

# 貸付土地（有償・無償）について

## 1 はじめに

以下、那覇市における貸付土地について監査した結果を述べる。対象部署は、管財課及び商工農水課である。なお、貸付土地の数は膨大にのぼるため、監査人において適宜抽出したもの（いずれも普通財産に分類されているもの）を監査対象とした。

## 2 適用法令等

### (1) 地方自治法

一般に、普通財産（行政財産以外の一切の公有財産）の貸付（地方自治法 238 条の 5 第 1 項）については、原則として民法その他の一般私法の規定が適用され、貸付の目的等について地方自治法上の制限は特段規定されていない。もっとも、地方自治法上、普通財産の貸付については、次のような制約がある。

#### 地方自治法 238 条の 5

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。

### (2) 那覇市条例等

普通財産の貸付については、那覇市公有財産規則 36 条以下に規定されている。主な規定は次のとおりである。

## 那覇市公有財産規則

### (普通財産の貸付け)

第 36 条 市長は、法第 238 条の 5 第 1 項の規定により普通財産の貸付けを受けようとする者に対しては、市長が定める書類を添えて普通財産貸付申請書により申請させなければならない。

2 市長は、前項の申請があった場合において貸付けを適当と認めるときは、次に掲げる書類を調べて普通財産を貸し付けるものとする。

- (1) 契約書案
- (2) 貸付料算定の根拠を明らかにした書面
- (3) 公有財産台帳の写し
- (4) 登記簿謄本
- (5) 公図その他の関係図面
- (6) 前項の申請書及びその添付書類

### (貸付けの契約書の明示事項)

第 37 条 貸付契約書には、次条から第 45 条までに規定する事項について明示するものとする。ただし、市長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。

### (用途等の指定)

第 39 条 一定の用途に供する目的をもって普通財産を貸し付けるときは、相手方に対し用途及びその用途に供しなければならない期日又は期間を指定しなければならない。

2 前項の指定をした場合において、相手方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、法第 238 条の 5 第 6 項の規定により契約を解除することができる。

3 建物の所有を目的として普通財産である土地を貸し付けるときは、建物の構造を指定するものとする。

### (貸付期間)

第 40 条 普通財産の貸付期間は、次のとおりとする。

- (1) 定期借地権(借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 22 条の規定による特約付きの借地権をいう。)を設定することを目的とする土地の有償貸付け 50 年
- (2) 事業用借地権(借地借家法第 23 条第 1 項及び第 2 項に規定する借地権をいう。)を設定することを目的とする土地の有償貸付け 10 年以上 50 年未満
- (3) 前 2 号以外の建物の所有を目的とする土地の有償貸付け 30 年
- (4) 前 3 号以外の土地の貸付け 6 年以下
- (5) 建物その他の物件の貸付け 6 年以下

2 前項第 3 号から第 5 号までの貸付期間は、更新することができる。この場合において、その期間は、同項第 3 号の場合にあっては更新の日から 10 年(最初の更新のとき

きは、20 年)とし、同項第 4 号及び第 5 号の場合にあっては当該各号に規定する期間とする。

(貸付料)

第 41 条 普通財産の貸付料は、定期に納付させなければならない。ただし、前納させることを妨げない。

(譲渡等の禁止)

第 42 条 市長の承諾なくして借受人に次に掲げる事項をさせてはならない。

- (1) 借受けの権利の譲渡
- (2) 借受財産の転貸
- (3) 借受地上の建物の増改築等
- (4) 借受財産の現状変更
- (5) 借受財産の使用目的又は用途の変更

(違約金)

第 43 条の 2 借受人が、土地賃貸借契約に定める義務に違反したときは、市長が定める額の違約金を徴収するものとする。

(異状の通知)

第 44 条 借受財産に異状が生じたときは、借受人に、速やかにその旨を市長に通知させなければならない。

(普通財産の返還)

第 45 条 借受人が借受財産の返還をしようとするときは、あらかじめ市長に届け出させなければならない。

2 借受財産の返還をさせるときは、借受人に原状に回復させなければならない。ただし、市長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。

さらに、「那覇市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」は、普通財産の譲与、減額譲渡、無償又は減額貸付について、次のとおり規定している。

那覇市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

(普通財産の譲与または減額譲渡)

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、または時価よりも低い価額で譲渡することができる。

- (1) 他の地方公共団体その他公共団体において、公用もしくは公共用または公益事業の用に供するため普通財産を他の地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。
- (2) 他の地方公共団体その他公共団体において、維持および保存の費用を負担した公用または公共用に供する財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその負担した費用の額の範囲内において当該地方公共団体そ

の他公共団体に譲渡するとき。

(3) 公用または公共用に供する公有財産のうち寄附に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその寄附者またはその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。

(4) 公用または公共用に供する公有財産の用途に代わるべき他の財産の寄附を受けたため、その用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産を寄附を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄附者またはその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。

(普通財産の無償貸付または減額貸付)

第4条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

(1) 他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体において、公用もしくは公共用または公益事業の用に供するとき。

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

### 3 監査の視点

以上を前提として、以下、各課ごとに貸付土地（有償・無償）について監査した結果を述べるが、監査の視点は、主として次のとおりである。

- ① 普通財産と行政財産の区分が適正になされているか。
- ② 無償貸付と有償貸付の区別は適正か。無償とされているが賃料を取るべきものはないか。
- ③ 賃貸借契約書（有償の場合）又は使用貸借契約書（無償の場合）が作成されているか。
- ④ 貸付（土地使用）の用途・目的は妥当か。解除条項（地方自治法 238 条の 5 第 6 項）は規定されているか。
- ⑤ 土地について売却等の処分をした方がよいケースはないか。
- ⑥ 土地台帳の記載は正確か。アップデートされているか。

## B1 那覇市奥武山公園内土地【普通財産の無償貸付】

### 1 概要

|      |                                     |
|------|-------------------------------------|
| 所管課  | 管財課                                 |
| 所在地  | 那覇市奥武山町 44 番                        |
| 面積   | 30,550 m <sup>2</sup>               |
| 貸付先  | 沖縄県。沖縄県による転貸状況は不明。                  |
| 用途   | プールや駐車場、歩道等の公園敷地、拝所等                |
| 貸付期間 | 平成 25 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日まで |

### 2 土地取得、貸付の経緯

本件土地は、元来、湾の中に存在する浮島であり、戦後、那覇市が所有権を取得したものである。その後、周辺の土地が埋め立てられ、沖縄県初の運動公園として昭和 34 年 6 月に開設された「沖縄県営奥武山公園」の敷地の一部となっている。

県に対しては無償貸付がなされている。保管されている最も古い契約書は、昭和 53 年 9 月 29 日付けのものであり、その後、更新を繰り返し（一部分筆され、後記の沖縄県護国神社や沖宮へ譲渡（交換、真正な所有名義の回復、売却）がなされている。）、現行の契約は、期間が平成 25 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までとなっている。

本件土地に隣接する那覇市奥武山町 44 番 5 及び同 44 番 6 の土地は、それぞれ沖縄県護国神社、沖宮が所有しており、それぞれの神社等の施設が存在する。

### 3 監査の指摘と意見

#### （1）監査により明らかとなった問題点等

##### ア 総論

本件土地は、次に述べるとおり、日本国憲法 20 条及び 89 条が規定する政教分離原則に反する状態である可能性が高く、早急なる是正が望まれる。

#### 〔参照条文〕

##### 日本国憲法第 20 条

1 信教の自由は、何人に対してもこれを保障する。いかなる宗教団体も、国から特権を受け、又は政治上の権力を行使してはならない。

2 何人も、宗教上の行為、祝典、儀式又は行事に参加することを強制されない。

3 国及びその機関は、宗教教育その他いかなる宗教的活動もしてはならない。

第 89 条 公金その他の公の財産は、宗教上の組織若しくは団体の使用、便益若しくは

は維持のため、又は公の支配に属しない慈善、教育若しくは博愛の事業に対し、これを支出し、又はその利用に供してはならない。

#### イ 本件土地の現況

本件土地は、奥武山水泳プールや公園駐車場、歩道等のほかは、丘陵になっており、草木が繁茂しているところ、その中には、「天主大御神」と刻印された石碑（祠）や鳥居その他の宗教的施設が複数箇所に建立されている（下記写真）。



「天主大御神」と刻印された石碑（祠）及び鳥居（上から4枚の写真）について、市の担当者を通して、県の担当者及び公園の指定管理者に事実関係を確認したが、石碑及び鳥居の所有者や設置時期等の詳細、県からの転貸借関係（契約の有無、内容等）は不明であった。

#### ウ 参考となる裁判例

市有地の宗教的施設（神社など）に対する無償貸与に関するリーディングケースとしては、最高裁平成22年1月20日判決（いわゆる砂川政教分離（空知太神社）訴訟上告審判決）が挙げられる。

