

長野市監査委員告示 第3号

地方自治法第252条の37第5項の規定に基づき、外部監査人 小川 直樹 氏から、別紙のとおり平成21年度包括外部監査契約に基づく監査の結果に関する報告の提出がありましたので、同法第252条の38第3項の規定により、次のとおり公表します。

平成22年3月10日

長野市監査委員	増	山	幸	一	
	同	高	波	謙	二
	同	岡	田	荘	史
	同	塩	入	学	

平成 21 年度

長野市包括外部監査結果報告書

公有財産（不動産）に係る事務執行について

包括外部監査人

小川直樹

目次

. 包括外部監査の概要	5
1. 外部監査の種類	5
2. 選定した特定の事件	5
(1) 外部監査の対象	5
(2) 外部監査対象期間	5
(3) 監査実施期間	5
3. 事件を選定した理由	5
4. 監査の着眼点	6
5. 主な監査手続	7
6. 外部監査人及び補助者	7
7. 利害関係	7
. 長野市の財政の概況	8
1. 財務諸表	8
2. 財政の硬直化と施設に係るコスト	9
(1) 経常収支比率の推移	9
(2) 施設に係る行政コスト	10
(3) 財政の硬直化と公有財産の有効活用	12
. 資産債務改革に関する国の通知、市の取組み	12
1. 国の通知	12
2. 市の取組み	13
. 市の公有財産の状況	14
1. 地価の推移	14
2. 公有財産（不動産）の内容	14
. 公有財産の管理に関する監査結果	17
1. 公有財産管理全般に関する指摘	17
(1) 財産管理者の職務	17
(2) 行政財産使用許可、普通財産貸付け	18
(3) 平成15年他に実施された公有財産調査に関する問題点	18
(4) 各種資料の保管管理	19
(5) 公有財産台帳に関する問題点と課題	20
(6) 所管課の問題	21

(7) ポツダム政令（所有権未確定地）	24
(8) 平成12年度包括外部監査に対する措置の通知書に関して	25
過小財産の処分についての条例、規則（意見）	25
小規模土地の管理を区に任せて運営する基準（意見）	25
処分困難地の実体管理を委ねる方法及び基準（意見）	25
管理不適正財産の処分に関する条例、規則（意見）	26
(9) 修繕履歴の管理と維持管理計画の作成	26
(10) 取壊し管理表	26
(11) ホームページの活用	27
2. 公有財産に関する個別問題	27
(1) 不法占拠等されている財産	27
(2) 不法占拠等かどうか確定できない財産	49
(3) 寄附受納に疑問がある財産	59
(4) 長野市財務規則準拠に関する問題点	66
(5) 財産取得等に関する書類が保存されておらず、財産取得等の経緯が不明である財産	76
(6) 市有地上に存在する墓地	78
(7) 市有地上に存在する第三者所有建物の所有者の未確認	81
(8) 不法投棄	81
(9) 危機管理	82
(10) 抵当権その他の私権が設定されている財産	83
(11) 所有権について疑問が存在する物件（所有権未確定地に関する事項を除く）	85
(12) その他	88
普通財産の貸付に関する事項	89
1. 普通財産の貸付実績	89
2. 無償貸付・低額貸付に関する問題点	90
(1) 長野市市有財産条例第4条第1項第3号の適用について	90
(2) 宗教施設として認定される可能性が高い設置物が設置されている市有地の無償貸付	94
(3) 無償貸付に関する個別検討	100
3. その他の普通財産貸付に関する問題点	106
(1) 駐車場用地等として貸し付けている土地の貸付料が妥当でない場合	106
(2) 分譲団地残地の駐車場	110
(3) 借地権に関する問題点について	113
(4) 市有地の一部貸付について	118
(5) 固定資産税課税と貸付料算定の基となる固定資産税評価の相違	121
(6) 使用貸借における管理責任の問題	121
(7) 使用貸借契約の未締結	121
公有財産の有効活用に関する監査結果	123
1. 低・未利用地の状況把握について	123
(1) 未利用地等有効活用検討委員会検討結果一覧	123

(2) 低・未利用地に関するアンケート結果.....	130
(3) 都市計画道路事業予定地.....	137
(4) 公園事業用地に関する先行取得用地（事業認可前）.....	139
(5) 上記（1）から（4）以外で包括外部監査人が把握した低・未利用地（ただし不法占有されているもの、不法占有の疑いがあるもの、境界未確定のもの、道路等の事業予定地等を除く）.....	140
2. 有効活用のための取組み.....	153
(1) 未利用地等有効活用検討委員会.....	153
(2) 未利用地等有効活用検討委員会に関する問題点.....	154
3. 公共施設の見直し.....	156
4. 望まれる取組み.....	156
(1) 有効活用のための市有財産情報のデータベース化.....	156
(2) 民間業者の活用.....	157
その他	157
1. 普通財産現地調査の再実施が必要な財産.....	157
2. 上下水道局.....	159
3. 道路占用に関する占用料の徴収状況について.....	159
指定管理者に関する監査結果	164
1. 本社経費について.....	165
(1) 指定管理料の決め方.....	165
(2) 本社経費について.....	165
(3) 監査の対象とした施設ごとの本社経費の内容、計算方法の具体例と問題点（結果）.....	165
(4) 本社経費に関する問題点まとめ（結果）.....	167
(5) 本社経費に関する問題点（意見）.....	168
2. 予算と決算の比較可能性の確保（結果）.....	169
3. 再委託の承認（結果）.....	169
4. 自主事業との区分経理（結果）.....	169
5. 指定管理者の判断で行われる寄附（結果）.....	172
6. 旅費交通費計上期ずれ（結果）.....	172
7. 会社規定による日当の計上（意見）.....	172

（注 1）報告書中の監査人による試算・推計の数値・金額は、監査人に提示のあった資料に限定して行ったもので、その数値・金額の正確性を保証するものではない。

（注 2）報告書中の表の合計は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

（注 3）報告書中の結果及び意見の下線部は、監査人の主張を端的に示している部分である。

（注 4）報告書中の施設名は、原則長野市で管理上運用している施設名で表記しているが、これによって特定されることが望ましくない場合は適宜変更している。

． 包括外部監査の概要

1． 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項、第 2 項及び長野市外部監査契約に基づく監査に関する条例（平成 11 年 3 月 30 日長野市条例第 4 号）の規定に基づく監査

2． 選定した特定の事件

公有財産（不動産）に係る事務執行について

(1) 外部監査の対象

公有財産のうち、土地及び建物について管財課より電子ベースの公有財産台帳のデータを入手し通査した。

通査の結果、施設名、地積、台帳価格、用途等から財産を任意に抽出し、抽出した財産について公有財産台帳及び関連する必要書類を閲覧するとともに、現地を視察する財産を選定して現地の視察を行った。

(2) 外部監査対象期間

平成 20 年度（平成 20 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日）

ただし、必要に応じ他の年度についても監査の対象とした。

(3) 監査実施期間

平成 21 年 7 月 1 日から平成 22 年 1 月 18 日

3． 事件を選定した理由

長野市の経常収支比率（経常的な財源が義務的な経費にどれだけ使われているかを示す割合で、高いほど財政の硬直化が進んでいる。）は、近年上昇を続けており、平成 19 年度には 90%に達し、中核市の平均値である 91%とほぼ等しい水準まで上昇し、財政構造の硬直化が顕著になっている。

平成 17 年度の市民一人あたりに換算した資産合計は中核市の中で 2 番目に多くなっているとともに、予算額対資産比率（歳入総額に対する有形固定資産の比率）も 4.9 年と中核市の中で上位 2 番目に大きくなっている。このことは社会資本の整備が進んでいることを示すが、社会資本の整備が進んでいるということは、それだけ施設等の維持補修費の負担も大きくなることが予想され、財政の硬直化が進んでいる中で施設等の維持修繕費の増加に留意した財政運営が必要なことを示している。

オリンピック関連施設も設置後 10 年以上経過しており大規模な修繕が必要な時期になってきている。また平成 17 年 1 月 1 日の 1 町 3 村の編入合併（豊野町、戸隠村、鬼無里村、大岡村）において公有財産が増加していることに加え、平成 22 年 1 月 1 日に 1 町 1 村の編入合併（信州新町、中条村）も行われており、今後ますます施設の維持補修費が増加すると思われる。限られた財源の中で、必要な修繕を行い施設を安全快適に維持していくためには、遊休財産の洗い出しによる売却促進や有効活用の促進、公共施設の見直し（民間譲渡や廃止を含む）について検討していくことが必要である。

また国（総務省）は、「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」（平成 18 年 8 月）を策定し、その中で、地方公共団体は財務書類の作成・活用等を通じて資産・債務に関する情報開示と適正な管理を一層進めるとともに、国の資産・債務改革も参考にしつつ、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を策定するよう要請している。

このように市にとって公有財産の有効活用は財政面からも、長野市を取り巻く環境からも重要な課題となっている。

公有財産の有効活用を図るためにはその前提として公有財産に関する情報を適切に提供する仕組みが確立されていることが重要である。公有財産に関する情報を可能な限り可視化して、全庁的視点から利用することが必要である。

また市の貴重な財産である公有財産に関する管理の原則が遵守されていることが必要である。

かかる状況を踏まえ、市の公有財産（不動産）に係る事務執行が適切に行われているかどうかを監査することは有用であると判断し、監査テーマとして選定した。

4. 監査の着眼点

市の公有財産の事務執行の改善に役立つ報告とするために、監査の着眼点を次に置いた。

- ・長野市の公有財産の状況を明らかにする。
- ・長野市の財政状態を踏まえ、公有財産の有効活用の重要性を明らかにする。
- ・有効活用の前提となる公有財産に関する情報が適切に管理され、開示されているか検討する。具体的には公有財産台帳が適切に作成され、資産の有効活用に結び付いているか。不正確や不足している情報はないか、貸借対照表の売却可能資産に計上する財産を抽出できるような仕組みになっているか検討する。
- ・公有財産管理の諸手続（購入、受納、交換、貸付、譲渡等）が財務規則等に準拠

して適切に行われているか検討する。

- ・ 公有財産の管理の原則が徹底されているか。つまり公有財産の維持・保存及び使用状況の適否、境界、登記、不法占有、現況と附属図面及び公有資産台帳の記載との符合等について、必要な対応が適切に行われているか確認する。
- ・ 長野市が貸付を行うことが公共性、公益性、公平性の観点から妥当であるか。使用料、貸付料を減免について長野市市有財産条例に準拠して適切に行われているか検討する。公平性が保たれているか検討する。
- ・ 有効活用の観点から貸付が有効に行われているか、貸付料が適切に設定されているか。
- ・ 未利用財産の現状を把握して課題を明確にする。
- ・ 未利用財産の有効活用に対して長野市で実施している施策を把握し、意義と課題を明らかにする。
- ・ 公共施設の見直しについて長野市で実施している施策を把握し、意義と課題を明らかにする。

5. 主な監査手続

関係書類の閲覧

公有財産を所管する長野市の課より関係書類や資料の提供を受け、これらの通査・閲覧を通して公有財産の状況と問題点を把握する。

関係者への質問

担当者に対して質問、確認を行う。

現場往査

公有財産台帳を通査して、必要と判断される財産について可能な限り往査し、公有財産の状況と問題点を把握する。

6. 外部監査人及び補助者

外部監査人	公認会計士	小川	直樹
補助者	公認会計士	清水	治良
補助者	税理士	渡辺	隆行
補助者	弁護士	高橋	聖明
補助者	準会員	柄木	康伸

7. 利害関係

外部監査の対象とした事件につき、包括外部監査人及び監査補助者は地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

・長野市の財政の概況

1. 財務諸表

長野市全体の貸借対照表（平成21年3月31日現在）

（単位：千円）

資産の部	1,147,319,835	負債の部	344,752,743
公共資産	1,077,703,472	固定負債	310,189,360
有形固定資産	1,052,860,318	地方債	286,160,842
生活インフラ・国土保全	466,465,916	普通会計地方債	127,619,127
教育	181,482,268	公営事業地方債	158,541,715
福祉	13,455,011	長期未払金	2,954,504
環境衛生	309,055,315	引当金	21,074,014
産業振興	51,070,390	退職手当等引当金	20,156,424
消防	7,860,791	その他の引当金	917,590
総務	23,470,153	流動負債	34,563,383
収益事業		翌年度償還予定地方債	26,497,150
その他	473	短期借入金（翌年度繰上充用金を含む）	840,777
無形固定資産	2,045,809	未払金	3,779,923
売却可能資産	22,797,345	翌年度支払予定退職手当	1,672,000
投資等	18,657,467	賞与引当金	1,388,735
投資及び出資金	1,351,999	その他	384,798
貸付金	835,947		
基金等	11,689,186	純資産の部	802,567,092
長期延滞債権	3,269,282		
その他	2,589,802		
回収不能見込額	-1,078,749		
流動資産	50,664,294		
資金	42,619,912		
未収金	6,885,318		
販売用不動産	1,145,970		
その他	41,197		
回収不能見込額	-28,103		
繰延勘定	294,602		
資産合計	1,147,319,835	負債及び純資産合計	1,147,319,835

長野市全体の行政コスト計算書

(平成20年4月1日から平成21年3月31日)

(単位：千円)

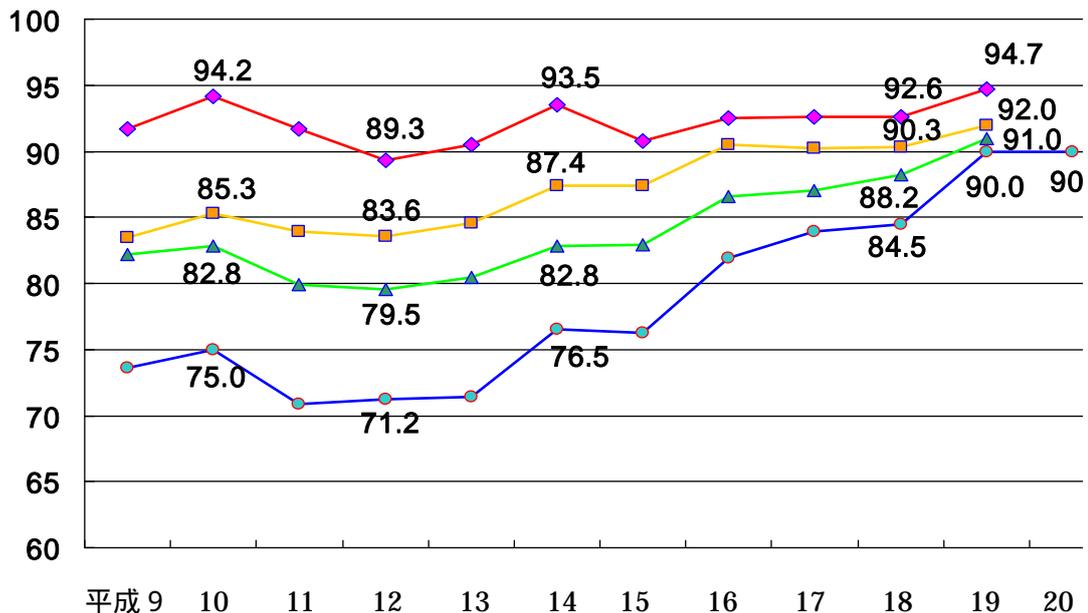
経常行政コスト	
人件費	21,640,286
退職手当等引当金繰入等	1,300,321
賞与引当金繰入額	1,388,735
小計	24,329,342
物件費	28,841,216
維持補修費	2,569,136
減価償却費	26,820,473
小計	58,230,825
社会保障給付	61,971,385
補助金等	20,133,362
他会計等への支出額	1,795,565
他団体への公共資産整備補助金等	1,931,533
小計	85,831,845
支払利息	7,947,573
回収不能見込計上額	1,086,841
その他行政コスト	673,115
小計	9,707,529
経常行政コスト	178,099,540
経常収益	
使用料・手数料	3,531,789
分担金・負担金・寄附金	23,293,021
保険料	15,022,448
事業収益	22,007,331
その他特定行政サービス収入	870,097
他会計補助金等	-741,816
経常収益	63,982,870
(差引) 純経常行政コスト	114,116,670

2. 財政の硬直化と施設に係るコスト

(1) 経常収支比率の推移

経常収支比率は市税・地方譲与税、交付金・地方交付税等の経常的な財源が人件費・扶助費、公債費・物件費等の義務的な経費にどれだけ使われているかを示す割合で、数値が大きいほど経常的な財源が義務的な経費に使われる割合が高く、財政構造の硬直化が進んでいることを示す。

市の経常収支比率の推移を示すと以下のとおりである。



(注) 長野市
中核市平均
市町村平均
都道府県

経常収支比率は平成 11 年から上昇傾向で、平成 20 年度は 90%に達している。中核市の平均値と比較しても、当初は 5 ポイントほど低い水準であったが平成 19 年度には中核市の平均が 91%、市が 90%と中核市の平均値に追いついてしまっている。このことから、市の財政構造の硬直化が進んでいることが把握される。

(2) 施設に係る行政コスト

市の歳入総額 1,408 億円に対する公共資産 7,588 億円の比率は 5.39 年分となっている。市の資産の形成に市の歳入の 5.39 年分が充てられたことを示している。数値が高いほど社会資本が充実しているとはいえ、平成 19 年度の中核市 31 市の平均 3.96 年と比較して社会資本の整備は進んでいることを示している。ただし、施設等には維持補修費等の施設管理のためのコストがかかる。社会資本の充実が進んでいる分、施設管理のためのコストの負担が大きく、施設管理のためのコストの負担に留意した財政運営が必要である。

施設管理コスト計算書(平成 19 年 11 月 1 日長野市行政改革推進審議会資料)は施設により提供されるサービスにどれだけのコストがかかっているかを示している。具体的には資産形成につながる支出を除いた現金支出に減価償却費といった非現金支出を加えたものがコストとして計上されている。施設管理コスト計算書で市負担額 1 億円以上の施設を示すと以下のとおり。

(単位:千円)

分類	施設名	経費						収入	市負担額
		人件費	物件費	施設維持補修費	減価償却費	指定管理者利用料金収入等利用者負担額	合計		
貸館	市民会館(3館)	1,805	76,966	2,345	38,110	30,374	149,600	30,374	119,226
貸館	若里多目的スポーツアリーナ	1,083	116,288	936	301,794	101,061	521,162	101,061	420,100
貸館	若里市民文化ホール	1,083	41,163	1,525	71,786	34,863	150,420	34,863	115,556
貸館	オリンピック記念アリーナ(エムウェーブ)	1,444	156,665	1,043	604,846	197,575	961,573	101,061	420,100
貸館	もんぜんぶら座	7,220	98,805	5,086	11,939	0	123,050	4,384	118,666
集会・交流施設	公民館(58館)	53,067	165,636	15,163	185,554	0	419,420	2,568	416,851
宿泊施設	国民宿舎松代荘	433	121,617	0	46,050	145,845	313,945	145,845	168,101
入浴施設	老人憩の家	3,032	92,997	0	37,410	17,972	151,412	19,411	132,001
入浴施設	温湯地区温泉利用施設(湯～ばれあ)	433	169,433	1,471	15,687	0	187,225	50,643	136,381
保育・児童通所施設	児童館・児童センター	7,220	310,925	4,723	42,078	0	364,946	0	364,946
保育・児童通所施設	公立保育所	1,386,240	1,404,306	22,776	122,996	0	2,936,319	853,200	2,083,119
展示施設	松代文化施設	28,880	74,690	1,565	29,605	0	134,741	28,182	106,559
展示施設	博物館・博物館分館	55,377	111,495	2,171	57,563	0	226,606	9,421	217,185
衛生施設	一般廃棄物処理	417,677	1,683,169	12,350	306,828	0	2,420,024	455,439	1,964,585
衛生施設	長野市衛生センター	101,080	85,617	885	46,650	0	234,232	0	234,232
衛生施設	公衆トイレ	28,880	63,260	3,910	22,220	0	118,271	0	118,271
公園施設	茶臼山動物園	0	254,210	533	9,643	50,350	319,503	50,350	269,153
大規模体育施設	真島総合スポーツアリーナ	2,880	78,312	238	118,003	25,218	224,659	25,218	199,441
大規模体育施設	総合レクリエーションセンター	3,610	164,542	1,080	43,159	55,738	268,129	55,738	212,391
大規模体育施設	ボブスレー・リュージュパーク	10,830	155,717	10,558	238,447	0	415,553	7,510	408,042
地域体育施設	社会体育館(25館)	7,220	22,704	6,822	87,860	0	124,606	548	124,057
その他体育施設	飯綱高原スキー場	1,083	132,309	455	23,735	26,658	184,239	26,658	157,581
その他施設	ケーブルテレビ	32,490	32,822	5,251	187,351	0	257,914	51,554	206,360
その他施設	駐車場案内システム	722	15,593	187	91,125	0	107,627	0	107,627
その他施設	保健センター	16,245	96,925	4,650	63,125	0	180,945	0	180,945
その他施設	給食センター・共同調理場	573,196	698,744	22,412	57,947	0	1,352,300	0	1,352,300
教室・講座	老人福祉センター	2,888	116,767	586	44,396	55	164,693	55	164,638
		2,746,119	6,541,680	128,720	2,905,910	685,708	13,012,911	2,054,084	10,518,416

これまでに取得した主な施設が取得後どれくらい経過しているかを示しているのが次表である。

長野オリンピックから12年経過しておりエムウェーブを始めとして多くの施設に修繕や大規模な改修が必要になってきている。

主な施設の状況(平成21年3月31日現在)

(単位:千円)

施設	取得年度	取得価額	減価償却累計額	残存価格	経過年数	既償却割合
長野運動公園総合運動場陸上競技場	昭和51年度	1,135,464	749,397	386,067	33	66%
長野運動公園総合運動場総合体育館	昭和53年度	1,423,759	882,725	541,034	31	62%
博物館	昭和56年度	1,661,981	930,720	731,261	28	56%
衛生センター	昭和60年度	1,916,000	1,839,360	76,640	24	96%
サンマリンながの	昭和60年度	1,778,000	853,440	924,560	24	48%
市役所第二庁舎	昭和62年度	4,370,500	1,923,020	2,447,480	22	44%
犀陵中学校	平成2年度	2,191,784	832,884	1,358,900	19	38%
緑ヶ丘小学校	平成3年度	1,855,093	667,836	1,187,257	18	36%
三本柳小学校	平成4年度	2,229,184	757,928	1,471,256	17	34%
市営住宅上松東団地1号棟ほか	平成5年度	1,114,815	445,920	668,895	16	40%
ふれあい福祉センター	平成6年度	1,303,446	782,070	521,376	15	60%
勤労者女性会館しなのき	平成6年度	2,548,220	1,528,935	1,019,285	15	60%
広徳中学校	平成6年度	2,616,600	784,980	1,831,620	15	30%
真島総合スポーツアリーナ(サブアリーナ)	平成6年度	983,100	294,930	688,170	15	30%
若里多目的スポーツアリーナ(ビックハット)	平成6年度	12,697,540	3,809,265	8,888,275	15	30%
清掃センター資源化施設・プラザ施設	平成7年度	6,107,773	3,420,354	2,687,419	14	56%
市営住宅上松東団地2号棟ほか	平成7年度	1,195,885	418,558	777,327	14	35%
市営住宅柳町団地	平成7年度	1,816,660	635,838	1,180,822	14	35%
栗田再開発住宅	平成7年度	1,170,000	409,500	760,500	14	35%
真島総合スポーツアリーナ(ホワイトリング)	平成7年度	9,286,100	2,600,108	6,685,992	14	28%
南長野運動公園総合運動場体育館プール	平成8年度	4,223,000	1,372,475	2,850,525	13	33%
オリンピック記念アリーナ(エムウェーブ)	平成8年度	25,447,613	6,616,376	18,831,237	13	26%
ボブスレー・リュージュパーク	平成8年度	8,306,850	2,159,781	6,147,069	13	26%
若里市民文化ホール	平成9年度	3,270,250	1,569,720	1,700,530	12	48%
吉田公民館	平成9年度	1,856,429	445,548	1,410,881	12	24%
長野市保健所	平成10年度	1,057,932	465,487	592,445	11	44%
市営住宅今井団地	平成10年度	8,274,700	2,275,548	5,999,152	11	28%
今井原教職員住宅	平成10年度	1,678,591	369,292	1,309,299	11	22%
長野運動公園総合運動場総合市民プール	平成10年度	9,075,400	1,996,588	7,078,812	11	22%
長野オリンピックスタジアム	平成11年度	10,185,800	2,546,450	7,639,350	10	25%
第二学校給食センター	平成14年度	1,228,585	172,004	1,056,581	7	14%
共和小学校	平成17年度	2,083,477	166,680	1,916,797	4	8%
市立高等学校(校舎棟第1期工事)	平成19年度	22,579,885	903,196	21,676,689	2	4%

(3) 財政の硬直化と公有財産の有効活用

以上見てきたように、市では財政の硬直化が進んでいるうえに、今後オリンピック関連施設を始めとして施設等の維持補修費及び改修のための支出の増加が予想される。維持補修費を圧縮する一方で、維持修繕のための資金を捻出する必要がある。また年々公共資産整備支出を抑えてきており、市が保有している公有財産の有効活用に全庁あげて取り組み、効果を上げる必要性が高まっている。

具体的には公有財産台帳を実質的に資産管理に活用できるように整備し、全庁的に情報を活用できるように Web 化したり、市民ニーズを十分に把握したうえで利用度の少ない重複施設の廃止等による行政コストの削減や遊休財産の洗い出しによる売却促進、貸付可能財産の公平で有利な貸付の促進を進める必要がある。

また、過去の修繕履歴や今後の修繕や更新に対する情報を整理して開示し、全庁的な優先順位を反映した修繕計画を策定等の対策が必要である。

・資産債務改革に関する国の通知、市の取り組み

1. 国の通知

国（総務省）は平成 18 年 8 月 31 日に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を通知している

資産・債務管理については以下のように通知している。

「地方公共団体の資産・債務管理については、各団体において債務圧縮や財源確保を図るため、未利用財産の売却促進等に取り組んでいるところであるが、簡素で効率的な政府を実現し、債務の増大を圧縮する観点から、地方も国と同様に資産債務改革に一層積極的に取り組むことが必要である。行政改革推進法第 62 条第 1 項においては、地方公共団体においても国の資産・債務管理に関する規定の趣旨を踏まえ、その地域の実情に応じ、資産・債務の実態把握や管理体制の状況を確認するとともに、資産・債務改革の方向性と具体的な施策を策定することとされている。国においては、国有財産の売却等により国の資産（道路、河川等の公共用財産等を除く。）の圧縮を図るとともに、民間の知見を積極的に活用しつつ、資産・債務の管理の在り方を見直すこととされており、上記の改革の具体的内容、手順及び実施時期を平成 18 年度中に策定、公表す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、財務書類の作成・活用等を通じて資産・債務に関する情報開示と適正な管理を一層進めるとともに、国の資産・債務改革も参考にしつつ、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を 3 年以内に策定すること。」

2. 市の取り組み

長野市行政改革大綱の中で、「市有財産の適正な管理と有効活用を図り、使用料・貸付料の見直しを推進します。」と記載されている。

また、副市長を委員長とする「長野市未利用地等有効活用検討委員会」を設け、未利用土地等について、売却・貸付を含めた、調査・検討を行っている。

公共施設の見直しについては、財政構造改革懇話会提言（平成 17 年 11 月）で、公共施設の再編等によるコストの削減について提言がなされ、財政構造改革プログラム（平成 18 年度から平成 22 年度）で実施項目として充足（過剰）施設の再編、利用者が少ない施設の再編、利用者を限定した施設の再編、公共施設の戦略的経営が掲げられ、

行政改革大綱実施計画（平成 21 年度から平成 25 年度）で施設の存廃・再配置等の方針を策定する、とされている。

平成 21 年 11 月 20 日には行政改革推進局行政経営課より「公共施設の見直しについて」が公表された。そこでは、公共施設の見直しに関する課題として、「全庁的な視点での施設の見直しについて、具体的に検討することが必要である。複数の部局におよぶ類似施設の再編などを検討する場合の基準、方法などを定める必要がある。」と指摘されている。そして、市民（利用者）サービスの維持向上を図りながら、市において合理的で適正な施設の配置、規模等への再編に向けた見直しに取り組むため、その方針と方法を盛り込んだ指針を策定する。」とされている。

指針の概要（案）として、「公共施設の状況（見直しに向け、公共施設の状況を把握するために必要となる項目、内容及び傾向を示す。項目としては、利用状況の変化、管理運営費の状況、老朽化の現状と見込み（更新計画）、施設の整備計画、市域における配置状況などが考えられる。）公共施設のあり方（見直しに向け、市民（利用者）ニーズを把握し公共施設のあり方（方針）を定めるために必要となる項目、内容を示す。項目としては、社会状況の変化（少子高齢化など）への対応、地域特性の考慮、市の適正な役割分担、施策の方向性との関連、環境への配慮、財政負担の軽減などが考えられる。）見直しの進め方（見直しを具体的に進める方法（庁内の組織・体制など）について示す。項目としては、個別の施設に係る具体的な再編案などを策定する方法、再編案などを実施・推進する方法などが考えられる。）」を提示している。

普通財産売却の実績は以下のとおりである。

普通財産売却実績

		平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
入札	件数	2	1	2	4	1
	面積 (㎡)	1,084.17	1,192.82	1,180.31	788.37	213.64
	金額 (円)	50,000,000	80,080,000	77,116,800	50,069,000	16,800,000
随意契約	件数	10	10	5	6	6
	面積 (㎡)	6,264.51	1,397.63	264.94	802.11	426.12
	金額 (円)	220,985,244	47,557,953	17,097,765	44,596,765	15,576,641
計	件数	12	11	7	10	7
	面積 (㎡)	7,348.68	2,590.45	1,445.25	1,590.48	639.76
	金額 (円)	270,985,244	127,637,953	94,214,565	94,665,765	32,376,641

市の公有財産の状況

1. 地価の推移

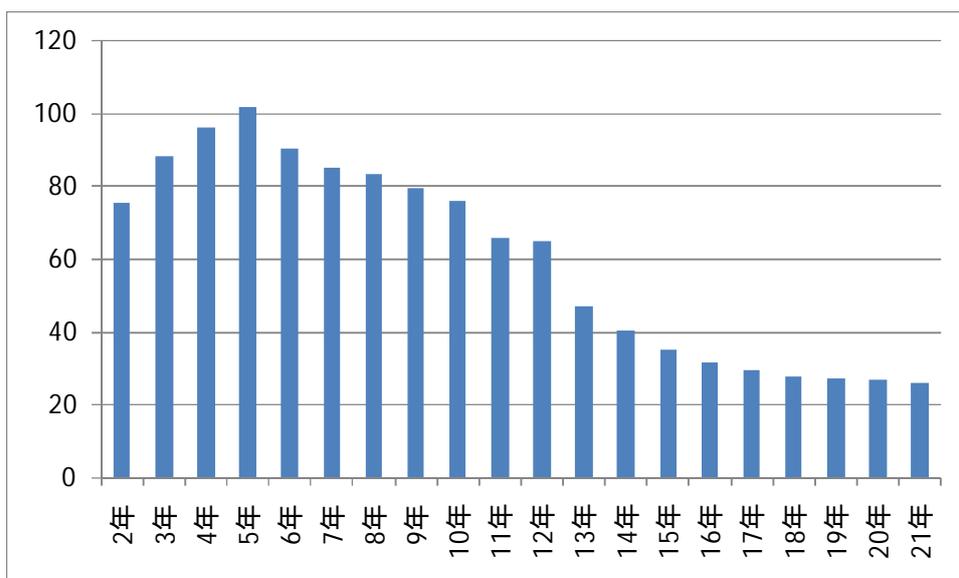
長野市の地価公示価格平均値推移は以下のとおりであり、平成5年のピークの後には下落を続けており、平成21年は平成5年の4分の1の水準である。

長野市の地価の推移

長野市土地価格相場推移(長野市の公示価格の坪平均単価:単位万円)

年度	平成2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年
単価	75.7	88.3	96	101.8	90.6	85	83.5	79.5	76.2	65.8
年度	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年
単価	65.1	47.1	40.7	35.5	31.6	29.6	28	27.6	26.9	26.3

地価の推移グラフ(縦軸:長野市の公示価格の坪平均単価:単位:万円。横軸:年度(平成))



2. 公有財産(不動産)の内容

公有財産のうち、土地と建物の状況は以下のとおりである。

土地

平成20年12月31日現在

区 分		前年度現在高 (m ²)	年度中増 加高(m ²)	年度中減 少高(m ²)	決算年度末現 在高(m ²)	
行政財産	本 庁 舎	12,594.03	0.00	0.00	12,594.03	
	その他の 行政機関	消防施設	56,834.20	22.01	0.88	56,855.33
		その他の施設	611,392.60	0.00	0.00	611,392.60
	公共用財 産	学校	1,636,211.04	124.77	728.52	1,635,607.29
		公営住宅	471,089.36	735.29	4,757.47	467,067.18
		公園	1,800,793.48	63,912.93	0.00	1,864,706.41
	その他の施設	4,640,166.31	7,666.47	11,289.09	4,636,543.69	
行 政 財 産 計		9,229,081.02	72,461.47	16,775.96	9,284,766.53	
普通財産	山 林	42,739,267.26	0.00	0.00	42,739,267.26	
	その他の普通財産	5,411,487.77	12,233.86	4,000.83	5,419,720.80	
普 通 財 産 計		48,150,755.03	12,233.86	4,000.83	48,158,988.06	
合計		57,379,836.05	84,695.33	20,776.79	57,443,754.59	

建物

平成20年12月31日現在

区 分		前年度現在高 (m ²)	年度中増 加高(m ²)	年度中減 少高(m ²)	決算年度末現 在高(m ²)	
行政財産	本 庁 舎	32,797.09	0.00	0.00	32,797.09	
	その他の 行政機関	消防施設	23,717.54	0.00	0.00	23,717.54
		その他の施設	67,979.26	0.00	0.00	67,979.26
	公共用財 産	学校	541,548.80	11,718.60	3,557.00	549,710.40
		公営住宅	219,142.99	0.00	145.75	218,997.24
		公園	6,563.62	0.00	0.00	6,563.62
	その他の施設	531,910.24	1,326.80	819.76	532,417.28	
行 政 財 産 計		1,423,659.54	13,045.40	4,522.51	1,432,182.43	
普 通 財 産 計		52,107.90	352.91	1,551.08	50,909.73	
合計		1,475,767.44	13,398.31	6,073.59	1,483,092.16	

市有施設のうち災害拠点等の耐震化の現状は以下のとおりである。

市有施設のうち災害拠点施設等の耐震化の現状(平成21年4月1日現在)

建築物の分類	災害対策本部 本庁舎 支所庁舎	(避難所) 小中学校 高校 社会体育館 公民館等	(震災団本部) 消防局 消防署	物資輸送拠点	左記以外で 多数の者が 利用する 特定建築物	合計
a 総棟数(d+e)	27	442	14	6	66	555
b 耐震性があると判断されるもの(d+f)	19	285	12	6	50	372
c 耐震化率(b/a)	70.40%	64.50%	85.70%	100%	75.80%	67.00%
d 昭和56年6月以降に建築されたもの(d)	19	199	12	6	46	282
e 昭和56年5月以前に建築されたもの(e)	8	243	2	0	20	273
f 耐震性を有するもの(g+h)	0	86	0	-	4	90
g 耐震補強の不要なもの(g)	0	40	0	-	0	40
耐震補強の必要なもの	1	184	1	-	7	193
h うち耐震補強済のもの(h)	0	46	0	-	4	50

耐震化対応前の建物（平成21年4月1日現在）

新耐震：昭和56年以降の建物を除く。

災害対策本部（本庁舎・支所庁舎）	
第一庁舎	H18診断済・改修要
篠ノ井支所	診断未実施
更北支所	診断未実施
七二会支所	診断未実施
柳原支所	診断未実施
大豆島支所	診断未実施
若槻支所	診断未実施
芋井支所	診断未実施

避難所（高校・社会体育館・公民館等）	
皐月高校	診断未実施（一部新耐震あり）
戸隠老人福祉センター	診断未実施
戸隠基幹集落センター	診断未実施
アゼリア飯綱	診断中
品沢高原管理棟	診断未実施
品沢高原体育館	診断未実施
川中島公民館	診断未実施
信更公民館分室	H12診断済・改修要
豊野公民館	診断未実施
鬼無里公民館	診断未実施
青少年練成センター分館	H11診断済・改修要
安茂里体育館	診断中
篠ノ井体育館	診断中
戸隠体育館	診断中

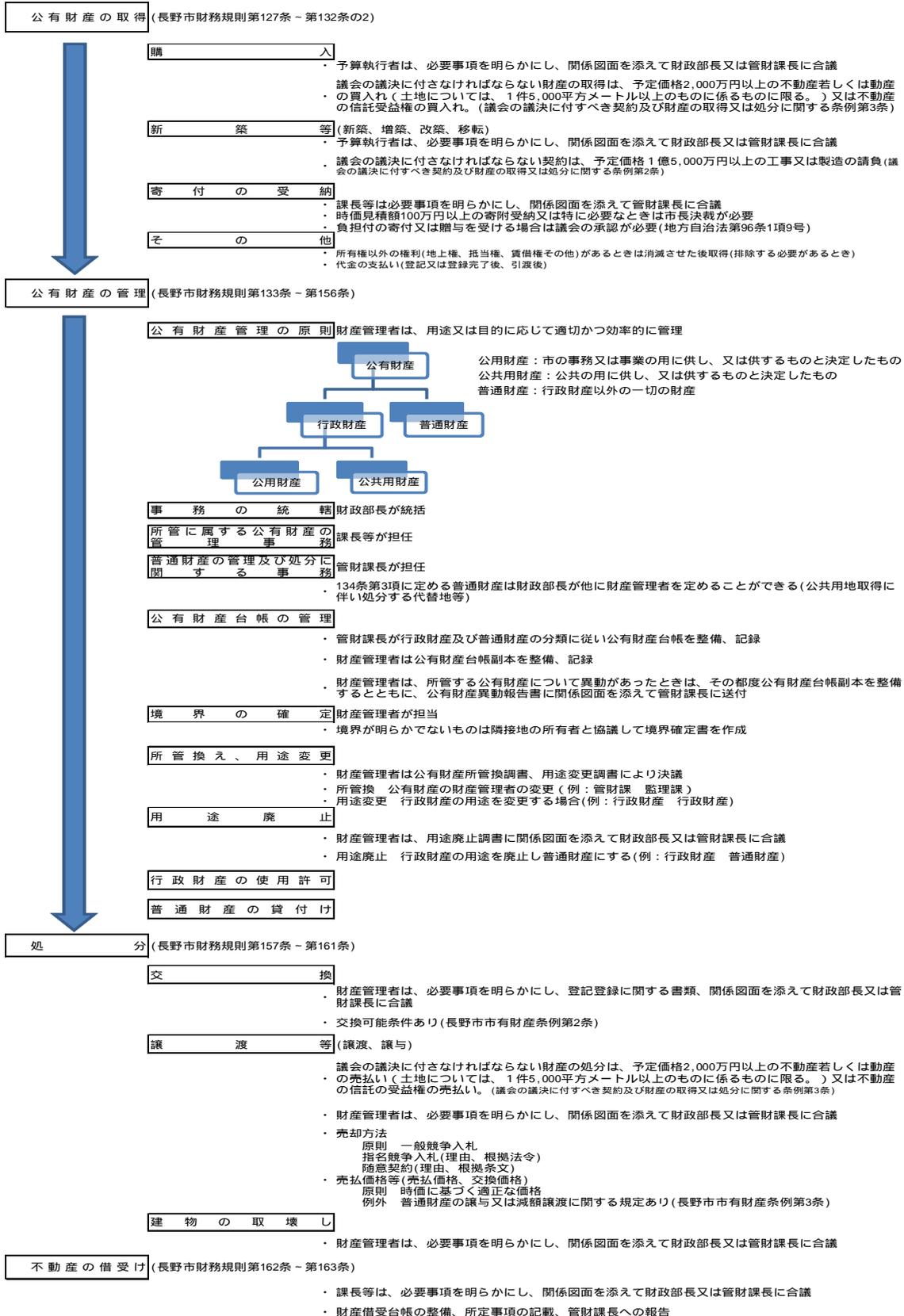
震災団本部（消防局・消防署）	
中央消防署	H14診断済 改修要
氷鉋分署	診断未実施

上記以外で多数の者が利用する特定建築物	
城山庁舎	診断未実施
長野市民会館	診断未実施
柳町老人福祉センター	診断未実施
ひかり学園（一部）	診断未実施
美和荘	診断未実施
山王保育園	診断未実施
中央隣保館	診断未実施
清掃センター	診断未実施
緑町駐車場	診断未実施
もんぜんぷら座	H14診断済 改修要
教育センター	診断未実施
城山公民館 本館	H20診断済 改修要
城山公民館 別館	診断未実施
市立博物館	診断未実施
東部浄化センター（一部）	H20診断済 改修要

公有財産の管理に関する監査結果

1. 公有財産管理全般に関する指摘

(1) 財産管理者の職務



(2) 行政財産使用許可、普通財産貸付け

	普通財産の貸付け	行政財産の使用許可
使用許可基準		用途又は目的を妨げない限度において使用を許可 (地方自治法第238条の4第7項) ・職員及び当該行政財産を利用する者のための食堂、売店その他 の厚生施設の設置 ・国、他の地方公共団体、公共団体等において、公用若しくは公 共用又は公益事業の用に供する場合 ・公益事業の用に供するためやむを得ないと認める場合 ・災害その他の緊急事態の発生により、応急施設として短期間使 用させる場合 ・その他市長が公益上特に必要と認める場合
貸付・使用許可の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・常に善良な管理者の注意をもって使用し、維持保存等に要する費用は借受人(申請者)の負担とすること。 ・第三者に使用させ、又は担保に供してはならないこと。 ・貸付けの目的以外の目的に使用しないこと。 ・貸付契約(使用許可)期間の満了又は貸付契約の解除によって使用を終了したときは、速やかに、自己の負担で原状に回復して返還すること。ただし、財産管理者が特に認める場合は、原状に回復しないことができる。 ・その他 	
貸付期間(使用期間)	建物の所有を目的として土地及び土地の定着物の貸付け 定期借地権の設定 50年以上 更新不可 それ以外 30年 更新可 土地及び土地の定着物を貸し付ける場合 20年以内 更新可 その他 5年以内 更新可	1年を超えることができない(更新可) 例外 電柱又はガス管その他の埋設物を設置 他特別な事情
貸付料(使用料)	市長が別に定めるところによる 貸付料算定基準(平成20年3月決裁) 土地 固定資産税評価額の4/100 建物 原則 台帳価格の10/100他 駐車場 土地・建物の基準、近傍価格 農地 標準小作料他 特別措置 市長決裁	土地 電柱等 電気通信事業法施行令別表第1に定める額 地下埋設物 長野市道路占用料徴収条例 その他(継続的使用) 固定資産税評価額の4/100 市長が特別が理由があると認めるとき別 注 その他(一時的) 市長が別に定める額 建物、工作物 市長が別に定める額
無償又は減額貸付 (使用料の減免)	<ul style="list-style-type: none"> ・他の地方公共団体、その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。() ・災害その他特別の事情により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。() ・市長において特に必要があると認めるとき。() 「普通財産の減額貸付に関する事務取り扱い基準」により運用	<ul style="list-style-type: none"> ・職員、学生、入院患者等の厚生施設の用に供するため ・他の地方公共団体、その他公共団体又は公共的団体において公 用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため ・使用者が当該行政財産の維持及び保存の費用の全部又は一部を 負担しているとき。 ・使用者が当該行政財産を寄附し、又はその費用の全部若しくは 一部を負担しているとき。 ・市長が公益上特に必要があると認めるとき。
必要な手続き	申請者 (普通財産貸付申請書、利用計画書等) 財産管理者 関係図面及び契約書案(貸付期間、価格等の規定事項あり) 財政部長又は管財課長に合議	申請者 (行政財産使用許可調書) 所管の財産管理者 (行政財産使用許可調書、関係書類) 財政部長又は管財課長に合議 財産管理者 行政財産使用許可書の交付、管財課長への報告
管理	普通財産貸付台帳の整備	

