

平成24年度

包括外部監査結果報告書

概要版

「公有財産の管理について」

岡山市包括外部監査人

青木 靖英

包括外部監査結果報告書 目次

「公有財産の管理について」

はじめに	1
第1. 包括外部監査の概要	2
1. 監査の種類	2
2. 選定した特定の事件	2
(1) 包括外部監査対象	2
(2) 包括外部監査対象期間	2
3. 事件を選定した理由	2
4. 包括外部監査の方法	3
(1) 監査対象機関	3
(2) 監査要点	3
(3) 主な監査手続	3
5. 包括外部監査の実施期間	4
6. 包括外部監査人を補助した者	4
7. 利害関係	4
第2. 監査対象とした公有財産の概要	5
1. 監査の対象とした公有財産の内容	5
2. 公有財産に係る論点と監査対象の抽出	6
第3. 監査の指摘及び意見	9
1. 公有財産の監査手続について	9
(1) 取得に係る事務手続について	9
【指摘1】 公有財産台帳の誤記載を改善すべきである	9

(2) 売却に係る事務手続について	9
【指摘2】 起案票の記載漏れを改善すべきである	9
(3) 行政財産の使用許可に関する事務手続について	10
①個別案件に係る監査の指摘及び意見	10
<岡山市職員関連>	10
A 本庁舎等の一部（岡山市職員労働組合等）	10
【意見1】 使用料の減免の要否及び減免率を絶えず検討することが望まれる	12
<地域改善対策特定事業関連>	14
B 住吉共同作業所	14
C 大宮桃選果場用地	14
D 富原選果場・富原選果場用地	14
E 農機具倉庫保管庫等	15
【意見2】 使用料の見直しを行うことが望まれる	16
<その他>	16
F オリエン特美術館受付	16
【意見3】 減免（無償）の必要性について検討することが望まれる	16
②全体に共通する監査の指摘及び意見	17
【意見4】 使用料の減免の範囲を検討することが望まれる	17
【意見5】 減免率の設定の指針を策定することが望まれる	17
【意見6】 使用料及び減免率についてチェックする体制を整備することが望まれる	17
(4) 普通財産の貸付に関する事務手続について	18
①個別案件に係る監査の指摘及び意見	18
<地域改善対策特定事業関連>	18
A 神下ライスセンター（土地）	18
B 富原ライスセンター用地	19
【意見7】 貸付料の見直しを行うことが望まれる	19
【意見8】 神下ライスセンターは未利用地として認識し、活用方法を検討することが望まれる	19
<その他>	20

C 東古松駐車場	20
【指摘3】 減免理由を明確に記録すべきである	20
【意見9】 減免の見直しを検討することが望まれる	21
D 元高松原古才巡査駐在所敷地	21
【意見10】 減免の見直しを検討することが望まれる	21
E 旧承芳小学校新校舎及び敷地	22
【意見11】 貸付料の改定の検討を行うことが望まれる	22
F 旧鶴田駐在所（土地）	23
【指摘4】 未利用資産として認識し、活用方法等を検討すべきである	23
G 元上道支所敷地	23
【意見12】 減免理由の妥当性を検討することが望まれる	23
H 阿津農業倉庫用地（その1）	24
【指摘5】 契約管理を徹底すべきである	24
【指摘6】 受益者負担を適切に行うべきである	24
I 阿津農業倉庫用地（その2）	25
【指摘7】 契約管理を徹底すべきである	25
【意見13】 定期的に現地調査を行うことが望まれる	25
②全体に共通する監査の指摘及び意見	25
【指摘8】 所管換え時の引継ぎを徹底すべきである	25
【意見14】 市内での整合性について検討することが望まれる	26
【意見15】 貸付料の減免の範囲を検討することが望まれる	27
【意見16】 減免率の設定の指針を策定することが望まれる	27
【意見17】 貸付料及び減免率についてチェックする体制を整備することが望まれる	28
(5) 職員駐車場について	28
【意見18】 職員駐車場について使用料を徴収することを検討することが望まれる	28
(6) 施設の利用度について	29
①全体に共通する監査の指摘及び意見	29
【意見19】 成果目標である定量的な目標値を設定することが望まれる	29
【意見20】 業務の実施状況の評価の判断過程を明示することが望まれる	29

[意見 21] 業務の実施状況の評価項目を明示することが望まれる	30
[意見 22] 積極的に指定管理者制度の導入を検討していくことが望まれる	30
②個別案件に係る監査の指摘及び意見	31
<財団法人岡山市公園協会への指定管理施設>	31
A 六番川水の公園	31
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	31
B 西大寺緑花公園（台帳名：西大寺南ふれあい公園）	31
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	31
C 浦安総合公園（台帳名：総合文化体育館）	32
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	32
[意見 23] より利用度の高い用途への転用を検討することが望まれる	32
<その他>	32
D 瀬戸町総合運動公園	32
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	32
E 岡山市ウェルポートなださき	33
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	33
[意見 24] 低稼働率の貸室の対策を検討することが望まれる	33
[意見 25] 調査内容を記録することが望まれる	33
F 岡山シンフォニーホール	34
[意見 19] [意見 20] [意見 21] に該当する	34
[意見 26] 稼働率アップの対策を考案することが望まれる	34
[指摘 9] 公有財産台帳を更新する必要がある	34
G 岡山ドーム	35
[意見 19] [意見 21] に該当する	35
(7) 施設の未利用について	35
①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	35
<岡山市土地開発公社の保有案件>	35
A 岡山操車場跡地整備事業用地、岡山操車場跡地新駅周辺整備事業用地	35
[意見 27] 迅速な計画の遂行をすることが望まれる	36

B 都市計画公園中島公園用地	36
【指摘 10】 正式な貸付事務を行うべきである	36
【意見 28】 早急に何らかの行政サービスを検討・実施することが望まれる	36
<岡山市土地開発公社以外の岡山市保有の案件>	38
C 元御成町公園用地	38
【意見 29】 早急に問題を解決することが望まれる	38
【指摘 11】 売り主の義務を果たすべきである	38
【指摘 12】 資料を保管すべきである	38
D 旧青年の家	39
【意見 30】 他の活用方法を模索することが望まれる	39
E 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	39
【意見 31】 利用方法を検討することが望まれる	39
F 方代	40
【指摘 13】 公有財産台帳へ記載すべきである	40
【意見 32】 他の活用方法を検討することが望まれる	40
②公有財産台帳からの検討による全体に共通する監査の指摘及び意見	40
【指摘 14】 未利用資産として認識し、活用方法等を検討すべきである	41
【意見 33】 定期的に現地調査を行うことが望まれる	41
③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	41
<土地>	41
A 旧建部中学校	41
【指摘 15】 正式な貸付事務を行うべきである	42
B 旧御津文化センター広場	42
【指摘 14】 に該当する	42
【指摘 16】 正式な貸付事務を行うべきである	42
【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	43
C 元野谷小学校用地	43
【指摘 14】 に該当する	43
【指摘 17】 公有財産台帳を更新すべきである	43
D 元川張東奥池下	44

【指摘 14】 【意見 33】 に該当する	44
E 元道路・水路敷	44
【指摘 18】 公有財産台帳を更新すべきである	44
F 元北長瀬用悪水路	45
【意見 33】 に該当する	45
【指摘 19】 一定の調査を行い処理すべきである	45
G 元郷内川敷地	45
【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	45
H 元妹尾し尿処理場敷地	46
【指摘 20】 契約管理を徹底すべきである	46
I 元小串土取場	46
【指摘 14】 に該当する	46
J 旧岡山中央南小学校跡地（土地及び建物）	46
【指摘 21】 公有財産台帳を更新すべきである	47
K 元藤田錦油庫敷地	47
【意見 33】 に該当する	47
【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	47
L 高雄公園	47
【意見 37】 維持管理を徹底することが望まれる	48
<建物>	48
M 旧岡山市立隔離病舎	48
【指摘 22】 公有財産台帳を更新すべきである	48
(8) 第三者により占有されている案件について	48
①全体に共通する監査の指摘及び意見	49
【指摘 23】 権利関係を明確にすべきである	49
【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	50
②個別案件に係る監査の指摘及び意見	50
<岡山市土地開発公社保有の案件>	50
A 都市計画公園中島公園用地	50

<岡山市土地開発公社以外の岡山市保有の案件>	51
B 元青江道路敷	51
【指摘 24】 経緯の資料が残っていない	51
【意見 39】 早期売却の手続をすることが望まれる	51
C 元さい東町一丁目道路敷	51
D 元金岡市営住宅敷地	52
【指摘 25】 第三者との交渉を継続的にすべきである	52
E 元津島北斗住座敷地及び元津島福居 2-1 用悪水路	52
F 元藤田都火葬場敷地	53
【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	53
G 元中畦堤塘敷	53
【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	53
(9) 施設の老朽化について	53
【意見 40】 将来の維持管理費を把握することが望まれる	53
【意見 41】 修繕履歴の管理を検討することが望まれる	54
(10) 施設の耐震化について	55
【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	55
(11) その他	55
【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	56
【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	56
第 4. 今後の施設管理のあり方について	57

