

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
34	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の管理に関する全般的検討</p> <p>(1) 取得手続</p> <p>① 議会議決要件</p> <p>現在市では、予定価格2,000万円以上の不動産もしくは動産の買入れ（土地については、1件5,000㎡以上のものに限る）については、議会の議決を必要とされている（議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例第3条）。</p> <p>この条例の趣旨は、一定規模以上のもについては議会の議決を必要として、市の財政への影響等を考慮し慎重を期するためである。</p> <p>地方自治法第96条第1項第8号に規定する政令で定める基準は、別表第4によるが、この基準は、条例で同表の種類を増加し、または同表に掲げる金額を下回る条件を定めることはできない（地方自治法施行令第121条の2）。</p> <p>しかし、条例の趣旨からすれば、土地について1件5,000㎡以上のものに限る必要はなく、また予定価格も、市の厳しい財政状況からすれば、2,000万円以上の不動産の買入れに限定すべきではない。</p> <p>土地の取得に当たっては、土地取得後も、事業を実施する場合は建物建設費、建物管理費、建物修繕費等の多額の資金が必要となり、事業を実施しない場合は地価の下落による売却損や様々な管理費等が発生するため、数年先の市の財政状況、事業実施可能性、事業の費用対効果等を慎重に見極める必要があり、安易な土地の取得は許されない。</p> <p>したがって、後述の市全体のアセットマネジメントを統括するような部署に関連した、政策調整のために利用される外部有識者会議及び庁内連絡会議等において、上記の金額を下回る条件で決議事項にすべきである。</p>	資産経営課	措置しない (見解の相違)	<p>平成26年4月に財務部内にFM推進課（平成29年4月に資産経営課へ名称変更。）を設置し、その資産経営課において、健全な行財政運営及び経営・総合的な公有財産の管理・活用のため「奈良市資産経営推進会議」が平成28年4月より発足しましたが、この組織において、不動産の取得を決議事項の対象としておりません。</p> <p>不動産もしくは動産の取得については、各課で十分に精査し、関係機関と十分調整した上で方針決定起案を取っています。よって、措置しません。</p>	平成29年9月30日現在
35	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の管理に関する全般的検討</p> <p>(1) 取得手続</p> <p>② 事業計画</p> <p>今回個別検討の対象としている事業予定地の一部について、事業計画の頓挫等を理由として、未利用のままになっている行政財産があった。</p> <p>事業計画には事業計画策定時の政策や景気の動向等が大きく影響するので、長期間に及ぶ事業計画の場合には、事業開始当初に取得した土地が未利用になる可能性は否定できない。</p> <p>定期的に各事業計画の実行可能性等が低下していないか検証し、実行可能性が低下している事業計画がある場合には、当該事業予定地について、他の目的に転用ができないか等を検討すべきである。後述の市全体のアセットマネジメントを統括するような部署に関連した、政策調整のために利用される外部有識者会議及び庁内連絡会議等において、実施されたい。なお、当該検討に当たっては、適化法等に、十分配慮されたい。</p>	資産経営課	措置済	<p>平成26年4月に財務部内にFM推進課（平成29年4月に資産経営課へ名称変更。）を設置し、その資産経営課において、健全な行財政運営及び経営・総合的な公有財産の管理・活用のため「奈良市資産経営推進会議」が平成28年4月より発足しました。この組織において、全庁的に未利用財産の利活用及び処分について検討しております。</p>	平成29年3月31日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
37	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の管理に関する全般的検討</p> <p>(3) 貸付手続</p> <p>①台帳整備</p> <p>市では、現在、行政財産使用許可台帳及び普通財産貸付台帳が整備されていない。これらの台帳を整備する趣旨は、使用許可（貸付）面積、使用料（貸付料）、減免の状況等の情報を管理するとともに、行政財産の使用許可状況や普通財産の貸付状況をすべての職員が即座に把握できるようにするためである。</p> <p>まず、後述のアセットマネジメントを統括する部署等が中心となって、統一的な形式を作成されたい。また、台帳を整備するだけでなく、継続的に記載誤りや減免割合の判断誤り等がないか検証されたい。</p>	資産経営課	措置済	<p>平成28年4月から新システムにおいて、公有財産台帳を整備しています。システムの入力については各課で入力する方式になり、入力方法についてはマニュアルを作成しました。また、システム入力後に仮登録を各課で行いますが、その時点で各課で再度チェックしてもらい、その後資産経営課で本登録をする際に再度チェックすることにより、二重のチェックをするようにしています。</p>	平成29年3月31日現在
45	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の管理に関する全般的検討</p> <p>(4) 修繕手続</p> <p>①長期修繕計画</p> <p>建物は通常、定期的な修繕を行い、資産の耐用年数を可能な限り延長するほうが新たに建物を建設するよりもコストがかからないと考えられる。しかし、現在市では、厳しい財政状況を反映して、単年度の予算折衝で日常的に必要な修繕費も縮減されているなか、長期の修繕計画の策定までは手が回らない状況にある。</p> <p>今後は、後述の市全体のアセットマネジメントを統括するような部署で、建物の修繕に関する情報を一元化し、全庁的に要修繕建物の判断を行ったうえで財源の手当ても含めた長期の修繕計画を策定されたい。</p>	資産経営課	措置しない (見解の相違)	<p>長期修繕計画を含む個別施設計画策定につきましては、各関係省庁から施設所管課へ策定するよう通知されているところであり、関係する施設所管課につきましては、令和2年度を目途に個別施設計画を策定するよう取り組んでいるところです。そのため、市全体のアセットマネジメントを統括する部署では長期の修繕計画の策定は行いません。</p>	令和元年9月1日現在
47	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の管理に関する全般的検討</p> <p>(4) 修繕手続</p> <p>②耐震補強</p> <p>現在市では、耐震工事をするかしないかの判断は基本的には建築物の所管課に委ねられている。そのため、耐震工事の実施が所管課の予算要求の成否に依存する可能性がある。</p> <p>全庁的に対応する必要がある建築物の耐震補強は、所管課の予算に左右されるべきではなく、後述の市全体のアセットマネジメントを統括するような部署が中心となって、所管課における耐震計画を取りまとめて、市全体としての具体的な実施計画を策定し、当該計画に基づき診断、設計、工事を実施することが望ましい。今後全庁的な実施計画の策定を検討されたい。</p>	資産経営課	措置しない (見解の相違)	<p>令和2年度末までに95%の耐震化の実施を目標とした耐震改修促進計画を改定し、所管課が耐震化を進めている状況であり、平成30年度末時点で耐震化率は97.1%に達しました。</p> <p>また、本庁舎を除く残りの未耐震施設は、廃校や今後も利活用予定の無い施設であり、本庁舎についても令和元年度から耐震補強工事を行っており、今後全庁的な実施計画の策定を行う必要はなくなりました。</p>	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
47	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果 2. 公有財産の管理に関する全般的検討 (4) 修繕手続 ②耐震補強 上記表の耐震未対応の建築物196棟（学校施設を除く特定建築物14棟、学校園182棟）のうち、約5割が未診断である。未診断とは、簡易診断である一次診断は終了しているものの、外部業者による本格的な診断である二次診断が未了の状態である。仮に一次診断でIs値が低く算定されても、二次診断で詳細に調査した結果、耐震性を有している場合もあるとのことである。 現在は、所管課で予算措置されて初めて二次診断が実施される。しかし、「平成27年度までに耐震化率90%」という目標のもとで、市全体として今後耐震工事を実施すべき建築物がどれだけあるかを把握するためには、まず対象建築物すべての二次診断を実施すべきである。耐震性を有している場合には、新耐震施設、補強済施設と同じく対応済みとなり、算定される耐震化率も変わってくる。 当該診断結果を市全体の実施計画に反映させたい。目標達成に向けて現実的な計画を策定されたい。</p>	資産経営課	措置済	<p>二次診断の実施につきましては、解体予定の施設を除き平成29年度末時点で全て完了致しました。また、耐震化につきましては、平成29年度末時点で耐震化率96.7%となり、目標達成致しました。</p>	平成30年3月31日現在
48	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果 2. 公有財産の管理に関する全般的検討 (6) 寄附手続 利用計画が策定していないまま寄附を受けたことにより、当初から未利用となっている土地が存在した。安易に寄附を受ければ固定資産税の収入の減少にもつながるため、利用計画が相当程度ある場合にのみ寄附を受け入れるべきであった。市も、このような認識を持っており、現在では、公有財産を寄附により取得する場合、利用目的が相当程度なければ、寄附の申し出を受けた各課の判断で寄附の申し出を断っている（なお、利用目的が相当程度ある場合は、奈良市公有財産規則第8条に則って、市長決裁を受けた後に取得している。）。よって、一定以上の内部統制が機能しており、安易な寄附の受け入れは防止されている。 ただし、寄附の申し出を受けた課以外の課で利用目的がある可能性もあること、土地を寄附により取得する場合、通常であれば事業を行うために建物等を建設するが、当該建物等の建設費が予算措置できるかは財政課の判断が必要であること等も考慮すると、市の何らかの上位会議での決議事項にすべきである。</p>	資産経営課	措置しない (見解の相違)	<p>健全な行財政運営及び経営・総合的な公有財産の管理・活用のため「奈良市資産経営推進会議」が平成28年4月より発足しましたが、この組織において、寄附の受け入れを決議事項の対象としておりません。 土地の寄附の受け入れについては、行政目的のある大安寺の文化財保護地区や都市計画道路の対象地は寄附を受け入れるが、行政目的のないものについては寄附を受け付けない方向で対応しています。</p>	平成29年9月30日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
51	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の管理に関する全般的検討</p> <p>(7) 底地賃借</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃借時の判断根拠を文書化し、保存すべきである。</li> <li>・賃借開始時の意思決定の過程、論拠等を記載した文書を当該賃借が継続する限り保管する必要がある。そして、毎年一定額の賃料を支払い続けてまで当該事業を実施する必要があるかを継続的に検証すべきである。</li> </ul>	<p>保育総務課 資産経営課 (教育総務課)</p>	<p>措置済</p>	<p>過去からの契約については、遡って意思決定の過程を調査することは非常に難しいため、当該報告内容を踏まえ、新規契約に当たっては過程、論拠等を記載した文書の保存を行います。</p> <p>平成31年4月締結の新規の借地契約である、借地借家法第23条第1項の事業用定期借地権設定契約による、学園南こども園用地の借地に当たりましては、公正証書を作成するとともにその経緯を記載した決裁文書を簿冊に綴じ、契約期間内保存し引き継いでいます。</p> <p>また、今後も引き続き施設の適正な配置に当たってはその立地や地域ニーズと併せて借地料についても考慮し、園ごとの決算状況を基にした総事業費により事業の費用対効果等を検証しながら幼保再編を進めてまいります。</p>	<p>令和元年9月1日現在</p>
51	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の管理に関する全般的検討</p> <p>(7) 底地賃借</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の存続の要否について全庁的に議論すべきである。</li> <li>・現在底地を賃借している施設については、存続の要否について全庁的に協議し、不要と判断した場合には、賃貸借契約を解除して当該施設を廃止する、必要と判断した場合には、誠意をもって買取交渉、賃料減額交渉を継続すべきである。</li> </ul>	<p>資産経営課 保育総務課 (教育総務課)</p>	<p>措置しない (見解の相違)</p>	<p>個々の案件により、状況や条件等が異なるため、統一的なルールを設けることは不可能です。賃借に関する予算措置は各所管課で行い予算査定されており、また賃借の要否、契約条件の妥当性も各所管課で判断しています。また、各所管課において不要と判断した場合には賃貸借契約を解除して当該施設を廃止し、必要と判断した場合には買取交渉及び賃料減額交渉をしています。</p>	<p>令和元年9月1日現在</p>
51	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の管理に関する全般的検討</p> <p>(7) 底地賃借</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の統廃合に際して、底地を賃借している事実を考慮要因に含めるべきである。</li> <li>・学校園については、現在統廃合の議論が進んでいるが、前述の学校園については底地を賃借しているため、他の学校園と比較して賃料というコストが別途発生しているという事実を考慮に入れたうえで統廃合を議論すべきである。</li> </ul>	<p>子ども政策課 (教育政策課) (教育施設課)</p>	<p>措置済</p>	<p>東市幼稚園と高円保育園の再編に向け、園児数、人口、施設の状況、市民ニーズ、底地の状況を考慮要因に含め検討を行った結果、高円保育園舎を活用園舎とし、底地を賃借している東市幼稚園は閉園することとしました。この2園を再編し、平成29年4月に市立こども園へ移行することを、平成27年3月に「奈良市幼保再編実施計画の再編優先エリア実施方針について」において公表し、平成28年度は移行に向けた施設の改修設計と工事の予算措置を行っております。今後も、市立こども園の設置においては底地の状況を加味し、検討作業を進めていきます。</p>	<p>平成29年3月31日現在</p>
