

篠 監 公 表 第 4 号
平成 26 年 12 月 22 日

篠山市監査委員 畑 利 清

篠山市監査委員 恒 田 正 美

篠山市職員措置請求に係る監査結果の公表について

地方自治法第242条第1項の規定により平成26年10月28日に提出のあった篠山市職員措置請求書について、同条第4項の規定に基づき実施した監査の結果を公表します。

篠山市職員措置請求に係る監査結果

(平成26年10月28日提出分)

平成26年12月

篠山市監査委員

篠山市職員措置請求に係る監査結果

第1 請求の受理

1 請求の受付

平成26年10月28日に下記の者から地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。)第242条第1項の規定に基づく篠山市職員措置請求書の提出があった。

請求人

住 所 兵庫県篠山市*****

氏 名 *****

2 請求の概要

(1) 請求の要旨

一般社団法人ノオト（以下「ノオト」という。）は、平成24年4月から篠山市から都市農村交流施設及び地域活性化施設「後川農文塾」を、使用賃貸借契約を締結して使用していた。

ノオトは市との賃貸借契約に違反して不当に利益をあげていた。

酒井隆明 篠山市長とノオト金野幸雄代表理事との間にかわされた賃貸借契約書に違反している。

「賃貸借契約書第7条（転貸しの禁止）乙は、甲の承認を得ないで、当該物件の賃借権を第三者に譲渡、又は当該物件を転貸ししてはならない。」としているがノオトは*****に転貸しして利益をあげていた。

貸付料は、年額504,000円（月額42,000円）である。

宿泊料は料金：1棟貸し（定員9名）1泊2日：40,000円である。

この不当な転貸しによって、平成24年4月から平成26年3月までの宿泊者合計432名から得た利益をノオトは返還しなければならない。

ノオトの金野幸雄代表理事は当初から、「サブリース契約」「又貸し契約」を推奨した悪質な事業運営をしている。

47行政ジャーナル・平成25年4月16日で下記のように自らの文章で書いている。

「3 サブリース

私たちは、こうした物件を10年間、無償で借り上げ（固定資産税相当額を負担）、資金投下して改修し、これを事業者サブリース（又貸し）し、10年間の家賃収入で資金回収する、という手法を採用している。所有者にとっても、

固定資産税の負担がなくなる、草刈り・修繕等のメンテナンスの心配が不要となる、10年後には再生された物件が戻ってくる、というメリットがある。」としている。

ノオトは、篠山市の委託事業や管理委託で優遇され多くの公金が注ぎ込まれているが、古民家再生やまちづくりの助成金等を不当に利用することを推奨している。

篠山市内でも多くの古民家再生ビジネスを行っているが、本当に市民の公益になっているのか疑わしい。

また、ノオト 金野幸雄代表理事は当初から不当な転貸しを意図して利益をあげることを企んでいた。

求める措置

監査委員は市長に対し、次の措置を講ずるよう勧告することを求める。

今回の転貸しについては、平成26年4月27日13時00分頃の農文塾の火災の供述によって明らかになったものであり、隠蔽され市も我々市民も知るよしはない。

平成26年6月6日に市長に報告された、「天空農園」の日常管理の状況についての報告書を情報公開請求して判明したものであり、さかのぼって請求するものである。

以上について、ノオトは転貸しによって不当にあげた利益を市長に返還させる措置を求める。

(2) 事実を証する書面

- ア. 事実証明1 賃貸借契約書（平成22年11月1日付）
- イ. 事実証明2 「天空農園」の日常管理の状況についての報告書
- ウ. 事実証明3 賃貸借契約書（平成24年4月1日付）

3 請求の要件審査

本件措置請求は、自治法第242条に規定する所定の要件を具備しているものと認め、平成26年11月7日付けでこれを受理した。

第2 監査の実施

1 監査対象とした事項

措置請求書に記載されている事項及び請求人陳述の内容等を勘案し、篠山市が所有し貸付をおこなっていた篠山市後川新田283番地に所在する建物（以下「貸

付物件」という。)が、請求人が主張するような篠山市の承認を得ずに第三者に転貸しが行われたという事実があるかどうか、及びこの事実があるならば篠山市の損害が発生しているのかを監査対象とした。

