

## 生駒市監査委員告示第7号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第1項の規定による監査請求について、次のとおり公表する。

令和3年12月23日

生駒市監査委員 東 良 徳 一  
生駒市監査委員 平松 亜 矢 子  
生駒市監査委員 白 本 和 久

### 第1 監査の請求

#### 1 請求人

#### 2 請求書の提出

令和3年10月27日

### 第2 請求の要旨

請求書及び請求書に添付された事実を証する書面並びに陳述時の補足説明及び追加証拠によれば、本件監査請求の要旨は、次のとおりである。

#### 1 請求の対象行為

生駒市が、akippa 株式会社（以下「a社」という。）と、庁舎前倉庫跡地（以下「倉庫跡地」という。）及びみなみ保育園跡地（以下「保育園跡地」という。）について駐車場賃貸借契約を締結し、それぞれの契約により公金の適正な徴収を怠ったこと。

#### 2 請求対象行為が違法又は不当であることの理由

##### （1）契約金額について

生駒市は、平成30年11月2日にa社と連携協力に関する協定（以下、このときの協定を「連携協定」という。）を締結し、この協定締結をもって同年11月9日に倉庫跡地に係る駐車場賃貸借契約を独占的に締結した。このときの契約書では、契約期間は平成30年11月9日から平成31年2月8日までであり、賃貸料は7台分で一月当たり35,000円となっている。この賃貸料は、周辺駐車場の利用率を加味した1台当たりの平均駐車料金から、1台当たり5,000円を相場として算出していると思われるが、当該土地は更地であり駐車場に用途を限定されるべきものではなく、更地価格で地代を決めるべきであり、周辺駐車

場料金の相場で賃貸料を設定したことは不当である。それ以降、倉庫跡地に係る駐車場賃貸借契約は、平成31年2月9日、同年3月31日、令和元年8月31日、令和2年4月1日、同年9月28日及び令和3年3月22日に契約を更新しており、賃貸料は前契約期間における稼働率で金額を設定している。

しかしながら、倉庫跡地の適正な賃貸料は、後記3(1)表1のとおり、平成30年11月9日の契約から令和2年4月1日の契約までは一月当たり72,520円、令和2年9月28日の契約以降は一月当たり73,427円であり、契約金額はこれを下回っている。

また、生駒市は、令和元年9月1日に保育園跡地に係る駐車場賃貸借契約を締結した。このときの契約書では、契約期間は令和元年10月1日から同年12月31日までであり、賃貸料は一月当たり4,500円となっているが、価格の根拠を証する書類すら契約の起案書に添付されていない。それ以降、令和2年1月1日、同年4月1日、同年9月30日及び令和3年4月1日に、契約台数を10台から5台に変更し契約を更新しており、賃貸料は前契約期間における稼働率で金額を設定している。

しかしながら、保育園跡地の適正な賃貸料は、後記3(2)表3のとおり、令和元年9月30日の契約では一月当たり7,764円(10台分)、令和2年1月1日の契約から同年9月30日の契約までは一月当たり3,882円(5台分)、令和3年4月1日の契約以降は一月当たり3,806円(5台分)であり、契約金額はこれを下回っている。

いずれの市有地も契約更新に当たっては前契約期間における駐車場の稼働率で契約金額を設定しているが、仮に最初の契約金額が適正であったとしても、契約更新以降の契約金額はその範囲を超えて低廉であり違法である。また、普通地方公共団体の普通財産について貸し付ける場合は、自治法第237条第2項の規定により、適正な対価でなくてはならないとされており、同法第96条第6項の規定により適正な対価なく貸し付ける場合議決対象としなければならないと規定されているところ、いずれの契約においても、適正な金額を下回る金額で貸し付けており、当該賃貸料を適正とする条例はなく、契約に当たり議会の議決にも付していないため、違法であり、無効である。

## (2) 契約方法について

地方自治法施行令(以下「自治令」という。)第167条の2第1項第1号には、「売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格(貸借の契約にあつては、予定賃貸借料の年額又は総額)が別表第五上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。」とある。そこで生駒市契約規則(昭和39年4月生駒市規則第6号)(以下「契約規則」という。)第17条第2項を見ると「令第167条の2第1項第1号の規定により随意契約によることができる場合は、別表左欄に掲げる契約の種類に応じ同表右欄に掲げる額の範囲内における場合とする」とあり、同規則別表において「物件の貸付け」契約については30万円以内が随意契約の対象とされている。しかし、後記3(1)表1及び同(2)表3の各契約(以下併せて「本件契約」という。)についてはいずれも随意契約であるにもかかわらず、随意契約理由書が添付されて

いない。また、倉庫跡地の1年間の予定賃貸料は、積算法によると平成30年11月9日の契約において一月当たり72,520円×12か月=1年当たり870,240円である。適正ではないものの、稼働率を加味した周辺民間月極駐車場の平均による場合も一月当たり35,000円×12か月=1年当たり420,000円であり、いずれにせよ年額30万円を超えている。それにもかかわらず、一般競争入札に付さなかったのは違法であり、契約は無効である。

### 3 生駒市に与えた損害

#### (1) 倉庫跡地

積算法を用いて平成30年11月9日時点の適正な賃貸料を算出すると、平成30年7月発表の当該土地に接する路線価1㎡当たり80,000円×435.12㎡÷0.8×0.02=870,240円(一月当たり72,520円)となり、実際の一月当たりの賃料収入35,000円との差額が損失額となる。以降、令和元年7月発表の路線価は80,000円、令和2年7月発表の路線価は81,000円となっており、平成30年11月9日から令和3年9月30日までに本来市に入るべき適正な賃貸料は2,603,172円であるが(表1)、実際には966,380円しか収入されておらず、令和3年9月までの差額1,636,792円が生駒市の損失額である(表2)。

