

また、自動販売機については、他の施設と合わせて一般競争入札により設置業者を募集することの可否を検討されたい(77ページ④(イ)参照)。  
会議室・倉庫についても、使用許可を与えている団体の決算状況等を確認し、減免の可否について検討されたい。

⑫(元) 老人ホーム建設事業用地

保健福祉部障がい福祉課及び保護第一課	所管課	財産区分
奈良市古市町1886-26	住所	普通財産 不法占拠の有無 無
	土地	
公簿面積 (㎡)	3,306.0	台帳価額 (千円)
貸付の有無	有	減免率 (%)
	貸付先 社会福祉法人 奈良社会福祉院	100 (無償貸付)
		使用料 (円)
		-



(ア) 概要  
(イ) 現況

当該土地は、もともと老人ホーム用地の一部であったが、平成8年に社会福祉法人が設置する第一種社会福祉事業に基づく生活保護授産施設設の移転及び知的障害者授産施設の新設に伴う建設用地として使用を許可したことに伴い、行政財産の用途廃止を行い、普通財産として貸付けられている。平成8年から10年間の無償貸付契約を締結し、平成18年に無償の更新契約(5年)、平成23年からさらに無償の更新契約(5年)を締結している。

生活保護授産施設は社会福祉法に基づく第一種社会福祉事業、障害福祉サービス事業は第二種社会福祉事業であり、国有財産特別措置法でそれぞれ100%、50%の減免が認められていること、及びこれまで15年間無償で貸付してきたことにより、無償で貸付けられている。

会議室・倉庫は奈良市中心身障害者・児童福祉協会連合会が特定の部屋を年間通じて使用している。当該連合会が障がい者・児の自立と福祉の向上を目的として結成されており、市としても育成団体として当該連合会に補助金を交付する等必要な支援を行っていることから使用料を減免している。

理容室は、福祉センターが社会福祉事業の総合的な推進及び社会福祉活動の育成を図り、市民の福祉の増進に資するために設置されたものであり、理容室の利用料を安価にすることで、利用する障がい者、ボランティア等の負担を軽減することになるという理由で減免している。

減免率が整数値でないのは、当初の減免の際に減免率に基づき算出した徴収額を以後も継続して適用している一方で、使用料算出額は3年に一度見直される固定資産税評価額をもとに決定されているためであり、その結果、84.3%や70.6%といった整数でない割合が算出されている。当初の減免の決定時期及び決定された減免率は不明である。

(ii) 今後の方針

現在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

福祉センターの減免については、徴収する使用料が定額で決まっており、毎年同じ理由により減免申請が行われていたが、資料を閲覧し、担当課にヒアリングした限りでは、一定額に固定した明確な根拠は得られなかった。

福祉センターの場合、社協が指定管理者としてセンターの運営管理を行っているが、福祉センターが市所有の施設である以上、減免の要否の判断、減免率の決定等については市が決定権を持つ。減免は本来使用者が負担すべき使用料を減額する例外的な措置であるため、当初の減免理由及び減免率が現在も妥当であるかを継続的に検証すべきである。

意見

福祉センターは、設立時より福祉のための総合施設と位置付けられ、多様なニーズに対応し、利用者の利便性を図り、一日中センターで快適に過ごせるように食堂や理容室を整備され、自販機も設置された。

市では、食堂や理容室の利用者数を把握していないが、仮にこれらの利用者が少なく、減免をしないと食堂や理容室の運営が成り立たないということであれば、そもそも設置する意義が乏しいということである。市の財政状況が厳しい中で、今後も減免してまで利用者の少ない食堂や理容室を維持し続ける必要があるかを吟味し、廃止、会議室等への転用も視野に入れた今後の運営方針を検討すべきである。



(ii) 今後の方針  
現在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。

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。

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。

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る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。

⑩奈良市立一条高等学校の敷地及び建物

所管課	財産区分
一条高等学校	行政財産
奈良市法華寺町1351	不法占拠の有無
	無
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
38,879.30	-
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)
4,446.89 (校舎部分)	12,891/82,180 (校舎部分)
貸付の有無	貸付先
有	一条高等学校育友会
	減免率 (%)
	100
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)
所有権	-

(ア) 概要

(i) 現況

一条高等学校は市唯一の市立高校であり、土地建物は市の行政財産である。市は、生徒の保護者及び教職員で構成される一条高等学校育友会(以下、「育友会」という。)に食堂部分の使用許可を与えている。育友会は調理設備を保有して外部業者に無償貸与、実際の運営を外部業者に委託している。そして、食堂利用者の食券購入代金が外部業者の収入になっている。

奈良市中学校施設使用料条例によると、第3条第2号で「育友会等が使用するとき」には使用料を減免することができると規定されており、食堂部分の使用料は毎年の使用許可により減免100%となっている。

(ii) 今後の方針

特に定まっていない。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

育友会の一般会計の収支決算書を見ると、設備更新、修繕のための積立支出を考慮しても、収支差額がプラスになっており、使用料の負担は可能であると考えられる。育友会に対し減免規程を適用していることは、外部業者による食堂運営という行政財産の営利使用において、本来徴収すべき使用料を徴収していないということであり、100%減免を続けるには、少なくとも食堂を運営する外部業者の決算や育友会の決算を検査し、市の減免分が直接、生徒の負担軽減につながっているのかという観点から毎年度収入支出を確認する義務がある。

適正な収支の管理監督が及ばず、減免が適切であるかどうか説明責任が果たされていない以上、市立小学校給食委託業者と同様、原則使用料を徴収すべきと考えられる。

育友会の使用という理由で無条件に100%の減免を認めるのではなく、上記の検証を行ったうえで一定額の負担を検討されたい。

⑩奈良市消防局・南消防署併設庁舎 他

消防局総務課	所管課	財産区分
奈良市八条五丁目404-1 他	住所	行政財産 不法占拠の有無 無
38,879.30	公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
有	貸付先	178,577
有	奈良市消防職員共済会	減免率 (%)
		100
	建物	
	総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
	10,277.98	2,106,040/2,887,231
	貸付の有無	貸付先
	有	奈良市消防職員共済会
	敷地の権利	敷地の賃借料 (円)
	所有権	—



<中央消防署>

(ア) 概要

(i) 現況

市には12か所の消防拠点があり、そのうち以下の11か所の消防拠点に清涼飲料水の自動販売機が設置されている。

名称	設置面積	減免申請使用料	減免率	徴収使用料
	㎡	円	%	円
奈良市消防局・南消防署	1.36	23,483	100	0
奈良市中央消防署	0.82	16,212	100	0
奈良市西消防署	0.85	2,368	100	0
奈良市北消防署	0.53	16,031	100	0
奈良市東消防署	0.84	10,536	100	0
奈良市中央消防署南部分署	0.57	10,098	100	0
奈良市西消防署南部分署	0.74	11,765	100	0
奈良市東消防署東部分署	0.57	11,166	100	0
奈良市東消防署月ヶ瀬分署	0.58	6,189	100	0
奈良市防災センター	0.85	27,333	100	0
奈良市中央消防署佐保分署	0.52	9,576	100	0
合計	8.23	144,757		

自動販売機の設置に関して、奈良市消防職員共済会（以下、「共済会」という。）が土地及び建物の使用許可申請を行っている。市は、消防職員が特殊な勤務体制をとっていること、災害現場における職員の熱中症対策等当直職員を対象とした福利厚生を理由に、奈良市行政財産使用料条例第6条第3号「～市長が必要と認めるとき。」に基づき、使用料を100%免除している。

また、共済会は別途外部の設置業者と自動販売機の使用賃借契約を締結している。設置業者は自動販売機設置に伴う電気料金を共済会に支払い、共済会は同額の電気料金を市へ支払っている。設置業者は自動販売機の設置使用料を全額免除されおり、自動販売機の日常的な維持管理を実施し、売上代金を全額受入している。

これらの自動販売機で販売されている清涼飲料水は、一般的な自動販売機の金額よりも20円安く販売されている。

(ii) 今後の方針

現在、設置方法の見直しを検討している。

(イ) 監査の結果及び意見

共済会は市から庁舎等の一部を100%減免で使用しているが、設置業者から自動販売機設置料、売上手数料等を徴収しておらず、自動販売機設置に関して一切の収入を得ていない。

市が直接ではなく、共済会を通して自動販売機を設置している理由は、市職員全体ではなく消防職員のみでの福利厚生が目的であることや、清涼飲料水を消費するのは消防職員個人であり、設置業者との契約管理、電気料金の請求行為等の事務処理は市の消防業務外と位置付けているため、とのことである。

現在は共済会に100%減免で使用許可を与えているため、市は使用料収入を得ることができないが、一般競争入札により各拠点を一括して自動販売機の設置業者を募集すれば、市は使用料を徴収することができる。現に設置業者を一般競争入札により募集し、使用料収入を得ている地方自治体も多数存在する。

平成18年の地方自治法改正により、庁舎等の床や敷地に余裕がある場合には、行政財産の民間への貸付が可能となっている。そのため、消防拠点だけでなく、他の施設も含めてより大きな規模で一般競争入札を行うことにより、市はまとまった収入を得ることができている可能性がある。

確かに、設置業者との契約を公務で行った場合、職員の事務処理負担は増えるかもしれない。しかし、地域、使用用途等の区分度がある程度集約して貸付契約を締結する、一年ごとの契約更新ではなく複数年度での貸付を実施する等の対応により、事務処理の低減を図ることは可能である。一括契約により予想される収入と事務処理負担との両方を勘案したうえで、効果的かつ効率的に運用できるよう市全体として施設内の自動販売機の設置方法を検討されたい。

⑮ (財) 奈良市学校給食会事務所の敷地及び建物

所管課	財産区分
学校教育部保健給食課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市佐保台西町139	無
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
307.24	—
貸付の有無	減免率 (%)
有	50
貸付先	使用料 (円)
(財)奈良市学校給食会	99,262
建物	
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
347.21	157,200
貸付の有無	減免率 (%)
有	50
貸付先	使用料 (円)
(財)奈良市学校給食会	173,584
敷地の権利	
敷地の賃借料 (円)	
所有権	



(財) 奈良市学校給食会H.Pより転載)

(ア) 概要

(i) 現況

当該土地建物は、JR平城山駅徒歩数分に位置し、駅前の区画整理に伴って地域住民の集会所として平成4年に建設された。旧市街地整備課の行政財産として管理されてきたが当該地域には自治会がなく、地域住民が管理できないということで10数年間放置されていた。

一方、(財)奈良市学校給食会(以下、「市給食会」という。)は、従来は西部公民館に事務所を構えていたが、西部公民館の移転により退去する必要が生じた。そこで、市は公有財産の有効利用の一環として、平成20年度に当該土地建物を保健給食課(旧学務課)に所管換えし、地域住民に周知したうえで市給食会に使用許可を与え、以後は市給食会の事務所として使用されることとなった。

建物は二階建てで、市給食会が一階を事務所として使用している。また、平成23年度よりボーイ・スカウトわかくき地区協議会及び奈良市子ども会育成連絡協議会が二階を事務所として使用している。

市給食会とは、学校給食法に基づき市の学校給食実施校の給食事業の充実発展と運

営の円滑を図り、もって児童生徒の体位向上に寄与することを目的とし、奈良県教育委員会より昭和36年に認可された組織である。

市給食会の事業は、学校給食の調査研究及び奨励普及、学校給食用食物資の調達・幹旋、学校給食用主食の加工委託等である。常勤の役職員は事務長(専務理事)1名、正規職員3名、アルバイト職員2名の計6名であり、別に非常勤の理事長(教育長)がいる。

市は市給食会に対して運営補助金を支給している。平成22年度の確定補助金は32百万円であり、その内訳は以下の通りである。

(単位：千円)

項目	金額
人件費	27,491
諸経費	5,308
補助金以外の収入	△266
差引合計	32,532

また市は、市給食会から土地建物の使用料を徴収しているが、市給食会が公共性の高い団体であることを理由に奈良市行政財産使用料条例第6条第1号「～その他公共団体において公共用に使用するとき。」に基づき、使用料を50%減免している。

(ii) 今後の利用方針

現在の利用方法を継続する予定である。

(イ) 監査の結果及び意見  
結果

福祉政策課の項(69ページ⑩(イ))で述べた通り、その他公共団体は公共組合、營造物法人、独立行政法人を指し、公共的団体とは公法人、私法人を問わず、公共的な活動を営む団体を指すと解される。

そのため、市給食会はその他公共団体ではなく公共的団体に該当し、「奈良市行政財産使用料条例」第6条第1号は減免理由として不適切であるため改められたい。

結果

現在の使用方法では「公用または公共用に供し」ているとは言えないため、行政財産の用途停止の手続を行ったうえで、普通財産の貸付手続に則って契約事務を行うべきである。

意見

もともと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。

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られるのであれば、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料する。

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。

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、常勤の役員は計6名であり、事務所がそれほど大きなスペースも必要でない。

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、当該場所に事務所を構え続ける場合について、効率的、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。

