

平成 19 年度
包括外部監査の結果報告書

平成 20 年 2 月
町田市包括外部監査人
公認会計士 野辺地 勉

目次

第1 外部監査の概要	1
1. 外部監査の種類.....	1
2. 選定した特定の事件.....	1
3. 外部監査の対象とした期間.....	1
4. 外部監査の実施期間.....	1
5. 外部監査の補助者.....	2
6. 利害関係.....	2
第2 実施した外部監査の概要	3
1. 監査対象の概要.....	3
2. 監査の視点.....	8
3. 監査範囲.....	10
4. 実施した監査手続.....	12
第3 監査の結果及び意見	16
・総論	16
1. 町田市の土地の取得、処分及び管理等の特徴.....	16
(1) 平成18年度の土地の取得状況.....	16
(2) 北部丘陵整備事業.....	18
(3) 公社、基金による土地の取得.....	18
(4) 公社の経営状況.....	18
(5) 公有財産の取得、処分及び管理についての事務分掌.....	18
2. 土地の取得、処分及び管理等についての問題点と対応策.....	20
(1) 組織体制についての問題点と対応策.....	20
(2) 未使用地についての問題点と対応策.....	21
(3) ルールについての問題点と対応策.....	22
(4) 土地の管理についての問題点と対応策.....	25
(5) チェック体制についての問題点と対応策.....	26
・土地の取得、処分及び管理等についての事務手続	28
1. 組織の在り方.....	28
2. 土地の取得に関する事務.....	32
(1) 予算措置されるまでの手続.....	32
(2) 基金及び公社を経由した土地の取得.....	35
(3) 公有財産取得通知書.....	39
(4) 土地の取得と市議会の議決.....	42
(5) 審査会の機能.....	43
3. 土地の処分に関する事務.....	45
(1) 土地処分の現状.....	45

(2) 土地を処分するまでの手続	46
(3) 土地の売払い方法	49
4 . 土地の管理に関する事務	50
(1) 公有財産台帳の正確性	50
(2) 未使用地に対する市の取組み	53
(3) 所管換え	59
5 . その他	60
(1) 土地の貸付けに関する事務	60
(2) 借地に関する事務	62
(3) 決算に関する事務	64
. 事業目的別に見た土地の取得、処分及び管理等	67
1 . 北部丘陵整備事業	67
2 . 道路	82
(1) 道路用地	82
(2) 道路代替地	83
(3) 道路残地	84
3 . 公園緑地	85
4 . その他	91
(1) 公共公益用地	91
(2) 廃道敷	92
(3) 市営住宅跡地	93
(4) 集会所用地	94
(5) 町田市土地開発公社	95
(6) 町田市土地開発基金	96
. 平成 18 年度に取得した土地	97
1 . 建設部道路整備課	97
(1) 鶴間 1 丁目 17 - 9 (南町田駅北口広場築造事業)	97
(2) 相原町字和田 1198 外 (相原駅西口広場築造事業)	100
(3) 中町 1 丁目 504 - 6 外 (都市計画道路 3 ・ 4 ・ 33 号線 (中町) 築造事業)	101
2 . 環境・産業部公園緑地課	102
(1) 高ヶ坂都営住宅跡地	102
. 平成 19 年 9 月に町田市議会に報告された未使用地	103
1 . 総務部管財課	104
(1) 成瀬 4511-6 外 (成瀬会館予定地)	106
(2) 下小山田町 4014-3 外 (竹桜土地区画整理保留地)	108
(3) 忠生 2 丁目 24 - 4 (換地により取得した土地)	111
(4) 東玉川学園 4 丁目 3475-28 (NTT 交換残地)	111
(5) 木曽町 1751-3 外 (交換により取得した土地)	112

(6) 木曾町 1325-2 (木曾承継地)	113
(7) 小山町 4056-3 (旧小山 2 号市営住宅跡地)	113
(8) つくし野 3 丁目 23-40 外 (旧自転車置場)	114
(9) 大蔵町 547-5 (旧鶴川集会所)	115
(10) 鶴間 2 丁目 102-12 外 (旧鶴間 2 丁目下水道用地)	115
(11) 森野 3 丁目 713-1 (旧都営住宅敷地)	116
(12) 本町田 2985-1 (公共公益用地)	117
(13) 原町田 4 丁目 1526 4 外 (公共公益用地)	118
(14) 旭町 2 丁目 1698-20 外 (公共公益用地)	118
(15) 大蔵町 1600-42 外 (公共公益用地)	119
(16) 能ヶ谷町 1464-32 (公共公益用地)	120
(17) 大蔵町 3162 - 24 (公共公益用地)	121
(18) 金井 4 丁目 141-17 外 (公共公益用地)	121
(19) 東玉川学園 4 丁目 3400-78 外 (公共公益用地)	122
(20) 能ヶ谷町 1761-20 (公共公益用地)	123
(21) 本町田 2087-7 (公共公益用地)	124
(22) 玉川学園 5 丁目 2389-67 (公共公益用地)	124
(23) 金井 8 丁目 1472-12 外 (公共公益用地)	125
(24) 金井町 2504-11 外 (廃道敷)	126
(25) 南大谷 534-2 (廃道敷)	127
(26) 金森 1167-2 (廃道敷)	128
(27) 矢部町 2725-5 (廃道敷)	129
(28) 小山町 777-3 外 (廃道敷)	130
(29) 相原町 4386-3 (廃道敷)	131
2 . 市民部市民活動振興課	132
(1) 大蔵町 1600 - 39 外 (集会所用地)	132
3 . 市民部安全対策課	135
(1) 薬師台 3 丁目 25 - 20 (交番建設計画が未定の交番用地)	135
4 . 学校教育部施設課	136
(1) 相原町 742-20 (堺中学校交換用地)	136
(2) 野津田町 1387 - 5 (鶴川第一小学校一部交換処理用地)	137
(3) 木曾町 2187-4 外 ((仮) 根岸小学校代替地)	138
5 . 環境・産業部産業観光課	139
(1) 忠生 2 丁目 10 - 1 (都市計画道路 3.4.11 号線関連代替地)	139
(2) 原町田 2 丁目 1279 - 7 外 (都市計画道路 3.4.39 号線路線区域外残地)	140
6 . 清掃事業部清掃総務課	141
(1) 常盤町 3466-3 (廃道敷)	141
7 . 建設部道路整備課	142
(1) 原町田 2 丁目 1070-10 (市道町田 37 号線代替地)	143
(2) 下小山田町 2728-4 外 (都市計画道路代替地)	143

(3) 金井町 3022 9 外 (金井歩道橋)	144
(4) 山崎町 310-1 (都市計画道路 2・2・21 号線代替地)	144
(5) 南大谷 36-25 外 (都市計画道路 3・4・34 号線残地)	145
(6) 玉川学園 5 丁目 3780-17 (公共公益用地)	145
(7) 玉川学園 7 丁目 4110-1 外 (都市計画道路 3・4・33 号線代替地)	146
(8) 金井 5 丁目 435-5 (都市計画道路 3・4・15 号線残地)	146
(9) 木曾町 619 - 25 外 (都市計画道路 3・4・32 号線残地)	147
8 . 建設部住宅課.....	148
(1) 小山町 1165-3 (旧小山 1 号市営住宅跡地)	148
(2) 相原町 205-1 外 (旧相原 2 号市営住宅跡地)	149
9 . 都市計画部都市計画課.....	150
(1) 相原町 792-8、793-7 (相原駅周辺市街地整備用地)	150
(2) 相原町 1452-1 外 (都市計画道路代替地)	151
10 . 都市計画部区画整理課.....	152
(1) 忠生 2 丁目 25-2 (忠生土地区画整理事業)	152
(2) 相原町 1220 2 外・1227-4 外 (相原駅周辺市街地整備用地)	153
11 . 都市計画部鶴川駅前区画整理事務所.....	154
(1) 能ヶ谷町 1598-238,1057,111-2 (鶴川駅前土地区画整理事業)	154
. その他の未使用地・貸付地等	155
1 . 総務部管財課.....	156
(1) 忠生 1 丁目 11-1 (旧忠生市営住宅跡地)	156
(2) 本町田 1574 (公共公益用地)	157
(3) 旭町 1 丁目 605-1 (代替地)	157
(4) 下小山田町 2589 (寄附受地)	158
(5) 中町 1 丁目 422-3 (町田警察署跡地)	158
(6) 鶴間 1233-5 (国道歩道橋用地)	159
(7) 玉川学園 4 丁目 3751-6 (位置指定道路)	159
2 . 市民部市民活動振興課.....	160
(1) 鶴川 4 丁目 40 - 9 (鶴川集会所用地)	160
3 . 学校教育部施設課.....	161
(1) 忠生 3 丁目 14 - 33 (旧忠生中学校用地)	161
(2) (旧) 忠生第 4 小学校用地外	162
4 . 環境・産業部公園緑地課.....	163
(1) 小山町 1503 (小山上沼公園隣接緑地)	163
5 . 環境・産業部産業観光課.....	164
(1) 原町田 4 丁目 825 35 外 (都市計画道路 3.4.39 号線代替地)	164
(2) 原町田 2 丁目 1054-4 外 (都市計画道路 3.4.39 路線区域外残地)	165
(3) 原町田 6 丁目 102 外 (セットバック)	166
(4) 原町田 1 丁目 1011 - 18 (人道橋事業用地)	167

6 . 清掃事業部清掃総務課.....	168
(1) 下小山田町 1458 - 1 外 (清掃事業場 : 竜谷事業場)	168
(2) 鶴間 169-2 外 (原広場外)	169
(3) 金井 2 丁目 6 - 2 (リサイクル文化センター関連用地)	170
7 . 建設部道路整備課.....	171
(1) 常盤町 3249-6 外 (市道忠生 441 号線代替地)	171
(2) 南大谷 198-15 外 (都市計画道路 3・4・34 号線残地)	171
(3) 南大谷 107-1 外 (都市計画道路 3・4・34 号線残地)	172
(4) 大蔵町 543-7(市道鶴川 286 号線残地).....	172
(5) 成瀬 4628-2 外 (都市計画道路 3・4・32 号線代替地)	173
(6) 本町田 3549-2 (都市計画道路 3・4・32 号線代替地)	173
(7) 玉川学園 2 丁目 3879-6 外 (都市計画道路 3・4・33 号線代替地)	174
(8) 成瀬 5060-4 (都市計画道路 3・4・6 号線、3・4・29 号線残地)	174
(9) 金井 5 丁目 374-6 (都市計画道路 3・4・15 号線代替地)	175
(10) 森野 1 丁目 1265-17 外 (都市計画道路 3・4・33 号線代替地)	175
8 . 建設部交通安全課.....	176
(1) 森野 1 丁目 1434 - 1 外 (森野第 1 自転車場外)	176
9 . 健康福祉部障がい福祉課.....	178
(1) 下小山田町 4017-5 (下小山田地区グループホーム)	178
10 . 都市計画部区画整理課.....	179
(1) 根岸町 230-4 外 (忠生土地区画整理事業用地)	179
(2) 相模原市淵野辺本町 5 丁目 671-4 (忠生土地区画整理事業用地)	180
(3) 木曾町 2305-2 外 (忠生土地区画整理事業用地)	180
11 . 都市計画部鶴川駅前区画整理事務所.....	181
(1) 大蔵町 65 (鶴川駅前土地区画整理事業用地)	181
12 . 町田市土地開発基金.....	182
(1) 森野 1 丁目 1033 - 4 (市道町田 78 号線道路改良事業道路予定地等)	182
. その他	183
1 . 株式会社町田まちづくり公社.....	183
(1) まちづくり公社が保有する土地の利用状況.....	183
(参考資料)	184
土地情報の把握の必要性.....	184

(本報告書における記載内容の注意事項)

・端数処理

報告書の数値は、原則として単位未満の端数を切り捨てて表示しているため、表中の総額と内訳の合計が一致しない場合がある。一部単位未満の端数を四捨五入して表示している場合には、四捨五入している旨の記載を行っている。

公表されている資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用している。そのため、端数処理が不明確な場合もある。

・報告書の数値等の出典

報告書の数値等は、原則として町田市が公表している資料、あるいは監査対象とした組織から入手した資料を用いている。その場合には数値等の出典は明示していない。

報告書の数値等のうち、町田市以外が公表している資料あるいは監査対象とした組織から入手した資料以外の数値等を用いたもの、他の地方公共団体等の数値等を表示したものについては、その出典を明示している。

・道路について

本報告書に記載している町田市が保有する土地の面積は、原則として町田市が作成している「財産に関する調書」の数値を用いている。「財産に関する調書」は道路及び橋梁等の面積は記載する必要がないとされているため、本報告書に記載されている数値も原則として道路及び橋梁等の面積を除いた数値となっている。

(凡例)

本文中で使用する法令等の略語は次の通りである。

法	地方自治法
令	地方自治法施行令
規則	地方自治法施行規則
公規則	町田市公有財産規則
公社	町田市土地開発公社
基金	町田市土地開発基金
都市再生機構	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）
改革プラン	町田市中期経営計画行政経営改革プラン

(用語)

公有財産	<p>地方公共団体の所有に属する財産のうち、土地、建物等、地方自治法第 238 条第 1 項に定めるもの。次のように分類される。</p> <p style="text-align: center;"> 公有財産 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>行政財産</td> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>公用財産</td> </tr> <tr> <td></td> <td>普通財産</td> <td></td> <td>公共用財産</td> </tr> </table> </p>	{	行政財産	{	公用財産		普通財産		公共用財産
{	行政財産	{	公用財産						
	普通財産		公共用財産						
行政財産	地方公共団体において公用もしくは公共用に供し、又は供するものと決定した財産。公用財産と公共用財産に分類される。								
普通財産	行政財産以外の公有財産をいう。地方公共団体の私有財産ともいうべきもので、貸付け、交換し、売り払い、譲与し、もしくは出資の目的とすることができる。								
公用財産	行政財産のうち地方公共団体がその事務又は事業を執行するため、自らが直接使用することを目的とする財産。庁舎、公用公舎等が該当する。								
公共用財産	行政財産のうち住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とする財産。学校、公民館、図書館、病院、保育所、公園、道路等が該当する。								
財産に関する調書	地方公共団体が毎会計年度作成しなければならない書類の一つ。								
歳入歳出決算事項別明細書	地方公共団体が毎会計年度作成しなければならない書類の一つ。								
公有財産台帳	公有財産について、その財産ごとに、価格その他の公有財産の管理、運用等に必要な事項を記録した台帳。								
外郭団体	地方公共団体の外部にあって、地方公共団体と連携を保ちその活動や事業を助ける団体。								
土地開発公社	公有地の拡大の推進に関する法律(以下「公拡法」という。)に基づいて設立される法人。必要な公有地となるべき土地を地方公共団体等に代わって先行取得することを主たる任務としている。								
土地区画整理事業	都市計画区域内の土地を換地し、道路・公園等の公共施設の整備改善を行い、宅地を利用しやすくすることを目的とした事業。土地の所有者から公共施設用地及び事業費の一部を生み出すために土地の一部の提供を受け(減歩)、宅地の形を整えて交付する(換地)。								
土地開発基金	公用も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先行取得することにより、事業の円滑な執行を図ることを目的とした基金。								

(用語)

町田市公有財産規則	町田市の公有財産の取得、管理及び処分に関して定めた規則。
用途	行政財産が供用されている具体的目的（公規則より）。
管理	行政財産については、財産を維持保全し、用途に供することをいい、普通財産については、財産を維持保全すること（公規則より）。
用途決定	普通財産を行政財産とすること（公規則より）。
用途変更	用途を変更すること（公規則より）。
所管換え	課の間において、財産の所管を移すこと（公規則より）
用途廃止	行政財産の用途を廃止し、普通財産とすること（公規則より）。
引継ぎ	用途決定、所管換え又は用途廃止に際し行う事務手続（公規則より）。
買収	事業関連用地について土地開発公社を経由せず、外部から直接購入すること。
買戻し	土地開発公社が先行取得した土地を事業担当課が土地開発公社より購入すること。
収用	土地収用法に基づいて土地を取得すること。
寄附	無償提供により土地を取得すること。一般の寄附と開発行為に基づき開発者から無償提供されるパターンがある。
帰属	土地区画整理に基づき公園、緑地等を寄附（無償提供）されること。
譲与	無償で土地を譲り受けること。
譲渡	無償で土地を譲り渡すこと。
売払い	土地を売却すること。
交換	土地を交換すること。例として道路用地と民地を交換することがある。

第 1 外部監査の概要

1 . 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項に基づく包括外部監査

2 . 選定した特定の事件

(1) 選定した特定の事件 (監査テーマ)

「土地の取得、処分及び管理等について」

(2) 特定の事件 (監査テーマ) を選定した理由

市がどこにどの程度土地を保有しているかについて、市民が普段の生活の中で意識することは殆どないかもしれない。しかしながら、市庁舎、(公立の) 小・中学校、公園、道路等、市が保有する土地は多数存在しており、市民は無意識のうちに市が保有する土地と係っていることになる。

また、通常、土地を取得するためには税金が投入される。市が有償で取得した土地の活用状況によっては、税金が有効に使われていないことになり、住民は無駄な負担を強いられていることになる。このため地方公共団体においては、自らが保有する土地を適切に管理し、有効に活用することが求められる。

平成 17 年度「財産に関する調書」によると、町田市は、平成 18 年 3 月 31 日現在、5,106,483.78 m²の土地を有しており、これは市全体の面積の約 7.1%に相当する。このように町田市は大変多くの土地を保有している。

これらの土地を適切に管理し、有効に活用することは町田市の財政及び市民の暮らしに重要な影響を与えるものである。よって、土地の取得、処分及び管理等について、監査を実施する必要があるものと認め、特定の事件 (テーマ) として選定した。

3 . 外部監査の対象とした期間

平成 18 年 4 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日まで

ただし、必要に応じて平成 17 年度以前又は平成 19 年度の執行分を含む。

4 . 外部監査の実施期間

平成 19 年 7 月 12 日から平成 20 年 2 月 13 日まで

5 . 外部監査の補助者

宮本和之	公認会計士	山口剛史	公認会計士
青山伸一	公認会計士	作本遠	公認会計士
白山真一	公認会計士	斉藤則之	弁護士

6 . 利害関係

外部監査の対象とした事件につき、私は地方自治法第 252 条の 29 の規定による利害関係はない。

第2 実施した外部監査の概要

1. 監査対象の概要

町田市の土地の取得、処分及び管理等の概要は次の通りである。

(1) 町田市の土地の保有状況

市が保有する土地面積の推移

表1及び図1は、市の保有する土地の面積を5年毎に比較したものである。

平成18年度末現在、市が保有する土地の面積は6.16 km²で、20年前（昭和61年度末）の保有面積（3.07 km²）の約2倍になっている。

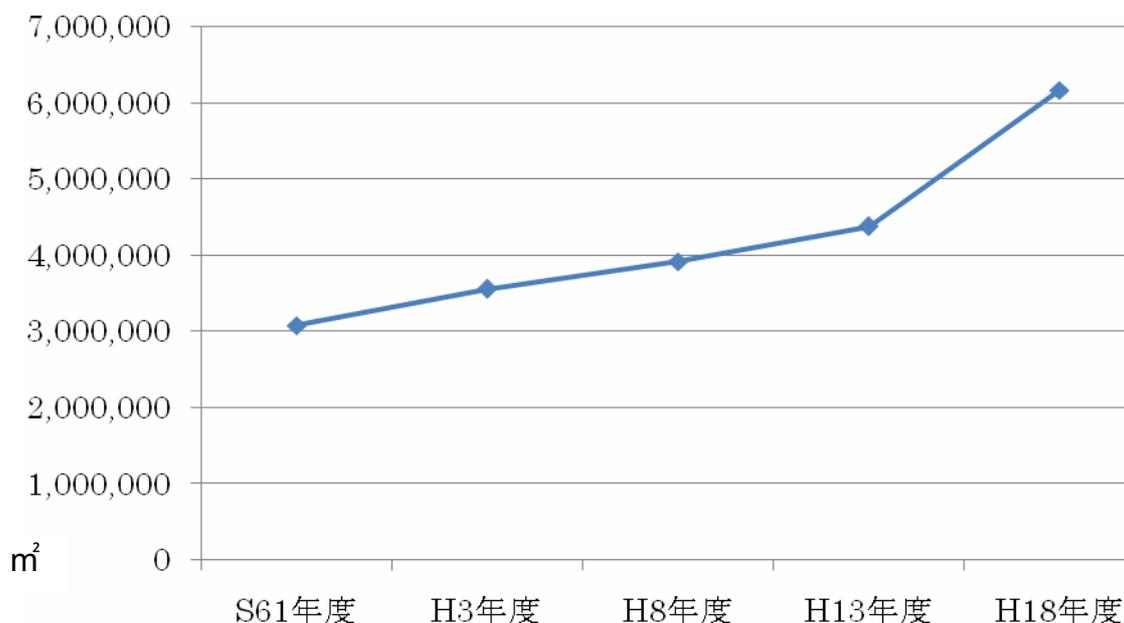
平成18年度末時点の市全域の面積は71.63 km²であるから、市域全体の8.6%の土地を市は保有していることになる。

表1 市が保有する土地面積の推移 (単位：m²)

区分	S61年度	H3年度	H8年度	H13年度	H18年度
保有土地面積	3,075,248	3,552,301	3,912,313	4,376,339	6,163,703
増加割合()	1.00	1.16	1.27	1.42	2.00

昭和61年度の面積を1とした場合の各年度の比率

図1 市が保有する土地面積の推移



行政財産・普通財産別の推移

表2及び図2は、市の保有する土地の面積を行政財産・普通財産別に5年毎に比較したものである。

平成18年度末現在、行政財産に属する土地の保有面積は5.04 km²で、20年前(昭和61年度末)の保有面積(2.94 km²)の約1.71倍になっている。

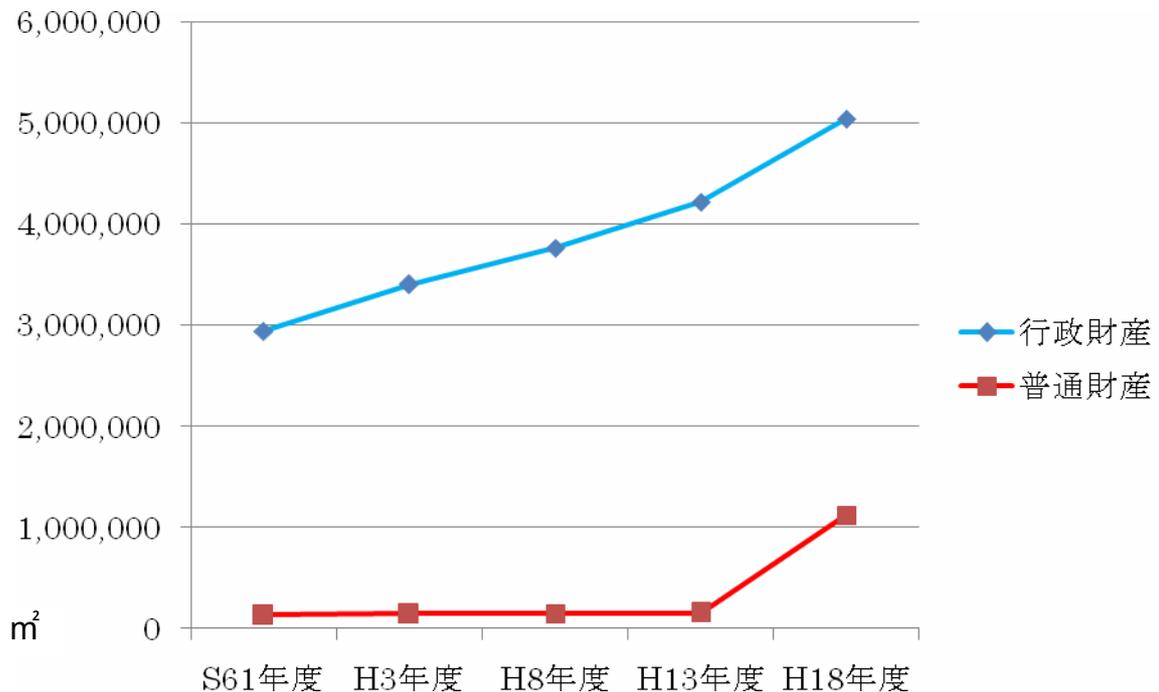
一方、普通財産に属する土地の平成18年度末現在の保有面積は1.12 km²で、20年前(昭和61年度末)の保有面積(0.13 km²)の約8.45倍になっている。

表2 行政財産・普通財産別の保有面積の推移 (単位：m²)

区分	S61年度	H3年度	H8年度	H13年度	H18年度
行政財産	2,942,340	3,406,360	3,765,121	4,219,918	5,040,334
増加割合()	1.00	1.16	1.28	1.43	1.71
普通財産	132,908	145,941	147,192	156,421	1,123,369
増加割合()	1.00	1.10	1.11	1.18	8.45

昭和61年度の面積を1とした場合の各年度の比率

図2 行政財産・普通財産別の保有面積の推移



行政財産の推移

表3及び図3は行政財産に属する土地の面積を、その内訳別に5年毎に比較したものである。市では行政財産を「庁舎」、「市営住宅」、「公園」、「学校」及び「その他」に分類している。

行政財産に属する土地の面積は20年間で約1.71倍へ増加しているが、なかでも「公園」が大きく増加している。平成18年度末現在、「公園」用地は2.90km²で、20年前（昭和61年度末）の約2.74倍になっている。

一方、「庁舎」、「市営住宅」、「学校」及び「その他」の用地は20年前から大きく変動していない。

表3 行政財産の推移 (単位：m²)

区分	S61年度	H3年度	H8年度	H13年度	H18年度
公園	1,058,792	1,431,054	1,759,506	2,109,076	2,900,677
増加割合()	1.00	1.35	1.66	1.99	2.74
庁舎	24,561	25,210	25,210	28,777	48,687
市営住宅	62,042	61,373	60,532	74,472	54,957
学校	1,151,152	1,160,466	1,165,323	1,230,803	1,203,931
その他	645,790	728,256	754,549	776,788	832,080
合計	2,942,340	3,406,360	3,765,121	4,219,918	5,040,334

昭和61年度の面積を1とした場合の各年度の比率

図3 行政財産の推移

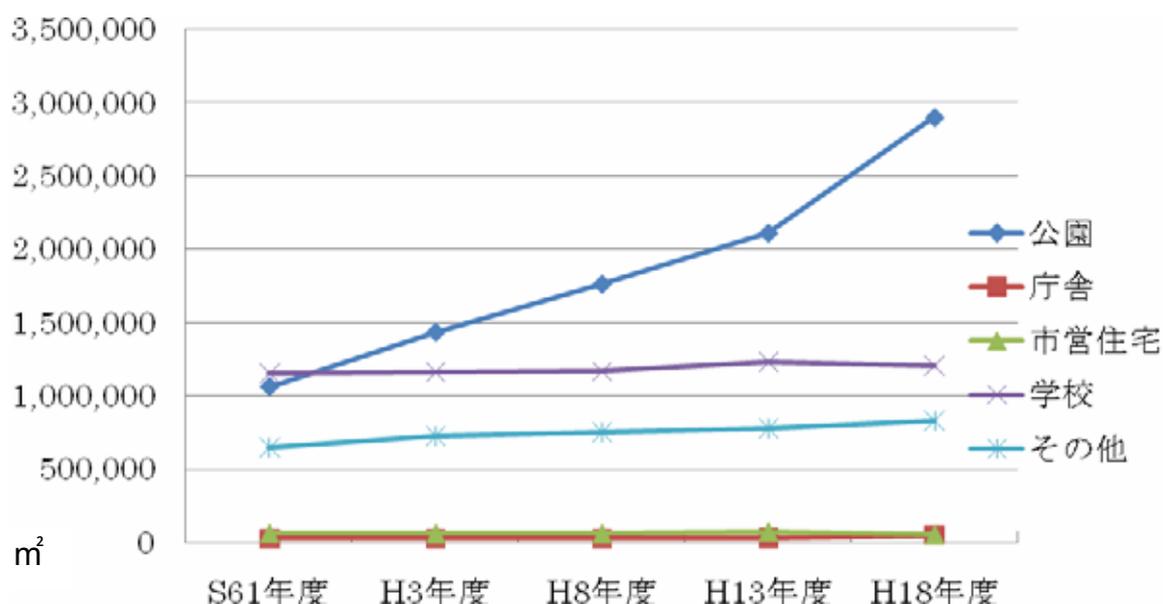
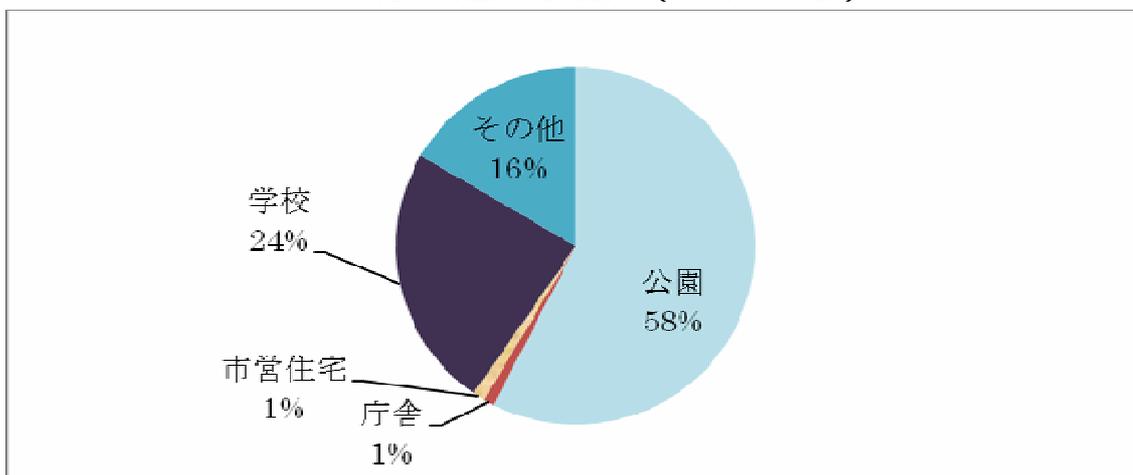


図4は、行政財産に属する土地の平成18年度末時点の構成比率を示したものである。

「公園」用地が行政財産の約半分を占め、「学校」用地が四分の一弱を占めている。

図4 行政財産の構成割合（平成18年度）



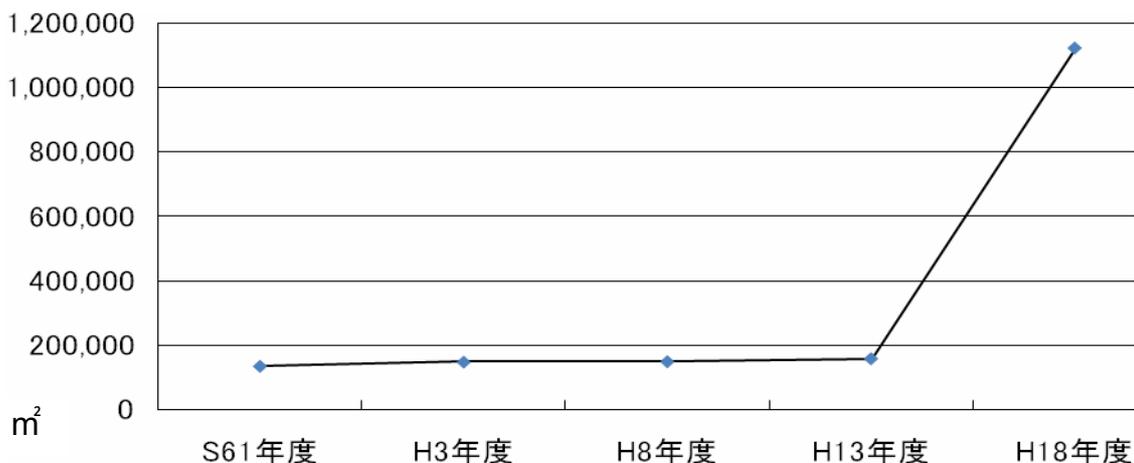
普通財産の推移

図5は、表2及び図2から普通財産の推移だけを取り出したものである。

普通財産に属する土地の面積は、平成13年度まではほぼ横ばい状態であったが、ここ5年間で大幅に増加している。

普通財産が大幅に増加しているのは、北部丘陵整備事業に関する土地の取得による影響が大きい。

図5 普通財産の推移



(2) 町田市土地開発基金の概要

基金の設置目的は、町田市土地開発基金条例によると、「公用も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の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」とされている。現在の原資は30億円で、平成14年度から18年度までの運用の内訳は表4の通りである。

表4 基金内訳の推移 (単位：千円)

区分	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
現金	1,420,069	1,689,199	1,904,085	1,874,696	351,849
債券	-	-	-	-	1,497,913
不動産	1,180,930	911,800	559,914	627,303	609,236
貸付金	399,000	399,000	536,000	498,000	541,000
合計	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000

(3) 土地区画整理事業の概要

市は、現在、忠生土地区画整理事業と鶴川駅前土地区画整理事業の2つの土地区画整理事業を行っている。両事業の概要は次の通りである。

忠生土地区画整理事業

市の中西部に位置する約200ヘクタールを2工区に分けて実施している。第一工区は既に完成し、現在、第二工区の完成に取り組んでいる。

鶴川駅前土地区画整理事業

1) 鶴川駅前 2) 鶴川駅北 3) 鶴川駅南の3部分から構成されている。1) については事業が完了しており、2) については換地処分が終了している。3) については未着手状況である。

(4) 外郭団体における土地の取得、処分及び管理等の状況

市の外郭団体では、公社及び株式会社町田まちづくり公社(以下「まちづくり公社」という。)の2法人が土地を保有している。両法人の直近の決算期(平成19年3月期)の土地の保有高は表5の通りである。

表5 外郭団体の土地保有額 (単位：千円)

公社	まちづくり公社
1,226,691	2,202,894

2. 監査の視点

(1) 監査の基本的視点

合規性の検討

土地の取得、処分及び管理等に関する事業の事務の執行が、地方自治法、条例及びその他の法令に従い、適切に行われているかを検討した。

経済性、効率性及び有効性の検討

土地の取得、処分及び管理等に関する事業の事務の執行が、経済性、効率性及び有効性の観点から、合理的かつ適切に行われているかを検討した。

(2) 監査の具体的視点

町田市が所管する土地の取得、処分及び管理等について

1) 土地の取得に関する事務の執行は適切に行われているか。

ここ20年間、市は多くの土地を取得しており、しかも近年その増え方は加速している。合理的な目的を持って土地を取得しているか、取得に関する事務の執行は適切に行われているかを検討した。

2) 土地の処分にに関する事務の執行は適切に行われているか。

市にとって活用度の低い土地は積極的に処分する姿勢が求められる。活用度の低い土地の処分を積極的に進めているか、土地を処分するに当たっての事務の執行は適切に行われているかを検討した。

3) 土地の管理に関する事務の執行は適切に行われているか。

合理的な目的を持って取得した土地も適切に管理されていなければ意味がない。また活用度の低い土地を処分するに当たっても日常の管理がしっかりしていなければ、処分の対象とする土地を絞り込むことも困難である。そのため土地の管理に関する事務の執行は適切に行われているかを検討した。

4) 未使用地の発生の原因はどこにあるのか。

普通財産のなかには未使用地として長期間事業の用に供されていない土地が含まれている可能性がある。近年、普通財産が大幅に増加していることから、未使用地は増加していないか、現在未使用となっている土地についてはなぜ未使用のままなのか、その原因を分析した。

5) 土地の貸付けに関する事務の執行は適切に行われているか。

普通財産は貸付けることが認められている。貸付けていることに合理性はあるか、貸付けに関する事務の執行は適切に行われているかを検討した。

基金における土地の取得、処分及び管理等について

基金の設置目的は現状においても有用か、土地の取得、処分及び管理等は基金の設置目的に従って適切に行われているかを検討した。

土地区画整理事業における土地の取得、処分及び管理等について

土地区画整理事業では、土地の所有者から土地の一部の提供を受け、宅地の形を整えて換地する。その際に一部の土地を売却し、その売却代金を土地区画整理事業の事業費に充当する。この売却する土地を保留地というが、地価が下落している状況では保留地の価格も下落せざるを得ない。保留地の価格が下落すれば売却収入も減少し、事業費への充当額が減少する。保留地の下落に伴う事業採算の悪化により、土地区画整理事業の施行者である地方公共団体の負担が増加してしまう可能性がある。また、造成済の宅地の上に建築物が建築されるスピードが遅く、なかなか市街が進まないという問題点を指摘する声もある。

そこで、市が行う土地区画整理事業（忠生土地区画整理事業及び鶴川駅前土地区画整理事業）について、保留地の下落に伴い事業採算は悪化していないか、悪化していることにより市の負担は増加していないか、土地区画整理事業は当初予定したスケジュールどおりに進んでいるか等を検討した。

外郭団体における土地の取得、処分及び管理等について

1) 公社における土地の取得、処分及び管理等は適切に行われているか。

土地開発公社の一般的な業務は、特に地価が上昇している局面において、地方公共団体に先立って機動的に公有地を取得することにある。土地開発公社が先行取得した土地は地方公共団体が買戻すことが通常であるが、昨今の地方公共団体の財政状況の悪化により、地方公共団体は思うように土地を買戻せない状況が続いている。このため、土地開発公社には長期間塩漬けにされた土地が存在していることが指摘されている。また、近年、地価は安定傾向にあることから先行取得することの必要性が薄れており、土地開発公社の存在意義そのものも問題視されている。

そこで、公社においても、長期間塩漬けにされた土地は存在していないか、公社は現在でも十分な存在意義を有しているか、公社における土地の取得、処分及び管理等は適切に行われているかを検討した。

2) まちづくり公社における土地の管理等は適切に行われているか。

まちづくり公社が保有している約22億円（平成19年3月現在）の土地が、有効に活用されているかを検討した。

3. 監査範囲

(1) 監査対象とした組織

監査対象とした組織（町田市の部課及び外郭団体）は次の通りである。

表1 監査対象とした組織

組織	内容
町田市	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年3月31日時点で土地を所管している部課 基金を所管している企画部財政課
町田市の外郭団体	<ul style="list-style-type: none"> 公社 まちづくり公社

(2) 監査対象とした土地

監査対象とした組織が所管している（あるいは所管していた）土地のうち、監査対象としたものは次の通りである。

表2 監査対象とした土地（町田市）

内容	
取得	・平成18年度に買収した土地（ ）
処分	・平成18年度に処分した土地（ ）
管理	<ul style="list-style-type: none"> 普通財産 平成18年度に買収した土地 平成18年度に用途変更した土地 平成18年度に所管換えした土地

複数年度に亘って買収あるいは処分している土地については、平成17年度以前あるいは平成19年度の取引についても監査対象とした。

表3 監査対象とした土地（基金）

内容	
取得	・平成18年度に買収した土地（ ）
処分	・平成18年度に処分した土地（ ）
管理	・該当なし
未使用地	
貸付け	

複数年度に亘って買収あるいは処分している土地については、平成17年度以前あるいは平成19年度の取引についても監査対象とした。

表4 監査対象とした土地（土地区画整理事業）

内容	
取得	・平成18年度に買収した土地（ ）
処分	・平成18年度に処分した土地（ ）
管理	・該当なし
未使用地	
貸付け	

複数年度に亘って買収あるいは処分している土地については、平成17年度以前あるいは平成19年度の取引についても監査対象とした。

表5 監査対象とした土地（公社）

内容	
取得	・平成18年度に買収した土地（ ）
処分	・平成18年度に処分した土地（ ）
管理	・全件
未使用地	
貸付け	・該当なし

複数年度に亘って買収あるいは処分している土地については、平成17年度以前あるいは平成19年度の取引についても監査対象とした。

表6 監査対象とした土地（まちづくり公社）

内容	
取得	・該当なし
処分	
管理	・全件
未使用地	・該当なし
貸付け	

4. 実施した監査手続

(1) 全般事項に関する監査手続

公有財産台帳、行政財産使用許可台帳、普通財産貸付台帳、「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」を入手し、土地の取得、処分および管理等についての概況を把握した。

