

奈良市公報

号外第19号

平成24年10月24日印刷発行
発行所 奈良市役所
発行人 奈良市長
編集人 文書法制課長
印刷所 関西印刷株式会社

目次

監査

○包括外部監査の結果に関する報告の公表…………… 1

監査

奈良市監査委員告示第5号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定により、包括外部監査人玉置寿子から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により別添のとおり公表します。

平成24年3月29日

奈良市監査委員 吉田 肇
同 石原 俊彦
同 大坪 宏通
同 井上 昌弘

平成23年度

包括外部監査の結果報告書

公有財産（不動産）に係る事務執行について

奈良市包括外部監査人

公認会計士 玉置 寿子

目次

7. 財務書類の数値を用いた分析	14
8. 「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」による健全化判断比率	15
Ⅲ 資産改革に関する国及び市の動向	
1. 資産改革に関する国の動向	17
(1) 地方公会計制度改革	17
(2) 資産及び債務改革	17
2. 資産改革に関する市の動向	17
(1) 第4次奈良市行財政改革大綱・奈良市行財政改革実施計画	17
(2) 第5次奈良市行財政改革大綱	19
Ⅳ 市の公有財産の状況	
1. 公有財産の推移	21
(1) 土地	21
(2) 建物	22
(3) 維持補修費	23
Ⅴ 公有財産の管理に関する監査結果	
1. 公有財産の管理体制と事務手続	25
(1) 公有財産の管理体制	25
(2) 公有財産に関する事務手続	25
(3) 公有財産台帳の管理手続	33
(4) 道路台帳の管理手続	33
2. 公有財産の管理に関する全般的検討	34
(1) 取得手続	34
(2) 公有財産台帳の管理手続	35
(3) 貸付手続	37
(4) 修繕手続	44
(5) 保全手続	47
(6) 寄附手続	48
(7) 底地賃借	48
3. 公有財産の管理に関する個別検討結果	52
(1) 個別検討結果に係る表の説明	52
(2) 個別検討結果の分類	53
(3) 個別検討結果	54
I 包括外部監査の概要	1
1. 外部監査の種類	1
2. 選定した特定の事件	1
3. 選定した理由	1
4. 監査の視点	2
5. 主な監査手続	2
(1) 質問票の作成及び回収	2
(2) 個別検討	3
(3) 現場視察	3
6. 監査対象期間	3
7. 外部監査実施期間	3
8. 外部監査人及び補助者	3
9. 利害関係	4
10. 監査の結果と意見について	4
(1) 監査の「結果」と「意見」	4
(2) 表記の方法	4
11. その他	5
Ⅱ 市の財政の概況	
1. 会計区分	6
2. 歳入の推移	6
3. 歳出の推移	7
4. 市債残高	8
5. 経常収支比率	9
6. 財務書類	9
(1) 貸借対照表	10
(2) 行政コスト計算書	11
(3) 資金収支計算書	12
(4) 純資産変動計算書	13

I 包括外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査及び奈良市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条の規定に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件

公有財産（不動産）に係る事務執行について

3. 選定した理由

奈良市（以下、「市」という。）の経常収支比率（減収補てん債、及び臨時財政対策債を含む。）は、平成16年度以降90%以上の状況が続いている。その年度の地方税を中心とした経常一般財源では義務的性格の経常経費の支払が困難となり、過去から積立た基金の取崩しなどの臨時的な歳入の活用を余儀なくされる極めて厳しい状況にある。また、市はこれまで多額の市債発行によるインフラ整備を進めてきたことにより、公債費が高水準で推移し、実質公債費比率は過去数年ほぼ一貫して増加傾向にある（平成22年度決算14.1%）。

このような状況のもと、市では、平成20年度決算において公営企業会計である「宅地造成事業費特別会計」が、地方公共団体の財政の健全化に関する法律による経営健全化基準（資金不足比率）を超えたため、経営健全化計画を策定し、平成22年10月に「第三セクター等改革推進債」を活用して借入金を全額返済し、当該会計を廃止している。

さらに、平成22年度に出資団体である奈良市土地開発公社（以下、「公社」という。）の経営検討委員会が設置され、その最終報告書の中で、公社を廃止するとともに、「第三セクター等改革推進債」の活用による損失処理を基本的な方針とすべきと提言されている。

今後、「第三セクター等改革推進債」の発行により、ますます市の財政負担が重くなるなかで、遊休財産の洗い出しによる売却促進や有効活用の促進、公共施設の見直し（民間譲渡や廃止を含む。）を行い、少しでも将来負担の軽減を検討していくことが不可欠であると考えられる。

また、国（総務省）は、「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」（平成18年8月）を策定し、その中で、地方公共団体は財務書類の作成・活用等を通じて資産・債務に関する情報開示と適正な管理を一層進めるとともに、国の資産・債務改革を参考にしつつ、未利用財産の売却促進や資産活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を策定するよう要請している。

このように市にとって公有財産の有効活用は、財政面から重要な課題となっている。そして、公有財産の有効活用を図るためには、その前提として、公有財産に関する情報を適切に提供する仕組みが確立されていることが重要である。公有財産に関する情報を可能な限り可視化して、全庁的観点から利用することが必要である。

VI 公有財産の有効活用に関する監査結果 120

1. 公有財産の有効活用に関する体制と手続 120

(1) 公有財産の有効活用に関する体制及び手続 120

(2) 公民館等の施設 120

2. 公有財産の有効活用に関する全般的検討 135

(1) 公有財産の有効活用に関する体制及び手続 135

(2) 利用希望 141

(3) 公民館等の施設 141

3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果 146

(1) 個別検討結果の分類 146

(2) 個別検討結果 147

かかる状況を踏まえ、市の公有財産に係る事務執行が適切に行われているかどうかを監査することは有効であると判断し、監査テーマとして選定した。

4. 監査の視点

市の財政状態の改善に貢献できるように、公有財産のなかでも特に金額及び件数の多い不動産（土地及び建物）を対象を絞ったうえで、監査の視点を次の通りとした。

- ・市の公有財産の状況を明らかにする。
- ・市の財政状態を踏まえて、公有財産の有効活用の重要性について明らかにする。
- ・公有財産台帳が適切に作成され、当該台帳が公有財産を有効活用するために適切な情報を提供しているか検討する。
- ・公有財産管理の諸手続き（取得、処分、貸付等）が財務規則等に準拠して適切に行われているか検討する。
- ・貸付料の設定が公有財産規則等の法令、例規等に準拠し、適切に行われているか。
- ・貸付期間は妥当か、不必要に長期の貸付期間となっていないか。契約更新時に契約内容を見直しているか。
- ・貸付料を減免している場合、当該減免が公有財産規則等に基づき、適切に行われているか。
- ・未利用財産の現状を明らかにし、有効活用の可否を検討する。
- ・未利用財産の有効活用に関して、市で実施している施策を把握し、意義と課題を明らかにする。
- ・公共施設の見直しについて、市で実施している施策を把握し、意義と課題を明らかにする。
- ・行政財産で、用途廃止手続（普通財産への移管処理）を適時に行っていないため、早期売却・貸付等の処理が遅れているものはないか。

5. 主な監査手続

(1) 質問票の作成及び回収

市の公有財産台帳データを入力、当該データを入力し、全課を対象に網羅的に質問票を配布し、回答を入力した。質問票に記載した質問内容は以下の通りである。

①土地

- ・利用内容、現況等
- ・利用頻度及びその根拠
- ・不法占拠の有無
- ・今後の利用方針
- ・貸付の有無及び貸付先
- ・貸付けている場合、減免の有無、減免率、減免理由

・貸付料及び貸付料の算定根拠

②建物

- ・利用内容、現況等
- ・利用頻度及びその根拠
- ・今後の利用方針
- ・貸付の有無及び貸付先
- ・貸付けている場合、減免の有無、減免率、減免理由
- ・貸付料及び貸付料の算定根拠
- ・建物敷地の賃借の有無及び賃借料
- ・指定管理者制度導入の有無

(2) 個別検討

(1) で入手した回答のうち、個別検討対象とした土地及び建物について、関係書類や資料の提供を受け、これらを閲覧した。また、必要に応じて所管課に対する質問を行った。

(3) 現場視察

(2) で対象とした土地及び建物のうち、さらに必要と認められたものについて、現場視察を行い、現状を確認した。

なお、今回の調査は事前に質問票を配布し、所管課から未利用・低利用の回答があったものについて、抽出で調査を行ったため、資産について課題のあるものすべてが本報告書の対象になっている訳ではない。

市がこの調査を参考にして、自主的に資産の課題を洗い出し、継続的に監視を行い、見つけ出した課題をフィードバックして問題を解決する仕組みを構築することが最終的な目的である。

6. 監査対象期間

原則として平成22年度（必要に応じて、平成22年度以前の各年度及び平成23年度についても対象とした。）

7. 外部監査実施期間

平成23年6月17日から平成24年3月28日

8. 外部監査人及び補助者

包括外部監査人 公認会計士 玉置寿子
補助者 公認会計士 清水万里夫

11. その他

本報告書のグラフ及び表中の数値は、原則として単位未満切捨てで表示している。

補助者	公認会計士	岡本善英
補助者	公認会計士	本田真二郎
補助者	公認会計士	増田享弘
補助者	公認会計士	小林祐介
補助者	準会員	山崎正裕

9. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 に規定する利害関係はない。

10. 監査の結果と意見について

(1) 監査の「結果」と「意見」

本報告書において記載した監査の「結果」及び「意見」の内容について、次のように定義を明確にした。

①結果

- ・ 是正すべき事項（法令、条例、規則や行政実務上必要なもの）の指摘と改善方法
- ・ 現行制度の下の運用上改善することが必要な事項の指摘と改善方法
- ・ 改善することが必要だが、条例及び組織体制の変更または会計慣行（ルール）の変更が必要な事項の指摘と暫定的改善方法
- ・ 帳簿・台帳証拠の記載不足、不存在、会計帳簿の記載をめぐる是正事項の指摘と改善方法（これらにより事実が正しく把握できない場合は、財務諸表4表の整備を含め他の方法による事実の解明ができたかも指摘する。）

②意見

- ・ 事実調査により不正不当とまで判断しないが、説明責任上対応することが望ましいもの
- ・ 将来のために改善・改良していくことがより良いと思われる行政組織システムの整備にかかると見られる事項
- ・ 適法性や有効性、効率性、経済性の観点から不当とまで断定しないが、あるべき姿を提言
- ・ 行財政当局、関係部門へ合理化のための参考となる見識ないし提言
- ・ 監査にあたって行政当局の対応その他要望事項

(2) 表記の方法

監査の「結果」と「意見」は、段落を設け、冒頭に結果または意見として表示し記載している。

II 市の財政の概況

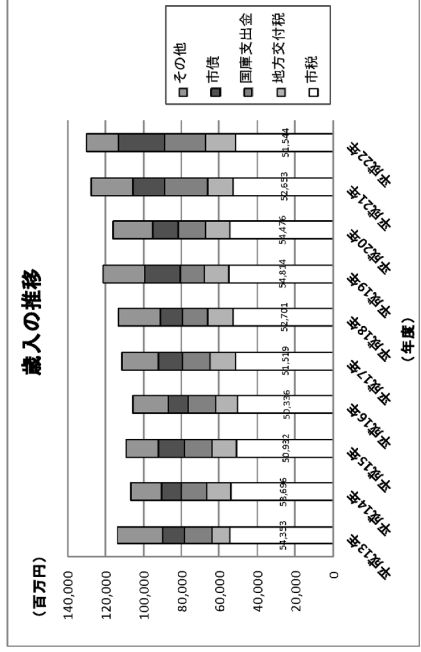
1. 会計区分

市の会計区分は以下の通りである。

(平成23年3月31日時点)

普通会計	一般会計	
	特別会計	住宅新築資金等貸付金、土地区画整理事業、市街地再開発事業、公共用地取得事業、母子寡婦福祉資金貸付金の各特別会計
市全体	公営事業会計	公営企業会計以外の公営事業会計
		国民健康保険、老人保健、介護保険、後期高齢者医療、駐車場事業の各特別会計
	病院事業、水道事業	
公営事業会計	法適用公営企業会計	下水道事業、針テラス事業、簡易水道事業の各特別会計
	法非適用公営企業会計	
地方三公社	奈良市土地開発公社	
第三セクター等 (外郭団体)	奈良市文化振興センター、副奈良市駐車場公社、副奈良市スポーツ振興事業団、副奈良市商業振興センター、副奈良市勤労者福祉サービスセンター、副ならまち振興財団、副奈良市防災センター、副杉岡華厳普通道美術財団、副奈良市生涯学習財団、副奈良市都祁地域振興財団、副奈良市清美公社、奈良市市街地開発株、副都祁総合開発	
一節事務組合・広域連合	奈良県後期高齢者医療広域連合	

度から平成21年度までの5年度平均) であるのに対し、市の同期間の平均割合は45.2%であり、比較的高い。しかし、平成22年度には景気の低迷に伴う市税収入の減少により39.6%に落ち込んでいる。少子高齢化、人口の減少に伴う個人住民税の減少等、今後市税収入の大幅な増加が見込めない状況のもと、市債、地方交付税、国庫支出金といった依存財源の多寡が歳入全体に与える影響の度合いが増大しつつある。



3. 歳出の推移

市の直近10年間の一般会計の歳出の推移は以下の通りである。歳出のうち、最も高い割合を占めるのが児童、高齢者、心身障がい者等のための福祉施設の整備運営、生活保護実施等の費用である民生費である。バブル崩壊後の厳しい財政状況のもと、教育費、土木費といった歳出が横ばいか減少傾向にある中で、民生費のみがほぼ一貫して増加傾向にある。

地方財政白書によると、歳出に占める民生費の割合は中核市平均で30.7% (平成17年度から平成21年度までの5年度平均) であるのに対し、市の同期間の平均割合は32.7%であり、比較的高い。また、平成22年度には子ども手当の支給開始や生活保護費の増加等により、35.8%まで上昇している。景気の低迷に伴う生活保護受給者の増加、少子高齢化に伴う高齢者比率の増加等により、今後も民生費が増加する傾向にあると考えられ、市の財政を圧迫する可能性がある。

2. 歳入の推移

市の直近10年間の歳入の推移は以下の通りである。

歳入のうち、最も大きな割合を占める自主財源である住民税等の市税は、バブル崩壊後の長引く景気の低迷に伴う所得の減少、地価下落の影響を受け続け、減少傾向が続いている。平成9年度には616億円あった市税収入は、国の定率減税導入の影響もあって直近10年間で最も少なかった平成16年度には503億円となり、約18%減少した。その後、定率減税の廃止により平成17年度から19年度にかけてやや持ち直しつつあったものの、平成20年のリーマンショックによる世界同時不況の影響を受けて再び減少に転じ、平成22年度では515億円となり、依然として厳しい状況が続いている。

地方財政白書によると、歳入に占める市税の割合は、中核市平均で44.0% (平成17年

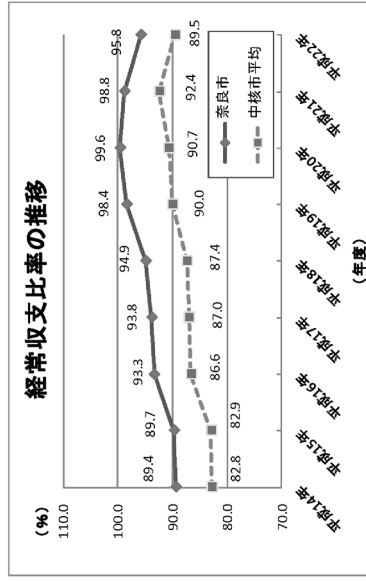
急増した結果、平成22年度末の残高は、1,980億円と前年度に比べて約100億円増加した。

5. 経常収支比率

経常収支比率は、地方公共団体の経常的経費のために、経常一般財源収入がどの程度消費されているかを示す指標である。経常的経費は、継続して固定的に支出される経費であるため、経常収支比率は地方公共団体の財政の硬直性、あるいは余裕度を示すものであり、通常、財政構造の健全性を判断する指標として使われる。

