

## 尼崎市監査公表第 5 号

### 尼崎市職員措置請求に係る通知文の公表について

地方自治法第 242 条第 1 項の規定により、塚元精一氏から平成 24 年 1 月 17 日付けで提出のあったみだしの措置請求について監査を行った結果、別紙のとおり同人に通知を行ったので、同条第 4 項の規定により公表する。

平成 24 年 3 月 5 日

尼崎市監査委員	須	賀	邦	郎
同	堀		智	子
同	北	村	保	子
同	辻			修

なお、本件監査の結果に付記する市長に対する要望事項については、監査委員全員の合意が調わなかったが、須賀監査委員、堀監査委員及び北村監査委員からその状況及び要望事項を付記すべきとの意見があったので、これを付記し請求人に通知するとともに公表する。

## 1 請求の要旨

請求人から提出された措置請求書、証拠及び請求人の陳述の内容からすれば、請求の要旨は次のとおりである。

昭和 41 年度以降現在にいたるまで、企画財政局長は、A1 学校（以下「本件学校」という。）が使用している市有地の賃貸料を全く値上げしておらず、この間の地価の上昇を考えれば不当と判断せざるを得ない。

その結果として、本来の市の収入となるべき金額の百分の一という、社会通念上不当に安い賃貸料しか市に入らず多大な金銭的損失が発生している。

したがって、本件学校に対し現在の地価に基づく適正な賃貸料を徴収すること、徴収不能の場合は立ち退かせるよう求める。

## 2 請求の受理

平成 24 年 1 月 17 日付けで請求のあった本件職員措置請求（以下「本件請求」という。）は、要件審査の段階で、地方自治法第 242 条第 1 項に規定する要件を具備しているものと認め、同日付けでこれを受理することとした。

## 3 監査の対象事項

本件請求の要旨から、請求人は、市は本件学校から不当に安い賃貸料しか徴収しておらず市に損害が発生しているので、適正な賃貸料の徴収、徴収不能場合は立ち退かせるよう求めているが、当該賃貸料は普通財産の賃貸借契約に基づき徴収していることから、市と本件学校を運営している学校法人 B（以下「B 法人」という。）との当該普通財産（以下「本件普通財産」という。）の賃貸借契約が監査対象となる。

市と B 法人との賃貸借契約は当初、昭和 41 年に締結され、その後、昭和 61 年、平成 18 年に更新契約が締結されている。これら契約の締結日は、本件請求の日から 1 年を経過していること及び昭和 41 年の契約（以下「昭和 41 年契約」という。）にあたり市議会での質疑等が尼崎市議会定例会会議録等で確認できることから、昭和 41 年契約は期間徒過となる。その他 2 件の更新契約については、本件普通財産の賃貸料に係る件が平成 23 年 2 月 21 日公表の包括外部監査の結果報告書に記載されているが、当該結果報告書の公表以前には、それ相当な注意力をもってしても知りうる状態であったとは言えないことから、地方自治法第 242 条第 2 項ただし書を適用し、昭和 61 年 4 月 1 日締結の更新契約（以下「昭和 61 年契約」という。）及び平成 18 年 4 月 1 日締結の更新契約（以下「平成 18 年契約」という。）の 2 つの契約（以下「本件契約」という。）を監査の対象とした。

## 4 監査の実施

### (1) 監査対象部局

企画財政局

### (2) 請求人の陳述

地方自治法第 242 条第 6 項の規定により、平成 24 年 2 月 1 日に陳述の機会を設け、請求人からの陳述があった。

### (3) 監査対象部局に対する文書照会

監査対象部局から、本件請求に係る照会事項に対する文書回答及び請求資料の提出があった。

#### (4) 監査の期間

平成 24 年 1 月 17 日から平成 24 年 2 月 28 日まで

### 5 監査の結果

#### (1) 事実の認定

監査対象部局からの文書回答及び関係資料等によると、次のことが認められる。

##### ア 本件普通財産について

市が B 法人に貸付けている本件普通財産(市内西立花町)の面積は 7,851.76 m<sup>2</sup>で、昭和 41 年 4 月 1 日から B 法人に貸付けている。その際に昭和 41 年契約の第 5 条で、本件普通財産の用途を学校用地として限定し、同様の定めが昭和 61 年契約及び平成 18 年契約にも定められている。

