

公表監第17号

地方自治法第252条の37第5項の規定に基づき、包括外部監査人から報告書の提出がありましたので、同法第252条の38第3項の規定により公表します。

平成28年2月15日

西宮市監査委員	亀井	健
同	鈴木	雅一
同	河崎	はじめ
同	杉山	たかのり

付記

平成27年度 包括外部監査の結果報告書

行政財産の使用許可及び普通財産の貸付に関する事務事業について

平成 27 年度
包括外部監査の結果報告書
行政財産の使用許可及び普通財
産の貸付に関する事務事業
について

西宮市包括外部監査人
石橋正紀

目 次

第1編 外部監査の概要	1
1. 外部監査の種類	1
2. 選定した特定の事件	1
3. 事件を選定した理由	1
4. 監査対象期間	1
5. 監査の着眼点	2
6. 監査対象部局	2
7. 実施した監査手続	2
8. 外部監査人補助者	2
9. 包括外部監査の実施期間	2
10. 利害関係	3
第2編 市の行政財産の使用許可に関する検討結果	4
1. 行政財産の使用許可について	4
2. 行政財産の使用許可に関する事務手続	18
3. 西宮市の自動販売機の設置状況について	32
4. 行政財産の使用許可に関する個別検討結果	50
【1】高齢福祉課	50
【2】環境衛生課	54
【3】障害福祉課	56
【4】教育研修課	63
【5】自転車対策課	70
【6】住宅建替推進課	74
【7】病院総務課	76

【8】 保健予防課	78
【9】 文化振興課	80
第3編 市の普通財産の貸付に関する検討結果	82
1. 普通財産の貸付について	82
2. 普通財産の貸付に関する事務手続	89
3. 普通財産の貸付に関する個別検討結果	99
【1】 管財課	99
【2】 住宅建替推進課	123
【3】 道路計画課	127
【4】 地域保健課	130
【5】 施設保全管理課	134
【6】 高齢福祉課	137
【7】 障害福祉課	147
【8】 産業振興課	151
【9】 福祉のまちづくり課	153
【10】 労政課	156

第1編 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件

行政財産の使用許可及び普通財産の貸付に関する事務事業

3. 事件を選定した理由

市では行政目的達成のため多岐にわたる業務を行っているが、そのうちのひとつとして、保有資産である行政財産の使用許可及び普通財産の貸付を行っている。昨年度において、『公有財産の事務事業管理に関して』監査してきたところであり、その中で公有財産の財産管理を中心に検証している。

今年度は、市がその保有資産の有効活用を目指すことによって行政目的達成を果たそうとしている点に着目して監査を行うこととする。具体的には、平成24年12月に設定した『公共施設マネジメントのための基本的な方針』の趣旨に沿って、市財産保有の目的適合性に合致した利活用がされているかを確かめるべく、その保有財産活用の運用面にスポットを当て、市財産の使用許可及び貸付に関する業務を検証することにした。

併せて、これらの業務より付随的に発生する債権の管理を含めて、その管理状況全般を検証することで、市における資産の有効活用の状況及びそのための必要な管理状況と付随する債権管理まで、市の財産に関連する事務事業を総合的に取り上げることとした。

その結果、資産の運用に関連する事務事業の全体的な状況を把握、検証できるものと考えられ、全体最適を目指しつつ、限られた財産の有効活用が適切に実施されているかを確認できることになる。

以上より、今年度においては財産の使用許可及び貸付業務を中心としてそれに関連する債権管理の状況を検証することが、資産の全体最適・有効活用を目指そうとしている市にとって有用と考えたため、このテーマを監査テーマとするものである。

4. 監査対象期間

平成26年度（自平成26年4月1日から至平成27年3月31日まで）

ただし、必要に応じて過年度及び平成27年度の一部についても対象とした。

5. 監査の着眼点

公有財産の使用(貸付)料その他使用許可(貸付)条件は適切か。

公有財産の使用許可(貸付)期間は不必要に長期間となっていないか。

公有財産の使用許可(貸付)の減免理由は適切か。

同一の使用許可(貸付)の減免について方針が各部局間で統一されているか。

公有財産の使用許可(貸付)の内容は適宜見直されているか。

公有財産の使用許可(貸付)に係る情報公開は適切に行われているか。

過年度の包括外部監査指摘事項(公有財産の使用許可、貸付に係る項目)の措置状況の確認

その他、上記に関連して各手続が法令規則に沿って適切に行われているか

6. 監査対象部局

総務局管財部管財課及び貸付・使用許可の管理に携わるすべての関連所管部署

7. 実施した監査手続

事務の執行等の関係法令及びその準拠性の検討、関係書類の閲覧、資料の分析、関係部署からの聴取、現地視察、その他外部監査人が必要と判断した手続を実施した。

8. 外部監査人補助者

組織的な監査を実施するため、補助者として次の者を選任した。

公認会計士	石田博信
公認会計士	福井剛
公認会計士	安達誠二
公認会計士	藤原さゆり
公認会計士	湯本規子
公認会計士	吉田裕志
公認会計士	工藤丈拓
公認会計士試験合格者	前橋佑也

9. 包括外部監査の実施期間

平成27年7月1日から平成28年1月14日まで

10. 利害関係

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

特に明記のない限り、金額及び比率の表示単位未満は切捨している。
報告書の表中の合計が、端数処理の関係で合致しない場合がある。

第2編 市の行政財産の使用許可に関する検討結果

1. 行政財産の使用許可について

(1) 行政財産の位置付け

行政財産は、地方公共団体が行政目的を達成するための主要な財産である。地方自治法においては、次のように規定されている。

第二百三十八条 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
- 2 前項第六号の「短期社債等」とは、次に掲げるものをいう。
- 一 社債、株式等の振替に関する法律（平成十三年法律第七十五号）第六十六条第一号に規定する短期社債
 - 二 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和二十六年法律第百九十八号）第三百三十九条の十二第一項に規定する短期投資法人債
 - 三 信用金庫法（昭和二十六年法律第二百三十八号）第五十四条の四第一項に規定する短期債
 - 四 保険業法（平成七年法律第百五号）第六十一条の十第一項に規定する短期社債
 - 五 資産の流動化に関する法律（平成十年法律第百五号）第二条第八項に規定する特定短期社債
 - 六 農林中央金庫法（平成十三年法律第九十三号）第六十二条の二第一項に規定する短期農林債
- 3 公有財産は、これを行政財産と普通財産とに分類する。
- 4 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。

行政財産のうち、市が事務又は事業を執行するために直接使用することを目的とする財産を公用財産といい、住民の一般的共同利用に供することを目的とする財産を公共用財産という。公共用財産は、公の施設（地方自治法第 244 条）を構成する財産であることが多い。

公用財産の例：市庁舎、消防署など

公共用財産の例：学校、図書館、公民館、市営住宅、公園など

(2) 行政財産の目的外使用許可と貸付の概説

行政財産は本来行政目的遂行のために保有され使用されるべき資産であるため、これを交換、売り払い、譲与、出資等により処分することはあり得ないこととして、自治法第 238 条の 4 第 1 項においても「行政財産は、次項から第 4 項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、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。」として規定されている。

しかし、行政財産について厳格にこの法令の適用をした場合においては、公有財産の有効活用の面で支障がでるばかりではなく、むしろ本来の用途や目的以外の使用を認めたほうがその用途や目的に沿った全体としての効用を高められる場合もあるとして、用途や目的に障害にならない限りという条件の下で、目的以外の使用を許しており、その方式としては貸付と使用許可がある（自治法第 238 条の 4 第 2 項（貸付）、第 7 項（使用許可））。

<自治法第 238 条の 4>

（行政財産の管理及び処分）

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、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。

2 行政財産は、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、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 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つ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。)に当該土地を貸し付けるとき。

二 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し付ける場合

三 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。)に当該土地を貸し付ける場合

四 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し付けるとき(前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。)

五 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。

六 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。

3 前項第二号に掲げる場合において、当該行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該土地の上に所有する一棟の建物の一部(以下この項及び次項において「特定施設」という。)を当該普通地方公共団体以外の者に譲渡しようとするときは、当該特定施設を譲り受けようとする者(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。)に当該土地を貸し付けることができる。

4 前項の規定は、同項(この項において準用する場合を含む。)の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定施設を譲渡しようとする場合について準用する。

5 前三項の場合においては、次条第四項及び第五項の規定を準用する。

6 第一項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

- 7 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。
- 8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成三年法律第九十号）の規定は、これを適用しない。
- 9 第七項の規定により行政財産の使用を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。

(3) 西宮市における目的外使用許可及び貸付に関する規定について

目的外使用許可及び貸付に関して、国では下記基準が定められている。

- ・「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱いの基準について」昭和 33 年 1 月 7 日蔵管第 1 号（平成 19 年 1 月 22 日改訂）

これを受けて各自治体において、必要な条例、規則を定めており、西宮市では下記条例、規定等にて定めている。

- ・「西宮市行政財産使用料条例」（条例第 46 号）（以下、「行政財産使用料条例」）
- ・「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」（条例第 3 号）
- ・「西宮市公有財産規則」（以下、「公有財産規則」）
- ・「普通財産の土地貸付料にかかる調整措置要項」

(4) 行政財産における目的外使用許可と貸付の違い

行政財産においては、行政目的に使用する他、活用的手段として目的外使用許可と貸付の 2 つの方法が想定されている。

両者の違いについては、「目的外使用許可が一時的な使用を前提とした制度であるのに対し、行政財産の貸付は可能な限り長期安定的な利用を目的とした制度」（ぎょうせい 地方自治制度研究会編集『Q & A 地方自治法—平成 18 年度改正のポイント』P64）と一般的に説明されている。

行政財産の目的外使用許可は、「私法上の契約関係ではなく、原則として、使用許可という行政処分として取扱う。すなわち、そこでは従来の公法、私法区分説にたつて、これらの関係は公法関係として位置付け、行政財産の使用者に対して、借地借家法の適用を排除している。（自治法第 238 条の 4 第 8 項）」（江原勲『自治体 公有財産管理の実務』123 頁）として、行政財産の使用許可と私

法上の貸付けの差異が下記のような点として現れる。

- 「i 許可による場合の使用期間は、明示された使用期間に限られる。私法上のように、60年又は30年等、当然に更新が明示されるということはない。
 - ii 許可による場合は、建物買取請求権や造作買取請求権はない。事情変更による賃料の減額もない。
 - iii 使用の対価は公法上の収入である使用料である（自治法第225条）
 - iv 使用許可をしている場合であっても、当該財産を公用又は公共用に必要が生じた場合は、長は許可の取消しを行うことができる（自治法第238条の4第9項）」（江原勲『自治体 公有財産管理の実務』P130）
- もともと特徴的な差異は、iiiとivと考える。

iiiについては、“使用許可は公法上の収入である使用料”であるため、条例で定める必要がある（自治法第228条第1項）のに対し、貸付は私法の取扱いを受けるため貸付料は民法及び借地借家法の適用を受け、当事者相対での合意事項となる。

ivについては、使用許可は自治体の長により使用許可の取消がいつでも可能であるのに対して、貸付は借地借家法が適用される。借地借家法の適用については、「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱いの基準について」第2節 貸付け 第2 貸付契約の方式及び貸付期間 において、各ケースで決められている。

- 1 第1の1に掲げる貸付け（堅固な建物その他の土地に定着する工作物を所有し、又は所有しようとする場合の貸付け）⇒原則、借地借家法第24条に基づき事業用借地権の設定契約（以下「事業用借地契約」という。）によるものとする。
- 2 第1の2に掲げる貸付け（合築に係る土地の貸付け）⇒原則、借地借家法第22条に基づき定期借地権の設定契約（以下「定期借地契約」という。）によるものとする。（2（2）においてただし書きあり）
- 3 第1の3に掲げる貸付け（庁舎等の余裕床等の貸付け）⇒原則、借地借家法第38条に基づき定期建物賃貸借契約によるものとする。

（5）西宮市における行政財産の貸付の状況

西宮市では、地方自治法の改正を受けて、行政財産の貸付に関する規定が緩和されたことを受けて、これまで目的外使用許可で対応していたものを貸付に変更すべきか等を検討した結果、「行政財産の貸し付けについて」に方針を取り

まとめている。

そこでは、行政財産の貸し付け基準として、下記のように示されている。

1. 行政財産の貸し付け基準

公募により借受人を選定する場合で、かつ、貸付期間を複数年とする場合は、原則、賃貸借契約を締結する方法で行政財産を使用させていただきます。

例) 庁舎内に設置させる自動販売機の設置業者を、設置期間 5 年間として、公募により選定した場合

2. 貸付期間

西宮市公有財産規則第 27 条による

3. 貸付料の額

西宮市公有財産規則第 27 条および普通財産の土地貸付料にかかる調整措置要綱による

4. その他

(略)

これによると、行政財産を原則として貸付ける場合には、下記 2 条件をクリアするものである必要がある。

① 公募により借受人を選定する場合

② 貸付期間を複数年とする場合

結果として行政財産については使用許可で主に実施しており、貸付は数例を除いてあまり実施していない。

貸付料については、「公有財産規則第 27 条および普通財産の土地貸付料にかかる調整措置要綱による」とされ、公有財産規則第 31 条「競争入札の場合又は公募提案方式の場合で、当該提案内容に貸付料が含まれるときを除き、」との規定により、入札により貸付料が決められる形となっている。

(意見) 行政財産について貸付の検討が望まれる。

政策意図も絡むことでもあり、行政財産について積極的に貸付をする必要はないと考えるが、他市において、行政財産を目的外使用許可方式から貸付方式に変えることで、大幅に市収入額を増やすことに成功した事例がある。例えば自動販売機設置場所の貸付を行うとして入札制度を活用することで、それまで使用許可による使用料だけであったところが、貸付料として使用料の数十倍の

収入を得ることができ、市収入に大きく寄与した事例もある。西宮市においては、都市局において貸付を実施している行政財産があり、そのうちの一部については目的外使用料のほか売上高の一部を取扱料として徴収されるなど、目的外使用許可の範疇で収入増を図る工夫をしている例はあるが、全庁的に同様に取り組んでいるものではない。

このことから、現在市で設定している「行政財産の貸し付けについて」に準拠する中でも、使用許可しているものの内で、貸付することで差支えないものがないかどうかを全庁的に再度検証の上で、貸付方式が可能なものがあれば、貸付方式を有効活用する方策を模索・検討されることが望まれる。

(6) 目的外使用許可及び貸付の範囲

公有財産規則にて行政財産の目的外使用許可の範囲が定められている。

(使用許可の範囲)

第 21 条 法第 238 条の 4 第 7 項の規定による行政財産の使用許可（以下「使用許可」という。）は、次の各号のいずれかに該当する場合において行うことができる。

- (1) 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、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- (2) 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。
- (3) 水道事業、電気事業又はガス事業その他公益事業の用に供するため使用させるとき。
- (4) 市職員の福利厚生のための施設として使用させるとき。
- (5) 災害その他緊急事態の発生により応急施設として短期間使用させる必要のあるとき。
- (6) その他市長が特に必要があると認めるとき。

それに対して、行政財産の貸付のできる範囲については、公有財産規則では明示されていない。

(結果) 行政財産の目的外使用許可と貸付で範囲を規定すべきである。

行政財産の貸付の範囲については、公有財産規則第 27 条にて行政財産の貸付について上記条文の参照が記載されているが、その参照箇所は普通財産に関する部分である。現在の公有財産規則第 27 条の準用規定だけでは、行政財産の貸付の範囲について定められていないことになってしまっており、地方自治法第

238条の4第2項（貸付）で範囲を検討する形となっていることから、行政財産の目的外使用許可の範囲と貸付の範囲に関して公有財産規則上で定める必要がある。

（準用規定）

第27条 次条から第40条までの規定は、法第238条の4第2項及び第3項（第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定により行政財産を貸し付け、又はこれに私権を設定する場合について、第34条、第35条及び第37条から第40条までの規定は、使用許可をする場合について準用する。

（7）目的外使用許可の管理について

西宮市で目的外使用許可の管理手段としては、行政財産の所管が各部局となっており、市全体で統一的管理がされていない状態となっている。また、その結果として統一様式としての台帳による管理とはなっていない。

（結果）全庁的な行政財産の目的外使用許可及び貸付の情報集約を図るべきである。

西宮市においては、行政財産の管理部局が各所管部局となっていることもあり、目的外使用許可及び貸付（以下、「使用許可等」）の管理も同じく各所管部局が行っている。行政財産そのものの管理（現物管理）は各所管部局にて実施するべきと考える。しかし、使用許可等という個別業務について、各所管部局が管理をしているため、部局全体を横断的に見て、市として統一的基準に基づき適切に使用許可等がされているかどうかについてのチェックのほか、保有している行政財産の有効活用として使用許可等を進めるべきところはないかのチェック、またそれらの条件について市として統一的に対応が図られているかは、管財課が全部局との合議という形により検討している。ただ、現状の目的外使用許可及び貸付の状況については、市の中で全体的に把握する状態にはないため、現在の日常的な管理だけでは把握しにくい状況となっている。行政財産の使用許可等は各部局での実施される背景は違っても、市全体としては統一的に運営・管理されるべきものである性質のものである。市全体で統一的管理を行う目的は、統一的に情報を管理することができることで、市全体でどのように行政財産の有効活用を果たしていくべきかの検討及び実行を、より効率的に図ることができるようにするためである。この目的を果たすことが市財産の有効活用にも資することになることから、使用許可等に関しては主管理

部局を定める等の対策により市全体の情報集約を図り、市全体として今後の条件設定を検討するに当たりフィードバックできる状態を構築することにより、将来の市財産の有効活用に資していくべきである。

(結果) 行政財産の使用許可台帳の整備に努めるべきである。

行政財産については、公有財産台帳にて台帳管理を行い、様々な項目についての登録がされている。使用許可の状況に関しても、公有財産規則第 49 条において、『行政財産使用許可台帳 (第 14 号様式)』を備えておくべきことが規定されている。

しかし、行政財産の目的外使用許可について『行政財産使用許可台帳』を整備している課と整備していない課が混在している状況である。台帳による使用許可に係る管理を網羅的に実施するために、行政財産使用許可台帳の作成による管理は必須である。また、各所管課が台帳を適切に整備しているかどうかを公有財産管理の総括事務を担当する課が適切にチェックする必要がある。

一方で、使用許可の形態により第 14 号様式が実情に応じていないとの理由から、第 14 号様式によらない独自様式で台帳管理を行っている所管課もあるため、台帳の様式を改訂することまたは様式については限定せず、台帳に記載すべき事項を規則で定めることで管理の統一を図るなど検討すべきである。

(8) 使用料減免と補助金支給について

西宮市では、行政財産の貸付を行う場合には目的外使用許可及び貸付（以下、「使用許可等」）を行う場合、料率を下記のように定めている。

西宮市行政財産使用料条例 (使用料の額) 第 3 条 前条の使用料の額は、月額により定めるものとし、財産の種類および使用の状況に応じ、つぎの各号に定めるところによる。 (1) 土地の使用にかかる使用料の月額。当該使用面積に対応する本市の公有財産台帳価格を基準とし、近傍類似地の固定資産評価額および使用の態様等を考慮して評定した適正価格に、1000 分の 2.5 を乗じて得た額 (2) 建物の使用にかかる使用料の月額。当該建物の復成価格、耐用年数、経過年数、維持保存の状況、利用効率等を考慮して評定した額を基準とし、建物の使用部分に対応し算定した適正価格に 1000 分の 5 を乗じて得た額に、当該建物が使用している土地の部分につき前号により算出した土地の使用

料額を加えた額

- (3) 前2号のほか電柱、地下埋設物、架空の工作物等にかかる使用料については、西宮市道路占用料徴収条例（昭和31年西宮市条例第6号）別表を準用し、その使用態様に従い算定した額
- 2 前項使用料について使用を開始する日が月の初日でない場合、または使用を終了する日が月の末日でない場合における当該月の使用料は、日割計算とする。

行政財産	根拠条文等	西宮市行政財産使用料条例第3条
使用料 (年額)	土地	土地の適正価格(*)×30/1000
	建物	建物の適正価格(*)×60/1000

(*) 適正価格

行政財産使用料条例3条より、適正価格とは公有財産台帳の価格を基に算定するが、西宮市において公有財産台帳の評価金額は、次の通りである。

土地：路線価（固定資産税路線価格）を0.7で割り戻した評価額とし、毎年1回評価替えを行っている。（ただし山林・土地の計上により別途補正）（総務局管財課回答）

建物：再調達価格から減価償却額を控除して算出し、毎年1回評価替えを行っている。

これに併せて、使用料の減免を行うことについて、以下のように定めている。

西宮市公有財産規則

（使用料減免申請）

第26条 西宮市行政財産使用料条例（昭和42年西宮市条例第46号）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（第6号様式）を市長に提出しなければならない。

西宮市行政財産使用料条例

（使用料の減免）

第6条 つぎの各号の一に該当するときは、使用料を減免することができる。

- (1) 国または他の公共団体その他公共的団体において、公用または公共用に供するため使用するとき。
- (2) 市の事務事業に関連し、厚生福利の用に供するための施設として使用させ

るとき。

(3) その他公益上市長が特別の事由により必要と認めるとき。

(結果) 使用料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。

市は、公有財産規則、行政財産使用料条例において使用許可財産の使用料の減免規定を定めており、その結果、多くの市関係団体等に対する使用許可について減免措置が講じられている。

減免を行う目的は、使用許可対象者が同条例第6条(1)(2)の事業等を実施するにあたり、その事業等の性格上、あるいは、使用許可対象者の事業運営上、独立収支ではその遂行が困難である場合に当該事業等を円滑に実施させる社会的必要性から財政的援助を行うことにあると考えられる。行政財産使用料条例第6条では減免の条件として「独立収支ではその遂行が困難である場合」との趣旨を明示していないため、減免を行うにあたってこの観点からの検討が十分に行なわれていないケースが多い。同条例第6条各号の事業等の使用料について「使用料を減免する。」ではなく、「使用料を減免することができる。」と規定しており、これは減免を一律に行うのではなく、実施にあたっては減免の趣旨に沿った判断を行う、という意味が含まれているものと解される。したがって、減免やその更新にあたっては減免の趣旨に沿って使用許可対象者の財政状態、使用料負担力等を考慮した上でその必要性、合理性、公平性等を検討し、その判断の下でその要否を判定するべきである。

使用料減免を受けつつ、多額の収支差益や繰越収支差額を計上しているケースも見られるが、減免が本来の必要額、適正額を超えて行われる場合には、市の財産が減免を通じて外部に流出、蓄積されていることになり、市の収支、財産の状況を歪めることにもなるため、市の財政負担を軽減し、減免による経済的支援の公平感を維持するためにも減免を行うにあたっては、その必要性、合理性、公平性等を慎重に検討しなければならない。また、市民に対して説明責任を全うするためにも、適用を厳格に行い、回議書等に減免についての検討結果(減免適用時と更新時、それぞれに社会情勢、使用許可対象者の収支状況、財政状況の検討)、理由を記載することで、適切な検討過程を経た適切な判断が行われたことを文書化すべきである。特に市関係団体に対して減免する場合には、緊密な関係の中での取引となり、不透明感を伴う場合があることから、より慎重に判断しなければならない。

また、透明性を確保するために、その金額の状況については市民に公表すべ

きである。

(結果) 行政財産使用料条例の減免に関する規定を整備することが必要である。

行政財産使用料条例の減免に関する規定は上項で取り上げたように、第 6 条で使用料減免の 3 項目について「使用料を減免することができる」としているにとどまっております、具体的な内容が示されていないため、条文解釈に裁量の余地が大きく、統一的な運用が行ない得ない状況にある。減免の趣旨を踏まえ、必要性、合理性、公平性等を確保するため、減免の対象者、対象資産、用途、減免率、認定方針、見直し方針等を明確にし、それらを示した「減免基準」「運用指針」等を策定しそれに沿った運用を行うべきである。

なお、平成 21 年度の「包括外部監査の結果報告書」に対する「包括外部監査の措置状況報告書」において、使用許可・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ため、一般的なルール化は困難である旨の回答がなされているが、大阪市等他都市において、このような減免に関する運用指針を定めている例もあり、判断の統一的な基準を作成し、それを基礎に判断を行うことは有用であると考えます。

(意見) 使用料の減免ではなく、補助金の支給に改めることが望ましい。

使用料の減免は、実質的に補助金の支給による財政的支援を行っていることにもなるが、減免の方法によると使用料の額に埋没し、支援の金額が表面化しないこととなる。本来は、使用許可先、貸付先への財政的支援の一環として補助金と併せて総額を把握し、全体的な検討がされるべきものである。透明性を確保するためには、減免の方法によらず原則通りの使用料を収受するとともに、適正額の補助金を支給する支援方法を採用の方が明瞭であり、市民への説明責任を果たすためには、補助金支給の方式についても検討することが望まれる。

これらに関する個別事例検証は 4. 行政財産の使用許可に関する個別検討結果にて実施している。

(9) 西宮市での使用許可の状況

年度別の行政財産、普通財産（各土地、建物区分別）の公有財産保有件数及び行政財産使用許可／普通財産貸付の状況及び使用許可／貸付（の保有件数に

対する) 割合を調査した結果を入手した(次ページ参照)。

これによると、年次比較では行政財産、普通財産とも大きく保有件数の増減は見られないが、行政財産使用許可/普通財産貸付の件数について、とくに行政財産の土地について対象件数が増加している様子が見られる。これは市保有財産のうち、一時使用許可できるもの、貸付できるものについては、条件さえ合えば積極的に使用許可、貸付を行っている市の姿勢が垣間見られる。

収入未済額の状況についてみると、行政財産一時使用許可は原則使用時の前払いであるため、収入未済額は¥0となっているが、普通財産貸付に伴うものについては一部収入未済額が残っている。ただ、貸付ボリュームと比較した場合には、概ね適切に回収も実施されている様子が見える。

尚、詳細については下記資料を参照のこと。

- ・西宮市全体 ; 次ページ参照
- ・年度別局別状況 ; 巻末参考資料参照

<西宮市全体> 西宮市より情報提供

年度	区分		公有財産 保有件数	行政財産使用許可 / 普通財産貸付							使用許可/貸付 割合 (件数比)
				件数			面積	調定額	収入済額	収入未済額	
				有償	無償・免除	計					
平成24年度	行政財産	土地	2,709	397	381	778	1,957,567㎡	¥223,166,176	¥223,166,176	¥0	28.72%
		建物	2,502	240	96	336	71,739㎡	¥403,621,033	¥403,911,942	¥0	13.43%
		行政財産 計	5,211	637	477	1,114	2,029,306㎡	¥626,787,209	¥627,078,118	¥0	21.38%
	普通財産	土地	834	90	169	259	629,847㎡	¥158,457,623	¥158,457,623	¥0	31.06%
		建物	46	5	29	34	14,570㎡	¥1,531,596	¥1,531,596	¥0	73.91%
		普通財産 計	880	95	198	293	644,417㎡	¥159,989,219	¥159,989,219	¥0	33.30%
平成25年度	行政財産	土地	2,700	609	245	854	2,284,688㎡	¥125,954,189	¥125,954,189	¥0	31.63%
		建物	2,504	241	99	340	98,921㎡	¥406,879,107	¥407,173,025	¥0	13.58%
		行政財産 計	5,204	850	344	1,194	2,383,609㎡	¥532,833,296	¥533,127,214	¥0	22.94%
	普通財産	土地	818	94	166	260	635,864㎡	¥156,391,531	¥156,195,057	¥196,474	31.78%
		建物	44	5	27	32	14,773㎡	¥1,531,596	¥1,531,596	¥0	72.73%
		普通財産 計	862	99	193	292	650,637㎡	¥157,923,127	¥157,726,653	¥196,474	33.87%
平成26年度	行政財産	土地	2,686	541	343	884	2,217,493㎡	¥134,229,762	¥134,229,762	¥0	32.91%
		建物	2,465	245	86	331	76,358㎡	¥410,621,969	¥411,009,387	¥0	13.43%
		行政財産 計	5,151	786	429	1,215	2,293,850㎡	¥544,851,731	¥545,239,149	¥0	23.59%
	普通財産	土地	821	95	184	279	647,498㎡	¥155,857,499	¥155,487,051	¥370,448	33.98%
		建物	60	5	40	45	23,137㎡	¥1,493,136	¥1,493,136	¥0	75.00%
		普通財産 計	881	100	224	324	670,634㎡	¥157,350,635	¥156,980,187	¥370,448	36.78%

2. 行政財産の使用許可に関する事務手続

公有財産規則は、行政財産の使用許可について以下のとおり定めている。

第2節 行政財産

(使用許可の範囲)

第21条 法第238条の4第7項の規定による行政財産の使用許可（以下「使用許可」という。）は、次の各号のいずれかに該当する場合において行うことができる。

- (1) 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、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- (2) 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。
- (3) 水道事業、電気事業又はガス事業その他公益事業の用に供するため使用させるとき。
- (4) 市職員の福利厚生のための施設として使用させるとき。
- (5) 災害その他緊急事態の発生により応急施設として短期間使用させる必要のあるとき。
- (6) その他市長が特に必要があると認めるとき。

(使用許可の期間)

第22条 使用許可の期間は1年をこえることができない。ただし水道事業、電気事業、またはガス事業その他公益事業の架設物、埋設物等の設置のため使用させるときは、この限りでない。

2 前項の許可は、同項の許可期間をこえない範囲で更新することができる。更新による許可期間が満了したときも、また同様とする。

(使用許可の申請)

第23条 使用許可を受けようとする者、または前条第2項による使用の更新を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、行政財産使用許可申請書（第3号様式）または行政財産使用許可更新申請書（第4号様式）を市長に提出しなければならない。

(使用許可等)

第24条 使用許可（更新申請に対する使用許可を含む。）は、必要な調査を行なった上、行政財産使用許可書（第5号様式）を申請者に交付して行なう。

2 使用を許可しないと決定したときは、行政財産使用不許可決定書（第5号の2様式）を申請者に交付する。

(光熱水費の負担)

第25条 使用許可を受けた者は、当該財産の使用に伴う電気、ガス、水道、電

話等の経費を負担しなければならない。ただし、市長が特に必要と認めるときはこの限りでない。

(使用料減免申請)

第 26 条 西宮市行政財産使用料条例（昭和 42 年西宮市条例第 46 号）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（第 6 号様式）を市長に提出しなければならない。

(準用規定)

第 27 条 次条から第 40 条までの規定は、法第 238 条の 4 第 2 項及び第 3 項（第 4 項の規定により準用する場合を含む。）の規定により行政財産を貸し付け、又はこれに私権を設定する場合について、第 34 条、第 35 条及び第 37 条から第 40 条までの規定は、使用許可をする場合について準用する。

第 5 章 公有財産台帳等

(台帳の作成及び保管)

第 45 条 次に掲げる公有財産台帳（第 13 号様式）および必要図面、その他の資料は常に整備し、財産の変動を明らかにしておかなければならない。

- (1) 土地
- (2) 立木
- (3) 建物

．．．

(財産台帳の価格)

第 48 条 公有財産台帳に登載すべき価格（以下「台帳価格」という。）は、次の各号に掲げるところによるものとする。

- (1) 買入、建築、収用その他有償取得にかかるものについては、買入価格、建築価格、補償金額その他の取得価格

．．．

2 前項の第 1 号および第 4 号の台帳価格は、概ね、3 年ごとに定める台帳価格改訂日現在の適正な時価で評定した価格によつて改訂するものとする。

(行政財産使用許可台帳等)

第 49 条 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）およ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。

地方自治法 228 条 1 項により、使用料の額及び徴収に関することは条例で定めなければならない。また、正当な理由もなく、使用料を減額等すると、地方自治法 237 条 2 項に反する。従って、公益上の理由その他により、使用料の減額等をする場合は、あらかじめ条例に規定しておくことが必要である。さらに、使用料の額についても、行政財産の使用許可は行政処分であり、その「対価である使用料は、少なくとも算定の基準について条例で規定することが必要である」。(江原勲『自治体 公有財産管理の実務』127 項)

これを受けて、西宮市の西宮市行政財産使用料条例には以下の規定が設けられている。

(趣旨)

第 1 条 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。）第 238 条の 4 第 7 項の規定による許可を受けてする行政財産の使用（以下「行政財産の使用」という。）に対する使用料については、他の条例に定めがあるものを除くほかこの条例の定めるところによる。[1] [3]

(使用料の納付)

第 2 条 行政財産の使用の許可を受けた者は、使用料を納めなければならない。

(使用料の額)

第 3 条 前条の使用料の額は、月額により定めるものとし、財産の種類および使用の状況に応じ、つぎの各号に定めるところによる。

(1) 土地の使用にかかる使用料の月額。当該使用面積に対応する本市の公有財産台帳価格を基準とし、近傍類似地の固定資産評価額および使用の態様等を考慮して評定した適正価格に、1000 分の 2.5 を乗じて得た額

(2) 建物の使用にかかる使用料の月額。当該建物の復成価格、耐用年数、経過年数、維持保存の状況、利用効率等を考慮して評定した額を基準とし、建物の使用部分に対応し算定した適正価格に 1000 分の 5 を乗じて得た額に、当該建物が使用している土地の部分につき前号により算出した土地の使用料額を加えた額

(3) 前 2 号のほか電柱、地下埋設物、架空の工作物等にかかる使用料については、西宮市道路占用料徴収条例（昭和 31 年西宮市条例第 6 号）別表を準用し、その使用態様に従い算定した額

2 前項使用料について使用を開始する日が月の初日でない場合、または使用を終了する日が月の末日でない場合における当該月の使用料は、日割計算とする。

(納付の時期)

第4条 使用料は前納とし使用許可をうけた際に納めなければならない。ただし、市長が特別の事由があると認めたときはこの限りでない。

(使用料の還付)

第5条 既納の使用料は還付しない。

(使用料の減免)

第6条 つぎの各号の一に該当するときは、使用料を減免することができる。

(1) 国または他の公共団体その他公共的団体において、公用または公共用に供するため使用するとき。

(2) 市の事務事業に関連し、厚生福利の用に供するための施設として使用させるとき。

(3) その他公益上市長が特別の事由により必要と認めるとき。

(過料)

第7条 詐欺その他不正の行為により使用料の徴収を免れた者については、その徴収を免れた金額の5倍に相当する金額（当該5倍に相当する金額が5万円を超えないときは、5万円とする。）以下の過料を科する。〔2〕

(補則)

第8条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

行政財産の使用許可の相手方の選定にあたっては、国の「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱い基準について」（昭和33年1月7日蔵管第1号 最終改正平成27年1月16日）の「第3節 使用許可 第2 相手方の選定」において、「透明性、公平性を確保するとともに、資力、信用、技能等を十分調査した上で、公募になじまないと判断される場合を除き、公募により選定するものとする。」と規定されているように、あくまでも公募が原則でなければならない。

