

平成24年
行政監査報告書

東京都監査委員

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第9項の規定により、
平成24年行政監査の結果に関する報告を次のとおり提出する。

平成25年2月12日

東京都監査委員	小 沢 昌 也
同	服 部 ゆくお
同	友 渕 宗 治
同	筆 谷 勇
同	金 子 庸 子

目 次

第 1 監査の概要

1 監査の目的	1
2 監査項目及び観点	1
3 監査の対象	2
4 監査の方法	2
5 監査期間	3

第 2 監査の結果

1 監査結果の概要	4
2 指摘事項	9
(1) 土地及び建物の利活用	9
(2) 土地及び建物の管理	19
(3) 利活用に向けた取組の調整	22

土地及び建物の運用・管理について

第1 監査の概要

行政監査は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第2項に基づいて行う監査であり、平成24年については、「土地及び建物の運用・管理について」をテーマとして実施した。

1 監査の目的

都は、事業用地や庁舎など、多くの土地及び建物を所有している。これらの財産については、各種の事業目的に利用することはもとより、その用途が廃止された場合においても、売却や貸付けなどの利活用に努める必要がある。

平成18年7月に都が策定した「行財政改革実行プログラム」では、新公会計制度の導入に合わせ、資産の有効活用の観点から、事業残地の売却や事業予定地、空き床等の暫定活用などの利活用を推進する方向性を示した。

この方向性を踏まえ、平成19年に財務局が策定した「今後の財産利活用の指針」においては、これまでの基本的な取組に加え新たな視点と具体的な取組を示し、各局が所管する未利用、低利用財産の積極的な利活用について、さらなる取組の推進を促してきたところである。

一方、地方自治法の改正が実施され（平成19年3月施行）、地方自治体による行政財産の目的外使用だけでなく、民間への貸付けが可能となったことなどにより、利活用の幅が広がった。

こうした動きの中で5年余りが経過し、各局において、利活用に向けたより一層の取組が進められていることから、今回の行政監査では、その具体的な状況について、問題点を把握し改善を求めることとした。

2 監査項目及び観点

監査に当たり、テーマから具体的に3つの項目を定め、それぞれについて監査の観点を設定した。

(1) 土地及び建物の利活用

- 観点 未利用地の解消に向けて方針等は定められているか
- 未利用地の処分等の手続が滞っているものはないか
- 未利用地の処分等に向けた取組は十分か
- 土地及び建物のより有効な利活用は検討されているか

(2) 土地及び建物の管理

観点 土地及び建物の管理等を適切に行っているか
実態に見合った使用許可等を行っているか

(3) 利活用に向けた取組の調整

観点 利活用に取り組む各局間の調整を十分に行っているか

3 監査の対象

(1) 対象局

総務局、財務局、主税局、生活文化局、スポーツ振興局、都市整備局、環境局、病院経営本部、産業労働局、中央卸売市場、建設局、港湾局、東京消防庁、教育庁、警視庁

(2) 対象とした財産

平成23年度末現在で都知事が取得、管理、処分、調整の権限を有する土地及び建物のうち、以下のものを対象とした。

ア 未利用となっている土地及び建物

土地については、財務局長が定めた未利用地調査実施要綱等により各局長が未利用となっている土地を財務局へ報告していることから、この結果に基づき財務局長が作成した「未利用地引継調書」に登載されているものとした。建物については、未利用地に付随したもの及び空き床のあるものとした。