(3) 平成 15 年他に実施された公有財産調査に関する問題点

平成 15 年以降において、公有財産の大規模な調査が行われた。平成 13 年 2 月の市役所内部資料履歴(起案用紙、起案者：財政部管財課財産管理担当、決裁者：管財課長)によると、その実施理由として以下のとおり記載されている。(以下要約)

「公有財産台帳については長野市財務規則により整備すべき事項が定めてあるが、台帳整備状況に差異が生じ、また、所有権の異動が行われてもこれに対応しない状況となっているため、現時点における行政財産の状況を再確認し、現状に即した公有財産台帳搭載事項の修正を行い、財産情報の庁内共有化及び情報処理の迅速化を図り、将来の財産評価額の時価額化のための基礎資料作成を目的として書類調製の実施を関係各部課長へ依頼する」

この起案に基づき、調査員を配備して公有財産の現地調査が行われた。上記調査目的には行政財産の状況確認と記載されているが、実際は普通財産に関しても実施されている。その調査結果は各公有財産台帳に現地調査書として綴り込まれ、その現地調査書には調査年月日、調査担当者氏名、施設名、所在地、現況、境界侵害状況等が記載され、

現地の現況写真が添付されている。

中でも境界侵害状況記載欄には以下の項目に濃が入られるよう事前に項目が列挙されている。

問題点なし

建物、工作物等が設置されている

駐車場として使用されている

田畑として使用されている

不法投棄されている

その他

この現地調査書は、監理課のGIS（正式名称：地理情報システム）の地番図と航空写真を重ねあわせた資料に基づいて境界侵害状況に関して詳細な記載がなされており、各公有財産の侵害等の問題点が明確になっている。

（結果）

長野市においてはこの現地調査目的を公有財産台帳の電子化に主眼を置いていたため財産調査で把握された不法占拠等の状況を結果的に放置して現在に至っている。

中には偶然隣接地の売却等の事案が発生したため、その立会の機会又は不法占拠者が何らかの理由により占拠しなくなったことなどにより侵害状態が解消された事例もあるが基本的に長野市側から進んで侵害状態を解消していない。

常識的には自身の所有する敷地が侵害されている又はその疑いがあると判明した場合、その所有権の保全のための行動を起こすのが当然である。長期間侵害状態が継続すれば民法の規定により所有権を失う可能性もある。現地調査目的が電子台帳化であったとしてもこの侵害状況を現在まで放置したのは問題である。

これらについては、不法占拠等財産のうち過去に市が実施した財産調査でその事実を把握していたのに放置されていたことが判明している財産については、29、36、40、45 ページの不法占拠財産一覧表、50、54、56、58 ページの不法占拠の疑いのある財産一覧表の摘要欄に 年財産調査で把握済みと記載している。

（４）各種資料の保管管理

今年度包括外部監査においては、公有財産の有効活用をテーマに実際長野市の各部署で管理している現物公有財産台帳自体を確認し、必要に応じてその記載内容の検証を行うため現地へ赴き、実地において目視をするなど事実確認を重視した監査を行った。その過程で疑問がある事項に関しては、公有財産を多数所管している管財課を始め関係各課にも照会を行い、現在担当している市職員に回答を頂いた。

その回答を受け、全課に共通している重大な問題点として我々監査人が認識したのが、過去長野市において行われてきた様々な執務に関する記録の保管が相当に不十分であるという点である。

たとえば、公有財産の譲渡を行った際、残地が残されているがその残した理由が不明であるとか、本来公有財産について市の諸規則上有償で貸付けなければならないと思わしきものが無償で貸付けられており、その理由が記載された資料がないなどである。

(結果)

様々な執務に関する記録の保管が不十分である。記録の保管の徹底が必要である。

(意見)

併せて、平成 22 年 1 月 1 日付けで旧信州新町と旧中条村は長野市に合併された。また近年には平成の大合併により数多くの町村との合併が行われた。そんな中、今回の監査において、近年合併した町村から受け継いだ公有財産も監査の対象としたが、その監査においての問題点として、被合併町村がかつて保管していた資料で、現在は長野市において管理上必要となる各種資料の保管や管理が曖昧である点が挙げられる。たとえば、原別荘地(長野市大岡丙)は旧大岡村から合併により長野市が引き継いでいるが、当該市有地の一部は平成 15 年及び平成 17 年に寄附により受納している。その受納に関する資料が合併後の平成 17 年分は長野市の公有財産台帳に綴られているものの平成 15 年分は同台帳に綴られておらず、管財課に確認を行ったところ、当該年分は大岡支所に保管されている可能性があるという回答であった。

公有財産に関する問題等が発生した場合、現地に近い支所の職員が対応する必要があるため、すべての資料が長野市役所本庁舎に保管されることは執務上問題があると思われるが、この場合、公有財産台帳の必要添付資料の保管場所について管理し、把握しておくことが望まれる。

(5) 公有財産台帳に関する問題点と課題

現公有財産台帳システムの入力状況を監査した結果、以下の問題があることが判明した。

- 公有財産台帳への記載もれ(66 ページ参照)
- 売却済財産の公有財産台帳からの抹消もれ(67 ページ参照)
- 台帳価格の未入力・誤入力(67 ページ参照)
- 公有財産の財産区分の入力状況について実態とのかい離
- 初歩的な誤入力
- 旧貸付契約の記載抹消もれ

(結果)

公有財産台帳の記載誤りについては早急に修正して対応すべきである。

(意見)

現在準備中の新公有財産台帳システム移行に当たっては、下記の改善が必要であると考えられる。ただし、システム構築に当たって費用対効果を検証すべきことは当然である。

財産区分の適切な入力

公有財産について売却のコードを入力したならば面積増加欄の処理が出来ないような入力違い防止機能を備える。

貸付データの最新情報と連動させ、常に最新の貸付情報を公有財産台帳においても確認できるようにする。

未利用財産と未利用地等有効活用検討委員会上程資料とを連動させ、未利用地等有

効利用検討委員会において検討もれが起こらないようにする。

(6) 所管課の問題

所管課未特定地

すでに廃止されている土地管理課が所管している形になっている土地が 135 筆残されたままになっている。大部分について現状が把握できていない。また道水路を中心として所管課未特定地が存在している。

(意見)

現状を把握し、所管課を特定することが望まれる。

効率的な管理のための所管換え

公有財産台帳の監査により、管財課所管の市有地のうち、明らかに道路であったり、道路に隣接する残地等であったりするものが多数存在する事実が判明した。道路法上の道路は監理課所管が原則であるが、その道路にわずか隣接する市有地及び道路形状地等を管財課が所管するというのは効率的でないと思われる。

このように、長野市として所管するに相応しいと思われる部署によって所管されていない公有財産があり、その一例を以下に掲げる。

【長野大通り関連】

所在地：長野市上松 2 丁目

地積：312.89 m²

財産区分：行政財産

台帳価格：18,009 千円

(現状)

長野大通り関連の残地である。都市計画道路の事業用地として取得したが、事業用地として利用できない土地で隣接土地所有者への売り払いや他の目的の利用ができないままになっている残地であり、現状行政財産となっている。

(意見)

この土地については用途廃止を行い、管財課に移管して機動的に売却処分等の有効活用を検討することが望まれる。

【旧昭和小学校（川中島町今井）】

所在地：長野市川中島町今井

地積：85.41 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：3,619 千円

(現状)

県の道路事業により収用予定であることを理由に教育委員会より所管換えされ、現在は管財課所管となっているものの現在まで相当期間県の道路事業がなされず、近い将来

当該事業が行われる見込みも少ない中で昭和小学校の敷地の一部のみとなっている。

(意見)

県の道路事業の動向を確認したうえで、必要に応じて教育委員会へ所管換えをすることが望まれる。

【県道敷地】

所在地：長野市中曽根

地積：292.03 m²

財産区分：行政財産

台帳価格：265 千円

(意見)

体育課が管理する理由が不明である。土地は道路であり、監理課への所管換えを検討することが望まれる。

【新幹線高架下(吉田3丁目)】

所在地：長野市吉田3丁目

地積：157 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：7,845 千円

(現状)

新幹線の高架下の土地。水門がある。

(意見)

管理の有効性、効率性の観点から河川課への所管換えを検討することが望まれる。

【溜池(篠ノ井有旅)】

所在地：長野市篠ノ井有旅

地積：214 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：1,170 千円

(現状)

所有権未確定地。登記名義人は「有旅」。

溜め池があり、実際は、農業土木課が管理しているため、長野市が管理すべき土地と考える。所有権移転後、溜池管理者へ所管換えの方針だが、所有権ははまだ移転されていない。

(意見)

所有権移転後農業土木課への所管換えを検討することが望まれる。

【大岡碎石場】

所在地：長野市大岡乙

地積：6864 m²

財 産 区 分：行政財産
台 帳 価 格：6,726 千円

(現状)

土地は合計4筆。合併する以前から、碎石場としては利用されていない。敷地の一部はゲートボール場になっている。実際には碎石場跡地(未利用地)の状態であるが、用途廃止するには、緑化対策に伴う土地の測量が必要で、廃止後の緑化対策等が義務けられており、手続が進んでいない状況である。



(意見)

ゲートボール場部分は公用若しくは公共用に供しているわけではないため用途廃止し普通財産として管理することを検討すべきである。

【大倉沢残土処分地】

所在地：長野市豊野町大倉

地積：620 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：3,341 千円

（現状）

側溝土砂捨場として利用されている。

（意見）

公用に供しているため、所管換えを検討すべきである。

（7）ポツダム政令（所有権未確定地）

（意見）

昭和 20 年勅令第 542 号ポツダム宣言の受諾に伴い発生する命令に関する件に基づく町内会部落会又はその連合会等に関する解散、就業禁止その他の行為の制限に関する政令（昭和 22 年 5 月 3 日政令第 15 号）によって長野市に帰属した財産については、長野市に支障がない限り、旧所有者に無償譲渡すべきものと考えられる。

他方、権利能力なき町内会に無償譲渡するのは権利関係が不明確となって望ましくない。

したがって、地方自治法第 260 条の 2 による地縁団体認可後、申請に基づき当該地縁団体に無償譲渡するのが望ましい。

ただし、その財産の沿革、管理の実態等も考慮し、地区有財産のいずれにも該当せず、また、個人所有ないし住民の共有にも当たらない場合には、長野市の公有財産として管理すべきであるとする。公有財産台帳を確認し、これらに該当するものは以下のとおりである。

施設名	地積	登記名義人	台帳価格	現状
H15普通財産(篠ノ井塩崎1)	7 m ²	長谷	107 千円	不法投棄
H15普通財産(篠ノ井塩崎2)	416 m ²	東谷	6,798 千円	
H15普通財産(篠ノ井東福寺1)	211 m ²	東福寺区	4,399 千円	墓所
H15普通財産(篠ノ井東福寺2)	495 m ²	東福寺区	記載なし	田畑
H15普通財産(篠ノ井有旅)	26 m ²	有旅	142 千円	
H15普通財産(信更町三水)	400 m ²	更級郡更府村三水	記載なし	
H15普通財産(信更町涌池)	3 m ²	大門、新谷組	記載なし	
吉田組所有地	34 m ²	上水内郡芦田村大字栗田のうち 吉田	1,982 千円	
宮野尾所有地	13 m ²	宮野尾	34 千円	
原野/畑(堤外地)	327 m ²	7117-3大豆島区	記載なし 千円	田畑
養蚕社	59 m ²	大字南長野本郷	3,476 千円	鳥居、社、柵あり
滝区長滝組所有地2	26 m ²	上水内郡三輪町 滝組	1,006 千円	石碑あり
本郷組所有地	47 m ²	上水内郡三輪村ノ内 本郷組	2,033 千円	倉庫(トタン作り)
清水組所有地	201 m ²	大字向去真光寺 清水組	713 千円	原野。
西条西組所有地	164 m ²	西条西組	7,070 千円	普通財産現地調査写真を見る限り、民間企業の置き場となっていたが、現場視察では空き地となっていた。
西平組所有地	230 m ²	西条西平	816 千円	
台ヶ窪組所有地	198 m ²	台ヶ窪組	536 千円	
畑山組所有地	148 m ²	大字北郷村ノ内畑山組	355 千円	
門沢組所有地	99 m ²	長野市大字北郷 門沢組	273 千円	未調査
墓地(大字上ヶ屋)	138 m ²	大字上ヶ屋 京田組	373 千円	墓所
上ノ平組所有地4	293 m ²	上野平組	503 千円	特定不可のため、調査不能とあり。
溜池(篠ノ井有旅字池平)	214 m ²	有旅	1,170 千円	溜池がある。
諏訪神社敷地	115 m ²	更級郡東東福寺村小森区	2,623 千円	普通財産現地調査事務所らしき住宅ありと記載されている。
寺院敷地	471 m ²	山村山	4,895 千円	大部分が寺の敷地。
布施神社敷地	1,236 m ²	山村山	1,433 千円	神社の敷地
畑(松代町西寺尾)	119 m ²	塩科郡寺尾村東寺尾	記載なし	航空写真と地番図がずれている可能性がある。
川合神社社務所敷地	416 m ²	更級郡真島村大字川合	8,095 千円	神社敷及び土蔵
社地(信更町涌池)	138 m ²	更級郡更府村大門組、新谷組	397 千円	井戸、社、工作物がありと記載されている。
神社敷地	19 m ²	更級郡更府村 安庭	168 千円	神社の敷地の一部
雑種地(大字村山字一里塚外新田)	264 m ²	村山	5,142 千円	畑

地積については1㎡未満を四捨五入している

(8) 平成12年度包括外部監査に対する措置の通知書に関して

過小財産の処分についての条例、規則(意見)

平成12年度包括外部監査に対する措置の通知書の措置状況において、「もう1筆の土地については、宅地への進入路になっているため、払下げ又は賃貸借という形で居住者と交渉中。このような過小財産の処分については、今後条例、規則等を制定し対応する予定。」と記載されているが、条例、規則等は制定されていない。条例、規則等を制定することが望まれる。

小規模土地の管理を区に任せて運営する基準(意見)

平成12年度包括外部監査に対する措置の通知書の措置状況において、「今後、小規模土地の管理を区に任せて運用するような状況も想定されるため、これらの貸付の基準を確立した上で(平成13年度中に策定)、区と再度協議を予定。基準策定に際しては、他地区の類似ケースへの対応にも不公平とならないよう収益性があるか否か、管理にコストを掛けてきたか否か、区が法人化を前提とするか否かなどの場合に分けた検討が必要。また、後で記載する物件(管理コストと人員体制を勘案し、地元の協力を得て実体管理を行う土地)への対応例とも関連して、それぞれの場合の基準を明確化し、市区長会への依頼についても検討すべきものと考えられる。」と記載されているが、基準は明確化されていない。基準を明確にすることが望まれる。

処分困難地の実体管理を委ねる方法及び基準(意見)

平成 12 年度包括外部監査に対する措置の通知書の措置状況において、「処分困難地については、管理に要するコストと当課の人員体制等を勘案したとき、地元の協力を得て実施しなければ現実的な管理ができないケースがあり得るとの認識から、今後の財産管理の手法として実体管理を区に委ねる方法及びその基準の確立を進めている。(平成 13 年度中に策定)その上で、市区長会等へ依頼しながら実行に移していく予定で検討中。」と記載されているが、基準は確立されていない。基準を確立し、実行に移していくことが望まれる。

管理不適正財産の処分に関する条例、規則（意見）

平成 12 年度包括外部監査に対する措置の通知書の措置状況において、「市が所有していても実際の管理はできないため、このような管理不適正財産の処分については、今後条例、規則等を制定し対応する予定。」と記載されているが、条例、規則は制定されていない。条例、規則等を制定することが望まれる。

（9）修繕履歴の管理と維持管理計画の作成

計画的な補修を進めていくために建物の劣化状況や修繕履歴等の保全に関する履歴等の情報をデータベース化し、全庁的に計画的に修繕計画を進めていくことが望まれる。市有施設のストック状況からは、今後も修繕・改修工事需要の増加が予想されるが、施設用途、使用状況、将来計画、劣化状況等を勘案した工事の前倒しや後送りなど、計画的な修繕・改修工事を実施することにより、財政支出の平準化を図ることができる。既存ストックの老朽化が進んでいる現状では、長期修繕計画の作成により、膨大な修繕工事の需要が顕在化することになる。

（意見）

個々の施設において長期修繕計画を策定するとともに、市全体としても、すべての対象施設を短期間で施工することには限界があることから、施設用途、将来計画、劣化度、危険性、業務への影響度等、修繕の有効性を踏まえて、総合的に修繕工事の優先度を判断する施設修繕優先度判断基準等を策定し、効率的な修繕工事を実施することが望まれる。

（10）取壊し管理表

未利用の建物等で経過年数や現状から判断して取壊しが必要なものが複数存在するが、取壊しのための予算がつかないために維持されているものが存在する。

（意見）

限られた予算の中で、安全面も考慮しながら適切に取壊しを行っていくために、経過年数、現状、構造、取壊し概算費用等の情報を整理し、取壊しの優先順位を客観的かつ適切に判断していくための全庁ベースの資料の作成が望まれる。

(11) ホームページの活用

(意見)

公有財産を有効活用する手段として長野市ホームページの積極的利用が望まれる。現在、市有地の一般競争入札による売却物件についてはホームページ等が活用されているが、これを貸付予定地まで活用を広げることで更なる市有地の有効活用につながる可能性がある。

2. 公有財産に関する個別問題

(1) 不法占拠等されている財産

公有財産台帳の監査及びその現地調査確認により、公有財産(市有地)の不法占拠等事例及びその疑問がある事例の存在が判明した。

不法占拠等を放置することのリスク

(結果)

普通財産については不法占拠等の状態が継続することにより、不法占拠者によって取得時効による所有権取得の対象となる。また行政財産であっても公用廃止が認められる場合には取得時効による所有権取得の対象となる。

取得時効については、短期取得時効(10年)、長期取得時効(20年)があるが、長期取得時効は過失を要件としていないので、少なくとも公共用財産が公共用に使用されなくなつてから(占有者が自主占有を開始してから)20年を経過したものについては時効取得を主張される可能性がある。したがって、不法占拠等の状態を放置しておくことのリスクを十分に認識する必要がある。時効の進行は占有者の承認により中断するので、占有者との間で賃貸借契約を締結等の措置を講ずることが必要である。

(田畑の場合)

耕作は土地の占有になるので、耕作者において自作である認識の下での自主占有であれば、取得時効による所有権取得の問題が生じる。

また、長野市が普通財産たる農地を賃貸するには、農地法3条の許可(農業委員会の許可)が必要と解される

不法占拠等により被る不利益

のとおり、占拠者による時効取得主張により長野市が所有権を喪失する場合が考えられる。また、貸付料の徴収もれ、売却した場合と比較した場合の税外収入もれなどに直結し、長野市に大きな不利益をもたらすことを認識すべきである。

不法占拠等に対する認識の共有

(意見)

不法占拠等されている財産については全庁的に周知され問題意識が共有化されていることが大切であるが、周知させる資料は作成されていない。不法占拠等財産については時効取得の問題もあり優先的に対応していくべき問題である。対策の実施状況を把握するための管理シートや対策実施報告の制度を確立して、不法占拠等財産の所有権を確保するとともに有効活用を図る必要がある。

不法占拠等されている市有地

(結果)

未利用状態で荒地になっている場合と比較すれば管理されている場合があるとはいえ、不法占拠等の状態が放置されることは許されず、利用者と長野市との合意に基づく契約締結が必要である。不法占拠等の状態を放置するリスクを十分に認識し、迅速な対応を行う必要がある。不法占拠等されている市有地に、市有地である旨の看板設置、有償貸付の告知等を遅滞なく実施すべきである。

以下、今回判明した市有地の不法占拠についてその詳細を記載する。

なお、記載についての留意点がある。

所在地：財産の所在地であるが、複数の筆数が存在する場合はその代表所在地を示す。

地積：施設全体の面積（実測又は公簿）を示している。したがって、上記のとおり複数筆より構成されている市有地は総地積（全筆合計面積）を示しているため、不法占拠等されている部分の面積を示すものではないが、この複数筆中不法占拠等がなされている筆が特定できる市有地に関してはその旨記載している。また、この場合は表中の地積は全筆面積中、不法占拠されている筆の合計面積を示している。

台帳価格：上記地積に関する平成 18 年度公有財産台帳記載の土地価格を示している。

不法占拠等されている部分の面積に対応する土地価格を示すものではないことに注意されたい。

(ア)農地

長野市における平成 15 年頃を中心とした現地調査と、今回の包括外部監査により監査担当者が行った現地調査を基に判明した田畑として不法占拠等されている土地は下記のとおりである。

施設名	地積	現地調査	台帳価格
H15普通財産（稲里町下氷鉋）	17 m ²	平成15年調査	記載なし
H15普通財産（篠ノ井小森）	13,668 m ²	平成15年調査	接道なく未算定
H15普通財産（小島田町1）	512 m ²	平成15年調査	12,226 千円
H15普通財産（大字上ヶ屋4）	7,011 m ²	平成15年調査	記載なし
H15普通財産（大字大豆島2）	15 m ²	平成15年調査	405 千円
H15普通財産（大字北長池）	9 m ²	平成15年調査	226 千円
H15普通財産（箱清水3丁目）	36 m ²	平成15年調査	1,468 千円
H16普通財産（安茂里小市4丁目）	111 m ²	平成16年調査	3,838 千円
H16普通財産（大字風間）	80 m ²	平成16年調査	接道なく未算定
H17普通財産（松代町東寺尾）	1,434 m ²	平成17年調査	25,496 千円
大蔵 - 1	488 m ²	平成15年調査	14,758 千円
大豆島土手外市有地	12,712 m ²	平成15年調査	記載なし
畑（篠ノ井塩崎）	390 m ²	平成15年調査	6,380 千円
宅地（長崎東沖）	596 m ²	平成20年調査	1,793 千円
合計	37,079 m ²		

地積については1 m²未満を四捨五入している

【H15 普通財産（稲里町下氷鉋）】

所在地：長野市稲里町下氷鉋

地積：17 m²

台帳価格：記載なし

（現状）

平成15年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書には境界侵害に関する問題は無き旨が記載されているが、当時調査の際撮影した現地写真にも畑らしきものが存在しており、今回の現地調査においても当時と同様第三者（未特定）により畑として使用されている。

（結果）

耕作者を特定し、売却又は有償貸付すべきである。

【H15 普通財産（篠ノ井小森）】

所在地：長野市篠ノ井小森

地積：13,668 m²

台帳価格：接道なく未算定

（現状）

平成15年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも田畑として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者（未特定）により畑として使用されている。

千曲川流域沿いの広大地である。

（結果）

耕作者を特定し、売却又は有償貸付すべきである。広い面積を耕作しているのであれば作物を売っている可能性もあり、小規模面積の占拠と比較して問題は大きい。



【H15 普通財産（小島田町 1）】

所在地：長野市小島田町

地積：512 m²

台帳価格：12,226 千円

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも田畑及び構築物敷地として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者（未特定）により畑及び構築物敷地として使用されている。

（結果）

耕作者及び構築物所有者を特定し、売却又は有償貸付すべきである。





【H15 普通財産（大字上ヶ屋 4）】

所在地：長野市大字上ヶ屋

地積：7,011 m²

台帳価格：記載なし

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも田畑として使用され、かつ、養蜂場等が存在する旨の記載がある。調査時同様現在も第三者（未特定）により畑及び養蜂場等として使用されている。ただし、山間部の境界未確定地であるためどの程度占拠されているかは不明である。

（結果）

実地確認により占拠面積の実態を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【H15 普通財産（大字大豆島 2）】

所在地：長野市大字大豆島

地積：14.81 m²

台帳価格：405 千円

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも田畑として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者（未特定）により畑として使用されている。

（結果）

耕作者及び構築物所有者を特定し、売却又は有償貸付すべきである。

【H15 普通財産（大字北長池）】

所在地：長野市大字北長池

地積：9 m²

台 帳 価 格 : 226 千円

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも田畑として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者(未特定)により畑として使用されている。

(結果)

耕作者を特定し、売却又は有償貸付すべきである。

【H15 普通財産(箱清水3丁目)】

所 在 地 : 長野市箱清水3丁目

地 積 : 36 m²

台 帳 価 格 : 1,468 千円

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書には倉庫の敷地として使用されている旨の記載がある。調査時と異なり現在倉庫は撤去されており、跡地は第三者(未特定)により畑として利用されている。

(結果)

耕作者を特定し、売却又は有償貸付すべきである。

【H16 普通財産(安茂里小市4丁目)】

所 在 地 : 長野市安茂里小市4丁目

地 積 : 111 m²

台 帳 価 格 : 3,838 千円

(現状)

平成 16 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも田畑として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者(未特定)により畑として使用されている。

(結果)

耕作者を特定し、売却又は有償貸付すべきである。

【H16 普通財産(大字風間)】

所 在 地 : 長野市大字風間

地 積 : 80.44 m²

台 帳 価 格 : 接道なく未算定

(現状)

平成 16 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも田畑として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者(未特定)により畑として使用されている。

(結果)

耕作者を特定し、売却又は有償貸付すべきである。

【H17 普通財産（松代町東寺尾）】

所在地：長野市松代町東寺尾

地積：1,434 m²

台帳価格：25,496 千円

（現状）

平成 17 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも田畑として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者（未特定）により畑として使用されている。ただし、当該土地の南側は境界杭がないためどの程度占拠されているかは不明である。

（結果）

実地確認により占拠面積の実態を把握後売却又は有償貸付すべきである。



【大蔵 - 1】

所在地：長野市大字南長野

地積：488.06 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：14,758 千円

(現状)

平成 15 年の普通財産現地調査書では隣接者による侵害状況等の欄は問題なしと記載されているが、普通財産現地調査書の写真では畑として利用されている。現場視察した結果も調査時と同様であり、一部畑として利用されている。利用面積は不明である。

(結果)

耕作者を特定し、売却又は有償貸付すべきである。

【大豆島土手外市有地】

所在地：長野市大字大豆島

地積：12847.29 m² (12712 m²が長野市所有)

財産区分：普通財産

台帳価格：記載なし

土地明細

住所		地積	登記名義人
大豆島	14筆	7,326.99 m ²	長野市
大豆島	7筆	5,386.00 m ²	大豆島村
大豆島	2筆	85.00 m ²	大豆島区(所有権未確地)
大豆島	2筆	49.30 m ²	大豆島組(所有権未確地)
合計筆		12,847.29 m ²	

(現状)

平成 15 年の普通財産現地調査書で境界標がなく、又現況からの筆界の判断が難しいと記載されている。ただ、かなりの部分が畑として利用されていることが報告されている。

長野市名義のものは平成 15 年の調査時に特定されている。範囲が広いので一部現場視察したが、現場視察でも調査時と状況に変化はない。現場視察場所は表 1 である。周辺がほとんど畑なので他の市有地も畑等として利用されていると考えられる。また、物置小屋が設置されている場所もある。

(表 1 現場視察場所)

住所	地積	登記名義人
大豆島	413 m ²	長野市
大豆島	1904 m ²	大豆島村
大豆島	1352 m ²	大豆島村
大豆島	297 m ²	大豆島村
大豆島	1613 m ²	大豆島村
大豆島	485 m ²	長野市
大豆島	1012 m ²	長野市
大豆島	1186 m ²	長野市
合計	8262 m ²	

(結果)

ほとんどが畑として利用されている可能性が高い。境界を確定し、長野市所有の土地で畑として利用されている土地については、耕作者を特定し、売却若しくは賃貸借契約を締結すべきである。

(意見)

これだけ広範囲に畑として利用されているのが報告されているにもかかわらず、公有財産異動報告書兼公有財産台帳の今後の管理運営方針の欄に記載がない。必須事項ではないとは言え当然課としての方針を記載すべきであろう。今回の監査で納得のゆく説明はなかった。長野市には市民農園もある。これだけの土地が利用されており市民負担公平の観点から望ましくない。

【畑(篠ノ井塩崎)】

所在地：長野市篠ノ井塩崎

地積：390 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：6,380 千円

(現状)

平成 15 年の現地調査書で畑として利用されていると報告されており、現場視察したが、調査時と同様である。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【宅地(長崎東沖)】

所在地：長野市鬼無里日影

地積：1173.99 m² (不法占拠等は下記 595.99 m²部分)

財産区分：普通財産

台帳価格：3,533 千円

住所	地積	利用状況
鬼無里日影	595.99 m ²	一部が畑として使用されている。
鬼無里日影	284.00 m ²	一部に物置・消火栓あり。
鬼無里日影	119.00 m ²	
鬼無里日影	175.00 m ²	
合計	1,173.99 m ²	

(現状)

平成 20 年の普通財産現地調査書では上記のように報告されており、現場視察したが現在も調査時と同じ状況である。

(結果)

耕作者を特定し、売却若しくは賃貸借契約を締結すべきである。

(イ) 駐車場

長野市における平成 15 年頃を中心とした現地調査と、今回の包括外部監査により監査担当者が行った現地調査を基に把握した駐車場として不法占拠等されている土地は下記のとおりである。

施設名	地積	現地調査	台帳価格
H15普通財産(篠ノ井布施高田1)	140 m ²	平成15年調査	6,512 千円
H15普通財産(西三才)	65 m ²	平成15年調査	2,594 千円
H17普通財産(川中島町今井)	20 m ²	平成17年調査	接道なく未算定
H15普通財産(大字桜)	125 m ²	平成15年調査	678 千円
旧社地跡敷地(信更町田野口)	46 m ²	平成15年調査	197 千円
旧浅川小学校北郷分校	304 m ²	平成15年調査	404 千円
旧役場庁舎跡地残地	51 m ²	平成15年調査	1,670 千円
雑種地(三輪5丁目)	322 m ²	平成15年調査	20,540 千円
駐車場敷地(桐原1丁目)	160 m ²	平成16年調査	6,867 千円
穂保雑種地	134 m ²	平成15年調査	2,520 千円
宅地(大字浅野)	152 m ²	平成19年調査	3,365 千円
合計	1,519 m ²		

地積については1 m²未満を四捨五入している

【H15 普通財産(篠ノ井布施高田1)】

所在地：長野市篠ノ井布施高田

地 積：140.47 m²

台 帳 価 格：6,512 千円

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも駐車場として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も民間企業により駐車場の一部として使用されている。

(結果)

この市有地は長野市が昭和 42 年に取得しており、平成 21 年度路線価格は 41,440 円で、本来徴収すべき貸付料は少額ではない。占有している民間企業に対して売却又は有償貸付すべきである。



【H15 普通財産（西三才）】

所在地：長野市西三才

地積：65.25 m²

台帳価格：2,594 千円

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも駐車場として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も駐車場として使用されている。アスファルト舗装されており、普通車 5 台ほどの駐車スペースである。過去開発行為により分譲された住宅地の一角であり、どのような経緯で発生した土地か不明であるため、アスファルトの所有者も同じく不明である。

（結果）

占有者を特定後有償貸付すべきである。

【H17 普通財産（川中島町今井）】

所在地：長野市川中島町今井

地積：20 m²

台帳価格：接道なく未算定

（現状）

平成 17 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも駐車場として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も民間企業が所有している駐車場用地の一角として使用されている。

（結果）

民間企業の広大な駐車場用地のわずか一角を占める土地であり、協議の上売却すべきである。

【H15 普通財産（大字桜）】

所在地：長野市大字桜

地積：125 m²

台帳価格：678 千円

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも駐車場及び資材置場らしき構築物の敷地として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者の駐車場及び構築物の敷地の一部として使用されている。

（結果）

占有している者を特定し、その上で売却又は有償貸付すべきである。

【旧社地跡敷地（信更町田野口）】

所在地：長野市信更町田野口

地積：45.81 m²

台帳価格：197 千円

（現状）

平成 15 年に長野市において現地調査を行っており、調査書には第三者の駐車場等として使用されている旨の記載があった。調査時同様現在も第三者の駐車場等として使用されている。

（結果）

占有者は特定できており、協議の上売却又は有償貸付すべきである。

【旧浅川小学校北郷分校】

所在地：長野市北郷

地積：304 m²

台帳価格：404 千円

（現状）

平成 15 年に長野市において現地調査を行っており、調査書には第三者（未特定）の駐車場等として使用されている旨の記載があった。調査時同様現在も第三者の駐車場等として使用されている。

（結果）

占有している者を特定し、その上で売却又は有償貸付すべきである。

【旧役場庁舎跡地残地】

所在地：長野市豊野町豊野

地積：51.12 m²

台帳価格：1,670 千円

（現状）

平成 15 年に長野市において現地調査を行っており、当時の調査報告書には境界侵害に関する問題は無き旨が記載されているが、現地調査によると第三者の駐車場として使

用されている。

(結果)

占有している者を特定し、その上で売却又は有償貸付すべきである。

【雑種地(三輪5丁目)】

所在地：長野市三輪5丁目

地積：322 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：20,540 千円

(現状)

都市計画街路予定地として取得したが、変更により残った土地。道路と店舗と、アパートの間の土地となっている。平成15年の普通財産調査書によれば店舗とアパートの駐車場として利用されていると報告されている。現地視察の結果、利用者は不明だが、駐車場として利用されていた。

(結果)

売却若しくは賃貸借契約を締結すべきである。

【駐車場敷地(桐原1丁目)】

所在地：長野市桐原1丁目

地積：160 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：6,867 千円

(現状)

平成16年の普通財産の現地調査書では駐車場として利用されていると記載されており、現地視察においても調査時同様駐車場として利用されている。

管財課の説明によると、用水組合が土揚場として利用してきた経緯があり、組合が土地の権利を主張し、組合が有償貸付している土地とのことである。

現場を確認したが、現在この場所は杭で区切られており、自動車6台は駐車できるスペースあった。実際の利用状況は不明だが、仮に月額3,000/台とすると、月額18,000円、年間216,000円の収入となる。

(結果)

売却若しくは賃貸借契約を締結すべきである。

【穂保雑種地】

所在地：長野市大字穂保

地積：134 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：2,520 千円

(現状)

圃場整備の残地。普通財産現地調査書において駐車場として利用されていると報告さ

れている。現地視察の結果現在も同様である。また、普通財産現地調査書には土地取得希望者があるとも記載されている、

(結果)

事実関係、利用状況明確にして、売却若しくは賃貸借契約を締結すべきである。

【宅地(大字浅野)】

所在地：長野市豊野町浅野

地積：151.61 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：3,365 千円

(現状)

平成 19 年の普通財産現地調査書では一部駐車場として利用されており、現地視察でも駐車場として利用されていることが確認されている。

(結果)

占有者に売却若しくは有償貸付すべきである。

(ウ) 建物、構築物等

長野市における平成 15 年頃を中心とした現地調査と、今回の包括外部監査により監査担当者が行った現地調査を基に判明した堅牢な建物、仮設建物等の敷地として不法占拠等されている土地は下記のとおりである。

施設名	地積	現地調査	台帳価格
H15普通財産(大字平柴1)	1,857 m ²	平成15年調査	79,275 千円
H15普通財産(松代町柴)	47 m ²	平成15年調査	接道なく未算定
H15普通財産(大字西長野3)	18 m ²	平成15年調査	462 千円
農協支所倉庫敷地	33 m ²	平成15年調査	79 千円
旧山王小学校敷地	84 m ²	平成15年調査	9,419 千円
旧神社敷地	945 m ²	平成14年調査	23,562 千円
H16普通財産(大字鑪)	389 m ²	平成16年調査	1,611 千円
H16普通財産(大字南長野2)	42 m ²	平成16年調査	2,664 千円
麓原貸付地	1,945 m ²	平成15年調査	記載なし
通路(内堀)	49 m ²	平成13年	2,457 千円
合計	5,409 m ²		

地積については1 m²未満を四捨五入している

【H15 普通財産(大字平柴1)】

所在地：長野市大字平柴

地積：1,857 m² (二つに分かれており 1,411 m²と 446 m²)

台帳価格：79,275 千円

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書に家屋建設及び不法投棄(ガラス瓶、資材ゴミ等)の事実がある旨の記載がある。調査時同様現在も当時と比較して特に変化はない。

この市有地には5件の民家（うち1件は共同住宅）が存在する。

この市有地の間には長野県が所有する土地（142 m²）が両市有地に挟まれる形で存在しており、この土地にも上記建物の一部が存在している。この長野県名義の土地は登記簿によると昭和10年に「所有権保存」を事由として芹田村、古牧村、朝陽村、柳原村より所有権移転していると記録されている。

この両市有地も昭和54年1月に同じく「所有権保存」を事由として同日4村より所有権移転していると登記簿に記録されている。また一つの土地はさらに当該4村の前所有者について「官有地」と記載されている。

公有財産台帳に保存されている資料から察すると、当時この土地は水路であったが、改良事業等を経て長野市が払下げを受けたものと推測されるが、昭和54年の保存登記時には既に上記建物が存在していたことになる。

これ以外の事実として判明していることは、これらの居宅等の敷地部分以外は駐車場用地又は不法投棄されている状態であるということである。

（結果）

最大の問題は契約がない状態のまま、無償使用状態が相当期間継続している点である。平成15年度調査によりはに特定され、それまで公有財産台帳が無かったため、平成15年当時に揃えることができた資料以外その経緯を示す資料が存在していない状況である。昭和35年以降、現地がどのような状態であり、どのような経緯で上記家屋が建設されたのかが不明であるが、明確なことは市民負担の公平性を欠いていることである。平成15年調査後、問題の対応ができていない市有地の中でも最も問題の大きい市有地のひとつである。早急な対応が必要である。

【H15 普通財産（松代町柴）】

所在地：長野市松代町柴

地積：47 m²

台帳価格：接道なく未算定

（現状）

平成15年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書には民間企業の敷地の一部として鉄骨等が不法投棄されている旨の記載がある。調査時同様現在も民間企業（建設業者、未特定）の物置敷地及びクレーン車配備スペース使用されている。また、この敷地は同社のものと思われる鉄製のフェンスにて囲われている状態である。

（結果）

占有している者を特定し、その上で売却又は有償貸付すべきである。

【H15 普通財産（大字西長野3）】

所在地：長野市大字西長野

地積：18 m²

台帳価格：462千円

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも小屋・店舗として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者（その店舗に屋号らしき名称の表示があるためその者が占拠者と思われる）の小屋・店舗として使用されている。

（結果）

占有している者を特定し、その上で売却又は有償貸付すべきである。

【農協支所倉庫敷地】

所在地：長野市信更町田野口

地積：33.05 m²

台帳価格：79 千円

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも農協倉庫として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も農協倉庫として使用されている。

（結果）

売却又は有償貸付すべきである。

【旧山王小学校敷地】

所在地：長野市大字中御所

地積：83.99 m²

台帳価格：9,419 千円

（現状）

平成 15 年に長野市において現地調査を行っており、当時の調査報告書には境界侵害に関する問題は無き旨が記載されているが、当時の調査書に民間企業所有のボイラー室が存在する旨も記載されている。調査時同様現在も民間企業のボイラー室として使用されている。

（結果）

売却又は有償貸付すべきである。

【旧神社敷地】

所在地：長野市塩崎

地積：944.78 m²

台帳価格：23,562 千円

（現状）

平成 14 年に長野市において現地調査を行っており、当時の調査報告書には境界侵害に関する問題は無き旨が記載されているが、当時から現在にかけてプレハブ建物が敷地内に存在している。その所有者と保管物に関して管財課に確認を行ってもらったところ、区が所有しており、保管物も当該区の所有物が保管されているとのことである。

（結果）

公設公民館であれば無償使用の根拠も存在するが、地区の任意で所有しているプレハブであるため原則有償貸付が相当である。いずれにしても長野市と使用者間で賃貸契約を交わすことが必要である。

【H16 普通財産（大字鐘）】

所在地：長野市大字鐘

地積：389.3 m²

台帳価格：1,611 千円

（現状）

平成 16 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書には生活改善センターの建物が存在している旨の記載があった。現地確認によると、現在は同様の建物であるが「生活改善センター」の看板が掛け替えられ、「団地公民館」の看板が掛けられている。

この施設は、地区住民自治団体が自らの集会施設の用途に使用するものであり、普通財産の減額貸付に関する事務取扱い基準により有償貸付が原則であるが、現在無償となっており、被占有状態である可能性がある。

（結果）

公設公民館であれば無償使用の根拠も存在するが、地区の任意で所有している公民館舎であるため原則有償貸付が相当である。

しかしながらこの土地は登記事項証明書によると昭和 29 年と 40 年に寄附により長野市が取得している。当該目的に使用する敷地提供のため長野市が寄附受納したのであれば同基準の「特定の公共的目的をもって寄附又は帰属された財産を住民自治団体等の公共的団体がその目的の用途に使用する場合」に該当するものとして無償貸付とすることができるものである。電子化以前の登記簿確認等により事実確認を行い、無償貸付事由に該当した場合であっても長野市と使用者間で使用貸借契約を交わすことが必要である。

【H16 普通財産（大字南長野 2）】

所在地：長野市大字南長野

地積：42 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：2,664 千円

（現状）

一部は店舗の敷地になっているが賃貸借契約は締結しておらず不法占有等の形になっている。

平成 16 年の普通財産現地調査書では建物工作物が設置してあると記載がある。現地視察を行ったが状況は変わっていない。

管財課の説明によると、60 年ほど前(利用者の祖父の時代)に、個人名義の土地を知人を通して土地使用者が購入しているが、土地使用者の手許には売買契約書は残っていないとのとである。15 年ほど前、土地使用者が当該土地を店舗用地として貸すために公函をとりよせた際に、登記名義人が長野市であることが判明した。その際、土地使用者

は長野市の資産税課に問い合わせたが、明確な回答は得られなかったとのことである。土地使用者は長野市の土地の分もあわせて固定資産税を支払っていると考えているが、長野市は、課税していないという回答であった。

(結果)

長野市の認識と土地使用者の認識が食い違っている。遅くとも平成 16 年の現地調査の際に、店舗の敷地として使用されていることが報告された際に、事実関係を確認し必要な対応をすべきであった。早急に土地使用者と話し合いを行い、所有関係を明確にすべきである。市有地であることが確認されれば、有償賃貸契約を締結する(権利金についても検討)か、売却を行い、土地使用者の土地であることが確認されれば(詳細な調査と検討が必要である)所有関係に基づいた固定資産税の徴収を行うようにすべきである。

【麓原貸付地】

所在地：長野市大字上ヶ屋

地積：1945.48 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：記載なし

(現状)

平成 15 年の普通財産現地調査書には問題点なしと記載されているが、写真では敷地内に住宅 2 棟物置があり、現地視察の結果、現在も同様と考えられる。台帳の過去の経緯の欄では芋井村貸付地の引継ぎとあるが、賃貸借契約は締結していない。

手書きの台帳によると平成元年に個人 2 名に貸付けられていたが、その後一名に売却され、貸付先は 1 名と考えられる。手書きの台帳の面積は 1737.78 m²であり公有財産台帳兼公有財産異動報告書の 1945.48 m²とは相違している。平成 15 年の普通財産現地調査書には、原野の写真と建物 2 棟の写真が記載されており、1 棟は、手書きの台帳の貸付先の名前が記載されているが、残りの 1 棟は民家と記載されているのみである。

(結果)

現在の事実関係が不明である。再度現地調査をし、事実関係を明確にし、不当に利用されているのであれば、売却又は賃貸借契約を締結すべきである。

(意見)

平成 15 年の普通財産現地調査書には問題点なしと記載されている。建物の写真(1 棟については、写真の説明に個人宅と記載されている)が存在しているにもかかわらず、侵害状況の欄に問題なしと記載されているのは妥当ではないと思われる。現地調査書に状況を記載することが望まれる。

