

平成 21 年度

包 括 外 部 監 査 の 結 果 報 告 書

普通財産を中心とした管理に係る財務事務について

西宮市包括外部監査人

公認会計士 森村圭志

目 次

第 1 編 外部監査の概要	1
第 2 編 外部監査の結果	8
第 1 総論	8
第 2 貸付普通財産の使用目的別検討	15
第 3 【総務局管財課】貸付に区分されていない普通財産	34
第 4 【総務局管財課】普通財産の貸付	44
第 5 【西宮市土地開発基金】	65
第 6 【西宮市土地開発公社】	83
第 7 【土木局】低・未利用財産	95
第 8 【水道局】低・未利用財産	114
第 9 【健康福祉局】普通財産の貸付	122
第 1 0 【健康福祉局】低・未利用財産	133
第 1 1 【総務局（管財課以外）】行政財産の目的外使用を許可している財産	150
第 1 2 【総務局（管財課以外）及び都市局】普通財産の貸付等	152

（注 1）報告書中の監査人による試算・推計の数値・金額は、監査人に提示のあった資料に限定して行ったもので、その数値・金額の正確性を保証するものではない。

（注 2）報告書中の表の合計は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

第 1 編 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 項及び西宮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

「普通財産を中心とした管理に係る財務事務について」

3 事件を選定した理由

西宮市では財政状況が一段と厳しくなっていることから、財政改善のために「第 3 次西宮市行財政改善実施計画（平成 18 年度以降実施項目の具体化・追加による改訂）（平成 17 年 11 月）」を策定している。そこでは、自主財源の確保として「遊休市有地の売却」を掲げており、「具体的な利用計画が定まっていない市有地を整理・集約し、順次、売却処分する。」とあり、平成 17 年度から 20 年度の 4 年間で 18 億円の財源増加の目標を掲げている。

遊休市有地の有効活用もしくは売却は市にとって急を要する課題のひとつであり、実施計画の進捗管理を行ううえでも、外部の視点で検証することは有効性が高いと考える。

また、地方公会計制度改革に関連して、平成 21 年度末までに「資産・債務改革」の方向性と具体的な施策を策定することがうたわれており、そこでは遊休資産の把握を早急に行うことが要求されており、その整理にも寄与するものとする。さらに、全庁的に統一的な基準等により、財産管理の事務が適正になされているかを確認すること、特に普通財産貸付事務の妥当性（貸付料計算の妥当性、無償貸付または減額貸付の公平性等）及び公有財産の有効活用を確認することが有用と考える。

以上のことから、公有財産の効果的な活用をさらに推進させ、財政改革に寄与するために、普通財産を中心とした管理に係る財務事務について監査対象とした。

4 監査対象期間

平成 20 年度。ただし、必要に応じて平成 19 年度以前及び平成 21 年度も監査対象とした。

5 監査の視点

普通財産が有効に活用されているかどうかを検討するにあたって、普通財産貸付事務の妥当性（貸付料計算の妥当性、貸付料の無償貸付または減額貸付の公平性等）、普通財産の管理事務の合規性に着目した。ここで、本テーマは、普通財産を取扱う全部局を対象とするものであるため、管理事務が全庁統一的になされているかの視点も取入れることとした。

さらに、行政財産の中にも使用目的の変更により普通財産として管理すべきものがないか、早期売却すべきものがないか確認することは重要である。そこで、行政財産から普通財産への用途廃止に関する手続の妥当性について検討した。

また、市有財産の売却や有効活用の方策についても検討し、普通財産の管理事務の合規性のみならず、3E（経済性、効率性、有効性）の視点から、市有財産の効果的な活用を更に推進させ、財政改革に寄与することに主眼を置いた。

以上より、1．普通財産の貸付事務の検討、2．公有財産（行政財産、普通財産）の有効活用に係る検討、3．その他の3項目に大別し、次に掲げる事項を監査の視点とした。

(1) 普通財産の貸付事務の検討

普通財産の貸付事務が法令や「西宮市公有財産規則」（以下、「公有財産規則」という。）等の例規等に準拠しているか。

無償貸付または減額貸付（以下、無償貸付のことを「全額減免」、50%の減免であれば「半額減免」など、「減免」という言葉を用いる場合もある）している場合には、その理由が妥当か。また、各部局間で統一性が取れているか。取れていない場合はその理由は合理的か。

貸付期間が不必要に長期となっていないか、契約更新時に契約内容を見直しているか。

市の施策に沿った利用が行われているなど、有効活用が図れているか。

(2) 公有財産（行政財産、普通財産）の有効活用に係る検討

公有財産の使用状況、未利用財産情報を適切に把握し、公有財産の有効活用を図るしくみを整備し、適切に運用しているか。

公有財産の有効活用が図られていないものがないか。特に、行政財産において、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。

(3) その他

公有財産台帳及び関連する台帳の記載内容は正確か。また、公有財産台帳の信頼性を確保する統制手続を適切に整備・運用しているか。

公有財産全体の管理は適切か。管理手続は効率的に全部局で統一した方針をもって行われているか。

「資産・債務改革」など、資産管理に関する地方公会計制度改革への取組みは適切か。

6 主な監査手続

(1) 普通財産の貸付事務の検討

- 1) 個別検討対象として抽出した財産の貸付に係る手続について、担当課に対する質問を行うとともに、関連する帳票の査閲、帳票間の照合を行った。また、必要に応じて現場視察を行った。
- 2) 個別検討対象として抽出しなかった貸付財産に対して必要に応じて書面質問等を行った。

(2) 公有財産の有効活用に係る検討

- 1) 個別検討対象として抽出した行政財産に関し、財産の有効活用、用途廃止事務の必要性等について担当課に対して質問を行うとともに、関連する帳票（公有財産台帳等）の査閲、帳票間の照合を行った。また、必要に応じて現場視察を行った。
- 2) 個別検討対象として抽出しなかった公有財産（行政財産、普通財産）について、必要に応じて書面質問等を行った。
- 3) 公有財産の有効活用を図るしくみの整備・運用について、担当課に対して質問を行い、関連する帳票、書類の閲覧を行った。

(3) その他

- 1) 公有財産台帳の整備状況、利用状況、公有財産の管理（地方公会計制度改革への取組みも含む）等について、担当課に対して質問を行い、関連する帳票、書類の閲覧を行った。

7 監査対象

総務局財務部管財課、その他公有財産を所管する部課、西宮市土地開発公社（以下、「土地開発公社」という。）、西宮市土地開発基金（以下、「土地開発基金」という。）を対象とした。そして、「普通財産の貸付事務の検討」、「貸付に区分されていない普通財産の有効活用に関する検討（土地開発基金の土地を含む）」、「行政財産の有効活用に関する検討」、「土地開発公社所有土地の有効活用に関する検討」のそれぞれに関して、個別検討対象とする公有財産を次の通り抽出した。

(1) 普通財産の抽出

まず、平成 20 年度公有財産明細書（下表①）より、普通財産のうち平成 21 年 3 月末の面積 1,000 m²以上、または、推定時価 100 百万円以上のものを抽出（下表②）し、財産管理の所管部局に対して、土地の取得時から現在に至るまでの異動履歴や今後の利用方針を調査票の配布により調査し、必要に応じて説明を受けた。

そして、その中から、出来る限り全庁を個別調査の対象とするよう考慮しながら、面積及び推定時価に重要性のあるものを中心にサンプルを抽出（下表③）し、貸付普通財産の貸付事務の検討及び公有財産台帳上、貸付区分とされていない普通財産の有効活用に関する個別検討の対象とした。

なお、土地開発基金として長期間管理されている土地（第 2 編第 5 参照）については、当該土地取得に際して予定された事業計画に従って担当部局への振替がなされずに、市有財産の有効活用が行われていない可能性が高い。このため、土地開発基金として管理されている土地については、面積や推定時価に関わらず、全件を個別検討の対象とした（下表④）。

（表：サンプリング調査対象普通財産面積、金額及び普通財産全体に占める割合）

		① 普通財産合計 （公有財産明細書）	② 総括検討対象として抽出した普通財産（1,000 m ² 以上または 100 百万円以上）		③ 個別検討対象として抽出した普通財産	
		① 面積・金額	② 面積・金額	抽出割合 (②/①)	③ 面積・金額	抽出割合 (③/①)
土地	面積 (m ²)	4,402,176.00	815,092.96	19%	657,086.02	15%
	推定時価 (千円)	68,650,927	44,597,915	65%	19,643,005	29%
建物	面積 (m ²)	22,768.08	16,743.81	74%	14,509.67	64%
	評価額 (千円)	3,298,951	2,681,676	81%	1,975,338	60%
土地・建物合計	面積 (m ²)	4,424,944.08	831,836.77	19%	671,595.69	15%
	金額 (千円)	71,949,878	47,279,591	66%	21,618,343	30%

（注）上表の「① 普通財産合計（公有財産明細書）」には、山林 3,407,899.99 m² 3,003,920 千円（推定時価）、溜池 141,236.73 m² 16,035,120 千円（推定時価）が含まれているが、監査対象としていない。

(2) 行政財産の有効活用に関する検討のための抽出

行政財産について、財産管理の所管部局に対して、取得時から3年以上経過している未利用または低利用の土地（道路用地を含む）、建物、行政財産として当初の目的による利用が終了し、平成20年度末現在未利用または低利用の土地、建物、公営企業について、本来の目的で利用されていない、または利用が一部のみである場合の土地、建物を、全庁を対象とする調査票の配布により調査を行った。その回答の中から、出来る限り全庁を個別調査の対象とするよう考慮しながら、面積及び推定時価に重要性のあるものを中心にサンプルを抽出(下表④、⑤)し、行政財産の有効活用に関する個別検討の対象とした。

(表：サンプリング調査対象行政財産面積、金額及び行政財産全体に占める割合)

		④行政財産合計 (公有財産明細書)	⑤個別検討対象として 抽出した行政財産 (道路用地、公営企業除く)		⑥個別検討対象として 抽出した行政財産(道路 用地、公営企業(水道局))	
		④面積・金額	⑤面積・金額	抽出割合 (⑤/④)	⑥面積・金額	抽出割合
土地	面積 (㎡)	4,818,403.76	9,246.73	0.19%	12,840.00	(注)
	推定時価 (千円)	530,328,851	1,727,628	0.33%		
建物	面積 (㎡)	1,531,619.74	1,100.98	0.07%		
	評価額 (千円)	254,323,249	69,443	0.03%		
土地・ 建物合計	面積 (㎡)	6,350,023.50	10,347.71	0.16%	12,840.00	
	金額 (千円)	784,652,100	1,797,071	0.23%		

(注) の調査に対して回答のあった道路用地及び、 の調査に対して回答のあった水道局の財産を個別検討の対象としたが、公有財産明細書においては、行政財産集計には道路用地、公営企業を除いているため、その金額及び抽出割合は不明である。

(3) 土地開発公社土地の有効活用に関する検討のための抽出

土地開発公社保有の土地については、市が債務負担行為により財源を確保した上で土地を取得することとなった平成 12 年度以前に取得されたすべての土地を個別検討の対象とした(下表㊸)。

(表：サンプリング対象土地開発公社保有土地の面積、金額)

		㊸平成 12 年度以前取得の土地開発公社土地 面積・金額
土地	面積 (㎡)	75,318
	金額 (千円)	10,180,309

8 監査実施期間

平成 21 年 7 月 21 日から平成 22 年 1 月 29 日まで

9 外部監査人補助者

包括外部監査人を補助させるため、次の者を補助者に選任した。

学識経験者	高寄昇三
公認会計士	芝池 勉、酒井 清、世羅 徹、谷沢実佐子、大枝伸一 深川美幸、寺門知子
公認会計士 試験合格者	福原顕憲
その他	井上直樹

10 利害関係

包括外部監査人及び補助者は、いずれも監査の対象とした事件について地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2編 外部監査の結果

第1 総論

ここでは、監査を実施した結果、各論で共通に指摘している事項を中心に記載している。ここに記載している事項については、今回の監査対象となっていない財産にも該当することも考えられるため、財産管理等を行う上で参考にされたい。

この報告書で指摘した事項をすべて措置していただくことで、42億96百万円の財政改善効果が期待できる。そのうち、一時的な収入増加となるものは41億33百万円となるが、1億63百万円は毎年収入増加となり、効果が続くものである。詳細は下表の通りである。

(単位：千円)

内容	毎年収入増加となる金額	一時的な収入増加となる金額	合計
普通財産について貸付料の徴収を検討すべきもの	128,926	-	128,926
普通財産について売却すべきもの	9,809	1,701,576	1,711,385
行政財産(土地開発公社、水道局含む)について売却処分すべきもの	24,343	2,431,068	2,455,411
合計	163,078	4,132,644	4,295,722

1 普通財産の貸付事務及び有効活用に関する事項

(1) 減免を行わず貸付料の徴収を検討すべき

無償貸付や減額貸付を行っているが、監査を行った結果、有償を検討すべきと考えられるものを集計すると下表の通りであった。今後、各箇所に記載されている通り措置を行い、適正な貸付料の徴収を検討すべきである。なお、以下の金額は監査人試算による、仮計算の結果である。

(単位：千円)

内容	毎年収入増加となる金額	一時的な収入増加となる金額	報告書第2編記載箇所
兵庫県六甲保養荘周辺用地 (総務局)	4,332	-	第4.2
兵庫県立芸術文化センター第2駐車場用地 (総務局)	12,841	-	第4.6
西宮健康開発センター (健康福祉局)	9,163	-	第9.3
一羊園 (健康福祉局)	2,655	-	第9.4
市役所前公共駐車場 (総務局)	99,935	-	第12.1 (注)
合計	128,926	-	

(注) 第12.1に記載のとおり、実際には当該金額より少なくなる可能性がある。

(2) 貸付料の減免のルールを明確にしたうえで厳格に判断すべき

普通財産の貸付については、原則として「公有財産規則」第31条で定められる貸付料による有償貸付とするが、例外的に「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条により、貸付先が公共的団体で、かつ、その使用目的が公用若しくは公共用または公益事業の用に供すると認められる場合に、その目的を評価することにより減免できると解される。

しかしながら、貴重な市有財産を有効活用することが市民の利益であるという観点からも、安易に減免すべきでないと考える。監査の過程で以下のような事例が発見された。

- 1) 条例等で減免できるという条項があるために、できる(任意)規定であるにも関わらず、減免することの妥当性が十分に検討されないまま、全額減免を行っているもの。
- 2) 貸付当初は減免を行う適正な理由があったものの、その後状況の変化があったにも関わらず、契約更新時等にその妥当性の再検討や見直しを行わずに、そのまま減免を行っているもの。

このような状態になる原因として、減免に関する明確なルールが存在しないことが考えられる。減免を行うには、貸付の対象となる団体及び使用目的に「公益性」が必要であるが、それに加えて以下に記載の視点も考慮に入れて検討すべきと考える。

- 1) 市の事業との関連性：市が実施すべきと考えられる事業について、使

用させる団体等が市有地を使って事業を推進する場合などに限定するため。

- 2) 期間：減免を定期的に見直すために、減免の期間を設ける必要があるため。
- 3) 収益性：公益的事業を行う団体であっても、収益力がある団体であれば、相応の貸付料を徴収することも考えられるため。
- 4) 立地条件：市有地の周辺環境が異なる場合があるため。

もちろん、適正な理由があれば減免を行うことを否定するわけではないが、安易に減免を行うことは避けるべきである。減免も経済的支援（補助）であることの認識をもつことが必要である。

(3) 財政的支援の総額を明らかにすべき

補助金として支給するのか、減免とするのかは、政策判断ではあるが、不動産の貸付取引の承認は局長の専決事項であり、減免を行っている状況が第三者からは把握しにくく、また、起案時にも、貸付料を徴収した場合の金額が明示されていないため、全額減免の場合には、減免の額が決裁上も明らかになっていない。

そもそも、減免を行っている団体に対しては、施設運営補助など、別の補助金を支給している場合が多く、実質的な補助金となっている減免についても、施設運営補助などと一緒に検討されるべきものとする。

したがって、予算措置など事務手続が増大するものの、適正に判断された減免についても、財政的支援の総額を明らかにする観点からは、補助金を支給したうえで、貸付料を徴収することも一案と考える（第4.3、第9.1、第9.2参照）。

(4) 使用料減免の根拠を明確に記載すべき

財団法人西宮市都市整備公社（以下、「都市整備公社」という。）に市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の貸付料を固定資産税・都市計画税相当額とする法令根拠が内部決裁上明記されていない（第5.2、第5.6参照）。また、市有地の一部を一時的に特定の地域団体に貸付ける際の貸付料を全額減免としているケースが見受けられたが、これについても同様である（第12.3参照）。

減免を行う場合には、その根拠を明記すべきである。

(5) 貸付財産を利用して事業を実施している部局の所管とすべき

財産管理の所管局は管財課であるが、他の部局で事業を実施している土地がある。これは、「公有財産規則」第4条の2第2項第2号の施行前に行われたことによる貸付等であり、平成14年改正以前の「公有財産規則」では普通財産は管財課しか所管できなかったという経緯があるためであるが、貸付事務効率化の観点からも、事業を実施している部局への所管換えを検討すべきである（第2.7、第4.2、第4.3、第4.4、第4.5参照）。

(6) 普通財産貸付台帳を作成し、内容を更新すべき

「公有財産規則」第49条では、「公有財産のうち、使用を許可し、または貸付したものについては、行政財産使用許可台帳（第14号様式）及び普通財産貸付台帳（第15号様式）を備え、常にその状況を明らかにしておかなければならない。」とされている。

しかしながら、普通財産貸付台帳が作成されていないケースが見受けられた。無償であっても貸付の状況を明らかにするため、作成し備え置く必要がある（第9.1、第9.2、第9.3参照）。また、普通財産貸付台帳は作成されているが、契約更新の内容が台帳に更新されていないケースも見受けられたため、内容を適時に更新すべきである（第9.4参照）。

(7) 契約期間の短縮化を検討すべき

貸付期間が長期に渡る場合、貸付当初に無償で貸付けたからといって、以後にその判断を維持すべきかどうかについては常に検証すべきであり、場合によっては、契約の更新時に契約内容を変更して貸付料を徴収するよう方針を変更すべき事情が生じることも考えられる。貸付料を新たに徴収すべき事情が生じることもありうることに配慮し、長期に渡る契約については契約期間の短縮化を検討すべきである（第4.2参照）。

(8) 土地開発基金を廃止し、土地を有効活用するか売却処分すべき

土地開発基金の保有する土地については、特に明確な目的もなく保有を継続している土地が存在する。これらの土地については、事業として利用を図るか、あるいは売却処分すべきである。そのためには、条例等では取得価額と利子相当額で買い戻さなければならないが、現状では財源の確保が困難である。また、近年は、地価が下落傾向にあり、迅速な土地の取得により地価

の上昇による土地取得価額の高騰を回避するという基金の役割が果たせていないこと、さらに、現在は現金がないことから、基金を廃止し、土地の有効活用を図るか売却処分を行うべきである（第5.参照）。

(9) 有効活用が図れていない普通財産については、早急に売却処分すべき

土地開発基金などで取得し、長期間事業を行わずに保有しており、かつ現在においても具体的な事業計画のない土地については、早急に売却処分すべきである。

(単位：千円)

内容	毎年収入増加となる金額	一時的な収入増加となる金額	報告書第2編記載箇所
上田中町宅地（土地開発基金） （総務局 管財課）	1,932	299,108	第5.2、8
上甲東園1丁目50 道路事業代替地 （土地開発基金）（土木局）	544	75,451	第5.5、8
久出ヶ谷町192 道路事業代替地 （土地開発基金）（土木局）	941	130,597	第5.6、8
瓦林町40 再開発事業代替地 （土地開発基金）（都市局）	660	89,926	第5.7、8
荒木町127 事業用代替地 （土地開発基金）（都市局）	414	52,070	第5.7、8
元甲陽園本庄町住宅 （都市局）	5,318	1,054,424	第12.3
合計	9,809	1,701,576	

また、上記のほか、具体的な事業の目途が立たないなかで、土地開発基金により取得した土地が長期保有により時価が大幅下落しているものがある。これらの土地については、現在暫定的に実施している事業を恒久的に継続するのか、他の事業を実施するのか、あるいは売却するのかについて、そのキャッシュフローに与える効果を検討の上、早急に意思決定すべきである（第3.3参照）。

また、売却、貸付が困難な土地についても、半永久的に未利用のまま保有し続けることは好ましくない。市民農園、近隣住民の公園等少しでも行政サービスを提供できるよう有効活用を図るべきである（第3.2参照）

2 行政財産の有効活用に関する事項

(1) 行政目的を終了した土地の用途廃止手続を遅滞なく行うべき

所管課にて行政財産の未利用地を将来の事業に活用するため、普通財産に用途廃止することなくそのまま保有しているものがあつた。活用の検討はなされていたものの、事業計画もないまま所管課で行政財産未利用のまま保有し続けることは、好ましくない。

行政財産の用途をなくした土地については、行政財産の用途廃止手続が遅れることにより、財産の売却や貸付等の収入獲得の実現がそれだけ遅れることになる。よって、行政財産としての利用がなくなった財産については、用途廃止手続が遅れないよう徹底すべきである（第 10.1 参照）。

(2) 有効活用が図れていない財産については、早急に売却処分または貸付すべき

未利用または低利用財産で、事業化の見込みがなく、保有を継続するよりも売却する方が市が多くの利益を得られる財産が見受けられた（第 6.4、第 8.、第 10.3 参照）。また、道路予定地であることから、建物の設置を伴う長期の貸付は困難であるから、駐車場などの一時的な貸付が有効なものもあつた（第 7.2 (7) 参照）。

これらについては、意思決定が遅れるごとに、貸付料収入や売却すれば得られたであろう固定資産税や都市計画税の収入が失われ、そして、維持管理費用額等が支出されることを認識し、早急に売却処分または貸付を実施すべきである。

（単位：千円）

内容	毎年収入増加となる金額	一時的な収入増加となる金額	報告書第 2 編記載箇所
市街地整備用地など5件 （土地開発公社）	11,630	1,371,059	第6.4
松園町139-1ほか道路予定地（土木局）	4,779		第7.2（7）
公舎用地など4件 （水道局）	1,369	59,838	第8
保健福祉センター・地域開放広場用地 （健康福祉局）	6,565	1,000,171	第10.3
合計	24,343	2,431,068	

(3) 目的外使用許可等の手続をとる必要がある

未利用または低利用の行政財産の一部について、本来の用途とは別の用途として利用されているが、「公有財産規則」第 21 条から第 26 条に従った使用許可や用途廃止手続が行われていない場合が見受けられた。適切な手続をとるべきである(第 10.1、第 10.4 参照)。

(4) 目的外使用を許可している財産の貸付料減免の根拠を明確にすべき

「西宮市行政財産使用料条例」第 6 条の規定により、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」を市長に提出しなければならない。「行政財産使用料減免申請書」には減免理由の記入欄があるが、これに、「西宮市行政財産使用料条例」第 6 条のどれに該当するか記載していないものが見受けられた。そもそも、「西宮市行政財産使用料条例」第 6 条は「できる規定(任意)」であり、減免ありきで貸付を行っているようにも見受けられることもあり、減免理由は明確にしておく必要がある(第 11.参照)。

(5) 資産保全対策や不法占拠に対する対策を行うべき

フェンスで囲うことが望ましいが、隣接する住宅からの出入口があるため、フェンスをしていない市有地について、無断駐車されている土地があった。市は、住民間の公平性の確保と、事故等が起きた場合の紛争の回避を図るため、利用者を限定して目的外使用許可をするか、あるいは、住民が出入りできる程度の面積を残して、フェンスや看板などの設置を検討すべきである(第 7.2 (2)、第 10.5 参照)。

また、行政財産としての供用廃止後、予算措置がされず解体されないで残っている建物があった。現在、集会室や物置として利用されているという実態はあるものの、施設本来の利用形態ではなく、維持管理費用がかかることや防犯上のリスクといったことを考慮すると、施設を閉鎖し、当該土地を有効活用するため建物の取り壊しを早急を実施すべきである(第 10.1 参照)。

第2 貸付普通財産の使用目的別検討

普通財産の貸付料の額は、「公有財産規則」第31条に定められている。

貸付財産の貸付料の額は、次の各号に掲げる区分に従いそれぞれ当該各号に定める額とする。ただし、適正な時価と差異が生じるときは、必要な調整を行うものとする。

(1)住居の用に供する土地または建物の貸付料月額 当該土地または建物の固定資産評価額に1000分の2.5を乗じて得た額

(2)住居以外の用に供する建物または敷地の貸付料月額 当該土地または建物の固定資産評価額に1000分の4を乗じて得た額

(3)土地または建物の一時貸付の場合の月額 当該土地または建物の固定資産評価額に1000分の5を乗じて得た額

(4)その他土地貸付の場合の月額 当該土地の位置、形状、環境、使用の様態等を考慮して市長が定める額

ただし、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条において、貸付普通財産の無償貸付又は減額貸付ができる場合を定めている。

普通財産は国、他の地方公共団体その他公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸付けることができる。

すなわち、普通財産の貸付については、原則的には、「公有財産規則」第31条で定められる貸付料による有償貸付とするが、例外的に、貸付先が公共的団体でかつ、その使用目的が公用若しくは公共用又は公益事業の用に供すると認められる場合に、その目的を評価することにより減免できると解される。

したがって、まずは、全体を俯瞰するための手続として、使用目的に応じた検討を行う必要があると考えたため、以下の方法で検証を実施した。

貸付普通財産を所管する全局を対象として調査した貸付普通財産のデータ（次頁注）を監査人が使用目的別に分類した結果、同一使用目的であっても、貸付料を減免しているものとしていないものが混在していた。それらの状況について、以下で概観する。

なお、下表の「減免の根拠」については、 が「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条、 が「社会福祉法人の助成に関する条例」、 が「警察法」、 が「公有財産規則」第31条第4号を示している。

(注) データは以下のように監査人が作成している。

管財課及び普通財産の貸付を所管する全局を対象に、貸付普通財産について貸付目的、所管部局、施設名、貸付先、所在地、貸付面積、貸付料、減免の状況と根拠、貸付開始年度、契約上の貸付期間等についての質問書を送付し、得た回答結果を集計したものである。

平成 20 年度公有財産明細書の「貸付普通財産」について、全ての土地及び面積 1,000 m²以上、推定時価 100 百万円以上の建物を閲覧し、貸付普通財産について の回答に漏れがないかをチェックし、漏れているものについては再度の手続を実施し、データに反映させている。

1 老人福祉施設用地

目的	所管	施設名	貸付先	所在地	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
事業所（特別養護老人ホーム、障害福祉サービス）	管財課	シルバーコースト甲子園、ドリームコースト甲子園	(社福)円勝会	枝川町1-18	土地	6,136.2	1,268,966	0	100		平成13年度
事業所（軽費老人ホームケアハウス）	管財課	ケアハウス西宮恵泉	(社福)明石恵泉福祉会	西宮浜3丁目7-7	土地	4,303.0	297,334	0	100		平成10年度
事業所（特別養護老人ホーム）	管財課	にしのみや聖徳園	(社福)聖徳園	段上町6丁目76-1・13	土地	3,766.7	936,412	0	100		平成8年度
事業所（特別養護老人ホーム）	管財課	特別養護老人ホーム名塩さくら苑	(社福)慈仁会	名塩さくら台2丁目44	土地	3,042.4	160,940	0	100		平成11年度
事業所（軽費老人ホームケアハウス）	管財課	一里山荘	(社福)和光会	一里山町14-1うち	土地	2,408.5	574,663	0	100		昭和50年度
保養所（老人福祉センター）	管財課	かぶとやま荘	(社福)西宮市社会福祉協議会	越水字社家郷山1-97ほか	土地	7,655.3	243,205	0	100		昭和53年度
保養所（老人福祉センター）	管財課	かぶとやま荘（ゲートボール場及び散策遊園敷地）	(社福)西宮市社会福祉協議会	越水字社家郷山1-89	土地	4,178.0		0	100		平成16年度
保養所（老人福祉センター）	管財課	かぶとやま荘（駐車場等六甲保養荘と共同地）	(社福)西宮市社会福祉協議会	越水字社家郷山1-89	土地	1,034.8		0	100		昭和57年度
事業所（地域包括支援センター）	管財課	上甲子園地域包括支援センター	(社福)西宮市社会福祉事業団	上甲子園5丁目35-1	土地	629.2	112,129	0	100		昭和63年度
合計						33,154.0	3,593,649	0			

老人福祉施設用地については、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条のほか、「社会福祉法人の助成に関する条例」第2条を根拠に、9件すべてを全額減免している。

「社会福祉法人の助成に関する条例」

第2条 市長は、市の区域内で事業を行う社会福祉法人に対し、予算の範囲内で補助金を支出し、または通常の条件よりも当該社会福祉法人に有利な条件で、貸付金を支出し、もしくはその他の財産を譲渡し、もしくは貸し付けることができる。

ここで、「第1総論 1(2)、(3)」で指摘している通り、全額減免の妥当性について慎重に検討する必要がある。

なお、減免している金額は、84,523千円（推定時価合計額 3,593,649千円 × 0.7 × 4/1000 × 0.7（土地算定料基礎） × 12ヶ月）と試算される。

2 保育所用地

下表は、すべて健康福祉局が所管する保育所用地の一覧である。

施設名	貸付先	所在地	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
甲子園保育所	(社福)つくしの朋	甲子園浦風町105-1	土地	1,376.4	320,013	0	100		昭和50年度
幸和園保育所	(社福)幸和園	中須佐町70-3	土地	1,263.6	159,469	0	100		昭和52年度
新甲東保育園	(社福)阪急福祉会	門戸東町34-1	土地	1,214.4	245,303	0	100		平成13年度
安井保育園	(社福)甲山福祉センター	安井町30-1	土地	1,045.8	340,611	0	100		平成15年度
東山ぼぼ保育園	(社福)ほっとスマイル	東山台1丁目106-2	土地	1,031.0	78,047	0	100		平成17年度
西北夢保育園	(社福)夢工房	長田町14-3	土地	1,000.0	298,600	0	100		平成20年度
幸和園保育所分園	(社福)幸和園	中殿町58	土地	990.7	168,919	0	100		平成14年度
ひかり保育園	(社福)三光事業団	上大市4-211-1	土地	981.5	250,964	0	100		平成17年度
段上保育所	(社福)阪急福祉会	段上町2丁目6-2	土地	892.1	180,212	0	100		昭和51年度
安井さくら保育園	(社福)甲山福祉センター	千歳町26-1ほか	土地	864.9	281,691	0	100		平成15年度
みどり園保育所	(社福)桂樹会	今津山中町6-4	土地	832.0	175,226	0	100		平成17年度
やまよし保育園	(社福)自然の園	山口町下山口4丁目334-2	土地	564.9	24,853	0	100		平成3年度
西宮夢保育園	(社福)夢工房	南甲子園1丁目6-17	土地	498.0	124,503	0	100		平成19年度
つぼみの子保育園	(社福)みかり会	林田町25 1	土地	356.6	98,811	0	100		平成20年度
合計				12,911.9	2,747,222	0			

保育所用地については、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条のほか、「社会福祉法人の助成に関する条例」第2条を根拠に、14件すべてを全額減免している。

なお、減免している金額は、64,615千円(推定時価合計額 2,747,222千円 × 0.7 × 4/1000 × 0.7 × 12ヶ月)と試算される。

3 障害者福祉施設用地

目的	所管	施設名	貸付先	所在地	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
事業所(身体障害者施設)	管財課	新生会作業所	(社福)新生会	染殿町62-1	土地	423.6	91,072	0	100		昭和61年度
事務所(視覚障害者支援)	管財課	関西盲人ホーム	(社福)関西盲人ホーム	北昭和町152-7	土地	39.2	9,150	82,620	50		昭和38年度
作業所(知的障害者施設)	健康福祉局	すずかけ第2作業所	(社福)一羊会 すずかけ第2作業所	西宮浜3丁目14-1	土地	1,007.7	125,454	0	100		平成8年度
作業所(知的障害者施設)	健康福祉局	一羊園	(社福)一羊会 一羊園	山口町船坂2023-1ほか	土地	5,131.8	112,899	0	100		昭和51年度
事業所(特別養護老人ホーム、障害福祉サービス)	管財課	シルバークエスト甲子園、ドリームコースト甲子園	(社福)円勝会	枝川町1-18	土地	6,136.2	1,268,966	0	100		平成13年度
運動場(知的障害者施設)	管財課	尼崎武庫川園	(社福)尼崎武庫川園	田近野1 189ほか	土地	628.0	91,616	0	100		昭和58年度
作業所(知的障害者施設)	管財課	第二きんとん作業所	阪神障害者解放センター	宮西町28-22	土地	156.6	23,741	657,396	0	-	平成9年度
事業所・作業所(知的障害者施設)	管財課	はんしん自立の家	(社福)ひょうご障害福祉事業協会	宝塚市美幸町167 9、21	土地	907.5	48,006	0	100		昭和59年度
事業所(障害者施設)	健康福祉局障害課	ワークメイト西宮	(社福)聖徳園	浜町79-1	土地	510.0	111,437	0	100		平成19年度
合計						14,940.5	1,882,341	740,016			

障害者福祉施設用地については 9 件の貸付を行っている。社会福祉法人関西盲人ホーム(上表)に対する貸付を半額減免、阪神障害者解放センター(上表)に対する貸付を有償で行っているが、ほかの 7 件については全額減免としている。

