

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

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	6
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

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	17
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	21
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	25
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

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

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、過去から積立え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度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、全庁的視点から利用することが必要である。

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手、当該データを加工し、全課を対象に網羅的に質問票を配布し、回答を入手した。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
- ・貸付している場合、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

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
- ・ 現行制度の下で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・台帳証憑の記載不足、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。

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。

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)

連結	市全体	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	
		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
			公営企業会計	法適用公営企業会計	病院事業、水道事業
				法非適用公営企業会計	下水道事業、針テラス事業、簡易水道事業の各特別会計
	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)	(財)奈良市文化振興センター、(財)奈良市駐車場公社、(財)奈良市スポーツ振興事業団、(財)奈良市商業振興センター、(財)奈良市勤労者福祉サービスセンター、(財)ならまち振興財団、(財)奈良市防災センター、(財)杉岡華邨書道美術財団、(財)奈良市生涯学習財団、(財)奈良市都祁地域振興財団、(株)奈良市清美公社、奈良市市街地開発(株)、(株)都祁総合開発			
一部事務組合・広域連合	奈良県後期高齢者医療広域連合				

本報告書では、特に断りのないものは普通会計に係る記述である。

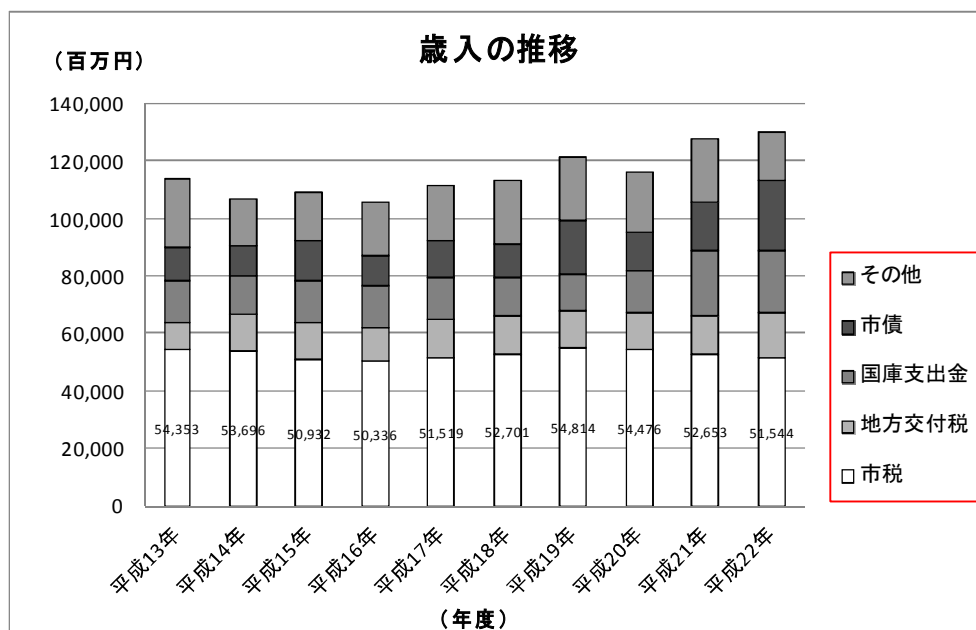
2. 歳入の推移

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

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。

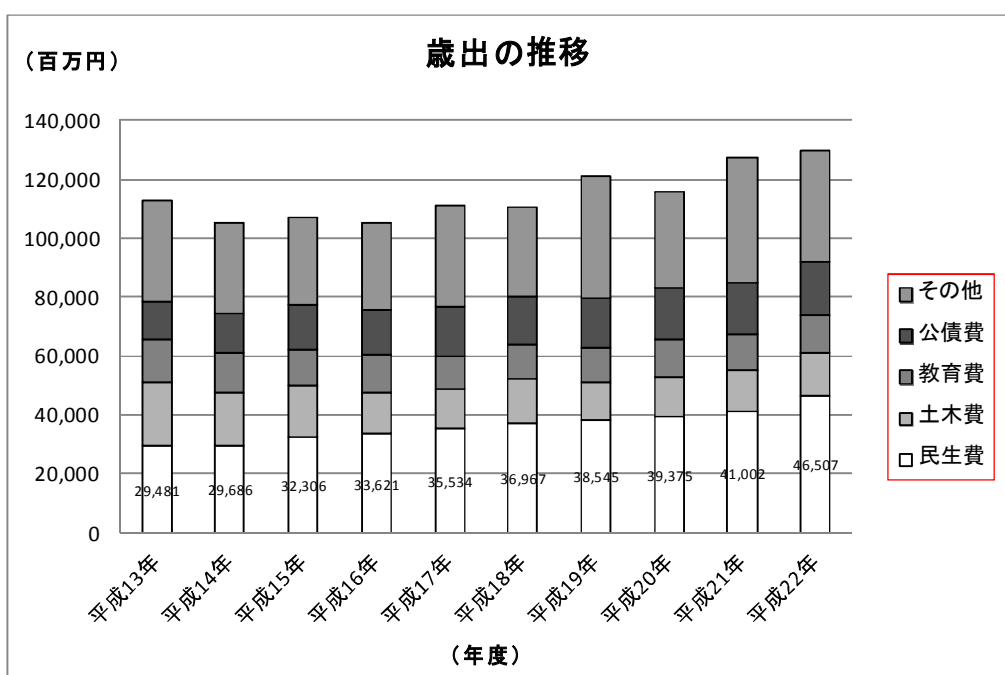


3. 歳出の推移

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。

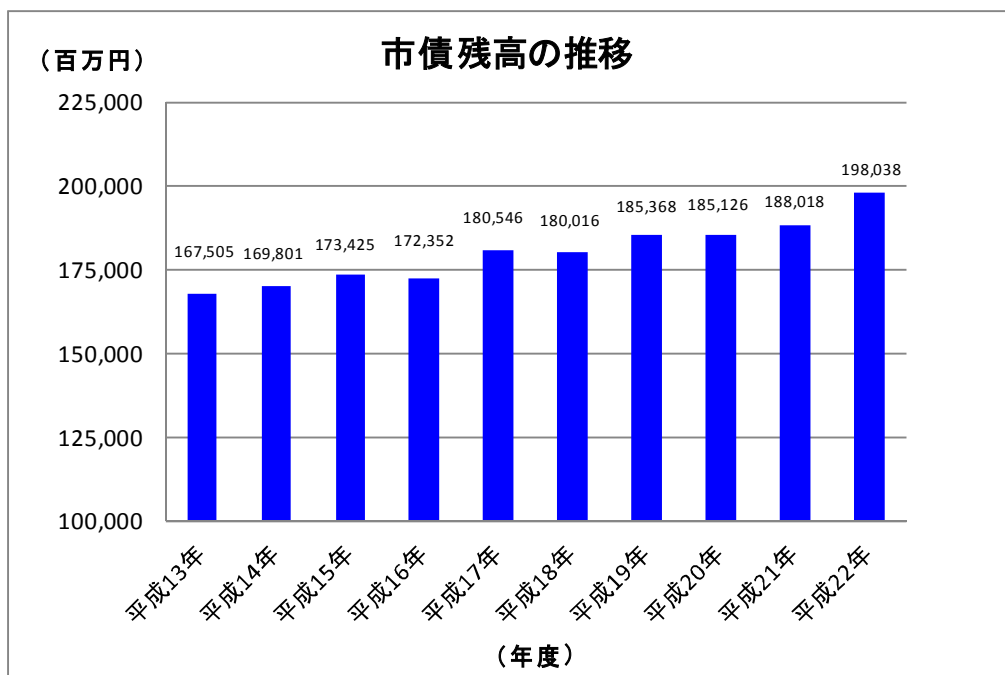
歳出のうち、最も高い割合を占めるのが児童、高齢者、心身障がい者等のための福祉施設の整備運営、生活保護実施等の費用である民生費である。バブル崩壊後の厳しい財政状況のもと、教育費、土木費といった歳出が横ばいか減少傾向にある中で、民生費のみがほぼ一貫して増加傾向にある。

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。



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

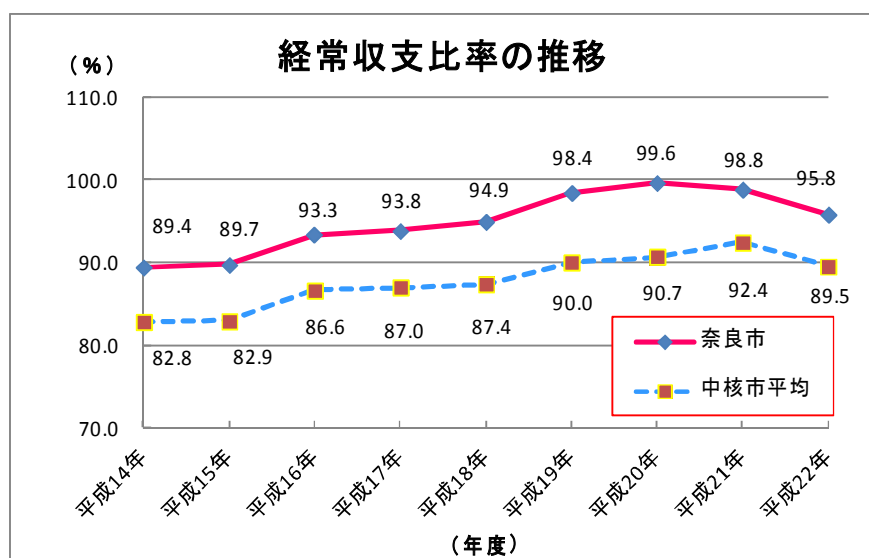
急増した結果、平成22年度末の残高は、1,980億円と前年度に比べて約100億円増加した。

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度、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95.8%となっている。他の中核市と比較しても高い状況にあり、財政の硬直が常態化していると言える。

市は、「第4次奈良市行財政改革大綱」（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次奈良市行財政改革大綱」（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」

方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

【経常行政コスト】

(単位：百万円)

		総 額	(構成比率)
人にかかるコスト	1 (1) 人件費	22,557	21.5%
	(2) 退職手当引当金繰入等	△945	-0.9%
	(3) 賞与引当金繰入額	1,446	1.4%
	小 計	23,058	21.9%
物にかかるコスト	2 (1) 物件費	14,686	14.0%
	(2) 維持補修費	1,493	1.4%
	(3) 減価償却費	11,259	10.7%
	小 計	27,438	26.1%
移転支出的なコスト	3 (1) 社会保障給付	29,235	27.8%
	(2) 補助金等	4,521	4.3%
	(3) 他会計等への支出額	15,254	14.5%
	(4) 他団体への公共資産整備補助金等	1,417	1.3%
	小 計	50,429	48.0%
その他のコスト	4 (1) 支払利息	3,285	3.1%
	(2) 回収不能見込計上額	874	0.8%
	(3) その他行政コスト	0	0.0%
	小 計	4,159	4.0%
経 常 行 政 コ ス ト a		105,087	
(構 成 比 率)			

【経常収益】

1 使用料・手数料	b	2,529	
2 分担金・負担金・寄附金	c	993	
経 常 収 益 合 計		3,522	
(b + c)	d		
d / a		3.35%	
(差 引) 純 経 常 行 政 コ ス ト			
a	-	101,564	
	d		

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コスト、物にかかるコスト、移転支出的なコスト、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1,050億円で、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、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23年3月31日

(単位：百万円)

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	331
期末歳計現金残高	256

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

基礎的財政収支 (単位：百万円)	
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
財政調整基金等積立額(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。

奈良市純資産変動計算書 自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日 (単位：百万円)	
項 目	純資産合計
期首純資産残高	265,501
純経常行政コスト	△ 101,564
一般財源	69,564
地方税	51,880
地方交付税	15,359
その他行政コスト充当財源	2,325
補助金等受入	26,719
公共資産等整備国県補助金等	1,909
その他一般財源等	24,809
臨時損益	△ 1,272
災害復旧事業費	△ 55
公共資産除売却損益	△ 1,217
投資損失	0
資産評価替えによる変動額	△ 16
その他	0
期末純資産残高	258,932

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、過去及び現役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ない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%
行政コスト対税収等比率	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	地方債を経常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
・ 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。	以下の要因による市債の増加 ・ 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
行政コスト対税収等比率が高い。	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当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 戦略を実践するための手引書」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 次奈良市行財政改革大綱・奈良市行財政改革実施計画

市の資産改革は、第 4 次奈良市行財政改革大綱(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、公共施設の効果的・効率的な配置と運営を進めていくとのことである。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

・ 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。

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5段階で評価したもの。

- | | |
|------------------------------|--------|
| 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次奈良市行財政改革大綱

市の資産改革は、平成23年度から平成27年度までの第5次奈良市行財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る公営企業を除いて、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、

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はなく、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。

IV市の公有財産の状況

1. 公有財産の推移

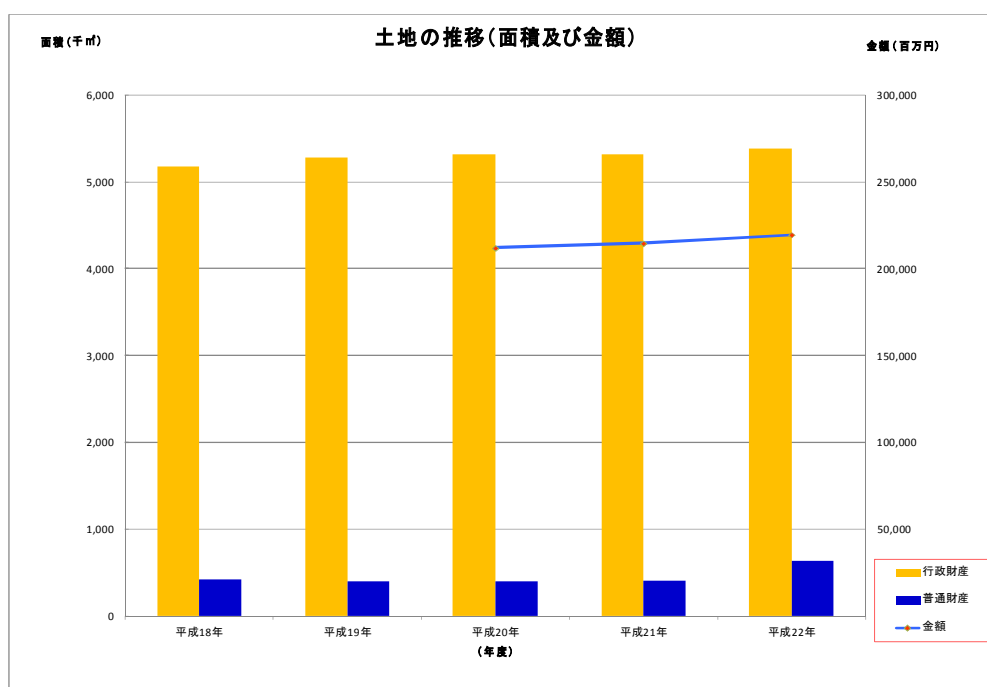
地方自治法による地方公共団体の「財産」及び「公有財産」の区分は以下の通りである。