イ 使用許可及び貸付けを行っている土地及び建物

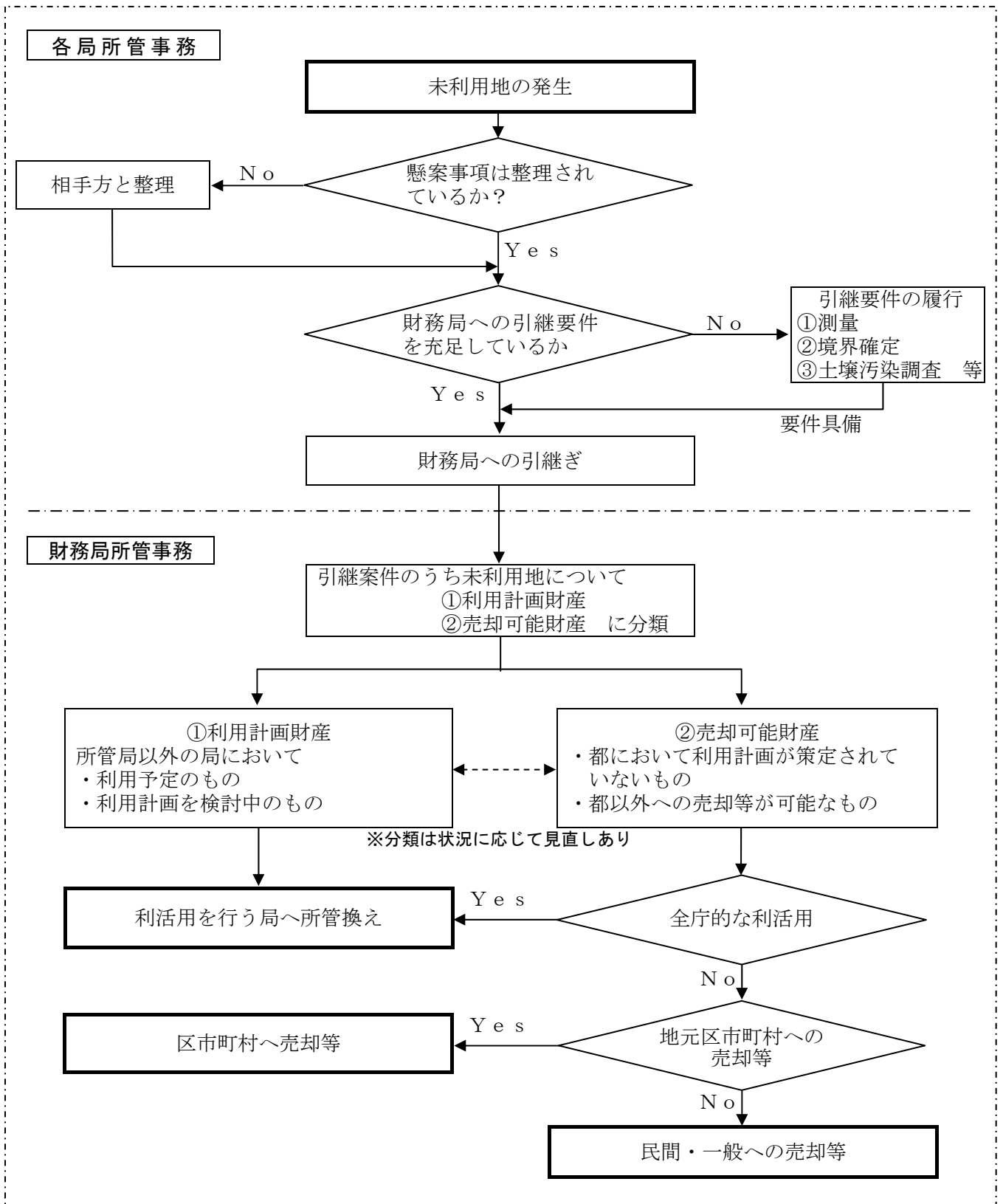
各局が作成した使用許可及び貸付財産一覧表から、所管部が常駐管理していないもの及び上記現地踏査に合わせて現場確認ができるものとした。

4 監査の方法

監査の実施に当たっては、対象とした財産の利用状況等、未利用地に係る利活用に向けた取組について、各局にヒアリングを行った（取組の流れは図1参照）。その結果、財産の利用状況や管理状況に疑義が生じたものについては、現地踏査を行った。

なお、都が所有する財産の効率的運用に係る事務を担う財務局に対しては、利活用の推進に関する取組についてヒアリングを行った。

(図1) 未利用地に係る利活用に向けた取組の流れ



5 監査期間

平成24年9月18日から平成25年1月31日まで

第2 監査の結果

1 監査結果の概要

監査の結果、各局に対して改善を求めた指摘事項は17件である。

「土地及び建物の利活用」について指摘した財産に係る金額は56億4,240万余円である。

指摘事項の類型別内訳は、表1のとおりである。

(表1) 指摘事項の類型別内訳

類型項目	件数	指摘事項の例
(1) 土地及び建物の利活用		
ア 財産の利用計画や今後の処理方針を明らかにして、利活用に取り組むべきもの	4件	指摘事項1 (建設局) 財産の用途が廃止されたにもかかわらず、今後の取扱い方針が定められていない。 (P. 6)
		指摘事項3 (産業労働局) 未利用地の解消に向けて、近隣住民等との調整が進んでおらず、今後の方針が定められていない。 (P. 6)
イ 境界確定など個々の財産が持つ問題を解消し、財務局へ引き継ぐべきもの	5件	指摘事項5 (都市整備局) 未利用地を財務局へ引き継ぐと方針を策定したにもかかわらず、必要な手続きに着手していない。 (P. 6)
		指摘事項6 (建設局) 売却に向けて財務局へ引き継ぐべき未利用地が、第三者に通路として使用されている。 (P. 6)

類型項目	件数	指摘事例
ウ 未利用地の処分等に係る事務処理方法を明確にするなど、さらなる取組を行うべきもの	1件	指摘事項 10 (財務局) 未利用地について、継続的、組織的な整理が十分でないことが一因となり、処分等の取扱いがなされていない財産が見受けられた。 (P. 7)
エ 機能の集約、用途の見直しなどにより、使用されていない財産の有効活用を図るべきもの	2件	指摘事項 11 (港湾局) 複数の建物に分散している書庫等を集約し大規模な空きスペースを創り出すことで、建物の有効活用が期待できる。 (P. 7)
(2) 土地及び建物の管理		
ア 土地及び建物の管理等について、適正な手続を行うべきもの	2件	指摘事項 13 (中央卸売市場) 市場内敷地の一部を第三者に目的外使用させているが、許可の手続が行われていない。 (P. 7)
イ 行政財産の第三者使用を許可するに当たって、利用の実態や方法に合わせて、より経済的、効率的に使用されるよう工夫すべきもの	2件	指摘事項 15 (港湾局) 事業所跡地の使用許可を利用実態に合わせて変更することで、より経済的、効率的な活用が期待できる。 (P. 8)
(3) 利活用に向けた取組の調整		
ア 利活用に取り組む各局間の調整を図るべきもの	1件	指摘事項 17 (財務局) 各局が所管する建物について、その空き床に関する情報提供が十分ではない。 (P. 8)
合計	17件	

