

「府有財産（不動産）の有効活用について」

目 次

第1 外部監査の概要	
1 外部監査の種類	137
2 外部監査のテーマ（地方自治法第252条の37第1項にいう特定の事件）	137
2.1 選定したテーマ	
2.2 テーマの選定理由	
3 外部監査の実施期間	137
4 外部監査の方法	137
4.1 監査の要点（監査の着眼点）	
4.2 主な監査手続	
4.3 往査の実施状況	
5 包括外部監査人および補助者の氏名・資格	138
5.1 包括外部監査人	
5.2 包括外部監査補助者	
6 利害関係	138
第2 府有財産の概要	
1 府有財産の概要	139
1.1 府有財産の管理体制と活用推進	
1.2 府有財産残高のトレンド	
1.3 都道府県別公有財産の状況	
2 府有財産の利活用の状況	141
2.1 府有財産の利活用と処分の方針	
2.2 財産別にみた利活用と処分の方向性	
2.3 未利用地の状況	
2.4 低利用地および低利用施設の状況	
2.5 借受財産の状況	
2.6 貸付財産の状況	
2.7 職員住宅の状況	
第3 府有財産の有効活用についての総括的意見	
1 未利用地および低利用地等の有効利用について	153
1.1 有効利用に向けた作業の迅速化	
1.2 機会費用という概念に対する理解	
1.3 未利用地の具体例と有効利用策	
2 低利用地および低利用施設の有効利用について	154
2.1 低利用施設の現状	
2.2 低利用施設における検討課題	
2.3 経営的発想と府民参画による低利用状態からの脱却	
3 借受財産に係る負担の軽減と貸付財産の有利な運用について	156
3.1 経営的発想の導入	
3.2 借受財産に係る負担の軽減	
3.3 貸付財産の有利な運用	
4 土地基金について	156
4.1 京都府土地基金の概要	
4.2 土地基金制度の問題点	
4.3 土地基金制度廃止に向けた検討の必要性	
第4 府有財産の有効活用についての各論と個別意見	
1 未利用地をめぐる各論および個別意見	157
1.1 元府立医大伏見診療所跡地	157
1.1.1 財産の概要	
1.1.2 取得から現在に至る経緯等	
1.1.3 問題点	
1.1.4 個別意見	

1.2	しらばえ 元白南風荘跡地とその隣接地	159
1.2.1	財産の概要	
1.2.2	取得から現在に至る経緯等	
1.2.3	問題点	
1.2.4	個別意見	
1.3	元農業総合研究所花き部跡地	162
1.3.1	財産の概要	
1.3.2	取得から現在に至る経緯等	
1.3.3	問題点	
1.3.4	個別意見	
1.4	農業資源研究センター隣接地	163
1.4.1	財産の概要	
1.4.2	取得から現在に至る経緯等	
1.4.3	問題点	
1.4.4	個別意見	
1.5	元城陽寺田東団地跡地	166
1.5.1	財産の概要	
1.5.2	取得から現在に至る経緯等	
1.5.3	問題点	
1.5.4	個別意見	
2	低利用地および低利用施設をめぐる各論および個別意見	168
2.1	花空間けいはんな	168
2.1.1	財産の概要	
2.1.2	経緯等	
2.1.3	入場者数および収支状況	
2.1.4	問題点	
2.1.5	個別意見	
2.2	丹後あじわいの郷	169
2.2.1	財産の概要	
2.2.2	経緯等	
2.2.3	契約内容等	
2.2.4	問題点	
2.2.5	個別意見	
2.3	世屋高原家族旅行村	174
2.3.1	財産の概要	
2.3.2	経緯等	
2.3.3	契約内容等	
2.3.4	問題点	
2.3.5	個別意見	
3	借受財産をめぐる各論および個別意見	177
3.1	旅券事務所	177
3.1.1	財産の概要	
3.1.2	経緯等	
3.1.3	契約内容等	
3.1.4	個別意見	
3.2	京都乙訓農業改良普及センター	177
3.2.1	財産の概要	
3.2.2	経緯等	
3.2.3	契約内容等	
3.2.4	移転候補地の検討状況	
3.2.5	問題点	
3.2.6	個別意見	
3.3	京都府港湾事務所	181

3.3.1	財産の概要	
3.3.2	経緯等	
3.3.3	契約内容等	
3.3.4	問題点	
3.3.5	個別意見	
3.4	西舞鶴高校グラウンド	182
3.4.1	財産の概要	
3.4.2	経緯等	
3.4.3	契約内容等	
3.4.4	問題点	
3.4.5	個別意見	
3.5	堀川職員住宅	185
3.5.1	財産の概要	
3.5.2	経緯等	
3.5.3	契約内容等	
3.5.4	問題点	
3.5.5	個別意見	
3.6	伊勢田若草職員住宅	187
3.6.1	財産の概要	
3.6.2	経緯等	
3.6.3	契約内容等	
3.6.4	問題点	
3.6.5	個別意見	
3.7	府立医科大学看護師宿舎	190
3.7.1	財産の概要	
3.7.2	経緯等	
3.7.3	契約内容等	
3.7.4	問題点	
3.7.5	個別意見	
3.8	下鴨北芝公舎	192
3.8.1	財産の概要	
3.8.2	経緯等	
3.8.3	契約内容等	
3.8.4	問題点	
3.8.5	個別意見	
4	貸付財産その他をめぐると各論および個別意見	194
4.1	財団法人国際高等研究所	194
4.1.1	財産の概要	
4.1.2	経緯等	
4.1.3	契約内容等	
4.1.4	高等研の運営状況	
4.1.5	問題点	
4.1.6	個別意見	
4.2	財団法人地球環境産業技術研究機構	197
4.2.1	財産の概要	
4.2.2	経緯等	
4.2.3	契約内容等	
4.2.4	R I T Eの運営状況	
4.2.5	問題点	
4.2.6	個別意見	
4.3	総合見本市会館	199
4.3.1	財産の概要	
4.3.2	経緯等	

4.3.3 契約内容等	
4.3.4 問題点	
4.3.5 個別意見	
4.4 元港湾事務所	202
4.4.1 財産の概要	
4.4.2 経緯等	
4.4.3 契約内容等	
4.4.4 貸付料の変遷	
4.4.5 問題点	
4.4.6 個別意見	
4.5 鴨川廃川敷	203
4.5.1 財産の概要	
4.5.2 契約内容等	
4.5.3 貸付料の変遷	
4.5.4 問題点	
4.5.5 個別意見	
4.6 舞鶴職員住宅	207
4.6.1 財産の概要	
4.6.2 経緯等	
4.6.3 契約内容等	
4.6.4 問題点	
4.6.5 個別意見	

(注1) 報告書本文中で用いている写真は、原則として外部監査人が各施設に赴いた際に撮影したものであるが、一部は京都府ないしは関係施設が開設しているホームページから転載している。

(注2) 報告書本文中で用いている表中の数値については、四捨五入等の関係で合計が一致しない場合がある。

第1 外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項および京都府外部監査契約に基づく監査に関する条例の規定に基づく包括外部監査

2 外部監査のテーマ（地方自治法第252条の37第1項にいう特定の事件）

2.1 選定したテーマ

府有財産（不動産）の有効活用について

2.2 テーマの選定理由

府有財産のうち、不動産が占める割合は極めて大きく、かつ行政執行上重要であるため、その適法かつ効率的な活用が図られなければならない。

都道府県および人口3万人以上の都市は、平成21年秋を目処に貸借対照表を含む連結財務書類4表の整備または4表の作成に必要な情報の開示に取り組むこととされている。京都府においても資産および債務の開示が要求される中、財政事情が深刻化している地方自治体にとっては、保有する財産の有効活用は喫緊の課題であるといえる。こうした背景から、京都府民にとっても府有財産とりわけ不動産が適法かつ効率的に活用されているかどうかは重要な関心事であると思料する。

そこで、府有財産（不動産）に係る事務執行が適切に行われているかどうかを監査することは有用であると判断した。

3 外部監査の実施期間

平成19年7月12日から平成20年3月7日まで。

なお、監査対象期間は、原則として平成18年度とするが、必要に応じて過年度にも遡及するとともに、平成19年度以降の予算や計画等についても参考としていることを申し添える。

4 外部監査の方法

4.1 監査の要点（監査の着眼点）

(1) 府有財産^{*1}の取得、運用および除売却に関して、法令等に準拠して行われているか、また効率的に行われているか。

(2) 府有財産の貸し付けや借り受けの事務に関しては、法令等に準拠して行われているか、また、所定の承認手続きに従って適正に予算執行されているか否か。

(3) 府有財産の維持管理業務は、法令等に準拠して適正に行われているか否か。

4.2 主な監査手続

(1) 関係書類の閲覧

府有財産を所管する部局より各種関係書類や資料の提供を受けるとともに、これらを通査・閲覧することによって府有財産の管理状況に対する理解を深め、問題点等の検出に努めた。

(2) 関係者への質問

関係書類等を通じた理解のみでは不十分な点については、所管部局の担当者に対してヒアリングを行うことによって課題の抽出に努めた。

(3) 関係事業所の現場視察

監査の要諦は「現物確認」にあるといわれるように、監査対象となっている現場の視察は何よりも重要な監査手続であると理解している。特に今回のテーマである府有財産については、机上の議論よりも現場視察が大きな情報収集源となる。

数多くある府有財産の全てを視察することは、物理的にも時間的にも難しかったが、金額的・質的に重要と思われる財産の多くについては現場に直接赴くことを心掛けた。

(4) 上記の手続を通じて検出された問題点についての改善策の検討

監査の主目的が問題点の検出にあることは言うまでもなく、これは監査の批判的機能と説明されることが多い。しかし、監査の機能はそれに留まるものではなく、検出された問題点をどのように改善するべきかという提案・提言等を行うことも重要な役割である。それは監査の指導的機能ともいわれているが、こうした機能にも留意しつつ、可能な限り改善策についての検討を加え、積極的な提案・提言に繋げられるよう努めた。

4.3 往査の実施状況

今回の監査テーマにおいて、現場視察が重要であることは既に述べた。そこで、監査の実施にあたっては、所管部局からのヒアリングのみならず、1ヶ所でも多くの府有財産を外部監査人の目で確かめることに注力した。この往査の実施状況は以下とおりである。

なお、印は本報告書において報告対象とした物件であることを示している。

*1 本報告書で「府有財産」という場合は、原則として土地や建物等の不動産を想定している。

なお、所管部局である府有資産活用課は、所管の対象が不動産に限られないことから、「府有財産」ではなく「府有資産」という名称を用いているとの理解である。

現場視察物件	往査実施日	往査担当者
元舞鶴振興局長公舎 西舞鶴高校グラウンド 舞鶴職員住宅（第二住宅を含む） 舞鶴勤労者福祉会館 京都府港湾事務所 元港湾事務所	平成19年 9月 2日	包括外部監査補助者 4名
元白南風荘跡地 元白南風荘跡地隣接地 世屋高原家族旅行村 丹後あじわいの郷 丹後文化会館	平成19年 9月 3日	包括外部監査補助者 4名
伊勢田若草職員住宅 元城陽寺田東団地跡地 花空間けいはんな 農業資源研究センター隣接地 元農業総合研究所花き部 国際高等研究所施設用地 地球環境産業技術研究機構施設用地	平成19年10月 1日	包括外部監査補助者 3名
地下鉄烏丸線北山駅地下駐輪場 下鴨北芝町公舎 吉祥院府警女子寮 元医大伏見診療所 京都乙訓農業改良普及センター 中小企業技術センター 堀川職員住宅 鴨川廃川敷 羽束師廃川敷	平成19年10月16日	包括外部監査補助者 4名
旅券事務所 府民総合交流プラザ 総合見本市会館	平成19年10月20日	包括外部監査補助者 1名

5 包括外部監査人および補助者の氏名・資格

5.1 包括外部監査人

公認会計士・税理士 光 田 周 史

5.2 包括外部監査補助者

不 動 産 鑑 定 士 杉 山 修 一 郎

公認会計士・税理士 土江田 雅 史

不 動 産 鑑 定 士 水 野 正 也

公認会計士・税理士 村 上 博 保

（五十音順）

6 利害関係

京都府と包括外部監査人ならびに補助者との間には、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 府有財産の概要

1 府有財産の概要

1.1 府有財産の管理体制と活用推進

京都府では、その所有する財産の管理ならびに有効利用を各担当部局において所管させてきたが、平成17年度からは資産活用プロジェクトを設置して一元的な管理を行うとともに有効利用の促進を図ることとした。同プロジェクトの設置により、府有財産について部局横断的な有効活用の促進が可能となり、さらに意思決定のスピードアップが期待されたところである。また、平成19年度からは、府有資産活用課を設置し、本庁舎の管理などの施設管理も含めてファシリティ・マネジメントの視点から府有財産の有効活用が検討されることとなった。

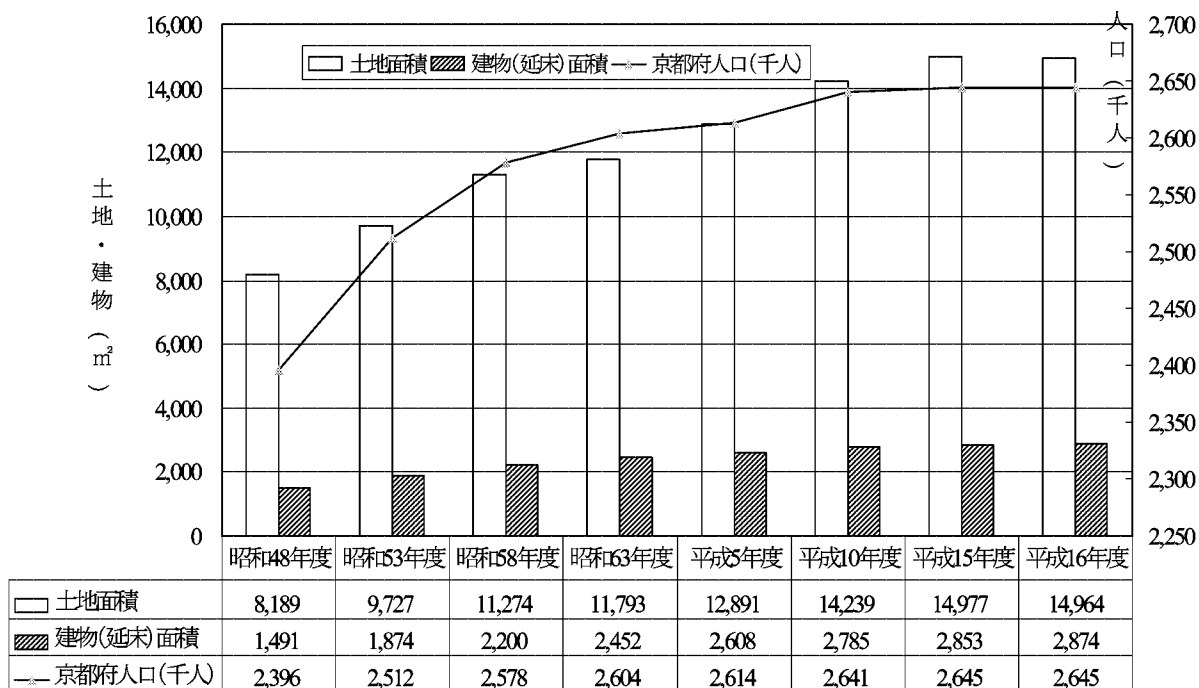
府有資産活用課では、府有財産を未利用財産や低利用財産といった属性毎に整理した上で、その効果的活用や売却について検討するほか、耐震調査の実施など多面的かつ計画的に府有財産の有効活用を模索するよう努めている。

1.2 府有財産残高のトレンド

【表1.2】は、やや古い資料ではあるが、京都府の府有財産残高を人口の推移と合わせてトレンドで表示したものである。

土地については、平成15年度から減少に転じているものの、昭和63年度から平成5年度にかけての、いわゆるバブル期に増加しており、そのトレンドが平成10年度まで継続していることに注目したい。バブル期においては、急騰する地価にたじろいで、土地の取得を急ぐ事例が少なくなかったが、京都府においても、結果として後に含み損*1を生ずるような土地の取得があった事実を否定できない。例えば、163ページで述べる農業資源研究センター隣接地などはその一例である。

【表1.2】府有財産残高と人口の推移



(注) 左縦軸は土地建物の面積(千㎡)、右縦軸は人口(千人)を示す。

(府有資産活用課から提供されたデータに基づいて作成)

1.3 都道府県別公有財産の状況

次ページの【表1.3】は都道府県別の公有財産(土地)面積と人口一人あたりの公有財産比(土地)を示すものである。京都府の行政財産(土地)面積は13百万㎡であり、山梨県の1,517百万㎡から香川県の10百万㎡の中にあって、47都道府県中44位にとどまっている。人口1人当たりで測っても、埼玉県と並んで44位である。

一方、普通財産(土地)面積は1,423千㎡であり、神奈川県に次いで47都道府県中40位にとどまる。人口1人当たりで測っても39位となっており、京都府の府有財産は行政財産、普通財産ともに相対的に多くはないといえることができる。したがって、無駄な財産が比較的少ないのではないかと、あるいは長期的にはもっと保有しなければならないのではないかと意見もあると思われるが、その是非はともかくとして、個々の府有財産が有効に活用されているかどうかについて検証を進めていくこととする。

*1 土地や有価証券の時価が取得価額を下回る場合、その下回る部分をいう。

【表1.3】都道府県別の公有財産面積と人口一人あたりの公有財産比（土地）（平成15年3月31日現在）

都道府県名	人口一人あたり（㎡/人）		公有財産（土地（㎡））		人口総数
	行政財産	普通財産	行政財産* 1	普通財産* 2	
京都府	5.2	0.6	13,310,492	1,423,775	2,563,773
北海道	33.0	1,086.9	186,966,460	6,154,744,332	5,662,856
青森県	32.0	3.8	47,570,513	5,644,254	1,487,451
岩手県	51.3	7.9	72,329,860	11,137,648	1,411,176
宮城県	35.4	1.4	83,250,549	3,351,906	2,350,132
秋田県	52.3	31.0	61,812,687	36,652,536	1,182,025
山形県	17.6	1.1	21,720,517	1,333,197	1,232,578
福島県	17.9	2.0	38,031,270	4,210,455	2,122,613
茨城県	9.8	5.8	29,385,809	17,277,415	2,993,746
栃木県	40.9	1.2	81,969,655	2,353,745	2,005,467
群馬県	21.9	18.3	44,273,917	37,013,354	2,022,666
埼玉県	5.2	5.1	36,111,210	35,499,666	6,954,276
千葉県	13.3	0.5	79,630,723	2,925,849	5,978,287
東京都	6.6	0.6	78,999,500	7,051,057	11,996,460
神奈川県	11.3	0.2	96,577,887	1,476,898	8,546,857
新潟県	5.6	12.7	13,734,940	31,213,260	2,463,740
富山県	18.8	4.3	21,021,136	4,823,812	1,120,843
石川県	49.4	3.8	58,102,592	4,460,522	1,176,100
福井県	27.2	0.7	22,468,402	618,790	826,400
山梨県	1,715.9	88.8	1,517,127,299	78,549,133	884,170
長野県	46.1	1.3	101,510,007	2,868,886	2,202,733
岐阜県	20.1	0.5	42,399,368	1,132,361	2,109,185

* 1 行政財産とは、公有財産のうち、地方公共団体において現に公用もしくは公共用に供し、または供する財産をいう（地方自治法238）。行政財産は、地方公共団体の行政執行の物的手段として供用されるものであるから、行政目的に沿って効率的に管理されることが必要であり、したがって、行政財産を処分したり、行政執行に影響を及ぼすような運用をすることは適当でないので、地方自治法は行政財産が私権の対象となることを一部例外を除き否定している（同法238の4）。すなわち、行政財産を交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、または行政財産に地上権以外の私権を設定することはできない（同法238の4）。

* 2 普通財産は、地方公共団体の私有財産というべきもので、その取得、管理および処分について、公共の利益を図る趣旨から、特別の取り扱いがなされる一面がある（地方自治法238の5）。普通財産は、その性質上、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、またはこれに私権を設定することができることとされている（同法238の5）。

なお、普通財産を行政財産とし、また行政財産を普通財産とする分類換えは、原則として地方公共団体の長の権限である。

静岡県	12.3	0.5	46,444,766	1,860,035	3,769,776
愛知県	13.1	0.9	91,967,655	6,492,070	6,998,027
三重県	8.4	0.4	15,602,693	787,637	1,858,114
滋賀県	12.3	5.4	16,596,874	7,272,747	1,348,241
大阪府	4.4	0.7	37,607,823	6,048,697	8,643,677
兵庫県	8.3	1.8	46,019,639	10,030,351	5,561,222
奈良県	15.6	8.2	22,560,311	11,814,758	1,441,971
和歌山県	16.3	0.9	17,564,762	927,142	1,079,055
鳥取県	41.5	28.7	25,549,885	17,699,092	615,812
島根県	46.4	2.0	35,148,707	1,489,996	756,770
岡山県	28.8	4.9	56,303,426	9,680,010	1,957,313
広島県	13.5	6.0	38,717,388	17,275,474	2,870,542
山口県	9.2	0.2	13,965,048	232,246	1,517,954
徳島県	17.9	43.8	14,772,847	36,264,038	827,086
香川県	9.7	5.3	10,003,247	5,489,584	1,031,185
愛媛県	7.8	8.7	11,738,269	13,131,396	1,502,496
高知県	15.1	26.8	12,316,465	21,828,569	813,237
福岡県	4.7	0.4	23,526,510	1,810,044	5,001,592
佐賀県	38.2	0.6	33,565,066	486,748	878,797
長崎県	11.5	3.9	17,496,290	5,976,586	1,516,920
熊本県	15.9	35.0	29,639,408	65,370,125	1,866,553
大分県	21.7	15.3	26,660,826	18,871,715	1,229,659
宮崎県	18.1	17.8	21,365,109	21,052,338	1,179,983
鹿児島県	19.2	19.0	34,164,205	33,812,002	1,775,636
沖縄県	17.9	11.5	24,155,012	15,541,007	1,353,212
全国	(山梨除く) 15.5	(北海道除く) 5.1	3,471,757,024	6,777,007,258	126,688,364

(府有資産活用課から提供されたデータに基づいて作成)

2 府有財産の利活用の状況

2.1 府有財産の利活用と処分の方針

府有資産活用課の前身である府有財産戦略活用推進本部が平成18年2月27日付で策定した「府有財産(土地・建物)の利活用・処分方針について」を【表2.1】に示す。この方針に基づき、府有財産については、府民サービスに最大限

に還元する観点から、規模や形態、そして立地条件等に応じて総合的に検討した上で、直接利用や貸し付け、さらには売却など最も効果的な取り扱いを行うこととされ、利活用を最優先課題とする方向が明らかにされている。

【表2.1】府有財産（土地・建物）の利活用と処分の方針

<p>1 府有財産の利活用・処分の基本方針</p> <p>(1) 京都府の直接利用 府有財産を直接府が利用し、府民サービスに還元するものであり、最も優先する。</p> <p>(2) 市町村・公共的団体への貸付又は譲渡 府有財産を活用して、市町村等により公用・公共用利用がなされることは望ましい活用方法であり優先する。なお、減額・無償の貸付又は譲渡は、市町村等の取組みを支援する補助金等と同様の効果を及ぼすものである。</p> <p>(3) 民間への貸付・売却 京都府や市町村等の利活用が見込まれない場合、民間への売却・貸付により府有財産の有効利用を図る。ただし、財産によっては、規模、立地条件や希少性等から当面利用計画がなくても保有することが望ましい場合もあることを十分考慮する。</p> <p>(4) 暫定利用の促進 一定期間未利用となる場合には、定期借地権等による民間等への貸付を検討する。この場合、府の将来の活用見通しや借主の利用形態を考慮して適宜判断する。</p>
<p>2 処分に当たっての基本的考え方</p> <p>(1) 一般競争入札 規模、立地条件等から市場性のある財産については、公平性・競争性を重んじて、一般競争入札により処分することを基本とする。入札に当たっては、土地取引に不慣れな府民でも入札参加が容易になるよう、最低入札価格を公表する。</p> <p>(2) 建物付きの財産処分 使用不能の建物であっても解体せずに土地・建物を一体で処分することを原則とする。 【理由】 ・買受者において、解体、新築を同時に実施すれば、基礎撤去後の埋め戻しの省略など、コスト削減が期待され、高値入札の可能性がある。 ・解体費の予算措置を経ず臨機応変に売却できる。 ・解体費については、売却を予定する年度に歳入予算と一体で予算措置されているが、解体後の売却では、情勢の変化等により売却できなくなった場合等には、歳入・歳出のバランスが崩れることになる。</p> <p>(3) 随意契約 無道路地や面積狭小のものなど単独利用が困難な財産については、積極的に近隣住民等との調整を図り、随意契約による処分を進める。</p> <p>(4) プロポーザル方式 大規模な財産で、複合的な利用が考えられる場合やその用途について周辺の状況等に配慮が必要な場合等については、プロポーザル方式により活用方法等の提案を求め、審査の上事業者を選定し、処分していく方法も取り入れる。</p> <p>(5) 媒介販売委託 過去に入札により不調であったものや、利用上の制約が大きいものなど処分困難な財産については、財産の状況に応じた専門の土地取引業者に媒介販売を委託し、処分を促進することも取り入れる。</p>

(府有資産活用課から提供されたデータを転載)

さらに、平成19年度において、未利用財産に対しては以下の【表2.1の2】のような「考え方」が示されている。

【表2.1の2】未利用財産に係る考え方について

「府有財産の利活用・処分方針について」(平成18年2月27日府有財産戦略活用推進本部策定)に基づき、利活用を優先して検討

＜利活用の優先順位＞	
1 京都府の直接利用	府が利用し、府民サービスに還元
2 市町村での利活用（貸付または譲渡）	市町村による公用・公共的利用で府民サービスに還元
3 政策実現のためのNPO、社会福祉法人等での利活用（貸付または譲渡）	府有財産利用による公共的サービス提供で、府の政策実現を図り府民サービスに還元

⇩

＜利活用優先の視点＞	
1 規模、立地条件の希少性等から保有が望ましい場合	継続して保有（暫定利用）
2 上記以外のもの	原則として一般競争入札で売却

利活用の検討方法について（京都市以外の地域の財産）
 地域に還元できる府民サービスが最大化する利活用方を、現地・現場視点で検討 広域振興局府有資産活用検討チームでの検討を踏まえて立案

