管財関係部課長会議　会議録

１　日　時　令和６年８月２６日（月）　午後１時３０分から午後２時４２分

２　会　場　愛知県自治センター大会議室

３　当番市　碧南市

４　出席者　愛知県　総務局総務部　市町村課　課長補佐　山下　雅也
愛知県　総務局総務部　市町村課　主査　永井　宏紀
愛知県　総務局財務部　財産管理課　課長補佐　鋤柄　宗広
市　名古屋市財産管理課　課長補佐　今井　唯弘　始め３６名
愛知県　市長会事務局　行政係長　成瀬　博幸
市長会事務局　財政係長　武本　恵

５　内　容

① 開　会　市長会事務局　財政係長　武本　恵

② あいさつ　市町村課　課長補佐　山下　雅也

③　議　題

【議題１】 賠償金の支払い等について（春日井市提出）

春日井市（趣旨説明）

○　（１）公用車の事故の損害賠償金は保険会社から直接払いとしている。公用車の事故に伴う修繕費の支払いについては、予算を計上して事務処理を行っている。見積合わせや業者との価格交渉で事務を行っているが事務の効率性に疑義があるので他市の状況を教えていただきたくて議題とした。

（２）コロナが明け外出が常態化することで、公用車の事故件数が増加した。事故件数を減らすため、啓発ではなく物理的な防止策が必要である。その対策の取り組みを教えてほしい。

愛知県

○　（１）相手方への損害賠償金の支払いについては、迅速性確保の観点により保険会社から直接支払いとしている。

なお、交通事故は示談を含めた一連の流れを保険会社へ依頼している。また、

愛知県の公用車は車両保険に入っていないため、保有財産の修繕費（自損事故など）については、県費で支出している。

（２）新しく導入する車両には、バックモニター、衝突被害軽減制動制御装置を搭載している。

【議題２】 普通財産（土地・建物）の利活用の工夫について（豊田市、知多市提出）

豊田市（趣旨説明）

○　未利用財産（主に土地）を売りに出しても売れない状況が続いている。不動産業者にノウハウをいただきながら、利活用につなげていくための仕組み作りを検討している。

（１）具体的な民間連携策（物件調査以外で包括連携協定を交わして任せている）。

（２）不調物件の再鑑定の取り組み（価格面で折り合いがつかない。不動産鑑定評価を基準に売りに出すが売れない。価格を下げていく取り組みの確認）。

（３）物件情報の開示の取り組み（売れない土地を常時ホームページで開示したい。潜在的ニーズの掘り起こしにつながる取り組みの確認）。

（４）その他の取り組みの確認

知多市（趣旨説明）

○　一般競争入札による売却や公募による貸付も行うが利活用が進まないため、民間事業者を活用して普通財産を利活用した事例を教えてほしい。

提案市質問【豊田市→豊橋市】

○　３年後に再鑑定までの間の物件の取り扱い

【豊橋市】

○　一般競争入札で不調になり先着順で受け付けする。翌年・再来年度に意見書を鑑定士からもらい状況の変化を確認。それでも売れない場合は３年後に再鑑定する。

提案市質問【豊田市→岡崎市】

○　減価を１０％、２０％の根拠と適用事例を教えてください。

【岡崎市】

○　減価１０％、２０％の根拠は、国有財産評価基準の「評価価格の決定」の項目で、一般競争入札対象財産の評定価格については需給の状況等を考慮して、鑑定評価額の２０％の範囲内で修正できると規定されていることから、

本市の評価基準に於いて、入札で不調となり、先着順売払いでも１年間処分されなかった物件について、１０％減価してあらためて入札できるものとしている。ただし、原価の上限は２０％としている。

実績としては、近年では令和３年度に２０％減価したものを売却している。この土地は、平成２７年度に入札したが応札がなかったため先着順売払いとなり、平成２９年度に１０％減価、平成３０年度に１０％減価したものである。一方で、２０％減価しても売却に至らず現在も先着順売払いとしているものが１件ある。

提案市質問【知多市→春日井市】

○　ホームページで未利用地の活用希望者及び活用のアイデアを募集とありますが、提案を受けた後はどのように未利用地の活用を進めていますか。

【春日井市】

○　予算執行上のルールに沿って処理する。対象となる土地の売払いや貸付が３０万以下であれば随意契約、それを超えれば入札で処理をする。ただ、事例として成約に至ったものが非常に少なく、駐車場として１件、２件活用していただいた事例はあるが、実際、入札に至った事例はない。

