	44
IV	調査票提出により把握された未利用不動産等の現状	45
No. 未一1	旧湯田消防署施設（湯田地区集会場）	45
No. 未一2	旧上九一色警察官駐在所	47
No. 未一3	河川改修事業代替地 2	48
No. 未一4	旧千代田連絡所跡地	50
No. 未一5	大手二丁目宅地	51
No. 未一6	国玉町宅地	52
No. 未一7	分譲住宅用地	54
No. 未一8	東河原疎開住宅跡地	55
No. 未一9	甲府南商工会跡地	57
No. 未一10	稚蚕飼育所跡地	59
No. 未一11	旧中道支所跡地	61
No. 未一12	旧黒平小学校跡地	63
No. 未一13	道路用地残地	65
No. 未一14	国母2丁目基金用地	67
No. 未一15	大里第一団地地域し尿処理施設	69
No. 未一16	環境センター焼却工場等跡地	71
No. 未一17	宅地・田（地方卸売市場）	73
No. 未一18-1	管理人住宅	75
No. 未一18-2	栽培温室	78
No. 未一19	住吉用水井戸No. 2	80
No. 未一20	上曾根揚水機場	82
No. 未一21	市有林管理事務所	85
No. 未一22	山林	87
No. 未一23	甲府市帯那山高原牧場	90
No. 未一24	高成造林小屋	92
No. 未一25	朝日住宅跡地	94

No. 未—26	後屋建設予定地	96
No. 未—27	羽黒公園用地	98
No. 未—28	合併浄化槽管理棟用地	100
No. 未—29	甲府税務署跡地	102
No. 未—30	北西公園用地	104
No. 未—31	旧甲府市補修センター跡地	106
No. 未—32	山宮甲文館	108
No. 未—33	古関・梯スポーツ広場管理事務所	110
No. 未—34	向町補助水源用地	112
No. 未—35	小瀬補助水源用地	114
No. 低—1	旧南庁舎	116
No. 低—2	飯田4丁目基金用地	118
No. 低—3	羽黒町基金用地	121
No. 低—4	甲運第二保育所	123
No. 低—5	警察公舎	125
No. 低—6	古上条住宅	127
No. 低—7	後屋第二住宅	129
No. 低—8	後屋第一住宅	131
No. 低—9	山城南団地（12号棟を除く）	133
No. 低—10	東下条住宅	134

※ ナンバリングにおける「未」は未利用不動産、「低」は低利用不動産を示している。

## 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ことは容易ではない。
- 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) 合規性（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。アンケートの実施内容は、次ページ以下のとおりである。
- 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

別紙1

## 未利用不動産 調査票

令和2年〇月〇日作成  
〇〇部 〇〇課

番号	不動産名称	所在地	公有財産台帳		H30年度期末 固定資産一覽表	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	土地取得金額 (円)	建物取得金額 (円)
			索引番号上位	索引番号下位	財産番号				
1	(例)〇〇所跡地	(例)甲府市〇〇	(例)000001	(例)A00001	(例)土地_1010101001	(例)123.45	(例)234.56	(例)10,000,000	(例)20,000,000

未利用期間	不動産の取得経緯		未利用不動産となった理由・経緯	現在の管理状況
	取得原因	取得動機		
(例)〇年〇月から現在、または〇年間	(例)〇年〇月 売買・寄付・収用・その他	(例)道路用地として・学校用地として		(管理のために経常的な支出がある場合はその内容と金額を記載) (例)不動産の維持管理のために除草を行っている。年間経費 約〇〇千円

別紙2

## 低利用不動産 調査票

令和2年〇月〇日作成  
〇〇部 〇〇課

番号	不動産名称	所在地	公有財産台帳		H30年度期末 固定資産一覽表	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	土地取得金額 (円)	建物取得金額 (円)
			索引番号上位	索引番号下位	財産番号				
1	(例)〇〇所跡地	(例)甲府市〇〇	(例)000001	(例)A00001	(例)土地_1010101001	(例)123.45	(例)234.56	(例)10,000,000	(例)20,000,000

低利用期間	不動産の取得経緯		低利用不動産となった理由・経緯	現在の管理状況
	取得原因	取得動機		
(例)〇年〇月から現在、または〇年間	(例)〇年〇月 売買・寄付・収用・その他	(例)道路用地として・学校用地として		(管理のために経常的な支出がある場合はその内容と金額を記載) (例)不動産の維持管理のために除草を行っている。年間経費 約〇〇千円

### 【別紙3】

#### <質問1> 公有財産の管理規程について

貴課における所掌不動産を管理するための特別な規程（条例・規則・要綱等）は存在しますか。ある場合は、規程名をご記入ください。ただし甲府市公有財産取扱規則は除きます。

(回答)

#### <質問2> 行政財産の用途廃止実績について

過去3年間（平成29年度～令和元年度）に貴課における行政財産の用途廃止をした不動産はどの程度ありますか。時期・おおよその件数・主な財産の名称をご記入ください。

(回答)

#### <質問3> 用途廃止をする基準について

貴課における用途廃止の判断基準を具体的にご教示ください。特に施設の場合は、利用者数や利用回数などの利用度に係る判断基準をご記入ください。

(回答)

<質問4> 今後の取扱いを検討中の行政財産について

用途廃止すべきかどうか、現在ご検討中の行政財産（不動産）があればご教示ください。  
また当該財産の状況や課題などもご記入ください。

(回答)

<質問5> 当初目的とは異なる利用の不動産について

貴課における所掌不動産のうち、当初目的とは異なる利用の不動産をご教示ください。主な財産の名称・当初目的・利用方法を変更した経緯・現在の利用状況をご記入ください。  
別紙1（未利用不動産）・別紙2（低利用不動産）と重複する場合もご記入ください。

(回答)

## 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、若しくは貸し付けてはならない。」(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「持続可能な行財政運営」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）

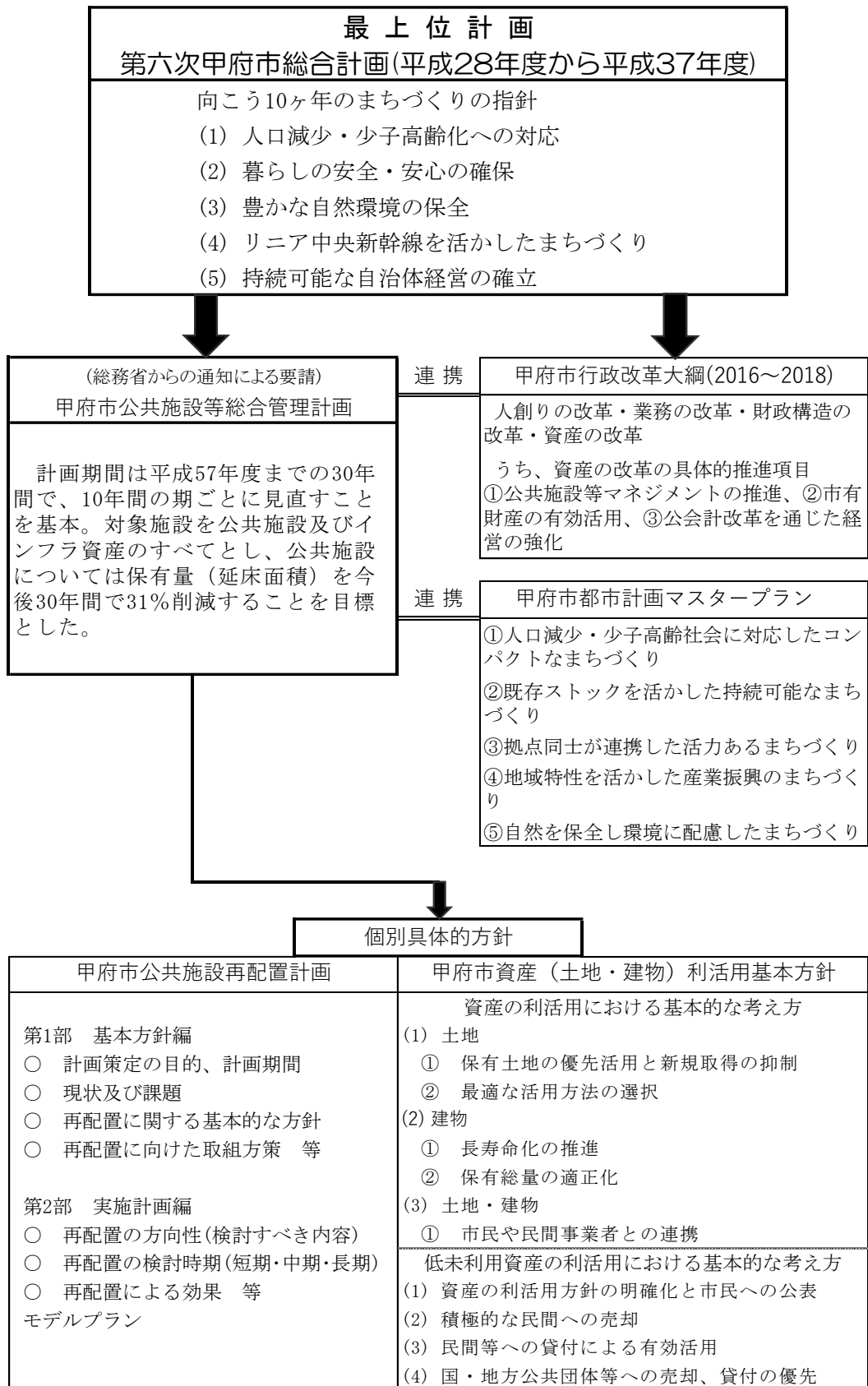
さらに甲府市では、令和元年7月、公共施設それぞれの利用状況や運営状況、費用の状況、地理的条件、まちづくりの視点等による施設評価と市民意向を踏まえた再配置の方向付けを行い、持続可能な行財政運営に向けた公共施設等マネジメントを推進していくための取組みを明らかにすることを目的として、甲府市公共施設再配置計画を策定した。再配置に向けた基本的な考え方を示す基本方針編53頁、再配置の具体的な方向性を示した実施計画編144頁に及ぶ大部なものであり、基本方針編において、「次の世代に負担をかけず、安心して快適に利用できる施設に再配置する」ことを基本理念とし、公共施設を市民文化系施設、社会教育系施設、スポーツ・レ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、指摘事項は25件、意見は38件である。

内 容	区 分	頁
<b>I 台帳管理の問題点</b>		
1 公有財産台帳の記載誤り・記載漏れについて	指 摘	23
2 公有財産台帳の種目と現況の不一致について	指 摘	23
3 公有財産台帳価額の評価替えについて	指 摘	25
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	指 摘	27
5 固定資産台帳の記載誤り・記載漏れについて	指 摘	32
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	指 摘	32
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	意 見	34
8 固定資産台帳の積極的な公表について	意 見	34
<b>II 普通財産管理の問題点</b>		
1 普通財産に係る管理体制について	指 摘	38
2 普通財産の貸付契約について	指 摘	38
3 所管課の変更について	意 見	39
4 借地返還時の建物取壊し費用負担について	意 見	40
5 売却手続きの推進について	意 見	40
<b>III 利活用取組みの問題点</b>		
1 「甲府市公共施設等総合管理計画」について	意 見	42
2 「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」について	意 見	43
<b>IV 調査票提出により把握された未利用不動産等の現状</b>		
No. 未一 旧湯田消防署施設（湯田地区集会場）		
① 無断使用	指 摘	46
② 所属の変更	意 見	46
③ 今後の利活用方針	意 見	47

No. 未—5 大手二丁目宅地 固定資産台帳の更新不備	指 摘	52
No. 未—6 国玉町宅地 利活用方針の検討	意 見	54
No. 未—8 東河原疎開住宅跡地 市有財産賃貸借契約	指 摘	56
No. 未—9 甲府南商工会跡地 市有財産賃貸借契約	指 摘	58
No. 未—10 稚蚕飼育所跡地 売却手続きの推進	意 見	60
No. 未—11 旧中道支所跡地 市役所内利用の模索	意 見	62
No. 未—12 旧黒平小学校跡地 管理を行わない土地への移行	意 見	64
No. 未—13 道路用地残地 売却又は貸付手続きの推進	意 見	66
No. 未—14 国母2丁目基金用地 短期の貸付手続きの推進	意 見	68
No. 未—15 大里第一団地地域し尿処理施設 旧施設撤去後に売却手続きの推進	意 見	70
No. 未—16 環境センター焼却工場等跡地 利活用可能な用途に向けた売却・貸付手続きの推進	意 見	72
No. 未—17 宅地・田（地方卸売市場） 隣接居住者への貸付手続きの推進	意 見	74
No. 未—19 住吉用水井戸No.2 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 ② 土地の公有財産台帳及び固定資産台帳への記載漏れ	指 摘 指 摘	81 81
No. 未—20 上曾根揚水機場 ① 所有権に関する認識誤り及び施設カルテの記載誤り ② 国土交通省との再協議の必要性	指 摘 意 見	83 84
No. 未—22 山林 ① 公有財産台帳及び固定資産台帳の価格誤り ② 寄付受納基準の明確化 ③ 低未利用不動産の積極的な情報公開	指 摘 意 見 意 見	88 88 89
No. 未—23 甲府市帯那山高原牧場 低未利用不動産の積極的な情報公開	意 見	91

No. 未—25 朝日住宅跡地 低未利用不動産の積極的な情報公開	意見	95
No. 未—26 後屋建設予定地 ① 公有財産台帳及び固定資産台帳の価格誤り ② 本物件単独での利活用方針の検討	指摘 意見	97 97
No. 未—27 羽黒公園用地 ① 土地の無断使用 ② 土地面積の公有財産台帳への登録誤り ③ 今後の利活用方針の早期明確化	指摘 指摘 意見	99 99 99
No. 未—28 合併浄化槽管理棟用地 ① 土地面積の公有財産台帳への登録誤り ② 普通財産への変更	指摘 意見	101 101
No. 未—29 甲府税務署跡地 公有財産台帳への登録漏れ	指摘	103
No. 未—30 北西公園用地 ① 土地面積の公有財産台帳への登録誤り ② 今後の利活用方針の早期明確化	指摘 意見	105 105
No. 未—31 旧甲府市補修センター跡地 土地面積の公有財産台帳への登録誤り	指摘	107
No. 未—32 山宮甲文館 ① 土地面積の公有財産台帳への登録誤り ② 普通財産への変更	指摘 意見	109 109
No. 未—34 向町補助水源用地 売却手続の推進	意見	113
No. 未—35 小瀬補助水源用地 売却手続の推進	意見	115
No. 低—1 旧南庁舎 ① 利活用方針の早期明確化 ② 歩道に張り出した樹木の伐採	意見 意見	117 117
No. 低—2 飯田4丁目基金用地 ① 今後の利活用方針の早期明確化 ② 行政財産の目的外使用の許可範囲の明確化	意見 意見	119 119
No. 低—3 羽黒町基金用地 ① 土地面積の公有財産台帳への登録誤り ② 所管の変更	指摘 意見	122 122
No. 低—4 甲運第二保育所		

市役所内利用の模索	意見	124
No. 低-5 警察公舎 売却手続きの推進	意見	126
No. 低-9 山城南団地（12号棟を除く） 今後の利活用方針	意見	134



#### 第4 監査の指摘事項及び意見

甲府市が保有する公有財産の概要は、以下の通りである。

区分	単位	財産分類	令和元年度末現在高	監査対象
土地	㎡	行政財産	28,858,333.83	○
		普通財産	2,887,775.72	○
建物	㎡	行政財産	564,601.95	○
		普通財産	11,755.21	○
山林	㎡	行政財産	27,769,153.22	
		普通財産	151,662.37	
有価証券	円	信託証券	10,500	
		株券 2件	60,000,000	
出資による権利	円	出資金等 28件	576,343,000	

(「令和元年度 財産に関する調書」より監査人作成)

※土地の面積には、山林が含まれている。

このうち、今回の包括外部監査の対象とした土地・建物の状況は以下の通りである。

区分		土地		建物		
		地積 (㎡)	割合	延床面積 (㎡)	割合	
行政財産	公用財産	市庁舎	31,631.58	0.10%	41,737.29	7.24%
		塵芥処理場等	102,160.32	0.32%	10,436.88	1.81%
		その他	69,872.74	0.22%	13,073.20	2.27%
		小計	203,664.64	0.64%	65,247.37	11.32%
	公共用財産	水源涵養林他	25,870,053.22	81.49%	19.00	0.00%
		住宅	255,621.28	0.81%	151,125.76	26.22%
		道路用地	805,920.48	2.54%	0.00	0.00%
		公園	308,850.65	0.97%	3,904.16	0.68%
		学校	765,595.47	2.41%	252,469.59	43.80%
		その他	648,628.09	2.04%	91,836.07	15.93%
	小計	28,654,669.19	90.26%	499,354.58	86.64%	
	計	28,858,333.83	90.90%	564,601.95	97.96%	
	普通財産	旧上九一色村関係	2,487,341.96	7.84%	196.00	0.03%
		その他	400,433.76	1.26%	11,559.21	2.01%
計		2,887,775.72	9.10%	11,755.21	2.04%	
総合計		31,746,109.55	100.00%	576,357.16	100.00%	

(「令和元年度 財産に関する調書」より監査人作成)

土地は、水源かん養林などの山林が全体の8割を占めている。甲府市は、山梨県の中央に位置し、県央を南北に縦断する細長い形をしており、北部及び南部地域に多くの山林を保有している。建物は、公営住宅と学校施設が全体の7割を占めている。

## I 台帳管理の問題点

公有財産に関連する台帳には、地方自治法に基づき従来から作成されている①「公有財産台帳」、道路法等個別の法律に基づき作成されている②「法定台帳」、平成27年1月に総務省が公表した「統一的な基準による地方公会計マニュアル」に基づき作成されている③「固定資産台帳」がある。

各台帳の特徴は、以下の通りである。

項目	公有財産台帳	法定台帳	固定資産台帳
作成目的	財産の運用管理、現況把握	財産の運用管理、現況把握	「財務書類」作成の基礎 公共施設マネジメント等への活用
作成根拠	地方自治法	道路法等個別法	統一的な基準による地方 公会計マニュアル
関連条例	甲府市公有財産取扱規則	—	—
記載内容	公有財産の取得、処分等に 伴う増減異動の状況、 管理運営の状況を記録	インフラ資産等の取得、 処分等に伴う増減異動の 状況、管理運営の状況を 記録	すべての固定資産の取 得、処分等に伴う増減異 動の状況、取得価額、耐 用年数、勘定科目等を記 録
価格情報 の記載	原則不要であるが、記載 してもよい（甲府市は条 例に基づき記載）	原則不要	必要
価格の算 定方法	購入に係るものは購入 費、交換に係るものは評 定価格、その他のものの うち建物、工作物その他 の動産については建設費 又は製造費（甲府市公有 財産取扱規則第33条（台 帳価額））	—	有形固定資産等の評価基 準は原則として取得原価 とし、再評価は行わない （総務省 資産評価及び 固定資産台帳整備の手引 き VII 資産の評価基準・ 評価方法 開始後貸借対 照表）
対象財産 の範囲	インフラ資産等一部の資 産を除く公有財産	個別法に基づくインフラ 資産	市が保有するすべての資 産
台帳の 管理者	総務部管財課	所管課	企画部財政課