障害者福祉施設用地についても、先述の老人福祉施設用地と同様、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条のほか、「社会福祉法人の助成に関する条例」第 2 条を根拠に貸付料を減免している。

ここで、「第 1 総論 1 (2)、(3)」で指摘している通り、全額減免の妥当性について慎重に検討する必要がある。なお、障害者福祉施設用地の貸付料については半額減免、全額減免が混在しているが、貸付料の減免にあたっては、「社会福祉法人の助成に関する条例」第 2 条に定める団体が行う同一目的の事業については、公平性を保つ配慮が必要である。

なお、減免している金額は、次の通り 13,786 千円と試算される。

(単位：千円)

NO	公有財産規則第31条による監査人試算		平成20年度の 貸付料	試算した減免額
	金額	計算式		
	2,142	91,072 千円 × 0.7 × 4/1000 × 0.7 × 12ヶ月	0	2,142
	215	9,150 千円 × 0.7 × 4/1000 × 0.7 × 12ヶ月	83	133.4
	2,951	125,454 千円 × 0.7 × 4/1000 × 0.7 × 12ヶ月	0	2,951
	2,655	112,899 千円 × 0.7 × 4/1000 × 0.7 × 12ヶ月	0	2,655
	1. 老人福祉施設用地の試算に含まれているためここでは計算しない。			
	2,155	91,616 千円 × 0.7 × 4/1000 × 0.7 × 12ヶ月	0	2,155
	有償			
	1,129	48,006 千円 × 0.7 × 4/1000 × 0.7 × 12ヶ月	0	1,129
	2,621	111,437 千円 × 0.7 × 4/1000 × 0.7 × 12ヶ月	0	2,621
合計	13,868		83	13,786

4 高齢者就業支援施設用地

	目的	所管	施設名	貸付先	所在地	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
	シルバー人材センター作業所	管財課	西宮市シルバー人材センター	社団法人西宮シルバー人材センター	青木町63-2	土地	319.9	53,824	1,148,520	0	-	平成16年度
	シルバー人材センター事務所	管財課	西宮市シルバー人材センター	社団法人西宮市シルバー人材センター	青木町14-3	土地	633.4	106,608	0	100		平成7年度
	事業所(高齢者事業団就業用地)	市民局経済部勤労福祉課	高齢者就業用地	一般社団法人西宮高齢者事業団	松並町 32番2 ほか	土地	73.6	16,230	0	100		平成9年度
	合計						1,026.9	176,662	1,148,520			

高齢者就業支援施設用地については上表の通り 3 件であるが、社団法人西宮市シルバー人材センター(以下「シルバー人材センター」という。)への貸付のみ有償とし、後の 2 件は全額減免としており混在している。シルバー人材センターへの作業所用地貸付料が有償であるのは、収益を生む事業を実施する場所であり、一方、シルバー人材センター事務所と一般社団法人西宮高齢者事業団への用地貸付料が全額減免の根拠は、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条としている。

ここで、「第 1 総論 1 (2)、(3)」で指摘している通り、全額減免の妥当性について慎重に検討する必要がある。

なお、減免している金額は、下表の通り 2,889 千円と試算される。

(単位：千円)

NO	公有財産規則第31条による監査人試算		平成20年度の 貸付料	試算した減免額
	金額	計算式		
	有償			
	2,507	$106,608 \text{ 千円} \times 0.7 \times 4/1000 \times 0.7 \times 12 \text{ ヶ月}$	0	2,507
	382	$16,230 \text{ 千円} \times 0.7 \times 4/1000 \times 0.7 \times 12 \text{ ヶ月}$	0	382
合計	2,889		0	2,889

5 駐車場用地及び建物

下表は、すべて駐車場を目的とする貸付用地及び建物の一覧である。

	所管	施設名	貸付先	所在地	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
1	都市局・住宅管理グループ	施設予定地	教育委員会 子ども部 ほか	芦原町79-1ほか	土地	1,935.0	331,465	0	100		平成13年度
2	都市局・住宅管理グループ	長田町駐車場	都市整備公社	長田町14-3うち	土地	1,054.7	314,921	2,106,200	(注2)		平成20年度
3	市民局人権推進部	元津田第8仮設	西宮市芦原協議会	津田町23-5	土地	684.5	101,983	1,320,000	(注1)		平成12年度
4	市民局人権推進部	中須佐駐車場	西宮市芦原協議会	中須佐町93-1	土地	406.7	90,035	960,000	(注1)		平成13年度
5	市民局人権推進部	津田町駐車場	都市整備公社	津田町4-25、4-28	土地	396.9	77,044	561,300	(注2)		平成14年度
6	市民局人権推進部	元戎湯	西宮市芦原協議会	神明町152、155	土地	337.9	72,887	840,000	(注1)		平成11年度
7	市民局人権推進部	元神明1号館代替駐車場	西宮市芦原協議会	西福町90、90-2	土地	323.0	69,680	750,000	(注1)		平成11年度
8	市民局人権推進部	元西福第1仮設	西宮市芦原協議会	西福町274-2	土地	267.0	57,592	600,000	(注1)		平成12年度
9	土木局・土木管理課	貸付地	個人		土地	59.0	2,000	30,804	0	-	平成18年度
10	土木局・土木管理課	貸付地	民間事業者		土地	17.9	2,204	77,844	0	-	平成19年度
11	管財課	兵庫県立芸術文化センター	兵庫県芸術文化課	両度町133	土地	4,799.9	1,618,043	9,877,704	50		平成17年度
12	管財課	中央運動公園	(財)西宮スポーツセンター	中屋町39	土地	1,474.0	397,980	0	100		平成11年度
13	管財課	兵庫労働局駐車場	兵庫労働局	青木町18-1	土地	1,308.8	295,389	5,777,208	0	-	平成15年度
14	管財課	上田東町駐車場	都市整備公社	上田東町60-6	土地	776.8	173,155	1,139,000	(注2)		平成13年度
15	管財課	中前田駐車場	都市整備公社	中前田町97-1	土地	745.8	203,377	1,578,400	(注2)		平成3年度
16	管財課	愛宕山駐車場	都市整備公社	愛宕山42	土地	280.7	46,918	347,900	(注2)		平成13年度
17	管財課	元中須佐仮設住宅	民間事業者	中須佐町1-11ほか	土地	264.5	39,828	972,468	0	-	平成13年度
18	管財課	西宮市立中央病院	西宮市立中央病院	林田町20-1、20-2	土地	965.0	177,464	0	100		平成4年度
19	管財課	鳴尾支所駐車場	西宮市水道局	鳴尾町3丁目110番1うち	土地	60.2	16,178	0	100		平成17年度
20	管財課	名塩会館駐車場	名塩会	名塩2丁目1343-1	土地	439.3	18,186	0	100		平成11年度
21	管財課	西宮市大谷記念美術館駐車場	(財)西宮市大谷記念美術館	川西町15-1	土地	151.3	24,518	0	100		昭和47年度
22	管財課	塩瀬センター駐車場	都市整備公社	名塩新町1うち	土地	1,108.0	36,011	0	100		平成4年度
23	管財課	鳴尾支所駐車場	都市整備公社	鳴尾町3丁目110-2うちほか2筆	土地	383.6	97,601	0	100		平成5年度
24	管財課	津田西駐車場	都市整備公社	津田町16-3	土地	840.9	182,212	0	100		平成11年度
25	山口支所	山口センター駐車場	都市整備公社	山口町下山口4丁目264-1うちほか	土地	1,784.3	73,336	0	100		平成20年度
26	管財課	上田中町駐車場	都市整備公社	上田中町10-1	土地	1,359.6	299,108	2,009,400	(注2)		平成20年度
27	土木局	久出ヶ谷町駐車場	都市整備公社	久出ヶ谷町192	土地	446.6	130,597	774,600	(注2)		平成20年度
建物	施設保全管理グループ	市役所前公共駐車場・東館	都市整備公社	六湛寺町139ほか	建物	12,480.8	1,774,887	0	100		平成9年度
建物	管財課	甲東園駅前立体駐車場	都市整備公社	甲東園3丁目37-1、38-1、29-1	建物	195.5	305,920	0	100		平成8年度
	合計					35,348.0	7,030,519	29,722,828			

(注1) 各駐車場の駐車スペースが全て利用されたとして得られる収入の50%を貸付料として徴収している。

(注2) 固定資産税と都市計画税合計の相当額を貸付料としている。

駐車場は、用地貸付が 27 件と建物貸付が 2 件ある。

このうち、「公有財産規則」第 31 条第 4 号を根拠として、芦原協議会を貸付先とする上表 3、4、6、7、8 の駐車場用地貸付料は、各駐車場スペース全てが利用されたとして得られる収入の 50%相当額としている。また、都市整備公社を貸付先とする上表 2、5、14、15、16、26、27 の貸付料は固定資産税・都市計画税相当額としており、結果的に、収入予定額と固定資産税額等との差額を減免していることになる。

そして、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条を根拠として、1、12、18～25、建物、建物の駐車場用地・建物の貸付料は全額減免、11 駐車場用地の貸付料は半額減免している。残る 9、10、13、17 が減額なしの有償貸付である。

このように駐車場用地及び駐車場建物の貸付料については、全額減免や半額減免、有償などが混在している。

以下、貸付料算定の根拠別に駐車場貸付料の妥当性を検討する。

5 件の駐車場用地の貸付料すべてを、各駐車場スペース全てが利用されたとして得られる収入の 50%相当額としている芦原協議会に対する用地貸付と、7 件の駐車場用地の貸付料を固定資産税・都市計画税相当額としている都市整備公社に対する用地貸付について検討する。

「公有財産規則」第 31 条第 4 号は、その他土地貸付料月額を「当該土地の位置、形状、環境、使用の態様等を根拠にして市長が定める額」としている。

まず、芦原協議会に対する用地貸付料は「公有財産規則」第 31 条第 4 号を根拠として定められている。これは、同和対策事業の一環として行われていた改良住宅建設事業で住宅戸数に比べ駐車場の充足率が著しく低く、そのため路上駐車が多数生じ、当時、事業を行っていた市として対策に取組む必要が生じていた。このため、同和対策の特別法に則り、地域改善事業の一環として市有地を貸付けたものであり、このような状況を考慮したものである。同協議会は、改良住宅建設事業が始まった当初から路上駐車対策に積極的に取組み、また、地域の事情にも精通していた。このため、同協議会に改良住宅事業用住宅跡地等を地域住民が利用する駐車場利用として貸付、管理を行わせることによって、住民の協力を取り付け、自主的な町づくりを行うことを期待することができることから、同協議会が貸付先として最適であると判断したものである。

また、都市整備公社に対する用地貸付は、第 5.2、6 に記載の通り、都市整備公社に対して未利用地の有効活用を検討するなか、暫定的に月極駐車場用地として貸付ける際、地元への説明や駐車場の整備費を都市整備公社に負担させているという事情から、固定資産税・都市計画税相当額としており、「公有財産規則」第 31 条第 4 号を根拠としている。

「公有財産規則」第 31 条第 4 号を根拠に、市有地の貸付料を「公有財産規則」第 31 条 1 号から 3 号の額により算定される額よりも低い金額に定める場合、その金額と当該土地を駐車場用地として利用して得られる金額との差額（利益）を市が特定の貸付先（芦原協議会、都市整備公社）に与えているように見える。ましてや、その特定の貸付先が、指定管理者として選定されている団体である場合は、競争原理確保の観点から問題である。このため、上表の 3、4、6、7、8（芦原協議会）と 2、5、14、15、16、26、27（都市整備公社）については、貸付料の見直しを検討すべきである。

次に、上表 12 中央運動公園駐車場、18 西宮市立中央病院駐車場、19・23 鳴尾支所駐車場、20 名塩会館駐車場、21 西宮市大谷記念美術館駐車場、22 塩瀬センター駐車場、24 津田西駐車場、25 山口センター駐車場、建物 甲東駅前立体駐車場の用地・建物については、市の公共施設付随の駐車場であり、これらについては建物と同様に、貸付料の徴収を検討すべきと考える。

ただし、建物 の貸付料については、「第 12.1」で個別検証している。

なお、減免している金額は、次の通り 147,083 千円と試算される。

(単位：千円)

NO	公有財産規則第31条による監査人試算		平成20年度の 貸付料	差額 (収入増加分と 試算できる額)
	金額	計算式		
2	7,800	都市整備公社が入札により選定した業者との契約 金額	2,106	5,694
3	2,399	$101,983千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	1,320	1,079
4	2,118	$90,035千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	960	1,158
5	1,812	$77,044千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	561	1,251
6	1,714	$72,887千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	840	874
7	1,639	$69,680千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	750	889
8	1,355	$57,592千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	600	755
12	9,360	$397,980千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	0	9,360
14	4,073	$173,155千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	1,139	2,934
15	4,783	$203,377千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	1,578	3,205
16	1,104	$46,918千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	348	756
18	4,174	$177,464千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	0	4,174
19	381	$16,178千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	0	381
20	428	$18,186千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	0	428
21	577	$24,518千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	0	577
22	847	$36,011千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	0	847
23	2,296	$97,601千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	0	2,296
24	4,286	$182,212千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	0	4,286
25	1,725	$73,336千円 \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12ヶ月$	0	1,725
26	5,400	都市整備公社が入札により選定した業者との契約 金額(第5.2参照)	2,009	3,391
27	1,920	同上(第5.6参照)	775	1,145
建物	85,195	$1,774,887千円 \times 1.0 \times 4 / 1000 \times 1.0 \times 12ヶ月$	0	85,195
建物	14,684	$305,920千円 \times 1.0 \times 4 / 1000 \times 1.0 \times 12ヶ月$	0	14,684
合計	160,070		12,987	147,083

(注) 建物については、推定時価を固定資産評価額とみなして平成20年度貸付料を計算している。

6 公益法人等事務用地及び建物

目的	所管	施設名	貸付先	所在地	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
商工会議所事務所 (貸館あり)用地	管財課	西宮商工会議 所	西宮商工会議 所	榑塚町21	土地	1,508.4	457,199	0	100		昭和45年度
貸館用地	管財課	夙水苑	(財)西宮市 文化振興財団	結善町2	土地	889.2	322,442	0	100		平成9年度
貸館用地	管財課	西波止会館	(社福)西宮 市社会福祉協 議会	西波止町3-30	土地	481.9	70,354	0	100		昭和59年度
産業交流会館用地	管財課	産業交流会館	都市整備公社	西宮浜1丁目31	土地	6,635.3	826,089	0	100		平成2年度
公立学校給食の物 資調達および配達 業務用地	管財課	(財)西宮市 学校給食会	(財)西宮市 学校給食会	大社町1-4	土地	2,041.3	407,846	0	100		昭和53年度
納税協会事務所用 地	管財課	西宮納税協会	(社)西宮納 税協会	榑塚町21,24-7	土地	107.3	33,545	0	100		昭和47年度
スポーツ会館用地	管財課	スポーツ会館	(財)西宮ス ポーツセン ター	河原町3-2	土地	2,225.7	474,738	0	100		昭和45年度
職員会館用地	管財課	職員会館	(財)西宮市 職員自治振興 会	六湛寺町100う ち	土地	966.8	440,589	0	100		平成9年度
建 物 商工会議所事務所 建物	管財課	西宮商工会議 所	西宮商工会議 所	榑塚町21	建物	2,171.8	273,374	0	100		昭和45年度
合計						17,027.6	3,306,176	0			

公益法人等に対する事務所等用地及び建物の目的で、土地 8 件、建物 1 件を貸付けているが、すべて全額減免である。

市によると、全額減免の根拠は、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条とのことである。なお、 の西波止会館については、貸付先が社会福祉法人西宮市社会福祉協議会(以下、「社会福祉協議会」という。)であるため、「社会福祉法人の助成に関する条例」第 2 条も全額減免の根拠としているとのことである。

上記はそれぞれ、 及び建物 は西宮商工会議所、 は夙水苑、 は西波止会館、 は産業交流会館、 は公立学校給食の物資調達及び配送センター、 は西宮納税協会、 はスポーツ会館、 は職員会館の用地や建物として貸付けている。

受益者負担の原則から、これらの貸付料については、貸館やスポーツ会館(及び建物 、 、 、)ならば施設利用者が、学校給食会()や西宮市納税協会()、職員会館()ならば施設の貸付先団体が負担すべきものであり、また、指定管理者として選定している団体(、 、)に対して市有財産の無償貸付を行うことは、競争原理の確保の観点からなおさら望ましくないため、減免を見直すことを検討すべきと考える。

なお、減免している金額は、次の通り 84,455 千円と、試算できる。

(単位：千円)

NO	公有財産規則第31条による監査人試算		平成20年度の 貸付料	試算した減免額
	金額	計算式		
	10,753	$457,199 \text{千円} \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12 \text{ヶ月}$	0	10,753
建物	13,122	$273,374 \text{千円} \times 1.0 \times 4 / 1000 \times 1.0 \times 12 \text{ヶ月}$	0	13,122
	7,584	$322,442 \text{千円} \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12 \text{ヶ月}$	0	7,584
	1,655	$70,354 \text{千円} \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12 \text{ヶ月}$	0	1,655
	19,430	$826,089 \text{千円} \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12 \text{ヶ月}$	0	19,430
	9,593	$407,846 \text{千円} \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12 \text{ヶ月}$	0	9,593
	789	$33,545 \text{千円} \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12 \text{ヶ月}$	0	789
	11,166	$474,738 \text{千円} \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12 \text{ヶ月}$	0	11,166
	10,363	$440,589 \text{千円} \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 0.7 \times 12 \text{ヶ月}$	0	10,363
合計	84,455		0	84,455

7 自治会施設用地及び建物

	目的	所管	施設名	貸付先	所在地	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
1	自治会集会所	管財課	浜甲子園町会・ 甲子園防犯協会 浜甲子園支部	浜甲子園町会	浜甲子園2丁目 12	土地	379.7	71,997	0	100		平成11年度
2	自治会集会所	管財課	西宮防犯協会今 津駅前支部およ び津門宝津町福 祉会	西宮防犯協会今 津駅前支部およ び津門宝津町福 祉会	津門宝津町65- 14	土地	83.5	25,340	0	100		昭和50年度
3	自治会集会所	管財課	防犯協会浜脇支 部ほか6団体	防犯協会浜脇支 部ほか6団体	久保町115-4	土地	99.2	23,270	0	100		昭和56年度
4	自治会集会所	管財課	上甲子園福祉会	上甲子園福祉会	上甲子園4丁目 143-6	土地	120.0	22,706	0	100		昭和61年度
5	自治会倉庫	管財課	瓦木連合自主防 災会	瓦木連合自主防 災会	大屋町72-4うち	土地	6.0	707	0	100		平成12年度
6	自治会集会所	管財課	青木町自治会	青木町自治会	青木町52-5	土地	193.9	34,569	0	100		平成12年度
7	自治会集会所	管財課	青葉台自治会	青葉台自治会	青葉台1丁目 247-2	土地	1,077.5	45,793	0	100		昭和51年度
8	自治会集会所	管財課	泉町自治会	泉町自治会	泉町29-13	土地	135.2	22,984	0	100		昭和54年度
9	自治会集会所	管財課	甲子園二・三番 町自治会	甲子園二・三番 町自治会	甲子園三番町 67-1	土地	142.6	38,099	0	100		昭和52年度
10	自治会集会所	管財課	上大市第2自治 会	上大市第2自治 会	上大市5丁目 132-10	土地	120.0	24,444	0	100		昭和54年度
11	自治会集会所	管財課	光陽台自治会	光陽台自治会	名塩山荘4847- 10	土地	330.9	12,874	0	100		平成12年度
12	自治会集会所	管財課	小松東町自治会	小松東町自治会	小松東町1丁目 32-32,33-24	土地	126.1	23,293	0	100		昭和48年度
13	自治会集会所	管財課	小松西町自治会	小松西町自治会	小松西町2丁目 36-1	土地	132.2	31,184	0	100		昭和46年度
14	自治会集会所	管財課	西宮すみれ台自 治会	西宮すみれ台自 治会	すみれ台1丁目 7-14	土地	153.1	7,611	0	100		平成3年度
15	自治会集会所	管財課	すみれ台自治会	すみれ台自治会	すみれ台2丁目 6-6ほか3筆	土地	702.0	34,891	0	100		平成8年度
16	自治会集会所	管財課	染殿町自治会	染殿町自治会	染殿町50-1う ち、50-2	土地	98.1	13,253	0	100		昭和59年度
17	自治会集会所	管財課	惣川自治会	惣川自治会	生瀬東町44-44	土地	67.0	10,424	0	100		平成11年度
18	自治会集会所	管財課	高畑町内会	高畑町内会	高畑町20-32	土地	159.7	39,228	0	100		平成11年度
19	自治会集会所	管財課	戸田町自治会・ 戸田町長寿会	戸田町自治会・ 戸田町長寿会	本町46-3	土地	242.6	98,217	0	100		昭和53年度
20	自治会集会所	管財課	生瀬地区自治会 連絡協議会	生瀬地区自治会 連絡協議会	生瀬2丁目206-4 ほか3筆	土地	348.4	32,746	0	100		平成11年度
21	自治会集会所	管財課	鳴尾町3丁目自 治会	鳴尾町3丁目自 治会	鳴尾町3丁目 109-2、110-1う ち	土地	72.5	17,528	0	100		平成10年度
22	自治会集会所	管財課	西宮北六甲台自 治会	西宮北六甲台自 治会	北六甲台3丁目 31-1	土地	200.0	14,420	0	100		平成17年度
23	自治会集会所	管財課	西宮北六甲台自 治会	西宮北六甲台自 治会	北六甲台5丁目 1427-109 ほか	土地	406.8	30,226	0	100		昭和60年度
24	自治会集会所	管財課	野間町自治会	野間町自治会	野間町15-6	土地	40.4	8,936	0	100		昭和62年度
25	自治会集会所	管財課	阪急名塩南台自 治会	阪急名塩南台自 治会	名塩南台3丁目 13-1	土地	302.8	17,713	0	100		平成4年度
26	自治会集会所	管財課	東鳴尾町2丁目 自治会	東鳴尾町2丁目 自治会	東鳴尾町2丁目 131うち	土地	236.0	37,883	0	100		平成7年度
27	自治会集会所	管財課	日野町自治会	日野町自治会	日野町50-4	土地	716.3	143,543	0	100		昭和62年度
28	自治会集会所	管財課	礼場筋商店街自 治会	礼場筋商店街自 治会	城ヶ堀町27-2	土地	32.0	9,069	0	100		昭和45年度
29	自治会集会所	管財課	宝生ヶ丘自治会	宝生ヶ丘自治会	宝生ヶ丘1丁目 233-3、236-2	土地	479.6	35,636	0	100		平成11年度
30	自治会集会所	管財課	前浜町自治会	前浜町自治会	前浜町168	土地	131.1	23,514	0	100		昭和46年度
31	自治会集会所	管財課	山口町上山口2 ・3・4丁目自治 会	山口町上山口2 ・3・4丁目自治 会	山口町上山口2 丁目188	土地	364.3	23,175	0	100		平成12年度
32	自治会倉庫	管財課	仁川町1丁目防 災会	仁川町1丁目防 災会	仁川町1丁目1う ち	土地	6.0	1,342	0	100		平成15年度
33	自治会集会所	管財課	小松防犯協会	小松防犯協会	小松町2丁目21	土地	60.0	10,249	0	100		昭和48年度
34	自治会集会所	管財課	池松(池田・松原 町)会館	池松(池田・松原 町)会館	池田町84-3	土地	61.7	17,348	0	100		昭和63年度
35	自治会集会所	管財課	南甲子園地区町 会連絡協議会	南甲子園地区町 会連絡協議会	南甲子園1丁目 6-323	土地	866.8	216,690	0	100		平成17年度
36	自治会集会所	管財課	樋ノ口町1丁目 自治会	樋ノ口町1丁目 自治会	樋ノ口1丁目55 -6	土地	226.1	51,684	0	100		平成12年度
37	自治会倉庫	管財課	今津連合福祉会	今津連合福祉会	今津久寿川町 110-1	土地	156.4	33,306	52,548	0		平成13年度
38	集会所	管財課	芦原協議会	芦原協議会	中殿町72-2	土地	296.0	60,946	0	100		昭和57年度
39	自治会集会所	土木局・道 路事業推進 グループ	西宮東口集会所	池田町自治会、 染殿町自治会、 松原町自治会、 与古道町自治会	染殿町69番	建物	174.2	24,392	0	100		平成15年度
40	自治会自主防 災会の防災資 機材置き場	土木局・道 路用地グル ープ	道路残地	宮西町自主防災 会	宮西町31-4、 31-8	土地	57.3	9,416	0	100		平成19年度
41	自治会集会所	管財課	清瀬台自治会	清瀬台自治会	清瀬台2078-13	土地	579.0	15,228	0	100		昭和61年度
建物	自治会集会所	管財課	南甲子園地区町 会連絡協議会	南甲子園地区町 会連絡協議会	南甲子園1丁目 6-323	建物	513.8	101,855	0	100		平成17年度
建物	集会所	総合企画 局・参画協 働推進グル ープ	東山台コミュニ ティ協議会	東山台コミュニ ティ協議会	東山台1丁目106 -2	建物	460.1	94,533	0	100		平成20年度
合計							11,156.8	1,612,262	52,548			

地元自治会に対して、集会所等用地として 41 件、集会所建物 2 件を貸付けているが、今津連合福祉会(上記 37)に対する貸付料を減免なしの有償としているほかは、すべて全額減免である。

市によると、地元自治会に貸付ける場合は、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条により原則として無償貸付としているが、今津連合福祉会に貸付けている倉庫については、以前、西宮市漁業協同組合に有償で貸付ていたものであり、同組合が解散した後に、今津連合福祉会が借主として倉庫の使用を引き継いだ経緯から有償貸付としているとのことである。

平成 3 年 4 月の地方自治法の改正前は、自治会には法人格が認められていなかったため、自治会で不動産の所有をしても登記ができなかった。このため、自治会の土地を市が預かって、貸付けることが多かったという経緯があり、自治会集会所等用地は無償貸付になっている。また、地域の自治会は、回覧板などを通して行政施策の伝達を補完するなど公的役割を担っていること、その集会所等は使用料無料の施設であることも無償貸付の根拠になっている。

以上により、当該土地の貸付料は無償とせざるをえないとしている市の判断の妥当性は理解できる。ただし、自治会に対する集会所等用地貸付には有償と無償が混在しているが、同一使用目的の貸付普通財産の貸付料については、公平性を保つ必要がある。

(意見) 所管換えを検討すべき

自治会施設用地及び建物の所管は大部分が管財課であり、これは、当該土地の貸付が、「公有財産規則」の施行前であるため、平成 14 年改正以前の「公有財産規則」では普通財産は管財課しか所管できなかったという経緯によるものである。しかしながら、自治会集会所は数も多く、貸付事務の効率化が期待できるため、市民集会施設等管理運営事業を行っている市民局市民活動支援課の所管とすることを検討すべきである。

8 教育施設用地

目的	所管	施設名	貸付先	所在地	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
学校	管財課	兵庫県立阪神養護学校	兵庫県	田近野町1-33外2	土地	6,591.4	348,683	0	100		昭和62年度
学校	管財課	兵庫県立西宮香風高等学校	兵庫県	建石町66うち	土地	19,419.0	3,258,508	0	100		平成13年度
幼稚園	管財課	学校法人津門学園こばと幼稚園	学校法人津門学園	津門西口町66-2	土地	1,328.6	248,048	0	100		昭和42年度
合計						27,338.9	3,855,239	0			

教育施設用地を目的として貸付けている土地は、兵庫県立阪神養護学校、兵庫県立西宮香風高等学校、学校法人津門学園こばと幼稚園の3件であり、市は、すべて「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条により、全額減免している。

まず、の兵庫県立阪神養護学校用地については、西宮市、尼崎市、伊丹市、宝塚市、川西市及び猪名川町の5市1町の貸主が、借主である兵庫県へ土地を貸付けているものである。5市1町及び県との協議の結果、貸付料は無償と定められているため、兵庫県への無償貸付はやむをえないと考える。

また、の兵庫県立西宮香風高等学校用地については、多部制・単位制の県立高校を、市が、当時は夜間のみであった旧西宮市立西宮西高等学校用地に誘致した経緯を踏まえ、これについても兵庫県への無償貸付はやむを得ないと考える。

さらに、の学校法人津門学園こばと幼稚園は、津門川改修事業に伴う地元補償として建設されたという経緯があるとのことである。しかしながら、学校法人津門学園への貸付は、他の2件の県立学校とは異なり、私立幼稚園用地の無償貸付であり、これは、私立幼稚園への財政的支援と同義と考える。そうならば、市は、他の市内私立幼稚園に対して事業費補助は行っているものの運営費補助は行っていないため、幼稚園建設当時の経緯があるとしても、当該幼稚園についてのみ支援を行うことは公平性に欠けるため、貸付料を徴収すべきと考える。

なお、減免している金額は、5,834千円(248,048円×0.7×4/1000×0.7×12カ月)と試算される。

9 住宅用地

目的	所管	施設名	貸付先	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
住宅	管財課	今津県営住宅	兵庫県公 営住宅	土地	454.3	59,965	894,072	0	-	昭和41年度
住宅	管財課	西波止住宅	個人	土地	995.0	161,196	1,959,456	0	-	昭和36年度
住宅	管財課	元松並県営住宅	個人	土地	146.9	26,872	216,624	0	-	昭和36年度
住宅	管財課	元宮前町県営住宅	個人	土地	94.5	19,712	210,696	0	-	昭和59年度
住宅	管財課	住宅敷地	個人	土地	171.1	64,531	759,420	0	-	昭和47年度
住宅	管財課	住宅敷地	個人	土地	71.4	12,090	134,016	0	-	昭和48年度
住宅	管財課	住宅敷地(片鉾池)	個人	土地	20.7	3,805	88,860	0	-	昭和53年度
住宅	管財課	住宅敷地	個人	土地	886.9	149,535	1,422,696	0	-	平成元年度
住宅、 店舗	管財課	西宮卸売市場	個人	土地	581.8	92,507	1,476,792	0	-	平成5年度
住宅	管財課	住宅敷地	個人	土地	1,652.8	500,926	4,983,070	0	-	平成6年度
住宅	都市局・住 宅管理グ ループ	代替地	個人	土地	13.9	2,996	50,052	0	-	平成7年度
住宅	都市局・住 宅管理グ ループ	元今津水波町住宅	個人	土地	59.9	14,316	157,008	0	-	平成16年度
合計					5,149.2	1,108,451	12,352,762			

住宅(個人商店の店舗 含む)用地については、全件有償貸付をしている。明文化はされていないが、市有財産は、原則的には個人に貸付は行わない方針とのことである。しかし、寄付を受けた土地の上に、以前から住宅がある場合は、個人に住宅用地として貸付を継続しているとのことである。

このような経緯があり、住宅用地目的の土地貸付は全件過去からの継続契約であるため、その貸付料は、「公有財産規則」第31条により計算された貸付料について、「普通財産の土地貸付料にかかる調整措置要綱」の調整措置をして計算される。

住宅用地貸付について、特に記載すべき事項はない。

10 株式会社等への貸付

	目的	所管	施設名	貸付先	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
	関西電力㈱鉄塔	管財課	鉄塔敷地、高圧 電線用地	民間事業会社	土地	417.9	499	77,400	0	-	昭和47年度
	関西電力㈱鉄塔	管財課	鉄塔敷地	民間事業会社	土地	157.2	3,137	431,124	0	-	昭和51年度
	バス待合所	管財課	バス待合所	民間事業会社	土地	100.8	8,870	266,472	0	-	昭和49年度
	バス詰所	管財課	バス添乗員詰所	民間事業会社	土地	17.5	2,548	63,540	0	-	昭和53年度
	バス誘導員詰所	管財課	バス誘導員詰所	民間事業会社	土地	23.1	3,549	106,368	0	-	昭和63年度
	浄水施設	管財課	民間事業会社	民間事業会社	土地	232.3	186	30,516	0	-	昭和38年度
	ゴルフ場通路橋	管財課	カントリー倶楽 部	カントリー倶楽部	土地	161.5	129	520,992	0	-	平成5年度
	ゴルフ場用地	管財課	カントリー倶楽 部	カントリー倶楽部	土地	386.4	309	84,204	0	-	平成11年度
	障害者職場確保 のための株式会 社	管財課	民間事業会社	民間事業会社	土地	537.0	47,252	586,240	0	-	昭和62年度
	隣接地の(マン ション)工所用 車両出入口	土木局・ 道路用地 グループ	道路残地	民間事業会社	土地	151.4	52,554	584,059	0	-	平成20年度
	通路敷	土木局・ 道路用地 グループ	通路敷	民間事業会社	土地	601.3	-	21,744	0	-	平成14年度
	合計					2,786.3	119,033	2,772,659			

株式会社等への土地貸付は 11 件であり、すべて有償貸付である。継続契約に係る貸付料は、「公有財産規則」第 31 条により計算された貸付料について、「普通財産の土地貸付料にかかる調整措置要綱」の調整措置をして計算される。

