

平成 21 年度

包括外部監査の措置状況報告書

普通財産を中心とした管理に係る財務事務について

目次

第 1	総論	1
第 2	貸付普通財産の使用目的別検討	1 4
第 3	【総務局管財課】貸付に区分されていない普通財産	1 8
第 4	【総務局管財課】普通財産の貸付	2 1
第 5	【西宮市土地開発基金】	2 8
第 6	【西宮市土地開発公社】	3 3
第 7	【土木局】低・未利用財産	3 4
第 8	【水道局】低・未利用財産	3 5
第 9	【健康福祉局】普通財産の貸付	3 6
第 1 0	【健康福祉局】低・未利用財産	4 5
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	5 4
第 1 2	【総務局（管財課以外）及び都市局】普通財産の貸付等	5 5

第1 総論

1 (結果及び指摘事項)

報告書 8頁

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。

(総務局、健康福祉局)

(講じた措置)

【総務局】

(兵庫県六甲保養荘周辺用地)

市が誘致した経過等により、公益事業として「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」に基づいて無償貸付を行っているものですが、同条例は任意規定であることから、貴重な市有財産を有効活用する観点を基本にしながら、売却や有償貸付について兵庫県と協議してまいります。

(兵庫県立芸術文化センター第2駐車場用地)

当該土地の貸付料を減免しているのは、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に、使用目的が「公用もしくは公共用又は公益事業の用に供するとき」であることを根拠として、減免を行ってきたものであります。また西宮市の定めている「西宮市駐車施設附置条例」により一定以上の駐車場を確保しなければならないことから、兵庫県が第2

駐車場として整備を行っているものであります。

「西宮市駐車施設附置条例」については、今年度末に改正の予定となっております。兵庫県におきましても当該土地の第2駐車場については利用率も低いため、条例改正後は返還したいとの意向もあることから、貸付料につきましては、当面は現行水準を維持していかざるを得ないと考えておりますが、条例改正の状況を見ながら返還及びその後の有効活用策を検討してまいります。

（市役所前公共駐車場）

市役所前公共駐車場は六湛寺東地区第一種再開発事業として整備したもので、都市整備公社との共有となっております（持分比率は概ね市9：都市整備公社1）。当該駐車場は、その設置の経緯等から「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」に基づいて無償貸付を行っているものですが、ご指摘の趣旨を踏まえ都市整備公社と協議してまいります。

なお、毎年収入増加となる金額が99,935千円と試算されていますが、平成20年度の駐車場収入総額は94,721千円であり、ここから駐車場管理運営経費等を要するため実際には大幅に減少します。

【健康福祉局】

（西宮健康開発センター）

西宮健康開発センターの土地貸付料については、同センターにおいて西宮市の乳幼児健診・予防接種や成人の健（検）診等が行われており、西宮市民にとって必要な事業を実施していることから「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条の規定に基づき無償としています。今後も、同様の利用形態である場合は、貸付料を有償にすることは考えておりません。

（一羊園）

障害福祉施設については、障害のある人が特別支援学校等卒業後に在宅で過ごすことにならないように、計画的に施設の整備を進めています。障害福祉施設の整備については、土地貸付料を無償にする等の支援を行わなければ、法人の参入が見込めません。今年度開所した障害福祉施設についても、土地貸付料の無償を条件に、法人の参入を促し施設の整備を図っており、有償になれば、法人の撤退も考えられるため、有償にすることは考えておりません。

1 普通財産の貸付事務及び有効活用に関する事項**(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**

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を考える。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。

(総務局、健康福祉局)

(講じた措置)**【総務局】**

貸付料の減免については、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」に基づいて、貸付に至った経緯なども含めて個々のケースにより判断を行ってきたところです。従って、一律的なルール化は困難と考えております。しかしながら、減免にあたり状況の変化があった場合には、減免することの妥当性の検証や見直しを決裁上明記していくことが必要であると考えております。また市の事業との関連性などもより考慮し、減免も経済的支援であることを改めて認識した上で、適正な事務処理に努めてまいります。

【健康福祉局】

西宮健康開発センターにつきましては、設立当初より現在に至るまで西宮市の乳幼児健

診・予防接種や成人の健（検）診等が行われており、西宮市民にとって必要な事業を実施していることから「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条の規定に基づき減免することが妥当と考えています。

障害者福祉については、公益性が大きく、市が実施すべき事業と考えられます。そのため、減免することが妥当と考えています。

3（結果及び指摘事項）

報告書 10 頁

1 普通財産の貸付事務及び有効活用に関する事項

（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する。（第4.3、第9.1、第9.2、参照）

（健康福祉局）

（講じた措置）

【健康福祉局】

かぶとやま荘については、市の福祉政策の一環として、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という経緯から、当該土地は無償貸付としています。

しかしながら、かぶとやま荘の施設管理費及び事業費等につきましては、市が補助金として支給し財政的に支援しております。

ご指摘の点を踏まえ、今後、無償貸付を行う場合には、決裁上に根拠、理由に加え、貸付料を徴収した場合の金額についても記載することといたします。

これにより、市としての財政支援の総額を把握した上で、全体的な検討が行えるよう改善を図ってまいります。

保育所への土地及び建物貸付料を含めた財政的支援の総額を明らかにすべきではないかという点につきましては、保育所運営に要する経費について、国の保育単価（民間保育所への運営費補助の基礎となる児童一人当たりに係る月額単価）の考え方の根拠として、実質的に児童処遇に係る部分のみが該当しており、土地及び建物の賃借料は含まれておりません。

本市の保育所運営に係る補助制度につきましては、社会福祉法人の助成に関する条例に基

づき交付を行っております。土地及び建物につきましても、同条例により、通常の条件よりも有利な条件で貸し付けることができるとされています。また、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条では、無償または時価よりも低い価額で貸付ができることとなっており、本市においては政策判断から無償貸付を行っております。

ご指摘の点を踏まえ、今後、無償貸付を行う場合には、決裁上に根拠、理由に加え、貸付料を徴収した場合の金額についても記載することといたします。

これにより、市としての財政支援の総額を把握した上で、全体的な検討が行えるよう改善を図ってまいります。

4（結果及び指摘事項）

報告書 10頁

1 普通財産の貸付事務及び有効活用に関する事項

（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。

（総務局、都市局）

（講じた措置）

【総務局、都市局】

今後、減免を行う場合については決裁上、使用料減免の根拠となる条文等を明記してまいります。

1 普通財産の貸付事務及び有効活用に関する事項**(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)