町田市公有財産規則、町田市公共財産取得価格等評価基準、町田市公共財産評価等審査会規程等、土地の取得、処分及び管理等に関する規則等を入手し、内容を把握した。

(2) 土地の取得に関する監査手続

土地の取得に関するフロー図を入手した。

監査対象とした土地の取得に関するリストを入手して、内容を把握した。

監査対象とした土地の取得に関する事務が規則等に準拠して適切に実施されているかどうかについて、次の事項をチェックした。

1. 取得までの手続	
取得に先立って物件又は特殊な義務を排除する必要がある場合、必要な調査及び措置をとっているか。	公規則第6条
取得に先立って、物件を適正な価格で評価しているか。 (2人以上の不動産鑑定士の評価又は自主評価)	評価基準第2条 評価基準第5条
取得する公共財産の価格、補償料について、審査会の承認を受けているか。また、主管課は、総務部管財課を通じて審査会に必要な資料を作成、提出しているか。	公規則第48条 公規則第49条 審査会規程第2条(1) 審査会規程第8条
予定価格2,000万円以上かつ5,000㎡以上の財産の取得については、議会の議決に付されているか。	議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例第3条
取得は、契約締結起案のルールに従っているか。	事務決裁規程
財産の寄附の申し出があった時は、管財課長を通じ市長の決定を受けているか。	公規則第9条
2. 取得以降の手続	
遅滞なく契約書を作成しているか。	
登記又は登録できる財産を取得したときは、遅滞なくその手続をしているか。	公規則第7条
買受代金又は交換差金の支払いは、財産の引渡しを受けた後に、さらに登記又は登録できる財産を取得したときはその手続を完了した後に行っているか。	公規則第8条
取得後、主管課は「公有財産取得通知書」に必要な書類を添えて、管財課長に通知しているか。	公規則第10条

2. 取得以降の手続	
用途決定をする必要が生じたときは、管財課長は財産の用途及び所管する課を示して、市長の決定を受けているか。また、用途決定後所管課長に引き継いでいるか。	公規則第11条
取得後、「公有財産台帳」に漏れなく記載されているか。	

(注) 公規則：町田市公有財産規則

評価基準：町田市公共財産取得価格等評価基準

審査会規程：町田市公共財産評価等審査会規程

(3) 土地の処分に関する監査手続

土地の処分に関するフロー図を入手した。

監査対象とした土地の処分に関するリストを入手して、内容を把握した。

監査対象とした土地の処分に関する事務が、規則等に準拠して適切に実施されているかどうかについて、次の事項をチェックした。

1 用途廃止	
土地の用途を廃止するときは、所管課の課長は、管財課長を通じ市長の決定を受けているか。	公規則第41条
用途廃止の決定後、所管課の課長は、直ちに管財課長に引き継いでいるか。	公規則第41条2
2 処分	
普通財産を処分するときは、市長の決定を受けているか。	公規則第42条

(4) 土地の管理に関する監査手続

監査対象とした土地の管理に関する事務が規則等に準拠して適切に実施されているかどうかについて、次の事項をチェックした。

1 注意義務	
土地を常に良好な状態で管理し、効率的に利用されるよう努めているか。 (必要があれば、外部監査人が現場視察を実施。)	公規則第12条
2 用途変更	
土地の用途変更をする場合には、所管課の課長は、その理由を示して管財課長を通じて市長の決定を受けているか。	公規則第13条

2 用途変更		
	用途変更の決定があったときは、所管課の課長は、「公有財産用途変更通知書」に必要な書類を添えて管財課長に通知しているか。	公規則第13条2
	教育委員会が市長と協議して教育財産の用途変更したときは、「公有財産用途変更通知書」に必要な書類を添えて、市長に通知しているか。	公規則第13条3
3 所管換え		
	所管換えの必要があるときは、主管課の課長は、関係課長と協議の上、管財課長を通じて市長の決定を受けているか。	公規則第14条
	所管換えの決定後、主管課の課長は、管財課長に財産を引き継いでいるか。	公規則第14条2
	その後、管財課長は、新たに所管する課長に財産を引き継いでいるか。	公規則第14条3
4 公有財産台帳の管理		
	公有財産台帳は、正しく記帳されているか。	公規則第20条
	公有財産台帳に登録する価格は次の価格となっているか。 <ul style="list-style-type: none"> ・購入 購入価格 ・交換 交換当時の評定価格 ・収用 補償金額 ・代物弁済 当該財産により弁済を受けた債権の額 ・寄附 評定価格 	公規則第21条
	管財課長は、3年毎の3月31日の現況において、適正な時価で台帳価格を改定しているか。	公規則第22条

(5) 未使用地に関する監査手続

「公有財産(普通財産)の未使用地の状況」に記載されている未使用地について、未使用地となるまでの経緯、今後の方針等を確認した。

「公有財産(普通財産)の未使用地の状況」に記載されている未使用地以外の土地について、未使用地となっているものがないか、有効に活用されていない土地がないかを確認した。

より、未使用地あるいは有効に活用されているとは言えない土地について、その経緯、今後の方針等を確認した。

(6) 土地の貸付けに関する監査手続

「行政財産使用許可台帳」「普通財産貸付台帳」を入手し、使用許可又は貸付けの内容を把握した。

監査対象とした土地の使用許可又は貸付けに関する事務が、規則等に準拠して適切に実施されているかどうかについて、次の事項をチェックした。

1 行政財産の使用許可	
使用許可は、規則に定められた場合に限られているか。	公規則第 25 条
2 普通財産の貸付け	
普通財産の貸付けを行うときは、所管課の課長は、その可否について、管財課長を通じ市長の決定を受けているか。	公規則第 32 条 2
管財課長は、所管課の課長の請求を受け、適切に契約書を作成しているか。	公規則第 32 条 3 公規則第 32 条 4

(7) その他の監査手続

総務部管財課の現状の機能について確認した。

借地について、関連資料の入手及び関係者へのヒアリングにより、概要を把握した。

基金について、関連資料の入手及び関係者へのヒアリングにより、概要を把握した。

公社について、関連資料の入手及び関係者へのヒアリングにより、概要を把握した。

まちづくり公社について、関連資料の入手及び関係者へのヒアリングにより、概要を把握した。

取得価格あるいは取得の経緯から重要性が高いと判断した土地については個別に経緯及び今後の見通しを確認した。

監査委員事務局の過去の監査結果を確認した。

町田市経営改革会議の内容を確認した。

その他必要に応じて、資料の入手、関係者からのヒアリングを行った。

第3 監査の結果及び意見

・総論

1. 町田市の土地の取得、処分及び管理等の特徴

市の土地の取得、処分及び管理等の現状あるいは特徴は次の通りである。

(1) 平成18年度の土地の取得状況

表1は、平成18年度における一般会計の土地の取得(買収)の状況を所管課別に分類したものである。平成18年度は環境・産業部公園緑地課、環境・産業部北部丘陵整備課及び建設部道路整備課の3課が土地を取得している。

表1 平成18年度の土地の取得状況(総括)

所管課	面積(m ²)	取得価格(円)
公園緑地課	19,511.30	1,193,255,572
北部丘陵整備課	622,701.05	443,807,280
道路整備課	7,844.34	1,303,253,064
合計	650,056.69	2,940,315,916

環境・産業部公園緑地課は、公園緑地(児童公園・遊び場を含む)・緑地保全の森・市民の森・街路樹等の計画・設計施行等のほか公園緑地等の用地買収を行っている。環境・産業部公園緑地課が平成18年度に買収した土地の内訳は次の通りである。

表2 平成18年度の土地の取得状況(環境・産業部公園緑地課)

件名	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
成瀬山緑地用地買収	12,450.70	65,377	814,000,000
薬師池西緑地用地買収	693.00	43,001	29,800,000
成瀬山吹緑地用地買収	698.60	16,432	11,479,953
尾根緑道緑地用地買収	1,213.00	21,928	26,598,930
高ヶ坂都営住宅跡地(広場予定地)買収 第4回分割払分	-	-	63,963,000
かしの木山自然公園拡張用地買収	611.00	32,985	20,153,980
三ツ目山公園用地買収	335.00	25,732	8,620,341
小山田桜台3号緑地用地買収	493.00	13,711	6,760,000
忠生公園用地買収	2,431.00	49,463	120,244,608
(仮)滝の沢源流公園用地買収	586.00	156,373	91,634,760
合計	19,511.30	-	1,193,255,572

第3 監査の結果及び意見

環境・産業部北部丘陵整備課は北部丘陵の整備事業を行っている。環境・産業部北部丘陵整備課が平成18年度に買収した土地の内訳は次の通りである。

表3 平成18年度の土地の取得状況（環境・産業部北部丘陵整備課）

件名	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
北部丘陵整備事業用地買収	38,506.80	1,030	39,662,004
北部丘陵事業用地購入	127,042.00	302	38,423,476
北部丘陵事業用地購入(山林等)	457,152.25	800	365,721,800
合計	622,701.05	-	443,807,280

建設部道路整備課は都市計画道路・生活道路（一般市道）・準幹線道路の拡幅整備等を行うため道路用地等の買収を行っている。建設部道路整備課が平成18年度に買収した土地の内訳は次の通りである。

表4 平成18年度の土地の取得状況（建設部道路整備課）

件名	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
準幹線道路新設改良事業(堺853号線)	41.10	167,000	6,863,700
準幹線道路新設改良事業(町田212号線)	13.49	86,100	1,161,489
準幹線道路新設改良事業(忠生695支線)	5,177.11	21,900	113,378,709
都市計画道路3・4・33号線(中町)築造事業	108.64	362,645	39,397,753
都市計画道路7・5・2号(町田市道町田18号線)築造事業	0.04	339,000	13,560
都市計画道路7・5・2号(町田市道町田18号線)築造事業	1.23	345,800	425,334
都市計画道路7・5・2号(町田市道町田18号線)築造事業	181.28	363,100	65,822,768
相原駅西口広場築造事業	95.84	172,729	16,554,383
都市計画道路3・4・33号線(中町)築造事業	7.20	363,124	2,614,498
都市計画道路3・4・33号線(中町)築造事業	127.11	650,527	82,688,587
都市計画道路3・4・33号線(中町)築造事業	59.63	389,471	23,224,162
相原駅西口広場築造事業	486.12	287,172	139,600,164
相原駅西口広場築造事業	53.32	75,150	4,006,998
相原駅西口広場築造事業	170.75	449,082	76,680,810
相原駅西口広場築造事業	158.85	188,819	29,994,045
相原駅西口広場築造事業	59.28	1,143,640	67,795,036
南町田駅北口広場築造事業	61.23	4,664,123	285,584,286
都市計画道路3・3・7号線(原町田)築造事業	775.46	331,815	257,309,570
都市計画道路3・3・7号線(原町田)築造事業	3.18	296,000	941,280
都市計画道路7・5・2号(町田市道町田18号線)築造事業	263.48	338,530	89,195,932
合計	7,844.34	-	1,303,253,064

(2) 北部丘陵整備事業

北部丘陵整備事業は市独自のものであり、他市では見られない特徴のある事業である。その詳細については、「第3 . 1 . 北部丘陵整備事業」で詳述している。

(3) 公社、基金による土地の取得

市が土地を取得（買収）するパターンは次の3パターンに大別される。

- 1) 一般会計あるいは特別会計において、地権者から直接取得する
- 2) 公社で取得して一般会計もしくは特別会計で買戻しを行う
- 3) 基金で取得して一般会計もしくは特別会計に振替える

平成18年度においては、表2から表4に記載した取得案件のうち網掛けをしているものが公社から買戻したものである。また、表2に記載している太字の案件（「かしの木山自然公園拡張用地買収」）が基金から振替えたものである。

(4) 公社の経営状況

他の地方公共団体の土地開発公社においては、いわゆる塩漬け土地の問題を指摘されることが多々ある。しかしながら、公社においては、ある程度の期間において一般会計もしくは特別会計による買戻しが行われているため、塩漬け土地は存在していない。そのため公社の財政状態は比較的良好であると判断される。

表5 平成18年度末時点の公社保有土地

件名	面積(m ²)	金額(円)	取得日
都市計画道路3・4・33号線用地	329.82	45,548,142	H19.3.15
都市計画道路3・4・47号線用地及び 3・4・49号線用地	4,616.24	145,238,432	H16.9.29 外
市道町田78号線道路用地	2,378.68	402,437,365	H15.1.31
(仮)相原緑地	226,351.37	543,756,935	H16.9.29
北部丘陵整備事業用地	1,380.09	89,710,182	H18.4.26
合計	235,056.20	1,226,691,056	

(5) 公有財産の取得、処分及び管理についての事務分掌

市においては、行政財産とされる土地は、その土地の用途に係る事務又は事業を主管する課が所管課となる。普通財産とされる土地は、当該普通財産が特定の課の事務又は事業に関連するものであれば、当該事務又は事業を主管する課が所管課となり、特定の課の事務又は事業に関連しないものは総務部管財課が所管課となる。

従って、土地を買収もしくは買戻す場合には、原則としてその土地の用途に係る事務又は事業を主管する課が契約事務を行う。そして、取得した事実を総務部管財

課へ伝え、総務部管財課が公有財産台帳への登録を行う。ただし、案件によっては総務部管財課が契約締結を行うケースもある。

土地を処分する場合、あるいは貸付ける場合は、総務部管財課が契約事務を行う。また、各課が所管している土地で、当該課での利用見込みのない土地は総務部管財課へ所管換えされ、売却を含めた対応が行われることになる。

一方、道路用地については、建設部で買収もしくは買戻しについての契約事務を行っているが、土地を取得した事実は総務部管財課へ伝えられていない。取得した道路用地については、その後、建設部で道路台帳への登録が行われ管理されている。

表6 土地の区分と所管課

区分		当該土地を所管する課
行政財産		事務又は事業を主管する課
普通財産	事務又は事業に関連する土地	事務又は事業を所管する課
	事務又は事業に関連しない土地	総務部管財課

2. 土地の取得、処分及び管理等についての問題点と対応策

(1) 組織体制についての問題点と対応策

問題点	対応策
<p>土地の取得、処分及び管理等に関して、関係各課における権限と責任の所在が不明確であり、その結果、市全体として、土地の取得、処分及び管理等についての責任感・問題意識が欠如している。例えば、未使用地については、各課が所管部署となっているが、それらの各課において積極的に問題解決を図ろうとする姿勢が見られない。</p> <p>現在、市は未使用地に関して次の取組みを行っている。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 総務部管財課による管理 2) 市議会の依頼に基づく未使用地の調査 3) 町田市中期経営計画行政経営改革プランに基づく対応 4) 町田市経営改革会議 <p>様々な所管課が、様々な視点から未使用地の有効活用を検討することは良い試みと思われるが、それらの取組みを実行できる組織体制となっていない。 (未使用地そのものの問題点は(2)参照)</p>	<p>既存の総務部管財課・企画部企画調整課の機能を統合した組織を作り、土地に関する情報を集約して、一元管理することが望まれる。機能を統合した組織は次の役割を果たすことが望まれる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <役割1> 土地取得の取りまとめ <役割2> 土地の取得手続の完全性及び正確性のチェック <役割3> 「公有財産台帳」による市有地情報の一元管理 <役割4> 未使用地の一元管理 <役割5> 土地処分の取りまとめ <役割6> 借地及び貸付地情報の一元管理 <p>また、この組織が有効に機能するためには、次の点に留意することが望まれる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア．土地取得・土地処分・土地貸付・土地借入に関する全ての情報について、機能を統合した組織が把握する。 イ．購入に当たっての地権者等との交渉記録の整備、予算措置の過程の文書化等、購入するまでの意思決定過程の透明化を図る。(処分についても同様) ウ．現在の公有財産台帳を総点検し、その記載内容の正確性の向上を図る。 エ．企画部財政課との連携を強化し、金額情報についても機能を統合した組織が把握する。 オ．道路用地の取得に関する情報についても、機能を統合した組織が把握する。 カ．市議会に対する行政報告の運用指針を明確にする。

(2) 未使用地についての問題点と対応策

問題点	対応策
<p>長期間未使用のまま保有している土地が多数存在しているにもかかわらず、市全体として未使用地に対する問題意識が低い。具体的には次の点があげられる。</p> <p>ア. 長期間未使用となっていることについて、これまでに市全体として有効な利用方法を検討してきたのかが疑問に思われる。</p> <p>イ. 有効な利用方法が見出せない土地は総務部管財課に所管換えすれば免責される、と考えている風潮が見られる。</p> <p>ウ. 土地は財産ではあるが、維持管理するためのコストがかかる。未使用地の場合はコストだけが発生することになるが、土地を保有し続けることで発生するコストに対する意識が希薄である。</p> <p>エ. 市営住宅跡地のように、用途廃止後の具体的な利用方法を検討せずに用途廃止を行うケースがある。</p> <p>オ. 未使用地として管理する範囲が明確ではないため、所管課が未使用地として認識していないものが潜在化している。</p> <p>特に町田市の場合、公社との委託契約上、公社からの買戻しを拒むことはできない。従って、必然的に未使用地は、公社ではなく市の内部に潜在化することになる。そのため、公社が塩漬けの土地を抱えている状況ではないものの、逆に未使用地は市の内部に潜在化して把握しづらくなっている。</p>	<p>市は、市議会の依頼により平成18年度及び19年度に未使用地の状況を調査している。平成19年度の調査結果は「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」としてまとめられ、平成19年9月に決算特別委員会の資料として市議会に提出されている。</p> <p>今後は、以下の点に留意しつつ、「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」を最大限に活用し、市全体として有効な利用方法を検討する必要がある。</p> <p>ア. 「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」は、各所管課の自己申告であるので、今後は未使用地として取扱う範囲を明確にする。</p> <p>イ. 未使用地の一元管理を行う組織を明確にする。</p>

(3) ルールについての問題点と対応策

問題点	対応策
<p>1) 事業計画に先行して取得する土地 土地を取得した後に具体的な活用方法を検討している事案がある。事業計画あるいは事業目的が明確ではなく、土地を取得することが優先されていると思われる事案について、市として、その土地を取得する合理性はどこにあるのか、無制限に取得を行うことなく、一定の歯止めをかけるための仕組みが不明確である。</p>	<p>事業計画に先行して土地を取得することについての基本方針と、実際の取得に当たっての承認ルールを明確にする必要がある。 なお、事業計画に先行して取得した土地の例としては、基本構想のみで具体的な事業計画がないまま用地を取得した北部丘陵整備事業(第3 . 1を参照)や「緑の基本計画」に基づいた計画的な公園整備の枠外で用地を取得した高ヶ坂都営住宅跡地(第3 . 2を参照)の取得などがあげられる。なお、高ヶ坂都営住宅跡地については、「行政経営改革プラン」(第3 . 4.(2)を参照)において、具体的な利用方法が決まっていな公共施設の跡地として位置付けられており、今後有効な活用方法を検討することになっている。</p>
<p>2) 予算措置されるまでのプロセス 土地を買収もしくは買戻しをする場合には予算措置がなされることが前提となる。1)にも関連するが、市においては、その土地を取得する必要性はどこにあるのか、なぜその土地でなければならないのか等、予算措置されるまでのプロセスが不透明である。</p>	<p>土地取得に関して、予算措置されるまでのプロセスを明確にするとともに、取得の経緯をそのプロセスに沿って文書化する必要がある。</p>
<p>3) 取得の経緯の不明確さ 未使用地の中には、取得の経緯が不明確なため、責任の所在を明らかにすることが困難となっているものが多数存在する。 例えば、総務部管財課が所管している成瀬会館予定地については、既存の会館の取り壊し及び移転の必要性が無くなった後に予定地を購入している。また、総務部管財課が所管している竹桜土地区画整理保留地については、昭和61年12月に取得し現在も6,223㎡保有しているが、これだけ大規模な保留地をなぜ市が取得したのかその経緯が不明である。</p>	<p>今後、土地の取得については、経緯を明確に文書化して残しておく必要がある。</p>

問題点	対応策
<p>4) 一般会計、基金及び公社の使い分け 土地を買収する際における一般会計、基金及び公社の使い分けについての考え方が明文化されていない。特に、基金を経由した土地の買収は、なぜ基金を利用して買収することが認められることになったのか、そのプロセスが不透明となっている。</p>	<p>土地を買収する際における一般会計、基金及び公社の使い分けに関する基本方針を明文化する必要がある。さらに、取得の経緯を文書化して残しておく必要がある。</p>
<p>5) 公社からの買戻しのタイミング 公社が買収した土地について、市はある程度の期間内に買戻しを行っている。しかしながら、詳細にみれば市による買戻しのタイミングには不明確なものが存在する。公社は金融機関からの借入で土地を買収しているため、市による買戻しは早ければ早いほど金利の負担を減らすことが可能となる。しかしながら、市においては、そのような意識を持って土地の買戻しを進めているのかが不明確である。</p>	<p>市は、公社からどのようなタイミングで買戻すかについての方針を明確にする必要がある。 なお買戻しに関する方針が明確ではない事例としては、公社が平成17年8月に「南町田駅北口広場築造事業」に伴い取得し、平成19年2月に市が買戻しを行っている土地が該当する。公社は市が買戻すまでに金利1,454千円を金融機関に支払っている（第3.1.(1)を参照）。</p>
<p>6) 公社が行う物件移転補償費の取扱い 公社が物件移転補償費を支出することは、公社の定款及び業務方法書で認められている。また、その場合の基準は東京都の定める基準を参考とするとされている。しかしながら、「東京都の定める基準」が具体的に何を指すのかについては、市において十分に認識されていないと思われる。</p>	<p>市においては、物件移転補償費の基準を明確にし、周知させる必要がある。 なお、物件移転補償費が多額であった事例としては、平成17年8月に公社が地権者から購入した南町田駅北口広場築造事業用地が該当する。市はこの土地を平成18年度に買戻しているが、土地取得費15,399千円に対して物件移転補償費は268,163千円となっている。</p>
<p>7) 買取り要求への対応 市民から土地の買取りを要求された場合への対応方針が不明確である。市においては、多数の土地を借用しているが、その主なものは緑地である。主に緑地の保護を目的とした対応であるが、地権者が亡くなった場合に相続人が市に買取りを要求するケースが多々見られる。そのような場合でも、借地の状態が継続すれば財政的負担が増すことはない。</p>	<p>買取り要求に対しては、無条件に応じるのではなく、どのような場合に応じるのか、対応方針を明確にしておく必要がある。例えば、借地の買取り要求に対しても、まず借地としての継続の可能性を模索することが望まれる。</p>

問題点	対応策
<p>8) 計画的な土地の処分についてのルール化 売却する土地を決定するまでのプロセスが不透明である。どのような条件の土地を売却するのか、売却する場合はどのタイミングで行うのか、処分する土地を決定するまでのプロセスが明確ではない。 その結果、実際に行政目的に使用することが困難で、市が保有する必要性の低い土地を売却できずに未使用のまま抱えている。</p>	<p>土地の処分に関する基本方針を明確に定めておく必要がある。その上で、売却可能な資産を常に洗い出したうえで、売却に向けて努力をする必要がある。 例えば、道路事業の代替地として取得した土地は、当該道路事業終了までに代替地として処分されなければ、他の用途で活用することは困難となっている。このような土地は未使用のまま一定期間が経過した場合は売却を検討する必要がある。</p>
<p>9) 所管換えの未実施 未使用地の中には、明らかに所管課での活用は困難と思われるものが存在する。本来であれば、総務部管財課に所管換えして、売却を含めた将来の方向性を検討する必要があるが、所管換えが適時適切に行われていない。 例えば、都市計画部区画整理課が所管している忠生土地区画整理事業用地については、整備が完了し当該土地を事実上公園緑地として利用している。本来であれば環境・産業部公園緑地課が所管するべきところを所管換えが行われていなかった。(なお、当該事業用地は、平成20年6月の引継ぎに向けて、現在管理引継ぎ資料を作成中である。)</p>	<p>所管課における未使用地への問題意識を高めるとともに、「公有財産(普通財産)の未使用地の状況」を最大限に活用して市全体での情報の共有化を図り、未使用地等の所管換えが適時適切に行えるようにする必要がある。</p>
<p>10) ルールの不徹底 土地を取得した課は、総務部管財課への報告がルール化されている。総務部管財課はその報告をもとに公有財産台帳への登録を行い、公有財産台帳の記録は市の決算書に反映される。しかしながら、所管課による総務部管財課への報告がなされず、公有財産台帳への登録が遅れている事案が存在した。最低限のルールであり、ルールを順守することの意識の低さが感じられる。</p>	<p>平成18年度の監査委員監査の指摘の中にも、平成18年度に新たに公有財産台帳に登録された行政財産の中に、平成10年から平成17年にかけて市有地となった土地が含まれていたという指摘があった。これは、所管課から総務部管財課への「公有財産取得通知書」の送付が漏れていたためである。また、送付の漏れはなくても、本来であれば取得の都度送付すべきところ、取得年度末にまとめて送付している部課もある(第3 . 2 . (3)を参照)。「公有財産取得通知書」は適時に総務部管財課へ送付することが望まれる。</p>

(4) 土地の管理についての問題点と対応策

問題点	対応策
<p>市道町田78号線道路改良事業に伴う道路予定地及び代替地用地(取得面積1,076㎡、取得価格332,777千円)については、土地開発基金で購入しており、平成18年度末時点では一般会計での買取りが行われていなかった。しかしながら、当該土地については、平成18年度町田市財産に関する調書において、「1.公有財産(1)土地及び建物」と「4.基金(8)町田市土地開発基金」に二重にその面積が記載されている。このため、平成18年度の財産に関する調書においては、「1.公有財産(1)土地及び建物、普通財産、土地(地積)」の前年度末現在高及び決算年度末現在高がそれぞれ1,076.95㎡過大となっていた。</p> <p>この原因は、一般会計での買取りが行われていないにもかかわらず、当該土地が公有財産台帳に登録されてしまったことが大きな原因である。</p> <p>公有財産台帳にはその他にも、取得日の誤り、取得日の未入力、公有財産台帳価格の改定の未実施、更には寄附以外の事由による取得にもかかわらず取得価格がゼロとなっているもの等、記載内容に誤りあるいは不備が散見される。</p>	<p>土地取得に関する事務処理が正確に行われるよう十分に留意する必要がある。</p>

(5) チェック体制についての問題点と対応策

問題点	対応策
<p>1) チェック体制の不備</p> <p>平成18年10月16日に東京都住宅供給公社と土地売買契約を締結した市道忠生695号線取付道築造事業用地については、予定価格が2,000万円以上であり、かつ買収面積が5,000㎡以上であるので、本来であれば市議会の議決を得てから契約を締結すべきところ、市議会の議決を得ず契約を締結している。そして、平成19年10月の第3回市議会において、追認の決議がなされている。このことから、市においては土地の取得の事務手続において必要な手続が漏れてしまうリスクが存在している。</p> <p>市全体として、必要な手続がなされているかどうかをチェックする体制に不備がある。</p>	<p>取得に関する必要な手続が漏れていないかを検証する仕組みが必要である。そのためにはチェックリストの活用が考えられる。ここで、新たにチェックリストを作成する方法もあるが、市の場合、「公有財産取得通知書」の様式を見直し、チェックリスト的な役割を持たせることも一つの方法である。「公有財産取得通知書」は、取得の一連の手続が完了した時点で、所管課から管財課へ提出する書類であるが、この書類に取得に関する一連の手続を記載させることによって、所管課は手続の漏れをチェックすることができ、一方、管財課は漏れがないかを事後的に管理することができる(第3 . 2 . (3)を参照)。</p>
<p>2) 公社による取得と市議会の議決</p> <p>公社を経由して取得する土地のうち、市議会の議決を得る必要があるものについては、公社から買戻す時点で市議会の議決に付している。一方、公社での先行取得に当たっては、市と公社との間で、買戻し時期、買戻し額等を定めた委託契約書(先行取得に関する契約書)が締結されている。つまり、先行取得時に、市が土地を「先物買い」したのと同じことになる。これ自体は、公社に塩漬けの土地を残さないという意味において大変評価できる。ただし、市議会の議決は、土地の買戻し及び先行取得に要した代金等の支払が義務付けられる前に行うことが望まれる(第3 . 2 . (2)を参照)。</p>	<p>公社を経由して取得する土地のうち、市議会の議決を得る必要があるものについては、公社から買戻しをする時点で市議会の議決を得るのではなく、公社が地権者から土地を購入する時点で市議会の議決を得ることが望まれる。</p>

問題点	対応策
<p>3) 審査会の機能の見直し</p> <p>既存のチェック機関としては、公共財産の取得、貸借、処分等に関する適正な価格、補償料及び貸借料を評定し、併せて位置選定上の調整等を図るため、町田市公共財産評価等審査会(以下「審査会」という。)が設置されているが、現状の審査会の機能には限界がある。</p> <p>現状の審査会は、価格面の審査に特化しているため、場所についての検討は行われていない。市においては、取得しようとする場所について、第三者的立場からのチェックが不足している。</p>	<p>取得しようとする場所について、第三者的立場からのチェック機能を強化する必要がある。そのためには、現状、価格面の審査に特化している審査会の機能を見直すことも一つの方法である。</p>
<p>4) 行政報告の運用方針の明確化</p> <p>予定価格が2,000万円以上であり、かつ買収面積が5,000㎡以上の土地を取得しようとするときは、市議会の議決を得なければならないとされているが、現状では、この条件に合致する取引は年間でも少ない。その代替的な手続として市議会への行政報告が行われているが、どのような土地を取得する場合に行政報告を行うのか等、その運用方針が明確になっていない。そのため実際の運用はそれぞれの課の判断に任されている。</p>	<p>どのような土地を取得する場合に行政報告を行うのか等、その運用方針を明確にする必要がある。</p>

．土地の取得、処分及び管理等についての事務手続

1．組織の在り方

(1) 概要

公有財産の取得、処分及び管理についての事務分掌は、町田市公有財産規則（以下「公規則」という。）で次の通りに定められている。

(事務分掌)

第4条 財産の取得、管理及び処分に関する事務(教育財産の管理に関する事務を除く。)は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める者が行うものとする。

- (1) 行政財産 当該用途に係る事務又は事業を主管する課長
- (2) 課の事務又は事業に関連する普通財産 当該事務又は事業を主管する課長
- (3) 前2号に掲げる財産以外の財産 総務部管財課長(以下「管財課長」という。)
2 前項の規定にかかわらず、財産の貸付け及び処分に関する契約事務については、管財課長が行うものとする。

行政財産とされる土地は、その土地の用途に係る事務又は事業を主管する課が所管課となる。普通財産とされる土地は、当該普通財産が特定の課の事務又は事業に関連するものであれば、当該事務又は事業を主管する課が所管課となり、特定の課の事務又は事業に関連しないものは総務部管財課が所管課となる。

従って、土地を買収もしくは買戻す場合には、原則としてその土地の用途に係る事務又は事業を主管する課が契約事務を行う。そして、取得した事実を総務部管財課へ伝え、総務部管財課が公有財産台帳への登録を行う。ただし、案件によっては総務部管財課が契約締結を行うケースもある。

土地を処分する場合、あるいは貸付ける場合は、総務部管財課が契約事務を行う。また、各課が所管している土地で、当該課での利用見込みのない土地は総務部管財課へ所管換えされ、売却を含めた対応が行われることになる。

一方、道路用地については、建設部で買収もしくは買戻しについての契約事務を行っているが、土地を取得した事実は総務部管財課へ伝えられていない。取得した道路用地については、その後、建設部で道路台帳への登録が行われ管理されている。

表1 土地の区分と所管課

区分		当該土地を所管する課
行政財産		事務又は事業を主管する課
普通財産	事務又は事業に関連する土地	事務又は事業を所管する課
	事務又は事業に関連しない土地	総務部管財課

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

土地の取得、処分及び管理等に関して、関係各課における権限と責任の所在が不明確であり、その結果、市全体として、土地の取得、処分及び管理等についての責任感・問題意識が欠如している。例えば、未使用地については、各課が所管部署となっているが、それらの各課において積極的に問題解決を図ろうとする姿勢が見られない。

このような問題を解決するために、既存の総務部管財課・企画部企画調整課の機能を統合した組織を作り、土地に関する情報を集約して、一元管理することが望まれる。機能を統合した組織は次の役割を果たすことが望まれる。

- <役割1> 土地取得の取りまとめ
- <役割2> 土地の取得手続の完全性及び正確性のチェック
- <役割3> 「公有財産台帳」による市有地情報の一元管理
- <役割4> 未使用地の一元管理
- <役割5> 土地処分の取りまとめ
- <役割6> 借地及び貸付地情報の一元管理

<役割1>土地取得の取りまとめ

一元化された情報を元に、機能を統合した組織は、土地の取得についての取りまとめ機関としての役割を果たす必要がある。土地取得の妥当性は、一義的には各所管課が留意すべきものである。機能を統合した組織は、これらの妥当性の検討過程を取りまとめ、記録に残すことになる。現在、市の未使用地の中には、取得の経緯が不明になっているものが少なからず存在している。これらの土地を有効活用していくためにも、取得の経緯が不明な土地を無くす必要がある。機能を統合した組織には、土地取得の経緯を始めとする土地についての履歴情報を集約する必要がある。

<役割2>土地の取得手続の完全性及び正確性のチェック

機能を統合した組織は、土地を取得する手続の完全性及び正確性を事後的にチェックする役割を果たす必要がある。そのためには、各所管課は、機能を統合した組織に対して土地の取得手続に漏れがないことを報告する必要がある。すでに市では取得手続において「公有財産取得通知書」の作成を義務付けている。「公有財産取得通知書」を適時に提出するルールの徹底が必要である。また、「公有財産取得通知書」を最大限に活用して、これに土地の取得手続の過程を記載し、機能を統合した組織に提出することも一つの方法である。

<役割3>「公有財産台帳」による市有地情報の一元管理

機能を統合した組織は、「公有財産台帳」を通じて、市有地を一元管理する部署としての役割を果たすことになる。なお、現状では、道路用地は「公有財産台帳」には記載されていないが、市が取得した道路用地に関する情報は、建設部だけではなく、機能を統合した組織でも管理する必要がある。

<役割4>未使用地の一元管理

機能を統合した組織は、市の未使用地を一元管理する部署としての役割を果たす必要がある。現在、市は未使用地に関していくつかの取組みを実施しているが、それらを取りまとめ、実際に推進していく部署が存在していない。機能を統合した組織がその役割を果たすことになる。例えば、現在、市は未使用地の状況を「公有財産(普通財産)の未使用地の状況」としてまとめているが、機能を統合した組織は、これを定期的に更新し、未使用地の有効活用に利用する必要がある。さらに、機能を統合した組織は、未使用地の情報を定期的に各所管課に伝達する必要がある。これにより、各課は自身の課で必要な土地が、他の課で未使用地になっているなどの情報が入手でき、所管換えの促進による未使用地の削減に繋がることになる。

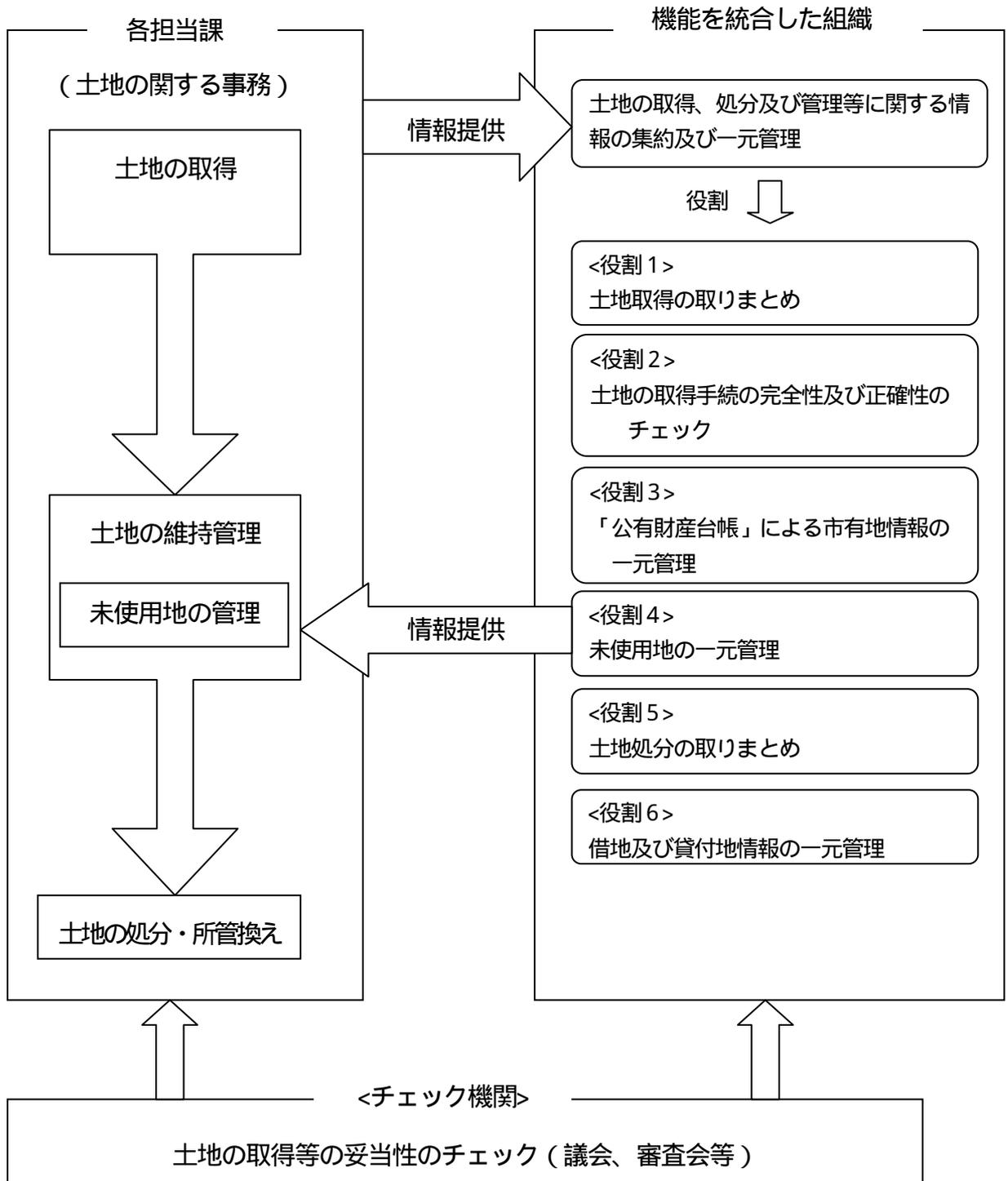
<役割5>土地処分の取りまとめ

機能を統合した組織は、土地の処分の取りまとめ機関としての役割を果たす必要がある。そのためには、まず土地の処分に関する基本方針を明確に定め、売却可能な未使用地を常に洗い出す努力が必要となる。

<役割6>借地及び貸付地情報の一元管理

現在、市全体の借地及び貸付地を一元的に管理する仕組みがないので、この状況を改善する必要がある。そのためには、機能を統合した組織が、借地及び貸付地の情報を一元管理する部署としての役割を果たす必要がある。

図1 組織体制のイメージ



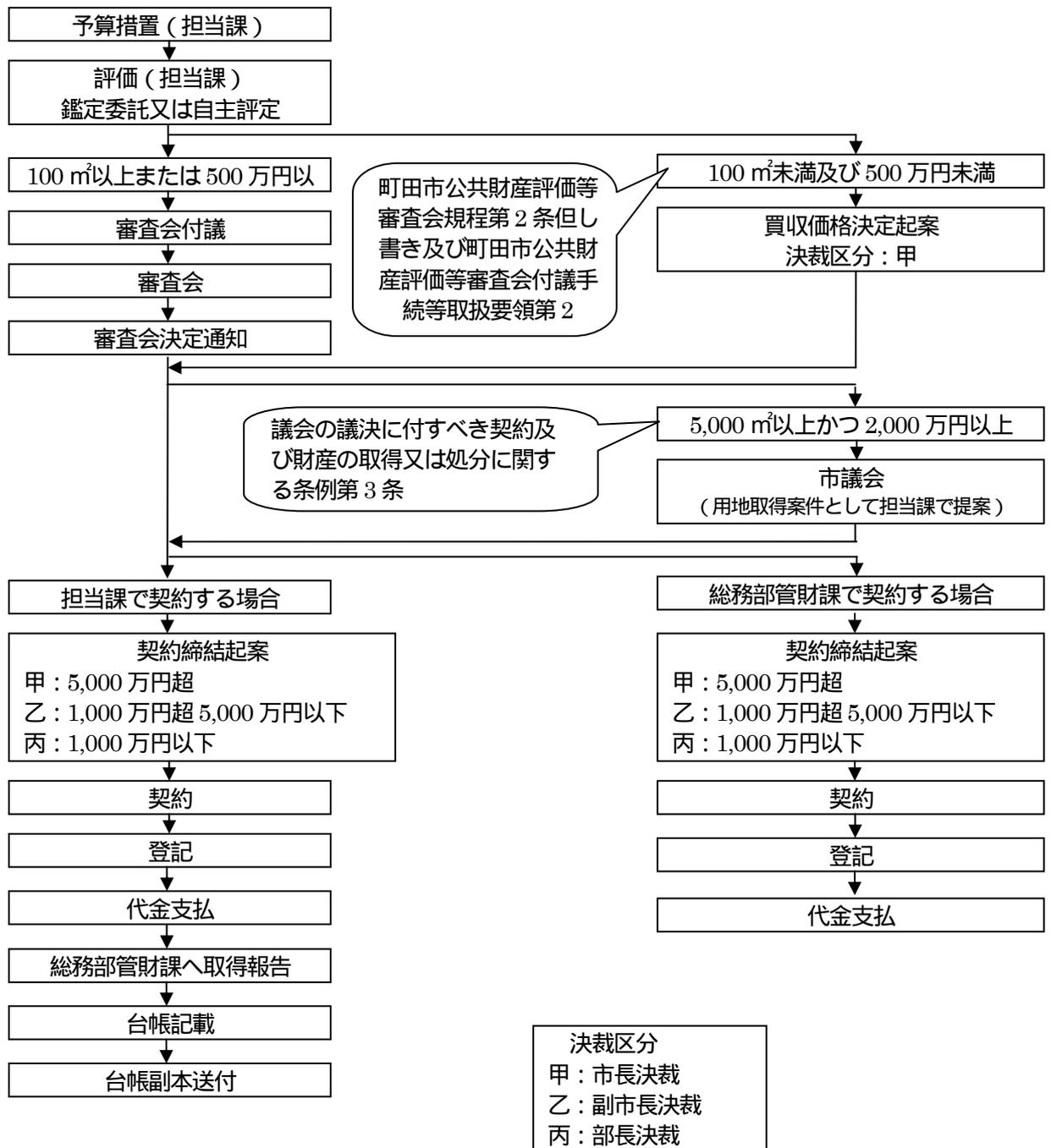
2. 土地の取得に関する事務

(1) 予算措置されるまでの手続

概要

予算措置後から土地を取得するまでの事務フローは次の通りである。

図1 土地取得の事務フロー



監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

1) 予算措置されるまでの手続の透明化

市においては、買収又は買戻しにより土地を取得する場合、予算措置^注されれば図1の事務フローに従って土地取得の手続を進めることになる。よって、買収又は買戻しによる土地の取得には予算措置されることが前提となる。しかしながら、市においては、現状、予算措置されるまでのプロセスを記録する仕組みが市全体としてルール化されていないため、どのような判断がなされて予算措置されるに至ったかが不明確となっている。