（府有資産活用課から提供されたデータを一部改編）

2.2 財産別にみた利活用と処分の方向性

さらに、利用見通しや市町村等の要望状況および規模・立地条件等を具体的に考慮して、財産別に次ページの【表2.2】のように利活用と処分の方向性が示されている。

なお、【表2.2】において 印を付した物件は、外部監査の対象物件であることを示している。

【表2.2】財産別の利活用・処分の方向

区分	対 象 物 件	
	現在の未利用財産	今後発生する未利用財産
府で利用 又は保有	元近衛寮 元中立売署 元蚕業センター（一部） 元農総研花き部（一部） 元農業資源研究センター隣接地	
市町村等	元医大伏見診療所 元農総研花き部（一部） 元織金センター加悦谷分室 元猪崎駐在所 元峰山共済住宅	

<p>検 討</p>	<p>元職員住宅綾部寮 元職員住宅福知山寮 元京北寮等 ゼミナールハウス隣接地 元消費生活科学センター 元白南風荘・隣接地 元蚕業センター(一部) 元農総研花き部(一部) 元中丹家畜保健衛生所 元寺田東団地(一部) 元城陽共済住宅 元宮津振興局長公舎 元北白川公舎 元久多駐在所 木津浄水場代替地</p>	<p>東山警察署 七条警察署 堀川警察署 川端警察署 京都児相・婦相・知更相 吉田母子寮 職員住宅舞鶴寮</p>
<p>処分予定</p>	<p>元山科住宅 元東山府税進入路 元大江高校校長公舎 元舞鶴振興局長公舎 元亀岡校長公舎 元宮津共済住宅 元大江共済住宅 元福知山署職員公舎 元福知山振興局長公舎</p>	
<p>その他</p>	<p>元桃山婦人寮 元嵯峨・第二嵯峨住宅(水路・道路) 元勸進橋団地(道路等) 離村跡地(山林等) 元機動鑑識南部分駐所(区画整理中)</p>	

(注1) は使用可能な建物付き。 は建物使用は困難。

(注2) 印は、外部監査対象物件であることを示す。

(注3) 一部暫定利用中の物件を含む。

(府有資産活用課から提供されたデータに基づいて平成19年9月基準で作成している。なお、職員住宅舞鶴寮については、平成20年2月に廃止されたため、その後は「未利用財産」に区分されることになる。)

2.3 未利用地の状況

府有資産活用課の資料によると、府有財産のうち利用されていない物件の主なものは【表2.3】に示すとおりである。

この資料における土地だけをみても21万㎡、約63千坪が未利用のままの状態となっている。現状欄には、「利活用等を検討中」とされているが、その検討作業は捗っていないのが実状である。そこで、これら未利用地については重点的に監査対象とするべく、特に【表2.3】の注欄に数字が記入されている物件については、より深度のある監査を実施している。なお、この数字は、「第4 府有財産の有効活用についての各論と個別意見」の1.1項から1.5項において詳述していることを示している。

【表2.3】主な未利用地の状況

(面積単位：㎡)

名 称	所 在 地	敷地面積	建物面積	建築年	現 状	注
元京北総合庁舎	右・京北周山町	4,138.55	3,096.16	1979	利活用等を検討中	
元医大伏見診療所	伏・村上町	3,799.87	720.94	1977	保健環境研究所が一部使用、京都市・地元と調整中	1.1
ゼミナールハウス隣接地	右・京北下中町鳥谷	12,268.00			利活用等を検討中	
元中小企業クラブハウス	京丹後市丹後町	11,053.06			利活用等を検討中	1.2
同隣接地	竹野大成	13,106.00			利活用等を検討中	
元農総研花き部	京田辺市興戸	15,468.00			公共施設用地予定	1.3
農資研究センター隣接地	精華町字北稲八間	48,618.00			公共的利用検討中	1.4
元蚕業センター	綾部市川糸町	3,936.44	1,555.71	1973	公文書保管庫予定	
離村跡地	京丹後市久美浜町	34,611.09			山林等	
下福井喜多土取場	舞鶴市大字喜多	8,397.00			一部地元小学校に貸付、他は山林等	
元府営寺田東団地	城陽市寺田宮ノ谷	887.04 6,372.36			一部市道移管検討	1.5
元府営勸進橋団地	伏・深草勸進橋町	3,936.54			道路等	
長田野工業団地	福知山市長田野町	16,715.00			大半山林等	
長田野住宅団地	福知山市東平野町	26,929.93			大半山林等(宅地部分利活用等を検討中)	
合 計		210,236.88	5,372.81			

(平成19年9月基準で府有資産活用課から提供されたデータに基づいて作成)

2.4 低利用地および低利用施設の状況

未利用とまではいえないが、その利用度合いが著しく低いと判断されている土地または施設のうち、その全体もしくは主たる部分において低利用とされている物件を示したものが【表2.4】である。府有資産活用課から提供された低利用施設のリストには、施設に設置された一部分、例えば会議室や研修室等の利用率が低位にとどまっているものも掲げられているが【表2.4】では土地または施設自体が低利用と判断されているものを取り上げている。その結果、監査対象とした施設は、表中の注欄に数字が記入された「花空間けいはんな」、「丹後あじわいの郷」および「世屋高原家族旅行村」である。なお、この数字は、「第4 府有財産の有効活用についての各論と個別意見」の2.1項から2.3項において詳述していることを示している。

【表2.4】低利用地および低利用施設の状況

名 称	低利用となっている施設	面 積	注
大山崎山荘整備用地	土地	3,495.40㎡	
花空間けいはんな	施設全般（元農総研花き分室部分含む）	約5ヘクタール	2.1
丹後あじわいの郷	施設全般	約12ヘクタール	2.2
世屋高原家族旅行村	施設全般	約91ヘクタール	2.3

（平成17年6月基準で府有資産活用課から提供されたデータに基づいて作成）

2.5 借受財産の状況

ところで、府が自ら所有することなく、他から借り受けている財産も存在する。それらがあつてこそ、府政が円滑に運営されていることも事実である。

この借受財産に関するデータは、【表2.5】のとおりであり、年間の借受料負担額は10億円を超えている。

【表2.5】借受財産の全体像（平成18年3月31日現在）

区 分	合 計		
	行政財産	普通財産	
土地	1,634,075㎡	520,117㎡	2,154,192㎡
建物	35,885㎡	10,855㎡	46,740㎡
年間借受料（賃借料）	703百万円	373百万円	1,076百万円

（府有資産活用課から提供されたデータに基づいて作成）

この借受財産について、行政財産と普通財産とに区分して詳細を示したものが【表2.5の2】である。表中の注欄に数字が記入されている物件については、より深度のある監査を実施しており、この数字は、「第4 府有財産の有効活用についての各論と個別意見」の3.1項から3.8項において詳述していることを示している。

なお、京都東府税事務所などのいわゆる府税公所については、平成17年度の包括外部監査において「府税の賦課徴収に関する事務の執行について」をテーマとした際に検討を加えた経緯があるため、今回は監査の対象としていない。

【表2.5の2】主な借受財産の内訳

（行政財産）

（平成18年3月31日現在、金額単位：千円）

名 称	所在地	土地（㎡）	建物（㎡）	借受先	年間借受料	注
中丹広域振興局旅券窓口	舞鶴市		62.00	舞鶴市	600	
旅券事務所	下京区		488.00	京都駅ビル開発株	36,892	3.1
自動車税管理事務所	伏見区	433.71		株京都自動車会館	1,196	
		269.13		社京都府自動車整備振興会	744	
京都東府税事務所	中京区	駐車場9台分	1,113.59	三菱信託銀行株	68,668	
		駐車場3台分		宗六角仏教会	1,080	

京都西府税事務所	右京区	駐車場6台分	1,062.67	東芝不動産株	42,090	
		駐車場12台分		株スミヤ	3,192	
京都南府税事務所	南区	駐車場12台分	998.90	松下興産株	50,156	
		約100		個人*1	約2,000	
医科大学及び付属病院	上京区	1,360.65		京都市	7,309	
青少年海洋センター	宮津市	41,792.22		宮津市	無償	
城南勤労者福祉会館	宇治市	2,306.37		宇治市	6,462	
舞鶴勤労者福祉会館	舞鶴市	1,404.63		舞鶴市	1,079	
丹後勤労者福祉会館	京丹後市	1,682.72		京丹後市	無償	
高野川住宅	左京区	296.68		株足立住宅	2,474	
舞鶴子ども療育センター	舞鶴市	8,127.75		国	無償	
		228.69			135	
中小企業技術センター	下京区	2,540.18		京都リサーチパーク株	30,995	
乙訓農業改良普及センター	西京区	約1,000		個人	約9,000	3.2
海洋センター	宮津市	31,918.94		関西電力株	11,839	
中丹土地改良事務所	綾部市	1,473.31		綾部市	710	
丹後土地改良事務所	京丹後市	351.59	288.50	京丹後市	1,200	
嵐山公園管理事務所	西京区	578.00		阪急電鉄株	1,019	
京都府港湾事務所	舞鶴市		333.00	株舞鶴21	12,587	3.3
桂高等学校運動場	西京区	16,182.04		国	16,265	
東稜高等学校運動場	伏見区	12,320.71		京都市	188	
西舞鶴高等学校運動場	舞鶴市	約10,000		個人(複数)	約16,000	3.4
綾部高等学校体育館	綾部市	1,577.81		綾部市	無償	

* 1個人に係る情報については概数の開示にとどめている。

(普通財産)

(平成18年3月31日現在、金額単位：千円)

名 称	所在地	土地 (㎡)	建物 (㎡)	借受先	年間借受料	注
中丹地域所属長公舎	舞鶴市		79.47	吉田工業株	1,056	
堀川職員住宅用地	上京区	713.25		京都府住宅供給公社	無償	3.5
伊勢田若草職員住宅	宇治市	5,880.00	3,555.10	地方職員共済組合	254,708	3.6
東京事務所長公舎	東京都		50.60	(有)長澤	1,680	
府立医大看護婦宿舎	中京区		833.04	個人	約22,000	3.7
府民総合交流プラザ	南区	9,000.00		京都市	無償	
丹後文化会館	京丹後市	2,652.91		京丹後市	無償	
中丹文化会館	綾部市	4,050.00		綾部市	無償	
長岡京記念文化会館	長岡京市	2,400.00		長岡京市	無償	
京都子ども文化会館	上京区	4,017.86		京都市	無償	
青少年の島	舞鶴市	243,920.58	3.30	国	無償	
和知青少年山の家	京丹波町	1,991.00		京丹波町	無償	
加悦青少年山の家	与謝野町	2,708.00		与謝野町	無償	
弥栄青少年山の家	京丹後市	1,727.00		京丹後市	無償	
あやべ青少年山の家	綾部市	2,870.72		綾部市	無償	
和束青少年山の家	和束町	2,840.00		和束町	無償	
加茂青少年山の家	加茂町*1	1,354.22		加茂町	無償	
野田川ユースセンター	与謝野町	4,107.34		与謝野町	無償	
大江山青少年グリーンロッジ	福知山市	2,195.45		福知山市	無償	
京都中部マスターズビレッジ	京丹波町	4,435.44		京丹波町	無償	
世屋高原家族旅行村	宮津市	181,604.91		宮津市	無償	
下鴨北芝公舎	左京区		2,733.44	京都府住宅供給公社	50,107	3.8
日吉町職員住宅	東山区	773.35		警察職員福利厚生会	無償	
久美浜町職員住宅	京丹後市	395.04		京丹後市	無償	
北野独身寮	上京区	365.54		警察職員福利厚生会	無償	
一ノ井町住宅	右京区	4,580.00		京都市	無償	
吉祥院府警女子寮	南区		703.18	警察共済組合	19,052	

(府有資産活用課から提供されたデータに基づいて作成)

* 1 平成19年3月、山城町、木津町と合併し、木津川市となっている。

2.6 貸付財産の状況

府政の円滑な運営にあたって、足らざる財産については年間10億円を超える借受料を負担して手当てしているが、その一方で、府有財産を有償もしくは無償で他の公共団体や公益法人等さらには民間企業に貸し付けている。この貸付財産の全体像を示したものが、【表2.6】である。

【表2.6】貸付財産の全体像 (平成18年3月31日現在)

区 分	合 計	
	行政財産* 1	普通財産
土地		411,199㎡
建物		133,177㎡
年間貸付料(賃貸料)		247百万円

(府有資産活用課から提供されたデータに基づいて作成)

この貸付財産について、その詳細を示したものが【表2.6の2】である。なお、表中の注欄に数字を記入した物件は、多くの貸付財産の中でも特に重要性が高いと判断して監査対象に選定した物件である。なお、この数字は、「第4 府有財産の有効活用についての各論と個別意見」の4.1項から4.5項において詳述していることを示している。

【表2.6の2】主な貸付財産(普通財産)の内訳 (平成18年3月31日現在、金額単位：千円)

名 称	所在地	土地(㎡)	建物(㎡)	貸付先	年間貸付料	注
元福知山公共職業安定所敷地	福知山市	1,881.89		福知山市	1,840	
平安会館職員宿舍用地	上京区	998.51		地共済京都府支部	無償	
向日町競輪場	向日市	1,453.67		乙訓消防組合	4,419	
学研都市関連用地	木津川市	40,166.51		財国際高等研究所	無償	4.1
		40,274.52		財地球環境産業技術研究機構	無償	4.2
高野用地	左京区	660.11		社部落問題研究所	1,588	
北山駅地下駐輪場	左京区	593.11		京都市	338,000* 2	
京都文化博物館	中京区	4,790.32	15,815.09	財京都文化財団	無償	
中丹文化会館	綾部市		3,495.42	財京都府中丹文化事業団	無償	
長岡京記念文化会館	長岡京市		3,577.40	財京都府長岡京記念文化事業団	無償	
丹後文化会館	京丹後市		2,627.97	財京都府丹後文化事業団	無償	
こども文化会館	上京区		4,600.06	財京都こども文化会館	無償	

* 1 行政財産の貸し付けおよび行政財産への地上権設定については、その相手方が地方自治法施行令で定める特定の者であり、かつ、この二つの行為をなす目的が同令で定める特定のものであるときに限り例外的になし得ることとされている(自治法238の4)。このため、行政財産は貸し付けには馴染まないと考えられる。認められるとしても、行政財産である土地の用途または目的を妨げない限度においてのみということはいうまでもない。

* 2 これは年間貸付料ではなく30年間にわたる地上権の設定の対価であるが、府有資産活用課から提供された資料のとおり掲載している。

青少年の島	舞鶴市	14,661.00	419.37	舞鶴市	無償	
野田川ユースセンター	与謝野町		945.28	与謝野町	無償	
大江山青少年グリーンロッジ	福知山市		783.29	福知山市	無償	
元舞鶴東労働セツルメント	舞鶴市	832.36		舞鶴市	1,079	
府民総合交流プラザ	南区		30,364.72	財府民総合交流事業団	無償	
西陣職安二条労働分室	中京区	1,375.47		厚生労働省	3,056	
七条職安千本出張所	下京区	1,031.40	568.82		4,780	
伏見職安中書島分室	伏見区	749.41			1,263	
西陣職安二条分室	中京区		110.14		1,600	
伏見職安中書島分室	伏見区		69.66		200	
職業能力開発支援センター	上京区	568.03	2,492.76	府職業能力開発協会	無償	
元長岡競馬場敷地	長岡京市	24,571.11		雇用・能力開発機構	143,298	
看護協会研修センター敷地	左京区	991.00		社府看護協会	1,479	
京都中部マスターズビレッジ	京丹波町		2,559.91	京丹波町	無償	
丹後マスターズビレッジ	京丹後市		2,073.53	京丹後市	無償	
ぶらり嵐山	右京区	700.83	398.88	財京都S K Yセンター	無償	
		同軸ケーブル線		桃京都ケーブルコミュニケーションズ	1	
全国手話研修センター敷地	右京区	4,395.23		(社福)全国手話研修センター	無償	
中小企業会館	右京区	3,239.64	9,160.94	財京都府中小企業センター	無償	
総合見本市会館	伏見区	19,936.21	21,473.85	財京都府総合見本市会館	無償	4.3
世屋高原家族旅行村	宮津市		1,060.46	宮津市	無償	
丹後あじわいの郷	京丹後市	116,546.70	4,676.96	財丹後あじわいの郷	無償	
花き総合指導センター	精華町	53,871.77	3,672.42	社京都フラワーセンター	無償	
元港湾事務所	舞鶴市	486.10	461.31	日本通運株舞鶴支店	4,844	4.4
田辺団地	京田辺市	560.00		京田辺市	517	
大津排水機場東ポンプ場及び沈砂地	伏見区	1,095.70		洛西土地改良区	無償	
元府立師範学校敷地	北区	505.78		社京教大同窓会	498	
元京都府庁西敷地	上京区	778.89		京都第二赤十字病院	1,677	
元平安母子寮農園	右京区	562.51		京都市	1,385	
元医大伏見分院附属地	伏見区	1,294.53			4,091	
鴨川廃川敷	伏見区	9,060.17		学京都府自動車学校	13,181	4.5

羽束師廃川敷	伏見区	16,053.96		財府交通安全協会	14,608	
羽束師廃川敷	伏見区	25.50		京都市	無償	
元長岡競馬場敷地	長岡京市	317.00		(社福)長岡福祉会	276	
元舞鶴鎮守府材料置場	舞鶴市	511.51		財日本海港湾福利厚生協会	372	
紫野運動場	北区	13.27		京都市	無償	
紫野運動場	北区	40.94			無償	
元三条寮敷地	中京区	334.44			無償	
元中央児童相談所敷地	左京区	189.23			無償	
西京極廃川敷	右京区	621.00			無償	
元伏見児童相談所敷地	伏見区	1,045.16			無償	
元桃山婦人寮敷地	伏見区	82.20			無償	
財産管理課管理用地	八幡市	261.00			八幡市	10
元木津高校和束分校	和束町		1,012.50		和束町	無償
元福知山高夜久野分校	福知山市	17,709.00	1,095.84	福知山市	無償	
教職員城陽共済住宅	城陽市	565.98		城陽市	58	
元伏見府税事務所	伏見区	939.74	554.69	財京都府学校給食会	3,284	
花屋町職員住宅	下京区		500.88	財府警職員福利厚生会	840	
久美浜職員住宅	京丹後市		139.83		172	
一の井町職員住宅	右京区		2,237.73		14,882	
北野独身寮	北区		2,401.33		5,644	
若杉独身寮	伏見区		2,130.35		4,329	
洛南寮	南区		488.05		1,123	
青雲寮	左京区		2,182.16		3,027	
桂独身寮	西京区		1,186.77		2,332	
朱雀独身寮	下京区		2,587.02		5,760	
元雲ヶ畑駐在所	北区	46.28		雲ヶ畑自治振興会	無償	
元加悦警ら連絡所	与謝野町	446.00		与謝野町	無償	

(府有資産活用課から提供されたデータに基づいて作成)

2.7 職員住宅の状況

府有財産のうち、職員住宅についてまとめたものが【表2.7】である。職員住宅は、人事異動や災害緊急時対応の必要性から存続すべきものを除いて原則廃止の方向性が打ち出されている。したがって、廃止対象の職員住宅については新規募集が行われていないため、入居率が極端に低いものも見受けられる。

なお、監査対象としたのは、入居率が著しく低い舞鶴および舞鶴第二住宅である。監査の結果と意見については「第4 府有財産の有効活用についての各論と個別意見」の4.6項において詳述している。

【表2.7】職員住宅の概要

(平成18年6月30日現在)

住宅名	建設年度	戸数(戸)	入居戸数(戸)	入居率(%)	1戸当り月額家賃(円)	構造	間取り(注)	1戸当り専有面積(m ²)	住居手当(円)
堀川住宅	昭28	19	9	47.4	6,300	R C * 1 3 階	4.5・6・K・T	33.75	1,000
桃山住宅	42	40	14	35.0	11,400	R C 4 階	6・6・K・B・T	34.65	1,000
長岡住宅	45	24	8	33.3	12,500	R C 4 階	同上	34.65	1,500
城陽住宅	46	20	13	65.0	12,500	R C 4 階	同上	34.88	1,500
桃山第二住宅	48	18	11	61.1	16,300	R C 3 階	同上	34.88	5,300
伊勢田住宅	49	40	4	10.0	18,900	R C 5 階	6・4.5・居兼K・B・T	39.22	7,900
小倉住宅	54	36	30	83.3	26,500	R C 3 階	6・6・4.5・食・K・B・T	49.95	12,700
亀岡住宅	60	32	31	96.9	35,600	P C * 2 4 階	6・6・5.5・8・K・B・T	62.77	17,300
一乗寺住宅	平5	25	25	100.0	57,900	R C 5 階	6・5・5・12・K・B・T	71.99	27,000
舞鶴住宅	昭35	6	1	16.7	6,900	C B * 3 2 階	4.5・6・2.5・K・B・T	39.14	1,000
峰山住宅	39	4	4	100.0	8,500	C B 2 階	4.5・4.5・6・K・B・T	45.00	1,000
綾部住宅	39	4	3	75.0	8,500	C B 2 階	同上	45.00	1,000
綾部第二住宅	42	6	1	16.7	9,000	P C 2 階	同上	45.00	1,000
福知山住宅	43	6	5	83.3	9,200	P C 2 階	同上	45.00	1,000
舞鶴第二住宅	45	5	2	40.0	10,500	P C 2 階	同上	45.00	1,000
福知山第二住宅	48	2	2	100.0	12,500	C B 2 階	同上	45.45	1,500
中丹東岡住宅	平4	24	21	87.5	46,500	R C 4 階	6・6・5.5・8・K・B・T	62.77	22,700
世帯用住宅計		311	184	59.2					
亀岡河原町寮	60	32	20	62.5	6,500	R C 4 階	6・K	13.73	1,000
伊勢田若草住宅	平10	110	94	85.5	30,900	R C 4 階	6・K・B・T	26.63	14,900
峰山寮	昭44	15	14	93.3	3,500	R C 2 階	4.5	11.95	1,000
宮津寮	45	15	13	86.7	3,800	R C 2 階	同上	11.95	1,000
丹後杉谷寮	61	16	16	100.0	18,500	R C 2 階	6・K・B・T	21.46	7,500

* 1 Reinforced Concrete 造。つまり、鉄筋コンクリート造のこと。

* 2 Precast Concrete 造。工場生産した鉄筋コンクリートパネルを面材として建物を建築する工法。

* 3 Concrete Block 造。コンクリートブロックを組み積みした構造の建物。

中丹堀上寮	63	24	19	79.2	18,900	R C 3階	同上	21.76	7,900
中丹東岡住宅	平4	40	37	92.5	25,500	R C 4階	同上	26.63	12,200
単身・独身用住宅計		252	213	84.5					
職員住宅計 (+)		563	397	70.5					

(注) 間取り欄のアルファベットは、K：台所、B：浴室、T：トイレを表している。

(府有資産活用課から提供されたデータに基づいて作成)

ちなみに、【表2.7】に示した1戸当月額家賃は、公営住宅法に準拠して定められているものである。

第3 府有財産の有効活用についての総括的意見

1 未利用地および低利用地等の有効利用について

1.1 有効利用に向けた作業の迅速化

現在、府有資産活用課では、未利用地の利活用について模索する作業が続けられている。加えて、警察署の再編整備等に伴う計画的利活用については、廃止予定のない周辺施設も含めて行政評価委員会に部会*1を設置し、その方向性について検討が行われつつある。そうした方向性については一定の理解を示すことができるが、さらに踏み込んで、民間の識見やノウハウを積極的に援用しながら、多くの実りある代替案を内外から募り、府民の目線から評価される利活用策が検討されるべきであることは言うまでもない。

ところで、こうした検討作業の経緯を検証した結果、外部監査人として強調しておきたいのは、有効利用に向けた作業の迅速性が図られなければならないということである。それは、仕事のスピードを上げることであり、今日できることを明日に持ち越さないという姿勢のことである。例えば、第4の1.5項で述べる「元城陽寺田東団地跡地」は、問題が惹起してから30年が経過した現在も解決せずに未利用の状態が継続しているが、あまりにも時間がかかりすぎという他はない。既に周辺住民の中には代替わりした者も多く、過去の経緯を知る者も少なくなっていると聞く。府においても、担当者が引き継ぎを重ねる中で、古い資料等が判然としない場面もあったようである。今日できることを明日に持ち越さないという基本姿勢が維持されていれば、こうした残念な結果にはならなかったのではないかと悔やまれる。

一方、「京都府の財政状況と経営改革の取り組み」(平成20年1月、財政課作成資料)において、19年度内に未利用地の売却処分による3億円の改革効果が織り込まれているところ、未利用地や低利用地等の売却もしくは有効利用については、一刻も早く結論を下すべき物件も存在するはずである。迅速な処理を怠れば、現下の経済状況からは更なる含み損*2を発生させる懸念も生じるため、早急な対応が不可欠である。

なお、処理の迅速化を図るためには、問題を内包した府有財産について、その解決期限を明確に設定するとともに、その期限までに解決できない場合に採るべき次善の方針を併せて明確にしておき、期限が到来しても解決に至らない場合には、即座に次善の策*3に転換するという戦略的かつ機動的な仕組みが必要になると考える。例えば、平成20年度中に利活用策を講じるとしておきながら、何らの策も講じられないまま漫然と年度末のタイムリミットを迎えた場合は、翌年度初頭には速やかに公売手続きに着手するといったスピード感とメリハリのある姿勢で臨むことが必要である。

1.2 機会費用という概念に対する理解

経営学では、機会費用の概念が説かれることが多い。機会費用 (opportunity cost) とは、いくつかの代替的機会のうち、一方を選択した場合に、他方を選択しないことによって獲得できなくなる利益のことである。犠牲となった価値あるいは逸失利益といってもよいが、誤解のないように具体例で説明しておきたい。

例えば、手持ちの資金が10,000千円あるとする。この資金を年利率5%で銀行預金とした場合、金利収入として年間500千円が得られる。一方、この資金を設備投資に振り向けた場合、設備の稼働によって年間800千円の増益が予測されるとする。この場合、設備投資の採算性を増益予測額である800千円で判断するのは誤りである。なぜなら、設備投資をしたために銀行預金ができずに受け取れなくなった金利収入500千円を機会費用として加味していないからである。つまり、設備投資の採算性は800千円ではなく、機会費用である金利収入500千円を考慮した300千円で判定しなければならない。同様に、銀行預金を選択する場合の採算計算も、設備投資を断念して獲得のチャンスを逸した増益予測額800千円を機会費用として織り込まなければならないから、銀行預金の採算性はマイナスの300千円である (500千円 -

*1 行政評価委員会に府有資産活用部会が設置され、今後京都府において必要となる施設、京都市内の京都市と府の施設、利活用の方向性について検討をすすめ、平成20年春頃に「利活用の方向性」をとりまとめ、行政評価委員会に報告するとしている。