提案市追加質問【知多市→春日井市】

○　ホームページに提案を受け付ける様式が出ていたが、具体的な提案事例はないという理解で良いですか。

【春日井市】

○　文章でいただいた事例はない。

提案市質問【知多市→蒲郡市】

○　分譲媒介業務に関する協定において、媒介手数料３％以外に相手方に支払う費用はあるか。手数料３％にされている理由。土地の貸付を対象としているか。

【蒲郡市】

○　媒介手数料３％以外の支払いは、媒介手数料３％と消費税を支払っている。手数料の率は、宅地建物取引業法の媒介報酬の規定に基づいて算出している。媒介業者は買主からの報酬を受け取らないことを条件としている。売主である蒲郡市が支払う手数料として、宅地建物取引業法の媒介報酬と同額の３％とした。土地の貸付を対象としているかについては、この協定は蒲郡市の春日浦~~の~~分譲地の物件に対する分譲媒介で実施していたもので、春日浦分譲地自体は売買と同時に定期借地でも契約可能な物件としていたが、この協定自体は売買のみを対象としている。現在では、当該分譲地のすべてが売買または定期借地により契約されたので、この協定の使用することはないが、今後、

定期借地の期間が終わり、新たに定期借地の契約をすることが予想されるため、協定自体は廃止せず続けている。

提案市追加質問【知多市→蒲郡市】

○　定期借地をされた時の手数料も３％でよろしいですか。

【蒲郡市】

○　定期借地は協定を使用していないので別になってくる。

愛知県

○　民間連携や不調物件の再鑑定は特に行っていない。物件情報の常時開示の取り組みは、県のホームページで未利用地の活用アイデア募集を１０年程前から行っているが、あまり良い物件はないし活用に結び付いた実績はない。

【議題３】　普通財産（土地）の効率的な維持管理について（豊田市提出）

豊田市（趣旨説明）

○　普通財産として 1,500ha 程あり、財産管理課で一元管理している。管理に対して苦情をいただいている。効率的な維持管理を取組んでいるかお聞きしたい。

愛知県

○　財産管理課で所管している分としてお答えします。普通財産の管理面積は約３万㎡弱。維持管理は、財産管理課職員による境界点検の境界維持保全を年１回と除草作業を行っている。維持管理費の削減は課題となっています。

【議題４】　土地の売払いに係る契約条項の記載について（知多市提出）

知多市（趣旨説明）

○　普通財産の土地の売払いは一般競争入札で行っている。契約書の中で契約不適合の条項で「数量の不足等契約の内容に適合しない内容を発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償等の請求又は契約の解除をすることができないものとする。」と取り扱ってきた。最近、事業者から土壌汚染が発見された場合は土壌汚染対策法の規定によって汚染物の処分は売主が行う。また地中埋設物などが無いことを表明保証して、存在する場合は除去処分を売主が負担することを明記すべきなどの意見が聞かれた。そうしたことから、土壌汚染対策法や民法で瑕疵担保責任から契約不適合責任へ変更したことを踏まえ、契約書の中に表明保証や契約不適合責任の中で費用負担をすることを明記すべきではないか、と課内で話題となっている。各市の現状と対応を教えていただきたい。

提案市質問【知多市→碧南市】

○　表明保証の契約書中に記載した経緯と対応を教えてほしい。

【碧南市】

○　表明保証の記載があると回答しましたが、実際は表明保証の記載はありません。資料の訂正をお願いいたします。契約不適合の記載はありますが、こちらの内容は名古屋市さん回答と同様であります。

提案市追加質問【知多市→碧南市】

○　契約不適合責任のところで追完の請求や売買代金の減額請求などを受けていくと言うことでよろしいか。

【碧南市】

○　そうです。

愛知県

○　契約不適合に「契約不適合を理由とした履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない」の規定をおいて、「消費者契約法」の規定をおいている。表明保証の記載はしていない。

【議題５】　土地の売払いに係る最低売却予定価格の決定方法について（知多市提出）

知多市（趣旨説明）

○　土地売払いにあたり物件の面積が大きい（10,000 ㎡以上）場合、不動産鑑定をしても安価になり、予定価格と鑑定価格に乖離がある場合どのように予定価格を決定しているか。また、どのように対応しているか。

