

平成 2 5 年度

行政監査結果報告書

監査テーマ

「道の第二種普通財産（土地）の管理等について
（行政財産の用途廃止事務を含む）」

平成 2 6 年 9 月

北海道監査委員

平成25年度行政監査結果報告書

目 次

第1	監査の概要	1
1	監査のテーマ	1
2	監査の目的及び着眼点	1
3	監査の対象	2
(1)	対象部局	2
(2)	対象財産	2
4	監査の方法	2
5	監査の実施期間	2
第2	土地の管理及び処分の取扱	3
1	公有財産としての土地について	3
(1)	公有財産の定義	3
(2)	公有財産の管理等に関する諸規程	3
2	道における遊休資産の取扱いについて	3
(1)	道有未利用地の管理及び有効活用に関する基本方針	3
(2)	遊休資産売却促進方針	5
(3)	遊休資産の売却促進に向けた取組	5
3	特定課題評価結果について	6
第3	監査結果【土地の管理状況】	8
1	未利用地の状況	8
(1)	未利用地の規模別等の状況	8
(2)	未利用地の利活用計画	10
(3)	行政財産における未利用地の状況	10
(4)	貸付契約等がなく使用されている土地の状況	10
2	貸付の状況	11
(1)	有償・無償別の状況	11
(2)	貸付先・用途別の状況	11
(3)	貸付期間別の状況	12
3	第二種普通財産の売却状況	13
第4	監査結果【是正・改善事項】	14
1	監査結果の概要	14
2	<着眼点1>土地の現状は、適切に把握されているか	15
(1)	長年にわたり、道との貸付契約等がなく使用されているもの	15
(2)	公有財産台帳の記載事項が誤っているものなど	16
3	<着眼点2>未利用地の処分は、計画的、効率的に行われているか	17
(1)	売却に向けた情報発信が十分でないもの	17

(2) 都市部にありながら様々な問題があり処分が進展していないが安全上や 防犯上の面から建物の解体を含めた検討が必要なもの	-----	1 8
(3) 多様な売却方法の取組が行われなくなったもの	-----	1 9
(4) 交渉記録等を確実に整備する必要があるもの	-----	1 9
4 <着眼点3>土地の貸付において、貸付料の設定や貸付手続は、適切に行わ れているか	-----	2 0
(1) 収益事業を行っている団体の経営状況等を十分に把握しないで無償貸付 を継続しているもの	-----	2 0
(2) 公益法人から一般財団法人又は一般社団法人に移行した場合に必要な手 続きを行っていないかったもの	-----	2 1
(3) 貸付料の算出方法が誤っているもの	-----	2 1
5 <着眼点4>行政財産及び第一種普通財産のうち、用途を喪失し、第二種普 通財産として有効活用できるものはないか	-----	2 3
(1) 施設の設置目的等を踏まえパークゴルフ場として所有する土地の有効活 用の検討が必要なもの	-----	2 3
(2) 公宅敷地で7割利用されていない部分の有効活用の検討が必要なもの	--	2 4
(3) 都市部にあり処分価値が見込まれる土地において、処分への取組が長期 間進展していないもの	-----	2 5
(4) 教職員公宅に対する入居停止の取扱いが明確でないため不経済な支出と なっているもの	-----	2 6
(5) 都市部にある職員駐車場の適切な必要規模を踏まえ、有効活用の検討が 必要なもの	-----	2 7
(6) 公有財産の登録処理が適切に行われていないもの	-----	2 8
第5 監査の所見	-----	2 9
(別記) 個別の土地に関する監査結果一覧	-----	3 1

凡 例

本文中の土地の口座数・面積等は、平成25年3月31日現在で監査対象部局に対して実施した実態調査結果及び監査対象部局に対する実地監査による補足を行った上で集計した数値を記載している。

面積・金額・比率(%)等は、表示単位未満を端数処理等しているため、計欄の面積等とは一致しない場合がある。

口座は、公有財産台帳で設けている財産ごとの区分であり、土地を基準として設け、土地の定着物及びその上の存する部局等その他に所属する動産及び権利は、その口座により整理されている。

貸付は、1口座で複数貸付している場合があり、貸付に係る口座数は、延数である。

台帳価格は、公有財産台帳に登録されている価格である。土地の場合は、評価時(平成23年3月31日)において、推定固定資産税評価方式又は時価倍率方式で算出された評価額であり、平成23年4月1日以降に登録されたものは、購入価格等となっている。

財産の名称は、原則として公有財産台帳の財産名称を使用しているが、わかりやすくするために一部表記の変更を行っている場合がある。したがって、公有財産台帳の財産名称と一致しないものがある。

本報告書の利用地、未利用地、貸付の口座数及び面積の合計は、当該各土地の一部を貸し付けしている場合、重複して算入しているため、公有財産台帳のそれぞれの土地の合計と一致しない。

病院事業会計及び企業局が所有する財産の「事業資産」は行政財産に、「公宅資産」(病院事業会計財産のみ)及び「事業外財産」は普通財産にそれぞれ算入している。

監 査 報 告

第 1 監査の概要

1 監査のテーマ

平成25年度の行政監査（地方自治法第199条第2項）のテーマとして「道の第二種普通財産（土地）の管理等について（行政財産の用途廃止事務を含む）」を選定し、実施した。

2 監査の目的及び着眼点

北海道（以下、「道」という。）が所有する土地は、道民共有の貴重な財産であり、適正な管理及び処分を行うことが求められている。

道が所有する土地は公有財産として、公用又は公共用に供する行政財産とそれ以外の普通財産に分類されており、更に普通財産は、職員の公宅の用に供する第一種普通財産とそれ以外の第二種普通財産に分けられている（図1参照、詳細は後述）。

道は、厳しい財政運営が続く中で、所有する土地を適正かつ効率的、効果的に管理及び処分し、有効活用を図る必要性が一層増していることから、経済性、効率性、有効性等の観点から、土地の管理及び処分に係る事務処理が適切に行われているか、主に、第二種普通財産として所有する土地について、次の事項などに着眼して監査を実施した。

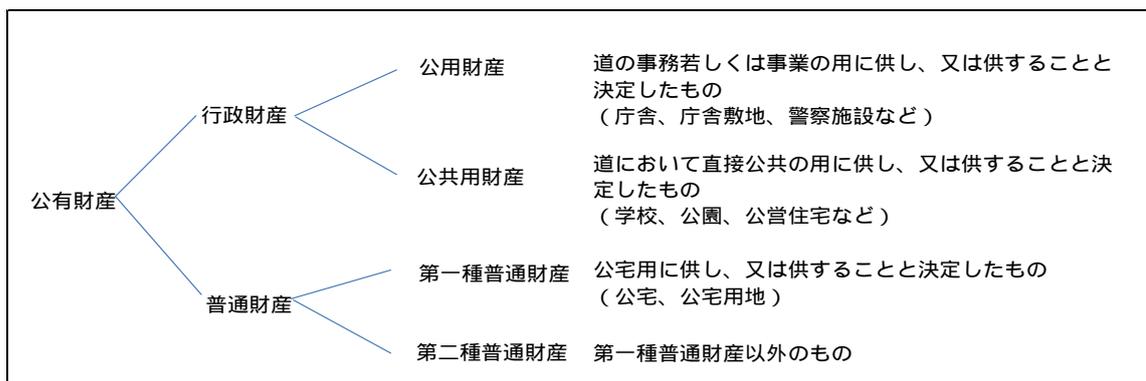
土地の現状は、適切に把握されているか（着眼点1）

未利用地の処分は、計画的、効率的に行われているか（着眼点2）

土地の貸付において、貸付料の設定や貸付手続は、適切に行われているか（着眼点3）

行政財産及び第一種普通財産のうち、用途を喪失し、第二種普通財産として有効活用できるものはないか（着眼点4）

（図1）公有財産の分類



3 監査の対象

(1) 対象部局

総務部、総合政策部、環境生活部、保健福祉部、経済部、農政部、水産林務部、建設部、出納局、企業局、教育庁、警察本部、各総合振興局・振興局（以下「振興局等」という。）及び出先機関等

(2) 対象財産

平成24年度末現在において、公有財産台帳に登録されている土地（山林を除く^{*1}、表1参照）を対象とした。

4 監査の方法

監査は、公有財産を管理する407部局から提出された平成25年3月31日現在で所有する土地の状況等に関する調書を分析し、このうち162部局に対して、公有財産台帳等の関係書類及び現地状況の確認などによる実地監査を行った。

5 監査の実施期間

平成25年11月から平成26年7月まで

(表1) 監査対象財産の部局別口座数

(単位：件)

部局名	監査対象財産					
	口座数			左のうち、実地監査数		
		行政財産	普通財産		行政財産	普通財産
知事部局	1,824	704	1,120	1,817	697	1,120
総務部	135	8	127	133	6	127
総合政策部	2	1	1	2	1	1
環境生活部	6	5	1	6	5	1
保健福祉部	41	17	24	36	12	24
経済部	21	13	8	21	13	8
農政部	26	13	13	26	13	13
水産林務部	24	4	20	24	4	20
建設部	2	-	2	2	-	2
出納局	614	15	599	614	15	599
総合振興局・振興局	953	628	325	953	628	325
企業局	263	263	-	263	263	-
教育庁	1,151	342	809	447	329	118
警察本部	705	321	384	705	321	384
計	3,943	1,630	2,313	3,232	1,610	1,622

*1 山林は、水資源のかん養、土砂災害防止、野生動植物の生育・生息の場など、公益的機能を有しているほか、木材供給の役割（売却）を担っていることから監査対象から除いた。