貸付期間は、昭和 41 年契約では 20 年間、昭和 61 年契約では 20 年間、平成 18 年契約では 10 年間である。

##### イ B 法人及び本件学校について

###### (ア) B 法人

B 法人は、私立学校法第 64 条第 4 項に規定する各種学校を設置する法人として、昭和 38 年 10 月 4 日に兵庫県知事から認可を受けている。

B 法人の目的は、現在の寄附行為によると「教育基本法及び学校教育法に従い、私立各種学校を設置し、在日同胞子女に対する民族教育を行い、在日同胞社会、日本をはじめとする国際社会に活躍しうる人材を育成することを目的とする。」となっている。

###### (イ) 本件学校

市立小学校の分校として設置されていた大島小学校大島分校、大庄小学校大庄分校、武庫小学校武庫分校の 3 分校を昭和 40 年 7 月 1 日に大島小学校大島分校に統合し、統合後の大島小学校大島分校を現在地に移転した。

昭和 41 年 3 月 31 日に大島小学校大島分校は廃止され、B 法人が同年 4 月 1 日に学校教育法第 134 条第 2 項の規定により兵庫県知事の認可を受け、A2 学校として設置した。

その後、当該学校は、中級学校や他の初級学校を統合し、改称を行なって現在に至っている。

##### ウ 賃貸料について

###### (ア) 賃貸借契約金額

本件普通財産に係る賃貸料は、昭和 41 年契約、昭和 61 年契約及び平成 18 年契約において、いずれも年額 282,660 円で、その積算は、1 m<sup>2</sup>当たり月額 3 円(坪当たり 10 円)で月額賃貸料を計算し、その 12 か月分である。(7,851.76 m<sup>2</sup> × 3 円 × 12 か月 282,660 円)

この単価については、昭和 40 年 12 月の市議会において、尼崎市議会定例会会議録によれば坪当たり月額 10 円で話し合いをしている旨の答弁がなされ、また、昭和 41 年 3 月 28 日付け「市立小学校分校の不動産処分方針について」決裁において「土地については坪当たり月額 10 円の賃地料で貸与する。」と市長決裁されてい

る。その後、昭和 41 年契約締結の決裁において、「貸付けにあたり用途を指定しており、その用途が公益事業であるので、月平方メートル当たり 3 円を適正価額といたします。」とされている。加えて、企画財政局から、本件土地の賃貸借契約については、昭和 41 年の契約当初から、財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例(以下「無償貸付け等の条例」という。)第 4 条の規定「普通財産は、公用、公共用又は公益事業の用に供するとき、その他市長が公益上必要があると認めるときは、無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。」が適用されているとの回答を得ている。

(イ) 事実を証する書面に記載の金額

請求人が事実を証する書面として提出した新聞記事に記載の「約 2,892 万円」は、市の公有財産規則に基づき計算した金額である。

すなわち、

A 平成 21 年度固定資産税仮評価額 600,052,614 円

B 公簿面積 6,515.30 m<sup>2</sup>

C 実測貸付面積 7,851.76 m<sup>2</sup>

D 用途区分率料 4% (公共的団体が公益上の目的のために使用する場合)

$A \div B \times C \times D = 28,925,569$  円

である。

(ウ) 無償貸付け等の条例について

当該条例は、昭和 39 年 4 月 1 日から施行され、第 4 条に普通財産の無償貸付け又は減額貸付けについて規定されており、「普通財産は、公用、公共用又は公益事業の用に供するとき、その他市長が公益上必要があると認めるときは、無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。」とあり、市長に一定の裁量権を与えている。

なお、ウ(イ)の計算式に基づき、昭和 41 年当時の年間賃貸料を、本件普通財産の取得価額を固定資産税仮評価額として仮に算出すると約 375 万円となり、約 13 分の 1 の賃貸料であった計算となる。

また、本件以外の学校法人に対し、学校用地として貸付けているものが 1 件あり、当該貸付は無償である。加えて、学校法人以外では保育所を運営する社会福祉法人に対し、保育所用地として無償で貸付けているものが 24 件ある。

