

< 調査対象案件の所在地 >



- | | |
|---------------|-----------------------|
| A 旧建部中学校 | H 元妹尾し尿処理場敷地 |
| B 旧御津文化センター広場 | I 元小串土取場 |
| C 元野谷小学校用地 | J 旧岡山中央南小学校跡地（土地及び建物） |
| D 元川張東奥池下 | K 藤田錦油庫敷地 |
| E 元道路・水路敷 | L 高雄公園 |
| F 元北長瀬用悪水路 | M 旧岡山市立隔離病舎 |
| G 元郷内川敷地 | |

<土地>

A 旧建部中学校

施設の名称	旧建部中学校
所管部署	北区役所建部支所総務民生課
所在地	北区建部町市場 575-2 (他 22 筆)
面積 公簿面積/実測面積	合計 5,693 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	昭和 56 年 (市への移管は平成 19 年)
(財産の区分)	普通財産



●概要

昭和 56 年に、最終的に土地の所有権移転登記が完了したことにより、建部町立建部中学校用地として、旧建部町が取得した土地である。建部町立建部中学校は昭和 45 年 4 月に近隣の建部町立福渡中学校と統合され、昭和 47 年に新校舎が完成したため廃校となっている。廃校後更地にされ、その後更地の状態で平成 19 年の同町との合併により市が承継財産として取得した。

市は、定期的に現地調査を行っており、直近では平成 24 年 8 月 21 日に実施している。外部監査人としても現地調査を行ったところ、当該土地は山の中腹に位置する更地とその周辺の山林であった。

更地部分については旧町時代に地域住民からの要望を受け無償の貸付を行っており、それを承継しているため、現在は、グラウンド及びゲートボール場として

利用されているが、過去の使用許可に関する取決めの文書は保管されておらず、また市へ移管後も貸付契約は締結していない。

◎監査の指摘及び意見

[指摘 15] 正式な貸付事務を行うべきである

市では使用頻度等は明確に把握していないが、現地調査時に使用されていた現地住民の方にヒアリングを行ったところ、週2から3回の頻度で利用されているとのことであった。

この点、公有地を民間に利用させるというのであれば、所有権は市にあることを確認し、利用目的・責任関係を明らかにする必要がある。過去の経緯としては、昭和55年4月に建部地区区長協議会（市場区・中田区・西原区・桜区）から地区民の親睦の場として使用したいという要望に応え、無償貸付を行った。しかし、平成6年以降貸付契約が交わされていないことから、改めて貸付契約を交わしたうえで、正式に貸付財産として管理することが必要である。

B 旧御津文化センター広場

施設の名称	旧御津文化センター広場
所管部署	北区役所御津支所総務民生課
所在地	北区御津宇垣 1628-1、他 8 筆
面積 公簿面積/実測面積	合計 5,417 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	昭和 63 年（市への移管は平成 17 年）
（財産の区分）	普通財産



●概要

昭和 63 年に旧御津町が農業環境改善センター及び図書館をメインとする御津文化センターの用地として取得した土地である。その後、平成 17 年の同町との合併により市が承継財産として取得しており、合併時点において、同センター部分の土地は御津公民館に名称変更のうえ中央公民館に、それ以外の土地は旧御津文化センター広場として北区役所御津支所総務民生課に、それぞれ所管換えが行われた。

<土地の概略図>

御津公民館・ 御津図書館駐車場 (中央公民館所管)	御津公民館・ 御津図書館 (中央公民館所管)	①進入路 126 m ² (北区役所御津支 所所管)
		②岡山北商工会へ の貸付地 510 m ² (北区役所御津支 所所管)
③更地 4,778 m ² (北区役所御津支所所管)		

旧御津文化センターとして公有財産台帳に登録されているものを大別すると、同施設への進入路（図①）、貸付中の岡山北商工会事務所用地（図②）及びそれ以外の更地（図③）である。

なお、このうち更地部分（図③）は旧町時代に本庁舎を建設する予定であったが、市との合併に伴い本庁舎が不要となった。その後の利用方針は定まっていない。現在は夏祭り・花火大会・大青空市などの地域イベントや公民館文化祭開催時の臨時駐車場としても使用されている。

◎監査の指摘及び意見

【指摘 14】 に該当する

【指摘 16】 正式な貸付事務を行うべきである

使用頻度等は定かではないが、周辺住民が広場として利用していることから、周辺住民の利用ニーズはあると考えられる。

この点、公有地を民間に利用させるというのであれば、所有権は市にあることを確認し、利用目的・責任関係を明らかにする必要がある。過去の経緯については不明であるが、使用実態に即して、貸付財産として管理することが必要である。

[意見 34] 他の活用方法を総合的に検討することが望まれる

更地部分は現在もイベント開催時に会場等として利用され、御津公民館と一体となって利用されることもあるが、図①②部分の管理を含め、地域の夏祭りへの対応や北商工会への貸付対応等は総合行政を担うべき市長部局（現在は御津支所）が従来から行っている。

該当用地は御津地域のみならず北区北部地域における一等地で、利便性も大変高い用地であることを十分踏まえることが必要であり、市長部局と教育委員会が連携して地域住民にとって有効な活用方法を総合的に検討すべきである。

C 元野谷小学校用地

施設の名称	元野谷小学校用地
所管部署	北区役所総務・地域振興課
所在地	北区吉宗 372-2、563-1、566、570、栢谷 1745-1、1782-2
面積 公簿面積/実測面積	合計 2,349 m ² /3,265 m ²
取得価額	不明
取得時期	不明（市への移管は昭和 46 年）
(財産の区分)	普通財産

a 北区栢谷 1745-1 及び 1782-2



b 北区吉宗 563-1



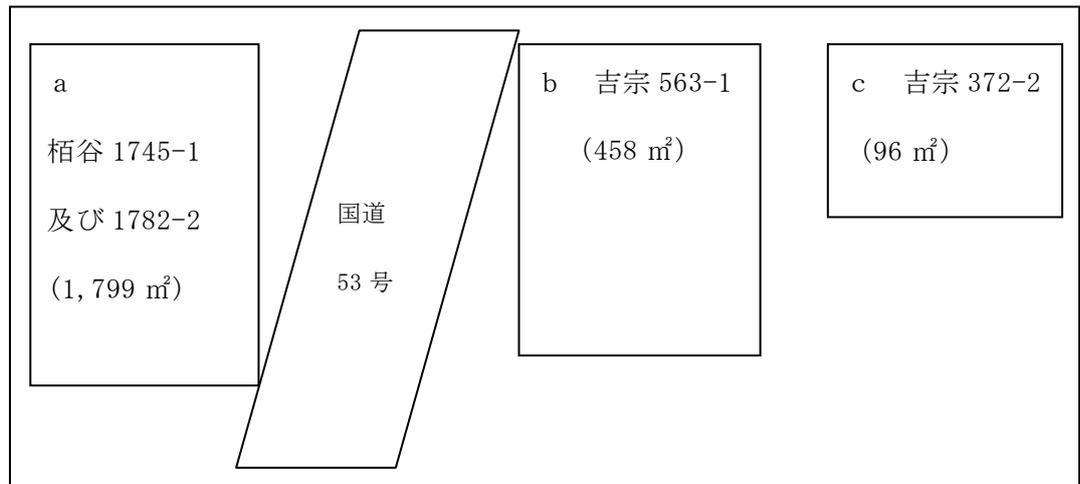
c 北区吉宗 372-2



●概要

具体的な取得時期は不明であるが、大正3年に創立された野谷尋常高等小学校の学校用地として、旧御津郡津高町が取得した土地である。野谷尋常高等小学校は昭和22年4月に野谷小学校に改称され、昭和56年3月に新校舎が完成し移転したため、廃校となっている。廃校後更地にされ、その後更地の状態で昭和46年に旧御津郡津高町との合併により市が承継財産として取得した。承継時は元津高支所の所管となっていたが、平成21年の政令都市移行に伴う行政区変更により、津高地域センターから北区役所総務・地域振興課に所管換えが行われている。また、平成21年に行われた国土調査により、北区吉宗563-1に同566、同570が合筆された。