第2 土地の管理及び処分の取扱

1 公有財産としての土地について

(1) 公有財産の定義

普通地方公共団体の所有する財産は、地方自治法（昭和22年法律第67号）上、公有財産、物品及び債権並びに基金に分けられ、土地は、建物等の不動産などとともに公有財産に区分される。

道においては、公有財産について、公用又は公共用に供し、又は供することと決定したものを「行政財産」、公宅用に供し又は供することと決定したものを「第一種普通財産」に分類し、第二種普通財産は、行政財産又は第一種普通財産が、本来の使用目的を失い、用途廃止されたものなどであり、売却等の処分をすることができる。（P1、図1参照）

(2) 公有財産の管理等に関する諸規程

地方公共団体の財産は、地方財政法（昭和23年法律第109号）により、常に良好な状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならないとされている。

また、地方自治法により、財産の取得、管理及び処分については、普通地方公共団体の長が行うこととされており、道では、公有財産の取得、管理及び処分については、法令その他、別に定めるもののほか、北海道財務規則（昭和45年北海道規則第30号。以下「財務規則」という。）に基づき行っている。

財務規則によると、総務部長が公有財産の総括として、公有財産に関する事務を統一し、その取得、管理及び適正を期するため必要な調整を行うとともに、その現況を把握しておかなければならないとされているほか、知事又はその委任を受けて公有財産を管理する公有財産管理者は、公有財産台帳等を備え、その所掌に属する事務について必要な事項を記録しておかなければならないとされている。

公有財産は、道以外の者に貸し付けることも可能であり、そのうち普通財産の貸付については、原則、有償貸付としているが、他の地方公共団体や公益法人等が公益事業用などに供するときは、無償又は時価より低い対価で貸し付けることができる。なお、貸付に関する事務については、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年条例第28号）及び財務規則等に基づき行われている。

2 道における遊休資産の取扱について

(1) 道有未利用地の管理及び有効活用に関する基本方針

道は、公有財産に係る未利用地・低利用地の現状を把握し、管理の適正化に努めるとともに、その効率的な運用を図ることを目的として、昭和62年に「道有未利用地の管理及び有効活用に関する基本方針」を定め、また、この方針を受け「道有未利用地の管理処分事務処理要領」を作成し、事務を進めている。

本基本方針では、未利用地の管理、有効活用の原則及び有効活用の方法などについて示しており、その概要は図2のとおりとなっている。

また、本事務処理要領では、総務部長は、毎年、道有地を管理している部長等に対し、次のような状況にある未利用地・低利用地に関する調査を実施している。

- ・空地として管理している土地
- ・建物等が存在していても当該建物が既に使用されていない状態にある土地
- ・現在使用中の土地であっても、利用効率が著しく低いと認められるもの など

(図2) 道有未利用地の管理及び有効活用に関する基本方針 (S62.12.1) の概要

項目	概要
1 目的	道有未利用地・低利用地の現状を把握し、管理の適正化に努め、その効率的な運用を図る。
2 未利用地の管理	(1) 未利用地の実態の把握 (2) 不法占拠、ゴミの投棄等の防止 (3) 除草、立札等の通常の維持管理
3 有効活用の原則	<p>(1) 規模、立地条件等から道において利用することが適当と認められるものは、優先して活用</p> <p>↓</p> <p>(2) (1)の利用が適当でないものは、道が必要とする用地等との交換渡地としての活用</p> <p>↓</p> <p>(3) (1)、(2)により処理できないものは、国、市町村等公的機関への処分を検討</p> <p>↓</p> <p>(4) (1)、(2)、(3)により処理できないものは、民間活力を活用した処分の検討</p>
4 有効活用の方法	<pre> graph TD A[各部長・教育委員会教育長・警察本部長] -- "-1 未利用地・低利用地の状況報告" --> B[総務部長] B -- "-2 未利用地・低利用地一覧表作成" --> C[各部長・教育委員会教育長・警察本部長] C -- "利用希望の照会" --> D[総務部長] D -- "(利用計画あり) 指示" --> E[所属の移し替え] D -- "(利用計画) なし" --> F[用途廃止等の手続き・総務部長の引継ぎ] F --> G[道有財産等有効活用促進委員会(庁内組織)において処理方針決定] </pre>

(2) 遊休資産売却促進方針

道は、昭和62年に定めた前記基本方針や事務処理要領により、土地の再利用や処分の事務を進めてきたが、平成18年11月には、経営的な視点の下、最小のコストで最大の効果を上げるファシリティマネジメント^{*2}の手法を導入し、未利用地及び低利用地等を遊休資産と位置づけ、当面の取組みとその考え方を示す「遊休資産売却促進方針」を定めた。

同方針は、道有財産の処分の適正さを担保しつつ、あらゆる手段を講じて、遊休資産の集中的、緊急的な売却を進めていこうとすることを趣旨としている。

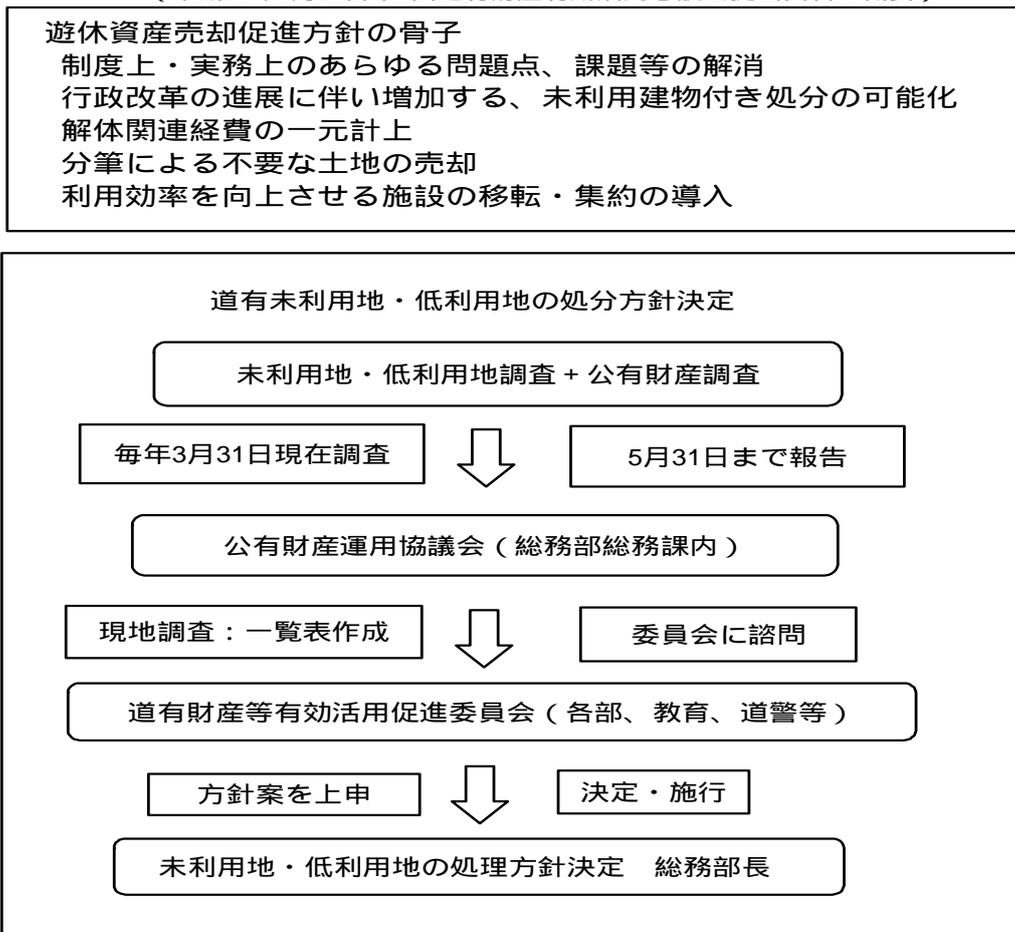
なお、この方針において「遊休資産」とは、未利用地及び低利用地等をいい、未利用施設及び低利用施設とその敷地も含む。低利用とは、更地の土地や空きスペースがある施設などをいう。

(3) 遊休資産の売却促進に向けた取組

道では、前記売却促進方針を踏まえ、道有資産の有効活用に関するフレームを図3のとおり整理し、また、遊休資産の売却促進に向け、広報・PRの拡充など図4のとおり具体的な取組を行っていた。