51	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の管理に関する全般的検討</p> <p>(7) 底地賃借</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃借に関する要領等を定めるべきである。</li> <li>・賃借に関する要領等を制定し、賃借の要否、賃借料及び契約期間等の契約条件の妥当性を判断するためのルールを定めるべきである。</li> </ul>	<p>資産経営課</p>	<p>措置しない (見解の相違)</p>	<p>個々の案件により、状況や条件等が異なるため、統一的なルールを設けることは不可能です。賃借に関する予算措置は各所管課で行い予算査定されており、また賃借の要否、契約条件の妥当性も各所管課で判断しています。また、各所管課において不要と判断した場合には賃貸借契約を解除して当該施設を廃止し、必要と判断した場合には買取交渉及び賃料減額交渉をしています。</p>	<p>令和元年9月1日現在</p>

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
55	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>①共同作業所・共同農機具保管庫</p> <p>現状では、土地使用料を徴収しないことと、市が負担すべき土地の維持管理コストが不要であることが市民全体からみた公平性を確保できているかが不明である。他に同様に小規模農業を営む市民や納税者の観点から、使用料を徴収しないことについて公平性が確保されているのかを検討し、公平性に欠けるのであれば、地価等を参考にした適正な使用料を徴収するようには正すべきである。</p>	農林課	措置済	共同作業所用地及び共同農機具保管庫用地においては、固定資産税評価額を参考にその使用料の算定を行い、平成25年度にはそれぞれの施設において、使用料の徴収を開始しました。	平成27年9月30日現在
56	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>②船橋通り商店街共同施設</p> <p>そもそも、商店街利用客のための駐車場は、商店街協同組合または商店主が設置すべきものである。にもかかわらず、市がわざわざ駐車場用地を取得して、使用料を減免したうえで使用許可を与えるという行為は、駅の廃止に伴う商店街の衰退に歯止めをかけるという個別事情を差し引いたとしても不合理である。商業活動を行う市民の一部のみこのような措置を行うことは、市民全体からみた公平性に欠けるおそれがある。</p> <p>商店街協同組合は、商店街組合員個店またはコミュニティホール利用者から駐車場料金を徴収しているのだから、収入に見合った負担を求め、減免なしで使用料を徴収すべきである。</p>	産業政策課	措置済	賃料については、平成29年度までは減額していましたが、平成30年度から全額徴収しています。	令和元年9月1日現在
59	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>④駐車場用地</p> <p>基本方針にもあるように、駐車場は、用地（行政財産）の貸付を有償にする方針で地元自治会と協議を進めることが妥当であると考え、有償化においては、債権管理、個別に契約することによる業務コストの増加等の問題もあるので、これらの問題にも配慮しつつ有償化に取り組むべきである。</p>	人権政策課	措置済	9月議会に奈良市自動車駐車場条例の一部改正について提案し、平成30年度から地元自治会と指定管理のうえ、利用料金の一部を納入してもらう予定です。	平成29年9月30日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
62	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑥老人デイサービスセンター</p> <p>当該建物は、全額国庫補助金等の支給対象である。「いわゆる「公設民営」等の取扱いについて」（厚生省老人保健福祉局 平成11年7月27日）によると、「地方公共団体が有償で社会福祉法人等に特別養護老人ホーム等を貸与したり譲渡したりする場合には、その時点で国庫補助金等の返還が発生」するため、建物を無償で貸付けることについては、合理性が認められる。</p> <p>一方、土地に関しては、社会福祉法人に対する貸付について、「社会福祉法人の認可について」（厚生省大臣官房障害保健福祉部長他 最終改正平成20年3月31日）において、「法人は、社会福祉事業を行うために直接必要なすべての物件について所有権を有していること、または国若しくは地方公共団体から貸与若しくは使用許可を受けていること」と記載されており、必ずしも無償であることを求められていない。</p> <p>そもそも、無償貸付とは、貸付先が実施する事業がそもそも貸付料を取るべき性質のものではないということを意味している。本来徴収すべき貸付料を個々の実情に応じて減額する減免とは性質が異なる。</p> <p>他の社会福祉施設を運営する社会福祉法人については有償で貸付けている土地もあり、高齢者に対する福祉サービスの充実に資するためという理由だけで無償にするのではなく、他の貸付先との整合性の見地からも土地を有償で貸付けるべきである。そのうえで、個々の実情に応じて減免の要否、減免率の設定等を検討する必要がある。</p> <p>さらに、当該土地建物貸付の契約期間が20年となっている。市民の福祉のために長期に継続して事業運営を行ってもらう必要性から契約期間を長期にしたとのことである。しかし、時勢の変化に合わせて柔軟に見直すことができるように、契約期間をより短い期間とするか、契約期間を長期にするとともに貸付料については別途覚書で対応することにより適宜に更新できるようにすべきである。</p>	介護福祉課	措置済	<p>建物については、平成29年3月6日付で建物を貸付先法人に売却しました。</p> <p>土地については、平成31年3月末に無償貸付契約が終了していますので、有償で貸付けを行うことになりました。</p>	令和元年9月1日現在
64	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑦大宮児童館複合施設内デイサービスセンター</p> <p>無償貸付とは、貸付先が実施する事業がそもそも貸付料を取るべき性質のものではないということを意味している。本来徴収すべき貸付料を個々の実情に応じて減額する減免とは性質が異なる。</p> <p>土地については無償で貸付けることを特に要請されていないため、他の貸付先との整合性の見地からも有償にした上で、減免の要否、減免率の設定を検討すべきである。</p>	介護福祉課	措置しない (措置対象の 不存在)	<p>行政財産使用料の徴収について法人と協議しましたが、法人が撤退を決定しました。平成28年9月30日付で明け渡し完了し、現在は使用していない状態です。今後の活用については全庁で検討して行きます。</p>	平成29年3月31日現在
65	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑧特別養護老人ホーム</p> <p>無償貸付とは、貸付先が実施する事業がそもそも貸付料を取るべき性質のものではないということを意味している。本来徴収すべき貸付料を個々の実情に応じて減額する減免とは性質が異なる。</p> <p>土地については無償で貸付けることを特に要請されていないため、他の貸付先との整合性の見地からも有償にした上で、減免の要否、減免率の設定を検討すべきである。</p>	介護福祉課	措置済	<p>平成31年3月末で無償貸付契約期間が終了していますので、有償で貸付けを行うことになりました。</p>	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
74	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>⑫ (元) 老人ホーム建設事業用地</p> <p>市は、法律で減免が認められていることを無償貸付の理由としている。しかし、無償貸付とは、貸付先が実施する事業がそもそも貸付料を取るべき性質のものではないということの意味している。本来徴収すべき貸付料を個々の実情に応じて減額する減免とは性質が異なるため、法律で減免が認められていることを無償貸付の理由とするのは相当ではない。</p> <p>また、市はこれまで15年間無償で貸付けてきたため、今後も無償貸付を行うことが妥当と判断しているが、市の財政状態が悪化している現在のほうがむしろ有償にすべきと考えられるため、当該理由にも合理性はない。</p> <p>以上より、最初から無償の貸付契約を締結するのではなく、有償の貸付契約を締結すべきである。そのうえで事業の性質等により減免の要否、適切な減免率の設定を検討する必要がある。</p> <p>また、当該契約は貸付期間が5年と長期である。「奈良市公有財産規則」では、普通財産の貸付期間が建物所有目的の土地の場合は30年、それ以外の土地は10年を超えることができないとされているだけで、貸付期間を短くすることについては特に制限はない。そのため、社会経済情勢が変化した場合に適時に対応できるように、契約期間をより短期にするか、貸付料については別途覚書により一年ごとの更新とすべきである。</p>	保護第一課 障がい福祉課	措置済	平成28年度より、貸付期間を5年とし、また貸付料についても毎年度ごとの更新としました。	平成29年3月31日現在
79	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>⑬ (財) 奈良市学校給食会事務所の敷地及び建物</p> <p>もともと放置されていた土地建物を有効利用しようとした姿勢は評価できる。しかし、給食材料の調達を主業務としている市給食会に対して、公共性が高い団体として減免50%とすることは合理性に欠けるため、減免なしで使用料を徴収すべきである。</p> <p>仮に市の施策として市給食会の運営を補助するために何らかの支援が必要と考えるのであれば、透明性を確保するために使用料の減免ではなく、補助金の増額により対応すべきと思路する。</p> <p>減免、特に更新の場合は、部長専決で決裁されるため、市給食会がどれだけ使用料を減免されているかを把握することは困難である。これに対し、補助金の場合は各課で予算計上し、議会での承認後支給されるため、第三者による牽制がかりやすい。透明性を確保するために補助金で対応されたい。</p> <p>さらに、市給食会は給食材料の調達が主業務のため、当該場所に事務所を構える必然性はない。また、常勤の役職員は計6名であり、事務所にそれほど大きなスペースも必要でない。</p> <p>当該土地建物は、最寄り駅から徒歩数分と立地がよく、土地の形状も良いことから、売却も可能と考えられる。市給食会が他に事務所を移転して土地建物を売却する場合と、当該場所に事務所を構え続ける場合について、効率性、経済性の観点から比較衡量し、事務所移転、売却も視野に入れて市として最善の方法を選択されたい。</p>	観光戦略課	措置済	(財) 奈良市学校給食会事務所等については、平成27年11月から市で倉庫として、公用に使用しているため、用途廃止する必要はなくなりました。現在は、奈良市子ども会育成連絡協議会及びボーイスカウトわかくさ地区協議会に、行政財産使用料を徴収した上で一部を使用させています。	令和3年4月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
84	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>⑱ 奈良市庁舎</p> <p>減免は本来徴収すべき使用料を減額する措置であるため、その要否は厳格に判断する必要があり、本来的には、対象となる団体の活動が市民にとって必要かどうか、公共性・公益性があるかどうかで判断すべきである。</p> <p>この点、両組合は、あくまでも職員の地位向上や労働環境の改善等のために活動する組織であり、公共性・公益性に乏しい。市だけでなく、大半の中核市において100%減免を実施しているようであるが、仮に福利厚生を目的として両組合に対して使用料の減免を継続するのであれば、市民に当該事実を開示し、理解を得る必要がある。</p> <p>市庁舎の一部を事務所等として利用し便益を得ているのであれば、受益者負担の観点からは当然使用料を徴収すべきである。100%減免することにより本来徴収できる使用料がゼロとなっている事実を勘案し、減免の要否について改めて検討されたい。</p>	管財課	措置済	<p>奈良市職員組合については平成25年8月から、奈良市従業員労働組合については平成25年11月から奈良市公有財産使用料条例第6条及び公有財産使用料等の減免に係る基準に基づき減免率50%で使用料を徴収しています。</p>	平成26年9月30日現在
86	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>⑲ 京終街区公園</p> <p>市では、公園の設置、改廃等に関する条例は存在せず、都市公園法に基づき判断することになる。同法第十六条では、原則として都市公園を廃止することは禁止されているものの、同条第三号では、賃借契約の終了または解除により権原が消滅した場合には廃止することが可能とされている。</p> <p>そのため、まず、当該場所に公園を存続させておく必要性を十分に協議し、必要性があると判断した場合には当該土地を買取り、必要性がないと判断した場合には、土地賃貸借契約を解除した上で当該公園を廃止すべきである。なお、買い取る場合には、これまでの長年の賃料支払により、土地所有者は譲渡した場合と同等もしくはそれ以上の利益を得ていることを勘案した上で、買取交渉を行う必要がある。</p>	公園緑地課	措置済	<p>当該公園については、公園としての接道要件・利用者の安全確保等が十分に満たされていないため、都市公園としては適切でなく、公園を存続させておく必要性はないと判断しました。令和元年9月25日付で土地所有者に対して土地賃貸借契約解除の申出を行い、その後遊具の撤去工事を実施し、令和2年3月31日までに当該公園を閉鎖・廃止することにしました。</p>	令和元年9月25日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
