

平成24年度

包括外部監査結果報告書

「公有財産の管理について」

岡山市包括外部監査人

青木 靖英

包括外部監査結果報告書 目次

「公有財産の管理について」

はじめに	1
第1. 包括外部監査の概要	2
1. 監査の種類	2
2. 選定した特定の事件	2
(1) 包括外部監査対象	2
(2) 包括外部監査対象期間	2
3. 事件を選定した理由	2
4. 包括外部監査の方法	3
(1) 監査対象機関	3
(2) 監査要点	4
(3) 主な監査手続	5
5. 包括外部監査の実施期間	5
6. 包括外部監査人を補助した者	5
7. 利害関係	6
第2. 監査対象とした公有財産の概要	7
1. 公有財産の内容	7
(1) 地方公共団体の公有財産の内容	7
(2) 監査の対象とした公有財産の内容	8
2. 岡山市が保有する土地・建物の概要	9
3. 岡山市土地開発公社が保有する土地について	10
(1) 岡山市土地開発公社の意義	10

(2) 岡山市土地開発公社の保有する土地の概要.....	11
(3) 岡山市土地開発公社経営の健全化に関する計画書.....	13
(4) 岡山市土地開発基金.....	14
4. ファシリティマネジメント (FM) について.....	15
5. 施設の老朽化対策について.....	17
6. 公有財産(土地・建物)の管理規定の概要.....	18
(1) 地方自治法が定める公有財産の管理規定.....	18
(2) 岡山市が定める全般的な公有財産の管理規定.....	22
(3) 岡山市公有財産管理委員会の運営について.....	24
(4) 取得に関する事務手続の内容.....	25
(5) 処分に関する事務手続の内容.....	28
(6) 所属換え、行政財産の用途の変更又は廃止に関する事務手続の内容.....	31
(7) 残高管理に関する事務手続の内容.....	32
(8) 行政財産の目的外使用許可に関する事務手続の内容.....	33
(9) 普通財産の貸付に関する事務手続の内容.....	36
(10) 財産管理課における役割に関する内容.....	39
(11) 公有資産活用マニュアルについて.....	39
(12) 未利用地等の総点検について.....	44
第3. 監査の指摘及び意見.....	46
1. 公有財産の状況把握の手続.....	46
2. 公有財産の監査手続について.....	47
(1) 取得に係る事務手続について.....	47
①監査手続の概要.....	47
②監査の指摘及び意見.....	48

【指摘1】 公有財産台帳の誤記載を改善すべきである	48
(2) 売却に係る事務手続について	48
①監査手続の概要	48
②監査の指摘及び意見	51
【指摘2】 起案票の記載漏れを改善すべきである	51
(3) 行政財産の使用許可に関する事務手続について	52
①監査の手続の概要	52
②個別案件に係る監査の指摘及び意見	53
<岡山市職員関連>	55
A 本庁舎等の一部（岡山市職員労働組合等）	55
【意見1】 使用料の減免の要否及び減免率を絶えず検討することが望まれる	60
<地域改善対策特定事業関連>	61
B 住吉共同作業所	62
C 大宮桃選果場用地	63
D 富原選果場・富原選果場用地	63
E 農機具倉庫保管庫等	64
【意見2】 使用料の見直しを行うことが望まれる	65
<その他>	66
F オリエン特美術館受付	66
【意見3】 減免（無償）の必要性について検討することが望まれる	68
③全体に共通する監査の指摘及び意見	68
【意見4】 使用料の減免の範囲を検討することが望まれる	68
【意見5】 減免率の設定の指針を策定することが望まれる	68
【意見6】 使用料及び減免率についてチェックする体制を整備することが望まれる	69
(4) 普通財産の貸付に関する事務手続について	69
①監査手続の概要	69
②個別案件に係る監査の指摘及び意見	70
<地域改善対策特定事業関連>	72

A	神下ライスセンター（土地）	72
B	富原ライスセンター用地	73
	【意見 7】 貸付料の見直しを行うことが望まれる	73
	【意見 8】 神下ライスセンターは未利用地として認識し、活用方法を検討することが望まれる	74
	<その他>	74
C	東古松駐車場	74
	【指摘 3】 減免理由を明確に記録すべきである	76
	【意見 9】 減免の見直しを検討することが望まれる	76
D	元高松原古才巡査駐在所敷地	77
	【意見 10】 減免の見直しを検討することが望まれる	78
E	旧承芳小学校新校舎及び敷地	79
	【意見 11】 貸付料の改定の検討を行うことが望まれる	81
F	旧鶴田駐在所（土地）	82
	【指摘 4】 未利用資産として認識し、活用方法等を検討すべきである	82
G	元上道支所敷地	83
	【意見 12】 減免理由の妥当性を検討することが望まれる	85
H	阿津農業倉庫用地（その 1）	85
	【指摘 5】 契約管理を徹底すべきである	86
	【指摘 6】 受益者負担を適切に行うべきである	86
I	阿津農業倉庫用地（その 2）	86
	【指摘 7】 契約管理を徹底すべきである	87
	【意見 13】 定期的に現地調査を行うことが望まれる	87
③	全体に共通する監査の指摘及び意見	87
	【指摘 8】 所管換え時の引継ぎを徹底すべきである	88
	【意見 14】 市内での整合性について検討することが望まれる	88
	【意見 15】 貸付料の減免の範囲を検討することが望まれる	89
	【意見 16】 減免率の設定の指針を策定することが望まれる	89
	【意見 17】 貸付料及び減免率についてチェックする体制を整備することが望まれる	90
(5)	職員駐車場について	90

①監査手続の概要	90
②監査の指摘及び意見	90
[意見 18] 職員駐車場について使用料を徴収することを検討することが望まれる	91
(6) 施設の利用度について	92
①監査手続の概要	92
②全体に共通する監査の指摘及び意見	93
[意見 19] 成果目標である定量的な目標値を設定することが望まれる	93
[意見 20] 業務の実施状況の評価の判断過程を明示することが望まれる	93
[意見 21] 業務の実施状況の評価項目を明示することが望まれる	93
[意見 22] 積極的に指定管理者制度の導入を検討していくことが望まれる	94
③個別案件に係る監査の指摘及び意見	95
<財団法人岡山市公園協会への指定管理施設>	97
A 六番川水の公園	100
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	107
B 西大寺緑花公園（台帳名：西大寺南ふれあい公園）	107
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	112
C 浦安総合公園（台帳名：総合文化体育館）	112
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	114
[意見 23] より利用度の高い用途への転用を検討することが望まれる	114
<その他>	114
D 瀬戸町総合運動公園	114
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	119
E 岡山市ウェルポートなださき	119
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	124
[意見 24] 低稼働率の貸室の対策を検討することが望まれる	124
[意見 25] 調査内容を記録することが望まれる	124
F 岡山シンフォニーホール	125
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	129
[意見 26] 稼働率アップの対策を考案することが望まれる	129

【指摘 9】 公有財産台帳を更新する必要がある	129
G 岡山ドーム	130
【意見 19】 【意見 21】 に該当する	132
(7) 施設の未利用について	132
① 監査手続の概要	132
② 未利用地等の総点検調査票の検討	133
③ 未利用地等の総点検調査票を検討した個別案件に係る監査の指摘及び意見	135
<岡山市土地開発公社の保有案件>	137
A 岡山操車場跡地整備事業用地、岡山操車場跡地新駅周辺整備事業用地	137
【意見 27】 迅速な計画の遂行をすることが望まれる	140
B 都市計画公園中島公園用地	141
【指摘 10】 正式な貸付事務を行うべきである	143
【意見 28】 早急に何らかの行政サービスを検討・実施することが望まれる	144
<岡山市土地開発公社以外の岡山市保有の案件>	145
C 元御成町公園用地	145
【意見 29】 早急に問題を解決することが望まれる	146
【指摘 11】 売り主の義務を果たすべきである	146
【指摘 12】 資料を保管すべきである	146
D 旧青年の家	147
【意見 30】 他の活用方法を模索することが望まれる	148
E 宿毛地区生活環境等整備事業用地及び宿毛大型共同作業場	148
【意見 31】 利用方法を検討することが望まれる	149
F 方代	150
【指摘 13】 公有財産台帳へ記載すべきである	151
【意見 32】 他の活用方法を検討することが望まれる	151
④ 公有財産台帳からの検討による全体に共通する監査の指摘及び意見	151
【指摘 14】 未利用資産として認識し、活用方法等を検討すべきである	151
【意見 33】 定期的に現地調査を行うことが望まれる	152
⑤ 公有財産台帳からの検討による個別案件に係る監査の指摘及び意見	152

<土地>	154
A 旧建部中学校	154
【指摘 15】 正式な貸付事務を行うべきである	155
B 旧御津文化センター広場	156
【指摘 14】 に該当する	157
【指摘 16】 正式な貸付事務を行うべきである	157
【意見 34】 他の活用方法を総合的に検討することが望まれる	158
C 元野谷小学校用地	158
【指摘 14】 に該当する	162
【指摘 17】 公有財産台帳を更新すべきである	162
D 元川張東奥池下	163
【指摘 14】 【意見 33】 に該当する	164
E 元道路・水路敷	164
【指摘 18】 公有財産台帳を更新すべきである	164
F 元北長瀬用悪水路	165
【意見 33】 に該当する	165
【指摘 19】 一定の調査を行い処理すべきである	165
G 元郷内川敷地	166
【意見 35】 公有財産台帳上の名称を変更することが望まれる	167
H 元妹尾し尿処理場敷地	167
【指摘 20】 契約管理を徹底すべきである	168
I 元小串土取場	168
【指摘 14】 に該当する	169
J 旧岡山中央南小学校跡地（土地及び建物）	170
【指摘 21】 公有財産台帳を更新すべきである	171
K 元藤田錦油庫敷地	171
【意見 33】 に該当する	172
【意見 36】 利用者による買取りの交渉を円滑に進めることが望まれる	172
L 高雄公園	172
【意見 37】 維持管理を徹底することが望まれる	174

<建物>	174
M 旧岡山市立隔離病舎	174
【指摘 22】 公有財産台帳を更新すべきである	175
(8) 第三者により占有されている案件について	175
① 監査手続の概要	175
② 全体に共通する監査の指摘及び意見	176
【指摘 23】 権利関係を明確にすべきである	176
【意見 38】 第三者による占有の状態を解消することが望まれる	177
③ 個別案件に係る監査の指摘及び意見	177
<岡山市土地開発公社保有の案件>	179
A 都市計画公園中島公園用地	179
<岡山市土地開発公社以外の岡山市保有の案件>	179
B 元青江道路敷	179
【指摘 24】 経緯の資料が残っていない	180
【意見 39】 早期売却の手続をすることが望まれる	180
C 元さい東町一丁目道路敷	180
D 元金岡市営住宅敷地	181
【指摘 25】 第三者との交渉を継続的にすべきである	181
E 元津島北斗住座敷地及び元津島福居 2-1 用悪水路	182
F 元藤田都火葬場敷地	183
【指摘 26】 未利用資産として認識し、活用方法を検討すべきである	183
G 元中畦堤塘敷	184
【指摘 27】 未利用資産として認識し、活用方法を検討すべきである	184
(9) 施設の老朽化について	185
① 監査手続の概要	185
② 監査の指摘及び意見	189
【意見 40】 将来の維持管理費を把握することが望まれる	189
【意見 41】 修繕履歴の管理を検討することが望まれる	190

(10) 施設の耐震化について	191
①監査手続の概要	191
②監査の指摘及び意見.....	195
[意見 42] 耐震診断・効果の達成目的を果たすことが望まれる	195
(11) その他.....	196
[意見 43] 岡山市土地開発公社の利息を認識する仕組みとすることが望まれる	196
[意見 44] 公有資産活用マニュアルの継続的なアップデートが望まれる	197
第4. 今後の施設管理のあり方について	198

(本報告書の各表に表示されている合計数値は、端数処理の関係上、その内訳の単純合計と一致しない場合があります。)

はじめに

以下のように特定の語句については略称で記載するとともに、市（岡山市の略称）を除き、略称であることが分かるようにその略称に*を付けている。

ただし、略称ではなく正式名称で記載した方が良いと考えられる場合には、正式名称で記載している。

語句	略称
岡山市	市
岡山市市有施設耐震化推進委員会	市有施設耐震化推進委員会
岡山市耐震改修促進計画	耐震改修促進計画
岡山市土地開発基金	開発基金
岡山市土地開発公社	開発公社
岡山市労連共闘会議	市労連
行政財産使用許可の一覧表	使用許可一覧
公有財産管理システム	公有財産システム
公有資産活用マニュアル	活用マニュアル
西大寺百花プラザ	百花プラザ
財団法人岡山市建設公社	建設公社
財団法人岡山市公園協会	公園協会
自治労岡山市現業労働組合	現業労働組合
整備及び管理・運営に関する覚書	覚書
都市計画公園中島公園用地	中島公園用地
土地開発公社の経営の健全化に関する計画書	公社健全化計画書
ファシリティマネジメント	FM
普通財産貸付の一覧表	貸付一覧
毎月または年間の業務の執行状況及び管理状況等を示す指定管理者が作成した報告書	事業報告書

第 1. 包括外部監査の概要

1. 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 2 項に基づく包括外部監査である。

2. 選定した特定の事件

(1) 包括外部監査対象

公有財産の管理に関する事務の執行について監査の対象とした。

(2) 包括外部監査対象期間

平成 23 年度（自平成 23 年 4 月 1 日 至平成 24 年 3 月 31 日）

ただし、必要に応じて過年度及び平成 24 年度の一部についても監査対象とした。

3. 事件を選定した理由

市が保有する公有財産は、平成 24 年度末において土地 19,062 千㎡、建物 1,984 千㎡ある。地方公共団体の財産は、常に良好の状態において管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に運用しなければならず、管理が適切に行われているか、行政目的に照らし有効に利用されているか、将来の維持管理等に係る費用負担は検討されているかどうかは、市の行財政改革を進めていくうえで重要事項の一つと考えられる。

これらの点を踏まえ、公有財産の管理に関する事務について、関係法令に照らし適正に執行され、管理運営が適切に行われているかどうか検討するとともに、経済性・効率性・有効性の観点から監査を行うことは有用であると判断し、特定の事件として選定した。

4. 包括外部監査の方法

(1) 監査対象機関

地方公営企業を除く、以下の一般会計で所管している部署並びに市に代行して土地を取得する開発公社*を監査の対象機関としている。

岡山市の機関	
局相当組織・審議監級相当組織	課相当組織・課内室相当組織 ()は課内室相当組織
政策局	事業政策課
総務局	総務企画課
財政局	財産管理課
市民局	区政推進課
	生活安全課
	文化振興課
	スポーツ振興課
	人権推進課
北区役所	総務・地域振興課 (高松地域センター)
	御津支所総務民生課
	御津支所産業建設課
	建部支所総務民生課
	農林水産振興課
	建設課
	維持管理課
中区役所	総務・地域振興課
	農林水産振興課
	建設課
	維持管理課
東区役所	総務・地域振興課 (上道地域センター)
	瀬戸支所総務民生課
	瀬戸支所産業建設課
	農林水産振興課
	建設課
	維持管理課
南区役所	総務・地域振興課 (興除地域センター)
	建設課
	維持管理課
保健福祉局	福祉援護課
	高齢者福祉課
	こども福祉課
	保育課
	保健管理課
環境局	環境施設課
経済局	産業課

	観光コンベンション推進課
	農林水産課
都市整備局	都市計画課
	区画整理課
	公園緑地課
	公共建築課
	住宅課
下水道局	営業経理課
消防局	消防企画総務課
	危機管理課
教育委員会	教育企画総務課
	学校施設課
	生涯学習課
	中央公民館
	オリエント美術館

(2) 監査要点

- ①公有財産に係る取得・処分・用途変更・使用許可・貸付等の事務の執行が、法令及び条例・規則等に従い適切に実施されているか。
- ②公有財産の利用状況が適切に把握され、経済的かつ効率的に運用されているか。
- ③公有財産の維持、補修、耐震対策等の状況が適切に把握され、適時に対策が実施されているか。
- ④公有財産に係る将来負担は適切に把握検討されているか。
- ⑤普通財産の貸付・処分・有効活用が適時かつ効果的に行われているか。
- ⑥遊休財産や未処分土地の処分や有効活用が適時かつ効果的に行われているか。
- ⑦土地や施設を適正な状態で維持・利用し、新規取得・建設から維持管理・再構築までのコストを一元管理することにより、施設を計画的かつ効率的に管理する手法であるFM*の観点から、土地や施設の管理運営がなされているか。

(3) 主な監査手続

①関係書類の閲覧

公有財産を所管する部署より関係書類、資料等の提出を求め、入手した書類等を通読し、その他の関連書類、資料等と突き合わせることによって管理事務の執行やその他の管理状況について理解し、問題点等の有無を検討した。また、入手資料から得られるデータを加工、分析し問題点の発見に努めた。

②関係者への質問書の送付又は関係者からの状況聴取

監査要点を検討するうえで、書類等の閲覧に加えて、さらなる理解の促進、課題の抽出を図る必要があると認められる場合には、質問書を作成し当該公有財産の所管部署に対し回答を求めた。さらに必要があると認められる場合には、所管部署に対し直接ヒアリングを行い、状況聴取を実施した。

③調査対象となった公有財産の現場視察

関係書類の閲覧や関係者からの質問書の回答又は状況聴取等から得た情報をもとに、現場視察対象を選定し、実際の公有財産の現況を確認した。

5. 包括外部監査の実施期間

自 平成 24 年 4 月 6 日 至 平成 25 年 3 月 25 日

6. 包括外部監査人を補助した者

公認会計士	堀 重樹、坂邊淳也、奥田講平、山本高宏 長尾 歩、廣瀬遥香、大下俊樹
弁護士	松島幸三
公認会計士試験合格者	花光 昇、藤本真也

7. 利害関係

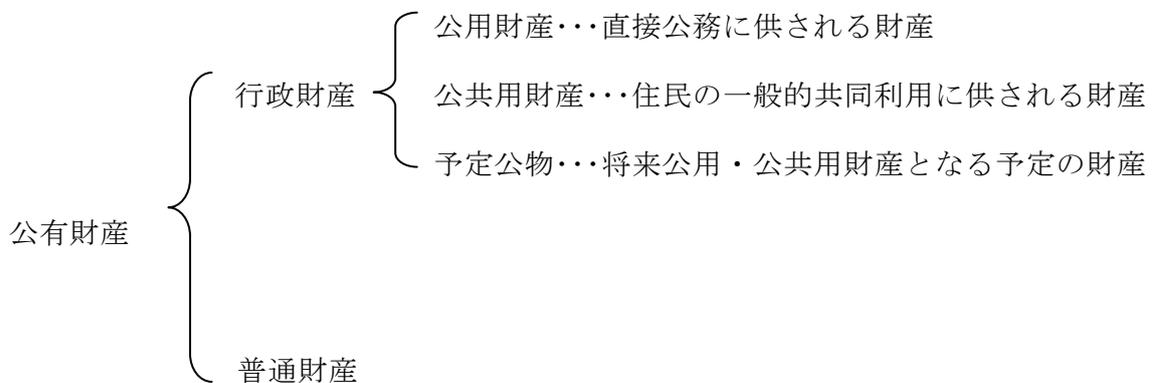
包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2. 監査対象とした公有財産の概要

1. 公有財産の内容

(1) 地方公共団体の公有財産の内容

地方公共団体の公有財産には、不動産、船舶、航空機、地上権、特許権、株式等がある。公有財産は、公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産である行政財産と、それ以外の普通財産に分類される。



行政財産は、公用財産、公共用財産と予定公物に分類される。公用財産とは、地方公共団体がその事務又は事業を執行するため、自らが直接使用することを目的とする財産で、庁舎、公用公舎等が該当する。公共用財産とは、住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とする財産で、学校、公民館、図書館、病院、保育所、公園、道路等が該当する。予定公物とは、将来において公用財産・公共用財産となる予定の財産であり、道路予定等が該当する(地方自治法第238条第4項前段)。市では予定公物に該当する財産はない。