*2 土地や有価証券の時価が取得価額を下回る場合、その下回る部分をいう。

*3 次善の策といっても、即売却ではなく、一時利用などの選択肢もある。

800千円)

このように説明すれば特に難解ともいえない理屈が、府有財産の利活用の場面では必ずしも理解されていないことが残念である。例えば、26億円もの金額が投じられた農業資源研究センター隣接地については、取得後10年を経た現在も未利用のままとなっているが、その間、府民にもたらされた便益はゼロである一方、金利の機会費用は5億円を超えている*1。こうした機会費用が発生していることを真摯に受け止めるならば、利活用の方途について早急に結論を出す必要性について異論はないはずである。結論が1年延びれば500万円、1ヶ月延びても400万円、今日という一日を徒らに過ごすことによって130千円という、府民が本来得られるべき価値が失われていることを十分に認識すべきである。

このように府有財産の利活用を検討するにあたっては、機会費用に対する理解が不可欠である*2。これを的確に理解することができれば、結論を急がなければならないことに異論はないはずである。前項で強調した「有効利用に向けた作業の迅速性が図られなければならない」とことは、ここでも証明されているといえる。

1.3 未利用地の具体例と有効利用策

さて、「作業の迅速性」が求められているにもかかわらず、10年や20年といった超長期のスパンで未だに解決されていない物件が存在することは、資産活用という観点からは大きな課題である。

ちなみに、【表1.3】に掲げる未利用地がその具体例である。なお、それぞれの物件の詳細等については、表中に示した各論において詳述している。

【表1.3】長期間にわたって解決策が見出せていない未利用地の具体例

物件の属性	物件名	各論の項*3	放置期間*4
長期間未利用の状態が継続している財産	元白南風荘跡地とその隣接地	第4 1.2項	10年
	農業資源研究センター隣接地	第4 1.4項	13年
検討中としながらも利活用に至らず、長期間が経過している財産	元府立医大伏見診療所跡地	第4 1.1項	10年
	元城陽寺田東団地跡地	第4 1.5項	30年
検討中のままの財産	元農業総合研究所花き部跡地	第4 1.3項	3年

これらの問題物件の処理を解決に導くキーワードは、一に「経営者の視点に立った戦略的意思決定」であり、二に「スピード」である。例えば、30年間にわたって未解決のまま未利用となっていた元城陽寺田東団地跡地物件については、平成20年度中に処分を完了するという方針を立てて、それを確実に実行に移すことである。意思決定から実行までの時間は短い方が望ましい。なぜなら、不動産に関しては価格の高騰や下落といった外部要因による売却リスクがあるため、これを回避するためには意思決定から実行までの間隔は短いことが望ましいからである。

2 低利用地および低利用施設の有効利用について

2.1 低利用施設の現状

府有財産は府民サービスを実現するために保有されるのであるから、府民サービスへの貢献度によって利活用の程度が測定されなければならない。この府民サービスを定量的に測定するための指標としては、利用者数や利用率といった定量データによることになる。

そこで、外部監査人が監査対象とした3施設における利用者数の推移を【表2.1】に示した。

*1 長期金利の平均を2%とみなして、2,600百万円×0.02×10年で計算したものの。

*2 代替資産の確保が困難な行政財産については、取得のタイミングや厳しい財政状況下における開発・建設までのタイムラグ等によって機会費用が発生する場面はありえる。

*3 当該物件に関して詳述している項を示している。以下、同じ。

*4 ここでは、誤解を恐れずに敢えて放置期間と表現した。この間において、所管部局が対応してこなかったというわけではないが、解決に至っていないという意味では、やはり放置されてきたに等しいという外部監査人の理解である。

【表2.1】3施設における直近5年間の入場者数の推移（千人）

年 度	形態	ピーク時	15年度	16年度	17年度	18年度	割合(%) /
花空間けいはんな	1	142	54	50	63	63	44.3
丹後あじわいの郷	1	354	163	115	104	91	25.7
世屋高原家族旅行村	1・2	61	9	9	9	3	4.9

（注1）ピーク時データは、花空間けいはんなが平成3年、世屋高原家族旅行村が平成4年、丹後あじわいの郷が平成10年である。

（注2）形態欄の1は貸付財産、2は借受財産であることを示している。

2.2 低利用施設における検討課題

【表2.1】からわかるとおり、これら3施設における現状の利用者数は、ピーク時に比べて著しく落ち込んでいる。利用者数がこのように漸減しているということは、これらの施設が府民に対するサービス提供機能を喪失しつつあることを如実に物語っている。つまり、先に述べた機会費用という考え方をうれば、これらの施設を他の用途に転用するか、もしくは資金として回収する方が、府民サービスという観点からは望ましいということになる。

もっとも、これらの施設は土地や建物といった不動産が中心であるため、一口に転用といっても簡単ではない。そうであれば、府民サービスを充実させるための利活用策について、採用可能な選択肢の中からベストのものを徹底的に検討する姿勢が必要となる。そこにおいて求められるスタンスは、次の3.1項で述べる「経営的発想」である。そして、あらゆる検討を重ねても、なお府民サービスへの貢献度が向上しない場合には、閉鎖や廃止という選択肢も避けて通れないものと思料する。

【表2.2】経営努力によって利用者数増加（利用率向上）に繋がる事例

物件の属性	物件名	各論の項	効果
経営的発想によるアイデアと工夫によって入場者数の増加が期待できる施設（ただし、できない場合は廃止もあり）	花空間けいはんな	第4 2.1項	有効利用
	丹後あじわいの郷	第4 2.2項	
	世屋高原家族旅行村	第4 2.3項	

2.3 経営的発想と府民参画による低利用状態からの脱却

前項で経営的発想が重要であると述べた。そして、こうした流れに沿う形で、例えば、花空間けいはんなでは平成19年から専門家のコンサルティングを受けて、より効果的、効率的な運営を目指していると聞く。そうした努力に水を差すつもりはないが、利用度向上の施策として専門家を招聘したり、検討委員会や利用者懇談会を設けても、往々にして御意見拝聴の場で終わってしまうことが多い。つまり、専門家や委員会等も適切に運営・活用しないと、「売却ありき」や「思いつきの提案」に陥りかねない懸念がある。むしろ、所管部局が明確な方向性もしくはタタキ台を提案し、それについて議論を重ねていく努力を払わなければ、落とし所を見出すのは却って難しくなる。その意味で、所管部局の責任は重く大きいと言うべきであろう。

さて、低利用施設の利用者数増加あるいは利用率改善に向けてのヒントは何か。それは、府民の当事者意識を醸成することと、単なる利用ではなく何らかの事業に参画するという府民の意識を涵養することではないかと思料する。施設というハードだけで人を集めるのではなく、行事や催しというソフトも含めたところで人を集めるのである。京都府知事が掲げる「府民発、府民参画、府民協働」というキーワードとも一脈通じるものがあるかも知れない。府民協働からさらに一歩進めて、民間事業者との協働も視野に入れるべきである。府政の主役である府民に、京都府というパブリックセクターと民間事業者というプライベートセクターが加わり、経営的発想をベースに利用率の向上策を模索し、その結果として府有財産の有効活用が指向される方向性こそが望ましいと考えている。

なお、そうした努力が奏功しなかったときには、英断をもって処分を考える場面が到来することもまた視野に入れておくべきことは言うまでもない。

3 借受財産に係る負担の軽減と貸付財産の有利な運用について

3.1 経営的発想の導入

民間の事業経営においては利益の極大化が求められることは言うまでもない。したがって、所有する不動産については有利な条件で貸し付け、逆に財産を調達する場合には利口に借りるとというのが鉄則である。

しかし、公共団体の場合は、住民サービスの観点から、公共・公益的な施設を低廉な価格もしくは無償で貸し付け、あるいは、政策実現のために必要かつ代替性のない財産を相応の負担で借り受けることも容認されると考える。もっとも、いったん貸借契約を行ってしまうと、その契約が漫然と継続され、状況の変化に対して必ずしも柔軟な対応が取られているわけではない点が懸念され、京都府もその例外とはいえない。

今後、環境の変化に対応した、あるいは時代のニーズや背景に合致した臨機応変な姿勢、つまり有利に貸し付け利口に借り受けるという観点から、常に契約関係を点検するという姿勢が望まれるところである。それこそが、ここでいう「経営的発想」に他ならない。

3.2 借受財産に係る負担の軽減

借受財産については、原契約において定められた借り受けに係る諸条件が固定化しないように、契約更新の機会等を積極的に捉えて臨機応変に契約内容を見直す努力が払われるべきである。

その可能性がある契約等は、【表3.2】の通りであり、詳細は表中に示した各論において詳述している。

【表3.2】契約等の見直しによって経費の削減等に繋がる事例

物件の属性		物件名	各論の項	効果
借 受 財 産	契約等の見直しの機会を捉えて経費の削減が可能になると考えられるもの	京都乙訓農業改良センター	第4 3.2項	経費削減
		京都府港湾事務所	第4 3.3項	
		西舞鶴高校グラウンド	第4 3.4項	
		府立医科大学看護師宿舎	第4 3.7項	
	職員数が削減される中で入居率の向上を図る必要があるもの	伊勢田若草職員住宅	第4 3.6項	有効利用

3.3 貸付財産の有利な運用

一方、貸付財産については、国の普通財産算定基準を準用し、地価スライドや激変緩和などの取扱いも含めて、国有財産の取扱いとの均衡を図りつつ、貸付料が算定されている。しかし、このような国の基準を墨守することなく、原契約において定められた貸し付けに係る諸条件を臨機応変に見直すよう貸付ルールを変更することによって、貸付財産の有利な運用に繋がる可能性がある。該当すると考えられる契約は、【表3.3】に示す契約である。

【表3.3】貸付ルールの見直しによって有利な運用に繋がる事例

物件の属性		物件名	各論の項	効果
貸付 財産	より有利な運用が可能であると考えられるもの	鴨川廃川敷	第4 4.5項	収入増加

4 土地基金について

4.1 京都府土地基金の概要

昭和44年3月、「公用もしくは公共用に供する土地または公共の利益のために取得する必要のある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行をはかるため」として京都府土地基金条例が公布された。当初の基金額は87億42百万円であった。現在、基金残高は総額67億7百万円となっていて、その内訳は土地35億2百万円、貸付金12億64百万円、現金*119億40百万円である。土地は5物件で、このうち、後述する白南風荘隣接地物件と農資センター隣接地

* 1 京都府土地基金条例第3条に「基金に属する現金は、金融機関への預金その他確実かつ有利な方法により保管しなければならない」とあり、実際は預金で運用されている。

物件が長期未利用地となっている。

4.2 土地基金制度の問題点

土地基金制度は、土地開発公社とともに昭和40年代の高度経済成長期に策定された制度である。大型の公共事業を行う際に、事業基金の積み立てや地方債の発行等では議会の議決等の手続きに時間を要し、この間に地価が上昇してしまうと計画の進展を阻害する要因となることから、機動的な用地買収を可能にする制度として今日まで存続してきた。

しかしながら、バブルの崩壊によって、地価は上がり続けるものという神話も崩れ、地方自治体の多くで、これら土地開発公社や土地基金によって取得した土地が事業化されずに塩漬けになっている。そこで、こうした制度の廃止を含めた見直しが行われ、実際に制度の廃止を決定した自治体もあると聞く*1。

京都府が土地基金を用いて取得している5物件の土地のうち、今回検討した2物件は、バブル期の地価もしくはそれに近い価格で取得されたものであり、いずれも実現可能な利用計画が策定できないまま10年以上も利用されず、長期間にわたる機会費用（機会損失）が生じている事例である。さらに、その後の地価の下落によって資産価値が毀損している可能性が否定できない。このことから、土地基金制度については、地価の変動が長期的かつ一方的な上昇ではなく、循環的なものと認識される現在においては、機動的な買収によって購入価格を低く抑えられるというメリットが薄れ、むしろ先行取得によって価格変動のリスクに晒されるというデメリットの方が大きくなってきている。

4.3 土地基金制度廃止に向けた検討の必要性

このようなデメリットが顕在化したことを踏まえると、土地基金制度は既に役割を終えた制度であるということができる。本来、土地基金制度や土地開発公社による土地の先行取得は、緊急性がある場合や計画上どうしても取得が必要な土地を、本会計における予算化を待たずに取得しなければならない特別なケースにのみ限定して用いられるべきである。しかし、今後そのようなケースが生じる場面は多くはないと思われ、現に他の自治体では、土地基金の廃止を含めた抜本的な見直しが検討されている状況にある。

したがって、京都府においても土地基金制度と土地開発公社といった土地の先行買収に係る制度、特に土地基金制度については廃止を含めた前向きな検討が必要であると思料する。将来、制度を再び必要とする時代が到来すれば、その時に改めて構築すればよいのであるから、現下の状況もしくは時代背景において、廃止を躊躇する積極的な理由は見当たらないと考える。

第4 府有財産の有効活用についての各論と個別意見

1 未利用地をめぐる各論および個別意見

1.1 元府立医大伏見診療所跡地

1.1.1 財産の概要

元府立医大伏見診療所跡地（以下、診療所跡地物件という）の概要は【表1.1.1】のとおりである。また外部監査人が現地へ赴いた際に撮影した写真を【写真1.1.1】に掲げておく。

【表1.1.1】診療所跡地物件の概要

所在地	京都市伏見区村上町他
地 積	公簿：3,799.87m ²
アクセス	京阪本線 伏見桃山駅から西方約600m（直線距離）
現 況	北側で主要地方道大津淀線（大手筋）、東側で府道伏見港京都停車場線（竹田街道）に、西側で市道に接面する。市街化区域であり用途地域は準工業地域となっている。

*1 公社に事業用地を先行取得させる必要性が薄れたこともあって、たとえば、神奈川県土地開発公社が解散を決定しており、また、長野県土地開発公社が09年3月期までに先行取得事業を終了し、13年3月期までに解散することを決定している。



【写真1.1.1】診療所跡地物件の写真（左：建物跡地 右：大手筋接道部分）

1.1.2 取得から現在に至る経緯等

診療所跡地物件は、大正15年に地元篤志家から旧伏見町^{*1}が町立病院開設のために寄付を受けた土地であり、昭和6年の旧伏見市と京都市との合併に伴う病院の財団法人化等を経て、昭和19年に病院とともに京都府が寄付を受けて、府立医大附属病院とされたものである。昭和52年に現在の建物に全面建て替え、昭和60年に府立医大附属病院伏見診療所と改称したが、行財政改革の中で見直しが行われ、平成9年3月に同診療所は廃止された。

廃止後の有効活用に向けた有力案として、京都市伏見区役所の移転と総合庁舎としての整備拡充が検討され、平成13年には京都市が策定した中心市街地活性化基本計画の中にも盛り込まれたが、平成16年5月に区役所は現在地^{*2}で建て替えられることになり計画は頓挫した。その後、有効活用されることなく現在に至っている。

1.1.3 問題点

診療所跡地物件は、伏見区の中心部に位置する大規模画地であり、土地の不整形や接道部分が少ない等の課題はあるものの、マンション等の敷地として好条件を有する土地である。しかしながら、取得の経緯が公益に資する施設用地として地元の篤志家から寄付された土地であることや、京都市（伏見地区）中心市街地活性化基本計画の中で利活用が位置付けられ、現在その見直し作業が進行中^{*3}であることから、民間への売却については地元の理解を得られにくいという背景がある。

したがって、府あるいは京都市が公共公益施設用地として利用するか、地元住民への便益に資する利用目的に制限した上で民間へ貸し付ける他はない。しかし、現況においては、府および京都市による施設用地としての活用の目処はなく、また民間への貸し付けについても、地元の意見を集約して条件を詰めた上で、それに相応しい借地人を見出すことは容易ではない。

1.1.4 個別意見

診療所跡地物件は、伏見区の中心部に位置する希少性の高い大規模画地であり、診療所廃止から10年以上にわたって未利用のままの状態が継続しており、解決が急がれる課題案件となっている。

府あるいは京都市で有効活用することが困難であるならば、民間に貸し付ける他はないわけであるから、地元のみならず広く一般に有効活用が検討されていることを周知させ、幅広い層から様々なアイデアを募ることが急務であろう。

取得の経緯が寄付を受けた土地であることから、地元の公益的な便宜に資するものであるならば、無償あるいは低賃料での貸し付けも是認されるものとする。その際の事業者の選定については、京都市や地元住民を交えて組成された選考委員によるコンペ等によることも一考の余地がある。

さらに、一時利用という観点からの活用を考えるのであれば、最寄り駅^{*4}までの好条件を活かして、パーク＆ライド^{*5}の駐車場用地としての利用も考えられる。近郊の観光地の渋滞解消にも繋がり、環境に優しい街づくりという政策目的にも合致するものと思料する。

なお、従来、診療所が所在していたのであるから、民間の病院や診療所敷地としての貸し付けも検討したいところであるが、当該地域は既存病床数が基準病床数^{*6}を超えているため、新規の病院設置は認められないとのことである。

* 1 1929（昭和4）年に伏見町は市制施行して伏見市となるが、1931（昭和6）年には伏見区として京都市に編入されている。

* 2 京都市伏見区東組町681に所在。診療所跡地物件とは直線距離で400メートルほどしか離れていない。

* 3 この中心市街地活性化基本計画は、根拠法令の改正によって一時的に中断している。

* 4 京阪伏見桃山駅まで約600メートルである。

* 5 駅やバス停の近くに車を駐車し、鉄道やバスに乗り換えること。駐車場に車を停めて（Parking：パークして）、乗り換える（Ride：乗る）からパーク＆ライド（Park & Ride）である。

* 6 基準病床数は、医療法に基づいて、病院の病床及び診療所の療養病床の適正配置を目的として、入院患者の状況などを踏まえて定められているものである。京都・乙訓医療圏における基準病床数が16千であるのに対して、既存病床数は20千となっている。

1.2 元白南風荘跡地とその隣接地

1.2.1 財産の概要

元白南風荘跡地とその隣接地（以下、白南風物件という）の概要は【表1.2.1】のとおりである。また、外部監査人が現地へ赴いた際に撮影した写真を【写真1.2.1】に掲げておく。

【表1.2.1】白南風物件の概要

所在地	京丹後市丹後町字竹野小字大成
地 積	・白南風荘跡地 公簿11,053.06㎡、実測22,702.24㎡ ・同 隣接地 公簿13,106.00㎡、実測18,435.46㎡
アクセス	北近畿タンゴ鉄道宮津線網野駅から北東方約11km（直線距離）
現 況	北側を日本海の海岸部に接する丘陵地であり、土地全体が丹後天橋立大江山国定公園区域に指定されている風光明媚な景観を有する土地である。周辺には、間人ガニで知られる間人港や海水浴場、温泉等も立地している。土地の大半は傾斜のある林地であり、また土地のうち国定公園第1種特別地域に指定された4,915.86㎡については開発不能である。



【写真1.2.1】白南風物件の写真（左：建物跡地 右：隣接地の一部）

1.2.2 取得から現在に至る経緯等

昭和45年8月に、府内の中小企業が厚生施設として利用することを目的として、京都府中小企業クラブハウス「白南風荘」が開館した。しかし、平成4年3月には施設の老朽化を理由に閉鎖され、同年7月に建物等の施設は解体撤去された。

施設の跡地について、地元自治体等から新たな施設の建設について要望があり、さらに建物撤去後の跡地が不整形であることや利用可能面積が少ないことから、隣接地との一体的な利用が必要とされ、その買収交渉が開始された。

その際の開発構想としては、環日本海体験交流館、海のコンベンションホテル、シルクカレッジ、スポーツ健康ランドの4案が検討されたが、その後、公園系施設の整備、民間事業者や共済組合等の誘致による宿泊・研修施設の整備の2つの構想案に変更され、平成9年3月に土地基金を用いて107百万円*1で隣接地が買収された。しかし、いずれの案も具体化されることはなく、買収後10年を経た現在も利用されないままの状態が続いている。

その状況は【写真1.2.1】*2に示すとおりであり、建物跡地（写真左）については整地された状態であるものの、買収された隣接地（写真右）は丘陵上の雑木林であり、景観はともかく、大規模な施設を建設する場合には多額の投資は不可避であるとの印象を持った。

なお、次ページの【表1.2.2】は、白南風物件隣接地の取得とその後の経過について、年次を追ってまとめたものである。

*1 この買収価格は、不動産鑑定評価額によるものとされている。

*2 137ページの4.3項「往査の実施状況」に記載したとおり、現地調査は平成19年9月3日に行っており、掲載する写真も当日撮影したものである。当日は、あいにくの悪天候であったため、やや鮮明度に欠ける写真となった。

【表1.2.2】白南風荘跡地とその隣接地の取得とその後の経過

平成 5年 3月	売主の都合によって売買交渉が中断。
平成 6年 5月	売買交渉が再開され、京都府への売却について売主と基本的に合意。
平成 8年頃	府内の検討により、平成 4年度に検討された開発構想については、いずれも実現困難と判断。
平成 9年 3月	2案の活用構想の下、土地基金を利用して隣接地買収。買収価格は、107百万円（5,804円 / m ² ）。
平成 9年 4月～ 平成17年 3月	この間、約 8年間にわたって利用案が検討されたが、具体的な計画の進展はなかった。
平成17年 4月～ 現在	府内の未利用地活用等検討ワーキンググループで利活用を検討。 観光施設・宿泊施設用地として民間に貸付もしくは売却、 風力発電設備の設置などが検討されているが、結論には至っていない。

1.2.3 問題点

白南風荘が開館後22年で閉鎖を余儀なくされたのは、建物の物理的な老朽化もさることながら、中小企業における福利厚生ニーズの多様化に応えられない公設民営宿泊施設という運営形態自体の問題もあり、その存在意義が薄れてきたことが要因と考えられる。

また、当初の利用目的とされていた4つの構想案はもちろん、買収時点で検討されていた2案についても、地元からの強い要望があったとはいえ、具体的な経営計画や収支見通しについて十分な検討が尽くされたとは言い難い計画案である。その結果、買収から10年を経た現在に至るまで、白南風物件は未利用地のままの状態が継続している。

その後、未利用地活用等検討ワーキンググループにおいて利活用が検討され、観光宿泊施設用地としての民間への貸付もしくは売却案や風力発電設備の設置案などが浮上したが、これらについても結論には至らないまま今日を迎えている。

1.2.4 個別意見

白南風物件の隣接地については、既存の宿泊施設廃止にともなう新たな代替施設を望む地元自治体等の要請を背景に取得されたという経緯は理解できる。

しかし、宿泊施設という観点から検討すると、【表1.2.4】に示すように丹後半島地域における公共の宿泊施設は既に供給過剰の状態にあると判断せざるを得ず、一昨年（平成18年）には、同表最下段に示した「丹後海と星の見える丘公園^{*1}」が宿泊機能を持つ施設として開設されていることから、もはや新たな投資に馴染む環境にはない。

【表1.2.4】丹後半島地域における公共の宿泊施設

施設名	設置者	設置年次	定員（人）	備考
小天橋青少年海の家	京丹後市	昭和44年	（廃止）60	東西10kmの間に隣接
久美の浜シルバーハウス	京都府	昭和56年	（民営化）80	
浜詰青少年海の家	京都府	昭和48年	（廃止）50	
はしうど荘	京丹後市	昭和60年	42	東西 1 kmの間に隣接
白南風荘	京都府	昭和45年	廃止	
中浜青少年海の家	京丹後市	昭和45年	40	

* 1 同公園には、指定管理者制度が導入されている。指定管理者制度については、本年度（平成19年度）京都府包括外部監査のもう一つのテーマとなっているため、同公園開設の経緯等については、そちらの報告書で詳しく述べている。

うらしま荘	公立学校共済組合	昭和45年	32	
国民宿舎丹後由良荘	社国民宿舎協会	昭和51年	(民営化) 56	
弥栄青少年山の家	京都府	昭和53年	50	
加悦青少年山の家	京都府	昭和53年	60	
安寿荘	宮津市	昭和57年	(休館中) 41	
青少年海洋センター(マリンピア)	京都府	昭和57年	225	
世屋高原家族旅行村	宮津市	昭和60年	40	
コテージ礎	京丹後市	昭和61年	25	
野田川ユースセンター	京都府	平成3年	50	
丹後あじわいの郷	京都府	平成10年	70	
丹後海と星の見える丘公園	京都府	平成18年	32	
合 計			約900	

(注) 表中に示したとおり、廃止や休館中のものを含む資料である。

一方、未利用地活用等検討ワーキンググループで検討された2案のうち、風力発電設備の設置については、企業局の試算によっても事業として成立し難く*1、また地球温暖化対策や地域活性化に資するものとも考えにくいため、白南風物件の活用策としての実現可能性は乏しい。

このように、有効活用の方途が見出せない限りは、できるだけ早期に売却することが望ましいが、立地条件や取得の経緯から、一定の活用策を念頭に置いておくことも必要であると考え。そこで、この点について外部監査人の私案を提示しておくこととし、次の【表1.2.4の2】にまとめてみた。

【表の1.2.4の2】白南風物件売却にあたっての私案

介護老人福祉施設の設置				
内容	平成18年3月に策定された京都府の第4次高齢者保健福祉計画によると、丹後地域における介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)の施設定員数は、下表の通り平成20年度において充足率80%を下回ることが予想されている。したがって、早急に新たな施設整備を推進する必要があることから、その用地として地元自治体もしくは事業者に譲渡することが考えられる。			
	(単位:人)			
	地域	平成18年度 施設定員数	平成20年度 利用見込数	充足率(%) (/)
	丹後	718	902	79.6
	中丹	1,130	1,236	91.4
南丹	764	863	88.5	

*1 昨年度(平成18年度)京都府包括外部監査において、企業局における発電事業の是非をテーマとして取り上げている。その報告書の中で、丹後半島の太鼓山地区に設置されている風力発電設備が既に事業としては成り立っていないことを指摘しているところである。

問題点	施設整備にあたっては、収益性もさることながら、医師の確保などの体制整備も必要となるところ、都市部以外では困難な状況が予想され、用地取得のニーズは不透明である。
民間集客施設	
内容	京丹後市への観光客入り込み数は減少傾向にあるものの、間人ガニで有名な間人港にも近く、立地条件を活かすことができれば集客施設立地の余地はあり、民間事業者に譲渡することが考えられる。 ちなみに、平成16年秋には網野町浜詰の旧京都府農業研究所砂丘分室跡地に日帰り温泉施設*1が開業している。
問題点	カニといった季節性のあるアイテムで通年の動員を図ることは困難である。さらに、周辺1km圏内に「道の駅てんきてんき丹後*2」や「はしうど荘*3」などの集客・宿泊施設があり、競合は必至であるため、民間事業者といえどもニーズがあるかどうかは不透明である。
隔離型高級研修施設	
内容	企業が競争力を備える上で、人材の育成は急務とされている。このことは、人材投資促進税制*4の導入によって税制面からも後押しされている。そこで、こうした背景から、中小企業者の人材育成に資する研修施設用地としての譲渡を模索してはどうか。地理的な条件から「隔離型」かつ「高級」をセールスポイントとする事業者ニーズに合致すれば、実現可能性は、や のアイデアより高いと史料する。
問題点	都市部から遠隔地にあるという地理的な条件が、「隔離型」という視点からは有利であるが、集客という面では不利に作用するなど、課題がないわけではない。