これらの台帳は、財産の取得から除売却に関するデータを記録する点では一致している

が、その作成目的等が異なることから、記載対象とする財産の範囲、台帳への登載内容等が異なる。また、公有財産台帳に記載すべき公有財産の価額と固定資産台帳の有形固定資産等の評価基準は基本的に同じであると言えるが、細かな相違点がある。これらについては、後掲6「公有財産台帳と固定資産台帳の整合性の検証手続き」において説明する。

今回の監査において、台帳の管理状況について検討した結果、以下の課題が発見された。

## 1 公有財産台帳の記載誤り・記載漏れについて

(指摘)

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。

後述する普通財産や、個別の未利用資産を検討したところ、公有財産台帳の登載内容について、登載漏れ、除却漏れ、面積誤り、種目と現況の不一致があるなど、複数の誤りが検出された。

公有財産台帳は、所管課において公有財産システムに入力を行い、総務部管財課がシステム上承認することで更新される。誤りの原因は、所管課での入力誤り及び入力漏れ、総務部管財課の承認漏れが考えられる。

今回の監査で判明した登載内容の誤りを速やかに修正するとともに、他にも記載誤り、記載漏れがないか総務部管財課及び所管課で調査し、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」第15条では、所管部長が常に現況を把握し、公有財産の増減等に注意しなければならないとされ、第37条では、所管部長等は、公有財産を取得したとき、または、公有財産台帳登録事項に異動があったときは、関係書類を添付し、その都度総務部長に報告しなければならないとされている。

「甲府市公有財産取扱規則」に従い、公有財産台帳の管理・更新を適正に行うとともに、総務部管財課は各所管部と連携し、公有財産台帳が適時、適正に管理されていることを確認する必要がある。

## 2 公有財産台帳の種目と現況の不一致について

(指摘)

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。

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。

公有財産台帳から普通財産の公衆用道路を抽出して現況の追加調査を行った。公衆用道路は公有財産台帳（土地データ）の普通財産に 28 件あり、（公衆用）道路の件数としては少ないことから追加調査の対象とした。

公衆用道路は、不動産登記における地目の 1 つとして、一般交通の用に供する道路（道路法による道路であるかどうかを問わない。）（不動産登記事務取扱手続準則第 68 条）と規定されている。

次のように、公衆用道路から抽出した 4 件に全て誤りが発見された。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う必要がある。調査結果に応じて種目（地目）の修正、所有権移転や所属換えを適切に修正するべきである。

#### 土地データより抽出した公衆用道路（一部）

（単位）㎡、円

財産口座 名称	所管課	取得 事由	取得日	種目 名称	現在公簿 面積	評価 額	取得 価格	財産 分類	現在 価格
梯町山林 1	契約管財室 管財課	その他	20160331	公衆用 道路	335,239.00	0	1,106,288,700	普通 財産	1,106,288,700
梯町山林 2	契約管財室 管財課	その他	20160331	公衆用 道路	6,512.00	0	21,489,600	普通 財産	21,489,600
千塚 2 丁 目宅地	契約管財室 管財課	その他	20160331	公衆用 道路	273.86	0	1	普通 財産	1
上曽根町 施設直下	契約管財室 管財課	その他	20160331	公衆用 道路	680.32	0	7,896,474	普通 財産	7,896,474

	追加調査結果	修正すべき内容
梯町山林 1	広大な保安林である。	保安林に修正する
梯町山林 2	保安林の中の道であると思われる。	保安林に修正する
千塚 2 丁目 宅地	道路法上の道路である	財産分類を行政財産にするとともに所属換えし、登記地目を（公衆用）道路に修正する
上曽根町 施設直下	宅地である（No. 未—9（甲府南商工会跡地参照））	台帳の種目（地目）を宅地に修正する

### 3 公有財産台帳価額の評価替えについて

(指摘)

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。

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。

甲府市では、5年ごとに「市長が別に定める評価要領」により公有財産の評価額を算定し、その評価額により公有財産台帳価額を改定することを定めている。

甲府市公有財産取扱規則（抜粋）

(台帳価額の評価替え)

第34条 公有財産の台帳価額の評価替えは、その所属する公有財産について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、その評価額により台帳価額を改定しなければならない。

平成26年度に評価替えを行っていることから、5年後にあたる令和元年度に評価替えが必要となる。令和元年度における評価額は算定していたが、公有財産台帳価額を改定せず、平成26年度の評価額のままとなっていた。

評価額の算定業務は外部に委託している(令和元年度評価業務委託料1,485,000円、平成26年度評価業務委託料1,019,520円)が、「市長が別に定める評価要領」の存在が確認できず、公有財産の評価基準も不明である。そのため、現況地目を考慮した評価額となっていない可能性がある。例えば、後述する「No.未—22 山林」では、現況地目は山林であるが、近隣宅地路線価を用いて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。また、令和元年度の評価額(2,338,934,400円)は平成26年度の評価額(773,812,080円)の3倍以上の評価額となっており、評価方法の継続性についても疑義がある。

No.	財産情報		筆情報			
	財産番号	公簿面積	現行データ内容 H26評価		更新データ H31(R1)評価	
			価格	評価額	価格	評価額
山林	1010703021	29,692.00	12,656	375,781,952	32,100	953,113,200
山林	1010703021	8,925.00	12,398	110,652,150	32,100	286,492,500
山林	1010703021	12,892.00	10,332	133,200,144	32,100	413,833,200
山林	1010703021	8,132.00	7,060	57,411,920	32,100	261,037,200
山林	1010703021	13,223.00	7,318	96,765,914	32,100	424,458,300
計		72,864.00		773,812,080		2,338,934,400

(令和元年度公有財産評価データより抽出)

さらに、後述する「No. 未一26 後屋建設予定地」は、平成26年度において既に甲府市の所有であったが、当時公有財産台帳への登載がなかったことから評価額が算定されておらず、公有財産の評価が網羅的に行われていなかった。

評価替えの目的は、時間の経過により変動した公有財産の経済的価値を把握し、公有財産の効率的な運用に役立てることであると考えられる。そのため、公有財産台帳において価額情報は地方自治法上必ずしも記載が必要な項目ではないが、多くの自治体では価額情報の記載、定期的な価額の改定を行っているところである。

一方、平成26年度に公表された「統一的な基準による地方公会計マニュアル」により、公有財産台帳とは別に、市が保有するすべての資産を網羅した「固定資産台帳」の作成が求められ、甲府市でも平成28年度より運用を開始している。「固定資産台帳」では、取得価額に加え、時の経過により経済的価値が減少するような建物等の減価償却資産に関しては、その経済的価値の減少を反映した減価償却後の残高が記載されている。

このような状況も考慮し、甲府市において公有財産台帳の価額を改定する目的、意義を早期に検討されたい。それを踏まえて、必要と判断した場合には、「市長が別に定める評価要領」を整備し、適正な評価額に基づき価額の改定を行っていくべきである。必要性が乏しいようであれば、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。

#### 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

(指摘)

「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。

「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。

「財産に関する調書」は、地方公共団体が財産の異動状況を明確にするために、決算において作成される書類である（地方自治法施行令第166条2項）。各種計画等により政策決定を行う際に、市有資産の現状を把握する基礎数値としても用いられる。公有財産のうち、土地は地積について、建物は延べ床面積について、①前年度末現在高、②決算年度中増減高、③決算年度末現在高が記載される。市の全ての公有財産を記載する必要はなく、「道路及び橋りょう、河川及び海岸並びに港湾及び漁港については、この調書に記載することは要しないこと」（地方自治法施行規則第16条の2財産に関する調書様式）とされている。

甲府市においては、道路や河川等について、一部の記載が省略されていると推測されるが、明確なルールはなく、どのような基準に基づき記載の省略を判断しているか不明である。

公有財産台帳にも、すべての財産が記載されているわけではなく、山林や道路等一定の財産については他の台帳により管理されている。このため、財産の項目によっては、「財産に関する調書」と「公有財産台帳」の面積が一致するものではない。しかし、「財産に関する調書」及び「公有財産台帳」の両方への登載がなされる財産の面積は一致するはずである。

この点、平成30年度の「財産に関する調書」と「公有財産台帳」を元に整合を確認したところ、地積及び延べ床面積について、一致しない財産が複数存在した。

まずは、「財産に関する調書」に記載する財産項目を明確にする必要がある。そのうえで、記載された財産が「公有財産台帳」や他の台帳のどの数値と一致すべきなのか整理し、一致しない財産については、その原因を調査し、修正を要する場合には、速やかに修正を行うべきである。その後は、「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ことを確認すべきである。

【参考】 平成30年度の「財産に関する調書」と「公有財産台帳」の差  
(土地)

No	財産に関する調書 (区分)	公有財産台帳 (小分類/財産名称_種類又は用途名)	財産調書 (㎡)	公有財産台帳 (㎡)	差 (㎡)	備考	
1	市庁舎	本庁舎		34,683.06			
		地域振興複合施設用地	甲府市中道交流センター(中道支所)		2,401.26		
		本庁舎・その他の庁舎 計	31,631.58	37,084.32	-5,452.74		
2	自治研修センター	自治研修センター	967.97	967.97	0.00		
3	コミュニティ防災センター等	コミュニティ防災セ	12,684.24	11,728.76	955.48	令和元年度以降台帳修正 +887㎡	
4	農業センター	農業センター	15,863.20	15,863.20	0.00		
5	連絡所	連絡所	2,132.73	2,231.73	-99.00		
6	塵芥処理場等	塵芥処理場等	102,102.85	82,420.58	19,682.27	令和元年度以降台帳修正 +170.4㎡	
7	衛生センター	衛生センター	33,515.92	33,515.92	0.00		
8	補修センター	道路補修センター	4,880.54	5,397.59	-517.05		
9	水防倉庫	水防倉庫	0.00	71.66	-71.66		
行政機関 計			203,779.03	189,281.73	14,497.30		
10	かんがい施設	かんがい施設	132.70	512.70	-380.00		
11	水源涵養林他	水源涵養林他	25,870,053.22	25,861,984.94	8,068.28		
12	観光地駐車場	観光地駐車場	214.61	214.61	0.00		
13	保育所	保育所	11,186.57	11,186.57	0.00		
14	甲府市地域医療センター	甲府市地域医療センター	8,369.51	0.00	8,369.51	公有財産台帳での分類不明	
15	光風寮	光風寮	4,264.51	4,507.36	-242.85		
16	福祉センター	福祉センター	18,706.95	18,907.86	-200.91		
17	甲府市障害者センター	甲府市障害者センター	3,957.52	3,955.22	2.30		
18	畜場	畜場	18,237.61	18,237.61	0.00		
19	簡易水道	簡易水道	1,909.04	13,351.93	-11,442.89		
20	山宮福祉センタースポーツ施設	山宮福祉センタースポーツ施設	2,175.27	2,170.55	4.72		
21	市民会館	市民会館	1,935.99	1,687.82	248.17		
22	悠遊館	悠遊館	17,204.47	17,140.09	64.38		
23	チビッコ広場	チビッコ広場	33,857.31	32,259.04	1,598.27		
24	勤労者福祉センター	勤労者福祉センター	4,554.46	4,484.88	69.58		
25	キャンプ場	キャンプ場	30,943.31	29,376.00	1,567.31		
26	いこいの里	いこいの里	10,177.07	9,890.81	286.26		
27	住宅	公営住宅	255,741.45	270,431.68	-14,690.23	令和元年度以降台帳修正 +325.49㎡	
28	道路用地	道路用地		44,467.66			
		道路用地(使用不可)		676,049.94			
		道路用地・道路用地(使用不可) 計	805,780.29	720,517.60	85,262.69		
29	区画整理・拠点整備事業	区画整理・拠点整備	19,586.42	22,055.15	-2,468.73		
30	甲府城周辺地域活性化計画整備事業	その他行政財産 税務署跡地	1,737.09	1,737.09	0.00		
31	公園	公園	308,850.65	309,908.29	-1,057.64	令和元年度以降台帳修正 +1711.84㎡	
32	街の杜造成地	街の杜造成地	7,937.67	11,250.30	-3,312.63		
33	公園墓地	公園墓地	39,778.35	34,102.34	5,676.01		
34	圃場・試験展示圃場	圃場等	75,694.98	75,583.58	111.40		
35	総合市民会館	総合市民会館	22,387.02	25,535.50	-3,148.48		
36	学校	高等学校		50,391.00			
		小学校		388,718.75		令和元年度以降台帳修正 +668㎡	
		千代田小実習場		978.00			
		専門学校		13,351.35			
		中学校		256,180.54			
		その他		78.44		中分類:学校教育施設 国母教育プラザを除く	
学校計	765,595.47	709,698.08	55,897.39				
37	幼児教育センター	幼児教育センター	8,223.84	11,664.84	-3,441.00		
38	公民館	公民館	31,762.62	31,874.55	-111.93		
39	山宮甲文館	山宮甲文館	307.00	307.00	0.00		
40	御岳窯	御岳窯	1,698.65	1,698.65	0.00		
41	教育指導研究センター	教育指導研究センター	675.50	675.50	0.00		
42	国母教育プラザ	その他 国母教育プラザ	238.05	238.05	0.00		
43	社会教育センター	社会教育センター	1,044.62	1,130.88	-86.26		



No	財産に関する調査 (区分)	公有財産台帳 (小分類/財産名称_種類又は用途名)	財産調査 (㎡)	公有財産台帳 (㎡)	差 (㎡)	備考
44	教育研修所	教育研修所	4,131.00	4,048.00	83.00	
45	児童館・放課後児童クラブ	児童館・放課後児童ク	3,546.69	2,995.39	551.30	
46	青葉他スポーツ広場	青葉他スポーツ広場	83,981.67	85,337.05	-1,355.38	
47	図書館	図書館	9,388.47	9,378.16	10.31	
48	御岳文芸座	御岳文芸座	3,408.97	3,408.97	0.00	
49	史跡用地	史跡用地	71,914.90	61,105.26	10,809.64	
50	河川・水路用地	河川・水路用地	18,404.41	26,574.72	-8,170.31	
51	北口・南口駐輪場	北口・南口駐輪場	1,856.13	1,856.13	0.00	
52	旧穴切小学校	旧穴切小学校	15,827.91	15,728.00	99.91	公有財産台帳では、「普通財産」に分類
53	消防団拠点施設施設等貸付	消防施設	1,953.72	1,941.01	12.71	
		その他施設(用途名)				
54	開発関係	開発関係	3,869.35	58,152.21	-54,282.86	
55	右左口の里	右左口の里	19,113.53	19,169.62	-56.09	
56	風土記の丘	風土記の丘	10,763.88	10,763.88	0.00	
57	農業開発施設関係	農業開発施設関係	196.00	196.00	0.00	
58	上九ふれあい農産物直売所	上九一色農産物直売場	560.60	296.60	264.00	
59	いきいきプラザ	いきいきプラザ	1,479.00	1,479.00	0.00	
60	健康の社センター	健康の社センター	19,804.09	19,804.09	0.00	
61	調整池	調整池	268.00	268.00	0.00	
		その他行政財産		26,924.86	-26,924.86	税務署跡地は除く
		その他貸付		93.50	-93.50	
		旧上九一色村関係		496.58	-496.58	
		雑種地		569.28	-569.28	
		山林		3,715.00	-3,715.00	
		宅地		8,801.06	-8,801.06	
		溜池		9,064.00	-9,064.00	
		国有財産		17,557.00	-17,557.00	国有財産
		土地		262.91	-262.91	借受用土地
公共用財産 計			28,655,388.11	28,648,263.35	7,124.76	
行政財産 計			28,859,167.14	28,837,545.08	21,622.06	
62	宅地	宅地	4,222.42	4,580.87	-358.45	
63	溜池	溜池	8,789.94	4,147.00	4,642.94	
64	原野	原野	590.31	502.57	87.74	
65	雑種地	雑種地	3,969.19	4,536.57	-567.38	
66	山林	山林	25,499.92	26,929.18	-1,429.26	
67	旧黒平小学校	旧黒平小学校	2,654.67	2,596.82	57.85	
68	旧甲府商業高等学校	旧甲府商業高等学校	1,950.04	1,934.00	16.04	
69	旧富士川小学校	旧富士川小学校	639.00	639.00	0.00	
70	旧母子寮	旧母子寮	1,490.09	1,587.35	-97.26	
71	旧能泉連絡所		866.11	0.00	866.11	公有財産台帳での分類不明
72	警察関係貸付	警察関係貸付	947.63	1,051.09	-103.46	
73	消防関係貸付	消防関係貸付	4,686.49	6,395.20	-1,708.71	
74	東電関係貸付	東電関係貸付	126,162.45	126,162.45	0.00	
75	地域集会所関係	地域集会所関係	9,772.00	11,357.08	-1,585.08	
76	児童遊園関係	児童遊園関係	254.18	254.00	0.18	
77	その他貸付	その他貸付	17,678.09	18,013.76	-335.67	
78	墳墓地	墳墓地	12,670.94	13,552.31	-881.37	
79	区画整理関係		386.30	0.00	386.30	公有財産台帳での分類不明
80	旧中道町関係	旧中道町関係	169,385.20	166,079.76	3,305.44	
81	旧上九一色村関係	旧上九一色村関係	2,487,341.92	3,495,476.34	-1,008,134.42	
82	中道YLO会館		2,314.42	0.00	2,314.42	公有財産台帳での分類不明
83	旧中道支所		5,307.38	0.00	5,307.38	公有財産台帳での分類不明
84	旧中央保育所		3.65	0.00	3.65	公有財産台帳での分類不明
		その他普通財産		2,445.96	-2,445.96	
普通財産 計			2,887,582.34	3,888,241.31	-1,000,658.97	
財産 総合計			31,746,749.48	32,725,786.39	-979,036.91	