④JR奈良駅第一駐車場地域冷暖房機械室

都市整備部都市計画課	所管課	財産区分
奈良市三条本町1087	住所	行政財産 不法占拠の有無 無
建物		
908.25	総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
		219,662/270,254
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
有	民間企業	29
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)	使用料 (円)
所有権	-	3,226,987

(ア) 概要

(イ) 現況

JR奈良駅第一ビルは、JR奈良駅周辺地区(第1街区)第一種市街地再開発事業の一環として建設された地元地権者による組合施工の再開発ビルである。当該建物は、敷地の所有割合に応じて、建物の区分所有権が与えられる。市も敷地の一部を有していたことからビルの一角を割り当てられており、当該一角を利用して駐車場と冷暖房設備を設置している。

市は当該冷暖房設備の維持管理及び運営を民間に委託するために、市の持分の一部を民間企業へ賃貸している。当該民間企業は設備を運営することにより、ビルの入居者から冷暖房施設の利用料を徴収している。

(ア) 概要

(イ) 現況

また、当該設備はビルの入居者のみでなく近隣の市民ホールである「なら100年会館」(以下、「100年会館」という。)へも熱源を供給している。市は100年会館への熱源供給を理由として、奈良市行政財産使用料条例第6条第3号の「～市長が必要と認めるとき。」に基づき、当該設備の運営会社から徴収する建物及び土地使用料のうち、100年会館の利用分に相当する使用料の減免を行っている。当該減免は、平成10年4月の第一ビル開設以来行われており、冷暖房設備の敷地面積から100年会館への供給面積に応じて減免額の割合を算出し、使用料総額から29%の減免を実施している。

(ii) 今後の方針

現行の使用料を定めた行政財産使用許可を更新する際に、使用料(減免)の見直しを検討する予定である。

(イ) 監査の結果及び意見  
意見

民間の設備運営会社に対し、土地及び建物使用料の減免を行っているが、100年会館は冷暖房設備の利用料を他の民間会社の条件と同様に支払っているため、差額は民間の設備運営会社への利益供与となるおそれがある。減免に関しては、公平性に配慮して慎重に検討し判断すべきであるため、当該減免の必要性について再検討されたい。

⑤ならまちセンター

市民活動部文化振興課	所管課	財産区分
奈良市東寺林町38	住所	行政財産 不法占拠の有無 無
土地		
3,781.27	公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
		-
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
有	民間団体	50
建物		
10,097.33	総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
		1,614,209/2,362,718
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
有	民間団体	50
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)	使用料 (円)
所有権	-	424,874

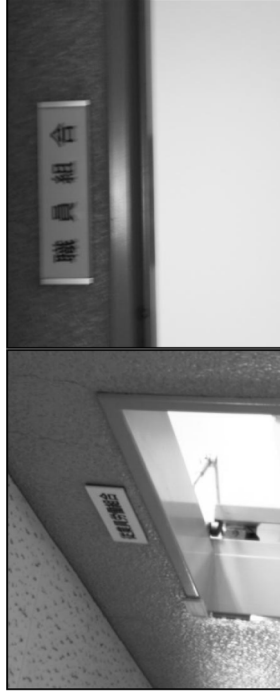
(ア) 概要

(イ) 現況

ならまちセンターは、ならまちのほぼ中心に位置する地上5階地下2階の近代的な

◎奈良市庁舎

総務部管財課	所管課	財産区分
奈良市三条大路南1丁目1-1	住所	行政財産 不法占拠の有無 無
土地		
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
28,982.61	-	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
有	奈良市職員組合 奈良市従業員労働組合	100
建物		
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
40,083.15	3,998,919/6,697,630	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
有	奈良市職員組合 奈良市従業員労働組合	100
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)	
所有権	-	



(ア) 概要  
(イ) 現況

市は、本庁舎の一部について奈良市職員組合、奈良市従業員労働組合の2つの労働組合に使用許可を与えている。平成23年3月末現在の両組合の内容及び加入者数は以下の通りである。

組合	説明	組合加入 対象者数 (人)	組合加入者数 (人)
奈良市職員組合	主に非現業職員が加入する労働組合	1,887	1,398
奈良市従業員労働組合	現業職員が加入する労働組合		390

市の管理職等、別の組合が組織されている水道局職員及び教職員、並びに労働組合がない消防職員を除く両組合の加入対象者は1,887人で、そのうち加入者数は1,788人、加入率は94.7%である。  
また、両組合の使用場所及び使用面積は以下の通りである。

会館である。当センターは、市民の連帯感の育成と文化・教養の向上を図り、もって市民の福祉の増進と触れ合い豊かな地域社会づくりに寄与することを目的として平成元年に建設された。内部に図書館を併設している。施設管理は(財)ならまち振興財団を指定管理者として指定しており、平成23年度の指定管理料は87百万円、年間収入は、会議室貸室料10,651千円、その他7,642千円などである。

ならまちセンターには本館部分と別棟で喫茶室がある。公有財産台帳には本館と一体として登録されているが、当該部分は指定管理の対象となっておらず、市は民間団体に直接使用許可を与え、使用料を50% (615千円) 減免している。また、別に喫茶室に併設された常設展示コーナーを100%減免で当該団体に使用許可を与えている。なお、喫茶室の運営については、一般公募を行っておらず、毎年当該団体に使用許可を与えている。

(ii) 賃料を減免している理由

8月にコミュニティ広場(喫茶室横)で開催される「親子燈花会」や11月に開催される「子供おんまつり」、手作り作品展「クラフトサーカス」の催し、バサラ祭りに参加するチームの練習及び会議場所を提供していること、「ならまち活き活きストリート運営会議」の月一回の定例会を行うなど、「さまざまな方々の集まりの場として利用されている」ことを理由に、賃料を減免している。

(iii) 今後の方針

今後もならまちセンターの運営方針を大きく変更する予定はない。

(イ) 監査の結果及び意見

喫茶室は「様々な方々の集まりの場となっている」ことを理由として、賃料を減免している。しかし、そもそものならまちセンターは、地域活性化のための集まりの場を提供することを目的として会議室等を設置していることから、喫茶室が市民の集まりの場となっていることが、一事業者に対する減免を与える理由として説得力があるとは言いがたい。営利目的の喫茶室の賃料を減免することは民間への利益供与となるおそれがある。減免に関しては、公平性に配慮して慎重に検討し判断すべきであるため、当該減免の必要性について再検討されたい。

また、地方自治法の改正により行政財産に余裕スペースがある場合には、貸付けることも可能であるため、一般公募により喫茶室を運営する事業者を募ることも合わせて検討されたい。

⑨京終街区公園

都市整備部公園緑地課	所管課	財産区分
奈良市北京終町	住所	不法占拠の有無
奈良市京終地方西御町		無
	土地	
	面積 (㎡)	右眼価額 (千円)
	1,484.28	-
契約形態	敷地の賃借料 (円)	減免率 (%)
賃借権	3,234,000	-
		使用料 (円)
		-

(注) 面積欄に記載の数値は、賃借地の面積である。

(ア) 概要

(i) 現況

京終地域にはもともと青果市場、魚市場等があり、食品の御屋街として栄えていたが、昭和52年に県中央卸売市場が大和郡山市に創設されてからは各店舗が退去し、現在では住宅街となっている。

当該公園は、昭和49年から底地を賃借して設置されているが、敷地は住宅街のブロックの中心に設置されており、道路に面していない。利用するには細い通路を通る必要があり、近隣住民でない限り当該場所に公園が設置されていることを認識するのは困難である。



<京終街区公園>



<公園西側通路>



<公園東側通路>

組合	使用場所	使用面積 (㎡)
奈良市職員組合	事務所等	146
	倉庫	20
	庁舎駐駐車場	25
	合計	191
奈良市従業員労働組合	事務所等	90.04
	倉庫	13.75
	合計	103.79

市は、両組合との「迅速な調整と円滑な関係を維持し、もって職員全体の資質の向上を図ることを目的として」、市庁舎の一部を両組合の事務所等として使用させる。そして、職員の労働条件の維持改善及び福利厚生等を目的とする両組合の設立趣旨を考慮し、奈良市行政財産使用料条例第6条第3号「～市長が必要と認めるとき。」に基づき、使用料を100%減免している。

(ii) 今後の方針

現状の利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

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る。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。

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。

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。

三 公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該賃貸契約の終了または解除によりその権原が消滅した場合

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、賃貸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。

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。

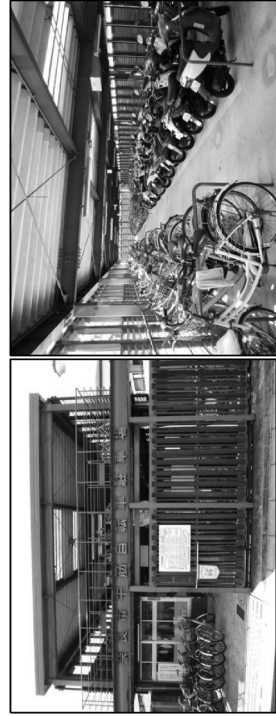
④奈良市中筋自転車駐車場

所管課	都市整備部交通政策課	財産区分	普通財産
住所	奈良市中筋町31-18	不法占拠の有無	無
建物			
総面積 (㎡)	778.14	台帳価額 (千円)	22,638/49,022
貸付の有無	無	減免率 (%)	-
貸付先	-	使用料 (円)	-
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)		
賃借権	12,000,000		

(ア) 概要

(イ) 現況

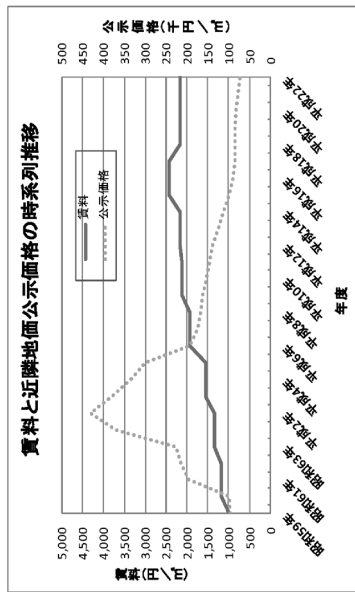
中筋自転車駐車場は近鉄奈良駅から北に150メートルほどの場所に位置し、駅周辺の違法駐車を解消することを主目的として昭和59年に事業を開始した。立地が良いこと及び近隣の民間自転車駐車場よりも価格設定が安いこともあり、稼働率は良好である。



底地の賃貸借契約は、昭和49年から3年ごとに賃料を見直しつつ、現在に至っていない。公園自体の管理は公園緑地課が行っているが、賃貸借契約の更新、賃料交渉等は管財課が行っている。昭和49年から平成22年までに支払った賃料総額は83百万円にのぼる。

賃料は、バブル期に地価が高騰した数年後から上昇したまま下記グラフのように高止まりの状態が続いており、地価下落に見合った賃料改定ができていない。

そもそも、底地を賃借してまで当該場所に公園を設置した目的は定かではなく、また30年以上前に契約が締結されているため、賃貸借契約締結時の境界確定等も十分に行われていない。



(注) 公示価格は、近隣標準地「奈良市南京終町二丁目(昭和59年～昭和60年)」、「南京終町三丁目(昭和61年～昭和62年)」、「南京終町一丁目(昭和63年以降)」の公示価格である。

(ii) 今後の方針

現在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

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。

【都市公園法第十六条】

公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部または一部について都市公園を廃止してはならない。

- 一 都市公園の区域内において都市計画法の規定により公園及び緑地以外の施設に係る都市計画事業が施行される場合その他公益上特別の必要がある場合に廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合
- 二 廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合



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、経営を任せるといった選択肢も考えられる。

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。

② 学校園

教育総務部教育総務課	所管課	財産区分
下記参照	住所	不法占拠の有無
		無
		建物
	総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
	51,134.81	2,052,520/4,346,471
	貸付の有無	貸付先
	無	減免率 (%)
		貸付料 (円)
	敷地の権利	
	賃借権	
		敷地の賃借料 (円)
		114,534,652

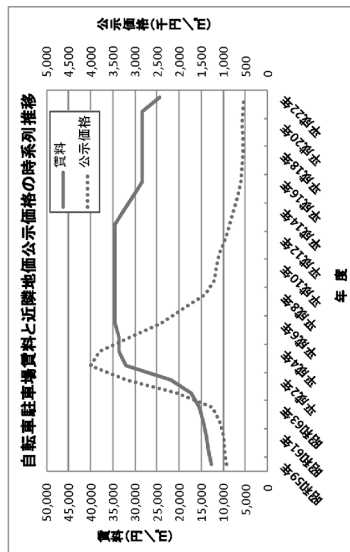
(注1) 総面積は下記学校園の施設の総延床面積である。  
(注2) 台帳価額は下記学校園の合計額である。