上記最高裁判例は、市が、その所有する土地を神社施設の敷地として無償で使用させていることは、政教分離原則に違反する行為であり、敷地の使用貸借契約を解除し同施設の撤去及び土地明渡しを請求しないことが違法に財産の管理を怠るものであるとして、被上告人らが、上告人に対し、違法確認を求めた事案の上告審につき、本件利用提供行為は、市と本件神社ないし神道とのかかわり合いが、我が国の社会的、文化的諸条件に照らし、信教の自由の保障の確保という制度の根本目的との関係で相当とされる限度を超えるものとして、憲法89条の禁止する公の財産の利用提供に当たり、ひいては憲法20条1項の禁止する宗教団体に対する特権の付与にも該当すると解するのが相当であるとした。

本件土地について、本報告書作成時点においては、県と上記宗教的施設の設置者（以下、単に「設置者」という。）との間の法的関係（契約の有無、内容等）は不明であり（県から明確な回答は得られていない。）、設置者による本件土地の使用権原は明らかとなっていないが、少なくとも、設置者から市又は県に対して本件土地の使用の対価が支払われていないことは明らかである。そうすると、市有地が宗教的施設の敷地として無償で使用されているという範囲においては、上記最高裁判例の事案と異なるところはないのであり、本件土地の使用状況は、その現況において政教分離原則に反している可能性が高い。

#### 【指摘】

早急に本件土地全体の現況を調査・把握のうえ、宗教的施設の敷地となっている部分については、借主である県とともに、政教分離原則違反状態（その疑義が持たれる状態を含む。）を解消すべきである。具体的には、上記敷地部分を分筆して設置者に売却する、設置者から相応の地代を徴収するなどの対応が考えられる（宗教的施設への関与について疑義を持たれないようにするには、前者の対応がより妥当であろう。）。

## B2 那覇市首里城公園内土地【普通財産の無償貸付】

### 1 概要

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 所管課  | 管財課                   |
| 所在地  | 那覇市首里真和志町一丁目7番1       |
| 面積   | 128.00 m <sup>2</sup> |
| 貸付先  | 沖縄県                   |
| 用途   | 守礼門横の案内板の底地等          |
| 貸付期間 | 不明                    |

### 2 土地取得、貸付の経緯

本件土地は、元々は市道であり、平成4年の首里城公園の整備、開園に伴い、つぶれ地として残されたものと思われる。平成4年4月13日付けで、用途廃止され、道路管理課から管財課へ引き継ぎがなされ、同日、沖縄県への無償貸付がなされ、現在まで続いている。本件土地128 m<sup>2</sup>のうち3.37 m<sup>2</sup>は守礼門及び首里城の観光案内板の底地となっている（下記写真）。





案内板

### 3 監査の指摘と意見

#### (1) 監査により明らかとなった問題点等

① 上記写真のとおり、本件土地、特に案内板設置部分は、傾斜、段差が存在しており、立入禁止のカラーコーン及びコーンバーが設置されていることから明らかなように、人が立ち入ると危険な状況である。特に大雨の後などは、地面がぬかるんで危険性が増すことは容易に想定される。仮に、本件土地に人が立ち入って負傷などした場合は、所有者たる市が営造物責任（国家賠償法 2 条）、工作物責任（民法 717 条）等を問われかねない。

② 本件土地について、県との間の使用貸借契約書（現在有効なもの）が作成されておらず、約定が明確ではない。特に事故が起きた場合の対処方法や責任の所在が明らかでない。

#### 【意見】

首里城は、世界遺産たる「琉球王国のグスク及び関連遺産群」の中の主要建造物であり、首里城公園が今後半永久的に存続するであろうことからすれば、市が本件土地を所有している意義は乏しく、上記のリスクの方が大きいと思われる。早急に県へ譲与すべきであると考ええる。

## B3 那覇市前島の土地【普通財産の有償貸付】

### 1 概要

|      |                                     |
|------|-------------------------------------|
| 所管課  | 管財課                                 |
| 所在地  | 那覇市前島三丁目 25 番 1                     |
| 面積   | 2024.04 m <sup>2</sup>              |
| 貸付先  | 三栄冷蔵株式会社                            |
| 用途   | 建物（事務所、製氷工場、冷蔵保管庫）所有目的              |
| 貸付期間 | 昭和 56 年 6 月 1 日から平成 23 年 5 月 31 日まで |

### 2 土地取得、貸付の経緯

本件土地は、那覇市都市計画事業の一環として、泊港南岸公有水面埋立てが計画され、整備された場所であり、港湾改修後、那覇市へ移譲されたものである。本件土地は、泊ふ頭に面しており、近隣には、物流会社の物流センター、住宅街等が存在する。

本件土地は、昭和 56 年 6 月 1 日付けで、三栄冷蔵株式会社（以下「三栄冷蔵」という。）に対し、建物所有目的で賃貸された（賃貸期間 30 年、賃貸借契約書あり）。なお、那覇市が本件土地を三栄冷蔵に賃貸した経緯は不明である。

### 3 監査の指摘と意見

#### （1）監査により明らかとなった問題点等

本件土地（一部）は、次のとおり、現在に至るまで、第三者による不法占拠状態が継続している。

すなわち、当初の賃借人である三栄冷蔵は、平成 18 年 6 月以降、賃料支払を懈怠し、平成 22 年 4 月には、本件土地上の建物（以下「本件建物」という。）について担保権実行による競売手続が開始され、株式会社アサカ（以下「アサカ」という。）が落札した。しかるに、アサカによる落札後、本件建物裏手に、反社会的勢力とおぼしき人物により無断で増築された部分（2 箇所、競売対象外。以下「本件増築部分」という。）が存在することが判明した。本件増築部分の所有者は、原賃借人である三栄冷蔵から増築を承認されたと主張していた。

その後、平成 24 年、市から本件増築部分の所有者及び占有者に対し、建物収去土地明渡請求訴訟の提起、占有移転禁止仮処分申立てを行ったが（仮処分については決定取得済み）、上記所有者の死亡等の事情もあり、結局のところ、現在に至るまで本件増築部分の収去は実現できていない。

加えて、本件建物本体についても、競落人であるアサカがこれを取り壊そうとしたところ、本件建物内に PCB（ポリ塩化ビフェニル）やアンモニア貯蔵タンクが残置されていることが判明したため、現在に至るまで建物取り壊しすらできていない。

本件土地の現状は下記写真のとおりであり、落書きやゴミ（冷蔵庫や洗濯機等の廃棄物を含む。）の残置がひどく、荒廃した状態であり、不特定多数の者が出入りしていることがうかがわれる。



無断増築部分①



無断増築部分②



上記の状況に至った理由としては、次のものが考えられる。

市と三栄冷蔵との賃貸借契約第8条は、本件建物の増改築について事前に市の承諾を受けなければならない旨を規定し、また、同契約第9条は、賃借権の譲渡及び転貸の禁止を規定していることから、市が定期的に本件土地の現況調査を行っていれば、本件増築部分が発覚した時点で、直ちに契約解除等の措置を執ることができたはずである。現況調査を定期的に行ってこなかったことに問題がある。

また、上記賃貸借契約には、反社会的勢力排除条項や、本件土地上における有害化学物質の製造・使用等に関する条項が存在せず、そのことも問題の複雑化・長期化を招来したものと考えられる。

#### 【指摘】

- ① 貸付地の現況調査を定期的 to 実施し、契約条項に違反する行為が発覚した場合は、直ちに是正の要求、契約解除等の措置を執ることができるようにすべきである。
- ② 喫緊の措置として、本件土地に不特定多数の者が立ち入らぬよう、注意喚起・警告の看板の設置等をすべきである。

#### 【意見】

賃貸借契約の条項に、反社会的勢力排除条項、有害化学物質の製造・使用等に関する条項を盛り込むべきである。

## B4 浦添市伊奈武瀬の土地【普通財産の有償貸付】

### 1 概要

|      |                        |
|------|------------------------|
| 所管課  | 管財課                    |
| 所在地  | 浦添市伊奈武瀬 1-555-80       |
| 面積   | 1918.29 m <sup>2</sup> |
| 貸付先  | 有限会社クラヨシ               |
| 用途   | 建物（店舗事務所、住宅）所有目的       |
| 貸付期間 | 契約書が存在しないため、不明。        |

### 2 土地取得、貸付の経緯

本件土地は、元々は財団法人那覇市環境衛生公社の跡地であったところ、平成 14 年 10 月 1 日付けで、たばこ販売業者である有限会社クラヨシに対し、事業用定期借地契約（公正証書）による有償貸付（賃貸借期間 10 年）がなされている。たばこ税の増収を図るため、たばこ販売業者を市有地に誘致したものである。当初の地代は、たばこ税の増収を図るため、議会の決議に基づいた減額措置が執られている。

平成 24 年 10 月 1 日以降も事実上賃貸借が継続しているが、契約書は作成されていない。

### 3 監査の指摘と意見

#### （1）監査により明らかとなった問題点等

上記のとおり、事業用定期借地契約である以上、本来であれば、当初の契約期間満了時である平成 24 年 9 月 30 日までに賃借人において建物を取り壊し、本件土地を更地にして市に返還する義務が存在したものであるが、結局、同日経過後も、現在に至るまで、新たな賃貸借契約書が作成されないまま、事実上の賃貸借が継続してしまっている。しかし、これでは、現在の賃貸借契約の約定（賃貸借期間、建物買取請求の有無等）が明らかではないため、将来において紛争が生じかねない。