図1より、地権者との土地売買契約は予算措置後に行われることになる。従って予算措置されるまでのプロセスとは、地権者との土地売買契約を締結するに至るまでの市の判断・行動が中心となる。土地売買契約に至るまでに行われる必要最小限のプロセスは次の通りである。

ア．土地を取得する必要性の判断

第一段階として、事業を進める上でなぜ土地が必要なのかという、土地を取得することの必要性の判断がなされている必要がある。道路事業のように道路用地としての土地がなければ事業そのものが成り立たない事業であれば、その必要性は明確であるが、例えば、福祉事業等は市が土地を取得しなければ事業が進められないのかを慎重に判断する必要がある。よって、事業内容によって対応は異なると思われるが、土地を取得することの必要性を十分に検討する必要がある、その検討結果は適切に記録・保管しておく必要がある。

イ．土地を取得することの妥当性の判断

事業目的により土地を取得することが必要と判断した場合であっても、実際に、どの土地を取得するか、あるいは、なぜその土地でなければならないのか、そして、いつまでに取得する予定なのか等については別途十分に検討する必要がある。そして、その検討結果は適切に記録・保管しておく必要がある。未使用地の状況を検討すると、なぜその土地を取得することになったのかという、取得対象を決定するまでのプロセスが不明確なものが多い。市においては、特にこの点についての明確化・透明化が求められる。

ウ．地権者との交渉

取得対象とする土地が決定したのであれば、地権者と買収に向けての交渉を行うことになるが、交渉記録を残すことは市全体としてはルール化されていない。建設部道路整備課では地権者との交渉記録を保管しているが、市全体としても、このことをルール化・制度化する必要がある。

^注 年度当初予算だけではなく補正予算も含む。

エ．予算措置

土地売買契約に至るまでに行われる必要最小限のプロセスは上述の通りと思われるが、上述のどの段階で予算措置されているのかが不明確である。予算措置に当たっては、どのような検討がなされたのか、その結果どのような判断がなされたのかについては、その検討結果を適切に記録・保管しておく必要がある。

現在、市は多数の未使用地を抱えている。市が抱えている未使用地については後述するが、その中には取得の経緯や、予算措置にあたっての意思決定のプロセスが不明確なものが存在している。不明確となっている理由としては、当該土地を取得した課がその後の市の組織変更で消滅してしまったため取得の経緯が不明である、あるいは、取得から相当年数が経過しているためその当時の記録が残っていない等さまざまであったが、いずれにしても、現在市が抱えている未使用地の多くは、その責任の所在を明らかにすることが困難な状況となっている。

市においては、現在も土地の購入は行われているが、未使用地の発生を防ぎ、土地の有効利用を促進するためには、予算措置されるまでのプロセスの透明化・明確化の向上を図る必要がある。

2) 予算措置されるまでの手続を透明化するための留意事項

1)より、市においては予算措置されるまでの手続の透明化が求められるが、その場合の留意点として考えられる事項は次の通りである。

例えば公園緑地については、「緑の基本計画」が策定されており、その中に「市民1人当たりの都市公園等」の目標値が設定されている。その目標値を達成するため、市は都市公園用地や緑地公園用地を取得しているという事情がある。一方、事案によっては、案件が発生してからその土地の必要性を検討・判断する、スポット的な取得を行うケースもあると思われる。上述の1)でいえば、「ア．土地を取得する必要性の判断」のプロセスよりも「イ．土地を取得することの妥当性の判断」のプロセスが先に来るパターンである。

公園緑地のように土地を取得する背景となる計画が定められている事業については、計画を設定する段階で、「ア．土地を取得する必要性の判断」のプロセスは検討済みであると判断して、「イ．土地を取得することの妥当性の判断」及び「ウ．地権者との交渉」のプロセスを重視することが考えられる。例えば「イ．土地を取得することの妥当性の判断」については、買収しようとする土地が計画に合致するかどうかを中心に検討することになる。

一方、スポット的な買収については、必要性があるから土地を買収するのであって、買収の話があってから土地の必要性を検討することは、本来の対応とは思われない。どうしても市にとって必要な土地であるとするならば、「ア．土地を取得する必要性の判断」のプロセスを重視する必要がある。この場合は所管課あるいは財政担当課だけで必要性を検討するのではなく、市内部に検討委員会的な組織を設け、全市的にその必要性を検討する仕組みを整える必要がある。

(2) 基金及び公社を経由した土地の取得

概況

市では、基金又は公社を経由しても土地を取得している。平成18年度においては、基金又は公社経由で次の公園・緑地用地を取得している。

表1 基金を通しての土地取得 (単位:千円)

件名	取得金額	申込日	契約日	町田市買戻日
かしの木山自然公園拡張用地	20,154	H17年度以前	H17年度以前	H18.10.31
薬師池西緑地用地	108,330	H18.10.4	H19.3.26	H19年度以降
三輪自然公園用地	24,229	H18.1.19	H19.3.30	H19年度以降

表2 公社を通しての土地取得 (単位:千円)

件名	取得金額	申込日	契約日	町田市買戻日
三ツ目山公園用地	8,620	H17年度以前	H17年度以前	H18.10.16
成瀬山吹緑地用地	11,480	H17年度以前	H18.8.23	H19.2.23

1) 基金の活用

基金は、公用も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先行取得することにより、事業の円滑な執行を図ることを目的としている。なお、基金は毎年度30億円の原資を持っている。

2) 公社の活用

公社は、市に代わって土地の先行取得を行うことにより、公有地の拡大を計画的に行い、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的としている。事実上は市と一体であるが、形式上は、基金とは違い市と分離された外郭団体である。

3) 基金及び公社の役割分担

以上より、基金と公社を活用し土地を取得する背景は、一言で言うと「速やかな用地買収を行うため」である。例えば、地権者より用地買収の要望があったが当該年度の予算措置がされていない場合に、基金又は公社で先行取得し、翌事業年度以降、予算の手当がなされた際に、市が買戻し又は振替え処理を行う。また、基金と公社の役割分担としては、将来その土地が補助金対象事業として活用する可能性があるものは、公社で取得し、それ以外のものは基金を活用している。

4) 基金及び公社を通じた土地取得の手続

ア. 市議会の議決の時期

基金を通して土地を先行取得する際には、予定価格 2,000 万円以上かつ 5,000 m²以上の土地の取得について市議会の議決に付し、市が基金から土地を買戻す際には市議会の議決には付していない。このような処理を行うのは、基金が市の内部の一会計と位置付けられるからである。

一方、公社が土地を先行取得する際には、市議会の議決には付しておらず、その代り、市議会との申し合わせによって、行政報告（常任委員会での説明）を行っている。また、市が公社から土地を買戻す際には、予定価格 2,000 万円以上かつ 5,000 m²以上の土地の取得について市議会の議決に付すことになっている。これは、公社は外郭団体であり、市とは別組織であることにより、市が買戻す時が市の取得時点と判断しているからである。

イ. 審査会の時期

次に、土地を取得する際には、事前に、取得する公共財産の価格、補償料について審査会の承認を受ける必要がある（町田市公共財産審査会規程第2条）。この点、基金もしくは公社を通して土地を取得する場合には、基金又は公社で先行取得する時点で審査会の承認を受けており、市が買戻しを行う際には審査会の承認を取っていない。公社については、市と別組織であるため、本来は、市が公社から買戻す際に審査会の審査を受ける必要があるが、規程上は、市が買戻す際に必要な審査会の承認を事前に取っているものと解釈できる（町田市公共財産審査会規程第2条（5））。

図2 基金を通じた土地の取得

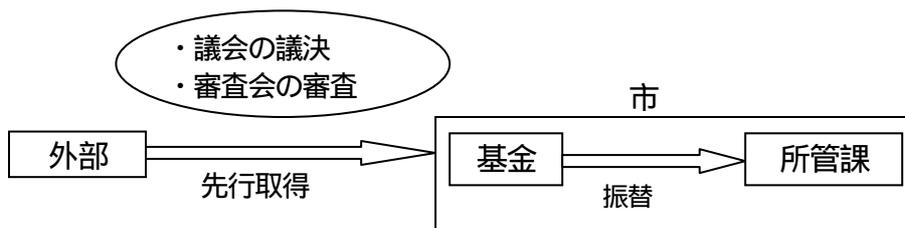
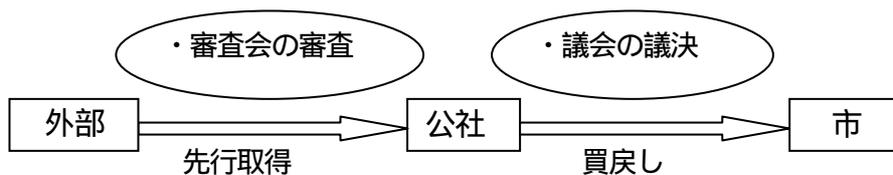


図3 公社を通じた土地の取得



監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

1) 市が抱える未使用地

公社が保有している土地の中には、一部地方公共団体で話題になっているいわゆる塩漬けの土地は存在していない。これは、市においては、公社を通じた土地の取得が、予算又は補助金との関係で先行取得するものに限られており、短期間で市が買戻すことが市と公社との契約において明確になっているからである。この点、公社自体は健全な運用がなされており評価できる。

しかしながら、市内部には塩漬けの土地が埋もれている可能性がある。これらの土地の状況については常に注意が必要である。なお、市内部に埋もれている塩漬けの土地（未使用地）については、本報告書において別途記載している。

2) 市議会の議決の時期

一般に、土地開発公社が地方公共団体との間で明確な委託契約を締結せずに、事実上の委任のみで土地を先行取得する場合には、地方公共団体が土地開発公社から土地を買い取る時点で議会の議決を経る処理は妥当である。

一方、市の場合、公社による土地の先行取得に当たっては、市と公社との間で、買戻し時期、買戻し額等を定めた委託契約書（先行取得に関する契約書）が締結されている。よって、公社による先行取得は、実質的に市による土地の「先物買い」を意味する。このような場合には、本来、公社が先行取得した時点で市議会の議決を得ることが望まれる。なぜなら、公社の先行取得により、市は後年度に土地の買戻しが義務付けられることになるが、市議会の議決は、土地の買戻し及び先行取得に要した代金等の支払が義務付けられる前に行うことが望まれるためである。

図4 公社を通じた土地の取得における公社と市の関係（ケース1）

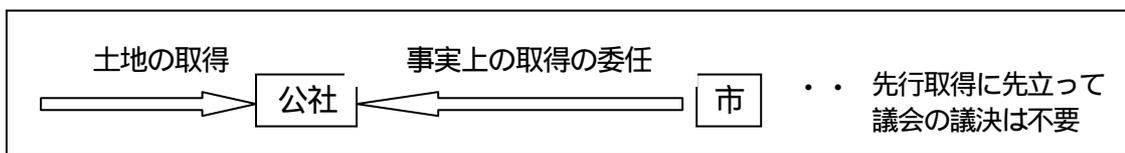
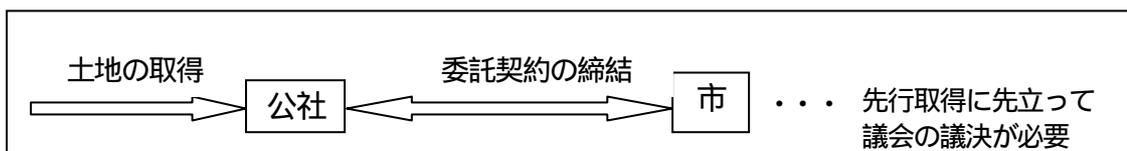


図5 公社を通じた土地の取得における公社と市の関係（ケース2）



市の場合は、図5のケースに該当することになる。この場合は公社が土地を先行取得する時点で、市議会の議決を得ることが望まれる。市が公社から買戻す時点で議会の議決を得ている現状の事務手続は見直すことが望まれる。

3) 審査会の審査との関係

市と公社は別組織であり、現在の市議会の議決の時期はこれが前提となっている。従って、この考え方によれば、審査会の審査も市が土地を買戻す時に行うのが本来の姿である。しかしながら、市の場合、公社が先行取得した時点で、買戻し価格も決定している。このことより、公社が先行取得する時点で審査会の審査を行っている現状の市の処理は妥当といえることができる。

(3) 公有財産取得通知書

概要

1) 公有財産取得通知書による管理

土地取得においては、契約締結、登記、代金決済までの一連の手続が終了した時点で、所管課は「公有財産取得通知書」を作成し、必要書類を添付して総務部管財課へ提出することになっている。この点、公規則第10条では、「課長は、財産を新たに取得したときは、公有財産取得通知書に必要な書類を添えて、管財課長に通知しなければならない。」とされている。

総務部管財課では、所管課から提出された「公有財産取得通知書」をもとに、購入売却一覧表を作成すると同時に、公有財産台帳に記載し、公有財産の一元管理を行っている。

「公有財産取得通知書」には、公有財産の取得原因、用途・名称、会計区分、財産の内容、取得の状況等が記載される。

2) 監査委員監査

平成18年度の監査委員監査の指摘の中に、平成18年度に新たに公有財産台帳に登録された行政財産の中に、平成10年度から平成17年度にかけて土地区画整理事業に伴う換地処分により市有地となった公園54件、398,651.64㎡の土地と昭和45年度に取得し、昭和59年度に一部寄附を受けた下水道用地（木倉川改修用地）7,829.67㎡があったというものがある。これらは、土地を取得した年度において、所管課から総務部管財課へ「公有財産取得通知書」の送付がなされなかったため、総務部管財課において公有財産台帳への記入がなされなかったものである。

3) 総務部管財課への報告

土地を取得した部課の中には、「公有財産取得通知書」を年度末に一括して総務部管財課に提出している部課がある。

4) 「公有財産取得通知書」の意味合い

上記の通り、「公有財産取得通知書」は、公有財産の内容を記載した書類である。ここで、「公有財産取得通知書」は、公有財産取得に関する一連の手続の最終段階で作成されるものである。よって、「公有財産取得通知書」は、公有財産取得に関する一連の手続の完了報告書という意味合いもある。

監査の結果

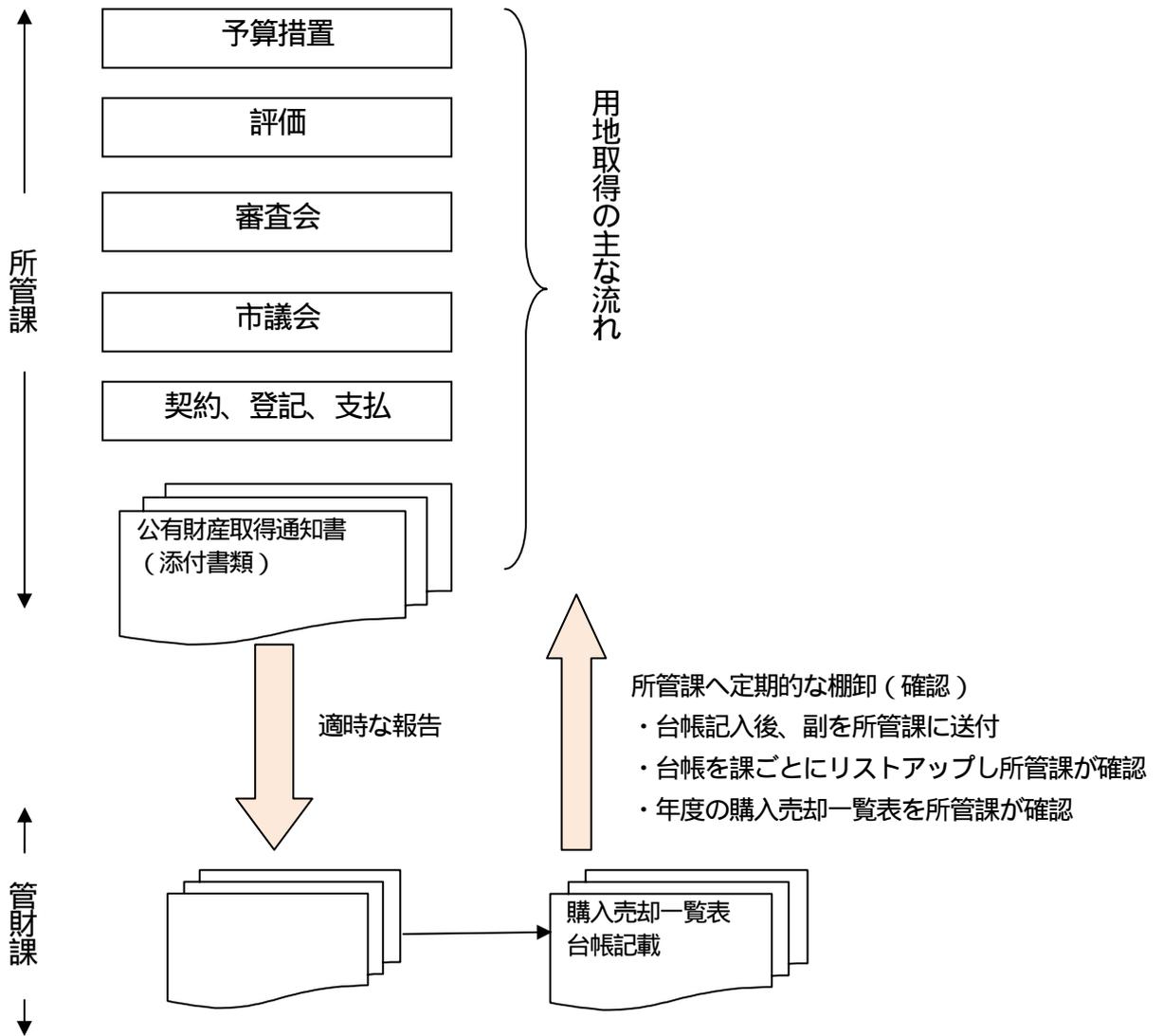
特に記載すべき事項はない。

監査の意見

1) 「公有財産取得通知書」送付の適時性

本来、所管課は、土地を取得後適時に「公有財産取得通知書」を作成・送付する必要がある。この点、年度すべての取得を年度末にまとめて通知している部課もあった。総務部管財課は、土地を一括管理する重要な部門であり、また、購入売却一覧表、公有財産台帳は、土地を管理する重要な書類である。よって、所管課は「公有財産取得通知書」を適時に総務部管財課へ提出する必要がある。

図6 用地取得の流れと「公有財産取得通知書」の提出



2) 公有財産台帳、購入売却一覧表の定期的な棚卸

総務部管財課は、所管課から送付された「公有財産取得通知書」に基づいて公有財産台帳への登録を行い、登録後、公有財産台帳(副)を所管課に送付し、記入が完了したことを知らせている。また、監査委員監査の指摘を受けて、平成18年度から、公有財産台帳の内容を所管課ごとにリストアップした上で所管課に提示して、内容を確認させている。

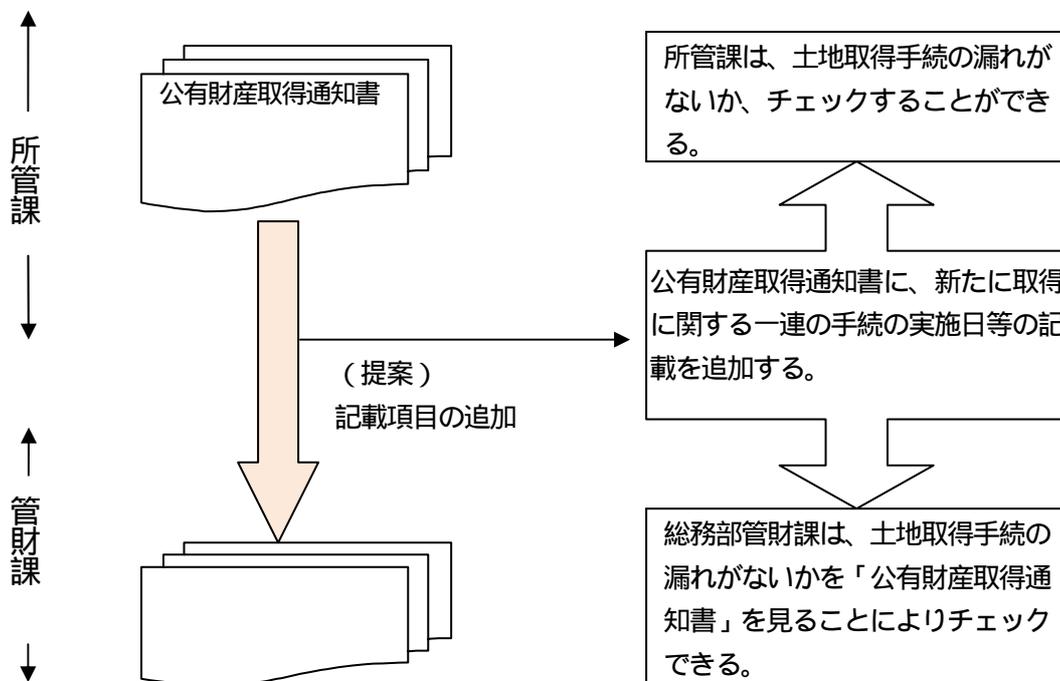
今後は、上記に加え、年度末において、年度の購入売却一覧表を各課に提示した上で、その年度の実際取引と相違がないことを、確認する必要がある。

3) 「公有財産取得通知書」の記載内容

「公有財産取得通知書」は、公有財産取得に関する一連の手続の完了報告書という意味合いもある。よって「公有財産取得通知書」の様式を見直し、公有財産の内容に加え、公有財産取得に関する一連の手続、つまり、評価、審査会付議、市議会、契約、登記、代金支払い等の実施日を記載することにより、チェックリスト的な役割を持たせることも一つの方法である。

チェックリストとしての機能を付与することによって、公有財産の管理部門である総務部管財課においては、一連の手続が漏れなく完了しているかを確認することが可能となる。

図7 チェックリストとしての「公有財産取得通知書」の役割



(4) 土地の取得と市議会の議決

概要

条例によって、市が予定価格2,000万円かつ5,000㎡以上の土地を取得しようとするときは、市議会の議決に付さなければならない(議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条)。これは、基金及び公社を通して土地を取得する場合においても同様である。(詳細については「(2) 4) 基金又は公社を通じた土地取得の手続」を参照)

監査の結果

平成18年10月16日に東京都住宅供給公社と土地売買契約を締結した市道忠生695号線取付道築造事業用地については、予定価格が2,000万円以上であり、かつ買収面積が5,000㎡以上であるので、本来であれば市議会の議決を得てから契約を締結すべきところを、市議会の議決を得ず契約を締結している。そして、平成19年10月に開かれた第3回市議会において、追認の決議がなされている。

監査の意見

1) 行政報告の運用について

公社が土地を取得する場合には、実務上行政報告が行われているが、その行政報告については運用方針が明確になっていない。例えば、市が予定価格2,000万円未満及び5,000㎡未満のいずれにも該当する土地、もしくはどちらかに該当する土地を取得する場合、市議会の議決は不要ではあるものの、行政報告を行うことが望まれるものがあるのではないと思われる。また、行政報告を行うとすれば、どの範囲の土地取得までを対象とするか。さらには、市が基金から土地を買戻す場合、市議会の議決は不要ではあるものの、行政報告を行うことが望まれるものがあるのではないかなどを検討した上で、行政報告の運用方針を明確にする必要がある。

2) 金額基準及び面積基準について

議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例は、昭和39年に制定された条例である。よって、条例そのものが現在の実情に合わないものとなっている可能性がある。特に、議会の議決に付すべき金額基準及び面積基準は、再度検討が必要である。単純に計算しても価格2,000万円で5,000㎡の土地は1㎡当たりの単価は4,000円となる。よって、面積基準では条例設定当時と比べて比較的小規模の土地取得が多い状況において5,000㎡を引き下げるべきではないかなどについて再検討することが望まれる。

(5) 審査会の機能

概要

公共財産の取得、貸借、処分等に関する適正な価格、補償料及び貸借料を評定し、併せて位置選定上の調整等を図るため、町田市公共財産評価等審査会(以下「審査会」という。)が設置されている。

審査会は、次に掲げる事項について審査する。ただし、軽易な事項は、この限りでない。

- 1) 市が取得し、処分し、及び交換しようとする公共財産の価格及び補償料(国庫補助対象に限る。)の評定に関する事。
- 2) 市が賃貸借しようとする公共財産の賃貸借料の評定に関する事。
- 3) 市が取得し、処分し、交換し、及び賃貸借しようとする公共財産の選定調整等に関する事。
- 4) 町田市土地開発基金条例(昭和44年10月町田市条例第30号)に定めるもののうち、特に審査会の審査を必要とする事項に関する事。
- 5) 町田市土地開発公社に買収等を委託する財産の評価に関する事。

(平16規程14・平16規程17・一部改正)

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

面積が100㎡以上又は評価額が500万円以上の取引を行う場合に、当該土地取引を所管する課から審査会に対して審査依頼がなされ審査が行われる。

平成18年度に審査会で議題とされたものは次の通りであった。

表3 平成18年度の審査会の議題

買収価格	32件
売払価格	13件
移転補償費	2件
交換価格	1件
賃借料	2件
不動産鑑定委託の考え方 ^注	1件
合計	51件

注 複数年に亘る事業を行う上で、不動産鑑定委託についての基準が無いため、総務部管財課にて考え方を整理し審査会に報告したもの。具体的には、毎年同じ場所を使って価格を算定する場合には、原則として1年目は鑑定をとるものの2年目は意見書又は時点修正としたい旨の報告がなされた。

上記の通り、審査会では価格面での審査は行われているものの、場所についての検討は行われていない。これは審査会の設置目的が主として価格面の審査を行うこととされていることから当然の状況ではあるものの、概要に記載のとおり、審査はその設置目的に位置選定上の調整等を図ることも含まれていることから、購入予定地の場所については、本来審査対象として取り扱われることが望まれる。

また、土地取得に際し、取得理由や事業計画との整合性、未使用地や低利用土地の転用の可能性についての検討等、市全体の視点から審査を行うことで、将来の未使用地、低利用地の発生を未然に防止し、現在ある公有地の高度活用が期待されるため、これらの審査も行われるよう、審査会の機能を拡充する必要があると考える。

(参考資料)

<p>町田市公有財産規則</p> <p>第48条 普通財産の管理及び処分に係る予定価格並びに財産の取得に係る予定価格は、適正な時価により評定した額をもって、定めなければならない。</p> <p>(審査会への付議)</p> <p>第49条 前条に規定する予定価格のうち、町田市公共財産評価等審査会規程(昭和45年5月町田市訓令第11号)第2条の規定により審査を要するものは、町田市公共財産評価等審査会に付議し、決定するものとする。</p>
--

<p>町田市公共財産評価等審査会規程</p> <p>(設置)</p> <p>第1条 町田市の公共財産の取得、貸借、処分等に関する適正な価格、補償料及び貸借料を評定し、併せて位置選定上の調整等を図るため、町田市公共財産評価等審査会(以下「審査会」という。)を置く。(平16規程14・一部改正)</p> <p>(所掌事項)</p> <p>第2条 審査会は、次に掲げる事項について審査する。ただし、軽易な事項は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 市が取得し、処分し、及び交換しようとする公共財産の価格及び補償料(国庫補助対象に限る。)の評定に関すること。 (2) 市が賃貸借しようとする公共財産の賃貸借料の評定に関すること。 (3) 市が取得し、処分し、交換し、及び賃貸借しようとする公共財産の選定調整等に関すること。 (4) 町田市土地開発基金条例(昭和44年10月町田市条例第30号)に定めるもののうち、特に審査会の審査を必要とする事項に関すること。 (5) 町田市土地開発公社に買収等を委託する財産の評価に関すること。

3. 土地の処分に関する事務

(1) 土地処分の現状

概要

表1は平成18年度の土地の処分の状況である。売払い形態の主なものは廃道敷の売払いで29件となっている。また、代替用地売払いが3件で、一般競争入札による売払いは6件となっている。

表1 平成18年度の土地の売払い実績

売払い形態	件数	売払い面積 (㎡)	売払い価格 (円)	売払い単価(平均) (円/㎡)
一般競争入札による売払い	6	1,356.81	126,466,406	93,208
代替用地売払い	3	758.38	83,557,285	110,178
廃道敷売払い	29	1,773.60	54,031,557	30,464
その他	1	132.73	23,984,311	180,700
合計	39	4,021.52	288,039,559	71,624

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市においては多数の未使用地を抱えている。個別の未使用地の状況は「第3 .」以降に記載しているが、その中には市有地としての有効活用は難しく、売却することが望ましい土地が多数存在している。そのような状況に対して、18年度の一般競争入札による売払い件数は6件に留まっており、未使用地の処分を積極的に進めている状況とはいえない。

市においては、未使用地の処分を今以上に進める必要がある。また、そのためには土地を処分するまでの手続の明確化・透明化が求められる。

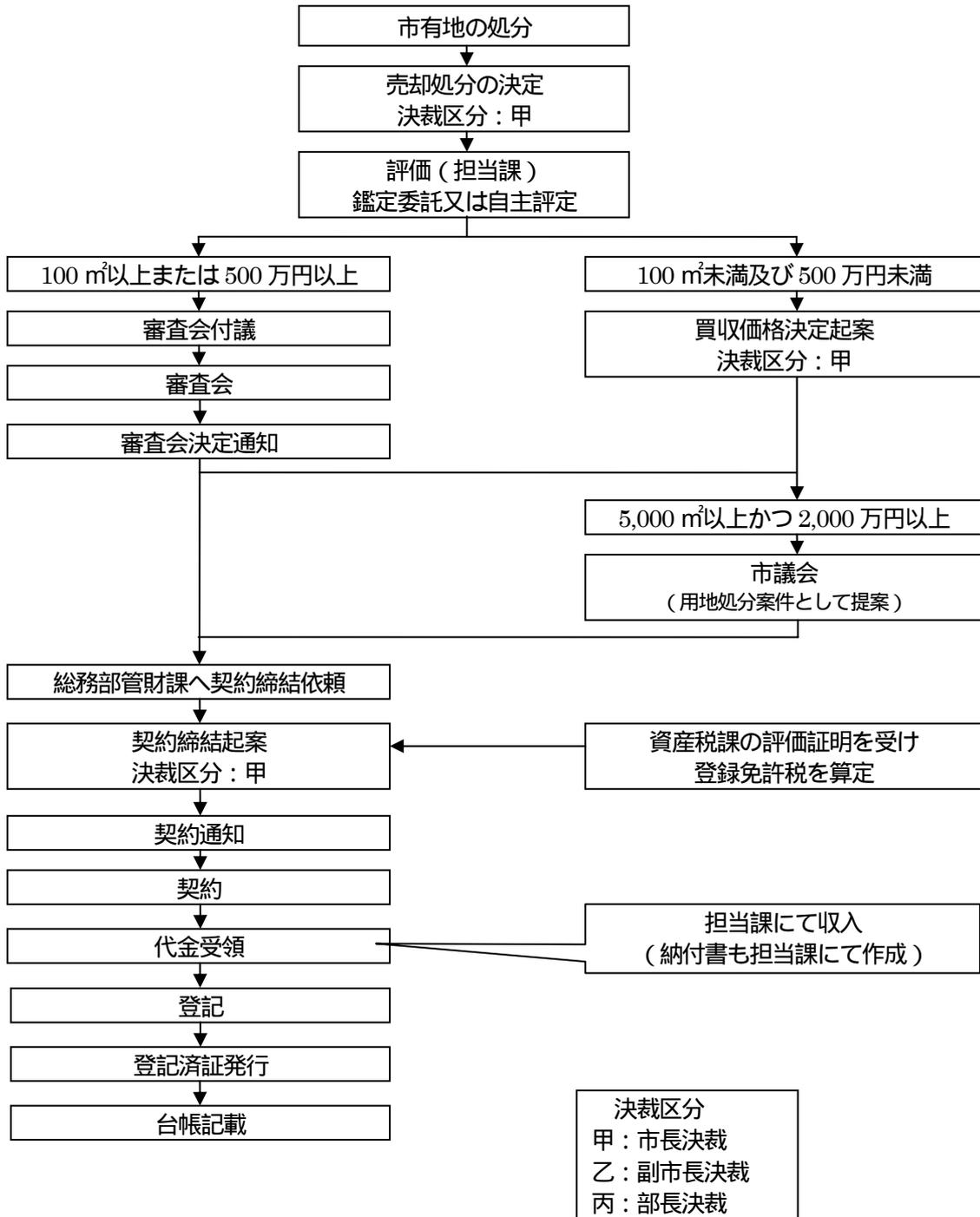
(土地を処分するまでの手続の明確化・透明化については、次ページ以降に記載している。)

(2) 土地を処分するまでの手続

概要

市有地の処分についての事務フローは次の通りである。

図1 土地処分(売払い)の事務フロー



監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

1) 事務フローに至るまでのプロセスの透明化・明確化の必要性

土地を処分しようとする課は、図1の事務フローに従って土地の処分を進めることになるが、現状では、どのような条件を満たす土地を処分の対象とするのか、その条件に合致しているのはどの土地か、そして、その土地をどのタイミングで売却するのか等、図1の事務フローに至るまでのプロセスが明確に定められていない。市においては、事務フローに至るまでのプロセスの透明化・明確化を図ることが求められる。

2) 処分対象とする土地を決めるまでのプロセスの例

例えば、次のプロセスで事務フローに至るまでの透明化・明確化を図ることが考えられる。

ア．将来の利用可能性を検討する土地の明確化

本来の行政目的に使用されていない土地については、例外なく、市有地としての利用可能性を検討することとする。この場合の検討対象は普通財産と用途廃止が予定されている行政財産とする。

イ．将来の利用可能性による分類

予め一定の基準を設けておき、検討対象とした土地について、その基準に従って将来の利用可能性を判断し分類を行う。この場合の分類基準としては、次の例が考えられる。

表1 利用可能性に応じた土地の分類例

分類1	一定の期間(例えば3年)内に特定の行政目的に使用することが予定されている。
分類2	特定の行政目的に使用することは予定されているが、その時期が未定である。もしくは特定の行政目的に使用されるのが一定期間(例えば3年)経過後とされている。
分類3	現時点では市有地としての利用目的は確定していないが、一定の面積を有している、あるいは地の利が良い等、活用度が高く、行政目的に使用する価値がある。
分類4	市有地として有効活用することは困難である。

ウ．分類に従った対応

イ．の区分に従って対応を行う。例えば、次のような対応が考えられる。

表2 分類毎の土地の活用例

分類1	実現可能性が高く、効果が期待できるのであれば短期的な有効利用を図る。また、特定の行政目的に使用する見込みがなくなった場合には、速やかに分類3ないし分類4に振替える。
分類2	駐車場、看板等の設置場所、植栽等、何らかの方法で短中期的な有効利用を図る。また、特定の行政目的に使用する見込みがなくなった場合には、速やかに分類3ないし分類4に振替える。
分類3	一定の期間(例えば5年)を定め、その期間内に将来の利用目的を確定させる。その期間内に将来の利用目的が確定しない場合は、市有地としての有効利用は困難であると判断して、分類4に振替える。
分類4	外部への売却等により処分を進めていく。

3) 処分を行う上での留意点

2)より、市有地として有効活用することが困難と判断される土地を売却等により処分することとなるが、その場合には次の点に留意して処分を進める必要がある。

ア．計画的な処分

処分対象とする土地については積極的に処分を進める必要があるが、そのためには、個々の土地について何年度に処分を行うのかといった計画を作成し、その計画に従って処分を実行することが求められる。

処分対象とする土地の中には、測量を行う必要がある等、実際に処分する際に手間やコストがかかる土地や、購入者が現れるかどうか不確実な土地も存在する。計画の作成に当たっては、このような土地を後回しにしないで、処分しやすい、あるいは購入者が現れる可能性が高い土地とのバランスを図ることが求められる。

イ．情報の更新

本来の行政目的に使用されていない土地について、将来、市有地として利用することの可能性の検討は、定期的実施する必要がある。そのためには、本来の行政目的に使用されていない土地についての情報を定期的に更新できる仕組みが必要である。情報を定期的に更新するためには、情報を一元的に管理する組織が必要となる。従前から本来の行政目的に使用されていない土地の現状はもちろんのこと、新たに普通財産とされた土地、あるいは用途廃止が決定した土地についての情報も常に特定の組織に集められる仕組みが必要である。現状においては、総務部管財課がその機能を担うことがもっとも妥当と思われる。

(3) 土地の売払い方法

概要

処分対象とした土地を売払う場合は、随意契約を締結するか、一般競争入札を実施することになる。現在の市の考え方では、事業用代替地、残地、廃道敷等で、その土地単独で利用することが困難と思われる土地の売払いは随意契約で行うが、それら以外の土地の売払いについては一般競争入札を実施するとしている。

市有地(公有地)の売払いについては、随意契約が認められる範囲、もしくは一般競争入札を実施しなければならない範囲の基本となる考え方は、国等から示されていない。従って、その運用は各地方公共団体の判断に任されているのが実情と思われる。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

現在の市の考え方では、事業用代替地、残地、廃道敷等に該当しない場合は一般競争入札を実施するとしている。しかしながら、このことによって土地の処分がスムーズに進まないケースも考えられる。

市が抱えている未使用地の中には、市有地として有効に利用することが難しく、隣接者に売払うことが適切と思われる土地が含まれている。しかしながら、その土地が事業用代替地、残地、廃道敷等に該当しなければ、隣接者以外には利用価値が少なく、かつ面積が僅少な土地でも一般競争入札を実施しなければならないことになる。当該隣接者が一般競争入札の実施に同意すれば、一般競争入札で売払いを進めることになると思われるが、同意していない場合の対応については十分な検討が必要となる。隣接者の意向に反して一般競争入札を実施することは難しいのではないかと思われ、そうすると当該未使用地の売払いが進まないことになる。

市有地としての利用価値が低い土地の売払いを効果的に進めるためには、随意契約の要件の見直しを検討することが望まれる。一定の面積以下であれば、随意契約を認めるという対応を図っている地方公共団体もあるとのことである。市においても、一定の面積以下であれば取得事由を問わず随意契約を認める等、随意契約の在り方について検討することが望まれる。

4 . 土地の管理に関する事務

(1) 公有財産台帳の正確性

概要

総務省は平成18年8月31日、「貸借対照表」「行政コスト計算書」「資金収支計算書」「純資産変動計算書」の4表の整備を求める事務次官通知を各地方公共団体に発信した。これは、「簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律(行政改革推進法)」「平成18年6月2日施行)及び「基本方針2006(経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006)」「平成18年7月7日閣議決定)を踏まえたものである。

この通知により、都道府県、人口3万人以上の地方公共団体は平成21年度までに、前年度分の4表の整備、又は4表作成に必要な情報の開示に取り組むこととなっている。各地方公共団体は従来の現金主義・単式簿記による会計処理とは別に、各地方公共団体単体、更には関連団体等も含む連結ベースで、発生主義及び複式簿記による会計処理の導入を検討する必要がある。

