

# 那 霸 市 公 報

号外第662号

毎月2回 1,15日発行

発 行 所

那覇市泉崎1丁目1番1号

那覇市総務部総務課

## 目 次

### 監 査 委 員 公 表

平成16年度行政監査の結果に対する措置について(公表)…………… 1223

### 監 査 委 員 公 表

那 監 公 表 第 5 号

平成18年1月20日

那覇市監査委員	長嶺	紀雄
同	宮里	善博
同	山川	典二
同	玉城	彰

平成16年度行政監査の結果に対する措置について(公表)

普通財産(土地)の管理及び貸付け等に関する業務(企業会計は除く)について、平成16年度の行政監査を実施したが、市長からその結果に基づき、又は当該監査の結果を参考として措置を講じた旨の通知があったので、地方自治法第199条第12項の規定に基づき、次のとおり公表する。

## 平成 1 6 年度行政監査の結果に対する措置について

### 1 普通財産(土地)の管理について

普通財産である土地は、常に良好な状態で管理するとともに、それぞれの目的に応じて最も効率的に運用し、那覇市にとって最も経済的な方法で処分しなければならない。今回、その監査を行った結果、監査対象の総面積 341,213.90 ㎡(1,453 筆)のうち、67.5%にあたる 230,486.33 ㎡(760 筆、対筆数 52.3%)が貸付けられており、有効活用を図っている。平成 15 年度は自主財源の確保を図るべく、有償貸付で土地貸付収入を 2 億 1,379 万 9,227 円確保する等、努力しているところである。

しかし、普通財産(土地)の管理について 46 種類の不適切な事務処理があり、普通財産(土地)の事務の執行管理の信頼性が損なわれている状況にあった。監査や現地調査等により監査を行った結果として、不適切な事務処理に対する主な事項は次のとおりである。

#### (指摘事項)

貸付契約期間中にも関わらず契約書が保管されていなかったり、土地の取得、所管換え等の決裁文書がなかったり(寄宮 3 丁目 1 番 1 の真和志小学校用地等)していることは、事務事業の目的が完結していないことや永年保存対象である財産に関する重要文書の紛失の件数などが多数見られたことは誠に異常な事態であり、今後は法令を遵守していただきたい。

#### 【措置状況】

貸付中であるにも関わらず契約書等が存在しない事案については、現在、関係者に連絡をとり遡及適用も含めて対応しております。又、過去の決裁文書等の紛失については、当然のことながら今後そのような事態が生じないように法令を遵守していきます。

#### (指摘事項)

那覇市公有財産規則第 40 条の 2 で貸付期間の更新が定められているので、民法第 617 条の黙示の更新の規定以前に那覇市の同規則を遵守しなければならず、貸付期間の更新をしなければならない。賃料の変更がある場合も変更契約していただきたい。

#### 【措置状況】

那覇市公有財産規則と賃貸借に関する私法上の関係については、今後整理していきたいと考えております。尚、現在、賃料変更があった際には変更契約にて対応しております。

#### (指摘事項)

公有財産台帳(以下「財産台帳」という)の備考欄に記入ミス(奥武山町 44 番等、奥武山運動公園)が多数あるので、財産台帳を整備すること。また、必要によっては隣接地を合筆して管理が容易になるよう整備していただきたい。

**【措置状況】**

備考欄のミス、貸付地と登記簿上の地積の整理、及び地目の整理を含めた公有財産台帳の整備については現在漸次行っているところであります。また、隣接した市有地を合筆しての管理については、費用対効果を含め検討していきたいと考えます。

**(指摘事項)**

貸付が財産台帳上と登記簿の地積が異なるものがある(港町1丁目1番2、港町1丁目100番1の県漁協組合、寄宮3丁目1番1の学校用地等) 財産台帳の整備をしていただきたい。

**【措置状況】**

地積の異なるものについて財産台帳の整備を漸次行っているところであります。

**(指摘事項)**

財産台帳の地目が市民農園を墓地(首里鳥堀町4丁目137番1) 原野をその他(首里鳥堀町4丁目107番1) 雑種地を公衆用道路(久米4丁目100番2)との記載がなされているが、現況にあった地目に変更していただきたい。

**【措置状況】**

現況にあった地目へ財産台帳の整備を漸次行っているところであります。

**(指摘事項)**

他部からの所管換え土地が分筆されてなく、有償貸付分の貸付期間の不明示、無償貸付分の契約がなされていない(港町3丁目1番1、港町3丁目200番4の那覇沿岸漁協貸付地等) 管理状態を是正していただきたい。