【通路(内堀)】

所在地：長野市篠ノ井布施高田

地積：486.95 m²(このうち 48.62 m²が個人の住宅の敷地の一部となっている)財産区分：普通財産

台帳価格：24,615 千円

合計 8 筆の土地

(現状) 公有財産台帳に綴られていた「土地現況報告書兼パソコン入力台帳」(平成 13 年 4 月 24 日付)に「公園同一筆は分筆し内堀区へ処分、その他は隣接者又は占拠者へ随意契約により処分。認定外道路部分は平成 16 年度末に監理課へ所管換え」という記載があり、占拠の事実を認識していた可能性が高く、平成 13 年から起算すれば認識時点から侵害状況を 8 年以上放置していたことになる。

平成 15 年 4 月に現地調査では、隣接土地所有者による境界侵害の状況では「問題なし」と記載されている。ただし、前述したように、添付された土地の全体図(GISを利用したもの)においても個人の住宅の敷地の一部であることは確認できるし、添付されている現場の写真でも個人の住宅の敷地の一部になっていることは確認できる。

管財課の調査の結果では、使用者は 70 年この地で生活しているが、自宅敷地内に赤線が通っているということを知ったのははじめてとのことである。個人の住宅の敷地になっている部分は昭和 37 年 10 月に長野市の所有となっている。土地現況報告書兼パソコン入力台帳(平成 13 年 4 月 24 日日付)で占拠者を認識していながら、対応していない状況である。

(結果)

長期間放置されているのは問題である。経緯を整理して、売却若しくは賃貸借契約すべきである。

(意見)

占有状態にありながら、平成 17 年の普通財産現地調査書には問題なしと記載されているのはそれなりの事情を把握していた可能性もある。事情を把握していたのであれば、調査書に理由を明記すべきである。

(エ) その他

施設名	地積	現地調査	台帳価格	現状
H15普通財産(大字西長野5)	100 m ²	平成15年調査	接道なく未算定 千円	個人の庭
旧国鉄宿舍入口敷地	146 m ²	平成15年調査	9,513 千円	個人の庭
旧溜池(川中島町今井)	59 m ²	平成15年調査	2,410 千円	個人の住宅入口
岡田川河川改修用地代替処分残地	654 m ²	平成15年調査	12,693 千円	民間企業のアルーザ、物置、自動販売機、物置、駐車場
H15普通財産(大字西長野1)	59 m ²	平成15年調査	3,690 千円	個人の庭
淀ヶ橋宅地	47 m ²	平成15年調査	2,307 千円	個人の庭
宅地(大字風間)	185 m ²	平成16年調査	2,471 千円	民間企業の駐車場の一部として利用、物置2・危険物物置1
宅地(大字上ヶ屋)	10 m ²	平成16年調査	40 千円	個人の住宅の通路
西和田駐車場	42 m ²	平成15年調査	2,146 千円	民間企業の駐車場敷地の一部
社地(信更町田野口)	79 m ²	平成15年調査	190 千円	墓地、社、灯籠2体
合計	1,381 m ²			

地積については 1 m²未満を四捨五入している

【H15 普通財産(大字西長野5)】

所在地：長野市大字西長野

地 積：99.86 m²

台 帳 価 格：接道なく未算定

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも個人(現地状況から概ね特定可能)の庭として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も同一人の庭として使用されている。

(結果)

占拠している者を特定し、その上で売却又は有償貸付すべきである。

【旧国鉄宿舍入口敷地】

所 在 地：長野市大字三輪

地 積：146 m²

台 帳 価 格：9,513 千円

(現状)

平成 15 年に長野市において現地調査を行っており、調査書には個人(特定可能)の庭として使用されている旨の記載があった。調査時同様現在も同一人の庭として使用されている。

(結果)

売却又は有償貸付すべきである。

【旧溜池(川中島町今井)】

所 在 地：長野市川中島町今井

地 積：58.94 m²

台 帳 価 格：2,410 千円

(現状)

平成 15 年に長野市において現地調査を行っており、調査書には個人(特定可能)の住宅出入口として使用されている旨の記載があった。調査時同様現在も同一人の住宅出入口として使用されている。

ただし、境界未確定地であるためどの程度占拠状態にあるかは不明である。

(結果)

実地調査により占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【岡田川河川改修用地代替処分残地】

所 在 地：長野市篠ノ井岡田

地 積：653.98 m²

台 帳 価 格：12,693 千円

(現状)

平成 15 年に長野市において現地調査を行っており、調査書には下記のとおり境界侵害状況の記載があった。

[]

民間企業のおがくず及びブルドーザー置き場として使用されている。

[]

民間企業所有の自動販売機が設置されている。

[]

民間企業の駐車場として使用されているおそれがある。

[]

畑として使用されている。(使用者は未特定)

[]

民間企業の駐車場及び物品置き場として使用されている。

この調査書をもとに現状確認を行ったところ、 に設置されていた自動販売機は現在撤去されているがその他は平成 15 年当時の状況と変わらない。また は畑でなく道路である可能性がある。なお、境界未確定地であるためどの程度占有されているかは不明である。

(結果)

実地確認により占有面積の実態を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【H15 普通財産(大字西長野1)】

所在地：長野市大字西長野

地積：59 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：3,690 千円

(現状)

平成 15 年現地調査で個人の庭として利用されていることが報告されている。

(意見)

筆界未定地とされており、立会してみないとわからないので立会を計画しているとのことだが、調査時より現在まで放置されてきている。立会し、筆界を確定すべきである。

【淀ヶ橋宅地】

所在地：長野市三輪7丁目

地積：47 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：2,307 千円

(現状)

平成 15 年の普通財産現地調査書では個人の住宅の敷地の一部(庭と記載されている)となっており、現地視察したが、同様の状況であった。発生の経緯は不明であり、管財課の説明では立会が不成立のため、放置された状態とのことである。

(結果)

現状、個人の住宅の敷地として使用されていることが明らかであるのに放置されることは問題である。

至急立会し、境界を確定し、占有されている部分について売却若しくは賃貸借契約を締結すべきである。

【宅地（大字風間）】

所在地：長野市大字風間

地積：185 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：2,471 千円

（現状）

平成 15 年現地調査書では会社の駐車場の一部、物置 2、危険物物置 1、個人の畑として使用されている旨記載されている。現地視察を実地したが、物置と危険物物置の設置については確認できている。登記簿によれば原因不詳で長野市の土地となっている。

（結果）

立会を実施し、境界を明確にして、占有されている部分については売却若しくは賃貸借契約（有償）を締結すべきである。

【宅地（大字上ヶ屋）】

所在地：長野市大字上ヶ屋

地積：9.91 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：40 千円

（現状）

平成 16 年の普通財産現地調査書では個人の住宅の通路として利用されている旨が記載されている。現在も調査時と同様の状況である。

（結果）

売却若しくは賃貸借契約を締結すべきである。

【西和田駐車場】

所在地：長野市西和田 1 丁目

地積：42 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：2,146 千円

（現状）

平成 15 年の現地調査書で民間企業の駐車場の敷地の一部であり、駐車場として利用されていることが報告されている。現地視察の結果は調査時と同様である。

現地視察の結果は当時と同様であり駐車場として利用されている。

賃貸借契約は締結されていない。

（結果）

貸付を行う場合有償で貸付けるべきものが放置され、結果として無償で使用されている。

早急に土地使用者と話し合いを行い、売却するか、有償賃貸借契約を締結すべきである。

【社地（信更町田野口）】

所在地：長野市信更町田野口

地積：79.33 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：190 千円

（現状）

平成 15 年の普通財産現地調査書では墓地、社、灯籠 2 体ありと記載されており、調査書に添付されている写真で確認できる。

社はともかく、現地調査書の精度からして墓地は境界にあるため市有地内でない可能性も高い。

（結果）

境界を明確にして、市有地部分については売却若しくは賃貸借契約を締結すべきである。

（２） 不法占拠等かどうか確定できない財産

上記の では、平成 15 年度他により行われた財産調査時においても不法占拠等の状態が確認され、今回の包括外部監査時においても同様の状態が確認された市有地について記載しているが、本項では、境界未確定地、所有権未確定地、GIS 上空図のズレによる調査地点相違等の事情により不法占拠等かどうか確定できない財産について記載している。

（結果）

しかしながら不法占拠等に対する不適切な対応が原因で現在も確定できない状態になっていること及び有効利用されていない事実は上記と同様であり、実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

（ア）農地

施設名	地積	現地調査	台帳価格
H15普通財産(若穂綿内13)	208 m ²	平成15年調査	1,734 千円
H15普通財産(若穂綿内14)	884 m ²	平成15年調査	7,372 千円
H15普通財産(川中島町四ツ屋1)	34 m ²	平成15年調査	1,344 千円
H15普通財産(篠ノ井東福寺2)	495 m ²	平成15年調査	接道なく未算定
旧火葬場(松代町岩野)	226 m ²	平成15年調査	接道なく未算定
旧沼池(松代町大室)	886 m ²	平成15年調査	接道なく未算定
社会事業協会貸付地	2,092 m ²	監査人の現場視察	40,605 千円
丹波島小市線代替地残地	29 m ²	平成14年現場写真	1418 千円
田(七二会戊)	304 m ²	平成16年調査	720 千円
溜池(篠ノ井布施五明4)	19 m ²	平成15年調査	190 千円
畑(川中島町今井)	117 m ²	平成15年調査	3,972 千円
雑種地(坂屋)	22 m ²	平成20年調査	63 千円
合計	5,316 m ²		

地積については1 m²未満を四捨五入している

【H15 普通財産(若穂綿内13)】

所在地：長野市若穂綿内

地積：208 m²

台帳価格：1,734 千円

(現状)

平成15年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも田畑として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者(未特定)により畑等として使用されている可能性がある。周囲も同様のりんご畑であり、山間部の境界未確定地であるため占拠されているか否か、また、占拠されているとしてもどの程度占拠されているかは不明である。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【H15 普通財産(若穂綿内14)】

所在地：長野市若穂綿内

地積：884 m²

台帳価格：7,372 千円

(現状)

平成15年の公有財産現地調査の際、特定された財産である。当時の調査報告書には境界侵害に関する問題は無き旨が記載されているが、現地写真や現地調査によると現在も第三者(未特定)により畑等として使用されている可能性がある。周囲も同様のりんご畑であり、山間部の境界未確定地であるため占拠されているか否か、また、占拠されているとしてもどの程度占拠されているかは不明である。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。状況からして隣接地のりんご農家への売却以外難しいと思われる。

【H15 普通財産（川中島町四ツ屋 1）】

所 在 地：長野市川中島町四ツ屋

地 積：34 m²

台 帳 価 格：1,344 千円

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも田畑として使用されている旨の記載がある。調査時同様現在も第三者（未特定）により田として使用されている可能性がある。

（結果）

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【H15 普通財産（篠ノ井東福寺 2）】

所 在 地：長野市篠ノ井東福寺

地 積：495 m²

台 帳 価 格：接道なく未算定

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産である。当時の調査報告書にも田畑として使用されている旨の記載がある。調査時以降、同所には赤坂橋が設置されており一部調査時とは状況を異にしているが、現在も第三者（未特定）により畑として使用されている。

ただし、当該土地は登記名義人が「東福寺区」となっており、所有権未確定地である。

（結果）

個別経過確認の上、地縁団体設立後譲与又は売却若しくは有償貸付すべきである。

【旧火葬場（松代町岩野）】

所 在 地：長野市松代町岩野

地 積：226 m²

台 帳 価 格：接道なく未算定

（現状）

平成 15 年現地調査報告書には境界侵害状況について「問題なし」との記載があるが、公有財産台帳には「現在畑で耕作者あり」との記載があり両資料に矛盾が存在する。

（結果）

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。また公有財産台帳と調査報告書の整合性がとられていないことは問題である。

【旧沼池（松代町大室）】

所 在 地：長野市松代町大室

地 積：886 m²

台 帳 価 格：接道なく未算定

(現状)

平成 15 年現地調査報告書には境界侵害状況について「西側の畑が越境している」との記載がある。ただし、境界未確定地であるため占拠されているとしてもどの程度占拠されているかは不明である。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【社会事業協会敷地】

所 在 地：長野市篠ノ井岡田

地 積：5,475 m² (このうち 2,092 m²の一部)

台 帳 価 格：106,269 千円

(現状)

現在当該敷地は長野市社会事業協会が運営する寮として、同会が長野市との間で使用貸借契約を締結し使用している。平成 15 年に現地調査が行われ、その際一部の番地 (2092 m²) について当時の写真から空地状態であったが、現況確認によると一部分について農作物が栽培されている。長野市においてもこの農作物の耕作者を把握していない状況である。

(結果)

まず実地調査により耕作者を特定する必要がある。当該敷地は長野市社会事業協会に使用貸借により無償貸付している敷地の一部であるが、この田畑としての使用まで無償貸付の範疇であるかどうかは疑問がある。事実確認の上必要であれば売却又は有償貸付すべきである。

【丹波島小市線代替地残地】

所 在 地：長野市中御所 5 丁目

地 積：138.01 m² (このうち 29.05 m²が畑等として使用されている可能性がある)

財 産 区 分：普通財産

台 帳 価 格：6,739 千円

(意見)

平成 14 年の調査の資料によれば、上記地積中一部 (29.05 m²) については畑等として第三者に使用されている可能性がある。

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【田(七二会戌)】

所 在 地：長野市七二会戌

地 積：304 m²
財 産 区 分：普通財産
台 帳 価 格：720 千円
(現状)

平成 16 年の普通財産現地調査書では一部田畑として利用されていると報告されており、農作業用具が置かれているとある。現場視察をしたが、現状も同様の状況と考えられる。管財課の説明では、航空写真と地番図がずれている可能性あるとのことである。

(結果)

航空写真と地番図がずれている可能性あるとすれば、至急再調査すべきである。

【溜池（篠ノ井布施五明4）】

所 在 地：長野市篠ノ井布施五明
地 積：1362 m²（このうち、19 m²が畑として使用されている可能性がある）
財 産 区 分：普通財産
台 帳 価 格：13,647 千円
(現状)

平成 15 年の現地調査書では 19 m²の溜池が畑として利用されている可能性が高いと報告されている。

(結果)

現状を確認して不法占拠されている場合は耕作者を特定し、売却若しくは賃貸借契約を締結すべきである。

【畑（川中島町今井）】

所 在 地：長野市川中島町今井
地 積：117 m²
財 産 区 分：普通財産
台 帳 価 格：3,972 千円
(現状)

平成 15 年の普通財産現地調査書で畑として利用されているが問題なしと報告されているが、写真では畑として他人に利用されている可能が高い。現場視察したが、調査時と同様である。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【雑種地（坂屋）】

所 在 地：長野市鬼無里
地 積：69.57 m²（このうち、 の 21.67 m²が田畑等として使用されている可能性がある）
所 在 地：普通財産

台 帳 価 格 : 203 千円

(現状)

平成 20 年の普通財産現地調査書において、田畑として使用及び建物、工作物の設置について報告されている。現地視察を試みたが、場所が特定できなかった。

[各筆明細]

12.86 m²

21.67 m²

35.04 m²

写真では は建物工作物、田畑として利用されている模様だが、調査書の備考欄はから 以外の別の地番に畑、小屋、防火水利の看板等ありと記載されており、 を調査すべきところ、別の場所を調査している可能性もある。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

(イ) 駐車場

施設名	地積	現地調査	台帳価格
H15普通財産(篠ノ井布施高田2)	31 m ²	平成15年調査	1,563 千円
H16普通財産(大字赤沼3)	33 m ²	平成16年調査	1,072 千円
犀北団地残地	243 m ²	平成15年調査	12,110 千円
四本柳住宅分譲地残地	872 m ²	平成14年の写真	記載なし
合計	1,179 m ²		

地積については1 m²未満を四捨五入している

【H15 普通財産(篠ノ井布施高田2)】

所 在 地 : 長野市布施高田

地 積 : 30.93 m²

台 帳 価 格 : 1,563 千円

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産である。当時の調査報告書には境界侵害に関する問題は無き旨が記載されているが、当時の現地写真によると民間企業の駐車場用地の一部として使用されている可能性がある。

(結果)

G I S から考察すると民間企業の駐車場の一部として使用されているように見える。実地調査により占拠事実の有無を確認し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【H16 普通財産(大字赤沼3)】

所 在 地 : 長野市大字赤沼

地 積 : 33 m²

台 帳 価 格 : 1,072 千円

(現状)

平成 16 年の公有財産現地調査の際、特定された財産である。当時の調査報告書には民間企業の駐車場、果樹園(さくらんぼ、栗の木)が存在する旨が記載されているが、現地調査によると民間企業の駐車場用地の一部として使用されている可能性があるという状況であり、占拠状態が決定的な状況ではない。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきと考える。昼間は車両が出払っているなどの理由で占拠状態を確認できない場合があると思われるので実地調査を行う時間帯にも配慮すべきである。

【犀北団地残地】

所在地：長野市大字安茂里

地積：242.84 m²

台帳価格：12,110 千円

(現況)

平成 15 年に市において現地調査を行っており、調査書には第三者(未特定)の駐車場として使用されている旨の記載があった。長野市においてもその後現地調査を行い駐車場としての使用実態は確認されなかったとの報告があったが、監査補助者が現地調査を行った際には駐車中の車両は存在しなかったものの、車輪跡が残存しており駐車されている可能性が高いと認識した。

(結果)

住宅街にある土地であり、昼間は駐車する車輛が存在しなくとも、夕刻から夜間にかけて駐車される可能性がある。実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、複数の占拠者が存在する可能性が高いと思われるので占拠者特定の上有償貸付すべきである。場合によっては対策として、市有地である立て看板を設置し、駐車できないようにすることも検討すべきである。

【四本柳住宅分譲地残地】

所在地：長野市大字富竹

地積：872.35 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：記載なし

(現状)

用地のほとんどは住宅地の中の道路。道路の形状の問題で曲がり角の部分が広く、利用されやすい形状となっており、一部駐車場として利用されている可能性が高い。現地視察時も車が駐車していた。

公有財産台帳兼公有財産異動報告書の施設の沿革の所管換え又は用途廃止等の今後の予定で「監理課で市道敷地部分等について調査し確定する予定」と記載されている。

(結果)

住宅分譲地残地でもあり、事実関係、利用状況、道路の部分を明確にして駐車場として利用されている部分は賃貸借契約を締結すべきである。

(ウ) 建物、構築物等

長野市における平成 15 年頃を中心とした現地調査と、今回の包括外部監査により監査担当者が行った現地調査を基に判明した堅牢な建物、仮設建物等の敷地として不法占拠されている可能性がある土地は下記のとおりである。

施設名	地積	現地調査	台帳価格
H15普通財産(大字西長野2)	33 m ²	平成15年調査	接道なく未算定
H15普通財産(大字大豆島1)	81 m ²	平成15年調査	1,318 千円
H15普通財産(大字鶴賀1)	64 m ²	平成15年調査	接道なく未算定
農協店舗敷地	80 m ²	平成15年調査	500 千円
H17普通財産(篠ノ井布施高田)	26 m ²	平成17年調査	899 千円
合計	285 m ²		

地積については1 m²未満を四捨五入している

【H15 普通財産(大字西長野2)】

所在地：長野市大字西長野

地積：33 m²

台帳価格：接道なく未算定

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも第三者(未特定)の物置として使用されている旨の記載がある。また、周囲をフェンスで囲まれ、当該土地の東側にある寺院からでないと進入できない状況にあり、監査過程において現地確認が不可能であったため占拠の可能性があるとこの状態である。

長野市においても物置の所有者は把握していない。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後、売却すべきである。

【H15 普通財産(大字大豆島1)】

所在地：長野市大字大豆島

地積：81.32 m²

台帳価格：1,318 千円

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にこの市有地を寄附した第三者のものと思しき車庫・物置、駐車場として利用されている旨の記載がある。

昭和 40 年 3 月に寄附受納しているが、その受納に関する書類が存在しないため寄附理由が明確でなく、また当時明確な境界確定がされなかったため、寄附受納を受けたこの土地が道路部分なのか平成 15 年調査報告と同様当該第三者が使用している車庫等なのか不明である。

(結果)

寄附受納理由が明確でないため、寄附をした第三者に経緯の確認を行う以外事実関係を把握する手段がないと思われる。仮にその第三者が占有しているならば早期の対応が必要である。

【H15 普通財産（大字鶴賀 1）】

所在地：長野市大字鶴賀

地積：64.16 m²

台帳価格：接道なく未算定

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書には特定不可能のため未調査と記載されている。また、当該土地は袋小路であり、容易に現地に進入できず、GIS でしか現況確認ができていないため長野市では未調査物件となっている（73 ページ参照）。したがって明らかな占拠状態とは断定できないが、現在も当該テナントビルは存在しているので、占拠の可能性が高い。

（結果）

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後、売却すべきである。しかし、当該土地は昭和 46 年に寄附により長野市が受納している経過があり、その受納理由等を示す資料が存在しないため、登記事項の履歴等より個別経過の精査が必要である。

場合によっては、寄附した人が現在も専ら使用している可能性もあり、もしそのとおりならば固定資産税が課税されていないという問題点が生じる。

【農協店舗敷地】

所在地：長野市七二会

地積：80.17 m²

台帳価格：500 千円

（現状）

平成 15 年に長野市において現地調査を行っているが、所定の調査書がなく、現地写真のみが編綴されている。その写真によると農協の店舗敷地として使用されていると推測され、また調査時同様現在も農協により店舗として使用されている。

なお、境界未確定地であるためどの程度占拠されているかは不明である。

（結果）

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【H17 普通財産（篠ノ井布施高田）】

所在地：長野市篠ノ井布施高田

地積：26 m²

台帳価格：899 千円

（現状）

平成 17 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であるが、当時の調査報告書には民間企業の入口付近であり、境界不明のためその企業の敷地か道路か確定困難との記載がある。調査時同様現在も当時の状況に変化はない。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

(工) その他

施設名	地積	現地調査	台帳価格	現状
H16普通財産(大字赤沼1、2)	66 m ²	平成16年調査	2,144 千円	民間企業の看板
H16普通財産(大字風間)	80 m ²	平成16年調査	接道なく未算定	家(特定可能)の植木
旧芋井小学校冬期分校	- m ²	平成14年調査	- 千円	自動販売機
宅地(大字若槻東条)	58 m ²	平成15年調査	1,473 千円	住宅敷地の一部
	205 m ²			

地積については1 m²未満を四捨五入している

【H16 普通財産(大字赤沼 1、2)】

所在地：長野市大字赤沼

地積：66 m²

台帳価格：2,144 千円

(現状)

平成 16 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも民間企業の立て看板敷地及び廃屋の敷地等として使用されている旨の記載がある。平成 16 年当時はリース会社、消費者金融会社、スポーツ用品販売会社の広告看板が存在しており、その敷地一体の除草も行われていたようである。現地調査によると、残存しているのはリース会社の看板のみであり、他 2 社の看板は撤去され、その骨組みだけが残存している。またその残存しているリース会社の看板や平成 16 年当時存在していた廃屋等も雑草に覆われ、その存在や企業名も判別できないほどである。

管財課においては、境界未確定地であり明らかな不法占拠とは断定できないとのことである。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【H16 普通財産(大字風間)】

所在地：長野市大字風間

地積：80.44 m²

台帳価格：接道なく未算定

(現状)

平成 16 年の公有財産現地調査の際、特定された財産であり、当時の調査報告書にも民家(特定可能)の植木が植わっている旨の記載がある。調査時同様現在も同家により

植木用地として使用されているように見受けられるが、管財課によると当該土地は道路として監理課への所管換を検討している土地に該当し、民家の植木用地は市有地でないとしている。境界未確定状態であるため明らかな不法占拠とは断定できない状態である。
(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【旧芋井小学校冬期分校】

所在地：長野市大字上ヶ屋

地積：6772.71 m² (このうち、自動販売機 3 台設置部分)

台帳価格：42,464 千円

(現状)

平成 15 年に長野市によって現地調査が行われている。当時の調査報告書には境界侵害に関する問題は無き旨が記載されているが、隣接する店舗の東側に同店の所有物と思われる自動販売機が設置されており、その設置場所が市有地内である可能性がある。しかし、仮に不法占拠であったとしても上記地積中極めて小規模(自動販売機数台分)である。また、境界未確定状態であるため明らかな不法占拠とは断定できない状態である。

(結果)

実地調査により占拠事実の有無を確定し、仮に占拠されている場合、その占拠されている市有地の面積を把握後売却又は有償貸付すべきである。

【宅地(大字若槻東条)】

所在地：長野市大字若槻東条

地積：58.32 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：1,473 千円

(現状)

平成 15 年の現地調査書では、合計 4 筆のうち 2 筆が個人の住宅の敷地となっておりと報告されており、現場視察した結果も調査書の報告と同様である。管財課に確認したところ、立会をしてみないとわからないという回答であった。

(結果)

平成 15 年の現地調査以降、早急に立会を実施すべきであった。

立会を実施し、境界を明確にし、不法占拠部分については売却若しくは賃貸借契約を締結すべきである。

(3) 寄附受納に疑問がある財産

寄附受納する場合には十分な検討がおこなわれているはずであるにもかかわらず、寄附受納した土地が公有財産として有効に利用されていない場合がある。寄附受納した財

産については、その後固定資産税の課税対象から外れ税収減少となるため、少なくとも税収減少分を上回る有効利用がなされるべきである。

下記記載の事例は寄附受納自体に問題があると思われるものである。

施設名	地積	台帳価格
旧民間経営牧場	20,708 m ²	52,805 千円
雑種地(松代町松代)	277 m ²	8,638 千円
宅地(桐原2丁目)	58 m ²	2,991 千円
揚水組合寄附地	560 m ²	記載なし
H15普通財産(大字鶴賀1)	64 m ²	接道なく未算定
合計	21,668 m ²	

地積については1 m²未満を四捨五入している

【旧民間経営牧場】

平成 17 年に長野市が寄附受納した旧民間経営牧場（経営母体：有限会社、昭和 32 年会社設立、平成 10 年清算終了）の牧場敷地とその建物について、

- ・ 寄附受納目的不明確による低利用状態長期化
- ・ 寄附受納不適当と思われる建物受納及びその取壊し費用の負担
- ・ 地方自治法第 96 条第 1 項第 9 号（負担付き寄附）の抵触
- ・ 寄附受納財産価値と事後費用の事前検討不備

の問題が存在する。

1. 取得時期

平成 17 年 12 月 15 日、市長により寄附受納決裁

2. 取得資産明細（評価額は平成 17 年度固定資産税評価額）

区分	件数	地積 / 床面積 (m ²)	評価額 (円)	
土地	10筆	20707.91	15,636,538	
建物	建物	5棟	3243.16	14,188,956
	建物(旧農協分)	3棟	930	10,672,984
	計	8棟	4173.16	24,861,940
合計			40,498,478	

所在地はすべて長野市大字上ヶ屋の同一地番内である。

3. 寄附者

個人（長野市民）

4. 寄附受納目的不明確による未利用状態長期化

各部署における利用希望照会結果

寄附申出者における寄附意向を受けた直後に関係課への事前利用希望聞き取り調査を行い、また寄附申出書提出後寄附受納決定までの間に開催された部長会議において利活用希望を諮ったが、明確な利活用の希望はなかった。寄附受納時には具体的な利用計画はなかった状態である。寄附受納後にも各部署への土地利用要望照会を行ったが明確な利用希望を申し出た部署はない状況であった。

「まず寄附ありき」的庁内検討

に加え、幹部職員より寄附受納理由に関し、『今回は「飯綱高原の振興等に利用する」として、利用用途は庁内で検討していく』との談話があったことなどから察すると、寄附受納が前提にあり、いかなる理由を付すかを検討していたように思われる。

幹部職員からは公費による巨額解体経費負担や寄附受納理由の疑問に関する談話もあり、明確な寄附受納理由が存在しなかったことの裏付けではないかと思われる。

現状

寄附受納当初から建物は利用できない状態で、取壊しが進んで取壊し費用も発生している（7参照）。土地も事実上未利用の状態である。

5. 寄附受納不相当と思われる建物受納及びその取壊し費用の負担

寄附受納の事前協議において、寄附受納地の隣接地2地（a₂、a₃。以下に説明あり）をそれぞれ所有する個人2名（以下、「両氏」とする）の敷地上に納まっている寄附申出者所有の建物（以下「d」とする）についても寄附申出者から寄附申出があった。長野市側では当初、dについては寄附受納しない旨の意思表示を行った。寄附を受けないa₂、a₃上にある寄附申出者名義のdを長野市が寄附受納することは不自然であるため、長野市の意思表示は当然である。しかし最終的に長野市は、dについても寄附受納に応じ、しかもdの建物を取り壊している。

そもそも寄附申出者が寄附申出する前においては、両氏所有の土地（以下「b、c」とする）が寄附申出者の土地を分断する形になっていた。なお、このb、cには両氏がそれぞれb、cを取得する以前から寄附申出者の建物が存在していた。

寄附申出者は、従来から所有していた公道沿いの土地1筆（aとする）を3筆（a、a₂、a₃とする）に分筆し、両氏所有のb、cと交換することで一団のまとまった土地にした。交換の結果、両氏はすでにdが存在するa₂、a₃を交換により取

得した。寄附申出者は両氏に対し、寄附受納後長野市がdも取壊すことを前提に両氏より交換を了承してもらったとのことである。

以上の交換の経緯と、長野市が寄附の対象になっていない土地(a-2、a-3)の上に存在する建物dについて寄附受納に応じ(当初は寄附受納を拒否していた)かつ長野市の負担で取り壊した(ただし、両氏は長野市に対して建物dが権原なく存することを理由として長野市に収去を求めないことを確約している)こと合わせて考えると、寄附申出者の個人的な交換条件(dの取壊し)の履行を長野市の負担(取壊し費用約260万円)で行ったと言われても仕方がないと思われる。

6. 地方自治法第96条第1項第9号(負担付き寄附)の抵触に関する疑問

上記を別の観点でとらえると、寄附申出書には寄附申出者より何ら寄附に関する条件を指定していないものの、寄附受納の経過からすれば、dを長野市が取り壊すことを条件として土地建物を寄附したものと解する余地があり、いわゆる「負担付き寄附」に該当するのではないかという疑問もある。仮に負担付き寄附に該当するのであれば、地方自治法第96条第1項第9号の規定により市議会の決議を経なければならない。

7. 寄附受納財産価値と事後費用の事前検討不備

寄附受納後、敷地上の建物の取り壊しを順次行っており、現在は3棟のみ残して現在に至っている。この3棟は国庫補助である「畜産経営環境保全集落群養成事業」に基づく補助金を受給していることにより、耐用年数上の残存期間については取壊しに問題が生じるため現在取壊しに至っていないのだが、平成22年に残存期間が満了するため、長野市では可能な限り早期に取壊しを所望している状況である。

寄附受納前後より、長野市としては、寄附受納した建物を活用するというだけでなく、幹部職員の談話においても更地での利用を中心に想定しており、寄附受納後数年の間に前述の3棟以外の全建物を取り壊されている現状はその方針を裏付けている。

寄附受納決定前に管財課において現地確認した際に撮影した建物の写真は倒壊の危険性を十分認識し得るものであり、寄附受納後建物を利用するとしたならば新築同然又は又はそれ以上の費用負担を余儀なくされると思われる。(写真参照)現実に建物の一部は平成17年～平成18年の冬シーズンに雪で倒壊した。このような事実からも、建物に財産価値があるとは認定し難い。

建物取壊し前提で考えた場合、建物価値は事実上0であるばかりか、その取壊しに関する費用も考慮する必要があるため、実際は取壊しに関する公費負担額=土地の取得に要した金額ということになる。

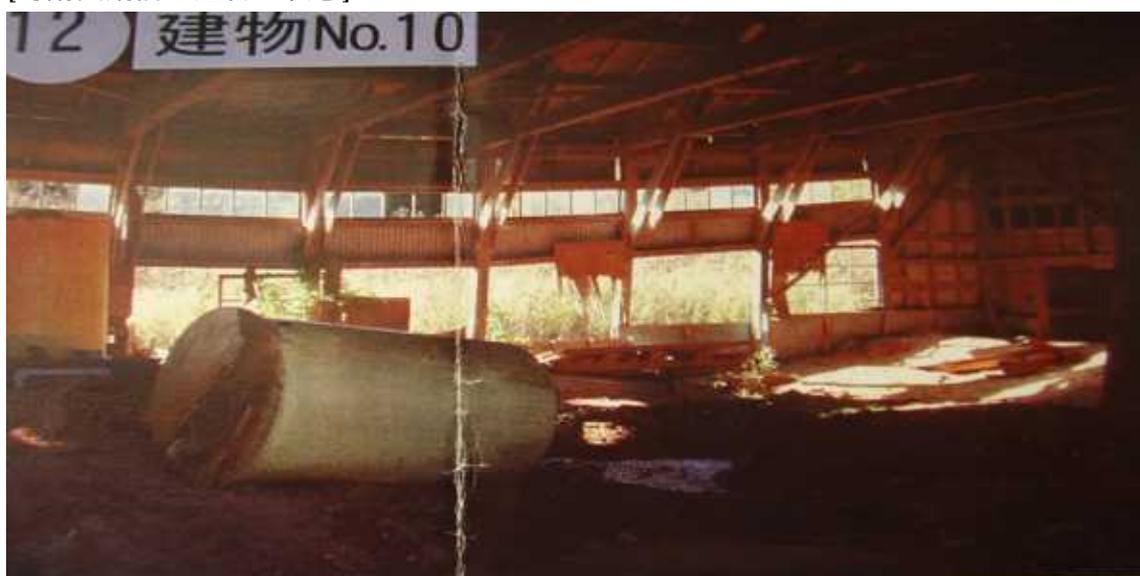
したがって、現在まで要している取壊し費用は3,150万円であるから、この金額に残存3棟の取壊し費用を加えたものが事実上寄附受納した土地の取得に要した金額となる。これについて、取壊し費用の現在額は上記のとおりとなっているが、これは結果論であり、寄附受納の前段階及び後段階ともに2億円の取壊し費用が必要となる見込みであったことが検討記録等により見込まれていた。この状態で寄附受納をしたということは、

長野市とすれば場合によっては巨額な負担を背負う危険にさらされていたことになる。

つまり、万が一庁内で検討されていた解体費用見込額どおり 2 億円の解体費用を要していたとしたら、長野市はこの寄附受納を受けたことによって寄附申出書を基にすれば 1,500 万円、土地台帳価格であれば 5,200 万円の土地を 2 億円で取得したことになるのである。不動産鑑定が行われていたり、近隣相場等の検討をした形跡もないため本来の土地の価値は不明である部分もあるが、巨額の公費負担がなされる可能性があった寄附受納であったことは否めない。

寄附受納財産の価値は、寄附申出書によれば土地建物合計 4,000 万円となっており、平成 17 年度の固定資産税評価額を基にしたものと思われる。内訳としては当該評価額から土地約 1,500 万円、建物約 2,500 万円である。

[寄附受納前の建物の状態]



[寄附受納後倒壊した建物の写真]





(結果)

寄附受納の理由は、「良好な自然環境を有する飯綱高原における貴重な財産として寄附をうけるもの」とされているが、実際には寄附受納後の利活用について具体性が乏しい状況下で寄附受納を受けている。結果的に寄附受納した建物を長野市の負担で取壊しており、土地についても寄附受納後、丸4年が経過した現在でも未利用状態である。寄附受納の結果、固定資産税収入がなくなり、建物の取り壊し費用が発生し、受納した土地は未利用の状態が続いている。また寄附受納の対象になっていない土地に存在する建物も寄附受納しており、この建物も長野市の負担で取り壊している(取壊し費用約260万円)。現在までに長野市が負担した建物取り壊し費用は約3,150万円で、残りの3棟の建物についても今後取壊し費用が発生する。

今後の寄附受納に際しては、十分な検討を行い、寄附受納した土地が公有財産として有効に利用される場合に寄附受納を行うようにすべきである。

寄附受納した財産については、その後固定資産税の課税対象から外れ、税収減少となるため、少なくとも税収減少分を上回る有効利用がなされるべきである。

【雑種地(松代町松代)】

所在地：長野市松代町松代

地積：277.22 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：8,638千円

(現状)

報告書によると地元住民により記念碑が建設されており、行政財産である真田公園、真田宝物館と一体となす土地で処分は不可能とされている。個人を記念する碑があるため都市公園に編入することはできない。松代文化施設管理事務所と所管を協議中と記載されている。

(意見)

個人を記念する碑を寄附受納するのは問題と思われる。記念碑を移設して当該土地を都市公園に編入する、あるいは記念碑の関係者に当該土地を無償譲渡するなどの方策を

検討することが望まれる。

【宅地（桐原2丁目）】

所在地：長野市桐原2丁目

地積：58 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：2,991 千円

（現状）

桐原2丁目 28 m²、30 m²の2筆で2筆ともに細長い土地である。昭和43年寄附により取得している。

GISでは隣家の個人住宅の一部になっているとも見られたので現地視察した。2筆とも石畳が敷かれており通路として利用されているようであった。

（結果）

特定の個人のための通路として利用されている。特定の個人しか使用できない土地を寄附受納するのは問題がある。

今後の寄附受納に際しては、十分な検討を行い、寄附受納した土地が公有財産として有効に利用される場合に寄附受納を行うようにすべきである。

寄附受納した財産については、その後固定資産税の課税対象から外れ、税収減少となるため、少なくとも税収減少分を上回る有効利用がなされるべきである。

【揚水組合寄附地】

所在地：長野市豊野町豊野

地積：560.42 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：記載なし

（現状）

揚水組合からの寄附地。このうち下記の からの 329.42 m²について民間企業が土地を使用しているが、長野市との契約はない。

39 m²

99 m²

188.42 m²

平成17年の普通財産現地調査書では上記土地が民間企業に利用されていたと記載されているにもかかわらず、問題なしと記載されている。

現地視察をした結果も同様で、土地は民間企業に利用されている。

管財課によれば揚水組合から寄附を受ける前に、揚水組合と民間企業との間で使用貸借契約（については口頭で許可を得ている）を締結しているとのことである。、には揚水組合のポンプ施設、借り主の倉庫が建てられている。

（結果）

使用貸借契約の貸主が土地を長野市に寄附した場合は、借地契約（建物所有を目的とする賃貸借契約）とは異なり、従前の使用貸借契約は長野市と借主との間に当然には承

継されない。そのため長野市との契約が必要になる。そもそも寄附受納する土地の面積の半分以上を無償で貸与しなければならない土地であれば寄附受納することが適切かどうかについても疑問が残る。

貸付の経過を確認し、企業への貸付を有償貸付契約にすべきである。

(4) 長野市財務規則準拠に関する問題点

公有財産台帳の管理について

長野市財務規則第 133 条においては、「財産管理者は、その管理する公有財産について、その用途又は目的に応じて適切かつ効率的に管理し、又は処分しなければならない。」とされており、第 133 条の 2 では「財政部長は、公有財産に関する事務を統轄する。財政部長は、公有財産の管理及び処分の適正を期するため必要があると認めるときは、財産管理者に対し、その所管に属する公有財産について、その状況に関する資料若しくは報告を求め、実地について調査をし、又はその結果に基づいて必要な措置を求めることができる。」と規定されている。このためには、公有財産台帳が正確に記載されていないといけない。しかしながら、公有財産台帳システム入力状況を監査した結果、以下の問題があることが判明した。

ア．公有資産台帳への記載もれ

【大岡中ノ在家クラインガルテン】

所在地：長野市大岡中牧

地積：6,476 m²

財産区分：行政財産

(現状)

大岡中ノ在家クラインガルテンの敷地

土地は合計 8 筆でありすべて借入となっていた。

(結果)

クラインガルデンの利用者駐車場となっている下記 2 筆が長野市の所有となっているにもかかわらず、公有財産台帳からもれていた。

住所	地積
大岡中牧中ノ在家	118.00 m ²
大岡中牧中ノ在家	240.00 m ²
合計	358.00 m ²

【鬼無里ふるさとの館】

所在地：長野市鬼無里

地積：44111.46 m² (借入)

財 産 区 分：行政財産

(現状)

鬼無里ふるさと館の敷地であり、土地はすべて借入となっている。

各筆明細及び契約状況は下記のとおりである。

住所	地積	借入先	
鬼無里	38,895.00 m ²	個人	
鬼無里	1,700.00 m ²	区	有償
鬼無里	328.37 m ²	個人	有償
鬼無里	3,188.09 m ²	個人	有償
合計	44,111.46 m ²		

(結果)

各筆明細 について公有財産台帳では個人 89 名より借入となっているが、契約書がなく借入土地かどうか不明な状況である。詳細な調査が必要である。

また、上記以外に 385 m²が公有台帳台帳に記載もれとなっていた。

イ．売却済財産の公有財産台帳からの抹消もれ

【戸隠ふるさとセンター】

所 在 地：長野市戸隠祖山

地 積：7,922.28 m²

財 産 区 分：行政財産

台 帳 価 格：29,074 千円

(現状)

戸隠ふるさとセンターの敷地

(結果)

土地 38 筆のうち 36 m² (戸隠祖山)

個人より借入れと記載されていたが、分筆し貸主に返還したもので、台帳から抹消する必要がある。

ウ．台帳価格の未入力・誤入力

【芋井農村環境改善センター】

財 産 区 分：行政財産

用途	面積	取得価額	
土地	2,276.00 m ²		借入
建物 環境改善センター	608.70 m ²	118,890 千円	

農協と長野市が協定書を締結し、芋井農村改善センター、芋井支所及び農協合同庁舎を建設した。農協が所有する建設敷地は、芋井農村改善センター及び芋井支所が存続す

る間は無償となっている。

(結果)

建物は農協との合築で建設。建物の取得価額が農協負担分(29,168 千円)も含めた価額となっているが、取得価額は長野市負担分を記載すべきである。

エ． 公有財産の財産区分の入力状況が実態と相反する

(結果)

公有財産台帳の財産区分には主に未利用・貸付中又は貸付予定・売却予定等があり、その公有財産の現状や将来予定を示すものとなっている。しかしその入力状況が曖昧であり、現公有財産システムの財産区分をもってその財産の現況を把握できないものが多数存在する。財産の現況を適切に把握できるよう、財産区分の入力は適切に行う必要がある。

以下はその一例である。

【旧小田切小学校北分校】

現行区分は「貸付中」となっているが、総地積 3,420 m²中、貸付している部分の面積は 1.5 m²のみであり、現行区分は実態を示すものではないと思われる。

【H15 普通財産(大字津野)】

現行区分は「貸付予定」となっているが、火葬場の跡地であり地元住民の方も近づかないような土地であるため、現行区分は実態を示すものではないと思われる。

【旧稲田火葬場】

現行区分は「処分可能地」となっているが、現在この場所には墓石が多数存在しており、現行分は実態を示すものではないと思われる。

オ． 入力誤り

(結果)

公有財産台帳には異動事項の総括として異動年月日、異動原因、異動面積等を記入する欄がある。この欄の記載に関して、たとえば公有財産(土地)の取得とありながら面積が減少しているなど、取得と売却の入力違いといった初歩的なものが散見される。異動原因は異動コードを入力することによって自動で処理されるため、異動コードの入力誤りが原因であると思われる。異動コードの入力は適切に行う必要がある。

以下はその一例である。

【旧安茂里市民プール】

平成 11 年 10 月 29 に異動コード 1 (取得:購入)と記載されているのに 404.36 m²面積が減少している。紙台帳には異動原因は「売買」と記されている。

【旧山王小学校敷地】

昭和 55 年 3 月 15 に異動コード 17 (処分 その他) と記載されているのに面積が 7,154.15 m²増加している。

カ. 旧貸付契約の記載

(結果)

貸付に関する記載事項欄にすでに終了している過去の契約内容等が記載されているものがある。貸付に関する記載事項欄には現在の貸付の状況を正しく記載する必要がある。

以下はその一例である。

【旧若槻小学校敷地】

公有財産台帳には「貸付中」として過去駐車場として貸しつけていた際の貸付記録が記載されているが、現在は更地となっており、貸付の事実は存在しない。

【旧小柴見警察職員住宅】

公有財産台帳には「貸付中」となっているが、現在貸付の事実は存在しない。

第 136 条 (公有財産台帳) に規定する添付資料不足等について

(意見)