(ア) 概要  
(イ) 現況

市は、平成22年度末時点以下の小学校6校、中学校2校、幼稚園4園、保育園1園、閉園した元幼稚園1園の底地を賃借している。借地開始日と借地面積は以下の通りである。

当該駐車場は、底地を賃借してその上に駐車場設備を設置して運営しており、毎年土地所有者に対して賃料を支払っている。土地の賃貸借契約は3年ごとに締結しており、賃料は毎年交渉を行い、覚書により金額を確定している。

事業開始時の昭和59年から平成22年度までに支払った賃料の総額は363百万円にのぼり、直近の22年度では24,330円/㎡の賃料を支払っている。平成22年度時点の近隣地価公示価格で換算すると250百万円であることと比べると、今後賃借を継続することは、経済合理性から見て、買取りと比べ明らかに不利となっている。事業開始時以降の㎡当たり賃料と近隣地域の地価公示価格の時系列推移は以下の通りである。



(注) 公示価格は、近隣標準地「奈良市中部町1番4」の公示価格である。

(ii) 今後の方針  
現在の利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

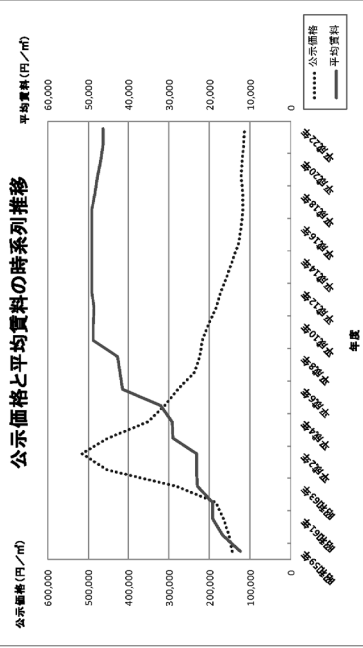
グラフを見ると明らかのように、近隣地の公示価格は平成3年にピークを迎えた後、ほぼ一貫して下落傾向にある。最も高かった平成3年で4,000千円/㎡であったのに対し、平成22年では540千円と約86%下落している。これに対して、駐車場の賃料は平成6年にピークを迎えて、その後7年間は当該賃料を維持している。平成6年から平成12年の賃料が34,612円/㎡であったのに対し、平成22年度は24,330円/㎡であり、同期間で約30%しか下がっていない。近年は下落傾向にあるものの、地価の下落率と比較するとまだまだ高止まりの状態が続いている。

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。

名称	住所	借地開始日	借地面積 (㎡)
精華小学校	奈良市高樋町	昭和52.4.1	359
鼓阪小学校	奈良市雑司町	昭和48.9.5	3,828
東市小学校	奈良市古市町	昭和28年	3,394
富雄北小学校	奈良市富雄北一丁目	昭和30.4.1	2,079
富雄南小学校	奈良市中町	昭和30.4.1	7,855
都跡小学校	奈良市西条大路五丁目	昭和50.4.1	675
田原中学校	奈良市横田町	昭和47.4.1	2,424
富雄中学校	奈良市三確二丁目	昭和43.12.25	1,980
		昭和51.2.1	2,513
		昭和57.4.1	1,162
飛鳥幼稚園	奈良市結寺町	昭和52.4.1	5,586
東市幼稚園	奈良市古市町	昭和28年	82
富雄北幼稚園	奈良市三松一丁目	昭和57.4.1	998
富雄南幼稚園	奈良市中町	昭和45.4.1	1,071
元狹川幼稚園	奈良市下狹川町	昭和38.3.28	2,436
学園南保育園	奈良市学園南三丁目	昭和51.5.1	694

半永久的に使用する学校の底地を賃借している詳細な経緯は不明な部分が多いが、昭和30-40年代の人口急増時に学校の収容人数が逼迫し、早期に学校園を新設、増設する必要が生じたことが一因であると考えられる。そのため、計画のみが先行し、それまでに用地買収が完了しなかった土地については、暫定的に賃借して学校園を開設、増設したものと推測される。

賃貸借契約は、当初締結以降随時更新されており、賃料の改定は覚書を1年から数年単位で更新することにより行われている。ただ、地権者が減額に応じてもらえないことが多いため、以下のように賃料自体はほぼ高止まりしている。



(注1) 公示価格は市の全標準地の各年度中の1月1日現在の金額の単純平均である。  
(注2) 平均賃料は各学校園の各年度当たり賃料の単純平均である。

公示価格は平成2年度(平成3年1月1日時点)にピークを迎えた後、ほぼ一貫して下落傾向にある。一方、平均賃料は昭和59年度以降から平成12年度まではおおむね上昇傾向にあり、その後平成22年度にかけて下落傾向にあるものの、高止まりの状態が続いている。土地の賃料は、一般的には地価の下落に遅れて下落する傾向にあるが、公示価格の下落が賃料にほとんど反映されていない。

(ii) 今後の方針

現在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

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。

②緑ヶ丘球場

所管課		財産区分
市民活動スポーツ振興課	住所	不法占拠の有無
奈良市奈良阪町2851		無
土地		
面積 (㎡)	台帳価額 (千円)	
12,436.21	-	
敷地の権利 賃借権	敷地の賃借料 (円)	使用料 (円)
	6,405,000	-
	減免率 (%)	-

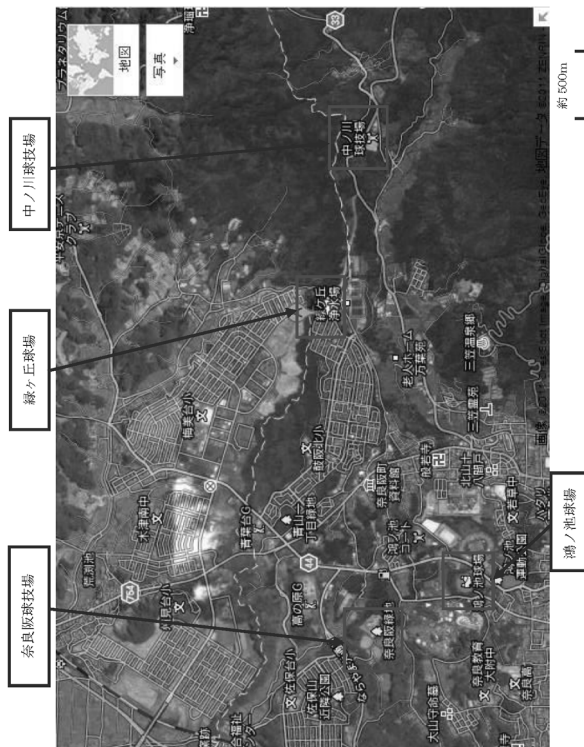
(注) 面積欄に記載の数値は、賃借地の面積である。

(ア) 概要

(イ) 現況

緑ヶ丘球場は市北部、京都府との県境の青山地区にあり、平成2年の青山地区開発の際に整備された。平成2年より底地を賃借して球場を設置し、球場自体の运营管理は他のスポーツ施設とまとめて指定管理者の財団法人奈良市スポーツ振興事業団が行っている。

近隣には、半径5km以内に緑ヶ丘球場を含めて4つの球場及びび球技場がある。4施設的位置関係及び平成22年度の指定管理者評価表に記載された稼働率は以下の通りである。

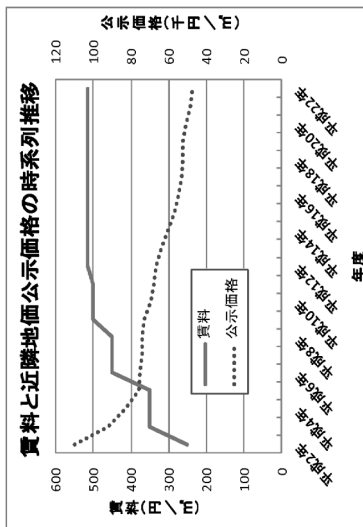


92

名称	底地の権利 形態	稼働率 (単位:%)	
		平成21年度	平成22年度
緑ヶ丘球場	賃借権	53.5	51.0
奈良阪球技場	賃借権	41.4	32.4
中ノ川球技場	所有権	36.3	31.8
鴻ノ池球場	所有権	85.4	85.8

緑ヶ丘球場の平成22年度稼働率は51.0%であるが、当該球場にはナイター設備がないため、平日の利用が少なく大部分が休日の利用である。同様にナイター設備のない奈良阪球技場、中ノ川球技場も稼働率が低い状況にある。なお、後述する奈良阪球技場についても底地を賃借している。

底地の賃料は、平成3年以降3年に1回見直しされているが、地価高騰時に増額されてからは高止まりしており、地価の下落に見合った賃料改定がされていない。平成22年度未までに支払った賃料総額は122百万円であり、他にも指定管理料、維持管理費用等が毎年発生している。



(注) 公示価格は、近隣標準地「奈良市奈良阪町字中ノ垣内 2440 番」の公示価格である。

(ii) 今後の方針

現在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

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

93

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ぬ。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。

⑨奈良阪球技場及び奈良阪最終処分場

所管課	財産区分
市民活動部スポーツ振興課及び環境部土地改良清美事務所	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市奈良阪町1367 他	無
建物	
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
99.20	2,267/8,517
貸付の有無	貸付先
無	-
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)
賃借権	9,955,000
	使用料 (円)
	-
	減免率 (%)
	-

(ア) 概要

(i) 現況

奈良阪球技場は、ごみ焼却灰の最終埋立処分場（昭和55年まで利用）の跡地の大半を整備して設置された。

一般廃棄物の最終処分場は、第1次から第3次までは中ノ川周辺にあり、第4次から第6次及び緊急時処分場は奈良阪周辺にある。各処分場の利用期間等は以下の通りである。

名称	場所	利用期間	底地の権利形態
第1次 第2次	中ノ川	昭和43年～昭和46年	所有権
第3次	中ノ川	昭和46年～昭和50年	所有権
第4次	奈良阪	昭和47年～昭和49年	賃借権
第5次	奈良阪	昭和50年～昭和55年	賃借権
第6次	奈良阪	昭和55年～昭和63年	一部賃借
緊急時処分場	奈良阪	昭和63年～利用中	賃借権

第1次から第3次の処分場はいずれも市の所有地であり、現在は中ノ川球技場等として利用されている。

第4次及び第5次は焼却灰の埋立容量が限界に達したことから閉鎖された後、昭和59年に開催される国体誘致に向けた球技場の需要から奈良阪球技場が設置された。当初の契約に、最終処分場として利用終了後に当該敷地の跡地利用について協議す

る条項があり、協議の結果、球技場として新たに整備することになり、昭和57年より球技場の設置を目的とした賃貸借契約を締結し直している。

また、当該土地の一部は第4及び第5次浸出水処理施設としても利用されている。浸出水処理施設とは、一般廃棄物最終処分場の焼却灰埋立に係る浸出水の処理を行うために「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に基づき設置された施設である。

第6次処分場は一部を汚水処理施設等として借地を行っているが、跡地の大部分は民間に返還している。

緊急時処分場は、緊急時の処分場として現在も利用されている。



<奈良阪周辺の位置関係>

奈良阪球技場及び緊急時処分場の賃借面積及び賃料は以下の通りである。

名称	面積 (㎡)	賃料 (千円/年)
奈良阪球技場	15,583	9,955
緊急時処分場	43,531	24,435

奈良阪球技場の周辺には、他にも市所有の球場等があり、また、土地の返還を前提としていたことから、球技場としての設備は簡素である。その影響もあり、稼働率が平成21年度は41.4%、平成22年度は32.4%と低水準で推移している。



第2工区浸出水処理施設は、南部土地改良清美事業一般廃棄物最終処分場（以下、南部最終処分場という。）の施設の一部であり、埋立処分地で焼却灰の埋立後に発生する浸出水の処理を行う施設である。

南部最終処分場は焼却灰の埋立を行う施設であり、中ノ川及び奈良阪周辺の一般廃棄物最終処分場の利用終了に伴い設置された。南部最終処分場は第1工区及び第2工区から構成されている。第1工区は、昭和56年から平成12年まで利用しており、第2工区は、第1工区の埋立容量が限界に達した後利用を開始し、平成12年から現在まで継続して利用している。現在の年間埋立量をベースに残りの埋立可能年数を換算すると、あと40年以上は引き続き利用可能な施設である。

市は両工区の敷地を一括して昭和51年より賃借しているが、地権者が多数のため、不公平なよう地元自治会との協定に基づき、3年毎に賃料の見直しを行っている。賃借面積は152,413㎡で、平成22年度の賃借料は83万円/年である。賃借当初は農業所得水準を参考に決定していたが、地価の上昇に伴い賃借料も増加し、平成18年度以降は単価が据え置かれ、高止まりの状態が続いている。



(ii) 今後の方針  
南部最終処分場は引き続き埋立容量が限界に達するまで利用されるため、当該賃借中の敷地について買取りの必要性があると考えられており、実現に向け検討している。

(イ) 監査の結果及び意見  
意見

(ii) 今後の方針  
奈良阪球技場は、スポーツ振興課において、今後も球技場として保有を継続し、稼働率の向上を目指して施設の運営に努める方針である。

また、第4及び第5次浸出水処理施設に係る「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に基づき、浸出水の処理を行う必要があるため、市が継続して管理を行う方針である。