## (建物)

No	財産に関する調査 (区分)	公有財産台帳 (小分類/財産名称_種類又は用途名)	財産調査 (㎡)	公有財産台帳 (㎡)	差 (㎡)	備考	
1	市庁舎	本庁舎		27,979.59			
		その他の庁舎	旧市役所南庁舎		4,919.58		
			甲府市中道交流センター(中道支所)		317.30		
			甲府市役所西庁舎		4,819.35		「旧穴切小学校」1,146㎡を含む
			市役所南庁舎		4,035.46		
			上九一色出張所		428.84		
			保健センター		488.96		
本庁舎・その他の庁舎 計			41,737.29	42,989.08	-1,251.79		
2	自治研修センター	自治研修センター	1,156.71	1,156.71	0.00		
3	コミュニティー防災センター等	コミュニティー防災セ	2,584.86	1,158.78	1,426.08		
4	農業センター	農業センター	2,512.80	2,244.79	268.01		
5	深層地下水揚水施設	深層地下水揚水施設	9.60	10.24	-0.64		
6	市有林務事務所	市有林務事務所	51.03	51.03	0.00		
7	造林小屋	造林小屋	46.83	46.83	0.00		
8	連絡所	連絡所	361.14	337.35	23.79		
9	塵芥処理場等	塵芥処理場等		23,092.99			
		リサイクルプラザ		3,081.73			
		塵芥処理場等・リサイクルプラザ 計	26,365.10	26,174.72	190.38		
10	衛生センター	衛生センター	3,599.00	3,601.25	-2.25		
11	道路補修センター	道路補修センター	1,025.31	1,025.31	0.00		
12	水防倉庫	水防倉庫	244.14	321.78	-77.64		
13	旧上九一色村倉庫	上九一色村関係	406.58	479.18	-72.60	公有財産台帳では、「普通財産」に分類	
14	旧精進湖有料道路管理事務所	上九一色村関係	633.80	633.80	0.00	公有財産台帳では、「普通財産」に分類	
行政機関 計			80,734.19	80,230.85	503.34		
15	農村婦人の家		180.79	0.00	180.79	公有財産台帳での分類不明	
16	かんがい施設	かんがい施設	39.90	51.17	-11.27		
17	水源涵養林他		19.00	0.00	19.00	公有財産台帳での分類不明	
18	造林資材機材倉庫	造林資材機材倉庫	42.12	42.12	0.00		
19	きのこ栽培管理小屋	きのこ栽培管理小屋	12.96	12.96	0.00		
20	あずまや、コテージ、	あずまや、コテージ、	1,047.99	1,045.74	2.25		
21	保育所	保育所	5,338.08	5,196.58	141.50		
22	地域医療センター	地域医療センター	3,230.30	3,230.30	0.00		
23	光風寮	光風寮	1,632.29	1,682.61	-50.32		
24	福祉センター	福祉センター	8,522.32	9,015.64	-493.32		
25	甲府市障害者センター	甲府市障害者センター	2,814.00	2,814.00	0.00		
26	畜場	畜場	1,865.66	1,865.66	0.00		
27	簡易水道	簡易水道	413.19	626.49	-213.30		
28	山宮福祉センタースポーツ施設		3.18	0.00	3.18	公有財産台帳での分類不明	
29	市民会館	市民会館	731.37	525.45	205.92		
30	悠遊館	悠遊館	5,081.77	5,145.57	-63.80		
31	南部市民センター付属施設		435.90	0.00	435.90		
32	チビッコ広場	チビッコ広場	18.64	20.64	-2.00		
33	勤労者福祉センター	勤労者福祉センター	1,424.58	1,424.58	0.00		
34	キャンプ場	キャンプ場	377.70	220.07	157.63		
35	いこいの里	いこいの里	289.78	289.78	0.00		
36	公営住宅	公営住宅	146,314.71	144,718.83	1,595.88		
37	甲府城周辺地域活性化計画整備事業	その他行政財産	1,958.61	1,958.61	0.00	税務署跡地	
38	公園	公園	3,904.16	4,455.57	-551.41		
39	動物園		101.44	0.00	101.44	公有財産台帳での分類不明	
40	公園墓地	公園墓地	127.67	127.67	0.00		

No	財産に関する調査 (区分)	公有財産台帳 (小分類/財産名称_種類又は用途名)		財産調査 (㎡)	公有財産台帳 (㎡)	差 (㎡)	備考
41	圃場・試験展示圃場	圃場等		369.86	369.86	0.00	
42	総合市民会館	総合市民会館		13,439.91	13,439.91	0.00	
43	学校	高等学校			17,202.99		
		小学校			139,544.48		
		専門学校			3,201.47		
		中学校			84,198.37		
		学校計		252,460.29	244,147.31	8,312.98	
44	幼児教育センター	幼児教育センター		1,547.05	1,547.05	0.00	
45	公民館	公民館		13,134.02	12,173.49	960.53	
46	山宮甲文館	山宮甲文館		167.40	167.40	0.00	
47	御岳窯	御岳窯		66.10	66.10	0.00	
48	教育指導研究センター	教育指導研究センター		487.19	487.19	0.00	
49	国母教育プラザ	その他	国母教育プラザ	247.88	247.88	0.00	
50	藤村記念館	藤村記念館		385.82	389.12	-3.30	
51	武田氏館跡地歴史館	民俗資料館	武田氏館跡歴史館	526.52	526.52	0.00	公有財産台帳 備考欄により区分
52	堀田古城園	民俗資料館	武田氏館跡歴史館	334.50	334.50	0.00	公有財産台帳 備考欄により区分
53	社会教育センター	社会教育センター		0.00	1,839.00	-1,839.00	
54	教育研修所	教育研修所		1,049.50	1,281.17	-231.67	
55	児童館・放課後児童ク	児童館・放課後児童ク		3,046.34	3,695.91	-649.57	
56	民俗資料館	民俗資料館		204.60	204.60	0.00	
57	青葉他スポーツ広場	青葉他スポーツ広場		2,687.66	1,803.63	884.03	
58	図書館	図書館		5,142.55	5,142.55	0.00	
59	御岳文芸座	御岳文芸座		588.00	588.00	0.00	
60	史跡用地	史跡用地		401.61	417.16	-15.55	
61	北口・南口駐輪場	北口・南口駐輪場		2,453.04	2,453.04	0.00	
62	旧穴切小学校			2,557.00	0.00	2,557.00	公有財産台帳での分類不明
63	消防団拠点施設等貸付	消防施設	その他施設(用途名)	406.95	406.95	0.00	
64	開発関係	開発関係		197.20	197.20	0.00	
65	右左口の里	右左口の里		727.52	727.52	0.00	
66	風土記の丘	風土記の丘		1,044.88	1,044.88	0.00	
67	寺川グリーン公園	寺川グリーン公園		172.38	172.38	0.00	
68	上九ふれあい農産物直売所	上九一色農産物直売場		178.10	178.10	0.00	
69	農業集落排水施設	農業集落排水施設		194.96	194.96	0.00	
70	いきいきプラザ	いきいきプラザ		324.61	324.61	0.00	
71	健康の杜センター	健康の杜センター		1,980.60	1,792.69	187.91	
72	上九の湯ふれあいセン	上九の湯ふれあいセン		2,041.50	1,968.47	73.03	
73	農用地管理施設	農用地管理施設		40.58	40.58	0.00	
		その他行政財産			206.91	-206.91	財産調査のどの区分か不明
		消防施設	消防分団(用途名)		1,649.37	-1,649.37	財産調査のどの区分か不明
		消防施設	空欄(用途名)		50.00	-50.00	財産調査のどの区分か不明
公共用財産 計				494,534.23	484,746.05	9,788.18	
行政財産 計				575,268.42	564,976.90	10,291.52	
74	旧上九一色小学校	旧上九一色村関係	旧上九一色小学校	2,028.00	2,001.00	27.00	
75	消防関係貸付			70.62	0.00	70.62	公有財産台帳での分類不明
76	地域集会所関係	地域集会所関係		462.65	459.65	3.00	
77	その他の貸付			8,997.94	0.00	8,997.94	公有財産台帳での分類不明
78	旧上九一色村関係	旧上九一色村関係		196.00	0.00	196.00	
普通財産 計				11,755.21	2,460.65	9,294.56	
財産 総合計				587,023.63	567,437.55	19,586.08	

(平成30年度 「財産に関する調査」、「公有財産台帳」より監査人作成)

## 5 固定資産台帳の記載誤り・記載漏れについて

(指摘)

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。

後述する普通財産や、個別の未利用不動産等を検討したところ、固定資産台帳の登載内容について、登載漏れ、除却漏れ、面積誤りが検出された。

固定資産台帳は、平成 27 年度に公有財産台帳及びその他の法定台帳等に基づき整備を行い、平成 28 年度より運用を開始している。主な誤りの原因は、開始時の公有財産台帳における誤りが、固定資産台帳にも引き継がれ、修正されないままであることが考えられる。

また、運用を開始した平成 28 年度以降は、公有財産台帳とは切り離し、独自に固定資産台帳の更新を行っている。資産の新規取得に関しては、資産に該当する可能性のある費用一覧を目視で確認し資産に該当するものを固定資産台帳システムに登録している。資産の売却・除却等異動に関しては、各所管課に照会をかけ、固定資産台帳システムに反映する。いずれも、随時更新ではなく、年 1 回、7 月～8 月頃に企画部財政課において実施している。その際、公有財産台帳との整合の確認は行っていない。

そのため、後述する「No. 未—5 大手二丁目宅地」のように公有財産台帳の更新は行われていても、固定資産台帳の更新が行われていないケースがあった。

今回の監査で判明した登載内容の誤りを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。

なお、固定資産台帳の検証にあたっては、公有財産台帳も同様の状況にあるため、公有財産台帳を管理する総務部管財課と固定資産台帳を管理する企画部財政課が連携して調査を行うことが効率的であると考えられる。

## 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

(指摘)

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。

公有財産台帳の価格の算定方法は、購入に係るものは購入費、交換に係るものは評定価格、その他のもののうち建物、工作物その他の動産については建設費又は製造費としている（甲府市公有財産取扱規則第 33 条（台帳価額））。

固定資産台帳の評価基準は、原則として取得原価とし、再評価は行わない(総務省資産評価及び固定資産台帳整備の手引き VII 資産の評価基準・評価方法 開始後貸借対照表)。

公有財産台帳に記載すべき公有財産の価額と固定資産台帳の有形固定資産等の評価基準は主として購入費と取得原価であることから、文言の違いはあるものの、基本的に同じであると言える。但し、固定資産台帳の取扱いには公有財産台帳と細かな相違点がある。細かな相違点には付随費用、リース資産、資本的支出と修繕費の区分等がある。

固定資産台帳の付随費用については、有形固定資産等の取得原価は当該資産の引取費用等の付随費用を含めて算定した金額とする。例えば土地の取得価額には、購入手数料、測量・登記費用、造成費及び造成関連費用、補償費を含めることになる。公有財産台帳の購入費等には付随費用を含めない。

固定資産台帳のリース資産については、リース料総額が 300 万円以上の所有権移転ファイナンスリース取引を有形固定資産に計上する。公有財産台帳にはリース資産は計上されない。

固定資産台帳の資本的支出と修繕費の区分については、有形固定資産のうち、償却資産に対して修繕等を行った場合は、修繕等に係る支出が当該償却資産の資産価値を高め、またはその耐久性を増すこととなると認められるかどうかを判断し、認められる部分に対応する金額を資本的支出として有形固定資産に計上する。償却資産に対して修繕等を行った場合は、修繕等に係る支出のうち資本的支出とならない部分が修繕費に計上される。公有財産台帳には修繕等に係る支出は計上されない。

公有財産台帳と固定資産台帳については、上記の相違点に留意しつつ、少なくとも各年度に増加した固定資産を対象として、両台帳の整合性を確認するべきである。しかし、公有財産台帳の所管が管財課であり固定資産台帳の所管が財政課であることもあり、固定資産台帳が作成されるようになってから平成 30 年度までの 3 年度程度の間増加した固定資産についてその整合性を確認していなかった。固定資産台帳の開始貸借対照表の全ての固定資産を対象とした整合性の確認は件数が膨大であるから難しいとしても、少なくとも各年度の整合性を確認するべきである。

また、公有財産台帳と固定資産台帳は数量面において整合しているが、整合していないケースがあった。

「No. 未—5 大手二丁目宅地」のように公有財産台帳の更新は行われていても、固定資産台帳の更新が行われていないケースや、「No. 未—29 甲府税務署跡地」のように、固定資産台帳には記載されているが、公有財産台帳には記載されていないケースがあった。

これらの誤りは、固定資産台帳と公有財産台帳いずれにも記載される財産についてその整合を確認することで防止できると考えられる。

決算時に増減の一致を確認するなど、両台帳の整合性を確認する統制手続きを整備、運用すべきである。

## 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

(意見)

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。

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。

公有財産に関する台帳は、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。各台帳は、目的や記載内容が異なるが、重複する部分も多く、台帳間の整合性が失われないように留意する必要がある。

同じ財産を対象とする台帳が複数存在し、それぞれの部署により、更新・管理が行われている現状の管理方法は、台帳の更新・管理コストが高くなり、各台帳間の整合性を保つ方法が煩雑となっているおそれがある。台帳管理について他部署との連携や共有を進めることができれば、効率化する可能性がある。

台帳の統合の可能性を含め、各種台帳の効率的な運用方法について検討することを要望する。

## 8 固定資産台帳の積極的な公表について

(意見)

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。

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。

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が、「統一的な基準による地方公会計マニュアル」では、固定資産台帳について以下の通り示し、積極的な公表を推進している。

- ・ 固定資産台帳は、公表を前提とすること
- ・ 未利用資産の有効活用の観点から、少なくとも一定の項目について公表することが重要であること
- ・ 財務書類等の利用者が PC 等に取り込み、加工できるようエクセル形式等の編集可能なデータ形式で公表すること

多くの地方公共団体では固定資産台帳の公表を行っており、例えば、山梨県内では、県も含め1県27市町村のうち、1県17市町村（約7割）が公表を行っている状況である。  
（令和2年9月時点）

甲府市においても、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など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。

なお、総務省から「固定資産台帳の公表のあり方について（総務省自治財政局財務調査課）（平成30年1月23日）」が公表されており、未利用資産の利活用の観点から公表が望ましい項目等が示されているため、参考にされたい。

## 固定資産台帳の活用について

固定資産台帳の情報は、公共施設の効率的なマネジメントや公有財産の有効利用等への活用が期待される。

### 内部利用の例

- 耐震診断や耐震化の状況、利用者数や稼働率等の情報を追加することにより、公共施設の統廃合の検討や効率的な施設運営方法の検討等に活用する。
- 固定資産台帳の情報をもとに、公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込みを算出すること等により、公共施設等総合管理計画や個別施設管理計画を充実・精緻化する。
- 予算の要求や査定において、施設類型毎の経年状況等を比較・分析し、公共施設の老朽化対策等についてメリハリのある予算編成を行う。

### 外部利用の例(固定資産台帳の公表)

- 公共施設の情報を公表することにより、民間事業者によるPPP/PFIに関する積極的な提案を促進する。
- 資産の売却可能区分等を公表することにより、民間事業者における買収等の検討を促進し、公有資産の有効利用を図る。

活用にあたっては、

- ・ 固定資産台帳が適切に更新されていること
- ・ ユーザー(民間事業者等)にとって必要な情報が公表されていること が前提。

(「地方公会計の活用に関する研究会」第2回資料4-1より)

1

## 固定資産台帳情報の公表について

- 固定資産台帳については、「統一的な基準による地方公会計マニュアル」において、以下のとおり示している。
  - ・ 固定資産台帳は、公表を前提とすること
  - ・ 未利用資産の有効活用の観点から、少なくとも一定の項目(※)については公表することが重要であること
  - ・ 財務書類等の利用者がPC等に取り込み、加工できるようにエクセル形式等の編集可能なデータ形式で公表すること

<固定資産台帳の記載事項の例>

1	番号	25	除売却額
2	種番	26	無償所管換算分
3	所在地 ※	27	今回 其他無償譲渡分
4	所属(部署等)	28	減少 前記載減少分
5	勘定科目(種目・種別)	29	内訳 座掛・分別減額
6	名称(施設名) ※	30	減価償却額
7	ゾース区分	31	評価等減額
8	耐用年数分類(構造)	32	増減異動後簿価(期末簿価)
9	耐用年数	33	会計区分
10	取得年月日 ※	34	予算執行科目
11	適用開始年月日	35	用途 ※
12	取得価額等 ※	36	事業分類
13	所有割合	37	開始時見積資産
14	増減異動日付	38	各種属性情報
15	増減異動前簿価 ※	39	売却可能区分 ※
16	増減異動事由	40	時価等 ※
17	今回増加額	41	完全売却済記号
18	有償取得額	42	数量((延べ床)面積) ※
19	無償所管換算増分	43	階数(建物)
20	今回増加 其他無償取得分	44	地目(土地)
21	内訳 調査判明増分	45	稼働年数
22	振替増額	46	目的別資産区分
23	評価等増額	47	減価償却累計額 ※
24	今回減少額	48	財産区分(行政財産・普通財産) ※
		49	公有財産台帳番号
		50	法定台帳番号

※ 未利用資産の有効活用の観点から、公表が望ましい項目

<固定資産台帳における項目等の現在の公表状況について>

- 全ての団体が公表している項目
  - ・ 所在地、件名(施設名)
  - ・ 数量((延べ床)面積)
- ほとんどの団体が公表している項目
  - ・ 取得年月日
  - ・ 取得価額等
- 半分程度の団体が公表している項目等
  - ・ 増減異動後簿価(期末簿価)
  - ・ 時価等
  - ・ 減価償却累計額
  - ・ 財産区分(行政財産・普通財産)
  - ・ エクセル形式等の編集可能なデータ形式による公表
- あまり公表されていない項目
  - ・ 用途
  - ・ 売却可能区分

2

(「固定資産台帳の公表のあり方について(総務省自治財政局財務調査課)」より抜粋)



## II 普通財産管理の問題点

普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいい、宅地、山林及び雑種地といった土地、また、用途廃止した庁舎、学校等すでに行政目的を喪失している土地及び建物がある。

(「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」より抜粋)

甲府市が保有する普通財産（土地・建物）の状況は以下の通りである。

区分	土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )
宅地	5,110.01	0.00
溜池	8,789.94	0.00
原野	590.31	0.00
雑種地	3,969.19	0.00
山林	25,499.92	0.00
旧黒平小学校	2,654.67	0.00
旧甲府商業高等学校	1,950.04	0.00
旧富士川小学校	639.00	0.00
旧上九一色小学校	0.00	2,028.00
旧母子寮	1,490.09	0.00
旧能泉連絡所	0.00	0.00
警察関係貸付	947.63	0.00
消防関係貸付	4,858.35	70.62
東電関係貸付	126,162.45	0.00
地域集会所関係	9,772.00	462.65
児童遊園関係	254.18	0.00
その他の貸付	17,678.09	8,997.94
墳墓地	12,670.94	0.00
区画整理関係	386.30	0.00
旧中道町関係	169,385.20	0.00
旧上九一色村関係	2,487,341.96	196.00
旧中道YLO会館	2,314.42	0.00
旧中道支所	5,307.38	0.00
旧中央保育所	3.65	0.00
上記以外の山林	151,662.37	0.00
合計	3,039,438.09	11,755.21

(出典：令和元年度 財産に関する調書)

普通財産は、行政目的として直接利用していない財産であるため、環境保全や不法行為の

監視など、財産の適正な維持を主体として管理が行われている。他方で、普通財産には土地の立地や形状により利活用が困難なものから、民間宅地として活用が可能なものまで多種多様なものが含まれており、普通財産の管理者には適切な財産管理と積極的な利活用が求められる。

甲府市においては、「資産利活用基本方針」を策定し、普通財産を含む保有土地の活用を積極的に推進し、将来の利用可能性など中長期的な視点や維持費等の経費を考慮して、最適な活用方法を選択している。

今回の監査において、普通財産の管理状況を検討した結果、以下の課題が発見された。

## 1 普通財産に係る管理体制について

(指摘)

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。

甲府市においては、総務部管財課が普通財産を所管している。令和2年7月時点の公有財産台帳にて普通財産（土地）は502件あるが、管財課に普通財産の現況及び利活用方針を確認したところ、全ての普通財産を網羅しては管理できていないとのことであった。そのため、今回の監査において普通財産全件は検討できず、管財課で把握している普通財産としての未利用不動産と監査人が普通財産リストから抽出した物件を検討対象とした。

甲府市は普通財産を多数保有しているが、管財課担当者は2名しかおらず、定期的な現地確認や除草等の管理、利活用方針の検討等をするには人手が不足していると推測される。多数ある普通財産を適正に管理していくには、普通財産の数を売却等により圧縮するとともに、十分な人員を確保することも必要である。

利活用基本方針に則り、保有土地を積極的に活用するために、また普通財産を適切に管理していくためにも、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。

## 2 普通財産の貸付契約について

(指摘)