<土地の概略図>



本案件は、国道 53 号を境にした西側（図 a）、東側（図 b）とその他（図 c）に大別される。

このうち、国道の西側の土地（図 a）は、元々小学校の運動場があったが現在は更地であり、1,799 m²ある土地のうち 150 m²については近隣の野谷保育園に対して職員駐車場として貸付が行われており、残地部分については地域住民からの要望を受け無償の貸付を行っており、それを承継しているため、ゲートボール場として利用されている。ただし、過去の貸付に関する取決めの文書は保管されておらず、また、市への移管後も貸付契約は締結されていない。

国道の東側の土地（図 b）は、元々小学校の校舎があったが現在は更地であり、高台に位置し、唯一の進入路は住宅の裏道というアクセスの困難性から現在は利用されていない。

その他の土地（図 c）は、吉宗公園横の道路敷である。北区役所総務・地域振興課の所管であるが、隣地である吉宗公園との一体管理を行うべく、今後は吉宗公園を所管する北区役所土木農林分室への所管換えを行う方針である。

◎監査の指摘及び意見

【指摘 14】 に該当する

国道の西側の土地（図 a）について、職員駐車場として貸付を行っているのは 1,799 m²ある敷地の内 150 m²と僅かであり、残りの 1,649 m²については実質的には未利用となっている。

また、国道の東側の土地（図 b）について、あまり広い土地ではなく立地条件も悪いため現在特段の利用はされていない。

【指摘 17】 公有財産台帳を更新すべきである

公有財産台帳において北区吉宗 566 及び同 577 として登録されている土地については、平成 21 年に行われた国土調査により同 563-1 に合筆されたため現在同地番は存在しない。そのため、公有財産台帳を更新し、北区吉宗 566 及び同 577 を削除し、同 563-1 に集約する必要がある。

また、北区吉宗 372 - 2 は、元野谷小学校用地（所管部署は北区役所総務・地域振興課）として登録されているが誤っており、吉宗公園（所管部署は北区役所北区役所総務・地域振興課）として登録しなければならない。なお、北区役所土木農林分室への所管換えを行う方針であり、その場合も適時に更新する必要がある。

D 元川張東奥池下

施設の名称	元川張東奥池下
所管部署	南区役所総務・地域振興課
所在地	南区川張 1100、1101
面積 公簿面積/実測面積	1,914 m ² / -
取得価額	不明
(財産の区分)	普通財産



●概要

大正 11 年に旧児島郡灘崎町が建設省からの払下げにより農業用溜池として取得した土地である。その後、平成 17 年に同町との合併により市が承継財産として取得している。取得当初は、目的通り農業用溜池として利用されていた。しかし、合併に伴い市に承継された平成 17 年時点では、既に農業用溜池としては利用されていなかったようであるが、承継取得時に現地調査は行っていない。

包括外部監査にあたり、平成 24 年 11 月に現地調査が行われた結果、溜池は既に埋め立てられていることが判明した。旧町時代に行われた周辺の市道整備時に、残土置場として利用された可能性があるとのことだが、承継取得後直近まで現地調査を行っていなかったため利用終了時期等の詳細については不明である。

現場は九十九山の山中であり、林道からの進入路も非常に狭く（幅 2m 程度）、日常のアクセスは困難である。

◎監査の指摘及び意見

[指摘 14] **[意見 33]** に該当する

E 元道路・水路敷

施設の名称	元道路・水路敷
所管部署	東区役所瀬戸支所産業建設課
所在地	東区瀬戸町笹岡 1015-5 (他 14 筆)
面積 公簿面積/実測面積	合計 1,217 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	平成 19 年 (当初取得は平成 17 年)
(財産の区分)	行政財産

●概要

平成 19 年に旧瀬戸町との合併に伴い承継取得したものであり、旧瀬戸町での取得日は、平成 17 年 3 月 29 日である。

取得時には農道・用水路であったが、12 筆については平成 20 年 1 月 23 日に、学校用地として一体的に利用したいという近隣の私立大学 IPU 環太平洋大学からの要請により払下げを行っており、その後は学校用地として利用されている。

残地については、水路及び道路敷として現在も利用されている。

◎監査の指摘及び意見

[指摘 18] 公有財産台帳を更新すべきである

土地のうち 12 筆については、平成 20 年 1 月 23 日に私立大学である IPU 環太平洋大学へ払下げているため既に公有資産ではないが、公有財産台帳の更新が遅れており、公有財産台帳に記載されている。

公有財産台帳を整備し、民間への払下げにより公有資産でなくなったものについては、適時に更新する必要がある。

F 元北長瀬用悪水路

施設の名称	元北長瀬用悪水路
所管部署	北区役所総務・地域振興課
所在地	北区北長瀬 91-6 (他 21 筆)
面積 公簿面積/実測面積	合計 4,875 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	昭和 43 年
(財産の区分)	普通財産

●概要

昭和 43 年に取得された土地であるが、登記簿上では存在するものの、地籍図上では当該地番がない。そのため、所管部署は実際の現場が分からず、現地調査は実施できない状況となっている。

このような状況になった要因としては、過去の区画整理等によって地番が消滅した可能性があり、現在法務局に過去の区画整理の履歴を遡った調査を依頼している。現在、法務局において調査中であり、調査にあたって 1 年ほど時間を要するとのことである。

◎監査の指摘及び意見

[意見 33] に該当する

[指摘 19] 一定の調査を行い処理すべきである

現在調査中とのことであるが、法務局からの調査結果を受け、早急に対応すべきである。法務局での調査でも不明となった場合には、その旨の記録を残し、しかるべく決裁をうけて公有財産台帳及び登記簿を整理する必要がある。

G 元郷内川敷地

施設の名称	元郷内川敷地
所管部署	南区役所総務・地域振興課
所在地	倉敷市藤戸町藤戸 1713
面積 公簿面積/実測面積	合計 1,230 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	昭和 62 年（市への移管は平成 17 年）
（財産の区分）	普通財産



●概要

元々郷内川の河川敷として建設省の所管であったが、昭和 60 年前後に行われた郷内川の河川整備により地番が出現したことを受け、旧児島郡灘崎町が岡山県から売買により取得した土地である。その後、平成 17 年に同町との合併により市が承継財産として取得した。なお、倉敷市との領域の決定にあたり、河川整備後の河川をもって区分したため、市（旧児島郡灘崎町）所有の土地であるにもかかわらず、倉敷市の所在地となっている。

現在は地域の緊急時防災拠点に指定され、防災用土置場及び防災ヘリの離着陸場所等として利用されている。市は、毎年ではないものの、ある程度定期的に現地調査を行っており、直近では平成 23 年 9 月に実施している。その際近隣住民による違法駐車を発見している。

◎監査の指摘及び意見

[意見 35] 公有財産台帳上の名称を変更することが望まれる

当該土地は平成 23 年度版の公有財産台帳では普通財産に分類されているが、緊急時防災拠点であれば一定の行政目的が認められるため、行政財産へ分類変更をすることが必要である。また、平成 23 年度版の公有財産台帳では「元郷内川敷地」として上がっているが、緊急時防災用拠点として利用目的が分かるよう、その旨明示した名称に変更することが望ましい。

H 元妹尾し尿処理場敷地

施設の名称	元妹尾し尿処理場敷地
所管部署	南区役所総務・地域振興課
所在地	南区妹尾 964-1
面積 公簿面積/実測面積	合計 1,047 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	昭和 39 年（市への移管は昭和 46 年）
(財産の区分)	普通財産



●概要

昭和 39 年に旧妹尾町が個人から売買により取得したものである。その後昭和 46 年の同町との合併により市が承継財産として取得した。国道からのアクセスもよい県道沿いの交差点に位置する更地である。合併に伴い市に承継された昭和 46

年時点では、し尿処理場として利用されていたようであるが、利用終了時期については不明である。

その後、地元町内会がごみ集積場として利用しており、清掃等の整備も地元町内会が行っている。この利用については、安全安心ネットワーク推進室による「協働のまちづくりに関する調査」の添付資料において、町内会ゴミステーションとして無償貸付が行われているとの記録はあるものの、無償貸付の契約書は見受けられなかった。

