

# 行政監査結果報告書

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第2項の規定による監査を藤沢市監査基準に基づき実施したので、同条第9項の規定によりその結果を次のとおり報告する。

## 1 監査の概要

### 第1 監査の種類

地方自治法第199条第2項の規定に基づく行政監査

### 第2 監査のテーマ

普通財産の活用及び処分について

### 第3 監査の目的

公有財産については、地方財政法第8条において、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」とされている。

さらに、地方自治法第238条の5においては、「普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。」と定められているとおり、普通財産は、行政執行のうえで直接使用される性質のものではなく、原則として一般私法の適用を受けて保有する性質のものであるため、市、市民が共有する財産として有効な活用又は処分がなされるべきものである。

今般、普通地方公共団体の財政状況は厳しくなっており、本市も新型コロナウイルス感染症の影響により市税収入の減収が見込まれるなど厳しい財政状況にある中で、普通財産の管理と活用状況を把握し、財産として有効に活用されているか、貸し付け、売却が適正に行われているか、さらに当面活用が見込まれない土地・建物の処分が検討されているかを検証し、もって効率的な財政運営に資することを目的とする。

### 第4 監査の対象

藤沢市が所有する普通財産

## 第5 監査の着眼点

- (1) 公有財産台帳は適切に管理されているか
- (2) 貸付けは適切に行われているか
- (3) 売却処分は適切に行われているか
- (4) 普通財産は有効に活用されているか

## 第6 監査の基準日

2020年（令和2年）10月末日

## 第7 監査の対象部局

財務部管財課及び普通財産に関連する課等

## 第8 監査の実施内容

監査の着眼点に基づき、普通財産所管課等に対して関係書類の提出を求め、書類調査を行ったほか、関係職員にヒアリングを行った。

# 2 公有財産の概要

## 第1 公有財産

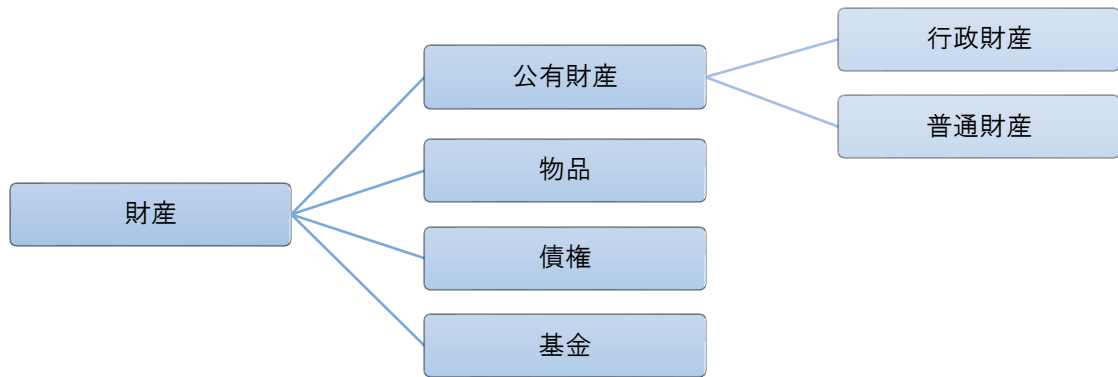
地方公共団体が所有する財産は、地方自治法において公有財産、物品及び債権並びに基金とされている。

このうち、公有財産は不動産、船舶、地上権、特許権、株式などに分類され、さらにその使用目的によって行政財産と普通財産に分類される。

行政財産とは、地方公共団体において、公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産をいう。原則として、貸し付け、交換、売り払い、譲与、出資の目的、信託、私権の設定ができない。

一方、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。行政財産のように行政執行上直接使用されるべき財産ではなく、原則として一般私法の適用を受けて管理処分がされるべき財産とされている。

## 財産の分類



## 第2 公有財産の保有状況

本市が保有する公有財産の内訳は次のとおりとなっている。（「藤沢市財産に関する調書明細書（2020年3月31日現在）」より）

土地建物の面積による財産区分内訳

区分		土地		建物	
		面積(㎡)	評価額(千円)	面積(㎡)	評価額(千円)
公用財産	本庁舎	18,231.28	4,941,708	47,876.67	22,623,843
	消防施設	40,145.08	5,382,463	16,390.14	2,981,970
	その他施設	212,086.08	21,294,553	39,400.87	3,348,181
公共用財産	学校	943,618.26	169,604,099	391,366.69	45,710,973
	市営住宅	103,939.90	16,137,127	81,725.11	6,424,143
	公園	1,679,826.04	279,136,263	42,790.91	6,642,919
	その他施設	1,195,387.91	135,380,946	177,573.49	33,408,221
普通財産	山林	838.31	112,573	0.00	0
	その他施設	181,749.12	18,058,705	9,099.04	1,676,177
合計		4,375,821.98	650,048,437	806,222.92	122,816,427

土地の面積 4,375,821.98 ㎡のうち、普通財産は 182,587.43 ㎡となっており、全体の約4%となっている。

また、建物では、面積 806,222.92 ㎡のうち、普通財産は 9,099.04 ㎡となっており、全体の約1%となっている。

普通財産の保有状況の推移

(単位:㎡)

区分	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
土地	223,494.14	198,020.00	192,155.77	185,345.45	182,587.43
建物	12,946.84	12,465.24	12,465.24	8,150.83	9,099.04

(※) 各年度末現在における現在高

土地の保有状況のうち、平成28年度末の土地の現在高が、前年度末に比べて25,474.14㎡の減となっているのは、主に元藤沢航空隊付近山林(24,851.12㎡)を北部環境事業所の行政財産に用途変更したことによるものである。