また、次のとおり、本件土地の地代の計算も誤っている。すなわち、那覇市管財課の所管に係る管財事務の取扱については、「那覇市管財事務取扱要領」により規定されているところ、市有地（公有財産のうち普通財産である土地）の賃料の額について、同要領 29 条 1 項は、次のとおり規定する。

「市有地の賃料の年額は、次に掲げる場合に応じ、次に掲げる計算式による額を基準とする。

(1) 非営利用の場合

賃貸地の前年度分の固定資産税評価額に準ずる額 $\times 0.025 \times 0.51$

(2) 営利用の場合

賃貸地の前年度分の固定資産税評価額に準ずる額 $\times 0.035 \times 0.51$

(3) 併用の場合

賃貸地の前年度分の固定資産税評価額に準ずる額 $\times 0.03 \times 0.51$

(以下省略)」

本件土地は、専ら営利用であるから、上記(2)に該当するところ、「前年度分の固定資産税評価額」は50,900円であるから、地代は、1,742,891円となる。

【計算式】 $50,900 \text{ 円} \times 0.035 \times 0.51 \times 1918.29 \text{ m}^2 = 1,742,891 \text{ 円}$

しかるに、現在の本件土地の地代は、誤って上記(3)の計算式を用いた結果、1,498,650円となっている。

【指摘】

- ① 本件土地につき、早急に賃貸借契約書を作成すべきである。
- ② 本件土地の地代につき、那覇市管財事務取扱要領29条1項(2)による正しい金額に改定すべきである。

【意見】

本件土地は、今後とも一私企業が営利目的で使用する状態が継続されると思われることから、返還を予定しないのであれば、タイミングを見て売却すべきである。

## B5 那覇市港町の土地【普通財産の有償貸付】

### 1 概要

|      |                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------|
| 所管課  | 管財課                                                          |
| 所在地  | 那覇市港町三丁目 7 番 35、36                                           |
| 面積   | 1183.15 m <sup>2</sup> 、1251.86 m <sup>2</sup>               |
| 貸付先  | 具志堅たばこ有限会社                                                   |
| 用途   | 建物（店舗事務所、住宅）所有目的                                             |
| 貸付期間 | 7 番 36 につき、平成 25 年 5 月 23 日から平成 45 年 5 月 22 日まで（公正証書の記載による。） |

### 2 土地取得、貸付の経緯

本件土地は、元々は、し尿処理施設建設に伴い移転が必要となった財団法人那覇市環境衛生公社の代替地として、那覇市が、水道局水質試験所及び資材倉庫跡地を水道局から購入したものである。

前記 B4 の土地と同様、たばこ税の増収を図るため、たばこ販売業者である具志堅たばこ有限会社を市有地に誘致したものである。当初は、平成 19 年 4 月付けで同社との間で事業用定期借地契約が締結されていたようであるが、平成 25 年 5 月 23 日付けで、同社との間で、事業用定期借地契約（公正証書）を締結し直している（賃貸借期間 20 年）。

### 3 監査の指摘と意見

#### （1）監査により明らかとなった問題点等

土地貸付台帳上の本件土地（那覇市港町三丁目 7 番 36）の「契約期間」が「平成 19 年 4 月 3 日～平成 39 年 4 月 2 日」と記載されているが、実際は上記 2 のとおりであり、誤記である。

#### 【指摘】

土地貸付台帳上の契約期間の記載を現実どおりに修正すべきである。

#### 【意見】

本件土地は、今後とも一私企業が営利目的で使用する状態が継続されると思われることから、タイミングを見て売却すべきである。（なお、本件土地に隣接する那覇市港町三丁目 7 番 5 の土地は、平成 24 年 4 月、具志堅たばこ有限会社に売却されている。）

## B6 那覇市古波蔵の土地【普通財産の無償貸付】

### 1 概要

|      |                                              |
|------|----------------------------------------------|
| 所管課  | 管財課                                          |
| 所在地  | 那覇市古波蔵四丁目 402 番 3、4                          |
| 面積   | 787.40 m <sup>2</sup> 、196.66 m <sup>2</sup> |
| 貸付先  | 旧那覇市古波蔵ふれあい館                                 |
| 用途   | 建物所有目的                                       |
| 貸付期間 | 既に終了                                         |

### 2 土地取得、貸付の経緯

本件土地は、国場川下流古波蔵地先公有水面埋立工事事業による埋立地として那覇市の財産になったものと思われる。

平成 5 年 12 月に用度管財課から社会課へ所管換えされた後、那覇市精神薄弱者育成会親の会に対し、精神薄弱者授産施設の建設予定地として無償貸付がなされた。平成 5 年 12 月、管財課へ移管され、現在に至る。

現在、建物（旧那覇市古波蔵ふれあい館）は老朽化のため取り壊し予定であり、ここ 2 年ほどは使用されていない。取り壊し後の本件土地の用途は未定である。

### 3 監査の指摘と意見

#### （1）監査により明らかとなった問題点等

本件土地上の建物が使用されなくなってから約 2 年が経過しており、その間、全く土地が有効活用されていない。無償貸付である以上、地代収入もない。

本件土地の使用貸借契約書が存在せず、無償で貸し付けることとなった経緯が必ずしも明らかではない。

#### 【意見】

早急に建物取り壊し手続を進め、取り壊し後の用途を決定することが望ましい。特段の有効活用の方法がないのであれば、本件土地を売却することも検討すべきである。

## B7 県立高校用地【普通財産の無償貸付】

### 1 概要

|         |                                                                                        |                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                         |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 所管課     | 管財課                                                                                    |                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                         |
| 高校名     | 県立泊高校                                                                                  | 県立那覇商業高校                                   | 県立真和志高校                                                                                                                                                                                                                                    | 県立小禄高校                                                                  |
| 所在地及び面積 | 那覇市泊三丁目19番7号<br>(3911.00 m <sup>2</sup> )、<br>那覇市泊三丁目20番3号<br>(222.00 m <sup>2</sup> ) | 那覇市松山一丁目16番1号<br>(5133.00 m <sup>2</sup> ) | 那覇市真地 236番地 (3569.00 m <sup>2</sup> )、同 237番地 (415.00 m <sup>2</sup> )、同 238番地 1 (1475.00 m <sup>2</sup> )、同 240番地 (612.00 m <sup>2</sup> )、南風原町字新川 3 (806.00 m <sup>2</sup> )、同 5 (2113.00 m <sup>2</sup> )、同 6-2 (298.0 m <sup>2</sup> ) | 那覇市鏡原町 10-11 (649.00 m <sup>2</sup> )、同 22-1 (23436.00 m <sup>2</sup> ) |
| 貸付先     | 沖縄県                                                                                    |                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                         |
| 用途      | 各県立高校用地                                                                                |                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                         |
| 貸付期間    | 契約書がないため不明。                                                                            |                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                         |

### 2 土地取得、貸付の経緯

本件各土地のうち、県立真和志高校用地は、那覇市が学校敷地として取得したものであり、県立小禄高校用地は、小禄地先の公有水面を埋め立てて造成した土地で、那覇市教育委員会の前身である那覇教育区が埋立権を保有しており、その後那覇市に帰属したものである。県立泊高校及び県立那覇商業高校用地については、元々市有地であったと思われるが、詳しい取得経緯は不明である。

### 3 監査の指摘と意見

#### (1) 監査により明らかとなった問題点等

① いずれの土地についても使用貸借契約書が作成されておらず、貸付期間が不明である。それゆえ当然に、土地貸付台帳上も、「契約期間」が記載されていない。

② いずれの土地も那覇市においては普通財産に分類されているが、この分類の妥当

性には疑問がある。

すなわち、一般に、学校は、行政財産のうち公共用財産（主として住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とした財産）に該当する（江原勲「自治体 公有財産管理の実務」初版・49 ページ）。県においても、上記各学校建物は行政財産に分類されているとのことである。そうであるところ、土地所有者である市において、学校用地である本件各土地を普通財産に分類することは、市民の目から見て違和感のある分類であると思われる。

むしろ、現行の地方自治法においては、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政令で定める堅固な建物等を所有する者に貸し付けることを許容しているのであるから（同法 238 条の 4 第 2 項 1 号・同法施行令 169 条）、本件各土地を行政財産に分類し、行政財産として貸し付けたほうが、実態に即した扱いであると考ええる。

#### **【指摘】**

いずれの土地についても、借主との間で使用貸借契約書を作成し、それに応じて土地台帳上の記載を補充すべきである。

#### **【意見】**

いずれの土地についても、行政財産に分類し、行政財産として貸し付けるべきである。

## B8 那覇市港町「泊いゆまち」の土地

### 【普通財産の有償貸付】

#### 1 概要

|      |                                                    |
|------|----------------------------------------------------|
| 所管課  | 管財課                                                |
| 所在地  | 那覇市港町一丁目 1 番 1～3、一丁目 1 番 17、18（一部）、100 番 1、200 番 1 |
| 面積   | 合計 1562.39 ㎡、                                      |
| 貸付先  | 沖縄県漁業協同組合連合会（以下「県漁連」という。）                          |
| 用途   | 沖縄県水産物流通総合センター（通称「泊いゆまち」）用地                        |
| 貸付期間 | 平成 16 年 12 月 1 日から平成 46 年 11 月 30 日まで              |