総務省が整備を求める4表には、「基準モデル」と「総務省方式改訂モデル」の2種類のタイプがあり、どちらのタイプを選択するかは各地方公共団体の判断に任されている。両タイプはいくつかの点で違いがあるが、大きな違いは地方公共団体が保有する固定資産の計上額の算定方法にある。

「基準モデル」における固定資産計上額の算定方法は、初年度期首残高を算定する際に現存するすべての固定資産をリストアップし、それぞれの固定資産を公正価値により評価して、その評価額の総合計を計上する方法である。「基準モデル」を導入する場合には、その地方公共団体が保有する全ての固定資産を網羅的に記載した固定資産台帳を整備する必要がある。そしてこの固定資産台帳は、以後、継続的に更新しなければならない。

一方、「総務省方式改訂モデル」における固定資産計上額の算定方法は、地方公共団体が保有する固定資産を売却可能資産とその他の資産に区分することから始まる。売却可能資産については資産ごとに時価評価を行い、売却可能資産以外の固定資産については、過去の投資額の積上げにより算定を行い、その後、段階的に固定資産情報を整備することとしている。そのため、固定資産台帳の整備は売却可能資産と、更には土地を優先して行うことを想定している。

監査の結果

「基準モデル」と「総務省方式改訂モデル」いずれの方式を採用することとしても、市が保有する固定資産については、企業会計の慣行を参考とした貸借対照表その他の財務書類の整備に必要な情報を整備保管する必要がある。

また、土地に関する行政が適切に執行されるための基礎的情報としても当然に、公有財産台帳を適切に作成し、逐次適切に更新していく必要がある。

現在、市の公有財産台帳はシステム化されているが、その公有財産台帳システム

は、プログラムにおいても、あるいは運用面、記録内容においても様々な問題点があり、企業会計の慣行を参考とした貸借対照表その他の財務書類を作成するための情報としては不十分である。プログラムについては、新たな投資も必要となることから短期的な改善は困難かもしれないが、運用面あるいは記録内容の見直しについては、速やかに対応を図ることが可能であり、またその必要がある。市においては、公有財産台帳の運用、すなわち作成・記録手続の見直しを行い、また、記載内容が正確かどうかを網羅的に検証する必要がある。

公有財産台帳システムから出力されたデータ（平成19年7月20日現在）を入手し、データの正確性について調査を実施した結果、現在の公有財産台帳システムには次のような問題点が存在することが判明した。

1) 基金で購入した土地の誤計上

基金で購入し未だ所管換えされていない土地は、市の業務手続上、公有財産台帳には登録されないこととされている。しかしながら、平成13年に基金で購入し未だ所管換えがされていない土地（市道町田78号線道路改良事業に伴う道路予定地及び代替地用地 1,076 m² 332,777,550円 契約日 H13.7.11）が、建設部道路整備課所管の土地として公有財産台帳上に記録されている。このため、町田市決算書の「公有財産：土地及び建物」と「基金：町田市土地開発基金」で当該土地面積 1,076 m²が重複計上されている。（決算に与える影響については、「第3 . 5 . (3) 1）」を参照）

これは本来、基金から市が買戻したときに発行する「公有財産取得通知書」を、基金で取得した時に建設部道路整備課が誤って発行し、それを総務部管財課がそのまま公有財産台帳に記録したことによる。

土地取得に関する事務処理が正確に行われるよう改善する必要がある。

2) 土地取得日の入力誤り

公有財産台帳システムのデータ 9,322 件中 2 件の土地取得日が、誤って将来の日付（2016年8月13日）で記録されている。

これは2006年と入力すべきところ2016年と入力してしまった入力誤りを原因とするものである。公有財産台帳システムへのデータ入力が正確に行われるよう改善する必要がある。

3) 土地取得日の未入力

公有財産台帳システムのデータ 9,322 件中 45 件の土地取得日が入力されていないかった。

これは旧手書台帳に記載が無かったことから、平成15年から稼動した現行システムへの引継時にも入力を実施しなかったことを原因とする。

本件は旧手書台帳への記録の不備により結果的にシステムへの入力ができなかったことから生じたものであるが、入力情報の適切な把握と入力が行われるよう改善する必要がある。

4) 公有財産台帳価格の改定

町田市公有財産規則(平成15年4月1日 規則第37号)第22条に、「管財課長は3年ごとにその年の3月31日の現況において、適正な時価をもって評定した価格により、公有財産台帳価格を改定しなければならない。」と定められているが、改定された実績は無い。

規則に準拠して業務を実施するよう改善する必要がある。

5) 取得価格がゼロのデータ

公有財産台帳システムのデータ9,322件中5,334件が取得価格ゼロとなっている。この主な原因として、a.寄附を受けた場合、b.分筆を伴う所管換えが生じた場合が考えられる。

a.寄附を受けた場合、公有財産台帳に登録すべき価格は、町田市公有財産規則第21条では評定価格を付すことと定めているが、実際には評定価格を定めたことは無く、全てゼロで記録している。

規則に準拠して業務を実施するよう改善する必要がある。

b.分筆を伴う所管換えが生じた場合、土地はその一部が所管換えされることとなるが、その際に、所管換え土地面積の比率に応じて土地取得価格も公有財産台帳上移管させるべきであると考えるところ、実際には所管換え先には土地面積のみが移るのみで土地取得価格は引き継がれない。

このため、従来在所管元に分筆前の取得価格が全て残されることとなり、各課の所管する土地の金額面での管理ができない状態となっている。

また、売却が生じた場合には公有財産台帳上、取得価格ゼロの土地が売却されることになるとともに、従来在所管元には当初の取得価格がそのまま残されることになるため、同じく土地の金額面での管理ができない状態となっている。

公有財産管理上、金額面での管理は重要であり、また、今後の公会計の動向をふまえた場合、金額情報は適切に記録しておく必要があることから、業務の見直しを行う必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 未使用地に対する市の取組み

概要

現状、市においては未使用地に対して次の取組みを行っている。

- 1) 総務部管財課による管理
- 2) 市議会の依頼に基づく未使用地の状況調査
- 3) 町田市経営改革会議での検討
- 4) 町田市中期経営計画行政経営改革プランに基づく対応

それぞれの取組みの概要は次の通りである。

1) 総務部管財課による管理

各課が所管している土地で、当該課での利用見込みのない土地は総務部管財課へ所管換えされ、売却を含めた対応が行われることになる。

総務部管財課は土地を含む市有財産の取得管理・処分を行うこととされており、各課から所管換えされた普通財産についても管理・処分を行っている。

公有財産の取得、処分及び管理についての事務分掌は、公規則で次の通りに定められている。

(事務分掌)

第4条 財産の取得、管理及び処分に関する事務(教育財産の管理に関する事務を除く。)は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める者が行うものとする。

- (1) 行政財産 当該用途に係る事務又は事業を主管する課長
- (2) 課の事務又は事業に関連する普通財産 当該事務又は事業を主管する課長
- (3) 前2号に掲げる財産以外の財産 総務部管財課長(以下「管財課長」という。)
 - 2 前項の規定にかかわらず、財産の貸付け及び処分に関する契約事務については、管財課長が行うものとする。

表1 土地の区分と所管課

区分		当該土地を所管する課
行政財産		事務又は事業を主管する課
普通財産	事務又は事業に関連する土地	事務又は事業を所管する課
	事務又は事業に関連しない土地	総務部管財課

2) 市議会の依頼に基づく未使用地の状況調査

市は、市議会の依頼に基づき平成18年3月末の状況と平成19年3月末の状況の2度、未使用になっている普通財産の状況についての調査が行われている。調査方法は各課が所管する未使用地を総務部総務課に報告する方法で行われており、平成19年3月末時点の調査結果は「公有財産（普通財産）の未使用地の状況表」としてまとめられ、平成19年9月に決算特別委員会の資料として市議会に提出されている。

表2は、平成19年度の調査結果の概況を所管課別にまとめたものである。

未使用地の中には寄附により取得した土地も含まれており、寄附により取得した土地には取得価格を付していない（ゼロ評価している）が、市全体で107件、約41億円の土地が未使用地となっている。

各課で将来の利用予定のない普通財産は総務部管財課へ所管換えされることになっている。また、総務部管財課では寄附地（公共公益用地：後述する）あるいは廃道敷（後述する）の管理も行っているため、未使用地の件数は最も多い。

表2 「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」の要約

No.	所管課	件数	面積(m ²)	取得価格(円)
1	総務部管財課	50	16,460.17	1,045,759,662
2	市民部市民活動振興課	15	2,474.99	-
3	市民部安全対策課	1	165.29	-
4	学校教育部施設課	3	3,429.01	313,116,783
5	環境・産業部産業観光課	2	184.93	56,098,663
6	環境・産業部北部丘陵整備課	1	975,635.49	807,329,753
7	清掃事業部清掃総務課	1	159.93	-
8	建設部道路整備課	16	2,250.87	739,418,102
9	建設部住宅課	2	3,749.00	225,000
10	都市計画部都市計画課	9	3,397.62	603,704,974
11	都市計画部区画整理課	4	3,487.61	407,745,800
12	都市計画部鶴川駅前区画整理事務所	3	1,797.70	190,307,600
	合計	107	1,013,192.61	4,163,706,337

環境・産業部北部丘陵整備課では北部丘陵整備事業として取得した土地を未使用地としている。北部丘陵整備事業では複数の地域で土地を取得しているが、上表では件数を1として記載している。

3) 町田市経営改革会議での検討

市では、各分野の専門委員3名と市長、副市長、各テーマ別担当者により構成される「町田市経営改革会議」を設置している。この会議は、行政経営改革を推進していく上で課題となっている(1)人材育成、(2)市民病院経営、(3)財産管理・

運用の3つのテーマについて、外部の有識者による専門的見地からの提言・提案を受け、今後の経営改革の取り組みに活かしていくことを目的としている。なお、町田市経営改革会議は企画部行政管理課が所管課となっている。

表3 町田市経営改革会議の開催状況

回数	開催日	会議時間	会場	主要テーマ
第1回	平成19年8月6日	15時～17時	野津田公園内小野路屋敷	行政経営全般事項
第2回	平成19年8月29日	15時～17時	町田市立国際版画美術館講堂	人材育成
第3回	平成19年10月9日	15時～17時	町田市立中央図書館ホール	病院経営
第4回	平成19年11月13日	15時～17時	まちだ中央公民館学習室1・2	財産管理・運用
第5回	平成20年1月15日	15時～17時	町田市立中央図書館ホール	総括1
第6回	平成20年2月21日	15時～17時	町田市民文学館大会議室	総括2

4) 町田市中期経営計画行政経営改革プランに基づく対応

中期経営計画は市政運営の基本となる計画である。現在の町田市中期経営計画は平成19年11月に公表されている。この中期経営計画は平成19年度から平成23年度までの5カ年を対象としており、「重点政策プラン」、「行政経営改革プラン」、「中期財政見通し」の3つで構成されている。

「行政経営改革プラン」では、42項目の取り組みを示している。その中の一つに、市の保有資産の有効活用を図るため、公共施設跡地の効果的な活用方法を検討することが定められている。この取り組みは企画部企画調整課が所管課となっているが、その内容は次のページの通りである。

プランは16箇所の公共施設跡地の有効利用を検討対象としている。そのうちの
本庁舎移転関連跡地は、現在、本庁舎等に使用されている。しかしながら、将来の新庁舎移転に伴い用途変更が必要となることから、現時点から将来の利用方法を検討しようとするものである。境川クリーンセンター用地については、境川クリーンセンターは現在も稼働中であり、将来的にも廃止の可能性は低い。しかしながら、その機能を縮小せざるを得ない可能性は高く、その際に生じるであろう公共施設跡地をどのように利用するかを検討しようとするものである。また、小学校廃校跡地については、小学校としての役目は廃止されているが、建物が残されており、このような状況を踏まえて将来の利用方法を検討しようとするものである。

なお、本報告書においては、市営住宅跡地^注、小学校廃校跡地及び旧高ヶ坂都営住宅跡地を監査対象としており、本庁舎移転関連施設及び境川クリーンセンター用地は監査対象としていない。

注 旧相原1号市営住宅用地については監査対象としているが、現在スポーツ広場として使用されていることもあり、監査の結果及び監査の意見については記載していない。それ以外の市営住宅跡地については、「第3 . 平成19年9月に町田市議会に報告された未使用地」もしくは「第3 . その他の未使用地・貸付地等」に監査の結果を記載している。

図1 町田市中期経営計画行政経営改革プラン



監査の結果
特に記載すべき事項はない。

監査の意見

1) 未使用地への対応を効果的に進めるための組織の在り方の検討

現在、市は未使用地に対して、上述した4つの取組みを行っているが、これらの市議会の依頼に基づく未使用地の状況調査については所管課が存在しておらず、他の3つの取組みはいずれも所管課が異なっている。

様々な課が、様々な視点から未使用地の有効活用を検討することは良い試みと思われる。しかしながら、市においては現状、それらの取組みから提案されるであろう様々な視点・意見を集約する機能、さらにはそれらを実行に移す機能が十分に備わっていない。

様々な視点・意見を集約し、未使用地の有効活用に活かすためには、市の土地の取得、処分及び管理等に関する権限と責任を、特定の組織に集中化させることが適切であると考えられる。そのためには、現在の総務部管財課と企画部企画調整課の役割を統合することが望ましい。

市においては、未使用地への対応を効果的に進めることが可能となる組織の在り方について検討する必要がある。

表4 未使用地の取組みと所管課

未使用地に対する取組み	所管課
総務部管財課による管理	総務部管財課
市議会の依頼に基づく未使用地の状況調査	-
町田市経営改革会議での検討	企画部行政管理課
町田市中期経営計画行政経営改革プランに基づく対応	企画部企画調整課

2) 未使用地の定義について

市議会の依頼に基づく未使用地の調査については、各課が所管する未使用地を総務部総務課に報告する方法で行われている。しかしながら、未使用地の解釈を市全体で統一しないまま各所管課が未使用地のリストを作成しているため、未使用地と思われるものが報告されていないなど、報告内容の網羅性に疑問が残るものとなっている。このような調査を実施するしないにかかわらず、未使用地の考え方について市全体で統一する必要がある。なお、未使用地の考え方は、次の2通りが考えられる。

【考え方1】

本来、土地の取得は何らかの事業目的に沿って取得されているのだから、現在その土地を使用しているかどうかにかかわらず、事業そのものが活着している以上「未使用地」に該当しないという考え方である。この場合、「公有財産(普通財産)の未使用地の状況」に記載されるかどうかの判断は、有用か不要かどうかで判断されることになる。不要の場合とは、何らかの事情によって、当初の計画が変更されたために、将来にわたって土地の使用の可能性がなくなり、所管換えや売却を検討しなければならない場合である。

【考え方2】

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載するかどうかは、現在、使用しているか使用していないかで判断する。なお、この場合、一般的に代替地として取得した土地も現在使用していなければ記載しなければならない。

3) 公共施設跡地の利用方法の検討について

公共施設跡地については、本来であれば、公共施設を廃止する以前から廃止後の利用方法を検討する必要がある。その意味では、新庁舎移転に先立って、本庁舎移転関連跡地の利用方法を検討する姿勢は評価される。その点については境川クリーンセンターについても同様である。しかしながら、このプランは企画部企画調整課が所管となっている。一方、未使用地の処分は原則として総務部管財課が行っている。そのため、現状においては、企画部企画調整課と総務部管財課の役割分担が不明確となっている。

役割分担が不明確となっていることの問題点の一つとして、未使用地の取扱いについての意思決定の遅さがあげられる。公共施設跡地あるいは未使用地について、市有地として有効利用を図っていくのか、それとも外部に売却するのか、この判断をどの部署が行うのかが曖昧となっている。前述しているように、市においては、市の土地の取得、処分及び管理等に関する権限と責任を、特定の組織に集中化させることが適切であり、そのためには現在の総務部管財課と企画部企画調整課の役割を統合することが望ましいと考える。

(3) 所管換え

概要

課の間において財産の所管を移す所管換えについては、公規則で次のように定められている。

(所管換え)

第14条 課長は、その所管する財産の所管換えをする必要が生じたときは、関係課長と協議の上その理由及び所管換えをする課を示して、管財課長を通じ、市長の決定を受けなければならない。ただし、組織の変更による場合は、その旨を管財課長に通知することをもって所管換えの決定があったものとみなす。

(以下省略)

公規則では、所管する財産の所管換えをする必要が生じたときは、管財課長を通じ、市長の決定を受けなければならない、とされている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する土地の中には、現在の用途がその課の事務又は事業に関連していないにもかかわらず、適当な課への所管換えが行われていないものが散見される。また、その課が所管していても利用方法の見出せない未使用地が、所管換えされないままとなっているものも散見される。このように所管換えをする必要が生じているにもかかわらず所管換えが行われていない土地が散見されることから、市においては積極的に所管換えを進める必要がある。

5. その他

(1) 土地の貸付けに関する事務

概要

土地の貸付けに関する契約事務については、管財課長が行うことが公規則第4条第2項に定められている。また、管財課長は、財産管理事務を処理するため、普通財産貸付台帳を備え、その記録管理を行わなければならないことが公規則第19条に定められている。これらの規定を受けて、公規則第32条では、普通財産の貸付けについて次のように規定している。

第6章 普通財産の貸付け

(普通財産の貸付け)

第32条 普通財産を借り受けようとする者は、町田市普通財産借用申請書（以下「借用申請書」という。）に必要な書類を添えて、普通財産を管理する課に提出しなければならない。

- 2 課長は、借用申請書の提出を受けたときは、普通財産の貸付けの可否について、管財課長を通じ市長の決定を受けなければならない。
- 3 課長は、前項の決定があったときは、普通財産貸付契約締結請求書に必要な書類を添えて、管財課長に貸付契約の請求をしなければならない。
- 4 管財課長は、普通財産の貸付契約を締結するときは、次に掲げる事項を記載した契約書を作成しなければならない。ただし、極めて短期間については、契約書の作成を省略することができる。

（以下省略）

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

1) 土地の貸付けについての規則の遵守とチェック機能の見直し

公規則では、普通財産である土地を貸付ける場合には、当該土地を所管する課は、普通財産貸付契約締結請求書とその他に必要な書類を添えて総務部管財課に提出することを義務付けている。

しかしながら、市においてはこの規則が遵守されていない事案が散見された。例えば、「第3 . 8 . (1) 森野1丁目1434-1外」では、総務部管財課を通さずに所管課が貸付契約を締結していた。その他にも、実質的には土地を貸付けているにもかかわらず、貸付契約を締結していない事案も散見された。

また、現状においては、規則が遵守されていなくとも、それをチェックする機能が市には十分に備わっていない。従って、本報告書に記載した事案以外にも、総務部管財課へ普通財産貸付契約締結請求書等の提出がなされていないもの等が存在する可能性がある。

市においては、土地の貸付けについて、規則に準拠していない事案が存在していないかを市全体で調査する必要がある。また、今後、規則に準拠しない事案が生じないように、チェック体制の見直しを検討する必要がある。

2) 普通財産貸付台帳(土地貸付台帳)

現在、普通財産貸付台帳(土地貸付台帳)は市販の表計算ソフトウェアを利用して作成されている。一方、公有財産台帳システムにも土地の貸付け情報を入力する機能が備えられている。しかしながら、公有財産台帳システムに備えられている土地貸付けの機能は利用されていない。これは、公有財産台帳システムにおいては、土地本体の情報と貸付けの情報とが分離しており、公有財産台帳システムに貸付け情報を入力しても相互に関連付けられるものではないためである。また、公有財産台帳システムの土地貸付けに関する機能は操作が複雑であることも一因となっている。

土地の情報を一元管理することで管理及び土地有効活用の効果の向上が期待されるため、今後行われる公有財産台帳システム更新の際には、土地本体の情報と貸付けの情報を対応させ、公有財産台帳システムで効果的に貸付地の管理が行えるよう、システムを構築することが望まれる。

(2) 借地に関する事務

概要

1) 借地についての市の取扱い

地方公共団体における借地の取扱いは、法文上明確に規定されていない。例えば開示面においても、決算書あるいは附属書類では借地についての開示は要求されていない。

市も借地については、公規則等で特段の取り決めを行っておらず、また、決算書あるいはホームページ等で特別の開示は行っていない。

2) 平成18年度の借地の状況

総務部管財課が保管している事務連絡綴りによると平成18年度の土地使用貸借契約等の動きは次の通りである。

表1 平成18年度の土地使用貸借契約及び土地賃貸借契約の動き

事務連絡 日付	所管課	契約の内容	目的	賃借料 使用料
5月1日	公園緑地課	契約内容変更 (借地の表示変更)	広袴神明緑地	無償
5月9日	公園緑地課	契約内容変更 (借地の表示変更)	尾根緑道緑地	無償
7月6日	公園緑地課	新規契約	忠生・函師緑地	無償
7月7日	公園緑地課	新規契約	忠生・函師緑地	無償
7月13日	公園緑地課	新規契約	三輪新田谷戸緑地	無償
7月21日	公園緑地課	新規契約	町田えびね苑	無償
8月4日	社会教育課	契約更新	自由民権資料館来館者用 駐車場	有償
9月1日	公園緑地課	契約内容変更 (借地の表示変更)	原町田市民の森	無償
9月1日	公園緑地課	新規契約	原町田市民の森	無償
9月4日	公園緑地課	新規契約	薬師池西緑地	無償
9月19日	公園緑地課	契約解除 (所有権移転)	広袴神明緑地	無償
11月2日	農業振興課	新規契約	金森市民農園用地	無償
12月8日	公園緑地課	契約解除 (土地売買のため)	(仮称)滝ノ沢源流公園	無償
12月8日	公園緑地課	契約解除 (土地売買のため)	成瀬山吹緑地	無償
12月8日	公園緑地課	契約解除 (土地売買のため)	成瀬山吹緑地	無償
12月8日	公園緑地課	契約解除 (契約期間満了のため)	忠生・函師緑地	無償
12月11日	公園緑地課	新規契約	(仮称)並木緑地	無償

表1 平成18年度の土地使用貸借契約及び土地賃貸借契約の動き

事務連絡 日付	所管課	契約の内容	目的	賃借料 使用料
12月15日	公園緑地課	契約更新	三ツ目山児童遊園	無償
12月22日	公園緑地課	契約更新	金森山市民の森	無償
1月18日	農業振興課	新規契約	鶴間市民農園用地	無償
1月31日	公園緑地課	契約解除 (土地売買のため)	忠生公園	無償
2月2日	公園緑地課	契約内容変更 (借地の追加)	野津田本村子どもの遊び 場	無償
2月19日	公園緑地課	新規契約	三輪南谷緑地	無償
2月27日	公園緑地課	新規契約	(仮)山崎横峰緑地	無償
3月15日	公園緑地課	新規契約	広袴神明緑地	無償
4月4日	公園緑地課	新規契約	松葉谷戸公園	有償

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

借地については、各所管課で管理しているのみで、市全体として一元管理はされていない。従って、市全体でどの程度借地があり、使用料として毎年どの程度の支払いが行われているのか等、借地の全体像は分からない状態となっている。

現在、借地に関する契約事務は所管課が行い、その結果を総務部管財課に報告している。借地には無償と有償のケースがあるが、無償で借りる場合は土地使用貸借契約、有償で借りる場合は土地賃貸借契約を締結している。これら借地に関する契約の締結、変更、更新、及び解消は所管課で行っており、所管課はその結果を事務連絡として総務部管財課に報告している。総務部管財課はその事務連絡をファイルしているのみであり、データベース化する等、一覧性が保てるような対応は行っていない。また、市として借地の管理方法は明確に定められていないため、実務は所管課の判断に任されている状態となっている。従って、所管課が借地の全体像を適切に把握しているかどうか不明確で、所管課から総務部管財課に対してなされる事務連絡ももれなく実施されているかどうか不明確な状況である。よって、表1についても、平成18年度の動きを全て網羅しているかどうかは不明確な状況である。

現有の公有財産を活用することで、土地使用貸借契約あるいは土地賃貸借契約の見直しが可能となる場合も考えられる。貸付けと同様、借地についても総務部管財課に報告し、総務部管財課で一元管理することが望まれる。

総務部管財課で一元管理する場合には、貸付地と同様、報告様式、報告時期を定め、借地の契約事実が適切に報告されるよう改善する必要がある。

(3) 決算に関する事務

概要

1) 地方公共団体が作成する決算書

会計管理者(町田市においては収入役)は、毎会計年度、政令の定めるところにより、決算を調製し、出納の閉鎖後3か月以内に、証書類その他政令で定める書類とあわせて、普通地方公共団体の長に提出しなければならない(法233条1項)。この政令で定める書類とは、歳入歳出決算事項別明細書と実質収支に関する調書及び財産に関する調書とされている(令166条2項)。

市の平成18年度の歳入歳出決算事項別明細書(一般会計及び下水道事業会計)及び財産に関する調書では、次の箇所に土地に関する記載がなされている。

表2 平成18年度決算書における土地に関する主な記載箇所

書類名	頁	項目
一般会計歳入歳出 決算事項別明細書	169・170	公有財産購入費(衛生費)
	181・182	公有財産購入費(農林費)
	193・194	公有財産購入費(土木費)
	201・202	
	205・206	
下水道事業会計歳入歳出 決算事項別明細書	323・324	公有財産購入費(下水道費)
財産に関する調書	477	1. 公有財産 (1) 土地及び建物 (総括) ・前年度末現在高 ・決算年度中増減高 ・決算年度末現在高
		(行政財産) ・前年度末現在高 ・決算年度中増減高 ・決算年度末現在高 (普通財産) ・前年度末現在高 ・決算年度中増減高 ・決算年度末現在高
	487	4. 基金 (8) 町田市土地開発基金 (総括) ・前年度末現在高 ・決算年度中増減高 ・決算年度末現在高

監査の結果

1) 財産に関する調書の二重計上(財産に関する調書477頁・479頁・487頁)

基金で購入した土地で、一般会計での買取りがなされていないものは、その面積が、財産に関する調書の「4.基金」に計上されることになる。一方、一般会計での買取りがなされたものは、その面積が、財産に関する調書の「1.公有財産」に計上されることになる。

次の土地については、基金で購入しており、一般会計での買取りがなされていないものであるが、平成18年度の財産に関する調書において、「4.基金」と「1.公有財産」のそれぞれの土地面積に二重に計上されていた。当該土地は、本来であれば「4.基金」にのみ計上すべきものであった。このため、平成18年度の財産に関する調書においては、「1.公有財産(1)土地及び建物、普通財産、土地(地積)」の前年度末現在高及び決算年度末現在高がそれぞれ1,076.95㎡過大となっていた。

二重計上されていた土地

区分		所在	面積(㎡)
不動産	土地	学校用地	森野1丁目1033-4
			1,076.95

2) 財産に関する調書の内訳

財産に関する調書の内訳について市に確認したところ、市においては直接対応する資料は作成されていなかった。総務部管財課が取得及び処分の明細を作成していたが、この資料は財産に関する調書の数値とは一致していなかった。

平成15年度から18年度の財産に関する調書と、総務部管財課が作成している明細との差異は表5の通りである。

表3 財産に関する調書 (単位:㎡)

項目		15年度	16年度	17年度	18年度
前年度末現在高	①	4,448,677.68	4,504,213.06	4,602,971.56	5,106,483.78
決算年度中増減高	②	55,535.38	98,758.50	503,512.22	1,057,219.76
決算年度末現在高	③	4,504,213.06	4,602,971.56	5,106,483.78	6,163,703.54

表4 総務部管財課が作成している取得及び処分の明細 (単位:㎡)

項目		15年度	16年度	17年度	18年度
取得	④	76,636.70	108,131.03	503,302.61	1,061,150.20
処分	⑤	7,834.23	13,119.54	26,815.18	4,110.91
差引	⑥	68,802.47	95,011.49	476,487.43	1,057,039.29

表5 財産に関する調書と取得及び処分の明細との差異 (単位：㎡)

項目		15年度	16年度	17年度	18年度
財産に関する調書	②	55,535.38	98,758.50	503,512.22	1,057,219.76
取得及び処分の明細	⑥	68,802.47	95,011.49	476,487.43	1,057,039.29
差異	⑦	13,267.09	3,747.01	27,024.79	180.47

財産に関する調書は公有財産台帳システムから打ち出された数値をそのまま用いて作成しており、その内訳については特段の注意が払われていないのが現状である。しかしながら、決算書に記載した数値については、可能な限りその内訳を把握しておく必要がある。財産に関する調書についても、計上された数値の内訳が把握できる資料を整備しておく必要がある。

なお、財産に関する調書と総務部管財課が作成している取得及び処分の明細の不整合については、総務部管財課が調査をする必要がある。

3) 公有財産購入費の内訳

平成14年度から18年度の公有財産購入費について、各年度の内訳を市に確認したところ、平成18年度の内訳は企画部財政課が保管していたが、17年度以前の内訳は保管していなかった。また、総務部管財課においても公有財産購入費の内訳は作成・保管していなかった。

公有財産購入費については、一件当たりの支出額は多額となるのが一般的であり、また、その支出(あるいは投資)の効果は長期間に及ぶものである。何年度にどのような公有財産を取得したのかという情報は、市においては速やかに把握できる体制を整えておく必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

・事業目的別に見た土地の取得、処分及び管理等

1 . 北部丘陵整備事業

(1) 案件の概要

市は、北部丘陵の一角を占める小野路西部地区（約105ha）と小山田地区（約275ha）の合計の約4分の1の土地を平成17年度以降に都市再生機構から取得している。

これらの土地は、当初、住宅・都市整備公団（現都市再生機構）が区画整理事業を計画し買収を進めてきたが、その後「特殊法人等整理合理化計画」の一環として独立行政法人化したことによる既存事業の見直しの影響を受けて整備事業の中止を決定した土地である。

今後は、市が「農とみどりのふるさとづくり」をテーマに、地権者及び地域住民との連携のもとに農地の活用や自然環境保全の方策を検討することにより、鶴見川の源流域を始め多摩丘陵の豊かな自然環境の保全に寄与するとしている。

(2) 取得した土地（総括）

市が、北部丘陵整備事業用地として、都市再生機構等から取得した土地の概要は、次の通りである。これらの土地は、現在すべて普通財産であり、さらに「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」における未使用地として市議会に報告されている。

表1 平成17年度 土地取得実績

地区	面積(m ²)	金額(円)	単価 (円/m ²)	取得先
小野路西部地区	86,220.72	88,807,341	1,030	都市再生機構
小山田地区	266,713.72	274,715,132	1,030	都市再生機構
合計	352,934.44	363,522,473		

注)取得は、すべて農地(単価1,030円/m²)である。

表2 平成18年度 土地取得実績

地区	面積(m ²)	金額(円)	単価 (円/m ²)	取得先
小野路西部地区	170,040.31	136,793,318	804	都市再生機構
小山田地区	325,618.74	268,590,486	825	都市再生機構
小山田地区	127,042.00	38,423,476	302	その他
合計	622,701.05	443,807,280	—	

注)取得は、山林及び農地である。

表3 平成19年度以降 土地取得(予定含む)

地区	面積(m ²)	金額(円)	単価(円/m ²)	取得先
小野路西部地区	30,456	25,054,800	823	都市再生機構
小山田地区	55,917.61	47,622,198	852	都市再生機構
合計	86,373.61	72,676,998		

注)取得は、山林及び農地である。

表4 土地取得計(表1から表3までの合計)

地区	面積(m ²)	金額(円)	単価(円/m ²)
小野路西部地区	286,717.03	250,655,459	874
小山田地区	775,292.07	629,351,292	812
合計	1,062,009.10	880,006,751	

平成18年度末までに、975,635.49 m²、807百万円もの土地を取得している(表1と表2の合計)。平成18年度末時点における市の普通財産合計は、1,123,369.03 m²なので、当該土地(地積)は、その約87%を占めていることがわかる。

表5 普通財産の状況(平成18年度末)

区分	土地(地積)	比率
北部丘陵整備事業用地	975,635.49 m ²	86.8%
その他普通財産	147,733.54 m ²	13.2%
普通財産 合計	1,123,369.03 m ²	100%

(3) 地区の概要

多摩丘陵

多摩丘陵は、東京都南部、多摩川中・下流南側まで広がる標高100mから180mの地域である。また、小山田地区に源を発する鶴見川水系を始め、いくつもの水系がある水源の森でもある。さらに、大都市に近接する貴重な自然環境も残っている。

歴史的には、縄文時代の遺跡が多くあり、弥生時代以降は、周辺の里山から堆肥を取り、谷戸(谷地ともいう)と呼ばれる小河川の流域で稲作や畑作を行う生活が昭和中期まで続けられた。

町田市北部丘陵地域

町田市北部丘陵は、多摩丘陵の一部を占める地域であり、町田市北部丘陵に加え、日野市、八王子市、多摩市、稲城市、川崎市麻生区まで広がる丘陵の一角を形成している。この地域の一部は、1970年代以降に多摩ニュータウン等の開発が進められたが、一方で、自然が多く残る南山（稲城市）-黒川（川崎市）-真光寺-小野路-小山田-鎌水のラインも存在しており、今回、市が都市再生機構から買収した小野路西部地区と小山田地区も、自然が多く残る地域の一角をなしている。小野路西部地区と小山田地区の概要は次の通りである。

小野路西部地区の概要

所在	東京都心から西方約30km、町田市中心から北方約7kmに位置し、多摩丘陵の西部、町田市の北端部にあたり、多摩ニュータウンの南側に隣接
区域及び面積	町田市小野路町、下小山田町の各一部、面積約105.8ha
現況	地区内の約7割が山林・原野、2割が休耕農地、権利者数326人
買収地	28.7ha（用買完了時点）うち、仮登記農地8.7ha

出所）都市再生機構資料

小山田地区の概要

所在	東京都心から西方約35km、町田市中心から北方約8km、相模原市中心から北東約3km。多摩丘陵の西部、町田市の北端部にあたり、多摩ニュータウンの南側に隣接
区域及び面積	町田市上小山田町、下小山田町及び小山町の各一部、面積約275ha
現況	地区内の約7割が山林・原野、2割が休耕農地、権利者数800人
買収地	65.4ha（用買完了時点）うち、仮登記農地31.4ha

出所）都市再生機構資料

図1 町田市と対象地域

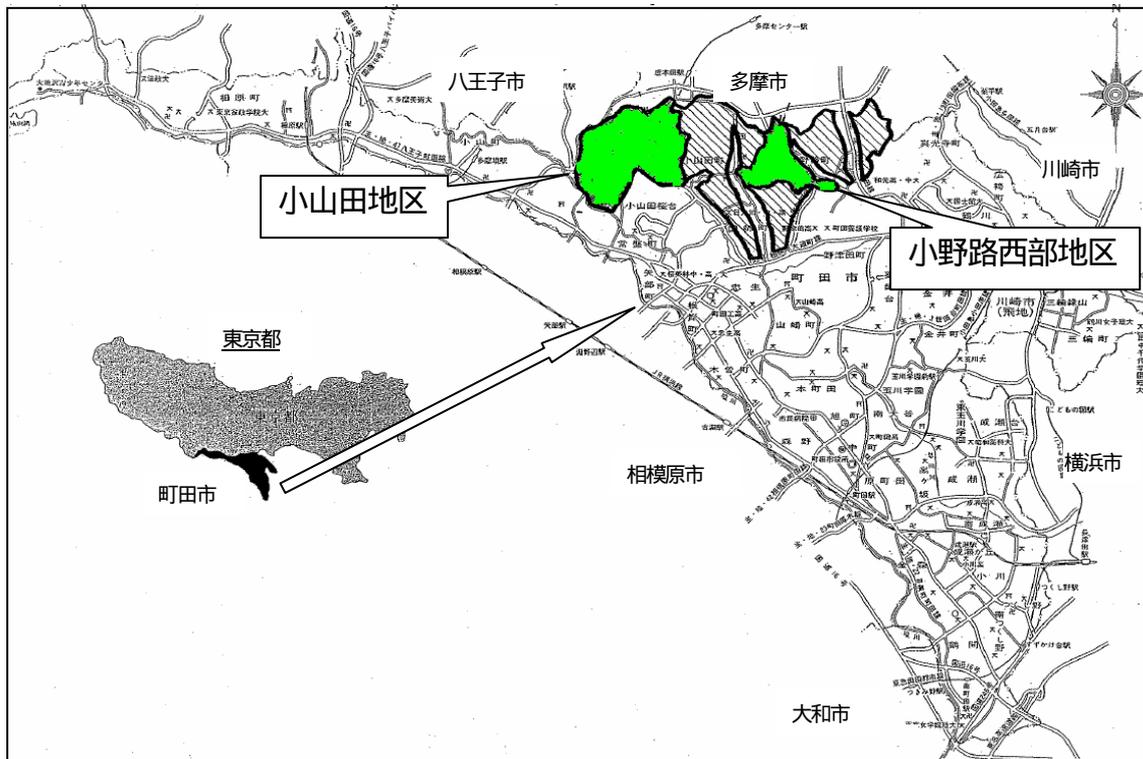


図2 小野路西部地区と市が取得した土地

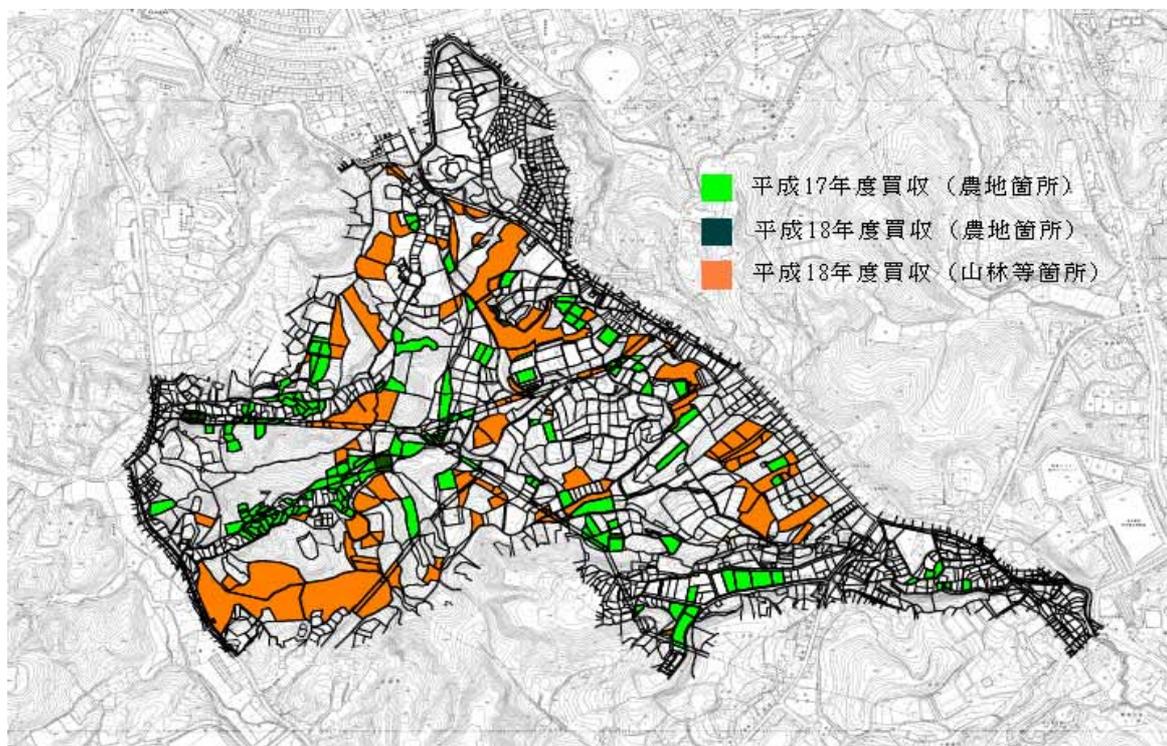
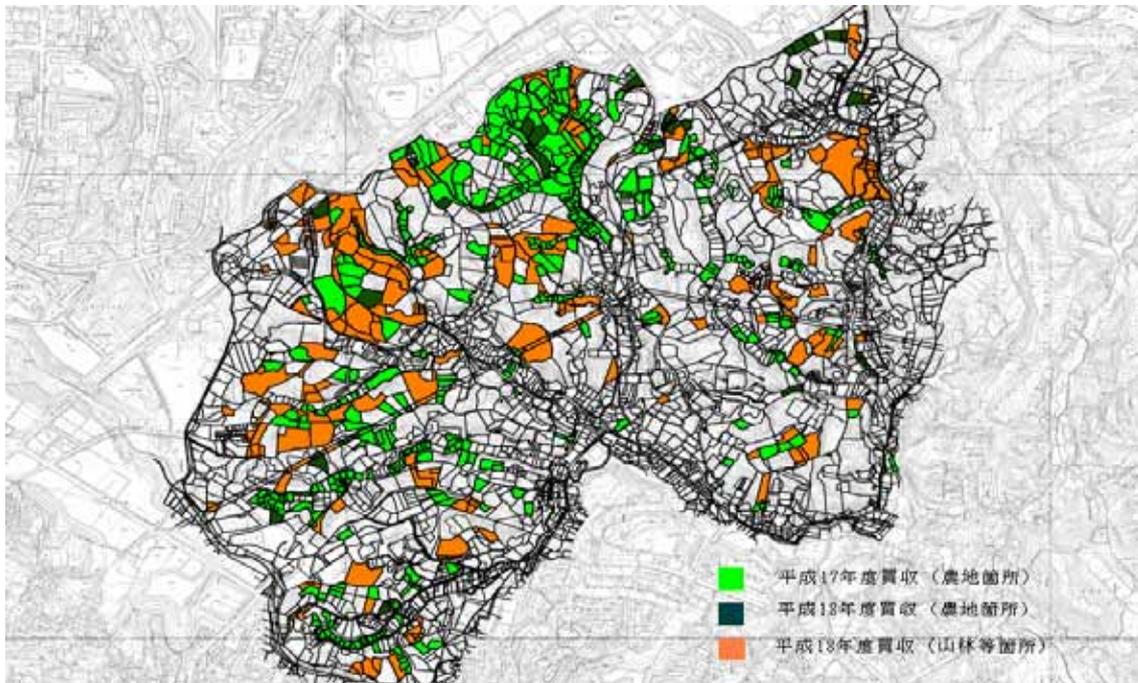