緊急時最終処分場は、市内自治会の町内清掃等により排出される草木の処分や、南部土地改良清美事業一般廃棄物最終処分場への埋立物の搬入が悪天候等により不可能な場合に使用する処分場と位置付けられており、今後も継続して利用する方針である。

(イ) 監査の結果及び意見  
意見

奈良阪球技場の底地の賃料は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9万円/年をもとに試算すると、総額およそ200万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。

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、奈良阪球技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。

②第2工区浸出水処理施設

所管課		財産区分
環境部土地改良清美事務所	住所	行政財産 不法占拠の有無
奈良市米谷町1821 他		無
建物		
総面積 (㎡)	807.12	台帳価額 (千円)
貸付の有無	貸付先	141,482/175,970
無	-	減免率 (%)
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)	-
賃借権	83,905,073	使用料 (円)

(ア) 概要  
(i) 現況

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。

意見

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、返還時の土壌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。

現在の賃借料は83万円/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。今後は賃借契約を行うに当たっては、市として求めらる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。

当該土地の賃借契約については、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に総合的に勘案し、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。

㊦ 都祁南之庄墓地

所管課	財産区分
市民生活部生活課	行政財産
奈良市都祁南之庄町1120-4	不法占拠の有無
	無
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
62.00	-
貸付の有無	減免率 (%)
無	-
貸付先	使用料 (円)
-	-

(ア) 概要

(イ) 現況

都祁南之庄町の墓地は、自治会が管理する墓地に隣接しており、平成17年の都祁村との合併に伴い引き継いだ土地である。合併前の都祁村での取得であり、取得の経緯は不明である。引き継ぎ時に市の公有財産台帳に記載されたが、平成20年度の組織変更の際に所管課で別途作成していた管理台帳への記載が漏れたため、所管課の行政財産であるという認識がないまま保有を継続している。



市所有の土地

(ii) 今後の方針

生活環境課では、当該土地の事実関係を調査し、適切な管理方法等について検討していく方針である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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。市が認識していて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。

㊦ (仮称) 文化情報芸術館

所管課	財産区分
市民活動部文化振興課	行政財産
奈良市あやめ池北一丁目1504-2 他	不法占拠の有無
	無
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
2,008.36	123,546
貸付の有無	減免率 (%)
有	0
貸付先	使用料 (円) ※
民間企業	1,226,321

※ 平成23年度の使用料である。



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。

②東之阪運動場用地

市民活動部人権政策課	所管課	財産区分
奈良市川上町916 他	住所	行政財産 不法占拠の有無
		無
		土地
	公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
	1,955.00	—
	貸付の有無	減免率 (%)
無	貸付先	使用料 (円)
	—	—



(ア) 概要

(i) 現況

グラウンドが未整備のため、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

市では、地区住民のために、住民の健康増進と体力の向上と生活文化振興、住民の親睦を図るためにグラウンドを整備しており、東之阪地区の要望からグラウンド用地として用地買収を開始した。用地買収開始後に、近隣の交通事情から買収した土地の一部が道路になり、さらに、他の土地の用地買収交渉もうまくいかず、未利用となっている。以前には、鼓阪人権文化センターの事業として土地利用を出来なかつたが検討したが利用方針を見出せなかつた。

(iii) 今後の方針

所管課は、当初の計画を尊重すると等何らかの運動施設を整備すべき

(ア) 概要

(i) 現況

近鉄あやめ池遊園地の閉鎖に伴い、新しいまちづくりのための土地を整理するに当たり、換地によって平成22年12月に市が取得した旗竿状の土地である。(仮称)文化芸術情報館(以下、「情報館」という。)の建設を予定していたが、情報館建設計画が頓挫して未利用地となっている。

近鉄普賢池駅から徒歩数分という立地であり、南隣は近畿大学附属小学校、東側には同附属幼稚園、北隣はメディカルコートあやめ池(民間医療施設)がそれぞれ位置するなど周辺も近代的な施設が整然と立ち並び、整備された環境となっている。

そのような中、当該土地は最近整備された南北の両施設にはさまれた空き地となっており、雑草が生えるため、周辺住民からも安全性の面から、早期に適切な利用が望まれている。

市は当該空き地について舗装等駐車場としての整備は行わず、更地のままで、平成23年9月までは隣接するメディカルコートあやめ池の建設用工事車両の駐車場として、工事完了後は同施設の仮駐車場として使用許可を与えている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

当初換地計画の中では、ここに市が文化的な施設を建設することとしていたが、市の方針の変更から利用方法が決まらなかつたこととなっている。

また、当該用地は情報館予定地全体の39%の広さで旗竿状の土地である。近畿日本鉄道線の所有分と一体で活用しないと、この土地だけでは利用価値も転売可能性もないため、空き地のまま、仮駐車場としての一時的な利用となっている。

(iii) 今後の方針

市は隣接する近畿日本鉄道線の土地を取得して一体化し、公共施設の建設予定地とするという覚書を同社と締結している。一方、当該土地周辺の住民代表者から要望のある民間活力の導入も視野に入れた活用が全庁的に検討されている。

(イ) 監査の結果及び意見

結果

情報館の建設が当初の予定通り進まないと判断した段階で、よりよい活用を検討するためには、全庁的な検討課題資産として把握されることが望ましい。当初の予定通りの利用目的を一旦は喪失したわけであるから、行政財産の用途廃止を行い、管財課への所管替えを行うべきである。

意見

本土地は、近鉄普賢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。市民にとつ

と考えているが、一方で、現在はグラウンド整備の地元要望もなく、また土地が約2,000㎡と大きく不成形で傾斜地であるため、土地の有効活用に窮している。

(イ) 監査の結果及び意見

結果

1,955㎡のうち、1筆128㎡の土地については不明地である。今後調査を行い、確定させた上で用途廃止、所管換えすべきである。  
また、他の2筆の土地は分筆できておらず、現況は道路となつていない部分もあるので、現況に応じて道路等に分筆すべきである。

意見

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㎡と大きく不成形で傾斜地であるため、土地の有効活用に窮している。また、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。

◎環境改善事業用地

市民活動部人権政策課	所管課	財産区分
奈良市古市町613-1	住所	行政財産 不法占拠の有無 無
488.13	公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
貸付の有無 無	貸付先	減免率 (%)
		使用料 (円)
		-



(ア) 概要

(イ) 現況

平成18年度頃までは不法占拠されていたが、それを解消し、その後は更地となっている。裏に横井人権文化センターがあるもので、もともとは駐車場用地等一体利用をするために買収した。

(ii) 未利用または低利用となつた経緯及び理由

現状の横井人権文化センターの駐車場で十分であったため整備されず、未利用となつている。

(iii) 今後の方針

横井住宅地区・小集落地区の土地改良事業に係る土地の取得処分においては、「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」が存在する。当該土地は改良事業用地の協定には含まれていない土地ではあるが、同じく横井地区にあるので、仮に処分する場合には、協定単価で処分することが求められる可能性があると考へている。しかし、協定書に含まれない土地であるので、協定にかかわらず、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つていきたいとのことである。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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市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。

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、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りも良いので、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。



㊦ 文化施設 (旧最勝院)

所管課	財産区分
市民活動部文化振興課	行政財産
奈良市高畑町1200-1	不法占拠の有無
	無
	土地
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
2,401.22	586,588
貸付の有無	減免率 (%)
無	-
貸付先	使用料 (円)
-	-
	建物
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
118.38	59,815,94,952
貸付の有無	減免率 (%)
無	-
敷地の権利	使用料 (円)
所有権	-



(ア) 概要

(i) 現況

旧最勝院は、春日野台地から西に延びる丘上に位置し、北側は前面道路を挟んで奈良公園に隣接する高畑地区にある。北 200mほどのところには浮見堂のある鶯池があり、市民や観光客の憩いの場となっているが、旧最勝院のあたりまで足を延ばす人はそれほど多くはない。

市では平成 11 年、市内出身の画家K氏の作品を収蔵・展示する美術館として旧最勝院を整備する計画を立てた。整備方針は玄関棟及び玄関前の景観は保存するが、それ以外の建物は撤去して、新たに鉄筋コンクリート造りの美術館棟を建設するというものであった。平成 11 年から 12 年度にかけて、撤去・修復、美術館棟の設計が行われ、平成 13 年 7 月に玄関棟等を奈良市指定文化財として指定したが、近隣住民からの反対により美術館の建設計画が頓挫し、修復された建物も全く活用されないうまま、門扉が閉鎖され、市民には公開されていない。

その後、活用案の再検討が行われているが、いずれの計画も実施には課題が多く、実現には至っていない。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

住宅地の中に公共的施設を建設するためには、周辺住民の反対があったり実現が困難であることは容易に想像できることである。当地を取得し、美術館計画が頓挫した後の活用計画が平成 15 年 8 月に出されたが、取得までの経緯、すなわち美術館建設用地として購入を決めるまでに、近隣住民とどのような交渉を行っていたのか、実現性の調査もせず土地を取得したのか、あるいは取得までの間は建設の要望が強く寄せられていたが、市が土地を取得した後に住民の反対が起き、建設を断念せざるを得なくなったのか、などの経緯については、所管課に資料が存在せず、明確な説明はなされなかった。

(iii) 今後の方針

平成 15 年 8 月に「旧最勝院の建造物を庭園も含め一般に公開する。公開にあたっては、立地環境にも配慮した整備を行う。その一環として公開対象となる物件の多い敷地西側を、県営高畑観光駐車場と連携して実施するパーク&サイクルライドの自転車貸出・返却の拠点として整備する」という計画が示されたが、施設整備には第一に資金的な問題、さらに文化財としての整備に関する物理的な困難、周辺住民や建築基準法上関係部署との調整などの条件的困難が伴うことから具体化は進んでいない。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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。

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。

㊦ (仮称)ならまち郷土館

所管課	財産区分
教育総務部文化財課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市南盛戸町27-1 他	無
	土地
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
1,334.14	-
貸付の有無	貸付先
無	-
	減免率 (%)
	-
	使用料 (円)
	-

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。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、奈良市音楽館、ならまち振興館、ならまち工芸館、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。

意見

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る。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。

④平松四丁目市有地

総務部管財課	所管課	財産区分
奈良市平松四丁目360-4	住所	普通財産
		不法占拠の有無
		無
	土地	
	公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
	255.00	-
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	-	-
		使用料 (円)
		-



(ア) 概要

(i) 現況

奈良市都市景観条例にもとづく都市景観形成地区を中心とした「ならまち」の中に位置している。更地のまま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

「ならまち賑わい構想」(平成4年1月)において、「ならまちの歴史と文化に関する資料の展示公開による文化意識の啓発・学習」を目的にした公共施設として、(仮称)ならまち郷土館(以下、「郷土館」という。)の建設が計画された。地下1階地上2階建日本瓦葺きの建物で、展示室・収蔵庫・整理室・研修室等において、ならまちの歴史教室・講座の開催、ならまちの年中行事の紹介、ならまちに伝わる民具・絵画・仏像等の展示等を展開する計画となっている。「ならまち賑わい構想」が本格化する中で、ならまちの中にある寺院を公社が用地買収を行い、市が取得した。

当該土地を取得した平成3年度より所管課が管理しているが、市の財政状況や社会状況等の変化により、建設費用が予算措置されない一方、購入時の起債にあたり、郷土館建設のための予定地であることが条件となっているため、他の用途に転用することもできず、現在まで未利用となっている。

(iii) 今後の方針

所管課では、市債の償還が終わる平成23年度までは当面の土地管理を継続する方針であるが、郷土館建設が不可能となれば、引き続き当該地を所管する目的が失われるので、所管換えの上、市全体として具体的な有効活用を検討して欲しいのとである。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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、

の管理を継続されたい。

◎法華寺町寄附地

総務部管財課	所管課	財産区分
奈良市法華寺町397-11	住所	普通財産 不法占拠の有無 無
公簿面積(㎡)	土地	台帳価額(千円)
572.00		—
貸付の有無	貸付先	減免率(%)
無	—	—
		使用料(円)
		—



(ア) 概要

(i) 現況

市民より寄附申込書の提出があり、市が行政運営に有意義に活用できると判断したため、寄附を受けた。寄附を受けた財産のうち一部は、市道北部第508号線道路路管理区域内にあり、行政財産として管理しているが、他は使用方法が定まらず未利用のまま、普通財産として管理されている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

土地へのアクセスや周辺の土地利用の状況等から、なかなか有効活用しづらく、未利用のままである。

(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

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。

(ア) 概要

(i) 現況

隣地の田の所有者が、田に入る際の進入路として利用されている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

現在の市立京西中学校の近隣にある土地で、市立京西中学校の建設のための用地買収過程において、当該土地については特に利用目的が決定していなかったものにもかかわらず、学校用地と一体として用地買収され、未利用となっている。

