

3.公有財産の有効活用に関する個別検討結果

(1) 個別検討結果の分類

番号	物件	部課	分類			記載ページ
			適合	低利用	未整備	
①	旧母子福祉センター	子ども未来部子育て相談課	○			147
②	旧都都保育園	子ども未来部保育課	○			148
③	古市町東共同浴場	市民活動部人権政策課	○			151
④	人権文化センター及び南紀キキ学習室	市民活動部人権政策課	○			153
⑤	はなはなビレッジ	市民生活部都都行政センター地域振興課	○			154
⑥	旧都都行政センター	市民生活部都都行政センター総務住民課	○			156
⑦	(元)牛乳処理場	総務部管財課	○			158
⑧	般若寺町(旧)路線バス転回場	総務部管財課	○			159
⑨	(元)灰からセンターの敷地及び建物	環境部企画総務課	○			160
⑩	(元)三笠公民館等敷地	都市整備部都市計画課	○			162
⑪	旧右京幼稚園	教育総務部教育総務課	○			164
⑫	旧鳥見幼稚園	教育総務部教育総務課	○			165
⑬	青少年児童会館	教育総務部地域教育課	○			167
⑭	狭川公民館(集会所)及び狭川幼稚園	教育総務部地域教育課及び教育総務課	○			168
⑮	ならまち振興館整備事業用地	市民活動部文化振興課	○			171
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	観光経済部観光戦略課及び市民活動部文化振興課	○			173
⑰	谷町運動公園用地	市民活動部人権政策課	○			177
⑱	黒髪山キャブアップフィールド	教育総務部地域教育課	○			178
⑲	グリーンホール	観光経済部観光戦略課	○			180
⑳	旧中央保健センター	市民生活部病院事業課	○			181
㉑	休日夜間応急診療所	市民生活部病院事業課	○			183
㉒	八条町共同浴場	市民活動部人権政策課	○			186
㉓	杏南第4駐車場整備用地	市民活動部人権政策課	○			187
㉔	奈良市辰市市民館	市民活動部人権政策課	○			188
㉕	都都計画課跡地 他	市民活動部人権政策課	○			189
㉖	古市小集落地区改良事業用地	市民活動部人権政策課	○			190
㉗	(元)JR 奈良駅前西側ポータル事業用地	都市整備部都市計画課		○		192
㉘	道路整備敷地	市民活動部人権政策課		○		194

(2) 個別検討結果  
①旧母子福祉センター

所管課	財産区分
子ども未来部子育て相談課	行政財産
奈良市西木辻町159-24	不法占拠の有無
	無
	土地
公簿面積(㎡)	台帳価額(千円)
593.39	8,111
貸付の有無	減免率(%)
無	-
	建物
総面積(㎡)	台帳価額(千円)
343.71	3,666/25,361
貸付の有無	減免率(%)
無	-
敷地の権利	敷地の賃借料(円)
所有権	-



(ア) 概要  
(イ) 現況

母子福祉センターは、無料または低額な料金で、母子家庭に対して、各種の相談に応ずるとともに、生活指導及び生業の指導を行う等母子家庭の福祉のための便宜を総合的に供することを目的とする施設であり(母子及び寡婦福祉法第39条第2項)、昭和46年3月に完成した。住宅街の中にあり、春日保育所が隣接している。鉄骨2階建て、相談室、会議室、講座室、集会室、浴室等が整備されている。開設以来、母子福祉の拠点として運用されてきたが、利用の低迷と建物の老朽化により母子福祉センターを廃止したため、建物及び敷地が未利用となっている。なお、被災者用住宅として市民安全課が暫定管理しているが、入居者はいない。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

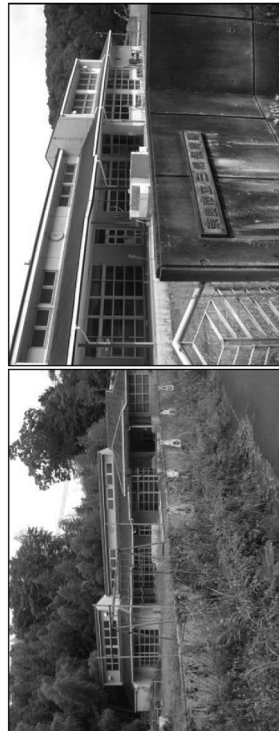
平成21年度に母子福祉センターを廃止して以降、厳しい財政状況の影響で建物撤去費用が予算化に至っていないため、建物及び敷地の未利用状態が続いている。

(iii) 今後の方針  
 所管課は、引き続き、建物を撤去して、管財課に所管換えすることを計画している。  
 その後の具体的な利用方針は決定していない。

(イ) 監査の結果及び意見  
 意見  
 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。

②旧都祁村保育園

所管課	財産区分
子ども未来部保育課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市上深川町101 他	無
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
10,534.83	—
貸付の有無	貸付先
無	—
	減免率 (%)
	—
	使用料 (円)
	—
	建物
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
2,510.00	94,501/239,920
貸付の有無	貸付先
無	—
	減免率 (%)
	—
	使用料 (円)
	—
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)
所有権	—



(ア) 概要

(i) 現況

廃園後は、現状のまま未利用となっている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

市町村合併に伴う新市建設計画により、新たな保育所を建設したため、未利用となっている。

(iii) 今後の方針

都祁地区公共施設跡地利用検討委員会設置内規を平成22年度に施行し、平成22年度から廃園となった6保育園の跡地利用または処分についての方針を策定するた  
 めに、都祁地区公共施設跡地利用検討委員(以下、「委員会」という。)が設立され  
 ている。委員会は、委員及び作業部会委員で構成され、委員会の議長は子ども未来部  
 長が務めている。委員は総合政策部長、総務部長、市民生活部長、市民活動部長、  
 子ども未来部長、教育総務部長及び都祁行政センター所長が務め、作業部会委員は、  
 行政経営課長、管財課長、都祁行政センター総務住民課長、都祁行政センター地域  
 振興課長、地域活動推進課長、保育課長、地域教育課長、子ども未来部次長及び総  
 合政策課長が務めている。平成23年2月に「跡地利用の検討のための今後の進め方  
 と来年度に向けて」というテーマで会議が行われ、地元要望の内容の把握、売却の

検査及びランニングコストの把握等が行われている。平成23年度中に地元からの活用計画の提案について再度検討する予定である。

(イ) 監査の結果及び意見

今後新たに市町村合併が行われることはないかもしれないが、新市建設計画では今後行う施設整備事業についてのみ検討されており、これに伴い不要となる施設についての検討が欠けている。財政計画においても、不要となる既存施設の改修及び撤去等に関する費用の計上が行われていない。今後、仮に新市建設計画を策定される場合には、上記についても十分に検討されたい。

意見

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られており、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員費が、建物及び土地の管理といた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。

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のように、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るれば、未利用資産に対するより有効な解決手段となりうる。

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。

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。過度に地元要望を聞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、契約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。