上記の規定により、公有財産規則では、公募が原則となることを意識した規定が設けられていないが、同規則により行政財産の使用許可の事務手続きの流れを以下のように要約すると以下のように整理することができる。ただし、監査人が監査を実施した使用許可の事例は公募ではない場合が多く、以下に記載した手続きは、公募ではない場合の手続きである旨付言する。

〔1〕 使用許可を受けようとする者は、事業部局に使用許可申請書を提出する。

〔2〕 使用料の減免を受けようとする場合は、〔1〕と同時に減免申請書を提出する。

- [3] 事業部局にて必要な調査を行った上、総務局管財課に回議にて合議する。
- [4] 使用許可の可否を判断し、許可するときは、行政処分として、使用許可を申請した者に対し市長名で使用許可書を交付する。使用料の減免を認めるときは、使用許可書の使用料欄に減免後の金額を記載する。
- [5] 使用料は前納とし、使用許可を受けた者は使用許可を受けた際に全額を納付しなければならない。
- [6] 財産の管理：使用許可した財産について、行政財産使用許可台帳を備え、常にその状況を明らかにする。
- [7] 債権の管理：使用料について、債権として適切に管理するために台帳を整備する。
- [8] 一般に使用許可期間は1年（公有財産規則第22条）であり、使用許可の継続を希望する者は、期間満了前に〔1〕により、使用許可更新申請書を提出する。

以下、〔1〕～〔8〕につき順次、補足説明とそれに該当する検出事項がある場合には（結果）ないし（意見）を記載する。

〔1〕 使用許可を受けようとする者は、事業部局に使用許可申請書を提出する。

公有財産規則の使用許可申請書の様式によれば、使用計画書、申請者の住民票抄本又は全部事項証明書、市民税納税証明書、見取図、実測図を添付することとしている。原則として連帯保証人を徴求する必要はないが、例外的に連帯保証人が必要となる場合には、使用許可申請書に連帯保証人の住所・氏名を記載し、その者の住民票抄本又は全部事項証明書を添付して、申請することが公有財産規則の様式上要求されているが、問題点があり、以下の意見で詳述する。

（結果）公有財産規則が規定する様式の改訂を行うべきである。

市では公有財産規則の制定以来、幾度の改正を経て今日の内容となっているが、各種様式の内容が不明確であるなど、現状に対応しきれていないものがある。

以下、「使用許可申請書」に限定せず列記する。

- ・行政財産使用許可台帳・普通財産貸付台帳では物件の「面積又は数量」を記載することとなっているのに対し、行政財産使用許可申請書・使用許可更新申請書・使用料減免申請書、普通財産貸付等申請書・貸付等更新申請書、借受資格変更届書では「数量」を記載することになっているが、「数量」として

何を記載することを求めているのかが判りにくい。公有財産規則の別表第1では、土地、建物の「数量単位」は「平方メートル」と記載されているが、これらの書類は、例えば地域自治会の代表者など一般市民等が記載するものでもあるため、一般市民等が理解しやすいように、「数量」ではなく行政財産使用許可台帳・普通財産貸付台帳とほぼ同様に「面積又は数量(台数・本数)」と表示し、記載が容易な様式とするべきである。また、そうすることで、申請書、更新申請書等を受領する事業部局の担当者の負担を軽減することも可能となる。

- 公有財産規則において「行政財産使用料減免申請書」の様式は規定されているが、「普通財産貸付等減免申請書」の様式は規定されていないため、様式を定めるべきである。
- 行政財産使用料減免申請書には、添付書類の記載がない。団体においては、その登記簿、定款、役員、組織概要を記載した書類、財政状態を示す書類、経営計画等も提出させ、減免の要否を判断する際の資料とすべきである。
- 行政財産使用許可台帳には物件の「名称又は用途」欄があるが、普通財産貸付台帳には存在しないため、欄を設け記載するべきである。
- 当初の申請、更新申請の際の添付書類を様式ごとに比較すると以下のとおりとなる。

	申請書	更新申請書
行政財産使用許可	使用計画書、申請者及び連帯保証人の住民票抄本又は全部事項証明書、市民税納税証明書、見取図、実測図	「許可申請と同じ」と様式に記載
普通財産貸付	使用計画書、申請者及び連帯保証人の住民票抄本又は全部事項証明書、市民税納税証明書、見取図、実測図	見取図、実測図

使用許可の申請にあたっては、使用許可の当否を検討するための書類を提出させる必要がある一方、行政財産の使用許可期間は原則として1年であり、毎年更新の手続きが必要となるため、提出書類が増えることになると、更新申請者やその書類を受領する行政側の担当者にとって毎年煩雑な処理が必要となる。また、本来必要な書類が、使用許可や貸付、減免の申請時に添付されていないと、客観的で公平な検討が不可能となる。申請書に添付させる書類の必要性の精査が必要と考える。以下、問題となる点を記す。

- ① 「住民票抄本又は全部事項証明書」とあるが、「住民票抄本」と同等の証明書は、「全部事項証明書」ではなく「一部事項証明書」である。
 - ② 連帯保証人を必要とする場合に、行政財産使用許可申請書、普通財産貸付申請書様式の要請する住民票抄本又は全部事項証明書ではなく、実際は印鑑登録証明書の提出を求めている事業部局もあり、規則上の様式が要求している書類と実務上の取扱いにかい離が生じている。
 - ③ 普通財産の貸付更新に関しては、貸付期間が許可の場合より長期にわたるため、更新申請時に、貸付料減免の再検討の資料とするため、申請時と同様に使用計画書、事業計画書や、更新者及び連帯保証人の支払能力を示す書類を提出してもらう必要がある。現在の様式の要求する「見取り図、実測図」のみでは、更新の検討資料として不十分である。
 - ④ 行政財産使用許可更新申請書の添付書類欄に「許可申請と同じ」と記載されているが、更新申請書を記載する一般市民にとって非常に不親切である。
- 以上のように、現在規定されていないが実際は必要な添付書類が存在しないか、また、現在規定されているが実際は不要な添付書類が存在しないかを精査し、様式における添付書類の記載内容を改正すべきである。

[2] 使用料の減免を受けようとする場合は、[1] と同時に減免申請書を提出する。

(結果) 減免の基準を全庁的に設定すべきである。

西宮市行政財産使用料条例では以下のように減免できる場合を規定している。

第6条 つぎの各号の一に該当するときは、使用料を減免することができる

- (1) 国または他の公共団体その他公共的団体において、公用または公共用に供するため使用するとき。
- (2) 市の事務事業に関連し、厚生福利の用に供するための施設として使用させるとき。
- (3) その他公益上市長が特別の事由により必要と認めるとき。

しかしながら、事業部局では、個々のケースに応じて過去の経緯なども含めて減免の判断を行ってきたため、市全体として一律的なルールを設けることは困難と考え、現在のところ、統一的な詳細な減免規定は設けられておらず、また、事業部局も独自の減免規定を設けていない。

従って、①減免するか否かの基準が、明確でないため、条文の文言上で減免

は任意規定であるにもかかわらず、減免しなければならないものとして、運用している例が存在する。

また、②減免する場合の減免割合についても規定が存在せず、事業部局が独自の判断で減免割合を決めて使用料を算定している。

例えば、同じ自動販売機の設置のための使用許可の使用料減免に関して、全額無償、半額減免、3分の2減免、あるいは屋内に設置した自動販売機は設置面積分の土地、建物の使用料を徴収することとなっているが、同じ自動販売機につき土地のみ全額無償で建物部分は2分の1減免などの方法がとられている。

さらに、③更新時の社会情勢や団体の財政状況の変化の有無を十分に検討することなく、過去の減免の適用と減免割合がそのまま継続されており、減免の必要性の検討が全てなされているとは必ずしも言えない。

減免は、補助金と異なり予算・決算書には金額が明示されないが、実質的には経済的支援であることに変わりない。従って、行政の市民に対する公平性を確保するためにも、また、減免適用についての統一感がない状態を回避するためにも、減免の適用の有無、減免適用の場合の減免割合、使用許可更新の際の財務状況の分析等の再検討事項等を規定する減免の取扱い基準を、全庁的に規定し、減免の考え方を明確にする必要がある。

また、事業部局ごとに個別の事情があるのであれば、例えば局単位で、さらにその詳細な基準を規定すべきである。行政の仕事は局ごとに全く異なる高度な専門的知識を必要とするものであり、その職場を頻繁に異動する職員の業務への負担の軽減と、業務への公平性を維持するためにも、基準を策定すべきである。

個別具体的な物件ごとの検証は、**同編 4. 行政財産の使用許可に関する個別検討結果**にて後述する。

[3] 事業部局にて必要な調査を行った上、総務局管財課に回議にて合議する。

回議書類には、使用許可申請書に記載される事項とともに、使用料の計算書、許可理由、減免の根拠、理由、連帯保証人が不要の場合の理由等が記載される。

使用許可期間は公有財産規則第22条により原則として1年であり、使用料は行政財産使用料条例第3条に基づき、使用許可期間1か月につき次の通り計算される。

資産の種類	計算式（月額）	年額換算
土地	土地の適正価格×2.5/1000	3/100
建物	建物の適正価格×5/1000 に加えて、建物使用に必要な 土地の適正価格×2.5/1000	6/100 3/100

行政財産使用料条例第3条の「適正価格」とは「公有財産台帳の価格」を基に算定するが、西宮市において「公有財産台帳の評価金額」は、次の通りである。

土地：路線価（固定資産税路線価格）を0.7で割り戻した評価額とし、毎年1回評価替えを行っている。（ただし山林・土地の形状により別途補正）（総務局管財課回答）

建物：再調達価格から減価償却額を控除して算出し、毎年1回評価替えを行っている。

上記評価額は、公有財産台帳に庁内ネットでアクセス可能なため、事業部局において毎年適正な使用料の算定が可能となる。

（公有財産には固定資産税が課されておらず、固定資産税評価額が存在しないため、普通財産の貸付料の算定には、固定資産税評価額を、契約を締結する都度事業部局が資産税課に評価依頼する。）

また、西宮市の行政財産使用料料率を土地についての1000分の2.5と建物についての1000分の5とする根拠についての資料は、総務局管財課に尋ねるも現存していなかった。

他市の使用料率、貸付料率と年額で比較すると、使用料、貸付料の計算の基となる資産の価格が、適正価格、公有財産台帳登録価格、時価、現在価格、固定資産評価額等それぞれ異なることもあり、さらに、使用料率等を使用した上に細かい調整等も加えるため、単純に比較することは出来ないものの、次の通りである。

近隣都市の行政財産の使用料率と普通財産の貸付料率（全て年率に換算）

	西宮市	尼崎市	伊丹市	芦屋市	神戸市	大阪府	兵庫県	
行政財産の使用料	根拠条文等	行政財産使用料条例	公有財産規則	行政財産使用料条例	行政財産の使用料の徴収に関する条例	行政財産の許可使用に関する使用料条例	公有財産規則	使用料及び手数料徴収条例
	基となる資産の価格	適正価格	公有財産台帳登録価格	財産価格	財産の価格	時価	現在価格	公有財産台帳価格
	土地の使用料率	30/1000	48/1000	40/1000	48/1000	60/1000	30/1000	40/1000
	建物の使用料率	60/1000	72/1000	75/1000	72/1000	60/1000	60/1000	64.8/1000
普通財産の貸付料	根拠条文等	公有財産規則	公有財産規則		公有財産規則	公有財産規則	公有財産規則	公有財産規則
	基となる資産の価格	固定資産評価額			土地・家屋の価格		現在価格	
	資産の貸付料率	住宅地・建物 30/1000 住宅以外の土地等 48/1000 一時使用の土地建物 60/1000	適正な時価	-	住宅地 42/1000 住宅地以外土地 48/1000 建物 72/1000	神戸市不動産評価審議会の評定する額を基準	土地(営利) 74/1000 土地(非営利) 56/1000 建物等 97/1000	知事の定める基準

参考までに、大阪府の普通財産の貸付料率の考え方は、以下の通りである。

対象	割合	算出根拠
土地(営利)	7.4/100	旧商法第514条に基づく商事法定利率6/100+固定資産等所在市町村交付金算定率(いわゆる固定資産税率。以下、「交付金算定率」という。)1.4/100
土地(非営利)	5.6/100	民法第404条に基づく法定利率5/100+交付金算定率1.4/100×2/5(住宅用地の交付金算定特定割合)≒5.6/100
建物等(建物、土地及び建物以外のもの)	9.7/100	7/100(注1)+1.3/100(注2)+交付金算定率1.4/100 (注1)不動産鑑定評価の収益還元法による還元利回りが7~10%であることより。 (注2)耐用年数60年、残存率20%とした場合の減価償却費分相当額 (1-0.2)÷60=1.3/100

大阪府平成20年度包括外部監査結果報告書より

(意見) 使用料算出基礎となる使用料率について、見直しの必要性を検討することが望まれる。

使用料率についての根拠となる法律等はなく、各地方自治体に任せられている。西宮市の場合、現在この使用料率の妥当性を合理的に説明できる根拠は存在しない。行政財産使用料条例制定以後、社会情勢も変化しているため、見直しの必要性があるのか検討し、必要であれば見直すことが望まれる。

上記算定式により使用料を算定した後、西宮市には、それに建物部分に係る消費税8%を加算して使用許可された者に請求(請求書に本体金額と消費税金額を明記)している事業部局(地方公営企業である中央病院)と、8%を加算せずにそのまま請求している事業部局(大部分の部局、地方公営企業である上下水

道局を含む。)がある。使用許可を受けた者や借受人は、西宮市側の消費税相当額の加算の有無にかかわらず、消費税法の非住宅用建物の使用料で課税取引として経理処理していると推測される。市本体には公有財産規則、中央病院には中央病院公有財産規程が存在し、使用料及び貸付料の算定方法について規定しているが、双方とも建物部分の消費税の取扱い方法に関する規定は存在しない。公営企業会計制度下の中央病院と市本体とは、消費税の取扱いが異なることであるが、同じ地方公営企業でも、中央病院と上下水道局で取扱いが異なっている。消費税の取扱いにつき、行政財産使用料条例や行政財産の使用許可に関する事務処理要領等で明確に規定している県や市も存在することから西宮市としても、消費税の取扱いを統一して、事務処理要領等で考え方を明示することが、今後の検討課題とされる。

*参考：地代、家賃の非課税について

土地の譲渡や貸付けは、消費税の課税の対象とならないこととされています（非課税取引）。

・・・・（略）

しかし、事務所などの建物を貸し付ける場合の家賃は課税の対象となります。この場合、家賃を土地部分と建物部分とに区分している場合でも、その総額が建物の貸付けの対価として取り扱われます。

なお、住宅用としての建物の貸付けは、貸付期間が1か月に満たない場合などを除き非課税となります。

国税庁ホームページ：タックスアンサー＞消費税＞課税取引・非課税取引＞No.6225 より

（意見）減免額も含めた財政的支援の総額を開示すべきである。

減免は、前述の通り実質的な補助金と同じであり、事業部局として、使用許可先、貸付先への財政的支援の一環として補助金と併せて総額を把握し、全体的な検討がされるべきものである。

また、市民としては、補助金であれば公的資料より情報取得が可能であるのに対し、減免した使用料、貸付料は情報を取得することができず、隠れ補助金ともいわれる所以である。事業の必要性和財務の透明性・公平性は、別のものであり、市民が納得できる形での減免のあり方としての開示が望まれる。

参考として、大阪市、京都市ではホームページ上で行政財産の使用許可・貸付、普通財産の貸付の減免状況を物件ごとに使用許可・貸付の相手方、減免率、現行使用料・貸付料、減免前使用料・貸付料額等を公開している。その説明として、京都市は、「減免による支援の程度について説明責任を果たし、市有財産に係る透明性・公平性を高めることを目的として…公表することとします。」としている。また大阪市は、「金額については、行政財産使用料算定基準にて仮に計算したものであり、実際の使用料・貸付料とは異なること、「定額物件及び専ら本市の事務事業に供するために設置された施設等は除」くとした上で、「利用用途の公共性・公益性の変化等により、行政としての支援の必要性が低下している場合には、使用料等の減免の必要性・妥当性について再度検証し減免率の削減に努めるものとします。」と記載している。

[4] 使用許可の可否を判断し、許可するときは、行政処分として、使用許可をしたものに対し市長名で使用許可書を交付する。使用料の減免を認めるときは、使用許可書の使用料欄に減額後の金額を記載する。

使用許可は行政処分である。従って、「使用の具体的細目は許可処分の附款(条件)により定められ」る。公有財産規則の5号様式では、「1 許可物件」の後に、「2 許可条件」として、(1) 使用目的、(2) 使用期間 (3) 使用料 等12項目が列記されている。(松本英昭『逐条地方自治法 第8次改訂版』975頁)。

[5] 使用料は前納とし、使用許可を受けた者は使用許可を受けた際に納付しなければならない。

公有財産規則第27条が準用する第34条において、「全額前納するとき」は連帯保証人を立てる必要がないとされている。「全額前納」を「条件」として、[4]の使用許可書に記載している場合も多い。

[6] 財産の管理：使用許可した財産につき、行政財産使用許可台帳を備え、常にその状況を明らかにする。

公有財産規則第49条で定める第14号様式にて、許可年月日、許可期間、使用料、減免の状況(備考欄に記載)等を許可更新の都度、毎年記載し、状況を明らかにする。ただし事業部局によっては、14号様式ではなく、独自の様式を作成し、管理しているところも存在する。

台帳管理については1、行政財産の使用許可についてで記載している。

[7] 債権の管理：使用料につき、債権として適切に管理するために台帳を整備する。

[5] で、使用料は使用許可を受けた際に前納で納付義務があるため、債権の管理台帳は、使用許可時に整備されていなければならない。

「西宮市の債権に関する条例」では、以下のように定められている。

(台帳の整備)

第5条 市長は、市の債権を適正に管理するために台帳を整備するものとし、その内容については、市長が別に定める。

この条例では、債権台帳の様式が規定されていないため、事業部局は独自の債権台帳を整備している。

また、事業部局の担当者は、使用料の納付期限を経過して何週間かを目途に電話で督促等を行っており、債権の回収は概ね良好である。また、使用料の全額前納を使用許可の条件としている場合もあり、債権滞留が皆無である一つの要因として考えられる。

(意見) 使用料を全額前納した場合、連帯保証の設定は省略することが望ましい。

公有財産規則第34号1項2号にて連帯保証に関する規定が定められているが、前納を使用許可書に条件としながら、男女共同参画推進課、文化振興課では連帯保証の設定も行われていた。前納を条件とすることにより利用料の回収リスクが手当されているため連帯保証の必要性が乏しく、許可申請に際して申請人に不要な事務負担を負わせることとになっているため、事務手続改善の余地がある。

(結果) 公有財産規則の連帯保証人の規定を見直すべきである。

手続き〔1〕の使用許可申請書に連帯保証人の氏名、住所の記載を要求し、債権の回収を担保している。(西宮市債権の管理に関する条例第8条1項1号は「保証人に対し履行を請求すること」と規定している。)

しかしながら、公有財産規則第27条が準用する第34条では、連帯保証人の資産要件を、「前年度の所得が100万円以上または公簿価格30万以上の固定資産を有する者」と規定している。この程度の資産要件では公有財産規則の使用許可申請書等が添付書類として住民票抄本又は全部事項証明書まで要求し連帯

保証人を徴求している実効性が乏しい。例えば、尼崎市公有財産規則では、「前年において、300万円以上の所得を有し、又は固定資産課税台帳に登録された価格が200万円以上の不動産を所有している者」と資産要件を定めて、連帯保証人を徴求する実効性を担保している。

また、現状では、前述のように使用料全額前納で連帯保証人が不要となる西宮市において、例外的に連帯保証人を必要とする場合、許可申請書の添付書類には、住民票抄本又は全部事項証明書より簡便に入手しやすい印鑑登録証明の提出を要請している事業部局もある。〔1〕で記載したように、現実に要求している書類で十分ならば、使用許可申請書の添付書類の記載を現実に合わせて改訂すべきである。

さらに、実際に使用料、貸付料の債権回収のため、連帯保証人にまで請求した事例は西宮市において存在せず、規定の存在の意味も現在のところ乏しい。

民法改正の動向も踏まえて、公有財産規則の連帯保証人の規定の存在意義を再検討し、より実効性のある規定として必要であると考えるのであれば、資産条件等の内容を改正すべきである。

〔8〕 一般に使用許可期間は1年（公有財産規則第22条）であり、使用許可継続希望の者は、期間満了前に〔1〕により、使用許可更新書を提出する。

期間が1年であるため、更新事務の煩雑さが行政側、使用許可を受ける側にも負担となるが、使用許可は行政処分であり、厳格な手続きの要請は必須である。行政処分である以上やむを得ない。しかしながら、上記手続き過程の（結果）（意見）で記載したように、更新者の提出書類の様式、文言、添付書類を工夫し最小限とすること、更新の検討は、その必要最小限の書類等で、基準に従って、公平にかつ厳格に行っていくことで、使用許可の継続希望する者と、事業部局の更新を検討する担当者双方の事務負担も軽減可能となる。

3. 西宮市の自動販売機の設置状況について

(1) 全国の自動販売機の設置状況

従来、庁舎等への自動販売機の設置については、行政財産の使用許可として、使用料を自治体の条例・規則に基づいて1~2万円程度とするのが一般的であった。しかしながら、平成19年に一部の自治体が自動販売機の設置者について公募を行ったところ、使用料収入が大幅に増加したことから、同様に一般競争入札を導入する自治体が増加した。社団法人地方行財政調査会が平成22年9月に47都道府県を対象に行った調査によると、29団体は一般競争入札を主とする選定方式を導入済みで、16団体が導入を検討していた。同じく平成25年10月の全政令市、全中核市、全県庁所在市の73市を対象とした調査では、何らかの形で設置業者を公募しているのは、全体の87.7%に当たる64市であった。

全設置台数に占める公募台数の占める割合については、その割合を把握していない10市を除いた54市の内、「100%」が公募とする4市と「50%以上100%未満」が公募とする14市を合わせると、「50%以上100%以下」の市が33%を占める。

また、公募対象については、場所の使用料に当たる「定額貸付料」のみを対象としているのが45市、自動販売機の売上高に応じて金額が変動する「販売手数料」のみを対象としているのが12市、両者を組み合わせた方式を採用しているのは1市であった。

さらに、公募の実施前後を比較した際の収益には公募を導入した64市の93.8%に当たる60市が「改善した」としている。

また、財務省が平成25年、44都道府県と中国財務局管内の県庁所在地5市を対象に調査したところ、78%で価格競争が取り入れられており、設置料収入は、設置台数に差異はあるものの、本庁舎のみでも1団体当たりの平均9,901千円(1台当たりの平均580千円)で、最高額は47,503千円、最低額は312千円であった。

国、財務省も、自治体を見習い、全国の官庁内の自動販売機設置に価格競争入札を導入する方針を発表し、「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱いの基準について」(昭和33年1月7日蔵管第1号 現財務省通達)を改正し(平成27年1月16日)、第3節 使用許可 第2 相手方の選定の項で以下のとおり規定した。

4 自動販売機の設置に使用させる行政財産の使用許可に係る公募(他の施設の使用に使用させる行政財産を含めて一体的に使用許可をする場合の公募を除く。)にあつては、応募者より提案された使用料の額(別添3第2節「使用料算定基

準」により算定した額以上の額に限る。)により競争を行い、又は当該使用料の額を選定の基準の一つとする方法により選定を行うものとする。当該公募以外の公募についても、部局長が適当と認める場合には、当該方法を適用することができる。

(2) 西宮市の自動販売機の設置状況

前述した全国状況を踏まえ、西宮市役所全庁における自動販売機の設置状況を、平成26年4月1日より平成27年3月31日を対象期間として調査した。その結果、そのほとんどが行政財産の使用許可という行政処分で行われていたことから、「行政財産の使用許可」の項目において記載・分析を行う。

西宮市においては、行政財産の使用許可における使用料は西宮市行政財産使用料条例に基づき計算し、行政財産・普通財産の貸付については公有財産規則に基づいて貸付料を計算の上、徴収している。加えて、自動販売機の設置に際しては、以下の表にあるように、売上高に応じて金額が変動する「販売手数料」を徴収しており、「使用許可書」とは別に「覚書」を交わして「販売手数料率」を覚書上で記載している。その販売手数料率は、一般的には7%であるが、その他に、使用料を減免する場合、同様に手数料を徴収しない場合などや、より高い収益を得るべく飲料業者による見積合わせ等による約20数%から最高47.7%であった。また、例外的に1%のものがあり、それについては後述する。

販売手数料について業者間で見積合わせ等を行う事例の中には、自動体外式除細動器(AED)の併設や、緊急時に備えるため自動販売機を災害対応型とする条件を指定するなど、単なる自動販売機以上の機能を重視して事業者選定を実施している事業部局(市民文化局市民協働推進課、山口支所、塩瀬支所、都市局住宅管理課・住宅建替推進課)が増加しており、非常に評価できることである。自動販売機設置者を、特定の関係団体等ではなく、直接に飲料業者としている前提があるからこそ可能となるものである。

また、光熱費の負担については、公有財産規則第25条にあるように、使用許可を受けた者の負担となっている。個別に自動販売機にメーターがある場合はそれを基に計算しているが、不可能な場合は局として定額を定め徴収している。

(注1) 単位：千円

(注2) 売上金額については、235台中19台分につき確認できず、また1台に

については半年分の売上金額であるが、それも含めて 216 台分の合計である。ただし使用料、販売手数料については全台数分の確認ができたため、全台数分の売上として数値を分析している。

(注 3) 販売手数料は、売上と販売手数料率より監査人が計算したものも含まれ、その販売手数料計算対象売上期間(月)、対象自動販売機の売上合算のグループ分け等により、実際の金額とは異なる。

① 設置方法による分類

	台数	全台数に占める割合	売上(千円)	全売上に占める割合	売上/台(千円)	使用料(千円)	販売手数料(千円)	販売手数料/台(千円)
(1)行政財産の使用許可								
販売手数料あり	196	83.4%	129,255	91.2%	659	2,114	12,930	65
販売手数料なし	28	11.9%	7,076	5.0%	252	166	0	0
小計	224	95.3%	136,331	96.2%	608	2,280	12,930	57
(2)行政財産の貸付	8	3.4%	3,932	2.8%	491	31	39	4
(3)普通財産の貸付	3	1.3%	1,461	1.0%	487	25	110	36
合計	235	100.0%	141,726	100.0%	603	2,337	13,081	55

・(2)(3)は、全て販売手数料があり。

設置方法は、以下の 3 つである。

- (1) 行政財産の使用許可
- (2) 行政財産の貸付
- (3) 普通財産の貸付

西宮市の場合、自動販売機の設置方法は 95.3%が行政財産の使用許可で、行政財産の貸付は、1 契約 8 台にすぎない。

他自治体では、「行政財産の使用許可から貸付への移行手続きを示したガイドラインを策定し」たり、「毎年各部署の事務担当者が参加する会議において、実際に公募入札を行った担当者から事例紹介をし、意見交換を行っている」という報告が行われている。(前掲：社団法人地方行財政調査会平成 25 年調査)。業者との契約をまとめて行う部署を設ける自治体等、貸付を増やし、行政に有利な契約を拡大、模索していく流れがあるが、西宮市の場合、現状では担当課ごとに独自に模索している状態であると言える。

唯一の行政財産の貸付契約は、②の表の「公募」欄に記載されたものである。

この行政財産の貸付契約は、地区市民館、共同利用施設、広田山荘を所管する市民文化局市民協働推進課が、「清涼飲料自動販売機を設置することにより自動体外式除細動器(AED)の設置をし、かつ設置する清涼飲料自動販売機を

災害対応型とすることで緊急時に備えるため」、平成 23 年 6 月から平成 28 年 3 月までの 5 年間、8 施設への自動販売機と上記施設 29 ヶ所への A E D 設置（契約期間終了後 A E D も引上げ）を条件として、公募したものである。行政財産の使用許可では、公有財産規則で「使用許可の期間は 1 年を超えることができない。」と規定しているが、この事例は「1 年ごとに自動販売機の設置業者を選定しては、A E D 等の設置による施設の安全性を安定的に担保できないため、公有財産規則第 27 条に定められた行政財産の貸付を適用し、契約期間を複数年とする。」として行政財産の貸付の方式を選択したものである。公募の具体的方法としては、西宮市のホームページの「事業者向け情報」の「入札・契約」に掲載、同じく西宮市報にも掲載して、広く業者を募集した。貸付額については、公有財産規則により普通財産の貸付を準用し、販売手数料も西宮市の他の自動販売機の例に倣い、A E D の市民館等 29 ヶ所設置を優先目的とし、その販売手数料率の高さ等により業者が選定された。しかしあくまでも A E D の市民館等 29 ヶ所設置が優先目的であったため、行政財産の貸付であるにもかかわらず販売手数料率が 1% と極めて低く、1 台当たりの販売手数料が、他の設置方法より低くなっている。これは、A E D 29 台分のリース料 5 年間分が別途飲料業者の負担となるからである。

また、普通財産の貸付が 3 台あるが、山口町多目的広場にある前契約者の契約を引継いだものと、普通財産である市役所東館の一角に西宮市職員生活協同組合が自動販売機を設置したものである。

上記以外はすべて、上記①表にあるように、行政財産の使用許可である。

（意見）行政財産の貸付の方式も検討し、自主財源としての増収を図ることが望まれる。

上記の西宮市の行政財産の貸付の場合、1 契約 8 台の自動販売機の設置に際し、A E D 29 ヶ所の 5 年間リース料も業者負担であったため、販売手数料率は低率にとどまった。しかし、他市の例をみると、使用許可の場合は期間が 1 年に限られるのに対し、貸付の場合は、契約期間が 5 年等長期にわたる設置が可能となるため、業者にとっても安定的収入見込みが立てやすく、販売手数料率を高く設定することが可能となる。5 年間設置場所を移動する必要性のない場所等を選定して貸付を行い、行政として自主財源の増収を図ることが望まれる。

（結果）行政財産の使用許可においては、販売手数料率は、使用許可書の条件として規定すべきである。

行政財産の使用許可は、行政が行う行政処分であり、行政の一方的行為である。従って、販売手数料率を「覚書」「設置管理契約書」のような双方の合意に基づく契約（私法）で交わすことはなじまない。「使用の具体的細目は許可処分の附款（条件）により定められる。」（松本英昭『逐条地方自治法 第8次改訂版』975頁）とあるように、使用許可書において行政側の条件として販売手数料率は一方的に規定すべきものである。行政財産の使用許可の自動販売機224台中、196台については販売手数料を徴収しているため、これらについて現在締結している覚書による方式を改め、使用許可の条件として販売手数料率を記載すべきである。

② 自動販売機設置者の決定方法による分類

	台数	全台数に占める割合	売上(千円)	全売上に占める割合	売上/台(千円)	使用料(千円)	販売手数料(千円)	販売手数料/台(千円)	販売手数料率
【1】随意契約									
〔イ〕特命随意契約	121	51.5%	77,322	54.6%	639	1,092	4,804	39	6.2%
〔ロ〕見積合わせ・プロポーザル方式	22	9.4%	15,223	10.7%	691	253	5,116	232	33.6%
小計	143	60.9%	92,546	65.3%	647	1,345	9,921	69	10.7%
【2】公募	8	3.4%	3,932	2.8%	491	31	39	4	1.0%
【3】指定管理者	84	35.7%	45,246	31.9%	538	959	3,120	37	6.9%
合計	235	100.0%	141,726	100.0%	603	2,337	13,081	55	9.2%

自動販売機設置者の決定方法により分類すると、大きく以下の3つとなる。
 ((1)行政財産の使用許可は行政処分であり、契約ではないが、設置者の決定方法という意味で、便宜的に下記の区分にて分類した。)

《分類方法の説明》

【1】 随意契約：競争入札によらず任意に決定した相手と契約すること。

〔イ〕 特命随意契約

取引の相手方をあらかじめ発注者が決め、この者と相対で価格を決める仕組みで、競争は一切排除される。

〔ロ〕 見積合わせ・プロポーザル方式

発注者が複数の業者から見積書を提出させ、最も有利な価格（自動販売機設置の場合、最高価格）を提示した業者を契約の相手方としその者が提示した価格を契約価格とする仕組みである。

（鈴木満「公共入札・契約手続の実務」20頁）

【2】 公募：市報や市ホームページに掲載して、広く契約の相手方を募集し、市にとって最も有利な条件を提示した者を契約の相手方として決定する。発注者の恣意性を排除することができる。

【3】 指定管理者：指定管理者に指定された団体が自動販売機の使用許可等を受け、自らの管理下で、飲料業者と契約を締結する。

（指定管理者が存在するも、市が指定管理者以外の団体と契約した事例は随意契約とする。）

（注4）西宮市が前契約者より引継いだ契約は、〔イ〕特命随意契約に含めた。

（注5）過去に見積合わせをした後、翌年は前年の更新とした場合も〔ロ〕見積合わせ・プロポーザル方式に含めている。

上記設置方法で記載した通り、他市においては、行政財産の使用許可から貸付へ移行すると同時に公募も導入されている。西宮市においては、公募は前述の行政財産の貸付の1契約のみで、自動販売機設置全台数に占める随意契約の割合が60.9%で、指定管理者が業者と契約する場合は35.7%となっている。

随意契約の中の見積合わせ・プロポーザル方式によれば、市が選定した大規模な複数の飲料業者を相手に毎年度販売手数料の提示を受けることが出来、競争が行われるため、その翌年以降も高い販売手数料率の条件が継続されることが考えられる。そのため、1台当たりの販売手数料、販売手数料率は21%から47.7%と、上記分類の中では最も高い。ただし、西宮市の公募の事例が1件のみでAED設置条件の付いた特殊な事例（AEDのリース料も加味すべき）であり、単純な比較は難しい。

（結果）自動販売機の公募による設置を増やし、自主財源として増収を図るべきである。

自動販売機の設置は、設置された施設利用者のためでもあるが、飲料業者や団体等に利益が生じるからこそ、飲料業者や団体は、使用許可を求めて設置し、継続更新をしているわけである。それが、随意契約の方式がとられ、一部の団体等の既得権益となっており、財務の公平性、透明性の観点から、説明責任が果たしにくい状況が生じている。例えば、一般市民が多く利用する施設において、西宮市職員の福利厚生団体が自動販売機設置の使用許可を受け、その収益が当該団体にもたらされている事例が存在するが、その収益は全額市の収益と