(iii) 今後の方針

特に、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

公共事業の施行に伴う用地取得に係る補償については、昭和37年6月29日に「損失補償基準要綱」(以下「補償要綱」という。)が閣議決定され、これと同時に公共用地の取得に伴う「損失補償基準要綱の施行について」が閣議了解された。この中で、地方公共団体においても、その行う事業に必要な公共用地の取得に伴う損失の補償につき、要綱の定めに基づき、すみやかにその基準を制定する等の措置を講じることとされ、奈良県においても「奈良県の公共用地の取得に伴う損失補償基準」(以下「県補償基準」という。)及び「奈良県の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」(以下「県補償細則」という。)が施行されている。市には上記損失補償基準は存在しないが、公共事業の施行に伴う用地取得に係る補償については、県補償基準及び県補償細則を準用し補償を行っていることである。

当該土地は、現在も利用目的のない土地である。現在、市では「奈良市用地取得事務取扱要領」に基づいて用地取得が適正化されているが、上記のような事例が発生しないよう、引き続き上記要領に従って適正に用地買収を行わねばならない。

意見

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。

意見

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

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があること、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。

意見

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、市全体のアセット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。

◎帝塚山三丁目集会所

所管課		財産区分	
市民活動部地域活動推進課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市帝塚山三丁目3-1 他		無	
土地		台帳価額(千円)	
公簿面積(m <sup>2</sup> )	200.42	-	
貸付の有無	無	貸付先	地元自治会
		減免率(%)	100
		使用料(円)	-
建物		台帳価額(千円)	
総面積(m <sup>2</sup> )	66.25	-	
貸付の有無	無	貸付先	地元自治会
		減免率(%)	100
敷地の権利	敷地の賃借料(円)	-	
所有権	-	-	



(ア) 概要

(i) 現況

帝塚山三丁目集会所は、地元自治会が社会教育活動及び自治会活動を行うための地域集会所である。

(ii) 取得の経緯

開発行為に伴い開発地域の住民の利便を図るため開発業者により建設され、昭和53年9月に管財課が寄附を受けた後、教育委員会旧社会教育課に所管換えされた。その後、平成20年4月に教育委員会旧社会教育課から市民活動部地域活動推進課に所管換えされた。

(iii) 今後の方針

現在のところ増築や改築に伴う費用負担は発生していない。所管課としては、築後33年をも経過した施設を地元に移譲することもできず、このまま管理を続けざるを得ない状況である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

本来、地域集会所は地元自治会が所有すべきものである。しかし、当時の詳しい状況は明らかではないが、開発当初は自治会がまだ組織されておらず、開発業者が市に寄附した後、そのまま現在に至っていると思われる。本来、自治会体制が整った段階で早期に建物を自治会に移譲すべきであった。今後はこのようなことがないよう努められたい。

意見

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。

しかし、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。

帝塚山三丁目集会所に対し、現在のところ市から改修費や日常の経費を提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。

◎福祉の訓練用地

所管課		財産区分	
保健福祉部障がい福祉課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市二名町430-3		無	
土地		台帳価額(千円)	
公簿面積(m <sup>2</sup> )	2,095.00	-	
貸付の有無	無	貸付先	無
		減免率(%)	-
		使用料(円)	-



態を把握せず、管理を行っていない。

(ii) 今後の方針

生活環境課では、墓地を管理している地元自治会と協議の上、事実関係の把握を行い、適切な管理方法等について検討していく方針である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見  
柳木谷墓地は、地元自治会が運営費を徴収し、管理を行っており、市としては一切関知していないため、市の管理コストは発生していない。しかし、市が所有するものであれば、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るが、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るが、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。

⑨横井住宅地区・小集落地区改良事業用地

所管課		財産区分
市民生活部人権政策課	住所	行政財産 不法占拠の有無
奈良市横井二丁目		有
土地		
公簿面積 (㎡)		台帳価額 (千円)
268.16		-
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	-	-
		使用料 (円)
		-

(ア) 概要

(i) 現況

分譲宅地用地であり、当該事業のために土地を市に譲渡した地区の住民である事業協力者からの申し出により売却している。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由  
事業協力者からの分譲希望がないため、未利用となっている。

(iii) 今後の方針

事業協力者に対して分譲する方針である。

(ア) 概要

(i) 現況

当該土地は、平成3年7月に障がい者福祉に寄与したいとの要望に基づき、市民からの寄附受入により回厚生課が取得したものである。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

山林であり、当該土地への進入路も十分に確保されていない。そのため、名称は訓練用地となっているものの、寄附受入時以降現在まで一度も訓練用地として使用されることなく、放置されたままの状態となっている。

(iii) 今後の方針

特に定まっていない。

(イ) 監査の結果及び意見

意見  
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。

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。

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。

⑩奈良市柳木谷墓地

所管課		財産区分
市民生活部生活環境課	住所	行政財産 不法占拠の有無
奈良市中町1385 他		無
土地		
公簿面積 (㎡)		台帳価額 (千円)
1,415.65		-
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
無	-	-
		使用料 (円)
		-

(ア) 概要

(i) 現況

奈良市柳木谷墓地は、昭和36年4月に市民からの寄附受入により取得した土地である。当該土地は、寄附受入時より周辺住民の地元墓地として利用されている。

市は公有財産台帳上に行政財産として記載があるにもかかわらず、長期にわたり実

(イ) 監査の結果及び意見

結果

不法占拠は解消されるべきである。

意見

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。

㊦横井町事業用地

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
奈良市横井町	有
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
55.36	—
貸付の有無	減免率 (%)
無	—
	使用料 (円)
	—

(ア) 概要

(イ) 現況

緑地用地であるが、未開設のため、更地となっている。なお、隣接者が植木鉢を置いている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

道路を挟んだ向かい側の土地と合わせて緑地用地として買収したが、当該土地のみ緑地として開設できず未利用となっている。道路の向かい側の土地は緑地として公園緑地課に引き継いでいる。

(iii) 今後の方針

緑地として整備する方針である。

(イ) 監査の結果及び意見

結果

不法占拠の状態は解消されるべきである。

意見

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している。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。

㊦西之阪住宅地区改良事業用地

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
奈良市西之阪町	有
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
129.47	9,300
貸付の有無	減免率 (%)
無	—
	使用料 (円)
	—

(ア) 概要

(イ) 現況

当該土地に住居が存在している。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

数十年前に当該土地を住宅地区改良事業用地（緑地用地）として取得した。ただ、当時より事業趣旨に反対しており現在も住居が存在している。

(iii) 今後の方針

当該土地を含む西之阪地区は、地区一帯の整備方針を再策定すべき時期にきているという認識を所管課は持っているが、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

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いたい。また、引き続き、立ち退き交渉を続けられたい。

⑨奈良阪町集会所

所管課	市民活動部地域活動推進課	財産区分	行政財産
住所	奈良市奈良阪町2448	不法占拠の有無	無
建物			
総面積 (㎡)	231.20	台帳価額 (千円)	19,665/35,523
貸付の有無	無	貸付先	地元自治会
減免率 (%)	100	使用料 (円)	-
敷地の権利	貸借権	敷地の賃借料 (円)	-
所有権			



(ア) 概要

(イ) 現況

奈良阪町集会所は、地元自治会が社会教育活動及び自治会活動を行うための地域集会所である。

(ii) 取得の経緯

昭和53年から実施された奈良阪開発事業に伴い、奈良阪開発事務所が当該建物を施工し、竣工した昭和55年1月にいったん管財課に所管換えされた後、教育委員会旧社会教育課に所管換えされた。その後、平成20年4月に教育委員会旧社会教育課から市民活動部地域活動推進課に所管換えされている。

(iii) 今後の方針

現在のところ増築や改築に伴う費用負担は発生していない。所管課としては、築後31年をもちょう経過した施設を地元へ譲渡することもできず、このまま管理を続けざるを得ない状況である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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。

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で、基本的に地元自治会が負担しなければならない。

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おり、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。

⑩総合医療検査センター

所管課	保健所保健総務課	財産区分	行政財産
住所	奈良市柏木町519-5	不法占拠の有無	無
土地			
公簿面積 (㎡)	15,824.49	台帳価額 (千円)	-
貸付の有無	有	貸付先	奈良市医師会
減免率 (%)	0	使用料 (円)	16,993
建物			
総面積 (㎡)	6,099.23	台帳価額 (千円)	-
貸付の有無	有	貸付先	奈良市医師会
減免率 (%)	0	使用料 (円)	91,805
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)		
所有権			



(ア) 概要

(イ) 現況

意見

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。

奈良市総合医療検査センター（以下、「センター」という。）は、市民の健康維持・増進を目的に、①主として生活習慣病健診や人間ドックといった健診事業、②医療機関からの受託検査事業、③健診後の運動指導等の健康増進事業等を行う施設である。

平成22年度では、①健診事業で108,895名（事業所健診：49,452名、学校健診38,653名、市民健診20,790名）、②受託検査で298,306件、③健康増進事業で13,027名の利用実績がある。

センターの運営に関して、市と社団法人奈良市医師会（以下、「医師会」という。）との間で基本協定書が締結され、医師会が指定管理者として施設の維持管理を行っている。医師会に対する指定管理料は、平成21年度は34百万円、平成22年度は27百万円である。平成23年度からは、医師会が事業収入を収受し、事業活動支出を負担する形をとっており、指定管理料は発生していない。

(ii) 今後の方針

医師会との基本協定は、平成23年4月から5年間の期間で締結されており、市は、今後も医師会にセンターの運営を任せざる予定である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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。

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。

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。

や市庁舎等に公民館の看板を掲げた看板公民館といったものが多かった。そこで、昭和34年12月28日に「公民館の設置及び運営に関する基準」が告示され、昭和35年2月4日に『「公民館の設置及び運営に関する基準」の取扱について』が通達され、適正な公民館活動を営むための施設整備が進められた。

市でも社会教育法の施行に伴い、昭和24年9月「奈良市公民館条例」を制定したが、施設は市庁舎議事堂を公民館に位置づける等名目的なものであった。独立した公民館施設は、昭和35年の三条公民館の設置が最初で、その後昭和45年に1中学校校区に1館の地区公民館の建設を目標とする「公民館網整備計画」が策定され、次第に活発化していった。

昭和50年代以降からは、市町村財政に余裕が生まれたことから、近代的な大型の公民館の建設や、施設内に別の機能を持たせた複合施設が増加し、市でも昭和59年に中央公民館(現、中部公民館)が、平成10年には生涯学習センターが建設された。

近年では、公民館は地域に密着した活動が求められる施設であるので、「公民館の設置及び運営に関する基準」において、施設、設備、職員等を画一的かつ詳細に定めるよりも、地域の実情に応じて必要な施設を備えられるよう大綱化、弾力化を図るべきであるとして、平成15年6月6日に新「公民館の設置及び運営に関する基準」が告示された。

市でも、公民館の運営の弾力化を図るべく検討中であるが、現在はおおむね従来の運営方法を継続している。公民館の設置についても、同様である。

(ウ) 法令

- ・社会教育法
- ・社会教育法施行令
- ・公民館の設置及び運営に関する基準(文部科学省告示)
- ・奈良市公民館条例
- ・奈良市公民館条例施行規則
- ・奈良市公民館運営要綱 等

(エ) 機構

生涯学習の推進や充実を目指して、生涯学習センターがすべての公民館を統括し、中部公民館は市中央部、南部、東部ゾーンの公民館、西部公民館は西部、北部ゾーンの公民館を統括する機構となっている。

(オ) 財源

従来は、公民館の建設費は、国庫補助の対象であったが、現在は公民館及び分館の建設費は一部についてのみ交付金の対象となっている。公民館の運営費は、市の単費である。

Ⅵ公有財産の有効活用に関する監査結果

1. 公有財産の有効活用に関する体制と手続

(1) 公有財産の有効活用に関する体制及び手続

①公有財産の有効活用に関する体制及び手続

市では、公有財産の有効活用に対して、所管課ごとに対応している。ただし、所管課内部での有効活用に留まらず、他の課にも利用希望がないか呼びかけが行われている。

現在市で各課が公有財産の有効活用を検討している内容は以下の通りである。

所管課	内容	状況
保育課	都祁地区廃園保育園の有効活用	検討中
教育政策課 子ども政策課	幼稚園・小学校の統合再編に伴う跡地の有効活用	検討中
人権政策課	人権文化センターの統廃合	検討中(VII.(2)にて取り上げている。)

②公有財産の有効活用に関する手続のけん制

市では、公有財産の有効活用に対して、所管課ごとに対応しているため、有効活用策が本来の公有財産の持つ効用を最大限発揮しているかという検討は実施されていない。

また、他の課に未利用や低利用の公有財産があっても、所管課が他の課の事業による利用を拒否すれば、例えばそれが本来の公有財産の持つ効用を最大限発揮する場合でも、有効活用は達成されない。

(2) 公民館等の施設

①公民館

(ア) 目的

公民館は、市町村その他一定区域内の住民のために、實際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もって住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とする(社会教育法第20条)。