後者については、建物については市によって解体費が削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。

田園名	資産税評価額(千円)	敷地面積(m <sup>2</sup> )	評価m <sup>2</sup> 単価(円)	解体工事見積額(千円)
並松保育園	10,601	2,324.73	4,560	15,430
都祁保育園	12,006	2,011.00	5,970	21,440
吐山保育園	8,030	1,434.00	5,600	11,220
三城保育園	4,034	912.59	4,420	11,020
深山保育園	9,243	2,031.50	4,550	9,650
小倉保育園	7,958	1,821.01	4,370	9,620
合計	51,872	10,535	4,550	78,380

③古市町東共同浴場

所管課	財産区分
市民活動部人権政策課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市古市町1552-2	無
公簿面積(m <sup>2</sup> )	台帳価額(千円)
505.78	-
貸付の有無	減免率(%)
無	-
貸付先	使用料(円)
-	-
総面積(m <sup>2</sup> )	台帳価額(千円)
333.28	2,800/6,440
貸付の有無	減免率(%)
無	-
敷地の権利	敷地の賃借料(円)
所有権	-



(ア) 概要

(イ) 現状

平成15年度末の営業廃止後、建物の撤去を考えたが、財政状況が良くないため撤去費用が捻出できない、古市の分譲宅地も売れ残っている中で建物を撤去してまで更地にするという判断がつかないという理由で、暫定的に、観光振興課と人権政策

④ 人権文化センター及び南紀寺学習室

所管課		財産区分
市民活動部人権政策課	住所	行政財産 不法占拠の有無
奈良市八条町790-1 他		
土地		
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
5,747.24	—	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	—	—
建物		
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
2,545.00	229,909/416,163	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	—	—
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)	
所有権	—	
市民活動部人権政策課		
住所		
奈良市南紀寺町三丁目305-2		
土地		
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
187.41	9,115	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	—	—
建物		
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
126.74	9,786/20,912	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	—	—
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)	
所有権	—	



< (左) 大安寺人権文化センター > < (右) 南紀寺学習室 >

(ア) 概要  
(イ) 現況

課の資材等の置場として利用している。人権政策課は、地域の事業用地管理用の杭や板等を保管している。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由  
平成15年度末に、設備等の老朽化及び利用者の減少により古市町東共同浴場の営業を廃止したため、未利用となっている。

(iii) 今後の方針  
具体的な計画は策定されていない。

(イ) 監査の結果及び意見  
意見

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取価格についての協定書」があるため、分譲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、分譲地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くよ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。

南紀寺学習室は未利用である。建物を撤去して土地を売却するには、敷地の雑排水の流末を整備する必要がある。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由  
平成19年7月に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が設置され、平成20年2月に『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)が策定された。この基本方針により、平成23年4月、人権文化センター9施設を4施設に統合し、あすか人権文化センターの分館として利用していた南紀寺学習室も閉館となった。

(iii) 今後の方針  
人権文化センター統合に伴い閉鎖した施設については、総合政策課を中心に今後の活用方法が検討されている。現在のところ、あすか人権文化センターは、平成24年度から子ども発達センター(子ども未来部)として供用開始される予定である。なお、分館である南紀寺学習室についても総合政策課を中心に検討中であるが、今のところ方針は未定である。

(iv) 監査の結果及び意見  
『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。

⑥はなはなビレッジ

所管課	財産区分
市民生活部都市行政センター地域振興課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市萩町27-1	無
建物	
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
241.09	7,789/26,140
貸付の有無	減免率 (%)
無	-
敷地の権利	使用料 (円)
敷地の賃借料 (円)	-
所有権	-



(ア) 概要

(i) 現況

はなはなビレッジは、地域の豊かな自然と地形を有効活用し、市民に自然と農業に親しむ機会を提供するとともに、地域の農家所得の向上等を図るために、奈良市広場等利用施設及び観光農園管理施設条例により設置されている施設である。観光農園約2.3ha、木造2階建の管理棟102.6㎡、4人用ログハウス2棟、5人用ログハウス3棟、調理施設2棟、散策道584m等で構成されている。

もともと旧都祁村が国営事業により切り開き、造成し開園したものであり、合併により旧都祁村から引き継いでいる。底地は上萩観光農園組合のもので、建物が市のものである。

地方自治法第244条の2第3項の規定に基づき、施設及び附属設備の維持管理等を指定管理者に行わせており、上萩観光農園組合が指定管理者となっている。現在の指定期間は、平成20年4月1日から平成25年3月31日までである。利用者数は平成21年度85人、平成22年度48人と低迷している(当該利用者数は観光農園のみ利用者でログハウス等の建物施設の利用はいずれの年度も0人)。上萩観光農園組合が、周辺一帯で農園を運営しており、その一環として当該施設を管理しているため、指定管理料は発生していない。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

平成2年度の設立当初から数年間は、グリーンツーリズムが盛んになりつつある時期で、同様の施設が近隣に少なく盛況であったが、施設が老朽化し、競合の施設が近隣に多数できたことで、現在は開園休業の状態となっている。

(iii) 今後の方針

所管課は、平成24年度の指定管理者との契約が切れるが、指定管理者である組合から契約を更新しない旨の申し出を受けており、底地が組合所有であることを合わせて考えると、はなはなビレッジは平成24年度で終了するであろうという認識、及び平成25年度で適化法及び同施行令により財産の処分の制限を受けなくなるので、

平成25年度以後に建物をどうするか検討しないといけないという認識を持っている。ただし、具体的に今後の方針が策定されているわけではない。

(イ) 監査の結果及び意見  
意見

現地実査、当該施設の広報の状況及び近隣の同様の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いたい。

◎旧都祁行政センター

所管課	財産区分
市民生活部都祁行政センター総務住民課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市針町2176	無
	土地
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
4,848.53	-
貸付の有無	減免率 (%)
有	100
貸付先	使用料 (円)
地元自治会	-
	建物
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
2,123.92	133,425/313,496
貸付の有無	減免率 (%)
有	100
貸付先	使用料 (円)
都祁まちづくり協議会	-
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)
所有権	-



(ア) 概要

(イ) 現況

建物は未利用であるが、嚴重に閉鎖されており、不法占拠等は発生していない。敷地は、自治会行事等に利用するために、自治会が、暫定的に使用許可を受けている。従来駐車場として利用していたスペースが広く、民家と隣接しているため、近隣住民が自家用車を適宜駐車している。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

市町村合併に伴う新市建設計画により、新たな都祁行政センターを建設したため、未利用となっている。

(iii) 今後の方針

都祁地区公共施設跡地利用検討委員会設置内規を平成22年度に施行し、都祁地区公共施設跡地利用検討委員会が設立されている。

平成23年度は、廃園となった保育園に関する議論を中心に協議された。旧都祁行政センターについては、建物の敷地部分を地元から寄附を受けた経緯があり、更地とした後、跡地を公共目的に使用してほしいという地元要望も踏まえ検討する方針である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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。