(1) 土地及び建物の利活用

ア 財産の利用計画や今後の処理方針を明らかにして、利活用に取り組むべきもの

(指摘事項1)

- 廃止した排水場の扱いについて区及び財務局と調整し方針を定めるべきもの
(建設局、P. 9)

建設局は、昭和50年の特別区事務事業移管に伴い、都有地に設置されている排水場施設の土地等を区へ無償で貸付けているが、施設が廃止されたにもかかわらず、区及び財産事務の所管局である財務局と、廃止された排水場の帰属について調整を行っておらず、今後の方針が定められていない。

(指摘事項3)

- 事業所跡地について早期に今後の方針を定めるべきもの
(産業労働局、P. 10)

産業労働局は、平成15年8月に建物を撤去した土地について、近隣住民等との合意に向けた調整が進んでいないことから、今後の方針が定まらず、未利用な状態のままとなっている。

イ 境界確定など個々の財産が持つ問題点を解消し、財務局へ引き継ぐべきもの

(指摘事項5)

- 策定した方針に基づき早急に未利用地を財務局へ引き継ぐべきもの
(都市整備局、P. 12)

都市整備局は、平成18年行政監査で指摘を受けた土地について、「測量を行い財務局へ引き継ぐ」と方針を策定したものの、監査日現在、測量を行っておらず、引継ぎも行われていない。

(指摘事項6)

- 処分等に向け土地を適切に管理した上で速やかに財務局へ引き継ぐべきもの
(建設局、P. 12)

建設局が所管する未利用地を第三者が通路として使用している状況にあり、購入希望者があるにもかかわらず、財務局へ引継ぎが進んでいない。

ウ 未利用地の処分等に係る事務処理方法を明確にするなど、さらなる取組を行うべきもの

(指摘事項 10)

- 財産の処分等に向けてさらなる取組を行うべきもの

(財務局、P. 15)

財務局が所管する未利用地については、処分等に向けて必要な取扱いがなされていないものが見受けられた。これは、継続的、組織的な整理が十分でないことが一因であることから、事務処理方法を適切に定めるなど、さらなる取組が必要である。

エ 機能の集約、用途の見直しなどにより、使用されていない財産の有効活用を図るべきもの

(指摘事項 11)

- 建物のより有効な利活用に努めるべきもの

(港湾局、P. 17)

港湾局では、事務所の統廃合などに伴い空きスペースが生じている複数の建物について、各建物の一部を書庫等として活用し書類等を分散して保管しているが、書庫等を集約させるなどの工夫により、大規模な空きスペースを確保した上で、建物の有効活用を図る必要がある。

(2) 土地及び建物の管理

ア 土地及び建物の管理等について、適正な手続を行うべきもの

(指摘事項 13)

- 行政財産の使用許可手続を適正に行うべきもの

(中央卸売市場、P. 19)

都の行政財産を第三者に使用させるに当たっては、その用途又は目的を妨げない限度において許可することができるが、中央卸売市場は、工事施工業者に敷地内の一部を警備員の詰所として目的外使用させているにもかかわらず、使用許可の手続をしていない。

イ 行政財産の第三者使用を許可するに当たって、利用の実態や方法に合わせて、より経済的、効率的に使用されるよう工夫すべきもの

(指摘事項 15)

- 事業所跡地について、より実態に見合った使用許可を検討すべきもの

(港湾局、P. 20)

港湾局は、事業所跡地を関係団体に対して、港湾関係者用の駐車場（103台分、月額55円/㎡）と違法駐車対策用の駐車場（37台分、月額364円/㎡）とに区分し使用許可しているが、それぞれの利用実態に合わせて港湾関係者用の面積を減らし違法駐車対策用の面積を増やすことで、より経済的、効率的な活用が期待できる。

(3) 利活用に向けた取組の調整

ア 利活用に取り組む各局間の調整を図るべきもの

(指摘事項 17)

- 建物の利活用に向けた継続的な情報提供の方法を検討すべきもの

(財務局、P. 22)

財務局は、都が所有する財産の効率的運用に係る事務を担っている。このため、各局が所管する財産の未利用情報を継続的に管理しているが、建物の空き床に関する情報を、全庁へ継続的に提供する仕組みが十分ではない。

2 指摘事項

(1) 土地及び建物の利活用

ア 財産の利用計画や今後の処理方針を明らかにして、利活用に取り組むべきもの

(指摘事項1)

