

< 調査対象施設の所在地 >



- A 六番川水の公園
- B 西大寺緑花公園（台帳上：西大寺南ふれあい公園）
- C 浦安総合公園（台帳名：総合文化体育館）
- D 瀬戸町総合運動公園
- E 岡山市ウェルポートなださき
- F 岡山シンフォニーホール
- G 岡山ドーム

## <財団法人岡山市公園協会への指定管理施設>

### ●指定管理者の業務の概要

公園協会\*は、以下の8施設を一体で、平成23年度から平成28年度の指定管理者として選定されている。

#### 【公園協会\*が指定管理者として選定されている施設一覧】

- ・浦安総合公園
- ・半田山植物園
- ・烏城公園
- ・操山公園
- ・百間川緑地
- ・西大寺緑花公園
- ・六番川水の公園
- ・山田グリーンパーク

指定管理者の実施する業務の範囲は「岡山市都市公園指定管理者業務共通仕様書」において8施設共通の仕様書を定めており、その中で指定管理者が行う業務と市が行う業務の区分が以下のように明記されている。

実施者	実施範囲
指定管理者	<ul style="list-style-type: none"><li>・緑化推進業務</li><li>・施設の運営業務（使用許可、利用料金の收受等）</li><li>・施設の管理業務（清掃、修繕等）</li><li>・自主事業及び利用促進業務</li></ul>
市	<ul style="list-style-type: none"><li>・公園施設の設置、管理許可業務</li><li>・占有物の設置許可業務</li></ul>

また、施設ごとに「指定管理者業務に関する業務細則」をもって、具体的な業務の実施細則を定めている。

●指定管理者の業務内容の評価について

市は、指定管理者から、指定管理者の選定時に事業計画書の提出を受けており、当該事業計画書において、以下のような事項が記載されている。

事業計画書

…前略…

(2) 施設管理

公の施設は市民共有の財産であることから市民利用を最優先とし、市民サービスに努め、多くの市民の方々に公園を利用していただき、そして満足いただける管理を行っています。

また、市民が安全で満足できる公園の確保を目指し、職員の意識改善や効率的、効果的な業務運営による経営の安定化を図りながら公園のサービス向上に努め、各施設の利用促進に向けたPR活動を積極的に行い、出来るだけ多くの方に利用していただくようにしてまいります。

管理運営について一層専門性を高めながらノウハウを蓄積し、効率的で適切な公園管理を行うとともに、各種スポーツ教室・緑化講習会・緑化相談など協会としての特色を生かした公園管理を展開し、岡山市と連携しながら地域やボランティアとの協働による緑のまちづくりを促進し、公益法人としての使命を果たしてまいります。

また、職員への研修を強化し、時代の要請に対応できる能力を向上させ、指定管理施設を拠点に市民に安全で気持ちよいサービスを展開してまいります。

(3) 経費縮減

支出については、経費の縮減を図るため、事務用品・資材等の購入は、必要数を把握し無駄のないような在庫管理を行い、園地管理についても公園の性質・特異性や周囲の環境等を考慮し、公園の管理レベルを意識した適切な管理を行っていきます。

業務内容、業務形態に見合った効率的な人員配置を行い執行体制の強化を図るとともに、施設管理においては職員ができる作業・修繕は直営で行い経費の縮減を行っていきます。

…以下省略…

このように、積極的な計画を述べているものの、具体的な目標数値の設定等はなされていない。

市は、指定管理先の業務の実施状況の評価にあたって、契約の統括部署は公園緑地課であるものの、実質的な管理状況の把握等は各区役所の維持管理課にて実

施されているため、「協定書」「事業計画書」「仕様書」等に基づき各区役所の維持管理課にて指定管理者の業務の実施状況について検査を実施したものを「検査成績報告書」として取りまとめている。

これらの評価にあたっては、仕様書・業務細則に記載されている内容の進捗の管理状況や、利用状況の著しい減少の有無、利用者からのクレーム・要望の中で適切な運営管理がなされていないと判断されるものがなかったかどうか、といった観点から総合的に判定しているとのことであるが、評価基準が明示されたものはない。

なお、各区役所の維持管理課は、「実地調査」という形での各施設への訪問は行っていないが、恒常的な事務連絡を行う時に施設へ訪問しているため、その都度現地の管理状況を確認しているとのことである。

こうして作成された「検査成績報告書」について区長の決裁を受けた後、公園緑地課へ提出している。公園緑地課はこれらを取りまとめ、8施設全体の業務の実施状況についての「検査成績報告書」を作成し、指定管理者の業務の実施状況进行评估している。

#### ●管理コストについて

平成23年度の8施設の指定管理に係る経費の支出状況は下表のとおりとなっている。

(単位：円)

公園名	支出	収入			差引
		指定管理料	その他	合計	
烏城公園	22,063,165	51,000	20,098,880	20,149,880	△ 1,913,285
山田グリーンパーク	22,921,540	22,024,000	2,834,976	24,858,976	1,937,436
操山公園	23,621,642	20,440,996	1,901,090	22,342,086	△ 1,279,556
半田山植物園	68,912,651	53,365,004	13,074,627	66,439,631	△ 2,473,020
浦安総合公園	205,918,573	148,664,000	59,260,867	207,924,867	2,006,294
六番川水の公園	31,134,043	22,426,000	8,963,526	31,389,526	255,483
百間川緑地	87,265,683	81,605,000	8,480,559	90,085,559	2,819,876
西大寺百花プラザ	104,024,557	102,307,000	11,092,669	113,399,669	9,375,112
合計	565,861,854	450,883,000	125,707,194	576,590,194	10,728,340
緑化推進事業(80%)	2,962,922	0	0	0	△ 2,962,922
総合計	568,824,776	450,883,000	125,707,194	576,590,194	7,765,418

※収入のその他の額には利用料金収入、自主事業収入が含まれる。

●各施設の概要及び利用状況等

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 <sup>2</sup>
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*

●施設概要

当該施設は多目的広場・体育館・ゲートボール場を含む公園施設であり、指定管理者である公園協会\*が管理を行っている。体育館の休館日は毎週火曜日と年末年始（ただし火曜日が国民の祝日と重なった場合は、その翌日）であり、使用時間は、午前8時30分から正午、午後1時から5時、午後6時から9時の各区分内である。

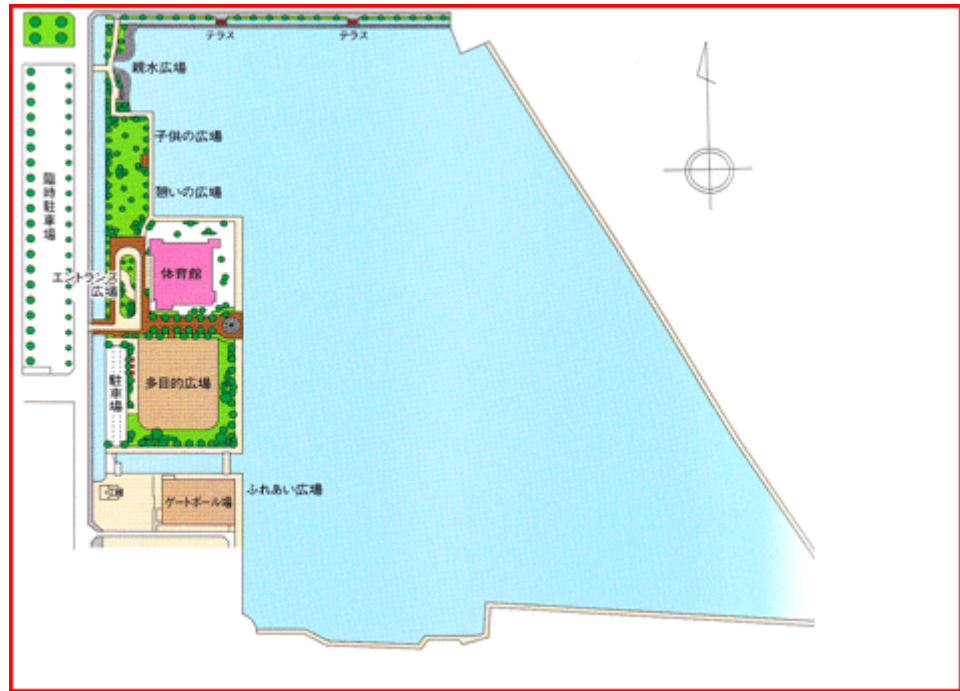
a. 競技場

階	面積	利用内容	備考
1階	アリーナ 有効広さ 1,610 m <sup>2</sup> (46m×35m) 最高高さ 14.0m 梁下高さ 9.4m 最高照度 3,000lx	バレーボール3面 バスケットボール2面 バドミントン8面 卓球20台 ハンドボール1面	可動椅子 1,860脚 可動ステー ジ 37.3 m <sup>2</sup> 11.55m× 3.23m
2階		固定席 500席 (車椅子席7席)	