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。

普通財産の貸付状況を確認したところ、以下の物件については貸付契約書等が存在し

なかった。

物件名称	所在地	現況
城東 2 丁目普通財産	城東 2 丁目 52	神社、防災倉庫、公会堂あり
中央 2 丁目普通財産	中央 2 丁目 243	大神宮あり
塩部 1 丁目貸付土地	塩部 1 丁目 190-6	消防団分団施設あり

甲府市公有財産取扱規則 第 19 条 3 項において、「普通財産の貸付けを行う場合は、申請者と契約を締結しなければならない」としており、貸付の内容（目的・理由・期間など）を明確にするためにも契約書の作成が必要である。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。

なお、普通財産を神社等は無償で貸し付けているケースが上記物件を含めて複数あるが、政教分離の原則との兼ね合いもあることから、昭和 42 年 7 月 24 日蔵国有 1196 号通達「社寺境内地等として使用されている普通財産の処理について」を参照するなどして、該当物件の処理を慎重に検討することが望ましい。

### 3 所管課の変更について

(意見)

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。

普通財産の中で下記の物件は、所管は管財課であるが、実質的な現場管理は別の部署で行われていた。

物件名称	所在地	現況	現場管理
梯町山林	梯町 1020 他	保安林	林政課
甲府市総合市民会館	青沼 3 丁目 187-1	青沼テニス場	スポーツ課

保安林は、水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林である。梯町山林の保安林も公益目的を達成するために所有するものであり、行政財産として林政課に所管替えすべきである。

青沼テニス場については、実際にソフトテニスコートとして使用されており、甲府市のホームページにスポーツ施設の 1 つとして掲示されている。また、「甲府市スポーツ施設整備基本方針」の対象施設にもなっている。したがって、他のスポーツ施設と同様に行政財産とすべきであり、現場管理をしているスポーツ課に所管替えするのが望ましい。

また、普通財産の中には公園・広場として利用されている物件が含まれていたり、「旧中道町関係」及び「旧上九一色村関係」で区分されているものには市町村合併時に所管

がはっきりしないため管財課付けにしたものも含まれていたりするとのことである。

今後、普通財産全件を棚卸する際に、物件の所有目的や管理部署を明確にして、行政財産とすべきものがないかとの視点での検討が望まれる。

#### 4 借地返還時の建物取壊し費用負担について

(意見)

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。

普通財産のうち「朝日5丁目貸付土地」(所在地:朝日5丁目149)については、住民が土地を借り受け、土地の上に存する建物に居住していたが、賃借人からの明け渡しにより土地を甲府市に返却するに至った。返却に際して、甲府市が建物の取壊し費用(2百万円程度)を負担する合意書が平成17年に作成されており、甲府市は令和2年度の予算措置により建物解体工事を行う予定である。本来、民法の原則からは賃借人が取壊し費用を負担すべきであるところ、なぜ合意書にて甲府市が負担すべきものとしたか理由を確認したが、甲府市から明確な回答は得られなかった。本物件については、過去に立ち退き料を請求された経緯もあり、最終的に土地の返却合意を優先した面があると推測されるが、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、一般的な事例から外れた契約・取引をする際には、公平性の観点からの検討が十分であったかを事後的に検証できるようにするためにも、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。

#### 5 売却手続きの推進について

(意見)

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。

甲府市は、利活用基本方針において、「将来的な利用計画がなく、市として保有する必要性のない資産については積極的に民間等に売却します」としており、方針策定後、14物件の売却手続きを推進し、9件が売却された(売却物件の内訳はP43を参照)。

しかしながら、後述する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。仮に土地の売却価額が当初想

定よりも低い価額であっても、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、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。

### Ⅲ 利活用取組みの問題点

甲府市における各種計画や方針は「第2 監査対象の概要 Ⅱ 甲府市における各種計画や方針」に記載のとおりであるが、各種計画等策定後、利活用取組みが以下のとおり実施されている。

#### 1 「甲府市公共施設等総合管理計画」について

(意見)

「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。

平成28年3月に策定された「甲府市公共施設等総合管理計画」は、令和元年7月に以下の改訂がされた。

- ・計画期間中における公共施設の維持管理・更新に係る経費見込の追加
- ・ユニバーサルデザイン化推進方針の追加

また、計画の進行管理の一環として、公共施設等マネジメント専任部署が「施設カルテ」を定期的に更新することにより、継続的に施設の実態把握を可能としている。「施設カルテ」とは、甲府市が保有している公共施設ごとに、施設基本情報（施設名称、所管課、所在地、延床面積など）、供給情報（利用状況など）、財務情報（歳出、歳入など）などに関する情報をとりまとめたものである。なお、「施設カルテ」は甲府市の公共施設の現況について、市民の皆様への「見える化」を図ることを目的として、甲府市ホームページにて毎年度更新し公表している。

「施設カルテ」には供給情報としての利用状況は原則「年間利用者数（単位：人）」及び「年間開館日数（単位：日）」が記載されることとなっているが、一部の公共施設では「貸出実績時間（コマ）」及び「総貸出可能時間（コマ）」に係る情報も集計し、利用状況、利用割合の実態を明瞭に把握している。しかし、「年間開館日数（単位：日）」の記載のみで「年間利用者数（単位：人）」が0人または未記入の施設が多く、また公営住宅施設にあっては「年間利用者数（単位：人）」及び「管理戸数（単位：室）」の記載となっており、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。

## 2 「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」について

（意見）

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。

平成 29 年 4 月に策定した「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」により、現在保有している未利用地や、公共施設マネジメントの取組みで新たに生み出される公共施設の跡地の有効活用を図っていくとされ、現在、資産の利活用かつ効果的な利活用の推進に関する事項を所掌する「甲府市資産利活用推進委員会」において、低未利用資産の利活用、市有資産の売却、再配置の方向性等を検討している。

甲府市が保有する資産の管理状況等の実態把握と低未利用の状態にある土地及び建物の有効活用を図る利活用方針の前提として、財産活用課は毎年各所管に対し「低未利用資産実態調査要領」に基づき「低未利用資産の実態調査」を実施し、「低未利用資産一覧」として取りまとめ「甲府市資産利活用推進委員会」に報告している。一方この度の包括外部監査では事前に全部局に対するアンケート（「第 1 監査の概要 X 監査の主たる実施方法 【アンケートの実施内容】」参照）により未利用不動産等についてピックアップをお願いしたが、甲府市が実施している「低未利用資産の実態調査」により抽出された資産以外の低未利用資産の報告もあった。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。

また、「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」に基づく利活用取組みの結果として既に売却された未利用不動産は下記となっている。

区分	施設名称	面積 (㎡)	売却方法
普通財産	旧中央保育所跡地①	1,601.55	平成 30 年度に随意契約により売却
普通財産	旧中央保育所跡地②	131.92	平成 30 年度に随意契約により売却
普通財産	旧能泉連絡所跡地	675.80	令和元年度に随意契約により売却
普通財産	国玉町②	120.17	令和元年度に随意契約により売却
普通財産	旧中央保育所跡地③	3.65	令和 2 年度に随意契約により売却
普通財産	河川改修事業代替地①	428.00	令和 2 年度に一般競争入札により売却
普通財産	河川改修事業代替地②	161.60	令和 2 年度に随意契約により売却
普通財産	河川改修事業代替地③	297.99	令和 2 年度に一般競争入札により売却
普通財産	国玉町③	64.11	令和 2 年度に随意契約により売却

なお、令和2年度には甲府市資産（土地・建物）の利活用を推進すべく、財産活用課による施設所管課とのヒアリング、個別方針案の策定及び資産利活用推進委員会への諮問（随時）が予定されている。また、令和2年度中には低利用不動産である「警察公舎」、「古上条住宅」及び「後屋第二住宅」については建物を撤去し、今後更地としての利活用を検討することとなっている。

### 3 「甲府市公共施設再配置計画」について

令和元年7月に策定した「甲府市公共施設再配置計画」では、計画期間を2016年度から2045年度までの30年間、10年間の期ごとに見直すことを基本とし、2016（平成28）年度から2025（令和7）年度までの10年間の第1次実施計画、以降もおおむね10年単位で第2次、第3次実施計画を策定することとなっている。

第1次実施計画（短期）の対象となる76施設については、資産の利活用かつ効果的な利活用の推進に関する事項を所掌する「甲府市資産利活用推進委員会」において取組時期を決定し、集約化・複合化及び類似機能の統合等の手法によって施設の延床面積を削減するなど、施設総量の適正化を図っていくこととなっている。そのため令和2年度には「甲府市公共施設再配置計画」を推進すべく、財産活用課による施設所管課とのヒアリング、優先順位等の検討・年次計画素案の作成及び資産利活用推進委員会への諮問（随時）が予定されている。



#### IV 調査票提出により把握された未利用不動産等の現状

##### No. 未一1 旧湯田消防署施設（湯田地区集会場）

所在地	甲府市湯田1丁目370
財産区分	行政財産
所管課	市長直轄組織防災企画課
面積	土地：264.46 m <sup>2</sup> 建物：183.11 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和29年度
取得金額	土地：0円 建物：0円
時価	土地13,574千円
取得原因	寄付
取得動機	消防施設として
未利用期間	平成28年7月から現在
低未利用不動産 となった経緯	老朽化が激しいため、また耐震基準を満たしていないため。
現況（管理状況）	ゲートはあるが施錠がされていない。現状維持管理費用の歳出はない。



#### (1) 概要

## ①概要

本物件は、当初は消防施設として甲府市に寄付され利用していたが、その後消防団詰所及び地域集会施設として利用していた。また、耐震上の問題で低未利用不動産となる直前までは地域集会施設としてのみ利用していた。

なお、地域集会施設としての利用が廃止されたため、住民は近隣の湯田悠遊館（甲府市幸町14番15号）及び湯田小学校の1室を利用しているとのことである。

## ②利活用方針

本物件は「甲府市公共施設等総合管理計画」によると、建物に耐震上の問題があるとされている。また、「甲府市公共施設再配置計画」では市民文化系施設に位置付けられているが、短期（2016-2025年度）に「自治会等との協議により、地域移譲又は近隣施設との複合化を検討する。」とされている。

### （2）指摘・意見

#### ①無断使用（指摘）

包括外部監査に基づく現場視察を令和2年8月13日に実施したところ、建物の入り口部分にゲートが設置されているが施錠がされていないため、スペースに資源ごみ（令和2年8月10日付の新聞他）が放置されていた（下記写真参照）。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。



#### ②所属の変更（意見）

当初は消防施設であったが、平成21年11月以降は地域集会施設としてのみの用途を有していた。その際、当時の市民生活部と防災課の協議により防災課が継続して管理することとなった。

しかし、「甲府市公共施設等総合管理計画」での施設の区分は「市民文化系施設」とされている、本物件の今後の利活用には自治会等との協議が必要となっている、また、甲府市ホームページによると、市民部協働推進課の業務内容として「自治会等地域各種団体との連絡調整及び市民情報の把握に関すること。」があげられている。

従って、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。

### ③今後の利活用方針（意見）

未利用後数年経過している。今後の利活用については甲府市負担により建物を撤去した後、甲府市所有の土地の上に住民が地域集会施設を建設する、近隣は住宅地であることから一般競争入札により更地として売却する等が考えられるが、いずれにしても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。

#### No. 未—2 旧上九一色警察官駐在所

所在地	甲府市梯町字本郷 269-4、271-2 外 2 筆
財産区分	普通財産
所管課	総務部管財課
面積	土地：230.10 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 54 年
取得金額	土地：2,088,000 円
時価	856 千円
取得原因	売買
取得動機	駐在所用地として
未利用期間	平成 29 年 2 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	駐在所が移転したため
現況（管理状況）	建物解体後、砂利を敷いている。除草は市職員が実施している。



(1) 概要

①概要

本物件は、昭和 54 年に旧上九一色村が駐在所を誘致するための用地として取得したが、その後、駐在所が移転したことにより未利用不動産となった。現在、建物撤去後更地として保有している。

②利活用方針

農業集落排水管（公設）が敷地内に横断埋設されているため、排水管の供用を受忍し得る者に対し、「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」による売却または貸付けを検討中である。

(2) 指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

No. 未—3 河川改修事業代替地 2

所在地	甲府市大津町字村添 897-3
財産区分	普通財産
所管課	総務部管財課
面積	土地：161.60 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 6 年 10 月

取得金額	土地：不明
時価	3,405 千円
取得原因	売買
取得動機	河川改修事業の代替地として
未利用期間	令和2年3月から現在
低未利用不動産 となった経緯	河川改修事業が終了したため
現況（管理状況）	整然と更地として保有。



## （1）概要

### ①概要

本物件は、流川改修事業に伴う代替用地として平成6年に取得したが、河川改修事業が終了したため、令和2年3月にまちづくり部から総務部管財課に所属替えがされた。

### ②利活用方針

河川改修事業が終了により未利用資産となったため、「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」に則り、令和2年度に一般競争入札を行ったが、申込みがないため、随時募集を行い、その申込者と随意契約を締結し売却した。

## （2）指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。



No. 未—4 旧千代田連絡所跡地

所在地	甲府市下帯那町 3018-1
財産区分	普通財産
所管課	総務部管財課
面積	土地：530.30 m <sup>2</sup>
取得年月	所有権保存昭和 47 年 2 月
取得金額	土地：不明
時価	6,234 千円
取得原因	寄付
取得動機	支所用地として
未利用期間	平成 16 年 3 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	旧千代田連絡所（支所）が北部悠遊館内に移転したため。
現況（管理状況）	不定期に委託により除草を行っている。



(1) 概要

①概要

本物件は市立千代田小学校前に位置している。旧千代田村の役場の持ち物であり、甲府市と合併後は連絡所用の土地建物となっていたが、平成 15 年 10 月に連絡所が新たに開館した北部悠遊館内に移転したことにより未利用不動産となった。平成 16 年 3 月に建物が撤去され更地となり、地域振興部から総務部管財課に所属替えがされた。

歳入は通信会社の基地局として敷地一部を賃貸していることによる収入であり、歳出は

市有地の除草業務手数料である。

## ②利活用方針

所属換え後、売却等するため令和元年度に測量を実施した。令和2年度末の通信会社への市有財産賃貸借契約終了後、「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」に則り、一般競争入札による売却または貸付けを予定している。

## （2）指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

### No. 未—5 大手二丁目宅地

所在地	甲府市大手二丁目 4112
財産区分	普通財産
所管課	総務部管財課
面積	土地：449.04 m <sup>2</sup>
取得年月	平成24年12月
取得金額	土地：0円
時価	22,136千円
取得原因	寄付
取得動機	遺贈
未利用期間	平成24年12月から現在
低未利用不動産 となった経緯	遺贈を受けたが活用することができなかつたため
現況（管理状況）	市有地であることを明示、また、立入防止策がとられている。 毎年委託により除草を行っている。



(1) 概要

①概要

本物件は、平成 24 年 12 月に市民による遺贈後、総務部管財課が普通財産として所有しているが、利活用方法がなく未利用不動産となっている。歳出は市有地の除草業務手数料である。

②利活用方針

平成 25 年度に遺贈者の自宅建物、アパートは撤去済みである。平成 30 年度より公募中であるが応札がない状況である。

(2) 指摘・意見

①固定資産台帳の更新不備（指摘）

平成 29 年 9 月に敷地面積を 449.04 m<sup>2</sup>に地積更正登記をすると同時に「公有財産台帳」を 449.04 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>となっている。

No. 未—6 国玉町宅地

所在地	甲府市国玉町 813-8
財産区分	普通財産
所管課	総務部管財課



面積	土地：90.29 m <sup>2</sup>
取得年月	不明
取得金額	土地：不明
時価	2,140 千円
取得原因	不明
取得動機	市営住宅整備のため
未利用期間	平成 26 年 9 月（所属替え）から現在
低未利用不動産 となった経緯	市営住宅が廃止されたため
現況（管理状況）	市有地であることを明示、また、立入防止策がとられている。 不定期に市役所職員が除草している。



## （1）概要

### ①概要

本物件は、昭和 34 年度に市営団地として建設したが、平成 25 年 7 月に入居者の退去を確認し、平成 26 年 1 月に建物の解体を行い更地となっている。狭小な土地であり今後市営団地建設等の利用計画が見込まれないため、総務部管財課に所属替えがされ、未利用不動産となっている。

### ②利活用方針

平成 27 年度より一般競争入札により公募中であるが応札がない状況である。

(2) 指摘・意見

①利活用方針の検討（意見）

本物件は土地の面積が 90.29 m<sup>2</sup>と狭小であることから売却には困難が伴う。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。

No. 未一7 分譲住宅用地

所在地	甲府市山宮町 5012-20、5012-21
財産区分	普通
所管課	総務部管財課
面積	5012-20 土地：194.49 m <sup>2</sup> 5012-21 土地：252.22 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 6 年
取得金額	5012-20 土地：4,823,352 円 5012-21 土地：6,255,056 円
時価	5012-20：4,570 千円 5012-21：6,630 千円
取得原因	不明
取得動機	都市計画道路の代替地
未利用期間	平成 26 年 9 月（区画整理組合解散により所属替え）から現在
低未利用不動産となった経緯	都市計画道路の代替地として保有してきたが、代替地需要の見込みがなくなったため。
現況（管理状況）	不定期に市役所職員または委託により除草している。



(山宮町 5012-20)



(山宮町 5012-21)

(1) 概要

①概要

本物件は、都市計画道路事業の代替地として活用を図っていたが、代替地需要が少ないことから処分が進まない状況にあり、平成 23 年度に総務部管財課に所属替えがされ、未利用不動産となっている。

電気通信線路設備設置用地として土地の一部を賃貸している。

## ②利活用方針

令和元年度より一般競争入札により公募中であるが応札がない状況である。

### (2) 指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

#### No. 未一8 東河原疎開住宅跡地

所在地	甲府市上小河原町字東河原 1156 番 2、1159 番 7
財産区分	普通財産
所管課	総務部管財課
面積	1156 番 2 土地：93.50 m <sup>2</sup> 1159 番 7 土地：77.05 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 35 年
取得金額	1156 番 2 土地：2,046,528 円 1159 番 7 土地：1,833,250 円
時価	1156 番 2：3,018 千円 1159 番 7：2,487 千円
取得原因	不明
取得動機	市営住宅整備のため
未利用期間	平成 14 年 8 月（所属替え）より
低未利用不動産 となった経緯	市営住宅が廃止されたため
現況（管理状況）	建物解体後、1156 番 2 の土地は自治会のごみ集積所として利用されている。1159 番 7 の土地は更地となっている。



(上小河原 1156 番 2)



(上小河原 1159 番 7)

## (1) 概要

### ①概要

本物件は、旧市営上町木造住宅及び東河原木造団地の一部として昭和 35 年度に建設され、昭和 47 年 9 月に各入居者との間に譲渡処分を行った区画の残地である。平成 14 年 3 月に家屋倒壊の恐れがあるため公営住宅の用途廃止を行い家屋の取り壊しを行った。今後新たな住宅建設等の計画もないため総務部管財課に所属替えがされ、低未利用不動産となっている。

### ②利活用方針

1156 番 2 の土地は自治会のごみ集積所となっていることから引き続き貸し出し又は売却を検討中である。1159 番 7 の土地は更地であることから売却が検討されている。

## (2) 指摘・意見

### ①市有財産賃貸借契約（指摘）

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。

<甲府市公有財産取扱規則>より抜粋

(普通財産の貸付け)

