管財関係部課長会議　会議録

1　開催日時　令和３年８月５日（木）午後１時 30 分から２時 50 分まで
2　開催場所　愛知県自治センター４階　大会議室
3　当番市　　春日井市
4　出席者　　愛知県　総務局総務部　財産管理課運転管理グループ　伊藤課長補佐
　　総務局総務部　財産管理課財産利活用グループ　五十川課長補佐
　　市　　名古屋市財政局　資産経営戦略室　江口活用促進係長　始め 36 名
　　愛知県　市長会事務局　渡辺行政係長
　　市長会事務局　梶浦財政係長

5　会議内容
⑴　開会　　愛知県市長会事務局　梶浦財政係長
⑵　あいさつ
○愛知県市長会事務局　梶浦財政係長
愛知県市長会では、15 部門に分けて各種部課長会議を開催しており、そのうちの１つがこの管財関係部課長会議である。これらの会議は各部門における課題等について、意見交換や情報交換を行い、また、愛知県からの助言をいただくことなどを目的として例年開催している。
本日の会議でも、積極的に議題を持寄っていただいたので、活発な情報交換を行っていただき、今後の業務に役立ていただきたいと思う。
○愛知県出席者紹介
あいさつなし
⑶　議題
○議長選出　春日井市財政部管財契約課　安藤課長（前回会議で市施行順により決定）

１．市バスの状況について（半田市提出）
○提案市主旨説明【半田市】
財政課で管理している市バスの老朽化が進み、車両の更新を検討しているが、排ガス規制などの今後の環境対策を踏まえ、また、利用回数の変動も予想されることや、３か年計画策定のためのヒアリングでも、市バスを所有せず、車両及び運行管理を一括で委託する案などの意見があったことから、見直しの参考とするため、各市の市バスに係る状況について伺いたい。
○各市状況まとめ【議長　春日井市】
バスは所有し運転を委託をしている市が一番多く、次にバスを所有し運転も職員が行っている市が 10 市程度ある。車両も運転も一括で委託の入札を行っている津島市や蒲郡

市、車両はリースし運転は委託している瀬戸市、東海市、大府市の運用が参考になるのではないか。

○提案市質問【半田市】

事前回答でバスの更新予定を無しと回答されている場合、今後についてどのように検討されているか次の選択肢から伺いたい。①今後は車両を買わない②車両を使える限り使い続ける③現時点では全く未定

（その場で分かっている市のみ挙手で回答）

①該当２市　　西尾市、日進市

②該当 10 市　　豊橋市、豊川市、常滑市、安城市、東海市、長久手市、小牧市、弥冨市、清須市、北名古屋市

③該当２市　　碧南市、刈谷市

⇒必要に応じて後日書面で回答を求めることとしたが、後日、提案市から、その必要がないとの申し出があった。

次に、車両を所有していない市は所有をしなくなった経緯と車両借入によるメリットデメリットが分かれば伺いたい。

→　（名古屋市）職員用に市バスが必要となる想定がない。

→　（あま市）使用頻度が低かったため更新を取りやめ、数年前に車両を売却した。10人乗りのハイエースで足りることが多く、バスが必要なときのみ借上げしている。

→　（津島市）効果としては、費用対効果を検討した結果、買い替えはしないこととした。各種団体の研修のときなどに必要となるため年間の単価契約をしている。デメリットは、財政課を通じて担当課と業者を調整して予約を行うことから事務が煩雑であること。費用を抑えるため車両借上げと運転委託を分けたことから、予約事務が煩雑になった。

→　（蒲郡市）メリットは、単価契約をしていることで、使用回数に応じた費用に抑えられること。デメリットは民間のバス会社のため大型連休などの繁忙期は予約調整が難しいこと。調整ができず、公用車で分散して乗車することもある。ただし、予約が取りにくいことは年に１、２回程度である。