なるよう改めるべきものである。また、競争が排除された特命随意契約では相手方が当初より決まっているため、市が受け取る収益は販売手数料率が段階的引き上げはあったが平成21年より一定であり、公募あるいは見積合わせ等で相手を選定した場合に比して非常に少額となっている。公募あるいは見積合わせをしていたならば本来得るべきはず自主財源となるべき利益を市は逃していると言える。より公正性が高く、また競争原理が働く公募を増やすことによって、他の自治体や国のように自主財源として増収を図るべきである。

（結果）期間5年で業者に見積合わせをする場合は、「行政財産の貸付」とすべきである。

市民協働推進課の前述の貸付契約と同様、都市局住宅管理課がAED付災害時対応型自動販売機の見積合わせを行った事例では、使用許可期間を平成26年4月1日より平成31年3月31日の5年として募集している。そして申請者も使用許可申請書に、上記5年の使用期間を記載しているにもかかわらず、使用許可書は平成26年4月1日より平成27年3月31日の1年間でしか許可されていない。許可書には「期間終了後も引き続き使用する場合は、平成27年2月に更新申請すること」と記載されている。使用許可期間が、本来1年を超えないことは、行政にとって周知のことでありながら、その上で5年の期間を提示するのは適切でない。より良い条件での自動販売機の設置を望むのであれば、使用許可ではなく、「行政財産の貸付」として、広く万人に向けて公募するべきであった。AED付災害対応型自動販売機の設置は、市民にとって有益なことから、積極的に行政が推進しているのはたいへん評価すべきであるが、業者側がその要請により対応しやすくなるよう行政側も変化が必要である。

③ 随意契約の内訳

【1】随意契約	台数	全台数に占める割合	売上(千円)	全売上に占める割合	売上/台(千円)	使用料(千円)	販売手数料(千円)	販売手数料/台(千円)	販売手数料率
【1】特命随意契約									
飲料業者等	4	1.7%	616	0.4%	154	25	51	12	8.4%
西宮市職員生活協同組合	58	24.7%	42,405	29.9%	731	644	2,968	51	7.0%
外郭団体	10	4.3%	10,009	7.1%	1,000	96	700	70	7.0%
その他の団体	49	20.9%	24,290	17.1%	495	325	1,084	22	4.4%
小計	121	51.5%	77,322	54.6%	639	1,092	4,804	39	6.2%
【0】見積合わせ・プロポーザル方式									
飲料業者等	22	9.4%	15,223	10.7%	691	253	5,116	232	33.6%
随意契約 合計	143	60.9%	92,546	65.3%	647	1,345	9,921	69	10.7%

(意見) 自動販売機設置に関する取引情報を全庁的に共有することが望ましい。

表①のとおり、取引の相手方があらかじめ決まっている特命随意契約の内、飲料業者と契約しているものは、7%の販売手数料を適用しているものが少なくなく、販売手数料率の平均は8.4%と低い。また、西宮市職員生活協同組合や外郭団体と契約したものは、毎年市が当該団体と協議を行っているが平成21年度より継続して7%の販売手数料率である。その他の団体との契約では、使用料が減免され、かつ販売手数料の徴収がないところも含まれるため、販売手数料率の平均は4.4%と一番低くなる。一方で、見積合わせ・プロポーザル方式では、業者間の競争原理が働くため、当然ではあるが販売手数料率の平均が33.6%と最も高い。(本来は、【2】公募も高率となるはずであるが、西宮市の場合は、前述の特異な契約であるため、比較検討が不可能である。) しかしながら、その内訳を詳細にみると、見積合わせにより業者を決定し、翌年以降もそれと同じ販売手数料率で更新している事例では、過去の見積合わせ等で非常に有利な条件が提示された場合を除き、毎年見積合わせを行っている他の所管課に比して、必ずしもその販売手数料率は高いものとは言えない。

例えば、産業環境局労政課は同じ建物の勤労会館、勤労青少年ホームに3台、その近隣の勤労者・障害者教養文化体育施設に1台の自動販売機の設置の使用許可を各々異なる飲料業者に行っている。これら4台のうち、3台の平成26年度の販売手数料率は、平成25年度に交わした覚書の販売手数料率25%のまま継続している。また、残りの1台は、平成26年度上期は平成21年度の販売手数料率22%をそのまま継続し、下期の自動販売機の機種変更時に他の3台と同率の25%に変更している。仮に、他の所管課の販売手数料率の情報が入手できていれば、前者3台につき平成26年度に、見積合わせを再度試みることも検討可能であったし、後者1台についても同様に25%を上回る販売手数料率とすることを目指して、飲料業者と交渉を行うことも可能であった。また、4台はほぼ同じ場所にあるため、4台を一括して同一の業者に使用許可することを条件に販売手数料率を提示させる方が、より有利な条件の提示を受けることができたと推測される。

このように、他の所管課の取引情報を入手できれば、自らの課の販売手数料率と比較し、条件が他に比べて不利な条件であることを認識することが可能となり、前年度と同条件では契約を継続せずに、改めて見積合わせ等の方法を行って、収入増加を図ることも出来たはずである。従って、設置場所、売上高、

販売手数料率、業者名、契約期間等の情報をどの事業部局も自由に市役所庁内で共有できるように対処することが望ましい。

また、自動販売機の契約担当者の情報交換の機会を設けることや、契約条件の情報を一元管理し有利な交渉を行うためのアドバイス等を行える部局を定めることが、将来的には望ましく、このような対応は前掲他都市ではすでに実施されているところである。さらに、当該部局が集中的に契約手続きを担当することにすれば、全庁的な効率化を実現できることになり、行政財産の貸付の方法で契約期間が1年を超える期間、例えば5年間とすれば、毎年使用許可を行う煩雑さが回避されるため、当該部局が過大な負担を負うことにはならない。

自動販売機の設置には、所管課ごとに個別の事情が存在するため、全てを公募にして収益を上げる目的で設置することは實際上困難であるが、自動販売機の設置によって大きな収益を上げることが可能な所管課も存在する。そのような所管課が自動販売機の設置による収益を上げることによって、より財源を必要とする行政分野の一助とすることが可能となると考えられる。

④ 飲料業者と直接取引している契約形態

飲料業者等との直接の取引	台数	全台数に占める割合	売上(千円)	全売上に占める割合	売上/台(千円)	使用料(千円)	販売手数料(千円)	販売手数料/台(千円)
【1】[1]特命随意契約	4	1.7%	616	0.4%	154	25	51	12
【1】[1]回見積合わせ・プロポーザル方式	22	9.4%	15,223	10.7%	691	253	5,116	232
【2】公募	8	3.4%	3,932	2.8%	491	31	39	4
合計	34	14.5%	19,773	14.0%	581	311	5,208	153

西宮市の場合、業者との直接取引は14.5%にすぎず、市全体としての販売手数料収入が少ない要因となっている。

⑤ 指定管理者との取引

【3】指定管理者	台数	全台数に占める割合	売上(千円)	全売上に占める割合	売上/台(千円)	使用料(千円)	販売手数料7%(千円)	40%受領したと仮定した場合の増加金額(売上の33%分)(千円)
(公財)西宮市文化振興財団	13	5.5%	7,549	5.3%	580	122	528	2,491
(一財)西宮市都市整備公社	10	4.3%	3,996	2.8%	399	112	279	1,318
(公財)西宮スポーツセンター	17	7.2%	7,783	5.5%	457	163	544	2,568
(社福)西宮市福祉事業団	2	0.9%	566	0.4%	283	48	0	226*
外郭団体 小計	42	17.9%	19,895	14.0%	473	446	1,353	6,605
その他の団体 **	42	17.9%	25,351	17.9%	603	513	1,767	8,365**
合計	84	35.7%	45,246	31.9%	538	959	3,120	14,967

* (社福)西宮市福祉事業団は、現在販売手数料0%であるため、40%徴収したとして計算。

** その他の団体にも、販売手数料0%の団体あり。

表⑤～⑦において、「40%受領したと仮定した場合の増加金額（売上の33%）」をとりあげているが、40%と仮定する根拠は以下のとおりである。表②③より、現在の西宮市で最も販売手数料率が高いのは、表③の【1】〔ロ〕見積合わせ・プロポーザル方式で、33.6%である。金額にすると、販売手数料5,116千円、設置台数22台の契約である。その22台の中には、少なくとも災害対応型の自動販売機が7台、AED付が5台あるため、それらを金額換算して加算し（監査人の試算であり正確性を保証できないことを付言する。）、販売手数料を6,000千円と見積もると、表③の【1】〔ロ〕見積合わせ・プロポーザル方式の売上15,223千円の約40%に該当することになる。これにより、AED設置や災害対応型の条件を付けない自動販売機の設置のみを見積合わせ・プロポーザル方式で行った場合の販売手数料を40%と仮定した。また、職員団体や外郭団体の設置している自動販売機の台数、売上高は大きく、それらの組み合わせ次第で規模の利益による通常以上の販売手数料率の増率が見込めるものと推定する。

西宮市では、指定管理者制度をとっている市民ホール、墓園、公園、体育館、介護保険施設の指定管理者に自動販売機設置のための使用許可を行い、指定管理者が自動販売機設置業者と契約して、一部の例外を除き、そこから得た利益のうち売上高の7%を販売手数料として西宮市に納付させている。これは指定管理者が、市の外郭団体の場合でもその他の団体の場合でも同様である。指定管理者が契約している自動販売機のうち、半分の42台が西宮市の外郭団体が指定管理者として設置したものである。

自治体が指定管理者から自動販売機の設置料・販売手数料を収受するにあたっては、原則公募とするケースや、「公募による設置を検討しているが、現状では指定管理者が設置している」ケース（前掲：（社法）地方行財政調査会平成25年調査）がある。後者の指定管理者が設置している場合でも、自動販売機の設置まで含めて指定管理者の運営、管理の自由とし、設置によって得た収益は全て指定管理者の利益とすることも前提に指定管理料を定め、指定管理者のインセンティブを高める施策の一つととらえているケースと、西宮市のように指定管理者からも販売手数料を徴収するケース等、種々なケースが存在する。

また、西宮市における例外的ケースとして、以下の様な事例が存在する。

まず、西宮市立介護老人保健施設すこやかケア西宮の指定管理者である社会福祉法人西宮市社会福祉事業団による自動販売機の設置については、回議書に「自動販売機取扱料についての局の方針が未定のため、現状では徴収しない（方針が決定次第実施する）」旨記載されている。同様に、「山東自然の家」も指定管理者制度がとられているが、個別の事情等を考慮して、販売手数料を徴収していない。

また、表⑤の84台以外にも、指定管理者が管理している施設で、指定管理者以外の者が自動販売機の設置許可を受けている事例がある。例えば、西宮市食肉センター、食肉地方卸売市場に設置している自動販売機については、同センター等に指定管理者制度が導入される以前から導入後の現在に至るまで、同センターの利用者で構成された団体が使用許可を受けている。同団体が販売価格を低くしていることから、飲料業者から支払を受ける販売手数料は低くなっており、それに連動して、西宮市が同団体から支払を受ける販売手数料も1.5%となっている。販売手数料はその売上本数にも影響を受けるが、同団体が飲料業者との間で販売手数料の交渉を行うことによって改善することが可能と考えられるところでもあり、その交渉が行われないのであれば、市が直接飲料業者に公募等を行うことによって、同センター等利用者の利便性にも考慮しつつ、市の収入増を図ることが望ましい。

同じく、西宮市応急診療所は、西宮市医師会が指定管理者であるが、市は飲料業者に使用許可を行っており、指定管理者制度を採用している施設の中では高率の販売手数料を得ている。これは、同診療所が、利用料金制ではなく収入が全て市に入る仕組みの指定管理者制度であるため、指定管理者に自動販売機設置の使用許可を与えても、市・指定管理者双方にとって特段メリットもないと考えられることから、プロポーザル方式で利用者の要望・利便性を考慮して経口補水液を含む飲料の自動販売機設置の飲料業者を選考したことによるものである。これにより、市民の利便性が実現されることに加えて、市の収益に資する結果となっている。

（意見）指定管理者制度が採用されている施設においては、自動販売機の設置についての目的を明確にし、統一的な規定を整備、運用することが望まれる。

指定管理者制度は、「多様化する住民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ること」（西宮市ホームページ：指定管理者制度創設の目的）を目的としている。指定管理者制度が採用されている施設によっ

ては、自動販売機の設置及びそこから収益の取得を指定管理者に委ねることによって、当該施設をより効率的に管理させるとともに、管理料を低減できる可能性がある。

指定管理者制度が採用されている施設に設置されている自動販売機から市が得ている販売手数料は、一部の例外を除き、7%である。市が自動販売機設置による収益確保を第一義的目的とするのであれば、設置業者を市が公募することによってより高い販売手数料を提示する業者を選定することが望ましい。

また、自動販売機を設置するにあたり、施設の効率的な管理や収益の確保よりも、利用者の利便性確保を優先させる必要が存在するのであれば、どのような場合に後者を優先させるかについて統一的な規定を整備して運用することが望まれる。また、その場合であっても、前述のとおり、利用者の利便性確保と市の収益の確保の双方の課題を実現することができている事例も存在することに注意する必要がある。

⑥ 西宮市の関係団体との取引

西宮市の関係団体	台数	全台数に占める割合	売上(千円)	全売上に占める割合	売上/台(千円)	使用料(千円)	販売手数料7%(千円)	40%受領したと仮定した場合の増加金額(売上の33%分)(千円)
西宮市職員生活協同組合								
【1】随意契約	58	24.7%	42,405	29.9%	731	644	2,968	13,993
外郭団体								
【1】随意契約	10	4.3%	10,009	7.1%	1,000	96	700	3,303
【3】指定管理者	42	17.8%	19,895	14.0%	473	446	1,353	6,605*
小計	52	22.1%	29,905	21.1%	575	542	2,053	9,908
合計	110	46.8%	72,310	51.0%	657	1,187	5,022	23,902

* (社福)西宮市福祉事業団は、現在販売手数料0%であるため、40%徴収したとして計算。

全台数 235 台中、58 台が職員関係団体と、52 台が外郭団体との取引である。それぞれ西宮市との間に、販売手数料 7%の覚書が交わされている。仮に、直接西宮市が飲料業者と 40%の販売手数料契約を結んだとしたら、差の 33%に相当する額、すなわち職員関係団体が設置した自動販売機からは、13,993 千円、また外郭団体が設置した自動販売機からは 9,908 千円、合わせて年間 23,902 千円の収益が追加で西宮市にもたらされたと推測することが可能である。

(意見) 外郭団体等が徴収している自動販売機使用許可利用料の徴収を市が一括徴収することが望ましい。

市の外郭団体等、例えば西宮市職員生活協同組合や公益財団法人西宮スポーツセンター、公益財団法人西宮市文化振興財団、一般財団法人西宮市都市整備公社などについては、本来は市の公有財産の使用許可に基づく利用料徴収を、市が行うことになるべきところ、過去の経緯から各団体で業者との間で利用料徴収をしている。市へは各団体が業者から徴収した利用料の一部に相当する一定割合の金額を納付する形となっている。これは、自動販売機設置に基づく利用料が各団体の重要な収入財源となっていることから、市で一括徴収することに変更する場合、各団体の収入減となることから事業の遂行に支障が出てく可能性があることなどを鑑みて、現在の形で運用されているものである。

確かに、指定管理者制度においては、インセンティブとして収益を自ら得たうえで、それを原資として市に指定管理料の一部として支払うという意味がある点は理解できるところではあるが、指定管理者制度を導入していないケースも含めて、これは市から各団体へ補助金を支給する代わりに各団体が利用料を徴収することにより、事務手続き簡便化の効果を得ているものである。この形でのメリットは事務手続きを簡便化できる(補助金支給手続きの省略)ことが挙げられるが、デメリットとしてはどの程度補助しているのかわからないという曖昧さがぬぐえない点である。つまり、予算総計主義の観点からは、本来は市が公有財産の使用許可に基づき利用料を徴収するとともに、各団体へ財産的な補助が必要であれば、補助金等の支給を行うことで支援するというグロスアップ形式が通常であるところ、利用料徴収と補助金支給を相殺するというネットアウト形式となっており、総収入と総支出が明確になるところが、現状では不明となっている状況にある。

また、他市において、自動販売機の設置に伴う公有財産の貸付を行うとして入札を行ったところ、従前の一時使用許可に基づく利用料に比して数十倍の貸付料を徴収することができた事例もある。そのメリットを享受するためには自動販売機の貸付を行うと決めた対象資産について市が一括して入札に基づく貸付料徴収を行う方が規模のメリットを得やすいため、結果として市としての総収入額が増加する可能性が高いと考える。西宮スポーツセンターのように、対象施設の内の多くを公募により選定された指定管理者が自動販売機設置について決める場合もあるが、他施設を見た際はまだ非公募による指定管理者により自動販売機設置について決めるケースが多く、当該団体への補助的側面を否めない傾向がある。

以上より、現在各団体の支援についての不透明さを回避し、かつ、市全体の収入増を図れる可能性が高いこともあるため、市で一括して貸付料の徴収を行うとともに、各団体への補助が必要であれば別途補助金を支給することが望ましい。

⑦ 外郭団体との取引

外郭団体	台数	全台数に占める割合	売上(千円)	全売上に占める割合	売上/台(千円)	使用料(千円)	販売手数料7%(千円)	40%受領したと仮定した場合の増加金額(売上の33%分)(千円)
(公財)西宮市文化振興財団								
【3】指定管理者・公募	1	0.4%	615	0.4%	615	23	43	203
【3】指定管理者・非公募	12	5.1%	6,934	4.9%	578	98	485	2,288
小計	13	5.5%	7,549	5.3%	581	122	528	2,491
(一財)西宮市都市整備公社								
【3】指定管理者・非公募	10	4.3%	3,996	2.8%	399	112	279	1,318
【1】随意契約 *1	2	0.9%	3,694	2.6%	1,847	19	258	1,219
小計	12	5.1%	7,691	5.4%	640	131	538	2,538
(公財)西宮スポーツセンター								
【3】指定管理者・公募	12	5.1%	5,675	4.0%	472	115	397	1,873
【3】指定管理者・非公募	5	2.1%	2,107	1.5%	421	48	147	695
指定管理者 小計	17	7.2%	7,783	5.5%	457	163	544	2,568
【1】随意契約 *2	8	3.4%	6,314	4.5%	789	76	442	2,083
小計	25	10.6%	14,098	9.9%	563	240	986	4,652
(社福)西宮市福祉事業団								
【3】指定管理者・非公募	2	0.9%	566	0.4%	283	48	0	226*
外郭団体 総合計	52	22.1%	29,905	21.1%	575	542	2,053	9,908

* (社福)西宮市福祉事業団は、現在販売手数料0%であるため、40%徴収したとして計算。

*1 兵庫県立甲子園浜海浜公園の指定管理者である西宮市(土木局公園緑地課)よりの委託の業務下での設置

*2 指定管理者制度のない公園に設置

外郭団体との契約形態をより詳細に示したのが上記表である。

⑧ 契約期間による分類

契約期間	台数	全台数に占める割合	売上(千円)	全売上に占める割合	売上/台(千円)	使用料(千円)	販売手数料(千円)	販売手数料/台(千円)
1年	186	79.1%	109,901	77.5%	590	1,955	10,120	54
4~5年	49	20.9%	31,824	22.5%	649	382	2,960	60
合計	235	100.0%	141,726	100.0%	603	2,337	13,081	55

公有財産規則による行政財産の使用許可期間は、「1年を超えることができない」ため、設置期間の約8割は1年間である。4、5年契約となっているのは、先述の行政財産の貸付として公募で行った市民協働推進課の契約、公園の指定管理者制度のもと、指定管理期間と同期間としているもの、前契約者の契約を引継いだものである。上下水道局において、平成26年の上下水道局統合前に行われた旧水道局本庁舎等の使用許可で4、5年の契約が存在した。

(結果) 旧水道局は、職員団体への使用許可期間を1年とすべきであった。

西宮市上下水道局公有財産規程第14条も、公有財産規則と同様に使用許可期間については、「1年を超えることができない。」とあり、また「管理者が必要と認めるときは、この限りでない。」と規定されている。他の事業部局の職員団体への使用許可は通常の1年であり、旧水道局の職員団体への使用許可期間に4、5年とする特別な合理的理由は存在しない。使用許可期間を1年に改めるとともに更新可能な条件を見直すべきである。

(意見) 従前からの使用許可団体であっても、時機をみて公募で許可先を決定することが望まれる。

例えば、中央病院にて林田町に移転以後使用許可を受けている3つの障害者協会を母体とする特定非営利活動法人障害者連合会（定款に、中央病院の収益事業と記載。売店も運営。）は、平成26年の決算において自動販売機手数料380万円が計上されている。西宮市には他にも多くの福祉団体が存在するため、他の福祉団体との公平性の観点からも、一つの団体が数十年にわたって許可を受け続けているのは、必ずしも妥当とは言えず問題がある。また現在、兵庫県をはじめ公立病院の自動販売機も公募による貸付先選定が増加しており、将来時機をみて、貸付先を検討しなおす必要がある。

(結果) 減免基準を合理的に説明可能な統一したものにするべきである。

以下は、同じ自動販売機についての減免の有無、及び減免の割合についてまとめた表である。

I. 福祉団体が設置している場合の減免の有無

設置している事業部局	設置に際し根拠となる法律	減免の有無
健康福祉局障害福祉課	障害者福祉法第22条	有

(福祉センター)		
中央病院	障害者福祉法第 22 条	有
健康福祉局福祉総務課 (福祉会館)	母子及び寡婦福祉法第 25 条	無

Ⅱ. 自動販売機の設置使用料で減免されている場合の減免割合

減免している事業部局	減免割合	減免根拠
健康福祉局高齢施設課 (寿園)	全額減免	行政財産使用料条例第 6 条 1 項 3 号：入居者団体の相互扶助、親睦及び地域交流を図る活動の一環であるため
健康福祉局障害福祉課 (福祉センター)	土地全額減免 建物 2 分の 1 減免	行政財産使用料条例第 6 条 1 項 3 号：障害者自身の自立と就業の確保を目的として、障害者自身による軽食喫茶の営業のため
健康福祉局福祉総務課 (福祉会館)	減免なし	(表 I にあり 比較検討のため記載)
中央病院	土地・建物 3 分の 2 減免	①3 つの障害者協会母体の障害者団体であり、②3 協会と当該団体に収益が納付され、障害者の福祉目的で使用され、③職員の福利厚生・患者サービスを目的とするため
教育委員会 (市立西宮高校)	全額減免	行政財産使用料条例第 6 条 1 項 2 号：市の事務事業に関連し、厚生福利の用に供するための施設として使用させるとき。
土木局公園緑地課 (流通東公園)	土地 2 分の 1 減免 (屋外)	兵庫県より西宮市に引き継がれ、前契約条件を引き継いだため

表 I については、同じ厚生労働省の福祉に関する法律を根拠として優先的に自動販売機の使用許可を認めたものであるが、減免の有無について取扱いが異なる。また、表 II は自動販売機設置に際し使用料を減免されているものを減免根拠とともに全て記載したものである。事業部局ごとの事情によりさまざまな

減免割合が存在していると推測されるが、事業部局に明確な減免基準は存在しない。

しかしながら、同じ物件設置の際に、同じ法律等を拠所としていながら、どの事業部局の許可等を受けるかで、合理的に説明できる基準がないままに、減免の有無に差が生じ、さらに減免割合も差異が生じ、そして更新許可による翌年以降もその減免の状態が、多くの場合継続しているのでは、行政としての公平性、統一性、客観性に欠ける。どの担当職員が判断をしても、客観的で公平な運用が可能であり、また減免の可否判断を受け、その結果減免を受ける側が公平であることを納得できる合理的で説明可能な統一的減免基準を策定すべきである。

***参考**

障害者福祉法

(売店の設置)

第二十二条 国又は地方公共団体の設置した事務所その他の公共的施設の管理者は、身体障害者からの申請があつたときは、その公共的施設内において、新聞、書籍、たばこ、事務用品、食料品その他の物品を販売するために、売店を設置することを許すように努めなければならない。

2 前項の規定により公共的施設内に売店を設置することを許したときは、当該施設の管理者は、その売店の運営について必要な規則を定めて、これを監督することができる。

3 第一項の規定により、売店を設置することを許された身体障害者は、病気その他正当な理由がある場合の外は、自らその業務に従事しなければならない。

母子及び寡婦福祉法

(売店等の設置の許可)

第二十五条 国又は地方公共団体の設置した事務所その他の公共的施設の管理者は、配偶者のない女子で現に児童を扶養しているもの又は母子・父子福祉団体からの申請があつたときは、その公共的施設内において、新聞、雑誌、たばこ、事務用品、食料品その他の物品を販売し、又は理容業、美容業等の業務を行うために、売店又は理容所、美容所等の施設を設置することを許すように努めなければならない。

2 前項の規定により売店その他の施設を設置することを許された者は、病気その他正当な理由がある場合のほかは、自らその業務に従事し、又は当該母子・父子福祉団体が使用する配偶者のない女子で現に児童を扶養しているものをその業務に従事させなければならない。

(結果) 市営住宅に無許可で設置されている自動販売機の管理につき、指定管理者への指導監督に努めるべきである。

市営住宅に無許可で設置されている自動販売機が少なくとも6台確認された。

市営住宅については指定管理者制度がとられており、「西宮市営住宅に関する要綱」には、以下のように規定されている。

(指定管理者による管理)

第8条 本要綱に定める市営住宅及びその敷地等の管理に関する事務は、西宮市営住宅条例第69条第1号に基づき、指定管理者が行う業務とする。

また、指定管理者が行う業務の内容は、以下の通りである。

- (1) 市営住宅等の施設及び設備の維持管理を行うこと
- (2) その他市長が行うこととされている業務の補助に関すること
- (3) その他市営住宅等設置の目的を達成するため市長が必要と認める業務

従って、当該自動販売機については、市として使用料相当額を徴収すべきである。また、今後もこのような無許可の自動販売機が設置されないよう市として指定管理者の指導、監督をすべきである。無許可に自動販売機を設置している一部の者のみが、不当に利益を得ている状況は、著しく公平性に欠け、改善すべきである。

4. 行政財産の使用許可に関する個別検討結果

(1) 実施した手続の概要

行政財産の使用許可に係る事務手続が、地方自治法及び公有財産規則等の条例・規則等に従って適切に実施されているかについて個別具体的な物件ごとに検討した。特に使用料の減免が行われている場合は、減免理由に合理性があるかどうかについて重点的に検討した。

(2) 監査対象とした行政財産

使用許可台帳を作成している課と作成していない課が混在しており、使用許可の状況が全庁的に把握できなかったため、作成していない課については使用許可の一覧表（土地・建物を対象。）の作成を依頼した。一覧表には、住所、使用許可期間、使用料、減免の有無等の記入を依頼している。当該使用許可の一覧表及び使用許可台帳を通査し、以下の基準を主に焦点に当て、使用許可に関するアンケートを実施し、所管部署へ使用料の算定基準や詳細な減免理由を含めた質問書の入力を依頼の上、適宜ヒアリングを行った。

- ・減免理由が不明確なもの
- ・減免期間が長期間に及んでいるもの。
- ・事務手続上の書類に不備があるもの。

【1】 高齢福祉課

1. 西宮市立介護老人保健施設すこやかケア西宮

使用許可先	社会福祉法人 西宮市社会福祉事業団
目的	下記施設として1階を使用
施設名称	瓦木地域包括支援センター 中央居宅介護支援事業所 西宮市訪問看護センター 西宮市ホームヘルパー派遣センター すこやか福祉用具サポートセンター
所在地	林田町 25
地目	宅地
面積	308.97 m ²

平成 26 年度使用料（年間）	無償
減免率	100%
使用開始年度	平成 9 年度
使用許可期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで

(1) 使用許可の内容及び使用の経緯

社会福祉法人西宮市社会福祉事業団は、西宮市より瓦木地域包括支援センターの運営を委託されている。

また、すこやかケア西宮の建設にあたり、要介護高齢者に対する在宅ケア事業の総合化を推進する在宅ケア総合推進室構想のもと、西宮市訪問看護センター、西宮市ホームヘルパー派遣センターが設置され、介護保険制度施行を機に、すこやか福祉用具サポートセンター及び中央居宅介護支援事業所を設置しており、当事業団はこれらの運営を実施しているため、当財産の使用を許可している。

(2) 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(土地)

平成 25 年 3 月末推定時価 658,910,000 円

× (使用面積 308.97 m²/総面積 5,842.32 m²) × 2.5/1000 × 12 ヶ月 = 1,045,390 円

(建物)

平成 25 年 3 月末推定時価 2,302,364,000 円

× (使用面積 308.97 m²/総面積 5,825.82 m²) 5/1000 × 12 ヶ月 = 7,326,288 円

(3) 使用先の財務状況

(西宮市社会福祉事業団 HP より)

(単位：百万円)

決算数値推移	平成 25 年度	平成 26 年度
資産	3,789	3,809
負債	1,202	1,078
純資産	2,587	2,730
当期活動純増減差額	94	118

外部使用先であるため、数値の信頼性については検証していない。

(結果) 減免率決定の判断基準を明確化することが望まれる。

当行政財産については介護給付に係る事業が含まれている。介護給付に係る事業に要する経費は本来、介護給付費等を財源とするものであり、当事業団への使用許可施設全てを無償使用許可とする理由としては不足している。

そもそも使用料の減免は、補助金交付と同様の効果を有することから、慎重に検討し、適正妥当に決定する必要がある。社会福祉法人といえども、施設に係る土地代は原則的には事業者が負担すべき性質の費用である。事業者に資力があつたとしても、市の事業に密接に関連する公益を目的とした事業の用に供しているため補助金的支援を行う必要がある場合には、補助金の交付基準と同様に減免使用許可の画一的な基準が必要である。

当使用許可先に対しては、当期活動純増減差額が黒字であるにも関わらず、減免措置がなされている。収支水準の程度と減免割合についての明確な関係性はなく、所管課ごとの判断に委ねられているため、全ての使用許可の減免について定まった判断がなされていない虞がある。**2. 行政財産の使用許可に関する事務手続**でも記載したように、西宮市行政財産使用料条例以外に規則等はなく、明確かつ画一的な使用許可の減免基準はない状況であり、担当者の解釈によって使用料の減額を行ってしまう可能性があるため、具体的な減免基準を策定すべきである。また、減免から通常の有償使用許可に切り替えるようなケースにおいて、判断の基準が各課の判断のみが拠り所では、使用先から理解が得にくいと考えられる。

(意見) 外郭団体に対する市の経済的支援の総額を明らかにすることが望まれる。

西宮市社会福祉事業団は、西宮市の出資比率が3%、常勤役員が市OBの2名のみで構成される西宮市の外郭団体である。

外郭団体への使用料の無償化は、実質的には、隠れた補助金である。外郭団体への市有財産の無償使用許可の状況も含めて外郭団体に対する市の経済的支援の総額を明らかにするべきである。仮に無償使用許可がなければ外郭団体の運営等が厳しく、市が補助等を行わなければならないのであれば、その部分について経済的支援を行っているのであるため、別途、補助金等としてその支出の妥当性を検討すべきである。このような観点から、補助金一覧表の情報公開と同様の趣旨で、外郭団体等にかかる情報開示に市有財産の無償使用許可に関する情報を含めることが望まれる。

(意見) 外郭団体への使用料の減免は慎重に検討することが望ましい。

外郭団体については、他市においても統廃合等の見直しが活発に行われており、今後の市の外郭団体統廃合の方針判断に資するという観点からも使用料を徴収することが望ましい。

社会福祉法人の経営から生じる剰余金は法人外に流出せず、法人の解散時も他の社会福祉法人か国庫に帰属することとなっており、個人に帰属することはないとされているが、例えば、役員報酬の基準や親族等特定の関係者への利益供与を制限する仕組みがないといった課題が厚生労働省でも取り上げられている。特に当団体については、職員には市関係者はいないものの、常勤役員が市OBの2名のみで構成されていることから、市民説明の観点から使用料の減免について慎重に検討することが望ましいと考える。

【2】環境衛生課

1. 甲山墓園 臨時香花店

使用許可先	一般財団法人 西宮市都市整備公社
目的	香花売場
施設名称	甲山墓園 臨時香花店
所在地	甲陽園目神山町 4 番
地目	ため池
面積	36.4 m ²
平成 26 年度使用料（年間）	無償
減免率	100%
使用開始年度	昭和 25 年度
使用許可期間	平成 25 年 7 月から当面の間

(1) 使用許可の内容及び使用許可の経緯

甲山墓園第 1 号香花売場が急遽閉店となったことから、緊急の対応として特に墓参者が多いと予想される盆・彼岸・土・日・祝日に限り、一般財団法人西宮市都市整備公社に臨時香花売場の出店を依頼した。

(2) 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠 (土地)

固定資産評価 33,744,000 円 × (使用面積 36.4 m²/総面積 1,231.59 m²)
× 2.5/1000 × 12 ヶ月
= 29,916 円

(建物)

固定資産評価額 9,114,000 円 × 5/1000 × 12 ヶ月
= 328,104 円

(結果) 公有財産規則第 23 条に規定される行政財産使用許可申請書を入手していない。

上記行政財産について、公有財産規則第 23 条に規定される行政財産使用許可申請書の提出を受けていない。

(結果) 公有財産規則第 26 条に規定される行政財産減免申請書を入手していない。

上記行政財産について、公有財産規則第 26 条に規定される行政財産使用料減免申請書の提出を受けていない。

(結果) 行政財産使用許可に係る市長による決裁文書がない。

上記行政財産について、減免の根拠法令を西宮市行政財産使用料条例第 6 条第 3 号としているが、市長による決裁文書がない。

(意見) 減免された使用料を試算の上機会損失を把握し、新規事業運営者の早期決定を図ることが望ましい。

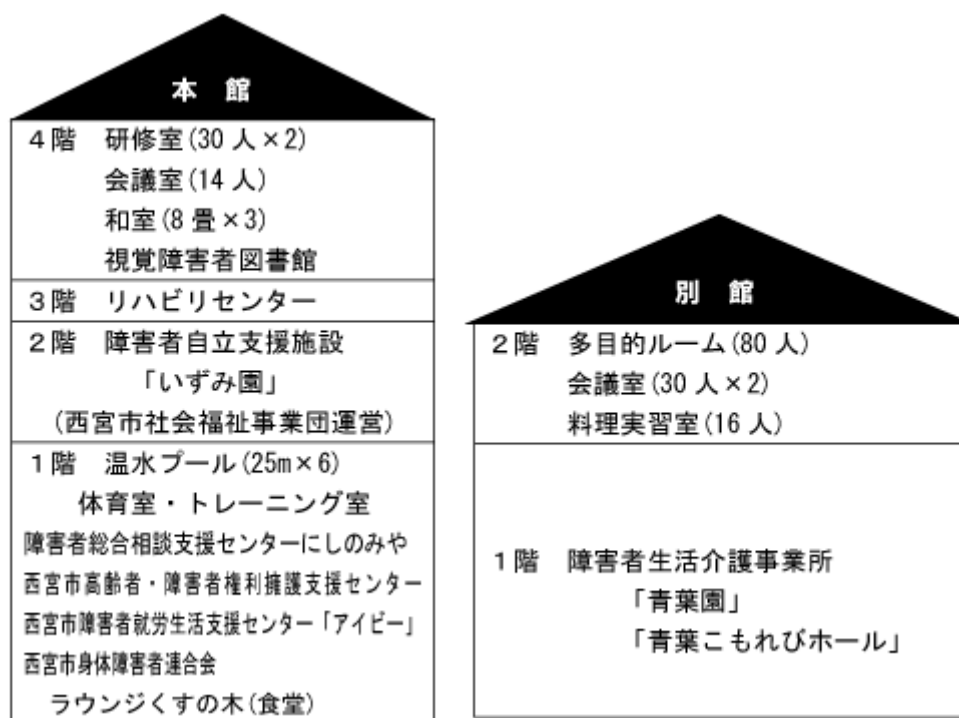
上記行政財産について、当面の間の措置であるという理由から、減免された使用料の試算を行っていない。当香花売り場は、平成 25 年 7 月より、一般財団法人西宮市都市整備公社が出店しており、平成 27 年度から新規事業運営者に移行する。市として、新規事業運営者への移行が遅くなることに対する機会損失を把握し、新規事業運営者の早期決定を図るために使用料の算定を行うことが望ましい。

