那覇市公報

第１６６７号その２
毎月２回　１，１５日発行
発　　行　　所
那覇市泉崎１丁目１番１号
那覇市総務部総務課

目　　次

◇監査委員公表◇

○平成 27 年度包括外部監査の結果について（公表）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 600

監査委員公表

那監公表第２号
平成 28 年５月２日

那覇市監査委員　　新　城　和　範
同　　宮　里　善　博
同　　翁　長　俊　英
同　　高　良　正　幸

平成 27 年度包括外部監査の結果について（公表）

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監査の結果に関する報告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、次のとおり公表する。

平成27年度

包括外部監査結果報告書

「公有財産に係る財務事務の執行及び管理について」

那覇市包括外部監査人

公認会計士　金沢　信昭

目　次

第1章　包括外部監査の概要

1　監査の種類 ……1
2　特定の事件（テーマ） ……1
3　監査の着眼点 ……2
4　主な監査手続き ……2
5　監査の対象年度 ……2
6　監査の実施期間 ……3
7　包括外部監査人及び補助者 ……3
8　利害関係 ……3

第2章　監査テーマの概要

1　那覇市財務書類の分析から見た財政状況 ……4
（1）財務数値の推移について ……4
（2）歳入・歳出・財政指標について ……15
（3）那覇市の中期財政計画（財政見通しと今後の対策） ……19
2　公有財産について ……21
（1）意義 ……21
（2）分類 ……21
3　那覇市における公有財産の保有状況について ……22
（1）公用財産(その他の行政機関)の主な増加理由 ……24
（2）公共用財産(その他の施設)の主な増加理由 ……24
4　那覇市の公有財産の特徴について ……25
（1）那覇市の歴史 ……25
（2）那覇市の公有財産の特徴 ……26
5　新地方公会計制度の概要 ……31
（1）新地方公会計の背景・目的 ……31
（2）統一的な基準による地方公会計の特徴 ……33
（3）那覇市における統一的な基準による地方公会計制度への移行状況 ……34
（4）新地方公会計制度の課題 ……36
6　監査の対象とした公有財産について ……39
（1）監査対象土地建物の選定手続きについて ……39

第３章　総論
公有財産の適正管理に向けて（まとめ） ……47
１　主な監査上の発見事項について ……47
（１）合規性の観点 ……47
（２）経済性、効率性、有効性の観点 ……47
２　今後の適正管理に向けた方策について ……47
（１）合規性の観点 ……47
（２）経済性、効率性、有効性の観点 ……48
３　公有財産管理体制（内部統制）について ……50
（１）地方公共団体における内部統制整備の必要性について ……50
（２）那覇市における公有財産の取得、維持、処分等に係る業務内容（公有財産管理に係る内部統制の整備・運用状況）の監査結果と指摘、意見 ……52

第４章　那覇市の公共施設等の更新費用と長寿命化対策における課題
１　市有公共施設等の現況 ……57
２　「推進方針」における更新費用の推計 ……60
３　「公共施設等更新費用試算ソフト」による更新費用の推計 ……61
（１）対象とする公共施設等について ……62
（２）更新費用の推計方法について ……62
（３）更新費用の推計結果 ……64
４　長寿命化対策の現状 ……68

第５章　個別土地等の検証
個別土地等の監査結果（まとめ） ……71
行政財産目的外使用許可について ……77
１　地方自治法上の規定 ……77
２　那覇市条例等 ……78
A1　那覇市西の土地① ……81
A2　那覇市西の土地② ……83
A3　南風原町字新川の土地 ……84
A4　那覇市牧志土地 ……85

貸付土地（有償・無償）について ……87
１　はじめに ……87
２　適用法令等 ……87
（１）地方自治法 ……87
（２）那覇市条例等 ……87
３　監査の視点 ……90
B1　那覇市奥武山公園内土地 ……91
B2　那覇市首里城公園内土地 ……94
B3　那覇市前島の土地 ……96
B4　浦添市伊奈武瀬の土地 ……99
B5　那覇市港町の土地 ……101
B6　那覇市古波蔵の土地 ……102
B7　県立高校用地 ……103
B8　那覇市港町「泊いゆまち」の土地 ……105
B9　那覇市港町「泊漁港入口」の土地 ……106
B10　那覇市港町「安謝小船溜場」土地 ……107
B11　城北保育所施設利用地 ……109
B12　事業用貸付地 ……112

平成２６年度取得・処分等土地等について ……114
１　公有財産（土地）の増減内訳（平成 26 年度） ……114
C1　その他（那覇連合教育区） ……115
C2　地域学校連携施設 ……117
C3　福祉施設への無償貸付 ……120
C4　与儀幼稚園 ……122
C5　久場川市営住宅跡地売却 ……124

普通財産（未利用土地等）について ……127
D1　那覇市安謝２丁目１１４番地１ ……127
D2　那覇市安謝２丁目１０１番２ ……128
D3　那覇市曙２丁目１７番３ ……129
D4　那覇市安謝２２８番７、９ ……130
D5　那覇市久茂地３丁目１００番１ ……131
D6　那覇市古波蔵３丁目３４０番１５６、１６２ ……133
D7　那覇市楚辺１丁目１６８番６、７ ……135
D8　那覇市辻２丁目９番１０ ……137
D9　那覇市泊２丁目２４番１ ……139
D10　那覇市牧志１丁目１２３番２４、２８、３１ ……140
D11　那覇市首里当蔵町３丁目２１番４ ……141
D12　沖縄県立盲学校敷地一部 ……142

D13　那覇市首里久場川用地……144
D14　那覇市首里儀保町４丁目４５番１拝所（紙漉所跡）……146
D15　沖縄県使用地県道８２号線……148
D16　那覇市松川遊休地……149
D17　軍用地……151
　　那覇市住吉町１丁目１３７番１（那覇軍港内）……151
　　那覇市住吉町３丁目８番（那覇軍港内）……152
　　那覇市字赤嶺（自衛隊基地内）……153
沖縄県における基地の概要……154

目的相違土地等について……158
E1　津波避難ビル建設予定地……158
E2　事業用地（仮庁舎跡）……163
E3　埋蔵文化財赤平収蔵庫……168
E4　なは市民協働プラザ……171
E5　清掃工場建物用地……174
E6～E10　水道用地等……184

その他の検討土地等について……189
F1　那覇市西消防署……189
F2　那覇市保健所土地建物……194
F3　那覇市保健センター用地……196

那覇市土地開発公社について……198
1　那覇市土地開発公社の概要について……198
（1）役員及び職員に関する事項……198
2　公社の現況について……198
3　公社の最近の財務状況について……199
4　公社保有土地の売却状況について……200
5　公社が過去に実施した経営健全化計画の概要について……202
6　監査の指摘と意見……204
（1）公社及び公社売却土地について、会計的視点からの検証……204
（2）公社の今後のあり方について……206

第１章　包括外部監査の概要

１　監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第１項、第２項及び第４項の規定による包括外部監査

２　特定の事件（テーマ）

「公有財産に係る財務事務の執行及び管理について」

・テーマを選定した理由

那覇市の平成 25 年度貸借対照表における「公共資産」は約 5,948 億円で、貸借対照表の資産合計約 6,364 億円の 93%となっており、「公共資産」は市にとって極めて重要な資産である。

那覇市は、沖縄戦により、市街地などは壊滅的被害を受けたが、本土復帰後は、社会資本の整備も進み、目覚しい発展を遂げている。しかし、戦後 70 年を経て、図書館、公民館、道路、市営住宅、保育園、小中学校、上下水道施設などの公共施設の老朽化とそれに伴う新たな施設の整備が喫緊の課題となっている。このような状況を踏まえ、市は、市が保有する公共施設を経営的・戦略的な視点で、より一層の効率化を図り、有効活用していくため、「施設総量の縮減」、「長寿命化推進」、「維持管理費の適正化と歳入の確保」を３本柱とした「那覇市ファシリティマネジメント推進方針」を平成 27 年３月に策定しているところである。

地方公共団体の公有財産は、常に良好な状態において管理し、その所有目的に応じて最も効率的に運用しなければならない。取得当初は計画された政策のために使用されていたが、現在では異なる目的のために使用されている場合や、計画後の社会情勢の変化等により、取得したものの未利用期間が長期に及ぶ場合や、有効活用されていない場合がある。また、地方公共団体は計画が決定され予算が措置されてしまうと、予算を実行することが重要であり、財産がどのように使用されているかはあまり検討されていない現状もある。そのため財産を経済的、効率的に使用しているかどうかは重要なテーマとなっており、市民の関心も高いと思われる。また、「那覇市経営改革推進計画（第４次那覇市経営改革アクションプラン）」において、財政健全化の観点から、「資産管理の適正化」が戦略の一つに掲げられていることから、監査テーマに選定した。

・過去の監査テーマ

那覇市の包括外部監査テーマは次のとおりである。

年度	テーマ	対象団体等
平成 25 年度	公の施設の管理運営及び指定管理者制度に関する事務の執行について	指定管理者に選定されている団体等
平成 26 年度	補助金及び交付金、負担金に係る財務事務の執行並びに事業の管理について	補助事業実施部課及び市出資等団体ほか

（※那覇市は平成 25 年度に中核市に移行し、包括外部監査の対象団体となった。）

3　監査の着眼点

（1）　公有財産（リースを含む。）の受払残高を示す帳簿は整備されているか。
（2）　公有財産の実物調査が行われているか。
（3）　公有財産の購入、移動、処分及び廃棄は適法になされているか。
（4）　公有財産は効率的に運用されているか。遊休施設は適切に管理されているか。また活用、転用あるいは売却が図れているか。不法占拠されているものはないか。
（5）　公有財産の稼動率及び利用状況並びに維持及び運営に関し費用対効果はどのようになっているか。
（6）　行政財産の使用許可、使用料には合理性があり、かつ、適法になされているか。
（7）　普通財産の貸与には合理性があり、かつ、適法になされているか。
（8）　公有財産の施設維持管理業務委託は、適法、かつ、経済的、効率的に行われているか。

4　主な監査手続

（1）　公有財産の管理状況等について、統括部署及び所管部署に対する質問及び関連資料の閲覧検討
（2）　管理台帳等との整合性検討
（3）　公有財産の実地調査
（4）　その他監査人が必要と認めて実施した手続き

5　監査の対象年度

平成 26 年度（平成 26 年 4 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日）、
ただし、必要に応じて他の年度についても監査の対象とした。

6　監査の実施期間

平成 27 年 7 月 2 日から平成 28 年 2 月 29 日まで

7　包括外部監査人及び監査補助者

包括外部監査人　公認会計士　金沢　信昭

補　　助　　者　弁　護　士　新見　研吾　　公認会計士　古荘　みわ
　　公認会計士　嘉陽田　洋平　　税理士　　緑間　優

8　利害関係

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。

第２章　監査テーマの概要

１　那覇市財務書類の分析から見た財政状況

（１）財務数値の推移について

那覇市の地方公共団体全体の財務書類（「貸借対照表」、「行政コスト計算書」、「純資産変動計算書」、「資金収支計算書」）において、平成 23 年度から平成 25 年度の推移を下記に記載している。

■　貸借対照表

【概要】

貸借対照表は会計年度末における地方公共団体の財政状態を表している。すなわち、住民サービスを提供するために保有している財産（資産）と、その財産をどのような財源（負債・純資産）で賄ってきたかを総括的に対照表示した財務書類である。

那覇市の貸借対照表は、住民サービスを提供するために保有している「資産」については、有形固定資産の「生活インフラ・国土保全」や「教育」に比重が高く投資されており、その財源は、地方債及び公共資産等整備国県補助金等で全体の財源の 55%を占めており（平成２５年度ベース）、これは、県・国からの補助金や借金への依存度が高いことを表している。

（単位：千円）

	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
	（平成 24 年 3 月期）	（平成 25 年 3 月期）	（平成 26 年 3 月期）
［資産の部］			
１　公共資産			
(1) 有形固定資産	644, 957, 500	650, 718, 376	653, 435, 305
①生活インフラ・国土保全	445, 521, 473	446, 343, 363	447, 624, 051
②教育	129, 829, 074	130, 236, 932	131, 446, 416
③福祉	5, 467, 405	5, 392, 719	5, 201, 159
④環境衛生	35, 121, 173	34, 865, 007	34, 702, 914
⑤産業振興	4, 219, 635	4, 002, 424	4, 494, 028
⑥消防	4, 090, 172	4, 308, 052	4, 711, 101
⑦総務	20, 708, 568	25, 569, 879	25, 255, 636
⑧収益事業	0	0	0
(2) 無形固定資産	5, 134, 058	4, 990, 635	4, 982, 667
(3) 売却可能資産	23, 164, 447	27, 962, 364	26, 494, 625
公共資産合計	673, 256, 005	683, 671, 375	684, 912, 597
２　投資等			
(1) 投資及び出資金	6, 403, 372	6, 488, 252	6, 467, 892
(2) 貸付金	10, 742, 531	11, 325, 550	11, 303, 254
(3) 基金等	8, 581, 153	7, 638, 052	9, 343, 257
(4) 長期延滞債権	4, 799, 191	4, 340, 304	3, 807, 780
(5) その他	2, 405	2, 405	2, 405
(6) 回収不能見込額	−2, 153, 349	−2, 055, 356	−1, 921, 024
投資等合計	28, 375, 303	27, 739, 207	29, 003, 564
３　流動資産			
(1) 資金	21, 067, 059	12, 831, 799	13, 741, 138
(2) 未収金	3, 949, 858	3, 512, 396	3, 284, 326
(3) 販売用不動産	0	0	0
(4) その他	223, 347	8, 427, 840	9, 868, 324
(5) 回収不能見込額	−645, 334	−424, 962	−365, 127
流動資産合計	24, 594, 930	24, 347, 073	26, 528, 661
４　繰延勘定	0	0	0
資　産　合　計	726, 226, 238	735, 757, 655	740, 444, 822
［負債の部］			
１　固定負債			
(1) 地方債	143, 971, 095	146, 961, 999	144, 405, 046
①普通会計地方債	123, 702, 750	127, 593, 737	125, 905, 644
②公営事業地方債	20, 268, 345	19, 368, 262	18, 499, 402
(2) 長期未払金	2, 587, 256	2, 306, 402	2, 022, 903
(3) 引当金	15, 796, 542	14, 388, 482	16, 639, 626
（うち退職手当等引当金）	14, 680, 194	13, 239, 090	15, 483, 544
（うちその他の引当金）	1, 116, 348	1, 149, 392	1, 156, 082
(4) その他	−12, 233	−12, 232	−12, 233
固定負債合計	162, 342, 660	163, 644, 651	163, 055, 342
２　流動負債			
(1) 翌年度償還予定地方債	15, 069, 155	13, 534, 724	13, 943, 519

(2) 短期借入金 （翌年度繰上充用金含む）	3,159,160	4,188,651	5,056,110
(3) 未払金	1,935,375	2,074,763	1,711,284
(4) 翌年度支払予定退職手当	2,627,226	2,370,000	1,412,776
(5) 賞与引当金	896,865	522,330	533,414
(6) その他	405,174	137,085	109,699
流動負債合計	24,092,955	22,827,553	22,766,802
負　債　合　計	186,435,615	186,472,204	185,822,144
[純資産の部]			
1　公共資産等整備国県補助金等	258,539,394	259,984,141	263,894,097
2　公共資産等整備一般財源等	239,754,061	246,059,420	253,029,092
3　その他一般財源等	38,208,608	39,446,290	33,988,521
4　資産評価差額	3,288,560	3,795,600	3,710,968
純　資　産　合　計	539,790,623	549,285,451	554,622,678
負債及び純資産合計	726,226,238	735,757,655	740,444,822

（参考）平成26年3月末日の那覇市の住民基本台帳人口は321,678人

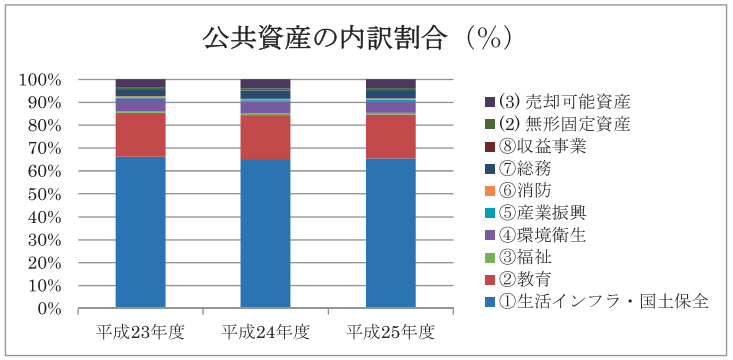
【資産の部】

「資産」には、（ア）自治体が住民サービスを提供するために使用すると見込まれるもの（使う資産）と、（イ）将来市に資金流入をもたらすもの（売れる資産、回収する資産）がある。例えば（ア）には、道路・公園などの有形固定資産や現金などで、（イ）には、売却可能資産や地方税の未収金などがある。「資産の部」は、「公共資産」、「投資等」、「流動資産」からなり、各区分に係る年間推移は下記の通りである。

（公共資産）

「公共資産」においては、年々増加傾向にあり、内訳内容としては年々さほど大きな変動は生じていない。公共資産のほとんどが、「（１）有形固定資産」の「①生活インフラ・国土保全」（道路、公園、市営住宅など）と「②教育」（幼稚園や小・中学校、公民館、図書館など）で、８８．６％を占めている（平成25年度）。

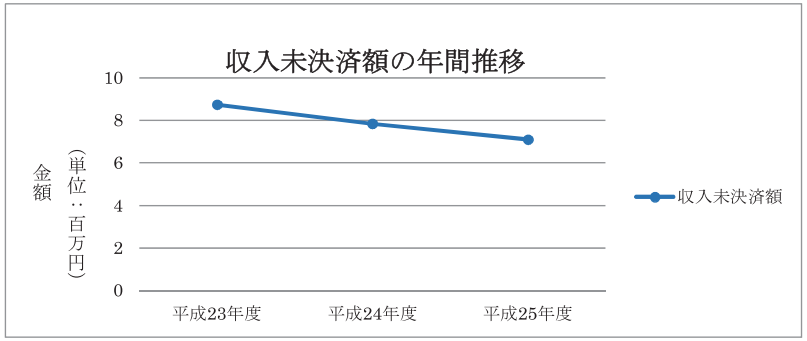
■表（１）－１　貸借対照表の公共資産の内訳割合



（投資等と流動資産）

「投資等」の主なものとして「貸付金」及び「基金等」、「流動資産」の主なものとしては、「資金」となっており、共に、年間推移では大きな変動は生じていない。
また、「投資等」の区分にある「長期延滞債権」とは、市税、貸付金、使用料等の収入未決済額のうち、当年度末日現在で回収期限から1年以上を経過したもので、1年未満のものについては流動資産の区分の「未収金」となっている。両者の合計額、収入未決済額は、近年は年々減少傾向にある。

■　表（１）―　２　市税等の収入未決済額（未収金と長期延滞債権の合計）の状況



【負債の部】

「負債」とは、将来支払い義務の履行により自治体から資金流出をもたらすものであり、例えば地方債などがある。地方債は、公共資産等の住民サービスを提供するために保有する財産の財源としてみた場合、住民サービスを享受する世代間の公平性の観点から発行するという側面があり、そのため負債は、将来世代が負担する部分という見方ができる。負債は、「固定負債」と「流動負債」に分類され、平成25年度の翌年度償還予定地方債を含む地方債は、158,348百万円で負債全体の約85.2%と負債の中で大きな重要性を占めており、近年の推移では大きな変動は生じていない（下記の「表（1）－3」参照）。

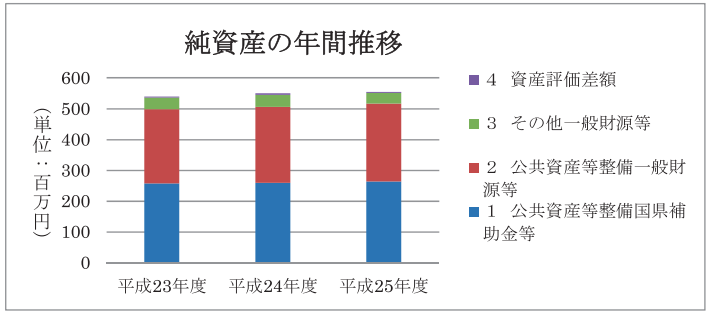
■表（1）－3　負債に占める地方債の割合（単位：千円、%）

年度	地方債（1年内償還予定含む）　A	負債合計　B	B/A
平成23年度	159,040,250	186,435,615	85.3
平成24年度	160,496,723	186,472,204	86.1
平成25年度	158,348,565	185,822,144	85.2

【純資産の部】

「純資産」とは、資産と負債の差額で、公共資産等の住民サービスを提供するために保有する財産の財源としてみた場合、資産形成のために現在までの世代が負担してきたもので、具体的には、市税や地方交付税の一般財源や資産を取得するため国や県から歳入した補助金など返済の必要がない実施的な資産がある。純資産には、「公共資産等整備国県補助金等」と「公共資産等整備一般財源等」、「その他一般財源等」、「資産評価差額」に分類される。純資産の年間推移では、近年大きな増減は生じていない（下表（1）－4　純資産の年間推移参照）。

■表（1）－　4　純資産の年間推移



■　行政コスト計算書

【概要】

行政コスト計算書は、4月1日から3月31日までの1年間の行政活動のうち福祉活動やごみの収集といった行政サービスに係るコスト（経費）とその行政サービスの直接の対価として得られた財源を対比させた財務書類で、「経常行政コスト」と「経常収益」の差引が「純経常行政コスト」になる。

那覇市の行政コスト計算書は、行政サービスにかかる経常行政コスト（人件費、物件費、社会保障給付など）とそれを賄う財源となる経常収益（使用料・手数料、分担金・負担金など）と比べると大幅なコスト超過になり、当該超過コストについては、地方税や国・県補助金等で賄われることになる。

（性質別コスト表示）　（単位：千円）

	平成23年度（平成24年3月期）	平成24年度（平成25年3月期）	平成25年度（平成26年3月期）
【経常行政コスト】			
人にかかるコスト	22,820,682	18,651,018	22,107,886
（1）人件費	17,594,093	17,035,929	17,509,840
（2）退職手当等引当金繰入等	4,357,850	1,092,759	4,064,632
（3）賞与引当金繰入額	868,739	522,330	533,414
物にかかるコスト	31,690,373	31,588,671	32,925,617
（1）物件費	18,453,242	18,179,593	19,058,388
（2）維持補修費	1,287,013	927,119	1,035,251
（3）減価償却費	11,950,118	12,481,959	12,831,978
移転支出的なコスト	104,928,298	112,123,098	116,162,489
（1）社会保障給付	83,186,479	86,982,891	89,683,498
（2）補助金等	20,669,962	24,215,050	25,836,730
（3）他会計等への支出額	0	192,070	0
（4）他団体への公共資産整備補助金等	1,071,857	733,087	642,261
その他にかかるコスト	4,176,710	4,383,035	4,087,383
（1）支払利息	2,896,578	2,687,223	2,472,286
（2）回収不能見込計上額	755,487	726,171	590,328
（3）その他行政コスト	524,645	969,641	1,024,769
コスト合計額　a	163,616,063	166,745,822	175,283,375

【経常収益】			
1使用料・手数料	2,982,441	3,013,042	3,090,819
2分担金・負担金・寄 附 金	14,936,171	16,715,056	15,657,210
3保険料	11,788,978	12,524,168	12,715,593
4事業収益	10,833,227	10,980,208	10,986,781
5その他特定行政サービス収入	520,362	441,567	503,726
経常収益　b	41,061,179	43,674,041	42,954,129
b／a	25.1%	26.2%	24.5%
(差引)純経常行政コストa－b	122,554,884	123,071,781	132,329,246

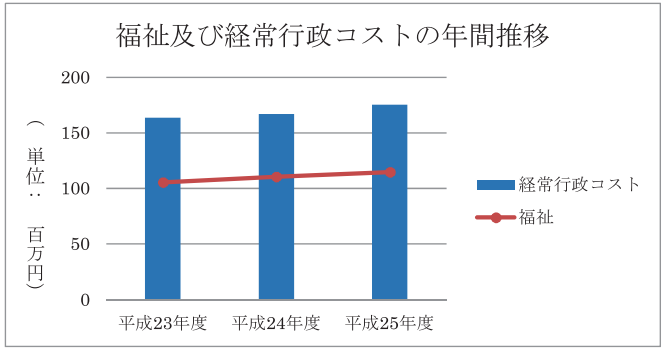
（目的別コスト表示）

	平成23年度（平成24年3月期）	平成24年度（平成25年3月期）	平成25年度（平成26年3月期）
【経常行政コスト】			
生活インフラ・国土保全	14,418,631	14,276,397	15,016,130
教育	11,003,328	9,907,228	11,584,420
福祉	105,561,734	110,620,015	114,871,150
環境衛生	15,000,739	14,469,049	15,097,591
産業振興	2,006,021	2,023,101	2,773,728
消防	2,580,304	2,089,964	2,616,877
総務	7,921,926	8,192,654	8,434,434
議会	946,670	784,379	801,662
支払利息	2,896,578	2,687,223	2,472,286
回収不能見込計上額	755,487	726,171	590,328
その他	524,645	969,641	1,024,769
合計	163,616,063	166,745,822	175,283,375
【経常収益】			
生活インフラ・国土保全	4,250,432	4,278,624	4,267,100
教育	356,911	360,193	370,954
福祉	27,010,639	29,607,849	28,578,482
環境衛生	7,936,568	7,783,062	7,896,494
産業振興	84,413	71,843	72,676
消防	4,080	3,935	5,938
総務	251,511	243,627	220,204
議会	0	0	0
支払利息	0	0	0
回収不能見込計上額	0	0	0
その他	0	0	0
一般財源振替額	1,166,625	1,324,908	1,542,281
合計	41,061,179	43,674,041	42,954,129

【経常行政コスト】

那覇市においては、性質別では、「社会保障給付」が経常行政コストの半分以上を占めており、目的別では、「福祉」が半分を占めていることから、生活保護費などの経費が総費用に占める大きな割合となっている。また福祉のコストは、年々増加傾向にある。

■表（1）－5　福祉及び経常行政コストの年間推移



【経常収益】

目的別の経常行政コストに対する経常収益は、収入よりも費用の方が上回っており、経常行政コストのほとんどが受益者負担以外の税金等の財源で賄っていることが把握できる。

■　純資産変動計算書

【概要】

純資産変動計算書は、貸借対照表の純資産の1年間の増減を表したものである。純資産変動計算書では、資産形成にあたり、これまでの世代が負担してきた部分を示す貸借対照表の純資産の部の1年間の増減が把握できる。また、純経常行政コストの金額に対して、一般財源（地方税等）及び補助金等受け入れがどの程度あるかを見ることにより、

純経常行政コストが受益者負担以外の経常的な財源によりどの程度賄われているのか把握ができる。

平成 25 年度の那覇市の純経常行政コストは、1,323 億円に対し、収入は、一般財源 639 億円（地方税 427 億円、地方交付税 140 億円その他行政コスト充当財源 71 億円）や補助金等受入金額は、735 億円で総額 1,374 億円となっており、約 51 億円の差額が生じている。

（単位：千円）

	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
	（平成 24 年 3 月期）	（平成 25 年 3 月期）	（平成 26 年 3 月期）
期首純資産残高	532,760,469	539,813,231	549,285,451
純経常行政コスト	−122,554,884	−123,071,781	−132,329,246
一般財源			
地方税	40,857,951	41,078,040	42,756,831
地方交付税	12,843,229	13,078,665	14,031,620
その他行政コスト充当財源	6,208,101	11,042,281	7,189,504
補助金等受入	67,885,938	68,681,658	73,515,647
臨時損益			
災害復旧事業費	0	0	0
公共資産除売却損益	0	−5,993	0
投資損失	0	0	0
収益事業純損失	0	0	0
出資の受入・新規設立	12,401	0	0
科目振替			
公共資産整備への財源投入	0	0	0
公共資産処分による財源増	0	0	0
貸付金・出資金等への財源投入	0	0	0
貸付金・出資金等の回収等による財源増	0	0	0
減価償却による財源増	0	0	0
地方債償還に伴う財源振替	0	0	0
資産評価替えによる変動額	−623,000	507,040	−84,632
無償受贈資産受入	104,194	9,284	29,165
その他	2,318,832	−1,846,974	228,338
期末純資産残高	539,813,231	549,285,451	554,622,678

■　資金収支計算書

【概要】

資金収支計算書とは、市の行政活動における収入と支出について、現金ベースでの1年間の資金の流れを表したものである。資金の出入りの情報を、性質の異なる3つの区分「経常的収支の部」、「公共資産整備収支の部」、「投資・財務的収支の部」に分けて表示した財務書類である。

平成 25 年度の那覇市は、「経常的収支の部」は 179 億円の黒字で、「公共資産整備収支の部」は 24 億円、「投資・財務的収支の部」は 154 億円それぞれ赤字となっている。全体としては、期末資金残高は、137 億円で期首資金残高 128 億円から 9 億円増加している。

（単位：千円）

	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
	（平成 24 年 3 月期）	（平成 25 年 3 月期）	（平成 26 年 3 月期）
1　経常的収支の部			
人件費	21,121,016	20,523,819	20,099,538
物件費	18,951,145	18,145,185	17,967,194
社会保障給付	83,186,479	86,982,891	89,683,498
補助金等	20,650,250	23,913,518	25,629,176
支払利息	2,833,706	2,696,796	2,524,846
その他支出	4,646,773	11,806,156	12,737,457
支 出 合 計	151,389,369	164,068,365	168,641,709

地方税	40,952,251	41,325,076	43,011,297
地方交付税	12,843,229	13,078,665	14,031,620
国県補助金等	58,152,155	60,697,890	63,356,845
使用料・手数料	2,229,422	2,404,851	2,488,054
分担金・負担金・寄附金	18,078,673	19,564,845	18,998,351
保険料	11,306,508	12,134,215	12,515,185
事業収入	11,743,907	11,434,989	11,244,806
諸収入	2,034,302	1,683,251	1,330,044
地方債発行額	5,017,454	5,144,776	6,672,769
基金取崩額	2,618,310	2,318,471	517,938
その他収入	7,909,490	11,522,639	12,466,604
収入合計	172,885,701	181,309,668	186,633,513
経常的収支額	21,496,332	17,241,303	17,991,804
2 公共資産整備収支の部			
公共資産整備支出	19,259,870	20,532,255	15,828,183
公共資産整備補助金等支出	1,071,857	733,087	642,261
支出合計	20,331,727	21,265,342	16,470,444
国県補助金等	9,438,042	7,996,276	10,062,588
地方債発行額	6,444,865	7,858,591	3,151,480
長期借入金借入額	400,000	0	0
基金取崩額	824,937	2,333,681	161,102
その他収入	111,165	519,483	608,187
収入合計	17,219,009	18,708,031	13,983,357
公共資産整備収支額	−3,112,718	−2,557,311	−2,487,087
3 投資・財務的収支の部			
投資及び出資金	58,139	99,880	99,638
貸付金	554,640	1,068,240	400,440
基金積立額	3,987,888	3,612,141	3,932,677
地方債償還額	11,310,268	12,347,732	12,478,569
長期借入金返済額	0	274,197	274,197
その他支出	8,219	242,702	401,000
支出合計	15,919,154	17,644,892	17,586,521
国県補助金等	8,399	12,001	131,201
貸付金回収額	336,188	481,588	593,717

基金取崩額	278,684	0	2,675
地方債発行額	402,100	1,017,000	290,000
公共資産等売却収入	0	327,068	451,291
その他収入	162,286	26,751	654,799
収入合計	1,187,657	1,864,408	2,123,683
投資・財務的収支額	−14,731,497	−15,780,484	−15,462,838
翌年度繰上充用金増減額		1,029,491	867,459
当年度資金増減額	3,652,117	−67,001	909,338
期首資金残高	17,414,942	21,067,059	12,831,799
期首資金残高調整額		−8,168,259	
期末資金残高	21,067,059	12,831,799	13,741,137

【経常的収支の部】

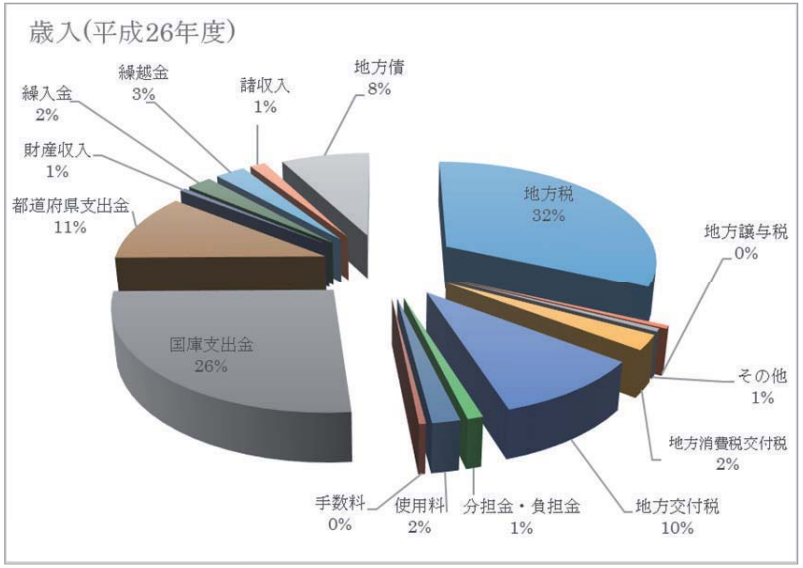
経常的収支の部の支出では、「社会保障給付」が平成23年度は54.9%、平成24年度は53.0%、平成25年度は53.1%と半分以上を占めている。これは、行政コスト計算書でも記載した通り、生活保護や子ども手当など社会保障に係る扶助費が支出の中で大きな比重を占めていることが伺える。収入では、「国県補助金等」が最も大きな収入でありこれは国県からの補助金に依存していることが把握できる。

（2）歳入・歳出・財政指標について

■　歳入の状況（平成22年度～平成26年度）　（単位：千円）

区分	H22	H23	H24	H25	H26
地方税	40,311,082	40,952,251	41,325,076	43,011,297	44,267,793
地方譲与税	764,807	722,083	703,457	683,816	666,038
利子割交付金	103,632	110,954	184,081	83,454	67,319
配当割交付金	20,613	26,703	29,059	59,388	100,105
株式等譲渡所得割交付金	8,050	7,008	7,636	97,417	75,229
地方消費税交付税	2,931,229	2,876,692	2,805,537	2,810,648	3,326,705

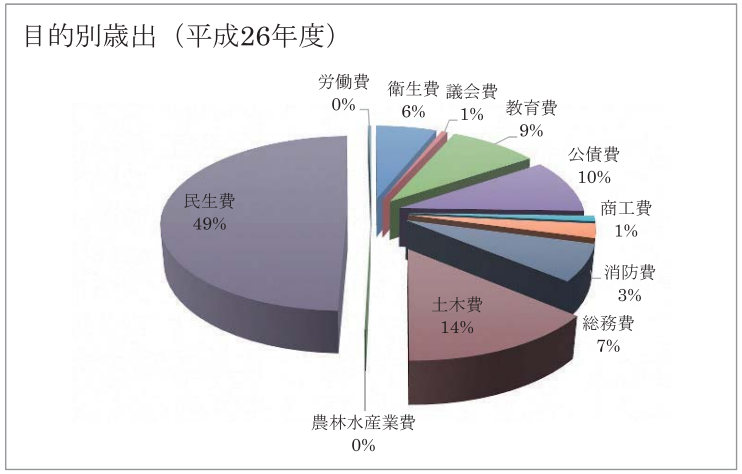
自動車取得税交付金	99,181	76,632	103,110	101,308	43,611
地方特例交付金	380,140	280,874	69,713	68,786	70,375
地方交付税	12,616,276	12,843,229	13,078,665	14,031,620	13,813,574
交通安全対策特別交付金	50,789	49,980	50,839	50,183	45,065
分担金・負担金	1,263,859	1,300,225	1,350,931	1,375,589	1,413,310
使用料	2,337,243	2,399,924	2,439,264	2,448,011	2,513,124
手数料	576,562	581,558	582,531	646,942	616,043
国庫支出金	35,362,046	33,906,313	30,950,343	31,334,126	36,713,555
国有提供交付金（特別区財調交付金）	313,195	295,182	293,801	294,687	292,155
都道府県支出金	8,540,539	8,714,532	11,740,520	15,271,140	14,909,005
財産収入	1,185,692	403,315	644,560	841,237	726,579
寄附金	38,604	19,294	6,095	2,542	1,103
繰入金	3,552,547	3,409,652	4,424,320	541,206	3,033,404
繰越金	3,697,095	2,713,833	4,012,099	3,710,991	3,671,482
諸収入	4,238,856	1,615,019	1,595,909	2,559,563	1,873,162
地方債	17,144,606	11,271,519	13,562,067	9,620,849	10,835,729
歳入合計	135,536,643	124,576,772	129,959,613	129,644,800	139,074,465