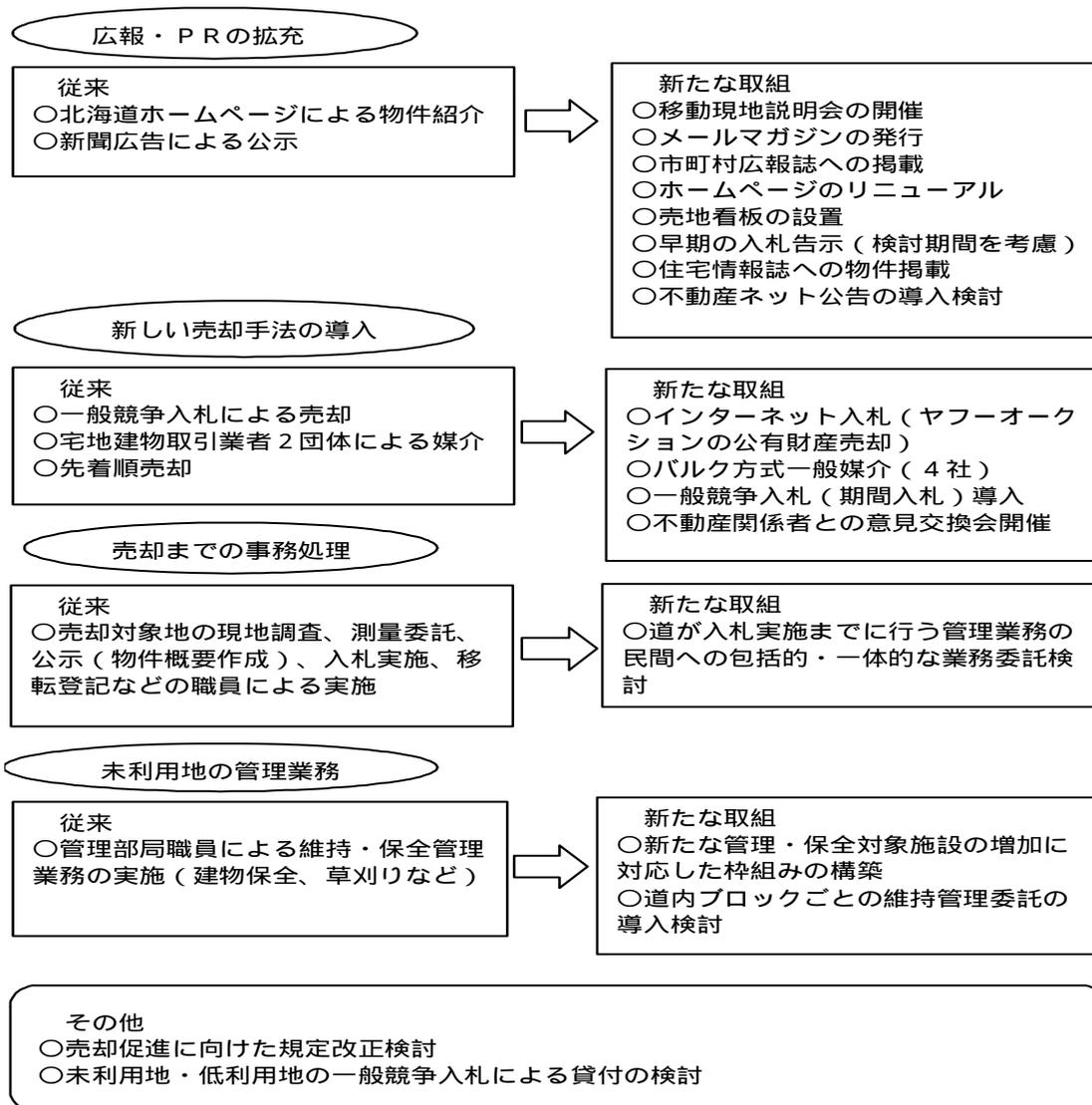
(図3) 道有財産の有効活用フレーム

(平成21年3月26日第4回道有財産有効活用懇談会提出資料の概要)



*2 ファシリティマネジメントとは、土地・建物・設備といったファシリティを対象に、経営的・総合的な視点からコストの最小化や効用(生み出す利益・サービス)の最大化を図る経営管理活動をいう。

(図4) 遊休資産の売却に向けた取組



3 特定課題評価結果について

道では、北海道政策評価条例（平成14年条例第1号）の規定に基づき、「政策に関するその時々課題であって、知事が点検、検証等を行う必要があると認めるものに関して行う政策評価」を特定課題評価として実施している。

平成25年度においては、特定課題評価のテーマの1つとして、「道有資産の有効活用の取組み」が選定され、遊休地の売却・貸付等による道有資産の有効活用に関して、歳入確保の取組みの現状や課題、今後の更なる有効活用の方向性等について点検、検証等を行うこととされた。そして、当該テーマについての評価は、道有資産の情報活用に係る手続き、道有資産の維持管理に係る手続き及び道有資産の処分・活用（売却・貸付等）に係る手続きを対象として行われた。

評価の結果は、評価の対象ごとに、「A」（効果あり、現行の取組を継続）、「B」（一部効果あり、現行の取組を見直しの上、早期実施）及び「C」（効果なし、現行の取組を抜本的に見直し）の各区分で示されており、意見が付されている。その概要は次のとおりである。

道有資産の情報活用に係る手続き 評価区分「B」

(主な意見)客観的指標に基づく「低利用地」の洗い出しが必要

道有財産等有効活用促進委員会の役割強化など推進体制の見直しが必要

道有資産の維持管理に係る手続き 評価区分「A」

(主な意見)効率的な維持管理方法の検討が必要

道有資産の処分・活用(売却・貸付等)に係る手続き 評価区分「B」

(主な意見)市場動向等に対応した柔軟な資産売却手続きの検討が必要

上記の評価結果を受けて、道では、「低利用地」について客観的な判断基準に基づく全庁共通の視点による調査を行い、遊休資産の迅速な処分に向けて必要な事務手続きの見直し等について検討を行うことや、売却計画を策定し、資産価値の高い遊休資産の優先的な売却を促進することなどの対応を行うこととしている。

第3 監査結果【土地の管理状況】

各部局から提出された調書から、平成25年3月31日現在で今回の監査対象となる道が保有する土地の口座数は、3,943件、総面積177,859,004.81㎡となっている。

また、行政財産及び普通財産別の管理状況の内訳は表2-1、普通財産の内訳は表2-2のとおりである。

なお、今回の調書では、未利用地とは現に使用していない土地（建物等が存在していても、その建物が使用されていない土地や暫定的（一時的）利用の土地を含む。）とし、利用効率が著しく低い低利用地は利用地に含めている。

（表2-1）監査対象財産の管理状況

（単位：件、㎡）

区分	行政財産		普通財産		計	
	口座数	面積	口座数	面積	口座数	面積
口座数	1,630	154,316,362.82	2,313	23,542,641.99	3,943	177,859,004.81
利用地（低利用地を含む）	1,570	146,075,827.76	1,744	9,756,237.54	3,314	155,832,065.30
未利用地	56	8,221,578.55	516	5,543,864.43	572	13,765,442.98
使用許可・貸付 ^{*3}	203	332,637.45	170	8,727,176.33	373	9,059,813.78

（表2-2）普通財産の内訳

（単位：件、㎡、円）

区分	口座数	面積	台帳価格
第一種普通財産	1,777	4,359,990.12	73,352,043,836
第二種普通財産	536	19,182,651.87	29,669,874,118
計	2,313	23,542,641.99	103,021,917,954

1 未利用地の状況

（1）未利用地の規模別等の状況

未利用地の規模別状況は表3のとおりであり、1件当たり100,000㎡以上の大規模な未利用地があるものは、行政財産と普通財産を合わせて9件、11,032,640.21㎡で、件数ベースでは、未利用地全体の1.6%であるのに対し、面積では80.1%を占めている。

（表3）未利用地の規模別状況

（単位：件、㎡）

区分	行政財産		普通財産		計	
	口座数	面積	口座数	面積	口座数	面積
300㎡未満	12	2,138.72	92	13,305.97	104	15,444.69
300㎡以上1,000㎡未満	11	7,183.62	140	87,614.25	151	94,797.87
1,000㎡以上10,000㎡未満	23	69,620.18	229	736,100.21	252	805,720.39
10,000㎡以上100,000㎡未満	6	136,604.09	50	1,680,235.73	56	1,816,839.82
100,000㎡以上	4	8,006,031.94	5	3,026,608.27	9	11,032,640.21
計	56	8,221,578.55	516	5,543,864.43	572	13,765,442.98

*3 行政財産は、その本来の用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができ、普通財産は、貸付することができる。

また、電柱等の支持物のための土地の使用許可・貸付は、面積単位の使用許可・貸付でないため、集計から除いた。

未利用地を保有期間別（表４）にみると、件数ベースでは「１年以上５年未満」が１３２件と最も多く、「３０年以上」の長期であるものが６９件となっている。なお、保有期間「３０年以上」のものは全て普通財産であり、そのうち、未利用地面積が１００,０００㎡以上の大規模であるものは、苫小牧東部工業基地用地（１,５４３,７５５.５０㎡）、旧真駒内種畜場敷地（５０４,７１３.４８㎡）、美唄住宅団地（３０４,１１８.２９㎡）の３件となっている。

（表４）未利用地の保有期間別状況 （単位：件、㎡）

区分	行政財産		普通財産		計	
	□座数	面積	□座数	面積	□座数	面積
１年未満	１	１０９.５４	３９	１８３,９８２.９２	４０	１８４,０９２.４６
１年以上５年未満	２３	７,０５３,０９９.６５	１０９	１,０２６,８２２.７３	１３２	８,０７９,９２２.３８
５年以上１０年未満	９	６４,０７２.５１	１０５	７４４,７０７.３３	１１４	８０８,７７９.８４
１０年以上２０年未満	１９	５８４,３２３.８４	８３	１４８,６２５.０１	１０２	７３２,９４８.８５
２０年以上３０年未満	４	５１９,９７３.０１	７５	５８１,１５５.５１	７９	１,１０１,１２８.５２
３０年以上	-	-	６９	２,８１４,０４７.２４	６９	２,８１４,０４７.２４
不明	-	-	３６	４４,５２３.６９	３６	４４,５２３.６９
計	５６	８,２２１,５７８.５５	５１６	５,５４３,８６４.４３	５７２	１３,７６５,４４２.９８

また、未利用地の所在する区域を都市計画法に基づく用途地域別（表５）にみると、件数ベースでは、住居系が２０３件と最も多く、次いで都市計画区域外（準都市計画区域）が１６７件となっており、面積ベースでは、用途地域の指定なしが８,０５５,８００.８３㎡と最も大きな面積を占めている。

