

令和 6 年度

福山市包括外部監査結果報告書

福山市包括外部監査人

公認会計士 渡 邊 雅 史

目 次

第1章 令和6年度包括外部監査の概要	
1 外部監査の種類	1
2 監査の対象として選定したテーマ	1
3 テーマの選定理由	1
4 監査対象期間	1
5 監査実施期間	1
6 監査対象部署	1
7 監査の着眼点	2
8 主な監査手続	2
9 指摘及び意見	2
10 包括外部監査人及び包括外部監査人補助者	3
第2章 監査対象の概要	
1 背景	4
2 財産の種類	10
3 令和6年3月改定の福山市公共施設等再構築基本方針に基づく現況	12
4 市の公共施設等管理の基本方針	16
5 主な監査対象部署	20
6 監査対象の選定	22
第3章 監査の指摘及び意見（総論）	
1 監査の指摘及び意見の総括	23
2 公共施設の総延床面積の縮減目標	24
3 インフラ施設のトータルコストの縮減目標	30
4 市保有の主な公共施設の一覧	44
5 今後の取組に係る推進体制	48
6 適正な受益者負担	54
7 施設情報の集約	58
8 PPP/PFI等の活用	65
9 広域連携	70
10 包括施設管理業務委託	75
11 長寿命化計画	83
12 耐震化	94
13 個別の要綱が制定されている普通財産	106
14 公有財産の利用状況把握	110

15	遊休財産	115
16	行政財産の使用許可	119
17	行政財産の貸付け	182
18	普通財産の貸付け	188
19	財産の借り受け	203
20	寄附を受けた公有財産	233
21	公有財産の不法占有	250

第4章 監査の指摘及び意見（各論）		
1	監査の指摘及び意見の総括	259
2	動物園	260
3	斎場	268
4	市民センター及び市民交流センター	277
5	生涯学習プラザ	290
6	文化ホール	293
7	ふくやま文学館	301
8	福山夜間成人診療所	305
9	リムふくやま（エフピコ RiM）	308
10	深津市営住宅及び港町市営住宅	311
11	市営駐車場	318
12	内海老人デイサービスセンター	326
13	福山市瀬戸老人福祉センター	332

(本報告書における記載内容等の注意事項)

1 報告書の資料等の出所

報告書の数値等は、原則として福山市が公表している資料、あるいは監査対象とした組織から入手した資料（全庁照会は上下水道局、病院を除く）を用いている。一方、報告書の数値等のうち、福山市以外が公表している資料あるいは監査対象とした組織から入手した資料以外の数値等を用いたもの、あるいは、国又は他の地方公共団体等の数値等を表示したものについては、その出所を明示している。また、監査人が作成したものについてもその旨明示している。

2 端数処理

報告書の数値は、原則として単位未満の端数を切り捨てて表示しているため、表中の総額が内訳の合計と一致しない場合がある。公表されている資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用している。そのため端数処理が不明確な場合もある。

3 用語

施設・団体の名称について、本文中、一部略称としている。また、施設等の名称に付されている「福山」、「福山市」、「福山市立」という用語については、文中での判別が困難になる場合などを除いて、原則として記載しないこととする。また、報告書中「市」と記載している場合は、原則として「福山市」をいう。

4 年（年度）の表記

年（年度）は原則として和暦を使用している。ただし、参考とした資料が西暦を使用している場合、報告書も同様に西暦を使用している。

元号の表記を省略している場合は次の通りとする（S：昭和、H：平成、R：令和）。

第1章 令和6年度包括外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

2 監査の対象として選定したテーマ

公有財産の管理運用に関する財務事務の執行について

3 テーマの選定理由

市の人口は年々減少しており、少子高齢化が進んでいるなか、将来の人口構成や社会経済情勢の変化に対応して公共施設等の整備・利用を行うことが求められる。財政面では、市税収入の減少や医療・福祉等の社会保障関連費用の増大が想定されるなか、公共施設等に関する支出を適正な水準に抑えることが課題となる。

公有財産の管理運用に関しては、市の重点政策のうち「安心・安全で快適に暮らすことができるまちづくり」の形成に不可欠であり、福山市民にとって身近に関心が高いテーマである。また、「最少の経費で最大の効果をあげること」及び「組織・運営の合理化、規模の適正化」の観点から包括外部監査人が福山市からは独立した立場から監査することは意義があるものとする。

以上のことから、「公有財産の管理運用に関する財務事務の執行について」を本年度の監査テーマとして選定した。

4 監査対象期間

令和5年度（令和5年4月1日から令和6年3月31日まで）

ただし、必要に応じて過年度及び進行年度の一部についても対象とした。

5 監査実施期間

監査契約日（令和6年4月1日）から報告書提出日（令和7年3月14日）まで

6 監査対象部署

公有財産の管理運用に関する財務事務を所管する担当課、及び選定した監査テーマに関する財務事務に関して、必要な事務の一部を担当していると包括外部監査人が判断する部署

7 監査の着眼点

- (1) 公有財産の管理運用に関する財務事務が法令等に従って執行されているか。
(合規性)
- (2) 公有財産の管理運用に関する財務事務が経済的・効率的に行われているか。
(経済性・効率性)
- (3) 公有財産の管理運用に関する事業が所期の目的を達成し、また、効果を上げているか。
(有効性)

8 主な監査手続

- (1) 関係法令、条例、規則等の根拠規定の確認
- (2) 基本方針及び計画への準拠性の確認
- (3) 関連資料の閲覧、照合、分析
- (4) 担当部署へのヒアリング
- (5) 担当部署への質問書の送付及び回答入手
- (6) 現地視察

9 指摘及び意見

令和6年度の福山市包括外部監査結果報告書（以下「本報告書」という）における指摘及び意見の件数は次の表の通りである。

	指摘	意見	計
総論	98件	51件	149件
各論	15件	23件	38件
計	113件	74件	187件

これらの具体的内容については、「第3章 監査の指摘及び意見（総論）」、「第4章 監査の指摘及び意見（各論）」で詳述する。

本報告書において指摘又は意見は、以下のような判断基準としている。

指摘：法令、条例、規則等の形式的な違反及び実質的な違反があるもの。

法令等の形式的な違反及び実質的な違反とはいえないが、次のように是正すべきもの。

①行為の目的が、その法令等の予定するものとは別のものである。

②法令等の運用の仕方が不十分である、又は不適切である。

③社会通念上、適切でなく問題がある。

意見：是正を必ずしなくてはならないものではないが、組織及び運営の合理化に資するため是正を検討すべき事項等として監査人が市に対して意見として提出するもの。

10 包括外部監査人及び包括外部監査人補助者

包括外部監査人	公認会計士	渡邊 雅史
---------	-------	-------

包括外部監査人は、福山市との間に地方自治法第 252 条の 29 に規定する利害関係を有しておりません。

包括外部監査人補助者	公認会計士	松井 智成
	公認会計士	工藤 亮
	公認会計士	滝口 浩史
	弁護士	坂本 智栄

包括外部監査人補助者は、監査の対象とした特定の事件につき、いずれも利害関係を有しておりません。

第2章 監査対象の概要

1 背景

(1) 地理的条件

福山市は、瀬戸内海沿岸のほぼ中央、広島県東部に位置する人口約46万人の都市で、温暖少雨な気候で日照時間が長く、自然災害が比較的少ないといった気象条件に恵まれ、海や山など豊かな自然との距離が近く、安心して快適な生活環境が整っている。

また、山陽自動車道や、中国横断自動車道尾道松江線（中国やまなみ街道）、西瀬戸自動車道（瀬戸内しまなみ海道）へのアクセスが良く、国の重要港湾である福山港や尾道糸崎港（機織地区）も有している。また、JR 山陽新幹線等の鉄道網も充実しており、中国・四国地方の交通・物流機能の拠点であるなど、備後の中核都市としての都市基盤が整っている。

古くから広島県内の近隣の市町に加え、岡山県の井笠地方とも歴史的・文化的・経済的に結び付きが強く、全国に先駆けて2015年（平成27年）3月に備後圏域連携中枢都市圏を形成し、圏域全体の経済成長のけん引や都市機能、生活サービス機能の向上などに取り組んでいる。

【福山市の位置図】



(2) 人口

① 人口の推移（国勢調査）

2020年（令和2年）の国勢調査では、福山市の人口は460,930人であり、1940年（昭和15年）以来の減少となった。

1965年	301,376人	2005年	459,087人
1975年	405,677人	2010年	461,357人
1985年	441,502人	2015年	464,811人
1995年	453,791人	2020年	460,930人
2000年	456,908人		

人口は現在の市域を対象とした数値である。

② 年齢（3区分）別人口の推移（国勢調査 年齢不詳除く）

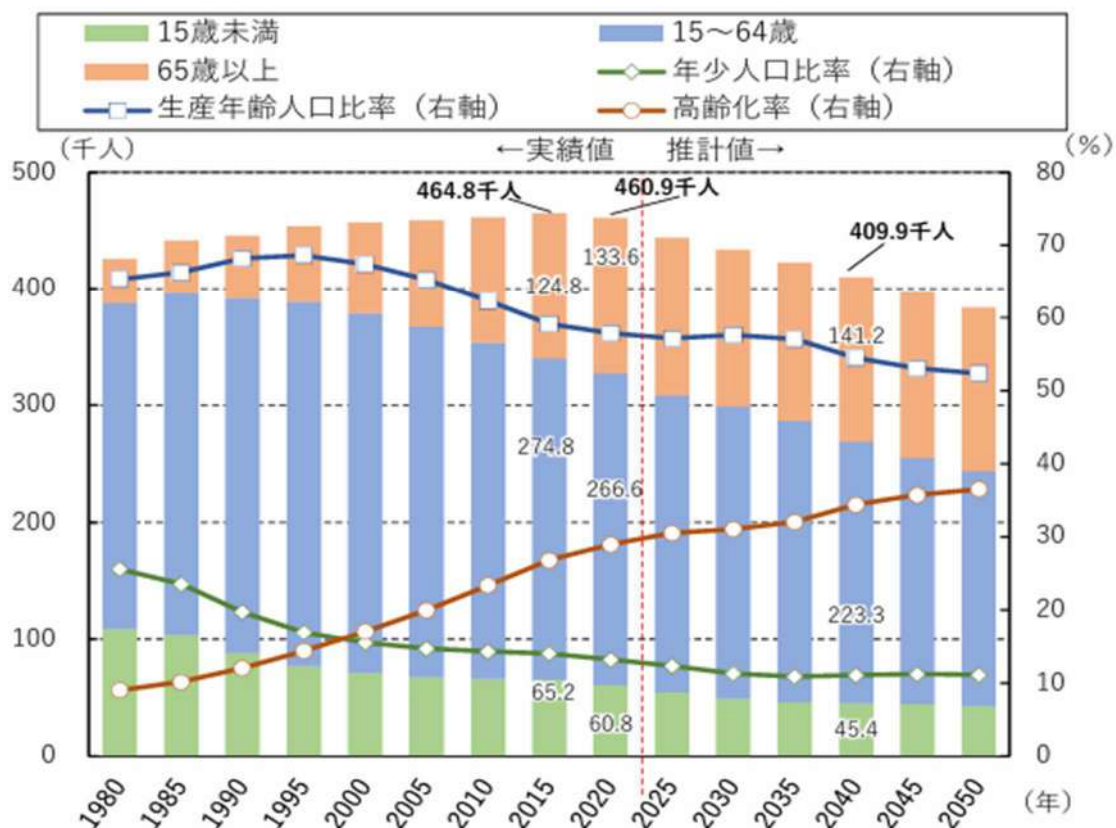
	0～14歳	15～64歳	65歳以上
1990年	87,820人 (19.8%)	303,213人 (68.2%)	53,506人 (12.0%)
1995年	77,001人 (17.0%)	311,348人 (68.6%)	65,226人 (14.4%)
2000年	70,875人 (15.5%)	307,751人 (67.4%)	77,917人 (17.1%)
2005年	67,325人 (14.7%)	298,507人 (65.3%)	91,432人 (20.0%)
2010年	64,738人 (14.3%)	281,828人 (62.3%)	105,858人 (23.4%)
2015年	64,496人 (14.0%)	271,739人 (59.1%)	123,441人 (26.9%)
2020年	60,655人 (13.4%)	260,383人 (57.5%)	132,167人 (29.2%)

人口は現在の市域を対象とした数値である。

③ 人口の予測

福山市の人口は、2020年（令和2年）の国勢調査で460,930人であり、1940年（昭和15年）以来の減少となった。また、住民基本台帳における人口は、2023年（令和5年）2月末で46万人を割り込む状況となっている。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、2040年（令和22年）には約41万人まで減少すると予測されている。

【福山市の将来人口推計グラフ（年齢3区分別）（外国人を含む）】



④ 年齢（5歳ごと）別人口一覧（2020年国勢調査 年齢不詳除く）

区分	男（人）	女（人）	総数（人）	区分	男（人）	女（人）	総数（人）
0～4歳	9,388	8,841	18,229	50～54	14,144	14,724	28,868
5～9	10,649	10,266	20,915	55～59	12,605	13,355	25,960
10～14	11,010	10,501	21,511	60～64	12,770	13,588	26,358
15～19	10,732	10,069	20,801	65～69	14,718	15,739	30,457
20～24	10,573	9,891	20,464	70～74	16,138	17,973	34,111
25～29	11,455	10,494	21,949	75～79	11,952	14,632	26,584
30～34	12,488	11,453	23,941	80～84	7,982	11,112	19,094
35～39	13,365	13,055	26,420	85～89	4,477	8,575	13,052
40～44	15,187	14,957	30,144	90～94	1,795	4,733	6,528
45～49	17,737	17,741	35,478	95～99	393	1,606	1,999
				100歳以上	48	294	342

人口は現在の市域を対象とした数値である。

⑤ 15歳以上産業別就業者数 (国勢調査) 上段：人、下段：構成比%

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	分類不能	総数
1990年	7,275人	92,289人	120,485人	701人	220,750人
	3.3%	41.8%	54.6%	0.3%	100.0%
1995年	7,081人	91,903人	131,143人	1,421人	231,548人
	3.1%	39.7%	56.6%	0.6%	100.0%
2000年	5,442人	83,137人	135,821人	2,287人	226,687人
	2.4%	36.7%	59.9%	1.0%	100.0%
2005年	4,183人	73,975人	140,202人	4,295人	222,655人
	1.9%	33.2%	63.0%	1.9%	100.0%
2010年	3,487人	64,573人	128,374人	13,282人	209,716人
	1.7%	30.8%	61.2%	6.3%	100.0%
2015年	3,365人	66,376人	134,117人	9,594人	213,452人
	1.6%	31.1%	62.8%	4.5%	100.0%
2020年	3,059人	64,490人	136,438人	8,153人	212,140人
	1.4%	30.4%	64.3%	3.8%	100.0%

人口は現在の市域を対象とした数値である。

(3) 財政状況

財政見通し

① 普通会計

今後、人口減少に加え、少子化・高齢化が急速に進行していくことにより、年少人口や生産年齢人口が減少する一方で、高齢者人口が増加するといった人口構造の変化が顕著となる。

中長期的には税収の増加が見込まれない中で、子どもの医療費助成や障がい福祉サービス事業費などの扶助費や、医療や介護等の保険会計への繰出金などの社会保障関係費は伸び続けることから、厳しい財政環境が常態化していくものと見込まれる。

② 公営企業会計

公営企業会計である水道事業、工業用水道事業及び下水道事業においては、市民生活や社会経済活動に欠くことのできない重要なライフラインとして、持続可能な経営基盤を確立していかなければならない。こうした中、収益については、先行き不透明な景気動向や節水機器の普及、今後の人口減少などの要因から、水需要が低迷するなど伸びが見込めない状況である。一方で、施設の老朽化に伴う維持管理費や多額な事業費が必要となる更新・耐震化については、収益の増加に直接結びつかないことから、今後も厳しい経営環境が続くものと見込まれる。

病院事業においては、人口減少や、患者の高齢化による受療動向の変化に加え、地域医療構想や診療報酬改定が病院運営に大きく影響を及ぼす。こうした中、地域において必要とされる医療提供体制の確保を図り、安定した経営のもと、不採算医療や高度医療を提供するという役割を担っている。

圏域の基幹病院として、職員体制の充実や計画的な医療機器・施設の整備に取り組む一方、診療報酬のマイナス改定が続いており、今後も厳しい経営環境が続くものと見込まれる。

(4) 市域の拡大

市は、1916 年（大正 5 年）7 月に市制施行し、その後の近隣市町村との合併により市域を拡大してきた。高度経済成長期の 1970 年代には、芦田町、続いて加茂町・駅家町と合併し、2003 年（平成 15 年）には内海町・新市町と、2005 年（平成 17 年）には沼隈町と、2006 年（平成 18 年）には神辺町と合併し、2023 年（令和 5 年）10 月 1 日現在、面積 517.72km²となった（図 市域とその変遷）。

こうした市域の拡大により、市全体で一体的な発展が可能となるよう、合併前の地域に設置されていた公共施設等の機能の見直しや道路の新設・改良、橋梁の整備などに取り組んできた。

図 市域とその変遷



2 財産の種類

地方公共団体が所有する財産は、「公有財産」、「物品」、「債権」、「基金」に分類され（地方自治法第 237 条第 1 項）、そのうち、公有財産は次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう。

地方自治法第 238 条第 1 項

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

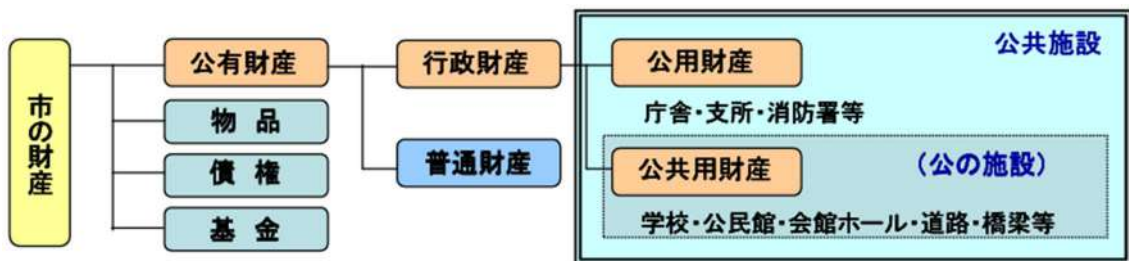
「公有財産」とは、市が所有する財産で、「行政財産」と「普通財産」に分類される。

「行政財産」は、地方自治体が行政目的で用いる財産のことで、庁舎、支所など地方自治体が直接使用する「公用財産」と、学校、公民館、道路、公園など、住民が一般的に利用する「公共用財産」の 2 つに区分され、原則として、貸付、売却、譲与、出資目的の信託、私権の設定などは禁止されている。

「普通財産」は、行政財産以外の公有財産のことで、行政財産とは異なり、特定の用途又は目的を持たないため、貸付、交換、売却、譲与や、私権を設定することができる。

一般的に「公共施設」とは、行政財産のことを指すが、一部の普通財産についても、その用途などから公共施設に含めている場合がある。

公共施設のうち「公の施設」と呼ばれるものは、地方自治法第 244 条第 1 項に規定する施設のことで、「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するために地方公共団体が設ける施設」とされている。



3 令和6年3月改定の福山市公共施設等再構築基本方針に基づく現況

(1) 公共施設（ハコモノ）の現況

① 保有数量

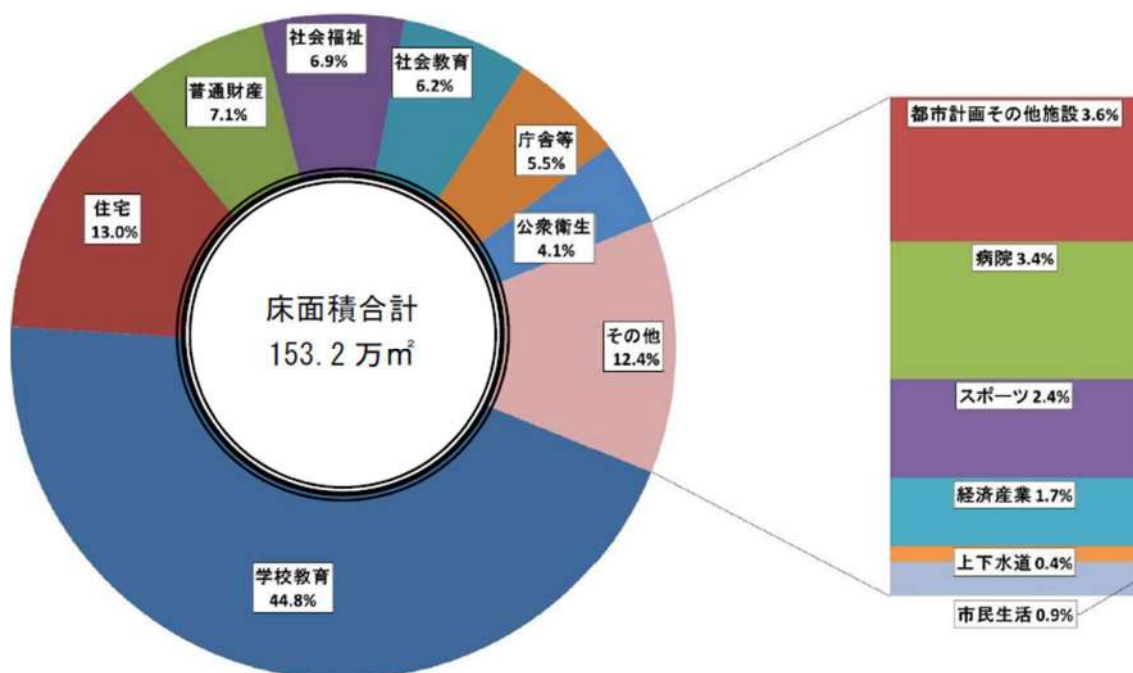
市が保有する公共施設（ハコモノ）は、2017年（平成29年）3月31日現在、棟数では4,460棟、床面積の合計では153.2万㎡であり、用途区分別の床面積の合計では学校教育施設（68.6万㎡、約44.8%）が最も多く、次いで住宅施設（19.9万㎡、約13.0%）となっている（表 用途区分別保有数量、図 用途区分別 床面積）。

表 用途区分別保有数量

用途区分	区分	床面積
学校教育	幼稚園，小学校，中学校，大学など	68.6 万㎡
住宅	市営住宅など	19.9 万㎡
社会福祉	保育所，コミュニティセンター・館など	10.7 万㎡
社会教育	公民館，美術館，図書館など	9.5 万㎡
庁舎等	本庁舎，支所など	8.5 万㎡
公衆衛生	ごみ固形燃料工場，クリーンセンターなど	6.3 万㎡
スポーツ	体育館，運動公園など	3.7 万㎡
経済産業	動物園，国民宿舎など	2.6 万㎡
市民生活	福山市自然研修センター，福山市市民参画センターなど	1.3 万㎡
普通財産	商業施設など	10.9 万㎡
都市計画その他施設	公園内施設，駐車場など	5.4 万㎡
病院	市民病院，神辺診療所	5.2 万㎡
上下水道	上下水道局本庁舎など	0.6 万㎡
合計		153.2 万㎡