■　性質別歳出の状況（平成22年度～平成26年度）　（単位：千円）

区分	H22	H23	H24	H25	H26
義務的経費	69,399,008	71,113,642	73,168,678	74,877,087	78,037,872
人件費	18,601,424	18,608,002	18,344,666	17,707,031	17,495,670
扶助費	39,173,302	40,607,185	42,371,056	44,292,857	47,300,630
公債費	11,624,282	11,898,455	12,452,956	12,877,199	13,241,572
物件費	10,347,898	11,104,302	12,393,405	13,543,479	12,367,195
維持補修費	710,114	766,674	440,345	652,715	440,684
補助費等	9,124,623	6,547,577	7,156,338	7,807,003	8,933,948
繰出金	9,107,025	9,087,137	9,706,135	10,800,960	12,764,628
積立金	4,953,799	3,762,347	3,171,550	3,575,765	2,327,407
投資・出資貸付金	833,330	608,904	1,067,000	399,120	489,789
投資的経費	28,347,013	17,574,090	19,145,171	14,317,189	19,081,474
普通建設（補助）	17,870,765	12,500,601	10,931,994	12,377,730	17,054,431

普通建設（単独）	10,476,248	5,073,489	8,213,177	1,939,459	2,027,043
災害復旧事業費	0	0	0	0	0
失業対策事業費	0	0	0	0	0
合計	132,822,810	120,564,673	126,248,622	125,973,318	134,442,997



■　財政指標の状況（平成22年度～平成26年度）　（単位：千円）

	H22	H23	H24	H25	H26
経常収支比率(%)	88.2	87.2	90.4	86.1	88.2
実質公債費比率(%)	14.4	14	14.2	13.9	13.8
将来負担比率(%)	134	131.7	131.1	109.9	100.1
市債残高	134,883,242	136,523,221	139,754,928	138,466,994	137,843,621
財政力指数	0.756	0.747	0.74	0.74	0.74

標準財政規模	58,908,475	60,523,426	60,924,297	65,019,132	66,498,978
地方交付税	12,616,276	12,843,229	13,078,665	14,031,620	13,813,574
普通交付税	11,377,324	11,602,847	11,425,573	12,612,025	12,609,124
特別交付税	1,238,952	1,240,382	1,653,092	1,419,595	1,204,450

■　那覇市の主な財政指標（普通会計）の比較（県庁所在市、中核市）

（1）経常収支比率　（単位：%）

年度	那覇市 H24年度	那覇市 H25年度	那覇市 H26年度	H26年度 県庁所在市	那覇市の順位	H26年度 中核市	那覇市の順位
経常収支比率	90.4	86.1	88.2	90.4	9位	90.6	13位

（2）実質公債費比率　（単位：%）

年度	那覇市 H24年度	那覇市 H25年度	那覇市 H26年度	H26年度 県庁所在市	那覇市の順位	H26年度 中核市	那覇市の順位
実質公債費比率	14.2	13.9	13.8	8.9	29位	7.60	42位

（3）将来負担比率　（単位：%）

年度	那覇市 H24年度	那覇市 H25年度	那覇市 H26年度	H26年度 県庁所在市	那覇市の順位	H26年度 中核市	那覇市の順位
将来負担比率	131.1	109.9	100.1	72.9	22位	－	－

（4）財政力指数

年度	那覇市 H24年度	那覇市 H25年度	那覇市 H26年度	H26年度 県庁所在市	那覇市の順位	H26年度 中核市	那覇市の順位
財政力指数	0.740	0.740	0.740	0.74	16位	0.792	28位

※　県庁所在市は、政令指定都市及び東京都を除く31市の平成26年度のデータについて、また中核市は、平成26年度の45市（那覇市を含む）について、各々、その中央値、那覇市の順位を示している。

（3）那覇市の中期財政計画（財政見通しと今後の対策）

那覇市の今後の財政状況について、中期財政計画より、平成27年度～平成29年度まで毎年収支不足が生じており、当該収支不足を補うために、「財政調整・減債基金」を取崩して補填しても、平成31年度には、マイナスとなり財政が立ち行かないような深刻な状況となっている。今後の那覇市の課題として、①国民健康保険事業累積赤字への対応、②生活保護費や障害福祉サービス等の扶助費の増大、③学校施設の耐震化に際し、老朽化した校舎の改築等への対応、④市民会館、小禄支所等の老朽化した施設の建替建設等、⑤公債費の増大等これらのコストを抑制し、歳入確保に取り組み、財政健全化を

図る必要がある。

那覇市中期財政見通し(一般会計ベース)

区分		平成27年度	平成28年度		平成29年度		平成30年度		平成31年度	
		予算額	予算額	増減額	予算額	増減額	予算額	増減額	予算額	増減額
歳入	1市税	43,941,491	43,607,389	-334,102	43,708,438	101,049	43,695,983	-12,455	43,935,408	239,425
	2繰入金(財調・減債除く)	898,065	1,282,073	384,008	1,377,842	95,769	971,183	-406,659	182,305	-788,878
	3使用料・手数料	3,231,350	3,239,278	7,928	3,260,294	21,016	3,289,996	29,702	3,309,370	19,374
	4分担金・負担金	1,480,355	1,480,065	-290	1,480,038	-27	1,480,038	0	1,480,127	89
	5繰越金	500,000	500,000	0	500,000	0	500,000	0	500,000	0
	6国庫支出金	33,877,454	37,465,941	3,588,487	35,510,574	-1,955,367	37,523,813	2,013,239	39,930,311	2,406,498
	7県支出金	16,779,313	19,358,813	2,579,500	18,700,402	-658,411	19,128,875	428,473	17,007,557	-2,121,318
	8地方交付税	12,150,433	11,709,733	-440,700	11,149,953	-559,780	10,307,665	-842,288	10,307,665	0
	9地方譲与税	653,483	653,483	0	653,483	0	653,483	0	653,483	0
	10各種交付金	5,599,010	5,599,010	0	6,318,893	719,883	7,038,776	719,883	7,038,776	0
	11地方債	11,990,363	13,604,283	1,613,920	10,863,063	-2,741,220	12,689,783	1,826,720	19,967,283	7,277,500
	12その他	2,444,111	1,986,275	-457,836	2,443,619	457,344	1,925,703	-517,916	1,913,907	-11,796
計(A)		133,545,428	140,486,343	6,940,915	135,966,599	-4,519,744	139,205,298	3,238,699	146,226,192	7,020,894

区分		平成27年度	平成28年度		平成29年度		平成30年度		平成31年度	
歳出	義務的経費	81,039,029	80,918,214	-120,815	82,336,428	1,418,214	83,313,909	977,481	84,194,990	881,081
	人件費(通常人件費)	18,483,156	17,085,215	-1,397,941	17,131,868	46,653	17,110,744	-21,124	17,110,744	0
	人件費(退職手当)		1,581,661	1,581,661	1,700,735	119,074	1,305,825	-394,910	1,214,864	-90,961
	扶助費	48,410,897	49,592,899	1,182,002	50,832,508	1,239,609	52,127,426	1,294,918	53,480,285	1,352,859
	(うち、生活保護費)	20,112,570	20,142,265	29,695	20,515,253	372,988	21,518,960	1,003,707	22,582,930	1,063,970
	公債費	14,144,976	12,658,439	-1,486,537	12,671,317	12,878	12,769,914	98,597	12,389,097	-380,817
	消費的等その他経費	37,158,549	35,277,249	-1,881,300	35,891,471	614,222	32,096,374	-3,795,097	38,630,435	6,534,061
	投資的経費(普通等)	17,772,422	28,159,249	10,386,827	21,832,991	-6,326,258	26,164,659	4,331,668	25,071,945	-1,092,714
計(B)		135,970,000	144,354,712	8,384,712	140,060,890	-4,293,822	141,574,942	1,514,052	147,897,370	6,322,428
歳入－歳出(A)－(B)		-2,424,572	-3,868,369	-1,443,797	-4,094,291	-225,922	-2,369,644	1,724,647	-1,671,178	698,466
財源不足による財政調整・		2,424,572	3,868,369	1,443,797	4,094,291	225,922	2,369,644	-1,724,647	1,671,178	-698,466
収支		0	0	0	0	0	0	0	0	0

区分			平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
基金の推移	財政調整・減債基金	積立	1,002,763	1,002,763	1,002,763	1,002,763	1,002,763
		取崩し	2,424,572	3,868,369	4,094,291	2,369,644	1,671,178
		年度末残高	7,784,246	4,918,640	1,827,112	460,231	-208,184
	施設整備基金	積立	15,954	15,954	15,954	15,954	15,954
		取崩し	411,367	51,686	9,024	8,000	8,000
		年度末残高	2,782,527	2,746,795	2,753,725	2,761,679	2,769,633
	退職手当基金	積立	307	307	307	307	307
		取崩し	1	500,000	500,000	1	1
		年度末残高	1,020,416	520,723	21,030	21,336	21,642
	その他目的基金	積立	394,379	201,140	831,768	200,959	100,941
		取崩し	437,747	730,382	868,813	963,177	174,299
		年度末残高	4,647,284	4,118,042	4,080,997	3,318,779	3,245,421

※上記表は、「那覇市中期財政計画（財政見通しと今後の対策）平成 27 年度～平成 31 年度企画財務部　企画調整課（平成 27 年 6 月改訂）」より抜粋（数字は千円単位）

2　公有財産について

（1）意義

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（地方自治法第 238 条第 1 項）。

公有財産は自治法上、以下の通り限定列挙されている。

① 不動産
② 船舶、浮標、浮桟橋及び浮ドック並びに航空機
③ 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
④ 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
⑤ 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
⑥ 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
⑦ 出資による権利
⑧ 財産の信託の受益権

（2）分類

また、公有財産は、行政財産と普通財産に分類され（地方自治法第 238 条第 3 項）、公有財産の分類の概要は下表のとおりである。

行政財産 ・行政財産とは、自治体において、現に公用若しくは公共用に供し、又は、供することを決定した財産である（地方自治法第 238 条第 4 項）。	**公用財産** ・公用財産とは、地方公共団体がその事務又は事業を執行するために直接使用することを目的としている財産である。	市庁舎 消防施設等
	公共用財産 ・公共用財産とは、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である。	学校 公営住宅 図書館 公民館 公園等
普通財産 ・行政財産以外のすべての公有財産		

行政財産については、一定の場合を除き、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ず、これに違反する行為は無効となる（地方自治法第238条の4第1項、第6項）。なお、行政財産の貸付けについては、平成18年の地方自治法改正により、庁舎等の床面積又は敷地に余裕がある場合にも貸付けできる範囲が拡大された（地方自治法第238条の4第2項第4号）。また、行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる（地方自治法第238条の4第7項）。

普通財産は、直接行政目的に供されるものではなく、一般私人と同等の立場でこれを所有し、管理、処分することができる。したがって、普通財産は、原則として、一般人と同一の立場でこれを貸し付け、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（地方自治法第238条の5第1項）。

3　那覇市における公有財産の保有状況について

那覇市が保有する公有財産（土地建物）面積の状況は、議会提出書類である「財産に関する調書」によれば以下の通りである。

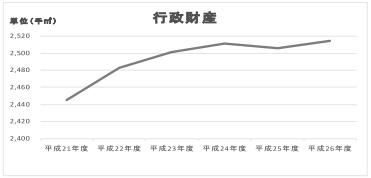
（単位：㎡）

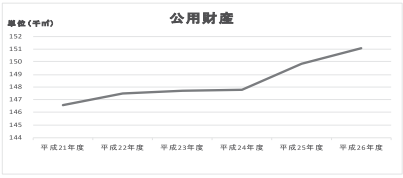
■公有財産(土地)全体	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
行政財産	2,445,243.40	2,483,057.80	2,500,923.40	2,511,510.83	2,505,265.66	2,514,164.07
公用財産	146,542.60	147,479.48	147,710.61	147,796.87	149,884.69	151,072.23
本庁舎	7,551.03	7,551.03	7,551.03	7,551.03	7,551.03	7,551.03
その他の行政機関	138,991.57	139,928.45	140,159.58	140,245.84	142,333.66	143,521.20
公共用財産	2,298,700.80	2,335,578.32	2,353,212.79	2,363,713.96	2,355,380.97	2,363,091.84
公園	870,746.04	882,383.14	886,407.44	896,414.31	898,692.88	864,452.31
市営住宅	420,831.75	416,712.95	414,172.34	411,859.16	411,975.36	412,204.93
学校	829,641.82	833,187.94	829,881.31	835,997.32	831,154.17	822,948.55
その他の施設	177,481.19	203,294.29	222,751.70	219,443.17	213,558.56	263,486.05
普通財産	347,878.80	343,371.83	341,665.58	336,889.48	353,250.28	356,976.21
計	2,793,122.20	2,826,429.63	2,842,588.98	2,848,400.31	2,858,515.94	2,871,140.28

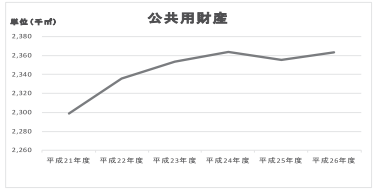
（単位：㎡）

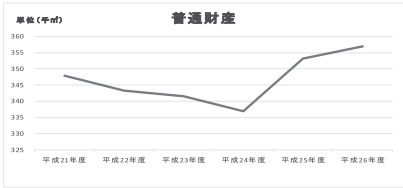
■公有財産(建物)全体	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
行政財産	943,546.54	1,031,762.79	1,051,645.13	1,076,868.05	1,086,869.40	1,094,727.30
公用財産	21,747.51	21,851.98	22,188.98	60,774.71	75,093.03	75,093.03
本庁舎	0.00	0.00	0.00	38,585.73	38,585.73	38,585.73
その他の行政機関	21,747.51	21,851.98	22,188.98	22,188.98	36,507.30	36,507.30
公共用財産	921,799.03	1,009,910.81	1,029,456.15	1,016,093.34	1,011,776.37	1,019,634.27
公園	7,395.06	7,859.20	7,054.79	7,074.39	7,118.14	7,095.19
市営住宅	329,783.32	306,003.40	449,400.37	439,873.58	445,957.57	454,700.71
学校	425,436.42	426,908.42	429,539.36	433,450.48	412,326.82	409,762.77
その他の施設	159,184.23	269,139.79	143,461.63	135,694.89	146,373.84	148,075.60
普通財産	17,673.11	3,958.48	5,300.72	4,260.02	4,447.83	7,092.64
計	961,219.65	1,035,721.27	1,056,945.85	1,081,128.07	1,091,317.23	1,101,819.94

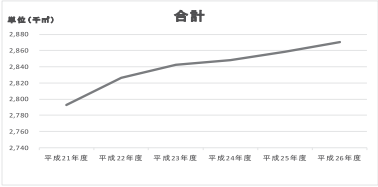
ア　土地推移グラフ



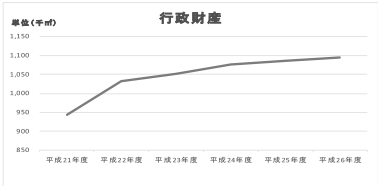


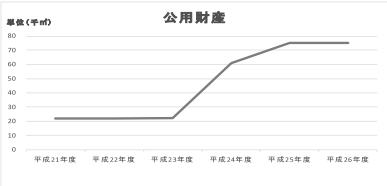


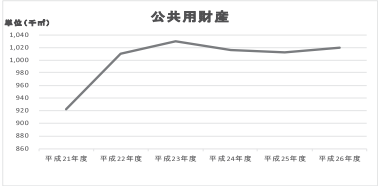


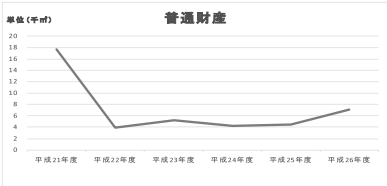


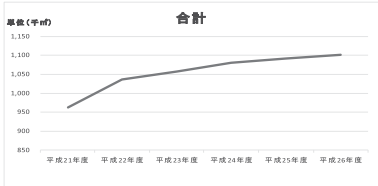
イ　建物推移グラフ











また、平成 21 年度から 26 年度にいたる土地の面積推移における主な増減内容は、下記の通りである。

（1）　公用財産(その他の行政機関)の主な増加理由

平成 21 年度から 26 年度に至る主な増加理由は、西消防署の敷地を普通財産から行政財産へ変更したことによる増加(1,117.51 ㎡)である。

（2）　公共用財産(その他の施設)の主な増加理由

平成 21 年度から 26 年度に至る主な増加理由は、①識名霊園の管轄が「公園管理課」から「環境保全課」へ所管替えによるもの(39,098.00 ㎡)及び②久茂地小学校の用途変更による増加(9,220.35 ㎡)である。

①については、墓地埋葬法に基づく業務に関することは、「環境保全課」で管理することとなったため、所管替えが行われている。

また、下表は、平成 26 年度の公有財産（土地建物）の増減理由をまとめたものである。

（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**

4　那覇市の公有財産の特徴について

（1）那覇市の歴史

沖縄本島南部の西海岸に位置し、東シナ海に面している那覇市。1921 年（大正 10）年 5 月 20 日、特別区政が廃され、他府県同様の一般市制が施行された。1954 年(昭和 29)年に首里市と小禄村、1957 年（昭和 32）年に真和志市をそれぞれ合併した。

東の識名台地、北東部の首里台地、北の天久台地を高台とし、台地の縁辺の崩壊面のつく斜面に続いて丘陵や台地が分布し、旧那覇および安謝には海岸低地と埋立地が広がっている。南西の小禄には開析の進んだ丘陵地や低地が広がっている。北側は、安謝川、南側に、河口が那覇港になっている国場川、中ほどに河口が泊港になっている安里川が流れている。

かつての那覇は、国場川、安里川の注ぐ湾に浮かぶ「浮島」と呼ばれた、一小島の港町にすぎなかった。琉球王国時代の那覇は、王都首里の港町として発達した。那覇港は 15～16 世紀を頂点に、日本本土・中国・朝鮮、遠くの東南アジア諸国とも交易をおこない繁栄した。

しかし、1609 年（慶長 14）年の薩摩侵入後は、貿易も薩摩の管理下に置かれるとともに、海外貿易は中国のみに限定された。17 世紀後半には行政区域を整え、西・東・若狭・泉崎のいわゆる那覇四町ができた。1879 年（明治 12 年）の沖縄県設置以降、那覇は県庁所在地となり、物資集積地、商業都市として繁栄した。だが 1944 年（昭和 19 年）10 月 10 日の十・十空襲で市域の９０％を焼失、さらに引き続く沖縄戦により完全な焦土となり、戦前の那覇市は完全に破壊されてしまった。

（大正初期の那覇市街(垣花側から望む)）

（10･10 空襲後の那覇市西町一帯）

沖縄戦により戦前の那覇市はほぼ破壊されてしまったため、戦前の都市地域形成に連続せず、戦後はまったくの無からの出発となっている。

戦後の那覇は、米国の全面占領下にあり、市街地の大部分を米軍に接収され立入禁止区域となっており、街の復興は戦前の郊外であった壺屋・牧志一帯が中心となった。戦争のため各地に分散していた市民が次々と帰還し、人口規模が拡大するにつれて、自然発生的に青空市が戦後最初の商業機能として出現した。その後、青空市は居住地区の壺屋に近いところに設定された市営の公設市場に移され、那覇市の商業地域形成の発端となった。

その後、旧那覇市街が次第に開放されるようになり、那覇は再び繁栄を取り戻していった。

（２）那覇市の公有財産の特徴

下表（２）－１は、現在の「那覇市の公有財産の地積と割合」を示したものである。那覇市の公有財産は、地積面積から見ると、比較的、「学校」29.0%、「公営住宅」14.4%、「公園」31.2%と他のものより比重が比較的高くなっている。

■表（２）－１　那覇市の公有財産の地積と割合

区分			地積（㎡）	割合
行政財産	公用財産	本庁舎	7,551	0.3%
		消防施設	11,288	0.4%
		その他施設	128,958	4.5%
		小計	147,797	5.2%
	公共用財産	学校	831,551	29.0%
		公営住宅	411,859	14.4%
		公園	893,645	31.2%
		その他施設	226,662	7.9%
		小計	2,363,717	82.5%
	行政財産計		2,511,514	87.7%
普通財産	宅地		131,108	4.6%
	田畑		17,215	0.6%
	山林		608	0.0%
	その他		204,319	7.1%
	普通財産計		353,250	12.3%
合計			2,864,764	100.0%

参照文献：（公財）沖縄県市町村振興協会　沖縄県市町村概要（平成27年３月）

次に、公共資産への投資状況について、那覇市と同様の中核市における、「総務省改訂モデル」に基づく財務諸表を作成し、市全体の財務書類を公表している地方自治体を抽出し、比較を行った。

その結果は、下表（２）－２「那覇市と主な中核市との公共資産比較」、図表（２）－３「公共資産への投資割合比較（中核市）」の通りである。那覇市は、道路、公園、市営住宅たる「生活インフラ・国土保全」への投資が比較的大きい結果となった。また、「売却可能資産」も比較的高い結果となっている。那覇市のホームページで公表されている「那覇市の財務書類」において「売却可能資産」とは、公用もしくは公共用に供されていない公有財産のうち、売却可能と判断する資産とされている。

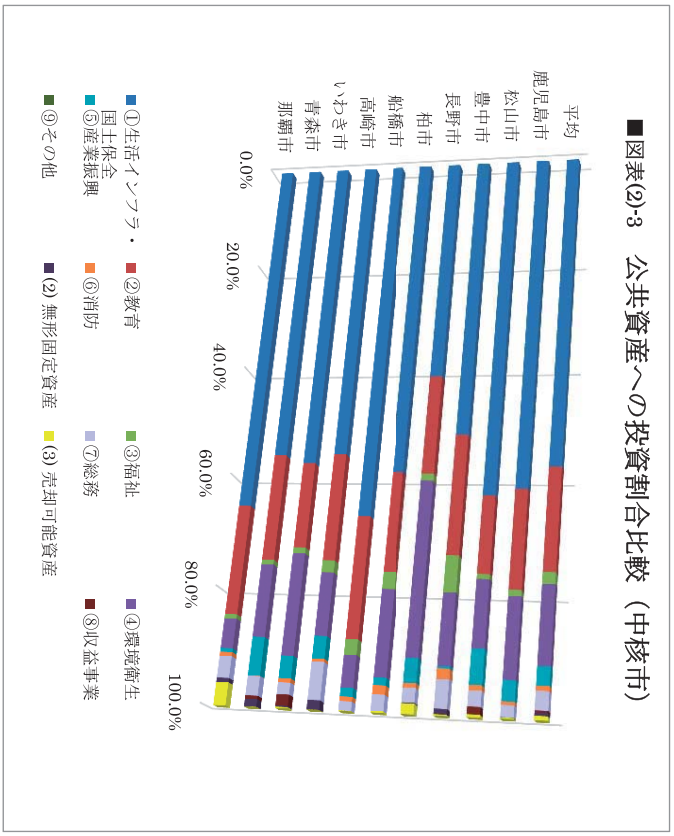
自治体が、有効活用できない固定資産を所有し続けていると、民間による有効活用のチャンスや固定資産税の収入が封じられる。特に、下表（２）－４にあるとおり、那覇市は日本の全都道府県庁所在都市の中でも、また中核市の中でも比較的面積が小さく、人口密度は首都圏と近畿圏を除いた地域としては全国でも高く、那覇空港や日米軍の施設、那覇港の民間用途の施設分も考慮すると、実際の都市活動に使用できる面積は限られてくる。このため、他の全都道府県庁所在地や中核市よりも、公有財産のより効率的な活用が求められてくると思われる。

■表(2)－2　那覇市と主な中核市との公共資産比較

(単位：千円)

区分		項目	那覇市	青森市	いわき市	高崎市	船橋市	柏市	長野市	豊中市	松山市	鹿児島市	平均
公共資産	(1)有形固定資産 ①生活インフラ・国土保全	金額	447,624,051	328,384,001	417,193,900	408,242,962	548,663,130	334,502,227	479,621,807	280,524,882	659,651,888	732,483,437	463,689,229
		割合	65.4%	56.1%	57.5%	55.8%	67.0%	59.0%	41.5%	52.2%	63.0%	61.8%	57.9%
	②教育	金額	131,446,416	110,322,927	109,926,937	138,933,868	173,655,154	99,729,115	205,256,962	114,189,446	141,777,293	204,607,363	142,984,548
		割合	19.2%	18.8%	15.1%	19.0%	21.2%	17.6%	17.8%	21.3%	13.5%	17.3%	18.1%
	③福祉	金額	5,201,159	4,746,651	7,518,129	15,426,118	21,389,497	16,642,563	14,797,442	33,701,701	8,656,930	12,309,427	14,038,962
		割合	0.8%	0.8%	1.0%	2.1%	2.6%	2.9%	1.3%	6.3%	0.8%	1.0%	2.0%
	④環境衛生	金額	34,702,914	73,596,816	127,935,461	79,528,622	44,611,941	83,873,169	350,198,362	65,600,242	120,855,024	162,099,069	114,300,162
		割合	5.1%	12.6%	17.6%	10.9%	5.4%	14.8%	30.3%	12.2%	11.5%	13.7%	13.4%
	⑤産業振興	金額	4,494,028	38,455,911	27,396,515	28,029,845	11,743,297	7,151,583	47,526,993	2,123,164	61,800,953	40,687,125	26,940,941
		割合	0.7%	6.6%	3.8%	3.8%	1.4%	1.3%	4.1%	0.4%	5.9%	3.4%	3.1%
	⑥消防	金額	4,711,101	228,105	5,175,450	3,697,580	6,261,979	8,522,583	8,888,876	9,454,916	9,283,369	6,831,966	6,305,593
		割合	0.7%	0.0%	0.7%	0.5%	0.8%	1.5%	0.8%	1.8%	0.9%	0.6%	0.8%
	⑦総務	金額	25,255,636	19,136,657	14,260,572	46,430,165	12,480,506	15,268,553	27,754,025	25,420,478	26,946,038	22,910,487	23,586,312
		割合	3.7%	3.3%	2.0%	6.3%	1.5%	2.7%	2.4%	4.7%	2.6%	1.9%	3.1%
	⑧収益事業	金額	0	3,343,016	13,551,844	0	0	0	0	0	12,492,682		3,265,282
		割合	0.0%	0.6%	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.2%	0.0%	0.4%
	⑨その他	金額			0	0	0	0	31	0	0		4
		割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	(2)無形固定資産	金額	4,982,667	7,343,620	1,443,080	11,324,715	9,013	1,310	1,614,878	4,845,885	364,203	771,860	3,270,123
		割合	0.7%	1.3%	0.2%	1.5%	0.0%	0.0%	0.1%	0.9%	0.0%	0.1%	0.5%
	(3)売却可能資産	金額	26,494,625	178,758	1,512,842	97,890	683,801	1,390,021	20,148,791	1,149,420	4,807,314	2,183,817	5,864,728
		割合	3.9%	0.0%	0.2%	0.0%	0.1%	0.2%	1.7%	0.2%	0.5%	0.2%	0.7%
合計		金額	684,912,597	585,736,462	725,914,730	731,711,765	819,498,318	567,081,124	1,155,808,167	537,010,134	1,046,635,694	1,184,884,551	803,919,354
		割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

■図表(2)-3　公共資産への投資割合比較（中核市）



■表(2)-4　中核市内の人口、面積、人口密度

		住民登録人口 平成27年3月31日 （人）	国勢調査人口 （平成22年） （人）	面積 （km²）	人口密度 （1ｋm²当り） （人）
中核市	**那覇市**	**322,581**	**315,954**	**39.57**	**8,152**
	函館市	269,628	279,127	677.93	398
	旭川市	345,917	347,095	747.66	463
	青森市	293,859	299,520	824.61	356
	盛岡市	294,072	298,348	886.47	332
	秋田市	317,651	323,600	906.09	351
	郡山市	326,275	338,712	757.20	431
	いわき市	335,488	342,249	1,232.02	272
	宇都宮市	519,904	511,739	416.85	1,247
	前橋市	339,491	340,291	311.64	1,089
	高崎市	374,905	371,302	459.16	817
	川越市	349,388	342,670	109.13	3,202
	越谷市	334,693	326,313	60.24	5,556
	船橋市	624,396	609,040	85.62	7,293
	柏市	406,835	404,012	114.74	3,546
	八王子市	561,055	580,053	186.38	3,010
	横須賀市	415,862	418,325	100.70	4,130
	富山市	418,979	421,953	1,241.77	337
	金沢市	451,188	462,361	468.64	963
	長野市	382,738	381,511	834.81	458
	岐阜市	414,382	413,136	203.60	2,035
	豊橋市	377,962	376,665	261.35	1,446
	岡崎市	380,764	372,357	387.24	983
	豊田市	421,496	421,487	918.32	459
	大津市	342,031	337,634	464.51	736
	豊中市	401,705	389,341	36.38	11,042
	高槻市	355,240	357,359	105.31	3,373
	枚方市	406,228	407,978	65.12	6,238
	東大阪市	498,023	509,533	61.78	8,061
	姫路市	541,389	536,270	534.43	1,013
	尼崎市	464,562	453,748	50.27	9,241
	西宮市	483,132	482,640	100.18	4,823
	奈良市	363,051	366,591	276.94	1,311
	和歌山市	376,226	370,364	208.84	1,802
	倉敷市	483,537	475,513	355.63	1,360
	福山市	470,944	461,357	518.05	909
	下関市	273,736	280,947	715.89	382
	高松市	425,095	419,429	375.23	1,133
	松山市	516,571	517,231	429.37	1,203
	高知市	335,855	343,393	309.22	1,086
	久留米市	305,549	302,402	229.96	1,329
	長崎市	434,332	443,776	406.47	1,069
	大分市	475,201	474,094	502.39	946
	宮崎市	402,786	400,583	643.67	626
	鹿児島市	606,313	605,846	547.21	1,108

5　新地方公会計制度の概要

地方公会計については、これまで各地方自治体において財務書類の作成・公表等に取り組まれてきているが、人口の減少・少子高齢化が進展している中、財政のマネジメント強化のため、原則として、平成 27 年度から平成 29 年度までの 3 年間で全ての地方公共団体において「統一的な基準」による財務書類等を作成し、予算編成等に積極的に活用することとしている。

（1）新地方公会計の背景・目的

総務省では、「公会計の整備を検討すべき背景」として下記の 6 項目を挙げている。

①　行政の信頼の確保と情報開示の徹底

ここ最近、行政による不正経理問題が複数の自治体において短期間に頻発している。このような事態への信頼回復および再発防止するために、徹底した情報開示を行う必要がある。この徹底した情報開示を行うためには、言葉だけのやりとりでは不十分で、実際に何に使ったのか（使途の適切性）や、どの程度使ったのか（支出の規模）をキチンと把握しておく必要がある。従来から、各自治体では決算書の開示は行われてきたが、自治体の財政状況をより的確に把握するためには、単式簿記のようなお金の出入りだけが記録されている決算書だけでなく、過去からどれくらい財産が形成されてきたのか、またそのための財源である借金がどれだけ膨れあがっているのか、といった情報も必要である。このため、従来から公表されてきた情報を開示するだけでなく、これまで出していなかったものも含めて開示するという積極的な情報開示が行政運営に関する信頼の回復のためには必要となる。

②　地方分権の推進

大阪都構想をはじめとして、マスメディアで地方分権関係の話題が流れている。平成 18 年 12 月には、「地方分権改革推進法」が成立した。国と地方公共団体の役割分担を明確にし、国が地方に優越する上下関係から対等なパートナーシップの関係へと転換するさまざまな法律が制定されている。これにより、国は、国が本来果たすべき役割を重点的に担い、住民に身近な行政はできる限り自治体に委ねることが原則とされ、権限が国から地方に委譲されている。そのため、地方の自由度は従来より高くなったがそれだけ責任も伴っている。その責任が情報開示の徹底、説明責任の履行になる。従来以上の行政運営の透明性向上の観点から、地方公会計制度改革が求められている。

③ 夕張市問題と個々の地方公共団体の財政状況に対する注目

北海道夕張市が財政破綻するまでは、自治体が破たんすることは、ほとんどの国民が意識していなかった。しかし、実際に夕張市は破たんし、現在は財政再生団体として、公共施設の統廃合をはじめ行政サービスの大幅な削減を行い、再生に向けて取り組みが行われている。このように自治体も破たんすることがあるという既成事実ができたため、様々な利害関係者が自治体の財政に対する情報ニーズが高まり、今まで以上に情報開示が求められている。

④ 地方公共団体の財政の健全化に関する法律の成立

平成19年6月「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（以下、「健全化法」という。）が公布され、この健全化法が施行されるまでは、「地方財政再建促進特別措置法」（以下、「旧再建法」）によって、自治体の再生が図られていた。両者の相違は、健全化法が早期是正措置的な位置付けである。すなわち、旧再建法は、自治体自らが旧再建法の適用を受ける旨の申請をしなければならないのに対し、健全化法は、自治体の申請の有無に関わらず、指標が一定水準以上になると強制的に財政健全化団体、あるいは財政再生団体になる。いわば、旧再建法では、自らが白旗を掲げるまでは再生団体等にならないのに対し、健全化法は、自らの意志と関係なく、指標の内容次第で強制的に白旗を掲げさせられることになる。そうなると、行政側だけでなく、住民等の利害関係者は、指標に対して従来よりも関心を持つことになる。このため、健全化法は地方公会計制度改革とは、連携させて取組むことで、様々な利害関係者の情報開示に対するニーズに応えることにつながる。

⑤ 地方公共団体及びその外郭団体に対する金融機関の目線の変化

夕張市の問題が発生するまでは、利害関係者が自治体に対する見方としては、仮に財政的に厳しい状況に陥ったとしても最後には国が必ず面倒を見てくれるため、貸付資金の返済が滞ることはないとの意識があった。しかし、「自治体も破綻する」との今までの大前提が根底から覆ったため、特に金融機関においては、これまで有利な条件で融資をしていた自治体に対しても、財政状況に応じて条件を変えるなど対応が迫られることになった。ただ、財政状況を十分に検討するための情報が自治体から十分に提供されていなかったため、情報ニーズの高まりから、今回の地方公会計制度改革が進められている。

⑥ 資産・負債改革

近年、インフラを含む公共施設の老朽化が大きな問題になっている。今後の支出に備えるためには、ある時点でいくらの資産があり、またいくらの負債があるかをしっかり記録・整理しなければ、将来の支出に対して適切な準備を行うことができない。このように、ストック情報に関するデータ不足が、そもそもこれまでの自治体の会計制度の限界としてあったことに加え、高度成長期に建設したものを中心とする公共施設の今後を考えていかないと財政が立ち行かなくなってしまうこと、地方公共団体が抱える借金が途方もない額になってきたことなどの理由から、発生主義・複式簿記の会計ルールに基づく、地方公会計制度改革が強く求められるようになった。

（2）統一的な基準による地方公会計の特徴

平成26年4月に総務省が「今後の新地方公会計の推進に関する研究会報告書」を公表した。その報告書には、これまでの国が示した基準モデルや総務省方式改訂モデルとは異なる、新たなモデル、「統一的な基準」が紹介されている。当該モデルの特徴として下記の3つが挙げられる。

① 発生主義・複式簿記の導入

複式簿記については、これまでも一部の自治体では導入されていたが、地方公共団体全体で見ると複式簿記が導入されていると言えない状況であった。複式簿記の導入にあたっては、職員の手作業によるものではなく、大部分を国が開発する専用のソフトウェアを使って対応することが想定されている。複式簿記では、ストック情報（資産・負債）の総体の一覧的把握が可能となり「ストック情報の把握」、また貸借の一致や固定資産台帳との残高を照合することで「検証機能としての役割」がある。

② 固定資産台帳の整備

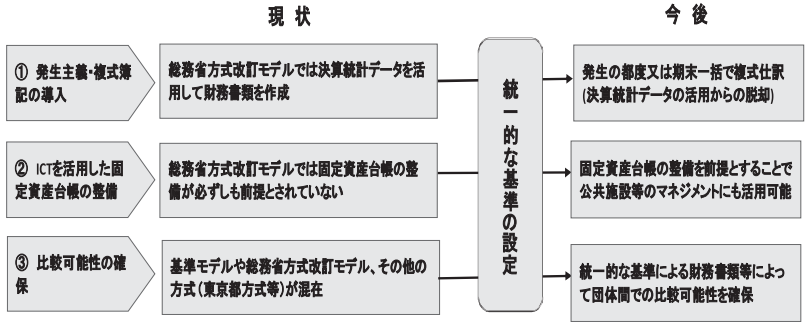
近年、トピックな事項として公共施設、インフラの老朽化問題が指摘されている。高度経済成長期に建設された公共施設（いわゆるハコモノ）や道路、橋梁、トンネル、上下水道といったインフラが、これから一斉に建替え更新時期を迎えるという現状に対応するためにも、資産の現状を把握するため固定資産台帳を整備することはとても重要である。その整備が十分になされていない実情があったことから、今回改めて要請されている。