(総務局)

(講じた措置)

貸付事務の効率化を図るために、事業を実施している部局への所管換えを検討及び順次協議してまいります。

1 普通財産の貸付事務及び有効活用に関する事項**(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)。

(健康福祉局)

(講じた措置)

作成されていない普通財産貸付台帳については、包括外部監査の指摘を受け、台帳を作成しました。また、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台帳についても契約更新の内容を記載し、更新を行いました。今後新しい貸付や貸付期間の更新があれば、随時更新作業を行ってまいります。これらの方法にて、改善を図りました。

1 普通財産の貸付事務及び有効活用に関する事項**(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)。

(総務局)

(講じた措置)

減免を行っている場合にあつては、契約更新時にその妥当性を再度検証することや、場合によっては、契約内容を変更して、貸付料を徴収すべき事情が生じることあることにも配慮することが必要であると考えます。したがいまして、今後の契約更改の協議をする中で、期間の短縮化や自動更新については、契約の見直しを図っていく方向で検討を行ってまいります。

1 普通財産の貸付事務及び有効活用に関する事項**(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ぬが、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)。

(総務局、土木局、都市局)

(講じた措置)**【総務局、都市局】**

土地開発基金については、平成11年度を最後に先行取得は一切行われておらず、平成18年度からは保有現金もなくなり、土地のみが基金を構成することとなっております。

社会経済情勢の変化に伴い、基金本来の設置目的である先行取得の意義が薄らいできており、土地開発基金は一定の使命を終えたのではないかと考えております。

一方、現在基金で保有している土地については、売却を含めた有効活用を図るためには規

則上、取得価格に利子相当額を上乗せした価格で買い戻すことが必要となりますが、各所管における財源確保が困難な状況となっていることから、今年度中には基金条例のあり方を抜本的に見直すとともに、長期保有土地の整理を図っていきたいと考えております。

【土木局】

土地開発基金の保有する土地については、現在総務局において、暫定利用形態である駐車場としての利用状況も勘案しながら、土地開発基金条例のあり方について整理を行っておりますので、その整理結果に基づき、売却を含めた有効利用について検討してまいります。

9（結果及び指摘事項）

報告書 12 頁

1 普通財産の貸付事務及び有効活用に関する事項

（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）

（総務局、土木局、都市局）

(講じた措置)

【総務局、都市局】

第 1 次から第 3 次西宮市行財政改善実施計画において、これまで財政改善に寄与するべく目標を示し、順次売却(計 62.1 億円)を進めてまいりました。また平成 21 年度以降につきましても財政当局との予算編成協議等により目標を設定し年次的に売却に努めているところで

す。

こういった現在の有効活用スキームは、各年度毎に全局を通じて未利用地の有無を調査集約して一覧化し、これを各局にフィードバックし利用希望調査を行い、市内部の事業活用を最優先に検討し、数回調査して利用希望がなければ売却予定地として処理を行っているものです。

今後とも公有財産の効果的活用や財政改善にも寄与できるように、このたびの包括外部監査の指摘事項等も活用させていただきながら普通財産等を中心として全財産の「洗い出し」を積極的に進めることにより、今後とも計画的な売却促進と有効活用を図ってまいります。特にご指摘にあります上記土地につきましては、土地開発基金のあり方を抜本的に見直した後、具体的な取り組みを始めてまいります。

【土木局】

(上甲東園 1 丁目 50 道路事業代替地)

財産の有効活用を図るため、駐車場の貸付等による暫定利用を検討してまいります。

(久出ヶ谷町 192 道路事業代替地)

駐車場の貸付による暫定利用を継続し、財産の有効活用を図ってまいります。

10 (結果及び指摘事項)

報告書 13 頁

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。よつて、行政財産としての利用がなくなつた財産については、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)。

(健康福祉局)

(講じた措置)

対象の土地については、平成 22 年 3 月 31 日をもって行政財産の用途廃止をしました。

2 行政財産の有効活用に関する事項**(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った(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	

(総務局、土木局、水道局、健康福祉局)

(講じた措置)

【総務局】

西宮市土地開発公社は、経営の健全化に関する計画の策定を進めているところであり、その中で市による公社長期保有地の買戻しについても具体的な検討を行ってまいります。

【土木局】

道路予定地については、建物の設置を伴う長期の貸付は困難ではありますが、当該道路計画の進捗状況を考慮しながら、駐車場などの一時的な貸付等について検討を行い、財産の有効活用を図ってまいります。

【水道局】

水道局では、遊休・低利用資産の有効な活用方法の検討をするにあたり、今回包括外部監査対象の遊休・低利用資産以外の土地・建物についても包括的に見直しを行い、平成22年3月市議会にて所管事務報告を行いました。

見直しにあたっては、売却を検討するもの、売却の可能性を検討するもの、水道局内にお

いて将来の使用方法等を検討するとともに、必要に応じて市関係部局等と協議する必要のあるもの等に遊休・低利用資産を分類し、それぞれ資産ごとに処理方針の検討を行いました。

公舎用地など 4 件の処理方針につきましては次のとおりです。

- (1) 公舎用地 当該土地に近接する水道局所有地内において実施予定の整備工事の際に利用を予定しているため、この整備状況にあわせて売却予定。
- (2) ポンプ場用地 当該土地の隣接土地所有者から購入希望があり、早期の売却に向けて随意契約も含めて売却予定。
- (3) 清瀬台中継槽 現地は崖地を含んでおり、また前面道路との高低差があるため売却方法については今後検討。
- (4) 北六甲台第一中継槽 公募による売却を予定。

ただし、売却にあたっては、現地に残っている構造物の撤去について個別に方法・費用負担等の検討が必要であることから、今後、この検討をさらに進めた上で、処理方針に基づき早期の有効活用が図れるよう取り組んでまいります。

【健康福祉局】

保健福祉センター・地域開放広場用地につきましては、平成 22 年 6 月、鳴尾支所の 2 階(鳴尾町 3 丁目)に鳴尾保健福祉センターを設置したため、健康福祉局において、当該土地の活用について検討を行っております。

1 2 (結果及び指摘事項)

報告書 13 頁

2 行政財産の有効活用に関する事項

(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。適切な手続きをとるべきである(第 10.1、第 10.4 参照)。