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。

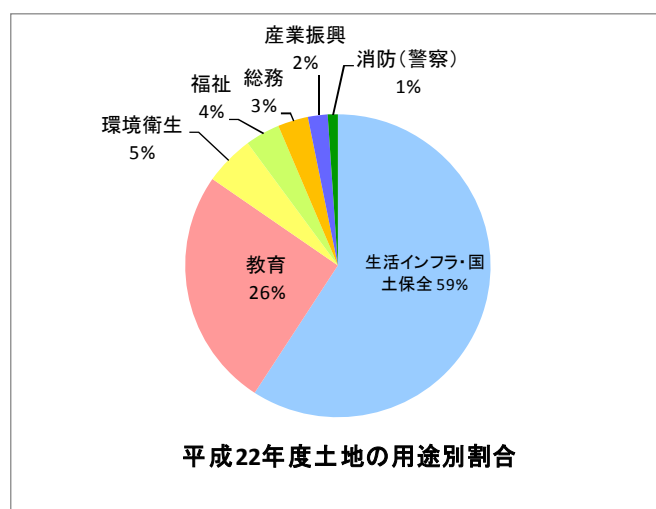
(1) 土地

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。

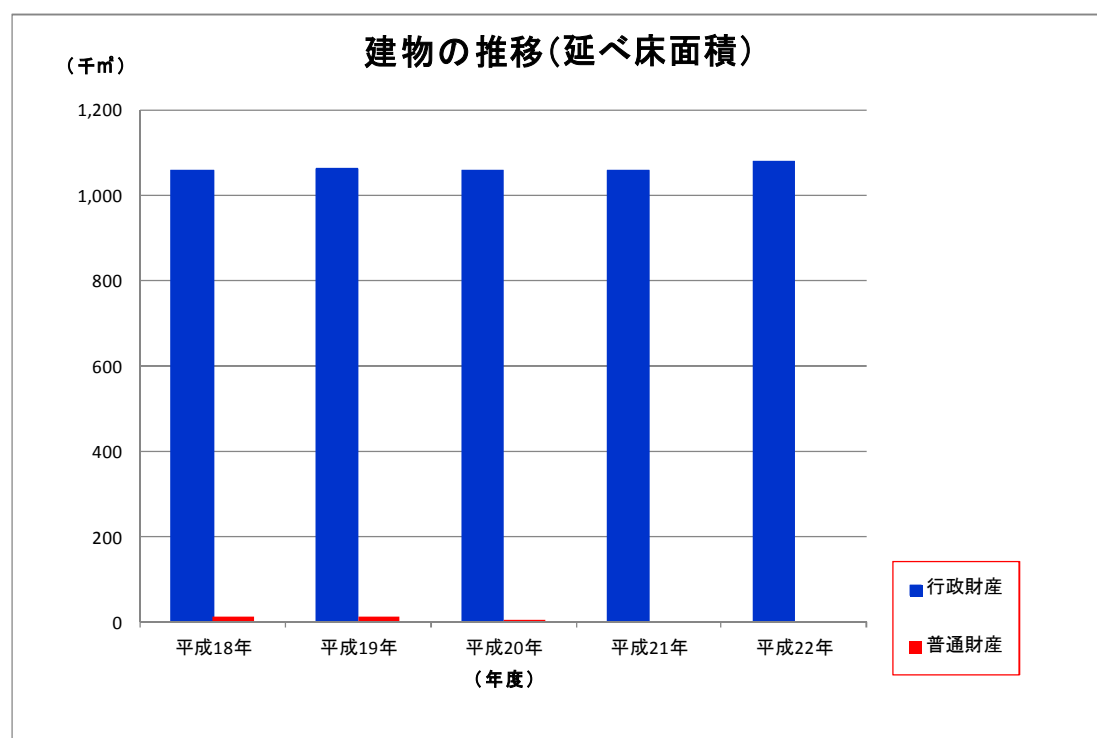
また、平成22年度の土地の用途別状況は以下の通りである。



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

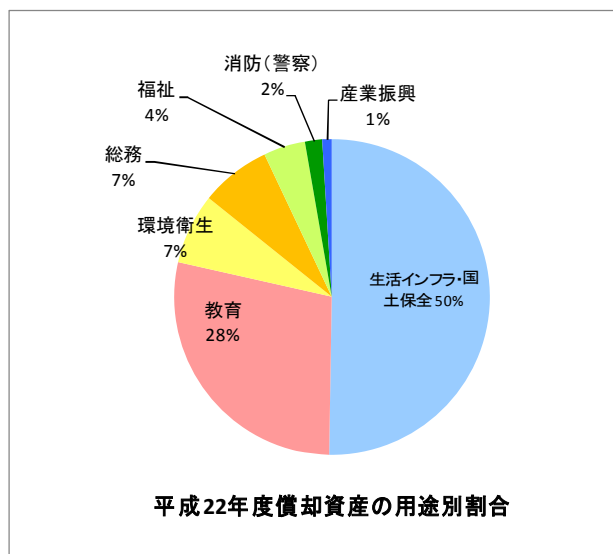
市の直近5年度の建物の延べ床面積の状況は以下の通りである。



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ても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。

市では建物のみの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。

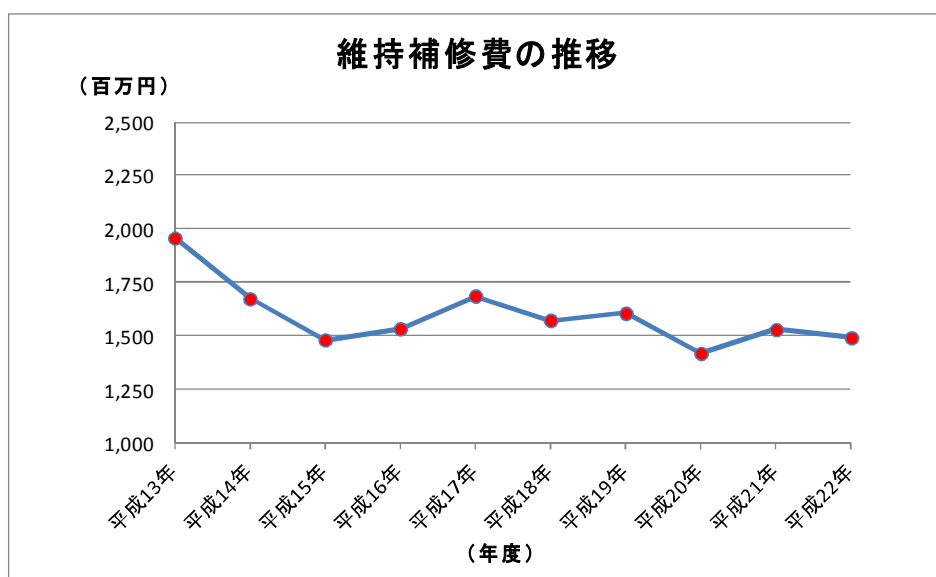
平成22年度の償却資産（帳簿価格）の用途別状況は以下の通りである。



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J R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、道路や公共用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13年度は、1,959百万円であった

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、異動報告書その他、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収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と以下の通りである。

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。

- ・価格評定調書
- ・相手方の調書
- ・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・所属替え手続

所管換えとは、一の部の所属に属する公有財産を他の部の所属に移すこと、その他所管を換えることをいい、所属替えとは、同一の部の所属に属する公有財産をある課の所属から別の課の所属に移すことをいう。

所管換え手続は、公有財産規則等によると以下の通りである。

○所管換えは担当部長の公印を、所属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、行政財産の所属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・所属替報告書
- ・所管換え・所属替え内協議書（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
- ・所管換え・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際に行われる手続であり、現状と当初の想定の間には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ァイリングしており、一部の課では申請書等をまとめるために一覧表等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ることができない。

○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、見積価額、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ァイリングしており、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して算定されている。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。

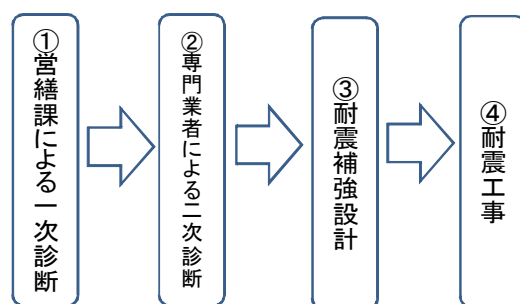
そして、その後も大きな地震が頻発するなか、中央防災会議では、平成17年に「地震防災戦略」を策定し、東海地震及び東南海・南海地震の被害想定による死者数や経済被害について、「今後10年間で半減させる」という減災目標を定めるとともに、この目標を達成するために必要となる住宅及び特定建築物の耐震化率の目標（当時の住宅の耐震化率75%を10年後に90%とする）が設定された。

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。システムの的に利用されているが、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であるかどうか。
- ・ 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ことが困難なものは、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。

○調書

- ・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。一部は道路縁より片側 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、道路縁より片側 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り、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庁内連絡会議等において、上記の金額を下回る条件で決議事項にすべきである。

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庁内連絡会議等において、実施されたい。なお、当該検討に当たっては、適化法等に、十分配慮されたい。

(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散見された。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ないとされている。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を明らかにしなければならない（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のにもかかわらず、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化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・所属替え

結果

すでに所管換え・所属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・所属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・所属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をすべての職員が即座に把握できるようにするためである。

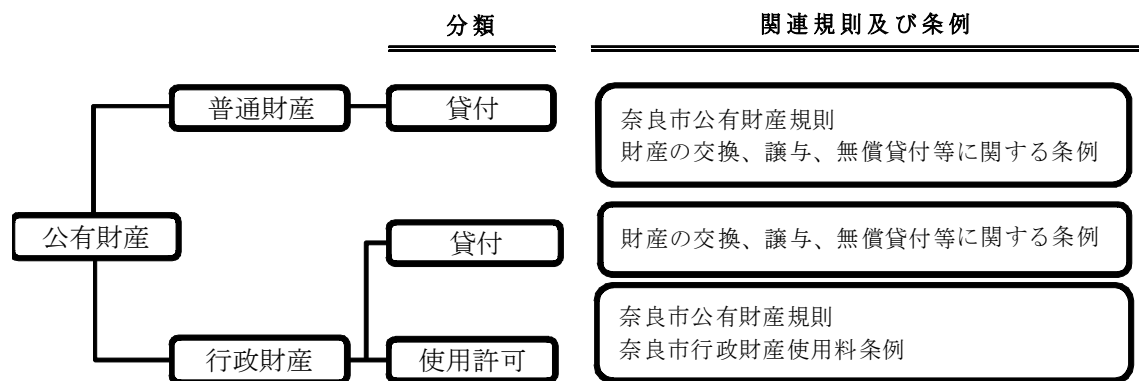
まず、後述のアセットマネジメントを統括する部署等が中心となって、統一的な形式を作成されたい。また、台帳を整備するだけでなく、継続的に記載誤りや減免割合の判断誤り等がないか検証されたい。

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。



(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。
- (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ないが、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
シルバーワークプラザ（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、ボー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

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

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であろう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散見された。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ってはならない。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。

【参考】大阪市相手方・使用用途区分別減免基準(概要)				
指定用途区分 使用許可相手方・貸付契約相手方区分		補助金の交付がなされているものまたは本市行政を補完・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	
		第1種	第2種	第3種
第1類	① 法人税法別表第1に掲げる「公共法人」 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、公共性・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、事務所用途に限る。）及び（財）大阪市職員互助会等	100%	50%	0%
第2類	① 第1類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類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類	① 個人 ② 普通法人。第1類⑤または第2類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う容認規定であり、必ず減免しなければならないわけではない。

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

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、無償にしなけ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。

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

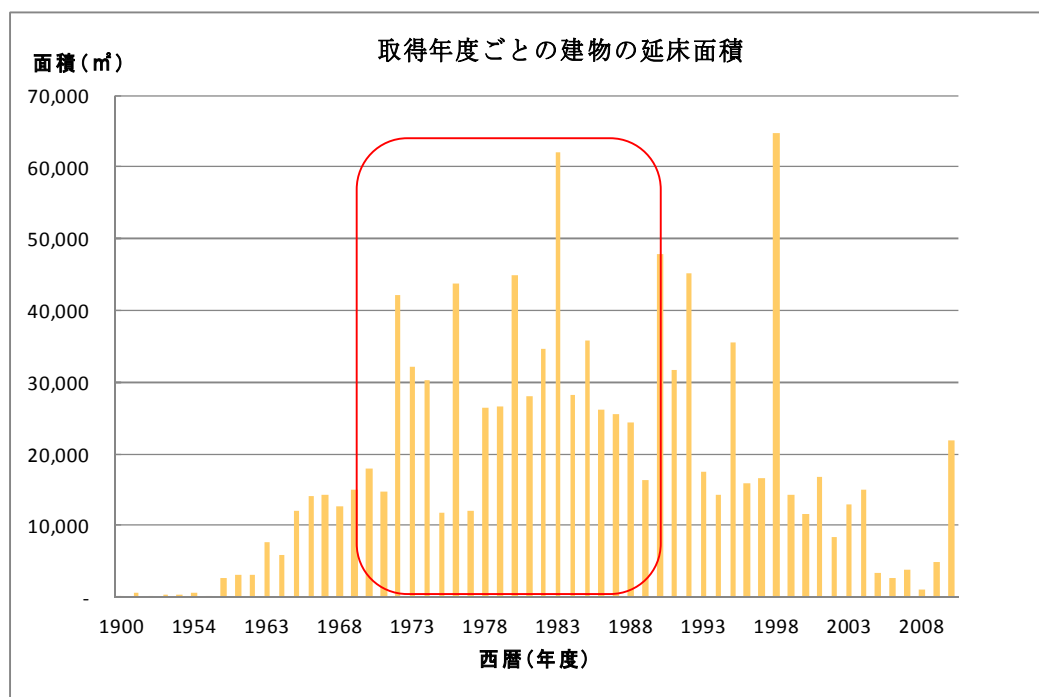
①長期修繕計画

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縮減されているなか、長期の修繕計画の策定までは手が回らない状況にある。

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

②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 (※)

(単位：棟)

施設の種類の 場となる施設 (学校、共同 住宅等)	全棟数 A (B+C)	新耐震基 準棟数 B	旧耐震基 準棟数 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)
多くの住民が 利用する施設 (公民館等)	203	85	118	28	113	90	55.7%
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

(単位：棟)