1.3 元農業総合研究所花き部跡地

1.3.1 財産の概要

元農業総合研究所花き部跡地（以下、花き部跡地物件という）の概要は【表1.3.1】のとおりであり、外部監査人が現地へ赴いた際の写真を【写真1.3.1】に示す。

【表1.3.1】花き部跡地物件の概要

所在地	京都府京田辺市興戸
地 積	34,896.93㎡
アクセス	近鉄京都線 新田辺駅から南方約900m（直線距離。）
現 況	京田辺市における幹線の一つである府道八幡木津線沿線に立地。周辺には、京田辺市役所、京都府警田辺署等も立地する。都市計画法上、市街化調整区域に指定されている。

* 1 温泉旅館が集まる京丹後市網野町浜詰地区で、外湯施設「花ゆうみ」として開設された。19業者で作る「浜詰観光協会」が街づくりの拠点にと設置したもので、国道178号沿いの府の研究施設跡に建設し、近くの温泉源泉からパイプを引いている。
 * 2 京丹後市などが出資する第3セクターである株式会社テンキテンキ村が指定管理者として運営している施設である。
 * 3 京丹後市の施設に対して、地元で温泉旅館を運営する有限会社炭平旅館が指定管理者として運営している。
 * 4 従業員等の教育訓練に積極的に取り組む企業・個人事業者について、教育訓練費の一定割合を法人税・所得税から税額控除する制度。教育訓練費には外部研修施設の使用料も含まれる。



(後方左手建物は田辺警察署)



(後方左手建物は廃止された花き部管理棟)

【写真1.3.1】花き部跡地物件の写真

1.3.2 取得から現在に至る経緯等

農事試験場山城園芸場が開設されたのは、大正13年に遡る。その後、平成9年に府庁組織改編により農業総合研究所を亀岡に集約化するのに伴って花き部が廃止された。そして、平成17年4月以降、未利用地活用等検討ワーキンググループにおいて利活用についての検討が行われている。ちなみに、利活用案として俎上にあげられたのは、次の2案であった。

西側15,468㎡については、京田辺市の要望を受けて隣接する田辺中学校のグラウンド拡張用地として譲渡する。

東側残地19,428.93㎡については、北端部分1,648.24㎡を隣接する京都府警田辺署の用地として利用し、残りの部分は福祉農園として貸し付け、農地としての再利用を図る。

このうち、については、既に京田辺市への譲渡が決定している。

1.3.3 問題点

花き部跡地物件は、古くから農業試験場として利用されてきたことから、都市計画における線引き^{*1}で市街化調整区域に編入されたものと考えられるが、京田辺市の中心部に近い府道に接面した好条件の土地であり、潜在的な宅地化のポテンシャルが高い物件である。しかし、市街化区域への線引きの見直しが行われない限り、一般の住宅地や商業地としての利用は不可能である。

1.3.4 個別意見

未利用地活用等検討ワーキンググループで検討された案のうち、西側部分の田辺中学校用地としての利用に関しては、地元自治体が希望する形での公共利用であり、望ましいものと考えられる。

東側残地部分については、線引きの見直しによる宅地転換が望ましいものと考えられるが、それが困難であるならば、公共公益施設等、市街化調整区域でも建設可能な施設の誘致を検討すべきものとする。例えば、上記検討案において、現在の田辺署が手狭であるとして将来的な建て替えを視野に入れた敷地の確保が必要である旨が指摘されているが、将来、建て替えを実行するのであれば、花き部跡地物件に新築移転する一方、市街化区域となっている現庁舎敷地を売却するという方法もないわけではない^{*2}。

一方、京都府による利活用が困難な場合は、地方自治法第252条の17の2の規定によって都市計画法による知事の許可権限を地元自治体（京田辺市）に移譲し、地元自治体（京田辺市）による利活用（建築行為）の途を開くことも可能である。もっとも、地元自治体に新たな施設設置のニーズがあるか、さらには追加的な財政負担に耐えられるかは不透明であり、府有資産活用課において進められる今後の検討作業において十分な情報収集が行われることを期待したい。

1.4 農業資源研究センター隣接地

1.4.1 財産の概要

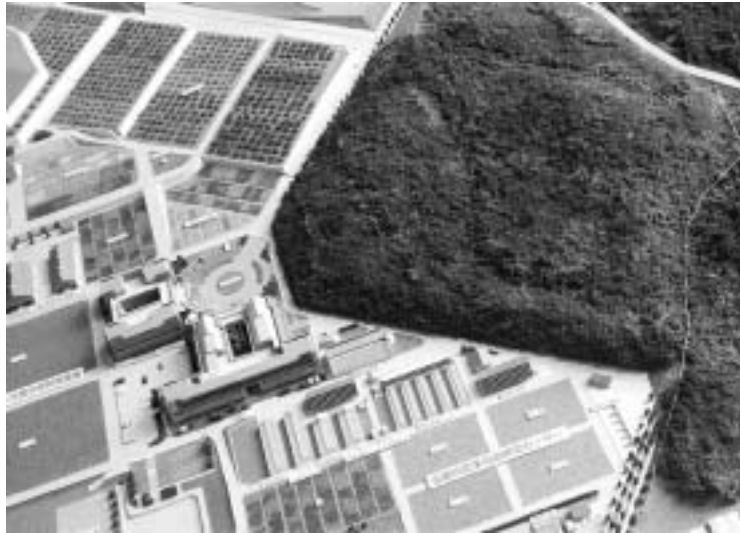
農業資源研究センター隣接地（以下、農資センター隣接地物件という）の概要は【表1.4.1】のとおりであり、その全体像を【写真1.4.1】に示す。

*1 線引きとは、都市計画法第7条に規定された、都市計画区域内の地域を市街化区域と市街化調整区域に分ける（線の）こと。都市計画区域は、市街化区域・市街化調整区域・非線引き区域の三つの区域に分けられる。市街化区域は、すでに市街地が形成されているか、おおむね10年以内に市街化を図るべき区域。市街化調整区域は農地や山林地帯などで市街化を抑制する区域。非線引き区域とは都市計画区域の中で、市街化区域にも市街化調整区域にも属さない無指定区域のことである。

*2 田辺警察署については、現在地での耐震改修を進め、地震災害時の防災・治安維持機能の充実を図るための所要の経費が平成20年度予算に計上されたと聞く。つまり、田辺署の移転・建て替え計画は当面見送られることになったため、花き部跡地物件の部分的な有効利用については振り出しに戻ったことになる。

【表1.4.1】農資センター隣接地物件の概要

所在地	京都府相楽郡精華町大字北稲八間
地 積	土地のみ48,618㎡
アクセス	J R片町線下狛駅から西方約2.5km（直線距離）。
現 況	京阪奈学術研究都市狛田西地区に所在する京都府農業資源研究センターおよび京都府立大学附属農場に隣接する林地であり都市計画法上は市街化調整区域となっている。



【写真1.4.1】農資センター隣接地物件の全体像*1

1.4.2 取得から現在に至る経緯等

平成3年から4年にかけて、京都府土地開発公社が京都府土地基金から資金の貸し付けを受けて、農資センター隣接地物件を含む一連の開発用地を買収し、その後、平成6年11月に同公社から土地基金が買い戻している。平成9年4月に京都府農業資源研究センターが開設されたが、その結果、農資センター隣接地物件が開発残地となって未利用のまま今日に至っている。当初の買収価格のうち、農資センター隣接地物件部分に相当する額は、23億72百万円（48千円/㎡）であり、買い戻し価格は26億58百万円である。

1.4.3 問題点

農資センター隣接地物件は、学術研究施設用地として大規模開発された残地である。

このような大規模開発における用地買収は、必ずしも必要な部分のみという訳にはいかず、ある程度の残地が発生するのはやむを得ないものとする。また、当初は、他の関連施設用地としての構想もあったと聞く。しかし、結果的に約5ヘクタールもの残地が発生するというのは、当初の開発構想が十二分に練られていなかった証左でもある。また、周辺地域における地価は取得時期から現在に至るまで大幅に下落しており、農資センター隣接地物件についても含み損が生じている可能性が高い。

1.4.4 個別意見

農資センター隣接地物件は、市街化調整区域に所在する林地であり、宅地化のポテンシャルはゼロに等しく民間への売却は困難である。したがって、京都府大学改革基本計画*2に示されている府立大学の下鴨農場（166ページの【写真1.4.4】参照）の活用検討と合わせて、農資センター隣接地物件が研究用地として利活用されることが有力な選択肢で

*1 この写真は、農業資源研究センターに設置されている施設模型である。中央部分にロータリーを囲んでセンター建物（府大附属農場併設）があり、その右上の林地部分が農資センター隣接地物件である。

*2 府立大学と府立医科大学に加えて京都工芸繊維大学の3大学が緊密に連携することで相乗効果を発揮し、それぞれが個性と特色を伸ばす中で、より強力な総合力を獲得できるものとの考えに基づいて、大学の教育研究、地域貢献、組織・運営等の改革を実施し、将来にわたって府民の期待に応えていくことができるよう京都府と大学が一丸となって取り組むべく策定された計画。平成18年12月に最終案がとりまとめられている。

ある。既に府立大学の附属農場が隣接^{*1}しているのであるから、下鴨農場の移転とあわせて一体的な活用策を積極的に検討することが望まれる。もっとも、研究用地として利活用するにあたっては、現況が林地であるため、造成に伴う新たな財政負担が避けられない。こうした財政負担についても慎重に検討を進めながら、府民共有の貴重な財産が未利用のまま機会費用だけが累積していく状況を一刻も早く解消することが望まれる。

なお、外部監査人としての利活用に係る私案をまとめてみたものが、【表1.4.4】である。

【表1.4.4】農資センター隣接地物件の利活用に係る私案

府立大学下鴨農場の移転	
内容	府立大学のホームページによると下鴨農場は「地下鉄北山駅から大学正門前に至る道すがら、西側に広がる農場」と紹介されている。このような交通至便な土地、さらには地価も高水準にある土地が農場としてしか利用されていないことは府民の共有財産の利活用という観点からは疑問である。本文でも述べたように、京都府大学改革基本計画を推進していく中で、移転も選択肢とした前向きな検討が行われるべきである。 移転後の利活用については、府立大学と府立医大の公立法人化に伴う共通施設の設置 ^{*2} が有力であろうし、農場周辺に所在する植物園や資料館そして陶板名画の庭、さらには京都市コンサートホールと一体化した文化教養ゾーンとして展開することも有望である。
問題点	新たな施設整備にあたっては、追加的な財政支出が不可避である。また、府立大学と府立医大の公立法人化に伴う共通施設の設置についても検討の途上である。
農業関係試験研究機関統合後の施設用地	
内容	外部監査人は、平成17年度の包括外部監査において、府下4ヶ所に点在する農業関係試験研究機関の統合を提言した。その際、統合後の施設の所在地までは言及しなかったが、統合対象の一つである農業資源研究センターに隣接して、このような未利用地が存在するのであれば、是非ともこれを活用すべきである。農業資源研究という先端的な研究に取り組む施設が学研都市近隣に整備拡充されることは意義のあることと料する。
問題点	新たな施設整備にあたっては、追加的な財政支出が不可避である。また、試験研究機関の統合についても検討の途上である。
地元自治体による活用	
内容	京都府による利活用が困難な場合、地方自治法第252条の17の2 ^{*3} によって、都市計画法による知事の許可権限が地元自治体に移譲されれば、地元自治体である精華町による利活用も可能となる。
問題点	地元自治体に新たな施設のニーズがあるか、さらには追加的な財政負担に耐えられるかは不透明である。

* 1 附属農場と資源研究センターの管理棟は一体となった建物を区分利用しており、研究用地も両者間で線引きされてはいるが外観からは識別できない。

* 2 京都府大学改革基本計画の中では、府立医大の花園キャンパスのあり方についても検討するとされている。両大学の教養教育を同一のキャンパスで行うことも選択肢であろう。

* 3 都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする（地方自治法第252条の17の2）。



(農場点描：府立大学ホームページから)



(教室棟から北方を望む：後方に見える建物は、京都市コンサートホール)

【写真1.4.4】府立大学下鴨農場

1.5 元城陽寺田東団地跡地

1.5.1 財産の概要

元城陽寺田東団地跡地（以下、寺田団地跡地物件という）の概要は【表1.5.1】のとおりであり、外部監査人が現地へ赴いた際の写真を【写真1.5.1】に掲げる。

【表1.5.1】寺田団地跡地物件の概要

所在地	京都府城陽市寺田宮ノ谷地区内
地 積	土地のみ9,903.81㎡
アクセス	J R奈良線城陽駅から南東方約750m。城陽さんさんバス城陽高校バス停附近。
現 況	周囲は戸建て住宅が建ち並ぶ住宅地域。現在残されている京都府所有の土地は、総面積9,903.81㎡で、その内、入札処分が可能な住宅地として利用できるものが3,723.14㎡、公衆用道路として利用できるものが4,996.42㎡、払い下げを受けた土地の延長部分として使用している者を含む隣接土地所有者への随意売却予定地が848.86㎡、都市計画道路予定地内のものが335.39㎡である。



【写真1.5.1】寺田団地跡地物件

1.5.2 取得から現在に至る経緯等

昭和30年代に京都府営の住宅団地として開設されたが、昭和52年7月に廃止され、各入居者に払い下げられた。払い下げ後の残地は、文字どおり歯抜け状態となり、旧通路部分とともに府有財産として今日に至っている。

なお、住宅団地内の旧通路（事実上の道路）は公衆用道路として利用可能な土地であるが、現在のところ建築基準法上の道路ではなく、この道路に接面する宅地（払い下げを受けた土地を含む）については建築基準法上の接道要件を満

たさないことから、建築審査会の審査を経なければ建物を建築することができない。

さらに、占有している者を含む隣接地所有者への随意売却予定地は、団地廃止前までは通路として利用されていたが、団地の廃止に伴ってその役割を失った土地である。そして、その一部については、その部分に接する土地の払い下げを受けた者およびその承継者が、払い下げを受けた土地の延長部分として使用を続けている。所管部局の説明によると、廃止当時にこれらも含めて各入居者に払い下げをすべきであったが、制度的な理由^{*1}からできなかったとのことである。もちろん、使用者は、その土地の所有権が京都府にあることについての認識は持っているとのことである。

さらに、所管部局の説明によると、この物件については30年間放置してきたわけではなく、処分について城陽市との間で以下のような協議を重ねてきたとのことである。

1. 団地の廃止後に、団地内旧通路を城陽市に市道として移管することを打診したが、修繕や改修が必要であることから協議はまとまらなかった。
2. この城陽東団地以外に、附近に同様の京都府の廃止団地が2ヶ所あり、その2ヶ所を含めて3ヶ所の残宅地部分を、城陽市が土地区画整理事業の代替地として買い取りを望んだが、買い取り価格や通路の修繕改修費用負担等で協議がまとまらなかった。(昭和60年頃から平成3年頃まで)
3. 平成4年ごろに、東団地以外の団地2ヶ所を優先して処分していくこととなり、当該東団地の処分は結果として後回しになった。平成18年までにその2ヶ所の処分(市道移管、入札売却、随意売却等)は完了している。
4. 平成15年までは、寺田団地跡地物件は手付かずのまま、その間に通路の使用もなされたことになるが、平成15年に城陽市の公共下水道整備工事の対象になったため、団地内旧通路の修繕や改修を城陽市と共同で行い、経費を抑えることができるようになった。
5. 平成20年3月に旧通路を市道として城陽市に移管する予定である。

1.5.3 問題点

所管部局の説明によると、城陽市との協議を重ねてきたとのことであるが、ほぼ30年間にわたって有効利用されないまま、結果的に未利用の状態が継続している物件である。

公衆用道路として利用できる部分を約5,000㎡と推定したが、既に現状は道路として付近の住民が利用しており、道路以外の利用はありえないことから、道路として城陽市に譲渡する条件として修繕や改修が必要であったとしても、昭和52年7月の府営住宅廃止時に城陽市に譲渡しておくべきであった。そうすることで、いわゆるバブル期に宅地部分を売却することも可能であったと考えられる。他の2ヶ所の廃止団地の処分を優先したということであるが、これだけまとまった住宅地で、旧通路の修繕・改修が必要とはいうものの、新たな造成のための投資^{*2}を必要としない宅地であれば、地元の不動産業者が数多く入札等に応じることも予測できたとと思われる。平成2年をピークとするバブル期においても未利用地のままとされてきたことを振り返ると、土地の需要動向や地価の推移に対して適時に適切な対応が可能となる専門性を行政自らが備えるか、外部の有識者の知見を活用する場面があれば幸いであったといえよう。また、他の2ヶ所の団地の廃止を優先した理由として、追加的な財政支出を伴わないなど、条件の整えやすい処分可能なところから着手したとのことであるが、それは言葉を換えれば、困難な問題の解決を先送りしたともいえる。

寺田団地跡地物件の平成19年の路線価^{*3}は平均して82千円/㎡であり、宅地利用可能な土地と都市計画道路予定地を併せた4,058㎡について評価すると約3億300万円になる。周知のように、路線価は地価公示価格のおおよそ80%が目安となっていることから、地価公示ベースでは4億円を超える資産であるといえる^{*4}。

1.5.4 個別意見

結果として30年間にわたって未利用とされてきたことによる負の効果を定量的に把握することは容易ではないが、売却可能価額(売却に伴って必要となる諸費用等を控除した残額)に係る金利相当分が機会費用となっている事実は見逃せない。

寺田団地跡地物件は、払い下げによる出現から既に30年が経過しており、隣接地の所有者も転売によって異動し、世代交代も生ずるなどして、当時の経緯を知る者が少なくなっている。さらには、建て替え等によって現況が当時とかなり異なっている事実も見逃せない。こうした状況の中で売却を進めることについて、所管部局としては、たとえば法的には問題がなくても府が行う事業である以上は後日のトラブルにおいて道義的な責任を問われる場面もあるとして、早期の売却を躊躇していたことも否定できない。そうした姿勢の積み重ねが、種々の検討は重ねてきたとはいうものの、

*1 払い下げは、住戸とその敷地に限られるという国の取扱いによるもの。

*2 例えば、新たに道路や公園、擁壁等を築造するような土木工事が対象となろう。

*3 路線価とは、路線(道路)に面した土地の一平方メートル当たりの標準価額のこと、相続税や贈与税などの税額を算定する際の土地の価額を評価するための基準となるもの。路線価は、地価公示価格や売買実例価額、不動産鑑定士等の鑑定評価額及び精通者意見価格等を基に決定されている。

*4 ただし、旧通路の修繕・改修及び市道への移管、さらには建築基準法上の問題点をクリアするための費用等は控除する必要がある。

結果として何も解決策を見出せないままに30年を徒過してきたのであり、その事実を重く受け止めるべきである。

その反省に立って、ようやくアクションが始まり測量も行われたようであるが、測量してみると、払い下げ当時のまま現在も使用されている建物の基礎の一部が歯抜け状態の画地にかかっている状況が判明するなど、売却にあたって新たな課題が明らかになっていると聞く。こうした問題も含めて、売却にあたっての課題を一日も早く克服し、早急に処分するよう最大限の努力が払われるべきである。

2 低利用地および低利用施設をめぐる各論および個別意見

2.1 花空間けいはんな

2.1.1 財産の概要

花空間けいはんな（以下、花空間物件という）の概要は【表2.1.1】のとおりであり、外部監査人が現地へ赴いた際に撮影した写真を【写真2.1.1】に掲げる。

【表2.1.1】花空間物件の概要

所在地	京都府相楽郡精華町大字北稲八間
地 積	53,871.77㎡（隣接する府営圃場等を含めると約9ヘクタール）
アクセス	J R片町線下狛駅から西方約2.2km（直線距離）。
現 況	京阪奈学術研究都市狛田西地区に所在する花と緑に親しむための施設である。 北西側隣接地には京都府農業資源研究センターおよび京都府立大学附属農場が所在する。京都府が主体でJA等の民間も出資する社団法人京都フラワーセンターに土地、建物、工作物の一切を議会の議決を経て無償貸し付けし、同法人が「花空間けいはんな」として運営し、植物園的な施設として一般府民に有料で開放している。都市計画法上、市街化調整区域となっている。



（施設エントランス）



（施設内点描：施設ホームページより）

【写真2.1.1】花空間物件の写真

2.1.2 経緯等

昭和61年4月に関西文化学術研究都市の公的施設第1号である「京都フラワーセンター」として開設された。平成17年4月に「花空間けいはんな」に改称し、リフレッシュオープンした。

2.1.3 入場者数および収支状況

入場者数は、開業6年目の平成3年に、過去最大の142千人となったが、その後は長期低落傾向が続いている。直近5年間の入場者数は【表2.1.3】のとおりである。平成17年度はリフレッシュが奏功して、やや持ち直したが、それでもピーク時の半分以下にとどまっている。

【表2.1.3】直近5年間の入場者数

年 度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
入場者数（人）	65,131	54,870	50,324	63,247	63,070

京都府が直営するよりも、民間のノウハウと機動性を備えた運営を期待して設立された社団法人京都フラワーセンター（以下、フラワー社団という）であるが、このような入場者数の低迷によって、その収支状況は、不動産一切の無償提供を受けながらも、京都府からの年間50百万円以上に及ぶ補助金の助成がなければ大幅な赤字が続いている状況にある。

2.1.4 問題点

花空間物件は、平成17年度のリフレッシュ効果や各種イベントの開催等の取り組みによってボトム状況からは改善の兆しはみられるものの、事業を運営する社団法人の収支状況を見ると、入場者数がピークの14万人でも足りず、現状の3倍の18万人程度に達しないと収支が均衡しない状況が窺える。

したがって、収支均衡さらには収益獲得を想定して設置された施設ではないが、府からの補助金なしでは収支均衡を達成するのは困難であり、事業を継続する限り、永続的に京都府が補助金による助成をし続けなければならないことが明らかである。

2.1.5 個別意見

花空間物件が平成17年のリフレッシュオープン以降、府民や企業・団体と協働した植栽と展示、さらにはイベント開催や園芸福祉活動などに積極的に取り組んでいる点は評価できるが、【表2.1.3】に示されているように入場者数が年間僅か6万人程度というのでは、府立植物園の10分の1にも及ばず、府民のための施設としての存在意義は乏しいといわざるを得ない。さらに、【表2.1.5】は平成19年のゴールデンウィーク期間中（平成19年4月28日（土）～5月6日（日）の9日間）における府の類似施設の利用状況を示したものであるが、府立植物園はもとより、近隣に位置するけいはんな記念公園の利用者数をも下回っていることがわかる。対前年同期比でみても他の2施設が健闘する中で伸び悩んでいる様子が明らかとなっている。

【表2.1.5】ゴールデンウィーク中の府主要施設等の利用状況

施 設 名	平成19年度（9日間）	平成18年度（9日間）	対前年同期比（％）
府立植物園	61,600人	60,650人	101.6
花空間けいはんな	8,624人	11,522人	74.8
けいはんな記念公園	30,803人	18,320人	168.1

（京都府広報課の資料に基づいて作成）

また、フラワー社団に対して助成されている補助金について、継続の可否が検討されているようである。施設の利用状況が低迷している状況を踏まえて、施設の存廃についても結論を先送りすることなく早急に方向性を見極める必要がある。

なお、平成19年9月からは専門家のコンサルティングを受けて、より効果的、効率的な運営を目指して努力が重ねられていると聞くが、平成21年4月の施設貸付契約の更新時期を控えて、施設の廃止も視野に入れた抜本的な検討が行われるべきであると思料する。

2.2 丹後あじわいの郷

2.2.1 財産の概要

丹後あじわいの郷（以下、あじわいの郷物件という）の概要は【表2.2.1】のとおりである。

【表2.2.1】あじわいの郷物件の概要

所在地	京都府京丹後市弥栄町鳥取123
貸付面積	27ヘクタール（公簿面積12ヘクタール、建物4,700㎡）
アクセス	北近畿タンゴ鉄道 網野駅よりバスで13分
現況	農業公園



【写真2.2.1】あじわいの郷物件全景図

2.2.2 経緯等

平成10年4月25日、自然環境豊かな丹後に広がる国営開発農地やロマンあふれる丹後の景観を背景に、地域農業の振興と都市農村交流の拠点施設として京都府農業公園丹後あじわいの郷が開園した。その概況は【表2.2.2】のとおりである。

【表2.2.2】丹後あじわいの郷の概況

開園	平成10年4月25日									
場所	京丹後市弥栄町鳥取									
面積	34ヘクタール									
主要施設	情報・交流センター（農業等の地域情報発信・展示紹介、交流研修） 手作り食品工房、漬物工場、農林水産物直売所、体験宿泊施設（ホテル） 地ビールレストラン、果樹見本園、フルーツガーデン、ぶどう園、ハーブ園、バラ園、ふれあい牧場、芝生広場、散策路、連絡橋（あじわい橋）等									
建設費	約100億円（内訳 京都府約67億円、弥栄町（京丹後市）約7億円、民間26億円）									
施設運営	勲丹後あじわいの郷					主要施設の管理運営、広域連携事業等				
	株京都たんごファーム					財団から運營業務の受託、レストラン等の経営				
入園者数の推移	年度	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	人数（千人）	354	223	172	146	142	163	115	104	91

2.2.3 契約内容等

あじわいの郷物件の用地および施設については、施設の設置目的に沿った事業の実施や健全な運営等が期待できることから、平成10年2月の議会で無償貸与の議決を受け、京都府と財団法人丹後あじわいの郷（以下、あじわい財団という）の間で使用貸借契約が締結されている。その後、平成15年に、引き続き5年間の契約更新が行われて現在に至っている。その使用貸借契約の内容は、【表2.2.3】のとおりである。

【表2.2.3】あじわいの郷物件の貸付内容等

無償貸付財産	土地	所在地	京丹後市弥栄町字鳥取小字ニゴレ外
		区 分	山林、田及び畑ほか
		地 積	116,546.70㎡（公簿面積）
	建物	施設名	情報・交流センター外
		所在地	京丹後市弥栄町字鳥取小字ニゴレ外
		構 造	鉄筋コンクリート（一部鉄骨）造鋼板葺地上2階建 1棟外
		面 積	4,676.96㎡
	工作物	照明装置、放送施設その他の工作物	
物 品	農産物加工設備、展示設備、厨房器具、寝具その他		
無償貸付の目的	豊かな自然と農業にふれあう滞在型の施設として財産を議会の議決を経て無償で貸し付けることにより、都市と農村の交流を促進し、地域における農林水産業の振興と農山漁村の活性化を図ろうとするものである。		
無償貸付の相手方	財団法人丹後あじわいの郷		
無償貸付の期間	貸付契約締結の日から5年間		