現在、所管部署では管理委託契約書（平成 24 年 12 月）を締結している。

◎監査の指摘及び意見

【指摘 20】 契約管理を徹底すべきである

無償貸付が行われているとの記録は残っているものの、重要書類である契約書が適切に保管されていなかった。今後は、重要書類の適切な保管を行うとともに、適時にその棚卸を行い、契約管理を徹底すべきである。

I 元小串土取場

施設の名称	元小串土取場
所管部署	南区役所総務・地域振興課
所在地	南区小串 3778-2
面積 公簿面積/実測面積	合計 604 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	不明（市への移管は昭和 29 年）
（財産の区分）	普通財産



●概要

具体的な取得時期は不明であるが、旧児島郡小串村が山土の採土用地として利用したものである。その後、昭和 29 年の同村との合併により市が承継財産として取得した。元々は周辺一帯が採土用地として市の公有地であったが、地元住民に部分的に売却した結果、当該土地が残ったものである。

現在は地元の防災備蓄土置場として利用されている他、一部を個人に駐車場として貸付を行っている。

現場は県道沿いの更地であるが、一部山の斜面も含まれている。

◎監査の指摘及び意見

[指摘 14] に該当する

外部監査人による現地調査の結果、防災備蓄土置場及び貸付による駐車場として利用されているのは当該土地の一部であった。公有資産の有効活用のため、民間への売却又は近隣住民への貸付を検討すべきである。

J 旧岡山中央南小学校跡地（土地及び建物）

施設の名称	旧岡山中央南小学校跡地
所管部署	事業政策課
所在地	北区中山下二丁目 6
面積 公簿面積/実測面積	合計 12,089 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	不明
(財産の区分)	普通財産



●概要

具体的な取得時期は不明であるが、当初、市役所や市水道局として利用されていたものである。市立深柢小学校は明治5年に開校され、平成13年には市立内山下小学校との統合により名称が市立岡山中央南小学校に変更、平成17年に市立岡山中央小学校へ統合され閉校となった。廃校後は跡地の有効活用を巡って周辺住民との話し合いが続いていたが、岡山地域中心市街地活性化などの観点から、平成23年7月に活用方針を策定し、平成24年2月より定期借地権を設定のうえ、民間事業者への賃貸借が開始されている。また、平成24年2月より校舎の解体作業が開始され、現在は埋蔵文化財の発掘調査を行っている。

◎監査の指摘及び意見

【指摘 21】 公有財産台帳を更新すべきである

旧小学校の校舎については、平成 24 年 3 月に解体により撤去されており現在は存在しないが、公有財産台帳の更新が遅れており、公有財産台帳に記載されている。

公有財産台帳を整備し、解体による撤去により公有資産でなくなったものについては、適時に更新する必要がある。

K 元藤田錦油庫敷地

施設の名称	元藤田錦油庫敷地
所管部署	南区役所総務・地域振興課
所在地	南区藤田 569-4
面積 公簿面積/実測面積	合計 9 m ² / ー
取得価額	不明
取得時期	昭和 22 年（市への移管は昭和 50 年）
（財産の区分）	普通財産



●概要

取得の目的については不明であるが、昭和 22 年に旧藤田村が民間業者から売買により取得したものである。その後昭和 50 年の同村との合併により市が承継財産として取得している。承継取得時に現地調査が行われたか不明である。

また、昭和 22 年の売買時点においては登記が行われていないことが判明したため、昭和 55 年に民間業者から市へ登記を変更している。

監査にあたり、平成 24 年 7 月に現地調査が行われた結果、土地の大半が近隣住民により水田として占有されていることが判明した。ただし、継承による取得から直近まで現地調査を行っていなかったため、詳細については不明である。その後、平成 24 年 10 月頃より占有解消に向けた交渉が開始されている。

現場は国道 30 号沿いの水田地帯の一角にある極狭地である。

◎監査の指摘及び意見

【意見 33】 に該当する

【意見 36】 利用者による買取りの交渉を円滑に進めることが望まれる

市によると、平成 24 年 10 月頃より占有解消に向けた交渉が開始されている状況であるとのことであり、速やかに売却の方向で事務手続を進めることが望まれる。

L 高雄公園

施設の名称	高雄公園
所管部署	東区役所維持管理課
所在地	東区邑久郷 3916-2 (他 4 筆)
面積 公簿面積/実測面積	合計 7,800 m ² / -
取得価額	7,727,161 円
取得時期	昭和 58 年 (市への移管は平成 18 年)
(財産の区分)	行政財産



●概要

昭和 58 年に開発公社*が高雄公園用地として取得したものである。その後、昭和 60 年に公園が完成し利用開始されている。ただし、昭和 60 年の公園完成時において開発公社*から市公園課への移管が行われた際に、用地の一部が市へ移管されておらず、平成 18 年にそのことが判明し、市公園課に移管された。

これは外部監査人が、隣接地である「(7) ③未利用地等の総点検調査票を検討した個別案件に係る監査の指摘及び意見 E」(148 頁参照)に記載している宿毛地区生活環境等整備事業用地及び宿毛大型共同作業場の現地調査を行った際に、本件土地に未利用の疑いがあることを発見したものである。元々は、近隣に生活環境等整備事業の一環としての養鰻場があり、従業員及び周辺住民のための公園として整備したものであるが、平成 11 年 2 月に養鰻場が閉鎖されて以来周辺地域の過疎化が進んでおり、公園の利用者も減少傾向にある。市によると、現在の利用度は低く、近隣住民がたまに利用している程度である。

現在清掃等の維持管理は東区役所維持管理課が行っており、草刈り・清掃等の管理作業は年に 2 回行っているが、夏場には草が茂り、公園としての利用は難しい状況にある。

◎監査の指摘及び意見

[意見 37] 維持管理を徹底することが望まれる

草刈り・清掃等の管理作業は年に2回程度しか行われていないため夏場には草木が生い茂り公園としての利用は困難な状態にあるという現況では、公園としての機能が損なわれる恐れがある。今後は、公園としての機能を維持するように草刈り・清掃等の維持管理を行うことが望ましい。

<建物>

M 旧岡山市立隔離病舎

施設の名称	旧岡山市立隔離病舎
所管部署	保健管理課
所在地	北区東中央町3
面積 公簿面積/実測面積	延べ床面積 1,555 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	平成4年
(財産の区分)	普通財産



●概要

当該資産は、岡山市立隔離病舎、岡山市休日夜間診療所、岡山市立市民病院別館等の複合施設として建設された建物であり、平成4年6月の完成当時から岡山市立隔離病舎として使用していた。

しかし、平成 11 年 4 月に施行された感染症関係法令により、旧岡山市立隔離病舎と名称変更し、併せて行政財産から普通財産へと変更しており、現在は、岡山市市民病院の別館として利用されている。

◎監査の指摘及び意見

[指摘 22] 公有財産台帳を更新すべきである

旧岡山市立隔離病舎は、平成 11 年 4 月に変更された名称であり、現在は岡山市市民病院の別館として利用されている。平成 23 年度版の公有財産台帳において、旧名称のままとなっており、現在の利用状況を示す名称への更新が行われてない。現在も公有資産として利用されている施設については、現在の施設名称を示す適切な名称に変更する必要がある。

(8) 第三者により占有されている案件について

以下の案件は、登記上は市の名義となっているが、市以外の第三者が何らの権原なく占有している（と外観上考えられる）案件である。

このような第三者が不法に占有している案件については、時効取得という概念があり、市がその管理を怠っていた場合、時効取得が成立する可能性がある。

時効取得とは、占有権原について善意無過失であれば 10 年間、悪意であっても 20 年間、所有の意思をもって平穩かつ公然と他人の物を占有した者に、その所有権を取得させる制度である（民法第 162 条第 1 項、第 2 項）。

①監査手続の概要

「(7) ③未利用地等の総点検調査票を検討した個別案件に係る監査の指摘及び意見」（135 頁参照）及び「(7) ⑤公有財産台帳からの検討による個別案件に係る監査の指摘及び意見」（152 頁参照）において検討した案件のうち、市以外の第三者により「占有」されていると考えられたものについて、現地視察を実施し、「占有」の