表1 倉庫跡地に係る適正地代

契約日	契約期間	契約期間	適正地代 (一月当たり)	計	備考
H30.11.9	H30.11.9 ~H31.2.8	3か月	72,520円	218,941円	80,000円(路線価)×435.12㎡÷0.8×0.02(利回り)÷12か月 =72,520円/月 72,520円×22日÷30日=53,181円(11月分) 72,520円×8日÷30日=20,720円(2月分)
H31.2.9	H31.2.9 ~H31.3.31	約2か月	72,520円	124,320円	80,000円(路線価)×435.12㎡÷0.8×0.02(利回り)÷12か月 =72,520円/月 72,520円×20日÷28日=51,800円(2月分)
H31.3.31	H31.4.1 ~R1.8.31	5か月	72,520円	362,600円	80,000円(路線価)×435.12㎡÷0.8×0.02(利回り)÷12か月 =72,520円/月
R1.8.31	R1.9.1 ~R2.3.31	7か月	72,520円	507,640円	80,000円(路線価)×435.12㎡÷0.8×0.02(利回り)÷12か月 =72,520円/月
R2.4.1	R2.4.1 ~R2.9.30	6か月	72,520円	435,120円	80,000円(路線価)×435.12㎡÷0.8×0.02(利回り)÷12か月 =72,520円/月
R2.9.28	R2.10.1 ~R3.3.31	6か月	73,427円	440,562円	81,000円(路線価)×435.12㎡÷0.8×0.02(利回り)÷12か月 =73,427円/月
R3.3.22	R3.4.1 ~R3.9.30	6か月	73,427円	513,989円	81,000円(路線価)×435.12㎡÷0.8×0.02(利回り)÷12か月 =73,427円/月
合計				2,603,172円	

表2 倉庫跡地に係る損失額

契約日	契約期間	契約期間	適正地代 (一月当たり)	適正地代の場合の収入額	実際の収入額	損失額
H30.11.9	H30.11.9 ~H31.2.8	3か月	72,520円	218,941円	105,666円	113,275円

H31. 2. 9	H31. 2. 9 ～H31. 3. 31	約2か月	72,520円	124,320円	25,714円	98,606円
H31. 3. 31	H31. 4. 1 ～R1. 8. 31	5か月	72,520円	362,600円	100,000円	262,600円
R1. 8. 31	R1. 9. 1 ～R2. 3. 31	7か月	72,520円	507,640円	203,000円	304,640円
R2. 4. 1	R2. 4. 1 ～R2. 9. 30	6か月	72,520円	435,120円	168,000円	267,120円
R2. 9. 28	R2. 10. 1 ～R3. 3. 31	6か月	73,427円	440,562円	168,000円	272,562円
R3. 3. 22	R3. 4. 1 ～R3. 9. 30	6か月	73,427円	513,989円	196,000円	317,989円
合計				2,603,172円	966,380円	1,636,792円

## (2) 保育園跡地

保育園跡地の土地2,941.41㎡のうち、約1,050㎡が南こども園の送迎用駐車場として使用されている。駐車区画は25台分である。積算法を用いて令和元年9月30日時点の適正な賃貸料を算出すると、令和元年7月発表の路線価（倍率地域に該当するため、平成29年1月1日の固定資産税評価額を適用）48,400円×1.1（倍率表に示す固定資産税評価に乗ずる倍率）×1,050㎡÷0.8×0.02×10/25台×5/30日＝1年当たり93,170円（一月当たり7,764円）となる。令和元年10月1日から令和3年9月30日までに本来市に入るべき適正な賃貸料は108,164円であるが（表3）、実際には35,500円しか収入されておらず、令和3年9月までの差額72,664円が生駒市の損失額である（表4）。

表3 保育園跡地に係る適正地代

契約日	契約期間	契約期間	適正地代 (一月当たり)	計	備考
R1. 9. 30	R1. 10. 1 ～R1. 12. 31	3か月	7,764円	23,292円	平成29年1月1日固定資産税評価額48,400円×1.1(倍率票倍率)×1,050㎡÷0.8×0.02×10/25台×5/30日=93,170円/年÷12か月=7,764円/月
R2. 1. 1	R2. 1. 1 ～R2. 3. 31	3か月	3,882円	11,646円	平成29年1月1日固定資産税評価額48,400円×1.1(倍率票倍率)×1,050㎡÷0.8×0.02×5/25台×5/30日=46,585円/年÷12か月=3,882円/月
R2. 4. 1	R2. 4. 1 ～R2. 9. 30	6か月	3,882円	23,292円	平成29年1月1日固定資産税評価額48,400円×1.1(倍率票倍率)×1,050㎡÷0.8×0.02×5/25台×5/30日=46,585円/年÷12か月=3,882円/月
R2. 9. 30	R2. 10. 1 ～R3. 3. 31	6か月	3,882円	23,292円	平成29年1月1日固定資産税評価額48,400円×1.1(倍率票倍率)×1,050㎡÷0.8×0.02×5/25台×5/30日=46,585円/年÷12か月=3,882円/月
R3. 4. 1	R3. 4. 1 ～R4. 3. 31	1年間	3,806円	26,642円	令和3年1月1日固定資産税評価額47,457円×1.1(倍率票倍率)×1,050㎡÷0.8×0.02×5/25台×5/30日=45,677円/年÷12か月=3,806円/月
合計				108,164円	

表4 保育園跡地に係る損失額

契約日	契約期間	契約期間	適正地代 (一月当たり)	適正地代の場合の収入額	実際の収入額	損失額
R1. 9. 30	R1. 10. 1 ～R1. 12. 31	3か月	7,764円	23,292円	13,500円	9,792円

R2. 1. 1	R2. 1. 1 ～R2. 3. 31	3 か月	3, 882 円	11, 646 円	3, 000 円	8, 646 円
R2. 4. 1	R2. 4. 1 ～R2. 9. 30	6 か月	3, 882 円	23, 292 円	6, 000 円	17, 292 円
R2. 9. 30	R2. 10. 1 ～R3. 3. 31	6 か月	3, 882 円	23, 292 円	6, 000 円	17, 292 円
R3. 4. 1	R3. 4. 1 ～R4. 3. 31	1 年間	3, 806 円	26, 642 円	7, 000 円	19, 642 円
合計				108, 164 円	35, 500 円	72, 664 円

#### 4 求める措置内容

- (1) 生駒市と a 社との間で締結された本件契約の無効及び令和 3 年 1 1 月 1 日以降の契約の差止めを求める。
- (2) 本件契約において生じた倉庫跡地の損失額 1, 6 3 6, 7 9 2 円及び保育園跡地の損失額 7 2, 6 6 4 円を請求対象者 4 名に対して連帯して生駒市に返還するよう請求することを求める。

### 第 3 監査の実施

#### 1 証拠の提出及び陳述

請求人に対して、自治法第 2 4 2 条第 7 項の規定により、令和 3 年 1 1 月 2 2 日に証拠の提出及び陳述の機会を設けた。これに対し、請求人から請求内容の補足説明があった。なお、令和 3 年 1 1 月 1 7 日に追加証拠の提出があった。