2 監査対象部局 政策部企画課

3 関係職員陳述

監査対象部局から関係書類の提出を求め、平成26年11月18日に政策部長、政策部企画課の関係職員から陳述の聴取をした。

4 請求人の証拠の提出及び陳述

請求人に対して、自治法第242条第6項の規定により、平成26年11月25日に証拠の提出及び陳述の機会を設けた。

なお、新たな証拠（追加証拠）として、下記の文書が提出された。

ア. 追証1 「天空農園」の日常管理の状況報告について（依頼）（篠企画第35号平成26年5月30日付）

イ. 追証2 空き家活用と地域再生 一般社団法人ノオト代表理事金野幸雄一
ちよっただけ47行政ジャーナルー47NEWS（よんななニュース）と題する文章

ウ. 追証3 賃貸借契約書（平成24年4月1日付）（事実を証する書面ウと同じもの）

エ. 追証4 セミナーハウス「天空農園」丹波篠山 里山ぐらしと題する文章

第3 監査の結果

監査の結果、請求人の主張にはいずれも理由がないものと認められた。

したがって、本件措置請求についてはこれを棄却する。

以下、事実関係の確認、監査委員の判断について述べることとする。

(1) 事実関係の確認

今回実施した関係職員陳述等により次のとおり事実関係を確認した。

ア. 貸付物件については、篠山市の建物台帳に登録され管理されている。所在地は篠山市後川新田283番地、名称は農文塾、種目は普通財産である。

イ. 貸付物件は、平成19年10月5日に****（以下「元所有者」という。）から篠山市に寄附の申し出があり、同年10月16日に所有権移転が行われ所有者が篠山市となっている。

- ウ. 篠山市は平成22年11月1日付でノオトと賃貸借契約書を締結している。契約書には、篠山市が所有している貸付物件を同日から平成33年3月31日までの間、都市と農村交流施設及び地域活性化施設として用途指定しノオトに貸与することとなっている。貸付物件は木造草葺平家建床面積109.09㎡の居宅、木造草葺平家建床面積19.83㎡の物置及び土蔵造瓦葺2階建1階床面積13.22㎡、2階床面積13.22㎡の倉庫であり、貸付料は年額504,000円（月額42,000円）となっている。
- エ. ノオトは元所有者と連携し滞在型・体験型セミナーハウスの運営を行うため、平成22年度に篠山市空き家活用事業補助金10,000,000円と自己資金17,742,650円を使って貸付物件の改修、駐車場整備及びチラシデザイン等を行っている。
- オ. ノオトは、平成23年度中は貸付物件を直接管理していたが、平成24年4月1日付で****と賃貸借契約が締結されていた。契約書には同日から平成27年3月31日までの間、貸付物件並びに篠山市*****、木造平家建面積118.0㎡及び篠山市*****、農園644.62㎡を都市と農村交流施設及び地域活性化施設として用途指定し*****に貸与することとなっていた。貸付料は年額768,000円（月額64,000円）となっていた。
- カ. 前述の篠山市*****、木造平家建面積118.0㎡は、ノオトが貸付物件の管理運営のため、建物所有者から賃貸借をおこない管理棟として整備したものである。
- キ. 貸付物件は、平成24年4月より里山セミナーハウス「天空農園」の名称で簡易宿泊所として営業が開始された。利用案内では一棟貸し型宿泊施設として定員9名1泊2日4万円の利用率となっている。
- ク. 平成26年5月2日付「天空農園の火災による貸付物件の全部消失に関する報告」がノオトから篠山市に提出され、平成26年4月27日に貸付物件の火災による焼失について報告がされている。篠山市は、火災前に当該施設が賃貸借契約書の善管注意義務の規定に基づき管理運営がされているかを確認するため、平成26年5月30日付で「「天空農園」の日常管理の状況報告について（依頼）」文書をノオトに依頼し、ノオトからは平成26年6月6日付「「天空農園」の日常管理の状況報告」が報告されている。この中で、篠山市との賃貸借契約書第7条に基づく「転貸しの承認」について申請を怠っていたとある。

(2) 監査委員の判断

本件措置請求について、次のとおり監査委員の判断を述べる。

請求人は、ノオトは篠山市との賃貸借契約に違反して貸付物件を第三者に転貸しして利益を上げており、これは不当な利益であるとしている。

そこで、以下、この点について判断する。

判断(1)

貸付物件については、篠山市の普通財産であり自治法 238 条の 5 第 1 項には「普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。」と規定している。

ノオトは、平成 23 年度については篠山市と賃貸借契約に基づき貸付物件を管理していたが、平成 24 年度以降は****と賃貸借契約し、貸付物件を転貸していた。

なお、この転貸しについては、篠山市の承認を得たものではなく適切な手続きに基づかないものであったが、****は、貸付物件のふもとに位置する管理棟に常駐し用途指定されている都市と農村交流施設及び地域活性化施設として日常の管理が適切に行われていた。

以上のことから、ノオトが篠山市の承認を得ないで転貸しをした事により市が損害を被ったとはいえない。

判断(2)

ノオトが****の貸付料とした年額768,000円は、篠山市へ支払う貸付料年額504,000円とノオトが借り受けしている農園、管理棟の賃貸料及び貸付物件(天空農園)に対する保険料で264,000円となっており、ノオトが支払う実費相当額である。このことから、ノオトに不当な利益が発生したとは認められない。

判断(3)

篠山市財務規則第127条第3項では、「普通財産の貸付料は、適正な時価で定めなければならない」とあるが、篠山市がノオトに貸付料として設定した年額504,000円については、篠山市財務規則に具体的な算定基準が定められていないことから、行政財産使用料条例施行規則及び財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例に基づき算定されており適正な貸付料であると判断する。

以上のことから、請求人が篠山市長に対し、ノオトが転貸しによって不当にあげた利益を市に返還させることを求める、とする本件措置請求には、理由がないものと判断する。