(本報告書の各表に表示されている合計数値は、端数処理の関係上、その内訳の単純合計と一致しない場合があります。)

はじめに

以下のように特定の語句については略称で記載するとともに、市（岡山市の略称）を除き、略称であることが分かるようにその略称に*を付けている。

ただし、略称ではなく正式名称で記載した方が良いと考えられる場合には、正式名称で記載している。

語句	略称
岡山市	市
岡山市市有施設耐震化推進委員会	市有施設耐震化推進委員会
岡山市土地開発公社	開発公社
岡山市労連共闘会議	市労連
行政財産使用許可の一覧表	使用許可一覧
公有資産活用マニュアル	活用マニュアル
財団法人岡山市建設公社	建設公社
財団法人岡山市公園協会	公園協会
自治労岡山市現業労働組合	現業労働組合
都市計画公園中島公園用地	中島公園用地
ファシリティマネジメント	FM
普通財産貸付の一覧表	貸付一覧
毎月または年間の業務の執行状況及び管理状況等を示す指定管理者が作成した報告書	事業報告書

第 1. 包括外部監査の概要

1. 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 2 項に基づく包括外部監査である。

2. 選定した特定の事件

(1) 包括外部監査対象

公有財産の管理に関する事務の執行について監査の対象とした。

(2) 包括外部監査対象期間

平成 23 年度（自平成 23 年 4 月 1 日 至平成 24 年 3 月 31 日）

ただし、必要に応じて過年度及び平成 24 年度の一部についても監査対象とした。

3. 事件を選定した理由

市が保有する公有財産は、平成 24 年 3 月末において土地 19,062 千㎡、建物 1,984 千㎡ある。地方公共団体の財産は、常に良好の状態において管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に運用しなければならず、管理が適切に行われているか、行政目的に照らし有効に利用されているか、将来の維持管理等に係る費用負担は検討されているかどうかは、市の行財政改革を進めていくうえで重要事項の一つと考えられる。

これらの点を踏まえ、公有財産の管理に関する事務について、関係法令に照らし適正に執行され、管理運営が適切に行われているかどうか検討するとともに、経済性・効率性・有効性の観点から監査を行うことは有用であると判断し、特定の事件として選定した。

4. 包括外部監査の方法

(1) 監査対象機関

地方公営企業を除く、一般会計で所管している部署並びに市に代行して土地を取得する開発公社*を監査の対象機関としている。

(2) 監査要点

- ①公有財産に係る取得・処分・用途変更・使用許可・貸付等の事務の執行が、法令及び条例・規則等に従い適切に実施されているか。
- ②公有財産の利用状況が適切に把握され、経済的かつ効率的に運用されているか。
- ③公有財産の維持、補修、耐震対策等の状況が適切に把握され、適時に対策が実施されているか。
- ④公有財産に係る将来負担は適切に把握検討されているか。
- ⑤普通財産の貸付・処分・有効活用が適時かつ効果的に行われているか。
- ⑥遊休財産や未処分土地の処分や有効活用が適時かつ効果的に行われているか。
- ⑦土地や施設を適正な状態で維持・利用し、新規取得・建設から維持管理・再構築までのコストを一元管理することにより、施設を計画的かつ効率的に管理する手法であるFM*の観点から、土地や施設の管理運営がなされているか。

(3) 主な監査手続

①関係書類の閲覧

公有財産を所管する部署より関係書類、資料等の提出を求め、入手した書類等を通読し、その他の関連書類、資料等と突き合わせることによって管理事務の執行やその他の管理状況について理解し、問題点等の有無を検討した。また、入手資料から得られるデータを加工、分析し問題点の発見に努めた。

②関係者への質問書の送付又は関係者からの状況聴取

監査要点を検討するうえで、書類等の閲覧に加えて、さらなる理解の促進、課題の抽出を図る必要があると認められる場合には、質問書を作成し当該公有財産の所管部署に対し回答を求めた。さらに必要があると認められる場合には、所管部署に対し直接ヒアリングを行い、状況聴取を実施した。

③調査対象となった公有財産の現場視察

関係書類の閲覧や関係者からの質問書の回答又は状況聴取等から得た情報をもとに、現場視察対象を選定し、実際の公有財産の現況を確認した。

5. 包括外部監査の実施期間

自 平成 24 年 4 月 6 日 至 平成 25 年 3 月 25 日

6. 包括外部監査人を補助した者

公認会計士	堀 重樹、坂邊淳也、奥田講平、山本高宏 長尾 歩、廣瀬遥香、大下俊樹
弁 護 士	松島幸三
公認会計士試験合格者	花光 昇、藤本真也

7. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2． 監査対象とした公有財産の概要

1． 監査の対象とした公有財産の内容

今回の監査では、公有財産の大半を占め質的にも重要度の高い不動産（土地、建物）を対象とし、その取得・処分・使用許可・貸付・残高管理等の事務の執行状況のほか、公有財産の有効活用の状況、老朽化や耐震対策に対する検討状況について検証することとした。その中でも、土地については、取得に多額の資金を要し財政に与える影響が大きい点、流通性が乏しく計画変更等の融通性にも欠ける点を考慮して特に重視し、有効活用状況の検討にあたり、市が保有する土地及び市の政策と密接に関係する開発公社*が保有する土地（それぞれ道路用地を除く。）について、各所管部署に対し調査を実施している。なお、ここでいう各所管部署とは、事業化にあたって、開発公社*に先行取得を依頼した課を指している。

公有財産については、取得当初は計画時の政策のために使用されていたが現時点では異なる目的のために使用されている場合（目的外使用）や、計画後の社会情勢の変化等により取得したものの未利用の状態となっている場合、有効活用されていない場合が想定される。また、土地については、行政目的のために取得した土地の一部が使用されずに残地となることや、道路等の建設計画を行う場合に計画地に元々居住していた地権者に移動してもらうことを予定して先行取得した代替地が地権者の希望に合わず未利用地として残ることも考えられる。

なお、建物については、市全体での概括的なマネジメントの観点、特に老朽化、その中でも重要性の高い耐震化への対応状況に主眼をおいて検討した。また、建築物管理のための修繕記録等の整備状況についても検討した。ただし、利用状況の検討過程において対象となった土地に建物が付随する場合には、建物も個別の調査対象に含めている。

2. 公有財産に係る論点と監査対象の抽出

(1) 取得に係る事務手続について

公有資産台帳上の土地と建物のうち、平成 23 年度に取得した資産を施設名称で名寄せすると 72 件あり、そのうち任意の 10 件の取得事務手続について、関連法令及び条例・規則等に従い適正に実施されているかについて検討した。

(2) 売却に係る事務手続について

公有資産台帳上の土地と建物のうち、平成 23 年度の売却資産について市から提供されたデータの 35 件のうち、随意契約の案件から任意の 7 件を抽出し、公有財産に係る売却事務手続について、関連法令及び条例・規則等に従い適正に実施されているかについて検討した。

(3) 行政財産の使用許可に関する事務手続について

市は、各所管部署が実施している使用許可の状況を全庁的に把握していなかったため、監査にあたって作成を依頼した、施設名称、使用許可先、使用期間、平成 23 年度の使用料、減免の有無、減免されている場合その理由及び正規の使用料等のわかる使用許可一覧*の 693 件のうち、減免を行っているが理由が不明なもの・使用料が年額 1 百万円超のもの・同一用途ではあるが、使用料の減免の取り扱いが異なるもの 52 件を抽出し、行政財産の使用許可に係る事務手続が、法令及び条例・規則等に従い適正に実施されているかについて検討した。また、使用料の減免が行われている場合には、その理由が関連法令及び条例・規則等に従って妥当であるかどうか検討した。

(4) 普通財産の貸付に関する事務手続について

市は、各所管部署が実施している貸付の状況を全庁的に把握していなかったため、監査にあたって作成を依頼した、施設名称、貸付先、貸付期間、平成 23 年度の貸付料、減免の有無、減免されている場合その理由及び正規の貸付料等のわかる貸付一覧*の 443 件のうち、減免を行っているが理由が不明なもの・貸付料年額 1 百万円超の

もの・同一用途ではあるが、貸付料の減免の取り扱いが異なるもの 37 件を抽出し、普通財産の貸付に係る事務手続が、関連法令及び条例・規則等に従い適正に実施されているかについて検討した。また、貸付料の減免が行われている場合には、その減免理由を確認し、減免の妥当性を検討した。

(5) 職員駐車場について

職員駐車場の状況について全般的に検討すべく、財産管理課の調査（平成 24 年 7 月）した内容をヒアリングするとともに、財産管理課から入手した資料を閲覧した。

(6) 施設の利用度について

公有資産台帳上の建物 1,556 件のうち、取得価額が 10 億円超で、明らかに使われていると判断されるもの以外の 8 件について、稼働状況の把握の有無及びその方法、稼働状況を判断する目標値の有無、その目標値が設定されていない場合はその理由及び設定する時に考慮しなければならない事項、料金を徴収している場合には、徴収及び金額の設定に関する根拠、また直近の収入金額及び維持管理費用の金額についてヒアリングし、施設の利用度及びその把握状況について検討した。