また、建物の保有状況について、平成30年度末の現在高が前年度比4,314.41㎡の減となっているのは、主に「藤沢市公共施設再整備基本方針」及び「藤沢市公共施設再整備プラン」に基づく藤が岡二丁目地区再整備に伴い、元藤が岡職員住宅(1,470.80㎡)、元職員藤が岡寮(1,356.81㎡)を解体したことによるものであり、令和元年度末の建物の現在高が前年度比948.21㎡の増となっているのは、辻堂保育園新園整備に伴い行政財産であった旧園舎を普通財産に用途変更したことによるものである。

### 第3 公有財産の管理

地方自治法第149条第6号において、「財産を取得し、管理し、及び処分すること」と地方公共団体の長の財産に対する総合的管理が規定されており、さらに同法第238条の2では、公有財産に関する長の総合調整権も規定されている。

本市では、公有財産の管理に関する事務は藤沢市公有財産規則(以下、「規則」という。)に定めており、財産の区分によって管理者を規定している。その所管する課等の長は、使用状況、附帯設備の使用状況、隣接地との境界、公有財産台帳との符合、不法占拠等の不法行為、災害や事故による滅失・損失の状況について常に調査を実施し、適正な維持保存及び効率的な運用に努めなければならないとされている。

藤沢市公有財産規則第9条に定める公有財産管理区分

行政財産	普通財産
・当該行政財産を使用し、又は所管する課等の長	・管財課長 ・特別な理由がある場合は管財課長以外の課等の長 ・廃道敷、廃水路敷については道路管理課長

また、管財課長は、公有財産の管理状況を明らかにするために公有財産の区

分ごとに次の台帳を備え付け、整理をすることが同規則に定められている。

藤沢市公有財産規則第34条に定める公有財産台帳

	台帳	整理する者
1号	公有財産(土地建物総括)台帳	管財課長
2号	公有財産(土地明細)台帳	
3号	公有財産(建物明細)台帳	
4号	公有財産(機械器具・工作物)台帳	
5号	公有財産(無体財産権)台帳	
6号	公有財産(有価証券)台帳	
7号	公有財産(出資による権利)台帳	

さらに、課等の長は、行政財産の目的外使用の許可及び許可の取り消し、又は当該許可の期間が満了したとき、財産を取得したとき、私有財産を借り受け、又は借り受けていた私有財産を返還したとき、そのほか公有財産台帳の記載事項に変更が生じたときは、公有財産台帳記載事項発生等通知書をもってその旨を管財課長に通知することになっている。

なお、公有財産の使用や処分に係る手続きについては、規則に規定するほか、藤沢市財産の交換等に関する条例及び藤沢市公有財産貸付料算定等基準にも必要な事項を定めている。

#### 第4 普通財産の管理

規則では、普通財産の管理は管財課長が行うとされているが、特別な理由があると市長が認めた場合に限り、管財課長以外の課等（以下、「その他課等」という。）の長が管理できるとしている。令和2年度当初における管財課とその他課等の管理状況は次のとおりとなっている。

令和2年度 所管課別普通財産管理状況

所管課			土地	建物
管財課		件数	126	1
		面積(m <sup>2</sup> )	147,795.43	14.87
		評価額(千円)	13,483,858	8
その他課	職員課	件数	1	—
		面積(m <sup>2</sup> )	21.83	—
		評価額(千円)	3,555	—

防犯交通安全課	件数	1	—
	面積(m <sup>2</sup> )	265.55	—
	評価額(千円)	50,455	—
市民自治推進課	件数	2	1
	面積(m <sup>2</sup> )	983.98	143.53
	評価額(千円)	233,609	0
スポーツ推進課	件数	1	—
	面積(m <sup>2</sup> )	113.52	—
	評価額(千円)	22,704	—
福祉健康総務課	件数	1	1
	面積(m <sup>2</sup> )	1,591.22	4,973.45
	評価額(千円)	254,595	1,313,548
障がい福祉課	件数	2	2
	面積(m <sup>2</sup> )	1,829.57	1,391.55
	評価額(千円)	181,904	140,944
地域包括ケアシステム 推進室	件数	1	—
	面積(m <sup>2</sup> )	6,813.12	—
	評価額(千円)	398,568	—
保育課	件数	10	3
	面積(m <sup>2</sup> )	13,669.18	2,408.36
	評価額(千円)	2,574,038	217,834
青少年課	件数	1	—
	面積(m <sup>2</sup> )	912.00	—
	評価額(千円)	4,341	—
環境総務課	件数	1	—
	面積(m <sup>2</sup> )	694.21	—
	評価額(千円)	138,842	—
産業労働課	件数	1	1
	面積(m <sup>2</sup> )	327.51	167.28
	評価額(千円)	97,317	3,843
農業水産課	件数	1	—
	面積(m <sup>2</sup> )	1,978.52	—
	評価額(千円)	161,109	—
住宅政策課	件数	1	—
	面積(m <sup>2</sup> )	2,024.00	—
	評価額(千円)	332,515	—

	都市整備課	件数	1	—
		面積(㎡)	599.91	—
		評価額(千円)	93,414	—
	道路管理課	件数	31	—
		面積(㎡)	2,967.88	—
		評価額(千円)	140,454	—
	小計	件数	56	8
		面積(㎡)	34,792.00	9,084.17
		評価額(千円)	4,687,420	1,676,169
合計	件数	182	9	
	面積(㎡)	182,587.43	9,099.04	
	評価額(千円)	18,171,278	1,676,177	

- (※) 1 「藤沢市財産に関する調書明細書」に財産の名称があるものでも、年度当初における残高が「0.00 ㎡」のものについては、件数に含めていない。
- 2 地域包括ケアシステム推進室の普通財産は、寒川町に所在する土地であり、ここには、本市が茅ヶ崎市及び寒川町とで設立した養護老人ホーム湘風園が設置されている。

### 3 普通財産の活用状況

#### 第1 普通財産の貸付け

##### (1) 普通財産貸付けの手続き

普通財産を借り受けようとする者は、公有財産借受申込書に普通財産の貸付料の支払について連帯保証人と連署の上、市長等に提出しなければならないと規則第13条で規定されている。ただし、借り受けようとする者が国、地方公共団体や公共団体、公共的団体であるとき、借受期間が1年以下であるとき、市長が必要ないと認めたときは連帯保証人との連署は要しない。