経常収支比率は、70～80%に位置するのが望ましいとされており、80%を著しく超える地方公共団体は財政構造が硬直化していると言われる。

市が中核市に移行した平成14年度以降の経常収支比率の推移は以下の通りである。



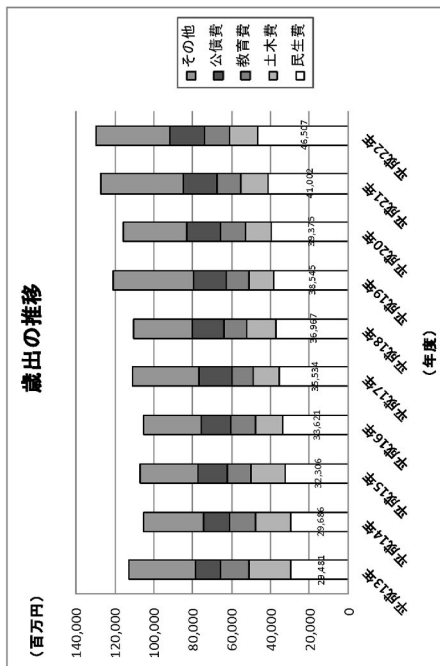
市の経常収支比率は、平成14年度は89.4%であったが、一貫して右肩上がりとなり平成20年度には99.6%となった。その後は若干低下し、平成22年度は98.8%となっている。他の中核市と比較しても高い状況にあり、財政の硬直性が常態化していると言える。

市は、「第4次奈良市行政改革大綱」(平成16年7月策定、平成18年2月改訂)で、平成25年度の数値目標として85.0%を掲げていたものの、当該目標の達成は困難であるとして、「第5次奈良市行政改革大綱」(平成23年12月策定)では、平成27年度の数値目標95.0%以下と下方修正している。

経常収支比率の高止まりの要因として、市は、長引く景気低迷の影響による生活保護費等の扶助費の増加、多額の借入金返済のための公債費の増加等を挙げているが、さらに今後は、施設の老朽化に伴う維持補修費の増加も見込まれている。

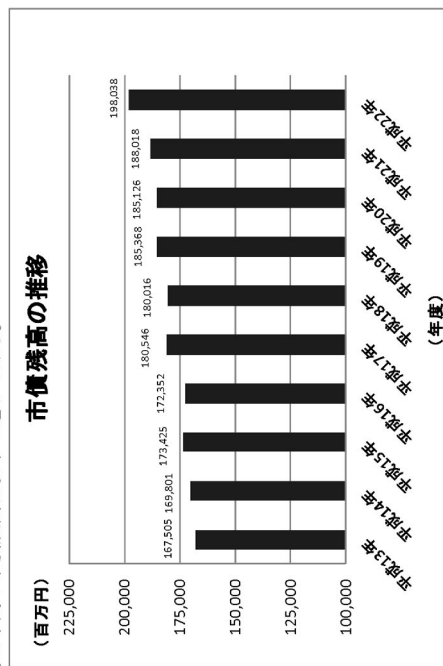
6. 財務書類

市は、平成18年5月に総務省においてまとめられた「新地方公会計制度研究会報告書」



4. 市債残高

直近10年間の市債残高は以下の通りである。



市債残高は、過去に起債による大規模な公共投資を行ってきたため高止まりの状態が続いている。平成13年度から平成16年度までは、おおむね1,700億円前後で推移していたが、平成17年度に旧都祁村、月ヶ瀬村と合併したことを主因として約80億円増加し、1,805億円となった。その後、平成21年度末に1,880億円となり、平成22年度には実質的な交付税である臨時財政対策債の増額、宅地造成事業費特別会計を閉鎖するための第三セクター等改革推進債の発行、保健所・教育総合センター建設にかかる発行等により

に基づき、資産や債務などに関する情報開示と適正な管理を進めることを目的として、平成20年度決算より財務書類（財務4表）を作成、公表している。

(1) 貸借対照表

貸借対照表は、年度末時点で市が保有するすべての資産、負債及びその差額である純資産をまとめた財務諸表である。市の平成22年度の貸借対照表は以下の通りである。

奈良市貸借対照表
(平成22年3月31日現在)

Table with 4 columns: 借方 (Assets), 貸方 (Liabilities), 貸借の部 (Assets Section), 負債の部 (Liabilities Section). Rows include 1. 有形固定資産, 2. 投資資産, 3. 流動資産, 4. 資産合計 and 1. 固定負債, 2. 流動負債, 3. 負債合計, 4. 負債・純資産合計.

貸借対照表は、住民サービスを提供するために保有する「資産」に対し、それを賄うための財源として、将来世代が負担する「負債」と、国や県の負担、並びに過去や現世代の負担を表す「純資産」で構成される。

平成22年度末の市の資産は、4,868億円で、そのうち、有形固定資産や売却可能資産で構成される「公共資産」(4,707億円)が、資産総額の96.6%を占めている。これが市が現在保有する資産であるが、現在の価値を示しているとは限らない点に注意が必要である。

一方、市の負債は2,279億円あり、このうち平成23年度に償還する翌年度償還予定地債や未払金などで構成される「流動負債」は190億円、平成24年度以降に償還する地

債や退職手当引当金などで構成される「固定負債」は2,088億円である。資産と負債の差額である純資産は2,589億円で、過去に支出済みの額を示しているが、このうち、公共資産等整備に要した国県補助金等が804億円、一般財源等が2,770億円、その他の行政サービスに要した一般財源が△985億円ある。

(2) 行政コスト計算書

行政コスト計算書とは、1年間に行政サービスを提供するために要した経常的なコストと、そのサービスの対価として直接得られた収益がどのくらいあったかを把握するためのものであり、民間企業での損益計算書に相当する財務諸表である。市の平成22年度の行政コスト計算書は以下の通りである。

奈良市行政コスト計算書

自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日

Table titled '【経常行政コスト】' with columns for category, amount, and ratio. Categories include 1. 人にかかると、2. 物にかかると、3. 繰延出費的なコスト, 4. その他のコスト. Sub-categories include (1) 人件費, (2) 退職手当引当金繰入等, (3) 費引当金繰入額, etc.

【経常収益】

Table titled '【経常収益】' with columns for category and amount. Categories include 1. 使用料・手数料, 2. 分担金・負担金・寄附金, 経常収益合計, (経常収益合計/a), (差引) 経常行政コスト.

また、市は資金収支計算書をもとに基礎的財政収支（プライマリ・バランス）を計算している。当該結果は以下の通りである。

収入総額(A)	129,783
地方債発行額(B)	24,253
財政調整基金等取崩額(C)	180
支出総額(D)	129,857
地方債償還額(E)	17,472
財政調整基金等種立額(F)	52
基礎的財政収支 (A)-(B)-(C)-{(D)-(E)-(F)}	△6,983

基礎的財政収支とは、地方自治体の財政状態を示す指標の一つで、市債関連の歳入・歳出を除いた財政収支をいう。基礎的財政収支は、単年度の財政赤字ではなく、中長期的な財政赤字の累積を問題とする際に有益な指標である。

基礎的財政収支が黒字の場合には、税収等で歳出が賄えていることを意味し、市債の残高は減少する。一方、基礎的財政収支が赤字になるとは、歳出が税収等で賄えず、市債を発行することにより差額分を補っている状態である。この場合、市債の残高は増加し、現役世代の負担を将来に先送りすることになる。

市の基礎的財政収支は、平成20年度は2,163百万円の黒字であったが、平成21年度には192百万円の黒字、そして平成22年度には、社会保障給付の増加等の影響で△6,983百万円と大幅な赤字となった。

(4) 純資産変動計算書

純資産変動計算書は、貸借対照表の純資産の部に計上されている各数値が1年間でどのように変動したのかを表したものである。市の平成22年度の純資産変動計算書は以下の通りである。

期首純資産原高	258,001	純資産合計	258,001
純資産変動	101,264		
増減			
一般財源	69,064		
地方債	51,480		
地方交付税	15,309		
その他行政コスト充当計	2,328		
補助金等収入	28,118		
公共施設等整備国庫補助金等	1,204		
その他一般財源等	24,809		
臨時損益	1,272		
災害復旧事業費	50		
公共資産売却益	1,217		
投資損失	0		
資産評価等による変動額	16		
その他	0		
期末純資産原高	359,265		

経常的なコストである「経常行政コスト」については、性質別に人にかかると、物にかかると、移動支的コスト、その他のコストの4つに分類されている。そして、これらの「経常行政コスト」に対する財源の状況として、貸借対照表に計上されていない使用料・手数料や分担金・負担金・寄附金が「経常収益」として表示される。「経常行政コスト」から「経常収益」を差し引いた額を「純経常行政コスト」と呼び、資産の形成には結びつかない行政サービスにかかる経費を表している。平成22年度の「経常行政コスト」の合計は1,025億円、前年度（1,025億円）と比べると、2.4%増加している。

また、行政サービスの受益者が負担する金額などを表す「経常収益」の合計は35億円であり、前年度（40億円）と比べると13.6%減少している。

「経常収益」と「経常行政コスト」との差額である「純経常行政コスト」は1,015億円であり、前年度（984億円）と比べると3.1%増加している。

(3) 資金収支計算書

資金収支計算書は、歳計現金(資金)の出入りの情報を性質の異なる「経常収支の部」、「公共資産整備収支の部」及び「投資・財務的収支の部」の3つの区分に分けて表示した財務書類である。

「経常収支の部」は、日常の行政活動による資金収支の状況、「公共資産整備収支の部」は、公共事業等に伴う資金の使途とその財源の状況、「投資・財務的収支の部」は、出資・貸付・市債の償還などの支出とその財源の状況を表わしている。市の平成22年度の資金収支計算書は以下の通りである。

奈良市資金収支計算書

自 平成22年4月1日 至 平成22年3月31日

項 目	金額
1 経常的収支の部	
支出合計	93,353
収入合計	112,625
経常的収支額	19,272
2 公共資産整備収支の部	
支出合計	17,071
収入合計	15,204
公共資産整備収支額	1,867
3 投資・財務的収支の部	
支出合計	19,434
収入合計	1,954
投資・財務的収支額	17,480
当年度歳計現金増減額	75
期首歳計現金残高	931
期末歳計現金残高	256

純資産は、平成21年度末と比較して、66億円減少している。主な原因は、純経常行政コストの増加30億円、一般財源の減少41億円である。

7. 財務書類の数値を用いた分析

市は、財務4表の数値を利用して各種分析を行っている。主な内容は以下の通りである。

指標	意義	計算式	平成22年度 数値	平成22年度 中核市平均
市民一人当たりの資産額	資産の形成度を示す指標	貸借対照表の資産合計 / 住民基本台帳人口	1,324千円	1,542千円
市民一人当たりの負債額	財政の健全性を示す指標	貸借対照表の負債合計 / 住民基本台帳人口	620千円	474千円
市民一人当たりの行政コスト	行政サービスの効率性を示す指標	行政コスト計算書の「経常行政コスト」 / 住民基本台帳人口	286千円	304千円
社会資本形成の過去及び現世代負担比率	公共資産のうち、過去及び現世代によって既に負担された割合を示す指標	貸借対照表の純資産合計 / 公共資産合計	55.0%	74.7%
社会資本形成の将来世代負担比率	公共資産のうち、将来返済しなければならぬ今後の世代によって負担する割合を示す指標	貸借対照表の「地方債」と「翌年度償還予定地方債」の合計額 / 公共資産合計	42.1%	28.6%
資産老朽化比率	償却資産の取得からどの程度経過しているのかを示す指標	貸借対照表の減価償却累計額 / (有形固定資産 - 土地 + 減価償却累計額)	46.7%	42.7%
受益者負担比率	受益者負担の割合を示す指標	行政コスト計算書の「経常収益」 / 「経常行政コスト」	3.4%	4.3%
行政コスト対公共資産比率	資産活用の効率性を示す指標	行政コスト計算書の「経常行政コスト」 / 貸借対照表の公共資産合計	22.3%	22.0%
行政コスト対税取等比率	純行政コストのうち、どれだけが当年度の負担で賄われたかを示す指標	行政コスト計算書の「純経常行政コスト」 / 純資産変動計算書の「一般財源」及び「補助金等受入」内「その他一般財源等」の合計額	107.6%	97.2%
地方債の償還可能年数	地方債を継続的に確保できる資金で返済した場合、何年で返済できるかを表し、借金の多寡や債務返済能力を示す指標	貸借対照表の「地方債」と「翌年度償還予定地方債」の合計額 / 資金収支計算書の「経常的収支額」から「地方債発行額」と「基金取崩額」を控除した額	25.6年	9.2年

当該数値を分析すると、以下のような市の特徴が見えてくる。

分析結果	要因
<ul style="list-style-type: none"> 市民一人当たりの負債額が多い。 社会資本形成の将来世代負担比率が高い。 地方債の償還可能年数が長い。 	<ul style="list-style-type: none"> 以下の要因による市債の増加 <ul style="list-style-type: none"> 過去の大規模な公共投資 市税収入の落ち込み 臨時財政対策債の増加や第三セクター等改革推進債の発行
行政コスト対税取等比率が高い。	長引く不景気、少子高齢化に伴う市税収入の落ち込み
資産老朽化比率が高い。	財政難に伴う新規公共投資の減少、大規模維持補修等の削減
受益者負担比率が低い。	利用者の低迷に伴う施設利用料収入等の低下
市民一人当たりの行政コストが低い。	財政難に伴う人件費、維持補修費等の削減

8. 「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」による健全化判断比率

市は、平成21年4月に施行された「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」に基づき、健全化判断比率を公表している。平成22年度決算の数値は以下の通りである。

(単位：%)

比率名	説明	平成22年度 決算	早期健全化基準	財政再生基準
実質赤字比率	一般会計等を対象とした実質赤字額の標準財政規模に対する比率	—	11.25	20.00
連結実質赤字比率	全会計を対象とした実質赤字額の標準財政規模に対する比率	—	16.25	40.00
実質公債費比率	実質的な公債費(地方債の元利償還金)が財政に及ぼす負担を表す比率で、標準財政規模が公債費及び実質的な公債費相当額に充たされたものの占める割合	14.1	25.0	35.0
将来負担比率	一般会計等が将来負担すべき実質的な負債の標準財政規模に対する比率。	209.4	350.0	—

これらの比率のいずれかが早期健全化基準の値を超えると、早期健全化団体に指定され、自主的な財政再建計画の作成や外部の財務監査が義務づけられる。また、これらの比率のいずれかが財政再生基準の値を超えると、財政再生団体に指定され、国などの管理下で計画的に財政の健全化を図ることになる。

市の比率は、いずれも早期健全化基準未満であるものの、他の中核市と比較すると、

実質公債費比率が40市中39位、将来負担比率が40市中39位である。中核市の中ではほぼ最下層に位置しており、市の財政状態が他市と比較して厳しい状況にあることがわかる。

III 資産改革に関する国及び市の動向

1. 資産改革に関する国の動向

(1) 地方公会計制度改革

地方公会計制度改革は、平成18年5月「新地方公会計制度研究会報告書」の公表、平成18年8月「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針の策定について」の通知、平成19年6月「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」の公布等を通じて行われた。これにより、現在は、基準モデルまたは総務省方式改訂モデルにより財務4表が公表され、資産及び債務の適正な管理と未利用財産の有効活用のための情報開示が進められている。

(2) 資産及び債務改革

平成18年6月に成立した「簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律」により、地方公共団体は、地域の実情に応じ、①地方公共団体の資産及び債務の実態を把握し、並びにこれらにこれらの管理に係る体制の状況を確認し、②地方公共団体の資産及び債務に関する改革の方向性並びに改革を推進するための具体的な施策を策定することを積極的に推進する必要がある。

地方自治法も、平成18年に改正され、行政財産を効率的かつ有効に利用できるようにするため、その用途または目的を妨げない限度において貸付、または私権を設定することができる場合が拡大された。

また、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」(以下、「適化法」という。)については、これまで財産処分の承認の際に、国庫納付を求められたり、転用や譲渡等の用途、相手先が制限されたり、各府省の承認基準や手続きにばらつきがあるといった問題があったため、平成20年度に補助対象財産の転用等の弾力化が図られ、各府省の承認基準が整備された。

起債の変更協議等も、「平成20年度地方債同意等基準運用要綱等について」(平成20年4月30日付け総財地第89号)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た。

さらに、国土交通省では、「公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会(PRE研究会)」を設置し、地方公共団体における公的不動産の適切なマネージメント(PRE戦略)について検討を行い、平成21年5月に「PRE戦略を実施するための手引書」の改訂版を公表している。