提案市質問【知多市→長久手市】

○　不動産鑑定評価価格又は土地価格意見書と記載があり、土地価格意見書とはどのようなものか。作成者はだれでどのようなときに使用するのか。

【長久手市】

○　不動産鑑定評価の手法を限定して、鑑定評価基準にのっとらない価格調査に該当するもので、意見書として使用するもの。不動産鑑定士が作成している。どのようなときに使用するのかは、売却しても売却額が見込めないときに不動産鑑定評価をすると、想定額より鑑定価格の委託料の方が高くなるときに使う。

提案市追加質問【知多市→長久手市】

○　鑑定の手段にのっとらないが別の条件を付ける形で、同じ鑑定士に価格を調査することはありますか。

【長久手市】
○　基本はお任せ。この方法は限定的で、売り手が決まっていて隣地の方に売る場合等になり、鑑定評価を簡素化したもので安価になっている。

愛知県
○　不動産鑑定を依頼し価格決定している。

追加質問【日進市→全市】
○　不動産鑑定以外にセカンドオピニオンを採用しているし市はありますか。
【名古屋市】
○　一定以上の大きな土地は２社以上から鑑定評価を取る。課題は使用方法で、売却は高い方を採用する。市に有利な方を採用している。
【豊橋市】
○　一定金額以上は２社から鑑定評価を取る。取り扱いは、売却は高い金額、買う場合は安い金額を採用する。

追加質問【豊田市→全市】
○　不動産鑑定評価を依頼する業者の選定方法はどのように決めているのか。豊田市は日本不動産研究所に年間契約している。
【豊橋市】
○　豊橋市が行っていただきたいものに合致するかアンケートを実施して、回答していただける業者が５社ほどあり、そちらへ順番に鑑定を依頼している。

【議題６】 普通財産土地貸付料・民有地借上料の算定方法について（半田市提出）
半田市（趣旨説明）
○　民有地の借上にあたり固定資産税の課税・非課税が曖昧で不明確である。貸付料・借上料の算定方法の見直しを検討している。各市の貸付料・借上料の要綱や内規の提供をいただいた。半田市では、貸付料・借上料は国の普通財産貸付料の算定基準を参考に、相続税路線価を基に土地の形状・間口・奥行から補正を組まなければならないので計算が複雑である。これを固定資産税課税標準額を活用できないかと検討している。

愛知県
○　借上料の算定基準はありません。貸付料については、公有財産貸付料の算定基準に基づいて算定を行っている。土地について相続税評価額をベースに５％ないし３％の率をかけて年額を出している。

【議題７】　公用車の電動車導入と削減について（安城市、豊川市提出）

安城市（趣旨説明）

○　政府実行計画では「２０３０年度までに全て電動車とする」と定められている。安城市では、計画はないが更新時期にはできる限り電動車にすると決めているが、まずはハイブリット車からと考えている。今後、計画的に電動車の導入を図っていく予定。各市の丁寧な回答を参考に今後取り組んでいきたい。

豊川市（趣旨説明）

○　出先機関を集約させる予定で、本庁舎等の整備を進めている。来庁者や公用車の駐車スペースの確保が問題となっている。各市の公用車保有台数、電動車の導入や公用車の削減の状況について質問させていただいた。

愛知県

○　愛知県の公用車台数１７１４台、うち電動車台数２３８台、割合１３．９％。計画策定は二つある。一つ目は２０２１年３月に策定「あいち自動車ゼロエミッション化加速プラン」におきまして、公用車へのＥＶ・ＰＨＶ・ＦＣＶの率先導入を図ると共に、県内市町村へも導入を働きかけ需要創出を図ります。もう一つは、昨年８月に一部改正した「あいちエコスタンダード」におきまして、導入する公用車は代替可能な電動車が無い場合等を除き、電動自動車、プラグインハイブリット自動車、燃料電池自動車を始めとした電動車とすると定めている。公用車の削減については、「あいちエコスタンダード」で公用車等の効率的利用等を図るとともに、公用車の使用実態等を精査し台数の削減を図る。具体的な数値目標は定めておらず努力目標を定めている。