#### 2 監査の対象事項

生駒市が、普通財産である倉庫跡地及び保育園跡地について、a 社と賃貸借契約を締結した行為。

#### 3 監査の対象部局等

生駒市地域活力創生部商工観光課（以下「商工観光課」という。）及び生駒市教育委員会教育子ども部子ども課（以下「子ども課」という。）を監査の対象とし、必要な資料の提出を受けた。また令和 3 年 1 1 月 2 2 日に地域活力創生部長、商工観光課長、教育子ども部長、教育子ども部次長及び子ども課長、同月 3 0 日に地域活力創生部長、商工観光課長、教育子ども部次長、子ども課長等から事情聴取を行った。

### 第 4 市長から提出された弁明書及び関係職員から事情聴取した内容

#### 1 連携協定について

- (1) a 社と連携協定を締結するに至った経緯

生駒市では、シェアリングエコノミーを活用した取組について検討していたところ、平成30年8月に大阪で開催されたセミナーにおいてa社の取組を知った。a社の事業は、シェアリングエコノミーを活用した駐車場運営事業で、生駒市における未利用地や駐車場に関する課題等に活用できると考え、生駒市とa社の連携の可能性について検討・調整を進め、a社が生駒市内において同社が運営する駐車場管理アプリ akippa（以下「アプリ」という。）を積極展開すること、生駒市はa社のサービスを市民向けに積極的に周知すること及び生駒市が所有する未利用地の一部をアプリで活用することを盛り込んだ連携協定を平成30年11月2日に締結した。未利用地の活用については、市民の遊休スペースの活用を進めるだけでなく、生駒市が所有する未利用地を活用することで、シェアリングエコノミーの考え方を市民に広げる効果が期待できると考え協定事項に盛り込んだ。

## (2) a社との連携協定による事業展開について

### ア 当初の計画

- ・a社によるアプリの積極展開
- ・生駒市によるアプリのサービスの市民向け周知
- ・生駒市が所有する未利用地の一部をアプリにて活用

### イ 現状

- ・市内におけるアプリへの駐車場登録数は令和3年9月6日現在35拠点であり、連携協定締結時の2拠点から大幅に増加している。
- ・市有地については、倉庫跡地を常時、保育園跡地を南こども園の休園日、市役所東駐車場を年始の三が日にアプリ登録の駐車場として活用している。

### ウ 今後の計画

- ・人口減少により、市内の遊休スペースは今後も増加することが予想されることから、駐車場予約サービスの活用を市民に啓発し、推進していきたい。
- ・生駒市が所有する未利用地は、今後の土地利用計画を踏まえた上で導入可能なものがあれば活用を検討していきたい。

## 2 本件監査請求の主張に対する生駒市の主張

### (1) 倉庫跡地の用途を駐車場としたことについて

倉庫跡地については、生駒市は倉庫として利用していたが、平成24年に建築物を撤去した。それ以後は更地となっており、庁舎耐震工事の工事用車両駐車場として一時期利用していたが活用の予定はなく、約6年間未利用の行政財産として管理していた。また、敷地の北側部分が土地利用できない法面となっており、前面道路は道幅が狭く行き止まりとなっているため、他の用途での有効な利用を想定できるものが少ないことから、駐車場として用途を限定したことによる大きな損害は発生せず、市長の裁量権の範囲であると認識している。

また、既に工事用車両駐車場としてロープによる区画設定を行っていたことから、この区画を利用して7区画7台分として契約している。このことについて、通常、駐車場の賃貸は区画貸しであり、他の自治体（大阪府、米沢市等）でも同様の事例がある。a社も同数の台数で駐車場として転貸しており、過少過大な貸付けの実態もなく市長の裁量の範囲内である。

## （2）保育園跡地の賃貸料の算定方法について

保育園跡地は、生駒市立南幼稚園の敷地に南こども園を建設し、同施設内にみなみ保育園を移管した際に、南こども園の駐車場として整備し、保護者の送迎用駐車場として管理している。令和元年10月1日から同年12月31日までの契約に係る賃貸料は、周辺の月極駐車場が6,000円から7,000円であること及びa社の契約物件での稼働実績による稼働率により算出したものである。起案当初には周辺駐車場を検索した当時のwebサイトの資料を契約締結起案書に添付したが、当該資料を取り外して、以降の起案書に添付した。

## （3）契約金額の適正性について

### ア 倉庫跡地

倉庫跡地の駐車場賃貸借契約については、シェアリングエコノミー制度を活用した未利用地の活用の実証実験として開始したものである。契約金額について、a社の通常ルールでは利用実績に基づいて決定される仕組みとなっている。しかしながら、倉庫跡地については、市有地の賃貸であるため事前に契約金額を定めず契約することができないことから、事前に金額を決定する根拠として、初回は近傍類似地の駐車場価格を参考に、その後は、前契約期間における実績を賃貸事例として決定した。路線価をベースにした場合でも、平成30年度の契約金額131,380円は路線価ベースで算出した98,170円よりも上回っており、同様に令和元年度の契約金額303,000円は路線価ベースで算出した252,280円よりも上回っており、令和2年度の契約金額336,000円は路線価ベースで算出した250,560円よりも上回っており、いずれも著しく低廉ではない。

### イ 保育園跡地

保育園跡地については、南こども園の近隣住民から、休園日に当該地を使用させて欲しいとの要望があり検討を開始した。保育園跡地は、開園日は、保護者が南こども園の送迎用駐車場として利用するため無料であるところ、休園日は、迷惑駐車による事故防止という公共性がある一方、利用者の利用目的は私用目的であるため有料とした。その場合、利用料金の収受や予約管理、トラブル対応等の仕組みが必要となり、かつ、園の保護者の利用に不便となるために、一般的なコインパーキングにあるような設備の導入が困難であること、また、園の行事の都合により、貸出日の変更が可能な仕組みにしなければならないことからa社のスキームを利用することを検討した。その結果、保護者用駐車場としての管理運用に支障をきたさないよう現状有姿で実施する上ではa社との契約が最も有利である

と判断した。契約金額は、路線価ベースに代えて、周辺の月極駐車場の利用料及び同社の契約物件での稼働実績に基づく金額を市場価格（時価）とみなし、適正な価格と判断し契約した。また、駐車場である土地を駐車場として貸し出すに当たり、区画単位で契約金額を算出することは通例であり合理的裁量の範囲である。なお、路線価ベースで算定すると、契約額が算定額を下回るが、当該土地は現に保護者の送迎用駐車場として管理・運営されており、他の用途での利活用の可能性がなく、住宅地という立地上、商業ベースの時間貸し駐車場としては適さないため、通常の貸付料の算定方法を適用することはなじまない。さらに、稼働率を用いた算定では月額390円となるところ、約2.6倍の月額1,000円で契約しており、著しく低廉であるとはいえない。