株式会社等営利団体への土地貸付について、特に記載すべき事項はない。

1 1 警察施設用地

	目的	所管	施設名	貸付先	所在地	種別	貸付面積 (㎡)	推定時価 (千円)	貸付料 (円)	減免率 (%)	減免の 根拠	貸付開始 年度
	警察独身 寮	管財課	兵庫県警吾住寮	兵庫県	上田中町1-3	土地	899.9	134,630	0	100		平成4年度
	警察署	管財課	西宮警察署	兵庫県	津田町17-1外4筆	土地	4,671.1	801,085	0	100		昭和61年度
	警察署	管財課	甲子園警察署	兵庫県	甲子園七番町9-1	土地	1,862.6	562,671	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	青木交番	青木交番	河原町3-1	土地	112.8	28,923	538,536	0	-	昭和47年度
	交番	管財課	山口交番	山口交番	山口町下山口4丁目257-3	土地	169.5	8,324	188,544	0	-	昭和53年度
	交番	管財課	浦風交番	浦風交番	甲子園六石町49-2	土地	112.0	35,933	493,716	0	-	昭和47年度
	交番	管財課	甲陽園交番	兵庫県	甲陽園西山町83	土地	77.3	18,845	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	二見交番	兵庫県	二見町1-3	土地	99.2	26,637	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	北口西交番	兵庫県	南昭和町46-5うち	土地	57.4	30,009	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	川添交番	兵庫県	川添町105	土地	82.2	18,151	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	社前交番	兵庫県	今津社前町47-3	土地	66.7	20,660	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	上之町交番	兵庫県	上之町332-1	土地	158.4	42,258	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	越木岩交番	兵庫県	南越木岩町73	土地	82.0	26,974	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	上甲子園交番	兵庫県	甲子園口3丁目395-1	土地	117.2	28,997	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	上田交番	兵庫県	上田中町98	土地	88.4	15,198	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	本郷交番	兵庫県	鳴尾町3丁目2	土地	80.0	16,461	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	中津交番	兵庫県	甲子園町260	土地	152.3	40,181	0	100		昭和30年度
	交番	管財課	札幌筋交番	兵庫県	本町46-6	土地	130.5	24,799	0	100		昭和53年度
	合計						9,019.3	1,880,736	1,220,796			

警察署用地、交番用地、警察独身寮用地を「警察施設用地」として同分類としているが、一部の交番用地が有償貸付、その他用地は無償貸付というように、有償貸付と無償貸付が混在している。

警察法付則第12項及び第13項により、「法施行日である昭和29年7月1日に、すでに警察の用に供していた地方公共団体所有の財産は、譲渡又は使用は無償とする」旨が定められており、これに該当する警察の用に供されている財産の貸付料は無償となっている。

市によると、上記以外については、原則、減免のない有償貸付としているが、地元の要望に応じて、市が警察署や交番を誘致した経緯のあるものについては、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条を根拠として、例外的に貸付料を全額減免としているとのことである。

警察は公共団体であり、これを市が誘致した経緯により、当該土地の貸付料を無償とした市の判断の妥当性は理解でき、特に記載すべき事項はない。

第3 【総務局管財課】貸付に区分されていない普通財産

普通財産は、行政財産（普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産）以外の一切の公有財産をいう（地方自治法第238条第4項）。従って、公用又は公共用に供されない公用財産については、行政財産の用途廃止手続が行われ、普通財産と位置付けられる。普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる（地方自治法第238条の5より）。

すなわち、普通財産は公共目的の失われた公有財産であり、市有財産の有効活用の観点から、原則的にはそのすべてについて早急な売却が求められる。

ただし、普通財産の中で貸付をおこなっているものについては、現に特定の目的のために使用されており、売却可能資産に含まれないものもあろう。一方、普通財産の中で貸付を行っていないものについては有効活用されていない可能性が高いことが推測される。

下表の通り、市が所有する、普通財産の中で公有財産明細書において「貸付」に区分されていない「その他」の土地・建物（山林及び溜池を除く）合計は面積 255,690.35 m²、金額 17,321 百万円であり、合計金額については、普通財産合計金額に占める割合も 24%と小さくない。これらの活用状況の調査に基づき、面積及び推定時価金額に重要性のあるものを財産の所管局のバランスを考慮しながらサンプルとして抽出し、個別検討を実施した。

また、土地開発基金として長期間管理されている土地（第5.参照）については、当該土地取得に際して予定された事業計画に従った適切な振替がされず、財産の有効活用が行われていない可能性が高い。こういったケースについて調査するため、土地開発基金として管理されている土地については、面積や推定時価にかかわらず土地開発基金の土地としての所有期間が10年超の財産について、個別検討を実施した。

平成20年度普通財産の状況
（平成20年度公有財産明細書より）

		貸付	山林	溜池	その他	合計
土地	面積 (m ²)	599,210.80	3,407,899.99	141,236.73	253,828.48	4,402,176.00
	構成比 (%)	14%	77%	3%	6%	100%
	推定時価 金額 (千円)	32,518,112	3,003,920	16,035,120	17,093,775	68,650,927
	構成比 (%)	48%	4%	23%	25%	100%
建物	面積 (m ²)	20,906.21	-	-	1,861.87	22,768.08
	構成比 (%)	92%	-	-	8%	100%
	評価額 金額 (千円)	3,071,403	-	-	227,548	3,298,951
	構成比 (%)	93%	-	-	7%	100%
土地・建物 合計	面積 (m ²)	620,117.01	3,407,899.99	141,236.73	255,690.35	4,424,944.08
	構成比 (%)	14%	77%	3%	6%	100%
	金額 (千円)	35,589,515	3,003,920	16,035,120	17,321,323	71,949,878
	構成比 (%)	50%	4%	22%	24%	100%

1 山口町多目的広場（総務局 管財課）

施設名		所在地	
仮称・山口町多目的広場		山口町船坂 1958-1 ほか	
貸付の有無	不法占拠の有無	摘要	
無	無	-	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
77,317.17		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
256,533	-	256,533	

(1) 概要

現況

山口町多目的広場は、簡易整備の野球場・サッカーグラウンド及び駐車場として、午前 9 時から午後 5 時の時間帯は、入口のゲートを開けることにより、無料で一般に開放している。

利用状況については、平日はあまり希望者がいないため予約なしで利用できるが、土日祝日は午前と午後の 2 区分で抽選による予約制になっており、ほぼ 100%の利用率とのことである。平成 20 年度の利用件数はサッカー場が 228 件、野球場が 227 件であった。

除草、グラウンド整備、予約受付等の管理業務一式については、他の市のスポーツ施設と同様に財団法人西宮スポーツセンター（以下、「スポーツセンター」という。）に委託している。市がスポーツセンターに委託しているスポーツ施設管理運営事業は、中央体育館等の指定管理者制度による委託と、随意契約による委託がある。平成 20 年度の子口町多目的広場の管理運営業務については、市とスポーツセンターは、随意契約により 5,689 千円の委託契約を締結している。



（平成 21 年 9 月撮影）

貸付に区分されていない普通財産となった経緯及び理由

当該土地は、昭和 63 年 3 月に、西宮市北部と中心部を結ぶ盤滝トンネル

の掘削工事の際に発生した土砂を捨てる用地として購入した土地である。盤滝トンネルは平成 3 年に供用開始され、当該土地は当初の購入目的を達成したため、平成 5 年に、都市計画課から「普通財産その他」として管財課に所管換えされた。

当該土地の周囲は山林であり、外部への売却も貸付も困難であるため、費用を抑えて簡易グラウンドとして整備している。

市のスポーツ施設は、教育委員会所管の行政財産とされているが、山口町多目的広場は教育委員会所管の行政財産に所管換えされていない。その理由は、市によると、「山口町多目的広場が簡易整備のグラウンドであるため」とのことであった。

今後の方針

市は、「管財課は基本的に公用又は公共用に供していない普通財産を管理する部署であり、普通財産の将来の利用形態等については、引き続き庁内で協議、検討し、有効な利用方法を模索していくべき」としている。管財課は、未利用財産の有効活用模索の一環として、年に一度、全庁から提出された未利用財産のデータを集計して、「未利用地調査結果表」を作成、これを全庁に配布し、「未利用地調査結果表」の土地を利用して事業を実施する要望を集めている。

平成 20 年度「未利用地調査結果表」に当該土地は記載されているが、各部局からの利用要望はなかった。

(2) 意見

管理運營業務について公募型指定管理者制度を導入すべき

当該土地は、庁内には簡易グラウンドとしての利用のほかには事業化のめどがなく、売却処分も貸付も困難である。市において保有するしかない土地を利用するのスポーツ施設であるため、それに対し、決して多額の資金を投入することはないよう留意が必要である。

山口町多目的広場の管理運營業務について、市は、現在、随意契約によりスポーツセンターに 5,689 千円で委託しているが、さらなる費用削減の観点からは、随意契約ではなく、他の市スポーツ施設同様、公募型の指定管理者制度を導入すべきである。なお、スポーツ施設は単独で指定管理制度を導入しても効果はそれほど発揮できないため、類似施設と一括して指定管理者を選定することが望ましい。

所管換えを検討すべき

普通財産については、財産の有効活用の観点から原則的には早期売却を求めていくべきであるが、当該土地は周辺に民家のない山中であり、売却は困難と思われる。同様の理由で貸付も難しい。

そうすると、売却・貸付以外の財産の有効活用策の検討が必要になるが、当該土地は、スポーツ施設のグラウンドとして、土日はほぼ 100%の利用率で利用されている実績があるため、今後も引き続きグラウンドとして利用することが、市民のためになり、有効な活用策であると考ええる。

そして、当該土地は簡易整備とはいえ、実態は、スポーツ施設として使用されており、また管理運営も他の市のスポーツ施設同様に行われている。そうであるならば、財産管理についても、公共目的の失われた普通財産の管理を行う管財課の所管ではなく、市のスポーツ施設という行政財産として、教育委員会の所管とすることを検討すべきである。

2 公益的施設予定地（総務局 管財課）

施設名		所在地	
公益的施設予定地		すみれ台 1 丁目 25	
貸付の有無	不法占拠の有無	摘要	
無	無	-	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
22,588.88		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
928,403	-	928,403	

(1) 概況

現況

当該土地は、寄付を受けてから現在まで、未利用の状態が継続している。フェンスで囲われており、1 か所しかない出入口は施錠され、敷地内に入れないようになっている。

当該土地の周辺は一戸建ての住宅が広がっている。秋になるとススキの穂が周辺に飛散するため、市は、年に一度、入札により、民間業者に除草作業を委託している。平成 20 年度の除草作業委託費用は 1,313 千円であった。



(出所) Google



(平成 21 年 9 月撮影)

貸付に区分されていない普通財産となった経緯及び理由

当該土地は、昭和 63 年 3 月、すみれ台を宅地分譲のために開発した阪急電鉄株式会社が、西宮市へ寄付した土地である。なお、当該土地はすべて市街化調整区域（注）であるため、新たな建築物を建てることができない。

市によると、公益的施設予定地として寄付を受けた当初は、山口小学校、山口中学校の生徒が増加した場合の第 2 グラウンドとして利用することを計画し、その計画が具体化されるまでの間は普通財産として管財課の所管とした、とのことである。

しかし、その後、財政的理由や、当初の計画どおり生徒が増加しないことにより、現在まで 20 年超の期間、第 2 グラウンドの整備計画は具体化されることなく、寄付を受けた当時から未利用の状態が継続している。

（注）市街化調整区域とは、自然環境や農業などを守るために、市街化を抑制する区域である。この区域内においては、原則として、住宅の建築や宅地化のための開発は制限される。

今後の方針

市によると、「管財課は基本的に公用または公共用に供していない普通財産を管理する部署であり、普通財産の将来における利用形態等については、引き続き庁内で協議、検討し、有効な利用方法を模索していくべきである。しかし、当該土地については、市街化調整区域であり、かつ交通の便が悪いことから、事業を実施することも、売却することも、貸付することも困難な状況である。」とのことである。平成 20 年度に管財課が実施した未利用地調査結果表には当該土地は記載されているが、各部局からの利用要望はなかった。

(2) 意見

現状の規制を前提とすれば、売却は困難であるが、隣接する道路を隔てた周囲が住宅地として利用されているなかで、面積が 22,588.88 m²、金額にして 9 億円を超える土地が、このままであると半永久的に未利用地のまま保有し続けることとなる。そのような土地を無用に放置し続けることは、当然ながら好ましくない。例えば、市民農園や、近隣住民の公園などとすることによって、少しでも行政サービスを提供できるように調整を行うべきである。

3 元食肉センター及びその周辺地

①元食肉センター（総務局 管財課）

施設名		所在地	
みやっこキッズパーク		芦原町 83	
貸付の有無	不法占拠の有無	摘要	
無	無	-	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
3,174.47		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
590,769	-	590,769	

②宅地（総務局 管財課）

施設名		所在地	
みやっこキッズパーク		芦原町 82 3 ほか	
貸付の有無	不法占拠の有無	摘要	
無	無	土地開発基金 土地	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
661.89		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
120,332	-	120,332	

(1) 概要

現況

①元食肉センター土地と②宅地については、平成 15 年に、子育て総合センターから、平成 15 年 5 月から平成 20 年 3 月を使用期間とする暫定使用の依頼があり、総務局長が、みやっこキッズパークとしての暫定的使用の承諾をした。現在、使用期間は平成 20 年 3 月から平成 23 年 3 月末まで延

長更新されている。

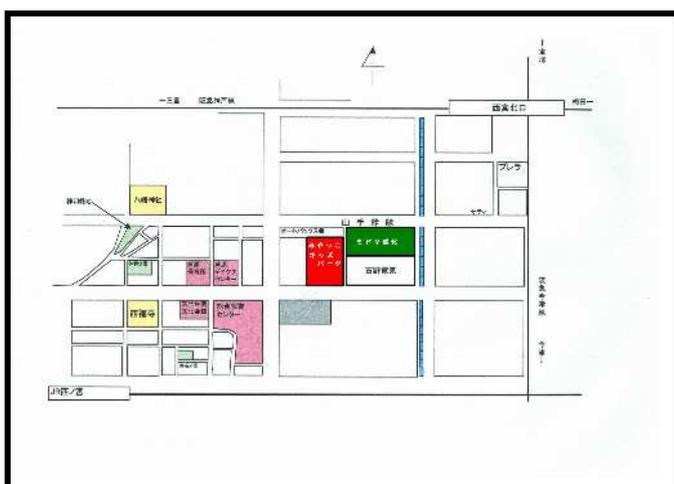
みやっこキッズパークには、土山、田んぼ、池等と子育て総合センター所管の公有財産である管理棟がある。未就学児とその保護者及び小学生を対象にした、子どもたちが五感を生かし遊び楽しむ空間であり、子育て総合センターの屋外施設という位置づけになっている。なお、入場料、使用料は無料である。

人員については、市の嘱託職員 2 名と地元のボランティアで運営されている。平成 20 年度単年度の利用者数は約 26 千人で、平成 15 年度の開設から平成 20 年度までの累計利用者数は約 123 千人である。

市の嘱託職員にかかる人件費を除く維持管理費用については、平成 20 年度は、見積もり合わせにより、民間事業会社に、機械警備業務 1,028 千円、周辺警備業務 1,285 千円、清掃業務 353 千円、じんかい収集業務等 104 千円の合計 2,771 千円を支払っている。



(平成 21 年 9 月撮影)



(みやっこキッズパークホームページより位置図)

貸付に区分されていない普通財産となった経緯及び理由

④元食肉センター土地については、昭和 63 年に、食肉センターが西宮浜に新設移転されたことに伴い未利用地となったため、環境衛生課から、管財課所管の「普通財産その他」に所管換えされた。一方、⑤宅地については、事業計画は具体化されていなかったが、平成 2 年 6 月と平成 4 年 1 月に隣接市有地で未利用地であった④元食肉センターとの一体利用を目指して、土地開発基金の土地として先行取得したが、その後、一体利用の事業が策定されなかったため未利用地となっており、取得当初から管財課所管の「普通財産その他」とされている。

⑤宅地は土地開発基金の土地として取得された。土地開発基金の土地については、本来は、取得目的の事業計画に沿って行政財産か普通財産に振り替えられるべきであるが、当該土地については、一体利用により、どのような事業を実施するのか策定されないことが原因で、土地開発基金の土地として長期保有されることとなってしまった。

現在は、④元食肉センター土地と⑤宅地は一体で、みやっこキッズパークとして利用されており当該土地は未利用ではない。しかし、みやっこキッズパークは平成 23 年 3 月末までの暫定使用であり、その後の事業計画が未定であることから、⑤宅地は土地開発基金の土地の状態のまま、④元食肉センター土地とともに、みやっこキッズパークを運営する健康福祉局こども部子育て総合センターの行政財産へ所管換えされずに、管財課所管の「普通財産その他」として位置づけされている。

なお、仮にこの土地開発基金の土地が恒常的に何かの事業用地として利用されるならば、土地開発基金から取得価額 589,999 千円及び取得から引取日までの利子相当額で買い戻さなければならない。しかし、平成 2 年から 4 年のバブル期の取得価額である 589,999 千円から、平成 20 年度には時価が 120,332 千円（平成 20 年度公有財産明細書の推定時価）と約 5 分の 1 に下がっているため、所管局は土地の利用にあたり、現在の土地の時価を大幅に上回る額で買い戻す必要がある。

今後の方針

当該土地については、平成 20 年度「未利用地調査結果表」によると、平成 21 年度以降の要望として、子育て総合センターによるみやっこキッズパークの暫定利用の継続と、仮称新総合教育センター建設が挙げられているが、その具体的な計画は策定されていない。

(2) 意見

子育て総合センター施設としての、みやっこキッズパーク事業の継続の有無の意思決定を先延ばしにしない

当該土地について、現在のようにみやっこキッズパークとしての暫定利用の期間延長を続けるならば、(1) で記述の通り、多額な資金を投入しながら事業化されない土地開発基金の問題は根本的には解決しない。また、子育て総合センターの施設であるみやっこキッズパークは福祉施設であり、本来は、健康福祉局の子育て総合センターが行政財産として所管すべきだが、それを管財課が所管しているため、財産管理という観点からは、当該土地については子育て総合センターと一体での財産管理ができていないという問題もある。

これらの問題を解決するために、みやっこキッズパーク事業を(ア)今後恒常的に継続するか、(イ)事業を終了し、他の事業を実施するか、あるいは(ウ)事業を終了し、土地を処分するか、を早急に意思決定すべきである。

(ア)今後恒常的に継続すると意思決定したならば、当該土地については、管財課所管の「普通財産その他」から健康福祉局子ども部子育て総合センターの行政財産として所管換えを行った上で、他の子育て総合センター財産と一体の財産管理を行うべきである。

(イ)次に、みやっこキッズパーク事業は終了し、他の事業を実施すると意思決定したならば、管財課の普通財産を、(ア)同様の所管換えと普通財産から行政財産への変更を行うべきである。しかし、当該土地については④元食肉センターについては食肉センターが移転した昭和63年以降、⑤宅地については平成2年及び4年の取得時以降は、平成15年のみやっこキッズパーク暫定利用開始までの10年超の期間に渡り未利用であったこと、今後の事業予定は何ら具体化されていないことから、ただちに、みやっこキッズパークより優先順位の高い事業が行われる可能性は極めて低いと思われる。

そして、(ウ)事業を終了し、土地を処分する場合は、早期の売却が必要になる。当該土地は阪急西宮北口駅徒歩5分、JR西宮駅徒歩5分の立地であり、周辺は小売店舗等が並んでおり、民間への売却は可能と思われる。

以下、(イ)については事業が特定されず試算が行えないため除き、(ア)の場合(今後、みやっこキッズパーク事業を継続)と(ウ)の場合(売却する場合)の効果を各々試算する。

(ア) 事業を継続する場合	(ウ) 売却する場合
収入は得られず、毎年 25 千人が施設を利用する。	売却時に 711,101 千円の収入増加に貢献でき、それ以後は、毎年、8,515 千円 (+) の収入増加に貢献できる。
<p>(計算根拠)</p> <p>みやっこキッズパークは平成 15 年度から平成 20 年度の 5 年間に渡り 122,816 人の利用者があった。平成 21 年度以降の 1 年あたり利用者数は、平成 15 年度から平成 20 年度の 5 年間の利用者の平均人数とする。</p> <p>122,816 人 ÷ 5 年間 = 24,563 人 / 年</p>	<p>(計算根拠)</p> <p>売却額は公有財産明細書 (平成 20 年度) に記載の推定時価とする。</p> <p>①590,769 千円 + ②120,332 千円 = 711,101 千円</p> <p>売却の場合、固定資産税・都市計画税の収入が毎年発生する。</p> <p>課税標準額 = 評価単価 × 地積 × 平均課税標準割合 = 145,430 円 / m² × (3,174.47 + 661.89) × 0.6056935216 = 337,930 千円</p> <p>固定資産税 + 都市計画税 = 課税標準額 × (1.4% + 0.3%) = 5,745 千円</p> <p>売却の場合、みやっこキッズパーク事業の維持管理費用 (平成 20 年度 2,771 千円と同額とする) の負担がゼロになる。</p>

(ア) 収入はないが、毎年 25 千人が利用する施設として活用する場合と、(ウ) 売却により、売却時は 711,101 千円の収入が増加し、その後も毎年 8,515 千円の収入が増加する場合について、どちらが市に寄与するか十分検討の上、方針を早期に意思決定する必要がある。

第4 【総務局管財課】普通財産の貸付

普通財産の貸付事務の個別検討結果は次の通りである。

監査の結論部分において、「公有財産規則」第31条に基づく貸付料の試算を記載している場合、平成20年度を監査対象年度とするため、同年度の固定資産評価額をベースに記載している。

1 甲山森林公園（総務局 管財課）

貸付先	目的	所在地
兵庫県	「都市公園法」ならびに「兵庫県立都市公園条例」に基づく都市公園の設置	甲山町41ほか2筆
平成20年度貸付料 (千円)	減免率	面積(m ²)
-	100%	436,378.87
普通財産価額（平成20年度公有財産明細書より）		
土地(千円)	建物(千円)	合計(千円)
7,592,992	-	7,592,992
貸付開始時	契約書上の契約期間	平成21年度契約の状況
昭和43年12月	昭和43年12月23日 (県立都市公園として使用している期間)	継続中

(1) 契約の概要

契約内容及び経緯

当該土地は、昭和42年10月に、農林省から交換により取得した保安林である。

農林省が当該山林を民間に払い下げるにあたり、甲山の環境保護を訴える住民運動が盛んに行われ、市はそれに応えるため、県立都市公園として兵庫県が管理することを前提に当該土地を取得した。そして、昭和43年12月に、市と兵庫県は、当該土地について、県立都市公園として使用している期間を貸借期間とする無償の貸借契約を締結した。

貸付料算定根拠

上記の経緯や、兵庫県立都市公園の用地貸付であることから、市は、当該土地の兵庫県への貸付は「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条に規定する「国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的

団体において、公用若しくは公共用又は公共事業の用に供するとき」に該当すると判断し、当該土地を、無償で兵庫県に貸付けることとしている。

貸付財産の使用状況

甲山森林公園 83 ヘクタール中の 44 ヘクタールが市有財産である当該土地であり、残りは県有林になっている。

甲山森林公園のホームページによると、「甲山森林公園は、甲山の大部分とその山麓に広がる森林公園で、全体の約 90%が森林で覆われており、ハイキングやバードウォッチングを楽しめる公園として親しまれている」とのことである。主な施設としてはシンボルゾーン、野外ステージ、広場、甲山自然観察池等が整備されており、これらはすべて兵庫県所有の施設であり、その利用料は無料である。

(2) 結果

普通財産貸付等申請書を提出させるべき

「公有財産規則」第 28 条により「普通財産の貸付けを受けようとする者は、普通財産貸付等申請書を市長に提出しなければならない」と定められている。しかし、市は、当該土地について、兵庫県に普通財産貸付等申請書を提出させていない。「公有財産規則」に従い、普通財産貸付等申請書を提出させる必要がある。

2 兵庫県六甲保養荘周辺用地（総務局 管財課）

貸付先	目的	所在地
兵庫県	①兵庫県老人休養ホーム六甲保養荘ならびにその関連施設の用途 ②六甲保養荘とかぶとやま荘の共有施設	越水字社家郷山 1-95, 1-98 うち
平成 20 年度貸付料 (千円)	減免率	面積 (m ²)
-	100%	9,744.08

普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）		
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）
184,163	-	184,163
貸付開始時	契約書上の契約期間	平成 20 年度契約の状況
①昭和 57 年 6 月 ②昭和 57 年 6 月	①昭和 57 年 6 月 29 日～昭和 67 年 3 月 31 日（以後、期間 10 年間の自動更新） ②昭和 57 年 6 月 29 日～昭和 67 年 3 月 31 日（以後、期間 10 年間の自動更新）	①継続中 ②同上

(1) 契約の概要

契約内容及び経緯

当該土地は、市が、昭和 34 年 5 月に財産区から寄付を受けたことにより取得した六甲山山林の一部である。

市は、近隣の市有地に、社会福祉協議会に整備させた老人福祉施設（「3 かぶとやま荘用地」参照）との一体活用を目指して、昭和 53 年に、当該土地には兵庫県の老人休養ホームである六甲保養荘を誘致した。

当時、兵庫県が施設周辺の道路の整備を約 160 百万円で行い、市は、昭和 57 年 6 月に、兵庫県老人休養ホーム六甲保養荘の敷地を兵庫県の譲与した。

そして、市と兵庫県は、同じく昭和 57 年 6 月に、老人休養ホーム六甲保養荘の散策路等である当該土地について、昭和 57 年 6 月 29 日から昭和 67 年 3 月 31 日の貸付期間に渡り、無償の土地使用貸借契約を締結した。この契約は、以後期間 10 年間の自動更新となっており、期間が 10 年間と長い。これは、「公有財産規則」第 29 条「建物の所有を目的とする場合を除く土地及び土地の定着物を貸付けるときは 10 年間の期間を超えないで更新することができる」の規定によるものである。

貸付料算出根拠

上記の市が県を誘致した経緯と、貸借契約を締結した昭和 57 年当時は、当該土地の貸付が、兵庫県に対する老人向け保養所周辺用地を使用目的とする貸付であったことから、市は「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条に規定する「国、他の地方公共団体その他公共団体又は公

共的団体において公用若しくは公共用又は公共事業の用に供するとき」に該当すると判断とし、兵庫県に無償で貸付けることとした。

貸付財産の使用状況

上記、で記載の通り、六甲保養荘は、兵庫県在住の高齢者等限定の保養所である「兵庫県老人休養ホーム六甲保養荘」として設置された。しかし、その後、兵庫県の施策により、平成19年度からは、財団法人兵庫県勤労福祉協会の自主運営による、一般の人すべてが利用できる宿泊施設「ひょうごいこいの宿六甲保養荘」に変更されている。

【施設利用料金】

1泊2食の場合の利用料金については、六甲保養荘ホームページの「六甲保養荘料金表」によると、以下の通りである。

六甲保養荘料金表			
60歳以上、障害のある人			
和室/洋室 (トイレ付)	宿泊料金 (税込)	プラン名	1泊2食料金 (税込)
1室2名様以上利用 (1名様料金)	3,675円	シルバープラン (和定食2,500円)	7,000円
		季節会席プラン (会席4,000円)	8,925円
		季節会席プラン (会席6,000円)	11,025円
		和牛、焼シャブプラン (焼シャブ4,500円)	9,450円
60歳未満			
1室2名様以上利用 (1名様料金)	4,725円	シルバープラン (和定食2,500円)	8,400円
		季節会席プラン (会席4,000円)	9,975円
		季節会席プラン (会席6,000円)	12,075円
		和牛、焼シャブプラン (焼シャブ4,500円)	10,500円

【土地の使用状況】

当該土地は、以下のア、イ、ウ、エの4つの部分から構成されている（「全体図」参照）。

ア 六甲保養荘周辺の散策路（契約㊶）

面積 8615.32 m²で兵庫県へ無償貸付している山林である。土地使用貸借契約書第6条「県は物件を善良なる管理者の注意をもって管理しなければならない」にもとづき、樹木等の管理は兵庫県が行っている。

イ 六甲保養荘及びかぶとやま荘の共同污水处理場（契約㊷）

面積 161.75 m²のうち、半分の 80.875 m²を兵庫県に無償貸付している。残り半分の 80.875 m²は社会福祉協議会にかぶとやま荘用地として無償貸付している。

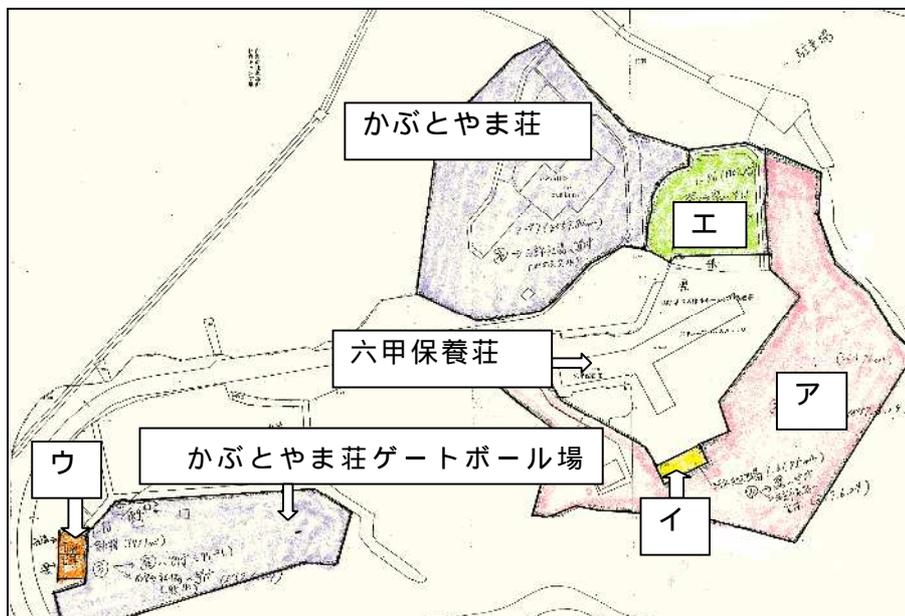
ウ 六甲保養荘及びかぶとやま荘の共同受水槽（契約㊸）

面積 189.42 m²のうち、半分の 94.01 m²を兵庫県に無償貸付している。残り半分は社会福祉協議会にかぶとやま荘用地として無償貸付している。

エ 六甲保養荘及びかぶとやま荘の共同駐車場（契約㊹）

面積 1907.75 m²のうち、半分の 953.875 m²を兵庫県に無償貸付している。残り半分は社会福祉協議会にかぶとやま荘用地として無償貸付している。

（全体図）





(ア 六甲保養荘周辺の散策路：平成 21 年 9 月撮影)

(2) 結果

貸付財産が使用目的に沿った使用をされていない

市が普通財産を貸付けるにあたり、無償貸付または減額貸付ができるか否かは貸付財産の使用目的に則している。貸付料収入の機会を失わないために、市は、契約時はもちろん、貸借契約後においても、適宜、貸付の使用目的を確認する必要がある。

当該土地については、昭和 57 年の使用貸借契約締結当時は、兵庫県の高齢者向け保養所の散策路等であったため、土地使用貸借契約書に指定された「兵庫県老人休養ホーム六甲保養荘ならびにその関連施設の用途」という使用目的に合致していた。しかし、平成 19 年度以降、六甲保養荘は、60 歳以上及び障害のある人を 1 泊 2 食付きで 1,050 円から 1,400 円の範囲で優遇する料金表にはなっているものの、その利用対象者は、高齢者、障害のある人だけではなく、誰もが利用可能な宿泊施設へ変更している。

市は、六甲保養荘について、平成 19 年度の施設利用対象者の変更は確認しているが、高齢者等に料金の面で優遇制度があるため、変更後の「ひょうごいこいの宿六甲保養荘」についても、変更前の「老人休養ホーム六甲保養荘」と貸付財産の使用目的に変更はない、と認識しているとのことであった。

しかし、利用対象者が 60 歳以上及び障害のある人から、一般の人を含むすべてに変更されている点、また、利用料金についても、優遇後の料金が民間の宿泊施設と大差のない点から、現在、当該土地は、土地使用貸借契約書で指定されている「兵庫県老人休養ホーム六甲保養荘ならびにその関連施設の用途」という使用目的に沿った使用をされていないと考える。

使用目的が変更された場合は、その使用目的及び貸付料について、「公有

財産規則」、「西宮市処務規則」等に沿った貸付の申請、承認手続を踏んだ後、再契約する必要がある。

普通財産貸付等申請書を提出させるべき

「公有財産規則」第 28 条により「普通財産の貸付けを受けようとする者は、普通財産貸付等申請書を市長に提出しなければならない」、「公有財産規則」第 30 条により「貸付の更新を受けようとする者は、期間満了の日 6 ヶ月までに普通財産貸付等更新申請書を市長に提出しなければならない」と、定められている。

市は、当該土地については、契約時には普通財産貸付等申請書を提出させていない。そして、市は、自動更新は「公有財産規則」第 30 条には該当しないと解釈しており、平成 4 年と平成 14 年の自動更新時には、普通財産貸付等更新申請書を提出させていない。

市は、「公有財産規則」に従い、普通財産貸付等申請書を兵庫県に提出させる必要がある。また、「公有財産規則」第 30 条には例外が記載されていない点、貸付更新時に市の貸付開始時の方針の変更の有無を検討し、貸付の継続可否を判断するという「公有財産規則」第 30 条の趣旨から、普通財産貸付等更新申請書についても、普通財産貸付申請書同様に兵庫県に提出させるべきである。