(健康福祉局)

(講じた措置)

旧愛宕山寿園については、従来、行政財産の目的外使用許可の手続きをとっていませんでした。しかし、集会室を使用していた地元の各団体と話し合いの上、平成 22 年 3 月 31 日をもって建物を閉鎖し、行政財産の用途廃止をしました。

仮称地域福祉センター用地については、近接する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暫定的に利用することから、社会福祉協議会と利用に関する覚書を交わしていましたが、平成 22 年 3 月 31 日に駐車場としての暫定利用を取り止め保育所整備用地として利用することになったため、駐車場としての利用に関する覚書や利用許可等の手続きを行う必要はなくなりました。

2 行政財産の有効活用に関する事項**(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)。

(総務局)

(講じた措置)

行政財産の目的外使用を許可している財産の貸付料減免の根拠についてですが、目的外使用許可の際には、「行政財産使用料減免申請書」に記載の減免理由が、「西宮市行政財産使用料条例」第6条のどれに該当するかによって、減免することができることとなっています。しかし、ご指摘のとおり一部減免理由の記載内容等に不備がございました。

平成22年度から「行政財産使用料減免申請書」の減免理由を明確に記載するよう徹底し、適正な事務処理を行うよう努めてまいります。

2 行政財産の有効活用に関する事項**(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)。

(都市局、健康福祉局)

(講じた措置)

【都市局】

都市計画道路甲子園段上線の道路用地として使用するまでの間、多目的広場として準公共的に暫定使用の用に供することを市が許諾する、除草、清掃等の管理および安全対策は地元の責任でおこなうことを柱とした地元自治会との協定を締結する方向で庁内検討に入っています。

【健康福祉局】

旧今津留守家庭児童育成センターについては、平成21年1月に建物を撤去しました。また、その工事に伴い、隣接する住民の不法占拠物を全て撤去しました。進入路を除きフェンスで囲み、立ち入りできない状態とする等を実施し、改善を図りました。

旧愛宕山寿園については、平成22年3月31日をもって施設を閉鎖し、常時、機械警備としましたが、維持管理費用や防犯上のリスク等も考慮し、解体工事について、実施計画にあげる予定です。

第2 貸付普通財産の使用目的別検討

15 (結果及び指摘事項)

報告書 19 頁

3 障害者福祉施設用地

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

有償としている「きんとーん作業所」は、西宮市が実施する「障害者小規模通所作業所運営費等補助事業」による事業を実施しております。小規模作業所は、当事者や保護者達が設立したものが多く、運営基盤が弱いため、作業所に係る建物・敷地の賃借料等の補助を行っております。「きんとーん作業所」にも敷地使用料の補助を行っている為、実質運営者は負担しておりません。そのため、公平性は保たれていると考えております。

16 (結果及び指摘事項)

報告書 20 頁

4 高齢者就業支援施設用地

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。

(市民局)

(講じた措置)

ご指摘の団体につきましては、「高年齢者等の雇用の安定等に関する法律」第5条に規定されていることにより高齢者就業支援として公益性があるので、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条に基づいて無償貸付を行っているものでありますが、貸付料の全額免除の妥当性につきましては、今後も検証を行ってまいります。

5 駐車場用地及び建物

「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。

(市民局、都市局)

(講じた措置)

【市民局】

市民局は3から8を所管しており、3、4、6、7、8の市有地についてもH21年度から都市整備公社に貸付を行っています。

同公社への貸付料につきましては、関係局と、協議、検討を行ってまいります。

【都市局】

上記都市整備公社分貸付につきましては、市の政策判断によりこれまで安価にて貸付を行ってまいりました。貸付料については、個々の貸付に至る経過や利用実態を十分分析し検討を行ってまいります。

5 駐車場用地及び建物**貸付料の徴収を検討すべき**

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。

(総務局)

(講じた措置)

上記貸付につきましては、いずれも市の公共施設付随の駐車場として使用するために、都市整備公社や西宮市立中央病院等へ貸付を行ってきているもので、いわゆる市の政策判断によりこれまで無償にて貸付を行ってまいりました。貸付料の徴収については、個々の貸付に至る経過や利用実態を十分分析し検討を行ってまいります。

6 受益法人等事務所在地及び建物**減免を見直すことを検討すべき**

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。

（総務局）

（講じた措置）

公益法人等への貸付については、市の施策として「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条に基づいて、当初から無償貸付を行っているものであり、貸付先団体や施設利用者に対して貸付料を負担させることについては非常に困難であると現時点では考えております。ご指摘いただいている趣旨については、契約更新の際などにおいて減免額や減免の根拠について改めて検証を行ってまいります。

20 (意見)

7 自治会施設用地及び建物**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。

（総務局）

（講じた措置）

貸付事務の効率化を図るために、事業を実施している部局への所管換えを検討及び順次協議してまいります。

8 教育施設用地**貸付料を徴収すべき**

さらに、の学校法人津門学園こぼと幼稚園は、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。

(総務局)

(講じた措置)

当該物件の貸付につきましては、津門川改修事業に伴う地元補償として、昭和30年に市が公園敷に保育所を建設し、議決を得て建物を地元へ寄付したことが始まりとなっています。その後、建物増築等のため建設局からの要望により底地が用途廃止され、普通財産に切り替えられたことに伴い、管財課において昭和42年より無償貸付を行っております。過去の経緯も十分踏まえながら、関連部局とも協議をして、今後のあり方を検討してまいります。

第3 【総務局管財課】貸付に区分されていない普通財産

2 2 (意見)

報告書 36 頁

1 山口町多目的広場

管理運営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して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営業務について、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。

(総務局)

2 3 (意見)

報告書 37 頁

1 山口町多目的広場

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られる。

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。

(総務局)

(講じた措置) <22、23 合併>

当該土地も含めた有効活用策については毎年度、全庁に向けて利用調査を行い、利用要望の取りまとめを行っているところです。しかし、現時点では簡易グラウンドとしての暫定利用以外に売却も含めて事業化は困難な状況であります。従いまして、ご指摘にありますように、最少費用で管理を続けていくことが必要であり、スポーツ施設や公園運動施設等の管理

を行っている財団法人西宮スポーツセンターへの委託が最適と考え管理を委託しております。

指定管理者の導入につきましては、現在の普通財産をしかるべき所管課に所管を変更し、行政財産とすることが必要であり、当該地の利用計画の位置付けを庁内で検討してまいります。

