

3) 管理状況

担当部署は財政課であり、現金部分を管理している。土地は取得目的によりそれぞれの担当部署が管理している。

(意見) 土地の先行取得のために一定金額を基金残高として残しているが、現金の水準が妥当か、について検討を行い、取崩しの可否、資金運用計画の策定につき、検討が望まれる。

VII 財産の貸与

1 概要

自治体の公有財産は、自治体自体の政策目的を果たすために効率的に使用されなければならないが、さまざまな目的で、その一部を自治体以外が使用することがある。

代表的な例を挙げると、市役所庁舎内の銀行 ATM や自動販売機は、市役所が設置するものではないが、利用者の利便のために設置を許可している。

これを行政財産の目的外使用といい、許可期間は1年以内を原則とし、使用料は条例等に沿って計算、徴収される。また、減免の規定もあり、自動販売機などは、福祉を目的とする NPO 法人や社会福祉法人などの団体に設置を許可し、使用料は免除して、自動販売機の収益をその団体に帰属させることも多い。

行政財産は、その性格から各種の利用制限があるが、普通財産は、自治体として当然の制限はあるものの、貸付けや処分が可能である。このため、行政財産である施設が使用不可能になると、用途廃止して、普通財産とした上で貸し付けたり売却したりすることになる。

伊達市では、施設の一部の使用許可のほかに、施設や土地の全部を他の者に使用させる例がある。同じような用途でも、行政財産、普通財産に分かれているものもある。

自治体の財産を使用させる方法について、どのような場合にどのような方法を取るべきであるのか、次項で検討する。

2 公有財産を使用させる方法

(1) 地方自治法の規定

1) 行政財産の目的外使用の許可

地方自治法第 238 条の 4 第 7 項は、「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」としており、これは一般に「行政財産の目的外使用」と呼ばれている。

2) 行政財産の貸付け

他方、同条第 1 項から第 4 項は、行政財産である土地の本来の目的を効果的に達成することに資する堅固な建物等を所有する者¹に貸し付ける場合など一定の場合に限って、「行政財産の貸付け」ができるとしている。これらの限定的な目的以外には、行政財産の貸付けを行うことはできない。

¹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。

また「行政財産の貸付け」は、行政財産の用途又は目的を妨げない限度において行うことができるものであり、これに反する貸付けは無効とされる（同条第6項）。

「行政財産の貸付け」と「行政財産の目的外使用」との関係については、「行政財産の目的外使用」が一時的な使用を前提とした制度であるのに対し、「行政財産の貸付け」は可能な限り長期安定的な利用を可能とした制度であるといえる。

このため、新たに行政財産である建物の貸付け等を認めようとする場合、従来から、目的外使用の許可によることもできるものの、長期的かつ安定的に貸付けを行う場合には、行政財産の貸付けによることになるとされ、近い将来に公用又は公共用に供する予定があるもの等、一次的な使用として認める場合には、目的外使用許可によるものとされる²。

3) 普通財産の貸付け

これらに対し、「普通財産の貸付け」については、地方自治法上、目的等に特段の制限が設けられていない（地方自治法第238条の5）。

ただし、普通財産の管理及び処分についても、無条件に行えるものではない。普通財産の経済的価値を保全発揮することにより、間接的に地方公共団体の行政に貢献するため³、行政目的と関係のない貸付け等を行うことは不相当と思われる。

(2) 伊達市公有財産管理規則

1) 行政財産の目的外使用の許可

伊達市公有財産管理規則では、第22条から第26条の7において、行政財産の目的外使用許可に関する規定を置いている。

これらの規定によれば、別紙記載の場合において、かつ、「当該行政財産の用途又は目的を妨げない限度において」行政財産の目的外使用の許可を与えることができるとされている（第22条）。

また、使用許可期間は、1年以内であるが、公益事業に係る電柱の設置、水道管の埋設等設置物の移動が容易でない場合に限り、3年以内とすることができるとされている（第26条の2第1項）。ただし、この期間を超えない更新は可能である（同条第2項）。これらの資産は、一旦設置されると、長期間使用される。

行政財産の目的外使用を許可する場合、使用料を徴収することが原則であるが（伊達市行政財産使用料条例第2条）、(1)国、他の地方公共団体その他公共団体が、公用又は公共用に供する場合で、特にやむを得ないと認められるとき、(2)市の指導監督を受け、市の事務、事業を補佐し、又は代行する団体が、補佐又は代行をする事務、事業の用に供するため使用するとき、(3)災害その他緊急やむを得ない事態の発生により、応急施設として短期間その用に供するとき、(4)使用する団体等の性格、使用の目的、使用の態様などにより、市長が特に減免の必要があると認めるときは、使用料の減免が可能である（同条例第3条、伊達市公有財産管理規則第26条の4）。

加えて、伊達市公有財産使用料の減免及び普通財産の無償貸付等に関する規程第2条により、使用料減免ができる場合は、(i)国、地方公共団体、公共的団体及び市の指導監督を受け