また、あわせて各論点で選定した施設のうち、指定管理者制度を導入している 7 件については、その管理状況という意味で指定管理者の評価という観点で検証した。

(7) 施設の未利用について

平成 23 年度の未利用地等の総点検調査の結果に記載のある 123 案件について、各公有財産の現況を分析・検討し、面積 1,000 m²超もしくは調査結果内容において、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 24 案件抽出し、各所管部署に対し未利用地及び貸付財産となった経緯や利用可能性又は売却可能性等を確認すべく、追加で各所管部署に対しヒアリング及び現場視察を実施した。

また、財産管理課から入手した平成 23 年度の公有財産台帳の土地及び建物 5,387 案件のうち、旧・元・跡（遺跡は除く）等といった言葉が施設名称に含まれており、

未利用地である可能性が高いものを 29 案件抽出し、各所管部署に対し、使用状況、未利用地の有無等を確認すべく、追加で各所管部署に対しヒアリング及び現場視察を実施した。

(8) 第三者により占有されている案件について

「(7) 施設の未利用について」で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。

(9) 施設の老朽化について

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 31 件）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、さらに、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の有無について検討した。

また、41 件のうち 3 件及び市営住宅・学校からそれぞれ 2 件を抽出（いずれも築年数が相当数経過しているもの）し、実地調査を行い、施設の老朽化状況や修繕履歴の有無について検討を行った。

(10) 施設の耐震化について

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。

第3． 監査の指摘及び意見

各論点の監査の指摘及び意見は、以下のとおりである。

なお、「指摘」とは、公有財産の管理において「法令・条例等に違反又は不当と判断したもの」及び「3E（有効性・効率性・経済性）の観点から著しい問題があると認められ改善を求めるもの」であり、「意見」とは「指摘」には該当しないが、「組織及び運営の合理化の観点から意見を述べるもの」及び「その他改善が望ましいもの」をいう。

1． 公有財産の監査手続について

(1) 取得に係る事務手続について

【指摘1】 公有財産台帳の誤記載を改善すべきである

北区役所建設課が所管している県道岡山吉井線道路用地のうち、北区宿 448 の取得日（契約書日及び決裁日）が平成 23 年 11 月 25 日であるにもかかわらず、公有財産台帳に誤った記載（平成 23 年 11 月 15 日）を行っていた。

また、北区役所建設課が所管している市道富吉 58 号線の道路用地のうち、北区富吉 1805 番の 4 と 5 の登記日が平成 23 年 12 月 19 日であるにもかかわらず、公有財産台帳に誤った記載（平成 23 年 12 月 21 日）を行っていた。

(2) 売却に係る事務手続について

【指摘2】 起案票の記載漏れを改善すべきである

中区役所維持管理課が所管している平井市道（74.35 m²）の土地の売払いの起案票について、決裁日（承認日）の記載が脱漏していた。売却手続が正確に行われたことを示すためにも、決裁日（承認日）の脱漏には注意すべきである。

また、当該土地の売却に係る単価が、鑑定評価単価よりも 100 円安い単価となっており、起案票にはその理由が明記されていなかった。

	不動産鑑定価額	実際売却価額
単価/m ²	43,600 円	43,500 円

不動産鑑定価額は時価であると考えられることから、実際の売却価額は時価よりも低い価額となっていることになるが、売却先は個人であり、市財産条例第7条第1項に規定されている時価よりも低い価額で譲渡することができる場合には該当しない。

このようになった要因を所管部署へ確認したところ、担当者の見間違いによる誤りとのことであった。

売却価額の決定の起案票には、時価との比較を行い、時価よりも低い価額で譲渡する場合には、市財産条例第7条第1項の何号に該当するかを明記することにより、チェック機能が働くように事務を行う必要がある。

(3) 行政財産の使用許可に関する事務手続について

監査手続の結果、指摘及び意見として検出事項のある案件毎に詳細に記載し、これらの案件に共通する指摘及び意見について最後に全体に共通して記載するものとする。

①個別案件に係る監査の指摘及び意見

<岡山市職員関連>

A 本庁舎等の一部（岡山市職員労働組合等）

施設の名称	本庁舎の一部・東区役所庁舎の一部
所管部署	総務企画課、東区役所総務・地域振興課
使用面積	54 m ² ・18.72 m ²
使用許可期間	平成23年4月1日～平成24年3月31日
利用用途	事務局・事務所
使用許可先	市職員労働組合・市職員労働組合（東区役所支部）
使用料（平成23年度分）	0 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第3条 「公共的団体において、公共用に使用するとき」
正規の使用料（年額）	458,756 円・資料なし

施設の名称	本庁舎の一部
所管部署	総務企画課
使用面積	52.92 m ²
使用許可期間	平成23年4月1日～平成24年3月31日
利用用途	事務局
使用許可先	現業労働組合*
使用料（平成23年度分）	0円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第3条 「公共的団体において、公共用に使用するとき」
正規の使用料（年額）	449,580円

施設の名称	本庁舎の一部
所管部署	総務企画課
使用面積	37.1 m ²
使用許可期間	平成23年4月1日～平成24年3月31日
利用用途	事務局
使用許可先	市労連*
使用料（平成23年度分）	0円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第3条 「公共的団体において、公共用に使用するとき」
正規の使用料（年額）	315,182円

施設の名称	本庁舎の一部・東区役所庁舎の一部															
所管部署	総務企画課、東区役所総務・地域振興課															
使用面積	<table border="1"> <thead> <tr> <th>利用用途</th> <th>使用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務局</td> <td>34.85 m²</td> </tr> <tr> <td>食堂従業員控室</td> <td>11.55 m²</td> </tr> <tr> <td>食堂</td> <td>397.75 m²</td> </tr> <tr> <td>売店</td> <td>124.33 m²</td> </tr> <tr> <td>理髪店</td> <td>37.09 m²</td> </tr> <tr> <td>職員食堂・売店</td> <td>98.64 m²</td> </tr> </tbody> </table>		利用用途	使用面積	事務局	34.85 m ²	食堂従業員控室	11.55 m ²	食堂	397.75 m ²	売店	124.33 m ²	理髪店	37.09 m ²	職員食堂・売店	98.64 m ²
	利用用途	使用面積														
	事務局	34.85 m ²														
	食堂従業員控室	11.55 m ²														
	食堂	397.75 m ²														
	売店	124.33 m ²														
	理髪店	37.09 m ²														
	職員食堂・売店	98.64 m ²														
使用許可期間	平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日															
利用用途	上記参照															
使用許可先	市職員厚友会															
使用料（平成 23 年度分）	0 円															
減免の有無	有															
減免の理由	市財産条例第 3 条 「公共的団体において、公共用に使用するとき」															
正規の使用料（年額）	<table border="1"> <thead> <tr> <th>利用用途</th> <th>正規の使用料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務局</td> <td>296,067 円</td> </tr> <tr> <td>食堂従業員控室</td> <td>98,122 円</td> </tr> <tr> <td>食堂</td> <td>3,379,089 円</td> </tr> <tr> <td>売店</td> <td>1,056,245 円</td> </tr> <tr> <td>理髪店</td> <td>315,097 円</td> </tr> <tr> <td>職員食堂・売店</td> <td>資料なし</td> </tr> </tbody> </table>		利用用途	正規の使用料	事務局	296,067 円	食堂従業員控室	98,122 円	食堂	3,379,089 円	売店	1,056,245 円	理髪店	315,097 円	職員食堂・売店	資料なし
	利用用途	正規の使用料														
	事務局	296,067 円														
	食堂従業員控室	98,122 円														
	食堂	3,379,089 円														
	売店	1,056,245 円														
	理髪店	315,097 円														
	職員食堂・売店	資料なし														

【意見 1】 使用料の減免の要否及び減免率を絶えず検討することが望まれる

行政財産の使用料の減免は、本来的には対象となる団体の活動が市民にとって必要不可欠であり、公共性・公益性のあるものに限られるべきであると考えられる。労働組合法第 7 条に「最小限の広さの事務所の供与を除く」との規定があるにせよ、当該団体は職員のための組織であるため、公共性・公益性に直結するとは言い難い。

近年、職員団体に対する使用許可の減免については他都市でも議論されている。

大阪市では、大阪市労働組合連合会等 5 団体に対し平成 24 年度以降は正規の使用料の半分の約 1,700 万円で使用を許可する確認書を交わしていた。しかし、橋下市長の意向を受けた大阪市側は 1 月末、大阪市労働組合連合会に「組

織改編に伴う新たな行政事務スペースが必要」として、3月末までに退去を通告したが、4月以降も事務所として使用していることから、退去を求めるとともに4月1日から退去まで使用料を求める訴えを大阪地方裁判所に起こしている。

京都市では、平成23年4月以降、京都市庁舎に入る6組合から使用料の徴収を始めており、京都府においても、京都府庁内に事務所を構える京都府職員労働組合等の2つの職員組合に対し、使用料を要求していることがWEB版の京都新聞において取上げられている。