また、借り受ける普通財産に建物や工作物を設置するときは、当該工作物の設計図書を添付することとされている。

なお、貸付期間満了後、引き続き当該普通財産を借り受けようとするときは、当該期間が満了する日前10日までに申込書を市長に提出しなければならない。

##### (2) 普通財産の貸付期間

規則第16条第3項において、普通財産の貸付期間を規定しており、貸付内容に応じた期間は次のとおりである。

	貸付区分	貸付期間
1号	建物の敷地として土地を貸し付ける場合	30年
2号	借地借家法(平成3年法律第90号)第22条又は第23条第1項の規定により契約の更新又は建物の築造による存続期間の延長がない旨の特約を定めて土地を貸し付ける場合	同法第22条の規定による特約を定めるものにあつては50年以上で市長が別に定める期間、同法第23条第1項の規定による特約を定めるものにあつては30年以上50年未満で市長が別に定める期間
3号	一時使用をさせるため、土地又は建物を貸し付ける場合	1年
4号	前3号に掲げる場合以外で土地又は建物を貸し付ける場合	5年(市長等が必要と認める場合は10年)
5号	無体財産権(地方自治法第238条第1項第5号に掲げる権利をいう。以下同じ。)の利用の許諾をする場合	15年
6号	前各号に掲げる行政財産又は普通財産以外の行政財産又は普通財産を貸し付ける場合	1年

### (3) 普通財産貸付料の算定

規則第17条において、普通財産を貸し付けるときは、地価、近傍の固定資産税の課税標準となるべき価格、不動産鑑定評価、他の公有財産の貸付状況等を参考にして、適正な貸付料を定めなければならないとされている。貸付料の算定に必要な事項は、藤沢市公有財産貸付料算定等基準で定められている。

なお、国、地方公共団体、公共団体又は公共的団体において当該財産を公用、公共用又は公益事業に供するとき、貸付けを受けた者が災害により当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき、災害により住居に困窮する者に対して普通財産を一時的使用に供するとき、その他市長が特に必要と認めるときは、無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

### (4) 普通財産の貸付状況

本市における調査基準日時点において、管財課とその他課等の普通財産の貸付先及び用途別の貸付料の取扱い状況は次のとおりである。

令和2年度 普通財産の貸付先の状況(調査基準日現在)

所管	貸付け相手	土地		建物	
		件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)
管財課	公共団体	1	696.48	—	—
	公共的団体	90	45,881.32	—	—



	個人	13	1,744.78	—	—
	法人	14	43,255.07	—	—
	小計	118	91,577.65	—	—
その他課等	公共団体	1	599.91	—	—
	公共的団体	15	16,253.29	6	6,087.12
	個人	—	—	—	—
	法人	9	1,746.04	—	—
	小計	25	18,599.24	6	6,087.12
合計		143	110,176.89	6	6,087.12

- (※) 1 公共的団体は、自治会・町内会及び公益事業を供する社団法人、財団法人及び学校法人として  
いる。
- 2 用途が電柱等で面積に応じて貸し付けていないものについては、件数のみを記載している。

令和2年度 普通財産貸付料の取り扱いの状況(調査基準日現在)

用途	件数	土地			建物		
		有償	減額	無償	有償	減額	無償
公共事業・公共用地	3	0	0	3	0	0	0
公共的事業(電気, 通信, 防犯灯等)	23	10	1	12	0	0	0
公共文化施設	2	1	0	1	0	0	0
学校施設	2	1	0	1	0	0	0
児童クラブ・保育施設	12	0	6	5	0	0	1
医療施設	4	1	0	0	3	0	0
町内会館	60	40	0	20	0	0	0
駐車場	11	9	2	0	0	0	0
事務所	11	1	6	2	0	1	1
その他	11	2	7	2	0	0	0
個人住宅	10	10	0	0	0	0	0
合計	149	75	22	46	3	1	2

令和2年度 普通財産貸付けに係る収入状況(調査基準日現在)

(単位:円)

所管課	調定額	収入済額	収入未済額
管財課	92,593,365	33,000,186	59,593,179
その他課	4,428,706	4,195,978	232,728
合計	97,022,071	37,196,164	59,825,907

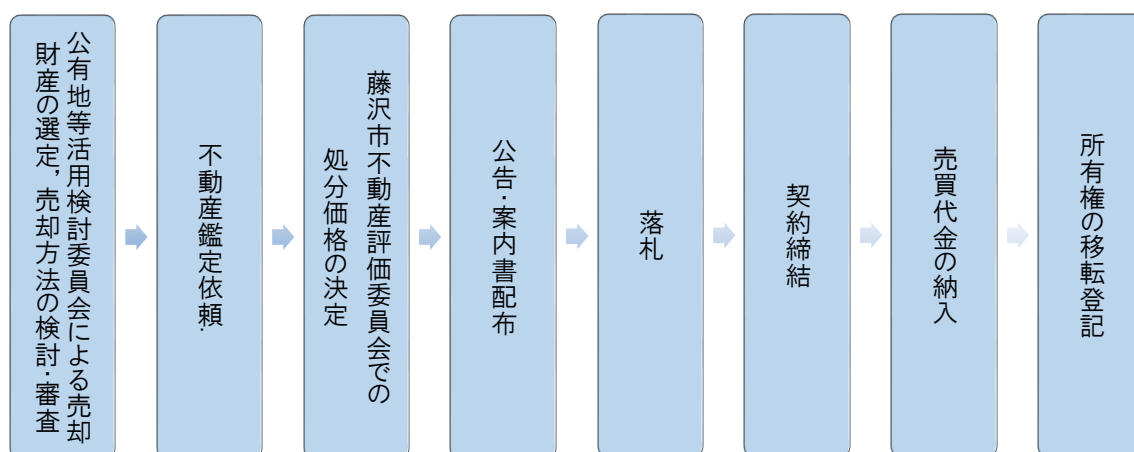
普通財産の貸付料収入状況は、調定額が97,022,071円、収入済額が37,196,164円となっており、収入未済額が59,825,907円ある。なお、この収入未済額は納