2. 資産改革に関する市の動向

(1) 第4次奈良市行政改革大綱・奈良市行政改革実施計画

市の資産改革は、第4次奈良市行政改革大綱(平成18年2月改訂)における改革の1つの柱である。「施策の選択と効率よい行政経営」において計画されていた。具

体的には、会館などの公共施設について、利用者のニーズや利用状況を的確に把握し、広域的な利用や需要の多い用途への転用等により新設を控え、できる限り既存施設の有効活用を図り、公共施設の効率的・効率的な配置と運営を進めていくとすることである。以下の3つの実施計画が策定されており、平成22年度末にそれぞれ以下のような進捗度評価がなされている。

①実施計画

<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の見直し 社会情勢の変化により、市民ニーズの著しく低くなった施設については、統合や廃止するなど、抜本的な見直しを図る。また、指定管理者制度等の活用も含めた効果・効率的な公共施設の管理運営方法について検討する。 学校教育施設の適正配置 幼児児童生徒数が少なく、今後も減少傾向が続くと予想される学校等について、統廃合や校区の見直しについて検討する。 遊休施設等の効果的な活用 市有遊休地の有効利用や売却の検討及び遊休施設等の効果的な活用を図る。 	<p>所管部</p> <p>総合政策部 総合政策部 教育総務部 子ども未来部 子ども未来部 総務部</p>	<p>所管課</p> <p>行政経営課 行政経営課 教育政策課 子ども政策課 子ども政策課 管財課</p>	<p>評価 ※</p> <p>C C B C B</p>
--	---	---	--

②進捗度評価

実施計画名	所管部	所管課	評価 ※
公共施設の見直しの実施	総合政策部	行政経営課	C
公共施設の管理運営方法の改善	総合政策部	行政経営課	C
小・中学校及び幼稚園の適正配置	教育総務部 子ども未来部	教育政策課 子ども政策課	B
幼保一体化	子ども未来部	子ども政策課	C
市有遊休地の有効活用と売却	総務部	管財課	B

※:実施計画の進捗状況に対する所管課の評価
各実施計画の「目的・全体計画の達成度」は、実施計画に基づいて実施された内容により、実施計画の目的・全体計画がどの程度まで達成されたかを、各実施計画の所管課が次の段階で評価したものの。
A: 実施計画の目的・全体計画は達成されている。 【100%】
B: 実施計画の目的・全体計画はおおむね達成されている。 【75%】
C: 実施計画の目的・全体計画は半ば達成されている。 【50%】
D: 実施計画の目的・全体計画はほとんど達成されていない。 【25%】
E: 実施計画の目的・全体計画は全く達成されていない。 【0%】

(2) 第5次奈良市行政改革大綱

市の資産改革は、平成23年度から平成27年度までの第5次奈良市行政改革大綱においても、「公共資産のアセットマネジメント」として改革の大きな柱となっている。具体的には、以下のように基本方針が示され、内容は実施計画で具体化される。

・固定資産台帳の整備によるトータルコストの把握

市のまちづくりは、高度経済成長期から長い間、人口の増加や都市化の進展を見込んだ都市基盤や公共施設の整備を進めていくことで、道路や橋、上下水道、学校等教育施設、通信設備などの充実を図ってきました。さらに、国の景気対策に呼応して、平成の初めから積極的に整備を行ってきた公共資産も数多く存在します。これらの中には、老朽化が相当進んでいるにもかかわらず、十分に維持補修を行うことができていないものもあります。

一般的に財政状況が悪化してくると、資産の維持補修費が後回しになってしまいがちですが、これは、一般家庭に例えると、家が雨漏りしているにもかかわらず、補修を行わずにその経費を新しい自家用車の購入に充てているようなものです。

本市としても公共資産の保守点検や維持補修、更新費用などについて、災害時の対策も踏まえ、もう一度見直しを行う必要があります。

さらに、これまで事業予定地であったものの、市民ニーズの変化や財政状況の悪化により、事業化が白紙となっている土地等が土地開発公社の保有地も含めて多く存在します。

このような公共資産についての現状を随時把握していくためには、資産の価値や耐用年数などについて正確な情報を整理した固定資産台帳の整備を行う必要があります。本市では、すでに台帳整備ができていない公営企業を除いて、平成22年度より全庁的な整備に向けての取組を進めています。

・アセットマネジメントの導入

本市を含め、多くの自治体では高度経済成長期に整備された公共資産が多いため、間もなく更新時期のピークを迎えるといわれています。このため、限られた財源のなかで、既存の公共資産の延命化への対応、あるいは人口減少社会における量的・質的なニーズの変化への対応などについては、ライフサイクルコストを考慮した効率的な資産管理方法のひとつであるアセットマネジメントの考え方が重要になってきます。

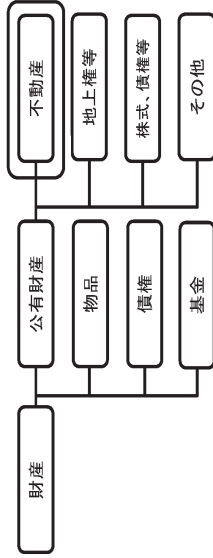
アセットマネジメントの考え方を導入し、統一した基準で長期的な視点による資産管理ができるようになると、(1) 効果的な保守・点検等によるライフサイクルコストの減少、(2) 公共資産の売却や転用による有効活用、(3) 老朽箇所などの早期発見と適切な対応、(4) 市民ニーズに即応した重点投資、などの推進を図ることができてきます。

現在の厳しい財政状況の中で、既存の公共資産を維持しながら行政経営を行っていくことは非常に困難な作業になります。各公共施設等には、すべて利用者があり、

IV市の公有財産の状況

1.公有財産の推移

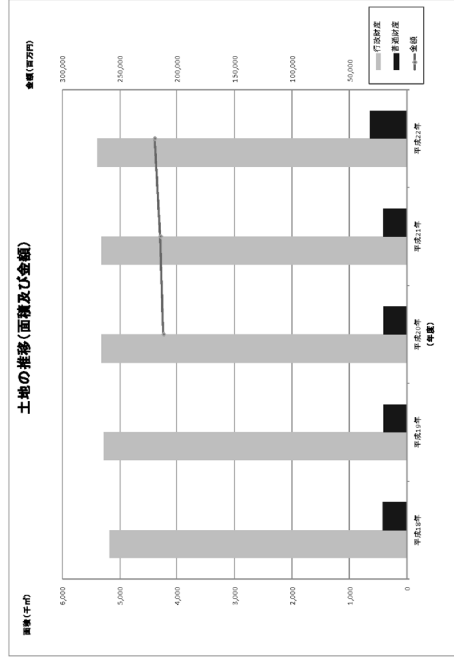
地方自治法による地方公共団体の「財産」及び「公有財産」の区分は以下の通りである。



本報告書では、公有財産のうち不動産（土地及び建物）を取り扱っている。

(1) 土地

市が所有する土地の直近5年度の面積及び直近3年度の金額の推移は以下の通りである。



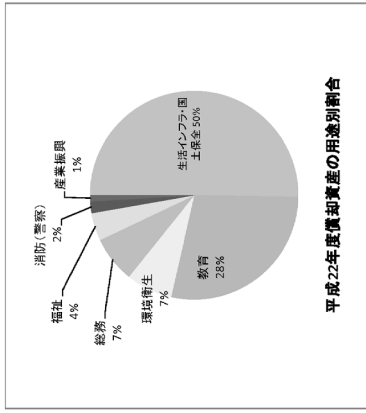
直近5年度では、所有する行政財産の土地の面積は5,100千㎡から5,400千㎡の間で推移している。普通財産は、平成18年度から平成21年度までは、400千㎡前後であったが、平成22年度に637千㎡と約50%増加している。これは、奈良市宅地造成事業費特別会計を廃止したことに伴い、当該特別会計の土地を取得したことによるものである。また、平成22年度の土地の用途別状況は以下の通りである。

早急に統廃合を実施することは容易ではありませんが、今後数年は既存計画外の新規建設事業等を抑制し、公共資産の延命化、耐震化を集中的に進めていくなどの抜本的な取組とともに、未利用地など資産の有効利用や売却を推進し、奈良市の財政と将来的な状況に合致した資産管理を実施していきます。

(注) 「アセットマネジメント」とは、ライフサイクルコストを考慮した効率的な資産管理方法のひとつである。不動産などの資産について、最適な時期、規模による投資を行うことによりその価値を高め、利益の最大化を図ることを目的としている。また、単なる資産の管理だけでなく、最適な配置にするための取得、処分なども含んでいる。なお、III.1.(2)で述べた「PRE戦略」と本報告書のアセットマネジメントは、ほぼ同義である。

市では建物のみ金額を把握していないため、以下は建物を含めた償却資産に係る記述である。

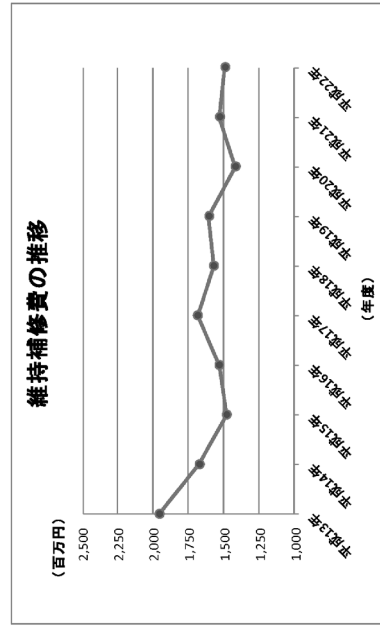
平成22年度の償却資産（帳簿価格）の用途別状況は以下の通りである。



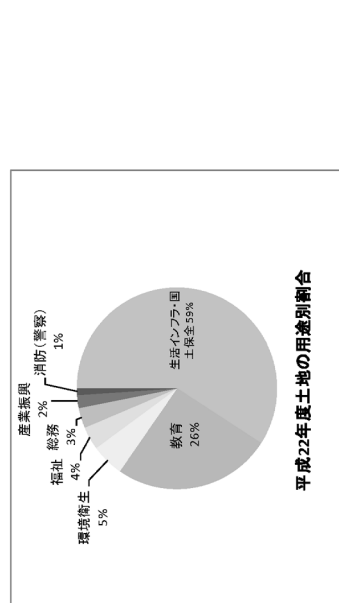
償却資産も土地も同様に生活インフラ・国土保全関係、教育関係の資産が多く、その割合はそれぞれ50%（1,261億円）、28%（709億円）である。平成22年度にJR奈良駅周辺に保健所・教育総合センターを新設したことを主因として28億円増加している影響で、環境衛生の償却資産が7%（180億円）、総務関係の償却資産も7%（180億円）と続いている。

(3) 維持補修費

市の直近10年間の維持補修費の状況は以下の通りである。



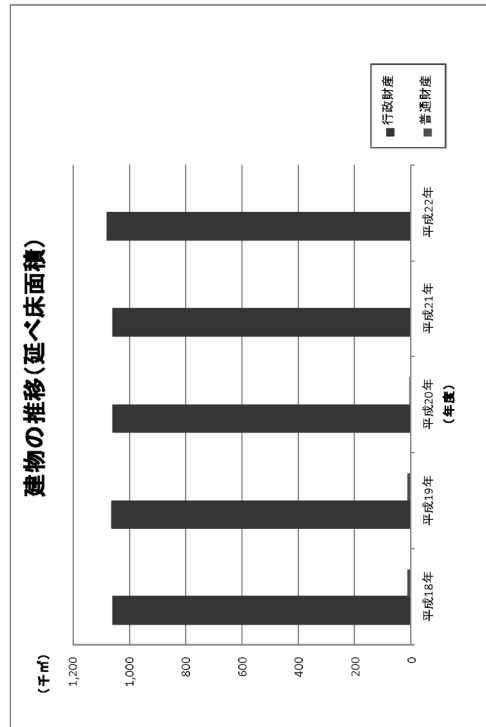
維持補修費は、道路や公共施設などを維持管理するための必要な経費であり、いわゆる修繕費である。維持補修費の推移を見ると、平成18年度は、1,959百万円であった



用途別では、道路、街路、公園、住宅等の生活インフラ・国土保全に使用されている土地が59%（1,300億円）と最も多い。次に多いのが、学校敷地等の教育関連の土地で、26%（559億円）を占めている。その他、ごみ処理場敷地等の環境衛生（115億円）、保育園敷地等の福祉（81億円）、市庁舎敷地等の総務関係の土地（45億円）がある。

(2) 建物

市の直近5年度の建物の延べ床面積の状況は以下の通りである。



建物はそのほとんどが行政財産であるが、中には市から民間に賃貸されている行政財産に区分されている建物も存在し、その中で普通財産に用途変更すべきものは、後述の項で監査結果とした。行政財産と普通財産を合計した延べ床面積は、直近5年度ではほぼ増減がなく、おおむね1,060千㎡から1,080千㎡の間で推移している。

が、厳しい財政状況を受けて減少傾向にあり、直近5事業年度では、おおむね1,500百万円前後で推移している。老朽化が進行しているにもかかわらず、十分に維持補修できていないものもあるため、市は、第5次行財政改革大綱で維持補修費や更新費用の見直しを行う旨明記している。

V.公有財産の管理に関する監査結果

1.公有財産の管理体制と事務手続

(1) 公有財産の管理体制

行政財産については、所管する部長に取得及び管理責任がある。行政財産の用途廃止が行われた時点で、管財課に引き継がれ、普通財産として管理される。

なお、使用に耐えない財産で、取壊しまたは撤去の目的をもって用途を廃止するもの、使用目的を変更するために、新たな目的に供するまでの短期間管理する必要があるもの、各部の事務事業に関連のある財産で、市長が認めるものは、所管する部長に管理責任がある。

また、公有財産台帳を適切に管理する責任は、総務部長にある。

(2) 公有財産に関する事務手続

①取得手続

取得手続は、公有財産規則等によると以下の通りである。

○部長は、公有財産を取得しようとするときは、あらかじめその財産について必要な事項を調査し、私権の設定その他の特殊な義務があるときは、当該財産の所有者をしてこれらを消滅させる等必要な措置を講じる。

○部長は、公有財産を取得（寄附による取得を含む。）しようとするときは、次に掲げる事項を記載した書類を作成し、市長の決裁を受ける。ただし、寄附による取得の場合は、記載事項の一部を省略することができる。

- ・取得しようとする公有財産の明細
 - ・取得しようとする事由
 - ・取得予定価格及びその単価
 - ・相手方の住所及び氏名（法人は、所在地及び名称並びに代表者の氏名。以下同様。）
 - ・予算額及び経費の支出科目
 - ・その他必要と認められる事項
- また、同時に、次に掲げる書類を添付する。

- ・価格評定調書
- ・契約書案（寄附を受けて取得する場合は、寄附申込書及び寄附採納通知書案）
- ・登記事項証明書
- ・関係図面
- ・議会の議決を要するものについては、その議案
- ・その他必要と認められる書類

○市長決裁後は、各所管課は、台帳記載事項異動報告を管財課に行う（以下同様。）。台帳記載事項異動報告においては、異動報告書の他、次に掲げる書類を添付する。

- ・公有財産台帳（該当部分にマーカー）
- ・位置図（住宅地図等）
- ・公図・地積測量図等
- ・図面類（建物・工作物の場合）
- ・登記簿
- ・登記嘱託書（必要あれば）
- ・異動報告の部長決済の写し
- ・その他関係書類

○部長は、登記または登録を必要とする公有財産を取得したときは、速やかにその手続を行う。部長は、原則として、登記または登録の必要な公有財産は登記または登録の完了後、その他の公有財産については取受が完了した後にその対価を支払う。

○但し、予定価格2,000万円以上の不動産もしくは動産の買入れ（土地については、1件5,000㎡以上のものに限る）については、議会の議決を必要とする（議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例第3条）。

②処分手続

処分手続とは、普通財産の交換、譲与、売払を実施することを指す。処分手続を行うことができる財産は普通財産に限られるため、不用になった行政財産については用途廃止を事前に行い、普通財産としておく必要がある。処分手続は、公有財産規則等による以下の通りである。

なお、物品は、インターネット・オークションを通じて売却している。普通財産の土地は、一般公募により売却しており、今後はインターネット・オークションも検討している。土地利用のコンサルタントを利用したり、宅建業者等を利用したりはしていない。

○部長は、普通財産を処分しようとする場合は、次に掲げる事項を記載した書類を作成し、市長の決裁を受ける。ただし、譲与による処分の場合は、記載事項の一部を省略することができる。