2017年（平成29年）3月31日 現在

図 用途区分別 床面積



② 建築時期

1970 年代に建築された公共施設（ハコモノ）が全体の約 37%を占め、建築後 30 年以上経過したものが棟数では 2,669 棟、床面積の合計では 91.4 万m²と全体の約 60%に達している（図 用途区分別施設建設時期及び床面積、図 累計竣工面積の推移）。

図 用途区分別施設建設時期及び床面積

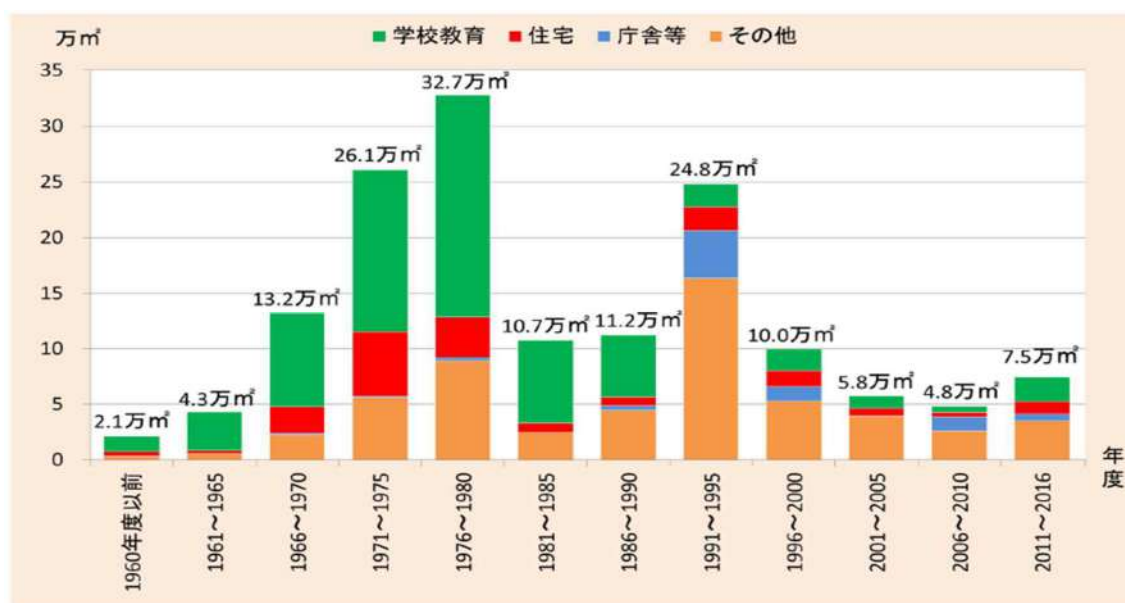
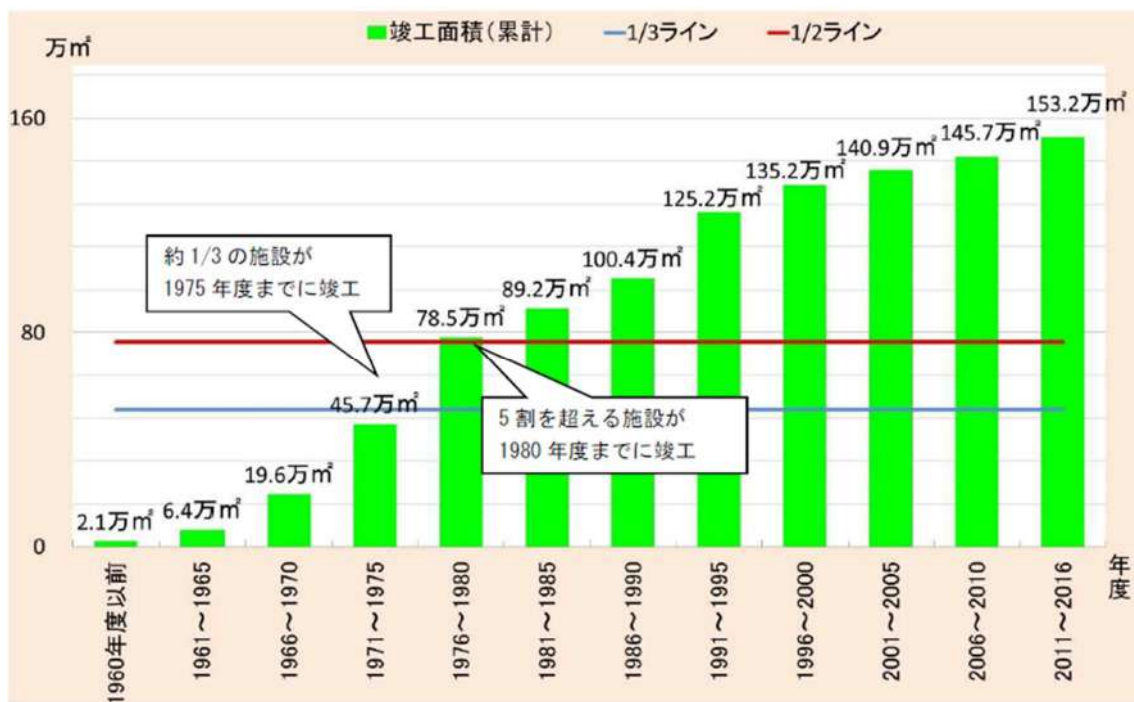


図 累計竣工面積の推移



(2) インフラ施設の現況

① 保有数量

市が保有する道路や橋梁、上下水道施設などの主なインフラ施設は、2017 年（平成 29 年）3 月 31 日現在、次の表のとおりである。

表 主なインフラ施設の区分別保有数量

施設区分	区分	数量
道路	実延長	約 3,521km
	舗装延長	約 3,278km
	橋梁	3,187 橋
漁港		1 港
	外郭施設	約 1,357m
	海岸保全施設	約 1,420m
	係留施設	約 246m
港湾		1 港
	外郭施設	約 394m
	海岸保全施設	約 1,797m
	係留施設	約 243m
河川	準用河川	16 河川 約 17,516m
公園	都市公園	668 箇所
水道	管路	約 2,808km
	浄水場	7 箇所
	配水池	137 箇所
	加圧施設	81 箇所
工業用水道	管路	約 56km
	浄水場	2 箇所
	配水池	1 箇所
	加圧施設	1 箇所
下水道	管路	約 1,846km
	ポンプ場	25 箇所
	貯留施設	2 箇所
	処理場	1 箇所

2017 年（平成 29 年）3 月 31 日 現在

4 市の公共施設等管理の基本方針

平成 28 年 2 月に公共施設等サービスを将来にわたり適切に提供できるよう、長期的な視点から全体を見渡し、住みよいまちづくりの実現に取り組むため、公共施設等サービスを再構築していく基本方針（「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」）を策定した。

基本方針の位置付け

基本方針は、福山市総合計画に基づくまちづくりを進めていく上での公共施設等に関するマネジメントの方針を示すものである。市が進めている各施設の計画や今後策定していく各施設の個別計画等については、この基本方針との整合性を図ることとする。

対象とする施設

基本方針の対象とする施設は、全ての公共施設等とする。

取組期間

2016 年度（平成 28 年度）から 2045 年度（令和 27 年度）までの 30 年間とする。しかし、時代の変化や社会経済等の情勢を的確に把握し、適宜見直すこととする。

基本理念

社会の変化に的確に対応し、将来にわたり活力のある、持続可能なまちづくりをめざし、公共施設等の再構築・再整備を通して最適な公共サービスの提供を実現する。

今後の人口減少を見据え、限られた財源の中、将来の世代に負担を先送りすることなく、コスト管理を徹底しながら、最少の経費で最良の公共サービスが提供できるものに再構築・再整備することをめざす。

(1) 公共施設（ハコモノ）の再整備の取組の方針

地域の特性を考慮しながら公共施設（ハコモノ）を配置し、時代のニーズや変化に的確に対応するよう、広域的な視点も踏まえたうえで、必要な機能を確保しながら集約・複合化などにより、保有総量の縮減に努める。また、公共施設（ハコモノ）の設置目的などの枠組を超えた視点で余裕空間の活用や機能の転換に加え、ICT など新しい技術も取り入れながら施設の有効活用を図る。さらに、現在も次の世代も安心・安全な公共施設（ハコモノ）が利用できるよう、適切な日常管理や設備の更新、大規模修繕などにより可能な限り長寿命化をめざす。これらの公共施設（ハコモノ）の再構築にかかる財源については、計画的かつ長期的な財政負担の軽減や平準化及び、遊休財産の売却収入や国、県をはじめとした補助制度の活用などにより財源の確保に取り組むとともに、財政需要に応じて公共施設維持整備基金を活用するなど、あらゆる財源確保策を検討する。

これらを踏まえ、基本理念の実現に向けて、次のとおり3つの柱を設定し、数値目標を掲げて具体的な取組を展開する。

① 適正配置、保有総量の縮小

施設の統廃合や再配置などを計画的に進め、必要なスペースは適切に確保しながら、資産保有量全体の縮小を実現していく。また、利用を廃止した公共施設（ハコモノ）は、遊休財産として売却処分を基本にするとともに、効果的な売却手法の検討についても取り組む。

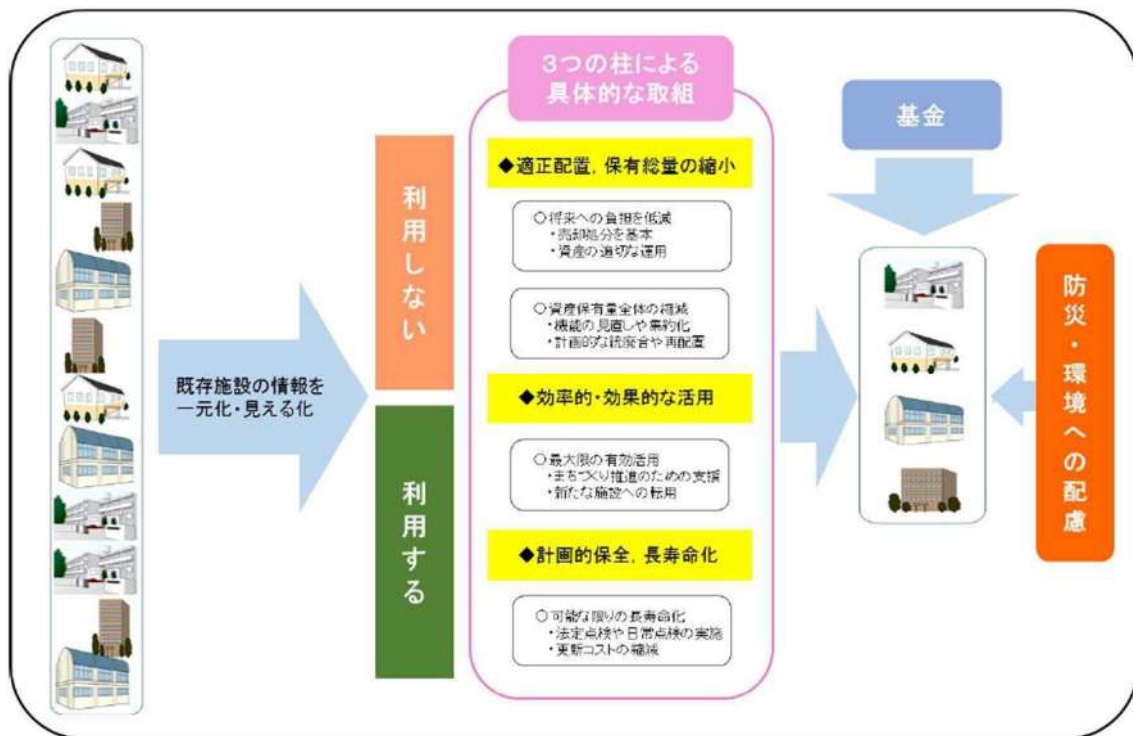
② 効率的・効果的な活用

建築年数や維持管理コスト、利用状況などを把握し、公共施設（ハコモノ）を効率的・効果的に活用する視点から施設のあり方を総合的に検討する。その中で、利用を継続する公共施設（ハコモノ）については、施設相互において利用の調整を行うとともに、避難場所としての防災機能や環境負荷の軽減を図る再生可能エネルギーの導入など、施設に付加価値をつけることで施設を最大限に有効活用していく。また、利用が低迷している公共施設（ハコモノ）については、新たな用途への転用や機能の集約・複合化により、社会の変化や多様化する市民のニーズに対応していく。活用にあたっては、民間のノウハウを取り入れるなど、より効果的な活用策の検討を進める。さらに、自助・共助・公助の視点を踏まえた地域のまちづくりを推進するため、地域住民や公的な団体等が主体となった活動を支える公共施設（ハコモノ）として効率的・効果的な活用に取り組む。

③ 計画的保全、長寿命化（更新コストの縮減）

法定点検や日常点検を確実に実施し、計画的で適正な維持管理を行う。こうした計画的な保全に努めることで、維持修繕費や光熱水費の縮減を図り、トータルコストの縮減に努める。また、これらの点検の結果やこれまで培ったノウハウも十分に活用し、公共施設（ハコモノ）の計画的な保全や適正な管理によって、可能な限り長寿命化に取り組む。

公共施設（ハコモノ）再構築・再整備イメージ図



(2) インフラ施設の再整備の取組の方針

インフラ施設は、市民や企業にとって欠くことのできない重要なライフラインであり、平常時はもとより災害等の非常時であっても安定した運用の確保が求められる。

今後、税金などの減少が見込まれる中、限られた財源で最大限の事業効果を発揮し、安心・安全な社会基盤を整備するためには、中長期的な視点に立った計画的・効率的なインフラ施設の整備を行う必要がある。インフラ施設の維持管理・更新にあたっては、アセットマネジメント手法を活用し、トータルコストの縮減や財政負担の平準化を図るとともに、点検・補修体制の強化や更新時における施設規模の適正化、耐久性の高い材料の積極的な採用や耐震化などに取り組むことで、インフラ施設の健全性と安定性の確保に努める。

また、ロボットやAI等の支援技術を活用した効率的な点検・診断の実施など、先端技術・データの利活用についても国の動向を見ながら検討していく。

これらを踏まえ、基本理念の実現に向けて、次のとおり2つの柱を設定し、具体的な取組を展開する。

① 計画的保全、長寿命化（更新コストの縮減）

法定点検や日常点検を確実に実施し、集積された点検結果をもとに健全度や利用状況、重要度等を踏まえた中長期的な維持管理や施設の長寿命化に取り組み、アセットマネジメント手法を活用することでトータルコストの縮減と財政負担の平準化を図る。維持管理につ

いては、点検・補修体制の強化を実施し、インフラ施設の特性を考慮した上で安全性や経済性を踏まえ、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで機能の維持・回復を図る予防保全型の維持管理を導入する。また、耐久性の高い材料を積極的に採用することでインフラ施設の長寿命化を図る。安全性については、災害等の非常時のリスクを低減するために、インフラ施設の耐震化等についても検討を行い、安心・安全な社会基盤の整備に努める。

② 配置と規模の適正化

インフラ施設が市民生活や社会経済活動に長期的に多様な便益をもたらせるよう、各施設の重要度や特性等を考慮し、中長期的な視点に立った計画的・効率的な施設整備に取り組む。また、施設更新時には施設規模の設定が今後の維持管理コストに直結することから一定程度の施設の余裕率を確保した上で、ダウンサイジングを行うなど規模の適正化に努める。

5 主な監査対象部署

(1) 根拠規則

福山市財産管理規則第4条第1項

財産に関する事務は、企画財政局財政部資産活用課において総括する。

福山市財産管理規則第4条第2項

行政財産（教育財産を除く。）は、当該行政財産に係る事務又は事業を所掌する課に所属させる。ただし、同一行政財産で2以上の課に所属するものがあるときは、市長がその所属を定める。

福山市財産管理規則第4条第3項

普通財産は、資産活用課に所属させる。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、用途廃止前に当該財産を管理していた課に所属させる。

- (1) 交換に供するため用途を廃止するもの
- (2) 取壊し、又は撤去の目的をもって用途を廃止するもの
- (3) 使用目的を変更するため、新たな目的に供するまで短期間管理する必要があるもの

福山市財産管理規則第4条第5項

資産活用課長は、必要があるときは、関係の課の長に対し、財産の状況について報告を求め、実地調査を命じ、又は所属換え、分類換えその他財産の管理及び処分について必要な措置を命ずることができる。

福山市財産管理規則第9条

次に掲げる場合においては、課の長は、資産活用課長に合議しなければならない。

- (1) 物件又は権利を取得しようとするとき。
- (2) 財産の現状を変更しようとするとき。
- (3) 所属換え、会計換え又は分類換えをしようとするとき。
- (4) 行政財産の使用の許可をしようとするとき（使用期間が1月未満であるときを除く。）。
- (5) 使用の許可をした行政財産の使用期間を更新するとき（使用の目的、使用の許可の条件又は使用料の減免について変更があるときに限る。）。
- (6) 使用の許可をした行政財産の現状、使用の目的又は使用の態様の変更を承認しようとするとき。

- (7) 財産を貸し付けようとするとき。
- (8) 貸し付けた財産に関する契約の条件を変更し、若しくはその存続期間を更新し、又はこれを解除しようとするとき。
- (9) 普通財産を処分しようとするとき。
- (10) 財産に関する損害賠償を請求しようとするとき。
- (11) 不動産を借り受けようとするとき。

(2) 業務内容（令和 7 年 1 月時点でのホームページ内容）

主な監査対象部署となる企画財政局財政部資産活用課の業務内容は次の通りである。

- ・公有財産に関する事務の総括に関すること。
- ・普通財産の管理及び処分に関すること。
- ・市有財産の調査に関すること。
- ・財産の評価に関すること。
- ・債権管理の総括に関すること。
- ・財産区の事務の総合調整に関すること。
- ・国有財産の借上げに関すること。
- ・市有財産の損害保険に関すること。
- ・財産の登記(土地区画整理事業及び土地改良事業(区画整理)に係る登記を除く。)に関すること。
- ・公共施設等サービスの構築に関すること。
- ・PPP/PFI に関すること。
- ・物品(単価契約に係るものを除く。)の出納及び保管(使用中の物品に係る保管を除く。)に関すること。
- ・物品の会計検査に関すること。
- ・物品購入要求及び修繕要求の受理(単価契約に係るものを除く。)並びに契約に関すること。
- ・物品調達基金に関すること。
- ・庁用自動車による交通事故の調査及び処理の指導調整に関すること。
- ・市有自動車の損害保険に関すること。
- ・安全運転管理者等の総括に関すること。
- ・庁用自動車の点検、修繕、整備等に関すること。
- ・庁用自動車に係る駐車場(本庁に限る。)の管理に関すること。

6 監査対象の選定

令和 6 年度福山市包括外部監査における監査テーマは、「公有財産の管理運用に関する財務事務の執行について」である。「公有財産」のうち経済的価値が高く、多くの住民が使用・利用する「行政財産」及び「普通財産」の「不動産（建物及び土地）」を主な監査対象とし、「動産（船舶や浮棧橋等）」、「物権（地上権、地役権等）」、「無体財産（特許権等）」、「有価証券（国債や株式等）」、「出資による権利」及び「財産の信託の受益権」は監査対象の範囲外とした。

総論においては、主に「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」の内容に関して監査を実施した。

また、「不動産（建物及び土地）」を「公共施設（ハコモノ）」と「インフラ施設（道路や橋梁、上下水道施設など）」に区分し、各論の「不動産（建物及び土地）」の監査においては、原則として「公共施設（ハコモノ）」を監査対象とし、「インフラ施設（道路や橋梁、上下水道施設など）」は監査対象の範囲外とした。

監査対象となった「公共施設（ハコモノ）」は「第 4 章 監査の指摘及び意見（各論）」の「1 監査の指摘及び意見の総括」を参照。

第3章 監査の指摘及び意見（総論）

1 監査の指摘及び意見の総括

監査テーマの「公有財産の管理運用に関する財務事務の執行について」に関して、下の表の監査項目について、全般的な観点から監査を行った。

全般的な観点からの監査を行った結果、指摘及び意見の総括は次の表の通りである。

監査項目	指摘数	意見数	計
2 公共施設の総延床面積の縮減目標	1	1	2
3 インフラ施設のトータルコストの縮減目標	6	0	6
4 市保有の主な公共施設の一覧	1	0	1
5 今後の取組に係る推進体制	0	2	2
6 適正な受益者負担	2	3	5
7 施設情報の集約	3	0	3
8 PPP/PFI等の活用	0	2	2
9 広域連携	0	1	1
10 包括施設管理業務委託	2	1	3
11 長寿命化計画	1	4	5
12 耐震化	3	3	6
13 個別の要綱が制定されている普通財産	2	0	2
14 公有財産の利用状況把握	0	2	2
15 遊休財産	2	1	3
16 行政財産の使用許可	33	7	40
17 行政財産の貸付け	4	3	7
18 普通財産の貸付け	4	5	9
19 財産の借り受け	20	7	27
20 寄附を受けた公有財産	9	3	12
21 公有財産の不法占有	5	6	11
計	98	51	149

2 公共施設の総延床面積の縮減目標

(1) 概要

市では、「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」に基づき個別計画の策定を進め、適正配置、保有総量の縮小など3つの柱に沿った取組を進めている。

小中学校は「福山市小中一貫教育と学校教育環境に関する基本方針」に基づき、少子化に対応し、集団規模を確保することで、より良い教育環境を整備するため、計画的に学校規模・学校配置の適正化に取り組んでいる。