期が未到来のものである。

## 第2 普通財産の処分

### (1) 普通財産の処分に係る事務

普通財産の処分に係る事務は、規則第27条において管財課長が行うものと規定されており、その一般的な事務の流れは次のとおりである。

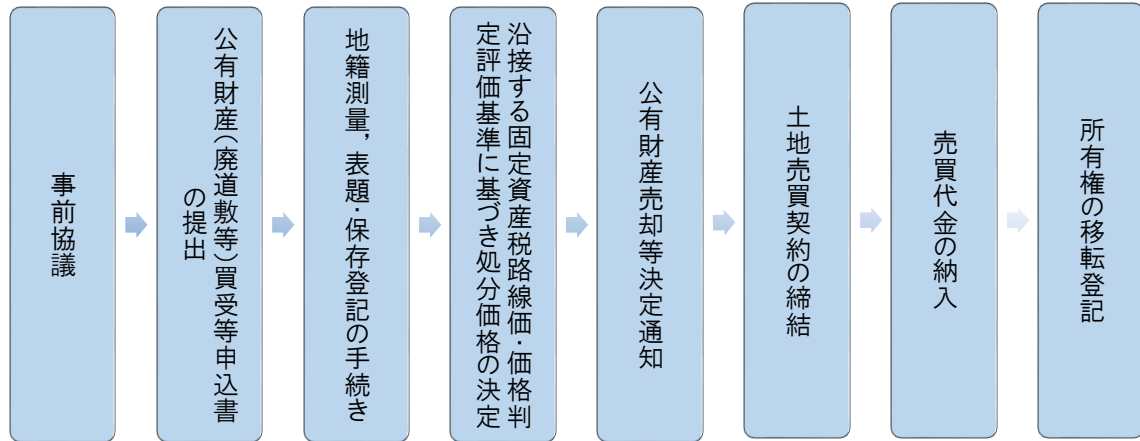


ただし、隣接地権者から当該普通財産の買受の申出があった場合は、公有地等活用検討委員会の開催や、公告、入札は実施することなく、不動産鑑定に基づく藤沢市不動産評価委員会による処分価格の決定後、速やかに契約締結を行っている。

なお、廃道敷及び廃水路敷に係る処分は道路管理課長が行うことも同条には規定されているが、その事務手続きについては「藤沢市廃道敷及び廃水路敷の処分に関する取扱要綱」で別に定められており、処分に関する一般的な事務の流れは次のとおりである。

廃道敷等の処分を受けられる者は、当該廃道敷等に面して接している土地所有者となっている。

また、処分価格を定める場合には、藤沢市不動産評価委員会の意見の聴取を原則省略するものだが、算定した処分価格が近隣地域の処分例に照らし差が大きい場合や、処分対象となる廃道敷等に特別な理由があるときには、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額をもって藤沢市不動産評価委員会の意見を聴いて定めるとしている。



## (2) 普通財産処分の状況

調査基準日現在における今年度の売却の状況は次のとおりである。

令和2年度 普通財産の売却状況(調査基準日現在)

所管課	所在及び地番	地目	面積 (㎡)	処分価格 (円)	処分先	契約方法
管財課	城南二丁目 432 番 2	山林	29.86	2,033,000	個人	随意契約
管財課	城南一丁目 196 番 3	宅地	13.96	1,531,600	法人	随意契約
道路管理課	鷓沼桜が岡一丁目 2284 番 284	宅地	23.58	2,591,442	個人	随意契約
道路管理課	片瀬三丁目 2397 番 4	宅地	2.47	179,816	個人	随意契約
道路管理課	羽鳥三丁目 1291 番 7	宅地	47.56	5,326,720	個人	随意契約
道路管理課	藤沢五丁目 6197 番 5 ほか	宅地等	34.29	2,227,478	個人	随意契約
道路管理課	鷓沼字花立 1578 番 13	宅地	4.91	515,550	個人	随意契約
道路管理課	城南二丁目 432 番 3	宅地	27.13	1,861,118	個人	随意契約
道路管理課	亀井野字狼谷 927 番 6	雑種地	5.74	401,398	法人	随意契約
道路管理課	辻堂西海岸二丁目 6910 番 2	宅地	31.41	3,473,946	個人	随意契約
合計			220.91	20,142,068		

令和2年度 普通財産売却に係る収入状況(調査基準日現在)

(単位:円)

所管課	調定額	収入済額	収入未済額
管財課	3,564,600	3,564,600	0
道路管理課	16,577,468	16,577,468	0
合計	20,142,068	20,142,068	0

普通財産の土地売却収入状況は、調定額、収入済額ともに 20,142,068 円となっており、収入未済額ははない。

### 第3 未利用地の活用

#### (1) 未利用地の状況

調査基準日現在における未利用の普通財産は次のとおりである。

令和2年度 普通財産の未利用地の状況(調査基準日現在)

所管	土地		建物	
	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)
管財課	18	8,205.54	—	—
その他課	34	6,349.83	4	2,851.70
合計	52	14,555.37	4	2,851.70

全体で56件の未利用が見受けられており、土地・建物別にみると、土地が52件、14,555.37㎡、建物が4件、2,851.70㎡となっている。

未利用地の主なものは、障がい福祉課が所管する元医師公舎(土地・建物)、元ふれあいセンター(土地・建物)、保育課が所管するしぶやがはら保育園(土地・建物)、元あずま保育園(土地・建物)である。