③ 比較可能性の確保

これまでの地方公会計の取組の経緯や現在の各地方公共団体における財務書類の作成状況等を踏まえると、今後、更なる地方公会計の整備促進を図るためには、すべての地方公共団体において適用できる標準的な基準を示すことが必要である。標準的な基準を設定することによって、それぞれの地方公共団体において、財務書類の作成と開示及びその活用を行うことのみならず、他の地方公共団体との比較を容易とし、その財務構造の特徴や課題をより客観的に分析することで、住民等に対するわかりやすい説明、財政運営や行政評価等への活用充実させることが可能となる。また、個々の地方公共団体

のみならず、地方公共団体全体としての財務情報の開示を行っていくためにも、資産評価の基準や様式など財務書類の作成の基本となる部分について、統一的な取り扱いとして整理する必要がある。

■図表（２）－１　統一的な基準による地方公会計の整備促進について



（出所：総務省資料）

（３）那覇市における統一的な基準による地方公会計制度への移行状況

那覇市の新地方公会計制度への移行の進捗状況については、下表の通りである。

		那覇市	
		現在の状況・方針	具体的な状況
（１）	総務省から無償提供予定の公会計標準ソフトウェア活用予定時期	平成28年度中	平成２８年上半期で、固定資産台帳の整備を図り、平成２８年度決算ベースより、新公会計に移行する。
（２）	標準ソフトウェア導入に係る経費（ハード，ソフト）	未定	「統一的な基準による地方公会計マニュアル」作成にあたっては、本市では、無償提供予定のソフトウェアを活用する。 しかしながら、提供時期が未定（提供される３つの機能のうち、固定資産台帳機能のみで、残りの機能が未だ提供されていない。）であるため、自前で対応が可能かどうか現段階では判断できない状況にある。
（３）	標準ソフトウェア導入に係る経費の予算措置	未定	前述のとおり、提供時期に影響されるため、必要があれば、次年度６月補正に計上予定。
（４）	仕訳	期末一括仕訳	本市の財政規模では、必ずしも日々仕訳を必要としないこと。また、予想される、大規模なシステム改修費や周知、研修等に伴う職員負担感を考慮したことによる。
（５）	統一的な基準に基づく財務書類等の作成の業務委託	業務委託の予定がある	財務書類等の作成自体は、現段階では委託の予定はない。しかしながら、残りの財務書類作成機能及び活用機能の内容次第では、検討していく。 固定資産台帳整備においては、現在、各関係課と調整中であり、一部委託の方向で進めている。
（６）	統一的な基準による財務書類の作成に関して，人員を増員したか。または今後増員を予定しているか。	財務書類を作成する財政課においては、人員増員はなく、今後も予定なし。	

（7）	現在，統一的な基準に基づく財務書類等の作成に向けて準備していること，今後の予定など	今後については、総務省のスケジュールに影響を受けるものの、遅くとも年度内には、上記課題について関係課との連携の上、対応を図る。

（出所：那覇市財政課回答）

（4）新地方公会計制度の課題

①　住民や議会に対する開示（透明性の向上・説明責任の履行）

自治体は、住民から徴収した税金等により行政サービスを行っているため、住民から徴収した税金の使途については自治体には説明責任があると考えられる。このため、新地方公会計制度には、将来世代に残る資産はどれくらいあるのか、現世代・将来世代の負担はどれくらいなのか、行政サービスが効率的に行われているのか、将来行政サービスを持続的に行っていけるかなどの住民や議会に必要な情報の開示及び説明を行っていくことが求められる。

②　行政経営への活用（行政経営マネジメント）

新地方公会計制度においては、具体的にどのように行政経営へ活かして行くのか、地方公会計の整備促進に関するワーキンググループから、平成22年3月に「地方公共団体における財務書類の活用と公表について」において、下記のような手法が挙げられている。

「地方公共団体における財務書類の活用と公表について」における手法

a.財政運営上の目標設定・方向性の検討
b.行政評価との連携
c.施策見直しのツールとしての活用
d.予算編成への活用
e.資産の適正な管理
f.職員の意識改革
g.IR資料等としての活用
h.地方議会での活用

新地方公会計制度への移行に伴い、外部に情報を公表するだけではなく、行政経営を運営する上で、会計データの内部利用を高め、公金の効率的活用を図ることが求められる。具体的には財務書類が作成され、分析により課題が抽出され、これに対し責任者が対応策を策定し、実行に移すことで、行政経営の改善が実行される。このPlan（計画）→Do（実行）→Check（評価）→Action（改善）のサイクルがうまく働くような仕組みづくり、かつ、この4段階を繰り返すことによって、限りある公金の効果的かつ効率的な活用を図り、以って財政健全化等の本改革の目的実現に近づくことが考えられる。

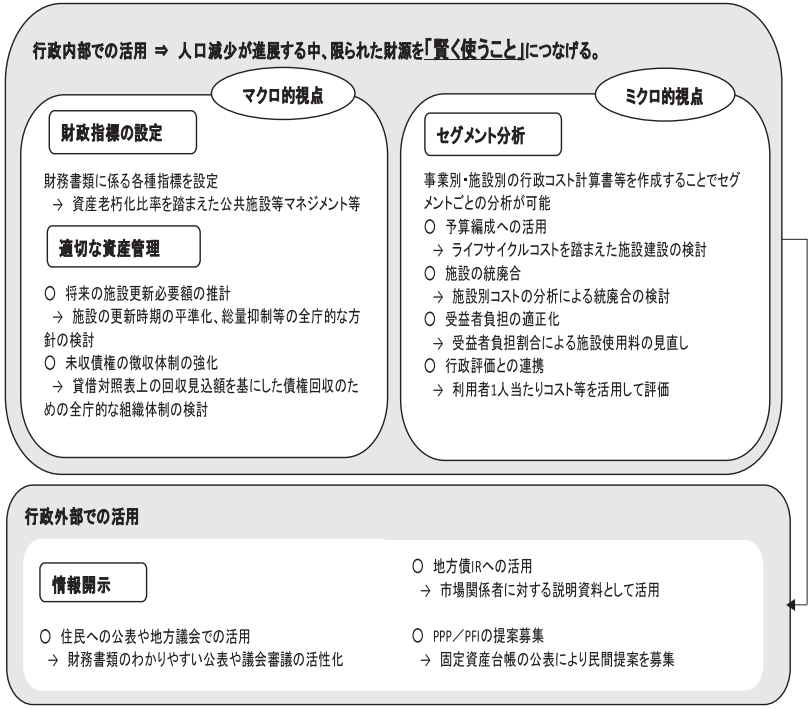
③　資産・債務の適切な管理（資産債務改革）

新地方公会計制度では、貸借対照表の作成において適切な資産の台帳の作成が求められている。今後は、固定資産の売却可能資産の利活用の検討や固定資産分析から把握された余剰施設の売却、債権の効率的管理による資産のスリム化で、自治体の余剰資金が発生し、これを直ちに債務の縮減財源に充てることは難しいが、将来の公債発行額を抑えることが可能になり、これにより中長期的には公債費の削減につながる。

④　組織内部での人事のローテーション

人事のローテーションにより、統一的な基準が、形骸化されるおそれがある。財務書類の作成及び分析は、ある程度の専門的な知識、経験が求められるため、専門的な人材の育成や精緻なマニュアルの作成等、内部の仕組みづくりが求められる。

■図表（３）③－１財務書類の活用



（出所：総務省資料）

参考文献：

「統一的な基準による地方公会計マニュアル」総務省　平成 27 年 1 月

「今後の新地方公会計の推進に関する研究会報告書」総務省　平成 26 年 4 月

「公会計に関するブロック説明会」総務省　平成 19 年 10 月

「地方公共団体における財務書類の活用と公表について」地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ　平成 22 年 3 月

「自治体　公有財産管理の実務」（江原勲 著　学陽書房）

6　監査の対象とした公有財産について

監査対象とした公有財産は、市の公有財産のうち、土地建物に限定した。

（1）　監査対象土地建物の選定手続きについて

監査対象土地建物の選定に際しては、市保有土地建物が、道路用地も含めると数万筆に上る膨大な数であることから、以下の手続きにより、監査対象の選定を行った。

①　市の全ての所管課より、以下の様式で監査資料（アンケート）を入手した。

□	1	**財産ごと公有財産台帳**（取得からの経緯、所在、面積、形状、取得時の目的等が入力されているか。） ★着眼点：帳簿の整備確認。購入、移動、処分、廃棄は適法になされているか。
□	2	**公有財産の取得時の行政目的と現在の行政目的について（別紙様式 1）** ★着眼点：財産の購入、移動、処分及び廃棄は適法になされているか。
□	3	**台帳ごとの建物等チェック表又は現況写真等** ★着眼点：日頃から実物調査が行われているか。
□	4	**施設の利用状況の分かる資料（過去 3 年分）** ★着眼点：稼働率及び利用状況、維持・運営に関する費用対効果の確認。
□	5	**今後の利用目的又は計画が未定の行政財産の有無及び処分計画の資料** 例）市民会館、小禄支所、田原市営住宅跡地など ★着眼点：効率的に運用されているか。遊休施設は適切に管理されているか。又は活用、転用、売却が図られているか。不法占拠されているものはないか。
□	6	**１年単位で貸付け又は使用許可を行っている財産の管理台帳** （ア）件数等や総数が確認できるもの。（一覧表など） （イ）１年未満（短期間）で使用許可を出した財産については、起案書の写し ★着眼点：貸与には合理性があり、かつ、適法になされているか。

□	7	**過去３年間で貸付使用料を改正した算定資料（使用料を変更した財産のみ）** ★着眼点：許可、使用料に合理性があり、かつ、適法になされているか。
□	8	**施設の維持管理に伴う業務委託契約書　　例）清掃、警備等契約書ごと** ★着眼点：維持管理業務委託は適法かつ経済的、効率的に行われているか。
□	9	**過去３年間で財産の件で住民訴訟の対象となったケースの概要資料の提出** ★着眼点：貸与には合理性があり、かつ、適法になされているか。

②　次に、管財課より、公有財産台帳システム情報（異動情報、沿革情報、台帳情報）をデータ形式（CSV）で入手した。

③　また、後述する、市のファシリティーマネジメント実施方針推進上、各課に作成を求めている「施設カルテ」を入手した。

サンプルは以下の通りである（一部監査人により、改編）。

1.基本情報

基本情報	施設カルテ番号	10101	施設所管課	総務部　管財課
	施設分類	庁舎等		担当者
	施設名称	本庁舎		連絡先　706056
	所在地	泉崎１丁目１番１号		
	複合施設区分	あり		

2. 土地・建物の概要

土地	土地数(筆数)	14	所有形態	一部借用
	用途地域	近隣商業地域	賃借料(年間)	未記入
	敷地面積(㎡)	7880.91	借受期間	未記入
	取得費合計(単位:円)	¥0	その他	借用筆数2、地積329.88㎡
建物	施設総床面積(㎡)	38,586	建築年月日	2012/12/31
			棟数	1
	耐震補強	不要	構造	RC
			所有形態	市所有
	取得費合計(単位:円)	¥8,835,000,000	賃借料(年間合計)	-
			借受期間	-

施設の棟概要

建物等名称	所管課	階数(地下)	補助率(起債),%	建築年月日	借受期間	延床面積(㎡)	取得費(単位:円)
本庁舎	管財課	12（2）,塔屋１階	未記入	2012/12/31	-	38,586	8,835,000,000
合計						38,586	8,835,000,000

3.施設概要

					本庁舎
設置根拠等					
設置目的	市庁舎				
管理運営上の問題	施設内に配置してある金融機関の営業時間の違い(慰霊の日・年末等)によるセキュリティ面の厳しさ				
複合化等に対する法律上の制約又は配慮すべき事項					
特記事項	庁舎内、琉球銀行あり。 【修繕内容】 H26　３階吹き抜け手すり改修工事　3,888,000円 地下駐車場床改修工事　9,146,520円				
管理運営形態					
指定管理者(管理委託)名	指定管理者（委託）１	指定管理者（委託）２	指定管理者（委託）３	指定管理者（委託）４	
委託内容					
委託金額					
指定(委託)期間					

4.利用状況　【基準年】　H27年度

建物等名称	部屋名	延床面積(㎡)	開館日数	H24年度利用者数	H25年度利用者数	H26年度利用者数	1㎡あたり利用者数	1日あたり利用者数

5.施設に係る経費　【単位:円】

区分	H24年度	H25年度	H26年度
①直接経費【合計】	49,245,006	182,168,490	194,488,659
②光熱水費【小計】	29,531,506	87,736,490	85,878,999
電気	14,661,202	56,314,788	54,323,421
ガス	209,102	19,001,948	20,523,278
水道	14,661,202	12,419,754	11,032,300
③委託料【小計】	19,713,500	94,432,000	108,609,660
清掃委託A	6,255,000	28,920,000	27,102,060
清掃委託B	3,332,000	17,668,000	17,496,000
警備委託	3,100,800	10,944,000	12,975,120
中央監視	6,577,500	22,560,000	32,148,360
自家用電気工作物	259,200	900,000	1,078,920
環境衛生管理	189,000	756,000	486,000
植栽維持管理		3,570,000	4,309,200
消防用設備		5,145,000	5,724,000
エスカレーター		2,167,200	2,229,120
エレベーター		1,801,800	1,853,280
空調設備保守			3,207,600
その他委託			
④使用料・賃借料			
⑤工事請負費			
⑥修繕費(合計)			
⑦指定管理費			

④　その他、監査実施の参考として、市から入手した資料は以下の通りである。

ア　諸規定関連
・議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例
・那覇市管財事務取扱要領
・那覇市公有財産規則
・那覇市公有財産検討委員会規程
・那覇市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例
・那覇市財産評価委員会規則

イ　処理マニュアル、フローチャート等
・那覇市公有財産利活用及び処分に関する要領
・那覇市公有財産利活用及び処分の処理フロー

ウ　その他の参考情報
・公有財産検討委員会の議事録
・過去の監査委員監査結果

また、市に対するアンケートで入手した、取得時と現在の目的が相違している土地等については、目的が相違した理由や今後の利活用の方針について検証する必要があるため、すべて「目的相違土地等」として監査対象として選定している。

さらに、市から入手したアンケートに基づく資料をすべて閲覧し、取得の経緯等が通常と異なると思われるものについて金額的な重要性等を勘案し、「その他の検討土地等」として選定した。

以上の監査データ等の内容につき、補助者との協議を経て、以下の通り監査対象を選定した。また、現況視察を実施した土地等には○を付した。

監査区分	No.	土地建物名称	所管課	視察対象
行政財産 目的外使用許可	A1	那覇市西 3-100-5（株式会社ロワジールホテルズ沖縄に対する貸付）	道路管理課	—
	A2	那覇市西 3-100-1 （沖縄製油株式会社に対する貸付）	道路管理課	—
	A3	南風原町字新川伊武志川原 664 番 70 （株式会社ＮＴＴドコモに対する貸付）	道路管理課	—
	A4	那覇市牧志一丁目 949 番 1,2 （有限会社ミナミ、金秀グリーン株式会社、株式会社信吉組、有限会社仲宗根建設に対する貸付）	下水道課	—
貸付土地 （有償・無償）	B1	那覇市奥武山町 44 番（沖縄県への貸付地）	管財課	○
	B2	那覇市首里真和志町一丁目 7 番 1 （沖縄県への貸付地）	管財課	○
	B3	那覇市前島三丁目 25 番 1 （三栄冷蔵株式会社への貸付地）	管財課	○
	B4	浦添市伊奈武瀬 1-555-80 （有限会社クラヨシへの貸付地）	管財課	—
	B5	那覇市港町三丁目 7 番 35、36 （具志堅たばこ有限会社への貸付地）	管財課	—
	B6	那覇市古波蔵四丁目 402 番 3、4 （旧那覇市古波蔵ふれあい館）	管財課	—
	B7	県立泊高校、県立那覇商業高校、県立真和志高校、県立小禄高校用地	管財課	—
	B8	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 （沖縄県漁業協同組合連合会への貸付地）	管財課	—
	B9	那覇市港町一丁目 1 番 17、18（一部）、一丁目 1 番 28、29（沖縄県への貸付地）	管財課	—
	B10	那覇市港町三丁目 1 番 1、三丁目 200 番 4 （那覇市沿岸漁業協同組合への貸付地）	商工農水課	—
	B11	那覇市首里石嶺町３丁目２２７番１ (城北保育所施設利用地)	こどもみらい課	○
	B12	那覇市字仲井真１７７番９(事業用貸付地)	管財課	○
平成 26 年度 取得・処分等土地	C1	その他(那覇連合教育区)	管財課	—
	C2	地域学校連携施設	生涯学習課	○
	C3	福祉施設への無償貸付	障がい福祉課	—
	C4	与儀幼稚園	こども政策課	—
	C5	久場川市営住宅跡地売却	建設企画課	—
普通財産 （未利用土地等）	D1	那覇市安謝２丁目１１４番１ （国道 58 号(安謝市営側道路)）	管財課	○
	D2	那覇市安謝２丁目１０１番２ （安謝市営住宅入口道路）	管財課	○
	D3	那覇市曙２丁目１７番３（残地）	管財課	○
	D4	那覇市字安謝２２８番７、那覇市字安謝２２８番９（道路）	管財課	○
	D5	那覇市久茂地３丁目１００番１ （県道の一部）	管財課	—
	D6	那覇市古波蔵３丁目３４０番１５６、那覇市古波蔵３丁目３４０番１６２（３丁目３４０番１５６（国道 329 号一部） ３丁目３４０番１６２ （国道潰れ地(市道一部)）	管財課	○
	D7	那覇市楚辺１丁目１６８番６（畑） 那覇市楚辺１丁目１６８番７（畑）	管財課	○
	D8	那覇市辻２丁目９番１０ （拝所「志良堂御嶽（しらどーうたき）」）	管財課	○
	D9	那覇市泊２丁目２４番１ （不法占拠（駐車スペース））	管財課	○
	D10	那覇市牧志１丁目１２３番２４、那覇市牧志１丁目１２３番２８、那覇市牧志１丁目１２３番３１（牧志（一銀通り））	管財課	—
	D11	那覇市首里当蔵町３丁目２１番４（売却済み）	管財課	—
	D12	那覇市字真地２７５番地６、２７６番地６ (沖縄県沖縄県立盲学校敷地一部)	管財課	○
	D13	那覇市首里久場川町２丁目２８番地５	管財課	○

		(久場川用地)		
	D14	那覇市首里儀保町４丁目４５番１ (拝所（紙漉所跡）)	管財課	○
	D15	那覇市首里儀保町４丁目７９番 (沖縄県使用地県道８２号線)	管財課	○
	D16	那覇市松川２丁目１０６番３ (那覇市松川遊休地)	管財課	○
	D17	＜軍用地＞ 那覇市住吉町１丁目１３７番１(那覇軍港内) 那覇市住吉町３丁目８番（那覇軍港内） 那覇市字赤嶺２９１番（自衛隊基地内）	管財課	―
目的相違土地等	E1	若松市営住宅跡（津波避難ビル建設予定地）	総務課	○
	E2	事業用地（旧仮庁舎跡）	管財課	○
	E3	埋蔵文化財赤平収蔵庫	文化財課	―
	E4	なは市民協働プラザ	まちづくり協働推進課	―
	E5	清掃工場建物用地	クリーン推進課	○
	E6	旧安謝沈砂池用地（現在、市道）	上下水道局（総務課）	―
	E7	旧石嶺ポンプ場用地 （医療法人葦の会への賃貸）	上下水道局（総務課）	―
	E8	旧集中監視センター用地、旧集中監視センター道路用地、旧集中監視センター建物 （以上、個人へ賃貸）	上下水道局（総務課）	○
	E9	水源用地及び水源保護用地（一部を軍用地として、沖縄防衛局へ賃貸）	上下水道局（総務課）	―
	E10	旧導水管用地（宜野湾市、遊休地、一部賃貸） 旧導水管用地（浦添市、遊休地）	上下水道局（総務課）	○
その他の検討土地等	F1	那覇市西消防署	消防局(総務課)	―
	F2	那覇市保健所土地建物	健康増進課	―
	F3	那覇市保健センター用地	地域保健課	―

第３章　総論

公有財産の適正管理に向けて（まとめ）

包括外部監査の結果、公有財産（「土地建物」をいう、以下同様）の現在の管理について、数多くの問題点が発見されている。なお、監査結果の詳細は、後述する該当箇所を参照されたい。

１　主な監査上の発見事項について

（１）合規性の観点

この点における問題点としては、公有財産について、法律上の問題があるもの、あるいは、問題があるかどうか疑わしいものがある。例えば、憲法で定められた「政教分離原則」に反している疑いのある土地、不法占拠状態にあるものや貸付契約書が無い場合、また、行政財産の目的外使用を許可できる場合の考え方等である。さらに、公有財産台帳における登録漏れや記載上の不備などの管理に伴う手続き上の問題点などがある。

（２）経済性、効率性、有効性の観点

この点に関しては、主な監査上の発見事項としては、特に普通財産全般で言えることであるが、未利用地などの活用方法や無償貸付地の妥当性、また有償貸付地の賃貸料の適否、沖縄県と関係する土地の効率的な管理のあり方や、公有財産に係る維持管理費用などの問題である。

２　今後の適正管理に向けた方策について

（１）合規性の観点

①　土地の現状把握が極めて不十分である

【指摘】

監査において、現地視察を行った結果、以上のような問題点が多く発見されている。従来から、現地調査を行っておれば、行政としては事前に、十分把握検討できたはずであり、この点に関して、怠慢の謗りを免れない。したがって、今後はすべての公有財産について、現地調査が必要である。また、すべての有償・無償貸付地の賃貸借契約書の確認や賃貸料の妥当性など再確認する必要がある。なお、監査の際、土地の取得経緯が不明なものが数多くあった。理由として考えられることは、戦災や、市庁舎の移転、システム移管時の影響、異動に伴う業務引継などの影響が考えられるが、現状のまま、放置しておいて良い訳は無く、可能な限り調査を進めるべきである。また、既述したように、発生主義に基づく公会計整備にあたり、「固定資産台帳」の作成は必須事項であり、この点に関しても、土地の現況調査は極めて重要である。

② 公有財産全般に対する市の手続き（内部統制）上の問題点の洗い出しと改善策

【指摘】

公有財産台帳上への記載もれや記載誤りなど、公有財産の取得から処分に至る市役所内部の手続き上の整備や運用状況に不備があるため問題点が生じている実態も明らかになっており、公有財産に関する内部統制全般の見直しが必要である。なお、内部統制上の問題点については、後に詳述する。

（２）経済性、効率性、有効性の観点

① 「最少の経費で最大の効果を挙げる」ことを常に主眼に置くべきである

【意見】

あらためて言うまでも無く、自治体運営に係る基本原則であり、現在の厳しい市の財政状況を考慮すると、公有財産管理運営についても当然考慮されなければならない。

この点に関しては、VFM の考え方が広く紹介されており、自治体運営の概念的な理解が得られるので、以下に記載する。

・ＶＦＭについて

VFM（Value For Money）とは、「支出に見合う価値」とされ、投入した資金をできるだけ価値のある形で使うことを意味している。

VFM の考え方自体は新しいものではなく、公共事業の評価で使われる費用対効果（B/C、 benefit by cost 、ビーバイシーなど）も同種の考え方である。

VFM は概念的に以下の式で表すことができる。

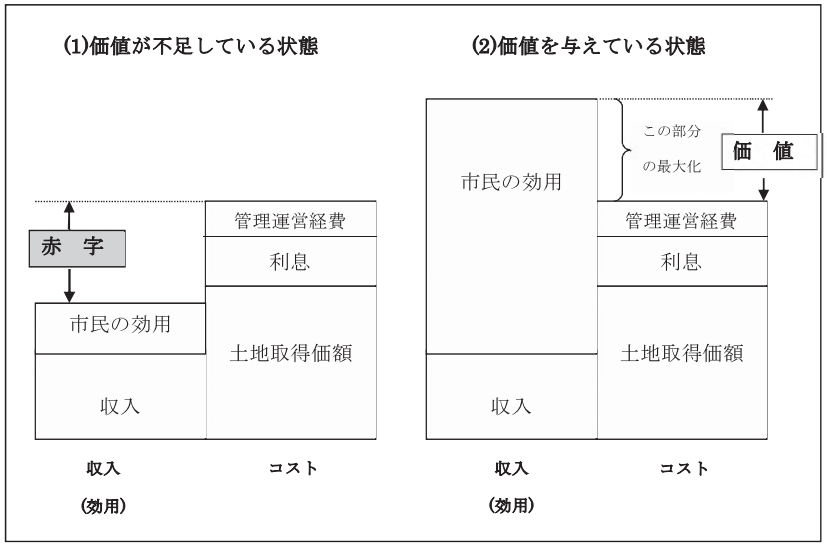
$$\text{VFM} = \frac{\text{（質）}}{\text{（投入(下)コスト）}}$$

つまり、サービスの質をできるだけ高くし、コストをできるだけ下げることによって、VFM の値が大きくなる。ここで、質は公有財産の利用によって市民がどれだけ満足が得られたかを意味しており、市民の効用、市民の満足度と考えても良い。投入（下）コストは施設取得に要した当初の投資額やその後の管理運営経費である。

VFM を高めるためには、投入コストをできるだけ下げるか、市民の満足度を高める必要がある。

上記の考え方をもとに施設コストと市民の効用との関係を図示すれば以下のようになる。なお、コストは、土地開発公社からの土地の取得価額（公社取得時の金額プラス公社が加えた累積利息）に市の管理運営経費を含んだものとして記載している。

・施設コストと市民の効用との関係



上記の考え方は、普通財産（未利用地）のみならず、行政財産においても共通する考え方であると思われる。このような考え方をベースとして、市は、未利用地についての売却の可否や維持管理費の妥当性等について、改めて検証する必要がある。

② 「那覇市ファシリティマネジメント推進方針」（以下、「推進方針」）を着実に実行すること

【意見】

後の第 4 章で一部ふれている通り、那覇市が保有する公共施設を経営的・戦略的な視点で、より一層の効率化を図り有効活用していくため、「施設総量の縮減」、「長寿命化の推進」、「維持管理費の適正化と歳入の確保」を 3 本の柱として、平成 27 年 3 月に策定した「推進方針」の着実な実行が求められる。そのためには、ファシリティマネジメントに向けた市の組織体制の構築や、行動計画達成状況のモニタリングが必要である。

3　公有財産管理体制（内部統制）について
（1）地方公共団体における内部統制整備の必要性について

近年、地方公共団体においては、社会保険庁の年金記録の改ざんや不適正経理、法令違反等不祥事件が多く見受けられる。このため、各地方公共団体においては、地方行政に対する国民・住民の信頼を回復するため、厳正な服務規律の確保や適正な予算執行の確保に全力を尽くし、不正の根絶及び不適正な事務処理の改善に向けた取り組みを推進することにより、国民・住民の信頼を回復することが重要な課題である。そこで、現在地方の置かれた状況、地方の抱える課題への対応策として、首長をはじめとする職員の意識改革の下、リスクの事前統制への着目や、組織マネジメントに関する PDCA サイクルの実現といった視点に基づく「内部統制」がそれらの目的を実現するための有効な手法の一つと考えられている。

そこで、実際に「内部統制」の整備・運用にあたっては、単にマニュアルや文書を作ることではなく、組織の目的が達成されているとの合理的な保証を得るために、業務の中に組み込まれ、組織のすべての者によって遂行されるプロセスであり、地方公共団体が一つの組織として継続的に運営されている以上、その業務の中に相当の内部統制がすでに存在する。ただ、これらの統制が部局ごとに異なり体系化されていないほか、首長の関与が少なくなり組織的な対応が行われていないのではないかと考えられる。また、首長や職員のリスクに対する意識や組織的対応など内部統制の考え方が十分に理解されていないと考えられる。地方公共団体自らが適正な行政運営を確保していくため、内部統制を整備し適切に運用していく必要がある。

民間法人においては、会社法上の大会社に対し、「内部統制システム」の構築に関する基本方針の決定を義務付けている。また、金融商品取引法では、上場企業等に対し、経営者による財務報告に係る内部統制の評価と公認会計士等による監査を義務付けている。企業会計審議会「財務報告に係る内部統制基準・実施基準」によると、内部統制とは、①業務の有効性及び効率性、②財務報告の信頼性、③事業活動に関わる法令等の遵守並びに④資産の保全の４つの目的が達成されているとの合理的な保証を得るために、業務に組み込まれ、組織内のすべての者によって遂行されるプロセスをいい、①統制環境、②リスクの評価と対応、③統制活動、④情報と伝達、⑤モニタリング及び⑥IT（情報技術）への対応の６つの基本的要素から構成されているとされている。

以下は、内部統制の４つの目的の内容である。

・業務の有効性及び効率性・・・事業活動の目的の達成のため、業務の有効性及び効率性を高めること。

・財務報告の信頼性・・・財務諸表及び財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性のある情報の信頼性を確保すること。

・事業活動に関わる法令等の遵守・・・事業活動に関わる法令その他の規範の遵守を促進すること。

・資産の保全・・・資産の取得、使用及び処分が正当な手続及び承認の下に行われるよう、資産の保全を図ること。

このうち、公有財産管理との関連が深い「資産の保全」については、「地方公共団体における内部統制のあり方に関する研究報告書（平成 21 年３月）」において、以下の通り説明がなされている。

・資産の保全について

地方公共団体が所有、管理する資産には、様々なものが存在するが、資産・債務の把握等を通じて、資産・債務改革の方向性や具体策を打ち出すことにより、自らが抱える個々の資産・債務の現状や問題の所在を明らかにし、組織として問題点や危機意識を共有することがまず重要である。その上で、厳しい財政状況の下、従来型の「歳出削減」というフロー面の取組だけでなく、抱えている資産を再点検し、売却できるものは売却する、遊休資産を有効活用するといったストック面での検討を行い、債務の圧縮等を実施することが求められている。特に、資産は財産としての側面だけではなく、保有コストがかかるものであり、この点からも資産の把握・管理は重要である。現に保有し活用している資産について、その管理の質を一層高めていくことも重要である。
また、不要資産の売却や遊休資産の活用に止まらず、資産が適切な手続及び承認の下に、取得・運用・売却されるよう、あるいは、不適切な取扱いが行われた場合には、速やかに発見して対応が図られるよう、全ての行為について適切なプロセス管理等を行うことが重要である。

上記の内容を踏まえ、那覇市の公有財産に係る内部統制について検証した結果が下記の通りである。

（2）那覇市における公有財産の取得、維持、処分等に係る業務内容（公有財産管理に係る内部統制の整備・運用状況）の監査結果と指摘、意見

（監査の結果）

那覇市における公有財産の取得、維持、処分等に係る業務処理については、各所管課へのヒアリング等を基に検討した結果、大まかな流れとしては下記の通りである。

①　公有財産の取得に関する業務処理フロー（一部、決算書類作成業務含む）

NO.	業務内容	関連部課等
1	各所管で、取得に関する必要書類の手続きを行い、各書類を取り集める（契約交渉、調査、売買契約の締結、所有権移転の登記等）。	所管課
2	一定の場合（5,000㎡以上、30,000千円以上）においては、議会の議決が必要となる。	議会及び所管課
3	各所管で取得された公有財産について、管財課の方へ「公有財産取得通知書」と必要書類一式が送付される。	所管課及び管財課
4	管財課の担当者は、公有財産システムへの登録作業と合わせて、エクセルの増減明細（「増減一覧表」）を作成している。	管財課
5	公有財産システムへ登録されたものについては、台帳を打ち出し上長のチェックが行われる。	管財課
6	管財課において財産台帳の整理。 （現状の管財課では、公有財産の面積の管理のみで、取得金額等の管理までは行われていない。）	管財課
7	最終的に、公表される面積の数値の集計表（「公有財産の総括表」）については、システムから抽出するのではなく、エクセルで管理している「増減明細表」を基に作成されている。	管財課
8	貸借対照表の公共資産においては、財政課で、決算カードを基に目的別歳出の状況より、エクセルで金額の集計を行っている（新地方公会計制度移行に伴い、今後は固定資産管理システムから抽出できるよう調整予定）。	財政課

②　公有財産の利活用及び処分に関する業務処理フロー

NO.	業務内容	関連部課等
1	所管課による跡利用の検討	所管課
2	跡利用なしの場合、企画調整課で利活用の検討	企画調整課
3	所管課で、耐久度調査等必要に応じた調査を実施	所管課
4	企画調整課では、必要に応じ関係課へ利活用の意向を照会する。	企画調整課
5	副部長会議によるオーソライズ	庁議／副部長会議
6	利用の場合、内容審議(庁議)	庁議/副部長会議
7	所管課が所管替え手続き	所管課
8	用途廃止手続き	所管課
9	公有財産検討委員会での保持・処分についての検討	公有財産検討委員会
10	公有財産検討委員会の検討事項審議（庁議・副部長会議）	庁議・副部長会議
11	所管課において、処分が決定した建物及び土地に関する業務の実施	所管課
12	利用用途の無くなった財産を保持する場合、管財課へ所管替え	管財課
13	処分実績が無い場合、管財課で手続きを代行できる。	管財課
14	契約手続き	所管課(又は管財課)
15	条件付き処分の場合は、条件を付した課（企画調査課など）が審査	企画調整課
16	契約議案及び売却報告	庁議／副部長会議
17	議会へ上程（5,000㎡以上、30,000千円以上）は所管課	議会
18	管財課契約代行物件を含め、引き渡しまでの建物及び土地の管理は所管課	所管課
19	所管課から管財課へ財産の処分に係る「公有財産異動報告書」の提出	所管課及び管財課
20	管財課において財産台帳の整理（入力）	管財課

ア　公有財産管理の現状及び今後の整備・運用について

【指摘】

担当者へのヒアリングによれば、過去からの入力作業等の不備から、現在の公有財産管理システムに登録されている資産について、重複して登録されているものや、そもそも登録すべき財産自体が漏れている可能性もあり、最終的に公表される数値を集計する際には公有財産台帳は利用していないとのことであった。現状では、このような不備が発見されていることからも適正に内部統制が整備されているとは言い難い。

不適正な管理を改めるためには、公有財産の管理方法に係る内部統制を整備し、台帳に登録されている土地・建物の現地調査（実在性）の状況や台帳に記載漏れが無いか（網羅性）精査する必要がある。また、公有財産台帳の整備にあたっては、取得経緯や取得金額等が把握できていない箇所が多くあり、かつ、管理権限（所管外事務となるケース）などとの関連から管財課としても、今後どのように管理して良いのか不明な点も多いため、管財課のみによる整備には限界があると思われる。既述したとおり、今後は、新地方公会計制度への移行に伴い、固定資産台帳を整備する必要があるため、プロジェクトチーム等を整備するなどして、管財課においても他の部署との連携を図る必要がある。

公有財産は、市民の税金等を財源によって取得されたものであり、適正な管理が求められることを、改めて、全庁的に意識を高めることが必要であり、かつ、そのような組織風土を構築しなければならない。

イ　業務マニュアルの作成及び後任者への適切な引継ぎ指導

【指摘】

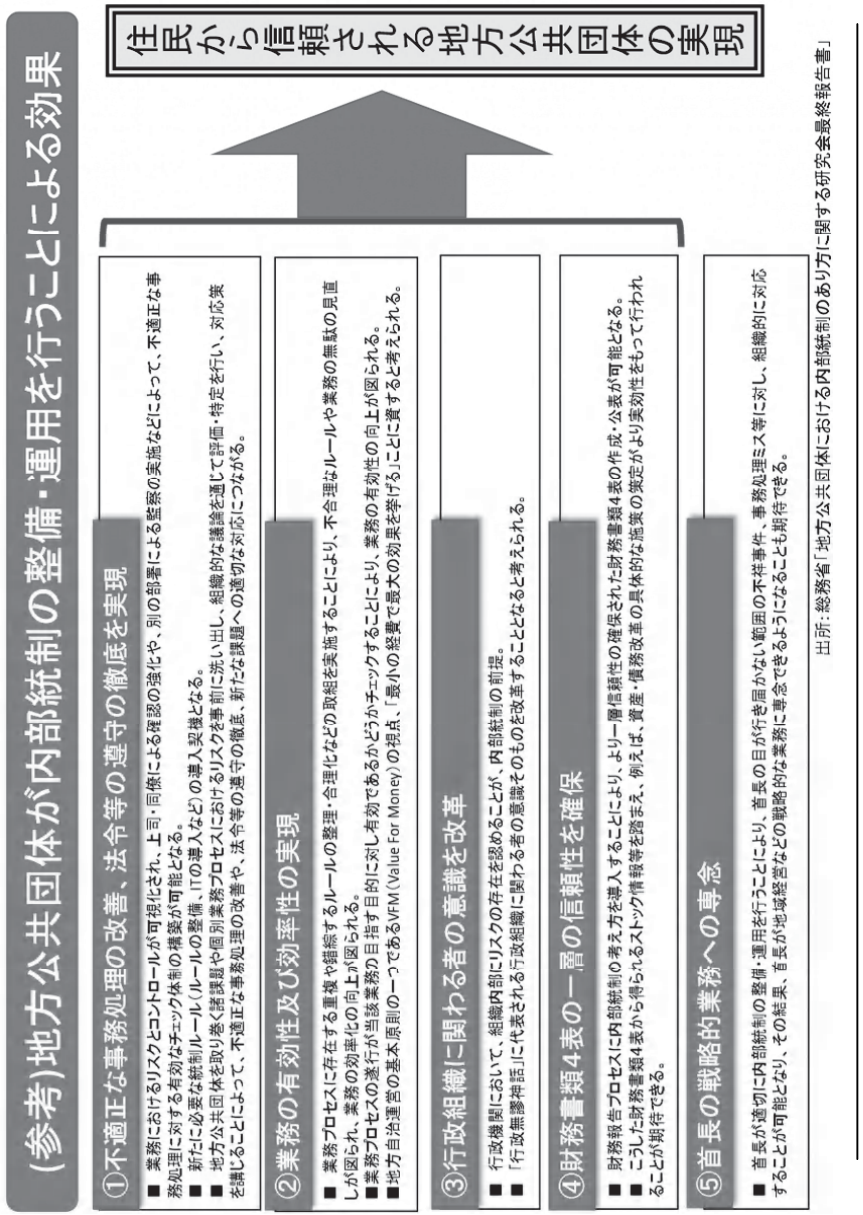
業務を遂行するにあたり、業務マニュアルが存在しないことから、職員の異動に伴う適切な引継ぎ作業が行われないおそれがある。仮に今回、固定資産台帳を整備しても、適切に内部統制が運用されなければ、近い将来、再び固定資産台帳が使えないものになってしまうおそれがある。担当者間の業務の引継ぎが適切に行われるように、業務マニュアルの作成や後任者への適切な指導が必要である。