学校施設	学校園数	建物区分	全棟数 A (B+C)	新耐震 基準棟 数 B	旧耐震 基準棟 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)
小学校	47	校舎	176	51	125	29	80	96	45.5%
		体育館	48	19	29	24	43	5	89.6%
中学校	22	校舎	96	45	51	13	58	38	60.4%
		体育館	20	13	7	4	17	3	85.0%
		武道場	19	7	12	1	8	11	42.1%
高等学校	1	校舎	7	2	5	0	2	5	28.6%
		体育館他	4	3	1	1	4	0	100.0%
幼稚園	39	園舎	54	19	35	11	30	24	55.6%
合計	109		424	159	265	83	242	182	57.1%

平成 27 年度までに対象市有建物の耐震化率 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、後述の市全体のアセットマネジメントを統括するような部署が中心となって、所管課における耐震計画を取りまとめて、市全体としての具体的な実施計画を策定し、当該計画に基づき診断、設計、工事を実施することが望ましい。今後全庁的な実施計画の策定を検討されたい。

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 I_s 値が低く算定されても、二次診断で詳細に調査した結果、耐震性を有している場合もあるとのことである。

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

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

(5) 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ないとされている。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切れない。

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園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なになる。

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	倍率地域	—	倍率地域のため計算不可
鼓阪小学校	昭和 48.9.5	3,828	38,894	237,336	△198,442	平成4年度まで無償
東市小学校	昭和 28 年	3,394	536,881	125,578	411,303	昭和47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47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47年度以降の賃料合計
都跡小学校	昭和 50.4.1	675	57,900	47,854	10,046	
田原中学校	昭和 47.4.1	2,424	13,423	倍率地域	—	倍率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47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47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
元狭川幼稚園	昭和 38.3.28	2,436	9,330	倍率地域	—	昭和52年度以降の賃料 倍率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	1,933,056	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、遡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。所有者としては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

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、地価とは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て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る、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。

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、不要と判断した場合には、賃貸借契約を解除して当該施設を廃止する、必要と判断した場合には、誠意をもって買取交渉、賃料減額交渉を継続すべきである。

- ・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ても、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。

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。

所管課		財産区分	
※1		※2	
住所		不法占拠の有無	
※3		※4	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
※5		※6	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
※7	※8	※9	※10
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
※11		※12	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
※7	※8	※9	※10
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
※13	※14		

番号	説 明
※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。
※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。
※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。
※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。
※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、筆が分かれている土地は、名称が同じ土地の合計面積を記載している。
※6	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、「-」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。
※7	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。
※8	不動産を貸付けている場合の貸付先、使用許可先を記載している。
※9	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。
※10	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る。
※11	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、複数の建物の場合は、合計延床面積を記載している。
※12	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。
※13	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。
※14	建物の底地を賃借している場合の、平成 22 年度の賃借料を記載している。

(2) 個別検討結果の分類

番号	物件	部課	分類										記載ページ
			減免	底地賃借	記載漏れ	所管換え	用途廃止・	土地取得	寄附	不法占拠	有効活用	その他	
①	共同作業所・共同農機具保管庫	観光経済部農林課	○			○							54
②	船橋通り商店街共同施設（商店街駐車場）	観光経済部商工労政課	○			○							55
③	シルバーワークプラザ	観光経済部商工労政課	○			○							57
④	駐車場用地	市民活動部人権政策課	○										58
⑤	佐保川保育園	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	大宮児童館複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	奈良市音楽療法推進室の敷地及び建物	保健福祉部福祉政策課	○			○							65
⑩	福祉政策課分室（社協事務所）	保健福祉部福祉政策課	○			○							68
⑪	奈良市総合福祉センター	保健福祉部障がい福祉課	○										71
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	○										73
⑬	奈良市立一条高等学校の敷地及び建物	一条高等学校	○										74
⑭	奈良市消防局・南消防署併設庁舎 他	消防局総務課	○										76
⑮	（財）奈良市学校給食会事務所の敷地及び建物	学校教育部保健給食課	○			○							78
⑯	JR 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	○										80
⑰	ならまちセンター	市民活動部文化振興課	○										81
⑱	奈良市庁舎	総務部管財課	○										83
⑲	京終街区公園	都市整備部公園緑地課		○									85
⑳	奈良市中筋自転車駐車場	都市整備部交通政策課		○									87
㉑	学校園	教育総務部教育総務課		○									89
㉒	緑ヶ丘球場	市民活動部スポーツ振興課		○									92
㉓	奈良阪球技場及び奈良阪最終処分場	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		○									94
㉔	第2工区浸出水処理施設	環境部土地改良清美事務所		○									96
㉕	都祁南之庄町墓地	市民生活部生活環境課			○						○		98
㉖	（仮称）文化芸術情報館	市民活動部文化振興課				○					○		99
㉗	東之阪運動場用地	市民活動部人権政策課				○					○		101
㉘	環境改善事業用地	市民活動部人権政策課					○				○		102
㉙	文化施設（旧最勝院）	市民活動部文化振興課					○				○		104
㉚	（仮称）ならまち郷土館	教育総務部文化財課					○				○		105
㉛	平松四丁目市有地	総務部管財課					○				○	○	107
㉜	法華寺町寄附地	総務部管財課						○			○		109
㉝	帝塚山三丁目集会所	市民活動部地域活動推進課							○			○	110
㉞	福祉の訓練用地	保健福祉部障がい福祉課							○		○		111
㉟	奈良市柚木谷墓地	市民生活部生活環境課							○		○		112
㊱	横井住宅地区・小集落地区改良事業用地	市民活動部人権政策課								○	○		113
㊲	横井町事業用地	市民活動部人権政策課								○	○		114
㊳	西之阪町住宅地区改良事業用地	市民活動部人権政策課								○	○		115
㊴	奈良阪町集会所	市民活動部地域活動推進課										○	116
㊵	総合医療検査センター	保健所保健総務課										○	117

(3) 個別検討結果

①共同作業所・共同農機具保管庫

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



< 杏町農業用共同作業所 >



< 古市町共同農機具保管庫 >

(ア) 概要

(i) 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幅した際に、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是正すべきである。

②船橋通り商店街協同施設（商店街駐車場）

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	
奈良市芝辻町875-1 他		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
479.58		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	商店街協同組合	80	319,678



(ア) 概要

(i) 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った。

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盤整備を国、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 80%減免している。

現状は、駐車スペース全 22 台のうち、商店街組合員個店の来客者用駐車スペースが 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 台分の駐車場料金を徴収し、5 台分はコミュニティホール利用者からその都度駐車場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」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、商店街組合員個店またはコミュニティホール利用者から駐車場料金を徴収しているのであるから、収入に見合った負担を求めるべく、減免なしで使用料を徴収すべきである。

③シルバーワークプラザ

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	減免率（％）	使用料（円）
有	奈良市シルバー人材センター 他	100	-
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
523.10		966／3,428	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	奈良市シルバー人材センター 他	100	-
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	-		

(ア) 概要

(i) 現況

シルバーワーク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人材センター（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。シルバー人材センターとは、「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受託事業収入のうち、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、会員数と就業延人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るが、国の補助金よりも少なくなった場合には、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3年に人材センターの事務所として利

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く平成22年度の本来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」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、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

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。

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	
奈良市杏町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	減免率（％）	使用料（円）
有	地元自治会	100	-



(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。

⑤佐保川保育園

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



（ア）概要

（i）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

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。

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。

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	
住所		不法占拠の有無	
奈良市秋篠町1567－18 他		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
999.00		90,750	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	社会福祉法人福寿会	100（無償貸付）	-
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
330.48		55,903/80,137	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	社会福祉法人福寿会	100（無償貸付）	-
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	-		

（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。

(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を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ように、契約期間をより短い期間とするか、契約期間を長期にすると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。

⑦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)	
住所		不法占拠の有無	
奈良市西ノ阪町5－1 他		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（％）	使用料（円）
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（％）	使用料（円）
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）		
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階建てで、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

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。

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を見地からも有償にした上で、減免の要否、減免率の設定を検討すべきである。

⑧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	
住所		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	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	社会福祉法人 広瀬福祉会	100（無償貸付）	－

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

(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、月ヶ瀬村及び都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。

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を見地からも有償にした上で、減免の要否、減免率の設定を検討すべきである。

⑨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	
住所		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	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	奈良市社会福祉協議会	100	－
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
156.51		21,397	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	奈良市社会福祉協議会	100	－
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	－		

(ア) 概要

(i) 現況

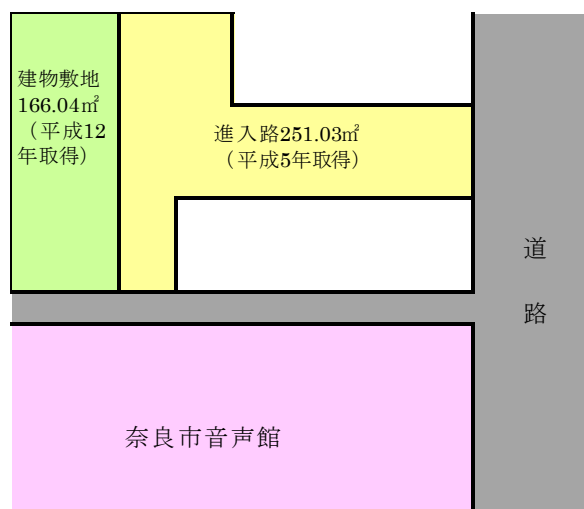
音楽療法推進室（以下、「推進室」という。）は鳴川町にあり、歌声による人づくり、街づくりを目指して設立された奈良市音声館に隣接している。もともとは、社協事務所の一画にあったが、平成12年に現在の場所に移っている。



<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。

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

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ない。

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

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（㎡）		台帳価額（千円）	
959.56		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	奈良市社会福祉協議会	100	-
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
賃借権	-		



(ア) 概要

(i) 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）

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、法人でなくてもよい。」

（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。

⑪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	貸付先	減免率（％）	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	減免率（％）	使用料（円）
有	民間企業 他	89%	236,390
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	-		

(ア) 概要

(i) 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
	㎡	円	円	円	％
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。

会議室・倉庫は奈良市心身障害者・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

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が整備され、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。

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⑭（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

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



（ア）概要

（i）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

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ないとされているだけで、貸付期間を短くすることについては特に制限はない。そのため、社会経済情勢が変化した場合に適時に対応できるように、契約期間をより短期にするか、貸付料については別途覚書により一年ごとの更新とすべきである。

⑬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	
住所		不法占拠の有無	
奈良市法華寺町1351		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
38,879.30		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
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	減免率（％）	使用料（円）
有	一条高等学校育友会	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視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。

⑭奈良市消防局・南消防署併設庁舎 他

所管課		財産区分	
消防局総務課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市八条五丁目404－1 他		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
38,879.30		178,577	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	奈良市消防職員共済会	100	－
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
10,277.98		2,106,040/2,837,231	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	奈良市消防職員共済会	100	－
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
奈良市西消防署富雄分署	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ており、自動販売機の日常的な維持管理を実施し、売上代金を全額収受している。

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

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ため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、使用用途等の区分で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	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	(財)奈良市学校給食会	50	99,262
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
347.21		157,200	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	(財)奈良市学校給食会	50	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HP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さ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、学校給食用副食物資の調達・斡旋、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、営造物法人、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

もともと放置されていた土地建物を有効利用しようとした姿勢は評価できる。しかし、給食材料の調達を主業務としている市給食会に対して、公共性が高い団体とし

て減免50%とすることは合理性に欠けるため、減免なしで使用料を徴収すべきである。

仮に市の施策として市給食会の運営を補助するために何らかの支援が必要と考えるのであれば、透明性を確保するために使用料の減免ではなく、補助金の増額により対応すべきと思料する。

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。

さらに、市給食会は給食材料の調達が主業務のため、当該場所に事務所を構える必然性はない。また、常勤の役職員は計6名であり、事務所にそれほど大きなスペースも必要でない。

当該土地建物は、最寄り駅から徒歩数分と立地がよく、土地の形状も良いことから、売却も可能と考えられる。市給食会が他に事務所を移転して土地建物を売却する場合と、当該場所に事務所を構え続ける場合について、効率性、経済性の観点から比較衡量し、事務所移転、売却も視野に入れて市として最善の方法を選択されたい。

⑯JR 奈良駅第一駐車場地域冷暖房機械室

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

(ア) 概要

(i) 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。

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。

⑰ならまちセンター

所管課		財産区分	
市民活動部文化振興課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市東寺林町38		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
3,781.27		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	民間団体	50	190,738
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
10,097.33		1,614,209/2,362,718	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	民間団体	50	424,874
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	-		

(ア) 概要

(i) 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

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月にコミュニティー広場（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

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難い。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。

⑮奈良市庁舎

所管課		財産区分	
総務部管財課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市二条大路南1丁目1-1		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（％）	使用料（円）
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（％）	使用料（円）
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

(i) 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。

組合	使用場所	使用面積（㎡）
奈良市職員組合	事務所等	146
	書庫	20
	庁舎裏駐車場	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ている。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。

⑱京終街区公園

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

(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、食品の卸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、敷地は住宅街の一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>



<公園東側通路>

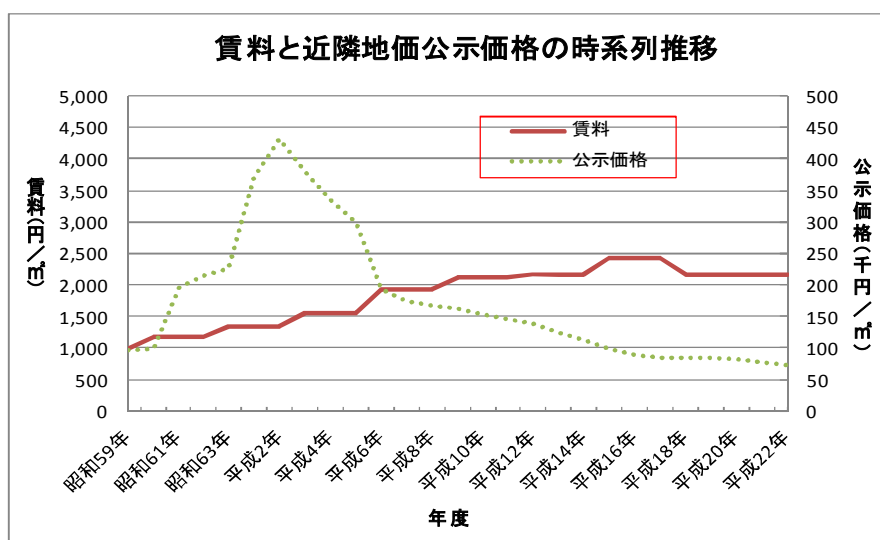


<公園西側通路>

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、現在に至っている。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

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
- 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

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、当該貸借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、貸借契約の終了または解除により権原が消滅した場合には廃止することが可能とされている。