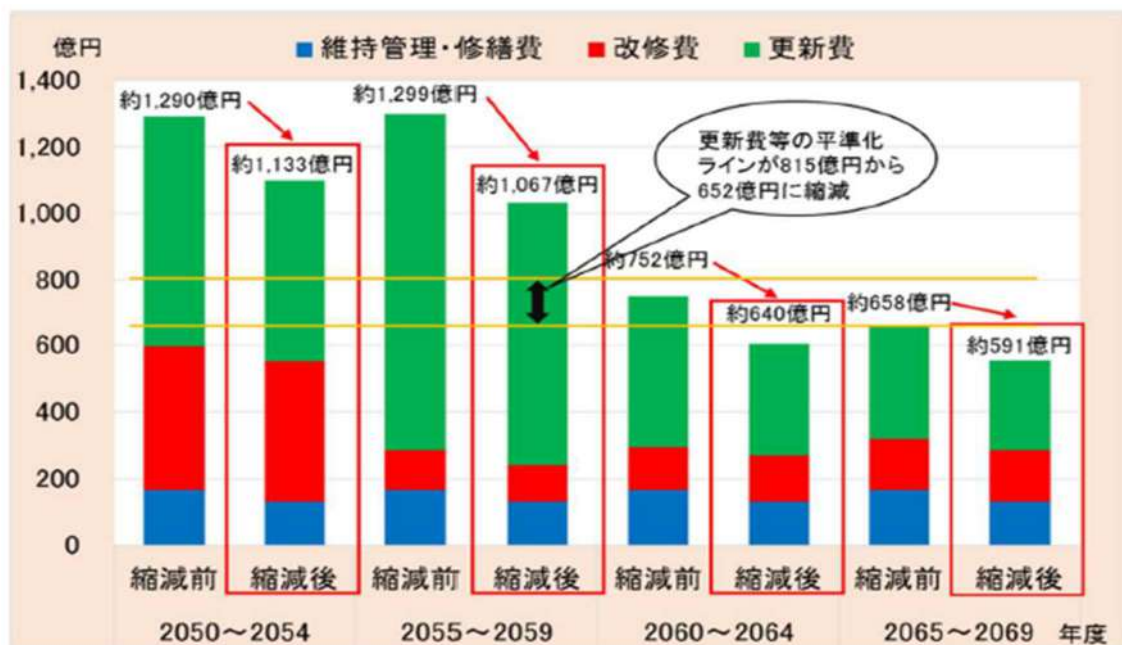
また、幼稚園及び保育所は「福山市公立就学前教育・保育施設の再整備計画」に基づき、施設の統合、休廃園、認定こども園への整備に取り組み、公民館、コミュニティセンター・館及びふれあいプラザは「福山市地域交流施設等再整備基本方針」に基づき交流館にそれぞれ集約・複合化等を行っている。

市はこうした取組を始め、その他の計画や普通財産の処分等を含めると、公共施設（ハコモノ）全体で約24%の床面積の縮減につながると考えている。一方、地域活性化や人口減少対策など現在取組中の施策のほか、今後30年間に取り組む施策に必要となる新たな機能も想定される。これらの要因も踏まえ、公共施設（ハコモノ）の再整備における数値目標を次のとおり設定している。

総延床面積を30年間で20%縮減する。

市ではこうした取組を着実に進める中で、先端技術の活用等による公共サービスのあり方の変化にも対応しながら、市民サービスの質的水準を維持していくとともに、将来の市民負担の軽減に努めている。

目標達成後の更新費等



総床面積を20%縮減することで、30年後には更新費用等の5年間あたりの平準化ラインが約815億円から約652億円に削減され（5年間当たり約163億円削減、年間当たりの約33億円削減）、財政的な持続可能性の確保につなげることができる。

(2) 監査の視点

- ① 施設の統廃合や再配置などを計画的に進め、資産保有量全体の縮小を実現しているか。
- ② 利用を廃止した公共施設（ハコモノ）は、遊休財産として売却処分を行っているか。
- ③ 利用が低迷している公共施設（ハコモノ）については、新たな用途への転用や機能の集約・複合化を行っているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、公共施設の総床面積の縮減状況の実績等に関する資料を入手し、計画の進捗状況を確認した。

① 公共施設の総床面積の縮減状況

公共施設の総床面積の縮減状況は次の表の通りである。

施設保有量の推移

(面積単位：㎡)

年度	総延床面積	増加面積	減少面積	増減面積	増減率※1
2016	1,532,021.03				
2017	1,532,301.22	3,726.63	3,446.44	280.19	
2018	1,530,145.59	4,813.81	6,969.44	▲2,155.63	
2019	1,546,488.21	26,525.09	10,182.47	16,342.62	
2020	1,538,910.65	6,501.16	14,078.72	▲7,577.56	
2021	1,523,181.63	13,763.95	29,492.97	▲15,729.02	
2022※2	1,537,248.27	21,392.20	7,325.56	14,066.64	
累計		76,722.84	71,495.60	5,227.24	0.34%

※1 2016年度（平成28年度）総延床面積からの増減率

※2 2022年度（令和4年度）の主な再構築施設

- ・増加：想青学園校舎（新築：11,435.18 ㎡）
西多治米保育所（新築：1,514.04 ㎡）
- ・減少：常金中学校校舎（解体：2,172.61 ㎡）
広瀬学園小学校校舎（解体：1,100.70 ㎡）

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」策定後の主な整備施設及び主な除却・売却施設はそれぞれ次の表の通りである。

主な整備施設

年度	施設名称	延床面積
2017 年度	水呑交流館	697.67 m ²
2017 年度	市立大学附属こども園	1,930.24 m ²
2018 年度	ふたば保育所	1,226.07 m ²
2019 年度	エフピコアリーナふくやま	16,238.31 m ²
2019 年度	伊勢丘こども園	1,884.72 m ²
2020 年度	駅家西交流館	642.76 m ²
2021 年度	戸手小学校校舎	5,359.02 m ²
2021 年度	城北中学校北棟校舎	4,614.31 m ²
2022 年度	想青学園校舎	11,435.18 m ²
2022 年度	西多治米保育所	1,514.04 m ²

主な除却・売却施設

年度	区分	施設名称	延床面積
2017 年度	除却	御幸保育所	820.76 m ²
2018 年度	売却	旧神辺支所	4,836.45 m ²
2019 年度	除却	駅家コミュニティセンター	818.59 m ²
2019 年度	売却	神辺診療所	2,560.72 m ²
2020 年度	除却	福山市武道館	1,001.18 m ²
2020 年度	除却	竹ヶ端運動公園水泳場	875.58 m ²
2020 年度	売却	御船駐車場	2,221.74 m ²
2020 年度	売却	北美台市営住宅（1・3号棟）	1,109.80 m ²
2022 年度	除却	常金中学校校舎	2,172.61 m ²
2022 年度	除却	広瀬学園小学校校舎	1,100.70 m ²

市が過去に行った対策の実績は次の表の通りである。

取組方針	主な実績
適正配置, 保有総量の 縮小	○公共施設の売却・除却 ・主な売却・除却実績 (売却) 旧神辺支所, 御船駐車場, 神辺診療所 (除却) 福山市武道館, 常金中学校 ○遊休施設の利活用等実施方針の策定 (2021 年度策定) ・施設の状態や利活用の需要などを踏まえ, 遊休施設の取扱方針を決定
効率的・効果的な活用	○交流館の整備(類似機能を持つ公民館, コミュニティセンター及びふれあいプラザの集約・複合化) ・2022 年度までの整備実績 水呑交流館, 今津交流館, 駅家西交流館, 服部交流館, 伊勢丘交流館, 加茂交流館, 東交流館 ○(仮称) まちづくり支援拠点施設整備(市民参画センター及び老人大学の集約・複合化) ・基本計画の策定
計画的保全, 長寿命化 (更新コストの縮減)	○アセットマネジメント(資産管理)の手法を活用した上下水道施設等の計画的な更新及び更新コストの縮減 ・2022 年度までの縮減額(累計) 1160.47 億円

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」で公共施設(ハコモノ)の再整備における数値目標を設定した 2016 年度(平成 28 年度)から 2022 年度(令和 4 年度)の増減率は 0.34%であり、全く減少しておらず、むしろ微増の状況である。

公共施設(ハコモノ)の再整備における数値目標は、2016 年(平成 28 年度)に今後 30 年間の数値目標として設定したものであり、途中経過での数値目標は設定されていないことから、現時点で目標を達成するかは不明である。しかし、公共施設等の延べ床面積等に関する目標は、2014 年(平成 26 年)に総務省が各自治体に、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するために、公共施設等総合管理計画を策定するよう要請し、市が「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」の中で設定したものであることから重要な意味をもつ。

公共施設の施設保有量について、2016 年度(平成 28 年度)から 2022 年度(令和 4 年度)の増減率は 0.34%であり全く減少していないことは施設の更新に要するコストや維持管理コストを縮減できていないことにつながることから問題である。

【指摘】公共施設の総延床面積の縮減

公共施設の総延床面積について 30 年間で 20%縮減するという目標を設定した 2016 年度（平成 28 年度）から 2022 年度（令和 4 年度）の増減率は 0.34%であり全く減少していない。公共施設の総延床面積を縮減するだけでなく、施設の更新に要するコストや維持管理コストを縮減する観点からも、公共施設の総床面積を段階的に縮減していくべきである。

② 公共施設の総床面積について、現状の市の取組の方針

市は 2022 年度（令和 4 年度）までの公共施設の総床面積の縮減状況について、議会の公共施設再構築特別委員会で次のように報告している。

公共施設（ハコモノ）の「適正配置、保有総量の縮小」、「効率的・効果的な活用」、「計画的保全、長寿命化」を 3 つの柱として、計画的な施設の統廃合や再配置、遊休財産の売却処分、社会の変化や多様化する市民ニーズに対応した施設の用途転用や集約・複合化などにより、資産保有量全体の縮小及びトータルコストの縮減に努める。

特に、既に集約・複合化された旧施設の売却処分等が進んでいないことから、加速化に取り組む。

PDCA サイクルにおいては、目標の設定だけでなく、評価と改善が重要である。定量的な数値目標に対して、具体的で定量的な取組を設定することで、正確な評価や適切な改善策を立案することが可能となる。

【意見】具体的で定量的な取組の設定

公共施設（ハコモノ）の再整備における数値目標である、総延床面積を 30 年間で 20%縮減するという定量的な目標に対し、既に集約・複合化された旧施設の売却処分等の加速化に向けた、より具体的で定量的な取組を設定することが望ましい。

3 インフラ施設のトータルコストの縮減目標

(1) 概要

市はインフラ施設について、上下水道事業のアセットマネジメント（資産管理）や道路維持修繕計画などに基づく計画的・効率的な施設整備、維持管理及び長寿命化の取組を進めている。

これらの取組により、30年間で約4,100億円（対策前は9,404億円、対策後は5,304億円）のトータルコストの縮減が見込まれることから、インフラ施設の再整備における数値目標を次のとおり設定している。なお、約4,100億円のトータルコストの縮減の試算は、2020～2064年の更新費用等の試算における平準化ラインを用いている。

トータルコストを30年間で4,100億円縮減する。

市は今後、上記の目標設定に含まれていない、将来の人口減少に対応した施設の廃止などの施設のあり方についても検討していく必要がある。

こうした取組を着実に進める中で、先端技術の活用等によりサービス水準の低下を招くことがないように配慮しながら、インフラ施設の健全性と安定性を確保するとともに、将来の市民負担の軽減に努める。

(2) 監査の視点

- ① 計画的保全・長寿命化及び配置と規模の適正化を実際に進め、インフラ施設のトータルコストの縮減を実現しているか。
- ② インフラ施設の定義は明確であるか。
- ③ インフラ施設のトータルコストの縮減に関する計算において、特定のインフラ施設だけで算定するのではなく、目標の設定どおりの取組により算定してあるか。
- ④ インフラ施設のトータルコストの縮減に関する計算において、その計算方法は妥当であるか。
- ⑤ インフラ施設のトータルコストの縮減状況に対して、必要なフィードバック及び進捗報告がされているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、インフラ施設のトータルコスト縮減状況の実績等に関する資料を入手し、計画の進捗状況を確認した。

① インフラ施設のトータルコストの縮減状況

インフラ施設のトータルコストの縮減状況は次の表の通りである。

(単位：億円)

種別	年度					累計
	2016 ～ 2018	2019	2020	2021	2022	
縮減額	512.57	168.66	164.67	168.08	146.49	1,160.47

上記インフラ施設のトータルコストの縮減状況の算定根拠資料を確認したところ、1,160.47 億円の対象となる事業は上下水道施設のみで算定されていることが判明した。

ア インフラ施設のトータルコスト縮減目標

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」では、市が保有する道路や橋梁、上下水道施設などの主なインフラ施設は、2017 年（平成 29 年）3 月 31 日現在、次の表のとおりであると定義されていた。

施設区分	区分	数量
道路	実延長	約 3,521km
	舗装延長	約 3,278km
	橋梁	3,187 橋
漁港		1 港
	外郭施設	約 1,357m
	海岸保全施設	約 1,420m
	係留施設	約 246m
港湾		1 港
	外郭施設	約 394m
	海岸保全施設	約 1,797m
	係留施設	約 243m
河川	準用河川	16 河川 約 17,516m
公園	都市公園	668 箇所
水道	管路	約 2,808km
	浄水場	7 箇所
	配水池	137 箇所
	加圧施設	81 箇所
工業用水道	管路	約 56km
	浄水場	2 箇所
	配水池	1 箇所
	加圧施設	1 箇所
下水道	管路	約 1,846km
	ポンプ場	25 箇所
	貯留施設	2 箇所
	処理場	1 箇所

2017 年（平成 29 年）3 月 31 日 現在

表の通り、インフラ施設の施設区分には、上下水道施設だけでなく、道路、漁港、港湾、河川及び公園が含まれる。それにも関わらず、インフラ施設のトータルコストの縮減状況の算定において、道路、漁港、港湾、河川及び公園を考慮に入れずに、上下水道施設のみで算定することは、インフラ施設のトータルコストの縮減状況を適切に表しているとはいえない。

【指摘】インフラ施設のトータルコスト縮減目標

インフラ施設のトータルコストの縮減目標については、目標設定の根拠が公表資料からは判断できず不明確である。「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」における市が保有するインフラ施設のうち、上下水道施設のみでインフラ施設のトータルコストの縮減状況として報告するのであれば、そのことをインフラ施設のトータルコストの目標の設定時に明確にしなければならない。

イ 橋梁の取扱い

トータルコストを 30 年間で 4,100 億円縮減するという数値目標について、所管課に 4,100 億円の根拠をヒアリングしたところ、次のことが判明した。

上下水道施設について、耐用年数による更新ではなく、施設毎の使用年数基準を設定し、できる限り長期間使用することによる理論的なコスト削減効果が 50 年間で約 6,798 億円（1 年当たり約 136 億円）である。これを 30 年間に換算すると 4,078 億円である。

橋梁について、長寿命化修繕計画を策定し、橋梁の状態を客観的に把握・評価し、中長期的な予測をするとともに、計画的に補修を行う予防保全型の維持管理を進め、施設の長寿命化を図っていくことによる理論的なコスト削減効果が 60 年間で約 120 億円であり、これを 30 年間に換算すると単純に半額で 60 億円である。

上下水道施設の理論的なコスト削減効果 4,078 億円と橋梁の理論的なコスト削減効果 60 億円の合計として 4,138 億円である。端数処理により、4,100 億円となる。

橋梁については安全確保が求められる重要なインフラ施設として先行して長寿命化修繕計画を策定し、橋梁の状態を客観的に把握・評価し、中長期的な予測をするとともに、計画的に補修を行う予防保全型の維持管理を進め、施設の長寿命化を図っている。これにより、維持管理費の平準化とともに、試算では 60 年間で約 120 億円のコスト縮減を図ることを目標としている。このように、橋梁のコスト縮減効果は中長期的な予測に基づくものである。それに関わらず、トータルコストを 30 年間で 4,100 億円縮減するという数値目標において、橋梁のコスト削減効果は 60 年間で約 120 億円であり、これを 30 年間に換算すると単純に半額で 60 億円という仮定計算を行っている。

【指摘】橋梁のコスト削減効果

橋梁については長寿命化修繕計画を策定し、中長期的な予測をするとともに、計画的に補修を行う予防保全型の維持管理を進め、施設の長寿命化を図っている。中長期的な予測に基づくコスト削減効果により、インフラ施設のトータルコストの縮減目標を設定すべきである。

【指摘】橋梁に関する状況報告の省略

インフラ施設のトータルコストを 30 年間で 4,100 億円縮減する目標は、上下水道施設と橋梁の理論的なコスト削減効果の合計額により設定した。しかしながら、インフラ施設のトータルコストの縮減状況の実績の報告において、橋梁に関する状況報告が省略されていることは問題であり、是正する必要がある。

ウ 道路維持修繕計画に基づく取組

トータルコストを 30 年間で 4,100 億円縮減するという目標設定の前提は、2020 年（令和 2 年）2 月の「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」の改定時に次のように決められている。

インフラ施設は、上下水道事業のアセットマネジメント（資産管理）や道路維持修繕計画などに基づく計画的・効率的な施設整備、維持管理及び長寿命化の取組を進めている。これらの取組により、30 年間で約 4,100 億円のトータルコストの縮減が見込まれることから、インフラ施設の再整備における数値目標を設定する。

2016 年（平成 28 年）11 月には、橋梁だけでなくトンネル、カルバート、標識、照明などを含んだ道路総合計画として福山市道路維持修繕計画を策定し、計画的保全、長寿命化等に取り組んでいる。しかし、2020 年（令和 2 年）2 月のトータルコストを 30 年間で 4,100 億円縮減するという目標設定時には、トンネル、カルバート、標識、照明及び横断歩道橋などの道路施設が目標設定の考慮に入れられていない。

トータルコストの縮減状況の算定根拠を確認するために、市から入手した「インフラの維持・更新費用調査」の資料では、上下水道施設のみの算定が行われていた。

インフラ施設のトータルコストの縮減目標は、上下水道事業のアセットマネジメント（資産管理）や道路維持修繕計画などに基づく計画的・効率的な施設整備、維持管理及び長寿命化の取組を前提としている。また、道路施設は新設されると、廃止することが難しく、老朽化等によりトータルコストは増加する。これら道路施設のトータルコストの増加分をトータルコストの縮減状況の計算において考慮に入れないことは、インフラ施設のトータルコストの縮減状況を適切に表しているとはいえない。

【指摘】道路維持修繕計画に基づく取組

インフラ施設のトータルコストの縮減目標は、上下水道事業のアセットマネジメントだけでなく、道路維持修繕計画などに基づく計画的・効率的な施設整備、維持管理及び長寿命化の取組を前提としている。その前提通り、道路施設をインフラ施設のトータルコストの縮減目標の設定と実績の算定において考慮に入れるべきである。

② 上下水道施設のトータルコストの縮減の計算

インフラ施設のトータルコストの縮減額 1,160.47 億円の算定根拠は、更新費用の縮減効果合計 1,119.18 億円及び維持管理・修繕費 41.29 億円の合計である。

更新費用の縮減効果合計 1,119.18 億円の内訳については、次の表の通りである。

更新費用の縮減効果

(単位：百万円)

施設区分	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	縮減効果 合計
水道管路	3,924	3,466	3,514	3,585	3,493	3,952	3,227	25,161
水道施設	1,335	1,086	947	788	959	941	980	7,036
工業用水道管路	1,526	1,264	1,343	1,630	1,516	1,260	1,194	9,733
工業用水道施設	428	-150	318	546	534	831	778	3,285
下水道管路	8,283	8,045	8,017	7,976	7,871	7,696	6,826	54,714
下水道施設	1,976	1,854	1,911	1,664	1,550	1,689	1,345	11,989
合計	17,472	15,565	16,050	16,189	15,923	16,369	14,350	111,918

(出所：福山市から入手した資料を基に監査人が作成)

それぞれの施設区分の縮減効果の計算方法は次の通りである。それぞれの施設区分ごとに、監査人が福山市から入手した資料を基に計算した。なお、更新需要（50 年間）は、それぞれの既存施設を耐用年数で更新した場合の 50 年間（2015 年度～2064 年度。以下同じ。）の更新需要（理論値）である。

水道管路

更新需要（50 年間）（307,300 百万円）÷ 50 年間＝年あたり更新需要（理論値）6,146 百万円
 6,146 百万円－各年度の更新費実績＝各年度の水道管路の縮減効果
 6,146 百万円×7 年＝7 年分の更新需要（理論値）43,022 百万円
 43,022 百万円－17,861 百万円（7 年分の実績）＝25,161 百万円（縮減効果合計）
 17,861 百万円（7 年分の実績）÷ 7 年分の更新需要（理論値）（43,022 百万円）＝42%
 25,161 百万円（縮減効果合計）÷ 7 年分の更新需要（理論値）（43,022 百万円）＝58%

水道施設

更新需要（50 年間）（84,600 百万円）÷ 50 年間＝年あたり更新需要（理論値）1,692 百万円
 1,692 百万円－各年度の更新費実績＝各年度の水道施設の縮減効果
 1,692 百万円×7 年＝7 年分の更新需要（理論値）11,844 百万円
 11,844 百万円－4,808 百万円（7 年分の実績）＝7,036 百万円（縮減効果合計）

4,808 百万円（7 年分の実績） $\div$ 7 年分の更新需要（理論値）（11,844 百万円）= 41%
7,036 百万円（縮減効果合計） $\div$ 7 年分の更新需要（理論値）（11,844 百万円）= 59%

工業用水道管路

更新需要（50 年間）（84,200 百万円） $\div$ 50 年間 = 年あたり更新需要（理論値）1,684 百万円
1,684 百万円 - 各年度の更新費実績 = 各年度の工業用水道管路の縮減効果
1,684 百万円 $\times$ 7 年 = 7 年分の更新需要（理論値）11,788 百万円
11,788 百万円 - 2,055 百万円（7 年分の実績）= 9,733 百万円（縮減効果合計）
2,055 百万円（7 年分の実績） $\div$ 7 年分の更新需要（理論値）（11,788 百万円）= 17%
9,733 百万円（縮減効果合計） $\div$ 7 年分の更新需要（理論値）（11,788 百万円）= 83%

工業用水道施設

更新需要（50 年間）（49,100 百万円） $\div$ 50 年間 = 年あたり更新需要（理論値）982 百万円
982 百万円 - 各年度の更新費実績 = 各年度の工業用水道施設の縮減効果
982 百万円 $\times$ 7 年 = 7 年分の更新需要（理論値）6,874 百万円
6,874 百万円 - 3,589 百万円（7 年分の実績）= 3,285 百万円（縮減効果合計）
3,589 百万円（7 年分の実績） $\div$ 7 年分の更新需要（理論値）（6,874 百万円）= 52%
3,285 百万円（縮減効果合計） $\div$ 7 年分の更新需要（理論値）（6,874 百万円）= 48%

下水道管路

更新需要（50 年間）（432,000 百万円） $\div$ 50 年間 = 年あたり更新需要（理論値）8,640 百万円
8,640 百万円 - 各年度の更新費実績 = 各年度の下水道管路の縮減効果
8,640 百万円 $\times$ 7 年 = 7 年分の更新需要（理論値）60,480 百万円
60,480 百万円 - 5,766 百万円（7 年分の実績）= 54,714 百万円（縮減効果合計）
5,766 百万円（7 年分の実績） $\div$ 7 年分の更新需要（理論値）（60,480 百万円）= 10%
54,714 百万円（縮減効果合計） $\div$ 7 年分の更新需要（理論値）（60,480 百万円）= 90%

下水道施設

更新需要（50 年間）（103,400 百万円） $\div$ 50 年間 = 年あたり更新需要（理論値）2,068 百万円
2,068 百万円 - 各年度の更新費実績 = 各年度の下水道施設の縮減効果
2,068 百万円 $\times$ 7 年 = 7 年分の更新需要（理論値）14,476 百万円
14,476 百万円 - 2,487 百万円（7 年分の実績）= 11,989 百万円（縮減効果合計）
2,487 百万円（7 年分の実績） $\div$ 7 年分の更新需要（理論値）（14,476 百万円）= 17%
11,989 百万円（縮減効果合計） $\div$ 7 年分の更新需要（理論値）（14,476 百万円）= 83%