【3】障害福祉課

1. 西宮市総合福祉センター

使用許可先	下記参照	
目的	下記参照	
施設名称	西宮市総合福祉センター	
所在地	染殿町 50-1	
地目	ため池	
面積	土地	下記参照 別館 下記参照
	建物	下記参照 別館 下記参照
平成 26 年度使用料（年間）	下記参照	
減免率	下記参照	
使用許可開始年度	下記参照 別館 下記参照	
使用許可期間	平成 26 年 4 月から平成 27 年 3 月まで	

(参考：社会福祉法人西宮市社会福祉協議会HPより転載)



(1) 使用許可の内容

西宮総合福祉センターは下記の構成となっている。

使用許可先	西宮市中心身障害児者団体連絡協議会	特定非営利活動法人 西宮市身体障害者連合会
使用許可開始年度	昭和 60 年度頃	昭和 60 年度
使用場所	1 階の一部	1 階の一部
使用目的	西宮市中心身障害者団体連絡協議会の事務室として使用	西宮市身体障害者連合会の事務室として使用
使用面積	24.97 m ²	20 m ²
減免根拠条文	西宮市行政財産使用料条例第 6 条第 1 号	西宮市行政財産使用料条例第 6 条第 1 号
減免率	無償(100%)	土地 無償、建物 50%
減免前使用料(※)	513,396 円	411,204 円
減免額	同上	236,682 円

使用許可先	阪神友愛食品株式会社	西宮市くすの木福祉会
使用許可開始年度	平成 21 年度	昭和 60 年度
使用場所	1 階の一部	1 階の一部
使用目的	障害者就労生活支援センター事業実施のため	軽食喫茶営業のため
使用面積	31.26 m ²	ラウンジ厨房 19.25 m ² 、自動販売機コーナー 3.8 m ²
減免根拠条文	西宮市行政財産使用料条例第 6 条第 1 号	西宮市行政財産使用料条例第 6 条第 1 号
減免率	無償(100%)	土地 無償、建物 50%
減免前使用料(※)	642,732 円	473,916 円
減免額	同上	272,778 円

使用許可先	社会福祉法人 西宮市社会福祉協議会	
使用許可開始年度	昭和 60 年度	昭和 60 年度頃
使用場所	1 階の一部、及び地下 1 階の一部	3 階の一部
使用目的	社会福祉法人西宮市社会福祉協議会の西宮市障害者総合相談支援センタ	社会福祉法人西宮市社会福祉協議会の会議室（災害時には対策本部を

	一事務室、及び生活介護事業所青葉園の厨房として使用	設置) として使用
使用面積	事務室 (理事長室含む) :136.36 m ² 、 地下1階厨房 57.79 m ²	64.32 m ²
減免根拠条文	西宮市行政財産使用料条例第6条第1号	西宮市行政財産使用料条例第6条第1号
減免率	無償	無償
減免前使用料(※)	3,991,932円	1,322,472円
減免額	同上	同上

使用許可先	社会福祉法人 西宮市社会福祉協議会	
使用許可開始年度	平成26年度	平成26年度
使用場所	別館1階及び2階の一部	別館1階の一部
使用目的	生活介護事業所青葉園として使用するため。	西宮市高齢者・障害者権利擁護支援センターとして使用するため。
面積	1階事務室 500.19 m ² 、2階ホール 61.26 m ²	1階事務室 52.12 m ²
減免根拠条文	西宮市行政財産使用料条例第6条第1号	西宮市行政財産使用料条例第6条第1号
減免率	無償	無償
減免前使用料(※)	5,352,924円	496,908円
減免額	同上	同上

(※) 土地については、「平成25年3月末公有財産明細書推定時価×2.5/1000×使用面積/土地面積のうち建物の総床面積」、建物については、「平成25年3月末公有財産明細書推定時価×4/1,000×使用面積/延床面積」により算定している

(意見) 減免率決定の判断基準を明確化すべきである。

上記財産の使用者として、特定非営利活動法人西宮市身体障害者連合会、及び西宮市くすの木福祉会については、事業を行っていることを理由として使用料が一部減免としている。

しかし、他の課においては、同様に事業を行っている特定非営利活動法人に対して全額減免をしているなど、課によって対応が異なり、市全体として統一された見解に基づくものではない。公平性の観点から、課によって減免に係る

判断基準を設けるのではなく、2. 行政財産の使用許可に関する事務手続でも記載したように、市全体として減免に係る判断基準を設ける必要がある。

(結果) 減免理由について具体的に検証した文書を残すべきである。

上記財産の減免理由として、各々行政財産使用料免除申請書に記載の上、西宮市行政財産使用料条例第6条第1号としているが、使用団体が同条の「国または他の公共団体その他公共的団体」に該当するか否か、「公用または公共用に供するため使用」に該当するか否かについての検証が行われていない。

当規程は、1. 行政財産の使用許可についての「(結果) 使用料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証すべきである。

2-1. すずかけ労働センター

使用許可先	社会福祉法人 一羊会	
目的	障害福祉サービス事業所	
施設名称	すずかけ労働センター	
所在地	上甲子園 5-9 ほか	
面積	土地	—
	建物	817.07 m ²
平成 26 年度使用料 (年間)	無償	
減免率	100%	
公有財産台帳評価額	土地	—
	建物	136,467,000 円
使用許可開始年度	平成 9 年度	
使用許可期間	平成 26 年 4 月から平成 27 年 3 月まで	

2-2. すずかけ労働センター倉庫

使用許可先	社会福祉法人 一羊会	
目的	障害福祉サービス事業所倉庫	
施設名称	すずかけ労働センター倉庫	
所在地	上甲子園 5-6 ほか	

面積	土地	—
	建物	36.52 m ²
平成 26 年度使用料（年間）		無償
減免率		100%
公有財産台帳評価額	土地	—
	建物	10,708,000 円
使用許可開始年度		平成 9 年度
使用許可期間		平成 26 年 4 月から平成 27 年 3 月まで

(1) 使用許可の内容及び使用許可の経緯

市が独立行政法人西日本高速道路保有・債務返済機構より占用料免除にて道路占用許可を受けた土地に障害福祉サービス事業所を設置し、社会福祉法人一羊会が運営するものである。

(2) 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(建物・すずかけ労働センター)

平成 25 年 3 月末公有財産明細書推定時価 128,010,000 円 × 5/1000 × 12 ヶ月
=7,680,600円

(建物・すずかけ労働センター倉庫)

平成 25 年 3 月末公有財産明細書推定時価 10,037,000 円 × 5/1000 × 12 ヶ月
=602,220円

(結果) 減免理由について具体的に検証した文書を残すべきである。

「障害者福祉サービス事業所として、障害者の知識及び能力の向上のための訓練などを実施しており、特別支援学校卒業生の福祉的就労の場として、当市の福祉の増進に寄与しているため」とし、西宮市行政財産使用料条例第 6 条第 1 号をもって全額減免としているが、使用許可先の団体が同条の「国または他の公共団体その他公共的団体」に該当するか否か、「公用または公共用に供するため使用」に該当するか否かについての検証が行われていない。

当規程は、1. 行政財産の使用許可についての「(結果) 使用料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも

記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証すべきである。

また、西宮市には、同一目的の事業を行う団体があることから、公平性及び競争原理を阻害しない範囲内で、補助金等も含めて減免額を決定することが望ましい。

3. フレンドハウス等 4 階部分

使用許可先	社会福祉法人 一羊会
目的	ショートステイ運営
施設名称	フレンドハウス等
所在地	津門大塚町 149-4
地目	宅地
面積	172.13 m ²
平成 26 年度使用料（年間）	無償
減免率	100%
使用許可開始年度	昭和 62 年度
使用許可期間	平成 26 年 4 月から平成 27 年 3 月まで

(1) 使用許可の内容及び使用許可の経緯

ショートステイ運営場所として、社会福祉法人一羊会が運営するものである。

(2) 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(土地)

平成 25 年 3 月末公有財産明細書推定時価 125,298,000 円 × (使用面積 172.13 m² / 総面積 455.82 m²) × 2.5 / 1000 × 12 ヶ月
 =1,419,477円

(建物)

平成 25 年 3 月末公有財産明細書推定時価 23,716,000 円 × (使用面積 172.13 m² × 総面積 257.23 m²) × 5 / 1000 × 12 ヶ月
 =952,198円

(結果) 減免理由について具体的に検証した文書を残すべきである。

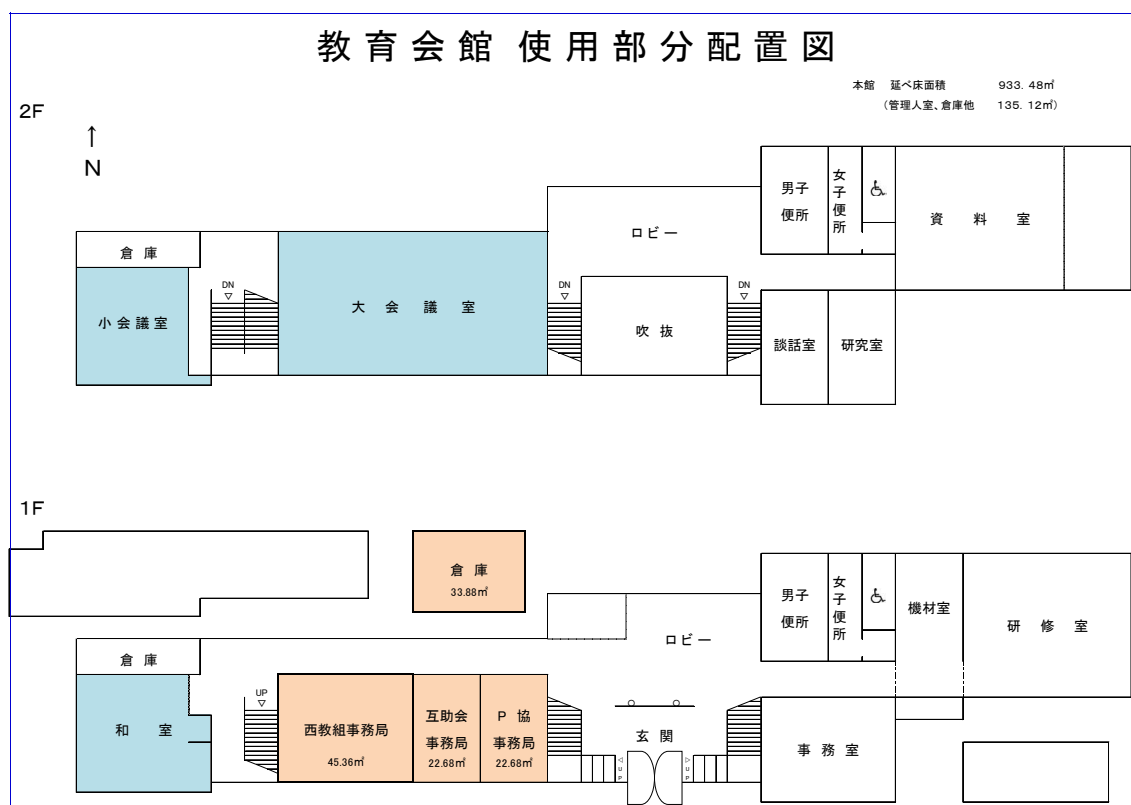
「知的に障害のある人の社会的自立を図ることを目的に、ショートステイ事業を行っているため。」とし、西宮市行政財産使用料条例第6条第1号をもって全額減免としているが、使用団体が同条の「国または他の公共団体その他公共的団体」に該当するか否か、「公用または公共用に供するため使用」に該当するか否かについての検証が行われていない。当規程は、**1. 行政財産の使用許可についての「(結果) 使用料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」**でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証するべきである。

また、西宮市には、同一目的の事業を行う団体があることから、公平性及び競争原理を阻害しない範囲内で、補助金等も含めて減免額を決定することが望ましい。

【4】教育研修課

1. 西宮市立教育会館

使用許可先	下記参照	
目的	下記参照	
施設名称	西宮市立教育会館	
所在地	津門呉羽町 9-30	
地目	田	
面積	土地	下記参照
	建物	下記参照
平成 26 年度使用料（年間）	下記参照	
減免率	下記参照	
使用許可開始年度	昭和 33 年度	
使用許可期間	平成 26 年 4 月から平成 27 年 3 月まで	



(1) 使用許可の概要

西宮市立教育会館は下記の構成となっている。

使用許可先	西宮市教職員組合 (以下、「西教組」とする。)	西宮市立学校県費教職員互助会
使用場所	1階の一部、及びプレハブ倉庫	1階の一部
使用目的	西宮市教職員組合事務執行のため	西宮市立学校県費教職員互助会事務（教職員の福利厚生が目的の団体）執行のため
使用面積	事務局 45.36 m ² 、倉庫 38.88 m ²	22.68 m ²
減免根拠条文	西宮市行政財産使用料条例第6条第3号、及び西宮市立教育会館目的外使用の使用料の減免に関する要綱第2条第2号	西宮市行政財産使用料条例第6条第3号、及び西宮市立教育会館目的外使用の使用料の減免に関する要綱第2条第1号
減免率	87%程度（土地90%、建物82%） 教育会館設立当初の経緯を考慮し、一部減免	無償(100%) 教職員の福利厚生を目的としているため
減免前使用料（※）	事務局 733,058 円、倉庫 563,484 円	366,528 円
減免額	1,136,942 円	同上

使用許可先	西宮市 PTA 協議会	使用許可申請者（使用の都度日時を指定して申請）
使用場所	1階の一部	2階大会議室、小会議室、1階和室
使用目的	西宮市 PTA 協議会事務執行のため	使用者に依り異なる
使用面積	22.68 m ²	大会議室 125.60 m ² 、小会議室 37.31 m ² 、和室 38.76 m ²
減免根拠条文	西宮市行政財産使用料条例第6条第1号	西宮市立教育会館条例第6条第2項、西宮市立教育会館条例施行規則第5条、及び西宮市立教育会館の使用取扱要綱第4条
減免率	無償 青少年の健全な育成と地域づくりを目的としている公共的団体のため	使用者に依り異なる
減免前使用料（※）	366,528 円	下記（注）参照
減免額	同上	使用者に依り異なる

(※) 土地については、「平成 25 年 3 月末公有財産明細書推定時価×2.5/1000×使用面積/土地面積のうち建物の総床面積」、建物については、「平成 25 年 3 月末公有財産明細書推定時価×4/1,000×使用面積/延床面積」により算定している

(注) 教育会館内の会議室及び和室の使用料は下記のとおりである。

西宮市立教育会館条例 別表 [3] [4] [5] より

区分 ＼ 種別	午前 9 時から 午後 0 時 30 分まで	午後 1 時から 午後 5 時 30 分まで	午後 6 時から 午後 10 時まで	午前 9 時から 午後 10 時まで
会議室	1,350 円	1,750 円	1,550 円	4,650 円
小会議室	450 円	600 円	550 円	1,600 円
和室	450 円	600 円	550 円	1,600 円

(2) 減免の根拠条例、規則等

西宮市行政財産使用料条例第 6 条

第 6 条 つぎの各号の一に該当するときは、使用料を減免することができる。

(1) 国または他の公共団体その他**公共的団体**において、公用または**公共用**に供するため使用するとき。

(3) その他公益上市長が特別の事由により必要と認めるとき。

西宮市立教育会館 目的外使用の使用料の減免に関する要綱第 2 条

第 2 条 西宮市行政財産使用料条例 第 6 条第 3 号の規定による減免は、次に定める場合に行う。

(1) 教育関係団体において、福利厚生を目的として使用する場合

(2) 教育会館設立に功績がある団体において、教職員の資質向上、教職員の地位向上、労働条件の維持・改善を目的として使用する場合

西宮市立教育会館条例第 6 条第 2 項

第 6 条 使用の許可を受けた者（以下「使用者」という。）は、別表に定める使用料を前納しなければならない。

2 委員会は特別の理由があると認めたときは、使用料を減額または免除することができる。

西宮市立教育会館条例施行規則第5条

第5条 条例第6条第2項の規定により、使用料の減額または免除を受けようとする者は、使用許可申請の時にその旨を記載し、委員会の承認を受けなければならない。

西宮市立教育会館の使用取扱要綱第4条

第4条 条例（西宮市立教育会館条例）第6条第2項の規定により使用料を減免する基準は別表2のとおりとする。

別表2（第4条関係）

使用目的	使用団体	減免率
学校教育の振興を目的とするもの	・西宮市	100%
	・西宮市立学校園の教職員又は保護者を主たる構成員とする団体	
	・地域団体、福祉関係団体、社会教育団体（役員会議等）	
	・上記以外の公共団体その他公共的団体等	50%
教職員、保護者その他教育関係者の資質の向上と福祉の増進を目的とするもの	・西宮市	100%
	・西宮市立学校園の教職員又は保護者を主たる構成員とする団体	
	・上記以外の公共団体その他公共的団体等	50%
その他公益を目的とするもの	・西宮市	100%
	・上記以外の公共団体その他公共的団体等	50%

（結果）教育会館の減免率に関する各条例・規則・要綱等を見直す必要がある。

教育会館は、建物の内、和室及び会議室を貸与する目的使用許可、及び各団体の事務局へと部屋を貸与する目的外使用許可で構成されている。

教育会館の使用料を減免する場合、会議室等の目的使用の場合は、西宮市立教育会館条例第6条第2項、西宮市立教育会館条例施行規則第5条及び西宮市立教育会館の使用取扱要綱第4条を適用し、団体事務局の目的外使用の場合は西宮市行政財産使用料条例第6条及び西宮市立教育会館目的外使用の使用料の減免に関する要綱を適用している。

上記規程等を適用した場合、目的使用の場合は、使用目的及び使用団体に応じて可能な減免率が50%、または100%と規定されているにも関わらず、目的外使用の場合は、減免率が所管課の判断で50%を超えることが可能であり、本来の行政財産の保有趣旨を考えると望ましくない。

また、教育会館の使用に際して、適用する減免率の規程体系が複雑であるため、使用者の利便のためには、これら規程等を整理する必要がある。

(意見) 教育会館の管理及び利用状況について改善することが望ましい。

会議室及び和室の使用申請状況を管理している平成 26 年度教育会館使用受付台帳において、談話室を独占使用している日がある旨の記述があった。

担当者に確認したところ、使用許可対象である会議室及び和室の全てがすでに使用許可済みの場合、講師控室や急な来客・打合せ等の場所として、例外的に使用許可をしているが、教育会館内に事務局を有している西宮市教職員組合が、会議室等使用可能な部屋があるにも関わらず来客や打合せに使用している場合も多いとのことであった。

西宮市教職員組合に使用状況の改善を促すと共に、教育会館は市の公共財産であるから、談話室であっても独占使用許可をする場合には使用許可手続きを行う等管理手続きを見直す必要があると考える。

(意見) 教育会館のあり方について早急に検討することが望ましい。

平成 25 年度包括外部監査報告書において、下記の記述がある。

「市民向けの会議室等の一般利用ができる施設として、徒歩 5～10 分程度の範囲内に 3 箇所(今津公民館、春風公民館、大箇市民館)もあり、会議室利用としての当該施設の必要性は低いと考えられる。

隣接する 20 台程度の駐車場スペースを含めれば、教育会館の敷地はかなりの規模を有しており、ほかの有効利用や資産処分が多様な選択肢があると考えられる。当該施設の必要性及び今後のあり方の方向性などの抜本的な方針について、廃止も含めて早急に検討すべきである。」

当意見に対して、平成 25 年度包括外部監査の措置状況報告書に下記の記述がなされている。

「当該施設の今後の方向性については、今回の包括外部監査の指摘をふまえ、懸案課題として検討しております。すでに、視聴覚ライブラリー機能は、総合教育センターに移転済みであり、現在、教育会館には、貸館機能のみが残っている状況である。今後、市長事務局及び関係団体と協議を行い、総合教育センターと教育会館施設のあり方を、総合的に検討してまいります。」

現在の動向としては、平成 27 年度下半期以降から関係各課及び関係団体と協議に入る予定とのことであるが、詳細については未定とのことであった。

直近2年間の教育会館の稼働状況、西教組の使用割合及び教育会館に係る会議室・和室の使用料収入は下記のとおりである。

	平成 25 年度		平成 26 年度	
	稼働率	内、西教組による稼働率	稼働率	内、西教組による稼働率
会議室	13.90%	11.63%	23.40%	14.42%
小会議室	27.60%		29.20%	
和室	17.30%		22.00%	
上記使用料収入	46,725 円		82,150 円	

上記のとおり稼働率は低く、その内でも西教組による使用割合が約半数を占めることから、市民向けの会議室利用としての当該施設の必要性は低いと考える。早急に当会館施設のあり方について検討する必要があると考える。

(意見) 西宮市教職員組合に対する教育会館の目的外使用料の減免割合について再考することが望ましい。

西宮市教職員組合へは、教育会館設立当初の経緯を考慮し、使用料の87%程度の減免としている。

教育会館設立当初の経緯を使用料の減免理由とするのは、平成22年4月1日から施行されている「西宮市立教育会館目的外使用の使用料の減免に関する要綱」に則っている。

教育会館設立の経緯は以下のとおりである。

- 昭和 25 年 西教組が、六湛寺町 85 に土地 799 m²を 240,000 円で購入
- 昭和 26 年 西教組支部委員会、PTA 連合会合同で「教育会館」建設を決議
- 昭和 27 年 建設資金拠出を決定。市に対し。建設助成金支出を要請
- 昭和 28 年 「募金を市に寄付し、市で建設してもらう」方針を打ち出す
- 昭和 29 年 市へ建設資金 3,917,838 円及び土地を寄付
(29 年 1,600,000 円、31 年 1,200,000 円、32 年 1,117,838 円)
- 昭和 30 年 建設が遅れ、市へ寄附金返還要求が出るか、市議会議長案により建設へ
- 昭和 31 年 市は津門呉羽町に土地 2,279 m²取得
- 昭和 32 年 「教育研究所及び教育文化会館」新築工事着工
(工費 14,980,000 円)

昭和 33 年 竣工

上記設立の経緯に基づき、下記のとおり西教組への使用料減免割合を算定している。

建設地及び建設費用に占める寄付の割合

土地： $799 \text{ m}^2 \div 2,279 \text{ m}^2 \times 100 = \text{約 } 35\%$

費用： $3,917,838 \text{ 円} \div 14,980,000 \times 100 = \text{約 } 26\%$

全体に対して西教組が使用している土地・建物の割合

土地： $84.24 \text{ m}^2 \div 2,279 \text{ m}^2 \times 100 = \text{約 } 3.7\%$

建物： $45.36 \text{ m}^2 \div 933.48 \text{ m}^2 \times 100 = \text{約 } 4.8\%$

寄付の割合に対する、西教組が使用している土地・建物の割合

土地： $3.7 \div 35 \times 100 = \text{約 } 10\%$

建物： $4.8 \div 26 \times 100 = \text{約 } 18\%$

しかし、当施設が取得されたのは昭和 33 年であり、西教組が独自で事務局施設を取得していた場合、取得以降固定資産税が賦課されているはずである。また、過去平成 21 年までは無償で使用していることも、使用料の減免割合の算定の際に加味する必要があると考える。

【5】自転車対策課（駐車場部分については市街地整備課）

1. JR 西宮駅南公共駐車場用地

使用許可先	一般財団法人 西宮市都市整備公社	
目的	JR 西宮駅南公共駐車場管理運営	
施設名称	JR 西宮駅南公共駐車場	
所在地	池田町 150 番	
地目	宅地	
面積	土地	1,781.34 m ²
	建物	—
平成 26 年度使用料（年間）	無償	
減免率	100%	
使用許可開始年度	平成 6 年度	
使用許可期間	平成 26 年 4 月から平成 27 年 3 月まで	

(1) 使用許可の内容及び使用許可の経緯

駐車場に関するノウハウを持っており、一般財団法人西宮市都市整備公社（以下「都市整備公社」とする。）が建物を保有していること、平成 15 年の地方自治法改正まで「公の施設」の管理が市直営を除いて管理運営主体が市の出資法人等に限定されていたことにより、都市整備公社が市の要請を受けて建物を建設した時から現在に至るまで、当公共駐車場を管理運営している。

JR 西宮駅南公共駐車場は、駐輪場(7.9%)及び駐車場(92.1%)で構成されており、駐輪場については市が、駐車場については都市整備公社が運営を行っている。

(2) 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(土地)

固定資産評価額 543,085,000 円 × (使用面積 1,781.34 m² / 総面積 1,981.34 m²)
× 2.5 / 1,000 × 12 ヶ月 = 14,645,483 円

(意見) 都市整備公社への使用料及び固定資産税等を減免なく賦課することが望ましい。

JR 西宮駅南公共駐車場は、土地は市が、建物は都市整備公社が所有しており、都市整備公社は建物に係る固定資産税等は 50.72%の減免を受けている。

都市整備公社が運営している駐車場に係る土地については、市が無償で都市整備公社に使用を許可しており、収益は都市整備公社に帰属する。駐輪場に係る建物については、市が都市整備公社から有償（年額 7,388,556 円（税込））で借り上げ、収益は市に帰属している。

そのため、駐車場については、都市整備公社が駐車場運営に係る費用である土地の使用料及び建物の固定資産税等の減免を受けている。

しかし、本来駐車場運営に係る費用である使用料及び固定資産税等については収益が帰属する都市整備公社が負担すべきである。また、都市整備公社において駐車場業で利益が発生した場合、駐車場業は税務上課税対象となる収益事業であることから、法人税等が課税されることとなるため、減免した使用料及び固定資産税等を間接的な原資として税金として外部に流出してしまうこととなる。

そのため、都市整備公社に対する使用料及び固定資産税等を減免なく賦課することが望ましい。

なお、「JR 西宮駅南公共駐車場の建設及び管理に関する協定書」第 5 条に当該建設用地を無償で貸与する旨が、「JR 西宮駅南公共駐車場の建設及び管理に関する確認書」第 3 条に当公共駐車場の固定資産税等を免除する旨が規定されており、使用料及び固定資産税等を賦課するためには、下記「(意見)「JR 西宮駅南公共駐車場の建設及び管理に関する協定書」等について見直しを行うことが望ましい。」のとおり、当協定書及び確認書の見直しが必要となる。

(意見)「JR 西宮駅南公共駐車場の建設及び管理に関する協定書」等について見直しを行うことが望ましい。

建物を都市整備公社が保有している経緯としては、JR 西宮駅南の再開発事業に合せて公共駐車場設置の推進から、駐車場に関するノウハウを持っており、資金について道路開発資金等の低利公的融資資金が活用できることにより事業の採算性等が西宮市より有利と判断され、市の要請により都市整備公社が建設したことによる。

そのため、「JR 西宮駅南公共駐車場の建設及び管理に関する協定書」第 5 条において当該建設用地を無償で貸与の旨、第 6 条において建物の一部である駐輪場については都市整備公社より有償で借り上げる旨、「JR 西宮駅南公共駐車場の建設及び管理に関する確認書」第 3 条において当公共駐車場の固定資産税等を免除する旨、第 4 条において当公共駐車場の料金収入及び市からの建物賃貸料を当公共駐車場に係る管理経費及び建設等に要する借入金の償還金に充てるも

のとし、不足額については協議の上市が補填する旨、第 5 条において公共駐車場の大規模修繕が必要となった際にその経費を都市整備公社が負担するにあたり収支決算に大幅な不足額が生じる場合には不足相当額を補助する旨を記載し、建設借入金の返済を支援している。

上記協定等は、駐車場部分の土地の使用料の無償許可、建物に係る固定資産税等の減免、駐輪場に係る建物賃借料の支払いを担保する他、現在まで都市整備公社が不足額の補填を受けた実績はないものの、条件を満たせば市からの補助を受けることが可能となっている。

現在、建設借入金については平成 22 年 9 月に一括繰上償還済である。そのため、建設借入金の返済を支援する必要はないことから、本来負担すべき土地の使用料及び建物に係る固定資産税等の減免について上記「(意見) 都市整備公社への使用料及び固定資産税等を減免なく賦課することが望ましい。」のとおり再考するとともに、不足額の補填についても、「JR 西宮駅南公共駐車場の建設及び管理に関する協定書」及び「JR 西宮駅南公共駐車場の建設及び管理に関する確認書」の内容を見直すことが望ましい。

(意見) 将来大規模改修工事または建替工事が発生した場合には、民間委託への変更も検討することが望ましい。

政策局が平成 27 年 3 月 9 日に通知している「一般財団法人西宮市都市整備公社について」において、一部駐車場事業についても平成 28 年度からの管理を都市整備公社から民間委託に変更する旨が記載されている。当公共駐車場は、都市整備公社が建物を保有していることを理由に、変更対象となる駐車場事業の対象外となっている。

今後大規模改修工事または建替工事した際に、市が不足額の補填を行うこととなった場合には、公社の建物所有権の買取等と併せて民間委託への変更を検討することが望まれる。

(結果) 減免理由について具体的に検証した文書を残すべきである。

上記財産の減免理由として、各々行政財産使用料免除申請書に記載の上、西宮市行政財産使用料条例第 6 条第 1 号としているが、使用団体が同条の「国または他の公共団体その他公共的団体」に該当するか否かについての検証が行われていない。

当規程は、1. 行政財産の使用許可についての「(結果) 使用料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも

記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証すべきである。

また、回議書上、「JR 西宮駅南公共駐車場の建設及び管理に関する協定書」第5条に当該建設用地を無償で貸与する旨が規定されていることを理由に使用許可の更新を行っているが、「(意見)「JR 西宮駅南公共駐車場の建設及び管理に関する協定書」等について見直しを行うことが望ましい。」に記載のとおり当協定書の見直しも含めて減免の可否を具体的に検証すべきである。

【6】住宅建替推進課

1. 災害による市営住宅等の行政財産の目的外使用許可

使用許可先	個人
目的	災害により自宅での居住が困難になった被災者に対して自立した生活を支援するための使用許可
施設名称	上ヶ原八番町西住宅
所在地	西宮市上ヶ原八番町 114 番 1
面積	- (1 室)
平成 26 年度 使用料 (年間)	無償
減免率	100%
使用許可開始年度	平成 27 年 1 月
使用許可期間	平成 27 年 1 月から平成 27 年 4 月まで
平成 26 年度の状況	平成 27 年 7 月まで許可更新し終了

使用許可先	個人
目的	災害により自宅での居住が困難になった被災者に対して自立した生活を支援するための使用許可
施設名称	神原住宅
所在地	西宮市神原 30 番 80
面積	- (1 室)
平成 26 年度 使用料 (年間)	無償
減免率	100%
使用許可開始年度	平成 27 年 2 月
使用許可期間	平成 27 年 2 月から平成 27 年 5 月まで
平成 26 年度の状況	平成 27 年 8 月まで許可更新し終了

使用許可先	個人
目的	災害により自宅での居住が困難になった被災者に対して自立した生活を支援するための使用許可
施設名称	神原住宅
所在地	西宮市神原 30 番 80

面積	- (1室)
平成26年度 使用料(年間)	無償
減免率	100%
使用許可開始年度	平成27年3月
使用許可期間	平成27年3月から平成27年6月まで
平成26年度の状況	平成27年9月まで許可更新し終了

(1) 使用許可の内容

火事等の災害により自宅での居住が困難になった被災者に対して、市営住宅の空き部屋を一時的に使用許可するものである。

(2) 使用料減免の根拠

「災害による市営住宅等一時使用実施要綱」第7条より、「西宮市行政財産使用料条例」第6条第3号の規定に基づき全額減免としている。

(意見) 災害による市営住宅等の一時使用制度の周知を図ることが望ましい。

当制度は市のHPなどでは公表されておらず、現状、情報入手の機会が非常に限定されている状態である。

しかし、住居を失くした被災者の生活支援のための制度であることを鑑みると、住民に広く情報を公表し、利用者の利用機会の公平性を確保する必要がある。

よって、市のHPに掲載するなどして、当制度に関する情報を積極的に公表することが望ましい。

【7】病院総務課

1. 中央病院地下食堂

使用許可先	個人
目的	喫茶・食堂施設の設置
施設名称	西宮市立中央病院（地下1階部分）
所在地	林田町8番24号
面積	150.98 m ²
平成26年度 使用料（年間）	無償
減免率	100%
使用開始年度	平成21年度
使用許可期間	平成26年4月1日から平成27年3月31日まで

(1) 使用許可の内容

中央病院の喫茶・食堂施設の設置を目的として市が無償貸付けしているものである。

使用料：当初は2/3であった減免割合が平成23年度から100%減免に変更されている。現在は無償である。

(2) 使用料減免根拠

西宮市立中央病院公有財産規程第21条に基づき全額減免としている。

（結果）使用料減免の根拠を明確にすべきである。

建物の使用料について、西宮市立中央病院公有財産規程の第21条「次の各号のいずれかに該当するときは、使用料を減免することができる。(1)国又は他の公共団体その他公共的団体において、公用又は公共用に供するため使用するとき。(2)その他公益上管理者が特別の事由により必要と認めるとき。」の規定を適用し、100%減免としているが、減免理由が経営困難のためという曖昧なものとなっている。また、この物件に関しては、水道光熱費の経費部分についても、西宮市立中央病院公有財産規程の第17条「使用許可を受けた者は、当該公有財産の使用に伴う電気、ガス、水道、電話等の経費を負担しなければならない。ただし、管理者が特に必要と認めたときは、この限りでない。」の規定を適用し、