第 19 条

3 普通財産の貸付けを行う場合は、申請者と契約を締結しなければならない。

No. 未—9 甲府南商工会跡地

所在地	甲府市上曽根町字平屋敷 1854-3
財産区分	普通財産
所管課	総務部管財課
面積	土地：350.00 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 18 年 3 月
取得金額	土地：7,896,474 円
時価	7,700 千円
取得原因	市町村合併
取得動機	市町村合併
未利用期間	平成 24 年 6 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	甲府南商工会が解散したため
現況（管理状況）	敷地内の地元集会場を除いた更地部分が低未利用不動産となっている。不定期に市役所職員が除草しており整然と整備されている。一時的に用地を建設業者に貸し出したことがある。



（左側部分は地元集会場として貸し出し） （右側の更地部分が本物件で現在未利用）

（1）概要

①概要

本物件は甲府南商工会に商工会館用地として「市有財産賃貸借契約」を締結し貸し出していたが、平成 24 年に甲府南商工会解散により契約が解約となり、建物等は賃借人により撤去され更地となり未利用不動産となった。

敷地内の地元集会場を含む全体としての敷地面積は公有財産台帳では 680.32 m<sup>2</sup>であり、地元集会場を除いた部分 350.00 m<sup>2</sup>の更地部分が低未利用不動産である。

②利活用方針

前面道路との間に水利組合が解散したことによる所有者不明の土地がある。当該課題を解消後、売却等を進める意向である。

(2) 指摘・意見

①市有財産賃貸借契約（指摘）

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。

<甲府市公有財産取扱規則>より抜粋

(普通財産の貸付け)

第19条

3 普通財産の貸付けを行う場合は、申請者と契約を締結しなければならない。



No. 未—10 稚蚕飼育所跡地

所在地	甲府市下曾根町字横田 4 9 6	
財産区分	普通財産	
所管課	総務部管財課	
面積	土地：1,430.00 m <sup>2</sup> (3,050.00 m <sup>2</sup> )	
取得年月	平成 28 年 3 月 31 日	
取得金額	土地：29,658,382 円	
時価	29,519 千円	
取得原因	その他	
取得動機	平成 18 年 3 月合併に伴い取得（旧中道町）	
未利用期間	平成 25 年頃から現在	
低未利用不動産 となった経緯	稚蚕飼育所を業務廃止して、稚蚕飼育所（倉庫）を解体したため	
現況（管理状況）	<p>更地である。但し、敷地内に記念碑があり、近隣住民のごみ置き場が片隅にある。</p> <p>稚蚕飼育所跡地 (3,050.00 m<sup>2</sup>) は更地 (496 の一部：約 1,430 m<sup>2</sup>) と地域の公民館（自治会集会所）用地（約 1,620 m<sup>2</sup>）となっている。甲府市は確定測量や分筆登記等を行う必要があるとしている。</p> <p>委託により除草を行っている。年間経費約 110 千円</p>	
(外観)		

(1) 概要

①取得経緯の詳細な説明

旧中道町では稚蚕飼育所であったが合併後に機能が集約され稚蚕飼育所（倉庫）は用途廃止となり解体され、未利用土地となっている。一部の土地は地域の公民館（自治会集会所）として利用している。

## ②今後の利活用方針

「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」及び「市有資産売却等の手引き」に当てはめると、1,000㎡以上の土地であり、甲府市による利活用の予定はないことから、プロポーザル方式による売却を検討することになる。

## （２）指摘・意見

### ①売却手続きの推進（意見）

甲府市行政改革大綱（2019～2021）における行政改革推進プラン（2019年4月～2022年3月）では公共施設等マネジメントの推進を取組項目3-6として「未利用資産等の売却、貸付等の利活用に向けた公募の実施」を目標としている。

甲府市では「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」（平成29年4月策定）及び「市有資産売却等の手引き」（平成29年8月）を制定して、市有資産の売却等における基準を定めている。

稚蚕飼育所跡地は、「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」及び「市有資産売却等の手引き」に当てはめると、1,000㎡以上の土地であり、甲府市による利活用の予定はないことから、プロポーザル方式による売却に該当している。

但し、稚蚕飼育所跡地（3,050.00㎡）は、その一部を地域の公民館（自治会集会所）用地（約1,620㎡）として利用している。

売却にあたっては、稚蚕飼育所跡地（3,050.00㎡）の全てを売却する案と地域の公民館（自治会集会所）用地（約1,620㎡）を除いた更地（496の一部：約1,430㎡）について確定測量や分筆登記等を行い売却する案を検討している。

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リニア新幹線建設予定駅があることから、土地の市場性、事業性、収益性等が高い土地である。現に不動産会社等の問い合わせが年に数回ある状況であるとのことである。中央自動車道甲府南インターチェンジ及びリニア新幹線建設予定駅の近隣にある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。



No. 未—11 旧中道支所跡地

所在地	甲府市下向山町字山王坂 1523
財産区分	普通財産
所管課	総務部管財課
面積	土地：8,642.92 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 18 年 4 月 1 日
取得金額	土地：117,484,861 円
時価	167,919 千円
取得原因	役場、公民館及び YLO 会館用地。平成 18 年 4 月合併に伴い取得。
取得動機	平成 18 年 4 月合併に伴い取得
未利用期間	平成 28 年から現在
低未利用不動産 となった経緯	支所が新しいところに移ったため。
現況（管理状況）	概ね更地である。敷地は 2 段形状である。 水防倉庫、消防団車庫、社等が残っている。 職員及び委託により不定期に除草を行っている（年間経費約 41 千円）。
(外観)	(外観)
	

(1) 概要

①取得経緯の詳細な説明

旧中道町の役場、公民館及び YLO 会館用地であった。合併後に支所が新しい場所に移ったため利用されていない。役場、公民館及び YLO 会館用地は取り壊されている。水防倉庫、消防団車庫、社等が現存している。

②未利用の理由

近隣の状況は森林が多く、閑散とした土地である。進入路が2本あるが1本は狭く、アクセスも良好とは言えない。

土地の形状は2段となっており、半分ずつの利用となる。当該土地より低い隣地から地滑り対象事業が実施されており、土地の利用を難しくしている。

## (2) 指摘・意見

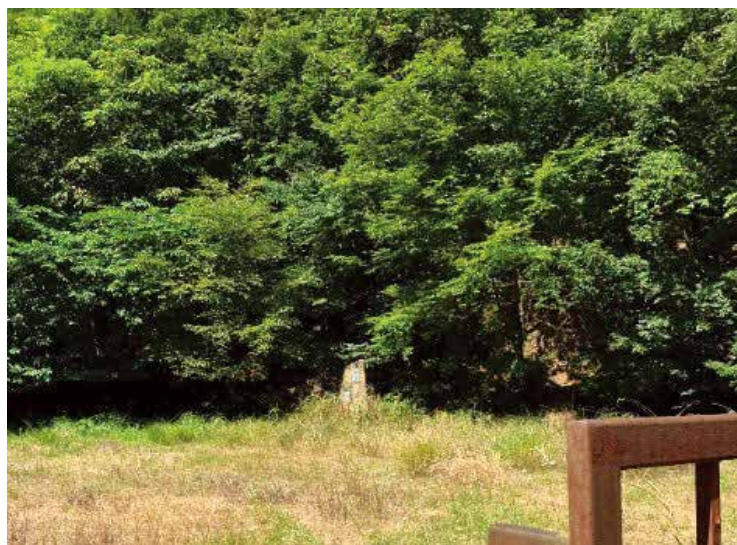
### ①市役所内利用の模索（意見）

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。管理状況は良好であり、現況では広大な土地が概ね更地を維持している。土地の利用がないため管理を止めてしまえば、近隣と同様に森林化していくことが予想される。整地された広大な土地であり、現況を維持することが望まれる。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してはどうか。

## No. 未—12 旧黒平小学校跡地

所在地	甲府市黒平町字廻窪 477
財産区分	普通財産
所管課	総務部管財課
面積	土地：2,304.69 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 29 年 10 月合併に伴い取得
取得金額	土地：7,145,134 円
時価	9,218 千円
取得原因	学校用地
取得動機	学校用地
未利用期間	昭和 53 年年 4 月 1 日から現在
低未利用不動産 となった経緯	市立黒平小学校は就学児童がいなくなり昭和 53 年 3 月 31 日に 廃校となった。旧黒平小・中学校校舎及び職員住宅は昭和 53 年 4 月 1 日に行政財産の用途廃止とされ、平成 8 年 8 月に取り壊し が決定され実行している。
現況（管理状況）	普通財産の旧黒平小・中学校校舎及び職員住宅は平成 8 年に取り 壊されている。 学校用地は道路から施錠された門によって区分されている。 年に 1 回、近隣のいこいの里の祭り時に駐車場として開放してお り、その際に除草を依頼して実施している。

(外観)



## (1) 概要

### ①取得経緯の詳細な説明

市立黒平小学校は明治6年開校以来106年の長い歴史を閉じた。就学児童がいなくなり昭和53年3月31日に廃校となった。旧黒平小・中学校校舎及び職員住宅は昭和53年4月1日に行政財産の用途廃止とされ、平成8年8月に取り壊しが決定され実施している。

### ②今後の利活用方針

敷地内に個人名義土地(171㎡)が混在しているため、個人名義土地の処理について関係者との協議を調える。今後の利活用方針は定まっていない。「甲府市資産(土地・建物)利活用基本方針」(平成29年4月策定)による売却又は貸付けの方針を決定していくとしている。但し、山間地域であり、土地需要が少ないとの見込みを持っている。

## (2) 指摘・意見


### ①管理を行わない土地への移行(意見)

旧黒平小学校跡地は、山間地域であり、土地需要が少ないとの見込みであるとしている。現地視察では、近隣の土地は森林におおわれその中に道路があるという状況であり、当該跡地内においても旧黒平小・中学校校舎及び職員住宅の取り壊し後24年が経過して森林化が進み、敷地の1/3程度は森林におおわれている状況であることを確認している。

また、近隣施設との一体利用の可能性を考察したが、近隣の施設(いこいの里及びマウンテンピア黒平等)からも少し離れていること、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があるとみなすことは難しい。

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う選択もあるように思われる。

No. 未—13 道路用地残地

所在地	甲府市徳行 5 丁目 1917-4	
財産区分	普通財産	
所管課	総務部管財課	
面積	土地：147.00 m <sup>2</sup>	
取得年月	取得年不明	
取得金額	土地：4,630,000 円	
時価	6,258 千円	
取得原因	その他	
取得動機	中央自動車道用地の残地として譲渡された土地である。	
未利用期間	取得年不明	
低未利用不動産 となった経緯	道路用地残地として当初から未利用である。	
現況（管理状況）	今回の財産活用課による調査により発見された土地である。 更地である。 隣接居住者が花壇や駐車場として一部利用している。	
(外観)		(外観)
		

(1) 概要

①取得経緯の詳細な説明

中央自動車道用地の残地として、日本道路公団から建設部道路維持課に昭和 60 年に譲渡された土地である。

②未利用の理由と今後の利活用方針

道路用地残地として当初から未利用である。不整形（三角地）の形状をした土地であり、

やや狭い土地であることから今後の利活用方針はない。

(2) 指摘・意見



①売却又は貸付手続きの推進（意見）

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。



No. 未—14 国母2丁目基金用地

所在地	甲府市国母2丁目20-9
財産区分	普通財産 基金用地
所管課	企画部財政課
面積	土地：243.58 m <sup>2</sup>
取得年月	平成17年3月
取得金額	土地：89,564,000円
時価	10,299千円
取得原因	その他
取得動機	都市計画街路用地として取得
未利用期間	平成17年3月より現在
低未利用不動産 となった経緯	都市計画街路用地として基金により先行取得したが利用されていないため。
現況（管理状況）	更地である。
<p>(外観)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

(1) 概要

①取得経緯の詳細な説明

都市計画街路（城東三丁目敷島線）用地として、甲府市土地開発公社から基金により先行取得したが、未だ利用されていない。都市計画街路の城東三丁目敷島線は都市計画道路整備プログラム（2017年度改定）において、都市計画道路の整備順位2番目であり、未だ着工に至っていないためである。

## ②近隣の状況

近隣は商業地であり、土地を短期に貸付することが可能である。当該土地と隣地（住宅地、道路）の境界は明確になっている。

## ③今後の利活用方針

都市計画街路の城東三丁目敷島線が着工されれば、都市計画街路の一部として整備されるが、その見通しは不明である。

## （2）指摘・意見

### ①短期の貸付手続きの推進（意見）

都市計画街路は長期（20年～30年）にわたり整備される。また、当該土地は都市計画街路城東三丁目敷島線の先行取得した唯一の土地であり、全長の中では僅少な一部分にすぎないことから、改定される可能性もないとは言えない。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ものないように、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。



No. 未—15 大里第一団地地域し尿処理施設

所在地	甲府市大里町 3157-41、3157-42	
財産区分	行政財産	
所管課	環境部総務課	
面積	土地：384.25 m <sup>2</sup> 建物：130.00 m <sup>2</sup>	
取得年月	土地：平成 12 年に県住宅供給公社より移管 (建物は昭和 51 年に甲府市名義で建設)	
取得金額	土地：0 円 建物：0 円	
時価	16,412 千円	
取得原因	移管（登記簿上は寄附）	
取得動機	土地は、下水道への接続開始により当該施設が運転停止となるため、平成 12 年に県住宅供給公社より分筆移管された。 建物は、大里第一団地の汚水処理のため昭和 51 年に県住宅供給公社が甲府市名義で設置したものである。	
未利用期間	平成 12 年 5 月から現在	
低未利用不動産となった経緯	下水道への接続開始により運転停止となったため。	
現況（管理状況）	不定期に巡視し、管理を行っている。 業務委託契約にて、年 1 回除草を行っている。	
(外観)		

(1) 概要

①取得経緯の詳細な説明

山梨県住宅供給公社により開発された団地（大里第一団地、約 100 戸）の汚水の合併処理施設用地であり平成 12 年に取得した。

## ②近隣の状況

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。小規模な土地ではあるが大木がうっそうと茂っている。未使用となった地域し尿処理施設は防犯や防災の観点からも撤去することが必要である。

土地の原状回復ができれば売却可能な土地である。

## ③未利用の理由及び今後の利活用方針

下水道への接続開始により、本施設は運転停止となった。今後の利活用方針はない。

未使用となった地域し尿処理施設が現存している。当該施設の解体工事費用は39,200,000円と見積もられている。地下8メートル程度の処理槽を撤去するためである。

## (2) 指摘・意見

### ①旧施設撤去後に売却手続きの推進（意見）

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。

施設撤去後の更地は、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。

No. 未—16 環境センター焼却工場等跡地

所在地	甲府市上町 601-4 外
財産区分	行政財産
所管課	環境部総務課
面積	土地：約 19,000 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 45 年 10 月 22 日
取得金額	土地：不明
時価	621,571 千円
取得原因	売買
取得動機	一般廃棄物の中間処理施設建設のためであったが、本施設は解体されている。
未利用期間	機能停止日：平成 29 年 3 月 31 日 (甲府峡東クリーンセンターは平成 29 年 4 月 1 日から稼働) 未利用期間：令和 2 年 3 月 14 日以降
低未利用不動産となった経緯	甲府市ごみ処理施設跡地利用検討委員会より平成 26 年 10 月 6 日に提言書及び提言書の提出にあたっての付帯意見が提出されているが、跡地利用は進展していない。 中間処理施設が甲府峡東クリーンセンターに移行し、本施設が解体され、令和元年 7 月に用途区域変更がなされている。
現況 (管理状況)	更地である。 周囲の樹木の維持管理を不定期に行っている。
(外観)	
	

(1) 概要

①取得経緯の詳細な説明

一般廃棄物の中間処理施設として建設されたが、中間処理施設が甲府峡東クリーンセンターに移行したため、未稼働となった。施設は解体されている。

## ②今後の利活用方針

平成 26 年 10 月 6 日に甲府市ごみ処理施設跡地利用検討委員会から市長に提言書が提出され、「ごみ処理施設の跡地を災害時に仮設住宅の建設等が可能な防災機能を有する公園として整備し、平常時は地域へ開放すること」などが提言されるとともに、委員の様々な意見や提言をまとめた付帯意見も提出された。

なお、焼却工場解体前に、焼却工場内の残存ごみ撤去作業及び焼却工場内のダイオキシン類等除去作業を定められた方法により実施するとともに、解体前後には、地下水調査（平成 28 年 10 月）、廃棄物調査（平成 28 年 10 月）、土壌分析調査（平成 29 年 8 月）、周辺環境（大気・土壌）ダイオキシン測定（平成 30 年 7 月及び令和 2 年 1 月（焼却工場解体工事後））を実施した。その結果、環境基準等に適合しており、汚染はないことを確認している。

今後の利活用については、前記のとおり環境基準等に適合しており、汚染はないものの、仮に建物建築を前提とした場合はその容積や高さに応じて、地盤の硬軟等も含めて改めて精度の高い調査を要するものと思われる。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、庁内関係部署において決定した後、資産利活用推進委員会において審議、決定することになる。

## （2）指摘・意見

### ①利活用可能な用途に向けた売却・貸付手続きの推進（意見）

甲府市中心部から遠くないところにある、広大な土地（約 19,000 m<sup>2</sup>）であり、更地となっている。廃棄物が埋められているという制限された利活用の中ではグラウンドなどによる活用が考えられる。

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。

No. 未—17 宅地・田（地方卸売市場）

所在地	甲府市国母6丁目664-5（宅地）、1923-3（田）
財産区分	行政財産
所管課	産業部経営管理課
面積	土地：（宅地）70.95 m <sup>2</sup> 、（田）36.00 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和46年度
取得金額	土地：不明
時価	4,805千円（宅地3,304千円、田1,501千円）
取得原因	その他
取得動機	市場開設に伴う道路用地
未利用期間	不明（少なくとも平成21年12月より現在）
低未利用不動産 となった経緯	宅地は、市場開設に伴う道路用地として譲渡された経緯があるが、利用に至らなかった。 田は、地目が田で狭濫地であり、単体利用も不可能なため未利用となっている。
現況（管理状況）	宅地は通路として利用されている。 田は田として利用されている。



（1）概要

①取得経緯の詳細な説明

宅地は食品団地内にある道路敷地の残地であり、隣接事業者が通路として使用している。  
田は市場開設に伴う道路用地として譲渡された経過があるが、利用に至らなかった。

田は隣接する田の所有者が通路として利用している。

宅地及び田は平成 21 年に隣地地権者に貸付又は売却が検討されたが契約に至っていない。

## ②今後の利活用方針

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。

宅地は公共下水道等埋設物があり、売却することはできない。

## (2) 指摘・意見

### ①隣接居住者への貸付手続きの推進（意見）

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。

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。



No. 未—18—1 管理人住宅

所在地	増坪町 785 番地 2
財産区分	行政財産
所管課	産業部就農支援課
面積	建物：56.2 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 49 年 3 月
取得金額	建物：3,530,000 円
時価	—
取得原因	建築
取得動機	甲府市農業センターの施設警備を行う管理人の住宅として設置
未利用期間	平成 30 年 4 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	施設の夜間警備を業者に委託したため
現況（管理状況）	施錠し閉鎖