各施設区分の合計としては、7年分の更新需要（理論値）合計（148,484百万円）に対して7年分の実績合計（36,566百万円）であり、更新需要（理論値）に対する実績値の比率は25%である。一方で、各施設区分の7年分の更新需要（理論値）合計（148,484百万円）に対して7年分の縮減効果合計（111,918百万円）であり、更新需要（理論値）に対する縮減効果の比率は75%である。

維持管理・修繕費の縮減効果合計 41.29 億円の内訳については、次の表の通りである。

維持管理・修繕費の縮減効果

（単位：百万円）

施設区分	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	縮減効果 合計
水道管路	168	149	209	184	166	139	133	1,148
水道施設	97	153	65	70	48	3	-66	370
工業用水道管路	19	17	12	14	-3	15	17	91
工業用水道施設	46	34	42	37	1	-6	-11	143
下水道管路	55	71	78	84	51	0	-79	260
下水道施設	281	329	345	288	281	288	305	2,117
合計	666	753	751	677	544	439	299	4,129

（出所：福山市から入手した資料を基に監査人が作成）

それぞれの施設区分の縮減効果の計算方法は次の通りである。それぞれの施設区分ごとに、監査人が福山市から入手した資料を基に計算した。なお、年間費用は、50年間で試算した点検・修繕費用を基にした1年あたりの単純平均額（理論値）である。

水道管路

年間費用（670百万円）－各年度の費用実績＝各年度の水道管路の縮減効果
 670百万円×7年＝7年分の費用（理論値）4,690百万円
 4,690百万円－3,542百万円（7年分の費用実績）＝1,148百万円（縮減効果合計）
 3,542百万円（7年分の費用実績）÷7年分の費用（理論値）（4,690百万円）＝76%
 1,148百万円（縮減効果合計）÷7年分の費用（理論値）（4,690百万円）＝24%

水道施設

年間費用（330百万円）－各年度の費用実績＝各年度の水道施設の縮減効果
 330百万円×7年＝7年分の費用（理論値）2,310百万円
 2,310百万円－1,940百万円（7年分の費用実績）＝370百万円（縮減効果合計）

1,940 百万円（7 年分の費用実績）÷7 年分の費用（理論値）（2,310 百万円）＝84％
370 百万円（縮減効果合計）÷7 年分の費用（理論値）（2,310 百万円）＝16％

工業用水道管路

年間費用（20 百万円）－各年度の費用実績＝各年度の工業用水道管路の縮減効果
20 百万円×7 年＝7 年分の費用（理論値）140 百万円
140 百万円－49 百万円（7 年分の費用実績）＝91 百万円（縮減効果合計）
49 百万円（7 年分の費用実績）÷7 年分の費用（理論値）（140 百万円）＝35％
91 百万円（縮減効果合計）÷7 年分の費用（理論値）（140 百万円）＝65％

工業用水道施設

年間費用（120 百万円）－各年度の費用実績＝各年度の工業用水道施設の縮減効果
120 百万円×7 年＝7 年分の費用（理論値）840 百万円
840 百万円－697 百万円（7 年分の費用実績）＝143 百万円（縮減効果合計）
697 百万円（7 年分の費用実績）÷7 年分の費用（理論値）（840 百万円）＝83％
143 百万円（縮減効果合計）÷7 年分の費用（理論値）（840 百万円）＝17％

下水道管路

年間費用（130 百万円）－各年度の費用実績＝各年度の下水道管路の縮減効果
130 百万円×7 年＝7 年分の費用（理論値）910 百万円
910 百万円－650 百万円（7 年分の費用実績）＝260 百万円（縮減効果合計）
650 百万円（7 年分の費用実績）÷7 年分の費用（理論値）（910 百万円）＝71％
260 百万円（縮減効果合計）÷7 年分の費用（理論値）（910 百万円）＝29％

下水道施設

年間費用（490 百万円）－各年度の費用実績＝各年度の下水道施設の縮減効果
490 百万円×7 年＝7 年分の費用（理論値）3,430 百万円
3,430 百万円－1,313 百万円（7 年分の費用実績）＝2,117 百万円（縮減効果合計）
1,313 百万円（7 年分の費用実績）÷7 年分の費用（理論値）（3,430 百万円）＝38％
2,117 百万円（縮減効果合計）÷7 年分の費用（理論値）（3,430 百万円）＝62％

各施設区分の合計としては、7 年分の費用（理論値）合計（12,320 百万円）に対して 7 年分の実績合計（8,191 百万円）であり、費用（理論値）に対する実績値の比率は 66％である。一方で、各施設区分の 7 年分の費用（理論値）合計（12,320 百万円）に対して 7 年分の縮減効果合計（4,129 百万円）であり、費用（理論値）に対する縮減効果の比率は 34％である。

金額的な影響が大きい各施設区分の更新費用実績及び縮減効果等を分析したところ、上下水道事業のアセットマネジメント（資産管理）に基づく計画的・効率的な施設整備の取組により、縮減効果が出ているように見える。ただし、7年分の更新需要（理論値）合計（148,484百万円）に対して7年分の実績合計（36,566百万円）であり、更新需要（理論値）に対する実績値の比率は25%しかなく、更新需要（理論値）に対する縮減効果の比率は75%もあることから、更新需要（理論値）を追加で検証することとした。なお、追加の検証は、インフラ施設の再整備に関して数値目標を設定することの妥当性を検証する目的であり、上下水道施設の更新事業自体を検証する目的ではない。

所管課から入手した資料によると、更新費用とは、既存施設を耐用年数で更新した場合の、50年間の更新需要（理論値）である。ここで使用している耐用年数は、地方公営企業法施行規則等によるものである。市は、「水道事業及び工業用水道事業」の固定資産に係る耐用年数は、「地方公営企業法施行規則による法定耐用年数」に基づき設定している。また、下水道事業の固定資産に係る耐用年数は、総務省通知「地方公営企業法の適用を受ける簡易水道事業等の勘定科目等について」に基づき設定している（「地方公営企業法施行規則による法定耐用年数」及び総務省通知「地方公営企業法の適用を受ける簡易水道事業等の勘定科目等について」に基づく耐用年数について、以下「法定耐用年数等」とする。）。

上下水道事業において法定耐用年数等を適用するのは、主として上下水道の料金算定を目的とする場合であると考ええる。公営企業の経済的活動を正確に把握し、的確な経営方針を確立するため、また住民に対して企業活動の状況を報告するためには、その損益及び資産の状態を適切に把握する必要がある。そのため、現金の収入及び支出の事実に着目して経理する官庁会計方式（現金主義）ではなく、現金の収支の有無にかかわらず経済活動の発生という事実に基づいて経理を行うという発生主義を採用している。発生主義の考え方のもと、上下水道の料金算定上、法定耐用年数等により費用を期間配分することで、適正な料金設定につながるのである。

市は2015年（平成27年）11月に「上下水道事業のアセットマネジメント（資産管理）」を策定した。その計画の中で、日常点検や修繕などにより施設を適正に維持管理する中で、中長期的な更新需要見通しや財政見通しを作成するとともに、その結果について事業を実施するための各種計画等に活かしていくなど、資産を総合的に管理する手法であるアセットマネジメントの手法を活用することとしている。アセットマネジメント手法の活用では、法定耐用年数等ではなく、使用年数基準を設定する。使用年数基準は、適正な維持管理を前提に、過去の使用実績や漏水履歴などを考慮し、概ね使用可能な期間を設定した、市独自の基準である。事業体が独自に基準を設定することは、アセットマネジメントにおいては一般的な手法である。使用年数基準では、日常点検・修繕など施設の適正な維持管理による機能保持が前提であり、過去の使用実績などから実質的な使用可能期間を設定するので、法定耐用年数等よりも期間が長くなる。上下水道施設は耐久性のある強固な構造であ

り、長寿命化対策を適正に行えば、法定耐用年数等よりも長く使えることは当然のことである。そのように耐久性のある強固な構造である上下水道施設は、法定耐用年数等が経過しても物理的・経済的に使用可能な期間まで使用することは合理的であり、物理的・経済的に使用可能な状況であるにも関わらず法定耐用年数等が経過したからといって更新されることはむしろ合理的ではない。

市は、上下水道施設のトータルコストの縮減の計算において、アセットマネジメントの手法による使用年数基準と法定耐用年数等との比較により算定している。投下資本の回収という視点だけで上下水道施設の更新時期を決定することはないが、上下水道施設の更新については、投下資本の回収という概念のもと、その期間を設定することが重要である。その考え方によれば、法定耐用年数等を適用して算定された理論値には投下資本の回収としての意味は少なく、実際に市で採用している使用年数基準により算定された金額が、投下資本の回収としての意味をもつことになると考える。

上下水道施設の更新時期について市の考え方は次の通りである。

- ・投下資本の回収という視点だけで上下水道施設の更新時期を決定することはない。
- ・更新を先送りすることにより対症的な事後対応が中心となると事故や災害発生時の被害が増加するリスクが増大し、また結果として維持管理費を含むライフサイクルコストが増加することにもつながる。
- ・料金収入が減少傾向にある厳しい経営環境の中においても持続可能な事業経営を実現するため、適正な維持管理を前提に、過去の使用実績や漏水履歴などを考慮し、概ね使用可能な期間を設定した、本市独自の基準である使用年数基準を設定し、できる限り長期間使用することで将来の更新需要を抑制・平準化することにより、市民生活や社会経済活動を支えるライフラインとして、着実に更新を実施することとしている。
- ・料金の設定に当たっては、上記の考え方により更新（取得）した資産について、耐用年数により減価償却費を算出し、それを含む総括原価を回収できるだけの料率を設定することになる。

法定耐用年数等は使用年数基準よりも短く、上下水道施設の更新において、市では使用年数基準を更新時期の目安としており、通常は法定耐用年数等によって上下水道施設の更新を行っていない。なお、施設が置かれた環境（耐震化の必要性など）によっては、法定耐用年数等よりも早く施設更新を行う必要が生じるケースもある。市が原則として適用している使用年数基準ではなく、法定耐用年数等で更新を行う場合の理論値と実際に発生した実績値を比較する計算手法によって算定された金額の差額が大きくなることは当然のことである。

原則として採用されていない法定耐用年数等によって算定された理論値と施設の機能保持や安全性を考慮したうえで物理的・経済的に使用可能な期間まで使用することが前提の使用年数基準によって算定された理論値の差額は50年間で約6,798億円(1年当たり約136

億円)であり、これを30年間に換算すると4,078億円となる。市はこの30年間の換算金額と橋梁の30億円のコスト削減をもって、トータルコストを30年間で4,100億円縮減するというインフラ施設の再整備における数値目標を設定した。しかし、耐久性のある強固な構造である上下水道施設は、法定耐用年数等が経過しても施設の機能保持や安全性を考慮したうえで物理的・経済的に使用可能な期間まで使用することは合理的であり、物理的・経済的に使用可能な状況であるにも関わらず法定耐用年数等が経過したからといって更新されることは通常はあり得ない。そのような状況の中、原則として採用されていない法定耐用年数等によって算定された理論値と適正な維持管理を前提に、過去の使用実績や漏水履歴などを考慮し、概ね使用可能な期間を設定した、市独自の基準である使用年数基準によって算定された金額の差額は理論上のコストの縮減効果に過ぎない。これをインフラ施設の再整備に関して、トータルコストを30年間で4,100億円縮減するという数値目標として設定することは問題があると考ええる。

法定耐用年数等によって算定された理論値と使用年数基準によって算定された金額の差額を、トータルコストの縮減に関する数値目標として設定したことに関して、市の考え方は次の通りである。

水道事業の場合、法令上、給水義務があることなど、財政上の理由によるサービスの縮小は実施できない。また、施設の更新に当たってはダウンサイジングを考慮して実施するが、原材料価格の高騰などにより、工事費は増加傾向にある。

耐用年数に基づき算定した減価償却費を含む総括原価が料金算定の基礎となることも事実であり、また上下水道施設の特性上、過去の実績額をベースに将来の投資額を縮減することは困難であることから、理論値とはいえ耐用年数を基準値とすることにも一定の合理性はあると考えられる。

法令上の義務があることなどにより、財政上の理由によるサービスの縮小は実施できないことは水道事業に限らない。また、施設の更新に当たってはダウンサイジングを考慮して実施するが、原材料価格の高騰などにより、工事費は増加傾向にあることは市の事業に限らず民間の事業も同様である。

法定耐用年数等に基づき算定した減価償却費を含む総括原価が料金算定の基礎となるが、「上下水道事業のアセットマネジメント(資産管理)」では資産を総合的に管理する手法であるアセットマネジメントの手法を活用することとしており使用年数基準を適用する。また、過去の実績額をベースに将来の投資額を縮減することは困難であるにしても、「インフラの維持・更新費用調査」においては、既存施設を法定耐用年数等及び使用年数基準で更新した場合の50年間の更新需要を算定している。

【指摘】上下水道施設のトータルコストの縮減の計算

原則として採用されていない法定耐用年数等によって算定された理論値と施設の機能保

持や安全性を考慮したうえで物理的・経済的に使用可能な期間まで使用することが前提の使用年数基準によって算定された理論値の差額は理論上のコストの縮減効果に過ぎない。これをインフラ施設の再整備に関して、トータルコストを30年間で4,100億円縮減するという数値目標として設定することは縮減効果を大きく見せていると受け止められる可能性があることから、問題があると考えます。新たなインフラ施設の再整備における縮減の数値目標を検討する必要があります。

③ トータルコスト縮減額に対する必要なフィードバック

市は2022年度（令和4年度）までのインフラ施設のトータルコストの縮減状況について、議会の公共施設再構築特別委員会で次のように報告している。

法定点検や日常点検を確実に実施し、集積された点検結果をもとに健全度や利用状況、重要度等を踏まえた中長期的な維持管理や施設の長寿命化に取り組むとともに、アセットマネジメント手法の活用及び更新時における施設規模の適正化、耐久性の高い材料の積極的な採用、耐震化などに取り組むことで、トータルコストの縮減と財政負担の平準化を図り、インフラ施設の健全性と安定性の確保に努める。

上記内容は、2016年（平成28年）に策定した次の「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」におけるインフラ施設の再整備の取組の方針とほぼ同内容である。

計画的保全、長寿命化（更新コストの縮減）

法定点検や日常点検を確実に実施し、集積された点検結果をもとに健全度や利用状況、重要度等を踏まえた中長期的な維持管理や施設の長寿命化に取り組み、アセットマネジメント手法を活用することでトータルコストの縮減と財政負担の平準化を図る。維持管理については、点検・補修体制の強化を実施し、インフラ施設の特性を考慮した上で安全性や経済性を踏まえ、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで機能の維持・回復を図る予防保全型の維持管理を導入する。また、耐久性の高い材料を積極的に採用することでインフラ施設の長寿命化を図る。安全性については、災害等の非常時のリスクを低減するために、インフラ施設の耐震化等についても検討を行い、安心・安全な社会基盤の整備に努める。

インフラ施設の再整備の取組の方針は、平成28年に「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」を策定したときと令和4年度までの公共施設再構築の進捗調査のときでは、かわるものではない。しかし、基本方針策定時から7年経過してトータルコスト縮減額が算出されたことに対して何らフィードバックがないことは十分に進捗報告が行われているとはいえない。

また、市はインフラ施設のトータルコストの縮減状況について、議会の公共施設再構築特

別委員会で次のように報告した。

(単位：億円)

種別	年度					累計
	2016 ～ 2018	2019	2020	2021	2022	
縮減額	512.57	168.66	164.67	168.08	146.49	1,160.47

この2016年から2022年のトータルコストの縮減額1,160.47億円についても、原則として採用されていない法定耐用年数等によって算定された理論値と実績額を比較した差額であるコストの縮減効果に過ぎないことから、目標の達成状況の報告としては妥当ではないと考える。

所管課は、目標設定時の考え方での試算に基づいた額での算出は目標設定を変えない限りは妥当であると考えているが、目標の達成状況の報告として誤解を招く内容であること自体が問題であると考えている。

【指摘】トータルコスト縮減額に対する必要なフィードバック

インフラ施設のトータルコストの縮減状況については、議会及び市民にとって身近な関心が高い内容である。上下水道施設のみの原則として採用されていない法定耐用年数等によって算定された理論値と実績額を比較した差額をもって議会報告を行っていることは、目標の達成状況の報告として誤解を招く内容であり問題である。インフラ施設のトータルコストについて適正な進捗調査を行い、トータルコスト縮減額の実績に対しての検証及び要因分析等を行うことで、課題を把握し、今後どのような改善を行っていくべきかの軌道修正等についても報告する必要がある。

4 市保有の主な公共施設の一覧

経過年数別施設

経過年数区分	中央地域	東部地域	西部地域	南部地域	北部地域	北東地域
築 10年未満	○保育所(明徳、川口、長和) ○福山市立大学 ○生涯学習プラザ、公民館(津之郷、西)、放課後児童クラブ(手城、川口東、津之郷、久松台、千田、川口) ○駐車場(霞)、送迎場(駅南地下)、バス関連施設(バス案内所)	○保育所(蔵王) ○公民館(坪生)、放課後児童クラブ(春日、坪生、緑丘) ○市民病院(西館)	○松永支所、西部市民センター ○公民館(東村)、放課後児童クラブ(松永)	○駅支所 ○ふれあいプラザ(ぬまくま) ○沼隈体育館 ○公民館(駒) ○放課後児童クラブ(高島、水香) ○住宅(神新通)	○保育所(有蔵、飯部南、駅家西)、新市給食センター ○福山市グラウンド・ゴルフ場、富母運動場 ○放課後児童クラブ(御幸、駅家、駅家東、戸手、加茂、あしな文化財センター)	○神辺支所、かんなべ市民交流センター ○保育所(神辺) ○神辺運動場 ○放課後児童クラブ(湯田、道上)
築 10年以上 20年未満	○福山すこやかセンター、保育所(西、西山手)、ふれあいプラザ(東) ○幼稚園(部分) ○みのり運動場、緑町公園屋内競技場 ○公民館(加、千田)、ふくやま文芸館、放課後児童クラブ(新通、千田、川口) ○自転車駐車場(福山駅南有料) ○住宅(港町)	○東部支所、東部市民センター ○公民館(蔵王)、放課後児童クラブ(緑丘、旭丘、蔵王、坪生、日吉台) ○市民病院(東館)	○保育所(金江、柳津)、ふれあいプラザ(本郷) ○西部書庫 ○公民館(藤江、金江) ○住宅(松永南)	○内海支所、うつみ市民交流センター ○内海フィッシャリーナ、沼隈産地形成促進施設、沼隈新農産物体験学習館、地域農業経営管理施設、特産品展示施設、水産物加工センター ○内海老人デイサービスセンター、内海生活支援ハウス ○保育所(水香立正)、ふれあいプラザ(南野) ○内海運動場 ○沼隈給食センター ○竹ヶ路運動公園野球場、沼隈運動場 ○ぬまくま交流館、公民館(内浦、船登屋、山前)、ぬまくま図書館 ○住宅(清神、土牛)	○北部支所、北部市民センター、戸田支所 ○あしな交流館 ○動物園 ○保育所(戸手)、ふれあいプラザ(交流館あびき、戸田、山形、幸手、交流館とで、交流館つねかねまる)、新市老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター、老人短期入所施設 ○食肉衛生検査所、動物愛護センター ○新市スポーツセンター ○公民館(御幸、駅家)、放課後児童クラブ(加茂)	○駅待合室(御幸、湯野)
築 20年以上 30年未満	○本庁舎、公用車駐車場 ○保育所(多治米、南部、三吉、山手、あけぼの)、瀬戸老人福祉センター、ふれあいプラザ(城北、城南)、人権平等資料館 ○保健センター ○自然研修センター ○幼稚園(霞)、福山市立大学付属幼稚園、小学校(明王台) ○貫沖球場、北本庄球場 ○公民館(貫島、赤坂、明王台)、ふくやま芸術文化ホール、ふくやま美術館 ○自転車駐車場(赤坂駅)、駐車場(三之丸、東屋町) ○住宅(西新通、山手町) ○中央納骨堂	○ふれあいプラザ(東館、風、城東) ○小学校(大谷台) ○公民館(大谷台)	○保育所(神村、松永西)、ふれあいプラザ(本郷) ○小学校(東村)、中学校(精華) ○松永運動場 ○公民館(高西、本郷、神村)	○内海ふれあいホール、沼隈高齢者ふれあいと産品開発センター、平家春樹園、国民宿舎仙酔島、アリストぬまくま ○内海高齢者コミュニティセンター、ふれあいプラザ(やまわり、内丘、金島) ○金島運動場 ○中学校(元虎島) ○竹ヶ路運動公園弓道場、竹ヶ路運動公園水上スポーツセンター ○公民館(千年)、ぬまくま文化館、福の郷歴史民俗資料館 ○沼隈サンパル ○住宅(小用地、新車、番川原)	○新市支所、しんいち市民交流センター ○保育所(法成寺、元服部) ○ふれあいプラザ(駅家南) ○中学校(山形、駅家南、広瀬) ○公民館(飯部)、北部図書館 ○しんいち歴史民俗博物館 ○住宅(駅家東)	○保育所(湯田) ○コミュニティセンター(神辺西) ○小学校(中央三分分校) ○神辺運動場、神辺テニスコート ○菅茶山記念館、神辺文化会館 ○住宅(上御膳、徳田)
築 30年以上 40年未満	○児童会館 ○保育所(津之郷、元川口、野上)、ふれあいプラザ(霞、山手)、子育て支援センター ○中央書庫 ○幼稚園(東、久松台、新通、山手、西深津)、小学校(西深津、久松台、新通、山手、貫島、川口東)、中学校(城西) ○公民館(板丘、久松台、新通、泉、山手、霞、南、瀬戸、西深津、川口東) ○自転車駐車場(福山東第一)、駐車場(駅南口、大馬) ○住宅(佐渡町、瀬戸町小立、瀬戸町瀬戸西、本庄)	○保育所(高屋)、春日老人福祉センター、ふれあいプラザ(手城) ○コミュニティ館(春日) ○幼稚園(日吉台、長沢、野々浜、霧山)、小学校(霧山、野々浜、日吉台)、中学校(一ツ橋、大門、東照) ○福山テニスセンター ○公民館(野々浜、霧山、日吉台、引野、大門、旭丘、春日、緑丘、長沢)	○保育所(藤江、東村、神村北)、ふれあいプラザ(柳津、神村)、コミュニティセンター(本郷) ○小学校(今津、藤江) ○松永グリーンパーク水泳場 ○公民館(柳津)、東利町郷土資料館 ○駐車場(松永駅北口)	○沼隈支所、内浦分所、ぬまくま市民交流センター ○農村女性の家、内海多目的集会所、農水産物加工センター ○保育所(南野、光緒、内海)、ふれあいプラザ(駒)、コミュニティセンター(駒) ○沼隈運動場 ○小学校(内浦、山前、船登屋、高島)、中学校(笠置) ○沼隈体育センター、竹ヶ路運動公園陸上競技場 ○公民館(水香、内海、常石、南野) ○住宅(駒御幸、樹形、荷木角、板)	○加茂福祉会館、保育所(駅家、新市、新引、福田、元駅家北、加茂、戸手南、光金丸、龍崎、富山、広瀬、常金丸、光緒光園) ○新市老人福祉センター、ふれあいプラザ(駅家、加茂) ○小学校(駅家西、駅家東、服部)、中学校(新市中央、幸手、戸田、加茂) ○新市中央運動場、常金運動場 ○公民館(有蔵、常金丸、山形、新市、加茂、広瀬、富山) ○住宅(駅家第3倉元、駅家近田、駅家原第、あおぞら、大開)	○保育所(御野、中央)、神辺老人福祉センター、コミュニティセンター(神辺東) ○小学校(御野、中央)、中学校(神辺東、神辺西) ○神辺スポーツ広場 ○公民館(竹鼻、道上、神辺)、神辺歴史民俗資料館 ○神辺駅自由通路 ○住宅(藤倉) ○神辺診療所
築 40年以上 50年未満	○母子生活支援施設久松寮、保育所(西多治米、深津、元本庄、光長和、東)、ふれあいプラザ(瀬戸、三吉)、コミュニティセンター(深津、瀬戸、泉良津、山手、三吉、本庄)、老人大学、人権交流センター ○市民参画センター、勤労青少年ホーム ○幼稚園(あけぼの、西、板丘、手城、泉)、小学校(多治米、光、赤坂、津之郷、板丘、千田、柳津、深津、加、手城、泉)、中学校(中央、城東、城南、誠之)、福山中・高等学校、福山市立大学北本庄キャンパス ○福山城公園遊技場、福山市武道館、福山市体育館、丸之内公園水泳場、障害者体育センター ○公民館(元津之郷、手城、元西、深津、東、柳津、光、多治米、川口)、文化財収蔵庫 ○自転車駐車場(福山駅東第一、福山駅東第三)、駐車場(御幸) ○住宅(瀬戸町瀬戸川、泉良津町、瀬戸町妙見、三吉町改良、瀬戸町改良、西深津町改良、泉良津町改良) ○上下水道局本庁舎	○地方卸売市場 ○保育所(元引野、引野)、ふれあいプラザ(大門) ○幼稚園(坪生、緑丘、大津野、春日、旭丘)、小学校(蔵王、旭丘、大津野、坪生、伊勢丘、春日、緑丘、長沢)、福山市研修センター ○公民館(元坪生、伊勢丘) ○住宅(引野町高屋、引野町橋山) ○市民病院(本館)	○国策センター ○保育所(宮前、東神村、高西、本郷)、ふれあいプラザ(松永)、コミュニティセンター(神村、高西、松永) ○小学校(松永、柳津)、中学校(松永、大成館) ○松永健康スポーツセンター ○住宅(神村町改良、今津町大明神、川尻、高西町真田、天神山)	○金島分所 ○保育所(内海、光緒早、元立正) ○幼稚園(元虎島)、小学校(常石、内海、水香、元虎島、南野、千年)、中学校(内海、千年、駒) ○竹ヶ路運動公園野球場、竹ヶ路運動公園水泳場、竹ヶ路運動公園倉庫(元食堂) ○金島診療所 ○公民館(高島、走馬) ○住宅(阿引、大越、水香町竹ヶ路、鍋中) ○沼隈民俗資料収蔵庫	○加茂支所、山形分所 ○食肉センター ○駅家福祉センター、保育所(御幸、旭、山形)、コミュニティセンター(新市、駅家、加茂)、安楽荘 ○小学校(駅家、福福、山形、有蔵、新引、新市、御幸、富山) ○公民館(新引、駅家西、駅家東、戸手) ○住宅(戸田才助、加茂小川、山田、丘生東、立石北、志和井、戸田本郷)	○神辺支所 ○八幡沼共同作業所、旭共同作業所、藤倉共同作業所 ○親久集会所、若藤研修会館 ○保育所(上竹田)、コミュニティセンター(神辺中央) ○幼稚園(湯田、道上)、小学校(竹鼻、道上、神辺、湯田) ○公民館(御野、中央、湯田)、徳蔵文化財保管施設
築 50年以上	○幼稚園(貫島、川口、深津)、小学校(川口、東、西、南、霞、瀬戸)、中学校(城北、霞、泉、美、東) ○福寿会館、福山城博物館 ○住宅(深津、北吉津町、北美奈)	○幼稚園(伊勢丘) ○小学校(引野) ○中学校(嵐、地通)	○小学校(神村、本郷、金江) ○公民館(今津) ○はきもの資料館	○水香分室 ○幼稚園(高島)、小学校(駒)、中学校(内丘) ○田民民俗資料収蔵庫	○保育所(ふたば、元袴部) ○小学校(戸手、広瀬、常金丸、加茂、山形北)、中学校(駅家、常金丸) ○公民館(福田) ○山形民俗資料収蔵庫 ○住宅(宮内上、樋之口、樋之口南、常、一の宮、別所、明神、笠鉢、宮内東、相方、立石南、瓜生、皮渡屋、戸田堀町)	○保育所(三谷) ○中学校(神辺) ○葉原家住宅 ○住宅(井ノ堀、古城、園成)