#### 2 土地取得、貸付の経緯等

ア 泊漁港は、漁港漁場整備法 5 条に規定する第 2 種漁港として昭和 42 年 10 月 6 日に区域指定され、昭和 48 年 1 月 11 日に県管理漁港として管理者の指定を受けた。泊漁港は、沖縄県内でも最大規模の港勢を有し、那覇市内の漁民を主体とする県内鮪漁船や一本釣り漁船等の基地として利用されている。

泊漁港には、2 か所の地方卸売市場（運営主体は県漁連と那覇地区漁業協同組合）が開設されており、全県又は他地域からの生鮮魚介類の集荷、那覇市をはじめ近隣都市への生鮮魚介類の安定供給等を担うなど、消費地市場として重要な機能を果たしている。

イ 本件各土地は、泊漁港に面する土地であり、県漁連が運営する沖縄県水産物流通総合センター（通称「泊いゆまち」）用地である。現在有効な賃貸借契約書上の賃貸期間は、平成 16 年 12 月 1 日から平成 46 年 11 月 30 日までとなっている。

埋立部分については那覇市の原始取得であると思われる。

#### 3 監査の指摘と意見

##### （1）監査により明らかとなった問題点等

① 本件各土地は有償貸付されているにもかかわらず、土地台帳上、無償貸付に区分されているものがある。

② 那覇市港町一丁目 1 番 2 及び 3、100 番 1、200 番 1 の各土地のうち「泊いゆまち」用地以外の部分は、平成 14 年 4 月 1 日付け公有財産譲与契約により、那覇港管理組合に譲与されているが、土地台帳にその旨の記載がなされていない。

### 【指摘】

- ① 本件各土地の土地台帳上の貸付区分の記載を「有償貸付」に修正すべきである。
- ② 那覇市港町一丁目 1 番 2 及び 3、100 番 1、200 番 1 の各土地のうち「泊いゆまち」用地以外の部分について、那覇港管理組合への譲与の事実を追記すべきである。

## B9 那覇市港町「泊漁港入口」の土地【普通財産の無償貸付】

### 1 概要

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| 所管課  | 管財課                                   |
| 所在地  | 那覇市港町一丁目 1 番 17、18（一部）、一丁目 1 番 28、29  |
| 面積   | 合計 1753.58 m <sup>2</sup>             |
| 貸付先  | 沖縄県                                   |
| 用途   | 泊漁港内道路敷、駐車場等の公共施設用地                   |
| 貸付期間 | 平成 26 年 11 月 21 日から平成 28 年 3 月 31 日まで |

### 2 土地取得、貸付の経緯等

泊漁港の説明は、上記 B8 の 2 アのとおりである。

本件土地は、那覇市の普通財産であるが、漁港施設用地等利用計画に基づき沖縄県の行政財産（漁港内道路敷、駐車場用地、荷捌所用地等の公共施設用地）として利用する目的で、沖縄県に対して無償貸付がなされている。

### 3 監査の指摘と意見

#### （1）監査により明らかとなった問題点等

① 土地貸付台帳上の契約期間は、平成 16 年 4 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日までとなっており、現実の契約期間と合致していない。

② 本件各土地は、那覇市において普通財産に分類されている。しかしながら、現行の地方自治法においては、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政令で定める堅固な建物等を所有する者に貸し付けること（同法 238 条の 4 第 2 項 1 号・同法施行令 169 条）、及び、行政財産である土地を他の地方公共団体の経営する道路等の施設の用に供する場合に地上権を設定すること（同法 238 条の 4 第 2 項 5 号）は許容されているのであるから、本件各土地を行政財産に分類し、行政財産として貸し付けたほうが、実態に即した扱いであると考ええる。

**【指摘】**

本件各土地の土地台帳上の契約期間の記載を現実どおりに修正すべきである。

**【意見】**

- ① 本件各土地を行政財産に分類し、行政財産として貸し付けるべきである。
- ② 本件各土地は、今後とも永続的に県が公共施設用地として使用することが予想されることから、県への譲与を検討すべきである。

## B10 那覇市港町「安謝小船溜場」土地

### 【普通財産の有償貸付】

#### 1 概要

|      |                                              |
|------|----------------------------------------------|
| 所管課  | 商工農水課                                        |
| 所在地  | 那覇市港町三丁目1番1、三丁目200番4                         |
| 面積   | 4989.84 m <sup>2</sup> 、232.5 m <sup>2</sup> |
| 貸付先  | 那覇市沿岸漁業協同組合                                  |
| 用途   | 上記組合関連施設用地（漁具倉庫、鮮魚直売施設、組合事務所等）               |
| 貸付期間 | 平成18年8月1日から平成38年7月31日まで                      |

#### 2 土地取得、貸付の経緯

本件各土地は、那覇市港町の安謝小船溜場の一部である。安謝小船溜場は、元々は埋立地として那覇市が原始取得したものと思われ、昭和44年には土木部から船揚場として、昭和49年には港湾部から船揚場背後用地として、それぞれ行政財産として商工農水課へ移管された。

本件各土地は、昭和51年7月14日、構造改善事業用地として行政財産から普通財産へ分類換えされたうえで、那覇市沿岸漁業協同組合（以下「沿岸漁協」という。）へ賃貸されており、現在まで賃貸が継続している（途中で、競り市場増設等のため、賃貸借対象地の追加がなされている。）。

沿岸漁協は、沖縄県が本土へ復帰した昭和47年に設立され、沖縄県那覇市地区、浦添市地区、宜野湾市地区を対象地区とする地区漁協である。

### 3 監査の指摘と意見

#### (1) 監査により明らかとなった問題点等

書類上確認できたところでは、本件各土地の賃貸料は、沿岸漁協の申請に基づき、平成 14 年度から「当面の間無料」とされた。沿岸漁協による免除申請は、「多額の累積債務」の存在による「組合存続自体が危ぶまれる財務状況」を理由としており、減免の根拠は「那覇市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」4 条 1 号、「那覇市船揚場施設条例」6 条 3 項を根拠としていた（平成 14 年 2 月 7 日付け決裁書類）。

従前の賃貸借契約は、沿岸漁協との平成 18 年 7 月 28 日付け賃貸借契約により延長されている。それに先立つ同年 6 月 29 日付けで、沿岸漁協から、「組合経営を取り巻く水産業界の環境の悪化と厳しい組合内部経営状況」等を理由に、賃貸料の免除申請がなされており、それに伴い、同年 7 月 28 日付け賃貸借契約書 4 条では、「賃貸料は、平成 18 年 8 月 1 日から当面の間無料とする。但し甲【注：那覇市】が必要と認めた場合は、那覇市船揚場施設条例（平成 5 年那覇市条例第 17 号）に準じ、1 平方メートル当たり年間 120 円の賃貸料を徴収するものとし、その金額については甲から通知する。」と規定されている。

そうであるところ、沿岸漁協の決算書類上、確かに、平成 24 年度までは当期末処分剰余金がマイナス（赤字決算）となっているが、平成 25 年度以降は、プラスに転じている（平成 25 年度の当期末処分剰余金が 4,854,386 円、平成 26 年度のそれが 28,755,352 円）。

かような状況からすれば、現在、那覇市船揚場施設条例 6 条 3 項が規定する減免の要件（「公益上その他特別の事由があると認める場合」）が満たされているのか疑問であり、依然として沿岸漁協に対する賃貸料を免除し続けるのは問題があろう。

〔参照条文〕 那覇市船揚場施設条例 6 条 3 項

市長は、公益上その他特別の事由があると認める場合は、使用料を減額又は免除することができる。

#### 【意見】

① 早急に、賃貸料免除の要件の存否について確認し、同要件が存在しない場合は、適正な賃貸料を徴収すべきである。

② 賃貸料の減免が予定されている場合は、賃貸借契約書上、市が借主の決算書類の提出を要求できる旨を規定しておき、定期的に借主の決算内容を確認すべきである。

## B11 城北保育所施設利用地【普通財産の有償貸付け】

### 1 概要

|        |     |                                                                               |
|--------|-----|-------------------------------------------------------------------------------|
| 施設コード  |     | 030100-0016                                                                   |
| 土地番号   |     | 009144                                                                        |
| 所管所属   |     | こどもみらい部　こどもみらい課                                                               |
| 施設用途   |     | 保育所                                                                           |
| 所在地    | 住　居 | 沖縄県那覇市首里石嶺町 3 丁目 2 2 7 番 1                                                    |
|        | 地　番 | 沖縄県那覇市首里石嶺町 3 丁目 2 2 7 番 1                                                    |
| 現況地目   |     | 学校用地                                                                          |
| 貸付先    |     | 城北保育所                                                                         |
| 総地積    |     | 2,571.00 ㎡                                                                    |
| 貸付期間   |     | 平成 19 年 4 月 1 日から 20 年間                                                       |
| 賃貸料（※） |     | 年 702,190 円（4 月 1 日から 9 月 30 日：金 351,095 円、10 月 1 日から翌年 3 月 31 日：金 351,095 円） |