(3) 意見

資産の譲渡あるいは貸付料の徴収について検討すべき

(1) 後半部分に記載の通り、当該土地は、アのように兵庫県と使用貸借契約を締結して兵庫県の単独施設として使用されている部分と、イ、ウ、エのように兵庫県及び社会福祉協議会と使用貸借契約を締結して兵庫県、社会福祉協議会の共同施設として使用されている部分があるため、以下、アとイ、ウ、エの部分に区分して検討する。

アについては、六甲保養荘の散策路以外の使用は困難であるため、土地の一体的利用としては、まずは、兵庫県への売却を検討することが必要である。

市は、「六甲保養荘の建物及び敷地は兵庫県の所有であり、市が貸付を行っている部分は散策路等のみであるため、市が売却や有償貸付を求めると、兵庫県から返還される可能性が高い。そして貸付地及びその周辺は山

林であり、兵庫県以外の第三者への売却や貸付は困難である。兵庫県に無償で貸付け、樹木等の管理費用を県に負担してもらっている現状維持が得策である。」としている。

しかし、開設当時とは異なり、現在は、六甲保養荘の利用対象者が高齢者、障害のある人だけではなく、誰もが利用可能な宿泊施設に変更している点から、無償貸付の根拠であった「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条の「公用若しくは公共用又は公共事業の用」に供しているとはいえず、貸付料の減免はすべきではない。市は、兵庫県に、土地の使用目的の変更により、無償貸付を継続できない旨説明し、土地の一体的利用の観点から売却することについて、兵庫県とともに検討していくべきと考える。その結果、売却ができないということならば、最低限、「公有財産規則」に沿って減免なしの有償貸付とすることを求めるべきである。

なお、売却価額については山林ということもあり、実勢価額を把握することは現時点では困難のため、具体的金額の算定も含めて売却を検討されたい。また、「公有財産規則」により貸付料を試算すると年額 3,830 千円（注 1）になる。

また、（ 1 ） イ、ウ、エについては、六甲保養荘と、市内在住の老人福祉施設であるかぶとやま荘との共用施設である、汚水処理場、受水槽、駐車場用地として使用されている部分である。これらについては、「公有財産規則」に沿って、減免なしの有償貸付を行うべきであり、貸付料を試算すると年額 502 千円（注 2）になる。

よって、合計すると 4,332 千円となる。

（注 1）（平成 20 年度推定時価 × 0.7） × 4/1000 × 土地貸付料算定基礎（非住宅 0.7） × 12 ヶ月 × アの面積 / 貸付面積合計 = 184,163 千円 × 0.7 × 4/1,000 × 0.7 × 12 カ月 × 8,615.32 m² / 9,744.08 m² = 3,830 千円。

（注 2）（平成 20 年度推定時価 × 0.7） × 4/1000 × 土地貸付料算定基礎（非住宅 0.7） × イ、ウ、エの面積合計 / 貸付面積合計 = 184,163 千円 × 0.7 × 4/1,000 × 0.7 × 12 カ月 × 1,128.76 / 9,744.08 = 502 千円

契約期間の短縮化を検討すべき

アの部分の土地に関しては、土地使用貸借契約書により、「昭和 57 年 6 月 29 日から昭和 67 年 3 月 31 日までの 10 年間を貸付期間とし、期間満了前 1 ヶ月以内に市または兵庫県から何らかの意思表示がない場合には、物

件の貸付期間はさらに 10 年間延長されるものとし、以後も同様とする」と定められている。また、貸付料は無償である旨、定められている。

貸付期間が 10 年間と長期に渡る場合、貸付当初に無償で貸付けたからといって、以後にその判断を維持すべきかどうかについては常に検証すべきである。貸付料を新たに徴収すべき事態が生じることもありうることを配慮し、契約期間の短縮化を検討すべきである。

所管換えを検討すべき

高齢者用に限定せず、一般宿泊施設となっているため、貸付目的を勘案しながら、あるべき所管部署を検討すべきである。

3 かぶとやま荘用地（総務局 管財課）

貸付先	目的	所在地
社会福祉法人西宮市 社会福祉協議会	㉠西宮市社会福祉センター「かぶとやま荘」用地及びポンプ場用地 ㉡かぶとやま荘利用者のゲートボール場及び散策遊園敷地 ㉢かぶとやま荘と六甲保養荘の共有施設	越水字社家郷山 1-97 ほか
平成 20 年度貸付料 (千円)	減免率	面積 (m ²)
-	100%	12,868
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）		
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）
243,205	-	243,205
貸付開始時	契約上の契約期間	平成 20 年度契約の状況
㉠昭和 53 年 7 月 ㉡平成 16 年 9 月 ㉢昭和 57 年 6 月	㉠昭和 53 年 7 月 14 日 ~ 昭和 63 年 3 月 31 日 ㉡平成 16 年 9 月 27 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 日 （ともに以後、期間 1 年間の自動更新） ㉢昭和 57 年 6 月 29 日 ~ 昭和 67 年 3 月 31 日 （以後、期間 10 年間の自動更新）	㉠継続中 ㉡同上 ㉢同上

(1) 契約の概要

契約内容及び経緯

当該土地は、2. 兵庫県六甲保養荘周辺用地と同様、昭和 34 年 5 月に財産区から寄付を受けたことにより取得した六甲山山林の一部である。

市の福祉政策の一環として、昭和 53 年 7 月に、社会福祉協議会が、当該土地の無償貸与を受けて、老人福祉施設かぶとやま荘を整備した。社会福祉協議会が、市では受けられない競輪事業の補助を受けて建物を整備した経緯から、建物については社会福祉協議会の所有になっている。そして、昭和 53 年 7 月に、市と社会福祉協議会は、昭和 53 年 7 月 14 日から昭和 63 年 3 月 31 日の貸付期間に渡り、当該土地について使用貸借契約を締結した。

貸付料算出根拠

上記の通り、市の福祉事業として施設を設置した経緯を重視して、当該土地の貸付は、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条に規定する「国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公共事業の用に供するとき」に該当し、また、「社会福祉法人の助成に関する条例」第 2 条の「市長は、市の区域内で事業を行う社会福祉法人に対し、通常の条件よりも当該社会福祉法人に有利な条件で、その他の財産を貸し付けることができる」の規定に該当するものとして、市は、無償で、社会福祉協議会に貸付けることとした。

また、昭和 53 年当時は「社会福祉法人の認可について（昭和 39 年 1 月 10 日）」において「社会福祉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なければならない、これにより難しい場合は、国または地方公共団体から無償の貸与を受けていなければならない」とされていたため貸付料の全額減免はやむをえなかった。

なお、「社会福祉法人の認可について（平成 12 年 12 月 1 日）（障第 890 号/社援第 2618 号/老発第 794 号/児発第 908 号）」によると、「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」とされており、平成 12 年以降は社会福祉事業に必要な物件について無償の貸与を受ける必要はなくなっている。

貸付財産の使用状況

かぶとやま荘は、老人福祉センター A 型として設置された、西宮市在住の

60 歳以上の人、障害者手帳、療養手帳または精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人、もしくは母子家庭、父子家庭またはそれらの団体及び付添い人が、1 日 1 人 200 円で入浴施設や健康相談を利用できる日帰り保養施設である。

かぶとやま荘の平成 20 年度の利用者数は 32,833 名であり、社会福祉協議会は、51,295 千円の運営補助金を市より交付されている。

当該土地は、かぶとやま荘用地、ポンプ場用地、ゲートボール場及び散策遊園敷地及び近隣の兵庫県施設である六甲保養荘（2．兵庫県六甲保養荘周辺用地参照）との共同の汚水処理場、受水槽、駐車場の敷地である。



(平成 21 年 9 月撮影)

(2) 結果

普通財産貸付等更新申請書を提出させるべき

「公有財産規則」第 30 条により「貸付の更新を受けようとする者は、期間満了の日 6 ヶ月までに普通財産貸付等更新申請書を市長に提出しなければならない」と、定められているが、市は、期間 1 年間の自動更新時には、普通財産貸付等更新申請書を提出させなくてもよいと解釈しており提出させていない。

しかしながら、「公有財産規則」第 30 条には例外が記載されていない点、貸付更新時に市の貸付開始時の方針の変更の有無を検討し、貸付の継続可否を判断するという「公有財産規則」第 30 条の趣旨から、普通財産貸付等更新申請書についても、社会福祉協議会に提出させるべきである。

(3) 意見

財政的支援の総額を明らかにすべき

平成 20 年度に社会福祉協議会に対して、51,295 千円の運営管理などの補

助金が交付されている。貸付料の全額減免が実質的な補助金ということを経れば、財政的支援の総額を明らかにするために、貸付料を徴収したうえで、貸付料に相当する金額を含めて補助金とすることもひとつの方法である。

ここで、かぶとやま荘事業について、平成 20 年度の利用 1 人当たり市の負担額を試算したところ 1,737 円となった。なお、かぶとやま荘の土地貸付料減免額試算額 5,720 千円（注 1）は、実質的な市の負担額に含めている（参考として、A 型施設ではなく施設形態が異なるものの、監査人が試算すると、西宮老人福祉センターが 425 円、鳴尾老人福祉センターが 402 円であった。）。

かぶとやま荘	
利用者数（人）	32,833
開館日数（日）	248
1 日平均利用者数（人）（ / ）	132
1 日の定員（人）	200
利用率（％）（ /（ × ））	66.2
補助金金額（千円）（注 2）	51,295
貸付料減免額（実質的な補助金）（注 1）	5,720
実質的な市負担額（千円）（ + ）	57,015
利用者 1 人当たり市負担額（円/人）（ / ）	1,737 （うち、補助金金額 1,562 円/人、貸付料減 免額 174 円/人）

利用者 1 人当たり 1,737 円を市が実質的に負担しているかぶとやま荘について、利用料が 1 人 200 円ということを経みながら、実質的な補助金が支出に見合った効果を上げているか否かを検証すべきである。

（注 1）（推定時価 × 0.7）× 4/1,000 × 土地貸付料算定基礎（0.7）× 12 ヶ月 = 5,720 千円。

（注 2） 補助金金額は、かぶとやま荘運営管理補助金 51,250 千円と松くい虫防除事業補助金 45 千円の合計額である。かぶとやま荘運営管理補助金は「社会福祉法人西宮市社会福祉協議会補助金交付要綱」第 2 条別表に定められ、平成 20 年度決算額は、下表の通り、支出合計額から利用料収入等控除した金額になっている。

勘定科目	決算額 (千円)	摘要
補助対象経費：		
人件費	19,992	正規 1 人、嘱託 2 人、 非常勤 1 人
事務費	38,234	
事業費	186	
①支出計	58,411	
控除：		
利用料収入	6,311	
雑収入	806	
松くい虫防除事業補助金	45	
②控除計	7,162	
①-②：補助金決算額	51,250	

なお、上記のほかに平成 20 年度はかぶとやま荘エレベーター改修事業補助金 8,190 千円が交付されているが、これは運営管理補助金ではないので上表には含めていない。

所管換えを検討すべき

当該土地を利用して事業を実施しているのは社会福祉協議会であり、社会福祉協議会に補助を行っているのは健康福祉局であるが、現在、かぶとやま荘用地の所管局は管財課になっている。これは、貸付が、「公有財産規則」第 4 条の 2 第 2 項第 2 号の施行前に行われ、普通財産はすべて管財課所管であったためである。

かぶとやま荘用地を健康福祉局へ所管換えすることにより、貸付事務の効率化が期待できるため、当該土地については、健康福祉局への所管換えを検討すべきである。

4 西宮市大谷記念美術館用地（総務局 管財課）

貸付先	目的	所在地
財団法人西宮市大谷記念美術館	大谷記念美術館用地	中浜町 16
平成 20 年度貸付料 (千円)	減免率	面積 (m ²)
-	100%	7,987.99
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）		
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)
1,570,439	-	1,570,439
貸付開始時	契約書上の契約期間	平成 20 年度契約の状況
昭和 47 年 6 月	昭和 47 年 6 月 1 日 ～ 昭和 77 年 5 月 30 日（以後、期間 30 年間の自動更新）	継続中

(1) 契約の概要

契約内容及び経緯

市は、昭和 46 年 8 月に、大谷竹次郎氏から美術館として供するために、大谷氏自宅の宅地と美術品の寄付を受けた。この寄付を受けた土地が当該土地である。

昭和 47 年には、美術品に関する資料を収集、保管、公開を行うとともに、美術に関する研究調査を行い、もって市民文化の向上に資することを目的として財団法人西宮市大谷記念美術館（以下、（財）大谷記念美術館という。）が設立された。なお、寄付を受けた大谷氏自宅建物と美術品は（財）大谷記念美術館の所有になっている。

市と（財）大谷記念美術館は、昭和 47 年 6 月 20 日に、昭和 47 年 6 月 1 日から昭和 77 年 5 月 30 日の貸付期間に渡り、当該土地を無償で貸借する使用貸借契約書を締結した。以後期間 30 年間の自動更新となっており、期間が 30 年間と長いのが、これは、「公有財産規則」第 29 条「堅固な建物の所有を目的とする土地を貸付けるときは 30 年の期間を超えないで更新することができる」によるものである。

貸付料算定根拠

上記の通り、目的を指定された寄付受けの土地であるという取得の経緯を踏まえ、また、当該土地は、西宮市大谷記念美術館（以下、「美術館」

という。)を使用目的とする(財)大谷記念美術館への用地貸付であることから、市は、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条に規定する「国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公共事業の用に供するとき」に該当すると判断し、無償で(財)大谷記念美術館に貸付けることとした。

貸付財産の使用状況

美術館は、昭和47年11月3日に開館し、現在は「文教住宅都市西宮」において、質の高い芸術作品を市民が気軽に鑑賞できる場であり、また、ギャラリートークやミュージアムコンサート、ワークショップ、実技講座などにより、市民の芸術体験の場にもなっている。毎年開催される企画展「イタリア・ポローニャ国際絵本原画展」には多くの来館者がある。平成20年度の鑑賞者数は58,187人であった。

(2) 結果

普通財産貸付等更新申請書を提出させるべき

「公有財産規則」第30条により「貸付けの更新を受けようとする者は、期間満了の日6ヶ月までに普通財産貸付等更新申請書を市長に提出しなければならない」と定められているが、市は、自動更新は「公有財産規則」第30条には該当しないと解釈しており、普通財産貸付等更新申請書を提出させていない。

しかしながら、「公有財産規則」第30条には例外が記載されていない点、貸付更新時に市の貸付開始時の方針の変更の有無を検討し、貸付の継続可否を判断するという「公有財産規則」第30条の趣旨から、普通財産貸付等更新申請書を提出させるべきである。

(3) 意見

契約更新時には普通財産使用料減免申請書を提出させ、点検すべき

(1) に記載の通り、使用目的を指定された寄付受けの土地であるという取得の経緯から、貸付料が無償であることについて、(財)大谷記念美術館に普通財産使用料減免申請書を提出させていなかった。

減免申請書の提出は「公有財産規則」に規定されていない。また、「西宮市処務規則」の規定どおり、貸付料が無償であることも含め、契約締結に当たっては総務局長が決裁している。従って、契約時に普通財産使用料減

免申請書の提出は必要なしとする市の主張も間違いではないと考える。

しかし、減免の根拠となる使用目的や減免の期間が、当初契約時から変わりなく、「公有財産規則」等に沿っているか否かについてチェックするために、今後は、契約更新の際に（財）大谷記念美術館に普通財産使用料減免申請書を提出させることが望ましい。

所管換えを検討すべき

当該土地を利用して事業を実施しているのは（財）大谷記念美術館であり、（財）大谷記念美術館に運営費補助を行っているのは総合企画局であるが、現在、当該土地の所管は管財課になっている。これは、貸付が、「公有財産規則」第4条の2第2項第2号の施行前に行われ、普通財産はすべて管財課所管であったためである。

しかし、団体を管理している総合企画局、もしくは展覧会などの後援を行っている教育委員会への所管換えを検討すべきである。

5 円勝会高齢者施設用地（総務局 管財課）

貸付先	目的	所在地
社会福祉法人円勝会	社会福祉施設	枝川町 1 - 18
平成 20 年度貸付料 (千円)	減免率	面積 (m ²)
-	100%	6,136.20
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）		
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)
1,268,966	-	1,268,966
貸付開始時	契約書上の契約期間	平成 20 年度契約の状況
平成 13 年 4 月	平成 13 年 4 月 1 日 ～平成 23 年 3 月 31 日 (以後、期間 1 年間の自動更新)	継続中

(1) 契約の概要

契約内容及び経緯

当該土地は、昭和 42 年 11 月に東甲子園小学校の学校用地として取得した土地である。東甲子園小学校は平成 9 年 3 月に閉校し、同じく閉校になった浜甲子園小学校と統合して甲子園浜小学校になった。

その後平成 11 年 6 月に、当該土地について、市が無償貸付し、建設費の

助成を行うという条件で、特別養護老人ホーム等の整備、運営を行う社会福祉法人を募集したところ、4 社会福祉法人の応募があった。そして平成 11 年 8 月、西宮市特別養護老人ホーム等建設用地貸付選考委員会による審査検討の結果、社会福祉法人円勝会（以下「円勝会」という。）が選定された。

貸付料算定根拠

上記の通り、「建設用地として市が所有する土地を無償で貸付ける」ことを募集要項に明記して、特別養護老人ホーム等の整備、運営を行う社会福祉法人を応募したという経緯から、市は無償で当該土地を円勝会に貸付けることとしている。市は、福祉施設を使用目的とする当該土地の貸付は、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条に規定する「国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公共事業の用に供するとき」、及び「社会福祉法人の助成に関する条例」第 2 条の「市長は、市の区域内で事業を行う社会福祉法人に対し、通常の条件よりも当該社会福祉法人に有利な条件で、その他の財産を貸し付けることができる」の規定に該当するもの判断し、これを無償貸付の根拠としている。

貸付財産の使用状況

円勝会は、当該土地に、平成 13 年 4 月 1 日に介護老人福祉施設であるシルバーコースト甲子園を開設し、平成 15 年 3 月 1 日には多機能型障害福祉施設であるドリーム甲子園を開設し、運営している。

平成 20 年度の入所者はシルバーコースト甲子園が入所定員 100 名に対して 98 名（うち西宮市民が 92 名）である。ドリーム甲子園は通所定員 80 名に対して 104 名（うち西宮市民が 97 名）である。

(2) 意見

所管換えを検討すべき

当該土地を利用して事業を実施するために、特別養護老人ホーム等の整備運営を行う円勝会を誘致したのは健康福祉局であるが、現在、所管は管財課になっている。これは、貸付が、「公有財産規則」第 4 条の 2 第 2 項第 2 号の施行前に行われ、普通財産はすべて管財課所管であったためである。

しかし、健康福祉局への所管換えにより、貸付事務の効率化が期待でき

るため、健康福祉局に所管換えを検討すべきである。

6 兵庫県立芸術文化センター第2駐車場用地（総務局 管財課）

貸付先	目的	所在地
兵庫県	駐車場用地	両度町 133
平成 20 年度貸付料 (千円)	減免率	面積 (㎡)
9,878	50%	4,799.89
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）		
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）
1,618,043	-	1,618,043
貸付開始時	契約書上の契約期間	平成 20 年度契約の状況
平成 17 年 4 月	平成 17 年 4 月 1 日 ～平成 22 年 3 月 31 日	継続中

(1) 契約の概要

契約内容及び経緯

当該土地は、西宮北口駅南西第二地区土地区画整理事業によって元市営住宅用地との換地処分により、平成 17 年 3 月 17 日に取得した土地である。

当該土地を貸付けた経緯は、兵庫県が、平成 17 年 11 月に兵庫県立芸術文化センター（以下、「芸術文化センター」という。）を設置するにあたり、市が誘致したという背景もあり、兵庫県所有の土地だけでは「西宮市駐車施設附置条例」に規定する台数以上の規模を有する駐車場施設を設置できないことから、平成 17 年 3 月に駐車場として兵庫県に貸付けたものである。

市は、平成 17 年 3 月 31 日に、当該土地を駐車場用地として、平成 17 年 4 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までの期間については貸付料 9,389 千円（年額）で、平成 20 年 4 月 1 日から平成 22 年 3 月 31 日までの期間については別途協議により貸付する 5 年間の土地賃貸借契約を兵庫県と締結した。そして、平成 20 年 4 月 1 日に、平成 20 年 4 月 1 日から平成 22 年 3 月 31 日の期間の貸付料は 9,878 千円とする旨の変更契約を締結している。

貸付料算定根拠

芸術文化センター駐車場の用地貸付であることから、市は、当該土地の兵庫県への貸付は、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条に規定する「国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体におい

て公用若しくは公共用又は公共事業の用に供するとき」に該当すると判断し、貸付料を半額減免して、兵庫県に貸付している。

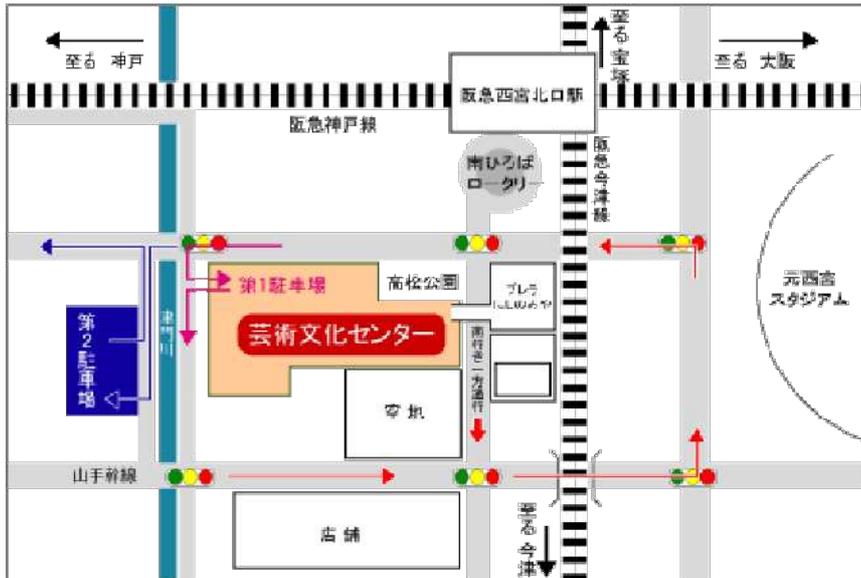
なお、平成 20 年 4 月 1 日から平成 22 年 3 月 31 日の期間の貸付料の算定は以下の通りである。

- ア 平成 19 年度固定資産評価額 (円/㎡) × 面積 (㎡)
 $142,910 \text{ 円/㎡} \times 4,799.89 \text{ ㎡} = 685,952 \text{ 千円}$
- イ 平成 19 年度固定資産評価額 (アより 685,952 千円) × 料率 × (1 - 減免率)
 $685,952 \text{ 千円} \times 4/1,000 \times (1 - 1/2) = 1,371,904 \text{ 円 (月額)}$
- ウ 平成 19 年度貸付料 = 782,420 円 (月額)
- エ 負担水準 (ウ/イ)
 $782,420/1,371,904 = 57\% < 60\%$
- オ 負担率 60% 未満のため、
前年度貸付料 + 本則貸付料の 5% (上限本則貸付料の 60%)
 $782,420 + 1,371,904 \times 5\% = 851,015$
(上限: $1,371,904 \times 60\% = 823,142 \text{ 円}$) 823,142 円 (月額)
- カ 貸付料年額
オ 823,142 円 × 12 ヶ月 = 9,877,704 円

貸付財産の使用状況

芸術文化センターの西側、屋外の第 2 駐車場として使用されているが、芸術文化センターの利用者でなくとも利用は可能である。ただし、芸術文化センターの利用者は、利用時間に応じて 1 時間 150 円 (ただし 4 時間まで) の割引制度がある。収容台数は 100 台で、利用料金は 1 時間につき 300 円である。

なお、市によると、芸術文化センターは交通アクセスの非常に良い場所にあるため、第 2 駐車場の利用率は低いと県より聞いているとのことであった。



(位置図：兵庫県立芸術文化センターホームページより)

(2) 意見

西宮北口駅前の立地条件の良い土地の有効活用を議論すべき

当該土地の貸付料を減額しているのは、そもそも県に対して芸術文化センターを誘致したことを背景として、使用目的が「公用若しくは公共用又は公共事業の用に供するとき」であることを根拠としている。また、「西宮市駐車施設附置条例」に定められている一定以上の駐車場を確保しなければならないことから、阪急沿線の中でも非常に乗り降りの多い西宮北口駅前約 4,800 m²の立地条件の良い土地を有効に活用できていないという現状がある。仮に県から貸付料を全額徴収すれば追加で年額 12,841 千円（注）を得ることができる。

（注）平成 19 年度固定資産評価額（142,910 円 × 4,799.89 m²） × 4/1,000 × 土地貸付料算定基礎（0.69） × 12 ヶ月 = 22,719 千円。22,719 千円 9,878 千円 = 12,841 千円。なお、(1) に記載している工、才の計算式は、「普通財産の土地貸付料にかかる調整措置要綱」による調整であるが、3 年ごとの固定資産評価替えによる急激な貸付料の負担増加を緩和するために設けられた負担調整率を使用した減免率の修正である。ここでの試算には、適用していない。

ここで、兵庫県の「駐車場整備計画ガイドプラン～地域で考える総合的な駐車場対策を目指して～（平成 20 年 3 月）」によると、以下のような現状となっており、利用率は極めて低いと言わざるを得ない。

阪急西宮北口駅周辺地区には、一時預りと月極・専用を合わせて 1,000 台を超える駐車施設が整備されているが、実態調査対象駐車場全体のピーク時利用率を見ると、路上駐車を含めても平日で約 30%、休日でも約 80% であり、地区全体としては駐車容量が駐車需要を上回っている。

一時預り駐車場でも実態調査対象駐車場全体のピーク時利用率は 6 割前後となっており、特に、県立芸術文化センター駐車場は利用率がおおむね 1 割以下と低い。このことから、既存の一時預り駐車場では余裕がかなりあると考えられ、その有効活用が課題である。

（兵庫県ホームページより）

よって、条例により駐車場を一定数、設置することが決められているものの、西宮北口駅近辺という立地の良さから、電車で来館する利用者が多く、駐車場の利用率を見る限り、駐車場のニーズがないと言わざるを得ない。

県へ誘致を働きかけた関係で、県から貸付料を全額徴収することが困難であるならば、条例改正も視野に入れて、土地の有効活用を図るべきものとする。

第5 【西宮市土地開発基金】

1 西宮市土地開発基金の概要

設立年月日	昭和 44 年 9 月 26 日
西宮市土地開発基金の額	10 億円
目的	(「西宮市土地開発基金条例」第 1 条) 公共の利益のために取得する必要がある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行をはかる。

西宮市土地開発基金（以下、第 5 では「基金」という。）は、市が積み立てた基金の原資を利用して、弾力的な土地の取得を行うことを目的としている。地価が上昇を続ける昭和 44 年に、基金も、土地開発公社（第 6 参照）と同様に、土地の先行取得のために設立された。

基金と土地開発公社の取得する土地についての相違点は、以下の通りである。

土地開発公社が取得した土地は、土地開発公社と市が別法人であることから、土地開発公社が所有権を有するが、基金の取得した土地は直接に市の土地となる。また、土地開発公社を通じて取得した場合には、国等から補助を受けることができる場合があるが、基金を利用して取得した土地については、そのような特別の扱いはない。市は、国等からの補助対象となる事業用地については土地開発公社に取得させ、補助対象とならない土地は基金で迅速に取得することによって、土地開発公社と基金を活用し、メリットを享受している。

基金は、平成 16 年度末まで、100 億円を基金の額として維持していたが、財政状況の悪化を受けて、平成 17 年度から 18 年度にかけて保有現金 48 億 7 千万円をすべて取り崩し、現在は土地 51 億 3 千万円のみが基金の額を構成している。取得にかかる原資がないため、現在は、基金において土地の先行取得は行っていない。

基金の保有する土地は、次の表の通りである。

【土地開発基金の保有土地】

(単位：千円)

	取得依頼部署	区分	所在地	取得年度	面積 (㎡)	取得価額
1	総務局	普通財産	芦原町82-3ほか	平成2年度	662	589,999
2		普通財産	上田中町10-1	平成11年度	1,360	1,289,995
3		普通財産	六湛寺町100	平成11年度	220	85,913
4	土木局	道路用地	神原21-8	昭和62年度	4,572	1,147,662
5		道路事業代替地	上甲東園1丁目50	平成3年度	285	297,627
6		道路事業代替地	久出ヶ谷町192	平成3年度	446	580,632
7	都市局	宅地分譲予定地	山口町中野字西山757-1ほか25	昭和53年度	46,991	545,781
8		再開発事業代替地	瓦林町40	平成2年度	366	344,977
9		事業用代替地	荒木町127	平成2年度	226	154,810
合計					55,128	5,037,396

基金の保有する土地を事業に利用する、あるいは売却する際には、いったん土地の取得価額以上で、買い戻さなければならない(「西宮市土地開発基金条例施行規則」第2条第2項)。しかし、現状では、各部署の財源の確保が困難であるため、買い戻しが行われていないとのことである。

以下に個別の状況を記載する(基金の土地以外の市有地と複合となっている1(芦原町82-3ほか)(第3.3参照)と7(山口町中野字西山751-1ほか25)(第12.2参照)は他部署の箇所記載している。)

2 [2]上田中町宅地(基金土地・総務局 管財課)

施設名		所在地	
駐車場		上田中町10-1	
貸付の有無	不法占拠の有無	摘要	
有	無	土地開発基金 土地	
土地の面積(㎡)		建物の面積(㎡)	
1,359.58		-	
普通財産価額(平成20年度公有財産明細書より)			
土地(千円)	建物(千円)	合計(千円)	
299,108	-	299,108	

(1) 概要

現況

当該土地については、平成 20 年度公有財産明細書上は、「普通財産のその他」に区分されている。現在は、市が都市整備公社に貸付け、さらに、都市整備公社が民間事業会社に貸付け、民間事業会社は、月極と時間貸の駐車場として営業している。

当該土地の賃貸契約の概要は、次の通りである。市は、都市整備公社と、平成 20 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで（ただし、以後期間 1 年間の自動更新）を契約期間として、駐車場の用に供する目的で、年額 2,009 千円の賃貸借契約を締結している。そして、都市整備公社は、入札により年額 5,400 千円で落札した民間事業会社と、上記と同じ契約期間において賃貸借契約を締結している。

そして、市が都市整備公社と賃貸借契約している貸付料の計算は、平成 14 年 7 月 18 日総務局長決裁「西宮市都市整備公社に市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の取扱いについて」により、以下の通り、固定資産税・都市計画税相当額として計算されている。

貸付料 = 課税標準額 × 非住宅 0.7 × (固定資産税 (1.4%) + 都市計画税 (0.3%)) = 2,009 千円



(平成 21 年 9 月撮影)

貸付に区分されていない普通財産となった経緯及び理由

当該土地は、土地開発公社が小学校のプール用地のために先行買収した土地の残地を、土地開発公社で保有するよりも基金で保有する方が金利負担が有利であるため、平成 11 年 9 月に、基金で取得した土地である。基金で取得した土地は、それ以外の土地と区分するため、すべて「普通財産その他」とするという担当課の方針により、取得当初から、管財課所管の「普通財産その他」とされている。

当該基金の土地を恒常的に何かの事業用地として利用するならば、その事業を実施する所管局が、基金に取得価額の 1,289,995 千円と取得日から引き取りの日までの利子相当額を払い込む必要がある。そして、平成 20 年度の当該土地の推定時価は 299,108 千円であり、取得価額の約 5 分の 1 に下落しているため、どの局にとっても引き取りが困難となり、もって恒常的な事業地としての活用が進まず、暫定的に駐車場として利用しているとのことである。

今後の方針

市は「当該土地については暫定的に有効活用している」としている。なお、平成 20 年度に管財課が財産の有効活用模索の一環として実施した未利用地調査によると当該土地は「未利用地調査結果表」に記載はされているが、これを利用して事業を実施したいという各部局からの要望はなかった。

(2) 結果

都市整備公社に、市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の貸付料を、固定資産税・都市計画税相当額とする法令根拠が内部決裁上明記されていない

市は、平成 14 年 7 月 18 日総務局長決裁により、「西宮市都市整備公社に市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の取扱いについて」定めている。

【件名「西宮市都市整備公社に市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の取り扱いについて」(平成 14 年 7 月 18 日総務局長決裁)】より抜粋。

処理方針

西宮市都市整備公社に対して未利用地の有効活用のなかで暫定的に月極駐車場用地として貸付ける際、現在は「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条を適用して、無償で貸付けているが、いわゆる不特定多数の人が利用する時間貸駐車場とは公共公益性において、差異が認められるので、今後(平成 14 年 4 月 1 日以降)は有償で貸付けるものとする。

なお、月極駐車場とはいえ、周辺の路上駐車 of 解消を図ることにより、地域住民の福祉の増進に資するという公益性や、西宮市都市整備公社が駐車場として整備する費用を負担し、しかも市が公または公共用のため必要とした場合には土地の返還を求められるという点を考慮して貸付料については、固定資産税・都市計画税相当額とする。