ウ　チェック体制の整備と業務の不効率性の解消

【指摘】

管財課は、現在、エクセルデータを基に最終的に公表される数値の集計作業を実施し、公有財産を管理しているが、手続きが適切になされたかどうかについては、担当者の自己チェックのみで、他の職員によるダブルチェックは行われていない。誤りを未然に防止する観点からも、エクセルデータも合わせてダブルチェックする必要がある。

また、取得の登録にあたっては、エクセルデータと公有財産システムの両方で登録作業が行われており、業務の不効率性が見受けられるので、業務内容を改善する必要がある。



出所：総務省「地方公共団体における内部統制のあり方に関する研究会最終報告書」

第４章　那覇市の公共施設等の更新費用と長寿命化対策における課題

１　市有公共施設等の現況

わが国では、戦後の復興期から高度経済成長期にかけて、学校、公民館などの公共施設や道路、上水道、下水道などのインフラ資産が集中的に整備されたが、これらの公共施設等が耐用年数を迎えつつあり、近い将来に多額の更新費用等が必要になると見込まれている。

わが国においては、「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」（平成25 年６月 14 日閣議決定）にて、「インフラの老朽化が急速に進展する中、『新しく造ること』から『賢く使うこと』への重点化が課題である」とされ、「日本再興戦略-JAPAN is BACK-」（平成 25 年６月 14 日閣議決定）では、「国、自治体レベルの全分野にわたるインフラ長寿命化計画（行動計画）を策定する」こととされた。そして、平成 25 年 11 月には、「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、政府全体として、国民の安全・安心を確保し、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図る方向性が打ち出された。地方公共団体においても、「インフラ長寿命化基本計画」において、「インフラ長寿命化計画（行動計画）」と「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」を策定することが要請され、総務省からも「インフラ長寿命化計画（行動計画）」にあたる「公共施設等総合管理計画」を策定するための指針として、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（平成 26 年４月 22 日総務省）（以下、「総務省指針」という。）が提示されている。

これを受けて、市でも「公共施設等総合管理計画」に該当する「那覇市ファシリティマネジメント推進方針」（平成 27 年３月）（以下、「推進方針」という。）を策定し、ファシリティマネジメント推進部署である行政経営課と各所轄課が協力して、これに取り組み始めている。

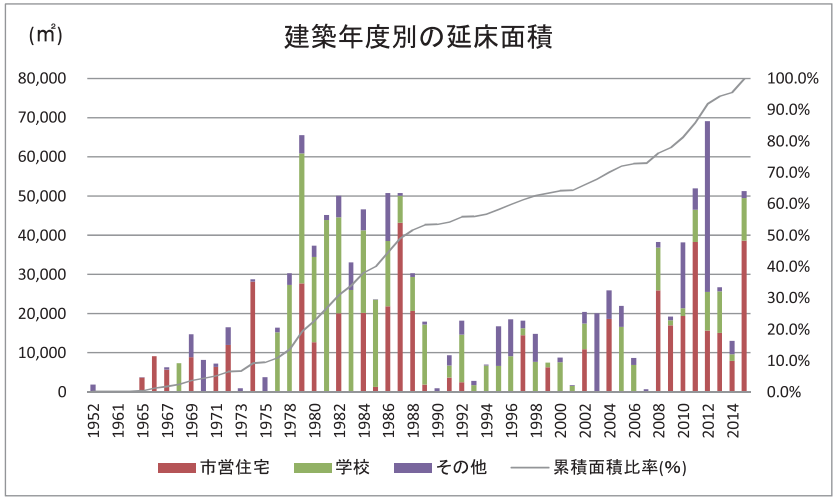
なお、公共施設等については、明確な定義がなく、法律等によって定義が異なるが、ここでは、「総務省指針」における公共施設等の定義をもとに「公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物をいう。具体的には、いわゆるハコモノの他、道路・橋りょう等の土木構造物、公営企業の施設（上水道、下水道等）、プラント系施設（廃棄物処理場、斎場、浄水場、汚水処理場等）等も含む包括的な概念」に該当するものを対象とする。「推進方針」によると、市の公共施設等の状況は以下のとおりである。

種別	状況
建物	延床面積 1,081,128.07 ㎡（「平成 24 年度 財産に関する調書」）
道路	実延長 396,733m、面積 3,154,712 ㎡
橋りょう	97 本、実延長 1,360m
モノレール	径間数 94 径間、ＰＣ軌道桁 160、鋼軌道桁 26、ＲＣ支柱 76、鋼支柱 17、駅舎３駅
上水道	建物（事務所用建物、施設用建物） ９件 8,649.35 ㎡ 管路（送水管、配水管）827,105.64m
下水道	ポンプ場建物（汚水・雨水） ４件 800.36 ㎡ 管路施設（汚水・雨水・再生水）742,753.42m

※ モノレールは、「那覇市長寿命化修繕計画」（平成 24 年２月）より引用

市の「平成 26 年度 財産に関する調書」では、市有建物の延床面積は 1,101,819.94 ㎡となっているが、「推進方針」の現況把握では、2021（平成 33）年までに建設が予定されている建物も含めると、保有量は 1,241,240.6 ㎡となり、市民１人あたり建物の延床面積は、2012（平成 24）年が 3.36 ㎡なのに対して、2021（平成 33）年には 3.85 ㎡に増加することが予想されている。平成 24 年 1 月に東洋大学 PPP 研究センターが公表した調査結果では、981 市町村の１人あたり建物の延床面積の平均は 3.42 ㎡となっているため、市はそれを上回る状況となる。これは、公共サービスが充実していることを示すと同時に、今後の更新費用も多額になることを意味している。

以下のグラフは、「推進方針」における市有建物データをもとに建築年度別の延床面積をみたものである。ちなみに、市営住宅、学校、その他の３区分としており、その内訳は、市営住宅が 486,613.8 ㎡（39.2%）、学校教育系施設が 435,132.4 ㎡（35.1%）、その他施設が 319,494.4 ㎡（25.7%）となり、市営住宅と学校が全体の 70%超を占めている。なお、既に建替えが完了している建物は、当初の建築年度ではなく、建替え後の年度の延床面積に含まれている。



上記グラフからは、現在市が所有する建物は、1979（昭和 54）年をピークにして 1980（昭和 55）年代に多くの建物が建設されてきたことがわかる。首都圏などで現に公共施設等のマネジメントに取り組んでいる自治体では、昭和 40 年代が建設のピークであり、施設の更新期を迎える中で取り組みを急いでいるところが多い。

市においても、2008（平成 26）年以降に 1970（昭和 45）年前後に建設された市営住宅の建替えが進められているが、並行して 1980（昭和 55）年前後に建設された学校についても、建設後 40 年を経過する時期に差し掛かっており、老朽化に伴う修繕費や更新費用が集中的に発生することが予想される。現に「那覇市中期財政計画」（平成 27 年３月）（以下、「中期財政計画」という。）において、学校施設の普通建設事業費は、平成 28 年度以降、数十億単位の著しい伸びが予想されている。市の施設課が、義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律に基づいて作成・公表する「施設整備計画」（平成 26 年４月 28 日）によれば、小中学校・幼稚園の施設 299 棟のうち 34.7%にあたる 104 棟が、旧耐震基準の昭和 56 年以前に建てられた古い建物となっており、市民の安心・安全を考えれば、対応の先送りも難しい。建物以外のインフラ資産についても、同様に更新の時期が近づいていると考えられるため、これらの公共施設等の老朽化が財政に及ぼす影響は深刻である。

【意見】

普通建設事業費は、新たな公共施設等の建設、既存の公共施設等の建替えや大規模改修、道路や公園の整備・建築のための費用等、その支出の効果が資本形成に向けられ、

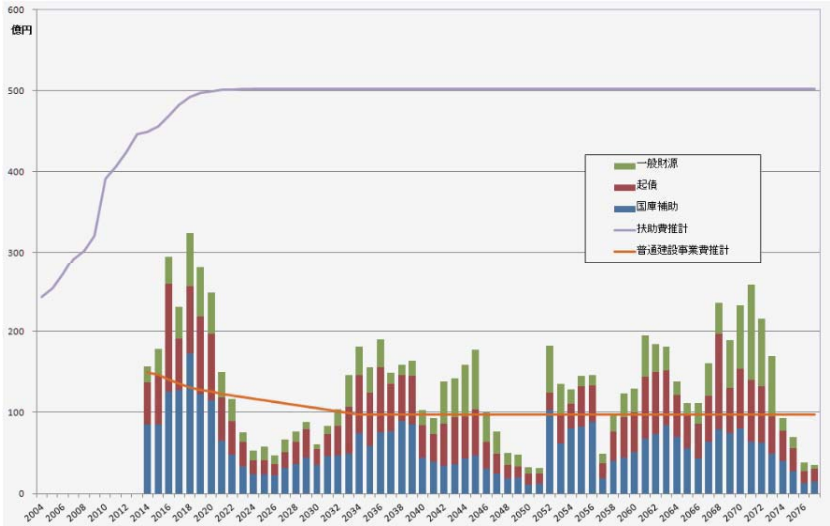
公共施設等がストックとして将来に残るものに支出される費用である。平成28年度以降、普通建設事業費の著しい伸びが予想されているが、一度公共施設等が建設されると、初期投資額だけでなく、所有期間を通じて維持管理のためのランニングコストが発生するとともに、耐用年数経過後には、更新もしくは解体費用が必要となる。このような固定資産特有の性質を踏まえて、公共施設等の新設や更新については、市全体そして将来の子どもたちの観点も含んだものであるように、市において新たな取り組みとして始まった「推進方針」に沿って行われることが重要と考える。

2　「推進方針」における更新費用の推計

第2章で見たとおり、市の「中期財政計画」では、国民健康保険事業の財政赤字に加えて、扶助費や普通建設事業費が今後ますます増大すると見込まれ、これらが将来にわたり財政状況を揺るがす大きな懸念事項とされている。このうち、普通建設事業費については、公共施設等の更新費用が、いつ、どの程度生じるかを予測した上で、今後の公共施設等の在り方を検討していくことが重要と考えられる。

市の「推進方針」では、市有建物、道路、橋りょう、モノレール、南部広域市町村圏事務組合及び地方独立行政法人那覇市立病院の建物のうち市の負担分を対象として、直近の契約実績や類似施設・同規模施設の費用等から将来の更新費用を試算している。その結果、2014（平成26）から40年間の公共施設等に係る更新費用は総額で5,305億円（年平均132.6億円）と試算されている。これに対して、直近5年間の投資的経費（普通建設事業費）などを踏まえた今後40年間で負担可能な予算額は4,839億円（年平均120.9億円）であり、少子高齢化に伴う扶助費の増加を考慮した場合には、負担可能な予算額は40年間で4,359億円（年平均108.9億円）に減少し、総額946億円（年平均23.7億円）の更新費用の不足額が生じる結果になっている。これを受けて、市では今後40年間で市有建物の総床面積を15～20％縮減するという方針を定めている。

同試算における年度別の更新費用の状況が下記グラフである。年間の更新費用が約30億円の年もあれば、300億円近い年もあり、年度間にかなり大きな差異があることが明らかになっている。従って、ここからは更新費用の削減と更新費用の平準化を図るという課題が浮かび上がる。



出典：「那覇市ファシリティマネジメント推進方針」（平成27年3月）

【意見】

「推進方針」における更新費用の推計の対象施設は、普通建設事業費との比較という観点から、市有の建物、道路、橋りょう、モノレール等を対象としており合理性がある。一方、「推進方針」の管理の対象施設は、市有建物や道路等のインフラ資産のみならず、公営企業の施設を含むとされている。また、国の「インフラ長寿命化基本計画」では、地方公共団体は、出資等を行っている各インフラの管理者に対し、必要に応じて行動計画及び個別施設計画の策定等を要請するなどによりインフラの安全や必要な機能を確保することが求められている。公営企業の施設や市の資産ではない一部事務組合等の建物や廃棄物処理場などのプラント系施設についても、更新時には市から多額の支出が必要になることが予想されることから、普通建設事業費と同様に、繰出金や補助費等を通じて市の財政に影響のある公営企業及びすべての一部事務組合等の公共施設等についても、普通建設事業費で行われる公共施設等の更新と同様に管理面や財政面について考えていくことが肝要である。

3　「公共施設等更新費用試算ソフト」による更新費用の推計

以下では、「総務省指針」で推奨されている「公共施設等更新費用試算ソフト」（一般財団法人地域総合整備財団公表）（以下、試算ソフトという。）の考え方をもとに、公共

施設等の更新費用を試算する。物価の変動、落札率、国庫補助制度及び地方財政制度の変更等の様々な変動要因があるなかで、試算方法が複雑化するのを避けて、将来の財政運営の参考にできるものとすることを重視するものであるため、かなりラフな計算ではあるが、繰出金や補助費等を通じて市の財政に影響のある公営企業及び一部事務組合等の公共施設等及びプラント系施設も含んだものであり、これらの公共施設等に係る更新費用がどの時期に、どの程度の規模で発生するかを把握するための目安としては有用なものと考える。

（1）対象とする公共施設等について

更新費用の推計の対象は、先述の「総務省指針」における公共施設等とする。具体的には、建物（プラントを含む）、道路、橋りょう、上下水道、モノレールを対象とする。また、一部事務組合及び地方独立行政法人が所有する公共施設等についても、市の負担相当分を対象に含める。さらに、第三セクターである沖縄都市モノレール株式会社の所有する建物についても、市は沖縄県と共同で建設を補助しており、更新時にも相当の負担が見込まれるため、市の負担相当分を対象とする。他方、上水道施設については、那覇市上下水道局が作成した「那覇市水道事業アセットマネジメント（資産管理）」（2013（平成25）年5月）によると、現有資産を法定耐用年数（38年～60年）で更新した場合の更新費用は、2013（平成25）年から40年間で592億円となるが、現状の水道料金の水準で、更新資金が不足することはなく実施可能であり、「那覇市水道施設更新（耐震化）基本計画」を実施すれば、さらに更新費用を抑えることができることとされており、市から繰出金などの負担が生じる可能性は低いと考えられるため、対象から除外する。

（2）更新費用の推計方法について

市の公共施設等の今後の在り方については、別途検討する必要があるが、ここでは、現在市が所有する公共施設等を取得した年度からそれぞれ設定された耐用年数の経過後に現在と同じ面積、延長等で更新すると仮定する。また、試算ソフトでは、40年間の推計を行う仕様となっていることから、2015（平成27）年から40年間の更新費用を試算する。更新費用の推計額は、事業費ベースで試算する。

更新費用の推計の考え方（モノレールは別途記載する）

	更新の考え方	数量	資料
建物	50年で建替え （25年で大規模改修）	延床面積（㎡）	公有財産台帳等、「推進方針」における調査データ
道路	15 年で舗装部分の打ち替え	面積（㎡）	道路施設現況調査
橋りょう	60年で架け替え	面積（㎡）	道路施設現況調査
下水道	50年で更新	延長（m）	下水道事業に関する調書

更新単価は、試算ソフトで示されている以下の更新単価を使用する。

施設分類		建替え	大規模改修
建物	市民文化系施設、社会教育系施設、産業系施設、医療施設、行政系施設	400千円／㎡	250千円／㎡
	スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉施設、供給処理施設、その他	360千円／㎡	200千円／㎡
	学校教育系施設、子育て支援施設、公園	330千円／㎡	170千円／㎡
	公営住宅	280千円／㎡	170千円／㎡
道路	一般道路	4.7千円／㎡	
	自転車歩行者道	2.7千円／㎡	
橋りょう		448千円／㎡	
下水道		124千円／m	

①　建物

建物の分類ごとに、建替え、大規模改修について、更新年数経過後に現在と同じ延床面積等で更新すると仮定し、延床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算する。数量は、公有財産台帳等より過去の年度ごとの延床面積を用いる。また、一部事務組合等が所有している施設については、市の負担割合により按分算出した延床面積を用いる。耐用年数は、税法上の耐用年数を参考に50年とし、大規模改修はその半分の25年とする。また、建替えは、設計、施工と複数年度にわたり費用がかかることを考慮し、単年度に負担が集中しないように3年、大規模改修の修繕期間は2年とする。試算時点で更新年数又は改修実施年数を既に経過し、建替え又は大規模改修されなくてはならないはず施設が、建替え又は大規模改修されずに残されている場合には、試算時より10年で建替え又は大規模改修が行われることとしている。

なお、廃棄物処理施設、下水処理施設については、建物の建設と同時に整備したプラント部分の投資額を建物と一体として試算する。また、建物とプラント部分については、

耐用年数の違いはあるものの、算定の複雑化を避けるため、建物の耐用年数に統一して試算する。一方、病院については、医療機器類の投資額も多額であるが、耐用年数が多様で、更新の周期も比較的短いため、建物のみを対象とする。モノレールの建物以外の車両や変電所等のインフラ外部の資産についても同様に考える。

② 道路

道路は、整備面積を耐用年数で割った面積を1年間の舗装部分の更新量と仮定し、これに更新単価を乗じて更新費用を試算する。数量は、一般道路、自転車歩行車道の総面積とする。耐用年数は、平成17年度国土交通白書によると、道路改良部分は60年、舗装部分は10年となっているが、更新費用の試算においては、舗装の打換えについて算定することがより現実的と考えられることから、舗装の耐用年数の10年と舗装の一般的な供用寿命の12～20年のそれぞれの年数を踏まえ15年とし、全整備面積をこの15年で割った面積の舗装部分を毎年度更新していくと仮定する。

③ 橋りょう

橋りょうは、総面積を耐用年数で割った面積を1年間の更新量と仮定し、更新単価を乗じることにより更新費用を試算する。数量は、道路と同様に総面積とする。耐用年数は、法定耐用年数の60年と仮定する。

④ 下水道

下水道は、総延長を耐用年数で割った延長を1年間の更新量と仮定し、更新単価を乗じることにより更新費用を試算する。下水処理施設の建物及びプラント部分については建物の更新年数と同じ年数にて更新すると仮定する。数量は、総延長とする。耐用年数は、法定耐用年数の50年と仮定する。

⑤ モノレール

モノレールは、モノレールの走行する軌道構造物等のインフラ部の初期投資額を耐用年数で割った金額を年間更新費用とする。管理棟や工場棟などの建物については、建物の更新年数と同じ年数にて更新すると仮定する。耐用年数は、市の道路管理課が策定した「那覇市長寿命化修繕計画」（平成24年2月）をもとに100年と仮定する。

（3）更新費用の推計結果

試算ソフトで推計した結果、市の公共施設等の2015（平成27）年から40年間の更新費用は、総額で6,396.9億円（年平均159.8億円）となった。内訳は以下の表とおりである。

市の公共施設等の40年間の更新費用総額と年間更新費用

		40年間の更新費用総額	年間更新費用
建物（プラント含む）	普通会計	4,920.4億円	123.0億円
	南部広域市町村圏事務組合（いなんせ斎苑）	201.4億円	5.0億円
	那覇港管理組合（那覇クルーズターミナル等）		
	那覇市・南風原町環境施設組合（ごみ処理施設等）		
	地方独立行政法人那覇市立病院		
	沖縄都市モノレール株式会社		
	小計	5,121.8億円	128.0億円
インフラ資産	道路	398.8億円	10.0億円
	橋りょう	33.8億円	0.8億円
	モノレール	96.5億円	2.4億円
	下水道	746.0億円	18.6億円
	小計	1,275.1億円	31.8億円
合計		6,396.9億円	159.8億円

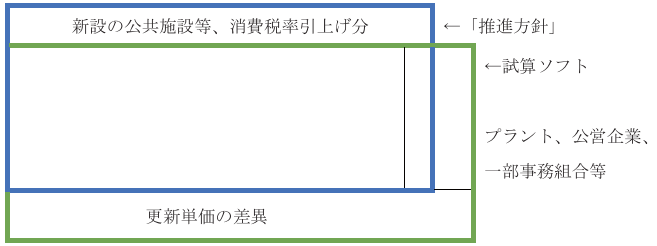
※　下水道の建物及びプラントの更新費用は、インフラ資産（下水道）に含まれている。

※　クリーン推進課の汚水処理施設等については、建物の建設と同時に整備したプラント部分の投資額が不明なため、建物のみを対象としている。同様に、南部広域市町村圏事務組合の斎場のプラントついても当初の投資額が不明なため、建物のみを対象としている。

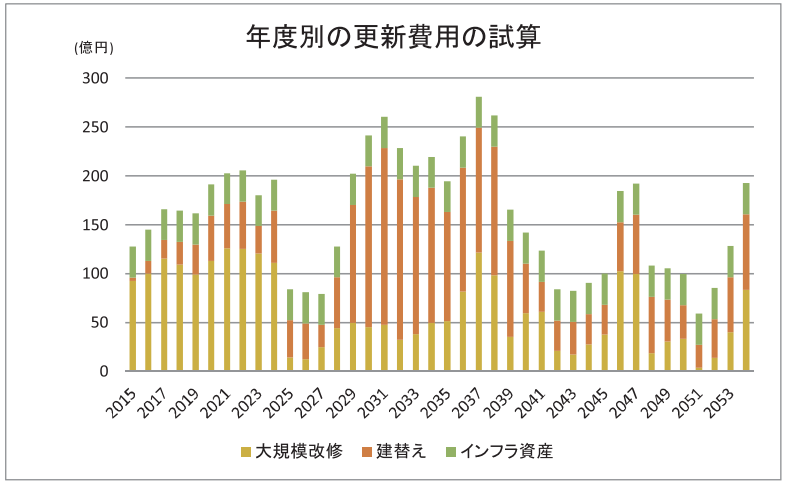
「推進方針」における市の更新費用の総額は、5,305億円（年平均132.6億円）であったが、市の推計が2014（平成26）年から40年間で試算しているのに対して、試算ソフトでは2015（平成27）年から40年間で試算しているため対象期間の相違はあるものの、両者の差1,091.9億円（年平均27.2億円）の主な要因は、繰出金等として更新費用を負担している下水道等を新たに含めたことによるものである。また、市の「推進方針」では、平成24年度に創設された沖縄振興一括交付金を活用した新設又は新設予定の公共施設等（例えば、津波避難ビル、那覇市保健センター・ともかぜ振興会館複合施設）やそれ以外の新設の公共施設等（例えば、活き活き人材育成支援施設、沖縄都市モノレール延長、奥武山サッカー場など）に対する初期投資額が更新費用に含まれてい

る。さらに、試算ソフトでは、平成 29 年 4 月から適用される予定の消費税率引上げの影響が含まれていないが、市の推計には含まれているため、その分、市の更新費用は大きくなっている。これらの要因を除いても、市の推計が、試算ソフトによる推計より小さいが、これは主に更新単価の違いによるものと考えられる。試算ソフトの更新単価が、既に更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等をもとにして、落札価格ではなく、予定価格又は設計価格で設定されているのに対して、市の推計は直近の契約実績等をもとに更新単価を設定しているため、市の更新単価は試算ソフトの更新単価より低くなっているが、前述のとおり、様々な変動要因が予測される中での目安としての推計であり、「推進方針」の推計はより市の実態に即したものになっていると考えられる。

「推進方針」と試算ソフトの更新費用の差異のイメージ図



以下のグラフは、試算ソフトで推計した市の公共施設等の 40 年間の更新費用を年度別でみた場合の状況である。



上記のグラフをみると、2015（平成 27）年から 10 年間に大規模改修費が多額に発生している。これは先述のとおり、試算ソフトでは、試算時点で大規模改修実施年数として仮定した 25 年を既に経過し、大規模改修が行われるはずの施設が、改修されずに残されている場合には、試算時より 10 年で大規模改修が行われることとされているため、大規模改修等が必要な時期を経過した公共施設等が多く存在することを示唆している。

また、市の「推進方針」における更新費用の推計のグラフと試算ソフトで推計したグラフと比較すると、市の推計は 2016（平成 28）年から数年間の更新費用が突出して多額になっている。この主な要因は、1980（昭和 55）年前後に建設された学校や市営住宅が、耐震化や塩害などによる建物の劣化状況から、耐用年数として仮定した 50 年より早い 40 年前後で建替え必要と判断されて、建替えが予定されていることと、新設の公共施設等の初期投資額が含まれていることによるものである。当該箇所以外については、「推進方針」と試算ソフトの年度別の更新費用のグラフの動きはほぼ同じ傾向を示している。

なお、試算ソフトによる推計で新たに対象に含めた下水道については、総延長を耐用年数で割った延長を 1 年間の更新量と仮定し、更新単価を乗じることにより更新費用を試算しているため、上記のグラフでは、更新費用が毎年一定額となっているが、「下水道長寿命化計画」によると、布設のピークは 1978（昭和 53）年前後であるため、耐用年数の 50 年を迎える時期のピークが 2028 年前後となり、他の市有建物の更新時期のピークと重なる時期がある。また、下水道事業の初期に布設した管路は平成 27 年には耐用年数の 50 年を超え、平成 23 年度時点で全体の 47%の管路が布設後 30 年以上経過し、道路陥没等の危険性が高まっているとのことである。これに対して、下水道事業では、平成 18 年度に改築更新計画、平成 24 年度には長寿命化計画を策定し対策に講じているため、市民の安心・安全を守るためにも今後も計画的な改築更新が期待される。

【意見】

「総務省指針」では、更新は「老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること」と定義されている。従って、新機能を有した新設の公共施設等に対する初期投資額は更新費用とはならないが、この新設の公共施設等についても建設後は更新費用を考えていく必要がある。市の「推進方針」の年度別の更新費用のグラフによれば、2016（平成 28）年から 2021（平成 33）年にかけて、新設の公共施設等の建設と学校や市営住宅など既存の公共施設等の更新が集中しているが、将来これらの公共施設等の更新時期には、双方の更新費用が同時期に多額に生じることになる。現在は新設の公共施設等の一部について沖縄振興一括交付金といった制度を活用することも予定しているが、更新時もそうであるとは限らないため、「推進方針」でも懸念されているように、更新費用を捻出し続けたことにより市の財政が破たんするか、更新費用を捻出できず老朽化を放置せざるを得なくなるなど重大事故が発生するといった

事態にもなりかねない。市の総人口や生産年齢人口の減少が予測されている中、新設の公共施設等については、住民ニーズを酌みながらも、前述したように、一度建設されると、初期投資額だけでなく、所有期間を通じて維持管理のためのランニングコストが発生するとともに、耐用年数経過後には、更新もしくは解体費用が必要となるといった固定資産特有の性質を踏まえて、市全体及び長期的な視点から時期や規模、必要性について慎重に検討する必要がある。

4　長寿命化対策の現状

従来の公共施設等の維持管理は、施設が傷んで支障が発生すると修繕を行う「事後保全」が主流であった。逆にいえば、施設が傷むまで修繕を行わないため、経年による施設の劣化が早く、一般に鉄筋コンクリート造の建物であれば50～60年は使用できるといわれているが、それよりも早く建替えの時期を迎えることが多い。それに対して、早め早めに計画的に修繕・改修を行うことで施設を長持ちさせ、施設全体にかかるコスト（ライフサイクルコスト）を引き下げるのが「計画保全（予防保全）」である。施設の寿命を延ばすことにもなることから、「長寿命化」とも呼ばれる。特に橋りょう等のインフラにおいて効果が大きく、公共施設等にかかるコストを縮減するための有力な方策のひとつとなっている。市においても、現状では公共施設等の多くが50年を待たずに建替えられているが、市営住宅、道路橋・モノレール、下水道及び公園については、平成24年度以降、長寿命化計画が策定され、長寿命化に向けた取り組みが進められている。

なお、この長寿命化は、ライフサイクルコストの低減を図る視点から、投資直後から、適切な維持管理・修繕などが行われて、初めて実現できると考えられている。したがって、そのような取り組みもないまま、すでに相当期間が経過した施設の長寿命化を試みても、投資の先送りは可能となる可能性はあるが、ライフサイクルコストの低減につながるとは言い切れない。施設によっては、屋上防水、外壁塗装、電気設備、給排水設備など、これまで本来必要な支出が十分行われていなかったため、耐用年数まで利用するよりも建替えた方が合理的というような場合も生じてくるものと考えられる。どこまでの施設を対象に長寿命化を実施するかについては慎重な検討が必要になる。

市の「推進方針」の方針２「長寿命化の推進」では、施設を所轄している課において、個別施設ごとの長寿命化計画である「個別施設計画」を策定することとされている。「個別施設計画」の策定にあたっては、国の「インフラ長寿命化基本計画」に示されている記載事項が基本となるが、各施設の所管省庁から技術的助言等が実施される予定となっているため、所轄省庁より「個別施設計画」の策定のためのマニュアルやガイドライン等が公表されている公共施設等では対策が進む一方で、それ以外の公共施設等については対策が遅れるなど、取り組みにばらつきが生じる可能性がある。

なお、市における施設分類ごとの「個別施設計画」の策定状況は以下のとおりである。

施設分類	所轄課	主な施設	施設(棟)数	施設(棟)延床面積(㎡)	計画の有無
公営住宅	市営住宅課	市営住宅	136	433,409.68	○
学校教育系施設、子育て支援施設	施設課 (こども政策課、学校給食課)	小学校、中学校、 (学校内の幼稚園、給食センター)	144	414,897.00	平成29年度策定予定
	学校給食課	給食センター	3	4,128.42	
	こども政策課	児童館、児童クラブ	19	30,659.15	
	こどもみらい課	保育所、那覇市療育センター、給食センター	8	6,204.73	
行政系施設	管財課	本庁、真和志庁舎	2	44,398.73	
	クリーン推進課	エコマール那覇プラザ棟、汚水処理場、事務所、公衆便所	22	10,394.31	
	総務課	消防本部庁舎、消防署出張所	7	8,932.53	
	ハイサイ市民課	首里支所、小禄支所	2	1,598.92	
スポーツ･レクリエーション系施設、公園施設	公園管理課	那覇市民体育館、那覇市緑化センター、公園便所	105	17,689.80	○公園
	市民スポーツ課	奥武山野球場、奥武山屋内運動場、首里石嶺プール	3	14,964.34	
社会教育系施設	生涯学習課	公民館･図書館、森の家みんみん	8	16,824.49	
	文化財課	壺屋焼物博物館、歴史博物館、収蔵庫、奉円館	6	4,171.19	
	商工農水課	那覇市ＩＴ創造館、那覇市ぶんかテンブス館	6	8,150.72	
保健･福祉施設	ちゃーがんじゅう課	福祉センター、安謝特別養護老人ホーム、シルバーワークプラザ	7	10,159.14	
	福祉政策課	那覇市総合福祉センター	1	5,418.13	
	健康増進課	那覇市保健所、(那覇市古波蔵ふれあい館)	1	5,407.21	
	地域保健課	保健センター	1	2,285.48	
	子育て応援課	那覇市母子生活支援センターさくら	1	1,803.10	
	障がい福祉課	那覇市障がい者福祉センター	1	791.37	
市民文化系施設	まちづくり協働推進課	自治会館、なは市民協働プラザ、ＮＰＯ活動支援センター	10	13,824.66	
	文化振興課	那覇市民会館、パレット市民劇場	2	8,727.32	
	都市計画課	首里金城村屋	1	72.90	
	平和交流･男女参画課	鏡水ふれあい会館	1	2,819.33	
産業系施設	なはまち振興課	公設市場、那覇市中心商店街にぎわい広場	3	6,389.25	
その他	環境保全課	識名霊園、無縁遺骨仮安置所	8	1,875.85	
	人事課	職員厚生会福利厚生施設「厚生会館」	1	614.62	
	観光課	てんぶす那覇	1	539.66	
	道路管理課	おもろまち交通広場道路情報センター、(道路、橋りょう、モノレール)	1	59.00	○道路橋、モノレール
	那覇市上下水道局	中継ポンプ場、(管きょ、マンホール)	4	849.12	○下水道

※　１つの所轄課で管理する施設が、複数の施設分類にまたがる場合は、主要な施設分類にまとめて記載している。

※　施設（棟）延床面積（㎡）は、平成27年９月の「公有財産台帳」をもとに集計し、施設（棟）数は「推進方針」にてとりまとめた施設データをもとに集計している。なお、小学校、中学校については、１校につき、校舎と建物で施設数２としている。

【意見】

施設を所轄している課の管理者は、国の「インフラ長寿命化基本計画」や所轄省庁が公表したマニュアルやガイドライン等をもとに、市の「推進方針」に沿うかたちで「個別施設計画」の策定することとなるが、所轄省庁のガイドライン等がない場合、管理する施設数が少なく、施設に関する専門知識を持たない場合などは、各管理者にとって負担になることも考えられる。今後の公共施設等のメンテナンスサイクルの核となる「個別施設計画」をより実効性のあるものにするためにも、ファシリティマネジメント推進部署である行政経営課と各所轄課が調整を密にして、計画の策定や取り組みを進めることが重要である。

また、本市と同様に、すでに多くの地方公共団体が公共施設等の長寿命化対策に取り組んでいることから、従来の維持管理・更新・改修方法に加えて、先進的な取り組み事例や新技術の導入についても積極的に情報収集に努めて検討していただきたい。

第５章　個別土地等の検証

個別土地等の監査結果（まとめ）

次ページ以降において、個別土地等の監査結果について、「合規性」の観点、「経済性、効率性、有効性」の観点からの検証結果及び、監査の指摘事項、意見についてまとめている。

以下、内容について、説明を加える。

監査要点		主な着眼点
合規性	実在性	・現実に存在しているか ・登記がなされているか
	権利・義務の帰属	・権利関係に問題は生じていないか ・契約書等の作成はなされているか ・不法行為等は存在しないか
	開示の適切性	・台帳記帳は適時、適切になされているか ・区分は適切か ・現状は市民にあきらかになっているか
経済性、効率性、有効性	評価の妥当性	・目的に見合った、有効活用が図られているか ・経済性を考慮して、活用が図られているか
	管理運営の妥当性	・主として施設（建物）について、運営状況に問題はないか ・維持管理費用は適切であるか

なお、○、×、△、－は以下の通りである。

○	問題なし、適切である
×	問題あり、適切でない
△	問題ないが、留意すべき事項がある、あるいは疑わしい状況
－	該当無し、評価の対象外

監査要点別結果一覧

監査区分	No.	土地建物名称、所在地等	所管課	合規性			経済性、効率性、有効性	
				実在性	権利・義務の帰属	開示の適切性	評価の妥当性	管理運営の妥当性
行政財産目的外使用許可	A1	那覇市西3-100-5（株式会社ロワジールホテルズ沖縄に対する貸付）	道路管理課	○	○	△	△	－
	A2	那覇市西3-100-1（沖縄製油株式会社に対する貸付）	道路管理課	○	○	△	△	－
	A3	南風原町字新川伊武志川原664番70（株式会社ＮＴＴドコモに対する貸付）	道路管理課	○	○	△	△	－
	A4	那覇市牧志一丁目949番1,2（有限会社ミナミ、金秀グリーン株式会社、株式会社信吉組、有限会社仲宗根建設に対する貸付）	下水道課	○	○	△	△	－
貸付土地（有償・無償）	B1	那覇市奥武山町44番（沖縄県への貸付地）	管財課	○	×	△	△	－
	B2	那覇市首里真和志町一丁目7番1（沖縄県への貸付地）	管財課	○	○	△	△	－
	B3	那覇市前島三丁目25番1（三栄冷蔵株式会社への貸付地）	管財課	○	×	△	△	－
	B4	浦添市伊奈武瀬１－555－80（有限会社クラヨシへの貸付地）	管財課	○	×	△	×	－
	B5	那覇市港町三丁目7番35、36（具志堅たばこ有限会社への貸付地）	管財課	○	×	△	△	－
	B6	那覇市古波蔵四丁目402番3、4（旧那覇市古波蔵ふれあい館）	管財課	○	○	○	△	－
	B7	県立泊高校、県立那覇商業高校、県立真和志高校、県立小禄高校用地	管財課	○	×	△	△	－
	B8	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（沖縄県漁業協同組合連合会への貸付地）	管財課	○	△	×	△	－
	B9	那覇市港町一丁目1番17、18（一部）、一丁目1番28、29（沖縄県への貸付地）	管財課	○	△	×	△	－
	B10	那覇市港町三丁目1番1、三丁目200番4（那覇市沿岸漁業協同組合への貸付地）	商工農水課	○	○	○	△	－
	B11	那覇市首里石嶺町3丁目227番1（城北保育所施設利用地）	こどもみらい課	○	○	○	△	－
	B12	那覇市字仲井真177番9（事業用貸付地）	管財課	△	△	△	△	－
平成26年度取得・処分等土地等	C1	その他（那覇連合教育区）	管財課	○	○	△	△	－
	C2	地域学校連携施設	生涯学習課	○	○	△	△	△
	C3	福祉施設への無償貸付	障がい福祉課	○	○	×	△	－
	C4	与儀幼稚園	こども政策課	○	○	○	△	－
	C5	久場川市営住宅跡地売却	建設企画課	○	○	○	△	－