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。

⑩奈良市中筋自転車駐車場

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

(ア) 概要

(i) 現況

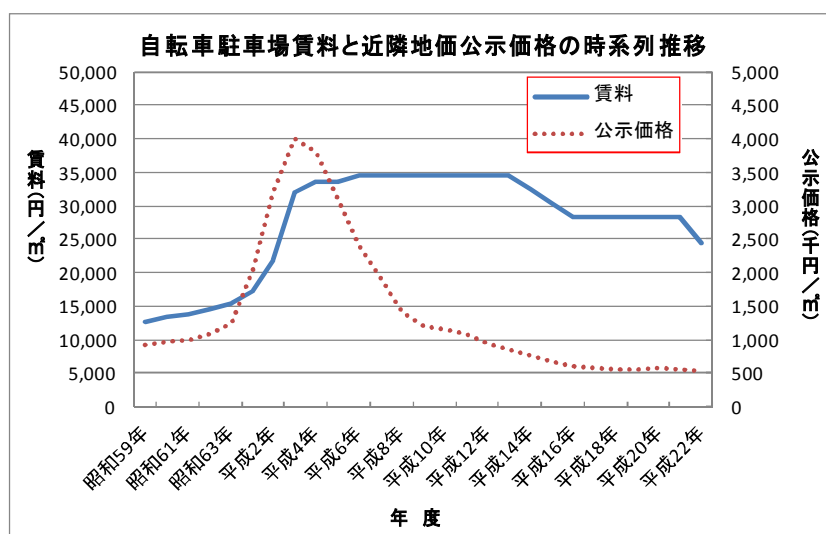
中筋自転車駐車場は近鉄奈良駅から北に150メートルほどの場所に位置し、駅周辺の違法駐車を解消することを主目的として昭和59年に事業を開始した。立地が良いこと及び近隣の民間自転車駐車場よりも価格設定が安いこともあり、稼働率は良好である。



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「奈良市中筋町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なように、近隣地の公示価格は平成3年にピークを迎えた後、ほぼ一貫して下落傾向にある。最も高かった平成3年で4,000千円/㎡であったのに対し、平成22年では540千円と約86%下落している。

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。

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を売却し、経営を任せるという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を維持し続ける必要性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。

㊦ 学校園

所管課		財産区分	
教育総務部教育総務課		-	
住所		不法占拠の有無	
下記参照		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	減免率（％）	貸付料（円）
無	-	-	-
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
賃借権	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

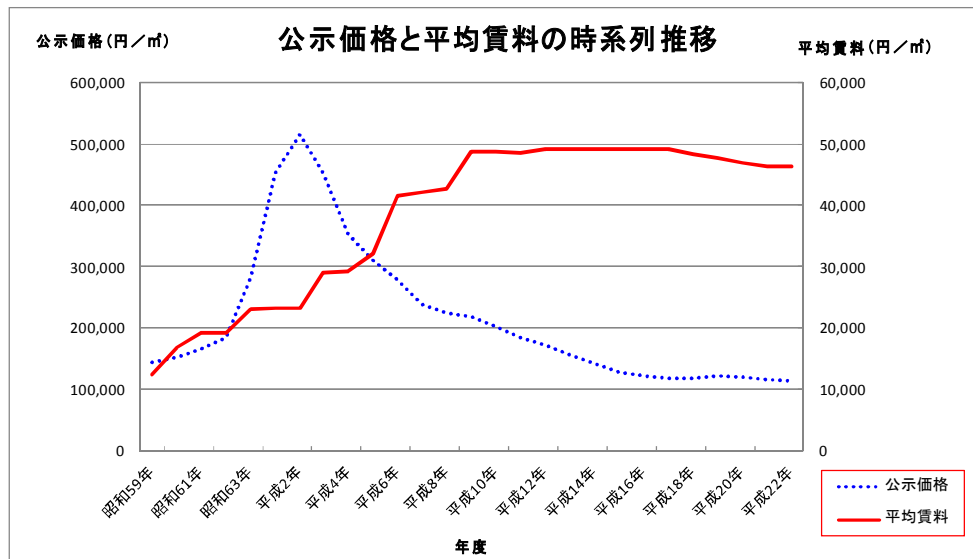
(i) 現況

市は、平成 22 年度末時点で以下の小学校 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。

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	奈良市四条大路五丁目	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	奈良市三碓二丁目	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	奈良市紀寺町	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園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園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。

㊸緑ヶ丘球場

所管課		財産区分	
市民活動部スポーツ振興課		-	
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	敷地の賃借料（円）	減免率（％）	使用料（円）
賃借権	6,405,000	-	-

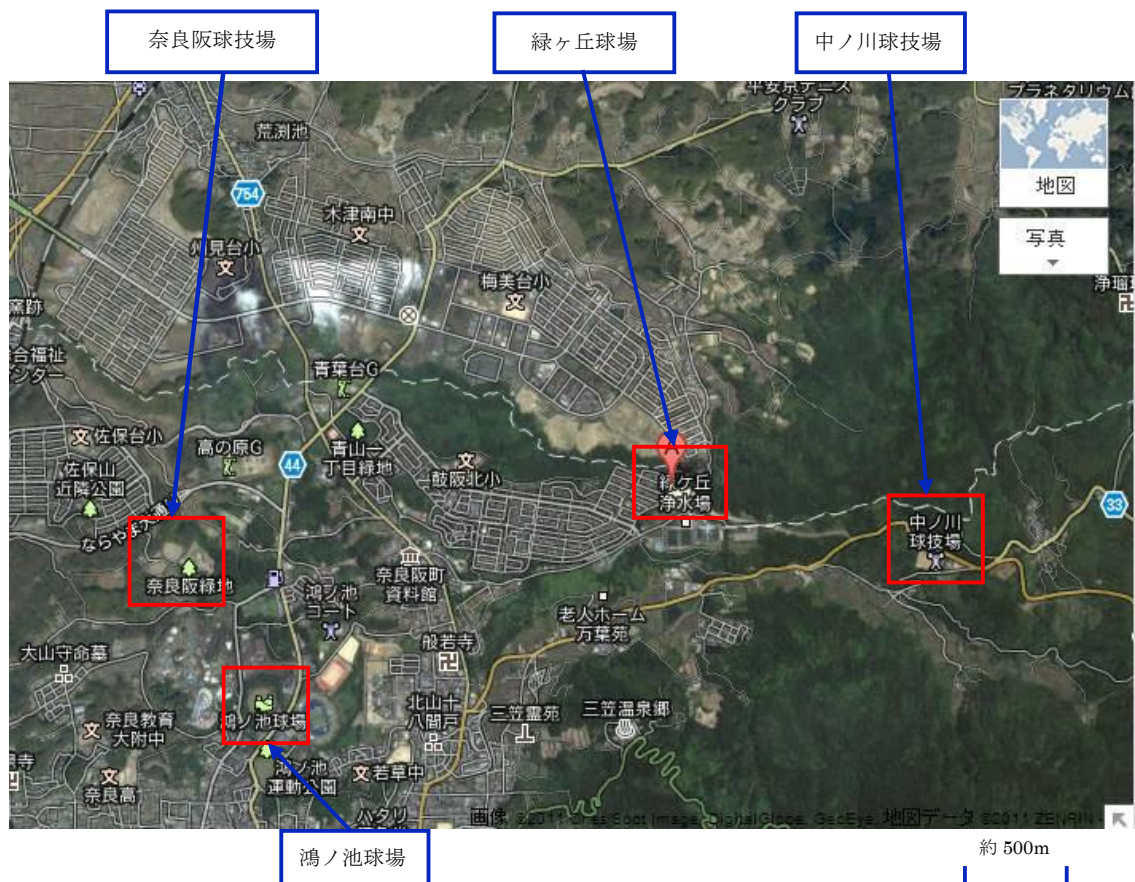
(注) 面積欄に記載の数値は、賃借地の面積である。

(ア) 概要

(i) 現況

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、球場自体の運営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。

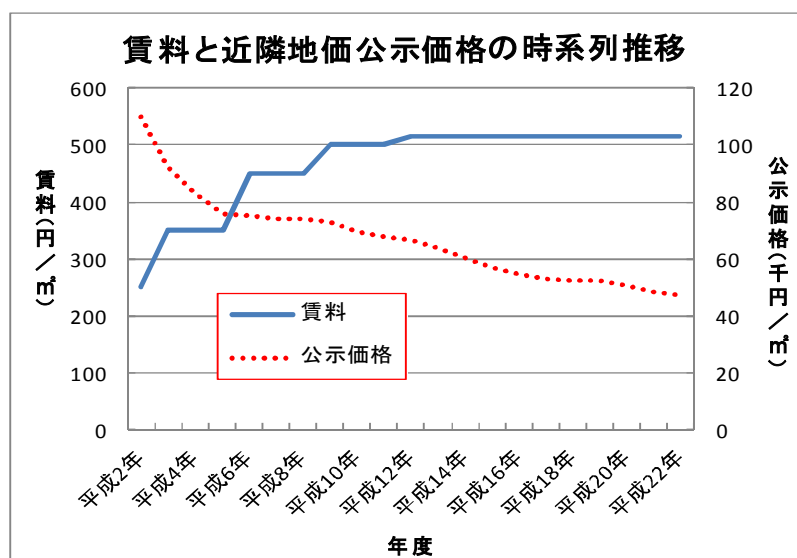
近隣には、半径5km以内に緑ヶ丘球場を含めて4つの球場及び球技場がある。4施設の位置関係及び平成22年度の指定管理者評価表に記載された稼働率は以下の通りである。



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年度末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

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

これらの施設を存続させておく必要性について十分に議論しなければならない。そして、必要と判断した場合は底地を買取り、不要と判断した場合は用途廃止し、賃貸借契約を解除すべきである。なお、買取る場合には、これまでに多額の賃料を支払い続けていることを勘案した上で、買取交渉を行う必要がある。

㊤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	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
賃借権	9,955,000		

(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、現在で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 次処分場は一部を污水处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、他にも市保有の球場等があり、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。

(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次浸出水処理施設は、焼却灰埋立に係る「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9百万円／年をもとに試算すると、総額およそ200百万円以上を支出していることになる。

現在、球技場の稼働率は低く、賃料を支払ってまで市が保有する明確な意図は乏しいと考えられる。このまま低稼働が続くのであれば、施設の運用目的を再考し、球技場の廃止・賃借土地の返還を含めて見直しを行うべきである。また、賃貸借契約を継続して何らかの施設として利用する場合には、土地の買取りを含めて検討すべきある。

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。

④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		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市米谷町1821 他		無	
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
807.12		141,482/175,970	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
賃借権	83,905,073		

(ア) 概要

(i) 現況

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、不公平がない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83百万円／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

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、返還時の土壤汚染対策等原状回復費用まで考慮すると返還は非現実的である。広大な敷地の現状回復費用を捻出できない場合には、処分場としての用途がなくなった後も半永久的に賃借を続けて賃料を支払うことになりかねず、市税の使途、公平性からも問題である。

現在の賃借料は 83 百万円／年であり、これまでの賃借期間と現在の賃借料で試算するとこれまでに 2,000 百万円以上の支出を行っていることになる。長期間にわたる賃借が必要とされ、かつ返還が困難と予想される事業を行う場合は、買取りを前提にして事業を開始するべきであり、底地の賃借による半永久的な公共施設の建設は厳に慎むべきである。今後は賃貸借契約を行うに当たっては、市として求められる事業の必要性のほか、他に及ぼす影響等を考慮し、慎重に判断すべきである。

当該土地の賃貸借契約については、土地の買取りを早急に実現できるようにすべきであり、少しでも賃借料及び買取額の支出額を減少できるよう総合的に勘案し、検討すべきである。なお、当該土地の買取りが実現したとしても、最終処分場としての用途が終了した後に長期間にわたる未利用地とならないよう将来の使用方法についても同時に検討されたい。

㊥都祁南之庄墓地

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

（ア）概要

（い）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。市が認識していなくとも市の土地には変わりなく、現状で管理コストが発生していないとしても、事実関係を明確にし、適切に管理を行うべきであり、市として保有する必要がないものは、売却するなどの処分を含め整理を行うべきである。

㊥ (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	
住所		不法占拠の有無	
奈良市あやめ池北一丁目1504-2 他		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
2,008.36		123,546	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）※
有	民間企業	0	1,226,321

※ 平成23年度の使用料である。



(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あたり、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。

近鉄菖蒲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いままとなっている。

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(株)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(株)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明した段階で、よりよい利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、管財課への所管換えを行うべきである。

意見

本土地は、近鉄菖蒲池駅から徒歩数分という立地であり、周辺も小学校や医療施設などの施設が立ち並び、整然と整備された希少価値の高い土地である。市民にとっ

ては情報館の建設が頓挫したのち、長期に利用価値の高い土地が放置されることが最も不経済・非効率と言える。まずは市全体のアセットマネジメントの問題として、所管課及び管財課のみでなく、全庁的な課題として有効活用か売却か、売却の場合はその方法についても、隣地の所有者等への売却が市にとって最も有益なのか、一般公募が良いのかなどを含め、検討されたい。

㊦東之阪運動場用地

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	
奈良市川上町916 他		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
1,955.00		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（%）	使用料（円）
無	-	-	-



（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いか検討したが利用方針を見出せなかった。

（iii）今後の方針

所管課は、当初の計画を尊重するとテニスコート等何らかの運動施設を整備すべき

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 m²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 m²のうち、1筆 128 m²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、現況は道路となっている部分もあるので、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 m²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ので、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。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。

㊸環境改善事業用地

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	
奈良市古市町613-1		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
488.13		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-



(ア) 概要

(i) 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った経緯及び理由

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、未利用となっている。

(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えている。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っていき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庁内連絡会議等において、実施されたい。なお、当該検討に当たっては、適化法等に、十分配慮されたい。

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	
住所		不法占拠の有無	
奈良市高畑町1200-1		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
2,401.22		586,588	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
118.38		59,815/94,952	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
敷地の権利	敷地の賃借料（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ては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ない敷地西側を、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	
奈良市南城戸町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	減免率（％）	使用料（円）
無	－	－	－



(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とのことである。

(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、

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のにもかかわらず、施設を転用できないと判断して、結論を償還期限まで先延ばししていた。ならまちの中にあり、市の観光行政を進める上で重要な場所にはあるが、奈良市ならまちセンター、奈良市音声館、ならまち振興館、なら工藝館、入江泰吉記念奈良市写真美術館等すでに文化施設が多数設置されている。これらの施設の有効活用にも問題があり、かつ現在の厳しい財政状態のなかで、さらに郷土館を建設し有効活用するのは相当困難である。他の行政目的に利用することも考えられるが、所管課だけの検討及び判断では限界がある。市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

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り、安易な土地の取得は許されない。よって、現在議会の議決が必要とされているもの以外の一定規模または一定金額以上の土地の取得については、取得の必要性を検証する仕組みを構築されたい。

⑪平松四丁目市有地

所管課		財産区分	
総務部管財課		普通財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市平松四丁目360－4		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（％）	使用料（円）
無	－	－	－



(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、要綱の定めに準じ、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とのことである。