(イ) 沿革

公民館は、昭和21年7月に出された文部次官通牒「公民館の設置運営について」に基づき、各市町村で設置されはじめ、昭和24年6月「社会教育法」が制定され、公民館は公共の社会教育施設として法的な性格が与えられた。しかし、当時は市町村財政の窮乏で、公民館の施設や運営体制も不十分で、施設もまたない青空公民館



(v) 利用人数等  
・公民館

No	施設の名目	指定 管理料	稼働率	使用料収入		利用人数		開催日数	
				H21	H22	H21	H22	H21	H22
1	生涯学習センター	39,722	36.3%	4,111	4,053	52,083	58,030	292	289
2	中郡公民館	50,927	50.0%	3,819	4,051	81,073	86,987	292	291
3	西郡公民館	46,988	57.7%	5,412	5,740	158,591	150,133	292	289
4	南郡公民館	13,956	17.4%	801	614	15,096	12,351	292	289
5	三笠公民館	17,561	39.6%	1,256	1,382	26,746	30,823	292	289
6	田原公民館	10,712	13.6%	210	169	7,197	6,636	292	289
7	雷雄公民館	11,644	64.2%	2,974	2,753	41,860	41,392	292	289
8	柳生公民館	10,569	7.9%	133	113	3,950	3,469	292	289
9	若草公民館	11,113	28.1%	983	990	20,026	19,709	292	289
10	登美ヶ丘公民館	13,434	47.4%	1,603	1,575	27,002	27,408	292	289
11	興東公民館	8,273	4.4%	113	88	2,336	2,105	292	289
12	春日公民館	13,235	29.6%	912	787	14,135	14,652	292	289
13	二名公民館	11,084	26.1%	1,122	1,154	20,236	23,297	292	289
14	京西公民館	10,773	27.8%	854	870	16,982	17,645	292	289
15	平城西公民館	11,546	24.8%	816	769	15,260	14,599	292	290
16	伏見公民館	11,319	21.2%	744	670	17,248	16,331	292	289
17	雷雄南公民館	11,320	47.6%	1,380	1,305	25,315	24,459	292	289
18	平城公民館	11,631	28.1%	946	951	16,809	16,867	292	289
19	飛鳥公民館	11,003	25.4%	884	835	16,267	16,050	292	289
20	都麻公民館	15,010	32.5%	1,134	1,027	21,717	18,536	292	289
21	登美ヶ丘南公民館	12,431	25.4%	799	809	10,449	11,639	292	289
22	平城東公民館	14,902	39.8%	987	1,038	20,477	21,324	292	289
23	月ヶ瀬公民館	12,819	33.7%	144	181	9,648	10,664	292	289
24	都祁公民館	8,834	6.8%	142	123	4,138	3,842	292	289
25	事務局・財団事業等	126,276	-	-	-	1,058	2,288	-	-
	合計	517,082	-	32,279	32,047	645,699	651,236	-	-

※稼働率＝当該年度1年間の延べ利用回数/施設の利用率(朝・昼・夜)×年間開催(開所)日数

(カ) 管理及び使用  
(イ) 管理運営  
生涯学習時代における地域住民の学習と地域づくりの支援拠点としての公民館の役割を強化するため、財団法人奈良市生涯学習財団が設立され、以後当該財団により公民館が管理されている。  
なお、平成18年4月からは、指定管理者制度が導入され、公民館24館が財団法人奈良市生涯学習財団により、分館28館が地元自治会等により、管理されている(奈良市公民館条例第2条の2)。

公民館では、財団法人奈良市生涯学習財団により芸術や健康等をテーマにした生涯学習のための公民館主催講座が開かれている。講座件数は平成22年度396テーマ1,856回であった。公民館主催講座以外に、各自グループの興味に応じて、随時公民館が利用されている。自主グループの登録件数は平成22年度末時点で1,693件である。

(ii) 使用  
公民館の使用は団体使用によるものとされ、使用時の人数は原則5名以上とされている。また、公民館を使用する団体は、1日の午前、午後、夜間のいずれか1区分を1回として、1ヶ月に4回まで使用できる(奈良市公民館運営要綱第2条)。

なお、公民館の開館時間は、午前9時から午後9時までで(奈良市公民館条例第2条の3)、休館日は、月曜日、国民の祝日、その前日及び翌日が国民の祝日である日、12月27日から翌年の1月5日である(奈良市公民館条例第2条の4)。公民館分館の開館時間及び休館日は、指定管理者が教育委員会の承認を得て決められており、指定管理者である地元自治会に委ねられている(奈良市公民館条例第2条の3第2項及び第2条の4第2項)。

(iii) 料金  
平成20年10月から、「奈良市公民館使用料等検討委員会の報告」を受け、「奈良市行政改革実施計画」をもとに公民館24館に対し使用料金制が導入された(奈良市公民館条例第8条の2)。なお、公営上その他特別の理由があると認められた時は、市長は使用料を減免できる(奈良市公民館条例第8条の3)。  
規模によるが、会議室等の大半の施設は、午前・午後・夜間それぞれ1,000円以下で利用できる。

(iv) 対象  
市に居住するすべての者を対象としている。

るが、平成25年度以降も指定管理者制度を利用した運営管理を継続して行う。公民館分館については、従来から地域活動に密着した利用実態が進み、運営管理も地域団体に委ねられている。このようなか中で、公民館分館を地域の自主的な活動を推進する拠点とし、より地域に密着した施設とするため、地元の意向、分館の設置事情、利用状況、位置、規模等を考慮しながら、地元及び関係各課と調整し、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。

②地域ふれあい会館

(ア) 目的

すべての市民が地域社会のふれあいの中で日常生活を送ることができるよう、地域の交流活動及び福祉活動の拠点として設置された(奈良市地域ふれあい会館条例第1条)。

(イ) 沿革

平成8年度に、奈良市地域ふれあい会館条例により設置された。

(ウ) 法令

- ・奈良市地域ふれあい会館条例
- ・奈良市地域ふれあい会館条例施行規則

(エ) 財源

建設費及び運営費は、市の単費である。

(オ) 管理及び使用

(i) 管理運営

市は、地域ふれあい会館の管理に関する業務を指定管理者に行わせている(奈良市地域ふれあい会館条例第2条の2)。地域ふれあい会館の開館時間及び休館日は、指定管理者が市長の承認を得て定められている(奈良市地域ふれあい会館条例第2条の3)。

地域ふれあい会館は、地域の振興・活性化のため地元自治連合会を中心に日ごろの会合や情報交換の場となるほか、地域住民が主催する事業や地域住民の交流を行う場として利用されている。

(ii) 使用

開館時間及び休館日は、指定管理者が市長の承認を得て定められている(奈良市地域ふれあい会館条例第2条の3)。

・分館

(単位：千円・人)

NO	施設名称	指定管理料	稼働率※	使用料収入		利用人数		開館日数	
				H21	H22	H21	H22	H21	H22
1	西部公民館幸園大和分館	310	-	-	-	12,908	10,541	292	289
2	南部公民館精華分館	232	-	-	-	1,375	2,480	292	289
3	南部公民館東九条分館	310	-	-	-	3,878	3,370	292	289
4	南部公民館明治分館	232	-	-	-	7,710	7,596	292	289
5	三笠公民館大雲寺西分館	204	-	-	-	9,121	8,550	292	289
6	田原公民館藤田分館	204	-	-	-	541	645	292	289
7	田原公民館水間分館	204	-	-	-	2,059	2,113	292	289
8	田原公民館柳ノ川分館	184	-	-	-	982	792	292	289
9	草薙公民館元町分館	232	-	-	-	9,858	9,634	292	289
10	柳生公民館東ヶ原分館	184	-	-	-	1,022	1,030	292	289
11	柳生公民館息地分館	184	-	-	-	2,043	1,623	292	289
12	柳生公民館丹生分館	184	-	-	-	1,885	2,053	292	289
13	柳生公民館北野山分館	184	-	-	-	965	938	292	289
14	若草公民館佐俣分館	310	-	-	-	15,780	16,100	292	289
15	興東公民館東里分館	204	-	-	-	1,429	1,873	292	289
16	興東公民館藤川分館	204	-	-	-	1,266	1,141	292	289
17	興東公民館六平尾分館	184	-	-	-	658	492	292	289
18	春日公民館西木辻分館	190	-	-	-	13,448	17,485	292	289
19	春日公民館大雲寺分館	204	-	-	-	3,327	3,441	292	289
20	春日公民館茶室分館	204	-	-	-	2,938	2,577	292	289
21	二名公民館二名分館	232	-	-	-	4,701	4,680	292	289
22	二名公民館西堂基ヶ丘分館	232	-	-	-	11,524	11,983	292	289
23	京西公民館平松分館	232	-	-	-	13,296	11,174	292	289
24	伏見公民館あすめ池分館	310	-	-	-	36,889	35,580	292	289
25	平城公民館東堀分館	232	-	-	-	1,777	1,571	292	289
26	飛鳥公民館白毫寺分館	232	-	-	-	6,909	6,462	292	289
27	郡崎公民館佐品分館	204	-	-	-	3,540	2,863	292	289
28	郡崎公民館巨江分館	310	-	-	-	8,825	8,349	292	289
	合計	6,332	-	-	-	180,654	177,136		

※稼働率=午前・午後といった施設の利用単位ごとに利用者数を集計しておらず、稼働率は算定できない。

(キ) 市の今後の方針

公民館24館については、財団との指定管理の基本協定が、平成24年度で終了とな

(iii) 料金

会館の使用料は無料である（奈良市地域ふれあい会館条例第4条）。

(iv) 対象

主に地域住民を対象としている。

(v) 利用人数等

(単位：千円・人)

No	施設の名称	指定 管理料	稼働率 ※1	使用料収入		利用人数		開館日数※2	
				H21	H22	H21	H22	H21	H22
1	とみの里	2,000	-	-	-	21,241	27,837	-	-
2	済美	1,000	-	-	-	9,703	10,256	-	-
3	西大寺北	600	-	-	-	14,895	17,392	-	-
4	柳生	500	-	-	-	1,813	1,813	-	-
5	右京	360	-	-	-	6,459	8,543	-	-
6	帯解	360	-	-	-	2,595	2,388	-	-
7	朱雀	360	-	-	-	34,300	17,304	-	-
8	東市	600	-	-	-	13,264	14,361	-	-
9	左京	600	-	-	-	10,346	9,471	-	-
10	青和	360	-	-	-	16,165	16,672	-	-
11	佐保川	360	-	-	-	6,786	7,967	-	-
12	辰市	600	-	-	-	9,006	8,207	-	-
13	月瀬	560	-	-	-	649	511	-	-
14	佐保台	360	-	-	-	7,919	7,685	-	-
	合計	8,620	-	-	-	155,141	150,407	-	-

※1稼働率＝午前・午後といった施設の利用単位ごとに利用者数を集計しておらず、稼働率は算定できない。

※2開館日数＝把握していない。

(カ) 市の今後の方針

地域コミュニティ活動の活性化を進めるうえで拠点となる施設であり、必要性を認識しているが、市の財政状況が厳しい中で、新築・改築費や修繕費は十分予算化されているわけではなく、既存施設の転用等の有効活用を図る中で検討していく。

③児童館

(ア) 目的

児童館は、児童福祉法に基づく児童厚生施設であって、児童に健全な遊びを与えて、健康を増進し、情操を豊かにすることを目的としている（児童館の設置運営要綱）。

(イ) 沿革

市では、部落差別の解消を目的に児童館を整備された。国による同和対策関連事業は、「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」等の時限立法が、平成14年度に期限を迎え終了したので、市は、児童館に対して特定の地域に限らない子育て支援を行う施設として、以後児童館を運営している。

(ウ) 法令

- ・児童福祉法
- ・児童福祉法施行規則
- ・児童福祉法施行令
- ・児童館の設置運営要綱
- ・児童福祉施設最低基準
- ・児童館ガイドライン
- ・行動計画策定指針
- ・奈良市児童館条例
- ・奈良市児童館条例施行規則 等

(エ) 財源

児童館の建設費は、国庫補助金の対象である。児童館の運営費は、交付金措置されている。

(オ) 管理及び使用

(i) 管理運営

市により直接運営されている。  
遊びによる子どもの育成、子どもの居場所の提供、保護者の子育てでの支援、子どもが見えにくい子どもの居場所の提供、地域の健全育成の環境づくり、ボランティアの育成と活動、放課後児童クラブの実施、配慮を必要とする子どもの対応が、活動内容とされている（児童館ガイドライン）。沿革に記載の通り、同和対策事業としての性格が従来あったので、現在でも一部同和対策事業のなごりが残っている。

(ii) 使用

児童館の開館時間、開館日数等については、設置された地域の実情を勘案して決定できるため（児童館の設置運営要綱）、市では、平日は、午前9時から午後5時まで、土曜日は午前9時から午後0時30分までとし、日曜日並びに毎月の第1土曜日及び第3土曜日並びに国民の祝日並びに12月29日から翌年の1月3日を休館日としている（奈良市児童館条例施行規則第3条）。