図3 小山田地区と市が取得した土地



(4) 経緯

市による用地取得までの経緯は次の通りである。

小野路西部地区の区画整理事業の中止決定までの経緯

- 平成5年 3月 住宅・都市整備公団における地区決定
- 平成5年 8月 用地取得
- ～平成8年5月
- 平成14年 2月 住宅・都市整備公団から都、市に小野路西部地区及び小山田地区の抜本的見直し協議依頼
- 平成14年 3月 協議依頼について市の同意
- 平成14年 7月 公団事業評価監視委員会開催「事業中止」
- 平成14年 8月 事業中止決定（国土交通省通知）
- 平成14年 9月 地権者説明会(市、住宅・都市整備公団)
「事業中止と今後の進め方」

小山田地区の区画整理事業の中止決定までの経緯

- 平成7年 3月 住宅・都市整備公団における地区決定
- 平成7年 8月 用地取得
- ～平成9年9月

平成14年2月	住宅・都市整備公団から都、市に小野路西部地区及び小山田地区の抜本的見直し協議依頼
平成14年3月	協議依頼について市の同意
平成15年4月	公団事業評価監視委員会開催「事業中止」
平成15年6月	地権者説明会開催(市、住宅・都市整備公団) 「事業中止、今後の進め方」
平成15年7月	事業中止決定(国土交通省通知)

区画整理事業の中止決定以降の経緯

区画整理事業の中止決定を受けて、地区住民を含んだ協議会、懇談会(市、住宅・都市整備公団、地権者などにより構成)が行われ、その後の地区のまちづくりについて検討が進められた。一方、市においても平成16年4月に北部丘陵整備事業を担当する課(北部丘陵整備課)が立ち上がった。そして、平成17年5月に「農とみどりのふるさとづくり」をテーマとする、「北部丘陵まちづくり基本構想」が策定された。この構想を実現する原資として都市再生機構から用地を取得したのである。

(5) 今後の計画の概要

中期経営計画

市の平成19年度から平成23年度までの中期経営計画において、北部丘陵整備事業の事業計画及び達成目標として、以下を定めている。

- ・「農とみどりの支援組織」の設立→ へ
- ・保全すべき緑地の法的位置付けの明確化及び整備手法の決定→ へ
- ・農業振興地域指定に向けて、国や東京都への要請の実施→ へ
- ・農地・樹林地再生モデル事業の具体化→ へ
- ・市有地の一部について、利活用計画の決定及び整備着手→ へ

「農とみどりの支援組織」の設立について

平成19年度からの中期経営計画では、事業達成のための支援組織の設立を目指している。この組織は、市やJA等の共同出資によって設立するとし、具体的には、次の業務を行う予定となっている。

- ・当該地区における総合的な土地の管理
- ・都市農業振興センターとしての機能
- ・農業、緑に関する市民交流センターとしての機能

現在、公社設立に向けた調査が進められており、平成18年度末までに、市とJA町田市との協議が6回実施され、総合的な合意が図られた。しかしながら、問題点の整理や、さらに設立に向けた詳細な計画は今後の作業に委ねられており、未だ設立時期が明確になっていないのが現状である。

保全すべき緑地の法的位置付けの明確化及び整備手法の決定

通常、市が、ある事業で土地を取得する場合、土地の取得時点で、すでに土地の法的位置付けが明確となり、また整備手法も決定している。しかしながら、北部丘陵整備事業の場合、平成16年度（平成17年3月）に「農とみどりのふるさとづくり」をテーマとする基本構想は策定されたが、具体的な事業計画が確定しないまま、この基本構想を実現するための原資として、当該用地を前倒し購入したのである。よって、保全すべき緑地の法的位置付けの明確化及び整備手法の決定は、今後の作業に委ねられている^注。

農業振興地域指定に向けて、国や東京都への要請の実施

北部丘陵整備事業は、市だけで実施するのは困難であることにより、国や東京都に対して、「農業振興地域の指定」に関することや、既存の補助制度の活用についての支援を要請している。平成19年度においても、国・東京都への支援要請は重要なマネジメント目標として取り上げられているが、見通しは厳しい状況である。

農地・樹林地再生モデル事業の具体化

現在、農地・樹林地の環境再生に関するパイロット的な事業をいくつか行っている。例えば、小野路地区の「小野路奈良ばい谷戸」をモデル対象地として、持続できる水田や里山の保全のために新たな担い手、支援者の育成を図ることを目的とし、市民の手による水田の再生や隣接する樹林地の整備そして収穫などの体験指導及び地域の歴史や環境の体験学習会を開催している。これらモデル事業が、北部丘陵整備事業に結びつく成果として少しずつ繋がっていくことが期待されている。

市有地の一部について、利活用計画の決定及び整備着手

北部丘陵整備事業は、ある意味、壮大な計画であるため、全体を一気に実施しようとする現場の着手や利活用まで時間を要してしまうことが予想される。また、地権者の中には、未だに開発志向が残っている。従って、まず、市有地（約100ha）の内、本事業に賛同が得られた地域（約24ha）について、利活用計画を決定し、さらにその内、約13haについては、整備事業に着手し、中期経営計画終了時点では、保全すべき緑地部分を確定するとしている。

^注 一般に、事業は、基本構想（Master Plan）に加え、実施計画（Feasibility Study）、詳細設計（Detail Plan）といった事業計画を順次策定した上で遂行される。そして、保有すべき土地の法的位置付けや整備手法は、実施計画（Feasibility Study）や詳細設計（Detail Plan）の中で、決められることになる。

奈良ばい谷戸とモデル事業（稲作地）



（平成19年10月5日撮影）

（6）基本構想と取得した土地の関係

基本構想によると、土地は、最終的に「農の活性化エリア」「緑の保全エリア」「集落整備エリア」及び「農と緑の利活用エリア」の4つに区分するとしている。「農の活性化エリア」では、市が農地をすべて取得するわけにはいかないが、基本的に農地の基盤整備を図るために取得土地を活用することになる。「緑の保全エリア」では、法的位置付けを明確にすることにより、緑を公的に残し、将来に引き継ぐ緑の景観や水源の確保を図るために、取得した土地を活用することになる。「集落整備エリア」は、現在既存の住宅がある地域であり、地域住民のために道路整備等を図るために土地を活用することになる。最後に、「農と緑の利活用エリア」は、集落整備エリアと農の活性化エリアの後背地として、営農的土地利用と環境保全の調和を図るために、取得した土地が活用されることになる。

一方、今回取得した土地は、現状では、基本構想を達成するための原資でしかない。図2及び図3でもわかるように、取得した土地は、地域に点在しており、そのままでは基本構想にあるような活用はできない。今後、順次「交換分合」により、効率、効果的に集約し、最終的に、4つのエリアで活用されていくことになる。

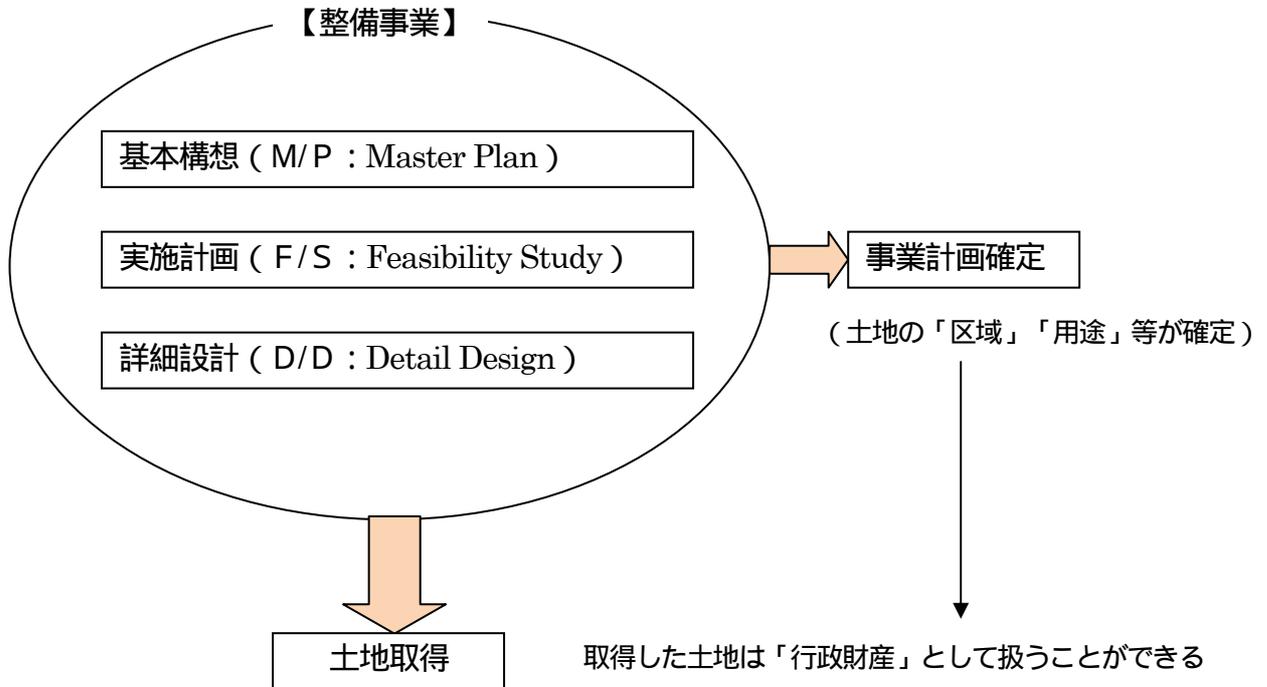
通常、ある事業で取得した土地は、購入時点で「行政財産」となるが、北部丘陵

整備事業の場合、上記の理由によって、現状では土地の用途や区域が確定しないために、「普通財産」として扱わざるを得ないのである。

なお、上記のような状況にあるにもかかわらず、市が当該土地を前倒しで購入した理由は、市が購入しなければ誰もまちづくりをせず、農地の将来の在り方が不透明なため、一刻も早く購入する必要があったためとしている。また、乱開発の抑制効果を発揮するためにも早急に購入する必要があったとのことである。

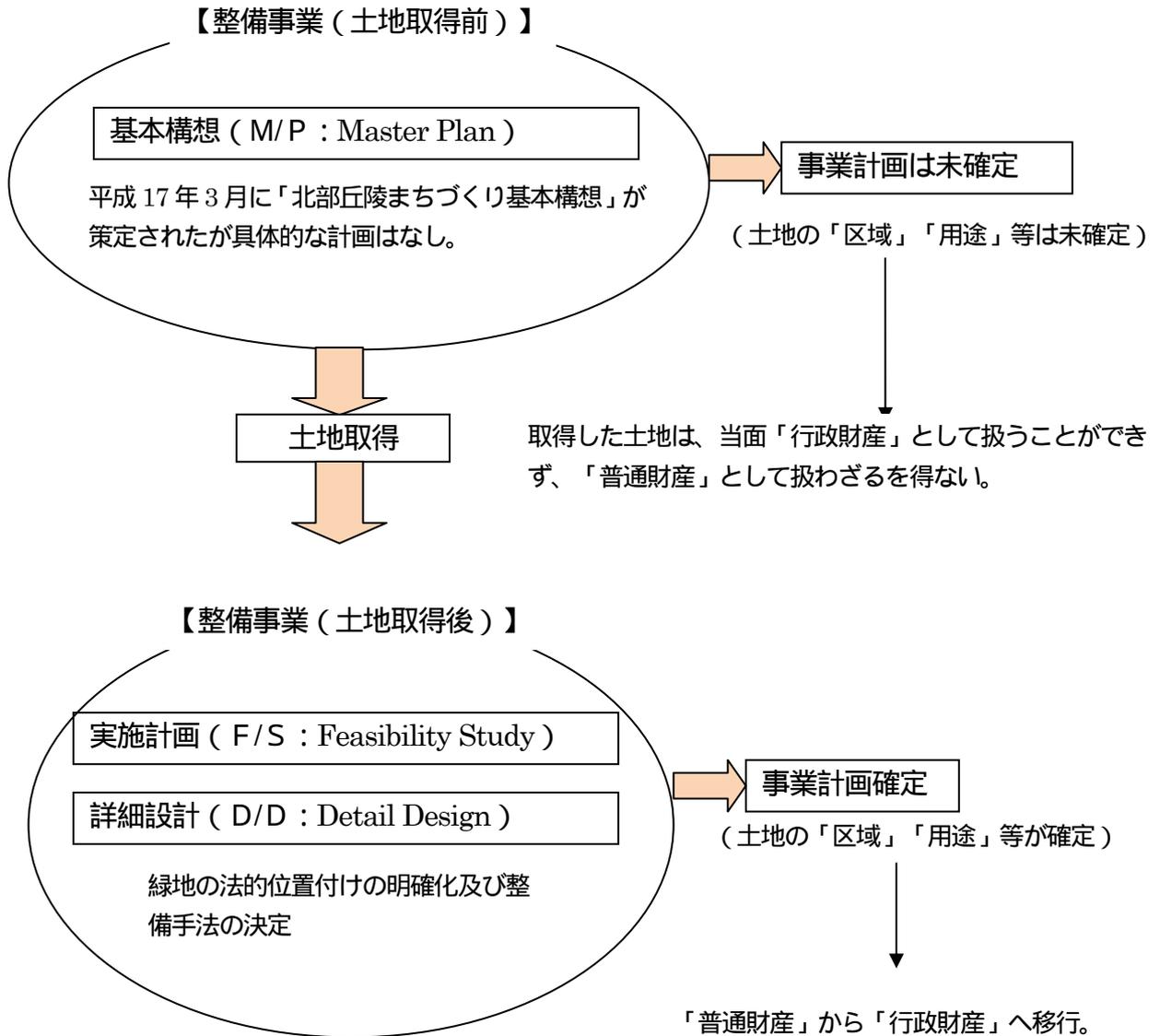
図4は、通常の整備事業における土地取得である。この場合、土地の取得時点で事業計画が確定しているため、土地の「区域」や「用途」が決まっており、取得と同時に「行政財産」として扱うことができる。

図4 通常の整備事業における土地取得までの流れ



一方、図5は北部丘陵整備業における土地の取得である。土地の取得時点では、基本構想を達成するための原資でしかなく、そのままでは活用できない。よって、「普通財産」として扱わざるを得ない。今後、事業計画が進むに従って、順次「交換分合」により効率、効果的に集約し、土地の「区域」「用途」が確定した時点で行政財産に移行することになる。

図5 北部丘陵整備事業における土地取得までの流れ



(7) 外部監査での視点

以上の北部丘陵整備事業の概要の理解を踏まえ、外部監査での視点は次の通りとなる。

- ・都市再生機構等からの土地の買収手続が規則等に準拠して適切に実施されているか確認する。
- ・土地の有効利用という観点から、今後の整備事業の在り方について検討する。

(8) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(9) 監査の意見

市議会の議決の時期

北部丘陵整備事業においては、平成18年度において公社を通じても土地を取得している(表7)が、市議会の議決は市が公社から土地を買戻した時点でなされている。この場合、公社による先行取得に当たって、市と公社との間で、買戻し時期、買戻し額等を定めた委託契約書(先行取得に関する契約書)が締結されていることより、公社による先行取得は、実質的に市による土地の「先物買い」を意味する。委託契約書を締結すること自体は、公社に塩漬けの土地を残さないという意味において大変評価できる。しかしながら、このような委託契約書を締結した場合には、公社が先行取得した時点で市議会の議決を得ることが望まれる。(詳細は、第3.2.(2)を参照)

買収手続の規則等への準拠性

平成17年度及び平成18年度の北部丘陵整備事業に関する土地取得の一連の手続とその日付は、表6から表9の通りである。

表6 平成17年度取得

所在	小野路町等(農地)	
面積	352,934.44 m ²	
取得価格	363,522,473 円	
取引の相手方	都市再生機構	
手続	審査会	平成17年9月13日依頼 平成17年9月20日決定
	仮契約締結起案	平成17年10月13日
	仮契約締結	平成17年10月13日
	市議会 (第4回町田市議会定例会(議案番号 第133号))	平成17年12月1日可決
	契約締結起案	平成17年12月1日
	契約締結	平成17年12月2日
	公有財産取得通知書日付	平成18年4月18日
	管財課確認	平成18年4月18日

表7 平成18年度取得

所在	上小山田町(山林、原野)	
面積	127,042.00 m ²	
取得価格	38,423,476 円	
取引の相手方	公社	
手続	審査会	平成16年9月3日依頼 平成16年9月7日決定
	行政報告	平成16年9月29日 公社での取得時点(平成16年9月29日)で都市環境常任委員会に行政報告
	市議会	平成18年12月1日可決 (第4回町田市議会定例会(議案番号 第128号))
	契約締結起案	平成18年12月12日
	契約締結	平成18年12月20日
	公有財産取得通知書日付	平成19年3月30日
	管財課確認	平成19年4月6日

表8 平成18年度取得

所在	小野路町等(山林、原野等)	
面積	457,152.25 m ²	
取得価格	365,721,800 円	
取引の相手方	都市再生機構	
手続	審査会	平成18年12月12日依頼 平成18年12月19日決定
	仮契約締結起案	平成19年1月31日
	仮契約締結	平成19年2月5日
	市議会	平成19年2月23日可決 (第1回町田市議会定例会(議案番号 第43号))
	契約締結起案	平成19年2月27日
	契約締結	平成19年3月6日
	公有財産取得通知書日付	平成19年3月30日
	管財課確認	平成19年4月6日

表9 平成18年度取得

所在	小野路町等（農地）	
面積	38,506.80 m ²	
取得価格	39,662,004 円	
取引の相手方	都市再生機構	
手続	審査会	平成17年9月13日依頼 平成17年9月20日決定
	仮契約締結起案	平成17年10月13日
	仮契約締結	平成17年10月13日
	市議会	平成17年12月1日可決 (第4回町田市議会定例会(議案番号第133号))
	契約締結起案	平成17年12月1日
	契約締結	平成17年12月2日
	公有財産取得通知書日付	平成19年3月30日
	管財課確認	平成19年4月6日

(注) 契約締結は平成17年12月2日であるが、実際の取得は平成18年度に行っている。

取得手続の最終段階で行われる「公有財産取得通知書」の総務部管財課への送付が、取得年度末前後に行われている。総務部管財課は、公有財産を一括管理する部署であるので、「公有財産取得通知書」は取得の都度総務部管財課へ送付することが望まれる。

市議会等への情報提供

1) 関係者への説明

審査会の決定や市議会の可決などの取得手続は規則等に準拠して行われていたが、これらの取得手続の中で、用地を取得した場合の本質的な問題点や将来の課題については関係者すべてが認識すべきことになる。よって、すべての問題点を市議会等に提示し、理解を得る必要がある。ここで、現在認識されている課題としては次の点があげられる。

- ・ 本事業は、基本構想のみで具体的な事業計画が策定されない中で、土地を取得しなければならないこと。
- ・ よって、取得した土地は、当初から普通財産として取り扱わなければならないこと。
- ・ 取得した土地が、そのまま事業に活用されるのではなく、今後粘り強く交換分合をすることによって事業目的に沿った土地を効果的に集約していかなければならないこと。
- ・ 多摩地区の開発を見ている地域の地権者の中には、未だに開発志向が残っている人も多いが、これらの地権者の同意を得る必要があること。

- ・ よって、本事業に賛同が得られた地域から、順次整備事業を行わざるを得ないことより、事業期間が相当程度長期に及ぶこと。
- ・ 事業の規模が大きく、市だけでは事業の遂行は困難であり、国や東京都との調整が必要なこと。

これらの課題の中には、土地取得以降に認識された課題もある。しかしながら、取得時点で認識された課題については、市議会や常任委員会への行政報告さらには審査会等において十分説明を行う必要がある。今後、新たな機構からの取得や公社からの買戻し(1,380 m²)の際には、上記の問題点について十分に説明をする必要がある。

2) 残高の定期的な市議会への報告

また、市全体の普通財産に占める本事業用地の重要性を考慮すると、本事業の用地が、後述する の意見のように「公有財産(普通財産)の未使用地の状況」の記載事項になるかどうかにかかわらず、毎年度末時点の土地の残高のリストと現状を市議会に報告することが望ましい。

3) 市議会への提出資料

土地の取得について、市議会へ議案として提出する際に、買入れの目的、相手方、買入れの方法、予定価格、物件の表示に取得する土地のリストを添付して資料として提出している。議員等に案件の内容を十分に理解してもらうためには、これらの情報に加え、案件取得までの経緯や上記に記載したような取得の問題点についての情報についても提出する必要がある。

市民等のコンセンサスの獲得

区画整理事業の中止以降、地区住民を含んだ協議会、懇談会でまちづくりについて検討を進められているが、その他にも市民の意見を集積する方法を検討することや、経験豊富な計画プランナーや学識経験者の意見を十分に得るなどの方法を検討する必要がある。その際には、本事業が成功し、北部丘陵に緑が残ったとしても、それが本当に市民のためになっているかについて十分に検討する必要がある。

北部丘陵は、市にとって可能性を秘めた土地であり、本事業は市の将来のためにも成功しなければならないものである。そのためには、一人でも多くの市民のコンセンサスを得る必要がある。

また、市民のコンセンサスを得るために情報公開が必要になると思われるが、一方的に情報公開をすれば良いというのではなく、公開した情報が本当に市民の目に見えているかどうかを検証する必要もある。

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」への記載について

本事業において取得した土地は、普通財産であると同時に、すべて「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」における未使用地となっている。ここで、未使用地の定義が曖昧なので、「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載される未使用地の定義を明確にすると同時に、本事業に関する土地が、この未使用地に該当するか再度検討する必要がある。そして、検討の結果、未使用地に該当しないと判断されたならば、「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」から削除すべきことになる。ここで、未使用地の考え方としては次の2通りがあるものと思われる。

【考え方1】

本来、土地の取得は何らかの事業目的に沿って取得されているのだから、現在その土地を使用しているかどうかにかかわらず、事業そのものが継続している以上「未使用地」に該当しないという考え方である。この場合、「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されるかどうかの判断は、有用か不要かどうかで判断されることになる。不要の場合とは、何らかの事情によって、当初の事業計画が変更されたために、将来にわたって土地の使用の可能性がなくなり、所管換えや売却を検討しなければならない場合である。このように考えると、本事業において取得した土地は、事業そのもの（基本構想ではあるが）は変更されずに存在するのだから、未使用地には該当しない。ある計画に基づいて入手したにもかかわらず、入手と同時に「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載しなければならないという事態は避けられることになる。

【考え方2】

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載するかどうかは、現在、使用しているか使用していないかで判断する。この場合、本事業において取得した土地は、現在使用していないので、記載されることになる。なお、この場合、一般的に代替地として取得した土地も現在使用していなければ記載しなければならない。

全体スケジュールの作成

中期経営計画では、本事業の市有地（約100ha）の内、賛同が得られた地域（約24ha）について利活用計画を決定し、さらにその内、約13haについては、整備事業に着手するとしている。一方、本事業の対象地全体（約100ha）のターゲット（完了時期等）が明確ではない。完了時期が明確に定められていないことによって、事業が長期に亘って継続される事態が懸念される。住民の意識の問題など不確定要素が多いという意見もあるが、賛同が得られた地域（約24ha）以外についても、ターゲット（完了時期等）を定めることが望まれる。

2. 道路

(1) 道路用地

概要

道路は、道路法によると道路台帳を作成し管理することとされている。
道路台帳に記載すべき事項は道路法施行規則第4条の2に規定されている。

道路法

(道路台帳)

第二十八条 道路管理者は、その管理する道路の台帳（以下本条において「道路台帳」という。）を調製し、これを保管しなければならない。

- 2 道路台帳の記載事項その他その調製及び保管に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。
- 3 道路管理者は、道路台帳の閲覧を求められた場合においては、これを拒むことができない。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市では町田市公有財産規則第24条で、道路の用に供し又は供するものと決定した土地については公有財産台帳には記載しないこととし、別途道路法第28条及び道路法施行規則第4条の2により定められている道路台帳を作成することで道路用地の管理を行っている。

しかし、道路法施行規則第4条の2で道路台帳に少なくとも記載すべき事項として定められている項目は、道路の敷地の面積及びその内訳、路線の起点及び終点や、路線の主要な経過地、鉄道又は新設軌道との交差の数等の道路としての情報のみであり、取得金額や取得日等、他の公有財産の公有財産台帳記載情報とは内容が異なるものである。

道路についても今後財務情報が必要になること、及び、廃道による用途変更等、他の公有財産と同一の管理を行うことも生じる可能性があることから、他の公有財産と同様、総務部管財課においても財務情報を収集し、管理する必要がある。

(2) 道路代替地

概要

道路用地を買収する際の地権者への補償には、金銭補償と用地補償の二通りがある。

地権者が用地補償を求めた場合には、市はその時点で保有している土地の中から地権者が希望したものを代替地として提供する。従って、地権者の希望にかなう用地補償を行うためには、ある程度の土地を代替地としてストックしておく必要がある。このようにしてストックしている土地が道路代替地である。

居住地を市へ売却して、その見返りとして用地補償を希望する地権者は、これまでの居住地の近隣に代替地を求めるケースが多い。そのため、ある道路事業のための代替地として市があらかじめ取得していた土地で、代替地としての引き合いがなかった土地は、当該道路事業終了後は処分が難しくなる可能性が高くなる。

道路代替地の多くは建設部道路整備課が所管しているが、建設部道路整備課は、代替地として処分することは難しいと思われる土地を未使用のまま長期間保有している状況が続いていた。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

ある道路事業のための代替地として市が取得した土地で、当該道路事業で代替地としての引き合いがなかった土地は、積極的に売却を進める必要がある。

売却については、道路事業終了後、あらかじめ定めておいた年数を経過した土地から売却対象とする等の対応が考えられる。長期間未使用となっている代替地で、宅地として利用可能と思われる代替地については、総務部管財課へ所管換えし、総務部管財課主導で売却を進めることが望ましい。

表1 売却あるいは貸付契約を締結することが望ましい廃道敷の例

所管課	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積(m ²)	本報告書の記載箇所
環境・産業部 産業観光課	忠生2丁目	10-1	1	H10.1.8	132.45	.5.(1)
建設部 道路整備課	下小山田	2728-4外	2	H9.3.12	488.50	.7.(2)
	金井町	3022-9外	2	H5.3.18外	386.00	.7.(3)
	山崎町	310-1	1	S58.12.15	356.47	.7.(4)
	玉川学園5丁目	3780-17	1	S62.9.8	136.43	.7.(6)
	玉川学園7丁目	4110-1外	2	H1.11.18外	447.03	.7.(7)

(3) 道路残地

概要

道路残地とは、道路用地として購入した土地のうち、道路に使用されずに残された部分をいう。

道路用地を購入する際には、道路として使用される部分だけを購入できれば十分なのだが、地権者が、残地となる部分も含めて市に購入を要請した場合、市は残地を含めて購入する場合もある。

道路残地については、面積が僅少等の理由で、用途が限定されることもあり、市では原則として、当該道路残地に接している地権者への売却による処分を行っている。しかしながら、価格の折り合いがつかなかった等の理由により、売却が行われないまま未使用となっている道路残地を市は抱えている。

現在、未使用となっている道路残地の多くは建設部道路整備課の所管となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

現在、市が保有している道路残地の多くは、市が保有する必要性は低いものであり、積極的に売却を進めるべきものである。そのためには、当該残地に接している地権者に対して購入の意思があるかどうかを確認する必要がある。

また、このような残地を売却する場合については、過去に売却あるいは使用貸借契約を結ぶことを打診したのかどうかの記録が残されていない。そのため、どのような交渉を行ってきたのかが不明確となっている。残地を売却する場合についても交渉記録を残しておく必要がある。

表2 売却あるいは貸付契約を締結することが望ましい道路残地の例

所管課	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積(m ²)	本報告書の記載箇所
環境・産業部 産業観光課	原町田2丁目	1279-7外	2	S62.10.28 外	52.48	.5.(2)
建設部 道路整備課	南大谷	36-25外	2	H8.3.15	42.75	.7.(5)
	金井5丁目	435-5	1	H4.5.27	72.08	.7.(8)
	木曾町	619-25外	7	H3.1.28外	107.42	.7.(9)
	南大谷	198-15外	2	H3.3.13外	37.06	.7.(2)
	南大谷	107-1外	3	H10.3.17	207.00	.7.(3)
	成瀬	5060-4	1	H4.1.20	12.00	.7.(8)

3. 公園緑地

(1) 概要

公園・緑地に関する土地の取得状況

近年における公園（都市公園）・緑地（緑地保全の森）に関する土地取得の状況は次の通りである。

表1 公園・緑地に関する土地取得状況

		年度										合計
		H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	
都市公園	面積(ha)	1,399	0,977	2,077	2,453	1,550	1,079	2,374	1,862	9,904	0,579	24,254
	費用(百万円)	1,417	941	1,502	1,740	946	424	873	703	2,081	247	10,874
緑地保全の森	面積(ha)	1,144	1,378	1,725	0,252	0,270	3,308	2,513	4,925	2,552	1,528	19,595
	費用(百万円)	983	1,131	1,008	112	182	794	796	948	773	882	7,609
合計	面積(ha)	2,543	2,355	3,802	2,705	1,820	4,387	4,887	6,787	12,456	2,107	43,849
	費用(百万円)	2,400	2,072	2,510	1,852	1,128	1,218	1,669	1,651	2,854	1,129	18,483

出所) 町田市公園緑地等一覧表

上表の通り、毎年度コンスタントに公園・緑地のために土地を購入しており、市全体と比較しても、公有財産の取得のかなりの割合を公園・緑地のために購入している。ちなみに、平成18年度の公有財産購入費は、総額2,940百万円となっている。

表2 公有財産購入費（平成18年度）

区分	金額	比率
公園・緑地	1,193 百万円	40.6%
その他	1,747 百万円	59.4%
公有財産購入費 計	2,940 百万円	100.0%

注) 平成18年度の公園・緑地に関する取得額は、表1では1,129百万円で、表2では1,193百万円となっている。差額64百万円は、公園（広場）予定地である「高ヶ坂都営住宅跡地」買収に関わる平成18年度支出額分である。この土地は、公有財産購入費には含まれているが、H14年～H23年までの10回払であり、完済後に一括で所有権移転・公有財産台帳登録を予定しており、それまでは土地取得として扱われないため、表1には含まれていない。なお、「高ヶ坂都営住宅跡地」の一部用地については、すでに平成15年度に東京都から取得している。今回の分割払いの対象となる用地は、平成15年度に取得していない残りの部分である(第3 . 2 を参照)

平成17年度と18年度における用地取得の詳細は次の通りである。

表3 平成17年度における用地取得状況（都市公園）

取得日	件名	面積(m ²)	金額(千円)	相手方
H17.6.1	(仮)真光寺宮ノ下公園用地	4,932.43	229,786	公社
7.7	忠生公園拡張用地	130.56	2,572	民間企業
9.12	金時山公園	1,178.51	149,000	財務省
9.12	金井5丁目緑地	1,149.36	97,100	財務省
9.28	三ツ目山公園	2,604.89	77,276	公社
9.28	相原中央公園	165.87	1,812	公社
10.11	三ツ目山公園	2,542.37	73,474	個人
12.27	南大谷公園	9,884.28	390,200	公社
H18.2.2	三輪自然公園	733.79	9,099	個人
2.14	滝の沢源流公園	1,185.14	91,848	個人
2.17	滝の沢源流公園	392.53	56,000	基金
3.2	野津田公園	1,500.30	23,105	個人
3.3	小野路公園用地	72,638.07	839,355	公社
3.3	小野路公園建物	-	40,434	公社
合計		99,038.10	2,081,061	-

表4 平成18年度における用地取得状況（都市公園）

取得日	件名	面積(m ²)	金額(千円)	相手方
H18.10.16	三ツ目山公園	336.06	8,620	公社
10.25	小山田桜台3号緑地	493.70	6,760	財務省
10.6	かしの木山自然公園	876.26	20,154	基金
H19.1.30	忠生公園	3,131.37	120,245	個人
3.28	滝の沢源流公園	948.60	91,635	個人
合計		5,785.99	247,414	

注) その他に、「高ヶ坂都営住宅跡地(広場予定地)」第4回買収分がある。(表2注参照)

表5 平成17年度における用地取得状況（緑地保全の森等）

取得日	件名	面積(m ²)	金額(千円)	相手方
H17.6.30	鎌倉街道小野路宿緑地隣接	1,213.42	67,345	基金
10.12	つくし野殿山緑地	3,869.62	377,000	財務省
12.5	薬師池北緑地	1,493.94	50,047	個人
12.26	成瀬山吹緑地	10,100.43	163,499	公社
H18.1.30	本町田恩田川緑地	202.44	12,300	財務省
2.10	忠生図師緑地	3,392.37	60,500	基金
3.7	図師緑地	2,653.80	13,360	個人
3.7	図師緑地	992.48	4,863	個人

表5 平成17年度における用地取得状況（緑地保全の森等）

取得日	件名	面積(m ²)	金額(千円)	相手方
3.8	野津田丘陵緑地	1,599.31	23,670	個人
	合計	25,517.81	772,584	-

表6 平成18年度における用地取得状況（緑地保全の森等）

取得日	件名	面積(m ²)	金額(千円)	相手方
H18.10.12	成瀬山緑地	12,450.70	814,000	財務省
10.25	薬師池西緑地	693.63	29,800	財務省
H19.2.23	成瀬山吹緑地	698.60	11,480	公社
3.26	尾根緑道緑地	1,437.78	26,599	個人
	合計	15,280.71	881,879	-

公園・緑地の担当課の所掌事務と土地取得の関係

公園・緑地は公園緑地課が所管している。公園緑地課の主な所掌事務は次の通りである。

- a) 「緑の基本計画」の推進に関すること
- b) 自然の保護及び回復に関すること
- c) 緑地保全基金に関すること
- d) 公園緑地、緑地保全の森・市民の森及び街路樹等の計画及び設計施工に関すること
- e) 公園及び保全緑地等の用地取得に関すること等となっている。

この内、『a)の「緑の基本計画」の推進に関すること』における「緑の基本計画」とは、緑地の保全から公園緑地の整備、その他の公共公益施設及び民有地の緑化の推進まで、市の緑全般について将来あるべき姿とそれを実現するための施策を明らかにしていくというものであり、市において平成11年に策定された。また、この「緑の基本計画」では、市全域の緑をどの程度担保性のある緑にしていくかについて、次の「市民1人当たりの都市公園等」という目標量を示している。市はその目標達成に努力しなければならない。

表7 市民1人当たりの都市公園等

平成10年度実績	平成17年度(中間目標)	平成22年度(最終目標)
16.2 m ² /人	概ね 19.2 m ² /人	概ね 20.3 m ² /人

出所) 町田市「緑の基本計画【概要版】」(パンフレット)より

ここで、「市民1人当たりの都市公園等」における都市公園等には、次のものが含まれる。

- a) 都市公園
- b) 緑地公園

- c) 都立公園・緑地
- d) 都市計画決定公園^注(未供用部分、つまり都市計画決定をしたが、未購入又は未借地によって未整備となっている部分)
- e) 都市計画決定緑地(未供用部分、つまり都市計画決定したが、未購入又は未借地によって未整備となっている部分)
- f) 児童遊園
- g) 公園用地(先行取得等)
- h) 学校用地
- i) 遊び場
- j) 住宅・都市整備公団、公社、都営住宅
- k) 緩衝緑地
- l) 準公園緑地

「緑の基本計画」における「市民1人当たりの都市公園等」の目標値を達成するためには、都市公園等を増やす必要がある。市では、都市公園等を増やすために、都市公園や緑地公園用地の取得や、都市計画決定を積極的に行っているのである。さらに、都市計画決定を行った区域については、用地取得を積極的に行った上で、その用地の整備をしているのである。

(2) 監査の結果

特に記載すべき事項はない。

(3) 監査の意見

市議会の議決の時期

現在、市は公社を通じても土地を取得しているが、市議会の議決は市が公社から土地の買戻しをする時点でなされている。この場合、公社による先行取得に当たって、市と公社との間で、買戻し時期、買戻し額等を定めた委託契約書(先行取得に関する契約書)が締結されていることより、公社による先行取得は、実質的に市による土地の「先物買い」を意味する。委託契約書を締結すること自体は、公社に塩漬けの土地を残さないという意味において大変評価できる。しかしながら、このような委託契約書を締結した場合には、公社が先行取得しようとする時点で市議会の議決を得ることが望まれる。(詳細は、第3 . 2.(2)を参照)

^注 あらかじめ土地の利用方法を制限する目的で、行政は「都市計画区域」を定めるが、その「都市計画区域」の中で、道路、公園、下水道などの公共的施設をどの場所に整備するか等を決める際には、法律に基づいた手続が必要になる。これが「都市計画決定」で、この中で決められた公園を「都市計画決定公園」という。

土地を取得することの妥当性についての検討プロセス

市では「緑の基本計画」を推進するため公園及び保全緑地等の用地を積極的に取得している。ここで、本来、公園及び保全緑地の取得は、それに要する費用とその効果を慎重に検討しなければならない。

平成18年度の取り組みとその成果として、約1.4haの用地買収目標に対して2.1haの買収ができ、また1.2haの借地目標に対して約2.6haの借地ができたので、多くの緑地が保全されたとしている。重要なことは、本来買収又は借地とする土地は、買収又は借地としなければ緑地が保全されない土地であったかということである。つまり、土地取得の必要性はあるとしても、さらにその土地を取得することの妥当性のプロセスを別途検討しなければならない(第3 . 2 . (1) 参照)。

平成19年度においても、「緑の基本計画」達成に向けて用地買収約23.0ha、借地約0.17ha、都市計画決定2か所の目標を掲げている。年度の目標指標達成やその背後にある「緑の基本計画」の数値目標達成そのものも重要ではあるが、「緑の基本計画」の目的は緑の保全なのだから、まず買収しなければ緑地が保全されないのかどうかを慎重に判断した上での買収が必要である。