b. その他

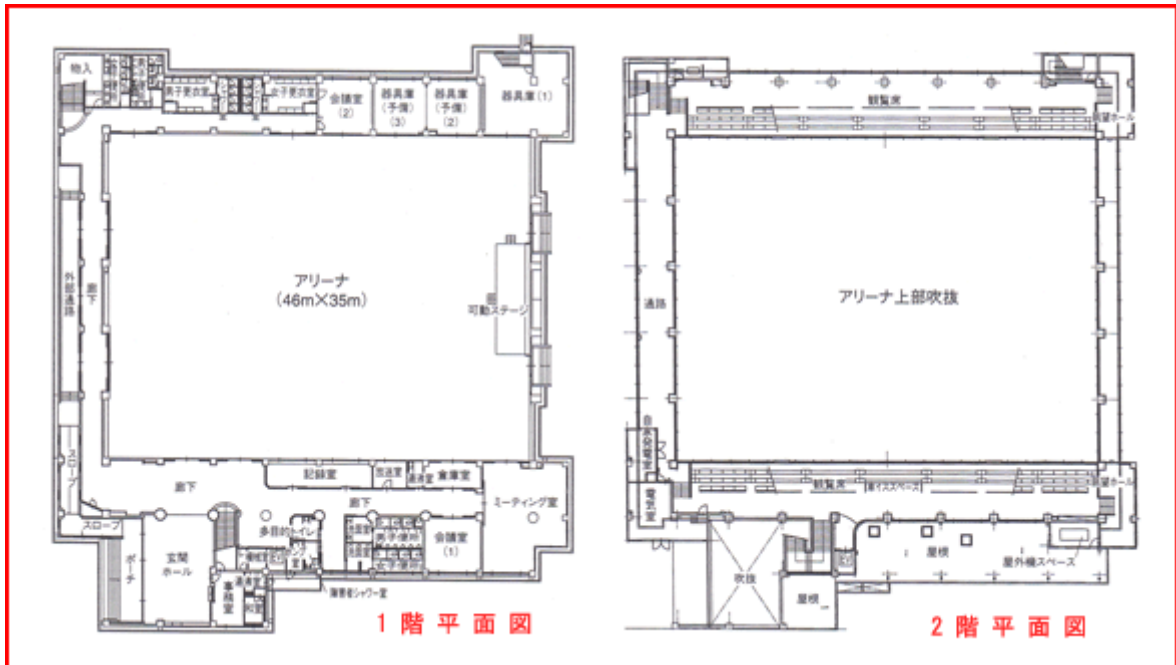
階	室名	備考
1階	更衣室 シャワー室 記録室 ミーティング室 便所 会議室 器具庫 倉庫室 物入 放送室 湯沸室 事務室	男子 1室 女子 1室 男子 1室 女子 1室 身障者用 1室 1室 1室 男子 2室 女子 2室 多目的トイレ 1室 2室(6m×5.8m) 3室 1室 1室 1室 1室 1室 1室
2階	眺望ホール	2室

【公園見取り図】



出典：財団法人岡山市公園協会 HP

【体育館見取り図】



出典：財団法人岡山市公園協会 HP

●施設の利用状況、利用料金について

市が把握している、当該施設の利用状況は、以下のとおりである。

(利用者数 単位:人 / 使用料 単位:円)

		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
利用者数	体育館	50,775	55,528	48,370
	多目的広場	16,467	16,087	17,733
	テニスコート	9,137	9,480	9,513
	合計	76,379	81,095	75,616
使用料	体育館	7,093,680	7,267,885	6,553,510
	多目的広場	340,500	370,800	328,800
	テニスコート	1,108,640	1,171,240	1,164,800
	合計	8,542,820	8,809,925	8,047,110

これらについては、毎月指定管理者からの報告を受けているが、利用時間についての報告は求めておらず、市は利用時間の把握までは至っていない。

なお、隣接地（道路挟んで向かい側）にファジアーノ岡山のホームグラウンドとなるサッカー場が建設中であり、当該サッカー場が完成すれば、体育館の利用者も増えるものと見込んでいる。

●稼働率の把握方法の例示

市は、公園協会\*から、施設の稼働状況に関する情報として利用者数を入手している。しかし、当該財産は「体育館」であり、バレーボール、バスケットボール、卓球、バドミントン等といった様々なスポーツとして利用可能であることや、利用者側での参加者数によって人数が異なる。そのため、利用者数の情報のみでは、実質的な施設の稼働状況が、施設の稼働能力に対してどの程度なのかを把握することは出来ない。

ここで、施設の稼働能力に対してどの程度の実際稼働があるかどうかの指標となる稼働率の算定方法としては、当該施設が、上述のように利用時間ごとの料金設定になっていることから、年間の最大利用時間数と実際の利用時間数を用いて算定する方法が考えられる。



当該施設の基本的な1日の利用時間は午前8時30分から正午（3.5時間）、午後1時から午後5時（4時間）、午後6時から午後9時（3時間）の合計10.5時間である。

【利用料金表】

(単位：円)

		午前8時30分～正午		午後1時～午後5時		午後6時～午後9時		午前8時30分～午後9時	
		平日	土曜日 日曜日 休日 休館日	平日	土曜日 日曜日 休日 休館日	平日	土曜日 日曜日 休日 休館日	平日	土曜日 日曜日 休日 休館日
競技場	A	6,000	7,200	8,100	9,800	10,300	12,400	24,400	29,400
	B	30,000	36,000	40,500	48,600	51,500	61,800	122,000	146,400
	C	90,000	108,000	121,500	145,800	154,500	185,400	366,000	439,200

1. A、B及びCの区分は、次のとおりとする。

- A アマチュア団体（スポーツ及び文化団体に限る。）又は大学生以下の者による催物
- B A以外の催物で営利又は宣伝を目的としないもの
- C A及びB以外の催物

2. 休日とは、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日をいう。

…その他の注書省略…

(出典：岡山市公園協会 HP)

毎週火曜日と年末年始が休館日であることから、年間300日程度の利用は可能で、年間の最大使用時間は、3,150時間であり、これが施設の有する稼働能力に値する。

なお、実質的な稼働状況の把握にあたっては、1団体で体育館の全面を使う場合や体育館を区分して同時に複数の団体が利用する場合等、利用内容によって異なってくるため把握の方法に工夫が必要となる。把握の方法としてはa. 『より厳密な把握方法』とb. 『簡便的な把握方法』とが考えられる。

a. 『より厳密な把握方法』とは、利用面積を加味した実質的な稼働時間の把握方法であり、午後1時から5時に全面利用された場合は4時間として考えるが、

午後1時から5時に3分の1に限って利用された場合は4時間×3分の1の1.3時間、午後1時から5時に4分の1を2団体により利用された場合は4時間×4分の1×2団体の2時間として把握する方法である。この方法によると、より厳密な利用状況を把握することができる。

< a. 『より厳密な把握方法』による稼働率の算定例 >

1日当たりの稼働率を算定する。なお、算定上の体育館は以下の利用状況と仮定する。

利用時間帯	利用時間	体育館全体の利用状況		
8:30～ 12:00	3.5	A団体（全体）		
13:00～ 17:00	4	B団体 (3分の1)	C団体 (4分の1)	空き
18:00～ 21:00	3	D団体（2分の1）		空き
合計時間	10.5			

i) 施設の稼働能力：1日分であるため10.5時間

ii) 施設の実質的な稼働時間

利用時間帯	稼働時間	算定式
8:30～ 12:00	3.5	=3.5時間×1（A団体）
13:00～ 17:00	2.3	=4時間×3分の1（B団体） +4時間×4分の1（C団体）
18:00～ 21:00	1.5	=3時間×2分の1（D団体）
合計時間	7.3	

iii) 稼働率 ii) ÷ i) × 100 = 7.3時間 ÷ 10.5時間 × 100 = 69.5%

b. 『簡便的な把握方法』とは、利用面積を加味せずに実質的な稼働時間の把握方法であり、午後1時から5時に全面利用された場合、午後1時から5時に3分の1に限って利用された場合、午後1時から5時に4分の1を2団体により利用された場合のいずれも4時間として把握する方法である。

< b. 『簡便的な把握方法』による稼働率の算定例 >

1日当たりの稼働率を算定する。なお、算定上の体育館は以下の利用状況と仮定する。

利用時間帯	利用時間	体育館全体の利用状況		
8:30～ 12:00	3.5	A 団体（全体）		
13:00～ 17:00	4	B 団体 (3分の1)	C 団体 (4分の1)	空き
18:00～ 21:00	3	D 団体（2分の1）		空き
合計時間	10.5			

i) 施設の稼働能力：1日分であるため 10.5 時間

ii) 施設の実質的な稼働時間

利用時間帯	稼働時間	算定式
8:30～ 12:00	3.5	=利用があったため 3.5 時間
13:00～ 17:00	4	=一部でも利用があったため 4 時間
18:00～ 21:00	3	=一部でも利用があったため 3 時間
合計時間	10.5	

iii) 稼働率  $\text{ii) } \div \text{i) } \times 100 = 10.5 \text{ 時間} \div 10.5 \text{ 時間} \times 100 = 100.0\%$