2 4 (意見)

報告書 39 頁

2 公益的施設予定地

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。

(総務局)

(講じた措置)

当該地は昭和 63 年 3 月に、すみれ台開発に関連して教育施設用地として西宮市が寄付受けして以来、当初の目的に利用されることなく未利用の状態が継続しております。市街化調整区域であるため住宅を建てることもできず売却も困難なことから、例えば市民農園や公園などの有効活用策を庁内で検討してまいります。

2 5 (意見)

報告書 42 頁

3 元食肉センター及びその周辺地

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分の立地にあり、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。

(総務局)

(講じた措置)

当該土地については、全体3,836.36㎡のうち661.89㎡が土地開発基金の土地となっています。このこともあり、暫定利用となっていることも否めませんが、当面はキッズパークとしての利用を続ける一方、土地開発基金のあり方については今年度中に一定の結論を得たいと考えております。この整理の後、指摘事項の三つの選択肢について検討をまいります。

第4 【総務局管財課】普通財産の貸付

26 (結果及び指摘事項)

報告書 45 頁

1 甲山森林公園

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。

(総務局)

(講じた措置)

貸付相手である兵庫県に普通財産貸付等申請書の提出を求めてまいります。

27 (結果及び指摘事項)

報告書 49 頁

2 兵庫県六甲保養荘周辺用地

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。(中略)

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、土地使用賃貸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。

(総務局)

28 (結果及び指摘事項)

報告書 50 頁

2 兵庫県六甲保養荘周辺用地

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。

(総務局)

(講じた措置) <27、28 合併>

当該市有地の隣接地に、西宮市社会福祉協議会が建設した「かぶとやま荘」との一体活用を図るため、昭和53年に兵庫県老人休養ホームである六甲保養荘を誘致したことが、当該地の貸付の始まりとなっております。

平成19年度より施設利用対象者を拡大するため「ひょうごいこいの宿六甲保養荘」へと従前の「兵庫県老人休養ホーム六甲保養荘」から名称変更しているのは承知しておりますが、引き続き高齢者等に優遇料金を設け利用実態も大差がないことから、公益事業として、貸付財産の使用目的に変更はないと認識してきたものです。

いずれにしましても、次頁以下の指摘事項も踏まえて、貸付等更新申請書の提出を求めるとともに再契約の締結を協議してまいります。

29 (意見)

報告書 51 頁

2 兵庫県六甲保養荘周辺用地

資産の譲渡あるいは貸付料の徴収について検討すべき

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、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。

(総務局)

(講じた措置)

市が誘致した経過や高齢者等に優遇料金を設けても利用実態に大差がないことを考えると、公益事業としての使用目的に大きな変化はないと考えております。

しかしながら、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」については任意規定であることから、貴重な市有財産を有効活用する観点を基本にしながら、売却や有償貸付について兵庫県と協議してまいります。

30 (意見)

報告書 51 頁

2 兵庫県六甲保養荘周辺用地

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 年間で貸付期間とし、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 年間で長期に渡る場合、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。

(総務局)

(講じた措置)

特に減免を行っている場合にあっては、契約更新時にその妥当性を再度検証することや、場合によっては、契約内容を変更して、貸付料を徴収すべき事情が生じることもあることにも配慮することが必要であると考えます。したがって、今後の契約更改の協議をする中で、期間の短縮化や自動更新については削除する方向で改善を図ってまいります。

31 (意見)

報告書 52 頁

2 兵庫県六甲保養荘周辺用地

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。

(総務局)

(講じた措置)

貸付事務の効率化を図るために、所管換えを検討及び順次協議してまいります。

3 かぶとやま荘用地**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。

(総務局)

(講じた措置)

契約の自動更新を付加しているため、これまで普通財産貸付等更新申請書の提出を求めてまいりませんでした。

貸付期間が長期に渡る場合、当初に無償で貸付けたからといって、以後その判断を維持すべきかどうかについて常に検討する機会が必要であるというご指摘もいただいております。契約期間内において変更すべき事情が生じることも十分考えられますので、今後は契約の自動更新については削除する方向で改善を図るとともに、その上で改めて貸付等更新申請書の提出を求めてまいります。

3 かぶとやま荘用地**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。

(総務局)

(講じた措置)

かぶとやま荘については、市の福祉政策の一環として、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という経験から、当該土地は無償貸付としています。

しかしながら、かぶとやま荘の施設管理費及び事業費等につきましては、市が補助金として支給し財政的に支援しております。

ご指摘の点を踏まえ、今後、無償貸付を行う場合には、決裁上に根拠、理由に加え、貸付料を徴収した場合の金額についても記載することといたします。

これにより、市としての財政支援の総額を把握した上で、全体的な検討が行えるよう改善を図ってまいります。

3 4 (意見)

報告書 56 頁

3 かぶとやま荘用地

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。

(総務局)

(講じた措置)

貸付事務の効率化を図るために、事業を実施している部局への所管換えを検討及び順次協議してまいります。

3 5 (結果及び指摘事項)

報告書 58 頁

4 西宮市大谷記念美術館用地

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。

(総務局)

(講じた措置)

契約期間の自動更新について削除する方向で協議を行っていくとともに、普通財産貸付等更新申請書の提出を求めてまいります。

4 西宮市大谷記念美術館用地**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。

(総務局)

(講じた措置)

契約期間の自動更新について削除する方向で協議を行っていくとともに、普通財産使用料減免申請書の提出を求めてまいります。

4 西宮市大谷記念美術館用地**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。

(総務局)

(講じた措置)

貸付事務の効率化を図るために、事業を実施している部局への所管換えを検討及び順次協議してまいります。

5 円勝会高齢者施設用地**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。

(総務局)

(講じた措置)

貸付事務の効率化を図るために、事業を実施している部局への所管換えを検討及び順次協議してまいります。

6 兵庫県立芸術文化センター第2駐車場用地**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㎡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。

(総務局)

(講じた措置)

当該土地の貸付料を減免しているのは、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に、使用目的が「公用もしくは公共用又は公益事業の用に供するとき」であることを根拠として、減免を行ってきたものであります。また西宮市の定めている「西宮市駐車施設附置条例」により一定以上の駐車場を確保しなければならないことから、兵庫県が第2駐車場として整備を行っているものであります。