⑦ (元) 牛乳処理場

総務部管財課	所管課	財産区分
奈良市針町3223-6	住所	普通財産 不法占拠の有無
		無
	土地	
公簿面積 (㎡)	143.47	台帳価額 (千円)
貸付の有無	無	減免率 (%)
		使用料 (円)
		—



(ア) 概要

(イ) 現況

市町村合併時に更地として受入れ、そのまま普通財産として管理している。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

当該土地は、昭和 62 年度から都祁村酪農組合が行政財産の使用許可を受け、組合事業に利用していた。事業が終了し、平成 13 年度に建物を取り壊し普通財産へ移行したが、借り手もおらず、未利用のまま現在に至っている。土地を売却処分するには境界確定が必要であるが、当該地域は、地図混乱地域で権利者が複数に及ぶため確定作業が容易でない等の理由から境界確定できないため、土地の売却処分も行われていない。

(iii) 今後の方針

周辺一帯の地籍調査を実施する際に、余分な測量費等の発生を抑制しつつ境界を確定させ、一般公募による売却等を検討したい。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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。

⑧ 般若寺町 (旧) 路線バス転回場

総務部管財課	所管課	財産区分
奈良市般若寺町280-1 他	住所	普通財産 不法占拠の有無
		無
	土地	
公簿面積 (㎡)	315.00	台帳価額 (千円)
貸付の有無	無	減免率 (%)
		使用料 (円)
		—



(ア) 概要

(イ) 現況

バスの転回場としての利用目的がなくなっただけで、普通財産として管理している。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

般若寺町より北東の住宅開発を実施した際に、バスの乗客数が増加したため、途中のバスの停留所である般若寺町の住民から以前どおりにより乗車できるようにとの要望が出た。そのため、当該土地は、般若寺町始発のバスの転回場として利用されていた。近年は住宅開発も落ち着き、転回場が不要となったため、未利用となっている。

(iii) 今後の方針

近隣住民からは、集会所を建設してほしいとの要望があるが、具体的の方針は策定されていない。

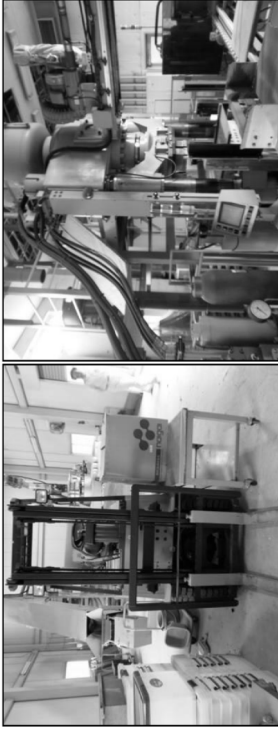
(イ) 監査の結果及び意見

意見

集会所に関しては別記意見として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いたい。

⑨ (元) 灰からセンターの敷地及び建物

環境部企画総務課	所管課	財産区分
奈良市八条四丁目369-1 他	住所	普通財産
	土地	不法占拠の有無
		無
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
4,090.00	70,099	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	-	-
		使用料 (円)
		-
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
603.27	174,662/245,133	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	-	-
		使用料 (円)
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)	
所有権	-	



(ア) 概要

(i) 現況

当該土地は、もともとはグラウンドとして使用されていたが、近隣に別のグラウンドが建設されたため、平成10年より焼却灰の有効利用及び障がい者の自立更正のため、インターロッキングブロック(道路やパブリックスペースなどの舗装に使われるコンクリートブロックの一種。以下、「ブロック」という。)の製作を目的として建物が建設され、灰からセンターとして事業を開始した。設立以降、ブロック製作を障がい者団体に委託していたが、ブロックは市販の焼レンガに比べると強度に弱点があったため、外部に販売されずに公共施設に限定使用されていた。

ブロック製作事業は、もともと障がい者の自立支援の側面が強かったため、採算の取れない事業の廃止の意思決定が遅れ、その結果需要以上の在庫を抱えている。より一層の公共施設での使用を呼びかけてはいるが、在庫処理は進んでいない状況で、その対応に苦慮している。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

平成18年11月の「奈良市都市経営戦略会議 行財政改革推進に関する建議」において、施設の見直しの一環として灰からセンターを廃止し、建物を解体して売却することが提案され、平成21年3月に当該事業は廃止された。しかし、障がい者団体からの要望により、普通財産として障がい者団体と土地建物の賃貸借契約を締結し、平成22年3月まで賃貸していた。

その後、当該障がい者団体から土地建物の売却要請があった。障がい者団体としては市の委託等がない状況では当該事業を自主事業として成立させることは困難であり、土地建物を取得するにしても、できるだけ安価での取得を望んでいた。しかし、市が土地建物を売却する際には、基本的に固定資産税評価額を基準にするため、売却価格が折り合わなかった。その結果、契約締結に至らず、現在は建物の一部を仮の倉庫として利用しているのみで、低利用の状態が続いている。



元三笠公民館は、奈良県JR連続立体街路事業の支障物件であったため、補償により移転し、その残地は当該事業の開始に伴い、平成14年10月より工事用事務所用地として暫定的に奈良県へ貸付を行っていた。

現在は、平成23年12月の工事終了とともに事務所が撤去されたため貸付が終了し、返還されている。

(iii) 今後の方針  
所管元である都市計画課では、奈良県JR連続立体街路事業の工事終了に伴い、管財課に所管換えを行う方針である。

(イ) 監査の結果及び意見  
意見

奈良県JR連続立体街路事業の事務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ぬ。

(iii) 今後の方針  
障がい者団体との売却交渉が頓挫してからは具体的な利用方法は定まっていない。

(イ) 監査の結果及び意見  
意見

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は困難である。しかし、現在の建物は築13年程度であるため、他の売却先を探することは十分に可能と考えられる。そのため、まず比較的新しく、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、全庁的に使用した一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。

㊦ (元) 三笠公民館等敷地

都市整備部都市計画課	所管課	財産区分
奈良市太宮町一丁目26-16	住所	普通財産
		不法占拠の有無
		無
	土地	
公簿面積 (㎡)	1,674.38	台帳価額 (千円)
貸付の有無	有	減免率 (%)
	貸付先	100
	奈良県	使用料 (円)
		-



- (ア) 概要  
(イ) 現況  
元三笠公民館等敷地は、JR奈良駅近辺にある公民館跡地で未利用となっている。  
(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

⑩旧右京幼稚園

教育総務部教育総務課	所管課	財産区分
奈良市右京区丁目11-3	住所	行政財産 不法占拠の有無 無
4,200.00	公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
無	貸付の有無	減免率 (%)
無	無	無
1,728.20	総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
無	貸付の有無	41,193/109,963
無	無	減免率 (%)
無	敷地の権利	無
無	所有権	無



(ア) 概要

(i) 現況及び未利用となった理由

旧右京幼稚園は市北部に位置し、昭和48年に国から補助金の交付を受けて開園された。園児数が50人前後と小規模であり、園舎の老朽化も進んでいたことから、奈良市学校規模適正化実施方針」及び「中学校区別実施計画(案)」に基づき、平成23年4月に隣接の右京小学校校舎に移転された。1学期は旧園舎内のリズム室のみ使用されていたが、2学期以降旧園舎全体が未利用となっている。