(iii) 料金

無料である。

(iv) 対象

市に居住する乳幼児・児童・生徒及びその保護者を対象としている。

(v) 利用人数等

(単位：千円・人)

No	施設の名称	指定 管理料	稼働率 ※	使用料収入		利用人数		開館日数	
				H21	H22	H21	H22	H21	H22
1	古市児童館	-	-	-	8,728	8,715	293	274	
2	槻井児童館	-	-	-	16,152	11,847	293	295	
3	東之阪児童館	-	-	-	13,965	15,631	293	294	
4	大宮児童館	-	-	-	12,170	12,220	296	295	
	合計	-	-	-	51,015	48,413	1,175	1,158	

※稼働率＝午前・午後と行った施設の利用単位ごとに利用者数を集計していない。児童が各部署を回遊するので、今回の稼働率の定義はなじまない。

(カ) 市の今後の方針

国は、平成22年度から次世代育成支援推進法の改正を行い、行動計画を作成し、児童館を児童の健全育成の拠点施設と位置付け、地域において子育て親子の交流や相談の実施等を行う子育て支援拠点の設置促進を図る交付金を設け、総合的な次世代育成支援対策の推進を図ろうとしている。市も、現在特別対策として行ってきた事業については見直しを図り、乳幼児や18歳未満の児童・生徒を対象とした事業や保護者の悩みや相談を気軽にできるような施設の有効利用と職員の資質向上を図り、より一層子育て支援の拠点を充実していく予定である。

厳しい予算状況下においては、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つ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。

④福祉センター

(ア) 目的

福祉センターは、無料または低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設である（老人福祉法第20条の7）。

(イ) 沿革

市では、部落差別の解消を目的に児童館を整備された。国による同和対策関連事業は、「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」等の時限立法が、平成14年度に期限を迎え終了したので、市は、児童館に対して特定の地域に限らない子育て支援を行う施設として、以後児童館を運営している。

(ウ) 法令

- ・児童福祉法
- ・児童福祉法施行規則
- ・児童福祉法施行令
- ・児童館の設置運営要綱
- ・児童福祉施設最低基準
- ・児童館ガイドライン
- ・行動計画策定指針
- ・奈良市児童館条例
- ・奈良市児童館条例施行規則 等

(エ) 財源

児童館の建設費は、国庫補助金の対象である。児童館の運営費は、交付金措置されている。

(オ) 管理及び使用

(i) 管理運営

市により直接運営されている。遊びによる子どもの育成、子どもの居場所の提供、保護者の子育ての支援、子どもが見えにくい子育ての場の提供、地域の健全育成の環境づくり、ボランティアの育成と活動、放課後児童クラブの実施、配慮を必要とする子どもの対応が、活動内容とされている（児童館ガイドライン）。沿革に記載の通り、同和対策事業としての性格が従来あったので、現在でも一部同和対策事業のなごりが残っている。

(ii) 使用

児童館の開館時間、開館日数等については、設置された地域の実情を勘案して決定できるため（児童館の設置運営要綱）、市では、平日は、午前9時から午後5時まで、土曜日は午前9時から午後0時30分までとし、日曜日並びに毎月の第1土曜日及び第3土曜日並びに国民の祝日並びに12月29日から翌年の1月3日を休館日としている（奈良市児童館条例施行規則第3条）。

(v) 利用人数等

(単位：千円・人)

No	施設の名称	指定管理料	種別※	使用料収入		利用人数		開館日数	
				H21	H22	H21	H22	H21	H22
1	東福祉センター	48,083	-	576	589	67,539	52,786	2,005	257
2	西福祉センター	46,674	-	852	754	85,537	70,630	2,905	251
3	北福祉センター	21,401	-	612	678	52,342	40,620	2,905	256
4	南福祉センター	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	116,170	-	2,041	2,022	205,418	164,036	8,855	767

※種別：午前・午後といった施設の利用単位ごとに利用者数を集計していない。老人が各部署を移動するので、今回の種別率の定義はなじまない。

(カ) 市の今後の方針

平成21年度の事業仕分けで福祉センターの運営管理事業は不要とされたが、市は、高齢者に外出の機会や交流の場を提供し、健康の維持増進を図るため、当該事業を継続している。ただし、管理運営のための人員を減らし経費を削減するとともに、子育てスポットを新たに開設し、子育てについての悩みや不安が解消される場を提供している。

市は、厳しい財政状況のため、現在4館ある福祉センターを維持し、新たに建設することは考えていない。

⑥老人憩の家

(ア) 目的

老人憩の家は、高齢者に対し教養の向上やレクリエーション等のための場を提供し、高齢者の心身の健康の増進を図ることを目的とする。

(イ) 沿革

国は、昭和40年度に、高齢者に対し教養の向上やレクリエーション等のための場を提供し、高齢者の心身の健康の増進を図るため、老人憩の家設置運営要綱（厚生省社会局長通知）を都道府県に通知した。

市は、この要綱に沿って、昭和47年度に奈良市老人憩の家条例を施行し、運営を開始した。

(ウ) 法令

- ・老人憩の家設置運営要綱
- ・奈良市老人憩の家条例

(エ) 財源

市の単費である。

(オ) 管理及び使用

(i) 管理運営

市は、地元老人会を指定管理者としている（奈良市老人憩の家条例第2条の3）。老人憩の家の開館時間及び休館日は、指定管理者が市長の承認を得て決められており、指定管理者である地元老人会に委ねられている（奈良市老人憩の家条例第2条の4）。

法令上老人憩の家において何らかの事業を実施する義務はないので、市は、老人憩の家において事業は実施していない。指定管理者である地元老人会の独自の取り組みに委ねられている。基本的には地元の60歳以上の者の交流の場として利用されるに留まっている。

(ii) 使用

開館時間及び休館日は、指定管理者が市長の承認を得て決められており（奈良市老人憩の家条例第2条の4）、指定管理者である地元老人会に委ねられている。

(iii) 料金

無料である（奈良市老人憩の家条例第5条）。

(iv) 対象

市に居住する60歳以上の者を対象としている（奈良市老人憩の家条例第3条）。



(v) 利用人数等

(単位：千円・人)

No	施設の名称	指定 管理料	稼働率 ※	使用料収入		利用人数		開館日数	
				H21	H22	H21	H22	H21	H22
1	東里	120	・	・	430	・	53		
2	島見	84	・	1,256	・	159			
3	鶴舞	156	・	1,248	・	210			
4	登美ヶ丘	202	・	6,138	・	310			
5	槻井	156	・	861	・	201			
6	杏南	202	・	2,300	・	238			
7	杏中	120	・	528	・	20			
8	八条	84	・	437	・	42			
9	東之阪	202	・	2,296	・	295			
10	田原	120	・	793	・	70			
11	狛川	84	・	473	・	65			
12	古市	202	・	2,984	・	238			
13	大柳生	84	・	894	・	54			
14	柳生	84	・	309	・	48			
15	梅園	84	・	478	・	66			
16	西之阪	120	・	1,670	・	119			
17	畑中	84	・	293	・	25			
18	石打	84	・	946	・	100			
19	桃香野	84	・	503	・	52			
20	尾山	84	・	1,336	・	96			
	合計	2,443	・	26,173	・	2,461			

※稼働率=午前・午後といった施設の利用単位ごとに利用者数を集計しておらず、稼働率は算定できない。

(カ) 市の今後の方針

新たな地区に設置していく方針はない。  
市の財政状況が厳しい中で、修繕費や新築改築費は十分に予算化されているわけではなく、どのように修繕や改築等をしていくかについては検討中である。

⑥人権文化センター

(ア) 目的

人権文化センターは、地域社会全体の中で福祉の向上や人権啓発の住民交流の拠点となる開かれたコミュニティセンターとして、生活上の各種相談事業や人権課題の解決のための各種事業を総合的に行う施設である（厚生労働省事務次官通達「隣

保館設置運営要綱」。

(イ) 沿革

人権文化センターは、旧名称を「隣保館」といい、イギリス等で行われていた貧民救済事業、セツルメント活動の訳語として、日本由来の「隣保相互扶助」の思想と結びつき明治の後期に定着した。隣保館の建設も明治期に始まり、主には都市部でのスラム対策として民間業者によって設置された。

昭和 33 年に「社会福祉事業法」において第二種社会福祉事業として「隣保館等の施設を設け、その近隣地域における福祉に欠けた住民を対象として、無償または低額な料金を利用させる等、当該住民の生活の改善及び向上を図るための各種事業を行う」いわゆる「隣保事業」を行う施設として位置付けされた。

全国的に「隣保館」の設置が始まったのは、昭和 44 年の「同和对策事業特別措置法」において「隣保館」の設置、運営は同和对策事業として認められたことによる。

市でも、昭和 47 年から平成 14 年にかけて市内 9 地区にそれぞれ隣保館が設置され、行政と地区住民の接点にあって、その有機的連携を図りながら、それぞれの地区が抱える解放への課題に取り組み拠点施設として住民交流の促進や自立等の成果を上げてきた。

人権文化センターについては、平成 11 年度に「今後の隣保館のあり方検討委員会」を設置し、法期限後を迎えるに当たって今後の検討を行い、隣保館からの名称変更等具体的な提言を受けた。また、平成 19 年度には「奈良市人権文化センター等のあり方検討委員会」を設置し、「さらなる市民利用・住民交流のできる施設等の活動方針や施設の統廃合等の提言を受けた。

こうしたことから、平成 23 年度に 9 館の人権文化センターを 4 館の人権文化センターへと統合した。

- (ウ) 法令
  - ・社会福祉事業法

(エ) 財源

人権文化センターについては「地方改善施設整備費補助金交付要綱 隣保館等施設整備補助金」によって創設（土地取得費除く）増改築、拡張、大規模修繕等の補助金が活用できる。また、運営に関しては厚生労働省事務次官通達「隣保館設置運営要綱」に基づき国庫補助を受けて運営されている。

- (オ) 管理及び使用
- (イ) 管理運営

市により直接運営されている。職員数は 4 館で正規職員と非正規職員合わせて 26 名である。人権啓発、生涯学習、地域福祉の拠点施設、そして地域社会のコミュニ

ティールセンターとして様々な事業を行うとともに、自主活動グループの活動場所としても利用されている。

(ii) 使用

開館時間は午前9時から午後5時まで。休館日は日曜日及び土曜日、「国民の祝日に関する法律」に規定する休日、12月29日から1月3日までの日（奈良市人権文化センター条例施行規則第7条）。

(iii) 料金

無料である（奈良市人権文化センター条例7条）。

(iv) 対象

市に居住するすべての者を対象としている。

(v) 利用人数等

No.	施設名称	指定管理料	稼働率(%) ※			利用人数(人)			開館日数(日)		
			H21	H22	H21	H22	H21	H22	H21	H22	H21
1	鼓阪人権文化センター	-	12	12	-	5,754	5,235	254	254	254	254
2	佐保人権文化センター	-	32	37	-	4,809	6,009	247	245	245	245
3	古市人権文化センター	-	15	14	-	18,184	17,918	249	254	254	254
4	否人権文化センター	-	11	11	-	3,004	2,905	258	262	262	262
	合計	-	-	-	-	31,751	32,067	1,008	1,015	1,015	1,015

※ 稼働率=当該年度1年間の延べ利用回数/実績施設の利用単位(朝・昼・夜)×年間開館(開所)日数

(カ) 市の今後の方針

平成11年度の奈良市同和対策審議会から出された「隣保館の今後のあり方(提言)」や平成19年の「あしたの隣保館検討委員会報告書」を基本的方向とし、(1)より広域的な人権啓発の拠点施設、(2)より広い地域の生涯学習推進の拠点施設、(3)より広い地域社会の福祉の拠点施設、(4)より広域的なコミュニティセンターとして、さらなる効率的で効果的な運営を行う。

なお、人権文化センターの統廃合については、以下の表のようになっている。

統合後の施設名	統合された施設
鼓阪人権文化センター	該当なし
佐保人権文化センター	みかさ人権文化センター
古市人権文化センター	あすか人権文化センター 南紀寺学習室
否人権文化センター	辰市人権文化センター 大安寺人権文化センター

①地域集会所

(ア) 目的

自治会等に対し、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、予算の範囲内において補助金を交付し、地域における社会教育活動及び自治会活動の振興を図るため。

(イ) 沿革

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、自治会等に対し、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、補助金を交付している。

(ウ) 法令

- ・奈良市補助金等交付規則
- ・奈良市地域集会所建築費補助金交付要綱

(エ) 財源

市の単費である。

(オ) 補助金の概要

補助金の額は、地域集会所の新築、増築または改修に要する補助対象経費の4分の3以内の額である。ただし、新築は700万円、増築は300万円、改修は200万円を限度としている（奈良市地域集会所建築費補助金交付要綱第4条）。また、地域集会所を新築した自治会等が新たに地域集会所を新築する場合は、当該補助金の交付を受けた後20年を経過していなければ、原則、補助事業とされない。また、この要綱により補助金の交付を受けた自治会等が地域集会所を改めて増築・改修する場合は、当該補助金の交付を受けた後5年を経過していなければ、原則、補助事業とされない（奈良市地域集会所建築費補助金交付要綱第5条）。