#### (2) 公共資産活用の取組

本市は、厳しい財政状況を踏まえ、将来に課題を先送りすることなく、継続的な行政サービスの提供を可能にする公共施設の再整備を進めることを目的として「藤沢市公共施設再整備基本方針」を策定している。この「藤沢市公共施設再整備基本方針」は、公共施設の安全性の確保、公共施設の長寿命化、公共施設の機能集約・複合化による施設数の縮減を基本的な考え方としており、この考え方に基づき「第1次藤沢市公共施設再整備プラン」(平成26年度)「第2次藤沢市公共施設再整備プラン」(平成29年度)が策定されており、普通財産の利活用の可否が検討されている。

また、平成21年度より、「藤沢市公共資産活用等検討委員会」が組織され、公有地等の有効活用等に係る方策が検討及び審査されている。

## 4 監査の結果

### 第1 公有財産台帳の管理

公有財産台帳は、公有財産の状況を把握し、適正な管理をするための基本的

な台帳である。現在では、台帳はシステム化されており容易に閲覧することが可能となっている。

普通財産に係る公有財産台帳については、全ての財産について備えられている。

ただし、その他課等が所管する普通財産が貸し付けられた場合に、その事項が公有財産（土地建物総括）台帳（第20号様式）に反映されていない。

## 第2 普通財産の貸付け

調査基準日において貸し付けられた149件のうち、80件を抽出して関係帳票を調査した結果、貸付けはおおむね適切に執行されている。

貸付料の算定については、無償貸付け及び減額貸付けの取扱いも含めて、いずれも規則、藤沢市財産の交換等に関する条例及び藤沢市公有財産貸付料算定等基準に基づきおおむね適切に処理されている。

## 第3 普通財産の売却処分

調査基準日において売却された10件の関係帳票（不動産鑑定書、藤沢市不動産評価委員会の結果、普通財産買受等申込書、土地売買契約書等）を調査した結果、売却処分はおおむね適切に執行されている。

なお、10件とも地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に基づく随意契約により売却処分されているが、いずれも隣接地権者からの買受の申出があったものであり、妥当な処分であったと認められる。

## 第4 普通財産の活用

調査基準日において、未利用地は土地が52件で14,555.37㎡、建物が4件で2,851.70㎡となっている。利用に供しがたい払下げ後の残地である廃道水路敷等の未利用の普通財産が見受けられる。

なお、障がい福祉課が所管する元医師公舎（土地）については、青少年課の行政財産に用途変更したのちに児童クラブ用地として、保育課が所管する元あずま保育園（土地）は、郷土歴史課の行政財産に用途変更し、埋蔵文化財収蔵庫としてそれぞれ活用の見込みである。

また、障がい福祉課が所管する元ふれあいセンター、保育課が所管するしぶやがはら保育園及び元辻堂保育園については、将来的に売却処分をすることが検討されている。

## 5 意見・要望

### 第1 公有財産台帳を適切に管理すること

規則第35条において、課等の長は、行政財産の使用許可や財産の取得時等において、公有財産台帳記載事項発生等通知書をもって管財課長に通知し、管財課長はその通知を受けて公有財産台帳を作成・整備等することが規定されている。

ところが、その他課等が、所管する普通財産を貸し付けた場合に同通知書を提出しておらず、また、管財課も提出を求めているため、公有財産（土地建物総括）台帳（第20号様式）が正しく管理されていない状況である。公有財産台帳は、「公有財産の状況を明らかにするため」に備え付けられているものであるから、これは望ましい状況であるとは言えない。

また、地方公共団体の財産は、「常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」と地方財政法第8条で規定されており、有用性がない状態を漫然と放置することがないように公有財産台帳は常に最新の状態にしておく必要がある。

普通財産をその他課等が管理することを規則第9条第2項において認めていることから、管財課においては、記載事項に変更があった場合は速やかに同通知書を提出するように指導し、公有財産台帳の管理者として適切に公有財産台帳を管理されるように努められたい。

### 第2 貸付料に係る減額、免除については、必要性、妥当性を十分検討すること

貸付けが行われた全149件のうち、約48%が無償（使用貸借）又は減額貸付けとなっていたが、使用目的・用途が貸付申込の内容に合致しているか常に確認し、無償又は減額の必要性、妥当性を十分に検証されたい。さらに、社会情勢の変化を踏まえて、無償又は減額の基準の見直しも検討されたい。

### 第3 リスクの管理を徹底すること

貸付料の一部に収入未済が見受けられたが、納期が未到来のものであり、特別問題とするものではないと認められるが、景気動向や社会情勢の影響等により収入の機会を逸することがないように、特に貸付料が高額なものについては、支払時期を前払い、又は毎月とすることが望ましい。

また、同一の用途でも有償（賃貸借）であるものと無償（使用貸借）であるものが見受けられた。用地取得の経緯や経過措置等基準の特例の事情も推察されるが、負担公平の点からも検討する必要がある。

さらに、財産の処分にあたっては、買受人との契約前に不動産鑑定評価、地籍測量、登記等に対して公金を支出していることから、予算執行の適正性の点

からも、後の土地（建物）売買契約が無効になることがないようにリスク管理の徹底を図られたい。

## むすび

今回は、普通財産の活用と処分の状況に主眼を置き行政監査を実施した。その管理、手続きにおいては、「意見・要望」のとおり改善、検討を求めたところであり、改善すべき点については早急に取り組まれたい。

今回の監査において、貸付け、処分及び将来を見据えた売却の検討等がされる一方で、未利用の普通財産も見受けられた。

未利用の普通財産の中には、払下げ後の残地である廃道水路敷といった利用に供しがたいものがあることも認められるが、原則、普通財産は、市民と共有する貴重な財産としてその経済的価値を最大限に発揮させることが求められるものである。あらためて本市にとって将来的な有用性があるものか判断し、有効活用の検討を今後とも積極的に図られたい。

また、今般の新型コロナウイルス感染拡大を機に、リモートワーク、時差出勤といった職員の働き方にも変化が見られる。そのうえで、新型コロナウイルス感染対策、ワクチン接種対応等最優先でやるべき業務が生じ、市を挙げてそれらに注力していくことになることになれば、やはりこれを契機に今後は、ICTを活用した省力化の検討等これまでの財産管理体制の見直しも必要になると推察される。