なお、上述のそれぞれの算定例は1日当たりで算定したが、i) 施設の稼働能力及びii) 施設の実質的な稼働時間の把握単位を月間・年間とすれば、1ヵ月あたりの稼働率・1年間あたりの稼働率の算定が可能となる。

実質的な稼働状況の把握方法のどちらを採用するかについては、情報の厳密性だけでなく、現時点における実務上の使用状況の把握の仕方や事務処理の煩雑さ、さらには業務上の時間的余裕等といった総合的な観点から決定すべき項目である。

●施設の管理コストについて

指定管理先において作成されている収支表によると、当該公園の管理コストは以下のようになっている。

(単位：円)

【収入】		【支出】		
利用料金収入	8,524,413	事業費支出	30,446,582	
自主事業収入	179,113	(内訳)	人件費	11,775,553
指定管理料収入	22,426,000		運営費	10,979,262
繰入金収入	260,000		園地管理費	7,691,767
収入 合計	31,389,526	管理費支出	114,061	
		特定預金支出	460,000	
		固定資産支出	113,400	
		支出 合計	31,134,043	

◎監査の指摘及び意見

【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 <sup>2</sup>
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*

●施設概要

西大寺緑花公園は、第 26 回全国都市緑化おかやまフェア跡地の南側を、平成 22 年 4 月 1 日にリニューアルオープンした公園であり、はらっぱ広場や多目的広場のほか、体験学習施設である百花プラザ\*から構成されており、公園には 100 種類以上の樹木が植えられ四季折々の風景を楽しむことができる。



<備考> 主要施設

- ①多目的広場 (5,500 m<sup>2</sup>)    ②はらっぱ広場 (5,100 m<sup>2</sup>)    ③体験学習施設百花プラザ\*
- ④幼児用遊具    ⑤児童用遊具    ⑥健康遊具    ⑦せせらぎ    ⑧林床花壇
- ⑨耐震性緊急貯水槽 (地下式 100 m<sup>2</sup>級×1基)    ⑩災害時緊急便槽 (地下式)

なかでも百花プラザ\*は、都市緑化・自然保護・環境共生・食育に関して、「見て、触って、体験する」学習・交流施設であり、多目的ホールを含む12の貸室で構成されている。

●施設の利用状況、利用料金について

市は、毎月指定管理者から利用状況に関する情報を入手している。

(利用者数 単位:人 / 使用料 単位:円)

		平成 22 年度	平成 23 年度
利用者数	多目的ホール・控室	22,625	42,310
	美術工芸室	2,927	3,780
	実習室	3,559	4,170
	研修室	16,264	21,916
	みどりの相談室	6,443	8,777
	実技室	8,776	10,015
	会議室	4,820	7,370
	ふれあいルーム	4,456	5,110
	和室	3,074	3,612
	その他来館者	6,246	10,700
	みどりの図書館	232,440	232,619
	合計	311,630	350,379
	使用料		7,513,885

JR 西大寺駅から 1.7 km (徒歩 約 25 分) で、比較的立地がよく、図書館も設置されていることから、利用者は増加傾向にある。

●稼働率の算定方法の例示

市は、公園協会\*から、施設の稼働状況に関する情報として利用者数を入手している。しかし、当該財産は多目的ホールを含む貸室であり、利用内容によって人数が異なる。そのため、利用者数の情報のみでは、実質的な施設の稼働状況が、施設の稼働能力に対してどの程度なのかを把握することは出来ない。

稼働率の算定方法としては、当該施設が以下の料金表のように、設備ごとの 1 時間あたりの料金設定になっていることから、年間の最大利用時間数と実際の利用時間数を用いて算定する方法が考えられる。

<多目的ホール利用料金表>

■専用して使用する場合

区分	単位	基本利用料	区 分 内 容
A	1 時間 あたり	1,400 円	アマチュア団体 (スポーツ及び文化団体に限る) または大学生以下の者による催物
B		4,000 円	A 以外の催物で営利または宣伝を目的としないもの
C		8,000 円	A 及び B 以外の催物

< 研修室等利用料金表 >

階	室名	単位	基本利用料	冷暖房料	座席数	備考
1階	控室 1	1時間あたり	200円	50円	8人	○各室 椅子(8脚)、可動機(4台)、化粧台、手洗い、白板(小)、置き畳(控室1のみ)
	控室 2		200円	50円	8人	
	ホワイエ		600円	100円	—	受付・展示に利用できます。 ミニキッチンスペース
	美術工芸室		600円	100円	30人	椅子(30脚)、作業机(8台) 流し台、電気釜、ホワイトボード
	実習室		600円	100円	30人	椅子(30脚)、机(6台)調理台(6台)、ガスコンロ(6箇所)、冷蔵庫等、ホワイトボード
	研修室 1		600円	100円	45人	○各室 椅子(45脚)、折畳机(15台)、手洗い、白板 ※ 組合わせても使用できます。
	研修室 2		600円	100円	45人	
	みどりの相談室		600円	100円	45人	
	実技室		600円	100円	39人	椅子(39脚)、可動機(13台)、土足不可フローリング、鏡、サブルーム、ホワイトボード
2階	会議室	400円	100円	30人	椅子(30脚)、可動機(10台)、マイク、プロジェクター、スクリーン、ホワイトボード	
	ふれあいルーム	600円	100円	39人	椅子(39脚)、可動機(13台)フローリング、トイレ、授乳室、ホワイトボード	
3階	和室 1	200円	50円	10畳	座布団(60枚)、座卓(20台) 床の間・炉・水屋(共同)	
	和室 2	400円	50円	21畳		
	談話ホール	400円	100円	—	受付・展示に利用できます。 部屋として区切られていません。	

具体的には、百花プラザ\*の開館時間は午前9時から午後9時で、1日の使用時間は12時間である。また、毎週月曜日と年末年始（年末12月29日から年始1月3日）が休館日であることから、年間利用可能日数は300日程度である。従って、各室の年間の最大使用時間は3,300時間である。これに対し、多目的ホールを含む各貸室の年間の利用時間が分かれば、年間の利用時間を年間の最大使用時間で除すことで稼働率を算定することができる。

<稼働率の算定例示>

以下のような施設の稼働率を算定する。

- ・ A 会議室と B 会議室がありそれぞれ 1 時間単位で利用が可能
- ・ 1 日の利用可能時間は 12 時間
- ・ 年間の利用可能日数は A 会議室 B 会議室共に 300 日
- ・ A 会議室の年間利用実績は 2,800 時間
- ・ B 会議室の年間利用実績は 2,500 時間

①A 会議室の稼働率

$$\begin{aligned} \text{A 会議室の稼働率} &= \frac{\text{A 会議室の年間利用実績}}{\text{A 会議室の年間利用可能時間}} \\ &= \frac{2,800 \text{ 時間}}{12 \text{ 時間} \times 300 \text{ 日}} = 77.8\% \end{aligned}$$

②B 会議室の稼働率

$$\begin{aligned} \text{B 会議室の稼働率} &= \frac{\text{B 会議室の年間利用実績}}{\text{B 会議室の年間利用可能時間}} \\ &= \frac{2,500 \text{ 時間}}{12 \text{ 時間} \times 300 \text{ 日}} = 69.4\% \end{aligned}$$

③施設全体の稼働率

$$\begin{aligned} \text{施設全体の稼働率} &= \frac{\text{A 会議室} \cdot \text{B 会議室の合計の年間利用実績}}{\text{A 会議室} \cdot \text{B 会議室の合計の年間利用可能時間}} \\ &= \frac{2,800 \text{ 時間} + 2,500 \text{ 時間}}{12 \text{ 時間} \times 300 \text{ 日} + 12 \text{ 時間} \times 300 \text{ 日}} \\ &= 73.6\% \end{aligned}$$



なお現在、市は年間の利用時間についての情報を入手しておらず、指定管理者である公園協会\*においても把握していないとのことである。

●施設の管理コストについて

指定管理先において作成されている収支表によると、当該公園（百花プラザ\*部分）の管理コストは下表のようになっている。

(単位：円)

【収入】		【支出】		
利用料金収入	9,698,773	事業費支出	85,106,263	
自主事業収入	1,390,418	(内訳)	人件費	36,653,841
指定管理料収入	102,307,000		運営費	40,667,229
繰入金収入	3,478		園地管理費	7,785,193
収入 合計	113,399,669	管理費支出	1,022,549	
		法人税住民税	8,096,845	
		特定預金支出	9,486,000	
		固定資産支出	312,900	
		支出 合計	104,024,557	

◎監査の指摘及び意見

【意見 19】 【意見 20】 【意見 21】 に該当する

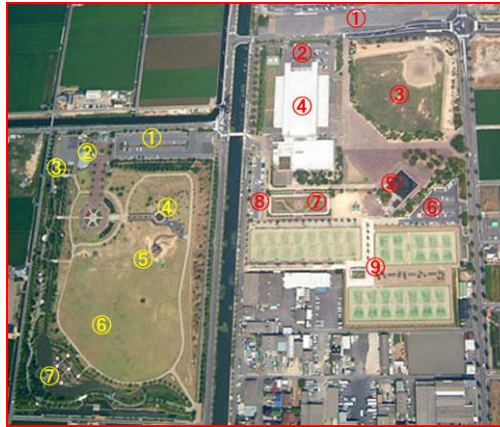
C 浦安総合公園（台帳名：総合文化体育館）

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 <sup>2</sup>
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*