80%減免を行っているが、減免理由は建物部分と同様に経営困難のためである。現在、減免割合についての明確な基準は設けられておらず、個々の状況に応じて、その都度、所管課の判断に任されている状況である。使用者がどのような財政状況であれば減免を行うのか、減免を継続するのか、減免を打ち切るのか、明確な数値基準を設けるべきである。恣意的な決定がなされる恐れがあり、公平性の観点で問題があるためである。1. 行政財産の使用許可についての「(結果) 使用料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、減免を行う場合の減免割合の考え方についての基準を策定すべきである。

【8】保健予防課

1. 西宮市医師会看護専門学校及び西宮医療会館

使用許可先	一般社団法人 西宮市医師会	
目的	看護専門学校及び医療会館用地	
施設名称	西宮市医師会看護専門学校及び西宮医療会館	
所在地	西宮市池田町 9-1、池田町 154、池田町 157	
地目	宅地	
面積	土地	747 m ²
	建物	—
平成 26 年度 使用料（年間）	無償	
減免率	100%	
公有財産台帳 評価額	土地	121,048,000 円
	建物	—
使用許可開始年度	平成 8 年度	
使用許可期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで (1 年ごとの自動更新)	

(1) 使用許可の内容及び使用許可の経緯

当該地は、J R 西宮駅南市有地（平成 3 年度に国鉄清算事業団から、市営住宅建設用地として購入したもの）の開発計画の中で、消防局庁舎と休日診療所に看護学校を加えた公共・公益的複合施設を建設する土地利用計画として取りまとめられたものである。

西宮市医師会看護専門学校及び西宮医療会館については、西宮市医師会から市有土地使用願を受けており、平成 8 年 4 月 1 日に 10 年間の使用貸借契約を締結しており、以後は 1 年毎に更新が行われている。

(2) 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(土地)

$$407,221,000 \text{ 円} \times 747 \text{ m}^2 / 2,513 \text{ m}^2 \times 2.5 / 1,000 \times 12 \text{ ヶ月} = 3,631,445 \text{ 円}$$

(3) 使用許可財産の使用状況

1 階～7 階は、西宮市医師会看護専門学校として使用されている。

1階～2階の一部は、西宮医療会館として使用されている（西宮医療連盟、歯科医師会、薬剤師会の事務所として使用されている）。

（意見）補助金と同様の効果を持つ100%減免についても情報公開を行うことが望ましい。

西宮市医師会看護専門学校については、西宮市医師会に対して賃料の100%減免が行われているが、その他にも学校運営のための経費補助が行われている（25百万円）。市として看護専門学校に対してどれだけの補助が行われているかについて、市民への説明責任の観点から、賃料の減額状況についても公表していくことが望まれる。

（結果）医療信用組合が使用している部分についての使用料の100%減免について再考すべきである。

西宮医療連盟については、西宮市医師会に対して賃料の100%減免が行われており、西宮医療連盟が事務所として使用しているが、西宮医療連盟は、2階の一部（66.39 m²）を兵庫県医療信用組合西宮支店に有償（賃貸料@270,000円/月、共益費@50,000円/月）で貸付を行っている。西宮医療連盟が有償で貸付を行っている事務所部分について、100%の減免を行う必要があるのか検討が必要である。

【9】文化振興課

1. よつば庵

使用許可先	個人	
目的	西宮市民会館 2 階グリル	
施設名称	よつば庵	
所在地	西宮市六湛町 10 番 11 号	
面積	87.2 m ²	
平成 26 年度 使用料 (年間)	780,000 円	
減免率	43.57%	
公有財産台帳	土地	17,109,000 円
評価額	建物	14,484,000 円
使用許可開始年度	平成 16 年度	
使用許可期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで	

(1) 使用許可の内容及び使用許可の経緯

前事業者が主に市民会館の利用者だけでは経営が厳しく撤退を余儀なくされ、1ヶ月の空白期間が生じた経緯を踏まえ、平成 16 年 12 月の営業開始時においても申請者に対し、目的外使用料を実額(月額)130,000 円の 50%減免となる(月額)65,000 円とした。

(2) 仮に減免しない場合の使用料及び算出根拠

(土地)

$$1,703,307,000 \text{ 円} \times 87.2 \text{ m}^2 / 8,680.89 \text{ m}^2 \times 2.5 / 1,000 \times 12 \text{ ヶ月} = 513,294 \text{ 円}$$

(建物)

$$1,441,971,000 \text{ 円} \times 87.2 \text{ m}^2 / 8,680.89 \text{ m}^2 \times 5 / 1,000 \times 12 \text{ ヶ月} = 869,080 \text{ 円}$$

(3) 使用許可財産の使用状況

西宮市民会館 2 階グリル「よつば庵」として営業

営業時間 ; 10:30-16:30

定休日 ; 火曜日

(結果) 減免要件の判断基準を明確化すべきである。

減免理由が、経営困難というあいまいものとなっているため、どの様な状況の時に減免を継続するのか、また減免を打ち切るのか明確になっていないことから、**2. 行政財産の使用許可に関する事務手続**でも記載したように、判断の目安となる基準を定めておく必要がある。

第3編 市の普通財産の貸付に関する検討結果

1. 普通財産の貸付について

(1) 普通財産の位置付け

普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産のことをいう（地方自治法第238条第4項）。特定の用途または目的を持たず、貸付・交換・売却・譲与・出資または私権設定の対象とすることが出来る。直接的に行政執行上の手段としては使用されず、主として経済的価値の発揮により間接的に行政執行に貢献させることを目的として管理処分される性格を持つ財産をいう。

普通財産の例：未利用地、貸付財産など

(2) 普通財産の貸付の概説

普通財産は行政財産とは異なり、貸付等の運用に関しては制約を設けられておらず、地方自治法第238条の5第1項にて「普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。」と規定されている。

【参考】地方自治法

（普通財産の管理及び処分）

- 第二百三十八条の五 普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。
- 2 普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができる。
 - 3 普通財産のうち国債その他の政令で定める有価証券（以下この項において「国債等」という。）は、当該普通地方公共団体を受益者として、指定金融機関その他の確実な金融機関に国債等をその価額に相当する担保の提供を受けて貸し付ける方法により当該国債等を運用することを信託の目的とする場合に限り、信託することができる。
 - 4 普通財産を貸し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。
 - 5 前項の規定により契約を解除した場合においては、借受人は、これによつて生じた損失につきその補償を求めることができる。
 - 6 普通地方公共団体の長が一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定して普通財産を貸し付けた場合において、借受人が指

定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは、当該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。

- 7 第四項及び第五項の規定は貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合に、前項の規定は普通財産を売り払い、又は譲与する場合に準用する。
- 8 第四項から第六項までの規定は、普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）を信託する場合に準用する。
- 9 第七項に定めるもののほか普通財産の売払いに関し必要な事項及び普通財産の交換に関し必要な事項は、政令でこれを定める。

(3) 西宮市における普通財産に関する規定について

西宮市では規定等について下記にて定めている。

- ・「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」（条例第3号）
- ・「公有財産規則」
- ・「普通財産の土地貸付料にかかる調整措置要項」

(4) 普通財産の貸付に係る制約事項

公有財産規則第3節 普通財産 にて普通財産の貸付について定められている。貸付先については特に制約は設けられていないが、普通財産も市財産であるため、保全措置を取るべく、一定の貸付対象先を除き、一定条件をクリアする連帯保証人を必要とする旨定められている。

西宮市公有財産規則

（連帯保証人）

第34条 普通財産の貸付を受けた者（以下「借受人」という。）は、連帯保証人をたてなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合においてはこの限りでない。

- (1) 借受人が、国または他の地方公共団体、その他公共的団体であるとき。
 - (2) 貸付料を全額前納するとき。
 - (3) 前2号のほか市長が特にその必要がないと認めるとき。
- 2 前項の規定による連帯保証人は、引続き3年以上市内に住所または事務所を有し、かつ、前年度の所得が1,000,000円以上または公簿価格300,000円以上の固定資産を有するものでなければならない。ただし、市長が特に理由があると認めるときはこの限りでない。

3 借受人は、連帯保証人が欠けたとき、または連帯保証人が前項の要件を欠いたときは、直ちに他の連帯保証人を立てなければならない。

また、この他にも貸付については一定の制約事項が公有財産規則にて規定されている。

(借受人の届出事項)

第 35 条 借受人において、次の各号の一に該当するときは、直ちに借受資格変更届出書（第 9 号様式）を市長に提出しなければならない。

- (1) 借受人または連帯保証人が住所または氏名を変更したとき。
- (2) 借受けによる権利を相続により承継したとき。
- (3) 借受人または連帯保証人が法人である場合において合併、解散、またはその他の変動があつたとき。
- (4) 連帯保証人を変更しようとするとき。

(用途指定の貸付け)

第 36 条 普通財産を一定の用途に供させる目的をもつて貸付けをするときは、当該借受人に対し用途ならびにその用途に供すべき期日および期間を指定しなければならない。

(転貸等の禁止)

第 37 条 市長が特別の理由があると認める場合を除き、次の各号に掲げる行為を認めないものとする。

- (1) 借受財産を転貸し、または借受けによる権利を譲渡すること。
- (2) 借受財産の使用目的、または用途その他形質を変更すること。
- (3) 借受土地上の建物、工作物等を新築または増改築すること。

(借受人の原状回復義務)

第 38 条 借受人は、貸付期間が満了し、または契約の解除により借受財産を返還する場合においては、市長の指定する期間内に自己の費用でこれを原状に回復しなければならない。

(損害賠償)

第 39 条 借受人は、自己の責に帰すべき理由により借受財産を滅失し、またはき損したときは、ただちにその損害を賠償しなければならない。

(貸付財産返還時の検査)

第 40 条 貸付財産の返還を受けるときは、その所在する場所において借受人立会いのうえ、原状回復等の検査をしなければならない。

(5) 普通財産の貸付の管理について

西宮市で普通財産の所管は原則として総務局と規定されている（公有財産規則第4条の2第1項）。なお、必要に応じて他の部局で所管することが許容されている。

（普通財産の所管）

第4条の2 普通財産は、総務局の所管とする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる普通財産は、それぞれの区分に応じ、当該各号に定める部局の所管とする。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第238条第1項第2号から第8号までに掲げる公有財産（普通財産に分類されたものに限る、不動産の従物を除く。） 当該普通財産を取得した部局
- (2) 取得又は使用目的が部局の行う事務又は事業と関係のある普通財産（特に市長が総務局において所管することを適当と認めるものを除く。） 当該取得又は使用目的と関係がある事務又は事業を行う部局
- (3) 交換に供するため用途廃止をした普通財産 当該用途廃止時に所管していた部局
- (4) 取壊し等の目的をもって用途廃止をした普通財産 当該用途廃止時に所管していた部局
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が総務局において管理又は処分をすることが技術その他の関係から不適当と認める普通財産 市長が指定する部局

普通財産の貸付についても行政財産の使用許可と同様に所管部局が行うこととなっているため、市全体で統一的管理がされている状態となっていない。また、公有財産規則において普通財産貸付台帳による管理をする旨規定されているが、課によっては台帳が作成されていない。

（結果）全庁的な普通財産の貸付に係る主管理部局の情報集約を図るべきである。

西宮市においては、普通財産の管理部局が総務局のほか各所管部局となっていることもあり、普通財産の貸付の管理も同じく各所管部局が行っている。普通財産の貸付という個別業務については、その管理体制で特段問題となるものではないが、市全体として見た場合、部局全体を横断的に見て、市として統一的基準に基づき適切に貸付がされているかどうかについてのチェックのほか、保有している普通財産の有効活用として貸付を進めるべきところはないかのチェック、またそれらの貸付条件について市として統一的に対応が図られている

かは、管財課が全部局との合議という形により検討している。ただ、現状の貸付の状況については、市の中で全体的に把握する状態にはないため、現在の日常的な管理だけでは把握しにくい状況となっている。その主因は主管理部局が定まっていないことによるためと考える。

普通財産の貸付は各部局での実施される背景は違っても、市全体としては統一的に運営・管理されるべき性質のものである。市全体で統一的管理を行う目的は、統一的に情報を管理することができることで、市全体でどのように行政財産の有効活用を果たしていくべきかの検討及び実行をより効率的に図ることができるようになることにある。この目的を果たすことが市財産の有効活用にも資することになることから、主管理部局を定める等の対策により市全体の情報集約を図り、市全体として今後の条件設定を検討するに当たりフィードバックできる状態を構築することにより、将来の市財産の有効活用に資していくべきである。

(結果) 普通財産貸付台帳の整備に努めるべきである。

西宮市においては、公有財産規則第 49 条において、普通財産についても『普通財産貸付台帳（第 15 号様式）』を備えておくべきことが規定されている。

しかし、すべての普通財産の貸付について『普通財産貸付台帳』が整備されていない状況である。台帳未整備の理由は個々によって違いはあるが、台帳による貸付管理を統一的に実施するためにも、普通財産貸付台帳の作成による管理は必須である。また、各所管課が台帳を適切に整備しているかどうかを公有財産管理の総括事務を担当する課が適切にチェックする必要がある。

一方で、貸付の形態により第 15 号様式が実情に応じていないとの理由から、第 15 号様式によらない独自の様式で台帳管理を行っている所管課もあるため、台帳の様式を改訂することまたは様式については限定せず、台帳に記載すべき事項を規則で定めることで管理の統一を図るなど検討すべきである。

(6) 貸付料の減免と補助金支給について

西宮市では、普通財産の貸付を行う場合には、料率を下記のように定めている。

西宮市公有財産規則

(貸付料)

第 31 条 普通財産の貸付料の額は、競争入札の場合を除き、次の各号に掲げる

区分に従いそれぞれ当該各号に定める額とする。ただし、適正な時価と差異が生じるときは、必要な調整を行うものとする。

- (1) 住居の用に供する土地又は建物の貸付料月額 当該土地又は建物の固定資産評価額に1000分の2.5を乗じて得た額
- (2) 住居以外の用に供する建物又はその敷地の貸付料月額 当該土地又は建物の固定資産評価額に1000分の4を乗じて得た額
- (3) 土地又は建物の一時貸付の場合の月額 当該土地又は建物の固定資産評価額に1000分の5を乗じて得た額
- (4) その他土地貸付の場合の月額 当該土地の位置、形状、環境、使用の態様等を考慮して市長が定める額

普通財産	根拠条文等	公有財産規則
貸付料 (年額)	住宅地・建物	土地・建物の固定資産評価額×30/1000
	住宅以外の土地等	土地等の固定資産評価額×48/1000
	一時使用の土地建物	土地・建物の固定資産評価額×60/1000

これに併せて、減免を行うことについても、下記のように定めている。

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

(公有財産の無償貸付又は減額貸付等) [1]

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

2 前項の規定は、行政財産を貸し付け、又はこれに私権を設定する場合に準用する。

(結果) 貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。

市は、公有財産規則、財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例において減免規定を定めており、その結果、多くの市関係団体等に対する貸付について減免措置が講じられている。

減免を行う目的は、政策的見地から貸付先に市財産の使用を認めつつ、対象者の財政状態、負担力等を考慮した結果、負担を減免し、貸付先の目的が行政

目的に合致することにより、そのために「無償又は時価よりも低い価額で貸付けることができる」と定めているものと考えられる。すなわち、貸付料減免につき、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条各号に該当する場合には「減免を行う」のではなく、減免対象者の財政状態、貸付料負担力等を考慮した上で、貸付料の減免について必要性、合理性を検討し、その判断の下で「無償貸付又は時価よりも低い価額で貸付けることができる」と定めていると解すべきである。貸付料減免を受けつつ、多額の収支差益や繰越収支差額を計上しているケースも見られるが、減免が必要額、適正額を超えて行われる場合には、市の財産が減免を通じて外部に流出、蓄積されていることになり、市の収支、財産の状況を歪めることにもなる。貸付先が減免に依存する運営から脱却し、また、減免が既得権益になることを避けるためには更新に際し、減免の必要性、合理性を慎重に検討することが必要である。さらに、減免による経済的支援の公平感を維持するためにも、市民の誰に対しても合理的に説明が可能なように、適用を厳格に行い、回議書等に減免についての検討結果（減免適用時と更新時、それぞれに社会情勢、団体等の財政状況の検討）、理由を記載することで、行政の側の恣意性が排除されたことの証明を行うことが求められる。特に市関係団体に対して減免する場合には、緊密な関係の中での取引となり、不透明感を伴う場合があることから、特に慎重に判断しなければならない。

（意見）貸付料の減免ではなく、補助金の支給に改めることが望ましい。

貸付料の減免は、実質的に補助金の支給による財政的支援を行っていることにもなるが、減免の方法によると貸付料の減免額に埋没し、支援の金額が表面化しないこととなる。本来は、貸付先への財政的支援の一環として補助金と併せて総額を把握し、全体的な検討がされるべきものである。透明性を確保するためには、減免の方法によらず原則通りの貸付料を収受するとともに、適正額の補助金を支給する支援方法を採用の方が明瞭であり、市民への説明責任を果たすためには、補助金支給の方式についても検討することが望まれる。

これらに関する個別事例検証は3. 普通財産の貸付に関する個別検討結果にて実施している。

(7) 西宮市での普通財産貸付の状況

第2編市の行政財産の使用許可に関する検討結果 1. 行政財産の使用許可について(9)西宮市での使用許可の状況を参照。

2. 普通財産の貸付に関する事務手続

普通財産の貸付につき、公有財産規則では以下のとおり定められている。

(貸付けの申請)

第 28 条 普通財産の貸付けを受けようとする者は、法第 234 条第 3 項に規定する競争入札（以下「競争入札」という。）の場合を除き、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。

(貸付期間)

第 29 条 普通財産の貸付けは、次の各号に掲げる期間をこえることができない。ただし、第 3 号の場合において国または他の地方公共団体に対し公用もしくは公共用または公益事業の用に供させるときはこの限りでない。

(1) 堅固な建物の所有を目的とする土地および土地の定着物（建物を除く。以下同じ。）を貸付けるとき。 30 年

(2) 前号以外の建物の所有を目的とする土地および土地の定着物を貸付けるとき。 20 年

(3) 前 2 号の場合を除く土地および土地の定着物を貸付けるとき。 10 年

(4) 建物を貸付けるとき。 5 年

(5) 臨時の設備その他一時使用のため土地建物および土地の定着物を貸付けるとき。 1 年

2 前項の貸付期間は、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こえることができない。

(貸付更新申請)

第 30 条 前条第 2 項により貸付けの更新を受けようとする者は、期間満了の日の 6 月前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。

(貸付料)

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

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

(2) 住居以外の用に供する建物又はその敷地の貸付料月額 当該土地又は建物の固定資産評価額に 1000 分の 4 を乗じて得た額

(3) 土地又は建物の一時貸付の場合の月額 当該土地又は建物の固定資産評

価額に1000分の5を乗じて得た額

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

(貸付料の納付期日と督促)

第32条 貸付料は、契約により定めた日、または市長の定める期日までに納付しなければならない。

2 前項の場合において、納付期限までに納付しない場合は、すみやかに納付させるよう適切な措置をとらなければならない。

また、地方自治法96条1項6号で、議会の議決事項として「条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること」と規定している。

それを受けて、西宮市では下記の「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」が制定されている。

(普通財産の譲与又は減額譲渡)

第3条 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。

(1) 国、他の地方公共団体、その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため普通財産を国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体に譲渡するとき。

(2) 公用又は公共用に供する公有財産の用途に代るべき他の財産の寄附を受けたため、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当該寄附者に譲与又は譲渡するとき。ただし減額する額又は譲与する財産の価額は寄附を受けた財産の価額に相当する額を超えてはならない。

(公有財産の無償貸付又は減額貸付等)

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

2 前項の規定は、行政財産を貸し付け、又はこれに私権を設定する場合に準用する。

上記の規則、条例に基づき、また平成 25 年に制定された「西宮市高齢者及び障害者施設等用地等貸付要綱」（健康福祉局福祉のまちづくり課）を参考に、普通財産の貸付の事務手続きの流れを要約すると以下ようになる。

上記要綱を参考としたのは、普通財産の貸付においては、近時、特に社会福祉法人等に土地を貸し付け、そこに借受人が建物を建築することによって、長期間にわたる賃貸借関係が生じることとなることから、借受人の決定にはより厳格な手続が必要となることの重要性を意識した手続が上記要綱では定められており、その公平で詳細な手続基準は、他の貸付手続においても有益であるからである。

なお、上記貸付要綱は、平成 21 年包括外部監査の指摘を受けて作成したもので、①市有地を有償貸付するに当たり、貸付料の算定方法について規定する必要があったこと、②安定した運営や公平性の観点から公募により整備運営法人を決定していたが、手続きの規定がなく慣行に従って事務を進めていたものを、さらに事務の透明性を高める必要があったことから制定されたものである。その主たる内容は、「貸付決定は、原則として公募選考を行う」こと（例外手続きは建替え等の場合）であり、公募選考のため意見を聞く「西宮市社会福祉設整備法人審査会」を西宮市の附属機関とし、さらに審査手続きの公平性、透明性を高めている。

普通財産貸付の手続きは、以下のとおりである。

- [1] 事業部局あるいは総務局管財課が、貸付条件を定めた募集要項を作成し、貸付の相手方を募集する。
- [2] 貸付の相手方を決定するための審査会を開催して意見を聴き、市長が決定する。
- [3] 市長名にて、貸付申請をした者に、貸付の可否について通知する。
- [4] 普通財産の貸付人に選定された者（あるいは、貸付を受けようとする者）は、事業部局に普通財産貸付等申請書を提出する。
- [5] 貸付料の減免を受けようとする場合は、[4] と同時に減免申請書を提出する。
- [6] 事業部局にて、貸付決定者が募集要項に定めた貸付条件が遵守される相当の見込みがあること等を確認の上、総務局管財課にて合議し、事業部局で、賃貸借契約または使用貸借契約を締結する。
- [7] 貸付料は、契約により定めた日、または市長が定める期日までに納付しなければならない。

- [8] 財産の管理：貸付財産につき、普通財産貸付台帳を備え、常にその状況を明らかにする。
- [9] 債権の管理：貸付料につき、債権として適切に管理するために台帳を整備する。
- [10] 貸付期間満了の6月前までに、貸付継続希望の者は、[4]に戻り貸付更新申請書を提出する。あるいは、事業部局が新たな貸付人募集のため[1]に戻り再募集を開始する。

ただし、一般的には、[1][2][3]の手続きがとられず、特別な事情によって当初より貸付相手が決まっていることが多い。

また、総務局管財課において条件付一般競争入札（公有財産規則第9条の定める地方自治法第234条第3項に規定する競争入札）により駐車場用地の一時貸付が行われた事例がある。これは、駐車場として利活用する場合は、従来は一般財団法人西宮市都市整備公社に貸し付けていたものを、過去の包括外部監査の指摘を受け、新規に駐車場として貸し付ける場合は入札を行って事業者を選定するよう改めたものである。

以下、[1]～[10]につき順次、補足説明とそれに該当する検出事項がある場合には（結果）ないし（意見）を記載する。

- [1] 事業部局あるいは総務局管財課が、貸付条件を定めた募集要項を作成し、貸付の相手方を募集する。
- *ただし、特別な事情があり市長が認める場合は、募集を行うことなく、貸付けることができる。

「西宮市高齢者及び障害者施設等用地等貸付要綱」では、貸付先決定は原則公募であるため、募集要項は市のホームページ上で公開される。

市は、取得・処分・賃貸借の際の価格の適正さを担保するために不動産評価審議会を設置しており、西宮市不動産評価審議会規則の定める基準に該当する取引については、同審議会でも適正な価格を審議することになっている。不動産評価審議会規則では、賃貸借は「法令等により賃料または算定基礎価格が定められているもの」（審議の除外事項）以外は審議対象となる。従って、普通財産の貸付先について公募により賃料、賃貸借面積、利用方法等を総合的に選定す

る場合でも、その賃料は不動産評価審議会の審議対象となる。しかしながら、公募選定決定後に不動産評価審議会で賃料の適正さを審議していたのでは、もし賃料が適正でなかった場合、公募選定の結果が覆されることになる。従って、少なくとも公募の募集要項を公開する前に、不動産評価審議会を開催し、賃料の最低価格を決定して、適正価格であることを担保し、必要な場合は、その最低価格を公募の募集要項に提示することが考えられる。

普通財産貸付の手続き〔1〕の前に、『〔0〕一定の条件に該当する場合は、不動産評価審議会の審議にかける。』手続きを設けるのが、より手続きの公正性、透明性を担保するために必要と考える。

しかしながら、西宮市においては「賃貸借」につき不動産評価審議会で審議している事例は、「不動産評価審議会の書類保存期間5年間については存在しない」との管財課の回答であり、過去の事例は皆無と推測する。

（結果）不動産評価審議会規則に定められた賃貸借についての審議が行われていなかったことに鑑み、同規則の改正を検討するべきである。

不動産評価審議会規則は、「法令等により賃料または算定基礎価格が定められているもの」（審議の除外事項）を除いて、賃貸借の賃料額は審議対象としなければならないと規定している。しかしながら、この除外事項に該当するものは限られており、審議対象となる賃貸借があまりにも広範であることから、規定どおりに運用することは困難であり、実際には賃貸借についての審議は行われていなかった。このような状態を解消し、本来審議が行われるべき重要な賃貸借物件については確実に審議を行うことが可能となるよう、不動産評価審議会規則の賃貸借の除外事項の規定を実情に合わせて見直すべきである。

また、同規則では、審議会は市役所内部の人間で構成されると定められている。しかしながら、市民の財産である公有財産の取得、処分、賃貸借の価格の適正性を担保するためには、高度な専門的知識と経験が必要とされる。平成26年度包括外部監査で指摘したように、審議会委員に不動産鑑定士を含めることを再度指摘する。

（結果）不動産評価審議会の審議手続きが実施されていない事例が存在する。

フレンテ西宮の2階、3階フロアを平成21年にコープこうべより取得した際、不動産評価審議会が開催されておらず、持ち回りにより回議用紙に各委員の承認印が押印されているだけであった。不動産評価審議会の設置目的からして持ち回りによる開催は好ましくなく、不動産評価審議会規則5条の文言に照らせ

ば持ち回りの開催は認められていないと解される。

〔2〕貸付の相手方を決定するための審査会を開催して意見を聴き、市長が決定する。

前述した「西宮市高齢者及び障害者施設等用地等貸付要綱」において公募選考のための意見を聞く西宮市社会福祉施設整備法人審査会の開催は、「西宮市附属機関等の設置・運営についての指針」第11条(3)に基づき市のホームページに開催情報が公開される。また、「西宮市社会福祉施設整備法人審査会運営要領」第2条の引用する「西宮市情報公開条例」により審査は、非公開とされる。

〔3〕市長名にて、貸付申請をしたものに、貸付の可否について通知する。

〔4〕普通財産の貸付人に選定された者（あるいは、貸付を受けようとする者）は、事業部局に普通財産貸付等申請書を提出する。

〔5〕貸付料の減免を受けようとする場合は、〔4〕と同時に減免申請書を提出する。

前述の「西宮市高齢者及び障害者施設等用地等貸付要綱」では、別表にて、減額率、施設整備期間は貸付料を免除する旨が、規定されている。

ただし、一般的には、普通財産の貸付の減免につき、統一的規定あるいは事業部局ごとの明確な規定が存在しないため、担当者の恣意的運用となり、また更新時に改めて見直すことなく、継続して減免される等の問題が多い。

公有財産規則上、普通財産の減免申請書の様式が定められていない旨、**第2編 2. 行政財産の使用許可に関する事務手続について**で記載している。

（意見）普通財産の貸付の減免申請書の様式を、規定すべきである。

上記申請書の様式が「財産の交換、譲与、無償貸し付け等に関する条例」にも、公有財産規則にも規定されていない。行政財産の使用許可減免申請書と同様に、公有財産規則等で、様式を規定すべきである。

また、以下の意見については、普通財産の貸付についても行政財産の使用許可、貸付と同様のことが言える。

(意見) 減免の基準を全庁的に規定すべきである。

(意見) 減免額も含めた財政的支援の総額を開示すべきである。

個別物件ごとの具体的な内容については、3. 普通財産の貸付に関する個別検討結果に記載している。

[6] 事業部局にて、貸付決定者が募集要項に定めた貸付条件が遵守される相当の見込みがあること等を確認の上、賃貸借契約または使用貸借契約を締結する。

上記審査会の答申を受け、貸付先が決定されると、貸付等申請書、減免申請書が貸付決定者から提出され、賃貸借契約または使用貸借契約を締結し、減免を検討する回議書が作成される。回議書には、貸付先、貸付期間、貸付料、減免の有無、減免の根拠となる規定等、その具体的理由等が記載される。事業部局、管財課の合議を経た後、賃貸借契約または使用貸借契約が締結される。

貸付料は、公有財産規則第31条に基づき、競争入札の場合を除き、貸付期間1か月につき次の通り計算される。

資産の種類	計算式 (月額)	料率を年額換算
住居用の土地又は建物	土地又は建物の固定資産評価額× 2.5/1000	3/100
住居以外の建物又はその敷地の土地	土地又は建物の固定資産評価額× 4/1000	48/1000
一時貸付の土地又は建物	土地又は建物の固定資産評価額× 5/1000	6/1000
その他土地貸付	当該土地の位置、形状、環境、使用の 態様等を考慮して市長が定める額	

「固定資産税評価額」は、3年に一度事業部局より資産税課に評価依頼を行い入手する。公有財産であり、本来固定資産税が課されないため、別途評価手続きが必要となる。

近隣他市との貸付料率の比較については、第2編 2. 行政財産の使用許可に関する事務手続で記載している。

現在、この貸付料計算式にさらに0.7を乗じて、貸付料を徴収している。

これは、公有財産規則第 31 条但書「ただし、適正な時価と差異が生じるときは、必要な調整を行うものとする。」を根拠規定とする「普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱」による調整である。これは、平成 6 年度より 3 年ごとに時限要綱を定めて、段階的に本来の貸付料に近づくよう調整している措置であり、平成 6 年度に固定資産税評価額が地価公示価格の約 7 割に評価替えされたことに伴い、前年度の評価額と比較して約 3.83 倍に上昇し、貸付料についても、何らかの措置をとらなければ急激な上昇を招くことになるため制定されたものである。

具体的な調整方法については、固定資産税に係る調整措置を準用してきたが、平成 21 年度からは、住宅用地に係る調整措置（1 年間の値上幅が本則貸付料の 5%）を緩和して準用し、1 年間の値上げ幅を本則貸付料の 1%に抑制することによって、なだらかに引き上げる措置を講じている。また、平成 24 年度からは、負担水準 100%に満たない場合、前年度の貸付料を据え置く措置を講じている。現在平成 27 年度からの 3 年間については、前回と同様に更新前貸付料を据え置く措置をとり、他は固定資産税に係る調整措置を準用することとし、「適正な時価」との差異の解消に努めている。

上記のような 3 年おきに行われる調整措置内容は非常に詳細に検討されているが、貸付料算出基礎となる貸付料率の見直しはなされていない。

（意見）貸付料算定基礎となる貸付料率の見直しの要否について検討することが望まれる。

貸付料率についての根拠となる法律等はなく、各地方自治体に任せられている。西宮市の場合、現在この使用料率の妥当性を明確に説明できる根拠はない。公有財産規則制定以後、社会情勢の変化に対応して、調整措置要綱で対応しているものの、貸付料率そのものの変更の必要性があるのか検討し、必要であれば見直すべきである。

[7] 貸付料は、契約により定めた日、または市長が定める期日までに納付しなければならない。

公有財産規則第 34 条により、「全額前納するとき」連帯保証人を立てる必要がなくなるのは行政財産の使用許可と同様である。

[8] 財産の管理：貸付財産につき、普通財産貸付台帳を備え、常にその状況を明らかにする。

公有財産規則第 49 条で定める第 15 号様式にて、契約年月日、契約期間、貸付料、減免の状況（備考欄に記載）等を継続して記載し、状況を明らかにする。
台帳管理については**第 3 編 1、普通財産の貸付について**で記載している。

[9] 債権の管理：貸付料につき、債権として適切に管理するために台帳を整備する。

管理規定としては、「西宮市債権の管理に関する条例」がある。

しかしながら、総則的規定であるため、近時、都市局が少額の滞納貸付料を猶予する際、「土地使用に係る契約の解除猶予等処理基準」を使用している事例があった。

また、この条例では、債権台帳の様式が規定されていないため、事業部局は独自の債権台帳を整備しているこの台帳に回収状況を記載して管理を行っており、滞留債権は監査対象期間につき存在しない。

例えば、少額貸付料の貸付先が多い総務局管財課では担当者が納期限 2 週間後より電話で督促するなど、債権が滞留しないよう弛まぬ努力をされている。また、貸付先が個人で死亡後残された少額の債権につき、法的対応が実施された事例があった。

連帯保証人については、**第 2 編 2、行政財産の使用許可に関する事務手続き**について記載している。

[10] 貸付期間満了の 6 月前までに、貸付継続希望の者は、貸付更新書を提出する。あるいは、事業部局が新たな貸付人募集のため [1] に戻り再募集を開始する。

（結果）貸付更新申請書を、貸付更新時に提出させるべきである。

貸付更新の際、貸付更新申請書が公有財産規則上要求されているが、「使用貸借契約書」「賃貸借契約書」上、双方に異議がなければ自動更新の条項がある場合、更新申請書の提出が無い場合がある。普通財産の貸付更新申請書の様式は、「見取図、実測図」を添付書類として記載して要求している。しかしながら、更新時は、貸付の継続の可否とともに、減免の必要性の有無につき検討しなおす重要な機会でもある。更新申請書を期間満了の日の 6 月前までに確実に入手

するとともに、財政状況報告書、納税申告書等も入手し、減免の可否、減免の割合も再度検討しなおす必要がある。

3. 普通財産の貸付に関する個別検討結果において、各個別物件ごとに所管課にヒアリングを行った。ヒアリングの過程で、公有財産規則では貸付更新申請書を入手することになってはいるものの、貸付期間を1年間と短く設定しているものなどについて、毎年度入手することが煩雑で実務上対応しきれず、結果として入手出来ていないものが多々あることが分かった。面積が僅少なものの、質的に重要でないものについては一律に貸付期間を1年間に設定するのではなく、実務上支障のない範囲で貸付期間を長く設定することも検討すべきである。現状では、更新申請書を入手しておらず、更新すべきものかどうかの判断が行われていない。更新申請書の有無が問題なのではなく、定期的な更新の際には更新申請書を入手し、更新すべきものかどうか物件ごとに慎重に検討することが重要である。