88	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>②中筋自転車駐車場</p> <p>グラフを見ると明らかなように、近隣地の公示価格は平成3年にピークを迎えた後、ほぼ一貫して下落傾向にある。最も高かった平成3年で4,000千円/㎡であったのに対し、平成22年では540千円と約86%下落している。</p> <p>これに対して、駐車場の賃料は平成6年にピークを迎えて、その後7年間は当該賃料を維持している。平成6年から平成12年の賃料が34,612円/㎡であったのに対し、平成22年度は24,330円/㎡であり、同期間で約30%しか下がっていない。近年は下落傾向にあるものの、地価の下落率と比較するとまだまだ高止まりの状態が続いている。</p> <p>一般的には、地価と賃料には相関関係があり、地価の下落に遅れて賃料も下落する傾向にあるが、当該土地は地価の下落幅に見合った賃料低減が図られていない。</p> <p>平成22年度の駐車場収入は21,191千円であり、賃料を上回る収入は確保できているものの、人件費や修繕費・老朽化した時の建替費用などの維持コストを勘案すると採算が取れているかは不明確である。市が自転車駐車場を維持し続ける以上、賃料では賄えない目に見えないコストが発生し続けることを常に意識する必要がある。そのうえで、民間で経営しても利益が十分に出ると推測するのであれば、市税を投入し続けることはやめ、土地所有者に現状有姿で自転車駐車場を売却し、経営を任せるという選択肢も考えられる。</p> <p>逆に、市が放置自転車対策のため、あくまで公的関与により今後も当該地に自転車駐車場を維持し続ける必要があると判断するのであれば、地価の下落幅に見合うまで今後より一層の賃料低減に努めるべきである。</p>	交通政策課	措置済	<p>平成25年度において地権者と借地料の減額交渉を行い、平成26年度及び平成27年度で借地料を減額する合意を得ました。</p> <p>平成26年度借地料 11,400,000円 平成27年度借地料 10,830,000円</p>	平成26年3月31日現在
91	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>②学校園</p> <p>平成23年1月1日現在の路線価と平成22年度の賃貸借契約に基づく学校別の賃料を見ると、路線価に対する賃料割合はおおむね4～7%/年の範囲であるが、東市小学校は14～15%/年、東市幼稚園は19%/年であり、市は両施設のみ明らかに高く支払っている。現在も随時賃料の減額交渉を行っているものの、より一層の賃料減額交渉に努めるべきである。</p>	保育総務課 (教育施設課)	措置済	<p>東市小学校および東市幼稚園の賃料については、地権者との交渉により平成18年度から年次的に減額を実施しています。近年は双方の合意が得られず現状維持の状況が続いていますが、毎年減額交渉は続けています。これまでの経緯や現在の状況などを丁寧に説明をしながら、意見に挙げられている路線価に対する賃料割合が高いことを認識いただき、借地料の適正化に向けて、今後も継続して減額交渉を継続していきます。</p> <p>(保育総務課より回答)</p>	令和5年4月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
93	<p>V公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ②緑ヶ丘球場 同様に底地を賃借している奈良阪球技場も含めて、賃料を半永久的に支払い続けてこれらの施設を存続させておく必要性について十分に議論しなければならない。そして、必要と判断した場合は底地を買取り、不要と判断した場合は用途廃止し、賃貸借契約を解除すべきである。なお、買取る場合には、これまでに多額の賃料を支払い続けていることを勘案した上で、買取交渉を行う必要がある。</p>	スポーツ振興課	措置しない (見解の相違)	<p>緑ヶ丘球場は、硬式野球のできる球場として今後も必要と考えていますが、土地を借用するに至った経緯や、29年度当初の地権者との話の中で買い取ることは困難と判断しました。しかしながら、今後も賃料の引き下げに向けての協議を重ねながら、賃貸借契約で、進めていきます。</p>	平成29年9月30日現在
96	<p>V公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ②奈良阪球場・奈良阪最終処分場 奈良阪球場の底地の賃料は3年に一度、固定資産評価額を参考に見直しを行っているが、仮にこれまでの賃借期間と現在の賃料9百万円/年をもとに試算すると、総額およそ200百万円以上を支出していることになる。 現在、球技場の稼働率は低く、賃料を支払ってまで市が保有する明確な意図は乏しいと考えられる。このまま低稼働が続くのであれば、施設の運用目的を再考し、球技場の廃止・賃借土地の返還を含めて見直しを行うべきである。また、賃貸借契約を継続して何らかの施設として利用する場合には、土地の買取りを含めて検討すべきである。（以下略）</p>	スポーツ振興課	措置しない (対応不可能)	<p>本球場と隣接している奈良阪緊急時最終処分場は、今後も長期にわたり管理する必要があり、令和元年度当初、所有者と土地を借用するに至った経緯を含め協議を行いましたがいずれも買取りに至りませんでした。</p>	令和元年9月1日現在
96	<p>V公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ②奈良阪球場・奈良阪最終処分場 (中略) 一方、現在も利用が続いている緊急時最終処分場においても、今後継続して利用されることが予想される。そのため、奈良阪球場と隣接している当該跡地の返還の可能性も考慮し、買取りや今後の利用方針を検討すべきである。</p>	土地改良清美事務所	措置済	<p>奈良阪緊急時最終処分場は、管理型の最終処分場であり、埋立終了後においても処分場から排出される汚染水（浸出水）の水質が法令で定める基準値以下になるまで管理を行う必要があるため、今後も長期にわたり管理する必要があります。このため、現在、事業用地を借地により実施している本事業について、事業用地の買取りを含めて事業の管理運営の方向性を検討しています。</p>	令和3年4月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
97	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>④第2工区浸出水処理施設</p> <p>現在の賃料には合理的な根拠はなく、協議する上で判断材料に欠ける。今後は適切な賃料を算定できるよう明確な算定基準を設けるべきである。</p>	土地改良清美事務所	措置済	賃借料については、市民の理解が得られるよう、適正な金額を算出した上で、地権者と協議していくこととしました。	令和3年4月1日現在
98	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>④第2工区浸出水処理施設</p> <p>契約書上は、焼却灰の埋立容量が限界に達した後は最終処分場を閉鎖し、農地として整備したうえで返還するとの条項があるが、返還時の土壤汚染対策等原状回復費用まで考慮すると返還は非現実的である。広大な敷地の現状回復費用を捻出できない場合には、処分場としての用途がなくなった後も半永久的に賃借を続けて賃料を支払うことになりかねず、市税の使途、公平性からも問題である。</p> <p>現在の賃借料は83百万円/年であり、これまでの賃借期間と現在の賃借料で試算するとこれまでに2,000百万円以上の支出を行っていることになる。長期間にわたる賃借が必要とされ、かつ返還が困難と予想される事業を行う場合は、買取りを前提にして事業を開始するべきであり、底地の賃借による半永久的な公共施設の建設は厳に慎むべきである。今後は賃貸借契約を行うに当たっては、市として求められる事業の必要性のほか、他に及ぼす影響等を考慮し、慎重に判断すべきである。</p> <p>当該土地の賃貸借契約については、土地の買取りを早急に実現できるようにすべきであり、少しでも賃借料及び買取額の支出額を減少できるよう総合的に勘案し、検討すべきである。なお、当該土地の買取りが実現したとしても、最終処分場としての用途が終了した後に長期間にわたる未利用地とならないよう将来の使用方法についても同時に検討されたい。</p>	土地改良清美事務所	措置済	<p>一般廃棄物最終処分場の管理運営は、市民生活の衛生環境を維持する上で行政が担うべき重要な責務です。現在の南部土地改良清美事業は事業地を借地により実施しています。このことは、当初の埋立計画が、最終的に埋立地の土壤改良を行い、農地として地権者に返還することを最終目的としていたためです。しかし、事業開始と現在の状況では、ゴミの分別の徹底、リサイクル事業の充実、環境清美工場の焼却効率の向上などにより埋立地への焼却灰等の搬入量が減少し、また平成29年度の第2工区（東谷地区）整備工事の完了と今後のクリーンセンター整備により、さらに埋立年数が当初の想定を大きく超えて事業の継続が数十年単位で延びる可能性が見込まれるため、事業用地の買取りについて検討しています。また、処分地の跡地利用については、奈良市の埋立地は、管理型の処分場であるため、埋立が終了しても、埋立処分場から排出される浸出水汚水の処理は、その水質が法令で定める基準以下になるまで長期間の管理が必要であり、そのことを踏まえて、地元自治会及び関係者を含めて跡地利用に関する協議を重ねていきます。</p>	令和3年4月1日現在
99	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>⑤都祁南之庄墓地</p> <p>公有財産台帳に記載があるにもかかわらず、長期にわたり現状を把握せず、土地の管理を行っていない。市が認識していなくとも市の土地には変わりなく、現状で管理コストが発生していないとしても、事実関係を明確にし、適切に管理を行うべきであり、市として保有する必要がないものは、売却するなどの処分を含め整理を行うべきである。</p>	斎苑管理課	措置しない (対応不可能)	地元自治会等と墓地の経緯について確認等を行っていますが、数十年以上前のことでもあり、事実関係を把握している地元住民がほとんどいないため確認に至っておらず、事実関係を明確にし、対応するのは困難です。	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
100	<p>V公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑥仮称文化情報芸術館 本土地は、近鉄菟池駅から徒歩数分という立地であり、周辺も小学校や医療施設などの施設が立ち並び、整然と整備された希少価値の高い土地である。市民にとっては情報館の建設が頓挫したのち、長期に利用価値の高い土地が放置されることが最も不経済・非効率と言える。まずは市全体のアセットマネジメントの問題として、所管課及び管財課のみでなく、全庁的な課題として有効活用か売却か、売却の場合はその方法についても、隣地の所有者等への売却が市にとって最も有益なのか、一般公募が良いのかなどを含め、検討されたい。</p>	文化振興課 資産経営課	措置済	仮称文化芸術情報館を建設する計画がなくなったため、本土地の新しい事業計画を検討し、庁内において民間活力の導入も含めた利活用について検討を行ってきましたが、利活用方針が定まらなかったため、平成29年9月7日付け、公有財産の売買契約を締結しました。	平成29年9月30日現在
102	<p>V公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑦東之阪運動場用地 土地の有効活用については、所管課はグラウンド整備の地元要望もなく、また土地が約2,000㎡と大きく不整形で傾斜地であるため、土地の有効活用に窮しているため、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。また、今後は、当初計画通りに用地買収が進まなかったり、他の事業を行う目的が発生したりして、残地の有効活用に疑義が発生した場合には、即座に市全体として検討できるような仕組みも必要である。</p>	人権政策課 資産経営課	措置済	未利用地については、全庁的に土地の利活用の意向についての照会を行い、利活用の意向のある課がないなど行政目的が見出せない場合は、民間活力導入（売却や貸付等）を検討しています。	令和元年9月1日現在
103	<p>V公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑧環境改善事業用地 定期的に各事業計画の実行可能性等が低下していないか検証し、実行可能性が低下している事業計画がある場合には、当該事業計画により取得した土地について、他の目的に転用ができないか等を検討すべきであり、外部有識者会議及び庁内連絡会議等において、実施されたい。なお、当該検討に当たっては、適化法等に、十分配慮されたい。</p>	人権政策課 資産経営課	措置済	未利用地については、全庁的に土地の利活用の意向についての照会を行い、利活用の意向のある課がないなど行政目的が見出せない場合は、民間活力導入（売却や貸付等）を検討しています。	令和元年9月1日現在
103	<p>V公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑧環境改善事業用地 横井地区は、横井人権文化センターが古市人権文化センターに統合され、今後の利用方法を検討中であり、隣接する当該土地も更地のまま未利用となっている。このような状況においては、横井地区全体としてどのような土地利用が妥当か再度検討すべき時期に来ているといえるため、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。なお、当該土地は、交通量の多い道路に面しており土地の成形も良いので、有効な利用方法が策定しづらい場合には、一般公募による売却処分も検討されたい。</p>	人権政策課 資産経営課	措置済	未利用地については、全庁的に土地の利活用の意向についての照会を行い、利活用の意向のある課がないなど行政目的が見出せない場合は、民間活力導入（売却や貸付等）を検討しています。	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