さらに、読売新聞オンラインサイトによると、町田市は平成24年7月の新庁舎への移転を機に、町田市職員労働組合から事務所（約77.3㎡）の使用料を徴収することを決定している。使用料は、周辺の地価や新庁舎工事費などをもとに年間約230万円と算出し、一旦組合に提示したものの、ほかの自治体に比べ高額だと反発を受けたことにより、町田市は大幅に譲歩し、平成24年度分と平成25年度分は算定額の4分の1とし、それ以降は半額とすることを決めた。なお、減免理由としては、「組合活動が町田市職員の労働環境の改善に貢献している点を考慮した」としているとのことである。町田市によると、東京都多摩地域26市では八王子（年間120万円）、青梅（同48万7230円）、清瀬（同17万316円）の3市が組合から使用料を徴収しているとのことである。

このように、他の自治体の状況として、一定の使用料を徴収する動きがみられる。現在の市の規定上の取扱いとしては問題ないが、他の自治体の状況等を踏まえて減免の可否及び減免率の妥当性を絶えず検討することが望まれる。

< 地域改善対策特定事業関連 >

B 住吉共同作業所

施設の名称	住吉共同作業所
所管部署	人権推進課
使用面積	401.92 m ²
使用許可期間	平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	縫製作業
使用許可先	岡山共洋ソーイング組合
使用料（平成 23 年度分）	92,993 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「市長が特別の理由があると認めるとき」
正規の使用料（年額）	不明

C 大宮桃選果場用地

施設の名称	大宮桃選果場用地
所管部署	東区役所農林水産振興課
使用面積	500 m ²
使用許可期間	平成 21 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	選果場用地
使用許可先	大宮桃出荷組合
使用料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「市長が特別の理由があると認めるとき」
正規の使用料（年額）	不明

D 富原選果場・富原選果場用地

施設の名称	富原選果場・富原選果場用地
所管部署	北区役所農林水産振興課
使用面積	選果場 202.53 m ² 用地 400 m ²
使用許可期間	平成 21 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	選果場・選果場用地
使用許可先	岡山市温室農協第一分区
使用料（平成 23 年度分）	35,100 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「市長が特別の理由があると認めるとき」
正規の使用料（年額）	不明

E 農機具倉庫保管庫等

所管部署	施設名称等	使用面積	使用料 (平成 23 年度分)	使用許可先 使用許可期間
中区役所 農林水産 振興課	神下農機具保管庫 (建物)	90.29 m ²	8,100 円	神下農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	神下農機具保管庫 (土地)	174.14 m ²		
	乙多見農機具保管庫 (建物)	62.55 m ²	6,500 円	乙多見農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	乙多見農機具保管庫 (土地)	212.00 m ²		
東区役所 農林水産 振興課	宿毛農機具保管庫・ 共同作業所	247.56 m ²	22,000 円	宿毛農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	宿毛農機具保管庫・ 共同作業所用地	1,865.33 m ²		
	山田農機具保管庫・ 共同作業所	273.61 m ²	31,700 円	山田農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	山田農機具保管庫・ 共同作業所用地	1,096.61 m ²		
	五軒屋農機具保管庫	84.84 m ²	9,100 円	五軒屋農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	五軒屋農機具保管庫 用地	170.48 m ²		
	上南漁具倉庫	91.78 m ²	12,200 円	上南漁具庫利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	上南漁具倉庫用地	469.70 m ²		
	久保東農機具保管 庫・共同作業所	199.86 m ²	19,100 円	久保東農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	久保東農機具保管 庫・共同作業所用地	498.12 m ²		
	一日市農機具保管庫	78.07 m ²	8,200 円	一日市農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	一日市農機具保管庫 用地	216.45 m ²		
北区役所 農林水産 振興課	惣爪農機具保管庫	250.00 m ²	30,800 円	惣爪農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	惣爪農機具保管庫用 地	1,315.62 m ²		
	大井農機具保管庫	50.31 m ²	5,200 円	西町農機具利用組合 平成 21 年 4 月 1 日～ 平成 24 年 3 月 31 日
	大井農機具保管庫用 地	147.00 m ²		

これら全てについて、正規の年間使用料は不明であり、市財産条例第 3 条の「市長が特別の理由があると認めるとき」に該当するとして、減免している。徴収している使用料は固定資産税相当額としている。

【意見 2】 使用料の見直しを行うことが望まれる

平成 14 年 3 月 31 日の「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」の期限切れ前に行われた当該施設の見直し以降、減免の要否について検討されておらず、使用料の把握もされていない。この見直しは期限が無く、所管部署は使用許可の期間更新のみを行っている状況である。

見直しが行われた時とは状況や前提条件が異なっているため、同じ使用料を適用し続けるべきではなく、再度の使用料の見直しを行っていくことが望ましい。

見直しにあたっては、地域改善対策の問題は市としての政策的な意向が大きくかわってくることから、減免の要否だけではなく、使用料を徴収することの是非を含めた市全体としての方針を検討することが望ましい。

また、これまでのように長期間同様の取扱いがされることを避けるために、その決定が適用される期間を明確にすることが望まれる。

<その他>

F オリент美術館受付

施設の名称	オリент美術館受付
所管部署	オリент美術館
使用面積	3 m ²
使用許可期間	平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日
利用用途	美術館資料の販売
使用許可先	オリент美術館友の会
使用料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無	有
減免の理由	市財産条例第 3 条 「市長が特別の理由があると認めるとき
正規の使用料	不明

【意見 3】 減免（無償）の必要性について検討することが望まれる

オリент美術館友の会による書籍・グッズ類の販売は、歴史・文化への教養を広める教育的見地から開始されたものであるが、規模が拡大したことにより、利益が出ている。こういった規模の拡大は、当該商品の内容が充実してい

たことに起因していると考えられることから、オリエント美術館友の会の活動業績として、評価すべき事項である。

しかし、当初の目的が営利ではなくとも、市の財産の使用により利益を得ているようであれば、使用料を徴収することが望ましいと考えられる。今後は、オリエント美術館友の会による当該資料の作成意欲を低減させない水準で使用料を設定し、徴収することが望まれる。

②全体に共通する監査の指摘及び意見

[意見 4] 使用料の減免の範囲を検討することが望まれる

行政財産の使用料の減免は、本来的には対象となる団体の活動が市民にとって必要不可欠であり、公共性・公益性のあるものに限られるべきであると考えられるが、他都市の状況等を踏まえたうえで、減免の要否及び減免率について、絶えず検討することが望まれる。

[意見 5] 減免率の設定の指針を策定することが望まれる

現在、減免率についての明確な指針は設けられておらず、所管部署の判断に任されている状況である。これでは、公平性に欠ける可能性があることから、減免を行う場合の減免率の考え方についての指針を示したガイドラインを策定し、公平性を確保することが望まれる。

[意見 6] 使用料及び減免率についてチェックする体制を整備することが望まれる

今回の調査にあたって、各所管部署が行っている行政財産の使用許可の状況を全庁的に把握していなかったことから、財産管理課による全庁調査による「行政財産使用許可一覧」の作成を依頼した。

同一用途の使用目的の許可を行う際、取扱いの統一の必要性等についての検討を適宜実施するためには、行政財産の使用許可に係る情報をチェックする体制が必要

となる。電子データでの公有財産台帳が整備されているが、可能であれば当該台帳において、使用許可を行っている資産についても、許可期間、使用料、減免の有無とその根拠、減免率とその根拠を記録し、チェックすることが望ましい。

(4) 普通財産の貸付に関する事務手続について

監査手続の結果、指摘及び意見として検出事項のある案件毎に詳細に記載し、これらの案件に共通する指摘及び意見について最後に全体に共通して記載するものとする。

①個別案件に係る監査の指摘及び意見

<地域改善対策特定事業関連>

A 神下ライスセンター（土地）

施設の名称	神下ライスセンター
所管部署	中区役所農林水産振興課
貸付面積	624.58 m ²
貸付期間	昭和58年10月13日～平成25年9月12日
利用用途	ライスセンター用地
貸付先	神下農機具利用組合
貸付料（平成23年度分）	0円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（100%）
減免の理由（根拠）	市財産条例第8条第1項第1号 「公共団体等又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき」
正規の貸付料（年額）	不明

B 富原ライスセンター用地

施設の名称	富原ライスセンター用地
所管部署	北区役所農林水産振興課
貸付面積	1,638.20 m ²
貸付期間	昭和63年3月16日～平成30年3月15日
利用用途	富原ライスセンター用地
貸付先	松崎農機具利用組合
貸付料（平成23年度分）	0円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（100%）
減免の理由（根拠）	市財産条例第8条第1第項1号 「公共団体等又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき」
正規の貸付料（年額）	不明

【意見 7】 貸付料の見直しを行うことが望まれる

平成14年3月31日の「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」の期限切れ前に行われた当該施設の見直し以降、減免の要否について検討されておらず、貸付料の把握もされていない。この見直しは期限が無く、所管部署は貸付の期間更新のみを行っている状況である。

見直しが行われた時とは状況や前提条件が異なっているため、同じ貸付料を適用し続けるべきではなく、再度の貸付料の見直しを行っていくことが望ましい。

見直しにあたっては、地域改善対策の問題は市としての政策的な意向が大きくかわってくることから、減免の要否だけではなく、貸付料を徴収することの是非を含めた市全体としての方針を検討することが望ましい。