（表５）未利用地の都市計画法に基づく用途地域別所在状況 （単位：件、㎡）

区分	行政財産		普通財産		計	
	□座数	面積	□座数	面積	□座数	面積
住居系	２２	８４,０４３.０５	１８１	１,０７９,６６０.８６	２０３	１,１６３,７０３.９１
商業系	３	９,７３９.３１	２７	３７,７１８.１６	３０	４７,４５７.４７
工業系	５	３,４０４.８２	１９	１,６９４,４２７.９０	２４	１,６９７,８３２.７２
用途地域の指定なし	９	７,０１１,９３４.９０	１１４	１,０４３,８６５.９３	１２３	８,０５５,８００.８３
市街化調整区域	４	４８７,６６６.４４	２１	７９８,７２３.０５	２５	１,２８６,３８９.４９
都市計画区域外（準都市計画区域）	１３	６２４,７９０.０３	１５４	８８９,４６８.５３	１６７	１,５１４,２５８.５６
計	５６	８,２２１,５７８.５５	５１６	５,５４３,８６４.４３	５７２	１３,７６５,４４２.９８

(2) 未利用地の利活用計画

普通財産の未利用地における利活用計画等の有無の状況（表6）をみると、利活用計画等有りが222件、3,992,446.41㎡（未利用地全体の72.0%）、利活用計画等無しが294件、1,551,418.02㎡（同28.0%）となっている。

（表6）未利用地（普通財産）の利活用計画有無の状況（単位：件、㎡、%）

区分	利活用計画等がある土地		利活用計画等が無い土地		計	
	口座数	面積	口座数	面積	口座数	面積
300㎡未満	35	5,172.77	57	8,133.20	92	13,305.97
300㎡以上1,000㎡未満	73	42,402.10	67	45,212.15	140	87,614.25
1,000㎡以上10,000㎡未満	92	288,451.37	137	447,648.84	229	736,100.21
10,000㎡以上100,000㎡未満	17	629,811.90	33	1,050,423.83	50	1,680,235.73
100,000㎡以上	5	3,026,608.27	-	-	5	3,026,608.27
計	222	3,992,446.41	294	1,551,418.02	516	5,543,864.43
未利用地に占める面積割合		72.0		28.0		100.0

(3) 行政財産における未利用地の状況

行政財産となっている土地1,630件、面積154,316,362.82㎡のうち、事業終了により不要となった用地、事業用地として取得したが事業化されていないもの、施設等廃止により未利用地となったものなど、公用又は公共用に供されていない未利用地は、56件、8,221,578.55㎡（行政財産の面積全体の5.3%）となっている。（P8、表2-1参照）そのうち、保有期間20年以上の長期であるものは表7のとおりである。

（表7）未利用地の状況（行政財産）
（未利用地保有期間20年以上のもの）（単位：㎡）

口座名称	所在市町村	土地面積	未利用となった時期	備考
愛別ダム事業予定地	愛別町	519,139.11	昭和58年12月	
交通機動隊 社台分駐所	白老町	498.73	平成 3年 2月	25.9.24用途廃止済
岩見沢警察署朝日駐在所	岩見沢市	136.84	平成元年 1月	
旭川東警察署旭正駐在所	旭川市	198.33	平成 4年12月	
計（4件）		519,973.01		

(4) 貸付契約等がなく使用されている土地の状況

第二種普通財産536件、面積19,182,651.87㎡のうち、道との貸付契約等がなく使用されている土地は59件、312,097.95㎡（第二種普通財産の面積全体の1.6%）となっている。（表8）

（表8）道との貸付契約等がなく使用されている土地の状況〔規模別〕（単位：件、㎡、%）

区分	口座数	面積	面積割合
300㎡未満	14	1,488.20	0.5
300㎡以上1,000㎡未満	11	7,631.62	2.4
1,000㎡以上10,000㎡未満	21	64,950.74	20.8
10,000㎡以上100,000㎡未満	8	238,027.39	76.3
不明	5	-	-
計	59	312,097.95	100.0

「道との貸付契約等がなく使用」とは、貸付契約がなく使用されているものや、売却の協議・検討中であるが契約に至っていないのに使用されているものなどをいう。

2 貸付の状況

(1) 有償・無償別の状況

貸付料は、第二種普通財産貸付料算定基準等に基づき算定されるが、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」に基づき無償としているものもある。第二種普通財産の貸付に係る有償、無償別の状況は表9のとおりであり、全体に占める無償貸付の割合は34.4%となっている。

(表9)貸付の状況 [有償・無償別]

(単位：件、㎡、%)

区分	口座数	面積	面積割合
有償	89	5,722,050.92	65.6
無償	81	3,005,125.41	34.4
計	170	8,727,176.33	100.0

平成24年度 年間貸付料

⇒ 60,774,862円

(2) 貸付先・用途別の状況

貸付先別でみると、「市町村」が最も多く、60件、次いで「民間企業・個人」が53件、「公共的団体・公益法人・公社・地方独立行政法人」48件となっている。

(表10)

用途別では、「有償」貸付は、89件中「民間企業事業等用地」は25件、「住宅用地」が22件となっており、「無償」貸付では、81件中「公共施設等用地」が38件、次いで、「社会福祉施設等用地」及び「農林水産施設等用地」が共に13件となっている。(表11)

(表10)貸付の状況 [貸付先別]

(単位：件、㎡、%)

区分	有償		無償		計		面積割合
	口座数	面積	口座数	面積	口座数	面積	
国・独立行政法人	4	45,911.17	2	612,896.30	6	658,807.47	7.5
道(企業会計、一般会計、特別会計)	2	14,901.55	1	12,453.21	3	27,354.76	0.3
市町村	22	17,720.31	38	69,234.66	60	86,954.97	1.0
公共的団体・公益法人・公社・地方独立行政法人	13	5,283,651.03	35	2,310,505.81	48	7,594,156.84	87.0
民間企業・個人	48	359,866.86	5	35.43	53	359,902.29	4.1
計	89	5,722,050.92	81	3,005,125.41	170	8,727,176.33	100.0

(表11) 貸付の状況 [用途別]

(単位: 件、m²、%)

区分	有償		無償		計		面積割合
	口座数	面積	口座数	面積	口座数	面積	
公共施設等用地	20	30,084.58	38	54,282.51	58	84,367.09	1.0
社会福祉施設等用地	4	17,814.56	13	2,121,189.31	17	2,139,003.87	24.5
民間企業事業等用地	25	331,884.66	-	-	25	331,884.66	3.8
農林水産施設等用地	6	5,294,750.74	13	208,780.83	19	5,503,531.57	63.1
住宅用地	22	13,993.41	1	1,498.40	23	15,491.81	0.2
個人用地(水道管理設用地等)	6	24,095.16	5	35.43	11	24,130.59	0.3
道路用地	2	2,781.08	8	6,402.87	10	9,183.95	0.1
その他	4	6,646.73	3	612,936.06	7	619,582.79	7.1
計	89	5,722,050.92	81	3,005,125.41	170	8,727,176.33	100.0

(3) 貸付期間別の状況

貸付期間別の貸付状況(表12)をみると、無償貸付の「5年以上10年未満」が27件で最も多く、有償貸付では「1年以上5年未満」、「10年以上20年未満」が共に20件となっている。

(表12) 貸付の状況 [貸付期間別]

(単位: 件、m²)

区分		口座数	面積
有償貸付	1年未満	17	12,696.50
	1年以上5年未満	20	285,866.68
	5年以上10年未満	11	16,248.93
	10年以上20年未満	20	61,261.32
	20年以上30年未満	6	34,961.06
	30年以上	15	5,311,016.43
	不明	-	-
	計	89	5,722,050.92
無償貸付	1年未満	1	1,825.01
	1年以上5年未満	13	79,728.07
	5年以上10年未満	27	2,084,629.27
	10年以上20年未満	19	65,366.96
	20年以上30年未満	5	29,328.35
	30年以上	11	742,724.50
	不明	5	1,523.25
計	81	3,005,125.41	
合計		170	8,727,176.33

3 第二種普通財産の売却状況

第二種普通財産の売却状況については、平成24年度において、88件、総面積298,625.88㎡、売却総額1,599,840,755円となっている。そのうち、一般競争入札により売却したものは、28件（売却分全体の31.8%）、総面積33,070.29㎡（同11.1%）、売却額1,420,247,922円（同88.8%）となっており、それ以外は、契約相手方が国、市町村等の場合や入札が不調であったため随意契約となっている。（表13）

（表13）平成24年度の売却状況

（単位：件、㎡、円）

区分		件数	売却面積	売却額
売却先別 内訳	国・市町村	19	16,445.75	91,829,833
	公共団体・公益法人・公社・地方独立行政法人	8	11,557.04	89,386,350
	民間企業・個人	61	270,623.09	1,418,624,572
合計		88	298,625.88	1,599,840,755
契約形態 別内訳	一般競争入札	28	33,070.29	1,420,247,922
	随意契約	60	265,555.59	179,592,833

注：売却額には、建物代、工作物代等を含んでいるものがある。

第4 監査結果【是正・改善事項】

1 監査結果の概要

監査の結果、是正又は改善を求める事項は、22部局に対して43件あった。

部局別監査結果

(単位：部局、件)

部 局 名	部局数	是正又は改善を求める事項
知事部局	16	36
うち本庁以外	10	19
教育庁	6	7
うち本庁以外	5	5
合 計	22	43

上記の監査結果について、第1の2で述べた下記4つの着眼点ごとに整理し、次頁以降にその主な事案について内容を記述する。

なお、監査結果一覧は、P31以降のとおりである。

- < 着眼点1 > 土地の現状は、適切に把握されているか
- < 着眼点2 > 未利用地の処分は、計画的、効率的に行われているか
- < 着眼点3 > 土地の貸付において、貸付料の設定や貸付手続は、適切に行われているか
- < 着眼点4 > 行政財産及び第一種普通財産のうち、用途を喪失し、第二種普通財産として有効活用できるものはないか