- 廃止した排水場の扱いについて区及び財務局と調整し方針を定めるべきもの

地方自治法の一部を改正する法律等の施行に伴う特別区事務事業移管等措置要綱（昭和50.3.31付都区協議会決定）では、排水場施設の設置・管理について、「原則これを当該特別区に無償譲渡するが、当該公有財産の現況、性質及び有効利用等を勘案の上、無償貸付の方法をも考慮する。」としている。

この要綱に基づき、建設局は、表2に記載した排水場について、昭和50年4月1日以降、都有地上にあり、かつ、都市計画事業認可区域内にあるという理由から、特別区に対し無償譲渡ではなく、無償貸付としている。

しかしながら、その後、排水場はその機能を廃止されることとなり、土地及び建物が、監査日（平成24.10.9）現在、未利用のまま区に管理されている状況にあることが認められた。

局は、廃止した排水場の扱いについて、区及び財務局と調整し方針を定められたい。

（建設局）

（表2） 機能廃止した排水場一欄表

（単位：㎡、円）

項番	排水場名	種別	台帳名称	所在地	面積	台帳価格 (注)
1	前野排水場	土地	旧前野排水場	江戸川区東篠崎二丁目	271.07	5,890,940
2	六方排水場	土地	旧六方排水場敷地	葛飾区四つ木三丁目	240.07	52,505,994
		建物	旧六方排水場		—	14,735,749
		建物	旧六方排水場管理事務所		—	1,637,648
		工作物	六方排水場作業装置		—	18,489,288
3	本木排水場	土地	本木排水場	足立区本木南町	981.67	190,444,402
4	熊ノ木排水場	土地	熊ノ木排水場	足立区堀之内一丁目	744.35	129,778,450
合 計					2,237.16	413,482,471

(注) 財産情報システムにおける平成24年3月31日現在の価格である。以降、同様とする。

(指摘事項2)

- 公園及び道路敷地の扱いについて区と調整し方針を定めるべきもの

警視庁が所管する神宮前寮建設予定地は、財務省から買収した土地（面積：50.41㎡、台帳価格：2,683万801円）と個人から寄付された土地の一部（面積：299.26㎡、台帳価格：2億74万5,973円）である。

この土地は、平成15年9月に寄付を受けた後、同年11月に財務局が測量した結果、渋谷区の管理する区立公園と区道が含まれていることが判明したことから、庁は、平成15年11月から平成17年5月頃まで、区と当該土地の処理について、調整を行っていたものである。

ところで、寄付を受けた土地について状況を見たところ、庁は、公園及び道路敷地について、今後も利用形態の変更が望めないという理由から財務局へ引き継ぐとしたものの、財務局からは、当該土地と区所管の土地を交換するよう指導されたことから、平成17年頃区に対し土地の交換を申し入れたことが認められた。

しかしながら、庁は、事務担当者に異動が生じたこと等の理由から、監査日（平成24.10.31）現在まで区との調整を行っておらず、当該敷地をそのまま使用させている。

庁は、公園及び道路敷地の扱いについて、区と調整し方針を定められたい。

（警視庁）

(指摘事項3)

- 事業所跡地について早期に今後の方針を定めるべきもの

産業労働局が所管する未利用地のうち、旧墨田公共職業安定所敷地（面積：379.42㎡、台帳価格：2,944万4,342円）については、平成15年8月に建物が撤去されて以降、監査日（平成24.10.3）現在まで閉鎖管理されていることが認められた。

本件土地について、局は、未利用状態の解消に向けて地元区等関係者との調整に取り組んでいるものの、近隣住民等との合意に向けた調整が進んでいないことから、結果として閉鎖管理が続いており、その取組は十分なものとは言えない。

局は、事業所跡地について関係者等と調整を進め、早期に今後の方針を定められたい。

（産業労働局）

(指摘事項 4)

- 速やかに市の意向を確認し今後の方針を定めるべきもの

建設局が所管する北多摩南部第二工区跡地（所在地：小金井市貫井北町一丁目、面積：166.17㎡、台帳価格：3,366万6,013円）は、平成9年に工区（事務所）を移転した後、平成22年度に建物を取り壊し、監査日（平成24.10.18）現在更地で管理している。

ところで、当該跡地については、平成19年に小金井市から購入したい旨の意思表示があったため、局は、市と年に1、2回の打ち合わせ等を行っているものの、市の予算化が進まないとの理由から購入に至らず、5年が経過している状況となっている。

また、これらの状況を踏まえて現地を確認したところ、建物を取り壊した後のアスファルト敷設工事の影響などにより、市が所有する隣接地との境界において、①境界杭等の見当たらない箇所があること、②一部の杭が傾斜し境界点が動いている可能性があることから、都用地との境が不明確なまま、カラーコーン等で簡易に仕切った状態の管理となっていることが認められた。

当該跡地は、市との調整を始めてから5年、更地にしてから2年が経過しており、その間、未利用な状態が続いていることから、局は、市への譲渡について調整を行うとともに、結果によっては財務局への引継ぎも検討する必要がある。