ところで、あじわい財団は、農業公園「丹後あじわいの郷」に関する用地および施設の管理運営を行い、併せて丹後地域の農山漁村資源による広域リゾートネットワークを推進し、都市と農村の交流を通じて地域産業の振興を図り、農林水産業を軸とした丹後地域の活性化に寄与することを目的として平成9年3月に設立されている。

基本財産は、20百万円であり、そのうち京都府が10百万円、京丹後市が5,500千円を出資し、残りを与謝野町、JA京都等が負担している。あじわいの郷物件に係る施設の財産管理はあじわい財団が行っており、公園運営についてはあじわい財団から三セク会社*1である株式会社京都たんごファーム（以下、単に「たんごファーム」という）に委託されている。

なお、あじわい財団の過去5年間の決算データの推移は【表2.2.3の2】に示すとおりである。

【表2.2.3の2】財団法人丹後あじわいの郷の決算推移

（一般会計）

（単位：千円）

項 目	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
基本財産運用収入	9	6	6	6	12
土地等貸付料収入	3,406	3,606	3,606	3,606	3,596
補助金収入	45,005	38,423	46,549	47,839	41,402

* 1 国や地方公共団体と民間が合同で出資・経営する企業のこと。国および地方公共団体が経営する公企業を第一セクター、私企業を第二セクターとし、それらとは異なる第三の方式による法人を第三セクターという。略して三セクである。

その他	709	1,971	2,130	1,476	841
収入計	49,129	44,006	52,291	52,927	45,851
給料手当等	28,871	25,640	37,227	39,062	33,261
事業費	9,994	11,037	10,116	8,530	6,697
固定資産取得支出	9,636	550	1,760	368	4,329
その他	2,576	3,938	3,000	3,469	3,618
支出計	51,077	41,165	52,103	51,429	47,905
当期利益	1,948	2,841	188	1,498	2,054

(特別会計)

(単位：千円)

項 目	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
入園料収入	39,217	36,240	28,394	25,444	24,570
ホテル営業料	6,380	5,289	4,932	4,215	3,593
手作り工房売上	56,475	77,637	61,869	52,075	45,317
施設管理助成他	12,687	23,605	21,857	23,039	17,000
雑収入	3,487	5,984	10,992	11,663	11,143
収入計	118,246	148,755	128,044	116,436	101,623
手作り工房労務費	21,750	25,429	26,863	21,358	18,853
手作り工房仕入高	22,067	28,839	27,666	23,651	20,967
光熱水費	12,955	12,392	12,020	11,210	10,982
三セク委託料	38,807	37,531	29,240	26,891	24,512
公園工房管理費等	23,197	41,944	34,824	33,674	29,989
法人税等	349	1,168	597	81	80
支出計	119,125	147,303	131,210	116,865	105,383
当期利益	879	1,452	3,166	429	3,760

2.2.4 問題点

入園者数の推移をみると、平成10年度の開園時には35万人を超え、相当活況に満ちたものであったと思われる。しかし、その翌年の入園者数は22万人、3年目の平成12年度には17万人と3年で半減し、年間18万人も入園者数が減少したことになる。その後、平成15年度に若干の増加があったものの入園者数は減り続け、平成18年度にはついに10万人を割り込むまで減少した。開園時に1億30百万円もあった入園料が、平成18年には24百万円にまで激減し、9年間で5分の1に減少している。開園当初は、オープン効果もあって入園者数が伸びるのは当然であるが、その後の急激な減少は、リピーターを確保できなかったことの証左である。これは類似の施設が増加した影響もさることながら、本質的には施設の持つ集客力が不足していたことが原因であろう。このような厳しい状況下ではあるが、入園者数の増加を図るべく、近年では次のような取り組みが行われていることは評価できる。

「自然・環境学習体験」をキーワードとして、青少年・ファミリーをターゲットとした丹後らしい話題性のあるイベント等の企画、PR展開
「ピオトーブ倶楽部」等による体験型環境学習やワインオーナー、さつまいも等各種オーナー募集による固定層の確保
カニバスツアー等団体ツアーの誘致

また、京都府としてもあじわい財団やたんごファームと協力して運営の円滑化が図れるよう各種の対策を講じ、農業公園としてのPRやイベントのPR(府民だよりへの掲載、KBSやアルファーステーションでのPR、あじわいレターの配布など)を実施している。

2.2.5 個別意見

府有財産の有効活用という点からは、このように入園者数(利用者数)が激減している状況は無視できない課題である。府有財産が十分に利用されていないことを意味するからである。

ところで、あじわいの郷物件は当初の計画ではどれほどの入園者数を見込んでいたのであろうか。入園者数と入園料収入の当初計画と実績の比較は、【表2.2.5】に示すとおりである。

【表2.2.5】入園者数と入園料収入の当初計画と実績の比較

計画と実績	入園者、入園料収入	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
計画 (H8)	入園者数(人)	400,000	320,000	300,000	280,000	250,000	300,000
	入園料収入(千円)	196,000	156,800	147,000	137,200	122,500	147,000
実績	入園者数(人)	353,730	222,697	172,244	146,206	142,017	163,084
	入園料収入(千円)	136,717	76,484	55,725	44,222	39,217	36,240
達成率	入園者数	88%	70%	57%	52%	57%	54%
	入園料収入	70%	49%	38%	32%	32%	25%

この平成15年までの計画と実績の比較を見る限り、残念ながら計画が達成されていない状況が明らかである。開園当初の平成10年度においても、計画の達成率は入園者数で88%、入園料収入で70%程度である。平成15年度に至っては、予定されていた再投資が行えず、入園者数で54%、入園料収入で25%となっており、この施設の利用度が計画から年々乖離しつつあることがわかる。

また体験宿泊施設として建設された「ゆーらびあホテル」に至っては、稼働率が17.6%にまで落ち込んでいる。現地の視察を行ったが、【写真2.2.5】のとおり、外観はともかく、ロビーはビジネスホテル然とした質素なものとなっており、「ゆーらびあ」という夢を語る名称とは裏腹に華やかさは見られない。



(ホテル外観)



(ホテルロビー)

【写真2.2.5】ゆーらびあホテル

この点について、「ゆーらびあホテル」は農業体験を行う目的で建設したものであり、一般の宿泊施設とは異なるとの所管部局の説明であったが、同ホテルのホームページでは「天然温泉の大浴場で日頃の疲れを癒やし、ご夕食は丹後の山海の幸をたっぷりとお楽しみください」と紹介されており、カニフルコースなどの季節メニューが大きく宣伝されている*1。つまり、農業体験のためなどという理屈だけでは何も解決しないのであって、一宿泊施設として割り切った上で利用率の向上策を考えることが必要である。施設の置かれている現状はそれほど厳しいことを認識することから始めなければなるまい。

また、この施設は地域の農業振興、経済振興に貢献させる目的で建設されたものであり、土地と建物を取得するにあたって約67億円の資金が投入されているものの、その資産をあじわい財団に無償で貸し付けている。その設置目的から、貸付料を収受して投下資金を回収する意図はなく、あじわい財団に追加で資金を拠出しているのが実状である。

あじわいの郷物件の運営にあたり、京都府は基本施設の取得と建設、つまり土地取得、敷地・草地造成、主要施設建設（ゲート、情報交流センター、手作り工房他）などを行い、あじわい財団は府施設の維持管理（たんごファームへ委託）手作り工房の運営、広域連携業務などを行っている。また、たんごファームへは、収益施設の建設と一部施設の運営（レストラン、売店、パーベキューハウス、ファーストフード、地ビール製造等）、府が整備した施設の運営等（基本施設の維持管理の受託、ホテルの運営、手作り工房への職員派遣）が委託されている。

このような役割分担の中で、あじわい財団は入園料収入から施設維持経費を差し引いた額を委託料として、たんごファームに支払うことになっている。しかし、入園者の減少とともに入園料収入が激減しているため、平成14年度から維持経費相当額として、あじわい財団に京都府が7,350千円、京丹後市が3,000千円を助成している。したがって、入園料収入から差し引くあじわい財団の施設維持経費はゼロとなり、実質的に入園料収入は、たんごファームへの委託料となっている。つまり、あじわい財団は京都府等から追加的な支援を受け、それが施設運営のためにたんごファームに支払われるという構図になっている。

【表2.2.3の2】からあじわい財団の決算推移をみると、入園者数や入園料が激減しているにもかかわらず、収支はさほど悪化していない。これは、たんごファームへの委託料が入園料に比例して減少しているからである。つまり、施設の運営状況の悪化を実質的に負担しているのは、たんごファームである。入園者数が激減する中、今後何らかの対策を講じなければ、施設の運営そのものに危険信号が灯る可能性を否定できない。

府有財産の有効活用という点からは、今後いかに利用者を増やし、府民の満足が得られるような魅力ある企画やサービスを提供できるかにかかっている。施設が有効活用されているかどうかの判断基準としては入園者数が最もわかりやすい指標になるからである。その他、有効活用の度合いを示す客観的な基準をいくつか設け、それをクリアするための努力を積み重ねていく必要がある。

また、効率性という点に関しては、大部分の施設が無償で提供されているのであるから、極力赤字を出さないための工夫を重ねる必要があることを指摘しておく。

2.3 世屋高原家族旅行村

2.3.1 財産の概要

世屋高原家族旅行村（以下、世屋高原物件という）の概要は【表2.3.1】のとおりである。

【表2.3.1】世屋高原物件の概要

所在地	宮津市大字上世屋松尾木子
地 積	土地 約91ヘクタール 建物1,060.46㎡
アクセス	京都縦貫自動車道・宮津天橋立ICから車で50分。北近畿タンゴ鉄道宮津駅もしくは天橋立駅から丹後海陸交通バス「日置」で乗り換え「世屋高原」から徒歩15分。
現 況	・宿泊施設は、レクリエーションセンター、キャビン（10棟）、キャンプ場（58区画）その他、宮津市農林漁業体験実習館「しおぎり荘」を併設。 ・毎年12月～3月は休村。

2.3.2 経緯等

世屋高原家族旅行村は、丹後半島中央部にある標高500mの世屋高原に位置し、広さ約91ヘクタールの敷地に、名勝天橋立をはじめとする豊かな観光資源を活かし、快適で魅力ある観光レクリエーション地を育成し、地域の振興発展に役立てるべく、京都府が主体となって昭和56年から整備され、昭和60年4月に供用が開始された施設である。施設整備

* 1 平成20年2月時点でのホームページ掲載内容である。

の目的は、世屋高原の豊かな自然とすぐれた景観を生かし、主として子供を伴った家族が大自然の中でピクニックやキャンプ、そしてサイクリングなどの手軽なレクリエーション活動を楽しみながら、保養と心身の鍛錬を行うことにあるとされた。また、自然とのふれあいや動植物・昆虫の観察などを通じて学習し、創造性を高める場としての観光レクリエーション地を整備するとともに、地域振興と発展を図るための施設としての機能を期待されていたものである。

2.3.3 契約内容等

世屋高原物件は、ピクニック緑地、キャンプ場、遊歩道等を国庫補助事業で整備し、管理棟、レクリエーションセンター、駐車場等を京都府の事業で、テニスコート等を宮津市の事業で整備したものである。

総事業費は8億59百万円（うち国庫補助金80百万円）で京都府は宮津市から無償で土地の提供を受け、建物等を建設整備したうえで、これを宮津市に無償貸与している。宮津市は、世屋の里協会（昭和60年～平成12年）、世屋ふるさと協議会（平成13年～17年）、宮津森林組合（平成18年～）に当該施設の管理運営を委託している。

過去3年間の収支の状況は【表2.3.3】に示すとおりである。いずれもマイナスの収支差額となっている。施設の運営に携わる宮津市は、平成18年度より指定管理者制度を採用して収支の改善を図ったが、前年度に比べて収入は増加しているものの、支出がこれを上回り、結局は収支差額がマイナスにとどまる結果となっており、近年の世屋高原物件の運営の厳しさが窺える。ただし、この施設運営上のコスト、つまりマイナスの収支差額分については、宮津市が負担することとなっており、供用開始後の運営費用について京都府は負担していない。

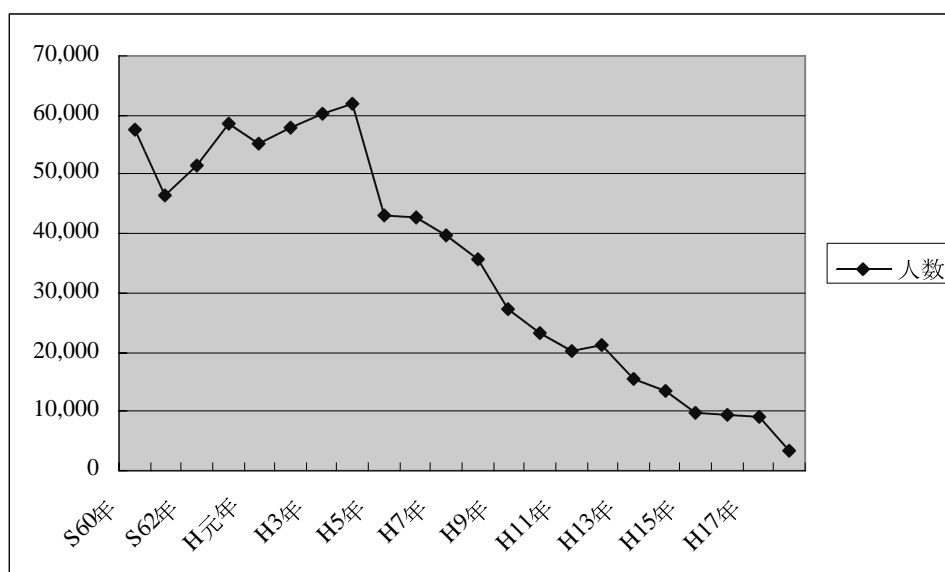
【表2.3.3】世屋高原物件の収支状況*1

（単位：千円）

	平成16年度	平成17年度	平成18年度
収入	5,860	5,467	7,244
支出	16,551	16,024	19,132
収支差額	10,690	10,557	11,887

ところで、世屋高原物件の入込客数の推移をグラフに示したものが【図2.3.3】である。昭和60年から5～6万人前後で推移し、平成4年をピークにその後は減少の一途を辿っている。平成7年には4万人、平成9年には3万人、平成13年には2万人を割り、平成15年にはついに1万人を割っている。平成18年度にはゴーカートやサイクルモノレール、テニスコート等の施設が老朽化したことによって使用できなくなり（次ページの【写真2.3.4】参照）、入込客数は3千人台にまで激減している。

【図2.3.3】世屋高原家族旅行村入込客数の推移*2



*1 宮津市の施設である「しおぎり荘」の収支を含むデータである。

*2 宮津市の施設である「しおぎり荘」の入込み客数を含まない数字である。

2.3.4 問題点

京都府は、総事業費のうち国庫補助金を除く7億79百万円を負担して、ピクニック緑地やキャンプ場を整備し、レクリエーションセンター、野外ステージの建設などを行っている。当時、丹後半島においては、その豊かな観光資源を生かして快適で魅力ある観光レクリエーション地の育成をはかるとともに、地域の振興発展に役立てようとする気運が顕著であった。実際、世屋高原物件も供用開始からの10年間は、年間4～6万人程度の利用客があり、施設としての意義はそれなりにあったものと思われる。

しかし、オープン後22年が経過し、設備の老朽化が進行していることや、外部監査人が視察に訪れたのが平日であったことを考慮するとしても、中心となる広場や施設の中は閑散としており、一部の施設には老朽化のために使用できない旨の看板が立てられていた。世屋高原物件は標高500mを超える高原に位置し、そこを訪れるのには勾配のある羊腸の山道を辿らなければならないが、訪れる者を満足させるだけの施設にはなっていないのが現状である。また、冬季（12月から3月まで）は休村となり利用客はいない。

なお、外部監査人が現地へ赴いた平成19年9月3日現在の設備等の状況は、下記の【写真2.3.4】に示すとおりである。



（使用不能のサイクルモノレール）



（ゴーカートコースの現状）

【写真2.3.4】世屋高原物件の現状

2.3.5 個別意見

世屋高原物件の整備費用7億79百万円を単純に22年で除すると、京都府は年間35百万円もの財政負担をしていたことになる。現在、施設運営上のランニングコストを負担していないため、追加的な財政負担はないとはいえ、現在の老朽化した施設をそのまま放置しておくわけにはいかないであろう。いずれは、新たに資金を投入して、再度活性化の方向へ向かうのか、あるいはそのまま閉鎖するのか、早晚どちらかの選択を迫られることは必至である。

宮津市には、限界集落^{*1}が多くあり、地域の活性化のためにも施設設置の要望や必要性は高い。また、森林を放置すれば山が荒れるため、そのセーフティネットとしての役割も大きい。また、丹後半島には世屋高原物件のほかにも、自然と触れ合うことのできる宿泊施設はいくつか存在しているのであるから^{*2}、各施設をネットワーク化して、それぞれの施設の特徴を活かした有効活用策を練るといった視点も必要であろう。

宮津市からは、電気、空調設備、外灯などの設備の修繕要望がきており、利用者の安全のためにも早急に宮津市との対応を検討しなければならない。しかし、現在の状況では、多少の修繕や改修を行ったところで、収支がプラスに転じるほどの集客力は期待できない。今後、追加的な資金を投入するのであれば、それに見合うだけの魅力的な条件や用途が必須となる。緑豊かな自然環境に恵まれ、野鳥・昆虫・山菜などにも富むため、大学等の自然探求の研究機関のほか、地元団体やNPOも含めた利用について検討してはどうか。7億円以上もの資金を投入して整備された施設であるため、さらに利用が増えるような打開策の検討や、より有意義な利用方法等によって賢く利活用されることが望まれる。宮津市とは、各施設が一体となった利活用が図れるよう、所有のあり方も含めて早急に検討の場を持たなければならないが、現状のまま地元での利活用が十分に図られない場合には、閉鎖も止むを得ないものとする。

* 1 過疎化などで人口の50%が65歳以上の高齢者になり、冠婚葬祭など社会的共同生活の維持が困難になった集落のこと。

* 2 160ページの【表1.2.4】丹後半島地域における公共の宿泊施設を参照のこと。

3 借受財産をめぐる各論および個別意見

3.1 旅券事務所

3.1.1 財産の概要

旅券事務所（以下、旅券事務所物件という）の概要は【表3.1.1】のとおりである。

【表3.1.1】旅券事務所物件の概要

所在地	京都市下京区烏丸通塩小路下る東塩小路町901番地
賃借面積	鉄骨および鉄筋鉄骨コンクリート造地下3階、地上16階建のうち契約面積は、8階部分の488.0㎡
アクセス	J R京都駅上。
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受付時間 申請 月曜日～金曜日 9：00～16：30 <li style="padding-left: 2em;">交付 月・水・金・日曜日 9：00～16：30 <li style="padding-left: 2em;">火・木曜日 9：00～19：00 （広域振興局旅券窓口で申請した場合でも、旅券事務所での受け取りが可能） ・ 平成18年度旅券申請件数：105,173件

3.1.2 経緯等

平成6年、当時烏丸通錦小路角の民間ビルの1室に設置されていた京都府旅券事務所は、平成9年完成予定の京都駅ビルに移転することに内定した（なお、同時に国際関係施設として、財団法人京都府国際センターを設立し、同ビルに入居することも内定した）。移転の主たる目的は、海外渡航者の想定以上の増加であり、関西国際空港の開港も予定されていたため、従前の狭隘な事務所からの移転は急務であった。

なお、【表3.1.2】に旅券交付申請件数の推移を示しておく。ちなみに、平成18年度の旅券申請件数は105,173件であったから、実績は平成6年当時の予想を下回っている。

【表3.1.2】旅券交付申請件数の推移（平成6年当時の資料）

昭和54年	昭和62年	平成5年	平成15年
現事務所開設時	想定申請件数突破	現状	年5%増加想定
52,889件	85,596件	105,903件	172,505件

3.1.3 契約内容等

移転前の旅券事務所が賃借していたスペースは、364㎡であり、繁忙期には待合室からエレベーターホール、階段にまで人があふれる状況にあった。

所管部局の要望する賃借面積は600㎡であったが、賃借料が高額であることを踏まえ、申請受付システムの改善等も考慮して、8階のうち488㎡を賃借することとなった。平成9年8月契約の当初契約賃借条件は、賃借面積は8階のうち488㎡、期間は平成9年9月から平成10年3月までで、以後1年毎の自動更新とされた。賃料は、敷金が100千円/㎡（消費税および地方消費税抜きの家賃の20ヶ月分）で48,800千円、月額家賃が5千円/㎡で2,440千円（消費税および地方消費税は別途）となっており、共益費は記載されていない。なお、現在も同条件で賃借が継続されている。

3.1.4 個別意見

契約当初の見積案では、家賃を6千円/㎡としていたが、5千円/㎡にまで価格交渉したとのことで努力の跡が窺える。しかしながら、その後の地価下落を受けて周辺家賃も値下がりしていることが想定される中、当初契約から10年を経過した現在も値下げ交渉が奏功した様子は窺えない。同ビルに入居する他のテナントの賃借条件を知ることは難しいかもしれないが、周辺家賃相場をリサーチする努力を怠ることなく、賃借料の妥当性を常に検証し、次回契約更改時には一層強力な値下げ交渉が行われることを期待したい。

3.2 京都乙訓農業改良普及センター

3.2.1 財産の概要

京都乙訓農業改良普及センター（以下、乙訓農改センター物件という）の概要は、【表3.2.1】のとおりである。

【表3.2.1】乙訓農改センター物件の概要

所在地	京都市右京区西京極徳大寺団子田町
賃借面積	約1,000㎡
アクセス	阪急京都線西京極駅、京都アクアリーナ近く。
現 況	普通住宅地区。財産は借地権である。



【写真3.2.1】乙訓農改センター物件の外観

3.2.2 経緯等

右京区山ノ内宮脇町にあった元京都乙訓農業改良普及所の庁舎が狭隘であったことから、効果的かつ効率的な普及指導活動の拠点施設として整備充実を図るとともに、都市農業に対する高度な指導および利便性を確保するため、昭和63年5月に現在の場所に移転した。土地は個人からの賃借物件であり、その上に京都府が建物を建設し行政目的に用いている。

3.2.3 契約内容等乙訓農改センター物件に係る賃貸借契約の内容は、【表3.2.3】に示すとおりである。

【表3.2.3】乙訓農改センター物件賃貸借契約の内容等

賃貸借物件	京都市右京区西京極徳大寺団子田町
敷地面積	地目：田、面積約1,000㎡
賃貸人	個人*1
賃借人	京都府知事
期 間	昭和63年5月1日から昭和93年3月31日まで。契約期間の30年は、京都府財産取扱規則第21条による普通財産の貸付期間の規定を考慮して設定されていると考えられる。
賃借料	契約時8,000円/㎡。その後2年ごとに京都市消費者総合物価指数（以下、指数という）を反映して見直しが行われている。過去の賃借料の変遷は下記のとおりである。

* 1 個人情報であることに鑑み、氏名を伏せるとともに契約条件等についても一部概要の開示にとどめている。

	年度	契約金額	1㎡当たり単価の算定基礎
	S 63～H元年	8,000円 / ㎡	実勢価格から引下げを要請
H 2～3年	据置き		
H 4～5年	9,200円 / ㎡	指数の上昇率を反映	
H 6～7年	据置き		
H 8～9年	9,430円 / ㎡	指数の上昇率を反映	
H 10年～15年	据置き		
H 16年～17年	9,250円 / ㎡	指数を反映	
H 18年～19年	9,129円 / ㎡	指数を反映	
保証金	なし		

3.2.4 移転候補地の検討状況

乙訓農改センター物件の移転に際しては、府有地10ヶ所、民有地5ヶ所、国有地1ヶ所、公共的施設4ヶ所、合計20ヶ所について検討され、指導利便性、対象地域農家の利用面から最も適した用地として選択された。移転候補地として検討された物件の概要は【表3.2.4】のとおりであった。

【表3.2.4】移転候補地として検討された物件の概要
府有地の利用

1	中小企業総合指導所	下京区西七条八幡町	2,217㎡
2	建設機械管理事務所跡	伏見区竹田流池町	5,330㎡
3	府職員住宅跡	伏見区竹田七瀬川町	1,053㎡
4	衛生公害研究所内	伏見区村上町	1,000㎡以上
5	南失業対策事務所	伏見区羽束師古川町	4,372㎡
6	向日町警察署	向日市寺戸町西野辺	1,970㎡
7	京都郵政研修所跡	伏見区桃山毛利長門西町	1,693㎡
8	桂川廃川敷	南区吉祥院石原橋上	2,750㎡
9	旧庁舎の改築	右京区山ノ内宮脇町	960㎡
10	本庁第2庁舎		14,500㎡の一部

民有地の取得または借地

11	農協教育センター隣接地	西京区大原野上羽町	1,000～1,500㎡
12	洛西土地改良区	西京区川島寺田町	約700㎡
13	南区及び伏見区竹田下鳥羽裏通り		1,000～1,500㎡
14	京都市西部農業指導所隣接地	右京区西院西高田町	約1,000㎡

15	現乙訓農改センター物件	右京区西京極徳大寺団子田町	約1,000㎡
----	-------------	---------------	---------

国有地の払下

16	旧右京郵便局	右京区西院東宇水町	1,589㎡
----	--------	-----------	--------

公共的施設への入居

17	農協会館	南区東九条西山王町	
18	京都市西部農業指導所	右京区西院西高田町	
19	京都市農業協同組合	右京区西院西溝崎町	
20	京都市農業協同組合上鳥羽支部	南区上鳥羽城ヶ前町	

3.2.5 問題点

契約時における賃借料は、路線価をもとにした実勢価格をベースに検討され、法令の改正や経済情勢の著しい変動等を勘案し、その後おおむね2年毎に見直しが行われている。この額を決定するに際しては、京都市北部農業指導所、京都市西部農業指導所の賃借料も比較検討されており、手続上は妥当な決定がなされている。

その後、2年毎の改定に際しては、パブル経済の影響で地価が高騰している中、平成3年度まで賃借料は据え置きとされ、平成4年度に京都市消費者総合物価指数を反映して初めて改定されている。その後の賃借料は、当該指数をもとに改定されており、平成8年度においては増額されているものの、平成16年度、平成18年度の改定では減額となっている。また、平成6年度、平成10年度、平成12年度、平成14年度における同指数は、前回の改定時に比較していずれも2%程度上昇しているが、賃借料は据え置かれている。京都市消費者物価指数が地価の変動に連動するものかどうかは疑問の残るところであるが、平成2～3年頃の地価のピーク時に賃借料が据え置かれ、その後も大きな増額変更がなされていないのは幸いである。