#### (4) 随意契約について

##### ア 倉庫跡地

- ・平成30年度は30万円以内であるため自治令第167条の2第1項第1号の少額随意契約に該当する。
- ・令和元年度以降は、a社との連携協定に基づく取組の一環として実施したものであり、生駒市随意契約ガイドライン（以下「随意契約ガイドライン」という。）第3（2）自治令第167条の2第1項第2号に該当する場合として挙げられている【物品買入・業務委託等契約関係】「B-3市の施策（福祉健康施策・商工業振興施策等）の中で位置づけられるため特定のものとの契約を必要とする場合」（以下「B-3」という。）に該当する。
- ・a社は駐車場シェアサービスの先駆者であり、業界トップの駐車場拠点数と会員登録数の実績があり、利用実績も業界全体の50%（平成30年当時）を占める事業者であった。立地面でもわかりにくく、市場で認知されていない本件駐車場を最も有効に活用できる事業者として選定したことは、契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮した合理的な裁量判断であったと認識している。
- ・これまでに本件契約により生駒市が得た賃貸料収入は約100万円、協定締結前に市内に2か所しかなかったアプリ登録駐車場も現在30か所以上となっており、未利用地の活用及びシェアリングサービスを市民に広げるといった意味での一定の政策成果もあったと考えている。

##### イ 保育園跡地

- ・年額30万円以内であるため自治令第167条の2第1項第1号の少額随意契約に該当する。

## 第5 監査の結果

### 主文

本件監査請求のうち、生駒市が倉庫跡地について平成30年11月9日、平成31年2月



9日、同年3月31日、令和元年8月31日、令和2年4月1日及び同年9月28日に賃貸借契約を締結した行為並びに保育園跡地について令和元年9月30日、令和2年1月1日、同年4月1日及び同年9月30日に賃貸借契約を締結した行為に係る請求を却下し、その余の請求を棄却する。

## 事実及び判断理由

### 1 事実関係の確認

本件監査請求書、事実を証する書面及び請求人の陳述内容、関係職員の事情聴取、商工観光課及びこども課から提出された資料等に基づき、次のように事実を確認した。

#### (1) 監査対象物件の概要

##### ア 倉庫跡地

倉庫跡地は、生駒市役所本庁舎の南に位置し、以前は市が倉庫として使用していたが、平成24年に倉庫であった建築物を解体・撤去し、更地になっていた土地である。登記簿上の地積は435.12㎡、地目は宅地の普通財産である。このうち、敷地の北側は法面となっており現状は土地利用が困難である。現状で土地利用が可能な部分の面積は約180㎡（報道による。）である。

倉庫跡地は、市役所駐車場混雑時の臨時駐車場や本庁舎耐震工事期間中の工事用車両駐車場など、一時的に駐車場として利用することはあったが、恒常的な土地利用はされていなかった。

##### イ 保育園跡地

保育園跡地は、当初生駒市立みなみ保育園として土地利用されていたが、生駒市が近隣の生駒市立南幼稚園の敷地に通称「南こども園」を開園し、そこにみなみ保育園を移管したため、当初の保育園の建築物を撤去し、南こども園の保護者の無料駐車場として利用している。登記簿上の地積は2,941.41㎡、地目は宅地の普通財産である。このうち、駐車場として利用されているのは敷地の一部であり25台分の駐車場として利用されている。

#### (2) 生駒市とa社との連携協定

生駒市は、生駒市内における遊休資産の活用及びシェアリングエコノミーの推進を目的として、駐車場シェアリングサービスを運営するa社と、平成30年11月2日に連携協定を締結した。

連携協定では、生駒市とa社は、次の事項に関する企画、実施等について連携し、協力するものとしている。

- ・生駒市内においてa社のサービス・事業を積極的に展開すること
- ・本取組について相互の広報やネットワークを活用して積極的に発信すること

- ・生駒市の未利用地について a 社を通じた活用の検討を行うこと

### (3) 倉庫跡地に係る生駒市と a 社との契約

生駒市は、倉庫跡地について、連携協定に基づき、最初に平成30年11月9日に a 社と駐車場賃貸借契約を締結した。この契約では、契約期間を平成30年11月9日から平成31年2月8日までとすること、駐車台数は7台であり一月当たりの賃料を35,000円(税込み金額、以下、特に記載のない限り税込み表記とする。)とすること等が定められている。このとき、一月当たりの賃料を定めるための参考として、近隣のコインパーキングの駐車料金を調査した資料はあるが、その調査結果からどのように賃料を算定し、決定したのか等を記載した文書はない。

その後、平成31年1月8日付けで a 社から駐車場賃貸借契約解約通知書が提出され、同年2月9日に、契約期間を同年2月9日から同年3月31日までとし、一月当たりの賃料は15,000円とする契約が締結された。この際の賃料を決定するに当たっては、a 社からの提案では、利用状況が開示された上で a 社が契約する際に通常使用する方法の成果報酬型と固定支払型の2パターンが提示され、本契約では後者の固定支払型を選択し、1日当たりの区画単価に平成30年12月10日から平成31年1月13日までの平均稼働率58%に0.8を乗じて想定稼働率を計算し、そこに50%の報酬率を乗じて得た14,616円という金額から決定したとのことであるが、固定支払型を選択した理由や契約金額を決定した過程、契約金額が適正価格であると判断した理由などを記載した文書はない。なお、成果報酬型の場合は想定稼働率58%に報酬率60%を乗じた21,924円が、想定額として a 社からの資料に記載されていた。

その後の契約については表5のとおりである。

なお、いずれも同様の算定方法で賃料を算出しているが、平成31年3月31日締結の契約については、a 社からの金額算出根拠に係る資料が見当たらなかった。

表5

契約日	契約期間	賃料 (一月当たり)	台数	a 社からの提案による算出根拠				
				区画 単価	実績 稼働率	想定 稼働率	報酬率	金額 (一月当たり)
H30.11.9	H30.11.9 ~H31.2.8	35,000円	7台	近隣コインパーキングの駐車料金を参考にしている。				
H31.2.9	H31.2.9 ~H31.3.31	15,000円	7台	300円	58%	46%	50%	14,490円
H31.3.31	H31.4.1 ~R1.8.31	20,000円	7台	資料なし	資料なし	資料なし	資料なし	資料なし
R1.8.31	R1.9.1 ~R2.3.31	29,000円	7台	370円	93%	74.4%	50%	28,904円
R2.4.1	R2.4.1 ~R2.9.30	28,000円	7台	381円	87%	69.9%	50%	27,959円
R2.9.28	R2.10.1 ~R3.3.31	28,000円	7台	381円	86%	68.8%	50%	27,523円
R3.3.22	R3.4.1 ~R3.9.30	28,000円	7台	381円	87%	69.9%	50%	27,959円