105	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>㊸旧最勝院</p> <p>平成15年の計画から既に8年以上が経過しており、その間進んでいないことから、計画は実現性に乏しい。</p> <p>過去の経緯から、現在は文化振興課の所管となっているが、文化振興課単独では具体的な有効活用計画を策定するのは困難な状況であるため、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべき課題である。その場合、用途廃止及び売却も選択肢の一つとして検討すべきである。</p>	文化振興課 資産経営課	措置済	当該地については、市の方針として売却や貸付検討財産としてあります。そのため民間活力導入の市場調査を進めています。	令和元年9月1日現在
106	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>㊹（仮称）ならまち郷土館</p> <p>前述の通り、起債の変更協議等は、「平成20年度地方債同意等基準運用要綱等について」において、転用後の事業が適債経費である場合には繰上償還は不要であり、起債の目的が変更となるような公共施設の転用であっても、国庫支出金の返還が不要である場合には、当初の起債の目的に変更はなく、変更協議等も不要である旨が明記されている。</p> <p>ところが、市では、事業実施可能性が限りなく少ないにもかかわらず、施設を転用できないと判断して、結論を償還期限まで先延ばししていた。ならまちの中にあり、市の観光行政を進める上で重要な場所にはあるが、奈良市ならまちセンター、奈良市音声館、ならまち振興館、なら工藝館、入江泰吉記念奈良市写真美術館等すでに文化施設が多数設置されている。これらの施設の有効活用にも問題があり、かつ現在の厳しい財政状態のなかで、さらに郷土館を建設し有効活用するのは相当困難である。他の行政目的に利用することも考えられるが、所管課だけの検討及び判断では限界がある。市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	資産経営課 (文化財課)	措置済	当該地については、市の方針として売却や貸付検討財産としてあります。そのため民間活力導入の市場調査を進めています。	令和元年9月1日現在
107	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>㊺（仮称）ならまち郷土館</p> <p>土地の取得に当たっては、土地取得後も、事業を実施する場合は建物建設費、建物管理費、建物修繕費等の多額の資金が必要となり、事業を実施しない場合は地価の下落による売却損や様々な管理費等が発生するため、数年先の市の財政状況、事業実施可能性、事業の費用対効果等を慎重に見極める必要があり、安易な土地の取得は許されない。よって、現在議会の議決が必要とされているもの以外の一定規模または一定金額以上の土地の取得については、取得の必要性を検証する仕組みを構築されたい。</p>	資産経営課	措置しない (見解の相違)	現在、市では基本的には土地の取得は行っておらず、都市計画道路の対象地や文化財保護地区といった土地の取得目的が明確なもの取得のみになっています。また、取得に当たっては各課で十分な精査を重ね予算査定を経てから取得しているため、取得の必要性は検証されています。	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
108	V 公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑩平松四丁目市有地 当該土地の利用は、隣接する田畑の所有者のトラクター等の進入路のみに限定されているので、隣接する田畑の所有者等関係者と協議の上、当該土地の除草費等の管理費用の削減に努められたい。	資産経営課	措置しない (見解の相違)	当該土地は、隣接地所有者の通行のために除草を行っているのではなく、他の公有財産と同じように一般的な管理の範囲内での行為であり、その費用の一部を市民が負担することは不適切であると考え、今後も現在と同様の維持管理を行ってまいります。	令和元年9月1日現在
108	V 公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑩平松四丁目市有地 土地の成形が悪く単独では売却及び利用がしにくく、隣地の土地所有者から購入の要望も挙がっていないので、隣地の土地所有者への売却処分も困難である。ただし、近隣は市街化しており、隣接する土地の所有者がディベロッパー等に土地を売却する等して宅地化すれば、当該土地も十分売却処分可能性があるため、引き続き土地の管理を継続されたい。	資産経営課	措置済	今後も適正な管理を継続し、売却の機会があれば速やかに売却を行います。なお、当該地については、未利用公有財産として、ホームページで公表しており広く民間活力を募集しています。	令和元年9月1日現在
109	V 公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑪法華寺町寄附地 現在市では、一定以上の内部統制が機能しており、安易な寄附の受入れは防止されている。ただし、寄附の申し出を受けた課以外の課で利用目的がある可能性もあること、土地を寄附により取得する場合、通常であれば事業を行うために建物等を建設するが、当該建物等の建設費が予算措置できるかは財政課の判断が必要であること等も考慮すると、市の何らかの上位会議での決議事項にすべきである。	資産経営課	措置しない (見解の相違)	土地の寄附の受入れについては、大安寺の文化財保護地区や都市計画道路の対象地以外は、維持管理経費が増えるため、原則寄附を受け付けていません。上記対象地以外の寄附の申出は原則断っているため、その判断を上位会議で仰ぐようにすることは、非効率であるため決議事項にはしません。	令和元年9月1日現在
110	V 公有財産の管理に関する監査結果 3. 公有財産の管理に関する個別検討結果 ⑪法華寺町寄附地 当該土地については、有効活用しづらく長期間未利用となっているので、市全体のASETマネジメントの問題として検討し、有効活用策を検討されたい。	資産経営課	措置済	市有財産として有効活用策を検討してきましたが、有効に活用する施策がないため、寄附関係者等とも協議しながら売却や譲渡も含めた方向性で進めています。	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
112	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>㊸福祉の訓練用地</p> <p>使用用途のない土地を寄附により受入れることは結果として、境界画定等のコスト、売却を行うとしても売却時の経費等市の負担増につながるため、安易に行うべきではない。</p> <p>寄附による受入については、寄附者の意思のみを尊重するのではなく、全庁的な観点で受入の要否、受入れた場合のメリット、デメリット等を検討する課、委員会等が必要である。</p> <p>なお、当該土地は公園緑地課の所管である二名緑地に隣接しているため、一体管理すべく、公園緑地課への所管換えを検討すべきである。</p>	障がい福祉課 公園緑地課 資産経営課	措置済	<p>土地の寄附の受入れについては、大安寺の文化財保護地区や都市計画道路の対象地以外は、維持管理経費が増えるため、原則寄附を受け付けていません。</p> <p>なお、所管換えについては、検討しましたが、現状のままで問題がないため行いません。</p>	令和元年9月1日現在
113	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>㊸杣木谷墓地</p> <p>杣木谷墓地は、地元自治会が運営費を徴収し、管理を行っており、市としては一切周知していないため、市の管理コストは発生していない。しかし、市が所有するのであれば、本来は管理規程を定めて市が利用料を徴収する必要があり、管理責任やそのための費用も生じてくる。地元自治会に管理を委託する場合でも、委託範囲を明確にする必要があり、市の管理責任は免れないため、今後、管理コストが発生する可能性もある。現状を鑑み、市が保有する明確な理由がないのであれば、自治会へ売却するなどの整理を行い、管理責任を明確化するべきである。売却が困難である場合は、市営墓地利用者との墓地使用に関する負担の公平性に問題があるため、今日に至るまでの経過を検討した上で利用料を徴収するなどの対応が必要である。</p>	生活環境課	措置しない (対応不可 能)	<p>墓地に関して過去からの経緯や事実関係の調査、確認を行っていますが、事実関係を把握している地元住民がほとんどいないため進展しておらず、事実関係を明確にし、対応するのは困難です。</p>	令和元年9月1日現在
114	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>㊸横井住宅地区・小集落地区改良事業用地</p> <p>平成17年度には、事業協力者を買受人としているために、事業協力者の子や孫の世代はこれらの未利用地を買い受けることができず、地区外への転出を余儀なくされている状況を改善するため、事業協力者だけでなく子や孫の世代にも減額譲渡の対象とする市長決裁を行い、分譲宅地用地の完売に努めている。しかしながら、現在も完売できていない。完売できない理由としては、土地の成形が悪く分譲希望者が少ない、地区の自治組織との協定で事業協力者及びその子孫にしか分譲できないため分譲希望者が少ない等が考えられる。よって、地区の自治組織と相談の上、一般公募等分譲希望者が増加するような分譲方法を検討されたい。</p>	共生社会推進課	措置しない (対応不可 能)	<p>当該地域は、市街化調整区域であるため、建物の建築が制限されており、建物を建築することができる者が限定されていることから、一般公募等による分譲の実施は困難です。</p>	令和3年4月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
115	<p>V公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>㊦横井町事業用地</p> <p>当該土地は、横井第二小集落地区改良事業の一環で取得されたもので、緑地以外への転用や譲渡等を行うと、適化法及び同施行令により、国庫補助金の返還が必要となる場合があるため、まずは緑地の整備について検討すべきではあるが、近隣には多数の児童遊園があり、これらの児童遊園の利用状況が良くない中で、さらに緑地を整備する必要性があるのかについては、議論の余地がある。また、横井地区は、横井人権文化センターが古市人権文化センターに統合され、今後の利用方法を検討中であるが、隣接する環境改善事業用地も更地のまま未利用といる。このような状況においては、横井地区全体としてどのような土地利用が妥当か再度検討すべき時期に来ているといえるため、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	人権政策課 資産経営課	措置済	未利用地については、全庁的に土地の利活用の意向についての照会を行い、利活用の意向のある課がないなど行政目的が見出せない場合は、民間活力導入（売却や貸付等）を検討しています。	令和元年9月1日現在
115	<p>V公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>㊧西之阪住宅地区改良事業用地</p> <p>市営西之阪住宅が、昭和47年頃から建設され築約40年経過している等、地区一帯の整備方針を再策定すべき時期にきている。しかし、具体的な方針が策定されていないので、所管課は関係部署と相談の上、具体的な方針策定を行われたい。また、引き続き、立ち退き交渉を続けられたい。</p>	共生社会推進課	措置済	平成29年度に立ち退きと解体撤去工事を実施し、不法占拠は解消しました。本地区における老朽化が進む改良住宅については、今年度中に奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画を策定することとしており、その方針に則り進めていきます。	令和3年4月1日現在
117	<p>V公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>㊨奈良阪町集会所</p> <p>市は、平成8年度に「奈良市地域集会所建築費補助金交付要綱」を施行している。当該要綱によると、地元自治会等が申請すれば、地域集会所の新築、増築または改修に要する経費について予算の範囲内で補助金が交付される。</p> <p>地域集会所は地元自治会所有の施設であり、補助金以外は、施設の建設費から維持管理費までを、基本的に地元自治会が負担しなければならない。</p> <p>奈良阪町集会所に対し、現在のところ市から改修費や日常の経費を拠出した実績はないものの、当該建物が市の所有となっていることから、今後、当該建物の維持管理費が市の負担となりかねない。よって、今後、当該建物の建替えや増改築の必要が発生した折には、地元自治会と協議の上、建物の譲渡も含め、他の地域集会所と同様の取扱に改められたい。</p>	地域づくり推進課	措置しない (対応不可能)	平成29年度に自治会から、奈良阪町集会所改修の要望があり、その際集会所は、地元自治会が所有する施設であり、改修についても「奈良市地域集会所建築費補助金」を利用し改修してもらうのが基本であることを説明しましたが、改修は自治会負担で行うとし、所有権の変更については拒否されました。	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
118	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>④総合医療検査センター</p> <p>センターが開館して既に15年以上が経過し、建物や健診機器の老朽化が進んでいる。修繕については、指定管理者業務仕様書において、設備・備品等の修繕は原則として指定管理者の費用によりこれを行うが、大規模な修繕については指定管理者と市が協議すると定められている。これを受けて、通常の健診機器の買替え、修繕は医師会の負担で行っている。ただし、設備・備品等が古くなり医師会の費用負担が増すことになれば、今後更新される指定管理契約において、設備・備品等の修繕を医師会の費用とし続けることができるかどうか不透明であり、将来において市の費用負担が生じる可能性がある。</p> <p>また、大規模修繕については、市が指定管理者の要請を受けて行っているのが実情である。しかし、市は喫緊の大規模修繕案件については把握しているものの、センターの長期的な補修計画、取替計画は策定していない。このため、今後大規模修繕により一時に巨額の費用が発生する状況も予想される。</p> <p>市の財政を圧迫させないためには、市として、将来的に医療機器を含めた補修や取替の費用がいつ、どの程度発生するのかを把握することが必要である。将来的に発生する費用、いわゆるライフサイクルコストを把握した上で、費用を平準化させる工夫が必要である。</p>	医療事業課	措置済	<p>大規模修繕については、指定管理者と協議を行い、緊急度を基に各々の修繕に対して平成27年度に優先順位を設定しました。計画では防災盤及び冷暖房空調設備の更新を優先的に行うことを考えています。</p> <p>優先順位の高いものから、予算が確保でき次第、最適な更新方法（購入又はリース）にて修繕を行います。</p>	平成29年9月30日現在