そして、市によると、都市整備公社に市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の貸付料を固定資産税・都市計画税相当額とする上記決裁の根拠条文は「公有財産規則」第31条第4号とのものである。

「公有財産規則」

第31条第4号 普通財産の貸付料の額は、つぎの各号に掲げる区分に従いそれぞれ当該各号に定める額とする。ただし、適正な時価と差異が生じるときは、必要な調整を行うものとする。

(4) その他土地の貸付の場合の月額 当該土地の位置、形状、環境、使用の態様等を考慮して市長が定める額

しかし、「西宮市都市整備公社に市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の取り扱いについて」(平成14年7月18日総務局長決裁)には、その根拠条文を「公有財産規則」第31条第4号とする旨が明記されていなかった。

(3) 意見

貸付料を見直すべき

都市整備公社に市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の貸付料は、(2)に記載の通り、「公有財産規則」第31条第4号により、固定資産税・都市計画税相当額とされており、これにより、市は、当該土地を、都市整備公社に2,009千円で貸付けている。そして、都市整備公社は、2事業者による入札を行い、その結果、年額貸付料5,400千円で落札した民間事業会社に貸付けている。

上記のことより、都市整備公社は年額3,391千円(5,400千円 - 2,009千円)の収入を計算上、得ていることになり、さらに、都市整備公社と民間事業会社との駐車場用地一時貸付賃貸借契約により、駐車場として必要な舗装工事や看板等設置などの工事費用や電気料金などの運営経費は民間事業会社の負担となっているため、運営にかかる都市整備公社の費用負担はない。ここで、駐車場運営にかかる近隣住民等からの苦情は都市整備公社が受けているので、その人件費はかかっているとのことであるが、ここで考慮するほどの金額ではないものと考えられる。

このように、市有地を都市整備公社に月極駐車場として貸付ける際の貸付料を固定資産税・都市計画税相当額とすることは、結果的に減免を行っていることとなり、契約期間に渡り、市が都市整備公社に財政的援助を行うことと同様である。この点について、市によると「都市整備公社は当該

土地については利益を享受しているように見えるが、当該土地以外で、都市整備公社に月極駐車場用地として貸付けている市有地については、都市整備公社が費用を負担しているところもあり、それらを総合的に勘案すると、財政的援助を行っているわけではない。」とのことであった。

しかし、少なくとも、当該土地については、市民の財産を活用して得た利益を都市整備公社が受けているように見えるため、固定資産税・都市計画税相当額を貸付料として都市整備公社に貸付を行うべきではなかったと考える。

よって、都市整備公社に対する貸付料を固定資産税・都市計画税相当額とすべきではなく、見直すべきと考える。なお、「公有財産規則」通りなら、平成 20 年度貸付料の年額は 5,593 千円（固定資産仮評価額 124,200 円 × 1,359.58 m² × 0.69 × 4/1,000 × 12 カ月）となる。

普通財産貸付財産に区分すべき

公有財産明細書において、当該土地は「貸付普通財産」であるにも関わらず、「普通財産その他」に含まれている。基金で取得した土地であることから、そのような区分になっているとのことであるが、経済的実態からすると「貸付普通財産」に含めることが望ましい。

売却を視野に入れつつ、今後の有効活用を検討すべき

当該土地について、今後も駐車場用地として貸付けることを続けるならば、(1) で記述の通り、多額の資金を投入しながら事業化されない基金の問題は根本的には解決しない。

さらに、当該土地は取得から 10 年超を経ているが、その間事業は行われなかったという点、また、平成 20 年度に管財課が実施した未利用地調査においても各局からの利用要望はなかった点から、今後、当該土地を利用した事業計画が策定される可能性は極めて低いと考える。

以上より、財産の有効活用の観点から、当該土地については売却し、早期資金化を進めることも検討の余地がある。なお、周辺は住宅地であり宅地としての売却可能性は高いと考える。

仮に売却を行う場合（西宮市土地開発基金条例の廃止が前提となる（第 5.8 参照））と貸付を継続する場合のシミュレーションについて、(ア)売却の場合と(イ)貸付料を見直した場合について、それぞれが市の収入増加に

与える効果を試算、比較した結果を示す。

ただし、貸付料は、都市整備公社から民間事業会社への実際の貸付料 5,400 千円を用いている。

(ア) 売却する場合	(イ) 貸付料を見直した場合
売却時は 299,108 千円収入があり、それ以後は毎年 1,932 千円の収入がある。	毎年 5,400 千円の収入がある。
<p>(計算根拠)</p> <p>売却額は公有財産明細書に記載されている推定時価とする。</p> <p>299,108 千円</p> <p>売却の場合、固定資産税・都市計画税の収入が毎年発生する。</p> <p>課税標準額</p> <p>= H21 度評価単価 × 地積 × 平均課税標準割合</p> <p>= 138,000 円 / m² × 1,359.58 m² × 0.6056935216</p> <p>= 113,641 千円</p> <p>固定資産税+都市計画税</p> <p>= 課税標準額 × (1.4%+0.3%)</p> <p>= 1,932 千円</p>	<p>(計算根拠)</p> <p>毎年貸付料として 5,400 千円の収入がある。</p>

(ア) 売却する場合は、売却時に 299,108 千円の収入があり、以後も毎年 1,932 千円の収入がある。(イ) 貸付料を見直した場合は毎年 5,400 千円の収入がある。(ア)の収入を得るために(イ)は 86 年間(注)貸付をおこなわなければならない、長期に渡ることになる。

(注) 売却収入 299,108 千円 ÷ (貸付料 5,400 千円/年 - 固定資産税等 1,932 千円/年) 86 年間。

3 [3] 公用車駐車場（基金土地・総務局 施設保全管理グループ）

施設名		所在地	
公用車駐車場		六湛寺町 100	
貸付の有無	不法占拠の有無	摘要	
無	無	土地開発基金 土地	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
220.29		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)	
72,652	-	72,652	

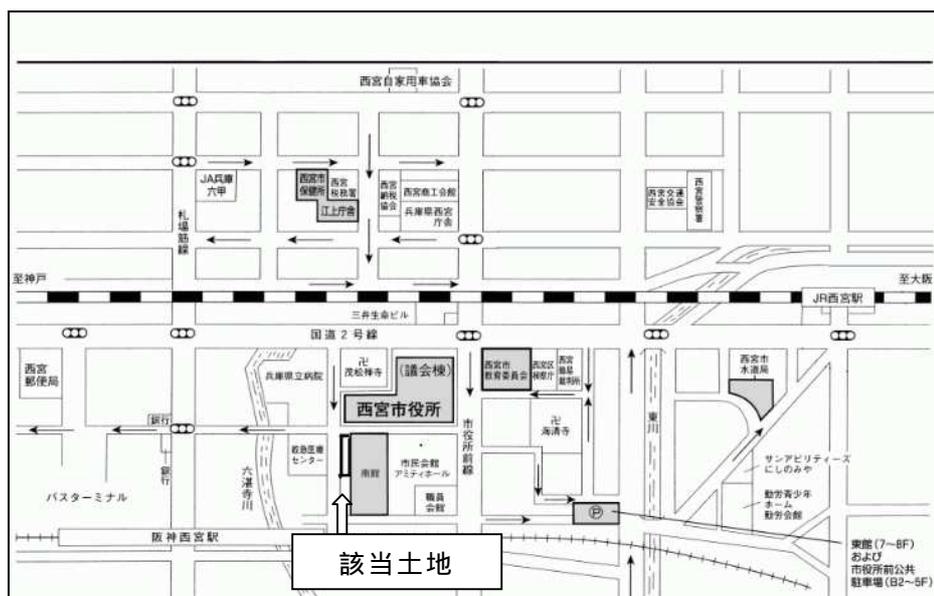
(1) 概況

現況

当該土地については、現在、公用車専用駐車場として使用している。ゲートはなく、無料で利用でき、公用車駐車場の看板がついていた。



(平成 21 年 9 月撮影)



(位置図：市ホームページより)

貸付に区分されていない普通財産となった経緯及び理由

平成 12 年 1 月に、将来の庁舎周辺一帯整備の一環として当該土地を基金の土地として先行取得したが、現在は、庁舎周辺一体整備の具体的計画は策定されるに至っていない。このため、当該土地については暫定的に公用車駐車場としており、取得当初から、施設保全管理グループ所管の「普通財産その他」とされている。

この基金の土地を恒常的に事業用地として利用するには、事業実施の所管局が基金に取得価額の 85,913 千円と取得日から引取日までの利子相当額を払い込まなければならない。そして当該土地の平成 20 年度の推定時価は 72,652 千円であり時価より下落しているため、引き取りが困難となり、よって、恒久的な事業地としての活用は難しいため、市は、暫定的に駐車場として利用しているとのことである。

今後の方針

市は、「当該土地については、具体的計画はないが、庁舎周辺一体整備のため必要な土地であり、売却はしない。現在、暫定的に有効活用しているため、現状が妥当と考えている」としている。平成 20 年度に管財課が未利用地有効活用模索の一環として実施した「未利用地調査結果表」には当該土地は記載されていなかった。

(2) 意見

公用駐車場として利用する意思決定をするならば、行政財産に変更すべき

(1) で既述の通り、当該土地について、現在のように公用車駐車場としての暫定利用をし続けるならば、多額の資金を投入しながら事業化されない基金の問題が根本的には解決しない。

平成 20 年度「未利用地調査結果表」に当該土地が含まれていないことから、市は、当該土地が未利用または低利用とは考えておらず、当面公用車駐車場として継続使用するほかに事業計画はないと思われる。そうであるならば、当該土地は、本庁舎の公用車駐車場と使用目的が同じである。市が公用車駐車場として今後も使用することを意思決定した上で、当該土地については、「普通財産その他」から「行政財産」へ変更すべきである。

4 [4]道路予定地（基金土地・土木局）

区分		所在地	
道路予定地		神原 21-8	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
一部有	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
4,572.36		-	

現況

当該土地は、一部について民間事業者に公共工事のための資材置き場として有償貸付を行っている。

現地を視察したところ、広大ではあるが、高低差があり、利用のために造成をするには、大規模な工事が必要となるであろう土地であった。また、周辺は戸建ての住宅が密集する住宅地であり、大きな商業施設もなく、当該土地に対する駐車場の需要は高くないと考えられ、現状では、公共工事用資材置き場以外に有効活用の方法はないであろう。そのため、当該土地については、道路予定地としての利用制限の中で有効活用がなされていると考えられる。

なお、侵入防止のために全体をフェンスで囲っており、公共工事用資材置き場以外の土地については、年に数回の除草作業を行っている。



（平成 21 年 9 月撮影）

未利用または低利用となっている経緯及び理由

当該土地は、昭和 62 年に、所有者から相続に伴い買い取りの申し出があり取得した土地で、山手線の道路予定地として取得された。平成 17 年度の見直しを経てもなお、都市計画上必要な道路と判断されている道路事業に係る土地であるが、道路計画に対する地元理解が得られないことや財政的

な理由から、道路事業に着手できていないため、当該土地も当初目的に未だ利用されることなく、未利用の状態となっている。

今後の方針

平成 17 年度の都市計画道路見直しでも必要と判断された道路事業についての土地であるから、事業開始までは、資材置き場として貸付を行い、また、その他の土地については、これまで通りの維持管理を継続し、事業開始とともに、道路の造成に着手するとのことである。

5 [5]道路事業代替地（基金土地・土木局）

区分		所在地	
代替地		上甲東園 1 丁目 50	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
285.15		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
75,451	-	75,451	

現況

現況は、写真の通り、既に土地整備がされた更地の状態となっている。市によれば、当該土地は、好立地であり、住宅等としての需要は高いと考えられるとのことである。代替地として利用される場合、既に土地整備が完了しているため、これ以上、造成等に係る多額な資金の支出は発生しないと考えられる。



（市提供）

未利用または低利用となった経緯及び理由

当該上甲東園 1 丁目 50 は、平成 3 年に、道路新設改良事業の代替地として取得した土地である。近隣の道路事業の着手時期が確定しておらず、また、都市整備公社を通じて、駐車場としての貸付の募集を行なったが、応募がなく、当該土地が当初目的に利用されないまま現在に至っている。

今後の方針

市によると、当該土地は、現況写真の通り、造成が容易な土地であり、利用も見込まれていないことから、売却を検討中とのことである。あるいは、再度、都市整備公社を通して、事業会社に貸付を募集する予定とのことである。

6 [6]道路事業代替地（基金土地・土木局）

区分		所在地	
代替地		久出ヶ谷町 192	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
有	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
445.57		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
130,597	-	130,597	

現況

現況写真の通り、駐車場として利用されている。市から直接に一般事業会社に貸付けることはできないため、都市整備公社に貸付を行い、都市整備公社から一般事業会社への貸付を行っている。

市が都市整備公社と賃貸借契約している貸付料の計算は、以下の通り、固定資産税・都市計画税相当額として計算されている。

$$\text{貸付料} = \text{課税標準額} \times \text{非住宅 } 0.7 \times (\text{固定資産税 (1.4\%)} + \text{都市計画税 (0.3\%)}) = 775 \text{ 千円}$$

これについて、都市整備公社では、当該土地を、民間事業会社に、平成 20 年度は年額 1,920 千円（平成 21 年度は年額 1,200 千円、平成 22 年度見込みが年額 960 千円）で、貸付けている。



(平成 21 年 9 月撮影)

未利用または低利用となった経緯及び理由

当該久出ヶ谷町 192 は、平成 3 年に、道路新設改良事業の代替地として取得した土地である。財政的な理由等により道路新設改良事業が滞り、当該土地が当初目的に利用されないまま現在に至っている。

今後の方針

以上のように、現在は、都市整備公社を通して、事業会社に貸付を行っており、契約の解除、終了までは現在の暫定利用を継続するとのことである。また、当該土地について、将来に具体的な事業目的はない。未利用、低利用であることが多い代替地について、需要のある箇所ならば貸付等により最大限に利用するという財産の有効活用について、一定の成果がみられる。

ただし、貸付料の算定方法については以下の結果及び意見の通り、問題があると言える。

(結果) 都市整備公社に、市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の貸付料を、固定資産税・都市計画税相当額とする法令根拠が内部決裁上明記されていない

管財課所管の「上田中町宅地(第 5.2 参照)」と同様の指摘である。

(意見) 貸付料を見直すべき

西宮市と都市整備公社の間で交わされた「土地賃貸借契約書」には、次のような記載がある。

第1条 西宮市は、西宮市都市整備公社に対し、当該土地を駐車場の用に供するため使用することを承諾する。

第2条 西宮市都市整備公社は、第1条に定める用途に使用する場合に限り、当該土地を駐車場事業者に転貸することができる。

予め第2条で、第三者への転貸を認めているのは、前述の通り、市が直接に一般事業会社に賃貸を行えないためであり、競争入札を用いて、落札した者に対する貸付は、当初から予定されていた。現在は、民間事業会社が落札し、駐車場管理を行っている。

民間事業会社への貸付料と市から都市整備公社への土地賃貸料との差額は以下の通りである。

民間事業会社への貸付料 1,920 千円 - 現在の貸付料 775 千円 = 1,145 千円

当該土地は、管財課が所管している「上田中町宅地（第5.2参照）」と取引構造は同じである。

市から都市整備公社への貸付料について、通常の貸付料試算額または第三者への実際貸付金額から減額することは、駐車場管理者の選定、管理事務手数料分については認められる。しかし、上記のように、その金額よりも著しく低い金額で貸付を行っているため、この差額の大部分は、市から都市整備公社に対して利益を受けているように見える。

なお、「公有財産規則」通りなら、平成20年度貸付料の年額は2,156千円（固定資産仮評価額145,740円×446.64㎡(実測面積)×0.69×4/1,000×12ヵ月)である。

(意見)売却を検討すべき

現在、貸付という形式により、収入を得ているが、実際に駐車場として利用されていることから、土地の買い取り自体に需要があると考えられる。当該土地の推定時価は130,597千円である。

駐車場以外の具体的な利用方法が無いならば、当該土地は、早急に売却を検討すべきである。

7 [8,9]代替地（基金土地・都市局 都市総務課）

名称		所在地	
再開発事業代替地		瓦林町 40	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
366.0		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
89,926	-	89,926	

名称		所在地	
事業用代替地		荒木町 127	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無(普通財産・その他)	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
226.39		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
52,070	-	52,070	

現況

【瓦林町 40】

北口北東地区については平成 7 年 3 月に、隣接する北口南地区については平成 4 年 7 月に都市計画決定がなされた。当該土地は、事業が行われることは決定的であったことから、都市計画決定が行われる前であったが、平成 2 年度に上記の事業の代替地として土地開発公社より取得した。なお、北口北東地区は平成 15 年 3 月、北口南地区は平成 19 年 10 月に事業が完了している。

現場視察時はフェンス囲みがない箇所で近隣住民によって畑が耕されており、不法占拠の状態であった。その後、すぐに不法占拠への対応がなされ、現在は原状が回復されている。

現在はフェンス囲みがなされ、不定期ではあるが除草等の作業を行っている。
(平成 21 年 10 月撮影)



【荒木町 127】

昭和 42 年 11 月に甲東瓦木土地区画整理事業が、昭和 44 年 5 月には甲東瓦木南土地区画整理事業の都市計画が決定された。当該土地は甲東瓦木第一地区の土地区画整理事業の代替地として平成 2 年度に取得した。なお、上記の事業は平成 10 年 10 月に完了している。



(平成 21 年 10 月撮影)

未利用または低利用となった経緯及び理由

取得した平成 2 年度から現在に至るまで、代替地としての候補地となったことはあったが、契約には至らなかった。これは、当該土地が基金により取得された土地であるために市の取得価額以上で売却するという規則のなかで運用されていたが、平成 2 年度を境に地価の下落がみられ、実勢価額と売却価額(市の取得価額)とに開きがあり契約に至らなかったためである。

市としては、対象としていた事業は完了したものの、いずれかの時期に新たな事業に着手した場合には代替地が必要となる可能性があるという認識のもと保有してきており、代替地以外の活用方法は検討されてこなかった。

そのような状況のなかで、【瓦林町 40】については、平成 21 年 2 月に未利用地の有効活用策として駐車場としての利用が考えられ、一般競争入札による駐車場事業者の募集を行ったが、応募はなく現在に至っている。また、【荒木町 127】についても、駐車場としての利用を考えたが、駐車場事業者の引き合いがなかった。

今後の方針

処分を行うにあたっては基金により取得した土地であることから、「西宮市土地開発基金条例施行規則」第 2 条第 2 項により取得価額を下回る金額で処分できないことが足かせとなっている。今後は当該規定の見直しを含

めて財政担当部局等との協議を行うとしている。

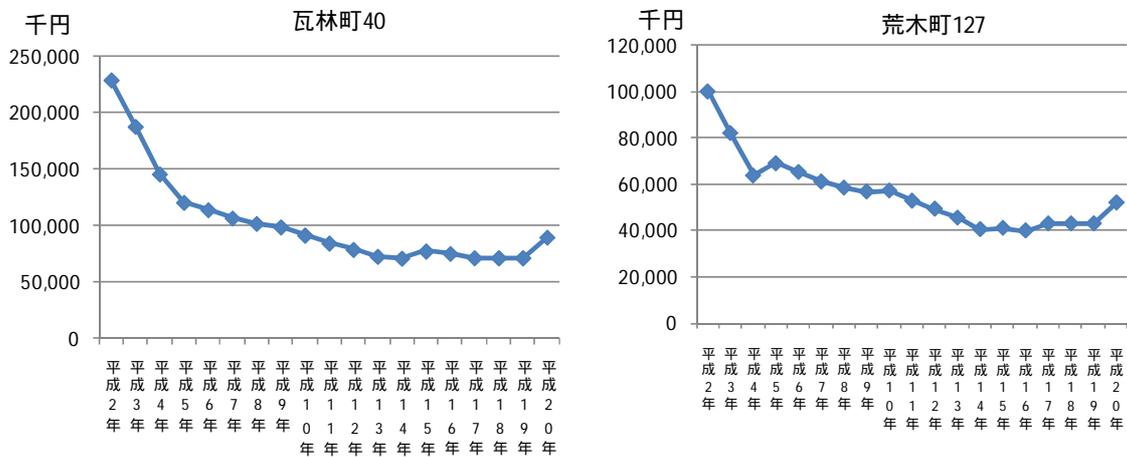
(2) 意見

得られるはずであった収入とこれまでにかけた費用を認識したうえで、早期処分に向けて積極的に取り組むべき

「西宮市土地開発基金条例施行規則」等の規程はあるが、保有期間に渡りかかった費用を認識したうえで、基金の廃止も含めて当該規則の見直しを早急に行い、具体的な処分の検討対象にすべきである。

当該土地は条件の良い場所に立地しており、規則による足かせがなければ、もっと早期に処分できていたものと考えられる。平成 20 年度の時価で売却したと仮定すれば【瓦林町 40】は 89,926 千円、【荒木町 127】は 52,070 千円の収入を得ていたと考えられ、売却に伴う固定資産税・都市計画税はそれぞれ 660 千円/年、414 千円/年、合計 1,074 千円の収入も得ていたはずである。

これらの金額はあくまで平成 20 年度末の推定時価を売却価格として仮定した場合の金額であり、以下に示す時価の推移の通り、より高い時価で売却をしていたならば得られるはずであった収入はその分多額となった。



(市提供資料より作成)

8 意見

(1) 土地開発基金を廃止し、土地を有効活用するか売却処分すべき

土地開発基金の保有する土地については、特に明確な目的もなく保有を継続している土地が存在する。これらの土地については、事業として利用を図るか、あるいは売却処分すべきである。そのためには、条例等では取得価額と利子相当額で買い戻さなければならないが、現状では財源の確保が困難である。また、近年は、地価が下落傾向にあり、迅速な土地の取得により地価の上昇による土地取得価額の高騰を回避するという基金の役割が果たせていないこと、さらに、現在は現金がないことから、基金を廃止し、土地の有効活用を図るか売却処分を行うべきである。

土地の売却に係るシミュレーション

基金の未利用財産を売却すると仮定した場合に得られる収入を計算すると以下の表の通りとなる。

【土地開発基金の保有財産のうち売却可能財産】

(単位：千円)

	取得依頼部署	区分	所在地	推定時価	固定資産税等収入 (仮算定)
2	総務局	普通財産	上田中町10-1	299,108	1,932
5	土木局	道路事業代替地	上甲東園1丁目50	75,451	544
6		道路事業代替地	久出ヶ谷町192	130,597	941
8	都市局	再開発事業代替地	瓦林町40	89,926	660
9		事業用代替地	荒木町127	52,070	414
合計				647,152	4,491

上記土地の売却を実行すれば、647,152千円の売却収入を得ることができ、固定資産税等収入(仮算定)も毎年4,491千円得ることができる。なお、固定資産税等収入(仮算定)は、別途計算した金額である。

第6 【西宮市土地開発公社】

1 西宮市土地開発公社の概要

設立年月日	昭和48年4月2日
所在地	西宮市六湛寺町3番1号
目的	(定款第1条) 公共用地、公用地等の取得、造成、管理処分等を行うことにより地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的とする。
事業の内容	(定款第18条) この土地開発公社は、第1条の目的を達成するため、次の業務を行う。 (1) 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。 イ 公有地の拡大の推進に関する法律第4条第1項又は第5条第1項に規定する土地 ロ 道路、公園、緑地その他公共施設又は公用施設の用に供する土地 ハ 公営企業の用に供する土地 ニ 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地 ホ 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地 ヘ 航空機の騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するために特に必要な土地 (2) 住宅用地の造成事業並びに港湾整備事業(埋立事業に限る)並びに地域開発のためにする臨海工業用地、内陸工業用地及び流通業務団地の造成事業を行うこと。 (3) 前2号の業務に附帯する業務を行うこと。

2 土地開発公社の全国的な状況

土地開発公社は、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号)により設立された法人である。この法律は、わが国経済の高度成長に伴い地方公共団体に社会資本の整備が求められる一方で、地価の高騰等による公共用地の取得難が顕著になりつつあった昭和47年に制定された。同法による土地開発公社の設立趣旨は、自治体に代わり土地開発公社が事業地等の公有地を迅速かつ機動的に取得することにより、良好な都市環境の計画的で秩序ある整備に寄与することであると解される。

土地開発公社を利用した土地の取得方法は以下の通りである。

土地開発公社は、通常、市中金融機関からの借入金を取得財源として、土地を取得する。金融機関からの借入金に対しては当然、利息が発生する。自治体

は、取得財源が確保できた時点で、土地開発公社が金融機関に払うべき利子を取得価額に付して、土地開発公社から土地を取得し（以下、「再取得」という。）土地開発公社は市への売却代金を金融機関からの借入金の返済に充てる。

平成 12 年度以前は、自治体が土地開発公社から土地を取得する財源については、特段の定めがなく、再取得のための財源が必ず確保されるのかということが不透明ななかで先行取得することが行われた。このような中で、バブルの崩壊から始まる地価の著しい低下に起因して、全国的に土地開発公社の保有する土地に多額の含み損が生じた。経済環境の悪化などによって、事業が中断された土地について、土地を売却したとしても損失が出ることもあり、自治体が再取得を拒むケースが多く現れ、結果として土地開発公社に多額の未利用土地が保有されることになった。

このような状況を受けて、平成 12 年度に、旧建設省及び旧自治省より、『「公有地の拡大の推進に関する法律の施行について（土地開発公社関係）」の改正について』が発せられ、当該通知より以降に土地開発公社が土地を取得する場合には、その財源について自治体の予算で債務負担行為を定めておく旨が通知された。これを受けて、自治体では、土地開発公社を利用した事業地の取得については、債務負担行為により予算の枠を確保した上で、土地開発公社に土地の取得を依頼するという体制が整えられた。そのため、平成 12 年度以降に土地開発公社が取得した事業地については、自治体による再取得の債務負担行為がなされ、土地開発公社が含み損の生じた土地を保有し続けるという上記の問題は解消された。

しかし、平成 12 年度以前に取得された土地は、自治体において財源が確保されていなかったため、依然として土地開発公社が保有しており、利子が増え続けるという状態に陥っている。

また、土地開発公社にとっては、自治体から取得依頼のあった土地を代行取得しただけであり、いずれ市に引き渡さなければならない土地であるから、その活用に期限や利用方法の制限を設けなければならず、保有土地の活用が難しくなっている。

3 西宮市土地開発公社が長期保有している土地の状況

西宮市土地開発公社（以下、第 6 . では「公社」という。）が保有している土地は、以下の通りである。

平成 12 年度以前に公社が取得した土地で、市において取得目的の事業が変更され、市からの再取得が行われていない長期保有地が存在する。なお、平成 12

年度の通知以降に取得した土地については、財源的な裏付けがあり、計画通り市による再取得が行われているため、公社保有地としての大きな問題点は発見されなかった。

以下では、平成12年度以前の公社取得土地について検討する。

【平成12年以前取得土地一覧】

(単位：千円)

	区分	取得年度	面積 (㎡)	価格(a)	利子(b)	合計(a+b)
1	市街地整備用地 (上大市4丁目)	平成3、4年度	1,414	1,197,642	533,457	1,731,099
2	市街地整備用地 (高畑町)	平成8年度	2,327	926,222	182,566	1,108,787
3	北口北東区画整理関連用地 (高木西町)	平成8年度	887	349,636	68,972	418,607
4	公共代替地 (塩瀬町生瀬字当田)	平成8年度	2,709	97,381	37,799	135,180
5	上山区区画整理用地 (山口町上山口3丁目ほか)	平成2～6年度	12,039	1,653,977	41,957	1,695,935
	合計	-	19,376	4,224,858	864,751	5,089,609
6	甲子園浜下水道用地 (甲子園浜1丁目)	昭和60～ 平成5年度	55,942	5,090,700	-	5,090,700
	総合計	-	75,318	9,315,558	864,751	10,180,309

(1) 市街地整備用地 (上大市4丁目)

区分		所在地	
市街地整備用地		上大市4丁目	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
1,414		-	
財産価額 (千円)			
取得価額		時価	
1,197,642		361,915	

現況

現況写真の通り、住宅地にある土地で、市及び公社によれば、市の人口が増加している現状においては、住宅地の需要が高く、時価であれば売却も可能であるとのことである。



(市提供)

取得の経緯

上大市 4 丁目の公社保有地は、平成 2 年度から平成 5 年度にかけて、西宮市甲東瓦木第 2 土地区画整理事業の代替地等として取得したものである。その後、当該事業用地を含む区画整理事業が施行され、換地処分が行われ事業が完了した後の面積は、3,133 m²であった。

公社はこれ以降、平成 15 年度にかけて、代替地としての処分や売り払いによる処分等で 711 m²を処分、平成 15 年度には市へ保育所用地として 1,008 m²を処分し、現在残りの 1,414 m²を保有している。

今後の方針

市及び公社によると、当該土地の今後の方針は以下の通りである。

公社保有のまま土地を売却し損失が発生した場合、公社経営が悪化しないよう市からの損失補てんが必要となる。市の要請を受けて公社が取得した土地であることから、市が公社から買い戻した上で、第三者への売却を含めて検討するのが本来である。

現在、取得を依頼した都市局において今後の当該土地の利用予定はないため、市として当該土地の有効活用について検討し、公社からの買い戻し計画の策定を考えているところである。

(2) 市街地整備用地（高畑町）

区分		所在地	
市街地整備用地		高畑町	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
2,327		-	
財産価額（千円）			
取得価額		時 価	
926,222		537,581	

現況

現況写真の通り、面積が大きく道路に面しており、市及び公社によれば、時価であれば売却は可能であるとのことである。



（市提供）

取得の経緯

高畑町の公社保有地は、平成 7 年の震災後、都市復興局（現都市局）からの要請により、仮設住宅用地として利用していた土地を再開発住宅等の用地として平成 9 年 3 月に 3,719 ㎡取得したものである。平成 10 年度に公園、集会所用地として一部は市が再取得したが、仮設住宅の被災者移転が遅れ、公営住宅建設用地として利用できず、他の事業用地として活用を図るため調整を進めたが事業化できなかつた 2,327 ㎡が公社保有のまま現在に至っている。

今後の方針

当該土地は都市局が取得を依頼した土地であるが、事業は完了しており、(1)市街地整備用地と同様、市として当該土地の有効活用について検討し、公社からの買い戻し計画の策定を考えているところである。

(3) 北口北東区画整理関連用地（高木西町）

区分		所在地	
北口北東区画整理関連用地		高木西町	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
887		-	
財産価額（千円）			
取得価額		時 価	
349,636		282,979	

現況

現況は、以下の写真の通りであり、フェンスで囲まれた更地である。

市及び公社によれば、当該土地も、時価での売却は可能であるとのことである。



（市提供）

取得の経緯

北口北東区画整理関連用地は、都市復興局（現都市局）の要請を受け、震災復興計画による公有地や代替地の目的で、平成 9 年 6 月に 2,486 ㎡を取得し、北口北東区画整理事業による換地を受け、分譲処分等を進めてきた。

平成 20 年度が事業完了年度であり、最終換地処分が終わった後の公社保有地は現在の 887 ㎡となっている。

今後の方針

当該土地は都市局が取得を依頼した土地であるが、事業は完了しており、(1)市街地整備用地（上大市 4 丁目）及び(2)市街地整備用地（高畑町）と同様、市として当該土地の有効活用について検討し、公社からの買い戻し計画の策定を考えているところである。

(4) 公共代替地（塩瀬町生瀬字当田）

区分		所在地	
公共代替地		塩瀬町生瀬字当田	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
2,709		-	
財産価額（千円）			
取得価額		時 価	
97,381		33,884	

現況

土地の状況は、現況写真の通り利用できる状況ではあるが、市及び公社によれば、人口の少ない土地であり、売却することを決定しても、購入希望者が現れることは考えにくいとのことである。



（市提供）

取得の経緯

塩瀬町生瀬字当田の公社保有地は、市が旧建設省より国道 176 号改築事業の事務委託を受け、平成 2 年に当該事業のための代替地対策を策定し、当該事業計画のために取得したものである。

代替地計画は、当時の移転対象住民の移転希望を確認して作成したが、結果として、約半数が当該土地に移転しなかったため、現在の 2,709 ㎡の土地が未処分となっている。

今後の方針

当該土地について、都市公園法の公園数についての基準を満たしていない地域または公園の需要がある地域については、公園として整備を進めており、宅地形態の土地については引き続き当該事業の移転先用地として継続保有する予定であるとのことであった。

(5) 上山口区画整理用地

区分		所在地	
上山口区画整理用地		山口町上山口3丁目ほか	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
12,038.59		-	
財産価額 (千円)			
取得価額		時 価	
1,653,977		842,701	

現況

土地の形状は様々で、売却が可能である土地もあるが、隣地を支える法面のような土地で道路面からの高低差が大きい土地が多く、このような部分の土地については、売却による処分は困難であろうとのことである。

公社において、当該土地のうち売却が可能と見込まれる土地の面積及び時価を把握しており、下表の通りとなっている。

区画	地積 (㎡)	時価 (千円)	備考
山口町上山口3丁目9、10	324	19,890	
28	408	28,580	
35	280	16,530	
188-1	199	11,980	現在分譲中
188-3	199	12,000	現在分譲中
188-4	274	16,830	現在分譲中
207	252	15,140	
209	440	27,760	
281	374	21,920	現在分譲中
289-1	343	20,570	現在分譲中
344-1	298	20,410	
344-2	185	11,610	
山口町上山口4丁目127-1	231	13,890	現在分譲中
127-2	231	13,890	現在分譲中
130-1	232	13,910	現在分譲中
山口町金仙寺2468	230	14,780	
合計	4,501	279,690	
現在分譲中を除く合計	2,418	154,700	