長野市財務規則第 136 条第 1 項においては、「管財課長は、行政財産及び普通財産の分類に従い公有財産台帳を備えて記録するとともに、土地については付近図、公図の写し、境界確定書及び登記済書の写し、建物については平面図及び配置図を付けておかなければならない」とされており、第 2 項においては「財産管理者 (市事務決裁規程等に基づく事務専決者等) は、その所管する公有財産について第 1 項に準じて公有財産台帳副本を備えて記録しなければならない。」とそれぞれ規定されている。

公有財産台帳を監査した結果、ごく稀ではあるが、上記書類の添付がないものが存在した (例: 河道掘削事業用地)。公有財産台帳の検証を行い、同規則が求めている書類の添付が完全になされているか確認すべきである。

第 139 条 (台帳価格) に規定する土地価格について

長野市財務規則第 139 条においては、「公有財産を台帳に記載する場合の価格は、購入に係るものは購入価格、交換に係るものは交換当時における評定価格、収用に係るものは補償金額によるものとし、その他のものの価格は次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める価格とする」とされており、

土地...近傍類似の土地の時価を考慮して算定した価格

建物、工作物及びその他の動産...建築費又は製造費 (建築費又は製造費によることが困難な場合は、見積価格)

と規定されている。なお、同 140 条において、「財産管理者は、公有財産について 3 年ごとに 3 月 31 日の現況においてこれを評価し、その評価額により公有財産の台帳価格を改定しなけ

ればならない」旨もあわせて規定されている。

更に、「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（平成 18 年 8 月 31 日付総務事務次官通知、いわゆる「地方行政改革新指針」）」では財務書類の作成・活用等を通じて資産・負債に関する情報開示と適正な管理を一層進めるとともに、国の資産・債務改革も参考にしつつ、未利用資産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的施策を 3 年以内（平成 21 年度中まで）に策定することが求められており、この売却可能資産の区分表示に関しては売却可能価額で評価することが求められている。

この規定を受け、公有財産台帳の監査を行ったところ、下記に示す問題点が存在した。

【山間地等に所在する公有財産】

長野市街地郊外で、山間部等に所在する市有地であるにもかかわらず、路線価を基準とした宅地価格で価格が付されているものが多数存在する。以下はその一例である。

施設名：採石場敷地

所在地：長野市坂中

地積：2,275.28 m²

台帳価格：18,361 千円（1 m²あたり 8,070 円）

（意見）

当該施設は平成 19 年 9 月にその一部を長野県に売却している。この時の売却面積及び金額はそれぞれ 208.63 m²、156,472 円であり、1 m²あたり売却金額は 750 円である。台帳価格には、山間部に所在する土地であっても資産税路線番号から引用される路線価（1 m²あたり 8,070 円）により評価される金額が記載されているため、結果として宅地評価相当額で評価され、実勢価格とは大きく乖離している。

長野市財務規則の規定では、購入の場合には購入価格を付し、その後 3 年周期で評価額を見直すことになる。仮に山間部に所在する土地を長野市が購入した場合、購入当時は山間部の低廉な購入価格が付され、3 年後に路線価を基にした宅地価格で評価額が改定されると大幅に増額改定されることとなり、購入価格と乖離してしまうため、この評価方法は不適切と思われる。

なお、総務省において公表している「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引」によると、普通財産は原則売却可能資産に分類しうるものであり、売却可能資産は実現可能価格又は市場価格により評価することを求められている。具体的には固定資産税評価、相続税評価及び公示価格に基づく評価等を用いて個別に評価することが望ましいと考えられるが、これらの評価方法を採用することが困難な場合は固定資産税評価額における同一地目、一定地域内平均単価等による評価もやむなしとも考えられている。さらに困難な場合、固定資産税概要調書による評価（地目ごとの市町村内平均評価額単価を採用する方法）も考えられる。これらの資産評価に関する諸方法を検証し、長野市の実情に沿った評価方法を検討することが望まれる。

【ゴルフ場として貸付けている公有財産】

長野市が所有する公有財産中、民間企業が経営するゴルフ場に使用する目的で貸付け

ているものが存在する。例として下記公有財産の事例を掲出する。

[事例]

施設名：ゴルフ場予定地
所在地：長野市三ツ出
地積：9,561 m²
台帳価格：8,700 千円

[事例]

施設名：ゴルフ場貸付地
所在地：長野市大字上ヶ屋
地積：1,037,110.54 m²
台帳価格：2,644,631 千円

事例 における 1 m²あたりの評価額は約 910 円となるが、事例 における 1 m²あたり評価額は約 2,550 円となり大きな乖離が存在する。この乖離の原因は事例 の土地に関しては長野市内においてゴルフ場設置目的で土地を所有する者に対して固定資産税課税を行う場合に適用するいわゆる「ゴルフ場価格」により評価されているのに対し、事例 の土地に関しては路線価から導き出される宅地価格によって評価されていることにある。

(意見)

公有財産の評価基準としては前述のとおり長野市財務規則第 139 条及び第 140 条によってなされることになり、その実情に鑑みて「ゴルフ場価格」によって評価額を設定するのが適切と思われる。

ただし、、 双方とも貸付の用に供されている土地であるが、その貸付料の基準となる土地評価額については共に「ゴルフ場価格」によりなされており、両者の負担額について相対的な不公平等の問題は生じていない。

【財産価格未記載の公有財産】

長野市財務規則第 139 条及び第 140 条の規定に基づき、長野市が所有する公有財産たる土地に関してはその価格の記載をすることとなっている。これを受け、従来長野市では公有財産台帳を所定の書式により担当職員が手書きにて作成（以下、この台帳を「紙台帳」とする。）し、同規則第 136 条に規定する各種添付書類と合わせて個々のファイルに編綴し保管してきたが、同台帳の電子化に伴い、この紙台帳に記載された事項をそのまま電子データ化する作業が行われ、現在ではすべて電子データ（以下、この台帳を「電子台帳」とする。）を現公有財産台帳として活用している。

しかしながら、その電子台帳をサンプリングにて検証するとその財産価格が未入力である物件が多数存在した（例：H15 普通財産（稲里町下氷鉦））。

このような評価額未入力土地となった原因としては、接道がない（いわゆる袋小路等）土地の場合に近傍類似価格等により評価額を設定するのだが、その設定が行われていないケースが大半である。

(意見)

現在長野市では現状の電子データを改編し、新たなシステムに移行する段階中であるためこのような状態になっているとの主張もあるが、基本的には現状条例の規定に沿っていないことは明白であり、不完全な電子台帳を基にした新システムへの移行は危惧すべきことであるため現電子台帳の不備を改善することが望まれる。

【記載されている路線価に誤謬がある公有財産】

上記財産価格未記載物件と違い、財産価格の記載があるものの誤った路線価を適用している結果、財産価格が相違している物件が存在する。修正すべきものである。以下はその一例である。

[H17 普通財産 (川中島町原)]

平成 15 年度適用路線価 4,200 円が平成 18 年度適用路線価 34,700 円と大幅に上昇している。

[旧稲田火葬場]

平成 15 年度適用路線価は存在したが、平成 18 年度適用路線価は 0 円となっており、結果財産価格は 0 となっている。

[旧市営住宅 寺町公務員団地]

平成 12 年度適用路線価額が 18 年度まで不変 (同一路線でも 3 年周期で見直しになるため同額路線価が 3 年以上続くことはあり得ない。) である。

[平成 15 普通財産 (大字平柴 2)]

平成 15 年度適用路線価 23,600 円が平成 18 年度適用路線価 8,010 円と大幅に下落している。

(結果)

適正価格に訂正すべきである。

第 141 条 (境界の確定) に規定する境界確定の未実施

【未調査財産の存在】

長野市財務規則第 141 条においては第 1 項において「財産管理者は、その所属する市有地で境界が明らかでないものがあるときは、隣接地の所有者と協議してその境界を確定するとともに、当事者が記名押印した境界確定書 (様式第 74 号) を作成しなければならない」とされ、第 2 項において「財産管理者は、前条の規定により境界が確定したときは、当該境界を明らかにするため、隣接地の所有者の立会いのもとに境界標を設定しなければならない」と規定されている。

したがって、長野市が所有する土地は当該規則により隣接地所有者との立会いのもと境界が確定されていないなければならない。

ただし、いかに条例の規定であるとは言っても長野市には山間部も数多く存在するた

め、当然のことながら実地調査そのものが物理上不可能に近い市有地も事実上存在しており、完全なる条例どおりの履行は困難であるため、現状「未調査物件」なる公有財産が存在する。この「未調査物件」は公図が存在し、かつ登記簿上長野市に所有権があるものであるが、相当深い山林地区内に存在するため容易に進入が出来ないものである。
(例：平成 15 普通財産(若穂綿内))

しかし、下記公有財産は例外的に市街地でありながら未調査物件となっているものであり、確認を要すると思われる。

[H15 普通財産(大字鶴賀 1)]

所在地：長野市大字鶴賀

地積：64.16 m²

(現状)

権堂のレジヤ施設の敷地になっていると思われる。またその使用に関して契約等は存在しない。袋小路であり、鉄柵が設置されているなどの事情により内部に進入できず現況を確認できない状態である。

(結果)

被占拠状態である可能性があり、未調査状態が長年続くことは問題が大きいため、早急な調査をすべきである。

(意見)

なぜこの場所を寄附受納したのか疑問である。

【境界未確定財産の存在】

上記のとおり、市有地はすべて境界が明らかにされ、かつ隣接者との境界確定書を備え置かなければならない。しかし実際条例で要求する境界確定書締結に至らない物件は多数存在する。

境界不明物件は未調査物件と異なり、現地の実地調査はすでに行われているものの諸事情により境界確定書の締結にまで至っていない状況の物件である。その理由として、下記の原因が存在している。

- ア．平成 15 年当時の公有財産一斉調査により判明した市有地であるため、過去の取得経緯等の情報がなく現在に至っている。
- イ．民間同様、境界をめぐる隣接者の主張と市の主張に差異が存在する。
- ウ．比較的山間地近隣にあり、細部までの境界が近隣者とも不明確である。
- エ．隣接地が売却されるなど、隣接地に異動事項が生じない状態であれば境界確定は業務上急を要しないと解釈され、他の業務が庁内で優先されるため後回しとなり現在に至っている。
- オ．その他

(意見)

実際の所管課からのヒアリングによると、最も大きい要因はエ．であると思われる。

この境界未確定物件がもたらす最大の影響は市有地不法占拠である。市有地が不法占拠状態にあるか否かという極めて重要な問題を検証するに当たり、市有地の境界が何処

に存在しているかが明確であってはじめて貸付化、売却化、返還等占拠状態の解消に向かうことになる。

まず、境界未確定財産の実態調査を行い、その内容から物件ごとの優先順位を付し、計画的に境界未確定財産を減らしていくことが望まれる。

【旧大岡村未調査財産】

平成 17 年に合併した旧大岡村の財産で、今回監査の対象にした財産のうち下記の財産については市で現地調査を行っていなかった。現状については現地調査してみないと詳しいことはわからないが、GISが添付されていたのでその範囲で監査人が把握したことを記載する。なお、については現地視察した。

旧大岡村の未調査財産が全部でどれだけあるかは不明だが、境界侵害等の問題が発生していると考えられる場所は早めに対応すべきである。

施設名	住所	地積	利用状況	管財課の説明
市道-大岡樺内児玉橋線沿い敷地(安賀)	長野市大岡甲	301.39 m ²	市道の一部及び市道沿いの合計9筆の土地 GISでは、一部の道路(大岡甲)が個人所有になっている。各筆明細には載っていない。	市が購入後、未登記の可能性はある。
市道-大岡宮平西大田和線沿い敷地	長野市大岡甲	350.7 m ²	GISでは大岡甲(20m ²)は個人住宅の敷地の一部になっている。ただし、寄付により取得した土地	場所がずれている可能性がある。 一部道路として交渉予定
市道-大岡樺内児玉橋線沿い敷地(大田和)	長野市大岡乙	10592.1 m ²	市道沿いの土地57筆あり 抵当権が設定されている土地が11筆ある。 ただし、明治44年から昭和7年債権金額はどれも300円未満。 大岡乙(79.56m ²)がGISでは個人住宅にかかっている。	一部道路として交渉 個人住宅にかかっていると考えられる部分は立会をしてみないとわからない。
雑種地(大岡中牧)1	長野市大岡丙	571 m ²	現地視察したが更地であり、広場という印象。利用状況は不明 だが荒地という印象はなく、管理された土地であった。	
宅地(大岡甲)1	長野市大岡甲	131.41 m ²	生活改善センター敷地 使用貸借契約が締結されていない	
宅地(大岡甲)2	長野市大岡乙	234.7 m ²	公民館敷地 使用貸借契約が締結されていない	
市道-大岡樺内大八橋線沿い敷地(根越)	長野市大岡乙	1142.55 m ²	道路沿いの11筆の土地。	道路として所管換えを交渉中
宅地(大岡中牧)1	長野市大岡中牧	364.34 m ²	公民館敷地 公民館敷地には使用貸借契約が締結されていない	
宅地(大岡中牧)3	長野市大岡中牧	93.92 m ²	角地。状況は不明	道路として所管換え交渉の可能性が高い。
市道-大岡樺内児玉橋線沿い敷地(和平)	長野市大岡乙	963.25 m ²	道路沿いの敷地	道路として所管換え予定
市道-大岡樺内児玉橋線沿い敷地(村北)	長野市大岡乙	371.79 m ²	合計7筆の土地 GISでは大岡乙(97.84m ²)の一部が個人住宅の敷地の敷地となっている。	道路として売買。住宅にはかかっていると考えられる。
田(大岡乙)5	長野市大岡乙	371.79 m ²	GISでは個人住宅の敷地の一部になっているようにも見える。	転回路の可能性が高い。寄附により取得。個人の住宅の一部になっていない可能性が高い。
田(大岡中牧)	長野市大岡中牧	242.02 m ²	現地視察したが、GISどおり建物が建っていた。	大岡温泉のポンプ小屋
畑(大岡乙)3	長野市大岡乙	173.96 m ²	GISでは林となっている	道路として所管換え交渉の可能性が高い。道路敷きではないか。 道路として交渉。

(結果)

下記のついでには対応が必要である。

- ・市有地が未登記の可能性のあるもの()
- ・公民館等があり、地区と契約がなされていない(、 、)
- ・抵当権が抹消されていないもの()

(意見)

- ・所管換えすべきもの()

大岡温泉のポンプ小屋であり観光課へ所管換えすることが望まれる。

第 131 条（登記又は登録）に規定する登記義務

長野市財務規則第 131 条においては「財産管理者は、登記又は登録を要する公有財産を取得したときは、法令の定めるところにより、速やかにその手続をしなければならない。」と規定されている。また同第 132 条においては登記登録を要する公有財産の取得に関しては原則登記登録が完了した後でなければ当該公有財産の取得に伴う代金を支払うことが出来ない旨定められている。

したがって、条例どおり運用されれば長野市が現在所有する不動産に係る公有財産はすべて長野市名義になっていることになる。

しかしながら、登記事項証明書を確認したところ、下記の事例が存在した。

[芋井農村環境改善センター]

所在地：長野市大字桜

財産区分：行政財産

	用途	面積	取得価額	
土地		2,276.00 m ²		借入
建物	環境改善センター	608.70 m ²	118,890 千円	

芋井農村改善センター、芋井支所及び農協事業所合同庁舎建設、建物は農協との合築で建設したが、建物の登記がなされていない。

【登記名義人が被合併町村名義になっている】

公有財産台帳には、長野市財務規則第 136 条の規定により不動産に関しては登記済書の写しを備えることが義務付けられているため、各公有財産台帳には条例規定どおり、登記事項証明書がほぼ例外なく添付されている。

しかるに、その登記事項中所有者を示す項目には「長野市」となるべきところ、明治時代頃よりの市町村合併により消滅した被合併町村が登記名義人として残存している場合が存在する。

（意見）

登記名義人が当該被合併町村であっても現在の長野市に所有権が存在することは疑いのないことではあるが、相当昔の時代に消滅した旧町村がいまだに登記名義人であることは好ましくないことでもあるので登記名義人変更手続を随時行うことが望まれる。

平成 17 年 1 月に豊野町、戸隠村、鬼無里村、大岡村と長野市が合併したが、今回の台帳閲覧作業の中で所有権移転登記が行われていないものが多数あった。 下記はその一例である。

施設名	財産区分	登記名義人
雑種地（大字蟹沢）	普通財産	豊野町
豊野東小学校歩道橋東側雑種地	普通財産	豊野町
その他		
庁用車 車庫（戸隠）	行政財産	戸隠村
戸隠牧場（行政財産）	行政財産	戸隠村
その他		
雑種地（稗田）	普通財産	鬼無里村
雑種地（坂屋）	普通財産	鬼無里村
その他		
市道-大岡樺内兒玉橋線沿い敷地（安賀）	普通財産	大岡村
市道-大岡宮平西大田和線沿い敷地	普通財産	大岡村
その他		
雑種地（大岡中牧）2	普通財産	更科郡牧郷村

【登記名義人が財産区その他地縁名義となっている】

上記のような長野市が過去吸収合併してきた旧市町村が所有者となっている事例のほか、旧財産区が所有者となっている市有地が存在する。これは 24 ページの「ポツダム政令（所有権未確定地）」にその内容を示しているが、その成り立ちは明治時代からの町村合併に伴い誕生した新町村の財産区化に問題があるなどの理由により、その集落等の名称で登記され、戦後のポツダム政令を経て、なお現在まで至っているものなどである。

（意見）

24 ページ記載のとおり、地縁団体認可後、申請に基づき当該地縁団体へ無償譲渡するのが望ましい。

公有財産台帳の保管

長野市財務規則第 136 条においては、管財課長が公有財産台帳正本を管理し、各所管の財産管理者が公有財産台帳副本を管理することとなっている。しかしながら実際の管理は一部そのとおりになっていない部分がある。

現状では規則に完全には準拠していないため、規則どおりの保管体制とするか、実際の執務に影響があるのであれば規則改正を検討すべきである。

（5）財産取得等に関する書類が保存されておらず、財産取得等の経緯が不明である財産

財産取得に関する書類が保存されていない財産

【石山採石場】

所在地：長野市七二会

地積：14,759 m²

財産区分：行政財産

台帳価格：41,030 千円

(現状)

当該採石場は昭和 55 年に廃止しているが、公有財産台帳によると、廃止後である昭和 57 年において上記地籍中 12,133 m²を当時の地区住民 5 名より有償にて譲受(譲受価格は不明)している。

(意見)

採石場廃止後に購入した土地が遊休地状態となっている事実に鑑み、この譲受の目的について検証を行うも、担当部署において取得時関連資料が保存されておらず経緯が不明である。

公有財産の履歴を示す証拠資料が不備であると将来売却等の際に困難が生じる場合があると考えられる。適切な資料の保管管理が望まれる。

【上里健康スポーツセンター】

所在地：長野市鬼無里

地積：土地 5338.51 m²

財産区分：行政財産

台帳価格：15,641 千円

(現状)

借入となっている土地が、3.3 m²あるが、借入経緯が不明であり契約書がない。また、登記未保存と台帳に記載されている土地が 2,009 m²あったが、実際には平成 18 年 11 月に登記済みであり、登記の事実が公有財産台帳に適時に反映されていない。

(結果)

借入部分について経緯を明確にし、借入先を明らかにすべきある。

重要な履歴資料が保管されていない財産

【旧サイクリングターミナル】

所在地：長野市大字大豆島

地積：2330.14 m²

台帳価格：91,551 千円

財産区分：普通財産

(現状)

従前、長野市サイクリングターミナルとして利用されていたが、平成 15 年に用途廃止となり現在管財課所管の普通財産となっている。現在、長野市未利用地等有効活用検討委員会における検討物件としても上程されている。

当該物件の平成 15 年 4 月 1 日付公有財産台帳における今後の予定に関する記載事項に「私立小・中学校設立予定。この学校法人へ貸付予定」との記載があったため、監査においてこの記載部分に関する結末を照会したが、長野市においてその履歴資料が保存されておらず、経過が不明とのことであった。

(結果)

平成 21 年度現在においても 1 億円弱の価格が付される土地であるにもかかわらず、過去 6.7 年前程度の履歴も不明ということでは管理上問題である。

(6) 市有地上に存在する墓地

(意見)

市有地を個人の墓地用地として無償貸付する場合は合理性な説明が必要と解される。

墓地用地の寄附(贈与)が個人の墓地使用の継続という負担付であったというような経過があればともかく、そうでなければ個人との間で賃貸借契約を締結するのが適当である。

市有地に存在する墓地は以下のとおりである。

施設名	地積	現地調査	台帳価格	備考
三才共同墓地	565 m ²		11,780 千円	
H15普通財産(篠ノ井東福寺1)	211 m ²	平成15年調査	4,399 千円	
旧稲田火葬場	169 m ²		5,036 千円	1
墓地(稲田)	145 m ²	平成15年調査	4,321 千円	1
墓地(篠ノ井塩崎2)	19 m ²		416 千円	
墓地(篠ノ井石川)	376 m ²	平成15年調査	1,752 千円	
雑種地(松代町豊栄)	226 m ²	平成15年調査	3,710 千円	
墓地(伺去)	7 m ²	平成15年調査	66 千円	
墓地(大字壇田)	234 m ²	平成15年調査	6,547 千円	
	1952 m ²			

地積については 1 m²未満を四捨五入している

1 平成18年度評価額算定なしのため平成15年度評価額

(意見)

現状のままでは市営墓地利用者との墓地使用に関する負担の公平性に問題があるため、今日に至るまでの個別経過を検討した上で使用料徴収するなどの対応が必要である。

【三才共同墓地】

所在地：長野市大字三才

地積：565 m²

台帳価格：11,780 千円

(現状)

現在墓地として使用されているが、その墓所に関して使用料等を徴収していない。また、その墓地の草刈りなどの維持管理は墓所の利用者が行っている。

長野市としては、集落での共同墓地として使用されている事実は認識している。立会参加時に個別経過を検討している状態である。

【H15 普通財産(篠ノ井東福寺1)】

所在地：長野市篠ノ井東福寺

地積：211 m²

台帳価格：4,399 千円

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産である。当時の調査の際にも墓所として利用されている事実は把握されていたが、現在も当時と同様に墓所として利用されている。ただし、当該土地の所有権については東福寺区が登記名義人となっており、集落において過去より管理されてきた土地である。

【旧稲田火葬場】

所在地：長野市稲田 2 丁目

地積：169 m²

台帳価格：5,036 千円 (平成 18 年度評価額なしのため平成 15 年度評価額)

(現状)

もともと旧若槻村所有地に集落の墓所が存在しており、その後の市町村合併により長野市が所有者となった後、区画整理事業により当該墓所を移転して現在に至っている。

【墓地 (稲田)】

所在地：長野市稲田 2 丁目

地積：145 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：4,321 千円

(現状)

平成 15 年の現地調査書では問題なしと記載されているが、写真では墓地として報告されている。

【墓地 (篠ノ井塩崎 2)】

所在地：長野市篠ノ井塩崎

地積：19 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：416 千円

(現状)

調査時の写真では墓地として利用されている。現地視察の結果も調査時と同様である。墓地の所有者は不明である。

【墓地 (篠ノ井石川)】

所在地：長野市篠ノ井石川

地積：376 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：1,752 千円

(現状)

平成 15 年の現地調査書では墓地として報告されている。現地視察の結果も調査時と同様で、墓地として利用されている。

【雑種地(松代町豊栄)】

所在地：長野市松代町豊栄

地積：226 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：3,710 千円

(現状)

平成 15 年の現地調査書では土地の一部に墓地がある、現地視察の結果も調査時と同様である。

【墓地(伺去)】

所在地：長野市伺去

地積：6.61 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：66 千円

(現状)

平成 15 年の現地調査書では個人の墓があると記載されている。昭和 40 年寄附により長野市が所有。寄附の経緯は不明。登記簿が墓地となっているため、墓地として利用されている可能性が高い。

(意見)

寄附された土地が寄附者により墓地として使用されているのであれば寄附者に譲与すべきである。

【墓地(大字壇田)】

所在地：長野市壇田 1 丁目

地積：234 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：6,547 千円

(現状)

平成 15 年の普通財産現地調査書の写真では墓地となっており、現地視察の結果も同様である。寺が隣にある。所有者、管理者等は不明である。

234 m²全体が墓地である。

(意見)

墓地の管理者、永代使用料、管理料はどうなっているのか把握する必要がある。

現状のままでは市営墓地利用者との墓地使用に関する負担の公平性に問題があるため、今日に至るまでの個別経過を検討した上で使用料徴収するなどの対応が必要である。

また、隣接する寺院に管理されている可能性もあるので、この場合、宗教施設への無

償貸付の問題も発生するので、取得の経過を明確にし、売却、賃貸借契約等の対応が必要である。

(7) 市有地上に存在する第三者所有建物の所有者の未確認

(意見)

長野市においては市有地に建築されている建物の名義人を登記事項証明書等において確認していない。建築確認申請人と同様である場合が通常であろうが、所有者として不適当と考えられる者によって所有されている可能性が皆無ではないため、確認すべき事項であるとする。例として下記の施設が該当する。また、113 ページに記載している借地権に関する問題にも直結する部分でもある。

ゴルフ場貸付地(所在地:長野市大字上ヶ屋)

地区センター敷地(所在地:長野市大字徳間)

社会福祉法人貸付地(所在地:長野市川中島町今井)

(8) 不法投棄

平成 15 年～17 年にかけて行われた普通財産の現地調査において、市有地に不法投棄がなされている事実が記載されているものが散見された。監査において下記市有地の実地確認を行った結果、不法投棄の事実又は疑問が確認された。

不法投棄物を撤去させる等の措置を講ずる必要がある。

【H15 普通財産(篠ノ井塩崎 1)】

所在地:長野市篠ノ井塩崎

地積:6.6 m²

台帳価格:107 千円

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産である。民間建設業者(特定可能)の名入りの建設現場用看板等が放置されている。

(結果)

直ちに看板撤去する程度のことは可能なのではないか。若しくは直ちに売却すべきである。

【H15 普通財産(大字稲葉 1)】

所在地:長野市大字稲葉

地積:22 m²

台帳価格:1,010 千円

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産である。隣接する車両修理工場(特定可能)のドラム缶、車体の一部(ボディーの個々パーツ)等が放置されている。

(結果)

投棄物の撤去指示よりもこの市有地を車両修理工場に売却した方が実態から鑑みて適当である。

【社会事業協会貸付地】

所在地：長野市篠ノ井岡田

地積：5,475 m²

台帳価格：106,269 千円

(現状)

平成 15 年に長野市において現地調査を行っており、その際にも調査書にトタン、ブロック等の不法投棄物が存在する事実が記載されている。現在もトタンやタイヤ等が放置されている状態である。

なお、この市有地は現在使用貸借契約により社会福祉法人長野市社会事業協会へ無償貸付しているものである。その契約書によれば当該敷地の維持保存義務は借受人にあるとされているため、長野市においては特に維持管理費用負担等は発生しない。

(意見)

長野市に維持管理費用等は発生しないが、過去にも貸付人たる長野市において不法投棄の事実を確認しており、借受人に対して維持管理責任を全うするよう進言することが望まれる。

【駐車場(学校北側)】

所在地：長野市豊野町豊野

地積：229.29 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：6,328 千円

(現状)

駐車場として有償貸付している土地

その他消防器具置き場、ゴミ収集所として利用されている。平成 19 年の普通財産現地調査書不法投棄として自転車、不法利用として簡易なゴミ焼却炉があったが、現在は、不法利用として簡易なゴミ焼却炉(利用者不明)が確認されている。管財課では消防局へ所管換えすべき土地としている。

(結果)

簡易なゴミ焼却炉は至急撤去させるべきである。

(9) 危機管理

下記の市有地上には所有者不明の遊具等が存在するが、この市有地が「公の営造物」に該当すれば国家賠償法第 2 条第 1 項により長野市が賠償責任を負う可能性があることとなる。

行政主体が設置・管理したものでなくとも、過去の判例(東京地裁判決昭和 47 年 1 月 28 日)によると、「国家賠償法第二条第一項の規程は国や公共団体の所有又は管理する危険物から生じた損害の救済を完全ならしめようとする趣旨の規定であるから、国や公共団体の所有

又は管理する有体物で公の目的に供用されるべき物は、いまだ現に公の目的に供用されていないくても、当該場合の具体的事情により、現に公の目的に供用されている物に準ずるものと認められる場合には、同条項にいう『公の営造物』にあたるものと広く解すべきである。」としており、「公の営造物」を広く解釈している。

(意見)

長野市の土地に地区が遊具を設置し、地区住民が公園として利用しているということであれば、長野市が設置管理した公園でなくとも、長野市に所有者として規制権限があるということになり、また、長野市が設置管理した公園に準ずるものと認められる余地があるため、長野市が国家賠償法 2 条 1 項により損害賠償責任を負う可能性がある。そのため、長野市においては以下の施設の所有者を特定して危機管理対応を行うことが望まれる。

【旧神社敷地】

所在地：長野市篠ノ井塩崎

(現状)

市有地内にシーソー、滑り台、鉄棒等が存在している。長野市においては所有者の特定はできていない。所管は管財課である。

【布施高田公園敷地】

所在地：長野市篠ノ井布施高田

(現状)

市有地内にシーソー、滑り台等が存在している。長野市においては所有者の特定はできていない。所管は管財課である。

(10) 抵当権その他の私権が設定されている財産

長野市財務規則第 127 条には公有財産とする目的をもって財産の購入、寄附の受納又は交換をしようとする場合において、当該財産について地上権、抵当権、賃借権その他所有権以外の権利があり、これらを排除する必要があるときは、あらかじめこれを消滅させた後でなければ取得してはならない旨規定されているため、通常公有財産はこれら所有権以外の権利は存在しない。しかし公有財産に関して登記事項証明書の確認を行ったところ、下記のとおりこれらの権利が登記されている公有財産が存在した。

管財課においてもこれらの権利設定が相当期間過去のものであり資料の保管もないことから現在まで対応できていない。

(意見)

公有財産の権利保全に影響が及ばないよう、専門家を介するなどして対応することが望まれる。

【旧更府小学校吉原分校】

所在地：長野市信更町吉原

地積：2641.25 m²

台帳価格：6,497 千円

設定権利：抵当権（債権額：金 100 円、設定：大正 6 年 11 月 29 日、抵当権者：個人（住所：更級郡牧郷村（当時））

【ゴルフ場貸付地】

所在地：長野市大字上ヶ屋

地積：1,037,110.54 m²

台帳価格：2,644,631 千円

設定権利：地上権（存続期間：30 年、設定：昭和 46 年 8 月 21 日、地上権者：民間企業（所在地：長野市大字上ヶ屋））

この地上権の存続期間は満了しており、地上権者は当該地上権の抹消登記をすることについて了解している

【両京健康スポーツセンター】

所在地：長野市鬼無里日影

地積：2598.75 m²

財産区分：行政財産

台帳価格：8,264 千円

設定権利：抵当権

鬼無里日影西 740.49 m² 設定大正 2 年 債権額 450 円

【長野運動公園】

所在地：長野市大字東和田

地積：205384.82 m²

財産区分：行政財産

台帳価格：18,587,326 千円(平成 12 年)

設定権利：抵当権(10 筆 5,122 m² 債権金額合計 843 千円

土地は昭和 53 年に取得されているが、抵当権は古いもので大正 9 年、債権金額 200 円、新しいもので昭和 43 年、債権金額 840 千円である。)

【戸隠ふるさとセンター】

所在地：長野市戸隠祖山

地積：7,922.28 m²

財産区分：行政財産

設定権利：地上権(28 筆 6768.27 m²、存続期間：貯水池が存続する期間、設定：昭和 41 年長野県が設定、目的貯水池所有等)

担当課の説明では河川付近の利用について県と協議し設定してあり、有効とのことである。

(11) 所有権について疑問が存在する物件（所有権未確定地に関する事項を除く）

公有財産台帳の監査において、現在長野市又は第三者が登記簿上の所有者になっているもののその記載事項から考察すると当該所有権に疑問が存在する物件がある。

下記物件が該当する。

（意見）

第三者が登記簿上の所有者になっているにもかかわらず、所有権が長野市に帰属するのであれば、占拠状態になっているものがあるため然るべき対応をする必要がある反面、所有権が長野市に帰属しないのであれば速やかに真正なる登記名義人の回復を行う必要等がある。また長野市が登記名義人である以上、その土地に関する固定資産税等の課税が行われないことにもなるため、税負担の公平の見地からも個別経過の検証と対応が必要である。

施設名	地積	現地調査	台帳価格	
H15普通財産（篠ノ井小松原3）	7,367 m ²	平成15年調査	142,993 千円	
H15普通財産（大字小鍋1）	19 m ²	平成15年調査	64 千円	
宇和原住宅	119 m ²	平成20年調査	接道なく未算定	
旧運動場	79 m ²	平成16年調査	542 千円	
H15普通財産（松岡1丁目）	320 m ²	平成15年調査	記載なし	
長野運動公園	684 m ²	直近の台帳は平成18年	61,892 千円	平成12年価格
合計	8,588 m ²			

地積については1 m²未満を四捨五入している

【H15 普通財産（篠ノ井小松原3）】

登記名義人：長野市

所在地：長野市篠ノ井小松原

地積：7,367 m²

台帳価格：142,993 千円

（現状）

平成15年の公有財産現地調査の際、特定された財産である。当時の調査報告書には物置2戸、木材資材が設置されている旨の記載があり、調査時同様現在も当時と比較して物置は老朽化が進んではいないもののほぼ状況に変化はなく、周囲にはりんご畑が存在し、その中に草が生い茂っている広大地の様相を呈している。相当広大な山間部の土地であり、全体の様子を把握することは困難である。またこの物置等の所有者は特定できていない。

この土地は過去において旧共和村名義のものであり、その後旧篠ノ井市を経て現在長野市が所有者として登記されている。しかし公有財産台帳には第三者（特定可能）が過去旧共和村からこの土地を購入したがその際の証憑書類がなく登記名義人は長野市になっているとの記録が存在する。

この記載内容を裏付ける証拠資料の提示を管財課に依頼したところ、当該資料は管財課には存在せず、この記載記録の拠所は基本的には当該第三者の主張のみである。ただし、その土地購入の際、当該土地代金の内金として当該第三者が支払った金員につき、旧共和村から発行された領収証が存在したようであるが、管財課においてその写しなどの保管はなく、またその領収証の内容も発行者が曖昧であるなど信憑性にも問題があっ

たとのことである。この領収証は当該第三者が保管している模様である。

また、この土地に存在する物置等が当該第三者の所有物であるかどうかは判明していない。

(意見)

山間部の広大地であり、台帳価格が売却可能価格を示すものではないが、長野市としてはこの土地が帰属するかないかは小事ではない。証拠力が希薄とはいえその証憑書類の写しもないというのは管理上問題であると考ええる。

【H15 普通財産(大字小鍋1)】

登記名義人：長野市

所在地：長野市大字小鍋

地積：19 m²

台帳価格：64 千円

(現状)

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産である。当時の調査報告書には第三者(特定可能)の駐車場として使用されている旨の記載があり、調査時同様現在も当該第三者の駐車場として使用されている。

公有財産台帳の記録によると、当該第三者が過去所有していた長野市大字小鍋の土地の一部を道路用地として長野市と交換したが、未登記のまま現在に至っているとのことである。この記載内容を裏付ける証拠資料の提示を管財課に依頼したところ、当該資料は管財課には存在せず、この記載記録の拠所は当該第三者の主張のみである。

【宇和原住宅】

登記名義人：第三者(個人、特定可能)

所在地：長野市戸隠豊岡

地積：118.8 m²

台帳価格：接道なく未算定

(現状)

平成 20 年に長野市において現地調査を行っており、その際にも調査書に田畑として使用されている旨及び住宅が存在する旨の事実が記載されている。現在も同様である。公有財産台帳には、「昭和 34 年に上水内郡戸隠村大字豊岡(現在：長野市戸隠豊岡)の土地面積 638 m²のうち 118.8 m²を取得したと思われる書類がある」との記載があるため、この記載内容を裏付ける証拠資料の提示を管財課に依頼したところ、当該資料は管財課には存在しなかった。

地形や地積からして田畑や住宅が存在する部分ではなく、周囲の道路を旧村で取得した可能性もあるのだが、固定資産税の課税状況を資産税課に確認したところ、旧戸隠村時代から引き続き 638 m²中 33 m²のみを道路として非課税扱いとしているとのことであったため整合性がとれていない。

(意見)

長野市の財産であれば長野市の登記名義に変更すべきである。この場合固定資産税の

過大徴収等の問題点もあるので、事実確認を行い、固定資産税課税及び台帳記載内容の見直しも行うべきである。

【旧運動場】

登記名義人：第三者（個人、特定可能）

所在地：長野市篠ノ井小松原

地積：79.49 m²

台帳価格：542 千円

（現状）

この土地はグラウンドの一部となっているが、グラウンドとして使うためには必要不可欠な土地ではない。また当該第三者には固定資産税が課税されている。

（意見）

長野市におけるこのグラウンド利用に関する方向性を明確にした上で、境界確定協議を行うべきである。

【H15 普通財産（松岡1丁目）】

登記名義人：長野市

所在地：長野市松岡

地積：320 m²

台帳価格：記載なし

（現状）

平成 15 年の公有財産現地調査の際、特定された財産である。当時の調査報告書には民間企業（特定可能）の建物敷地として使用されている旨の記載があり、調査時同様現在も当該民間企業の建物敷地として使用されている。

土地の所有者は長野市名義で登記されているが、実際の所有者は区であるとのことであり、現在区と当該民間企業間で賃貸借契約が締結されているようである。この内容に関する裏付けは同区と当該民間企業間での賃貸借契約の存在である。

長野市名義の土地に民間の建物が建設されるということは建築確認申請において許可されないのではないかという疑問があるが、この事例の場合、建物の建築年が相当過去のものであり、当時は県が建築確認申請・許可の執務を行っていたため長野市ではその当時の経緯は不明である。

（意見）

長野市が所有者となっている以上、何らかの根拠があるはずであり、その履歴の整理は勿論のこと、現況を示す資料の保存も極めて重要である。この市有地の場合、事実関係の整理が前提であるが、現在まで判明している事実関係からすれば早急に地縁設立後譲与することが望まれる。これは長野市名義になっている以上、固定資産税が課税されず（仮に平成 21 年度の台帳価格を固定資産税評価額とみなして貸付料を算定すると、m²単価 27,310 円 × ×,3 m² × × % 35 万円に相当）、市民負担の公平性に問題があるためである。

また、建築確認に関する問題は、現在仮に市有地を対象とした第三者からの建築確認

申請がなされた場合も、建築関係法規に沿った物件であれば建築指導課において建築許可を出すとのことであるため、不法占拠につながるおそれがあり、改善することが望まれる。

【長野運動公園】

所在地：長野市大字東和田

地積：205384.82 m²（このうち、683.91 m²について所有権に疑問あり）

財産区分：行政財産

台帳価格：18,587,326 千円（平成 12 年価格、15 年、18 年は記載なし）

（現状）

長野運動公園総合運動場の敷地で合計 517 筆の土地である。

公園緑地課から所管換され体育課が管理している。

（長野市以外の個人名義の土地について）

公有財産台帳兼公有財産異動報告書の各筆明細に所有区分が長野市ではなく「その他」と記載されている土地が存在する。登記名義人は個人で 6 名、合計 7 筆の土地 683.91 m²である。長野運動公園総合運動場の敷地はすべて売買で長野市が取得しているにもかかわらず何らかの理由で登記できず、現在に至っているとのことである。しかしこれら他人所有の名義に土地について長野市との売買契約書が保管されていないので、市有地なのか不明である。

（結果）

公有財産台帳兼公有財産異動報告書の日付は平成 18 年 1 月 1 日になっており、少なくともその時点では登記名義が長野市になっていない事実を認識していたはずであり、その後も放置されてきたことになる。相続で所有権が移転していたケースも存在する。

長野市以外の個人名義の土地の時価相当額は 34,660 千円（台帳価額として記載してある資産税課路線番号の金額で計算。平成 21 年正面路線価 50,680 円×683.9 m²。台帳ごとに特定の正面路線価から計算したものであり、各筆ごとに時価を計算しているわけではない）に達しており、早急に対応する必要がある。

（結果）

長野市以外の個人名義の土地については、登記名義人（相続があれば相続人）に対して所有権移転登記手続請求をすべきである。

売買で長野市が取得しているにもかかわらず登記できないまま現在に至っている事態は書類の管理、保管、引継ぎなどに問題があると言わざるを得ない。

（12） その他

【旧児童センター建設予定地】

所在地：長野市大字西長野

地積：63.55 m²

台帳価格：3,216 千円

(現状)

隣接する長野市大字西長野の 333.5 m²について、公募物件として売却に供したところ、平成 15 年 10 月契約により第三者への売却が決定し、契約どおり売却が完了して現在に至っている。しかし、この売却に関しては公募当時から上記の残地が設けられており、その残地は隣接する民家との間に幅 1 m ほどの通路と思われる部分である。現地を確認すると、確かに隣家の通路として利用されていると思しき状態であるが、水路が通っている訳でもなく、また残地すべてが通路として利用されておらず、現在当該土地を所有している者の駐車場の一部に使われているようにも見受けられる。

このため、この通路部分を残地にした理由を管財課に照会したところ、記録がなく理由が不明であるとのことであった。

(意見)

残地を残した理由を確認し、特に理由が無ければ現在利用している者を特定し、売却することが望まれる。

普通財産の貸付に関する事項

1. 普通財産の貸付実績

普通財産の貸付実績は以下のとおりである。

普通財産貸付実績

(単位:円)

	区分	平成16年度			平成17年度			平成18年度		
		件数	面積	金額	件数	面積	金額	件数	面積	金額
土地	国	4	2,136.80	4,676,731	5	3,880.21	3,806,705	5	3,880.21	3,508,135
	県	32	49,925.98	23,849,390	29	47,316.90	23,580,215	29	47,316.90	29,820,268
	公共的団体	272	383,884.65	28,859,670	275	385,233.53	27,524,200	268	375,234.86	28,623,454
	その他団体	47	1,074,897.57	47,657,859	54	1,077,439.46	51,396,026	58	1,084,710.39	53,513,214
	個人	59	30,913.46	4,285,459	74	31,957.73	4,846,613	67	29,771.10	2,932,433
	一時貸付	38	48,679.13	3,696,564	61	56,104.68	13,977,063	57	19,032.20	8,221,226
	計(A)	452	1,590,437.59	113,025,673	498	1,601,932.51	125,130,822	484	1,559,945.66	126,618,730
	電柱等(B)	777		1,079,856	767		1,052,458	767		1,064,287
計(A+B)	1,229	1,590,437.59	114,105,529	1,265	1,601,932.51	126,183,280	1,251	1,559,945.66	127,683,017	
建物	国	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	県	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	公共的団体	19	10,991.11	424,523	14	3,205.27	424,523	14	3,205.27	424,620
	その他団体	1	51.55	0	1	51.55	0	1	51.55	0
	個人	0	0.00	0	0	0.00	0	3	372.01	228,000
	一時貸付	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	計	20	11,042.66	424,523	15	3,256.82	424,523	18	3,628.83	652,620