一方、移転候補地の選定にあたっては、府有地、民有地、国有地、公共的施設など計20ヶ所に及び候補地が検討対象となっている。現在地は、府の厳しい財政状況を前提に、その施設の位置や利便性（交通手段や駐車場の確保など）に加えて、近隣対策や借地料など多くの項目について検討が加えられた結果、選定されたものとのことである。

しかし、借地をするという選択は、今後の継続的な賃借料の支払いを発生させ、府の財政を圧迫する。さらに、その上に建物を建設するとなると、その費用負担は相当な額にのぼる。建物の建設は、その建物が老朽化するまで利用することを前提に建設されるべきであるが、土地の賃貸借期間が30年とされているのは、建物の使用可能年数に比較してやや早きに失するのではないかと懸念する。この30年は、京都府財産取扱規則第21条による普通財産の貸付期間の規定を考慮して設定されたものであるが、これはあくまで京都府が貸し付ける場合の規定であり、その最長期間を規定したものにはすぎない。

多くの物件について検討され、また、多面的に利用条件等が検討されているとはいうものの、長期的な視点から今後の費用負担の問題点、例えば、賃料の大幅な値上げが生じた場合の対応策、契約期間満了により解約となった場合の建物の価値や解体費用による府の損失額等については十分な検討がなされていない。

3.2.6 個別意見

乙訓農改センター物件の移転にあたって、手続上は複数の候補地を抽出し、利便性などの各種問題点等を考慮しながら検討が加えられ、適切な意思決定がなされているように思われる。しかし、経済性や効率性については、長期的な投資効率の経済性計算の視点から検討することも不可欠である。特に建物を建設する場合は、それが取り壊され、あるいは売却される時点までを捉えて意思決定をする必要がある。乙訓農改センター物件の選定は、移転時点における予算組みの枠内での許容範囲を検討したに過ぎない。

また、京都府が多くの遊休資産を抱えているにもかかわらず、借地をしなければならない積極的かつ合理的な理由があったのかについても検証が必要であり、そのためにも所管部局横断的で、かつ戦略性を持った調整が必要であったと考えられる。

なお、借地契約に伴う地代負担については、時代とともに値上げ圧力のリスクに晒されることや、2年ごとに繰り返される地代の改定交渉に相当な人的コストが投下されることが避けられない。

幸い、契約期間の満了が10年後に迫っているのであるから、その時点で発生しているコストについて精査し、借地状態の解消も含めた総合的な判断が必要となることを指摘しておきたい。

3.3 京都府港湾事務所

3.3.1 財産の概要

京都府港湾事務所（以下、新港湾事務所物件という）の概要は【表3.3.1】のとおりである。

【表3.3.1】新港湾事務所物件の概要

所在地	舞鶴市字喜多1105番地 1 舞鶴21ビル 7階の一室（テナントビル）
賃借面積	専有面積（契約床面積）：333㎡
アクセス	J R 西舞鶴駅から北西方、道路距離約2.7km。
現 況	配送センター等の事業所がみられる埋立地域で、未利用地も多くみられる。



【表3.3.1】新港湾事務所物件入居ビル全景

3.3.2 経緯等

京都府は、舞鶴市字松陰小字嶋崎19番地 5 所在の土地建物を港湾事務所として使用していたが、建物の老朽化が進むとともに手狭となったため、平成 8 年ごろに所管部局が建て替えを希望し、新築費用の予算要求をしていた。しかし、新しい庁舎は建てないという基本方針および将来の人員削減や統合を視野に入れて、テナント入居の方針に切り替えた経緯がある。

その後、平成 9 年に舞鶴港 F A Z 事業で建築された「舞鶴21ビル」にテナントとして入居し、現在に至っている。

なお、旧舞鶴港湾事務所の土地建物は、取り壊されることなく、民間の運送事業者に賃貸されている。これについては、202ページの4.4項「元港湾事務所」で詳しく述べる。

3.3.3 契約内容

等新港湾事務所物件は、テナントとしての入居であるため、京都府所有の財産ではないが、借家権としての権利がある。

この借家契約の内容は【表3.3.3】のとおりである。

【表3.3.3】新港湾事務所物件の借家契約の内容

賃貸借物件	舞鶴市字喜多1105番1に所在する舞鶴21ビル（鉄骨一部鉄筋コンクリート造8階建）の7階の702号室
契約面積	333㎡
賃貸人	株式会社舞鶴21
賃借人	京都府
期 間	平成9年10月から原則2年間、ただし現在更新中である。
月額賃料	3,000円 / ㎡ × 333㎡ + 消費税 = 1,048,950円
月額共益費	500円 / ㎡ × 333㎡ + 消費税 = 174,825円
保証金	9,990,000円
その他	共用駐車場270台分あり（無料）

3.3.4 問題点

旧港湾事務所は、西舞鶴駅から北西方約1.6km附近の国道175号線から100m程度北側に入った場所にある。敷地は486.10㎡、建物は鉄筋コンクリート造2階建て、延べ床面積は346.30㎡、1971年の建築である。附近には税関や合同庁舎もあり、街路状況や交通アクセスも良好で、新港湾事務所物件よりもむしろ旧新港湾事務所の方が立地条件は良いと思われる。一方、所管部局の説明によると、ポートセールス等のソフト面を担う舞鶴港振興会も同じビルに入居しており、施設整備管理等を行う港湾事務所が同一のビルに同居することで、舞鶴港振興が一体的に進められ、利便性は向上しているとのことである*1。

また、新港湾事務所物件の賃料は、共益費込みで14,700千円にものぼるから、単純に計算しても15年程度で、RC造2階建ての庁舎の建築費用（概算400㎡×350,000円）を超えるのではないかと推測される。仮に、住宅公社等が建築して償還返済するとしても、20年程度（年間返済額14,700千円の元利均等返済を想定）で返済できると予測できる。

テナント入居と新たな庁舎の建設とを比較した場合、財政的にどちらが有利に展開するかは、金利や物価等の経済情勢によって一概には言えない部分もあるが、所管部局からは、「新たに新庁舎を建築した場合、その建築費用の償還金だけでなく、修繕費や警備費用といったランニングコストが年間3百万円程度かかると予測され、それを計算に入れるとテナント入居と建築による支出が均衡するのは33年目になると試算される。また、現在、舞鶴市内で進行中の和田埠頭整備事業が完了すれば、事務所自体の人員削減や統合も考えられ、新たに大きな庁舎は必要なくなることが予想されるところ、テナント入居であれば賃借面積の削減や撤退も機動的に対応可能となる。」とのコメントがあった。

3.3.5 個別意見

平成8年頃の新たな庁舎は建てないという基本方針の是非についてはコメントを避けるが、将来の人員削減や統合を視野に入れてテナント入居を意思決定したのであれば一定の評価には値する。ただし、所管部局の説明にもあったとおり、和田埠頭整備事業が完了した時点で、将来の港湾管理のあり方について、管理体制も含めて抜本的な検討を加え、必要最小限の賃借スペースで対応可能となるよう合理化を図る努力に期待したい。

3.4 西舞鶴高校グラウンド

3.4.1 財産の概要

西舞鶴高校グラウンド（以下、西高グラウンド物件という）の概要は【表3.4.1】のとおりである。

*1 港湾の管理上、7階から港内を一望できるという点もメリットであるという。

【表3.4.1】西舞鶴高校グラウンド物件の概要

所在地	舞鶴市字引土小字餅安地区内の18筆
賃借面積	約10,000㎡
アクセス	J R 西舞鶴駅から南西方、道路距離約660m。
現 況	国道27号線西側。物件の西側に住宅が点在する地域。



(物件東南角から北側を望む)



(テニスコートとしての利用が認められる部分)

【写真3.4.1】西高グラウンド物件の状況

3.4.2 経緯等

土地所有者は13名の民間個人であるが、個々に京都府が賃貸借契約を締結すると煩雑になることから、地元の舞鶴市が間に入って取りまとめ、一括して京都府に賃貸しており、形式上は転貸借である。なお、賃借料の決め方は【表3.4.2】に示す方法によっている。

【表3.4.2】西高グラウンド物件の賃借料決定方法

<p>前年度の固定資産税評価額の㎡単価を0.7で割り戻す。(これは、固定資産税評価額は、地価公示価格の通常70%を目安に決められていることから、0.7で割り戻して当該土地の地価公示価格ベースを算出するということになる。)平成16年度の賃料を求めたケースで試算すると、前年度の固定資産税評価額の㎡単価は58,669円/㎡、地価公示ベースの単価は、$58,669円 / ㎡ \div 0.7 = 83,813円 / ㎡$となる。</p>					
<p>によって求めた価格に利率2%を乗じ、12で割って借地料月額基準単価を求める。(2%を賃料の期待利回りとしている。所管部局の説明では、2%は法定利率から決定したということであるが、2%という法定利率など存在しない。)平成16年度の賃料を求めたケースで試算すると、借地料月額基準単価は$83,813円 / ㎡ \times 0.02 \div 12 = 139.68円 / ㎡$となる。</p>					
<p>旧借地料月額単価から旧月額固定資産税額単価を控除して旧借地料月額基準単価を求める。平成16年度の賃料を求めたケースで試算すると、旧借地料月額単価は$119.55円 / ㎡$ ($14,139,348円 \div 9,856㎡ \div 12$)であり、旧月額固定資産税額単価は$29.85円 / ㎡$であったとのことであることから、旧借地料月額基準単価は、$119.55円 / ㎡ - 29.85円 / ㎡ = 89.70円 / ㎡$となる。</p>					
<p>で求めた旧借地料月額基準単価を で求めた借地料月額基準単価で除して借地料比準値を求め、下記の表に基づく改定率を求める。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>借地料比準値</th> <th>改定率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0~0.5未満</td> <td>1.15倍</td> </tr> </tbody> </table>		借地料比準値	改定率	0~0.5未満	1.15倍
借地料比準値	改定率				
0~0.5未満	1.15倍				

0.5～0.7未満	1.10倍
0.7～0.95未満	1.05倍
0.95～1未満	の借地料月額基準単価を採用
1.00以上	1.00倍

平成16年度の賃料を求めたケースで試算すると、旧借地料月額基準単価は89.70円/㎡であり、借地料月額基準単価は139.68円/㎡であることから、借地料比準値は、 $89.70円/㎡ \div 139.68円/㎡ = 0.642$ となり、改定率は、1.10となる。

で求めた旧借地料月額基準単価に で求めた改定率を乗じ、新月額固定資産税額単価を加算し、月額新借地料単価を求める。平成16年度の賃料を求めたケースで試算すると、旧借地料月額基準単価は89.70円/㎡、改定率は1.10であり、新月額固定資産税額単価は32.92円/㎡であったとのことであることから、月額新借地料単価は、 $89.70円/㎡ \times 1.10 + 32.92円/㎡ = 131.59円/㎡$ 、総額は $131.59円/㎡ \times 9,856㎡ \times 12ヶ月 = 15,563,412円$ となる。

3.4.3 契約内容等

府立西舞鶴高校の西側の市道を挟んで隣接する民間所有の土地18筆、約10,000㎡を、京都府が賃借し、同校のサブグラウンドとして使用している。同校には、校舎に併設されたグラウンドもあるが、野球、ソフトボール、テニス等の部活動用に西高グラウンド物件を利用している。賃貸借の概要は【表3.4.3】に示すとおりである。

【表3.4.3】西舞鶴高校グラウンド物件の賃貸借契約内容

賃貸借物件	舞鶴市字引土小字餅安地区内の18筆
契約面積	9,856㎡
賃貸人	舞鶴市（ただし、土地所有者は民間の個人13名である。）
賃借人	京都府
期 間	平成5年4月から平成6年3月末日まで。ただし、現在更新中である。
年額賃料	平成5年度と平成6年度：9,934,848円 平成7年度と平成8年度：11,614,260円 平成9年度と平成10年度：12,077,858円 平成11年度と平成12年度：12,884,484円 平成13年度から平成15年度：14,139,348円 平成16年度から平成18年度：15,563,412円 平成19年度から平成21年度：16,927,020円
保証金	なし

3.4.4 問題点

西高グラウンド物件を視察したところ、授業やクラブ活動等で有効に利用されているのは、全体の85%程度で、南側の15%は雑草が茂り、一部は廃棄された机やいすの仮置場状態となっている。また、一部は保護者等が来訪する際の駐車場として利用されている様子で、数条のタイヤ痕が確認された。保護者等の駐車場が常に必要であるとは思えず、全体が有効に利用されているとはいえない印象を持った。

賃借料については、前回の賃借料と固定資産税評価額等を基本に算定しているが、期待利回り2%としていることから、地価が下落していた状況下においても上昇する結果となっている。すなわち、固定資産税評価額が下落していても、前回の税抜き賃借料が「 $新固定資産税評価額 \div 0.7 \times 2\%$ 」を大幅に下回っていた結果、賃借料を上げる結果となっている。このまま、同条件を継続すると最終的には「 $固定資産税評価額 \div 0.7 \times 2\% + 固定資産税額$ 」に限りなく近づく

ことになる。

ところで、固定資産税評価額を精査した結果、この期待利回りの2%については、市道に面する土地（18筆の内の8筆）も、内部の区画内道路*1に面した土地（18筆の内の10筆）も同じ単価で算出されており、ややアンバランスな評価となっている。

一方、同じく府立高校用グラウンドとして国から土地を賃借している桂高校グラウンド用地*2の概算評価を同様の方法で計算すると、西高グラウンド物件は83円/m²で借りなければならないことになる。この83円/m²と実際の賃料である131円/m²を比較すると、地価が0.45倍の差のものを1.6倍の価格で借りていることになり、単純計算では約3.5倍の開差があると計算される。ただし、国の算定方式は国有財産特別措置法*3、の規定によって46.7%もの大幅な減額がなされているが、この減額率を考慮して割り戻しても、なお1.8倍の開差は解消しない。

3.4.5 個別意見

不動産の売買にしても賃貸借にしても、その標準的価格を求めることは可能であるが、すべての当事者が標準的価格で取引をしているわけではない。しかしながら、西高グラウンド物件は、桂高校グラウンドが国からの借地物件である点を考慮しても、かなり高額な単価で賃借していることから、財政的にも大きな負担となっている事実は否めない。所管部局においては、代替地を準備して解約も辞さない覚悟で、したたかな減額交渉に臨む一方、低利用となっている南側15%（3筆に相当）についての契約解除の意向を示すなど、あらゆる手を尽くして財産活用のコストパフォーマンスを向上させる努力を傾注するべきである。

3.5 堀川職員住宅

3.5.1 財産の概要

堀川職員住宅（以下、堀川物件という）の概要は【表3.5.1】のとおりである。

【表3.5.1】堀川物件の概要

所在地	京都市上京区西堀川通上長者町上 <small>さいかちちょう</small> 巨茨町 内の地上の区分所有建物の2階と3階部分
賃借面積	2階372.77m ² 3階372.77m ²
アクセス	地下鉄烏丸線今出川駅から南西方、道路距離約1.3km。
現況	堀川通に面する商業地域（高度利用可能。）



【写真3.5.1】堀川物件の外観

3.5.2 経緯等

昭和30年頃に京都府住宅供給公社（以下、住宅公社という）所有の土地に、住宅公社が一棟の建物（店舗付職員住宅）

* 1 現状は、区画内道路としての形跡はなく、サブグラウンドとして平坦地となっているだけである。

* 2 京都市西京区川島松ノ木本町に所在する。阪急京都線桂駅から徒歩10分の好立地である。

* 3 国の普通財産を公共の利益の増進等に寄与させるために、譲渡・貸付する場合の特例を設けた法律。

を建設した。資金は京都府が5,000千円を提供し、不足分は住宅公社が住宅金融公庫等から調達した。当初は土地建物ともに住宅公社の所有であったが、昭和55年に建物の2階と3階の職員住宅部分の区分所有権が京都府に移転されて現在に至っている。その間、1階部分は店舗として住宅公社が第三者に賃貸し、現在も継続している。また、昭和55年までは、2階と3階部分は入居者と住宅公社で賃貸借契約が締結されていたということである。

なお、昭和55年以降の地代の支払いはない。したがって、土地については使用貸借関係と判断される。平成20年2月末現在、職員住宅部分については19戸中7戸が入居しており、利用率は37%で、家賃は6,300円/月である。所管部局の説明によると、この堀川物件は廃止の方向で検討中とのことである。

3.5.3 契約内容等

住宅公社が所有する上記の皂莢町287番の土地に、一棟の区分所有建物（RC造陸屋根3階建）が存在し、その1階部分を住宅公社が所有し、店舗として第三者に賃貸している。そして、2階と3階部分は京都府が所有し、職員住宅として利用している。その詳細は【表3.5.3】のとおりである。

【表3.5.3】堀川物件の詳細

敷地所在地	京都市上京区西堀川通上長者町上る皂莢町内
敷地面積	713.25㎡
敷地所有者	京都府住宅供給公社
一棟の建物所在地	京都市上京区西堀川通上長者町上る皂莢町内
一棟の建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
一棟の建物床面積	1階420.00㎡ 2階446.52㎡ 3階446.52㎡ 延べ1,313.04㎡
1階専有部分の家屋番号	皂莢町287番の1
1階専有部分の構造	鉄筋コンクリート造1階建
1階専有部分床面積	321.34㎡
1階専有部分種類	店舗
1階専有部分所有者	京都府住宅供給公社
2、3階専有部分の家屋番号	皂莢町287番の2
2、3階専有部分構造	鉄筋コンクリート造2階建
2、3階専有部分床面積	2階352.77㎡ 3階372.77㎡
2、3階専有部分種類	居宅
2、3階専有部分所有者	京都府

3.5.4 問題点

堀川物件は、通常の区分所有建物およびその敷地（分譲マンションや分譲型のテナントビル）と異なり、敷地の権利が使用貸借権である。周囲は堀川通に面することから高度利用が可能であるにもかかわらず、現在の当該建物は185ページの【写真3.5.1】に示すとおり、低層で、かつ老朽化が著しく、外観も甚だ見劣りする状況となっている。

3.5.5 個別意見

高度利用の面からも高層建物に建て替えることが経済合理性に合致すると判断される。ただし、第三者（店舗部分の賃借人）も存在するなど、権利関係が複雑であることから、京都府または住宅公社が単独で建て替えることは困難な状況である。

京都府は職員住宅部分を廃止する方向とのことであるから、当該部分を住宅公社に買い取り請求するか、あるいは逆に住宅公社所有部分（土地を含む）を京都府が買い取るしか方法はない。職員住宅部分のみを取り壊すことは物理的に

不可能であることから選択肢は限られている。したがって、当面は住宅公社に対して買い取り請求することが現実的であると思料する。担当部局によると、現在、住宅公社と交渉の準備中であるとのことであるが、通常の区分所有建物およびその敷地の買い取りではなく、いわば「敷地の使用貸借権付区分所有建物」の買い取りとなることから、使用貸借権をどう評価するか、想定される解体費用をどう見積もるかといった課題が想定される。ここは、不動産鑑定士による意見等も踏まえて適正な価格での売却交渉を期待したいところである。

3.6 伊勢田若草職員住宅

3.6.1 財産の概要

伊勢田若草職員住宅（以下、伊勢田物件という）の概要は【表3.6.1】のとおりであり、外部監査人が直接現地へ赴いた際の写真を【写真3.6.1】として掲げている。

【表3.6.1】伊勢田物件の概要

所在地	宇治市伊勢田町井尻
地 積	5,880.00㎡（5筆合計）
建 物	鉄筋コンクリート造4階建建物が3棟
アクセス	近鉄京都線伊勢田駅から西方、道路距離約800m。伊勢田小学校の西隣。付近は戸建て住宅と共同住宅が混在する住宅地域。
現 況	<ul style="list-style-type: none"> ・土地形状等：幅員5m程度の市道に面する袋地。（道路に面する部分は帯状30m×50mで、背後に整形の土地50m×85mがある地形、逆L型地形） ・建物施工床面積：3,555.10㎡（登記面積は3,004.41㎡） ・建物概要：地上4階建、鉄筋コンクリート造の職員住宅3棟、ワンルームの单身・独身用居室が110室。 ・外部に平面駐車場110台分と駐輪場有。



（建物南面と駐車場）



（室内 玄関とキッチン）

【写真3.6.1】伊勢田物件の内外描写

3.6.2 経緯等

伊勢田物件の取得に係る経緯を時系列で記載したものが【表3.6.2】である。

【表3.6.2】伊勢田物件の取得から現在に至るまでの経緯

時 期	内 容
平成2年4月～ 平成3年10月	京都府は、宇治市周辺の単身・独身用住宅の建設のために、候補地として17ヶ所を現地調査し、その適否を検討した。
平成3年11月	京都府は、伊勢田物件の土地を取得することを決定。
平成3年12月	京都府土地開発公社が伊勢田物件の土地を前所有者から取得。同公社の取得原価は、1,198百万円である。
平成7年10月	伊勢田物件の土地を京都府土地開発公社から買い戻し、建物の建設資金は地方職員共済組合の共済資金を活用する予定であったが、地方職員共済組合の投資不動産資金制度の改正（平成6年3月に改正）と府の財政状況を踏まえ、土地建物ともに地方職員共済組合の共済資金を活用することに決定した。
平成8年11月	平成3年12月9日締結の公共用地先行取得契約を変更し、京都府に代わって地方職員共済組合が伊勢田物件の土地を買い戻すこととなった。価格は、取得原価に利子（5%程度）と事務費（取得原価の0.12%）を加算したものである。さらに、地方職員共済組合は当該地に職員住宅を建設し、その後、京都府と地方職員共済組合が土地建物の賃貸借契約を締結した。賃貸借期間満了後に土地建物ともに京都府に無償譲渡する。なお、土地造成は京都府土地開発公社に委託した。
平成9年3月	地方職員共済組合と公社で、伊勢田物件の土地売買契約が締結され、土地は共済組合が取得した。価格は、1,530百万円で、その内訳は、取得原価：1,198百万円、利子：331百万円（5%）、事務費：1,437千円（0.12%）となっている。京都府土地開発公社は、京都府土地基金に全額一括返済した。
平成9年4月	京都府土地開発公社によって、造成工事が開始された。工事費は、36百万円で、地方職員共済組合が支出した。
平成9年6月	伊勢田物件の建物工事着工。建築費用合計1,285百万円。
平成10年4月	建築工事完成。建築費等を地方職員共済組合が支出した。
平成10年7月	京都府と地方職員共済組合の間で土地建物の賃貸借契約を締結。このときの総事業費は28億5千万円（土地代＋造成費＋建築費）とされた。

3.6.3 契約内容等

伊勢田物件の土地建物は地方職員共済組合が所有し、京都府が職員住宅（単身者用）として賃借している。この土地建物の賃貸借契約の内容は以下のとおりである。

【表3.6.3】伊勢田物件賃貸借契約の内容

賃貸借物件	宇治市伊勢田町内の土地および地上建物
敷地面積	5,880.00㎡
建物床面積	3棟合計で3,551.10㎡（8畳程度のワンルーム110室）
建物構造	鉄筋コンクリート造4階建建物が3棟
建築年月日	平成10年10月29日（登記簿上）
賃貸人	地方職員共済組合京都支部

賃借人	京都府
期 間	平成10年7月から平成25年7月の15年間
年額賃料	254,708,220円*1
保証金	なし
その他	期間満了後（平成25年7月に16回目の賃料支払後）無償にて京都府に土地建物を譲渡。

3.6.4 問題点

京都府が伊勢田物件の取得を検討し始めたのは、【表3.6.2】に示すとおり、平成2年4月頃である。

もっとも、平成3年の後半にはバブルの崩壊が巷でも認識され、地価は下落の様相を強めていた時期であるから、優秀な人材（職員）確保のための環境整備である点は理解できるが、土地を先行取得しなければならない必然性は低下していたはずである。

伊勢田物件の建物は、鉄筋コンクリート造の4階建てのワンルームマンションである。内部を視察したところ、現在のワンルームマンションでは当たり前となっている標準的な設備*2は設置されておらず、10年前の設計とはいえ、昭和時代の造作との印象を受けた。室内はフローリング貼りではあるが当然に床暖房はなく、ミニキッチンが玄関先に設置されていて、洗面一体型の安価なユニットバスが組み込まれている。この程度の仕様の建物で、建築費総額が13億（施工延べ床面積当たり約362千円/m²）にも達し、坪当たり単価にすると120万円にも達するとなると、やはり高額との印象を拭えない。通常、公共工事は割高といわれている。それは、緊急時や災害時でも避難場所等として使用することを考慮して、小学校や官庁舎、病院等の公共施設は特に安全性や耐久性、特殊設備等を備える必要があるためと説明される。しかし、伊勢田物件は単身・独身用職員住宅であり、少なくとも緊急時の避難場所となることは想定されていないから、その意味では建築費が割高であった事実は否めない。ちなみに、総事業費を110室で割ると、一室当たり26百万円となる。この価格であれば、宇治市内で2DKクラス（60m²、つまり18坪程度）の分譲マンションの購入も不可能ではなかったと考える。

3.6.5 個別意見

伊勢田物件の事業費が高額であるとの指摘については、2期工事として世帯用住宅を建設する計画があったにもかかわらず、諸般の事情から断念した経緯があり、その2期工事用の土地の取得価額が全体の事業費を底上げしている結果になっているからとの説明であった。しかし、そうであるならば建築コストが割高という指摘もさることながら、世帯用住宅の敷地としての計画に基づいて取得された土地が、本来の機能を発揮することなく今日に至り、結果として未利用もしくは低利用の状況にあることも指摘しておかなければならない。いわば、隠れた未利用・低利用財産ということもできる。

さらに、建築が計画されていた当時、優秀な職員を確保するためには住環境の整備が愁眉の課題とされ、伊勢田物件の用地取得と建築が急がれたと聞くが、最近5年間の入居率は、新規採用の抑制等もあって、【表3.6.5】に示すとおり漸減傾向にあり、平成19年10月末現在では2割の空室が生じる結果となっている。

世帯用住宅が計画された2期工事の中止にともなう未利用土地の存在に加えて、既存の単身・独身用住宅の利用率がこのように低調であるということになると府有財産の有効活用という観点からは大きな課題であるといわざるを得ない。

【表3.6.5】伊勢田物件の最近5年間の入居率

年 次	平成15年		平成16年		平成17年		平成18年		平成19年	
	4月末	10月末	4月末	10月末	4月末	10月末	4月末	10月末	4月末	10月末
入居者数（人）	107	102	102	91	94	92	99	94	98	89
入居率（％）	97.2	92.7	92.7	82.7	85.4	83.6	90.0	85.4	89.0	80.9