「西宮市駐車施設附置条例」については、今年度末に改正の予定となっております。兵庫県におきましても当該土地の第2駐車場については利用率も低いため返還したいとの意向もあることから、貸付料につきましては、今年度中は現行水準を維持していかざるを得ないと考えておりますが、その後条例改正の状況を見ながら返還及びその後の有効活用策を検討してまいります。

2 上田中町宅地**貸付料を見直すべき**

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。

（総務局）

（講じた措置）

土地開発基金が保有している土地の中で、有効活用を図る土地として上田中町、上甲東園1丁目、久出ヶ谷町、瓦林町の4物件を駐車場として活用できるのではないかと判断し、駐車場経営を行っている都市整備公社に駐車場用地として活用するよう依頼し、都市整備公社はそれぞれの物件について、固定資産税・都市計画税相当額で算定した市との貸付料を最低賃料として一般競争入札を行ったところ、上田中町と久出ヶ谷町については入札が成立し、上甲東園1丁目と瓦林町については、入札は不調に終わる結果となりました。

今回、監査人が指摘されていますように、公有財産規則第31条第2号の「住居以外の用に供する建物またはその敷地の貸付料月額は、当該土地または建物の固定資産評価額に1,000分の4を乗じて得た額」で、仮に算定した賃料を最低賃料として入札した場合、上田中町は年額約560万円、久出ヶ谷町は年額約216万円となり、事業者からの応札額は、それぞれ上田中町は年額540万円、久出ヶ谷町は年額192万円であったことから、両物件とも最低賃料を満たしませんでしたので、この物件も入札不調ということになり、4物件とも契約は成立せず、結果、未利用地の活用が図れないこととなります。

市が都市整備公社に貸付けている貸付料と都市整備公社が事業者に貸付けている賃料には、相当の金額の開きがありますことは認識しておりますが、これはあくまで、入札の結果でございまして、都市整備公社に利益を与えようと意図しているものではなく、あくまで、未利用地の有効利用を第一に考えた結果であります。一方において、監査人からご指摘いただいているように、未利用地のまま保有を続けていくことがないような視点も大切にしながら、

貸付料については柔軟に考えていきたいと考えております。

市が都市整備公社に貸付けている貸付料と都市整備公社が事業者に貸付けている賃料に、相当額の差がある場合の対応とか、入札の方法や市場の状況など様々な点についても検討してまいります。

4 1 (意見)

報告書 70 頁

2 上田中町宅地

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。

(総務局)

(講じた措置)

土地開発基金の土地については、一般会計等にて予算措置が行われるまでの間、当該土地は「基金に属する財産」として区分されることとなり、いわゆる「財産に関する調書」に一括計上されているところです。したがって、個別明細については記載されていないことから、本市においては土地開発基金の土地については、買い戻されるまでの間、未利用財産であるとの位置付けのもと、便宜的に「普通財産・その他」に記載しているところであります。

分類区分については、基金そのもののあり方を検討する中で、整理をしてまいります。

4 2 (意見)

報告書 70 頁

2 上田中町宅地

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。

(総務局)

(講じた措置)

現在の暫定利用形態である駐車場としての利用状況も勘案しながら、土地開発基金条例のあり方という根本的な整理を行った後、売却を含めた有効利用について検討してまいります。

4 3 (意見)

報告書 73 頁

3 公用車駐車場

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。

(総務局)

(講じた措置)

公用車駐車場として利用している当該土地については、本庁舎周辺一体整備のため必要不可欠な土地であり、事業計画が策定されるまでの間、有効利用をするため本庁舎公用車駐車場として暫定的に利用しているものです。今後、土地開発基金条例のあり方という根本的な整理を行ったうえで、将来の利用計画も含め検討してまいります。

4 4 (結果及び指摘事項)

報告書 77 頁

6 道路事業代替地

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。

(総務局)

(講じた措置)

今後は、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・都市計画税相当分とする法令根拠を内部決裁上明記してまいります。

6 道路事業代替地

貸付料を見直すべき

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。

(総務局)

(講じた措置)

土地開発基金が保有している土地の中で、有効活用を図る土地として上田中町、上甲東園1丁目、久出ヶ谷町、瓦林町の4物件を駐車場として活用できるのではないかと判断し、駐車場経営を行っている都市整備公社に駐車場用地として活用するよう依頼し、都市整備公社はそれぞれの物件について、固定資産税・都市計画税相当額で算定した市との貸付料を最低賃料として一般競争入札を行ったところ、上田中町と久出ヶ谷町については入札が成立し、上甲東園1丁目と瓦林町については、入札は不調に終わる結果となりました。

今回、外部監査人が指摘されていますように、公有財産規則第31条第2号の「住居以外の用に供する建物またはその敷地の貸付料月額は、当該土地または建物の固定資産評価額に1,000分の4を乗じて得た額」で、仮に算定した賃料を最低賃料として入札した場合、上田中町は年額約560万円、久出ヶ谷町は年額約216万円となり、事業者からの応札額は、それぞれ上田中町は年額540万円、久出ヶ谷町は年額192万円であったことから、両物件とも最低賃料を満たさませんでしたので、この物件も入札不調ということになり、4物件とも契約は成立せず、結果、未利用地の活用が図れないこととなります。

市が都市整備公社に貸付けている貸付料と都市整備公社が事業者に貸付けている賃料には、相当の金額の開きがありますことは認識しておりますが、これはあくまで、入札の結果でございまして、都市整備公社に利益を与えようと意図しているものではなく、あくまで、未利用地の有効利用を第一に考えた結果であります。一方において、監査人からご指摘いただいているように、未利用地のまま保有を続けていくことがないような視点も大切にしながら、貸付料については柔軟に考えていきたいと考えております。

市が都市整備公社に貸付けている貸付料と都市整備公社が事業者に貸付けている賃料に、相当額の差がある場合の対応や、入札の方法や市場の状況など様々な点についても検討してまいります。

6 道路事業代替地**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。

(土木局)

(講じた措置)

当該土地については土地開発基金の保有する土地であり、現在総務局において土地開発基金の保有する土地について、暫定利用形態である駐車場としての利用状況も勘案しながら、土地開発基金条例のあり方について整理を行っておりますので、その整理結果に基づき、売却を含めた有効利用について検討してまいります。

7 代替地(基金土地)

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。

(都市局)

(講じた措置)

ご指摘のとおり、現在基金で保有している土地について、売却を含めた有効活用を図るためには規則上、取得価格に利子相当額を上乗せした価格で買い戻すことが必要となります。