次に、車両を更新しないと答えた西尾市、日進市の今後の方針を伺いたい。

→　（西尾市）車両借上げと運転委託へ移行することを検討中である。

→　（日進市）津島市同様、車両借上げと運転委託は別とし、利用の都度委託することになる予定。

○愛知県からのコメント

集中管理をしている車両の中にバスはないため該当なし。

２．車両管理の民間委託について（安城市提出）

〇提案市主旨説明【安城市】

本市では令和元年度末の人事異動に伴い、長年車両の管理整備業務をほぼ専属で行っていた整備士が不在となり、知識の浅い一般職員が車両（270 台程度）の点検・車検・修繕等の車両管理、業者への整備発注業務を行い、多い月には 30 台から 40 台発注することがあり負担が大きくなっている。車両管理の民間委託を実施又は検討している自治体にメリット・デメリット等を伺いたい。

回答を見て、約３割程度が民間へ委託し、７割程度は委託せずに管理をしていることがわかり、この回答を今後の参考にさせていただく。不明な点があれば後日、直接問い合わせさせていただくので協力をお願いしたい。

〇各市状況まとめ【議長　春日井市】

点検や車検の手配など車両管理を委託している市は名古屋市を始め幾つか見受けられる。私から配布した資料は、自治体通信という情報誌に公用車の管理の負担軽減に係る記事が特集されていたもので、情報提供としてお持ちした。石川県小松市の事例であり、興味があれば参考にしていただきたい。

〇愛知県からのコメント

車両管理の民間委託は実施も検討もしていないため該当なし。

３．普通財産の利活用について（碧南市提出）

〇提案市主旨説明【碧南市】

本市では大小合わせて約 200 か所、７万平方メートルの市有地を所有している。これまでも財産の処分・利活用を図っているが、平成 29 年度に策定した市有財産利活用基本方針に基づき、更なる市有地の処分、利活用に努めている。

面積が小さいなどで直ちに売却できない土地について、草刈りなどの維持管理に苦慮している。そこで、売却以外の利活用の手法について、他自治体の事例や検討している手法があれば伺いたい。

〇各市状況まとめ【議長　春日井市】

各市の回答については、売却以外では貸付が主であった。貸付以外では、愛西市の太陽光発電の利用、みよし市のＰＦＩによる民間活用やその他官民連携の可能性を業務委託している例がある。

〇提案市コメント【碧南市】

回答から、多くの自治体で有償や無償の貸付が多く行われていることがわかった。貸付においても長期間であったり、駐車場や資材置場以外の用途として太陽光発電やＰＦＩ事業という新たな手法の活用は大変参考になった。特に貸付の条件に「管理整備を付する」というのは維持管理の手法として良いと思う。また、貸地を掲載したチラシの作成や訪問による貸地のＰＲも参考になった。行政では思いつかない手法を、提案型で募集

するのも素晴らしいと思った。
〇愛知県からのコメント
県でも一部貸付による利活用を行っているところがある。施設建設まで期間を有する土地や駅に近い遊休地など、今後、県の利用が見込まれそうな土地はそれまでの一時利用の策として平面の有料駐車場という用途を指定しての貸付や、コンビニ用地など10年間の事業用定期借地としての貸付を行っている。ひとつ参考になれば、という話だが、初めて駐車場として用途を指定して貸付をした際、細かな条件を付けなかったところ、砂利敷の駐車場となり、民家がすぐ隣にある土地であったため苦情が相当数あった。その教訓を活かし今では貸付にアスファルト舗装という条件を加えている。

４．市街化調整区域の市有地の売払いについて（西尾市提出）
〇提案市主旨説明【西尾市】
本市では、市街化調整区域での保有地の売却が進まないケースが多く苦慮している。市街化調整区域の売払いについてアドバンテージを付けるような要綱などを作っている自治体があれば参考にしたい。
回答を見ると、市街化調整区域に対して特別な定めがある市は無いように見受けられる。
〇各市状況まとめ【議長　春日井市】
岡崎市では随意契約ができる面積の要件を、市街化区域よりも緩和している。その他の市は市街化区域と同様な取り扱いをしていることが見受けられる。
〇補足説明【岡崎市】
議題の読み誤りがあり回答にそのように記載したが、市街化調整区域の売却促進のために特段の取扱いをしているものではなく、都市計画関係の中で１区画を譲渡する際の土地の面積要件を市街化区域は120㎡とし、市街化調整区域は160㎡としているため、この面積未満の土地は随意契約できるものとしている。
〇愛知県からのコメント
提出した関連資料のとおり、未利用地の活用希望募集についてホームページに掲載している。活用が難しい土地が多く、売却に結び付く事例があるものではないが、まずは広く示し、開発行為ができるかどうか検討してもらえれば良いと思い公開している。
かつて市街化調整区域は許可行為が簡単だったため、市街化調整区域を多く持っており、施設を廃止した県有地について各市へも個別に相談しているところだが、今後も新たに出てくる場合もあるため、市でも積極的に活用の検討をお願いしたい。