*1 254,708,220円は土地建物の取得資金の利率3.90%、期間15年の場合の元利均等償還金額として算定されている。

*2 最近のワンルームマンションでは、洒落たアプローチ部分や共同利用スペース、さらにはオートロックやエレベーター等の設備が充実している。

京都府職員の定数削減*1が喫緊の課題とされる中、単身・独身用住宅に対する需要は、将来にわたって減りこそすれ増えることはないと考えられるから、その意味で単身・独身用住宅を建設を急いだ将来見通しの甘さを批判することは容易である。しかし、現状を踏まえて考えると、有効利用を実現させるべく利用率を高める工夫が講じられなければならない。知事部局の職員に限らず、今後、採用者数の増加が見込まれる警察官や教員についても入居を認めることなどは、その工夫の一つといえよう。そうした工夫を重ねても、なお絶対的な利用者増が見込まれないのであれば、他の職員住宅等との整理統合も視野に入れなければならない。幸い、伊勢田物件の南側には伊勢田職員住宅があり、また距離にして数百メートルしか離れていない宇治市小倉町南浦には小倉職員（教職員）住宅があるため、それらが当面の候補になると思われるが、伊勢田物件が単身・独身用住宅であることから大幅な改修等が実施されない限りは他の職員住宅との整理統合も容易ではない。

このように、職員住宅も含めた箱物財産について設置当初の利用率を維持する工夫は、山積する課題を解決する必要があるが、なかなか簡単には進まない。したがって、伊勢田物件についても、地道な解決策を模索していく他はないのが実情であろう。

今後、箱物投資を行うに際しては、将来の需要動向等を慎重に見極めつつ、精度の高い計画に基づく必要があることを、伊勢田物件から学ぶべきであると思料する。

3.7 府立医科大学看護師宿舎

3.7.1 財産の概要

府立医科大学看護師宿舎（以下、富小路宿舎物件という）の概要は【表3.7.1】のとおりである。

【表3.7.1】富小路宿舎物件の概要

所在地	京都市中京区富小路押小路上る
賃借面積	鉄筋コンクリート造5階建 全34室（1部屋約25㎡）
アクセス	京都市営地下鉄東西線京都市役所前駅から西方、道路距離約300m。
現況	ユニットバス、トイレ、キッチン、洗面、給湯設備、冷暖房、フローリング床、玄関オートロックを備える標準的な賃貸集合住宅仕様。

3.7.2 経緯等

富小路宿舎物件は、看護師養成の困難性、職務内容の特殊性、看護師労働力の確保などの理由から、職住一体の生活基盤を作るために、府立医大附属病院が特別に設けた宿舎である。現在は、人材確保の観点から、福利厚生施設としての位置づけに重点が置かれているが、緊急時の看護師の確保、業務の特殊性から生じる看護師への配慮といった側面からの必要性も認められる。福利厚生の充実という目的から設けられた職員住宅という考え方に業務遂行宿舎という考え方を加味した性格を持つものといえよう。さらに、府立医大附属病院敷地の有効利用を図る上で、隣接敷地に所在する寮を廃止して敷地外での寮整備を進め、不足する部分についてはワンルームマンションの借り上げ方式を選定したという経緯も認められる。

このように決定された寮や宿舎の中には、府立医大附属病院までの通勤に、市バスで片道15分もかかるものが見受けられた。立地条件に関する外部監査人の疑問に対して、所管部局からは、平成17年に利用率の悪い寮を廃止することに伴う代替地として府立医大附属病院から2km圏内で物件を確保するべく探したが、他に有力な候補がない中で富小路宿舎物件に決定したとのことであった。ちなみに、富小路宿舎物件から府立医大附属病院までは直線距離で1.6kmであり、条件の範囲内における選択であったといえる。なお、【表3.7.2】に看護師宿舎の概要をまとめた。

* 1 内部管理など府民サービスに直接結びつかない部門を中心にIT化等により簡素化し、知事部局、警察、教育委員会の事務部門で、17%の定数削減を目指す方向性が示されている。

【表3.7.2】看護師宿舎の概要（合計87室）

区分	名称および概要	医大附属病院への直線距離	医大附属病院への交通手段	入居料
借 上 住 宅	富小路宿舎物件	1.6km	徒歩20分または市バス10分・ 徒歩 5分	27,000円 / 月 光熱費個人負担 共益費7,000円
	【河原町宿舎】			
	R C 階建、平成10年 2 月新築、全14室 の内 6 室借り上げ	0.9km	徒歩12分または市バス 5 分・ 徒歩 2 分	27,000円 / 月 光熱費個人負担 共益費6,000円
	【御池宿舎】			
	R C 13階建、平成11年 1 月新築、全 114室の内 3 室借上げ	2.1km	市バス15分・徒歩 2 分	27,000円 / 月 光熱費個人負担 共益費8,000円
寮	【みずき寮】			
	R C 階建、昭和52年新築、平成10年 3 月改修、全44室	1.3km	市バス15分・徒歩 4 分	4,000円 / 月 光熱費個人負担 共益費3,000円

3.7.3 契約内容等

上記の基準に基づいて選定された看護師宿舎の中に、一棟借り上げ契約のマンションがある。それが富小路宿舎物件である。平成10年 1 月28日の契約で、平成10年 3 月 1 日から 1 年間の賃貸借契約となっており、その後毎年更新されている。このマンションについては、他の寮からの転居者を中心に34名の希望者が入居することになった。府立医大附属病院までの通勤は、徒歩で20分程度と比較的好位置にあり、新築マンションであることや住環境などを考慮すると看護師宿舎に相応しいとも言えよう。しかしながら、契約条件は昨今の賃貸借契約の傾向からすると、やや高額との印象を拭えない。【表3.7.3】は、平成10年度からの富小路宿舎物件の賃借料等の推移を示したものである。

【表3.7.3】富小路宿舎物件に係る賃借料等の推移

(金額単位：千円)

年 度	10年度	11年度	12～16年度	17年度	18年度	19年度
借受戸数	34	32				
家賃	単価	57×24戸				
		56×10戸	56×8戸(注)			
	月額	1,928	1,816			
	年額	23,136	21,792			
共益費	単価	7				
	総額	2,856	2,688			
敷 金	単価	150				
	総額	5,100				

礼 金	単価	220					
	総額	7,480					
更新料	単価	0	130		120	110	
	総額	0	4,160		3,840	3,520	
年支払合計		38,572	28,640		28,320	28,000	
敷引き		実費引き					

(注)平成10年9月の事件により、当該室および隣室の契約を平成11年5月末で解約。

3.7.4 問題点

富小路宿舍物件周辺における最近のマンション供給過剰状態を考えると、現在では必ずしも最良の選択とはいえず、また、昨今の賃貸借契約の傾向からすると、富小路宿舍物件の契約条件はやや割高との印象を拭えない。

【表3.7.3】に示した賃借料等の推移を見ると、契約時の礼金は家賃の3.8ヶ月分にも及んでいる。さらに、更新料についても1年契約で1年ごとに1戸当たり毎年家賃の2.3ヶ月分にも及ぶものとなっている。一棟借りのため新築物件に限定されるという制約はあるものの、その反面、所有者や管理会社においては、契約更新に係る手間やリスクは多くないはずであるから、交渉の余地はあったのではないかと考えられる。さらに、比較的長期にわたって契約を継続することが明らかであれば、契約期間を3～5年にする等の工夫があっても良かったと考えられる。もっとも、平成17年度と平成18年度の契約更新時には、更新料がそれぞれ1万円ずつ減額されていることは評価に値する。しかし、現在も更新の都度、家賃の2ヶ月分に相当する更新料を支払っている状態が継続している点を指摘しておきたい。

3.7.5 個別意見

老朽化し、低利用となっていた看護師寮を廃止し、跡地を府立医大附属病院の来院者用駐車場に転用したことは、府民サービスの観点からは評価に値する。

しかし、移転先の富小路宿舍物件の現契約を検証すると、賃借料の年間合計額は28,000千円（家賃21,792千円＋共益費年間合計2,688千円＋更新料3,520千円）にも上り、1戸当たり年間875千円、月額でも73千円と算出される。これは、本人からの入居料負担の2.7倍であり、居住費だけで看護師1人当たり毎月6万円以上の負担をしていることになる。人材確保の観点から必要とはいえ、こうした負担が決して小さくないことに思いを至らし、所管部局としては、より有利な契約条件の模索に加えて、物件そのものの選定についても再考する必要があると料する。

富小路宿舍物件周辺における賃貸相場の動向を示す統計数値は入手できなかったが、民間では賃料価格は毎年下落の傾向にあり、物件によっては、礼金なし、更新料なしといった条件が提示される場面もあると聞く。したがって、次回の契約更改に向けて、京都府として取りうる選択肢について検討し、支出を抑制する努力が払われることを期待したい。

3.8 下鴨北芝公舎

3.8.1 財産の概要

下鴨北芝公舎（以下、北芝公舎物件という）の概要は【表3.8.1】のとおりである。

【表3.8.1】北芝公舎物件の概要

所在地	京都市左京区下鴨北芝町内の4筆
賃借面積	土地は京都府所有（4筆計4,138.84㎡） 建物4棟は京都府住宅供給公社が所有し、京都府が賃借中 建物4棟の床面積は計2,733.44㎡（施工床面積）
アクセス	地下鉄烏丸線北山駅から北東方、道路距離約450m。
現況	中規模の低層住宅が建ち並ぶ住宅地域。



【写真3.8.1】北芝公舎物件の外観

3.8.2 経緯等

北芝公舎物件の土地は大正7年頃から京都府が所有しており、京都府の公舎として利用してきたが、老朽化に伴い平成5年に取り壊した。そして、老朽化の進む市内の部課長級公舎を集約する目的で、京都府が新公舎の建築を京都府住宅供給公社（以下、住宅公社という）に依頼し、平成6年10月に2棟が完成、次いで平成8年4月に残りの2棟が完成し、現在まで公舎として4棟を利用中である。

当初の建築資金は住宅公社が負担し、京都府は建物を賃借するという契約となっており、賃料名目で建築資金を公社に返済している。

賃貸借契約は2棟ずつに分かれており、その契約賃料は、建築費用を期間15年、年率を前年度末日の自由金利型定期預金（半年満期）利率に0.5%を加えた率（この率は平成16年以降に取り決められたもので、それ以前の率については不明、因みに平成19年は0.78%である）とした基準賃借料（償還額）と公租公課、損害保険料を合算した額で、15年の期間満了後に建物が京都府に無償譲渡されるという内容である。したがって、現在は賃借期間中かつ償還期間中であり、平成20年と、平成22年に無償譲渡される予定である。

これらの建物に係る建築施工費用等の詳細は【表3.8.2】のとおりである。

【表3.8.2】建築施工費用等の詳細

	建物（北側物件）	建物（南側物件）
施工費用	454,710千円	420,644千円
登記簿上の合計延べ床面積	1,256.96㎡（361,754円 / ㎡）	1,217.36㎡（345,538円 / ㎡）
施工床面積	1,384.92㎡（328,330円 / ㎡）	1,348.52㎡（311,930円 / ㎡）
平成17年度の賃借料	年間23,049千円（償還額）	年間23,621千円（償還額）
平成17年度の基準賃借料	年間23,250千円（償還額）	年間23,739千円（償還額）
15年間の基準賃借料合計予測額	492,814千円	452,751千円
15年間の総金利負担額	38,104千円	32,107千円

3.8.3 契約内容等

京都府が所有する4筆の土地の上に、住宅公社所有の共同住宅用建物（RC造アルミニウム板葺2階建）が存在し、京都府が当該土地建物を公舎として利用している。詳細は次ページの【表3.8.3】のとおりである。

【表3.8.3】下鴨北芝公舎賃借建物と賃借契約の詳細

賃貸借物件	京都市左京区下鴨北芝町内の地上建物
敷地所在地	京都市左京区下鴨北芝町
敷地面積	4,138.84㎡
敷地所有者	京都府
建物構造	鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺2階建
建物床面積	4棟合計で2,474.32㎡(登記簿上)
建物所有者	京都府住宅供給公社
建築年月日	北側物件(2棟):平成6年10月5日(登記簿上) 南側物件(2棟):平成8年4月2日(登記簿上)
賃貸人	京都府住宅供給公社
賃借人	京都府
期 間	北側物件:平成6年10月から平成20年12月の14年3か月 南側物件:平成8年4月から平成22年12月の14年9か月
その他	期間満了後、無償にて京都府に建物を譲渡。

3.8.4 問題点

北芝公舎物件については、建物の外観しか視察することはできなかったが、建築単価が㎡当たり300千円(坪当たり990千円)を超える建物との印象はなかった。平成6年当時の建築費は現在の建築費よりも15%程度高かったと考えられることを考慮しても、やや高いという印象である。所管部局の説明によると、当該建物の建築は、住宅公社が入札・施工したもので、設計についても、所管部局が積算したものであり問題はないとのことである。また、災害時等の危機管理体制に直結する幹部職員が入居することから、通常の職員住宅よりもコストがかかるとのことであった。

なお、北芝公舎物件は全28戸で、現在の使用戸数は24戸にとどまっている。利用率がやや低い点については、年度の途中において単身赴任の幹部職員を受け入れが必要があるため、ある程度の空室を確保しておかなければならず、やむを得ない措置であるとのことである。

3.8.5 個別意見

北芝公舎物件の周囲の環境は、低層の戸建て住宅が建ち並ぶ閑静な住宅街であり、下鴨という大字がつくことから、高級住宅地のイメージが強い。また、第1種低層住居専用地域であることから、建ぺい率や容積率等が低く抑えられており、高度利用は不可能である。将来、北芝公舎物件が老朽化等によって使用困難になった場合、市内中心部の高度利用可能な地域へ移転することも一考であろう。

4 貸付財産その他をめぐる各論および個別意見

4.1 財団法人国際高等研究所

4.1.1 財産の概要

財団法人国際高等研究所に貸し付けている宅地(以下、高等研物件という)の概要は【表4.1.1】のとおりである。

【表4.1.1】高等研物件の概要

所在地	京都府木津川市木津川台 9 丁目 3 番
貸付面積	宅地面積 40,166.51㎡
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・近鉄京都線「新祝園」駅から南西へ約2.5km（道路距離約3.3km） ・近鉄京都線「新祝園」駅から奈良交通バス（約 8 分）けいはんな記念公園前下車 徒歩 7 分 ・京奈和自動車道「精華学研 I C」から約1.3km
現況	関西文化学術研究都市精華・西木津地区に所在する、都市の文化学術研究の中核施設。土地は関西文化学術研究都市建設促進法に基づく文化学術研究地区で、土地利用については、文化学術研究施設のみ立地可能地区。



（エントランス部分）



（メインホール棟）

【写真4.1.1】高等研究所物件の外観

4.1.2 経緯等

財団法人国際高等研究所（以下、高等研という）は、人類の未来と幸福のために何を研究すべきかという基本理念に賛同する産業界と学界、官界を挙げての強力な支援をもとに昭和59年 8 月に設立され、その研究所施設が平成 4 年10月に関西文化学術研究都市（以下、学研都市という）に建設された。この地は、京都、奈良、大阪の接点に位置し、歴史的、文化的な薫りが高く、多様な研究施設が集積しており、その中でも高等研は重要な中枢的研究機関として機能することが期待されている。

このような先進的な分野あるいは課題に関する研究等を行い、学術の発展および学研都市の建設の推進を図るため、京都府は高等研物件を21億円で取得し、高等研に無償で貸し付けを行い、現在に至っている。

4.1.3 契約内容等

高等研物件の貸付内容等は【表4.1.3】のとおりである。

【表 4 . 1 . 3】高等研物件の貸付内容

無償貸付資産	所在地	木津川市木津川台 9 丁目 3 番
	区分	土地（宅地）
	地積	40,166.51㎡
無償貸付の目的	先進的な研究分野・課題に関する研究等を行うための施設用地として財産を議会の議決を経て貸し付けることにより、学術の発展及び関西文化学術研究都市の建設の推進を図ることを目的とする。	
無償貸付の相手方	財団法人国際高等研究所	
無償貸付の期間	貸付契約締結の日から 5 年間	

4.1.4 高等研の運営状況

高等研の過去4年間の決算の推移状況は【表4.1.4】のとおりである。

【表4.1.4】高等研の過去4年間の決算推移

(単位：百万円)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
当期収入	221	220	187	277
基本財産運用収入	118	109	95	63
寄付金収入	0	0	0	1
助成金	39	39	47	49
その他	64	51	45	
前期繰越	370	373	349	314
収入合計	592	594	536	591
当期支出	218	244	222	555
事業費(研究費)	128	138	135	126
管理費	81	87	77	79
その他	9	19	10	350
当期収支差額	3	24	35	278
次期繰越	373	349	314	36

平成18年度の支出のうち、その他には研究事業推進基金取得支出342百万円が含まれており、これを除けば収支差額は、単年度で64百万円のプラスとなる。

4.1.5 問題点

高等研は、学研都市の中核となる施設であり、そのシンボリックな存在としての意義は大きい。京都府はその施設の用地を21億円で取得し、これを無償で貸し付けている。当該施設の運営状況を見ると、近年の収支はマイナス傾向であるものの、平成15年度までで3億73百万円の繰越収支差額を計上している。京都府の負担は、この土地の無償貸し付けのみであり、補助金等による助成は行っていない。

貸し付けの目的が高い公益性を有するという観点から、議会で無償貸し付けの承認がなされており、無償貸し付けそのものについて異論の余地はない。しかし、経済性や効率性という点について、その判断の拠りどころとなる指標がない点を問題と捉えたい。学研都市が存在する限り、この無償貸し付けは今後も更新され続けるであろうが、これは契約更新の際に決裁される基準が公益目的のみとされていることにある。換言すれば、団体の公益性を判断する基準が社会的に未成熟であることにも起因していると考えられる。

当然のことながら、無償とは有償に対応する言葉である。21億円という土地の取得価額、あるいは現在の時価総額といった経済的価値から考えて高等研に対して経済的にどの程度の貢献をしているのかについての尺度がないと、その土地の資産を有効かつ効率的に活用しているのかどうかの判断ができない。高等研の決算データによると約34億円もの寄付者からの基本財産が存在し、その明細が財産目録にすべて掲載されているが、京都府が行っている土地の無償貸し付けについては、何処にもその内容を明らかにする記載がない。決算データを見る限り、財団はいかに健全な運営がなされているように見受けられるが、それは、この土地の無償貸し付けによることも大きいはずである。

4.1.6 個別意見

土地の無償貸し付けをするにあたって、その目的が重要であることはいうまでもない。高等研は学研都市の中核的かつ世界的レベルの研究施設として、他の研究施設等の誘致・集積を進める上で重要な役割を果たしている。また、学研都市の整備推進が、精華町等の人口増加に繋がり、税収に寄与した点も見逃せない。

しかし、府有財産の経済的かつ効率的な有効活用を図るためには、府有財産による貢献度を金銭的なアプローチから検証しておく必要もあると思料する。契約時あるいは契約更改時において、無償貸付財産の取得価額や時価総額を明示し、これを貸し付けることによって貸付先に与える経済的価値(例えば、本来ならば得られるべき賃貸料や機会費用としての利息相当額)を明らかにし、府の負担がどの程度であり、財団の活動内容がそれに見合ったものであるかどうか

を判断する必要がある。無償貸し付けは、補助金による助成と同様の効果をもたらすものであるから、このような経済的アプローチは、無償貸し付けを継続する際の決裁基準の一つに加えておく必要があると考える。

4.2 財団法人地球環境産業技術研究機構

4.2.1 財産の概要

財団法人地球環境産業技術研究機構に貸し付けている宅地（以下、地球環境物件という）の概要は【表4.2.1】のとおりである。

【表4.2.1】地球環境物件の概要

所在地	京都府木津川市木津川台 9 丁目 3 番
貸付面積	宅地面積 40,166.51㎡
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・近鉄京都線「新祝園」駅から南西へ約2.5km（道路距離約3.3km） ・近鉄京都線「新祝園」駅から奈良交通バス（約8分） けいはんな記念公園前下車 徒歩7分 ・京奈和自動車道「精華学研 I C」から約1.3km
現況	関西文化学術研究都市精華・西木津地区に所在する、都市の文化学術研究の中核施設。土地は、関西文化学術研究都市建設促進法に基づく文化学術研究地区で、土地利用については、文化学術研究施設のみ立地可能地区。



【写真4.2.1】地球環境物件の外観

4.2.2 経緯等

財団法人地球環境産業技術研究機構（以下、R I T E（Research Institute of Innovative Technology for the Earth）という）は、地球環境を再生させる上で重要な「革新的な環境技術の開発」および「CO₂吸収源の拡大」を国際的に推進する研究機関として、平成2年7月に設立された。前項で述べた高等研に隣接し、同研究所と並ぶ学研都市の中核的研究機関として位置づけられている。京都府は、R I T Eのこのような地球環境の保全に資する産業技術に関する調査研究、研究開発等を行う施設のための用地を21億円で取得し、R I T Eに無償で貸し付け、学研都市の建設の推進を担ってきた。

4.2.3 契約内容等

地球環境物件の貸付内容等は【表4.2.3】のとおりである。

【表4.2.3】地球環境物件の貸付内容

無償貸付資産	所在地	木津川市木津川台9丁目3番
	区 分	土地(宅地)
	地 積	40,166.51㎡
無償貸付の目的		地球環境の保全に資する産業技術に関する調査研究、研究開発、国際交流、情報提供等を行うための施設用地として財産を議会の議決を経て貸し付けることにより、地球環境の保全及び関西学術研究都市の建設の推進を図る。
無償貸付の相手方		財団法人地球環境産業技術研究機構
無償貸付の期間		貸付契約締結の日から5年間

4.2.4 R I T E の運営状況

R I T E の過去5年間の運営状況は、【表4.2.4】のとおりである。

【表4.2.4】R I T E の過去5年間の運営状況

(単位：百万円)

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
収 入	5,764	5,517	5,747	5,592	6,019
支 出	5,790	5,546	5,737	5,568	5,979
当期収支差額	25	29	10	23	39

4.2.5 問題点

R I T E は、国の補助金が30億円を上回り、年間の収支予算が60億円を超えるなど、その活動規模は大きい。そのなかで、京都府は設立時に17億円の寄付金を出捐し、21億円で取得した施設用地を無償で貸し付けているほか、年間6百万円程度の人件費見合いの補助金を助成している。

土地の無償貸し付けについては、貸し付けの目的が高い公益性を有するという観点から、議会の決議で承認されており特に問題はない。過去の収支の状況を見ると、ここ3年間ほどは、人件費削減等の経営改善の取り組みにより、収支差額がプラスに転じているものの、平成15年度以前は赤字の状況が続いていた。金額的にみると活動規模は大きいものの、R I T E の事業活動収入は経済産業省等からの補助・受託収入がほとんどであり、研究開発に係る必要経費以外の支出は認められず、収支均衡が基本となる。このため、土地の無償貸し付けは当財団の経営の安定に大きく寄与してきたものと考えられる。また、R I T E の誘致にあたっては、誘致を希望する複数府県による競争のなかで、土地の無償提供が誘致の前提条件であったことから、無償貸し付けはやむを得ない選択であり、その意義は認められる。

4.2.6 個別意見

R I T E も前項の高等研と同様に学研都市における中核施設として重要であり、その効果についても類似のものが期待されている。しかし、土地の無償貸し付けを行うにあたっては、府有財産の効率的な有効活用を図るために、経済的なアプローチが必要と考える。契約時あるいは契約更改時において、無償貸付資産の内容としての取得価額や時価総額を明示し、これを貸し付けることによって貸付先に与える経済的価値(例えば、本来ならば得られるべき賃貸料や機会費用としての利息相当額)を明らかにし、府の負担がどの程度であり、R I T E の活動内容および社会への貢献度合いがそれに見合ったものであるかどうかを判断する必要があると思われる。また、無償であるがゆえに簿外となってしまう問題点もあり、決算書類等に無償で土地を借り受けている旨の開示を求めることも必要であろう。

高等研の年間収支予算が2億円程度であるのに対し、R I T E のそれは60億円の規模であり、隣接する敷地を貸し付けているにもかかわらず、その活動規模は大きく異なっている。金額的重要性を考えるならば、土地の無償貸し付けの問題よりも、出捐金17億円が適正に運用されているかどうかを確かめるほうが重要度は高い。そのほとんどは国債、地方債等の元本保証のある安全確実な方法で運用されているようであるが、このような運用方法や債券の評価等について、今後も注意を払って監視する必要がある*1。

*1 京都府知事はR I T E の理事である。

4.3 総合見本市会館

4.3.1 財産の概要

総合見本市会館（以下、パルスプラザ物件という）の概要は【表4.3.1】のとおりである。

【表4.3.1】パルスプラザ物件の概要

所在地	京都市伏見区竹田鳥羽殿町 5
貸付面積	・土地面積 19,936.21㎡ ・建物鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根一部鋼板葺地下 1 階地上 5 階建塔屋付 1 棟及び附属建物 延べ床面積 21,473.85㎡
アクセス	地下鉄または近鉄「竹田駅」よりバス 5 分。JR 京都駅からタクシー約15分。
現況	・イベントや見本市が開催される総合展示場。 ・大展示場、第 1 展示場、第 2 展示場の 3 つの展示会場、4 か国語同時通訳の機能を持つホール（588 座席）会議室、多目的広場などの施設を備える。 ・京都市南部の産業集積地区における京都府の産業振興施策の拠点施設。



【写真4.3.1】パルスプラザ物件の外観

4.3.2 経緯等

パルスプラザ物件の建設計画は、第 2 次石油危機の影響により世界経済の不況が深刻化し、日本の景気も翳りを見せはじめていた昭和56年頃に進められた。当時も多数の展示場施設はあったものの、展示需要は旺盛で、その展示スペースは不足傾向にあった。既存の展示施設では十分に対応できないような機械等の重量物や大型商品の展示、大規模な見本市などでも対応可能な本格的な施設、つまりコンベンションセンターや展示場とホールが一体となった複合的な施設が求められるようになった。また、京都経済界からも、最新の技術交流や国際的商取引の場として、大型見本市や販路拡大を図る展示会の開催、国際産業会議等の誘致、産業情報の迅速な収集や分析など京都経済活性化のための施策の充実と推進の拠点となる施設の整備が強く要望されるようになった。