	区分	平成19年度			平成20年度		
		件数	面積	金額	件数	面積	金額
土地	国	8	6,760.01	8,666,776	8	6,760.01	8,159,260
	県	30	43,216.21	28,378,550	29	37,378.08	26,737,739
	公共的団体	339	6,309,409.46	21,517,092	341	6,308,779.98	20,020,833
	その他団体	23	1,009,398.39	40,397,394	24	1,008,665.08	39,363,067
	個人	67	73,645.75	5,480,224	65	74,158.93	3,281,895
	一時貸付	55	11,768.33	7,750,900	125	71,581.11	7,805,899
	計(A)	522	7,454,198.15	112,190,936	592	7,507,323.19	105,368,693
	電柱等(B)	771		1,081,724	777		1,083,290
計(A+B)	1,293	7,454,198.15	113,272,660	1,369	7,507,323.19	106,451,983	
建物	国	0	0.00	0	0	0.00	0
	県	0	0.00	0	0	0.00	0
	公共的団体	17	10,693.66	424,620	16	3,533.66	336,270
	その他団体	0	0.00	0	0	0.00	0
	個人	1	88.26	120,000	1	88.26	112,968
	一時貸付	0	0.00	0	0	0.00	0
	計	18	10,781.92	544,620	17	3,621.92	449,238

2. 無償貸付・低額貸付に関する問題点

長野市財務規則第 151 条（普通財産の貸付料）第 1 項の規定により、長野市が所有する普通財産の貸付料の額は、市長が別に定めるところによるものとする と定められており、その具体的な貸付料算定基準が「普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準」（平成 20 年 3 月 31 日市長決裁、以下「貸付基準」とする）により明らかにされている。原則として、長野市が所有する普通財産はこれらの規定に基づき、有償にて賃借人に貸付けられるべきであるが、長野市市有財産条例第 4 条により、公共性や災害等の事情に鑑みて無償又は減額貸付を行う例外規定が設けられている。また、当該条例は「普通財産の減額貸付に関する事務取り扱い基準（平成 20 年 3 月 31 日市長決裁、以下「減額基準」という。）」が別途設けられており、同条第 1 項第 1 号及び 3 号の具体的な取り扱い例が明らかにされている。

したがって、例外的取り扱いである普通財産の無償又は減額貸付に関しては市民負担の公平性の観点からも厳格な適用が求められる。以下普通財産の無償又は減額貸付に関する問題点を掲げる。

（1）長野市市有財産条例第 4 条第 1 項第 3 号の適用について

長野市市有財産条例第 4 条には、その第 1 項第 1 号において公共公益目的、同項第 2 号において災害等被害者支援目的による普通財産の無償又は減額貸付可能な該当項目が定められており、同項第 3 号においては第 1 号及び第 2 号該当事例のほか市長において特に必要があると認めるときに普通財産の無償又は減額貸付が可能である旨定められている。

この規定に基づき、無償又は減額貸付を行う場合は同項第 1 号から第 3 号のいずれの規定に該当するのかが使用貸借契約において明確にしている。

減額基準は当該規定の具体的適用事例を明確にし、事務処理の円滑化を図る目的で設定された。そもそもこの基準が存在しないことになると、同項第 3 号適用の案件はすべて市長決裁が必要となってしまう、事務的にも非効率なため減額基準に該当すれば課長権限等において同条の適用ができるようにしたものであり、認容できるものである。

しかしながら、減額基準に規定する長野市市有財産条例第 4 条第 1 項第 3 号関係は「その他、市行政の推進に当たり特別な事情があり、市有財産を無償又は減額して貸付する必要がある場合は個別に減額割合を決定し減額貸付を行うことができる。」と定められており、十分な個別事情の検証や判断が必要である。

（結果）

減額基準に規定する長野市市有財産条例第 4 条第 1 項第 3 号関係は、具体的かつ機械的に判断できる同 ~ 規定の項目とはその内容を異にしている。この について まで 市長決裁が不要となれば本来の決裁権限者である市長の権限をその他の者に持たせることになり、当該条例の趣旨に反する。無償貸付の理由、事情等を明確にした上で市長決裁を受けることが必要である。

下記案件は同 を根拠とした無償貸付物件の具体例である。

社会福祉法人

減額基準に規定する長野市市有財産条例第4条第1項第1号関係 において、社会福祉法人が、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の施設の用途に使用する場合は、貸付料の2分の1を減額できるとされているが、下記物件は同減額基準に規定する長野市市有財産条例第4条第1項第3号関係を根拠として無償貸付とされている。

【特別養護老人ホーム敷地】

所在地：長野市大字富竹
地積：3531.72 m²
財産区分：普通財産
台帳価格：79,569 千円
貸付先：社会福祉法人
目的：特別養護老人ホーム敷地
貸付面積：3531.5 m²

「普通財産の無償又は減額貸付」基準：第4条第1項第3号

貸付理由：福祉の向上及び、当施設の建設に伴う経過（厚生課）を考慮。

「老人福祉法にもとづく老人福祉施設設置に伴う用地の借用について」において、地方公共団体から貸与されて社会福祉施設を建設する用地は原則として無償を条件としていた。

（意見）

特別養護老人ホームを設置する場合についての資産要件は現在緩和されており、施設用地について、民間からの賃借も認められている。

したがって、この理由だけでは無償とすることはできないと考えられるため、資産要件の緩和以降に設立された法人と不公平が生じないような理由が必要であろうと思われる。

【雑種地（松代町東条）】

所在地：長野市松代町東条
地積：238.92 m²
財産区分：普通財産
台帳価格：6,441 千円
貸付先：社会福祉法人
貸付面積：176.11 m²

「普通財産の無償又は減額貸付」基準：第4条第1項第3号

貸付目的 焼却炉及び堆肥置き場等の敷地として借受申請

貸付理由 当団体が福祉の向上に貢献している法人であり、また、養護施設の一部として利用していることを考慮。

（意見）

現在駐車場として利用されている可能性があるため契約内容を見直すべきである。

【社会福祉法人貸付地】

所在地：長野市川中島町今井

地積：958.53 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：19,985 千円

貸付先：社会福祉法人

貸付面積：958.53 m²

「普通財産の無償又は減額貸付」基準：第4条第1項第3号

貸付目的：授産施設敷地として借受申請

貸付理由：知的障害者の働く場（授産施設）を建設、運営し、以って長野市南部地区の知的障害者の自立を支援する。

（意見）

他の公有財産の有償貸付を受けている社会福祉法人との相違点は何かを明確にすべきである。

【旧上駒沢教職員住宅（建物）】

所在地：長野市大字上駒沢

建物面積：894.24 m²

建築年月：昭和43年3月

取得価格：24,326 千円

貸付先：社会福祉法人

貸付面積：278.24 m²

「普通財産の無償又は減額貸付」基準：第4条第1項第3号

貸付目的：社会福祉施設として借受申請

（意見）

他の公有財産の有償貸付を受けている社会福祉法人との相違点は何かを明確にすべきである。

その他

【旧篠ノ井支所通路】

所在地：長野市篠ノ井御弊川

地積：84.62 m²

台帳価格：3,108 千円

（現状）

保育園の移転に伴い、長野市において用地買収を進めたところ、第三者（特定可能）の所有するその者の通路利用部分を買収する必要が生じた。その買収に関しては、その者がその通路部分をその後無償借受することが条件であったため、その条件に沿って現

在に至るまで無償貸付としている。

【旧中央消防署分署】

所在地：長野市大字長野

地積：195.05 m²

建物貸付面積：147.65 m²

台帳価格：未算定

(現状)

元々は消防署の分署が存在し、用途廃止後未利用物件となった後、障害者社会復帰訓練・地域生活支援を行う民間組織より当該施設使用希望に関する市長陳情があった。その陳情に基づき、土地に関しては有償にて、建物に関しては無償にて貸付を行っている。

【原野(高原そ菜農場)】

所在地：長野市大字上ヶ屋

地積：624 m²のうち 103.87 m²

台帳価格：264 千円

(現状)

芋井村(大正5年頃)から地区住民の先代がこの地籍の目印として祠を建立し、通行者の安全を図ったものと言われており、芋井村当時の理事者からこの土地に関して永代無償使用の約束をしていたとのことから昭和63年当時に使用貸借契約を締結し現在に至っている。

【塩崎貸付地】

所在地：長野市篠ノ井塩崎

地積：588.42 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：9,626 千円

貸付先 区長

貸付面積 588.42 m²

(現状)

区民公民館建設に伴い、区民公民館建設予定地を耕作していた者が代替地としてこの敷地を耕作するようになった。

(意見)

現在の公民館敷地は別にあり、過去にこの土地が地区公民館敷地等として利用されていても現在は公共的に利用されているわけではないので有償貸付が原則と考える。

(2) 宗教施設として認定される可能性が高い設置物が設置しされている市有地の無償貸付

施設名	地積	現地調査	台帳価格
保育園（貸付）	402 m ²	平成15年調査	14,262 千円
社地（信更町安庭）	1,054 m ²	平成15年調査	4,900 千円
寺院敷地	49 m ²	平成16年調査	568 千円
旧芋井小学校冬期分校	3,190 m ²	平成15年調査	19,999 千円
雑種地（安茂里）	198 m ²	平成15年調査	1,188 千円
旧神社敷地	912 m ²	平成14年調査	22,738 千円
合計	5,804 m ²		

地積については1 m²未満を四捨五入している

平成 22 年 1 月 20 日最高裁判所は市有地を無償で宗教施設に提供している事案について憲法違反の判決を下した。

その概要は以下のとおりである。

(設置物の状況)

- ・地域の集会場である会館が建っている一角に神社の祠が設置され、鳥居（幅 4.5m）及び地神宮が設置されている。
- ・設置物の所有者は連合町内会。
- ・神社の管理は、神社付近の住民らで構成されている氏子集団。
- ・祭事は年 3 回。

(判決)

- ・鳥居、地神宮、「神社」と表示された会館入り口から祠に至る本件神社物件は、一体として神道の神社施設に当たるものと見るほかない。
- ・また本件神社で行われている諸行事は、地域の伝統的行事として親睦等の意義を有するとしても、神道の方式にのっとり行われているその態様にかんがみると、宗教的な意義の希薄な、単なる世俗的行事にすぎないということとはできない。
- ・本件神社物件を管理し、上記のような祭事を行っているのは、本件利用提供行為の直接の相手方である本件町内会ではなく、本件氏子集団である。本件氏子集団は、町内会に包摂される団体ではあるものの、町内会とは別に社会的に実在しているものと認められる。そして、この氏子集団は、宗教的行事等を行うことを主たる目的としている宗教団体であって、寄附を集めて本件神社の祭事を行っており、憲法 89 条にいう「宗教上の組織若しくは団体」に当たるものと解される。
- ・以上のような事情を考慮し、社会通念に照らして総合的に判断すると、本件利用提供行為は、市と本件神社ないし神道とのかかわり合いが、我が国の社会的、文化的諸条件に照らし、信教の自由の保障という制度の根本目的との関係で相当とされる限度を超えるものとして、憲法 89 条の禁止する公の財産の利用提供に当たり、ひいては憲法 20 条 1 項後段の禁止する宗教団体に対する特権の付与にも該当すると解するのが相当である。

もとより以下に例示する長野市の場合と今回最高裁判所の判決の対象になった宗教施設とは異なる点もあり、市有地への設置物が宗教施設と断定されるものかどうかは不明

である。しかし、類似点も多いと思われ、長野市の対応として、憲法第 89 に違反しているとの印象を与えないような策を進んでとることが必要である。

【保育園（貸付）】

所在地：長野市大字大豆島

地積：1889.98 m²（このうち、 の 402 m²中に鳥居等が設置されている）

財産区分：普通財産

台帳価格：67,056 千円

各筆明細は以下のとおりである。

住所	地積	利用状況
大字大豆島	1,346.98 m ²	保育園に無償貸付
大字大豆島	402.00 m ²	神社が鳥居等の施設を設置
大字大豆島	112.00 m ²	保育園に無償貸付
大字大豆島	29.00 m ²	保育園に無償貸付
合計	1,889.98 m ²	

このうち には、以下に掲げた写真にあるように神社の鳥居が設置されているが、契約は締結されておらず、無償で市有地を使用させている状態である。



なお、管財課の説明によれば、市有地に隣接する土地を神社が所有しており、この土地の一部を公園用地として、長野市が神社から無償で借り受けているとのことである。

借り入れ契約書の相手先（貸主）は下記の連名となっている。

神社 宮司

神社 祭典長

神社 土地管理者区長

貸付物件

所在地	区分	面積	所有者
長野市大豆島	宅地	0.18ha	神社

(結果)

長野市が宗教施設として認定される可能性が高い設置物が設置しされている土地を無償で貸付けているのは問題である。宗教施設と認定される可能性のある設置物が設置されている土地を神社に売却したり、有償賃貸にしたり、公園の部分と宗教施設が設置されている部分を交換するなどして、市有地が宗教施設と認定される可能性のある設置物の用地として無償で貸付けられている状態を解消する必要がある。なお、神社に対して譲渡する場合や有償賃貸にする場合は、神社から無償で賃貸している土地について有償賃貸に改める必要がある。

(意見)

公園について実際の利用状況を把握する必要がある。保育園の開園時には、保育園関係者しか利用できないように見える。

【社地（信更町安庭）】

所在地：長野市信更町安庭

地積：2084.79 m²（このうち、1053.79 m²部分が神社敷地として使用されている）

財産区分：普通財産

台帳価格：9,694 千円

（現状）

境界未確定地である。

平成 16 年の普通財産現地調査書では神社敷地(1053.79 m²)及びグラウンドとして利用されており、現地視察した結果も同様であった。

以下に掲げた写真にあるように神社敷地には鳥居等の設置物が設置されている。社地については、手書きの公有財産台帳には、神社について区長へ無償貸付、契約書なしと記載されており、無償で市有地を使用させている状態である。



登記簿によると土地の所有権は当初の地区名義から長野市に移転している。管財課の調査によれば、地区の要望により長野市がグラウンドを建設してゆくなかで長野市に寄附された可能性が高いとしている。

同じ神社敷地であっても別台帳の【神社敷地】(長野市信更町安庭 19 m²)の登記は更科郡更府村安庭であり所有権未確定地とされている。

(結果)

長野市が宗教施設として認定される可能性が高い設置物が設置されている土地を無償で貸付けているのは問題である。宗教施設と認定される可能性のある設置物が設置されている土地を神社に譲渡したり、有償賃貸にしたりする必要がある。土地取得の経緯を再調査し、神社敷地が長野市に寄附されたものであれば、神社の管理者に譲与することも検討する必要がある。仮に過去に寄附受納しているとすれば、そもそも宗教施設として認定される可能性が高い設置物が設置されている土地の寄附を受納したことが問題である。

また、グラウンドには遊具もあり安全管理上の問題もある。このため、地区と使用貸借契約を結ぶべきである。

【寺院敷地】

所在地：長野市篠ノ井山布施

地積：471 m²(このうち、 の 49 m²部分が寺院敷地として使用されている可能性がある)

財産区分：普通財産

台帳価格：5,463 千円

各筆明細

住所	地積	登記名義人
篠ノ井布施	198 m ²	山村山
篠ノ井布施	224 m ²	山村山
篠ノ井布施	49 m ²	長野市
合計	471 m ²	

平成 16 年の普通財産現地調査書では、 は所有権未確定地と報告されている。 は市有地と報告されている。 は宗教法人の施設の敷地となっており、現在も同様である。宗教法人と契約は締結されておらず、無償で市有地を使用させている状態である。

管財課の調査によれば、宗教法人が所有していた体育施設の土地と長野市の土地を交換し寺が所有権移転登記を失念している可能性がある(寺側の主張)ということであるが、長野市には土地の交換に関する書類が保存されていない。

(結果)

寺の敷地について長野市所有の経過を明確にし、長野市の土地であれば、宗教法人に売却するか有償賃貸する必要がある。

(意見)

当初管財課とのヒアリングで航空写真と地番図がずれている可能性があるとの指摘を受けた。このため、正確な位置は不明であるが、宗教施設である寺の施設の敷地が市有地かどうか、現地調査時に慎重な対応が必要であった。

【旧芋井小学校冬期分校】

所在地：長野市大字上ヶ屋

地積：3189.77 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：19,999 千円

契約形態：無償使用、契約未締結

(現状)

市有地内に神社が存在する。公道沿いの鳥居をくぐるとその先に石階段があり、登り切ったところにもう一つ鳥居がある。その鳥居をくぐった先に神社舎(小規模のものである)や石碑等が存在する。



(結果)

宗教施設と認定される可能性のある設置物が設置されている土地を神社に売却するか有償賃貸する必要がある。

【雑種地(安茂里)】

所在地：長野市大字安茂里

地積：198 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：1,188 千円

(現状)

平成 15 年の普通財産現地調査書では問題なしと記載されているが、写真では墓地として利用されており、現地視察の結果は、普通財産現地調査書の写真と同様であり比較的整備されている墓地が存在している。周辺の土地は宗教法人の土地であり、墓地は寺に管理されている可能性がある。

(結果)

市有地の位置を特定して、墓地の場所が市有地であれば、墓地の管理者に売却すべき

である。

【旧神社敷地】

所在地：長野市篠ノ井塩崎

地積：911.76 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：22,738 千円

(現状)

平成 14 年の現地調査書では旧神社敷地となっている。明治 41 年の神社合併により更地化。以後普通財産として塩崎村から篠ノ井市、長野市へ引継と記載されている。

現地視察の結果、現在も 14 年調査時と同様で神社の鳥居、祠、石碑等が設置されている。なお神社の鳥居には神社名は書かれていない。



この土地に関しては平成 12 年包括外部監査で指摘されており、指摘事項に対する改善措置の概要は以下のとおりである。

「隣接者の占有状態となっている 2 筆については、処分相手として他社の選定が困難であるため、占有者へ売り払いを検討中。

神社の設置物のある部分は移設に対して地元の同意が得られないため、処分は困難、また、占用物がある状況及び長野市の公園計画から、公園緑地課所管の公園にすることも困難。同地区内には通常管理にも注意を要する長野市指定の保存樹木や祠、鳥居等地元に関係する施設があり、活用は公園等公共目的に限定される。地縁団体への譲渡を検討していきたいが、地元区民は法人化されておらず、借受について要望があるため、当面は他公共団体(区)が公園として公共用に供する財産として位置づけ無償貸付する予定。」

(結果)

現在に至るまで、地元区と契約はなされておらず、措置は実行されず放置されている。措置を実行する必要がある。

宗教的な行事が行われているかは不明であるが、鳥居(神社名は書かれていない)祠が設置されており、設置物から宗教施設の外観を有している。

設置物の移設が困難であるのならば、状況に応じて地元区に対して売却するか有償貸付する必要がある。

(3) 無償貸付に関する個別検討

監査人が検討した結果、同じ使用目的であっても減額しているもの、免除しているものなど複数の対応が見られた。減免しているものについては、個々の減免理由や減免に至った経緯等があり、すべての減免の妥当性を否定するものではないが、使用目的や施設の目的が同じ場合に、減免率が異なることは原則としてはないはずである。実際には混在するものが把握されたので、個別の問題点について指摘するとともに、市民に対する情報提供の意味から、使用目的別に減免等区分摘要の状況についてについて報告する。

特定の社会福祉法人への無償貸付について

減額基準に規定する長野市市有財産条例第 4 条第 1 項第 1 号関係 において、社会福祉法人が、社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の施設の用途に使用する場合は、貸付料の 2 分の 1 を減額できるとされ、さらに同減額基準に規定する長野市市有財産条例第 4 条第 1 項第 3 号関係 において、市の施策、事業推進に寄与すると認められる社会福祉事業の用途に社会福祉法人が使用する場合は、無償貸付を行うことができると規定されている。

この の対象として想定されているのは長野市社会事業協会と長野市社会福祉協議会の 2 会についてのみとのことであり、基本的にはこれ以外の社会福祉法人は の対象にならないとのことであり、当該 2 会以外の社会福祉法人が無償貸付を受けるには長野市市有財産条例第 4 条第 1 項第 3 号関係 適用が必要となる。

(意見)

上記2会について実際無償貸付となっている物件があるが、この2会のみが長野市市有財産条例第4条第1項第3号関係の適用対象となる明確な理由が存在しない、他の社会福祉法人に対する普通財産の有償貸付事例と比較してどのように市の施策、事業推進に寄与しているのか、他の社会福祉法人との違いを明らかにすべきである。

一例として、以下の貸付物件が存在する。

【旧松代東条教職員住宅】

所在地：長野市松代町東条
地積：248.64 m²
台帳価格：接道なく未算定
貸付先：長野市社会福祉事業協会
貸付面積：248.64 m²
「普通財産の無償又は減額貸付」基準：第4条第1項第3号
貸付目的：駐車場及び駐輪場

組織、法人格による公共性判断と無償貸付について

長野市市有財産条例第4条第1項第1号には普通財産に関して「他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する場合」に無償又は減額貸付が可能である旨規定されている。この規定に照らして疑問のある貸付物件が存在する。公共的又は公益的な用途である理由を具体的に記載すべきである。

【旧川柳小学校】

所在地：長野市篠ノ井二ツ柳
地積：191.62 m²
台帳価格：3,472 千円

(現状)

この敷地のうち、106.17 m²を有線放送電話農業協同組合が電柱置場として使用しているが無償貸付となっている。この無償貸付根拠は減額基準に規定する長野市市有財産条例第4条第1項第1号関係（公共的団体が、自ら行う産業、文化又は厚生を目的とした地域振興のための公共的又は公益的な用途に使用する場合の無償貸付）であり、農業協同組合が公共的団体に該当するという行政実例を理由としている。

確かに協同組合のうち農業協同組合、森林組合、漁業協同組合等は公共的要素を多分に具備すると考えられるが、広く世界に及ぶ通信網を発展させている企業体もあるなかで、一部地域のみを通信サービス提供エリアとしている同組合を農業協同組合であるという理由のみで上記根拠により無償貸付とする明確な根拠が存在するか、疑問のあるところである。

(結果)

当該組合以外にも同様の根拠により無償貸付しているケースがあるため、農業協同組合が行う有線放送事業に関して公平性は保たれているが、当該組合が、自ら行う産業、文化又は厚生を目的とした地域振興のための公共的又は公益的な用途であると判断する理由を具体的に記載すべきである。

【有線放送本部施設敷地】

所在地：長野市篠ノ井御幣川

地積：661 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：22,619 千円

第4条第1項第3号

(現状)

筆界未確定地。

所有者は青年学校組合。学校組合名義の土地 442.99 m²を長野市が有線放送電話農業組合に貸付けている。登記上の所有者は学校組合のため、長野市として所有権移転登記ができない。

貸付先：有線放送電話農業協同組合

貸付面積：442.99 m²

第4条第1項第1号

起案提出日 昭和61年4月

貸付理由：別紙のとおり申請がなされたからと記載されているのみで具体的な理由が記載されていない。

(結果)

長野市名義の土地でないので、長野市の土地として認識してよいのか事実関係を調査すべきである。

貸付の申請書には無償貸付の理由が記されていない。青年学校組合が、自ら行う産業、文化又は厚生を目的とした地域振興のための公共的又は公益的な用途である理由を具体的に記載すべきである。

【福祉企業センター及び旧東条小プール敷地】

所在地：長野市松代町東条

地積：2386.583 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：46,490 千円

貸付先：有線放送電話農業協同組合

目的：有線放送本部敷地及び車庫

貸付面積：800.51 m²

「普通財産の無償又は減額貸付」基準：第4条第1項第1号

無償貸付の理由：建物敷地等組合長理事より借用申請書が提出されたとある。

(結果)

当協同組合が、自ら行う産業、文化又は厚生を目的とした地域振興のための公共的又は公益的な用途である理由を具体的に記載すべきである。

【旧曾峰第1公園】

所在地：長野市豊野町蟹沢

地積：990 m²

台帳価格：記載なし

(現状)

当該土地は現在独立行政法人鉄道建設運輸施設整備支援機構へ貸付けられている。当該土地は新幹線高架敷地であり、工事終了後売却されることになっている。この短期間の貸付は無償貸付であり、その根拠は減額基準に規定する長野市市有財産条例第4条第1項第1号関係（地方公共団体その他公共団体が、公共的な用途に使用する場合の無償貸付）となっている。

(結果)

無償根拠について、使用者＝独立行政法人であることであるならば、長野職業訓練センター（所在地：長野市大豆島）も使用者が独立行政法人雇用能力開発機構であるにもかかわらず有償貸付であるため、公平性に問題がある。無償貸付とする正当な理由が存在しないならば早急に改善すべきである。

スポーツ、娯楽に関する施設の無償貸付等について

公有財産台帳を監査した結果、スポーツ関係施設用地の無償貸付について疑問のあるものが存在する。

【岡田沈砂池】

所在地：長野市篠ノ井岡田

地積：7206 m²

台帳価格：27,166 千円

(現状)

この敷地上にアーチェリー場が存在しており、施設が老朽化しているなどの理由により長野市としては利用者に対し特に使用料等を徴収していない。

(意見)

利用者負担の問題である。他のスポーツ関係施設との比較による市民負担公平性の問題等から鑑みて利用者における無償負担が適切か否か検討することが望まれる。

【原野（ゴルフ場）】

所在地：長野市篠ノ井有旅

地積：304 m²

台帳価格：1,228 千円

(現状)

ゴルフ場を経営する民間企業に賃貸していたが、現在その賃貸借契約は終了している。しかし、現在も当該企業がゴルフ場用地として使用しているため、事実上無償使用状態となっている。

(結果)

現在もゴルフ場用地として使用されているにもかかわらず賃貸借契約が終了したのか理由を明確にし、その上で再度賃貸借契約締結の上有償貸付とすべきである。

【厩舎】

所在地：長野市若里 6 丁目

地積：土地 817.41 m²

台帳価格：33,799 千円

建築面積：建物 168.26 m²

(取得価格 10,225 千円)

財産区分：行政財産

(現状)

長野市土地開発公社の若里工業団地造成事業に伴い、公社との交換契約により交換した土地。現在、土地、建物を長野市馬術連盟が厩舎として利用しているが、使用料は免除されている。

(結果)

現在長野市馬術連盟が使用しており、行政財産とする理由が明確でない。行政財産とは長野市財務規則第 135 条 において市において、(1)市の事務又は事業の用に供し、又は供するものと決定したもの、(2)市において、公共の用に供し、又は供するものと決定したものとされている。行政財産としておく明確な理由がなければ用途廃止して普通財産に変更すべきである。

また、使用料免除の理由が不明である。使用許可に際しての当時の起案書、行政財産使用許可書及び協定書には無償の理由が書かれていない。特定の団体への補助に見えるため、免除の理由が明確でない場合は使用料を徴収する必要がある。

私設公民館敷地の無償貸付について

減額基準（長野市市有財産条例第 4 条第 1 項第 1 号関係）において、住民自治団体が、自らの集会施設の用途に使用する場合は、貸付料の 2 分の 1 を減額することができる旨が規定されており、さらに、減額基準（長野市市有財産条例第 4 条第 1 項第 3 号関係）において、特定の公共的目的をもって寄附又は帰属された財産を、住民自治団体等の公共的団体がその目的の用途に使用する場合は無償貸付とすることができる旨も併せて規定されている。

したがって、地域住民の希望によって設置された公民館等（私設公民館等）については、長野市において原則貸付料の 2 分の 1 を使用料として徴収し、その財産が地区住民等からの寄附によって長野市が所有するものであれば無償貸付とすることができることとなる。

しかし、下記私設公民館等敷地については上記規定に該当しないにもかかわらず貸付料の徴収が行われていない。なお、有償貸付の場合借地権に関する問題も同時に発生するが、この件に関しては113ページに記載する。

(結果)

これらの敷地は減額基準に適合しないため、賃貸借契約を締結し有償貸付すべきである。

【旧七二会小学校五十平分校】

所在地：長野市七二会乙

地積：2437.05 m²

台帳価格：7,774 千円

(現状)

上記土地上に地区住民が利用する「生活改善センター」が存在する。

【旧南堀東遊園地】

所在地：長野市大字南堀

地積：351.85 m²

台帳価格：15,808 千円

(現状)

現在当該敷地には地区住民が利用する集会所及びその駐車場が存在する。

【福祉企業センター及び旧東条小プール敷地】

所在地：長野市松代町東条

地積：2386.583 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：46,490 千円

(現状)

区長に地区公民館敷地として貸付けられている。

貸付面積：313.12 m²

(4) 使用貸借契約の自動更新時の問題

長野市市有財産条例第4条第1項第1号又は第3号適用の無償貸付物件で、減額基準制定前のもののうち、その契約期間満了に関して自動更新がなされるものについては旧契約のまま更新されている。これらの契約は減額基準が存在する前の契約であるため、同条項の第1号から第3号までの該当条文のみが契約書に記載されている(例：皆神台宅地分譲残地)

しかし、減額基準制定後の当該契約においては、該当条文のみならず減額基準の根拠条文を明確にしている。また管財課においては減額基準制定前の当該契約においても減額基準の該当条文を明確にしている。

(結果)

減額基準の根拠条文を明確にしていない契約については、契約更新時において減額基準の該当条文を織り込んだ契約を締結すべきである。

3. その他の普通財産貸付に関する問題点

(1) 駐車場用地等として貸し付けている土地の貸付料が妥当でない場合

【長野駅西口用地】

所在地：長野市南千歳
地積：1651.34㎡
財産区分：普通財産
台帳価格：150,585千円

平成21年度の正面路線価で算出した評価額：正面路線価格 90,630×1651.34 ㎡ = 149,660千円

(現状)

区へ有償貸付されている土地で、当該土地を協同組合である振興会(現商店会)が月極め駐車場として外部に貸付けている土地である。

(貸付の経緯)

土地区画整理事業に伴い、土地区画整理事業期成同盟会と区画整理事務所との協議により、事業の円滑な推進を図るため、土地開発事業会計所有地を期成同盟会へ貸付けるよう区画整理事務所より依頼があり、昭和51年度仮換地指定のあった土地を昭和52年より有償で貸付けたものである。

平成元年度に換地処分が終了したことに伴い、同盟会より区へ貸付先が変更となった。

貸付の理由としては、区画整理事業の推進に尽力を尽くし、土地を提供されているためとされている。また、区画整理時に長野市と区の間には換地面積の約10%(現在の貸付地)を駐車場として格安で賃貸するとの約束があったとされている。

この契約では貸付先は区長になっているが、駐車場の管理・運営は区では困難であるため、協同組合である振興会(現商店会)へ管理委託している。

表1は長野市の区に対する貸付料、表2は当該駐車場の推定概算収入(年間最大)を示したものである。

表1

貸付契約について(平成21年)

貸付先	賃料算定方法	年間賃料
区長	固定資産税評価額 4 / 100	6,023千円

普通財産貸付料算定基準の算定

表2

当駐車場の推定概算収入(利用可能台数、駐車料は長野市から入手した資料による)

利用可能台数 1	駐車料(1ヶ月当たり1台) 2	年間最大利用料収入 (最大)
83台	12,000円	11,952千円

1 駐車場図面より

2 平成13年の区との「会議録」より

区では、管理経費を考慮しなければ、年間最大で6,000千円(表1、表2より11,952千円 - 6,023千円 = 5,929千円)近い差益を見込めることになる。

従来貸付契約は、長野市から月6,000円/台で借り、月12,000円/台で貸付というものであったが、平成14年より固定資産税評価額基準に変更している。これにより貸付料は変更されたが、区に計上される差益の金額はほとんど変わっていない。

区画整理事業の場合は土地収用の場合と異なり、減歩そのものに対する金銭による補償は行われないのが原則である。これは、事業のために減歩を課されて土地の評価(土地の経済的価値ではなく施工者が算出した評価点)が地積の減少分下がっても、事業の完成による「土地利用の増進」があるので、結果としては事業前と同じ評価となって財産権を侵害しないという考え方による。したがって、必要な駐車場用地が確保できなくなったのであっても、せいぜい代わりになる駐車場用地を確保してもらえば十分であり、上記のように多額の差益を生む契約形態にする必要はない。

(結果)

貸付料の見直しが必要である。長野市財務規則第151条では「普通財産の貸付料の額は、市長が別に定めるところによるものとする。」とされており、現在の年間貸付料は固定資産税評価額の4/100(貸付料算定基準)であるが、市政の推進にあたり特別な事情があり、基準以外の方法で貸付料を定める必要がある場合は、個別に市長の決裁を得て算定することができる」とされている。また、第152条第2項の普通財産の貸付契約書案で記載しなければならない事項として、第三者に使用させ、又は担保に供してはならないことが定められており、転貸は原則として禁止されている。したがって、賃借人が有料駐車場として使用するための土地の貸付は想定していないように考えられる。にもかかわらず長野市から賃借した土地を駐車場として貸付けた結果、多額の差益を生むような貸付料が設定されているのは問題である。

この契約は昭和52年から通算すると、30年以上継続しているが、差益の部分が市有地の又貸しを原因とする特定の団体の利益となっており、公平性を欠いていると言わざるを得ない。

有料駐車場としての利用を認めるならば、市有地の貸付を一般競争入札して貸付先を決定することも考えられる。

また、貸付の相手先と管理運営先が異なる点については、今後区と協議し実態に即した貸付にしたいとしているが、管理責任及び収益の帰属が曖昧であり、早急に対応すべきである。

【鶴賀用地（普通財産）】

所在地：長野市大字鶴賀

地積：2616.88㎡

財産区分：普通財産

台帳価格：162,769千円

(現状)

社団法人長野市開発公社(以下開発公社)駐車場委託宅地委託地 1,500㎡の他、公園管理事務所の資材置場及び生涯学習課貸付地等として利用されている。

このうち開発公社との駐車場業務委託地は、長野市職員の駐車場として利用されており、業務契約の内容及び当該駐車場の概要は、表1、表2のとおりである。

表1

契約内容

業務委託料	利用料の帰属	運営経費	長野市への納付金
無償	開発公社の収入	開発公社の負担	徴収した利用料の1/2に相当する額を納付金として長野市に納入

表2

委託施設の内容

面積	種別	区画数	利用料
1,500㎡	月極め	53	8,000円(月額)
	臨時	20	1,000円(日額)

利用料金は近傍類似の賃貸実例による。

近傍類似の賃貸価格

臨時駐車場の休日を考慮し、稼働日を月20日として計算して概算の年間の利用料収入は9,888千円 1となる。この1/2を長野市へ納付すると、管理経費を考慮しなければ開発公社の差益は4,944千円(9,888千円×1/2)となる。

$$1 \quad 8,000円 \times 53台 \times 12カ月 + 1,000円 \times 20台 \times 240日 = 9,888千円$$

実際の平成20年度の利用状況及び収入金額は表3の通りであり、3,485千円(6,971千円×1/2)を納付している。

表3

	利用台数	収入(千円)
月極め	630台	5,040
臨時区画	1,917台	1,917
日割り		14
合計		6,971

(意見1)

【鶴賀用地（普通財産）】の場合、駐車場の経費は概ね固定費と考えられる。駐車場に管理人はいない。また、利用者が主に長野市職員であるため、貸倒れのリスクはほと

んど負わないはずである。駐車料収入の50%を賃貸料とするのは、賃貸料が安すぎるのではないかと考える。

管理実態にあわせた契約が望まれる。

長野市の職員の駐車場であるとすれば駐車場収入は長野市の収入とし、管理経費を固定で支払う方が管理実態にあっているのではないかと考える。

(意見2)

指定管理の駐車場の場合を参考に示すと、長野市は有料駐車場を6箇所設置している。このうち5箇所について指定管理者に管理を行わせているが、「平成21年度長野市長野駅前立体駐車場外4駐車場の管理に関する基本協定書」によれば駐車場の使用料については長野市の収入とされ、指定管理料は固定で管理経費として支払われている。該当する駐車場は下記の通りである。

長野市長野駅前立体駐車場	185台
長野市緑町駐車場	178台
長野市長野駅東口地下駐車場	198台
長野市長野駅善光寺口駐車場	9台
長野市長野駅東口駐車場	16台

表3は、平成20年度の指定管理者の駐車場における長野市の収支と指定管理者の実績である。

この場合、長野市の収入の約1/2が指定管理料として支払われており、【長野駅西口用地】及び【鶴賀用地（普通財産）】の状況と類似するが、これらの駐車場は立体駐車場を含んでおり、更地の駐車場に比べて管理コストの負担が大きく、差益は778千円となっている。

以上のことを考えると【長野駅西口用地】及び【鶴賀用地（普通財産）】の貸付料は公平を欠く結果となっていると考える。

表3

平成20年度指定管理者適用施設モニタリング評価調書

(単位：千円)

平成20年度市の収入		平成20年度指定管理者収支	
歳入		収入	
使用料	169,141	指定管理料	83,430
計	169,141	その他	7,011
歳出		計	90,441
指定管理料	83,430	支出	
その他	16,587	人件費	33,914
計	100,017	光熱水道	27,478
差引	69,124	事業費	23,214
		その他	5,056
		計	89,663
		損益	778

(2) 分譲団地残地の駐車場

若槻団地、神楽橋団地、の2ヶ所については、県が団地造成し、分譲後の残地を長野県から長野市が無償譲与を受けた土地を駐車場として区に無償利用させている。大豆島東団地残地は長野市が団地を造成し、駐車場として無償利用させている。

このうち神楽橋団地については、使用貸借契約を締結しているが、若槻団地及び大豆島団地残地について使用貸借契約書は締結されていない。

いずれのケースも当初どのような取決めであったかを示す資料がない。

平成12年の包括外部監査人に若槻団地について指摘があり、平成13年措置が公表されているが具体的な対策は実行されないまま今日に至っている。

【若槻団地残地】

若槻団地は下記の3箇所であり有料駐車場として利用されている。

[駐車場]

所在地：長野市大字若槻団地
地積：364.46 m²
財産区分：普通財産
台帳価格：17,472 千円
利用状況：駐車場

[緑地（若槻団地）]

所在地：長野市大字若槻団地
地積：96.46 m²
財産区分：普通財産
台帳価格：4,335 千円
利用状況：駐車場

[若槻団地譲与地（若槻団地2）]

所在地：長野市大字若槻団地
地積：172.39 m²
財産区分：普通財産
台帳価格：7,642 千円
利用状況：駐車場、ゴミ集積所
(現状)

駐車場は有償で住民に貸付けられている。

若槻団地の自治会駐車場については、平成12年度の包括外部監査の結果に対して措置が公表されている。内容は下記のとおりであるが、対策は実行されていない。

平成12年度外部監査の措置の内容(平成13年)

「自治会運営の駐車場となっており、現在、5箇所40区画を区で運営中。35年前の土地購入時の費用に含まれているという認識で管理してきた住民感情があるため、草取り、砂利敷、舗装等

それなりにコストを掛けて管理しており、有償化するというには地元区長と協議を重ねてきた当初から抵抗感を抱かれ、2年前から検討してきたものの具体的な貸付方法について結論が出るまでには至らなかった。今後小規模土地の管理を区にまかせて運用するような状況も想定されるため、これら貸付の基準を確立した上で(平成13年度中に策定)、区と再度協議を予定。」とある。小規模土地の管理の基準としては平成13年度中に策定とあり、その内容については、「他地区の類似ケースへの対応にも不公平とならないよう収益性があるか否か、管理コストをかけてきたか否か、区が法人化を前提とするか否かなどの場合に分けた検討が必要。(省略)それぞれの場合の基準を明確化し、市区長会への依頼についても検討すべきものと考えられる。」としている。

小規模土地の管理の基準は現在でも確立されていないし、区長との協議は平成13年9月以降なされていない。

若槻団地の他の譲与地として[若槻団地譲与地(若槻団地1)]及び[若槻団地自治会館]の台帳を閲覧したが、現地調査書では[若槻団地譲与地(若槻団地1)](長野市大字若槻団地 111.96 m²)でも区が使用許可なしでゴミ集積所として使用中と報告され、さらに地元区では使用希望があるが契約を拒絶していると報告されている。

一方[若槻団地自治会館](長野市大字若槻団地 1321.91 m²)では、自治会館及びリサイクルハウス敷地として自治会に貸付けられているが、自治会で資源回収倉庫を設置するに当たり、環境整備第一課(現生活環境課)の補助金を受けるためには地主の承諾が必要となり、自治会長は長野市と使用貸借契約を締結している。長野市は、無償貸付理由を条例第4条第1項第3号関係(特定の公共的目的をもって寄附又は帰属された財産を、住民自治団体等の公共的団体がその目的の用途に使用する場合は無償貸付とすることができる。)としている。県企業局造成後に長野市に譲与されている土地である。

[若槻団地自治会館]と同様に、[若槻団地譲与地(若槻団地1)]についても市は管理責任を明確にするため契約を締結すべきである。

【神楽橋団地】

神楽橋団地では以下の2箇所が駐車場として利用されている。

[神楽橋団地空地(神楽橋1)]

所在地：長野市神楽橋

地積：224.54 m²

台帳価格：13,472千円(平成15年度価格、平成18年度価格は記載なし)

財産区分：普通財産

[神楽橋団地空地(神楽橋2)]

所在地：長野市神楽橋

地積：132.23 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：6,463千円

利用状況：駐車場

(現状)

当初有償貸付であったが、無償貸付の申請があり、検討の結果、当該敷地は県住宅供給公社が団地造成し分譲後の残地を長野市が無償譲与を受けた経過があり、同団地住民は分譲価格に残地分も含まれているのに有償貸付はおかしいという考えがある、同区において地区住民の利便を図るため使用されること、同様の場所がほかにもあり、無償貸付手続中であることを理由に有償の契約を無償の契約としている。

なお、団地住民に有償で貸付けているかは不明である。

【大豆島東団地】

[大豆島東団地残地]

所在地：長野市大字大豆島

地積：1414.79 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：62,151 千円

利用状況：駐車場

(現状)

898.12 m²を駐車場として無償貸付している。

平成 2 年 1 月 31 日から区長に敷地の一部について土地一時使用許可を出している。(毎年更新)。

平成 18 年に管財課に引き継がれているが、使用貸借契約は締結していない。

管財課の説明によれば、区では団地住民に有償で貸付けているとのことである。

(結果)

平成 13 年 10 月に公表された平成 12 年度の包括外部監査の結果に対する措置で、小規模土地の管理の基準としては平成 13 年度中に策定とあるにもかかわらず、いまだに基準が策定されていないのは問題である。

また若槻団地及び大豆島東団地残地については賃貸契約を締結していない。契約を締結する必要がある。

(意見)

条例第 4 条第 1 項第 1 号 では「住民自治団体が、自ら管理する広場やゴミ集積所等の公共的な用途に使用する場合は、無償貸付とすることができる。」とされており、地区が無償で利用できるのは駐車場を公共的用途として利用する場合と考えられ、地区が個人に有償で貸付けている場合の扱いを検討する必要がある。

「若槻団地内駐車場利用地についての区長との協議」(平成 13 年 9 月)では「小規模土地の管理を区に任せて運用するような状況を想定したとき、その土地に対して投資をして管理してきたところと何もせずに管理してきたところを同じに考えてしまうのでは不公平が生じる。今後、持管理コストについてはっきり言及したうえで、当面无償貸付、清算が終わると思われる段階から、有償化をはかるというのも一つの方法ではないか。」としている。

措置状況で示した基準(収益性があるか否か、管理コストをかけてきたか否か、区が法人化を前提とするか否かなどの場合に分けた検討)に照らせば、収益性があれば有償契約になり、有償契約で管理コストをかけてきた場合には、当面无償貸付、管理コストの精算が終わると思われる段階から、有償化、区の法人化を前提とするならば区への譲与が適当ではないのかと考えられる。

無償の状態を継続するのであれば、上記のように、区へ譲与(区は固定資産税を納付)することを検討することが望まれる。

その他駐車場として利用されている分譲団地の残地

浅川学舎台団地

【浅川学舎台団地(分譲団地の残地)】

所在地：長野市浅川東条

地積：345.6 m²

台帳価格：記載なし

財産区分：行政財産

(現状)

地目は宅地と公衆用道路であるが団地と土手の緩衝用の土地が団地住民の駐車場として利用されている。

担当課である住宅課の説明(当時関係した職員の話として)は以下のとおりである。

市が建売分譲した当時は、「駐車場付」ということで売ったとのこと。計画は敷地を南北に細長く区画割し、1棟2戸の長屋形式で平面計画し、駐車場は敷地内に当初から計画せず団地の北端部に計画した。又、当区域は浅川南部地すべり防止区域内であり、地すべり災害の緩衝スペースも兼ねた。建設当時は、市の他の団地で売れ残りが出ている状況から敷地面積を減らし販売価格を抑える目的もあったらしい。