用途区分別施設

用途区分	中央地域	東部地域	西部地域	南部地域	北部地域	北東地域
庁舎等	本庁舎、公用車駐車場	東部支所、東部市民センター	松永支所、西部市民センター	内海支所、うつみ市民交流センター、沼津支所、内溝支所、ぬまくま市民交流センター、走島分所、水呑分室、島野分室、駅支所	芦田支所、北部支所、北部市民センター、新市支所、しんいち市民交流センター、加茂支所、山野分所、広瀬分所	神辺支所、かななべ市民交流センター
経済産業	元産業会館	地方卸売市場	園芸センター	国民宿舎仙酔島、平家谷神園、アリストぬまくま、内海フィッシャリーナ、沼津産地形成促進施設、沼津新産業集積体、特産品展示施設、水産物加工センター、内海ふれあいホール、内海多目的集会所、沼津高齢者ふらりと産品開発センター、農水産物加工センター、農村女性の家	あしだ交流館、動物園、食肉センター	共同作業所（八幡原、堀、藤森）
社会福祉	福山すこやかセンター、人権平和資料館、子育て応援センター、人権交流センター、母子生活支援施設久松寮、保育所（西、西山手、樹徳、多治米、山手、あけぼの、津之郷、野上、南郷、三吉、西多治米、深津、長和、東、元川口、元本庄、川口、元長和）、ふれあいプラザ（城南、東、蔵取、城北、旗之、瀬戸、三吉、山手）、瀬戸老人福祉センター、コミュニティセンター（深津、瀬戸、奈良津、山手、三吉、本庄）	保育所（蔵王、高屋、元引野、引野）、ふれあいプラザ（東部、旗、城南、手城、大門）、春日老人福祉センター、春日コミュニティ館	保育所（神村、金江、柳津、藤江、松永西、宮前、東神村、高西、本郷、東村、神村北）、ふれあいプラザ（精華、本郷、松永、柳津、神村）、コミュニティセンター（神村、高西、松永、本郷）	保育所（水呑立正、熊野、元江、本郷、金江、松永、神村北）、内海老人デイサービスセンター、内海生活支援ハウス、ふれあいプラザ（ぬまくま、やまわり、向丘、熊野、走島、朝）、内海高齢者コミュニティセンター、朝コミュニティセンター	保育所（駅家西、有磨、服部、法成寺、元旗部、御幸、福田、元駅家北、加茂、戸手南、元金丸、鹿瀬、宜山、広瀬、常金丸、旭、山野、ふたば、元福光園、元祥徳）、ふれあいプラザ（交流館あびき、芦田、駅家南、山野、幸平、交流館とて、交流館つねかねまる、駅家、加茂）、新市老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター、老人短期入所施設、加茂福祉会館、常富荘、新市老人福祉センター、駅家福祉センター、コミュニティセンター（新市、駅家、加茂）	新藤研修会館、保育所（神辺、道田、上竹田、御野、中条、三谷）、神辺老人福祉センター、候久集会所、コミュニティセンター（神辺東、神辺西、神辺中央）
公衆衛生	保健センター、中央斎場、中央納骨堂		西部斎場	内海斎場、走島斎場、走島診療所、沼津斎場	食肉衛生検査所、動物愛護センター	神辺斎場
市民生活	自然研修センター、市民参画センター、青少年少年ホーム			沼津サンバル		
学校教育	幼稚園（部分、東、西、福山市立大学付属、あけぼの、深津、久松台、新藤、山手、西、柳丘、西深津、手城、川口、泉、真島）、小学校（明王台、多治米、光、赤坂、津之郷、桜丘、千田、瀬戸、西深津、久松台、新藤、山手、真島、川口東、川口、東、樹徳、南、曙、深津、旭、手城、泉、西）、中学校（城北、中央、城東、旗之、城西、済美、東、蔵取、城南）、福山中・高等学校、福山市立大学、福山市立大学北本庄キャンパス、老人大学	幼稚園（坪生、緑丘、日吉台、大津野、春日、旭丘、長浜、野々浜、藤山、伊勢丘）、小学校（大谷台、蔵王、旭丘、大津野、坪生、緑丘、長浜、藤山、野々浜、日吉台、引野、伊勢丘、春日）、中学校（一ツ橋、東照、大門、鳳、塔邊）、福山市研修センター	小学校（東村、柳津、今津、藤江、本郷、金江、松永、神村）、中学校（精華、松永、大成館）	幼稚園（高島、元走島）、小学校（熊野、高島、常石、内海、千年、内溝、山南、朝、能登原、水呑、元走島）、中学校（元走島、内海、至誠、向丘、千年、朝）、沼津給食センター	小学校（駅家西、駅家、福根、駅家東、坂部、山野北、戸手、広瀬、山野、有磨、綱引、新市、御幸、宜山、常金丸、加茂）、中学校（山野、駅家南、広瀬、新市中央、幸平、芦田、加茂、駅家、常金）、新市給食センター	幼稚園（道田、道上）、小学校（中条三谷分校、神辺、道田、御野、中条、竹尋、道上）、中学校（神辺西、神辺東、神辺）
スポーツ	真沖球場、みのしま運動場、緑町公園屋内競技場、北本庄直球場、福山城公園直球場、丸之内公園水泳場、障害者体育センター、福山市武道館、福山市体育館	福山テニスセンター	松永運動場、松永健康スポーツセンター、松永グリーンパーク水泳場	沼津運動場、沼津体育センター、竹ヶ端運動公園水上スポーツセンター、竹ヶ端運動公園直球場、竹ヶ端運動公園野球場、竹ヶ端運動公園水泳場、竹ヶ端運動公園倉庫（元食堂）、竹ヶ端運動公園陸上競技場、沼津体育館	福山市グラウンド・ゴルフ場、新市スポーツセンター、富谷運動場、新市中央運動場、常金運動場、駅家公園運動場	神辺テニスセンター、神辺運動場、神辺スポーツ広場
社会教育	生涯学習プラザ、ふくやま芸術文化ホール、ふくやま文学館、ふくやま美術館、文化財収蔵庫、福山城博物館、福寿会館、公民館（津之郷、真島、旭、千田、桜丘、久松台、新藤、泉、山手、川口東、赤坂、元津之郷、手城、西、曙、深津、東、樹徳、光、多治米、川口、霞、南、明王台、瀬戸、西深津、元西）、放課後児童クラブ（新藤、千田、手城、川口東、曙、津之郷、久松台、川口）	公民館（坪生、蔵王、野々浜、藤山、日吉台、大谷台、伊勢丘、引野、大門、旭丘、春日、緑丘、長浜、元坪生）、放課後児童クラブ（緑丘、坪生、春日、日吉台、旭丘、蔵王）	はきもの資料館、東村町郷土資料館、公民館（金江、東村、高西、藤江、本郷、神村、柳津、今津）、放課後児童クラブ（松永）	ぬまくま交流館、沼津図書館、ぬまくま文化館、朝の湯歴史民俗資料館、田尻民俗資料収蔵庫、沼津民俗資料収蔵庫、公民館（内溝、山南、千年、常石、熊野、高島、走島、水呑、内海、能登原、朝）、放課後児童クラブ（高島、水呑）	あしな文化財センター、北部図書館、山野民俗資料収蔵庫、しんいち歴史民俗博物館、公民館（御幸、駅家、有磨、服部、綱引、駅家西、駅家東、常金丸、山野、新市、加茂、広瀬、宜山、福田、戸手）、放課後児童クラブ（御幸、駅家、駅家東、戸手、加茂）	神辺文化会館、菅茶山記念館、神辺歴史民俗資料館、埋蔵文化財保管施設、義原家住宅、公民館（御野、道田、竹尋、道上、神辺、中条）、放課後児童クラブ（道田、道上）
住宅	港町、西新藤町、山手町、瀬戸町改良、奈良津町改良、三吉町改良、佐渡町、瀬戸町小立、瀬戸町瀬戸西、瀬戸町妙見、西深津町改良、本庄町、瀬戸町瀬戸川、奈良津町、深津、北吉津町、北美谷	引野町植山、引野町高屋	松永南、天神山、神村町改良、今津町大明神、川尻、高西町真田	沖新藤、土生、清神、小用地、静草、香川原、朝御幸、朝中島、水呑町竹ヶ端、大話、朝杉、得木角、桜、綱引	駅家東、芦田本郷、駅家第3倉光、駅家近田、駅家旗部、志和井、あおぞら、大関、芦田才町、芦田坂町、加茂小朝、山田、瓜生東、瓜生、立石北、栗野屋、宮内上、樋之口、樋之口南、常、一の宮、別所、明神、至誠、宮内東、相方、立石南	上御野、徳田、藤森、井ノ原、古城、国成
都市計画その他	自転車駐車場（福山駅南有料、福山駅東第一、福山駅東第二、福山駅東第三、赤坂駅）、駐車場（源、三之丸、東極町、朝船、駅南口、大高）、送迎場（駅南地下）、バス関連施設（バス案内所）		駐車場（松永駅北口）			駅待合室（御野、道野）、神辺駅自由通路
病院		市民病院（本郷、東郷、西郷）				神辺診療所
上下水道	上下水道局本庁舎					

(1) 概要

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」における「市保有の主な公共施設の一覧」のうち、「経過年数別施設」及び「用途区分別施設」ともに、インフラ施設（道路、橋梁等）、プラント施設（ゴミ処理場等）、公園便所等を除く主な施設について掲載してある。

(2) 監査の視点

- ① 市保有の主な公共施設の一覧は、適時に更新が行われているか。
- ② 市保有の主な公共施設の一覧は市の現況を適正に表しているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに市保有の主な公共施設の一覧に関する資料を入手し、内容を確認した。

① 市保有の主な公共施設の一覧の更新

「経過年数別施設」及び「用途区分別施設」ともに、2017 年（平成 29 年）3 月 31 日現在の一覧であり、2024 年（令和 6 年）3 月 31 日現在では 7 年が経過していることから、市の現況を表しているものではない。

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」は直近では、2022 年（令和 4 年）3 月と 2024 年（令和 6 年）3 月に改定が行われているが、市保有の主な公共施設の一覧は古い情報のままである。

市保有の主な公共施設の一覧について更新をしなかった理由について所管部署に確認したところ、「福山市保有の主な公共施設の一覧は、福山市公共施設等サービス再構築基本方針の 2016 年（平成 28 年）2 月発行時から記載しており、数値目標を定めた 2020 年（令和 2 年）改定時に更新を行っている。福山市公共施設等サービス再構築基本方針に掲載の試算は全て、2017 年 3 月 31 日現在の本市の公共施設の保有数量で行われている。市保有の主な公共施設の一覧は、基本方針に掲載している試算時の対象施設のうち主なものを提示したものである。よって、この表については、毎年更新を行う位置付ではなく、試算の改定に合わせての更新を予定している。（10 年程度の長期スパンでの更新で想定）」との説明があった。

「市保有の主な公共施設の一覧」以外についても「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」の内容は 2017 年 3 月 31 日現在の市の公共施設の保有状況であることから情報が古い。直近の 2022 年（令和 4 年）3 月と 2024 年（令和 6 年）3 月に改定時は「市保有の主な公共施設の一覧」以外の情報も更新が行われていない箇所が多くある。

報告書作成にあたって、監査人が「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」の内容ではなく、市のホームページから最新の情報を入手した箇所は次の通りである。

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」の内容	監査人が市のホームページから最新の情報を入手した内容
市の面積 2016 年（平成 28 年）10 月 1 日現在 面積 518.14k m ²	市の面積 2023 年（令和 5 年）10 月 1 日現在 面積 517.72k m ²
図 市域とその変遷 2016 年（平成 28 年）10 月 1 日現在	図 市域とその変遷 2023 年（令和 5 年）10 月 1 日現在

【指摘】市保有の主な公共施設の一覧の更新

公共施設は多くの住民が利用し、公共施設の経過年数及び用途区分別の施設一覧について関心を持っていると考えられる。市保有の主な公共施設の一覧について、毎年更新を行う必要はないと考えるが、「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」の改定のタイミング等で適正に最新の状況に更新すべきである。

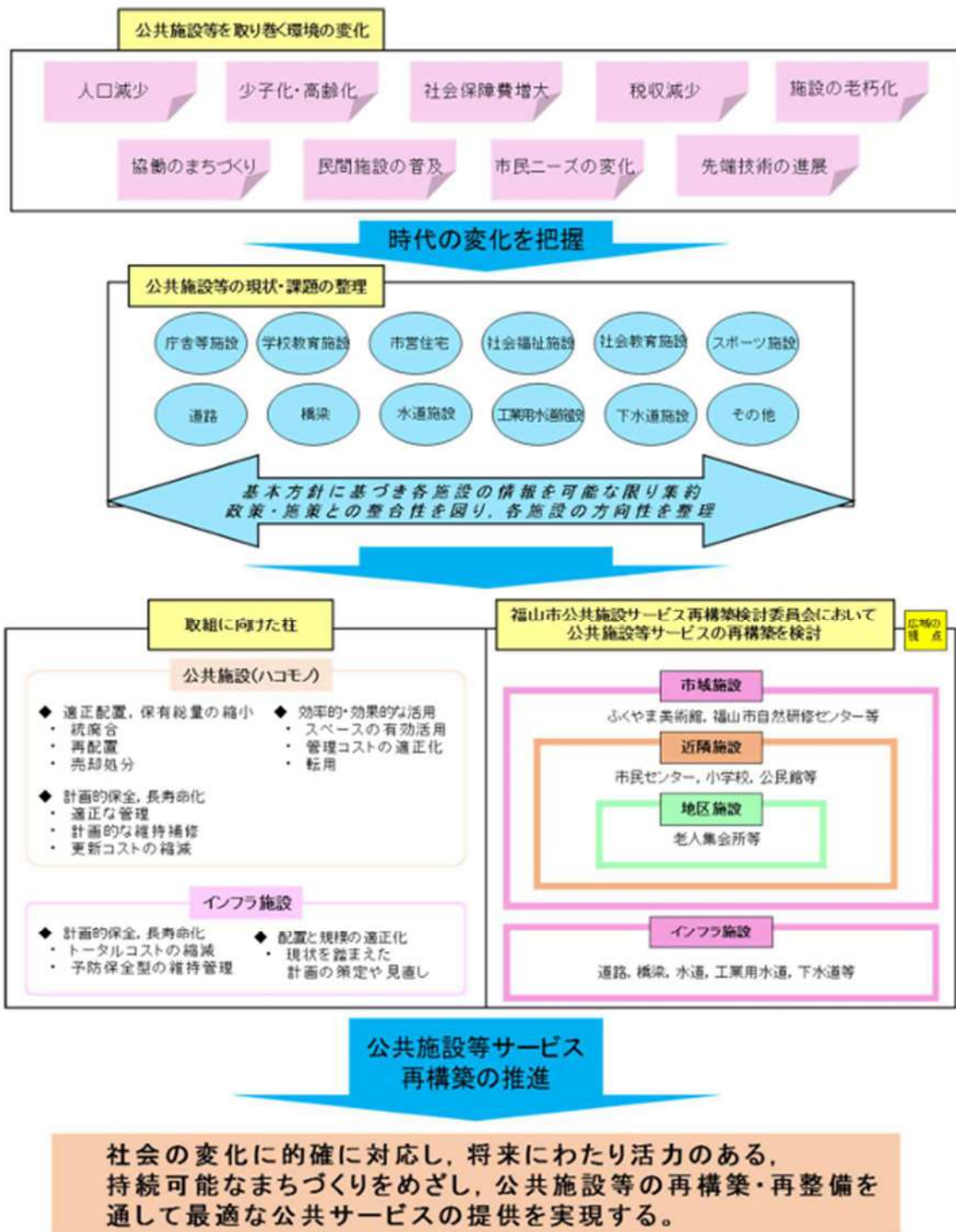
5 今後の取組に係る推進体制

(1) 概要

市は公共施設等を取り巻く環境や施設状況を把握・分析し、市の基本的な政策・施策との整合性を図りながら、今後の公共施設等サービスの再構築の具体的な方向性を整理していく。その際、市民生活における安心・安全の確保や、防災性・経済性の向上の視点から必要な公共施設等の機能を確保するためのインフラ整備や、地域住民や各種団体の自主的な管理運営や指定管理者制度、アウトソーシング、民間施設の活用等の公民の連携も含めた公共施設（ハコモノ）におけるサービスの再構築を検討する必要がある。

公共施設等サービスの再構築を着実に進めるためには、組織横断的な推進体制の確立が必要である。このため、「福山市公共施設サービス再構築検討委員会」において、基本理念を実現するため、市民の意見を聴く中でニーズや必要とされる機能などを的確に把握しながら、公共施設（ハコモノ）とインフラ施設それぞれの柱に基づく具体的な取組を推進する（図 具体的な推進のイメージ図）。

具体的な推進のイメージ図



(2) 監査の視点

- ① 公共施設の基本的な考え方の検討にあたり、市民の理解を得ながら検討を進めているか。
- ② 公共施設（ハコモノ）の再整備及びインフラ施設のトータルコストの縮減目標という今後 30 年間の長期的な目標に関して、外部委員による客観的なプロジェクトの進行状況調査が行われているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、「福山市公共施設サービス再構築検討委員会」の議事録を入手し、議事内容を確認した。

①市民アンケートの実施

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」では、次のような記載がある。

「福山市公共施設サービス再構築検討委員会」において、基本理念を実現するため、市民の意見を聴く中でニーズや必要とされる機能などを的確に把握しながら、公共施設（ハコモノ）とインフラ施設それぞれの柱に基づく具体的な取組を推進する。