上記の契約については、すべて随意契約により契約を締結しているが、いずれの契約に

においても随意契約理由書など、随意契約の理由を記載した文書はない。

(4) 保育園跡地に係る生駒市と a 社との契約

生駒市は、保育園跡地について、連携協定に基づき、最初に令和元年9月30日に a 社と駐車場賃貸借契約を締結した。この契約では、契約期間を令和元年10月1日から同年12月31日までとすること、一月当たりの賃料を4,500円とすること等が定められている。このとき、一月当たりの賃料を定めるため、近隣の月極駐車場の駐車料金及び a 社の契約物件の稼働実績を参考にしたとのことだが、それらからどのように賃料を算定し、決定したのかは明らかではない。また、駐車台数は10台であり、利用日は南こども園の休園日に限定されているが、いずれも契約書に記載はない。

その後、令和2年1月1日に、契約期間を同年1月1日から同年3月31日までとし、一月当たりの賃料を1,000円とする契約が締結された。この際の賃料を決定するに当たっては、a 社からの提案で、令和元年10月から同年12月までの一月当たりの平均利用金額816円に50%の報酬率を乗じて得た408円という金額から決定したとのことである。また、駐車台数を5台に変更しているが契約書に記載はない。(ただし、令和2年4月1日以降に締結した契約書には駐車台数は5台とする記載がある。)

その後の契約については表6のとおりである。

なお、令和2年4月1日及び同年9月30日に締結した契約については、上記と同様の方法で賃料を算出しているが、令和3年4月1日に締結した契約では、倉庫跡地と同様の方法で算出している。

表6

契約日	契約期間	賃料 (一月当たり)	台数	a 社からの提案による算出根拠				金額 (一月当たり)
				区画 単価	実績 稼働率	想定 稼働率	報酬率	
R1. 9. 30	R1. 10. 1 ~R1. 12. 31	4,500 円	10 台	近隣の月極駐車場の駐車料金及び a 社の 契約物件の稼働実績を参考にしている。				
R2. 1. 1	R2. 1. 1 ~R2. 3. 31	1,000 円	5 台		実績 816 円 × 報酬率 50% = 408 円		408 円	
R2. 4. 1	R2. 4. 1 ~R2. 9. 30	1,000 円	5 台		実績 1,998 円 × 報酬率 50% = 999 円		999 円	
R2. 9. 30	R2. 10. 1 ~R3. 3. 31	1,000 円	5 台		実績 998 円 × 報酬率 50% = 449 円		449 円	
R3. 4. 1	R3. 4. 1 ~R4. 3. 31	1,000 円	5 台	300 円	13%	10.4%	50%	390 円

上記の契約については、すべて随意契約により契約を締結しているが、いずれの契約においても随意契約理由書など、随意契約の理由を記載した文書はない。

(5) 連携協定及び監査対象行為の広報等の状況

平成30年10月24日 報道機関向けに連携協定の締結式の案内を配布

平成30年11月 2日 連携協定を締結したこと及び倉庫跡地につきアプリを活用して貸し出すことが報道された。

日本経済新聞電子版に、a 社を通じて倉庫跡地を駐車場7台分として貸し出すこと、生駒市は育児シェアサービス A s M

- a m a とも連携していること、生駒市長がほかのシェアリングサービスの導入も視野に入れたいとコメントしたことについて記事掲載
- 平成30年11月 3日 奈良新聞に a 社を通じて倉庫跡地を駐車場7台分として貸し出すことについて記事掲載
- 平成30年11月 5日 生駒市公式ホームページ内に、a 社がシェアリングエコノミーの代表的な企業であること、a 社を通じて倉庫跡地を駐車場として貸し出すこと、今後もシェアリングエコノミーを活用することにより、地域社会において課題を抱えている人と支援を提供する人が出会い、頼りあえる仕組みを広げていきたいことなどを公開
- 平成30年11月13日 読売新聞に a 社を通じて倉庫跡地を駐車場7台分として貸し出すことについて記事掲載
- 平成30年12月 1日 生駒市広報紙「いこまち」12月1日号に記事掲載
- 平成30年12月 1日 生駒市内全自治会に連携協定について回覧
- 令和 元年 9月30日 保育園跡地の貸し出しについて記者会見
- 令和 元年10月 1日 保育園跡地の貸し出しについて地元3自治会（萩原町、小瀬町、北小平尾）に回覧
- 令和 元年10月 6日 産経新聞に生駒市が連携協定により遊休地の有効活用を進めていること、休園日に限り a 社を通じて保育園跡地を駐車場10台分として貸し出すことについて記事掲載
- 令和 元年10月11日 生駒市公式ホームページ内に、生駒市が連携協定により遊休地の有効活用を進めていること、休園日に限り a 社を通じて保育園跡地を駐車場10台分として貸し出すことについての記者会見資料を公開

## 2 判断理由

### (1) 本件監査請求の対象について

自治法第242条第2項の規定により、住民監査請求は、当該行為のあった日又は終わった日から1年を経過したときは、これを行うことができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでないとされている。正当な理由の有無については、当該行為が秘密裡にされた場合あるいは普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査しても客観的にみて監査請求をするに足りる程度に当該行為の存在及び内容を知ることができなかった場合は、当該住民が相当の注意力をもって調査すれば客観的にみて上記程度に当該行為の存在及び内容を知ることができたと解される時から相当な期間内に監査請求をしたかどうかによって判断すべきものであるとされている（平成14年9月12日最高裁判所第一小法廷判決）。

生駒市が平成30年11月2日にa社と連携協定を締結したことは、同日から同月13日までの間に新聞記事や市の公式ホームページ等で記事が掲載されており、その中で倉庫跡地について貸し出すことも明らかにされている。保育園跡地については、令和元年9月30日に記者会見で発表され、同年10月1日に地元3自治会に回覧して周知され、同月6日の産経新聞に記事が掲載、市の公式ホームページで同月11日に公開された。さらに、倉庫跡地は平成30年11月9日から、保育園跡地は令和元年10月1日から、それぞれ駐車場としての利用が開始され、a社が提供するアプリにおいて公開されている状態にあり、住民が相当の注意力をもって調査すれば当該土地を貸し付けていることを知ることができたといえることから、正当な理由があるとは認められない。