(1) 概要

①概要

本物件は、甲府市農業センター内にある木造平屋の管理人住宅である。

甲府市農業センターには、農業振興を目的とした施設が 15 棟あり、管理人住宅は、これらの施設の夜間警備を行う嘱託職員が居住していた建物である。

建設された昭和 49 年 3 月から平成 30 年 3 月までの 45 年間、当初の取得目的通り使用されていた。平成 30 年 4 月以降は、業者に警備業務を委託することとなり、現在、居住者はおらず、未利用となっている。

建設から 47 年が経過しており、老朽化が著しく進み、耐震性を有していない。土地の活用は、甲府市農業センター内にあることから、本物件部分を単独で検討することは難しく、甲府市農業センター全体で利活用について検討している。

## ②甲府市農業センターについて

甲府市農業センターは、甲府市の農業振興拠点であり、就農支援課が常駐し農家に対する各種支援を行っている。

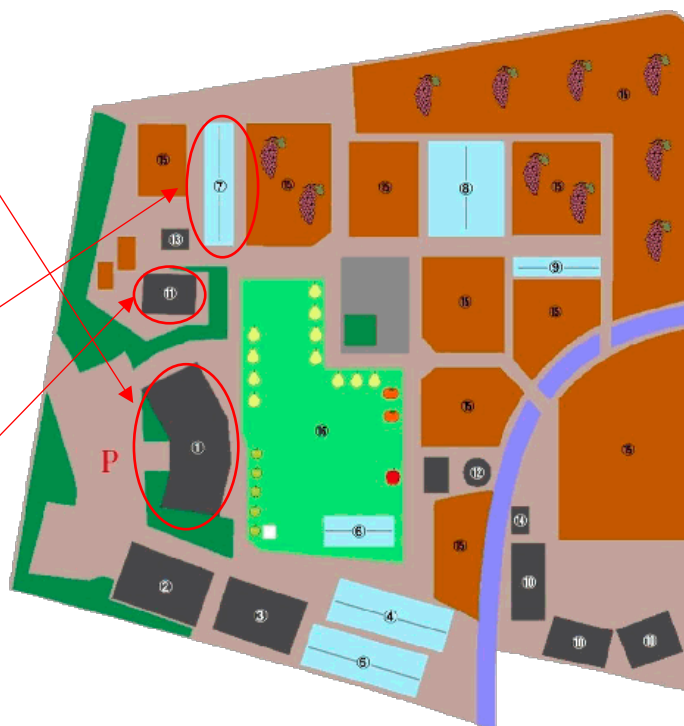
具体的には、担い手の育成、各種補助事業に関する事務、農機具の貸出、農作物の実証試験栽培、農業体験セミナー等を行っている。

昭和 38 年に山宮町内に設置され、昭和 49 年に現在地へ移転し、一部は国からの補助金を受けて、各種施設を建設した。

管理人住宅だけでなく、「No. 未-18-2 栽培温室」も未利用である。農業会館も耐震性に問題があることから本来の用途ではなく、倉庫として利用されている。

### 甲府市農業センター施設概要

No	施設名	面積(m <sup>2</sup> )
①	農業会館	565.20
②	農村婦人の家	180.79
③	事務棟	165.00
④	隔離温室	181.40
⑤	隔離網室	162.00
⑥	育苗温室	86.40
⑦	栽培温室	181.40
⑧	花き育苗温室	340.20
⑨	パイプハウス	103.60
⑩	格納庫	283.24
⑪	管理人住宅	56.20
⑫	便所	16.00
⑬	ボイラー室	27.00
⑭	燃料保管庫	6.00
⑮	露地圃場	4,055.65
⑯	芝生広場	913.60
	駐車場・庭園他	8,539.52
		15,863.20





### ③利活用方針

本物件も含めた甲府市農業センターは、「甲府市公共施設再配置計画」に定める令和 7 年度までに再配置をすべき施設に該当する。同種施設（小曲試験圃場、落合圃場、小曲圃場）との機能集約を検討することとなっており、その具体的な方針・計画は決定されていない。

平成 30 年度に管理人住宅、栽培温室、管理棟等一部施設の解体費用の見積もりを入手している。（解体見積費用 35,550,000 円（税抜金額））

監査を実施した令和 2 年 8 月時点では、甲府市農業センター全体を解体し更地にした場合の解体費用の見積もりを依頼しており、甲府市農業センターの移転も含め、検討を進めているところである。

### （2）指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

No. 未—18—2 栽培温室

所在地	増坪町 785 番地 2
財産区分	行政財産
所管課	産業部就農支援課
面積	建物：181.4 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 49 年 3 月
取得金額	建物：3,740,000 円
時価	—
取得原因	建設
取得動機	農業経営の向上を図る農業者の研修の場として設置
未利用期間	令和元年 4 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	施設の老朽化及び加温を必要とする洋ラン等の栽培がなくなったため
現況（管理状況）	施錠し閉鎖



(1) 概要

①概要

本物件は、甲府市農業センター内にある栽培温室である。

当初、洋ラン栽培農家への研修や、振興を目的とした洋ランの展示に利用していた。洋ラン栽培農家の減少後は、花き苗の育苗に利用していた。

設置された昭和49年3月から平成31年3月までの46年間使用されていた。栽培温室の施設機器の老朽化・故障もあり、令和元年4月以降、閉鎖し未利用となっている。

老朽化・故障していること、需要の観点から、施設としての役割は終えたといえる。土地の活用は、甲府市農業センター内にあることから、本物件部分を単独で検討することは難しく、甲府市農業センター全体で利活用について検討している。

甲府市農業センター及びその利活用方針の詳細は「No. 未—18—1 管理人住宅」参照。

## (2) 指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

No. 未—19 住吉用水井戸No. 2

所在地	住吉 4 丁目 3001 番地 1
財産区分	行政財産
所管課	産業部農政課
面積	土地：3.31 m <sup>2</sup> 建物：2.40 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 45 年 4 月
取得金額	土地：不明 建物：不明
時価	—
取得原因	土地：寄付 建物：建設
取得動機	農業用水路へ水を汲み上げるため設置
未利用期間	不明
低未利用不動産 となった経緯	農地の減少に伴い、かん水の必要がなくなったため
現況（管理状況）	既に建物は取り壊されている。井戸水汲み上げ用ポンプは市道内に残っており、マンホールポンプとして管理している。



(建設当時)



(現在)

(1) 概要

①概要

本物件は、昭和 45 年に農業用水路へ水を汲み上げるために設置した井戸施設である。

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、建物は解体、撤去されている。詳細な解体時期は不明である。井戸の機能を引き継いだポンプは近くの市道内のマンホール内に設置され、汲み上げのための電気系統を格納した配電盤は電柱に取

り付けられている。

このマンホールポンプについても、農業従事者の高齢化や近隣農地の宅地化により、井戸の利用者がいないことから休止している。休止開始時期は不明である。

## ②利活用方針

本物件は、「甲府市公共施設再配置計画」に定める令和 7 年度までに再配置すべき施設に該当する。井戸として今後も利用見込みはないことから、地元水利組合、農事組合等と協議のうえ、マンホールポンプ及び配電盤は廃止・撤去を行う計画となっている。

マンホールポンプ及び関連する配電盤を撤去後の用地は、三角狭小地であるため、単独での利活用は難しい。①市道区域への編入、②消火栓の格納庫の設置場所、③地元住民のごみ収集場、④隣接地住民への売却を検討している。

## (2) 指摘・意見

### 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（指摘）

公有財産台帳に記載されている井戸施設は、詳細な時期は不明であるが、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。

取り壊しを行った際に、公有財産台帳から削除する必要があったが、その処理がなされていない。

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。

### ②土地の公有財産台帳及び固定資産台帳への記載漏れ（指摘）

本物件の土地について、登記上、平成 13 年 4 月 17 日に甲府市住吉土地区画整理組合より寄付を受け、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。記載されていない理由は不明である。

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。

No. 未—20 上曾根揚水機場

所在地	上曾根町 1241 番 8
財産区分	—
所管課	産業部農政課
面積	—
取得年月	—
取得金額	—
時価	—
取得原因	甲府市の所有ではなく、管理業務のみ行っている。
取得動機	農業用水路へ水を汲み上げるため、管理業務を行っている。
未利用期間	平成 29 年度から現在
低未利用不動産 となった経緯	河川の河床が低下し取水できなくなったこと及び農地の減少によりかん水の必要がなくなったため
現況（管理状況）	取水樋門については、フェンスで囲み施錠し、取水口は草刈を行い管理している。揚水機場は、フェンスで囲み施錠し管理している。



(河表・取水樋門)



(河裏・揚水機場)

(1) 概要

①概要

本物件は、昭和 51 年 3 月に上曾根町・下曾根町地内農地に用水を供給するために、建設省（現国土交通省）が設置した一級河川笛吹川からの取水施設である。土地も、国土交通省の所有である。

覚書により、本物件の管理は利用地域となる中道町が行うこととされており、甲府市は、平成18年3月の旧中道町との合併により、本物件の管理義務を引き継いでいる。

従って、本物件は、管理義務はあるものの、土地・建物いずれも国土交通省の所有であり、甲府市の財産には該当しないため、公有財産台帳には記載されていない。

かつては、取水量も豊富であったが、笛吹川の河床低下により取水が著しく困難となり、河川内に築堤をしなければ取水できない状況となったこと及び近隣農地が減少しかん水の必要がなくなったことにより、平成29年度から取水を休止している。

## ②利活用方針

本物件は、廃止、撤去する方針である。

揚水機場、笛吹川からの取水樋門が甲府市の所有であるという誤った認識のもと、国土交通省と施設撤去に関し協議を進め、施設撤去工事の費用（他事例より1億円程度が見込まれる）が甲府市の負担となると想定し、その予算措置を含め、撤去時期を検討中であった。

## (2) 指摘・意見

### ①所有権に関する認識誤り及び施設カルテの記載誤り（指摘）

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<sup>1</sup>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。

施設カルテ			
		基準日 平成31年3月31日	
施設情報			
施設名称	上管根揚水機場		
所在地	甲府市上管根町1241番8		
所管局部課	産業部 農林振興室 農政課		
施設番号	4-26	施設大分類	産業系施設
地域区分	中道地区	施設中分類	産業系施設
開設年度	昭和50年度	施設小分類	農業関係施設
運営形態	直営	開設時期	～
休館日			
敷地面積	169.00 m	総延床面積	29.86 m
土地	市有	建物	市所有
設置目的	農業用水		
構成諸室	農業用揚水機場管理施設		
設置根拠	なし		
配置形態	単独施設		
複合施設名称			
利用対象者	市内農事・水利組合関係者		



施設管理において、所有権の有無は、基本的かつ重要事項であり、施設の利活用方針につ

<sup>1</sup> 甲府市が保有している公共施設ごとに、施設基本情報（施設名称、所管課、所在地、延床面積など）、供給情報（利用状況など）、財務情報（歳出、歳入など）などに関する情報をまとめたもの。甲府市のホームページで公表されている。

いても、市有であるか否かにより大きく異なる。誤解が生じた原因は、甲府市が施設管理を行い、河川敷を占有していることから、当然に甲府市の所有であると誤った認識をし、公有財産台帳や登記情報と照合を行わないまま、施設カルテ等作成していたことにある。また、農政課で維持管理を行っている物件を記載した「農業施設管理台帳」に所有者情報の項目がなかったことも誤解が生じた一因と考えられる。

本物件の施設カルテを正しい記載に訂正するとともに、「農業施設管理台帳」に所有者情報を記載し、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。

## ②国土交通省との再協議の必要性（意見）

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。



No. 未—21 市有林管理事務所

所在地	御岳町字舞台 3288 番地
財産区分	行政財産
所管課	産業部林政課
面積	建物：51.03 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 46 年 3 月
取得金額	建物：2,105,000 円
時価	—
取得原因	建設
取得動機	市有林の調査職員の宿泊施設として設置
未利用期間	平成 22 年から現在
低未利用不動産 となった経緯	道路整備が進み、日帰りでの業務が可能となり、宿泊の必要性 が無くなったため
現況（管理状況）	施錠し閉鎖 年数回、施錠の確認や草刈りを実施



(1) 概要

①概要

本物件は、奥御岳市有林内に設置された市有林の調査職員向け宿泊施設である。

建設された昭和 46 年当時、奥御岳市有林内では、道路網が整備されておらず、現地調査

や測量作業を日帰りで行うことが困難であったため、調査職員の宿泊施設、休憩場所、緊急時の避難場所として利用された。建設された昭和46年3月から平成22年までの約39年間、当初の取得目的通り使用されていた。

その後、林道の整備により、交通事情が改善し、日帰りでの作業が可能となったことから、現在、未利用となっている。建設から49年が経過しており、老朽化が著しく進んでいる。

## ②利活用方針

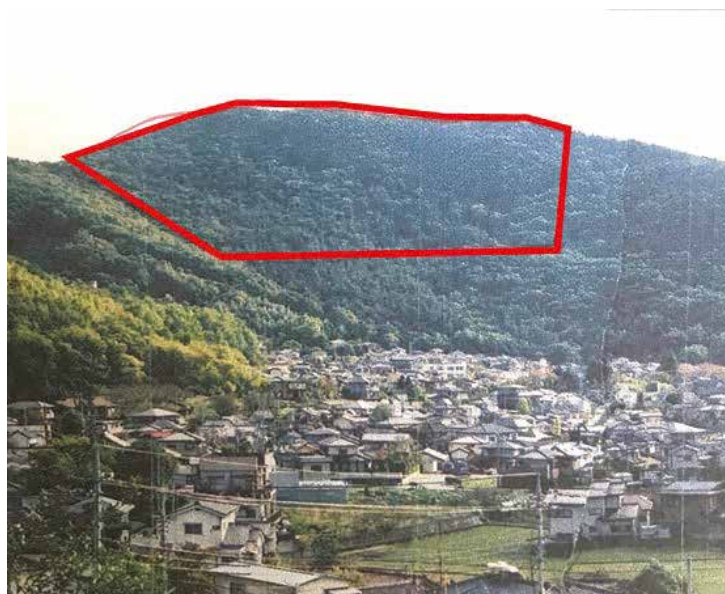
本物件は、「甲府市公共施設再配置計画」に定める令和7年度までに再配置すべき施設に該当する。施設の老朽化により、利活用は難しいことから、解体を行い、更地とする計画になっている。解体して更地にした後については、市有林内であることから、山林の一部として管理していく予定である。

## (2) 指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

No. 未—22 山林

所在地	湯村 3 丁目 586、587、630、632、633 番地
財産区分	行政財産
所管課	産業部林政課
面積	土地：72,864 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 16 年 1 月
取得金額	土地：773,812,080 円（公有財産台帳の取得価格）
時価	土地：10,409 千円
取得原因	寄付
取得動機	寄付の申し込みがあり、学校林 <sup>※1</sup> 等として利活用が見込まれたため
未利用期間	平成 16 年 1 月取得時から現在
低未利用不動産 となった経緯	山林の立地条件から、学校林等としての需要がなかったため
現況（管理状況）	森防火パトロールなどを実施している。



（赤線で囲まれた部分が本物件に該当する）



（周辺の林道）

※1：児童・生徒への環境に関する教育、体験活動を目的に、学校が保有する森林

（1）概要

①概要

本物件は、湯村山の西側斜面で、千代田湖白山より下る稜線の西側に位置する山林である。平成 16 年 1 月に個人より寄付の申し込みがあり、森林林業の普及啓発を図ることを目的

に学校林としての活用が見込まれたため、受納した。

しかし、公道に面しておらず、民有林に囲まれていることから、本物件の山林へ行くためには、民有林の山道を 20 分程度歩く他交通手段はない。樹木についても、公道に面していないため、切り出しが出来ず、当初、見込んだ学校林としての活用を希望する学校がなく、寄付を受けてから現在まで未利用となっている。

## ②利活用方針

本物件は、民間事業者と連携した森林活用、プロポーザル方式による売却等を含め検討中である。

### (2) 指摘・意見

#### ①公有財産台帳及び固定資産台帳の価格誤り（指摘）

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額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 円は平成 26 年度に公有財産台帳の評価替えを行った際の評価額であるが、近隣宅地路線価を用いて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。

公有財産台帳の価額は、「甲府市公有財産取扱規則」に従う場合には、「市長が別に定める評価要領」により算定された令和元年度の評価額に改定する必要がある。評価替えについての詳細な指摘は「I 台帳管理の問題点 3 公有財産台帳価額の評価替えについて」を参照されたい。

固定資産台帳の取得価格は、無償取得といった適正な対価を支払わずに取得したものは原則として再調達原価によることとされている（「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」71）。具体的な評価方法は、「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」74～77 に従うこととなるが、現在登録している宅地として算定された評価額 773,812,080 円では、再調達原価から乖離していると考えられる。「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。

#### ②寄付受納基準の明確化（意見）

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。公有財産として市が保有すると、その管理コストがかかること、固定資産税としての税収はなくなることから、寄付受納の可否の判断は慎重に行う必要がある。

自治体によっては、寄付受納要綱を定め、受納対象となり得る資産を明確にしているケースもあるが、甲府市では寄付受納に関する指針等はなく、関連する所管課で審査し、市長の

決裁によって決定される。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。

なお、「寄付受納要綱」を定め、受納対象の目安を公表している他市の事例を参考に掲載する。

(横浜市ホームページ「公園緑地の寄附受納制度について」より抜粋)

### 公園緑地の寄附受納制度について

横浜市が土地所有者等からの樹林地等の寄附受納にあたり、その基準と手続きを定めることにより、良好な公園緑地を確保することで安らぎと憩いのある街づくりを進めることを目的として平成12年にできた制度です。  
相続税を納める際に、税金面で有利になる場合があります。



#### 根拠条例等

[公園緑地の寄附受納要綱\(平成12年12月5日 最近改正 令和2年3月31日\) \(PDF: 233KB\)](#)

### 受納対象の目安

受納の可否については、次の内容を目安に案件ごとに判断します。

1. 面積基準：概ね500平方メートル以上
2. 接道：公道に接するか、もしくは管理用通路が確保できる緑地。
3. 境界：土地の境界確定ができるもの。
4. 防災・安全性：土地の安全性が確保されているもの。
5. 相隣関係：樹木による日影、倒伏、落下枝、排水等の影響の少ないもの。
6. 占用物件：移転もしくは除外されていること。
7. その他の権利：当該公園緑地に私権の設定、その他特殊の義務が存在しないこと。

既存の公園緑地に隣接している場合については、上記の目安に限らず受納可能な場合があります。

### ③低未利用不動産の積極的な情報公開（意見）

市のホームページ等により未利用市有地の活用提案を募集するなど積極的な情報公開を行えば、広く市民や民間事業者から、様々な視点による発想やノウハウを生かした提案を受けられる機会が得られる。

施設のある物件については、「施設カルテ」や「甲府市公共施設再配置計画」に記載され、その利用状況や今後の利活用方針が市のホームページにより開示されている。

しかし、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。



No. 未—23 甲府市帯那山高原牧場

所在地	上帯那町 3067 番地 46
財産区分	行政財産
所管課	産業部林政課
面積	建物：9 m <sup>2</sup> 、12.96 m <sup>2</sup> 、0.88 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 4 年
取得金額	建物：1,511,000 円、1,630,000 円、287,000 円
時価	—
取得原因	建設
取得動機	畜産振興を図るとともに、牧場の維持管理を行う目的で設置
未利用期間	平成 13 年から現在
低未利用不動産 となった経緯	後継者不足や高齢化による畜産農家の担い手の減少等により 休牧したため
現況（管理状況）	年、数回巡視を行っている。