局は、速やかに市の意向を確認し、今後の方針を定められたい。

（建設局）

イ 境界確定など個々の財産が持つ問題点を解消し、財務局へ引き継ぐべきもの

(指摘事項5)

- 策定した方針に基づき早急に未利用地を財務局に引き継ぐべきもの

都市整備局が所管している、多摩湖町一丁目第2アパートの建替えに伴って創出した用地（所在地：東村山市多摩湖町一丁目、面積：5,350㎡、以下「本件土地」という。）については、平成18年行政監査において、長期的利用に向けた活用方針の作成及び用地の一時的利用も含めた活用方策について検討を求めたところである。

これを受けて、局は、平成20年9月に「平成21年度に測量を行い財務局へ引き継ぐ」旨の方針を策定した。

ところで、本件土地の状況について現地調査したところ、監査日（平成24.10.29）現在、全体が閉鎖管理されていることが認められた。これは、策定した方針どおりに測量が行われなかったことによるものである。このため、財務局への引継も行われず、現在の状況となっている。

局は、策定した方針に基づき、早急に本件土地を財務局に引継がれたい。

（都市整備局）

(指摘事項6)

- 処分等に向け土地を適切に管理した上で速やかに財務局へ引き継ぐべきもの

建設局が所管している日本橋川河川敷地（所在地：中央区新川1丁目、面積：66.34㎡、台帳価格：679万1,420円）は、平成20年7月に河川としての公用及び用途を廃止し、普通財産となったものである。

ところで、その管理状況について見たところ、当該敷地は柵で囲われ、鍵付の門扉を備えているものの、鍵はかけておらず門を自由に開閉できる状態にあることから、当該敷地に面する護岸の一部を占有し、船を係留している第三者が当該敷地を通路として使用している。

このため、当該敷地は、更地の状態で、購入希望者があるにもかかわらず、売却に向けた財務局への引継ぎができない状態にあり適切でない。

局は、処分等に向け、土地を適切に管理した上で速やかに財務局へ引継がれたい。

（建設局）

(指摘事項 7)

○ 区の意向を確認した上で財務局への引継ぎに向けて調整すべきもの

建設局が所管する旧元締川排水場敷地（所在地：江東区南砂二丁目、面積：110.96㎡、台帳価格：747万6,880円）は、昭和14年12月20日に取得したもので、排水場として使用していたものの、昭和42年頃、排水場としての機能は廃止し、水防用の土嚢置き場となった。

ところで、当該敷地について見たところ、平成6年に区道の道路区域となったが、道路として使用されないまま区道は完成し、局は、監査日（平成24.10.9）現在、空き地のまま閉鎖管理している。

しかしながら、局は当該敷地が道路として利用されていないにもかかわらず、区に対し、当該敷地を区道として利用するかなど、意向を確認しておらず、その結果、長期間未利用地となっているのは適切でない。

局は、区の意向を確認した上で、財務局への引継ぎに向けて調整されたい。

（建設局）

(指摘事項 8、9)

○ 代替地の管理状況について

建設局は、道路の拡幅等を計画的に推進するため、用地買収の対象となった関係人にあっせんするための代替地を多数保有している。

ところで、代替地の管理状況について見たところ、以下のとおり適切でないものが見受けられた。

a 未利用地の解消に向け財務局に引き継ぐための準備を適切に行うべきもの

局が所管する表3の代替地について、局は、代替地としての必要性が無くなったとして、平成21年度以前から財務局への引継ぎに向け取り組んでいる。

しかしながら、これらは、埋設物調査・撤去等が未実施であることから、財務局へ引継げず未利用となっているのは、適切でない。

局は、未利用地の解消に向け、財務局に引き継ぐための準備を適切に行われたい。

(建設局)

(表3) 代替地として必要がなくなった土地

(単位：㎡、円)

項番	所在地	面積	台帳価格
1	新宿区下落合一丁目	265.69	94,346,557
2	新宿区下落合三丁目	355.8	353,702,877
3	練馬区桜台六丁目	484.74	205,046,036
	合計	1,279.55	653,095,470

b 代替地の売払いに向けた準備を適切に行うべきもの

局が所管する代替地(所在地：品川区小山台一丁目、面積：173.32㎡、台帳価格：4,813万1,536円)について、局は、代替地としての利用を考えているが、隣地の所有者が確認できないことから、境界確定ができていない。

しかしながら、代替地の売払いには境界確定が必要であるため、局は、引き続き、境界確定の準備に努めていく必要がある。

局は、代替地の売払いに向けた準備を適切に行われたい。

(建設局)

ウ 未利用地の処分等に係る事務処理方法を明確にするなど、さらなる取組を行うべきもの

(指摘事項 10)

○ 財産の処分等に向けてさらなる取組を行うべきもの

財務局は、所管する普通財産のうち未利用地として利活用を図るべき土地について、「利用計画財産」と「売却可能財産」に分類している。

「利用計画財産」は、利用計画が具体化している財産であり、基本的に売却の検討は行わず、主に資材置場や駐車場として貸し付けるなどの暫定利用を行っているものである。

一方、「売却可能財産」は、利用計画を定めておらず、売却を含めた利活用が可能な財産であり、①都庁内での利用、②区市町村等への売却等、③民間等への売却等の順で手続を進めているものである。