- ・処分しようとする普通財産の明細（交換により処分する場合は、相手方の交換に供する財産の明細を含む。）
 - ・処分しようとする事由
 - ・処分予定価格及びその単価
 - ・相手方の住所及び氏名
 - ・処分に附帯して条件を定めた場合は、その条件
 - ・その他必要と認められる事項
- また、同時に、次に掲げる書類を添付する。

- ・価格評定調査
- ・相手方の調査
- ・契約書案（交換により処分する場合は、相手方の交換仮承諾書または願書）
- ・関係図面
- ・議会の議決を要するものについては、その議案
- ・その他必要と認められる書類

○普通財産を譲与した場合において、当該普通財産の所有権は、当該普通財産を譲受人に引き渡したときに移転するものとする。

○普通財産を売り払い、または交換をした場合において、当該普通財産の所有権は、買受人または交換の相手方が売払代金または交換差金の納付を完了したときに移転するものとする。

③所管換え・所屬替え手続

所管換えとは、一の部の所屬に属する公有財産を他の部の所屬に移すこと、その他の所管を換えることをいい、所屬替えとは、同一の部の所屬に属する公有財産のある課の所屬から別の課の所屬に移すことをいう。

所管換え手続は、公有財産規則等による以下の通りである。

○所管換えは担当部長の公印を、所屬替えは担当課長の公印を押しあい、内協議書を締結する。

○部長は、行政財産の所管換えを受けようとする場合は、次に掲げる事項を記載した書類を作成し、市長の決裁を受ける。

- ・所管換えを受けようとする行政財産の明細
 - ・所管換えを受けようとする事由
 - ・前各号に掲げるもののほか、必要と認める事項
- また、同時に、次に掲げる書類を添付する。

- ・関係部長との内協議済書
 - ・関係図面
 - ・前各号に掲げるもののほか、必要と認められる書類
- 課長が、行政財産の所屬替えを受けようとする場合も同様の手続が行われる。

○部長または課長は、管財課に次に掲げる書類を提出する。

- ・公有財産所管換え・所屬替報告書
- ・所管換え・所屬替え内協議書（写し）
- ・公有財産台帳（該当部分にマーカー）
- ・位置図（住宅地図等）
- ・公図・地積測量図等

- ・図面類（建物・工作物の場合）
- ・登記簿
- ・所管替え・所属替えの市長決裁の写し
- ・その他関係書類

④用途変更・用途廃止手続

行政財産はその性質上用途が明確になっており、取得目的に合致した形態で最も効果的な運用を図るよう求められるものである。行政財産の用途の変更または廃止は、行政財産を何らかの理由で当初の用途に使用しなくなっただけでなく、現況と当初の想定の間で差異が生じているという観点から重要な手続といえる。行政財産の用途変更または廃止の手続は、公有財産規則によると以下の通りである。なお、現在は所管課が主に実施しているが、取得当初の事業計画が財政難や地域住民の反対により早期に実行できないものにもかかわらず、当初目的を維持し、行政財産として所管し続けている場合がある。

- 部長は、その所管に属する行政財産の用途を変更あるいは用途の廃止をしようとする場合は、次に掲げる事項を記載した書類を作成し、関係図面を添付して、市長の決裁を受ける。
 - ・用途を変更あるいは用途を廃止しようとする行政財産の明細
 - ・用途を変更あるいは用途を廃止しようとする事由
 - ・前各号に掲げるもののほか、必要と認められる事項

⑤公有財産の貸付手続

(ア) 行政財産の使用許可
行政財産とは、地方自治法によれば、地方公共団体において公用または公共用に供し、または供することと決定した財産のことをいい、行政目的で使用されるため、原則として、貸付、交換、売却等の行為が禁止されている。しかし、その用途または目的を妨げないと認められる場合で、かつ、当該使用が市の事務、事業と密接な関連を持ちもしくはその円滑な執行に寄与するものまたは公益上必要な場合に限り行政財産の目的外使用を行うことができるものとされている。行政財産の使用許可は、公有財産規則によると以下の通りである。なお、行政財産使用許可台帳は、整備されていない。各所管課は許可申請書等をフアイリングしており、一部の課では申請書等をまとめるために一覧表を作成している場合があるが、一覧表に記載している内容はまちまちである。行政財産の使用料の基礎となる評価額は、近隣の路線価、固定資産税評価額等を参考にして算定されている。

○地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第238条の4第7

項の規定に基づき行政財産の使用許可を受けようとする者（以下「許可申請者」という。）は、行政財産使用許可申請書を市長に提出する。また、同時に、次に掲げる書類を添付する。

- ・付近見取図及び実測図
- ・使用計画書
- ・許可申請者及び連帯保証人の住民票の写し（許可申請者または連帯保証人が法人であるときは登記事項証明書）
- ・その他必要と認められる書類

○条例第6条の規定に基づき使用料の減免を受けようとする者は、行政財産使用料減免申請書を市長に提出する。

○市長は、行政財産の使用許可を決定したときは、行政財産使用許可書を当該許可申請者に交付する。

○市長は、行政財産の使用許可をしないものと決定したときは、当該許可申請者に対し、速やかにその旨を通知する。

○行政財産の使用許可の更新を受けようとする者は、使用許可期間満了の日の30日前までに行政財産使用許可更新申請書を市長に提出する。

○行政財産の使用許可の期間は、1年以内とする。ただし、電気事業、ガス事業、その他公益事業の支持物、埋設物等を設置するため使用させるときは、この限りでない。

○使用許可の期間は、更新することができる。この場合においては、更新のときから1年以内の期間を超えない。

○使用料の基礎となる評価額については、奈良市行政財産使用料条例（昭和49年奈良市条例第19号。以下「条例」という。）第2条の規定に基づき、市長が定める当該土地または建物の評価額は、次に定める額とする。

- ・土地 時価、近傍類似地の固定資産評価額、使用の態様、立地条件その他の事情を勘案して評定した額
- ・建物 時価、取得価額、減価償却額、使用の態様その他の事情を勘案して評定した額

○行政財産の使用許可を受けた者は、当該行政財産の使用に伴う電気、ガス、水道、電話等の経費を負担する。

(イ) 普通財産の貸付

普通財産の貸付は、公有財産規則によると以下の通りである。普通財産は基本的に管財課が所管しているが、普通財産貸付台帳は整備されていない。管財課は貸付申請書等をフアイリングしており、申請書等をまとめるために一

覧表を作成している。各課で実施する事業と関連性が高い土地建物について、例外的に事業課で普通財産を管理している場合もある。

貸付の根拠となる普通財産の時価は、近隣の路線価、固定資産税評価額等を参考に算定されている。固定資産税評価額は、資産税課に照会を行うことで判明する。

- 普通財産の貸付を受けようとする者（以下「借受申請者」という。）は、一般競争入札の方法による場合を除き、普通財産貸付申請書（別記第6号様式）を市長に提出する。
- また、同時に、次に掲げる書類を添付する。
 - ・付近見取図及び実測図
 - ・使用計画書
 - ・借受申請者及び連帯保証人の住民票の写し
（借受申請者または連帯保証人が法人であるときは登記事項証明書）
 - ・その他必要と認められる書類

○貸付の更新を受けようとする者は、貸付期間満了の日の30日前までに、普通財産貸付更新申請書（別記第7号様式）を市長に提出する。

- 貸付料は、契約で定められた日または市長が定める日までに納付する。
- 貸付料は、次に該当するときは、再評定し、変更しななければならない。
 - ・特別の事由により、貸付けた普通財産の状況に著しい変化があったとき。
 - ・経済事情の変動等により貸付料が時価に比して著しく不当となったとき。

- 普通財産の貸付は、次に掲げる期間を超えることができない。
 - (1) 建物の所有を目的とする土地及び土地の定着物（建物を除く。以下同じ。）を貸付けるときは、30年
 - (2) 前号の場合を除くほか、土地及び土地の定着物を貸付けるときは、10年
 - (3) 建物その他の物件を貸付けるときは、5年
 - (4) 臨時設備その他一時使用のため土地または土地の定着物を貸付けるときは、1年
 - (5) 一時使用のため建物その他の物件を貸付けるときは、1年
- 貸付期間は、更新することができる。この場合においては、更新のときから次に掲げる期間を超えることができない。
 - ・前項第1号の規定による貸付にあつては、10年（最初の更新にあつては、20年）
 - ・前項第2号から第5号までの規定による貸付にあつては、当該各号に定める期間
- 普通財産の貸付料は、適正な時価で定められる。

⑥公有財産の修繕手続

(ア)維持補修

建築基準法第12条第2項及び4項の規定に基づき、建築物を取得してから建築物は3年毎に、建築設備は1年毎に所管課が点検を行う。点検の結果、修繕が必要と判断されたものについては、所管課が修繕計画を策定し、予算を申請する。

○大規模修繕（50万円超）

- ①来年度の修繕を行う予定がある課は、営繕課と相談のうえ、営繕課から修繕費等の根拠金額を算出し、所管課が来年度の修繕費の概算額を確定させる。
- ②修繕費の概算額をもとに財政課に予算要求を行う。
- ③財政課の査定の後、予算額が確定する。
- ④確定した予算額は、所管課より営繕課に予算の配当替を行い、営繕課が執行する。

○小規模修繕（50万円以下）

- ①小規模修繕が必要な箇所を所管課が発見すると、営繕課に連絡する。
- ②営繕課の予算の範囲内で、小規模修繕が行われる。

○突発的な修繕

- ①小規模修繕であれば、庁舎維持管理費を執行する営繕課に依頼する。
- ②大規模修繕であれば、財政課と調整する。

(イ)耐震補強工事

平成7年に発生した阪神・淡路大震災において、多数の建築物が倒壊したが、その多くが昭和56年5月31日以前の耐震基準に基づいて建築された建築物であった。そのため、既存建築物の耐震性の強化が防災対策の中でも緊急性の高いものとして広く認識されることとなり、同年12月には、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が施行された。

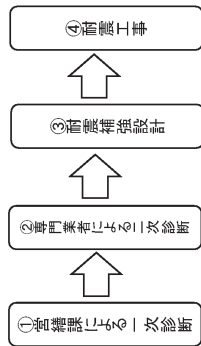
そして、その後も大きな地震が頻発するなか、中央防災会議では、平成17年に「地震防災戦略」を策定し、東海地震及び東南海・南海地震の被害想定による死者数や経済被害について、「今後10年間で半減させる」という減災目標を定めるとともに、この目標を達成するために必要となる住宅及び特定建築物の耐震化率の目標（当時の住宅の耐震化率75%を10年後に90%とする）が設定された。

これを受け、平成17年には「(改正)建築物の耐震改修の促進に関する法律」が公布され、平成18年に国の方針として「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」が示され、平成19年3月に「奈良県耐震改修促進計画」が策定された。

市では、国の方針及び「奈良県耐震改修促進計画」を勘案して、「奈良市第3次総合計画」、「奈良市地域防災計画」等との整合性を図りつつ、建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条第7項の規定に基づく、市の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、「奈良市耐震改修促進計画」(以下、「促進計画」という。)を平成20年3月に策定した。

促進計画によると、市は市有建物について、『耐震診断の結果「耐震性が不十分」とされた建築物について、建築物の倒壊危険度や重要度を考慮して耐震化の優先順位付けを行い、効果的な耐震化を進める。特に、庁舎等の防災上重要な建築物、集会場等の不特定多数の者が利用する建築物等の緊急度の高い施設から計画的な耐震化を進め、財政事情等を充分考慮しつつ、平成27年度までに耐震化率を90%以上とすることを目標に掲げている。そして、促進計画に基づき「奈良市有特定建築物耐震化事業計画」を平成21年6月に策定している。

市の耐震化工事の流れは以下の通りである。



- ・対象建築物については、営繕課がほぼ網羅的に一次診断を実施している。
 - ・一次診断でIs値(※)が0.9未満となった建築物について、所管課で外部専門業者による二次診断の実施時期を勘案して予算要求する。予算措置された場合には、二次診断を実施する。
 - ・二次診断後、Is値が0.7(教育施設)または0.6(教育施設以外の建築物)未満の建築物について、耐震補強設計の予算要求を行い、措置された場合には補強設計を行う。
 - ・補強設計後に耐震補強設計の予算要求を行い、措置された場合に耐震工事を実施する。
- 営繕課は、一次診断を行うほか、二次診断、耐震補強設計、耐震工事に係る発注、進捗管理等を行っている。

(※) Is値

建築物の強度や粘りに加え、その形状や経年状況を考慮した耐震指標、建築物の耐震改修の促進に関する法律等では耐震指標の判定基準を0.6以上としており、それ未満の建物については耐震補強の必要があると判断される。

(3) 公有財産台帳の管理手続

公有財産台帳の管理は、公有財産規則によると以下の通りである。
なお、建物の減価償却費は、水道企業会計を参考に耐用年数ごとに定率法で計算されている。システムの利用されているが、何かに具体的に利用されているわけではない。また、時価の改定は行っていない。

- 部長は、その所管に属する公有財産について、毎会計年度末における現在高及び毎会計年度間における増減を記載した公有財産現在高報告書を調整し、翌年度の4月30日までに総務部長に提出する。
- 部長は、その所管に属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、次に掲げる事項について特に注意する必要がある。
 - ・公有財産の使用目的及び使用状況が適当かどうか。
 - ・公有財産の維持、保存について、不完全な点がないかどうか。
 - ・公有財産は、台帳及び附属の図面と符合するかどうか。
 - ・その他公有財産の管理に必要な事項

○総務部長は、前項の規定により提出された公有財産現在高報告書により公有財産現在高統計書を作成する。

○総務部長は、公有財産台帳を調整するとともに、異動の都度補正し、常に公有財産の状況を明らかにする。

○部長は、その所管に属する公有財産について、前項の公有財産台帳の副本を備えるとともに、異動の都度補正を行う。上記の財産台帳及び財産台帳副本には、当該台帳に登録された土地、建物についての図面を附属させておく。

○公有財産台帳に登録すべき価格は、購入に係るものは購入価格、交換に係るものは交換当時における評定価格、寄附に係るものは見積価格、収用に係るものは補償価格とし、その他のものは次に掲げる区分によって定める。

- ・土地については、類似の土地の時価を考慮して算定した金額
- ・建物及び工作物並びに動産については、その建築費または製造費。ただし、建築費または製造費によるものが困難なものは、その見積価格
- ・立木竹については、材積に単価を乗じて算出した金額。ただし、庭木その他材積を基準として算出することが困難なものは、その見積価格
- ・法第238条第1項第4号及び第5号に掲げる権利については取得価格または見積価格
- ・上記の価格は、必要に応じ、時価を考慮して改定される。

(4) 道路台帳の管理手続

道路管理者は、道路法第28条の規定により、道路台帳を調整、保管するよう義務付

けられている(奈良市道路台帳作成要領)。また、同条第2項において、道路台帳の閲覧を求められた場合は拒むことができないと規定されていることから、次の事項を記載した道路台帳を整備するとともに、閲覧の用に供することが求められる。

○調査

- ・路線名
- ・路線の指定または認定の年月日
- ・路線の起点及び終点
- ・路線の主要な経過地
- ・供用開始の区間及び年月日
- ・路線(その管理に係る部分に限る。)の延長及びその内訳
- ・道路の敷地の面積及びその内訳
- ・最小車道幅員、最小曲線半径及び最急縦断勾配
- ・鉄道または新設軌道との交差の数、方式及び構造
- ・有料の道路の区間、延長及びその内訳並びに料金徴収期間(自動車駐車場)にあっては位置、規模及び構造)
- ・道路と効用を兼ねる主要な他の工作物の概要
- ・軌道その他主要な占用物件の概要
- ・道路一体建物の概要
- ・協定利便施設の概要

○地形図及び台帳図

- ・1/500 地形図
西部、中部、北部、南部地区は全面図化。一部は道路線より片側20m(幅40m)図化。
- ・1/1,000 地形図
北部、南部の山間部及び東部地区は、道路線より片側25m(幅50m)図化。
- ・道路台帳現況平面図
地形図より複写図を作成し、道路台帳に必要な事項を記入。

2.公有財産の管理に関する全般的検討

(1) 取得手続

① 議会議決要件

意見

現在市では、予定価格2,000万円以上の不動産もしくは動産の買入れ(土地については、1件5,000㎡以上のものに限る)については、議会の議決を必要とされている(議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例第3条)。この条例の趣旨は、一定規模以上のものについては議会の議決を必要として、市の