### 2 賃料の算定方法

普通財産の賃料の算定方法については、那覇市管財事務取扱要領に規定している。

#### ◆那覇市管財事務取扱要領

##### （賃料の額）

第 29 条 市有地の賃料の年額は、次に掲げる場合に応じ、次に掲げる計算式による額を基準とする。

##### （1）非営利用の場合

賃借地の前年度分の固定資産税評価額に準ずる額×0.025×0.51

##### （2）営利用の場合

賃借地の前年度分の固定資産税評価額に準ずる額×0.035×0.51

##### （3）併用の場合

賃借地の前年度分の固定資産税評価額に準ずる額×0.03×0.51

##### （4）一時貸付の場合

賃借地の前年度分の固定資産税評価額に準ずる額×0.035×0.51

以下 2 項から 10 項省略

##### （賃料の増減）

第 30 条 賃料の増減は、次の場合に行う。また、5 年ごとに賃料の見直しを行う。

##### （1）定資産税評価額に準ずる額の改定がある場合

- (2) 賃貸地の価格の高低により、又は近隣の地代若しくは賃料に比較して不相当となった場合
- 2 賃料の改定をする場合は、国、県、民間相場の把握に努めるものとする。
- 3 那覇市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条の規定に基づき、減額して、市有地を賃貸する場合の賃料は、非常用の賃料の2分の1とする。

#### ※賃貸料算定

| 登記簿面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 固定資産評価<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 固定資産評価<br>額 (円) | 年間賃料<br>(円)      | 賃料単価<br>円/年/m <sup>2</sup> |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------|------------------|----------------------------|
| ①                          | ②                             | ③=①×②           | ④=③×0.025×0.51÷2 | ④÷①                        |
| 1,570.82                   | 70,121                        | 110,147,469     | 702,190          | 447.02                     |

### 3 土地取得等の経緯

那覇市立城北保育所で施設用地を使用していたが、保育所民営化に伴い市立保育所を廃止した。平成19年3月31日に当敷地は行政財産を廃止し、平成19年4月1日付けで普通財産に変更している。変更後は社会福祉法人若杉福祉会との土地賃貸契約を締結している。従来、保育所の設置認可に際しては、保育所を運営する事業を行うために直接必要なすべての物件について、保育所の設置者が所有権を有していることを条件にしてきたところである。

しかし、保育所を運営する事業が安定的、継続的に行われるためには、保育所の設置に必要な土地及び建物のいずれについても、保育所の設置者が所有権を有しているか、又は国若しくは地方公共団体から貸与若しくは使用許可を受けていることが原則であり望ましいことであるが、今般、待機児童の解消等の課題に対し、地域の実情に応じた取組みを容易にする観点から、これまでの取扱いを改め、国又は地方公共団体以外の者から不動産の貸与を受けて設置する保育所を認めた（児発第297号 平成12年3月30日）。

### 4 監査の指摘と意見

#### (1) 城北保育所の使用敷地及び賃料見直しについて

##### 【指摘】

上記所在地については契約書の貸付地を確認したところ、登記簿上の総面積（総面積2,571.00m<sup>2</sup>）のうち一部（1,570.82m<sup>2</sup>）が当保育所の貸付地となっている。貸付地以外の土地（1,008.18m<sup>2</sup>=2,571m<sup>2</sup>−1,570.82m<sup>2</sup>）については、県道路に一部無償使用されているが、対象地のほとんどが城北保育所の使用地になっている。

当初契約書では「2. 土地賃貸料について 賃貸料について・・・なお、城北保育所については道路部分及びよう壁部分の面積について、賃料算定式に含めないこととす

る」旨の記載があるが、写真の通り、よう壁部分には鉄骨を支えとして保育所敷地を工作している。

よう壁を含めた賃貸地の使用面積を確認のうえ、賃貸料の金額の見直しが必要ではないかと考える。



## (2) 保育所の賃料の見直しについて

### 【意見】

保育所の民営化に伴い、普通財産である土地を社会福祉法人へ賃貸しているが、賃貸料の設定当初から、長期にわたり算定基準の見直し等が行われていないようである。土地賃貸借契約書第5条（賃料の見直し）では「経済社会情勢に大幅な変動や、土地に対する租税その他の公課の増減があった場合、・・・」に那覇市は賃料改定を請求することができる」と記載されている。しかし、設定当初から賃料の見直しがされていないようである。現在の固定資産税評価額や期待利回り等を算出し、賃料改定の必要性が出てくる場合には、新たな契約の締結を行うことが望ましい。

## B12 事業用貸付地【普通財産の有償貸付け】

### 1 概要

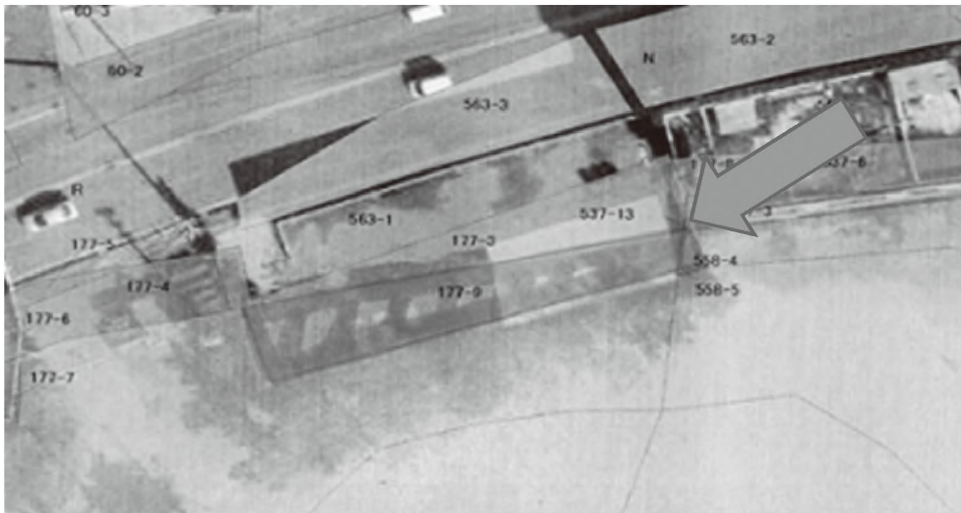
|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 施設コード | 1699-000007              |
| 土地番号  | 018629                   |
| 所管所属  | 総務部 管財課                  |
| 施設用途  | 自動車販売業店舗                 |
| 所在地   | 住 居 沖縄県那覇市字仲井真 1 7 7 番 9 |
|       | 地 番 沖縄県那覇市字仲井真 1 7 7 番 9 |
| 現況地目  | 宅地                       |
| 総地積   | 178.67 m <sup>2</sup>    |
| 貸付面積  | 169.67 m <sup>2</sup>    |
| 貸付料年額 | 258,643 円                |
| 貸付期間  | 1 年更新                    |

### ※賃貸料算定

| 登記簿面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 固定資産評価<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 固定資産評価<br>額 (円) | 年間賃料<br>(円)    | 賃料単価<br>円/年/m <sup>2</sup> |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| ①                          | ②                             | ③=①×②           | ④=③×0.035×0.51 | ④÷①                        |
| 169.67                     | 85,400                        | 14,489,818      | 258,643        | 1,524.39                   |

### 2 土地取得等の経緯

本件敷地は平成 17 年 7 月 25 日、177 番 2 より分筆、その後平成 20 年 3 月 14 日に現在の賃借人へ売却交渉を行った。賃借人としては土地購入をしたいと思っていたが、押所を拝んでいる人達が反対しているため、購入はせずに賃貸のまま現在に至っている。



563-1, 177-3 は  
自動車販売店  
舗、177□9 が駐  
車場利用地にな  
ります。



手前から駐車場  
として利用して  
いる敷地のほと  
んどが那覇市か  
らの賃貸部分で  
す。拝所らしき  
ものは確認でき  
ていません。

### 3 監査の指摘と意見

#### 【指摘】

土地貸付台帳の貸付面積（169.67 m<sup>2</sup>）と土地台帳の総地積（178.67 m<sup>2</sup>）の差額 9 m<sup>2</sup>がある。賃料計算では貸付面積をもとに行っているため、実際の貸付地と差額が生じている。実質貸付地の面積を確認する必要がある。

