

財産管理について

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	3
4 監査の期間	3
5 監査の方法	3
6 監査の着眼点	3
第2 監査の結果	4
(指摘)	4
(意見)	4
1 旧清掃事業所の駐車場等用地の有効利用について(環境局)	4
2 日雇労働者技能講習所及び同簡易宿泊所の有効活用について(労働経済局) ...	5
3 団地別収支計算の実施について(住宅局)	6
4 都営住宅の区への移管について(住宅局)	6
5 都営住宅家賃の滞納状況について(住宅局)	7
6 未利用地の利用促進について(多摩都市整備本部)	8
7 公園の区への移管について(建設局)	9
8 代替地の保有基準について(建設局)	10

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

「財産管理について」

(事件を選定した理由)

都民から付託された「公有財産」としての財産を有効に活用あるいは管理することが求められている。そのためには、財産の過剰なストックを是正するとともに、資産の適正な活用、管理が行われているかどうかについて調査する必要があると認められた。

(監査対象及び監査手続の概要)

「平成 11 年度公有財産現在高集計結果(公有財産台帳における現在価額 1 億円以上の東京都における全財産を掲記した明細表)」から抽出した財産の管理及び運用の妥当性について、財務局が所管している「資産アセスメント調査」の資料を参考として、実査等を含む監査を実施した。

この監査においては、「平成 11 年度公有財産現在高集計結果」を閲覧した結果、財産の管理及び運用上、特に問題が多いと思われる財産をとりあげ、当該財産が有効に利用されていないと思われるものにつき、ヒアリング、実査等により監査を行った。

なお、土地・建物に係る東京都の平成 11 年度末の現在価額 1 億円以上の公有財産現在高を集計した結果は次頁のとおりである。

表 平成 11 年度末の現在価額 1 億円以上の公有財産現在高集計結果

区 分	件数	地積または延床 (千㎡)	金 額 (百万円)
土 地 合 計	5,256	86,034	7,536,917
行政財産合計	4,521	76,072	6,075,216
環境局	265	3,963	309,131
労働経済局	57	7,543	57,235
住 宅 局	1,916	18,150	1,503,371
多摩都市整備本部	54	2,347	115,188
建 設 局	1,060	24,902	2,251,885
普通財産合計	735	9,962	1,461,700
環境局	21	110	17,718
労働経済局	9	32	7,964
住 宅 局	72	247	31,062
多摩都市整備本部	12	368	10,847
建 設 局	108	154	117,092
建 物 合 計	7,392	25,253	4,594,563
行政財産合計	7,304	24,471	4,202,060
環境局	135	790	351,918
労働経済局	71	239	75,970
住 宅 局	4,921	14,597	1,754,188
多摩都市整備本部	7	26	5,861
建 設 局	92	178	58,166
普通財産合計	88	782	392,502
環境局	3	25	3,531
労働経済局	20	272	173,251
住 宅 局			
多摩都市整備本部			
建 設 局	19	106	5,067

(注) 土地合計、建物合計、行政財産合計、普通財産合計欄の各合計
数値は、東京都全体の数値であり監査の対象とした 4 局、1 本部
の数値を含んだものである。

3 監査対象部署

監査対象局：環境局、労働経済局、住宅局、多摩都市整備本部、建設局

4 監査の期間

平成 12 年 7 月 10 日から平成 12 年 10 月 18 日まで

5 監査の方法

この監査の実施に当たっては、「平成 11 年度公有財産現在高集計結果(公有財産台帳における現在価額 1 億円以上の東京都における全財産を掲記した明細表)」に記載された財産についての管理が、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、財務事務の正確性及び合規性のほかに、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、並びに実査等、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) 提出された資料「平成 11 年度公有財産現在高集計結果(公有財産台帳における現在価額 1 億円以上の東京都における全財産を掲記した明細表)」の記載の網羅性について
- (2) 上記(1)の基礎資料として各局が保有している「平成 11 年度公有財産現在高表」より抽出した主な資産の利用状況について
- (3) 「資産アセスメント調査」に関連する未利用地調書、施設概要調査票及び施設評価調査票の記載状況について
- (4) 清掃事業の特別区への移管及び都区協議会決定の遂行状況について
- (5) 公園の特別区への移管及び都区協議会決定の遂行状況について
- (6) 代替地保有状況及び建設局の保有基準について
- (7) 都営住宅の住宅別収支計算、都営住宅の特別区への移管状況及び都営住宅家賃滞納状況について
- (8) 未利用地として所有している土地の管理状況及び今後の利用予定について
- (9) 日雇労働者技能講習所及び日雇労働者簡易宿泊所の利用状況について
- (10) その他