普通財産は、行政財産以外の公有財産であり、売却、交換、賃貸等運用することにより収益を上げる財産、又は行政財産として供さないが、他の地方公共団体や公共的団体へ貸付けて借受団体が公共に供する財産である(地方自治法第238条第4項後段)。

行政財産は、行政目的達成のために利用されるべきものであり、原則として貸付、交換、売払、譲渡等の対象にすることはできないが、その用途又は目的を妨げない限度において使用を許可することができる。一方、普通財産については、貸付、交換、売払、譲渡等の対象にすることができる。

(2) 監査の対象とした公有財産の内容

今回の監査では、公有財産の大半を占め質的にも重要度の高い不動産（土地、建物）を対象とし、その取得・処分・使用許可・貸付・残高管理等の事務の執行状況のほか、公有財産の有効活用の状況、老朽化や耐震対策に対する検討状況について検証することとした。その中でも、土地については、取得に多額の資金を要し財政に与える影響が大きい点、流通性が乏しく計画変更等の融通性にも欠ける点を考慮して特に重視し、有効活用状況の検討にあたり、市が保有する土地及び市の政策と密接に関係する開発公社*が保有する土地（それぞれ道路用地を除く。）について、各所管部署に対し調査を実施している。なお、ここでいう各所管部署とは、事業化にあたって、開発公社*に先行取得を依頼した課を指している。

公有財産については、取得当初は計画時の政策のために使用されていたが現時点では異なる目的のために使用されている場合（目的外使用）や、計画後の社会情勢の変化等により取得したものの未利用の状態となっている場合、有効活用されていない場合が想定される。また、土地については、行政目的のために取得した土地の一部が使用されずに残地となることや、道路等の建設計画を行う場合に計画地に元々居住していた地権者に移動してもらうことを予定して先行取得した代替地が地権者の希望に合わず未利用地として残ることも考えられる。

なお、建物については、市全体での概括的なマネジメントの観点、特に老朽化、その中でも重要性の高い耐震化への対応状況に主眼をおいて検討した。また、建築物管理のための修繕記録等の整備状況についても検討した。ただし、利用状況の検討過程において対象となった土地に建物が付随する場合には、建物も個別の調査対象に含めている。

2. 岡山市が保有する土地・建物の概要

平成 24 年 3 月末の市が保有する土地の面積は 19,062 千㎡、建物の延床面積は 1,984 千㎡である。土地について、過去 5 年間の面積の推移と、各内訳の主な増減内容は以下のとおりである。

<岡山市の過去 5 年間の土地の推移>

(単位: ㎡)

区分		平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	
行政財産	公用財産	本庁舎	10,913.38	10,913.38	10,913.38	10,913.38	
		消防施設	87,155.56	91,165.67	90,770.16	90,900.16	92,497.84
		その他の施設	957,828.62	932,881.73	933,402.83	290,112.54	289,572.25
		小計	1,055,897.56	1,034,960.78	1,035,086.37	391,926.08	392,983.47
	公共用財産	学校	2,739,710.34	2,743,103.34	2,743,269.34	2,743,177.31	2,732,076.03
		公営住宅	759,664.52	759,629.91	759,629.91	759,629.91	759,629.91
		公園	4,176,213.38	4,182,044.51	4,199,239.21	4,201,061.94	4,207,309.67
		その他の施設	3,833,798.60	3,833,496.50	3,967,110.71	4,011,433.82	4,234,649.67
		小計	11,509,386.84	11,518,274.26	11,669,249.17	11,715,302.98	11,933,665.28
	山林	1,954,746.00	1,954,746.00	1,954,746.00	1,954,746.00	1,962,488.00	
	行政財産計	14,520,030.40	14,507,981.04	14,659,081.54	14,061,975.06	14,289,136.75	
普通財産	宅地	254,310.14	252,849.92	258,746.37	312,717.99	369,617.14	
	田畑	207,192.25	214,835.25	192,380.25	203,270.37	200,271.37	
	山林	3,817,664.30	3,834,792.30	3,834,859.30	3,834,665.30	3,818,921.30	
	雑種地	233,982.77	239,691.56	191,969.41	267,851.06	264,987.06	
	その他	107,112.66	109,146.81	121,682.67	122,732.23	119,374.46	
	普通財産計	4,620,262.12	4,651,315.84	4,599,638.00	4,741,236.95	4,773,171.33	
合計	19,140,292.52	19,159,296.88	19,258,719.54	18,803,212.01	19,062,308.08		

(出典) 財産管理課提供資料を参考に作成

<主な増減内容>

・平成 21 年度

(単位: ㎡)

用途		主な増減の内訳	増減事由
行政財産 (公用)	その他の施設	△ 641,215.00	下水道の企業会計移行に伴う下水道関連施設の減少

・平成 22 年度

(単位: ㎡)

用途		主な増減の内訳	増減事由
行政財産 (公共用)	その他の施設	107,275.45	南欧風農業公園「サウスヴィレッジ」の譲与受入による増加

3. 岡山市土地開発公社が保有する土地について

(1) 岡山市土地開発公社の意義

土地開発公社は、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的に定められた「公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年6月15日制定）」により、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うこと等を目的として創設されている。

一般に土地開発公社の主な事業は、地方公共団体に代わり公有地を先行取得する先行取得事業と、先行取得事業に支障のない範囲で認められている事業である。地方公共団体が土地を取得する場合は、予算について事前に議会の議決を経る必要があるが、土地開発公社による先行取得の場合は、土地開発公社の事業計画に基づいて、機動的な対応が可能であり、行政需要に迅速に対応できるという長所がある。

市においても、「公有地の拡大の推進に関する法律」の定めを受け、公共用地、公用地等の取得、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して、昭和47年12月15日に、市の全額出資(資本金20,000千円)により開発公社*を設立した。

開発公社*の業務は、市の事業委託に基づく公有地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと、住宅用地の造成事業、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、流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業を行うこと、及びこれらの業務に附帯する業務を行うこととしている(開発公社*定款第3章第17条1項)。

市は、公社の定款に定める事業について、これを公社に委託することができる。土地の先行取得の委託は、その用に供する事業が市の事業計画等に基づき確実に実施され、かつ、原則として5年以内に市の再取得の見込みがある場合において行うものとなっている(開発公社*への事業委託に関する事務処理要綱)。

開発公社*は、土地購入資金として金融機関から借入を行っており、市から全額債務保証18,803百万円(平成24年3月31日)を受けている。

(2) 岡山市土地開発公社の保有する土地の概要

開発公社*の保有する土地について、過去5年間の面積の推移と主な増減内容は、以下のとおりである。

<開発公社*保有土地の過去5年間の推移>

(面積 上段：年度末面積、下段：対前年度増減面積)

(金額 上段：年度末残高、下段：対前年度増減金額)

区分		平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
代行 用地	面積 (㎡)	273,499.18	240,534.12	94,647.68	44,739.37
		—	△32,965.06	△145,886.44	△49,908.31
	金額 (千円)	10,648,876	9,734,023	4,110,490	1,962,048
		—	△914,852	△5,623,533	△2,148,441
公有 用地	面積 (㎡)	198,371.85	168,149.26	174,129.88	167,851.46
		—	△30,222.59	5,980.62	△6,278.42
	金額 (千円)	22,824,461	20,416,541	20,634,194	20,435,677
		—	△2,407,919	217,652	△198,516
合計	面積 (㎡)	471,871.03	408,683.38	268,777.56	212,590.83
		—	△63,187.65	△139,905.82	△56,186.73
	金額 (千円)	33,473,337	30,150,565	24,744,684	22,397,726
		—	△3,322,772	△5,405,880	△2,346,958

平成22年度における公有用地は、市道藤田浦安南町線、都計道路上石井岩井線等の取得により保有土地面積が5,980.62㎡、保有土地帳簿価額が217,652千円増加している。

平成 23 年度決算時点での開発公社*保有土地の内訳は以下のとおりである。

区分	事業名	面積 (㎡)	現在簿価 (円)
代行用地	新産業ゾーン	44,739.37	1,962,048,494
	代行用地合計	44,739.37	1,962,048,494
公有用地	浦安総合公園駐車場整備事業	11,569.14	540,401,915
	岡山市立東地区図書館	2,448.86	274,961,186
	岡山操車場跡地新駅周辺整備事業	7,456.52	498,806,774
	岡山操車場跡地整備事業	103,542.75	13,052,176,423
	岡山庭瀬間新駅整備事業	1,181.00	63,088,586
	下石井一丁目地内外道路	263.65	198,439,886
	市道大元駅前二日市町線	4,836.59	2,059,285,095
	新駅北線・新駅北口交通広場	1,036.30	134,462,526
	西大寺地域拠点整備推進事業	8,299.79	703,119,410
	都市計画公園中島公園用地	8,472.93	1,264,068,443
	都計道路下中野平井線	1,321.78	68,054,242
	都計道路上石井岩井線	149.52	69,487,820
	都計道路大元二日市町線	327.71	163,064,091
	都計道路竹田升田線	591.93	63,056,927
	都計道路中川駅前河本線	10,666.20	786,036,579
	都計道路平井神崎線	1,738.71	189,146,716
	都計道路米倉津島線	542.10	82,436,310
	東山地内用地(市営葬儀場)	3,405.98	225,584,941
		公有用地合計	167,851.46

上表のうち開発公社*保有期間が5年を超える長期保有地は206,369.34㎡、21,840,114千円となっており、これらは、道路拡張工事や各種公共施設の建設のため市からの依頼に応じて先行取得したものの、事業化の遅れや市の財政事情により、市による買戻しがまだ行われていない事業用地である。

開発公社*の土地購入資金は金融機関からの借入金であるため、開発公社*はその借入金について利息を支払っており、最終的に市が買戻す価格には、当初の取得価額に加えて、買戻し時までの支払利息が含まれる。したがって、開発公社*による先行取得の場合、市が事業化により開発公社*から買戻す際には、補助事業の対象となりうる利点はあるが、買戻し時期が遅れば遅れるほど、支払利息相当額が将来の市の財政的な負担になってくる。

(3) 岡山市土地開発公社経営の健全化に関する計画書

開発公社*は市が設立した団体であり、現在開発公社*が保有している土地は、全て公有地取得事業として、将来市が買戻す約束で取得を依頼したものである。しかし、開発公社*へ取得を依頼したものの、当初の期限内に市の買戻しができていない、いわゆる長期保有地を開発公社*が多く抱えていた。また開発公社*保有期間の長期化に伴い土地の帳簿価格に占める借入金利子の割合も増大していた。

そこで設立団体の責任として、市が買戻すことなく開発公社*が長期保有している土地については、事業目的の再検討を行うことなどにより、早期買戻しに努めることとし、総務省が策定した「土地開発公社経営健全化対策」に基づき、市では「土地開発公社の経営の健全化に関する計画書」を策定した。

公社健全化計画書*は平成 13 年 3 月に策定され、平成 13 年度から平成 17 年度を対象とし、経営健全化に向けた目標としては、平成 17 年度末までに、市の債務保証を付した借入金によって取得された土地の簿価総額を標準財政規模で除した数値を 25%以下とすること、平成 17 年度末までに、市の債務保証を付した借入金によって取得された土地で、開発公社*保有期間が 5 年以上であるものの簿価総額を標準財政規模で除した数値を平成 11 年度末の数値から 10%以上低下させること、平成 13 年度に供用済土地を解消すること、及び平成 16 年度末までに用途が明確でない開発公社*保有土地を解消することが掲げられていた。

しかし、公社健全化計画書*で掲げた目標を達成することができなかつたため、平成 18 年 3 月に第 2 次の公社健全化計画書*が策定された。第 2 次の公社健全化計画書*における経営健全化に向けた目標は、平成 22 年度末までに、市の債務保証を付した借入金によって取得された土地の簿価総額を標準財政規模で除した数値を 25%以下とすること、平成 22 年度末までに、市の債務保証を付した借入金によって取得された土地で、開発公社*保有期間が 5 年以上であるものの簿価総額を標準財政規模で除した数値を平成 16 年度末の数値から 10%以上低下させること、及び平成 21 年度末までに用途が明確でない開発公社*保有土地を解消することが掲げられていた。第 2 次の公社健全化計画書*は、

平成 18 年度から平成 22 年度を対象としたものであったが、開発公社*はこれらを平成 21 年度までに達成している。

(4) 岡山市土地開発基金

市は昭和 44 年 10 月 1 日に「岡山市土地開発基金条例」を制定し、公用もしくは公共用に供する土地又は公共の利益のために必要な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図るにあたり、土地取得に要する費用の財源を確保することを目的に、総額 4,502 百万円の開発基金*を設置した。なお、開発基金*が取得した土地についても事業開始にあたり市に簿価で一般会計に組み入れられる。

開発公社*と開発基金*の違いは、前者は開発公社*による取得となり補助事業の対象となり得るのに対して、後者は市による取得となり補助事業の対象にならないことである。

開発基金*の残高推移及び平成 23 年度決算時点での用地会計保有地明細は以下のとおりである。

(単位：円)

内容	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
現金	1,073,819,977	1,169,102,581	1,550,283,867	1,691,040,562	2,070,123,121
貸付金	3,463,273,949	3,383,273,949	3,012,345,949	2,882,345,949	2,511,316,044
基金計	4,537,093,926	4,552,376,530	4,562,629,816	4,573,386,511	4,581,439,165

事業名	所在地	面積 (㎡)	現在簿価 (円)	取得年度
交通安全施設用地 (藤井)	藤井	139.61	7,697,360	昭和 52
永江川下流水路改良用地	乙子 西大寺新	27,010.89	39,059,948	昭和 55
都計道路青江津島線用地 (残地)	寿町	32.56	19,054,112	平成 3
妹尾 1 3 号線道路改良 (残地)	東畦	326.96	36,669,520	平成 6
市道今保田中線 (代替地)	田中	454.07	76,045,115	平成 7
市道今保田中線 (代替地)	田中	404.28	50,939,280	平成 7
都計道路大元二日市町線 (残地)	東古松三丁目	38.20	16,856,374	平成 7
都計道路中川駅前河本線 (残地)	浅越	1.49	129,630	平成 8
都計道路駅前後楽園線	出石町一丁目	287.63	149,218,400	平成 8
公営住宅用地 (浜)	浜一丁目	1,405.19	111,380,596	平成 9
東山斎場, 墓地駐車場用地 (交換差金及び補償費のみ)	平井一丁目	-	56,049,440	平成 9
公営住宅用地 (浜)	浜一丁目	1,961.11	141,884,925	平成 9
都計道路大元二日市町線 (残地)	東古松四丁目	15.42	5,057,760	平成 9
市道中撫川平野線 (吉備環状線) (残地)	撫川	1,429.53	104,784,549	平成 10
都計道路大元二日市町線 (残地)	東古松四丁目	32.48	10,231,200	平成 10
都計道路下石井岩井線 (残地)	昭和町	20.52	5,088,960	平成 10
都計道路大元二日市町線 (残地)	東古松三丁目	6.98	2,233,600	平成 10
豊小学校拡張用地	西大寺川口	682.00	31,384,835	平成 10
都計道路中川駅前河本線 (残地)	広谷	24.84	2,028,944	平成 11
都計道路大元二日市町線 (残地)	東古松三丁目	78.84	22,666,500	平成 12
岡山操車場跡地新駅周辺整備事業	北長瀬表町 三丁目	18,222.63	912,922,200	平成 16
	北長瀬	361.89	18,105,522	
		91.97	4,601,301	
合 計		53,029.09	1,824,090,071	

なお、開発基金*で取得した土地についても長期間未利用であるものについては、市の「未利用地等の総点検」の対象としている。

4. ファシリティマネジメント (FM) について

一旦保有した土地・建物を適正な状態で維持し利用していくためには、財源予算と関連付けられた、新規建設から維持管理及び再構築までのコストを一元管理することにより総コストの最小化を志向する FM*の考え方が有効であると昨今言われている。

FM*とは、施設の状態を客観的に把握・評価し、中長期的な資産の状態を予測するとともに、施設を計画的かつ効率的に管理する手法であり、高度経済成長時代に構築した資産の老朽化に対処する方法を真剣に議論しなければならない時期が到来していることや、ITの活用により膨大な点検データの蓄積・劣化の将来予測解析・維持管理費の算定・重要度や優先順位の評価等、定量的かつ客観的な評価が可能となりつつあることを背景に、道路・橋梁・下水道等の事業や公共建築物を中心に導入が検討されている考え方であり、個別施設の建設から維持・補修・更新といったライフサイクルコストの最適化のみならず、施設管理の一元化や既存財産の利用促進という観点からも注目されるものである。

各自治体においても実際に取り組まが行われており、神戸市では「FM*の推進について基本的な考え方」（平成23年3月）において、「最適化検討施設群」に係る対処方針に基づき、市民ニーズや機能を踏まえて施設の再編、転用、移転再配置や利活用等によって、施設総量（延床面積）を30年間で10%をめどに逡減していくことを目標としている。青森県では平成13年度、「青森県行政改革大綱(第3次)」において、FM*を取入れた県有建築物全体の有効活用やストックマネジメント(施設保全)等を含めた総合的な管理手法の検討に取り組む方針を掲げ、施設維持管理業務の適正化について一定の成果を挙げている。「市有財産を有効活用するための基本方針」（平成19年2月）において有効活用する財産の範囲や対象財産の洗い出し・方針決定までの基本的な流れ、重点活用策等を明示している川崎市、全庁的な「保有土地活用プロジェクト」を設置して利用状況や今後の利用意向等を調査し未利用地を「事業用地又は代替地として必要な土地」と「他の活用や売却の検討が必要な土地」に区分して「保有土地の中期土地利用計画」（平成15年12月）を策定した横浜市のように、財産の有効活用を目的とした基本方針をまとめ住民へ公表している例や、「府有財産の有効活用に向けて(案)」（平成19年2月）に基づき道路等の事業予定地や庁舎建物等を一定の条件のもとで貸付ける取り組みを開始した大阪府のように、策定した方針に基づく有効活用を具体的な実行に移す例が見られる。

最近では、地方公共団体における公的不動産の適切なマネジメント(PRE(Public Real Estate)戦略)という考え方もあり、国土交通省に設置された「公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会」が平成21年5月に「PRE戦略を実践するための手引書」

を公表した。これによると、公的不動産の管理、運用を戦略的に行う取組みを PRE 戦略と定義し、その実践のためには、PRE マネジメントサイクルとそれを効果的に機能させるための組織の構築が必要であるとしている。この PRE マネジメントサイクルは一般にマネジメントサイクルとして普及している PDCA (Plan Do Check Action) サイクルを応用するものであり、また、それを効果的に機能させるための組織においては、全庁的な視点で統括する全庁横断的な取組み体制の構築と、個別不動産の利活用を具体化する機動的な実施機能の強化が重要であるとしている。

市において、FM*についての所管部署は財産管理課であり、公共施設のマネジメントについて、橋梁の長寿命化計画等は取組んでいるものの、包括的な FM*の各パーツと手順、計画と財政的試算の期間、市民への情報提供の在り方のほか、老朽化、人口減少による施設余剰、財源不足等への対応等の論点について、詳細な問題点と解決すべき事項についての研究が不十分であると認識している。そのため、まずは FM*の情報収集や市職員の研修参加、浜松市や武蔵野市等の先進都市の取組み内容の十分な把握が必要であると考えている。

5. 施設の老朽化対策について

施設の管理の中でも、全般的に老朽化の進んだ施設が増加してきた現状を踏まえると、公共施設の老朽化への対策は重要な課題となってきている。

市議会（平成 24 年 6 月 22 日開催）の議事録等によると、他の自治体において、まず横浜では、公共施設の老朽化問題に対し、市民に身近な建物である地域センターや福祉施設、コミュニティハウスや公会堂、図書館、スポーツや文化施設など最大 1,500 箇所程度の傷み具合や利用実態、運営費といった費用対効果を示す実像の調査を行い、平成 24 年度中に白書を作成、市民に公表する予定であり、これを施設の維持や将来的な廃止も含めて地域住民と話し合う基礎データに利用することを考えている。他の政令市であるさいたま市、浜松市では既に白書を作成している。