これらの財産については、毎年状況を確認した上で、分類の見直しを行うこととしている。

ところで、その取扱いについて見たところ、監査日（平成24. 10. 22）現在、

a 表4のとおり、「利用計画財産」の一部については、現時点で利用計画がないもの、利用計画の策定から長期間経過しているものが見受けられた。こうした財産は、「売却可能財産」に分類すべきものである。

b 表5のとおり、「売却可能財産」の一部については、現時点で売却等に向けた問題点（境界確定等）が特段見当たらないにもかかわらず、十分な利活用が図られていないものが見受けられた。こうした財産は、早急に売却等に向けた取組を行う必要がある。

これらが生じているのは、利活用を図るべき土地に関する統一的な情報管理が一部不明確であり、組織的な進行管理に向けた整理が十分にはなされていないことが一因ともなっている。

局は、利活用を図るべき土地の情報に関する事務処理方法を適切に定めるなど、財産の処分等に向けて、さらなる取組を行われたい。

（財務局）

(表4) 「売却可能財産」に分類すべき「利用計画財産」

(単位：㎡、円)

名 称	所 在 地	面 積	台帳価格	取得時期 (財務局の 引継時期)	利用計画等
旧東京浜松町 海員会館敷地	港区 海岸一丁目	2,040.29	438,579,783	平成23年	無し
柿の木坂宿舎 予定地	目黒区 柿の木坂二丁目	673.69	37,407,071	平成13年	無し
旧教職員住宅 (愛宕)	多摩市 愛宕三丁目	4,761.89	874,665,668	平成16年	無し
旧八王子保健所 西保健相談所敷地	八王子市 横川町	1,679.56	201,966,484	平成19年	無し
旧府中第五住宅敷地	府中市 美好町一丁目	1,027.21	32,082,827	平成18年	無し
都市整備用地	江東区 新砂三丁目	14,179.12	1,432,561,055	昭和48年	利用計画はあるが、既に長期間が経過している。
合 計		24,361.76	3,017,262,888		

(表5) 早急に売却等に向けて取り組むべき「売却可能財産」

(単位：㎡、円)

名 称	所 在 地	面 積	台帳価格	取得時期 (財務局の 引継時期)
宇喜田第1・第2住宅	江戸川区 北葛西一丁目	697.38	54,234,730	平成6年
旧区道敷	江東区 枝川一丁目	100.76	26,635,014	平成14年
旧秋川保健所敷地	あきる野市 五日市	2,864.07	3,843,200	平成19年
合 計		3,662.21	84,712,944	

エ 機能の集約、用途の見直しなどにより、使用されていない財産の有効活用を図るべきもの

(指摘事項 11)

○ 建物のより有効な利活用に努めるべきもの

港湾局は、東京港の管理運営、振興及び港湾施設の整備並びに埋立地の造成、整備等を行うための事務所等を、東京港沿岸部に複数設置している。

ところで、このうち、表6の建物については、監査日（平成24. 10. 31）現在、事務所としての機能を他所へ移転していることから、局は、上記の建物を書庫等として活用している。

しかしながら、その活用状況を現地調査したところ、各建物の一部に書架を設置し、書類等を分散して保管しているため、各建物には、相当の空きスペース（床）が残っていることが認められた。

このため、分散した書庫等をできるだけ集約化し、空き棟や大規模な空きスペースを確保した上で、建物等の有効活用を図ることが必要である。

局は、建物のより有効な利活用に努められたい。

（港湾局）

（表6）一部を書庫等として利用している建物

（単位：㎡、円）

名 称	所 在 地	床面積	台帳価格	書庫等使用部分
旧東京港防災事務所	江東区辰巳一丁目	1,075.26	97,798,347	3階建のうち1階の一部
旧南部庁舎	品川区八潮一丁目	1,356.29	153,839,774	2階建のうち2階の一部 （1階は賃借）
船舶工場	港区港南三丁目	1,349.29	114,682,200	平屋（中2階のロフトあり） の一部 （他に重機車庫などあり）
合 計		3,780.84	366,320,321	

(指摘事項 1 2)

○ 代替地について有用性の検証を行った上で今後の方針を定めるべきもの

建設局は、道路の拡幅等を計画的に推進するため、用地買収の対象となった関係人に対しあっせんするための土地を代替地として多数保有している。

代替地は、関係人との交渉に当たって、関係人からの要求に応えるために保有しておく必要があることは認められるものの、監査日（平成 24. 10. 18）現在、表 7 の代替地については、取得ないし所管換えを受けた日から 20 年以上を経過している。

これらの代替地は、条件に見合った関係人へ日常的にあっせんされているにもかかわらず、長期間に渡って局が保有を続けていることから、代替地としての有用性について、検証をする必要がある。

局は、代替地について有用性の検証を行った上で、今後の方針を定められたい。

(建設局)

(表 7) 取得から 20 年以上経過している代替地

(単位：㎡、円)