監査要点別結果一覧

監査区分	No.	土地建物名称、所在地等	所管課	合規性			経済性、効率性、有効性	
				実在性	権利・義務の帰属	開示の適切性	評価の妥当性	管理運営の妥当性
普通財産（未利用土地等）	D1	那覇市安謝２丁目１１４番１（国道58号（安謝市営側道路））	管財課	○	○	○	△	－
	D2	那覇市安謝２丁目１０１番２（安謝市営住宅入口道路）	管財課	○	△	△	－	－
	D3	那覇市曙２丁目１７番３（残地）	管財課	○	○	○	△	－
	D4	那覇市字安謝２２８番７、那覇市字安謝２２８番９（道路）	管財課	○	○	○	△	－
	D5	那覇市久茂地３丁目１００番１（県道の一部）	管財課	○	△	○	△	－
	D6	那覇市古波蔵３丁目３４０番１５６、那覇市古波蔵３丁目３４０番１６２（３丁目３４０番１５６（国道329号一部）、３丁目３４０番１６２（国道潰れ地（市道一部））	管財課	○	△	△	△	－
	D7	那覇市楚辺１丁目１６８番６（畑）、１丁目１６８番７（畑）	管財課	○	×	△	△	－
	D8	那覇市辻２丁目９番１０（拝所「志良堂御嶽（しらどーうたき）」）	管財課	○	×	△	△	－
	D9	那覇市泊２丁目２４番１（不法占拠（駐車スペース））	管財課	○	×	△	△	－
	D10	那覇市牧志１丁目１２３番２４、那覇市牧志１丁目１２３番２８、那覇市牧志１丁目１２３番３１（牧志（一銀通り））	管財課	○	△	△	△	－
	D11	那覇市首里当蔵町３丁目２１番４（売却済み）	管財課	○	△	△	△	－
	D12	那覇市字真地２７５番地６、２７６番地６（沖縄県立盲学校敷地一部）	管財課	○	○	○	△	－
	D13	那覇市首里久場川町２丁目２８番地５（久場川用地）	管財課	○	×	△	△	－
	D14	那覇市首里儀保町４丁目４５番１（拝所（紙漉所跡））	管財課	○	×	△	△	－
	D15	那覇市首里儀保町４丁目７９番（沖縄県使用地県道８２号線）	管財課	○	△	△	△	－
	D16	那覇市松川２丁目１０６番３（那覇市松川遊休地）	管財課	○	△	△	△	－
	D17	＜軍用地＞ 那覇市住吉町１丁目１３７番１（那覇軍港内） 那覇市住吉町３丁目８番（那覇軍港内） 那覇市字赤嶺２９１番（自衛隊基地内）	管財課	○	○	○	－	－
目的相違土地等	E1	若松市営住宅跡（津波避難ビル建設予定地）	総務課	○	○	○	△	－
	E2	事業用地（旧仮庁舎跡）	管財課	○	○	○	△	△
	E3	埋蔵文化財赤平収蔵庫	文化財課	○	○	○	△	△
	E4	なは市民協働プラザ	まちづくり協働推進課	○	○	○	△	△
	E5	清掃工場建物用地	クリーン推進課	○	○	○	△	△
	E6	旧安謝沈砂池用地（現在、市道）	上下水道局（総務課）	○	○	○	－	－
	E7	旧石嶺ポンプ場用地（医療法人葦の会への賃貸）	上下水道局（総務課）	○	○	○	△	－
	E8	旧集中監視センター用地、旧集中監視センター道路用地、旧集中監視センター建物（以上、個人へ賃貸）	上下水道局（総務課）	○	○	○	△	－
	E9	水源用地及び水源保護用地（一部を軍用地として、沖縄防衛局へ賃貸）	上下水道局（総務課）	○	○	－	－	－
	E10	旧導水管用地（宜野湾市、遊休地、一部賃貸）	上下水道局（総務課）	○	○	○	△	△
		旧導水管用地（浦添市、遊休地）		○	○	○	△	△
その他の検討土地等	F1	那覇市西消防署	消防局（総務課）	○	○	△	○	－
	F2	那覇市保健所土地建物	健康増進課	○	○	○	○	－
	F3	那覇市保健センター用地	地域保健課	○	○	○	△	－

指摘、意見一覧

監査区分	No.	土地建物名称、所在地等	所管課	監査結果の概要（掲載ページ）	
				指摘	意見
行政財産目的外使用許可	A1	那覇市西 3-100-5（株式会社ロワジールホテルズ沖縄に対する貸付）	道路管理課	—	普通財産へ切り替えての貸付、又は売却を検討すべきである (82)
	A2	那覇市西 3-100-1（沖縄製油株式会社に対する貸付）	道路管理課	—	普通財産へ切り替えての貸付、又は売却を検討すべきである (83)
	A3	南風原町字新川伊武志川原 664 番 70（株式会社ＮＴＴドコモに対する貸付）	道路管理課	—	普通財産へ切り替えての貸付、又は売却を検討すべきである (84)
	A4	那覇市牧志一丁目 949 番 1,2（有限会社ミナミ、金秀グリーン株式会社、株式会社信吉組、有限会社仲宗根建設に対する貸付）	下水道課	—	普通財産に切り替えたうえで貸し付け、公共的施設を実際に建設する段階で再度行政財産に戻すという扱いをすべき (86)
貸付土地（有償・無償）	B1	那覇市奥武山町 44 番（沖縄県への貸付地）	管財課	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 (93)	—
	B2	那覇市首里真和志町一丁目７番１（沖縄県への貸付地）	管財課	—	県へ譲与すべきである (95)
	B3	那覇市前島三丁目 25 番 1（三栄冷蔵株式会社への貸付地）	管財課	①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のできるようにすべきである (98) ②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 (98)	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 (98)
	B4	浦添市伊奈武瀬１－555－80（有限会社クラヨシへの貸付地）	管財課	①早急に賃貸借契約書を作成すべきである (100) ②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 (100)	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 (100)
	B5	那覇市港町三丁目７番 35、36（具志堅たばこ有限会社への貸付地）	管財課	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 (101)	営利目的で使用する状態が継続す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 (101)
	B6	那覇市古波蔵四丁目 402 番 3、4（旧那覇市古波蔵ふれあい館）	管財課	—	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 (102)
	B7	県立泊高校、県立那覇商業高校、県立真和志高校、県立小禄高校用地	管財課	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 (104)	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 (104)
	B8	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（沖縄県漁業協同組合連合会への貸付地）	管財課	①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 (106) 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、土地台帳を作成すべきである (106)	—
	B9	那覇市港町一丁目１番 17、18（一部）、一丁目１番 28、29（沖縄県への貸付地）	管財課	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 (107)	①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 (107) ②各土地は、県への譲与を検討すべきである (107)
	B10	那覇市港町三丁目１番 1、三丁目 200 番４（那覇市沿岸漁業協同組合への貸付地）	商工農水課	—	①適正な賃貸料を徴収すべきである (108) ②賃貸料の減免が予定されている場合は、定期的に借主の決算内容を確認すべきである (108)
	B11	那覇市首里石嶺町３丁目２２７番１（城北保育所施設利用地）	こどもみらい課	城北保育所に対する賃貸料の見直しが必要 (110)	市保育所の賃料の見直しが必要ではないか (111)
	B12	那覇市字仲井真１７７番９（事業用貸付地）	管財課	実質貸付地の面積を確認すべき (113)	—
平成 26 年度取得・処分等土地等	C1	その他（那覇連合教育区）	管財課	公有財産の管理が適切に行われていない (116)	沖縄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 (116)
	C2	地域学校連携施設	生涯学習課	—	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 (118) ②利用目的を管理する体制の構築が必要 (119)
	C3	福祉施設への無償貸付	障がい福祉課	土地を取得した際の台帳が適切に管理されていない (122)	有償貸付への変更を検討する必要がある (121)
	C4	与儀幼稚園	こども政策課	—	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 (123)
	C5	久場川市営住宅跡地売却	建設企画課	—	市営住宅事業を見直し、市の財政負担削減を図ることが望ましい (125)

指摘、意見一覧

監査区分	No.	土地建物名称、所在地等	所管課	監査結果の概要（掲載ページ）	
				指摘	意見
普通財産（未利用土地等）	D1	那覇市安謝２丁目１１４番１（国道 58 号（安謝市営側道路））	管財課	—	隣接の地主への無償譲渡その他民間への処分も含めて検討すべき (127)
	D2	那覇市安謝２丁目１０１番２（安謝市営住宅入口道路）	管財課	認定外道路の所管を整理し、適切な維持管理が可能となる体制を整える必要がある (128)	—
	D3	那覇市曙２丁目１７番３（残地）	管財課	—	隣地への無償譲渡等も含め検討すべき (130)
	D4	那覇市字安謝２２８番７、那覇市字安謝２２８番９（道路）	管財課	—	無償処分も含めて検討する必要がある (131)
	D5	那覇市久茂地３丁目１００番１（県道の一部）	管財課	財産の権利関係等が未確定の状況は早急に解消すべき (132)	県が一括管理した方が効率的かつ効果的な利活用がなされる (132)
	D6	那覇市古波蔵３丁目３４０番１５６、那覇市古波蔵３丁目３４０番１６２（３丁目３４０番１５６（国道329号一部）、３丁目３４０番１６２（国道読谷地（市道一部））	管財課	—	①隣接地への処分も含めて検討すべき (134) ②認定外道路についても適切な維持管理が必要 (134)
	D7	那覇市楚辺１丁目１６８番６（畑）、１丁目１６８番７（畑）	管財課	不法占拠状態を解消すべき (136)	近隣地への処分も含めて検討する必要がある (136)
	D8	那覇市辻２丁目９番１０（拝所「志良堂御嶽（しらどーうたき）」）	管財課	①不法占拠状態を解消すべき (138) ②拝所の取扱について（政教分離の原則の観点に照らして検討が必要）(138)	—
	D9	那覇市泊２丁目２４番１（不法占拠（駐車スペース））	管財課	不法占拠状態を解消すべき (139)	—
	D10	那覇市牧志１丁目１２３番24、那覇市牧志１丁目１２３番28、那覇市牧志１丁目１２３番３１（牧志（一般道９））	管財課	—	県に対する無償貸付については、土地の交換、寄贈等含め、効率的かつ効果的な運用を検討すべき (141)
	D11	那覇市首里当蔵町３丁目２１番４（売却済み）	管財課	公有財産の管理が適切に行われていない (141)	—
	D12	那覇市字真地２７５番地６、２７６番地６（沖縄県立盲学校敷地一部）	管財課	—	沖縄県への敷地の売却が必要である (143)
	D13	那覇市首里久場川町２丁目２８番地５（久場川用地）	管財課	無断使用されている土地の売却処分が必要である (145)	—
	D14	那覇市首里儀保町４丁目４５番１（拝所（紙漉所跡））	管財課	拝所は所有者である那覇市の管理のもと他の拝所も含めた対応が必要である (147)	—
	D15	那覇市首里儀保町４丁目７９番（沖縄県使用地県道８２号線）	管財課	—	沖縄県の所有財産との交換等を検討する必要がある (148)
	D16	那覇市松川２丁目１０６番３（那覇市松川遊休地）	管財課	土地の賃貸借契約が必要であれば、直ちに契約締結を行うこと (150)	—
	D17	＜軍用地＞ 那覇市住吉町１丁目１３７番１（那覇軍港内） 那覇市住吉町３丁目８番（那覇軍港内） 那覇市字赤嶺２９１番（自衛隊基地内）	管財課	—	米軍基地問題の解決は、沖縄県の最重要課題のひとつになっており、那覇市においても那覇軍港返還後の跡地利用等、市の発展にとって不可欠の課題がある (156)
目的相違土地等	E1	若松市営住宅跡（津波避難ビル建設予定地）	総務課	—	想定浸水地域における津波避難ビルのカバー率について (162)
	E2	事業用地（旧仮庁舎跡）	管財課	—	①行政目的として利用する見込みが無い場合は、民間への売却の可能性も含め検討する必要がある (166) ②運営状況報告について見直しが必要である (167)
	E3	埋蔵文化財赤平収蔵庫	文化財課	—	文化財の保護を着実に進めていく必要がある (170)
	E4	なは市民協働プラザ	まちづくり協働推進課	—	今後の効果的かつ効率的な管理運営が必要である (173)
	E5	清掃工場建物用地	クリーン推進課	—	①廃止までに要する費用については、可能な限り縮減することが必要である (183) ②コスト面も課題であるが、球技に適したメンテナンスをする必要がある (183)
	E6	旧安謝沈砂池用地（現在、市道）	上下水道局（総務課）	—	現在、市道である E6 の旧安謝沈砂池用地を除き、E7 から E10 の用地については、今後、水道事業の用に供する計画が無い場合は、民間等への売却も含め検討する必要がある (188)
	E7	旧石嶺ポンプ場用地（医療法人葦の会への賃貸）	上下水道局（総務課）	—	
	E8	旧集中監視センター用地、旧集中監視センター道路用地、旧集中監視センター建物（以上、個人へ賃貸）	上下水道局（総務課）	—	
	E9	水源用地及び水源保護用地（一部を軍用地として、沖縄防衛局へ賃貸）	上下水道局（総務課）	—	
	E10	旧導水管用地（宜野湾市、遊休地、一部賃貸）	上下水道局（総務課）	—	
		旧導水管用地（浦添市、遊休地）		—	
その他の検討土地等	F1	那覇市西消防署	消防局（総務課）	—	①リース方式による庁舎等の取得については、メリット、デメリットを考慮して行う必要がある (193) ②リース資産の固定資産台帳における取り扱いについて留意する必要がある (193)
	F2	那覇市保健所土地建物	健康増進課	—	沖縄県との普通財産譲渡に係る有償、無償の取り扱いについては市民に対する説明が必要である (195)
	F3	那覇市保健センター用地	地域保健課	—	取得価額が高額であるため、さらなる土地の有効活用が求められる (197)

行政財産目的外使用許可について

1　地方自治法上の規定

行政財産とは、自治体において現に公用若しくは公共用に供し、又は供することを決定した財産であり、いわゆる公有公物をいう（地方自治法238条4項、江原勲「自治体公有財産管理の実務」学陽書房・48ページ）。

行政財産は、公用又は公共用に供するための財産であるため、「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」のが原則であるが（同法238条の4第1項）、同条2項は、この例外を規定しており、その用途又は目的を妨げない限度において国、他の地方公共団体、その他政令で定める者に対して貸し付け、又はこれに私権を設定すること等が可能である。私人に対しても使用の許可をすることができる（同法7項、江原前掲書49ページ）。

［参照条文］

地方自治法238条の4

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。

（中略）

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。

2　那覇市条例等

那覇市公有財産規則は、31 条以下において、行政財産の目的外使用許可について規定している。主なものは次のとおりである。

（行政財産の目的外使用許可）

第 31 条　次の各号のいずれかに該当する場合は、法第 238 条の 4 第 7 項の規定により、その用途又は目的を妨げない限度において行政財産の使用を許可することができる。

(1)　直接又は間接に市の便益となる事業又は事務の用に供する場合

(2)　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、公共の用又は公益事業の用に供する場合

(3)　災害その他の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場合

(4)　前 3 号に掲げる場合のほか、市長が公益上必要と認める場合

2　前項の規定による使用の期間は、1 年以内とする。ただし、電柱、水道管、ガス管等の設置を許可するときは、3 年を限度とすることができる。

（目的外使用許可の申請等）

第 31 条の 2　行政財産の目的外使用許可を受けようとする者は、行政財産目的外使用許可申請書を市長に提出し、許可を受けなければならない。

2　行政財産の目的外使用許可をしたときは、市長は、申請者に対して行政財産目的外使用許可書を交付するものとする。

3　次条及び第 33 条に規定する事項は、前項の許可書に記載するものとする。

（使用者の遵守事項）

第 32 条　行政財産の目的外使用許可を受けた者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、市長の承認を受けたときは、この限りでない。

(1)　善良な管理者の注意をもって使用財産の維持及び保存に当たること。

(2)　使用財産を許可の目的以外の用に供しないこと。

(3)　使用財産の現状を変更し、又は許可以外の設備若しくは工作物を設けないこと。

(4)　使用財産を第三者に使用させないこと。

(5)　使用期間が満了し、又は許可が取り消されたときは、使用者の負担において使用財産を原状に回復し、使用期間満了の日又は市長が指定する期日までに返還すること。

(6)　使用者の責めに帰すべき理由により使用財産を滅失し、き損し、その他市に損害を与えたときは、その損害を賠償すること。

(7)　その他市長が指示する事項

（目的外使用許可の取消し又は変更）

第 33 条　市長は、使用者が前条の規定に違反したときは、目的外使用許可を取り消し、又は変更することができる。

また、行政財産の使用料（目的外使用許可の場合を含む。）については、那覇市行政財産使用料条例が規定している。使用料の金額及び減免については、次の各条項が規定している。

（使用料の額）

第 3 条　行政財産の使用料の年額は、次に定める基準に従い市長が定める。

(1)　土地

ア　使用許可の期間が 1 月以上の場合

当該土地の 1 平方メートル当たりの前年度の固定資産税評価額に準ずる額×使用許可の面積×0.05×0.3

イ　使用許可の期間が 1 月未満の場合

当該土地の 1 平方メートル当たりの前年度の固定資産税評価額に準ずる額×使用許可の面積×0.05×0.3×1.08

(2)　建物　（当該建物の 1 平方メートル当たりの再調達価格×使用許可の面積×0.1＋当該建物敷地の 1 平方メートル当たりの前年度の固定資産税評価額に準ずる額×使用土地の面積×0.05×0.3）×1.08

2　使用期間が 1 年に満たない場合の使用料の額は、当該行政財産の使用料の年額を使用期間に応じて月割り又は日割りで計算した額とする。

3　前2項の規定により算出して得た額に1円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てるものとする。
4　前3項の規定にかかわらず、那覇市道路占用料徴収条例(1966年那覇市条例第11号)別表占用物件の欄に掲げる工作物、物件又は施設を設けるための行政財産の使用に係る使用料については、同条例による額とする。
5　前各項の規定により算出して得た1件の使用料の額が300円未満となるときは、前各項の規定にかかわらず、これを300円とする。
(減免)
第4条　次の各号のいずれかに該当するときは、市長は使用料を減免することができる。
(1)　主として市の職員を構成員とする団体がその事務所のため、又はその構成員の研修若しくは福利厚生の事業を行うために使用するとき。
(2)　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使用するとき。
(3)　地震、火災、水害等の災害により行政財産を応急収容施設として短期間使用させるとき。
(4)　市の委託を受けた者がその事業の執行のため使用するとき。
(5)　行政財産の使用許可を受けた者(公共団体及び公共的団体を除く。)が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため使用すると認められるとき。

さらに、行政財産の無償・減額貸付については、「那覇市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」5条においても規定されている。

(行政財産の無償貸付又は減額貸付)
第5条　行政財産は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の4第2項第1号及び第4号の規定により貸し付ける場合で、貸付けを受けた者が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため使用すると認められるときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

以上を前提として、以下、各課ごとに行政財産の目的外使用許可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 使用料は適正か。減額，減免は適正か。
④ 契約書類は作成されているか。
⑤ 貸付目的は妥当か。
⑥ 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。

A1　那覇市西の土地①【行政財産の目的外使用】

1　概要

所管課	道路管理課
所在地	那覇市西3-100-5
面積	上記土地のうち177.57㎡
貸付先	株式会社ロワジールホテルズ沖縄
使用目的	本館・新館の渡り廊下の建設、新館建築に伴う埋設管工事、本館・新館への資材等の搬入・搬出経路
貸付期間	平成26年4月1日から平成27年3月31日まで（それ以降の許可書は確認できず。）
使用料	987,246円/年

2　土地取得、貸付の経緯

本件土地は、昭和57年に市道西4号として市道路線認定がなされ、平成19年に同市道は用途廃止された。

本件土地の借主は、ロワジールホテル那覇を運営する株式会社ロワジールホテルズ沖縄（以下「ロワジールホテル」という。）であり、行政財産目的外使用許可書上の使用目的は上記の表のとおりである。現実の使用方法は、本館・新館の渡り廊下、新館への温泉・電力等の埋設部配管、本館・新館への資材等の搬入・搬出経路である。

平成19年に上記市道が用途廃止され、同ホテルの新館のオープンに伴い、平成20年又は平成21年、行政財産目的外使用許可申請がなされ、以後、同ホテルが使用することとなった。

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

ロワジールホテルによる本件土地の使用は既に約7年に及んでおり、本件土地の位置（同ホテル本館と新館との間）やこれまでの使用状況からすれば、今後とも相当程度長期にわたり、営利企業である同ホテルのために本件土地が使用されることは確実である。そうすると、本件土地については、普通財産に切り替えて貸し付け又は売却することを検討すべきである。

この点、市からは、本件土地を普通財産に切り替えない理由として、本件土地を含んだ一帯は、那覇港ウォーターフロントエリア活性化事業（「万国津梁のロマンあふれる交流のみなとまちづくり」の一環として、那覇港管理組合が展開する事業）の対象エリアとなっており、普通財産化してしまうと同事業のために使用できなくなるおそれがあるためであるとの説明を受けた。上記市道の用途廃止に際して、那覇港管理組合と那覇市との間で作成された確認書にも、「市道廃止後については、那覇市道路管理室の所管する行政財産として存置し、（中略）那覇港管理組合が目指すウォーターフロント構想に必要な水際線へのパブリックアクセスを確保すること」との記載がある。

しかし、仮に同事業が開始されたとしても、本件土地の位置や現況からすれば、同事業のために活用されることはなく（上記文書における「パブリックアクセス」のための通路としては使用されないと考えられる。）、行政目的での使用は想定しづらいこと、行政財産の目的外使用はあくまで一時的な使用を前提とした制度であることからすれば、やはり普通財産への切替を検討すべきであると考えられる。

また、そもそも、行政財産の目的外使用を許可できる場合は、那覇市公有財産規則31条1項各号のいずれかに該当する場合に限定されているところ、現状の使用目的（特に、ホテルの本館・新館の渡り廊下、本館・新館への資材等の搬入・搬出経路としての使用）では、そもそも同条項各号のいずれに該当するものであるか、疑問が残る。

【意見】

普通財産へ切り替えての貸付、又は売却を検討すべきである。

A2　那覇市西の土地②【行政財産の目的外使用】

1　概要

所管課	道路管理課
所在地	那覇市西3-100-1
面積	上記土地のうち176.03㎡
貸付先	沖縄製油株式会社
使用目的	原油輸送
貸付期間	平成25年4月1日から平成28年3月31日まで
使用料	3,168円/年

2　土地取得、貸付の経緯

上記A1の2と同じであり、本件土地も、市道西4号として使用されてきたが、平成19年に同市道は用途廃止された。

本件土地の借主は、沖縄製油株式会社（以下「沖縄製油」という。）であり、行政財産目的外使用許可書上の使用目的は上記の表のとおりである。沖縄製油は、食用油製造及び販売、業務用食材販売等を営む企業である。

本件土地の現実の使用方法も上記使用目的と同じであり、原油輸送のためのパイプ（長さ44メートル）が埋設されている。

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

上記A1で述べたのと同様、本件土地の位置やこれまでの使用状況（原油輸送のためのパイプが埋設されていること）からすれば、今後とも相当程度長期にわたり、営利企業である沖縄製油のために本件土地が使用されることは確実である。そうすると、本件土地についても、普通財産に切り替えて貸し付け又は売却することを検討すべきである。

なお、上記A1と同じく、本件土地も那覇港ウォーターフロントエリア活性化事業のエリアに含まれているが、やはり行政財産の目的外使用はあくまで一時的な使用を前提とした制度であることからすれば、普通財産への切替を検討すべきである。

【意見】

普通財産へ切り替えての貸付、又は売却を検討すべきである。

A3　南風原町字新川の土地【行政財産の目的外使用】

1　概要

所管課	道路管理課
所在地	南風原町字新川伊武志川原 664 番 70
面積	上記土地のうち 15.08 ㎡
貸付先	株式会社ＮＴＴドコモ
使用目的	ＮＴＴドコモ携帯電話無線基地局設置のため
貸付期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで
使用料	79,622 円/年

2　土地取得、貸付の経緯

本件土地は、那覇市道路建設課が、道路（鳥堀 12 号線）用地とするため、平成 6 年 1 月に購入したものである。購入した約 30 ㎡土地のうち、約 15 ㎡については道路整備が終了しており、道路となっていない部分が上記の貸付先に有償貸付されている。使用目的は上記の表のとおりであり、現実の使用方法は、無線基地の設置及び保守資材等の搬入、搬出である。

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

本件土地を借主に売却できない理由として、市からは、本件土地について今後道路区域として整備を行っていく予定であるため（鳥堀 12 号線事業は、いまだ進行中であるため）であるとの回答がなされた。しかし、本件土地上には、現実に無線基地が建設され、使用に供されており、現在のところ移設される予定はない。そうすると、本件土地を行政財産のまま維持するとなれば、1 年ごとに目的外使用許可を継続していかなければならないこととなり、あくまで一時的な使用を前提とする行政財産の目的外使用にはそぐわないものと考えられる。普通財産への切替を検討すべきである。

【意見】

普通財産へ切り替えての貸付、又は売却を検討すべきである。

A4　那覇市牧志土地【行政財産の目的外使用】

1　概要

所管課	下水道課
所在地	那覇市牧志一丁目 949 番 1,2
面積	上記のうち 394.54 ㎡
貸付先	有限会社ミナミ、金秀グリーン株式会社、株式会社信吉組、有限会社仲宗根建設
使用目的	駐車場、建設資材置場
貸付期間	平成 19 年 12 月 1 日から 1 年又はそれ以下の期間により平成 27 年 7 月 20 日まで（それ以降の許可書は確認できず。）
使用料	946,896 円/年

2　土地取得、貸付の経緯

本件土地は、昭和 42 年に那覇市が買収及び換地処分により取得したものである。取得時の行政目的は不明である。現在は、下水道敷占用台帳に記載されている。

資料から確認できる範囲では、平成 19 年 11 月、有限会社ミナミ（本件土地近隣で不動産取引業を営む会社）から、使用目的を駐車場とする土地使用許可申請がなされ、行政財産目的外使用許可（使用期間 1 年）がなされた。その後、使用許可が繰り返され、平成 26 年 3 月 31 日まで同社による駐車場としての使用が継続した。

平成 27 年 1 月 1 日から同年 2 月 13 日まで金秀グリーン株式会社に対し、使用目的を建設資材置場とする行政財産の目的外使用許可がなされ、平成 27 年 1 月 23 日から同年 3 月 31 日までは、株式会社信吉組に対し、使用目的を建設資材置場とする行政財産の目的外使用許可がなされ、さらに、同年 4 月 20 日から同年 7 月 20 日までは、有限会社仲宗根建設に対し、同じく使用目的を建設資材置場とする行政財産の目的外使用許可がなされた。

現況写真によれば、現在、本件土地は、「美栄橋ポンプ場建設予定地」として、周囲にフェンスが設置されており、若干の資材が置かれているほかは空き地となっている。

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

上記のとおり、本件土地は、上記賃借人 4 社により、8 年近くにわたり駐車場、建設資材置場として使用されていた。

しかし、そもそも、行政財産の目的外使用を許可できる場合は、那覇市公有財産規則31 条 1 項各号のいずれかに該当する場合に限定されているところ、私企業による駐車場や建設資材置場としての使用が、同条項各号のいずれに該当するものであるか、疑問が残る。

また、本件土地は、「美栄橋ポンプ場建設予定地」とされるが、同ポンプ場の建設がいつの時点から予定されていたのか定かではない。有限会社ミナミへの貸付開始時に予定されていたか否かも定かではない。そうであるところ、行政財産の目的外使用はあくまで一時的な使用を前提とした制度であることからすれば、やはりこのような貸付は、普通財産へ切り替えたうえで行うべきであったと考えられる。

確かに、普通財産の場合、民法その他の一般私法の規定が適用されることとなるが、賃貸借契約上の使用目的を駐車場や建設資材置場に限定しておけば、借地借家法も適用されないのであるから、仮に、将来においてポンプ場建設が予定されていたのだとしても、普通財産として貸し付けることは十分に可能であったといえる。

【意見】

後に公共的施設が建設される予定があったとしても、その建設の具体的な予定が明らかとなっていない段階で、その底地を行政財産のまま（行政財産の目的外使用として）、専ら私企業の営利目的のために賃貸に供することは、公有財産規則 31 条 1 項に反する可能性があり、原則どおり、普通財産に切り替えたうえで貸し付け、公共的施設を実際に建設する段階で再度行政財産に戻すという扱いをすべきものと考えられる。

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

⑴　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。

⑵　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え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㎡
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と思われる。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

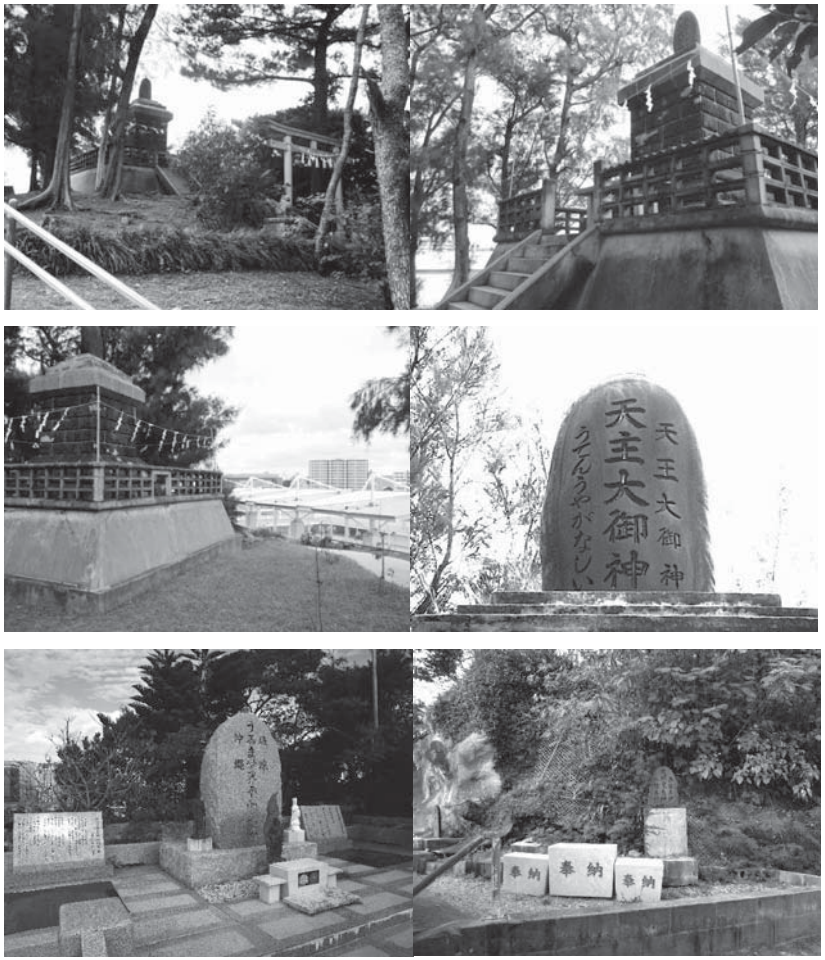
本件土地は、次に述べるとおり、日本国憲法20条及び89条が規定する政教分離原則に反する状態である可能性が高く、早急なる是正が望まれる。

［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㎡
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㎡のうち3.37㎡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も明らかなように、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㎡
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に実施し、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の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 ㎡
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。

⑴　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×0.025×0.51

⑵　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×0.035×0.51

⑶　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×0.03×0.51

（以下省略）」

本件土地は、専ら営利用であるから、上記⑵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円×0.035×0.51×1918.29㎡=1,742,891円

しかるに、現在の本件土地の地代は、誤って上記⑶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⑵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す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㎡、1251.86㎡
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す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㎡、196.66㎡
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（3911.00㎡）、那覇市泊三丁目20番3号（222.00㎡）	那覇市松山一丁目16番1号（5133.00㎡）	那覇市真地236番地（3569.00㎡）、同237番地（415.00㎡）、同238番地1（1475.00㎡）、同240番地（612.00㎡）、南風原町字新川3（806.00㎡）、同5（2113.00㎡）、同6-2（298.0㎡）	那覇市鏡原町10-11（649.00㎡）、同22-1（23436.00㎡）
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㎡
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㎡、232.5㎡
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年度までは当期未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年度の当期未処分剰余金が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２２７番１
	地　番	沖縄県那覇市首里石嶺町３丁目２２７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（m2）	固定資産評価（円/m2）	固定資産評価額（円）	年間賃料（円）	賃料単価円/年/m2
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、保育所を経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、保育所を経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2.571.00m²）のうち一部（1,570.82m²）が当保育所の貸付地となっている。貸付地以外の土地（1,008.18m²＝2.571m²－1,570.82m²）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

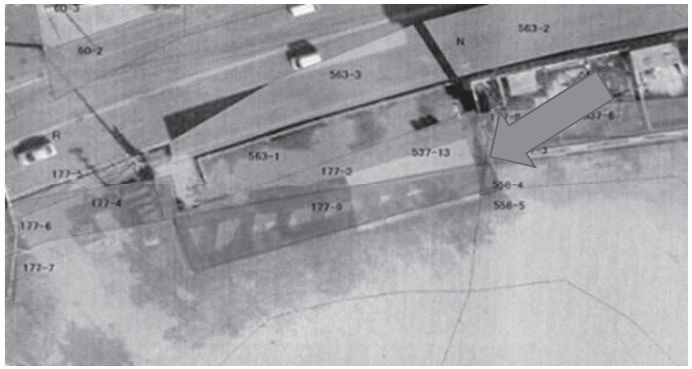
施設コード		1699-000007
土地番号		018629
所管所属		総務部　管財課
施設用途		自動車販売業店舗
所在地	住　居	沖縄県那覇市字仲井真１７７番９
	地　番	沖縄県那覇市字仲井真１７７番９
現況地目		宅地
総地積		178.67 ㎡
貸付面積		169.67 ㎡
貸付料年額		258,643 円
貸付期間		１年更新

※賃貸料算定

登記簿面積（m2）	固定資産評価（円/m2）	固定資産評価額（円）	年間賃料（円）	賃料単価 円/年/m2
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、拝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 が駐車場利用地となります。

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 ㎡）と土地台帳の総地積（178.67 ㎡）の差額 9 ㎡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**	**Δ 100,228.61**
分類換え	1,117.15	所属換え	Δ 107.93
取得(帰属)	70.39	用途廃止	Δ 9,285.54
所属換え(登録漏れ)	578.93	所管換え	Δ 39,098.00
所管換え	39,158.68	分筆	Δ 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**	**Δ 9,466.37**
買入	252.81	売払い	Δ 2,943.13
面積訂正	1.80	面積訂正	Δ 1.05
寄贈(寄付)	174.00	収用	Δ 2,286.89
分筆	3,045.77	分筆	Δ 3,045.77
用途廃止	9,285.54	引継ぎ	Δ 72.38
引継ぎ	72.38	分類換え	Δ 1,117.15
帰属	360.00		
合計	**122,319.32**	**合計**	**Δ 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 (延床面積)	沖縄県那覇市松尾１丁目２５８番２ （360.00 ㎡）
登記地目	畑
用途	県への貸付（那覇高等学校）
貸付料の算定方法	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 （延床面積）	沖縄県那覇市前島1丁目7番1号 （250.00㎡）
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