●施設の概要

当該施設は、カルチャーパーク構想に基づいて、体育、文化施設を組み合わせたユニークな公園として設置したものである。

- 西地区（黄色丸数字）
- ①西地区駐車場
  - ②西地区管理事務所
  - ③山羊の小屋
  - ④ジャブジャブ池
  - ⑤子ども夢が島
  - ⑥芝生広場
  - ⑦遊歩道



- 東地区（赤色丸数字）
- ①第2駐車場
  - ②第1駐車場
  - ③野球場
  - ④総合文化体育館
  - ⑤修景池
  - ⑥第3駐車場
  - ⑦遊歩道
  - ⑧第4駐車場
  - ⑨テニスコート

●施設の利用状況、利用料金について

市が、指定管理者から報告を受けることにより把握している施設の利用状況は以下のとおりである。

（利用者数 単位：人 使用料 単位：円）

		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
利用者	体育館	175,128	166,235	166,218
	野球場	9,199	7,863	10,446
	テニスコート	72,345	68,127	70,859
	研修室（西地区）	1,984	1,964	1,889
	合計	258,656	244,189	249,412
使用料	体育館	28,655,140	28,355,270	30,309,580
	野球場	686,250	656,250	682,500
	テニスコート	17,772,310	17,707,920	18,775,160
	研修室（西地区）	30,180	18,160	19,060
	合計	47,143,880	46,737,600	49,786,300

平成 23 年度は利用者・利用料共に前年対比で 100%超であるが、利用者数の目標値は設定されていない。また、稼働率も算定されていないため、実質的な稼働状況は不明瞭となっている。

●施設の管理コストについて

指定管理先において作成されている収支表によると、当該公園の管理コストは下表のようになっている。

(単位：円)

【収入】		【支出】		
利用料金収入	57,644,754	事業費支出	191,513,120	
自主事業収入	1,206,113	(内訳)	人件費	102,678,604
指定管理料収入	148,664,000		運営費	81,092,246
繰入金収入	410,000		園地管理費	7,742,270
収入 合計	207,924,867	管理費支出	2,857,423	
		その他の支出	24,230	
		特定預金支出	2,757,755	
		固定資産支出	8,766,045	
		支出 合計	205,918,573	

◎監査の指摘及び意見

【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

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 <sup>2</sup>
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

## ●指定管理者の業務の概要

当該施設は、以下の 23 の社会体育施設と統括して、平成 23 年度より両備ホールディングス株式会社を指定管理業者として選定している。

### <当該施設以外の 23 施設>

奥市公園補助野球場	野山武道館
奥市公園野球場	吉備津弓道場
奥市公園相撲場	小串スポーツ広場
当新田公園サッカー場	桑野スポーツ広場
二日市公園テニスコート	財田スポーツ広場
向州公園補助野球場	興除テニスコート
向州公園テニスコート	東山プールテニスコート・バレー ボールコート
上道公園野球場	瀬戸町江尻レストパーク
神崎山公園競技場	瀬戸町カヌー艇庫
足守テニスコート	灘崎野球場
牟佐スポーツ広場	灘崎体育センター
西大寺武道館	

指定管理者が実施する業務の内容及びその範囲は、関連法令等のほか「岡山市社会体育施設指定管理業務仕様書」において以下のように規定されている。

### <業務内容>

#### (1) 施設の管理・運営に関する業務

- ①施設の予約・受付に関する業務
- ②施設の使用の許可に関する業務
- ③施設の利用料金の徴収・減免及び還付に関する業務
- ④施設の調整会議に関する業務
- ⑤警備業務
- ⑥清掃業務
- ⑦施設の巡回・警備、維持管理及び修繕
- ⑧施設備品等の貸出、点検管理及び修繕
- ⑨植栽管理
- ⑩光熱水費等の支払いに関する業務
- ⑪し尿の収集、同手数料の支払い及び浄化槽の維持管理
- ⑫トレーニング室の運営に関する業務
- ⑬緊急対応等に関する業務
- ⑭各種報告・調査に関する業務
- ⑮苦情・要望等の対応に関する業務
- ⑯市民ニーズの把握に関する業務
- ⑰その他必要な管理業務

#### (2) 自主事業

- 条件①公の施設の本来の設置目的を妨げない範囲において行われること
- ②岡山市教育委員会の事前承認が得られること

これらの業務にあたっての実施時期、回数の計画は策定されているが、利用者数を増加させたり、施設の利用を活性化させたりするための、施策等の考案や目標設定等はなされていない。

#### ●指定管理者の業務内容の評価について

「岡山市社会体育施設の管理に係る協定書」において指定管理料の支払計画は、毎月7,350,000円（年間総額88,220,000円税込）と定めており、支払期ごとの管理が終了した時に指定管理者は市へ通知を行い、市は管理が適切に行われているかどうかの検査を行ったうえで指定管理料を支払うこととなっている。そのため、当該協定書に従い、市は、指定管理者から毎月提出される事業報告書\*に基づき、施設の利用状況、収入支出、施設の修繕等の管理状況を考慮したうえで指定管理者での業務の実施状況の検査を行い、「検査報告書」として取りまとめ、局長の決裁を受けている。

毎月の「検査報告書」を閲覧したところ、検査期間・検査結果及び検査にあたって参照した資料の添付はなされているものの、具体的な検査にあたっての判断状況の記載や検査項目が明示されたものはなかった。

また、日常的な評価として、管理日誌、写真等により施設の清掃、植栽管理状況を確認している。これらの確認を行う際、「指定管理施設点検表」において記載されている以下の観点から点検を行い、その結果と判定及び確認者を記録として残している。

<指定管理施設点検表におけるチェック項目>

1. 施設内の清掃状況（ごみ、除草、床・壁）
2. 施設の巡回状況
3. 施設（備品）の修繕状況
4. 植栽の管理状況
5. 苦情、要望等の対応状況
6. その他

さらに、月次での検査のほかに、雑草が繁殖しやすい夏季に植栽管理が適切に行われているかどうかといったような形で非定期に実地調査を行っている。また、利用者から苦情の連絡があった場合はその都度実地調査を行っている。

### ●当該施設の概要

当該施設はバドミントン・卓球・バレーボール等の屋内スポーツができる体育館のほか、サッカー・ソフトボール等ができる多目的グラウンド、本格的な野球場、テニスのクレイコート8面などのスポーツ施設が整っている。また、それぞれナイター設備を完備しており、夜間でも利用可能となっている。また、コンサート等ができる野外ステージや大型遊具のあるのびのび広場なども整備されている。

利用時間は午前9時から午後9時までであり、定休日は毎週月曜日（祝日法による休日に当たるときは、その翌日）及び年末年始（12月29日から1月3日まで）である。

### ●施設の利用状況

市は、指定管理者から事業報告書\*の提出を受けている。

提出された事業報告書\*に基づいて把握されている利用状況は以下のとおりである。

		平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
野球場	件数(件)	248	258	205	315
	人数(人)	19,360	13,068	12,643	11,294
テニスコート	件数(件)	1,178	1,404	1,171	1,820
	人数(人)	17,575	14,576	15,574	29,718
多目的広場	件数(件)	406	294	303	399
	人数(人)	19,929	14,032	14,186	15,391
体育館	件数(件)	5,347	5,151	5,064	2,570
	人数(人)	62,126	67,084	82,456	63,980

指定管理者制度導入前の平成22年度の体育館利用者数は82,456人であったのに対し、導入初年度の平成23年度は63,980人と利用者数は減少している。

市では、現在のところ、稼働状況を判断する目安を設定していないが、同規模の施設の稼働状況を目安にする必要があると考えている。同規模の施設としては、「(6)③<財団法人岡山市公園協会への指定管理施設> A」(100頁参照)に記載している六番川水の公園の体育館がある。しかし、瀬戸町総合運動公園体育館の方が郊外にあり、同体育館より利便性は劣るため、利用料金は低めに設定しているとのことである。

なお、指定管理者及び市は、定量的な利用状況は把握しているものの、稼働率については把握していない。

●指定管理料の設定について

当該施設については、指定管理者制度が平成23年度から導入されており、指定管理者制度の導入によるコストと直営時のコストは以下ようになる。

(単位:千円)

	平成22年度	平成23年度
指定管理料	53,000	88,200
人件費等	4,302	—
光熱水費等	22,284	—
委託料	12,913	—
その他	926	—
費用合計	93,427	—
使用料収入	△9,236	—
差引負担コスト	84,191	88,200
指定管理者制度導入施設数	19施設	24施設
直営施設数	5施設	—

上表の負担コストは当該施設を含む24施設全体の負担コストである。両備ホールディングス株式会社を指定管理先として、統括した契約を締結している施設は平成22年度以前は19施設であったが、当該施設を含む5施設について平成23年度から指定管理者制度を導入したことにより24施設となっている。平成22年度の人件費等には、施設に勤務していた正職員2名分の人件費は含まれておら