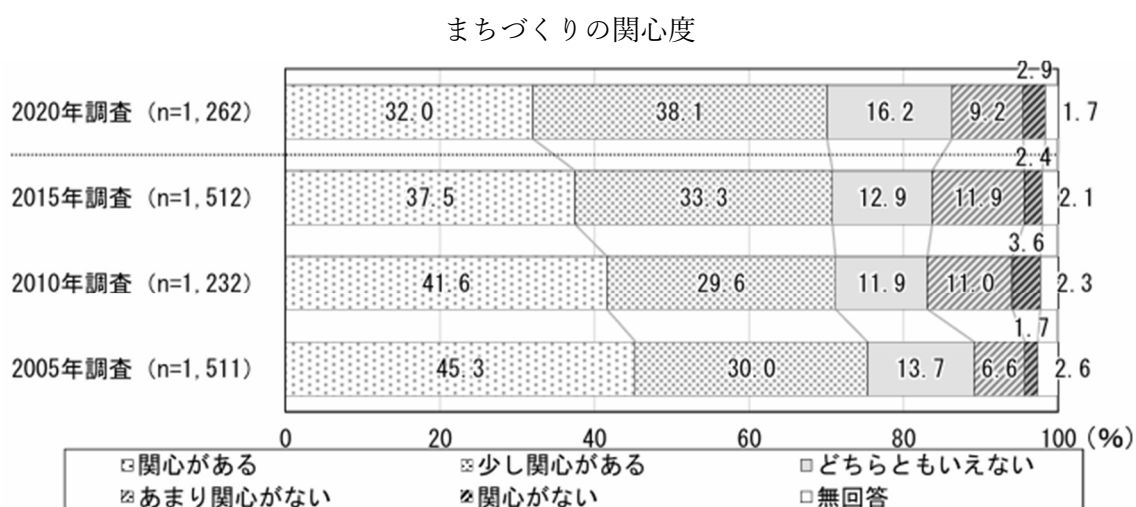
市に公共施設の基本的な考え方の検討にあたり、市民アンケート調査を実施した結果はあるか質問したところ、「市民アンケート調査は実施していない。」と回答を得た。

まちの課題や方向性については、市民の理解を得ながら検討を進めることが望ましく、公共施設再配置の基本的な検討にあたっては、アンケートの実施により、住民意見を反映させている事例が多くある。

市でも 5 年ごとに市民アンケート調査を行っている。直近の実績では 2020 年（令和 2 年）であり、その時のアンケート項目は次の通りである。

- ・まちづくりに対する関心や福山市への誇りや愛着について
- ・福山市への定住意向について
- ・福山市の将来の姿について
- ・市役所サービスなどに対する満足度・改善度・重要度について
- ・地域づくりについて
- ・出産・子育てについて
- ・人口減少社会に対する考えについて

2020 年（令和 2 年）の市民アンケート調査の中に、「あなたは、福山市のまちづくりに関心がありますか。」という項目があり、その回答は次の表の通りである。



市のまちづくりに対する関心については、「関心がある」「少し関心がある」を合わせて70.1%となっており、市民のまちづくりに対する関心の高さが分かる。なお、「関心がある」は年々減少しており、「少し関心がある」は増加傾向となっている。

【意見】 市民アンケートの実施

まちの課題や方向性については、市民の理解を得ながら検討を進めることが望ましく、その手法として市民アンケートの実施は有効であると考えます。「福山市公共施設サービス再構築検討委員会」において、市民の意見を聴く中でニーズや必要とされる機能などを的確に把握することを意図しているのであれば、地域や関係団体からの聞き取りだけでなく、市民アンケートにより全市的な意見を聴取することについても検討をすることが望ましい。

② 外部委員による評価

公共施設等サービスの再構築を着実に進めるためには、組織横断的な推進体制の確立が必要であり、市では「福山市公共施設サービス再構築検討委員会」がその役割を担っている。

公共施設サービス再構築検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」に掲げる基本理念に基づき、公共施設等の再整備を促進し、最適な公共サービスの提供を実現すること及び行政目的のない土地・建物（以下「遊休等財産」という。）の利活用を目的に公共施設サービス再構築検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 公共施設等の再整備に関すること。
- (2) 遊休等財産の利活用に関すること。

(組織)

第3条 委員会の委員（以下「委員」という。）は、別表第1に定める職にある者をもって充てる。

2 委員長は企画財政局長を、副委員長は総務局長をもって充てる。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、副委員長がその職務を代理する。

別表第1（第3条関係）

参事、企画財政局長、企画財政局参事、財政部長、総務局長、経済環境局長、保健福祉局長、市民局長、建設局長、建設局参事、上下水道局経営管理部長、市民病院経営企画部長、教育委員会管理部長

市ホームページ「附属機関等の一覧」には、「福山市公共施設サービス再構築検討委員会」は掲載されていない。また、「福山市公共施設サービス再構築検討委員会」は、市内部の職員で構成されており、外部委員は関与していない。それらの理由を市に質問したところ、「当該委員会は部局横断的な情報共有、協議、意思決定の場である行政内部の会議体であるため。」と回答を得た。

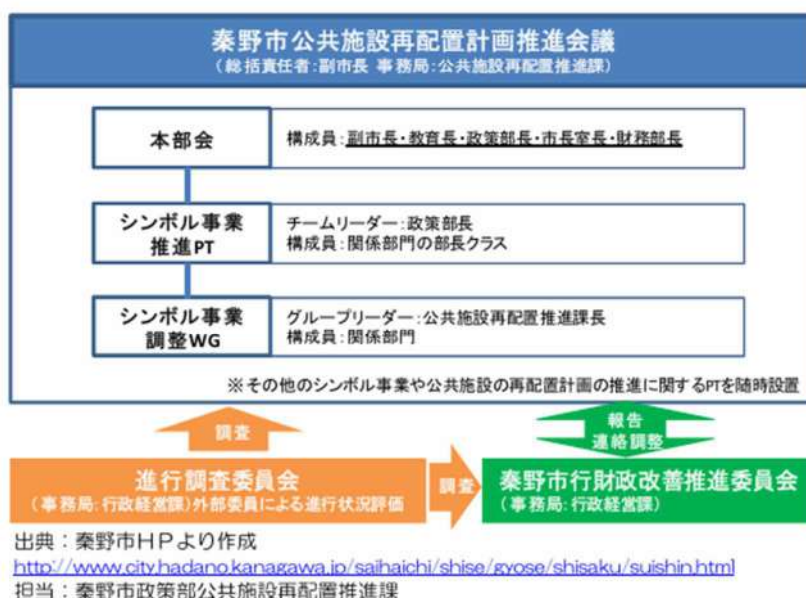
国土交通省の資料によると、外部委員等による進行調査委員会を設け、プロジェクトの進行状況を適宜調査している事例も存在する。市において同様の事例があるか質問したところ

ろ、「外部委員による進行状況評価は行っていないが、計画の進捗については、公共施設再構築特別委員会で、議会に対して報告している。」と回答を得た。公共施設（ハコモノ）の再整備及びインフラ施設のトータルコストの縮減目標は今後 30 年間の長期的な目標であり、まちづくりの根幹に関することでもあることから、外部委員による進行状況評価には意義があると考ええる。

公共施設再配置専任部署を設置し、庁内連携を図った事例（例：秦野市）

【事例のポイント】

- ・副市長を総括責任者とし、公共施設再配置専任部署を事務局とする秦野市公共施設再配置計画推進会議を開催。
- ・各シンボル事業等ごとに、関係部門の部長クラスをメンバーとする推進プロジェクトチームおよび関係部門の担当者による調整ワーキンググループを設置し、個々のプロジェクトについて検討。
- ・外部委員等による進行調査委員会を設け、プロジェクトの進行状況を適宜調査。



(出所: 国土交通省ホームページ)

【意見】 外部委員による進行状況評価

公共施設の再整備及びインフラ施設のトータルコストの縮減は、今後 30 年間の長期的な目標であり、外部委員による進行状況評価により、学識経験者や民間事業者などの視点も取り入れることについて検討することが望ましい。

6 適正な受益者負担

(1) 概要

① 「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」における考え方

今後必要とされる公共施設等サービスを持続的に提供し、公共施設等を維持管理し更新していくためには、限られた財源の中で公平・公正かつ効率的な運営をしていかなければならない。そのためには、運営コストの縮減や更新費用の平準化に取り組むことに加え、公共施設等の利用者に対しても利用する施設から受ける便益に対して相応な負担を求めることも必要となる。市は運営コストや利用者など運営状況を的確に把握し、公平かつ適正な負担の視点から料金設定や減免制度の見直しを行い、公共施設等の目的や利用状況に応じた受益者負担のあり方について検討する。

② 使用料に関する基本方針

ア 受益と負担の適正化等に向けた基本的な考え方及び基本方針の必要性

市が提供している公の施設の維持管理や運営などの公共サービスは、道路や公園など多くの市民の日常生活において必要なもので、民間では類似のサービスが提供されにくいものから、社会体育施設（スポーツ施設）や貸会議室などのように民間でも類似のサービスが提供されているものまで多岐にわたる。

市が提供している公共サービスのうち、公の施設の利用についてはその対価を使用料として、徴収している。こうした使用料の額は、これまで主に類似施設の使用料等を参考にサービスの提供状況や様々な施策との整合性を図りながら設定しているが、指定管理者制度の導入や民間移管（委託）、消費税増税、デジタル化の進展などにより維持管理費や運営コストは変化しており、これら経済社会の変化に応じた見直しが必要である。

また、福山みらい創造ビジョン（2021年（令和3年）3月策定）の推進に係る市政運営の基盤づくりとして、「限られた資源を有効かつ効率的に活用し、市民ニーズの変化に的確に対応していくため、優先度、公と民の役割分担、受益と負担の公平性、費用対効果などを根拠に基づき多角的に検証し、施策・事業や公共施設等サービスの再構築を行う」としている。

こうしたことから、「コストの見える化」を推進するとともに、原価の算定方法や受益者負担の割合の考え方などを明らかにした「使用料等に関する基本方針」を策定するものである。

(2) 監査の視点

① 「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」及び「使用料等に関する基本方針」に従い、定期的な使用料の改定を行っているか。

② 「使用料等に関する基本方針」に定めている使用料の算定方法を実際に適用している

か。

- ③ 原価計算において、原価の対象範囲が明確になっているか。
- ④ 受益者負担のあり方を再検討する中で、市外利用者にも応分の負担を求めているか。
- ⑤ 「使用料等に関する基本方針」を市のホームページ等で公開することで、透明性が確保されているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、「使用料等に関する基本方針」に関する資料を入手し、市の基本方針に基づき適正な受益者負担が求められているかを確認した。

① 使用料の定期的な改定

平成 28 年 2 月に策定した「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」で運営コストや利用者など運営状況を的確に把握し、公平かつ適正な負担の視点から料金設定や減免制度の見直しを行い、公共施設等の目的や利用状況に応じた受益者負担のあり方について検討すると定めてある。また、市は令和 3 年 10 月に「使用料等に関する基本方針」を定め、使用料の算定方法の考え方を明確にしている。

方針の策定後に設定した使用料は、基本的には「使用料等に関する基本方針」に沿って検討を行い、設定している。しかし、これまでの市の使用料は主に近隣の市町や市内の類似施設の使用料等を参考にサービスの提供状況や様々な施策との整合性を図りながら設定してきたのが現状である。

【指摘】使用料の定期的な改定

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」及び「使用料等に関する基本方針」に従い、運営コストや利用者など運営状況を的確に把握し、公平かつ適正な負担の視点からの定期的な使用料の改定を行うべきである。

② 基本方針に従って算定された使用料の適用

「使用料等に関する基本方針」では、使用料の算定方法として「市が利用者に応分の負担を求めるためには、使用料の積算根拠を明らかにし、市民に対する説明責任を果たす必要がある。そのため、使用料算定に当たっては、施設の利用に係る「原価（コスト）」と、施設の「受益者負担割合」に基づく算定とする。」とある。利用者が負担する経費の範囲は、「物にかかる経費」だけでなく、施設の維持管理等に要する「人にかかる経費」も原価として算定する。

「使用料等に関する基本方針」の策定後、各使用料についてコストと受益者負担を算定する仕組みは導入しており、使用料算定シートにより、基本方針に従った使用料が算定されることになる。しかし、当該使用料算定シートにより算定された使用料をそのまま適用する

と、近隣の市町や市内の類似施設の使用料と大きく乖離する場合も多く、その適用には課題が残る状況である。

【意見】基本方針に従って算定された使用料の適用

基本方針に従って算定された使用料が近隣の市町や市内の類似施設の使用料等大きく乖離する場合がある。特段の事情がない場合は、基本方針に従って算定された使用料を段階的に適用することが望ましいと考える。

③ 原価の対象範囲の明確化

「使用料等に関する基本方針」において、人件費の算定方法を確認すると、職員の退職金は算定方法の計算に含まれていない。全てのコストを原価の対象として市民に負担を求めるという考え方であれば、職員の退職金は人件費に含めると考えられる。一方で、職員の退職金は、行政コスト全体の中で見べきで、個別施設の使用料の原価からは対象外であるという考え方であれば、職員の退職金は人件費に含めないと考えられる。

職員の退職金は、人件費の中でも大きな割合を占める原価である。仮に職員の退職金を人件費に含めて原価計算を行うと、市民が負担する使用料は高くなることから、原価の対象範囲を明確にすることは重要である。

【指摘】原価の対象範囲の明確化

職員の退職金を人件費に含めずに原価計算を行うのであれば、「使用料等に関する基本方針」において、職員の退職金を原価に含まない経費として明確にするべきである。

④ 市外利用者割増使用料の設定

福山みらい創造ビジョン（2021年（令和3年）3月策定）の推進に係る市政運営の基盤づくりとして、「限られた資源を有効かつ効率的に活用し、市民ニーズの変化に的確に対応していくため、優先度、公と民の役割分担、受益と負担の公平性、費用対効果などを根拠に基づき多角的に検証し、施策・事業や公共施設等サービスの再構築を行う」としている。近年のデジタル化の進展などにより維持管理費や運営コストは増加しており、経済社会の変化に応じた使用料の見直しが必要になっている。

市内の公共施設の主な利用者は福山市民であるが、市外在住者の利用が想定される公共施設も多くある。市外在住者の利用が想定される公共施設について、納税義務を果たしている市民が市外利用者と同額で施設を利用するという考え方は、負担の公平性が確保されていないとも考えられる。現状では、市は一部の施設を除いて市外利用者割増使用料を設定していないが、施設の性質等により、市内在住者と市外在住者で異なる使用料を設定することに関しては、検討の余地がある。将来的に、市内在住者と市外在住者で異なる使用料を設定する可能性がある場合には、「市内在住者と異なる料金を市外在住者の利用に際して求める

ことができる」旨を「使用料等に関する基本方針」に明記することが望ましい。

【意見】市外利用者割増料金の設定

受益者負担のあり方を再検討する中で、今後は市外利用者にも応分の負担を求めることを検討する必要がある。また、市外利用者割増使用料の設定の可能性がある場合には、その旨を「使用料等に関する基本方針」に明記することが望ましい。

⑤ 「使用料等に関する基本方針」の公開

「使用料等に関する基本方針」では、算定方法の明確化として「応分の負担を求める受益者や市民に分かりやすく説明できるように、使用料等の算定方法（積算根拠）を明確にし、透明性を確保する」とある。

しかし、市の現状では「使用料等に関する基本方針」は市民に開示されておらず、市の内部資料の扱いである。他市のホームページを確認すると、「使用料等に関する基本方針」を公開している場合が多くある。

【意見】「使用料等に関する基本方針」の公開

「使用料等に関する基本方針」を市のホームページ等で公開して、応分の負担を求める受益者や市民に分かりやすく説明し、使用料等の算定方法（積算根拠）の透明性を確保することが望ましい。

7 施設情報の集約

(1) 概要

公共施設等を効率的に管理運営するためには、施設の情報を可能な限り集約する必要がある。市は公共施設等の保有情報をデータベース化することで、計画的な維持修繕の実施に努めるとともに、施設の再整備に活用していく。また、民間活力の活用につながる場合も予想されることから、公共施設等の状態などを広く公開することに努める。

市は平成 27 年度から保有する全ての公共施設等の所在地や構造などの情報をデータベース化している。今後は固定資産台帳等のデータベースの情報をひも付けることで、より多角的な視点による集約・複合化など公共施設等サービス再構築を進める。

市の令和 6 年度主要事業で、複数年にわたる事業として、地方公会計財務書類作成・固定資産台帳更新及び施設情報一元化業務を実施しており、管理するデータの統一性の確保及びそれらの維持管理コストの縮減を図るため、相互に関連する複数の台帳間の情報統合を図っている。

現行のシステム（台帳）は、固定資産台帳及び公共施設マネジメントシステムである。

公共施設マネジメントシステム（令和 6 年度現在、システム移行作業中）と固定資産台帳について、主な共通点と相違点は次の通りである。

【主な共通点】

- ・施設の面積、住所、竣工年度等の基本情報を管理

【主な相違点】（公共施設マネジメントシステムの特徴）

- ・施設の維持管理にともなう歳入、歳出情報も管理
- ・土地、工作物等の情報は未管理
- ・施設情報をカルテとして出力可

(2) 監査の視点

- ① 公有財産台帳と固定資産台帳について、それぞれ適正に整備されており、情報の差異が生じていないか。
- ② 資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定について、市としての「区分基準（修繕費支弁基準）」を策定しているか。
- ③ 委託先の法人が行った資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定を市として検証しているか。
- ④ 公共施設マネジメントシステムの基礎データは適正に整理されているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、市が利用するシステムの基礎データ及びシステムから出力された施設カルテを入手して閲覧した。また、担当職員が公共施設マネジメントシステムにログインする際に同席し、プログラムにより自動化された情報処理統制の

一例を確認し、市が利用するシステムの信頼性の評価を行った。

① 固定資産台帳の整備

平成 27 年に総務省から統一的な基準による地方公会計の整備促進の要請があったことに伴い、市でも統一的な基準による財務書類を作成することとなった。これにより、固定資産台帳が整備されたため、市の保有する固定資産の減価償却費の把握ができるようになり、使用料算定における受益者負担の検討に活用できるようになったところである。

市では従来、各担当課が管理しているデータを基礎とした公有財産台帳により公有財産の管理を行っていたが、その公有財産台帳には道路などのインフラ施設の情報が含まれていなかった。そこで市は、固定資産台帳を資産税課の課税データと財務処理されたデータを基礎資料として作成することにした。このことにより、市は固定資産の管理について、令和 5 年 9 月に公有財産台帳が廃止されるまでは、公有資産台帳と固定財産台帳の二元管理を行うこととなった。

公有財産台帳と固定資産一覧の情報が実態と相違していないかを確認するためにどのような調査をしているか市に質問したところ、「地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業の一環で、アドバイザーに確認業務を依頼した。（修正が必要なものは、資産活用課を通して原課へ確認している。）」と回答を得た。アドバイザー業務の内容は、公有財産台帳の情報について、従来公有財産台帳と固定資産台帳で管理する情報（数値等）に差異があったものを、情報の精査・統合を行い、統一した情報の保持を図ったものである。

また、差異があった件数や情報の精査・統合を行い、統一した情報の保持を図った件数を市に質問したところ、「令和元年より情報の差異解消に向けた作業を随時実施しており、今までの正確な数字を出すことは困難である。なお、2023 年度時点において、差異があった件数は土地 108,152 件・建物 2,104 件であった。2023 年度において、統一したのは、土地 10,333 件、建物 5,113 件になる。」と回答を得た。

公有財産台帳と固定資産台帳の情報の差異に関して、所管課の見解は次の通りである。

公有財産台帳と固定資産台帳は、台帳としての目的や性質、管理する項目自体異にしているため、情報の一元化は容易ではない。両者が保有する情報に差異があることは事実であるが、この点については、具体的な取り組みとして来年度からの実施予定の新業務（地方公会計財務書類作成・固定資産台帳更新及び施設情報一元化業務）や、昨年度から実施している資産照合事務を今後も継続的に実施していくことにより、情報の精緻化を図ることが可能であると考えている。

市のホームページには、2023 年 3 月 31 日時点の固定資産台帳が掲載されており、「総務省の定める統一的な基準により作成した固定資産台帳を公表します。」とあるが、現状の固定資産台帳に課題があることや今後の具体的な取り組みについては何も触れられていない。

【指摘】固定資産台帳の整備

令和 5 年度末において公有財産台帳と固定資産台帳の二元管理は一定程度解消され、主として固定資産台帳に一元化されているが、両台帳の情報について、細かい部分では差異が一定数残っている。固定資産台帳は、財産管理のマネジメントに必要不可欠であるだけでなく、市のホームページにおいて公表されていることから、市には正確な情報を公表する義務がある。現状の固定資産台帳には課題があり、今後課題解消に向けて取組むことをホームページに明記するべきであると考ええる。

② 資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定

有形固定資産のうち、償却資産に対して修繕等を行った場合は、修繕等に係る支出が当該償却資産の資産価値を高め、またはその耐久性を増すこととなると認められるかどうかを判断し、認められる部分に対応する金額を資本的支出（有形固定資産の取得時及び取得後の支出のうち、当該資産の取得価額に加えるべき支出）として資産に計上する。なお、上記の判断は、実務上困難な場合もあると考えられることから、「区分基準（修繕費支弁基準）」を内部で策定して事務処理を行うのが適当と考えられる。「区分基準」については、地方公会計マニュアルに記載のある「法人税基本通達」第 7 章第 8 節の例示が参考になり、これをまとめると以下のとおりとなるが、区分が不明な場合は、同通達に、①金額が 60 万円未満の場合、または②固定資産の取得価額等のおおむね 10%相当額以下である場合には、修繕費として取り扱うことができるという規定もある。なお、地方公共団体の実情により、「60 万円未満」を別途の金額に設定することもできることとするが、その際は、その旨を注記する。

また、既存の償却資産に対して行った資本的支出については、その支出金額を固有の取得価額として、既存の償却資産と種類及び耐用年数を同じくする別個の資産を新規に取得したものとして、その種類と耐用年数に応じて減価償却を行っていくものである。

法人税基本通達による資本的支出と修繕費の区分

区 分	内 容	
資 本 的 支 出	定 義	固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の価値を高め、またはその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する金額
	例	(1) 建物の避難階段の取付など物理的に付加した部分に係る費用の額 (2) 用途変更のための模様替えなど改造または改装に直接要した費用の額 (3) 機械の部分品を特に品質または性能の高いものに取り替えた場合のその取替えに要した費用の額のうち通常取替えの場合にその取替えに要すると認められる費用の額を超える部分の金額 (注) 建物の増築、構築物の拡張、延長等は建物等の取得に当たる
修 繕 費	定 義	通常の維持管理のため、またはき損した固定資産につきその原状を回復するために要したと認められる部分の金額
	例	(1) 建物の移えいまたは解体移築をした場合（移えいまたは解体移築を予定して取得した建物についてした場合を除く）におけるその移えいまたは移築に要した費用の額。ただし、解体移築にあつては、旧資材の70%以上がその性質上再使用できる場合であつて、当該旧資材をそのまま利用して従前の建物と同一の規模及び構造の建物を再建築するものに限る (2) 機械装置の移設に要した費用（解体費を含む）の額 (3) 地盤沈下した土地を沈下前の状態に回復するために行う地盛りに要した費用の額。ただし、次に掲げる場合のその地盛りに要した費用の額を除く イ 土地の取得後直ちに地盛りを行った場合 ロ 土地の利用目的の変更その他土地の効用を著しく増加するための地盛りを行った場合 ハ 地盤沈下により評価損を計上した土地について地盛りを行った場合 (4) 建物、機械装置等が地盤沈下により海水等の浸害を受けることとなつたために行う床上げ、地上げまたは移設に要した費用の額。ただし、その床土工事等が従来の床面の構造、材質等を改良するものであるなど明らかに改良工事であると認められる場合のその改良部分に対応する金額を除く (5) 現に使用している土地の水はけを良くする等のために行う砂利、碎石等の敷設に要した費用の額及び砂利道または砂利路面に砂利、碎石等を補充するために要した費用の額