² 地方自治制度研究会『Q&A 地方自治法平成18年度改正のポイント』（ぎょうせい、平成18年）64頁。

³ 松本英昭『逐条地方自治法』（学陽書房、新版・第7次改訂版、平成25年）956頁。

る団体で、使用目的若しくは用途が市の事務事業の用に供する場合若しくは公共用に供する場合又は市の事務事業を補佐若しくは代行する事業の用に供する場合、(ii)地震、火災、水害等の災害が発生した場合、(iii)減免することが社会公共の利益の増進に寄与し、その使用目的からみて公益上の妥当性が認められる場合とされている。

2) 行政財産の貸付け

行政財産の貸付けについては、伊達市公有財産管理規則第 26 条の 8 が下記の普通財産の貸付けに関する規定（第 28 条から第 36 条の 6）を原則として準用しており、契約書の記載事項、期間の制限（下記(3)の普通財産の貸付けと同じであるが、更新は不可⁴⁾）等が含まれる。

使用料の減免については、伊達市公有財産管理規則第 26 条の 8 が普通財産の貸付けにおける使用料の減免を定める第 31 条の 2 を準用していないため、条例を改正しない限り、減免はできないと思われる。

3) 普通財産の貸付け

普通財産の貸付けについても、伊達市公有財産管理規則第 27 条以下に規定が設けられている。

普通財産の貸付けの期間については、(i) 堅固な建物の所有を目的として土地を貸し付ける場合は 30 年、(ii) 非堅固な建物の所有を目的として土地を貸し付ける場合は 20 年、(iii) 建物を貸し付ける場合は 10 年、(iv) 一時使用の土地及び建物の場合は 1 年、(v) これ以外の土地、建物その他工作を貸し付ける場合は 3 年とされている（第 29 条第 1 項第 1 号、第 3 号）。

貸付料の減免については、上記(1)の行政財産の一時使用の場合と同じ。

以上について表にまとめると、次のようになる。

| 分類 | 短期 | 長期 |
|------|---|---|
| 行政財産 | 行政財産の目的外使用の許可 <ul style="list-style-type: none"> ● 一定の目的の場合可。 ● 当該行政財産の用途又は目的を妨げない限度であることが必要。 ● 期間は 1 年（又は 3 年） ● 一定の場合に使用料の減免可。 | 行政財産の貸付け <ul style="list-style-type: none"> ● 行政財産である土地の本来の目的を効果的に達成することに資する堅固な建物等を所有する者に貸し付ける場合など、きわめて限定的な場合にのみ可能。 ● 期間は土地の貸付けが 30 年又は 20 年、建物の貸付けが 10 年など。更新不可。 ● 使用料の減免不可（条例改正すれば可） |
| 普通財産 | 普通財産の貸付け <ul style="list-style-type: none"> ● 特に目的の制限なし。 ● 期間は土地の貸付けが 30 年又は 20 年、建物の貸付けが 10 年、一時使用の場合は 1 年、これ以外の土地、建物その他工作を貸し付ける場合は 3 年。更新可。 ● 一定の場合に使用料の減免可。 | |

(3) 行政財産の目的外使用許可の期間と基本契約について

上記のとおり、行政財産の目的外使用の場合、その使用期間は原則として 1 年であり、例外的に公益事業に係る電柱の設置、水道管の埋設等設置物の移動が容易でない場合に限り、

⁴⁾第 26 条の 8 が第 29 条第 2 項及び第 3 項を準用していない。

3年以内とすることができる。さらに、目的外使用の許可は、当該行政財産を公用又は公共用に供するため市長が必要と認めるときは、いつでも使用の許可を取り消し、又は変更することができる（伊達市公有財産管理規則第26条の3第2項）。

そして、平成18年の地方自治法改正により、行政財産の有効利用の観点から「行政財産の貸付け」の範囲が拡大された経緯からすれば、「行政財産の目的外使用許可」についてはその短期的・一時的利用の性格がより明確にされたものと考え（上記1参照）。