(帯那山高原牧場の入り口)



(本物件)

(1) 概要

①概要

本物件は、牛肉の輸入自由化が進む中で、畜産業の活性化を図ることを目的として平成元年から平成 4 年にかけて整備された牧場に設置されたプレハブ、簡易トイレである。

牧場は「総合保養地域整備法（リゾート法）」に基づく山梨ハーベストリゾート構想の一環として整備され、国及び山梨県の補助金の交付を受けている。道路整備などを含め総事業費 292,622,130 円（うち、国補助金：110,298,000 円、山梨県補助金：24,490,000 円、甲府市負担額：157,834,130 円）をかけ、牧場が整備されたが、北面が急斜面であり、飼料とな

る草の生育が十分ではなく牧養力が弱いこと及び後継者不足により飼育農家が減少してきたことから、放牧事業の開始から 8 年を経過した平成 13 年より利用を休止している。

土地は、上帯那牧野利用農業協同組合及び山梨県から有償で借用している。(年間利用料：830,772 円)

## ②利活用方針

本物件は、「甲府市公共施設再配置計画」に定める令和 7 年度までに再配置すべき施設に該当する。施設としては、プレハブ、簡易トイレであり老朽化が進んでいることから、その廃止を検討することとなっているが、牧場全体の利活用方針については検討中である。

国及び山梨県からの補助金を受け整備を行った放牧事業であり、補助金により取得した資産等の処分制限期間が 10 年であるところ、事業期間 8 年で休止している。そのため、あと 2 年間補助事業を行わなければ、処分制限期間が満了とならず、廃止又は放牧以外の目的に利用する場合は、補助金の返還が必要になる。(返還予定額：82,000 千円)

平成 13 年に休牧した後、これまで観光植物園やレンタル牛の導入など検討してきたが、いずれも、補助事業の利用転換にあたり、補助金の返還が必要となるとの見解が国及び県の担当者より示されており、新たな視点による放牧事業の再開の可能性を検討しているところである。

## (2) 指摘・意見

### ①低未利用不動産の積極的な情報公開 (意見)

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。

「No. 未-22 山林」での意見同様、市のホームページ等により未利用施設の活用提案を募集するなど情報公開を行えば、市民や民間事業者からの提案を受ける機会が得られる。

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。

No. 未—24 高成造林小屋

所在地	上帯那町 3067 番地 1
財産区分	行政財産
所管課	産業部林政課
面積	建物：46.83 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 48 年 3 月
取得金額	建物：2,000,000 円
時価	—
取得原因	建設
取得動機	部分林の調査作業員の宿泊施設兼休憩所として設置
未利用期間	平成 13 年から現在
低未利用不動産 となった経緯	道路整備が進み、日帰りでの業務が可能となり、宿泊の必要性が無くなったため。
現況（管理状況）	施錠し閉鎖



(1) 概要

①概要

本物件は、県有林内に設置された部分林の調査作業員向け宿泊施設である。舗装のない道路を通る必要があり、一般車両では進入が困難と思われる道路を進んだ先に本物件は建設されている。



建設された昭和 48 年当時、部分林内では、道路網が整備されておらず、現地調査や測量作業が日帰りで行うことが困難であったため、調査作業員の宿泊施設、休憩場所、緊急時の避難場所として利用された。建設された昭和 48 年 3 月から平成 13 年までの約 28 年間、当初の取得目的通り使用されていた。

その後、林道の整備により、交通事情が改善し、日帰りでの作業が可能となったことから、現在、未利用となっている。建設から 47 年が経過しており、老朽化が著しく進んでいる。

土地は山梨県から恩賜県有財産の人工部分林設定の承認を受けており、存続期間は令和 17 年までである。

## ②利活用方針

本物件は、「甲府市公共施設再配置計画」に定める令和 7 年度までに再配置すべき施設に該当する。施設の老朽化により、利活用は難しいことから、解体を行い、更地とする計画になっている。解体して更地にし、跡地の利用については、県有林内であることから、山梨県と協議し、返還する予定である。

### (2) 指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

No. 未—25 朝日住宅跡地

所在地	上曾根町 4029 番地 8、12～25 (計 15 筆)
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部住宅課
面積	土地：1971.04 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 18 年 3 月
取得金額	土地：31,154,629 円
時価	40,828 千円
取得原因	市町村合併により取得
取得動機	市営住宅として
未利用期間	平成 30 年 3 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	市営住宅の老朽化により取り壊したため
現況 (管理状況)	鎖により施錠され、車の進入等出来ない状況である。職員による除草作業を行っている。



(朝日住宅跡地)



(背後の崖地は土砂災害  
特別警戒区域に該当)

(1) 概要

①概要

本物件は、昭和 35 年に建設された旧中道町の町営住宅跡地である。

平成 18 年 3 月の旧中道町との合併により、甲府市の所有となった。建設当初 14 棟あったが、老朽化により解体され、市町村合併時には 4 棟となっていた。平成 28 年 2 月に全棟の住民が退去し、平成 30 年 1 月に用途廃止決定、平成 30 年 3 月に全棟が解体され更地となっている。

土地の一部に市道が含まれることから、令和2年12月議会により市道の廃止手続きを行い、行政財産から普通財産に所管替えを行う予定である。

背後に崖地があり、本物件は土砂災害特別警戒区域（急傾斜）に該当する。

## ②利活用方針

近隣居住者の給水用水道管が敷地内に横断埋設されているため、水道管の供用を受任し得る者への売却、貸付を検討している。合わせて、当該水道管について、移設を含めて所有者と協議を行うこととしている。

## ③貸出実績

山梨県道113号甲府精進湖線に面しており、工事業者の資機材置場としての需要は多く、平成30年3月建物解体以降、行政財産目的外使用での貸し出しを行っている。

貸し出し実績は以下のとおりである。

No	使用目的	期間	面積	使用料
1	上下水道局発注工事の資材置場	H31. 1. 10～R1. 7. 16	930 m <sup>2</sup>	311,835 円
2	上下水道局発注工事の資材置場	R1. 5. 10～R1. 9. 30	242 m <sup>2</sup>	61,292 円
3	上下水道局発注工事の資材置場	R1. 10. 7～R2. 3. 31	755 m <sup>2</sup>	234,405 円
4	上下水道局発注工事の資材置場	R2. 1. 15～R2. 7. 3	886 m <sup>2</sup>	277,062 円
5	工事材料及び資機材置場	R2. 4. 13～R2. 10. 31	627 m <sup>2</sup>	222,766 円
			計	1,107,360 円

## (2) 指摘・意見

### ①低未利用不動産の積極的な情報公開（意見）

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。

本物件については、土砂災害特別警戒区域（急傾斜）に該当することから、売却する方針を固めても難航する可能性が高い。

低未利用不動産の情報について、積極的に情報開示を行い、貸出機会及び活用提案を受けられる機会を可能な限り高めることを要望する。

No. 未—26 後屋建設予定地

所在地	後屋町 5-1、6、9-4、10-1、11-1、11-2、12、14、15、16-1、20-8、20-9（計 12 筆）
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部住宅課
面積	土地：5165.00 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 18 年 3 月
取得金額	土地：158,816,583 円
時価	203,648 千円
取得原因	甲府市土地開発公社より購入
取得動機	市営住宅建設予定地として
未利用期間	甲府市土地開発公社で取得した平成 3 年から現在
低未利用不動産 となった経緯	建て替えが行われなかったため
現況（管理状況）	職員による除草作業を行っている。



(後屋建設予定地)



(航空写真)

(1) 概要

①概要

本物件は、後屋第一住宅の老朽化等による建替用地として土地開発公社が平成 3 年度に取得した更地である。平成 5 年度から平成 9 年度までに団地建設を完成させる計画であったが、同時期に、市営里吉団地の新設が重なったことにより、後屋第一住宅の建て替えは実施に至らなかった。

平成 18 年 3 月に甲府市土地開発公社から買い取りを行い、甲府市の所有となった。

## ②利活用方針

間口が狭く、奥行きが長い土地であるため、隣接する「No. 低-8 後屋第一住宅」と一体での売却を検討している。後屋第一住宅は、「市営住宅用途廃止実施計画」により、新規入居者の募集を停止しており、用途廃止に向け、同住宅居住者と転居交渉を行っている。

### (2) 指摘・意見

#### ①公有財産台帳及び固定資産台帳の価格誤り（指摘）

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、用地取得事業費 768,013,176 円に利子相当額 92,852,278 円を加えた額 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。

158,816,583 円の根拠を示す資料はなく、約定書に記載の売買価格 860,865,454 円と異なる価格を登録している経緯が不明であった。

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。

#### ②本物件単独での利活用方針の検討（意見）

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。後屋第一住宅は、居住者と転居交渉を行っているところであり、本物件が更地のまま活用されない状況が長期にわたる可能性もある。

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。

No. 未—27 羽黒公園用地

所在地	甲府市羽黒町 63
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部都市整備課
面積	土地：595.84 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 4 年 11 月
取得金額	土地：81,630,080 円
時価	55,763 千円
取得原因	売買
取得動機	都市計画公園用地として
未利用期間	平成 29 年 8 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	平成 29 年 8 月都市計画の変更により、公園計画を廃止したため
現況（管理状況）	未利用の状況である。維持管理費用は発生していないが、近隣 住民による無断使用が散見される。



(1) 概要

①概要

本物件は、都市計画公園用地（羽黒公園用地）の一部として平成 4 年に土地開発公社が先行取得したものである。取得当時は「公有地の拡大の推進に関する法律」（以降、公拡法という）に基づき、都市計画区域内の地権者から土地の買取り希望を受け、買取り条件を協議後、先行取得することが可能であった。なお、現在は甲府市では公拡法に基づく先行取得は

実施していない。

その後、平成 17 年に甲府市が土地開発公社から買い取り、平成 29 年には社会情勢の変化や周辺環境を考慮し、都市計画公園として整備する必要性が低下していたことから、都市計画を変更し、羽黒公園として整備することを廃止決定した。

本物件は、30 年近く未整備の状態が続いており、暫定的に住民広場として利用されていたとのことである。

## ②利活用方針

本物件は、地域での活用方法を検討している状況である。ただし、監査時点では具体的な利活用方針は決定されていない。

### (2) 指摘・意見

#### ①土地の無断使用（指摘）

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。市所管課でも住民による私的利用は把握されていなかったようである。今後は、現況確認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。

#### ②土地面積の公有財産台帳への登録誤り（指摘）

平成 30 年 12 月に地積調査を実施した結果、595.84 m<sup>2</sup>から 606.43 m<sup>2</sup>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。

#### ③今後の利活用方針の早期明確化（意見）

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。



No. 未—28 合併浄化槽管理棟用地

所在地	甲府市東光寺町 2009-17, -20, 2113-33, -41
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部都市計画課
面積	土地：407.35 m <sup>2</sup> 建物：55.20 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 10 年 8 月
取得金額	土地：5,030,273 円 建物 8,300,000 円
時価	5,318 千円
取得原因	寄付
取得動機	合併浄化槽管理棟用地として
未利用期間	平成 14 年 12 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	平成 14 年 12 月に公共下水道が整備されたため
現況（管理状況）	未利用の状況である。維持管理のため直営で除草作業を行っている。



(1) 概要

①概要

本物件は、都市計画法に基づき平成 6 年に民間の分譲地開発事業として建築された汚水処理施設である。本来は、民間による開発であり、民間事業者により管理すべきものであるが、開発者の倒産等により区域内住民に不利益を与える可能性があることから、平成 10 年に甲府市が寄付により受納した。その後、平成 14 年に公共下水道が整備されたことから未



利用となった。

## ②利活用方針

本物件は、地下に汚水処理施設、地上に管理棟が残っており、長期間使用していないことから甲府市では廃止を検討したが、構造物及び建屋の撤去に多額の費用（解体費用見込額 66 百万円）が見込まれるため、解体撤去の時期は決まっていない。監査時点では具体的な利活用方針は決定されていない。

## （２）指摘・意見

### ①土地面積の公有財産台帳への登録誤り（指摘）

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 m<sup>2</sup>から 97.8 m<sup>2</sup>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。

### ②普通財産への変更（意見）

本物件については、未利用状態が長期に及んでおり、また「甲府市公共施設再配置計画」において現在使用していないことから廃止を検討するとしていることから、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。

No. 未—29 甲府税務署跡地

所在地	甲府市丸の内1丁目250-1
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部都市計画課
面積	土地：1,737.09 m <sup>2</sup> 建物：1,958.61 m <sup>2</sup>
取得年月	平成31年3月
取得金額	土地：23,130,000円
時価	103,232千円
取得原因	売買
取得動機	甲府城周辺地域活性化計画整備事業用地として
未利用期間	平成31年4月から現在
低未利用不動産 となった経緯	事業用地として取得後、一時的に未利用となっている
現況（管理状況）	建物の取り壊し作業が進行しており、当年度中に取り壊し完了予定。



(1) 概要

①概要

本物件は、平成29年12月に策定された甲府城周辺地域活性化実施計画に基づき、甲府城跡周辺の交流広場として整備することを目的に甲府市が平成31年3月に取得したものである。物件取得後、建物の解体作業をするまでの間、一時的に未利用となるため、形式的に

未利用不動産に該当することとなった。

## ②利活用方針

本物件は、令和 2 年度中には建物の解体工事を実施し、令和 4 年度には施設整備が完了する予定である。現状は当該計画に基づき事業推進を図っていることから、実質的には未利用不動産には該当しない物件である。

## (2) 指摘・意見

### ①公有財産台帳への登録漏れ（指摘）

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。

No. 未—30 北西公園用地

所在地	甲府市山宮町 1405-1, -4
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部都市整備課
面積	土地：1,042.64 m <sup>2</sup>
取得年月	平成4年11月
取得金額	土地：84,245,312 円
時価	32,619 千円
取得原因	売買
取得動機	都市計画公園用地として
未利用期間	平成29年9月から現在
低未利用不動産 となった経緯	平成29年8月都市計画の変更により、公園計画を廃止したため
現況（管理状況）	未利用の状況である。除草費用が外部委託で年間44千円発生している。



(入口側)



(奥側)

(1) 概要

①概要

本物件は、「未-27 羽黒公園用地」と同様の取得経緯となっている。平成4年に都市計画公園用地（北西公園用地）の一部として土地開発公社が先行取得し、平成17年に甲府市が土地開発公社から買い取ったが、平成29年に都市計画を変更し、北西公園として整備する

ことを廃止決定している。

本物件は、30年近く未整備の状態が続いており、また貸付等もされておらず、長期間未利用の状況である。

## ②利活用方針

本物件は、地域での活用方法を検討している状況である。ただし、監査時点では具体的な利活用方針は決定されていない。

### (2) 指摘・意見

#### ①土地面積の公有財産台帳への登録誤り（指摘）

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。

#### ②今後の利活用方針の早期明確化（意見）

「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ってから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。

No. 未—31 旧甲府市補修センター跡地

所在地	甲府市国母 4 丁目 1009-1, 1037-2
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部道路河川課
面積	土地：5,397.59 m <sup>2</sup> 建物：1,025.31 m <sup>2</sup>
取得年月	土地は昭和 51 年に売買、建物は昭和 52 年に建設
取得金額	土地：136,780,829 円 建物：63,132,000 円
時価	227,108 千円
取得原因	土地は売買・寄付、建物は建設
取得動機	甲府市補修センターとして
未利用期間	令和元年 12 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	公共施設の再配置方針及び管理棟の非耐震性により環境センター内へ移転したため
現況（管理状況）	施設の一部は現在も資材置場として利用している。施設管理のため警備費・光熱費等で年間経費が約 53 万円発生している。



(1) 概要

①概要

本物件は、昭和 53 年に「甲府市道路補修センター」として開設され、甲府市内の道路の維持管理業務を行う拠点として使用されていたが、公共施設の再配置方針に基づき令和元年 12 月に補修センターが環境センター内に移転したことから、それ以降は未利用の状況である。

## ②利活用方針

本物件は、甲府市資産利活用推進委員会において売却を視野に今後の利活用方針を決定するとしており、現在は売却する際の課題となるアスベスト・土壌・水質などの調査、及び架空線等の取扱いについて検討している状況である。

### (2) 指摘・意見

#### ①土地面積の公有財産台帳への登録誤り（指摘）

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。



## No. 未—32 山宮甲文館

所在地	甲府市山宮町 2913
財産区分	行政財産
所管課	教育部歴史文化財課
面積	土地：307.00 m <sup>2</sup> 建物：167.40 m <sup>2</sup>
取得年月	土地は不明、建物は昭和 39 年建設
取得金額	土地：586,000 円 建物：3,719,000 円
時価	8,990 千円
取得原因	旧甲府市奨学寮を転用（当初取得は不明）
取得動機	旧甲府市奨学寮を転用
未利用期間	平成 31 年 4 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	建物の非耐震化及び老朽化が要因で北部幼児教育センター内に 移転したため
現況（管理状況）	未利用の状況である。防犯上の理由から外部委託の警備費が年間 約 30 万円発生している。



## (1) 概要

## ①概要

本物件は、当初は奨学寮（北部山間地に住む中学生が北中学校に通学するための宿舎施設）として開設されたが、平成 14 年に奨学寮が廃寮となり、同年以降は発掘調査出土資料の整理作業を行う施設として使用されていた。その後、施設の非耐震性及び老朽化が問題となり、平成 31 年 4 月に北部幼児教育センターに機能移転した。それ以降は未利用の状況である。



## ②利活用方針

本物件は、隣接する教育指導研究センター（本物件と同様に老朽化により令和2年5月に北部幼児教育センターに機能移転し、未利用不動産となっている）と合わせて活用方法を検討している状況である。ただし、監査時点では具体的な利活用方針は決定されていない。

### （2）指摘・意見

#### ①土地面積の公有財産台帳への登録誤り（指摘）

令和2年3月に錯誤により地積を変更しているが（307 m<sup>2</sup>から552.24 m<sup>2</sup>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。

#### ②普通財産への変更（意見）

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。

No. 未—33 古関・梯スポーツ広場管理事務所

所在地	甲府市古関町 915
財産区分	行政財産
所管課	教育部スポーツ課
面積	土地：なし（個人所有地） 建物：74.00 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 5 年 3 月
取得金額	土地：なし（個人所有地） 建物：13,912,000 円
時価	建物のみのため不明
取得原因	建設
取得動機	広場管理用として
未利用期間	平成 30 年 12 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	広場用地の賃貸借契約の満了に伴う広場の閉鎖
現況（管理状況）	未利用の状況である。ただし令和 2 年中に解体撤去工事を行う 予定（令和 2 年度 解体工事予算 12,048,850 円）である



(管理棟)



(広場施設)

(1) 概要

①概要

本物件は、スポーツ公園広場の管理棟である。当該スポーツ公園広場は、合併前の旧上九一色村が複数の地権者から広場敷地を賃借する形で公園を整備し、昭和 64 年以降、地元のグラウンドゴルフ等で利用されてきた。その後、平成 30 年に広場敷地の賃借契約が期限となり、期限の延長を地権者と交渉したものの一部の同意が得られなかったことから、契約満了として当該スポーツ公園広場は平成 31 年に閉鎖となった。それに伴い、管理棟である本物件も未利用の状況となっている。

