

## 千葉市職員措置請求（2千監(住)第1号）に係る監査結果について（概要版）

### 第1 請求の概要

#### 1 請求人

千葉市中央区の住民1名

#### 2 請求日

令和2年9月23日

#### 3 請求の要旨

千葉ポートアリーナ地下駐車場の管理及び運営、賃料について

- (1) 駐車場入庫口の周辺に「タイムズ・千葉ポートスクエア駐車場」と表示された看板が建っていることについて

民間施設と千葉ポートアリーナ（市有財産）の総称である“ポートスクエア”の名が、タイムズ駐車場として掲げられている。業者名を消去するか看板自体を撤去させるべきである。

- (2) 市有財産である千葉ポートアリーナ地下駐車場にタイムズ社が駐車券発券機や自動精算機を新設していることについて

基本協定書第7条で、市は民間施設所有者の機器設置のみを認め、第三者である駐車場業者等の資産持込みは認めない規定に違背する行為ではないのか。当該行為は不法占拠であり、撤去を求める。

- (3) タイムズ社へ転貸が行われていることについて

民間オーナーに一定額の収益を保証することは、市有財産貸付契約が禁ずる「転貸」の亜種に他ならず、民間運営主体から駐車場業者への実質的な転貸契約ではないか。

- (4) 千葉ポートアリーナ地下駐車場の貸付料が低額であることについて

固定資産税評価基準など現在の特恵賃料（約1,500万円）は捨て、年間では6,500万円レベルの市場価格賃料で貸し付けなければ、一般市民納税者の納得を得られない。

### 第2 監査の概要

#### 1 監査対象事項

前記（1）～（4）が、違法又は不当な財産の取得・管理・処分、違法又は不当な契約の締結・履行、ないし、違法又は不当に財産の管理を怠る事実にあたるか。

#### 2 監査対象部局

都市局

#### 3 監査結果

##### ア 結論

（1）については、不適法であるから却下する。

（2）～（4）については、理由がないからいずれも棄却する。

※ 監査委員の判断については、別紙のとおり。

##### イ 意見

本件千葉ポートアリーナ地下駐車場の貸付けについては、多数の法人が介在し、極めて複雑な契約形態が取られていた。しかしながら、監査対象部局においては、このようなことを前提として、単に文言のみを捉えるのではなく実態を考慮して適切な契約内容を定めるとともに、本件駐車場の状況や契約の履行状況などを自ら積極的に確認し、さらには、長期の時間の経過に伴う

社会的経済的事項の変化をも踏まえるなどして、「住民の福祉の増進に努めるとともに、最小の経費で最大の効果を上げるようにしなければならない」という使命を果たすことが求められているのであるから、場合によっては弁護士や不動産鑑定士などの専門的知見を活用することも視野に入れて、より適切に管理されたい。

## 監査委員の判断

(1) 駐車場入庫口の周辺に「タイムズ・千葉ポートスクエア駐車場」と表示された看板が建っていることについて

## 【結論】

財務会計上の行為に当たらない。 ⇒却下

## 【理由】

駐車場の看板に記載された名称自体は、財務会計上の行為とは無関係であり、財務会計上の行為又は事実としての性質を有するものではない。

(2) 市有財産である千葉ポートアリーナ地下駐車場にタイムズ社が駐車券発券機や自動精算機などを新設していることについて

## 【結論】

協定違反はなく、覚書による合意の範囲内であるから、不法占拠とは言えない。 ⇒棄却

## 【理由】

ア 基本協定書第7条は「乙（民間施設所有者）又は乙が指定した者が管理用機器を設置することを承認する」との趣旨であり、乙以外の者が駐車場の管理・運営のために機器を設置することを禁じているものではない。