ず、これを加味すると平成 23 年度の負担コストの方が小さくなるため、指定管理者制度の導入に伴うコスト削減がなされていることがわかる。

### ◎監査の指摘及び意見

**【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 <sup>2</sup>
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

#### ●指定管理者の業務の概要

当該施設は、フィットネス施設、プール及び大浴場の健康増進施設がメインであり、研修室・貸しホールは付随的な施設である。管理運営にあたっては、平成 22 年度から指定管理者制度を導入しており、財団法人岡山市ふれあい公社を指定管理者として選定している。

指定管理者が実施する業務の内容及びその範囲は、関連法令等のほか「岡山市ウェルポートなださき管理業務仕様書」において以下のように規定されている。

#### <業務内容>

- (1) ウェルポートの使用の許可、使用の不許可、使用許可の取消し等、入場の制限に関する業務
- (2) 使用料の徴収及び納入に関する業務
- (3) ウェルポートの設置目的にふさわしい福祉・健康づくり関連事業の企画及び実施に関する業務
- (4) ウェルポートの施設及び設備の清掃、保安、保守等維持管理に関する業務
- (5) 岡山市の備品の管理に関する業務
- (6) 所管庁等への各種届出等に関する業務
- (7) その他ウェルポートの目的を達成するために岡山市が必要と認める業務



なお、これらの業務を実施するための指定管理料は以下のようになっている。

	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度 (予定)
指定管理料(税込)	94,660,000 円	100,785,000 円	101,432,000 円

また、指定管理者の選定にあたって、指定管理者は市に対し事業計画書を提出している。事業計画書では、以下のような管理運営計画が策定されている。

**【1】施設の管理運営計画**

1. 施設管理事業

(1) 貸室

広く市民に活動の場を提供することにより、稼働率を高めます。

(2) 保守管理

岡山市と連携し、効率的、効果的な保守管理を行います。

2. 健康づくり推進事業

(1) 浴場事業

利用者の安全、衛生に留意し、子供から高齢者、障害者まで利用しやすい運営に努めます。

(2) プール事業

市民の健康増進に寄与するため…(中略)…子供から高齢者、障害者まで利用しやすい運営に努めます。

**【2】効果的・効率的な管理運営計画**

1. 岡山市と連携した運営を行います。

2. 市民ニーズを把握しながら、事業内容のスクラップ&ビルドを行います。

3. コスト管理を徹底し、経費節減に努めます。

4. 適切な受益者負担を求めます。

**【3】職員配置計画**

1. 効率的なローテーション勤務体制による運営

2. 効果的・効率的な人員配置

**【4】人材育成計画**

1. 事務局による研修体制の確立

2. 外部研修機関の活用

このように、事業計画書では「稼働率を高めます」や「経費節減に努めます」といった積極的な姿勢が見えるものの、具体的にどの程度なのかについては明確にされていない。

●指定管理者の業務内容の評価について

利用人数や使用許可件数等の月次報告を義務付けており、これらの審査に加えて実地調査を不定期に行っている。この実地調査は、設備の修繕が行われたときに、その内容確認のための施設訪問時に合わせて行っており、実地調査にあたってのマニュアルや調査結果の記録は行われていない。調査の観点は、前回・前々回の指摘事項が中心であり、目視、聞き取りにより調査が行われている。なお、直近の指摘事項としては、プール更衣室内の清掃を丁寧に行うことであった。

指定管理料の精算を行う年度末には、事業報告書<sup>\*</sup>や決算報告書の提出を受け、指定管理の業務が適切に遂行されているかについて検討する審査を行っている。具体的な審査での検討内容としては、契約に際しては必要に応じて、価格競争を取り入れるなどコスト意識を持っているか等であるが、審査の資料にはこれらの項目が明記されていない。

●施設の利用状況について

市は、指定管理者に対し、利用人数や使用許可件数についての月次報告を義務付けており、当該報告に基づく施設の利用状況は以下のようになっている。

		平成 22 年度	平成 23 年度	増減
大浴場・プール ・フィットネス	人数（人）	293,647	297,959	4,312
	金額（円）	43,571,800	42,320,400	△1,251,400
貸室使用	人数（人）	15,517	22,484	6,967
	金額（円）	837,540	965,320	127,780
合計	人数（人）	309,164	320,443	11,279
	金額（円）	44,409,340	43,285,720	△1,123,620

大浴場・プール・フィットネスについて、利用者の人数は増加しているにもかかわらず、収入金額が減少している要因を市へ問い合わせたところ、利用料金に

については、65歳以上については一般の半額としており、平成22年度から平成23年度にかけて、65歳以上の利用割合が増えてきたことによるものであった。

貸室についての詳細な情報は以下のようにになっている。

室名	占有面積 (㎡)	貸出時間(時間)			使用料(円)			稼働率		
		平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
かしの木ホール	334.59	287	394	441	733,500	1,023,500	1,279,750	7.9%	9.6%	10.7%
会議室1	40.92	191	396	284	104,030	185,725	133,552	5.3%	9.6%	6.9%
会議室2	40.92	306	380	440	203,830	182,405	263,588	8.4%	9.2%	10.7%
会議室3	68.05	5	15	56	3,750	6,650	41,850	0.1%	0.4%	1.4%
クッキングスタジオ	226.32	257	266	370	163,650	169,815	222,335	7.1%	6.5%	9.0%
ボランティアルーム	26.04	118	118	111	54,600	46,200	52,550	3.2%	2.9%	2.7%
いこいの間	24.00	2	10	25	1,000	7,500	14,500	0.1%	0.2%	0.6%
パティオ	800.00	20	55	91	240,000	337,920	585,760	0.6%	1.3%	2.2%
	稼働時間	3,633	4,113	4,125			平均稼働率	4.1%	5.0%	5.5%

- ※占有面積 建物完成図から抜粋
- ※貸出時間 有料貸室として、使用許可を出したもの(減免対象も含む)の年間合計
- ※使用料 貸室の基本使用料、入場割増、営業割増、冷暖房料の年間合計
- ※稼働時間 休館日を除く稼働日について、季節等の営業時間を考慮し積上げた年間合計
- ※稼働率 各貸室(8室)の貸出時間を稼働時間で除したもの
- ※平均稼働率 各貸室(8室)の稼働率を平均したもの

●施設の管理コストについて

当該施設は平成22年度から指定管理者制度を導入しており、指定管理者制度導入前と導入後では、管理コストは以下のようにになっている。なお、平成21年度分については、直営での運営を行っており、関与していた市職員の人件費相当を把握することが困難であることから、人件費相当を控除した合計額により比較している。

(単位：千円)

	平成 21 年度 (直営)	平成 22 年度 (指定管理)	平成 23 年度 (指定管理)
指定管理料	—	96,614	99,790
水道・電気代	41,520	51,529	52,564
その他需用費	35,179	—	975
委託料	49,249	—	—
その他	1,980	—	—
合計	127,930	148,143	153,330
人件費相当を 控除した合計額	127,930	136,182	141,182
営業日数	307 日	347 日	347 日

注) 指定管理者の自主事業として取り扱われている有料教室委託料を除く

単純に管理コストを比較すると増加しているが、指定管理者制度を導入したことにより、営業日数が 40 日増加していることや利用者が増加しており、前提が大きく異なる。

なお、指定管理者から提出を受けた事業報告書\*に含まれている、平成 23 年度の収支決算見込書は以下のようにっており、協定書に従い 994,457 円を市に返納している。

(単位：円)

【収入】	予算額	決算額
事業収入	100,785,000	100,785,000
収入合計①	100,785,000	100,785,000
【支出】	予算額	決算額
事業費	100,116,000	99,132,123
人件費	11,609,000	11,490,315
消耗品費	3,267,000	2,733,897
修繕費	3,030,000	2,980,271
燃料費	29,798,000	29,797,164
委託費	48,400,000	48,395,235
その他	4,012,000	3,735,241
特定貯金支出	669,000	658,420
支出合計②	100,785,000	99,790,543
返納金(①-②)	—	994,457

◎監査の指摘及び意見

**[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**

貸室については、付随的な施設とはいえ、稼働率が約5%というのは、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 <sup>2</sup>
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

### ●施設及び指定管理者の業務の概要

当該施設は、平成 3 年 9 月に開館した岡山県下最大級の客席数を誇るコンサートホールであり、音楽芸術を最高の環境で楽しむことができる 2,001 席の大ホールと、イベントホール、和風ホール及び 2 つのスタジオがある。毎月第 2 第 4 火曜日及び 12 月 28 日から 1 月 4 日が休日であり、受付時間は午前 9 時から午後 5 時である。

当該施設は財団法人岡山シンフォニーホールを指定管理者としている。当財団は昭和 59 年 11 月に財団法人岡山文化施設整備センターとして県 35%・市 35%・経済界 30%の出資比率により基本財産 1 億円で設立された財団法人であり、平成 3 年 3 月に現在の名称へ変更されている。