# 平成26年度取得・処分等土地等について

平成26年度の増減土地の概要および今回検証の対象とした土地等は、下記の通りである。

## 1 公有財産(土地)の増減内訳(平成26年度)

(単位:㎡)

| 【増加】       |            | 【減少】 |              |
|------------|------------|------|--------------|
| 行政財産       | 109,127.02 | 行政財産 | △ 100,228.61 |
| 分類換え       | 1,117.15   | 所属換え | △ 107.93     |
| 取得(帰属)     | 70.39      | 用途廃止 | △ 9,285.54   |
| 所属換え(登録漏れ) | 578.93     | 所管換え | △ 39,098.00  |
| 所管換え       | 39,158.68  | 分筆   | △ 51,737.14  |
| 譲与(寄付)     | 7.55       |      |              |
| 買入         | 16,186.94  |      |              |
| 分筆         | 51,744.25  |      |              |
| その他(里道登記)  | 263.13     |      |              |
| 普通財産       | 13,192.30  | 普通財産 | △ 9,466.37   |
| 買入         | 252.81     | 売払い  | △ 2,943.13   |
| 面積訂正       | 1.80       | 面積訂正 | △ 1.05       |
| 寄贈(寄付)     | 174.00     | 収用   | △ 2,286.89   |
| 分筆         | 3,045.77   | 分筆   | △ 3,045.77   |
| 用途廃止       | 9,285.54   | 引継ぎ  | △ 72.38      |
| 引継ぎ        | 72.38      | 分類換え | △ 1,117.15   |
| 帰属         | 360.00     |      |              |
| 合計         | 122,319.32 | 合計   | △ 109,694.98 |

### 【平成26年度増減土地の対象一覧】

| NO. | 所管課    | 対象等          | 増減内容      |
|-----|--------|--------------|-----------|
| C1  | 管財課    | その他(那覇連合教育区) | 過去からの登録漏れ |
| C2  | 生涯学習課  | 地域学校連携施設     | 新規取得      |
| C3  | 障がい福祉課 | ドリームワークそてつ   | 所管換え      |
| C4  | 子供政策課  | 与儀幼稚園        | 新規取得      |
| C5  | 建設企画課  | 久場川市営住宅跡地売却  | 売却        |

## C1 その他（那覇連合教育区）

### 1 概要

|               |                                              |
|---------------|----------------------------------------------|
| 名称            | その他（那覇連合教育区）                                 |
| 所管課           | 管財課                                          |
| 分類            | 普通財産                                         |
| 貸付先           | 沖縄県                                          |
| 施設名           | その他                                          |
| 所在地<br>(延床面積) | 沖縄県那覇市松尾1丁目258番2<br>(360.00 m <sup>2</sup> ) |
| 登記地目          | 畑                                            |
| 用途            | 県への貸付（那覇高等学校）                                |
| 貸付料の算定<br>方法  | 無償貸付                                         |
| 備考            | —                                            |

### 2 土地取得等の経緯

昭和47年（1972年）5月15日沖縄の復帰に伴う特別処置に関する法律第34条の規定（※1）により「連合教育区」から、権利承継されている。「教育区」とは、「教育の指導と管理を一層有効にし、教育の事務を能率的に処理し、及び高等学校その他の学校を設置するため、その協議により規約を定め、中央教育委員会の認可を得て、連合区を設置することができる」（教育委員会法第73条）という規定により、「連合区教育委員会」が設置されていた。

今回、発見した経緯については平成26年に学校の老朽化、耐震化等の修繕または建替にあたり、土地の所有者を調査していたら、那覇市の所有でありながら、公有財産の資産台帳上、把握していない土地を発見したと担当者へのヒアリングにより回答があった。当該土地の現況においては、県へ無償貸付され、沖縄県立那覇高等学校の敷地として利用されている。

### 3 監査の指摘と意見

#### (1) 公有財産の管理が適切に行われていない

##### 【指摘】

過去において、権利義務が承継されているにも関わらず、適切に管理が行われていなかったため、把握されていない公有財産が存在した。公有財産は、市民から負託された重要な財産であり、常に良好な状態において、管理することが求められる。また、那覇市の財政の健全化が求められる今般においては、公有財産を適切に管理し、効率的かつ効果的に活用を図る必要がある。今後は、公有財産について、漏れが生じていないか（網羅性）、台帳上登録されている公有財産が実際に存在するか（実在性）につき、定期的に調査する必要がある。

また、資料の保管についても、一部不備が見受けられ、県に対して無償貸付を行っているが、当該契約書が確認できなかった。資料の管理については、公金が適切に使用されているかの観点から、事後的に説明できるように適切に整理し保管する必要がある。

#### (2) 沖縄県に対する無償貸付について

##### 【意見】

現況は、県管轄の学校で利用されているため、県が一括で管理した方が効率的かつ効果的な利活用が可能であると思われるため、他の同じような県に対する無償貸付の土地も含め、県の担当者と協議し、土地の交換、寄贈等含め、調整することが望まれる。

なお、既述したとおり、「B7 県立高校用地」の監査結果と同様の問題点がある。

##### (参考)

※1 沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律（昭和四十六年十二月三十一日法律第二百二十九号）一部抜粋

##### （地方教育区の権利義務の承継）

第三十四条 この法律の施行の際教育区又は連合教育区が有している権利及び義務は、別に法律に定めがある場合を除き、その時においてそれぞれ当該教育区と区域を一にする市町村又は沖縄県が承継する。

## C2 地域学校連携施設

### 1 概要

|               |                                             |
|---------------|---------------------------------------------|
| 名称            | 那覇小学校 地域学校連携施設                              |
| 所管課           | 生涯学習部 生涯学習課                                 |
| 分類            | 行政財産（公共用）                                   |
| 施設名           | 地域学校連携施設                                    |
| 所在地<br>(延床面積) | 沖縄県那覇市前島1丁目7番1号<br>(250.00 m <sup>2</sup> ) |
| 種目            | 事務所建                                        |
| 用途            | 事務所・倉庫                                      |
| 備考            | 平成26年9月22日 地域学校連携施設を取得、取得価格:83,590,708円     |

下記の写真は、那覇小学校の地域学校連携施設の内観及び外観である。



### 2 土地取得等の経緯

地域学校連携施設は、「学校施設を地域へ開放し、地域の持つ教育力を活かした学習活動や、地域の生涯学習活動等を実施するための場、また、地域の人々の交流の場として、生涯学習の振興と地域のコミュニケーションづくり、学校と地域との連携・交流の充実を目的として設置」している。基本的には、一校区内に公共の場として、一施設を設ける予定である。

那覇小学校は、久茂地小学校と前島小学校の統廃合によって新設されている。この新設に伴って、上記の方針に沿うように地域学校連携施設が併設された。

なお、今回の那覇小学校の建設にあたって請負業者の選定においては、「制限付一般競争入札」により選定されている。

### 3 監査の指摘と意見

#### (1) 施設の費用と効果（便益）及び当該施設の利用度の向上について

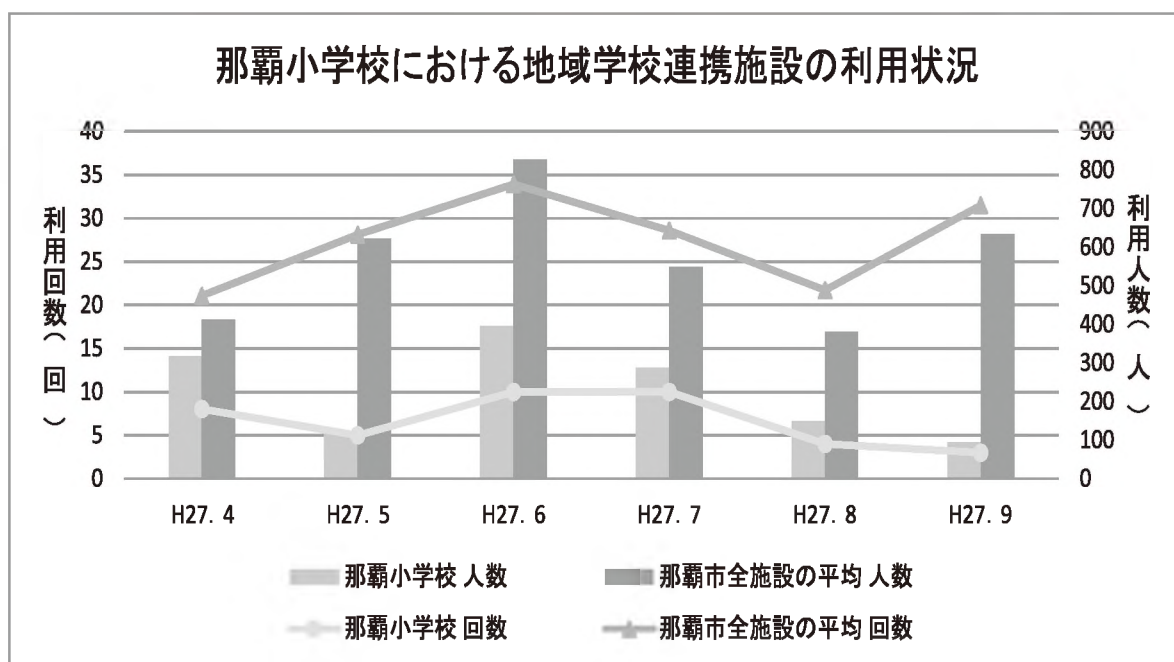
##### 【意見】

那覇小学校の地域学校連携施設の利用状況と那覇市に存在する地域学校連携施設全体の平均とを比較した結果、下表の通り、那覇市全体の平均より大幅に下回る結果となっている。また、当該施設を設置したことに伴ったコストと当該施設を設けたことによる便益を鑑みると、当該施設に係るコストは、全体の総コストを按分した金額ではあるが83,590千円発生しているのに対し、便益たる利用度は、平成27年度の上半期の回数は、合計で40回ほどの利用のみ（那覇市全体の平均 164.9回）である。当該施設を設けたことによる便益は低いことが伺える。今後は、地域学校連携施設を設ける際には、費用対効果（便益）を検討して意思決定すべきである。また、那覇小学校も含め他の地域学校連携施設の利用度をさらに高めるためにも、不審者による子どもの安全性も考慮しつつ、地域住民の積極的な利用の促進が図れるように努めるべきである。