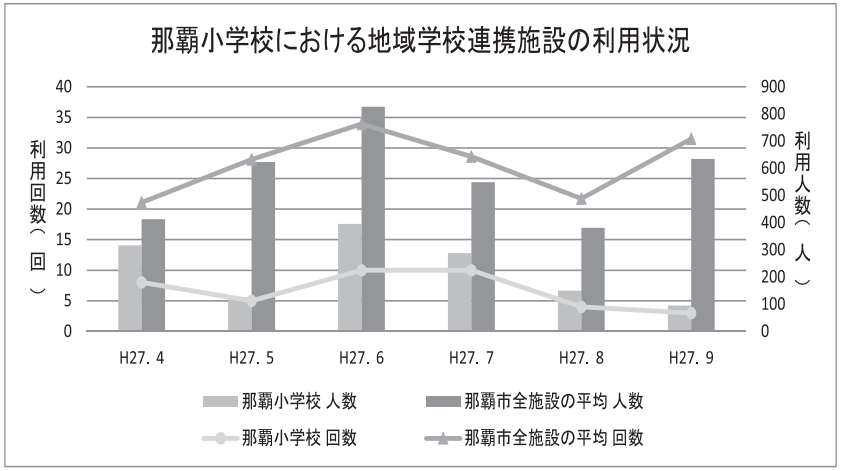
【意見】

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

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、当時からの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 （延床面積）	沖縄県那覇市与儀1丁目1番1号（857㎡）
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 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】

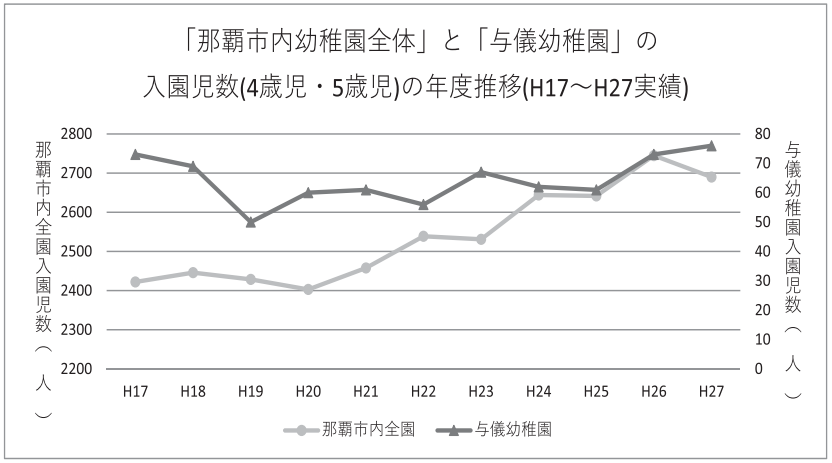
近年の日本の人口については、少子化の影響により人口減少の傾向が見られる。全国的な市立幼稚園の園児数も就園率も年々低下している現状がある。那覇市においては、下表の通り、平成17年度～平成27年度までの5歳児は減少傾向にあるが、4歳児は増加しており、その結果、入園児数合計は増加している。なお、市においては、今後公立幼稚園の認定こども園への移行に合わせ、4歳児及び3歳児の受入れを順次拡大していく予定となっており、待機児童の解消と就学前の子どもたちの教育・保育の更なる充実を図るためにも、よりいっそうの効果的かつ効率的な運営が求められる。

■ 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 (地積)	沖縄県那覇市首里久場川町２丁目18番８ （1926.24㎡）
地目	宅地
用途	売却
備考	平成20年３月27日　分筆　２丁目18番より分筆 首里久場川町２丁目18番　⇒2,371.00㎡　（宅地）市営住宅用地 首里久場川町２丁目18番８　⇒1,926.24㎡　（宅地）活用用地 首里久場川町２丁目18番10　⇒2,687.60㎡　（宅地）保育所・児童館 平成24年１月16日　民間活用地として売却し、市営住宅基金に積立て市営住宅の整備、修繕又は改良に要する費用にあてるため用途廃止。 「市営住宅」から「久場川市営住宅跡処分予定地」へ用途変更。 平成24年２月24日　市営住宅課～建設企画課へ所属換え 平成26年９月29日　売却により処分。 相手方：株式会社大京　東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目24番13号 売却価格：216,000,000円　面積：1,926.24㎡

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㎡)」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。

普通財産（未利用土地等）について

D1　那覇市安謝２丁目１１４番地１

1　概要

所在地	那覇市安謝２丁目１１４番１
登記地目	畑
面積（㎡）	５８．００
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	国道 58 号(安謝市営側道路)

写真、地図

2　土地取得等の経緯

取得経緯については過去の資料が確認できなかったため把握できなかったが、担当者へのヒアリングによると、市道が残地となって管財課に移管されてきた土地と推察されるとのことである。

当該土地は、隣地の建物と公衆用道路の隙間が狭く、利用価値もほぼ無い状態である。

3　監査の指摘と意見

（１）遊休地の利活用等について

【意見】

那覇市としての利活用（広告用の看板としての利用等）について、関係部署間での協議が必要である。使用価値を見出せないなら、隣接の地主への無償譲渡その他民間への処分も含めて検討すべきである。

D2　那覇市安謝２丁目１０１番２

1　概要

所在地	那覇市安謝２丁目１０１番２
登記地目	公衆用道路
面積（㎡）	５２．００
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	安謝市営住宅入口道路

写真、地図

2　土地取得等の経緯

当該土地は、現在、公衆用道路として利用されている。管財課へ所管替えされた経緯については、公共用道路については、通常では、道路管理課で管理されているが、「認定されていない道路（二項道路）」については、管財課の方へ所管替えされるとのことであった。このような認定外道路が、他にも多数存在しており管財課としてもどのように取り扱っていいのか不明な状態となっている。

3　監査の指摘と意見

（1）認定外道路の管理について

【指摘】

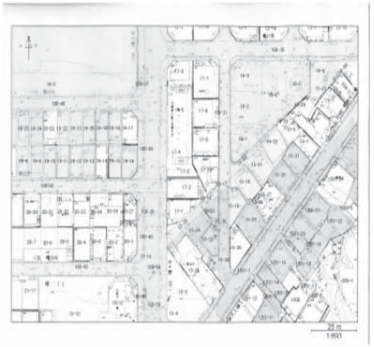
現在、道路管理課では、市道として認識していない道路（認定外道路）については、管財課の方へ所管換えが行われているため、認定外道路は普通財産として管財課で管理されている。普通財産は、行政目的として直接利用していない財産であり主として貸付や売却を前提とした財産である。このため、普通財産の維持管理に予算が割り当てられることは原則としてなく、普通財産である認定外道路は実質的に維持管理が困難な状況にある。このような認定外道路について維持管理が行き届かない場合、財産を常に良好な状態において管理することができず、また安全確保も困難であることから、住民サービスの低下を招くおそれがある。このため、認定外道路の適切な維持管理が可能となるよう、所管課のあり方など、市としての管理体制を整備する必要がある。

D3　那覇市曙２丁目１７番３

1　概要

所在地	那覇市曙２丁目１７番３
登記地目	宅地
面積（㎡）	９．２８
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	残地

写真、地図



2　土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、取得経緯については把握できなかったが、宅地の残地が管理課に移管されてきた土地であると推察されるとのことである。

3　監査の指摘と意見

（1）遊休地の利活用等について

【意見】

那覇市としての今後の利活用について協議する必要がある。また使用価値が見いだせないなら、処分も含めて検討する必要がある。特に、残地なため処分にあたり買い手を見つけることが困難なことが想定されるが、固定資産税の徴収にもつながるため、隣地への無償譲渡等も含め検討すべきである。

D4　那覇市安謝２２８番７、９

1　概要

所在地	那覇市字安謝２２８番７ 那覇市字安謝２２８番９
登記地目	共に宅地
面積（㎡）	那覇市字安謝２２８番７（１０．４８） 那覇市字安謝２２８番９（１８．３７）
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	道路

写真、地図

2　土地取得等の経緯

取得経緯については、過去の資料が見つからないため把握できなかったが、担当者のヒアリングより道路の残地と推察されるとの回答であった。

3　監査の指摘と意見

（1）遊休地の利活用等について

【意見】

本件遊休地については、残地であり、上記でも残地の遊休地についての利活用等について記載したが、まず、那覇市としての今後の利活用について協議する必要がある。もし使用価値が見いだせないなら、無償処分も含めて検討する必要がある。

D5　那覇市久茂地３丁目１００番１

1　概要

所在地	那覇市久茂地３丁目１００番１
登記地目	宅地
面積（㎡）	１９１．０７
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	登記情報あるも地番探せず。 県道の一部

2　土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、取得経緯については当時の資料が確認できないため不明とのことであり、当該土地は登記については行われているが、地図上では当該区画が確認できない土地とのことである。これは、境界の確定が未確定の状態になっているため不動産登記法第 14 条第 1 項で確定されないとシステムに反映されないとのことである。

現状は、県道の一部（国際通り）として、沖縄県に対して、無償貸付されている。

3　監査の指摘と意見

（1）財産の未確定の解消について

【指摘】

取得した際の資料が確認できなかったため、当時の取得経緯については不明であるが、このような地図の混乱は地域住民の財産権が侵害され、財産や不動産取引の際の障害となるので、速やかに解決するよう努めるべきである。

（2）県に対する無償貸付について

【意見】

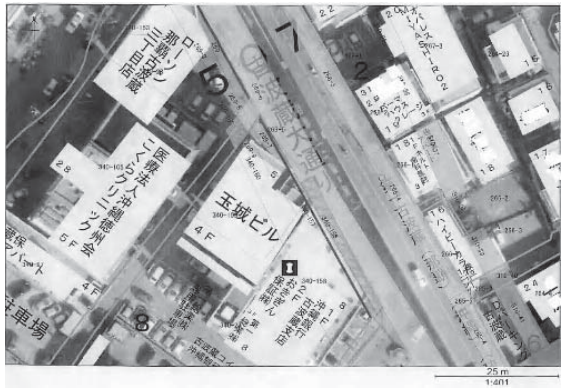
現況が県道であるため、県が一括管理する方が効率的かつ効果的な利活用がなされると思われるため、他の同じような県に対する無償貸付の土地も含め、県の担当者と協議し、土地の交換、寄贈等含め、効率的かつ効果的な運用について検討すべきである。

D6　那覇市古波蔵３丁目３４０番１５６、１６２

1　概要

所在地	那覇市古波蔵３丁目３４０番１５６ 那覇市古波蔵３丁目３４０番１６２
登記地目	那覇市古波蔵３丁目３４０番１５６（畑） 那覇市古波蔵３丁目３４０番１６２（公衆用道路）
面積（㎡）	那覇市古波蔵３丁目３４０番１５６（６２．００） 那覇市古波蔵３丁目３４０番１６２（１４．００）
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	３丁目３４０番１５６（国道 329 号一部） ３丁目３４０番１６２（国道潰れ地(市道一部)）

写真、地図



2　土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、取得経緯については不明であり、「３丁目３４０番１５６」については、歩道（国道の残地）で、「３丁目３４０番１６２」については、昔からの里道で「市の道路として認定されていない道路(認定外道路)」だと推察されるとのことである。

3　監査の指摘と意見

（1）遊休地の利活用等について

【意見】

「３丁目３４０番１５６」の歩道（国道の残地）については、那覇市としての今後の利活用について協議し、隣接地への処分も含めて検討すべきである。

（2）認定外道路の管理について

【意見】

「３丁目３４０番１６２」については、認定外道路であり、普通財産の未利用土地として区分されている。上記、D2 でも記載したが、認定外道路についても適切な維持管理が行われるよう体制を整えるべきである。

D7　那覇市楚辺１丁目１６８番６、７

1　概要

所在地	那覇市楚辺１丁目１６８番６ 那覇市楚辺１丁目１６８番７
登記地目	共に原野
面積（㎡）	那覇市楚辺１丁目１６８番６（５４．００） 那覇市楚辺１丁目１６８番７（６４．００）
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	一部は畑

写真、地図

2　土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると当該土地は、当初は城岳公園として取得していたが、大雨等により土砂崩れ対策として、擁壁を設けるために斜面を崩した際にできた土地ではないかと思われる。接道していないため、隣接に買い取ってもらえなければ使い道がないとのことである。また、現況は、畑となっており、一部の土地については無断利用されているとのことであった。

3　監査の指摘と意見

（1）不法占拠について

【指摘】

担当者へのヒアリングによると、一部の土地について、無断で畑として使用されているとのことであった。

公有財産の維持保全上、直ちに、その占有又は使用を中止させ、原状回復等の必要な措置をとるべきである。また、公有財産の無断使用を事前に防止するためにも、定期的に公有財産の維持及び保全上の不完全な点等について、現況調査を適宜行うべきである。

（2）遊休地の利活用等について

【意見】

那覇市としての今後の利活用について協議すべきである。当該土地は、接道していないため利活用が困難とのことであったが、隣地は駐車スペースとして利用されており、近隣地への処分も含めて検討する必要がある。

D8　那覇市辻２丁目９番１０

1　概要

所在地	那覇市辻２丁目９番１０
登記地目	宅地
面積（㎡）	７１．５０
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	拝所「志良堂御嶽（しらどーうたき）」

写真、地図

2　土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、当該土地には拝所が存在しており、拝所の管轄については、埋蔵文化財課であるが当該部課では、埋蔵文化財として認定されているものしか管理しないとのことであった。認定されていないものが、すべて所管換えにより管財課へ移管されるとのことであった。

また現地視察では、上記の写真の通り、拝所以外にもバイクや自転車の駐輪スペースとして利用される箇所も存在した。

3　監査の指摘と意見

（1）不法占拠について

【指摘】

那覇市所有の土地に、無断でバイクや自転車の駐輪スペースとして利用されていた。公有財産の維持保全上、直ちに、その占有又は使用を中止及び撤去させ、原状回復等の必要な措置をとるべきである。また、公有財産の無断使用を事前に防止するためにも、定期的に公有財産の維持及び保全上の不完全な点等について、現況調査を適宜行うべきである。

（2）拝所の取扱について

【指摘】

現況は、拝所として利用されているが、このまま無償で第三者に拝所として占有させている状態を放置することは、政教分離原則に違反し、違憲の状況にあたると評価されてしまう可能性もある。このため早急に実態を把握した上で、適切な措置を講じるべきである。

D9　那覇市泊２丁目２４番１

1　概要

所在地	那覇市泊２丁目２４番１
登記地目	公園
面積（㎡）	２６．００
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	不法占拠（駐車スペース）

写真、地図

2　土地取得等の経緯

当初の取得経緯については、取得当初の資料が見つからないため不明であったが、担当者のヒアリングより、取得当時は、道路として活用するための取得で残地として残ったものであると考えられるとの回答であった。

現地視察では、みかんの木が植えられており、駐車スペース等として無断使用されていた。

3　監査の指摘と意見

（1）不法占拠について

【指摘】

那覇市の土地が無断で使用されており、適切な管理がなされていなかった。公有財産の維持保全上、直ちに、その占有又は使用を中止及び撤去させ、原状回復等の必要な措置をとるべきである。現地の財産を適正に管理するためには、境界線を設置し、隣接者との境界を明らかにして、一私人の不当使用を排除すべく適切な管理を実施する必要

がある。また、事前にこのような公有財産の無断使用を防止するためにも、定期的に公有財産の維持及び保全上不完全な点等について、現況調査を適宜行うべきである。

D10　那覇市牧志１丁目１２３番２４、２８、３１

1　概要

所在地	那覇市牧志１丁目１２３番２４ 那覇市牧志１丁目１２３番２８ 那覇市牧志１丁目１２３番３１
登記地目	公衆用道路
面積（㎡）	那覇市牧志１丁目１２３番２４（５９．００） 那覇市牧志１丁目１２３番２８（１３．００） 那覇市牧志１丁目１２３番３１（２６．００）
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	牧志（一銀通り）

写真、地図

2　土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、取得経緯については当時の資料が確認できないため不明とのことであった。現況は、県道 222 号線の一部（一銀通りの一部）として県への無償貸付として利用されている。

3　監査の指摘と意見

（1）県に対する無償貸付について

【意見】

C1 でも既述したとおり、県に対する無償貸付については、県の担当者と協議し、土地の交換、寄贈等含め、公有財産についての効率的かつ効果的な運用について検討すべきである。

D11　那覇市首里当蔵町３丁目２１番４

1　概要

所在地	那覇市首里当蔵町３丁目２１番４
登記地目	公園
面積（㎡）	―
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	売却済み

2　土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、平成 23 年３月９日に公園として利用するため沖縄県に売却していたが、公有財産台帳から削除することを失念していたとのことであった。

3　監査の指摘と意見

（1）公有財産の適切な管理について

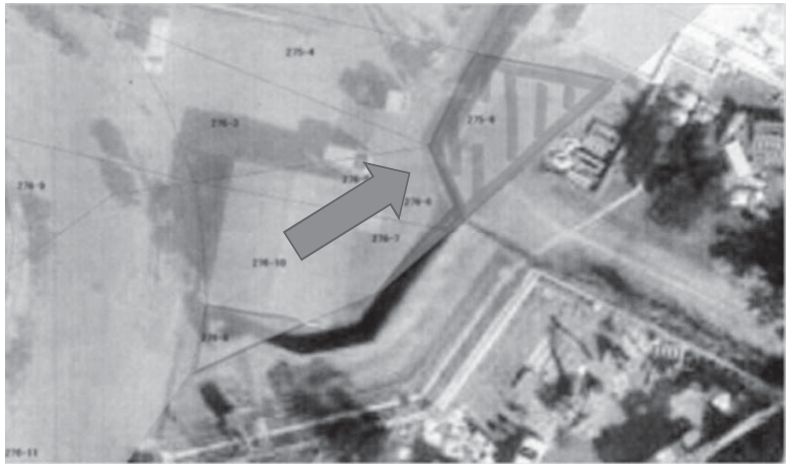
【指摘】

公有財産の管理が適切に行われていなかったため、このような事象が生じたと考えられる。このため、必要に応じて、現状の内部統制を見直し、新たな統制を設ける等、今後はこのような不備が発生しないよう努めるべきである。

Ｄ12　沖縄県立盲学校敷地一部【普通財産】

1　概要

施設コード		169900-0007
土地番号		017434
所管所属		総務部　管財課
施設用途		更地
所在地	住　居	沖縄県那覇市字真地２７５番地６、２７６番地６
	地　番	沖縄県那覇市字真地２７５番地６、２７６番地６
現況地目		学校用地
総地積		67.0 ㎡



2　監査の指摘と意見

【意見】

本件敷地（真地２７５番地６）については、従来、沖縄県立盲学校の寮棟の敷地の一部として無償使用させていたが、今は寮が取り壊されて更地状態であった。今後、沖縄県がこの敷地についてなんらかの利用計画を策定しているのであれば本敷地の売却について県と協議することも必要である。

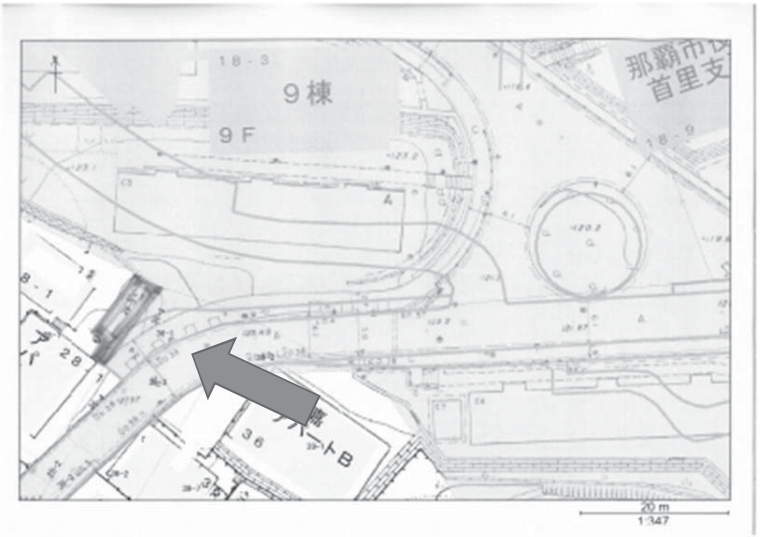
D13　那覇市首里久場川用地【普通財産】

1　概要

施設コード		169900-0007
土地番号		010272
所管所属		総務部　管財課
施設用途		更地（遊休地）
所在地	住　居	沖縄県那覇市首里久場川町２丁目２８番地５
	地　番	沖縄県那覇市首里久場川町２丁目２８番地５
現況地目		宅地
登記年月日		平成元年６月23日
総地積		49.02 ㎡

2　土地取得等の経緯

当敷地は　平成元年に個人から贈与を受けた土地である。道路から奥側に土地があり袋地になっている。隣接地は民家の所有地となっている。



3　監査の指摘と意見

【指摘】

現地視察時はバイク２台、乗用車２台が駐車してあった。那覇市の所有地でありながら、一般市民が無断で使用している状況である。近隣にある理容室やコインランドリーの利用者が駐車していることも考えられる。那覇市の所有地のため無断侵入ができないように柵や表札等を行う必要がある。

あるいは、現在無断で使用している者や近隣の住民に有効利用していただくよう、売却処分の検討が必要である。

D14　那覇市首里儀保町４丁目４５番１

拝所（紙漉所跡）【普通財産】

1　概要

施設コード		169900-0007
土地番号		009996
所管所属		総務部　管財課
施設用途		更地
所在地	住　居	沖縄県那覇市首里儀保町４丁目４５番１
	地　番	沖縄県那覇市首里儀保町４丁目４５番１
現況地目		宅地
登記年月日		昭和 36 年２月８日
総地積		56.05 ㎡

2　土地取得等の経緯

当敷地は、「隣接する民有地との境界に１メートル半程度の段差があり植栽部分を削除することは不可能であった。また、植栽は隣接地の所有者の負担で行い、植栽の維持管理も負担するとの申し出もあった。」と筆情報詳細には記載されている。

また、かつてこの付近には、儀保川の水を利用して、琉球王府が公に使う上質の紙「百田紙（ムンダカミ）」をつくった紙漉所（かみすきじょ）があり、その当時の紙漉所跡を説明する石板も設置されている。

石畳の曲がり角には、「紙漉所跡」という史跡がある。説明板も設置されている。

紙漉所跡の説明板の横にある拝所。二基の香炉とコンクリートの輪が置かれている。

3　監査の指摘と意見

【指摘】

本件敷地について拝所を除く部分の敷地については近隣の民間業者への売却を検討する必要がある。また、拝所は所有者である那覇市の管理のもと、他の拝所も含めた対応が必要である。

Ｄ15　沖縄県使用地県道８２号線　【普通財産】

1　概要

施設コード		169900-0007
土地番号		010059
所管所属		総務部　管財課
施設用途		県道８２号線（環状２号線）
所在地	住　居	沖縄県那覇市首里儀保町４丁目７９番
	地　番	沖縄県那覇市首里儀保町４丁目７９番
現況地目		宅地
登記年月日		昭和３６年２月８日
総地積		7,620.15 ㎡

当敷地は、那覇市古島インターから首里鳥堀交差点までの間にあり、ほぼ全てが県道８２号線上にある。

2　監査の指摘と意見

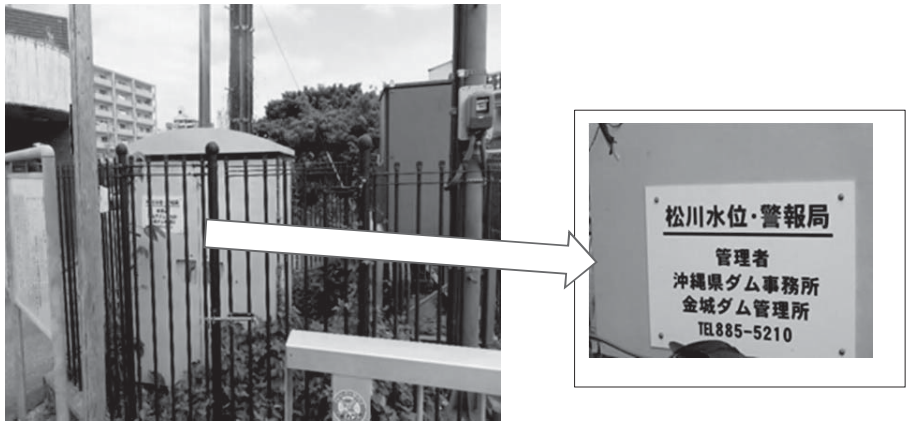
【意見】

沖縄県への無償の貸地となっている。今後も県道として沖縄県が使用することになると思われることから、今後も那覇市が所有を続けるメリットがない。今後は、沖縄県所有財産との交換等を検討する必要がある。

D16　那覇市松川遊休地【普通財産】

1　概要

施設コード		169900-0007
土地番号		007775
所管所属		総務部　管財課
施設用途		更地
所在地	住　居	沖縄県那覇市松川２丁目１０６番３
	地　番	沖縄県那覇市松川２丁目１０６番３
現況地目		雑種地
登記年月日		昭和５２年８月１８日
総地積		58.00 ㎡



2 土地取得等の経緯

本件土地は、筆情報詳細によると過去に売却する予定であったことが確認できた。平成１９年７月に所有者から売買契約を早く進めてほしいと催促があったようであるが、その後の内容が確認できていない。

3　監査の指摘と意見

【指摘】

上記写真にある通り、本件土地の敷地内に、沖縄県ダム事務所（金城ダム管理所）の設備が配置されているが、本敷地の台帳等の資料を確認したところ、そのような内容の記載は無かった。本件土地の賃貸借契約が必要であれば、直ちに契約締結を行う必要がある。

D17　軍用地

・那覇市住吉町１丁目１３７番１（那覇軍港内）【普通財産】

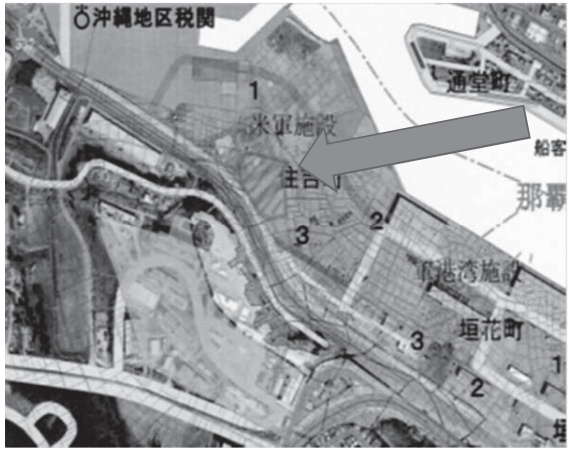
1　概要

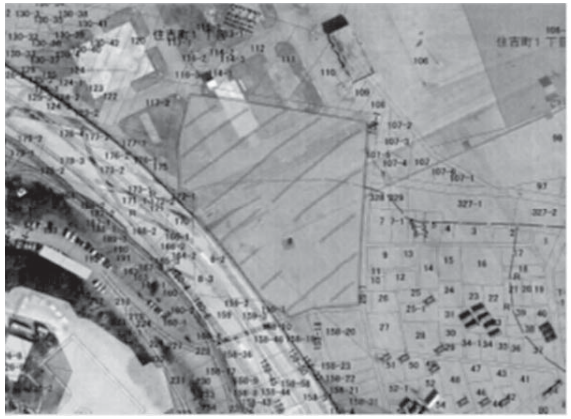
施設コード		169900-0007
土地番号		004495
所管所属		総務部　管財課
施設用途		軍用地
所在地	住　居	沖縄県那覇市住吉町１丁目１３７番１
	地　番	沖縄県那覇市住吉町１丁目１３７番１
現況地目		軍用地
登記年月日		昭和４８年５月１６日
総地積		1,439.00 ㎡

・那覇市住吉町３丁目８番（那覇軍港内）【普通財産】

1　概要

施設コード		169900-0007
土地番号		004500
所管所属		総務部　管財課
施設用途		軍用地
所在地	住　居	沖縄県那覇市住吉町３丁目８番
	地　番	沖縄県那覇市住吉町３丁目８番
現況地目		軍用地
登記年月日		昭和２９年７月１３日
総地積		9,995.81 ㎡
軍用地料		92,827 千円／年





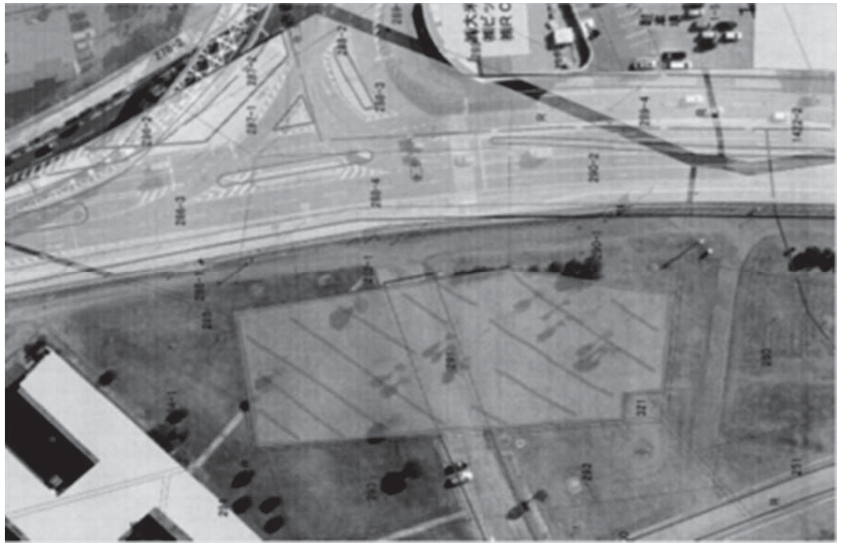
2 土地取得等の経緯

米軍那覇港湾施設（那覇軍港）については、市は、那覇防衛施設局（現、沖縄防衛局）との賃貸借契約に応じて来なかったが、平成14年9月から市はそれまでの方針を変更し、賃貸借契約を締結している。当該土地は、復帰後、市が国との賃貸借契約を拒否したため、米軍用地特措法に基づく県収用委員会の使用裁決によって強制使用されていたものであった。

・那覇市字赤嶺（自衛隊基地内）【普通財産】

1　概要

施設コード		169900-0007
土地番号		012046
所管所属		総務部　管財課
施設用途		軍用地
所在地	住　居	沖縄県那覇市字赤嶺２９１番
	地　番	沖縄県那覇市字赤嶺２９１番
現況地目		軍用地
登記年月日		昭和４８年５月１６日
総地積		2,951.00 ㎡
軍用地料		11,793 千円／年



沖縄県における基地の概要

以下の統計データは、すべて沖縄県ホームページより転載（一部監査人により抜粋）
（http://www.pref.okinawa.jp/site/kichi/index.html）

ア.　米軍基地関係（平成26年3月末現在）

（ア）総面積：230,984　千㎡（23,098.4　ha）

（イ）施設数：33施設（兵舎4、飛行場2、港湾3、演習場14、倉庫4、医療1、通信4、その他1）

（ウ）県土面積（2,276.72　k㎡、平成25年10月1日現在）に占める割合：10.1%

（エ）地域面積に占める割合

北部	19.6%
中部	23.5%
南部	0.6%
宮古	－
八重山	0.2%
沖縄本島	18.2%

（オ）　米軍施設・区域の全国比

全国の米軍施設・区域	:	133施設	1,026,411 千㎡
本土の米軍施設・区域	:	100施設	795,428 千㎡
沖縄の米軍施設・区域	:	135施設	230,984 千㎡
全国に占める本県の比率	:	24.8%	22.5%

（カ）　米軍専用施設の全国比

全国の米軍施設・区域	:	84施設	308,237 千㎡
本土の米軍施設・区域	:	52施設	80,942 千㎡
沖縄の米軍施設・区域	:	32施設	227,295 千㎡
全国に占める本県の比率	:	38.1%	73.7%

（キ）　米軍一時使用施設の全国比

全国の米軍施設・区域	:	64施設	718,174 千㎡
本土の米軍施設・区域	:	59施設	714,486 千㎡
沖縄の米軍施設・区域	:	5施設	3,688 千㎡
全国に占める本県の比率	:	7.8%	0.5%

（ク）　沖縄の米軍施設・区域の所有形態別面積

総面積	:	230,984 千㎡	(100.0%)
国有地	:	79,554 千㎡	(34.4%)
県有地	:	8,141 千㎡	(3.5%)
市町村有地	:	68,086 千㎡	(29.5%)
民有地	:	75,202 千㎡	(32.6%)

ア.　自衛隊基地関係（平成26年3月末現在）

（ア）総面積：6,923　千㎡

（イ）施設数：41施設

（ウ）県土面積（2,276.72　k㎡）に占める割合：0.3%

（エ）地域面積に占める割合

北部	0.1%
中部	0.5%
南部	1.3%
宮古	0.1%
八重山	0.0%
沖縄本島	0.5%

（オ）　自衛隊基地の全国比

全国の自衛隊施設・区域	:	2,542施設	1,087,230	千㎡
本土の自衛隊施設・区域	:	2,501施設	1,080,308	千㎡
沖縄の自衛隊施設・区域	:	41施設	6,923	千㎡
全国に占める本県の比率	:	1.6%	0.6%	

（カ）　沖縄の自衛隊基地の所有形態別面積

総面積	:	6,923 千㎡	(100.0%)
国有地	:	925 千㎡	(13.4%)
県有地	:	1 千㎡	(0.0%)
市町村有地	:	1,401 千㎡	(20.2%)
民有地	:	4,596 千㎡	(66.4%)

イ．　那覇市の基地関係収入（平成25年度基地に関連する歳入）

（単位：千円　%）

市町村名	防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律						基地交付金		
	障害防止工事の助成（第3条）	住宅の防音工事の助成（第4条）	移転の補償等（第5条）	民生安定施設の助成（第8条）	特定防衛施設周辺整備調整交付金（第9条）	小計	国有提供施設等所在市町村助成交付金	施設等所在市町村調整交付金	小計
那覇市	22,720	0	0	0	47,969	70,869	237,702	56,985	294,687

（上表の続き）

返還道路整備事業補助金	防音事業関連補助金	施設区域取得事業委託金	財産運用収入（基地関係のみ）	その他	合計	歳入総額に占める割合（%）	収入総額（決算額）
0	46,998	200	103,793	0	516,367	0.4	129,644,800

ウ．　賃借料・損失補償（米軍基地賃借料の推移）

（単位：百万円）

	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
那覇港湾施設	1,961	1,968	1,981	1,993	2,005	2,017	2,030	2,045	2,081	2,062

（監査人による補足：上記は、那覇港湾施設内地権者等が受ける、賃借料・損失補償の推移である。）

【意見】

米軍基地問題の解決は、沖縄県の最重要課題のひとつになっており、那覇市においても那覇軍港返還後の跡地利用等、市の発展にとって不可欠の課題がある。

・那覇港湾施設上空写真（沖縄県ホームページより）

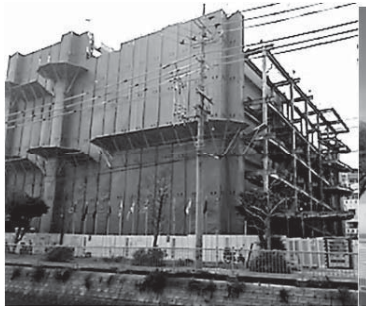
（県都那覇市の玄関口に位置する那覇港湾施設は、那覇港の一部を成し、那覇空港にも近いことから、産業振興の適地として極めて開発効果の高い地域です。また、ホワイト・ビーチ地区に次ぐ大きな軍港です。同施設は、昭和49年1月の第15回日米安全保障協議委員会で、移設条件付きの全部返還が合意されながら、合意から25年以上経過した現在でも返還は実現していません。なお、移設先として、浦添市が平成13年11月に受け入れを表明したことにより、現在、移設作業が進められているところです。）

（沖縄県ホームページから転載）（http://www.pref.okinawa.jp/site/chijiko/kichitai/1228.html）

目的相違土地等について

E1　津波避難ビル建設予定地

所管課	No.	施設名	所在地	取得時の目的	現在の目的
総務課	E1	若松市営住宅跡地（津波避難ビル建設予定地）	那覇市松山2丁目22-1	市営住宅建設	津波避難ビル建設



建築中の津波避難ビル

完成予定図

1　津波避難ビル建設に至る経緯

前市長が東日本大震災直後の被災地視察で訪問した宮城県塩釜市は、沿岸部にもかかわらず津波の犠牲者が少なく、それは、津波に対する危機意識が高く警報の発令と同時に多くの市民が高台に避難したためであるという説明がありました。前市長は視察を通して、津波から身を守るためには、避難に勝る防災対策はないということを実感され、市民の皆さまの安全・安心を守り災害に強いまちづくりを推進するということで、本市の低海抜地域に津波避難ビル建設を決定しております。（以上、那覇市所管課より回答）

なお、若松市営住宅については、那覇市市営住宅ストック総合活用計画において、老朽化が著しい等の理由により市営住宅廃止が決定し、平成24年度に取り壊されている。

2　津波対策に関する市の方針（一部抜粋）

第２節 津波災害の想定と災害対策

１ 想定の考え方

(1) 想定災害

東日本大震災の教訓をふまえて、これまでの切迫性の高い地震・津波の想定に加えて、発生頻度は低いものの科学的知見からあらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震・津波も考慮する必要がある。このため、今後の地震・津波対策では、二つのレベルの地震・津波を想定する。