以上のことから、生駒市が倉庫跡地について平成30年11月9日、平成31年2月9日、同年3月31日、令和元年8月31日、令和2年4月1日及び同年9月28日に賃貸借契約を締結した行為並びに保育園跡地について令和元年9月30日、令和2年1月1日、同年4月1日及び同年9月30日に賃貸借契約を締結した行為は、請求対象行為があった日から1年を経過して監査請求されたものであり、正当な理由もないことから、本件監査請求の対象とはならないため却下することとした。

## (2) 倉庫跡地に係る賃貸借契約について

以下、倉庫跡地に係る令和3年3月22日付け賃貸借契約（以下「本件倉庫跡地賃貸借契約」という。）及び保育園跡地に係る同年4月1日付け賃貸借契約（以下「本件保育園跡地賃貸借契約」といい、本件倉庫跡地賃貸借契約及び本件保育園跡地賃貸借契約をまとめて「本件両契約」という。）について、判断する。

### ア 本件倉庫跡地賃貸借契約に基づく賃貸料が「適正な対価」と認められるか

#### (ア) 「適正な対価」について

自治法第237条第2項は、条例又は議会の議決による場合でなければ、普通地方公共団体の財産を適正な対価なくして譲渡し、又は貸し付けてはならない旨規定しているところ、同項の趣旨は、適正な対価によらずに普通地方公共団体の財産の譲渡又は貸付け（以下「貸付け等」という。）がされると、当該普通地方公共団体に多大の損失が生ずるおそれや特定の者の利益のために財政の運営がゆがめられるおそれがあるため、条例による場合のほかは、適正な対価によらずに財産の貸付け等を行う必要性和妥当性を議会において審議させ、当該貸付け等を行うかどうかを議会の判断に委ねることとした点にあると解される（平成17年11月17日最高裁判所第一小法廷判決）。他方において、賃貸借契約における価格、特に土地の賃貸料は、社会的、経済的な要因に由来する複雑多岐な要素に制約され、とりわけ当該取引における個別の条件に影響される性質があり、普通地方公共団体が土地を賃貸する場合におけるその対価の決定については、契約締結権を有する当該団体の長と同条項の趣旨を踏まえた上での合理的な裁量判断に委ねられているものと解するのが相当である。一方、生駒市長が、正当な理由もなく、賃貸借の目的や内容、当該不動産の特性、当事者間における交渉の経緯、その他の当該賃貸借に関する事情に照らして、当

該取引において合理的に期待し得る価格に比して低廉な価格で賃貸したと認められる場合には、「適正な対価」によるものとはいえ、裁量権の逸脱又は濫用があったものとして違法となるものと解するのが相当である。

(イ) 本件倉庫跡地賃貸借契約の賃料について

本件倉庫跡地は、公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産ではなく、普通財産である（自治法第238条第4項）ところ、生駒市は、普通財産の使用料の算定について特段の基準を定めていないが、行政財産の使用につき徴収する使用料に係る生駒市行政財産使用料条例（平成25年3月生駒市条例第5号）（以下「本条例」という。）の規定に準じて算定することには合理性が認められる。

本条例第3条において、土地の使用料の年額は、市長の評定した土地価格に100分の4を乗じて得た額とされ、市長の評定する土地価格は、不動産鑑定によるもののほか、路線価ベースの価格として、固定資産税評価額を0.7で割り戻した価格又は相続税評価額を0.8で割り戻した価格とされている（総務省告示第189号参照）。

倉庫跡地については、以下の計算式により、予定賃料が算出され、その価格は月額21,792円となること、本件倉庫跡地賃貸借契約の賃料月額28,000円はこれを上回るものであり、著しく低廉とはいえない。また、駐車場シェアリング業界においてa社の利用実績が50%を超える割合を占めており、シェアリングエコノミー及び倉庫跡地駐車場の認知度及び利用率の向上のためにa社のサービスを使用する理由があること、本件倉庫跡地賃貸借契約の賃料は、6か月という比較的短期間で前期稼働実績に基づいて契約の更新がされること、前期実績稼働率の80%を想定稼働率とした50%の手数料を差し引いた固定報酬型とされており、他の駐車場シェアリングサービスの手数料率とそう変わらないものであったことなどから、合理的な裁量の範囲内の価格であるものと認められ、「適正な対価」によるものであることが認められる。

(計算式)

・令和3年度固定資産税評価額相当額

正面路線価 71,000円 側方路線価 66,000円

側方路線影響加算率 0.02

$71,000円 + 66,000円 \times 0.02 = 72,320円$

・予定賃料

固定資産税評価額相当額  $72,320円/m^2 \div 0.7 \approx 103,314円/m^2$

$103,314円/m^2 \times 9.04m^2$ （1台あたり区画面積） $\times 7台$

$\approx 6,537,710円$

$6,537,710円 \div 365日 \times 0.04$

$\approx 716.46円$ （路線価に基づく貸付日額）

$716.46円 \times 365日 \approx 261,508円$ （路線価に基づく貸付年額）

$261,508円 \div 12か月 \approx 21,792円$ （路線価に基づく貸付月額）

請求人は、倉庫跡地の適正な対価を算定するにあたり、上記第2の3（1）に記載の積算法を使用し、また、対象面積としては、倉庫跡地全体の登記簿上の面積である435.12㎡を使用すべきであると主張する。

しかしながら、土地の価格の算定については、生駒市長に合理的な裁量が認められるものであり、行政財産について規定した本条例を準用することについては合理性が認められる。そして、倉庫跡地は、市役所本庁舎前に所在すること、臨時駐車場として一時使用されていたことがあるほか約6年間未利用の状態が継続されていたこと、敷地の北側部分が法面となっており、前面道路も狭く行き止まりとなっている道路であることなどの事情に鑑みると、駐車場が最有効使用方法であると判断して、使用料を算定することは不合理とは認められない。この駐車場の使用料を算定するにあたっては、敷地全体の面積を対象とせず、1台当たりの区画面積に台数を乗じた面積を対象とした算定方法を採用することも、他の自治体において同様の計算をしている例もある。よって、倉庫跡地の適正な対価の算定は、合理的な裁量の範囲を逸脱又は濫用したものではないと認められる。