各所管における財源確保が困難な状況となっておりますが、基金条例のあり方を抜本的に見直すため、現在、財政担当部局等と条例の廃止や、規則を変える協議を行っております。土地開発基金の保有する土地については、平成 23 年度以降、市全体での売却、貸出し、代替地にする等協議し、それに併せて局単位での売却等の優先順位も考え調整し、市有地の有効利用を検討していくこと等を実施し、改善を図ってまいります。

第6 【西宮市土地開発公社】

48（意見）

報告書 93 頁

（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。

（土地開発公社）

（講じた措置）

公社保有地の取得価格と時価の比較などの情報開示を積極的に行うべきとの指摘については、平成 22 年度の 6 月議会への公社経営状況報告において、公社保有地にかかる注記として保有地の取得価格、その利息及び推定時価の情報について報告しております。

49（意見）

報告書 93 頁

（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。

（土地開発公社）

（講じた措置）

土地の処分に係る意思決定については、西宮市土地開発公社長期保有地の市の事業での利活用の可能性について検討を進めるとともに、市による買戻し計画の策定を進めているところであり、市の事業による利活用の見込みがない土地については、売却処分を進める予定を

しています。

第7 【土木局】低・未利用財産

50（意見）

報告書 99 頁

1 普通財産について

〔No.4〕代替地

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。

（土木局）

（講じた措置）

当該土地については、代替地として対象となる事業の進捗に時間を要することから、健康福祉局への所管換えの意思決定を行い、平成 22 年 4 月 26 日付けで健康福祉局への所管換えを行いました。

51（意見）

報告書 104 頁

2 行政財産について

〔No.2〕道路予定地

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。

（都市局）

（講じた措置）

都市計画道路甲子園段上線の道路用地として使用するまでの間、多目的広場として準公

共同的に暫定使用の用に供することを市が許諾する、 除草、清掃等の管理および安全対策は地元の責任でおこなうことを柱とした地元自治会との協定を締結する方向で庁内検討に入っています。

5 2 (意見)

報告書 109 頁

2 行政財産について

〔No.7〕道路予定地

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

(土木局)

(講じた措置)

道路予定地については、建物の設置を伴う長期の貸付は困難であります。当該道路計画の進捗状況を考慮しながら、駐車場などの一時的な貸付等について検討を行い、財産の有効活用を図ってまいります。

第8 【水道局】低・未利用財産

5 3 (意見)

報告書 121 頁

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、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。

(水道局)

(講じた措置)

水道局では、遊休・低利用資産の有効な活用方法の検討をするにあたり、今回包括外部監査対象の遊休・低利用資産以外の土地・建物についても包括的に見直しを行い、平成 22 年 3 月市議会にて所管事務報告を行いました。

見直しにあたっては、売却を検討するもの、売却の可能性を検討するもの、水道局内において将来の使用方法を検討するとともに必要に応じて市関係部局等と協議する必要があるもの等に遊休・低利用資産を分類し、それぞれ資産ごとに処理方針の検討を行い、一定の

面積を有し、公道に面している等、単独での土地利用が可能な土地については公募による売却予定とする。面積狭小、公道に面していない等、単独での土地利用が困難な土地については、近隣者等への随意契約を基本として早期の売却を図る。土地利用にあたっては大規模な土地造成が必要である、または山間に位置する等当面は売却困難な土地については現状の維持管理を継続する。財団法人西宮市水道サービス協会に貸し付け、協会が駐車場事業を実施していた土地については、平成 21 年度末での協会廃止に伴い、水道局において駐車場事業を引き継ぎ、貸付を継続するとの整理を行いました。

ただし、売却にあたっては、現地に残っている構造物の撤去について個別に方法・費用負担等の検討が必要であることから、今後、この検討をさらに進めた上で、処理方針に沿って資産活用・管理を行ってまいります。

第 9 【健康福祉局】普通財産の貸付

5 4 (結果及び指摘事項)

報告書 123 頁

1 西北夢保育園

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

普通財産貸付台帳については、包括外部監査の指摘を受け、台帳を作成しました。また今後、新しい貸付や貸付期間の更新があれば、随時更新作業を行っております。これらの方法にて、改善を図りました。

1 西北夢保育園**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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

不動産の貸付取引に係る決裁書類につきましては、西宮市の統合文書管理システムで決裁文書を作成しており、システム上で決裁日を管理しておりましたが、包括外部監査での指摘を受け、文書上でも決裁日を記載し、改善を図りました。

1 西北夢保育園**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った。

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

西北夢保育園開園にかかる建物整備につきましては、主として単年度負担の軽減を図る観点からリース契約としたもので、物件取得及びリースについて検討した経緯に関する文書は現存していません。

今後の保育所整備につきましては、物件の取得及びリースについて比較検討し、検討の経緯を記録し、保存することで改善を図ります。

1 西北夢保育園**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ったり、市有地の無償譲渡や無償貸付であったり、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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

西北夢保育園の建物の修繕につきましては、建物の躯体部分は市が修繕を行うものの、その他の修繕につきましては、運営法人により行っているところです。よって、ご指摘の維持管理費相当額についても、通常の修繕については法人が負担しているものと考えています。

1 西北夢保育園**財政的支援の総額を明らかにすべき**

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

保育所への土地及び建物貸付料を含めた財政的支援の総額を明らかにすべきではないかという点につきましては、保育所運営に要する経費について、国の保育単価(民間保育所への運営費補助の基礎となる児童一人当たりに係る月額単価)の考え方の根拠として、実質的に児童処遇に係る部分のみが該当しており、土地及び建物の賃借料は含まれておりません。

本市の保育所運営に係る補助制度につきましては、社会福祉法人の助成に関する条例に基づき交付を行っております。土地及び建物につきましても、同条例により、通常の条件よりも有利な条件で貸し付けることができるとされています。また、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条では、無償または時価よりも低い価額で貸付ができることとなっており、本市においては政策判断から無償貸付を行っております。

ご指摘の点を踏まえ、今後、無償貸付を行う場合には、決裁上に根拠、理由に加え、貸付

料を徴収した場合の金額についても記載することといたします。

これにより、市としての財政支援の総額を把握した上で、全体的な検討が行えるよう改善を図ってまいります。

59（結果及び指摘事項）

報告書 127 頁

2 安井保育園・安井さくら保育園

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

普通財産貸付台帳については、包括外部監査の指摘を受け、台帳を作成しました。また今後、新しい貸付や貸付期間の更新があれば、随時更新作業を行っております。これらの方法にて、改善を図りました。