このような法の趣旨からすると、1年（又は3年）を超える使用期間を想定した行政財産について、目的外使用の許可で対応することは、適当でないと考えられる。

3 伊達市の事例検討

(1) 手法

伊達市で土地や建物といった公有資産を使用させている例には、次のようなものがある。

| 番号 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | | | | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---------|---------------|-----------|---------|---------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|---------------|----------|-----------|
| 表題 | 伊達市ワークブラザ | 伝染病隔離庁舎 | 消防署 | 福祉会館 | 民間借地 | 伊達養魚場 | さけ・ます養魚飼育場 | 伊達救難所 | 有珠救難所 | 地熱きのこセンター | だて地域生活支援センター他 | メガソーラー底地 | 福祉施設底地 |
| 土地所有者 | 伊達市 | 伊達赤十字病院 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市土地開発基金 |
| 建物所有者 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 使用者 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 伊達市 | 社会福祉法人 | 民間企業 | 社会福祉法人 |
| 分類 | 行政財産 | 普通財産 | 普通財産 | 普通財産 | 普通財産 | 行政財産 | 行政財産 | 行政財産 | 行政財産 | 行政財産 | 普通財産 | 普通財産 | 普通財産 |
| 当初用途 | シルバー人材センター事務所 | 伝染病隔離庁舎 | 消防署 | 福祉会館 | - | 養魚場 | さけ・ます養魚飼育場 | 救難所 | 救難所 | きのこ栽培研究所 | だて地域生活支援センター他 | 多目的広場 | 福祉施設 |
| 使用者 | シルバー人材センター | 伊達赤十字病院 | 西胆振消防組合 | 地元自治会 | 個人、企業など | 漁業組合 | 漁業組合 | 救難所 | 救難所 | きのこ生産組合 | 社会福祉法人 | 民間企業 | 社会福祉法人 |
| 使用状況 | シルバー人材センター事務所 | 看護学校実習 | 消防署 | 地元集会所 | 空き地、建物の敷地として使用されている | 養魚場 | さけ・ます養魚飼育場 | 救難所 | 救難所 | きのこ生産施設 | 福祉施設底地 | メガソーラー底地 | 福祉施設底地 |
| 期間 | 10年 | 1年 | 10年 | 5年 | 3年 | 10年 | 10年 | 10年 | 10年 | - | 20年 | 20年 | 30年 |
| 対価 | 有償 | 無償 | 無償 | 無償 | 有償 | 無償 | 無償 | 無償 | 無償 | 無償 | 無償 | 有償 | 無償 |
| 手続き | 行政財産目的外使用許可 | 普通財産の使用許可 | 普通財産の貸付 | 普通財産の貸付 | 普通財産の貸付 | 行政財産目的外使用許可 | 行政財産目的外使用許可 | 行政財産目的外使用許可 | 行政財産目的外使用許可 | - | 普通財産の貸付 | 普通財産の貸付 | 普通財産の貸付 |
| 分類変更の要否 | 普通財産へ | ○ | ○ | ○ | ○ | 普通財産へ | 普通財産へ | 普通財産へ | 普通財産へ | 普通財産へ | ○ | ○ | ○ |

前記の検討から、建物等を使用させる場合は、長期間の貸付けを予定していると考えられるが、伊達市では、短期間の貸付けである行政財産の目的外使用として、使用料を減免しているものがある。表の1、6、7がそれである。

長期間を予定している公有財産の貸付けを、行政財産の目的外使用によって行うことも、違法とは言えないが、伊達市が使用する資産ではないと考え、普通財産としたうえで、貸付け等の契約を行うことが妥当と思われる。

(2) 契約

前表の個別の契約書を見ると、条例等で許可とされ、文書の様式も定められている行政財産の目的外使用以外は、同種の契約であっても、異なる様式が使用されている。

土地と建物の所有関係により3種類、使用料の有無により2種類、組み合わせると、契約には6種類のパターンが考えられる。

(意見) 現状では、次表③-Bのパターンに①-Bの契約書が使用されているものなどがある。ほとんどが無償での貸付けであることもあり、問題は発生していないが、イレギュラーな事項が発生した場合には、トラブルの要因となるため、整理が望まれる。

| | | | | |
|------|-------------|-----|-----|-----|
| | 番号 | ① | ② | ③ |
| 所有形態 | 土地 | 伊達市 | 使用者 | 伊達市 |
| | 建物 | 伊達市 | 伊達市 | 使用者 |
| 使用料 | 有償：賃貸借契約 A | | | |
| | 無償：使用貸借契約 B | | | |

なお、この報告書には掲示しないが、別途6種類の契約書標準様式を作成し、市に提示した。

(3) 譲渡の検討

(意見) 貸与されている財産の中には、市の行政目的に使用する可能性が低いものも含まれている。前記のように、普通財産であっても、行政目的と関係のない貸付け等を行うことは不相当と考えられ、国庫補助等を受けたなどの理由で、処分が困難なものを除き、使用者への譲渡を検討することが望まれる。

4 個別の貸付け

VII-1 ワークプラザ

(1) 概要

行政財産使用許可 (1年更新)

建物面積：414 m² 供用開始：平成17年3月 取得価額 57,907 千円 再調達価額：54,433 千円 構造 鉄筋

条例等 なし

所在 伊達市山下町146番地8

担当部署 商工観光課

シルバー人材センターの拠点として建設した建物であり、行政財産使用許可により、公益財団法人伊達市シルバー人材センターに使用させている。

(2) 使用状況等

1) 検証手続き1

平成25年度の使用許可のための手続き資料を閲覧したところ、期間を1年と定め、条例に沿って使用許可、使用料の算定、及びその減免が行われていることを確認した。

2) 検証手続き2

現地を訪問し、シルバー人材センターの事務所及び事業所として使用されていることを確認した。

(3) 課題等

(意見) 当施設の使用にあたり、伊達市では行政財産の目的外使用許可の手続きをとっている。当施設は、シルバー人材センターが利用するために建設された施設であり、長期間の使用を予定している。行政財産の目的外使用は、本来長期間の使用を予定するものではなく、貸付けが適当である。しかし、行政財産を貸し付けるための要件は厳しく、当施設にはあてはまりにくい。市が市の業務のために使用することが予定されていない資産であることから、市から見て行政財産とも言い難く、普通財産としたうえで貸し付けることが適当と思われる。