119	<p>V 公有財産の管理に関する監査結果</p> <p>3. 公有財産の管理に関する個別検討結果</p> <p>④総合医療検査センター</p> <p>センターの1階は健診事業で利用され、2階は受託検査事業及び3階は健康増進事業等で利用されている。しかし、3階の一部には、常時使用されていない部屋もあり、講習会の開催や医師の待機場所としての使用はあるものの普段は空室となっている状況である。このため、空きスペースを利用して貸会議室を設置する等、少しでも建物の有効活用を図るべきである。</p>	医療政策課	措置済	<p>センターは検診・検査を行う医療施設（診療所）であり、貸会議室等としての利用については、衛生面及び安全面での法的制約があるため困難です。</p> <p>現在、機能回復訓練教室や健康講座に加え、平成28年度から国民健康保険被保険者を対象にした糖尿病腎症重症化予防事業では、かかりつけ医への事業説明会、対象者との面談や教室などを2階、3階の会議室、面談室等で開催しました。</p> <p>市民の健康増進はもとより、こうした新たな疾病予防対策として積極的にセンターの空きスペースを活用することで、市民の健康長寿の延伸を図ってまいります。</p>	平成29年3月31日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
135	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討 （1）公有財産の有効活用に関する体制及び手続</p> <p>①公有財産の有効活用に関する体制 現在、市では、人権文化センターや幼稚園・小学校等、所管課ごとに公有財産の有効活用が検討されている。</p> <p>しかし、所管している公有財産が未利用等の場合には、基本的に所管課が中心となって有効活用策を検討することになるため、所管課の事業に制限され、有効活用策の検討に限界がある。また、所管課は特定の事業の専門家ではあるが、公有財産に関する専門家ではなく、他の事業の専門家でもないため、有効活用策がない場合に、当該公有財産を処分すべきか処分できるのか、改築すべきか改築できるのか、所管課を超えて他の目的に転用できないのか等の視点も含めて判断しているとは言い難い。また、施設の老朽化や耐震化の問題も深刻化しており、市全体の施設を計画的に修繕する必要がある。さらに、市の厳しい財政状況では、すべての公有財産の維持費を賄うことも不可能となりつつあり、公有財産の取捨選択をする必要がある。</p> <p>そこで、市全体のアセットマネジメントを統括するような部署を設け、当該部署が中心となって公有財産の有効活用を検討すべきである。また、当該部署と共に、政策調整のために外部有識者会議及び庁内連絡会議等を設置し、当該会議により決議した事項を当該部署が中心となって、他課と協力して実行に移すという体制をとられたい。なお、当該部署には土地、建物管理、建物修繕、IT、財政等の専門家を庁内から招集されたい。</p>	資産経営課	措置済	<p>平成26年4月に財務部内にFM推進課（平成29年4月に資産経営課へ名称変更。）を設置、その資産経営課において、健全な行政運営及び経営・総合的な公有財産の管理・活用のため「奈良市資産経営推進会議」が平成28年4月より発足しました。この組織において全庁的に未利用資産の活用又は処分を検討していきます。なお当該会議は実効性を高めるため、副市長、各施設所管部長、財務部長などにより構成しています。</p>	平成29年3月31日現在
137	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討 （1）公有財産の有効活用に関する体制及び手続</p> <p>②公有財産の有効活用に関する手続き （ア）調査・分析</p> <p>アセットマネジメントの実践に当たっては、公有財産情報の集約化・共有化・IT化が必要である。全庁的な観点から公有財産に関する意思決定を行っていく必要があるためである。</p> <p>そのために、まずは全庁的な基礎情報の集約と共有化が必要となる。前掲の手引書によれば、必要最小限の基礎的な情報項目として挙げられているのは、土地の場合は、所在、面積、法規制、取得時期、取得簿価、価格、地代、所有関係、利用状況、所有の必要性、問題点の把握等で、建物の場合は、建物用途、床面積、構造、建築時期、取得簿価、賃料、利用状況、耐震化の状況、運営経費（維持管理費、修繕費、更新費、各種経費など）、所有の必要性、問題点の把握等である。</p> <p>基礎的な情報が集約できれば、次に現状の基礎的な分析が必要となる。前掲の手引書によれば、建物用途別施設の状況（築年数、規模、分布状況等）による立地、規模、老朽度、職員一人当たりの執務スペースの規模等、利用状況（利用者数、利用料収入等）の施設別・経年比較と将来予測、運営経費（維持管理費、修繕費、更新費、各種経費等）の施設別・経年比較と将来予測、抱えている問題点等の傾向分析等が挙げられている。また、公共施設の将来的な必要性等の更なる分析に必要な情報項目としては、行政サービス・施策に関する上位計画との適合性、人口、世帯数、将来人口推計などの人口特性、既存の実施部門が行った市民アンケート等による施設別の利用者の満足・不満足度、施設管理部門が判断した施設の必要性が挙げられている。</p> <p>例えば市では、公民館や地域ふれあい会館等の施設に関して、各所管課及び各施設で収集している施設情報が異なるために情報が共有されていない。所管課を超えた検討を行うために、今後は基礎情報の集約化が求められる。</p>	管財課 FM推進課	措置済	<p>平成25年度、建物総床面積100㎡以上の436施設（公営住宅及びインフラ系施設を除く。）を対象にデータ整備を行った。情報項目は、概ね意見において示されているとおりである。なお、所有の必要性及び問題点の把握といった判断が伴う情報項目については、平成26年度以降、公共施設等総合管理計画又はこれに基づく個別計画の策定を通じて検討する予定です。</p> <p>また、構築したデータベースについては、対象施設の拡大、情報項目の追加及びデータの精緻化等と共に、その運用及び利活用方法を平成26年度に検討する予定です。</p>	平成26年3月31日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
138	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討 （1）公有財産の有効活用に関する体制及び手続 ②公有財産の有効活用に関する手続 （イ）計画 調査及び分析が終了すれば、次にアセットマネジメントの基本的方針を策定し、利活用累計ごとに具体的な検討を加えていくことになる。前掲の手引書では、以下のような利活用類型を提案し、利活用類型ごとに取組方針を策定することを求めている。取組方針としては、以下が挙げられている。（略） しかし、市ではこのような体系づけが全庁的に統一されておらず、基本的に所管課の判断に委ねられている。 よって、今後はこのような利活用類型を利用するなどして、体系的に公有財産の利活用を判断し、具体的取組方針を策定する体制づくりが望まれる。</p>	資産経営課	措置済	<p>平成26年4月に財務部内にFM推進課（平成29年4月に資産経営課へ名称変更。）を設置しました。平成27年に奈良市公共施設等総合管理計画を策定し、この計画において利活用類型を用いて体系的に公有財産の利活用を判断することを示しました。平成28年4月に具体的取組方針を策定するための「奈良市資産経営推進会議」を発足しました。</p>	平成29年3月31日現在
140	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討 （1）公有財産の有効活用に関する体制及び手続 ②公有財産の有効活用に関する手続 （ウ）実行及び検証 公有財産の有効活用に関する体制にも関係することであるが、これまでの市の公有財産の有効活用の実行及び検証は、所管課だけで実施しているため、公平性や客観性に欠ける面があった。 所管課は基本的に所管する事業において、未利用となりつつある公有財産を利用する傾向にあり、倉庫や展示室等に転用しがちである。 よって、今後は、未利用や低利用の公有財産の有効活用の全庁的な検証はもとより、数年に1回等の頻度で、市の経済状況や財政状況の変化に応じて、市の不動産を中心とした公有財産すべてが有効活用できているのかという定期的な検証も行われたい。</p>	資産経営課	措置済	<p>平成26年4月に財務部内にFM推進課（平成29年4月に資産経営課へ名称変更。）を設置、その資産経営課において、健全な行財政運営及び経営・総合的な公有財産の管理・活用のため「奈良市資産経営推進会議」が平成28年4月より発足しました。この組織において、公有財産の利用率などの値を用いて公有財産の有効活用について検証を行いました。また全庁的に未利用財産の照会を行いました。今後も定期的に公有財産の有効活用について検証を行っていきます。</p>	平成29年3月31日現在
140	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討 （1）公有財産の有効活用に関する体制及び手続 ②公有財産の有効活用に関する手続 （エ）職員の意識改革 市職員は、基本的に、市の財政状況が良くないために予算がつかないので、不動産等の公有財産の取得等を抑制すべきであると考えている。しかし、そもそも市の財政状況に関係なく、不動産等の公有財産の取得等は効果的かつ効率的に行うべきである。 よって、公有財産の有効活用に関する体制の整備においては、市職員への研修及び意識改革も併せて行われたい。</p>	管財課 FM推進課	措置済	<p>平成26年4月に財務部内にFM推進課を設置し、平成27年2月に「奈良市公共施設等総合管理計画」を策定しました。当該計画に基づき庁内職員向けFM研修や施設所管課へのヒアリングを行うなど職員の意識改革に取り組んでいます。</p>	平成27年9月30日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
143	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果                      2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討                      (3) 公民館等の施設                      公民館分館は、社会教育法上の生涯学習の拠点であるが、現在は指定管理者である地元自治会に管理及び運営を委ねており、生涯学習の拠点としての機能は薄れている。さらに、同じく地元自治会が指定管理者となっている地域ふれあい会館と比較すると、公民館分館は社会教育法上の制約があり、飲食等も禁止されており、地元自治会の夏祭り等の行事は行えない等、地域住民が利用するにも制限がある。</p> <p>よって、公有財産の有効活用に関する体制及び手続を踏まえ、公民館分館の必要性を再検討され、他施設に転用することが望ましいと判断される場合は、地域ふれあい会館をはじめ他施設への転用を進められたい。</p> <p>所管課はもともと平成24年度以降に地域ふれあい会館への転用や統廃合等も含め見直しを行う予定であったが、今後は所管課のみならず、市全体のアセットマネジメントを統括するような部署が中心となって、全庁的に転用や統廃合の検討を行われたい。</p>	資産経営課 (地域教育課)	措置済	地域ふれあい会館については、地元要望により、平成31年4月1日から、公民館分館2施設をふれあい会館に用途変更しました。	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
144	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討 （3）公民館等の施設</p> <p>児童館について、所管課は、厳しい予算の状況下においては、新たに児童館を建設する予定はないが、児童館未設置地区については、子どもの健全育成や遊びのノウハウを持った児童館職員が当該地区の利用可能な他の施設等を使用して当該地区の子育て支援グループ等と連携した取り組みを当面行えるよう条件整備を行い、児童の健全育成に寄与した取り組みを行いたいとのことである。</p> <p>児童館についても、公有財産の有効活用に関する体制及び手続を踏まえるべきである。特に現在市では、学校規模を適正化しつつあることから、幼稚園や小学校の利用していない教室や有効に活用できていない教室等については、転用するコストも低額なことから、児童館に転用されたい。</p> <p>なお、近年の少子化に伴い、やむを得ず閉校とされた校舎や余裕教室の数が全国的に増加しており、これらの遊休施設の活用が求められているため、文部科学省も「公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分の承認等について（通知）」（平成20年6月18日付け20文科施第122号）を出し、原則、施設を他の用途に有効活用するための無償による財産処分であれば補助金の返還が不要となる等、財産処分手続きが大幅に弾力化されている点に留意されたい。</p>	子ども育成課	措置済	<p>児童館未設置地区における、幼稚園や小学校の余裕教室の児童館への転用は、建設費等の初期費用は低額に抑えられるものの、運営・管理費等のランニングコストが必要であるため、市の厳しい財政状況を踏まえ実現は困難と考える。</p> <p>なお、平成26年度から公立児童館（4館）において、子育て親子を対象とした子育て親子の交流、子育てについての相談、情報提供、その他の支援を行う子育て広場を実施し、地域の子育て支援拠点として子育て支援活動を行い、児童館の充実を図っていく。</p>	平成26年3月31日現在