指定管理者は、『岡山シンフォニーホールの管理及び運営を行うとともに、自主文化事業を行うこと等により、地域文化振興を図り、住民福祉の向上に寄与する目的に基づいた公益的使命を達成するために、地域の中核音楽文化拠点施設にふさわしい優れた国内・海外の音楽芸術を提供するとともに、市民・県民の方々との協働、他の文化施設等との連携による地域に根ざした「豊かな心と創造性を育む文化都市づくり」に貢献する自主文化事業を実施』することを平成 23 年度の事業計画において掲げている。

具体的には、音楽芸術鑑賞事業、音楽活動普及事業、青少年音楽普及事業、社会貢献事業、依頼公演事業、ホールサポーター事業、岡山シンフォニーホール友の会運営事業、岡山シンフォニーホールからの創造発信事業、他の文化団体等との連携事業のほか、18の自主文化事業を掲げている。

●指定管理者の業務内容の評価について

市は、指定管理先での業務の実施状況の評価について、指定管理先からの年間の事業報告書\*が提出され次第、速やかに以下の観点から現地調査を行い、指定管理業務委託の完了検査を行っている。なお、検査にあたっては、市側は2人（検査人・立会人）で対応している。

<評価時の観点>

- ・管理業務の実施状況  
⇒施設・設備の管理上の問題点などを業務報告書で確認。
- ・利用状況、使用料納入状況  
⇒利用状況の推移など稼動状況の分析に努める。
- ・ホール管理業務収支決算書  
⇒運営に係る経費の把握に努める。
- ・ホールの活動報告（岡山シンフォニーホール文化事業報告等）  
⇒市への文化芸術的な貢献度の確認。

また、この検査結果を「検査報告書」として取りまとめ、局長決裁を受けている。

さらに、日常業務の評価として、月次報告書の提出時に実地調査を行い、管理業務において発生した問題点などの報告を受けて、適切な施設管理が行えるようフィードバックされている。

●施設の利用状況について

各種ホールの施設別来館者数は以下のようにになっている。

(単位：人)

	大ホール	イベントホール	和風ホール	スタジオ1	スタジオ2	附属設備	合計
平成21年度	206,253	24,486	8,783	11,020	4,776	6,106	261,424
平成22年度	190,123	26,859	8,480	10,119	3,701	5,769	245,051
平成23年度	183,116	26,852	8,493	9,840	4,662	6,094	239,057

また、市において把握されている稼働率は以下のようにになっている。

	大ホール				イベントホール				和風ホール			
	開館日数	利用日数	件数	稼働率	開館日数	利用日数	件数	稼働率	開館日数	利用日数	件数	稼働率
平成21年度	249	187	149	75.1%	308	237	250	76.9%	294	112	79	38.1%
平成22年度	218	166	130	76.1%	279	208	216	74.6%	253	93	70	36.8%
平成23年度	258	183	136	70.9%	318	238	250	74.8%	298	122	84	40.9%
	スタジオ1				スタジオ2				総件数			
	開館日数	利用日数	件数	稼働率	開館日数	利用日数	件数	稼働率				
平成21年度	305	191	173	62.6%	306	179	174	58.5%	825			
平成22年度	280	205	204	73.2%	261	155	162	59.4%	782			
平成23年度	312	239	220	76.6%	319	198	211	62.1%	901			



稼働率は「利用された日」を「休館日等を除く利用可能日」で除して算定されており、1日1時間でも利用があれば、「利用された日」としてカウントしている。なお、修繕・保守点検等の日数がそれぞれ異なるため、開館日数が施設によって異なっている。

平成3年度からの平成23年度までの大ホールの稼働率の平均値は80%であるが、平成22年度76.1%、平成23年度は70.9%となっており、平成11年度の91.9%をピークに低下傾向にある。これについては、「岡山市文化芸術振興ビジョン」において平成26年度末において78.0%という目標値が設定されている。

一方、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考えられていることから、目標稼働率は設定されていない。

#### ●施設の管理コストについて

所管部署でまとめられた管理業務収支の推移は以下のとおりである。

##### < 指定管理料 >

(単位:千円)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度
予算額	156,043	156,043	154,300
決算額	148,739	148,027	149,361

##### < 費用項目 >

(単位:千円)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度
人件費	83,558	88,861	88,741
消耗品費	5,002	4,234	4,314
修繕費	7,008	6,096	2,639
賃借料	5,735	5,208	5,331
租税公課	4,312	4,475	4,340
委託費	38,722	35,959	41,620
減価償却費	54	34	21
その他	4,344	3,157	2,351
合計	148,739	148,027	149,361

指定管理料以外に、市は大規模な改修費、光熱費（年間約 2,000 万円）を負担している。光熱費については、現在の契約では市負担となっているが、次回の契約時には指定管理の契約金額に含める予定である。なお、現状では、稼働率 100%になったとしても、経費がかさめば赤字になるとのことである。

## ◎監査の指摘及び意見

**【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。

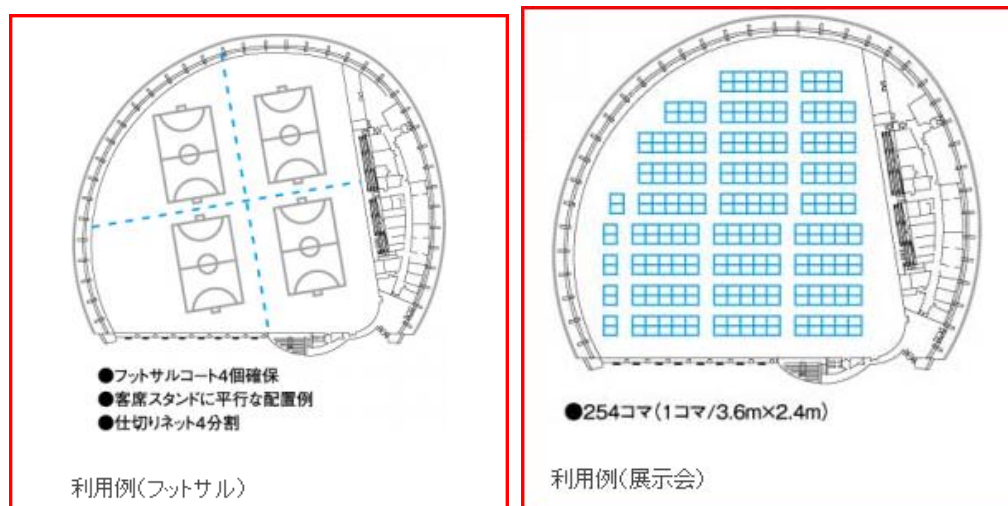
## G 岡山ドーム

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 <sup>2</sup>
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	—

### ●施設の概要

当該施設は、従来は公園協会\*を指定管理者として運営しており、公園協会\*はエックススポーツジャパンとの間で再委託を行っていた。そのため、岡山市・公園協会\*・エックススポーツジャパン三者において覚書を締結していたものの、期限満了が平成23年6月末となっていたことから、平成23年4月から6月は、単独随意契約で公園協会\*へ委託を行い、公園協会\*がエックススポーツジャパンへ再委託していた。その後、平成23年7月から平成24年3月末までは管理運営状況の激変緩和のため公園協会\*へ単独随意契約委託した。

平成24年度は、利用方法に応じた施設の設備業務等といった補助的業務について、指名競争入札を行い、落札者である山陽レイスポーツとの間で委託契約を結んでいる。



出典：おかやま観光コンベンション協会 HP

7,300 m<sup>2</sup>のグラウンドと最高天井高 35m のゆとりの空間は、1,000 席の固定席のほか仮設席を設置すれば 6,000 名以上を収容することができ、スポーツ・展覧会・コンサートなどさまざまな使用が可能となっている。

●施設の利用状況、利用料金について

市が過去に指定管理者からの報告により把握している利用状況は以下のとおりである。

(利用者数 単位:人 / 使用料 単位:円)

		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
利用者	ドーム	340,416	342,951	297,739
	多目的広場	76,427	3,100	3,854
	合計	416,843	346,051	301,593
使用料	ドーム	26,132,000	26,969,040	21,687,740
	多目的広場	1,526,022	1,231,151	821,916
	合計	27,658,022	28,200,191	22,509,656

平日はフットサルやテニス、週末は各種イベント会場として利用されており、予約状況としては、ほぼ 2 ヶ月先まで埋まっているとのことである。なお、利用率の算出や、目標設定は行っていない。

●施設の管理コストについて

平成 21 年度及び平成 22 年度は指定管理者制度を導入していたが、平成 23 年度以降は直営に変更しており、平成 24 年度からは運営委託を行っている。これによる市での管理コストは以下のように推移している。

(単位:円)

	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度 (計画)
指定管理料	35,000,000	35,000,000	—	—
業務委託料	—	—	40,700,000	24,000,000
水光熱費	—	—	2,840,000	2,800,000
その他	—	—	1,125,000	1,910,000
費用合計	35,000,000	35,000,000	44,665,000	28,710,000
使用料収入	—	—	△22,509,656	△22,000,000
差引管理コスト	35,000,000	35,000,000	22,155,344	6,710,000