市でも公有財産の現状等について実態を明らかにすることは重要な課題として認識されているが、このような白書の作成において必要となる、市有施設の情報の詳細な分析にあたっては、現状把握等に時間を要するとともに、コスト、作業量等も相当な量になることが予想される。そのため市では、まず市有施設に関する必要な情報の把握に努めていくとともに、その取りまとめた結果を公表する場合には、できる限り市民にとって分かりやすい情報発信の手法を研究していく考えである。

一般的に、施設の老朽化対策については、施設の更新、施設の維持のために必要な情報収集、そしてその情報をもとにした専門的、技術的な見地からの分析、評価が必要になる。

6. 公有財産(土地・建物)の管理規定の概要

(1) 地方自治法が定める公有財産の管理規定

公有財産に関する法令は、地方自治法、地方自治法施行令、地方自治法規則にて定められている。地方自治法による公有財産に係る管理規定の内容は以下のとおりである。

地方自治法では、公有財産の管理及び処分に関して、以下のように定められている。

①公有財産の取得・処分について

ア．取得・処分時の意思決定

普通地方公共団体の長は、公有財産を取得し、管理し、及び処分することを担任している(地方自治法第 149 条第 1 項第 6 号)。またその種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める財産の取得又は処分をする場合、普通地方公共団体の議会の決議を要する(地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号)。ただし行政財産の場合は、原則として処分できない(地方自治法第 238 条の 4 第 1 項)。

イ．契約方法

売買の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとしている(ただし、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法は政令(地方自治法施行令第 167 条、第 167 条の 2 及び第 167 条の 3)で定める場合に該当するときに限る。)(地方自治法第 234 条第 1 項、第 2 項)。

ウ．取得価格、処分価格

取得価格、処分価格については、地方公共団体は、一般競争入札又は指名競争入札に付する場合においては、政令の定めるところにより、契約の目的に応じ、予定価格の制限の範囲内で最高又は最低の価格をもって申込みをした者を契約の相手方とするものとする。ただし、普通地方公共団体の支出の原因となる契約については、政令の定めるところにより、予定価格の制限の範囲内の価格をもって申込みをした者のうち最低の価格をもって申込みをした者以外の者を契約の相手方とすることができる(地方自治法第 234 条第 3 項)。

エ．取得財産の検収

契約の適正な履行を確保したり、その受ける給付の完了の確認をしたりするため、物件の買入れを締結した場合においては、当該普通地方公共団体の職員は、政令の

定めるところにより、必要な監督又は検査をしなければならない(地方自治法第234条の2第1項)。

オ. 公有財産の取得又は管理に関する報告と調査

公有財産に関する総合調整権は、普通地方公共団体の長が有し、公有財産の効率的運用を図るため必要があると認めるときは、委員会若しくは委員又はこれらの管理に属する機関で権限を有するものに対し、公有財産の取得又は管理について、報告を求め、実地について調査し、又はその結果に基づいて必要な措置を講ずべきことを求めることができる(地方自治法第238条の2第1項)。

②公有財産の管理について

ア. 行政財産の管理

行政財産は、原則として貸付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができないとされている(地方自治法第238条の4第1項)。この規定に違反する行為は、無効とされる(地方自治法第238条の4第6項)。

ただし、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸付け、又は私権を設定することができる(地方自治法第238条の4第2項)。

- a. 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であって当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合(当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。)において、その者(当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。)に当該土地を貸付けるとき。

- b. 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸付ける場合。
- c. 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸付ける場合。
- d. 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸付けるとき（a. ～ c. に掲げる場合に該当する場合を除く。）。
- e. 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。
- f. 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる（地方自治法第 238 条の 4 第 7 項）。この場合、行政財産の使用については、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）の規定は、適用されない（地方自治法第 238 条の 4 第 8 項）。また使用許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方

公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる(地方自治法第 238 条の 4 第 9 項)。

イ. 普通財産の管理について

普通財産は、これを貸付け、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 第 1 項)。普通財産を貸付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる(地方自治法第 238 条の 5 第 4 項)。この場合により契約を解除した場合においては、借受人は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる(地方自治法第 238 条の 5 第 5 項)。

(2) 岡山市が定める全般的な公有財産の管理規定

地方自治法の定めを受け、市では、市有財産の取得、管理及び処分について、市財産条例にて定められており、さらに公有財産の具体的な管理事務については、市公有財産取扱規則にて定められている。なお、以下では市公有財産取扱規則で定められている全般的な公有財産の管理に係る規定を記載する(取得、処分、貸付等、各々の事務手続に係る規定については各事務手続の項目を参照)。

公有財産に関する事務は、財政局長が総括する(市公有財産取扱規則第 2 条第 1 項)。財政局長は、必要があると認めるときは、各課長に対し、その管理する公有財産について、管理状況に関する資料若しくは報告を求め、又は実地に調査し、必要な措置を求めることができる(市公有財産取扱規則第 2 条第 2 項)。また、各課長は、公有財産の取得、管理及び処分について、市長の決裁を受けようとする場合においては、あらかじめ財産管理課長を経て財政局長に協議しなければならない(市公有財産取扱規則第 6 条)。

<行政財産>

課の事務又は事業の用に供する行政財産の管理は、当該各課の課長が行うものとする。ただし、所管区分が明確でないときは、市長が指定する課の課長が行うものとされる(市公有財産取扱規則第3条)。

<普通財産>

普通財産の管理及び処分に関する事務は、次の各号に定める区分に従い、当該各号に定める者が行うものとされている(市公有財産取扱規則第4条第1項)。

- ①地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条第1項第5号から第8号までに掲げる種類の普通財産の管理及び処分…当該財産を取得した課の課長
- ②前号に規定する普通財産以外の普通財産で、課の事務又は事業の用に供するものの管理及び処分…当該課の課長
- ③前2号以外の普通財産の管理及び処分…各区役所所管区域内にあるものについては各区役所総務・地域振興課長
- ④前3号以外の普通財産の管理及び処分…財政局財産管理課長(以下「財産管理課長」という。)

これらに規定する者に行わせることが不相当と認められる普通財産の管理及び処分に関する事務については、市長が指定する課の課長が行うものとする(市公有財産取扱規則第4条第2項)。

また、公有財産の取得、管理及び処分に関する事務の円滑を図るため、各課に公有財産取扱主任を置き、公有財産取扱主任は、所属職員のうちから課長が指定する。公有財産取扱主任は、課長の指揮を受けて、その課に所属する公有財産に関する事務を行うものとされる(市公有財産取扱規則第5条)。

地方自治法第 238 条第 1 項

この法律において「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

（3）岡山市公有財産管理委員会の運営について

①岡山市公有財産管理委員会の概要と設置趣旨

市の公有財産の取得、管理及び処分の適正を図るため、市では、市公有財産管理委員会を設置している（市公有財産管理委員会運営要領第 1 条）。市公有財産管理委員会は、公有財産の取得、管理及び処分の方針に関する事、公有財産の取得及び処分に係る土地価格の評定に関する事、行政財産の使用許可及び使用料の減免に関する事、普通財産の貸付け（貸付け以外の方法により使用させる場合を含む。）及び貸付料の減免に関する事、普通財産の売払及び譲与並びに売払価格の減額に関する事、普通財産の交換、出資及び支払手段としての使用に関する事を調査審議する（市公有財産管理委員会運営要領第 2 条）。委員会は、委員長及び委員をもって組織され、委員長は副市長（財政局担当）をもって充てられ、委員は、副市長（財政局担当以外）、総務局長、政策局長、財政局長、経済局長及び都市整備局長をもって充てるほか、教育長に委嘱される（市公有財産管理委員会運営要領第 3 条）。委員会の庶務は、財政局財産管理課において実施される（市公有財産管理委員会要綱第 8 条）。

(4) 取得に関する事務手続の内容

①取得手続

取得の形態として、買入れ、開発公社*からの買戻し等がある。それぞれの取得事務の流れは、概ね以下のとおりである。

【買入れ】

- ア) 一定規模以上の公有財産(※1)を取得する課の課長は、市公有財産管理委員会に提出する議案を作成する(委員会運営要領第3条)。
↓
イ) 委員会が調査審議を実施する(委員会運営要領第4条)。
↓
ウ) 委員会の審議の結果、承認されると、公有財産の取得について、財産管理課長を経て財政局長に協議する(市公有財産取扱規則第6条)。
↓
エ) 各課長は、一定事項(※2)を具して市長の決裁を受ける(市公有財産取扱規則第8条)。
↓
オ) 一定規模以上の公有財産(※3)の取得については、議会の決議が必要となることがある(市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条)。
↓
カ) 取得対象の公有財産に抵当権その他の権利の設定又は義務の負担があるときは、これを消滅させる必要がある(市公有財産取扱規則第7条)。
↓
キ) 各課長により、不動産登記手続又は各種登録を行う(市公有財産取扱規則第8条)。
↓
ク) 各課長が公有財産を取得した旨を財産管理課長へ報告する(市公有財産取扱規則第15条第2項)。
↓
ケ) 財産管理課長が公有財産台帳を調整する(市公有財産取扱規則第15条第1項)。

(※1) 市公有財産管理委員会において調査審議を要する一定規模以上の公有財産は、

以下のように規定されている。

<市公有財産管理委員会運営要領 運用方針第1(1)①>

事務決裁規定により局長以上の決裁(公有財産購入費：1,000万円以上)を要するもの、また個々の土地価格が1,000万円未満の土地の取得であっても、事業総額(道路等の同一事務事業に係るもの)が1,000万円以上の場合等のものである。

(※2)一定事項とは以下各号のことをいう(市公有財産取扱規則第9条第1項)。

- 1) 不動産等の各称、種類、数量等
- 2) 土地及び建物にあってはその所在地
- 3) 購入しようとする理由
- 4) 購入予定価格及びその算定の根拠
- 5) 相手方の住所及び氏名
- 6) 経費の支出科目及び予算額並びに支払方法
- 7) 契約書案
- 8) 登記簿等の謄本及び測量図、地番図、付近見取図等
- 9) 前各号に掲げるもののほか参考となるべき事項

(※3)議会の決議必要となる一定規模以上の公有資産は、以下のように規定されている。

＜市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例第3条＞
地方自治法第96条第1項第8号の規定により、議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格5,000万円以上の不動産(土地については、1件1万平方メートル以上のものに限る。)、動産又は不動産の信託の受益権の買入れ又は売払いとする。

地方自治法第96条第1項
普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。
…省略…
八 前二号に定めるものを除くほか、その種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める財産の取得又は処分をすること。
…省略…

【開発公社*からの買戻し】

ア)市において開発公社*に対象地の処分価格算定を依頼する。
↓
イ)開発公社*において処分価格を算定し、市へ処分価格を通知する。
↓
ウ)市において土地購入について決裁し、開発公社*に対し開発公社*保有地の買取りを申出る。
↓

エ) 開発公社*において開発公社*保有地の売払について決裁する。
↓
オ) 開発公社*と市において土地売買契約を締結する。
↓
カ) 開発公社*において所有権移転登記の手続きをし、市に土地代金を請求する。
↓
キ) 市において土地代金を支払う。
↓
ク) 開発公社*において土地代金を受領する。

②取得価額の決定方針、方法

取得価額（上限価額）の決定については、岡山市土地評価要綱に規定されており、上限価額を上回る金額で土地を取得することはできない。

土地価格の算定については、次の各号に定める土地価格の総額の区分に応じた評価をもとに、土地の取得及び処分を担当する課長が行うものとされる（岡山市土地評価要綱第2条）。

1. 一事業の土地価格の総額が概ね 100 万円未満の土地
…職員による評価（※1）市長が定めた岡山市土地評価要綱に基づいて算定。）
2. 一事業の土地価格の総額が概ね 100 万円以上 5,000 万円未満の土地
…不動産鑑定業者 1 者による評価（近隣に状況類似の鑑定評価地がある場合は、当該鑑定地から比準したものを含む。）
3. 一事業の土地価格の総額が概ね 5,000 万円以上の土地
…不動産鑑定業者 2 者による評価（近隣の状況類似の鑑定評価地がある場合は、当該鑑定地から比準したものを含む。）

（※1）職員による評価の場合の具体的な算定方法は以下のとおりである。

取得しようとする土地と状況の類似した近傍の土地取引事例等を基に、次の算定により評価する（岡山市土地評価要綱第2条）。

$$V \times B \div A$$

V…状況の類似した近傍の土地取引事例等から選択した事例を時点に応じて修正した価格

A…選択した事例の固定資産評価単位価格

B…取得しようとする土地の固定資産評価単位価格

ただし、当該土地と状況の類似した近傍の土地取引事例等の資料のない場合であって、この方法によりがたいときは、当分の間、不動産鑑定士による評価をもとに土地価格を算定することができる(岡山市土地評価要綱附則)。

(5) 処分に関する事務手続の内容

処分の形態として、売払又は譲与、交換、寄付譲与がある。それぞれの処分事務の流れは、概ね以下のとおりである。

①処分手続

ア. 売払又は譲与

公有財産の売払は、一般競争入札を原則としており、この場合の事務の流れは以下のとおりである。

- | |
|---|
| ア) 売払財産を選定し、地元協議を行う(活用マニュアル*第3章2)(※1)。
↓ |
| イ) 売払財産の境界を確定させ、測量を実施する(活用マニュアル*第3章2)。
↓ |
| ウ) 岡山市土地評価要綱を基に売払財産の不動産鑑定評価を実施する(活用マニュアル*第3章2)。
↓ |
| エ) 岡山市市公有財産管理委員会が調査審議を実施する(市公有財産管理委員会運営要領第4条)。
↓ |
| オ) 市公有財産管理委員会の審議の結果、承認されると、公有財産の売払について、財産管理課長を経て財政局長に協議する(市公有財産取扱規則第6条)。
↓ |
| カ) 各課長は、一定事項(※2)を具して市長の決裁を受ける(市公有財産取扱規則第28条)。
↓ |
| キ) 物件調書を作成する(活用マニュアル*第3章2)(※3)。 |

- ↓
- ク) 入札案内書を作成したうえ、広報を行う（活用マニュアル*第3章2）（※3）。
- ↓
- ケ) 落札者の決定を行う（活用マニュアル*第3章2）（※3）。
- ↓
- コ) 契約書を作成のうえ、契約を締結する（活用マニュアル*第3章2）。
- ↓
- サ) 売払後、不動産登記手続を行う（活用マニュアル*第3章2）。
- ↓
- シ) 各課長が、公有財産を処分した旨を財産管理課長へ報告する（市公有財産取扱規則第15条第2項）。
- ↓
- ス) 財産管理課長が公有財産台帳を調整する（市公有財産取扱規則第15条第1項）。

(※1) 随意契約の場合は、取得を希望する者が市へ取得の申し出を行い、取得を希望する者の信用調査を行う。

(※2) 一定事項とは以下各号のことをいう（市公有財産取扱規則第28条第1項）。

- 1) 売り払い又は譲与しようとする普通財産の名称、種類、数量等
- 2) 土地、建物等にあつてはその所在地
- 3) 売り払い又は譲与しようとする理由
- 4) 処分予定価格（譲与の場合は評価額）及びその算定の根拠
- 5) 収入科目及び予算額
- 6) 代金納付の時期及び方法
- 7) 一般競争入札により処分するときは、入札時期、場所
- 8) 指名競争入札により処分するときは、入札者の住所及び氏名、入札の時期及び場所
- 9) 随意契約により処分するときは、相手方の住所及び氏名
- 10) 前2号の方法により処分するときは、その理由及び法令の根拠
- 11) 契約書案
- 12) 前各号に掲げるもののほか参考となるべき事項

(※3) 随意契約の場合はこれらの部分について省略される。

イ. 交換

普通財産は、次の各号のいずれかに該当するとき、これを他の同一種類の財産と交換することができる(※1)。ただし、価額の差額がその高価なものの価額の4分の1をこえるときは、この限りでない(市財産条例第6条第1項)。

- (1) 市において公用又は公共用に供するため、他人の所有する財産を必要とするとき。
- (2) 公共団体等において、公用又は公共用に供するため、市の普通財産を必要とするとき。

(※1) 交換する資産の価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足しなければならない(市財産条例第6条第2項)。

ウ. 寄付譲与

寄付譲与とは、公有財産の用途に代わるべき財産の寄付を受けたことにより、その用途を廃止したことによって生じた普通財産を、寄付を受けた財産を価額に相当する金額の範囲内において譲与又は減額譲渡する行為をいう(市公有財産管理委員会運営要領 運用方針第3 参考)。事務の流れについては、以下のとおりである(市公有財産管理委員会運営要領 運用方針第3)。

- ア) 寄附譲与計画を策定する。
- ↓
- イ) 代替施設の寄付受納について市公有財産管理委員会の審査を受ける。
- ↓
- ウ) 代替施設の整備及び寄付受納を実施する。
- ↓
- エ) 既存施設の用途廃止を行う。
- ↓
- オ) 用途廃止財産の譲与について市公有財産管理委員会の審査を受ける。
- ↓
- カ) 用途廃止財産を譲与又は減額譲渡する。

②売却価額の決定方針、方法

売却価額の決定については、岡山市土地評価要綱に規定されており、取得価額と原則同様である。

ただし、普通財産は次の各号のうちいずれかに該当するときは、これを譲与し又は時価よりも低い価額で譲渡することができる(市財産条例第7条第1項)。

- 1) 公共団体等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ため普通財産を公共団体等に譲渡するとき。
- 2) 公共団体等又は公共的団体において維持及び保存の費用を負担した公用又は公共用に供する財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその負担した費用の額の範囲内において当該公共団体等又は公共的団体に譲渡するとき。
- 3) 公用又は公共用に供する公有財産のうち寄付に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその寄付者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。ただし、寄付を受けた際、特約をした場合を除くほか、寄付を受けたのち20年を経過したものについては、この限りでない。
- 4) 公用又は公共用に供する公有財産の用途に代わるべき他の財産の寄付を受けたため、その用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産を寄付を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄付者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。
- 5) 公共団体等又は公共的団体において、譲渡を受けようとする普通財産をもって、公用又は公共用に供しうべき同種の財産を完成し、この財産を市へ寄付することを条件として譲渡するとき。
- 6) 地方自治法(昭和22年法律第67号)第260条の2第1項に定める地縁による団体から寄附を受けた集会所若しくは消防機庫の用に供する土地又は都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に定める開発行為により集会所の用に供するため造成された土地で、市に帰属し、若しくは寄附を受けたものを法人格が認められた地縁による団体に譲渡するとき。

(6) 所属換え、行政財産の用途の変更又は廃止に関する事務手続の内容

①所属換えの手続

所属換えとは、各課の間において公有財産の所属を移すことをいう。

公有財産の所管換えに関する事務フローは、概ね次のとおりである。

- ア) 所属換えが必要であると判断された財産については、現所管部署において、公有財産の所管換えに係る起案を行う。
- ↓
- イ) 当該起案について現所管部署課長、財産管理課長の決裁を得る。
- ↓
- ウ) 現所管部署において、公有財産システム*に当該起案内容を入力する。
- ↓
- エ) 公有財産システム*に入力した当該起案内容については、財産管理課長の承認を得る。それから当該起案内容が公有財産システム*に反映される。

②行政財産の用途の変更又は廃止の手続

用途の変更とは、行政財産が供されている具体的な使用目的を変更すること、用途の廃止とは、一定の用途に供していた行政財産をその用途に供することをやめ、かつ、他の用途にも転用しないことであり、結果的に普通財産として扱うことになる。

公有財産の用途廃止に係る事務フローは、概ね次のとおりである。

- ア) 用途の変更又は廃止が必要と判断された財産について、所管部署において、公有財産の用途の変更又は廃止に係る起案を行う。
- ↓
- イ) 当該起案について所管部署課長（重要なものであれば所管部署局長）の決裁を得る。
- ↓
- ウ) 所管部署において、公有財産システム*に当該起案内容を入力する。
- ↓
- エ) 公有財産システム*に入力した当該起案内容については、財産管理課長の承認を得る。それから当該起案内容が公有財産システム*に反映される。