VII-2 胆振西部隔離病舎

(1) 概要

普通財産の貸付け

建物面積：385.26 m² 供用開始：昭和62年12月 再調達価額：85,870千円

構造 鉄筋 取得価額 建物64,850千円 土地 伊達赤十字病院敷地内

条例等 なし 担当部署 保健センター

昭和62年に、国・北海道の補助を受け、隔離病棟として伊達赤十字病院内に建設されたが、平成10年に「感染症の予防及び感染症の患者に関する法律」が定められ、感染症病床は2次医療圏内に一定数を置くことで足りることとなった。西胆振地区では、室蘭市立病院の4床で充足されることから、用途廃止され、道の承認を得て伊達赤十字病院に貸与されている。

建設時には、国・北海道の補助金のほか、同一医療圏であった6市町村からの負担金も財源として建設されている。

転用時には、北海道の同意のほか、6市町村（現在は伊達市を入れて4市町）の同意を得て無償の貸与が実施されている。

(2) 使用状況等

1) 検証手続き1

道の同意書、および伊達赤十字病院との契約書を閲覧した。伊達赤十字病院は、看護専門学校の間護実習施設として使用している。道の同意書によると、伊達市は、申請施設として使用する、という条件を付すこととされている。

2) 検証手続き2

伊達赤十字病院との契約期間は、平成22年3月31日までであり、継続を希望する場合は、期限の60日前までに普通財産継続借受申請書の提出を求めている。

更新の借受け申請書が入手されていることを確認した。

(意見 共通) 管財部署で管理されている。使用許可等の更新を失念することのないよう、財政課で、管轄外のものも含む普通財産の使用許可更新リストを作成することが望まれる。

(3) 課題等(意見)

当隔離病棟については、道の補助を受けて建設したことから、道の許可を得て貸与の形式をとっているが、当初から伊達赤十字病院の敷地内に建設され、病院と一体で運営されてき

たものと思われる。建物も昭和 62 年の竣工から相当年数を経過しており、大規模な修繕が必要となった場合の資金負担はどうするのか、撤去の判断はだれが行うのか、などの課題もあり、本来は使用者への譲渡が望まれる。しかし、建設財源が多様であったことから、建設に関する負担金を支出した現在の 4 市町の同意も必要になるとのことである。

(意見) 伊達赤十字病院への譲渡を検討するか、あるいは、伊達赤十字病院が使用を続ける場合の資金負担は、使用者が行う旨の約定を行うことが望まれる。なお、譲渡する場合には、必ずしも有償とする必要はないと思われる。

VII-3 消防署 (防災センター)

伊達市消防本部が事務組合に加入したことから、事務組合に貸し付けられている。

内容は、庁舎：防災センターの項に記載している。(144P)

VII-4 福祉会館等

(1) 概要

全て土地、建物ともに普通財産として貸し付けられている。

これらは昭和 40 年代から建設された古い施設である。もともとは、それぞれ異なる目的で設置されていたが、当初の役割を終了した施設について、平成 17 年に設置条例を廃止し用途廃止した。行政目的を失ったため、普通財産としている。

平成 25 年度の現況は次のとおりである。

担当部署 自治防災課

| 番号 | 当初の施設名称 | 用途 | 面積 | 建設年度 | | | 建設価格 | 再調達価格 |
|----|----------|-------|----------------|------|----|----|---------|---------|
| | | | m ² | | | | 千円 | 千円 |
| 1 | こがね達南会館 | 自治会館 | 294 | S | 47 | 11 | 11,310 | 32,460 |
| 2 | 黄金駅前館 | 自治会館 | 151 | H | 6 | 1 | 13,590 | 13,450 |
| 3 | 北星福祉会館 | 福祉集会所 | 99 | S | 48 | 11 | 4,000 | 9,200 |
| 4 | 宮前福祉会館 | 福祉集会所 | 102 | S | 52 | 11 | 7,600 | 13,300 |
| 5 | 親和福祉会館 | 福祉集会所 | 126 | S | 49 | 12 | 6,900 | 13,040 |
| 6 | 関内福祉会館 | 福祉集会所 | 102 | S | 53 | 9 | 9,100 | 15,370 |
| 7 | つばさ福祉会館 | 福祉集会所 | 107 | S | 57 | 3 | 12,000 | 16,320 |
| 8 | 竹原福祉会館 | 福祉集会所 | 107 | S | 59 | 12 | 12,000 | 16,560 |
| 9 | 東第7区自治会館 | 自治会館 | 99 | S | 49 | 8 | 5,400 | 10,200 |
| 10 | 三ツ和福祉会館 | 福祉集会所 | 109 | S | 15 | 3 | 20,820 | 21,860 |
| 11 | すみれ福祉会館 | 福祉集会所 | 275 | H | 49 | 12 | 20,290 | 36,670 |
| 合計 | | | | | | | 123,010 | 198,430 |