## ◎監査の指摘及び意見

### 【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監査手続の概要

市では平成 11 年度より「未利用地処分事業」を実施し、売却等により財源確保を図る一方で、平成 17 年度から「未利用地等の総点検」を行っている。「未利用地等の総点検」の結果は、財産管理課で集約しており、調査の対象は、以下のとおりである。

#### <普通財産>

- ・宅地又は宅地見込地としての利用が見込まれるもの（民間等に管理委託又は貸付等暫定活用しているものを含む。）（※）

（※）山林、原野、農地、寺社及び堂宇敷地、石碑敷地、公衆用道路・水路等については、原則として処分困難財産として処理するが、周辺の状況を判断して売却が見込まれる場合には、対象財産とする。

#### <行政財産・公共用地取得事業費特別会計保有地・土地開発公社保有地>

- ・行政用途での利用を 3 年以内に廃止する予定の土地
- ・将来的に行政用途はあるが、事業化までに 3 年以上期間を要する土地

- ・調査時点において現に未利用となっている土地及び事業用代替地 等

財産管理課では、当該調査の結果を「未利用地等の総点検調査票」として作成している。

#### ● 手続対象の選定について

当監査において施設の名称・面積等といった情報を含んだ平成 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 件について、各公有財産の現況を分析・検討し、面積 1,000 m<sup>2</sup>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 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 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 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。

なお、第三者により占有されている案件については、「（8）第三者により占有されている案件について」（175 頁参照）に記載している。

#### ② 未利用地等の総点検調査票の検討

調査対象とした未利用地について、「未利用地等の総点検」で未利用地等として認識された時期は以下のとおりである。

<岡山市土地開発公社の保有案件>

No	施設の名称	平成 19 年度 以前	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
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	○				
B	都市計画公園中島公園用地				○	
	東山地内用地（市営葬儀場）	○				
	西大寺地域拠点整備推進事業	○				

<岡山市土地開発公社以外の岡山市保有の案件>

No	施設の名称	平成 19 年度 以前	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
C	元御成町公園用地	○				
D	旧青年の家			○		
E	宿毛地区生活環境等整備事業用地 宿毛大型共同作業場	○				
F	方代	○				
	元青江道路敷	○				
	元さい東町一丁目道路敷	○				
	元金岡市営住宅敷地	○				
	元津島北斗住座敷地 元津島福居2-用悪水路	○				
	東ヶ丘団地（分譲済団地残地）	○				
	市有林（吉田）	○				
	旧高島浄化センター	○				
	元岡山吉備荘 元岡山吉備荘給水施設	○				
	妹尾雑種地	○				
	旧岡山市富崎園	○				
	旧福谷幼稚園 旧福谷小学校			○		○
	リバータウン第2期造成予定地	○				

前ページの表より未利用地等として認識された時期はほとんど平成 19 年度以前であることがわかる。すなわち、今回、平成 23 年度の「未利用地等の総点検」の中から調査対象として抽出した未利用地等は、平成 11 年度より「未利用地処分事業」の推進及び平成 17 年度からの「未利用地等の総点検」の実施等により未利用地等の洗い出し及び積極的な売却への取組みで多くが既に売却済みとなっているなか、長期にわたって未利用地等として位置付けられているものである。これらは法的制限の存在から発生しているものや計画策定上の問題から発生しているもの及び撤去費用・整地費用等に係る予算確保の問題から発生しているもの等があるが、第三者により無権原（権原：民法上、ある行為をすることを正当とする法律上の原因、権利の原因のことをいう。）で使用（占有）されていることから、処分又は有効利用が図られていないものは問題である。これらは、過去の経緯を調査し、早急に対応する必要があるものとする。

### 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

未利用地等の総点検票の検討を行った結果、監査の指摘及び意見がある案件は以下の 6 件であるが、これらは大きく 2 つに区分されるため、それぞれに分けて記載している。

区分	内容
<開発公社*の保有案件>	市の所管部署の依頼に基づき開発公社*が先行取得を行ったが、買戻しが行われていない財産
<開発公社*以外の市保有の案件>	上記以外の財産



< 調査対象案件の所在地 >



- A 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
- B 都市計画公園中島公園用地
- C 元御成町公園用地
- D 旧青年の家
- 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
- F 方代

<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 <sup>2</sup> /110,997.88 m <sup>2</sup>
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



●概要

昭和 62 年に、市制 100 周年記念事業としてチボリ公園の誘致構想を公表したが、計画自体が市長選の公約となり、チボリ公園推進派が対立候補に敗れ、計画から撤退することとなった。計画からの撤退を行ったが、国鉄の民営化にあたり、当該土地については開発公社\*により先行取得したものである。

その後、当該土地を含む一団の土地の中央に位置する区域の一部を岡山操車場跡地公園（仮称）とし、平成 13 年に公園東地区に日本最大規模のスケートパークやローラースケートリンクとしてのアクションスポーツパーク岡山を建設し、平成 15 年には室内スポーツや各種のイベント会場として利用できる岡山ドームを建設した。アクションスポーツパーク岡山については入場者数の低迷等により

平成 23 年に閉鎖している。また当該土地の一部はスポーツ広場として利用されている。

平成 23 年 9 月に「岡山操車場跡地整備基本構想」を策定し、平成 25 年 2 月に「岡山操車場跡地整備基本計画（案）」の公表を行っている。内容としては、以下のとおりである。

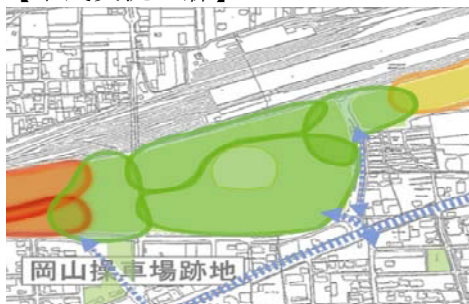
a 総合福祉ゾーン  
【健康の森】



当該土地を含む一団の土地の西側の地域については、新市民病院の立地を活かし、総合福祉の拠点となる健康・医療・福祉系都市機能の集積を進める。また、これらの機能とあいまって「情報」「癒し」「賑い」機能の導入を進め、当該土地を利用する人々へのサービスの向上、賑わいを創り出す。

JR 北長瀬駅西側には、平成 27 年度の早い時期の開院を目指し、新市民病院の工事に着手している。

b 交流・防災拠点ゾーン  
【市民交流の森】



当該土地を含む一団の土地の中央の地域は、総合公園として整備を進めていく。

コンセプトとしては、緑に包まれた空間の中で、軽スポーツやレクリエーションなどを楽しむことができる「賑い」「癒し」「運動」「遊」機能の導入を図る。

広域からのアクセス性の良さや岡山の特徴を活かす「健康」や「食」に係るイベント及びエンターテインメント性のあるイベントを開催し、交流促進や賑いの創出を図る。

また、飲食等のサービス提供を実施する機能を導入しながら、活気と利便性の高い場所を創り出していく。また、大規模災害発生時には、市民の安全を守る広域避難地として、防災関連施設の充実を図る。

c 生活支援ゾーン  
【生活の森】



当該土地を含む一団の土地の東側の地域については、緑豊かな環境の中で、子どもから高齢者まで安全安心に生活することができる子育て支援・高齢者支援・居住機能の導入を進めていく。

居住機能については、当該土地南側に立地している老朽化している市営住宅（市営北長瀬みずほ住座）の整備を検討することとしている。

●事業費について

上述のような施設整備の概算事業費は以下のとおりである。

【健康・医療・福祉系施設導入区域 : 約 3.0ha】	
用地購入費	約 33.9 億円
施設整備費	民間事業者による整備の可能性があるため未定
合計	約 33.9 億円

【総合公園区域 : 約 14.3ha】	
設計費	約 1.0 億円
用地購入費	約 79.9 億円
本工事費	約 41.9 億円
合計	約 122.8 億円

【市営住宅・社会福祉施設導入区域 : 約 1.8ha】	
用地購入費	約 22.8 億円
住宅整備費	今後策定予定の住宅整備基本構想の中で整備戸数、事業手法を検討するため未定
社会福祉施設整備費	民間事業者による整備の可能性があるため未定
合計	約 22.8 億円

(※) ・上記事業費に新市民病院整備事業費は含まない

- ・用地購入費は、平成 24 年 3 月 31 日時点での開発公社\*からの買戻価格（開発公社\*借入金に係る支払利息・手数料等を含む）
- ・防災施設の工事費は含まない

（出典：岡山操車場跡地整備基本計画（案）平成 25 年 2 月）

全体で、現時点において見通しの立っている部分だけで、約 179.5 億円の投資額となっている。

なお、用地購入費は、平成 24 年 3 月 31 日時点での開発公社\*からの買戻価格（開発公社\*借入金に係る支払利息・手数料等を含む）であり合計すると 136.6 億円となっているが、買戻価格に含まれる支払利息は、買戻しを行うまでの間毎年加算されていくこととなる。