状況及び経緯について所管部署から聴取を行い、当該状況の解消の是非について検討した。

②全体に共通する監査の指摘及び意見

以下の監査の指摘及び意見については、後に述べている個別案件全てに該当するものであるため、最初にまとめて記載している。

[指摘 23] 権利関係を明確にすべきである

市の財産に対する維持管理が適切に行われておらず、占有権原が不明確なまま、第三者により占有されている状態を放置している事例が見受けられた。過去の経緯が不明瞭であれば、第三者の占有権原の有無が不明であるため、市はできる限り過去の経緯を調査すべきである。

ただし、占有となった経緯に鑑み、市と占有者の主張が平行線をたどる可能性も高く、二者間の話し合いのみでは解決するのは困難な場合が多いと考えられるため、その解決方法として、市は訴訟を提起することも検討すべきである。これは、土地をめぐる紛争に対して、権利関係をはっきりさせるための手続として有効なものである。

また、このようになったもう一つの原因として、市が土地を取得してから直近まで現地調査を行っておらず、土地の現況について把握していなかったこともあげられる。公有地の有効活用を促進するためにも土地の現況を把握しておくことは重要であり、今後は定期的に現地調査を行い、土地の現況について定期的に把握していく必要がある。

なお、土地の権利関係を明確にした結果、市の土地ではなく占有者の土地であることが明らかとなった場合には、明確になった権利関係に基づいて、過去分の固定資産税についても徴収を検討すべきである。

【意見 38】 第三者による占有の状態を解消することが望まれる

このような占有の状態が継続すれば、市がその土地の管理コストを負担することになるだけでなく、その土地の固定資産税を徴収することができないなど、機会利益(機会利益：最善の対応を行った場合に得られたであろう利益のことをいう。)を喪失することにもなる。

市の土地が第三者に占有されている状態を放置しておくことは、それ自体に問題があることはもちろんのこと、不法占有者が市との問題を解決しないまま、さらにその土地を第三者に譲渡したり貸付けたりする等、当該第三者も含めた三者間のトラブルにもなりかねず、善意の市民をも巻き込む可能性がある。

市は第三者による占有の状態を解消するために、売却又は貸付の手続を正式にとることが望ましい。

③個別案件に係る監査の指摘及び意見

以下には具体的な案件を記載しているが、当該案件は「(8)②全体に共通する監査の指摘及び意見」(176頁参照)の全ての項目についても該当するため、対応にあたっては参照されたい。

<調査対象案件の所在地>



- A 都市計画公園中島公園用地
- B 元青江道路敷
- C 元さい東町一丁目道路敷
- D 元金岡市営住宅敷地

- E 元津島北斗住座敷地及び元津島福居2一用悪水路
- F 元藤田都火葬場敷地
- G 元中畦堤塘敷

<岡山市土地開発公社保有の案件>

A 都市計画公園中島公園用地

施設の名称	都市計画公園中島公園用地
所管部署	都市計画課
所在地	中区東中島町
面積 公簿面積/実測面積	35.63 m ² /35.08 m ²
開発公社*保有簿価（平成24年3月31日時点）	1,587,000 円
（財産の区分）	開発公社*所有

●概要

当該案件は、「（7）③未利用地等の総点検調査票を検討した個別案件に係る監査の指摘及び意見 B」（141 頁参照）で記載のとおりであるが、民家の庭に隣接しており、外観上民家の庭にしか見えず、民家の所有者も一体として使用している箇所が見受けられた。

<岡山市土地開発公社以外の岡山市保有の案件>

B 元青江道路敷

施設の名称	元青江道路敷
所管部署	北区役所総務・地域振興課
所在地	北区青江
面積 公簿面積/実測面積	457.02 m ² / -
取得価額	不明
（財産の区分）	普通財産

●概要

当該土地は、商業店舗の敷地の一部となっている廃道敷であり、昭和 50 年代頃に実施した国道拡幅の関係で当時処分できずに現在に至っているとみられる。

商業店舗は当該土地の隣接所有者から敷地を賃貸しているが、当該土地の取扱いについては不明である。平成 22 年度に隣接所有者に売却の予定で公共用財産の用途廃止を行ったが、隣接所有者の都合により、売却が延期されている。

◎監査の指摘及び意見

[指摘 24] 経緯の資料が残っていない

市には昭和 50 年代に処分できなかった経緯や商業店舗の敷地の一部となった経緯、過去の隣接所有者及び商業店舗との交渉の経緯、現在に至るまでの長期間経過しても当該状態を解消できていない理由に関する資料等が残されていない。残されていない要因についての明確な回答も無かった。

資料が残っていなければ、隣接所有者や商業店舗との交渉が困難になることも想定されるため、このような事務処理を繰り返さないようにすべきである。

[意見 39] 早期売却の手続をすることが望まれる

商業店舗は、市の土地を使用して営業活動を実施しており、その土地の使用は不当利得にあたる可能性もあり、早期に過去の経緯を調査し、不当利得として返還請求すべきものがないか確認のうえ、売却の手続を進めることが望まれる。

C 元さい東町一丁目道路敷

施設の名称	元さい東町一丁目道路敷
所管部署	中区役所総務・地域振興課
所在地	中区さい東町
面積 公簿面積/実測面積	55.58 m ² /33.1 m ²
取得価額	不明
(財産の区分)	普通財産

●概要

昭和 56 年 8 月に土木管理課より管財課に所属換えとなった廃道敷地で、181 - 6 の一部が隣接の住宅敷地として不法占有されている。昭和 55 年の道路の用途廃止時に隣接物件は別の地権者に売却済みの模様であることから、当物件についても過去に何らかの交渉をもった可能性が高いが経緯はわからない。

市道と住宅敷地間の廃道敷で、隣接地と一体利用する以外利用方法が無く、現状は、隣接者への売却交渉について、これまでの経緯等、その可能性について調査している。

D 元金岡市営住宅敷地

施設の名称	元金岡市営住宅敷地
所管部署	東区役所総務・地域振興課
所在地	東区金岡東町
面積 公簿面積/実測面積	245.91 m ² /245.91 m ²
取得価額	不明
(財産の区分)	普通財産

●概要

当該土地は周辺地域を含め、昭和30年代はじめの吉井川改修工事に際して、埋立てて建設されたものであり、改修工事で立退いた住民に対して用意された代替地である。その時に、(亡くなった)当初の入居者が、市より当該敷地を有償又は無償で払下げを受けたのではないかと考えられているが、事実関係は不明となっている。その後、現入居者が、転入同居し、当初入居者死亡後の現在も入居している。

平成12年に現入居者と面談を実施しているが、議事録等は残されていないため、詳細は不明である。その後、売却等の交渉記録はないが、平成24年9月以降現入居者と面談を行い、当該土地の売却交渉を行っている。

◎監査の指摘及び意見

[指摘 25] 第三者との交渉を継続的にすべきである

何らかの理由で第三者に占有された土地については、一朝一夕には解消しない場合が多いものの、第三者との継続的な交渉は不可欠である。市は、平成12年に入居者と面談を行って以降、平成24年9月に至るまでのおよそ12年間について入居者との面談実施の記録がない。現時点でも第三者に占有されているのであるから、市は継続的な交渉をすべきであった。

また、平成 12 年の面談時の議事録が残っておらず、人事異動が定期的に行われる市の組織から考えると、継続的な交渉を困難にさせるような職務の怠慢である。

E 元津島北斗住座敷地及び元津島福居 2-用悪水路

施設の名称	元津島北斗住座敷地 元津島福居 2-用悪水路
所管部署	北区役所総務・地域振興課
所在地	北区津島福居 北区津島福居
面積 公簿面積/実測面積	75 m ² /75 m ² 10.62 m ² / -
取得価額	不明
(財産の区分)	普通財産 普通財産

●概要

元津島北斗住座敷地については、平成 2 年に住宅管理課から財産管理課へ平成 21 年に同課より払下げ用地として所属換えを受けた元用悪水路で、一部民間住宅の倉庫等に不法占有されていると考えられる。ただし、登記簿上は市の所有となっているが、過去の事実関係がわからず実際には不法占有されているかは不明瞭な状態となっている。

また、元津島福居 2-用悪水路については、昭和 46 年に所有権保存された用悪水路で、現在は民地の中に取込まれている。当該水路については、実際に水が流れており、売却できない可能性がある。こちらについても、過去の経緯も含めて事実関係がわからず不法占有されているかは不明確な状態である。