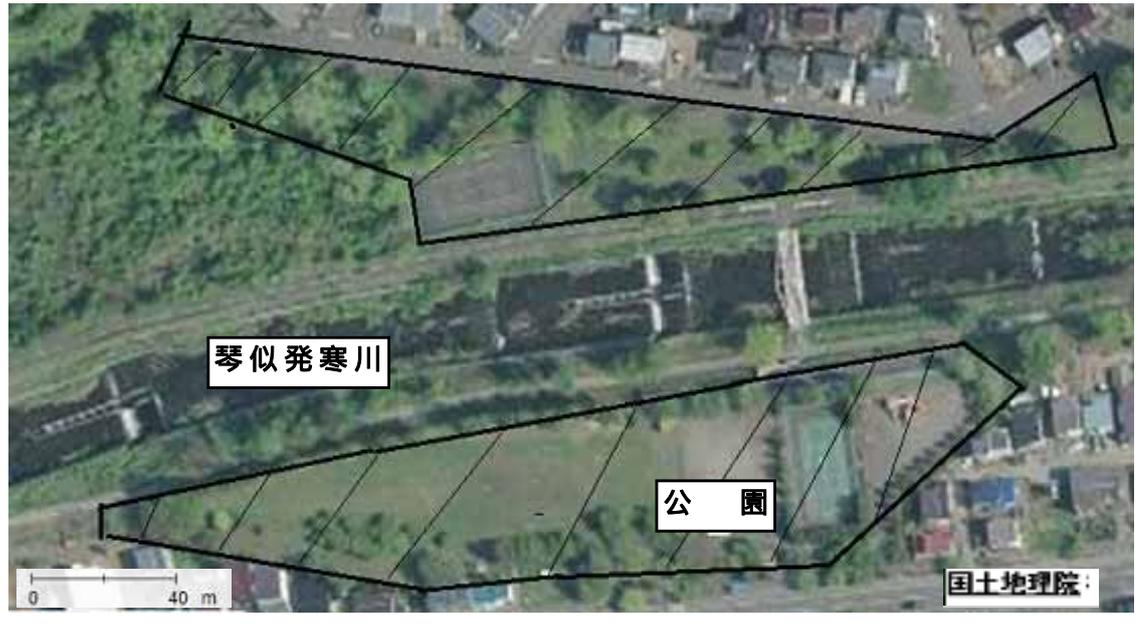
2 【着眼点1】土地の現状は、適切に把握されているか

(1) 長年にわたり、道との貸付契約等がなく使用されているもの

部局名等 建設部			
監査対象財産			
財産名	琴似発寒川ほか		
所在地	札幌市		
分類・種別	普通財産・第二種普通財産		
土地面積	85,766.86㎡(台帳価格2,302,571千円)		
是正又は改善を要する事項			
<p>本財産は、河川工事終了後、用途廃止され、昭和49年から平成3年までの間に国から譲与を受けたものであるが、譲与を受ける前からA市により市道や公園が整備され、市民に提供されている。</p> <p>地方公共団体が河川敷地を公園や道路など公用又は公共用に使用する場合は、道の河川法施行条例の規定により、その土地の使用料は免除されるが、当該土地について河川として管理する必要がなくなり、廃川敷地として国から譲与を受けて、道の第二種普通財産となった場合は、前記条例の規定が適用されないため使用料は免除されなくなり、原則、売却又は有償貸付となる。</p> <p>しかし、本財産については、A市と道は売却等の協議は行っているものの、A市の予算措置の問題などがあり、協議が整っていないことから、現在まで長年にわたり貸付契約等がなく使用されている。なお、本財産は、面積85,766㎡、台帳価格2,302,571千円であり、これをもとに、仮に年額の貸付料を台帳価格に年率3%を乗じて試算すると、69,077千円と算定される。</p> <p>第二種普通財産である廃川敷地等のうち、このように貸付契約等がなく使用されているものは、下表のとおり多数あることから、速やかに売却や有償貸付等に向けて検討を行う必要がある。</p>			
道との貸付契約等がなく使用されている廃川・廃道敷地の状況 建設管理部別 (H25.3.31現在)			
建設管理部	口座数(件)	借受許可等のない面積(㎡)	台帳価格(千円)
札幌建設管理部	29	248,686.92	2,622,967
小樽建設管理部	2	8,813.48	34,719
函館建設管理部	3	2,049.68	13,753
室蘭建設管理部	13	41,194.76	41,092
旭川建設管理部	1	507.53	50
留萌建設管理部	2	5,725.48	1,083
網走建設管理部	2	5,040.76	5,084
帯広建設管理部	1	76.94	2,162
合計	53	312,095.55	2,720,913
「道との貸付契約等がなく使用」とは、貸付契約がなく使用されているものや、売却の協議・検討中であるが契約に至っていないのに使用されているものなどをいう。			

監査対象財産の状況

琴似発寒川（斜線部分：貸付契約等がなく使用されている）



上記の廃川・廃道敷地のほか、同様に、長年にわたり、道との貸付契約等がなく使用されているものが2部局、計4件見受けられた。

(2) 公有財産台帳の記載事項が誤っているものなど

部局名等 総務部ほか、計15部局

監査対象財産

財産名 旧教育庁北33条公宅ほか
所在地 札幌市東区北33条東14丁目483番1ほか
分類・種別 普通財産・第二種普通財産
土地面積 219.99㎡（台帳価格16,973千円）ほか18件

是正又は改善を要する事項

公有財産台帳は、道の土地や建物などの財産について、個別的把握を行うための基礎となる帳簿であって、その財産の取得、管理運用、維持保全及び処分について記録されるものであることから、正確な記載を行う必要がある。

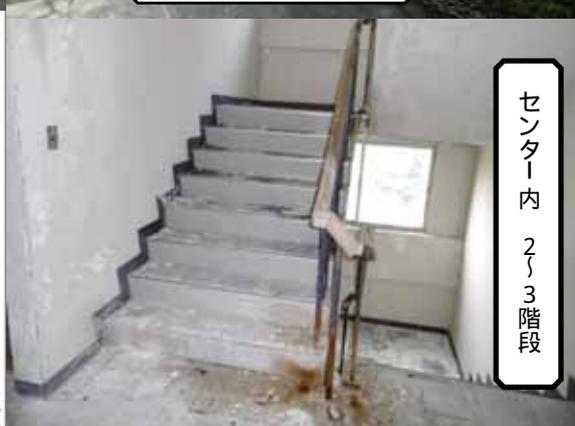
公有財産台帳を確認したところ、電算入力への誤りなどにより公有財産台帳の数量とその明細書の数量が異なるものや、公簿面積や実測面積の記入や修正が行われていない事例が多数確認されたことから、15部局は速やかに記載事項の誤りなどを是正し、また、総務部は、道の各部局に対して公有財産台帳の記録事項について、正確な記載となるよう指導する必要がある。

3 【着眼点2】未利用地の処分は、計画的、効率的に行われているか

(1) 売却に向けた情報発信が十分でないもの

部局名等 総務部	
監査対象財産	
財産名	旧酪農検定検査事務所帯広支所
所在地	帯広市東5条南12丁目2番3 帯広市東5条南12丁目4番3
分類・種別	普通財産・第二種普通財産
土地面積	536.28㎡(台帳価格20,022千円)
建物	コンクリートブロック造平屋建て1棟 126.80㎡
是正又は改善を要する事項	
<p>本財産の立地状況等を調査したところ、当該土地は、周辺に学校、病院、商業施設があり、JR帯広駅まで1.5km程度と利便性が高く、売却可能な物件であることが確認された。しかし、本財産は、道のホームページの「未利用・低利用地リスト」に掲載されているが、その内容は所在地・総合振興局等名、所在地番、面積及び建物の有無にとどまっているほか、現地を確認したところ、当該土地が道の財産であり売却を予定している物件であることがわかる標示等もなかったことから、総務部の売却に向けた情報発信は十分に行われているとは認められない。</p> <p>総務部は、未利用地の民間への処分について、積極的な情報発信の仕方を検討するとともに、売却物件の立地状況等について、地域の宅地建物取引業者から情報収集するなどして、積極的な処分を検討する必要がある。</p>	
監査対象財産の状況	
	
からの外観	からの外観
	
対象地	小学校
中学校	国土地理院

- (2) 都市部にありながら様々な問題があり処分が進展していないが安全上や防犯上の面から建物の解体を含めた検討が必要なもの

部局名等 総務部	
監査対象財産	
財産名	旧自治政策研修センター
所在地	江別市文京台700番地外5筆
分類・種別	普通財産・第二種普通財産
土地面積	81,145.03㎡(台帳価格518,850千円)
建物	管理棟、講堂棟、宿舍棟(S43年築)、屋内体育館(S57年築)
その他	グラウンド、テニスコート
是正又は改善を要する事項	
<p>本財産は、未利用地として民間への処分方針が決定しているものの、市街化調整区域となっており、利用範囲が限られるなどの課題がある。このため、関係機関に対して、市街化区域への編入協議等を行ってきているが、当該市における人口減少などによりその実現が困難な状況にある。</p> <p>一方で、建物の老朽化が進んでいることから、このままの状態での管理し続けることは、安全上や防犯上の面から適切ではない。</p> <p>総務部は、こうした状況を踏まえ、当該財産について、建物の解体などを含めた当面の対応方針を検討する必要がある。</p>	
 <p>旧自治研修センター 外観</p>	 <p>職員駐車場</p>
 <p>土地実測図</p>	 <p>センター内 2～3階段</p>

