

目 次

第 1	監査の概要.....	1
1	監査の種類.....	1
2	監査の対象.....	1
3	監査対象部署.....	2
4	監査の期間.....	2
5	監査の方法.....	2
6	監査の着眼点.....	3
第 2	監査の結果.....	4
1	土地の利用（貸付等）を適正に行うべきもの.....	4
2	関係者との折衝を行うべきもの.....	4
3	土地開発基金に属する土地の恒久的利用又は処分を検討すべきもの.....	5

第1 監査の概要

1 監査の種類

地方自治法第252条の27第2項に基づく包括外部監査

2 監査の対象

「土地（未利用地）の管理運用について」

（事業等の概要）

きわめて厳しい都財政の状況の中で、都は財政改革の一環として、未利用地の処分を強化する施策を行っている。

未利用地については、昭和56年に発足した土地バンク制度により、各局等の所管する未利用地を財務局に集中し、全庁的視点から有効活用を図ってきた。その後、平成7年4月に土地バンク制度を拡充し土地有効活用促進データバンク（以下「土地データバンク」という。）制度を発足させ、財務局が管理する未利用地の普通財産に加え、各局等の所管する行政財産及び事務事業関連普通財産のうち低利用、建替えが見込まれる土地等も、新たに土地データバンクに登録し、一層の有効活用を図ってきた。

そして、今年度は更にこれを強化し、未利用地の徹底調査を実施している。今回の調査では、計画が具体化しないまま未利用で保有しているすべての土地が対象となり、空地はもちろん、利用予定のない建物がある土地も含まれる。また、公共事業の施行に伴う代替地として保有している土地であっても、取得後5年以上のものは調査対象となる。これにより把握された未利用地は財務局に引き継ぎ、有効活用・売却が検討されている。なお、公営企業会計、土地開発基金及び監理団体は、こうした調査の対象となっていない。

今回の監査は、以上のような財務局の未利用地調査の実施を踏まえて、同局が管理する未利用地の管理運用が有効かつ適切になされているかどうか、また同局の未利用地調査の対象外となっている土地開発基金の土地の利用が有効かつ適切になされているかどうかを主眼として、同局に対し、別項「監査の着眼点」に基づき実施した。

また、監理団体のうち、東京都住宅供給公社及び財団法人東京都新都市建設公社の保有する土地については、それぞれの包括外部監査報告書に別途記載している。

なお、都が保有する土地は表1、財務局管財部所管の土地は表2、土地開発基金は表3のとおりとなっている。

(表1) 東京都の土地の現況

平成11年3月31日現在

種類	一般財産		一部適用 事業用財産		全部適用 事業用財産		合計	
	面積	価格	面積	価格	面積	価格	面積	価格
土地	千㎡	百万円	千㎡	百万円	千㎡	百万円	千㎡	百万円
	87,346	6,581,705	11,966	1,188,295	233,911	771,202	333,222	8,541,204

(注) 一般財産の土地の価格は、平成11年3月31日に改訂したものである。

(表2) 財務局管財部所管の土地の状況

平成11年3月31日現在

種類	件数	面積(千㎡)	台帳価格(百万円)
保有財産	715	4,689	226,620
貸付財産	1,739	268	33,196
不適正財産	366	112	7,716

(注) 1. 保有財産(将来、都の事務事業の用に供することを目的に更地で保有しているもの)

貸付財産(東京市が、明治から大正、昭和初期にかけて建物所有を目的として民間に長期に貸し付け、現在に至っているもの)

不適正財産(都以外のものにより権原なく占有されているもの)

2. 台帳価格は、平成11年3月31日に改訂したものである。

(表3) 土地開発基金の状況

平成11年3月31日現在

区分	面積(千㎡)	金額(億円)
不動産(土地等)	1,740	1,341
預託金	-	1,058
合計	1,740	2,400

(注) 預託金の内訳は、通知預金、譲渡性預金及び大口定期預金である。

3 監査対象部署

東京都財務局 管財部 総合調整課、財産管理指導課、財産処理課、用地部用地課

4 監査の期間

平成11年 7月29日から平成11年10月27日まで

5 監査の方法

この監査の実施に当たっては、「土地(未利用地)の管理運用」が、関係法令等に基づき適正かつ効率的に執行されているかどうかの主眼をおき、財務事務に係る監査のほか

に、経済性、効率性、有効性の観点を加味し、関係諸帳簿及び証拠書類との照合、並びに現場視察等、必要と認められた監査手続を実施した。

6 監査の着眼点

- (1) 財務局管財部所管の普通財産たる土地の利用（貸付、売却等）が、有効かつ適切に行われているか。
- (2) 土地開発基金の土地のうち利用見込みがないまま、長期間放置されている土地はないか。