現在、市場金利は下降傾向にあり、開発公社\*においても資金調達にあたって、借入額の減額及び低金利での借入により支払利息の抑制に努めているとはいえ、当該用地購入費に係る平成 24 年度支払利息は 1.26 億円と見込まれている。

なお、開発公社\*側の岡山操車場跡地整備事業及び岡山操車場跡地新駅周辺整備事業の「平成 23 年度岡山市土地開発公社公有用地明細表（様式第 2 号）」は下表のとおりとなっている。

内訳	金額
用地費	9,700,448,551 円
測量試験費	10,955,010 円
諸経費	30,670,213 円
支払利息	3,808,909,423 円
合計	13,550,983,197 円

（面積：110,999.27 m<sup>2</sup>）

## ◎監査の指摘及び意見

### 【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 <sup>2</sup> /8,464.49 m <sup>2</sup>
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



### ●概要

東中島町と西中島町については、全域が昭和23年に「中島公園」として都市計画決定されているが、未整備のままである。

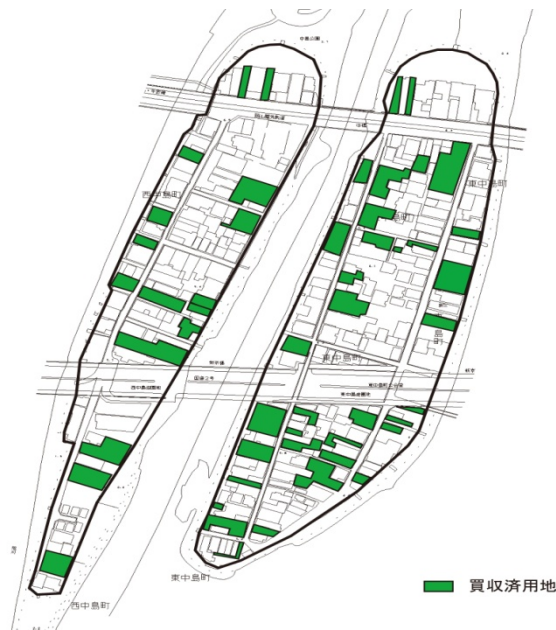
東中島町と西中島町の平成2年のまちづくり協議会において地元の課題として空き家となっている家屋等の倒壊の危険があった。地元からの強い要望を受けて、道路等へ倒壊する危険性のある空き家のある土地について、市が都市計画公園の用地として買取りを行い、それを更地としている。

平成3年から段階的に取得しており、平成19年度までは取得が続けられていた。都市計画公園の決定があり、公園整備事業としての位置付けは変わっていない。

いが、現在は中断している。これは主として、厳しい財政状況の下、事業化の目途が立たず、地価も下落傾向にあることから、先行取得のメリットはあまりないという判断によっている。

取得状況は、以下の地図のとおり、東中島町と西中島町の中に取得資産が点在している状態であり、取得した土地については、公園としての事業化の目途がたらずに未利用地となっている。

なお、東中島町と西中島町には取得した用地以外にも公園がある。



出典:都市計画課提供資料

この用地の大部分は、市民その他の無許可の利用を防ぐために、それぞれの用地ごとに柵で囲われており、入口には車両の進入を防ぐ黄色のポールや鎖等を設置しているが、黄色のポールが取り外され車両が駐車されている箇所、柵で囲まれているにもかかわらず住民が花や野菜を植えている箇所、バイクが止められている箇所もあった。

また、現時点で入口を開放している数箇所は多くの車両が駐車されているが、使用許可の手続もされておらず、使用料も徴収していない。この箇所については、市は町内会と協議を行い、駐車場として貸出すことで土地の利用を検討している場所である。

なお、第三者において占有されている箇所もあるが、それについては「(8) 第三者により占有されている案件について」(175頁参照)において記載している。

#### ●用地購入費について

当該土地は、開発公社\*において保有されているため、将来的に市は開発公社\*から買戻すこととなる。開発公社\*は、当該土地の取得にあたっては、借入を資金としていることから、市が開発公社\*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こととなる。

なお、開発公社\*の中島公園用地\*の「平成23年度岡山市土地開発公社公有用地明細表(様式第2号)」は下表のとおりとなっている。

内訳	金額
用地費	935,771,352 円
補償費	168,424,925 円
工事費	1,045,450 円
測量試験費	5,017,130 円
諸経費	2,576,537 円
支払利息	151,233,049 円
合計	1,264,068,443 円

(面積: 8,472.93 m<sup>2</sup>)

#### ◎監査の指摘及び意見

##### **[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**

現状の点在した土地のみでは、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、事業化の目途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 <sup>2</sup> / -
取得価額	不明
(財産の区分)	普通財産



●概要

昭和50年に公用廃止され、財産管理課へ引き継がれた元公園用地の一部であり、隣接地所有者（甲）に売却予定であったが、当時用地内に倉庫を有したもの（乙）が、倉庫周辺の土地の売却を希望したことから、これ以外の部分の売買契約を昭和51年に甲と締結し、市は代金を収納している。しかし、元々、本件土地全体の取得を甲が希望しており、甲と乙との主張が整理されていないことから、売買した部分についての引渡し及び所有権移転登記がなされておらず、公有財産台帳に記載されている状況である。なお、当該倉庫については、10年以上前に取り壊されており、現存していない。

以上に関して、関係者との交渉の経緯のわかる資料も保管されておらず、売買契約時から既に30年以上経過し、当事者である市側・相手側ともに代替わりし

事実関係の確認が困難となっている。市は今後、所有権移転登記に向けた協議が可能かどうか見極めていくとのことである。

## ◎監査の指摘及び意見

### **[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 <sup>2</sup> / -
取得価額	不明
(財産の区分)	行政財産



### ●概要

旧青年の家は平成20年4月に閉鎖し、新館（4階建）のうち個室以外の広いスペースを全て埋蔵文化財の保存場所にあてている。以前は近隣の埋蔵文化財センターが単独で倉庫を賃借していたが、旧青年の家の方が近く利便性がよいこと、外部に支払う賃借料（年間300万円程度）を節約できることより同施設を埋蔵文化財センターの倉庫として利用している。また、平屋建ての旧館については、個室を市役所の倉庫として使用しており、調理研修室は主に地元町内会や、子ども会の会議場所として利用している。

旧館は旧NHK放送局で、内装がレトロであり類似施設もないことから、登録文化財として国に申請できる状況にある。

◎監査の指摘及び意見

**[意見 30] 他の活用方法を模索することが望まれる**

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 m<sup>2</sup>）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用地 ・宿毛大型共同作業場
所管部署	人権推進課
所在地	・東区邑久郷 3909、3915、3916 等 ・東区邑久郷 3931 - 2、3931 - 4 等
面積 公簿面積/実測面積	・18,361 m <sup>2</sup> / — ・1,684.08 m <sup>2</sup> / —
取得価額	・115,241,952 円 ・不明
(財産の区分)	・行政財産 ・普通財産



## ●概要

宿毛地区生活環境等整備事業用地は宿毛地区生活環境等整備事業として昭和54年から昭和56年にかけて開発公社\*が先行取得したものであり、その後、開発公社\*から市が取得したものである。当該用地については現在、その用地の75%強が山林・のり面となっていることなどから単独での利用また売却は困難な状況となっている。

一方で、宿毛大型共同作業場は、地方改善施設整備事業という国庫補助金を受けて昭和58年7月に設置した施設である。それゆえ施設の構造上（鉄骨造4mm超）31年の処分制限期間が定められている（当該期間内に、転用、譲渡、貸付、交換及び取壊し等の財産処分を行う場合には国の承認が必要となる）ものであるが、当該作業場は平成7年7月より休業している。

市は、宿毛地区生活環境等整備事業用地については現状、単独での利用又は売却することは困難であるため、宿毛大型共同作業場及び近隣にある現在休業状態である養鰻場との一体的な整理が必要であるが、補助金の処分制限期間の問題があるため、当該制限期間終了後に処分を検討することとしている。

## ◎監査の指摘及び意見

### **[意見31] 利用方法を検討することが望まれる**

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については、「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 <sup>2</sup> / -
取得価額	34,561,400 円
(財産の区分)	普通財産



### ●概要

当該土地は旧御津町時代に熊見トンネル(現在は開通し利用されている。)の工  
事用残土置場として地元より購入・造成し、公共事業用の代替地として確保して  
いた。当該土地は宇甘川のすぐ側で、近隣住宅も近くにあるため、売却するた  
めの条件を地元と協議する必要がある。また、当該地域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。

それゆえ、売却・処分するにあたっては様々な制約があるために、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  
おり、工事開始時期は平成 25 年 2 月からの予定である。

## ◎監査の指摘及び意見

### **【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。

## ④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) 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、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。

### **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**

公有財産台帳からの検討を行った結果、監査の指摘及び意見がある案件は以下の 13 件であった。これらは、大きく土地・建物の 2 つに区分されるため、それぞれに分けて記載する。

なお、個別案件のうち、「(7) ④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」(151 頁参照)の項目で該当するものがある場合には、その旨明示しているため、こちらも参照されたい。