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れたい。

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ので、引き続き土地

の管理を継続されたい。

㊫法華寺町寄附地

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



（ア）概要

（イ）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で、普通財産として管理されている。

（ロ）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。

（ハ）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。

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。

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			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
200.42		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	地元自治会	100	-
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
66.25		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	地元自治会	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

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譲渡すべきであった。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拠出した実績はないものの、当該建物が市の所有となっていることから、今後、当該建物の維持管理費が市の負担となりかねない。よって、今後、当該建物の建替えや増改築の必要が発生した折には、地元自治会と協議の上、建物の譲渡も含め、他の地域集会所と同様の取扱に改められたい。

㊦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			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
2,095.00		－	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	－	－	－

(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旧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。

㊦奈良市杣木谷墓地

所管課		財産区分	
市民生活部生活環境課		行政財産	
住所		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（％）	使用料（円）
無	-	-	-

(ア) 概要

(i) 現況

奈良市杣木谷墓地は、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

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

杣木谷墓地は、地元自治会が運営費を徴収し、管理を行っており、市としては一切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、市が所有するのであれば、本来は管理規程を定めて市が利用料を徴収する必要があり、管理責任やそのための費用も生じてくる。地元自治会に管理を委託する場合でも、委託範囲を明確にする必要があり、市の管理責任は免れないため、今後、管理コストが発生する可能性もある。現状を鑑み、市が保有する明確な理由がないのであれば、自治会へ売却するなどの整理を行い、管理責任を明確化すべきである。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。

㊦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（％）	使用料（円）
無	-	-	-

(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。

(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。

⑦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	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-

(ア) 概要

(i) 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いう。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	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-

（ア）概要

（i）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われたい。また、引き続き、立ち退き交渉を続けられたい。

㊦奈良阪町集会所

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	
奈良市奈良阪町2448		無	
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
231.20		19,665/35,523	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	地元自治会	100	-
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
賃借権	-		



（ア）概要

（i）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 年をも経過した施設を地元に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を、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。

⑩総合医療検査センター

所管課		財産区分	
保健所保健総務課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市柏木町519-5		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
15,824.49		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	奈良市医師会	0	16,993
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
6,099.23		1,948,142/2,484,875	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
有	奈良市医師会	0	91,805
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	-		



(ア) 概要

(i) 現況

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。

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。

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 (VI1. (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、実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迫で、公民館の施設や運営体制も不十分で、施設ももたない青空公民館

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総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。

(カ) 管理及び使用

(i) 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、各自主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、「奈良市行財政改革実施計画」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、公益上その他特別の理由があると認めた時は、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）。

規模にもよるが、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。

(v) 利用人数等

・公民館

(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	生涯学習センター	39,722	36.3%	4,111	4,053	52,083	58,030	292	289
2	中部公民館	50,927	50.0%	3,819	4,051	81,073	86,987	292	291
3	西部公民館	46,988	57.7%	5,412	5,740	158,591	150,133	292	289
4	南部公民館	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	富雄公民館	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	富雄南公民館	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	都跡公民館	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実績/施設の利用単位（朝・昼・夜）×年間開館（開所）日数

・分館

(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	西部公民館学園大和分館	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	三笠公民館大安寺西分館	204	-	-	-	9,121	8,550	292	289
6	田原公民館横田分館	204	-	-	-	541	645	292	289
7	田原公民館水間分館	204	-	-	-	2,059	2,113	292	289
8	田原公民館袖ノ川分館	184	-	-	-	982	792	292	289
9	富雄公民館元町分館	232	-	-	-	9,858	9,634	292	289
10	柳生公民館興ヶ原分館	184	-	-	-	1,022	1,030	292	289
11	柳生公民館邑地分館	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	若草公民館佐保分館	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	興東公民館狭川分館	204	-	-	-	1,266	1,141	292	289
17	興東公民館大平尾分館	184	-	-	-	658	492	292	289
18	春日公民館西木辻分館	190	-	-	-	13,448	17,485	292	289
19	春日公民館大安寺分館	204	-	-	-	3,327	3,441	292	289
20	春日公民館済美南分館	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	二名公民館西登美ヶ丘分館	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	伏見公民館あやめ池分館	310	-	-	-	36,889	35,580	292	289
25	平城公民館歌姫分館	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	都跡公民館佐紀分館	204	-	-	-	3,540	2,863	292	289
28	都跡公民館尼辻分館	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

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ている。このような中で、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)。

(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が整備された。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、子どもが意見を述べる場の提供、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）。

(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	横井児童館	-	-	-	-	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。児童が各部屋を回遊するので、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行えるよう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としての事業展開を拡充していく予定である。

厳しい予算の状況下においては、新たに児童館を建設する予定はないが、児童館未設置地区については、子どもの健全育成や遊びのノウハウを持った児童館職員が当該地区の利用可能な他の施設等を使用して当該地区の子育て支援グループ等と連携した取り組みを当面行えるよう条件整備を行い、児童の健全育成に寄与した取り組みを行いたいとのことである。

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

老人福祉法第 15 条第 5 項の規定に基づき、奈良市では、昭和 43 年 10 月 1 日付で、奈良市老人福祉センター条例を施行し、昭和 43 年 12 月に東福祉センター（従来の東老春の家）を設置した。その後、平成 3 年 8 月に西福祉センター、平成 16 年 7 月に北福祉センター、平成 23 年 4 月に南福祉センターを設置し、現在に至っている。

(ウ) 法令

- ・老人福祉法
- ・老人福祉法施行規則
- ・老人福祉法施行令
- ・老人福祉センター設置運営要綱 等

(エ) 財源

福祉センターの建設費は、国庫補助金の対象である。福祉センターの運営費は、市の単費である。

(オ) 管理及び使用

(i) 管理運営

福祉センターは、指定管理者である社協により運営されている。生活相談や健康相談等の各種相談、健康増進に関する指導、生業及び就労の指導、機能回復訓練の実施、教養講座等の実施、老人クラブに対する援助等が行われている（老人福祉センター設置運営要綱）。

(ii) 使用

開館時間は午前 9 時から午後 5 時までで、休館日は、毎週日曜日、月曜日、国民の祝日の翌日、12 月 29 日から翌年 1 月 3 日までである。浴室は火曜日、水曜日、金曜日、土曜日の正午から午後 4 時までである（奈良市老人福祉センター条例第 2 条の 4 及び第 2 条の 5）。

(iii) 料金

一部の部屋のみ有料である（奈良市老人福祉センター条例第 5 条第 1 項）。ただし、万年青年クラブが活動の場として使用する時は無料である（奈良市老人福祉センター条例第 5 条第 2 項）。

(iv) 対象

市に居住する 60 歳以上の者及びおおむね 3 歳未満の乳幼児とその親を対象としている（奈良市老人福祉センター条例第 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	東福祉センター	48,093	-	576	589	67,539	52,786	295	257
2	西福祉センター	46,674	-	852	754	85,537	70,630	295	254
3	北福祉センター	21,401	-	612	678	52,342	40,620	295	256
4	南福祉センター	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	116,170	-	2,041	2,022	205,418	164,036	885	767

※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いない。老人が各部屋を移動するので、今回の稼働率の定義はなじまない。

(カ) 市の今後の方針

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。

⑤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	鳥見	84	-	-	-	-	1,256	-	159
3	鶴舞	156	-	-	-	-	1,248	-	210
4	登美ヶ丘	202	-	-	-	-	6,138	-	310
5	横井	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	狭川	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ーセンターとして、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、セツトルメント活動の訳語として、日本在来の「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で利用させる等、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「同和対策事業特別措置法」において「隣保館」の設置、運営は同和対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む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の見直しは、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

(i) 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.	施設の名称	指定 管理料	稼働率(%) ※		使用料収入(円)		利用人数(人)		開館日数(日)	
			H21	H22	H21	H22	H21	H22	H21	H22
1	鼓阪人権文化センター	-	12	12	-	-	5,754	5,235	254	254
2	佐保人権文化センター	-	32	37	-	-	4,809	6,009	247	245
3	古市人権文化センター	-	15	14	-	-	18,184	17,918	249	254
4	杏人権文化センター	-	11	11	-	-	3,004	2,905	258	262
	合 計	-	-	-	-	-	31,751	32,067	1,008	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ーセンターとして、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	横井人権文化センター
杏人権文化センター	辰市人権文化センター	大安寺人権文化センター

⑦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・改修する場合等は、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関する全般的検討

(1) 公有財産の有効活用に関する体制及び手続

①公有財産の有効活用に関する体制

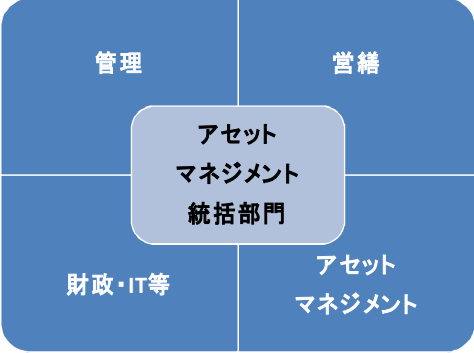
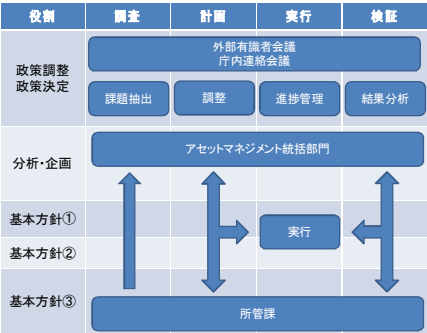
意見

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

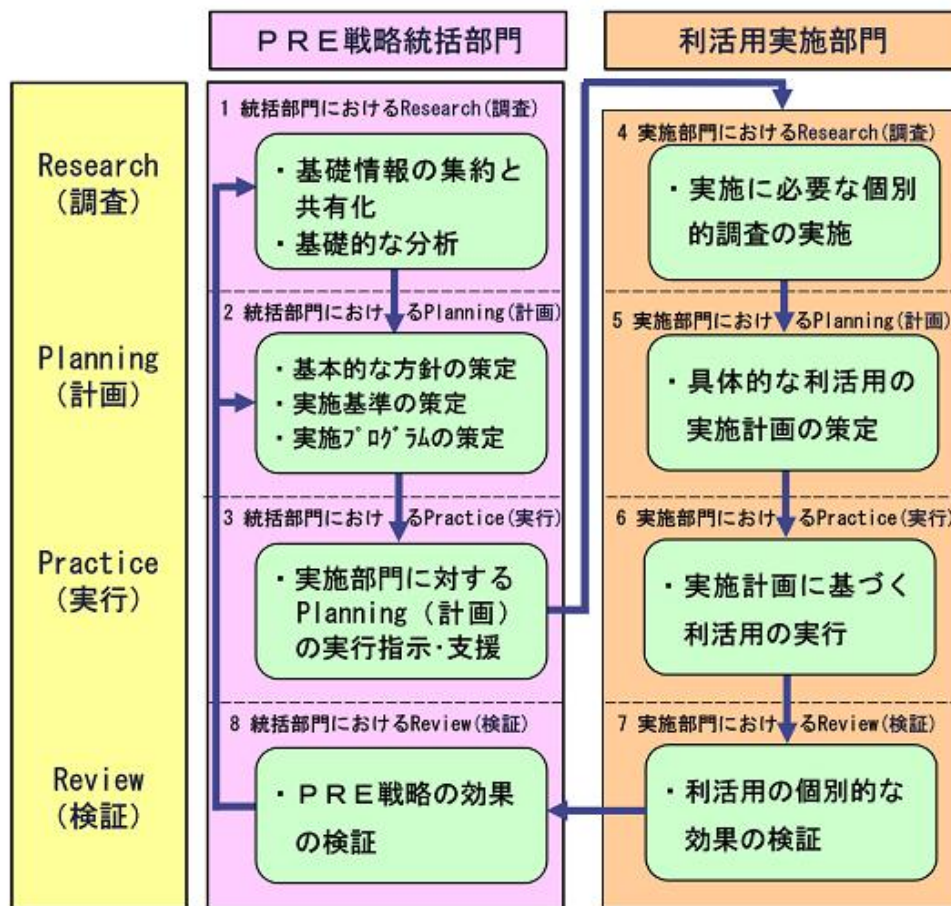
て有効活用策を検討することになるため、所管課の事業に制限され、有効活用策の検討に限界がある。また、所管課は特定の事業の専門家ではあるが、公有財産に関する専門家ではなく、他の事業の専門家でもないため、有効活用策がない場合に、当該公有財産を処分すべきか処分できるのか、改築すべきか改築できるのか、所管課を超えて他の目的に転用できないのか等の視点も含めて判断しているとは言い難い。また、施設の老朽化や耐震化の問題も深刻化しており、市全体の施設を計画的に修繕する必要がある。さらに、市の厳しい財政状況では、すべての公有財産の維持費を賄うことも不可能となりつつあり、公有財産の取捨選択をする必要がある。

そこで、市全体のアセットマネジメントを統括するような部署を設け、当該部署が中心となって公有財産の有効活用を検討すべきである。また、当該部署と共に、政策調整のために外部有識者会議及び庁内連絡会議等を設置し、当該会議により決議した事項を当該部署が中心となって、他課と協力して実行に移すという体制をとられたい。なお、当該部署には土地、建物管理、建物修繕、IT、財政等の専門家を庁内から招集されたい。



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況（築年数、規模、分布状況等）による立地、規模、老朽度、職員一人当たりの執務スペースの規模等、利用状況（利用者数、利用料収入等）の施設別・経年比較と将来予測、運営経費（維持管理費、修繕費、更新費、各種経費等）の施設別・経年比較と将来予測、抱えている問題点等の傾向分析

等が挙げられている。また、公共施設の将来的な必要性等の更なる分析に必要な情報項目としては、行政サービス・施策に関する上位計画との適合性、人口、世帯数、将来人口推計などの人口特性、既存の実施部門が行った市民アンケート等による施設別の利用者の満足・不満足度、施設管理部門が判断した施設の必要性が挙げられている。