財政への影響等を考慮し慎重を期するためである。

地方自治法第96条第1項第8号に規定する政令で定める基準は、別表第4によるが、この基準は、条例で同表の種類を増加し、または同表に掲げる金額を下回る条件を定めることではできない(地方自治法施行令第121条の2)。

しかし、条例の趣旨からすれば、土地について1件5,000㎡以上のものに限る必要はなく、また予定価格も、市の厳しい財政状況からすれば、2,000万円以上の不動産の買入れに限定すべきではない。

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。

したがって、後述の市全体のアセットマネジメントを統括するような部署に関連した、政策調整のために利用される外部有識者会議及び市内連絡会議等において、上記の金額を下回る条件で決議事項にすべきである。

② 事業計画

意見

今回個別検討の対象としている事業予定地の一部について、事業計画の頓挫等を理由として、未利用のままになっている行政財産があった。

事業計画には事業計画策定時の政策や景気の動向等が大きく影響するので、長期間に及ぶ事業計画の場合には、事業開始当初に取得した土地が未利用になる可能性は否定できない。

定期的に各事業計画の実行可能性等が低下していないか検証し、実行可能性が低下している事業計画がある場合には、当該事業予定地について、他の目的に転用ができないか等を検討すべきである。後述の市全体のアセットマネジメントを統括するような部署に関連した、政策調整のために利用される外部有識者会議及び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。

(2) 公有財産台帳の管理手続

① 公有財産台帳の記載誤り・記載漏れ

結果

今回の調査では、公有財産台帳に関して地番、名称等の記載誤り及び実在する財産の記載漏れが見えられた。原因としては、所管課から管財課への報告誤り及び報告漏れ、管財課の入力誤り及び入力漏れ等が考えられる。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ぬとされている。また、公有財産規則第43条において、総務部長は、公有財産台帳を調整するとともに、異動の都度補正し、常に公有財産の状況が明らかにならなければならない(第1項)、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とされている(第2項)。

今回の調査で判明した記載誤り・記載漏れを修正するとともに、他にも記載誤り・記載漏れがないかを管財課及び所管課で調査し、台帳の正確性及び網羅性について検証されたい。なお、公有財産台帳の検証は、担当者ごとのレベルを均一化するためにチェックリストにより行われたい。

②公有財産台帳の時価

結果

公有財産規則は、公有財産台帳に記載した財産について、時価を考慮して価格を改定することを求めている(公有財産規則第46条第2項)。時価を考慮して価格を改定する趣旨は、取得後の時の経過による時価の変動を台帳に反映させるためである。しかし、市では現在時価の改定は行われていないため、改められたい。

ただし、公有財産台帳に記載した財産の価格を改定するためだけに、多大な費用がかかることは避けるべきである。よって、改定率等の簡便法を使用し、改定期間も比較的長めにする等の対応により、時価を考慮して価格を改定されたい。

なお、そもそも時価情報が入力されていない公有財産も存在するので、これらの公有財産については、時価情報を入力するよう努められたい。

③用途廃止

結果

行政財産とは、「公用または公共用に供し、または供することと決定した財産」である(地方自治法第238条第4項)。そのため、行政財産としての用途をなくした公有財産については、用途廃止手続を行う必要がある。

しかし、今後も公用または公共用に供しまたは供する予定がないにもかかわらず、財産分類を変更せずに、行政財産のまま長期に亘って所管しているものが散見された。行政財産の用途廃止手続及び通常普通財産を管理する管財課への所管換えが遅れている原因は、行政財産取得の際に国庫補助金を受領しているため、用途廃止になると補助金返還等を要すること、所管課が積極的に意思決定を行わないこと、境界が未確定のため用途廃止に際して測量等を行う必要があるが、所管課に十分な予算がないため意思決定が遅れてしまうこと等が挙げられる。

近年は、適化法等の適用も緩和されつつあるので、転用等も行いやすい環境になりつつある。

よって、後述のアセットマネジメントを統括する部署等が当該緩和の傾向等を所管課に通知し、定期的に事業計画の実行可能性等の検証を行い、用途廃止手続が漏れなく実施されるように指導されたい。

④所管換え・所管替え

結果

すでに所管換え・所管替えされているにもかかわらず、公有財産台帳上は所管換え・所管替え手続が行われていない財産が散見された。原因としては、もとの所管課から次の所管課への報告漏れ、次の所管課における入力漏れ等が考えられる。

速やかに実施するとともに、今後同様に所管課で用途廃止手続が行われた際は、所管換え・所管替え手続も漏れなく実施されるように指導されたい。

(3) 貸付手続

①台帳整備

意見

市では、現在、行政財産使用許可台帳及び普通財産貸付台帳が整備されていない。これらの台帳を整備する趣旨は、使用許可(貸付)面積、使用料(貸付料)、減免の状況等の情報を管理するとともに、行政財産の使用許可状況や普通財産の貸付状況すべての職員が即座に把握できるようにするためである。

まず、後述のアセットマネジメントを統括する部署等が中心となって、統一的な形式を作成されたい。また、台帳を整備するだけでなく、継続的に記載誤りや減免割合の判断誤り等がないか検証されたい。

②減免

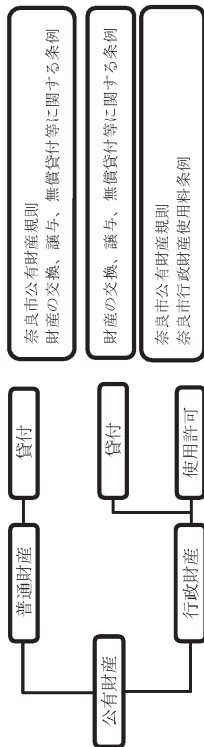
地方自治法第238条第3項では、「公有財産は、これを行政財産と普通財産とに分類する。」、同条第4項で「行政財産とは、普通地方公共団体において公用または公共用に供し、または供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。」と規定されている。

そして、行政財産のうち、「公用」に供する財産とは、庁舎、ごみ処理場等地方公共団体がその事務、事業を執行するために直接使用することを目的とする公有財産、「公共の用」に供する財産とは道路、学校、公園等住民の共同利用に供することを目的とする公有財産をいうと解される。

市の普通財産の貸付、行政財産の貸付及び使用許可に係る関係規則等は以下の通りである。

関連規則及び条例

分類



(ア) 普通財産の貸付

市では、「奈良市公有財産規則」及び「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」に基づき、契約手続、貸付料及び減免の要否の決定等が行われている。

【財産の交換、譲与、無償等に関する条例】

(普通財産の無償貸付または減額貸付)

第4条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

- (1) 国または他の地方公共団体若しくは公共的団体において公用若しくは公用または公益事業の用に供するとき。
- (2) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

(イ) 行政財産の貸付

行政財産については、前述のように公用または公共用に供されているまたは供されることが決定した公有財産であるため、原則として貸付を行うことができず、行政財産である土地の上に建物等を建設する場合等一定の場合には貸付けることが認められている（地方自治法第238条の4第2項第1号）。また、平成18年の地方自治法の改正により貸付範囲が拡大され、庁舎等の床や敷地に余裕がある場合においても民間への貸付が可能となっており（同法第238条の4第2項4号）、行政財産の空きスペース等を有効活用することが可能となっている。

市の行政財産の貸付については、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」上は可能であるが、実績がなく、もっぱら使用許可の手続により行政財産の使用を認めている。【財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例】

(行政財産の無償貸付または減額貸付)

第5条 行政財産は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項の規定により貸し付け、または私権を設定する場合には、無償または時価

よりも低い価額で貸し付け、または私権を設定することができる。

(ウ) 行政財産の使用許可

行政財産は公用、公共用に供される財産であり、本来の用途または目的を妨げない範囲においてのみ使用が許可される（同法第238条の4第7項）。市の使用許可に係る書類は「行政財産使用許可書」という名称であり、目的外とは明示されていない。しかし、奈良市行政財産使用料条例第1条で、「地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百三十八条の四第七項の規定による許可を受けてする行政財産の使用」と明記されていることから、すべて目的外の使用許可と認識すべきものである。

使用許可は、「奈良市公有財産規則」及び「奈良市行政財産使用料条例」に基づき、許可手続、使用料及び減免の要否の決定が行われている。

【奈良市行政財産使用料条例】

(使用料の減免)

第6条 土地または建物の使用目的が次の各号の一に該当するときは、使用料の全部または一部を減免することができる。

- (1) 他の地方公共団体その他公共団体において公用または公共用に使用するとき。
- (2) 災害その他緊急やむを得ない事態の発生により応急用の施設として使用するとき。
- (3) 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認めるとき。

結果

現に公用または公共用に供していない公有財産については行政財産ではなく、普通財産である。そのため、行政財産の使用許可ではなく、普通財産の関係規則及び条例に基づき貸付事務を実施すべきである。

現在使用許可を与えている行政財産のうち以下のものについては、用途廃止して普通財産とした上で、普通財産の貸付事務手続にのっとりて契約締結、減免の要否の検討等を実施する必要がある。

名称	住所	理由	ページ
共同作業所・共同農機具保管庫(土地)	奈良市杏町275-7 奈良市古市町1248-1	地域住民のみが利用する共同作業所・共同農機具保管庫の敷地として利用されている以上、公用または公共用に供しているとは言えない。	54
船橋通り商店街駐車場(土地)	奈良市芝辻町875-1 他	商店街協同組合が運営する駐車場用地として使用許可を与えている。公用または公共用に供しているとは言えない。	55
シルバークラブ(土地及び建物)	奈良市二条大路南1-1-30	主に公益社団法人奈良市シルバー人材センターの事務所として使用されている。別団体が実施する事業の事務所として使用されている以上は、公用または公共用に供しているとは言えない。	57
音楽療法推進室事務所(土地及び建物)	奈良市鳴川町37-1 他	音楽療法事業は平成21年度までは市の事業として実施していたが、平成22年度以降は社協が自主事業として実施している。別団体が実施する事業の事務所として使用されている以上は、公用または公共用に供しているとは言えない。	65
福祉政策課分室(建物)	奈良市三条大路1-9-10	分室という名称が付されているものの、現在は社会福祉法人奈良市社会福祉協議会(以下、「社協」という。)の事務所として使用されており、市職員が常駐しているわけではない。社協が市の福祉政策の一部を担っていることは否定できないが、別団体の事務所として使用されている以上は、公用または公共用に供しているとは言えない。	68
(財)奈良市学校給食会等事務所(土地及び建物)	奈良市佐保台西町139	(財)奈良市学校給食会、ボイスカウト団体の事務所等として使用されている。別団体の事務所として使用されている以上は、公用または公共用に供しているとは言えない。	78

の収入を得られる可能性がある。
 今後は暫定的な一時使用の場合は使用許可、当初よりある程度長期にわたって空きスペースが存在するのであると合理的に推測される場合には貸付と場合分けして、より効果的に行政財産を活用できる方法を選択すべきである。

意見

減免率の基準を設けるべきである。
 「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」、「奈良市行政財産使用料条例」は、減免できる場合について定めたものであり、減免率までは定められていない。そのため、今回の調査でも、公有財産を所管する部が同じで、かつ類似の減免理由であっても、減免率が異なっているものが見られた。また、減免率の算定根拠があいまいなものも見受けられた。
 減免は本来徴収すべき貸付料、使用料を減額する例外的な措置である。減免理由の妥当性については慎重に検討が必要になるとともに、同様の理由であっても減免率が異なる等公平性を欠くようなことがあるべきではない。そのためには、下記の減免基準のようなルールを作成すべきである。そして、当該ルールに則り、減免を受けようとする相手を分類した上で、個々の事情に応じて減免率を定めるべきである。
 なお、参考に添付した表は、あくまでも上限を定めたもので、必ず記載されている率まで減免しないといけないというものではないことも合わせて留意されたい。

意見

行政財産の使用許可と貸付を区別して使い分けるべきである。
 現在市では、行政財産の貸付は行われておらず、もっぱら一年の使用許可を与えている。そして、継続して使用させる場合には使用許可を更新し続けることにより対応している。
 しかし、使用許可は行政上の許可処分によって使用を認めるものであり、あくまでも暫定的な一時使用という位置づけで、許可期間が一年以内である。そのため、事業者は長期的な計画に基づいて事業を実施することが困難である。また、行政財産使用料条例により使用料が定められているため、事業者間で競争原理も働かない。これに対し、貸付は、期間を長期に設定することで、貸付先の範囲が拡大され、より効果的な使用方法を持った事業者を選定できる可能性が高い。また、一般競争入札や公募等に基づいて貸付先を選定し、競争原理を働かせることで、市はより多く

めた土地建物でその後継続して減免されているものについては、減免の相手方の現況、経済情勢の変化等を考慮して、現在でも同様の理由により減免が必要か否かについても検討する必要がある。
前述した大阪市の減免基準には【留意点】として以下のような記載がある。

【留意点】

- (1)減免することの必要性
長期に渡って使用料・貸付料を減免しているものについては、現時点においても明確な「公益性」が認められるか検証し、既得権化・常態化しているものについては原則本基準を適用しないものとする。
- (2)減免することの妥当性
減免を受けようとする用途について、その収益性の程度を検証し、収益性のあるものについては、第1種に区分できないものとし、営利を目的とした用途については原則本基準を適用しないものとする。
- (3)減免することの有効性
補助金等事業における補助対象経費に対する補助率、本市の税制度における軽減措置等から総合的に勘案し、その用途の公共性・公益性を検証し、その度合いによって減免することの有効性を判断し、無償にしなればその用途の政策目的が達成できないものについてのみ第1種に区分するものとする。
- (4)減免することの公平性
事業所管局により、同じ用途で指定用途区分の適用に差異が生じないようにすることともに、本基準を適用する際には、その他の相手方との間で公平性が保たれるよう適正な運用を行うものとする。

市でもこのような必要性、妥当性、有効性、公平性を部、課を超えて全庁的に検証し、減免の要否を厳格に判断すべきである。

意見

無償貸付ではなく、減免で対応すべきである。
今回調査した普通財産の貸付契約には、無償貸付契約と有償貸付で100%減免の契約とが混在していた。無償貸付契約は、そもそも貸付料を徴収すべき性質の契約ではないことを意味するのに対し、減免は本来徴収すべき貸付料を個々の事情に応じて減額する措置であり、両者は明確に区別されるべきである。
今回調査した普通財産の無償貸付契約では、貸付料を徴収すべきでない性質の契約は見受けられなかった。安易に無償貸付契約を締結するのではなく、個々の事情に応じて貸付料を減額する減免の手続を経るべきである。

【参考】大阪市相手方・使用用途区分別減免基準(概要)		補助金の交付がなされているものまたは本市政を補充・推進する事務事業で公共性・公益性を有する用途等		第1種及び第2種以外または営利を目的とする用途
使用許可相手方・貸付契約相手方区分		第1種	第2種	第3種
第1種	① 法人税法別表第1に掲げる「公益法人」 ② 法人税法別表第2に掲げる「公益法人等」ただし宗教法人を除く。 ③ ②に掲げるもの以外の一般財団法人・一般社団法人のうち、公益的事業費が原則、全事業費及び管理費の合計額の半分以上であるもの ④ 特定非営利活動法人 ⑤ 出資金に係る本市の出資比率が25%以上であり、かつ、その比率が最も大きい株式会社 ⑥ 地縁による団体 ⑦ 人格のない社団等 ただし、公益性を有すると本市が認定したものに限る。 ⑧ 地方公務員法に基づく職員団体、労働組合法に基づく労働組合またはこれらに準じる団体(ただし、事務用途に限る。)及び、(財)大阪市職員互助会等	100%	50%	0%
第2種	① 第1種に掲げるもの以外の一般財団法人及び一般社団法人 ② 第1種⑤に掲げるもの以外の株式会社。ただし、本市の出資する法人に限る。 ③ 法人税法別表第3に掲げる「協同組合等」	50%	0%	0%
第3種	① 個人 ② 普通法人、第1種⑤または第2種②に該当する普通法人を除く。	0%	0%	0%
第1種	本市事務事業と関連が極めて密接である場合または本市施策における重要度が非常に高い場合			
第2種	本市事務事業と関連が密接である場合または本市施策における重要度が高い場合			