(市提供)

取得の経緯

上山口区画整理用地は、上山口・丸山第 1 第 2 区画整理事業地内で学校用地や住宅用地、代替地及び保留地の 48,009 m²を、平成 2 年度から平成 6 年度にかけて取得したものである。その後学校、住宅、代替地等の公有地として合計 20,215 m²を順次処分した。

平成 8 年 6 月には換地処分が行われ、事業が終了したが、その後平成 20 年度までに 75 区画 15,755 m²を処分してきた。

今後の方針

当該土地は、市施行の区画整理事業用地内の土地で、公社取得後学校や市営住宅等公有地として市へ処分した土地の残りの区画が、区画整理事業用地内に 200 m²～500 m²の土地として点在しており、市による事業化は難しいため公社の造成事業として分譲処分を進めてきた。すでに分譲地として購入者を募っている区画など公社自ら処分できる区画は、分譲処分を進めるが、それ以外の造成工事が必要となる区画は、市が公社から買い戻したうえで処分することも含め、公社保有地の解消を考えているところである。

(6) 甲子園浜下水道用地

区分		所在地	
甲子園浜下水道用地		甲子園浜 1 丁目	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
55,942		-	
財産価額 (千円)			
取得価額		時 価	
5,090,700		5,252,931	

現況

当該土地は、時価が取得金額を上回っている。

公社では、当該土地の活用方法を検討した結果、10 年の期限の定めを設けた土地の貸付を行うこととし、公募による借主の募集を行った。10 年の期限の定めを設けたのは、公社の取得した土地は、市による再取得が前提となっているからであり、あまりに長期にわたる貸付は、公社の取得目的に合わず、市の行政目的に沿った利用を阻害する要因となると考えたためである。

その結果、現在は事業者がゴルフ練習場や実験農園を運営しており、契約賃料は年間 1 億 80 万円である。ゴルフ練習場や収益事業だけではなく、地域住民への貢献のため、借主による公園の整備も実施されており、当該土地については、他の土地に比べ有効に活用されているといえる。



(市提供：事業者提出のパスより)

取得の経緯

甲子園浜下水道用地は、当該地域に新規の下水道施設を設置する目的で取得したが、下水処理計画見直しにより都市計画変更となり、下水処理場用地からはずれた約 5.6 ヘクタールが、公社保有となっている土地である。

当該土地は、市中金融機関からの借入金ではなく、市からの借入金で取得したため利子は発生していない。

今後の方針

当該土地について、具体的な行政目的が設定されていないにもかかわらず、売却しなかった理由は、今後取得が困難な好立地で面積の大きい土地であるため、将来の何らかの行政目的に備えて保有しておくべきとの判断を下した、とのことであった。

4 意見

(1) 情報開示を積極的に行うべき

現在、公社が保有する土地の取得価額及びその利子は、公社の貸借対照表において土地として資産計上されている。将来に渡り利子が増え続けても、公社の貸借対照表における資産の金額が増えるのみで、時価と取得価額にどれだけの開きがあるのかが明らかにならず、公社保有土地にどのような損失が出ているのか把握できない状態である。

また、市や公社のホームページ等の一般的な公開資料にも公社が保有する土地の時価や含み損の情報は公開されていない。

このように外見上から問題が把握できない状況であるから、議会が公社保有地の抱える問題を発見及び検討が難しいことに加え、市民もこのような問題を把握することができない。

平成 21 年度の「土地開発公社の抜本的改革について（総務省自治行政局地域振興室長）」の通知でも、土地の価額の適正な評価を通じた経営状況の適切な把握を求めていることも踏まえ、財務諸表の開示制度上では、現在、時価を開示しなければならないという定めは無いが、追加情報として注記をすることにより、市民及び議会に情報提供ができるように、積極的に開示することが望ましい。

(2) 土地の処分に係る意思決定を早急に行うべき

未利用地として保有し続けることで、毎年の維持管理費用及び借入金の利息などが、無用に費やされることとなる。また、売却すれば、固定資産税や都市計画税の収入が毎年得られるはずである。したがって、できる限り早急に売却する土地を決定し、売却を実行することが重要である。

土地の売却に係るシミュレーション

例えば、現在貸付を行っている 6 を除くと、1～5 の時価合計額は 1,371,059 千円となり、売却代金を借入金の返済に充てれば、利息が軽減できる。

(単位：千円)

	区分	推定時価(d)	売却後固定資産税 年間収入見込額	平成20年度 維持管理費用
1	市街地整備用地 (上大市4丁目)	361,915	2,404	2,151
2	市街地整備用地 (高畑町)	537,581	3,523	
3	北口北東区画整理関連用地 (高木西町)	282,979	2,079	
4	公共代替地 (塩瀬町生瀬字当田)	33,884	350	
5	上山口区画整理用地	154,700	1,123	
	合計	1,371,059	9,479	2,151

固定資産評価額に平均課税標準割合(0.610543)を乗じた額に、固定資産税・都市計画税率(1.4%+0.3%)を掛けて算出した固定資産税・都市計画税収入見込額 9,479 千円も、土地を売却した場合の将来収入見込額となる。

さらに、現在発生している維持管理費用 2,151 千円も軽減できることから、合計で、年間約 11,630 千円の純収入増加が見込まれる。

第7 【土木局】低・未利用財産

土木局が保有する財産は、道路の用に供されている等、行政財産として使用されているものがほとんどである。しかし、土木局が保有する財産には、普通財産及び未利用または低利用の行政財産も存在する。

1 普通財産について

土木局の所管している普通財産は、事業代替地に限られ、下表の通りである。

事業代替地とは、道路の新設や拡幅工事等を行うために必要な事業用地を取得する際に、地権者から代替地を求められる場合があり、それらの要望に応じるための土地である。

事業代替地の取得は売却先（利用計画）が確定している場合を除き、平成11年度を最後に行われておらず、今後も代替地としての土地の取得を行う予定はないとのことである。

【土木局 - 普通財産】 (単位：千円)

	使用区分	所在地	取得年度	面積 (㎡)	取得価額
1	代替地	塩瀬町名塩5010-1	平成19年度	1,496	52,385
2	代替地	神園町36-6	平成3年度	1,142	1,050,640
3	神園町住宅跡地	神園町62-2	平成15年度	960	-
4	代替地	北名次町68-3	平成5年度	705	422,486
5	代替地	大谷町220-1ほか	平成3年度	408	463,153
合計				4,711	1,988,664

市によると、近年は、事業用地取得の際に、代替地を求める地権者は減少しており、上表の他に保有していた代替地を平成16～20年度に管財課へ所管換えし、所管換えを受けた管財課が宅地として分譲しており、約176百万円の現金収入を得ている。

市では、代替地の必要性について、近年、定期的に見直しを行っており、その中で、上表に記載されている土地についても具体的な処分予定を定めたり、処分の検討を行っているとのことである（後述参照）。

このように、市の有効かつ効率的な財産活用について、一定の努力と成果がみられるが、5件の取得価額の合計額が1,989百万円に対して、推定時価の合計額が857百万円となっている。いわゆるバブル期に取得したものが多いため、社会環境の変化等による時価の下落による損失はやむを得ないものの、処分予定が定められていない土地については早急に有効活用することが必要である。

(1) [1]代替地

区分		所在地	
代替地		塩瀬町名塩 5010-1	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
1,496		-	
普通財産価額 (平成 20 年度公有財産明細書より)			
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)	
67,021	-	67,021	

現況

現況写真の通り、当該土地は山林であり、土地を利用するためには、大規模な造成が必要である。また、市によれば、国の道路改良工事により切土工事を行った後に、市が墓地の造成を行う計画となっている。



(市提供：国土交通省から市が入手)

未利用または低利用となった経緯及び理由

名塩道路事業を進めるに当たって支障が生じる場所にある墓地の移転先用地として平成 19 年に 1,906 ㎡を取得した。その後、国土交通省から国道計画の見直しにより国道 176 号線名塩道路事業用地として譲渡の依頼があり、1,906 ㎡のうち 410 ㎡を国土交通省へ売却した。

上表には、国への売却分を除いた、現在市が保有する 1,496 ㎡が記載されている。

今後の方針

現在進行中の名塩道路事業を進めるために名塩東墓地を移転させる必要があり、その移転先として、当該土地を利用する予定である。事業実施時期としては、平成 22 年度以降に墓地の造成を行う予定である。

(2) [2]代替地、[3]神園町住宅跡地

区分		所在地	
代替地		神園町 36-6、神園町 62-2	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
1,142 / 960		-	
普通財産価額 (平成 20 年度公有財産明細書より)			
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)	
287,099 / 217,339	-	504,438	

現況

【神園町 36-6】と【62-2】は隣接しており、現況写真の通り一体的な土地である。法面等の急傾斜地を含み、当該土地を一体利用するには、大規模な工事が必要であると考えられる。当該土地は、山手線街路事業の代替地として具体的な売却先を予定しているが、街路事業の着手時期が明確には決定していないため、一部は市の資材置き場として利用されている。



(平成 21 年 9 月撮影)

未利用または低利用となった経緯及び理由

【神園町 36-6】は、平成 3 年に山手線街路事業の代替地として取得し、【神園町 62-2】は、平成 16 年に、住宅管理課から街路事業代替地として所管受けをした土地である。

道路計画に対する地元理解が得られないことや財政的な理由から、山手線街路事業が滞っているため、当該土地は、代替地として利用されることのないまま、現在に至っている。

今後の方針

都市計画道路山手線の代替地として利用するという具体的な目的を定めているとのことであり、現地視察で、土地の位置関係等について、市の職員から説明を受け、これを確かめた。

(3) [4]代替地

区分		所在地	
代替地		北名次町 68-3	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
705		-	
普通財産価額 (平成 20 年度公有財産明細書より)			
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)	
173,219	-	173,219	

現況

現況写真のように、更地となっており、すぐに利用できる状態である。健康福祉局から保育所用地としての使用申請があり、現在は、保育所用地として健康福祉局に使用承諾を与えている。



(市提供)

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 5 年に、山手線街路事業の代替地として取得した土地である。

道路計画に対する地元理解が得られないことや財政的な理由から、山手線街路事業が滞っているために、当該土地が取得目的である代替地として利用されることのないまま、現在に至っている。

今後の方針

市によれば、山手線街路事業については、兵庫県の建石線街路事業と共同事業を予定しており、現在兵庫県と事業方針を協議しており、近いうちに事業方針を決定する予定である。この事業方針に基づき、当該土地の利用計画が当面見込めなければ、健康福祉局へ所管換えを行う予定とのことである。

(意見) 保育所を継続するならば当該土地を健康福祉局に所管換えすべき

当該土地は、健康福祉局が保育所として使用を予定しており、土木局から健康福祉局に対して当該土地の使用承諾をしている。

実態として長期間保育所として利用されることが予測されるにもかかわらず、建設予定の保育所と当該土地の所管課が異なるので、効率的な管理が行えないと考えられる。

土木局によれば、既に健康福祉局への所管換えについて、検討を始めているということであるから、できる限り迅速に所管換えについての意思決定を行うべきである。

(4) [5]代替地

区分		所在地	
代替地		大谷町 220-1 ほか	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
408		-	
普通財産価額 (平成 20 年度公有財産明細書より)			
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)	
111,892	-	111,892	

現況

現況写真の通り、土地の形状は高低差が無く、除草及び簡単な土地整備をすれば、直ちに利用できる状態である。また、市によれば、好立地であり、分譲住宅土地等としては、需要が高いと考えられるとのことである。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯及び理由

当該土地は、道路新設改良事業の代替地として平成 3 年に取得された。これまで、一部は代替地として売却、一部を道路予定地として分筆し、その残りが現在の 407.77 m²となっている。残った当該土地については、利用目的が特に定められないまま現在に至っている。

今後の方針

市によると、当該土地については、現況写真の通り、造成が容易な土地であり、利用も見込まれていないことから、売却を検討中とのことである。

2 行政財産について

土木局が所有する未利用または低利用の行政財産は、道路予定地に限られ、下表の通りである。

【未利用または低利用の行政財産 - 道路予定地】

	名称	所在地	面積 (㎡)	取得年度
1	甲子園段上線	上之町113 - 1 ほか	182.82	昭和27年度
2	甲子園段上線	堤町44 - 2 ほか	554.84	昭和50年度
3	甲子園段上線	日野町177 - 3	203.96	平成4年度
4	市道瓦第159号線拡幅	日野町65 - 2 ほか	167.97	平成8、12年度
5	上ヶ原線	上ヶ原九番町53 - 8	368.32	昭和51年度
6	鉄道沿線北側	大谷町220 - 6	133.87	平成3年度
7	鉄道沿線北側	松園町139 - 1 ほか	580.58	平成元、2年度
8	大浜老松線	苦楽園五番町45 - 14	322.07	昭和53年度
9	上ヶ原甲山線	甲陽園東山町6 - 5	646.87	平成8年度
10	山口南幹線	山口町上山口字新上坊1645 - 10 ほか	2,120.89	昭和61、63年度
合計			5,282.19	

上表に記載されている土地は、4を除き、すべて都市計画法による都市計画道路区域に編入されており、道路となるべき行政財産である。最も古いもので、昭和27年度に取得した土地もあるが、西宮市では平成17年に都市計画道路の見直しを行っており、見直し後の都市計画道路においても、上表の道路予定地は、都市計画法の規制を受ける土地である。

都市計画道路区域内の土地は、3階建てや鉄筋の建物は建てることできない等、その利用が都市計画法によって大幅に制限されているため、貸付による有効活用を図る際に、貸付の対象となる者は、この制限を承諾のうえ、利用を希望する者に限られる。

具体的には、形態変更を伴わない一時利用が原則であり、資材置場やゲートボールの屋外球技場等に限られる。市によると、そのような需要がある場合は貸付けているが、上表の土地については、現在のところ貸付希望者がいないとのことである。

4の土地については、市によると、道路改良事業として実施することが具体化しているが、必要とするその他の用地取得交渉の継続中であり、財政上の理由も重なり、一次中断しているが、平成26年度以降の道路整備計画で事業を実施する予定であるため、引き続き保有しておかなければならない土地であるとのことであった。

道路予定地の取得サイクルが、非常に長くなっているものもあるが、これらについて、平成17年度に都市計画道路の必要性を具体的に検証しており、実際に路線計画を廃止した区間もある。

(1) [1]道路予定地

区分		所在地	
道路予定地		上之町 113-1 ほか	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
182.82		-	

現況

現況写真の通り、宅地に適した空き地となっているが、道路予定区域であるため、長期間を前提とした宅地としての貸付は困難である。現地を視察したところ、宅地に四方を囲まれており、駐車場や資材置場としての利用も、騒音や排気ガス等の問題が起こる可能性があること、また、入り口部分が狭いことから困難である。



(平成 21 年 9 月撮影)

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 25 年まで農林省が保有しており、市は昭和 27 年に当該土地を取得している。その後、一部を個人に貸付けていたが、昭和 58 年に返還を受け、分筆を行い、現在の形状となっており、道路としては不要な部分を売り払いを行い、平成 8 年に、道路予定地として土木局に移管された。当該土地は、都市計画道路「甲子園段上線」の道路予定区域に存している。当該道路事業の着手時期が確定しておらず、一時利用には適さない形状であるため、貸付等もできず、現在未利用の状態になっている。

今後の方針

平成 17 年度の都市計画道路見直しでも必要と判断された道路事業についての土地であるから、事業開始までは、現状のままの管理を行い、事業開始とともに、道路の造成に着手するとのことである。

(2) [2]道路予定地

区分		所在地	
道路予定地		堤町 44-2 ほか	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
554.84		-	

現況

現況写真の通り、当該土地はフェンス等で囲まれることなく、無断駐車が見られる。市によると、市有地の管理のためにはフェンスをすることが望ましいが、隣接する住宅からの出入り口がある等の事情があるため、フェンスの設置は困難であるとのことである。

平成 19 年には、隣接住民及び地元自治会役員と市が面談し、現状では空き地として開放しているが、自動車の駐車については、地元で問題の無いように利用されるよう話し合いを行っている。

現地を視察すると、当該土地は駐車場として利用されていた。周辺住民にヒアリングを行ったところ、隣接する住宅の所有する車両以外の車両も駐車されており、自治会等による土地の管理が実質的にできているとは言えないとのことであった。



(平成 21 年 9 月撮影)

未利用または低利用となった経緯及び理由

当該土地は、一般事業会社が所有していたが、甲東瓦木南の区画整理に際して、都市計画区域に編入されていることから、市有地との交換により、市が取得した。当該道路事業の着手時期が確定しておらず、行政財産としては未利用となった状態で現在に至る。

現在、無断駐車が見られる状態となっているが、当時、建てられていた住宅の接道状況や利便性の面から、自治会に対して書面は交わしていないものの、当該土地の管理と利用を認めているとのことである。

今後の方針

平成 17 年の都市計画道路事業の見直しを経てもなお、道路事業として、甲子園段上線が必要であると判断されたことから、道路造成時期が到来するまでは、現状の管理を継続するとのことである。

(意見) 資産保全対策を行うべき

当該土地の利用については、書面等による記録が無い。このような状況では、他の利害関係者に明確な根拠を示せないまま当該土地を利用している周辺住民への、その他の住民の不公平感も募るであろうし、仮に事故等が起こった場合、その管理責任の所在も不明確となる。

そのため、市は、住民間の公平性の確保と、事故等が起きた場合の紛争の回避を図るため、利用者を限定して書面で許諾するか、あるいは、住民が出入りできる程度の面積を残し、フェンスの設置を検討すべきである。

(3) [3]道路予定地

区分		所在地	
道路予定地		日野町 177-3	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
203.96		-	

現況

当該土地は、下水道（雨水渠）整備に必要な土地として取得したものであり、土地の売買に当たり隣接する売主所有地への出入り口を設置すること等に関して売主との間で覚書を締結し、利用を認めたものである。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯及び理由

当該土地は、下水道事業担当からの依頼により、甲子園段上線の道路予定地として取得した土地である。当該道路事業の着手時期が確定しておらず、当該土地も取得目的に沿った利用がされないまま現在に至っている。

今後の方針

平成 17 年度の都市計画道路見直しでも必要と判断された道路事業についての土地であるから、事業開始までは、現状のまま管理を行い、事業開始とともに、道路の造成に着手することである。

(4) [4]道路予定地

区分		所在地	
道路予定地		日野町 65-2 ほか	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
167.97		-	

現況

現況写真の通り、市道瓦第 159 号線沿いの土地で、面積も小さいため、駐車場や資材置き場には適さず、フェンスで囲っており、年に数回の除草作業を行っている。道路工事が始まれば、整備・舗装されることになる。



(市提供)

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 8 年と平成 12 年に、市道瓦第 159 号線拡幅のために取得された道路予定地である。用地買収が完了するまで道路拡幅工事を開始することができないため、未利用の状態となっている。

今後の方針

市によれば、当該路線の用地取得を進めていたが、財政的理由から事業を中断している。現在、未買収地が 7 筆あり、平成 26 年度以降に財政状況を考慮したうえで事業が再開されれば、用地取得を進め、用地取得が完了次第、拡幅工事を行うとのことである。

(5) [5]道路予定地

区分		所在地	
道路予定地		上ヶ原九番町 53-8	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
368.32		-	

現況

現況は、細長い円弧状の土地に、竹林が生い茂っている状態であり、生活道路の擁壁沿いについては、年に数回の除草及び竹の刈り取り作業は行っているとのことである。

当該土地を利用できるように造成するには、竹の除去だけでなく、高低差を合わせる必要もあるため、多額の費用が必要であるが、土地の形状及

び面積も小さいことから、単独での利用は困難である。



(平成 21 年 9 月撮影)

未利用または低利用となって経緯及び理由

当該土地は開発事業に際して公共施設設置場所として、昭和 51 年度に都市計画法第 40 条第 2 項の規定により、市に帰属させたものである。

平成 17 年度の都市計画道路事業の見直しを経ても必要と判断された道路についての道路予定地であるが、当該道路事業の着手時期が確定しておらず、現在に至っても、未利用の状態となっている。

今後の方針

平成 17 年度の都市計画道路見直しでも必要と判断された道路事業についての土地であるから、事業開始までは、現状のままの管理を行い、事業開始とともに、道路の造成に着手するとのことである。

(6) [6]道路予定地

区分		所在地	
道路予定地		大谷町 220-6	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
133.87		-	

現況

公道に接しておらず、面積も小さいため、駐車場や資材置き場には適さず、一時的な利用形態が考えられない。そのため、フェンスで囲い、第三者の立ち入りを防ぐ管理を行っている。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯及び理由

当該道路事業予定地と代替地と一体して取得していた土地について、分筆し、道路予定地としている。当該道路事業の着手時期が確定しておらず、当該土地も取得目的に利用されることなく、現在に至っている。

今後の方針

平成 17 年度の都市計画道路見直しでも未だ必要と判断された道路事業についての土地であるから、事業開始までは、現状のままの管理を行い、事業開始とともに、道路の造成に着手するとのことである。

(7) [7]道路予定地

区分		所在地	
道路予定地		松園町 139-1 ほか	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
580.58		-	

現況

高低差もなく、面積もそれほど狭くなく、接道もしている土地である。現在は、利用方法がないため、フェンスで囲み、第三者の侵入を防いでおり、定期的な維持管理としては、年に数回の除草を行っている。



(市提供)

この歩道は当該土地の一部を使って作られた。

未利用または低利用となった経緯及び理由

当該土地は、平成元年と平成 2 年に、鉄道沿線北側新設事業用地として、取得された。平成 17 年度の見直しを経てもなお、都市計画上必要な道路と判断されている道路事業に係る土地であるが、当該道路事業の着手時期が確定しておらず、当該土地も当初目的に未だ利用されることなく、未利用の状態となっている。

今後の方針

平成 17 年度の都市計画道路見直しでも必要と判断された道路事業についての土地であるから、事業開始までは、現状のままの管理を行い、事業開始とともに、道路の造成に着手するとのことである。

(意見) 当該土地の有効活用を検討すべき

当該土地は、高低差がなく活用しやすい形状をしている。道路予定地であり、建物の設置を伴う長期の貸付は困難であるから、駐車場としての一時的な貸付が最も有効であろう。

駐車場として貸付ができた場合の年間に得られる収入は以下の通りである。

203,203 千円 (注) $\times 0.7 \times 4 / 1,000 \times 0.7 \times 12 = 4,779$ 千円

(注) 相続税路線価を 0.8 で割り戻した金額を推定時価として試算している。

(8) [8]道路予定地

区分		所在地	
道路予定地		苦楽園五番町 45-14	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
322.07		-	

現況

現況写真 1 枚目の木が生い茂っている部分及び 2 枚目のフェンスから道路沿いにかけての平地が当該土地である。現地を視察したところ、利用が困難な土地であり、マンションと隣接する部分については、侵入防止のためのフェンスを設置し、道路と合わせて除草等の維持管理を行っている。



(平成 21 年 9 月撮影)

未利用または低利用となった経緯及び理由

当該土地の開発事業に際して公共施設設置場所として、昭和 53 年度に都市計画法第 40 条第 2 項の規定により、市に帰属させたものである。

平成 17 年度の都市計画道路事業の見直しを経てもなお必要と判断された道路についての道路予定地であるが、当該道路事業の着手時期が確定しておらず、現在に至っても、未利用の状態となっている。

今後の方針

平成 17 年度の都市計画道路見直しでも必要と判断された道路事業についての土地であるから、事業開始までは、これまで通りの維持管理を継続し、事業開始とともに、道路の造成に着手するとのことである。

(9) [9]道路予定地

区分		所在地	
道路予定地		甲陽園東山町 6-5	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
646.87		-	

現況

現況写真の通り、マンション開発により進入路と植栽帯として整備された土地であり、フェンス等で囲わなくても、危険な土地形状ではなく、不法投棄等の可能性も低いと考えられる。定期的な維持管理としては、年に数回の除草作業を行っているとのことである。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯及び理由

当該土地は、取得時には既に、都市計画道路事業予定地であり、平成 8 年に、当該土地を含めたマンション開発がおこなわれる際、事業者から買い取りの申し出があり、取得したものである。

平成 17 年度の都市計画道路事業の見直しを経てもなお必要と判断された道路についての道路予定地であるが、当該道路事業の着手時期が確定しておらず、現在に至っても、未利用の状態となっている。

今後の方針

平成 17 年度の都市計画道路見直しでも必要と判断された道路事業についての土地であるから、これまで通りの維持管理を継続し、事業開始とともに、道路の造成に着手するとのことである。

(10) [10]道路予定地

区分		所在地	
道路予定地		山口町上山口字上坊 1645-10 ほか	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積 (㎡)		建物の面積 (㎡)	
2,120.89		-	

現況

現況写真の通り、空き地の状態となっている。当該土地に続く土地の所有者から、道路事業予定地の買い取り依頼があったが、道路造成工事開始の具体的な時期について見通しが立たないため、断っているという経緯がある。

現地を視察したところ、当該土地は、山口南幹線沿いの広大な土地であり、前後は森林等の未開発の土地であった。駐車場や資材置き場として活用するには十分な面積があるが、市によると、近くに商業地もなく、そのような需要に乏しい土地であるとのことであった。

定期的な維持管理としては、年に数回の除草作業を行っている。



(平成 21 年 9 月撮影)

未利用または低利用となった経緯及び理由

都市計画道路山口南幹線内の事業予定地のうち、昭和 61 年から 62 年にかけて、兵庫県から取得した。

平成 17 年度の都市計画道路事業の見直しを経てもなお必要と判断された道路についての道路予定地であるが、当該道路事業の着手時期が確定しておらず、現在に至っても、未利用の状態となっている。

今後の方針

平成 17 年度の都市計画道路見直しでも必要と判断された道路事業についての土地であるから、これまで通りの維持管理を継続し、事業開始とともに、道路の造成に着手するとのことである。

第8 【水道局】低・未利用財産

水道局の所管する土地は、水道事業の用に供されているものがほとんどであり、現在未利用となっている土地は下表の8つであるため、これを個別の監査の対象とした。

[水道局保有の未利用財産]						(単位:千円)
区分	所在地	面積 (㎡)	取得価額	取得年度	行政財産としての利用が終了した年度	
1. 公舎用地	甲陽園西山町13	265	20	昭和24年度	平成12年度	
2. ポンプ場用地	仁川町4丁目14-1	159	202	昭和29年度	昭和48年度	
3. 苔楽園六番町配水槽	苔楽園6番町20	40	2,163	昭和59年度	平成13年度	
4. グリーンハイツ第一中継槽	塩瀬町名塩字中谷107-2他	408	33,210	平成7年度	平成8年度	
5. 清瀬台中継槽	塩瀬町名塩字小川の向2078-264	523	10	昭和59年度	平成9年度	
6. 名塩ガーデン配水槽	塩瀬町名塩字丸尾4827-221	341	1,301	昭和53年度	昭和57年度	
7. 名塩茶園町中継槽	塩瀬町名塩字茶園場593-22	73	672	昭和54年度	昭和56年度	
8. 北六甲台第一中継槽	北六甲台4丁目88-1他	1,176	21,148	平成2年度	平成10年度	
合計		2,985	58,726			

個別財産の詳細については、下記の通り、売却処分を予定しているのは1の公舎用地及び2のポンプ場用地のみである。残りの財産は、建物の撤去や土地造成費用が多額に上るため、現在、活用策を検討しているとのことであった。

(1) 公舎用地

現況

公舎は既に撤去されており建物等構築物はなく、維持管理費用は年3回の除草作業に係るものである。当該土地は前面道路よりも約4メートル高く、平面な土地は敷地全体の約6割である。宅地として利用するには、擁壁を設置する等の造成が必要で、造成費用の見積もりは8,600千円である。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯

当該土地は、公舎用地として利用されていたが、公舎を利用する職員がいなくなったため、平成12年度に取り壊されたまま、未利用となっている土地である。

今後の方針

当該土地に係る市の方針としては、南側に隣接している甲陽配水所の配水池増設整備計画があり、その整備工事には甲陽配水所内の敷地に余裕が無いため利用する土地であるが、整備後は売却を進めていく予定であるとのことである。

(2) ポンプ場用地

現況

現況写真の通り、間口が狭小であるため、敷地面積の約 3 分の 1 は建物を建てることができない土地である。廃止した井戸が残っており、管理のために、現在は門扉を設置し、不要な侵入を防いでいる。

維持管理は、年 3 回の除草作業を行っており、その際に現地確認も行っている。当該土地の井戸撤去、埋め戻し費用は 2,000 千円を見込んでいる。路線価等から計算する単純な売却時価は、埋め戻し費用を大きく上回るが、土地の形態等から購入希望者が限定される。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯

当該土地は、取水場であったが、ここからの取水を中止したため、未利用財産となっている。

今後の方針

当面は現状の管理を継続しつつ、売却物件としての周知を行い、購入希望者が現れれば売却すると市は考えている。

(3) 苦楽園六番町配水槽

現況

現在は不要な侵入を防ぐため、門扉・フェンスを設置しており、年 3 回の除草作業の際に現地確認も行っている。

当該土地は、敷地面積が 40 m²と小さく、この土地単独で宅地として利用することは困難であり、また、傾斜地であるため、平面的な利用を行うためには水槽撤去、埋め戻しが必要である。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯

当該土地では、現況写真にある配水槽を利用した配水が行われていたが、代替施設による効率的な配水を始め、当該配水槽が必要なくなったため、配水施設としての機能を停止した。

今後の方針

売却時価よりも、売却のための撤去費用が大きいため、除草作業等の日常的維持管理に加え、点検等の適切な維持管理を行っていく方針とのことである。

(4) グリーンハイツ第一中継槽

現況

現況写真の通り、大規模なポンプ場がそのまま残っており、ポンプ室・水槽の撤去と埋め戻しにかかる見積費用は、10,100 千円である。管理のための門扉・フェンスを設置し、不要な侵入を防いでおり、年 3 回の除草業務に際して、現地確認を行っている。



(市提供)

取得の経緯

当該土地は、平成 7 年度に、送水のための中継槽を設置する場所として取得された土地である。その後、水道配管が整備され、名塩さくら台配水槽からの自然流下による送水が可能となったため、当該ポンプ場による中継が必要なくなり、休止された。

今後の方針

当該土地に関する今後の方針は、現在検討中であり、具体的な用途は決まられていないとのことである。

(5) 清瀬台中継槽

現況

現況写真の通り、鉄筋コンクリート造りのポンプ室・水槽が残っており、これらの撤去・埋め戻しにかかる見積費用は 7,100 千円である。現在は、管理のための門扉・フェンスを設置し、不要な侵入を防いでいる。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯

当該土地は、清瀬台中継槽のポンプ場跡地であり、清瀬台配水槽へ送水をしていたが、東山台配水所の配管から直接流入させることとなったため、送水が休止され未利用土地となっている。

今後の方針

当該土地に関する今後の方針は、現在検討中であり、具体的な用途は決められていないとのことである。

(6) 名塩ガーデン配水槽

現況

現地には鉄筋コンクリート造りの水槽が残っており、管理のための門扉・フェンスを設置し、不要な侵入を防いでいる。また、前面道路よりも低い傾斜地で、宅地として利用するには大掛かりな造成工事等が必要となり、水槽撤去費用との合計での見積金額は 20,400 千円とのことである。年 2 回の除草業務の際に、現地確認を行っている。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯

当該土地は、名塩ガーデン配水槽の設置場所である。この配水槽は、丸山浄水場からの配管が整備され、直接配水になったため、配水槽が不要になり未利用土地となっている。

今後の方針

当該土地に関する今後の方針は、現在検討中であり、具体的な用途は決められていないとのことである。

(7) 名塩茶園町中継槽

現況

現地には鉄筋コンクリート造りのポンプ場・水槽が残っており、管理のための門扉・フェンスを設置し、不要な侵入を防いでいる。山裾の土地で、前面道路とは幅約 1.5 メートルの水路を挟んで隣接しており、道路との高低差が 2 メートルの土地である。年 2 回の除草業務に際して、現地確認を行っている。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯

丸山浄水場から名塩茶園町配水槽への送水が配管整備により可能となり、名塩茶園町中継槽のポンプ場が不要となったため休止され、未利用土地となっている。

今後の方針

当該土地に関する今後の方針は、現在検討中であり、具体的な用途は決められていないとのことである。

(8) 北六甲台第一中継槽

現況

現地には鉄筋コンクリート造りのポンプ室と水槽が残っており、管理のための門扉・フェンスを設置し、不要な侵入を防いでいる。また、前面道路との高低差があり、敷地の約 3 分の 1 が法面という土地形態から、活用が難しい土地である。ポンプ室と水槽の撤去及び埋め戻しにかかる見積費用は 18,900 千円で、これに加え平地にするための盛土等の土地造成費用がかかる。年 2 回の除草業務に際して、現地確認を行っている。



(市提供)

未利用または低利用となった経緯

当該土地は、北六甲台第一中継槽のポンプ場跡地で、北六甲台配水所への送水の中継していた。丸山浄水場の整備により、中区配水池から北六甲台配水所に送水が可能になり、当該ポンプ場が不要となったため休止され、未利用土地となっている。