②利活用方針

土地については既に賃借契約が終了している。管理棟及びその他広場施設（夜間照明施設、バックネット等）については令和2年度中に解体撤去する計画である。

(2) 指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

No. 未—34 向町補助水源用地

所在地	甲府市向町 986
財産区分	普通財産
所管課	上下水道局業務部総務課
面積	土地：475.00 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 52 年 10 月
取得金額	土地：9,765,697 円
時価	13,842 千円
取得原因	売買
取得動機	補助水源用地として
未利用期間	昭和 62 年度から現在
低未利用不動産 となった経緯	別の水源が確保（荒川ダム）されたため
現況（管理状況）	未利用の状況である。草刈りの委託料として年間 65,000 円が発生している。



（1）概要

①概要

本物件は、昭和 52 年度に当時の水不足を補うため、取水を目的とする補助水源用地として取得し、水道施設（井戸）を建設した。その後、昭和 60 年度に荒川ダムが完成し新たな水源の確保が可能となったため当該施設は不要となり、以後は未利用の状況である。

## ②利活用方針

本物件は、近隣での意向確認を行いながら活用方法を検討する方針である。ただし、監査時点では具体的な利活用方針は決定されていない。

### (2) 指摘・意見

#### ① 売却手続の推進（意見）

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。

No. 未—35 小瀬補助水源用地

所在地	甲府市小瀬町 85-3
財産区分	普通財産
所管課	上下水道局業務部総務課
面積	土地：375.00 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 54 年 3 月
取得金額	土地：7,215,070 円
時価	16,982 千円（平成 16 年時点の鑑定評価額 12,150 千円、 H26 年 4 月時点の鑑定評価額 9,150 千円）
取得原因	売買
取得動機	補助水源用地として
未利用期間	昭和 62 年度から現在
低未利用不動産 となった経緯	別の水源が確保（荒川ダム）されたため
現況（管理状況）	未利用の状況である。草刈りの委託料として年間 131,000 円が 発生している。



（1）概要

①概要

本物件は、「未—34 向町補助水源用地」と同様の取得経緯となっており、昭和 53 年度に当時の水不足を補うため、取水を目的とする補助水源用地として取得し、水道施設（井戸）を建設した。その後、昭和 60 年度に荒川ダムが完成し新たな水源の確保が可能となったため当該施設は不要となり、以後は未利用の状況である。

なお、本物件は平成3年に一般競争入札による売却方針を決定し、平成4年、平成6年及び平成26年度に入札を実施しているが、入札不調の結果となっている。

## ②利活用方針

本物件は、近隣での意向確認を行いながら活用方法を検討する方針である。ただし、監査時点では具体的な利活用方針は決定されていない。

### (2) 指摘・意見

#### ① 売却手続の推進（意見）

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。直近では不動産鑑定評価書を取っておらず、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が、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。



No. 低一1 旧南庁舎

所在地	幸町 15 番 6
財産区分	行政財産
所管課	総務部管財課
面積	土地：2981.21 m <sup>2</sup> 建物：4919.58 m <sup>2</sup>
取得年月	土地：昭和 48 年 11 月 建物：昭和 51 年 3 月
取得金額	土地：98,771,610 円 建物：412,232,000 円
時価	土地：145,653 千円
取得原因	土地：売買 建物：建設
取得動機	市立病院として
低利用期間	平成 28 年から現在
低未利用不動産 となった経緯	耐震性を有していないことから、書庫・収納庫として利用している。
現況（管理状況）	警備業務を委託している。（年間約 1,400 千円）



(1) 概要

①概要

本物件は、市立甲府病院として昭和 50 年に建設された施設であり、鉄筋コンクリート造 5 階建ての 1 号館と鉄骨造平屋の 2 号館からなる。平成 11 年に現在の市立甲府病院（増坪町）が完成し移転したため、平成 12 年に用途変更を行い、南庁舎として利用を開始した。



その後、現行の耐震基準を満たさないことが明らかとなり、平成 28 年に庁舎としては用途を廃止し、1 号館は書庫・収納庫として利用し、2 号館は未利用となっている。

## ②利活用方針

本物件は、「甲府市公共施設再配置計画」に定める令和 7 年度までに再配置すべき施設に該当する。本物件を含め、市内各所に点在する倉庫（書庫）の多くは老朽化が進んでいることから、機能集約化を目指して、民間活力の導入を検討している。1 号館の解体費用は 377 百万円、2 号館の解体費用は 4 百万円の見込みである。1 号館は地下構造物の撤去に特殊な解体工法を要すること及びアスベストが含まれることから、解体費用が多額になっており、建物付きでの売却を検討している。

### （2）指摘・意見

#### ①利活用方針の早期明確化（意見）

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、耐震補強を行わないまま放置することは安全上問題がある。

解体費用が多額になると見込まれているが、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。

#### ②歩道に張り出した樹木の伐採（意見）

本物件の南側にある樹木が歩道にせり出している。（約 170cm 地点）

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。



No. 低一2 飯田 4 丁目基金用地

所在地	甲府市飯田 4 丁目
財産区分	行政財産
所管課	企画部財政課
面積	土地：267.00 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 56 年 3 月
取得金額	土地：12,874,400 円
時価	12,892 千円
取得原因	売買
取得動機	土地計画街路用地として
低利用期間	昭和 56 年 3 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	基金用地として先行取得したが暫定的な利用に留まっているため
現況（管理状況）	土地の一部を駐車場他として貸している。



(1) 概要

①概要

本物件は、都市計画街路事業（当時は和戸町山宮町線、現在は城東三丁目穴切線）に係る用地として昭和 56 年に先行取得したものである。当該道路用地は、取得当時から現在に至るまで土地開発基金による所有となっている。なお、甲府市土地開発基金条例では基金設置目的が以下のように制定されている。

第 1 条 公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行をはかるため、甲府市土地開発基金(以下「基金」という。)を設置する。

本物件は、該当する道路事業が長期間事業化されておらず、40 年近く未整備の状態が続

いている。ただし、土地の一部は近隣の住宅の駐車場他として利用されており、甲府市行政財産使用料条例に則り、年間 131 千円の使用料を受け取っている。

## ②利活用方針

本物件は、道路整備が長期未着工と判断される場合は、継続して貸付等を実施する方針である。

### (2) 指摘・意見

#### ① 今後の利活用方針の早期明確化（意見）

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。現在は、土地の一部を近隣の住民に駐車場他として貸しているが、本来の取得目的は道路整備であり、事業化が実現されるとしても数十年先と推測されるが、それまで引き続き同様に貸し続けることが限られた予算及び資産の有効活用の観点から妥当か疑問が残る。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。

#### ② 行政財産の目的外使用の許可範囲の明確化（意見）

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。

(行政財産の貸付け等)

第 23 条 法第 238 条の 4 第 2 項の規定により行政財産を貸付け、又は地上権若しくは地役権を設定する場合は、第 19 条及び第 20 条の規定を準用する。

(行政財産の目的外使用)

第 24 条 行政財産の使用の許可を受けようとする場合は、行政財産目的外使用許可申請書(第 7 号様式)により市長に申請しなければならない。

地方自治法

第 238 条の 4

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 ～ 六は省略

7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

No. 低一3 羽黒町基金用地

所在地	甲府市羽黒町 175-2, 187-2, 188-2
財産区分	行政財産
所管課	企画部財政課
面積	土地：1,351.00 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 56 年 7 月
取得金額	土地：51,067,800 円
時価	不明
取得原因	売買
取得動機	都市公園（羽黒公園）用地として
低利用期間	昭和 56 年 7 月から現在
低未利用不動産 となった経緯	基金用地として先行取得したが暫定的な利用に留まっているため
現況（管理状況）	土地の一部をふれあい広場（グラウンドゴルフ場）として無償で貸している



（1）概要

①概要

本物件は、都市計画公園事業（羽黒公園）に係る用地として土地開発基金によって昭和 56 年に先行取得したものである。未一27 の用地と隣接する土地であり、先に記載した通り、平成 29 年に都市計画を変更し、羽黒公園として整備することは廃止決定されている。

本物件は、取得以来 40 年近く未整備の状態が続いている。ただし、土地の一部は健康ふ

れあい広場（グラウンドゴルフ場）、水防倉庫、ごみ集積所として近隣住民に無償で貸している状況である。

## ②利活用方針

本物件は、地域での活用方法を検討している状況である。ただし、監査時点では具体的な利活用方針は決定されていない。

### （２）指摘・意見

#### ① 土地面積の公有財産台帳への登録誤り（指摘）

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。

#### ② 所管の変更（意見）

未-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-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-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。



No. 低一4 甲運第二保育所

所在地	甲府市横根町 1104 番地
財産区分	行政財産
所管課	子ども未来部子ども保育課
面積	土地：1802.22 m <sup>2</sup> 建物：480.50 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 42 年 6 月
取得金額	土地：30,477,342 円 建物：61,000,000 円
時価	46,342 千円
取得原因	学校用地
取得動機	土地は昭和 42 年 6 月に山梨県より払下げされ、保育所用地として取得した。建物は昭和 52 年 3 月に建築した。
低利用期間	平成 27 年 4 月から現在
低未利用不動産となった経緯	平成 6 年度から保育所を休止した。その後高齢者の配食サービスで平成 27 年 3 月まで利用していたが利用しなくなった。現在は一部を倉庫としての利用となっている。
現況（管理状況）	一部を倉庫として利用しており、機械警備として年間 458 千円支出している。

(外観) (樹木の中に建物がある)



(1) 概要

①近隣の状況

近隣は郊外の土地であり、住宅が点在している状況である。隣地はぶどう畑となっている。市街化調整区域であり、住宅が建てにくい人口が増加しにくい。

②未利用の理由

近隣の状況から園児が減少して平成 6 年度に休園となった。近隣に甲運第一保育所があ

る。

### ③今後の利活用方針

旧建物があり、倉庫として利用している。電気、機械警備している。しかし、旧建物は耐震化建物ではなく、未使用となり30年弱経過しており、老朽化が進んでいる。安全面からも撤去する必要がある。旧建物の一方向は樹木に覆われている。

「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」（平成29年4月策定）及び市有資産売却等の手引き（平成29年8月）に当てはめると、1,000㎡以上の土地であり、甲府市による将来の活用等に備えて保有を継続する必要性は乏しい土地であることから、プロポーザル方式による売却に該当している。

但し、廃園にして園舎を取り壊す場合、国との協議・届出が必要となる可能性がある。

## （2）指摘・意見

### ①市役所内利用の模索（意見）

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、保育園跡地として宅地等による利活用は難しく、土地需要は限定されると思われる。

「甲府市資産（土地・建物）利活用基本方針」（平成29年4月策定）等により利活用は難しいと考える。それは、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に乏しく、プロポーザル方式による売却は土地需要が限定されることから難しいためである。

土地の利用がなくなり管理を止めてしまえば、当該土地が荒廃してしまうことが予想される。整地された広大な土地であることから、現況を維持することが望まれる。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。



No. 低—5 警察公舎

所在地	甲府市善光寺町 3062-8、3084-10、2062 番地
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部住宅課
面積	土地：386.76 m <sup>2</sup> 建物：92.56 m <sup>2</sup>
取得年月	建物は警察公舎として昭和 24 年に建設 土地は市営住宅用地として昭和 34 年取得
取得金額	土地：4,864,488 円 建物：280,000 円
時価	8,674 千円
取得原因	その他
取得動機	市営住宅として取得
低利用期間	平成 21 年より低廉貸付。令和 2 年 3 月に居住者が退去して空家となった。
低未利用不動産となった経緯	市営住宅用途廃止実施計画に基づき廃止予定である。居住者が退去しないため、低廉貸付していた。
現況（管理状況）	令和 2 年 3 月に居住者が退去した。令和 2 年 6 月議会において条例廃止（用途廃止済）、本年度に解体した。

(外観)



(解体後)

(1) 概要

①取得経緯の詳細な説明

市営住宅用地として昭和 34 年に取得した。市営住宅として利用している。建物が老朽化しており、建て直して供用する需要も少ないことから、市営住宅用途廃止実施計画では廃止予定となった。しかし、居住者が退去しないため、低廉貸付をしていた。

## ②今後の利活用方針

土砂災害特別警戒区域（土石流）内にあるものの、近隣は住宅地である。

市有資産売却等の手引き（平成 29 年 8 月）に当てはめ、一般競争入札による売却を考えている。しかし、公図と現況が著しく異なり、権利関係が複雑であることから、甲府市の地籍調査事業を利用して測量、境界確定を行う予定としている。しかし、実施時期は不明である。

## （2）指摘・意見

### ①売却手続きの推進（意見）

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。

No. 低—6 古上条住宅

所在地	甲府市古上条町 189 番地
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部住宅課
面積	土地：2,951.36 m <sup>2</sup> 建物：670.00 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 38 年
取得金額	土地：86,950,016 円 建物：14,350,000 円
時価	土地 127,751 千円
取得原因	建設
取得動機	市営住宅として
低利用期間	平成 21 年から現在
低未利用不動産 となった経緯	市営住宅用途廃止実施計画に基づき新規入居者を募集していな いため
現況（管理状況）	入居者退去済み、令和 2 年度に建物解体。



（令和 2 年 8 月 13 日視察時）



（令和 2 年 8 月 31 日視察時）

（1）概要

①概要

本物件は、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし、甲府市市営住宅条例に基づき、昭和 38 年度に甲府市公営住宅として建設された。

ここ数年間は特定の歳出はない。

②利活用方針

老朽化が進んでいることから「甲府市公共施設等総合管理計画」では用途廃止対象であり跡地の有効利用を検討する必要があるとされ、また、「甲府市公共施設再配置計画」では老朽化が進んでいることから短期（2016-2025 年度）に廃止を検討することとなっていた。

「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、令和元年度には入居者全員が退去済みとなり、令和2年6月に議会において用途廃止を行った。

令和2年度には建物を解体し(令和2年8月31日視察時の写真参照)、普通財産へ変更、総務部管財課に所属替えした後、売却を計画する予定。

(2) 指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

No. 低一7 後屋第二住宅

所在地	後屋町 525-1
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部住宅課
面積	土地：2805.09 m <sup>2</sup> 建物：677,00 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 39 年
取得金額	土地：92,293,071 円 建物：14,630,000 円
時価	土地：145,063 千円
取得原因	土地：売買 建物：建設
取得動機	市営住宅として
低利用期間	平成 21 年から現在
低未利用不動産 となった経緯	市営住宅用途廃止実施計画に基づき新規入居者を募集していないため。
現況（管理状況）	入居者退去済み。令和 2 年度に建物解体。



(令和 2 年 8 月 13 日視察時)



(令和 2 年 8 月 31 日視察時)

(1) 概要

①概要

本物件は、昭和 39 年に建設された甲府市市営住宅である。

平屋建て 4 棟 (19 戸) と集会所からなる。建物の老朽化が進んでいることから、「市営住宅用途廃止実施計画」に基づき新規入居者の募集を停止していたが、令和元年度に入居者全員が退去済みとなり、令和 2 年 6 月に議会において用途廃止を行った。

②利活用方針

令和 2 年度に建物を解体し (令和 2 年 8 月 31 日視察時写真参照)、普通財産へ変更、管財課に所属換えをした後、売却を計画する予定である。

(2) 指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

No. 低—8 後屋第一住宅

所在地	後屋町 10-2、4-1 (計 2 筆)
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部住宅課
面積	土地：2718.08 m <sup>2</sup> 建物：676.72 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 37 年
取得金額	土地：74,325,283 円 建物：14,660,000 円
時価	土地：114,159 千円
取得原因	土地：売買 建物：建設
取得動機	市営住宅として
低利用期間	平成 21 年から現在
低未利用不動産 となった経緯	市営住宅用途廃止実施計画に基づき新規入居者を募集 していないため。
現況 (管理状況)	用途廃止に向け、居住者と転居交渉を行っている。



(後屋第一住宅)



(航空写真)

(1) 概要

①概要

本物件は、昭和 37 年に建設された甲府市市営住宅である。

平屋建て 5 棟 (20 戸) からなる。建物の老朽化が進んでいることから、「市営住宅用途廃止実施計画」に基づき新規入居者の募集を停止している。現在、20 戸中入居戸数は 7 戸 (平成 31 年度年間家賃収入 40 万円) である。

②利活用方針

入居者に対して他の公営住宅等への転居の調整を進めており、退去次第、用途廃止、解体を行い、「No. 未—26 後屋建設予定地」と一体での売却等を検討する予定である。

(2) 指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。



No. 低一9 山城南団地（12号棟を除く）

所在地	甲府市東下条町 463-2 番地、466 番地、498 番地
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部住宅課
面積	土地：9,571.5 m <sup>2</sup> 建物：2,448.0 m <sup>2</sup>
取得年月	昭和 45 年～48 年
取得金額	土地：106,053,241 円 建物：139,300,000 円
時価	土地 260,883 千円
取得原因	建設
取得動機	市営住宅として
低利用期間	平成 21 年から現在
低未利用不動産 となった経緯	市営住宅用途廃止実施計画に基づき新規入居者を募集していないため
現況（管理状況）	低利用であるが居住者がいるため、除草の他整備されている状況にある。



（1）概要

①概要

本物件は、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし、甲府市市営住宅条例に基づき、昭和 45 年～昭和 48 年度に甲府市公営住宅とし

て建設された。

現在 59 戸中入居戸数は 12 戸であり、平成 29 年度～平成 31 年度の 3 年間で建物修繕費等 1,379 千円支出している。

## ②利活用方針

「甲府市公共施設等総合管理計画」では 12 号棟を除き用途廃止対象であり跡地の有効活用を検討する必要があるとされ、また、「甲府市公共施設再配置計画」では短期（2016-2025 年度）に他の市営住宅との集約化を検討することとなっている。

現在、「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低利用不動産となっている。

## （2）指摘・意見

### ①今後の利活用方針（意見）

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。

## No. 低一10 東下条住宅

所在地	甲府市東下条町 142 番地
財産区分	行政財産
所管課	まちづくり部住宅課
面積	土地：4147.68 m <sup>2</sup> 建物：2,383.39 m <sup>2</sup>
取得年月	平成 21 年度
取得金額	土地：62,389,402 円 建物：86,530,762 円
時価	土地 111,987 千円
取得原因	売買
取得動機	市営住宅として
低利用期間	平成 21 年から現在
低未利用不動産となった経緯	市営住宅用途廃止実施計画に基づき新規入居者を募集していないため
現況（管理状況）	耐震補強済。低利用であるが居住者がいるため、除草の他整備されている状況にある。



## (1) 概要

### ①概要

本物件は、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし、甲府市市営住宅条例に基づき、独立行政法人雇用・能力開発機構が昭和44年に建設した物件を平成21年度に譲り受けた。

現在80戸中入居戸数は28戸であり、平成29年度～平成31年度の3年間で建物修繕費等944千円支出している。

### ②利活用方針

「甲府市公共施設等総合管理計画」及び「甲府市公共施設再配置計画」における短期(2016-2025年度)の再配置の検討内容の対象となっていない。低利用不動産であるが、災害時の被災住民の移転先確保のため現状維持の状況にある。

## (2) 指摘・意見

本物件について、指摘・意見はない。

---

---

## 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～

発行日 令和3年2月19日  
発行者 甲府市包括外部監査人 柴山 聡  
印刷 株式会社 峡南堂印刷所

無断複写・複製・転載などを禁じます。

---

---