建物の使用可能なもののうち、自治会等で使用希望のあるものを貸し付けている。平成 25 年 11 月時点で、使用されている建物は上表の 8 福祉会館と 3 自治会館の 11 施設である。

自治会に無償で貸与し、維持管理費用は自治会が負担する。

上表に含まれていない、貸与されていた建物のうち三つはすでに除却されている。そのうち一つは跡地に、貸与していた自治会によって集会所が建設されている。

(2) 使用状況等

1) 現況

普通財産として貸し出されている。市は自治会への貸与及び使用料減免の手続きを行う。

2) 維持管理コスト

市の支出は損害保険にあたる共済掛金と、福祉集会所においては光熱水費の半額を補助している。

3) 管理状況

簡易な修繕を含む維持管理は、使用者である自治会が負担する。大規模修繕は、設置者である市が負担するが、老朽化している施設であり、多額の修繕が必要となった場合は、廃止を原則として運営されている。

4) 検証手続き

自治会との賃貸借契約書を閲覧した。使用料を無料とする、期間5年間の賃貸借契約により使用させており、その都度、使用料の計算と、減免の手続きがとられている。

(指摘事項) 賃貸借契約書の様式がまちまちであり、あるものは、市の土地に建物を建設させる場合の使用貸借契約書が用いられ、あるものは、建物だけの賃借契約を行っている。担当部署では、管財を担当する部署の指示により契約書を作成することから、全庁的に賃貸契約の契約書様式の見直しが必要と思われる。

(意見) 普通財産は通常管財部署で管理されるが、当施設については、管理部署は自治防災課とされている。使用許可の更新を失念することのないように、財政課で、管轄外のものも含む普通財産の使用許可更新リストを作成し、使用許可期限前に、管理部署に更新手続きを行う旨の確認連絡を行うことが望まれる。

(意見) 賃貸期間は、5年間で基本とされているが、建物の老朽化から、契約途中で用途廃止するケースも想定した契約書とすることが望まれる。

(3) 課題等

福祉会館という名称はともかく、用途廃止された施設の有効利用であり、施設が使用可能である間の貸与を前提としている。

(意見) 使用不能の判断、除却時の対応について、今まで廃止した施設につき、トラブルは発生していない。使用開始当初と除却時では自治会等の代表者が変わるなどの理由により、コンセンサスの内容が継承されない可能性もある。

使用契約書のほか、あらかじめ使用する自治会とコンセンサスの内容についても文書化することにより、トラブルの予防を図ることが望まれる。

VII-5 大滝民間借地

担当部署 地域振興課

伊達市は、大滝区支所付近に広大な土地を保有し、この土地の一部には、民間企業や個人が建物を建設している。この土地は、昭和60年11月25日付で、旧大滝村が大滝村農業協同組合から寄附により取得したものである。

平成 25 年度の使用料（賃貸借料）の年額は、65 件、貸付面積 64,115 m²に対し、合計 2,258 千円であり、m²あたり 805 円の固定資産税評価額 51,645 千円の 3 %程度の水準と、借地契約としては低い水準といえる。

この 65 件の中には、農地や牧草地として使用されるものも多く、住宅など建物の敷地として利用されているものは、20 件程度である。

合併時の使用料年額が低かったことから、今後数年かけて 5 %の水準まで上げていく予定とのことである。賃貸借契約期間は 3 年間であり、毎年 2 %ずつ上げていく契約になっている。

また、建物を建設していることから、賃貸借契約期間の経過後も、契約更新が前提とされていると思われる。

行政財産の目的外使用の使用料計算にあたり、土地の使用料を固定資産税評価額の 5 %としていることから、土地の使用料の目標を 5 %としたと思われるが、これは土地の上に建物を建設し、一体としてその一部を貸す場合の計算方法である。土地の上に他者の建物が建設される場合、土地の利用は著しく制限されることとなるため、通常は、これよりも高いレートで貸し付けられる。

福祉や産業振興などの政策に結びつく賃貸とも言い切れず、市が民間者の住宅や施設の底地を保有し続ける積極的な意義は見出しにくい。

また、個人も含まれることから、建物の所有者が死亡し、相続人が特定されない場合も想定される。さまざまな理由で、使用者が建物を放置して退去する可能性もあり、その場合、建物の撤去や、使用料の未納も問題となる。