**【措置状況】**

土地の分筆については必要性、及び費用対効果を勘案し検討する課題だと認識しております。有償貸付分の貸付期間の不明示については、当面の間と規定していることについて、諸般の事情を考慮し対応していきます。又、無償貸付分の未契約については、適切な対応を行ってまいります。

**(指摘事項)**

土地貸付料の高額滞納者(前島2丁目3番3等)への対応が不十分なものがあるので、状況を的確に判断し、納付が不可能な場合には立退きや売却等を検討していただきたい。

以上のとおり、(財産の貸付料などの)現金が細心の注意を払い厳重に取り扱われている一方で、一旦、土地等の財産に変わったあとはその長期保有の状況から財産の管理に対する意識がかなり希薄であり、普通財産(土地)の管理が不適切な状況となっている。

今や、地方公共団体の財政逼迫の時代において法令遵守の基本原則を怠り、市民共有の財産を適正に管理できていない状況は、非常に憂慮すべき状況にあると言わざるを得ない。

**【措置状況】**

賃借料の滞納問題については、事務取扱要領の改訂を含め、より効果的な対応について検討を行っていきます。

以上のとおり、普通財産（土地）の管理に関する本監査における指摘事項を真摯に受け止め、本市の厳しい財政事情等をふまえ、普通財産（土地）の適切な管理に取り組んでいきます。

**2 普通財産（土地）の有効活用について**

平成 16 年 10 月 31 日現在の普通財産（土地）は、1,453 筆、総面積 341,213.90 m<sup>2</sup>を保有している。この内、用途区分で貸付地（有償、無償）として活用している土地は 760 筆で 230,486.33 m<sup>2</sup>であるが、管理地で利・活用が未定のものが更地で 67 筆、21,385.63 m<sup>2</sup>、残地・遊休地（処分可）で 7 筆、374.29 m<sup>2</sup>、市道潰れ地で 66 筆、5,102.38 m<sup>2</sup>など合計 183 筆、29,125.88 m<sup>2</sup>もある。これらの未利用地には、面積狭小や不整形等の理由により客観的にも公的な利・活用が困難な土地もあるが、例えば、土地の所在、形状等から、隣接する地権者への払い下げが妥当と判断された土地については、当該地権者との交渉を重ね、処分する等の積極的な努力をしなければならない。主な事項は次のとおりである。

**（指摘事項）**

道路潰れ地や残地・遊休地の中には、道路にしたほうが良い土地（字真地 267 番 9）は所管換えをして行政財産にするなど、土地の有効活用をしていただきたい。

**【措置状況】**

普通財産（土地）は市民全体の財産であり、その適切な管理はもとより売却等効果的な活用は管財課の重要な業務であると認識しております。

具体的な売却処分としましては、普通財産である市有地（土地）について建物所有目的である賃借人が存在する場合（底地）には、当該賃借人等と交渉し売却処分に努め、そのような賃借人等の存在しない土地（更地）については、ご指摘のとおり隣接の地権者等と交渉し売却処分を行ってまいります。

又、処分可能な更地で隣接地権者等との交渉が進展しない場合等については、今後公売処分手続きの活用等を含めて対応していきたいと考えております。

道路潰れ地等の有効活用については、所管替えの問題を含め道路管理課等の関係部課と協議していきたいと考えております。

**（指摘事項）**

未利用地となっている更地、残地・遊休地（処分可）、国道・県道・市道潰れ地、私道等が合計 183 筆、29,125.88 m<sup>2</sup>もある。これら遊休地は処分できるものと有効活用できるものを選別し、全庁的に情報の共有化を図って知恵を出し合いながら、緑地や埋蔵文化財の保有施設用地として使用するなり、又は付近住民や民間業者との情報交換や知識の活用を図るよう検討していただきたい。

これら普通財産は、市民の付託により取得した共有の貴重な財産であり、常に良好な状態において管理することはもとよりその運用においては、有償貸付、売却など効果的にこれらを活用することが求められている。従って、普通財産の土

地の効率的、効果的な活用に一層の努力を傾注するとともに、今後とも、貴重な「市民の財産」を念頭に、その管理に万全を期すよう特に配慮を望むものである。

#### 【措置状況】

未利用地状態である遊休地について、更地等の処分可能な土地については積極的に売却処分等を検討していきます。残地や道路潰れ地等については、管理、及び有効活用の観点より道路管理課や花とみどり課等の関係部課と所管替えを含め協議し、その過程において必要な付近住民等の意見等を反映していくべきものと考えております。