#### ■ 那覇小学校の利用状況

| 学校名       | 区分 | H27. 4 | H27. 5 | H27. 6 | H27. 7 | H27. 8 | H27. 9 | 上半期計    |
|-----------|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 那覇小学校     | 回数 | 8      | 5      | 10     | 10     | 4      | 3      | 40      |
|           | 人数 | 317    | 125    | 395    | 288    | 150    | 95     | 1,370   |
| 那覇市全施設の平均 | 回数 | 21.1   | 28.1   | 33.9   | 28.6   | 21.7   | 31.5   | 164.9   |
|           | 人数 | 412.8  | 622.8  | 826.3  | 548.7  | 381.4  | 634.1  | 3,426.2 |

出所：那覇市 生涯学習課



## (2) 利用目的を管理する体制の構築

### 【意見】

地域学校連携施設の利用にあたっては、例えば、「公の秩序又は善良な風俗を乱すおそれがあるとき」や「営利を目的とした利用」、「施設の管理上支障があるとき」等いくつかの利用制限が設けられているが、利用状況の把握に対する所管部課の管理体制ができていない。学校、PTA、地域等の誰が利用したかというだけでなく、どのような利用目的なのかについても把握し、かつ当該利用が制限に該当していないことを適時確認することが望まれる。

## C3 福祉施設への無償貸付

### 1 概要

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称           | ドリームワークそてつ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 所管課          | 福祉部 障がい福祉課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 分類           | 普通財産                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 貸付先          | 社会福祉法人そてつの会                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 施設名          | 障がい者就労支援事務所 ドリームワークそてつ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 所在地<br>(地積)  | 那覇市古波蔵4丁目402番3号の一部(54.55㎡)、<br>402番4号の一部(54.55㎡)、402番5号(231.80㎡)、<br>402番6号(238.04㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 地目           | 宅地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 用途           | 福祉施設への無償貸付<br>(ドリームワークそてつ運営のため)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 貸付料の算定<br>方法 | 那覇市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する<br>条例第4条第1項第1号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 貸付期間         | 平成26年4月1日から<br>平成27年3月31日までの1年間                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 備考           | <p>平成元年12月15日 用度管財課から社会課へ一部<br/>所管換え</p> <p>平成4年12月10日 そてつの作業建設用地として<br/>社会課から用途管財課へ所管換えにより用地を戻す</p> <p>平成5年12月1日 上記作業所の建設計画が未成立<br/>となり、再度、用度管財課から社会課へ用地を再度、<br/>所管換えする。所管換え後は、那覇市精神薄弱者育成<br/>会親の会(将来法人化予定)へ精神薄弱者授産施設建<br/>設の建設予定地として無償貸付する。当該土地には、<br/>那覇市所有の建物が建っていたが、老朽化に伴い建替<br/>えを行う予定であったが、那覇市精神薄弱者育成会親<br/>の会(そてつの会)が建替を実施する際に、当該土地<br/>も無償で貸付けている。</p> <p>平成26年6月27日 福祉政策課から障がい福祉課<br/>へ所管換え。</p> |

## 2 土地取得等の経緯

当該土地は、平成 26 年 6 月に福祉政策課から障がい福祉課へ所管替えされたことにより増減したものである。当該土地の取得経緯については当時の書類が確認できないため不明であるが、現況については、「社会福祉法人そてつの会」へ無償貸付が行われている。

当法人への無償貸付の経緯は、那覇市の担当者のヒアリングによると下記の通りである。

「社会福祉法人そてつの会は、昭和 56 年 11 月に障がい児を抱える親が、養護学校卒業後の働く場、生活訓練の場として無認可作業「授産所そてつ」を始めた。その当時、作業所として使用していた場所が現在地（古波蔵）であり、その場所にあった建物を市が無償で貸付を行っていた。平成 5 年に那覇市が精神薄弱者（児）福祉行政の観点から授産所そてつを法人化することを検討していた。その理由としては、団体運営を行っている親が高齢化してきたこと、利用者が増加したことによる職員不足、建物の老朽化等が課題としてあり、それらを解決する手段として団体を法人化させ、運営を継続させることを那覇市として判断したとのことである。その当時の法人設立の条件として、事業に供する物件（土地、建物）について所有権を有するか、国又は地方公共団体から無償の貸与又は使用許可を受けていることとされていた。そこで那覇市はこの事案に限り土地を無償貸し付ける旨の確約書（市長決裁）を交付し、団体は自らで建物を建築することで法人化の要件を満たすことができた。」との経緯により無償貸付に至っている。

「社会福祉法人そてつの会」は、那覇市障がい福祉課所管の社会福祉法人であり、当時から無償貸付が現在まで続いている。

## 3 監査の指摘と意見

### （1）土地の無償貸付について

#### 【意見】

「社会福祉法人そてつの会」へ土地の貸し付けを無償で行っているが、これは、当該法人に対する一種の補助金である。社会福祉法人は、当該社会福祉事業の公益性に鑑み、また、採算が取りづらい公益事業に対して少しでも負担を減らしその健全な発展を図るため、一般事業会社よりも優遇措置が設けられている。これに対して当該法人全体の決算書では、「当期活動増減差額」が、16,529 千円（平成 24 年度）、23,798 千円（平成 25 年度）、27,636 千円（平成 26 年度）と直近の決算書上、継続して黒字となっており、また「当期末繰越活動増減差額」が、200,722 千円（平成 24 年度）、221,021 千円（平成 25 年度）、248,657 千円（平成 26 年度）で、累積利益の金額も多額に生じている。このような業績も好調かつ財政状態も健全な法人に対してまで、補助する必要性は乏しく、

那覇市の財政状況を鑑みると、無償貸付する必要性は低いと思われる。このため、本案件も含め、同様なケースがないか検証し、有償貸付への変更を検討する必要がある。

## 社会福祉法人そてつの会(全体)

### ■ 事業活動収支計算書(一部抜粋)

単位:千円

|             | 平成24年度  | 平成25年度  | 平成26年度  |
|-------------|---------|---------|---------|
| 当期活動増減差額    | 16,529  | 23,798  | 27,636  |
| 前期繰越活動増減差額  | 184,193 | 197,222 | 221,021 |
| 当期末繰越活動増減差額 | 200,722 | 221,021 | 248,657 |

## (2) 資料の管理について

### 【指摘】

本件土地を取得した際の台帳が適切に管理されていないため、当時の土地取得の経緯、取得目的等を把握することができなかった。資料の管理については、事後的に説明できるように適切に整理・保管する必要がある。

## C4 与儀幼稚園

### 1 概要

|               |                                                                      |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| 名称            | 与儀幼稚園                                                                |
| 所管課           | こどもみらい部 こども政策課                                                       |
| 分類            | 行政財産（公共用）                                                            |
| 施設名           | 与儀幼稚園                                                                |
| 所在地<br>(延床面積) | 沖縄県那覇市与儀1丁目1番1号(857 m <sup>2</sup> )                                 |
| 種目            | 事務所建                                                                 |
| 用途            | 幼稚園                                                                  |
| 備考            | 平成26年8月1日 与儀幼稚園を新築で取得。取得価格231,466,410円<br>請負相手方：金秀建設株式会社 那覇市旭町112番地1 |

## 2 土地取得等の経緯

昭和 56 年以前に建設された建物について、老朽化対策への対応や耐震強化を図るために、与儀幼稚園は新たに建設された。建設中においては、与儀小学校の運動場に仮施設を設けて対応し竣工と同時に移転している。