（意見） もともとの所有者の、一括して市に買い取ってもらいたいという意図は今となってはわからないが、建物所有者に対する買取り提案の検討が望まれる。

VII-6 水産産業用施設

(1) 概要

担当部署 水産林務課

A 伊達養魚場

供用開始：昭和 55 年 9 月 設備 D 型ハウス、養魚池、飼育池、管理棟

建物面積 164 m² 取得価額 12,350 千円 再調達価額 16,390 千円

伊達市北黄金町 49 番

B さけ・ます養魚飼育場

供用開始 昭和 59 年 9 月 設備 さけ・ますふ化場 管理棟

建物面積 46 m² 取得価額 4,960 千円 再調達価額 6,840 千円

伊達市南黄金町 196 番 49

C 種苗センター 作業所（旧水産試験場）

供用開始 平成 6 年 1 月 建物面積 218 m² 取得価額 28,340 千円 再調達価額 26,350 千円

D有珠荷捌場 供用開始昭和49年3月 建物面積 312 m² 取得価額16,520千円 再調達価額 24,440千円

E有珠共同作業所 供用開始 平成6年1月 建物面積99 m² 取得価額6,230千円 再調達価額 24,440千円

F北黄金舟場巻揚施設

供用開始 昭和58年8月 格納庫 建物面積 19 m² 取得価額 1,260千円 再調達価額 1,730千円

G伊達救難所・有珠救難所 とともに 供用開始 昭和54年10月 建物面積 13 m² 取得価額 1,250千円 再調達価額 1,900千円



A

B-1

B-2



C

D

E



F

G (有珠)

G (伊達)

これらは、漁業用の施設として市が設置し、漁業協同組合などに無償で使用させる産業用の施設である。

(2) 使用状況等

1) 現況

A、B、D、Eは、漁業協同組合、Gはそれぞれの救難所が使用している。Cは現在使用されていない。Fは破損して使用可能な状況にはない。

2) 維持管理コスト

市には発生しない。

3) 管理状況

無償で使用させる施設であり、使用料の徴収も行わない。

実質的には漁業振興のために、施設を市で設置した状況であり、市は無償で使用させていることから、施設の維持、管理、使用状況等についてはすべて使用者に任せている。国や道の補助等を活用するために市で設置したなどの経緯もあると思われる。

4) 検証手続き 1

施設の使用状況を視察により確認した。その結果は前記のとおり。

(意見) 今後も使用の可能性のない遊休資産は、用途廃止し、普通財産とするべきである。また、火災や犯罪のリスクもあるので、建物の早急な撤去が望まれる。また、使用可能であるものについては、譲渡が可能か、についても検討が望まれる。

5) 検証手続き 2

施設の使用許可の状況を確認した。

(指摘事項) 使用中の施設は、行政財産の目的外使用許可及び使用料の減免が行われているが、平成 16 年から更新されていない。

(意見) そもそも、施設は、漁業協同組合の使用を予定して設置されたものであるが、行政財産の目的外使用は、本来長期間の使用を予定するものではなく、貸付けが適当である。行政財産を貸し付けるための要件は厳しく、当施設にはあてはまりにくい。市が市の業務のために使用することが予定されていない資産であることから、市から見て行政財産とも言い難く、普通財産としたうえで貸し付けることが適当と思われる。

(意見) 無償使用であること、許可期間が 10 年と長いことなどから、許可の更新が失念されていたものと思われる。行政財産の使用許可は担当部署で行われているが、使用許可の更新リストを作成し、管理することが望まれる。

また、当施設については、実質的に漁業組合の特定の事業のために使用されており、使用者への譲渡についての検討も望まれる。

(3) 課題等

1) 有用性

①利用者

・利用者は特定の者に偏っていないか—利用者を特定して建設した産業用の施設である。

②利用状況

・利用状況は低くないか—遊休施設を含む。

③負担

・使用料等の負担水準は妥当か—漁業振興目的に建設され、もともと無償で使用させる施設である。

④維持管理

- ・施設の更新計画は妥当か—更新は予定していない。
- ・維持管理は十分に行われているか—使用状況を把握していない。
- ・運営方法は妥当か—使用許可が更新されていないものがある。

③必要性

- ・法令等により必ず市が置くこととされる施設か → 否
- ・通常一定規模以上の自治体では置かれている施設か → 否
- ・伊達市の特に考慮すべき条件はあるか → 漁業は市の重要な産業である。

2) 検討 (意見)

(意見) もともと、漁業振興のために、漁業協同組合などで使用することを前提として設置された施設であるが、遊休となっているものについては、今後使用しないものは撤去、使用可能なものは使用していた組合への譲渡などの検討が望まれる。使用されているものについても、使用許可の更新を失念しないこと、使用者への譲渡の検討などが望まれる。

VII-7 地熱きのこセンター

(1) 概要

建物面積：524 m² 建設年：昭和 62 年 12 月 再調達価額：131,570 千円

構造 鉄骨造鋼板平屋建

条例等 大滝地熱きのこセンター管理規則

所在 伊達市大滝区優徳町 16 番地 3

担当部署 地域振興課 管理方法 特に決められていない

取得経緯などを確認できる文書は残されていない。

山村地域資源を活かしたモデル事業として建設されたとのことであり、特定の産業を振興するために建設された施設である。

大滝地熱きのこセンター管理規則によると、きのこの栽培に関する試作研究、きのこの栽培普及、きのこの栽培技術の指導を業務とするとされている。

(2) 使用状況等

1) 現況

合併前は、「大滝村地熱きのこ生産組合」に対して業務委託を行い、委託金額とほぼ同額で成果物であるきのこを組合が買い取っていた、とのことである。受託者であるこの組合は、当施設建設時に施設を利用するために組成されたと思われる。