こうした状況下において、また厳しい財政状況ともなれば、有用性のない財産をいつまでも管理し続けることは、市にとって損失でしかない。利活用が見込めないものを早期に把握し、効率的かつ適正な財産管理がなされることを望む。

## ＜参考資料＞参照した法律，条令，規則等（抜粋）

### 地方財政法

（財産の管理及び運用）

第8条 地方公共団体の財産は，常に良好の状態においてこれを管理し，その所有の目的に応じて最も効率的に，これを運用しなければならない。

### 地方自治法

第149条 普通地方公共団体の長は，概ね左に掲げる事務を担当する。

6 財産を取得し，管理し，及び処分すること。

（公有財産に関する長の総合調整権）

第238条の2 普通地方公共団体の長は，公有財産の効率的運用を図るため必要があると認めるときは，委員会若しくは委員又はこれらの管理に属する機関で権限を有するものに対し，公有財産の取得又は管理について，報告を求め，実地について調査し，又はその結果に基づいて必要な措置を講ずべきことを求めることができる。

2 普通地方公共団体の委員会若しくは委員又はこれらの管理に属する機関で権限を有するものは，公有財産を取得し，又は行政財産の用途を変更し，若しくは第二百三十八条の四第二項若しくは第三項（同条第四項において準用する場合を含む。）の規定による行政財産である土地の貸付け若しくはこれに対する地上権若しくは地役権の設定若しくは同条第七項の規定による行政財産の使用の許可で当該普通地方公共団体の長が指定するものをしようとするときは，あらかじめ当該普通地方公共団体の長に協議しなければならない。

3 普通地方公共団体の委員会若しくは委員又はこれらの管理に属する機関で権限を有するものは，その管理に属する行政財産の用途を廃止したときは，直ちにこれを当該普通地方公共団体の長に引き継がなければならない。

（公有財産の範囲及び分類）

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

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

（普通財産の管理及び処分）

第238条の5 普通財産は，これを貸し付け，交換し，売り払い，譲与し，若しくは出資の目的とし，又はこれに私権を設定することができる。

2 普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）は，当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により，これを信託することができる。

3 普通財産のうち国債その他の政令で定める有価証券（以下この項において「国債等」という。）



は、当該普通地方公共団体を受益者として、指定金融機関その他の確実な金融機関に国債等をその価額に相当する担保の提供を受けて貸し付ける方法により当該国債等を運用することを信託の目的とする場合に限り、信託することができる。

- 4 普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。
- 5 前項の規定により契約を解除した場合においては、借受人は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる。
- 6 普通地方公共団体の長が一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定して普通財産を貸し付けた場合において、借受人が指定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは、当該普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。
- 7 第四項及び第五項の規定は貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合に、前項の規定は普通財産を売り払い、又は譲与する場合に準用する。
- 8 第四項から第六項までの規定は、普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）を信託する場合に準用する。
- 9 第七項に定めるもののほか普通財産の売払いに関し必要な事項及び普通財産の交換に関し必要な事項は、政令でこれを定める。

## 地方自治法施行令

（随意契約）

第167条の2 地方自治法第234条第2項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定賃貸借料の年額又は総額）が別表第五上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。
- 二 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

## 借地借家法

（定期借地権）

第22条 存続期間を50年以上として借地権を設定する場合においては、第9条及び第16条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第1項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第13条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

（事業用定期借地権等）

第23条 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を30年以上50年未満として借地権を設定する場合においては、第9条及び第16条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第13条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

## 藤沢市公有財産規則

(公有財産の管理区分)

第9条 行政財産は、当該行政財産を直接使用し、又は所管する課等の長が管理する。

2 普通財産（廃道敷及び廃水路敷を除く。）は、管財課長が管理する。ただし、市長は、特別な理由があると認めるときは、管財課長以外の課等の長に管理させることができる。

3 普通財産のうち廃道敷及び廃水路敷は、道路管理課長が管理する。

(目的外使用の許可申請等の手続)

第13条 行政財産の目的外使用の許可を受けようとする者又は行政財産若しくは普通財産を借り受けようとする者は、行政財産使用許可申請書（第6号様式）又は公有財産借受申込書（第7号様式）に行政財産の目的外使用に係る使用料（以下単に「使用料」という。）又は行政財産若しくは普通財産の貸付けに係る貸付料（以下単に「貸付料」という。）の支払について連帯して義務を負う者（以下「連帯保証人」という。）と連署の上、当該申請書又は申込書を市長等に提出しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、連帯保証人の連署は、要しない。

(1) 行政財産の目的外使用の許可を受けようとする者又は公有財産を借り受けようとする者が国、他の地方公共団体その他の公共団体又は公共的団体であるとき。

(2) 公有財産を使用し、又は借り受けようとする期間が1年以下であるとき。

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長等が連帯保証人の連署を要しないと認めるとき。

(目的外使用の許可等の期間)

第16条 行政財産の目的外使用の許可の期間は、1年（電柱又は水道管、ガス管その他の埋設物を設置するため行政財産を使用するとき、その他特別な理由があると市長等が認めるときにあっては、3年）を超えることができない。

2 前項の期間は、必要に応じて更新することができる。この場合においては、更新のときから同項の期間を超えることができない。

3 行政財産又は普通財産の貸付期間は、次の各号に掲げる場合の区分に応じて当該各号に定める期間を超えることができない。

(1) 建物の敷地として土地を貸し付ける場合（次号に掲げる場合を除く。） 30年

(2) 借地借家法（平成3年法律第90号）第22条又は第23条第1項の規定により契約の更新又は建物の築造による存続期間の延長がない旨の特約を定めて土地を貸し付ける場合  
同法第22条の規定による特約を定めるものにあつては50年以上で市長が別に定める期間、同法第23条第1項の規定による特約を定めるものにあつては30年以上50年未満で市長が別に定める期間