3. 普通財産の貸付に関する個別検討結果

(1) 実施した手続の概要

普通財産の貸付に係る事務手続が、地方自治法及び公有財産規則等の条例・規則等に従って適切に実施されているかについて個別具体的な物件ごとに検討した。特に貸付料の減免が行われている場合は、減免理由に合理性があるかどうかについて重点的に検討した。

(2) 監査対象とした行政財産

普通財産貸付台帳を作成している課と作成していない課が混在しており、普通財産の貸付の状況が全庁的に把握できなかつたため、作成していない課については普通財産の貸付の一覧表（土地・建物を対象。）の作成を依頼した。一覧表には、住所、貸付期間、貸付料、減免の有無等の記入を依頼している。当該貸付の一覧表及び普通財産貸付台帳を通査し、以下の基準を主に焦点に当て、普通財産の貸付に関するアンケートを実施し、所管部署へ使貸付料の算定基準や詳細な減免理由を含めた質問書の入力を依頼の上、適宜ヒアリングを行った。

- ・減免理由が不明確なもの
- ・減免期間が長期間に及んでいるもの。
- ・事務手続上の書類に不備があるもの。

【1】管財課

1. 関西盲人ホーム

貸付先	社会福祉法人 関西盲人ホーム	
目的	関西盲人ホーム昭和寮用地	
施設名称	関西盲人ホーム	
所在地	北昭和町 152-7	
地目	宅地	
面積	土地	39.17 m ²
	建物	-
平成 26 年度貸付料（年間）	124,080 円	
減免率	平成 24 年度決算が黒字であったため平成 25 年度は 40%、平成 25 年度決算も黒字であったため	

		平成 26 年度は 30%としている。(減免率を年々減らしている。)
公有財産台帳評価額	土地	8,390,000 円
	建物	-
貸付開始年度		昭和 38 年度
契約期間		平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで

(1) 契約内容及び貸付の経緯

当該地は、津門川改修事業の残地であり、関西盲人ホームの敷地の一部として使用されていた。昭和 48 年に関西盲人ホームより借り受けた旨の申請があり、貸し付けたものである。

(2) 公有財産規則第 31 条に基づいて監査人が試算した貸付料
(土地)

固定資産評価額 9,113,684 円 × 4/1000 × 12 ヶ月 × (100% - 減免率 30%)
= 306,219 円

(3) 貸付先の財務状況

(西宮市 HP より)

(単位：千円)

決算数値推移	平成 24 年度	平成 25 年度
資産	144,800	145,147
負債	3,750	3,811
純財産	141,050	141,336
収入合計	2,776	2,754
支出合計	1,558	2,467
当期収支差額	1,217	286

外部貸付先であるため、数値の信頼性については検証していない。

(結果) 公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第 30 条によれば、「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、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手すべきである。

2. 上田東町駐車場、愛宕山駐車場、中前田駐車場

貸付先	一般財団法人 西宮市都市整備公社	一般財団法人 西宮市都市整備公社	一般財団法人 西宮市都市整備公社
目的	駐車場用地	駐車場用地	駐車場用地
施設名称	上田東町駐車場	愛宕山駐車場	中前田駐車場
所在地	上田東町 60-6	愛宕山 42	中前田町 97-1
地目	宅地	宅地	宅地
面積	土地	776.83 m ²	280.68 m ²
	建物	-	-
平成 26 年度 貸付料（年間）	1,137,200 円	327,600 円	1,791,400 円
減免率	-	-	-
公有財産 台帳評価額	土地	159,794,000 円	43,337,000 円
	建物	-	-
貸付開始年度	平成 14 年度	平成 14 年度	平成 19 年度
契約期間	平成 26 年 4 月 1 日 から 平成 27 年 3 月 31 日 まで	平成 26 年 4 月 1 日 から 平成 27 年 3 月 31 日 まで	平成 26 年 4 月 1 日 から 平成 27 年 3 月 31 日 まで

(1) 契約内容及び貸付の経緯

一般財団法人西宮市都市整備公社に対して、市の未利用地の有効活用のなかで、暫定的に月極駐車場用地として貸付を行っているものである。

一般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、通常の貸付では4.8%(4/1000の12か月分)となるところ、実際の貸付料は固定資産税・都市計画税相当額の1.7%としており、実質的には貸付料を減免していることと同じ状況である。平成21年度包括外部監査において、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との言及があり、また、民間事業者等に管理運営を委ねることが可能な中で、非公募で都市整備公社を指定し続けてきた点についても指摘されてきた。このような中で、政策局発出の「一般財団法人西宮市都市整備公社について」において、駐車場事業については平成28年度から管理を民間に委託することを今後の方針として明記し、見直しの方向性を定めている。これまでの包括外部監査等からの指摘に対する措置にかなりの時間を要したが、見直しの方向性を明確に定めたこと自体については一定の評価が出来るものとなっている。

(2) 固定資産評価額に固定資産税・都市計画税相当額を乗じた貸付料
(土地)

公有財産規則第31条第1項第4号の「その他土地貸付の場合の月額 当該土地の位置、形状、環境、使用の態様等を考慮して市長が定める額」として、「西宮市都市整備公社に市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の取扱いについて」を適用し、固定資産税・都市計画税相当額(1.7%)を貸付料としている。

・上田東町駐車場

固定資産評価額 95,565,620 円×70%(※)=66,895,930 円
 固定資産税 66,895,000 円×1.4%=936,530 円
 都市計画税 66,895,000 円×0.3%=200,680 円
 計 1,137,200 円（百円未満切捨て）

・愛宕山駐車場

固定資産評価額 27,533,190 円×70%(※)=19,273,230 円
 固定資産税 19,273,000 円×1.4%=269,820 円
 都市計画税 19,273,000 円×0.3%=57,810 円
 計 327,600 円（百円未満切捨て）

・中前田駐車場

固定資産評価額 150,546,650 円×70%(※)=105,382,650 円
 固定資産税 105,382,000 円×1.4%=1,475,340 円
 都市計画税 105,382,000 円×0.3%=316,140 円

計 1,791,400 円（百円未満切捨て）

貸付料は公有財産規則 31 条-4 のその他市長が定める額を根拠とし、過去の決済により、貸付料を固定資産税・都市計画税相当額（1.7%など）としている。

（※）土地に係る固定資産税・都市計画税の負担水準の均衡化を図るための調整措置を準用しており、固定資産税・都市計画税の課税標準に 70%を乗じている。

(3) 貸付財産の使用状況

周辺住宅の月極駐車場として利用されている。

（結果）公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第 30 条によれば、「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、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手するべきである。

3. 中央病院駐車場

貸付先	中央病院	
目的	来院者用駐車場用地	
施設名称	中央病院北側駐車場	
所在地	林田町 20-1 林田町 20-2	
地目	田	
面積	土地	964.00 m ²
	建物	-
平成 26 年度貸付料（年間）	無償	
減免率	100%	

公有財産台帳評価額	土地	164,555,000 円
	建物	-
貸付開始年度		平成 4 年度
契約期間		平成 26 年 5 月 11 日から平成 27 年 5 月 10 日まで (自動更新)

(1) 契約内容及び貸付の経緯

中央病院の来客用駐車スペース不足を解消するために、平成 4 年に来院者用駐車場用地として、使用貸借契約を締結したものである。

(2) 仮に有償貸付であった場合の想定貸付料

公有財産台帳評価額 164,555,000 円 $\times 0.7 \times 4 / 1000 \times 12$ ヶ月
= 5,529,048 円

※固定資産評価額が公有財産台帳評価額の 70%であるとの仮定で簡便的に試算している。

(3) 貸付財産の使用状況

中央病院の来院者用駐車場として、下記の通りの駐車料金を収受している。

駐車時間	駐車料金
入庫から 30 分まで	無料
入庫から 30 分を超え、3 時間まで	200 円
入庫から 3 時間を超えた場合	上記料金に 30 分毎に 100 円ずつ加算

(4) 貸付先の収支の状況

西宮市病院事業会計 (単位：百万円)

	平成 25 年度	平成 26 年度
経常収益	4,614	4,673
医業収益	3,952	4,110
医業外収益	661	563

経常費用	5,091	5,216
医業費用	4,932	5,022
医業外費用	159	193
経常損益	-477	-542
特別利益	4	8
特別損失	14	1,013
純損益	-486	-1,548

医業外収益のうち、514百万円が一般会計からの補助金である。特別損失のうち、会計制度の改正に伴う退職給付引当金繰入額 876百万円が含まれている。

なお、外部貸付先であるため、数値の信頼性については検証していない。

(平成 26 年度 西宮市病院事業会計 より)

(意見) 土地の無償貸付けではなく、補助金交付により対応することが望ましい。

当該土地の貸付に関しては中央病院へ無償貸付を行っている一方で、利用者からは駐車料金を収受しており、無償貸付が実質的な中央病院への経済的支援となっている。中央病院への経済的な負担額を明らかにするため、原則として無償貸付ではなく有償で貸付け、財政的な支援の総額を明らかにするため、減免相当額を補助金に含めて支給することが望まれる。なぜなら、貸付料の減免は補助金一覧表のように広く市民には公開されていないため、どれだけの財政的な支援を行っているのか、どれだけのコストがかかっているのかが十分検討されず、また市民からも知るすべがなく、土地の無償貸付が隠れた補助金となっている。

(結果) 公有財産規則第 28 条に規定される普通財産貸付等申請書を入手していない。

公有財産規則第 28 条によれば、「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」と規定されているが、当該貸付に係る「普通財産貸付等申請書」を入手していない。

(結果) 公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第 30 条によれば、「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、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手すべきである。

(結果) 減免理由について具体的に検証すべきである。

普通財産の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第 4 条第 1 項の規定において、減免が可能とされているが、義務付けられるものではない。1. 普通財産の貸付についての「(結果) 貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証すべきである。

4. こぼと幼稚園

貸付先	学校法人津門学園	
目的	幼稚園用地	
施設名称	こぼと幼稚園	
所在地	津門西口町 66-2	
地目	宅地	
面積	土地	1,328.59 m ²
	建物	-
平成 26 年度貸付料（年間）	無償	
減免率	100%	
公有財産台帳評価額	土地	231,440,000 円
	建物	-
貸付開始年度	昭和 42 年度	
契約期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで (自動更新)	

(1) 契約内容及び貸付の経緯

当該地は、旧津門川改修工事に伴い、地元対策の一環として、貸付したものであり、当時の建設課の副申により昭和 42 年に幼稚園用地として使用貸借契約を締結したものである。

(2) 仮に有償貸付であった場合の想定貸付料

公有財産台帳評価額 231,440,000 円 $\times 0.7 \times 4 / 1000 \times 12$ ヶ月
= 7,776,384 円

※固定資産評価額が公有財産台帳評価額の 70%であるとの仮定で簡便的に試算している。

(3) 貸付財産の使用状況

幼稚園用地として使用している。

(4) 貸付先の財務状況

市が貸付先の決算書等の情報を入手していないため不明である。

(結果) 私立幼稚園用地への無償貸付については、公平性の観点から問題がある。

当該土地の貸付は、公立ではない私立幼稚園用地の無償貸付であり、平成 21 年度包括外部監査で言及があるように、私立幼稚園への財政的支援と同義と考えられる。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、学校法人津門学園に対してのみ土地の無償貸付という経済的支援を続けることは公平性の観点から問題があるため、貸付料を徴収すべきである。

5. 西宮スポーツセンター駐車場

貸付先	公益財団法人 西宮スポーツセンター	
目的	駐車場用地	
所在地	中屋町 39	
地目	田	
面積	土地	1,500.00 m ²
	建物	-
平成 26 年度貸付料 (年間)	無償	
減免率	100%	
公有財産台帳評価額	土地	385,650,000 円
	建物	-
貸付開始年度	平成 11 年度	
契約期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで (自動更新)	

(1) 契約内容及び貸付の経緯

平成 12 年に中央体育館等利用者の駐車場として整備するため、市が土地開発公社より取得し、財団法人西宮スポーツセンターへ駐車場用地として無償貸付を行っている。震災に伴う応急仮設住宅設置のため契約を解除し、仮設住宅対策室へ一時貸付を行っていたが、平成 12 年に返地された後、当初の目的としての使用貸借契約を締結している。

(2) 仮に有償貸付であった場合の想定貸付料

公有財産台帳評価額 385,650,000 円×0.7×4/1000×12 ヲ月

=12,957,840 円

※固定資産評価額が公有財産台帳評価額の 70%であるとの仮定で簡便的に試算している。

(3) 貸付財産の使用状況

収容台数約 52 台

駐車時間 30 分までごとに 100 円。ただし、入場後 30 分以内に退場するときは無料とし、1 日につき 1,000 円を限度としている。

(4) 貸付先の収支状況

正味財産増減計算書内訳表

平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

科目	公益目的事業会計	収益事業等会計	法人会計
	スポーツ振興事業	駐車場他事業	
事業収益			
会館事業収益	96,438,550	0	0
施設管理事業収益	311,442,737	0	0
駐車場等使用料収益	0	55,469,657	0
その他経常収益	297,928	30,000	0
経常収益 計	408,179,215	55,499,657	0
経常費用 計	422,662,658	24,808,114	3,305,240
当期経常増減額	-14,483,443	30,691,543	-3,305,240
他会計振替額	15,254,149	-15,254,149	0
税引前当期一般正味財産増減額	770,706	15,437,394	-3,305,240
法人税等	0	4,650,700	0
当期一般正味財産増減額	770,706	10,786,694	-3,305,240

収益事業等会計の当期経常増減額のうち、15 百万円を他会計振替額として補填することにより、スポーツ振興事業の収支の均衡がはかられている。

なお、外部貸付先であるため、数値の信頼性については検証していない。

(結果) 収益事業として実施している施設については適切な使用料の負担を求めべきである。

外郭団体への無償貸付は、公共的団体が公益的な目的での利用であることを根拠に認められるべきものであるが、西宮スポーツセンターの有料駐車場については、駐車場利用者から利用料収入を得ており、収益事業としての性格が強い。平成 24 年度の包括外部監査の意見にもあるように、西宮スポーツセンターは市有施設の指定管理者として選定されているのであるから、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公平性を欠く部分がある。このため、収益事業として使用する施設等については、適切な使用料の負担を求めべきである。

また、西宮スポーツセンターへの貸付の結果、駐車場他事業会計は収益事業として法人税が課され、(3) 貸付先の収支状況の通り駐車場他事業からは合計で 4,650 千円の法人税が発生している。市が直接事業を実施していれば本来発生しない経済的損失であり、駐車場の運営形態について早急に見直すべきである。

(意見) 土地の無償貸付けではなく、補助金交付により対応することが望ましい。

外郭団体への土地の無償貸付は実質的には、隠れた補助金である。外郭団体への市有財産の無償貸付の状況も含めて外郭団体に対する市の経済的支援の総額を明らかにするべきである。仮に無償貸付がなければ外郭団体の運営等が厳しく、市が補助等を行わなければならないのであれば、その部分について経済的支援を行っているのであるため、別途、補助金等としてその支出の妥当性を検討すべきである。このような観点から、補助金一覧表の情報公開と同様の趣旨で、外郭団体等にかかる情報開示に市有財産の無償貸付に関する情報を含めることが望まれる。

(結果) 公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第 30 条によれば、「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

ない」と、定められているが、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手すべきである。

(結果) 減免理由について具体的に検証すべきである。

普通財産の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第 4 条第 1 項の規定において減免が可能とされているが、義務付けられるものではない。減免の可否についての検証が行われた文書がない。1. 普通財産の貸付についての「(結果) 貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証すべきである。

6. 有料駐車場

貸付先	一般財団法人 都市整備公社	
目的	駐車場用地	
施設名称	有料駐車場	
所在地	①塩瀬町名塩新町 1 うち ②鳴尾町 3 丁目 110-2、110-3、109-2 ③津田町 16-3 ④芦原町 77-11 うち、芦原町 79-7 うち、81-4、81-5、81-6 ⑤甲東園 3 丁目 29-1、37-1、38-1	
地目	宅地	
面積	土地	①1,108.03 m ² ②383.60 m ² ③840.85 m ² ④1157.54 m ²
	建物	⑤195.48 m ²
平成 26 年度貸付料 (年間)	無償	
減免率	100%	

公有財産台帳評価額	土地	①30,914,000 円 ②90,332,000 円 ③174,140,000 円 ④479,011,000 円
	建物	⑤308,796,000 円
貸付開始年度		①平成 4 年度 ②平成 5 年度 ③平成 11 年度 ④平成 26 年度 ⑤平成 8 年度
契約期間		①平成 26 年 5 月 1 日から平成 27 年 5 月 1 日まで ②平成 26 年 11 月 1 日から平成 27 年 10 月 31 日まで ③平成 26 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで ④平成 26 年 7 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで ⑤平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで

(1) 契約内容及び貸付の経緯

当該地は、平成 4 年に公衆用駐車場用地として都市整備公社へ貸付したものである。

一般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、通常の貸付では 4.8%(4/1000 の 12 か月分)となるどころ、無償で貸付を行っている。また、民間事業者等に管理運営を委ねることが可能な中で、非公募で都市整備公社を指定し続けてきた点についても過去の包括外部監査においても指摘されてきた。このような中で、政策局発出の「一般財団法人西宮市都市整備公社について」において、駐車場事業については平成 28 年度から管理を民間に委託することを今後の方針として明記し、見直しの方向性を定めている。これまでの包括外部監査等からの指摘に対する措置にかなりの時間を要したが、見直しの方向性を明確に定めたこと自体については一定の評価が出来るものとなっている。

(2) 仮に有償貸付であった場合の想定貸付料

- ①公有財産台帳評価額 30,914,000 円(土地) $\times 0.7 \times 4 / 1000 \times 12$ ヶ月
=1,038,710 円
- ②公有財産台帳評価額 90,332,000 円(土地) $\times 0.7 \times 4 / 1000 \times 12$ ヶ月

=3,035,155 円

③公有財産台帳評価額 174,140,000 円(土地)×0.7×4/1000×12 ヲ月
=5,851,104 円

④公有財産台帳評価額 479,011,000 円(土地)×0.7×4/1000×12 ヲ月
=16,094,769 円

⑤公有財産台帳評価額 308,796,000 円(建物)×0.7×4/1000×12 ヲ月
=10,375,545 円

※固定資産評価額が公有財産台帳評価額の 70%であるとの仮定で簡便的に試算している。

(3) 貸付財産の使用状況

一般財団法人西宮市都市整備公社が有料駐車を運営している。

(結果) 公有財産規則第 28 条に規定される普通財産貸付等申請書を入手していない。

公有財産規則第 28 条によれば、「普通財産の貸付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」と規定されているが、③津田町 16-3 の駐車場分を除き、当該貸付に係る「普通財産貸付等申請書」を入手していない。

(結果) 公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第 30 条によれば、「貸付の更新を受けようとする者は、期間満了の日 6 ヲ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、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手すべきである。

(結果) 無償とした理由について具体的に検証すべきである。

普通財産の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第 4 条第 1 項の規定において、減免が可能とされているが、減免の可否

についての検証が行われた文書がない。義務付けられるものではない。1. 普通財産の貸付についての「(結果) 貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証するべきである。

7. 特別養護老人ホームにしのみや聖徳園、西宮恵泉、シルバーコースト甲子園

貸付先		社会福祉法人 聖徳園	社会福祉法人 明石恵泉福祉会	社会福祉法人 円勝会
目的		聖徳園用地	明石恵泉福祉会用地	円勝会用地
施設名称		特別養護老人ホーム にしのみや聖徳園	特別養護老人ホーム 西宮恵泉	特別養護老人ホーム シルバーコースト甲子園
所在地		段上町6丁目76-1 段上町6丁目76-13	西宮浜3丁目7-7	枝川町1-18
地目		宅地	宅地	宅地
面積	土地	3,766.74 m ²	4,302.95 m ²	6,136.20 m ²
	建物	-	-	-
平成26年度 貸付料(年間)		無償	無償	無償
減免率		100%	100%	100%
公有財産 台帳評価額	土地	855,427,000円	234,511,000円	1,178,150,000円
	建物	-	-	-
貸付開始年度		平成8年度	平成10年度	平成13年度
契約期間		平成18年10月11日から平成28年10月10日まで(10年ごとの自動更新)	平成20年4月1日から平成30年3月31日まで(10年ごとの自動更新)	平成23年4月1日から平成33年3月31日まで(10年ごとの自動更新)

(1) 契約内容及び貸付の経緯

当該地は、社会福祉法人が設置・運営する特別養護老人ホームの建設用地として福祉局より使用許可を行っていたが、当該建設事業が完了したことにより、引き続き施設運営のために当該土地の貸付が必要であるため、使用貸借契約を締結したものである。

(2) 仮に有償貸付であった場合の想定貸付料

- ・特別養護老人ホーム にしのみや聖徳園

公有財産台帳評価額 855,427,000 円 $\times 0.7 \times 4 / 1000 \times 12$ ヶ月
= 28,742,347 円

- ・特別養護老人ホーム 西宮恵泉

公有財産台帳評価額 234,511,000 円 $\times 0.7 \times 4 / 1000 \times 12$ ヶ月
= 7,879,569 円

- ・特別養護老人ホーム シルバーコースト甲子園

公有財産台帳評価額 1,178,150,000 円 $\times 0.7 \times 4 / 1000 \times 12$ ヶ月
= 39,585,840 円

※固定資産評価額が公有財産台帳評価額の 70%であるとの仮定で簡便的に試算している。

(3) 貸付財産の使用状況

民間事業者が設置主体の特別養護老人ホームである。

(4) 貸付先の財務状況

社会福祉法人 聖徳園

(単位：百万円)

貸借対照表
平成26年3月31日

資産の部		負債の部	
流動資産	2,430	流動負債	652
現金預金	1,478	未払金	590
売掛金	13	その他	61
未収金	912	固定負債	1,117
その他	26	借入金	937
固定資産	10,589	退職給与引当金	179
基本財産	5,701	純資産の部	
その他の固定資産	4,887	基本金	3,387
		国庫補助金等特別積立金	2,309
		各積立金	3,415
		次期繰越活動収支差額	2,136
		純資産の部 計	11,249
資産の部 計	13,019	負債及び純資産の部 計	13,019

社会福祉法人 聖徳園

(単位：百万円)

事業活動計算書

平成25年4月1日から平成26年3月31日まで

事業活動収支の部	介護保険等収入	2,911
	利用料・私的契約利用料収入	26
	運営費収入	453
	自立支援費等収入	645
	経常経費補助金収入	264
	その他	324
	事業活動収入	4,623
	人件費支出	2,901
	事務費支出	518
	事業費支出	531
	減価償却費	238
	その他	143
	事業活動支出	4,331
	事業活動収支差額	291
事業活動外収入	1,027	
事業活動外支出	1,017	
経常収支差額	301	
特別収入	3	
特別支出	5	
当期活動収支差額	300	

(社会福祉法人 聖徳園 HP より。)

なお、外部貸付先であるため、数値の信頼性については検証していない。

社会福祉法人 明石恵泉福祉会

(単位：百万円)

貸借対照表

平成27年3月31日

資産の部		負債の部	
流動資産	1,561	流動負債	402
固定資産	9,360	固定負債	950
		純資産の部	
		基本金	454
		国庫補助金等特別積立金	3,304
		その他の積立金	2,016
		次期繰越活動増減差額	3,795
		純資産の部 計	9,570
資産の部 計	10,922	負債及び純資産の部 計	10,922

(単位：百万円)

事業活動計算書

平成26年4月1日から平成27年3月31日まで

サービス活動増減の部	介護保険事業収益	3,102
	老人福祉事業収益	244
	保育事業収益	193
	障害福祉サービス等事業収益	11
	医療事業収益	55
	サービス付高齢者住宅事業収入	29
	経常経費寄附金収益	0
	サービス活動収益	3,637
	人件費	2,279
	事業費	569
	事務費	532
	利用者負担軽減額	1
	減価償却費	319
	国庫補助金等特別積立金取崩額	△ 171
	サービス活動費用	3,531
サービス活動増減差額	105	
サービス活動外収益	17	
サービス活動外費用	22	
経常増減差額	100	
特別収益	66	
特別費用	59	
当期活動増減差額	108	

(社会福祉法人 明石恵泉福祉会 HP より。)

なお、外部貸付先であるため、数値の信頼性については検証していない。

社会福祉法人円勝会

(単位：百万円)

貸借対照表
平成27年3月31日

資産の部		負債の部	
流動資産	1,288	流動負債	281
現金預金	830	事業未払金	106
事業未収金	409	その他	175
その他	49	固定負債	1,302
固定資産	4,749	設備資金借入金	1,290
基本財産	2,756	その他	12
その他の固定資産	1,992	純資産の部	
		基本金	599
		国庫補助金等特別積立金	1,647
		その他の積立金	201
		次期繰越活動増減差額	2,004
		純資産の部 計	4,453
資産の部 計	6,037	負債及び純資産の部 計	6,037

平成26年度 社会福祉法人 円勝会

(単位：百万円)

事業活動計算書

平成26年4月1日から平成27年3月31日まで

サービス活動増減の部	介護保険事業収益	1,384
	老人福祉事業収益	104
	就労支援事業収益	25
	障害福祉サービス等事業収益	1,131
	その他事業収益	0
	経常経費寄附金収益	1
	サービス活動収益	2,648
	人件費	1,620
	事業費	478
	事務費	331
	就労支援事業費用	29
	利用者負担軽減額	0
	減価償却額	
	国庫補助金等特別積立金取崩額	△ 76
	サービス活動費用	2,535
	サービス活動増減差額	113
サービス活動外収益	26	
サービス活動外費用	27	
経常増減差額	112	
特別収益	61	
特別費用	237	
当期活動増減差額	△ 63	

(社会福祉法人 円勝会 HP より。)

なお、外部貸付先であるため、数値の信頼性については検証していない。

(結果) 社会状況の変化を踏まえて無償貸付の見直しを検討する必要がある。

特別養護老人ホーム用地の無償貸付は、市内の施設が不足していた時代に、施設を誘致するために市が土地を確保し、施設運営を行う民間事業者が建物を建てて運営を行い、土地は無償で貸し付ける方法が多く行われてきた経緯がある。これは充実した介護保険制度の発足を目指して、早急に特別養護老人ホームを整備する必要があったことによるものであり、施設整備を行うために土地を無償で貸付けるとした過去の判断に合理性は認められると考えられる。

しかし、介護保険制度が発足した平成12年から既に15年経過した現在では、多くの事業者が事業に参入して普及が進み、新たに設置した事業者との公平性の観点から、社会状況の変化を踏まえて有償貸付への変更の要否を検討する必要がある。実際、社会福祉法人聖徳園の事業活動計算書によると、経常収支差額が各社会福祉法人では相当の収支のプラスが発生している状況であり、事業運営上、無償貸付けとする特段の事由は認められない。介護施設を運営する事業者は適正な土地賃借料を負担のうえ、施設の運営にあたるのが本来の姿である。

(結果) 公有財産規則第30条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第30条によれば、「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、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手すべきである。

(結果) 減免理由について具体的に検証すべきである。

普通財産の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第4条第1項の規定において、減免が可能とされているが、義務付けられるものではない。減免の可否についての検証が行われた文書がない。1. 普通財産の貸付についての「(結果) 貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性、

公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証するべきである。

8. 軽費老人ホーム 一里山荘

貸付先	社会福祉法人 和光会	
目的	軽費老人ホーム用地	
施設名称	一里山荘	
所在地	一里山町 14-1 うち	
地目	宅地	
面積	土地	2,408.48 m ²
	建物	-
平成 26 年度貸付料 (年間)	無償	
減免率	100%	
公有財産台帳評価額	土地	525,289,000 円
	建物	-
貸付開始年度	昭和 50 年度	
契約期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで (契約期間は 10 年間自動更新)	

(1) 契約内容及び貸付の経緯

当該地は、昭和 50 年度に社会福祉法人和光会に軽費老人ホーム用地として使用貸借契約を締結し貸付したものである。軽費老人ホームとは、主に身寄りがない、または家庭環境や経済状況などの理由により、家族との同居が困難な方を自治体の助成を受ける形で比較的低額な料金で入居できる福祉施設である。

(2) 仮に有償貸付であった場合の想定貸付料

$$\begin{aligned} & \text{公有財産台帳評価額 } 525,289,000 \text{ 円} \times 0.7 \times 4 / 1000 \times 12 \text{ ヶ月} \\ & = 17,649,710 \text{ 円} \end{aligned}$$

※固定資産評価額が公有財産台帳評価額の 70%であるとの仮定で簡便的に試算している。

(3) 貸付財産の使用状況

建物の老朽化のため新規入居者の募集を平成25年4月1日から停止している。平成27年7月にて軽費老人ホームB型としての事業を終了し、一里山荘の建物を介護付ケアハウス(軽費老人ホームC型)に建替を行うことが検討されている。平成27年3月31日現在の入居者は18名である。

(4) 貸付先の財務状況

社会福祉法人 和光会 (単位:百万円)

貸借対照表
平成27年3月31日

資産の部		負債の部	
流動資産	42	流動負債	2
現金預金	42	未払金	1
その他	0	その他	0
		固定負債	1
		退職給与引当金	1
固定資産	38	純資産の部	
基本財産	35	基本金	83
その他の固定資産	3	国庫補助金等特別積立金	5
		次期繰越活動収支差額	△ 10
		純資産の部 計	77
資産の部 計	80	負債及び純資産の部 計	80

(単位:百万円)

事業活動収支計算書

平成26年4月1日から平成27年3月31日まで

事業活動収支の部	利用料収入	10
	経常経費補助金収入	24
	国庫補助金等特別積立金取崩額	5
	その他	1
	事業活動収入	41
	人件費支出	19
	事務費支出	10
	事業費支出	6
	減価償却費	4
	その他	0
	事業活動支出	41
	事業活動収支差額	0
	事業活動外収入	0
	事業活動外支出	0
	経常収支差額	0
特別収入	0	
特別支出	0	
当期活動収支差額	0	

(一里山荘 HP より。)

なお、外部貸付先であるため、数値の信頼性については検証していない。
経常経費補助金収入 24 百万円は、健康福祉局からの補助金である。

(結果) 減免理由について具体的に検証した文書を残すべきである。

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 4 条 1 項を根拠として無償貸付を行っているが、これは任意規定であり、義務付けられるものではない。1. **普通財産の貸付についての「(結果) 貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」**でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証すべきである。

軽費老人ホームの必要数を検討の結果、現在の社会状況における市の福祉施策の中で果たすべき公益的な役割と貢献の観点から、この建替タイミングの時期に引き続き土地を無償貸付するかどうか再検討を行うことが望まれる。

(結果) 公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第 30 条によれば、「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、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手すべきである。

【2】住宅建替推進課

1. 甲陽園本庄町住宅跡地

貸付先	大池周辺の環境整備を考える会	
目的	大池周辺の環境整備を考える会に参画する団体等が行う各種事業の実施	
所在地	甲陽園本庄町 119 番 1	
面積	3,000 m ²	
平成 26 年度 貸付料（年間）	無償	
減免率	100%	
公有財産 台帳評価額	土地	不明
	建物	-
貸付開始年度	平成 15 年度	
契約期間	平成 26 年 10 月から平成 27 年 3 月まで (年度半期ごとの更新)	

(1) 契約内容及び貸付の経緯

平成 15 年 7 月に貸付先による「まちかどワークにしのみや」での大池周辺の環境整備推進案が採用され、貸付先が行う「プレイパーク」等各種事業に使用するため、一時使用許可した。

年月	内容
昭和 26 年度から	木造住宅用地として取得し、木造市営住宅を建設して利用を開始した。
平成 5 年度	市が推進していた大規模木造団地の鉄筋住宅への建替事業の一環で、平成 5 年度に全戸を撤去した。
平成 15 年度から	未利用地の活用として、大池周辺の環境整備を考える会に参画する団体等が行う各種事業を実施するため一時使用を許可した。現在に至る。

(2) 貸付財産の使用状況

第 1、第 3 水曜日の午後：「プレイパーク」として子供たちが自由に遊べる場所を提供している。

第 2、第 4 水曜日の午後：上記の振替と臨時的行事

上記の他に畑で食育事業を行っている。

(3) 貸付先の財務状況

不明

(4) 今後の方針

当該土地は池のすぐ近くであり、斜面になっているところもあることから、造成費用などを加味すると売却することは困難であると考えられる。

よって、引き続き市が管理し、土地の有効活用の方法を検討していく。しかし、具体的な活用方法は、現状では定まっていない。

(意見) 実態に応じた所管換えを行うことが望ましい。

当該土地は、現在、都市局住宅建替推進課の所管となっているが、実質的には市民文化局地域活動支援課が管理している。そのため、速やかに市民文化局地域活動支援課に所管換えを行うべきである。所管換えの際は、当該契約の過去からの経緯や当該土地に関する情報を適切に引継ぐ必要がある。

(意見) 土地の具体的な活用方法についての早期検討が望まれる。

当該土地は、第1、第3水曜日の午後を「プレイパーク」として開放しているが、それ以外は臨時的な行事しかなく、活用度が低い。(2) 今後の方針に記述したように、造成費用などがかさみ売却が難しいので、できる限り早期に具体的な活用方法を検討し、資産の活用度を高めていくことが望ましい。

(結果) 公有財産規則第28条に規定される普通財産貸付等申請書を入手していない。

公有財産規則第28条によれば、「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」と規定されているが、当該貸付に係る「普通財産貸付等申請書」を入手していない。

(結果) 公有財産規則第30条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第30条によれば、「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

ない」と、定められているが、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

一時使用許可申請書の半年ごとの再申請により使用継続しているが、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入手すべきである。

2. 長田町 14 番 3 駐車場用地

貸付先	一般財団法人西宮市都市整備公社	
目的	公益的な駐車場用地としての利用	
施設名称	-	
所在地	長田町 14 番 3	
面積	639.31 m ²	
平成 26 年度 貸付料 (年間)	1,489,300 円	
減免率	-	
公有財産 台帳評価額	土地	174,468,000 円
	建物	-
貸付開始年度	平成 20 年度	
契約期間	平成 26 年 4 月から平成 27 年 3 月まで	

(1) 契約内容及び貸付の経緯

土地の有効活用と近隣都市交通対策（交通量増大・不法駐車）に寄与することを目的として、駐車場用地として都市整備公社に貸付けている。都市整備公社への貸付を行うのは、都市整備公社が駐車場管理運営方法に精通しているとの理由とされている。

一般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、通常の貸付では 4.8%(4/1000 の 12 か月分)となるどころ、実際の貸付料は固定資産税・都市計画税相当額の 1.7%としており、実質的には貸付料を減免していることと同じ状況である。平成 21 年度包括外部監査において、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との言及があり、また、民間事業者