F 元藤田都火葬場敷地

施設の名称	元藤田都火葬場敷地
所管部署	南区役所総務・地域振興課
所在地	南区藤田
面積 公簿面積/実測面積	合計 197 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	昭和 22 年（市への移管は昭和 50 年）
（財産の区分）	普通財産

●概要

昭和 22 年に旧藤田村が民間業者から売買により取得した土地である。その後昭和 50 年の同村との合併により市が承継財産として取得している。取得当初は、目的通り火葬場として利用されていた。しかし、合併に伴い市に承継された昭和 50 年時点では、既に火葬場としての利用は終えていたようであるが、承継取得時に現地調査は行われたか不明であることなどから、詳細については不明である。

また、昭和 22 年の売買時点において登記が行われていないことが判明したため、昭和 55 年に民間業者から市へ登記を変更している。

包括外部監査にあたり、平成 24 年 6 月に事前に市の担当者による現地調査が行われた結果、当該土地の一部は隣地である民間所有の畑として利用されていた。公有財産として適切に管理されていなかったことが原因と考えられるが、承継取得後直近まで現地調査を行っていなかったため、経緯については不明である。

現場は国道 30 号沿いの水田地帯の一角であり、畑を除いて現在更地である。

◎監査の指摘及び意見

[指摘 26] 未利用資産として認識し、活用方法を検討すべきである

広い土地ではなく、周りを水田に囲まれているため今後の利用見込みも低いと考えられる。そのため、未利用地として認識し、「未利用地等の総点検調査票」にあげたうえで、今後の活用方法について検討すべきである。

G 元中畦堤塘敷

施設の名称	元中畦堤塘敷
所管部署	南区役所総務・地域振興課
所在地	南区中畦
面積 公募面積/実測面積	合計 1,275 m ² / -
取得価額	不明
取得時期	昭和 39 年（市への移管は昭和 46 年）
（財産の区分）	普通財産

●概要

昭和 39 年の国土調査により地番が出現したことにより旧児島郡興除村が取得したものである。その後昭和 46 年の同村との合併により市が承継財産として取得している。承継取得時に現地調査が行われたか不明である。

包括外部監査にあたり、平成 24 年 9 月に現地調査が行われた結果、土地の大半が近隣住民により畑として占有されていることが発見された。ただし、継承による取得から直近まで現地調査は行われたか不明であることなどから、詳細については不明である。

現場は国道 30 号沿いの水田地帯の一角であり、いずれも農道と農業用水路の間に挟まれた幅 3m から 5m、長さ数 10m から数 100m の細長い土地である。

◎監査の指摘及び意見

【指摘 27】 未利用資産として認識し、活用方法を検討すべきである

農道と農業用水路の間に挟まれた不整形地であり、立地条件もあまり良くな
く今後の利用見込みも低いと考えられるため、未利用地として認識したうえで、
市の土地であることを前提とした今後の管理方法や活用方法について検討すべ
きである。

(9) 施設の老朽化について

① 監査手続の概要

施設の老朽化に係る各部署の取組みについて、補修、修繕の必要性に問題のある施設の有無、公有財産の点検・修繕の取組方針や計画についてヒアリングし、そのうえで将来の公有財産の点検・修繕及び改修・建替等の維持管理費について、公有財産の新規の改修・建替の際に将来の維持管理費を踏まえた投資の意思決定を行う仕組みについても併せて聴取し、老朽化の取組みについて検討した。

● サンプルング方法

公有財産台帳に記載の建物のうち、延べ床面積 1,000 m²超の建物で、昭和 58 年以前に建築された建物を抽出した結果、227 件が該当し、そのうち 41 件（名寄せ後以下の 31 件）を抽出した。

No	施設名称	延床面積 (m ²)	施設所在地	所管部署	建築日	築年数 (※)
1	本庁舎	27,595.65	北区大供一丁目 1-1	総務企画課	昭和 43 年 6 月 30 日	44
2	中消防署	1,108.9	北区番町二丁目 1-1	消防企画総務課	昭和 39 年 7 月 15 日	48
3	興除地域センター	1,133.97	南区中畦 593-3	南区役所興除地域センター	昭和 43 年 12 月 20 日	44
4	御津支所庁舎	1,181.48	北区御津金川 1020	北区役所御津支所総務民生課	昭和 37 年 10 月 15 日	50
5	建部支所庁舎	1,249.48	北区建部町福渡 489	北区役所建部支所総務民生課	昭和 44 年 3 月 31 日	44
6	瀬戸支所庁舎	2,044.00	東区瀬戸町瀬戸 45-1	東区役所瀬戸支所総務民生課	昭和 45 年 8 月 14 日	42

No	施設名称	延床面積 (㎡)	施設所在地	所管部署	建築日	築年数 (※)
7	岡南環境センター	15,816.74	南区豊成一丁目53	環境施設課	昭和53年 12月20日	35
8	旭西浄化センター	14,214.00	北区七日市西町6-10	営業経理課	昭和41年 5月5日	46
9	岡東浄化センター	4,279.21	東区升田614-11	営業経理課	昭和58年 3月31日	30
10	流通団地浄化センター管理棟	2,141.51	北区大内田	営業経理課	昭和58年 2月23日	30
11	福祉文化会館	5,886.59	中区小橋町一丁目1-30	中区役所総務・地域振興課	昭和46年 3月25日	42
12	西大寺保育園	1,259.79	東区西大寺上一丁目1-30	保育課	昭和52年 9月1日	35
13	平井サンホーム	1,677.15	中区平井1094-4	高齢者福祉課	昭和54年 8月23日	33
14	吉備公民館	1,799.00	北区庭瀬416	中央公民館	昭和46年 2月28日	42
15	上道公民館	1,210.00	東区竹原474	中央公民館	昭和47年 2月28日	41
16	建部町公民館	1,678.31	北区建部町福渡497-8	中央公民館	昭和56年 5月31日	31
17	瀬戸公民館	2,146.00	東区瀬戸町瀬戸54-1	中央公民館	昭和53年 6月1日	34
18	西大寺公民館	5,170.30	東区向州1-1	中央公民館	昭和45年 12月25日	42
19	オリエント美術館	4,336.13	北区天神町9-31	オリエント美術館	昭和54年 3月31日	34
20	岡山市民会館	6,959.23	北区丸の内二丁目1-1	文化振興課	昭和38年 1月31日	50

No	施設名称	延床面積 (㎡)	施設所在地	所管部署	建築日	築年数 (※)
21	少年自然の家	2,438.97	北区日応寺4	生涯学習課	昭和48年 8月21日	39
22	西大寺武道館	1,633.59	東区西大寺東二丁目1068-4	スポーツ振興課	昭和58年 3月10日	30
23	屋内温水プール	6,154.53	南区豊成一丁目4-22	スポーツ振興課	昭和54年 3月31日	34
24	総合文化体育館	14,835.69	南区浦安南町493-2	南区役所維持管理課	昭和57年 9月30日	34
25	建部町B&G海洋センター	1,251.20	北区建部町川口48	北区役所総務・地域振興課	昭和55年 11月1日	32
26	岡山市勤労者福祉センター	4,055.96	北区春日町5-6	こども福祉課	昭和51年 7月16日	36
27	北区北保健センター建部分館	1,287.00	北区建部町福渡487-1	保健管理課	昭和56年 6月30日	31
28	岡山ターミナルビル	4,117.48	北区駅元町128-26	北区役所維持管理課	昭和50年 12月1日	37
29	岡山市営天神町駐車場	3,834.20	北区天神町3-5	北区役所維持管理課	昭和55年 4月26日	32
30	岡山市営鹿田町駐車場	8,904.00	北区鹿田町一丁目2-14	北区役所維持管理課	昭和57年 10月30日	30
31	旧NHK岡山放送会館	3,861.64	北区丸の内二丁目1-104	事業政策課	昭和36年 1月1日	52

(※) 築年数については建築年度も含んだ数値である。

● 監査手続

上述の31件に対して以下の質問を実施した。

<質問事項>

- (i) これらの土地又は建物のうち将来の点検・修繕及び改修・建替等の維持管理費を把握されているか。
- (ii) これらの土地又は建物のうち新規の改修・建替の際に将来の維持管理費を踏まえて投資の意思決定をする仕組みがあるか。