国や道の資金を活用するために、市が設置し、特定の産業の振興のために、組合に無償で使用させる施設であったと思われるが、大滝村と伊達市の合併時には、使用料の計算を行ったり、無償で委託する契約書案を作成した資料が残されている。条例に沿って計算された平成 17 年度の使用料の年額は、3,014 千円であるが、試算に留まり、使用許可等も更新されていない。

国土交通省の道路整備に関する事業評価によると、きのこ生産業者の総出荷量は、平成 16 年で約 80 トン、このうち 30%は札幌市に出荷されている。このホームページでは、道の駅に隣接したきのこ直販所の写真も掲載されているが、それより古くから、当施設近隣に、道路に面して同種の商業施設も建設されており、きのこの栽培は、合併時には研究の段階を過

ぎ、商業ベースに乗っていたと思われる。

(指摘事項) 当初、組合で受託運営されていたものを、いつの時点からか不明であるが、組合員が1者となり、その1者の生産工場として、施設に外形的に手を加えつつ無償で使用されている。

現状では、当施設を含み、周囲一帯がきのこ生産施設として使用され、道路に面して店舗も設置されている。



2) 維持管理コスト

市の歳出はゼロである。

(3) 課題等

1) 有用性

① 利用者

・利用者は特定の者に偏っていないか → 利用者は同業者組合であるが、実質的には1者が利用している状況である。

② 利用状況

・利用状況は低くないか → 市は把握し得ない状況であるが、工場として稼働している。
・低い場合その理由は → 該当なし

③ 適切な負担

・使用料等の負担水準は低くないか → 平成18年に条例により市が試算した使用料は、約3百万円であるが、固定資産税相当分も支払われず営業活動に使用されている現況にある。

④ 維持管理

・設備の更新計画は必要ではないか → 市として維持するかどうかの検討が必要。
・維持管理は十分に行われているか → 利用者にゆだねられている。
・運営方法は妥当か → 不適當

⑤ 必要性

・法令等により必ず市が置くこととされる施設か → 否
・通常一定規模以上の自治体では置かれている施設か → 否
・伊達市での特に考慮すべき条件はあるか → きのこは当施設設置後、伊達市の特産品として定着している。

2) 検討

当初の建設及び運営開始時の経緯は不明であり、運営受託者であったとされる地熱きのこ

生産組合の組成経緯や、運営に当たる際の条件なども明確ではない。

(意見) きのこが伊達市の特産品として一定の地位を得ている現状から見ると、地熱きのこ産業の育成という施設の設置目的は果たされているものの、時間の経過とともに、特定の企業が市の資産を無償で営利目的事業のために占有使用している現況にあり、速やかな解消が必要である。使用者から使用料を徴収するか、売却するなど、何らかの対応が必要である。少なくとも、固定資産税程度の使用料は徴収するべきであろう。また、市の資産の形状を無許可で変更した可能性があり、当初設計からの変更点も確認する必要がある。いずれにしても、今後は、検討過程を文書化し、決定根拠を説明可能な状態にする必要がある。

VII-8 だて地域生活支援センター

土地使用貸借契約

土地面積 だて地域生活支援センター底地：361.00 m² 通勤センター旭寮底地：960.71 m²
担当部署 社会福祉課

伊達市では、障がい者支援の北海道立施設「太陽の園」を誘致し、市も障がい者の地域生活の支援の役割を担った施設を設置していた。

施設の運営は、社会福祉法人北海道社会福祉事業団が伊達市からの管理委託により行ってきたが、指定管理者制度の導入に伴い、管理委託の制度がなくなることから、施設運営の方法を検討した結果、同法人に運営を移譲することとした。施設及び寮長公宅の建物は無償譲渡、土地は使用貸借により無償で使用させることとされた。

土地、建物ともに、用途廃止により普通財産とされ、平成18年4月1日に譲渡及び貸付けされている。

伺い、契約書等を閲覧し、手続き及び契約が適正であることを確認した。

なお、譲渡にあたって、市は事後の運営に関する補助金を支出している。

VII-9 メガソーラー

面積 57,565 m² 構築物の底地 普通財産賃貸借（年間百万円）

担当部署 財政課

当初、公共用地先行取得特別会計で、プライムヘルシータウンの多目的広場として取得されている。平成24年度から、民間事業者のメガソーラー事業の用地として貸し付けている。

賃貸借契約書を閲覧したところ、通常の有償の賃貸借契約書により契約されている。

なお、メガソーラーについては、電力買い取り価格の固定化や、減価償却の優遇など様々な制度上の恩典が用意されている。その制度上の耐用年数が20年とされており、それに従って契約期間も20年とされている。