５．市有地の売却について（蒲郡市提出）
〇提案市主旨説明【蒲郡市】
年に１、２度、土地の公募売却を行っており、応札者がいない土地は先着順で随意契約

が可能な特別売却を行っているが、それでも長期間、売却できない土地もある。この場合、時間の経過により土地の価値も変わるが、どういったタイミングで値下げした公募売却を行うのか、また、鑑定士に依頼するのか職員で時点修正を行うのかについて伺い、今年度、ルール化を進めたい。

○各市状況まとめ【議長　春日井市】

特別売却について期間を定めている市は名古屋市を含め幾つかあり、定めていないが運用上、期間を設けている市が多くある。

春日井市でも定めはないが、２年程度として運用しており、同様に期間を１年から２年程度としている市がほどんどである。岡崎市、碧南市、西尾市は１～２割減額した価格で設定して、再度一般競争入札を行っている。

職員が時点修正を行っている市も幾つか見受けられた。

○愛知県からのコメント

要領などの定めはないが、それぞれの入札の処分決裁において応札者がいない場合の取扱いも含めており、主に６か月間は随意契約ができるように決裁で意思決定をしている。

期間終了後の対応は具体的に定めはないが、売却の問い合わせがあったタイミングなどで再度入札をすることはあり、その際は改めて鑑定評価をとっている。２千万円以下の土地は職員評価で定めると内規があり、その土地の基準地の公示価格から時点修正率を割り出して再評価している。

先の件で、随意契約ができる期間を６か月にしていることの考え方は、地価公示は６か月毎に行われていることと、６か月程度の期間で価値は変動するという鑑定士の意見も踏まえて慣例として６か月としている。

○議長質問【春日井市】

６か月間で随意契約ができたケースはあるか。本市では期間を２年程度としているが、実際に契約に至るものは少ないため、短い期間としても契約に至る場合があるのか伺いたい。

○回答【愛知県】

多くはないが事例はある。入札時は予定価格を公開しており、応札者がなかった場合、その予定価格での随意契約となるため、売れるのかという懸念はあるが、手が上がることはある。事業者側の事情の変化などが要因かもしれない。また、期間を短く区切っていることが事業者の意思を早く固めさせているのかもしれない。

６．遊休地の活用について（蒲郡市提出）

○提案市主旨説明【蒲郡市】

本市では遊休地、不整形地、狭小地などの貸付や売却の見込みが低い土地が２．７万平方メートルあり、この土地に対し苦情があると草刈りなどの対応をしている。こういっ

た対応を少しでも減らしたいと考えているが、処分が進んでいないのが現状である。

このような土地をホームページなどで公開している市もあるが、公開することで不法投棄や無断駐車をされるという懸念があり公開が進んでいない。取り組んでいる市の状況を伺いたい。

○各市状況まとめ【議長　春日井市】

遊休地の削減には各市が対応に苦慮しているようである。草刈りなどの管理費用の負担や固定資産税が入ってこないことによる損失もある。

春日井市では愛知県と同様に未利用地の活用アイデア募集というインターネットページを作成し公開しており、これに対する問い合わせもある。市としては利用が見込めないと思われる土地も混じっているが、このような土地でも問い合わせがある。

売却や貸付にすぐに結び付けばよいが、問い合わせがあってから土地の開発の可否などを調べ、新たな規制などが分かり、開発できない土地であることが判明するケースもあった。