(7) 残高管理に関する事務手続の内容

①公有財産の管理

公有財産を管理する各課長は、その管理する公有財産について常に現況を把握し、特に次の各号に掲げる事項に注意しなければならない(市公有財産取扱規則第14条第1項)。

- 1) 公有財産の維持、保存及び使用の適否
- 2) 貸付け又は使用させた公有財産の使用状況及び貸付料又は使用料の適否
- 3) 土地の境界
- 4) 公有財産の増減とその証拠書類との符合
- 5) 公有財産と登記簿、公有財産台帳等及び附属図面との符合
- 6) 公有財産台帳等の記載事項の適否

②公有財産台帳の管理

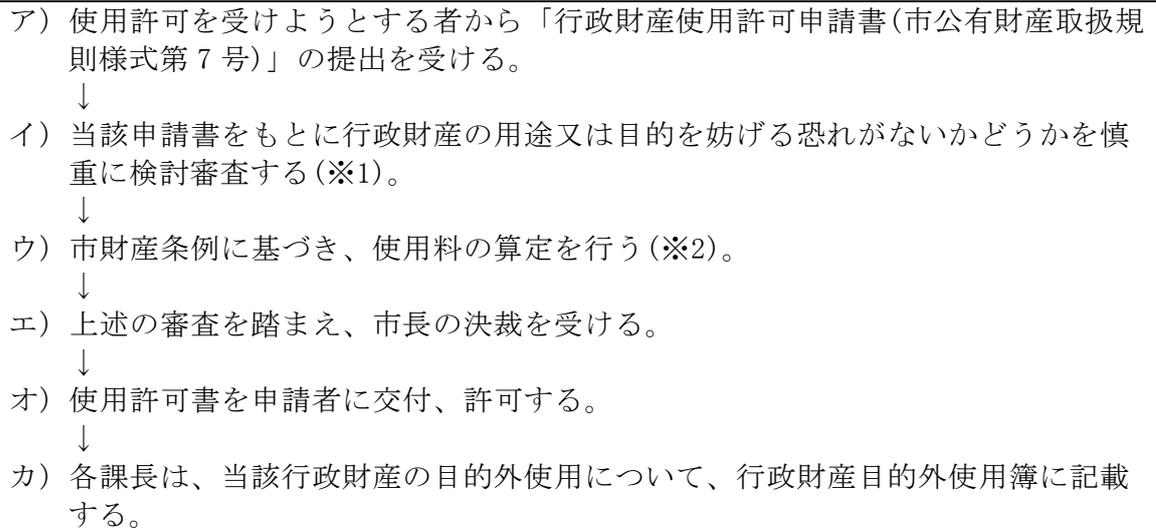
財産管理課長は、行政財産及び普通財産の分類に従い、公有財産台帳を調整し、常に公有財産の状況を明らかにしておかなければならない。各課長は、その管理する公有財産について取得、所属換え、処分その他の理由に基づく異動があったときは、その都度、これを整理するとともに、財産管理課長に報告しなければならない（市公有財産取扱規則第 15 条第 1 項、第 2 項）。具体的な事務手続は、まず各所管部署で公有財産の取得又は移転の登記が完了すると、各所管部署の担当者が公有財産台帳を公有財産システム*上で更新入力し、各所管部署の上席者が公有財産システム*上で承認決裁する。次に財産管理課がさらに更新状況を承認決裁することにより、公有財産台帳の登録内容が確定される。公有財産台帳の更新は取得や処分等の都度行われる。公有財産台帳には、分類名称、調書区分、会計名称、施設名称、所属名称、施設所在地、土地物件番号、土地所在地、名義人、取得日、取得原因、登記日、登記目的、登記地目、登記地積、現況地目、実測地積、取得単価、取得価格、決算価格、備考、相手方名称を記載する。

(8) 行政財産の目的外使用許可に関する事務手続の内容

①事務手続

行政財産は、本来地方公共団体の行政執行の物的手段として行政目的の達成のために利用されるべきものであるが、地方自治法第 238 条の 4 の規定により、行政財産本来の用途、目的を妨げない限度において市以外のものに使用を許可することができる。これを行政財産の目的外使用許可という（市公有財産取扱規則第 21 条第 1 項）。

行政財産の目的外使用許可に係る事務の流れは、概ね次のとおりである。



(※1)使用許可の事例は以下のとおりである(行政財産使用許可事務処理要領1の2)。

- i) 国又は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、公共用その他公益上の目的のために使用する場合。
- ii) 職員、学生又は病院における入院患者等、当該行政財産の利用者のため、食堂、売店等の厚生施設(当該施設運営に必要な事務室等を含む)を設置する場合。
- iii) 運輸、電気、電気通信、水道、ガス供給その他公益事業の用に供する場合。
- iv) 公の学術調査研究、行政施策の普及宣伝その他公の目的のために行われる事業の用に供する場合。
- v) 市の行政施策遂行のため設立した団体、又は市の事務事業と密接な関係にある団体が、市の施策に協力する事業を行うため必要とする場合。
- vi) 職員の厚生又は共済事業を行う団体又は職員団体において、その事務の用に供する場合。

行政財産の使用許可期間は、1年を超えてはならないが、電柱の設置、水道管等の埋設その他使用許可の期間を1年以内とすることが著しく実情に即さないとき、5年以内とすることができる(市公有財産取扱規則第21条第2項)。なお、使用許可は行政処分として実施されるものであることから、自動更新等は認められない

ため、継続使用の場合は改めて必要な申請書類を提出、新規の使用許可として処理することになる(行政財産使用許可事務処理要領2の3)。

(※2)使用料(年額)の算定

行政財産の使用を許可する場合の使用料(年額)は、市財産条例別表(第2条関係)に基づいて算定される。

行政財産の種類	算定方法
土地	土地価格(㎡当たりの単価)×使用面積(㎡)×3/100
建物	{建物価格(㎡当たりの単価)×使用面積(㎡)×6/100 +土地価格(㎡当たりの単価)×使用面積(㎡) ×当該建物の建築面積(㎡)/当該建物の延床面積(㎡)×3/100}

②使用料の減免

国、他の地方公共団体その他公共団体が公用(※1)若しくは公共用(※2)に使用するとき及び公共的団体(又は公益団体)が営利を目的としない団体固有の公共又は公益事業に使用するとき(※3)、又は市長が特別の理由があると認められるとき(※4)は、使用料を減免することができる(行政財産使用許可事務処理要領4)。

(※1)公用とは、公共団体が事務又は事業を行うため直接使用する場合をいう。

(※2)公共用とは、公共活動に供されるもので、保育所、公園敷地、公民館等に住民の一般的共同利用のため供される場合をいう。

(※3)公共的団体(又は公益団体)が営利を目的としない団体固有の公共又は公益事業に使用するときとは以下の場合である。

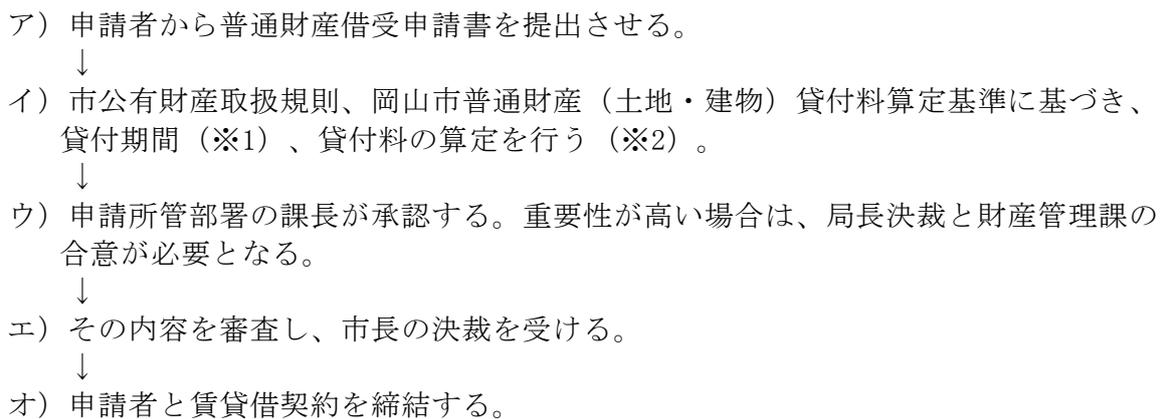
- i) 市の指導監督を受け、市の事務事業を補佐又は代行する団体において、補佐又は代行する事務事業の用に供するとき。
- ii) 市の職員の福利厚生のため営利を目的としない団体が使用するとき。
- iii) 市の職員で組織された職員団体が、その運営のために使用するとき。
- iv) 特定非営利公益活動団体が、岡山市協働のまちづくり条例により指定を受けた特定非営利公益事業に使用するとき。

(※4)市長が特別の理由があると認められるときとは以下の場合である。

- i) 災害、その他緊急の事態の発生により応急施設として短期間使用するとき。
- ii) 市の指導監督を受けない団体が、市の事務事業を補佐又は代行する際、当該事務事業の用に供するために土地、建物、工作物を使用するとき。
- iii) 市に寄付する建物、工作物を築造、設置するために土地、建物、工作物を使用するとき。
- iv) 工事請負契約、事業委託契約等による限度内で土地、建物、工作物を使用するとき。
- v) 行政指導の一環として市が関与する事業の用に供するため使用するとき。
- vi) 特定の者に特別の利益を与えるものではなく、一般市民の使用に供する事業に用するとき。
- vii) その他使用目的が市の事務事業と密接に関連があり、市が積極的に協力すべきもので、かつ減免することについてやむをえない合理的理由があるとき。

(9) 普通財産の貸付に関する事務手続の内容

普通財産の貸付に係る事務の流れは、概ね次のとおりである。



(※1) 普通財産の貸付期間

普通財産の貸付は、次の期間を超えることができない（市公有財産取扱規則第23条第3項）。

区分	目的	貸付期間の上限	根拠条項
土地	臨時設備の設置その他一時使用	1年	第1号
	建物の所有を目的とするもの (定期借地権)	50年	第2号
	専ら事業の用に供する建物の所有を目的とするもの	50年未満	第3号
	建物の所有を目的とするもの (建物譲渡特約付借地権)	30年	第4号
	上記以外の建物の所有を目的とするもの	30年	第5号
	上記以外を目的とするもの	20年	第6号
建物	一時使用	1年	第7号
	借地借家法第38条に規定する期間の定めがあるもの	5年	第8号
	上記以外のもの	5年	第9号
土地及び建物以外	全て	1年	第10号

なお、第2号、第4号、第8号及び第9号に規定する貸付期間について、特に必要があると認めるときは、それぞれ当該各号に定める期間を超えて貸付けることができる（市公有財産取扱規則第23条第4項）。また、第3項に規定する貸付期間は、市公有財産取扱規則第23条第4項第2号、第3号、第4号及び第8号の規定による貸付を除き、更新することができる。この場合においては、更新の時から市公有財産取扱規則第23条第4項の期間を超えることができない（市公有財産取扱規則第23条第5項）。

(※2) 貸付料の算定方法

貸付料基準額をもって、貸付料の年額とする。なお、貸付期間が1年に満たないとき、又は貸付期間に1年未満の端数があるときは、月割によって計算する。この場合において、1月未満の端数があるときは、日割によって計算する（岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準第2条第1項）。

i) 土地を貸付ける場合（岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準第1条第1項）

(1) 昭和37年度以前から継続して貸付けている土地の貸付料基準額年額

- | | |
|----------------|---------------------|
| ① 住宅用又は非営利用の場合 | 前年分の相続税課税標準価格×2/100 |
| ② 営利用の場合 | 前年分の相続税課税標準価格×3/100 |

(2) 上記以外の土地の貸付料基準額年額

- | | |
|----------------|---------------------|
| ① 住宅用又は非営利用の場合 | 前年分の相続税課税標準価格×3/100 |
| ② 営利用の場合 | 前年分の相続税課税標準価格×5/100 |

ii) 建物を貸付ける場合（岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準第1条第2項）

建物の貸付料基準額年額

当年度分の固定資産仮評価額×12/100

iii) 無償貸付又は減額貸付の場合

普通財産は、次の各号の一に該当するときは、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（市財産条例第8条第1項）。

(1) 公共団体等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。

(2) 地震、火災、水害等の災害により、普通財産の貸付けを受けた者が当該財産の使用の目的に供しがたいと認めるとき。

なお、貸付料の改定は、会計年度を基準として、3年ごとに行うものとされている（岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準第3条第1項）。

(10) 財産管理課における役割に関する内容

財産管理課の分掌業務は、次のとおりである(平成24年4月1日 事務分掌・細事業対比表(全局))。

	細事業名
(ア) 公有財産の事務の全庁統括及び総合調整に関すること。	公有財産に関する事務の全庁統括
	公有財産台帳の調整
	内部管理システム(財産管理)
	国交省周辺土地問題
	県との交換協議
	職員宿舍関係事務
(イ) 公有財産の活用による収入増等の全庁統括及び総合調整に関すること。	未利用地等の総点検業務
	未利用地処分事業(一般競争入札の実施)
	公有財産の有効活用に関すること
	自動販売機の設置基準策定
(ウ) 市有施設の適正管理についての企画及び調整に関すること。	市有施設の適正管理についての企画及び調整
(エ) 広告事業に関すること。	広告審査委員会事務局
(オ) 公共資産の評価に関すること。	公共資産台帳の整備
(カ) 市有建物等の損害保険に関すること。	市民総合賠償補償保険への加入
	建物総合損害共済への加入
(キ) 公有財産管理委員会に関すること。	公有財産管理委員会事務局事務
(ク) 土地開発基金の運用に関すること。	土地開発基金の運用に関すること
	公共用地取得事業費特別会計の調整
(ケ) 岡山市土地開発公社に関すること。	土地開発公社関係事務
(コ) 地価公示等の普及に関すること。	不動産無料相談会関係事務
	地価公示等閲覧関係事務
(サ) 公の施設の管理運営及び指定管理者制度の全庁統括に関すること。	公の施設管理運営・指定管理者制度全庁統括
	公の施設の管理等に関する検討委員会事務局
(シ) 財産区の事務の全庁統括に関すること。	財産区に関する事務の全庁統括
	財産区費特別会計の調整

(11) 公有資産活用マニュアルについて

① 公有資産活用マニュアルの位置付け

平成18年6月の「簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律(行政改革推進法)」、また、平成19年6月に施行された「地方公共団体の財政の健全化に関する法律(財政健全化法)」では、資産・債務の実態を適切に把握し、資産・債務改革の方向性を定め、具体的な施策を策定して実行することが地方自治体の喫緊の課題としている。

②基本方針及びその目的

市では、平成 11 年度より全庁的に「未利用地処分事業」を実施し、市有地の一般競争入札による売却により財源確保を図るとともに、平成 17 年度からは「未利用地等の総点検」を行い、未利用財産の有効活用に取り組んでいる。

しかし、自治体の保有する財産は多種多様であり、また広大な市域を誇る市の公有財産を適正かつ有効に活用するためには、単なる未利用財産の把握だけではなく、公有資産管理全体の基本方針が必要であり、これが単なる机上の方針としてではなく、市有財産の管理に携わる実務担当者の実務上の手引きとなるように、具体的なマニュアルと一体化したものとして、平成 22 年 5 月に「公有資産活用マニュアル」を作成している。

ここで活用マニュアル*では、公有財産を有効活用するために以下の 3 つの基本方針を定めている。

- ア. 市有財産は、市民ニーズや地域との協働等に配慮し、真に必要な財産のみを保有するものとする。
- イ. 市有財産は、市民の貴重な財産として適正な管理に努めるとともに、貴重な経営資源として、コスト感覚をもって、より効率的・効果的な管理に努める。
- ウ. 市有財産は、利用度を評価する等多角的な視点から検討を行い、その潜在力を引き出すとともに、新たな活用策への取り組みを行う。

③公有資産の仕分け（資産戦略の策定）

活用マニュアル*では、公有資産を「必要性等」、「物理的性能」、「経済的価値」といった観点から資産アセスメントを行った結果をもとに各資産の今後の処分・利活用等の方向について、「維持」、「改修」、「建替」、「売却」、「貸付」、「信託」、「転用」等に仕分けることを求めている。

その結果、多種多様な事業形態・手法のうちどの形態・手法で対応することが最も効率的であるかについて検討を行い、VFM (Value for Money) の最大化を図る観点

にたって、徹底したコスト意識改革と経営感覚をもった効率的な資産運営、最小の経費で最大の効果の実現に向けて取組むこととしている。

④未利用地等の仕分けと総点検

活用マニュアル*では、未利用地等として仕分けされた財産が必要であるか、規模は適正であるか、他の用途のものとの共同利用が可能かどうか等、有効利用について再度検討することとし、その結果、未利用となる財産については速やかに用途を廃止し、収益財産としての活用を検討することを求めている。

普通財産には、用途廃止した土地や、公共事業の代替地、国からの譲与等によって取得した廃道水路敷地、山林や旧町時代から引継された土地等があり、このうち処分可能財産は積極的に売却し、その他の財産は遊休化を防ぐために貸付等有効活用を行い、経済的価値を発揮させるものとし、事業用代替地や残地、廃道・廃水路等事業跡地などは、売却・有償貸付を原則に進めるほか、処分保留地の活用策を検討するものとしている。

市では、平成17年度より「未利用地等の総点検」を実施し、未利用地等の洗い出しと積極的な売却への取組みにより、土地利用が可能な財産価値が高い物件は、多くが既に売却済みとなっており、今後はその点検作業をさらに前進させ、公共用地取得事業費特別会計の長期保有土地の買戻しを積極的に行い、有効活用策を検討している。

⑤未利用地活用の具体的方策

ア. 将来、利用計画のある行政財産

将来利用計画のある行政財産については、利用計画決定後一定期間（概ね3年以上）を経過しても、未着手である事業は、改めて事業の必要性等を検討し、事業の開始時期がある程度先になると判断される土地は、事業着手までの間、暫定活用を図るものとしている。

イ. 行政用途廃止後の土地

行政目的を終えた土地や当初の行政目的が失われた土地については、将来の行政需要に備えて、保有を続けている場合、当該土地は、市民ニーズを踏まえ、計画的に活用手法の検討を行い、公用又は公共用としての利用が見込まれないものは、積極的に売却・貸付を促進することを進めている。

また、用途廃止後速やかに売却・貸付が可能となるように、物件調査、境界の確定及び測量など準備作業も進めていくこととしている。

ウ. 事業用代替地

各局区が取得・管理している事業用代替地（公共事業の施行にあたり、事業協力者に提供する予定の土地）については、事業着手までの間、長期間未利用となっている案件もあり、取得後一定期間（概ね5年以上）が経過した事業用代替地は、現に売払交渉中のものを除き、原則として一般競争入札での売却を検討している。

また、公共用地取得事業費特別会計で保有している事業用代替地についても早期に買戻しのうえ、処分を検討するとともに、事業開始までの間、短期貸付等の暫定利用を促進している。

⑥市有財産の売却方法

市有財産の売却方法は、一般競争入札を原則としている。これ以外に和歌山県とヤフー株式会社が共同開発したインターネット公有財産売却システム（インターネットを利用した一般競争入札により未利用地等を売払うシステム）による方法や、随意契約による方法がある。

⑦売却が困難な市有財産の活用の検討

何らかの事情により売却することが困難なものについては、貸付可能な期間を明確にしたうえで貸付期間に応じた以下のような活用の検討を求めている。

- 概ね 1 年以内である短期の貸付については、モデルルームやイベント等、臨時設備の設置その他一時使用等による活用
- 概ね 10 年以内である中期の貸付については、月極駐車場や自動販売機等の活用
- 概ね 10 年以上から 50 年以内である長期の貸付については、定期借地権を設定のうえ活用

⑧行政財産の有効活用について

従来、行政財産は地方公共団体の行政執行の物的手段として行政目的の効果の達成のために利用されるべきものであり、私法上の関係において運用することを禁じ、その管理処分が適正に行われることに重点が置かれていた。