第2 監査の結果

(指摘)

特に指摘すべき事項はない。

(意見)

1 旧清掃事業所の駐車場等用地の有効利用について(環境局)

清掃事業の特別区への移管が平成12年4月1日に行われた。これは「地方自治法等の一部を改正する法律」(平成10年法律第54号)によって実施されたものであり、事前に十分な準備期間を設けて行われた。

清掃事業の特別区への移管に伴い、清掃事業所等については、原則として所在区に無償譲与することとされている。しかし、八枝清掃事業所の敷地(19,149.13㎡)に関しては、駐車台数等から算出した標準面積の2倍以上の敷地であることを理由にして、江東区に譲与ではなく無償で貸付している(既存の建物は譲与した)。

従来、この八枝清掃事業所は平成11年度まで江東区ほか4区のごみ収集車の基地として使用していたが、平成12年9月現在の当該事業所の利用は江東区だけとなっている。以上から考えると、必要以上の土地の無償貸付をしているものといわざるを得ない(従来の駐車台数77台、現在駐車台数31台)。

したがって、この土地の過大な貸付部分の有効利用について検討されたい。

なお、都区協議会決定で区への譲与が決まった他の清掃事業所は、以下のような敷地面積となっている。

表 譲与決定類似清掃事業所

区名	名称	車両保有台数	土地		備考
			敷地面積(㎡)	処理方法	
板橋	志村清掃事業所	47	5,724.16	譲与	平成12年3月31日付で譲与
豊島	池袋清掃事業所	21	4,420.66	無償貸付	平成17年度返還予定

(注) 事務所、工場との併設事業所は除いている。

2 日雇労働者技能講習所及び同簡易宿泊所の有効活用について（労働経済局）

日雇労働者技能講習所（港区）は、山谷地区等居住日雇労働者技能講習実施要綱第2条の規定に基づいた技能訓練所及び受講者向けの宿泊施設を有している。さらに、この日雇労働者技能講習所には、日雇労働者を対象として設置された日雇労働者簡易宿泊所が隣接している。これらの敷地は975.04㎡の広さがあり、建物の状況は表のとおりである。

表 建物の内訳

名 称	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)
日雇労働者技能講習所	154.00	646.05
日雇労働者簡易宿泊所	185.28	705.84
日雇労働者簡易宿泊所渡廊下	29.28	29.28
合 計	368.56	1,381.17

また、敷地の台帳価額は2億863万円、建物台帳価額1億7,045万円であり、管理経費として年間6,654万円を要している。

この技能講習所で行われる技能訓練は無料であり、最近3年間の技能訓練の実施状況は下記のように年間100日程度の実施にとどまっており、利用率は低い。

表 訓練実施状況

年 度	訓練日数(日)	延受講者数(人)
平成9年度	107	1,846
平成10年度	99	1,843
平成11年度	99	1,925

さらに、日雇労働者簡易宿泊所の利用状況をみると、利用定員76人に対し平成9年、10年ともに25人であり、11年度は24人となっている。

この日雇労働者簡易宿泊所は、東京都が平成4年度まで実施していた失業対策事業に基づいて、住まいに困窮する日雇労働者に住居を提供するために設置されたものである。

平成4年度に失業対策事業は既に終了し、当該事業のための宿泊所としての役割は終了しているにもかかわらず、利用者は依然として同宿泊所を生活の基盤として利用し続けている。さらに、現状においては定住化及び高齢化が進んでいる状況が見られる。

これらの施設の位置づけを明確にするとともに、有効活用について検討されたい。

3 団地別収支計算の実施について（住宅局）

都営住宅全体の収支は、下記の表のとおり、毎年多額のマイナスの収支差額を計上している。このように、都は全体としての収支については把握しているものの、個々の団地別収支計算は行っていない。

今後、都が都営住宅にかかわる収支を改善するためには、個々の団地毎の収支を計算して、個別団地毎の収支改善にかかわる問題点を把握することが望ましい。

したがって、都は都営住宅の収支改善のために、団地別収支計算の実施について検討されたい。

表 都営住宅管理運営の収支（平成7年～11年度決算）（単位：百万円）

	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度
歳入計	94,847	97,367	98,540	93,144	100,327
歳出計	95,829	103,847	108,769	106,731	107,573
収支差額	982	6,480	10,229	13,587	7,246