西尾市の無人島については可能性が広がるように感じるため、市場調査の結果が気になるところである。

○提案市質問【蒲郡市】

春日井市はチラシを作成とあるが、そのチラシを見せてもらうことはできるか。

→　（春日井市）職員が手作りした簡易なものであるが、お送りする。

愛知県、春日井市、日進市は土地情報を公開していると回答しているが、公開したことによる無断駐車などの被害の有無と、日進市は固定資産台帳を公開したことによる売却や貸付への効果の有無を伺いたい。

→　（日進市）公開しているページを案内したことで現在、売却の手続きが進んでいるものがある。また、貸付の問い合わせがあった際に、このページを見てくださいと案内できるため問い合わせの対応が楽になったというメリットがある。デメリットは特に感じていない。

→　（春日井市）公開が原因で不法投棄などをされた例はない。市の土地だからという理由ではなく、誰も管理をしていないと思われて無断駐車や小屋を建てられることがあったため、土地の管理が行き届いていないことが無断使用の原因となり得ると考える。ホームページへ掲載するために土地を見に行き、無断使用を見つけた事例もある。

○愛知県からのコメント

公開している土地だからということで不法投棄された例はない。日常の管理において侵入防止柵を設置したり草刈りを定期的に行うなどをし、誰かが管理している土地であると分かるようにすることが大切であると感じている。

7．市有財産未利用地の売却にあたっての情報発信の手法について（弥富市提出）

○提案市主旨説明【弥富市】

市所有の土地の売却にあたり、どのような方法で情報発信をされているか伺いたい。

本市では、市広報誌及び市ホームページへの掲載、売却予定地へ看板の設置などをしているが、周知の対象が限定的であり、問い合わせもない状況となっており、効果的な情報発信の方法について意見を伺いたい。

○各市状況まとめ【議長　春日井市】

情報発信については各市様々なアイデアで行っている。宅地建物取引業協会への情報提供や住宅展示場でのＰＲなどは、住宅購入を検討している方へ情報が届きやすい手法である。また、ＳＮＳの活用は若い世代に、大型ショッピングセンターでのＰＲは子育て世代に有効な手法であると感じた。

西尾市の公的不動産サイトへの掲載や大府市のＫＳＩ官公庁オークションによるものは他に県内で実施している自治体がないため、良い情報ではないかと思う。本市でも早速不動産サイトへの申請を行ったところである。

○補足説明【東海市】

土地区画整理事業の完了に伴い、特別会計の土地を普通財産へ移管し売却を進めているが、看板に売却情報のＱＲコードを載せて現地へ設置したところ、設置して 30 分程度でそのＱＲコードから情報を見た方の問い合わせがあった。

○愛知県からのコメント

ＱＲコードの案は県でも次の入札から実施したい。県では入札は年３回定期的に実施することを心がけている。具体的には４月、８月、12 月に行っており、不動産業界に入札の時期を認知してもらうことで、定期的にチェックしてもらえるようにしている。

その他、記者発表、Ｗｅｂページや広報誌への掲載、アットホームへ委託しチラシの配布とサイトへの掲載、宅建業協会への協力依頼などを行っている。

また、現地に看板とともに赤いのぼり旗を設置することで一般の人の目にも留まるようにし、近隣の住民に知ってもらうようにしている。土地の規模が大きい関係で不動産業者の応札が多いが、個人向けの土地を扱うこともあり、個人向けにはのぼり旗が応札に結び付いたという事例もあり有効だと感じている。

その他、入札情報希望者はホームページからメールアドレスの登録ができるようになっており、現在登録者が 700 名程度いる。入札情報をメーリングリストにより発信している。

○議長質問【春日井市】

アットホームは公的不動産サイトだと思われるが、委託は費用が掛かっているか。

○回答【愛知県】

アットホームは一般賃貸情報も掲載されているが、公的サイトもある。公的サイトへの掲載及び東海地区４県の登録されている不動産業者約 3,500 社へのチラシの配布を委託している。一回の入札当たり１万円程度の費用である。効果の分析は行っていないが、

費用が高くないため、情報がいろいろな形で様々な人の目に触れるように採用している。

８．公有財産管理部署の所属及び担当業務について（知多市提出）

○提案市主旨説明【知多市】

公有財産を総括する専門部署が無く、関連の薄い他の業務と一緒に業務を担当している。総合管理計画や再配置計画を作る段階では資産経営室が担当していたが、計画ができると資産経営室が無くなり、現状に問題を感じている。他市の状況を伺いたい。