また、これまでのように長期間同様の取扱いがされることを避けるために、その決定が適用される期間を明確にすることが望まれる。

【意見 8】 神下ライスセンターは未利用地として認識し、活用方法を検討することが望まれる

神下ライスセンターは農家の高齢化や農地の宅地化等により、現在は利用者がいない状況である。しかし、市が全庁的に実施している「未利用地等の総点

検調査票」に、当該施設は記載されておらず、今後の利活用方法について検討されていない。

当初の目的での利用がなされていない以上、新たな利活用方法を検討することが望まれる。

<その他>

C 東古松駐車場

施設の名称	東古松駐車場
所管部署	総務企画課
貸付面積	6,617.40 m ²
貸付期間	平成21年4月1日～平成24年3月31日
利用用途	駐車場
貸付先	建設公社*
貸付料（平成23年度分）	8,438,063円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（50%）
減免の理由（根拠）	市職員及び公用車を使用するが、駐車場整備費用が相手方負担であるため。
正規の貸付料（年額）	16,876,126円

【指摘3】 減免理由を明確に記録すべきである

貸付料の減免率の根拠について、当該減免率を決定した時の根拠は残されていない。質問を行ったところ、1週間(7日間)のうち土日や平日の正規の勤務時間以外の時間については、市の都合での使用制限をする場合があることを加味して減免率を算定すると30%弱になるが、実際には土日及び時間外においても市職員が駐車する場合もあるため、減免率の決定にあたっては20%を採用したとのことであった。

減免は、限られた状況でのみ行うべきものであるため、定期的に過去の利用制限実績や過去の経緯を踏まえて減免の可否を再検討する必要がある。その場合、過去の減免率の算定根拠は非常に有効な資料であるため、減免根拠を明確に記録として残す必要がある。

【意見 9】 減免の見直しを検討することが望まれる

減免率の決定過程についての詳細な資料は残されておらず、契約先の変更にあたっての減免率の見直しの状況を質問したところ、20%の部分についての見直しは行われていなかった。

本来徴収すべき使用料を減免する場合は、できる限り限定すべき事項であると考えられることから、減免の要否及び減免率の設定について、契約更新時に見直しの必要性を検討することが望まれる。

D 元高松原古才巡査駐在所敷地

施設の名称	元高松原古才巡査駐在所敷地
所管部署	北区役所総務・地域振興課
貸付面積	217.8 m ²
貸付期間	昭和 55 年 4 月 1 日～（1 年ごとの自動更新）
利用用途	商工会事務所用地
貸付先	岡山西商工会 高松支所
貸付料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（100%）
減免の理由（根拠）	市財産条例第 1 項第 1 号 「公共団体等又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき」
正規の貸付料（年額）	不明

【意見 10】 減免の見直しを検討することが望まれる

貸付料の減免は、現行の市の規定に基づいているため、問題はない。しかし、本来徴収すべき使用料を減免するという場合は、できる限り限定すべき事項であると考えられる。昭和 24 年の行政実例もあるが、市内の商工会への貸付が有償である他の事例も鑑み、貸付料を減免しなければ商工会の経営が困難であるというような特定の状況がなければ、減免の見直しに向けて検討することが望まれる。

E 旧承芳小学校新校舎及び敷地

施設の名称	旧承芳小学校新校舎及び敷地
所管部署	北区役所御津支所総務民生課
貸付面積	土地 9,392 m ² 建物 2,336.25 m ²
貸付期間	平成16年4月1日～平成36年3月31日
利用用途	学校用地
貸付先	学校法人みつ朝日学園
貸付料（平成23年度分）	2,400,000円
減免の有無 （ある場合の減免率）	不明
減免の理由（根拠）	不明
正規の貸付料（年額）	不明

【意見11】 貸付料の改定の検討を行うことが望まれる

岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準 第3の1によると、「貸付料の改定は、会計年度を基準として、3年ごとに行うものとする」と規定されている。

当該施設については、市議会での決議により決定された賃料であることから、見直しを行わないとしているが、市議会での賃料の決定は、当時（平成13年3月16日最終改定）の御津町の条例に基づいて決定されたものであり、3年ごとに貸付料の見直しを求めた岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準 第3の1に適合したものでない。

この契約については、旧御津町の議会決議に基づいており、やむを得ないと考えられるが、今後、同様の普通財産の長期契約の案件については、会計年度を基準として3年ごとに貸付料の改訂を行うことを求めている岡山市普通財産（土地・建物）貸付算定基準に準拠した貸付契約を締結するように運用することが望まれる。

F 旧鶴田駐在所（土地）

施設の名称	旧鶴田駐在所（土地）
所管部署	北区役所建部支所総務民生課
貸付面積	221.75 m ²
貸付期間	平成23年4月1日～平成24年3月31日
利用用途	立寄所用地
貸付先	岡山北警察署
貸付料（平成23年度分）	17,782円
減免の有無 （ある場合の減免率）	無
減免の理由（根拠）	—
正規の貸付料（年額）	不明

【指摘4】未利用資産として認識し、活用方法等を検討すべきである

包括外部監査でのヒアリング実施時点において、未利用地になっているが、平成24年度実施の市の「未利用地等の総点検調査票」には記載されておらず、未利用地であることが全庁的に明らかになっていない。

当該土地は、平成23年度中には翌年度から未利用地となることが確定しており、その時点において未利用資産として認識し、活用方法を検討する必要がある。

G 元上道支所敷地

施設の名称	元上道支所敷地
所管部署	東区役所上道地域センター
貸付面積	161.75 m ²
貸付期間	平成23年4月1日～平成24年3月31日
利用用途	商工会事務所
貸付先	岡山北商工会上道支所
貸付料（平成23年度分）	0円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有(100%)
減免の理由（根拠）	市財産条例第8条第1項第1号 「公共団体等又は公共団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき」
正規の貸付料（年額）	不明

【意見12】減免理由の妥当性を検討することが望まれる

貸付先である商工会は、民間企業への有償での貸付を実施しており、市の財産の利用によって利益を得ている。また、民間企業への有償での貸付は「公用

若しくは公共用又は公益事業の用」ではないため、市財産条例第 8 条第 1 項第 1 号の規定に基づいて貸付料を免除することは適切でないと考えられる。

H 阿津農業倉庫用地（その 1）

施設の名称	阿津農業倉庫用地
所管部署	南区役所総務・地域振興課
貸付面積	214 m ²
貸付期間	不明
利用用途	農業倉庫敷地
貸付先	阿津農家組合等
貸付料（平成 23 年度分）	0 円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（100%）
減免の理由（根拠）	不明
正規の貸付料（年額）	不明

【指摘 5】 契約管理を徹底すべきである

財産の貸付を行う場合には、貸付契約書を締結し、貸付の事実が継続している限り、所管換え等が生じた場合には適切に引継ぎ、管理を行う必要がある。また、市町村合併は財産を整理し、契約見直しによりタイミングなので、合併時に慣習により貸付けられている案件については、契約書を締結すべきである。

今回、現況調査等により、農家組合員個人利用である倉庫部分と周辺地域のゴミステーションとして利用されている部分があることが判明したことから、実際の利用者と事実確認を進めたうえで、貸付を継続する場合には、貸付契約書を締結すべきである。特に、周辺地域のごみステーションとして利用されている部分については地元の町内会等と管理責任を明確にする必要がある。

【指摘 6】 受益者負担を適切に行うべきである

貸付料の減免を行うことは、公共性・公益性のあるものに限られるべきであるが、当該貸付財産は個人利用である倉庫部分と周辺地域のごみステーションとして利用されている部分の 2 つに区分される。このため、個人が倉庫として利用している部分については、貸付料の負担を求める必要がある。

I 阿津農業倉庫用地（その2）

施設の名称	阿津農業倉庫用地
所管部署	南区役所総務・地域振興課
貸付面積	154.44 m ²
貸付期間	不明
利用用途	農業倉庫敷地
貸付先	阿津農家組合等
貸付料（平成23年度分）	0円
減免の有無 （ある場合の減免率）	有（100%）
減免の理由（根拠）	不明
正規の貸付料（年額）	不明

【指摘7】 契約管理を徹底すべきである

財産の貸付を行う場合には、貸付契約書を締結し、貸付の事実が継続している限り、所管換え等が生じた場合には適切に引継ぎ、管理を行う必要がある。また、市町村合併は財産を整理し、契約見直しによりタイミングなので、合併時に慣習により貸付られている案件については、契約書を締結すべきである。

今回、現況調査等により、具体的な状況はまだ明確となっていないことから、今後は周辺住民や町内会への事実確認を進めたいと、継続して貸付を行う場合には、貸付契約書を締結すべきである。