VII-10 福祉施設用地

伊達市用地取得基金により取得し、社会福祉施設の用地として普通財産の使用貸借契約により貸し付けている。

VII-11 集出荷施設

(1) 概要

建物面積：1,378 m² 建設年：完成昭和 62 年 建設価額：149,700 千円
再調達価額：346,010 千円 土地：農業協同組合 構造 鉄骨造一部二階建
条例等 なし

担当部署 地域振興課

大滝区農業施設として建設されたものであるが、建設時の決定資料等は残されていない。平成 25 年度時点で、地元農業協同組合に譲渡されている。

(2) 使用状況等

産業振興のために特定の使用者が使用することを目的として建設された施設である。

当資産は、行政財産の目的外使用として貸し付けられていたが、普通財産とした上で譲渡された。

検証手続-譲渡に関する経緯をヒアリングにより確認し、議会資料、契約書を閲覧し、譲渡に関する検討、手続きが適法に実施されていることを確認した。

5 行政財産の目的外使用

(1) 概要

冒頭に記載したように、行政財産を一時的に使用させる場合には、目的外使用を許可する。この手続き、使用料の計算方法は、規則等に定められている。

(2) 監査手続き

大滝区の使用許可から 3 件、伊達地区から 2 件を抽出し、使用許可が提出され、それに基づき使用料の計算及び減免の手続きが行われていることを確認した。

使用料が減免されても、自動販売機の電気料金等のように、支出を伴う場合は負担金が徴収されていることを確認した。

総務課が保管する、平成 24 年度の行政財産目的外使用許可綴りを閲覧したところ、1 年を超えるもの 12 件、短期間のものが 9 件であった。この一覧表と申請書、許可書の控えを照合した。

減免申請されているものについて、減免が条文に照らし、適当であることを確認した。

(3) アンケート

伊達市の各課に対して、行政財産の目的外使用の状況について、アンケートを実施した。その結果の集計は次のようなものである。

使用目的、減免の有無、許可期間等が明確に記載されていない課もあるため、目的別の集計内容は異なる場合もあるが、概ねの状況は把握できると思われる。

下水道課、企業会計を除き、使用目的が明確ではないものは、その他に記載している。

| 部署 | 自動販売機 | 電柱等 | 上下水道等公用 | 事務室等 | その他 | 合計 | うち減免 | 年間使用料(千円) |
|---------|-------|-----|---------|------|-----|-----|------|-----------|
| 総務課 | 7 | 8 | 1 | 3 | 2 | 21 | 5 | 570 |
| 自治防災課 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 81 |
| 保健センター | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 12 |
| 社会福祉課 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 4 |
| 児童家庭課 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 6 |
| 高齢福祉課 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 3 | 1 | 10 |
| 建設課 | 0 | 35 | 57 | 0 | 33 | 125 | 86 | 35 |
| 都市整備課 | 0 | 2 | 8 | 0 | 7 | 17 | 9 | 19 |
| 住宅課 | 0 | 30 | 1 | 0 | 2 | 33 | 3 | 14 |
| 農務課 | 2 | 21 | 14 | 0 | 1 | 38 | 12 | 732 |
| 水産林務課 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | 6 |
| 商工観光課 | 1 | 3 | 0 | 2 | 1 | 7 | 3 | 770 |
| 環境衛生課 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 4 | 0 | 100 |
| 学校教育課 | 0 | 8 | 6 | 0 | 5 | 19 | 11 | 13 |
| 生涯学習推進課 | 23 | 6 | 1 | 1 | 2 | 33 | 2 | 273 |
| 文化課 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 | 4 | 0 | 1 |
| 地域振興課 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 3 | 3 | 243 |
| 合計 | 39 | 131 | 91 | 9 | 60 | 330 | 135 | 2,889 |

(意見) 目的外使用許可の管理状況は、担当部署により異なっている。現在許可を出している案件が一覧化され、把握されていないと思われる部署もある。

行政財産の目的外使用のうち、1年～3年のものについて、更新が漏れないよう、一覧表を作成し、年度管理を行うことをルール化し、各課で実施する必要がある。

また、その管理が行われていることにつき、財政課等で年度毎に確認するなど、担当課以外により、管理が行われていることを確認することについてもルール化することがより望ましい。

VIII 用地取得

(1) 規定

市が使用する土地の取得手続きは、他の資産の取得と同様であり、予算に計上し、契約事務に関する諸法令等に基づき、伊達市の各担当部署で事務が実施される。

しかし、国庫補助事業などの場合、補助対象として認可された後に自治体が取得した土地だけが補助の対象となることから、実務的には、一般会計外で先行取得する必要が生じる場合がある。特に、土地の買収に交渉が必要な場合には、金額も年度も不確定であり、予算を計上しにくいこともある。

このような理由から、自治体が事業用の土地を取得する場合、一般会計外で行う制度が設けられており、伊達市では、①伊達市土地開発公社②伊達市土地開発基金③伊達市公共用地先行取得特別会計の三つの方法で、先行取得を行ってきた。

①伊達市土地開発公社は、公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拓法」という。）に基づく法人であり、市とは別途の独立した法人格を持つことから、市事業の先行取得以外の事業も行える。