（出所：総務省ホームページ）

市では平成27年に総務省から統一的な基準による地方公会計の整備促進の要請があつたときから、地方公会計財務書類作成・固定資産台帳更新支援業務を専門業者に外務委託しており、これまでに2法人への委託実績がある。

資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定について、市に質問したところ、「委託業者が地方公会計マニュアル等のガイドラインや、業務に関する専門的な知見に基づき資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定を行っているが、市として文書化された明示的な判定基準は存在しない。委託業者が行った資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定に原則従っていることから、委託業者が行った資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定を市が検証することはない。また、専門性の高い地方公会計業務を正確に実施する観点から、委託業者において照会用文書を作成し各課へヒアリング等を実施するにあたっては、一般的に使用されている法人税基本通達の趣旨に基づき、資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定を行っている。本市では、固定資産台帳導入時に上記通達の趣旨を踏まえて業者とルールの整理を行っており、実務においてもその内容を反映した資料（ヒアリングシート）により各種作業を実

施している」と回答を得た。

資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定を委託業者の基準で行う場合には、委託先が変更になった時に、資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定基準が異なる恐れが生じることになる。また、委託業者が行った資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定を市が検証しない場合には、誤った判定のまま固定資産台帳が整備される問題が生じる可能性がある。

所管課に、資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定の重要性を説明したところ、「資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定については、専ら委託業者において適正に判断している。」と回答を得た。資本的支出に判定された場合、固定資産台帳に計上され、減価償却費計算の対象となり使用料の算定にも影響が生じることから、資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定は重要であると考ええる。

【指摘】資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定

資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定について、法人税基本通達を踏まえ市としての「区分基準（修繕費支弁基準）」を策定して事務処理を行うべきである。また、適正な固定資産台帳を整備するために、委託先の法人が行った資本的支出及び修繕費（費用処理）の判定を市として検証するべきである。

③ 公共施設マネジメントシステムの基礎データ

公共施設マネジメントシステムにより施設カルテを作成し、コスト情報、利用状況、施設性能状況を評価・分析することが可能となる。

公共施設マネジメントシステムの基礎データとしては、「維持管理費の一覧」、「光熱水費の一覧」、「歳入の一覧」、「施設の一覧」及び「棟の一覧」がある。このうち、「施設の一覧」について普通財産を集計したリストは次の表の通りである。

「施設の一覧」について普通財産を集計したリスト

施設名	施設小分類	設置根拠
消防局	県以外の公共団体へ貸付	「不明」
消防合同庁舎	県以外の公共団体へ貸付	福山市消防団の設置等に関する条例
消防無線中継局	県以外の公共団体へ貸付	消防組織法
水上消防署	県以外の公共団体へ貸付	福山地区消防組合消防本部及び消防署の設置等に関する条例
西消防署今津出張所	県以外の公共団体へ貸付	福山地区消防組合消防本部及び消防署の設置等に関する条例
東消防署	県以外の公共団体へ貸付	福山地区消防組合消防本部及び消防署の設置等に関する条例
南消防署瀬戸出張所	県以外の公共団体へ貸付	福山地区消防組合消防本部及び消防署の設置等に関する条例
南消防署鞆出張所	県以外の公共団体へ貸付	福山地区消防組合消防本部及び消防署の設置等に関する条例
あしび園	公共的団体へ貸付（休校・休園等施設）	財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例
旧南部事業所	個人へ貸付（福祉関連施設）	福山市障害者通所授産施設整備用地貸付要綱
元光幼稚園	公共的団体へ貸付（休校・休園等施設）	財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例
福山市商業施設	個人へ貸付（その他施設）	
元川口幼稚園	元支所庁舎	
水呑公民館	元公民館	福山市公民館条例第 2 条
旧走島公民館	元公民館	福山市公民館条例第 2 条
旧加茂支所	元支所庁舎	地方自治法第 1 5 5 条第 1 項 福山市支所設置条例、同施行規則
国民宿舎仙酔島	元支所庁舎	福山市国民宿舎条例
土木車庫（鞆）	元支所庁舎	
土木車庫	県以外の公共団体へ貸付	福山市支所設置条例
土木倉庫	県以外の公共団体へ貸付	福山市支所設置条例
（旧）西公民館	元公民館	福山市公民館条例第 2 条

（出所：福山市から入手した資料を基に監査人が作成）

上記表の通り、普通財産の公共施設は 21 施設のみが基礎データで管理されているが、それ以外の多くの普通財産の公共施設は基礎データで管理されていない。この理由について、担当課に質問したところ、「公有資産台帳がベースになっていることが原因の可能性がある。」と回答を得た。

公有資産台帳をベースとして、公共施設マネジメントシステムの基礎データである施設の一覧を作成したとすると、普通財産の一部の公共施設のみが基礎データで管理されていることと整合性があるといえる。しかし、抽出された 21 施設のみが普通財産の公共施設の基礎データで管理されていることに合理的な意義を見いだすことは難しい。

また、施設名「消防局」について、所在地から施設を調査したところ、「消防局箕沖訓練場」であり誤認を招く登録名であった。

他に施設名「福山市商業施設」について、所在地から施設を調査したところ、「市所有の大型商業施設」であった。「個人へ貸付」となっていることについて、所管課の見解は、次の通りである。

現在は法人への貸付中である。小分類の選択肢は「公共団体への貸付」、「個人への貸付（福祉関連施設）」又は「個人への貸付（その地施設）」からの選択であるため、この登録内容は誤りではない。

小分類の選択肢が「公共団体への貸付」、「個人への貸付（福祉関連施設）」又は「個人への貸付（その地施設）」からの選択しかないこと自体が適切ではなく、実態と整合するように、小分類の選択肢に「法人への貸付」を追加するべきであると考える。

【指摘】公共施設マネジメントシステムの基礎データ

今後、より多角的な視点による集約・複合化など公共施設等サービス再構築を進めることを目的として公共施設マネジメントシステムを活用するのであれば、公共施設マネジメントシステムの基礎データを適正に整理する必要がある。

8 PPP/PFI 等の活用

(1) 概要

① 取組

市は公共施設等サービスの提供に当たっては、その機能を最大限発揮するために、指定管理者制度の活用などに取り組んできたところである。市は、より一層、効率的・効果的に公共施設等の整備やサービスの提供等を行うため、民間施設の活用や「福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」に基づき、民間の専門的なノウハウや技術、資金などの活用について検討する。

②福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針

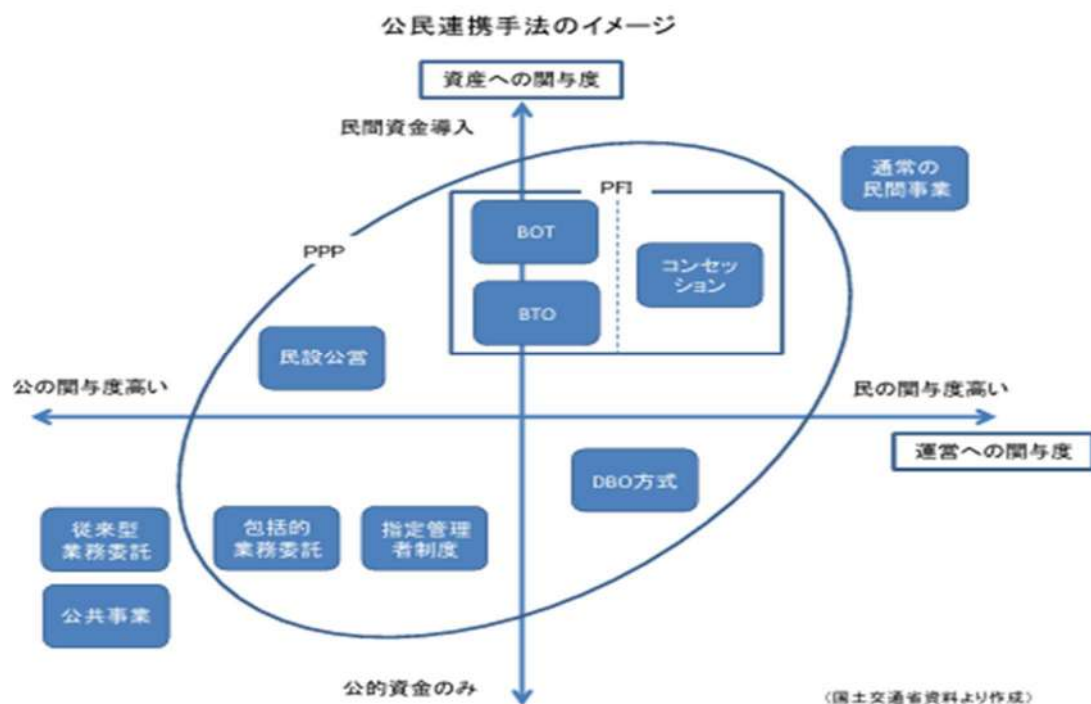
ア 趣旨

この方針は、民間活力の導入を推進し、効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めるため、PPP/PFI 手法の導入について優先的検討を行うための基準、手続き等を定めるものとする。公共施設等の新設及び集約・複合化、運営の見直しなどを行う場合、公共施設等の整備等の方針を検討する場合は、この方針に基づき優先的検討を行うものとする。

イ 定義

この方針において、次に掲げる用語の定義は、それぞれ次に定めるところによる。

- 1) 公共施設等 公共施設、公用施設その他の福山市が所有する建築物や工作物をいう。いわゆるハコモノの他、道路・橋梁等の土木構造物、公営企業の施設（上水道、下水道等）、プラント系施設（廃棄物処理場、斎場、浄水場、汚水処理場等）などが該当する。
- 2) 整備等 建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、市民に対するサービスの提供を含む。
- 3) 優先的検討 公共施設等の整備等の方針を検討するに当たり、多様な PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に優先して検討することをいう。
- 4) PPP/PFI PPP とは Public Private Partnership の略。公共施設等の整備等を市が自ら行う従来型手法によることなく、行政と民間事業者が連携して行うことをいう。PFI は PPP の一類型であり、Private Finance Initiative の略。公共施設等の整備等を民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を活用し、効率的かつ効果的に社会資本整備を図る事業手法をいう。
(例) 包括的業務委託、指定管理者制度、DBO 方式、PFI (BTO 方式、BOT 方式、コンセッション方式) 等
- 5) DBO 方式 DBO とは Design Build Operate の略。行政が資金調達し、民間事業者に施設の設計・建設・運営を一体的に委託して実施する方式をいう。



ウ 優先的検討の対象とする事業

1) 対象事業

次の㉗に掲げる事業内容かつ㉘に掲げる事業費に該当する公共施設等の整備等に関する事業（以下「公共施設等整備事業」という。）を優先的検討の対象とする。

ただし、対象事業に該当しない場合であっても、他自治体の取組や民間からの提案等を参考にするなど、PPP／PFI 手法の導入により効率的かつ効果的な公共施設等の整備等について原則、研究・検討するとともに、必要に応じてこの方針に基づき、優先的検討の対象とするものとする。

㉗ 事業内容

次のいずれかに該当するもの

ア) 建築物又はプラント系施設の整備等に関する事業

（例）文教施設、社会福祉施設、生涯学習施設、環境衛生施設等

イ) 利用料金の徴収を行う公共施設等整備事業

（例）上水道、下水道等

㉘ 事業費

次のいずれかに該当するもの

ア) 事業費の総額が 10 億円以上の公共施設等整備事業（建設、製造又は改修を含むものに限る。）

イ) 単年度の事業費が 1 億円以上の公共施設整備事業（運営又は維持管理（以下「運営等」

という。)のみ行うものに限る。)

2) 対象事業の例外

次に掲げる公共施設等整備事業は優先的検討の対象から除くものとする。

- ㊦ 既に PPP/PFI 手法の導入が前提とされている公共施設等整備事業
- ㊧ 競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成 18 年法律第 51 号）に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設等整備事業
- ㊨ 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設等整備事業
- ㊩ 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設等整備事業

エ 評価結果の公表

公共施設等整備事業が簡易な検討又は詳細な検討で採用手法の導入に適しないと評価した場合は、市ホームページにおいて公表するものとする。

(2) 監査の視点

- ① PPP/PFI 推進は公共施設等の整備に活用されているか。
- ② 「福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」は改正後の最新版が公表されているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、全庁照会により PPP/PFI 導入事例の情報を入手した。また、市のホームページを閲覧して、「福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」に基づく評価結果等を確認した。

① PPP/PFI 推進

全庁照会を実施した結果、市の PPP/PFI 導入事例は、指定管理者制度を除くと次の通りであることが判明した。

所管	件名	導入方式	発注方式
公園緑地課	中央公園	Park-PFI 方式	公募型プロポーザル
環境部	ふくやま環境美化センター	DBO 方式	公募型プロポーザル
まちづくり推進課	(仮称) まちづくり支援拠点施設整備運営事業	DBO 方式	公募型プロポーザル

(出所：福山市から入手した資料を基に監査人が作成)

市では、平成 29 年 4 月から「福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」を施行し、優先的検討の対象とする事業に該当する場合は、PPP/PFI の導入を優先的検討の対象としているが、多くの公共施設等の整備に活用されているとはいえない状況である。

市の人口は年々減少しており、少子高齢化が進んでいる。将来の人口構成や社会経済情勢の変化に対応して公共施設等の整備・利用を行うことが求められるなか、市が公共施設を建設し、運営を行うという従来型の手法以外の方法についても十分に検討する必要がある。

【意見】 PPP/PFI 推進

PPP/PFI は有効に機能すれば、新たな事業機会の創出及び地域経済の活性化につながることから、今後も PPP/PFI を積極的に推進していくことが望ましい。

② 「福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」改正の公表

「福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」は、2017 年（平成 29 年）4 月 1 日から施行後、優先的検討の対象とする事業で一部改正があり、2022 年（令和 4 年）4 月 1 日から施行された。

新旧対照表

改正後	現行
○福山市PPP/PFI手法導入優先的検討方針	○福山市PPP/PFI手法導入優先的検討方針
3 優先的検討の対象とする事業	3 優先的検討の対象とする事業
(1) 対象事業	(1) 対象事業
次のアに掲げる事業内容かつイに掲げる事業費に該当する公共施設等の整備等に関する事業 (以下「公共施設等整備事業」という。)を優先的検討の対象とする。	次のアに掲げる事業内容かつイに掲げる事業費に該当する公共施設等の整備等に関する事業 (以下「公共施設等整備事業」という。)を優先的検討の対象とする。
<u>ただし、対象事業に該当しない場合であっても、他自治体の取組や民間からの提案等を参考にするなど、PPP/PFI手法の導入により効率的かつ効果的な公共施設等の整備等について原則、研究・検討するとともに、必要に応じてこの方針に基づき、優先的検討の対象とするものとする。</u>	<u>ただし、ア及びイに該当しない公共施設等整備事業について、PPP/PFI手法の導入により効率的かつ効果的な公共施設等の整備等が見込まれる場合は、優先的検討の対象とすることができる。</u>

市のホームページで「福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」を閲覧したところ、2017 年（平成 29 年）4 月 1 日からの施行分が公表されていた。改正前の「福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」が公表されている理由について、担当課に質問したところ、当初策定時の公表ページと、改定時の公表ページをそれぞれ公開しており、担当課トップページを確認することで、最新情報の判別が可能な状態であったとの回答があった。

「福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」における優先的検討の対象とする事業の一部改正は、軽微な改正とはいえ重要な改正であるといえる。

【意見】「福山市 PPP／PFI 手法導入優先的検討方針」改正の公表

「福山市 PPP／PFI 手法導入優先的検討方針」を改正しホームページに公表する場合には、閲覧者のアクセス経路に関わらず、最新の内容が適切に閲覧できるような状態としておくべきである。

9 広域連携

(1) 概要

① 取組

市は近隣市町が抱えている共通課題について互いに連携することにより、効率的・効果的で持続可能なサービスを提供していくため、2015 年度（平成 27 年度）から備後圏域各市町とともに連携中枢都市圏構想に基づく様々な取組を推進している。公共施設等においても、あらゆる用途の施設をそれぞれの市町で整備するのではなく、広域的な視点から圏域のニーズを把握し、公共施設等の共同利用など効率的な管理運営の手法を検討する。

② 連携中枢都市圏構想の趣旨・目的

連携中枢都市となる圏域の中心都市が近隣の市町村と連携し、コンパクト化とネットワーク化により「経済成長のけん引」、「高次都市機能の集積・強化」及び「生活関連機能サービスの向上」を行うことにより、人口減少・少子高齢社会においても一定の圏域人口を有し活力ある社会経済を維持することを目的としている。

③ 備後圏域とは

備後圏域の強みを生かして、地方の特色である第一次産業の活性化やものづくり技術を生かした産業振興、グローバル化に対応できる人材育成、福祉・医療分野での連携強化などに取り組んでいる。

圏域の各市町が独自性と個性を発揮し、地域の魅力を高めることにより、若い世代の大都市圏への流出を抑え、圏域全体の活性化につなげていく。

ア 構成自治体

福山市（連携中枢都市）、三原市、尾道市、府中市、竹原市、世羅町、神石高原町、笠岡市、井原市

イ 圏域人口

852,168 人（うち、福山市 460,930 人）

令和 2 年国勢調査の値を使用



三原市と竹原市、世羅町は広島市を中心とする広島広域都市圏、竹原市は呉市を中心とする広島中央地域連携中枢都市圏、笠岡市と井原市は倉敷市を中心とする高梁川流域連携中枢都市圏においても取組を進めている。

ウ 連携中枢都市圏形成に係る連携協約

2015年(平成27年)3月25日、連携中枢都市である福山市と5市2町(三原市、尾道市、府中市、世羅町、神石高原町、笠岡市及び井原市)は、連携して備後圏域全体の経済成長をけん引し、住民が安心して豊かな暮らしを営むことができる連携中枢都市圏の形成のため、連携協約を締結した。

2020年(令和2年)3月25日、福山市と5市2町がそれぞれ締結した連携協約について、備後圏域の一体的な発展に向けた取組の更なる深化のため、連携内容の一部を変更する連携協約を締結した。

2024年(令和6年)3月28日、竹原市の備後圏域への加盟に当たり、福山市と竹原市との間で新たに連携協約を締結した。また、福山市と5市2町がそれぞれ締結した連携協約について、一部を変更する連携協約を締結した。

④ 総務省提出資料

第 33 次地方制度調査会「ポストコロナの経済社会に対応する地方制度のあり方に関する答申」（抄）

第 3 地方公共団体相互間の連携・協力及び公共私との連携

1 地方公共団体相互間の連携・協力

（2）公共施設の集約化・共同利用

高度経済成長期以降に整備された施設・インフラの老朽化が課題となる中、各地方公共団体は、その所有する公共施設の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を定めた公共施設等総合管理計画を策定し、長期的視点を持って、公共施設の更新や統廃合、集約化、長寿命化などに取り組んでいる。今後ますます課題の深刻化が懸念される状況においては、各地方公共団体での取組だけでなく、**他の地方公共団体と連携して、公共施設の集約化・共同利用や長寿命化に取り組むことが効果的と考えられる。**

しかしながら、公共施設の集約化・共同利用は、施設の廃止の議論にも踏み込む必要が生じるなど合意形成のハードルが高く、地域を超えて取り組む場合の利害調整には特に困難を伴うため、**広域での集約化・共同利用の取組が十分には進んでいないものと考えられる。**このため、市町村間の広域連携においては、(1)で述べたような円滑な合意形成に向けた取組を通じ、**各市町村が、広域的な公共施設の集約化・共同利用にも積極的に取り組むことが期待される。**

また、地域によっては、都道府県が調整や事務局機能といった役割を担うことで、市町村間での公共施設の集約化・共同利用に関する議論が円滑に進んでいる事例も見られる。地域の実情や市町村のニーズを踏まえつつ、都道府県には、自らが市町村等と連携して公共施設の集約化・共同利用に取り組むことや、広域自治体としての役割を発揮して、市町村間での合意形成が円滑に進むよう、適切な助言や調整、支援を行うことが期待される。

国としても、このように、**市町村間の連携や都道府県と市町村との連携を促進しやすい環境を整えるため、適切に支援していくことが期待される。**

広域的に実施する公共施設等の集約化・複合化等の推進

- 全国的に人口減少や公共施設等の老朽化が進む中、**公共施設等の集約化・複合化**などを計画的に行うことにより、**財政負担の軽減・平準化**を図ることが重要。
- 近年においては、**団体内における集約化・複合化には一定の進捗**が見られるが、より広域での最適配置を図る観点から、今後は、**複数団体の連携による取組も積極的に推進**する必要。

【複数団体の連携による集約化等の例】

【広域炊飯施設の整備】（山形連携中枢都市圏 8 市町）

- 少子化の影響による米の消費量減などの課題解決を図るため、**連携中枢都市圏を構成する 8 市町が連携して、広域炊飯施設を整備。**学校、医療機関、保育施設等へ米飯を提供。
- 規模の拡大により、給食費の値上げを回避



出典：山形市ホームページ等

【図書館の共同運営】（長崎県、長崎県大村市）

- 長崎市に所在していた**長崎県立図書館と、大村市立図書館を統合し、両機能を併せ持つ図書館を大村市に開館。県立図書館と市立図書館の施設区分はなく、一つの図書館として整備。**



出典：ミライON図書館ホームページ

（出所：総務省ホームページ）

(2) 監査の視点

- ① 公共施設の広域利用としてどのような取組を行っているか。
- ② 公共施設の広域利用は十分に進んでいるか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、全庁照会により公共施設の広域利用の協定書入手し、その内容を閲覧した。

① 公共施設の広域利用の推進

全庁照会を実施した結果、市の公共施設で広域利用の協定等を締結している主な施設は、次の通りであることが判明した。

所管	協定書	利用施設	協定日	構成市町
保育施設課	特定教育・保育施設等の広域利用に関する協定書	特定教育・保育施設等	H27 年 4 月 1 日	広島市、呉市、竹原市、三原市、尾道市、福山市、府中市、三次市、庄原市、大竹市、東広島市、廿日市市、安芸高田市、江田島市、府中町、海田町、熊野町、坂町、安芸太田町、北広島町、大崎上島町、神石高原町、岩国市、柳井市、周防大島町、和木町、上関町、田布施町及び平生町
保育施設課	備後圏域における特定教育・保育施設等の広域利用の実施基準に関する協定書	特定教育・保育施設等	R6 年 10 月 1 日	三原市、尾道市、福山市、府中市、竹原市、世羅町、神石高原町、笠岡市及び井原市
環境総務課	府中市内から発生する一般廃棄物の処理に関する基本協定書	ごみ処理施設	R 元年 7 月 5 日	福山市、府中市
環境総務課	神石高原町内から発生する一般廃棄物の処理に関する基本協定書	ごみ処理施設	R 元年 7 月 5 日	福山市、神石高原町