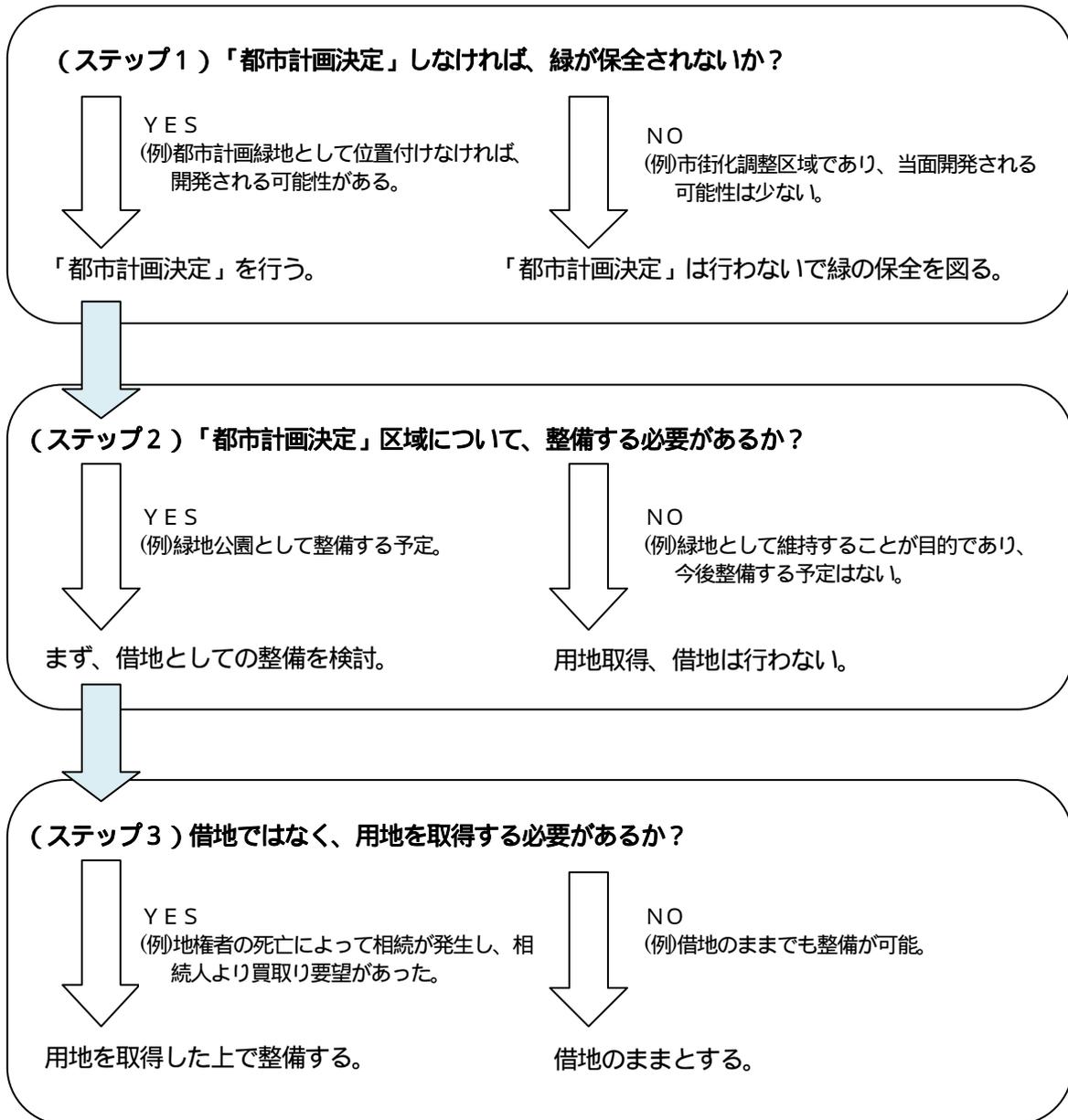
土地取得決定までの検討過程のフローの例を次ページの図で示す。市が厳密にこのフローに沿って土地を購入する必要はないが、市の緑を保全するためには、土地の取得だけが手段ではないことを認識した上で、慎重な対応が必要である。また、図1では相続人より買取り要望があった場合には用地を取得しているが、このような場合にも、借地のままであればその分財政的負担が増すことはないのだから、無条件に買取り要望に応じるのではなく、まず借地として継続できないかを検討する必要がある。

さらに用地購入に関する是非を検討する部署の設置や第三者機関に定期的に検査させる仕組みの構築も検討する必要がある。

(例) 緑地用地取得決定までのフロー例

都市計画決定をすれば、その区域は都市公園等に該当し、その分「緑の基本計画」の目標値に近づく。ただし、本当に都市計画決定をする必要があるか慎重に検討する必要がある。

図1 土地取得までの意思決定フロー



4. その他

(1) 公共公益用地

概要

公共公益用地とは、宅地開発を行う民間事業者からの寄附により取得した土地のことである。

宅地開発を行う場合には、一定割合で公共用地を確保する必要があり、この公共用地は、宅地開発を行う事業者からの寄附により確保されていた。しかしながら、寄附地の条件までは定められていなかったため、事業者は公共用地に利用することが困難な土地を寄附することがあり、市はそのような土地を未使用のまま長期間保有している状況が続いていた。

現在、未使用となっている公共公益用地は総務部管財課の所管となっており、売却可能な土地から売却する方針でその処分を進めている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

未使用となっている公共公益用地について、市は売却を進めているが、今後も引き続き売却を進める必要がある。

現在市が保有している未使用となっている公共公益用地の中には、住宅地の中に立地しており宅地として利用可能と思われる土地が多く含まれている。このような土地については、原則として行政目的への使用を検討することよりも、積極的に売却を進めることが望ましい。

表1 売却を検討することが望ましい公共公益用地の例

所管課	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積(m ²)	本報告書の記載箇所
総務部管財課	旭町2丁目	1698-20 外	3	S58.1.27	170.65	. 1. (14)
	大蔵町	1600-42 外	4	S58.6.1	212.29	. 1. (15)
	能ヶ谷町	1464-32	1	S58.11.8	280.66	. 1. (16)
	大蔵町	3162-24	1	S59.12.20	166.82	. 1. (17)
	金井4丁目	141-17 外	3	S61.10.7	263.62	. 1. (18)
	能ヶ谷町	1761-20	1	S63.6.10	231.42	. 1. (20)
	本町田	2087-7	1	H4.10.22	157.97	. 1. (21)
	玉川学園5丁目	2389-67	1	H8.6.5	190.36	. 1. (22)

(2) 廃道敷

概要

廃道敷とは、あか道(昔からの農道、里道等)の跡等で、現在は道として利用されていない土地のことである。

道として使用されていたことから土地の形状が細長く、用途が限定されていることもあり、市では原則として、当該廃道敷に接している地権者への売却による処分を行っている。しかしながら、地権者と交渉を行ったが、価格の折り合いがつかなかった等の理由により、売却されないまま未使用となっている廃道敷を市は抱えている。

現在、未使用となっている廃道敷は、原則として総務部管財課の所管となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

現在、市が保有している廃道敷の多くは、市が保有する必要性は低いものであり、積極的に売却を進めるべきものである。よって、速やかに、当該廃道敷に接している地権者に対して購入の意思があるかどうかを確認する必要がある。

また、このような廃道敷については、過去に売却あるいは普通財産貸付契約を締結することを打診したのかどうかの記録が残されていないため、どのような交渉を行ってきたのかが不明確となっている。廃道敷についても交渉記録を残しておく必要がある。

表2 売却あるいは貸付契約を締結することが望ましい廃道敷の例

所管課	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積(m ²)	本報告書の記載箇所
総務部管財課	金井町	2504-11外	5	S56.8.14 外	142.99	. 1. (24)
	南大谷	534-2	1	S44.7.29	105.00	. 1. (25)
	金森	1167-2	1	不明	214.00	. 1. (26)
	小山町	777-3外	2	H2.6.21	210.00	. 1. (28)
	相原町	4386-3	1	H3.5.29	357.00	. 1. (29)

(3) 市営住宅跡地

概要

現在、市が抱えている未使用地の中には、次の市営住宅跡地が含まれている。

表3 市営住宅跡地

	名称	面積(m ²)	用途廃止月	本報告書の記載箇所
ア	旧小山1号市営住宅跡地	1,487.00	平成15年3月	.8(1)
イ	旧小山2号市営住宅跡地	600.00		.1(7)
ウ	旧相原2号市営住宅跡地	2,262.00		.8(2)
エ	旧忠生市営住宅跡地	1,510.00	平成14年1月	.1(1)

イ、エについては総務部管財課が所管しており、ア、ウについては平成19年6月まで建設部住宅課が所管し、その後総務部管財課へ所管換えされている。

また、市営住宅跡地の具体的な活用策については、企画部企画調整課主導で検討が行われている。用途廃止後の平成14年度に企画部企画調整課により町田市営住宅跡地利用計画検討委員会が立ち上げられ、それぞれの跡地について将来の方向性が示されている。その後、平成19年11月に町田市中期経営計画行政経営改革プラン(以下「改革プラン」という。)が公表され、「公共施設跡地の効果的な活用」が改革項目として位置付けられ、効果的な活用を検討する資産として市営住宅跡地が例示されている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市営住宅跡地の活用方法については、市営住宅としての用途廃止後の平成14年度に町田市営住宅跡地利用計画検討委員会ですべて具体的な検討が行われている。しかしながら、本来は市営住宅としての用途を廃止する前に検討すべきであったと思われる。

また、町田市営住宅跡地利用計画検討委員会ではそれぞれの跡地について将来の方向性が示されたが、示された方向性を実現化するための行動が速やかになされないため、上記土地のように現在も未使用となっているものが存在している。

速やかに行動がなされなかったのは、所管課と将来の具体的な活用策を検討する課が別であることに起因すると思われる。効果的な活用を図るためには、方向性を検討する組織とそれを実行する組織は同一であることが望ましい。

さらに、改革プランでは、市営住宅跡地の具体的な活用方針を平成22年度までに決定するとしている。具体的な活用方針を決められないまま土地を長期間保有し続けることは避けるべきであり、平成22年度までに具体的な活用方針が決まらなかった場合は売却を検討する必要がある。

(4) 集会所用地

概要

市では、コミュニティ活動のための環境整備に向けた、地域の施設作りのために、中規模集会所施設の設置を援助している。町田市中規模集会所施設整備補助要綱では、複数の町内会・自治会等で世帯数が1,000世帯以上を対象に、町内会・自治会で構成する施設委員会に対し40,000千円を補助し、また、用地は原則として市が買収又は借地で確保している。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

町田市中規模集会所施設整備補助要綱では世帯数や管理運営等の形式的要件を満たせば中規模集会所施設設置の補助を受けることができる。この要綱に則り、市は平成18年度末までに33の中規模集会所施設を設置してきた。

しかし、集会所用地の購入に当たっては、そもそも使用頻度が高いとはいえない中規模集会所の用地購入に市が多額の税金を投入することの経済的合理性を考慮しなければならない。また建設費補助により集会所建設費用を負担することの出来る地域とそうでない地域の不平等の解消を検討する必要もある。そのうえで、公民館等の公の施設による代用や集会所施設の共同利用を促進することが望ましい。

表4 集会所用地として購入したが現在も集会所が建設されていない土地の例

所管課	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積(m ²)	本報告書の記載箇所
総務部管理財課	成瀬	4511 6	2	H12.12.27外	1,922.02	. 1. (24)
市民部市民活動振興課	鶴川4丁目	40 9	1	S62.3.25	330.75	. 2. (1)

(5) 町田市土地開発公社

概要

公社は、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、町田市及びその周辺地域の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与することを目的として昭和49年8月に市が全額を出資し設立した。

設立	昭和49年8月
資本金	5百万円
出資者	町田市 (出資比率:100%)
借入金	1,158百万円(平成19年3月31日現在)

公社の人員は、平成18年度末現在、理事10名、監事2名、職員8名である。

理事・幹事・職員は全て市の助役^注と職員が兼務しており、日常業務は総務部管財課の職員が実施している。

平成18年度末現在の借入金1,158百万円のうち、541百万円は基金からの融資(利率0.6%)であるため、公社にとっては市中金利より負担が軽減されているが、残りの617百万円は民間金融機関からの融資である。

公社が保有している土地は市の施策に基づいて取得されたものであり、将来的には市が買戻すべきものである。公社に長期に土地が留まることは、公社の資金の硬直を招くとともに、市の土地利用が遅れることにつながっているため、公社が保有している土地について長期の滞留が生じていないか調査を行った。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

平成15年1月に取得した市道町田78号線道路用地2,378.68㎡ 402,437,365円(支払利息を含んだ金額)については平成20年1月で保有年数が5年を迎えるため、平成20年1月に、基金を利用して公社からの買戻しを行っている。

現在、公社で取得した土地の保有上限は定められていないが、東京都に提出する公社事業実績調査表の記載項目に「長期保有土地の状況」があり、取得後5年以上保有している土地、取得後10年以上保有している土地をそれぞれ記載することとされているため、市では公社が保有している土地は実務上5年以内に買戻ることとしており、今回の予算措置はそれに則った事務処理が行われたものである。

しかし、公社での土地の長期保有の管理をより明確にするため、実務上行われている公社での長期保有の土地を管理する事務処理についての規程を整備する必要がある。

^注 平成19年4月1日以降は副市長

(6) 町田市土地開発基金

概要

市は公用も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ことを目的として基金を昭和44年10月に設置した。基金の額は30億円である。

平成18年度末時点で基金が保有する土地は次の通りである。

表5 基金保有資産(平成18年度末時点)

件名	面積(m ²)	金額(円)	取得日
南町田駅北口広場築造に係る代替地	595.29	151,798,950	H17.8.30
小野路1号雨水幹線整備事業 (小川橋～岩小橋)用地	323.86	6,462,890	H19.2.28
市道町田78号線道路改良事業に伴う 道路予定地及び代替地用地	1,076.95	332,777,550	H13.7.23
デイサービス小川用地	707.77	118,197,590	H17.2.18
合計	2,703.87	609,236,980	-

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

基金で平成13年7月に取得した市道町田78号線道路用地1,076.95 m² 332,777,550円は保有年数が既に5年を超えており、現在、市では基金から建設部道路整備課への一般会計での買取りを検討している。

基金で取得した土地の保有期間の上限は特に定められていないが、公社の場合と同様に、実務上5年以内に基金から建設部道路整備課への一般会計での買取りを行うこととしているものの、今回は超過することとなった。

公社の場合と同様に、基金での土地の長期保有の管理を明確にするため、基金での長期保有の土地を管理する事務処理についての規程を整備する必要がある。

平成18年度に取得した土地

1. 建設部道路整備課

(1) 鶴間1丁目17-9(南町田駅北口広場築造事業)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成19年2月28日	道路用地として 行政財産へ振替	61.23	4,664,123	285,584,286

南町田駅北口広場築造事業に伴い取得した土地である。平成17年8月に公社が購入し、平成19年2月に市が買戻しを行っている。

南町田駅北口広場築造事業は、平成13年11月26日に町田都市計画道路3・2・1号線の交通広場として都市計画決定が行われ、平成16年1月21日に交通広場約5,000m²の事業認可を得ている。

取得価格(285,584,286円)の内訳は次の通りである。

土地取得費	61.23 m ² × 251,500 円 =	15,399,345 円
物件移転補償費		268,163,697 円
公社が付加した金利		1,454,118 円
公社が付加した手数料		567,126 円
	合計	<u>285,584,286 円</u>

当該土地の取得価格(285,584,286円)には物件移転補償費(268,163,697円)が含まれている。当該土地にはマンションが建っており、この物件移転補償費はマンション住民への移転補償として、公社が地権者から土地を購入する際に、土地取得費と併せて支払われたものである。

当該土地の公社と地権者、及び市と公社の契約の推移は次の通りである。

1) 平成17年8月11日 公社と地権者との間で次の土地売買契約を締結。

表1 平成17年8月11日の土地売買契約

地番	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
鶴間1丁目17-7	199.69	251,500	50,222,035
鶴間1丁目17-8	40.43	251,500	10,168,145
鶴間1丁目17-9	61.23	251,500	15,399,345
合計	301.35		75,789,525

2) 平成17年8月11日 公社と地権者との間で物件移転補償契約を締結。 補償金額は268,163,697円。

- 3) 平成18年1月23日 公社と市との間で土地売買契約を締結。市は表1のうち、鶴間1丁目17-7及び鶴間1丁目17-8を60,390,180円で公社から買戻し。この取得価格には、公社が地権者から購入した際の価格に、公社の手数料及び利息が加算されている。
- 4) 平成19年2月28日 公社と市との間で土地売買契約を締結。市は表1のうち、鶴間1丁目17-9を285,584,286円で公社から買戻し。この取得価格には公社が地権者から購入した際の価格に、公社の手数料及び利息が加算されている。また、2)の物件移転補償費268,163,697円も加算されている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

1) 公社における物件移転補償費の取扱い

公社における物件移転補償費の取扱いについては、公社の定款及び業務方法書にその定めがある。公社の定款によると、公社の業務遂行に関し必要な事項は、定款に定めるもののほか、業務方法書の定めるところによるとされている(町田市土地開発公社定款第19条)。定款の規定を受けて業務方法書では、公社が取得する土地に伴う損失補償は、東京都の定める基準を参考にして行うとされている(業務方法書第5条)。

しかしながら、所管課においては業務報告書第5条の存在を認識しておらず、「東京都の定める基準」の具体的な内容を把握していたとは思われない状況であった。

公社が行う物件移転補償について、その根拠と実務上の取扱いについて、十分に認識する必要がある。

2) 市の買戻し

鶴間1丁目17-9は平成17年8月に公社が地権者から購入し、平成19年2月に市が公社から買戻しをしている。公社は地権者に支払う購入代金を金融機関からの借り入れで賅っているため、公社が保有している期間は公社に金利負担が生ずる。この土地についても公社は、1,454千円の利息を金融機関に支払っている。

平成18年1月23日に鶴間1丁目17-7及び鶴間1丁目17-8だけを買戻し、鶴間1丁目17-9を買戻さなかったのは、国庫補助の額に対応するためである。

南町田駅北口広場築造事業は国庫補助の対象となっている。ただし、平成18年度の国庫補助の額が鶴間1丁目17-9までを含む額ではなかったため、鶴間1丁目17-9の買戻しは平成19年度以降に行うこととされた。一方、物件移転補償費については、当初から国庫補助の対象とはされていない。

従って、当該案件については、公社が地権者に支払った物件移転補償費を、市がどのタイミングで公社に支払うかが問題であったと思われる。

南町田駅北口広場築造事業は平成16年1月21日付で事業認可を得ており、事業も進められ、物件移転補償費もその一環として支出されている。また、当該事業は国が行っている一般国道16号改良工事（町田立体事業）と並行して行われており、物件移転補償費も国との協議で決められている。実際には、平成16年6月には市の負担する物件移転補償費（268,163,697円）は決められていた。

当初から国庫補助の対象となっていないことより、物件移転補償費に関する市の支出を、平成19年2月まで先延ばししていたことに合理的な理由はない。

市としては、平成17年度もしくは平成18年度当初に公社に物件移転補償費を支払い、金利負担を少しでも減らす努力をするべきであったと思われる。

3) 物件移転補償費の会計処理

市においては、地権者から直接土地を購入する場合で、併せて物件移転補償費を支払う場合は、土地購入代金は「公有財産購入費」、物件移転補償費は「補償金」として会計処理される。一方、公社を経由して取得する場合、土地購入代金に加え物件移転補償費も「公有財産購入費」として会計処理されている。

従って、物件移転費補償を伴った土地の購入の場合、公社を経由する場合と経由しない場合では土地の取得価格及び取得単価が大幅に異なることになる。

市においては、物件移転費補償を伴った土地で、公社を経由して購入するものについても、公有財産台帳へは土地取得費のみを記帳する等、土地記録の正確性・妥当性の確保に努める必要がある。

(2) 相原町字和田 1198 外 (相原駅西口広場築造事業)

概要

所在地	相原町字和田 1198-3	相原町字和田 1173-6	相原町字中村 1271-3	相原町字郷路 1267-3
所管課	建設部 道路整備課			
現況	道路用地として行政財産へ振替			
取得日	平成 19 年 2 月 26 日			
取得形態	公社より買戻し			
取得価格	139,600,164 円	76,680,810 円	29,994,045 円	67,795,036 円

相原駅西口広場築造事業に伴い取得した土地である。市は公社から平成 19 年 2 月に買戻している。1198 については、公社は平成 18 年 4 月に地権者から購入しており、1173-5 については、公社は平成 18 年 2 月に地権者から購入しており、1271-1 及び 1267-1 については、公社は平成 17 年 12 月に地権者から購入している。当該土地の取得価格には、「(1) 鶴間 1 丁目 17 - 9 (南町田駅北口広場築造事業)」同様、物件移転補償費が含まれている。取得価格の内訳は次の通りである。

取得価格の内訳	1198-3	1173-6	1271-3	1267-3
土地取得費 ()	74,133,300 円	27,781,025 円	25,606,620 円	10,972,728 円
物件移転補償費	64,625,403 円	48,438,636 円	4,182,983 円	56,226,821 円
金利手数料等	841,461 円	461,149 円	204,442 円	595,487 円
合計	139,600,164 円	76,680,810 円	29,994,045 円	67,795,036 円

土地取得費	1198-3	1173-6	1271-3	1267-3
取得面積 (ア)	486.12 m ²	170.75 m ²	158.85 m ²	59.28 m ²
取得単価 (イ)	152,500 円/m ²	162,700 円/m ²	161,200 円/m ²	185,100 円/m ²
土地取得費(ア×イ)	74,133,300 円	27,781,025 円	25,606,620 円	10,972,728 円

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

1) 公社における物件移転補償費の取扱い

「(1) 鶴間 1 丁目 17 - 9 (南町田駅北口広場築造事業)」同様、公社が行う物件移転補償についての根拠と実務上の取扱いについて、十分に認識する必要がある。

2) 物件移転補償費の会計処理

「(1) 鶴間 1 丁目 17 - 9 (南町田駅北口広場築造事業)」同様、市は公社からの買戻し時における公有財産台帳へは、補償金部分を含めず土地の取得価格のみを記帳する必要がある。

(3) 中町1丁目504-6外(都市計画道路3・4・33号線(中町)築造事業)

概要

所在地	中町1丁目504-6	中町1丁目504-4・511-3
所管課	建設部 道路整備課	
現況	道路用地として行政財産へ振替	
取得日	平成19年2月26日	
取得形態	公社より買戻し	
取得価格(円)	23,224,162	82,688,587

都市計画道路3・4・33号線建設に伴い取得した土地である。市は公社から平成19年2月に買戻している。504-6については、公社は平成18年11月に地権者から購入しており、504-4及び511-3については、公社は平成17年12月に地権者から購入している。

当該土地の取得価格には、「(1) 鶴間1丁目17-9(南町田駅北口広場築造事業)」同様、物件移転補償費が含まれている。取得価格の内訳は次の通りである。

取得価格の内訳	504-6	504-4・511-3
土地取得費()	23,136,440 円	45,950,265 円
物件移転補償費		36,217,191 円
金利手数料等	87,722 円	521,131 円
合計	23,224,162 円	82,688,587 円

土地取得費	504-6	504-4・511-3
取得面積(ア)	59.63 m ²	127.11 m ²
取得単価(イ)	388,000 円/m ²	361,500 円/m ²
土地取得費(ア×イ)	23,136,440 円	45,950,265 円

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

1) 公社における物件移転補償費の取扱い

「(1) 鶴間1丁目17-9(南町田駅北口広場築造事業)」同様、公社が行う物件移転補償についての根拠と実務上の取扱いについて、十分な認識が必要である。

2) 物件移転補償費の会計処理

「(1) 鶴間1丁目17-9(南町田駅北口広場築造事業)」同様、市は公社からの買戻し時における公有財産台帳へは、補償金部分を含めず土地の取得価格のみを記帳する必要がある。

2. 環境・産業部公園緑地課

(1) 高ヶ坂都営住宅跡地

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成15年3月31日	公園用地	13,159	60,006	789,612,600

(注)「高ヶ坂都営住宅跡地は、平成15年3月31日に取得した上表の土地(以下「エリア」という。)と、平成14年から平成23年までの10回払であり、完済後に一括で所有権移転・公有財産台帳登録を予定している土地(以下「エリア」という。)に分けられる。当該案件は、厳密には平成18年度には用地の取得はないが、エリアについては平成18年度においても支出していることより今回検討する。また、厳密には、緑の基本計画に基づく計画的な公園整備の枠外の案件であることより、「第3.3.公園緑地」ではなく、ここで記載する。

(経緯)

平成8年 建物を除却処理
 平成12年11月 東京都より、住宅用地として使用しない方針としたので、市と協議したいとの通知あり
 平成13年6月から
 平成14年3月 都営高ヶ坂団地跡地利用検討委員会の開催
 平成14年10月 市長が取得の方針を表明

一部(エリア)を「条例上の公園」として、平成14年度(平成15年3月31日)に取得したが、残り(エリア)については、多摩都市モノレールの導入が計画されており、恒久的な利用ができないということより「緑を基調とした広場」という位置付けで、10年分割払いで取得することで東京都と合意した。その後、エリアについては、平成17年度広場整備工事を行い、市民に開放されている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

高ヶ坂都営住宅跡地については、もともと事業計画が明確ではなく、土地を取得することが優先されていたと思われる。結果的に、土地の取得に合理性があったとしても、今後、同様に取得時点で事業計画が明確ではない事案が出てきた際に備えて、取得までの対応方針や取得後いつまでに具体的な活用方法を策定するかなどの方針を明確に決めておく必要がある。なお、高ヶ坂都営住宅跡地については、「行政経営改革プラン」(第3.4.(2)を参照)において、具体的な利用方法が決まっていない公共施設の跡地として位置付けられており、今後有効な利用方法を検討することになっている。

．平成19年9月に町田市議会に報告された未使用地

市においては、平成19年3月時点の未使用地の状況についての調査が行われている。この調査結果は「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」としてまとめられ、平成19年9月に総務部総務課を通じて市議会に提出されている。

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地について、次ページ以降にその概要、監査の結果及び監査の意見を記載している。

なお、監査の結果及び監査の意見の区分については、次の考え方に基づいている。

監査の結果	買収あるいは公社から買戻した未使用地で、取得から5年を経過しているもの 所管換えが必要な土地 公有財産台帳等の記録が不備な土地 買収あるいは公社から買戻した土地で、現在の活用方法に問題があると考えられるもの
監査の意見	買収あるいは公社から買戻した未使用地で、取得から5年を経過していないもの 寄附・交換で取得した土地で未使用となっているもの その他

1. 総務部管財課

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、総務部管財課所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況（総務部管財課所管）

	事業名及び 区分	町丁目名	地番	筆 数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格 (円)
1	成瀬会館予定地	成瀬	4511-6外	2	H12.12.27外	1,855.46	262,457,820
2	公共公益用地	下小山田町	4014-3外	31	S61.12.12	6,223.35	721,352,809
3	市有地	忠生2丁目	24-4	1	S53.5.1	108.00	
4	NTT交換残地	東玉川学園4丁目	3475-28	1	S40.2.19	312.00	
5	市有地	木曾町	1751-3外	4	S40.12.3	796.85	
6	木曾承継地	木曾町	1325-2	1	S52.10.1	171.00	
7	旧小山2号 市営住宅跡地	小山町	4056-3	1	S34.4.16	600.00	
8	旧自転車置場	つくし野3丁目	23-40外	2	S54.6.15外	101.11	
9	旧鶴川集会所	大蔵町	547-5	1	S57.11.10	351.48	61,943,033
10	下水道用地	鶴間2丁目	102-12外	2	S50.10.15	204.00	
11	都市計画道路 予定地	金森	1187-8	1	S55.5.26	27.97	
12	旧水路土揚敷	つくし野2丁目	5-24	1	S57.11.4	15.52	
13	都市計画道路 3・4・47号線残地	金森	676-31	1	S59.3.27	5.31	
14	旧都営住宅敷地	森野3丁目	713-1	1	S24.8.6	121.21	
15	公共公益用地	玉川学園8丁目	3497-8	1	S56.11.19	206.01	
16	公共公益用地	本町田	2985-1	1	S57.6.23	824.32	
17	公共公益用地	原町田4丁目	1526-4の 一部外	2	S57.10.13	113.50	
18	公共公益用地	旭町2丁目	1698-20外	3	S58.1.27	170.65	
19	公共公益用地	大蔵町	1600-42外	4	S58.6.1	212.29	
20	公共公益用地	能ヶ谷町	1464-32	1	S58.11.8	280.66	
21	公共公益用地	大蔵町	3162-24	1	S59.12.20	166.82	
22	公共公益用地	金井4丁目	141-17外	3	S61.10.7	263.62	
23	公共公益用地	東玉川学園4丁目	3400-78外	2	S63.5.12	820.63	
24	公共公益用地	能ヶ谷町	1761-20	1	S63.6.10	231.42	
25	公共公益用地	本町田	2087-7	1	H4.10.22	157.97	
26	公共公益用地	玉川学園5丁目	2389-67	1	H8.6.5	190.36	
27	公共公益用地	金井8丁目	1472-12外	5	H10.7.27	222.12	
28	廃道敷	金井町	2504-11外	5	S56.8.14	142.99	
29	廃道敷	成瀬	2154-198	1	S58.1.24	4.83	

表1 未使用地の状況(総務部管財課所管)

	事業名及び 区分	町丁目名	地番	筆 数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格 (円)
30	廃道敷	南大谷	534-2	1	S44.7.29	105.00	
31	廃道敷	金井町	1845-30	1	S60.8.13	27.71	
32	廃道敷	鶴川1丁目	53-3	1	S60.4.12	6.87	
33	廃道敷	金森	1747-11	1	S43.3.26	10.00	
34	廃道敷	玉川学園3丁目	3708-4	1	S40.12.20	2.75	
35	廃道敷	金森	1167-2	1	不明	214.00	
36	廃道敷	能ヶ谷町	371-4	1	S47.3.11	37.00	
37	廃道敷	矢部町	2725-5	1	S61.4.25	210.00	
38	廃道敷	玉川学園6丁目	2243-3	1	S63.10.3	66.00	
39	廃道敷	木曾町	141-5	1	H1.2.9	19.09	
40	廃道敷	下小山田町	2907-39	1	H5.6.15	22.29	
41	廃道敷	小山町	777-3外	2	H2.6.21	210.00	
42	廃道敷	山崎町	1153-4	1	H2.7.24	17.93	
43	廃道敷	成瀬	4628-4	1	H2.9.13	40.29	
44	廃道敷	相原町	4386-3	1	H3.5.29	357.00	
45	廃道敷	鶴間	1630-3外	2	H7.7.7	53.68	
46	廃道敷	本町田	3207-11	1	H8.4.23	40.62	
47	廃道敷	三輪	1488-6	1	H8.10.8	16.91	
48	廃道敷	本町田	2625-15	1	H10.3.11	12.58	
49	廃道敷	小川	1643-8外	2	H6.4.21	33.00	
50	廃道敷	三輪	11-12	1	H11.3.29	56.00	
合計						16,460.17	1,045,759,662

上記50件のうち、網掛けをした未使用地は、面積が僅少であること、あるいは監査実施時点で既に売却済み等の理由から監査対象から除外した。それ以外の未使用地について、現状、問題点・改善点を次ページ以降に記載している。

(1) 成瀬 4511-6 外 (成瀬会館予定地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
4511-6	平成12年12月27日	更地	666.14	186,000	123,902,040
4512	平成15年11月7日		1,189.32	116,500	138,555,780
合計			1,855.46	-	262,457,820

平成6年11月に複数の住民が所有する成瀬会館の敷地 3,341 m²を市に寄附し、その上に消防出張所を建設してほしいという住民からの要望があった。消防出張所建設の際に敷地全面を使用した場合は成瀬会館を取り壊すこととなるため、1)成瀬会館の土地の代替地を確保する、2)町内会館の建設に協力する、3)敷地内にある弁財天を移設する、4)町内会の倉庫を確保する といった要望もあわせてなされた。

この要望を受け消防出張所の新設が計画された。当初要望時点では全面使用を想定していたが、代替地の獲得に時間がかかる見込みとなったこと等で成瀬会館の移転が早急にはできないことから、成瀬会館に影響が及ばないように敷地面積を 1,552.79 m²に縮小した消防出張所の建設計画が平成9年1月に東京消防庁から市及び住民に対して通知されている。その後消防出張所は平成13年3月に竣工し、現在では成瀬会館と消防出張所が隣り合っている。

このため、当初想定されていた成瀬会館の取り壊しと移転が必ずしも必要では無くなったことが平成9年1月には明らかになったと考えられる。住民からの当初の要望の主たる目的は消防出張所の誘致であったことから、この時点で成瀬会館の移設要望について見直しを行う必要があったと考える。

しかし市では当初要望に対応するため、平成12年12月と平成15年11月に成瀬会館の移転先代替地を取得した(合計 1,855 m² 262,457 千円)。

現在、成瀬会館は引き続き住民会館としての機能を有しており住民自治会が開催されている。また、新成瀬会館の建設計画は具体化しておらず、平成12年12月と平成15年11月に取得した代替地は現在未使用地となっている。

監査の結果

以上の経緯と現時点の状況から、当初想定されていた成瀬会館の取り壊しと移転が必ずしも必要では無くなったことを市が認識した時点で、成瀬会館の移設要望について見直しを行う必要があったと考える。

また土地取得に際し、事業計画との整合性や取得理由を十分審査する必要があると考える。

加えて、平成12年12月27日と平成15年11月7日に行った代替地取得に関する経緯を確認したところ、経緯の記録や先方との交渉の記録は保管されていなかった。土地取得に関する経緯や交渉の記録は整備保管する必要がある。

総務部管財課等から入手した資料等を基にして、成瀬消防出張所及び成瀬会館に関する経緯をまとめると次の通りとなる。

成瀬消防出張所と成瀬会館に関する経緯

平成6年11月21日 複数の住民が所有する成瀬会館の敷地2,413㎡を市に寄附し、その上に消防出張所を建設してほしいという住民からの要望があった。この当時は成瀬会館については取り壊すことを予定していたため、新成瀬会館も建設したいとの要望があった。この時に住民と市の間で「覚書」が取り交わされた。

平成8年3月25日 寄附を受ける(成瀬2109-1他 2,413㎡)。

平成9年1月 東京消防庁は成瀬会館に影響が及ばない敷地面積(1,552㎡)となる消防出張所の建設計画を市及び住民に対して通知した。

平成10年3月24日 国有地の譲受(成瀬2106-3、2106-4、2109-3 計371㎡)。

平成11年5月11日 新成瀬会館用地の買収についての確認書を地権者と締結した。買収地は地元の推薦で決定した(成瀬4512 1,189㎡)。

平成11年11月24日 「成瀬会館を町田市に貸与することについての覚書」を締結した。この覚書には「消防出張所建設用地ならびに公共施設用地として、成瀬会館敷地全部を市に無償提供したときの「覚書」を最大限尊重し、新会館建設用地ならびに建物について甲乙協議し早期に確保するよう努力するものとする。」と記載されている。

平成12年1月1日 成瀬会館賃貸借契約締結(5年契約)

平成12年5月1日 東京消防庁と市との間で土地無償貸付契約が締結される。

平成12年8月1日 成瀬会館1階部分をNPO団体に転貸しデイサービスセンターを開所した。

平成12年10月 消防出張所着工。

平成12年12月27日 新成瀬会館用地として平成11年5月に確認書を締結した土地の隣接地である土地を地権者から取得した(成瀬4511-6 666㎡ 123,902千円)。

平成13年3月 消防出張所竣工。

平成13年4月5日 消防出張所落成式。

平成15年11月7日 新成瀬会館用地として平成11年5月に確認書を締結した土地を地権者から取得した(成瀬4512 1,189㎡ 138,555千円)。取得した土地の合計は(合計1,855㎡262,457千円)。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 下小山田町 4014-3 外 (竹桜土地区画整理保留地)

概要

地番	筆数	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価 (円/m ²)	取得価格 (円)
4017-7 外	29	昭和61年12月12日	更地	5,915.09	116,228	687,499,080
4014-17 外	2			308.26	109,822	33,853,729
	31			6,223.35	-	721,352,809

竹桜土地区画整理事業の換地処分完了後の昭和61年12月12日に、区画整理の保留地を市が事業組合より買収している。当該土地は町田リサイクル文化センター(清掃工場)の裏側の北斜面の土地である。

4街区(4017-7外)の41区画(筆)と18街区(4014-17外)の21区画(筆)を買収しており、現在は4街区の29区画(筆)と18街区の2区画(筆)を保有している。18街区の2区画(筆)のうち1区画(筆)は本年度売却予定となっているが、その他の土地は現状において、売却未定となっている。



監査の結果

当該土地自体は上記写真のように既に造成済みであり、市における用途としては一般競争入札等による民間分譲業者への一括販売が有力な方法であると想定される。しかしながら、現状において市としては、今後の方針は明確に決定されていない。

また民間業者へ一括販売をする場合でも、造成後20年程度経過しており実際に購入業者が販売をするためには車庫設備等の追加修繕費用を要すると想定される

ことや、土地の所在場所の交通利用・日常品の購買行動等の不便や近隣に町田リサイクル文化センター（清掃工場）が所在するなど、最適条件とはいええないため、入札価格が高額になることは想定し難い。

総務部管財課にて平成16年3月に当該土地に係る不動産鑑定士による個別格差率等意見書（以下「意見書」という。）を入手しているが、当該土地の取得価格と対比すると次のようになる。

【 昭和61年12月取得当時の取得価格の総額】

	面積	単価	取得価格
4街区 41区画	8,147.70m ²	116,228円/m ²	946,990,875円
18街区 21区画	3,221.37m ²	109,822円/m ²	353,777,296円
総計	11,369.07m ²	-	1,300,768,171円

【 上記のうち未売却部分の区画に関する取得価格】

	面積	単価	取得価格
4街区 29区画	5,915.09m ²	116,228円/m ²	687,499,080円
18街区 2区画	308.26m ²	109,822円/m ²	33,853,729円
総計	6,223.35m ²	-	721,352,809円

上記の平均単価に未売却部分の区画の面積を乗じて取得価格を算出している。

【 意見書金額：各区画の個別格差率等を考慮した価格】

	面積	意見書金額
4街区 29区画	5,915.09m ²	452,510,000円
18街区 2区画	308.26m ²	24,561,722円
総計	6,223.35m ²	477,071,722円

標準区画地を設定し、標準区画地と各区画の個別的要因を比較することにより格差率を判定して区画ごとの価格を算定し、それらを合計する方法による。

【 意見書金額：対象地全体を同時に同一人に処分した場合の価格】

	面積	単価	意見書金額
4街区 29区画	5,915.09m ²	53,500円/m ²	316,457,315円
18街区 2区画	308.26m ²	53,500円/m ²	16,491,910円
総計	6,223.35m ²	-	332,949,225円

民間分譲業者が対象地31区画を一括で購入し、車庫補修等を行ったのちに販売することを前提とする。その販売総額を価格時点に割り戻した額から、販売費及び一般管理費、車庫補修費等の経費について価格時点に割り戻した額を控除して対象地全体の価格を求める方法による。

【含み損失 その1】(= -)

	取得価格	意見書金額	含み損失
4街区 29区画	687,499,080円	452,510,000円	234,989,080円
18街区 2区画	33,853,729円	24,561,722円	9,292,007円
総計	721,352,809円	477,071,722円	244,281,087円

【含み損失 その2】(= -)

	取得価格	意見書金額	含み損失
4街区 29区画	687,499,080円	316,457,315円	371,041,765円
18街区 2区画	33,853,729円	16,491,910円	17,361,819円
総計	721,352,809円	332,949,225円	388,403,584円

上記のようにどのような売却方法によっても取得価格以下の金額での販売しかできない状況である。地価の大幅な上昇が見込めない現況下においては、早急に売却方針を決定のうえ、売却手続の実施を検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(3) 忠生2丁目24-4(換地により取得した土地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和53年5月1日	更地	108.00		不明

忠生土地区画整理事業による換地で取得した土地である。住宅と隣接している長方形の細長い土地のため宅地として利用することは難しい。また、道路としての整備が求められている区画でもない。隣地は元国有地で以前売却に出されており、その時点で一緒に売り出すべきだったが対応できず、そのまま市有地となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する必要性は低い。売却することが望ましい。

(4) 東玉川学園4丁目3475-28(NTT交換残地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和40年2月19日	更地	312.00		不明

学校用地として買収した土地の残地である。学校用地は平成2年3月にNTT所有の土地との交換が行われた。この土地はその際に交換対象とならず残地となった部分である。

監査の結果

現在作成されている公図に誤りがあり、そもそも市有地として存在しない可能性がある。測量を実施して正しい公図を作成する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(5) 木曾町 1751-3 外 (交換により取得した土地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1751-3	昭和 40 年 12 月 3 日	更地	91.57	不明	
1751-4			227.27		
1752-4			213.55		
1753-2			264.46		
合計			796.85		

東京都住宅供給公社との交換で取得した土地である。公園への転用を検討したが地元自治会の同意が得られず、現在まで未使用となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

公園への転用について再度地元自治会と協議するか、緑地としての活用を検討することが望ましい。



(6) 木曾町 1325-2 (木曾承継地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和52年10月1日	花壇	171.00		不明

旧忠生村から承継した土地である。住宅地の中に位置しており1宅地分の面積があるが、土地の形が菱形に近い。よって、宅地として利用することは難しく、用途は限定されると思われる。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する必要性は低い。売却することが望ましい。

(7) 小山町 4056-3 (旧小山2号市営住宅跡地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和34年4月16日	更地	600.00		不明

平成15年3月に市営住宅地としての用途が廃止され、建設部住宅課から総務部管財課へ所管換えされた土地である。

所管換え時は2,285 m²あったが、そのうちの1,685 m²は平成17年8月に成瀬山吹緑地の代替地として売却され、現在は600 m²が未使用地となっている。

監査の結果

600 m²だけを残したのは、企画部企画調整課が地元対策用地として利用することを考えていたからとのことである。しかしながら、具体的な利用方法は決まらず、現在まで未使用地となっている。