今後の方針

当該土地に関する今後の方針は、現在検討中であり、具体的な用途は決められていないとのことである。

(意見) 土地の処分方針に係る意思決定を早急に行うべき

水道局では、具体的な処分予定がある土地を除いて、推定時価は算定していない。

しかし、土地についての固定資産税・都市計画税収入見込額を算出しているため、これを用いて、推定時価を仮計算(注)した。その金額と水道局が算定した撤去等に係る概算工事額を比較し、維持管理費用もあわせて記載したものが次の表である。なお、撤去に要する工事額については、現在の算定は概算額であり、処分が決定したときに再算定を予定しているとのことであった。

【水道局保有土地の意思決定に係る金額】 (単位:千円)

	区分	固定資産税・ 都市計画税 収入見込額/年	推定時価(a)	撤去に要する 概算工事費(b)	差額 (a)-(b)	平成20年度 維持管理コスト
1	公舎用地	249	24,182	8,600	15,582	171
2	ポンプ場用地	114	11,071	2,000	9,071	65
3	苦楽園六番町配水槽	38	3,690	3,000	690	4
4	グリーンハイツ第一中継槽	89	8,643	10,100	(1,457)	80
5	清瀬台中継槽	163	15,830	7,100	8,730	0
6	名塩ガーデン配水槽	92	8,935	20,400	(11,465)	40
7	名塩茶園町中継槽	22	2,137	2,900	(763)	20
8	北六甲台第一中継槽	467	45,354	18,900	26,454	140
	合計	1,234	119,843	73,000	46,843	520
売却できると考えられる資産合計(1,2,5,8)		993	96,438	36,600	59,838	376

推定時価の計算は、仮計算であり、撤去に要する工事費も概算額であるが、この試算でも、売却することにより利益をもたらすと考えられる土地が存在することが分かる(1,2,5,8)。

水道局では、今後、低・未利用資産となる可能性のある資産を含め全面的に洗い出しを行ったうえで、今年度中には物件ごとの処分方針を決定しようとしているなど、一定の努力は認められる。しかしながら、冒頭の表の通り、行政財産としての利用が終了した事業年度は、最も新しいものでも平成13年度であり、8年を経過している。意思決定が遅れるごとに、売却すれば得られたであろう固定資産税や都市計画税の収入が失われ、維持管理費用額等が支出されることを認識すべきである。

(注) 推定時価は、固定資産税・都市計画税収入見込額(年額)を固定資産税と都市計画税率の合計(1.7%)で割戻し、この値をさらに、平均課税標準割合0.6056935216で割戻したものである。

第9 【健康福祉局】普通財産の貸付

1 西北夢保育園（健康福祉局 こども部 保育所事業グループ）

貸付先	目的	所在地
社会福祉法人夢工房	保育所用地	長田町 14-3 うち
平成 20 年度貸付料 (千円)	減免率	面積 (㎡)
-	100%	1,000.00
普通財産価額 (平成 20 年度公有財産明細書より)		
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)
298,600	-	298,600
貸付開始時	平成 20 年度契約期間	平成 20 年度契約 の状況
平成 20 年 4 月	平成 20 年 4 月 1 日 ~ 平成 25 年 3 月 31 日	継続中

(1) 契約の概要

契約内容及び経緯

当該土地は、市南部地域の保育需要に対応するため、社会福祉法人夢工房に西宮夢保育園分園用地として無償で貸付けている。あくまでも一時的な保育所としての運営であるため、待機児童が解消し、児童数が減少傾向に転じた時期に廃止する方針である。平成 19 年 6 月 20 日付で都市局と健康福祉局の間で保育所用地としての使用について確認書が交わされ、平成 20 年 4 月 1 日付で社会福祉法人夢工房との賃貸借契約の手続を保育所事業グループが行っている。

貸付料算出根拠

「社会福祉法人の助成に関する条例」第 2 条、同施行規則第 4 条、及び「財産の交換、譲与、無償貸付に関する条例」第 4 条の規定に基づき無償としている。

「社会福祉法人の助成に関する条例」

第 2 条 市長は、市の区域内で事業を行う社会福祉法人に対し、予算の範囲内で補助金を支出し、または通常の条件よりも当該社会福祉法人に有利な条件で、貸付金を支出し、もしくはその他の財産を譲渡し、もしくは貸し付けることができる。

「社会福祉法人の助成に関する条例施行規則」

第 4 条 条例第 2 条に規定する財産の譲渡及び貸付については、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例(昭和 39 年西宮市条例第 3 号)に定めるところによる。

「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」

第 4 条 普通財産は国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸付けることができる。

使用状況

当該土地は、保育園の廃止後に、将来的に都市局で所管の隣接する土地（現在駐車場として貸付中）と併せての売却を考えているため、都市局の所管となっており、所管換えは行われていない。

また、建物については、西宮市がリース会社から賃借しており、それを社会福祉法人夢工房に無償で転貸している。リース会社との賃貸借契約は、賃貸借期間平成 20 年 3 月 15 日から平成 25 年 3 月 31 日までで、契約金額は 5 年間で 84,314 千円となっている。また、賃貸借契約期間満了後、建物は西宮市へ無償譲渡されることとなっている。

(2) 結果

普通財産貸付台帳を作成すべき

「公有財産規則」第 49 条では、「公有財産のうち、使用を許可し、または貸付したのものについては、行政財産使用許可台帳（第 14 号様式）及び普通財産貸付台帳（第 15 号様式）を備え、常にその状況を明らかにしておくなければならない。」とされている。しかし、普通財産貸付台帳が作成されておらず、無償であっても貸付の状況を明らかにするため、作成し備え置く必要がある。

不動産の貸付取引の決裁書類に決裁日を記入すべき

「西宮市処務規則」によると、不動産の貸付取引の承認は局長の専決事項となっている。市有地（普通財産）の使用賃貸借契約に係る回議用紙の決裁日欄には決裁日の記載がなく、決裁者の押印欄にも日付がないため、決裁日が不明であった。これらの決裁は、すべて西宮市の統合文書システムにおいて作成しており、決裁した日付についてはシステム上で管理しているとのことであるが、文書上にも記載する必要がある。

(3) 意見

建物をリースにするか取得するかを検討した文書を残すべき

西北夢保育園の保育所建物については、市がリース会社よりリースしている。賃借期間は平成 20 年 3 月 15 日から平成 25 年 3 月 31 日までで、賃貸借契約期間満了後、本物件を西宮市へ無償譲渡することとなっている。市によると、リース契約にした場合と取得した場合は、単年度の負担額が異なり、西宮市の財政状況を勘案した結果、リースとしたとのことであつた。

通常リース会社は、物件価格に、リース期間の固定資産税、金利、保険料、利益、対象企業によるリスク利率などを上乗せした金額を加算してリース料を設定するため、リース料総額は物件を取得した場合に比べて割高となる。このことを比較検討した上で、リースを選択したという過程を記録しておく必要がある。

建物の貸付料の徴収を検討すべき

西北夢保育園の保育所建物については、市がリース会社より 5 年間で 84,314 千円でリースしたものを無償で貸付けている。西宮市の私立保育所では、建物は運営する法人の所有であつたり、市有地の無償譲渡や無償貸付であつたり、設立の経緯によって様々である。法人が建物を所有している保育所は、補助金による負担軽減措置はあるものの発生する一切の費用を法人が負担しており、無償譲渡や無償貸付であっても通常の維持管理費用は負担している。公平性の観点から修繕などの維持管理費相当額は徴収するなど、貸付料の徴収を検討すべきである。

リース契約を社会福祉法人夢工房が直接契約していたとすると、平成 20 年度の法人の負担額は 16,723 千円となる。

財政的支援の総額を明らかにすべき

市によると、民間保育所の運営は、国や市からの運営補助金によって賄われている部分があり、市が有償貸付を行うことにより、保育所運営法人の経営を圧迫し、保育の質の低下を招き、ひいては保育所児童の環境悪化につながるため、保育所用地を全額減免にて貸付を行っているとのことである。

平成 20 年度の社会福祉法人夢工房に対する補助金は 29,741 千円交付されている。貸付料の全額減免が実質的な補助金ということを鑑みれば、財

政的支援の総額を明らかにするために、貸付料を徴収したうえで、貸付料に相当する金額を含めて補助金とすることもひとつの方法である。

もし仮に土地の貸付料をとるとすれば、「公有財産規則」第 31 条及び「普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱」第 2 条を適用し、貸付料を算定した場合の貸付料は、平成 20 年度で 7,023 千円（298,600 千円×0.7×4/1,000×0.7×12 ヶ月）となる。

よって、補助金として交付されている 29,741 千円のほかに、23,747 千円（土地貸付料 7,023 千円と リース料 16,723 千円）を実質的に市が負担していることとなる。

2 安井保育園・安井さくら保育園（健康福祉局 こども部 保育所事業グループ） 安井保育園

貸付先	目的	所在地
社会福祉法人甲山福祉センター	保育所用地	安井町 30-1
平成 20 年度貸付料 (千円)	減免率	面積 (m ²)
-	100%	土地 1,045.78 建物 786.56
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）		
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)
340,611	60,533	401,144
貸付開始時	平成 20 年度契約期間	平成 20 年度契約 の状況
平成 15 年 4 月	平成 15 年 4 月 1 日～ 平成 20 年 3 月 31 日 (1 年ごとの更新)	継続中

安井さくら保育園

貸付先	目的	所在地
社会福祉法人甲山福祉センター	保育所用地	千歳町 26-1 ほか
平成 20 年度貸付料 (千円)	減免率	面積 (m ²)
-	100%	土地 864.88 建物 320.43
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）		
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)
281,691	8,811	290,502
貸付開始時	平成 20 年度契約期間	平成 20 年度契約 の状況
平成 15 年 10 月	平成 20 年 4 月 1 日～ 平成 21 年 3 月 31 日	継続中

(1) 契約の概要

契約内容及び経緯

安井保育園は、西宮市の第 2 次行財政改善計画の中で、公立保育所 2 園を民営化することになり、公募により運営法人を選定した後に、公立保育所として使用していた建物を修繕して民間法人に無償貸付を行い、運営を開始している。

また、安井保育園を民営化するための施設修繕時に、当時の入所児童を仮設園舎において保育していた。その後、待機児童の解消のため、仮設園舎を継続して使用できるよう改修し、保育所分園（安井さくら保育園）として平成 15 年 10 月より運営を開始している。公募により運営法人の選定を行い、安井保育園を運営する社会福祉法人甲山福祉センターが安井さくら保育園を運営することとなった。

貸付料算出根拠

「財産の交換、譲与、無償貸付に関する条例」第 4 条、及び「社会福祉法人の助成に関する条例」第 2 条、同施行規則第 4 条の規定に基づき無償としている。

貸付財産の使用状況

安井保育園の建物は、平成 15 年 4 月 1 日に民営化後、無償貸付を行っていたが、当初 5 年の契約期間が終了し、平成 20 年度は自動更新により 1 年間更新を行っている。平成 20 年 12 月頃から、西宮市から社会福祉法人甲山福祉センターへ無償譲与について打診し、法人からの回答が平成 21 年 3 月にされた。平成 21 年度も自動更新により契約期間を 1 年間更新しているが、その後、西宮市側で登記の整理などを行い、平成 21 年 7 月 1 日付で、建物を無償譲与している。

安井さくら保育園の建物は、当初仮設園舎として、リース会社から平成 15 年度の賃借料 1,995 千円の契約であったが、保育所分園として整備し、平成 15 年 10 月 1 日から平成 16 年 3 月 31 日まで追加で 1,926 千円の賃貸借契約を締結している。その後、平成 17 年度以降年間 3,921 千円の賃貸借契約を年度ごとに更新している。平成 20 年 3 月 31 日で当初の 5 年のリース期間が終了し、再リースを行うか、建物を買い上げるかを検討した結果、当面待機児童の解消の見込みがないことなどから、費用面等を考慮し、

リース会社との間で売買契約を締結し、6,780千円で取得している。

(2) 結果

普通財産貸付台帳を作成すべき

「公有財産規則」第 49 条では、「公有財産のうち、使用を許可し、または貸付したものについては、行政財産使用許可台帳（第 14 号様式）及び普通財産貸付台帳（第 15 号様式）を備え、常にその状況を明らかにしておかなければならない。」とされている。しかし、普通財産貸付台帳が作成されておらず、無償であっても貸付の状況を明らかにするため、作成し備え置く必要がある。

不動産の貸付取引の決裁書類に決裁日を記入すべき

「西宮市処務規則」によると、不動産の貸付取引の承認は局長の専決事項となっている。市有地（普通財産）の使用貸借契約に係る件名の回議用紙の決裁日欄には決裁日の記載がなく、決裁者の押印欄にも日付がないため、決裁日が不明であった。これらの決裁は、すべて西宮市の統合文書システムにおいて作成しており、決裁した日付についてはシステム上で管理しているとのことであるが、文書上にも記載する必要がある。

(3) 意見

財政的支援の総額を明らかにすべき

市によると、民間保育所の運営は、国や市からの運営補助金によって賅われている部分があり、市が有償貸付を行うことにより、保育所運営法人の経営を圧迫し、保育の質の低下を招き、ひいては保育所児童の環境悪化につながるため、保育所用地についての全額減免にて貸付を行っているとのことである。

平成 20 年度の社会福祉法人甲山福祉センターに対する補助金は 39,326 千円交付されている。貸付料の全額減免が実質的な補助金ということを鑑みれば、財政的支援の総額を明らかにするために、貸付料を徴収したうえで、貸付料に相当する金額を含めて補助金とすることもひとつの方法である。

もし仮に土地の貸付料をとるとすれば、「公有財産規則」第 31 条及び「普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱」第 2 条を適用し、貸付料を算定した場合の貸付料は、平成 20 年度で安井保育園が 8,011 千円

(340,611千円×0.7×4/1,000×0.7×12カ月) 安井さくら保育園が6,625千円(281,691千円×0.7×4/1,000×0.7×12カ月)となる。

また、安井さくら保育園について、公有財産明細書の建物推定時価をもとに貸付料を計算すると、423千円(8,811千円×4/1,000×12カ月)となる。

よって、補助金として交付されている39,326千円のほかに、15,059千円(安井保育園土地8,011千円、安井さくら保育園土地6,625千円、安井さくら保育園建物423千円)を実質的に市が負担していることとなる。

3 西宮健康開発センター(健康福祉局 保健所 保健サービス課)

貸付先	目的	所在地
西宮市医師会	保健医療施設	染殿町50-6
平成20年度貸付料 (千円)	減免率	面積(m ²)
-	100%	1,523.55
普通財産価額(平成20年度公有財産明細書より)		
土地(千円)	建物(千円)	合計(千円)
389,572	-	389,572
貸付開始時	平成20年度契約期間	平成20年度契約 の状況
昭和59年4月	平成16年4月1日~ 平成26年3月31日	継続中

(1) 契約の概要

契約内容及び経緯

当該土地は、西宮市が建設する総合福祉センターに隣接して、障害のある人の検診事業ができる施設の建設について西宮市医師会に協力要請を行い、西宮市、兵庫県、兵庫県医師会、日本自転車振興会の補助金を受けて西宮市医師会が昭和60年度に「西宮健康開発センター」を建設し、業務を開始している。西宮市医師会と西宮市保健サービス課の緊密な連携のもと、公衆衛生活動、検診・予防接種・各種講習会、研修会、健康相談等を行っている。

貸付料算出根拠

西宮健康開発センターは、西宮市の乳幼児健診・予防接種や成人の健(検)診等、西宮市民にとって必要な事業を実施する施設用地として市が無償貸付としている。

根拠としては、「財産の交換、譲与、無償貸付に関する条例」第 4 条の規定に基づき無償としている。

「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」

第 4 条 普通財産は国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸付けることができる。

(2) 結果

普通財産貸付台帳を作成すべき

「公有財産規則」第 49 条では、「公有財産のうち、使用を許可し、または貸付したものについては、行政財産使用許可台帳（第 14 号様式）及び普通財産貸付台帳（第 15 号様式）を備え、常にその状況を明らかにしておくなければならない。」とされている。しかし、普通財産貸付台帳が作成されておらず、無償であっても貸付の状況を明らかにするため、作成し備え置く必要がある。

不動産の貸付取引の決裁書類に決裁日を記入すべき

「西宮市処務規則」によると、不動産の貸付取引の承認は局長の専決事項となっている。西宮健康開発センター使用貸借契約及び土地使用貸借契約に係る回議用紙の決裁日欄には決裁日の記載がなく、決裁者の押印欄にも日付がないため、決裁日が不明であった。これらの決裁は、すべて西宮市の統合文書システムにおいて作成しており、決裁した日付についてはシステム上で管理しているとのことであるが、文書上にも記載する必要がある。

(3) 意見

土地貸付料減免申請書を提出させるべき

当該土地の土地貸付料減免申請書は、提出されていない。

他の施設については、普通財産貸付申請書により市有財産の貸付を申請し、その貸付料の減免については貸付料減免申請書により申請しており、西宮市医師会だけ申請しないことに合理的な理由は認められない。無償で使用することについて、市が定める手続を実施すべきであり、平成 16 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日までの普通財産貸付等更新申請書の貸付料欄は「ご指示のとおり」とあるため、貸付料減免申請書により、使用料を無償とすることについて申請及び許可手続をとる必要がある。

土地の貸付料の徴収を検討すべき

西宮健康開発センターは、土地は市の所有であるが、建物は西宮市医師会の所有となっている。

土地は市が無償で貸付けており、建物は市が無償で借り受けている。また、建物の維持管理経費については、借用部分の面積の割合に従い負担しており、平成 20 年度の負担額は 27,419 千円となっている。西宮市が双方の実質的な負担額を明確にするためにも、それぞれの貸付料を計算し、どちらがいくら負担すべきかを検討すべきである。

西宮市が貸付けている土地貸付料は、「公有財産規則」第 31 条及び「普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱」第 2 条を適用し、貸付料を算定した場合の貸付料は、平成 20 年度で 9,163 千円（土地の台帳価額(平成 20 年度)(389,572 千円×0.7)×4/1,000×0.7×12月)となる。

一方、建物は、施設 3,117.04 m²のうち 2,234.27 m²を使用貸借契約により西宮市が無償で借り受けているが、賃貸借契約により賃借料を支払うべきである。

建物の維持管理経費の負担を見直すべき

建物の 2 階及び 3 階の全部を市が無償で借り受けている。建物の賃借料は無償であるが、借用部分の面積の割合に基づき、西宮健康開発センターの管理及び保険に要する経費の額を別途契約により負担している。2 階では、西宮市が実施する乳幼児健診や予防接種等を実施しており、3 階では、西宮市が人間ドック、特定健診、がん検診、学童の 2 次検診等を西宮市医師会に委託し、また、西宮市医師会では社会保険等を対象とした人間ドックをはじめ、各種検診を行っている。

2 階は西宮市が中央保健福祉センターとして使用しており、2 階部分に相当する維持管理費を面積に応じて負担することに一定の理解は得られるが、3 階では、西宮市が実施する健診と西宮市医師会が実施する検診が混在しており、占有的に使用しているとは考えにくい。

ただ、西宮市としては、市民の健康をチェックして市民福祉に資するという当初の設立趣旨があり、市が西宮健康開発センターの維持管理費相当額を負担するという考え方もある。そうであるならば、使用割合に応じた負担ではなく補助金として支出する方が実態に即しており、市民への情報提供としても望ましい方法であると考えられる。

4 一羊園（健康福祉局 福祉部 障害福祉課）

貸付先	目的	所在地
社会福祉法人一羊会	知的入所更生施設	山口町船坂 2023 - 1 ほか
平成 20 年度貸付料 (千円)	減免率	面積 (㎡)
-	100%	5,131.79
普通財産価額 (平成 20 年度公有財産明細書より)		
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)
112,899	-	112,899
貸付開始時	平成 20 年度契約期間	平成 20 年度契約 の状況
昭和 51 年 9 月	昭和 51 年 8 月 16 日 ~ 昭和 56 年 3 月 31 日 (順次更新)	継続中

(1) 契約の概要

契約内容及び経緯

昭和 51 年当時、成人を対象とした精神薄弱者施設が少なく、西宮市精神薄弱者育成会では慢性的な施設不足を自力で解決すべく、精神薄弱者更生施設「一羊園」の建設を計画していた。西宮市においても、障害福祉の一助に資するため、建設用地の無償貸与を行うことを決定し、議会の議決を得て、建設用地の買収を行った。「一羊園」の建設に伴い、社会福祉法人「一羊会」が設立され、一羊園の施設用地として昭和 51 年 9 月より無償貸与している。

貸付料算出根拠

「財産の交換、譲与、無償貸付に関する条例」第 4 条、及び「社会福祉法人の助成に関する条例」第 2 条、同施行規則第 4 条の規定に基づき無償としている。

(2) 結果

普通財産貸付台帳の内容を更新すべき

当該土地の普通財産貸付台帳は、作成されている。契約書は昭和 51 年 8 月 16 日に締結されたものが自動更新されているが、平成元年 7 月 7 日、平成 20 年 5 月 8 日、平成 20 年 8 月 26 日に一部更改契約書により物件表示の変更が行われている。この変更が、普通財産貸付台帳に反映されておらず、契約または異動欄に当該事項を記載すべきである。

(3) 意見

契約書の契約期間を見直すべき

当該土地の契約書の契約期間は、「...造成工事竣工の日から昭和 56 年 3 月 31 日までとする。ただし、期間満了前 2 ヶ月以内に甲又は乙からその相手方に対し、更新拒絶または条件変更の申し出がない場合には同様の条件で順次更新するものとする。」となっている。造成工事竣工の日は明らかでないが、契約書締結日が昭和 51 年 8 月 16 日であるため、その後と考えられる。「公有財産規則」第 29 条第 2 項によると「...貸付期間は、一時使用の場合を除き更新することができる。この場合において、更新のときから同項に定める期間を超えることができない。」とされており、更新期間を例えば 1 年など具体的な期間を定める必要がある。順次更新では、期間が明確でなく、「期間満了前 2 ヶ月以内に...」とあるが、期間満了日がないこととなる。

一羊園については、老朽化により建替を検討しているとのことであり、これを契機に契約書の文言の見直しをする必要がある。

普通財産土地貸付申請書の借受期間を見直すべき

当該土地の普通財産土地貸付申請書の借受期間は、「昭和 51 年 9 月 1 日から施設の存続する日まで」となっており、具体的な期間が定められていない。契約書では、「契約期間は造成工事竣工の日から昭和 56 年 3 月 31 日まで」となっており、両者の期間が不一致となっている。貸付申請書の期間は、契約期間と同一にすべきであり、契約期間満了後は、自動更新する契約であっても、「公有財産規則」第 30 条に従い、普通財産貸付等更新申請書を提出させる必要がある。

土地の貸付料の徴収を検討すべき

市によると、当該土地は障害者福祉の増進を図るため、社会福祉法人に土地を無償で貸付し、サービス基盤の整備を図っているとのことである。

「公有財産規則」第 31 条及び「普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱」第 2 条を適用し、貸付料を算定した場合の貸付料は、平成 20 年度で 2,655 千円（112,899 千円×0.7×4/1,000×0.7×12 カ月）となる。

少なくとも設置後数年間は運営が軌道に乗るまでの間、貸付料を減免する必要があるとしても、一定期間経過後に貸付料を一部減免に切り替えるなどの対応を検討すべきである。

第10 【健康福祉局】低・未利用財産

1 旧愛宕山寿園（健康福祉局 福祉総括室 高齢施設グループ）

施設名		所在地	
旧愛宕山寿園		愛宕山 30 うち	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
2,133,61		843.75	
行政財産価額（平成20年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
315,988	43,939	359,927	

(1) 概要

現況

旧愛宕山寿園は昭和58年度に現在の寿園（上ヶ原八番町）が開設されたことにより、養護老人ホームとしての供用を廃止しており、その後施設の利用はされていない。

現在、建物は地元の自治会活動や住民のサークル活動に集会室を無料で貸し出ししており、また市の倉庫として利用している。

現地で状況を確認したところ、水仙の間のみ地域の集会の場として利用されているが、他の部屋及び廊下については、物置として使用されており、廃棄するようなものも多く見られた。



（間取り図）



外観（平成21年9月撮影）



廊下の様子



物置として使用している部屋

未利用または低利用となった経緯及び理由

養護老人ホームとしての供用を廃止した後、平成 4 年度から 6 年度にかけて、旧愛宕山寿園跡地にケアハウス等を建設する計画が検討されたが、阪神・淡路大震災により建替え計画は見直しとなった。施設の供用廃止から現在に至るまで福祉施設としての利用検討を行ってきたが、予算化等の具体的な事業化には至っていない。また、平成元年に国において高齢者保健福祉 10 力年戦略が策定されるなど福祉全体の将来的な構想が示される中で福祉施設のあり方についても検討を進めていたこともあり、福祉施設用地としての利用を模索し、普通財産化されないまま、現在に至っている。

今後の方針

敷地の有効活用を図るため、隣接する地域活動支援センター用地（2 . で掲載しているもの）と一体的に建物の解体工事を実施することとしている。解体工事の平成 21 年 7 月時点での概算見積もり額は 33,620 千円であり、このうち旧愛宕山寿園についての見積もり額は 28,840 千円となっている。

当該土地は、平成 20 年度「未利用地調査結果表」に記載されており、消防局や環境局での利用要望はあるものの具体的な計画にはなっていない。健康福祉局としては、建物の解体撤去後は売却を検討している。

(2) 結果

目的外使用許可の手続をとるべき

建物は昭和 58 年度に供用を廃止して以降、地元の要望もあり、集会室を無料で貸し出したり、市の倉庫として利用されている。これについて行政財産の使用許可はとられておらず、行政財産の用途廃止手続も行われていないため、「公有財産規則」第 21 条から第 26 条に従った手続が行われてい

ない。旧愛宕山寿園の建物を閉鎖するまでの間、目的外使用許可等必要な手続をとるべきである。

(3) 意見

行政目的を終了した土地の用途廃止手続きを遅滞なく行うべき

行政財産としての用途をなくした土地については、用途廃止手続を行う必要がある。地方自治法第 238 条第 4 項において「行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又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。行政用途に供する予定がないものはすべて、普通財産への分類変更手続（行政財産用途廃止手続）が必要である。

しかし、従来、行政財産の用途を廃止し普通財産への分類変更手続を行うと、所管が管財課となるため、健康福祉局の所管でなくなってしまう。従って、行政財産に分類している限りはその財産の管理権限は健康福祉局となるため、未利用地を将来の事業計画の原資として振替えずに保持しておいた方がよいとの判断が優先されてしまいがちであった。

しかし、現在では、「公有財産規則」第 4 条の 2 第 2 項において、部局での普通財産の所管が認められており、このような制約はなくなっている。

行政財産の用途廃止手続が遅れることにより、財産の売却や貸付等の収入獲得の実現がそれだけ遅れることになる。行政財産としての利用がなくなり一定期間が経過した行政財産について用途廃止手続が遅れないよう管理を徹底すべきである。

機会費用を考慮すべき

旧愛宕山寿園は昭和 58 年度に利用目的を終了しており、20 数年間行政財産としての利用がされてこなかった。

地域の集会の場や物置として使用されているものの使用料等は一切徴収していない。

施設の維持管理のために、近隣の雅楽荘と一括で民間会社に施設の清掃及び管理業務を委託しており、平成 20 年度の委託料は 8,663 千円発生している。内訳書を見ると旧愛宕山寿園に関する管理清掃業務及び宿直警備業務として 1,339 千円が含まれており、毎年委託料が同額であると仮定すると 25 年間で 33,475 千円の維持管理費がかかっていることとなる。

また、建物を取り壊し、土地を貸付けていたとすると、「公有財産規則」

第 31 条及び「普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱」第 2 条を適用し、固定資産評価相当額{(公有財産明細書記載の額×0.7)に 1,000 分の 4 を乗じた額(非住宅用土地の貸付月額)に負担調整率(0.7)を乗じた額}を貸付月額として計算すると、(315,988 千円×0.7)×4/1,000×0.7×12 カ月×25 年=185,801 千円の貸付料が 25 年間で得られていたこととなる。

したがって、利用目的を終了した時点で、土地を貸付けていたら得られたであろう貸付料収入総額 185,801 千円及びこれまでかかってきた維持管理費用の総額 33,475 千円の合計 219,276 千円が機会費用(注)と考えられる。

実際には西宮市として有効活用すべく検討してきたが、結果として未利用の状態となっており、必ずしも貸付をすることが最善の策というわけではないが、これだけの収入を得る機会を損なっていることを認識すべきである。

(注)機会費用とは、ある経済的行為を行うことにより放棄しなければならない利益が発生した場合、当該利益金額のことをいう。

建物の解体工事を早急を実施すべき

建物は昭和 58 年度に供用を廃止して以降、福祉施設としての利用はされておらず、健康福祉局としては、平成 19 年度以降毎年解体工事の実施計画をあげているものの予算措置がなされず、建物の解体がされないまま現在に至っている。

しかし、建物があることによって上記のような維持管理費用がかかり、放火などにより大規模な火災になりかねないリスクもある。

集会室や物置として利用されているという実態はあるものの、施設本来の利用形態ではなく、維持管理費用がかかることや防犯上のリスクといったことを考慮すると、施設を閉鎖し、当該土地を有効活用するため建物の取り壊しを早急を実施すべきである。

2 地域活動支援センター用地（健康福祉局 福祉総括室 健康福祉計画グループ）

施設名		所在地	
地域活動支援センター用地		愛宕山 30 うち	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
672.99		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
87,220	-	87,220	

(1) 概要

現況

平成 19 年 3 月に聖和乳幼児保育センターの分園が閉園して以降利用されておらず、保育所として利用していた建物がそのまま残っている。土地は、1．旧愛宕山寿園と隣接しており、一体としての利用が可能である。



外観



内部の様子

（平成 21 年 9 月撮影）

未利用または低利用となった経緯及び理由

当該土地において、昭和 23 年より愛宕山保育所を公立保育所として運営していたが、平成 7 年 3 月に児童数の減少等により閉園した。

その後、児童数が増加に転じたことから、平成 13 年度に民間保育所分園としての整備を行い、平成 14 年度より社会福祉法人聖和福祉会の運営する聖和乳幼児保育センターの分園として開園した。しかし、当該地区における保育需要の減少等により、平成 19 年 3 月に閉園している。

その後、平成 20 年 3 月 31 日に保育所事業グループから健康福祉計画グループへ所管換えされている。

健康福祉計画グループでは、障害のある人の在宅生活を支援するため、旧聖和乳幼児保育センター分園を阪神特別支援学校卒業生等が通う小規模

作業所（地域活動支援センター）として整備し、平成 21 年 4 月からの利用を予定していた。当初の計画では、平成 22 年 4 月に久保町に開設予定の障害福祉サービス事業所の準備作業所として、開設までの間暫定利用する予定だったが、阪神特別支援学校卒業生が障害福祉サービス事業所の定員の弾力化により、他事業所で受入可能となったため、整備する必要がなくなった。

その後、立地が不便であり、公共交通機関が少ないこともあって、保育所としての利用が難しく、未利用の状態となっている。

今後の方針

健康福祉局において今後の具体的な利用計画はない。隣接する 1 . 旧愛宕山寿園と一体的に解体工事を実施することとしている。解体工事の平成 21 年 7 月時点での概算見積もり額は 33,620 千円であり、このうち地域活動支援センター用地についての見積もり額は 4,780 千円となっている。

(2) 意見

土地の有効活用策を市全体で検討すべき

当該土地は、敷地が 672.99 m²と小規模で、立地も不便であり、利用が限られてしまう。単独では活用しにくくても、隣接する 1 . 旧愛宕山寿園と一体であれば、利用の可能性も広がるため、一体としての利用も視野に入れて、西宮市全体での有効活用策を検討する必要がある。

3 保健福祉センター・地域開放広場（健康福祉局保健所 保健サービス課）

施設名		所在地	
保健福祉センター		枝川町 1-17	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
2,606.37		-	
行政財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
538,997	-	538,997	

施設名		所在地	
地域開放広場		枝川町 1-1	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
2,230.05		-	
行政財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
461,174	-	461,174	

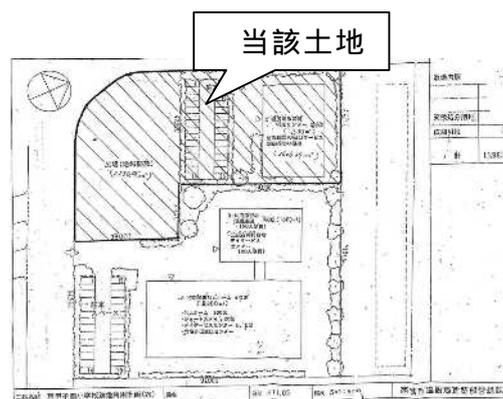
(1) 概要

現況

当該土地は、平成 11 年度に取得して以来、利用されていない。隣接する土地に介護老人福祉施設があり、敷地はフェンス及びブロックにより仕切られている。保健福祉センターと地域開放広場は一体の土地となっている。介護老人福祉施設への搬入用トラックが搬入時に通行することがあるが、それ以外は利用されていない。



(平成 21 年 9 月撮影)



(敷地図)