意見

減免を厳格に適用すべきである。
「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」、「奈良市行政財産使用料条例」はあくまでも減免することができるといって容認規定であり、必ず減免しなければならぬわけではない。
減免は本来徴収すべき貸付料、使用料を免除する例外的な措置であり、使用者には受益に見合う負担を求めることがあるべき姿である。まして、市の財政が逼迫している状況においては、減免理由に該当する場合でも全額減免するのではなく、減免率を下げる等できるだけ限定的に適用する必要がある。
相手方が公共的団体であるとか、相手方の実施する事業が公共性、公益性があることだけをもって安易に減免措置をとるべきではない。また、過去にいったん減免を認

意見
今回の調査では、特定の団体に対して事務所として使用する建物使用料の減免が認められているケースがあった。特定の団体に対して行政財産の目的外使用を認め、かつ使用料を減免するということは、当該団体に対して補助金を交付することと同じ意味を持つ。

減免の場合は、市長や部課長の承認は得ているものの、減免の状況を市民が知ることとは困難であり、透明性が十分に確保されていない。これに対して、補助金であれば予算計上して議会の承認を得る必要があるため、減免よりも第三者による牽制がかかりやすい。そのため、運営費補助の性質を持つ減免については、透明性確保の観点からできるだけ補助金で対応すべきである。

また、運営費補助であるならば、当該団体が公益に寄与していることを前提として、補助がなければ団体を運営することが困難である必要がある。逆に言えば、財政状態等を勘案して補助の必要がない団体にまで使用料の減免を行う必要はない。

使用料の減免を受けている団体の中には、財政状態等から判断すると必ずしも減免の必要はないと考えられる団体が見受けられる。仮に減免で対応するにしても、当該団体の財政状態等を加味することを条件に加えるべきである。

(4) 修繕手続

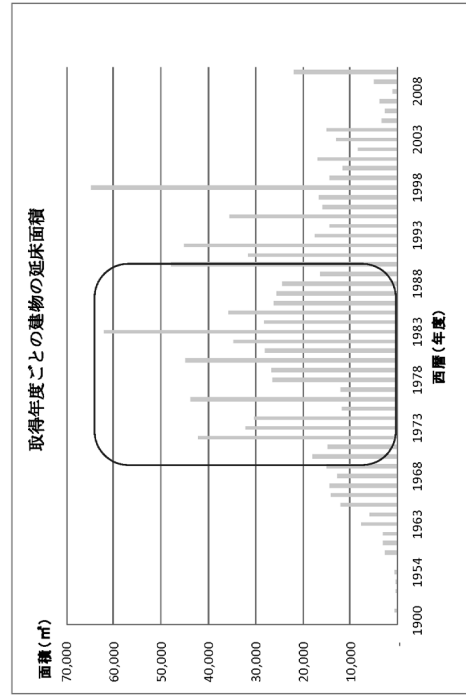
①長期修繕計画

修繕には、劣化・機能低下等の発生の都度に行う修繕と、一定の周期ごとに計画的に行う修繕がある。

建物の維持保全は、日常的な修繕の積み重ねだけでは不十分である。部材等の耐用を考慮し、ある一定の修繕周期をもとに具体的な損耗・劣化状況を確認し、建物全体で計画的に修繕を行う必要がある。

計画的な修繕を長期にわたり作成したものが長期修繕計画である。長期修繕計画を策定する場合には、当然修繕に要するコストの見積もり及び財源の手当て等が必要となる。

市が保有する建物の取得年度ごとの延床面積は以下の通りである。



市は、1970年代前半から1990年前後にかけて人口増加に伴う小中学校の建設、市本庁舎、福祉センターの建設等大規模な公共投資を行っている。その時代に建設された建物が現在20~40年程度経過しており、今後機能維持及び建物の耐用年数を延長させるために多数の大規模修繕が予想される。

意見

建物は通常、定期的な修繕を行い、資産の耐用年数を可能な限り延長するほうが新たに建物を建設するよりもコストがかからないと考えられる。しかし、現在市では、厳しい財政状況を反映して、単年度の予算折衝で日常的に必要な修繕費も削減されているなか、長期の修繕計画の策定までは手が回らない状況にある。

今後は、後述の市全体のアセットマネジメントを統括するような部署で、建物の修繕に関する情報を一元化し、全庁的に要修繕建物の判断を行っただうえで財源の手当ても含めた長期の修繕計画を策定されたい。

◎耐震補強

平成23年4月現在の市の耐震化が必要な建築物の耐震化の状況は以下の通りである。

(ア) 特定建築物 (※)

施設の種別	全棟数 A (B+C)	新耐震基 礎棟数 B	旧耐震基 礎棟数 C	耐震改修済み または耐震補 強の必要がな い棟数 D	耐震化さ れている棟 数 E (B+D)	耐震化未 対応の棟 数 F (A-E)	耐震化率 G (E/A)
住民の生活の 場となる施設 (学校、共同 住宅等)	203	85	118	28	113	90	55.7%
多くの住民が 利用する施設 (公民館等)	30	26	4	0	26	4	86.7%
災害時に防災 拠点となる施 設 (庁舎、消 防、病院等)	18	14	4	0	14	4	77.8%
合計	251	125	126	28	153	98	61.0%
うち 学校施設	153	55	98	14	69	84	45.1%
差引	98	70	28	14	84	14	85.7%

※耐震改修の促進に関する法律第6条第1項第1号に定める、学校、体育館、病院、集会場、事務所その他多数の者が利用する一定の規模以上の建築物。

(イ) 学校園

学校 園数	建物区分	全棟数 A (B+C)	新耐震 基棟数 B	旧耐震 基棟数 C	耐震改修 済みまたは 耐震補強の 必要がない 棟数 D	耐震化さ れている棟 数 E (B+D)	耐震化未 対応の棟 数 F (A-E)	耐震化 率 G (E/A)
47	校舎	176	51	125	29	80	96	45.5%
	体育館	48	19	29	24	43	5	89.6%
22	校舎	96	45	51	13	58	38	60.4%
	体育館	20	13	7	4	17	3	85.0%
1	武道場	19	7	12	1	8	11	42.1%
	校舎	7	2	5	0	2	5	28.6%
	体育館他	4	3	1	1	4	0	100.0%
39	園舎	54	19	35	11	30	24	55.6%
109	合計	424	159	265	83	242	182	57.1%

平成27年度までに対象市有建築物の耐震化率90%という目標に向けておおむね順調に推移しているとのことである。

意見

現在市では、耐震工事をするかしないかの判断は基本的には建築物の所管課に委ねられている。そのため、耐震工事の実施が所管課の予算要求の成否に依存する可能性がある。

全庁的に対応する必要がある建築物の耐震補強は、所管課の予算に左右されるべきではなく、後述の市全体のASETマネジメントを統括するような部署が中心となつて、所管課における耐震計画を取りまとめ、市全体としての具体的な実施計画を策定し、当該計画に基づき診断、設計、工事を実施することが望ましい。今後全庁的な実施計画の策定を検討されたい。

意見

上記表の耐震未対応の建築物196棟(学校施設を除く特定建築物14棟、学校園182棟)のうち、約5割が未診断である。未診断とは、簡易診断である一次診断は終了しているものの、外部業者による本格的な診断である二次診断が未了の状態である。仮に一次診断でIs値が低く算定されても、二次診断で詳細に調査した結果、耐震性を有している場合もあるとのことである。

現在は、所管課で予算措置されて初めて二次診断が実施される。しかし、「平成27年度までに耐震化率90%」という目標のもとで、市全体として今後耐震工事を実施すべき建築物がどれだけあるかを把握するためには、まず対象建築物すべての二次診断を実施すべきである。耐震性を有している場合には、新耐震施設、補強済施設と同じく対応済みとなり、算定される耐震化率も変わってくる。

当該診断結果を市全体の実施計画に反映させようとして、目標達成に向けて現実的な計画を策定されたい。

(6) 保全手続

結果

公有財産規則13条によると、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、公有財産の維持、保存について不完全な点がないか注意しなければならぬとされている。しかし、今回現地調査を実施した範囲では、不法占拠は3件あった。

普通財産については、10年間または20年間の占有継続をもって民法第162条における取得時効が完成するリスクがある。また、行政財産についても、直接行政目的に供用する財産(地方自治法第238条第4項)であり、必要な限度で私権が否定され、または制限される(地方自治法第238条の4)ため、原則、時効取得の対象とはならないが、例外的に時効取得の対象となる場合もあり(最高裁判所(第二小法廷)昭和51年

12月24日判決)、取得時効が完成するリスクがないとは言いきれない。
よって、今後は、未利用地についてはフェンスで囲う等の資産保全手続を通り、定期的な巡回を実施し、不法占拠がないように努められたい。

(6) 寄附手続

意見

利用計画が策定していないまま寄附を受けたことにより、当初から未利用となっている土地が存在した。安易に寄附を受ければ固定資産税の収入の減少にもつながるため、利用計画が相当程度ある場合にのみ寄附を受け入れるべきであった。市も、このような認識を持っており、現在では、公有財産を寄附により取得する場合、利用目的が相当程度なければ、寄附の申し出を受けた各課の判断で寄附の申し出を断っている(なお、利用目的が相当程度ある場合は、奈良市公有財産規則第8条に則って、市長決裁を受けた後に取得している。)。よって、一定以上の内部統制が機能しており、安易な寄附の受入れは防止されている。

ただし、寄附の申し出を受けた課以外の課で利用目的がある可能性もあること、土地を寄附により取得する場合、通常であれば事業を行うために建物等を建設するが、当該建物等の建設費が予算措置できるかは財政課の判断が必要であること等も考慮すると、市の何らかの上位会議での決議事項にすべきである。

(7) 底地賃借

底地を賃借している施設の多くに共通する問題点は以下の通りである。

- ・過去の契約締結の経緯が不明
数十年前に底地の賃貸借契約が締結された施設が多く、当時の担当者がどのような趣旨で底地を賃借してまで当該場所に施設を設置したのか、買取りができなかった理由等を記した記録が存在しない。そのため、現担当者にヒアリングを実施しても明確な回答が得られない。
- ・トータルコストを勘案していない
半永久的に使用され続けることが前提の行政財産を設置する場合、底地を賃借するより買い取ったほうがトータルコストは安くなる。
例えば、底地を賃借している学校の賃貸借契約締結時から平成22年度までの賃料総額と現在の路線価ベースの評価額を比較すると以下のようになる。

名称	借地開始日	借地面積(㎡)	賃料総額(千円)	平成23年路線価ベースの評価額(千円)	差引(千円)	備考
精華小学校	昭和52.4.1	359	2,325	借地地域	-	借地地域のため計算不可
斑駁小学校	昭和48.9.5	3,828	38,894	237,336	△198,442	平成17年度まで償還
東市小学校	昭和28年	3,394	536,881	125,578	411,303	昭和17年度以降の賃料合計
富雄北小学校	昭和30.4.1	2,079	193,780	185,031	8,479	昭和17年度以降の賃料合計
富雄南小学校	昭和30.4.1	7,855	242,721	235,650	7,071	昭和17年度以降の賃料合計
都勢小学校	昭和50.4.1	675	57,900	47,854	10,046	昭和17年度以降の賃料合計
田原中学校	昭和47.4.1	2,424	13,423	借地地域	-	借地地域のため計算不可
富雄中学校	昭和43.12.25 昭和51.2.1 昭和57.4.1	5,655	792,611	486,330	306,281	昭和17年度以降の賃料合計
飛鳥幼稚園	昭和52.4.1	5,586	542,280	474,810	67,470	
東市幼稚園	昭和28年	82	13,148	2,296	10,852	昭和17年度以降の賃料
富雄北幼稚園	昭和57.4.1	998	82,440	50,898	31,452	
富雄南幼稚園	昭和45.4.1	1,071	34,360	31,059	3,301	昭和51年度以降の賃料
元狹川幼稚園	昭和38.3.28	2,436	9,330	借地地域	-	昭和59年度以降の賃料 借地地域のため計算不可
学園南保育園	昭和51.5.1	694	132,488	56,214	76,274	
合計			2,692,588	1,833,056	759,532	

(注) 備考欄に〇〇年以降と記載している学校園は、市に記録が残っていないため、測れる範囲で賃料を集計している。

集計できる範囲で合計した賃料が2,692百万円に対して、現在の路線価ベースでの評価額合計は1,933百万円である。平成23年の路線価と比較していること、及び地価は時代によって上下することから一概には言えないが、上記表の賃料総額に反映されていない過年度の賃料も考慮すると、賃借するよりも取得したほうが有利であった可能性が高い。

土地所有者からすると、借り手が市であるということは、賃料の滞納等は考えにくく、市が施設を設置した場合には半永久的に借り続けることが期待される。所有者として売却するよりも賃貸し続けて、この先ずっと賃料をもらい続けることを選択するであろう。そのため、いったん賃貸借契約を締結すると、その後の買取交渉は著しく困難となることは容易に推測できる。事実、これまでに賃借土地を市の所有とした例は、代替地との交換及び寄附による2件だけである。

さらに、賃貸借契約の場合、通常、契約解除時に賃借者に原状回復義務が課されることが多いため、契約解除及び施設廃止を選択した場合にも別途コストが生じる。このようなことを勘案した上で、当該場所に設置する必要性、他の場所への設置の

意見

- 賃借時の判断根拠を文書化し、保存すべきである。
賃借開始時の意思決定の過程、論拠等を記載した文書を当該賃借が継続する限り保管する必要がある。そして、毎年一定額の賃料を支払い続けてまで当該事業を実施する必要があるかを継続的に検証すべきである。
- 施設の存続の要否について全庁的に議論すべきである。
現在底地を賃借している施設については、存続の要否について全庁的に協議し、必要と判断した場合には、賃貸借契約を解除して当該施設を廃止する、必要と判断した場合には、誠意をもって買取交渉、賃料減額交渉を継続すべきである。
- 施設の統廃合に際して、底地を賃借している事実を考慮要因に含めるべきである。
学校園については、現在統廃合の議論が進んでいるが、前述の学校園については底地を賃借しているため、他の学校園と比較して賃料というコストが別途発生しているという事実を考慮に入れたうえで統廃合を議論すべきである。
- 賃借に関する要領等を定めるべきである。
賃借に関する要領等を制定し、賃借の要否、賃借料及び契約期間等の契約条件の妥当性を判断するためのルールを定めるべきである。
- 施設を所管する課で賃料の予算を計上すべきである。
現状は管財課で予算計上されているため、施設の所管課で賃料に関するコスト意識が希薄となっている。そのため、実際の契約手続等は管財課が事務的に実施するとし、設置している施設の所管課で予算計上して、当該施設の維持運営には敷地の賃料というコストが別途発生していることを認識した上で、事業を実施する必要がある。また、少なくとも契約交渉には施設の所管課が同行すべきである。
- 契約期間または賃料に係る覚書の有効期間を短期にすべきである。
現在は主に3年ごとに覚書により賃料を更新しているが、できるだけ1年更新にして毎年賃料交渉すべきである。

可否等を十分に検討したかどうかは疑問が残る。

- 契約管理を主に管財課が行っている。
設置された施設は行政財産となり各課の所管になるが、底地の賃貸借契約の締結及び更新、賃料交渉、買取交渉等は主に管財課が実施し、賃料も管財課で予算計上している。そのため、施設を管理する各課が底地にどれだけの賃料を支払っているかを認識していない場合が多い。今回の調査では、底地を賃借している幼稚園で、当該幼稚園が休園しているにもかかわらず、継続して底地を賃借し、賃料を支払い続けていた例もあった。
- 賃料が高止まりしている。
賃料は地価の上昇及び下落に遅れて同方向に推移する傾向にはあるものの、地価と一定の相関関係があると考えられる。そのため、本来的には地価の変動に合わせて適時に賃料改定することが望ましい。しかし、地価がバブル崩壊後一貫して下落傾向にあるのに対して、賃料はほぼ一貫して上昇した後、高止まりしており、地価の下落に応じて賃料改定が行われていない。
- 契約期間または賃料に係る覚書の有効期間が複数年度の物件が多い。
いわゆる「土地神話」が崩壊し、長期間デフレの状態が続いている状況では、土地の時価が急上昇する可能性は低い。また、市の人口も減少傾向にあり、今後市内の土地需要が急増することも考えにくい。そのため、地価の変動、特に地価の下落に合わせ適時に賃料改定の交渉を可能とするためには、賃料が固定される期間をできるだけ短期にすることが必要である。しかし、実際には3年ごとに賃料に係る覚書を更新することが多いため、地価の変動に見合った賃料改定が困難となっている。
- 賃借に関するルールがない。
市では保有する公有財産を貸付け、または使用許可を与える際には、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」、「奈良市行政財産使用料条例」及び「奈良市公有財産規則」等に則って貸付料、契約期間等が決定される。
しかし、市が土地建物を賃借する際には、関係する要領等が存在せず、ほとんどが管財課と所有者との個別交渉により契約条件が決定される。そのため、契約期間が不当に短期または長期になっていないか、賃料が現在の地価と比較して妥当な水準にあるか等の検討は、主に管財課が実施している。
土地は代替性がなく、賃料も当事者同士の交渉で決まるため、一概には言えないが、契約内容の妥当性を判断するための要領等があれば、明らかに高額な賃料設定は防止できた可能性がある。