エ 賃貸料の改定について

(ア) 契約書の内容

契約書では、「法令(尼崎市の条例等を含む。)の定めた理由、経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由が生じたときは、双方協議のうえ改定することができる。」と定められている。

(イ) これまでの交渉について

昭和 61 年契約の決裁において、「昨年から貸付料の改定について再三再四鋭意折衝を重ねてきましたが、貸し付け当初の経緯等を考慮した結果、現状維持もやむを得ないと判断し、その他の契約内容については、前回と同様の条件で内諾を得たので、次のとおり土地賃貸借契約を締結します。」との記載がある。

また、平成 18 年契約を締結する際にも、当局の回答によると賃貸料の改定交渉

を行なったが現状維持の契約となった。

(ウ) 法の規定

本件学校校舎は、B 法人が所有しており、その敷地である本件普通財産は、借地借家法附則第 4 条ただし書の規定により旧借地法が適用され、同法第 12 条第 2 項において、賃貸料増額の協議が調わなかった場合は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める賃貸料の支払いで足りると定められている。

(2) 判 断

請求人の「本件学校に対し現在の地価に基づく適正な賃貸料を徴収すること、徴収不能の場合は立ち退かせるよう求める」との主張について、前記(1)の事実の認定により、次のとおり判断する。

本件請求は、賃貸料を決定した本件契約が監査の対象となる。

本件賃貸料については、昭和 41 年に市と B 法人とで、本件学校用地として普通財産の賃貸借契約を締結し、その後、昭和 61 年及び平成 18 年の契約更新時に賃貸料の改定について交渉を行なったものの協議が調わず、昭和 41 年契約時の 1 m<sup>2</sup>当たり月額 3 円の単価で契約の更新を行なっている。この単価は、昭和 41 年契約締結時において、本件普通財産の使用用途を学校用敷地に供することと限定し、使用用途が公益事業に該当することから、無償貸付け等に関する条例第 4 条を適用して当該単価で貸付ける決定を行なったものである。

したがって、まず本条の適用の適否について判断する。本条は、「公用、公共用又は公益事業の用に供するとき、その他市長が公益上必要があると認めるとき」に適用されることと定められている。B 法人は兵庫県知事が認可した学校法人であり、本件学校は同知事が認可した各種学校で、前身が尼崎市立の小学校分校だったことから、公益事業の用に供するものであることが認められ、本条適用に市長の裁量権の逸脱や濫用があったとは認められない。

次に、本条適用により決定された賃貸料について判断する。本条では、「無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。」とされており、賃貸料は無償から時価までの価額で貸付けることができる裁量を市長に与えている。したがって、本件賃貸料で貸付けていることについて市長の裁量権の逸脱や濫用があったとは言えない。なお、本件以外の普通財産の土地を本条によって学校法人及び社会福祉法人に無償で貸付けているものが複数ある。

さらに、賃貸料の改定の協議が調わない場合には裁判による増額も法で規定されているところであるが、それによらず従前の賃貸料で契約更新したことについて、市長の裁量権の逸脱や濫用があったとまでは言えない。

(3) 結 論

以上のとおり、本件請求に係る市と B 法人との賃貸借契約に基づく賃貸料については、監査の結果、違法若しくは不当な契約に基づく賃貸料であると認めることはできず、「現在の地価に基づく適正な賃貸料を徴収すること、徴収不能の場合は立ち退かせるよう求める」本件請求には、理由がないものと判断する。

以 上

なお、本件については、市長に対し要望事項を付記すべきとの意見があった。

要望事項を付記することは地方自治法で定められたものではないが、監査委員全員の合意が望ましいことから調整を行なった。しかしながら合意が調わず、「合意の調わなかった事項は記載すべきではない」との意見もあったが、須賀監査委員、堀監査委員及び北村監査委員の意見として次の要望事項を付記し請求人に通知するとともに公表するものである。

< 要望事項 >

市は、本件土地賃貸借にかかる条件や賃貸料について、学校設置の当初の経緯とその後の状況の推移や、地価や物価など当時との社会経済状況の変化等を踏まえ、市民への説明責任を果たせるよう十分に考え方を整理し、今後のB法人との協議に臨まれるよう要望する。