現在団地には駐車場がないため、団地住民全員の駐車場として無償で利用されている。ただし、駐車場として使用させる経緯は示す資料は残されていない。また、使用許可は交付されていない。

(結果)

行政財産とする理由が明確でない。行政財産とは長野市財務規則第135条において市において、(1)市の事務又は事業の用に供し、又は供するものと決定したもの、(2)市において、公共の用に供し、又は供するものと決定したものとされている。行政財産としておく明確な理由がなければ用途廃止して普通財産に変更すべきである。

行政財産を利用するには使用許可が必要である(長野市財務規則146条)。また、普通財産とするならば使用貸借契約を締結すべきである。

(3) 借地権に関する問題点について

長野市が所有する市有地上に、長野市以外の者が所有する建築物等で借地借家法の適用対象となるものが存在している事例がある。管財課より入手した資料によると、以下

のとおりである。

貸付先	貸物件所在地	目的	21年度 路線価	面積 (㎡)	21年度評価額 (単位：千円)
長野労働局	中御所3丁目	公共職業安定所敷地	43,510	1,657.83	72,132
環境省自然環境局	戸隠豊岡	自然保護官事務所敷地	4,070	397.21	1,617
長野中央警察署	安茂里小市3丁目	駐在所敷地	28,240	338.31	9,554
長野中央警察署	大字鶴賀	交番敷地	79,480	26.44	2,101
長野中央警察署	柳町	交番敷地	67,620	113.35	7,665
長野中央警察署	吉田3丁目	交番敷地	50,180	327.27	16,422
長野中央警察署	若穂綿内	駐在所敷地	25,470	303.05	7,719
長野中央警察署	豊野町豊野	交番敷地	34,650	484.44	16,786
長野県警察本部	若里5丁目	職員宿舍敷地	45,180	613.69	27,727
長野南警察署	川中島町	職員宿舍敷地	38,110	283.44	10,802
長野南警察署	稲里町下水鮑	職員宿舍敷地	18,540	329.91	6,117
長野南警察署	篠ノ井塩崎	駐在所敷地	27,410	330.00	9,045
長野南警察署	篠ノ井小松原	駐在所敷地	14,650	136.32	1,997
長野南警察署	篠ノ井有旅	駐在所敷地	5,040	366.94	1,849
長野南警察署	信更町氷ノ田	駐在所敷地	4,690	307.23	1,441
長野南警察署	松代町清野	駐在所敷地	16,080	283.50	4,559
長野南警察署	川中島町	交番敷地	27,270	370.01	10,090
長野県	篠ノ井二ツ柳	県住敷地	28,380	737.08	20,918
長野県	吉田2丁目	県住敷地	53,030	13,265.18	703,452
独立行政法人	大字大豆島	地域職業訓練センター敷地	41,700	2,631.85	109,748
独立行政法人	吉田4丁目	職業能力開発促進センター敷地	45,390	247.95	11,254
区	三輪8丁目	公民館敷地	54,840	292.55	16,043
区	浅川東条	公民館敷地	17,180	267.37	4,593
区	七二会	公民館敷地	1,790	403.27	722
区	篠ノ井布施高田	公民館倉庫及び通路	36,630	72.73	2,664
区	大字赤沼	集会所敷地	19,500	105.73	2,062
区	安茂里小市3丁目	公民館敷地	28,240	321.31	9,074
区	松代町清野	公民館敷地	10,410	200.66	2,089
区	篠ノ井塩崎	公民館敷地及び子供広場	13,360	397.12	5,306
区	戸隠	生活改善センター敷地	2,180	201.34	439
区	吉田3丁目	公民館敷地	46,150	209.98	9,691
区	三輪9丁目	公民館敷地	47,400	333.00	15,784
区	大字山田中	公民館敷地及び建物	3,100	204.32	633
区	大字安茂里	公民館敷地	34,190	237.92	8,134
区	稲里町中央4丁目	公民館敷地	42,400	305.62	12,958
区	篠ノ井大字二ツ柳	公民館敷地及び公民館駐車場	28,380	117.00	3,320
区	大字風間	公民館敷地	37,110	334.32	12,407
区	吉田2丁目	公民館敷地	41,770	261.66	10,930
区	松代町東条	公民館敷地	15,960	203.20	3,243
区	川中島町御厨	公民館及び公民館駐車場	36,100	94.51	3,412
区	吉田1丁目	公民館敷地	52,340	95.50	4,998
区	若里5丁目	自治集会所敷地	38,850	62.07	2,411
社会福祉法人	浅川西条	保育園敷地	39,360	1,730.58	68,116
社会福祉法人	若穂保科	授産施設敷地	11,100	3,012.43	33,438
学校法人	大字上ヶ屋	教育センター敷地	3,200	6,215.00	19,888
学校法人	川中島町	病院敷地	28,730	653.72	18,781
学校法人	三輪9丁目	幼稚園敷地	51,850	797.55	41,353
農業協同組合	篠ノ井塩崎	加工所敷地	14,720	155.00	2,282
農業協同組合	篠ノ井塩崎	集荷所敷地	13,360	1,243.52	16,613
農業協同組合	篠ノ井東福寺	事務所敷地	17,110	1,934.97	33,107
農業協同組合	篠ノ井有旅	給油所敷地	5,040	375.84	1,894
農業協同組合	若穂綿内	総合センター敷地	27,690	697.50	19,314
農業協同組合	戸隠栃原	農業用資材倉庫敷地	2,590	385.00	997
長野商工会議所	七二会	商工会館敷地	6,450	465.41	3,002
長野商工会議所	松代町松代	事務所敷地	27,340	302.47	8,270
社団法人	篠ノ井布施高田	事務所及び駐車場敷地	37,560	222.53	8,358
個人	大字西長野	宅地	43,160	187.19	8,079
個人	大字西長野	宅地	43,160	283.32	12,228
個人	大字西長野	宅地	43,160	197.32	8,516
個人	大字西長野	宅地	43,160	183.40	7,916
個人	大字西長野	宅地	43,160	175.20	7,562
個人	大字西長野	宅地	43,160	255.04	11,008
個人	大字西長野	宅地	43,160	39.80	1,718
個人	大字西長野	宅地	43,160	39.80	1,718
個人	安茂里小市2丁目	事務所敷地	34,090	117.98	4,022
個人	安茂里小市2丁目	宅地	34,090	151.63	5,169
個人	安茂里小市2丁目	宅地	24,110	156.69	3,778
個人	大字高田	資材置場	40,310	144.90	5,841
個人	篠ノ井塩崎	宅地	19,360	165.00	3,194
個人	篠ノ井塩崎	宅地	8,970	39.66	356
個人	豊野町石	農業用資材置場	30	20.00	1
合計				48,620.63	1,540,427

長野市財務規則においては、第 151 条の規定及びその算定基準により、堅牢な建築物の建設を目的とした市有地の貸付も、それとは異なる駐車場等の貸付も同一の貸付料算定基準に基づいて決定されているが、前者貸付事例の場合は長野市において将来当該市有地の払下げを行うなどの場合、借地権相当部分は堅牢な建築物の所有者に帰属することにより事実上更地としての価格の二分の程度が売却価格となる可能性が高い。

貸付先は官民混在しているが、この借地権問題に絡む市有地の平成 21 年度土地価格合計が約 15 億 4 千万円であることから考えると極めて甚大な問題である。

東京都では公有財産規則第 36 条において「建物（堅固な工作物を含む）所有の目的で土地を貸付ける場合は、一時使用のため貸付けるときを除き、権利金を徴収しなければならない」とし、貸付時に事実上借地権部分の権利を賃借人に譲渡しているため借地権部分の権利関係に関しては問題が生じず、長野市財務規則とは異なる規定となっている。

上記に掲げる市有地の貸付契約については、いずれも権利金等の授受はないため、将来当該市有地が売却されるなどの際には長野市から借地権者への権利譲与等の問題が浮彫りになると想定される。

（意見）

長野市では市の実情を踏まえ、借地権の発生と権利金の授受の必要性について整理し、必要な対応を行っていくことが望まれる。少なくとも借地借家法の対象となる建物等の所有を目的とする市有地を貸付ける場合と駐車場等の目的で市有地を貸付ける場合が同一基準では問題である。

また、定期借地権の活用も検討すべき余地があると考える。

上記案件中、数事例を掲出する。

【旧甲号住宅敷地】

所在地：長野市大字西長野

地積：2514.42 m²

台帳価格：157,276 千円

借地権者：複数存在する。以下、現在の貸付状況である。

（現状）

公有財産台帳に編綴されている資料によると、この市有地は大正時代に地元住民から譲受けた土地であり、元来市営住宅地であったが、昭和 34 年に長野市が賃借人に対し建物のみ払下げを行ったため現在 8 名の土地賃借人が存在している状況である。

貸付料に関しては平成 17 年度から交渉が決裂した状態が継続していたため平成 19 年 5 月に管財課と住民との間で協議がなされ、現契約に至っている。また平成 13 年 9 月における住民との協議においては、当該市有地を住民に払い下げる際には借地権割合を見込んだ譲渡をすることについて検討する旨も長野市側から説明した経緯がある。

当該土地の取得に関する経過は、平成 16 年 4 月に国有財産譲与を受けた 3 m²を除き、以下のとおりとなっている。

[西長野]

地 積 : 88.42 m²

取 得 年 月 : 大正 11 年 3 月

取 得 原 因 : 売買

譲 渡 者 : 個人 (特定可能)

[西長野]

地 積 : 2,423 m²

取 得 年 月 : 大正 11 年 3 月

取 得 原 因 : 売買

譲 渡 者 : 個人 (特定可能)

また、貸付状況は下記のとおりである。

貸付先	目的	面積 (m ²)	平成 21 年度貸付料 (円)
A	宅地	187.19	167,684
B	宅地	283.32	253,798
C	宅地	197.32	140,581
D	宅地	183.40	130,663
E	宅地	175.20	124,821
E	駐車場	10.00	17,916
F	宅地	255.04	181,704
G	宅地	39.80	28,351
H	駐車場	20.00	35,832
H	宅地	39.80	28,351
合計		1,391.07	1,109,701

なお、これらの賃貸借契約は激変緩和措置により、原則的な算定方法により計算された賃借料よりも低額となっているが、現状では本来貸付料を基準とした貸付料設定ではなく、前契約における貸付料を毎契約時に 1 割ずつ加算して計算している。

(結果)

更地相当分の貸付料設定をする必要がある。

当該住民は従来から低廉な貸付料負担で当該市有地を利用しており、平成 13 年の協議において借地権相当部分を見込んだ払い下げが行われる見通しであり、他の一般市民と比較すると相当の経済的利益を享受していると考えられる。

このような長野市からの経済的利益を一般市民は享受していないのであり、この上更に貸付料水準も他の市民が負担している金額よりも低廉であるというのは市民負担の公平性に著しく離反する。

原則的な貸付料基準から算定した負担額 (路線番号 2729792 の平成 21 年度路線価 43,160 円×地積 1391.07 m²×貸付料率 4% 2,400,000 円) を減免する理由はないと思わ

れる。

【農業協同組合 支所敷地】

所在地：長野市篠ノ井東福寺

地積：1934.97 m²

台帳価格：118,121 千円（平成 21 年度）

借地権者：農業協同組合

貸付状況：

・平成 21 年度台帳価格 平成 21 年度路線価 17,110 円 × 1934.97 m² = 33,107,336 円

・上記台帳価格より算出される平成 21 年度通常の貸付料相当額

33,107,336 円 × 4% = 1,324,293 円

・実際の平成 21 年度貸付料 693,493 円

（状況）

現在の台帳価格より算出される借地権価格は借地権割合 50%として計算すると約 1,650 万円となり、この権利は当該組合に帰属することとなる。

【保育園敷地】

所在地：長野市浅川西条

地積：1730.58 m²

台帳価格：68,115 千円（平成 21 年度）

借地権者：社会福祉法人

貸付状況：

・平成 21 年度台帳価格 平成 21 年度路線価 39,360 円 × 1730.58 m² = 68,115,628 円

・上記台帳価格より算出される平成 21 年度通常の貸付料相当額

68,115,628 円 × 4% = 2,724,625 円

・実際の平成 21 年度貸付料 1,366,419 円

（状況）

貸付料は賃借人が社会福祉法人であり、長野市市有財産条例第 4 条第 1 項第 1 号関係により通常の貸付料の 1/2 とする規定に準拠しているため相当であると考えられる。しかし、現在の台帳価格より算出される借地権価格は借地権割合 50%として計算すると約 3,400 万円となり、この権利は当該社会福祉法人に帰属することとなる。

【公民館敷地】

所在地：長野市三輪 8 丁目

地積：292.55 m²

台帳価格：16,043 千円（平成 21 年度）

借地権者：区

貸付状況：

・平成 21 年度台帳価格 平成 21 年度路線価 54,840 円 × 292.55 m² = 16,043,442 円

・上記台帳価格より算出される平成 21 年度通常の貸付料相当額

16,043,442 円 × 4% = 641,737 円

・ 実際の平成 21 年度貸付料 327,070 円

(状況)

貸付料は賃借人が区であり、長野市市有財産条例第 4 条第 1 項第 1 号関係 により通常の貸付料の 1 / 2 とする規定に準拠しているため相当であると考えられる。

しかし、現在の台帳価格より算出される借地権価格は借地権割合 50%として計算すると約 800 万円となり、この権利は当該区に帰属することとなる。

(4) 市有地の一部貸付について

長野市が賃貸借契約等により貸付を行っている市有地のうち、その敷地面積の全体ではなく一部分を貸付けているものが存在する。一部分の貸付であるため、当該市有地については実測図等により貸付部分と非貸付部分を明確にしておく必要があり、その実測図等から賃貸借契約における使用料算定の基礎となる貸付面積が把握されていなければならない。しかしながら、当該市有地の一部分貸付物件について、その実測図等に相当する資料が存在していなかったり又は存在していても貸付面積が明確に把握できないものが散見された。

また、当初の賃貸借契約締結時から当該契約書の規定にある契約自動更新の規定により現在まで新たに契約書を取り交わさないまま現在に至っている事例が存在する。このこと自体は何ら問題ではないが、当該契約における貸付部分の面積と賃借人が実際使用している部分の面積が一致しているかを賃貸人である長野市が当初契約以降実地で確認を行っていないとのことである。当然のことながら、貸付部分を特定できる資料が存在しなければ実地確認を行う術はなく、賃貸借契約における貸付面積の正否判定は不可能であるので、まずは貸付部分を明確にした上で、一定のルールを決めて賃借人が実際に使用している部分と契約により貸付けている部分を確認することが必要である。

以下、該当する市有地の例示である。

【善光寺北交換地】

所 在 地：長野市箱清水 2 丁目

地 積：283 m²

貸 付 面 積： 121.72 m²、 9.9 m² 合計 131.62 m²

貸付部分資料：存在しない

(現状)

この市有地は長野市箱清水 2 丁目 (143.26 m²) と (111 m²) のうちそれぞれ 121.72 m²、9.9 m²を長野市より商工振興会あて貸付を行っている。

この土地は千鳥ヶ池北側の一角 () と善光寺第一駐車場北東部分 (他) の一角にわかれており、ともにその市有地の一部を同会あて貸付けている。

このうち は隣接地 4 筆と含め合計 172 m²あるが、現地確認によると賃借人は契約書にある 121.72 m²だけでなく、その全体を使用しているように見受けられる。いかにして 121.72 m²という貸付面積を特定したのか、資料が存在しない。

また、は過去の賃貸借契約によると従前この土地に同会の売店建物が存在しており、その敷地面積が3坪(9.9 m²)であったとのことで従前からの地積(111 m²)のうち9.9 m²を貸付面積としていた。現在はその売店が存在せず、隣接する旅館の駐車場として使用されており、現地確認によると車両5台分の駐車スペースとして全体を使用しているように見受けられるにもかかわらず、現在の賃貸借契約書においても売店が存在していた当時の使用面積9.9 m²の貸付面積で賃貸借契約が自動更新されている。

(結果)

両市有地ともに、貸付面積が実態と異なっていることが明らかである。賃貸借契約を実態に合わせて見直し、賃料を適切に設定すべきである。

【旧長野保健所敷地】

所在地：長野市大字鶴賀

地積：148.29 m²

貸付面積：75.39 m²

貸付部分資料：存在しない

(現状)

土地の貸付料算定の前提となる貸付面積の算定に際して、この敷地上に存在する建物(長野市所有)を賃借している区が実際賃借している面積(同建物2階部分、75.39 m²)を当該敷地の貸付面積として使用している。

(結果)

この建物の延床面積は238.47 m²であり、この建物が地積148.29 m²の当該敷地上に建っている。現状の貸付面積算定方法では、仮に建物全部が貸付された場合、その全賃借人から収受する敷地部分の使用料は238.47 m²分となってしまう、実際の敷地面積を上回ってしまう。したがって、下記のような合理的な基準により土地賃貸契約を変更すべきである。

(ア)1階部分75.39 m²を賃貸しているため、建物全体面積のうち賃貸部分の割合を算出する...建物延べ床面積238.47 m² 使用比率31.6%

(イ)土地面積148.29 m²の31.6% = 46.86 m²...土地賃貸面積

【上ヶ屋貸付地】

所在地：長野市大字上ヶ屋

地積：9162.73 m²

貸付面積：8594.73 m²

貸付部分資料：貸付面積を示す実測図は存在するが、貸付面積中宅地として貸付けている部分の面積を明確に示す資料が存在しない。

(現状)

この市有地は飯綱高原にあり、見学者休憩所を使用目的として賃貸借されている。貸付部分の実測図は存在するため、貸付面積の明瞭性は確保されているが、貸付開始当初は存在していなかった仮施設を賃借人が平成8年に建設することとなったことをきっかけに、当該貸付面積のうちその仮施設の敷地に該当する部分については山林として

の土地貸付料から宅地としての土地貸付料に変更になっている。この宅地貸付料対象面積が上記貸付面積中 116 m²であるとのことであり、この面積を基準として貸付料が算定されているが、この 116 m²の根拠を示す明確な資料が存在しない。なお、宅地貸付料と山林貸付料の計算基準となる 1 m²当たりの価格比は山林 1 に対して宅地 230 弱と大幅な格差がある。

(結果)

当該市有地は山間部の土地であり価格比は大きいものの金額的影響は軽微であるが、このように両貸付案件が混在しているものについては、その土地種類別適用面積が曖昧であると貸付料そのものに影響を及ぼすこととなる。この 116 m²の根拠を示す資料が実測図に対して建物の配置を簡易に示したもののしか存在しないのは問題である。

明確な図面をもとに、宅地貸付料対象面積の再検証を通して貸付料の見直しを行うべきである。

【旧歯科医師住宅】

所在地：長野市大岡乙

地積：1,047 m²

貸付面積：352 m²

貸付部分資料：存在しない

(現状)

貸付面積特定方法を照会したところ、推測であるが空撮により建築面積を特定した可能性があるとのことであった。もしそのとおりであれば空撮の精度の問題と貸付範囲をどのように決定したかという問題があると思われる。

(意見)

建築面積を敷地の貸付対象面積とするのであれば、何も空撮せずとも建物についての固定資産税関係資料や登記情報からも得られるため空撮により建築面積を特定したとすれば信憑性が低いと思われる。

また、建築面積部分のみ貸付を行うということであれば、いわゆる屋根周りや通路部分等は無償貸付となる。場合によってはその所在地の建ぺい率によって建築面積から逆算した面積を敷地貸付面積とすべきとする見方もあることから、再検討することが望まれる。

【旧第一学校給食センター】

所在地：長野市大字高田

地積：284.16 m²

貸付面積：144.9 m²

貸付部分資料：存在するが不明確

(現状)

この土地の奥地に公園緑地課が所管する公園が存在し、その公園に通ずる通路とその公園隣接地の一部が管財課所管地となっている。その管財課所管地の一部を第三者(特定可能)に対して貸付けている。

(意見)

実測図により概ね貸付面積が正当であることは確認でき、大幅な契約貸付面積と実際使用面積の相違があるとは判断できないため影響は軽微である。

契約更新時に貸付面積の再確認を行うことが望ましい。

(5) 固定資産税課税と貸付料算定の基となる固定資産税評価の相違

管財課では、普通財産の貸付に関して貸付料を計算するに当たり、資産税課へ路線価情報を照会し、その情報に基づいて貸付料を算出している。この場合、たとえば単一の路線にのみ接している土地であっても複数の路線に接している土地であっても、また、その土地が整形地であっても不整形地であっても、資産税課による照会結果に基づいた一路線価に地積を乗じた金額をその土地の台帳価格とし、この評価額に一定率を乗じた金額を貸付料としている。

これに対して、資産税課が固定資産税課税のため固定資産税評価額を算出する場合は、その土地の個々の状況に鑑み、側方路線価や不整形地の状況を加味して行われている。なお、国税である相続税の財産評価基本通達においては後者の計算方法により土地の評価額を算出することと定められており、一般的に正しい評価方法であると認識される。

貸付物件の事務の簡素化等の見地もあるが、市有地を借り受ける場合の貸付料算定基礎である評価額と私有地に固定資産税を課される場合の評価額の算定方法にこのような相違があるのは疑問があり、場合によっては市民負担の公平の見地からも見直しが必要であると考え。

(6) 使用貸借における管理責任の問題

長野市が貸付を行っている建物の中には耐用年数等から勘案して相当の老朽化が進んでいるものがある。これらの建物は、維持管理や修繕義務を借り手側が負うことを条件に使用貸借により貸付が行われているものがほとんどである。(例：旧更府小学校吉原分校)

このような事例における使用貸借契約書について、ここ数年以内に契約を締結したものについては具体的な危機管理の条文が織り込まれているものの、それ以前に契約したものについては具体的な危機管理の条文が織り込まれておらず、契約当時の書式のまま引き続き自動更新により当該契約が継続している。

(意見)

不測の事態が起こった際に責任の所在が不明瞭では将来トラブルが発生するおそれもあるため、契約更新時において現在の書式に沿った契約書の締結を行うことが望まれる。

(7) 使用貸借契約の未締結

(結果)

市有地を地区が使用しているが、地区との契約がないものが散見される。管理責任を明確にするため、契約を締結すべきである。

【H16 普通財産（大字鶴賀）】

所在地：長野市大字鶴賀

地積：199.2 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：8,872 千円

(現状)

ゴミ収集所が設置されているが、地区と使用貸借契約が締結されていない。

【宅地（篠ノ井塩崎）】

所在地：長野市篠ノ井塩崎

地積：75.46 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：1,652 千円

(現状)

平成 14 年普通財産現地調査書ではゴミ収集所と石碑があると報告されている。地区とは使用貸借契約が締結されていない

【地区センター敷地】

所在地：長野市三本柳西 2 丁目

地積：717.19 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：31,957 千円

(現状)

寄附により取得した土地

平成 15 年の普通財産現地調査書では地区センターと地区センター専用駐車場敷地となっているが、地区とは使用貸借契約が締結されていない。

【雑種地（大岡中牧）2】

所在地：長野市大岡中牧

地積：101 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：116 千円

(現状)

鐘楼、石碑、ゴミ集積所あり。

(8) 普通財産の貸付期間について

(意見)

長野市財務規則第 150 条第 1 項第 2 号において、建物の所有を目的として、土地及び土地の定着物を貸し付ける場合の貸付期間は 30 年と定められている。

(3) に掲げる事例はこの規定に該当するものであり、その中の【旧甲号住宅敷地】関係の市有財産賃貸契約書を確認したところ、賃貸借期間は 3 年となっている。この 3 年契約の意味するところは、市有財産の評価額改定により貸付料が異動する周期が 3 年であるということに起因しているという。

そもそも当該規則で規定している貸付期間は前述の通り 30 年であり、借地借家法の規定も働くので、契約期間 3 年というのは意味を持たない。規則の規定どおり貸付期間 30 年で契約を締結することが望ましい。

公有財産の有効活用に関する監査結果

1. 低・未利用地の状況把握について

各所管部署に対して調査票等により低・未利用財産について調査していないこともあり、低・未利用地について網羅的に把握されていない。公有財産の有効活用の出発点として低・未利用地の定義付けを行い、低・未利用地について網羅的に把握することが必要と思われる。

ここでは、未利用地等有効活用検討委員会検討結果一覧、以外で包括外部監査人が実施した低・未利用財産に関するアンケート結果、事業予定地のうち面積が大きいと思われる道路事業用地、同じく公園事業用地、から以外で包括外部監査人が把握した低・未利用地（ただしに記載した、不法占有されているもの、不法占有の疑いがあるもの、及び道路等の事業予定地等を除く）について報告する。

(1) 未利用地等有効活用検討委員会検討結果一覧

未利用地等有効活用検討委員会検討物件一覧表(物件No順)

未利用地物件名称	面積
国からの交換取得地(旧大蔵省官舎敷地)	684㎡ (207坪)
旧県住吉田広町B団地	2,047㎡ (619坪)
市住吉田広町B団地敷地	2,134㎡ (645坪)
旧東部教職員住宅敷地	1,705㎡ (515坪)
国からの交換取得地 (旧建設省)	202㎡ (61坪)
国からの交換取得地 (旧建設省)	1,532㎡ (463坪)
国からの交換取得地 (旧建設省)	464㎡ (140坪)
旧浅川ゲートボール場敷地	566㎡ (171坪)
旧浅川教職員住宅敷地	515㎡ (155坪)
旧食肉公社敷地	4,508㎡ (1,363坪)
旧安茂里市民プール敷地	1,097㎡ (331坪)
旧篠ノ井自動車学校敷地	11,748㎡ (3,554坪)
県住篠ノ井第一団地	2,846㎡ (861坪)
県住篠ノ井第一団地西側飛地	497㎡ (150坪)
県住篠ノ井第二団地	3,052㎡ (923坪)
県住篠ノ井第三団地	1,423㎡ (430坪)
長野労働基準監督署篠ノ井庁舎等貸付地	817㎡ (247坪)
篠ノ井庁舎建物(長野労働局所有)	388㎡ (117坪)
旧中尾山運動場跡地	3,798㎡ (1,148坪)
旧松代東条教職員住宅	1,182㎡ (358坪)
旧古里支所・公民館	615㎡ (186坪)
旧松代公民館東条分館	212㎡ (64坪)
長野市温湯温泉市民センター敷地	1,195㎡ (361坪)
市住北市団地敷地	787㎡ (238坪)

未利用地物件名称	面積
市住北市団地敷地	165m ² (49坪)
市住鶴賀七瀬団地敷地	306m ² (92坪)
市住裾花引揚団地敷地	725m ² (219坪)
市営住宅栗田団地敷地	569m ² (172坪)
小市教職員住宅敷地	1,915m ² (579坪)
松代中屋地教職員住宅敷地	248m ² (75坪)
若槻東条教職員住宅敷地	396m ² (119坪)
若槻東条校長住宅敷地	347m ² (104坪)
旧飯綱高原学校敷地	37,697m ² (11,403坪)
旧飯綱高原学校	1,305m ² (394坪)
更北公民館小島田分館	306m ² (92坪)
旧サイクリングターミナル敷地	2,330m ² (940坪)
旧サイクリングターミナル	1,097m ²
旧生活雑排水処理場敷地	4,163m ² (1,259坪)
旧生活雑排水処理場	807m ²
篠ノ井岡田児童センター敷地	966m ² (292坪)
篠ノ井岡田児童センター	305m ² (92坪)
京ヶ峯保育園敷地	1,778m ² (538坪)
京ヶ峯保育園	408m ² (124坪)
柳原公民館・支所建物	623m ² (188坪)
しなの山荘敷地	24,786m ² (7,497坪)
しなの山荘	2,690m ² (815坪)
旧信里小校長(有旅教職員)住宅敷地	328m ² (99坪)
旧信里小校長(有旅教職員)住宅	63m ² (19坪)
旧信田小校長住宅敷地	418m ² (126坪)

未利用地物件名称	面積
旧信田小校長住宅	63m ² (19坪)
旧七二会教職員住宅敷地	683m ² (206坪)
旧七二会教職員住宅	110m ² (33坪)
旧小山田池青少年山の家敷地	796m ² (240坪)
旧浅川青少年山の家敷地	692m ² (209坪)
裾花デイサービスセンター倉庫(旧裾花体育館)敷地	1,529m ² (462坪)
裾花デイサービスセンター倉庫(旧裾花体育館)	206m ² (62坪)
豊野駅南広場	約610m ² (184坪)
鬼無里旧就業施設(須田町)	779m ² (236坪)
大岡 旧中牧診療所敷地	1,252m ² (378坪)
大岡 旧中牧診療所	約300m ² (約90坪)
鬼無里旧焼却場敷地	718m ² (217坪)
鬼無里旧焼却場	71m ² (22坪)
市営住宅 寺町公務員住宅敷地	116m ² (36坪)
鬼無里ストックヤード敷地	274m ² (83坪)
鬼無里ストックヤード	123m ² (37坪)
戸隠ストックヤード敷地	1,969m ² (597坪)
戸隠ストックヤード	683m ² (207坪)
茶臼山自然史館	843m ² (254坪)
篠ノ井消防署 氷鉋分署敷地	1,547m ² (468坪)
篠ノ井消防署 氷鉋分署	217m ² (66坪)
旧飯綱協業牧場敷地	20,708m ² (6,265坪)
旧飯綱協業牧場	6,326m ² (1,914坪)
中ノ池(溜池)	1,976m ² (597坪)

未利用地物件名称	面積
旧小田切児童館敷地	386m ² (116坪)
旧昭和児童館敷地	522m ² (157坪)
旧昭和児童館	191m ² (58坪)
保科児童センター敷地	1,158m ² (350坪)
保科児童センター	402m ² (122坪)
長野職業能力開発促進センター貸付地	3,604m ² (1,090坪)
県勤労者福祉センター貸付地	5,410m ² (1,636坪)
日本気象協会貸付地	1,152m ² (348坪)
長商北旧警察公舎敷地	462m ² (139坪)
長商北旧警察公舎	131m ² (40坪)
上駒沢教職員住宅敷地	1,857m ² (561坪)
上駒沢教職員住宅敷地	596m ² (180坪)
市営住宅殿町駅前団地敷地	425m ² (128坪)
市営住宅殿町駅前団地	145m ² (43坪)
鬼無里寮敷地	399m ² (120坪)
鬼無里寮	310m ² (93坪)
松代西条教職員住宅敷地	250m ² (75坪)
松代西条教職員住宅	37m ² (11坪)
広瀬教職員住宅敷地	266m ² (80坪)
広瀬教職員住宅	90m ² (27坪)
西和田教職員住宅敷地	563m ² (170坪)
西和田教職員住宅	277m ² (83坪)
大岡望山荘教職員住宅敷地	1,245m ² (377坪)
大岡望山荘教職員住宅	242m ² (73坪)

未利用地物件名称	面積
浅川東条教職員住宅敷地	335m ² (101坪)
浅川東条教職員住宅	230m ² (69坪)
大岡老人福祉センター	577m ² (174坪)
上駒沢教職員住宅(西側)敷地	1,025m ² (310坪)
上駒沢教職員住宅(西側)	548m ² (165坪)
安茂里伊勢宮市道残地	222m ² (67坪)
旧今里教職員住宅敷地A	316m ² (95坪)
旧今里教職員住宅敷地B	250m ² (75坪)
旧塩崎保育園敷地	21,730m ² (6,574坪)
吉田警察官派出所敷地	254m ² (76坪)
柳原警察官駐在所敷地	274m ² (83坪)
大岡池田多目的施設敷地	5,756m ² (1,741坪)
大岡池田多目的施設	242m ² (124坪)
茂菅教職員住宅敷地	411m ² (124坪)
築地工業団地残地	1,035m ² (313坪)
上野住宅用地残地	307m ² (92坪)
旧小市配水池	611m ² (184坪)
旧川田配水池	393m ² (118坪)
旧道島浄水場	4,495m ² (1,359坪)
夏目ヶ原	700m ² (211坪)
地附山公園代替地	4,565m ² (1,380坪)
駅周辺第二区画整理代替地	234m ² (70坪)
公共用地代替地 (一部都市計画街路含む)	526m ² (159坪)
県庁大門線代替地	243m ² (73坪)

未利用地物件名称	面積
北長野通り代替地	273m ² (82坪)
富竹団地	457m ² (138坪)
大豆島東工業団地代替地	656m ² (198坪)
大豆島東工業団地代替地	658m ² (199坪)
大豆島東工業団地代替地	1,454m ² (439坪)
大豆島西小集落用地	349m ² (105坪)
公共用地代替地	249m ² (75坪)
リニック関連・新幹線車両基地代替地	4,413m ² (1,335坪)
赤沼し尿処理場代替地	751m ² (227坪)
赤沼し尿処理場代替地	520m ² (157坪)
赤沼し尿処理場代替地	370m ² (111坪)
川中島幹線代替地	1,385m ² (419坪)
川中島幹線代替地	328m ² (99坪)
旧岡田川用地	394m ² (119坪)
松代城東団地分譲地	638m ² (193坪)
南バイパス代替地	241m ² (72坪)
川中島幹線代替地	332m ² (100坪)
旧尚和寮松代デイサービスセンター敷地	9,026m ² (2,730坪)

(2) 低・未利用地に関するアンケート結果

未利用財産

財産名称又は旧用途名	土地面積又は建物床面積	土地地目又は建物の構造	所管部署	取得時期	取得価額 (千円)	取得 原因	前所有者	取得に至った経緯	利用状況	年間維持費	利用計 画有無
芋井(桜)教職員住宅	・土地(公簿)179.51㎡ (実測)179.51㎡ ・建物(実測)111.78㎡	地目:宅地 構造:コンクリートブ ロック造2階建	教育委員会総務課	1995/9/10 (建築年 \$50年)	6,840	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	0	ない
鬼無里寮	・土地(公簿)399.99㎡ (実測)399.99㎡ ・建物(実測)377.61㎡	地目:宅地 構造:木造2階建	教育委員会総務課	2005/1/1 (建築年 \$42年)		合併			施設廃止	0	ない
金箱教職員住宅・金箱 校長用住宅	・土地(実測)582.28㎡ ・建物(実測)471.73㎡	地目:宅地 構造:コンクリートブ ロック造2階建(2棟) /木造1階建	教育委員会総務課	1992/9/10 (建築年 \$47年)	42,500	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	0	ある
戸原飯原教職員住宅	・土地(公簿)1549.6㎡ (実測)1549.6㎡ ・建物(実測)291.59㎡ (5棟計)	地目:木造 構造:木造1階建	教育委員会総務課	2005/1/1 (建築年 \$57.63.H2.H 2.H5年)		合併			入居募集停止	31,211円	ない
戸原宝光社教職員住宅	・土地(公簿)1131.14㎡ (実測)1267.67㎡ ・建物(実測)121.14㎡ (2棟計)	地目:宅地・山林 構造:木造	教育委員会総務課	2005/1/1 (建築年 \$59.\$60年)		合併			入居募集停止	0	ある
広瀬教職員住宅	・土地(公簿)266.8㎡ (実測)266.8㎡ ・建物(実測)100.44㎡	地目:宅地 構造:木造2階建	教育委員会総務課	1984/9/10 (建築年 \$44年)	2,520	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	35,700円 スヌメバチ駆除	ある
篠ノ井東小(東福寺) 校長用住宅	・土地(公簿)260.7㎡ (実測)260.7㎡ ・建物(実測)66.24㎡	地目:宅地 構造:木造1階建	教育委員会総務課	1988/9/10 (建築年 \$53年)	6,050	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	0	ない
小森校長用住宅	・土地(実測)241.24㎡ ・建物(実測)62.37㎡	地目:宅地 構造:木造1階建	教育委員会総務課	1990/9/10 (建築年 \$50年)	4,900	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	0	ない
松代西奈教職員住宅	・土地(公簿)250.08㎡ (実測)250.08㎡ ・建物(実測)71.21㎡	地目:宅地 構造:木造1階建	教育委員会総務課	1982/9/10 (建築年 \$42年)	1,500	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	0	ある
上駒沢教職員住宅	・土地(公簿)3532.96㎡ (実測)2893.1㎡ ・建物(実測)894.24㎡	地目:宅地 構造:コンクリートブ ロック造2階建	教育委員会総務課	1988/9/10 (建築年 \$43年)	24,326	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	204,890円 (上駒沢2分も 含む) 除草業務委託	ある
上駒沢教職員住宅2	・土地(実測) m ² ・建物(実測)547.56㎡	構造:コンクリートブ ロック造2階建	教育委員会総務課	1989/9/10 (建築年 \$44年)	13,708	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	204,890円 (上駒沢1分も 含む) 除草業務委託	ある
信田小学校長用教職員住 宅	・土地(公簿)418.56㎡ (実測)418.56㎡ ・建物(実測)69.97㎡	地目:宅地・山林・畑 構造:木造1階建	教育委員会総務課	1983/9/10 (建築年 \$46年)	1,927	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	0	ある
清野東沖教職員住宅	・土地(公簿)347.22㎡ (実測)365.83㎡ ・建物(実測)69.97㎡	地目:宅地 構造:木造1階建	教育委員会総務課	1984/9/10 (建築年 \$44年)	1,830	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	0	ない
西和田教職員住宅	・土地(公簿)563.75㎡ (実測)563.75㎡ ・建物(実測)335.38㎡	地目:雑種地・宅地 構造:鉄筋コンクリート 造2階建	教育委員会総務課	1993/3/10 (建築年 \$48年)	12,500	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	132,872円 樹木剪定	ない
浅川教職員住宅	・土地(公簿)335.46㎡ (実測)353.96㎡ ・建物(実測)253.56㎡	地目:学校用地・宅地 構造:鉄筋コンクリート 造2階建	教育委員会総務課	1991/9/10 (建築年 \$46年)	7,170	買収	公立学校共済組合	公立学校共済組合より購入 (償還完了による譲受)	入居募集停止	0	ない
大岡望山荘教職員住宅	・土地(公簿)1245.73㎡ (実測)1245.73㎡ ・建物(実測)317.21㎡ (2棟計)	地目:宅地・山林 構造:木造	教育委員会総務課	2005/1/1 (建築年 \$36年・\$53 年)		合併			入居募集停止	0	ない
鬼無里就業施設(須田 町)	(敷地)2659.25㎡ (建物)548.54㎡と 184.26㎡	工場棟:鉄骨造り平屋建 事務所棟:軽量鉄骨造り 2階建	産業振興部商工振 興課	工場棟:昭 和57年 事務所棟: 昭和63年	工場棟: 57,491 事務所 棟: 7,360			・就業の場を確保し、所得 の向上と住民福祉の増進を 図る。 ・取得にあたっての補助金 の交付あり	H19.1/1-空き家 状態	534,644円 土地賃借料	ない
柳原公民館・支所建物	延床面積623.42㎡	鉄骨造 2階建	教育委員会生涯学 習課	1988/12/1 (昭和54年2 月)(部分 取得)	72,405	買収	ながの農協(当時長 野平農協)	・長野平農協と市(支所・ 公民館)が入居する合同庁 舎として計画され、農協が 工事を一括発注し、市が賃 借契約償還後所有したもの。 ・取得にあたっての補助金 の交付なし	現在利用中(平成 22年3月まで)	約842,000円 (人件費、事業に 係る経費は除 く) (光熱水費、電 話料・テレビ受 信料・庁用車、 雑用機等リース	ない
影山児童館	(公簿)土地:1331.00 m ² 、建物:185.49m ² (実測)同左	土地地目:学校用地、 建物の構造:木造平屋建 木造平屋建	教育委員会生涯学 習課	土地(登記 上):昭和 48年9月10 日、 建物:昭和 48年3月28日	土地: 無償 建物: 6,050	寄付	個人(土地)	・影山児童館建設のために 個人の敷地の寄附申出が あったもの ・取得にあたっての補助金 の交付なし	芋井小学校第一分 校休校に伴い休館 中	0	ない
大峰城	(公簿)436.68 m ² (実測)436.68 m ²	鉄筋コンクリート造	観光課	昭和37年11 月 展望台 として建 設、昭和56 年4月「城と 自然の博物館、開設	50,000				空地	1,204,298円(蝶 の標本維持 537,810円、国有 林使用料506,900 円、電気料金等 159,588円)	ない
しなの山荘	(敷地面積)23,342 m ² (延床面積)2,690.35 m ²	宿舍(鉄筋2列1造3階 建)、付帯施設(バ ス、トイレ、休憩所、ガレ ージ、物置、カボト)	産業振興部観光課	昭和58年9月 21日	土地 83,816	寄付	全国労働者共済生活 協同組合連合会	全労済から土地を取得、建 物の寄付を受ける。	休止施設	0	ない
長野市大同老人福祉セ ンター	(公簿) m ² (実測)577 m ²	鉄骨造	高齢者福祉課	建物:昭和 62年2月	建物: 81,680	新築			老人福祉センター	381,200円	ない

低利用財産

基本情報				現在の状況				
財産名称又は旧用途名	土地面積又は建物床面積	土地地目又は建物の構造	所管部署	現在の利用状況	低利用になっている理由	年間維持管理費	維持管理費の内訳	低利用地について、改善又は利用変更の予定
保健保養訓練センター	(実測) 808.63 m ²	鉄筋コンクリート造2階建	長野市保健所健康課	1(別紙)	介護保険制度創設後は、機能回復訓練施設としての役割が薄れ、市内に温泉施設も増えて、利用客が固定化しているため、なお、稼働率は約7割となっている。	13,347千円 (平成20年度実績)	燃料費2,642千円、 光熱水費3,966千円、 維持修繕費165千円、 運営管理経費3,386千円、 その他諸経費3,189千円	ない
長野市林業センター	建物(建築面積)311.78m ² (延床面積)563.04m ²	(土地)原野(建物)木造2階建	森林整備課	平成20年度利用実績484人 (うち使用料を徴収するもの0人)	他に新たな会議施設等ができていことから使用料を支払ってまで老朽化している本施設をしようとする人が減少しているため。	465,053円 (平成20年度)	電気代186,962円、 LPガス44,805円、 水道料金62,475円、 火災報知機修繕10,038円、 灯油10,815円、 消防設備点検33,600円、 管理委託81,000円、 下水道使用料35,358円	ない
長野市林業者宿泊施設 (グリーンハイツ松原)	土地(公簿)173.49m ² (実測)173.49m ² 建物(建築面積)87.91m ² (延床面積)145.88m ²	(土地)宅地・原野・ (建物)木造2階建	森林整備課	4部屋のうち1部屋に入居中	本施設は、間取りが1Kのアパートであり、単身者以外の入居は困難である。現在当地区の就業者は市中心部からの通勤するケースが多く、入居希望者が少ない状況にある。	252,241円 (平成20年度)	電気代125,631円、 カギガトキ修繕費76,650円、 消耗品7,960円、 給排水保守点検42,000円	ない
長野市豊野支所	(公簿) 4509.30m ²	鉄筋コンクリート造及び一部 鉄骨鉄筋コンクリート造	総務部豊野支所	1階：豊野支所事務スペース及び八十二銀行 2階：北部地域包括支援センター及び八十二銀行 3階：会議室及びかがやき教室 (詳細は、別添平面図参照)	施設が、長野市の東北部に位置しているため、支所以外の行政機関を配置した場合、住民サービスが低下を招く可能性が高い。		嘱託職員資金及び他施設(豊野東部地区集会所)維持管理費が一緒になっているため、分けて算出することが困難。	ない
下水館教職員住宅 (校長用住宅含む)	・土地(公簿)973.04m ² (実測)973.04m ² ・建物(実測)240.91m ²	地目：宅地 構造：コンクリートブロック 1階建・2階建・木造1階建	教育委員会総務課	<教職員住宅> 全戸数4戸 募集戸数4戸 入居戸数2戸 <校長用住宅> 全戸数1戸 募集戸数0戸 入居戸数0戸	教職員住宅については、 H21.8月に2戸の退去。年度途中のためその後の入居申し込みがないもの。	0円		校長用住宅 あり 教職員住宅 ない
戸隠中村教職員住宅	・土地(公簿)3430.55m ² (実測)3430.55m ² ・建物(実測)480.82m ² (8棟計)	地目：宅地・畑 構造：木造1階建	教育委員会総務課	全戸数0戸 募集戸数7戸 入居戸数1戸	戸隠小中学校の教職員を対象とする住宅であるが、現在1戸のみの入居に留まっている。	0円		ない
大岡望岳荘	土地(公簿)380m ² (実測) 380m ² ・建物(実測) 249.25m ² (2棟計)	構造：木造1階建・木造2階建	教育委員会総務課	全戸数0戸 募集戸数1戸 入居戸数1戸	校長用住宅はH20年度に改修し、利用しているもの。他の棟(木造2階建)は、老朽化が著しく募集停止としている。	1,145,970円	電灯修繕 43,050円、 土留改修102,900円、 ボイラーガス修繕508,200円、 樹木剪定491,820円	ある
大豆島校長用住宅	土地(公簿)217.34m ² (実測)217.34m ² ・建物 (実測)65.92m ²	地目：宅地 構造：木造1階建	教育委員会総務課	全戸数1戸 募集戸数1戸 入居戸数0戸	H21.3月に退去。その後の入居申し込みがないもの。	0円		ない
富竹校長用住宅	土地(公簿)259.99m ² (実測)259.99m ² ・建物 (実測)69.98m ²	地目：宅地 構造：木造1階建	教育委員会総務課	全戸数1戸 募集戸数1戸 入居戸数0戸	H21.8月に退去。年度途中のためその後の入居申し込みがないもの。	0円		ない
保科教職員住宅	土地(公簿)485.5m ² (実測) 485.5m ² ・建物(実測) 194.76m ²	地目：宅地 構造：鉄骨造2階建	教育委員会総務課	全戸数3戸 募集戸数3戸 入居戸数0戸	募集はしているものの入居希望なし。	188,360円	下水道受益者負担金45,560円、 玄関鍵他改修142,800円	ない
穂保教職員住宅 (校長用住宅含む)	土地(公簿)682.15m ² (実測)682.15m ² ・建物 (実測)270.86m ²	地目：宅地 構造：木造1階建・木造2階建(2棟)	教育委員会総務課	全戸数5戸 募集戸数2戸 入居戸数2戸	昭和43年建てであり老朽化が激しく、南棟2戸及び北棟1戸を募集停止としているため。			ある
豊栄校長用住宅	土地(公簿)360.42m ² (実測)360.42m ² ・建物 (実測)78.65m ²	地目：宅地・畑 構造：木造1階建	教育委員会総務課	全戸数1戸 募集戸数1戸 入居戸数0戸	H21.3月に退去。その後の入居申し込みがないもの。	23,100円 スズメバチ駆除		ない