4 都営住宅の区への移管について（住宅局）

地方自治法の改正により、昭和50年度から特別区も公営住宅の事業主体となりうることになった。これに関連して、平成元年2月の都区協議会により、小規模住宅（百戸程度以下）を特別区に移管する合意が出来ているにもかかわらず、平成12年3月までに移管の終了したものは168団地にすぎず、同月現在で未移管のものは719団地となっている。

移管が進んでいない理由としては以下のような項目が挙げられる。

- (1) かつての都営住宅の大量建設、また都区制度の沿革から公営住宅は都が設置管理するという特別区側の固定観念がなかなか拭いきれないこと。
- (2) 特別区が財政的に逼迫している中、公営住宅の管理等に係る組織、人員の整備を図ることが困難な状況であること。
- (3) 居住者及び近隣への対応等、公営住宅の管理についてのノウハウが不足していることから特別区が受入に消極的になっていること。

上記のような理由があるにしても、都区協議会の協議内容の実施が遅延している。特別区への都営住宅のすみやかな移管の方策について検討されたい。

5 都営住宅家賃の滞納状況について（住宅局）

都営住宅家賃（以下、「家賃」という）の滞納状況をみると、平成12年3月31日現在、滞納者は27,988人、滞納金額は5,763百万円と多額にのぼっている（表1参照）。

法的措置対象者は、6ヶ月以上の滞納者のうち、督促及び呼び出しに応じない者等、一定の要件を満たす者から選定し、即決和解、訴訟提起等を行っている。さらに、都が勝訴判決を得た者と和解条項不履行者に対しては、強制執行を行っている。過去5年間の法的措置の処理状況は、表2のとおりである。

滞納家賃の早期回収とともに、今後このような多額な滞納が発生しないような方策について検討されたい。

表1 都営住宅の家賃の滞納月数別滞納明細（平成12年3月31日現在）

滞納月数	人 数		滞 納 金 額		
	人	構成比(%)	百万円	構成比(%)	
1～5ヶ月分	17,636	63.0	1,210	21.0	
6～12ヶ月分	5,881	21.0	1,726	30.0	
13～24ヶ月分	3,477	12.4	1,983	34.4	
25～36ヶ月分	847	3.0	659	11.5	
37～48ヶ月分	110	0.4	116	2.0	
49～60ヶ月分	28	0.1	52	0.9	
61ヶ月超分	9	0.0	13	0.2	
合 計	27,988	100.0	5,763	100.0	
内 訳	入居者滞納分	24,056	86.0	4,463	77.4
	退去者滞納分	3,932	14.0	1,300	22.6

表2 年度別法的措置処理状況（単位：件）

	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	合計
法的措置選定者	435	548	652	846	1,035	3,516
即決和解	70	68	74	94	101	407
訴訟提起	385	452	510	618	544	2,509
判決	186	230	301	379	266	1,362
和解	194	216	198	215	188	1,011
取り下げ	5	6	7	14	11	43
係属中	0	0	4	10	79	93
完納その他	20	28	68	134	390	640
強制執行	209	198	215	325	199	1,146
自主退去	156	149	145	254	119	823
断行	53	48	70	70	54	295
執行不能	0	1	0	0	1	2
係属中	0	0	0	1	25	26

6 未利用地の利用促進について（多摩都市整備本部）

多摩都市整備本部は、広狭の未利用地（開発事業、整備事業等により取得した土地約 34 万 1 千㎡、188 億円）を点在して所有している。その現在の状況は次のとおりである。

表 未利用地の状況

区 分	個所	面 積 (㎡)	取得時期	取得価額 (千円)
坂浜平尾開発事業 (土地開発基金財産)	51	78,856.80	平成 6 年 3 月～ 平成 9 年 10 月	7,225,229
坂浜平尾開発事業 (その他)	32	67,388.33	平成 4 年 3 月～ 平成 6 年 3 月	5,605,730
事業用代替地	6	3,026.95	平成 2 年 10 月～ 平成 4 年 11 月	1,241,265
街路整備事業用地	3	2,936.09	平成 4 年 7 月～ 平成 7 年 12 月	676,313
秋留台整備事業	22	189,280.17	平成 5 年 4 月～ 平成 8 年 3 月	4,092,669
合 計	114	341,488.39		18,841,206