しかし、平成 18 年の地方自治法の改正により、行政財産の貸付範囲が拡大され、庁舎等の床や敷地に余裕がある場合においては、民間への貸付が可能となり、空き床や低利用・未利用な行政財産については、財産価値を十分に発揮させるような積極的な利活用が求められることになった。

活用マニュアル*では、行政財産の使用料については、利用目的及び事業内容、申請者の財務状況等を勘案したうえで、本来相手方において負担すべき経費が市の負担となっていないかについて見直しを行い、限りある資産の有効活用に努めることと定められている。

また、施設利用者の利便性の向上や市職員の福利厚生目的の観点から、無償又は低廉な使用料で使用許可を行ってきた自動販売機の設置については、自動販売機設置事業者の選定にあたって、公平性及び透明性の観点から公募を拡大していくとともに、自動販売機の収益性を加味した使用料徴収基準の見直しを検討するとしていたが、市財産条例を改正（平成 23 年 4 月 1 日以後の使用に係る許可申請から適用）し、自動販売機に係る使用料については、1 台につき屋外の場合は 12,000 円、屋内の場合は 12,600 円としている。

さらに、庁舎等の空きスペースにある職員駐車場については、そのほとんどが無償利用となっているが、負担の公平性の観点から、本庁や支所等出先機関において既に有料化したり、自主的に民間駐車場等を借上げたりする等見直しも図られている。ただし、勤務場所や勤務時間帯等の制約により、公共交通機関での通勤が困難な場合もあるため、慎重な検討を要するとしている。

⑨その他の資産活用について

活用マニュアル*では、財産本来の用途や目的を妨げない範囲で広告を掲載することにより、広告収入を得たり、広告入りの物品の寄付受納や事業費の一部に広告事業によって得た収入を充当することにより、これまで事業費に充てていた一般財源を圧縮したり、施設命名権を付与しネーミング料収入を得たりすることの検討を求めている。

(12) 未利用地等の総点検について

平成19年度以降の「未利用地等の総点検」で未利用地等として認識された公有財産の件数、面積は以下のとおりである。なお、公有財産の件数は「未利用地等の総点検」上の通番号ごとに集計している。

(単位:(上段)件、(下段)㎡)

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
未利用地	96 36,718.52	90 37,047.32	74 45,318.47	49 30,208.12	45 28,192.64	40 22,452.04
未利用 予定地	5 6,574.12	3 5,588.39	4 1,000.58	6 2,623.06	6 2,574.58	2 4,906.00
暫定利用 可能地	24 266,125.16	19 140,765.02	20 145,228.02	164 185,623.25	164 168,453.80	165 145,914.95
貸付等 継続地	444 234,112.23	455 238,453.32	457 275,120.87	265 196,557.94	273 116,310.65	308 120,606.08
処分 保留地	85 111,728.21	86 112,915.83	87 117,434.64	90 99,918.81	91 106,337.38	94 126,355.92
合計	654 655,258.24	653 534,769.88	642 584,102.58	574 514,931.18	579 421,869.05	609 420,234.99

<備考>

未利用地：売却処分が見込まれる土地

未利用予定地：近い将来未利用となることが見込まれる土地

暫定利用可能地：当面の間未利用の状態となる土地

貸付等継続地：民間等に貸付けている土地

処分保留地：処分に検討を要する土地

暫定利用可能地については、平成 20 年度において、岡山操車場跡地整備事業用地、岡山操車場跡地新駅周辺整備事業の事業着手等により 125,360.14 m²減少している。貸付等継続地については、平成 22 年度において、岡山建設残土センター等の売却処分により 78,562.93 m²減少、平成 23 年度において、総合的福祉交流拠点整備事業用地等の売却処分により 80,247.29 m²減少しているなど、未利用地等は全体としては減少傾向にある。

第 3. 監査の指摘及び意見

各論点ごとの監査の指摘及び意見は、以下のとおりである。

なお、「指摘」とは、公有財産の管理において「法令・条例等に違反又は不当と判断したもの」及び「3E（有効性・効率性・経済性）の観点から著しい問題があると認められ改善を求めるもの」であり、「意見」とは「指摘」には該当しないが、「組織及び運営の合理化の観点から意見を述べるもの」及び「その他改善が望ましいもの」をいう。

1. 公有財産の状況把握の手続

市の公有財産の全庁的な統括は財産管理課が行っているものの、市公有財産取扱規則において、公有財産の取得、管理、処分に関する事務は、各所管部署の責任で行うこととされている。

このため、全庁的に統括している財産管理課から、以下の資料を入手し、全庁的な情報を入手した。

<財産管理課からの入手資料>

- ・ 公有財産台帳（平成 23 年度末時点の電子データ）
- ・ 平成 23 年度の未利用地の総点検の結果

入手資料を閲覧した結果、必要と認めた土地及び建物についてはその状況を把握するため、その状況や経緯、理由等についての質問書を発送し、回答書を入手した。

この回答書から、未利用低利用の可能性、行政財産の使用許可、普通財産の貸付状況、老朽化・耐震化の程度等を分析・検討し、個別に検討の対象とする土地及び建物を抽出した。

2. 公有財産の監査手続について

(1) 取得に係る事務手続について

①監査手続の概要

公有財産に係る取得事務の手続が、法令及び条例・規則等に従い適正に実施されているか、「第2. 監査対象とした公有財産の概要 6. (4)」(25頁参照)に記載の手続に沿っているかについて検討した。

●サンプリング方法

公有財産台帳上、平成23年度に取得した資産は、施設名称で名寄せしたところ、土地と建物を合わせて72件あり、そのなかで任意の以下の10件を抽出した。

取得資産の名称	所管部署	所在地	面積 (㎡)	取得価額 (円)	財産の 区分
新産業ゾーン企業団地施設用地 4・5・6	産業課	東区西大寺川口 294-5等	45,998.83	1,888,867,349	普通財産
福浜地域センター駐車場用地	区政推進課	南区福富中一丁目 194	394.27	15,218,821	行政財産
市道桑野2号線 江崎桑野線 道路用地	中区役所 建設課	中区桑野 398	21.78	457,597	行政財産
飯井宿線バイパス道路用地	東区役所 建設課	東区古都南方 393 等	16,725.97	154,138,145	行政財産
市道中畦34号線 事業用地	南区役所 建設課	南区中畦 623等	15.28	312,480	行政財産
市道福富東福成線 事業用地	南区役所 建設課	南区福富中一丁目 193	106.29	4,102,794	行政財産
主要地方道岡山 児島線バイパス 事業用地	南区役所 建設課	南区中畦 323等	976.05	27,655,001	行政財産
県道岡山吉井線 道路用地	北区役所 建設課	北区原 241等	2,389.42	77,626,320	行政財産
市道東花尻12号線 道路用地	北区役所 建設課	北区東花尻 138	37.81	2,382,030	行政財産
市道富吉58号線 道路用地	北区役所 建設課	北区富吉 1776等	119.48	20,095	行政財産

(注) 平成23年度以前に取得している同用地もあるが、所在地・面積・取得価額は平成23年度取得部分に限ったものとしている。

● 閲覧書類（複写を含む）

決裁書、起案票、土地取得明細書、地積測量図、地番図、付近見取図、契約書案、全部事項証明書、鑑定評価書、現況写真、取得に関する公有財産管理委員会への付議および公有財産管理委員会からの承認 等

② 監査の指摘及び意見

【指摘 1】 公有財産台帳の誤記載を改善すべきである

県道岡山吉井線道路用地のうち、北区宿 448 の取得日（契約書日及び決裁日）が平成 23 年 11 月 25 日であるにもかかわらず、公有財産台帳に誤った記載（平成 23 年 11 月 15 日）を行っていた。

また、市道富吉 58 号線の道路用地のうち、北区富吉 1805 番の 4 と 5 の登記日が平成 23 年 12 月 19 日であるにもかかわらず、公有財産台帳に誤った記載（平成 23 年 12 月 21 日）を行っていた。

（2）売却に係る事務手続について

① 監査手続の概要

公有財産に係る売却事務の執行が、法令及び条例・規則等に従い適正に実施されているか、「第 2. 監査対象とした公有財産の概要 6.（5）」（28 頁参照）に記載の手続に沿っているかについて検討した。

● サンプルング方法

平成 23 年度に売却した資産は、市から提供されたデータにより把握した。そのデータによると平成 23 年度に売却を実施した資産は 35 件であった。そのうち、随意契約の案件から、任意で以下の 7 件を抽出した。

売却資産	所管部署	面積 (㎡)	売却金額 (円)	随意契約理由
北区撫川 用水用地	北区役所農林 水産振興課	201.33	2,420,000	単独利用困難な土地であるため、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定に従い隣接所有者と随意契約を締結。
一宮市道	北区役所土木 農林分室	231.00	3,660,000	単独利用困難な土地であるため、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定に従い隣接所有者と随意契約を締結。
賞田市道	中区役所維持 管理課	30.86	225,278	単独利用困難な土地であるため、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定に従い隣接所有者と随意契約を締結。
平井市道	中区役所維持 管理課	74.35	3,234,225	単独利用困難な土地であるため、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定に従い隣接所有者と随意契約を締結。
防火水槽	東区役所瀬戸 支所総務民生 課	54.00	1,027,330	単独利用が困難な土地であるため、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定に従い隣接所有者と随意契約を締結。
宅地(合筆) 一般市有地	区画整理課	328.92	12,200,000	過去3回一般競争入札に付したが落札者がいなかったため、地方自治法施行令第167条の2第1項第8号の規定により随意契約を締結。
宅地(合筆) 一般市有地	区画整理課	176.81	12,200,000	過去3回一般競争入札に付したが落札者がいなかったため、地方自治法施行令第167条の2第1項第8号の規定により随意契約を締結。

地方自治法施行令第167条の2第1項

地方自治法第二百三十四条第二項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定賃貸借料の年額又は総額）が別表第五上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。

- 二 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。
- 三 障害者自立支援法（平成十七年法律第百二十三号）第五条第十二項に規定する障害者支援施設（以下この号において「障害者支援施設」という。）、同条第二十六項に規定する地域活動支援センター（以下この号において「地域活動支援センター」という。）、同条第一項に規定する障害福祉サービス事業（同条第七項に規定する生活介護、同条第十四項に規定する就労移行支援又は同条第十五項に規定する就労継続支援を行う事業に限る。以下この号において「障害福祉サービス事業」という。）を行う施設若しくは小規模作業所（障害者基本法（昭和四十五年法律第八十四号）第二条第一号に規定する障害者の地域社会における作業活動の場として同法第十八条第三項の規定により必要な費用の助成を受けている施設をいう。以下この号において同じ。）若しくはこれらに準ずる者として総務省令で定めるところにより普通地方公共団体の長の認定を受けた者において製作された物品を普通地方公共団体の規則で定める手続により買い入れる契約、障害者支援施設、地域活動支援センター、障害福祉サービス事業を行う施設、小規模作業所、高年齢者等の雇用の安定等に関する法律（昭和四十六年法律第六十八号）第四十一条第一項に規定するシルバー人材センター連合若しくは同条第二項に規定するシルバー人材センター若しくはこれらに準ずる者として総務省令で定めるところにより普通地方公共団体の長の認定を受けた者から普通地方公共団体の規則で定める手続により役務の提供を受ける契約又は母子及び寡婦福祉法（昭和三十九年法律第百二十九号）第六条第六項に規定する母子福祉団体若しくはこれに準ずる者として総務省令で定めるところにより普通地方公共団体の長の認定を受けた者（以下この号において「母子福祉団体等」という。）が行う事業でその事業に使用される者が主として同項に規定する配偶者のない女子で現に児童を扶養しているもの及び同条第三項に規定する寡婦であるものに係る役務の提供を当該母子福祉団体等から普通地方公共団体の規則で定める手続により受ける契約をするとき。
- 四 新商品の生産により新たな事業分野の開拓を図る者として総務省令で定めるところにより普通地方公共団体の長の認定を受けた者が新商品として生産する物品を、普通地方公共団体の規則で定める手続により、買い入れる契約をするとき。
- 五 緊急の必要により競争入札に付することができないとき。
- 六 競争入札に付することが不利と認められるとき。
- 七 時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき。
- 八 競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき。
- 九 落札者が契約を締結しないとき。

地方自治法第 234 条

第 1 項

売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。

第 2 項

前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。

…省略…

● 閲覧書類

起案票、土地評価書、地積測量図、地番図、付近見取図、鑑定評価書、時点修正率意見書、契約書案、納入通知書兼領収証書、全部事項証明書、売払いに関する市公有財産管理委員会への付議および市公有財産管理委員会からの承認、現況写真等

② 監査の指摘及び意見

[指摘 2] 起案票の記載漏れを改善すべきである

平井市道（74.35 m²）の土地の売払いの起案票について、決裁日（承認日）の記載が脱漏していた。売却手続が正確に行われたことを示すためにも、決裁日（承認日）の脱漏には注意すべきである。

また、当該土地の売却に係る単価が、鑑定評価単価よりも 100 円安い単価となっており、起案票にはその理由が明記されていなかった。

	不動産鑑定価額	実際売却価額
単価/m ²	43,600 円	43,500 円

不動産鑑定価額は時価であると考えられることから、実際の売却価額は時価よりも低い価額となっていることになるが、売却先は個人であり、市財産条例第 7 条第 1 項に規定されている時価よりも低い価額で譲渡することができる場合には該当しない。

市財産条例第 7 条第 1 項

普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを譲与し又は時価よりも低い価額で譲渡することができる。（以下、条例の内容を簡潔にまとめて記載）

(1) 公共団体等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ため普通財産を公共団体等に譲渡するとき。

(2) 公共団体等又は公共的団体において維持及び保存の費用を負担した公用又は公共用に供する財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産をその負担した費用の額の範囲内において当該公共団体等又は公共的団体に譲渡するとき。

(3) 公用又は公共用に供する公有財産のうち寄付に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産をその寄付者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。ただし、寄付を受けた際、特約をした場合を除くほか、寄付を受けたのち 20 年を経過したものについては、この限りでない。

(4) 公用又は公共用に供する公有財産の用途に代わるべき他の財産の寄付を受けたた

め、その用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を寄付を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄付者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。

(5) 公共団体等又は公共的団体において、譲渡を受けようとする普通財産をもつて、公用又は公共用に供しうべき同種の財産を完成し、この財産を市へ寄付することを条件として譲渡するとき。

(6) 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 260 条の 2 第 1 項に定める地縁による団体から寄附を受けた集会所若しくは消防機庫の用に供する土地又は都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 12 項に定める開発行為により集会所の用に供するため造成された土地で、市に帰属し、若しくは寄附を受けたものを法人格が認められた地縁による団体に譲渡するとき。

このようになった要因を所管部署（中区役所維持管理課）へ確認したところ、担当者の見間違いによる誤りとのことであった。

売却価額の決定の起案票には、時価との比較を行い、時価よりも低い価額で譲渡する場合には、市財産条例第 7 条第 1 項の何号に該当するかを明記することにより、チェック機能が働くように事務を行う必要がある。

(3) 行政財産の使用許可に関する事務手続について

①監査の手続の概要

行政財産の使用許可に係る事務の執行が、法令及び条例・規則等に従い適正に実施されているかについて検討した。また、使用料の減免が行われている場合には、その理由が法令及び条例・規則等に従って妥当であるかどうか検討した。

●サンプリング方法

市は、各所管部署が実施している使用許可の状況を全庁的に把握していなかったため、監査にあたって、施設名称、使用許可先、使用期間、平成 23 年度の使用料、減免の有無、減免されている場合その理由及び正規の使用料等のわかる使用許可一覧*の作成を依頼したところ、使用許可を行っている財産は 693 件あった。

当該使用許可一覧*を調査し、以下の基準から、質問書発送対象 52 件を抽出し、当該財産の所管部署へ使用料の算定基準や詳細な減免理由の確認等を含んだ質問書を発送し、書面により回答を得た。

< 質問書発送先 抽出基準 >

- ・ 減免を行っているが理由が不明なもの
- ・ 使用料が年額 1 百万円超のもの
- ・ 同一用途ではあるが、使用料の減免の取扱いが異なるもの

さらに、質問書の回答内容を検討した結果、19 件については、所管部署に対して追加でヒアリング及び質問書の送付を行った。

● 閲覧書類

起案票、行政財産使用許可申請書、行政財産の使用許可書、公園内行為許可申請書、公園内行為許可書、（使用料を減額、免除している場合）費用徴収状況一覧表、使用料免除対象・理由一覧、使用料減免申請書 等

以上の手続の結果、指摘及び意見として検出事項のある案件毎に詳細に記載し、これらの案件に共通する指摘及び意見について最後に全体に共通して記載するものとする。

② 個別案件に係る監査の指摘及び意見

行政財産の使用許可に関する事務手続を検討した結果、監査の指摘及び意見がある案件は以下の 6 件であるが、これらは大きく 3 つに区分されるため、それぞれに分けて記載している。

区分	内容
<市職員関係>	市職員等により構成される組合関係への使用許可財産
<地域改善対策特定事業関連>	かつて地域改善対策特定事業であった使用許可財産
<その他>	上記以外の使用許可財産

なお、個別案件に固有の指摘及び意見については、本項の「個別案件に係る監査の指摘及び意見」に記載している他、個々の案件に共通する指摘及び意見については、次項「(3)③全体に共通する監査の指摘及び意見」(68頁参照)に記載しているので参照されたい。

<調査対象案件の所在地>



- | | |
|---------------------|-----------------|
| A 本庁舎等の一部（市職員労働組合等） | D 富原選果場・富原選果場用地 |
| B 住吉共同作業所 | F オリエン特美術館受付 |
| C 大宮桃選果場用地 | |

なお、E 農機具倉庫保管庫等については、施設が多数点在しており、記載を割愛する。

<岡山市職員関連>

A 本庁舎等の一部（岡山市職員労働組合等）

施設の名称	本庁舎の一部/東区役所庁舎の一部
所管部署	総務企画課/東区役所総務・地域振興課
使用面積	54 m ² /18.72 m ²
使用許可期間	平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	事務局/事務所
使用許可先	市職員労働組合/市職員労働組合（東区役所支部）
使用料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「公共的団体において、公共用に使用するとき」
正規の使用料（年額）	458,756 円/資料なし

施設の名称	本庁舎の一部
所管部署	総務企画課
使用面積	52.92 m ²
使用許可期間	平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	事務局
使用許可先	現業労働組合*
使用料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「公共的団体において、公共用に使用するとき」
正規の使用料（年額）	449,580 円

施設の名称	本庁舎の一部
所管部署	総務企画課
使用面積	37.1 m ²
使用許可期間	平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	事務局
使用許可先	市労連*
使用料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「公共的団体において、公共用に使用するとき」
正規の使用料（年額）	315,182 円

施設の名称	本庁舎の一部・東区役所庁舎の一部															
所管部署	総務企画課、東区役所総務・地域振興課															
使用面積	<table border="1"> <thead> <tr> <th>利用用途</th> <th>使用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務局</td> <td>34.85 m²</td> </tr> <tr> <td>食堂従業員控室</td> <td>11.55 m²</td> </tr> <tr> <td>食堂</td> <td>397.75 m²</td> </tr> <tr> <td>売店</td> <td>124.33 m²</td> </tr> <tr> <td>理髪店</td> <td>37.09 m²</td> </tr> <tr> <td>職員食堂・売店</td> <td>98.64 m²</td> </tr> </tbody> </table>		利用用途	使用面積	事務局	34.85 m ²	食堂従業員控室	11.55 m ²	食堂	397.75 m ²	売店	124.33 m ²	理髪店	37.09 m ²	職員食堂・売店	98.64 m ²
	利用用途	使用面積														
	事務局	34.85 m ²														
	食堂従業員控室	11.55 m ²														
	食堂	397.75 m ²														
	売店	124.33 m ²														
	理髪店	37.09 m ²														
	職員食堂・売店	98.64 m ²														
使用許可期間	平成23年4月1日～平成24年3月31日															
利用用途	上記参照															
使用許可先	市職員厚友会															
使用料（平成23年度分）	0円															
減免の有無	有															
減免の理由	市財産条例第3条 「公共的団体において、公共用に使用するとき」															
正規の使用料（年額）	<table border="1"> <thead> <tr> <th>利用用途</th> <th>正規の使用料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務局</td> <td>296,067円</td> </tr> <tr> <td>食堂従業員控室</td> <td>98,122円</td> </tr> <tr> <td>食堂</td> <td>3,379,089円</td> </tr> <tr> <td>売店</td> <td>1,056,245円</td> </tr> <tr> <td>理髪店</td> <td>315,097円</td> </tr> <tr> <td>職員食堂・売店</td> <td>資料なし</td> </tr> </tbody> </table>		利用用途	正規の使用料	事務局	296,067円	食堂従業員控室	98,122円	食堂	3,379,089円	売店	1,056,245円	理髪店	315,097円	職員食堂・売店	資料なし
	利用用途	正規の使用料														
	事務局	296,067円														
	食堂従業員控室	98,122円														
	食堂	3,379,089円														
	売店	1,056,245円														
	理髪店	315,097円														
	職員食堂・売店	資料なし														