加えて、より実態を把握するために、以下の施設を実地調査した。

No	施設名称	延床面積 (㎡)	施設所在地	所管部署	建築日	築年数 (※)
1	本庁舎	27,595.65	北区大供一丁目1-1	総務企画課	昭和43年 6月30日	44
17	瀬戸公民館	2,146.00	東区瀬戸町 瀬戸54-1	中央公民館	昭和53年 6月1日	34
19	オリエント 美術館	4,336.13	北区天神町 9-31	オリエント 美術館	昭和54年 3月31日	34

(※) 築年数については建築年度も含んだ数値である。

なお、実地調査の対象を選定する際には、以下の市営住宅と学校も加えた。

No	施設名称	延床面積 (㎡)	施設所在地	所管部署	建築日	築年数 (※)
i	津島北斗住 座市営住宅	5,883.04	北区津島福居 二丁目10-33	北区役所維 持管理課	昭和30年 5月25日	58
ii	松崎市営住 宅	1,347.73	北区富原 2180-2	北区役所維 持管理課	昭和48年 3月31日	39
iii	市立岡輝中 学校	7,656.16	北区岡町12- 17	学校施設課	昭和30年 3月31日	58
iv	市立清輝小 学校	6,683.74	北区新道1	学校施設課	昭和28年 3月31日	60

(※) 築年数については建築年度も含んだ数値である。

実地調査は築年数が相当数経過しているものを選択したため、どの建物においても老朽化している部分が見受けられた。例えば、屋根からの雨漏りや窓の枠と建物の間からの雨漏り、床のウェービングや外壁のひび割れ等である。緊急時を除けば、年度ごとの予算の範囲内で修繕を手掛けている状況であった。

また、修繕履歴は、オリエント美術館は全て保存されていた。

本庁舎については、平成14年度以降について手元で管理しており、平成5年度の大規模修繕などの図面等を保管するなどして、現場管理を行っていた。

瀬戸公民館は保存していなかったが、大規模修繕は平成15年度に、小規模修繕は平成23年12月、平成24年3月の2回行っているのみであり、記憶でも管理できるレベルであるとの事であった。津島北斗住座市営住宅と松崎市営住宅は、大規模・小規模修繕ともに平成10年以降の記録があるのみ（ただし、平成10年以降には大規模修繕は行われていない）で、それ以前の修繕記録は残っていない。市立岡輝中学校は文書保存期間の5年である平成19年以降の記録が、市立清輝小学校は平成6年以降の記録が、学校管理費という形で残っていた。ただし、市立岡輝中学校と市立清輝小学校については、学校施設課にて課で実施した年度ごとの工事台帳を永年保管しており、台帳上は点在して記載されている状態であった。

なお、いずれの施設も建物の図面をもとにどの場所にいつどのような修繕を行ったか即座に分かるような状態では無かった。

②監査の指摘及び意見

[意見 40] 将来の維持管理費を把握することが望まれる

質問の結果、修繕は、必要になった都度、単年度の予算で確保して対応している状況であり、将来の点検・修繕及び改修等の維持管理費を把握しておらず、一部の部署を除き、長期の修繕計画の策定もされていないとのことであった。また、新規

の改修・建替の際に将来の維持管理費を踏まえて投資の意思決定をする仕組みもないとのことであった。

さらに事業政策課、北区役所維持管理課、南区役所維持管理課、営業経理課にヒアリングを実施したが、そのような状況で、現状の日常業務で問題があるわけではないとの回答であった。

市の老朽化対応は、現時点では問題が出ていないかもしれないが、後述の第4「今後の施設管理のあり方について」で記載しているように、今後はFM*の観点から、将来の点検・修繕及び改修等の維持管理費用を把握していくことが必要であると考えられる。

したがって、将来の維持管理費用の把握を実施するとともに、新規の改修・建替の際に将来の維持管理費を踏まえて投資意思決定する仕組みも取入れることを検討することが望まれる。

[意見 41] 修繕履歴の管理を検討することが望まれる

修繕履歴について、市営住宅や市立清輝小学校など文書保存期間を超えて保存しているケースも見受けられたものの有期であったり、市立岡輝中学校のように文書保存期間を超えては保存していない場合もあったりして、修繕履歴が分からなくなっているケースも見受けられた。

また、管理する所管部署で工事台帳（年度ごとの冊子となっており、費目や設計金額、契約月日、着工月日、完工月日が記載されている）を作成している場合もあるが、工事名のところに施設名称や内容の記載はあるものの、棟ごとの詳細な工事箇所まで特定するのは難しいうえに、電子化されていないため過去を探るには、紙をめくって探していくという作業が必要な状態であり、検索性がない。そのため、これを施設ごとの修繕記録とするのは難しいと考える。

修繕履歴として最も理想的であるのは、施設ごとではなく、棟ごとの図面をみて、どこの場所にどのような修繕をいつ実施したかを、即座に把握できることであると考える。市はこのような管理を検討することが望ましい。

そのような図面管理が難しいのであれば、少なくとも修繕履歴を電子上で永続的に保存するために、現在の工事台帳のような形式ではなく、棟ごとに把握可能な公有財産台帳において、修繕履歴が分かるような情報を付与することを検討することが望まれる。

(10) 施設の耐震化について

①監査手続の概要

他の自治体と比較して、耐震診断・耐震対策が遅延している状況を踏まえ、大規模地震に対する課題や懸念事項への考えについてヒアリングを実施し、また、各所管部署には耐震診断及び耐震改修の必要性について問題のある施設の有無、必要があれば耐震診断及び耐震改修の時期、費用、又はこれらについて障害となる事項の有無についても聴取し、耐震化の取組みについて検討した。

●現状

平成 24 年 3 月 31 日現在での市の耐震化の状況は以下のとおりである。

【学校園・市営住宅以外の市有施設】

市の耐震化未了の市有施設については、特殊な事情で実施した一部の施設を除き、耐震診断が出来ていない。

【学校園】

耐震診断を実施していない校舎は 72 棟ある（平成 24 年度末に全て完了予定）。なお、避難所として指定されている体育館については全て耐震改修が完了している。校舎については耐震診断をした結果、耐震化不要という棟もあるものの、耐震化対策が必要な棟もある。

【市営住宅】

耐震診断を実施していない棟は 159 棟ある。耐震診断をした結果、耐震化不要という棟もあるものの、耐震化対策が必要な棟もある。

●施設の耐震化対策の背景と経緯

公共施設の老朽化対策は、住民の安全性確保を第一目標とした施設管理の要素であるが、その中でも、多数の死傷者等が予想される大地震の発生に備えた耐震対策は、特に重要視されているところである。また、平成 7 年阪神・淡路大震災や平成 16 年新潟県中越地震、平成 23 年東日本大震災等の大規模地震が頻発し、住民の地震に関する防災意識は特に高くなっているところである。このため、公共施設の耐震化の取組みは、今日特に重要性の高い命題となっているため、ここで取上げるものである。

近年の地震頻発の度合いに鑑み、国の地震対策行政上も国土交通省において、大規模地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識の下、平成 17 年 10 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」を改正し（平成 18 年 1 月施行）、国による基本方針において、住宅や不特定多数の方が利用する建築物の耐震化率を現行の 75%から平成 27 年までに少なくとも 90%とする目標を定め、建築物に対する指導等の強化や計画的な耐震化の促進を図っている。この改正により、各都道府県は耐震改修促進計画の作成が義務付けられ、平成 18 年度中に全ての都道府県において計画（例えば、岡山県の「岡山県耐震改修促進計画」）が策定されている。また、市町村においても、地域の実情に応じた計画を策定するよう努めるものとされている。市では、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることによって、地震による建築物の倒壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護し、災害に強いまちづくりを実現することを目的とし、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の目標を設定するとともに、目標達成のための施策の検討、地震に対する安全性向上のための知識の普及・啓発の方法等の検討を行い、耐震診断及び耐震改修を計画的かつ重点的に推進することをめざす、「耐震改修促進計画*」を平成 20 年 3 月に策定している。