項番	所在地	取得年月日	面積	台帳価格
1	中野区東中野一丁目	S60. 3. 15	18.06	8,656,239
2	杉並区高円寺南三丁目	H 3. 5. 2	126.36	66,290,810
3	杉並区大宮二丁目	H 3. 5. 28	230.23	200,345,054
4	杉並区久我山三丁目	H 4. 3. 17 H 4. 8. 31	346.15	140,891,745
5	練馬区高野台二丁目	H 1. 5. 16 H 2. 3. 26	113.02	31,210,145
6	練馬区早宮二丁目	H 3. 11. 15	235.42	76,616,250
7	練馬区春日町五丁目	H 4. 1. 8	359.62	101,963,729
8	三鷹市新川三丁目	H 3. 12. 26 H 4. 3. 19	415.04	437,474,040
9	小金井市前原町三丁目	H 1. 10. 17	113.63	49,931,843
10	西東京市北原町二丁目	H 4. 3. 19	164.41	42,244,633
合 計			2,121.94	1,155,624,488

(2) 土地及び建物の管理

ア 土地及び建物の管理等について、適正な手続を行うべきもの

(指摘事項 1 3)

○ 行政財産の使用許可手続を適正に行うべきもの

中央卸売市場が所管する土地や建物等の行政財産については、法令その他の定めるところにより、その用途又は目的を妨げない限度において条件を満たした者にその使用を許可することができるとしている。

しかしながら、築地市場では、その敷地内において、下水道局が施工する工事（工事期間：平成22. 7. 1～平成25. 7. 31）に伴う警備員の詰所（2か所）として、土地の一部を施工業者に使用させているにもかかわらず、監査日（平成24. 10. 10）現在、使用許可の手続を行っていないことが認められた。

市場は、行政財産の使用許可手続を適正に行われたい。

（中央卸売市場）

(指摘事項 1 4)

○ 廃止した道路の事務処理を適正に行うべく手続を見直すべきもの

建設局は、道路法（昭和27年法律第180号）第18条第1項の規定に基づき、都道の区域変更を行い、これにより廃止した都道（以下「廃道」という。）について、道路法施行規則（昭和27年建設省令第25号）第2条により、道路廃止の公示を行っている。

廃道の事務処理手続は、都道に関する事業の施行に伴う区域決定等の事務手続要綱（平成18年4月）及び同実施細目並びに財産情報システムの事務処理フローにより定められている。

ところで、財産情報システムの事務処理フローによれば、廃道の敷地は、行政財産（土地）として管理しなければならないが、局は、インフラ資産（道路）として管理し続けていることが認められた。これは、廃道した際の財産処理について、手続に不備があるため、不適正な財産管理となったものである。

局は、廃止した道路の事務処理を適正に行うべく手続を見直されたい。

（建設局）

イ 行政財産の第三者使用を許可するに当たって、利用の実態や方法に合わせて、より経済的、効率的に使用されるよう工夫すべきもの

(指摘事項 15)

○ 事業所跡地についてより実態に見合った使用許可を検討すべきもの

港湾局が所管する芝浦第二荷役連絡所等の跡地（所在地：港区海岸三丁目、4,047.22㎡、台帳価格：4億8,161万9,180円）については、当初「公共施設と公共住宅との合築計画」があったものの、同計画の実施が止まっている。このため、局は、当該跡地を港湾施設用地として暫定的に利活用することとし、平成16年度から港湾関係者である東京港港湾運送事業協同組合に使用許可を行っており、組合は主に港湾関係者向けの駐車場として使用している。

ところで、組合への使用許可状況としては、表8のとおり、駐車場は、①港湾関係者が使用する車両整理場（月極め、3,569.70㎡、合計103台）と、②近隣のふ頭における違法駐車対策として、港湾関連事業者だけでなく一般利用者も使用できる駐車場（以下「一般利用者等駐車場」という。）（時間貸し、477.15㎡、合計37台）に区分されている。

しかしながら、駐車場の使用実態を現地で確認（平成24.10.29）したところ、一般利用者等駐車場のエリアについては、満車に近い駐車状況であったが、車両整理場のエリアについては、現状の契約台数が45台であり、駐車可能台数（103台）の50%以下となっていることが認められた。こうしたことから、車両整理場エリアの一部を一般利用者等駐車場のエリアに変更することも可能な状況となっている。

局は、当該跡地について、港湾関係者向けの車両整理場としての必要な台数及び一般利用者等駐車場としての必要性や適正規模等を検証の上、エリアの変更を行うなど、より実態に見合った使用許可を検討されたい。

（港湾局）

（表8）使用許可の状況

（単位：㎡、円）

区 分		使用許可面積	使用料（㎡単価／月）	使用料（年額）
①	港湾関係者向けの車両整理場 （月極め）	3,569.70	55	2,356,200
②	一般利用者等の駐車場 （時間貸し）	447.15	364	2,087,904

(指摘事項 16)