一つはこれまでの調査から発生確率が高いと考えられる地震・津波で第１節２の(1)津波浸水想定「ア 切迫性の高い津波」に示す地震・津波である。

もう一つは歴史的見地等から想定される最大クラスの地震・津波で、発生頻度は極めて低いものの甚大な被害をもたらすものであり、平成23 年(2011 年)東北地方太平洋沖地震や明和８年(1771 年)の八重山地方代地震による大地震などがあげられ、第１節２の(1)津波浸水想定「イ 最大クラスの津波」及び「ウ 最大クラスの津波（津波防災地域づくりに関する法律に基づく設置）」に示す地震・津波である。

(2) 被害想定

最新の科学的知見による想定災害の見直しに応じて、被害想定も次の点に留意して適宜見直していく必要がある。

ア 被害の全体像の明確化及び広域的な防災対策の立案の基礎となるよう、具体的な被害を算定する。

イ 今後の防災対策の推進による被害軽減効果をできるだけ定量的に示すよう検討するとともに、地域性の考慮、複数の被害シナリオの検討等に留意する。

なお、自然現象は大きな不確定要素を伴うことから、想定やシナリオには一定の限界があることに留意する。

ウ 津波災害は、波源域の場所や地形の条件などによって、発生する津波高、範囲等に大きな相違が生じうる地域差の大きな災害であることを念頭に置く。

また、地震を原因とする津波だけでなく、火山の噴火又は大規模な地すべり等を原因とする津波もありうることにも留意する。

２ 津波に対する防災対策

本市の人口密集地の大部分は海抜５m以下の沿岸部・河川部に存在するほか、新たな津波の想定によると、切迫性の高い津波が地震発生から20 分強、最大クラスの津波が地震発生から30 分強で到達するとの結果がある。

少なくとも、海抜５ｍ以上のより高い場所へ津波到達時間内に避難できるように以下のような津波避難対策を進めるほか、歴史上最大クラスの津波についても可能な限り対策を講じていく。

3　津波避難ビル建設事業に係る財源内訳

（単位：円）

年度	業務名	決算（予定）額	一括交付金（※）	市負担額
平成 24	基本計画・基本設計	24,975,300	19,461,000	5,514,300
平成 25	実施設計	65,087,100	52,069,000	13,018,100
平成 26	建設工事	2,016,672,000	1,279,077,000	737,595,000
合計		2,106,734,400	1,350,607,000	756,127,400

（※）（沖縄振興一括交付金：沖縄の実情に即してより的確かつ効果的に施策を展開するため、沖縄振興に資する事業を県が自主的な選択に基づいて実施できる一括交付金（平成 24 年度創設、沖縄振興特別措置法に明記、補助金等適正化法を適用））

4　津波避難ビルとしての民間協定の概要

区分	支援内容	協定等名称	その他
津波襲来時の緊急避難場所の支援 協定・指定事業所（90 事業所） 施設数（103 ヶ所）	大津波警報が発令されたときから当該警報が解除され、浸水が解消し、他の収容避 難所へ安全に移動できるまでの間、施設等の提供	大津波時における一時避難施設としての使用に関する協定書（103 件）	市内民間商業施設、市営住宅、モノレール駅、ホテル等

683

5　監査の指摘と意見

（1）想定浸水地域における津波避難ビルのカバー率について

市から入手したカバー率に関する資料は以下の通りである。

地　区	人　口	収容　可能人数	カバー率
鏡原町	2,068	1,907	92.2%
奥武山町	245	6,882	2809.0%
古波蔵3丁目	3,450	5,192	150.5%
壷川2丁目	1,529	979	64.0%
壷川3丁目	983	11,979	1218.6%
旭町	186	552	296.8%
東町	1,113	4,183	375.8%
西1丁目	1,508	0	0.0%
西2丁目	1,138	5,873	516.1%
西3丁目	1,320	2,186	165.6%
港町2丁目	294	1,494	508.2%
前島2丁目	1,751	2,012	114.9%
前島3丁目	1,158	12,348	1066.3%

地 区	人 口	収容 可能人数	カバー率
辻1丁目	1,711	0	0.0%
辻2丁目	943	842	89.3%
若狭1丁目	915	3,442	376.2%
若狭2丁目	1,460	753	51.6%
若狭3丁目	2,377	325	13.7%
若狭4丁目	943	842	89.3%
久米1丁目	1,386	681	49.1%
久米2丁目	1,732	3,588	207.2%
松山1丁目	972	7,966	819.5%
松山2丁目	981	172	17.5%
泊3丁目	1,672	0	0.0%
曙1丁目	1,537	1,200	78.1%
曙2丁目	1,434	5,297	369.4%
曙3丁目	1,711	5,472	319.8%
浸水予想 地域全体	36,517	86,167	236.0%

【意見】

東日本大震災の教訓を踏まえ、市においても津波防災対策は必要であろう。市が策定している想定浸水地域内においては、すでに多くの事業所、施設などが津波避難ビルとして民間協定が締結されている。ただし、市の資料によると、地区によっては、カバー率がゼロの地域もある一方、地区人口に比して約30倍程度の収容可能人数が確保されている地域もあり、バラツキがかなり大きい。地区によっては、近隣に津波避難ビルとして確保できる施設が無いなどの理由もあると思われるが、今後は、極端なカバー率の差が生じないように取組んでいく必要がある。また、本件津波避難ビルに関しては、1階に民間商業施設が入り、2階、3階には、高齢者、こども等関係の事業が予定されている。緊急時以外の本件施設の有効利用も今後の課題である。

E2　事業用地（仮庁舎跡）

所管課	No.	土地建物	施設名	所在地等	取得時の目的	現在の目的
管財課	E2	土地	事業用地（旧仮庁舎跡）	那覇市上之屋1-13-1（199街区）、1-2-1（204街区）、1-2-2（204街区）	学校用地及び文化施設用地として	駐車場（有償貸付）

平面パーキング（一部分撮影）

上空から見た用地全体（Googleﾏｯﾌﾟ）

1　本件土地取得の経緯

本件土地については、当初、市が那覇新都心地区内において、中学校用地（204街区）並びに新都心総合文化施設用地（199街区）として那覇市土地開発公社に取得をさせていたものであるが、市教育委員会において同地区内中学校の分離新設校を設置する必要がないと決定されたことなどから、那覇市土地開発公社でいわゆる「塩漬け」となっていた土地を那覇市が再取得したものである。その後、本件土地においては、現在の市庁舎建設期間に仮庁舎が設置されていたが、市本庁舎完成後は、仮庁舎も必要でなくなったことから、その後の利活用について、市で検討した結果、当面は、駐車場用地として、民間事業者に一括して賃貸することになったものである。

2　監査の指摘と意見

（1）本件土地の今後の利活用について

市から入手した本件土地の取得価額は以下の通りである。

（那覇市土地開発公社との売買契約書より）

街区	所在地	面積（㎡）	売買代金（円）	1㎡あたり単価（円）
199	那覇市上之屋1-13-1	2,999.89	579,876,664	193,299
204	那覇市上之屋1-2-1	631	5,849,159,154	252,140
	那覇市上之屋1-2-2	22,567		
合計		26,197.89	6,429,035,818	245,402

また、那覇市土地開発公社との売買契約書における売買代金の内訳は次の通りである。

（単位：円）

街区	売買代金	内訳			
		取得原価	利息	手数料	諸経費
199	579,876,664	349,058,790	227,222,287	3,490,587	105,000
204	5,849,159,154	3,871,446,169	1,932,544,786	38,714,461	6,453,738
合計	6,429,035,818	4,220,504,959	2,159,767,073	42,205,048	6,558,738

本件土地については、那覇市副市長、各部長クラスからなる「那覇市土地開発公社経営健全化対策検討委員会」において検討され、民間駐車場として活用することが決定しており、市から入手した「第 17 回那覇市土地開発公社経営健全化対策検討委員会」（平成 22 年 10 月 28 日開催）議事録によれば次の通りである。

(3)　那覇市土地開発公社経営健全化対策検討委員会幹事会の中間報告「204 街区及び 199 街区の跡利用について」（議題）

幹事会において当該用地の活用方法について、特別養護老人ホーム等の福祉施設、保健所、宅地、民間駐車場、市民会館の移転先等検討の報告を受け、現時点において当該用地については、那覇市交通基本計画の進捗に留意しながら、当面の間（概ね 6 年程度）は、新都心地区での従業員等の駐車場ニーズが高いことから、民間駐車場として貸付けることが最も有効の利用方法であり、今後、行政ニーズや経済動向を注視しつつ、売却、公共での活用についてタイミングを図りながら決定していくことが適当であるとの結論となりました。

(4)　今後の健全化検討委員会について（議題）

那覇市土地開発公社経営健全化計画については、平成 21 年度末をもって 5 年計画が終了しました。また、今年 7 月 30 日に天久小学校用地の購入により、那覇市土地開発公社の保有する土地は、すべて解消されました。

これにより当該委員会の設置要綱第 2 条第 1 項第 1 号に規定する、審議事項、「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」の進行管理及び計画管理に関することにつきましては、終了となります。

また、本日の委員会で審議された 199 街区、204 街区の跡利用についても当面の方針の結論を得ました。また、前回委員会で大名代替用地についても当面の方針が決定されたことなどから、当該委員会の今後について審議され、199 街区、204 街区、大名代替地用地等について最終的な処分が確定していないこと、及び当該用地の公共用としての行政ニーズが出てきたときのために、当該委員会及び当該委員会設置要綱は存続させ、審議の必要がある場合に召集する体制を整えておくべきとの結論になりました。

上記のとおり、市は本件土地の利活用の方針決定を受け、制限付一般競争入札により、自動車の平面駐車場用地として、日本パーキング（株）を選定し、平成 25 年 6 月 12 日付けで同社と「健全化用地賃貸借契約書」を締結した。

契約書に基づく契約概要は次の通りである。

・貸付物件

第 1 条

（土地）

区分	所在地	地積	地目
土地	那覇市上之屋一丁目2番1及び2番2	23,197.47 ㎡	宅地
	那覇市上之屋一丁目13番1	2,999.89 ㎡	
合計		26,197.36 ㎡	

（工作物）

区分	名称	数量
工作物	フェンス	1 式
	排水管	1 式

・賃貸借期間
第3条
平成25年7月1日から平成31年3月31日まで

・貸付料
第5条
金460,287,500円
（なお、内訳は、平成25年度60,037,500円、以後平成30年度末まで毎年80,050,000円を5年に分けて受け取る。）

・甲（那覇市）の原因による契約の解除
第20条
甲により、貸付物件を公用又は公共用に供する必要が生じたときは、本契約を解除することができる。

・年間運営状況報告
第28条
乙（日本パーキング（株））は、年に1回前年度の運営状況を毎年4月末日までに甲へ報告するものとする。

【意見】
本件土地については、那覇市土地開発公社のいわゆる「塩漬け土地」解消のため、那覇市が買戻したものであるが、当初の行政目的どおりの用途に供することができなくなったため、現在は、いわば暫定的に普通財産として民間駐車場として賃貸している。
ところで、本件土地は、上表の通り、面積は約26,000㎡（約8,000坪）で、購入金額も合計6,429百万円に及んでいる。市の取得価額6,429百万円のうち、約3割の2,159百万円は土地開発公社が保有していた期間の金利相当部分である。このように本件土地を取得するためには多額の税金が使われており、この投下資本に見合った効用（住民福祉の増加）が図られなければならない。本件土地は、契約期間内の貸付料として、約460百万円の収入が市には見込まれるが、この収入のみでは投下資本の回収はできない。むろん市民が駐車場を利用することもあるので、そのような意味では、市民の利便性向上に役立っているかもしれないが、それも一部の利用者に限られている。このように、現在は普通財産としていわば暫定的に民間駐車場として利用されているが、当初の取得目的とは異なることから、実質的には「塩漬け状態」は解消していないとも言えるので、市は今後、行政目的として利用する見込みが無い場合は、民間への売却の可能性も含め検討する必要がある。

（2）運営状況報告について
上述した通り、賃貸借契約第28条において、年間運営状況報告書の市への提出が定められている。市から当該報告書を入手し、その内容を閲覧したが、年間の駐車場利用台数程度のことしか記載されておらず、駐車場に係る収支の状況は記載されていない。

【意見】
契約に基づく毎年の賃貸料が支払われていれば良いということではなく、市民の貴重な財産を民間業者に貸し付けているのであるから、本件駐車場に係る収支や損益の状況も報告書として求めるべきではないか。

E3　埋蔵文化財赤平収蔵庫

所管課	No.	施設名	所在地	取得時の目的	現在の目的
文化財課（埋蔵G）	E3	埋蔵文化財赤平収蔵庫	那覇市首里赤平町2丁目67	出土遺物の収蔵庫	保留（企画調整課

赤平保育所

1　本件施設取得の経緯

本件施設は、廃止が決定している赤平保育所を市の保有する埋蔵文化財の収蔵庫として利用する予定のものであり、赤平保育所を廃止するに至った経緯及び赤平保育所を埋蔵文化財の収蔵庫として利用するに至った経緯は、市の資料によると以下の通りである。

・赤平保育所を廃止して、公園として整備していくことになった経緯

【回答】
平成 17 年 10 月 17 日に那覇市立保育所の民営化等方針が示され、市立保育所の統合・廃止計画の中で、赤平保育所については、久場川へ統合し廃止する計画となっております。それを受け平成 22 年 12 月 22 日の保育計画等検討会議の中で、赤平保育所の今後のあり方について、「施設の老朽化に伴い、隣接する虎瀬公園の整備において、公園として一体的に整備することが、市としてより有効であり、平成 26 年度末で廃止すること。」が示されております。
当該施設の廃止を受け、平成 27 年 1 月に当該土地の利活用について、花とみどり課へ照会をかけ、平成 32 年（平成 31 年度中）目処に公園による土地活用したい旨、要望を受けたところであります。（公園区域の変更時期によっては、整備の時期が変動する可能性があります。）

・上記を受けて暫定的に収蔵庫として活用することになった経緯

【回答】
当該施設は、平成 26 年度末で廃止されることを受け、平成 27 年度に解体する予定でありましたが、本市の厳しい財政状況を踏まえ、平成 27 年 2 月に当該施設を暫定的に文化財の収蔵庫として使用することを関係部で協議し、公園整備が行われるまでの暫定的な収蔵庫として使用することを決定しております。

2　監査の指摘と意見
（1）出土品の収蔵について

出土品については、現在、市が小禄収蔵庫など市の施設で保管している他、民間からも収蔵目的で賃借している施設があり、その概要は以下の通りである。

名　称　：南風原収蔵庫
所在地　：南風原町字津嘉山 1707 番地
床面積　：278.19 ㎡
月　額　：270,000 円×12 月＝3,240,000 円（消費税込）

（参考資料）

	床面積（㎡）	年間賃料（円）消費税込	住所
小禄収蔵庫	337	－	那覇市金城3丁目5番3号
仲井真収蔵庫	188	－	那覇市字仲井真 170 番地 1
南風原収蔵庫	床　278.19 （敷地　919）	3,240,000	南風原町字津嘉山川下原 1707 番地
安謝小（機械室内） （教　室）	45	－	那覇市安謝2丁目15番28号
	67.5	－	
とまりん収蔵庫 （とまりん地下）	54	－	那覇市前島3丁目25番1号
旧赤平保育所 【保育室】のみ	341.51 のうち 【185】	－	那覇市首里赤平2丁目 69 番地
宇栄原公設市場	103.4	－	那覇市字栄原4丁目17番9号

また、赤平保育所は、床の強度確保やセキュリティ対策など、収蔵庫としての機能を持たせるための整備費用が必要であり、その見積額は、市の資料によれば以下の通りである。

床の撤去	1,392,700円（341.51㎡のうち右奥の保育室91.27㎡）
機械警備	479,520円（年額）
合　　計	1,872,220円

この点は、もちろん一時的にせよ、市所有施設の方が民間施設を賃借するより保管費用は安く済むことになる。

【意見】

所管課によると、発掘調査等による出土品の保管場所の確保に大きな課題を抱えているとのことであり、増加する出土品の保管場所確保が喫緊の課題であるとのことであった。現在の市有施設も限られており、また、財政面からも新たな施設を設置することは困難な状況である。この点に関して、所管課の見解は、

「出土品については、満杯に近付く度に新たな収蔵先を確保している状況で、現在は、６か所に分散しての収蔵となっております。この収蔵先については、発掘調査の件数増に伴う収蔵物の増加によりいずれも満杯に近く、また現在収蔵している施設の建替計画もあることから、新たな収蔵先が必要とされております。搬出入が度重なると、収蔵している遺物の破損、紛失が懸念されます。

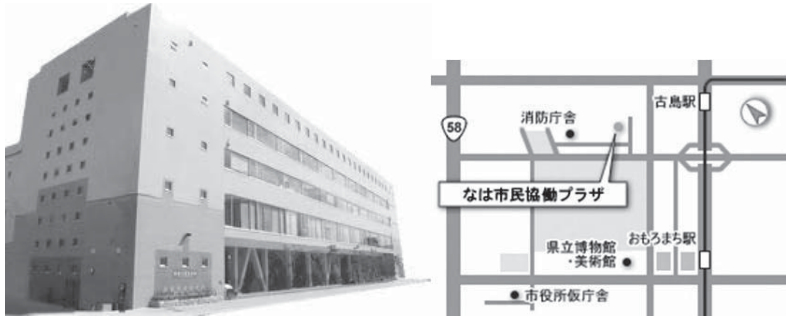
出土品の資料整理を、迅速に行うこと、また埋蔵文化財の市民への展示・公開等活用を図るなどによる、文化財の保護を目的として、今後は、資料整理からその公開活用まで集中した施設等について、関係部署と調整を行いながら検討してまいりたいと考えております。」

以上の通りである。

伝統文化の保存と継承を図ることは、市の重要施策のひとつと位置づけられていることから、文化財の保護を着実に進めていく必要がある。

E4　なは市民協働プラザ

所管課	No.	施設名	所在地	取得時の目的	現在の目的
まちづくり協働推進課	E4	なは市民協働プラザ	那覇市銘苅2丁目3番1号	庁舎用地及び庁舎として	その他施設用地及びその他施設



（那覇市ホームページより転載）

1　なは市民協働プラザ設置に至る経緯

（旧）銘苅庁舎をなは市民協働プラザに活用する方針決定を行った経緯は、市によると以下の通りである。

平成15年5月に竣工した「銘苅庁舎」は、平成24年12月の現総合庁舎の完成に伴い、各部局のほとんどが移転することが確定した。

銘苅庁舎は、将来的に改築・増築等により生涯学習センターとして利活用することを前提として、リース方式で建設されたものであるが、発展を続ける那覇市内にあっては、市街地の発展やインフラの整備状況、市政を取り巻く外部要因が建設当時と比べ大きく変化していることもあり、利活用に係る経費や将来負担、公共施設の市内配置バランス、そして総合計計画における市政運営上の優先事項なども含めて総合的に考慮し、最適な利活用に向けて検討する必要性が生じていた。

このため、市では、平成23年5月に関連部局副部長級を構成員とする専門部会設置して、具体的な利活用に向けて検討する必要性が生じていた。

そして、平成24年5月、「銘苅庁舎利活用基本方針（案）を策定し、庁議の承認を受け

た後、地域自治会等への説明会の実施と、約１ヶ月間の市民意見募集を行った。
　市では、約 50 件の市民意見を受けて、さらに検討を重ね、今般、本方針を定めた。

2　監査の指摘と意見

（１）施設の管理運営について

　なは市民協働プラザは、平成 27 年度より開設しているため、年度途中の利用率等は以下の通りである。

なは市民協働プラザ駐車場利用状況（4～10月）		
地下：34台　地上：12台		日平均
4月	3,368	112
5月	2,871	93
6月	3,745	125
7月	3,443	111
8月	2,405	78
9月	3,111	104
10月	3,930	127
総計	22,873	107

1階

銘苅証明発行センター 利用者数4～8月累計（件数）	
市民課証明	9,063
税証明	4,570
合計	13,633

1階

なは女性センター 利用者数4～8月累計	
利用団体数	44
利用者数	3,999

相談、学習室、集会室

2～3階

なは市民活動支援センター 利用者数4～8月累計					
利用団体数	3,268	貸事務室数	6	支援ブース	16
利用者数	11,812	（入居数）	3	（入居枠）	13

相談、会議室利用、機材利用等

4～5階

なは産業支援センター 企業入居状況（第二期募集時点）	
部屋数	16
入居企業	11

今年度中に第三期募集の予定

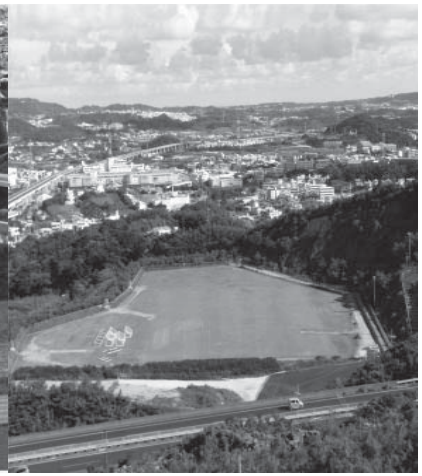
【意見】

　なは市民協働プラザは、「プラザ内の各種センターを利用する団体や企業が集い、相互に連携し、「協働によるまちづくり」を行うための活動拠点施設であり、協働大使を始め、入居団体や市民にとって、協働によるまちづくりの核となる施設として利用することにより、市の住民自治の発展につながる施設となることを目指すもの」（那覇市資料より）であることから、この目的がどの程度達成しているか、市は市民に公表する必要がある。
また、なは市民協働プラザ内に設置されている施設のうち、なは市民活動支援センターは指定管理者制度を導入しているが、なは産業支援センター及びなは女性センターは直営施設である。指定管理者制度を導入している施設や直営施設の適否等については、平成 25 年度に実施した「包括外部監査結果」において記載している点も考慮して、今後の効果的かつ効率的な管理運営にあたっていただきたい。

E5　清掃工場建物用地

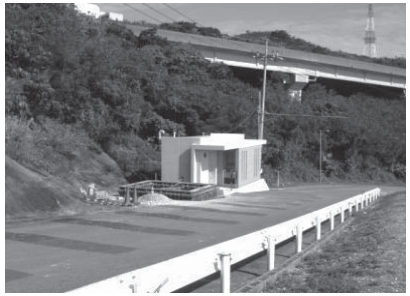
所管課	No.	施設名	位置	取得時の目的	現在の目的
クリーン推進課	E5	清掃工場建物用地	南風原町字大名 25 番地	最終処分場	スポーツ広場

旧最終処分場（埋立前）



那覇市最終処分場多目的広場

スポーツ広場（監査人視察時）



トイレ

スポーツ広場の概要（那覇市ホームページより）

（愛称：ちゅらティーダスポーツ広場施設の概要）
①広 場：１６，０００㎡
○サッカーコート（ジュニア用）・・・２面
○サッカーコート（一般用）・・・１面
○フットサルコート（ジュニア用）・・・２面
○野球・ソフトボール等・・・１面
○グランドゴルフ等
②駐車場：１，４００㎡（約３０台収容）

1　取得時からの保有目的が変わった経緯

スポーツ広場整備に至る経緯については、市の資料によれば、以下の通りである。

スポーツ広場（旧最終処分場跡地）利用経緯

年度	沿　　革
5	・平成 5 年4月 20 日最終処分場埋立開始
17	・12月定例会で、最終処分場跡地の利用について、野球、サッカー、テニスなどのスポーツ施設としての利用が提案される ・2月定例会で、最終処分場跡地の利用について、パークゴルフ場として整備できないか提案される
18	・6 月定例会で、最終処分場跡地の利用について、野球、サッカー、テニスなどのスポーツ施設としての利用が提案される ・9月定例会で、最終処分場跡地の利用について、野球、サッカー、テニスなどのスポーツ施設としての利用が提案される

19	・平成 19 年 11 月 30 日付けで県へ「埋立終了届」を提出
20	・最終処分場跡地多目的広場測量設計業務委託　期間H20.7.9～10.6 （多目的広場整備工事の為の測量及び実施設計書の作成） ・最終処分場跡地多目的広場整備工事　期間　H20.12.25～H21.5.13 （グランド整備、芝植栽、一部フェンス設置）
21	・多目的広場安全対策工事（法面崩落による）　期間　H22.3.1～3.25 （法面及び周囲フェンス設置、法面崩落部分にブルーシート設置）
22	・旧最終処分場進入路法面対策工事　期間　H22.10.5～H23.3.30 （旧最終処分場跡地の多目的広場への進入路の法面等が崩壊の予防のための対策工事）
23	・多目的広場安全対策調査業務委託（設計含む）　期間　H23.11.29～H24.4.27 （市民へ供用するにあたり、ガス等の安全調査）
24	・多目的広場安全対策工事(土木)　期間　H24.5.16～H25.7.10 （手洗い場・足洗い場設置。看板設置等） ・多目的広場安全対策工事(設備)　期間　H24.5.14～7.10 （給水設備・散水設備・排水設備等の工事） ・サッカーゴール・バックネット等購入。（一括交付金事業） ・大名橋調査業務委託　期間　H24.7.4～10.1 （広場侵入路の大名橋の強度調査　一括交付金事業） ・名称「ちゅらティーダスポーツ広場」供用開始　7.28 ※24 年度利用実績　件数:31 件　利用人数:4,286 人
25	・パーゴラ設置工事、乗用草刈機・自動散水機購入　（一括交付金事業） ※25 年度利用実績　件数:111 件　利用人数:4,825 人
26	・トイレ設置工事実施　期間　H26.10.6～H27.3.31　（一括交付金事業） ※26 年度利用実績　件数:90 件　利用人数:5,581 人

2　監査の指摘と意見

（1）施設の設置及び維持管理費用について

本件スポーツ広場は、市内におけるスポーツ広場の不足を解消するための手段として整備されたものであり、最終処分場跡地の有効活用を図るものであって、設置当時は全国的に見ても先駆け的な取組みであった。

以下は、最終処分場埋立て以降、スポーツ広場を整備するために要した費用の年度別内訳であり、平成 27 年度の途中までにおいて、約 195 百万円要する見込みである。

スポーツ広場整備関係経費一覧

年度	委託名及び工事名等	委託料・工事費（千円）	委託期間/工期等	概　要
20	最終処分場跡地多目的広場測量設計業務委託	1,837	H20.7.9　～　H20.10.6	多目的広場整備工事の為の測量及び実施設計書の作成
20	最終処分場跡地多目的広場整備工事	29,505	H20.12.25　～　H21.5.13	グランド整備、芝植栽、トイレ設置、一部フェンス設置
21	多目的広場安全対策工事(法面崩落による)	3,780	H22.3.1　～　H22.3.25	法面及び周囲フェンス設置、法面崩落部分にブルーシート設置
22	旧最終処分場法面対策工事実施設計業務委託(進入路法面及び多目的広場上部法面)	16,065	H22.4.28　～　H22.9.30	旧最終処分場進入路法面対策工事の実施設計。
22	旧最終処分場進入路法面対策工事	75,966	H22.10.5　～　H23.3.30	旧最終処分場跡地の多目的広場への進入路の法面等が崩壊のおそれがあるので、対策工事を実施する。
23	多目的広場安全対策調査業務委託(設計含む)	13,922	H23.11.29～H24.4.27	市民へ供用するにあたり、ガス等の安全調査
23	多目的広場安全対策工事(土木)(H24へ繰越)	11,781	H24.5.16　～H25.7.10	手洗い場・足洗い場設置。看板設置他
23	多目的広場安全対策工事(設備)(H24へ繰越)	714	H24.5.14　～　H24.7.10	給水設備・散水設備・排水設備
24	サッカーゴール等購入。大名橋調査業務委託他	8,656	H24.7.4　～　H24.10.1	侵入路となる大名橋の強度調査他
25	パーゴラ設置工事、乗用草刈機・自動散水機購入	2,252	H26.2.3　～　H26.3.31	
26	トイレ設置工事	24,840	H26.10.7　～　H27.3.31	
27	機具庫設置工事	5,776		入札依頼中
	合計	**195,094 千円**		

以下は、現在、スポーツ広場として整備されている最終処分場が、今後廃止されるま

での予定及び廃止までに要すると見込まれる費用の概要である。

また、廃止する場合のガイドラインが国によって定められており、市の資料によれば以下の通りである。

最終処分場の廃止基準の概要について

（一般廃棄物の最終処分場及び産業廃棄物の最終処分場に係る技術上の基準を定める命令（総理府・厚生省令））

○適用、×適用無し

基準の内容		一廃	産廃		
			安定	管理	遮断
1	廃棄物最終処分場が囲い、立て札、調整池、浸出液処理設備を除き構造基準 に適 合していないと認められないこと。	○	×	○	×
2）	最終処分場の外に悪臭が発散しないように必要な措置が講じられていること 。	○	○	○	○
3）	**火災の発生を防止するために必要な措置が講じられていること。**	○	○	○	○
4）	ねずみが生息し、はえその他の害虫が発生しないように必要な措置が講 じ られ ていること。	○	○	○	○
5）	**地下水等の水質検査の結果、次のいずれにも該当していないこと。ただし、水 質 の悪化が認められない場合においてはこの限りでない。 イ 現に地下水質が基準に適合していないこと ロ 検査結果の傾向に照らし、基準に適合しなくなるおそれがあること**	○	○	○	○
6）	保有水等集排水設備により集められた保有水等の水質が、次に掲げる項目・ 頻度 で2年以上にわたり行った水質検査の結果、排水基準等に適合していると認められること。 (1) 排 水 基 準 等　6 月 に 1 回 以 上 (2)BOD,COD,SS ３月に１回以上	○	×	○	×
7）	埋立地からガスの発生がほとんど認められない、又はガスの発生量の増加が ２年 以上にわたり認められないこと。	○	○	○	×
8）	埋立地の内部が周辺の地中温度に比して異常な高温になっていないこと。	○	○	○	×
9）	おおむね 50cm 以上の覆いにより開口部が閉鎖されていること。	○	○	○	×
10）	雨水が入らず、腐敗せず保有水が生じない廃棄物のみを埋め立てる処分場の覆い については、沈下、亀裂その他の変形が認められないこと。	○	×	○	×
11）	現に生活環境保全上の支障が生じていないこと。	○	○	○	○
12	地滑り、沈下防止工及び外周仕切設備が構造基準に適合していないと認めら れな いこと。	×	×	×	○
13）	外周仕切設備と同等の効力を有する覆いにより閉鎖されていること。	×	×	×	○
14	埋め立てられた廃棄物又は外周仕切設備について、環境庁長官及び厚生大臣 の定 め る措置が講じられていること。	×	×	×	○
15	地滑り、沈下防止工、雨水等排出設備について、構造基準に適合していない と認 められないこと。	×	○	×	×
16）	**浸透水の水質が次の要件を満たすこと。 ・ 地 下 水 等 検 査 項 目 ： 基 準 に 適 合 ・BOD：20mg/l 以下**	×	○	×	×

上記の廃止基準に沿って廃止に向けた処理を行うに要する費用の見込みについては、市の資料によれば以下の通りである。

最終処分場が廃止されるまでの今後の予定及び廃止までに今後要する(維持管理）費用

最終処分場が終了から廃止されるまでの期間は、5 年から 30 年を要している。
那覇市の最終処分場は平成 19 年に埋立終了後 9 年経過し、環境省の定める維持管理基準中ガス、ダイオキシン等の調査結果は概ね基準内であるが、水質検査において、ＢＯＤ、全窒素が時折環境省の定める河川への排水基準値を超える場合がある。環境省令では廃止するには 2 年間継続し基準値内である必要があるため、現時点では廃止することができない。（監査人下線挿入）

全国の事例を考慮すると、廃止には今後約 10 年を要すると考えられる。

最終処分場の廃止までに要する経費は下表の通り

維持管理費（予算額　単位千円）

平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度
96,231	96,231	96,231	96,231	96,231	96,231	96,231	96,231

平成35年度	平成36年度	平成37年度	合　計
96,231	96,231	96,231	1,058,541

以上の市の資料によれば、廃止に至るまでに要する費用の見積額は、約 1,058 百万円となる。

また、以下は、現在、スポーツ広場として整備されている最終処分場の建設に係る費用の内訳であり、最終処分場の取得費は、土地建物合計で約 4,069 百万円であった。

最終処分場建設関係経費一覧

年度	工事名等	取得費・工事費等	期間（工期）　等	概　　要
S49	用地取得事業	86,647,790	S50.3	那覇市土地開発公社から購入12筆
S50	用地取得事業	194,207,761	S51.3	那覇市土地開発公社から購入31筆
S51	用地取得事業	1,859,227	S51.6	那覇市土地開発公社から購入1筆
S53	用地取得事業	4,867,182	S53.4	個人から購入1筆
S54	旧浸出水処理施設建設事業	255,567,182	S54.7.31 竣工	S54.7～H17.3まで稼働
S54	用地取得事業	10,808,000	S55.2	個人から購入2筆
S55	用地取得事業	55,189,716	S55.3	那覇市土地開発公社から購入1筆
S56	用地取得事業	9,273,600	S56.3.	個人から購入1筆
S56	用地取得事業	3,365,600	S56.1	個人から購入1筆
H2	用地取得事業	100,594,107	H3.3	那覇市土地開発公社から購入5筆
H2	最終処分場建設事業	1,949,821,000	H2.11　～　H5.3	最終処分場
H17	新浸出水処理施設建設事業	1,389,675,000	H15.9.1　　H17.3.1	H17.4～稼働
H24	用地取得事業	7,500,000	H24.3.1	最終処分場内通路南風原町から購入1筆
	合計	**4,069,376,165**	**円**	

また、最終処分場が廃止されるまでに要する費用約 1,058 百万円は、主として、那覇市旧最終処分場の浸透雨水の処理施設である「那覇市汚水処理場」の維持管理費である。

「施設カルテ」による施設の概要は以下の通りである。

1.基本情報

基本情報	施設カルテ番号	40101	施設所管課	環境部　クリーン推進課
	施設分類	上水道施設		記入者
	施設名称	那覇市汚水処理場		連絡先　626-15
	所在地	沖縄県島尻郡字新川６４１番地		
	複合施設区分	なし		

2. 土地・建物の概要

土地	土地数(筆数)	1	所有形態	市所有
	用途地域		賃借料(年間)	－
	敷地面積(㎡)	1355.01	借受期間	－
	取得費合計(単位:円)	¥1,359,750,000	その他	－
建物	施設総床面積(㎡)	1355.01	建築年月日	2005/7/15
			棟数	1
	耐震補強	不要	構造	RC
			所有形態	市所有
	取得費合計(単位:円)	¥1,359,750,000	賃借料(年間合計)	－
			借受期間	－

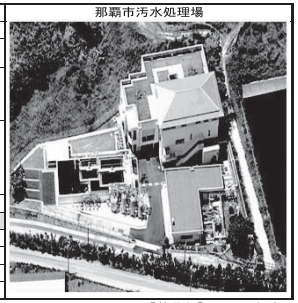
施設の棟概要

建物等名称	所管課	階数(地下)	補助率(起債),%	建築年月日	借受期間	延床面積(㎡)	取得費(単位:円)
那覇市汚水処理場	クリーン推進課	3	25	2005/7/15	－	1355.01	1,359,750,000
合計						1355.01	1,359,750,000

3.施設概要

設置根拠等	
設置目的	那覇市旧最終処分場の浸透雨水の処理施設
管理運営上の問題	経年劣化による修繕増と水処理に係る薬品等のランニングコストが嵩むこと。
複合化等に対する法律上の制約又は配慮すべき事項	
特記事項	【修繕履歴】 H26　遠心脱水機定期法定検査修繕工事外8件　10,296,720円 H25　データロガ装置点検修繕工事外4件　3,774,750円 H24　データロガ装置点検修繕工事外6件　4,739,700円
管理運営形態	
指定管理者(管理委託)名	指定管理者（委託）1 / 指定管理者（委託）2 / 指定管理者（委託）3 / 指定管理者（委託）4
委託内容	
委託金額	
指定(委託)期間	

那覇市汚水処理場



4.利用状況　【基準年】　H27年度

建物等名称	部屋名	延床面積(㎡)	開館日数	H24年度利用者数	H25年度利用者数	H26年度利用者数	1㎡あたり利用者数	1日あたり利用者数

5.施設に係る経費　【単位:円】

区分	H24年度	H25年度	H26年度
①直接経費【合計】	87,800,365	72,646,029	81,275,828
②光熱水費【小計】	13,544,196	12,529,622	13,336,421
電気	13,285,954	12,290,146	12,990,052
ガス			
水道	258,242	239,476	346,369
③委託料【小計】	74,256,169	60,116,407	67,939,407
維持管理費	20,976,000	27,555,000	28,342,286
薬品補充	24,532,019	18,313,159	24,928,345
活性炭替	8,295,000	7,822,500	8,046,000
分析	6,065,000	5,953,500	6,123,600
跡地利用調査	13,921,950	66,150	79,920
消防保守	66,150	127,008	132,192
電力保守	120,960	210,000	216,000
冷房保守	210,000	69,090	71,064
浄化槽保守	69,090		
④使用料・賃借料			
⑤工事請負費			
⑥修繕費(合計)			
⑦指定管理費			