(カ) 市の今後の方針

今後も、予算の範囲内で補助金を交付していく方針である。

2.公有財産の有効活用に關する全般的検討

(1) 公有財産の有効活用に關する体制及び手続

①公有財産の有効活用に關する体制

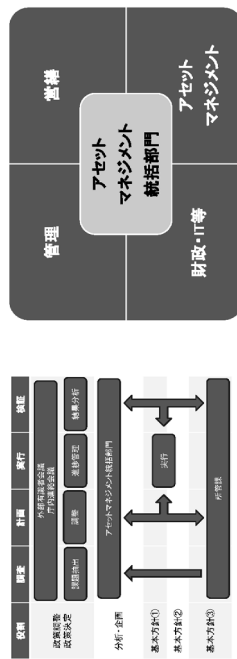
意見

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。

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

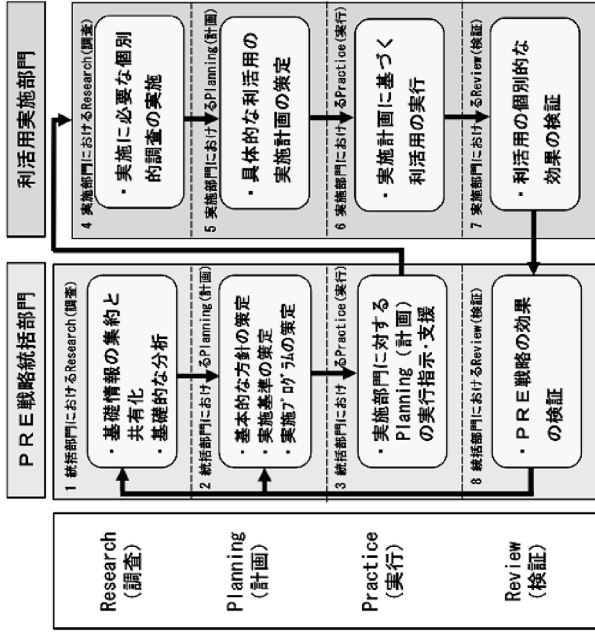
て有効活用策を検討することになるため、所管課の事業に制限され、有効活用策の検討に限界がある。また、所管課は特定の事業の専門家ではあるが、公有財産に関する専門家ではなく、他の事業の専門家でもない。有効活用策がない場合に、当該公有財産を処分すべきか処分できるのか、改築すべきか改築できるのか、所管課を超えて他の目的に転用できないのか等の観点も含めて判断していると言えない。また、施設の老朽化や耐震化の問題も深刻化しており、市全体の施設を計画的に修繕する必要がある。さらに、市の厳しい財政状況では、すべての公有財産の維持費を賄うことも不可能となりつつあり、公有財産の取捨選択をする必要がある。

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市内連絡会議を設置し、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りたい。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。



②公有財産の有効活用に関する手続

前掲の「PRE戦略を実践するための手引書」によれば、PRE戦略を効率的かつ継続的に実施するために、PREマネジメントサイクルを示している。一般にマネジメントサイクルとして普及しているPDCAサイクルを応用しているものであり、以下でもこれらを参考として、公有財産の有効活用に関する手続に対して全般的な検討を行う。



(出典：「PRE戦略を実践するための手引書」図18 PREマネジメントサイクル)

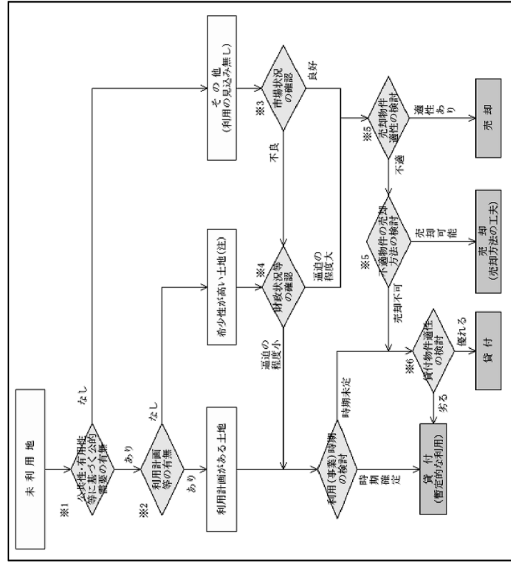
(ア) 調査・分析  
意見

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。

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。

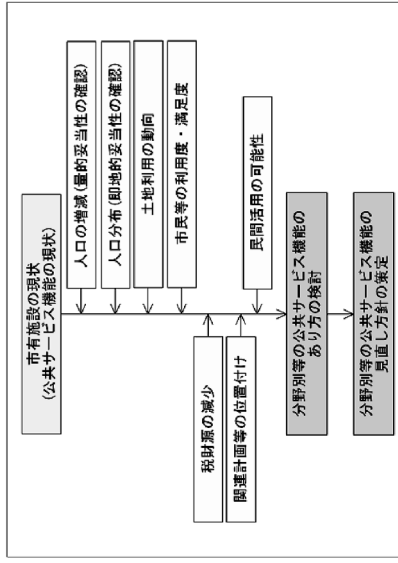
基礎的な情報が集約できれば、次に現状の基礎的な分析が必要となる。前掲の手引書によれば、建物用途別施設の状態(築年数、規模、分布状況等)による立地、規模、老朽度、職員一人当たりの執務スペースの規模等、利用状況(利用者数、利用料収入等)の施設別・経年比較と将来予測、運営経費(維持管理費、修繕費、更新費、各種経費等)の施設別・経年比較と将来予測、抱えている問題点等の傾向分析

(i) 未利用地



(出典：「PRE」戦略を実践するための手引書」未利用地の類型化の例)

(ii) 施設



(出典：「PRE」戦略を実践するための手引書」施設の類型化の例 第1ステップ)

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。

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。

(イ) 計画  
意見

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。

- 売却：不動産の適性にあわせて売却手法を選択（一般競争入札、条件付等）
- 貸付：不動産の適性にあわせて貸付手法を選択（普通借地、定期借地等）
- 建替（取得・賃借を含む）：行政サービス圏域の適正化と市民アンケート調査等による市民ニーズの反映
- 転用：転用候補施設に係る建物等の詳細調査による転用計画の策定
- 継続使用：管理体制の見直しと長期修繕計画の策定

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。

(2) 利用希望

今回調査した範囲では、下記の部、課で土地建物の利用希望があった。

① 消防局消防課

消防局では、消防団事業の一環としてポンプ格納庫の整備事業を行っている。消防団ポンプ格納庫は災害時における消防団の活動拠点として重要な施設であるため、一定条件下、老朽化した施設から整備を図っている。一定条件とは、地区内において無償で一定規模以上の土地の提供が受けられるということである。

しかし、建物を建てるために必要な要件が合わなかったり、土地の無償提供者がなかなか見つからなかったり、計画通りに進めることは不可能な状態にある。さらに現存するポンプ庫についても買い上げ要求が出てくることも予想されることから、未使用地等の確保が必要となる。

また、大災害時の水利確保から、消火栓一辺倒に偏らず防火水槽の設置事業も同様の内容で行っているが、建設用地確保等に苦慮している。

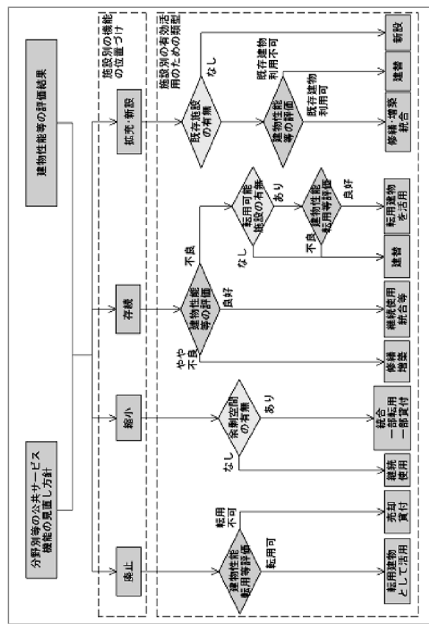
② 教育総務部埋蔵文化財調査センター

埋蔵文化財調査センターでは、市内の発掘調査で出土した埋蔵文化財を収蔵保管し活用しているが、収蔵施設が満杯であるため、新たな埋蔵文化財が適切に保管できる土地または建物を探している。

(3) 公民館等の施設

① 公民館等の現状分析

市の現在の公民館等の状況は、以下の通りである。



(出典：IPRE 戦略を実践するための手引書」施設の種類別の例 第2ステップ)

しかし、市ではこのような体系づけが全庁的に統一されおらず、基本的に所管課の判断に委ねられている。

よって、今後はこのような活用類型を利用するなどとして、体系的に公有財産の活用を判断し、具体的取組方針を策定する体制づくりが望まれる。

(ウ) 実行及び検証  
意見

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。

(エ) 職員の意識改革

意見

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



(ア) 地区ごとの施設数

中学校区	地域教育課		地域活動推進課	人権政策課	子ども育成課	長寿福祉課	
	公民館等	公民館分館				福祉センター	老人憩いの家
春日	2	3	1	1	-	-	1
三笠	2	1	1	1	1	-	1
若草	1	1	-	2	1	1	2
伏見	1	1	1	1	-	-	-
雷雄	1	1	1	-	-	-	1
都南	1	3	3	5	2	1	4
田原	1	3	-	1	-	-	1
柳生	1	4	1	-	-	-	1
興東	1	3	-	-	-	-	3
登美ヶ丘	2	-	1	-	-	-	1
平城西	1	2	1	-	-	1	-
二名	1	1	-	-	-	-	-
京西	1	1	-	-	-	-	-
雷雄南	2	1	-	-	-	-	-
平成	1	1	1	1	-	-	-
飛鳥	1	1	-	-	-	-	-
登美ヶ丘北	-	-	-	-	-	-	-
都跡	1	2	-	1	-	-	-
平城東	1	-	3	-	-	-	-
月ヶ瀬	1	-	1	-	-	-	3
都祁	1	-	-	-	-	-	-
雷雄第三	-	-	-	-	-	-	-
合計	24	28	14	11	4	4	20

(単位：館)

(イ) 他の中核市との比較

所管課	施設名	地域教育課	地域活動推進課	長寿福祉課		人口(人)		面積等
				福祉センター	老人憩いの家	総人口(時点)	65歳以上(時点)	
奈良市	施設数(館)	52	14	4	20	367,717	86,247	276.84
	平均対象人口(人)	7,071	26,266	21,562	4,312	(2012/1/1)	(2012/1/1)	1,328
和歌山市	施設数(館)	42	42	-	28	370,014	83,503	210.25
	平均対象人口(人)	8,809	8,809	-	2,982	(2009/12/31)	(2009/12/31)	1,760
大津市	施設数(館)	37	12	4	8	340,481	68,778	464.1
	平均対象人口(人)	9,202	28,373	17,195	8,597	(2012/1/1)	(2005/10/1)	794
豊橋市	施設数(館)	24	49	3	9	381,869	65,378	261.26
	平均対象人口(人)	15,911	7,793	21,793	7,264	(2011/10/1)	(2011/10/1)	1,462
高槻市	施設数(館)	13	17	5	9	357,387	84,222	105.31
	平均対象人口(人)	27,491	21,023	16,844	39,710	(2011/12/31)	(2011/12/31)	3,394
富山市	施設数(館)	86	16	15	2	417,081	102,544	1241.85
	平均対象人口(人)	4,850	26,068	6,836	51,272	(2011/3/31)	(2011/3/31)	336

(注) 監査人が各市のHP等で独自に調査した数値である。

公民館、公民館分館、地域ふれあい会館、福祉センター、老人憩いの家について、他の中核市との比較を行った。人口密度や各市の政策により、施設の対象とする人口に開きがあったが、特に市の施設数が他の中核市と比較して多いというわけではなかった。

(ウ) 統廃合等の取り組み

現在、市では、公共施設をより戦略的な観点からマネジメントするアセットマネジメントの手法を用いた公共施設全体の検討はない。部分的に人権文化センターの統廃合を実施したり、公民館分館と地域ふれあい会館の見直しを検討する試みは始められている。

② 監査の結果及び意見

意見

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。

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。

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。

意見

児童館について、所管課は、歳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。

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。

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剰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「公立学校施設整備補助金等に係る財産処分承認等について（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。

意見

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、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。

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は、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もので、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廃合等も検討し、効率的な事業運営に努められたい。

意見

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を図られたい。

意見

地域住民からすれば、既存施設がなくなるといのは、従来の行政サービスへの低下を意味するように感じられるので抵抗感が強い。

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。

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。

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。

意見

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。

意見

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、全庁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、地域集会所の全庁的な現状把握に努められたい。