●概要

市は、市職員労働組合、現業労働組合*、市労連*、市職員厚友会に対し、本庁舎の一部の使用許可を与えている。

市職員労働組合は、市役所勤務の職員のために市職員で構成された団体であり、使用許可を受けた場所において以下のような運営業務を実施している。

<市職員労働組合の業務内容>

- ・組合員の賃金と労働条件に関し当局と交渉し、その適正な改善を図る。
- ・組合員の教養、文化、体育の向上及び福利厚生の実施を図る。
- ・職場の民主化及び明朗化、事務能率の刷新を図る。

現業労働組合*は、主に技能労務職員のための職員団体であり、使用許可を受けた場所において以下のような運営業務を実施している。

<現業労働組合*の業務内容>

- ・組合員の賃金と労働条件に関し当局と交渉し、その適正な改善を図る。
- ・組合員の教養、文化、体育の向上及び福利厚生の実施を図る。
- ・職場の民主化及び明朗化、事務能率の刷新を図る。

市労連*は、市役所勤務の職員のために市職員労働組合・現業労働組合*・市水道局の労働組合の3組合で組織している団体であり、使用許可を受けた場所において以下のような運営業務を実施している。

<市労連*の業務内容>

- ・組合員の賃金と労働条件に関し当局と交渉し、その適正な改善を図る。
- ・組合員の教養、文化、体育の向上及び福利厚生の実施を図る。
- ・職場の民主化及び明朗化、事務能率の刷新を図る。

市職員厚友会は、市職員の福利厚生を目的とした職員団体であり、使用許可を受けた場所において、市職員の福利厚生の実施を図るため、共済給付（各種祝金、休業手当金等）、文化・体育・レクリエーション（人間ドック補助、レクリエーション補助金等）、各種団体保険の募集及び管理運営、職員駐車場管理運営等を行っている。

平成23年度末におけるそれぞれの組合等の加入対象者数、組合加入者数、及び加入率を市に確認したところ、組合関係の組合員数等は集計されていないとのことであった。

●使用料の減免について

これらは全て使用料を免除されており、市は免除の根拠として、市財産条例第3条記載の「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使用するとき」に該当すると考えている。

これについて、市が規定している「行政財産使用許可事務処理要領」において、使用料の減免ができる場合の例示として以下のような項目が列挙されている。

- a. 市の指導監督を受け、市の事務事業を補佐又は代行する団体において、補佐又は代行する事務事業の用に供するとき
- b. 市の職員の福利厚生のため営利を目的としない団体が使用するとき
- c. 市の職員で組織された職員団体が、その運営のために使用するとき
- d. 特定非営利公益活動団体が、岡山市協働のまちづくり条例により指定を受けた特定非営利公益事業に使用するとき

所管部署へ確認したところ、市職員労働組合、現業労働組合*、市労連*については「c. 市の職員で組織された職員団体が、その運営のために使用するとき」、市職員厚友会については「b. 市の職員の福利厚生のため営利を目的としない団体が使用するとき」に該当するとして、使用料を100%減免している。

「行政財産使用許可事務処理要領」の所管部署である財産管理課に、当該規定の根拠を問い合わせたところ、「b. 市の職員の福利厚生のため営利を目的としない団体が使用するとき」については地方公務員法第41条及び第42条に基づいて、岡山市職員厚友会条例第4条「市長は、厚友会の業務の執行に必要な範囲内において市の管理に係る土地、建物その他の施設を無償で厚友会の利用に供することができる。」という規定に基づいているとのことである。

地方公務員法

(福祉及び利益の保護の根本基準)

第41条 職員の福祉及び利益の保護は、適切であり、且つ、公正でなければならない。

(厚生制度)

第 42 条 地方公共団体は、職員の保健、元気回復その他厚生に関する事項について計画を樹立し、これを実施しなければならない。

岡山市職員厚友会条例

(市の便宜供与)

第 4 条 市長は、厚友会の業務の執行に必要な範囲内において市の管理に係る土地、建物その他の施設を無償で厚友会の利用に供することができる。

また c. については、職員団体は、地方公務員法第 52 条に規定された「職員団体」として登録された団体であり、当該団体は以下の 2 点などから公務と密接な関係があるため、「営利を目的としない団体固有の公益事業」を行う公共的団体とみなされると考えられている。

(a) 勤務労働条件などについて市当局と協議を行っている。

(b) 職員の福利厚生事業を行っている

さらに、健全な労使関係の維持を図るため、労働組合法により不当労働行為の例外として「最小限の広さの事務室の供与」ができると規定されているため、これに基づき記載しているとのことであった。

地方公務員法

(職員団体)

第 52 条 この法律において「職員団体」とは、職員がその勤務条件の維持改善を図ることを目的として組織する団体又はその連合体をいう。

労働組合法

(不当労働行為)

第七条

三 労働者が労働組合を結成し、若しくは運営することを支配し、若しくはこれに介入すること、又は労働組合の運営のための経費の支払につき経理上の援助を与えること。ただし、労働者が労働時間中に時間又は賃金を失うことなく使用者と協議し、又は交渉することを使用者が許すことを妨げるものではなく、かつ、厚生資金又は経済上の不幸若しくは災厄を防止し、若しくは救済するための支出

に実際に用いられる福利その他の基金に対する使用者の寄附及び最小限の広さの事務所の供与を除くものとする。

なお、「行政財産使用許可事務処理要領」は平成 19 年 4 月に制定されており、平成 24 年 2 月に一部改正されている。

◎監査の指摘及び意見

[意見 1] 使用料の減免の要否及び減免率を絶えず検討することが望まれる

行政財産の使用料の減免は、本来的には対象となる団体の活動が市民にとって必要不可欠であり、公共性・公益性のあるものに限られるべきであると考えられる。労働組合法第 7 条に「最小限の広さの事務所の供与を除く」との規定があるにせよ、当該団体は職員のための組織であるため、公共性・公益性に直結するとは言い難い。

近年、職員団体に対する使用許可の減免については他都市でも議論されている。

大阪市では、大阪市労働組合連合会等 5 団体に対し平成 24 年度以降は正規の使用料の半分の約 1,700 万円で使用を許可する確認書を交わしていた。しかし、橋下市長の意向を受けた大阪市側は 1 月末、大阪市労働組合連合会に「組織改編に伴う新たな行政事務スペースが必要」として、3 月末までに退去を通告したが、4 月以降も事務所として使用していることから、退去を求めるとともに 4 月 1 日から退去まで使用料を求める訴えを大阪地方裁判所に起こしている。

京都市では、平成 23 年 4 月以降、京都市庁舎に入る 6 組合から使用料の徴収を始めており、京都府においても、京都府庁内に事務所を構える京都府職員労働組合等の 2 つの職員組合に対し、使用料を要求していることが WEB 版の京都新聞において取上げられている。

さらに、読売新聞オンラインサイトによると、町田市は平成 24 年 7 月の新庁舎への移転を機に、町田市職員労働組合から事務所（約 77.3 m²）の使用料を徴収することを決定している。使用料は、周辺の地価や新庁舎工事費などをもとに年間約 230 万円と算出し、一旦組合に提示したものの、ほかの自治体に比べ高額だと反発を受けたことにより、町田市は大幅に譲歩し、平成 24 年度分と平成 25 年度分は算定額の 4 分の 1 とし、それ以降は半額とすることを決めた。なお、減免理由としては、「組合活動が町田市職員の労働環境の改善に貢献している点を考慮した」としているとのことである。町田市によると、東京都多摩地域 26 市では八王子（年間 120 万円）、青梅（同 48 万 7230 円）、清瀬（同 17 万 316 円）の 3 市が組合から使用料を徴収しているとのことである。

このように、他の自治体の状況として、一定の使用料を徴収する動きがみられる。現在の市の規定上の取扱いとしては問題ないが、他の自治体の状況等を踏まえて減免の要否及び減免率の妥当性を絶えず検討することが望まれる。

<地域改善対策特定事業関連>

市は、昭和 62 年 3 月 31 日に策定された「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」や国、県の行財政的措置のもと、地域改善対策の解決を市政の最重要課題と位置付け、市政全般にわたる諸施策と呼応してその解決の総合的な効果が図られるよう、人権意識高揚のための教育・啓発、職業の安定と産業の振興、教育・文化の向上、社会福祉の増進、生活環境の改善等の施策を積極的に推進した。

その中の一環として、以下のような財産を、地域住民の生活向上に資することを目的とした地区住民の経済向上対策の一環としての就労の場の提供及び職住分離による生活環境の改善を図ること等を目的に、地域改善対策事業として国庫補助金を受けて整備しており、地元の任意で組織された団体が運営及び経営にあっている。

なお、平成 14 年 3 月 31 日の「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」の期限切れ前に当該施設の使用許可について見直しを行い、法律の期限切れ以降も当該施設を継続し、利用者から使用料を徴収することとした。

使用料の算定にあたっては、これまでの事業の経緯等を鑑みて、市の政策上の措置として、市財産条例第 3 条の「市長が特別の理由があると認めるとき」を適用し減免しており、使用料としては固定資産税相当額を徴収している。なお、法律の期限切れに伴う見直し時には、あるべき使用料の算定を行っている可能性は否定できないが、それらについての資料は現時点において保管されていない。

今回その使用状況等を確認した財産の詳細は以下のとおりである。

B 住吉共同作業所

施設の名称	住吉共同作業所
所管部署	人権推進課
使用面積	401.92 m ²
使用許可期間	平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	縫製作業
使用許可先	岡山共洋ソーイング組合
使用料（平成 23 年度分）	92,993 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「市長が特別の理由があると認めるとき」
正規の使用料（年額）	不明

●具体的な施設の使用内容及びその状況

当該施設は、縫製作業場であり、ワンウェイ・フレキシブル・バッグ（穀物、肥料、農薬等を入れる袋）の製造がなされている。現在の低迷した経済環境下において、業績は芳しくなく、開設当初 10 人いた作業者は、平成 24 年度においては 2 人だけとなっている。

所管部署は、年間 3 回程度現地の状況を確認のために訪問している。

C 大宮桃選果場用地

施設の名称	大宮桃選果場用地
所管部署	東区役所農林水産振興課
使用面積	500 m ²
使用許可期間	平成 21 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	選果場用地
使用許可先	大宮桃出荷組合
使用料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「市長が特別の理由があると認めるとき」
正規の使用料（年額）	不明

● 具体的な施設の使用内容及びその状況

当該施設は、桃の出荷作業を行う選果場として使用されており、当初の利用人数は不明であるが、平成 24 年度において 24 人が利用している。

所管部署は、年 1 回現地の状況を確認のために訪問している。

D 富原選果場・富原選果場用地

施設の名称	富原選果場・富原選果場用地
所管部署	北区役所農林水産振興課
使用面積	選果場 202.53 m ² 用地 400 m ²
使用許可期間	平成 21 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	選果場・選果場用地
使用許可先	岡山市温室農協第一分区
使用料（平成 23 年度分）	35,100 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「市長が特別の理由があると認めるとき」
正規の使用料（年額）	不明

● 具体的な施設の使用内容及びその状況

当該施設は、ぶどう（マスカット）の集荷、選別、荷造り作業場として使用されており、当初利用人数は不明であるが、平成 24 年度において 40 人が利用している。

所管部署は、年 1 回現地の状況を確認のために訪問している。

E 農機具倉庫保管庫等

以下の施設はトラクター、田植機、コンバイン等の農機具や漁具の倉庫として利用されている。

所管部署	施設名称等	使用面積	使用料 (平成 23 年度分)	使用許可先 使用許可期間
中区役所 農林水産 振興課	神下農機具保管庫 (建物)	90.29 m ²	8,100 円	神下農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	神下農機具保管庫 (土地)	174.14 m ²		
	乙多見農機具保管庫 (建物)	62.55 m ²	6,500 円	乙多見農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	乙多見農機具保管庫 (土地)	212.00 m ²		
東区役所 農林水産 振興課	宿毛農機具保管庫・ 共同作業所	247.56 m ²	22,000 円	宿毛農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	宿毛農機具保管庫・ 共同作業所用地	1,865.33 m ²		
	山田農機具保管庫・ 共同作業所	273.61 m ²	31,700 円	山田農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	山田農機具保管庫・ 共同作業所用地	1,096.61 m ²		
	五軒屋農機具保管庫	84.84 m ²	9,100 円	五軒屋農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	五軒屋農機具保管庫 用地	170.48 m ²		
	上南漁具倉庫	91.78 m ²	12,200 円	上南漁具庫利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	上南漁具倉庫用地	469.70 m ²		
	久保東農機具保管 庫・共同作業所	199.86 m ²	19,100 円	久保東農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	久保東農機具保管 庫・共同作業所用地	498.12 m ²		
	一日市農機具保管庫	78.07 m ²	8,200 円	一日市農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	一日市農機具保管庫 用地	216.45 m ²		
北区役所 農林水産 振興課	惣爪農機具保管庫	250.00 m ²	30,800 円	惣爪農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	惣爪農機具保管庫用 地	1,315.62 m ²		
	大井農機具保管庫	50.31 m ²	5,200 円	西町農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	大井農機具保管庫用 地	147.00 m ²		

これら全てについて、正規の年間使用料は不明であり、市財産条例第 3 条の「市長が特別の理由があると認めるとき」に該当するとして、減免している。徴収している使用料は固定資産税相当額としている。

なお、設置当初の使用人数はいずれも不明であるが、平成 24 年度における使用人数及び所管部署の現況確認頻度は下表のとおりである。

所管部署	施設名称等	利用人数	確認頻度
中区役所 農林水産振興課	神下農機具保管庫（建物）	2 人	年数回
	神下農機具保管庫（土地）		
	乙多見農機具保管庫（建物）	1 人	年数回
	乙多見農機具保管庫（土地）		
東区役所 農林水産振興課	宿毛農機具保管庫・共同作業所	36 人	年 1 回
	宿毛農機具保管庫・共同作業所用地		
	山田農機具保管庫・共同作業所	30 人	年 1 回
	山田農機具保管庫・共同作業所用地		
	五軒屋農機具保管庫	2 人	年 1 回
	五軒屋農機具保管庫用地		
	上南漁具倉庫	3 人	年 1 回
	上南漁具倉庫用地		
	久保東農機具保管庫・共同作業所	3 人	年 1 回
	久保東農機具保管庫・共同作業所用地		
	一日市農機具保管庫	3 人	年 1 回
	一日市農機具保管庫用地		
北区役所 農林水産振興課	惣爪農機具保管庫	8 人	年 1 回
	惣爪農機具保管庫用地		
	大井農機具保管庫	4 人	年 1 回
	大井農機具保管庫用地		

◎監査の指摘及び意見

[意見 2] 使用料の見直しを行うことが望まれる

平成 14 年 3 月 31 日の「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」の期限切れ前に行われた当該施設の見直し以降、減免の要否について検討されておらず、使用料の把握もされていない。この見直しは期限が無く、所管部署は使用許可の期間更新のみを行っている状況である。

見直しが行われた時とは状況や前提条件が異なっているため、同じ使用料を適用し続けるべきではなく、再度の使用料の見直しを行っていくことが望ましい。

見直しにあたっては、地域改善対策の問題は市としての政策的な意向が大きくかかわってくることから、減免の要否だけでなく、使用料を徴収することの是非を含めた市全体としての方針を検討することが望ましい。

また、これまでのように長期間同様の取扱いがされることを避けるために、その決定が適用される期間を明確にすることが望まれる。

<その他>

F オリент美術館受付

施設の名称	オリент美術館受付
所管部署	オリент美術館
使用面積	3 m ²
使用許可期間	平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	美術館資料の販売
使用許可先	オリент美術館友の会
使用料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「市長が特別の理由があると認めるとき
正規の使用料	不明

●資産の概要

オリент美術館は、昭和 54 年 4 月 6 日、学校法人岡山学園から、オリエン
ト（現在の中東地域を指す）の美術品 1,947 点が寄贈されたことを機に建設され
た美術館であり、学術的に系統だった収集が特徴でオリエンの歴史と文化を理
解するうえで欠かせない、さまざまな分野の資料を取りそろえている。

●使用許可先の業務内容

当該美術館は市の直営施設であるが、受付において、書籍・グッズ類が販売さ
れており、オリент美術館友の会の収入となっている。

オリент美術館友の会は、歴史や芸術を愛する人々が集まり、美術館との協
働のもとにその活動を支え、各人の教養を高めて会員相互の親睦を深めることを
目的に様々な活動を行っている団体である。これは年会費を支払うことにより、

誰でも入会できる団体であり、会員への美術館及びオリエント美術館友の会の活動案内や会報『ラピス』の編集・発行、美術館ボランティア活動、美術館や遺跡を巡る旅、各種教室の開催や自由研究会活動等を行っている。

<オリエント美術館友の会 会費>

	1年会員	中途会員
一般会員	3,000円	1,500円
学生会員(大学生以下)	1,000円	500円
賛助会員	10,000円	5,000円
法人会員	10,000円	5,000円

<現在取扱っている商品一覧>

- ・オリジナルグッズ（額縁・ペンダント・Tシャツ等）
- ・博物館グッズ
- ・作家小品
- ・書籍

オリエント美術館友の会による書籍・グッズ類の販売は、歴史・文化への教養を広める教育的見地から、平成14年度頃から試行的に始まったものであり、良質のものを選定して教育的配慮のもとに販売しており、市民文化の振興に寄与する事業である。その点を加味して、市財産条例第3条の「市長が特別の理由があると認めるとき」に該当すると考え、使用料を免除している。

しかし、近年は人気に支えられて規模が拡大しており、一定の利益が出ている。

<売上規模と利益金額>

(単位：円)

	平成15年度 (開始当初)	平成21年度	平成22年度	平成23年度
販売売上	1,017,355	3,585,805	509,810	1,625,065
利益	255,439	1,107,969	160,457	515,637

◎監査の指摘及び意見

【意見 3】 減免（無償）の必要性について検討することが望まれる

オリент美術館友の会による書籍・グッズ類の販売は、歴史・文化への教養を広める教育的見地から開始されたものであるが、規模が拡大したことにより、利益が出ている。こういった規模の拡大は、当該商品の内容が充実していたことに起因していると考えられることから、オリент美術館友の会の活動業績として、評価すべき事項である。

しかし、当初の目的が営利ではなくとも、市の財産の使用により利益を得ているようであれば、使用料を徴収することが望ましいと考えられる。今後は、オリент美術館友の会による当該資料の作成意欲を低減させない水準で使用料を設定し、徴収することが望まれる。

③全体に共通する監査の指摘及び意見

以下の指摘及び意見については、前項の個別案件に共通して検出されたものであり、使用許可に関する全庁的な案件にも該当する可能性が高い項目である。

【意見 4】 使用料の減免の範囲を検討することが望まれる

行政財産の使用料の減免は、本来的には対象となる団体の活動が市民にとって必要不可欠であり、公共性・公益性のあるものに限られるべきであると考えられるが、他都市の状況等を踏まえたうえで、減免の要否及び減免率について、絶えず検討することが望まれる。