(3) 一時使用をさせるため、土地又は建物を貸し付ける場合 1年

(4) 前3号に掲げる場合以外で土地又は建物を貸し付ける場合 5年（市長等が必要と認める場合は、10年）

(5) 無体財産権（地方自治法第238条第1項第5号に掲げる権利をいう。以下同じ。）の利用の許諾をする場合 15年

(6) 前各号に掲げる行政財産又は普通財産以外の行政財産又は普通財産を貸し付ける場合 1年

4 第2項の規定は、前項（第2号を除く。）の貸付期間について準用する。

(貸付料)

第17条 行政財産又は普通財産を貸し付けるときは、地価、近傍の固定資産税の課税標準となるべき価格、不動産鑑定評価、他の公有財産の貸付状況等を参考にして、適正な貸付料を定めなければならない。

(普通財産の処分等)

第27条 普通財産の処分(売払い、譲与及び交換をいう。以下同じ。)に関する事務は、管財課長が行うものとする。ただし、次の各号に掲げる普通財産の処分に関する事務は、当該各号に定める職員が行う。

- (1) 行政財産として取得しようとする不動産と交換する普通財産である不動産(廃道敷及び廃水路敷を除く。) 建設総務課長
- (2) 廃道敷及び廃水路敷 道路管理課長

(公有財産台帳)

第34条 管財課長は、公有財産の状況を明らかにするため、公有財産の区分ごとに次に掲げる台帳(以下「公有財産台帳」という。)を備え付け、整理しなければならない。

- (1) 公有財産(土地建物総括)台帳(第20号様式)
- (2) 公有財産(土地明細)台帳(第20号様式の2)
- (3) 公有財産(建物明細)台帳(第20号様式の3)
- (4) 公有財産(機械器具・工作物)台帳(第21号様式)
- (5) 公有財産(無体財産権)台帳(第22号様式)
- (6) 公有財産(有価証券)台帳(第23号様式)
- (7) 公有財産(出資による権利)台帳(第24号様式)

2 管財課長は、土地及び建物に係る公有財産台帳には、次の各号に掲げる土地又は建物の区分に応じ当該各号に定める図面を附属させておかななければならない。

- (1) 土地 公図写し及び地積測量図
- (2) 建物 配置図及び平面図

3 主管課等の長は、次条第2項の規定により送付されたその所管に属する公有財産に係る公有財産台帳の副本を整理して保管しなければならない。

(公有財産台帳記載事項発生等の通知)

第35条 課等の長は、次の各号のいずれかに該当するときは、その旨を公有財産台帳記載事項発生等通知書(第25号様式)により管財課長に通知しなければならない。

- (1) 所管に属する行政財産の目的外使用の許可をし、若しくは当該許可を取り消し、又は当該許可の期間が満了したとき(軽易なものを除く。)
- (2) 財産を取得したとき。
- (3) 私有財産を借り受け、又は借り受けていた私有財産を返還したとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、公有財産台帳の記載事項に変更が生じたとき。

2 管財課長は、前項の規定による通知を受けたときは、公有財産台帳を作成し、又は整備し、新たに公有財産台帳を作成したときは、その副本を当該通知をした課等の長に送付しなければならない。

## 藤沢市財産の交換等に関する条例

(普通財産の貸付け)

第4条 普通財産は、次の各号の一つに該当するときは、無償または時価よりも低い価額で貸付けることができる。

- (1) 国等において、公用、公共用または公益事業の用に供するとき。
- (2) 普通財産の貸付けを受けた者が地震、火災、水害等の災害により、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。
- (3) 地震、火災、水害等の災害により住居に困窮する者に対し一時的使用に供するとき。
- (4) 前各号に掲げるほか、市長が特に必要と認めたとき。

## 藤沢市公有財産貸付料算定等基準

(貸付料の額)

第2条 普通財産の貸付料の額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定めるところにより算定した額とする。

- (1) 土地を貸し付ける場合は、当該地の1平方メートル当たりの固定資産税及び都市計画税相当額の合算額に貸し付ける面積を乗じて得た額に3を乗じた額を年額とし、これに $1/12$ を乗じて得た額を月額とする。
- (2) 町内会等に地域集会所の敷地として貸し付ける場合は、別に定める「地域集会所敷地に係る市有地貸付要領（平成21年4月1日）施行」による額とする。
- (3) 建物全部を貸し付ける場合は、建物の価格 $\times(6/100)$ に、当該土地の貸付料（第1号の規定を準用して算定した年額（当該敷地が借地の場合にあつては、地代又は賃借に相当する年額））を加えた額を年額とし、これに $1/12$ を乗じて得た額を月額とする。
- (4) 建物の一部を貸し付ける場合は、建物の価格 $\times$ （使用部分に係る建物面積 $\div$ 当該建物の延べ面積） $\times(6/100)$ に、当該土地の貸付料（当該建物の敷地のうち、当該建物の建築面積に相当する面積の土地について、第1号の規定を準用して算定した年額（当該敷地が借地の場合にあつては、地代又は賃借に相当する年額） $\times$ （使用部分に係る建物面積 $\div$ 当該建物の延べ面積））を加えた額を年額とし、これに $1/12$ を乗じて得た額を月額とする。

4 市長は、前3項の規定にかかわらず不適當又は困難と認められるときには、別に不動産鑑定評価、民間有識者の意見価格、同種又は同類の貸付事例等を基に算定することができる。

(貸付料の減免)

第5条 普通財産の貸付料の減免は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める取扱とする。

- (1) 藤沢市財産の交換等に関する条例（昭和39年藤沢市条例第48号。以下「交換に関する条例」という。）第4条第1号に該当する場合は、別表に定める区分に応じて無償又は減額することができる。
- (2) 交換に関する条例第4条第2号に該当する場合は、その損害の程度に応じて無償又は10%から90%の減額とすることができる。
- (3) 交換に関する条例第4条第3号に該当する場合は、無償とすることができる。
- (4) 交換に関する条例第4条第4号に該当する場合は、無償又は本市の事務や事業と密接な関連を有するその係わりに応じて、10%から90%の減額とすることができる。