○各市状況まとめ【議長　春日井市】

本日出席している部署では普通財産の管理を日常的に行っていないと回答した市が５市。他部署で行っていると回答があったのが、瀬戸市、東海市、日進市。所管課で行っていると回答があったのが、半田市、長久手市。その他、大規模修繕や建て替えも担当している市が津島市、江南市、尾張旭市、日進市などである。

公有財産の管理以外の担当業務については、公用車の管理、庁舎管理、土地開発公社の業務が多く見受けられた。

技術職員の配置については、配置されていないとの回答が多いが、担当という最小の単位内には配置されていないという意味ではないかと感じている。春日井市では課の単位になると他担当に数名の技術職員がおり、売却や貸付などの際に技術的なアドバイスをもらい、土地の規制などの担当課との調整の席に、担当を越えて技術職員が同席するなどしている。

○補足説明【長久手市】

普通財産の日常的な管理は行っていないと回答したが、財政課で管理しているものもある。保育園の駐車場など普通財産であっても目的が定まっているものは各主管課が管理している。

○提案市質問【知多市】

議題提出の直後に稲沢市から類似の調査があった。稲沢市でも同じような問題意識を抱えているようなので、稲沢市が調査を行った経緯と、調査を行った結果どのような方針になったかを伺いたい。

→（稲沢市）今年の６月に当市企画政策課より県内各市へ調査を行った。国から公共施設の総合管理計画を一元的に管理・進捗する部署を定めるよう要請があり、地方公会計と一体的に推進・連携する部署を新設する検討のために行ったものである。

内容は、施設管理部署の現状として総合管理計画の策定、進捗管理をしている部署とその人員数、固定資産台帳の整備や公共施設の営繕などの担当部署と予算はどの部署が持っているかというものであった。

結果を集計し、各自治体の状況を研究したうえで、庁内における組織新設に向けた検討のバックデータとする。

○愛知県からコメント

県では公有財産を総括する係として財産管理グループがあり、班長以下８名で組織しており、行政職が６名と測量調査のできる林学職の職員が２名いる。林学職は本来、森や林の管理をする職種であるが、総務局から人員を借りて、県有地の測量調査の助言や測量業務を行っている。

財産利活用グループは公有財産の利活用、売却、貸付及び公共施設総合管理計画の進捗管理を行っており、職員６名のうち２名は建築局より借りている建築職の技術職員である。

運転管理グループは本庁地区の集中管理の公用車の管理や専任運転手による車両運行を行い、その他、本庁４庁舎の管理を行う庁舎管理グループ、警備を行う警備グループの５グループがあり課長以下、正規職員 37 名で構成している。

大規模施設の建替え修繕は、建築局の公共建築課が行い、こちらは技術職員を集約し工事発注等をしている。ただし、公共建築課が行うと言うよりは、主管課が公共建築課の支援のもと、行っている。担当課が責任を持って行うため、公共建築課が中心となって行うが設計の支援を受けた額で担当課が予算措置を行っている。

９．その他

〇愛知県より

協力いただける物件があれば教えてもらいたいというお願いである。

配布資料裏面の下部に記載のとおり、県では総合管理計画を 2015 年に策定し、今年度改訂作業を進めている。資料内、⑥(ウ)「広域的な視点での検討」を進めたいと考えている。具体的には市庁舎や市の公共施設整備の際、また、統廃合などで空きのある施設があれば、そこに県のこういった部署があれば便利になるというアイデアを教えていただきたい。

ワンフロア化の事例が新城市、田原市でもあり、市役所の庁舎に県施設を入れていただき利便性が上がったという事例である。このように、例えば市の保健センターに空きスペースがあるため県の保健所が入ったら便利ではという話を、県の所管課か財産管理課へアイデアレベルで良いので情報をいただきたい。

〇以上をもって、議題は終了とする。

⑷　次年度当番市の決定　　豊川市

⑸　閉会　　愛知県市長会事務局