等に管理運営を委ねることが可能な中で、非公募で都市整備公社を指定し続けてきた点についても指摘されてきた。このような中で、政策局発出の「一般財団法人西宮市都市整備公社について」において、駐車場事業については平成 28 年度から管理を民間に委託することを今後の方針として明記し、見直しの方向性を定めている。これまでの包括外部監査等からの指摘に対する措置にかなりの時間を要したが、見直しの方向性を明確に定めたこと自体については一定の評価が出来るものとなっている。

(2) 固定資産評価額に固定資産税・都市計画税相当額を乗じた貸付料

公有財産規則第 31 条第 4 号の「その他土地貸付の場合の月額 当該土地の位置、形状、環境、使用の態様等を考慮して市長が定める額」として、「西宮市都市整備公社に市有地を月極駐車場用地として貸付ける際の取扱いについて」を適用し、固定資産税・都市計画税相当額を貸付料としている。

固定資産税・都市計画税課税標準額 $87,610,000 \times 1.7\% = 1,489,300$ 円（百円未満切捨）

(3) 貸付財産の使用状況

月極駐車場用地として使用継続中。

(4) 貸付先の財務状況

平成 27 年 3 月 31 日時点の貸借対照表を見ると、正味財産の部の合計額が 2,422 百万円のプラスとなっており、財務状況に問題はないと判断できる。

【3】道路計画課

1. 西宮東口集会所

貸付先	池田町、染殿町、松原町、与古道町自治会	
目的	自治会集会所	
施設名称	西宮東口集会所	
所在地	染殿町 69	
地目	借地のため不明	
面積	土地	-
	建物	174.21 m ²
平成 26 年度貸付料（年間）	無償	
減免率	100%	
公有財産台帳評価額	土地	-
	建物	24,875,000 円
貸付開始年度	平成 15 年度	
契約期間	平成 15 年 4 月 1 日から平成 16 年 3 月 31 日 双方から更新拒否または条件変更の申し出がない場合には 1 年間延長。	

(1) 契約内容及び貸付の経緯

阪神電気鉄道株式会社から、固定資産税及び都市計画税を契約期間中減免するとの条件の下、無償で借地した阪神本線高架下に集会所を設置し、池田町、染殿町、松原町、与古道町自治会へ地域集会所として無償で貸し付けているものである。

(2) 貸付料算出根拠 (建物)

平成 26 年 3 月末公有財産明細書推定時価 24,875,000 円 \times 0.7 \times 4/1000 \times 12 ヶ月
=835,800 円

(結果) 公有財産規則第 28 条に規定される普通財産貸付等申請書を入手していない。

公有財産規則第 28 条によれば、「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」と規定されているが、当該貸付に係る「普通財産貸付等申請書」を入手していない。

(結果) 公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第 30 条によれば、「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、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手すべきである。

(結果) 減免理由について具体的に検証した文書を残すべきである。

普通財産の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第 4 条第 1 項の規定において、減免が可能とされているが、当財産の減免の可否についての検証が行われた回議書等の文書がない。1. 普通財産の貸付についての「(結果) 貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証すべきである。

理由として、西宮市と自治会で締結した使用貸借契約書第 1 条において、貸付料を減免する旨記載されているため、との回答を得たが、当契約は毎年更新されるものであり、毎年当契約内容で更新すべきか否かについて検証を行う必要がある。

(意見) 実態に応じた所管換えを検討することが望ましい。

平成 21 年度包括外部監査報告書において、下記の意見があったが、上記財産については所管換えが行われていない。

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。

所管換えが行われていない理由として、道路計画課からの回答は「当該地は「阪神電鉄本線西宮市内連続立体交差化事業」により生じた高架下敷地であり、阪神電気鉄道(株)の土地である。阪神電鉄と土地使用貸借契約を結んだ後、集会所を建設したものであり、取得時の所管課は道路計画課であった。」ということ、及び公有財産規則第4条の2第2項第2号の規定より当課が所管していても問題ない、とのことであった。

しかし、事務の効率性、及び集会所について全市的な観点からの適正な配置について検証するためには使用目的を所管している部局への所管換えが望ましいと考えられる。

第4条の2 普通財産は、総務局の所管とする。
2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる普通財産は、それぞれの区分に応じ、当該各号に定める部局の所管とする。
(2) 取得又は使用目的が部局の行う事務又は事業と関係のある普通財産
(特に市長が総務局において所管することを適当と認めるものを除く。)
当該取得又は使用目的と関係がある事務又は事業を行う部局

【4】地域保健課

1. 西宮健康開発センター

貸付先	一般社団法人西宮市医師会 (以下「西宮市医師会」とする)	
目的	西宮健康開発センター敷地	
施設名称	西宮健康開発センター	
所在地	染殿町 50-6	
地目	宅地	
面積	土地	1,523.55 m ²
	建物	—
平成 26 年度貸付料 (年間)	8,446,055 円	
減免率	無償	
公有財産台帳評価額	土地	363,519,000 円
	建物	—
貸付開始年度	昭和 59 年度	
契約期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 36 年 3 月 31 日まで	

(1) 契約内容及び貸付の経緯

西宮健康開発センターは、西宮市の「総合福祉センターに隣接した障害者の検診事業が可能な施設」という建設構想のもと、西宮市から西宮市医師会に協力要請を行い設立されている。

当センター建物の建設について、西宮市からの補助金 554 百万円、兵庫県 2 時間人間ドック受託に伴う兵庫県の補助金 23 百万円、日本自動車振興会 113 百万円の補助を受け、総事業費 1,151 百万円で西宮市医師会が取得しており、土地については、西宮健康開発センター敷地として西宮市が昭和 59 年 4 月 1 日より無償で貸付けている。

(2) 仮に有償で貸付けた場合の貸付料及び算出根拠

(土地)

(平成 26 年 3 月末公有財産明細書推定時価 359,101,000 円 × 0.7(注)) × 4/1000
× 0.7 × 12 ヶ月
= 8,446,055 円

(注) 「普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱」に基づく。

(結果) 西宮市公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を期間満了の日の 6 月前までに入手していない。

貸付契約期間は当初昭和 59 年度に契約して以降更新されており、現在の貸付契約期間は平成 26 年 4 月 1 日から平成 36 年 3 月 31 日までであるが、公有財産規則第 30 条に規定される「普通財産貸付等更新申請書」は、期間満了の日の 6 月前までに提出を受ける必要があるが、申請日が平成 26 年 3 月となっている。

(結果) 減免理由について具体的に検証した文書を残すべきである。

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 4 条を理由に全額減免されているが、西宮市医師会が、同 4 条「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」という要件を満たしているかについての検証が行われていない。1. 普通財産の貸付についての「(結果) 貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証するべきである。

(意見) 委託業務や固定資産税減免額等も含めて総合的に無償貸付の要否を検討すべきである。

西宮健康開発センターでは、西宮市医師会と西宮市地域保健課が業務を行っている。西宮市医師会が同センターで行っている業務としては、西宮市からの委託業務のみならず、通常の健（検）診業務や西宮市医師会事務局業務等の一般社団法人としての業務も含まれている。

西宮健康開発センターは、土地は西宮市、建物は西宮市医師会が所有しており、当資産の貸付料については、双方無償としている。

しかし、当建物については、建設費用の一部（5 割弱）は市からの補助金で賄われており、建物維持管理に関する費用も西宮市と按分されている。西宮市からの健（検）診等委託業務については、市から委託費が払われ、また当建物に係る固定資産税も全額免除されている。

また、市の業務とは関係のない西宮市医師会業務に係る経費についても西宮市が実質負担をしていることとなり、現行の取扱いでは、西宮市側の実質的負担が大きくなっている可能性がある。

そのため、市は、委託業務費、市の実質的な負担となる無償貸付額、固定資産税減免額等を加味して、当センターに係る土地及び建物に係る賃貸借契約、及び固定資産税の取扱いを再検証することが望ましい。

(意見) 維持管理経費の負担割合について再検証することが望ましい。

西宮健康開発センターでは、西宮市医師会と西宮市地域保健課が業務を行っており、「西宮健康開発センターの維持管理経費負担に関する契約書」に基づき同センターに係る維持管理経費を按分負担しており、平成26年度維持管理経費按分額、維持管理経費について按分対象となる維持管理業務及び按分割合は以下のとおりである。

平成26年度維持管理経費按分額 (単位：円)

	合計額	内市負担額	内医師会負担額
光熱水費	12,196,210	8,521,807	3,674,403
維持管理業務費	26,600,583	18,923,381	7,677,202

按分対象となる維持管理業務

① 施設清掃管理	⑦ エレベーター及び自動ドア保守管理
② 機械警備管理	⑧ 植木管理 (植木鉢の借上は設置場所による)
③ 電気保安 (受変電設備) 管理	⑨ 施設管理賠償責任保険及び火災保険
④ 給排水機械設備管理	⑩ 光熱水費 (臨床検査室部分を除く)
⑤ 照明及び防災設備管理	⑪ 空調及び施設付帯設備保守管理
⑥ 電話機器設備管理	⑫ その他 (西宮市と西宮市医師会協議による事項)

按分割合

区分	西宮市使用分内訳				西宮市医師会使用分内訳			
	専用使用室	共用使用室	共用部分	合計	専用使用室	共用部分等	合計	
地階 537.43	市書庫 28.77 市更衣室 21.31	倉庫・物 入 46.28	空調機械 室他 115.88	212.24	検査室 235.81 更衣室 14.48 コン ピュータ 室 23.00	機械室他 51.9	325.19	
1階 790.47	市事務室 192.32	会議室・ 応接室・ 物入 81.36	ホール・ ラウン ジ・便所 他 202.66	476.34	事務室 85.07 作業室 47.49 役員室 50.39	ホール 93.36 会議室・ 応接室・ 物入 37.82	314.13	
2階 892.63	検診室他全 室 556.31	-	ホール・ 便所他全 336.32	892.63	-	-	0	
3階 483.60	診察室他全 室 239.83	-	ホール・ 便所他全 243.77	483.60	-	-	0	
4階 298.79	検査・ドッ ク室の1/2 88.94	-	ホール・ 便所他 60.46	149.40	検査・ ドック室 88.93	ホール・ 便所 60.46	149.39	
増築部分 84.80	-	-	-	0	増築部分 84.80	-	84.80	
塔屋 29.32	-	-	機械室他 20.06	20.06	-	機械室他 9.26	9.26	
合計 3117.04	1127.48	127.64	979.15	2234.27	629.97	252.80	882.77	
割合 100%				71.68%			28.32%	

現在、検診室・診察室として使用されている2階3階部分全て、及び4階の検査・ドック室の1/2部分について、西宮市使用室として按分している。市が負担する理由としては、当施設で市民の健康チェックを行い市民福祉に資する、という当初の設立趣旨があること、また、3階については成人の健（検）診等、市民の健康増進や疾病の早期発見に必要な事業を実施しているため、とある。しかし、通常、委託費にはこのような施設に係る経費も含まれているはずである。そのため、実際の使用割合に応じて、同費用を按分することが望ましい。

【5】施設保全管理課

1. 市役所前公共駐車場

貸付先	一般財団法人 西宮市都市整備公社	
目的	市役所前公共駐車場管理運営	
施設名称	市役所前公共駐車場	
所在地	六湛寺町 139 番	
地目	宅地	
面積	土地	2,589.44 m ²
	建物	12,373.95 m ²
平成 26 年度貸付料（年間）	無償	
減免率	100%	
貸付開始年度	平成 9 年度	
契約期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで	

(1) 契約内容及び貸付の経緯

市役所前公共駐車場を含む東館は、市街地再開発事業により阪神淡路大震災後に完成した建物であり、市役所前公共駐車場部分は震災前から駐車場事業を行っていた都市整備公社が駐車場の管理主体となったことにより貸付けている。

なお、当駐車場の土地については、市街地再開発区域内に、土地・建物等の権利を有していた市及び西宮市職員自治振興会が土地を保有しており、その後権利床以外の増床（保留床）が発生した際に都市整備公社が取得したことから現在 3 者共有となっている。

これまで民間事業者等に管理運営を委ねることが可能な中で、非公募で都市整備公社を指定し続けてきた点について指摘されてきた。このような中で、政策局発出の「一般財団法人西宮市都市整備公社について」において、駐車場事業については平成 28 年度から管理を民間に委託することを今後の方針として明記し、見直しの方向性を定めている。これまでの包括外部監査等からの指摘に対する措置にかなりの時間を要したが、見直しの方向性を明確に定めたこと自体については一定の評価が出来るものとなっている。

(2) 仮に有償で貸付けた場合の貸付料及び算出根拠

(土地)

(平成 25 年 3 月末公有財産明細書推定時価 588,321,000 円×0.7 (注))

× (使用面積 2,589.44 m²/総面積 2,589.44 m²) × 4/1000 × 0.7 × 12 ヶ月
=12,775,219 円

(注)「普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱」に基づく。

(建物)

平成 25 年 3 月末公有財産明細書推定時価 1,754,668,000 円

× (使用面積 12,373.95 m²/総面積 12,480.75 m²) × 4/1000 × 12 ヶ月
=83,503,343 円

(結果) 公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第 30 条によれば、「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、当該土地の貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手するべきである。

(結果) 使用貸借契約書と建物使用承諾書、普通財産貸付等更新申請書、及び普通財産使用料減免申請書の貸付期間は整合させる必要がある。

使用貸借契約書において、貸付契約期間は当初平成 9 年 12 月 1 日から平成 10 年 11 月 30 日となっており、以降毎年度更新されているが、建物使用承諾書、普通財産貸付等更新申請書及び普通財産使用料減免申請書の貸付期間が平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日となっており、契約書と整合していない。

(結果) 減免理由について具体的に検証した文書を残すべきである。

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 4 条を理由に全額減免されているが、都市整備公社が、同 4 条「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」という要件を満たしているかについての検証が行われていない。1. 普通財産の貸付についての「(結果) 貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証するべきである。

(意見) 土地及び建物の貸付料及び固定資産税等を減免なく賦課することが望ましい。

都市整備公社及び施設保全管理課との調整会議において、都市整備公社に何らかの負担が必要と考えているが、自主事業の甲東園駅前立体駐車場、他塩瀬支所前駐車場でも赤字を計上していることを理由に、貸付料の支払いが難しいとの結論に至っている。

また、固定資産税等については、課税の上、西宮市市税条例第 50 条第 4 号及び西宮市市税条例施行規則第 17 条第 5 項第 5 号に基づき 71%減免されている。

しかし、本来駐車場運営に係る費用である使用料及び固定資産税については収益が帰属する都市整備公社が負担すべきである。また、都市整備公社において駐車場業で利益が発生した場合、駐車場業は収益事業であることから法人税が課税されることとなるため、減免した貸付料及び固定資産税等を間接的な原資として法人税の一部として国庫に支払われてしまうこととなる。

そのため、都市整備公社に対する固定資産税等、及び貸付料を減免なく賦課することが望ましい。

西宮市市税条例第 50 条第 4 号

第 50 条 市長は、次の各号の一に該当する固定資産であつて、市長において必要があると認めるものについては、申請にもとづきその所有者に対して課する固定資産税を減免することができる。ただし減免すべき事由が明白であると認めるときは、申請をまたないで減免することができる。

(4) 前各号に掲げるものの外、特別に事由がある固定資産

西宮市市税条例施行規則第 17 条第 5 項第 5 号

第 17 条 条例第 50 条の規定により固定資産税の減免を受けようとする者は、納期限までに次に掲げる事項を記載し、かつ、その事由を証明する書類を添付した申請書を市長に提出しなければならない。

5 条例第 50 条の規定に基づく固定資産税の減免の額は、次の各号に掲げる固定資産について、当該各号に定める額とする。

(5) 市長が特に必要と認める固定資産

【6】高齢福祉課

1. 六甲保養荘

貸付先	兵庫県（一般財団法人ひょうご憩の宿へ転貸）	
目的	下記参照	
施設名称	六甲保養荘	
所在地	越水字社家郷山 1、詳細は下記参照	
地目	宅地	
面積	土地	下記参照
	建物	-
平成 26 年度貸付料（年間）	無償	
減免率	100%	
貸付開始年度	昭和 54 年度	
契約期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで	

貸付先	兵庫県				
所在地	越水字社家郷山				
	1-95 うち	1-96	1-107	1-95 うち	1-98 うち
目的	施設管理地	駐車場	使用停止汚 水処理敷地	新汚水処理 敷地	ポンプ場用 地
貸付面積	8,475.18 m ²	953.88 m ²	80.87 m ²	81.21 m ²	94.01 m ²
減免根拠条文	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 4 条第 1 項				
減免率	無償	無償	無償	無償	無償
減免前使用料 （年額）（※）	3,081,588 円	347,736 円	29,460 円	29,604 円	34,260 円
減免額	同上	同上	同上	同上	同上

（※）「近隣市有地の評価単価×0.7×0.7(普通財産の土地貸付料に係る調整措置要綱による調整)×4/1000××使用面積/土地面積のうち建物の総床面積」により算定している。

(1) 契約内容及び貸付の経緯

六甲保養荘は、兵庫県が県の老人休養ホームとして昭和 54 年 10 月に設置し、（財）兵庫県高齢者生きがい創造協会（当時）に運営を委託、その後、平成 19 年度からは（財）兵庫県勤労福祉協会の自主運営とし、県は土地及び建物を無

償貸付（土地については西宮市からの転貸）という形式に変更はしたものの、県の老人休養ホームとしての位置づけは変えずに運営してきた。

平成 24 年度からは、六甲保養荘運營業務は一般財団法人ひょうご憩の宿に継承されている。

(2) 平成 21 年度包括外部監査の結果報告書、それに対する措置内容及び現状

結果及び指摘事項 27	
包括外部監査の結果報告書	<p>貸付財産が使用目的に沿った使用をされていない</p> <p>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）</p> <p>しかし、利用対象者が 60 歳以上及び障害のある人から、一般の人を含むすべてに変更されている点、また、利用料金についても、優遇後の料金が民間の宿泊施設と大差のない点から、現在、当該土地は、土地使用貸付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。</p> <p>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った。</p>
上記に対する措置内容	<p>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。</p> <p>平成 19 年度より施設利用対象者を拡大するため「ひょうご憩の宿六甲保養荘」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。</p> <p>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。</p>
現状	<p>対応が不十分と考える。後述「(意見) 六甲保養荘の無償貸付に関して、</p>

	一般宿泊施設としての観点から慎重な検討が望まれる。」参照。
--	-------------------------------

結果及び指摘事項 28	
包括外部監査の結果報告書	<p>普通財産貸付等申請書を提出させるべき</p> <p>「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 22 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
上記に対する措置内容	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
現状	<p>対応が不十分と考える。後述、「(結果) 公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を期間満了の日の 6 月前までに入手していない。」参照。</p>

結果及び指摘事項 1、及び意見 29	
包括外部監査の結果報告書	<p>資産の譲渡あるいは貸付料の徴収について検討すべき</p> <p>開設当時とは異なり、現在は、六甲保養荘の利用対象者が高齢者、障害のある人だけではなく、誰もが利用可能な宿泊施設に変更している点から、無償貸付の根拠であった「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条の「公用若しくは公共用又は公共事業の用」に供しているとはいえず、貸付料の減免はすべきではない。市は、兵庫県に、土地の使用目的の変更により、無償貸付を継続できない旨説明し、土地の一体的利用の観点から売却することについて、兵庫県とともに検討していくべきと考える。その結果、売却ができないということならば、最低限、「公有財産規則」に沿って減免なしの有償貸付とすることを求めるべきである。</p>
上記に対する措置内容	<p>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。</p> <p>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。</p>
現状	<p>対応が不十分と考える。後述「(意見) 六甲保養荘の無償貸付に関して、一般宿泊施設としての観点から慎重な検討が望まれる。」参照。</p>

意見 30	
包括外部監査の結果報告書	<p>契約期間の短縮化を検討すべき</p> <p>六甲保養荘周辺の散策の部分の土地に関しては、土地使用貸借契約書により、「昭和 57 年 6 月 29 日から昭和 67 年 3 月 31 日までの 10 年間を貸付期間とし、期間満了前 1 ヶ月以内に市または兵庫県から何らかの意思表示がない場合には、物件の貸付期間はさらに 10 年間延長されるものとし、以後も同様とする」と定められている。また、貸付料は無償である旨、定められている。</p> <p>貸付期間が 10 年間と長期に渡る場合、貸付当初に無償で貸付けたからといって、以後にその判断を維持すべきかどうかについては常に検証すべきである。貸付料を新たに徴収すべき事態が生じることもありうるこ</p>

	とを配慮し、契約期間の短縮化を検討すべきである。
上記に対する 措置内容	特に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。
現状	六甲保養荘に関連する土地の契約期間は1年間に短縮されている。

意見 31	
包括外部監査の 結果報告書	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。
上記に対する 措置内容	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。
現状	対応が不十分と考える。後述「(意見) 実態に応じた所管換えを行うこと が望ましい。」参照。

(結果) 公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を期間満了の日の 6 月前までに入手していない。

公有財産規則第 30 条に規定される「普通財産貸付等更新申請書」は、期間満了の日の 6 月前までに提出を受ける必要があるが、現在契約更新前 1 か月以内に「普通財産貸付等申請書」の提出を受けている。

このため、前契約期間満了の日の 6 月前までに「普通財産貸付等更新申請書」の提出を受ける必要がある。

また、上記六甲保養荘敷地以外の当課貸付財産であるかぶとやま荘敷地についても同様であるべきところ、そうなっていないので改善が必要である。

(意見) 六甲保養荘の無償貸付に関して、一般宿泊施設としての観点から慎重な検討が望まれる。

西宮市は、上記の平成 21 年度包括外部監査の結果報告書を受けて、兵庫県と下記の協議を行っている。

日時	協議回数	協議内容
平成 22 年	第 1 回目	土地の売買若しくは有償貸付の可否、及び契約期間

10月		の短縮等の可否について協議
平成23年 1月	第2回目	県より売買は困難であり、また、六甲保養荘の老人 休養ホームとしての性質に代わりが無い ため、引き続き無償貸与を希望する との回答を得た
平成23年 5月	第3回目	散策路を除く、駐車場・汚水処理施設 部分について、有償貸付への変更を 協議
平成23年 11月	第4回目	運営主体が一般財団法人へ平成24年 より変更されるが、無償貸付の前提 である、老人休養ホーム設置 「運営要綱」の趣旨に沿ったものを 確認

六甲保養荘の貸付目的は県の老人休養ホームであり、それが貸付料を減免している主な理由となっている。

しかし、現在六甲保養荘は、60歳以上に特別な利用料金を提示しているものの、対象者は兵庫県内外を問わず、また60歳以上以外の対象にも宿泊予約サイト等で特別な利用料金を提示しており、実態としては県の老人休養ホームという性質ではなく一般の宿泊施設である。

そのような利用状況で、西宮市が貸付料を減免とすることは、徒に市有財産を害することとなると考える。そのため、当施設への貸付減免の可否について慎重に検討をすることが望ましいと考える。

(意見) 実態に応じた所管換えを行うことが望ましい。

平成21年度包括外部監査の結果報告書記載の通り、実態として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ることが望ましい。

2. デイサービスセンター

施設名称	甲子園ロデイサービスセンター	安井デイサービスセンター	小松デイサービスセンター	浜脇デイサービスセンター
貸付先	社会福祉法人西宮市社会福祉事業団			
貸付内容	建物	建物	建物	建物
所在地	甲子園口 56	安井町 11-2	小松東町 33	久保町 115-1

貸付面積	498.63 m ²	503.46 m ²	878.78 m ²	838.72 m ² 、自転車置き場、単車置場 5.64 m ²
目的	デイサービスセンター	デイサービスセンター	デイサービスセンター	デイサービスセンター
減免根拠条文	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項、及び障害者施設等用地等貸付要綱			
貸付期間	平成26年4月1日から平成31年3月31日まで			
減免率	無償	無償	無償	無償
減免前使用料（年額）	17,810,448 円	6,899,856 円	15,628,176 円	14,711,280 円、自転車置き場等 13,488 円
減免額	同上	同上	同上	同上

施設名称	甲東デイサービスセンター	高須デイサービスセンター他	今津南デイサービスセンター	芦原デイサービスセンター
貸付先	社会福祉法人西宮市社会福祉事業団	社会福祉法人明石恵泉福祉会	社会福祉法人聖徳園	社会福祉法人甲山福祉センター
貸付内容	建物	建物	土地・建物	土地
所在地	上甲東園 66-2	高洲町 1-11	今津巽町 7-10	葦原町 60-1
貸付面積	556.72 m ²	759.69 m ² 、自転車置き場、単車置場 11.02 m ²	土地 1,010.01 m ² 、建物 1,117.82 m ²	1,151.79 m ² 、ポンプ室 7.32 m ² 、自転車置き場、単車置場 14.40 m ²
目的	デイサービスセンター	デイサービスセンター、地域包括支援センター、高須居宅介護支援事業所、高須ホームヘルパーステーション、認知症地域ケア推進事業、L.S.A事業として使用	デイサービスセンター	通所介護施設

減免根拠条文	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項、及び障害者施設等用地等貸付要綱			
貸付期間	平成26年4月1日から平成31年3月31日まで			
減免率	無償	無償	無償	無償
減免前使用料（年額）	9,609,936円	13,214,208円、自転車置き場等34,512円	土地4,648,932円、建物17,936,448円	17,810,448円
減免額	同上	同上	同上	同上

(1) 契約内容及び貸付の経緯

市立デイサービスセンターなどの公設民営施設について、より自立した運営と利用者本位の福祉の実現を図ると共に、公設施設では実施することが困難であった先駆的な事業や地域貢献事業など積極的な取り組みを実施できるよう公設を廃止し、指定管理者として運営を行ってきた社会福祉法人に対し施設の貸付を行うことにより民設施設としている。

(2) 減免の根拠条例、要綱等

<p>西宮市高齢者及び障害者施設等用地等貸付要綱</p> <p>第3条 市有地等の貸付に当たっては、あらかじめ貸付期間等の貸付条件を定めた募集要項を作成し、社会福祉法人の募集を行うものとする。ただし、現に市有地等に所在する施設等を改築する場合又は指定管理者が行う施設等の管理における指定期間の満了の場合若しくは市有地等の利用に条件等が付されているなど特別な事情があり、市長が認める場合は、募集を行うことなく特別な事情により特定された社会福祉法人に貸付条件を定め当該市有地等を貸付けることができる。</p> <p>第7条 市有地等の貸付料は、条例第4条第1項の規定に基づき、無償または時価よりも低い価格で貸し付けるものとする。</p>
--

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

(3) 貸付先の財務状況

(各法人 HP より)

(単位：百万円)

決算数値推移	西宮市社会福祉事業団	社会福祉法人明石恵泉福社会	社会福祉法人聖徳園	社会福祉法人甲山福祉センター
会計年度	平成 26 年度	平成 26 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
資産	3,809	10,922	13,019	9,224
負債	1,078	1,352	1,769	547
純財産	2,730	9,570	11,249	8,676
当期活動純増減差額	118	108	300	164

外部貸付先であるため、数値の信頼性については検証していない。

(結果) 使用貸借契約書と協定書の内容の相違について

協定書において、上記財産を無償で貸付ける旨記載の上、上記契約期間を協定書の有効期間とするとともに、有効期間満了の 6 か月前に貸付先からの特段の意思表示がないときは、この協定を更新したものとみなす、としているが、使用貸借契約書には契約期間のみの記載のみで更新の内容の記載がなく、内容に相違がある。協定書と使用貸借契約書との契約期間は整合させる必要がある。

(意見) 西宮市高齢者及び障害者施設等用地等貸付要綱について

当要綱は、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 5 条の 3 に規定する老人福祉施設、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号）第 5 条第 1 項に規定する障害福祉サービス事業を行う施設及び同条第 12 項の障害者支援施設を対象として、平成 25 年 9 月 1 日から実施されており、上記施設については、当要綱及び財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 4 条を理由として、平成 26 年度から無償で貸付に供されている。

現在、社会福祉法人においては、特別養護老人ホームを中心に、社会福祉法人が過大な内部留保を保有しているとの指摘があげられるとともに、社会福祉法人の公益性・非営利性を担保するためには、適正かつ公正な支出管理を徹底する必要があるが、例えば、役員報酬の基準や親族等特定の関係者への利益供与を制限する仕組みがないといった課題が厚生労働省でも取り上げられている状況である。このような状況下で、当要綱は貸付にあたり、無償もしくは減免

を前提としており、厚生労働省の動きと逆行するものともいえる。

そのため、当要綱のような画一的な基準ではなく、各々の社会福祉法人の財政状況等を勘案して減免の可否を決定する要綱とすることが望ましい。

(意見) 減免額の算定をしていない。

現在、上記財産の貸付料の減免額を算定していない。

減免の可否を検討する際に、西宮市として得られたであろう収入を把握の上、減免することが西宮市民の福祉サービスに資するか否かで判断するべきと考えられる。

(意見) 協定書の自動更新について

協定書において、上記財産を無償で貸付ける旨記載の上、上記契約期間を協定書の有効期間とするとともに、有効期間満了の 6 か月前に貸付先からの特段の意思表示がないときは、この協定を更新したものとみなす、としている。

これは、指定管理であった場合は、指定管理者が一定期間毎に公募の上決定されること、及び財産の貸付料が全額無償であることを考えると、公設から民設へとした趣旨である、「より自立した運営と利用者本位の福祉の実現を図る」という趣旨には合致しないように思われる。

また、当施設の使用に際しては、利用者の 90%以上を西宮市民とする、といった制約以外特段制約らしい制約はない。市内に同じくデイサービスを営んでいる事業所が西宮市内に複数あるにも関わらず、上記センターを全額減免することは、公平性や競争原理の観点から望ましくないと考える。

【7】 障害福祉課

番号	A	B
施設名称	一羊園	すずかけ第2作業所
貸付先	社会福祉法人 一羊会	社会福祉法人 一羊会
貸付財産	土地	土地
所在地	山口町船坂字北山コイツカ 1958-1、13	西宮浜3丁目14-1
使用目的	障害福祉サービス提供施設	障害福祉サービス提供施設
当初貸付開始年度	平成24年度	平成8年度
貸付契約期間	平成24年4月1日から平成34年3月31日まで、以降1年ごと自動更新	平成8年9月2日から平成18年9月1日まで、以降1年ごと自動更新
貸付面積	各々4,289.45㎡、1,268㎡	1,007.66㎡
減免根拠条文	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項
減免率	無償	無償
平成26年度減免前使用料 (年額)	15,461,270円	4,740,048円
減免額	同上	同上

番号	C	D
施設名称	ワークメイト西宮	新生会作業所
貸付先	社会福祉法人 聖徳園	社会福祉法人 新生会
貸付財産	土地	土地
所在地	西宮市浜町79-1	染殿町62番地の1, 2, 3
使用目的	障害福祉サービス提供施設	障害福祉サービス提供施設
当初貸付開始年度	平成19年度	昭和61年度
貸付契約期間	平成19年4月1日から平成29年3月31日まで	昭和61年4月1日から昭和66年3月31日まで、以降1年ごと自動更新
貸付面積	552.52㎡	各々97.09㎡、124.69㎡、201.81㎡

減免根拠条文	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項
減免率	無償	無償
平成26年度減免前使用料(年額)	5,505,747円	4,046,112円
減免額	同上	同上

番号	E	F
施設名称	ワークメイト西宮聖徳園	名神あけぼの園
貸付先	社会福祉法人 聖徳園	社会福祉法人 西宮市社会福祉事業団
貸付財産	土地	建物
所在地	西宮市久保町115-1、4	西宮市津門大箇町2-13
使用目的	障害福祉サービス提供施設	障害福祉サービス提供施設
当初貸付開始年度	平成22年度	平成26年度
貸付契約期間	平成22年4月1日から平成32年3月31日まで、以降1年ごと自動更新	平成26年4月1日から平成31年3月31日まで
貸付面積	合計1,342.61㎡	延床面積2,672.62㎡、車庫34.40㎡、自転車・単車置場19.60㎡
減免根拠条文	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項
減免率	無償	無償
平成26年度減免前使用料(年額)	12,730,923円	34,638,720円
減免額	同上	同上

(結果) 公有財産規則第30条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第30条によれば、「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

ない」と、定められているが、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手すべきである。

(結果) 補助金減額または一部返還の必要性について検証していない。

上記貸付先 A については、各々「社会福祉施設用地使用に関する協定書」を締結しており、「障害福祉サービス事業において、平成 24 年から同 26 年各 4 月 1 日現在における当該障害者福祉サービス事業の西宮市民の利用者数を利用者総数でそれぞれ除して得た数値（小数点以下第 3 位を四捨五入した数値）を 3 か年で平均したものが 0.75 以下の場合、各貸付先に対して既に西宮市が交付した当該建設補助金を減額し、または、その一部の返還を求めることができる」としているが、当値を算定しない。

当貸付財産は西宮市民の財産であることから、当値を算定し、必要に応じて補助金の減額または一部の返還を求める措置が必要である。

(意見) 協定書記載の内容について検証していない。

上記貸付先 A、E、F については、各々使用に関する協定書を締結しており、サービスの利用者として西宮市民が 9 割以上となるよう努めなければならないとしている。

上記 A、及び E については、9 割を下回る場合には、新たな利用者を決定するに際して西宮市の事前の承諾を得るとし、F については、西宮市の求めに応じ西宮市民の利用状況について報告する、としているが、現在西宮市では、特に積極的に利用者割合の把握を行っていない。

当財産は、西宮市財産を無償で貸し付けているものであるから、より多くの西宮市民の福祉に資すべきであり、市として利用者割合を積極的に把握することが望ましい。

(意見) 減免額の算定をしていない。

現在、A を除き、貸付料の減免額を算定していない。

減免の可否を検討する際に、西宮市として得られたであろう収入を把握の上、減免することが西宮市民の福祉サービスに資するか否かで判断すべきと考え

られる。

現在、社会福祉法人においては、社会福祉法人が過大な内部留保を保有しているとの指摘があげられている。内部留保については、社会福祉法人の規模や事業内容等により異なると考えられ、障害者福祉事業については、高齢者事業と異なり、事業を行っている社会福祉法人数が少ないことから、市として事業実施法人を確保するという観点から減免を容認する必要がある面もあると考えられるが、同種の福祉事業を営む他の社会福祉法人等との公平性や競争原理の観点からも、安易に減免を行うべきではないと考える。