【議題８】　市長等公用車の運転手について（刈谷市提出）

刈谷市（趣旨説明）

○　市長等が公務で使用する専用車の運転手として４名を直接雇用している。このうち１名が令和８年度に再雇用制度の雇用期限である６５歳を迎え、高齢ドライバーに向けた世間の目も厳しいものとなっているなかで、人事部局と共に今後の雇用に苦慮している。他市の雇用状況や外部に委託等に出されている状況を伺いたい。

提案市質問【刈谷市→名古屋市】

○　（２）で６５歳未満と回答された市がありますが、６５歳未満とした根拠を教えていただきたい。刈谷市は、再雇用制度の雇用期限としている。それ以外の市をお聞きしたい。

【名古屋市】
○　公用車の管理は、市長室が管理しているので正確にはわかりませんが、刈谷市さんと同じ考え方だと思います。

愛知県
○　運転手の雇用形態は直接雇用。年齢制限は明示していないが６５歳を目安として対応している。

【議題９】　公用車への有料広告の掲載について（常滑市提出）

常滑市（趣旨説明）
○　財源確保を目的として、近年いろいろな広告で収入確保を目指している。その中の一つとして、公用車への有料広告の導入を考えている。各市の状況を教えてほしい。

提案市質問【常滑市→知多市】
○　（２）令和５年度収入額１８，８４０円、応募状況が１者から１４台分の申込みとあるが、全車両に対して１か月間か、１年間ですか。
【知多市】
○　募集は広報で実施。契約した１４台は年間契約。市内の歯科医院が１４台まとめての申し込みであった。

※補足　回答に記載の 18,840 円は令和５年度１者から１台分（年間）の申込みを受けたものであり、14 台は令和６年度の年間契約で、収入見込み額は 263,760 円。

愛知県
○　公用車の有料広告は実施していない。

【議題１０】　SNS 投稿等を想定した庁舎管理規則の改正（豊田市提出）

豊田市（趣旨説明）
○　迷惑系ユーチューバーが撮影録音されているが、現状の庁舎管理規則では規制できないので、今年度中に改正を実施する予定です。併せて、危機管理の面において有効な改正があれば情報提供していただきたい。

提案市質問【豊田市→全市】
○　先日の高浜市の事件を受けて、さすまた・防護品の備えや研修などはどこも

実施していると思いますが、それ以外で独自の危機管理対策を実施している市をお聞きしたい。

【豊橋市】

○　８月５日に豊橋警察署の協力のもと、合同で不審者対応訓練を実施した。参加人数は職員５０名、警察官１０名。

【日進市】

○　防犯カメラ（庁舎の出入口３か所、生活保護担当付近に設置）を設置予定。

愛知県

○　SNS 対応での庁舎管理規則の改正は行っていない。

【議題１１】　職員駐車場及び庁舎駐車場の管理運営について（豊田市、弥富市提出）

豊田市（趣旨説明）

○　職員の駐車場の確保に苦慮している。借地で確保していたが地権者からの返還の請求を受けたりしている。各市の駐車場のあり方や確保状況をご教示いただければと思います。特に、（５）職員駐車場の方向性は大変参考になりました。豊田市も、一定程度継続と考えています。

弥富市（趣旨説明）

○　職員の駐車場台数に限りが出てきた。利用料は職員から徴収しているが、駐車スペースが職員の数より少ないので対応に苦慮している。また、駐車場のスペースを売却する事も検討されていることもあり、駐車場の売却などの案件をお持ちの市があれば状況を教えていただきたい。

補足説明【大府市】

○　（３）職員駐車場配分基準が「基準なし」となっていますが、「基準あり」が正しい。直線距離が２ｋｍ以上の方に割り当てを行っている。資料の訂正をお願いします。

提案市質問【豊田市→全市】

○　借地で確保されている市に伺いたい。地権者から土地を返してほしいと言われた場合、配分基準を厳しくする、他の用地を確保する以外の取り組みを行っている市をお聞きしたい。

【全市】意見なし

愛知県

○　県庁の職員駐車場は用意していない。庁舎駐車場の管理業務委託は、庁舎の警備業務の委託の中に含まれている。また、庁舎駐車場のコインパーキングは特に実施していない。

【議題１２】　その他

○　特になし

④　次年度当番市の決定　刈谷市

⑤　閉　　会　市長会事務局　財政係長　武本　恵