○ 利用率が低い会議室を有効活用すべきもの

産業労働局は、秋葉原庁舎（所在地：千代田区神田佐久間町一丁目、地上8階地下1階、延床面積：7,412.91㎡、台帳価格：16億3,534万757円）の一部を、表9のとおり、公益財団法人東京都中小企業振興公社（以下「公社」という。）に有償で使用許可及び貸付している。

ところで、この庁舎の地下会議室（65㎡）は局が管理・使用しているが、平均すると月に5日程度しか利用されず利用状況は芳しくないこと、また、当該会議室を公社に使用させる際には使用料を徴収していないこと、が認められた。

一方で、この庁舎の使用状況について現地調査したところ、公社の執務室等として使用許可している4階及び5階は執務スペースや収納スペースに不足が生じているため、共用部分も使用しているなど不適切な使用状況が認められた。

局は、これらの実態を踏まえ、公社に使用許可するなど、利用率が低い地下会議室を有効活用されたい。

（産業労働局）

(表9) 秋葉原庁舎の公社に対する使用許可及び貸付の状況

(単位：㎡)

	使用許可・貸付面積	使用状況
地下1階	使用許可84.14	倉庫
1階	使用許可18.73 貸付315.25	展示場
2階	貸付244.68	展示場
3階	貸付651.51	貸し会議室
4階	使用許可620.80	執務室等
5階	使用許可623.48	執務室等
合計	使用許可1,347.15 貸付1,211.44	

(注) 6階～8階は食品技術センター（指定管理者が管理）

(3) 利活用に向けた取組の調整

ア 利活用に取り組む各局間の調整を図るべきもの

(指摘事項17)

○ 建物の利活用に向けた継続的な情報提供の方法を検討すべきもの

財務局は、都知事が有する財産の総合調整権に基づいて、都が所有する公有財産の効率的運用に係る事務補助を行う立場である。このため、行政財産等に対する規程の制定や調整、その取得・管理・処分などについて必要な措置・調整等を行っている。

ところで、土地について、局は、未利用地調査実施要綱に基づき、未利用地の情報を各局から報告させており、その利活用等について継続的に管理している。

しかしながら、建物について、未利用地に付随する空き庁舎などに関する情報は、継続的に把握しているものの、全庁を網羅した利活用可能な空き床情報の収集、利用希望の照会は、随時行うに留まっており、継続的な情報交換を促進する仕組みとして十分なものとはなっていない。

局は、建物に関する未利用情報のさらなる把握を進めるとともに、建物の利活用に向けた継続的な情報提供の方法を検討されたい。

(財務局)

指摘事項一覧

(1) 土地及び建物の利活用		
ア 財産の利用計画や今後の処理方針を明らかにして、利活用に取り組むべきもの		
指摘事項 1	廃止した排水場の扱いについて区及び財務局と調整し方針を定めるべきもの	建設局
指摘事項 2	公園及び道路敷地の扱いについて区と調整し方針を定めるべきもの	警視庁
指摘事項 3	事業所跡地について早期に今後の方針を定めるべきもの	産業労働局
指摘事項 4	速やかに市の意向を確認し今後の方針を定めるべきもの	建設局
イ 境界確定など個々の財産が持つ問題点を解消し、財務局へ引き継ぐべきもの		
指摘事項 5	策定した方針に基づき早急に未利用地を財務局に引き継ぐべきもの	都市整備局
指摘事項 6	処分等に向け土地を適切に管理した上で速やかに財務局へ引き継ぐべきもの	建設局
指摘事項 7	区の意向を確認した上で財務局への引継ぎに向けて調整すべきもの	建設局
指摘事項 8	代替地の管理状況について a 未利用地の解消に向け財務局に引き継ぐための準備を適切に行うべきもの	建設局
指摘事項 9	代替地の管理状況について b 代替地の売払いに向けた準備を適切に行うべきもの	建設局
ウ 未利用地の処分等に係る事務処理方法を明確にするなど、さらなる取組を行うべきもの		
指摘事項 10	財産の処分等に向けてさらなる取組を行うべきもの	財務局
エ 機能の集約、用途の見直しなどにより、使用されていない財産の有効活用を図るべきもの		
指摘事項 11	建物のより有効な利活用に努めるべきもの	港湾局
指摘事項 12	代替地について有用性の検証を行った上で今後の方針を定めるべきもの	建設局
(2) 土地及び建物の管理		
ア 土地及び建物の管理等について、適正な手続を行うべきもの		
指摘事項 13	行政財産の使用許可手続を適正に行うべきもの	中央卸売市場
指摘事項 14	廃止した道路の事務処理を適正に行うべく手続を見直すべきもの	建設局
イ 行政財産の第三者使用を許可するに当たって、利用の実態や方法に合わせて、より経済的、効率的に使用されるよう工夫すべきもの		
指摘事項 15	事業所跡地についてより実態に見合った使用許可を検討すべきもの	港湾局
指摘事項 16	利用率が低い会議室を有効活用すべきもの	産業労働局
(3) 利活用に向けた取組の調整		
ア 利活用に取り組む各局間の調整を図るべきもの		
指摘事項 17	建物の利活用に向けた継続的な情報提供の方法を検討すべきもの	財務局