こうした展示需要の動向や京都経済界などからの要望を踏まえ、昭和56年12月に建設基本構想が策定され、昭和58年3月に建設基本計画（その1）、昭和59年4月に建設基本計画（その2）が策定された。同年3月、京都府は建設用の土地の買収を行い、翌昭和60年11月に着工された。昭和61年4月には財団法人京都府総合見本市会館（以下、見本市財団という）が行政と産業界の出資により設立され、パルスプラザ物件の管理運営に当たることになり、昭和62年4月にオープンに至った。パルスプラザ物件の建設費用は、土地と建物をあわせて80億円弱であり、京都経済界から建設用地の一部1,254㎡（評価額約2億円）と建設費15億円の寄付を受け、残額を京都府が負担している。その所有権はすべて京都府にあり、工作物、物品等とあわせて、現在も見本市財団に無償で貸し付けられている。

なお、パルスプラザ物件の運営上必要となる駐車場や建物附属設備の一部については、見本市財団が施設の機能向上のために整備したものである。

4.3.3 契約内容等

パルスプラザ物件の貸付内容等は、【表4.3.3】のとおりである。

【表4.3.3】パルスプラザ物件の貸付内容等

貸付 財産	土地	所在地	京都市伏見区竹田鳥羽殿町5番地
		区 分	宅地
		地 積	19,936.21㎡
		取得価額	3,196,025千円（うち200,299千円相当分は寄付）
	建物	所在地	京都市伏見区竹田鳥羽殿町5番地
		構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根一部鋼板葺地下1階地上5階建塔屋付1棟及び附属建物
		面 積	延べ床面積 21,473.85㎡
		取得価額	4,956,800千円
	工作物	噴水、時計台その他の工作物	
	物 品	建物に備える同時通訳システム、映像装置、ピアノその他の物品	
無償貸付の相手方		財京都府総合見本市会館	
無償貸付の理由		府内の経済活動の活性化及び府民文化の振興を図るため	
無償貸付の期間		貸付契約締結の日から3年間	

ところで、パルスプラザ物件を運営する見本市財団の過去3年間の収支状況は【表4.3.3の2】のとおりである。（ただし、積立金の取崩収入や繰入支出など収支の比較をする上で必要がないと思われる数値は下記の表から除外している。）

【表4.3.3の2】見本市財団の過去3年間の収支状況

（単位：千円）

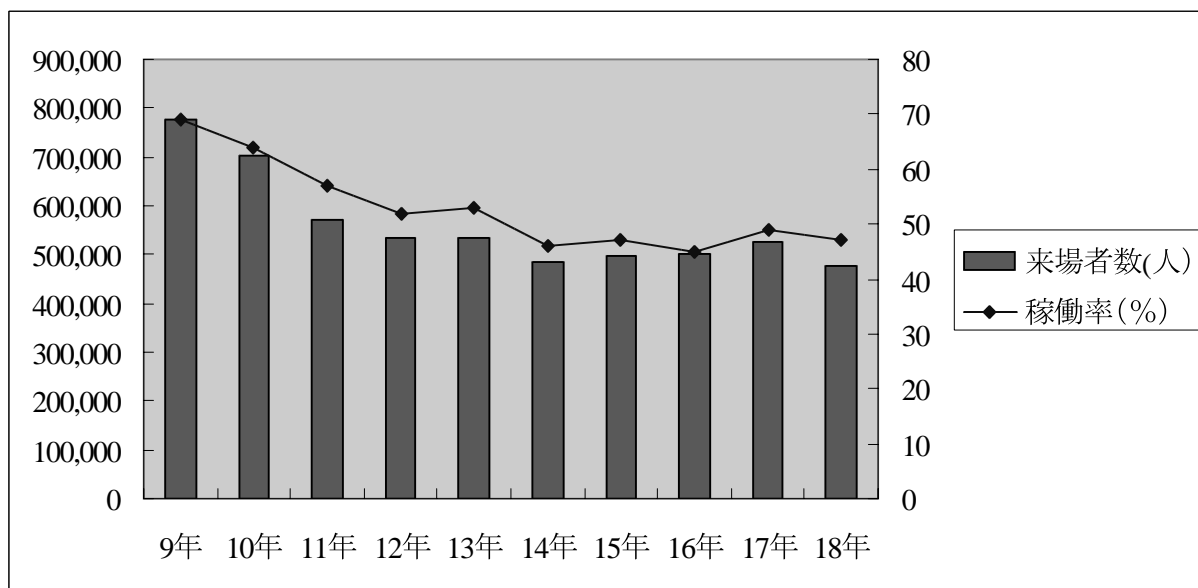
科 目	平成16年度	平成17年度	平成18年度
財産収入	1,743	2,017	2,226
事業収入	206,512	227,190	210,469
負担金収入	38,765	40,366	36,188
賃貸料収入	1,075	1,075	1,075
雑収入	7,015	7,401	12,619
収入合計	255,110	278,049	262,577
事業費	2,734	7,106	5,010
管理費	192,646	196,067	188,128
固定資産取得支出	876	0	1,103

租税公課	26,500	33,675	33,600
支出合計	222,756	236,848	227,841
当期収支差額	32,354	41,201	34,736

この収支状況を見ると、近年は収入、支出ともにさほど大きな変動はなく、毎年30百万円程度のプラスの収支差額が発生している。収入の内訳を見ると、事業収入（会場使用料収入、備品使用料収入他）が全体の8割程度を占めているのが特徴である。

一方、パルスプラザ物件の来客者数と稼働率の推移について示したものが下記のグラフである。オープン当初は好景気に支えられ、高い稼働率を維持していたものの、近年は景気の低迷により漸減傾向が続いている。

【図4.3.3】パルスプラザ物件の来客者数と稼働率の推移



4.3.4 問題点

京都府は、パルスプラザ物件を建設するにあたり、土地29億96百万円、建物47億71百万円、合計約80億円という資金を投下し、これを管理運営機関である見本市財団に無償で貸し付けている。この無償貸し付けを行う根拠として、「府内の経済活動の活性化及び府民文化の振興を図るため」としているが、確かに当該目的は、府内の多くの企業や府民に利益をもたらす公益的なものであり、その目的に照らして考えると無償貸し付けを行うことに異論はない。しかし、その運営を行うにあたって利益が発生する場合には、その収益金の活用や貸し付け形態のあり方について一定の検討が必要と思われる。その際、見本市財団によって、比較的低廉な料金で大規模な展示場やホールが提供されている点を考慮しておく必要があるとはいえ、見本市財団の収入源はそれらの貸し付けであり、法人税法上の収益事業に該当するため、貸付事業によって生じた利益に対しては法人税等の負担が生じていることに留意する必要がある。

4.3.5 個別意見

近年の来客者数および稼働率は漸減傾向にあるものの、見本市財団の収支状況を見ると、毎年30百万円程度のプラスの収支差額が発生しているところである。また、パルスプラザ物件周辺は京都南部高度集積地区として指定されており、ここに多くの企業施設が移転し活性化している。平成20年1月には、京都高速油小路線*1も開通し、交通アクセスの向上によるパルスプラザ物件の新たな発展も期待されているところである。

しかし、パルスプラザ物件も開場後20年を経過し、建物も老朽化が進行しつつあるため、早晚大規模な改修が避けて通れなくなるはずである。今後発生すると予想される多額の修繕費について、既存の契約に基づき見本市財団側が全額を負担するのは困難であり、その一部を府が負担する可能性も視野に入れておく必要がある。パルスプラザ物件が果たすべき役割と、府民や利用者にとっての便益、さらには機能の維持向上等について深慮のうえ、今後の長期的な資金収支を見通して、貸付形態のあり方などを総合的に検討するべきであると思料する。

*1 正しくは、阪神高速道路8号京都線である。

4.4 元港湾事務所

4.4.1 財産の概要

元港湾事務所（以下、元港湾事務所物件という）の概要は【表4.4.1】のとおりである。

【表4.4.1】元港湾事務所物件の概要

所在地	舞鶴市字松陰小字嶋崎19-5
賃貸面積	宅地面積 482.98㎡
アクセス	J R 舞鶴線西舞鶴駅から北西方約1.6km
現況	京都舞鶴港西港地区の第2ふ頭の入口部分にあり、舞鶴港での荷役業者である日本通運㈱に舞鶴海運支店事務所として貸し付けしている。



【写真4.4.1】元港湾事務所物件の外観

4.4.2 経緯等

元港湾事務所物件は、平成9年10月に京都府港湾事務所が所在地である舞鶴21ビルへ移転した際に、府においては跡地利用の計画がなく、また、他に借り受け希望者もいなかったことから、舞鶴港の荷受けを扱う日本通運株式会社に貸し付けて有効利用を図ることが適当であると判断し、平成10年2月から同社に貸し付けて現在に至っている。

4.4.3 契約内容等

元港湾事務所物件の貸付内容等は【表4.4.3】のとおりである。

【表4.4.3】元港湾事務所物件の貸付内容等

貸付 財産	土地	所在地	舞鶴市字松陰小字嶋崎19-5
		区分	宅地
		地積	482.98㎡
	建物	所在地	舞鶴市字松陰小字嶋崎19-5
		構造	鉄筋コンクリート（一部鉄骨）造鋼板葺地上2階建 1棟外
		面積	延べ面積 461.31㎡
貸付先		日本通運㈱舞鶴支店	

用 途	事務所用地
貸付料	4,844,060円 / 年 (平成17年 4月 1日 ~ 平成20年 3月31日まで)
貸付の期間	契約締結時から 3年

4.4.4 貸付料の変遷

貸付料の変遷は【表4.4.4】のとおりである。

【表4.4.4】元港湾事務所物件の貸付料の変遷

年度	貸付料 (年額)	備 考
H 9年度	771,650円	貸付期間 (10.2.14 ~ 10.3.31)
H10年 ~ 13年	6,201,580円	
H14年 ~ 16年	5,426,930円	
H17年 ~ 20年	4,844,060円	

貸付料の算定方法については、「普通財産 (土地及び建物) 貸付料算定基準の改正について (平成14年 3月29日付け 4財産第127号出納管理局長通知)」に基づいている。その計算内容について詳細を確認したが、当該基準に基づいて適切に算出されていた。

4.4.5 問題点

この貸付料算定基準によって算出された金額については、再考の余地がある。つまり、平成17年度の年4,844千円を建物の延べ面積461.31㎡で除して計算すると、月875円 / ㎡であり、坪単価は月2,888円 / 坪になる。これは、京都府が準用している国の貸付料算定基準に基づくもので、その単価でしか折り合わなかったとはいえ、当該基準の適用について検討する余地はある。

4.4.6 個別意見

元港湾事務所物件は、かなり古い物件でもあるが、幸いに貸付先が見つげられたことから、一定の収入が確保されており、僅かながらではあるものの財政収入に貢献していると評価できる。

しかし、営利法人である民間企業等への貸し付けに関しては、必ずしも国の貸付料算定基準に基づく必要はなく、市場価格を反映した算出方法を適用することも考慮すべきである。

元港湾事務所物件に限る話ではないが、府有財産の貸付料算定基準につき、府の方針の再検討と府独自の貸付料算定基準の策定を検討することが望まれる。

4.5 鴨川廃川敷

4.5.1 財産の概要

鴨川廃川敷 (以下、鴨川物件という) の概要は【表4.5.1】のとおりである。

【表4.5.1】鴨川物件の概要

所在地	京都市伏見区竹田流池町121番 1 外
賃貸面積	9,060.17㎡
アクセス	市営地下鉄烏丸線いなの橋駅から北方、道路距離約30m。竹田街道の竹田久保町交差点から西方、道路距離約250m。
現況	対象物件の南側は地下鉄駅近くのスーパー等の店舗が多く見られ、北側は住宅が密集する地域に接している。



【写真4.5.1】鴨川物件の外観（京都府自動車学校）

4.5.2 契約内容等

鴨川物件は京都府が所有し、昭和33年頃から学校法人京都府自動車学校に賃貸している貸地である。この貸地契約の内容は【表4.5.2】のとおりである。

【表4.5.2】鴨川物件の賃貸契約の内容

賃貸借物件	京都市伏見区竹田流池町121番1外
敷地（契約）面積	9,060.17㎡
賃貸人（所有者）	京都府
賃借人	学校法人京都府自動車学校（上京区衣棚通出水上の御霊町63番地）
期 間	昭和33年から。ただし、現在更新中（平成19年4月1日～平成22年3月末日までの3年間）である。
現在の年額貸付料	10,545,100円
使用目的	自動車学校建物及び自動車運転練習場としての用途に限定
保証金	なし

4.5.3 貸付料の変遷

最近の鴨川物件の貸付料の推移を【表4.5.3】に示す。

【表4.5.3】鴨川物件の貸付料の推移

期 間	貸付料
平成7年4月1日～平成16年3月末日	年額16,476,730円（1,819円/㎡）
平成16年4月1日～平成19年3月末日	年額13,181,380円（1,455円/㎡）
平成19年4月1日～平成22年3月末日	年額10,545,100円（1,164円/㎡）

また、【表4.5.3】に示す貸付料の決定方法は、次ページの【表4.5.3の2】のとおりである。

【表4.5.3の2】鴨川物件の賃貸料決定方法

<p>平成13年度まで (平成14年度、平成15年度含む)の 賃付料の決め方</p>	<p>) 前年分の相続税路線価による課税標準価格×賃付料率 = 今回の賃付料基礎額 なお、賃付料率は、平成13年度は0.95%、平成10年度は0.80%、平成7年度は0.55%である。) 今回の賃付料基礎額 < 従前の賃付料 の場合 従前の賃付料を第1年次～第3年次の賃付料とする。) 今回の賃付料基礎額 > 従前の賃付料 の場合 前年次の賃付料の105%を第1年次～第3年次の賃付料とする。</p>
<p>具体的な計算</p>	<p>平成12年の相続税路線価による課税標準額：126,288円 / m² (二方路線加算、不整形地補正等を含む) 賃付料率：0.95% 賃付料基礎額：126,288円 / m² × 9,061m² × 0.95% = 10,870,807円 従前の賃貸料年額：16,476,730円 賃付料基礎額 (10,870,807円) < 従前の賃貸料年額 (16,476,730円) 平成13年度～15年度の賃付料：16,476,730円</p>
<p>平成16年度以降の 賃付料の決め方</p>	<p>) 前回改定時の賃付料基礎額 × スライド率 = 今回の賃付料基礎額 スライド率 = (消費者物価指数 + 地価変動率) ÷ 2) 今回の賃付料基礎額 < 従前の賃付料 の場合 今回の賃付料基礎額を下限とし、従前の賃付料の80%を第1年次～第3年次の改定賃付料とする。) 今回の賃付料基礎額 > 従前の賃付料 の場合 今回の賃付料基礎額を上限とし、前年次の賃付料の105%を第1年次～第3年次の改定賃付料とする。 したがって、地代(賃付料)は3年ごとに見直されているが、平成13年度までは、相続税路線価による課税標準額に0.55～0.95%を乗じた額が基礎(ただし、減額はなし) 平成16年度以降は前回改定時の賃付料が基礎(ただし、賃付料の変動は80%～約115%の範囲内)ということになる。 なお、0.55～0.95%の賃付料率は国の普通財産賃付料率を準用しているが、その国の普通財産賃付料率は、民間の賃貸実例をもとに決定したものである。</p>
<p>具体的な計算 (平成16～18 年度分)</p>	<p>平成13年の賃付料基礎額：10,870,807円 スライド率：0.9292、 賃付料基礎額：10,870,807円 × 0.9292 = 10,101,153円 従前の賃貸料年額：16,476,730円 賃付料基礎額 (10,101,153円) < 従前の賃貸料年額 (16,476,730円) 平成16年度～18年度の賃付料：16,476,730円 × 0.8 13,181,380円</p>
<p>具体的な計算 (平成19～21 年度分)</p>	<p>平成13年の賃付料基礎額：10,870,807円 平成13年から15年度までのスライド率：0.9292 平成16年から18年度までのスライド率：0.8972 賃付料基礎額：10,870,807円 × 0.9292 × 0.8972 9,062,754円 従前の賃貸料年額：13,181,380円 賃付料基礎額 (9,062,754円) < 従前の賃貸料年額 (13,181,380円) 平成19年度～21年度の賃付料：13,181,380円 × 0.8 10,545,100円</p>

4.5.4 問題点

鴨川物件の賃付料は3年ごとに見直されている。通常、借地借家については契約当初の賃料が基礎となって契約更新を繰り返すのが一般的で、その意味ではこの鴨川物件も一般的であるといえる。しかし、期間が長期化すると、周辺地域の賃料や地価水準、公租公課の水準との比較において、どうしても低額または高額になってしまう傾向があり、いわゆる継続賃料の特性^{*1}となっている。

バブル期前までは、一般的に継続賃料は付近の賃料相場に比較して低額となっており、地主等からの賃料増額請求が多く見られた。逆に、バブル崩壊以降は高額となっしまい、借地人からの賃料減額請求が多く見られる。したがって、平成7年度以前については詳細が不明であるものの、平成7年度以降の3年ごとの賃付料の改定は評価できる。

ただし、平成7年度以降平成13年度までの賃付料率である0.55～0.95%は、国の普通財産賃付料率を準用しているとのことであるが、用途が学校法人施設に限定されていることや固定資産税等の公租公課が非課税であること等を考慮しても、やや低廉であるとの印象は拭えない。実際には、その料率によって試算された額以上で契約更新しているのだから、国の普通財産賃付料率に固執しなければならない理由は見当たらない。

なお、平成18年の相続税路線価による課税標準額に対する平成19年度の賃付料の割合は、次に示すとおり約1%強にすぎない。

平成18年度の路線価による課税標準額：87,789円 / m²
 平成19年度の賃付料：10,545,100円
 割合：10,545,100円 ÷ (87,789円 / m² × 9,061m²) 1.33%

平成16年度以降は、国の普通財産賃付算定基準の改正に合わせて、賃付料の算定方法を変更している。低い料率で算定された賃付料を基礎として、スライド率を乗じて減額しているが、このスライド率は、過去3年間の路線価による課税標準額の増減率と消費者物価指数の増減率の平均値であり、バブル崩壊後は当然ながらマイナスの値を示している。

したがって、スライド率を採用して、地価水準や物価の水準を反映しているようにみえるが、平成13年度まで採用していた賃付料率に基づく賃付料基礎額（実際に支払われている賃付料額ではない）に地価と物価水準の下落を反映させたものと、実際に支払われていた従前の賃付料を比較して、従前の賃付料を20%減額しただけであり、下落を防いでいる点は評価できる。平成19年度の賃付料算定においては、国の基準を準用して、平成13年度の賃付料基礎額に平成13年から15年までのスライド率を乗じて平成16年度の賃付料基礎額としている。

平成22年度については、昨今の状況からスライド率はプラスの値を示すかもしれない。その時、賃付料が値上げされるのかどうかは分からないが、国の算定基準を準用している以上、理論的には平成13年度の賃付料基礎額（10,870,807円）を継続することになり、平成22年度の賃付料は、平成19年から21年までのスライド率が16.3%以上にならないと値上げはないことになる。つまり、より有利な貸し付けをしようとしても、現状の算定方法に基づく限りは難しい状況にある。

- ・平成13年度の賃付料基礎額：10,870,807円
- ・平成16年度の賃付料基礎額：10,870,807円 × 0.9292 10,101,153円
- ・平成19年度の賃付料基礎額：10,101,153円 × 0.8972 9,062,755円
- ・平成21年度の賃付料：10,545,100円
- ・平成22年度の賃付料基礎額：9,062,755円 × 1.164 10,549,047円
10,549,047円 > 10,545,100円

4.5.5 個別意見

自動車学校は民間によっても数多く運営されている。しかし、少子化の影響や若年層の免許離れによって、いずれの自動車学校も経営が楽観できない状況にあるとも言われている。そのような中で、営利追求を目的としない学校法人とはいえ、民間の自動車学校に相場よりも低廉な条件で貸し付ける積極的な理由は見当たらない。どうしても国の普通財産算定基準を準用しなければならないのであればともかく、当初の契約から50年近く経過していることや府有財産としては交通アクセスの良い^{*2}まとまった土地であること、さらには自動車学校用地としては郊外に比べて恵まれた立地であること等を考慮すると、賃付料の算定基準について国の普通財産算定基準以外のルールを導入することの是非につ

*1 賃料の鑑定評価は、価格評価に比べ難しいとされている。評価構成要因が多く、構成要因は複雑・多岐にわたる。とりわけ継続賃料は、市場における合理的な競争で決定され経済理論や地域的な妥当性が反映されやすい新規賃料とは形成論理が異なる。賃料形成には、限定された当事者間の契約内容、契約締結の経緯、契約後の推移などに借地借家法11条、12条が絡むため当事者の主観的・個別的事情が色濃く投影される。これが継続賃料の特性といわれるものである。

*2 京都府自動車学校自らが、そのホームページで「地下鉄くいな橋駅前1番出口すぐ」と紹介しているとおり的好立地であり、車による通学があり得ないことを考えると、絶好のロケーションといえる。

いて検討*1するべき時期がきていると考える。

一般に、継続賃料を算定する場合、新規に貸し付ければいくらになるか、合意している従前の賃料にスライド率を乗じた場合はどうなるか、合意している従前の賃料と当時の所有権価格との割合を現在の所有権価格に当てはめればどうなるか、公租公課の変動はどうか、など各種の要素を勘案することになるが、鴨川物件についてもこうした算定を試みる必要がある。さらに、今後も賃貸借関係を継続していくのであれば、賃料改定時に専門家による地代の査定等を実施し、より客観性の高い貸付条件とすることも必要であると思料する。

4.6 舞鶴職員住宅

4.6.1 財産の概要

舞鶴職員住宅（以下、舞鶴職員住宅物件という）の概要は【表4.6.1】のとおりである。

【表4.6.1】舞鶴職員住宅物件の概要

所在地	舞鶴市大字南田辺小字表町
面積	・舞鶴職員住宅 昭和35年建設 C B 2階建 ・舞鶴第二職員住宅 昭和45年建設 プレコン2階建
アクセス	J R西舞鶴駅から徒歩約15分
現況	J R西舞鶴駅の北東に位置し、周辺は住宅が建ち並ぶ。



（舞鶴職員住宅）



（舞鶴第二職員住宅）

【写真4.6.1】舞鶴職員住宅物件の外観

4.6.2 経緯等

舞鶴職員住宅が昭和35年に建設され、同敷地内に舞鶴第二職員住宅が昭和45年に建設されている。築後、相当の年数が経過しており、入居率が低く低利用施設にも掲げられている。

4.6.3 契約内容等

建物の構造等と利用状況は、【表4.6.3】に示すとおりである。

* 1 国の普通財産算定基準は、地価の反映に関してタイムラグがあることや必ずしも地価の動向とパラレルではないことから、見直しに対しては積極的であることが期待される。

【表4.6.3】舞鶴職員住宅物件の建物の構造等

建物の構造等					
住宅名	建設年度	戸数(戸)	構造	間取り	一戸当たり専有面積(㎡)
舞鶴職員住宅	昭和35年	6	C B 2階	4.5・6・2.5・台 ・浴・トイレ	39.14
舞鶴第二職員住宅	昭和45年	5	プレコン 2階	4.5・4.5・6・台 ・浴・トイレ	45.00
利用状況(平成18年6月30日現在)					
住宅名	入居戸数(戸)	入居率(%)	1戸当り月家賃(円)	住居手当(円)	
舞鶴職員住宅	1	16.7	6,900	1,000	
舞鶴第二職員住宅	2	40.0	10,500	1,000	

当該舞鶴職員住宅物件に関しては、職員住宅あり方検討委員会の報告書(平成18年3月)を受けて、京都府はその廃止を決定しており、平成18年4月以降は新たな入居者の募集をしていない。平成19年10月1日現在、舞鶴職員住宅に関しては入居者数は1であるが、早々に退去予定となっており、舞鶴第二職員住宅に関しては、既に入居者数はゼロである。

なお、過去10年間の入居者数の推移は【表4.6.3の2】のとおりである。

【表4.6.3の2】過去10年間の入居者数の推移

住宅名	戸数(戸)	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年
舞鶴職員住宅	6	3	2	2	4	4
舞鶴第二職員住宅	5	5	5	3	1	3

住宅名	戸数(戸)	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
舞鶴職員住宅	6	1	1	1	1	1
舞鶴第二職員住宅	5	3	4	3	1	0

(注) 各年とも10月末日現在時点

4.6.4 問題点

舞鶴職員住宅は、【写真4.6.1】を見てもわかるように築47年を経過しており、相当の古さが感じられる。入居率が低く廃止が決定されていることから十分な手入れがなされておらず、窓ガラスも割れたままになっている。また、舞鶴第二職員住宅も築後37年を経過しており、入居者がいないため放置状態となっている。建物の周りの草木が背の高さくらいまで生い茂り、写真でも玄関が何処かもよくわからない状態である。

4.6.5 個別意見

老朽化と狭隘さから入居者が激減した舞鶴職員住宅物件は、既に廃止決定されていることから、手をかけないのは当然であるが、空いた部屋をそのまま放置しておくのは府有財産の適切な維持管理という観点からは望ましいことではない。

そもそも昨今の状況下で職員住宅そのものが必要かどうかという問題もある。この点について、京都府では、職員住宅あり方検討委員会の報告書を受けて、職員住宅の今後の役割を従来の住宅困窮対策から、新規採用職員を含めた広域異動職員を支援する観点からの人事異動支援住宅、府民の安心・安全確保の観点からの災害等緊急時対応住宅に転換することとしている。そして、役割転換後の必要見込み戸数を踏まえて職員住宅を再配置し、配置計画外の職員住宅

は順次廃止することとしている。舞鶴職員住宅物件を廃止する理由としては、以下の3点をあげている。

設置戸数がそれぞれ6戸、5戸と小規模な住宅であり、管理効率が悪い。
 建物本体はもとより、設備（風呂、トイレ等）の老朽化が著しく、改修に多額の経費を要する。
 狭隘で、世帯人員によっては1戸当たりの専有面積が国が定めた最低居住水準を満たさない。

福利厚生施設としての職員住宅の必要性がなくなった現在、老朽化した舞鶴職員住宅物件を廃止することに異論はない。職員住宅そのものの必要性がなくなったり、入居募集を行うための修繕等があまりに高額になるようであれば、これを廃止するのは当然の選択肢であろう。

京都府は平成10年以降、職員住宅等に関して、9ヶ所の物件（城南寮、八木住宅、亀岡寮、園部寮、岩滝住宅、京北住宅、京北寮、綾部寮、福知山寮）を廃止し、他の用途への転用や売却が進められているところであるが、そのうち3ヶ所については未だ活用案が決まっていない。

職員住宅に関しては、廃止した後の跡地利用が次なる大きな検討課題として浮上している。舞鶴職員住宅物件についても、その例外ではなく、廃止後の跡地利用については、早急に決定することが望まれる。決して未利用地として長期間手付かずの状態になることのないように祈りたい。

（了）