(ii) 今後の方針

未利用となつて間もないため、具体的な利用方法は決まっておらず、地域住民と協議中である。

(イ) 監査の結果及び意見  
意見

地域住民からは、

- ・高齢者の軽スポーツのためのグラウンド及び花壇等の整備
- ・ケアマネージャー、社会福祉士等を配置した高齢福祉の総合相談窓口である平城包括センターの整備
- ・地域の交流活動及び福祉活動の拠点である地域ふれあい会館の増築等の要望があるが、いずれの要望に応えるにも、新たな整備費がかかる。また、公共的な建物を市が建築すれば、将来は半永久的に市が維持管理コストを負担することになり、ひいては市民が税金によって負担することになる。

旧右京幼稚園の土地は住宅地で地形も良いため、十分に売却も可能と考えられる。「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19年3月28日)」によると、建設から10年超経過している公立学校施設で、「統廃合により当該学校としては使用されなくなる建物等で、国庫納付金相当額以上の額を、当該地方公共団体の設置する学校の施設整備に要する経費に充てることを目的とした基金に積み立て、適切に運用する場合(取壊す場合を除く)」については、有償で譲渡しても補助金の返還は不要とされている。そのため、地域住民のみの要望に添えるのではなく、将来負担すべき維持管理コスト、近隣の類似施設の有無等を勘案した上で、売却も視野に入れ、市全体の計画性に基づいて、最善の方法を検討すべきである。当園地の利用方法を単独で検討することはない。

⑪旧鳥見幼稚園

教育総務部教育総務課	所管課	財産区分
奈良市三穂町2204	住所	行政財産 不法占拠の有無 無
2,519.00	公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
無	貸付の有無	無
無	無	減免率 (%)
無	敷地の権利	無
無	所有権	無

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、土地についてははもとも市所有であるため、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、社協の貸付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。

⑬青少年児童会館

所管課		財産区分
教育総務部地域教育課	住所	行政財産
奈良市西木町200		不法占拠の有無
		無
	土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
705.24	—	
貸付の有無	減免率 (%)	使用料 (円)
無	—	—
	建物	
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
806.62	425/1,117	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	—	—
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)	
所有権	—	



(ア) 概要

(i) 現況

青少年児童会館は、青少年を育てるための健全育成施設として、あらゆる青少年が気軽に利用できる内容と、青少年に憩いの場を与え、余暇活動を促進するとともに、児童、青少年の相談にも応じ併せて、青年ボランティアの発掘、研究育成等総合的な青少年教育福祉活動を実施することを目的に、昭和42年に開館した。鉄筋コンクリート3階建て、ホール、遊戯室、工作室、学習室、談話室、会議室、和室、サロンを備えている。しかし、施設の老朽化が進み全体的な利用が図られていないため、平成23年3月をもって閉館し、現在は建物及び敷地が未利用になっている。



(ア) 概要

(i) 現況及び未利用となった理由

旧鳥見幼稚園は市西部に位置し、昭和49年に国から補助金の交付を受けて開園された。平成23年4月に鳥見小学校内に移設されたため、旧鳥見幼稚園の建物は4月以降未利用となっている。

(ii) 今後の方針

廃園が決定されてから市は、地域住民との協議を経て売却、民間企業への賃貸も含め利用方法を検討してきた。しかし、当該場所への進入路が独立行政法人都市再生機構の所有である等地理的条件が不利なこと、施設が老朽化し、賃貸に当たっては改修工事費用等多額のコストがかかること、建物が国の補助金対象であり、有償で貸付ける場合には補助金の返還を要することから、社協が実施する貸付サービス事業の事業所として建物は無償、土地は有償で貸付ける予定である。

なお、当該用途に使用するために、所管課は平成23年7月に行政財産の用途廃止の手続を行い、旧鳥見幼稚園の土地及び建物は普通財産として福祉政策課に所管換えされている。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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、各各庁の長の承認を受けず、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年以上である財産は無償貸付については、特例で報告書を各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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由  
平成22年度をもって青少年児童会館を廃止したが、施設の老朽化が進んでおり、他の用途としても利用できず建物及び敷地の未利用状態が続いている。

(iii) 今後の方針  
建物及び敷地については改修等を行い他の施設として利用するのか、また撤去し、売却するのか、現在のところ具体的な方針は決定していない。

(イ) 監査の結果及び意見  
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いうので、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。

④狭川公民館（集会所）及び狭川幼稚園

所管課	財産区分
教育総務部地域教育課及び教育総務課	行政財産
奈良市下狭川町3112 他	不法占拠の有無 無
建物	
総面積(㎡)	台帳価額(千円)
251.22	1,356/27,130
219.73	17,510/47,226
貸付の有無 無	貸付先 -
敷地の権利 賃借権	敷地の賃借料(円) 108,800
	減免率(%) -
	使用料(円) -

(ア) 概要

(i) 現況

狭川公民館（集会所）、狭川幼稚園及び興東公民館狭川分館は、それぞれ隣接しており、当該建物敷地は、市保有の土地と賃借土地とが入り組んで構成されている。

狭川公民館（集会所）は、昭和49年に現在の興東公民館狭川分館に移設されたため、移設以降は使用されていない。当該建物は行政財産として公有財産台帳に記載されており、地域教育課の所管になっているが、地域教育課では、現在に至るまで把握及び管理しておらず、長期に亘って使用されないままとなっている。

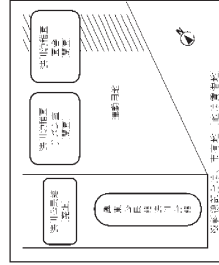
また、狭川幼稚園は、園舎、リズム室（音楽室）が幼稚園施設として建設されている。しかし、当該幼稚園は、平成17年3月31日に休園となり、平成23年3月31日に閉園となっている。

興東公民館狭川分館は、現在公民館の分館として市民の社会教育の場として利用されており、周辺市民の指定避難場所としても利用されている。

狭川公民館（集会所）、狭川幼稚園及び興東公民館狭川分館の敷地総面積 3,489 ㎡のうち、狭川幼稚園用地 347.09 ㎡のみが市の保有土地であり、それ以外は借地である。

当該賃借契約は、狭川幼稚園の賃借面積が 2,463 ㎡、平成22年度賃借料 390 千円／年、狭川公民館（集会所）の賃借面積が 679 ㎡、平成22年度賃借料 108 千円／年である。

現在は、興東公民館狭川分館のみが利用されているが、各建物の土地は、市保有の土地と賃借中の土地が入り組んでおり、管理する上で分割把握が困難な状況となっている。そのため、狭川公民館（集会所）及び狭川幼稚園について、未利用となっているにもかかわらず、土地の賃借料が継続して発生している状況である。