60（結果及び指摘事項）

報告書 127 頁

2 安井保育園・安井さくら保育園

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

不動産の貸付取引に係る決裁書類につきましては、西宮市の統合文書管理システムで決裁文書を作成しており、システム上で決裁日を管理しておりましたが、包括外部監査での指摘を受け、文書上でも決裁日を記載し、改善を図りました。

2 安井保育園・安井さくら保育園**財政的支援の総額を明らかに**

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

保育所への土地及び建物貸付料を含めた財政的支援の総額を明らかにすべきではないかという点につきましては、保育所運営に要する経費について、国の保育単価(民間保育所への運営費補助の基礎となる児童一人当たりに係る月額単価)の考え方の根拠として、実質的に児童処遇に係る部分のみが該当しており、土地及び建物の賃借料は含まれておりません。

本市の保育所運営に係る補助制度につきましては、社会福祉法人の助成に関する条例に基づき交付を行っております。土地及び建物につきましても、同条例により、通常の場合よりも有利な条件で貸し付けることができるとされています。また、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 4 条では、無償または時価よりも低い価額で貸付ができることとなっており、本市においては政策判断から無償貸付を行っております。

ご指摘の点を踏まえ、今後、無償貸付を行う場合には、決裁上に根拠、理由に加え、貸付料を徴収した場合の金額についても記載することといたします。

これにより、市としての財政支援の総額を把握した上で、全体的な検討が行えるよう改善を図ってまいります。

6 2 (結果及び指摘事項)

3 西宮健康開発センター**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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

普通財産貸付台帳については、包括外部監査の指摘を受け、台帳を作成しました。また今後、新しい貸付や貸付期間の更新があれば、随時更新作業を行ってまいります。

3 西宮健康開発センター**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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

不動産の貸付取引に係る決裁書類につきましては、西宮市の統合文書管理システムで決裁文書を作成しており、システム上で決裁日を管理しておりましたが、包括外部監査での指摘を受け、文書上でも決裁日を記載いたしました。

3 西宮健康開発センター**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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

土地貸付料減免申請書につきましては、包括外部監査の指摘を受け、貸付料減免申請に基づく減免手続を実施いたしました。

3 西宮健康開発センター

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㎡のうち2,234.27㎡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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

西宮健康開発センターの土地貸付料については、同センターにおいて西宮市の乳幼児健診・予防接種や成人の健(検)診等を西宮市医師会が実施しており、西宮市民にとって必要な事業を実施していることから「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条の規定に基づき減免することが妥当と考えています。

3 西宮健康開発センター

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

西宮健康開発センターの2階及び3階部分は、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しており、市民の健康チェックに必要な施設であり、同用途に使用している部分の維持管理経費を面積に応じて負担すべきであると考えております。

67 (結果及び指摘事項)

報告書 131 頁

4 一羊園

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

普通財産貸付台帳に契約更新の内容を記載し、更新を行いました。

68 (意見)

報告書 132 頁

4 一羊園

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

当該施設においては、老朽化により建替を検討しており、新たに契約を交わす際には期間を明確にする等、契約書文言の見直しを行う予定です。

69 (意見)

報告書 132 頁

4 一羊園

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

当該施設においては、老朽化により建替を検討しており、新たに契約を交わす際には期間を明確にする等、契約書文言の見直しを行う予定です。

4 一羊園**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（ $112,899 \text{ 千円} \times 0.7 \times 4 / 1,000 \times 0.7 \times 12 \text{ カ月}$ ）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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

障害福祉施設については、障害のある人が特別支援学校等卒業後に在宅で過ごすことにならないように、計画的に施設の整備を進めています。障害福祉施設の整備については、土地貸付料を無償にする等の支援を行わなければ、法人の参入が見込めません。今年度開所した障害福祉施設についても、土地貸付料の無償を条件に、法人の参入を促し施設の整備を図っており、有償になれば、法人の撤退も考えられるため、有償にすることは考えておりません。

第 10 【健康福祉局】低・未利用財産**1 旧愛宕山寿園****目的外使用許可の手続きをとるべき**

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

行政財産の目的外使用許可については、従来、手続きをとっていませんでした。なお、旧愛宕山寿園は、集会室を使用していた地元の各団体と話し合いの上、平成 22 年 3 月 31 日をもって建物を閉鎖し、行政財産の用途廃止をしました。このため、平成 22 年度からは目的外使用は生じていません。

1 旧愛宕山寿園**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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

旧愛宕山寿園は、集会室を使用していた地元の各団体と話し合いの上、平成 22 年 3 月 31 日をもって建物を閉鎖し、行政財産の用途廃止をしました。

1 旧愛宕山寿園**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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

旧愛宕山寿園については、平成22年3月31日をもって施設を閉鎖しました。これに伴い、有人管理から比較的経費の安い常時機械警備に切替えましたが、機会費用等も考慮し、解体工事について、実施計画にあげる予定です。

74(意見)

報告書136頁

1 旧愛宕山寿園

建物の解体工事を早急に実施すべき

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に実施すべきである。

(健康福祉局)

(講じた措置)

旧愛宕山寿園については、平成22年3月31日をもって施設を閉鎖しました。これに伴い、有人管理から比較的経費の安い常時機械警備に切替えましたが、維持管理費用や防犯上のリスク等も考慮し、解体工事について、実施計画にあげる予定です。

2 地域活動支援センター用地**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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

「土地の有効活用策を市全体で検討すべき」との意見については、社会福祉施設等の整備用地として旧愛宕山寿園との一体利用についても検討を進める予定にしています。

3 保健福祉センター・地域開放広場用地**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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

保健福祉センター・地域開放広場用地につきましては、平成 22 年 6 月、鳴尾支所の 2 階(鳴尾町 3 丁目)に鳴尾保健福祉センターを設置したため、健康福祉局において、当該土地の活

用について検討を行っております。

7 7 (結果及び指摘事項)

報告書 142 頁

4 仮称地域福祉センター

覚書ではなく行政財産目的使用許可の手続きを取るべき

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き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きを取っており、類似したケースと思われる。従って、行政財産の目的外利用として、行政財産使用許可申請書を提出させるべきである。