(ウ) 小括

以上より、本件倉庫跡地賃貸借契約における賃貸料は、適正な対価と認められ、自治法第96条第1項第6号及び同法第237条第2項に違反するものではない。

イ 本件倉庫跡地賃貸借契約について随意契約によることができるか

(ア) 随意契約の許容性

普通地方公共団体における契約の方法としては、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りがあがるが（自治法第234条第1項）、指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限りできる（同条第2項）。自治法では、一般競争入札が原則であり、その他の方法は例外的なものとされている。これは、契約に関する機会均等（公平性）及び価格の有利性の確保という観点からは、一般競争入札が優れているためである。自治令第167条の2第1項は、随意契約によることができる場合を第1号から第9号まで列挙しているが、これらのいずれかに該当しない限り、随意契約は締結できないと解される。

自治令第167条の2第1項第1号では、随意契約によることができる場合として「売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定賃貸借料の年額又は総額）が別表第五上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。」という事由（以下「少額随意契約事由」という。）を掲げており、契約規則第17条第2項別表5において、物件の貸付けについては30万円の範囲内とすることを規定している。随意契約ガイドラインにおいては、少額随意契約事由に該当する場合であっても、価格の妥当性については担保すべきものとされるとともに、少額随意契約事由とともに自治令第167条の2第1項の他の号にも該当し、契約の相手方が特定される場合は、他の号も併せて適用し、随意契約理由書等に明記することとされている。

自治令第167条の2第1項第2号では、随意契約によることができる場合として「不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」という事由を掲げている。これについては、競争入札の方法によること自体が不可能又は著しく困難とはいえないが、競争原理に基づいて契約の相手方を決定することが必ずしも適当ではなく、当該契約自体では多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合は、自治令第167条の2第1項第2号に該当すると解すべきであるとされる。そして、該当するか否かは契約の公正及び価格の有利性を図ることを目的として普通地方公共団体の契約締結の方法に制限を加えている自治法及び自治令の趣旨を勘案し、個々具体的な契約ごとに、当該契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮して当該普通地方公共団体の契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきものと解されている（昭和62年3月20日最高裁判所第二小法廷判決）。随意契約ガイドラインはB-3を自治令第167条の2第1項第2号の事由として掲げている。

(イ) 少額随意契約事由が認められるかについて

本件倉庫跡地賃貸借契約においては、契約締結前に少額随意契約事由の該当性を判断するための予定賃貸料は算定されていなかったが、予定賃貸料については上記2(2)ア(イ)のとおり年額261,508円が算定されるべきものといえる。そうすると、本件倉庫跡地賃貸借契約の予定賃貸料は、契約規則第17条第2項別表5及び随意契約ガイドライン第3(1)表オ物件の貸付けの年額又は総額の30万円を超えず、少額随意契約事由（自治令第167条の2第1項第1号）があるものと認められる。

(ウ) 「その性質又は目的が競争入札に適しないもの」と認められるかについて

随意契約ガイドラインにおいては、少額随意契約事由に該当する場合であっても、自治令第167条の2第1項の他の号にも該当し、契約の相手方が特定される場合は、他の号も併せて適用し、随意契約理由書等に明記することと規定していることから、以下、本件倉庫跡地賃貸借契約が「その性質又は目的が競争入札に適しないもの」（自治令第167条の2第1項第2号）と認められるかについて検討する。

生駒市は、上記1(5)のとおり、先立って株式会社A s M a m aとの間で、子育てに関するシェアリングエコノミーを推進するための連携協定を締結するなど、シェアリングエコノミーを活用することを、市の施策として進めてきていた。そして、平成30年11月2日、シェアリングエコノミーを通じて、生駒市内の遊休資産の活用などを目的として、a社と連携協定を締結し、その取組の一環として、本件倉庫跡地賃貸借契約を含むa社との賃貸借契約を締結していることからすれば、B-3の中に位置づけられるものといえる。そして、特定のa社との契約を必要とする場合に該当するかについては、a社が、駐車場



シェアサービス業界トップの駐車場拠点数と会員登録数の実績があり、利用実績も平成30年当時で業界全体の50%を占める事業者であったことから、シェアリングエコノミーの認知度向上及び立地面でもわかりにくい倉庫跡地を有効活用するためにa社との契約が必要と判断したものとされ、シェアリングエコノミー及び倉庫跡地の駐車場の認知度向上までの一定の期間においては、合理的な裁量の範囲を逸脱又は濫用するものとはいえず、違法とまでは認められない。

ただし、a社との倉庫跡地の賃貸借契約は、平成30年11月9日に初回の契約がなされた後、令和3年3月22日付け本件倉庫跡地賃貸借契約まで合計7回の契約が締結され、期間も合計3年を経過し、相当期間が経過した状態となっており、既に一定の認知がなされた状態となっていることも想定され、生駒市の施策との関係において、a社を特定の相手方とする必要性が相当程度薄れている可能性もあることから、今後、倉庫跡地の賃貸借契約をする際には、契約の都度、生駒市の施策との関係で特定の相手方と契約する必要があるかについて、検証、判断する必要があるものとする。

#### ウ 小括

以上のとおり、a社と随意契約による本件倉庫跡地賃貸借契約の締結は、生駒市長の裁量の範囲を逸脱又は濫用するものとは認められず、違法又は不当とはいえない。

### (3) 保育園跡地に係る賃貸借契約について

#### ア 本件保育園跡地賃貸借契約に基づく賃貸料が「適正な対価」と認められるか

保育園跡地の予定賃貸料について、倉庫跡地と同様の計算方法によると、以下のとおり、月額2,786円となること、本件保育園跡地賃貸借契約の賃貸料月額1,000円はこれを下回っている。しかしながら、保育園跡地は、立地上商業ベースの時間貸し駐車場としての運用には適さないため、通常の土地の賃貸料の算定をそのまま適用することは適切ではないこと、南こども園の開園日は、保護者の駐車場として利用されており、休園日の利用しかできない状況であるため、駐車場シェアリングサービスを利用することに合理性が認められ、駐車場シェアリング業界においてa社の利用実績が50%を超える割合を占めており、シェアリングエコノミー及び保育園跡地駐車場の認知度及び利用率の向上のためにa社のサービスを使用する理由があること、前期実績稼働率の80%を想定稼働率とした50%の手数料を差し引いた固定報酬型として計算した本件保育園跡地駐車場の賃貸料は月額390円と算定されること、当該金額を上回る月額1,000円とされていることなどから、合理的な裁量の範囲内の価格であるものと認められ、「適正な対価」によるものであることが認められる。

#### ・ 予定賃貸料

$$\begin{aligned} & \text{固定資産税評価額相当額 } 47,457 \text{ 円/m}^2 \div 0.7 \div 67,796 \text{ 円/m}^2 \\ & 67,796 \text{ 円/m}^2 \times 12.5 \text{ m}^2 \text{ (1台あたり区画面積)} \times 5 \text{ 台} \\ & = 4,237,250 \text{ 円} \end{aligned}$$