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。

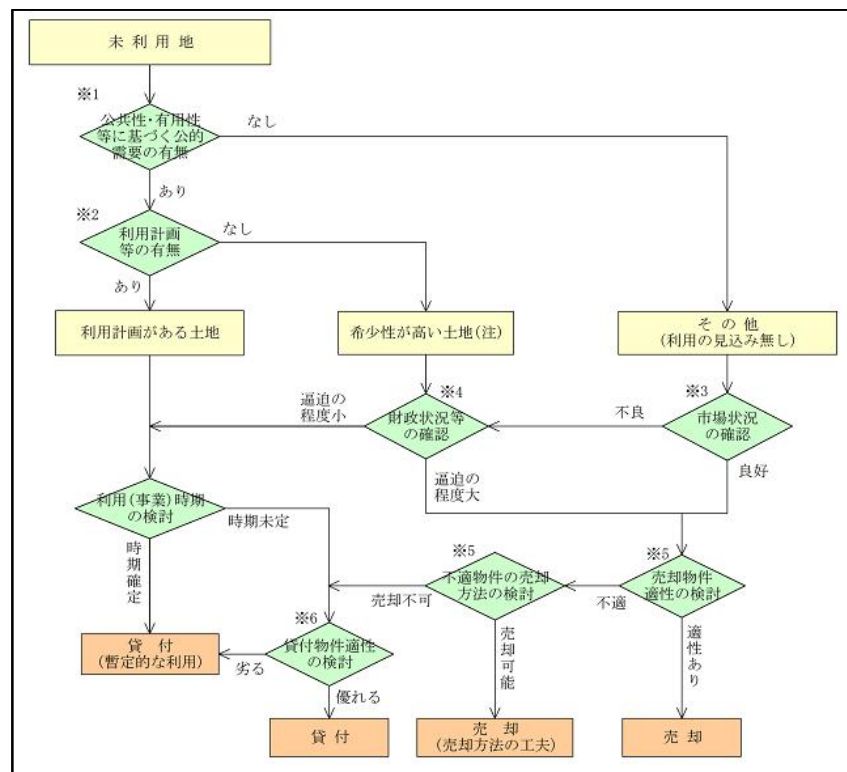
(イ) 計画

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、利活用累計ごとに具体的な検討を加えていくことになる。前掲の手引書では、以下のような利活用類型を提案し、利活用類型ごとに取組方針を策定することを求めている。取組方針としては、以下が挙げられている。

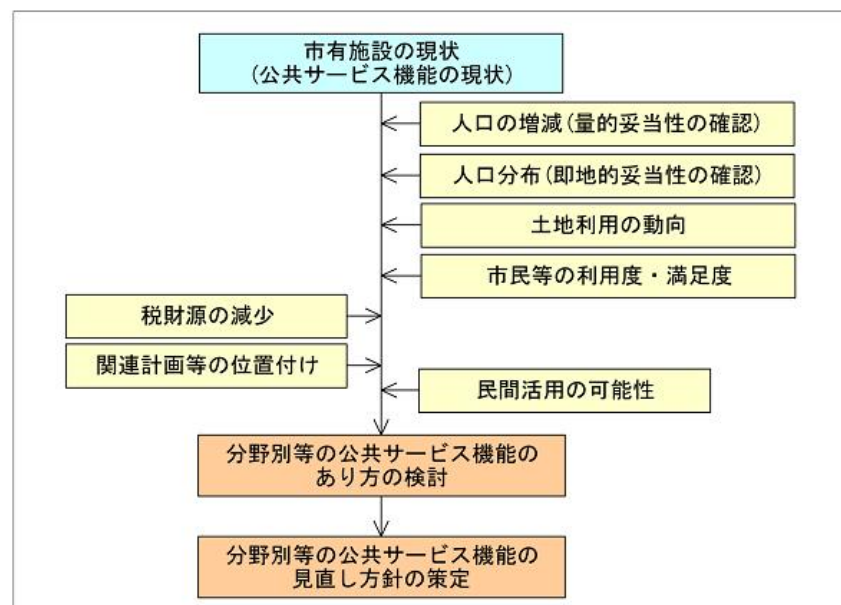
- 売却：不動産の適性にあわせて売却手法を選択（一般競争入札、条件付等）
- 貸付：不動産の適性にあわせて貸付手法を選択（普通借地、定期借地等）
- 建替（取得・賃借を含む）：行政サービス圏域の適正化と市民アンケート調査等による市民ニーズの反映
- 転用：転用候補施設に係る建物等の詳細調査による転用計画の策定
- 継続使用：管理体制の見直しと長期修繕計画の策定

(i) 未利用地

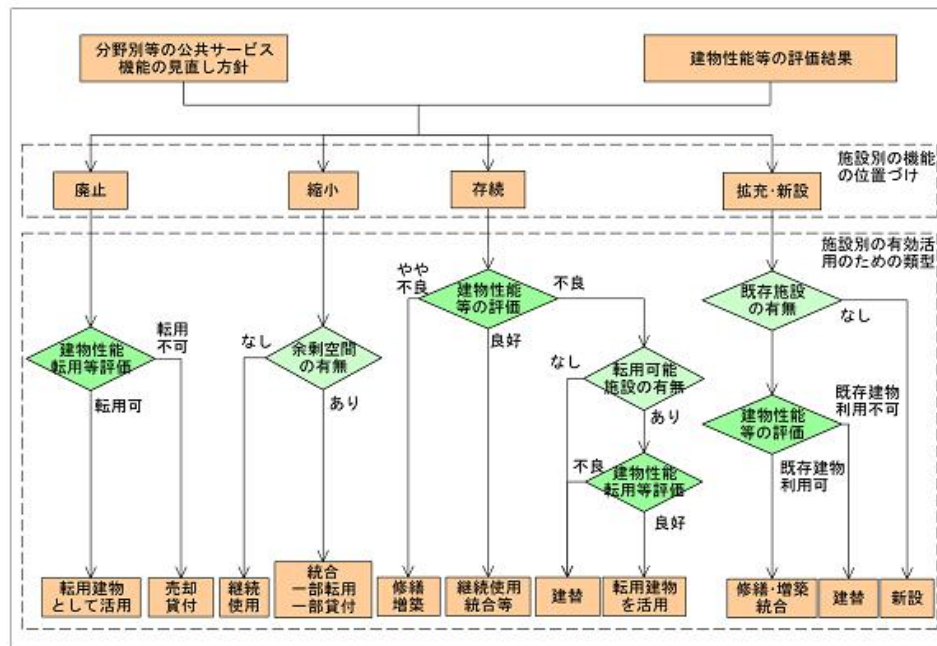


(出典：「PRE 戦略を実践するための手引書」未利用地の類型化の例)

(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)



(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ておらず、基本的に所管課の判断に委ねられている。

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

(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

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、一定条件の下、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で、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が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。

(ア) 地区ごとの施設数

(単位：館)

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	地域ふれあい会館	連絡所	人権文化センター	児童館	福祉センター	老人憩の家
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	-	-	-	-
富雄	1	1	-	-	-	-	-	1
都南	1	3	3	5	2	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	-	1	-	-	-	1	-
二名	1	2	1	-	-	-	1	-
京西	1	1	-	-	-	-	-	-
富雄南	2	1	-	-	-	-	-	-
平城	1	1	-	1	-	-	-	-
飛鳥	1	1	-	-	-	-	-	1
登美ヶ丘北	-	-	-	-	-	-	-	1
都跡	1	2	-	1	-	-	-	-
平城東	1	-	3	-	-	-	-	-
月ヶ瀬	1	-	1	-	-	-	-	3
都祁	1	-	-	-	-	-	-	-
富雄第三	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	24	28	14	11	4	4	4	20

(イ) 他の中核市との比較

所管課		地域教育課	地域活動推進課	長寿福祉課		人口（人）		面積等
施設名		公民館分館等	地域ふれあい会館	福祉センター	老人憩の家	総人口	65歳以上	面積（k㎡）
						（時点）	（時点）	人口密度（人/k㎡）
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)	734
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、地元自治会の夏祭り等の行事は行えない等、地域住民が利用するにも制限がある。

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、厳しい予算の状況下においては、新たに児童館を建設する予定はないが、児童館未設置地区については、子どもの健全育成や遊びのノウハウを持った児童館職員が当該地区の利用可能な他の施設等を使用して当該地区の子育て支援グループ等と連携した取り組みを当面行えるよう条件整備を行い、児童の健全育成に寄与した取り組みを行いたいとのことである。

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裕教室の数が全国的に増加しており、これらの遊休施設の活用が求められているため、文部科学省も「公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分の承認等について（通知）」（平成20年6月18日付け20文科施第122号）を出し、原則、施設を他の用途に有効活用するための無償による財産処分であれば補助金の返還が不要となる等、財産処分手続きが大幅に弾力化されている点に留意されたい。

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ており、48ある地区自治連合会に活動拠点の設置に向けて、地区内にある公民館分館等の転用を検討しているが、他課との調整が困難なため実行には移せていない。

地域ふれあい会館についても、公有財産の有効活用に関する体制及び手続を踏まえ、必要な地区について、順次地区内にある公共施設で稼働率が低い施設、また幼稚園や小学校等の統廃合によって使われなくなる施設等の転用も視野に入れ、なるべく少ない経費での設置を行われたい。なお、所管課は連絡所も所管しているので、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化を図られたい。

意見

地域住民からすれば、既存施設がなくなるというのは、従来の行政サービス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、每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、全市的には把握できていない。今後、地域にある公共施設の有効活用並びに地域の活動拠点等を検討する上で必要な情報であるため、地域集会所の全市的な現状把握に努められたい。

3. 公有財産の有効活用に関する個別検討結果

(1) 個別検討結果の分類

番号	物件	部課	分類				記載ページ
			統廃合	低利用	未整備	その他	
①	旧母子福祉センター	子ども未来部子育て相談課	○				147
②	旧都祁村保育園	子ども未来部保育課	○				148
③	古市町東共同浴場	市民活動部人権政策課	○				151
④	人権文化センター及び南紀寺学習室	市民活動部人権政策課	○				153
⑤	はなはなビレッジ	市民生活部都祁行政センター地域振興課	○				154
⑥	旧都祁行政センター	市民生活部都祁行政センター総務住民課	○				156
⑦	(元)牛乳処理場	総務部管財課	○				158
⑧	般若寺町(旧)路線バス転回場	総務部管財課	○				159
⑨	(元)灰からセンターの敷地及び建物	環境部企画総務課	○				160
⑩	(元)三笠公民館等敷地	都市整備部都市計画課	○				162
⑪	旧右京幼稚園	教育総務部教育総務課	○				164
⑫	旧鳥見幼稚園	教育総務部教育総務課	○				165
⑬	青少年児童会館	教育総務部地域教育課	○				167
⑭	狭川公民館(集会所)及び狭川幼稚園	教育総務部地域教育課及び教育総務課	○				168
⑮	ならまち振興館整備事業用地	市民活動部文化振興課	○				171
⑯	(仮称)国際交流センター建設事業用地及びならまち振興館整備事業用地	観光経済部観光戦略課及び市民活動部文化振興課	○				173
⑰	杏町運動公園用地	市民活動部人権政策課		○			177
⑱	黒髪山キャンプフィールド	教育総務部地域教育課		○			178
⑲	グリーンホール	観光経済部観光戦略課		○			180
⑳	旧中央保健センター	市民生活部病院事業課		○			181
㉑	休日夜間応急診療所	市民生活部病院事業課		○			183
㉒	八条町共同浴場	市民活動部人権政策課			○		186
㉓	杏南第4駐車場整備用地	市民活動部人権政策課			○		187
㉔	奈良市辰市市民館	市民活動部人権政策課			○		188
㉕	都市計画課街路用地 他	市民活動部人権政策課			○		189
㉖	古市小集落地区改良事業用地	市民活動部人権政策課				○	190
㉗	(元)JR 奈良駅前西側ホテル事業用地	都市整備部都市計画課				○	192
㉘	道路拡幅残地	市民活動部人権政策課				○	194

(2) 個別検討結果

①旧母子福祉センター

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



(ア) 概要

(i) 現況

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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

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

(iii) 今後の方針

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

建物が遊休化したまま所管課管理に委ねていると、市全体として当該建物及び土地の必要性の判断ができず遊休状態を長期化させてしまうので、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

②旧都祁村保育園

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





(ア) 概要

(i) 現況

廃園後は、現状のまま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

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

(iii) 今後の方針

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

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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

意見

委員会では、基本的にこれらの土地を市の何らかの事業目的に利用することは困難と考えており、原則建物撤去後に更地を売却する方針にあり、この点は評価できる。なぜならば、建物を放置し売却を先延ばしすれば、建物及び土地の管理費が毎年必要となるだけでなく、本来であれば市の事業に投下されるべき所管課の人件費が、建物及び土地の管理といった本来の目的とは異なる業務に投下されるために、行政サービスの低下を招くからである。

ただし、下記の建物の解体費と土地の固定資産税評価額との比較表で明らかなように、建物解体費が土地の固定資産税評価額を上回っており、現状有姿で建物及び土地を売却処分できるのであれば、未利用資産に対するより有効な解決手段となりうる。

なお、委員会の検討においては、地元要望への対応と社会福祉法人や NPO 等からの要望への対応が併せて検討されている。

前者については、新市建設計画において公共的施設の適正配置と整備は達成されており、これに対応して地元要望も十分に解決されていると考えられる。過度に地元要望を聞き入れることはかえって公共的施設の適正配置をゆがめ財政をさらに圧迫するため、慎重を期されたい。特に、建物については、地元の集会所等で利用する場合には、通常、土地を無償貸与すると同時に建物の無償譲渡が行われるが、市の厳しい財政状態では建物の撤去費用も十分に予算化できていない状況にあり、契約終了後は建物を撤去して更地にして返還するという現状回復義務は、契約書に規定すべきである。

後者については、建物については市にとって解体費が節減できるという意味で無償譲渡（契約終了後は建物を撤去して更地にして返還するという現状回復義務は、契約書に規定すべき。）も許されるが、土地については今回の監査における減免に関する意見に十分配慮の上、原則有償により貸与されたい。

旧園名	資産税 評価額(千円)	敷地面積(㎡)	評価㎡ 単価(円)	解体工事 見積額(千円)
並松保育園	10,601	2,324.73	4,560	15,430
都祁保育園	12,006	2,011.00	5,970	21,440
吐山保育園	8,030	1,434.00	5,600	11,220
三城保育園	4,034	912.59	4,420	11,020
深山保育園	9,243	2,031.50	4,550	9,650
小倉保育園	7,958	1,821.01	4,370	9,620
合計	51,872	10,535	4,550	78,380

③古市町東共同浴場

所管課			財産区分
市民活動部人権政策課			行政財産
住所			不法占拠の有無
奈良市古市町1552-2			無
土地			
公簿面積(㎡)		台帳価額(千円)	
505.78		-	
貸付の有無	貸付先	減免率(%)	使用料(円)
無	-	-	-
建物			
総面積(㎡)		台帳価額(千円)	
333.28		2,800/6,440	
貸付の有無	貸付先	減免率(%)	使用料(円)
無	-	-	-
敷地の権利	敷地の賃借料(円)		
所有権	-		



(ア) 概要

(i) 現況

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

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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

平成 15 年度末に、設備等の老朽化及び利用者の減少により古市町東共同浴場の営業を廃止したため、未利用となっている。

(iii) 今後の方針

具体的な計画は策定されていない。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

暫定的ではあるが倉庫として利用されている点は評価できるが、市役所から直線で約 4km も離れている前方道路も狭い住宅地の建物を倉庫として利用することが有効活用と言えるかどうかは疑問である。

「古市小集落地区改良事業に係る用地買収価格についての協定書」があるため、分譲宅地の譲渡単価が地価の変動にかかわらず高値で一定となっていることが、分譲用の事業用地が売れ残っている大きな要因となっている。この協定を破棄した場合においても当該土地がまだ売却困難であるのかは不明であるが、暫定的な利用からすでに約 8 年が経過しており、所管課のみの判断では当該建物及び土地の有効活用は困難となっていると考えられる。