(2) 個別検討結果の分類

番号	物件	部課	分類										
			減免	底地 賃借	記載 漏れ	用途 廃止・ 所管 変更	土地 取得	寄附	不法 占拠	有効 活用	その他	記載 し ず	
①	共同作業所・共同集積場管理棟	観光経済部農林課	○			○							54
②	船橋里の商店街共同施設（商店街駐車場）	観光経済部商工労働課	○			○							55
③	シルバーワークプラザ	観光経済部商工労働課	○			○							57
④	観音寺用地	市民活動部人権政策課	○										58
⑤	依原川保育園	子ども未来部保育課	○										60
⑥	老人デイサービスセンターの敷地及び建物	保健福祉部介護福祉課	○										61
⑦	大宮川流域総合施設の敷地及び建物	保健福祉部介護福祉課	○										63
⑧	特別養護老人ホームの敷地	保健福祉部介護福祉課	○										64
⑨	奈良町若菜町法蓮堂の敷地及び建物	保健福祉部福祉政策課	○			○							65
⑩	福祉支援課分室（住居事務所）	保健福祉部福祉政策課	○			○							68
⑪	奈良市総合福祉センター	保健福祉部福祉政策課	○										71
⑫	(仮) 老人ホーム開設事業用地	保健福祉部福祉政策課	○										73
⑬	奈良市立第一高専分校の敷地及び建物	保健福祉部福祉政策課	○										74
⑭	奈良市立第一高専分校の敷地及び建物	消防局防消課	○										76
⑮	奈良市立第一高専分校の敷地及び建物	消防局防消課	○										78
⑯	(特) 奈良市立第一高専分校の敷地及び建物	学校教育部保健給食課	○			○							80
⑰	奈良市立第一高専分校の敷地及び建物	学校教育部都市計画課	○										81
⑱	ならまセンター	市民活動部文化振興課	○										83
⑳	奈良市庁舎	総務部管理課	○										85
㉑	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉒	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉓	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉔	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉕	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉖	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉗	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉘	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉙	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉚	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉛	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉜	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉝	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉞	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㉟	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊱	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊲	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊳	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊴	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊵	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊶	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊷	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊸	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊹	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊺	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊻	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊼	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊽	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊾	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87
㊿	若菜地区公園	都市整備部公園緑地課	○										87

3. 公有財産の管理に関する個別検討結果

(1) 個別検討結果に係る表の説明

個別検討結果に係る表の記載事項は、特に断りのない限り、以下の通りである。

番号	説明	所管課		財産区分	
		※1	※2	※3	※4
※1	調査対象となった不動産（土地及び建物）の所管課を記載している。	住居	不法占拠の有無	公簿面積（㎡）	台帳価額（千円）
※2	調査対象となった不動産の公有財産台帳に登録されている財産区分（行政財産または普通財産）を記載している。	貸付先	減免率（％）	貸付先	使用料（円）
※3	調査対象となった不動産の公有財産台帳に登録されている住所を記載している。	敷地の権利	敷地の賃借料（円）	総面積（㎡）	台帳価額（千円）
※4	調査対象となった不動産の不法占拠の有無を記載している。	※7	※8	※11	※12
※5	調査対象となった土地の公有財産台帳に登録されている面積を記載している。なお、筆が分か	※13	※14	※9	※10
※6	調査対象となった土地は、名称が同じ土地の合計面積を記載している。				
※7	調査対象となった土地の公有財産台帳に登録されている取得価格を記載している。なお、「-」				
※8	は、公有財産台帳上取得価格がゼロと登録されているものである。				
※9	調査対象となった不動産の貸付及び使用許可の有無を記載している。				
※10	不動産を貸付している場合の貸付先、使用許可先を記載している。				
※11	不動産の貸付料、使用料を減免している場合の減免率を記載している。				
※12	市が受領した平成22年度の貸付料、使用料を記載している。貸付料、使用料の減免を行ってい				
※13	る場合は減免額を除いている。なお、「-」は、貸付料、使用料がゼロであることを意味してい				
※14	る。				
	調査対象となった建物の公有財産台帳に登録されている延床面積を記載している。なお、複数				
	の建物の場合、合計延床面積を記載している。				
	調査対象となった建物の公有財産台帳に登録されている「価格/取得価格」を記載している。				
	価格とは減価償却後の金額を意味する。なお、「-」は、公有財産台帳上取得価格がゼロと登録				
	されているものである。				
	調査対象となった建物の底地の権利の種類（所有権または賃借権）を記載している。				
	建物の底地を賃借している場合、平成22年度の賃借料を記載している。				

(3) 個別検討結果

①共同作業所・共同農機具保管庫

観光経済部農林課	所管課	財産区分
	住所	行政財産
		不法占拠の有無
奈良市杏町275-7		無
奈良市古市町1248-1		
土地		
公簿面積 (㎡)	215.43	台帳価額 (千円)
		-
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
有	杏中町農機具利用組合 古市町自治連合体	100
		使用料 (円)
		-



< 古市町共同農機具保管庫 >

< 古市町共同農機具保管庫 >

(ア) 概要

(イ) 現況

杏町の農業用共同作業所用地は、市が杏町の駐車場用地を買取った際に、地域住民が当該用地の一部に農業用共同作業所を設置することを要望したため、市は農業用共同作業所の敷地として使用許可を与え、平成5年に農林課に所管換えされた。

古市町の農機具保管庫用地は、平成3年に公営住宅用地の一面に、地域住民が保管庫を設置することを要望したため、市は当該敷地として使用許可を与え、農林課に所管換えされている。

両保管庫等には地域農家が共同で所有するトラクター、乾燥機等が置かれている。両地域とも小規模零細農家が多く、自前の土地に保管庫等を設置できる農家が少ないため、市が土地を提供し、地域農業の振興を図る目的で利用組合等に100%減免で継続して使用許可を与えている。保管庫補修等の維持管理コストは、両保管庫等とも使用許可を受けた団体が負担している。

(ii) 今後の方針

現在の利用用途（共同作業所・共同農機具倉庫）として継続する予定である。

(イ) 監査の結果及び意見

結果

杏町の保管庫敷地の一部 11.31 ㎡は、過去に前面道路を拡張した際に、一部分筆されて、現在は道路用地として使用されている。しかし、所管換えが行われておらず、農林課の行政財産として台帳に登録されているため、土木管理課への所管換えが必要である。

意見

現状では、土地使用料を徴収しないことと、市が負担すべき土地の維持管理コストが不要であることが市民全体からみた公平性を確保できているかが不明である。他に同様に小規模農業を営む市民や納税者の観点から、使用料を徴収しないことについて公平性が確保されているのかを検討し、公平性に欠けるのであれば、地価等を参考にした適正な使用料を徴収するようには正すべきである。

②船橋通り商店街協同施設（商店街駐車場）

観光経済部商工労政課	所管課	財産区分
	住所	行政財産
		不法占拠の有無
奈良市芝辻町875-1	他	無
土地		
公簿面積 (㎡)	479.58	台帳価額 (千円)
		-
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
有	商店街協同組合	80
		使用料 (円)
		319,678



(ア) 概要

(イ) 現況

船橋通り商店街（以下、「商店街」という。）は、以前は近隣に近鉄旧油阪駅があり、旧国鉄奈良駅との乗換も比較的容易であったことから人通りも多く賑わっていた。しかし、昭和44年に近鉄奈良駅の地下化に伴って油阪駅が廃止された後は、来客が徐々に少なくなり、商店街はかつての賑わいを失っていた。

③シルバークラブプラザ

所管課	財産区分
観光経済部商工労政課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市二条大路南一丁目1-30	無
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
783.55	-
貸付の有無	貸付先
有	奈良市シルバークラブプラザ 人材センター 他
	減免率 (%)
	100
	使用料 (円)
	-
建物	
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
523.10	966/3,428
貸付の有無	貸付先
有	奈良市シルバークラブプラザ 人材センター 他
	減免率 (%)
	100
	使用料 (円)
	-
敷地の権利 所有権	敷地の賃借料 (円)
	-

(ア) 概要

(i) 現況

シルバークラブプラザは市庁舎に近接した建物であり、主に公益社団法人奈良市シルバークラブプラザ（以下、「人材センター」という。）の事務所として使用されている。シルバークラブプラザとは、「高齢者等の雇用の安定等に関する法律」に定められた、地域毎に1つずつ設置が認められている高齢者の自主的な団体で、臨時的・短期的な仕事を請負う社団法人である。

人材センターが請負先から受領した委託事業収入のうち、材料費、事務費が人材センターの収入となり、配分金はそのまま仕事を受注した会員への支払分となる。事務費として請負先から収受する金額は、契約金額の一定割合（市内7%、市外8%）とされており、人材センターの職員の人件費その他の運営費に使用されている。また、会員からは年会費として一人当たり1,000円/年を収受している。

その他の収入としては、国及び市から補助金が支給されている。国の補助金は、会員数と就業延日数でランク分けされて決定される。市の補助金は独自に決定することができ、国の補助金よりも少なくなつた場合には、国の補助金も市の補助金と同額まで減額されるため、必然的に市が支給する補助金の下限は国の補助金の金額となる。

平成21年度の事業仕分けでは、人材センターへの運営補助金について、「市実施（要改善）」と結論づけられた。平成22年度の補助金は、国の補助金が平成21年度と比較して1,300千円/年減額されたため、市の補助金も同額減額されて12,510千円/年となっている。

当該建物はプレハブの2階建てで、もともとは昭和59年に開催されたわかさ国体の事務所として建設されたが、その後平成8年に人材センターの事務所として利

そこで商店街協同組合は、商店街を活性化すべく、平成10年にカラー舗装、街路灯の設置等の基礎整備を国、県、市の補助を受けて実施した。そして、市は平成12年に商店街利用客のための駐車場を設置することを目的として、もともと民間のモータープールであった当該土地を公社を通じて取得した。市は、商店街協同組合に当該土地の使用許可を与え、奈良市行政財産使用条例第6条第3号「～市長が必要と認めるとき。」に基づき、使用料を80%減免している。

現状は、駐車スペース全22台のうち、商店街協同組合員個人の乗客用駐車スペースが17台、商店街協同組合が所有するコミュニティホール利用者用のスペースが5台ある。商店街協同組合は、駐車場を利用する商店街組合員から月極めで17台分の駐車料金を徴収し、5台分はコミュニティホール利用者からその都度駐車料金を徴収している。商店街協同組合は、80%減免の319千円/年で駐車場全体を賃借し、当該駐車場を貸付けて収入を得ていることになる。

(ii) 今後の方針

改善策を検討する予定である。

(イ) 監査の結果及び意見

結果

現在の使用方法では「公用または公共用に供し」とは言えないため、行政財産の用途廃止手続を行ったうえで、貸付または商店街組合への売却を検討すべきである。

意見

そもそも、商店街利用客のための駐車場は、商店街協同組合または商店主が設置すべきものである。にもかかわらず、市がわざわざ駐車場用地を取得して、使用料を減免したうえで使用許可を与えるという行為は、駅の廃止に伴う商店街の衰退に歯止めをかけるという個別事情を差し引いたとしても不合理である。商業活動を行う市民の一部にのみこのような措置を行うことは、市民全体からみた公平性に欠けるおそれがある。

商店街協同組合は、商店街協同組合員個人またはコミュニティホール利用者から駐車料金を徴収しているのだから、収入に見合った負担を求め、減免なしで使用料を徴収すべきである。

用するために国から補助金を支給されて改築され、現在に至っている。人材センターが入居してから現在まで、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、継続して使用料を100%減免されている。なお、奈良市行政財産使用料条例に基づき平成22年度の本業徴収すべき使用料は2,014千円/年である。

(ii) 今後の方針

建物が老朽化しているため、移転も含めて検討する。

(イ) 監査の結果及び意見

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、行政財産の用途廃止手続を行っうえで、普通財産の貸付手続に即って契約事務を行うべきである。

意見

市は、人材センターが高年齢者等の雇用の安定に関する法律第41条等の業務を行うことを減免理由としている。しかし、人材センターの決算状況を見ると収支差額がプラスとなっており、また正味財産も多額にある。建物使用料の負担は可能であると考えられるため、一定額の負担を求めることを検討されたい。

また、仮に市の施策として人材センター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土地及び建物使用料の減免ではなく、補助金支給により対応すべきである。

減免、特に更新の場合は、部長専決で決裁されるため、特定の団体がどれだけ使用料を減免されているかを市民が把握することは困難である。これに対し、補助金の場合は各課で予算計上し、議会で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。

④駐車場用地

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
奈良市春町144 他	無
	土地
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
15,564.78	263,761
貸付の有無	貸付先
有	地元自治会
	減免率 (%)
	100
	使用料 (円)
	-



(ア) 概要

(i) 現況

これらの駐車場は、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状況から建設が進められ、路上駐車を解消し、地域住民の生活利便を図る目的で設置された。現在は6地区18箇所に設置されており、その管理運営については指定管理者制度（非公募）によって地元自治会に委託している。市は地元自治会に対して指定管理料を支払っていないため、地元自治会は地域住民の駐車場利用者から利用料金を徴収し、管理運営を行っている。

(ii) 今後の方針

これらの駐車場は、平成18年度に設置された「奈良市の同和行政を真に人権行政にするための検討委員会」で人権文化センター、児童館、共同浴場等とともに存続の必要性、施設の位置付けについて別途協議が必要とされていた。

その後、市は、平成19年度に「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」を設置し、同和対策の一環で設置された地区内施設の今後のあり方が検討された結果、「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）」が策定されている。この中で、駐車場については、「近年の社会環境の中で、同和地区にだけ市有地を無償で貸付けていることは社会状況から市民の理解が得られないと考える。このことから、駐車場は、用地（行政財産）の貸付を有償にする方針で地元自治会と協議を進める。」としている。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

基本方針にもあるように、駐車場は、用地（行政財産）の貸付を有償にする方針で地元自治会と協議を進めることが妥当であると考えられるが、有償化においては、債権管理、個別に契約することによる業務コストの増加等の問題もあるので、これらの問題にも配慮しつつ有償化に取り組むべきである。

まず、市は、24時間保育の潜在的需要はあるものの制度が十分に活用されていないのか、それとも24時間保育の需要自体がないのかを調査し、当該事業を継続して委託する是非を検討する必要がある。

また、市は平成14年に50%減免の貸付料にして以来10年間減免率の見直しを行っていない。減免は本来受け取れるべき貸付料を減額する例外的な措置であるため、今後も減免を継続する場合には、当初の減免率決定の前提及び根拠が現在も成立しているか継続的に検証する必要がある。そして、当該前提及び根拠が成立していないのであれば、減免なしまたは実態に即した減免率に変更すべきである。

⑤佐保川保育園		所管課	財産区分
子ども未来部保育課		住所	普通財産
奈良市法蓮町393 他			不法占拠の有無
			無
		土地	
公簿面積 (㎡)	1,907.00	台帳価額 (千円)	-
貸付の有無	有	貸付先	社会福祉法人 奈良社会福祉院
		減免率 (%)	50
		使用料 (円)	1,513,893



(ア) 概要
(イ) 現況

市は、社会福祉法人に対し保育園及び母子生活支援施設用地を貸付けている。現在の契約期間は平成14年1月1日から平成23年12月31日までの10年間であり、賃料を毎年覚書により更新している。平成12年12月の当初契約時の貸付料は無償であったが、平成13年12月に締結された契約からは、貸付料は50%減免されている。当該社会福祉法人が「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条第1号の公共的団体に該当すること、当該保育園に本来市が実施すべき延長保育（24時間、以下、「24時間保育」という。）を委託することが50%減免の理由である。