別表

区分		本市の事務事業を代替する等、重要度が極めて高い場合	本市の事務事業を補完する等、重要度が高い場合
第1項	(1)国 (2)地方公共団体	無償	無償
第2項	(1)法人税法別表第1に掲げる公共法人 (2)法人税法別表第2に掲げる公益法人等。ただし、宗教法人を除く。 (3)前項に掲げるもの以外の一般財団法人・一般社団法人のうち、公益的事業費が原則として全事業費及び管理費の合計額の半分以上であるもの (4)特定非営利活動法人 (5)本市が資本金、基本金その他これらに準ずるものの4分の1以上を出資している法人であって、かつ、その比率が最も大きい株式会社 (6)地縁による団体 (7)人格のない社団等であって、本市が公共性・公益性を有すると認定したもの	100%減額	50%減額
第3項	(1)第2項に掲げるもの以外の一般財団法人及び一般社団法人 (2)本市が資本金、基本金その他これらに準ずるものを出資している法人であって、第2項第5号以外の株式会社 (3)法人税法別表第3に掲げる協同組合等	50%減額	減額しない

備考 藤沢市公有財産貸付料算定等基準第2条第1項第2号、第5号、第6号による貸付けについては、この限りでない。

## 地域集会所敷地に係る市有地貸付要領

(貸付けの要件)

第3条 市有地を地域集会所の敷地として町内会等に貸し付けることができる場合は、次の各号のいずれかに該当する場合に限るものとする。

- (1) 当該貸付けの対象となる市有地が地域住民等から寄附を受けた土地であるとき。
- (2) この市が実施する公共事業を円滑に遂行するために市有地を貸し付ける必要があると認められたとき。
- (3) 当該貸付けの対象となる市有地が利用目的のない土地である場合において、当該市有地を地域集会所の敷地として貸し付けることが最も有効的な使用であると認められるとき。

(貸付期間)

第6条 市有地の貸付期間は、5年以内とする。

(貸付料)

第7条 市有地の貸付料は、1平方メートル当たり月額10円とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、当該市有地の貸付けが第3条第1号又は第2号によるものであるときは、当該市有地の貸付料は、無料とする。

## 藤沢市廃道敷及び廃水路敷の処分に関する取扱要綱

(事前協議)

第3条 道路若しくは水路の敷地、廃道敷又は廃水路敷（以下「廃道敷等」という。）について、買受、交換又は付替（以下「処分」という。）の申込みをしようとする者（以下「申請者」という。）は、「公共用財産処分に係る事前協議依頼書」（第1号様式）を提出して処分の方法等について協議するものとする。

- 2 道路管理課長は、前項の依頼書の提出があったときは、関係部課等の意見を求め、処分する

ことに対する支障の有無を確認し、処分の可否、処分の方法、条件等を申請者に通知するものとする。

(申請者)

第6条 廃道敷等の処分を受けられる者は、当該廃道敷等に面して接している土地所有者（本来権利者という。以下この条において同じ。）とする。

(提出書類)

第7条 申請者は、第3条の規定に基づく事前協議を行った廃道敷等の処分を受けようとするときは、「公有財産（廃道敷等）買受等申込書」（第2号様式）に次に掲げる書類を添付して提出するものとする。

- (1) 当該廃道敷等に接する申請者の土地の登記の全部事項証明書
- (2) 申請者の印鑑証明書
- (3) 申請者が処分の申込みをすることについての当該廃道敷等に接する申請者以外の土地の所有者及び市長が必要と認める土地の所有者の同意書並びにそれらの土地所有者の印鑑証明書
- (4) 申請者の住民票
- (5) その他市長が必要とする図書等

(処分価格)

第8条 廃道敷等の処分価格は、処分しようとする廃道敷等に沿接する固定資産税路線価（2以上の路線に沿接する場合は、原則として固定資産税路線価の最大なるもの。以下この条において同じ。）に別表に定める「価格判定評価基準」に基づき画地条件等を勘案して平方メートル当たりの単価を算定し、処分地積（1平方メートルの100分の1未満の端数は切り捨てる。以下同じ。）を乗じて定めるものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、都市計画道路等（新設街路という。以下この項において同じ。）の築造に伴い取得した道路用地のうち当該新設街路の区域外に残る廃道敷の処分価格は、当該新設街路の沿接土地利用の状況を反映した一定の区間で区切り、それぞれの区間に存する当該新設街路及び接続する取付道路等の固定資産税路線価を参考にそれぞれの区間ごとに基準となる固定資産税路線価相当の額（以下「基準路線価額」という。）を算出し、基準路線価額に前項の価格判定評価基準に基づき画地条件等を勘案して平方メートル当たりの単価を算定し、処分地積を乗じて定めるものとする。
- 3 第1項の規定により処分価格を定める場合には、藤沢市不動産評価委員会の意見の聴取を省略するものとする。ただし、算定した処分価格が近隣地域の処分例に照らし差が大きい場合は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額をもって藤沢市不動産評価委員会の意見を聴いて定めるものとする。
- 4 前3項に定めるもののほか、処分対象となる廃道敷等に特別な理由があるときは、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額をもって藤沢市不動産評価委員会の意見を聴いて定めるものとする。

(決定通知)

第9条 市は廃道敷等の処分を受けようとする申請者に対し、廃道敷等の処分に係る決定事項について、「公有財産売却等決定通知書」（第3号様式）にて通知するものとする。

(契約)

第11条 廃道敷等の処分にあたっては、土地売買契約、土地無償譲渡契約又は土地交換契約を

締結するものとする。

- 2 前条に定める契約の書式は、財務省が定める「普通財産の管理及び処分に係る標準契約書式及び同取扱要領について（平成13年3月30日財理第1298号）」に定められている標準契約書式に準じて作成するものとする。