(3) 多様な売却方法の取組が行われなくなったもの

部局名等 総務部
遊休資産売却に関わる取組状況
(a) インターネット入札 ・ 平成19年度 1件：由仁町 売却額 3,331,500円 ・ 平成20年度 2件：長万部町、芦別市 売却額 4,587,300円 (b) 入札不調物件について業界を通じた売却（宅地建物取引業者媒介実績） ・ 平成21年度 2件：札幌市内 売却額 303,862,410円
是正又は改善を要する事項
平成18年に定められた遊休資産売却促進方針により、多様な入札方式などを導入して効果的な資産売却に取り組むこととされ、方針が策定された直後においてはインターネット入札や入札不調物件について宅地建物取引業者を通じた売却を行っていたが、平成21年度以降は、適当な物件がなかったなどとして、これらの取組が十分に行われていなかった。 総務部は、社会経済環境に左右されやすい不動産の取引動向なども見ながら、資産の売却に向けて、様々な効果的な手段を用いながら、継続的に取り組む必要がある。

(4) 交渉記録等を確実に整備する必要があるもの

部局名等 空知総合振興局
監査対象財産
財産名 琴似発寒川ほか 所在地 札幌市 分類・種別 普通財産・第二種普通財産
是正又は改善を要する事項
第二種普通財産である廃道、廃川敷地について、個別の財産ごとに売却等の処理方針が定められているものの、平成元年以前のものについては、個別の財産ごとの交渉記録や処理経過等の記録がないものが多数あることから、売却等の取組などが把握できるよう、確実に整備する必要がある。

- 4 【着眼点3】土地の貸付において、貸付料の設定や貸付手続は、適切に行われているか
 (1) 収益事業を行っている団体の経営状況等を十分に把握しないで無償貸付を継続しているもの

部局名等 保健福祉部	
監査対象財産	
財産名	北海道難病センター
所在地	札幌市中央区南4条西10丁目
分類・種別	普通財産・第二種普通財産
土地面積	1,214.74㎡(台帳価格253,754千円)
建物	1,499.14㎡
是正又は改善を要する事項	
<p>道は、昭和56年に難病患者福祉向上を目的として道有地に北海道難病センター(以下「センター」という。)を建設し、翌57年、難病対策を推進するため、一般財団法人B(平成25年度以前は財団法人B)の設立を支援し、以来、Bに対して、土地、建物及び工作物を無償で貸し付けるとともに、団体の経営に対する補助金、センターの運営に係る補助金や相談事業に対する委託料を交付して指導、助言を行っている。</p> <p>普通財産の貸付について、地方自治法の規定により原則、時価による有償貸付となっているが、地方公共団体や公益法人等が公共用や公益事業などの用途に用いる場合は、道は、条例により無償又は時価より低い対価で貸し付けることができるとされている。このことから、道は、Bが公益法人であり難病の原因の早期発見、予防法・治療法の早期確立などの公益事業に利用すること、また、団体の経営が厳しいことなどを理由として、当該土地及び建物を貸し付けた場合に生じる貸付料年額56,370,274円相当を無償として貸付の契約をしている。</p> <p>この契約については、3年ごとに見直し、契約を更新しているが、Bの収入は、宿泊室や会議室の利用料、福祉機器の販売やレンタルなどの収益事業による自主財源があるものの、大部分を道など地方自治体等からの補助金等に依存し、その経営状況は厳しいという理由により現在も無償貸付を継続している。</p> <p>Bは、本財産を活用して宿泊室や会議室の運営を行い、その利用者から利用料を徴し、道からの補助金と合わせてセンター運営に係る財源としているが、利用料については、これまでも検討は行っているものの、平成元年から現在までの長期間にわたり、消費税等が2度改正されるなど公的経費や光熱経費が増加する中、料金改定を行っていない。</p> <p>これらのことから、道は団体に対して、適切な受益者負担を踏まえた利用料の改定など必要な見直しについて助言、指導を行いながら団体の経営状況などを十分に把握して、本財産の無償貸付のあり方について、検討する必要がある。</p>	
監査対象財産の状況	
	
建物外観	会議室

- (2) 公益法人から一般財団法人又は一般社団法人に移行した場合に必要な手続きを行って
いなかったもの

部局名等 保健福祉部
監査対象財産
財産名 北海道難病センター 所在地 札幌市中央区南4条西10丁目 分類・種別 普通財産・第二種普通財産 土地面積 1,214.74㎡(台帳価格253,754千円) 建物 1,499.14㎡
是正又は改善を要する事項
<p>条例の規定により公益法人であることを理由に、道が所有する土地・建物の無償貸付を受けていた社団法人や財団法人については、平成20年12月に施行された、いわゆる公益法人制度改革3法により一般財団法人や一般社団法人となった場合、道は、無償貸付を継続する場合は、「公益性について確認する」事務手続きが必要となる。</p> <p>道から土地等の無償貸付を受けていたBは、平成26年4月に財団法人から一般財団法人に移行したため、無償貸付を継続する場合、道は、Bの公益性について確認することが必要であるが、これを行っていなかった。また、Bは、借り受けた建物の一部について、B以外の3団体に道の承認を得て無償で貸し付けているが、そのうち1団体は、平成26年4月から社団法人から一般社団法人に移行しており、前記と同様に、道はこの団体の公益性について確認することが必要であるが、これを行っていなかった。</p>

- (3) 貸付料の算出方法が誤っているもの
ア 社会福祉養護施設用地

部局名等 保健福祉部																
監査対象財産																
財産名 社会福祉養護施設用地 所在地 札幌市中央区界川1丁目495番1 分類・種別 普通財産・第二種普通財産 土地面積 9,243.05㎡のうち72.84㎡																
是正又は改善を要する事項																
<p>第二種普通財産の貸付において、貸付料算定に当たり、第二種普通財産貸付料算定基準より100分の5の営利用料率を用いるべきところ、100分の3の非営利用料率を用いたため、年間の貸付料が1件、56,524円過少となっているものがあつた。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・貸付相手</td> <td style="padding-left: 20px;">C株式会社</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・前年度の相続税課税標準価格</td> <td style="padding-left: 20px;">2,826,192円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・適用料率(正・営利用)</td> <td style="padding-left: 20px;">5/100</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・適用料率(誤・非営利用)</td> <td style="padding-left: 20px;">3/100</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・加算料金</td> <td style="padding-left: 20px;">43,511円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・貸付料(正)</td> <td style="padding-left: 20px;">$2,826,192円 \times 5/100 + 43,511 = 184,820円$...</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・貸付料(誤)</td> <td style="padding-left: 20px;">$2,826,192円 \times 3/100 + 43,511 = 128,296円$...</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・過少な貸付料</td> <td style="padding-left: 20px;">- = 56,524円</td> </tr> </table>	・貸付相手	C株式会社	・前年度の相続税課税標準価格	2,826,192円	・適用料率(正・営利用)	5/100	・適用料率(誤・非営利用)	3/100	・加算料金	43,511円	・貸付料(正)	$2,826,192円 \times 5/100 + 43,511 = 184,820円$...	・貸付料(誤)	$2,826,192円 \times 3/100 + 43,511 = 128,296円$...	・過少な貸付料	- = 56,524円
・貸付相手	C株式会社															
・前年度の相続税課税標準価格	2,826,192円															
・適用料率(正・営利用)	5/100															
・適用料率(誤・非営利用)	3/100															
・加算料金	43,511円															
・貸付料(正)	$2,826,192円 \times 5/100 + 43,511 = 184,820円$...															
・貸付料(誤)	$2,826,192円 \times 3/100 + 43,511 = 128,296円$...															
・過少な貸付料	- = 56,524円															

イ 旧渡島保健福祉事務所保健福祉部 1号公宅

部局名等 渡島総合振興局	
監査対象財産	
財産名	旧渡島保健福祉事務所保健福祉部 1号公宅
所在地	函館市元町 31 - 22
分類・種別	普通財産・第二種普通財産
土地面積	376.06㎡ (台帳価格19,225千円)のうち貸付面積161.06㎡
是正又は改善を要する事項	
<p>第二種普通財産の貸付において、路線価方式による価額算定に当たり、本来必要としない奥行価格補正と奥行長大補正を行ったため、年間の貸付料が1件、10,389円が過少となっているものがあった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本財産面積 376.06㎡ ・上記のうち貸付面積 161.06㎡ ・貸付料(正) 43,000円 × 161.06 × 5% = 346,279円 ... ・貸付料(誤) 43,000円 × 0.99 × 0.98 × 161.06 × 5% = 335,890円 ... ・過少な貸付料 - = 10,389円 <p>本財産全体は、間口12.727m、奥行き27.849mであるが、そのうち貸付している部分は、間口9.427m、奥行き17.085mであるため奥行価格補正(0.99)と奥行長大補正(0.98)の必要はない。</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>普通住宅の調整基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奥行価格補正とは、奥行きの深さに応じて路線価を補正することで、奥行距離が10～24mの範囲では必要ない。 ・奥行長大補正とは、間口のわりに奥行きが長いものについて路線価を補正することで、奥行距離 ÷ 間口距離が2未満の場合には必要ない。 </div>	