144	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討 （3）公民館等の施設</p> <p>所管課は、地域コミュニティの活性化のために地域活動拠点づくりが必要と考えており、48ある地区自治連合会に活動拠点の設置に向けて、地区内にある公民館分館等の転用を検討しているが、他課との調整が困難なため実行には移せていない。</p> <p>地域ふれあい会館についても、公有財産の有効活用に関する体制及び手続を踏まえ、必要な地区について、順次地区内にある公共施設で稼働率が低い施設、また幼稚園や小学校等の統廃合によって使われなくなる施設等の転用も視野に入れ、なるべく少ない経費での設置を行われたい。なお、所管課は連絡所も所管しているため、今後、コミュニティ活動拠点としての地域ふれあい会館との機能統合等も検討し、効率的な事業運営に努められたい。</p>	地域活動推進課 (生涯学習課)	措置済	<p>平成26年度より地域ふれあい会館を有料化し、都跡連絡所を廃止しました。今後も市内にある公共施設を包括的にとらえつつ、地域コミュニティの活性化を目指し、より地域の要望と実情に合わせた地域拠点のあり方を検討していく方針です。</p>	平成26年9月30日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
144	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討</p> <p>(3) 公民館等の施設</p> <p>老人憩の家の中には、開館日数が100日以下の地区が20施設中12施設あり、開館日数が少ない地区が多い。公有財産の有効活用に関する体制及び手続を踏まえ、開館日数が少ない地区の老人憩の家について、利用実態の把握に努められ、他の施設との統廃合や共用を含めた施設の有効活用化を図られたい。</p>	長寿福祉課 資産経営課	措置しない (見解の相違)	<p>老人憩の家の利用実態は年1回モニタリングを実施し把握しています。</p> <p>施設の有効活用については、地域の高齢者に広く利用いただくために、今後、指定管理者等と協議し地域の広報誌等を利用して周知してまいります。</p> <p>施設の統廃合については、築約50年を経過し老朽化したものもありますので、地域の状況を勘案して施設の在り方を再検討していきます。</p>	令和元年9月1日現在
145	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討</p> <p>(3) 公民館等の施設</p> <p>地域住民からすれば、既存施設がなくなるというのは、従来の行政サービスの低下を意味するよう感じられるので抵抗感が強い。</p> <p>しかし、本来、行政サービスの質は、土地及び建物で測れるものではなく、提供したサービスの効果で測られるべきものである。</p> <p>ところが、市は現在、修繕費や水道光熱費等の維持費用や建物の利用状況等を所管する課の違いに関係なく同列に議論できる共通の尺度を持っておらず、地域住民を説得できるに足りる根拠資料を有していない。</p> <p>公有財産の有効活用に関する体制及び手続を踏まえ、市としてあるべき施設の配置計画及び計画に基づく見直しに向けて、地域住民を説得できるに足りる根拠資料として、施設稼働率や維持費用等の共通尺度を設け、毎期データの収集に努められたい。</p>	管財課 FM推進課 営繕課	措置済	<p>平成25年度の公共施設データ整備においては、人件費、光熱水費及び経常修繕費等の運営コスト並びに年間延べ利用者数、児童生徒数及び部屋の稼働率等の利用状況について各施設又はその所管課に対し照会を行い、データベースに記録した。</p> <p>これらの情報に係るメンテナンス方法、ベンチマークの設定及び施設評価方法の確立等のデータベース利活用方法については、平成26年度に検討する予定である。</p>	平成26年3月31日現在
145	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果</p> <p>2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討</p> <p>(3) 公民館等の施設</p> <p>公民館分館、地域ふれあい会館、老人憩の家は、地元自治会等を指定管理者にしており、開館時間及び休館日も地元自治会等に委ねられている。各会館の日々の運用に関して、市職員の関与はほぼない。しかし、これらの施設は、コミュニティ施設という面で重複するところがある。市の財政状況が厳しい中で、施設の合理化は避けられないことから、地域に本当に必要な公共施設のあり方について、全庁的にマネジメントする必要がある。</p>	長寿福祉課 地域づくり推進課 資産経営課 (地域教育課)	措置済	<p>地域ふれあい会館については、地元要望により、平成31年4月1日より、公民館分館2施設をふれあい会館に用途変更しました。このように、公共施設の地域の拠点としてのニーズが高まる一方で、施設の稼働率や運営状況については地域差がある状況です。今後も、引き続き、市民のニーズを踏まえつつ、他の公共施設の合理化に合わせ、効率的・効果的な施設活用を行ってまいります。</p> <p>なお、老人憩の家は、国の通達に基づき、高齢者のために設置したもので、それに合わせた設備となっています。新たな用途に合わせて使用するには、設置の古いものでは築約50年を経過しており、整備が必要と思いますが、費用対効果を考えると、新たな整備は困難と考えています。</p> <p>施設の老朽化により、使用できなくなれば地域の状況を勘案して施設の在り方を再検討をしていきます。</p>	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
145	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討 （3）公民館等の施設 地域集会所は民設民営であるため、市は、建設費補助金を交付している地区については把握しているが、全市的には把握できていない。今後、地域にある公共施設の有効活用並びに地域の活動拠点等を検討する上で必要な情報であるため、地域集会所の全市的な現状把握に努められたい。</p>	地域活動推進課	措置しない （見解の相違）	<p>地域集会所は地域が独自に確保し管理してきた歴史的な経緯もあり所有形態・管理形態も様々ですが、維持管理については地域で担っております。そのため、管理維持経費もかかることから自治会で活動拠点が複数になることは少なく、地域の活動拠点等の検討については地域の自主性を重んじており、全市的把握をしても活用方法が見い出せないと考えております。</p>	平成29年9月30日現在
148	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ①旧母子福祉センター 建物が遊休化したまま所管課管理に委ねていると、市全体として当該建物及び土地の必要性の判断ができず遊休状態を長期化させてしまうので、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	子育て相談課 FM推進課	措置済	<p>建物解体工事を平成25年8月12日から10月28日までの契約期間で行い、建物解体後の土地を平成25年12月10日に売却しました。</p>	平成26年3月31日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
150	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ②旧都祁村保育園 委員会では、基本的にこれらの土地を市の何らかの事業目的に利用することは困難と考えており、原則建物撤去後に更地を売却する方針にあり、この点は評価できる。なぜならば、建物を放置し売却を先延ばしすれば、建物及び土地の管理費が毎年必要となるだけではなく、本来であれば市の事業に投下されるべき所管課の人件費が、建物及び土地の管理といった本来の目的とは異なる業務に投下されるために、行政サービスの低下を招くからである。</p> <p>ただし、下記の建物の解体費と土地の固定資産税評価額との比較表で明らかなように、建物解体費が土地の固定資産税評価額を上回っており、現状有姿で建物及び土地を売却処分できるのであれば、未利用資産に対するより有効な解決手段となりうる。</p> <p>なお、委員会の検討においては、地元要望への対応と社会福祉法人やNPO等からの要望への対応が併せて検討されている。</p> <p>前者については、新市建設計画において公共的施設の適正配置と整備は達成されており、これに対応して地元要望も十分に解決されていると考えられる。過度に地元要望を開き入れることはかえって公共的施設の適正配置をゆがめ財政をさらに圧迫するため、慎重を期されたい。特に、建物については、地元の集会所等で利用する場合には、通常、土地を無償貸与すると同時に建物の無償譲渡が行われるが、市の厳しい財政状態では建物の撤去費用も十分に予算化できていない状況にあり、契約終了後は建物を撤去して更地にして返還するという現状回復義務は、契約書に規定すべきである。</p> <p>後者については、建物については市にとって解体費が節減できるという意味で無償譲渡（契約終了後は建物を撤去して更地にして返還するという現状回復義務は、契約書に規定すべき。）も許されるが、土地については今回の監査における減免に関する意見に十分配慮の上、原則有償により貸与されたい。</p>	保育総務課 資産経営課	措置済	都祁保育園は解体し、都祁小学校へ通学する児童のためのバス操車場として利用しています。吐山保育園は観光トイレとして利用し、小倉保育園は、地元の集会所として、また、三城保育園につきましては売却を行いました。残りの並松保育園、深川保育園につきましても売却や貸付を含め民間活力の導入をすることとしています。	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
152	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ③古市町東共同浴場 暫定的ではあるが倉庫として利用されている点は評価できるが、市役所から直線で約4kmも離れている前方道路も狭い住宅地の建物を倉庫として利用することが有効活用と言えるかどうかは疑問である。 「古市小集落地区改良事業に係る用地買収価格についての協定書」があるため、分譲宅地の譲渡単価が地価の変動にかかわらず高値で一定となっていることが、分譲用の事業用地が売れ残っている大きな要因となっている。この協定を破棄した場合においても当該土地がまだ売却困難であるのかは不明であるが、暫定的な利用からすでに約8年が経過しており、所管課のみの判断では当該建物及び土地の有効活用は困難となっていると考えられる。 人権政策を進める上でこの地区の土地をどのように利用していくかという問題は、人権政策と密接な関わりがあるが、人権文化センターも地区住民に限らないより広い地域を対象として市民利用施設に脱皮していこうとしている中において、地区の土地及び建物を所管課任せにすることはかえって人権政策を逆行させるものであり、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	人権政策課 資産経営課	措置済	平成29年度中に解体撤去工事を実施しました。用途廃止し普通財産となったため、未利用地として民間活力を導入（売却・貸付等）することとします。	令和元年9月1日現在
154	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ④人権文化センター及び南紀寺学習室 「『奈良市人権文化センター等のあり方に関する検討委員会』の提言の具体化に向けて（基本方針）」においても提言されているように、地区住民の自立と社会参加能力の開発、伸長を目指しつつ、地区住民に限らないより広い地域を対象とした市民利用施設であることや、気軽に利用できる人権啓発、生涯学習、地域福祉、広域的市民交流、市民活動の拠点施設への転換が必要であり、未利用の状態が長期に及ぶことは妥当ではない。よって、早期の解決を図るべく、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	人権政策課 資産経営課	措置済	未利用地については、全庁的に土地の利活用の意向についての照会を行い、利活用の意向のある課がないなど行政目的が見出せない場合は、民間活力導入（売却や貸付等）を検討しています。	令和元年9月1日現在
156	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑤はなはなビレッジ 現地実査、当該施設の広報の状況及び近隣と同様施設の広報の状況を検証した。当該施設は遊休化しており、広報も積極的に実施されていない。奈良県や三重県には、同様の施設が多数あり、施設の状況も新しく綺麗であるものも多い。指定管理者が限定されている点も考慮すると、積極的に広報し利用者数を増加させていくよりは、不法占拠等が今後発生しないように建物撤去等の予算措置を行い、しかるべき時期に建物撤去等を行われたい。</p>	都祁行政センター地域振興課	措置済	平成28年3月30日付けで「奈良市広場等利用施設及び観光農園管理施設条例」を廃止し、行政財産の用途廃止を行い普通財産に切替えたうえで、平成28年4月1日付けで「土地使用貸借契約の解除に関する覚書」を共有地代表者と締結及び「はなはなビレッジ管理施設譲渡契約」を自治会と締結し、施設を地元へ無償譲渡しました。	平成28年3月31日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
157	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑥旧都祁行政センター 委員会が設置されていることは評価できるが、検討の機会が少なく、機動的ではない。委員会の開催を所管課任せにするのではなく、市全体のアセットマネジメントの問題として検討し、早期に解決を図るべきである。 なお、検討に当たっては、土地の一部が農家組合集落センター及び民家の進入路等になっている点や、建物敷地は地元から寄附を受けた土地である点等も併せて考慮されたい。</p>	都祁行政センター総務住民課 資産経営課	措置済	<p>新都祁行政センター新築移転に伴う跡地利用を進めるため、平成23年度に旧都祁行政センター及びその東側駐車場、都祁公民館、公民館前駐車場と併せて地籍調査を実施し、権利関係を明確にしました。その上で、利用目的のない旧都祁行政センター建物の除却及び跡地の処分については「奈良市公共施設等総合管理計画」の基本方針に基づき、建物は平成29年5月に除却し、跡地は同年6月に地元自治会に売却しました。 旧都祁行政センター東側駐車場については、都祁公民館事業の臨時駐車場として、また、都祁行政センターが所有する事務室は地域振興課関連事業として、倉庫は資材置き場として利用しているため、行政財産としての利用を継続することとしました。 なお、土地の一部については以前から地元農家組合集落センター及び民家の進入路になっており、通行権を附与し利用されていることや、地元自治会の中心に位置し地元のイベントを開催する場として利便性の高い土地であることから、土地使用契約やイベント（夏祭り、秋祭り等）開催時における行政財産使用許可など、従前の利用形態を維持することとしました。</p>	平成30年3月31日現在