<簡易見取り図>



興東公民館狭川分館



<狭川公民館>

<左から狭川幼稚園リズム室・園舎>

⑨ならまち振興館整備事業用地

市民活動部文化振興課	所管課	財産区分
奈良市井上町8-2 他	住所	行政財産 不法古跡の有無 無
公簿面積 (㎡)	土地	台帳価額 (千円)
1,410.53		1,245,948
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	-	-
		使用料 (円)
		-
	建物	
総面積 (㎡)		台帳価額 (千円)
287.96		40,287,85,078
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	-	-
		使用料 (円)
		-
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)	
所有権	-	



(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由  
 狭川公民館(集会所)は、もともとの取得経緯については不明であり、建物の建築年数が把握できていない。当該建物に隣接する興東公民館狭川分館が、昭和49年から開館しており、少なくとも興東公民館狭川分館への移設後は長期に亘って使用されず、未利用のまま放置されていた。  
 また、狭川幼稚園についても、平成17年3月31日の休園からは、幼稚園としての利用はなく、資材置き場等の暫定利用に留まる。

(iii) 今後の方針  
 狭川公民館(集会所)の所管課である地域教育課の方針としては、当該建物の利用予定もなく、新たに使用するには修繕等の費用が発生することから撤去を行う方針となっている。

狭川幼稚園の所管課である教育総務課の方針としては、地元との協議の上、撤去を含め検討を行っている。

(イ) 監査の結果及び意見  
 意見

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。

(ア) 概要

(i) 現況

ならまちは、中心市街地南部に位置する歴史的町並みが残る地域の通称である。平成2年4月、奈良市都市景観条例に基づき「奈良市都市景観形成地区」(面積約48ha)の指定を受けた。狭い街路に、江戸時代以降の町屋が数多く建ち並び、ほぼ全域が元興寺の旧境内にあたる。

ならまち振興館は大正初期に建てられ、戦後には病院として使われていた一般の住宅を買取り、内部を無料で観覧に供している古民家建物である。最寄りのJR、近鉄奈良駅の双方から徒歩20分程度の場所であり、ならまちは他の観光施設より奥に位置している。なお、文化財の指定はされていない。

ならまち振興館は付近の観光スポットの案内所も兼ねており、維持管理や案内については、指定管理者である(財)ならまち振興財団が行っている。

年間の運営コストは、(財)ならまち振興財団に支払う指定管理料5,800千円(平成23年度)である。一方、収入は、入館料が無料であるため、一部を奈良市国際交流ボランティア協会等の事務室として使用許可を与え、使用料を徴収していたが、

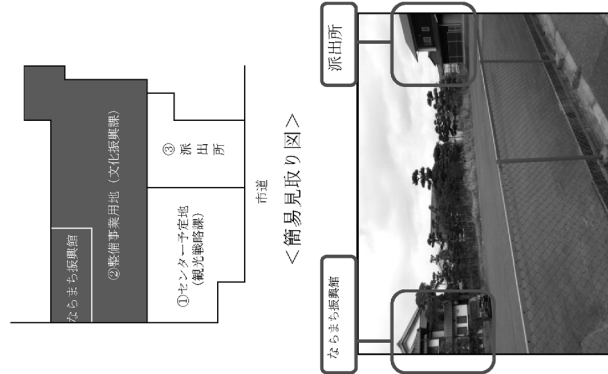
⑩ (仮称) 国際交流センター建設事業用地及びならまち振興整備事業用地

所管課	財産区分
観光経済部観光戦略課及び市民活動部文化振興課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市井上町13-1/8-2 他	無
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
772.83	-
1,572.76	1,393,100
貸付の有無	減免率 (%)
無	-
貸付先	使用料 (円)
-	-

(ア) 概要

(i) 現況

(仮称) 国際交流センター建設事業用地 (以下、「センター予定地」という。) 及びならまち振興整備事業用地 (以下、「整備事業用地」という。) は、平成4年1月に策定された「ならまち賑わい構想」の中で、まちづくりへの公共施設整備の一つとして、(仮称) 国際交流センター建設を目的に取得した土地である。当該土地は、取得時期により所管課が異なり、分割して管理がなされている。



<簡易見取り図>

現在は既に退去している。また1階の一部を指定管理者である(財)ならまち振興財団が施設管理を行うための事務室として利用しているが、使用料は徴収していない。そのため、収入は現在のところゼロである。

指定管理者から提出された資料によると、平成22年度の利用者は年間1万3千人、最も多い11月で1日平均の入館者数は80人、最も少ない1月で25人となっている。現地調査に赴いたところ、11月8日(火曜日)午後2時からの1時間程度で1組2名の来館であった。

また、ならまち振興館横の162㎡の土地をならまち振興館駐車場用地として公有財産台帳データに登録しているが、現地を見るとフェンスで遮られており、たまに開催するイベントの関係者が駐車することはあっても、一般の観光客用に開放されておらず、日常的には利用していない。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

ならまち振興館の裏側や国際交流センター建設用の土地が空いており、そこに駐車できるため、ならまち振興館駐車場用地は日常的には利用していない。ならまち振興館の入館者数については、資料を入手しているが、所管課として集計方法や正確性の検証は行っていない。

(iii) 今後の方針

ならまち振興館は(仮称)国際交流センター建設事業用地と一体で、ならまちは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・協議を行う。

(イ) 監査の結果及び意見

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)。

上記見取り図の斜線部分の土地(①)は、センター予定地として観光戦略課が取得後、資材置き場として暫定利用している。当該土地は、平成2年10月に公社が先行取得しており、市は平成3年9月に国際交流センターの事業認定を受けた後、平成4年1月に公社から買戻しを行っている。

一方、見取り図の黒い部分の整備事業用地(②)は、文化振興課がならまち振興館を設置しているが、そのほとんどが未利用の土地となっている。当該土地は、事業認定後の平成3年10月及び平成4年12月にそれぞれ公社が先行取得し、平成22年10月に市が買戻しを行っている。平成3年度に土地とともに購入した建物を平成5年度には全面改修し、平成7年度からならまち振興館として使用を開始したことに伴い、文化振興課の所管となっており、ならまち振興館は、現在も地域や市民の国際文化の相互理解を図り、地域文化の振興に役立てる目的で利用されている(利用状況については、171ページ⑩(ア)(i)参照)。

見取り図の白い部分の派出所敷地として利用されている土地(③)は、もともとはセンター予定地であったが、用途廃止して普通財産となり、管財課が奈良県に貸付けている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

(仮称)国際交流センターは、国際文化観光都市「奈良」における国際交流事業推進の拠点として、国際友好・姉妹都市紹介、「奈良」の国外に向けた情報発信、国際文化交流事業を推進するための施設として、当該土地に建設する計画であった。当該計画をもとに平成2年10月から順次、公社が周辺土地の先行取得を行っていたが、平成13年度より、建設計画の見直しが行われ中断している。公社からの買戻し以降は、資材置き場や緊急駐車場用地として暫定利用されている。