5 【着眼点4】行政財産及び第一種普通財産のうち、用途を喪失し、第二種普通財産として有効活用できるものはないか

(1) 施設の設置目的等を踏まえパークゴルフ場として所有する土地の有効活用の検討が必要なもの

部局名等 経済部	
監査対象財産	
財産名	北見高等技術専門学院
所在地	北見市末広町356番地1
分類・種別	行政財産・公用財産
土地面積	65,716.71㎡(台帳価格1,042,282千円)のうち緑地(パークゴルフ場)約13,600㎡
建物	管理棟、実習棟、体育館、附属建物等
延床面積	10,023.76㎡
是正又は改善を要する事項	
<p>本財産のうちパークゴルフ場は、学生の体育施設の一つとして整備されているが、学生の体育授業は、このほか、野球グラウンド、ソフトボール場、体育館の中から学生自ら自由に選択することができることされており、また、他の高等技術専門学院には、パークゴルフ場はないことから、仮にパークゴルフ場が廃止されたとしても、学生の体育授業に大きな支障は生じないものと考えられる。</p> <p>このことから、13,600㎡の広大なパークゴルフ場を草刈りなどの維持管理費をかけてまで整備し利用することは、職業訓練を受ける機会の確保などの高等技術専門学院の設置目的や行政財産の有効活用の面から見て、適切とは認められない。</p> <p>一方で、本財産の近隣地における不動産の動向について調査したところ、ドラッグストアーなどの店舗用地として需要が見込まれることが確認された。</p> <p>経済部は、本財産のパークゴルフ場として活用している土地について、売却や定期借地権を利用した有償貸付等も視野に入れた有効活用について、学院の設置目的や利用効率などを踏まえ、検討する必要がある。</p>	
監査対象財産の状況	
	

(2) 公宅敷地で7割利用されていない部分の有効活用の検討が必要なもの

部局名等 胆振教育局
監査対象財産
財産名 白鳥台職員公宅B 所在地 室蘭市白鳥台1丁目41-1 分類・種別 普通財産・第一種普通財産 土地面積 2,250.65㎡(台帳価格30,620千円)
是正又は改善を要する事項
<p>本財産は、昭和58年に職員公宅用地として取得し、翌年1棟4戸の公宅が建設されたものであるが、公宅に使用している敷地は全体面積2,250.65㎡のうち約3割であり、残り7割に当たる約1,550㎡(約470坪)は、取得時から利用されていないにもかかわらず、当該土地の形状から通路が確保できないため未利用地部分の売却はできないものと判断して、未利用地・低利用地の報告は行われていなかった。</p> <p>しかし、実際には、未利用地部分への通路確保は可能であり、当該土地の形状等を踏まえたとしても、周辺は、住宅地となっているため、十分に需要の可能性もあることから、胆振教育局は未利用部分の敷地について、分筆による処分を検討する必要がある。</p>
監査対象財産の状況
<p>白鳥台職員公宅B</p> <p>約20m 未利用部分</p> <p>白鳥台職員公宅B</p> <p>約113m 約35m</p>

- (3) 都市部にあり処分価値が見込まれる土地において、処分への取組が長期間進展していないもの

<p>部局名等 総務部、農政部</p>	
<p>監査対象財産</p>	
<p>財産名 北海道庁西18丁目別館</p>	<p>所在地 札幌市中央区北3条西18丁目2番地2、札幌市中央区北3条西19丁目2番地3 札幌市中央区北4条西19丁目1番地28</p>
<p>分類・種別 行政財産・公用財産</p>	<p>土地面積 4,935.47㎡(台帳価格390,154千円)</p>
<p>建物 地下1階、地上4階、延床面積3,559㎡</p>	<p>沿革 昭和38年地方職員共済組合により新築 昭和63年9月道が取得(同年8月「北海道庁共済会館」閉館による)</p>
<p>是正又は改善を要する事項</p>	
<p>本財産は、総務部が平成18年度に民間への処分方針を決定して以来、逐次入居団体等の移転を行ってきたが、現在、唯一入居している農政部競馬事業室は、所管する北海道競馬の厳しい経営状況などの課題から移転が困難となっており、本財産の処分については、平成22年度以降は進展していない状況にある。</p> <p>農政部は、本財産に設置している競馬開催に係る設備について事務室の移転時に更新することを計画し、既に更新時期を迎えているものの、具体的な移転時期や更新費用及び移転費用等の捻出方法について、十分な検討は行っていない。</p> <p>一方、「遊休資産売却促進方針」では、総務部は、関係部との連携により空き庁舎(敷地を含む)売却による収入増を図るなど全庁横断的な有効活用を進めていくこととされている。</p> <p>総務部は、農政部に対して、資産の処分による有効活用はもとより、施設の老朽化や耐震性の問題などから早急の移転を要望しているものの、土地の処分に向けた継続的な地価の動向や周辺の開発などの情報収集を十分に行っておらず、また、農政部との課題の解決に向けた移転に係る時期や費用の捻出方法等の協議も十分に行っていない。</p> <p>なお、本財産の台帳価格は、平成23年度現在、1㎡当たり約8万円となっているが、近隣地における不動産の取引動向について調査したところ、平成26年7月に札幌市中央区北4条西18丁目に所在する国有財産の建物付土地が1㎡当たり約20万円で一般競争入札により契約された取引事例(本財産の面積に乗じて換算すると約10億円)や、交通機関の利便性等の条件は異なるものの同中央区内では1㎡当たり約65万円で契約された国有地もあるなど、近隣の不動産物件については、マンション用地等として民間の宅地造成業者(デベロッパー)の需要が拡大傾向にあることが確認された。</p> <p>総務部及び農政部は、北海道競馬の安定的経営や事業実施に不可欠な映像設備の更新の必要性に配慮しながら、移転にかかる費用負担を含めた売却促進に向けての協議を早急に行い、本財産の売却が道にとって最大の効果を上げられるよう、速やかに適切な調査を実施し、連携を密にして売却に向けた取組を積極的に行う必要がある。</p>	
<p>監査対象財産の状況</p>	
	

(4) 教職員公宅に対する入居停止の取扱いが明確でないため不経済な支出となっているもの

部局名等 教育庁
監査対象財産
財産名 砂川高等学校文殊公宅 所在地 歌志内市字文殊201-2 分類・種別 普通財産・第一種普通財産 土地面積 3,827.25㎡(台帳価格10,255千円) 沿革 平成19年4月以降11戸全てが未入居が続いている。 平成25年12月16日の監査実施後、平成26年4月に入居停止を決定した。
是正又は改善を要する事項
<p>教職員公宅など、道が所有する固定資産で職員など道以外の者が相当期間継続して使用する場合、道は当該固定資産の所在市町村に対し、交付金を交付することとされている。</p> <p>本財産は、旧歌志内高等学校の教職員公宅であり、歌志内高等学校と砂川高等学校の統廃合により平成19年3月末に歌志内高等学校が閉校となったことから、本財産は砂川高等学校の教職員公宅として引き継がれたが、それ以来入居者がいない状態となっていた。</p> <p>しかし、公宅の入居停止の取扱いが明確に定められていなかったため、入居停止の手続きを行わず、7年以上も入居者がいないにもかかわらず当該交付金を交付していた。</p> <p>当該交付金は、公宅に一定期間入居者がいない場合、入居停止の手続きをすることによって、交付の対象から除外することが可能であることから、教育庁は教職員公宅に対する入居停止の取扱いを明確にする必要がある。</p> <p>・ 上記監査対象財産に係る平成24年度市町村交付金相当額：年額23,800円</p>
監査対象財産の状況


(5) 都市部にある職員駐車場の適切な必要規模を踏まえ、有効活用の検討が必要なもの

部局名等	十勝総合振興局
監査対象財産	
財産名	十勝総合振興局職員駐車場
所在地	帯広市東1条南1丁目1-1 帯広市東1条北1丁目9-1
分類・種別	行政財産・公用財産
土地面積	1,312㎡(台帳価格40,615千円)
是正又は改善を要する事項	<p>本財産は、十勝総合振興局庁舎から徒歩で5分程に位置し、これまで、職員駐車場を用途としながらも、事実上使用していない状況にあるが、道路を挟んで向かい側にある現在使用中の同局職員駐車場の処分計画により、その代替地として実質的な利用を計画している。また、今日の児童虐待などの諸問題を踏まえると隣接した同局児童相談室による有効活用も想定される。</p> <p>一方、同局庁舎敷地内にも職員駐車場があり、また、未利用のテニスコート跡地もあることから、これらを有効利用することにより、本財産は、すでに処分を計画している駐車場と併せて処分できる可能性があることが確認された。</p> <p>十勝総合振興局は、今後における事業利用の可能性や職員駐車場の適切な必要規模などを関係部署に調査するなどして、本財産の最適な有効活用について、検討する必要がある。</p>
監査対象財産の状況	
	

(6) 公有財産の登録処理が適切に行われていないもの

部局名等 釧路総合振興局ほか、計4部局
監査対象財産
財産名 旧道道釧路鶴居弟子屈線道路敷地ほか 所在地 鶴居村ほか 分類・種別 普通財産・第二種普通財産 土地面積 10,015.41㎡ (財産価格500,770円相当)ほか計5件
是正又は改善を要する事項
河川工事が完成した治水上支障が生じない土地及び道路としての機能を失い道路区域から除外された土地で、国から道が譲与を受けた廃川・廃道敷地は、第二種普通財産として公有財産台帳に登録しなければならないが、これを行っていないものが4部局、5件、財産価格で4,909,900円相当あった。

第5 監査の所見

今回の行政監査では、道の公有財産となっている「土地」の実態を明らかにするとともに、行政財産としての用途がなくなった土地（第二種普通財産）を中心に、その他行政財産や第一種普通財産の土地（公宅用地）を含め、その管理、売却及び貸付などの事務について、法令等に従って行われているかといった合规性のほか、3E（経済性、効率性、有効性）の観点から監査を実施した。その結果を踏まえて所見を述べる。