159	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑦（元）牛乳処理場 所管課の一般公募による売却方針を実現されるよう、関連部署と相談の上、速やかに実施されたい。</p>	資産経営課	措置しない (対応不可能)	<p>売却処分に向けてかねてより検討していますが、現地は公図上地図混乱地域であるため、売却には先ず地図訂正作業が必要です。しかし、近隣を含めた訂正範囲が広域であり、当該地のみの地図訂正は困難です。今後当該地域の地積調査にて対応を図ります。</p>	平成29年9月30日現在
160	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑧般若寺町（旧）路線バス転回場 集会所に関しては別記意見としているところであるが、当該地区の集会所の必要性を検討された後、不要であるならば速やかに有償貸付や売却等を行われたい。</p>	資産経営課	措置しない (見解の相違)	<p>地元から市有財産としての活用を要望されている寄附地であることから、当面の間不要財産としての売却等の検討は行いません。</p>	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
162	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑨（元）灰からセンターの敷地及び建物 当該土地は、河川敷で立地条件が悪く、また市街化調整区域に区分されており、原則として、建築物を新築すること、既存の建物用途を変更することが制限されているため、他の売却先を探すことは困難である。しかし、現在の建物は築13年程度で比較的新しく、倉庫、作業場等での利用は十分に可能と考えられる。そのため、まず売却の可否を検討した上で、売却先が見つからない場合には、全庁的に使用したい部課を探して少しでも有効利用すべきである。 なお、当該建物内に放置されている機械設備やフォークリフトについては売却可能であり、経年劣化により価値が減少すると考えられるため、今後の使用可能性がないのであればできるだけ早期に処分すべきである。</p>	廃棄物対策課	措置しない (対応不可 能)	<p>敷地の売却については、用途に厳しく制限がかかっていることもあり、現状では困難な状況です。また、機械設備についても、稼働停止後8年を経過し、劣化が進んでおりそのまま再利用することが困難です。建屋については、倉庫等での利用に関し、庁内外の希望者に対し交渉を行いました。内部の劣化等の理由で今のところ利用予定者が見つかっておりません。 なお、インターロッキングブロックについては、当初10万個あった在庫のうち、8万個程度は譲渡できましたが、現在残っているものは屋外で放置され劣化が進んでおり、譲渡には適さない状態になっております。 そのため措置については、土地の用途制限等の状況が変わらない限り、行わないこととします。</p>	平成30年3月31日現在
163	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑩（元）三笠公民館等敷地 奈良県JR連続立体街路事業の事務所用地としての貸付は、平成23年12月に終了しており、平成24年度には管財課へ所管換えされることが予想される。 そもそも、奈良県JR連続立体街路事業のための工事事務所用地としての利用が暫定的であることは当初契約時点から分かっていたことであるから、その後の利用については前もって検討しておくべきであった。 当該土地は、JR奈良駅周辺と利便性が高い。保有し続ける必然性が乏しいのであれば、売却も視野に入れつつ、市全体のアセットマネジメントの問題として今後の方針を検討すべきである。 なお、現在未利用であったり、本来の用途を外れて暫定利用をしているものについては、保有の継続を前提として利用方策を考えるのではなく、本来に立ち返り、保有し続けることがその資産を売却するよりも市民の効用が高いことが証明できるものでなければ、原則は売却を検討すべきである。 売却しない場合は、普通財産として利用価値がある、収益が見込まれるなど、保有継続の明確な効用を市民に説明できなければならない。</p>	管財課	措置済	平成26年3月10日に売却しました。	平成26年9月30日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
166	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑫旧鳥見幼稚園 市は貸付の条件として、土地については有償で、建物については無償で貸付けることを検討している。 この点、適化法によると、「補助事業者等は、補助事業等により取得し、または効用の増加した政令で定める財産を、各省各庁の長の承認を受けずに、補助金等の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸付け、または担保に供してはならない。」とされている（第22条）。 ただし、「国の補助事業等により取得しまたは効用の増加した財産の処分等の取扱い（大臣官房会計課 最終改正平成22年4月28日）」によると、使用開始の日から経過年数が10年以上である財産の無償貸付については、特例で報告書を各省各庁の長に提出することにより、同法第22条に定める承認を受けたものとみなすこととされ、補助金の返還は不要とされている。そのため、当該建物を無償で貸付けることについては合理性が認められる。 一方、土地についてはもともと市所有であるため、有償で貸付けることに特に制限はない。市は敷地のうち、貸付対象となる部分の面積に応じて社協から使用料を徴収する予定であるが、社協のデイサービス事業に使用されない残りの部分についても有効活用する方法を検討されたい。</p>	福祉政策課	措置しない (対応不可能)	<p>旧鳥見幼稚園跡地の出入口付近に社協に貸し付けた建物があり、その奥に残余地があることから、残余地を第三者に貸し付けることは現実的に難しい状況です。 また、残余地にある建物については、耐震性の問題があり、利用するためには耐震補強が必要となります。 加えて、残余地の建物を排した土地の形状が歪であるため、土地だけの貸付は難しい状況です。 以上のことから、残余地の有効活用は非常に難しい状況であり、対応不可能であると考えます。</p>	平成26年9月30日現在
168	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑩青少年児童会館 建物が遊休化したまま所管課管理に委ねていると、市全体として当該建物及び土地の必要性の判断ができず遊休状態を長期化させてしまうので、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	資産経営課 (生涯学習課)	措置済	<p>利活用の方法を検討しましたが利活用が見込めなかったため、民間の方で利活用してもらうために平成28年9月7日に売却しました。</p>	平成29年3月31日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
170	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑩狭川公民館（集会所）及び狭川幼稚園 移管前の狭川公民館（集会所）については、取得経緯及び建築年数が不明となっており、昭和49年に移管されて以降は使用されていない。狭川公民館（集会所）を市が保有し続けるのであれば、倒壊等の建物管理上の危険性があるため、修繕などの維持費用が発生する。また、撤去費用を理由に保留していたのであれば、維持費用のほか、土地の賃借料についても発生する。 市としての方針は、利用目的もなく、他に転用ができないと考えているため、撤去を行う予定となっているが、上述した費用を総合的に勘案して迅速に対応すべきであったと考えられる。用途廃止、所管換えを行い、売却を含めた将来のアセットマネジメントを検討すべきである。 また、旧狭川幼稚園の建物についても今後の利用方針が定まっていない。幼稚園と公民館でそれぞれ所管課が異なるものの、それぞれが協力し今後の利用方針等を慎重に検討し、借地箇所についての見直しや整理を含めた一体管理を行い、資産の整理を行うべきである。</p>	<p>保育総務課 資産経営課 （地域教育課）</p>	<p>措置しない （対応不可 能）</p>	<p>当該地の活用又は処分を検討してまいりましたが、この施設につきましては、避難所として指定されており、災害時は地域住民の利用も頻繁にあり、近隣に代替となる避難所施設が存在しないため、当面現状のまま施設を存続します。</p>	<p>令和元年9月1日現在</p>
172	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑪ならまち振興館整備事業用地 市は、当該施設を大正初期の古民家建物という文化的施設及び観光スポット案内所として利用している。 しかし、当該施設を訪れた観光客の割合は、市を訪れる年間の観光客数約1,300万人に対して、約1万3千人と0.1%しかない。また、最寄りのJR、近鉄奈良駅の双方から徒歩20分程度の場所にあり、観光スポット案内所としても不適切である。 市の財政は、ならまちにぎわい構想が策定された平成4年とは大きく異なっており、非常に厳しい状況となっている。一方で、ならまち振興館を含め、ならまち周辺に市が保有する未利用の土地は3,500㎡もある。 したがって、ならまち振興館単独ではなく、ならまち全体の戦略として検討することが必要であり、平成23年度からは観光戦略課で検討が行われている（意見の詳細は174ページ⑩（イ）参照）。</p>	<p>奈良町にぎわい課</p>	<p>措置済</p>	<p>平成4年度、平成20年度、平成22年度にそれぞれ奈良市土地開発公社から買戻しを行った仮称国際交流センター建設事業用地、駐車場用地、ならまち振興館整備事業用地を一体で活用するために、平成24年度から事業計画の検討を行い、平成25年度に作成しました。計画の作成にあたっては、奈良町の観光の実態を分析し、JR奈良駅と近鉄奈良駅を拠点とした従来の世界遺産中心の観光に加え、奈良町の「南の玄関口」として整備する方針を定めました。そのために、ならまち振興館には新たに観光案内の機能を付与し、民間活力を活用した施設を併設すること、さらに、観光客の利便性を向上するため新たな駐車場の整備を計画に盛り込みました。 作成した事業計画を基に、平成26年度に一体で管理運営を行う事業者を決定、平成27年度から「奈良市奈良町南観光案内所」、「奈良市奈良町南観光駐車場」及びにぎわい創出施設として整備を行い、奈良町全体の観光振興を図る拠点として活用することで、奈良町全体の活性化を目指します。</p>	<p>平成27年9月30日現在</p>

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
174	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑯（仮称）国際交流センター建設事業用地及びならまち振興館整備事業用地 観光戦略課のセンター予定地取得のための資金は、起債により調達している。起債による調達の場合、原則として当該施設を転用することができず、転用する場合には市債の繰上償還が必要となる。しかし、前述の通り、起債の変更協議等は、「平成20年度地方債同意等基準運用要綱等について」において、転用後の事業が適債経費である場合には繰上償還は不要であり、起債の目的が変更となるような公共施設の転用であっても、国庫支出金の返還が不要である場合には、当初の起債の目的に変更はなく、変更協議等も不要である旨が明記されている。ところが、市では、事業実施可能性が限りなく少ないにもかかわらず、施設を転用できないと判断して、結論を償還期限まで先延ばししていた。</p> <p>土地が遊休状態であること自体が本来目的外であるにもかかわらず、繰上償還を避けるために、収益を生まない遊休状態を継続し、利息コストをかけ続けることは市民からは理解しがたい。また、平成24年3月をもって当該市債が満期償還となり、目的外利用も可能となるにもかかわらず、現在に至るまで具体的な方針が定まらないうままである。</p> <p>一方、文化振興課の整備事業用地は、財源が確保できないことを理由として、長期に亘り公社からの買戻しが未了となっていた。そのため、平成15年度の包括外部監査においても、以下の4つが公社の問題点として提起されている。（略） しかし、上記の問題点のうち、公社からの買戻し及び用地と建物の一体管理については実行したと言えるが、今後の方針については何ら決まっていない。</p> <p>ならまち振興館は、センター予定地と一体で、ならまちの観光振興に活用するため観光バス乗降場、観光案内所としての利用を含めて、観光を中心に利用方法の検討・協議を行っているとのことであるが、観光バス乗降場は県営高畑観光自動車駐車場等すであり、近隣の交通事情からしても観光バス乗降場としては不適切であり、市の電車等の交通機関の利用を推進している方針とも合致しない。</p> <p>市の財政は、ならまち賑わい構想が策定された平成4年とは大きく異なっており、非常に厳しい状況となっている。一方で、ならまち振興館を含め、ならまち周辺に市が保有する未利用の土地は、3,500㎡もある。</p> <p>よって、ならまち振興館の利用方法のみを検討するのではなく、ならまち振興館の利用方法を含めて、ならまち全体をどのようにしていくのかについて、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。検討に当たっては、観光客の目的、足取り、交通手段等を分析の上、文化的施設への投資を観光の実態に即した範囲に限定されたい。また、観光客の来訪頻度が少ない範囲に位置する未利用地については、一般競争入札で土地を売却等することで、ならまちの発展に寄与されたい。</p>	<p>奈良町にぎわい課 FM推進課</p>	<p>措置済</p>	<p>平成4年度、平成20年度、平成22年度にそれぞれ奈良市土地開発公社から買戻しを行った仮称国際交流センター建設事業用地、駐車場用地、ならまち振興館整備事業用地を一体で活用するために、平成24年度から事業計画の検討を行い、平成25年度に作成しました。計画の作成にあたっては、奈良町の観光の実態を分析し、JR奈良駅と近鉄奈良駅を拠点とした従来の世界遺産中心の観光に加え、奈良町の「南の玄関口」として整備する方針を定めました。そのために、ならまち振興館には新たに観光案内の機能を付与し、民間活力を活用した施設を併設すること、さらに、観光客の利便性を向上するため新たな駐車場の整備を計画に盛り込みました。</p> <p>作成した事業計画を基に、平成26年度に一体で管理運営を行う事業者を決定、平成27年度から「奈良市奈良町南観光案内所」、「奈良市奈良町南観光駐車場」及びにぎわい創出施設として整備を行い、奈良町全体の観光振興を図る拠点として活用することで、奈良町全体の活性化を目指します。</p>	<p>平成27年9月30日現在</p>