人権政策を進める上でこの地区の土地をどのように利用していくかという問題は、人権政策と密接な関わりがあるが、人権文化センターも地区住民に限らないより広い地域を対象として市民利用施設に脱皮していこうとしている中において、地区の土地及び建物を所管課任せにすることはかえって人権政策を逆行させるものであり、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

④人権文化センター及び南紀寺学習室

所管課	財産区分
市民活動部人権政策課	行政財産
住所	不法占拠の有無
奈良市八条町790-1 他	無

土地			
公簿面積 (㎡)		台帳価額 (千円)	
5,747.24		-	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)	使用料 (円)
無	-	-	-
建物			
総面積 (㎡)		台帳価額 (千円)	
2,545.00		229,909/416,163	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)	使用料 (円)
無	-	-	-
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)		
所有権	-		

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
奈良市南紀寺町三丁目305-2	無

土地			
公簿面積 (㎡)		台帳価額 (千円)	
187.41		9,115	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)	使用料 (円)
無	-	-	-
建物			
総面積 (㎡)		台帳価額 (千円)	
126.74		9,786/20,912	
貸付の有無	貸付先	減免率 (%)	使用料 (円)
無	-	-	-
敷地の権利	敷地の賃借料 (円)		
所有権	-		



< (元) 大安寺人権文化センター >



< 南紀寺学習室 >

(ア) 概要

(i) 現況

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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

平成 19 年 7 月に奈良市人権文化センター等のあり方に関する検討委員会が設置され、平成 20 年 2 月に『奈良市人権文化センター等のあり方に関する検討委員会』の提言の具体化に向けて（基本方針）」が策定された。この基本方針により、平成 23 年 4 月、人権文化センター9 施設を 4 施設に統合し、あすか人権文化センターの分館として利用していた南紀寺学習室も閉館となった。

(iii) 今後の方針

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

『奈良市人権文化センター等のあり方に関する検討委員会』の提言の具体化に向けて（基本方針）」においても提言されているように、地区住民の自立と社会参加能力の開発、伸長を目指しつつ、地区住民に限らないより広い地域を対象とした市民利用施設であることや、気軽に利用できる人権啓発、生涯学習、地域福祉、広域的市民交流、市民活動の拠点施設への転換が必要であり、未利用の状態が長期に及ぶことは妥当ではない。よって、早期の解決を図るべく、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

⑤はなはなビレッジ

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



(ア) 概要

(i) 現況

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

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

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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

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

(iii) 今後の方針

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

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

現地実査、当該施設の広報の状況及び近隣の同様施設の広報の状況を検証した。当該施設は遊休化しており、広報も積極的に実施されていない。奈良県や三重県には、同様の施設が多数あり、施設の状況も新しく綺麗であるものも多い。指定管理者が限定されている点も考慮すると、積極的に広報し利用者数を増加させていくよりは、不法占拠等が今後発生しないように建物撤去等の予算措置を行い、しかるべき時期に建物撤去等を行われたい。

⑥旧都祁行政センター

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





(ア) 概要

(i) 現況

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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

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

(iii) 今後の方針

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

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

委員会が設置されていることは評価できるが、検討の機会が少なく、機動的ではない。委員会の開催を所管課任せにするのではなく、市全体のアセットマネジメントの問題として検討し、早期に解決を図るべきである。

なお、検討に当たっては、土地の一部が農家組合集落センター及び民家の進入路等になっている点や、建物敷地は地元から寄附を受けた土地である点等も併せて考慮されたい。

⑦（元）牛乳処理場

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



（ア）概要

（i）現況

市町村合併時に更地として受入れ、そのまま普通財産として管理している。

（ii）未利用または低利用となった経緯及び理由

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

（iii）今後の方針

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

所管課の一般公募による売却方針を実現されるよう、関連部署と相談の上、速やかに実施されたい。

⑧般若寺町（旧）路線バス転回場

所管課		財産区分	
総務部管財課		普通財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市般若寺町280－1 他		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
315.00		23,715	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	－	－	－



(ア) 概要

(i) 現況

バスの転回場としての利用目的がなくなってからは、普通財産として管理している。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

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

(iii) 今後の方針

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

集会所に関しては別記意見としているところであるが、当該地区の集会所の必要性を検討された後、不要であるならば速やかに有償貸付や売却等を行われたい。

⑨（元）灰からセンターの敷地及び建物

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





(ア) 概要

(i) 現況

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

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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

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

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

(iii) 今後の方針

障がい者団体との売却交渉が頓挫してからは具体的な利用方法は定まっていない。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

当該土地は、河川敷で立地条件が悪く、また市街化調整区域に区分されており、原則として、建築物を新築すること、既存の建物用途を変更することが制限されているため、他の売却先を探すことは困難である。しかし、現在の建物は築13年程度で比較的新しく、倉庫、作業場等での利用は十分に可能と考えられる。そのため、まず売却の可否を検討した上で、売却先が見つからない場合には、全庁的に使用したい部課を探して少しでも有効利用すべきである。

なお、当該建物内に放置されている機械設備やフォークリフトについては売却可能であり、経年劣化により価値が減少すると考えられるため、今後の使用可能性がないのであればできるだけ早期に処分すべきである。

⑩ (元) 三笠公民館等敷地

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



(ア) 概要

(i) 現況

元三笠公民館等敷地は、JR 奈良駅近辺にある公民館跡地で未利用となっている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

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

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

(iii) 今後の方針

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

奈良県 JR 連続立体街路事業の事務用地としての貸付は、平成 23 年 12 月に終了しており、平成 24 年度には管財課へ所管換えされることが予想される。

そもそも、奈良県 JR 連続立体街路事業のための工事事務用地としての利用が暫定的であることは当初契約時点から分かっていたことであるから、その後の利用については前もって検討しておくべきであった。

当該土地は、JR 奈良駅周辺と利便性が高い。保有し続ける必然性が乏しいのであれば、売却も視野に入れつつ、市全体のアセットマネジメントの問題として今後の方針を検討すべきである。

なお、現在未利用であったり、本来の用途を外れて暫定利用をしているものについては、保有の継続を前提として利用方策を考えるのではなく、本来に立ち返り、保有し続けることがその資産を売却するよりも市民の効用が高いことが証明できるものでなければ、原則は売却を検討すべきである。

売却しない場合は、普通財産として利用価値がある、収益が見込まれるなど、保有継続の明確な効用を市民に説明できなければならない。

⑪旧右京幼稚園

所管課		財産区分	
教育総務部教育総務課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市右京四丁目11-3		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
4,200.00		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
1,728.20		41,193/109,963	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	-		



(ア) 概要

(i) 現況及び未利用となった理由

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

(ii) 今後の方針

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

地域住民からは、

- ・高齢者の軽スポーツのためのグラウンド及び花壇等の整備
- ・ケアマネージャー、社会福祉士等を配置した高齢福祉の総合相談窓口である平城包括センターの整備
- ・地域の交流活動及び福祉活動の拠点である地域ふれあい会館の増築

等の要望があるが、いずれの要望に応えるにも、新たな整備費がかかる。また、公共的な建物を市が建築すれば、将来は半永久的に市が維持管理コストを負担することになり、ひいては市民が税金によって負担することになる。

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

⑫旧鳥見幼稚園

所管課		財産区分	
教育総務部教育総務課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市三碓町2204		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
2,519.00		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
1,887.05		47,188/134,059	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	—		



(ア) 概要

(i) 現況及び未利用となった理由

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

(ii) 今後の方針

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

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

市は貸付の条件として、土地については有償で、建物については無償で貸付けることを検討している。

この点、適化法によると、「補助事業者等は、補助事業等により取得し、または効用の増加した政令で定める財産を、各省各庁の長の承認を受けないで、補助金等の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸付け、または担保に供してはならない。」とされている（第 22 条）。

ただし、「国の補助事業等により取得しまたは効用の増加した財産の処分等の取扱い（大臣官房会計課 最終改正平成 22 年 4 月 28 日）」によると、使用開始の日から経過年数が 10 年以上である財産の無償貸付については、特例で報告書を各省各庁の長に提出することにより、同法第 22 条に定める承認を受けたものとみなすこととさ

れ、補助金の返還は不要とされている。そのため、当該建物を無償で貸付けることについては合理性が認められる。

一方、土地についてはもともと市所有であるため、有償で貸付けることに特に制限はない。市は敷地のうち、貸付対象となる部分の面積に応じて社協から使用料を徴収する予定であるが、社協のデイサービス事業に使用されない残りの部分についても有効活用する方法を検討されたい。

⑬青少年児童会館

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



(ア) 概要

(i) 現況

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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

平成 22 年度をもって青少年児童会館を廃止したが、施設の老朽化が進んでおり、他の用途としても利用できず建物及び敷地の未利用状態が続いている。

(iii) 今後の方針

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

建物が遊休化したまま所管課管理に委ねていると、市全体として当該建物及び土地の必要性の判断ができず遊休状態を長期化させてしまうので、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

⑭狭川公民館（集会所）及び狭川幼稚園

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

(ア) 概要

(i) 現況

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

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

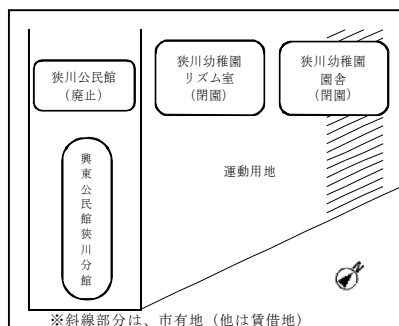
また、狭川幼稚園は、園舎、リズム室（音楽室）が幼稚園施設として建設されている。しかし、当該幼稚園は、平成 17 年 3 月 31 日に休園となり、平成 23 年 3 月 31 日に閉園となっている。

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

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

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

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



<簡易見取り図>

興東公民館狭川分館



<狭川公民館>



<左から狭川幼稚園リズム室・園舎>

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

狭川公民館（集会所）は、もともとの取得経緯については不明であり、建物の建築年数が把握できていない。当該建物に隣接する興東公民館狭川分館が、昭和 49 年から開館しており、少なくとも興東公民館狭川分館への移設後は長期に亘って使用されず、未利用のまま放置されていた。

また、狭川幼稚園についても、平成 17 年 3 月 31 日の休園からは、幼稚園としての利用はなく、資材置き場等の暫定利用に留まる。

(iii) 今後の方針

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

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

移管前の狭川公民館（集会所）については、取得経緯及び建築年数が不明となっており、昭和 49 年に移管されて以降は使用されていない。狭川公民館（集会所）を市が保有し続けるのであれば、倒壊等の建物管理上の危険性があるため、修繕などの維持費用が発生する。また、撤去費用を理由に保留していたのであれば、維持費用のほか、土地の賃借料についても発生する。

市としての方針は、利用目的もなく、他に転用ができないと考えているため、撤去を行う予定となっているが、上述した費用を総合的に勘案して迅速に対応すべきであったと考えられる。用途廃止、所管換えを行い、売却を含めた将来のアセットマネジメントを検討すべきである。

また、旧狭川幼稚園の建物についても今後の利用方針が定まっていない。幼稚園と公民館でそれぞれ所管課が異なるものの、それぞれが協力し今後の利用方針等を慎重に検討し、借地箇所についての見直しや整理を含めた一体管理を行い、資産の整理を行うべきである。

⑮ならまち振興館整備事業用地

所管課		財産区分	
市民活動部文化振興課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市井上町8-2 他		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
1,410.53		1,245,948	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
287.96		40,284/85,078	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	-	-	-
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	-		



(ア) 概要

(i) 現況

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

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

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

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

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

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

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

（ii）未利用または低利用となった経緯及び理由

ならまち振興館の裏側や国際交流センター建設用の土地が空いており、そこに駐車できるため、ならまち振興館駐車場用地は日常的には利用していない。

ならまち振興館の入館者数については、資料を入手しているが、所管課として集計方法や正確性の検証は行っていない。

（iii）今後の方針

ならまち振興館は（仮称）国際交流センター建設事業用地と一体で、ならまちの観光振興に活用するため観光バス乗降場、観光案内所としての利用を含めて観光を中心に利用方法の検討・協議を行う。

（イ）監査の結果及び意見

意見

市は、当該施設を大正初期の古民家建物という文化的施設及び観光スポット案内所として利用している。

しかし、当該施設を訪れた観光客の割合は、市を訪れる年間の観光客数約 1,300 万人に対して、約 1 万 3 千人と 0.1% しかない。また、最寄りの JR、近鉄奈良駅の双方から徒歩 20 分程度の場所にあり、観光スポット案内所としても不適切である。

市の財政は、ならまちにぎわい構想が策定された平成 4 年とは大きく異なっており、非常に厳しい状況となっている。一方で、ならまち振興館を含め、ならまち周辺に市が保有する未利用の土地は 3,500 m²もある。

したがって、ならまち振興館単独ではなく、ならまち全体の戦略として検討することが必要であり、平成 23 年度からは観光戦略課で検討が行われている（意見の詳細は 174 ページ⑩（イ）参照）。

⑩（仮称）国際交流センター建設事業用地及びならまち振興館整備事業用地

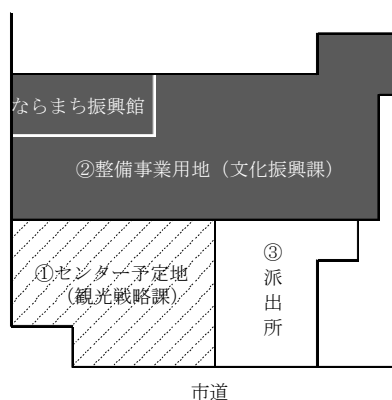
所管課		財産区分	
観光経済部観光戦略課及び市民活動部文化振興課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市井上町13－1/8－2 他		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
772.83		－	
1,572.76		1,393,100	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	－	－	－

（ア）概要

（イ）現況

（仮称）国際交流センター建設事業用地（以下、「センター予定地」という。）及びならまち振興館整備事業用地（以下、「整備事業用地」という。）は、平成4年1月に策定された「ならまち賑わい構想」の中で、まちづくりへの公共施設整備の一つとして、（仮称）国際交流センター建設を目的に取得した土地である。

当該土地は、取得時期により所管課が異なり、分割して管理がなされている。



<簡易見取り図>



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

一方、見取り図の黒い部分の整備事業用地（②）は、文化振興課がならまち振興館を設置しているが、そのほとんどが未利用の土地となっている。当該土地は、事業認定後の平成 3 年 10 月及び平成 4 年 12 月にそれぞれ公社が先行取得し、平成 22 年 10 月に市が買戻しを行っている。平成 3 年度に土地とともに購入した建物を平成 5 年度には全面改修し、平成 7 年度からならまち振興館として使用を開始したことに伴い、文化振興課の所管となっている。ならまち振興館は、現在も地域や市民の国際文化の相互理解を図り、地域文化の振興に役立てる目的で利用されている（利用状況については、171 ページ⑮（ア）（i）参照）。