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 42 年に東甲子園小学校の学校用地として取得したが、その後学校が廃校になり、管財課の所管となった。平成 11 年度に、鳴尾地区の地域保健福祉センター建設のための用地として管財課から所管換えを受け、平成 13 年度での開館を検討してきた。その後、地域保健法第 18 条に基づく保健センターとして、鳴尾保健福祉センターの開設は、第 3 次西宮市総合計画の後期に位置づけられていたが、国の保健センター設備整備補助が廃止になったことや、財政状況の悪化もあり、当初の建設計画のままでの設置が難しくなった。

また、平成 20 年度から医療制度改革により、これまで市が行っていた健診事業が、医療保険者の責務となったため、計画当時に必要としていた規模よりも、縮小した規模での整備が可能となった。これにより、当初計画では 2 階建て 1,500 m²の大規模な保健福祉センターを予定であったが、その規模について見直しが必要となった。

今後の方針

保健サービス課としては、これまでに中央、北口、山口の 3 ヶ所に保健福祉センターを設置しており、鳴尾地区についても設置が必要と考えているが、当該土地ではなく、平成 22 年 3 月で廃止される水道局鳴尾出張所の跡地を保健サービスの拠点として利用したいと考えている。したがって、当該土地での利用予定はなくなっている。

(2) 意見

貸付または売却処分を検討すべき

鳴尾地区の保健サービスの拠点予定地が変更となったことにより、今後の当該土地の利用について、検討する必要がある。広大な敷地であり、貸付や売却により相当の収入を得ることができると思われる。

平成 11 年度の所管換え時から貸付を行っていたと仮定すると、「公有財産規則」第 31 条及び「普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱」第 2 条を適用し、固定資産評価相当額{ (公有財産明細書記載の額 × 0.7) に 1,000 分の 4 を乗じた額 (非住宅用土地の貸付月額) に負担調整率 (0.7) を乗じた額}を貸付月額として計算すると、(538,997 千円 × 0.7) × 4 / 1,000 × 0.7 × 12 カ月 × 9 年 = 114,095 千円の貸付料が得られていたこととなる。

また、当該土地を売却する場合、仮に平成 20 年度公有財産明細書の推定

時価で売却したとすれば、1,000,171 千円の収入が得られることとなる。売却により、平成 21 年度の評価単価 130,790 円に、面積と平均課税標準割合(0.6105432291)を乗じた額に固定資産税・都市計画税率(1.4% + 0.3%)を掛けて算出した固定資産税・都市計画税収入見込額 6,565 千円も、今後、各年度に得られることとなる。

過去に得られたであろう貸付料が得られず、売却すれば得られるであろう売却収入や固定資産税・都市計画税収入を得る機会を失うこととなることを認識すべきである。

4 仮称地域福祉センター（健康福祉局福祉総括室 健康福祉計画グループ）

施設名		所在地	
仮称地域福祉センター		津門川町 102	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
有	無	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
816.00		-	
行政財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
184,661	-	184,661	

(1) 概要

現況

当該土地は、地域福祉センター等の整備を目的に取得したが、土地取得から整備までの間、近隣にある総合福祉センターの駐車場不足を解消するために、駐車場として暫定利用されている。当該土地の管理については、総合福祉センターの管理者である社会福祉協議会が行うこととして、管理及び使用についての覚書を締結している。



(平成 21 年 9 月撮影)



(配置図)

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 6 年 3 月に取得しており、隣接する福社会館、わかば園の老朽化に伴い、福社会館を地域福祉センターとして、わかば園を総合療育センターとして、一体的に整備することを計画していた。

当該土地の取得直後に震災があり、その後の財政状況の悪化などにより整備が進まず、平成 14 年度の実施計画の見直しにより、21 年度以降に取り組むものとして整備を繰り延べている。「わかば園」については、療育目的の障害児が年々増加しており、必要な診療体制を整備するためには、当該土地では狭くなってきていることなどから、別の場所での整備を検討している。

今後の方針

当該土地については、保育所待機児童解消のため、保育所の整備が進められている。平成 21 年 10 月中に公募を開始しており、23 年 4 月開園予定である。「新設保育所設置・運営法人募集要項(津門川町)」によると、用地は使用貸借契約による無償貸付とし、建物は法人が平成 22 年度中に建設工事に着手し、23 年度に開園する予定となっている。

(2) 結果

覚書ではなく行政財産目的使用許可の手続をとるべき

駐車場を利用している社会福祉協議会とは、覚書を交わしており、第 3 条において「西宮市総合福祉センターの管理、運営に要する車の駐車場として使用する。」とされている。市によると、社会福祉協議会の事業のために利用するものではないため、行政財産の目的外利用ではなく、行政財産使用許可の手続は必要ないとのことであるが、「公有財産規則」第 21 条で、行政財産の使用許可を行うことができる場合を定めており、「第 2 号 市の事務又は事業の執行上使用させることが適当と認めるとき」に該当すると思われる。また、健康福祉局では、寿園、西宮市立雅楽荘、旧愛宕山寿園においては、市職員の駐車場について、行政財産の使用許可の手続を取っており、類似したケースと思われる。従って、行政財産の目的外使用として、行政財産使用許可申請書を提出させるべきである。

駐車場として利用しているすべての団体と契約を交わすべき

当該土地は総合福祉センターの駐車場不足を解消するために利用されており、社会福祉協議会のほか、社会福祉法人西宮市社会福祉事業団も駐車している。総合福祉センターは「西宮市総合福祉センター条例」によると、身体障害者福祉センター、視覚障害者図書館、障害者自立支援施設いずみ園の3つの施設があり、身体障害者福祉センター及び視覚障害者図書館については、社会福祉協議会が指定管理者となっているが、障害者自立支援施設いずみ園の指定管理者は社会福祉法人西宮市社会福祉事業団となっている。

覚書が交わされているのは、社会福祉協議会のみであり、市によると覚書において使用目的を「総合福祉センターの管理、運営に要する車の駐車場として使用する。」と定めており、総合福祉センター内の他団体と書類を交わす必要はないと考えているとのことであった。しかし、社会福祉法人西宮市社会福祉事業団と社会福祉協議会とは別の団体であり、団体ごとに契約を交わす必要がある。

(3) 意見

使用料の徴収を検討すべき

社会福祉協議会に対しては、西宮市総合福祉センターにおける西宮市身体障害者福祉センター及び視覚障害者図書館の指定管理者として、平成20年度の指定管理料200,807千円を支払っている。

また、社会福祉法人西宮市社会福祉事業団に対しては、知的障害者通所更生施設いずみ園の指定管理者として、平成20年度の指定管理料20,622千円を支払っている。

指定管理者としては業務用車両の駐車料金も施設管理の経費と考えられ、当該土地が当初予定通り整備されていれば、他の駐車場を借りる必要があったと考えられる。平成20年度協定書では、収支計算の結果、その要した経費の額が市が支払った経費の額と指定管理者が収入した利用料金等の合計額に満たない時は、市がその差額を指定管理者に返納するものとし、一方、その経費の額が市が支払った指定管理料と指定管理者が収入した利用料金等の額を超えるときは、市と指定管理者が協議の上、市は追加して支払うことができることとなっている。よって、駐車場の使用料を徴収することにより、経費の額が指定管理料を上回ることもなっても、指定管理者が負担するわけではない。しかし、指定管理者として、管理に要する経

費が指定管理料で収まるよう努力はすべきであり、そのためにも土地の使用料を負担すべきである。

平成 20 年度の当該土地の使用料を計算すると、3,878 千円（推定時価 184,661 千円×0.7×2.5/1,000×12 カ月）となる。

現在、当該土地では保育所としての利用が決まったため、市では業務用車両を駐車するための代替地を探しているとのことであるが、「西宮市行政財産使用料条例」第 3 条第 1 項第 1 号に基づく使用料について減免するか否かを含めて検討すべきであった。

保育所用地の無償貸付を見直すべき

平成 23 年度開園予定の保育所の募集要項によると、用地は使用貸借契約による無償貸付とされている。

市によると、民間保育所の運営は、国や市からの運営補助金によって賄われている部分があり、市が有償貸付を行うことにより、保育所運営法人の経営を圧迫し、保育の質の低下を招き、ひいては保育所児童の環境悪化につながるため、保育所用地について全額減免にて貸付を行っているとのことである。

もし仮に貸付料をとることにより、補助金の増額が必要だとしても、補助金は議会の承認を得て支出されるため、健康福祉局長の決裁のみで決定される貸付料の全額減免よりは、市の実質的な負担額が明確になる。

「公有財産規則」第 31 条及び「普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱」第 2 条を適用し、貸付料を算定した場合の貸付料は、平成 20 年度で試算すると 4,343 千円（推定時価 184,661 千円×0.7×4/1,000×0.7×12 カ月）となる。

募集要項においても、少なくとも設置後数年間は運営が軌道に乗るまでの間、貸付料を減免する必要があるとしても、一定期間経過後に貸付料を見直すことができるような取扱いとすべきである。

わかば園の整備を計画的に進めるべき

当該土地は、平成 6 年度にわかば園の老朽化に対処するために取得されたが、震災による財政難の影響もあり、現在もその整備が進んでいない。わかば園は昭和 42 年に設立され、児童福祉法に基づく肢体不自由児の通園療育の他、わかば園診療所が併設され、あらゆる障害児の保険診療による外来診察や各種リハビリ、さらに障害者相談支援や障害児等療育支援も合

わせて行っている。平成 20 年 4 月に西宮市の中核市移行に伴い、障害児等療育支援事業を西宮市として継続することとしている。これまで障害児の増加に対して増築により対応しているが、老朽化も進んでおり、計画に従い代替地を取得し、整備を進める必要がある。

5 今津留守家庭児童育成センター（健康福祉局こども部 子育て企画・育成グループ）

施設名		所在地	
今津留守家庭児童育成センター		津門住江町 24-2 ほか	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	有	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
283.72		-	
行政財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
49,424	-	49,424	

（都市局所管の土地を記載）

施設名		所在地	
津門住江町住宅		津門住江町 23	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無	有	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
503.99		-	
行政財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
90,164	-	90,164	

(1) 概要

現況

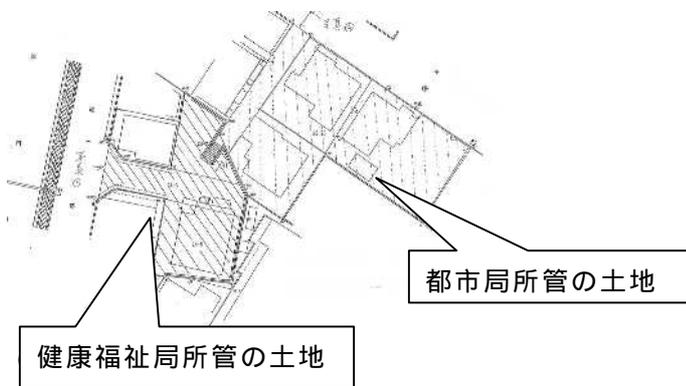
現在旧今津留守家庭児童育成センターの建物は撤去され、空き地となっている。土地の形状が旗竿状になっており、進入路の両脇にある家の門が敷地側に設けられているため、進入路部分にフェンスを設置することができず、進入路奥の敷地からフェンスが設置されている。そのため、フェンスが設置されていない部分は、現場視察時には車 1 台と自転車が 2～3 台駐車していた。敷地の境界を越えて、隣の家的工作物も設置されている。また、敷地の反対側には階段があり、階段から下は都市局の土地となっている。都市局の土地も隣接する家の植木などが置かれており、地中にも隣家の埋設物があるとのことである。



(健康福祉局所管の土地上の私有物)
(平成 21 年月撮影)



(都市局所管の土地上の私有物)



未利用または低利用となった経緯及び理由

今津留守家庭児童育成センターは、昭和 59 年に使用を開始し、平成 9 年 12 月まで 13 年間使用していた。近隣からの騒音への苦情や児童の移動時の問題を解決するため、今津小学校の改築に合わせて小学校の敷地内に育成センターを新築し、平成 10 年 1 月に移転した。移転後も土地、施設はそのまま、地元自治会から使用の申し出があった場合などに貸し出すなど利用していた。新生会作業所の改築に伴い平成 15 年 1 月から 3 月の間、当該施設を仮事務所として使用していた時期もある。

平成 17 年度には公園緑地課が改装して公園倉庫として利用することも検討されたが、別の用地が確保できたため、結局利用はされなかった。平成 21 年 1 月には建物を撤去している。

都市局の土地は、木造の市営住宅が 3 軒あったが、2 軒はすでに退去済みで更地となっている。残りの 1 軒は住民が居住しており、移転交渉を行っているところである。近い将来移転予定であるが、具体的な移転時期は未定である。

今後の方針

当該土地については、隣接する都市局住宅管理グループ所有の市営住宅の土地と併せて売却することとなり、測量を依頼し、境界確定の作業を行っている。境界確定作業が終わり次第、売却を進める方針である。また、全戸の撤去が完了し次第、普通財産化し都市局への所管換えを行う方向で話を進めている。しかし、健康福祉局所管の土地と都市局所管の土地に約 2メートルの高低差があり、売却するためには高低差をどうするのか今後の検討が必要である。

(2) 意見

不法占拠に対する対策を行うべき

当該土地が不法占拠されるのは、行政財産としての利用が終了し、未利用となっていたことが大きな原因と考えられる。平成 9 年 12 月に今津留守家庭児童育成センターが移転して以来、暫定的な利用しかされておらず、建物を撤去してフェンスを設置するまでは、敷地内にも物が置かれていたりしたとのことである。頻繁に巡回して注意を促しても、一時的に避難し、また元通りの繰り返しとなっている。

また、健康福祉局の土地上の工作物や都市局の土地にある植木等については、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。行政財産は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）いわゆる「公物」とされ、「公物」のままでは取得時効の対象とはならないが、一定の要件の下で時効取得できる、とされている（以下の判例参照）。

最判昭和 51 年 12 月 24 日

「公共用財産が、長年の間事実上公の目的に供用されることなく放置され、その物の上に他人の平穩かつ公然の占有が継続したが、そのため實際上公の目的が害されるようなこともなく、もはやその物を公共用財産として維持すべき理由がなくなった場合には、右公共用財産については、黙示的に公用が廃止されたものとして、これについて取得時効の成立を妨げないものと解するのが相当。」

このような事態に陥らないよう未利用の状態を解消するため都市局への所管換えを進め、管理を一本化し、事業計画をできるだけ早期に具体化すべきである。

6 フレンドハウス等（健康福祉局 福祉部 障害福祉課）

なお、当該建物は低・未利用財産ではなく、「行政財産の目的外使用を許可している財産」であるが、第10【健康福祉局】低・未利用財産に含めている。

施設名		所在地	
フレンドハウス等		津門大塚町 149-4	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	有	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
-		257.23	
行政財産価額（平成20年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
-	25,504	25,504	

(1) 概要

現況

当該建物は、1階の事務所と2、3階が社会福祉法人一羊会の所有、5階が消防局の非常災害用消防職員待機宿舎となっており、健康福祉局の所管は5階建ての建物のうち、1階集会室と4階となっている。5階は消防局が非常用消防職員待機宿舎としての利用のほか、一部倉庫としても利用している。2、3階は社会福祉法人一羊会が知的障害者の通所施設として「すずかけ作業所」を開設し、1階の一部を事務所として利用している。作業所を開設するにあたり、地元住民の協力を得ることと住民相互の交流の場として大塚町市営住宅及び周辺住民の利用に供するために健康福祉局が、1階部分を集会所として使用を許可している。4階の一部は、健康福祉局が社会福祉法人一羊会へショートステイ運営のため使用を許可しており、一部は社団法人西宮市手をつなぐ育成会の事務室としての使用を許可している。

経緯及び理由

昭和43年度に消防職員待機宿舎として入居を開始し、主に遠隔地採用者の宿舎として使用していたほか、非常災害用消防職員待機宿舎としても使用していた。入居開始時から昭和49年頃までは、25～30室の利用状況で満室に近い状況であったが、その後は採用人員の減少や結婚等での転居により、年々入居者数が減少し、昭和57年8月には入居者ゼロとなった。

当該建物に関して、西宮市全体としての有効活用を図るべく、財務局（現総務局）と協議した結果、5階部分の8室を消防局が非常災害用消防職員待機宿舎として使用することとなった。残る1階から4階を昭和59年2月に

福祉局長(現 健康福祉局長)から財政局長(現 総務局長)あての依頼により、1階の事務所と2、3階を社会福祉法人一羊会に無償譲渡し、1階の集会所と4階を福祉局へ所管換えしている。当初4階では、知的障害児を急用時に、昼間に一定時間預かる制度(通称:フレンドハウス)として、西宮市手をつなぐ育成会(知的障害児の親の会)に事業を委託していた。その後、障害者福祉制度の改正が何度か行われ、手をつなぐ育成会としては事業の継続性が問題となり、また、市としては国の制度に則った事業への移行を目指してきたことから、現在では障害者自立支援法における「短期入所事業(ショートステイ)」として、社会福祉法人一羊会が事業を実施している。

今後の方針

当該建物については、施設が老朽化しており、いずれは周辺地域を含めた開発計画の検討が必要であるが、健康福祉局においても消防局においても現時点で具体的な計画はない。

(2) 意見

長期的な視野にたって今後の対策を検討すべき

旧消防職員待機宿舎を西宮市全体で有効活用を図った結果、権利関係が複雑になっている。消防局と健康福祉局が所管する部分と社会福祉法人一羊会が所有する部分があり、建替えを実施するに当たり、費用の負担や実施している事業の継続を含め、様々な問題が生じると思われる。

社会福祉法人一羊会が、2、3階では「すずかけ作業所」を実施し、4階でショートステイ事業を実施しているが、2、3階は無償譲渡され、4階は行政財産の使用許可が取られている。社会福祉法人一羊会の通所施設では、ショートステイ事業が実施できなかったという事情があり、当初西宮市手をつなぐ育成会が事業を実施していたが、現在は社会福祉法人一羊会が実施している。行政財産の使用許可の期間は1年を超えることができないため、ショートステイ事業を今後も継続的に実施するのであれば、施設を長期的に所有または借用できることが望ましく、2、3階と同様に譲与することも含めて検討すべきである。

健康福祉局としては、建替えについては社会福祉法人一羊会の要望があれば、区分所有者三者で協議するとのことであるが、権利関係も含めて、長期的な視野にたって今後の対策を検討すべきである。

第 1 1 【総務局（管財課以外）】行政財産の目的外使用を許可している財産

行政財産のうち目的外使用を許可している財産の貸付料について、減免理由を明確にすべき（結果）

目的外使用許可を行っている行政財産のうち、全額減免を行っている貸付先は以下の通りである。なお、下表の「減免理由」は、減免申請書に書かれていた内容である。

所管	貸付先	使用目的	減免理由
総務局	西宮市職員生活協同組合	利用者の利便性向上のため	利用者の利便性向上のため
総務局	西宮観光協会	観光協会事務局	西宮市から事業運営の補助金を受け、西宮市の観光に関する事業の実施、観光施設の紹介等を行っており、事務局は産業振興課職員が兼務しているため
総務局	西宮コミュニティ協会	西宮コミュニティ協会事業実施のため	コミュニティ推進事業の一環として、市より補助金等の支援を受け、地域情報誌「宮っ子」の発行及びコミュニティ推進のための各事業を実施し、公共に寄与している団体が使用するため
総務局	西宮を花と緑にする会	都市緑化事業実施のため	記載なし
総務局	西宮市子ども会協議会	西宮市子ども会協議会の事務所	子ども会活動を円滑にするため
総務局	西宮ユネスコ協会	西宮ユネスコ協会事業実施のため	ユネスコ協会は、教育・科学・文化を通じて世界平和と人類の福祉に貢献することを目的として、市教育委員会との共催事業を行うとともに、当協会が実施する各種事業等について、人権教育推進の一環として市教育委員会より支援を受けているため
総務局	西宮市人権・同和教育協議会	西宮市人権・同和教育協議会事業実施のため	西宮市人権・同和教育協議会は、同和教育をはじめとする人権教育の推進と啓発を目的として、市教育委員会との共催事業を行うとともに、当協議会が実施する各種事業等について、人権教育の推進として市教育委員会より支援を受けているため

上表のなかで「西宮市職員生活協同組合」と「西宮を花と緑にする会」に対する減免理由は不明瞭であると考える。

西宮市職員生活協同組合については、「行政財産使用料減免申請書」に記載の減免理由は、「利用者の利便性の向上のため」とあるが、当該記載では貸付料減免の根拠が不明瞭である。

市からの口頭による回答では、貸付料の減免根拠は「西宮市行政財産使用料条例」第 6 条第 2 号及び第 3 号であるとのことであったが、書類上は「西宮市行政財産使用料条例」第 6 条第 2 号または「利用者の利便性の向上のため」という記載があるのみで、書類上は実態に即した記載でないまま減免がなされている。

また、西宮を花と緑にする会については、減免理由の記載がなく、これでは減免を行っていることの根拠がないものとなっている。

そもそも、「西宮市行政財産使用料条例」第 6 条は「できる規定（任意）」であり、減免ありきで貸付を行っているようにも見受けられるものの、減免理由は明確にしておく必要がある。

第 1 2 【総務局（管財課以外）及び都市局】普通財産の貸付等

1 市役所前公共駐車場（総務局 施設保全管理グループ）

普通財産・貸付

名称		所在地	
市役所前公共駐車場・東館(B2F～5F)		六湛寺町 139	
貸付先	目的	貸付料	
都市整備公社	駐車場	無償	
貸付開始時	契約期間	平成 21 年度契約の状況	
平成 9 年 12 月	平成 9 年 12 月 1 日～ 平成 10 年 11 月 30 日	継続中	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
-		12,480.75	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
-	1,774,887	1,774,887	

普通財産・その他

名称		所在地	
市役所前公共駐車場・東館(6F 他)		六湛寺町 139	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
一部有	無(普通財産)	無	
土地の面積（㎡）		建物の面積（㎡）	
2,589.44		921.93	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
672,995	131,107	884,102	

(1) 概要

契約の内容と経緯

平成 9 年 12 月 1 日に六湛寺町東地区第一種市街地再開発事業による施設構築物(駐車場棟)新築工事で完成した建物の駐車場部分を、権利変換(これまで市として権利があった施設につき駐車場のかたちに変えて取得した)により取得しており、地下 2 階から地上 6 階までの駐車場部分を都市整備公社と共同所有することとなった。地下 2 階から地上 5 階までについては、都市交通対策のための公共駐車場を整備・管理運営する都市整備公社に貸付けている。

貸付料算出根拠

上記の経緯から都市整備公社と使用貸借契約を締結しており、都市交通対策のための駐車場設置及び公共駐車場の管理運営のためとして貸付料は無償としている。

貸付財産の使用状況

市役所前の公共駐車場として使用されており、利用車種は普通自動車に限られ、年中無休である。利用時間は 24 時間で利用料金は執務時間内(市役所開庁日の午前 8 時 30 分～午後 5 時 30 分)の当初 30 分は無料、以後 30 分毎に 100 円が加算される。執務時間外(上記時間外の時間及び土・日・祝日)は 30 分毎に 150 円が加算される。また、入庫してから 24 時間まで最大 1,000 円となっている。その他、定期券や回数券による割引もある。収容台数は 399 台である。平成 20 年度の都市整備公社の市役所前駐車場収入は 94,721 千円であり、駐車場運営に係る管理運営費等は収入で賄っている。

(2) 結果

総務局長決裁書類を保管すべき

「西宮市処務規則」第 17 条第 1 項において、不動産の貸付取引の承認は局長の専決事項とされているが、当該貸付取引において決裁を行った際の決裁書類が保管されておらず所在不明である。

「西宮市文書取扱規程」第 38 条(文書の保存)に基づき決裁書類を保管すべきである。

普通財産貸付等申請書を提出させるべき

「公有財産規則」第 28 条により「普通財産の貸付けを受けようとする者は、普通財産貸付等申請書を市長に提出しなければならない」と定められているが、当該土地及び建物については普通財産等貸付申請書を提出させていない。「公有財産規則」に従い、普通財産貸付等申請書を提出させる必要がある。

(3) 意見

貸付料の見直しを検討すべき

下記の理由から貸付料の見直しを検討すべきと考える。

市は貸付料全額減免の根拠を「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条としているが、第 4 条は「公用若しくは公共用又は公共事業の用に供するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸付けることができる」という任意の規定であり、必ずしも全額減免しなければならないものではない。

駐車場事業は、民間事業会社も行っている収益的施設であるが、当該駐

車場は市役所前に位置した公共駐車場であるため、30分は無料となっており、市役所に来庁した市民に対するサービス向上を図るための施設という側面がある。しかしながら、都市整備公社が駐車場収入を94,721千円(平成20年度)得ていることから、30分を超えた利用者が相当数いるものと考えられる。

したがって、都市整備公社に対して全額減免する根拠が「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条というだけは市民に対して説得力に欠けるものとする。まして、都市整備公社は、他の市所有施設の指定管理者として選定されていることから、当該駐車場の貸付料を無償とするのは、競争原理確保の観点から好ましくない。

なお、貸付料を「公有財産規則」に基づき算出すれば、年額85,195千円(1,774,887千円 \times 1.0 \times 4/1000 \times 1.0 \times 12ヶ月)となる。なお、契約締結されていないものの、土地部分を計算すると、14,740千円(626,712千円 \times 0.7 \times 4/1000 \times 0.7 \times 12ヶ月)となり、建物と土地合計で99,935千円となる。

しかしながら、需給バランスなどを考慮して収益還元的に考えれば、これだけの貸付料を実際に徴収して公共駐車場を管理運営することは現実的ではないが、少なくとも規則に則った貸付料について認識をしたうえで、全額減免が最善の策であったのかどうか見直しが必要であるとする。

指定管理者制度導入の検討対象にすべき

平成18年度以降の指定管理者制度の導入検討に当たって、当該駐車場は対象とされてこなかった。これは、指定管理者制度導入の検討対象が、直営または業務委託により管理運営を行っている公の施設に限られていたことから、当該駐車場の所有形態は公社との共有であり、かつ、公社へ貸付けていたため、これらの条件に該当せず、そもそも検討対象に含めていなかったことによる。

しかしながら、都市整備公社は市所有の他施設の指定管理者にも選定されている団体でもあり、最適な運営形態を目指すなかで、今後は指定管理者制度の導入を検討すべきである。

資産の内容に応じた適切な財産区分とすべき

上記の普通財産・その他には地下2階から地上5階までの公共駐車場部分と6階の公用車駐車場が混在しており、資産区分が適切になされていない。

地下 2 階から地上 5 階までの市の持分は都市整備公社へ貸付を行っているため、全体を普通財産・その他とする財産区分は適切ではないと考えられる。

2 山口町中野分譲用地（都市局 住宅管理グループ）

名称		所在地	
山口町中野分譲用地		山口町中野 487 ほか	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無(普通財産)	無	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
51,131.51		-	
普通財産価額（平成 20 年度公有財産明細書より）			
土地（千円）	建物（千円）	合計（千円）	
541,994	-	541,994	

土地開発基金

名称		所在地	
宅地分譲予定地		山口町中野字西山 757-1 ほか 25	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
無	無(普通財産)	無	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
46,990.51		-	

平成 20 年度末時価：498,099 千円

(1) 概要

現況

昭和 48 年に旧建設局により土地開発公社を介して購入を開始した。当初計画は約 56 千 m²を、宅地分譲造成用地として取得する計画であった。昭和 53 年度に市が土地開発公社から 51,131.51 m²を買い戻したが、購入交渉以前から土地所有者間で所有権争いが生じていたため、未買収地(約 4,500 m²)を残したかたちでの取得となった。

なお、未買収地をめぐる所有権争いは平成 21 年度中に解決の目途が立ち、これから購入に向けた交渉に入る予定にしている。

都市局においては、未買収地の取得に向けて所有権者との交渉を進めながら、住宅に面する一部の除草を毎年の維持管理として行っている。なお、平成 20 年度の維持管理費用は 237 千円であった。



(平成 21 年 10 月撮影)

未利用または低利用となった経緯及び理由

これまで分割して分譲することも検討されたものの、現地は山林の状態のままである。また、約 4,500 m²の未買収地が山林のほぼ中央部に位置していることから、未買収地を含めて一体で整備を行うことが費用面でも利用面でも現実的であり、部分活用は困難であるという判断となった。未買収地の解消に向けた交渉を長年に渡って行ってきた結果、現在に至るまで未利用地となっている。

今後の方針

都市局において未買収地(約 4,500 m²)の解消に向けて交渉を進めている一方で、総合企画局による「特定行政課題検討プロジェクトチーム遊休地活用部会」が平成 19 年 6 月から平成 20 年 2 月まで計 8 回にわたり開催され、中間報告では、暫定利用案の里山と恒久利用案の墓園の 2 案が報告された。そして、平成 20 年 3 月に「ボランティア活動を利用した里山を造る」が最終報告案として出された。

しかし、平成 20 年 4 月以降、具体的な動きは何もない状況である。

3 元甲陽園本庄町住宅（都市局 住宅管理グループ）

名称		所在地	
元甲陽園本庄町住宅		甲陽園本庄町 119	
貸付の有無	目的外使用許可の有無	不法占拠の有無	
一部有	無(普通財産)	無	
土地の面積 (m ²)		建物の面積 (m ²)	
4,527.37		-	
普通財産価額 (平成 20 年度公有財産明細書より)			
土地 (千円)	建物 (千円)	合計 (千円)	
1,054,424	-	1,054,424	

(1) 概要

現況

当該木造市営住宅は昭和 26 年度に建設されたが、耐用年数 30 年が経過するなかで、市として大規模木造団地の鉄筋住宅への建替事業を推進することとし、木造住宅の全廃に向け平成 8 年度完了を目標に事業設定された。甲陽園本庄町住宅も当該事業の一環として平成 5 年度に全戸撤去が完了した。

現在においては基本的に更地であるが、市の協働事業の一つである「まちかどワーク」の対象地として、平成 15 年度より一部を地域自治会などの 9 団体で構成された地域団体に一時的に使用を許可している。当該団体は夏祭りの会場、子供たちが自由に遊ぶ場所としての「プレーパーク」としての利用、「地球っ子ひろば」としてお花畑やサツマイモなどの栽培と収穫の体験など青少年育成のために利用している。

都市局において定期的に巡回を行い不法占拠の有無等を確認するとともに、除草作業等を維持管理として行っている。なお、平成 20 年度の維持管理費用は 815 千円であった。



(平成 21 年 10 月撮影)

未利用または低利用となった経緯及び理由

平成 5 年度に全戸の撤去が完了したが、平成 7 年の阪神・淡路大震災により平成 10 年まで仮設住宅用地として利用されていた。

阪神・淡路大震災を契機に、周辺地域を含めて木造市営住宅が取り壊され、震災復興住宅として鉄筋住宅が建てられていった。その結果、鉄筋住宅の需要をある程度満たしたことで、さらには財政的な問題から木造市営住宅が取り壊され更地となった土地には、鉄筋住宅を建てるのではなく、外部への売却を模索してきた。しかし、当該土地は段差のある土地で、かつ周辺の土地と相当の高低差があるうえに、地域団体に一時使用許可をしているため、現状では売却に至っていない。

今後の方針

都市局が売却を模索する一方で、総合企画局参画・協働推進グループが窓口となり、市の協働事業として地域住民とともに当該土地の整備について、今後検討していくという方向性の一環として、前述の団体に対して暫定的に使用を許可することとなったが、有効活用について明確にされないまま現在に至っている。

(2) 結果

使用料(貸付料)の減免の根拠を明らかにすべき

一部を地域団体に暫定的に使用を許可しており、無償で貸付けられている。一時使用許可の際には「一時使用申請書」を提出させ、「一時使用許可書」を発行しているが、使用料の徴収は行っておらず、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条により無償貸付を行っているとのことである。しかし、「一時使用許可書」には使用料(貸付料)には何ら触れられておらず、無償貸付を行う根拠についても明確な記載がない。

普通財産を有効活用するために暫定的に一時使用を許可しているとはいえ、他の団体に対しても貸付を行う機会があるなかで特定の団体に対して無償貸付を行っており、少なくとも「一時使用許可書」において、無償貸付を行っている根拠を明らかにすべきである。

(3) 意見

得られるはずであった収入とこれまでにかけた費用を認識したうえで、早期の処分等を目指すべき

当該土地は用途廃止から現在に至るまでの 16 年間に渡り処分がなされていない。利用は震災時の仮設住宅用地及び一時使用許可にとどまっており、平成 20 年度は除草作業に 815 千円かかっている。

また、一部につき一時的な使用許可を出しているものの、無償貸付を行っており、これをすべて貸付け、貸付料を全額徴収すると仮定した場合の年間の貸付料は 15,500 千円 $\{1,054,424 \text{ 千円} \times 0.7 \times 2.5 / 1000 (\text{住宅用地の貸付料月額}) \times 0.7 (\text{負担調整率}) \times 12 \text{ ヶ月}\}$ となる。

一方で、平成 20 年度末推定時価で売却したと仮定すれば、1,054,424 千円となり、さらに、毎年、5,318 千円（固定資産税 4,380 千円、都市計画税 938 千円）の収入が得られたはずである。

これまで無償で貸付けてきたことで、得られるはずであった収入が得られていないこと及び今後も費用が発生するということを認識したうえで、今後の方針等の意思決定を早急に行うべきである。