(iii) 今後の方針

センター予定地と整備事業用地を、ならまちな観光振興に活用するため、観光バス乗降場、観光案内所として一体利用する方法等、利用方法の検討・協議を行っている。

(イ) 監査の結果及び意見  
意見

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。

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められていないままである。

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。

～以下、平成15年度包括外部監査より引用

(ア) 長期保有による負担の増大

当該用地は、当初取得から11年が経過しており、その間の借入金利息及び事務費は335,554千円にも上っている。

(イ) 事業計画の見直し必要性

立地条件、資金計画及びスケジュールなどを定めた事業実施計画が当初より作成されておらず、また、奈良市による土地の買戻しがストップした平成5年度以降、事業は全く進行していない。隣の奈良市所有地を合わせれば、市道に面した2,631.90㎡の広さを持つ土地となるが、現在は分断して使用しているうえ、市道側の奈良市所有地は駐車場としてもほとんど使用していない。このように、現在の利用方法が望ましいとは思われないが、何らの対策もなされず放置されている。事業計画の見直しとともに有効利用の検討を早急に行うべきである。

(ウ) 目的変更と買戻し手続の実施

購入して2年後に日本家屋の全面改築を行い、4年目から奈良市ならまち振興館として使用している。ならまち振興館の設置目的には国際文化の向上も含まれており、また奈良市国際ボランティア協会の事務所も置かれているなど、国際交流センターと全く関係がないとは言えないが、ならまち振興財団の事務所が置かれていることなどから考えると、一部の外的使用されているといわざるを得ない。また、通常の目的外使用は一時的な有効利用のためのものであるが、当該用地については長期間にわたり本格的に利用されている。

奈良市全体として、遊休土地の活用をはかるうえでは望ましいこともあるものの、このような事業の進め方は不当であり、早急に土地及び建物の目的替換と買戻しを行い、しかるべき手続を経るべきである。

⑩杏町運動公園用地

所管課	市民活動部人権政策課	財産区分	行政財産
住所	奈良市香町417	不法占拠の有無	無
公簿面積 (㎡)	4,901.17	台帳価額 (千円)	—
貸付の有無	無	減免率 (%)	—
貸付先	—	使用料 (円)	—



(ア) 概要

(イ) 現況

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オートボール及びバードゴルフ場として利用されている。使用の管理は、近隣の杏人権文化センターで行っている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

人権文化センターの臨時駐車場やオートボール及びバードゴルフ場として利用されているが、利用者数が少なく、低利用となっている。

(iii) 今後の方針

当該利用を継続する方針である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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。

(エ) 管理部署の一元化

奈良市土地開発公社の保有地でありながら、8年間もならまち振興財団が本格的に使用を続けており、土地と建物の管理部署が異なる状態が継続している。こうした状態では土地の買戻しが行われる可能性は乏しいと思われる。用地と建物を一体で管理すべきである。

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。

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、観光を中心とした利用方法の検討・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にあり、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。

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。

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。



⑩黒髪山キャンプフィールド

所管課		財産区分
教育総務部地域教育課	住所	行政財産 不法占拠の有無
奈良市奈良阪町1731		無
	土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
36,491.00	408,598	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	—	—
		使用料 (円)
		—

(ア) 概要

(i) 現況

黒髪山キャンプフィールドは、自然の環境の中で、自主的な野外活動や、レクリエーション等を通じて青少年の心身の健全な育成を図ることを目的に平成12年7月に開設されたキャンプ場施設である。

キャンプサイト、デイキャンプ場、キャンプファイヤー場のほか、シャワー棟、多目的研修棟、野外集会所及び管理棟等から構成されている。当該施設の利用者数は、平成22年度の利用者数が4,543人、稼働率69%（算定方法は利用日数/開場日数）となっている。

また、当該施設は地方自治法第244条の2第3項の規定に基づき、施設及び附属設備の維持管理等を指定管理者に行わせており、奈良市黒髪山キャンプフィールド運営協議会が開設以来一貫して指定管理者となっている。現在の指定期間は、平成20年4月1日から平成25年3月31日までの5年間であり、平成22年度の指定管理料は年間2,947千円である。

(ii) 稼働率が上がらない理由

黒髪山キャンプ場は、市街からのアクセスが比較的便利な場所であり、デイキャンプ及び宿泊利用者から利用料金を徴収していないため、本来であれば稼働率が高く推移する可能性が高い。

ところが、以下のような理由で、毎年、稼働率が70%程度で推移している。

- ・当該施設には、電話、FAX、インターネットを通じた申し込みができず、利用者が使用前の14日前までに直接事務所で、申し込みを行う必要があること。
- ・当該施設の広報を積極的に行っていないこと。

(iii) 今後の方針

平成23年4月に指定管理者である奈良市黒髪山キャンプフィールド運営協議会の事務所が移転したため、利用申込場所の変更に関しては、市民への周知徹底を図る方針となっている。また、FAXを通じた利用申し込みも採用する方針である。

使用料の徴収を含めた施設運営の見直しや当該施設場の利用の促進を図り、稼働率

を向上できるように運営管理方法の具体的な検討は行われていない。

(イ) 監査の結果及び意見

結果

施設内にある管理棟及び多目的研修棟、シャワー棟の建物について、公有財産台帳への記載が漏れている。

公有財産規則第13条において、部長は、所管する公有財産の維持、保存及び運用について、常にその状況を把握するとともに、公有財産が台帳及び附属の図面と符合するように注意しなければならない。また、公有財産規則第43条において、部長は、その所管に属する公有財産について、異動の都度補正しておかなければならない。所管課は適時、実態調査を行ったうえで、正しい情報を入力すべきである。

意見

当該施設は、平成12年7月に開設しており比較的新しく、キャンプ場であるにもかかわらず市街からのアクセスが便利である。

ところが、市は、積極的に広報を行っておらず、また利用申し込み方法が不便なため、稼働率が毎年一定水準のまま上がっておらず、台帳価額4億円の施設の効用を市民に最大限提供できていない。また、利用が無料であるので、永続的な施設の存続のために必要な維持更新のための費用は、市の一般会計が負担しているが、市の厳しい財政状況では今後も当該費用を賄えるのかは明らかではない。

よって、まずは、他のキャンプ場との比較分析等を行い、稼働率が上がらない具体的な原因を究明されたい。

また、永続的な施設の存続のための維持更新費用、指定管理料、積極的に広報を行うことや利用申し込み方法を便利にすることによる費用等がどの程度必要なのか試算し、どの程度を一般会計で賄い、どの程度を受益者負担で賄うのか議論され、施設利用の有料化を図られたい。

⑨グリーンホール

観光経済部観光戦略課	所管課	財産区分 行政財産
奈良市申登美ヶ丘三丁目1994-10	住所	不法占拠の有無 無
土地		
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
637.01	貸付先	使用料 (円)
無	無	無
建物		
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
241.48	貸付先	使用料 (円)
無	無	無
敷地の権利 所有権	敷地の賃借料 (円)	
	無	