平成19年11月に公表された改革プランで、効果的な活用を検討すべき公共施設跡地の一つに位置付けられた。改革プランでは平成22年度までに活用方針を決定するとしている。従って、平成22年度までに活用方針が決まらなかった場合は、効果的な活用は困難であると判断して売却を検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(8) つくし野3丁目23-40外(旧自転車置場)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
23-40	昭和54年6月15日	更地	70.06	不明	
103-15	昭和44年6月14日		31.05		
		合計	101.11		

平成13年1月に自転車駐車場としての用途が廃止され、建設部交通安全課から総務部管財課へ所管換えされた土地である。斜面地で周囲の擁壁が高く、宅地としての利用は難しい。自動車も止めづらく自動車駐車場として利用することも難しい。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

再び自転車駐車場として活用することが望ましいと思われる。駅に近い場所に自転車駐車場が新設されたことから、自転車駐車場としての用途が廃止されたが、新設された自転車駐車場と併せて運営できないかどうかを総務部管財課と建設部交通安全課で協議することが望まれる。



(9) 大蔵町 547-5 (旧鶴川集会所)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和57年11月10日	更地	351.48	176,235	61,943,033

鶴川集会所として使用されていたが、都市計画道路建設のため、平成15年4月1日に鶴川集会所としての用途が廃止され、総務部管財課へ所管換えされた土地である。

所管換え時は1,224 m²あったが、そのうちの872 m²は道路用地として建設部道路整備課に所管換えされ、現在は351 m²が未使用地となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

交差点の角地であり利用価値は高い。他部門から引き合いがあるとのことだが、投資額に見合う活用がなされるよう、市においては慎重な検討が望まれる。

(10) 鶴間2丁目 102-12 外 (旧鶴間2丁目下水道用地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
102-12	昭和50年10月15日	更地	54.00	不明	
102-13			150.00		
合計			204.00		

下水道用地として取得したが、平成8年8月に下水道部から総務部管財課へ所管換えされた土地である。建設部交通安全課が所管するサイクリング道路に沿った細長い形状となっており、特定の用途に用いることも売却も困難と思われる。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

建設部交通安全課へ所管換えして、建設部交通安全課がサイクリング道路と共に管理することが望ましい。

(11) 森野3丁目713-1(旧都営住宅敷地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和24年8月6日	道路	121.21		不明

昭和24年8月、当時の住宅営団から購入した土地である。230.89 m²の土地を購入したが、そのうちの110 m²は平成17年2月に民間事業者に売却されており、現在は121 m²を保有している。

住宅地の中の土地で、現在は近隣住民の道路として利用されている。従って未使用地ではないが、幅員が道路の要件を満たしていないため、道路認定されず、総務部管財課で管理されている形となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

道路として認定される要件は幅員4mだが、この土地の幅員は3.9mとのことであり、わずかに要件を満たしていない。しかしながら、道路として利用されていることから、建設部道路整備課あるいは建設部道路用地課へ所管換えし、管理することが望ましい。

(12) 本町田 2985-1 (公共公益用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和57年6月23日	更地	824.32	寄附による取得	

近隣は住宅地であり、この土地も宅地として利用可能と思われる。もしくはスポーツ広場等で活用することも考えられる。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

期限を定めて具体的な活用方針の検討を行い、期限までに活用方針が決まらない場合は売却することが望ましい。



(13) 原町田4丁目1526 4外(公共公益用地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1526-4	昭和57年10月13日	緑地	110.88		寄附による取得
1529-4			2.62		
合計			113.50		

芹ヶ谷公園の隣接地で緑地となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

環境・産業部公園緑地課に所管換えして、環境・産業部公園緑地課が芹ヶ谷公園と共に管理することが望ましい。

(14) 旭町2丁目1698-20外(公共公益用地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1698-20	昭和58年1月27日	更地	139.37		寄附による取得
1698-14			13.33		
1698-1			17.95		
合計			170.65		

斜面地の下で道路下5メートルに位置するが、近隣は住宅地であり、この土地も宅地として利用可能と思われる。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する必要性は低い。売却することが望ましい。

(15) 大蔵町 1600-42 外 (公共公益用地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1600-42	昭和58年6月1日	更地	7.95	寄附による取得	
1600-43			196.06		
1600-52			5.84		
1600-53			2.44		
合計			212.29		

斜面地の下で道路下に位置するが、近隣は住宅地であり、この土地も宅地として利用可能と思われる。ただし、宅地として利用するためには周囲を囲む擁壁の修理が必要とのことである。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する必要性は低い。擁壁の修理を行い、売却することが望ましい。



(16) 能ヶ谷町 1464-32 (公共公益用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和58年11月8日	更地	280.66		寄附による取得

斜面地であるが、近隣は住宅地であり、整地をすれば宅地として利用可能と思われる。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する必要性は低い。売却することが望ましい。



(17) 大蔵町 3162 - 24 (公共公益用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和59年12月20日	更地	166.82	寄附による取得	

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

平成19年度中に売却予定とのことである。売却に向けた手続きを適切に実施することが望まれる。

(18) 金井4丁目 141-17 外 (公共公益用地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
141-17	昭和61年10月7日	更地	118.93	寄附による取得	
142-6			66.99		
141-32		防災倉庫	77.70		
合計			263.62		

3筆のうち2筆は住宅地内にあり宅地として利用可能と思われる。もう1筆は防災倉庫として貸付けられている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

住宅地内にある2筆については、市が保有する必要性は低い。売却することが望ましい。

(19) 東玉川学園 4 丁目 3400-78 外 (公共公益用地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
3400-78	昭和63年5月12日	緑地	790.63	寄附による取得	
3471-11			30.00		
合計			820.63		

東玉川学園 4 丁目児童公園の隣接地で緑地となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

環境・産業部公園緑地課に所管換えして、環境・産業部公園緑地課が東玉川学園 4 丁目児童公園と共に管理することが望ましい。



(20) 能ヶ谷町 1761-20 (公共公益用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和63年6月10日	更地	231.42		寄附による取得

近隣は住宅地であり、この土地も宅地として利用可能と思われる。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する必要性は低い。売却することが望ましい。



(21) 本町田 2087-7 (公共公益用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成4年10月22日	更地	157.97		寄附による取得

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

平成19年度中に売却予定とのことである。売却に向けた手続きを適切に実施することが望まれる。

(22) 玉川学園5丁目 2389-67 (公共公益用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成8年6月5日	更地	190.36		寄附による取得

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

平成19年度中に売却予定とのことである。売却に向けた手続きを適切に実施することが望まれる。



写真奥の金網に囲まれたL字型の部分が当該地

(23) 金井8丁目 1472-12 外 (公共公益用地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1472-12	平成10年7月27日	更地	17.00		寄附による取得
外4筆			205.12		
		合計	222.12		

裁判の結果取得した土地である。住宅地にあるが高圧線が上空にあり、宅地には不向きであり、公園も近隣に2箇所あり実現性は低い。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

民間事業者による駐車場運営など、総務部管財課主導で最適な活用方法を検討することが望ましい。

(24) 金井町 2504-11 外 (廃道敷)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
2504-11	昭和56年8月14日	駐車場	12.43		譲与
2519-5			36.00		
2523-19			30.55		
2523-20			0.23		
2523-24	平成11年5月17日		63.78		
合計			142.99		

以前、売払いの申請があったが、価格の折り合いがつかなかったため売払いは実現しなかった。その後、現在まで未売却となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する必要性は低い。売却することが望ましい。



写真左端のフェンスに沿った部分が当該地。

(25) 南大谷 534-2 (廃道敷)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和44年7月29日	更地	105.00		譲与

民地の中を通っている昔のあか道である。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する必要性は低い。売却することが望ましい。



写真左端から右端まで栗林の中が当該地。

(26) 金森 1167-2 (廃道敷)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
不明	下記写真参照	214.00		譲与

旧南村との合併時に旧南村から引き継いだ土地である。都市計画道路の予定地だが、同事業の着手時期は未定である。現在、写真のように中古車販売店の敷地として利用されている。

監査の結果

占有者と普通財産貸付契約を締結する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。



(27) 矢部町 2725-5 (廃道敷)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和61年4月25日	道路	210.00		譲与

現在、畑の中の道として利用されているが、幅員が1.8m未満のため道路認定されず、総務部管財課で管理している。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

実質的には道とみなすことができる土地である。建設部道路整備課あるいは建設部道路用地課へ所管換えし、管理することが望ましい。



(28) 小山町 777-3 外 (廃道敷)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
777-3	平成2年6月21日	梅林	141.00		譲与
778-3			69.00		
合計			210.00		

民地の中を通っている土地である。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する必要性は低い。売却することが望ましい。



当該地は写真中央のフェンスから梅林の方向へ直角に進んでいる。

(29) 相原町 4386-3 (廃道敷)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成3年5月29日	更地	357.00		譲与

山の中を通っている昔の里道である。以前、隣地の地権者から売払いの打診があったが価格の折り合いがつかず、売払いは実現しなかった。その後、現在まで未使用地となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市が保有する必要性は低い。売却することが望ましい。



斜面の上方の部分が当該地。

2. 市民部市民活動振興課

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、市民部市民活動振興課所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況(市民部市民活動振興課)

	事業名及び区分	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積(m ²)	取得価格(円)
1	集会所用地	大蔵町	1600-39	1	S58.5.31	151.01	寄附による取得
2	集会所用地	広袴2丁目	10-17	1	S62.4.2	172.09	
3	集会所用地	東玉川学園4丁目	3400-82	1	S63.5.23	150.12	
4	集会所用地	金井6丁目	1648-48	1	S63.10.6	148.00	
5	集会所用地	図師町	2960-33	1	H1.11.13	151.00	
6	集会所用地	相原町	367-4	1	H3.7.1	150.00	
7	集会所用地	高ヶ坂	1109-4	1	H5.4.15	148.14	
8	集会所用地	小山町	3310-2	1	H5.8.4	151.23	
9	集会所用地	金井5丁目	294-12	2	H8.2.27	153.71	
10	集会所用地	金井町	2353-5	2	H9.6.30	164.60	
11	集会所用地	金井7丁目	1518-4	3	H9.8.18	164.16	
12	集会所用地	図師町	1323-4	1	H11.12.7	295.00	
13	集会所用地	本町田	3209-5	2	H13.6.29	158.84	
14	集会所用地	図師町	1266-53	1	H18.2.20	173.38	
15	集会所用地	小山町	4041-19	1	H18.5.22	143.71	
合計						2,474.99	

上記未使用地の現状及び問題点・改善点は次の通りである。

(1) 大蔵町 1600 - 39 外 (集会所用地)

概要

市においては、平成16年12月20日施行の町田市宅地開発事業に関する条例第23条において、100戸以上の開発につき1戸の集会所用地の提供を開発事業者に義務付けている。平成16年12月19日までは、町田市宅地開発指導要綱20の1項において、50戸以上の宅地開発につき1戸の集会所用地の提供を義務付けていた。

集会所建設は地域が行うことになっており、市は建設費用の50%（上限8,000千円）を補助金として交付する。一方で、集会所建設費用の一部は地域が負担するため、資金が集まらない町内会などは集会所が不設置の場合もある。平成18年度の町内会加入率は60%に留まっており、町内会が組織されていない地域もある。

その結果、市内 15 箇所 2,474.99 m²の集会所予定地において建設計画が未定となっている。市民部市民活動振興課は町内会の組織化・集会所建設を促進し、未使用地の減少を図っている。しかしながら、集会所建設費用の一部は町内会が負担することもあり、市民部市民活動振興課が積極的に集会所の建設を働きかけても、集会所の建設を促進することには限界がある。

また、これらの集会所用地は指導要綱あるいは条例に基づいて寄附されたものであるため、所管換えによる転用が出来ないとされており、その結果、未使用地のまま 25 年以上経過しているものもある。

平成 20 年 1 月 8 日現在の未使用地の状況は次の通りである。

表2 町内会は組織化されているが集会所建設の計画がない集会所用地

町丁目名	地番	取得年月日	面積 (m ²)	備考
大蔵町	1600-39	S58.5.31	151.01	-
広袴 2 丁目	10-17	S62.4.2	172.09	-
金井 6 丁目	1648-48	S63.10.6	148.00	-
図師町	2960-33	H1.11.13	151.00	-
相原町	367-4	H3.7.1	150.00	-
金井 5 丁目	294-12	H8.2.27	153.71	-
金井町	2353-5	H9.6.30	164.60	-
金井 7 丁目	1518-4	H9.8.18	164.16	-
図師町	1323-4	H11.12.7	295.00	-
本町田	3209-5	H13.6.29	158.84	-
合計			1,708.41	

平成 19 年 6 月 1 日付けで防災倉庫用地として自治会へ貸出し中である。

表3 町内会が組織化されたばかりで、建設資金がない集会所用地

町丁目名	地番	取得年月日	面積 (m ²)	備考
図師町	1266-53	H18.2.20	173.38	-
合計			173.38	-

表4 町内会が未結成の集会所用地

町丁目名	地番	取得年月日	面積 (m ²)	備考
東玉川学園 4 丁目	3400-82	S63.5.23	150.12	-
高ヶ坂	1109-4	H5.4.15	148.14	-
小山町	3310-2	H5.8.4	151.23	-
小山町	4041-19	H18.5.22	143.71	-
合計			593.20	-

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

1) 町内会は組織化されているが集会所建設の計画がない集会所用地

集会所建設の見通しが立っていない集会所用地については、集会所の建設が具体化するまでの活用方法について更なる検討が求められる。表2に記載した本町田については、防災倉庫用地として地元自治会へ貸出し中である。このように防災倉庫用地として貸出すことを推進するとともに、他課との協力により公園又は多目的広場等として活用する方法も考えられる。この場合には、総務部管財課に他課での活用を仲介する機能等を設けて有効利用を促進することが望ましい。

2) 町内会が組織化されたばかりで、建設資金がない集会所用地

使用頻度が高いとはいえない中規模集会施設については、町田市中規模集会施設整備補助要綱や町田市中規模集会類似施設整備補助基準により、実質的に市の負担で設置が可能である。町内会の集会所は町内会に設置の意思があっても、町内会に資金が不足していると設置できない。資金が不足しているために集会所が設置できないことは地域の活性化の観点から好ましくない。また、集会所の設置が町内会の規模や経済的負担能力に左右されることも好ましくはない。

各町内会の規模や実情に合わせて、必要最小限の集会所機能を持たせる費用は市が補助金として負担するよう、補助金の交付基準の見直しを検討することが望ましい。

3) 町内会が未結成の集会所用地

町内会が未結成である集会所用地の処遇は、町内会が未結成となっている理由に応じて決定する必要がある。

小山町 4041-19 は平成 18 年度に宅地開発により寄附を受けた土地である。従って、これから町内会結成の活動が開始されることが期待される。このため市は、従来の方針に則り、町内会の結成を働きかけていく必要がある。

一方で、昭和 63 年や平成 5 年に宅地開発により寄附を受けた土地については、地域住民の町内会結成の意思や実態を把握する必要がある。地域住民が近隣の町内会に加入しているため、新たに町内会を結成する必要がない場合は、当該土地は不要となる。また、現時点において町内会を結成する意思がない場合は、長期間未使用地となる可能性が高い。このような場合は、他課での活用を検討することが望ましい。

3 . 市民部安全対策課

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、市民部安全対策課所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況（市民部安全対策課）

	事業名及び 区分	町丁目名	地番	筆 数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格 (円)
1	交番用地	薬師台3丁目	25-20	1	H13.11.6	165.29	不明

上記未使用地の現状及び問題点・改善点は次の通りである。

(1) 薬師台3丁目25-20（交番建設計画が未定の交番用地）

概要

当該土地は、開発業者から寄附を受けた土地であり、地元からは交番設置要望があるため、交番用地として市民部安全対策課の所管となっている。

平成15年8月に市は警視総監と町田警察署長に対し、薬師台を含む8箇所について交番増設の要望書を提出している。その後、要望書に含まれている忠生地区に大型交番の設置が決定されたが、薬師台の当該土地の交番の設置は決定されなかったため、平成18年9月に地元有志が東京都議会議長宛に請願書を提出した。

市民部安全対策課は、当該請願書の提出には参加していないが、警視庁の交番設置に対する方針や必要条件を勘案し、交番増設の要望書を提出している。

なお、忠生の交番は平成19年7月に全国最大の大型交番として業務を開始している。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

交番は、市街地の各所に警察官の詰め所を設けることで、周辺地域の治安の維持と住民の利便を図ろうというものであり、市内の交番については警視庁が必要と判断して決定している。

開発業者が市に土地を寄附した経緯、東京都の交番設置の速度を勘案して、交番設置までの間の当該土地の有効活用の方法について、地域住民と協議を行うことが望ましい。現在、市民部安全対策課では、防災倉庫やNPO法人に植栽を行ってもらう等による有効利用を検討しているが、当該利用は市の積極的な意思による活用とはいえない。現実的かつ経済的合理性に合う土地の利用を実現するためには、例えば、総務部管財課へ所管換えをして、総務部管財課主導で有効活用を検討する等の対応も考えられる。

4 . 学校教育部施設課

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、学校教育部施設課所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況（学校教育部施設課）

	事業名及び 区分	町丁目名	地番	筆 数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格 (円)
1	堺中学校	相原町	742-20	1	S62.3.31	55.17	1,389,840
2	鶴川第一小学校	野津田町	1387-5	1	S39.12.23	141.84	1,131,741
3	(仮)根岸小学校代替地	木曾町	2187-4 外	2	S61.9.11	3,232.00	310,595,200
合計						3,429.01	313,116,783

上記未使用地の現状及び問題点・改善点は次の通りである。

(1) 相原町 742-20 (堺中学校交換用地)

概要

取得年月日	現況	面積(㎡)	単価(円/㎡)	取得価格(円)
昭和62年3月31日	更地	55.17	25,191	1,389,840

堺川中学校用地の一部を取得するために付随的に取得した土地である。

昭和61年、国道16号バイパス工事に伴い生じた旧河川に仮設校舎を建設するために、神奈川県相模原土木事務所に河川占有の申請を行った。これは、旧河川廃川告示後にその用地を学校用地の一部と交換するためであった。その後、農林水産省から国有地の払い下げを受け、廃川告示後に、廃川敷地と払い下げを受けた国有地の交換を行った。この交換対象に払い下げを受けた相原町742-20の土地が含まれていなかったため、現在未使用地として残っている。

当該用地は学校隣接地であるが、河川敷につき危険であるため学校用地として使用することができず、将来も利用予定がない。

学校教育部では次回の境川河川工事の際に国土交通省に引取りを要請することにより解決することを期待としているが、河川工事の見通しはない。

監査の結果

学校教育部施設課では利用見通しのない土地である。総務部管財課に所管換えして、総務部管財課主導で有効な利用方法を検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 野津田町 1387 - 5 (鶴川第一小学校一部交換処理用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和39年12月23日	私立幼稚園の駐車場	141.84	7,978	1,131,741

学校用地及びその隣接道路(鶴川331号線)用地確保のために、地権者との交換を予定していた土地である。

鶴川第一小学校の土地買収は昭和39年度より開始されている。昭和39年から43年にかけて、学校用地及び道路用地買収事業を行い、地権者と将来当該土地を交換することが同意された。しかしながら、その当時の同意書や協議書等の書面が現在残されていない。

また、将来の交換について地権者と同意する以前の昭和42年に、交換用地の一部22.60m²を地権者の運営する教育施設の専用道路として使用する承諾書を交わしている。しかしながら、実際には当該土地の141.84m²すべてを同教育施設が使用しており、地権者は、市と承諾書を交わしていない市有地(119.00m²)についても占有している状態となっている。一方、その後建設された鶴川第一小学校とその隣接道路には、地権者の所有する土地が含まれている。従って、市は地権者の土地を占有している結果となっている。

平成8年に地権者は当該用地の交換を見越して駐車場を造成している。しかしながら、平成19年10月現在交換は実現していない。

監査の結果

現況では、市と地権者の双方が互いの土地を占有している状態にあるため、土地の権利関係を明らかにし、清算する必要がある。

具体的には、地権者の土地は不整形であることや市有地は地の利が良く面積交換は適さないことから、実勢価格に基づき交換し、差額を清算する必要がある。あるいは、清算を行わずに昭和43年の交換合意及び時効成立の実態に基づき交換を行うか、双方で貸付契約を締結する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(3) 木曾町 2187-4 外 ((仮) 根岸小学校代替地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和61年9月11日	19年度に売却済	3,232.00	96,100	310,595,200

市教育委員会は、忠生第二工区区画整備事業の保留地の処分による宅地開発のため、忠生地区に小学校の建設が必要と判断し、(仮)根岸小学校の建設を予定していた。当該土地は(仮)根岸小学校用地の代替地として、昭和61年に取得したものである。

しかしながら、同地区の児童が忠生第一小学校に通学し、近隣に函師小学校が開設される見通しがあったため、平成7年、市教育委員会は、当該土地は不要との決定を行った。その結果、当該土地は普通財産として未使用地のまま推移していたが、平成19年1月に総務部管財課に所管換えされ、平成19年度に民間事業者へ売却された。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

学校用地の取得に当たっては、過去に有効であった学校指導要領のルールや慣例にこだわらず当該地区の開発の進捗を勘案し、実質的に判断し、学校建設の実現可能性のある土地を購入するよう改める必要があった。

また、平成3年に(仮)根岸小学校の建設が不要となった後、学校教育部施設課では15年以上の間、同学校用地を所管していた。所管課において利用する予定のない未使用地は速やかに総務部管財課へ所管換えして、土地の有効利用又は処分を行う必要があった。

5 . 環境・産業部産業観光課

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、環境・産業部産業観光課所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況（環境・産業部産業観光課）

	事業名及び区分	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格 (円)
1	都市計画道路3・4・11号線築造事業	忠生2丁目	10-1	1	H10.1.8	132.45	30,807,870
2	都市計画道路3・4・39号線築造事業	原町田2丁目	1279-7外	2	S62.10.28外	52.48	25,290,793
合計						184.93	56,098,663

上記未使用地の現状及び問題点・改善点は次の通りである。

(1) 忠生2丁目10-1(都市計画道路3.4.11号線関連代替地)

概要

取得年月日	現況	面積(㎡)	単価(円/㎡)	取得価格(円)
平成10年1月8日	更地	132.45	232,600	30,807,870

市街地再開発事業を担っていた旧市街地整備課が平成16年3月31日をもって解散したことに伴い、その業務のうちの「みちづくりまちづくりパートナー事業」を環境・産業部産業観光課が引き継いでいる。当該土地はその際に引き継いだ土地である。

市の都市計画道路築造事業の一環として取得した普通財産であり、1宅地分の空き地である。環境・産業部産業観光課では境界確定後に売却する意向である。

監査の結果

売却に向けた手続を適切に実施する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 原町田2丁目1279-7外(都市計画道路3.4.39号線路線区域外残地)

概要

地番	取得年月日 ¹	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1279-7	昭和60年11月11日	更地	50.03	481,913	24,110,107
1279-8	昭和62年10月28日		2.45	481,913	1,180,686
合計			52.48	481,913	25,290,793

なお、当該土地には次の土地が隣接している。

地番	取得年月日 ²	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1279-9	平成元年7月26日	歩道	31.77	481,913	15,310,376

市街地再開発事業を担っていた旧市街地整備課が平成16年3月31日をもって解散したことに伴い、その業務のうちの「みちづくりまちづくりパートナー事業」を環境・産業部産業観光課が引き継いでいる。当該土地はその際に引き継いだ土地であり、普通財産とされている。

更地部分は計52.48 m²の狭小地であり、隣地以外の第三者への売却による処分が考えられる。現在は適当な所管課がないとのことで環境・産業部産業観光課が所管している。

また、歩道部分は道路に隣接しているため、建設部道路整備課が草刈等の対応をしている。

監査の結果

1279-7及び1279-8は、建設部道路整備課に所管換えして平成20年度中に売却する予定とのことである。売却に向けた手続きを適切に実施する必要がある。

1279-9は、現状が道路であることや、市道に隣接していること、現在道路整備課が草刈等の管理を行っている現状を踏まえて、建設部道路整備課に所管換えして管理する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

¹ 1279-7及び1279-8は1279-1を分筆したものであり、取得年月日には分筆の行われた日付を記載している。

² 1279-9は1279-1を分筆したものであり、取得年月日には分筆の行われた日付を記載している。

6. 清掃事業部清掃総務課

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、清掃事業部清掃総務課所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況（清総事業部清掃総務課）

	事業名及び 区分	町丁目名	地番	筆 数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格(円)
1	廃道敷	常盤町	3466 3外	2	H9.4.18	159.93	国からの譲与

上記未使用地の現状及び問題点・改善点は次の通りである。

(1) 常盤町 3466-3 (廃道敷)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(㎡)	単価(円/㎡)	取得価格(円)
3466 3	平成9年4月18日	廃道敷	159.93		国からの譲与
3467 3					

地元対策事業の交換用地として総務部管財課から清掃事業部清掃総務課(当時はリサイクル推進課)に所管換えされた土地である。しかしながら、現在、清掃事業部清掃総務課では利用の予定はなく、普通財産として未使用地となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

清掃事業部清掃総務課で管理する必要性は低い。総務部管財課へ所管換えして、売却するのか、売却しないで市有地として有効利用を図るのか、あるいは将来的には売却するが短中期的には市有地として有効活用を図るのか等を、総務部管財課主導で検討する必要がある。

7. 建設部道路整備課

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、建設部道路整備課所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況（建設部道路整備課）

	事業名及び 区分	町丁目名	地番	筆 数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格 (円)
1	道路・街路築造事業	原町田2丁目	1070-10	1	H3.1.29	20.71	13,233,690
2	道路・街路築造事業	下小山田町	2728-4	1	H9.3.12	278.36	47,040,056
3	道路・街路築造事業	下小山田町	2731-2	1	H9.3.12	210.15	34,000,168
4	道路・街路築造事業	金井町	3022-9	1	H5.3.18	188.00	85,784,400
5	道路・街路築造事業	金井町	3024-3	1	S54.7.28	198.00	交換による取得
6	道路・街路築造事業	山崎町	310-1	1	S58.12.15	356.47	100,631,481
7	道路・街路築造事業	南大谷	3625	1	H8.3.15	19.60	7,036,400
8	道路・街路築造事業	南大谷	368	1	H8.3.15	23.15	8,310,850
9	道路・街路築造事業	玉川学園5丁目	3780-17	1	S62.9.8	136.43	39,660,201
10	道路・街路築造事業	玉川学園7丁目	4110-1	1	H1.11.18	424.03	304,356,013
11	道路・街路築造事業	玉川学園7丁目	4110-4	1	S63.12.8	23.00	寄附による取得
12	道路・街路築造事業	金井5丁目	435-5	1	H4.5.27	72.08	25,372,160
13	道路・街路築造事業	木曾町	61925外	7	H3.1.28外	107.42	34,165,610
14	相原駅西口広場 築造事業	相原町	1205-10	1	H17.4.21	59.87	9,740,849
15	都市計画道路3・ 4・33号線 築造事業	中町1丁目	457-7	1	H18.6.19	37.76	13,688,000
16	相原駅西口広場 築造事業	相原町	1171-2	1	H19.2.1	95.84	16,398,224
合計						2,250.87	739,418,102

(注) 14、15、16は、監査の結果、監査の意見ともに記載すべき事項がないので、以下の記載を省略している。

上記未使用地の現状及び問題点・改善点は次ページの通りである。

(1) 原町田2丁目1070-10 (市道町田37号線代替地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成3年1月29日	住民の通路	20.71	639,000	13,233,690

公有財産台帳では代替地として記録されているが、実際は残地である。現在、隣接住民が通路として利用しているが、道路として認定されていない。

監査の結果

隣接住民に購入を打診するか、隣接住民と普通財産貸付契約を締結するか、道路として認定し行政財産として管理するか等の対応が必要である。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 下小山田町2728-4外 (都市計画道路代替地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
2728-4	平成9年3月12日	更地	278.36	168,990	47,040,056
2731-2			210.15	161,790	34,000,168
合計			488.50	-	81,040,224

都市計画部都市計画課からの依頼で下小山田土地区画整理組合から購入している。建設部道路整備課は代替地として保有している。近隣は住宅地であり、宅地として利用可能であると思われる。

監査の結果

取得から10年が経過しており、建設部道路整備課が代替地として保有する必要性は低下している。総務部管財課に所管換えして、売却を進める必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(3) 金井町 3022 9 外 (金井歩道橋)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
3022-9	平成5年3月18日	更地	188.00	456,300	85,784,400
3024-3	昭和54年2月17日		198.00	交換による取得	
合計			386.00	-	85,784,400

教育委員会からの依頼で歩道橋用地として取得している。3022-9は購入しているが、3024-3は交換により取得している。現在、歩道橋は完成している。歩道橋の下部を有償で貸出しており、都道の資材置き場として使用されている。3024-3は中心をあか道が通っており、これを処理しないと宅地としての利用は困難となっている。

監査の結果

建設部道路整備課であか道の処理を進め、その後、総務部管財課へ所管換えする必要がある。売却するのか、売却しないで市有地として有効利用を図るのか、あるいは将来的には売却するが短中期的には市有地として有効活用を図るのか等を、総務部管財課主導で検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(4) 山崎町 310-1 (都市計画道路2・2・21号線代替地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和58年12月15日	更地	356.47	282,300	100,631,481

都市計画道路2・2・21号線の代替地として取得している。当初3宅地購入しており、すでに2宅地は売却済みで、当該土地のみ市が保有している。

面積は356.47 m²であるが、その中には北斜面が含まれている。有効な面積は全体の三分の一程度であるが、宅地としての利用は可能である。

監査の結果

総務部管財課に所管換えして、売却を進める必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(5) 南大谷 36-25 外 (都市計画道路 3・4・34 号線残地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
36-25	平成8年3月15日	更地	19.60	359,000	7,036,400
36-8			23.15	359,000	8,310,850
合計			42.75	-	15,347,250

道路用地として購入した土地のうち、道路にならず残地となったものである。

監査の結果

市が保有する必要性は低い。建設部道路整備課において隣接者への売却を進める必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(6) 玉川学園 5 丁目 3780-17 (公共公益用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和62年9月8日	更地	136.43	290,700	39,660,201

公共公益用地とされているが、実際は代替地として取得している。近隣は住宅地であり、宅地として利用可能であると思われる。

監査の結果

取得から 22 年が経過しており、建設部道路整備課が代替地として保有する必要性は低下している。総務部管財課に所管換えして、売却を進める必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(7) 玉川学園7丁目4110-1外(都市計画道路3・4・33号線代替地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
4110-1	平成元年11月18日	更地	424.03	717,770	304,356,013
4110-4	昭和63年12月8日		23.00	寄附による取得	
合計			447.03	-	304,356,013

都市計画道路3・4・33号線の代替地として取得している。取得した当時は好況期で市も積極的に代替地を取得していたとのことである。近隣は住宅地であり、宅地として利用可能であると思われる。

監査の結果

取得から20年弱が経過し、代替地として保有する必要性は低下している。総務部管財課へ所管換えして、売却を進める必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(8) 金井5丁目435-5(都市計画道路3・4・15号線残地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成4年5月27日	駐車場	72.08	352,000	25,372,160

代替地として取得したのか、残地なのか取得経緯が不明の土地である。住宅用地としては面積が過小なことと、都市計画道路に隣接していることから、残地の可能性が高いと思われる。

現在、中規模会館である金井クラブの駐車場として無償で貸付けされている。

監査の結果

所管課である建設部道路整備課では貸付先、貸付条件(無償貸付か有償貸付か等)について正確に把握していなかった。

中規模会館への駐車場の貸付けは、市民部市民活動振興課ないしは総務部管財課で管理することが望ましい。いずれかの課へ所管換えを行い、このまま無償貸付を行うのか、あるいは売却を進めるのか等、将来の方向性を検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(9) 木曾町 619 - 25 外 (都市計画道路 3・4・32 号線残地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
633-6	平成7年7月6日	更地	22.46	396,635	8,908,422
663-27	平成3年5月16日	更地	0.32	194,000	62,080
663-15	平成3年1月28日	更地	1.65	211,847	349,547
633-9	平成7年7月6日	更地	7.94	-	-
620-3	平成15年10月10日	更地	12.00	-	-
619-25	平成5年5月21日	更地	62.86	394,038	24,769,231
619-34	平成5年5月21日	更地	0.19	401,737	76,330
合計			107.42	-	34,165,610

都市計画道路 3・4・32 号線の残地である。現在は隣接者が占有している。

監査の結果

建設部道路整備課において、占有者に購入を打診する、あるいは占有者と普通財産貸付契約を締結する等の対応が必要である。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

8 . 建設部住宅課

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、建設部住宅課所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況（建設部住宅課）

	事業名及び区分	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格 (円)
1	旧小山1号市営住宅跡地	小山町	1165-3	1	S32.2.22	1,487.00	225,000
2	旧相原2号市営住宅跡地	相原町	205-1 外	6	S34.4	2,262.00	-
合計						3,749.00	225,000

上記未使用地の現状及び問題点・改善点は次の通りである。

(1) 小山町 1165-3 (旧小山1号市営住宅跡地)

概要

取得年月日	現況	面積(㎡)	単価(円/㎡)	取得価格(円)
昭和32年2月22日	更地	1,487.00	151	225,000

平成15年3月に市営住宅地としての用途が廃止された土地である。

監査の結果

平成15年度に町田市営住宅跡地利用計画検討委員会が立ち上げられ、土地の一部を都市計画道路の予定地とする方針が決められていたが、その後、方針の実現に向けたフォローが行われていない。

平成19年11月に公表された改革プランで、効果的な活用を検討すべき公共施設跡地の一つに位置付けられた。改革プランでは平成22年度までに活用方針を決定するとしている。従って、平成22年度までに活用方針が決まらなかった場合は、効果的な活用は困難であると判断して売却を検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 相原町 205-1 外 (旧相原 2 号市営住宅跡地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和34年4月	更地	2,262.00		不明

平成 15 年 3 月に市営住宅地としての用途が廃止された土地である。

道路で分断されており、一方の一部は防災倉庫で使用する予定であるが、もう一方は、現在のところ利用目途が立っていない。

橋本駅及び相原駅の徒歩圏であり、国道 16 号線の利用も可能である。近隣は住宅地であり、この土地も宅地として利用可能と思われる。ただし、宅地として売却するためには造成が必要となる。

監査の結果

平成 19 年 11 月に公表された改革プランで、効果的な活用を検討すべき公共施設跡地の一つに位置付けられた。改革プランでは平成 22 年度までに活用方針を決定するとしている。従って、平成 22 年度までに活用方針が決まらなかった場合は、効果的な活用は困難であると判断して売却を検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

9. 都市計画部都市計画課

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、都市計画部都市計画課所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況（都市計画部都市計画課）

	事業名及び区分	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格 (円)
1	都市計画道路代替地	相原町	1307	1	H2.10.4	538.28	107,656,000
2	都市計画道路代替地	相原町	1308-1	1	H2.10.4	538.17	107,634,000
3	都市計画道路代替地	相原町	1452-1	1	H5.4.6	235.00	29,727,500
4	都市計画道路代替地	相原町	1452-3	1	H5.4.6	1,308.00	165,462,000
5	都市計画道路代替地	相原町	1452-4	1	H5.4.6	148.00	18,722,000
6	都市計画道路代替地	相原町	1454-52	1	H5.4.6	126.00	15,939,000
7	都市計画道路代替地	相原町	1241-4	1	H6.7.6	174.17	68,309,474
8	相原駅周辺市街地整備用地	相原町	792-8	1	H10.1.21	122.27	33,440,845
9	相原駅周辺市街地整備用地	相原町	793-7	1	H10.1.21	207.73	56,814,155
合計						3,397.62	603,704,974

(注) No1、No2、No7は、監査の結果、監査の意見ともに記載すべき事項がないので、以下の記載を省略している。

上記未使用地の現状及び問題点・改善点は次の通りである。

(1) 相原町 792-8、793-7（相原駅周辺市街地整備用地）

概要

地番	取得年月日	現況	面積(㎡)	単価(円/㎡)	取得価格(円)
792-8	平成10年1月21日	市民広場	122.27	273,500	33,440,845
793-7			207.73	273,500	56,814,155
合計			330.00	-	90,255,000

市街地整備用地として区画整理目的の代替地として取得したものである。市は当該土地の周辺の土地を地権者から借り入れた上で、それらの土地と一緒に市民広場（相原なかよし広場）として活用している。

監査の結果

相原駅前土地区画整理が進展しなかったため、事実上このような利用方法となっている。現状では都市計画部都市計画課の所管となっているが、環境・産業部公園緑地課へ所管換えする必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 相原町 1452-1 外 (都市計画道路代替地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1452 1	平成5年4月6日	自治会 広場外	235.00	126,500	29,727,500
1452 3			1,308.00	126,500	165,462,000
1452 4			148.00	126,500	18,722,000
1452 52			126.00	126,500	15,939,000
合計			1,817.00	-	229,850,500

市街地再開発事業を担っていた旧市街地整備課が平成16年3月31日をもって解散したことに伴い、その業務のうちの「みちづくりまちづくりパートナー事業」を環境・産業部産業観光課が引き継いでいる。当該土地はその際に引き継いだ土地であり、普通財産とされている。

当初都市計画道路の代替地として取得したが、相原駅前土地区画整理が進展しなかったため、教育委員会生涯学習部スポーツ課からの申請依頼によりゲートボール場及び地元自治会の広場として利用している。

監査の結果

利用目的は明確であるものの、現状では都市計画部都市計画課の所管となっているため、教育委員会生涯学習部スポーツ課へ所管換えする必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

10. 都市計画部区画整理課

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、都市計画部区画整理課所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況（都市計画部区画整理課）

	事業名及び区分	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格 (円)
1	忠生土地区画整理事業	忠生2丁目	25-2	1	H3.11.25	397.00	147,445,800
2	小山田土地区画整理事業	下小山田町	2166 外	2	H6.10.7	1,486.00	
3	相原駅周辺土地区画整理事業	相原町	1220-2 外	2	H11.7.26	978.00	196,800,000
4	相原駅周辺土地区画整理事業	相原町	1227-4 外	3	H12.12.15	626.61	63,500,000
合計						3,487.61	407,745,800

(注) No2 は、監査の結果、監査の意見ともに記載すべき事項がないので、以下の記載を省略している。

上記未使用地の現状及び問題点・改善点は次の通りである。

(1) 忠生2丁目 25-2 (忠生土地区画整理事業)

概要

区画整理事業の代替地として取得した土地の残余部分で、現状は更地状態である。当該地域は準工業地域で利用要件が緩やかであることから市が保有していたが、忠生土地区画整理事業の終了に伴い、都市計画部区画整理課が保有する理由が喪失している。

監査の結果

総務部管財課への所管換えに向けた境界確定等の測量を実施するため、平成20年度に必要な予算措置をしている。引き続き、早急な売却のために必要な諸手続を進める必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 相原町 1220 2 外・1227-4 外 (相原駅周辺市街地整備用地)

概要

当初相原駅周辺土地区画整理の事業用地として取得したが、相原駅周辺土地区画整理の整備が進捗しなかったため、区画整理事業の代替として市街地整備目的として利用する予定となっている。

監査の結果

今後の利用目的・利用状況を想定したうえ、適切な所管部署への所管換えを検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

11. 都市計画部鶴川駅前区画整理事務所

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている未使用地のうち、都市計画部鶴川駅前区画整理事務所所管のものは次の通りである。

表1 未使用地の状況（都市計画部鶴川駅前区画整理事務所）

	事業名及び区分	町丁目名	地番	筆数	取得年月日	面積 (㎡)	取得価格 (円)
1	鶴川駅前土地区画 整理事業	能ヶ谷町	1598-238	1	H2.9.19	363.70	155,663,600
2	鶴川駅前土地区画 整理事業	能ヶ谷町	1057	1	S45.11.11	568.00	11,644,000
3	鶴川駅前土地区画 整理事業	能ヶ谷町	111-2	1	S45.2.27	866.00	23,000,000
合計						1,797.70	190,307,600

上記未使用地の現状及び問題点・改善点は次の通りである。

(1) 能ヶ谷町 1598-238, 1057, 111-2 (鶴川駅前土地区画整理事業)

概要

町田都市計画事業鶴川駅前土地区画整理事業は1)鶴川駅前2)鶴川駅北3)鶴川駅南の3部分から構成されている。1)については事業が完了しており、2)については換地処分が終了している。3)については未着手状況である。

能ヶ谷町 1598-238 及び 1057 については今後予定されている3)鶴川駅南の代替地として利用する目的にて保有しているものである。また、能ヶ谷町 111-2 については鶴川駅南の事業用地として保有しているものである。