なお、請負業者は、制限付一般競争入札により落札されている。

## 3 監査の指摘と意見

### (1) 公立幼稚園の運営について

#### 【意見】

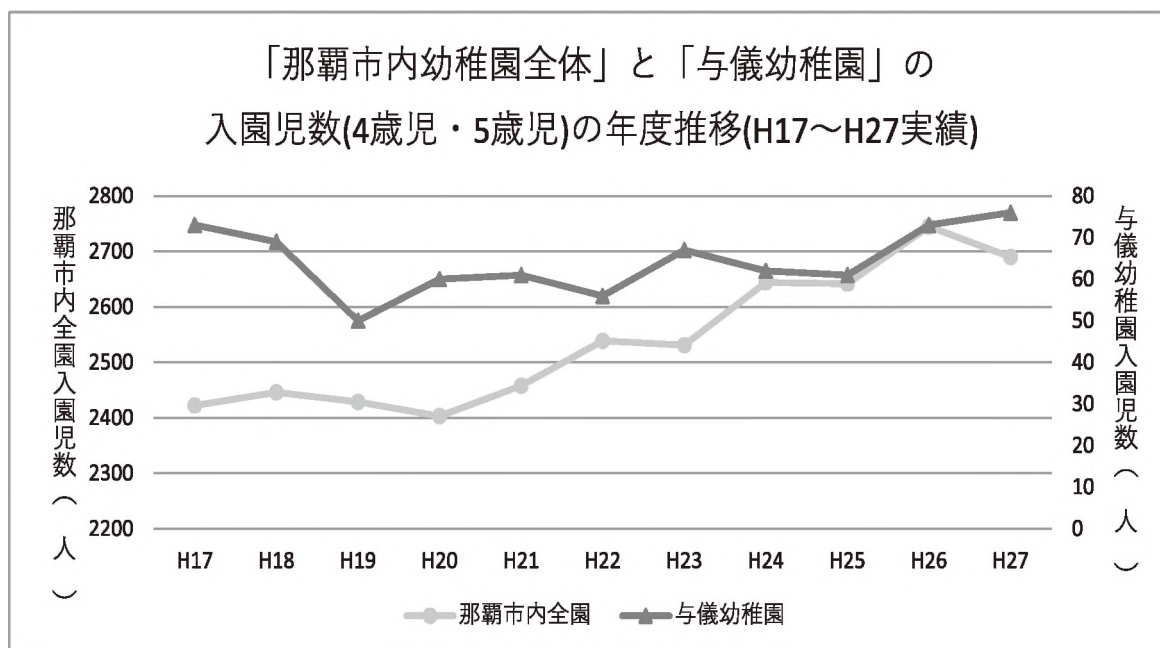
近年の日本の人口については、少子化の影響により人口減少の傾向が見られる。全国的な市立幼稚園の園児数も就園率も年々低下している現状がある。那覇市においては、下表の通り、平成 17 年度～平成 27 年度までの 5 歳児は減少傾向にあるが、4 歳児は増加しており、その結果、入園児数合計は増加している。なお、市においては、今後公立幼稚園の認定こども園への移行に合わせ、4 歳児及び 3 歳児の受入れを順次拡大していく予定となっており、待機児童の解消と就学前の子どもたちの教育・保育の更なる充実を図るためにも、よりいっそうの効果的かつ効率的な運営が求められる。

#### ■ 入園児数推移の比較「市内36幼稚園全体」と「与儀幼稚園」(H17～H27実績)

| 全園          | H17   | H18   | H19   | H20   | H21   | H22   | H23   | H24   | H25   | H26   | H27   |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 該当幼児数       | 3,525 | 3,470 | 3,554 | 3,403 | 3,404 | 3,489 | 3,323 | 3,435 | 3,338 | 3,430 | 3,432 |
| 入園児数(5歳児) A | 2,284 | 2,290 | 2,281 | 2,184 | 2,178 | 2,202 | 2,138 | 2,167 | 2,105 | 2,180 | 2,121 |
| 就園率(%)      | 64.8% | 66.0% | 64.2% | 64.2% | 64.0% | 63.1% | 64.3% | 63.1% | 63.1% | 63.6% | 61.8% |
| 学級数         | 87    | 85    | 89    | 85    | 79    | 81    | 82    | 81    | 74    | 84    | 77    |
| 入園児数(4歳児) B | 138   | 156   | 148   | 219   | 280   | 337   | 393   | 477   | 537   | 565   | 569   |
| 入園児数合計(A+B) | 2,422 | 2,446 | 2,429 | 2,403 | 2,458 | 2,539 | 2,531 | 2,644 | 2,642 | 2,745 | 2,690 |

| 与儀幼稚園       | H17   | H18   | H19   | H20   | H21   | H22   | H23   | H24   | H25   | H26   | H27   |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 該当幼児数       | 91    | 85    | 70    | 79    | 77    | 80    | 74    | 76    | 67    | 68    | 67    |
| 入園児数(5歳児) A | 73    | 69    | 50    | 60    | 61    | 55    | 67    | 51    | 41    | 53    | 53    |
| 就園率(%)      | 80.2% | 81.2% | 71.4% | 75.9% | 79.2% | 68.8% | 90.5% | 67.1% | 61.2% | 77.9% | 79.1% |
| 学級数         | 4     | 3     | 4     | 5     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| 入園児数(4歳児) B |       |       |       |       |       | 1     |       | 11    | 20    | 20    | 23    |
| 入園児数合計(A+B) | 73    | 69    | 50    | 60    | 61    | 56    | 67    | 62    | 61    | 73    | 76    |

出所：那覇市 こどもみらい部 こども政策課



## C5 久場川市営住宅跡地売却

### 1 概要

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| 名称          | 久場川市営住宅跡地売却                                      |
| 所管課         | 建設管理部 建設企画課                                      |
| 分類          | 普通財産                                             |
| 施設名         | 久場川市営住宅                                          |
| 所在地<br>(地積) | 沖縄県那覇市首里久場川町2丁目18番8<br>(1926.24 m <sup>2</sup> ) |
| 地目          | 宅地                                               |
| 用途          | 売却                                               |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 備考 | <p>平成 20 年 3 月 27 日 分筆 2 丁目 18 番より分筆<br/>首里久場川町 2 丁目 18 番 ⇒2,371.00 m<sup>2</sup> (宅地)市<br/>営住宅用地<br/>首里久場川町 2 丁目 18 番 8 ⇒1,926.24 m<sup>2</sup> (宅地)<br/>活用用地<br/>首里久場川町 2 丁目 18 番 10 ⇒2,687.60 m<sup>2</sup> (宅<br/>地)保育所・児童館</p> <p>平成 24 年 1 月 16 日 民間活用地として売却し、市営<br/>住宅基金に積立て市営住宅の整備、修繕又は改良に要<br/>する費用にあてるため用途廃止。<br/>「市営住宅」から「久場川市営住宅跡処分予定地」へ<br/>用途変更。</p> <p>平成 24 年 2 月 24 日 市営住宅課～建設企画課へ所<br/>属換え</p> <p>平成 26 年 9 月 29 日 売却により処分。<br/>相手方:株式会社大京 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目<br/>24 番 13 号<br/>売却価格:216,000,000 円 面積:1,926.24 m<sup>2</sup></p> |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 土地取得等の経緯

久場川市営住宅の老朽化に伴う建替工事にあたり、土地一画を分筆し、その一部である「首里久場川町 2 丁目 18 番 8(1,926.24 m<sup>2</sup>)」の土地について、民間事業者へ売却を行っている。

## 3 監査の指摘と意見

### (1) 市営住宅の運営管理について

#### 【意見】

「那覇市住生活基本計画（平成 25 年度改訂版）平成 26 年度～平成 35 年度」によると、那覇市の市営住宅は、平成 24 年度末現在 19 団地、管理戸数 6,392 戸であり、今後、市として大量の住宅ストックを適切に整備・維持管理し、良好な住居環境を確保していくことが必要である。那覇市の市営住宅建設は昭和 31 年から始まり昭和 30～40 年代に建設されたものを中心に現在建替事業を実施しており、平成 26 年には建替えの目

安となる築 35 年以上経過する住戸は 3 団地、1,612 戸（市営住宅総数の約 25%）となる。これらの住宅が今後一斉に更新が必要とされるのに際し、財政負担の軽減、平準化を図りながら、適切に住宅を再生していくことが求められている。

また、那覇市の公的住宅（県営・住宅供給公社含む）全体では、9,155 戸と県内でも最多であり（平成 24 年度末現在）、沖縄県、那覇市の独自に住宅供給を進める二重行政による非効率が考えられる。関連部署が情報交換し、建替の場合の受入態勢の補完等の連携により、効果的かつ効率的に目的達成する可能性も考えられる。

さらに、近年の少子高齢化や世帯の少人数化の進行、生活スタイルの多様化、環境意識の高まり及び住宅整備事業に対する国の支援制度の変革など、事業を取り巻く環境が大きく変化してきている。

一方で、民間賃貸住宅の空き家の戸数については増加傾向にあり、近年では、住宅セーフティネット整備推進事業やサービス付き高齢者向け住宅等民間の賃貸住宅においても様々なニーズに合わせた賃貸住宅物件が増えてきている。ストックとしての公共住宅の新築もある程度必要なものではあるが、民間の空き家を市が借上げ、その家賃補助を行うことで、新規建築を抑えることも可能である。

このような状況を鑑みて、今後の市営住宅事業の運営管理については、公的住宅のみならず、民間の不動産事業者との連携強化を図り、民間賃貸住宅の空き家等を積極的に活用等により、市営住宅事業を見直し、市の財政負担削減を図ることが必要である。