【意見13】 定期的に現地調査を行うことが望まれる

今回の包括外部監査での質問により、所管部署にて現況調査を実施したところ、倉庫用地として利用されていたが、利用者については確認することができず、不明であった。

所管している土地については定期的に現地調査を行うことが望まれる。

②全体に共通する監査の指摘及び意見

【指摘8】 所管換え時の引継ぎを徹底すべきである

貸付が始まった当初は明確であったであろう事象であっても、合併や所管換えを繰り返すことにより、引継ぎが適切になされず、不明瞭となったまま所管部署だけ

が移されているような事象が発見された。市町村合併時には、過去からの経緯を含めた公有財産の引継ぎが必要である。

また、そのような所管換えがなされる状況は、新たな管理者となることから、従来とは異なった観点で検討する機会でもある。合併直後は、合併業務の引継ぎ等で混乱状態となる可能性があるが、合併後数年以内に承継した資産について、新たな観点で状況を把握する必要がある。

[意見 14] 市内での整合性について検討することが望まれる

市町村合併により、従前の市町村の対応の違いにより、貸付先での使用内容が同一用途であっても、以下のように貸付料の減免の状況に相違があるものが発見された。

a. 商工会への貸付

名称	所管局	所管部署	相手先	面積 (㎡)	減免の 有無	貸付料 (円)
岡山西商工会館用地	北区役所	総務・地域振興課	岡山西商工会	699	無	419,874
元高松原古才 巡查駐在所敷地	北区役所	総務・地域振興課	岡山西商工会 高松支所	217	有	—
北区御津宇垣 1630-1	北区役所	御津支所総務民生課	岡山北商工会	510	無	120,000
元上道支所敷地	東区役所	上道地域センター	岡山北商工会 上道支所	161	有	—
商工会館敷地	南区役所	総務・地域振興課	岡山南商工会	1,176	無	337,703

b. 駐在所としての貸付

名称	所管局	所管部署	相手先	面積 (㎡)	減免の 有無	貸付料 (円)
吉宗巡查 駐在所	北区役所	総務・地域振興 課	岡山西警察署	371	有	—
竹枝駐在所 (土地)	北区役所	建部支所総務民 生課	岡山北警察署	216	無	88,387
建部駐在所 (土地)	北区役所	建部支所総務民 生課	岡山北警察署	339	無	110,908
旧鶴田駐在所 (土地)	北区役所	建部支所総務民 生課	岡山北警察署	221	無	17,782
東区瀬戸町 万富 341-1	東区役所	瀬戸支所総務民 生課	赤磐警察署	188	無	172,957
浦安駐在所用 地	南区役所	総務・地域振興 課	南警察署	167	有	—
曾根駐在所用 地	南区役所	総務・地域振興 課	南警察署	177	有	—
灘崎駐在所用 地	南区役所	総務・地域振興 課	南警察署	339	有	—
彦崎駐在所用 地	南区役所	総務・地域振興 課	南警察署	330	有	—

同一用途の利用目的での貸付である以上、同様の取扱いとする必要がない理由があるかどうかを含めて、次回の使用料見直し時に検討することが望まれる。

[意見 15] 貸付料の減免の範囲を検討することが望まれる

貸付料の減免は、対象となる団体の活動が市民にとって必要不可欠であり、公共性・公益性のあるものに限られるべきであると考えられるが、他都市の状況等を踏まえたうえで、減免の要否及び減免率について、継続して検討することが望まれる。

[意見 16] 減免率の設定の指針を策定することが望まれる

現在、減免率についての明確な指針は設けられておらず、それぞれの状況によって所管部署の判断に任されている状況である。これでは、公平性に欠ける可能性があることから、減免を行う場合の減免率の考え方についての指針を示したガイドラインを策定し、公平性を確保することが望まれる。

[意見 17] 貸付料及び減免率についてチェックする体制を整備することが望まれる

今回の調査にあたって、「(3) 行政財産の使用許可に関する事務手続について」(10 頁参照)と同様に、貸付を行っている資産の一覧が整備されていなかったことから、財産管理課発信の全庁調査により、平成 23 年度の貸付一覧*を入手することができた。

同一用途の利用目的の貸付を行うにあたり、取扱いの統一の必要性等についての検討を適宜実施するためには、普通財産の貸付に係る情報をチェックする体制が必要となる。電子データにより公有財産台帳が整備されているが、可能であれば当該台帳において、貸付を行っている資産についても、契約期間、貸付料、減免の有無とその根拠、減免率とその根拠を記録し、チェックすることが望ましい。

(5) 職員駐車場について

[意見 18] 職員駐車場について使用料を徴収することを検討することが望まれる

市は現状の職員の駐車状況による不都合が生じていないか、例えば、市民の施設の利用の妨げとなっていないか、駐車が利用者に不快な状態となっていないか、事故が起こるような危険な状態になっていないか等を検証し、不都合があれば、駐車を取りやめることが望まれる。検証した結果、問題がない場合には、当該公有財産に勤務する市職員が駐車することはやむを得ない場合もあると考えられる。その場合には、他の自治体で使用料を徴収し始めているところもあることから、所定の規則に基づき公有財産の使用等の許可を取り、定められた使用料を徴収することを検討することが望まれる。そのようにすることで公有財産の使用時に使用料等を支払っている市民との不公平の是正が解消されることも期待される。

なお、市職員以外に常駐している指定管理等の業者等の車両(686 台)が駐車しているケースもあるがそれについても同様に検討対象に含めることが望まれる。

(6) 施設の利用度について

①全体に共通する監査の指摘及び意見

全体的に報告書の入手や評価に対する決裁は適切に行われていたが、基本的な運営は各施設の設置条例に基づいているため、所管部署ごとに処理方法は様々であった。しかし、以下については、概ね全ての施設にあてはまる項目であるため、今回の調査対象以外の施設についても対応状況を検討し、全庁的に対応すべきであるとする。

なお、次項の各個別案件についても、該当する項目は「(6) ②個別案件に係る監査の指摘及び意見」(31頁参照)においてその旨明示している。

[意見 19] 成果目標である定量的な目標値を設定することが望まれる

業務の実施にあたり、事業計画書において施設の利用者の向上に向けた施策の実施や、費用削減等を掲げている指定管理者が多い。しかし、その内容は抽象的なものであり、具体的な目標数値等が明示されているものは見受けられなかった。このような計画の実施成果の判断基準として、利用者数や費用削減割合等といった定量的な情報は重要な指標であるため、具体的な目標値として設定することが望まれる。

[意見 20] 業務の実施状況の評価の判断過程を明示することが望まれる

市は、指定管理者から年間の業務の執行状況等を示した事業報告書*を入手し、それに基づき業務の実施状況について検査を行い、検査調書を作成しているものの、その検査調書においては、その検査での判断過程が明記されていない。

検査調書は、その運営実態の記録だけでなく、その評価の過程を明示することが肝要である。提出された事業報告書*の内容の分析や考慮された事項について、記録することが望まれる。

[意見 21] 業務の実施状況の評価項目を明示することが望まれる

運営状況の評価にあたっての評価観点が明示されていなかった。担当者の引継ぎや、複数の施設の画一的評価にあたり、毎年一定の観点から評価を行う必要があると考えられることから、評価観点を明示することが望まれる。

また、評価を行うにあたり、稼働率は、施設の稼働状況を把握するための指標であり、指定管理者の業務の努力指標として有用な指標となる。稼働率が算定されていない施設が多いことから、稼働率の把握についても検討することが望まれる。

[意見 22] 積極的に指定管理者制度の導入を検討していくことが望まれる

平成 21 年 10 月 23 日付で総務省から公表されている「公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果」に基づくと、平成 21 年 4 月 1 日時点において、指定管理者制度を導入している施設は全国で、70,022 施設あり、その内訳は、都道府県 6,882 施設、指定都市 6,327 施設、市区町村 56,813 施設であった。

(単位：施設数)

区分	都道府県	指定都市	市区町村	合計
全国合計	6,882	6,327	56,813	70,022
うち岡山県	86	234	1,383	1,703

このうち、都道府県の指定管理者制度の導入割合が公表されており、下表のようになっている。

	全体			公営住宅を除いた場合 ※1		
	公の施設数	導入数	導入率	公の施設数	導入数	導入率
全国合計	11,724	6,882	58.7%	4,700	2,340	49.8%
うち岡山県	114	86	75.4%	78	50	64.1%

※1 公営住宅法に基づく公営住宅の施設数を除いたもの。

これに対し、市全体の公の施設 411 施設（無料公園 452 施設、児童遊園地 778 施設を除く）に対し、指定管理者制度を導入している施設は 155 施設となっており、導入率は 37.7%となっている。上表は都道府県別の割合であるが、都道府県であれ市であれ、施設の管理という観点からは概ね差はないと考えられることから、過去

の平成 21 年の調査時点（49.8%）と比較しても市の導入率は低い状況であるといえる。

指定管理者制度の導入は、民間事業者等のノウハウや経営手法を活用することにより、利用者のニーズに対応したきめ細やかなサービスの提供や効率的な管理運営による経費の削減等が期待できる。これらのメリットを享受できるかどうかを検討したうえで、積極的に指定管理者制度を導入していくことが望まれる。

②個別案件に係る監査の指摘及び意見

<財団法人岡山市公園協会への指定管理施設>

A 六番川水の公園

施設の名称	六番川水の公園
所管部署	東区役所維持管理課
所在地	東区升田 614-64
延床面積	3,924.96 m ²
取得価額	1,113,315,000 円
用途	(体育・レクリエーション) 体育館
(財産の区分)	行政財産
指定管理先	公園協会*