### 3 不法占拠について

行政財産に対して権利侵害があった場合、法律に基づく原状回復命令や行政代執行による強制的な原状回復が可能である。これに対し、普通財産は地方自治法以外に民法、借地借家法の適用下で管理及び処分されるものであり、普通財産に対する権利が侵害された場合には、行政代執行のような強制的な法的対抗処置がないことから、那覇市は常に普通財産の実態把握と保全に努め、権利の侵害を事前に防止することが必要である。しかし、財産台帳によると不法占拠と記載があるものが 18 筆あった。現地の財産を適正に管理するには、境界標を設置し、隣接者との境界を明らかにして一私人の不当使用を排除すべく適切な管理を実施する必要がある。主な事項は次のとおりである。

#### (指摘事項)

隣接地の建物が本市の土地(松尾2丁目15番)に食い込んでいたり、隣接の市有地の賃借人が賃借契約もなく庭として作物を栽培している(首里大中町26番)事実があるので、当該人と早急に交渉していただきたい。

#### 【措置状況】

普通財産(土地)に対する権利侵害・不法占拠については、有効かつ適切な対応をとる必要があるものと認識しております。ご指摘の財産台帳に不法占拠と記載されている事例においては、現況は不法占拠でない場合があり、ご指摘を受け、その点については台帳整理を行ってまいります。又、現地調査により現況も実質不法占拠と捉えられる場合については、これまでの経緯等を含め必要な調査を行い、相手側の故意・過失の有無等を含め、事例に即し適切に対応していきたいと考えます。

隣接地の建物が市有地に食い込んでいる問題については、経緯等を含め実態調査をすすめている段階であります。又、隣接市有地賃借人が別の市有地を利用している問題については、当該賃借人と交渉し解決してまいります。

#### (指摘事項)

その他にも普通財産の土地を無断で使用されている不法占拠が覗える事例がかなり見受けられた。管理されずに長期間放置された場合には公共用財産についても黙示的な公用廃止として取得時効が成立する判例があるので、これらについては早急に現状調査を行って適切な対応を執っていただきたい。

**【措置状況】**

現状調査の必要性については、ご指摘にて懸念される問題を含め重要なことと認識しており、今後適切に対応していきたいと考えております。

**（指摘事項）**

公園整備計画のある史跡（弁ヶ嶽）の中に契約期限切れ土地（首里鳥堀町5丁目62番）があり、不法占拠の状態となっているので、明渡請求等を早急に行っていたきたい。

このように、那覇市が一般私人と同じ立場で保有する普通財産に対して適切な管理を怠った場合には、利益損失のみならず取得時効などに繋がることも予想しなければならないので、計画的に実態調査を行い、適正な管理に努めていただきたい。

**【措置状況】**

公園整備計画のある市有地に関する問題については、本市有地に係る公園整備計画の具体性を含め、その管理のあり方、及び現状への対応について公園担当部課と協議を行っているところであります。

**4 管財課の事務決裁について****（指摘事項）**

普通財産の管理及び貸付等に関する事務のなかで、貸付（又は所管換え）の意思決定に係る文書の保存年限が5年と解釈され、契約締結後を保存年限の始期ととらえて、5年経過した場合、貸付中にもかかわらず、当該決裁文書が保存されてないのが見受けられた。

文書保存始期は文書（契約書）作成時ではなく、文書の目的を達したとき（契約期間終了後）より始まるので、改善すべきである。

**【措置状況】**

現在、ご指摘のとおり対応しております。

**5 まとめ****（指摘事項）**

普通財産は、直接特定の行政目的に使用されるものではなく、那覇市が一般私人と同じ立場で保有し、その管理処分から生じた収益をもって那覇市の財源に充てたり、行政財産へ変更して行政上の有効活用を図ることを目的とする財産である。市民の貴重な財産である普通財産のうち重要な部分を占めるのは土地であることから、普通財産である土地に関する事務の執行が法令、条例等に準拠して実施され、本来の目的である有効な資産活用を図るべく最も効率的に運用し、那覇市にとって最も経済的な方法で処分しなければならない。

土地が普通財産として適正な管理がなされているか、有効な資産活用が行われているか等については、厳しい行財政の下、最小の経費で最大の効果を挙げるという行政目的達成の視点からも重要な要素であるが、膨大な筆数の土地を管理するには多くの労力と時間を要するものである。従って、上記1～3の普通財産（土

地)の管理、有効活用、不法占拠について、作業量が膨大になるものについては、年次計画を立てて予算化するなど、万全な体制で早急に整備するよう強く望むものである。

**【措置状況】**

普通財産(土地)の管理、及び処分を含んだ運用について、上記「まとめ」にてご指摘されている趣旨を共有するものであり、その趣旨に即した適切な業務を遂行していく所存であります。又、懸案解決のためには、ご指摘のとおり膨大な事務量が想定され現状では対応困難と判断され、総務部としても年次的計画をもとにした予算化、及び人員配置を含めた体制強化を検討しなければならないものと強く認識しているものであります。