177	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑰杏町運動公園用地 近隣には、南部生涯スポーツセンターがあり、使用料が有料であるか無料であるかの違いはあるものの、当該グラウンドの必要性に疑問が残る。このような状況においては、当該地区を含めた広い範囲での行政財産の適正配置の問題として大きく捉える必要があり、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	<p>人権政策課 資産経営課</p>	<p>措置済</p>	<p>平成29年4月1日でこども園推進課に所管替えの上、辰市こども園が建設されることになりました。</p>	<p>平成29年9月30日現在</p>

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
181	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑩グリーンホール グリーンホールは、施設利用料金がかからないこともあって稼働率は平成22年度で77%と比較的高くなっている。一方で、隣接する登美ヶ丘公民館は利用料金が必要であり、平成22年度の稼働率は47%に留まる。 グリーンホールは国際交流、公民館は社会教育を主たる目的としており、施設規模も異なることから一概には比較できないが、グリーンホールの稼働率が高くなっているのは、少なからず、市民が公民館の代わりにグリーンホールを使用していると考えられる。隣接する類似の施設で使用料金が異なるのは公平性に欠けるため、使用料金の設定も含めたグリーンホールの施設運用を見直すべきである。 グリーンホールが国際交流を目的とした施設であることが市民に認知されているか疑問であり、利用者のほとんどが周辺住民である。隣接する公民館との役割分担が不明瞭であるため、公民館と機能を統合し、グリーンホールを売却するなど、当該地域全体の行政財産の適正配置の問題として大きく捉え、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	観光戦略課 資産経営課	措置済	平成29年9月議会にて、「奈良市公民館条例の一部改正について」（奈良市議案第95号）が議決され平成30年度からグリーンホールは登美ヶ丘公民館の一部として統合管理、有料化をすることが決定しました。	平成29年9月30日現在
182	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑪旧中央保健センター 市の開設する休日歯科応急診療所の過去5年間の1日平均利用者数は約7.8人である。市が休日診療対応を行っているという事実は広く市民に認知されているとのことであり、市民に安心感を与えている点で一定の意義はある。また、施設の決算状況を閲覧したところ、診療所設置に対する国からの交付税措置もあり、平成21年度は61万円、平成22年度は68万円、それぞれわずかながら黒字となっている。 しかし、一日平均利用者が8名未満であること、休日に診療を行っている民間の医療施設も複数あることを考慮すれば、市が事業として実施する必要性は乏しい。休日歯科診療をどうするかということは最終的に市の政策の問題ではあるが、事業を継続していくのであれば、将来的には診療機器の更新等も発生することから、必要性や緊急度、民間での代替不可能性等に優先順位をつけた市民サービスのあり方を考察し、事業の改善の検討を行われたい。</p>	医療政策課	措置しない (見解の相違)	休日歯科応急診療所について、平成26年12月に総合福祉センター内に移転し、既存施設内への移転により、管理に要する経費が削減され、診療所に係る交付税措置もあわせると、平成27年度予算において黒字となりました。また、移転により、ショッピングセンター内の民間診療所との競合がなくなり、診療所の価値が高まりました。このことから、市民の休日における歯科の急病について応急的な診療を行い、市民生活の安心安全に寄与するという設置趣旨を鑑み、今後も休日歯科応急診療所を継続します。	平成27年3月31日現在
183	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑫旧中央保健センター 当該建物及び敷地は、市の中心部に位置し利便性が高い等、十分に有効活用できる可能性がある。そのため、休日歯科応急診療所を廃止すると意思決定した場合、廃止後の活用方法については、当該建物及び敷地だけではなく隣接する休日夜間応急診療所、奈良診療所を含めたより大きな単位で、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	医療政策課 FM推進課	措置済	平成26年12月に売却しました。	平成27年3月31日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
185	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ③休日夜間応急診療所 奈良診療所は、過去5年度の1日平均利用者数は約10.3人である。診療所は医療空白地帯に位置しているわけではなく、周辺には民間の医療施設が多数存在している。施設の決算状況は、診療所設置に対する国からの交付税措置もあり、平成21年度は246万円、平成22年度は506万円、それぞれ黒字となっているが、将来的には診療機器の更新等も発生することから、市が事業として実施する必要性は乏しい。 市役所の産業医としての役割もあるとのことであるが、そもそも産業医は常時50人以上の労働者を使用する事業者に設置義務があるものである。本来的には市民の健康な生活を支援することを業務とする病院事業課ではなく、市職員の福利厚生等を担当する人事課等が検討すべき問題であり、診療所とは切り離して考える必要がある。産業医としての機能は市役所建物内に移転する、または他の民間医療施設を利用するなど、有り方を検討されたい。</p>	医療政策課	措置済	奈良診療所について、福利厚生面の機能は、人事課が健康相談を実施するなどの措置をしています。また、近隣の民間診療所に転院が可能であること、受診者が増加しないことから、費用対効果等を勘案し、平成26年4月1日付で奈良診療所を廃止しました。	平成26年3月31日現在
185	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ③休日夜間応急診療所 当該建物及び敷地は、市の中心部に位置し利便性が高い等、十分に有効活用できる可能性がある。そのため、奈良診療所を廃止すると意思決定した場合、廃止後の活用方法については、当該建物及び敷地だけではなく隣接する休日歯科応急診療所を含めたより大きな単位で、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	医療政策課 FM推進課	措置済	平成26年12月に売却しました。	平成27年3月31日現在
186	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ②八条町共同浴場 近隣に児童遊園や公園等が多く、児童遊園の必要性に疑問が残る。当該土地は適法法等の適用を受けないので、比較的自由に利用目的を変更できるため、市営住宅の建替のために利用する等、当該地域全体の行政財産の適正配置の問題として大きく捉え、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	人権政策課 資産経営課	措置しない (対応不可能)	京奈和自動車道の整備に伴う周辺生活道路の整備において、当該地の一部が計画区域に架かる可能性が平成29年に判明しました。しかし、計画段階であり未確定です。 西側の公園も同様に影響を受ける可能性があるため、当該道路整備の動向を注視し、今後の適切な土地利用について検討していきます。	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
188	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ④辰市市民館</p> <p>所管課は、近隣のグラウンド利用のための駐車場等として利用すること等を検討しているが、そもそも近隣のグラウンドに関しても少年野球場とするには狭く、人権文化センターの臨時駐車場やゲートボール及びパードゴルフ場としての利用に限られており、グラウンドの駐車場として整備する必要があるのかも不透明である。 近隣には、南部生涯スポーツセンターがあり、使用料が有料であるか無料であるかの違いはあるものの、当該グラウンドの必要性に疑問が残る。 このような状況においては、当該地区を含めた広い範囲での行政財産の適正配置の問題として大きく捉える必要があり、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	人権政策課 資産経営課	措置しない (対応不可 能)	<p>当地区に隣接して整備予定である京奈和自動車道の工事に際して、駐車場などの施設が影響を受ける可能性が平成29年に判明しました。しかし、計画段階であり未確定です。 工事期間中の代替施設用地として利用する可能性があるため、当該道路整備の動向を注視し、今後の適切な土地利用について検討していきます。</p>	令和元年9月1日現在
190	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑤都市計画街路用地他</p> <p>奈良県では平成22年7月に奈良県都市計画道路の見直しガイドライン（案）を策定し、現在奈良県の都市計画道路の見直しに取り掛かっている。当該見直し状況によっては、奈良天理桜井線及び九条線についても廃止されるおそれがある。よって、草刈り等の日常の管理をどの課がするのかという問題は別にして、都市整備部の担当課が所管すべきである。 現在は、適化法等により土地を有効活用することは、相当困難である。ただし、当該土地の大半は、土地の成形は悪いが交通量の多い道路沿いに面しており、有償貸付の可能性が高いので、国や県への適化法等の緩和要望を行われたい。</p>	人権政策課	措置しない (対応不可 能)	<p>都市計画道路の事業認可後に事業主体に対して売却する方針ですが、それまでは有償貸付等の方策を検討しましたが、市街化調整区域内にあり、不整形な土地であることから、貸付けできません。</p>	令和元年9月1日現在
191	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ⑥古市小集落地区改良事業用地</p> <p>分譲宅地の売却処分は、景気の動向や分譲希望者の経済状況等の外部の影響を受けるため、所管課だけの努力では早期に完了できないこともあるかもしれない。しかし、事業が終了した平成13年度からすでに約10年が経過しており、用地管理費等の経費も毎年発生していることから、売却処分において弊害となる部分については解決を図っておくべきところ、当該協定書がまだ破棄できていない点は問題である。これは、市全体のアセットマネジメントの問題であり、今後は、長期間滞留している分譲用地については、所管課任せにせず、何らかの部署が所管課に土地の売却処分を困難にしている理由をヒアリングし、解決策を策定していく等の仕組みを構築することが求められる。 なお、当該事業用地については、基本的に所管課の方針に沿って早期に協定書を破棄し、時価での分譲宅地の売却処分が求められる。</p>	人権政策課 資産経営課	措置済	<p>当該協定書における物件について、一般競争入札で不落であったため、先着順での売却を行っていた物件については平成28年度中に完売しました。 分譲用地についてはほぼ完売済ですが、事業用地全体を考えると未だ売却が完了していないため、引き続き分譲宅地の売却を進めていきます。</p>	令和元年9月1日現在

平成23年度「公有財産（不動産）に係る事務執行について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
193	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ㊸（元）JR奈良駅前西側ホテル事業用地 センターの駐車場が未完成であることから、「奈良市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」に基づき、仮駐車場として暫定利用しているが、センター駐車場完成予定の平成26年3月には再び未利用となることが予想される。産業廃棄物の処理が一部未了で、また、訴訟対象地であることから、所管課での明確な利用方針が定まっていなのが現状である。 しかし、平成21年6月に買戻しを行ってから2年以上経過しており、センターの仮駐車場としての暫定利用が決まっていたとしても、暫定利用終了後の方針については検討できたはずである。 立地についてもJR奈良駅の周辺で利便性の高い場所と考えられることから、市として積極的な利用の必然性がないのであれば、結審及び産業廃棄物の処理にめどをつけ、できるだけ早期に売却すべきである。 なお、都市計画課としての利用のみを選択肢とするのではなく、売却も視野に入れた検討をする場合は、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	管財課 FM推進課	措置済	平成27年1月にホテル経営を条件とする条件付一般競争入札により、売却しました。	平成27年3月31日現在
194	<p>VI公有財産の有効活用に関する監査結果 3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 ㊸道路拡幅残地 横井地区は、横井人権文化センターが古市人権文化センターに統合されたが、今後の利用方法が未定であり、隣接する当該土地も更地のまま未利用である。このような状況においては、横井地区全体としてどのような土地利用が妥当か再度検討すべき時期に来ているといえるため、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。</p>	人権政策課 資産経営課	措置済	未利用地については、全庁的に土地の利活用の意向についての照会を行い、利活用の意向のある課がないなど行政目的が見出せない場合は、民間活力導入（売却や貸付等）を検討しています。	令和元年9月1日現在