多摩都市整備本部の見解によると、これらは各種事業のための先行用地として取得したものであり、このように土地が点在していたとしても、事業が行われればまとまった土地として有効活用の方策が広がるが、現在は具体的な開発計画実現の見込みは立っていない。

当該未利用地の一部について視察したところ、土地の現況は雑草が生い茂っており、鉄線の囲いをしているのみで、全く利用されていない状況であった（平成 12 年 9 月 12 日現在）。

この原因としては、バブル経済崩壊に伴い、地価の下落等により開発事業計画が成立しにくい状況となり、開発計画が凍結・延期され、当初のマスタープランの見直しが必要になったこと等があげられる。

また、未利用地に係る維持管理経費（巡回、草刈、維持工事の費用等）として、平成 11 年度で約 1 千万円を要している。

今後、開発計画の見直しを早急に行い事業の方向性を明確にするとともに、事業に利活用できない用地については、売却等を含めた利用促進のための適切な措置を早急に検討されたい。

7 公園の区への移管について（建設局）

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 年 3 月 31 日都区協議会決定）により、小規模（10 ヘクタール未満）な公園については、東京都から特別区に移管することとされている。

昭和 43 年に 23 ケ所及び昭和 46 年に 28 ケ所について特別区への移管が決った公園のうち、下記の 2 ケ所については未だに移管が行われていない。既存建物の撤去、再生計画等の検討を行った上で、早期に移管するよう図られたい。

また、昭和 46 年 1 月に杉並区に移管決定した都市計画公園用地（2,925.84 ㎡）には、全公園用地にわたって現住家屋が存在しているため、公園としての形態がない状況が続いている。今後の取り扱い方針について検討されたい。

表 長期未移管公園

公園名	移管先	移管決定年月日	面積（㎡）	未移管の理由
桐ヶ丘中央公園	北区	S43.3.30	11,802.82	都営住宅の再生計画あり
椎名町公園	豊島区	S46.1.20	5,125.12	現住家屋があるため

8 代替地の保有基準について（建設局）

代替地とは、公共事業の施工に伴い、移転先地の必要なものに提供するため取得した土地をいう（公共事業の施行に伴う代替地の売払に関する規則第1条）。

未利用地調査によると建設局では、代替地として約6万2千㎡の用地を有している。このうち約1万6千㎡は、代替地候補としての用を終了したものの判断から、平成12年度に財務局に引継がれる予定である。

しかし、「利用計画有り」とされている残りの約4万6千㎡（内訳は下記のとおり）の中にも、実際の使用に対応する公共事業との関係が十分に明確にされないまま保有しているものがあり、代替地としての保有基準について、より一層の明確化を図られたい。

表 建設局未利用地一覧表（財務局移管予定分を除く）

区市名	筆数	公簿地積(㎡)	実測地積(㎡)	現在価格(千円)
新宿区	15	1,152.79	1,204.51	681,066
墨田区	1	65.38	65.38	22,104
江東区	13	2,132.15	2,022.03	593,312
品川区	2	3,105.93	3,105.93	866,066
大田区	2	320.21	295.42	217,235
世田谷区	10	3,611.94	3,612.67	1,395,521
杉並区	20	3,335.67	3,340.68	1,969,912
荒川区	1	545.30	545.30	154,558
板橋区	5	433.68	435.28	304,706
練馬区	45	8,798.01	8,564.37	4,075,306
足立区	4	1,114.76	1,114.76	210,688
葛飾区	13	2,154.78	2,154.81	972,450
江戸川区	11	3,303.19	3,279.65	1,313,440
清瀬市	2	211.43	211.43	102,926
三鷹市	9	1,208.69	2,552.49	1,062,667
府中市	26	2,552.84	2,396.56	481,902
昭島市	1	817.00	817.76	235,904
調布市	12	1,805.68	1,475.57	605,704
町田市	5	877.02	686.30	140,994
小金井市	14	1,440.84	1,443.42	517,084
小平市	8	1,239.15	1,239.15	382,858
日野市	19	4,974.42	3,686.69	1,356,721
田無市	2	243.63	243.63	114,536
稲城市	9	1,690.63	1,693.06	620,511
合 計	249	47,135.12	46,186.85	18,398,171