以上の市入手資料をまとめると、現在、スポーツ広場として整備されている施設の当初の最終処分場整備費用は、約 4,069 百万円で、最終処分場としての役割が終了した後、スポーツ広場として整備するために要した費用は、約195百万円である。また、今後、約10年をかけて最終処分場が廃止されるまでに要する費用は、約 1,058 百万円となっている。

スポーツ広場として活用するまでに要した（見込み額含む）コスト

費用の内容	金額（百万円）
最終処分場整備費用	4,069
スポーツ広場整備費用	195
最終処分場廃止までに要する費用の見積額	1,058
合　　計	5,322

【意見】

以上の通り、現在のスポーツ広場として整備するために直接要した費用は、195 百万円であるが、もともとの最終処分場整備に要する費用や、今後、最終処分場を廃止するまでに要する費用を勘案すると、合計 5,322 百万円となる。このうち、最終処分場設置にかかる費用 4,069 百万円は、最終処分場としての役割は果たしているので、スポーツ広場とは直接の関連はないものの、最終処分場廃止までに要する費用は、スポーツ広場の維持管理費用とも言えるものである。最終処分場の整備から廃止に至るまでには多額の費用を要する事業であるということが分かるが、今後、廃止までに要する費用については、廃止に向けた環境整備に係るガイドラインは維持しつつ、可能な限り縮減することが必要である。

（2）スポーツ広場のメンテナンスについて

スポーツ広場については、主にサッカー、野球、グランドゴルフ等の球技による使用が利用目的として想定されている。しかし、監査人が視察したところ、芝の養生が不十分で、フィールドの中心部などほとんど芝が生えていない状況であった。このような状況では、球技で使用するには適した状態ではない。芝の養生については、メンテナンス費用や技術的な問題などからかなりのコストをかけなければ、全面に芝が行き届いた状況を維持することは困難であると思われる。

【意見】

コスト面も課題であるが、市内における球技場の不足解消を目的に整備したのであるから、球技に適したメンテナンスをする必要がある。

Ｅ6～Ｅ10　水道用地等

所管課	No.	土地建物	施設名	所在地等	取得時の目的	現在の目的
水道局（総務課）	E6	土地	旧安謝沈砂地用地	那覇市安謝 1-325-1、1-325-2	水道用地として	那覇市市道
	E7	土地	旧石嶺ポンプ場用地	那覇市首里石嶺 4-373-4、4-73-7	水道用地として	普通財産とし、医療法人葦の会へ賃貸中
	E8	土地	旧集中監視センター	那覇市長田 2-447	水道用地として	普通財産とし、A 氏へ賃貸中
		土地	旧集中監視センター道路用地	那覇市長田 2-442-2、2-446-2	水道用地として	普通財産とし、A 氏へ賃貸中
		建物	旧集中監視センター	那覇市長田 2-33-18	水道の集中監視センターとして	普通財産とし、A 氏へ賃貸中
	E9	土地	水源用地・水源保護用地	宜野湾市大山 5-1034-2、5-1034-3、4-1055-1、他６筆	水道用地として	遊休地 一部を軍用地として沖縄防衛局に賃貸中
	E10	土地	旧導水管用地（宜野湾市）	宜野湾市大山 5-1035-2、5-1037-1	水道用地として	遊休地 一部を個人に賃貸中
		土地	旧導水管用地（浦添市）	浦添市勢理客 3-26-4、1-219-9、1-231-2、他 16 筆	水道用地として	遊休地

旧集中監視センター建物（用地）、同道路用地

1　土地建物取得目的が変わった経緯（E8）

上記のうち、E8 の旧集中監視センター用地、旧集中監視センター道路用地、旧集中監視センター建物（以下、まとめて E8 施設と呼ぶ）に係る経緯は、市の資料によれば以下の通りである。

平成１９年２月の現庁舎落成に伴い集中監視室を移転させたことにより、旧集中監視センターは閉鎖して行政財産から普通財産へ移行した。その後、当該財産の土地及び建物の有効利用を検討する中で、当時の教育委員会文化財課の国庫補助事業に関連して文化財所有者Ａ氏への賃貸に至っている。

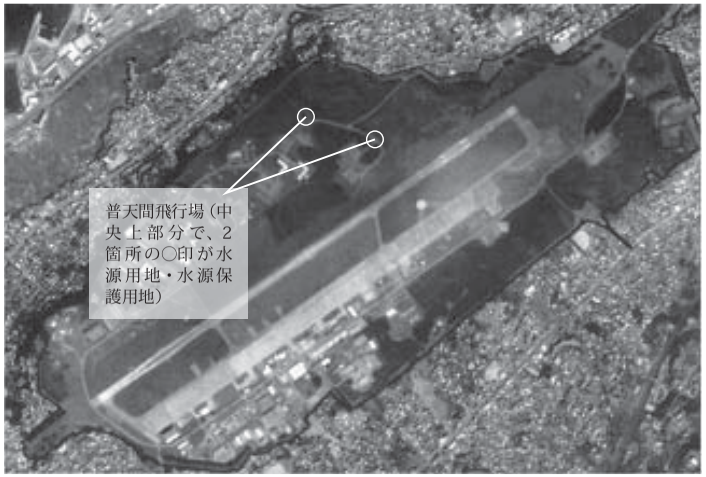
また、E8 施設を上記文化財補助事業に供することとなった経緯は、以下の通りである。

閉鎖された旧集中監視センター土地及び建物の有効利用にあたり、当時、不動産業者４社に対して当該土地及び建物の賃借人の仲介を依頼したところ、うち１社を通して当時の教育委員会文化財課の国庫補助事業に使用したいとの申込があり、その後、文化財所有者のＡ氏と賃貸借契約を行い文化財国庫補助事業へ供するに至っている。

なお、A 氏が名義人となっていることの理由（国と市で直接事業ができない理由）については、「国宝重文化財等保存整備費補助金交付金の受給者が A 氏となっており、事務手続きは文化財課が行うが、契約のすべては、事業の代表者である A 氏の名義で行う必要があることから、上下水道局との契約に当たっても、A 氏の名義で行っていた。」ものである。

2　水源用地・水源保護用地（E9）について

本件用地は、昭和初期において、市が飲料水として現在の普天間飛行場内に水源地を確保したことから市有地となっている。本件用地と米軍那覇港湾施設（那覇軍港）については、那覇防衛施設局（現、沖縄防衛局）と市は賃貸借契約に応じて来なかったが、平成14年9月から市はそれまでの方針を変更し、賃貸借契約を締結している。当該土地は、復帰後、市が国との賃貸借契約を拒否したため、米軍用地特措法に基づく県収用委員会の使用裁決によって強制使用されていたものであった。



3　旧導水管用地（宜野湾市、浦添市）（E10）

本件用地は、上記２に記載の通り、昭和初期の水源地から市へ飲料水を運ぶための水道管が敷設されていたが、その必要がなくなったため、市有地として残ったものである。

浦添市勢理客内旧導水管用地

4　監査の指摘と意見
（1）遊休地等の今後の方向性について

水道事業の用に供されていない遊休施設（土地建物）についての今後の方向性に係る市の方針は以下の通りである。

○跡利用の方向性について
平成 27 年 12 月 31 日を以って文化財事業に伴う、本局が所管する物件（旧集中監視センター土地及び建物）の賃貸借契約が満了となりますが、土地の跡利用につきましては、今後、賃貸、売却、事業用地使用等を念頭に土地の有効活用について検討の場を立ち上げ、跡利用案を作成し局議にて意思決定する方向で検討しております。
建物につきましては、劣化がひどく、構造に特殊性もあることから改築等による再利用は難しい状態であります。
土地の跡利用が決定するまでの間、安全管理、地域の防犯対策、周辺住民への影響も考慮した財産管理を考えた場合、早い時期の取り壊しが望ましいという組織内での意見交換がされていることから、次年度（平成 28 年度）の予算に取壊し費用を要求予定であります。

旧導水管用地につきましては、昭和63年2月25日決裁の長期経営計画において遊休財産の運用及び処分計画のひとつとして売却処分する方針が決定され、この方針に基づき平成元年から売却処分を行っているが、その形状や所在等の理由により売却が困難な土地が、現在、保有している部分であります。
当該土地の今後の処分方策の方向性として、所在地の行政施設の利用（水道給水管引き込み、汚水管等）の有無を確認して、利用がある場合は当該行政機関へ売却も含めて交渉を検討しており、昨年度（平成26年度）から作業に着手しております。

【意見】

以上のE8からE10に関しては、今後、水道事業の用に供する計画が無い場合は、民間等への売却も含め検討する必要がある。また、監査人による視察の結果、浦添市内の旧導水管用地については、登記上は那覇市所有の土地に浦添市の下水道管が敷設されているところもあり、このあたりの権利関係も含め、当局同士が協議をして明確にする必要がある。旧導水管用地については、用地が所在する宜野湾市、浦添市に譲渡等することも検討されたい。また、旧石嶺ポンプ場用地（E7）についても、今後、水道事業に活用する見込みがない場合には、民間への譲渡等を進めるべきである。
なお、旧安謝沈砂地用地（E6）は、現在は、那覇市の市道となっている。

その他の検討土地等について

F1　那覇市西消防署

所管課	No.	施設名	所在地	監査の視点
消防局（総務課）	F1	西消防署	那覇市東町26-12	本件施設は、建替え時にリースにより取得しているため。

西消防署

1　施設取得の経緯（那覇市資料より）

本件施設は、その管轄区域内に、公共施設、高層建築物、大型宿泊施設等が多数所在する他、空港、港、ビーチ等の地域も管轄している。また、交通量の多い国道や県内外からの観光客が多数従来する国際通りもその管轄下にあり、防災上重要な拠点となっている。旧西消防署は、建築後 45 年が経過しており、老朽化が著しく危険な状態にあるため、早急な建替え整備が必要となっていたことから、リースにより取得したものである。

2　リース契約の概要

リース契約の概要（契約書より一部抜粋）
契約の相手方：（乙）大和工商リース（株）
目的
第1条
（1）建物名称　那覇市西消防署庁舎
（2）建物構造及び階数　鉄筋コンクリート造　地上4階建
（3）建築面積　728.01平方メートル
（4）延床面積　1,996.51平方メートル
（5）附帯施設　外構設備一式
（6）什器類　　什器類一式

本件建物等の無償譲渡
第3条
本契約が、賃貸借期間の満了、解除及び本件建物等の滅失により、終了したときには、当該終了日の翌日をもって、本件建物等を現状有姿で那覇市に無償で譲渡し、那覇市はこれを譲受ける。

本件建物等の賃貸借期間
第6条
賃貸借期間は10年間とし、期間の延長はしない。
（平成18年3月1日から平成28年2月29日まで）

本件建物等の賃借料
第7条
賃貸借期間の賃借料総額は、600,000,000円

本件建物等の維持管理業務
第12条
乙は、賃貸借期間中継続して本件建物等について、別紙2に記載する維持管理業務を実施しなければならない。また、乙は点検結果について、その都度那覇市に報告するものとする。

また、契約書に別紙として定める賃借料総額の内訳は以下の通りである。

合計	金600,000,000円
設計監理費	金11,400,000円
建設費等	金406,700,000円
うち建設費	金379,640,000円
うち什器類	金27,060,000円
維持管理費	金18,500,000円
諸経費	金7,881,255円
うち火災保険	金3,337,150円
うちその他	金4,544,105円
公租公課	金38,863,280円
うち不動産取得税	金6,833,520円
ただし建設費379,640,000円×60%×税率3%で算出	
うち固定資産税	金31,889,760円
ただし建設費379,640,000円×60%×税率1.4%×10年で算出	
うちその他	金140,000円
リース手数料	金80,802,527円
消防用地賃料	金7,281,538円
消費税及び地方消費税	金28,571,400円
（月額賃借料）	（金）5,000,000円
月額賃借料の内訳	
正味	金4,761,905円
消費税	金238,095円

3　監査の指摘と意見
（1）リース方式による庁舎の取得について

本件施設について、市が直接消防署を建設するのではなく、リース方式によって取得しているが、公共工事とリースとの比較を行った那覇市入手資料は以下の通り（①、②）である。

① 那覇市西消防署庁舎建設に伴う公共工事（分離分割方式）と
リースバック方式の比較表

鉄筋コンクリート造　（単位：円）

	工事概要	建築工事課	A社	B社
1	建設工事費	816,283,000	355,310,000	537,134,665
2	建設工事設計管理業務委託	31,143,000		
3	設計管理費		11,880,000	30,000,000
4	維持管理費	37,699,000	37,699,000	32,600,000
5	什器類	9,810,000	9,810,000	19,368,237
6	公租公課		42,075,000	24,914,608
7	10年間リース手数料		143,339,600	155,452,202
8	保険料	1,870,000	1,870,000	3,700,000
合計金額		896,805,000	601,983,600	803,169,712
消費税込金額		941,645,250	632,082,780	843,328,198
建築工事課積算額に対する割合			67.1%	89.6%

鉄骨造　（単位：円）

	工事概要	建築工事課	A社	B社
1	建設工事費	843,733,000	344,610,000	456,939,000
2	建設工事設計管理業務委託	30,401,000		
3	設計管理費		11,880,000	30,000,000
4	維持管理費	32,600,000	36,630,000	32,600,000
5	什器類	9,810,000	9,810,000	19,368,237
6	公租公課		40,880,000	24,914,608
7	10年間リース手数料		139,272,197	136,205,243
8	保険料	1,820,000	1,820,000	3,700,000
合計金額		918,364,000	584,902,197	703,727,088
消費税込金額		964,282,200	614,147,306	740,950,903
建築工事課積算額に対する割合			63.7%	76.8%

② リースバック方式によるメリット・デメリット

メリット	デメリット
①民間工事により庁舎が建設されるため、公共工事に要する費用と比較すると低額で整備できる。（約35％削減できる）	①毎年賃借料が発生する。（6千万円）
②整備に要した費用を複数年で平準化でき、市の厳しい財政に与える影響を極力抑えることができる（公共工事の場合、起債を活用したとしても、単年度で多額の費用が必要になる。（2億円超））	②公共事業として、地元企業への分離分割発注が行えない。
③什器類の整備費用の他リース期間内の庁舎維持管理費の予算計上が不要となる。	

【意見】

上記①の比較表によれば、リース方式は公共工事に比べ、約3割前後の建設コストの縮減となっている。大幅な縮減となる理由について市に確認したところ、以下の回答であった。

Ａ：建築工事課の見積もりについては、公共の施設等を建築する場合、公共工事単価による積算となっております。しかし、リースバック方式については、資金調達側のリース会社の下に、建築に関わる企業が参加する形となっており、その時点で民間企業間の競争力が発生した中での積算となっていることから、大きく異なるものと思慮されます。
よって、公共工事として入札等を行っても、公共工事単価に基づく建築となることから、今回のような縮減とはならないと考えます。

なお、リース会社選定にあたっては、プロポーザル方式により、事業実績能力(経営状況、建築工事の実績、設計者及び施工管理者の経験と実績)、事業の妥当性(建築計画案、施工計画案、維持管理、消防庁舎の機能性、その提案)、事業費に対するリース手数料の割合を総合的に評価し、那覇市西消防署庁舎建設委員会による審査を経て決定されている。

ただ単に、建設コストのみを比較すると、リース方式が財政面では大幅な縮減となっている。しかし、上記②にある通り、リース方式にもメリット、デメリットがあるので、今後、リース方式をとる場合は、今回同様に、市民の理解も得ながら決定する必要がある。

(2)　リース資産の固定資産台帳における取り扱いについて

【意見】

これまでは、形式上は賃貸借契約であることから、財産台帳には記載していなかったが、会計上（「リース会計基準」などに考え方が示されている。）は、今回のケースのようにリース資産期間満了後に所有権が移転することになるリース契約など、実質的には市が所有している資産と同等の取り扱いとなるリースにより取得した資産の場合には、今後整備する予定の固定資産台帳上は、リース資産として記載することに留意する必要がある。

F2　那覇市保健所土地建物

所管課	No.	施設名	所在地	監査の視点
健康増進課	F2	那覇市保健所	県那覇市与儀1丁目585番5	本件施設は、中核市移行時において、沖縄県から土地は有償、建物は無償にて譲り受けている点

1　施設取得の経緯（那覇市資料より）

本件施設は、那覇市が中核市に移行するにあたり、地域保健法第5条第1項に基づき、保健所設置が中核市移行の必須条件となることから、県と協議をし、最終的には当時の県有施設であった沖縄県中央保健所施設を土地は有償、建物は無償で譲り受けたものである。

2　監査の指摘と意見

（1）土地は有償、建物は無償にて譲り受けた点について

市は中核市移行に際し、保健所設置が必要であったことから、沖縄県と協議し、当初は、土地建物について無償にて譲り受けたい旨の要請を行ったが、県は、建物を無償で譲渡した場合でも、補助金の返還を要しないが、起債の残高が3.1億円あること、当該土地については、もともと県有地であったことから、補助金等の返還は発生しない。また、中央保健所を南部保健所に集約する増改築費用等に約2.5億円要すると見込まれたことから、最終的には、土地は不動産鑑定評価に基づく552,556,000円にて、建物は無償で譲り受けることとなった。
なお、建物を無償で譲り受けるに際し行った不動産鑑定評価額は、428,866,200円であった。
また、県が公有財産を無償で他の地方公共団体に譲り渡せる根拠については、以下の通りの条例があり、問題ない。

「沖縄県財産の交換、出資、譲与及び無償貸付け等に関する条例」（昭和47年5月27日条例第69号）に以下の規定がある。

（普通財産の譲与及び減額譲渡）
第4条　普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、無償又は時価よりも低い価額で譲渡することができる。
（1）　国又は他の地方公共団体その他の公共団体において、公用又は公共用に供するためこれらのものに譲渡するとき。

【意見】
上述した通り、国または地方公共団体間の普通財産の譲渡は無償で行うことができる旨の条例があるが、本件施設については、土地は有償、建物は無償であった。
中核市移行に伴い、市がそれまで県が担っていた業務を担うこととなった訳であるから、市側の立場に立てばすべて無償で譲り受けるべきであったとも言えるが、県の事情もあり、最終的には市長と知事のトップ交渉で上記の通り決着している。今後も同様のケースが生じた場合には、今回同様、その経緯等市民に説明することが必要である。

F3　那覇市保健センター用地

所管課	No.	施設名	所在地	監査の視点
地域保健課	F3	那覇市保健センター	那覇市金城3丁目5番2（1,065.13㎡）、3丁目5番3（4,942.13㎡）（合計 6,007.26㎡）	本件土地は、那覇市土地開発公社からの買戻し用地であったことなど。

那覇市保健センター

1　施設取得の経緯（那覇市資料より）

沖縄県教育長の依頼で、小禄・金城区画整理地内に県立高等学校用地（現那覇西高校）として45,000㎡確保した（那覇市土地開発公社が先行取得及び承諾事務を実施）。県の計画で学校用地が35,000㎡となったため、部長調整会議・助役調整会議で残地の10,000㎡については公社が保有しておき、総合福祉センター、総合保健センターを配置することになった。

2　監査の指摘と意見

（1）　那覇市土地開発公社から用地を取得することになった経緯（理由）について

国が土地開発公社の経営の健全化対策として財政支援措置を設けたことから、土地取得の地方債措置について支援を受けられることになったため、平成20年9月1日に那覇市保健センター用地として購入した。なお、建物については、昭和63年に民間事業者の仮設事務所として設置されていたものを譲り受けている。

土地開発公社からの取得価額は、1,151,371,177円（1平米あたり約191,663円）であった。この点については、「土地総合情報システム（国土交通省）」による、直近の「不動産取引価格情報」（取引時期は、平成26年4月から6月）によれば、那覇市金城地区の1㎡あたりの土地（住宅地）の取引単価は18万円となっており、市取得単価はこれを上回っている状況である。

なお、那覇市土地開発公社については、後述しているので、そちらを参照されたい。

【意見】

用地の那覇市取得価額は、那覇市土地開発公社がいわゆる「塩漬け土地」として保有していた期間の利息が累積しているため高額になっている。那覇市保健センターとしての今後の活用もさることながら、市は、約10億円にも及ぶ取得額に見合った住民福祉の増進に努める必要がある。なお、直営施設としての那覇市保健センターの利用状況等については、平成25年度の包括外部監査結果報告書を参照されたい。

那覇市土地開発公社について

1　那覇市土地開発公社の概要について

那覇市土地開発公社（以下、「公社」と言う）は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として、昭和 48 年 6 月に那覇市の 100%出資により設立された。

（1）役員及び職員に関する事項（平成 27 年 3 月 31 日現在）

役員関係

役名	氏名	就任年月日	備考	付記
理事	久　高　將　光	H25.2.20	那覇市副市長	理事長
〃	久　場　健　護	H23.4.22	〃　総務部長	常務理事
〃	伊良皆　宜　俟	H26.4. 1	〃　教育委員会 生涯部長	
〃	新　里　博　一	H25.4.22	〃　福祉部長	
〃	上　地　英　之	H26.4. 1	〃　企画財務部長	
〃	新　垣　昌　秀	H23.4.22	〃　建設管理部長	
〃	兼　次　俊　正	H25.4.22	〃　都市計画部長	
監事	宮　内　勇　人	H26.4. 1	〃　会計管理者	
〃	石　川　和　男	H26.4. 1	〃　企画財務部 参事兼財政課長	

職員関係

区分	人員	備考
事務局長	1	兼務職員
業務係	1	〃
計	2 人	

2　公社の現況について

公社は、現在、公有地の取得及び売却事業は行っておらず、市に対する保有地の売却もすべて終えており、平成 27 年 3 月末現在、土地の保有は無く、実質的には活動停止状態である。

所管課である管財課によると、今後、土地の取得事業が再びある場合に備え、公社の清算等は行わないとのことである。

3　公社の最近の財務状況について

公社の平成 27 年 3 月末期の決算概要（貸借対照表及び損益計算書については過去 3 年度分）は以下の通りである。

貸借対照表

平成27年3月31日

（単位：円）

流動資産		流動負債	
（1）現金及び預金	492,155,210	（3）未払費用	13,320
固定資産		資本金	
（2）無形固定資産		（1）基本財産	10,000,000
ア電話加入権	160,600	準備金	
		（1）前期繰越準備金	481,353,902
		（2）当期純利益	948,588
資産合計	492,315,810	負債・資本合計	492,315,810

直近の貸借対照表における土地の保有額はゼロである。
現金及び預金は、資本の部の繰越準備金見合いで、ほとんどが市中金融機関での定期預金である。

損益計算書

（単位：円）

	平成24年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）	平成25年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）	平成26年度（平成26年4月1日から平成27年3月31日まで）
1　事業収益	0	0	0
2　事業原価	0	0	0
3　販売費及び一般管理費			
（1）人件費	29,781	34,576	35,386
（2）経費	625,771	195,118	228,447
小計	655,552	229,694	263,833
4　事業外収益			
（1）受取利息	2,070,419	1,551,693	1,212,421
5　特別利益			
（1）前期損益修正益	0	3,876	0
当期純利益	1,414,867	1,325,875	948,588

直近、3 事業年度の損益状況は、実質活動停止状態であるので、事業収益、原価ともにゼロである。若干の人件費、経費が毎年発生しているが、定期預金利息でこれらの経費はカバーされているので、最終利益は黒字である。

4　公社保有土地の売却状況について

昭和 48 年度以降、平成 22 年度売却完了時点における、那覇市が公社から買い戻した土地の合計は、管財課の資料によると以下の通りである。

売却先	面積(㎡)	金額（円）	1㎡当り平均売却単価（円）
那覇市への売却土地	735,589.53	73,121,537,161	99,405
沖縄県への売却土地	55,371.25	3,910,455,738	70,622
国への売却土地	38,629.04	5,880,863,055	152,239
合計	829,589.82	82,912,855,954	99,944

また、沖縄県及び国への売却土地の内訳は以下の通りであった。

沖縄県への売却

年度	事業名	面積(㎡)	金額（円）
昭和 59 年度	那覇Ｃ高等学校（仮称）用地	22,258.96	1,529,315,483
昭和 60 年度	県営赤嶺市街地住宅用地	17,146.38	1,234,721,624
昭和 61 年度	県営赤嶺市街地住宅建設事業用地	15,965.91	1,146,418,631
合計		55,371.25	3,910,455,738

国への売却

年度	事業名	面積(㎡)	金額（円）
平成 5 年度	合同庁舎用地(天久地区)追加	22,805.28	3,411,144,513
平成 7 年度	天久地区（合同庁舎）	15,823.76	2,469,718,542
合計		38,629.04	5,880,863,055

那覇市への直近の売却実績は以下の通りである。

年度		事　業　名	面積(㎡)	金 額(円)	1㎡当り平均売却単価(円)
平成二十年度	171	新都心中学校用地	23,198.00	5,849,159,154	252,140
	172	保健センター用地	6,007.26	1,151,371,177	191,663
	173	銘苅墓跡群用地	3,600.06	668,702,363	185,747
		計	**32,805.32**	**7,669,232,694**	**233,780**
平成二十一年度	174	銘苅庁舎用地	4,076.00	757,163,058	185,761
	175	新都心総合文化施設用地	2,999.89	579,876,664	193,299
	176	公共用地取得の代替地用地（大名）	1,213.00	201,529,271	166,141
	177	埋蔵文化財センター用地	2,861.81	531,574,227	185,747
		計	**11,150.70**	**2,070,143,220**	**185,651**

平成二十二年度	178	（仮称）新都心第２小学校用地	11,245.19	2,533,440,622	225,291
	計		11,245.19	2,533,440,622	225,291

5　公社が過去に実施した経営健全化計画の概要について

公社が過去に実施した経営健全化の概要については、市から入手した以下の「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」（一部抜粋）（以下、「健全化計画」という）に記載の通りである。

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

第１　経営健全化の期間

平成１７年から平成２１年まで５年間

第２　経営健全化の基本方針

現在、全国的に土地開発公社が事業化の目途が立たないまま長期保有している用地問題がクローズアップされている。本市においても平成１７年３月３０日現在における土地開発公社が先行取得した公共用地は１５事業、面積約１１万２千㎡、用地取得費は約１６０億５千万円、累積利息約８５億６千万円で、土地の総簿価は約２４６億円となっている。

長期保有土地については、ほとんどが１０年以上経過しており、また、そのすべてが那覇市からの依頼を受けて購入した土地である。

今後は保有が長期になっている土地について順次買い戻す予定ではあるが、現在の予算枠では長期保有土地の解消に相当の期間を要することは明らかで、不況の影響によりかなり逼迫した状況にある本市の財政では、短期間に長期保有土地を解消するための財源を確保する事は相当困難である。

事業実施の目処付けが困難な状況にある事業については、保有期間の長期化に伴い金利の増嵩が懸念され、平成１０年７月には「那覇市先行取得用地検討委員会」を設置し、個々の事業の再検討及び有効活用について検討し、可能な限り土地開発公社保有土地の再取得に努めてきた。

従って、今回、平成１６年１２月２７日付で総務省において、土地開発公社経営健全化のための支援措置が設けられたことから、土地開発公社の経営健全化に向けた計画策定・計画管理に基づき抜本的な経営健全化に取り組み、先行取得用地の解消を推進する。

第３　公社経営健全化計画実施のための体制

今回の国における「土地開発公社経営健全化対策」を受け、助役、関係部長で構成する「那覇市土地開発公社経営健全化対策検討委員会」を設置し、同計画の進行管理及び計画管理を行い、土地開発公社の経営健全化対策の推進を図る。

上記の健全化計画を実施した結果、平成 22 年 7 月に公社保有土地の那覇市への売却を終え、公社保有土地はゼロになった。

以下は、上記健全化計画による市の債務保証等対象土地の詳細処分計画である。

（金額：百万円）

番号	資産区分	公社帳簿価格	処分方針	処分予定年度	事業予定年度
1	70-1　銘苅小学校用地	4,112	当初用途で那覇市が再取得	平成 16 年度（実施済）	平成 16 年度（実施済）
2	56-2　安岡中学校用地	786	当初用途で那覇市が再取得	平成 16 年度（実施済）	平成 16 年度（実施済）
3	64　安岡中学校地	1	当初用途で那覇市が再取得	平成 16 年度（実施済）	平成 16 年度（実施済）
4	217　泊小学校用地	587	当初用途で那覇市が再取得	平成 16 年度（実施済）	平成 16 年度（実施済）
5	234　土地利用者事業者募集用地（従前：庁舎候補地）	5,085	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得（後、民間売却）	平成 17 年度（実施済）	平成 17 年度（実施済）
6	234　土地利用者事業者募集用地（従前：多目的広場整備事業）	47	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得（後、民間売却）	平成 17 年度（実施済）	平成 17 年度（実施済）
7	93-2　福祉複合施設用地	165	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得	平成 17 年度（実施済）	平成 17 年度（実施済）
8	70-2　行政施設（IT、消防）	1,729	当初用途で那覇市が再取得	平成 19 年度（実施済）	平成 19 年度（実施済）
9	小禄金城地区公共公益施設用地	996	当初用途で那覇市が再取得	平成 20 年度（実施済）	平成 20 年度（実施済）
10	那覇市保健センター建設事業用地	148	当初用途で那覇市が再取得	平成 20 年度（実施済）	平成 20 年度（実施済）
11	204　公社経営健全化推進事業購入用地（従前：中学校建設用地）	5,804	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得	平成 20 年度（実施済）	平成 20 年度（実施済）
12	70-2 街区　古墓群用地	665	当初用途で那覇市が再取得	平成 20 年度（実施済）	平成 20 年度（実施済）
13	199 街区　総合文化施設用地	576	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得	平成 21 年度（実施済）	平成 21 年度（実施済）

14	大名（公共用地取得の代替地用地）	200	当初用途で那覇市が再取得	平成 21 年度（実施済）	平成 21 年度（実施済）
15	70-2　行政施設（銘苅）	753	当初用途で那覇市が再取得	平成 21 年度（実施済）	平成 21 年度（実施済）
16	70-2 街区　埋蔵文化財センター用地	528	当初用途で那覇市が再取得	平成 21 年度（実施済）	平成 21 年度（実施済）
17	154 街区　小学校建設用地	2,507	当初用途で那覇市が再取得	平成 22 年度（実施済）	平成 22 年度（実施済）
	合計	24,689			

（注）（上表のうち、監査人によりグレーで塗りつぶした部分 7,11,13 番の用地は、用途変更し民間貸付のため那覇市が再取得した用地である。）

6　監査の指摘と意見

（1）公社及び公社売却土地について、会計的視点からの検証

上記で見たとおり、那覇市においても、全国的に問題となった土地開発公社のいわゆる「塩漬け土地」問題を抱えていたが、健全化計画に基づき、公社が保有していた塩漬け土地は那覇市が再取得することによってすべて解消されている。

しかしながら、公社は市 100％出資法人であり、連結会計の観点からみた場合は、市と公社は経済的に実質一体とみなされることから、公社も含めた連結財務書類上は、公社で保有していた土地が公社取得価額に金利が上乗せされて、債務とともに市に移転したに過ぎない。したがって、当初の行政目的に従って取得している場合は別として、当初の目的を変更して取得している場合などは、実質的には「塩漬け状態」はなんら解消していないのである。

ところで、この点に関しては、企業会計上、「固定資産の減損」という考え方がある。「固定資産の減損」とは、資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった状態であり、減損処理とは、そのような場合に一定の条件の下で回収可能性を反映させるように土地を含む固定資産の帳簿価額を減額する会計処理の考え方である。　具体的には、「固定資産の減損に係る会計基準」（企業会計審議会）（以下「減損会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会）（以下「減損適用指針」という。）が設定されており、これらの規定によれば、減損処理するかどうかの判断となる事象（このような事象を「減損の兆候」と呼んでいる。）の一つとして、以下の考え方が示されている。

使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化がある場合

13. 資産又は資産グループが使用されている範囲又は方法について、例えば、以下のような当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか、又は、生ずる見込みである場合には、減損の兆候となる（減損会計基準 二 1．②及び注解（注2）
参照）。
(1) 略
(2) 略
(3) 資産又は資産グループを当初の予定又は現在の用途と異なる用途に転用すること。
「異なる用途への転用」は、これまでの使い方による収益性や成長性を大きく変えるように使い方を変えることと考えられ、例えば、事業を縮小し余剰となった店舗を賃貸するような場合が該当する。
(4) 資産又は資産グループが遊休状態になり、将来の用途が定まっていないこと。
(5) 略
(6) 略
(7) 略

上表によれば減損の兆候には、（3）「当初の予定と異なる用途に転用すること」、（4）「資産が遊休状態になり、将来の用途が定まっていないこと」が該当するとされている。資産が、このような状況になれば、ただちに減損処理（帳簿価額の減額処理）をしなければならない訳ではなく、この後の会計処理はかなり技術的で難しいので省略するが、要するに、このような事象が生じていれば、資産の有する価値は目減りしているのではないかと疑ってみる必要があるということである。もちろん、以上の考え方は、主として民間営利企業に適用される会計基準であって、現行では、営利を目的としていない地方公共団体の連結財務書類に義務付けられている訳ではないが、日本の「独立行政法人」には、減損会計はすでに導入されており、また、海外の自治体では導入している国もある。

【意見】

上記で見たとおり、連結財務書類上は、公社から再取得した土地であっても、市が直接取得したとみなされるので、用途を変更して市が取得したような場合は、土地についての「塩漬け状態」はなんら変わっていない。また、経済的にみれば、公社が先行取得し、「塩漬け」期間に支払った金利分は、過大なコストと言える。このような考え方に立てば、上記でみた債務保証等対象土地の詳細処分計画表にある、11 番、13 番の用地は、減損の兆候があり、土地の持つ価値が減少していると思われる事象が生じているのである。
これらの土地は、別途、「目的相違土地」として取り上げているが、土地の取得価額も勘案すると、その価値に見合った利用がなされているとは言い難く、さらに市民にとって有効な利用が図られていれば得られたであろう利益、すなわち「機会損失」が生じている可

能性もある。市は機会損失をできるだけ最小に抑える必要があり、土地の有効活用を図るべきである。行政目的として将来も活用しない場合は、民間への売却も視野に検討する必要があると思われ、その際には、市民への情報開示と説明責任を果たす必要がある。

（2）公社の今後のあり方について

上述したとおり、公社は平成 22 年度にすべての保有土地の売却を終え、現在まで実質活動停止状態にある。公社は、市によると、那覇軍港返還を見据えて解散しない方針である。この点に関しては、第 136 回 那覇市土地開発公社理事会議事録（平成 22 年 11 月開催）によれば、以下の通りの決議がなされている（監査人により一部抜粋）。

> 議案第９号
> 那覇市土地開発公社の今後について　那覇市の「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」により、那覇市土地開発公社保有の土地については、平成１７年度から那覇市への売却が進み、平成２２年７月３０日の１５４街区小学校建設用地の売却をもって那覇市土地開発公社保有の土地は全て処分された。
> これにより那覇市土地開発公社の今後について解散すべきか、休眠し存続化すべきかの判断が求められるところである。
> 土地開発公社の存続の可否については、将来的に土地の先行取得業務の再開があり得るか、土地開発公社存続経営時に収支が赤字とならないか、などがその判断材料となる。
> 議案第９号那覇市土地開発公社の今後については事務局の提案通り、活動休止して概ね３年間様子を見て、存続の可否を決めていくという取扱いで、承認してよろしいでしょうか。

【意見】

平成 22 年の公社理事会において、当面、公社は解散しないで、活動を休止し、概ね 3 年間様子を見て、存続の可否を決めるということが決議されている。

公社については、保有土地のすべての処分が終わっているので、保有土地及び購入に伴う債務はすべて市に移っている。また、公社にはプロパー職員もいないことから、公社を存続させるかどうかは、理事会で議論している通り、今後、先行取得業務が必要かどうか、経営状況が赤字にならないかどうか、という点に基づくものと思われる。

公社の機動的、弾力的な用地取得という先行取得機能については、かつてのいわゆる「バブル期」のような、土地価額の著しい上昇ということは今後あり得ないことから、このような理由で公社を存続させる意義は乏しいと思われる。市は、那覇軍港返還に伴う先行取得業務が想定されるということであるが、基地返還後の跡利用に関しては、地主会、地権者、市民の合意形成を図り、計画的に成されるべきものであるので、事業開始に先立って、予め用地を取得するという先行取得機能がどの程度必要とされているかを含め、市と公社との役割分担を明確にすることが必要である。

また、上記でみたように、現在は、公社が保有する約 5 億円の定期預金による利息収入により黒字決算を維持しているが、ますます低金利となっているところ、利益の幅が減少していくことは明らかである。現在の方針では、約 5 億円の資金が有効利用されているとは言い難い。また、「概ね 3 年間様子を見て、存続の可否を決めていく」ということが決議されているが、市によるとその後の理事会では公社の存続の可否については、議題として取り上げられていないようである。公社は、理事会の決議内容を遵守し、公社存続の可否を再検討する必要がある。

以上