(健康福祉局)

(講じた措置)

「覚書ではなく行政財産目的使用許可の手続きをとるべき」との指摘事項については、平成22年3月31日に総合福祉センターの駐車場としての暫定利用を取り止め保育所整備用地として利用することになったため、行政財産目的使用許可の手続きを行う必要はなくなりました。

7 8 (結果及び指摘事項)

報告書 143 頁

4 仮称地域福祉センター

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

当該土地については、近接する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暫定的に利用することから、社会福祉協議会と利用に関する覚書を交わしていましたが、平成 22 年 3 月 31 日に駐車場としての暫定利用を取り止め保育所整備用地として利用することになったため、団体ごとに契約を交わす必要がなくなりました。

7 9 (意見)

報告書 143 頁

4 仮称地域福祉センター

使用料の徴収を検討すべき

社会福祉協議会に対して、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せていれば、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者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 $\times 0.7 \times 2.5 / 1,000 \times 12$ ヶ月)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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

当該土地については、これまで社会福祉協議会との覚書において、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ことと規定しており、使用料は徴収していませんでしたが、平成 22 年 3 月 31 日に駐車場としての暫定利用を取り止め保育所整備用地として利用することになったため、使用料の徴収について検討する必要はなくなりました。

80 (意見)

報告書 144 頁

4 仮称地域福祉センター

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 $\times 0.7 \times 4/1,000 \times 0.7 \times 12$ 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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

保育所用地の無償貸付の見直しについては、以下の理由により、困難であると考えます。

待機児童が増加し続ける中、早急な保育所の整備が求められており、市有地を賃貸して保育所を新設する場合は、保育所を整備・運営する社会福祉法人等(以下「法人」といいます。)に応募してもらう必要があります。意見のとおり、運営を開始してから数年後に貸付料を見直すことができるという不確定な貸付条件にした場合、そもそも法人が応募してこないか、非常に少なくなることが考えられます。また、保育所設置に当たっては、その資金計画等を審査した上で法人を選定することから、本市が将来的に貸付料を見直し、その経営状況を不安定にさせるような手法は、指導監督を行う立場からもとりえないと考えます。さらに契

約である以上、その変更には、相手方の同意が必要であり、一方的に変更することはできない、と考えられます。

8 1 (意見)

報告書 144 頁

4 仮称地域福祉センター

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

わかば園の整備計画につきましては、新市長の公約にもなっており、平成 22 年 6 月市議会の所信表明演説でも「近年増加しつつある発達障害児も対象とする総合療育センターとして、新たに施設整備することを検討」とされています。

新施設は、肢体不自由児通園施設に加えて知的障害児の通園機能も持たせるなど機能を拡大し、総合療育センターとして整備を進める予定です。平成 22 年度は、建替え場所の選定や、スケジュール、施設の機能などの検討を行い、基本構想を作成していきたいと考えております。

8 2 (意見)

報告書 147 頁

5 今津留守家庭児童育成センター

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上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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

今津留守家庭児童育成センター跡地については、進入路を除きフェンスで囲み、立ち入りできない状態とする等を実施し改善を図ったところではありますが、隣接地との境界確定等解消すべき問題があり、今後都市局所管の土地とともに総合的な解決策を模索、検討してまいります。

8 3 (意見)

報告書 149 頁

6 フレンドハウス

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。

(健康福祉局)

(講じた措置)

三者で継続して協議を行ってまいります。

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

8 4 (結果及び指摘事項)

報告書 151 頁

減免理由を明確にすべき

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。

(総務局)

(講じた措置)

行政財産の目的外使用を許可している財産の貸付料減免の根拠についてですが、目的外使用許可の際には、「行政財産使用料減免申請書」に記載の減免理由が、「西宮市行政財産使用料条例」第 6 条のどれに該当するかによって、減免することができることとなっています。しかし、ご指摘のとおり一部減免理由の記載内容等に不備がございました。

平成 22 年度から「行政財産使用料減免申請書」の減免理由を明確に記載するよう徹底し、適正な事務処理を行うよう努めてまいります。

第 1 2 普通財産の貸付等【総務局（管財課以外）】

8 5（結果及び指摘事項）

報告書 153 頁

1 市役所前公共駐車場

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。

(総務局)

(講じた措置)

「西宮市文書取扱規程」第 38 条(文書の保存)に基づき決裁書類の保管等を徹底し、適正な事務処理を行うよう努めてまいります。

8 6（結果及び指摘事項）

報告書 153 頁

1 市役所前公共駐車場

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。

(総務局)

(講じた措置)

平成 22 年度より「公有財産規則」に従い、都市整備公社から普通財産貸付等申請書の提出を求め、適正な事務処理を行うよう努めてまいります。

8 7（意見）

報告書 153 頁

1 市役所前公共駐車場

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。

(総務局)

(講じた措置)

市役所前公共駐車場は六湛寺東地区第一種市街地再開発事業として整備したもので、都市整備公社との共有となっています(持分比率は概ね市9:都市整備公社1)。当該駐車場は、その設置の経緯等から「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」に基づいて無償貸付を行っているものですが、ご指摘の趣旨を踏まえ都市整備公社と協議してまいります。

88 (意見)

報告書 154 頁

1 市役所前公共駐車場

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。

(総務局)

(講じた措置)

市役所前公共駐車場は六湛寺東地区第一種市街地再開発事業として整備したもので、都市整備公社との共有となっています(持分比率は概ね市9:都市整備公社1)。

当該駐車場の所有形態は、都市整備公社との共有となっていることから、今後ご指摘の趣旨を踏まえ都市整備公社と協議してまいります。

1 市役所前公共駐車場**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。

(総務局)

(講じた措置)

当該駐車場の所有形態は、地下2階から地上6階まで、西宮市と都市整備公社との共有となっています(持分比率は概ね市9:都市整備公社1)。財産区分についてはご指摘の趣旨を踏まえ検討してまいります。

3 元甲陽園本庄町住宅**使用料(貸付料)の減免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。

(都市局)

(講じた措置)

今後、減免を行う場合については決裁等の書面上で、使用料減免の根拠となる条文等を明記してまいります。

3 元甲陽園本庄町住宅

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。

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。

(都市局)

(講じた措置)

ご指摘にあります上記土地につきましては、公有財産の効果的活用や財政改善にも寄与できるように、計画的な売却促進と有効活用を図ってまいります。