未利用財産に係る個別検討結果

【金箱教職員住宅・金箱校長用住宅】(所管：教育委員会総務課)

[土地]582.28 m² [建物]471.73 m²

(現況)

北部幹線の事業化に伴い有効活用が見込まれる土地であることから、平成 22 年度当初予算に上記建物の解体予算を上程している状況である。

【戸隠宝光社教職員住宅】(所管：教育委員会総務課)

[土地]1267.67 m² [建物]121.14 m²

(現況)

建物は昭和 59 年、60 年に建築したものである。戸隠地区における市民会議により、教職員住宅でなく一般の市民が入居できる市営住宅とすることが希望事項として上がったため現在当該建物の改修予算を上程している状況であり、その予算の承認を経て、平成 22 年度に所管課を住宅課に移管し市営住宅として活用する予定である。

(意見)

教員住宅としての利用がなされない故市営住宅化し公有財産の有効活用を図ろうとする方向性は妥当なものである。改修費用を考慮した上で他市営住宅居住者との受益者負担の公平性確保をしつつ民業とのバランスを考慮した使用料設定を行うことが望ましい。

【広瀬教職員住宅】(所管：教育委員会総務課)

[土地]266.8 m² [建物]100.44 m²

(現況)

平成 21 年度中に、土地・建物共に、一般競争入札により処分予定。

【篠ノ井東小(東福寺)校長用住宅】(所管：教育委員会総務課)

[土地]260.7 m² [建物]66.24 m²

(現況)

当該土地は東福寺公園の奥地にあり、接道が無く、公園を通過しなければ到達できないという地理上の問題点を有する。そのため教育委員会総務課では公園化を想定した活用方法について、公園緑地課との協議を予定している。当該建物は、現在解体工事を実施している。

【上駒沢教職員住宅】(所管：教育委員会総務課)

[土地]2883.1 m² [建物]894.24 m²

(現況)

当該土地は、未利用地活用検討委員会において、貸付する方針が決定していることから、平成 22 年度当初予算に上記建物の解体予算を上程している状況である。

【柳原公民館・支所建物】(所管：教育委員会生涯学習課)

[土地]農協所有 [建物]623.42 m²

土地は農協から使用貸借にて借り受けている。また建物は農協とそれぞれ区分所有により所有している。また現在農協が区分所有する部分は空家となっている。

(現況)

平成 20 年 12 月 19 日に取得した土地、長野市大字小島において新たな公民館、支所を包含した新施設を建築中であり、その完成稼働をもって老朽化が進んでいる現建物は用途廃止となる。

(意見)

現在土地は農協が所有しており、土地及び建物の区分所有者である農協の当該物件の将来方針を受けて長野市においても将来方針を定めるとのことである。

農協方針が明確になった後長野市としても対応をしなければならない。迅速な対応ができるよう、農協との密な協議が望まれる。

【影山児童館】(所管：教育委員会生涯学習課)

[土地]1331 m² [建物]185.49 m²

(現況)

当該児童館近隣に存在する芋井第一分校は現在休校中であり、当該分校近隣の児童は芋井小学校本校に通学している。このような状況の中、地元市民の要望により当該分校の利用促進を鑑み、現在は放課後の時間に留守家庭の児童を預かるいわゆる児童クラブ用の施設として当該分校の一部が使用されている。現状では児童数の減少により分校として再使用する状況ではないが、当該児童館が当該クラブとして使用する施設となり得るため現在は未利用物件として保留状態となっている。

【大峰城】(所管：観光課)

[土地]436.88 m²

(現況)

利用者の低迷と施設の老朽化により平成 19 年 12 月から休館となっており、従来から展示していた蝶の標本の移転展示先が見つかり次第、廃止の方向である。

蝶の標本は長野市の昆虫の会より寄贈を受けたものであり、その寄附受納の経緯から第三者への売り払いをすることは相応しくなく、受入先を模索している状況である。

この標本の維持管理は大峰城内において寄贈側である昆虫の会が現在もボランティアで行っており、空調管理に配慮しながら劣化しないようにしているため、年間約 16 万円電気料金等をかけている状況である。

その他、当該施設は市内小学校児童の遠足行事の目的地となっており、その時のみ野外トイレを解放して化粧室として使っている。また現在休止中である当該施設を廃止するためには当該施設の取壊し費用の予算承認を経、現況復帰返還の約定に沿って取壊し後植林を施さなければならない状況である。

(意見)

蝶の標本に関して、広く受入先を募集するため長野市のホームページに掲載するなど

したら良いのではないか。昆虫の会の会員各位への負担を考慮し、迅速な処分方法を検討すべきである。

【しなの山荘】(所管：観光課)

[土地]23,342 m² [建物]2690.35 m²

(現況)

昭和 58 年 9 月 21 日、全労済より当該土地を有償で取得し、その土地上にある当該建物の寄附を受けて不特定多数の利用者向け宿舎として運営してきたが、利用者の低迷と施設の老朽化(平成 10 年度に実施した建築物劣化診断で、耐震構造の問題から残存使用可能期間 10 年と診断される。)により、平成 18 年度から施設の使用を中止している。したがって現在その残存使用可能期間を経過している。

環境省には国立公園宿舎事業の休止届を提出しているが、事実上廃止状態になっているので施設取壊し後更地返還を求められる状況にある。

(意見)

老朽化が進み、譲与によって第三者へ所有権移転することも現実的に不可能な状況にある。環境省からの営業許可廃止の示唆もあるため、早期に取壊しを完了させるべきである。しかしながら長野市には、その有する公有財産に関し、安全上・老朽化等様々な問題により取壊しを要する物件が多数存在することも事実であるため、庁内において取壊しに関する優先順位を十分吟味の上、出来得る限り早期の取壊し及び営業許可の返還をするべきである。

【長野市大岡老人福祉センター】(所管：高齢者福祉課)

(現況)

旧大岡村時代の昭和 62 年に 8,200 万円弱で建築された物件である。もともとは地域高齢者の生きがづくり、レクレーションを目的とした施設で、合併地区では地域住民のイベントや会議等、目的外利用も可能となっている。老人福祉センターは現在長野市内に 13 か所存在している。

【その他の施設】

各教職員住宅

(意見)

老朽化が進み、入居募集停止状態である。倒壊による危険度合等鑑み、全庁にわたる取壊し物件の優先順位を考慮の上早急な取壊しをすべきである。

低利用財産に係る個別検討結果

【保健保養訓練センター】(所管課：長野市保健所健康課)

[土地]808.63 m²

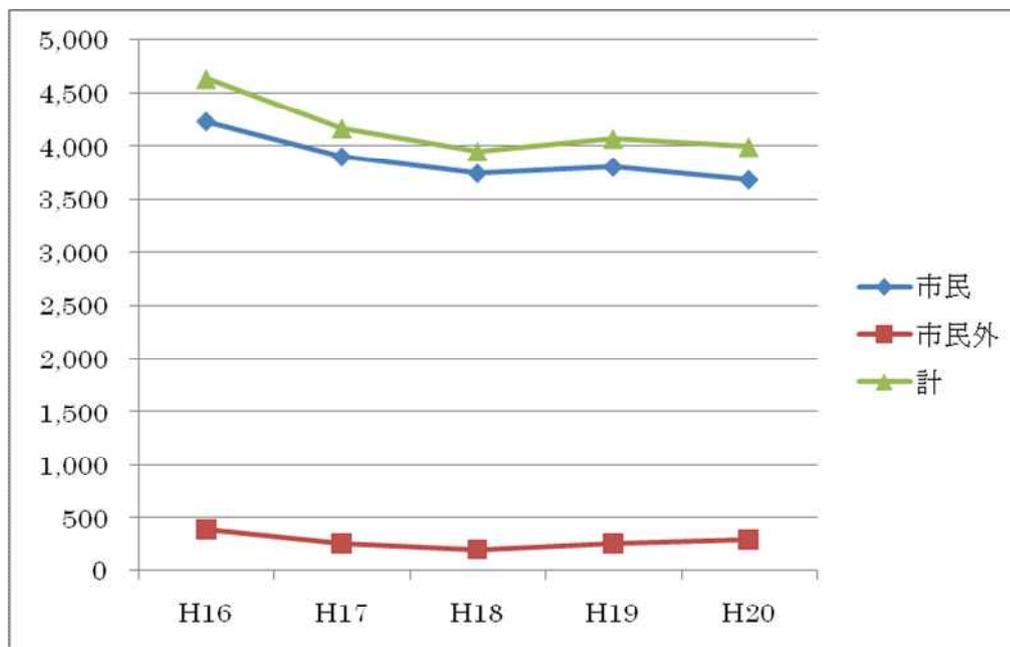
(現状)

介護保険制度創設後は、機能回復訓練施設としての役割が薄れ、市内に温泉施設も増

えて、利用客が固定化している。なお、稼働率は約 7 割となっている。また、ここ数年における利用状況は下記グラフのとおりである。

この現状を踏まえた上で今後の利活用について、市では近隣の施設である松代荘、松代老人憩いの家の見直しと合わせて検討し、平成 21 年 12 月末を目途に方針を打ち出す予定となっている。

保健保養訓練センター利用状況（平成 16 年度～20 年度 単位：人）



【豊野支所】

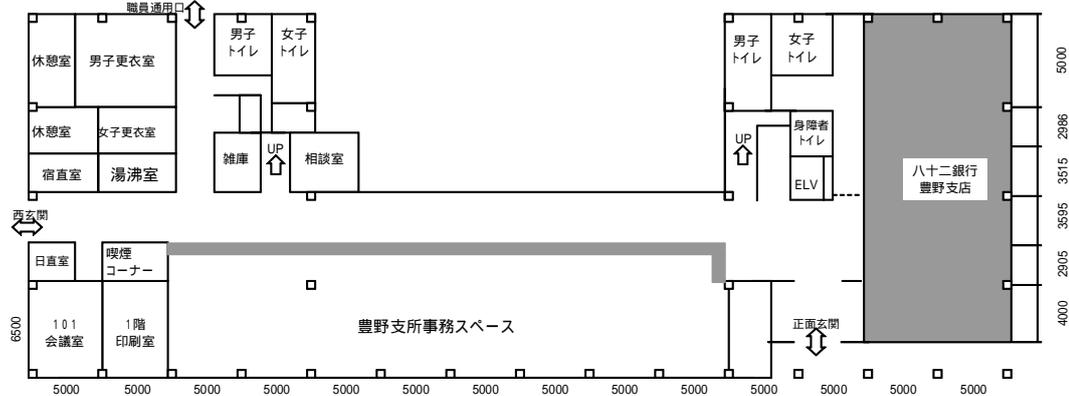
[土地]4509.3 m²

（現状）

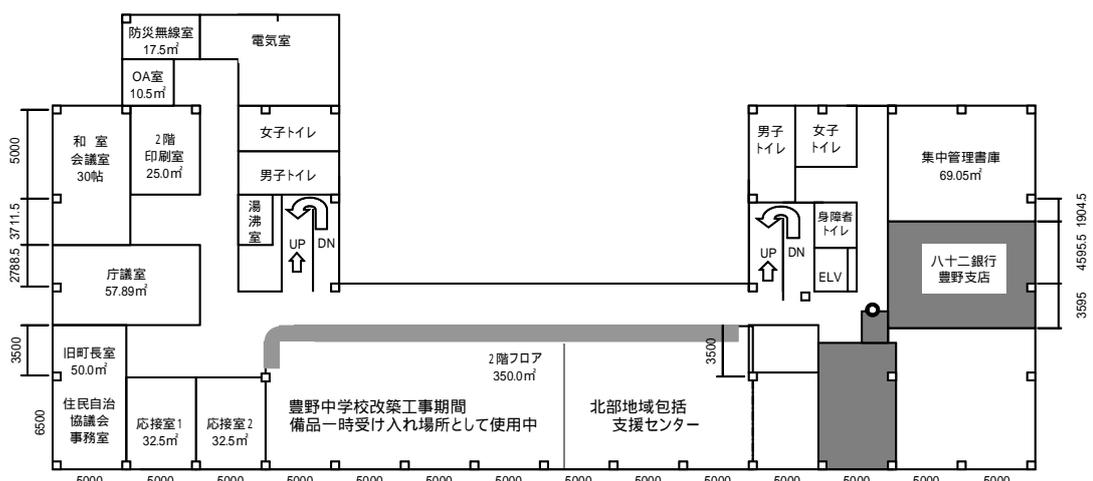
旧豊野町役場庁舎であり、現在は下記のような使用状況である。

（1～3 階の図面を表示）

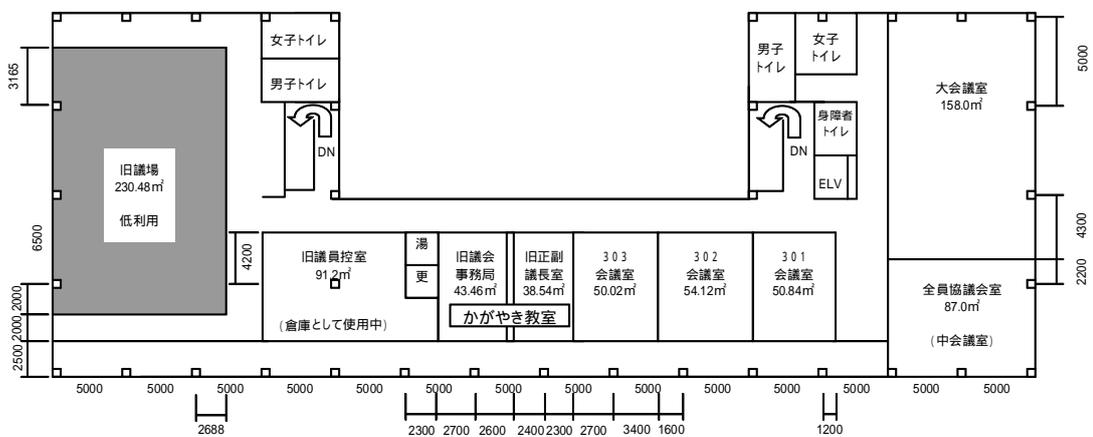
1 階



2 階



3 階



施設が長野市東北部に位置しているため、支所機能のほかに他の行政機関を配置する場合、他地区の住民は豊野まで出向かなければならず、住民サービスの低下を招くこと

となる。一方、現状の低利用スペースを地域住民へ開放することとした場合においては、職員在席時においてはともかく、不在時の使用に関して、現在の構造上事務スペースの安全が確保できない構造であるため、改修費用等を投下しないと難しい状況にある。

(意見)

市町村合併により遊休施設化した被合併市町村の役所役場を民間の業務向けに転用するなど、様々なアイデアによって市町村が所有する公有財産の有効活用を図っている例が存在する。長野市においては豊野支所庁舎を地域住民へ開放する場合内部改修が必要であるとの見解であるが、幅広い視点で有効活用について検討することが望まれる。

【その他教職員、校長用住宅】(所管課：教育委員会総務課)

(現状)

老朽化が激しく、ごく一部の入居状況となっている物件に関しては、入居者が退去後募集停止とし、未利用地等有効活用検討委員会へ上程している。

その他の物件に関しては、毎月末長野市内の各小中学校へ空き物件の通知を出し、入居促進活動を行っているが、利用状況の好転が難しい状況である。結局教職員の嗜好に沿った物件でないとの判断がなされている模様である。

(意見)

昨今の住宅市況や民間における賃貸物件の多様化、少子高齢化に伴う教育現場の縮小等から鑑み、 のように所管課において定期的な募集を行っても実際入居実績は早々好転するとは考え難いのではないかと。募集事務に関する作業手間もあるため、無作為に募集を継続し続けることは非効率であると考えられる。そもそも教職員住宅は教職員の安定確保のため設けられたものであるが、それは高度成長期を基準とした時代のものであって、現在の少子高齢化社会には必ずしも適合するものではないのではないかと。したがって、時代背景に沿った柔軟な対応を検討が望まれる。

また教職員住宅の用途を超越した利活用(たとえば市営住宅化等)が出来れば市有財産の有効活用に結び付き、仮に教職員住宅に用途を絞り込みせざるを得ないのであれば県立高校等とも連携してその入居可能者の範囲拡大も模索できるのではないかと考える。

(3) 都市計画道路事業予定地

都市計画課で所管している土地のうち未利用地(ここでは取得した本来の目的に利用されていない土地)は以下のように分類される。

事業用地(行政財産)

道路用地として取得したものの、当面事業化ができないなどの理由から、利用されていない土地

残地(行政財産)

事業用地として取得したが、利用できない土地で隣接土地所有者への売り払いや他の

目的の利用ができない土地

その他

長野市土地開発公社に先行取得を依頼した土地

未利用地の状況を示すと以下のとおりである。

事業ごとの事業予定地の取得状況等(平成21年12月末現在)

種別	事業名	取得面積(m ²)	事業実施予定時期	未利用	現在の利用状況	行政財産使用許可の現状
事業用地	県庁緑町線	141	(平成8年から平成16年)過去に一度事業化された			
	高田若槻線	847			月極駐車場	長野市開発公社に管理委託
	丹波島小市線	116				
	北部幹線	18,450			(取得予定面積25,150m ² のうち約73%が取得済)	
	小計	19,554				
残地	長野大通り	322				
	東豊線	427				
	今井田牧線	128				
	小計	877				
先行取得(所有者は土地開発公社)	丹波島小市線	272				
	高田若槻線	2,490			平成22年から平成24年に長野県に売却予定	
	北部幹線	2,467				
	沖第2線	2,042			一部月極駐車場(1,171m ²)	長野市土地開発公社直営
	豊野駅周辺整備	6,792			一部月極駐車場(4,818m ²)	長野市開発公社に管理委託
	篠ノ井駅西口駅前広場等	11,040		一部	一部公園・月極め駐車場・駐輪場等	月極駐車場(長野市土地開発公社直営)
	小計	25,103				
合計		45,534				

都市計画課によれば、今後の未利用地の取扱い方針は以下のとおりである。

事業用地

事業化されるまでの期間は、駐車場等の貸付等、本来の取得目的を損なわない範囲で有効利用を図る。

残地

事業用地として利用できない土地であるため、隣接土地の所有者への払下げや公募による売却を検討する。また、売却が出来ない場合には、駐車場等での貸付を併せて検討する。

その他

先行取得している土地は、先行取得目的を損なわない範囲で有効利用を図る。

事業実施までに期間があるものや残地について、有効活用が望まれる。

都市計画道路の見直し

都市計画決定後、長期間にわたり事業未着手の都市計画道路について、点検・見直しを

行い、存続又は廃止について検討することが重要である。市では、都市計画道路 100 路線、延長約 260 kmのうち、長期間未整備である約 119 kmについて、既存道路の有効活用や道路整備の優先性の観点から見直しを行っている。平成 22 年度に各地域の説明会を開催し、地元合意が取れた路線から都市計画の変更手続きに入る予定。

見直し案としては、未整備路線を 5 分類にし、整備の優先順位をつけている。

「優先整備」5 年以内に調査又は事業化を目標とする路線、約 10 km (8%)

「整備」5 年以降 10 年以内の調査又は事業化を目標とする路線、約 13 km (約 11%)

調査又は事業化までに 10 年以上を要する路線を次のとおり分類する。

- 1 「現行」現計画のままとする路線、約 40 km (約 34%)
- 2 「変更」道路の線形・幅員の変更を検討する路線、約 42 km (約 35%)
- 3 「廃止」路線の廃止を検討する路線、約 14 km (約 12%)

(意見)

残地については事業用地としては利用できないので、用途廃止を行い普通財産にして、管財課による有効活用を検討することが望まれる。残地の地番ごとの面積は 200 m²未満なので未利用地等有効活用検討委員会の対象にはならないが、もはや事業用地としては利用できない土地については、管財課がまとめて管理し、有効活用を図ることが効果的と思われる。

(4) 公園事業用地に関する先行取得用地(事業認可前)

都市計画決定公園の先行取得用地について(平成21年1月末現在)

公園名	所在地	計画面積(ha)	取得済面積(m ²)	取得時期	現在の状況	1年当り(千円)		摘要
						維持費	収入	
弁天公園 (H23.24頃事業化予定)	三輪2丁目 桐原1丁目	2.2	660	H7.7	草地			
			471	H11.6	遊園地(ゲートボール場)			
			1,551	H17.6	市民菜園		72	土地使用料
			1,517	H20.8	草地(一部舗装地あり)	344		年3回(1,900m ²)
合計		4,199						
通明公園	篠ノ井御幣川	2.0	2,145	S61.12	遊園地(ゲートボール場)			
綱島公園	青木島町綱島	5.4	2,236	H6.5	草地	211		年3回

事業認可後の都市公園(篠ノ井中央公園と若穂中央公園)については先行取得用地に含めていない。これらの公園については 100%土地取得済みであり工事中である。

先行取得用地については一部は市民菜園やゲートボール場として利用されているが、取得から 15 年以上経過しても開設されず草地の状態になっているものもある。

(5) 上記 から 以外で包括外部監査人が把握した低・未利用地(ただし不法占有されているもの、不法占有の疑いがあるもの、境界未確定のもの、道路等の事業予定地等を除く)

未利用財産

施設名	地積	台帳価格	
池田多目的施設(土地)	5,756 m ²	7,195 千円	
(建物)	242 m ²	34,135 千円	取得価額
宅地(篠ノ井塩崎)	253 m ²	6,564 千円	
和田沖住宅	127 m ²	707 千円	
貸付地(宮河原)田	230 m ²	3,762 千円	
貸付地(池之上)畑	1,157 m ²	12,472 千円	
畑(松代町柴)	938 m ²	接道なく未算定	
畑(西条東六工)	1,520 m ²	24,958 千円	
上野住宅用地	308 m ²	12,667 千円	
病院駐車場東側用地	227 m ²	接道なく未算定	
長野大通り関連	257 m ²	14,792 千円	
今井ニュータウン(行政財産)	20,935 m ²	658,824 千円	
綿内地区スキー場外	11,466 m ²	45,061 千円	
町川田籾乾燥施設(建物)	68 m ²	8,700 千円	取得価額
石山採石場	14,759 m ²	41,030 千円	
畑(柴牛改新田)	589 m ²	11,079 千円	
合計	58,243 m ²		

地積については1㎡未満を四捨五入している

【池田多目的施設】

所在地： 長野市大岡中牧

地積： 5756 m²

台帳価格：土地 7,195 千円

建物： 242 m²

台帳価格：建物 34,135 千円

財産区分： 普通財産

(現状)

この施設は、平成 11 年 3 月、第三セクターで経営していた株式会社ライズ大岡研究所の社屋を 35,200 千円(税込)で購入した財産であり、現在は未利用の状態である。

なお、台帳価格は税抜購入金額(長野市財務規則 139 条)とすべきであり税抜金額は 33,523 千円である。

現在の池田多目的施設(平成 21 年 10 月)



(建物の概要)

構造:木造その他 2 階建

平成 4 年に新築。2 階建、建築面積 242 m²、延床面積 242 m²

1 階は事務室 2 室と厨房、食堂、浴室等

2 階は事務室 1、洋室 2、和室 1

取得価額は、当時の不動産鑑定評価書(36,000 千円)を基準としている。不動産鑑定評価書によれば、「ソフトの研究施設として利用されていた模様であるが、使用頻度が少なく、建後 7 年程度で維持管理状態も概ね良好」と記載されている。

長野市の今後の管理運営方針は、敷地内に民地が 2 筆あるため、筆界特定のための測量費用に 100 万円程度かかることから費用対効果も考慮し、現在検討中というものであった。現状は、施設に通じる道路が狭く、整備されていない。公共施設として利用するには、周辺の整備が必要と考えられる。このような施設をなぜ保有せざるを得なくなったのか検討が必要である。

また、そもそも大岡村も出資していた第三セクターが社屋を建設するに際して、敷地内の民地について、なぜ筆界特定しなかった疑問である。筆界特定の問題を放置してきたに過ぎない。

購入に至る経緯の検討

この施設は、大岡村が第三セクターで経営していた株式会社ライズ大岡研究所の解散・清算処理に伴う損失負担として購入している。

第三セクターの概要は以下のとおりである。

会 社 名：(株)ライズ大岡研究所

業 務 内 容：教育用ソフトウェアの開発並びに販売

設 立：平成4年5月

設 立 経 緯：大岡村が教育ソフト産業の振興を村の活性化策と捉え、若者定住、就労の確保、学校教育の支援等の、村にとってのメリットを考慮し、事業を展開していた(株)A社と共同出資で設立したものである。

出 資：大岡村15,000千円、民間企業15,000千円、合計30,000千円(設立当初は大岡村が10,000千円、民間企業10,000千円、個人10,000千円)

出 資 理 由：民間企業の「ソフトウェア立村実施」(地域振興構想)の提案に村が賛同して出資した。

雇 用 状 況：当初は、村内外の若者の就労できる施設として社員を20名ほどにしたいとの構想があったが、清算当時の従業員は5名(うち技術者4名)である。

長野市からの提出資料によれば、(株)ライズ大岡研究所(会社)は、平成10年12月に解散を決議している。解散した直接の原因は、共同出資者である民間企業の経営不振(債務超過で再建状態)による。(株)ライズ大岡研究所の経営は、民間企業の受注に依存しており、民間企業の経営不振により受注が受けられなくなったことが影響しているとされている。村は第三セクターの存続についても検討したが、地域振興のための会社とは位置付けられないとして、会社からの補助の要請を断る旨が資料に記載されている。表1は(株)ライズ大岡研究所の財政状況及び経営成績である(長野市から提出された事業報告書等から)。解散決議時の平成11年1月では時点では、18,246千円債務超過で、57,400千円の借入があった。

表1

(株)ライズ大岡研究所の財政状況及び経営成績

	(単位：千円)							
	平成5年3月 第1期	平成6年3月 第2期	平成7年3月 第3期	平成8年3月 第4期	平成9年3月 第5期	平成10年3月 第6期	平成11年1月 第7期(月次)	平成11年3月 清算開始時
売上高	6,592	21,418			17,472	23,741	22,762	
営業利益	△ 22,730	△ 25,902			△ 3,429	731	2,648	
経常利益	△ 24,300	△ 29,539			△ 5,349	△ 974	1,200	
当期利益	△ 24,300	△ 29,539			△ 5,349	△ 974	1,020	
資本金	30,000	30,000	資料なし	資料なし	30,000	30,000	30,000	30,000
純資産	5,699	△ 23,840			△ 18,292	△ 19,266	△ 18,246	△ 25,876
総資産	86,168	72,660			41,802	39,159	43,040	9,852
負債合計	80,469	96,500			60,094	58,426	61,287	35,728
うち借入金	80,000	96,000			53,400	50,400	57,400	30,700

平成11年1月に比べ、平成11年3月の清算時に借入金が減少しているのは、社屋売却費で金融機関に対して返済したため。

平成11年3月の資産は現預金である。負債の内訳は、借入金30,700、仮受金4,500千円、残額は未払の税金である。

大岡村は第三セクターの解散・清算に伴いこの施設を購入しているが、取得理由は、山村留学の父母や短期入学の宿舎や研修の宿舎とするためとされている。実際には、平成11年2月15日に開催された「議会全員協議会」で、㈱ライズ大岡研究所の債務の負担をするため購入するとしている。購入後の利用状況をも、平成15年から18年にかけて個人へ一般住宅をして貸付けられ(家賃3万円/月)、その後未利用状態が続いており、山村留学の父母や短期入学の宿舎や研修の宿舎としては利用されていない。なお大岡村は、第三セクターの解散・清算に伴い、出資金15,000千円も放棄している。

当初計画されたと考えられる債務負担額明細書及び問題の解決策(債務負担額明細書の欄外に記載されている)を示すと以下のとおりである。ただし、この資料を作成したのが大岡村なのか、第三セクターである㈱ライズ大岡研究所なのか民間企業なのかは不明である。

債務の負担については、最終的には大岡村が35,200千円(税込)で社屋を購入し、民間企業は27,902千円の債権を放棄している。

表2 当初計画されたと考えられる債務負担額明細書及び問題の解決策

(単位:千円)

	民間企業負担額	大岡村負担額	合計
債務の明細			
合計	35,200	31,200	66,400

(問題の解決策)の要約

平成10年12月22日の取締役会において、解散に向けた債権債務の処理及び社員の今後の処遇等について協議している。

社屋を村として買取り(12月現在の簿価34,135千円)

社員について再就職先の斡旋をする。

3月末に解散決議、解散業務6月中旬までに終了

出資金の放棄

(意見)

設立当初に取得価額51,000千円(不動産鑑定評価書の資料)の建物を購入しているが、そもそもなぜこのような建物を建設したのか疑問である。この質問に対して「村外からきた社員が快適に居住するため。」という回答を得ている。一見すると事務所には見えず、2世帯住宅のように見える建物である(なお建物の建築業者は不明という回答を得ている。)。浴室には天然大理石も使用されており(不動産鑑定評価書より)過剰な設備投資であったと考えられる。まずは、従業員20名を就労させることのできる経営基盤づくりのために資金を使うべきであったと思われる。資料のない平成7年及び平成8年の状況は不明だが、会社の決算は赤字続きであり、設立当初から解散するまで債務超過の状態が継続した状態であった。結果論であるが設立時に豪華な社屋建設に資金を投下した判断の誤りが与えた影響は小さくなかったと言わざるを得ない。

社屋建設に要した坪単価は700千円であり、木造建物としては高いと言わざるを得な

い。ちなみに当時の木造建物の標準建築単価は330千円となっている（「全国市有物件災害共済会」の用途及び単価表より）。

大岡村は第三セクターの解散・清算に伴い、山村留学の父母や短期入学の宿舎や研修の宿舎とするために当該施設を購入したとしているが、当該施設は平成15年から18年にかけて個人へ一般住宅をして貸付けられた(家賃3万円/月)以外、後未利用状態が続いており、損失負担のために購入した施設を未利用財産としてを抱え込んでしまっていると言わざるを得ない。

(結果)

土地面積 5,756 m²延床面積 242 m²であり、未利用地等有効活用検討委員会に諮り今後の利用方法について検討すべきである。なお、敷地内に民地が2筆あるので、この処理も合わせて検討する必要がある。

平成10年度大岡村一般会計補正予算について

当施設は、平成10年度大岡村一般会計補正予算(表3)の一般財源で購入しており、農林水産事業費の中に社屋購入費35,200千円が含まれている(表3-1)。同じく一般会計補正予算で村債35,197千円が増加している(表3-2)。

第一表歳入歳出予算補正			
歳入	補正前の額	補正額	計
村税	134,455	3,925	138,380
地方消費税交付金	7,455	5,545	13,000
ゴルフ場利用税交付金	20,134	△ 3,220	16,914
分担金及び負担金	10,897	△ 185	10,712
使用料及び手数料	13,457	13	13,470
国庫支出金	263,483	△ 6,053	257,430
県支出金	125,078	1,820	126,898
財産収入	5,743	754	6,497
繰入金	156,652	△ 44,758	111,894
諸収入	70,086	48	70,134
村債	680,703	35,197	2 715,900
その他	1,371,164		1,371,164
歳入合計	2,859,307	△ 6,914	2,852,393
歳出	補正前の額	補正額	計
総務費	323,016	△ 7,560	315,456
民生費	237,745	△ 4,542	233,203
衛生費	238,150	5,619	243,769
農林水産業費	489,870	37,308	1 527,178
商工費	301,469	2,491	303,960
土木費	548,803	△ 1,834	546,969
消防費	50,842	△ 3,523	47,319
教育費	122,809	741	123,550
災害復旧費	53,749	△ 22,920	30,829
公債費	438,617	△ 12,694	425,923
その他	54,237		54,237
歳出合計	2,859,307	△ 6,914	2,852,393

地方債で調達した資金を当施設の購入に充てているわけではないが、損失負担のために行われることになった当施設の購入が必要なければ、地方債を起債して資金を調達する必要はなかったものと思われる。

【宅地（篠ノ井塩崎）】

所在地：長野市篠ノ井塩崎

地積：1131.42 m²（このうち 253.17 m²が未利用部分である）

財産区分：普通財産

台帳価格：29,337 千円

(現状)

平成 14 年の普通財産現地調査書で一部に空き家(敷地 253.17 m²)が存在していた。過去に貸付けていた土地で契約解除後取り壊しがなされなかった。8 月に現地視察した際には存在したが、9 月に取り壊された。管財課の説明では今後は未利用地等有効活用検討員会に諮る予定とのことである。

【和田沖住宅】

所在地：長野市鬼無里

地積：127.18 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：707 千円

(現状)

個人より平成 4 年(当時鬼無里村)に寄附により土地建物を取得とある。平成 20 年 9 月に現地調査を行い、平成 20 年 10 月に建物は老朽化し危険なので解体している。現在は更地。現地視察して現在未利用であることを確認した。

【貸付地（宮河原）田】

所在地：長野市篠ノ井塩崎

地積：1468 m²（このうち、 の 230 m²部分が未利用となっている）

財産区分：普通財産

台帳価格：24,016 千円

(現状)

台帳の写真には不法投棄の農耕車があった。

各筆明細

230 m² 未利用

667 m² 貸付

571 m² 貸付

(意見)

貸付中となっているが、そのうち の 230 m²は未利用である。このように台帳の記載全体で使用状況を把握してしまうと、この例のように一部にまとまった未利用地が存在しても、その事実の把握が困難になる。今後の公有資産台帳電子

化に伴い改善が望まれる。

【貸付地（池之上）畑】

所在地：長野市篠ノ井塩崎

地積：1157 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：12,472 千円

(現状)

果樹園として貸付られていたが、21 年度は契約期間満了で更新しなかった。その後の管財課の調査で果樹は伐採されており、原状回復を確認した。今後の有効利用が課題である。

【畑（松代町柴）】

所在地：長野市松代町柴

地積：937.88 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：接道なく未算定

(現状)

1,000 m²近い面積があるため現状を把握するため、現地視察したが、場所の特定が困難ではっきりとした利用状況は確認できていない。平成 15 年の普通財産源地調査書の写真では畑として利用されやすい状況である。

【畑（西条東六工）】

所在地：長野市松代町西条

地積：1520 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：24,958 千円

【上野住宅用地】

所在地：長野市上野 3 丁目

地積：307.61 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：12,667 千円

住所	地積
上野 3 丁目	249.01 m ²
上野 4 丁目	58.60 m ²
合計	307.61 m ²

(現状)

現地視察して未利用の状況を確認した。

(意見)

売却予定であり、入札を1回かけたが、希望者はなし。入札しても希望者がいない場合、地方自治法施行令167条の2第1項8号の規程により随意契約による売却も検討して良いのではないかと考える。

【病院駐車場東側用地】

所在地：長野市豊野町豊野

地積：227 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：接道なく未算定

(現状)

豊野土地開発公社より合併直前に売買により取得した土地。特別養護老人ホームの駐車場に隣接。

今後の管理運営方針に特別養護老人ホームに貸付売り払いを検討とある。

【長野大通り関連】

所在地：長野市上松2丁目

地積：312.89 m²（このうち、及び（合計 256.99 m²）が未利用となっている）

財産区分：行政財産

台帳価格：18,009 千円

長野大通り関連の残地である。

明細は以下のとおりである。これらの土地について都市計画課に質問した。

住所	地積	利用状況
上松2丁目	129.69 m ²	未利用
三輪8丁目	55.99 m ²	地区のゴミ集積場
三輪8丁目	127.30 m ²	未利用
合計	312.98 m ²	

都市計画課の回答

について：200 m²未満のため未利用地等有効活用検討委員会の検討対象にならないため、独自で売却先を探している。

について：現在ゴミ集積場として利用している。生活環境課へ所管替えする。

について：境界立会時に境界杭、公図、測量図が一致していないことが判明。地図訂正等を行い、普通財産として売却予定。

(結果)

のゴミ集積場についての使用許可がない。行政財産使用許可書を申請者に交付するとともに管財課長に報告が必要である。

(意見)

200 m²以下の面積の土地であるため、未利用地等有効活用検討委員会に諮ることができない。現在、都市計画課独自で売却先等を探している状態である。用途廃止し普通財産にすれば、管財課に委ねることができる。このような小規模土地の有効活用を効率的に行うために、小規模土地の管理の基準を策定し、全庁的に一括して管理する方法を定めることが望まれる。

【今井ニュータウン（行政財産）】

所在地：長野市川中島町今井原

地積：20962.33 m²（このうち、27 m²は売却予定のため除く）

財産区分：行政財産

台帳価格：659,684 千円

今井ニュータウンは、「都市計画事業に準じる事業として行う一団地の住宅施設事業」として長野県知事の承認を受け建設したもの。一時期は 1998 年長野冬季オリンピックの選手村として利用し、その後、市営住宅等となったが、下記の土地が未利用となっている。

公有財産台帳には用地利用計画を決定し処分とある。

土地の明細は以下のとおりである。

大 字	字	面積 (m ²)		取得金額 (千円)	当初計画	備考
		公簿	実測			
川中島町今井	中原	1,041	1,041	42,446		
川中島町今井	池田	4,043	4,043	226,921	戸建分譲予定地	
川中島町今井	(譲与財産)	0	6			
川中島町原	獅子込沖	1,780	1,780	113,732	戸建分譲予定地	
川中島町今井原		27	27	1,613		売却予定
川中島町今井原		1,834	1,112	100,705	一般分譲予定地	普通財産と共有
川中島町今井原		2,623	2,623	148,296	駅前東商業予定地	
川中島町今井原		24	25	1,356		
川中島町今井原		11,063	10,299	620,520	戸建分譲予定地	普通財産と共有
川中島町今井原	(譲与財産)	0	6			
	合計	22,435	20,962	1,255,595		

- 1 取得価額は普通財産を含んだ価額である。
- 2 実測面積は行政財産の面積である。未利用地は4区分にわかれている。
- 3 取得年月日は譲与財産を除き平成 11 年と平成 12 年である。

(現状)

未利用地について現地視察したが空き地となっていることを確認した。

このうち地番 1 筆は駅前の土地である。

駅前土地



戸建分譲予定地





平成 21 年度の路線価を基準として価額は 570,897 千円である。
(平成 21 年路線価 27,270×(20,962 27)m² = 570,897 千円)

(意見)

現在未利用状態であり公用若しくは公共用に供しているわけではないため、行政財産とは言えない。今後の予定がなければ用途廃止し、普通財産として未利用等有効活用検討委員会に諮ることが望まれる。

【綿内地区スキー場外】

所在地：長野市若穂綿内
地積：11466 m²
財産区分：普通財産
台帳価格：45,061 千円
貸付先：綿内地区
目的：スキー場及び付帯施設敷地
貸付面積：11058 m²

(現状)

現在はスキー場として利用されていない。

未調査資産であるが、今後の有効利用の観点からで可能な限り調査すべきである。

(結果)

スキー場として利用されていないため契約を解除すべきである。

【町川田籾乾燥施設】

所在地：長野市若穂川田
建物は農業振興事業乾燥施設

用途	面積	取得価額
土地	109.09 m ²	借入
建物		
工作物 粉乾燥機	68.04 m ²	8,700 千円

土地は無償で借入。建物については現在利用されていない。地区に譲与を交渉中。

【石山採石場】

所在地：長野市七二会

地積：14,759 m²

財産区分：行政財産

台帳価格：41,030 千円

(現状)

当該採石場は昭和 55 年に廃止しているが、公有財産台帳によると、廃止後である昭和 57 年において上記地籍中 12,133 m²を当時の地区住民 5 名より有償にて譲受（譲受価格は不明）している。

(意見)

空地状態である現状では長野市における管理費負担はほぼ無であるものの、平成 21 年度台帳価格は約 3,760 万円であり、継続して遊休地の状態で使いみちがないとすれば利活用上問題がある。

また、現在長野市においては当該物件の財産区分を行政財産、種目を公用財産として区分しているが、公用財産とは長野市財務規則 135 条(1)において「市において、市の事務又は事業の用に供し、又は供するものと決定したもの」とされており、今後の予定がなければ用途廃止し、普通財産として未利用検討委員会に諮ることが望まれる。

【畑(柴牛改新田)】

所在地：長野市松代町柴

地積：589 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：11,079 千円

(現状)

平成 15 年普通財産現地調査書の写真で船等の不法投棄がなされていたため、監査人が現地視察したところ、確かに不法投棄はあったが、記載されていた住所と異なっていたため、管財課に調査を依頼した。その結果、実際の市有地は近隣ではあるが報告書に記載されている現場とは全く違った場所であった。実際の市有地は、樹木が 2 本存在するもののまとまった土地であり利用可能な状態である。

(結果)

報告書の写真では不法投棄の報告がなされているにもかかわらずその後、調査していないため、調査書で対象となっていた場所が実際には市有地でないことが判明しないまま放置されていた。このため、実際には利用可能な市有地が有効利用されないまま放置されていた。

12年の包括外部監査で「貸付又は処分の余地のある財産」として指摘されている土地である。地積が589㎡あるので、未利用検討委員会に諮り有効活用について検討する必要がある。

低利用財産

【戸隠民舞伝習施設】

所在地：長野市戸隠栃原

財産区分：行政財産

昭和58年度農村地域定住促進事業により建設(直営)施設

	用途	面積	取得価額
土地		138.74 m ²	
建物	民舞伝習施設	138.74 m ²	16,000 千円

利用状況

鬼女紅葉祭りと大学の能サークルで利用されている。(年間2回程度)