●市の耐震化目標と対応

耐震改修促進計画*において、国の基本方針及び岡山県の目標等を踏まえ、平成27年度末までに以下の耐震化目標を定めている。

区分	計画策定時点	平成27年度目標
住宅	70%	90%
特定建築物		
多数の者が利用する建築物 (耐震改修促進法第6条第1号)		
災害対策本部及び現地対策本部を設置し、被災後応急活動や復旧活動の拠点となる建築物	33%	100%
被災時に、避難者及び傷病者の救援活動など救助活動の拠点となる建築物	43%	80%
不特定多数の者が利用する建築物	61%	80%
その他の建築物	69%	80%
危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物 (耐震改修促進法第6条第2号)	77%	85%
地震時の倒壊によって道路の通行や円滑な避難を困難とするおそれがある建築物(耐震改修促進法第6条第3号)	10%	85%

一方で、市有建築物については、以下の耐震化目標を定めている。

区分		計画策定時点	平成27年度目標
災害対策本部及び現地対策本部を設置し、被災後応急活動や復旧活動の拠点となる建築物	特定建築物	33%	100%
	上記以外	10%	-
被災時に、避難者及び傷病者の救援活動など救助活動の拠点となる建築物	特定建築物	44%	85%
	上記以外	41%	-
不特定多数の者が利用する建築物	特定建築物	45%	80%
	上記以外	47%	-
その他の建築物	特定建築物	47%	80%
	上記以外	23%	-

ここで特定建築物は耐震改修促進法において、以下のように定められている。

【耐震改修促進法 第6条】	
第1号	学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの
第2号	火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場または処理場の用途に供する建築物
第3号	地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものとして政令で定める建築物であって、その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接するもの

市では、上述において示された市有建築物の耐震化目標に従い、施設の改修等の方針を検討するため、関係部局で構成される市有施設耐震化推進委員会*を設置し、耐震化対策を実施している。

耐震化の基本方針としては①優先順位を定め、事業費(予算)の平準化を図りながら、効率的かつ着実に耐震化を推進し、②耐震化は耐震改修(補強)によることを原則とし、③耐震改修時には、建築物の長寿命化と効率的整備を図るため(必要に応じて)外壁改修及び屋上防水改修を同時施工することを原則としている。ここで耐震化未了施設のうち、耐震診断済みの市有建築物は190棟あり、耐震診断未了の市有建築物は419棟ある。このうち耐震化の優先度に応じて耐震診断未了の市有建築物を以下のように分類している。

区分	内容
I 早急に対応が必要な施設(計181棟)	
A 災害時に重要拠点となる施設(計105棟)	①小・中学校、公民館等、岡山市地域防災計画で避難所指定されている施設(101棟) ②消防救命活動の拠点施設(4棟)
B 生活弱者の滞在時間が長い施設(計70棟)	①幼稚園、保育園等、幼児等が常時滞在する施設(68棟) ②高齢者が滞在する施設(2棟)
C 被害者数が多くなる恐れのある施設(計6棟)	①大規模市民体育施設(3棟) ②大規模市民文化施設(3棟)
II その他施設(104棟)	上記A～C以外の施設(104棟)
III 別途検討施設(計134棟)	①病院、水道等企業会計部門の施設(44棟) ②再編統合構想等があり、別途、(耐震化も含め)総合検討すべき施設(53棟) ③建替えまたは用途廃止が決定している施設(29棟) ④物理的・機能的に耐震改修不可の施設(8棟)

出典：公共建築課提供資料

現時点で決定している方針は以下のとおりである。

- ア. I の A、B、C の施設(181 棟)のうち、小・中学校、幼稚園、保育園(106 棟)を平成 24 年度に耐震診断を実施する
- イ. A、B、C の施設のうち平成 24 年度中に耐震診断を実施しない施設(75 棟)及び現時点ではⅢの分類となっている施設(Ⅲの②53 棟+Ⅲの③④のうちコンクリートブロック造 5 棟+築 60 年以上の鉄筋コンクリート造・40 年以上の木造等 35 棟)については、別途検討の結果、耐震改修すべきとの結論に至った施設を含め、A、B、C に該当する施設全体を平成 24 年度からの 3～5 年間で耐震診断を実施する
- ウ. II に該当する施設は、ア. とイ. の診断結果と改修の状況を見ながら耐震診断を検討する。
- エ. I の A、B、C に該当する施設で、耐震診断の結果、耐震改修が必要と判明した施設及び平成 23 年度末までに耐震診断済で耐震改修未了の施設について概ね 10 年間で耐震改修を実施する。

②監査の指摘及び意見

【意見 42】耐震診断・効果の達成目的を果たすことが望まれる

市は、耐震化について早急に対応が必要な施設について平成 24 年度からの 3 年から 5 年程度で耐震診断を実施することを「市有施設耐震化推進委員会*」で決定している。学校園や市営住宅を含めても耐震診断は全て完了できておらず、耐震診断後に（必要であれば）行われる耐震対策については、それが必要な棟数が分からず、市全体の必要な費用は把握できない。

国及び県の基本方針を受けて、市は平成 27 年度での耐震化目標を掲げているが、現状を把握する耐震診断が、十分にできていない現状においては、目標達成可否の見通しを立てることも困難な状況である。そのため、現在の耐震診断の達成目標から後退しないようにすることが望まれる。

なお、耐震対策は、原則として建築物の長寿命化に資する修繕や改修を合わせて実施することによりコストを削減するという市の方針であるが、市営住宅・学校園を除く市有施設については長期の修繕計画がないため、基本的に耐震対策の実施時期が見込めない。市は概ね10年で実施することとしているが、工程の策定など実現に向けた取組みが求められる。

(11) その他

これまでの論点以外に、監査を通じて改善が望ましいと考える意見を以下に述べる。なお、主な所管部署は財産管理課と考えられるが、全庁的な対応が必要である。

[意見 43] 岡山市土地開発公社の利息を認識する仕組みとすることが望まれる

開発公社*に先行取得を依頼すると、最終的に市が買戻すまでの間、開発公社*の借入金に係る支払利息が買戻価格に上乗せされ続けることとなるが、市の予算制度上、最終的に買戻す時に予算要求することとなっているため、先行取得してから買戻しの間の時間を短くするような努力がされにくくなっている。

市によれば、金利部分を毎年予算措置するのではなく、買戻す時に予算措置する方が当該金利部分を他の事業に回せるとのことであるが、金利がかかっているにも係らず他の事業に回すことは、将来の債務を先送りするような方法であり、将来簡単に予算措置できる環境かどうか分からない。

したがって、先行取得を依頼してから、買戻すまでの間の金利部分については、毎年その所管部署からの予算で措置し、開発公社*へ利子補給するか基金等で積み立てておく等が望ましいと考える。そのようにすることで、買戻すまでの金利部分が所管部署の予算上の制約となり、所管部署において買戻すための努力を促進し、買戻しが長期間にわたって行われぬような先行取得を防止できる。

[意見 44] 公有資産活用マニュアルの継続的なアップデートが望まれる

公有資産の活用は一義的には所管部署で検討すべきことであり、仮に、今後公有財産を一元管理し、FM*を統括するような部署が創設されたとしても、公有資産の活用において、各所管部署の役割が変わることはない想定される。

このような状況下では、各所管部署は公有資産の専門家ではないため、公有資産を活用するための情報として活用マニュアル*は情報として有用であると考えられる。活用マニュアル*は、平成 22 年 5 月に作成されているが、それ以降は改訂されていない。また、ヒアリングした中では活用マニュアル*の存在を知らない市職員もおり、その認知を高めることも必要である。

今後、活用マニュアル*自体の内容や姿形は検討したとしても、各所管部署に対して、最新で、かつ豊富な事例をもとにした公有資産活用の情報を発信するという役割は継続的に果たしていくことが望ましい。

第4．今後の施設管理のあり方について

市には未利用地や一定額以上の普通財産の売却等で、市公有財産管理委員会で全庁的に検討していく仕組みはあるものの、全体として公有財産の管理は所管部署が中心となっている。所管部署は特定の事業には強みを発揮するものの、公有財産全体から見ると部分最適化にならざるを得ず、全体最適化を目指して、公有財産全体を管理していく必要がある。