監査の結果

鶴川駅南地区についての土地区画整理事業の具体的なスケジュールは現状では未定であり、上記土地については長期間未使用状態が継続することが想定される。必要な代替的利用方法を検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

・その他の未使用地・貸付地等

市においては、平成19年3月時点の未使用地の状況についての調査が行われている。この調査結果は「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」としてまとめられ、平成19年9月に総務部総務課を通じて市議会に提出されている。しかしながら、市が作成している公有財産台帳を確認したところ、「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている土地以外にも未使用地があることが判明した。また、未使用ではないが有効に活用されているとは言い難い土地、所管換えが必要な土地あるいは公有財産台帳等の記録が不備となっている土地等が散見された。

「公有財産（普通財産）の未使用地の状況」に記載されている土地以外で問題があると考えられる土地について、次ページ以降にその概要、監査の結果及び監査の意見を記載している。なお、監査の結果及び監査の意見の区分については、次の考え方に基づいている。

監査の結果	買収あるいは公社から買戻した未使用地で、取得から5年を経過しているもの 所管換えが必要な土地 公有財産台帳等の記録が不備な土地 買収あるいは公社から買戻した土地で、現在の活用方法に問題があると考えられるもの
監査の意見	買収あるいは公社から買戻した未使用地で、取得から5年を経過していないもの 寄附・交換で取得した土地で未使用となっているもの その他

1. 総務部管財課

(1) 忠生1丁目11-1(旧忠生市営住宅跡地)

概要

用途廃止日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成14年1月21日	更地	1,510.00		不明

平成14年1月に市営住宅地としての用途が廃止され、建設部住宅課から総務部管財課へ所管換えされた土地である。

所管換え時は3,198 m²あったが、そのうちの1,688 m²は平成19年7月に大型交番が設置され、現在は1,510 m²が未使用地となっている。

監査の結果

平成19年11月に公表された改革プランで、効果的な活用を検討すべき公共施設跡地の一つに位置付けられた。改革プランでは平成22年度までに活用方針を決定するとしている。従って、平成22年度までに活用方針が決まらなかった場合は、効果的な活用は困難であると判断して売却を検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 本町田 1574 (公共公益用地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1574-1	昭和49年2月13日	駐車場	650.37	寄附による取得	
1574-16			15.47		
1574-17			12.62		
1574-18			9.80		
1565-3	昭和58年3月17日		41.14		
合計			729.40		

市民病院工事の駐車場として使用していた。将来的には脇を都市計画道路が通り、当該土地には橋が架かる予定である。なお、都市計画道路は19年度から事業に着手している。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

橋が建設された後は用途が限定される可能性がある土地である。橋が建設された後の活用方法について、今から検討しておくことが望まれる。

(3) 旭町1丁目605-1(代替地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成5年6月1日	交通安全協会へ貸付け 市民病院建設資材置き場	925.61	556,247	514,868,257

代替地として取得した土地である。現在は約100m²が交通安全協会へ無償で貸付けられ、約800m²は市民病院建設のための資材置き場となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

市民病院の建設工事は本年度で終了予定である。しかしながら、その後の利用方法が未定となっている。早急に市民病院建設工事終了後の利用方法を検討することが望まれる。

(4) 下小山田町 2589 (寄附受地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成6年10月7日	地元町内会へ貸付け	665.00		寄附による取得

寄附により取得した土地である。平成12年4月より地元町内会に行事用用地として無償で貸付けられている。現時点では市は特定の事業のために利用することを予定していない。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

地元町内会に無償で貸付けることの妥当性を検討することが望ましい。このまま地元町内会に無償で貸付けるのか、他の用途に用いるのか、あるいは売却するのか等を検討することが望ましい。

(5) 中町1丁目 422-3 (町田警察署跡地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成元年4月21日	市役所用地	142.35		不明

現在、市役所中町第2分庁舎の敷地の一角となっている。普通財産として総務部管財課が所管している。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

将来は道路用地となる予定だが、当該道路事業の開始時期は未定である。庁舎用地に含め行政財産として管理することが望ましい。

(6) 鶴間 1233-5 (国道歩道橋用地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1233-3	昭和45年10月28日	歩道橋	31.09	24,300	755,487
1250-3		底地	34.87	24,300	847,341
合計			65.96	-	1,602,828

歩道橋の底地で、普通財産として総務部管財課が所管している。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

歩道橋の底地を総務部管財課が普通財産として管理することが適切なのか、市として歩道橋の底地の管理の在り方について検討する必要がある。

(7) 玉川学園4丁目 3751-6 (位置指定道路)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和35年2月27日	道路	138.00		不明

平成6年10月18日に建設部道路用地課に移管を申し入れ、確定図、位置指定図、角切り2メートルの確保等の条件を満たせば移管に応ずるとされていたが、動きがなく、現在も総務部管財課所管となっている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

総務部管財課が所管する必然性は低い。建設部道路用地課へ所管換えして、建設部道路用地課で管理することが望ましい。

2. 市民部市民活動振興課

(1) 鶴川4丁目40-9(鶴川集会所用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和62年3月25日	防災設備置場	330.75	143,000	47,297,250

市では、コミュニティ活動のための環境整備のため、中規模集会施設の用地を買収又は借地により確保し、建物の建設費用の一部を援助することとしている。

当該土地は、中規模集会施設用地として昭和62年に取得したものであるが、平成19年12月現在においても中規模集会施設は建設されていない。

<鶴川地区の中規模集会施設用地の経緯>

- 昭和58年8月 : 集会所予定地としての買取り要求
- 昭和61年11月 : 集会所建設の計画が未確定のまま売主に土地の譲渡依頼
- 昭和61年12月 : 近隣住民から集会所建設反対の内容証明送付
- 昭和62年3月 : 集会所用地47百万円で購入
- 平成3年 : 当地区内の民間娯楽施設建設反対運動
- 平成4年7月 : 市が同民間娯楽施設(土地付建物)を中規模集会施設(鶴川さるびあ館)として借上
(当初年間賃料12百万円、平成18年度賃料7百万円)
- 平成19年 : 当該土地を防災施設置き場として無償貸出

監査の結果

近隣住民の反対運動が生じており、土地を買収しても予定通りに中規模集会施設が建設されるかどうかは未確定であることを認識したうえで、市は当該土地を取得している。中規模集会施設予定地の買収に当たっては、近隣住民の合意が十分に得られているのか、土地を取得した後に中規模集会施設は速やかに建設されるのかどうか等について慎重に検討する必要がある。

また、現在、当該土地は防災設備置場として貸付けられているが、これは市の意図した利用状態とは異なる。47,297千円の土地を防災設備置場にしてしまうことの経済的合理性については検討が必要である。

なお現在、市民部市民活動振興課では、中規模集会施設の建設を確実にを行うため、土地を買収する際には近隣合意を得ていることについて口頭による確認を行っているとのことであるが、合意の確認は書面により入手することが望ましい。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

3. 学校教育部施設課

(1) 忠生3丁目14-33(旧忠生中学校用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和53年6月9日	バスベイ	84.00		不明

平成5年に東京都南多摩建設事務所が、児童・生徒の交通安全確保及び渋滞緩和を図るため忠生中学校用地一部を使用して道路を拡幅し、バスベイを設置した。これにより当該土地の現況は道路となったため、同課は、町田市公有財産規則に従い、行政財産の用途廃止と所管換えの起案を行い平成5年9月に市長が決裁を行った。しかし、当該土地は用途廃止となったものの、所管換えについては処理漏れとなり、平成19年10月18日現在も学校教育部施設課の所管として管理されていた。

なお、包括外部監査の照会を受けて、当該土地は、平成19年10月22日付で総務部管財課へ所管換えされた。

監査の結果

公規則第14条によると、公有財産の所管換えの決定があった場合、その財産を所管していた課長は管財課長に当該財産を引き継がなければならない、管財課長は当該財産を引き継がなければならないとしている。しかしながら、当該土地は市長の決裁後も学校教育部施設課の所管となっていた。本来であれば総務部管財課への速やかな所管換えが必要であった。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

バス専用の停車スペースのこと。

(2) (旧) 忠生第4小学校用地外

概要

公有財産台帳上、学校用地として登録されている行政財産のうち、次のものについては学校用地として使用されていない。

表1 学校用地として使用されていない学校用地

施設名称	面積 (㎡)	取得価格 (円)	現状	摘要
旧忠生第4小学校用地	13,808.66	-	教育センター	廃校
旧忠生第5小学校用地	14,341.65	-	学校施設管理センター倉庫 社会教育課開防施設	
旧忠生第6小学校用地	17,353.66	-	倉庫(文書)	
旧緑ヶ丘小学校用地	14,700.73	-		
旧日本町田西小学校用地	17,616.78	-		
(仮)七国山小学校用地	35,643.67	2,382,635,074	ダリア園	学校予定地
(仮)後田小学校用地	16,751.00	766,082,837	スポーツ広場	
成瀬西土地区画整理組合 事業区域内学校用地	16,528.00	947,602,983		
(仮)鶴間中学校用地	12,824.60	108,154,150		
中学校用地(金井)	17,499.00	407,656,040		
(仮)西田中学校用地	17,353.62	1,524,296,895		
みどり山小学校用地	16,530.66	1,104,140,655		
合計	210,952.03	7,240,568,634		

監査の結果

上記の行政財産については、次の対応が求められる。関係各課においては速やかに手続を進める必要がある。

施設	求められる対応
旧忠生第4小学校用地	学校用地として登録されているが、現在は学校以外の教育施設として使用されているため、その他の行政財産に用途変更する必要がある。
旧忠生第5小学校用地	
旧忠生第6小学校用地	現在は教育施設ではなく、文書倉庫として利用されている。用途廃止を行う必要がある。
旧緑ヶ丘小学校用地	
旧日本町田西小学校用地	
(仮)七国山小学校用地	学校建設予定のために確保した土地ではあるが、現在はダリア園あるいはスポーツ広場となっている。学校用地ではないため用途変更をする必要がある。
(仮)後田小学校用地	
成瀬西土地区画整理組合 事業区域内学校用地	
(仮)鶴間中学校用地	
中学校用地(金井)	
(仮)西田中学校用地	
みどり山小学校用地	

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

4 . 環境・産業部公園緑地課

(1) 小山町 1503 (小山上沼公園隣接緑地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成17年5月13日	山林	231.00	寄附による取得	

公園の隣接地である。平成17年に寄附を受け、行政財産として管理されている。しかしながら、すでに公園は整備済みでフェンスで区別されており、外観上は公園の一部とはいえない状態である。また、当該土地は山林であり、周りの土地と境界柵があるわけではない。

監査の結果

行政財産のその他の施設となっているが、現状では未使用地に該当する。よって普通財産とする必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

5 . 環境・産業部産業観光課

(1) 原町田4丁目825 35外(都市計画道路3.4.39号線代替地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
原町田4丁目 825-35	昭和59年4月12日	通路 (道路)	66.63	不明	
金森331 33	昭和57年12月16日	道路 (位置指定道路)	141.62	100,000	14,162,000
合計			208.25	100,000	14,162,000

市街地再開発事業を担っていた旧市街地整備課が平成16年3月31日をもって解散したことに伴い、その業務のうちの「みちづくりまちづくりパートナー事業」を環境・産業部産業観光課が引き継いでいる。当該土地はその際に引き継いだ土地であり、普通財産とされている。

現在は通路として利用されており、当該土地を通らなければ周囲のビル又は住居に入ることが出来ない。しかしながら、袋地であることから建設部道路管理課に移管できず、適切な所管課がないため環境・産業部産業観光課で管理している。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

現在通路としての機能を果たしているため、環境・産業部産業観光課が所管する必要性は低い。建設部道路用地課に所管換えして、建設部道路用地課で管理することが望ましい。

(2) 原町田2丁目1054-4外(都市計画道路3.4.39路線区域外残地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1054 4	昭和62年12月24日	商店	0.94	不明	
1056 17	昭和62年12月18日	商店及び貸駐車場	18.33		
合計			19.27		

市街地再開発事業を担っていた旧市街地整備課が平成16年3月31日をもって解散したことに伴い、その業務のうちの「みちづくりまちづくりパートナー事業」を環境・産業部産業観光課が引き継いでいる。当該土地はその際に引き継いだ土地であり、普通財産とされている。

双方ともに旧道路用地の残地であるが、正確な位置が特定されていない。原町田2丁目1054-4は商店の建物の敷地に含まれ、同1056-17は貸駐車場と商店の土地に跨っていると考えられる。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

環境・産業部産業観光課は商店及び貸駐車場業者が使用していることを黙認している状態にある。土地の正確な位置を特定し、当該商店及び貸駐車場業者に買取りを求めるか、当該商店及び貸駐車場業者と普通財産貸付契約を締結する必要がある。

(3) 原町田6丁目102外(セットバック)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
102	平成12年3月31日	歩道(1)	81.00	不明	
1241-8	平成6年3月23日	歩道(2)	7.98	10,996,605	87,752,912
合計			88.98	10,996,605	87,752,912

1 町田センタービルセットバック

2 東急町田ビルセットバック

市街地再開発事業を担っていた旧市街地整備課が平成16年3月31日をもって解散したことに伴い、その業務のうちの「みちづくりまちづくりパートナー事業」を環境・産業部産業観光課が引き継いでいる。当該土地はその際に引き継いだ土地である。

旧市街地整備課は歩行者空間の確保のためにセットバック部分の整備を行っており、上記土地についても、原町田6丁目102は町田センタービル、原町田6丁目1241-8は東急町田ビルのセットバック部分である。環境・産業部産業観光課ではこれらのセットバック部分を普通財産として管理している。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

このまま環境・産業部産業観光課が所管することが妥当なのか、市として当該土地の管理の在り方について検討する必要がある。例えば、町田センタービルには教育委員会生涯学習部の所管である公民館が入居していることから、原町田6丁目102については、教育委員会生涯学習部の所管とすることも考えられる。あるいは、原町田6丁目102及び原町田6丁目1241-8とも総務部管財課へ所管換えして、総務部管財課で管理することも考えられる。いずれにしても環境・産業部産業観光課が所管することの妥当性については検討の必要がある。

また、当該土地は、中心市街地活性化事業の一環としてセットバックされた土地で、本来の行政目的に利用されていると考えられる。よって、普通財産ではなく行政財産であると考えられる。市においては当該土地の財産種別についても検討の必要がある。

(4) 原町田1丁目1011-18(人道橋事業用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成6年3月14日	人道橋の底地	108.54	1,008,000	109,408,320

市街地再開発事業を担っていた旧市街地整備課が平成16年3月31日をもって解散したことに伴い、その業務のうちの「みちづくりまちづくりパートナー事業」を環境・産業部産業観光課が引き継いでいる。当該土地はその際に引き継いだ土地であり、環境・産業部産業観光課は普通財産として管理している。

当該人道橋事業用地は人道橋の下の底地部分である。人道橋事業用地の上を通る人道橋は建設部道路管理課が所管している。人道橋及び人道橋事業用地自体は環境・産業部産業観光課の業務とは関係ないが、適切な所管課がないとして、環境・産業部産業観光課の所管とされている。現在は町内会や地元の神社の祭り等の際に、自転車置き場等の使用許可を出している。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

人道橋の底地を環境・産業部産業観光課が管理することが適切なのか、市として人道橋底地の管理の在り方について検討する必要がある。

総務部管財課へ所管換えして管理することが適切なのか、あるいは、人道橋と人道橋事業用地は一对であることから建設部道路管理課へ所管換えして管理することが適切なのか等を検討する必要がある。

6. 清掃事業部清掃総務課

(1) 下小山田町 1458 - 1 外 (清掃事業場：竜谷事業場)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1458-1	昭和46年6月24日	倉庫	3,249.00	8,169	26,541,000
1457-30	昭和46年6月24日		902.00	7,930	7,152,600
1451	昭和46年12月21日		1,586.00	7,500	11,895,000
外 16 筆	昭和46年6月16日		13,527.00	不明	
合計			19,264.00	—	45,588,600

町田市清掃事業場条例第2条には、次の3つの施設が事業場(ごみ・もえがら及びし尿を衛生的に処理する施設)として規定されていた。

しかしながら、下記3施設のうち、竜谷事業場(下小山田町1457番地)は、現在倉庫として使用されているのみで清掃事業場としての役割は果たしていない。

表1 清掃事業場

	名称	位置
1	町田リサイクル文化センター	下小山田町 3160 番地
2	境川クリーンセンター	木曽東2丁目1番1号
3	竜谷事業場	下小山田町 1457 番地

出所)「町田市清掃事業場条例」第2条

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

竜谷事業場については、平成19年12月の市議会において町田市清掃事業場条例から削除されているが、本来であれば、清掃事業場としての用途が見込まれなくなった時点で条例の改正を行う必要があった。

(2) 鶴間 169-2 外 (原広場外)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
169-2	平成4年5月28日	集会所	1,187.08	153,000	181,623,240
169-4	平成4年7月22日		217.47	347,400	75,549,078
169-5	平成4年7月22日		286.00	348,371	99,634,320
合計			1,690.55	—	356,806,638

清掃事業場は、地域対策が不可欠なことから、地域の住民に集会所等で土地を貸し出す場合がある。上記案件についても集会用地として地域住民への貸し出しを行っている。

一方、清掃事業部清掃総務課においては、下記案件(山中集会所)についても多目的広場として地域住民への貸し出しを行っている。

同様の目的に使われている土地であるが、清掃事業部清掃総務課は、上記原広場は行政財産、下記山中集会所は普通財産として管理している。

山中集会所

町名・地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
上小山田町 1003-2	平成8年8月21日	集会所	231.40	119,792	27,720,000

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

同様の目的で使われている土地にもかかわらず原広場と山中集会所では財産種別が異なっている。地域住民への貸し出しを行っている土地の位置付けを明確にした上で、両者の財産種別を統一する必要がある。

(3) 金井2丁目6-2(リサイクル文化センター関連用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成3年10月28日	更地	1,350.00	190,000	256,500,000

区画整理の際に地域組合から購入した土地である。リサイクル文化センターの関連用地として利用する予定だったため、行政財産のその他の施設として清掃事業部清掃総務課の所管とされている。しかしながら、現在、市はリサイクル文化センターの関連用地として利用することは予定していない。

監査の結果

リサイクル文化センターの関連用地としての利用を予定していないのであれば、清掃事業部清掃総務課で所管する必要性は低い。総務部管財課へ所管換えして、売却するのか、売却しないで市有地として有効利用を図るのか、あるいは将来的には売却するが短中期的には市有地として有効活用を図るのか等を、総務部管財課主導で検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

7. 建設部道路整備課

(1) 常盤町 3249-6 外 (市道忠生 441 号線代替地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
3249-6	平成13年11月5日	更地	134.65		不明
3250-7			5.75		
合計			140.40		

市道忠生 441 号線の代替地とのことであるが、建設部道路整備課では管理対象外となっていた。

監査の結果

建設部道路整備課で管理する必要性は低い。総務部管財課へ所管換えして、売却するのか、売却しないで市有地として有効利用を図るのか、あるいは将来的には売却するが短中期的には市有地として有効活用を図るのか等を、総務部管財課主導で検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 南大谷 198-15 外 (都市計画道路 3・4・34 号線残地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
198-15	平成3年3月13日		19.01	423,600	8,052,636
198-16	昭和62年12月15日		18.05	264,300	4,770,615
合計			37.06	-	12,823,251

都市計画道路 3・4・34 号線の残地である。現在、隣接者が占有している。

監査の結果

建設部道路整備課において、占有者に購入を打診する、あるいは占有者と普通財産貸付契約を締結する等の対応を図る必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(3) 南大谷 107-1 外 (都市計画道路 3・4・34 号線残地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
107-1	平成10年3月17日	更地	106.00	147,820	15,668,984
108-1			90.00	165,346	14,881,208
109-1			11.00	303,825	3,342,080
合計			207.00	-	33,892,272

都市計画道路 3・4・34 号線の残地である。河川区域使用のため、東京都南多摩東部建設事務所に無償で貸付けされている。

監査の結果

都に無償で貸付けるような土地をなぜ市が購入したのか、取得経緯が不明である。市が保有する必要性は低いため、都に購入を打診する等の対応を図る必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(4) 大蔵町 543-7(市道鶴川 286 号線残地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成13年3月30日	道路	3.41	166,400	567,424

市道鶴川 286 号線の残地である。普通財産とされているが現在、道路形態として使用されている。

監査の結果

道路認定を行い道路用地(行政財産)として管理すべき土地である。早急に手続を実施する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(5) 成瀬 4628-2 外 (都市計画道路 3・4・32 号線代替地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
4628-2	昭和58年9月21日	倉庫	144.90		交換による取得
4634-3			26.99		
合計			171.89		

都市計画道路用地との交換により取得した土地である。環境・産業部農業振興課が寄附を受けた農具等の備蓄倉庫として使用している。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

建設部道路整備課が所管する必要性は低い。環境・産業部農業振興課の備蓄倉庫として今後も継続的に使用するのであれば環境・産業部農業振興課へ、将来的に別の用途に使用する可能性があるのならば総務部管財課へ所管換えする必要がある。なお、総務部管財課へ所管換えした場合は、他の用途に転用するまでは、総務部管財課から環境・産業部農業振興課へ貸与する形をとることになる。

(6) 本町田 3549-2 (都市計画道路 3・4・32 号線代替地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和60年9月18日	駐車場	276.00	寄附による取得	

都市計画道路 3・4・32 号線の代替地。寄附により取得しており、現在、駐車場として貸付けられている。

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

今後、代替地として使用される可能性は低い。総務部管財課へ所管換えして、総務部管財課で管理することが望ましい。

(7) 玉川学園2丁目3879-6外(都市計画道路3・4・33号線代替地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
3879-6	昭和63年9月14日	倉庫	47.00	不明	
3845-3	平成5年3月5日		116.29	1,006,500	117,045,885
3879-2	平成5年3月25日		134.14	1,059,800	142,161,572
合計			297.43	-	259,207,457

都市計画道路3・4・33号線の代替地として取得している。現在は地元商店会に無償で貸付けられており、商店会は防災倉庫用地として使用している。

監査の結果

259,207千円の土地を無償で貸付けることの合理性は乏しい。売却するのか、売却しないで市有地として有効利用を図るのか、あるいは将来的には売却するが短中期的には市有地として有効活用を図るのか等を、総務部管財課主導で検討する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(8) 成瀬5060-4(都市計画道路3・4・6号線、3・4・29号線残地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成4年1月20日	更地	12.00	292,473	3,509,682

都市計画道路3・4・6号線と3・4・29号線の残地とのことだが、それ以上の記録が残されていない。

監査の結果

建設部道路整備課で現況を調査し、隣接者に購入を打診する等の対応を図る必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(9) 金井5丁目374-6(都市計画道路3・4・15号線代替地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成5年2月17日	道路	34.00		不明

都市計画道路3・4・15号線の代替地として取得している。普通財産とされているが、現在は道路として使用されている。

監査の結果

道路認定を行い道路用地(行政財産)として管理するべきものである。早急に手続を実施する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(10) 森野1丁目1265-17外(都市計画道路3・4・33号線代替地)

概要

地番	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
1265-18	平成9年8月12日	通路	76.14		不明
1264-17			9.99		
合計			86.13		

近隣に建設されたマンションの避難路として位置付けられていた。普通財産とされているが、現在はマンションの駐車場に人が出入りする際の通路として使用されている。現在は普通財産とされている。

監査の結果

隣接住民に購入を打診する、隣接住民と普通財産貸付契約を締結する、あるいは道路認定を行い行政財産として管理する等の対応を図る必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

8. 建設部交通安全課

(1) 森野1丁目1434-1外(森野第1自転車場外)

概要

表1 財団法人自転車駐車場整備センターへの貸付地の管理状況

	自転車駐車場名称	所在地	筆数	面積	摘要(注)		
1	森野第1自転車駐車場	森野1-1540外	5筆	1,250.01 m ²			C
2	森野第1バイク駐車場	森野1-1537外	11筆	1,005.15 m ²	A	B	C
3	森野第2自転車駐車場	森野1-1433-4外	6筆	593.34 m ²			C
4	森野第2バイク駐車場	森野1-1476-2外 (民間企業から賃借)	2筆	270.00 m ²		B	C
5	森野第3自転車駐車場	森野1-1482-4外	1筆	150.07 m ²	A	B	C
6	森野第3バイク駐車場	森野1-1311-3外	2筆	157.53 m ²	A	B	C
7	原町田6丁目自転車駐車場	原町田6-257-1外	3筆	390.50 m ²	A	B	C
8	玉川学園駅前南自転車駐車場	玉川学園2-4240-3の一部 (民間企業から賃借)	1筆	386.00 m ²		B	C
9	成瀬駅南口自転車駐車場	成瀬が丘2-1-8外	2筆	453.45 m ²	A	B	C
10	つくし野駅自転車駐車場	つくし野1-29-6外	5筆	447.00 m ²	A	B	C
11	鶴川駅西側自転車駐車場	大蔵町36外	7筆	961.00 m ²	A		
12	相原駅東口バイク駐車場	相原町1228-6	1筆	591.81 m ²	A	B	C D
13	相原駅西口自転車駐車場	相原町1216-6外	2筆	2,282.00 m ²	A	B	C D
14	多摩境駅北自転車駐車場	小山ヶ丘3-130外	2筆	1,156.00 m ²	A	B	C D
15	多摩境駅南自転車駐車場	小山ヶ丘3-23の一部 (民間企業から賃借)	1筆	304.43 m ²		B	C
合計			51筆	10,398.29 m ²			

(注) 摘要 A 総務部管財課への報告がされていない
 B 当初契約が締結されていない
 C 契約更新が行われていない
 D 他部署所管の土地

上表は建設部交通安全課が所管する土地(普通財産)のうち、自転車駐車場用地として財団法人自転車駐車場整備センター(以下「センター」という。)に貸付けられている土地の一覧である。

センターへは12箇所の公有地と3箇所の賃借地の合計15箇所を貸付けているが、これら貸付地の管理状況は次の通りである。

12箇所の公有地のうち貸付けの事実が土地貸付台帳上に記録されているものは2箇所のみであり、その他の10箇所については貸付けの事実が土地貸付台帳上に記録されていない(表1の摘要A参照)。貸付けの事実が土地貸付台帳上

に記録されていない原因は、建設部交通安全課から総務部管財課への報告が行われていなかったためと考えられる。

当初貸付契約が締結されているものは15箇所のうち3箇所のみであり、その他の12箇所については当初契約が締結されていない(表1の摘要B)。

当初貸付契約が締結されている3箇所のうち1箇所(11.鶴川駅西側自転車駐車場)については総務部管財課への報告がされないまま、建設部交通安全課で貸付契約が行われている。

契約期限が到来した場合には契約の更新が必要となるが、当初契約期間中である1箇所を除いた14箇所については契約の更新が行われていない(表1の摘要C)。

12.相原駅東口バイク駐車場、13.相原駅西口自転車駐車場の2箇所(表1の摘要D)は建設部交通安全課以外の課が所管しており、建設部交通安全課での財産登録が行われていない土地である。

12.相原駅東口バイク駐車場は、平成9年の部署分割の際に建設部交通安全課への振替手続が漏れ、その後も所管換えの手続が実施されておらず、13.相原駅西口自転車駐車場、14.多摩境駅北自転車駐車場については所管換えの手続が実施されないまま建設部交通安全課が貸付けを行っている。

監査の結果

摘要Aの公有地貸付けのうち10箇所について土地貸付台帳に記録されていない現状は公有地貸付けの管理上問題がある。公有地の貸付けを行った場合には総務部管財課へ報告することと定められている(公規則第32条第2項)が、この報告が行われていなかったと考えられる。規則に準拠して業務を行う必要がある。

摘要Bの当初貸付契約が締結されていない12箇所については、速やかに契約を締結する必要がある。また、建設部交通安全課にて貸付契約が行われた、11.鶴川駅西側自転車駐車場については、貸付契約は管財課長が行うことと定められている(公規則4条2項)ことから、規則に準拠して業務を行う必要がある。

摘要Cの契約期限が到来した案件は契約更新が必要となるため、現在当初契約期間中である11.鶴川駅西側自転車駐車場を除いた14箇所の契約の更新を行う必要がある。

摘要Dの他部署が所管している公有地の貸付けについては、所管換えを行うのか、あるいはその時点の所管課が当事者となって貸付け手続を進めていくのかが定められていない。貸付契約の管理を行う必要上、複数の部署が関与する貸付けについての事務手続を定めておく必要がある。

なお、今回の調査はセンターに対する貸付けをサンプルとして抽出したが、本件以外の貸付けについても同様の報告漏れや契約更新不備の有無を調査し、適切に処置する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

9. 健康福祉部障がい福祉課

(1) 下小山田町 4017-5 (下小山田地区グループホーム)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和61年12月12日	更地	194.87		寄附による取得

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

現在未使用となっている。「公有財産(普通財産)の未使用地の状況」に記載すべきものであったが記載されず、従って市議会への報告もなされていない。

健康福祉部障がい福祉課が所管する必要性は低い。総務部管財課へ所管換えして、売却するのか、売却しないで市有地として有効利用を図るのか、あるいは将来的には売却するが短中期的には市有地として有効活用を図るのか等を、総務部管財課主導で検討する必要がある。

10. 都市計画部区画整理課

(1) 根岸町 230-4 外 (忠生土地区画整理事業用地)

概要

所在地	取得年月日	現況	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	取得価格(円)
根岸町 230-4	平成5年7月8日	公園緑地	38.17	234,000	8,931,780
木曽町 2300-3	昭和60年3月8日		45.10	111,000	5,006,100
木曽町 2300-4	昭和60年3月8日		699.04	111,000	77,593,440
木曽町 2305-3	平成5年8月2日		643.91	111,000	71,474,010
根岸町 248-3	平成5年1月27日		39.18	253,000	9,912,540
根岸町 248-4	平成5年1月27日		39.18	253,000	9,912,540
合計			1,504.58	-	182,830,410

区画整理事業用地として土地を取得したものであるが、整備が完了し、区画整理事業対象範囲内の土地を事実上公園緑地として利用している。

監査の結果

現状において、台帳整理が未了のため、都市計画部区画整理課の所管から環境・産業部公園緑地課に所管換えの手続を実施していないとの説明を所管課から受けている。早急に調整のうえ所管換えの手続を実施する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(2) 相模原市淵野辺本町5丁目671-4(忠生土地区画整理事業用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成3年3月13日	公園緑地	26.66	79,200	2,111,472

忠生土地区画整理事業施行にあたり、旧河川敷の取り扱いについて、東京都及び神奈川県と種々協議を重ね、当該土地は他の旧河川敷と共に、道路、学校及び宅地を使用目的として、神奈川県より有償で譲渡を受けたものである。

監査の結果

区画整理の結果として公園緑地となったものであり、本来は環境・産業部公園緑地課で所管するべきものと思われるが所管換えの手續を実施していない。早急に環境・産業部公園緑地課への所管換えの手續を実施する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(3) 木曾町2305-2外(忠生土地区画整理事業用地)

概要

所在地	取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
木曾町2305 2	昭和60年3月8日	消防施設	34.88	111,000	3,871,680
木曾町2305 4	平成5年8月2日		428.72	111,000	47,587,920
木曾町2334 2	昭和60年3月8日		49.58	111,000	5,503,380
合計			513.18	-	56,962,980

区画整理の事業用地として土地を取得したものであるが、整備が完了し、区画整理事業対象範囲内の土地を事実上、地元消防団の消防施設として利用している。

監査の結果

現状において、台帳整理が未了のため都市計画部区画整理課の所管から適切な部署への所管換えの手續中との説明を所管課から受けている。早急に調整のうえ所管換えの手續を実施する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

11. 都市計画部鶴川駅前区画整理事務所

(1) 大蔵町65(鶴川駅前土地区画整理事業用地)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
昭和44年11月7日	公園緑地	699.00	21,130	14,770,000

区画整理事業用地として取得したものであるが、区画整理が完了し、区画整理事業対象範囲内に分散している7箇所の土地を事実上公園緑地として利用している。

監査の結果

現状において、台帳整理が未了のため、都市計画部鶴川駅前区画整理事務所の所管から環境・産業部公園緑地課に所管換えの手續を実施していないとの説明を所管課から受けている(なお、現在、一部については所管換えが済みであり、残りについては所管換えに向けて準備を進めている)。今後も所管換えの手續を継続することを要望する。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

12. 町田市土地開発基金

(1) 森野1丁目1033-4(市道町田78号線道路改良事業道路予定地等)

概要

取得年月日	現況	面積(m ²)	単価(円/m ²)	取得価格(円)
平成13年7月23日	更地	1,076.95	309,000	332,777,550

監査の結果

1) 財産に関する調書と基金の二重計上

「第3 . 5 . (3) 決算に関する事務」に記載した通り、平成18年度の財産に関する調書において、「4 . 基金」と「1 . 公有財産」それぞれの土地面積に二重に計上されていた。当該土地は本来であれば「4 . 基金」にのみ計上すべきものであった。このため、平成18年度の財産に関する調書においては、「1 . 公有財産 (1) 土地及び建物、普通財産、土地(地積)」の前年度末現在高及び決算年度末現在高がそれぞれ1,076.95 m²過大となっていた。

2) 基金における5年を超える保有

基金で取得した土地の保有期間の上限は、規則等において明文化されていないが、実務上は公社と同様に、5年以内に一般会計に振替えることとしている。しかしながら、当該土地は平成13年度に基金が取得しており、基金での保有期間が既に5年を超えている。

当該土地は市道78号線道路改良事業の道路予定地及び代替用地として取得している。現在、市では一般会計での買取りを検討しているとのことであるので、速やかに振替えを実施する必要がある。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

．その他

1．株式会社町田まちづくり公社

(1) まちづくり公社が保有する土地の利用状況

概要

まちづくり公社は平成11年3月に市が54%を出資して設立した法人である。

設立	平成11年3月	
資本金	3,732百万円	
主要株主	町田市	54.93%
	独立行政法人中小企業基盤整備機構	40.19%
主要事業	駐車場事業(駐車場施設の賃貸)	
	賃貸事業(建物内施設の賃貸)	
	受託事業(町田市からの美化推進等の受託)	

まちづくり公社が保有している土地は次の通りである。

表1 まちづくり公社が保有する土地

地番	面積	地番	面積
原町田 4-181-5	57.14 m ²	原町田 4-1151-5	96.63 m ²
原町田 4-181-10	11.35 m ²	原町田 4-137-4	0.85 m ²
原町田 4-1151-2	2,141.76 m ²	原町田 4-1223-3	460.23 m ²
原町田 4-181-15	5.01 m ²	原町田 4-1223-5	97.08 m ²
原町田 4-1151-6	75.16 m ²		
		合計	2,945.21 m ²
			2,202,894,556 円

上記のうち、原町田 4-1151-2 に株式会社町田まちづくり公社ビル(ビルの愛称：ぼっぼ町田)が建設され、駐車場、事務所、倉庫及び会議場として使用されている。

表2 株式会社町田まちづくり公社ビルの概要

構造	鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地下1階地上7階 建物面積(延床面積)11,708.27 m ²
竣工年月	平成13年6月

監査の結果

特に記載すべき事項はない。

監査の意見

特に記載すべき事項はない。

(参考資料)

土地情報の把握の必要性

「簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律」

(行政改革推進法)

(平成18年6月2日施行)

第六十二条 地方公共団体は、第五十八条から第六十条までの規定の趣旨を踏まえ、その地域の実情に応じ、次に掲げる施策を積極的に推進するよう努めるものとする。

一 当該地方公共団体の資産及び債務の実態を把握し、並びにこれらの管理に係る体制の状況を確認すること。

二 当該地方公共団体の資産及び債務に関する改革の方向性並びに当該改革を推進するための具体的な施策を策定すること。

2 政府は、地方公共団体に対し、前項各号の施策の推進を要請するとともに、企業会計の慣行を参考とした貸借対照表その他の財務書類の整備に関し必要な情報の提供、助言その他の協力をを行うものとする。

経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006(平成18年7月7日 閣議決定)

公会計制度について複式簿記のシステム化の検討を行うなどその整備を促進するとともに、財務書類の公表を迅速化させ分析・活用を図る。地方には、国の財務書類に準拠した公会計モデルの導入に向けて、団体規模に応じ、従来型モデルも活用しつつ、計画的に整備を進めるよう要請する。

「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針の策定について」

(平成18年8月31日総務省事務次官通知)

地方公共団体の公会計の整備については、新地方行革指針等に基づき、バランスシート及び行政コスト計算書の活用等を一層進めるとともに、公営企業や第三セクター等を含めた連結バランスシートの作成・公表に積極的に取り組むよう要請してきたところであるが、行政改革推進法第62条第2項においては、「政府は、地方公共団体に対し、(中略)企業会計の慣行を参考とした貸借対照表その他の財務書類の整備に関し必要な情報の提供、助言その他の協力をを行うものとする」と規定され、また、「基本方針2006」においては、「資産・債務の管理に必要な公会計制度の整備について、地方においては、国の財務書類に準拠した公会計モデルの導入に向けて、団体規模に応じ、従来型モデルも活用しつつ、計画的に整備を進める」こととされている。

以上を踏まえ、各地方公共団体においては、「新地方公会計制度研究会報告書」が示すように、原則として国の作成基準に準拠し、発生主義の活用及び複式簿記の考え方の導入を図り、貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書、純資産変動計算書の4表の整備を標準形とし、地方公共団体単体及び関連団体等も含む連結ベースで、「地方公共団体財務書類作成にかかる基準モデル」又は「地方公共団体財務書類作成にかかる総務省方

式改訂モデル」を活用して、公会計の整備の推進に取り組むこと。その際、取り組みが進んでいる団体、都道府県、人口3万人以上の都市は、3年後までに、取り組みが進んでいない団体、町村、人口3万人未満の都市は、5年後までに、4表の整備又は4表作成に必要な情報の開示に取り組むこと。

なお、現在「新地方公会計制度実務研究会」を設置し、「新地方公会計制度研究会報告書」で示されたモデルの実証的検証及び資産評価方法等の諸課題について検討した上で、財務書類の作成や資産評価に関する実務的な指針について、別途通知する予定であるので留意すること。

公会計の整備推進について (平成19年10月17日 総務省事務次官通知)

地方公共団体の公会計の整備については、平成18年8月31日に通知した「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針の策定について」により、その推進を要請したところである。が、この度、既に公表されている公会計のモデルについての実務的な検証を「新地方公会計制度実務研究会」において行いました。

これを踏まえ、公会計の整備を進めていただくよう、別添の通り本日付けで地方公共団体に通知いたします。

新地方公会計制度実務研究会報告書

(平成19年10月17日 総務省事務次官通知別添)

1. 基準モデルの特徴

- (1) 地方公共団体財務書類作成にかかる基準モデル(以下「基準モデル」)は、企業会計実務を基に、資産、税収や移転収支など地方公共団体の特殊性を加味し、資産負債管理や予算編成への活用等、公会計に期待される機能を果たすことを目的としている。
- (2) 開始貸借対照表を固定資産台帳等に基づき作成し、ストック・フロー情報を網羅的に公正価値で把握した上で、個々の取引情報を発生主義により複式記帳して作成することを前提としたもの。
- (3) なお、事務処理の負荷の軽減を図るため、固定資産の評価方法や標準的な仕訳パターンをあわせて提案している。

2. 総務省方式改訂モデルの特徴

- (1) 地方公共団体財務書類作成にかかる総務省方式改訂モデル(以下「総務省方式改訂モデル」)は、各団体のこれまでの取組や作成事務の負荷を考慮し、固定資産台帳や個々の複式記帳によらず、既存の決算統計情報を活用して作成することを認めている。
- (2) このため、開始貸借対照表の整備が比較的容易であり、公有財産の整備財源情報などの情報開示が可能となるなどの特徴があるが、一方で公有財産等の貸借対照表計上額に精緻さを欠くという課題もある。

(3) なお、資産の有効活用等の目的達成のため、売却可能資産から優先して固定資産台帳を整備するとともに、未収金・貸付金の評価情報の充実をあらかじめ意図したモデルである。

【基準モデルと総務省方式改訂モデルの特徴】（抜粋）

	基準モデル	総務省方式改訂モデル
固定資産の算定方法（初年度期首残高）	現存する固定資産をすべて リストアップし、公正価値により評価	売却可能資産 時価評価 売却可能資産以外：過去の建設事業費の積上げにより算定 段階的に固定資産情報を整備
固定資産の算定方法（継続作成時）	発生主義的な財務会計データから 固定資産情報を作成 その他、公正価値により評価	
固定資産の範囲	すべての固定資産を網羅	当初は建設事業費の範囲 段階的に拡張し、立木、物品、地上権、ソフトウェアなどを含めることを想定 台帳整備
台帳整備	開始貸借対照表作成時に整備 その後、継続的に更新	段階的整備を想定 売却可能資産、土地を優先