第2 監査の結果

1 土地の利用（貸付等）を適正に行うべきもの

財務局では、所管する普通財産のうち支障のないものについて、暫定的有効活用を図るため、区市町村の公的利用又は地域の遊び場等として、無償又は貸付料の減額による一時貸付又は一時開放を行っている。

しかしながら、表1のとおり、一時使用の目的であるにもかかわらず、長期にわたり貸付又は開放を継続している事例が見受けられた。本来、一時貸付又は一時開放は長期にわたることを想定したのではなく、結果として特定の区市に恩恵を与えることとなり適切ではない。

貸付先又は協定先と適切な土地利用関係を構築されたい。

（表1）一時貸付又は一時開放を長期にわたり継続している事例

所在地	面積 (㎡)	台帳価格 (千円)	貸付先 又は 協定先	利用状況	用途	期間	通算 年数
目黒区 目黒	1,419.97	938,060	目黒区	一時開放 (50%減額)	通所授産施設 (プレハブ)	S63.8.10～ H12.3.31	12年
江東区 大島	2,773.63	192,688	江東区	一時開放	遊び場	S49.8.1～ H12.3.26	25年
江東区 大島	1,524.28	191,931	江東区	一時貸付 (無償)	遊び場	S63.9.1～ H12.3.31	11年
江東区 大島	1,719.57	156,209	江東区	一時貸付 (無償)	遊び場	S49.8.1～ H12.3.31	25年
江戸川区 臨海町	13,995.88	4,828,997	江戸川区	一時開放	遊び場	H8.7.1～ 12.6.30	4年
江戸川区 西篠崎	3,615.93	186,776	江戸川区	一時開放	遊び場	H10.2.1～ 12.1.31	2年
江戸川区 東小松川	6,630.41	4,769,865	江戸川区	一時開放	遊び場	H8.7.1～ 12.6.30	4年
小金井市 梶野町	10,014.83	108,243	小金井市	一時開放	遊び場	S56.6～ H12.6.30	18年

2 関係者との折衝を行うべきもの

足立区梅田（面積 862.52 ㎡、台帳価格 1 億 4,205 万余円）の土地は、現況は更地であるが、以前より地元自治会のゲートボール場として使用されている。

財務局は、この状況を解消するよう、早期に関係者と折衝をされたい。

3 土地開発基金に属する土地の恒久的利用又は処分を検討すべきもの

土地開発基金に属する土地のうち、表2に掲げる都市開発関連用地については、「現状」に記載したような暫定的な活用は図られているが、財務局の未利用地調査における未利用地の処理と同様に、将来における恒久的利用又は処分を検討されたい。

(表2) 都市開発関連用地

所在地	面積 (m ²)	台帳価格 (千円)	取得年月	現 状
新宿区 高田馬場	1,777.91	17,161,454	H 2 年 3 月	帝都高速度交通営団に工事用資機材置場等として一時貸付
文京区 小石川	132.65	533,916	H 3 年 3 月	主として警視庁に富坂警察署工事に伴う仮設駐車場用地として使用承認
港区 南青山	717.53	3,458,494	H 3 年 12 月	教育委員会に都立赤坂高校運動用地として使用承認
新宿区 白銀町	1,927.86	6,194,098	H 4 年 2 月	警視庁に富坂警察署仮設庁舎用地として使用承認
杉並区 上井草	1,185.4	970,044	H 4 年 12 月	財団法人東京都駐車場公社に臨時駐車場用地として一時貸付
荒川区 東日暮里	749.40 155.22	2,323,923 172,076	H 5 年 1 月 H 7 年 1 月	財団法人東京都駐車場公社に臨時駐車場用地として一時貸付
青梅市 千ヶ瀬	290.96	46,553	H 5 年 12 月	青梅市に仮設集会施設用地として一時貸付