イ 乙が認めた機器で容易に原状回復義務を履行できるものであれば、協定違反に当たらないと解される。

ウ 市は、覚書において、タイムズ社が駐車場の管理運営業務を行うことを認めており、管理運営業務の履行に当たり同社が管理用機器を設置することは当然あり得る。

(3) タイムズ社へ転貸が行われていることについて

## 【結論】

特段の事情がない限り転貸と認められるが、市は黙示の承認を与えていたと認められるから契約違反はない。 ⇒棄却

## 【理由】

ア 「特段の事情がない限り転貸」と認めた理由

(ア) 賃借物を使用収益させることを主たる目的としてこれを占有させた場合には、たとえ付随的に管理をも委託したとしても、転貸となる。

(イ) 本件の場合、現時点においては、民間施設所有者とタイムズ社との間の契約書が入手できないため、その実態を全て解明したとは断定できないが、以下の事実から、転貸と認められる。

① 金融機関が自ら駐車場経営することは困難であり、第三者に駐車場経営させることもあり得る。

② 駐車場の施設や料金の徴収をする機械をタイムズ社が決定している。

③ 売上はタイムズ社に帰属することとされている。

イ 「黙示の承認あり」と認めた理由

民法第612条第1項は、賃貸人の承諾があるときは適法な転貸借契約となることを認めており、この承諾は、明示の承諾であっても、黙示の承諾であっても良いとされている。

市有財産貸付契約書第7条も「貸付物件を転貸しないこと。ただし、賃貸人（市）の承認を得た

場合は、この限りではない。」と規定している。

市は、覚書において、タイムズ社が駐車場の管理運営業務を行うことを認めているから、本件転貸について、承認の手続はされていないものの、黙示の承認を与えていたと認められる。

#### (4) 千葉ポートアリーナ地下駐車場の貸付料が低額であることについて

##### 【結論】

本件貸付料の減額には公益上の必要性があり、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項に規定する「市長が公益上特に必要があると認めるとき」の要件を満たすとした判断に裁量権の逸脱、濫用は認められない。 ⇒棄却

##### 【理由】

ア 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項は「市長が公益上特に必要があると認めるときは貸付料を減額できる。」と規定し、市長に裁量権が与えられているが、これは全くの自由裁量ではないから、客観的にも公益上必要であると認められなければならない、裁量権を逸脱又は濫用した場合には違法となる。

イ 本件においては、以下を総合考慮し、公益上の必要性があり、裁量権の逸脱、濫用は認められない。

(ア) 千葉ポートスクエアは、新業務地区内にある市場跡地を活用し、公共公益的な施設と民間の複合施設を民間活力の導入により建設するという、市の計画に基づく官民共同のプロジェクト事業であった。

(イ) 複合施設における利用者へのサービスの向上、駐車場の管理運営効率の増進等を図るため、事業開始時点において、駐車場は一体管理されるべきと、市の基本方針が定まっていた。

(ウ) 千葉ポートスクエア駐車場（計1,077台）は、都市計画決定する駐車場の要件を有し、時間貸しとし、不特定多数の一般公衆の利用を可能とするなど、公共駐車場の性格を備えるべきものとして整備された。

(エ) 機器の設置費用、光熱水費や消耗品類の取替費用などの運用に関わる費用は賃貸人（民間施設所有者）の負担とされ、市の財政負担が生じないこととされている。

(オ) 駐車料金の改定は市との協議事項とされ、公共駐車場としての位置付けから適正料金とすることを担保するための方策がとられ、かつ、実行されている。

(カ) 体育館駐車場という基本的な機能及び利用者の利便性を確保するための取り決めがされ、かつ、実行されている。

① 大規模イベント時において、千葉ポートアリーナ利用者のため駐車スペースの確保に努めること

② ポートアリーナ利用者の料金を割引すること（30分50円、直近1年間約20,000台）

③ 公用車の料金を免除すること（通年免除：2台、必要時免除：年間20台）

④ 市や市スポーツ協会主催の行事等への参加者を特別料金で駐車させること（年間2,818台）

ウ なお、「駐車場が無償で寄附を受けた物件であること」を減額の理由とすることは妥当でない。