(ア) 概要

(イ) 現況

グリーンホールは、日豪親善、社会福祉、教育・青少年育成など幅広い分野で多大な功績を残した奈良市特別名誉市民故アントニ・J・グリーン神父の記念館として、また、国際交流をはじめとする市民の交流活動の促進を図ることを目的として平成16年に建てられた交流会館である。当該施設は、100名程度が利用可能なホールとなっている。

グリーン神父と親交のあった団体であるグリーンファミリーを指定管理者として選定し、施設及び附属設備の維持管理等を行っており、開設以来一貫してグリーンファミリーが継続して管理を行っている。現在の指定期間は、平成19年4月1日から平成24年3月31日までの5年間となっており、平成22年度の年間指定管理料は3,050千円である。

当該施設は、市の登美ヶ丘公民館と隣接しており、施設の利用料金は徴収していない。施設の利用者数及び稼働率は、平成21年度は11,426人及び79%であり、平成22年度は11,554人及び77%である。利用者数は若干増加しているが、稼働率は減少している。



(ii) 今後の方針

所管課の観光戦略課では、平成23年度より申込期間を延長し、使用日の2週間前からの受付を4週間前に変更するなどより利用しやすくなるような申し込み方法についての見直しや、より国際交流への発展に利用できるよう市民への周知を図るなど、指定管理者に対し利用を促進する方向性を指示している。

(イ) 監査の結果及び意見

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。

⑩旧中央保健センター

市民生活部病院事業課	所管課	財産区分 行政財産
奈良市二条大路南一丁目1-30	住所	不法占拠の有無 無
土地		
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
1,166.98	貸付先	使用料 (円)
無	無	無
建物		
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
899.50	貸付先	使用料 (円)
無	無	無
敷地の権利 所有権	敷地の賃借料 (円)	
	無	

る。市が休日も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いたい。

意見

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。

⑥休日夜間応急診療所

所管課	市民生活部病院事業課	財産区分	行政財産
住所	奈良市二条大路南一丁目1-28	不法占拠の有無	無
公簿面積 (㎡)	660.00	台帳価額 (千円)	-
貸付の有無	無	減免率 (%)	-
		使用料 (円)	-
総面積 (㎡)	224.20	台帳価額 (千円)	18,308/35,871
貸付の有無	無	減免率 (%)	-
		使用料 (円)	-
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)		-
所有権	-		-



(ア) 概要

(i) 現況

休日歯科応急診療所は、昭和55年6月に中央保健センターの1階に開設された。平成23年4月に中央保健センターが奈良市保健所・教育総合センターへ移転したため、建物内では、休日歯科応急診療所だけが事業を継続している。建物のその他の部分については、一部が倉庫として利用されているのみであり、大部分は空室となっている。

歯科の応急診療は、日曜日、祝日及び年末年始(12月30日~1月3日)の期間、10時から16時の間で行われており、歯科医師会に業務を委託している。施設の利用者数は以下の通り推移している。

過去5年間の年間患者数 (単位：人)

	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
患者数	604	533	563	578	467
診察日数	70日	71日	71日	71日	70日
1日平均	8.6	7.5	7.9	8.1	6.7

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

従前にあった中央保健センターが移転したことにより、建物自体の利用度は低下している。また、休日歯科応急診療所が稼働しているものの、診療日が限定されていることもあり、低利用の状況が続いている。

(iii) 今後の方針

当面は現状の使用方法を継続する予定である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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



(ア) 概要

(i) 現況

建物のうち、1階部分は休日夜間応急診療所として、2階部分は奈良診療所として、それぞれ使用されている。

休日夜間応急診療所の前身は、昭和26年4月に始まった医師在宅輪番制の夜間往診による夜間救急医療、及び昭和39年に奈良市医師会が医師会内に開設した日曜診療所である。その後、夜間救急医療体制と休日救急医療体制が統合され、昭和52年5月、奈良市休日夜間応急診療所として発足した。

現在は、建物の1階で、土曜日、休日及び夜間、内科及び小児科の診療が行われており、医師会等に業務を委託している。施設の患者数等は以下の通り推移している。

【休日夜間応急診療所直近5年度の年間患者数】

	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
患者数(夜間)	4,347	3,924	4,081	6,705	5,262
診察日数	365日	366日	365日	365日	365日
1日平均	11.9	10.7	11.2	18.4	14.4
患者数(休日)	2,897	2,748	2,879	4,975	3,403
診察日数	70日	71日	71日	71日	70日
1日平均	41.4	38.7	40.5	70.1	48.6

建物の2階部分に入っている奈良診療所は、昭和52年5月に現在の施設が開設した。奈良診療所は、市民の利用もあるものの、市職員等の利用が多く、市役所の産業医としての役割も果たしている。奈良診療所は、市の直営であり、平成22年度からは火曜日及び木曜日の午後のみ診療を行っている。施設の利用者数は以下の通り推移している。

【奈良診療所過去5年度の年間患者数】

	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
患者数	2,810	2,745	1,165	1,214	1,098
診察日数	245日	245日	148日	147日	99日
1日平均	11.5	11.2	7.9	8.3	11.1

(ii) 今後の方針

休日夜間応急診療所については、平成25年度末に柏木町(総合医療検査センターの南)に移転する予定である。

休日夜間応急診療所が退去した後の建物の利活用及び奈良診療所の運営については、今後の方針は定まっていない。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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職ではなく、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、有り方方を検討されたい。

意見

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。

◎八条町共同浴場

所管課	財産区分
市民活動部人権政策課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市八条一丁目749-1	無
	土地
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
671.00	19,859
貸付の有無	減免率 (%)
無	-
	使用料 (円)
	-



(ア) 概要

(イ) 現況

児童遊園が未整備であるので、更地となっている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

平成21年度に共同浴場を取壊し、児童遊園整備事業用地として残っているが、未整備のため、未利用となっている。

(iii) 今後の方針

所管課が整備の後、公園緑地課に所管換えする方針である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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。当該土地は適化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。

◎杏南第4駐車場整備用地

所管課	財産区分
市民活動部人権政策課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市香町78-1 他	無
	土地
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
189.33	26,168
貸付の有無	減免率 (%)
無	-
	使用料 (円)
	-



(ア) 概要

(イ) 現況

駐車場が未整備のため、更地となっている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

住民の駐車場敷地として用地買収し、未整備のため、未利用となっている。

(iii) 今後の方針

駐車場として整備する方針である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

駐車場は、自動車需要の増加により路上駐車が頻繁となり、災害時における緊急車両等の通行に支障を来すため整備されているが、近隣にも同様の駐車場が整備されている。また、建て替えられた住宅にも、各戸ごとに1台分の駐車スペースが確保されている。このような状況において、さらに駐車場が必要であるかどうかについては、さらなる検討が必要である。また、駐車場が不要となった場合には、例えば市営住宅の建替用の土地として利用する、近隣のグラウンドの駐車場として利用する等多様な利用方法が想定されるため、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。