【意見 5】 減免率の設定の指針を策定することが望まれる

現在、減免率についての明確な指針は設けられておらず、所管部署の判断に任されている状況である。これでは、公平性に欠ける可能性があることから、減免を行

う場合の減免率の考え方についての指針を示したガイドラインを策定し、公平性を確保することが望まれる。

【意見 6】 使用料及び減免率についてチェックする体制を整備することが望まれる

今回の調査にあたって、各所管部署が行っている行政財産の使用許可の状況を全庁的に把握していなかったことから、財産管理課による全庁調査による「行政財産使用許可一覧」の作成を依頼した。

上述のとおり、同一用途の使用目的の許可を行う際、取扱いの統一の必要性等についての検討を適宜実施するためには、行政財産の使用許可に係る情報をチェックする体制が必要となる。電子データにより公有財産台帳が整備されているが、可能であれば当該台帳において、使用許可を行っている資産についても、許可期間、使用料、減免の有無とその根拠、減免率とその根拠を記録し、チェックすることが望ましい。

(4) 普通財産の貸付に関する事務手続について

① 監査手続の概要

普通財産の貸付に関する事務の執行が、法令及び条例・規則等に従い適正に実施されているかについて検討した。また、貸付料の減免が行われている場合には、その理由が法令及び条例・規則等に従って妥当であるかどうか検討した。

● サンプルング方法

市は、各所管部署が実施している貸付の状況を全庁的に把握していなかったため、監査にあたって、施設名称、貸付先、貸付期間、平成 23 年度の貸付料、減免の有無、減免されている場合その理由及び正規の貸付料等のわかる貸付一覧*の作成を依頼したところ、貸付を行っている財産は 443 件あった。

当該貸付一覧*を調査し、以下の基準から、質問書発送対象 37 件を抽出し、当該財産の所管部署へ貸付料の算定基準や詳細な減免理由の確認等を含んだ質問書を発送し、書面により回答を得た。

< 質問書発送先 抽出基準 >

- ・ 減免を行っているが理由が不明なもの
- ・ 貸付料年額 1 百万円超のもの
- ・ 同一用途ではあるが、貸付料の減免の取扱いが異なるもの

さらに、質問書の回答内容を検討した結果、12 件については、所管部署に対して追加でヒアリング及び質問書の送付を行った。

● 閲覧書類

起案票、決裁書、公有財産管理委員会承認書、岡山市公有財産管理委員会議案、賃借契約書、普通財産借受申請書、土地評価明細書、覚書、（無償貸付の場合）無償貸付契約書、使用料徴収基準 等

以上の手続の結果、指摘及び意見として検出事項のある案件毎に詳細に記載し、これらの案件に共通する指摘及び意見について最後に全体に共通して記載するものとする。

② 個別案件に係る監査の指摘及び意見

普通財産の貸付に関する事務手続を検討した結果、監査の指摘及び意見がある案件は以下 9 件であったが、これらは大きく 2 つに区分されるため、それぞれに分けて記載している。

区分	内容
<地域改善対策特定事業関連>	かつて地域改善対策特定事業であった貸付財産
<その他>	上記以外の貸付財産

なお、個別案件に固有の指摘及び意見については、本項の「個別案件に係る監査の指摘及び意見」に記載している他、個々の案件に共通する指摘及び意見については、次項

「(4) ③全体に共通する監査の指摘及び意見」(87頁参照)に記載しているので参照されたい。

<調査対象案件の所在地>



- A 神下ライスセンター (土地)
- B 富原ライスセンター用地
- C 東古松駐車場
- D 元高松原古才巡査駐在所敷地

- E 旧承芳小学校新校舎及び敷地
- F 旧鶴田駐在所 (土地)
- G 元上道支所敷地
- H、I 阿津農業倉庫用地

<地域改善対策特定事業関連>

以下のような普通財産については、もともと、地域改善対策事業により共同作業所を建設するために購入したものであり、その目的のために地元利用組合が運営を行うことは、市財産条例第8条第1項第1号の「公共団体等または公共的団体において公用もしくは公共用又は公益事業の用に供するとき」にあたりと判断し、市では貸付料を100%免除している。法律の期限切れに伴う見直し時には、あるべき使用料の算定を行っている可能性は否定できないが、それらについての資料は現時点において保管されていない。

今回その貸付状況等を確認した財産の詳細は以下のとおりである。

A 神下ライスセンター（土地）

施設の名称	神下ライスセンター
所管部署	中区役所農林水産振興課
貸付面積	624.58 m ²
貸付期間	昭和58年10月13日～平成25年9月12日
利用用途	ライスセンター用地
貸付先	神下農機具利用組合
貸付料（平成23年度分）	0円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（100%）
減免の理由（根拠）	市財産条例第8条第1項第1号 「公共団体等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」
正規の貸付料（年額）	不明

●具体的な施設の使用内容及びその状況

当該施設は、元々は地域の稲作農家が粃乾燥調整施設として利用していたが、農家の高齢化や農地の宅地化などにより、現在は利用者がいない状況である。

所管部署は、敷地へのごみ不法投棄防止も含め、年に数回は現地を確認している。

B 富原ライスセンター用地

施設の名称	富原ライスセンター用地
所管部署	北区役所農林水産振興課
貸付面積	1,638.20 m ²
貸付期間	昭和63年3月16日～平成30年3月15日
利用用途	富原ライスセンター用地
貸付先	松崎農機具利用組合
貸付料（平成23年度分）	0円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（100%）
減免の理由（根拠）	市財産条例第8条第1項第1号 「公共団体等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」
正規の貸付料（年額）	不明

●具体的な施設の使用内容及びその状況

当該施設は、地域の稲作農家が粃乾燥調整施設として利用しており、平成24年度において178人が利用している。

所管部署は、年1回、現地の状況確認を実施している。

◎監査の指摘及び意見

[意見7] 貸付料の見直しを行うことが望まれる

平成14年3月31日の「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」の期限切れ前に行われた当該施設の見直し以降、減免の要否について検討されておらず、貸付料の把握もされていない。この見直しは期限が無く、所管部署は貸付の期間更新のみを行っている状況である。

見直しが行われた時とは状況や前提条件が異なっているため、同じ貸付料を適用し続けるべきではなく、再度の貸付料の見直しを行っていくことが望ましい。

見直しにあたっては、地域改善対策の問題は市としての政策的な意向が大きくかわってくることから、減免の要否だけではなく、貸付料を徴収することの是非を含めた市全体としての方針を検討することが望ましい。

また、これまでのように長期間同様の取扱いがされることを避けるために、その決定が適用される期間を明確にすることが望まれる。

【意見 8】 神下ライスセンターは未利用地として認識し、活用方法を検討することが望まれる

上述のとおり、神下ライスセンターは農家の高齢化や農地の宅地化等により、現在は利用者がいない状況である。しかし、市が全庁的に実施している「未利用地等の総点検調査票」に、当該施設は記載されておらず、今後の利活用方法について検討されていない。

当初の目的での利用がなされていない以上、新たな利活用方法を検討することが望まれる。

<その他>

C 東古松駐車場

施設の名称	東古松駐車場
所管部署	総務企画課
貸付面積	6,617.40 m ²
貸付期間	平成 21 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	駐車場
貸付先	建設公社*
貸付料（平成 23 年度分）	8,438,063 円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（50%）
減免の理由（根拠）	市職員及び公用車が使用するが、駐車場整備費用が相手方負担であるため。
正規の貸付料（年額）	16,876,126 円

● 駐車車両及び貸付先について

市は、平成 16 年 7 月 1 日に、建設公社*と「東古松駐車場の覚書*」を締結して東古松駐車場用地を貸付けていた。これは、市の使用する自動車及び市に勤務する職員が通勤用として使用する自動車の駐車場として使用することを目的としたものである。

建設公社*は、市の使用する自動車の駐車場使用料金は無料、市職員の自動車の駐車場料金は月額 7,500 円として利用料を徴収しており、これにより、平成 23 年度は約 2,097 万円の収入を得ていた。

なお、貸付先であった建設公社*が平成 24 年 3 月 31 日付で解散したことから、平成 24 年 4 月 1 日からは市職員厚友会と契約している。

●貸付料について

当該貸付料は岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準 第 1 の 1 (2) の「①住宅用又は非営利用の場合」に基づき、「前年分の相続税課税標準価格×3/100」で求めた占有面積価額に対し、全駐車枠面積に占める貸付の職員用駐車枠面積の割合を乗じた価額を基準として算定している。

ただし、「東古松駐車場の覚書*」第 7 条第 1 項において、『行事等で職員の勤務を要しない休日等に当該駐車場を使用することができるよう、貸付地に使用の制限を設けるものとする』と使用制限を設けており、これを行うことにより覚書*第 7 条第 3 項において、『土地の貸付料を 80%に減額するものとする』（市職員厚友会との覚書*においては『貸付契約書第 3 条に規定する貸付料についてその 20%を減ずるものとする』とされており、実質的に同義）として、減免している。さらに、当該駐車場の整備に要した経費を建設公社*が負担している経緯を受けて、建設公社*との覚書*の第 4 条第 3 項において『本事業が市の職員の福利厚生に資するものであることから、建設公社*の当該事業に係る税引前の利益と固定資産の減価償却費の合計額が駐車場整備に要した経費に達する間は、土地の賃借料を 50%に減額するものとする』と規定している。ただし、当該規定が適用されている期間は、上述の 20%の減免は適用されない（覚書*第 7 条第 3 項ただし書）。また、平成 24 年 4 月 1 日以降に貸付を行っている市職員厚友会との覚書*においては、貸付先である市職員厚友会は、当該駐車場の整備に係る経費の負担を行っていないことから、当該条項は設けていない。

当該駐車場に係る貸付料は以下のとおりとなっている。

貸付期間	平成 16～23 年度	平成 24 年度 (契約期間 1 年間)
相手先	建設公社*	市職員厚友会
貸付料 (単位：円)	平成 16 年度(10 月～) 4,269,447 平成 17～18 年度 8,538,895 平成 19 年度 7,745,918 平成 20 年度 7,725,633 平成 21～23 年度 8,438,063	12,578,985
減免率	50%	20%

◎監査の指摘及び意見

[指摘 3] 減免理由を明確に記録すべきである

貸付料の減免率の根拠について、当該減免率を決定した時の根拠は残されていない。質問を行ったところ、1 週間(7 日間)のうち土日や平日の正規の勤務時間以外の時間については、市の都合での使用制限をする場合があることを加味して減免率を算定すると 30%弱になるが、実際には土日及び時間外においても市職員が駐車する場合もあるため、減免率の決定にあたっては 20%を採用したとのことであった。

減免は、限られた状況でのみ行うべきものであるため、定期的に過去の利用制限実績や過去の経緯を踏まえて減免の可否を再検討する必要がある。その場合、過去の減免率の算定根拠は非常に有効な資料であるため、減免根拠を明確に記録として残す必要がある。

[意見 9] 減免の見直しを検討することが望まれる

貸付料の減免率の決定過程についての詳細な資料は残されておらず、契約先の変更にあたっての減免率の見直しの状況を質問したところ、20%の部分についての見直しは行われていなかった。

本来徴収すべき使用料を減免する場合は、できる限り限定すべき事項であると考えられることから、減免の可否及び減免率の設定について、契約更新時に見直しの必要性を検討することが望まれる。

D 元高松原古才巡査駐在所敷地

施設の名称	元高松原古才巡査駐在所敷地
所管部署	北区役所総務・地域振興課
貸付面積	217.8 m ²
貸付期間	昭和 55 年 4 月 1 日～（1 年ごとの自動更新）
利用用途	商工会事務所用地
貸付先	岡山西商工会 高松支所
貸付料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（100%）
減免の理由（根拠）	市財産条例第 8 条第 1 項第 1 号 「公共団体等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」
正規の貸付料（年額）	不明

●貸付の経緯について

当該施設は、昭和 46 年 1 月に旧高松町より承継した財産であり、旧高松町での取得時期及び目的は資料が保管されておらず不明である。また、巡査駐在所としての利用開始年度・利用終了年度や利用終了の理由及び終了後の資産の状況についての資料も保管されておらず、不明である。

昭和 52 年 4 月に、高松商工会に対して旧高松原古才巡査駐在所に係る土地及び建物の貸付を開始しており、昭和 54 年度に旧高松原古才巡査駐在所に係る建物（木造、平屋物件）を高松商工会に売却している。その後、昭和 55 年 4 月以降は土地部分のみ貸付を実施しており、現在に至っている。

●貸付先での利用状況について

商工会議所の業務を遂行する支所として利用している。会議室は商工会議所の関係者の集まりで使うのみであり、今まで有償・無償での他団体への貸付は行っていない。今後そのような他団体への貸付が生じた場合には、商工会議所から市へ連絡を受けるように依頼している。

●貸付料の減免について

市としての取扱いは、行政財産使用許可事務処理要領において商工会は「公共的団体」に該当するとしている。そのため、所管部署では「公用もしくは公共用に使用」している場合に該当するとして、市財産条例第8条第1項第1号に基づき貸付料の徴収を免除している。

行政財産使用許可事務処理要領

1. 使用許可の意義・基準

…省略…

2. 使用許可の範囲・基準

…省略…

〔注2〕

「公共的団体」とは、公共団体より広い概念をあらわすもので、農協、漁協、生協、商工会議所等の産業経済団体、老人ホーム、育児院、日本赤十字社の厚生社会事業団体、青年団、婦人会、教育会等の文化事業団体等いやしくも公共的な活動を営むものはすべてこれに含まれ、法人たると否とを問いません。（行政実例昭和24年2月7日）なお、「公益法人」についても、その具体的活動が公共的活動に及ぶ限りにおいては、公共的団体に包含されます。（行政実例昭和34年12月16日）

◎監査の指摘及び意見

〔意見10〕 減免の見直しを検討することが望まれる

貸付料の減免は、現行の市の規定に基づいているため、問題はない。しかし、本来徴収すべき使用料を減免するという場合は、できる限り限定すべき事項であると考えられる。昭和24年の行政実例もあるが、市内の商工会への貸付が有償である他の事例も鑑み、貸付料を減免しなければ商工会の経営が困難であるというような特定の状況がなければ、減免の見直しに向けて検討することが望まれる。

E 旧承芳小学校新校舎及び敷地

施設の名称	旧承芳小学校新校舎及び敷地
所管部署	北区役所御津支所総務民生課
貸付面積	土地 9,392 m ² 建物 2,336.25 m ²
貸付期間	平成16年4月1日～平成36年3月31日
利用用途	学校用地
貸付先	学校法人みつ朝日学園
貸付料（平成23年度分）	2,400,000円
減免の有無 （ある場合の減免率）	不明
減免の理由（根拠）	不明
正規の貸付料（年額）	不明

●概要

当該施設は、平成17年3月22日に市へ合併編入した旧御津町の財産であり、平成16年2月に学校用地として学校法人みつ朝日学園と土地建物賃貸借契約を締結しており、合併後も当該契約を承継している。

当該施設は、平成4年に旧承芳小学校旧校舎の東約500mに新設したものであり、公立学校施設整備費補助金の交付を受けて取得している。

明治8年10月に創立された旧承芳小学校は木造で昭和9年度建築の管理教室棟と昭和40年度建築の教室棟であり危険建物及び不適格建物となっていたこと、また、運動場等が手狭であったことにより当該施設の地に昭和50年に屋内運動場を建築したものの校舎とグラウンド・屋内運動場とが数百メートル離れているため教育上多くの弊害が生じていたが、時勢により同時に校舎まで建築できない状況が続いていたことにより、校舎の移設は平成4年となった。

その後、急速に進む地区の高齢化や少子化により、平成11年度より全学年複式学級の見込みとなり、PTA及び地域で協議した結果、「このままでは十分な教育環境を子供たちに確保することが将来的にも困難であり、このまま存続するよりもそれ以上に子供たちに適正規模の学校で教育させることが、これからの子供たちにとって幸せであるのではないか」との結論になった。その当時、平成13年4月開校予定で移転改築の計画が進んでいた金川小学校（現・御津小学校）への統合の請願書が平成10年9月御津町長に提出された。その後、平成10年12

月に議決され平成 13 年 4 月 1 日より統合することとなり、承芳小学校は平成 13 年 3 月をもって廃校となった。

上述のとおり、公立学校施設整備費補助金の交付を受けて取得した財産であることから、財産の処分に関しては、制限が設けられており（補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第 22 条）、原則として、各省各庁の長の承認が必要となる。

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律

（財産の処分の制限）

第二十二條 補助事業者等は、補助事業等により取得し、又は効用の増加した政令で定める財産を、各省各庁の長の承認を受けないで、補助金等の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならない。ただし、政令で定める場合は、この限りでない。

そのため、財産の利用を検討した結果、御津町教育特区（構造改革特別区域計画）の認定を受け、平成 16 年 4 月より株式会社朝日学園（現学校法人みつ朝日学園）に対し貸付を行うこととなった。なお、当該貸付は上述の、公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分にあたるため、平成 16 年 1 月 30 日に文部科学大臣の承認を得ている（15 地文科初第 609 号）。

貸付料の算定にあたっては、御津町立学校の施設等の使用に関する条例第 3 条の規定による別紙 1 の施設使用料を根拠としており、これに基づき算定した貸付料について、貸付当初御津町議会の承認を得ている。

<別紙 1 の施設使用料>

（単位：円）

	午前 6 時から午後 5 時まで		午後 5 時から 午後 10 時まで
	5 時間以内	5 時間を超えるとき	
教室（1 室につき）	520	520	520
屋外運動場	520	520	1,050
屋内運動場	小学校	2,100	1,050
	中学校	2,100	5,250
中学校柔剣道場	1,050	2,100	1,050

<朝日学園への貸付料>

内訳	物件	地籍及び面積 (㎡)	貸付料 (円)
土地	御津郡御津町大字紙工 2590 番地外 1	9,392.00	200,000
建物	校舎	鉄筋コンクリート 2 階建	1,866.45
	倉庫	鉄骨その他造	32.25
	体育館	鉄骨その他造	438.00
合計		11,728.70	2,400,000

◎監査の指摘及び意見

[意見 11] 貸付料の改定の検討を行うことが望まれる

岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準 第3の1によると、「貸付料の改定は、会計年度を基準として、3年ごとに行うものとする」と規定されている。

当該施設については、市議会での決議により決定された賃料であることから、見直しを行わないとしているが、市議会での賃料の決定は、当時（平成13年3月16日最終改定）の御津町の条例に基づいて決定されたものであり、3年ごとに貸付料の見直しを求めた岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準 第3の1に適合したものでない。

この契約については、旧御津町の議会決議に基づいており、やむを得ないと考えられるが、今後、同様の普通財産の長期契約の案件については、会計年度を基準として3年ごとに貸付料の改訂を行うことを求めている岡山市普通財産（土地・建物）貸付算定基準に準拠した貸付契約を締結するように運用することが望まれる。

F 旧鶴田駐在所（土地）

施設の名称	旧鶴田駐在所（土地）
所管部署	北区役所建部支所総務民生課
貸付面積	221.75 m ²
貸付期間	平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	立寄所用地
貸付先	岡山北警察署
貸付料（平成 23 年度分）	17,782 円
減免の有無 （ある場合の減免率）	無
減免の理由（根拠）	—
正規の貸付料（年額）	不明

●概要

当該貸付財産は、昭和 57 年度から平成 23 年度までは駐在所用地として岡山北警察署に貸付けていたが、近隣にある福渡駐在所と統合したため、平成 23 年度中に建物を撤去し、平成 24 年度より貸付はしていない。

市は、この土地の今後の利用については現在検討中であり、駐在所として使用されていた用地なので、住宅用としては狭く、売却したとしても倉庫用とするしかないと考えている。

◎監査の指摘及び意見

【指摘 4】未利用資産として認識し、活用方法等を検討すべきである

包括外部監査でのヒアリング実施時点において、未利用地になっているが、平成 24 年度実施の市の「未利用地等の総点検調査票」には記載されておらず、未利用地であることが全庁的に明らかになっていない。