4, 237, 250円 ÷ 365日 × 0.04  
≒ 464.36円 (路線価に基づく貸付日額)  
464.36円 × 72日  
≒ 33,434円 (路線価に基づく貸付年額、休園日の日数のみ)  
33,434円 ÷ 12か月 ≒ 2,786円 (路線価に基づく貸付月額)

イ 本件保育園跡地賃貸借契約について随意契約によることができるか

本件保育園跡地賃貸借契約においては、契約締結前に少額随意契約事由の該当性を判断するための予定賃貸料は算定されていなかったが、予定賃貸料については上記アのとおり年額33,434円が算定されるべきものといえる。そうすると、本件保育園跡地賃貸借契約の予定賃貸料は、契約規則第17条第2項別表5及び随意契約ガイドライン第3(1)表オ物件の貸付けの年額又は総額の30万円を超えず、少額随意契約事由(自治令第167条の2第1項第1号)があるものと認められ、随意契約によることができる。

ウ 小括

以上のとおり、a社と随意契約による本件保育園跡地賃貸借契約の締結は、生駒市長の裁量の範囲を逸脱又は濫用するものとは認められず、違法又は不当とはいえない。

第6 意見

以上のとおり、本件監査請求のうち、本件両契約に係る請求部分については棄却するが、次のとおり意見を述べる。

本件両契約の締結にあたり、事前に、適正な対価か、随意契約をすることができるかについての検討が行われておらず、随意契約理由書等の文書の作成もなく、令和3年9月生駒市議会において指摘を受けた後の令和3年9月24日付けの本件倉庫跡地賃貸借契約の期間延長に係る変更契約書の決裁起案文書において初めて、予定賃貸料の計算や随意契約理由が明らかにされた経過が存する。

結果として、事後の検証において、本件両契約は、いずれも適正な対価であり、随意契約としたことも生駒市長の合理的裁量の範囲内であるものと認められ、違法又は不当とはいえなかったものの、契約締結過程において、適正な対価か、随意契約をすることができるかなどのなされるべき検討が全くなされておらず、契約規則や随意契約ガイドラインに定められた手続も実施されておらず、随意契約理由書等の文書の作成もなく、徴取可能であったにもかかわらず見積書の徴取がされておらず、決裁起案文書にも、価格算定根拠、価格の変更理由、その適正性、契約相手方の選定理由の合理性等を記載した文書が一切ない状態であり、契約締結手続が甚だしく不適切であったものといえる。

そのほか、本件監査請求に係る決裁起案文書を検討した際、保存期間、文書分類、フォルダ名称、施行日などの記載漏れが散見され、決裁起案文書の添付文書を取り外して、更新決裁起案文書に添付していた例や、決裁日から公印押印日まで不相当に長期間が空いているものなど各種手続上の不備も確認された。これらは、職員研修の不徹底によるものとみ

られる。

これらの点に関し、監査委員の中には本件倉庫跡地賃貸借契約の違法性について下記の疑義を表明する者がいた。

＜本件倉庫跡地賃貸借契約の違法性＞

自治令第167条の2第1項第1号で物件の貸付けの場合は予定価格が30万円以下であれば随意契約ができると規定しており、さらにこの予定価格は予定賃貸料の年額又は総額とすることと規定している。本件倉庫跡地賃貸借契約にあたっては、前述のように契約締結前に少額随意契約事由の該当性を判断するための予定賃貸料は算定されていなかったが、契約月額28,000円を年額換算すれば336,000円となり、自治令第167条の2第1項第1号に基づいて予定賃貸料を算定して随意契約ができるものであるか否かを示す必要があった。この予定賃貸料が示されなかったことにより、当然とは言えないが、本件倉庫跡地賃貸借契約は随意契約によることができない契約であったと推定される可能性があると言える。

この点につき、上記第4の2(4)アのとおり、生駒市は、本件倉庫跡地賃貸借契約は連携協定に基づく取組の一環として実施したものであり、B-3に該当し、自治令第167条の2第1項第2号の規定により随意契約ができる場合に該当すると主張している。しかし、本件倉庫跡地賃貸借契約の決裁起案文書には、随意契約ガイドラインに定める随意契約理由書の添付がなく、本契約がB-3の一環として締結されたものという認識が契約締結時に存在したとは言いがたい。仮に本件倉庫跡地賃貸借契約がB-3の一環として締結されたものという認識が契約締結時に存在していたとしても、元々の連携協定がB-3の中で位置づけられるものである必要がある。倉庫跡地は、平成24年に倉庫であった建築物を解体・撤去し更地にし、市役所駐車場混雑時の臨時駐車場や本庁舎耐震工事期間中の工事車両駐車場などとして一時的に利用することがあったが、平成30年1月9日に締結された倉庫跡地賃貸借契約まではほぼ6年間にわたり未利用地となっていたもので、市の未利用地の積極的な活用というような市の施策の一つだったとは認め難い。そもそもB-3の中で位置づけられるか否かについては、随意契約ガイドラインの「策定の趣旨」にあるように「個々の契約ごとに技術の特殊性、経済的合理性、緊急性等の解釈を客観的、総合的に判断することで、公正性、経済性を確保し市民に対する説明責任を果たすとともに、安易な随意契約を行うことのないよう」に厳格に判断すべきであり、生駒市の施策として明示的にかつ継続的に検討されていることが明らかであるものでなくてはならず、個々の随意契約にあっては、少なくとも随意契約理由書に明確にどの「市の施策」の中で位置づけられるものかが記載されていなければならないものである。

以上から、本件倉庫跡地賃貸借契約は自治令第167条の2第1項第1号及び第2号並びに随意契約ガイドラインに限りなく違反して締結されたものと判じることでもできるのではないかと考えるものである。

本件監査請求を通じて明らかとなった契約締結手続の各種不備に鑑みると、生駒市の職員の法令や規程の遵守の意識が相当低減している可能性が否定できない状況であると考えられ、早急に改善が必要な状況であるといえる。本件両契約に関する契約締結手続の各種不備につ

いて、職員研修の実施などを通じて、職員に周知徹底を図り、再発を防止するとともに、適切な対応策を講じられるよう、意見する。また、B-3の、市の施策の一環であれば随意契約ができるという現行の規定は広く解釈・適用される可能性もあることから、B-3の規定の削除又はB-3に該当するための条件を明確かつ具体的に規定するよう意見するものである。

以上