④奈良市長市民館

所管課	財産区分
市民活動部人権政策課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市香町304	無
	土地
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
194.00	—
貸付の有無	減免率 (%)
無	—
貸付先	使用料 (円)
—	—



(ア) 概要

(i) 現況

具体的な利用目的がなく、更地となっている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

数十年前に辰市市民館が建っていたが、隣保館が近隣にできただため、更地となり現在に至っている。なお、地籍自体が道路及び防火水槽と一体となっていたので、平成22年度に分筆して、防火水槽部分を消防局災害対策室消防課に、道路部分を土木管理課に所管換えした。

(iii) 今後の方針

近隣のグラウンド利用のための駐車場として利用する等を所管課で検討しているが、計画は具体化していない。

(イ) 監査の結果及び意見

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關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バ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の整備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。

⑤都市計画画路用地 他

所管課	財産区分
市民活動部人権政策課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市古市町・横井町	無
	土地
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
2,098.45	不明
貸付の有無	減免率 (%)
無	—
貸付先	使用料 (円)
—	—

(注) 台帳価額が不明な土地が大半のため、一部のみを集計すると台帳価額に誤解を生かため「不明」と記載している。



(ア) 概要

(i) 現況

都市計画画路用地であり、更地のまま管理されている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

横井住宅地区改良事業等で取得した土地であるが、将来的には都市計画画路用地となる部分であり、事業協力者等には売却処分できない。また、国庫補助事業で取得した財産については、適化法第22条に、「補助事業等により取得し、または効用の増加した財産は承認を受けず、交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、または担保に供してはならない」と規定されており、民間企業等への有償での貸付は「目的外使用」に該当し、国庫補助金の返還を求められる可能性があるため、有効利用が図りにくく、未利用となっている。

(iii) 今後の方針  
現状のまままで管理を行い、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ある。

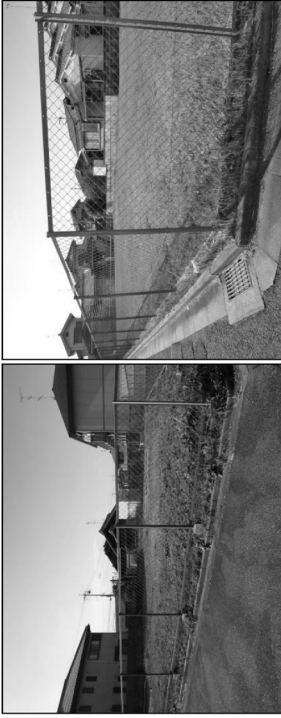
(イ) 監査の結果及び意見  
意見

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つては、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。よつて、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於いて、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いたい。

◎古市小集落地区改良事業用地

市民活動部人権政策課	所管課	財産区分
奈良市古市町1412-2 他	住所	行政財産 不法占拠の有無 無
公簿面積(㎡)	184.95	台帳価額(千円)
貸付の有無	無	40,806
	貸付先	減免率(%)
	—	—
		使用料(円)
		—



(ア) 概要  
(イ) 現況

昭和57年度から平成13年度にかけて行われた古市小集落地区改良事業において誕生した分譲宅地用地である。古市小集落地区改良事業とは、古市地区の曲折した狭い道路を拡幅整備し、不良住宅を撤去し改良住宅を建設するという事業である。もともと当該事業のために土地を市に売却した古市地区の住民である事業協力者を対象に公募しているが、売却処分できずに現在に至っている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

当該事業の際に「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」が古市町自治連合体と市との間で締結されており、用地買収価格が決定した。分譲価格についても、基本的に地区住民から買収した土地を地区住民に分譲するという仕組みや地区住民の経済的負担を軽くし、生活の安定と社会福祉の増進を図り、持家住宅の促進にもつなげたいという事業趣旨から、当該協定書の用地買収価格と基本的に同額とするという市長決裁が平成5年度に行われているが、当該分譲価格が現在の地価とは大きく乖離しているため、売却処分できずに残っている。

(iii) 今後の方針

協定書を破棄して、時価で売却する方向で検討中である。  
なお、時価で売却する場合でも、一般公募を行う前に、事業協力者である地域住民へまずは売却処分を行っていただきたいとのことである。

(イ) 監査の結果及び意見  
意見

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から、売却処分において弊害となる部分については

ては解決を図っておくべきところ、当該協定書がい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。

⑦ (元) JR 奈良駅前西側ホテル事業用地

所管課	財産区分
都市整備部都市計画課	普通財産
住所	不法占拠の有無
奈良市三条本町1097	無
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
2,544.94	800,000
貸付の有無	貸付先
無	-
	減免率 (%)
	-
	使用料 (円)
	-



(ア) 概要

(i) 現況

(元) JR 奈良駅前西側ホテル事業用地は、平成23年4月に開設された「はぐくみセンター (奈良市保健所・教育総合センター)」(以下、「センター」という。)の仮駐車場として、センター駐車場が完成する平成26年3月(予定)まで、暫定利用されている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

当該土地は、平成元年12月に旧日本国有鉄道清算事業団より公共駐車場用地として取得され、平成18年1月に仮換地等の変更が行われた後、ホテル誘致用地としたものである。

その後、平成20年3月に民間のホテル開発関連企業へ譲渡されたが、この譲渡は

売買予約契約によって行われていた。売買予約契約とは譲渡先がホテル事業を履行しない場合、市が売買予約権完結権を行使することによって、買戻すことが約された契約である。

ところが、平成20年7月に当該企業が民事再生法の手続きの開始を受けたことから、平成20年11月に市と当該企業及び他のホテル開発業者を再譲渡先とした三者協議の上、再譲渡が行われ、新たな開発業者に事業の継承が行われた。しかしその後、再譲渡先の企業がホテルを建設する中で当該土地から産業廃棄物が見えられ、開発が中止となってしまった。市は平成21年6月に売買予約権を行使し、再び買戻しを行っている。

買戻し以降は、産業廃棄物除去費用の負担をめぐり再譲渡先の企業が市を被告とした訴訟およそ2億円の訴訟を提起し、現在も係争が続いている。

また、産業廃棄物についても完全に除去されていないことから未利用の土地となっていたが、センター駐車場が完成するまでの間、平成23年からは仮駐車場として3時間以内の施設利用者には無料で貸出しを行い、暫定利用している。

(iii) 今後の方針

現在、当該土地の訴訟が継続中であることを理由に、駐車場としての暫定利用後の具体的な方針は決まっていない。

(イ) 監査の結果及び意見

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いのが現状である。

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だけである。

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。



㊦ 道路拡幅残地

所管課	市民活動部人権政策課	財産区分	行政財産
住所	奈良市横井一丁目270-5	不法占拠の有無	無
土地	公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
	124.00	—	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)	使用料 (円)
無	—	—	—



(平成24年 3月29日揭示済)

(ア) 概要

(i) 現況  
利用方法がなく、更地のままである。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

道路拡幅の残地であり、有効な土地の利用方法がなく、未利用となっている。

(iii) 今後の方針

具体的な方針は策定されていない。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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。