【意見 19】 【意見 20】 【意見 21】 に該当する

B 西大寺緑花公園（台帳名：西大寺南ふれあい公園）

施設の名称	西大寺緑花公園
所管部署	東区役所維持管理課
所在地	東区西大寺南一丁目 62-31
延床面積	4,886.04 m ²
取得価額	1,587,410,644 円
用途	(文化・社会教育) 公会堂・ホール
(財産の区分)	行政財産
指定管理先	公園協会*

【意見 19】 【意見 20】 【意見 21】 に該当する

C 浦安総合公園（台帳名：総合文化体育館）

施設の名称	浦安総合公園
所管部署	南区役所維持管理課
所在地	南区浦安南町 493-2
延床面積	14,835.69 m ²
取得価額	4,400,000,000 円
用途	(体育・レクリエーション)体育館
(財産の区分)	行政財産
指定管理先	公園協会*

【意見 19】 【意見 20】 【意見 21】 に該当する

【意見 23】 より利用度の高い用途への転用を検討することが望まれる

当該施設の会議室については、平成 23 年度の利用者が 16 人であり、利用状況は極めて低調である。より利用度の高い用途への転用を検討することが望まれる。

<その他>

D 瀬戸町総合運動公園

施設の名称	瀬戸町総合運動公園体育館
所管部署	スポーツ振興課
所在地	東区瀬戸町南方 1311
延床面積	4,556.82 m ²
取得価額	1,000,000,000 円
用途	(体育・レクリエーション)体育館
(財産の区分)	行政財産
指定管理先	両備ホールディングス株式会社

【意見 19】 【意見 20】 【意見 21】 に該当する

E 岡山市ウェルポートなださき

施設の名称	岡山市ウェルポートなださき
所管部署	福祉援護課
所在地	南区片岡 159-1
延床面積	6,996.41 m ²
取得価額	2,592,992,000 円
用途	(その他)その他
(財産の区分)	行政財産
指定管理先	(財) 岡山市ふれあい公社

【意見 19】 【意見 20】 【意見 21】 に該当する

【意見 24】 低稼働率の貸室の対策を検討することが望まれる

当該施設の貸室については、付随的な施設とはいえ、稼働率が約 5%であり、利用されているとは言い難い状況にある。この稼働率は、指定管理者である財団法人岡山市ふれあい公社が企画したイベント等も含んでいるとのことである。

付近の灘崎文化センターにも同様の貸室があり、同貸室のキャパシティ、稼働率等の情報を入手し、そのうえで、貸室の必要性も含めて対策を検討することが望まれる。

【意見 25】 調査内容を記録することが望まれる

施設を訪問する時に、あわせて業務の実施状況についての現地調査を行うとのことであるが、その調査の結果が記録として残されていない。適切に管理されていることを確認した根拠となるだけでなく、発見された指摘事項も一緒に記録することにより、過去にどのような問題が生じたのか、また、その改善状況について明らかにできることから、調査結果を記録として残すことが望まれる。

F 岡山シンフォニーホール

施設の名称	岡山シンフォニーホール
所管部署	文化振興課
所在地	北区表町一丁目 5-1
延床面積	8,731.81 m ²
取得価額	8,700,000,000 円
用途	(文化・社会教育)公会堂・ホール
(財産の区分)	行政財産
指定管理先	(財)岡山シンフォニーホール

【意見 19】 【意見 20】 【意見 21】 に該当する

【意見 26】 稼働率アップの対策を考案することが望まれる

大ホール以外の施設については、大ホールの補助的施設として考えられているものの、それ単独での使用も可能であることから、大ホールと同様に稼働率目標を設定し、稼働率アップの対策を講じることが望ましい。例えば、財団法人岡山シンフォニーホールの平成 23 年度事業計画書によれば、和風ホールを使用した自主文化事業は、28 事業のうち 1 事業しかない。さまざまな制約はあるが、和風ホールを使用した自主文化事業を増やすことも検討すべきと考えられる。

また大ホールについては、平成 11 年度の 91.9%をピークに低下傾向（平成 23 年度 70.9%）にあることから、平成 26 年度末における目標値である 78%の達成に向けて、なんらかの対策を講じることが望ましい。

【指摘 9】 公有財産台帳を更新する必要がある

当該施設の所在地は、固定資産台帳において北区表町一丁目 4-183 と登録されていたが、平成 3 年には表示が北区表町一丁目 5-1 に変更されており、公有財産台帳が更新されていなかった。

G 岡山ドーム

施設の名称	岡山ドーム
所管部署	北区役所維持管理課
所在地	北区北長瀬表町一丁目 1-1
延床面積	9,872.46 m ²
取得価額	2,000,000,000 円
用途	(その他)その他
(財産の区分)	行政財産
指定管理者	—

【意見 19】 【意見 21】 に該当する

当該施設は、平成 23 年 6 月期以降は直営となっているため、指定管理者制度を導入している施設ではない。また、目標設定やその利用状況の検討は実施されていないとのことであるが、現在の利用状況を維持し、市民にとってより利用価値のある施設であり続けるためにも、積極的に対応すべきであると考え

る。

(7) 施設の未利用について

①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

<岡山市土地開発公社の保有案件>

A 岡山操車場跡地整備事業用地、岡山操車場跡地新駅周辺整備事業用地

施設の名称	岡山操車場跡地整備事業用地、岡山操車場跡地新駅周辺整備事業用地
所管部署	事業政策課、北区役所維持管理課
所在地	北区北長瀬表町二丁目 17 - 101、444 - 13 北区野田四丁目 152 - 18、152 - 24 等
面積 公簿面積/実測面積	110,995 m ² /110,997.88 m ²
開発公社*保有簿価 (平成 24 年 3 月 31 日時点)	13,550,983,197 円
(財産の区分)	開発公社*所有

【意見 27】 迅速な計画の遂行をすることが望まれる

開発公社*の用地購入費に係る平成 24 年度の支払利息相当額は 1.26 億円の
見込みである。これは、ただ土地を保有しているだけで増加している費用であ
ることから、開発公社*からの買戻しを行うまで、膨らみ続けることとなる。

過去の経緯を踏まえると政策的な面もあるためやむを得ないところはあるが、
支払利息相当額が不必要に膨らまないうちに、公益性に資する利用が行われる
よう、迅速な計画の遂行が求められる。

B 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 140、362、152-1 等
面積 公簿面積/実測面積	8,046.21 m ² /8,464.49 m ²
開発公社*保有簿価（平成 24 年 3 月 31 日時点）	1,264,068,443 円
（財産の区分）	開発公社*所有

【指摘 10】 正式な貸付事務を行うべきである

中島公園用地*のうち、数箇所はポールがなく入口が解放されており、正規の
貸付手続を経ずに、無断で駐車されている。また、ポールを立てていたにもか
かわらず取り外されて駐車されている箇所もある。

開発公社*保有地を民間に利用させるのであれば、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。

【意見 28】 早急に何らかの行政サービスを検討・実施することが望まれる

現状は点在した土地となっており、取得の行政目的であった中島公園として
の利用は、望むべくもない。

行政目的である中島公園を、厳しい財政状況にあるとはいえ事業化しないま
ま、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づく買取請求に応じて土地の買

取りを継続したことから土地の点在を招いており、見通しが甘かったと言わざるを得ない。

さらに、点在する要因となった一つに、一般家屋が道路へ倒壊する恐れのある場合など、一般への危険性・影響が高い場合に取得してきたとのことである。公園としての都市計画決定がなされていることにより、建築物を新築・改築・増築しようとする場合には一定の制限が課されていること、また、事業化の目的が立っていないこと、浸水被害の恐れがあること、地区住民の高齢化の進行などにより、建物の更新が進まず、空き家・家屋の老朽化が進行してきたという特殊な事情はあるものの、本来的にはその所有者が解決すべき問題であるともいえることから、このような用地取得は、今後は取りやめることが望ましい。

市が当該土地の活用方法を決め、開発公社*から買戻す価格には、開発公社*の借入金に係る支払利息が含まれるが、この支払利息は、ただ土地を保有しているだけで増加する費用である。平成 17 年度以降は毎年、当年度分の支払利息に対して市が利子補給を行っているとはいえ、平成 24 年度の支払利息は 9,730 千円となる見込みであり、開発公社*からの買戻しを行うまで、支払利息は発生し続けることとなる。

開発公社*が保有している土地は点在しており、活用方法の考案が難しい部分はあるが、事業化が遅れるほど、不必要な財政負担が膨らむことから、早急に何らかの行政サービスを検討・実施することが望まれる。

<岡山市土地開発公社以外の岡山市保有の案件>

C 元御成町公園用地

施設の名称	元御成町公園用地
所管部署	中区役所総務・地域振興課
所在地	中区御成町 1151 - 4
面積 公簿面積/実測面積	68.38 m ² / -
取得価額	不明
(財産の区分)	普通財産