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
利用者数 人	183	80	200
使用料収入 円	5,700	4,000	7,500
管理経費 円	9,000	9,000	9,000
管理経費 / 電気料			

【品沢高原観光施設】

所在地：長野市鬼無里

地積：19,473 m²

財産区分：行政財産

台帳価格：14,604 千円

品沢高原の宿泊施設等。管理棟、体育館は長野県地域開発公団が昭和45年に建設し村に譲与された。トイレは平成6年に新築されている。

	用途	面積	取得価額	
土地		19,473.00 m ²		
建物	管理棟	206.46 m ²	8,868 千円	譲与
建物	体育館	258.00 m ²		譲与
建物	公衆便所	25.67 m ²	10,300 千円	新築

利用状況及び管理経費は下記のとおりである。平成21年度は12月までに1組の利用である。現在ロッジ(管理棟)は老朽化が進み宿泊はできない。利用者数はキャンプ場の宿泊人数である。管理経費には、品沢高原別荘地の草取りなどの管理経費も含まれては

いるが、管理経費が使用料収入をかなり上回っている。「合併支所管内における市有施設のあり方について」(平成17年長野市行政改革推進審議会)でも廃止を検討する施設としてあげられている。

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
利用者数 人	15	44	64
使用料収入 円	29,400	26,100	28,500
管理経費 円	1,210,000	1,210,000	1,210,000

管理経費 / 浄化槽法定検査料、火災保険料、品沢休養地管理委託料
 キャンプ場・管理棟単独浄化槽維持管理業務委託料ほか

管理経費には品沢高原別荘地の草取り費用も含んでいる。

(意見)

ロッジ(管理棟)の老朽化の程度、利用者数と使用料収入、管理経費等を総合して判断すると、施設の廃止について検討することが望まれる。

【品沢分譲団地】

所在地：長野市鬼無里

地積：128295.43 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：96,221 千円

(現状)

鬼無里村時代に別荘地として分譲した残地

平成20年の現地調査書によれば残地のほとんどは道路であるが、別荘地の売れ残りも存在する。現在のところ別荘地の計画はない。

昭和40年代、県の企業局が造成し、鬼無里村時代に別荘地として分譲した残地である。別荘所有者から買い取りを依頼されている物件もあるとのことである。

2. 有効活用のための取組み

(1) 未利用地等有効活用検討委員会

長野市では副市長を委員長とする「長野市未利用地等有効活用検討委員会」を設け、未利用土地等について、売却・貸付を含めた、調査・検討を行い、有効な活用に取り組んでいるとしている。

長野市未利用地等有効活用検討委員会要綱において、設置目的と任務について以下のとおり規定されている。

(設置)

本市及び本市関係機関が所有する土地及び建物(土地等)の有効かつ適正な活用の推進を図るため、長野市未利用地等有効活用検討委員会(検討委員会)を置く。

(任務)

検討委員会は、次に掲げる土地等（土地については 200 m²以上のものに限る。）の適正かつ効率的な活用について調査及び検討する。

- (1) 普通財産で、現在利用していない土地等（暫定的に利用しているものを含む）
- (2) 現在貸付中の普通財産で、当該貸付契約の期間満了後に返還が予定されている土地等
- (3) 行政財産で、その用途の廃止が予定されている土地等
- (4) 行政財産で、有効かつ適正な利用がされていない土地等
- (5) その他、その利用に関し、調査及び検討する必要があると認める土地等

また、長野市未利用地等有効活用検討委員会運営基準において、対象土地等の基準と方針決定物件の取扱い基準について以下のとおり規定されている。

（対象土地等の基準）

土地については、次に掲げるもので原則として 200 m²以上のもの。ただし、土地の形状、周辺状況等により利用が隣接者に限定されるものや施設等の利用ができないものは除く。建物については、後利用可能なもの「建築後 25 年（鉄筋コンクリート造）を経過しないもの」や地元等からの利用要望があるもの。

- (1) 普通財産で、現在利用していない土地等（暫定的に利用しているものを含む）
 - ・既に処分（売却・貸付予定地）決定されているものは除く。
- (2) 現在貸付中の普通財産で、当該貸付契約の期間満了後に返還が予定されている土地等
 - ・今後 5 年以内に返還されることが確定されているもの。
- (3) 行政財産で、その用途の廃止が予定されている土地等
 - ・今後 5 年の間に用途廃止する土地等とする。ただし、後利用が予定・決定しているものは除く。
- (4) 行政財産で、有効かつ適正な利用がされていない土地等
 - ・200 平方メートル以上で、利用可能な未利用地等
- (5) その他、その利用について調査審議を行う必要がある土地等
 - ・譲渡希望がある国、県所有地等

（方針決定物件の取扱い基準）

- (1) 事業用地等の活用が決定した土地等は、担当部署等と事業実施に向けて調整を行い、担当部署へ所管換する。
- (2) 売却・貸付が決定した土地等は、庁内外に広く情報提供を行い、市有財産評価委員会での審議後、売却・貸付を行う。
- (3) 方針未決・保留が決定した土地等は、再調査、再検討を行い、再度検討委員会で審議する。
- (4) 事業用地に決定した土地等で、方針決定後及び用途廃止後 3 年間を経過してもなお事業着手の見込みのないものは、再検討物件として再調査・再検討を行い、検討委員会で利用方針を再審議する。
- (5) 決定された活用方針を市長に報告するとともに、庁内及び関係機関に対し情報を提供する。

（2）未利用地等有効活用検討委員会に関する問題点

未利用地等有効活用検討委員会への付議の網羅性（結果）

検討委員会への付議が望まれる財産について、網羅的な候補のデータがない。委員会への付議に際してデータベースから条件に合致する財産を抽出し、委員会への付議の網羅性を確保する仕組みはない。ただし、用途廃止等予定物件調査により新規の物件を委員会に諮る仕組みはある。

未利用地等有効活用検討委員会への付議は強制ではなく留保しておきたければ委員会に付議しないことも可能である。市の未利用地等有効活用検討委員会運営基準を満たす財産については例外なく未利用地等有効活用検討委員会に付議して有効活用について検討することが望ましく、そのための仕組みを構築する必要がある。

未利用地等有効活用検討委員会は長野市の未利用地有効活用のための施策の中核に位置するものである。したがって、要件を充足する未利用地は網羅的に委員会で検討されることが望まれる。現状では上程された財産について検討しているというのが実情である。要件を充足した財産については網羅的に委員会に上程される仕組みを構築する必要がある。

また、未利用地等有効活用検討委員会の運営基準の対象土地等の基準で、「ただし、土地の形状、周辺状況等により利用が隣接者に限定されるものや施設等の利用ができないものは除く。」と規定されている。隣接者に限定されるものについては不法占有の可能性もあり、未利用地等有効活用検討委員会に付議しない場合は別途、隣接者への売却や貸付契約の締結を進めるなどの措置が必要である。

監査の結果、本来委員会に上程されているべきにもかかわらず上程されていなかったと思われる財産について一例を示すと以下のとおりである。

・普通財産で、現在利用していない土地等

1 大蔵 - 1 長野市大字南長野

現在畑として使用（不当占有）されている。利用面積は不明。平成 15 年の財産調査時点で事実把握されていたが放置されていた。

2 大豆島土手外市有地 長野市大字大豆島 12,847.29 m² 合計 25 筆

所有権未確定地 134.3 m²

平成 15 年の財産調査において畑として利用されている土地があることを把握している。当時の調査書では、境界線がなく、また現況から筆界の判断が難しいとされている。土地面積のかなりの部分が畑として利用されている可能性があるが、実際の面積は不明。財産調査時点から放置されていた状態である。

・行政財産で、その用途の廃止が予定されている土地等

1 大岡旧最終処分場 1,943.08 m² 現在廃止に向けて法的な手続をしている。

・行政財産で、有効かつ適切な利用がされていない土地等

2 大岡採石場 6,864 m² 現在、採石場として利用されていないが廃止の手続も進んでいない。

・代替地の必要面積とストックの比較（意見）

未利用地等有効活用検討委員会で代替地にすると決定する際に、事業に対する必要な代替地の面積と既取得代替地の面積の資料が作成されていない。代替地は一定量必要であるが安易に代替地としてストックし、結局利用されない場合、将来の未利用地を増やす結果につながる。代替地にする場合の根拠を明確にし、安易に代替地に流れないようにするために、上記資料を作成し必要面積についてチェックしていくことが望まれる。

3. 公共施設の見直し

市では財政の硬直化が進んでおり、今ある施設の有効活用を図る一方、施設の利用状況を分析し、市民ニーズを十分に把握したうえで、重複施設の廃止検討による行政コストの削減について検討することも重要である。現在、市では財政構造改革プログラムを実施しており、充足（過剰）施設の再編、利用者が少ない施設の再編、利用者を限定した施設の再編、公共施設の戦略的経営を進めているとのことである。

行政改革推進委員会行政評価部会からは事務事業評価（二次評価）結果が公表されている。

4. 望まれる取組み

（1）有効活用のための市有財産情報のデータベース化

（意見）

有効活用には、その前提として課題が何かを明確にし、それを共有するための可視化が重要である。

公有財産台帳の項目を財産の有効活用の視点から見直し、これをデータベース化し、庁内のネットワークシステムで自由に利用できるようにすることで、より有効な財産の活用が図れるようにすることが望まれる。

たとえば、以下のような条件により（場所や面積や価格はいうまでもなく）抽出が可能になることが望まれる。

不法占有地、未利用地、未利用予定地、一時貸付地、契約未締結地、賃料減免地（理由区分）、境界未確定地、過小財産、処分困難地、管理不適正財産、代替地、代替地必要量、一時貸付可能地（可能年数）、売却予定地、売却に際して対策が必要な土地（必要な対策）、不落地、建物等の取壊しが必要な土地、制約がある土地（制約）、借地権が生じている土地、その他権利が生じている土地。

またデータベースから市のバランスシート作成のために必要な情報を提供できるようにすることも望まれる。

現状では、台帳に記載されている「売却」、「未利用」、「貸付」等の記述は全く信頼できない。現在新しい台帳のシステムを整備しているが、この問題を解決しなければ、公有財産台帳を有効に活用することは依然として不可能である。今の状態ではソートをかけても得られる情報は正しくなく、有効活用に役立たない。

(2) 民間業者の活用

(意見)

長野市が保有している土地には、境界の確認が取れないことにより売却又は貸付に付すことができない物件や、入札を実施しても落札しなかった物件等の売却困難物件が存在している。

これらの物件に対しては、不動産売却に経験と専門的知識を有する民間事業者のノウハウを積極活用することが望まれる。

その他

1. 普通財産現地調査の再実施が必要な財産

現地調査は航空写真の上に資産税課の地番図をかさねたデータをもとに実施されているが、GIS 上市有地の航空写真と地番図で表示された土地の位置がずれている場合があり、目的の財産が調査されていない事例が存在する。また、図面から把握される面積と、登記簿の面積とが大きく相違している事例が存在する。

(意見)

GIS や図面で現地調査を行い、その結果、市有地が侵害されている可能性が高いと報告されても、GIS や図面の信頼性が低いため、「航空写真と地番図がずれている可能性が高い」、「登記簿の面積と図面の面積が違う可能性が高い」といった形で、「市有地が侵害されている可能性が高い」との報告が放置されてしまうケースが多く見受けられる。「土地が侵害されている状況の可能性が高い」との報告がなされた場合、管理者が再度現地調査を行い事実関係を明らかにし、実際に市有地が侵害されている場合は迅速に対応するようにすべきである。

具体例を示すと以下のとおりである。

【地蔵堂(大字東和田)】

所在地：長野市大字東和田

地積：50.46 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：2,496 千円

(結果)

平成 15 年の現地調査では、地蔵堂とその裏の車庫を調査対象としており、車庫の敷地は不当利用と考えられたが、今回の監査で、長野市が現地で面積を確認したところ、裏の車庫の敷地は市有地ではなかった。台帳の地積を修正する必要がある。

また地蔵堂の敷地については地区との契約がない。地区と賃貸借契約を結ぶべきである。

【雑種地（大字小島）】

所在地：長野市大字小島

地積：63 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：2,736 千円

(現状)

ゴミ収集所の敷地となっている。また平成 15 年の現地調査ではゴミ収集所の裏も市有地として認識されており、畑として利用されていると報告されていた。

(結果)

管財課に調査依頼した結果、地積測量図では 63 m²あるようになっているが、現実には半分程度しかない状況で、地積公正をかける必要があるとのことである。

再度現地調査を行い、台帳を修正すべきである。

【畑（松代町西寺尾）】

所在地：長野市松代町西寺尾

地積：119 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：接道なし

(現状)

所有権未確定地 所有者は埴科郡寺尾村東寺尾

平成 15 年の普通財産現地調査書では畑として利用されているという報告であった。現地視察でも状況に変化はないと思われる。

(結果)

管財課の説明では位置がずれて他人の土地を調査している可能性があるとのことである。

再調査すべきである。

【宅地（直路）】

所在地：長野市鬼無里日影

地積：330.57 m²

財産区分：普通財産

台帳価格：909 千円

(現状)

除雪機が格納された倉庫がある土地

(結果)

登記簿上 330.57 m²となっているが平成 20 年の現地視察の結果 330.57 m²あるとは考えられず、100 m²もない可能性がある」と報告されている。公図と登記簿面積が不一致の可能性もある。

再調査し、実態を把握し、台帳の面積を修正する必要がある場合は修正する必要がある。

2. 上下水道局

平成 21 年 4 月、長野市簡易水道事業、長野市特定環境保全下水道事業、長野市農業集落排水事業及び長野市戸別浄化槽事業に地方公営企業法を適用し、長野市水道事業及び長野市下水道事業に統合されたことに伴い、長野市会計管理者が所管する事務について長野市上下水道事業管理者に事務が引き継がれた。

今回の監査において上下水道局所管の行政財産について「施設名一覧」から 14 件抽出し、上下水道局に質問を実施した。その結果を以下にまとめた。

施設名	所管課	所在地	面積	所有区分 (所有・借入)	検出事項
中牧水系中牧浄水場	配水管理課	長野市大岡中牧	1,004.67 m ²	所有	売買契約書はあるが、登記がなされていない。
越水簡易水道	配水管理課	長野市戸隠	2,370.00 m ²	借入	使用貸借貸借契約書がない
上野簡易水道	配水管理課	長野市戸隠豊岡	1,978.39 m ²	所有	売買契約書はあるが登記が登記がなされていない
川下飲料水供給施設	配水管理課	長野市戸隠豊岡	135.57 m ²	所有	売買契約書はあるが登記が登記がなされていない
宝光社簡易水道	配水管理課	長野市戸隠	802.39 m ²	借入	使用貸借貸借契約書がない
未利用地(上松)	配水管理課	長野市大字上松	4,594.00 m ²	所有	H20一部売却、残地山林傾斜地のため、土地利用が困難な状況(地附山公園)
未利用地(旧茂菅配水池)	配水管理課	長野市大字茂菅	7.25 m ²	所有	平成15年に売却済であるが管財課のデータに残っている。

下記について対応が必要である。

(結果)

- ・ 長野市の所有であるにもかかわらず所有権移転登記がなされていない財産(、 、) について所有権移転登記を行う必要がある。
- ・ 借入土地であるが使用貸借契約書が保管されていないもの(、) について契約書を適切に保管しておく必要がある。

(意見)

平成 15 年にすでに売却済であり、長野市の土地ではないが、管財課のデータ(「施設名一覧」としては残っている財産()がある。今後、管財課との連絡を適切に行うことが望まれる。

3. 道路占用に関する占用料の徴収状況について

占用料に関する条例の規定

長野市道路占用料徴収条例第一条において、道路法第 39 条第 2 項及び第 73 条第 2 項の規程に基づき、占用料の額及び徴収方法並びに督促手数料及び延滞金の徴収に関し

必要な事項が定められている。

また、具体的な占用料は同第三条に規定する別表により定められている。

長野市道路占用料減免規定（以下「減免規定」とする）

長野市道路占用料徴収条例第四条において、占用料の減免規定が定められており、実務的な運用については減免規定によって下記のとおり定められている（抜粋）。

ア．無償の場合

- ・ 道路法施行規則第 4 条の 5 の規定により掲げられた事業及び地方財政法第 6 条に規定する公営企業に係る占用料
- ・ 街灯に係る占用料
- ・ 農道、林道その他の公共通路（公衆が常時道路交通の一環として通行している通路）及び側溝、路肩又は法面に鉄板、板類を常置する軽易な通路並びに、現に家屋の敷地である宅地から道路に出入りするために、側溝、路肩又は法面に鉄板、板類を常置する通路に係る占用料
- ・ 公共的団体が設ける水管及び下水道管に係る占用料
- ・ 公共的団体又は電気事業者（卸供給事業者を除く）若しくは電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）に規定する認定電気通信事業者（以下「認定電気通信事業者」という。）が設ける架空の道路横断電線及び各戸引込電線に係る占用料
- ・ 水道、電気、電気通信（認定電気通信事業者の設けるものに限る）、ガス及び下水道各戸引込のための埋設管に係る占用料
- ・ 占用物件たる電柱又は電話柱を支えている支柱及び支線に係る占用料
- ・ カーブミラー、くずかご、灰皿、花壇、掲示板等で営利目的がなく、交通安全、道路美化及び公衆の利便に著しく寄与する占用物件に係る占用料
- ・ その他次に掲げる物件
 - 自家看板（表示面積 1 m²未満）に係る占用料
 - 雨水排水管（雨水の宅内オーバーフロー分の排水のためのものに限る）及び浄化槽処理排水管に係る占用料
 - 自治会（区）が設置するごみ置場及びリサイクルハウスに係る占用料
 - 日よけ、雨よけに係る占用料
 - 沿道からの出入りのための通路に係る占用料

イ．占用料を減額する物件及びその徴収率

- ・ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 条）第 17 号第 1 項の規定により都市計画として決定された路外駐車場に係る占用料... 条例定額の 25%
- ・ 上記以外の高架道路の路面下及び以下又は上空に設ける駐車場に係る占用料... 条例定額の 50%
- ・ 一般乗合自動車の停留所標識に係る占用料... 条例定額の 50%

監査手法

建設部監理課から入手した平成 21 年 6 月 26 日現在の占用マスター一覧を物件名ごとに集約し、

- ・ 占用料の全部が無償となっている物件名（全部無償物件）
- ・ 占用料の一部が有償となっている物件名（一部有償物件）
- ・ 占用料の一部が無償となっている物件名（一部無償物件）

の 3 区分に分けて内容を監査した。

把握された内容

ア．全部無償物件

下記の物件については、その物件に属するすべての占用者から占用料を徴収していない。そのため、減免規定よりその減免根拠を確認したところ、下記 3 物件に関しては個別的に疑問があった。

- ・ コンクリート基礎（無償根拠：長野市道路占用料減免規定第 1 条第 1 項）

（意見）

公的機関以外の個人名での占用者が存在する。当該減免規定では道路法施行規則第 4 条及び地方財政法第 6 条に規定する公営企業に係る占用料を無償とするものであり、一般個人市民の占用には適用外であると思われる。

事情を確認するも、過去の経過等記録の具備が不十分であり、市の現職担当者の説明も推測の域でのものとなってしまいが、可能性が高いケースとして、過去赤線だった道を近隣市民がその赤線部分を超えて第三者の土地を含めて通行の用に供することとなり、その通行部分上に市が舗装をかけるなどして第三者所有の土地を事実上占拠してしまった後、長野市側からの願出により当該土地所有者から長野市に対して当該土地を寄附してもらったことによって取得したその道路上にその寄附申出者である第三者の所有物が占用している場合、有償とするのは通念上相応しくないため無償となっているものと想定される。

事実関係の整理を行い、市民負担の公平性に問題が生じないようにすることが望まれる。

- ・ 家屋

（意見）

市道上に飛び出る形で市民の家屋が存在している場合がある。現在では建築確認申請の際適切な対応をしているためこのような物件は発生していないが、過去建築された家屋にはこのように道路上に一部飛び出したものがある。

長野市としては、本来占用料を徴収すべきものではあるが、道路と家屋のどちらが先行していたか不明確であるなどその経緯が不明確であるため、従前より無償扱いとしてきたものである。

事実関係の整理を行い、市民負担の公平性に問題が生じないようにすることが望まれる。

- ・保護網

- (結果)

- 鉄道事業に関する保護網の占用に関しては減免規定第1条第3項により減免されるが、当該保護網の占有者中鉄道事業に無関係な者が1社存在する。

- 現場状況を確認の上無償とすべき理由が存在しなければ有償とすべきである。

- イ．一部有償物件

- 物件名で集約したもののうち、一部有償となっている物件の内容を監査した。

- ・下水管関係

- 下水管の占有物件名で集約すると、一部有償の物件が存在している。下水管は水道事業者が所有する本管の市道占有については減免規定により従前から無償物件とされていたが、各家庭等がその本管に接続するための支管に関する市道占有は過去有償物件とされていた。しかしながら下水道整備の円滑化等の観点から無償物件に改められた経緯がある。

- (結果)

- 現在下水管に関しては一律無償物件でなければならぬため、当該有償物件についてはその実態を確認し、有償とすべき理由が存在しないものは無償とすべきである。

- ・その他

- (意見)

- 上記以外の件については有償物件としての物件名に区分しなければならないものが誤って無償物件名を付与したため起こった誤りであることが分かった。

- 監理課において、適切な物件名に変更することが望まれる。

- ウ．一部無償物件

- 物件名で集約したもののうち、一部無償となっている物件の内容を監査した。

- ・難視聴対策施設による占用について

- 一定の事情により電波状態等が悪い地域について、諸施設を設けることでその状態を解消するという場合に、その施設が市道を占有するという事例が存在する。

- このような事例は山間地やその近隣でもともと電波状態が悪く、その対応として地区において組合組織等をもってその施設を維持管理する場合もあれば、市街地においても民間企業等が建築物を建築したことにより近隣の住民家庭等においてその影響により電波状態が悪化したため、その建築を行った民間企業等が自らの負担においてその回復のための諸施設を設け維持管理す

る場合がある。この場合の占用に関しては無償占用物件として取り扱われている。

(結果)

民間企業等の建築物に関する事情で結果として市道を占用する物件まで無償物件とするのは社会通念上疑問がある。長野市側の事情で建築した建築物の影響により電波状態が悪化したのであれば無償物件とすべきであるが、民間企業等の自由意思より建築された建築物による電波状態の悪化をカバーするための占用物まで無償物件とはすることについては再度検討することが望まれる。

・ 看板の無償占用料について

自家看板の掲出に関して市道を占用した場合の占用料については原則有償物件に該当するが、減免規定第1条第22項(ア)において、表示面積が1㎡未満の占用物件に関しては無償物件とする旨が定められている。

(結果)

占用マスターで看板物件中、表示面積1㎡以上の物件で検索すると5件の無償扱い物件が存在することが判明した。

監理課において事実確認を行い、無償とすべき理由が存在しなければ有償とすべきである。

・ 消火栓標識の無償占用料について

長野市消防局において市道に設置する消火栓は無償物件である。

(結果)

民間企業において市道に広告媒体を持った消火栓標識を設置している事例が存在する。これは前述の消火栓と異なり、民間企業等の営業目的で行われているものであるため有償物件であるが、一部無償扱いとなっているものが存在する。

監理課において事実確認を行い、無償とすべき理由が存在しなければ有償とすべきである。

・ 橋(通路)の無償占用料について

この物件名に区分されている物件は他の区分と比較して物件数が多く、内容として無償占用物件である根拠が不明確である物件が多い。担当課である監理課においても過去の経緯を示す資料の不存在等により再度現場確認等を行わないと無償有償の判別が確実でない状況である。

(結果)

占用マスターのソート機能により占用面積の大きい物件の占用事例から順次現場確認等を実施し、もし有償無償の扱いに誤りがある事実が判明した場合には随時変更を行っていくべきである。

補足

ア．占用マスターの修正

（結果）

上記指摘事項のとおり、占用マスターは占用物件を一覧する機能を有しており実務的にも有効である。しかしながら物件名が重複していたり誤った物件名が付されていたりとその機能を完全に活用できていないと思われる。通路としての占用は現在市道全般において無償物件扱いであるが、占用マスターではその一部に有償物件が存在している。

また郵便ポストとしての占用は同じく全般において有償物件扱いだが、占用マスターはその一部に無償物件が存在している。機能を十分に活用できるよう適時に修正をすべきである。

イ．資料の保管

（結果）

監査において、担当課への照会をしても過去資料が存在しておらず、有償無償に限らずその理由や経緯が不明であるものが多数存在した。今後の配置転換等を鑑み、これらの事実関係を示す資料の保管を徹底すべきである。

指定管理者に関する監査結果

（意見）

公有財産の有効活用の検証の一環として指定管理料の算定方法が適正であるかどうかを確認するため、主に指定管理料の算定基礎になる決算について検証を行った。指定期間が平成 21 年度以降も継続する指定管理者の管理施設の中から、前年度の監査対象である外郭団体が指定管理者となっているものを除き、任意に選定した施設は以下のとおりである。

- ・真島総合スポーツアリーナ・真島テニスコート / (株)フクシ・エンタープライズ
- ・茶臼山運動施設 / (株)フクシ・エンタープライズ
- ・長野市働く女性の家・柳町・南部 / 協同組合長野シーアイ開発センター
- ・長野市営長野運動公園総合運動場及び長野市営西和田テニスコート / シンコーススポーツ(株)
- ・長野市営城山市民プール他 5 施設 / シンコーススポーツ(株)
- ・大岡交流施設 / 合資会社アグリカ大岡
- ・鬼無里ふるさと体験施設 / 有限会社ふるさと鬼無里

1. 本社経費について

(1) 指定管理料の決め方

指定管理料は、公の施設の管理運営にかかる経費のうち長野市が負担する経費で、基本的には、「指定管理者が当該施設を管理する経費 - 当該施設の管理で得られる収入」として算定される。実際には当該年度の指定管理料はあらかじめと の予算に基づいて指定管理者との協定で決定されているが、協定で翌年度の指定管理料を決定するに際しては決算見込みや過去の決算数値が基本となる。このように前年度の決算予測等から指定管理料は決定されるので、決算の金額が指定管理料に及ぼす影響は非常に大きい。したがって指定管理者の施設に関わる決算数値が適切に算定されているかどうかは適切な指定管理料の算定の観点からも重要である。

また、指定管理料の協定において利益が生じた場合は利益の一定割合を市に返還する旨が定められている場合がある。この場合、利益の一定割合を返還する場合の利益の金額の算定に決算は直結している。この場合に決算が適切に行われていることの重要性はいうまでもない。決算が適切に行われず実態を反映していなければ、利益の配分について規定している協定の意味を失わせる結果となってしまふからである。

(2) 本社経費について

(1)に記載した指定管理者が当該施設を管理する経費は、当該施設の管理業務に直接結び付く費用(指定管理者が当該施設の管理を止めれば原則として発生しなくなる、現場の人件費、委託費、施設の水道光熱費等の費用)と、本社経費に分けることができる。

本社経費のとらえ方は様々であるが、当該施設の運営には直接関係しない、指定管理者自身の管理業務に要する費用(たとえ本社建物の減価償却費や賃借料、当該施設に直接関係ない役員の報酬等)と考えることができる。したがって指定管理者がもっぱら当該施設の管理のみを行っている場合は指定管理者に発生する経費のほとんどは当該施設の管理業務に直接結び付く費用となり、本社経費はほとんど発生しないことになると思われる。指定管理者が当該施設の管理だけでなく、広範囲に多くの業務を行っている場合は本社経費の金額は大きくなる傾向にある。

いずれにしても、指定管理者が だけしか請求できないとしたら、原則として指定管理者は当該施設の管理業務から利益を獲得できないばかりか、本社の管理費を回収することもできなくなり、指定管理者は存続していけなくなる。したがって指定管理者が本社経費を当該施設を管理する経費として計上するのは当然である。ただ本社経費は内容が把握しづらい特徴があり、また指定管理者によって本社経費の計算方法や対象としている範囲にも大きな差があるのが現状である。言い換えると市は本社経費の計上額を指定管理者に任せている部分があり、結果として指定管理者の本社経費の計上方法にバラツキが生じている。

(3) 監査の対象とした施設ごとの本社経費の内容、計算方法の具体例と問題点(結果)

施設ごとの本社経費の内容、計算方法、問題点を示すと以下のとおりである。

(真島総合スポーツアリーナ・真島テニスコート/株フクシ・エンタープライズ)

・本社総務部、営業部、業務部のうち対象となる人員の給与、法定福利費、交通費、営業経費、福利厚生費の合計額を、当人員の当該施設に対する業務提供割合等で按分計算した金額。

(結果)

20年度は経営努力により歳出を削減することが出来たため本社経費(業務管理費)を計上したとしている。上記の算定方法は利益が計上された結果、本社経費を追加で計上するために後付けで定められたものである。利益を計上したという理由で予算にない本社経費を計上するのは妥当でない。協定では利益の30%を長野市に返還することになっているので、長野市への返還金額が結果として少なくなっている。本社経費の予算の金額160,000円に対して決算の金額は3,619,982円であり、予算との差額は3,459,982円である。仮に予算どおりの本社経費を計上していれば、市への還付が1,037,994円あったはずである。

本社経費については原則として長野市と協議のうえ予算で承認された金額を計上する必要がある。

(長野市働く女性の家・柳町・南部/協同組合長野シーアイ開発センター)

・給与、家賃、その他経費からなる本部経費(事務費)の合計額に年間業務割合を乗じて算定した金額。金額は予算、決算ともに2,520,000円。

(結果)

本社経費(事務費)の性格上、本部経費として提示された明細の根拠が不明で、年間業務割合についても検証できない。本社経費の計上額を指定管理者に任せている結果になっている。

(長野市営長野運動公園総合運動場及び長野市営西和田テニスコート/シンコースポーツ株)

・指定管理者自身の売上高(総額)に対する販売費及び一般管理費(総額)の比率を算定し、これを指定管理者の当該施設に関する売上高に乗じた金額を上限として定め、その範囲で本社経費を計上している。

(結果)

指定管理者が本社経費(販売管理費)の上限額算定式を定めているが、この金額は予算にも決算にも反映されていない。平成19年度の予算は8,695,245円、これに対して決算は16,806,056円である。平成20年度の予算は19,716,384円、これに対して決算は25,000,000円であり、予算との差額は5,283,616円となっている。年度により本社事務経費の金額が大きく変動している。平成20年度の利益は本社経費控除後でマイナスの1,791,883円となっており、仮に予算どおりの本社経費を計上していれば利益が5,283,616円計上され、長野市への還付が1,047,519円あったはずである。協定では利益の30%を長野市に返還することになっている。

このように本社経費の調整を行うことで利益の金額を調整されてしまうと、利益の配分について規定している協定の意味を失わせる結果となり問題である。

(長野市営城山市民プール他5施設/シンコースポーツ株)

・指定管理者自身の売上高(総額)に対する販売費及び一般管理費(総額)の比率を算定し、この比率を3倍した数値を指定管理者の当該施設に関する売上高に乗じた金額を上限として定め、その範囲で本社経費を計上している。この施設は夏場に稼働するプールであるが、プールについて「気象変動リスクが大きく、また短期間の人材集中のための管理費増」として比率を3倍にしている。

(結果)

比率を3倍にしている結果、当該施設の本社経費の当該施設の収入合計(施設利用料収入やそれ以外の指定管理料等の合計)に占める割合が20%に達している。具体的には指定管理者の当該施設における収入合計38,550,865円に対して本社経費を7,710,173円も計上していることになる。この金額は当該施設の人件費13,133,124円の58.7%に達する金額である。

比率を3倍にしている理由として気象変動のリスクが大きいためとされているが、実際には当該施設の収入合計のうち気象変動の影響を受ける施設利用料収入の割合は小さく、大部分は固定金額で市から支払われているので、気象変動のリスクは大きくない。そもそも気象変動リスクの問題と本社経費の負担の問題は関係なく、気象変動リスクを根拠として毎期の本社経費の負担割合を3倍にするのは妥当でない。

同じく比率を3倍にしている理由として、短期間の人材集中のための管理費増とされているが、指定管理者は施設に関係する費用はすべて製造費用として計上している。たとえば本社等からの応援人件費についても、交通費はもとより、指定管理者の給与規定に基づく日当もすべて製造原価(本社経費以外の各費目)に計上している。経理関係の人件費も製造原価に計上している。したがって当該比率を3倍にする根拠にはならない。

(4) 本社経費に関する問題点まとめ(結果)

(3)をまとめると本社経費に関して以下の問題点を指摘できる。

長野市営運動公園総合運動場及び長野市営西和田テニスコートと真島総合スポーツアリーナ・テニスコートについては、本社経費が利益調整に使われている結果になっていると言わざるを得ない。

本社経費はその性格(施設管理業務と直接関係がなく、積み上げで計上される費目でない)から大きな変動はないはずであり、原則として予算の金額と決算の金額に差異は生じない(生じるべきではない)費目と認識される。しかし平成20年度において、予算に計上された本社経費の金額では利益が生じるところ、予算の金額を大きく上回る本社事務経費を計上((3)参照)することにより利益の金額をマイナス若しくは大幅に圧縮している。このことは以下の2点で重要な問題である。

第一に協定書にある「利益の配分」に対する影響である。協定では利益の30%を長

野市に返還すると規定されているが、本社経費の調整により利益の金額が調整された結果、本来行われるはずの長野市に対する利益の配分が行われなくなってしまう。

第二に次年度以降の指定管理料の算定の基礎となる決算数値に調整された本社経費が計上されることにより、実態より利益が過小に表示され次年度以降の指定管理料の算定に影響を与えてしまうことが考えられる。

指定管理者ごとに本社経費の金額算定根拠、金額の算定方法がばらばらである。

実際の支出項目を積み上げて計算される訳ではない本社経費の算定について、承認された本社経費算定基準がなく、指定管理者主導で本社経費を計上している。本社経費の計上は指定管理者任せになっているのが実情である。本社経費を計上している指定管理者は、自らの考え方でそれぞれ本社経費の金額を算定しており、結果として計上される本社経費の額は指定管理者ごとにばらばら（(6)の比較表を参照）である。この結果、長野市による管理を不可能にしており、施設間（指定管理者間）の不公平や長野市の指定管理料の過大負担を招いている。

このような状態を放置するのは適切でなく市が指定管理者の計上する本社経費の妥当性を検証する仕組みを確立し、長野市による管理が可能になるようにする必要がある。

特に予算と決算の金額の相違や指定管理者ごとに施設の収入や人件費に対する本社経費の割合が大きく相違する場合には注意する必要がある。

(5) 本社経費に関する問題点（意見）

市が指定管理者の計上する本社経費の妥当性を検証する仕組みを確立し、長野市による管理が可能になるようにするために、本社経費に対する基準作りが望まれる。たとえば施設の人件費予算の一定割合の金額を本社経費とするという基準が考えられる。人件費を基準にして施設の本社経費を試算すると以下のようなになる。

（基準の例）

施設の人件費の10%を基準にする。ただし人件費が10,000千円を超過する場合、超過する部分の金額については9%。

比較表

	シンコースポーツ(株)			協同組合長野シーアイ開発センター 働く女性の家	(株)フクシ・エンタープライズ			大岡温泉
	市民プール	総合運動場	計		真島総合アリーナ	茶白山スポーツ施設	計	
人件費	14,449,806	66,822,776		16,957,039	25,244,648	9,509,915		4,438,700
(10%基準) 試算	1,000,000	1,000,000		1,000,000	1,000,000	855,892		443,870
合計	1,400,483	5,114,050		626,134	1,372,018			
(実際) (倍率)	1,400,483	6,114,050	7,514,533	1,626,134	2,372,018	855,892	3,227,910	443,870
10%基準	7,432,910	25,000,000	32,432,910	2,520,000	3,619,982	330,954	3,950,936	0
	5.31	4.09	4.32	1.55	1.53	0.39	1.22	0

以上のように、10%基準で計算した本社経費と各施設の実際の本社経費の計上額を比較するとゼロ倍から5.31倍まで開きがある。指定管理者別に比較してもゼロ倍から4.32倍までの開きがある。かかる状態は不公平であり、長野市の過大負担の可能性も指

摘できる。本社経費の計上が指定管理者任せにならないように、市がコントロール可能となるような基準作りが望まれる。

2. 予算と決算の比較可能性の確保（結果）

長野市営城山市民プール他 5 施設では、予算と決算で科目の括りや名称等が異なっているため予算と決算の比較が不可能な状態である。予算は次年度指定管理料算定の基礎資料であり、決算との比較可能性が確保されることにより、指定管理料算定の基礎となった予算の妥当性が検証可能である必要がある。

3. 再委託の承認（結果）

鬼無里ふるさと体験施設等 / (有)ふるさと鬼無里では再委託に際して長野市の承認を受けていない。

指定管理者の管理に係る業務の再委託について、総務省の通知「国通知第 2-3-(2)」で清掃や警備といった個別業務の再委託は差し支えないが、管理に係る業務を一括してさらに第三者へ委託することはできない、とされている。

再委託が許されない一括委託なのか、原則として許される個別業務の（若しくは場合によって）再委託なのか把握できるようにするために、再委託については事前に承認を受けておく必要がある。

再委託に当たっては、不測の事態に備えて、再委託が可能若しくは不可能な業務を仕様書・協定書に明記（具体的には仕様書に再委託する業務内容と業者名を明記した書類を添付するなどの方法が考えられる。）するとともに、再委託する場合は、再委託先における業務内容の行政への報告を指定管理者に義務づけ、再委託の状況を市が正確に把握したうえで、モニタリングを履行する必要がある、その旨を仕様書や協定書に明記しておかなければならない。

4. 自主事業との区分経理（結果）

長野市大岡交流施設大岡温泉の指定管理者による管理に関する基本協定書によると、第 12 条において「乙は、予算執行及び資金管理について、帳簿を整備し、その執行状況等を記録するなど、適正な経理を行わなければならない」と規定されており、また長野市大岡交流施設大岡温泉の管理業務の仕様書によると、その 2(4) 自主事業に関することにおいて「自主事業とは、指定管理者が独自に行う事業であり、原則としてその事業実施に係る費用は指定管理者が負担する」と規定されているため、両事業については明確な区分経理が必要とされる。

乙が提出した平成 20 年度の指定事業及び自主事業の決算書は以下のとおりである。

科目		指定事業	自主事業	
収入合計 (A)		11,267,800	5,432,927	
収入項目	施設利用料金	7,567,800	0	
	事業売上	0	5,420,570	
	指定管理料	3,700,000	0	
	雑収入	0	12,357	
	(受取利息)	0	1,188	
	(雑収入)	0	11,169	
支出合計 (B)		11,294,435	6,682,371	
支出項目	施設管理費	人件費	3,176,250	1,262,450
		(役員報酬)		
		(給与賃金)	3,176,250	1,262,450
		(雑給)		
		水道光熱費	5,097,118	0
	事業費	消耗品費	686,147	0
		研修費等	428,041	0
		(車両燃料費)	320,389	0
		(会議研修費)	68,682	0
		(旅費交通費)	38,970	0
		修繕費	1,165,119	0
		減価償却費	626,514	0
	事務経費	事務用品費	115,246	0
	自主事業経費	材料仕入費	0	3,345,408
		福利厚生費	0	227,251
		(法定福利費)	0	137,381
		(福利厚生費)	0	89,870
		賃借料	0	277,110
		営業経費	0	934,305
		(販売発送費)	0	151,865
		(支払手数料)	0	94,030
		(交際接待費)	0	58,028
		(農薬肥料費)	0	119,918
		(種苗費)	0	247,804
		(農具費資材費)	0	262,660
		通信費	0	251,128
租税公課		0	13,200	
保険料		0	279,290	
雑費	0	92,229		
(諸会費)	0	20,000		
(雑費)	0	72,229		
収支 (A) - (B)		-26,635	-1,249,444	

(注) 太字は事業報告書の科目、斜字は乙決算書の表示科目

この決算書を検証すると、下記のような疑問事項があると思われる。

- ・人件費について、直接給については指定管理事業と自主事業とに区分経理されて

- いるが間接給の法定福利費、福利厚生費がすべて自主事業の費用とされている。
- ・減価償却資産はビニールハウス、トラクター等農産物生産に関するものであるため、減価償却費は自主事業の費用とすべきであるが、すべて指定管理事業の費用とされている。
 - ・乙所有の車両に関して、車検費用等修理費用は修繕費として、ガソリン等燃料費は車両費燃料費として指定管理事業の費用とされているが、反面、その車両の任意保険料は保険料として自主事業の費用とされているおり、整合性が取れていない。乙代表者からの聞き取り確認によると、車両の使用実態は指定事業 3 に対して自主事業 7 であるという報告を受けており、実態と異なっている。
 - ・その他、消耗品費・水道光熱費等の両事業の費用が混在する費用科目については、按分処理を行っていない。たとえば消耗品費には指定事業で利用するボディーソープやシャンプーが含まれるとともに厨房用品等の自主事業で利用するものも含まれており、厳密には個別に判定して区分するか、消耗品費における両事業の概算占有率を勘案して按分するなどの処理が妥当と思われるが、消耗品費はすべて指定事業の費用とされている。

上記の問題を踏まえ、下記条件にて再度各事業ごとの収支決算を行った結果、指定管理事業は約 210 万円の黒字、自主事業は約 230 円の赤字となった。

- ・間接給（福利厚生費、法定福利費）は直接給の比率で配分する
- ・減価償却費はすべて自主事業の費用として計上する
- ・会議研修費は他店舗での試食費用が中心であるため、自主事業の費用として計上する
- ・車両に関する費用が含まれる費用科目（修繕費、保険料、車両費燃料費、租税公課）については、その内車両に関する費用について 7 割を自主事業の費用、残り 3 割を指定管理事業の費用として計上する。
- ・その他、両事業に関する費用が混在する費用科目については、売上金額の比率により按分する。ただし、水道光熱費については実態の使用状況から鑑みて 5%を自主事業の費用として計上し、残り 95%については指定管理事業の費用とする。

（注）乙の決算においては、前年度第 4 期の指定管理料を当該期に収入計上していること、及び決算書と事業報告書の材料仕入費に差額が存在するため収支差額が一致していない。

このとおり、乙提出の事業報告書とは相当額の乖離があるため、その内容について問題を提起せざるを得ない。しかしながら実態として温泉への来客は自主事業による飲食部門無しでは極めて困難なものと思われる。したがって理論上自主事業に関する費用としたものでも、間接的に指定管理事業に貢献している費用が存在することも実態であると思われる。

5. 指定管理者の判断で行われる寄附（結果）

真島総合スポーツアリーナ・真島テニスコート/株フクシ・エンタープライズでは、体育協会が管理していたときからの慣行で社会福祉協議会に対して寄附を行い経費に計上している。協定では利益（税引き後）の50%を長野市に返還すると規定されているので、指定管理者が社会福祉協議会に寄附を行うことで、長野市に返還される金額が少なくなってしまうている。平成20年度の社会福祉協議会への寄附の金額は176,322円である。

6. 旅費交通費計上期ずれ（結果）

長野市営長野運動公園総合運動場及び長野市営西和田テニスコート/シンコースポーツ株において平成19年度分の旅費交通費688,125円の計上が平成20年度（平成20年4月1日）に行われていた。これにより平成20年度の利益が同額少なく計上されている。

7. 会社規定による日当の計上（意見）

長野市営長野運動公園総合運動場及び長野市営西和田テニスコート/シンコースポーツ株では会社規定により出張に対する日当として1,000,000円程度支払われている。もちろん会社規定で日当を支給することは問題ないが、これを施設の経費として計上するのは問題がある。基本的には出張は指定管理者内部の問題であり、出張により人材を確保するかどうかで長野市の負担額に差が出るのは問題である。施設の決算は利益の配当と次年度以降の指定管理料の算定に影響するため、日当の決算への計上の有無は長野市の負担額にも影響する。