当該土地は、平成 23 年度中には翌年度から未利用地となることが確定しており、その時点において未利用資産として認識し、活用方法を検討する必要がある。

G 元上道支所敷地

施設の名称	元上道支所敷地
所管部署	東区役所上道地域センター
貸付面積	161.75 m ²
貸付期間	平成23年4月1日～平成24年3月31日
利用用途	商工会事務所
貸付先	岡山北商工会上道支所
貸付料（平成23年度分）	0円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有(100%)
減免の理由（根拠）	市財産条例第8条第1項第1号 「公共団体等又は公共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」
正規の貸付料（年額）	不明

●概要

当該貸付財産は主として、岡山北商工会上道支所の事務所として利用されている。同支所の会議室の、使用料徴収基準は以下のように定めている。

1. 会館利用料			(単位：円)					備考
			半日	全日	夜間	冷房 (1時間)	暖房 (1時間)	
本部	研修室（全室） 147 m ²	会員	1,575	3,100	1,575	420		① 1,050 円
		非会員	3,150	6,300	3,150	420		
	研修室 84 m ²	会員	945	1,890	945	315		
		非会員	2,363	4,725	2,363	315		
	青年部 女性部 研修室 63 m ²	会員	735	1,470	735	315		
		非会員	2,363	4,725	2,363	315		
一宮支店	2階会議室 59.62 m ²	会員	650	1,300	650	420		① 1,050 円
		非会員	1,300	2,600	1,300	420		
津高支店	2階会議室 138.7 m ²	会員	1,470	2,940	1,470	157 (1基)	210 (1基)	① 1,050 円
		非会員	3,150	6,300	3,150	157 (1基)	210 (1基)	
上道支所	2階会議室 89.5 m ²	会員	945	1,890	945	420		① 1,050 円
		非会員	2,363	4,725	2,363	420		

建部支所	2階研修室 141.6㎡	会員	1,575	3,150	1,575	420	① 1,050 円
		非会員	3,150	6,300	3,150	420	
	1階研修室 47.5㎡	会員	525	1,100	525	315	
		非会員	1,050	2,100	1,050	315	

(注)備考欄:①土・日・祝祭日の半日あたりの追加料金

2. その他

- ①本部音響施設の使用は無料とする。
- ②電力等を大量に使用する場合は、別途使用料に加算する。
- ③上記使用料は、消費税込みとする。

<使用料徴収基準>別紙4(第50条)より抜粋

実際の会議室の状況としては、平成23年度に2日間の民間企業への有料による貸付が1件生じており、上記徴収基準に基づき10,238円を徴収している。

●貸付料の減免について

当該貸付料減免の取扱いは、行政財産使用許可事務処理要領において商工会は「公共的団体」に該当すると考えられており、「公共的団体において公用もしくは公共用に使用」している場合に該当するとして、市財産条例第8条第1項第1号に基づき貸付料の徴収を全額免除している。

行政財産使用許可事務処理要領

1. 使用許可の意義・基準

…省略…

2. 使用許可の範囲・基準

…省略…

[注2]

「公共的団体」とは、公共団体より広い概念をあらわすもので、農協、漁協、生協、商工会議所等の産業経済団体、老人ホーム、育児院、日本赤十字社の厚生社会事業団体、青年団、婦人会、教育会等の文化事業団体等いやしくも公共的な活動を営むものはすべてこれに含まれ、法人たると否とを問いません。(行政実例昭和24年2月7日)なお、「公益法人」についても、その具体的活動が公共的活動に及ぶ限りにおいては、公共的団体に包含されます。(行政実例昭和34年12月16日)

◎監査の指摘及び意見

[意見 12] 減免理由の妥当性を検討することが望まれる

上述のとおり、貸付先である商工会は、民間企業への有償での貸付を実施しており、市の財産の利用によって利益を得ている。また、民間企業への有償での貸付は「公用若しくは公共用又は公益事業の用」ではないため、市財産条例第 8 条第 1 項第 1 号の規定に基づいて貸付料を免除することは適切でないと考えられる。

H 阿津農業倉庫用地（その 1）

施設の名称	阿津農業倉庫用地
所管部署	南区役所総務・地域振興課
貸付面積	214 m ²
貸付期間	不明
利用用途	農業倉庫敷地
貸付先	阿津農家組合等
貸付料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（100%）
減免の理由（根拠）	不明
正規の貸付料（年額）	不明

●概要

当該財産は、昭和 29 年に旧児島郡小串村と市が合併する以前から貸付けが行われているものであり、貸付契約書は保管されておらず、貸付けの経緯を含めて、その詳細については不明となっている。

今回の包括外部監査により、所管部署にて現況調査を実施したところ、合併時においては、農家組合での利用であったようだが、現在は農家組合員の農家 2 名の農業用倉庫として利用されていることが判明した。なお、貸付けている土地の一部は周辺地域のごみステーションとしても利用されている。

◎監査の指摘及び意見

【指摘 5】 契約管理を徹底すべきである

財産の貸付を行う場合には、貸付契約書を締結し、貸付の事実が継続している限り、所管換え等が生じた場合には適切に引継ぎ、管理を行う必要がある。また、市町村合併は財産を整理し、契約見直しによいタイミングなので、合併時に慣習により貸付けられている案件については、契約書を締結すべきである。

今回、現況調査等により、農家組合員個人利用である倉庫部分と周辺地域のゴミステーションとして利用されている部分があることが判明したことから、実際の利用者と事実確認を進めたうえで、貸付を継続する場合には、貸付契約書を締結すべきである。特に、周辺地域のごみステーションとして利用されている部分については地元の町内会等と管理責任を明確にする必要がある。

【指摘 6】 受益者負担を適切に行うべきである

貸付料の減免を行うことは、公共性・公益性のあるものに限られるべきであるが、当該貸付財産は個人利用である倉庫部分と周辺地域のごみステーションとして利用されている部分の2つに区分される。このため、個人が倉庫として利用している部分については、貸付料の負担を求める必要がある。

I 阿津農業倉庫用地（その2）

施設の名称	阿津農業倉庫用地
所管部署	南区役所総務・地域振興課
貸付面積	154.44 m ²
貸付期間	不明
利用用途	農業倉庫敷地
貸付先	阿津農家組合等
貸付料（平成23年度分）	0円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（100%）
減免の理由（根拠）	不明
正規の貸付料（年額）	不明

●概要

当該財産は、昭和 29 年に旧児島郡小串村と市が合併する以前から貸付が行われているものであり、貸付契約書は保管されておらず、貸付の経緯を含めて、その詳細については不明となっている。

◎監査の指摘及び意見

[指摘 7] 契約管理を徹底すべきである

財産の貸付を行う場合には、貸付契約書を締結し、貸付の事実が継続している限り、所管換え等が生じた場合には適切に引継ぎ、管理を行う必要がある。また、市町村合併は財産を整理し、契約見直しによりタイミングなので、合併時に慣習により貸付られている案件については、契約書を締結すべきである。

今回、現況調査等により、具体的な状況はまだ明確となっていないことから、今後は周辺住民や町内会への事実確認を進めたいとあって、継続して貸付を行う場合には、貸付契約書を締結すべきである。

[意見 13] 定期的に現地調査を行うことが望まれる

今回の包括外部監査での質問により、所管部署にて現況調査を実施したところ、倉庫用地として利用されていたが、利用者については確認することができず、不明であった。

所管している土地については定期的に現地調査を行うことが望まれる。

③全体に共通する監査の指摘及び意見

市はこれまで、市町村合併を行ってきており、それにより、生じている問題、検討課題は以下のとおりである。なお、これらは前項「(4) ②個別案件に係る監査の指

「摘要及び意見」(70頁参照)の案件に共通して検出されたものであり、貸付に関する全庁的な案件にも該当する可能性が高い項目である。

【指摘 8】 所管換え時の引継ぎを徹底すべきである

貸付が始まった当初は明確であったであろう事象であっても、合併や所管換えを繰り返すことにより、引継ぎが適切になされず、不明瞭となったまま所管部署だけが移されているような事象が発見された。市町村合併時には、過去からの経緯を含めた公有財産の引継ぎが必要である。

また、そのような所管換えがなされる状況は、新たな管理者となることから、従来とは異なった観点で検討する機会でもある。合併直後は、合併業務の引継ぎ等で混乱状態となる可能性があるが、合併後数年以内に承継した資産について、新たな観点で状況を把握する必要がある。

【意見 14】 市内での整合性について検討することが望まれる

市町村合併により、従前の市町村の対応の違いにより、貸付先での使用内容が同一用途であっても、以下のように貸付料の減免の状況に相違があるものが発見された。

a. 商工会への貸付

名称	所管局	所管部署	相手先	面積 (㎡)	減免の 有無	貸付料 (円)
岡山西商工会館用地	北区役所	総務・地域振興課	岡山西商工会	699	無	419,874
元高松原古才 巡查駐在所敷地	北区役所	総務・地域振興課	岡山西商工会 高松支所	217	有	—
北区御津宇垣 1630-1	北区役所	御津支所総務民生課	岡山北商工会	510	無	120,000
元上道支所敷地	東区役所	上道地域センター	岡山北商工会 上道支所	161	有	—
商工会館敷地	南区役所	総務・地域振興課	岡山南商工会	1,176	無	337,703

b. 駐在所としての貸付

名称	所管局	所管部署	相手先	面積 (㎡)	減免の 有無	貸付料 (円)
吉宗巡査駐在所	北区役所	総務・地域振興課	岡山西警察署	371	有	—
竹枝駐在所 (土地)	北区役所	建部支所総務民生課	岡山北警察署	216	無	88,387
建部駐在所 (土地)	北区役所	建部支所総務民生課	岡山北警察署	339	無	110,908
旧鶴田駐在所 (土地)	北区役所	建部支所総務民生課	岡山北警察署	221	無	17,782
東区瀬戸町 万富 341-1	東区役所	瀬戸支所総務民生課	赤磐警察署	188	無	172,957
浦安駐在所用地	南区役所	総務・地域振興課	南警察署	167	有	—
曾根駐在所用地	南区役所	総務・地域振興課	南警察署	177	有	—
灘崎駐在所用地	南区役所	総務・地域振興課	南警察署	339	有	—
彦崎駐在所用地	南区役所	総務・地域振興課	南警察署	330	有	—

同一用途の利用目的での貸付である以上、同様の取扱いとする必要がない理由があるかどうかを含めて、次回の使用料見直し時に検討することが望まれる。

【意見 15】 貸付料の減免の範囲を検討することが望まれる

貸付料の減免は、対象となる団体の活動が市民にとって必要不可欠であり、公共性・公益性のあるものに限られるべきであると考えられるが、他都市の状況等を踏まえたうえで、減免の要否及び減免率について、継続して検討することが望まれる。

【意見 16】 減免率の設定の指針を策定することが望まれる

現在、減免率についての明確な指針は設けられておらず、それぞれの状況によって所管部署の判断に任されている状況である。これでは、公平性に欠ける可能性が

あることから、減免を行う場合の減免率の考え方についての指針を示したガイドラインを策定し、公平性を確保することが望まれる。

【意見 17】 貸付料及び減免率についてチェックする体制を整備することが望まれる

今回の調査にあたって、「(3) 行政財産の使用許可に関する事務手続について」(52 頁参照)と同様に、貸付を行っている資産の一覧が整備されていなかったことから、財産管理課発信の全庁調査により、平成 23 年度の貸付一覧*を入手することができた。

上述のとおり、同一用途の利用目的の貸付を行うにあたり、取扱いの統一の必要性等についての検討を適宜実施するためには、普通財産の貸付に係る情報をチェックする体制が必要となる。電子データにより公有財産台帳が整備されているが、可能であれば当該台帳において、貸付を行っている資産についても、契約期間、貸付料、減免の有無とその根拠、減免率とその根拠を記録し、チェックすることが望ましい。

(5) 職員駐車場について

① 監査手続の概要

職員駐車場の状況について全般的に検討すべく、財産管理課の調査（平成 24 年 7 月）した内容をヒアリングするとともに、財産管理課から入手した資料を閲覧した。

② 監査の指摘及び意見

● 概要

市の調査によると、市職員の通勤用の自動車（6,269 台）の駐車状況は以下の 4 パターンがある。これ以外にも『庁舎（施設）敷地外の民有地等を職員駐車場とし

て借り上げ』を実施しているケースも想定されるが、これについては網羅的な調査がされていない。なお、公用車申請されている車両についても含まれている。

(パターン 1) 庁舎（施設）敷地内来庁者用駐車場内の空きスペース（128 箇所）

(パターン 2) 庁舎（施設）敷地内職員専用駐車場（77 箇所）

(パターン 3) 庁舎（施設）敷地内の空きスペース（245 箇所）

(パターン 4) 庁舎（施設）敷地外来庁者用駐車場内の空きスペース（18 箇所）

(注) (パターン 1) や (パターン 4) には、来庁者用駐車場と明確に区分されていないものも含まれている。

市職員の通勤用の自動車は、市の施設等の公有財産の敷地内に駐車されている。

また、一部の駐車場整備時に料金を徴収することとなった例外的な場所やその他数か所を除き、駐車に対して使用料等は特に徴収されていない。

なお、市職員の通勤の形態として、通勤手段の選択は各人の裁量に任されており、通勤手当としては、電車の場合は定期券に相当する額、自動車の場合は、燃料費相当額として一定の算定式による額が支給されている。

公有財産の敷地内に駐車できる市職員については無料で駐車できているにもかかわらず、スペースの関係で駐車が出来ない市職員は駐車場を自費で借りているケースがあり、市職員間においても不公平が起きている。

◎監査の指摘及び意見

【意見 18】 職員駐車場について使用料を徴収することを検討することが望まれる

市は現状の職員の駐車状況による不都合が生じていないか、例えば、市民の施設の利用の妨げとなっていないか、駐車が利用者に不快な状態となっていないか、事故が起ころうような危険な状態になっていないか等を検証し、不都合があれば、駐車を取りやめることが望まれる。検証した結果、問題がない場合には、当該公

有財産に勤務する市職員が駐車することはやむを得ない場合もあると考えられる。その場合には、他の自治体で使用料を徴収し始めているところもあることから、所定の規則に基づき公有財産の使用等の許可を取り、定められた使用料を徴収することを検討することが望まれる。そのようにすることで公有財産の使用時に使用料等を支払っている市民との不公平の是正が解消されることも期待される。

なお、市職員以外に常駐している指定管理等の業者等の車両（686台）が駐車しているケースもあるがそれについても同様に検討対象に含めることが望まれる。

（6）施設の利用度について

①監査手続の概要

公有資産台帳上の建物1,556件のうち、取得価額が10億円超で、明らかに使われていると判断されるもの以外の8件について、稼働状況の把握の有無及びその方法、稼働状況を判断する目標値の有無、その目標値が設定されていない場合はその理由及び設定する時に考慮しなければならない事項、料金を徴収している場合には、徴収及び金額の設定に関する根拠、また直近の収入金額及び維持管理費用の金額についてヒアリングし、施設の利用度及びその把握状況について検討した。

また、あわせて各論点で選定した施設のうち、指定管理者制度を導入している7件については、その管理状況という意味で指定管理者の評価という観点で検証した。

以上の手続の結果、個々の案件のみならず、指定管理者制度を適用していないものも含めて全庁的な施設において検討が望ましい事項が検出されたため、これらを「（6）②全体に共通する監査の指摘及び意見」（93頁参照）として記載した後に、個別案件毎にその該当の有無及び追加的な検出事項について「（6）③個別案件に係る監査の指摘及び意見」（95頁参照）として記載している。

②全体に共通する監査の指摘及び意見

全体的に報告書の入手や評価に対する決裁は適切に行われていたが、基本的な運営は各施設の設置条例に基づいているため、所管部署ごとに処理方法は様々であった。しかし、以下については、概ね全ての施設にあてはまる項目であるため、今回の調査対象以外の施設についても対応状況を検討し、全庁的に対応すべきであるとする。

なお、次項の各個別案件についても、該当する項目は「(6)③個別案件に係る監査の指摘及び意見」(95頁参照)においてその旨明示している。

[意見 19] 成果目標である定量的な目標値を設定することが望まれる

業務の実施にあたり、事業計画書において施設の利用者の向上に向けた施策の実施や、費用削減等を掲げている指定管理者が多い。しかし、その内容は抽象的なものであり、具体的な目標数値等が明示されているものは見受けられなかった。このような計画の実施成果の判断基準として、利用者数や費用削減割合等といった定量的な情報は重要な指標であるため、具体的な目標値として設定することが望まれる。

[意見 20] 業務の実施状況の評価の判断過程を明示することが望まれる

市は、指定管理者から年間の業務の執行状況等を示した事業報告書*を入手し、それに基づき業務の実施状況について検査を行い、検査調書を作成しているものの、その検査調書においては、その検査での判断過程が明記されていない。

検査調書は、その運営実態の記録だけでなく、その評価の過程を明示することが肝要である。提出された事業報告書*の内容の分析や考慮された事項について、記録することが望まれる。

[意見 21] 業務の実施状況の評価項目を明示することが望まれる

運営状況の評価にあたっての評価観点が明示されていなかった。担当者の引継ぎや、複数の施設の画一的評価にあたり、毎年一定の観点から評価を行う必要があると考えられることから、評価観点を明示することが望まれる。

また、評価を行うにあたり、稼働率は、施設の稼働状況を把握するための指標であり、指定管理者の業務の努力指標として有用な指標となる。稼働率が算定されていない施設が多いことから、「(6) ③個別案件に係る監査の指摘及び意見 A、B」(100頁、107頁参照)において示している例示を参考に、稼働率の把握についても検討することが望まれる。

[意見 22] 積極的に指定管理者制度の導入を検討していくことが望まれる

平成 21 年 10 月 23 日付で総務省から公表されている「公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果」に基づくと、平成 21 年 4 月 1 日時点において、指定管理者制度を導入している施設は全国で、70,022 施設あり、その内訳は、都道府県 6,882 施設、指定都市 6,327 施設、市区町村 56,813 施設であった。

(単位：施設数)

区分	都道府県	指定都市	市区町村	合計
全国合計	6,882	6,327	56,813	70,022
うち岡山県	86	234	1,383	1,703

このうち、都道府県の指定管理者制度の導入割合が公表されており、下表のようになっている。

	全体			公営住宅を除いた場合 ※1		
	公の施設数	導入数	導入率	公の施設数	導入数	導入率
全国合計	11,724	6,882	58.7%	4,700	2,340	49.8%
うち岡山県	114	86	75.4%	78	50	64.1%

※1 公営住宅法に基づく公営住宅の施設数を除いたもの。

これに対し、市全体の公の施設 411 施設（無料公園 452 施設、児童遊園地 778 施設を除く）に対し、指定管理者制度を導入している施設は 155 施設となっており、導入率は 37.7%となっている。上表は都道府県別の割合であるが、都道府県であれ市であれ、施設の管理という観点からは概ね差はないと考えられることから、過去

の平成 21 年の調査時点（49.8%）と比較しても市の導入率は低い状況であるといえる。

指定管理者制度の導入は、民間事業者等のノウハウや経営手法を活用することにより、利用者のニーズに対応したきめ細やかなサービスの提供や効率的な管理運営による経費の削減等が期待できる。これらのメリットを享受できるかどうかを検討したうえで、積極的に指定管理者制度を導入していくことが望まれる。

③個別案件に係る監査の指摘及び意見

市における施設の利用状況の把握を検討した結果、監査の指摘及び意見がある案件は以下の 7 件であるが、これらは大きく 2 つに区分されるため、それぞれに分けて記載している。

区分	内容
<財団法人岡山市公園協会>	財団法人岡山市公園協会と指定管理契約を行っている施設
<その他>	上記以外の施設

なお、個別案件のうち、「（6）②全体に共通する監査の指摘及び意見」（93 頁参照）の項目で該当するものがある場合には、その旨明示しているため、こちらも参照されたい。