【意見 29】 早急に問題を解決することが望まれる

売買契約時から既に 30 年がたっているが、隣接地所有者（甲）及び当時の倉庫の所有者（乙）がお互いに話し合いを行うことを拒絶して未だに結論が出ない状況である。しかし、このまま放置していれば、将来的にさらに関係者が増加し、これら市民間でトラブルの原因となる可能性もあることから、顧問弁護士と協議のうえ、所有権移転登記を依頼する書面の送付、応諾がない場合には、訴訟の提起など法的手続も含めて早急に問題を解決することが望まれる。

【指摘 11】 売り主の義務を果たすべきである

土地のうち、倉庫の所有者（隣接地所有者とは異なる者）が権利を主張した部分以外の土地については、売買契約書を締結しており、倉庫以外の部分については、対価も受領しているのであるから、市が土地の引渡義務の不履行責任を問われる可能性がある。

【指摘 12】 資料を保管すべきである

当該案件のように、解決にあたって長期間を要すると考えられる事項については、解決するまで過去の状況等は不明とならないよう、相手方との議論内容等を適宜記録し、関連する証憑を全て保管する必要がある。

D 旧青年の家

施設の名称	旧青年の家
所管部署	生涯学習課
所在地	中区赤坂台 283 - 15、283 - 17、474 - 2 等
面積 公簿面積/実測面積	5,773.93 m ² / -
取得価額	不明
(財産の区分)	行政財産

【意見 30】 他の活用方法を模索することが望まれる

この案件の新館は近隣にある埋蔵文化財センターの倉庫として利用しており、旧館は登録文化財として申請できる状況にあるが、現在の利用方法では、利用頻度等を勘案すると、当該敷地内にある駐車場は広大（1,359.1 m²）で、その大半が利用されていないことから、必要部分を除き公園その他の緑化施設へ転用することや売却する等の活用方法を模索することが望まれる。

E 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

施設の名称	・宿毛地区生活環境等整備事業 残地 ・宿毛大型共同作業場
所管部署	人権推進課
所在地	・東区呂久郷 3909、3915、3916 等 ・東区呂久郷 3931 - 2、3931 - 4 等
面積 公簿面積/実測面積	・18,361 m ² / - ・1,684.08 m ² / -
取得価額	・115,241,952 円 ・不明
(財産の区分)	・行政財産 ・普通財産

【意見 31】 利用方法を検討することが望まれる

この案件は、「未利用地等の総点検調査票」にも記載されているものの、補助金の処分制限期間終了後に処分を検討するとして、現状は有効利用について検討されていない状況である。ただし、補助金の処分制限期間は平成 26 年度には解除されるため、処分制限期間が終了してからではなく、終了する前に決定できるように積極的に検討することが望まれる。

F 方代

施設の名称	方代
所管部署	北区役所御津支所総務民生課
所在地	北区御津中泉 42-1、44-1、53-1
面積 公簿面積/実測面積	7,571 m ² / -
取得価額	34,561,400 円
(財産の区分)	普通財産

【指摘 13】 公有財産台帳へ記載すべきである

当該土地について、国土調査の結果、番地等が変更となっているが公有財産台帳は変更前の番地のままで更新されていなかった。

公有財産台帳を適時に更新し、最新の番地等とする必要がある。

【意見 32】 他の活用方法を検討することが望まれる

当該地区は土石流危険溪流区域及び河川保全区域にも指定されているため、売却・処分するにあたっては制限がある。現状は、今後実施予定の旭川支流の河川整備時に発生する残土置場としての利用が決定している。なお、工事終了後には地元住民の要望を踏まえて公共的用途の活用等を模索することが望まれる。

②公有財産台帳からの検討による全体に共通する監査の指摘及び意見

公有財産台帳からの検討において、多くの案件に共通している事項として、以下の指摘又は意見がある。

なお、次項の各個別案件についても、該当する項目は「(7) ③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」(41 頁参照)においてその旨明示している。

[指摘 14] 未利用資産として認識し、活用方法等を検討すべきである

市の「未利用地等の総点検調査票」では未利用資産として認識されていないものの、実質的には未利用となっており、全庁的に活用方法等今後の方針を検討する必要がある。

[意見 33] 定期的に現地調査を行うことが望まれる

合併等に伴う所管換えのため過去の経緯が把握されていないケースもあるが、所管換え後一度も現地調査を行っておらず、現地調査を実施していれば早期に発見・解決できたであろう不法占有が放置されていたケースが散見される。そのような不法占有は、無許可で占有した利用者に時効取得の機会を与え、公平性に重きがおかれる公有財産の運営について支障をきたす結果となり、管理状況の重大な不備と考える。

そのような不都合を生じさせないように、所管換え後は必ず現地調査を行うこと及び明確に利用されているものを除いて定期的に現地調査を行うことが望まれる。

③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

<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

【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	北区御津字垣 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

【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りと考えられる。

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、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ふ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

【指摘 14】 に該当する

国道 53 号の西側の土地について、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 / ー
取得価額	不明
(財産の区分)	普通財産

【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 / ー
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

【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 / ー
取得価額	不明
取得時期	昭和 43 年
(財産の区分)	普通財産

【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上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 / ー
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

【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

【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

【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

【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 / -
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

【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

【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

【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。

②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) ①全体に共通する監査の指摘及び意見」(49頁参照)の全ての項目に該当するため、対応にあたっては参照されたい。

<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

<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

【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

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

【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 一用悪水路

施設の名称	元津島北斗住座敷地 元津島福居 2 一用悪水路
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 / ー
取得価額	不明
(財産の区分)	普通財産 普通財産

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

【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

【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

【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が見受けられた。

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

[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）

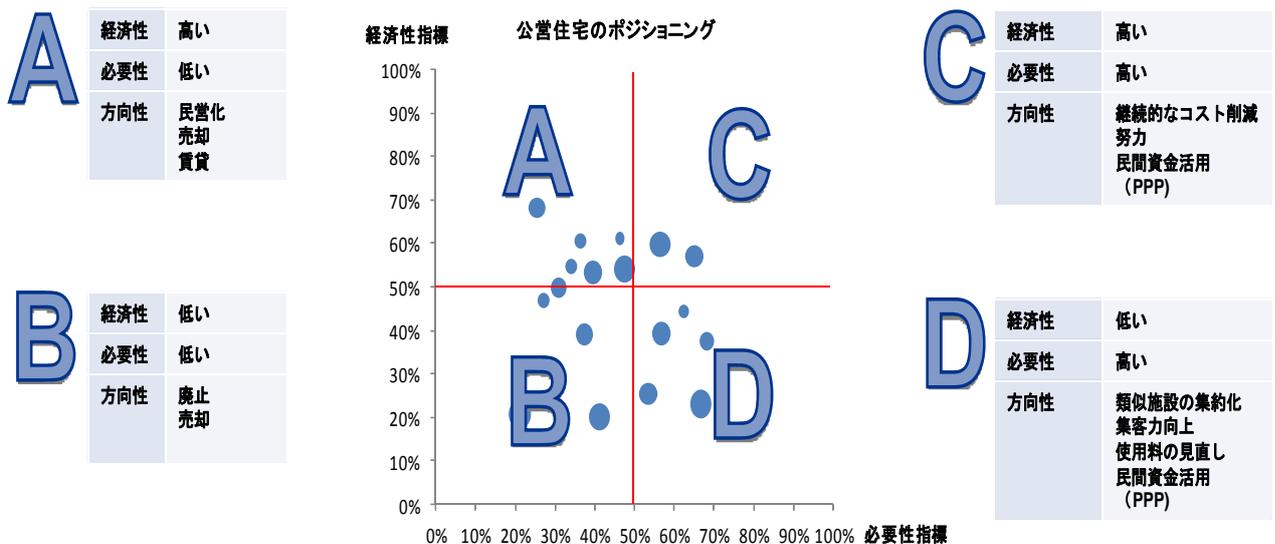
これらの情報を整備・把握しなければ公有財産の総量規制や最適化、有効活用についての方針を策定することは困難であり、さらに②～⑤の施策実施も困難となる。よって、できるだけ主要施設を中心に、早急に必要な基本情報の整備・把握が望まれる。

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
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 取得時期・築年数 ◆ 取得・利用目的 ◆ 種別・構造 ◆ 面積(敷地面積、延床面積等) ◆ 登記の有無 ◆ 保有・利用形態(保有、賃借等) ◆ 取得原価 ◆ 直近の時価 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 利用年数及び耐用年数 ◆ 現況(遊休状態か判別できる情報等) ◆ 利用率(稼働率) ◆ 修繕履歴・耐震補強の状況 ◆ 環境リスク(土壌汚染状況等) ◆ 年間維持管理費用 ◆ 収入情報(家賃収入、賃料単価等) ◆ 収支状況 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 設置の義務付け ◆ セーフティネットとしての機能 ◆ 住民ニーズの高さ ◆ 受益者が制限されていないか ◆ 民間施設と競合していないか ◆ 他の公共施設と重複していないか ◆ 設置目的が形骸化していないか ◆ 実際に利用・活用されているか 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 施設の収益力 ◆ 利用者1人当たり(単位当たり)コスト ◆ 指定管理者の状況 ◆ 住民1人当たりライフサイクルコスト ◆ m²当たりライフサイクルコスト ◆ 含み損益の状況 ◆ m²当たり時価

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を据えるとともに、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