第一に、道有地の売却処分等による有効利用に向けた積極的な取組についてである。

今回の監査において、民間への売却処分の方針を決定している土地のうち、近年の近隣地における不動産の取引動向から、一定の価格以上で処分できる可能性が高い土地があるにもかかわらず、地価の動向の把握や道全体の有益性を考慮した関係部局との調整が十分でないものや、売却に向けた情報収集や情報発信の取組が十分でないものが見られた。

また、行政財産や職員公宅として利用している土地において、その土地の一部が未利用や低利用となっているものが見受けられた。

このようなことは、遊休資産の売却処分による収入確保など道有地の有効利用に係る積極的な取組や、処分に向けた情報収集が十分でなかったこと、また、未利用地・低利用地の客観的な基準が明確でないことなどが原因と考えられることから、全庁共通認識の下、未利用地・低利用地の積極的な洗い出しを行うとともに、有効利用が見込まれる財産については、関係部局が連携を図りながら適時適切な対応を行うよう求めたい。

第二に、道有地の管理に関する経済性についてである。

今回の監査において、団体の経営状況などを十分把握しないで無償貸付を継続しているものや、長期間にわたり道との貸付契約等がなく使用されている廃川・廃道敷地について、貸付料を徴していなかったものが見られた。

また、職員公宅において、長期間入居者がいなかったにもかかわらず入居停止の取扱いが明確に定められておらず、手続きを行わなかったため、長期間にわたり固定資産の所在市町村に対し、交付金を交付し続けているものがあった。

このようなことは、財産事務に関わる制度の知識が十分でなかったことや前例踏襲により事務処理を行ったことなどが背景にあり、不要な支出を減らすことや財源を確保するといった経済的視点に立った取組が十分でなかったことが原因と考えられることから、各部局がそれぞれ管理する土地について経済的な視点から不断の見直しを行うよう求めたい。

第三に、道有地の管理に関する正確な事務処理についてである。

今回の監査において、公有財産台帳の面積等が電算入力誤りなどにより不具合が生じているものや第二種普通財産の貸付料の算出方法を誤ったことから貸付料が過少となっているものが見られた。

また、施設の廃止に伴い未利用となっている土地について、用途廃止の手続きを行っていないものなど道有地の管理に関する事務処理が適切に行われていないものが多く見受けられた。

このようなことは、道において、財産事務を正確に行うことの重要性についての認識が不足していることが原因と考えられることから、速やかな是正と今後、適切な事務処理を行うことを求めたい。

道においては、厳しい財政状況が続く中、今回監査の対象とした第二種普通財産（土地 536 口座、台帳価格約 296 億円）を中心に、財政健全化の一環として遊休資産の売却に取り組んで一定の成果が現れており、硬直化した財政構造の改善に寄与している。また、平成 25 年度には政策評価（特定課題評価）を行い、今後の対応方針などを示している。

しかしながら、収支不足は今後も継続することが見込まれ、また、行政需要も益々増大していくことが想定されることから、これまで以上に遊休資産を含む道有財産の有効利用についての取組が必要となる。

これまで、様々な手法を用いて、遊休資産の集中的な処分が行われてきたが、その手法によっては、ニーズが失われたものや、形式的となったものなど実効性に疑問を抱くものも見受けられた。とりわけ、不動産の取引動向は、社会経済環境により大きく左右されるものであり、そうしたトレンド（傾向変動）の把握に努めるとともに、スピード感をもった適時適切な対応が望まれる。

そのためには、道有財産の有効活用について、部局長をはじめ、財産事務に携わる職員一人ひとりが経営的視点に一層意を用いることが必要であり、今後、全庁的な合意と共通認識の下、創意工夫の精神で新たな手法を取り入れながら道にとって最適な道有地の管理、処分を行うよう強く求めるものである。

(別記) 個別の土地に関する監査結果一覧

監査結果の着眼点別区分	対象部局名等	財産口座名等	内 容	掲 載 ページ
【着眼点1】土地の現状は、適切に把握されているか				
(1) 長年にわたり、道との貸付契約等がなく使用されているもの	建設部	琴似発寒川ほか	< 本文に掲載 >	P15
	保健福祉部	旧札幌肢体不自由児総合療育センター	屋根が越境しているもの	
	総務部	旧石狩支庁界川公宅敷地	隣地住民の東屋が越境しているもの	
	総務部	旧避病院敷地	隣地店舗の建築物が越境しているもの	
	総務部	南20西11公宅	隣地住民の塀が越境しているもの	
(2) 公有財産台帳の記載事項が誤っているものなど	総務部	旧教育庁北33条公宅ほか	< 本文に掲載 >	P16
	オホーツク総合振興局 (網走建設管理部)	道立オホーツク公園	同一財産が二重計上されているもの	
		新女満別空港	公有財産台帳(1表)と地番別明細書(2表)の面積が不符号なもの	
		オホーツク流氷公園		
	檜山振興局	北檜山合同庁舎		
	上川高等学校	上川高等学校校舎		
	美瑛高等学校	美瑛高等学校錦町公宅A		
	総務部	旧教育庁北33条公宅	公有財産台帳(1表)の数量と公簿面積等が不符号なもの	
	水産林務部	網走さけ・ます増殖施設		
	オホーツク総合振興局(西部森林室)	雄武林務署庁舎		
	空知総合振興局(札幌建設管理部)	廃川、廃道用地、石狩湾公共下水道他		
	上川総合振興局(旭川建設管理部)	愛別ダム事業予定地		
	オホーツク総合振興局(東部森林室)	東部森林室庁舎	公簿面積と付属図面の面積が不符号なもの	
	根室振興局	庁舎他	図面の所在が不明なもの	
檜山北高等学校	檜山北高等学校校舎	公有財産台帳(1表)の数量と図面の面積が不符号なもの		

監査結果の着眼点別区分	対象部局名等	財産口座名等	内 容	掲 載 ページ
	士別翔雲高等学校	士別翔雲高等学校 曙公宅	価格改定が行われてい なかったもの	
	渡島総合振興局(保健行政室)	松前町原口診療所 職員公宅	図面が登記簿上と現状 に大幅な相違があるもの	
	釧路総合振興局(森林室)	釧路管理区	誤って作成した公有財 産台帳の抹消を行って いないもの	
	保健福祉部	旧優健学園	譲与した財産の登録を 行っていないもの	
	教育庁	旧由仁商業高等学校 南公宅		
【着眼点2】未利用地の処分は、計画的、効率的に行われているか				
(1) 売却に向けた情報発信が十分でないもの	総務部	旧酪農検定検査事務 所帯広支所	<本文に掲載>	P17
(2) 都市部にありながら様々な問題があり処分が進展していないが安全上や防犯上の面から建物の解体を含めた検討が必要なもの	総務部	旧自治政策研修セン ター	<本文に掲載>	P18
(3) 多様な売却方法の取組が行われなくなったもの	総務部	—————	<本文に掲載>	P19
(4) 交渉記録等を確実に整備する必要があるもの	空知総合振興局(札幌建設管理部)	琴似発寒川ほか	<本文に掲載>	P19
【着眼点3】土地の貸付けにおいて、貸付料の設定や貸付手続は、適切に行われているか				
(1) 収益事業を行っている団体の経営状況等を十分に把握しないで無償貸付を継続しているもの	保健福祉部	北海道難病センター	<本文に掲載>	P20
(2) 公益法人から一般財団法人又は一般社団法人に移行した場合に必要な手続を行っていないもの	保健福祉部	北海道難病センター	<本文に掲載>	P21
(3) 貸付料の算出方法が誤っているもの				
ア 社会福祉養護施設用地	保健福祉部	社会福祉養護施設用 地	<本文に掲載>	P21
イ 旧渡島保健福祉事務所保健福祉部1号公宅	渡島総合振興局(保健行政室)	旧渡島保健福祉事務 所保健福祉部1号公 宅	<本文に掲載>	P22
【着眼点4】行政財産及び第一種普通財産のうち、用途を喪失し、第二種普通財産として有効活用できるものはないか				
(1) 施設の設置目的等を踏まえパークゴルフ場として所有する土地の有効活用の検討が必要なもの	経済部	北見高等技術専門学 院	<本文に掲載>	P23
(2) 公宅敷地で7割利用されていない部分の有効活用の検討が必要なもの	胆振教育局	白鳥台職員公宅B	<本文に掲載>	P24
(3) 都市部にあり処分価値が見込まれる土地において、処分への取組が長期間進展していないもの	総務部、農政部	北海道庁西18丁目 別館	<本文に掲載>	P25

監査結果の着眼点別区分	対象部局名等	財産口座名等	内 容	掲 載 ペ ー ジ
(4) 学校職員公宅に対する入居停止の取扱いが明確でないため不経済な支出となっているもの	教育庁	砂川高等学校文殊公宅	< 本文に掲載 >	P26
(5) 都市部にある職員駐車場の適切な必要規模を踏まえ、有効活用の検討が必要なもの	十勝総合振興局	十勝総合振興局職員駐車場	< 本文に掲載 >	P27
(6) 公有財産の登録処理が適切に行われていないもの	釧路総合振興局(釧路建設管理部)	旧道道釧路鶴居弟子屈線道路敷地	< 本文に掲載 >	P28
		旧道道釧路環状線道路敷地		
	後志総合振興局(小樽建設管理部)	旧二級河川登川河川敷地		
	オホーツク総合振興局(網走建設管理部)	旧一級河川生田原河川敷地		
	胆振総合振興局(室蘭建設管理部)	旧貫気別川河川敷		