(ii) 今後の方針

現行の貸付料を定めた覚書を更新する際に、貸付料（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

市は、24時間保育を委託していることを減免理由の一つにあげている。しかし、佐保川保育園の平成22年度の24時間保育の利用回数は2回（1人×2日）である。

⑥老人デイサービスセンターの敷地及び建物

所管課		財産区分
保健福祉部介護福祉課		普通財産
奈良市秋篠町1567-18 他		不法占拠の有無
		無
		土地
公簿面積 (㎡)	999.00	台帳価額 (千円)
貸付の有無	有	減免率 (%)
		90.750
		使用料 (円)
		-
		建物
総面積 (㎡)	330.48	台帳価額 (千円)
貸付の有無	有	減免率 (%)
		55.903/80,137
		使用料 (円)
		-
敷地の権利	社会福祉法人福寿会	100 (無償貸付)
所有権	敷地の賃借料 (円)	-

(ア) 概要

(i) 現況

当該公有財産は、市が取得した土地に市が建物を建て、土地建物を一括して社会福祉法人に賃貸している。

もともと、当該社会福祉法人が隣地を所有し、自前で建物を建設して特別養護老人ホームを運営していた。市民の高齢化に伴い、市の施策としてデイサービスセンターを拡充する必要が生じたため、市は、当該特別養護老人ホームの隣地を取得し建物を建設、土地建物を一括して社会福祉法人に賃貸している。デイサービスセンターの運営は当該社会福祉法人が行っている。

土地及び建物はいずれも普通財産であるが、デイサービスセンターの敷地となっているため、介護福祉課が管理している。

(ii) 今後の方針

現在の使用方法を継続する予定である。

⑥大宮児童館複合施設の敷地及び建物

所管課		財産区分
保健福祉部介護福祉課		行政財産(土地) 行政財産(建物) 普通財産(建物)
奈良市西ノ阪町5-1 他		不法占地の有無 無
土地		
公簿面積 (㎡)		台帳価額 (千円)
247.20		57,532
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
有	社会福祉法人 万葉福祉会	100
建物		
総面積 (㎡)		台帳価額 (千円)
2,053.29(行政財産部分) 434.58(普通財産部分)		598,589/746,370(行政財産部分) 126,691/157,969(普通財産部分)
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)
有(普通財産部分)	社会福祉法人 万葉福祉会	100(無償貸付、 普通財産部分)
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)	使用料 (円)
所有権	-	-



(ア) 概要

(i) 現況

当該土地建物は、児童館とデイサービスセンターが存在する複合施設である。土地及び建物のうち児童館に相当する部分は子ども育成課が管理しており、行政財産である。そして、建物のその他の部分は普通財産であるものの、一部デイサービスセンターとして貸付けられているため、介護福祉課が管理している。
建物は4階建て、1階部分は主にデイサービスセンターとして、2階から4階部分は児童館として利用されている。デイサービスセンター、児童館双方に国から補助金が支給されており、両補助金の合計は建設費用の3/4である。
このうち土地の一部がデイサービスセンターの駐車場用地として、建物のうち普通財産である1階部分がデイサービスセンターの事業所として社会福祉法人に貸付け

(イ) 監査の結果及び意見

意見

当該建物は、全額国庫補助金等の支給対象である。「いわゆる「公設民営」等の取扱いについて」(厚生省老人保健福祉局 平成11年7月27日)によると、「地方公共団体が有償で社会福祉法人等に特別養護老人ホーム等を貸与したり譲渡したりする場合には、その時点で国庫補助金等の返還が発生」するため、建物を無償で貸付けることについては、合理性が認められる。

一方、土地に関しては、社会福祉法人に対する貸付について、「社会福祉法人の認可について」(厚生省大臣官房障害保健福祉部長他 最終改正平成20年3月31日)において、「法人は、社会福祉事業を行うために直接必要なすべての物件について所有権を有していること、または国若しくは地方公共団体から貸与若しくは使用許可を受けていること」と記載されており、必ずしも無償であることを求められていない。

そもそも、無償貸付とは、貸付先が実施する事業がそもそも貸付料を取るべき性質のものではないということを意味している。本来徴収すべき貸付料を個々の実情に応じて減額する減免とは性質が異なる。

他の社会福祉施設を運営する社会福祉法人については有償で貸付けている土地もあり、高齢者に対する福祉サービスの充実の充実に資するためという理由だけで無償にするのではなく、他の貸付先との整合性の見地からも土地を有償で貸付けるべきである。そのうえで、個々の実情に応じて減免の要否、減免率の設定等を検討する必要がある。

さらに、当該土地建物貸付の契約期間が20年となっている。市民の福祉のために長期に継続して事業運営を行ってもらう必要性から契約期間を長期にしたとのことである。しかし、時勢の変化に合わせて柔軟に見直すことができると、契約期間をより短い期間とするか、契約期間を長期にするとしても貸付料については別途覚書で対応することにより適宜に更新できるようにすべきである。

られており、いずれも高齢者に対する福祉サービスの充実に資するためとして貸付料は無償となっている。

- (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

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。

土地については無償で貸付けることを特に要請されていないため、他の貸付先との整合性の見地から有償にしたい上で、減免の要否、減免率の設定を検討すべきである。

⑨特別養護老人ホームの敷地

所管課	財産区分
保健福祉部介護福祉課	普通財産 不法占拠の有無
奈良市月ヶ瀬尾山817-5	無
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
4,101.00	-
貸付の有無	減免率 (%)
有	100 (無償貸付)
貸付先	使用料 (円)
社会福祉法人 広瀬福祉会	-

所管課	財産区分
保健福祉部介護福祉課	普通財産 不法占拠の有無
奈良市郡祁友田町1423-1 他	無
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
7,372.06	-
貸付の有無	減免率 (%)
有	100 (無償貸付)
貸付先	使用料 (円)
社会福祉法人大和会	-

- (ア) 概要
- (i) 現況

これらの土地は、いずれも社会福祉法人が建物を設置して特別養護老人ホームを運営している。市は、月ヶ瀬村及び郡祁村との合併の際に当該土地を取得している。

高齢者に対する福祉サービスの充実に資するため、土地を無償で貸付けている。

- (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

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。

土地については無償で貸付けることを特に要請されていないため、他の貸付先との整合性の見地から有償にしたい上で、減免の要否、減免率の設定を検討すべきである。

⑩奈良市音楽療法推進室の敷地及び建物

所管課	財産区分
保健福祉部福祉政策課	行政財産 不法占拠の有無
奈良市鳴川町37-1 他	無
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
417.07	35,401
貸付の有無	減免率 (%)
無	100
貸付先	使用料 (円)
奈良市社会福祉協議会	-
建物	
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
156.51	21,397
貸付の有無	減免率 (%)
無	100
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

音楽療法推進室 (以下、「推進室」という。)は鳴川町にあり、歌声による人づくり、街づくりを旨指して設立された奈良市音声館に隣接している。もともとは、社協事務所の一画にあったが、平成12年に現在の場所に移っている。

平成21年度の事業仕分けでは、市が過大な予算を投入して音楽療法事業を継続する意義について討論され、不要と判断された。その後、平成22年度に社協が自主事業として規模を縮小したうえで当該事業を実施し、それに対して市が人件費及び事務費を補助金として交付している。事業予算額等は以下の通りである。

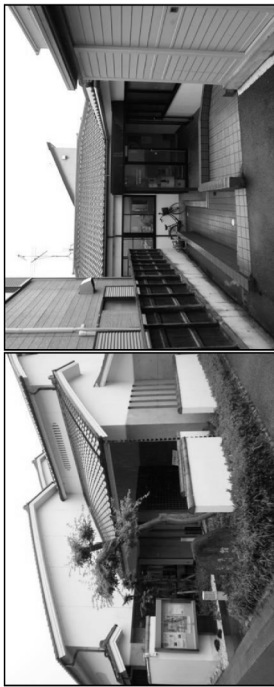
項目	金額(千円)
①平成21年度音楽療法事業予算額	73,100
②平成22年度音楽療法事業予算額	26,700
③見直し効果額(①-②)	46,400
④平成22年度元気のびのび事業予算額	18,300
⑤実質的な見直し効果額(③-④)	28,100
⑥平成22年度補助金支給額(②+④)	45,000

「平成21年度事業仕分けを受けた各事業のその後の改善状況」では、音楽療法事業の見直し効果額が46,400千円とされているが、平成22年度から新規事業と位置付けて開始された元気のびのび事業を合わせると、計45,000千円の補助金が支給されており、実質的な見直し効果額は28,100千円となる。

(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
結果
市は平成21年度まで当該場所で開催された音楽療法事業を実施していたが、平成22年度からは社協が自主事業として音楽療法事業と元気のびのび事業を実施している。別団体が実施する事業の事務所として使用されている以上は、「公用または公共用に供している」とは言えないため、行政財産の用途廃止の手続きを行ったうえで、普通財産の貸付手続きに則って契約事務を行うべきである。

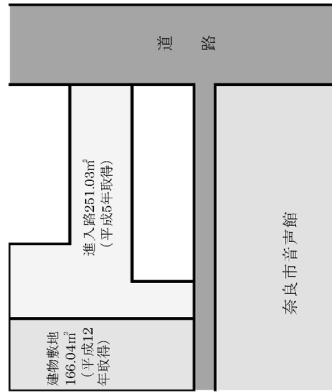
意見
両事業は、音声館を利用して行うわけではなく、主に市総合福祉センター等に音楽療法士を派遣して実施する事業であるため、当該場所に事務所を構える必然性は無い。
また、進入路は平成5年に音声館の駐車場用地として取得されており、当初の取得目的とは異なる用途で使用されている。その後、推進室事務所を当該場所に新設する目的で建物敷地を追加取得している。このように、未利用地を公的利用に固執し



<奈良市音声館>

<音楽療法推進室事務所>

土地のうち進入路部分は、もともと音声館の駐車場用地として公社が平成4年に先行取得したものであるため、平成5年に市が公社から当該目的で取得しているが、現在まで本来の駐車場としては使用されておらず、推進室事務所への進入路としてしか使用されていない。建物敷地部分は音声館の進入路とは別に、新たに平成12年に推進室事務所建設用地として公社が追加取得したもので、同年市が公社から取得し、推進室事務所を建設している。



<簡易見取り図>

推進室では、現在、事業主体である社協が音楽療法事業と元気のびのび事業を実施している。音楽療法事業とは、主に市総合福祉センター等に音楽療法士を派遣し、障がい者、要介護者、高齢者に対して、心身の発達促進やリハビリテーション、心のケアまたは介護予防などを中心とした音楽療法を実施する事業である。他方、元気のびのび事業とはコーラス指導、コンサートでの音楽面の支援、高齢者サロン、地域交流等を実施する事業である。

て新たに施設を設置し、結果として未来永劫に税金が投入される施策はとるべきではない。

推進室事務所は、以前は社協事務所内の一画にあったが、平成12年より現在の事務所に移転している。しかし、事業規模を縮小していること、現在も社協事務所に空きスペースがあることから、もとの場所に戻っても十分に事業は実施可能であると考えられる。補助金事業として税金が投入されていること、推進室のために土地建物を無償貸付することにより、市が二重の負担を背負っている現状を勘案すると、現在の推進室の土地建物を売却または民間に賃貸して、少しでも市の負担を軽減すべきである。

ただし、社協事務所として使用されている建物は昭和44年に建設されたことから、耐震基準を満たしておらず、事務所の移転、建物の取り壊しも検討されている。数年後に取り壊される予定の建物に推進室事務所を移すことは非現実的であるため、当該場合は新しい移転先に推進室事務所を統合すべきである。

なお、移転するまでの間、現在の推進室事務所を継続して使用する場合には、土地建物とも100%減免ではなく、使用料を徴収すべきである。

⑩福祉政策課分室（社協事務所）

所管課	財産区分
保健福祉部福祉政策課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市三条大路一丁目9-10	無
建物	
総面積 (㎡)	959.56
貸付の有無	無
貸付先	奈良市社会福祉協議会
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)
賃借権	無
減免率 (%)	100
使用料 (円)	無
台帳価額 (千円)	無



(ア) 概要
(イ) 現況

当該建物は、平成6年に史跡文化センター駐車場用地として公社が財団法人奈良市医師会（以下、「医師会」という。）から底地を買収した際に、市が医師会から無償寄附を受けたものである。取得時は旧衛生課が管理しており、奈良市総合医療検査センターが完成するまでの間、当該建物は医師会に無償で貸付けられていた。

平成8年に奈良市総合医療検査センターが完成し、医師会が当該建物から退去した後、平成9年に衛生課から旧厚生課（現在の福祉政策課）に所管換えが行われ、それ以降現在まで社協に100%減免で当該建物の使用許可を与えている。底地は市が公社から買戻しをしていないため、現在でも公社が所有している。

(ii) 今後の方針

当面は現在の使用方法を継続する予定であるが、当該建物は老朽化が進んでおり、現在の耐震基準を満たしていないことから、社協が事務所移転も検討している。

(イ) 監査の結果及び意見

結果

市は、社協事務所及び前述の推進室事務所について、奈良市行政財産使用料条例第6条第1号を根拠に100%減免を実施している。

【奈良市行政財産使用料条例】

第6条 土地または建物の使用目的が次の各号の一に該当するときは、使用料の全部または一部を減免することができる。

- (1) 他の地方公共団体その他公共団体において公用または公共用に使用するとき。（以下、省略）

公共団体の範囲は、地方公共団体、公共組合、営造物法人（公団、公庫、事業団等）及び独立行政法人を指すため、その他公共団体は公共組合、営造物法人、独立行政法人を指すと解される。

市でも「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」で公共団体と公共的団体とは区別して使用している。

【財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例】

第4条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

- (1) 国または他の地方公共団体その他公共団体若しくは公共的団体において公用若しくは公共用または公益事業の用に供するとき。（以下、省略）

⑩奈良市総合福祉センター

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
奈良市左京五丁目3-1	無
土地	
公簿面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
23,914.75	829,809
貸付の有無	減免率 (%)
貸付先	使用料 (円)
無	-
建物	
総面積 (㎡)	台帳価額 (千円)
8,016.48	846,679/1,367,273
貸付の有無	貸付先
有	民間企業 他
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)
所有権	236,390

(ア) 概要
(イ) 現況

奈良市総合福祉センター（以下、「福祉センター」という。）は、左京地区にある。昭和59年に身体障がい者福祉センターとして事業を開始した後に体育館、授産施設等を増設し、現在は障がいを持つ人のための相談・医療・訓練・作業・スポーツ等をはじめとする一貫したリハビリテーション機能を持つ総合施設と位置付けられている。

以前は市の委託事業として社協が福祉センターの管理運営を行っていたが、平成17年度より福祉センターの指定管理者として非公募で指定され、契約を更新し現在に至っている。社協は市から転貸承認を受けて福祉センター内のスペースを外部の団体等に転貸している。当該内容は以下の通りである。

場所	使用面積 ㎡	使用料 算出額	使用料 減免額	徴収額	減免率 %
食堂	124.46	997,623	841,625	155,998	84.3
厨房室他	49.45	396,371	334,399	61,972	84.3
会議室・倉庫	56.16	450,156	450,156	0	100.0
自動販売機	9.86	62,663	44,243	18,420	70.6
理容室	37.17	297,940	297,740	0	100.0
合計	277.1	2,204,753	1,968,363	236,390	89.2

食堂及び厨房室他は、食堂を運営する民間の給食業者に対して使用許可を与え、減免している。

この場合の公共的団体とは、「農業協同組合、森林組合、漁業協同組合、生活協同組合、商工会、等の産業経済団体、老人ホーム、育児院、赤十字社等の厚生社会事業団体、青年団、婦人会、教育会、体育会等の文化事業団体など、公共的な活動を営むものはすべて含まれ、公法人、私法人でもよく、また、法人でなくともよい。」（行政実例 昭和24年1月13日、昭和34年12月16日）とされており、地方自治法第157条にいう公共的団体と同義と解される。

以上より、社協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

公有財産台帳上は福祉政策課分室という名称であるが、市職員が常駐しているわけではない。分室としての機能を果たしておらず、専ら社協の事務所として使用されている。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、行政財産の用途廃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

社協が市の福祉事業を補完しており、市の施策として社協の運営を補助するために何らかの支援が必要と考えるのであれば、透明性を確保するために使用料の減免ではなく、補助金の増額により対応すべきである。

減免、特に更新の場合は、部長専決で決裁されるため、社協がどれだけ使用料を減免されているかを把握することは困難である。これに対し、補助金の場合は各課で予算計上し、議会での承認後支給されるため、第三者による牽制がかかりやすい。透明性を確保するために補助金で対応されたい。