現在、市の財産管理課は公有財産の事務の全庁統括及び統合調整に関することに留まっているが、公有財産を一元管理すべきである。

また、今後は市の公有財産に関する保全業務は重要度が増す一方であるため、施設の長寿命化など予防保全を原則とした計画的・統一的な施設保全計画を作成し、予算時に施設の保全整備建替等に係る施設評価を行い、優先順位付けをし、財務・企画部門に提案したうえで、各所管部署はその提案に基づいて予算要求を実施することが求められる。このような観点から、FM*を統括するような部署を設け、土地・建物管理、建物修繕、IT、財政の専門家を招集していく必要がある。

FM*を効果的に実施するためには、それを実施するための施設情報が前提となるが、市の公有財産台帳は電子的に整備されているものの、情報が適時に更新されていなかったり、そもそもの情報が不十分な場合があったりするので、その整備が必要である。

【公有財産を一元管理し、FM*を行うことにより市が達成すべきこと】

- ① 公有財産に係る総量抑制や最適化及び有効活用などの論点に対する総合的な判断とマネジメント
- ② 公有財産の一元的な長期保全計画の策定
- ③ (長寿命化も含めた) 将来コストの抑制
- ④ 客観的なデータと判断による将来コストの把握
- ⑤ 限られた予算の中での最適な保全の確保と客観的な判断による公正な優先順位付け

①の実施のためには、まず各施設について基本情報を整備・把握し、それを適時に更新していく必要がある。必要な基本情報としては、少なくとも以下の項目が考えられる。

- 取得・建築時点
- 取得価額
- 時価
- 現状のコスト（管理費、人件費、修繕費、減価償却費等）
- 利用状況（稼働率等、利用度合いの判断できるデータ）
- 主な修繕・改築等の履歴・現況
- 耐震化への対応状況
- 将来の大規模修繕計画
- 権利関係（所有権、賃借権、境界確定状況等）

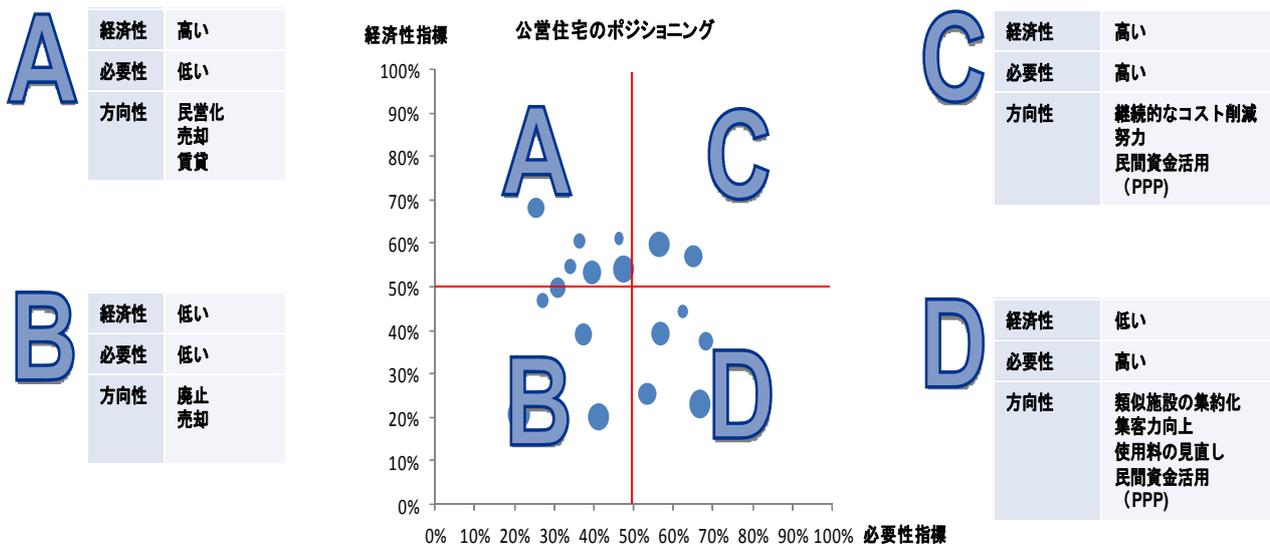
これらの情報を整備・把握しなければ公有財産の総量規制や最適化、有効活用についての方針を策定することは困難であり、さらに②～⑤の施策実施も困難となる。よって、できるだけ主要施設を中心に、早急に必要な基本情報の整備・把握が望まれる。

また、これらの情報の整備・把握に取り組みつつ、施設の種別（例えば教育施設、庁舎、文化施設等）ごとの存続、統廃合、充実についての戦略策定が必要である。

例えば、データの整備により、次のような施設の評価や優先順位付けの実施を行うことも可能となる。

整備するデータ		必要性の指標	経済性の指標
◆ 取得時期・築年数	◆ 利用年数及び耐用年数	◆ 設置の義務付け	◆ 施設の収益力
◆ 取得・利用目的	◆ 現況(遊休状態か判別できる情報等)	◆ セーフティネットとしての機能	◆ 利用者1人当たり(単位当たり)コスト
◆ 種別・構造	◆ 利用率(稼働率)	◆ 住民ニーズの高さ	◆ 指定管理者の状況
◆ 面積(敷地面積、延床面積等)	◆ 修繕履歴・耐震補強の状況	◆ 受益者が制限されていないか	◆ 住民1人当たりライフサイクルコスト
◆ 登記の有無	◆ 環境リスク(土壌汚染状況等)	◆ 民間施設と競合していないか	◆ m 当たりライフサイクルコスト
◆ 保有・利用形態(保有、賃借)等	◆ 年間維持管理費用	◆ 他の公共施設と重複していないか	◆ 含み損益の状況
◆ 取得原価	◆ 収入情報(家賃収入、賃料単価等)	◆ 設置目的が形骸化していないか	◆ m 当たり時価
◆ 直近の時価	◆ 収支状況	◆ 実際に利用・活用されているか	等

指標を数値化してプロット



②については、一元的かつ長期的な保全計画の策定に向けて、FM*部署の中に技術担当者据えるとともに、財政部局と連携しながら優先度を踏まえた計画の策定が望まれる。

③については、施設評価等によって施設の強化、統廃合等を明確にするとともに、残す施設や強化する施設については建替と長寿命化のどちらが経済的となるのか、専門家を交えて検討を進める必要がある。また、建替や長寿命化の決定の前に、統廃合の可能性について十分に検討しておくことが必要である。

④については、これを確実に達成するためにも①～③を着実に実施する必要がある。一般的に認識されているように高度成長期に整備されたインフラが老朽化してきており、将来においてそのインフラの建替費用も含んだ修繕・整備費用が各公有資産で増大し、市の財政においても大きなウェイトを占めるものと考えられる。

また、市は多額の費用がかかる可能性が高い耐震対策をまだ終えておらず、耐震診断後に顕在化する課題もある。そのため、市は主要施設の耐震診断を早急に実施し、その結果を踏まえて、施設評価結果と合わせた形で、合理的に将来コストを推計することが望まれる。なお、④は将来コストの算出自体が目的ではなく、耐震対策も織り込んだ将来コストを算出することにより、将来公有財産の維持管理に回せる予算と比較考量し、その上でどのような施策が考えられるかを検討することが求められる。

建替費用などを含んだ将来コストは、公有財産の維持管理にかかる予算よりも多額となることが想定される。そこで⑤の方法である限られた予算の中での優先順位づけに基づいて施設保全を行うことが有用になってくる。将来コストの削減にあたって公有財産の統廃合は、重要な検討過程となる。

公有財産の営造は市民サービスが向上するが、統廃合することは、その影響が及ぶ市民にとって市民サービスが低下する。将来コストについて市民に分かりやすく説明できるようにすることは、市民が痛みを伴ってでも公有財産の統廃合を受け入れるかどうかを検討するにあたって、重要な情報提供になるものとする。

以 上

包括外部監査人名：青木 靖英
発行者名：有限責任 あずさ監査法人
印刷業者名：キンコーズ・ジャパン株式会社
発行年月日：平成 25 年 3 月 25 日
発行部数：250 部