【8】産業振興課

1. フレンテ西宮

貸付先	株式会社ニトリ	
目的	家具、インテリア用品の販売（店舗）	
施設名称	フレンテ西宮（2階、3階）	
所在地	池田町 143	
面積	2,305.20 m ² （土地） 6,007.41 m ² （建物）	
平成 26 年度 貸付料（年間）	106,558,800 円（消費税含む）	
減免率	-	
公有財産	土地	988,009,000 円
台帳評価額	建物	302,232,000 円
貸付開始年度	平成 21 年度	
契約期間	平成 27 年 11 月から平成 33 年 11 月まで	

(1) 契約内容

① 契約内容及び貸付の経緯

契約内容は次のとおりである。

形態：宅地

期間：定期建物賃貸借契約、6 年間（契約期間満了後、両者協議の上で新たな賃貸借契約を締結することが出来る）。

貸付の経緯：フレンテ西宮の設立当初からの核店舗であるユープデイズ西宮が、平成 21 年 3 月に一部（2 階、3 階）について、撤退したため、同床を西宮市が買い取り、公募によりテナントを募集し、株式会社ニトリが入居した。株式会社ニトリから、平成 27 年 11 月の期間満了後も引き続き、フレンテ西宮での営業を継続する旨の意思表示があり、協議の結果、既存の契約書第 4 条に基づき新たに賃貸借契約（期間 6 年）を締結した。月額賃料は、8,222,130 円（税別）であり、旧契約賃料と同額である。

(2) 貸付料算出根拠

公有財産規則第 31 条の貸付料の規定第 4 号を根拠とする。

(意見) 不動産の投資採算、投資回収の検討について。

フレンテ西宮におけるコープこうべの所有する2階、3階部分の取得にあたっての西宮市議会（平成21年6月定例会、議案第337号）の決議では「商業床としての用途であれば、今後の無定量な税金投入を防ぐため、適正な賃料を確保できるテナントを選定すべきである。」とあり、適正な賃料とは、「建物の法定耐用年数等から勘案して、投資額を回収できる実質利回り4%」とある。これは、フレンテ西宮の開業が平成6年であり、西宮市が購入した平成21年での残存法定耐用年数を勘案したものと考えられる。これについて、直近の決算数値に基づいた利回りは以下の計算式により4.19%であると計算されているが、その計算に用いられた支出の金額には資産の取得に要した資金の調達コストが含まれていない。取得資金は取得のために個別に調達したものではないとしても市債による調達等を含めた市の総体としての資金から支出されているため、以後、投資採算、投資回収の検討に当たって用いる「実質利回り」の算出に当たっては市としての調達コストを考慮することが望まれる。

(参考) 平成26年度決算額

利回り計算

$$(\text{収入①} - \text{支出②}) \div \text{取得費用③} = 4.19\%$$

①収入

賃料収入。106,558,800円。

②支出

西宮管理費等取扱規則に基づく管理費、修繕積立金、駐車場運営協力金
合計72,968,532円

③取得費用 800,000,000円。

【9】福祉のまちづくり課

1. 社会福祉法人慈仁会

貸付先	社会福祉法人慈仁会
目的	特別養護老人ホーム等
施設名称	名塩さくら苑
所在地	名塩さくら台2丁目44番
面積	3,042.35 m ² (土地)
平成26年度 貸付料 (年間)	無償
減免率	100%
公有財産台帳評価額 (土地)	126,562,000 円
貸付開始年度	平成12年度
契約期間	平成26年4月1日から平成27年3月31日まで

貸付先	社会福祉法人慈仁会
目的	来客用駐車場
施設名称	名塩さくら苑 (駐車場)
所在地	名塩さくら台2丁目50番2
面積	202.00 m ² (土地)
平成26年度 貸付料 (年間)	無償
減免率	100%
公有財産台帳評価額 (土地)	8,403,000 円
貸付開始年度	平成12年度
契約期間	平成26年4月1日から平成27年3月31日まで

(1) 契約内容及び貸付の経緯

当該土地については、西宮市が無償貸付することを条件に、特別養護老人ホーム等の整備、運営を行う社会福祉法人を公募したところ、社会福祉法人慈仁会が選定された。

(2) 貸付料減免根拠

「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条の貸付料の規定第1号を根拠とする。すなわち、「普通財産は国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸付けることができる。」の規定に該当するものと判断しており、また、公募した際に西宮市が当該土地を無償貸付するという条件があったため、これらが無償貸付の根拠となっている。

(3) 貸付先の財務状況

社会福祉法人慈仁会

(単位：百万円)

貸借対照表
平成27年3月31日

資産の部		負債の部	
流動資産	197	流動負債	66
固定資産	2,685	固定負債	32
		純資産の部	
		基本金	1,111
		国庫補助金等特別積立金	609
		その他の積立金	828
		次期繰越活動増減差額	233
		純資産の部 計	2,783
資産の部 計	2,882	負債及び純資産の部 計	2,882

(単位：百万円)

事業活動収支計算書
平成26年4月1日から平成27年3月31日まで

サービス活動増減の部	収入計	829
	支出計	776
	事業活動収支差額	52
サービス活動外増減の部	収入計	12
	支出計	2
	事業活動外収支差額	10
経常増減差額		62
特別増減差額		0
当期活動増減差額		62

(結果) 社会状況の変化を踏まえて無償貸付の見直しを検討する必要がある。

特別養護老人ホーム用地の無償貸付は、市内の施設が不足していた時代に、施設を誘致するために市が土地を確保し、施設運営を行う民間事業者が建物を建てて運営を行い、土地は無償で貸し付ける方法が多く行われてきた経緯がある。これは充実した介護保険制度の発足を目指して、早急に特別養護老人ホー

ムを整備する必要があったことによるものであり、施設整備を行うために土地を無償で貸付けるとした過去の判断に合理性は認められると考えられる。

しかし、介護保険制度が発足した平成 12 年から既に 15 年経過した現在では、多くの事業者が事業に参入して普及が進み、新たに設置した事業者との公平性の観点から、社会状況の変化を踏まえて有償貸付への変更の要否を検討する必要がある。実際、社会福祉法人慈仁会の事業活動収支内訳書によると、経常増減差額は 62 百万円（平成 26 年度）の黒字であり、事業運営上、無償貸付けとする特段の事由は認められない。介護施設を運営する事業者は適正な土地賃借料を負担のうえ、施設の運営にあたるのが本来の姿である。

（結果）公有財産規則第 28 条に規定される普通財産貸付等申請書を入手していない。

公有財産規則第 28 条によれば、「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」と規定されているが、当該貸付に係る「普通財産貸付等申請書」を入手していない。

（結果）公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第 30 条によれば、「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、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手すべきである。

（結果）減免理由について具体的に検証した文書を残すべきである。

普通財産の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第 4 条第 1 項の規定において、減免が可能とされているが、減免の可否についての検証が行われた文書がない。1. 普通財産の貸付についての「（結果）貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証するべきである。

【10】 労政課

1. 一般社団法人西宮高齢者事業団

貸付先	一般社団法人西宮高齢者事業団
目的	事務所駐車場
所在地	松並町 32-2
面積	2.25 m ² (土地)
平成 26 年度 貸付料 (年間)	無償
減免率	100%
公有財産台帳評価額 (土地)	486,000 円
貸付開始年度	平成 9 年度
契約期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで

貸付先	一般社団法人西宮高齢者事業団
目的	事務所駐車場
所在地	松並町 32-3
面積	71.32 m ² (土地)
平成 26 年度 貸付料 (年間)	無償
減免率	100%
公有財産台帳評価額 (土地)	15,405,000 円
貸付開始年度	平成 9 年度
契約期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで

(1) 契約内容及び貸付の経緯

契約内容は次のとおりである。

形態：宅地

期間：1 年更新

貸付の経緯：一般社団法人西宮高齢者事業団が大森町 131-1 の市有地上に所有していた建物（高齢者事業団大森支所）を、公共下水道新設工事（段上日野雨水幹線）のため撤去の必要が生じたところ、平成 9 年に移転補償契約を締結

し、甲東瓦木区画整理区域内の保留地（大島町）へ仮移転させた。その後、松並町（名神高速道路瓦木東高架下）に本設移転することとし、移転補償契約に基づき、平成 9 年度に土木局が建物を建設し、西宮高齢者事業団に譲渡するとともに、従前に比べて不足する駐車スペースを確保するため、隣接する市有地を無償貸付した。

（結果）公有財産規則第 30 条に規定される普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

公有財産規則第 30 条によれば、「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、当該貸付に関して普通財産貸付等更新申請書を入手していない。

貸付契約には、自動更新が定められているものの、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入手するべきである。

（結果）減免理由について具体的に検証した文書を残すべきである。

普通財産の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第 4 条第 1 項の規定において、減免が可能とされているが、減免の可否についての検証が行われた文書がない。1. 普通財産の貸付についての「（結果）貸付料の減免にあたってはその必要性、合理性、公平性等を判断した上で決定すべきである。」でも記載したように、強制規程ではなく容認規程であることを念頭に、具体的に検証するべきである。

（意見）貸付料の徴収について検討が望まれる。

現状、一般社団法人西宮高齢者事業団から貸付料は徴収しておらず、また、見直しも行っていない。貸付料の減免は補助金の交付と同等の性格があるため、先方の財政状態も鑑みて、貸付料の徴収について検討すべきである。

（意見）実態に応じた所管換えを行うことが望ましい。

当該土地は、現在、労政課の所管となっているが、実質的に管理できていない状態である。一般社団法人西宮高齢者事業団のホームページによると、業務内容は、「(1) 公園、緑地、庭園、空地、墓地及び側溝、道路敷等の除草、清掃、

管理 (2) 建物、施設の清掃、保守、管理 (3) 樹木の管理、造園工事 (4) 介護事業」であり、労政課の事務分掌には含まれないように考えられる。このため、速やかに適切な課に所管換えを行うべきである。所管換えの際は、当該契約の過去からの経緯や当該土地に関する情報を適切に引継ぐ必要がある。

【 参考資料 】

< 西宮市全体 >

年度	区分		公有財産 保有件数	行政財産使用許可 / 普通財産貸付							使用許可/貸付 割合 (件数比)
				件数			面積	調定額	収入済額	収入未済額	
				有償	無償・免除	計					
平成24年度	行政財産	土地	2,709	397	381	778	1,957,567㎡	¥223,166,176	¥223,166,176	¥0	28.72%
		建物	2,502	240	96	336	71,739㎡	¥403,621,033	¥403,911,942	¥0	13.43%
		行政財産 計	5,211	637	477	1,114	2,029,306㎡	¥626,787,209	¥627,078,118	¥0	21.38%
	普通財産	土地	834	90	169	259	629,847㎡	¥158,457,623	¥158,457,623	¥0	31.06%
		普通財産 計	880	95	198	293	644,417㎡	¥159,989,219	¥159,989,219	¥0	33.30%
平成25年度	行政財産	土地	2,700	609	245	854	2,284,688㎡	¥125,954,189	¥125,954,189	¥0	31.63%
		建物	2,504	241	99	340	98,921㎡	¥406,879,107	¥407,173,025	¥0	13.58%
		行政財産 計	5,204	850	344	1,194	2,383,609㎡	¥532,833,296	¥533,127,214	¥0	22.94%
	普通財産	土地	818	94	166	260	635,864㎡	¥156,391,531	¥156,195,057	¥196,474	31.78%
		普通財産 計	862	99	193	292	650,637㎡	¥157,923,127	¥157,726,653	¥196,474	33.87%
平成26年度	行政財産	土地	2,686	541	343	884	2,217,493㎡	¥134,229,762	¥134,229,762	¥0	32.91%
		建物	2,465	245	86	331	76,358㎡	¥410,621,969	¥411,009,387	¥0	13.43%
		行政財産 計	5,151	786	429	1,215	2,293,850㎡	¥544,851,731	¥545,239,149	¥0	23.59%
	普通財産	土地	821	95	184	279	647,498㎡	¥155,857,499	¥155,487,051	¥370,448	33.98%
		普通財産 計	881	100	224	324	670,634㎡	¥157,350,635	¥156,980,187	¥370,448	36.78%

<局別明細・平成26年度 その1>

平成26年度

局	区分		公有財産 保有件数	行政財産使用許可 / 普通財産貸付							使用許可/貸付 割合 (件数比)
				件数			面積	調定額	収入済額	収入未済額	
				有償	無償・免除	計					
防災危機管理 局	行政財産	土地	1	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	0.00%
		建物	21	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	0.00%
		行政財産 計	22	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	0.00%
	普通財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
政策局	行政財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		行政財産 計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
	普通財産	土地	5	0	5	5	5,596㎡	¥0	¥0	¥0	100.00%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	5	0	5	5	5,596㎡	¥0	¥0	¥0	100.00%
総務局	行政財産	土地	16	0	1	1	14㎡	¥0	¥0	¥0	6.25%
		建物	26	5	2	7	222㎡	¥1,739,796	¥1,739,796	¥0	26.92%
		行政財産 計	42	5	3	8	236㎡	¥1,739,796	¥1,739,796	¥0	19.05%
	普通財産	土地	536	41	109	150	545,995㎡	¥27,188,650	¥26,849,266	¥339,384	27.99%
		建物	31	4	15	19	4,581㎡	¥1,493,136	¥1,493,136	¥0	61.29%
		普通財産 計	567	45	124	169	550,576㎡	¥28,681,786	¥28,342,402	¥339,384	29.81%
市民文化局	行政財産	土地	72	36	9	45	74,306㎡	¥30,048,362	¥30,048,362	¥0	62.50%
		建物	138	32	13	45	18,744㎡	¥74,109,033	¥74,497,051	¥0	32.61%
		行政財産 計	210	68	22	90	93,050㎡	¥104,157,395	¥104,545,413	¥0	42.86%
	普通財産	土地	23	9	8	17	12,338㎡	¥3,980,600	¥3,980,600	¥0	73.91%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	23	9	8	17	12,338㎡	¥3,980,600	¥3,980,600	¥0	73.91%

<局別明細・平成26年度 その2>

健康福祉局	行政財産	土地	20	5	2	7	2,369㎡	¥284,988	¥284,988	¥0	35.00%
		建物	37	4	7	11	2,481㎡	¥554,844	¥554,844	¥0	29.73%
		行政財産計	57	9	9	18	4,850㎡	¥839,832	¥839,832	¥0	31.58%
	普通財産	土地	42	2	31	33	53,895㎡	¥2,022,934	¥2,022,934	¥0	78.57%
		建物	18	0	17	17	9,459㎡	¥0	¥0	¥0	94.44%
		普通財産計	60	2	48	50	63,354㎡	¥2,022,934	¥2,022,934	¥0	83.33%
こども支援局	行政財産	土地	39	10	1	11	49㎡	¥30,840	¥30,840	¥0	28.21%
		建物	106	0	1	1	44㎡	¥0	¥0	¥0	0.94%
		行政財産計	145	10	2	12	93㎡	¥30,840	¥30,840	¥0	8.28%
	普通財産	土地	29	5	22	27	20,583㎡	¥6,770,724	¥6,770,724	¥0	93.10%
		建物	9	0	7	7	2,916㎡	¥0	¥0	¥0	77.78%
		普通財産計	38	5	29	34	23,499㎡	¥6,770,724	¥6,770,724	¥0	89.47%
産業環境局	行政財産	土地	91	7	63	70	2,748㎡	¥84,308,988	¥84,308,988	¥0	76.92%
		建物	128	26	27	53	9,289㎡	¥253,185,029	¥253,185,029	¥0	41.41%
		行政財産計	219	33	90	123	12,036㎡	¥337,494,017	¥337,494,017	¥0	56.16%
	普通財産	土地	4	1	3	4	3,874㎡	¥110,091,063	¥110,091,063	¥0	100.00%
		建物	1	1	0	1	6,007㎡	¥0	¥0	¥0	100.00%
		普通財産計	5	2	3	5	9,881㎡	¥110,091,063	¥110,091,063	¥0	100.00%
都市局	行政財産	土地	186	62	0	62	5,140㎡	¥7,207,595	¥7,207,595	¥0	33.33%
		建物	528	120	0	120	120㎡	¥718,848	¥718,848	¥0	22.73%
		行政財産計	714	182	0	182	5,260㎡	¥7,926,443	¥7,926,443	¥0	25.49%
	普通財産	土地	75	13	2	15	4,253㎡	¥3,202,034	¥3,202,034	¥0	20.00%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	75	13	2	15	4,253㎡	¥3,202,034	¥3,202,034	¥0	20.00%

<局別明細・平成26年度 その3>

土木局	行政財産	土地	987	248	199	447	1,812,408㎡	¥5,372,090	¥5,372,090	¥0	45.29%
		建物	128	0	2	2	73㎡	¥0	¥0	¥0	1.56%
		行政財産計	1,115	248	201	449	1,812,480㎡	¥5,372,090	¥5,372,090	¥0	40.27%
	普通財産	土地	61	16	4	20	299㎡	¥382,162	¥351,098	¥31,064	32.79%
		建物	1	0	1	1	174㎡	¥0	¥0	¥0	100.00%
		普通財産計	62	16	5	21	473㎡	¥382,162	¥351,098	¥31,064	33.87%
消防局	行政財産	土地	206	3	3	6	17㎡	¥30,024	¥30,024	¥0	2.91%
		建物	86	9	0	9	9㎡	¥145,932	¥145,932	¥0	10.47%
		行政財産計	292	12	3	15	26㎡	¥175,956	¥175,956	¥0	5.14%
	普通財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
市立中央病院	行政財産	土地	2	2	0	2	2㎡	¥5,976	¥5,976	¥0	100.00%
		建物	4	1	3	4	252㎡	¥40,452	¥40,452	¥0	100.00%
		行政財産計	6	3	3	6	254㎡	¥46,428	¥46,428	¥0	100.00%
	普通財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
上下水道局	行政財産	土地	617	43	24	67	13,803㎡	¥4,953,234	¥4,953,234	¥0	10.86%
		建物	143	4	1	5	5㎡	¥97,392	¥97,392	¥0	3.50%
		行政財産計	760	47	25	72	13,808㎡	¥5,050,626	¥5,050,626	¥0	9.47%
	普通財産	土地	42	6	0	6	411㎡	¥1,756,704	¥1,756,704	¥0	14.29%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	42	6	0	6	411㎡	¥1,756,704	¥1,756,704	¥0	14.29%

<局別明細・平成26年度 その4>

教育委員会	行政財産	土地	449	125	41	166	306,637㎡	¥1,987,665	¥1,987,665	¥0	36.97%
		建物	1,120	44	30	74	45,120㎡	¥80,030,643	¥80,030,043	¥0	6.61%
		行政財産 計	1,569	169	71	240	351,757㎡	¥82,018,308	¥82,017,708	¥0	15.30%
	普通財産	土地	4	2	0	2	253㎡	¥462,628	¥462,628	¥0	50.00%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	4	2	0	2	253㎡	¥462,628	¥462,628	¥0	50.00%
西宮市全体	行政財産	土地	2,686	541	343	884	2,217,493㎡	¥134,229,762	¥134,229,762	¥0	32.91%
		建物	2,465	245	86	331	76,358㎡	¥410,621,969	¥411,009,387	¥0	13.43%
		行政財産 計	5,151	786	429	1,215	2,293,850㎡	¥544,851,731	¥545,239,149	¥0	23.59%
	普通財産	土地	821	95	184	279	647,498㎡	¥155,857,499	¥155,487,051	¥370,448	33.98%
		建物	60	5	40	45	23,137㎡	¥1,493,136	¥1,493,136	¥0	75.00%
		普通財産 計	881	100	224	324	670,634㎡	¥157,350,635	¥156,980,187	¥370,448	36.78%

※局名は平成27年度のもの。

<局別明細・平成25年度 その1>

平成25年度

局	区分		公有財産 保有件数	行政財産使用許可 / 普通財産貸付							使用許可/貸付 割合 (件数比)
				件数			面積	調定額	収入済額	収入未済額	
				有償	無償・免除	計					
防災危機管理 局	行政財産	土地	1	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	0.00%
		建物	18	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	0.00%
		行政財産 計	19	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	0.00%
	普通財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
政策局	行政財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		行政財産 計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
	普通財産	土地	5	2	3	5	5,596㎡	¥788,850	¥788,850	¥0	100.00%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	5	2	3	5	5,596㎡	¥788,850	¥788,850	¥0	100.00%
総務局	行政財産	土地	16	0	1	1	14㎡	¥0	¥0	¥0	6.25%
		建物	26	5	2	7	220㎡	¥1,746,180	¥1,746,180	¥0	26.92%
		行政財産 計	42	5	3	8	234㎡	¥1,746,180	¥1,746,180	¥0	19.05%
	普通財産	土地	550	41	104	145	552,986㎡	¥32,693,300	¥32,635,735	¥57,565	26.36%
		建物	31	4	16	20	4,581㎡	¥1,531,596	¥1,531,596	¥0	64.52%
		普通財産 計	581	45	120	165	557,567㎡	¥34,224,896	¥34,167,331	¥57,565	28.40%
市民文化局	行政財産	土地	74	33	8	41	71,629㎡	¥27,782,719	¥27,782,719	¥0	55.41%
		建物	138	34	13	47	18,720㎡	¥71,546,677	¥71,811,351	¥0	34.06%
		行政財産 計	212	67	21	88	90,349㎡	¥99,329,396	¥99,594,070	¥0	41.51%
	普通財産	土地	21	9	6	15	4,199㎡	¥3,980,600	¥3,980,600	¥0	71.43%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	21	9	6	15	4,199㎡	¥3,980,600	¥3,980,600	¥0	71.43%

<局別明細・平成25年度 その2>

健康福祉局	行政財産	土地	29	5	2	7	783㎡	¥284,328	¥284,328	¥0	24.14%
		建物	53	4	12	16	2,120㎡	¥536,952	¥536,952	¥0	30.19%
		行政財産計	82	9	14	23	2,903㎡	¥821,280	¥821,280	¥0	28.05%
	普通財産	土地	30	1	22	23	44,577㎡	¥1,001,370	¥1,001,370	¥0	76.67%
		建物	1	0	0	0	390㎡	¥0	¥0	¥0	0.00%
		普通財産計	31	1	22	23	44,967㎡	¥1,001,370	¥1,001,370	¥0	74.19%
こども支援局	行政財産	土地	40	10	1	11	49㎡	¥30,840	¥30,840	¥0	27.50%
		建物	105	0	1	1	44㎡	¥0	¥0	¥0	0.95%
		行政財産計	145	10	2	12	93㎡	¥30,840	¥30,840	¥0	8.28%
	普通財産	土地	28	4	21	25	19,475㎡	¥4,940,604	¥4,940,604	¥0	89.29%
		建物	9	0	9	9	3,485㎡	¥0	¥0	¥0	100.00%
		普通財産計	37	4	30	34	22,960㎡	¥4,940,604	¥4,940,604	¥0	91.89%
産業環境局	行政財産	土地	91	7	61	68	2,713㎡	¥78,175,350	¥78,175,350	¥0	74.73%
		建物	128	27	25	52	9,289㎡	¥246,070,237	¥246,099,481	¥0	40.63%
		行政財産計	219	34	86	120	12,002㎡	¥324,245,587	¥324,274,831	¥0	54.79%
	普通財産	土地	4	1	3	4	3,874㎡	¥107,141,940	¥107,141,940	¥0	100.00%
		建物	1	1	0	1	6,007㎡	¥0	¥0	¥0	100.00%
		普通財産計	5	2	3	5	9,881㎡	¥107,141,940	¥107,141,940	¥0	100.00%
都市局	行政財産	土地	189	53	0	53	4,987㎡	¥6,395,993	¥6,395,993	¥0	28.04%
		建物	543	115	0	115	115㎡	¥860,605	¥860,605	¥0	21.18%
		行政財産計	732	168	0	168	5,102㎡	¥7,256,598	¥7,256,598	¥0	22.95%
	普通財産	土地	76	12	2	14	4,253㎡	¥3,095,568	¥2,990,094	¥105,474	18.42%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	76	12	2	14	4,253㎡	¥3,095,568	¥2,990,094	¥105,474	18.42%

<局別明細・平成25年度 その3>

土木局	行政財産	土地	982	330	111	441	1,714,443㎡	¥5,521,380	¥5,521,380	¥0	44.91%
		建物	128	0	2	2	73㎡	¥0	¥0	¥0	1.56%
		行政財産計	1,110	330	113	443	1,714,515㎡	¥5,521,380	¥5,521,380	¥0	39.91%
	普通財産	土地	57	16	4	20	210㎡	¥173,595	¥140,160	¥33,435	35.09%
		建物	1	0	1	1	174㎡	¥0	¥0	¥0	100.00%
		普通財産計	58	16	5	21	384㎡	¥173,595	¥140,160	¥33,435	36.21%
消防局	行政財産	土地	203	3	3	6	17㎡	¥30,024	¥30,024	¥0	2.96%
		建物	86	9	0	9	9㎡	¥105,600	¥105,600	¥0	10.47%
		行政財産計	289	12	3	15	26㎡	¥135,624	¥135,624	¥0	5.19%
	普通財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
市立中央病院	行政財産	土地	2	2	0	2	2.00㎡	¥5,976	¥5,976	¥0	100.00%
		建物	4	1	3	4	251.70㎡	¥51,168	¥51,168	¥0	100.00%
		行政財産計	6	3	3	6	254㎡	¥57,144	¥57,144	¥0	100.00%
	普通財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
上下水道局	行政財産	土地	618	43	21	64	4,511㎡	¥4,848,319	¥4,848,319	¥0	10.36%
		建物	143	4	1	5	4㎡	¥246,168	¥246,168	¥0	3.50%
		行政財産計	761	47	22	69	4,515㎡	¥5,094,487	¥5,094,487	¥0	9.07%
	普通財産	土地	43	6	1	7	441㎡	¥2,113,716	¥2,113,716	¥0	16.28%
		建物	1	0	1	1	136㎡	¥0	¥0	¥0	100.00%
		普通財産計	44	6	2	8	577㎡	¥2,113,716	¥2,113,716	¥0	18.18%

<局別明細・平成25年度 その4>

教育委員会	行政財産	土地	455	123	37	160	485,540㎡	¥2,879,260	¥2,879,260	¥0	35.16%
		建物	1,132	42	40	82	68,076㎡	¥85,715,520	¥85,715,520	¥0	7.24%
		行政財産 計	1,587	165	77	242	553,616㎡	¥88,594,780	¥88,594,780	¥0	15.25%
	普通財産	土地	4	2	0	2	253㎡	¥461,988	¥461,988	¥0	50.00%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	4	2	0	2	253㎡	¥461,988	¥461,988	¥0	50.00%
西宮市全体	行政財産	土地	2,700	609	245	854	2,284,688㎡	¥125,954,189	¥125,954,189	¥0	31.63%
		建物	2,504	241	99	340	98,921㎡	¥406,879,107	¥407,173,025	¥0	13.58%
		行政財産 計	5,204	850	344	1,194	2,383,609㎡	¥532,833,296	¥533,127,214	¥0	22.94%
	普通財産	土地	818	94	166	260	635,864㎡	¥156,391,531	¥156,195,057	¥196,474	31.78%
		建物	44	5	27	32	14,773㎡	¥1,531,596	¥1,531,596	¥0	72.73%
		普通財産 計	862	99	193	292	650,637㎡	¥157,923,127	¥157,726,653	¥196,474	33.87%

※局名は平成27年度のもの。

<局別明細・平成24年度 その1>

平成24年度

局	区分		公有財産 保有件数	行政財産使用許可 / 普通財産貸付							使用許可/貸付 割合 (件数比)
				件数			面積	調定額	収入済額	収入未済額	
				有償	無償・免除	計					
防災危機管理 局	行政財産	土地	1	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	0.00%
		建物	18	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	0.00%
		行政財産 計	19	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	0.00%
	普通財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
政策局	行政財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		行政財産 計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
	普通財産	土地	5	3	2	5	5,596㎡	¥439,334	¥439,334	¥0	100.00%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	5	3	2	5	5,596㎡	¥439,334	¥439,334	¥0	100.00%
総務局	行政財産	土地	16	0	1	1	14㎡	¥0	¥0	¥0	6.25%
		建物	26	5	2	7	219㎡	¥2,110,938	¥2,110,938	¥0	26.92%
		行政財産 計	42	5	3	8	233㎡	¥2,110,938	¥2,110,938	¥0	19.05%
	普通財産	土地	565	45	107	152	548,353㎡	¥39,393,001	¥39,393,001	¥0	26.90%
		建物	33	4	18	22	4,731㎡	¥1,531,596	¥1,531,596	¥0	66.67%
		普通財産 計	598	49	125	174	553,084㎡	¥40,924,597	¥40,924,597	¥0	29.10%
市民文化局	行政財産	土地	60	32	8	40	71,536㎡	¥27,564,160	¥27,564,160	¥0	66.67%
		建物	128	34	14	48	18,710㎡	¥73,156,477	¥73,447,386	¥0	37.50%
		行政財産 計	188	66	22	88	90,246㎡	¥100,720,637	¥101,011,546	¥0	46.81%
	普通財産	土地	21	9	6	15	4,199㎡	¥3,980,600	¥3,980,600	¥0	71.43%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	21	9	6	15	4,199㎡	¥3,980,600	¥3,980,600	¥0	71.43%

<局別明細・平成24年度 その2>

健康福祉局	行政財産	土地	29	5	2	7	961㎡	¥287,100	¥287,100	¥0	24.14%
		建物	52	4	11	15	2,081㎡	¥578,292	¥578,292	¥0	28.85%
		行政財産計	81	9	13	22	3,042㎡	¥865,392	¥865,392	¥0	27.16%
	普通財産	土地	27	0	24	24	43,847㎡	¥0	¥0	¥0	88.89%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	27	0	24	24	43,847㎡	¥0	¥0	¥0	88.89%
こども支援局	行政財産	土地	42	10	1	11	49㎡	¥29,843	¥29,843	¥0	26.19%
		建物	105	0	1	1	44㎡	¥0	¥0	¥0	0.95%
		行政財産計	147	10	2	12	93㎡	¥29,843	¥29,843	¥0	8.16%
	普通財産	土地	28	3	23	26	20,204㎡	¥25,920	¥25,920	¥0	92.86%
		建物	11	0	10	10	3,658㎡	¥0	¥0	¥0	90.91%
		普通財産計	39	3	33	36	23,862㎡	¥25,920	¥25,920	¥0	92.31%
産業環境局	行政財産	土地	91	8	57	65	2,701㎡	¥175,233,337	¥175,233,337	¥0	71.43%
		建物	127	28	25	53	9,291㎡	¥242,292,370	¥242,292,370	¥0	41.73%
		行政財産計	218	36	82	118	11,992㎡	¥417,525,707	¥417,525,707	¥0	54.13%
	普通財産	土地	3	1	2	3	2,378㎡	¥107,141,730	¥107,141,730	¥0	100.00%
		建物	1	1	0	1	6,007㎡	¥0	¥0	¥0	100.00%
		普通財産計	4	2	2	4	8,385㎡	¥107,141,730	¥107,141,730	¥0	100.00%
都市局	行政財産	土地	192	55	0	55	4,987㎡	¥6,611,899	¥6,611,899	¥0	28.65%
		建物	546	115	0	115	115㎡	¥860,605	¥860,605	¥0	21.06%
		行政財産計	738	170	0	170	5,102㎡	¥7,472,504	¥7,472,504	¥0	23.04%
	普通財産	土地	81	12	2	14	4,253㎡	¥3,540,299	¥3,540,299	¥0	17.28%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	81	12	2	14	4,253㎡	¥3,540,299	¥3,540,299	¥0	17.28%

<局別明細・平成24年度 その3>

土木局	行政財産	土地	977	126	251	377	1,501,838㎡	¥5,371,262	¥5,371,262	¥0	38.59%
		建物	127	0	2	2	73㎡	¥0	¥0	¥0	1.57%
		行政財産計	1,104	126	253	379	1,501,911㎡	¥5,371,262	¥5,371,262	¥0	34.33%
	普通財産	土地	71	11	3	14	359㎡	¥936,907	¥936,907	¥0	19.72%
		建物	1	0	1	1	174㎡	¥0	¥0	¥0	100.00%
		普通財産計	72	11	4	15	533㎡	¥936,907	¥936,907	¥0	20.83%
消防局	行政財産	土地	202	3	3	6	17㎡	¥30,024	¥30,024	¥0	2.97%
		建物	85	9	0	9	9㎡	¥105,600	¥105,600	¥0	10.59%
		行政財産計	287	12	3	15	26㎡	¥135,624	¥135,624	¥0	5.23%
	普通財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
市立中央病院	行政財産	土地	2	2	0	2	2.00㎡	¥5,976	¥5,976	¥0	100.00%
		建物	4	1	3	4	251.70㎡	¥53,340	¥53,340	¥0	100.00%
		行政財産計	6	3	3	6	254㎡	¥59,316	¥59,316	¥0	100.00%
	普通財産	土地	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
上下水道局	行政財産	土地	631	43	20	63	4,622㎡	¥5,374,294	¥5,374,294	¥0	9.98%
		建物	143	3	2	5	109㎡	¥235,522	¥235,522	¥0	3.50%
		行政財産計	774	46	22	68	4,730㎡	¥5,609,816	¥5,609,816	¥0	8.79%
	普通財産	土地	29	4	0	4	405㎡	¥2,531,934	¥2,531,934	¥0	13.79%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産計	29	4	0	4	405㎡	¥2,531,934	¥2,531,934	¥0	13.79%

<局別明細・平成24年度 その4>

教育委員会	行政財産	土地	466	113	38	151	370,840㎡	¥2,658,281	¥2,658,281	¥0	32.40%
		建物	1,141	41	36	77	40,838㎡	¥84,227,889	¥84,227,889	¥0	6.75%
		行政財産 計	1,607	154	74	228	411,678㎡	¥86,886,170	¥86,886,170	¥0	14.19%
	普通財産	土地	4	2	0	2	253㎡	¥467,898	¥467,898	¥0	50.00%
		建物	0	0	0	0	0㎡	¥0	¥0	¥0	—
		普通財産 計	4	2	0	2	253㎡	¥467,898	¥467,898	¥0	50.00%
西宮市全体	行政財産	土地	2,709	397	381	778	1,957,567㎡	¥223,166,176	¥223,166,176	¥0	28.72%
		建物	2,502	240	96	336	71,739㎡	¥403,621,033	¥403,911,942	¥0	13.43%
		行政財産 計	5,211	637	477	1,114	2,029,306㎡	¥626,787,209	¥627,078,118	¥0	21.38%
	普通財産	土地	834	90	169	259	629,847㎡	¥158,457,623	¥158,457,623	¥0	31.06%
		建物	46	5	29	34	14,570㎡	¥1,531,596	¥1,531,596	¥0	73.91%
		普通財産 計	880	95	198	293	644,417㎡	¥159,989,219	¥159,989,219	¥0	33.30%

※局名は平成27年度のもの。