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

（ii）未利用または低利用となった経緯及び理由

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

（iii）今後の方針

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

（イ）監査の結果及び意見

意見

観光戦略課のセンター予定地取得のための資金は、起債により調達している。起債による調達の場合、原則として当該施設を転用することができず、転用する場合には市債の繰上償還が必要となる。しかし、前述の通り、起債の変更協議等は、「平成 20 年度地方債同意等基準運用要綱等について」において、転用後の事業が適債経費である場合には繰上償還は不要であり、起債の目的が変更となるような公共施設の転用であっても、国庫支出金の返還が不要である場合には、当初の起債の目的に変更はなく、変更協議等も不要である旨が明記されている。ところが、市では、事業

実施可能性が限りなく少ないのにもかかわらず、施設を転用できないと判断して、結論を償還期限まで先延ばししていた。

土地が遊休状態であること自体が本来目的外であるにもかかわらず、繰上償還を避けるために、収益を生まない遊休状態を継続し、利息コストをかけ続けることは市民からは理解しがたい。また、平成 24 年 3 月をもって当該市債が満期償還となり、目的外利用も可能となるにもかかわらず、現在に至るまで具体的な方針が定まらないうままである。

一方、文化振興課の整備事業用地は、財源が確保できないことを理由として、長期に亘り公社からの買戻しが未了となっていた。そのため、平成 15 年度の包括外部監査においても、以下の 4 つが公社の問題点として提起されている。

～以下、平成 15 年度包括外部監査より引用

(ア) 長期保有による負担の増大

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

(イ) 事業計画の見直しの必要性

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

(ウ) 目的変更と買戻し手続の実施

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

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

(エ) 管理部署の一元化

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

しかし、上記の問題点のうち、公社からの買戻し及び用地と建物の一体管理については実行したと言えるが、今後の方針については何ら決まっていない。

ならまち振興館は、センター予定地と一体で、ならまちの観光振興に活用するため観光バス乗降場、観光案内所としての利用を含めて、観光を中心に利用方法の検討・協議を行っているとのことであるが、観光バス乗降場は県営高畑観光自動車駐車場等すでにあり、近隣の交通事情からしても観光バス乗降場としては不適切であり、市の電車等の交通機関の利用を推進している方針とも合致しない。

市の財政は、ならまち賑わい構想が策定された平成 4 年とは大きく異なっており、非常に厳しい状況となっている。一方で、ならまち振興館を含め、ならまち周辺に市が保有する未利用の土地は、3,500 m²もある。

よって、ならまち振興館の利用方法のみを検討するのではなく、ならまち振興館の利用方法を含めて、ならまち全体をどのようにしていくのかについて、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。検討に当たっては、観光客の目的、足取り、交通手段等を分析の上、文化的施設への投資を観光の実態に即した範囲に限定されたい。また、観光客の来訪頻度が少ない範囲に位置する未利用地については、一般競争入札で土地を売却等することで、ならまちの発展に寄与されたい。

⑰杏町運動公園用地

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	
奈良市杏町417		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
4,901.17		-	
貸付の有無	貸付先	減免率（%）	使用料（円）
無	-	-	-



（ア）概要

（i）現況

少年野球場とするには狭く、人権文化センターの臨時駐車場やゲートボール及びバードゴルフ場として利用されている。使用の管理は、近隣の杏人権文化センターで行っている。

（ii）未利用または低利用となった経緯及び理由

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

（iii）今後の方針

当該利用を継続する方針である。

（イ）監査の結果及び意見

意見

近隣には、南部生涯スポーツセンターがあり、使用料が有料であるか無料であるかの違いはあるものの、当該グラウンドの必要性に疑問が残る。このような状況においては、当該地区を含めた広い範囲での行政財産の適正配置の問題として大きく捉える必要があり、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

⑱黒髪山キャンプフィールド

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

（ア）概要

（i）現況

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

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

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

（ii）稼働率が上がらない理由

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

ところが、以下のような理由で、毎年、稼働率が70%程度で推移している。

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

（iii）今後の方針

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

使用料の徴収を含めた施設運営の見直しや当該施設場の利用の促進を図り、稼働率

を向上できるよう運営管理方法の具体的な検討は行われていない。

(イ) 監査の結果及び意見

結果

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

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

意見

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

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

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

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

⑱グリーンホール

所管課		財産区分	
観光経済部観光戦略課		行政財産	
住所		不法占拠の有無	
奈良市中登美ヶ丘三丁目1994－10		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
637.01		－	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	－	－	－
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
241.48		31,025/42,089	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	－	－	－
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	－		

(ア) 概要

(i) 現況

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

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

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



(ii) 今後の方針

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

グリーンホールは、施設利用料金がかからないこともあって稼働率は平成 22 年度で 77%と比較的高くなっている。一方で、隣接する登美ヶ丘公民館は利用料金が必要であり、平成 22 年度の稼働率は 47%に留まる。

グリーンホールは国際交流、公民館は社会教育を主たる目的としており、施設規模も異なることから一概には比較できないが、グリーンホールの稼働率が高くなっているのは、少なからず、市民が公民館の代わりにグリーンホールを使用していると考えられる。隣接する類似の施設で利用料金が異なるのは公平性に欠けるため、利用料金の設定も含めたグリーンホールの施設運用を見直すべきである。

グリーンホールが国際交流を目的とした施設であることが市民に認知されているか疑問であり、利用者のほとんどが周辺住民である。隣接する公民館との役割分担が不明瞭であるため、公民館と機能を統合し、グリーンホールを売却するなど、当該地域全体の行政財産の適正配置の問題として大きく捉え、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

⑩旧中央保健センター

所管課		財産区分	
市民生活部病院事業課		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）	
1,166.98		－	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	－	－	－
建物			
総面積（㎡）		台帳価額（千円）	
899.50		71,823/126,450	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	－	－	－
敷地の権利	敷地の賃借料（円）		
所有権	－		



(ア) 概要

(i) 現況

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

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

過去 5 年間の年間患者数

(単位：人)

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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

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

(iii) 今後の方針

当面は現状の使用方法を継続する予定である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

市の開設する休日歯科応急診療所の過去 5 年間の 1 日平均利用者数は約 7.8 人であ

る。市が休日も診療対応を行っているという事実は広く市民に認知されているとのことであり、市民に安心感を与えている点で一定の意義はある。また、施設の決算状況を閲覧したところ、診療所設置に対する国からの交付税措置もあり、平成 21 年度は 61 万円、平成 22 年度は 68 万円、それぞれわずかながら黒字となっている。

しかし、一日平均利用者が 8 名未満であること、休日に診療を行っている民間の医療施設も複数あることを考慮すれば、市が事業として実施する必要性は乏しい。休日歯科診療をどうするかということは最終的に市の政策の問題ではあるが、事業を継続していくのであれば、将来的には診療機器の更新等も発生することから、必要性や緊急度、民間での代替不可能性等に優先順位をつけた市民サービスのあり方を考察し、事業の改善の検討を行われない。

意見

当該建物及び敷地は、市の中心部に位置し利便性が高い等、十分に有効活用できる可能性がある。そのため、休日歯科応急診療所を廃止すると意思決定した場合、廃止後の活用方法については、当該建物及び敷地だけではなく隣接する休日夜間応急診療所、奈良診療所を含めたより大きな単位で、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

㊦休日夜間応急診療所

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



(ア) 概要

(i) 現況

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

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

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

【休日夜間応急診療所直近5年度の年間患者数】

(単位：人)

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

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

【奈良診療所過去 5 年度の年間患者数】

(単位：人)

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

(ii) 今後の方針

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

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

(イ) 監査の結果及び意見

意見

奈良診療所は、過去 5 年度の 1 日平均利用者数は約 10.3 人である。診療所は医療空白地帯に位置しているわけではなく、周辺には民間の医療施設が多数存在している。施設の決算状況は、診療所設置に対する国からの交付税措置もあり、平成 21 年度は 246 万円、平成 22 年度は 506 万円、それぞれ黒字となっているが、将来的には診療機器の更新等も発生することから、市が事業として実施する必要性は乏しい。

市役所の産業医としての役割もあるとのことであるが、そもそも産業医は常時 50 人以上の労働者を使用する事業者に設置義務があるものである。本来的には市民の健康な生活を支援することを業務とする病院事業課ではなく、市職員の福利厚生等を担当する人事課等が検討すべき問題であり、診療所とは切り離して考える必要がある。産業医としての機能は市役所建物内に移転する、または他の民間医療施設を利用するなど、有り方を検討されたい。

意見

当該建物及び敷地は、市の中心部に位置し利便性が高い等、十分に有効活用できる可能性がある。そのため、奈良診療所を廃止すると意思決定した場合、廃止後の活用方法については、当該建物及び敷地だけではなく隣接する休日歯科応急診療所を含めたより大きな単位で、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

㊫八条町共同浴場

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



（ア）概要

（i）現況

児童遊園が未整備であるので、更地となっている。

（ii）未利用または低利用となった経緯及び理由

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

（iii）今後の方針

所管課が整備の後、公園緑地課に所管換えする方針である。

（イ）監査の結果及び意見

意見

近隣に児童遊園や公園等が多く、児童遊園の必要性に疑問が残る。当該土地は適化法等の適用を受けないので、比較的自由に利用目的を変更できるため、市営住宅の建替のために利用する等、当該地域全体の行政財産の適正配置の問題として大きく捉え、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

㊦ 杏南第 4 駐車場整備用地

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



(ア) 概要

(i) 現況

駐車場が未整備のため、更地となっている。

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

住民の駐車場敷地として用地買収し、未整備のため、未利用となっている。

(iii) 今後の方針

駐車場として整備する方針である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

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

②奈良市辰市市民館

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



（ア）概要

（i）現況

具体的な利用目的がなく、更地となっている。

（ii）未利用または低利用となった経緯及び理由

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

（iii）今後の方針

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

（イ）監査の結果及び意見

意見

所管課は、近隣のグラウンド利用のための駐車場等として利用すること等を検討しているが、そもそも近隣のグラウンドに関しても少年野球場とするには狭く、人権文化センターの臨時駐車場やゲートボール及びバードゴルフ場としての利用に限られており、グラウンドの駐車場として整備する必要があるのかも不透明である。

近隣には、南部生涯スポーツセンターがあり、使用料が有料であるか無料であるかの違いはあるものの、当該グラウンドの必要性に疑問が残る。

このような状況においては、当該地区を含めた広い範囲での行政財産の適正配置の問題として大きく捉える必要があり、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

㊦都市計画街路用地 他

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

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



（ア）概要

（i）現況

都市計画道路用地であり、更地のまま管理されている。

（ii）未利用または低利用となった経緯及び理由

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

(iii) 今後の方針

現状のままで管理を行い、都市計画道路の事業認可後に、事業主体に対して売却する方針である。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

奈良県では平成 22 年 7 月に奈良県都市計画道路の見直しガイドライン（案）を策定し、現在奈良県の都市計画道路の見直しに取り掛かっている。当該見直し状況によっては、奈良天理桜井線及び九条線についても廃止されるおそれがある。よって、草刈り等の日常の管理をどの課がするのかという問題は別にして、都市整備部の担当課が所管すべきである。

現在は、適化法等により土地を有効活用することは、相当困難である。ただし、当該土地の大半は、土地の成形は悪いが交通量の多い道路沿いに面しており、有償貸付の可能性が高いので、国や県への適化法等の緩和要望を行われたい。

㊦ 古市小集落地区改良事業用地

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	
奈良市古市町1412－2 他		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
184.95		40,806	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	－	－	－





(ア) 概要

(i) 現況

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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

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

(iii) 今後の方針

協定書を破棄して、時価で売却する方向で検討中である。

なお、時価で売却する場合でも、一般公募を行う前に、事業協力者である地域住民へまずは売却処分を行っていききたいとのことである。

(イ) 監査の結果及び意見

意見

分譲宅地の売却処分は、景気の動向や分譲希望者の経済状況等の外部の影響を受けるため、所管課だけの努力では早期に完了できないこともあるかもしれない。しかし、事業が終了した平成13年度からすでに約10年が経過しており、用地管理費等の経費も毎年発生しているのであるから、売却処分において弊害となる部分につい

ては解決を図っておくべきところ、当該協定書がいまだ破棄できていない点は問題である。これは、市全体のアセットマネジメントの問題であり、今後は、長期間滞留している分譲用地については、所管課任せにせず、何らかの部署が所管課に土地の売却処分を困難にしている理由をヒアリングし、解決策を策定していく等の仕組みを構築することが求められる。

なお、当該事業用地については、基本的に所管課の方針に沿って早期に協定書を破棄し、時価での分譲宅地の売却処分が求められる。

㊦ (元) JR 奈良駅前西側ホテル事業用地

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



(ア) 概要

(i) 現況

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

(ii) 未利用または低利用となった経緯及び理由

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

その後、平成 20 年 3 月に民間のホテル開発関連企業へ譲渡されたが、この譲渡は

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

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

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

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

(iii) 今後の方針

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

(イ) 監査の結果及び意見 意見

センターの駐車場が未完成であることから、「奈良市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」に基づき、仮駐車場として暫定利用しているが、センター駐車場完成予定の平成 26 年 3 月には再び未利用となることが予想される。産業廃棄物の処理が一部未了で、また、訴訟対象地であることから、所管課での明確な利用方針が定まっていないのが現状である。

しかし、平成 21 年 6 月に買戻しを行ってから 2 年以上経過しており、センターの仮駐車場としての暫定利用が決まっていたとしても、暫定利用終了後の方針については検討できたはずである。

立地についても JR 奈良駅の周辺で利便性の高い場所と考えられることから、市として積極的な利用の必然性がないのであれば、結審及び産業廃棄物の処理にめどをつけ、できるだけ早期に売却すべきである。

なお、都市計画課としての利用のみを選択肢とするのではなく、売却も視野に入れた検討をする場合は、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。

㊫道路拡幅残地

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	
奈良市横井一丁目270－5		無	
土地			
公簿面積（㎡）		台帳価額（千円）	
124.00		－	
貸付の有無	貸付先	減免率（％）	使用料（円）
無	－	－	－



（ア）概要

（i）現況

利用方法がなく、更地のままである。

（ii）未利用または低利用となった経緯及び理由

道路拡幅の残地であり、有効な土地の利用方法がなく、未利用となっている。

（iii）今後の方針

具体的な方針は策定されていない。

（イ）監査の結果及び意見

意見

横井地区は、横井人権文化センターが古市人権文化センターに統合されたが、今後の利用方法が未定であり、隣接する当該土地も更地のまま未利用である。このような状況においては、横井地区全体としてどのような土地利用が妥当か再度検討すべき時期に来ているといえるため、市全体のアセットマネジメントの問題として検討すべきである。