(出所：福山市から入手した資料を基に監査人が作成)

市では、広域的な視点から圏域のニーズを把握し、公共施設等の共同利用など効率的な管理運営の手法を検討しているが、新たな共同利用について具体的な検討を行う段階にまで至っている例は多くない。

市が保有する公共施設の整備や維持管理には多額の費用を要することから、公共施設等の共同利用により施設数の削減が実現した場合の財政的メリットは大きい。市では公共施設（ハコモノ）の総延床面積を30年間で20%削減するという数値目標を設定しているが、数値目標を設定した2016年度（平成28年度）からの2022年度（令和4年度）の増減率は0.34%の増加であり、現状では公共施設（ハコモノ）の削減は進んでいない状況である。

【意見】 公共施設の広域利用の推進

人口減少、近年のライフスタイルの変化及び公共施設の老朽化等により、利用が低迷している市内の公共施設は多数存在する中で、公共施設の広域利用は公共施設の総延床面積に寄与する。厳しい財政状況のもと、公共施設の広域利用を積極的に推進していくことが望ましい。

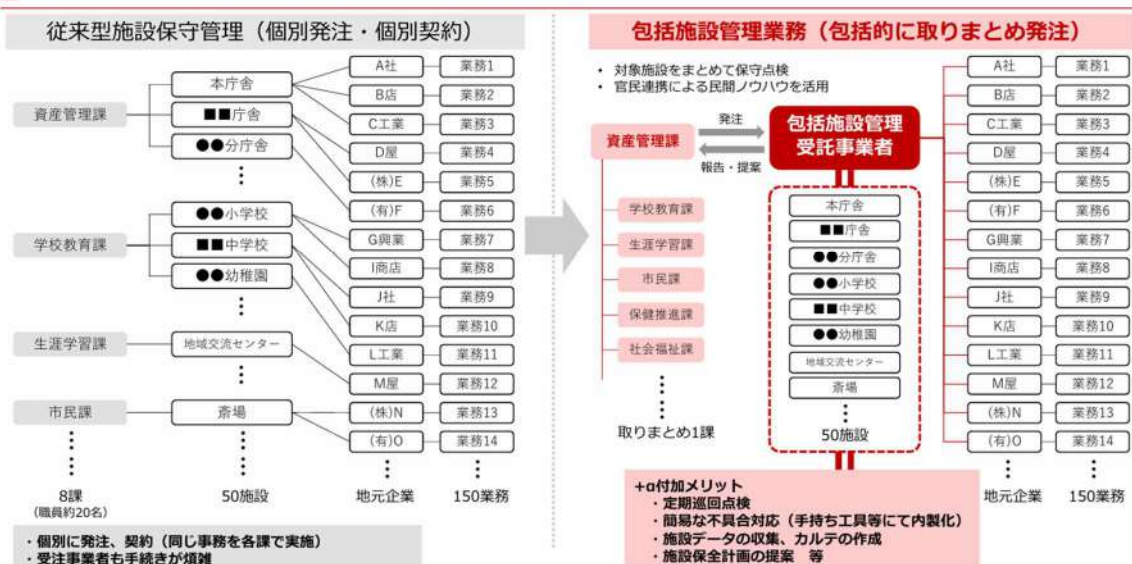
10 包括施設管理業務委託

(1) 概要

① 内閣府による説明

包括施設管理業務委託とは、公民連携により、業務水準の統一・向上や事務の効率化等を図るため、これまで課、施設、業務ごとにそれぞれ発注していた清掃、警備、設備点検や保守管理及び修繕業務について、とりまとめ課が複数の施設、業務を一括して包括施設管理事業者に委託契約することである。包括施設管理事業者の技術者による巡回点検が加わることで、予防保全が可能となり、修繕が大幅に減少することが導入された自治体で評価されている。また、市内、町内の地元企業が排除されることなく、これまで通りの業務を受注することが可能となる仕組みである。

包括施設管理業務委託基本スキーム図



包括施設管理業務委託のメリット

- 1 施設の一元管理
- 2 業務水準の統一及び管理の効率化
- 3 施設の安心・安全確保
- 4 職員の業務負担の軽減による費用減少（包括施設管理者への業務委託）
- 5 予防保全による修繕費の削減（技術者・資格者による巡回点検）
- 6 内製化による修繕費の削減（技術者・資格者による巡回点検時等）
- 7 管理水準の向上（修繕の迅速化、緊急時の体制強化）
- 8 修繕計画・次年度予算計上支援
- 9 業務デジタル化導入
- 10 デジタル化によるリアルタイム施設管理マネジメント

（出所：内閣府ホームページ）

② 福山市包括施設管理業務委託

市では、これまで市が保有する公共施設の建築物及び付帯設備等の修繕や法令上必要な保守点検などを、施設ごと、業務ごとに各施設所管課で実施していた。これらの業務について、包括的に委託し、民間のノウハウやデジタル技術を活用することで、施設の安全・安心を確保しながら、効果的かつ効率的に維持管理を進めていくため、「福山市包括施設管理業務委託」を導入した。

2023 年(令和 5 年)5 月 1 日に公募型プロポーザルの公告を行い、2024 年(令和 6 年)1 月 31 日に委託会社と契約を締結した。2024 年(令和 6 年)4 月 1 日から業務を開始している。

ア 対象施設

311 施設（庁舎、学校、旧学校施設、保育施設、図書館、交流館）

イ 対象業務一覧

修繕業務

見積金額が 130 万円（税込）を超えないもの

保守点検業務

保守点検業務一覧
自家用電気工作物保安管理
消防用設備等保守点検
建築物環境衛生管理
空調機器定期点検
建築物等定期点検（建築基準法第12条）
建築設備定期点検（建築基準法第12条）
防火設備点検（建築基準法第12条）
昇降機保守点検（建築基準法第12条）
荷物用昇降機保守点検
段差解消機保守点検
自動ドア保守点検
簡易専用水道保守点検
飲料水水質検査
飲料水（井戸水使用校）水質検査
雨水貯水槽保守点検
プール浄化装置点検調整
プール貯水槽及び貯湯槽保守点検
プール循環装置保守点検
プール水質検査
屋外遊具安全点検
舞台機構設備保守点検
舞台照明設備保守点検
舞台音響設備保守点検
自動制御機器保守点検
ゴンドラ設備保守点検
録音拡声設備保守点検
非常通報装置保守点検
電動式移動観覧席保守点検

(2) 監査の視点

- ① 包括施設管理業務委託の導入にあたっては、事前に市民や関係事業者をはじめとするステークホルダーに十分に説明を行っているか。
- ② 包括施設管理業務委託の導入後においては、その目的や効果等を「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」において、公表しているか。
- ③ 「福山市プロポーザル方式の実施に関する手引き」に従い、プロポーザル方式を実施する場合、議事録を残しているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、包括施設管理業務委託及び公募型プロポーザルに関する資料を入手し閲覧した。

① 包括施設管理業務委託の導入

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」は、全ての公共施設等を対象としており、福山市総合計画に基づくまちづくりを進めていく上での公共施設等に関するマネジメントの方針を示すものである。市が進めている各施設の計画や今後策定していく各施設の個別計画等については、基本方針との整合性を図る必要がある。その取組期間は、2016 年度（平成 28 年度）から 2045 年度（令和 27 年度）までの 30 年間であるが、時代の変化や社会経済等の情勢を的確に把握し、適宜見直すことになっている。

市が市包括施設管理業務委託の公募型プロポーザルの公告を行ったのは、2023 年(令和 5 年)5 月 1 日であり、委託会社と契約を締結したのは 2024 年(令和 6 年)1 月 31 日である。

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」の基本方針は、直近では 2024 年（令和 6 年）3 月に改定が行われているが、包括施設管理業務委託について何も触れることなく改定が行われている。

この点について、担当課にヒアリングを実施したところ、基本方針においては、今後の取組に係る推進体制として、アウトソーシング等の公民連携を含めたサービス公共施設におけるサービスの再構築を検討する必要があることが明記されており、その取組の一環としての制度導入であるため、2024 年（令和 6 年）3 月時の改定では修正等を行っていないとの回答であった。

市は、包括施設管理業務委託の導入にあたり、関係事業者へは次のように説明を行っている。

2022 年 11 月 21～25 日 公募応募者サウンディング実施

2022 年 12 月 13 日 福山建設工業協会 制度説明ヒアリング

2022 年 12 月 21 日 市内ビルメンテナンス業者 制度説明ヒアリング

2022 年 12 月 22 日 サウンディング結果公表

2022 年 12 月 23 日 福山建設工業協会会長 制度説明ヒアリング

2023 年 1 月 26 日 福山管工事協同組合 制度説明ヒアリング

2023 年 5 月 1 日 福山建設工業協会、福山管工事協同組合、公募資料手交

2023 年 11 月 30 日 事業者説明会の実施

また、包括施設管理業務委託の導入後の効果については、公共施設再構築特別委員会において、実施状況や、職員アンケート結果の報告を予定している。

包括施設管理業務委託は一般的なアウトソーシングと異なり、これまで市が施設ごと、業務ごとに各施設所管課で実施していた保有する公共施設の建築物及び付帯設備等の修繕や法令上必要な保守点検などを包括的に民間委託するものであり、契約金額は 3,786,200,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）と高額であることから、公共施設等に関するマネジメントに重大な影響を与えることになる。

【意見】 包括施設管理業務委託の導入

公共施設等に関するマネジメントに重大な影響を与える包括施設管理業務委託の導入については、「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」において、その目的や効果等を公開することが望ましい。

② 適正な公募型プロポーザルの実施

委託事業者の選定に当たり、広く企画提案を募集し、この業務の目的に合致し、最も優秀な企画提案書等を提出したものを受託候補者として選定するための公募型プロポーザルを実施した。契約内容及び受託者選定審査委員は次の通りである。

契約内容

契約の方法 随意契約（地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号）

契約金額 3,786,200,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

福山市包括施設管理業務委託に係る受託者選定審査委員一覧【令和 5 年度】

委員区分	役 職 等	審査の視点
委 員	企画財政局財政部長	財務
委 員	総務局総務部長	施設管理
委 員	市民局まちづくり推進部長	施設管理
委 員	市民局市民部長	施設管理
委 員	保健福祉局ネウボラ推進部 保育施設担当部長	施設管理
委 員	建設局建設管理部長	契約
委 員	建設局建築部長	建築行政
委 員	教育委員会管理部長	施設管理
委 員	福山大学	建築分野
委 員	日本公認会計士協会	経済分野
委 員	広島弁護士会福山地区会	法律分野

「福山市包括施設管理業務委託」に係る受託者選定審査委員一覧によると、プロポーザルの審査委員は市の内部委員 8 名、外部委員 3 名の合計 11 名で構成されている。

包括施設管理業務委託に関する公募型プロポーザルについて、適正な事務の遂行が行われているかを確認するために、プロポーザル議事録の提示を担当課に依頼した。しかし、プロポーザル議事録は残されておらず、委員の評価結果とその採点結果集計表についてのみ資料を入手したので、適正な審議が行われたかの検証を実施することができなかった。

「福山市プロポーザル方式の実施に関する手引き」は、プロポーザル方式を実施する場合、「議事録を作成し、書面に審議過程を残すこと」と令和 5 年 1 月に改訂されている。プロポーザル方式はアイデアを競わせる手続であることから、審査基準が抽象的になりやすく、業者選定における公正性・透明性確保の観点から、議事録等の書面により、審査過程の記録を残すことになっている。

【指摘】適正な公募型プロポーザルの実施

プロポーザル方式の業務委託を行う場合には、透明性、公正性、客観性及び競争性について事後的に検証できるように、議事録を残さなければならない。

③ 資産活用課の業務内容

市のホームページに掲載の資産活用課の業務内容は令和7年1月時点で次の通りであり、「包括施設管理業務に関すること。」の記載がもれている。

業務内容（令和7年1月時点でのホームページ内容）

主な監査対象部署となる企画財政局財政部資産活用課の業務内容は次の通りである。

- ・ 公有財産に関する事務の総括に関すること。
- ・ 普通財産の管理及び処分に関すること。
- ・ 市有財産の調査に関すること。
- ・ 財産の評価に関すること。
- ・ 債権管理の総括に関すること。
- ・ 財産区の事務の総合調整に関すること。
- ・ 国有財産の借上げに関すること。
- ・ 市有財産の損害保険に関すること。
- ・ 財産の登記(土地区画整理事業及び土地改良事業(区画整理)に係る登記を除く。)に関すること。
- ・ 公共施設等サービスの構築に関すること。
- ・ PPP/PFI に関すること。
- ・ 物品(単価契約に係るものを除く。)の出納及び保管(使用中の物品に係る保管を除く。)に関すること。
- ・ 物品の会計検査に関すること。
- ・ 物品購入要求及び修繕要求の受理(単価契約に係るものを除く。)並びに契約に関すること。
- ・ 物品調達基金に関すること。
- ・ 庁用自動車による交通事故の調査及び処理の指導調整に関すること。
- ・ 市有自動車の損害保険に関すること。
- ・ 安全運転管理者等の総括に関すること。
- ・ 庁用自動車の点検、修繕、整備等に関すること。
- ・ 庁用自動車に係る駐車場(本庁に限る。)の管理に関すること。

「包括施設管理業務に関すること」以外にも、資産活用課の業務内容についてホームページの内容を修正すべき項目が存在し、それらを全てまとめると次の通りである。

正しい内容	令和7年1月時点の内容
包括施設管理業務に関すること。	記載もれ
ネーミングライツに関すること。	記載もれ
課の庶務に関すること。	記載もれ
公共施設等サービスの再構築に関すること。	公共施設等サービスの構築に関すること。

(出所：福山市から入手した資料を基に監査人が作成)

【指摘】 資産活用課の業務内容

市のホームページにおいて、資産活用課の業務内容を適正に表示しなければならない。

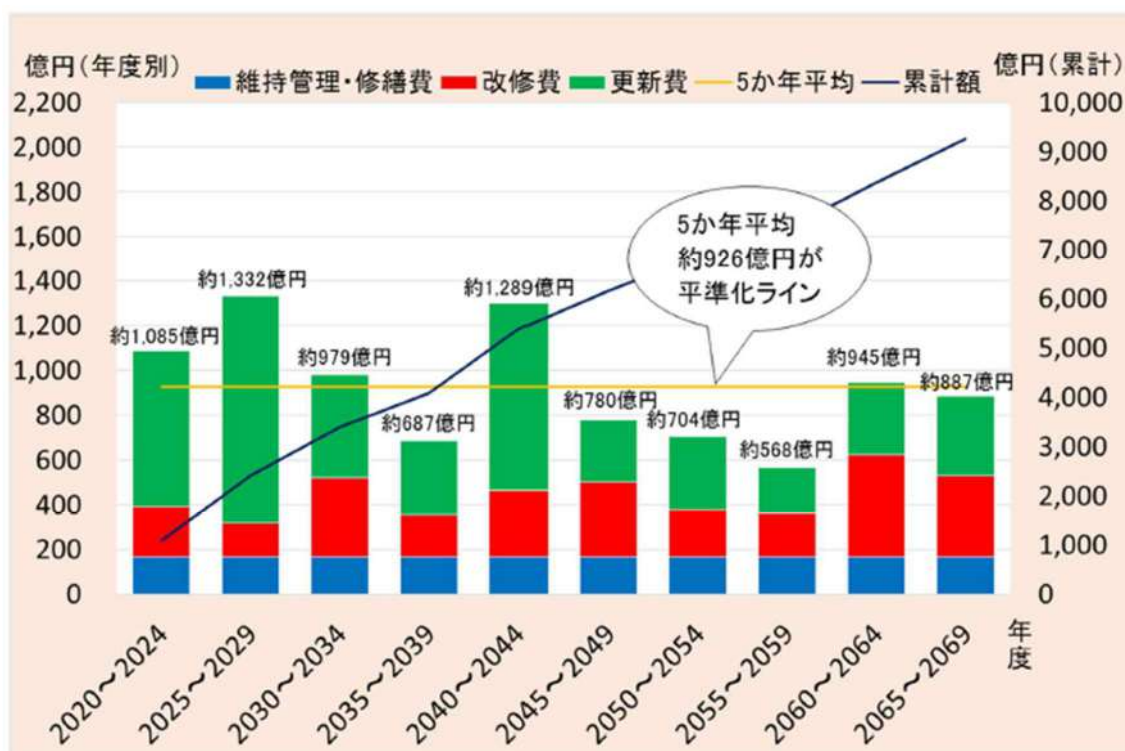
11 長寿命化計画

(1) 概要

① 更新費用等の試算

今後、多くの公共施設（ハコモノ）が大規模改修や建替えといった更新時期を迎える。現在保有する全ての公共施設（ハコモノ）について、個々の構造によることなく耐用年数を 50 年と想定して更新費用等を試算すると、50 年間の総額は約 9,264 億円、5 か年の平均で約 926 億円（1 年あたり約 185 億円）の更新費用等が必要になる。

公共施設（ハコモノ）の更新時期と更新費用等の試算【耐用年数 50 年で更新した場合】



※建築後 20 年、40 年で劣化した施設機能の回復を目的とした改修を実施し、個々の構造によることなく耐用年数を 50 年とした場合の試算結果。

改修や更新に係る試算単価については、過去の工事実績を基に算出した額を使用している。維持管理・修繕費については過去の実績額が今後も同様に必要だと仮定して試算している。改修・更新費用の試算単価については、次のとおり。

改修・更新費用の試算単価

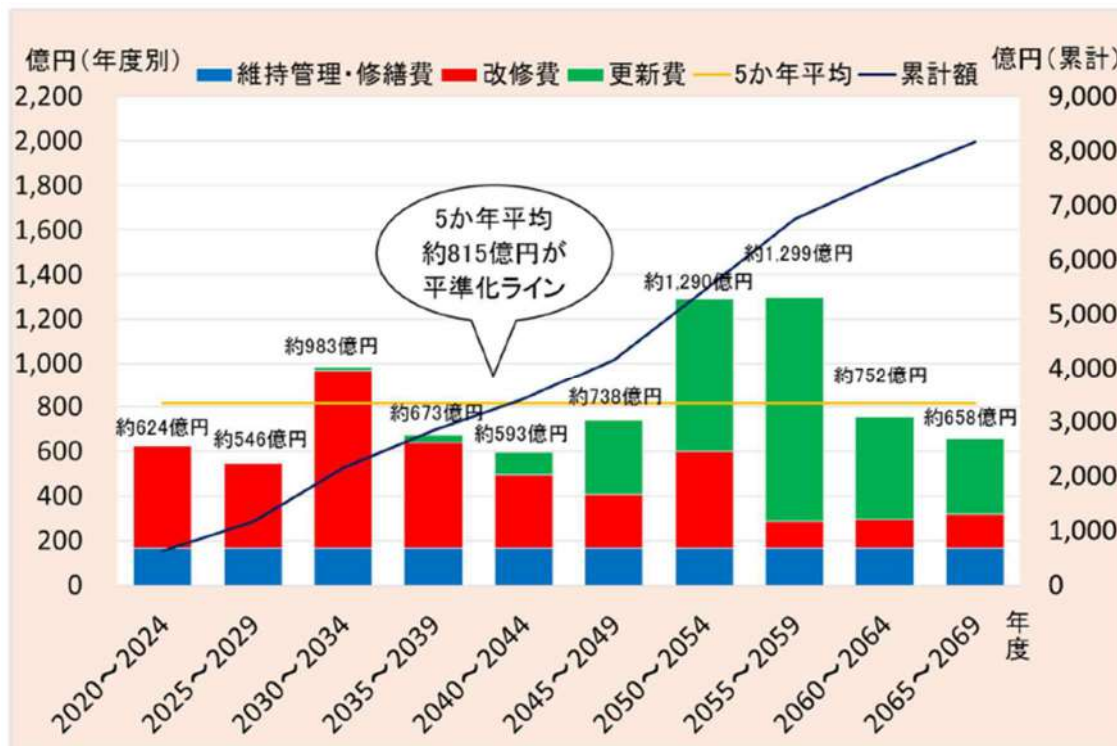
施設区分	(20 年+40 年) 改修費 (万円/㎡)	更新費 (万円/㎡)
学校教育施設, 子育て支援施設, 公園	14	28
住宅	22	31
市民文化施設, 社会教育施設, 庁舎等	16	34
公衆衛生施設, スポーツ施設, その他	28	38

② 更新費用等の比較

長寿命化（建築物の構造体の耐用年数、いわゆる建物本来の寿命まで建物の物理的な性能をできる限り健全に維持し、使い続けようという考えに立つこと。）等の予防保全を計画的に実施し、公共施設（ハコモノ）を 80 年間使用すると想定した場合の更新費用等を試算すると、50 年間の総額は約 8,154 億円、5 か年の平均で約 815 億円（1 年あたり約 163 億円）の更新費用等が必要になる結果となった。

耐用年数を 50 年間と想定して試算した更新費用等と比較すると、公共施設（ハコモノ）を計画的に長寿命化改修することで、更新費用等の総額が抑制され、ピークが 2050 年～2059 年になる。公共施設（ハコモノ）の長寿命化改修や更新のバランスをとることで、将来の更新費用等の平準化が可能になる。

公共施設（ハコモノ）の更新時期と更新費用等の試算【長寿命化した場合】



※建築後 20 年、60 年で劣化した施設機能の回復を目的とした改修を実施し、40 年では更に施設機能の向上を目的とした長寿命化改修を実施するとした場合、個々の構造によることなく耐用年数が 80 年に延長するとした場合の試算結果。

改修や更新に係る試算単価については、過去の工事実績を基に算出した額に基づき試算している。

維持管理・修繕費については過去の実績額が今後も同様に必要だと仮定して試算している。改修・更新費用の試算単価については、次のとおり。

改修・更新費用の試算単価

施設区分	(20 年+60 年) 改修費 (万円/㎡)	(40 年) 長寿命化改修費 (万円/㎡)	更新費 (万円/㎡)
学校教育施設, 子育て支援施設, 公園	14	21	28
住宅	22	21	31
市民文化施設, 社会教育施設, 庁舎等	16	23	34
公衆衛生施設, スポーツ施設, その他	28	23	38

③ 市の長寿命化計画

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」における「施設類型ごとの方針」の「計画等の策定状況」で、個別の長寿命化計画の記載があるものは次の通りである。

・学校教育施設

2019 年度（令和元年度）

福山市学校施設長寿命化計画（市のホームページで公表）

・市営住宅等

2013 年度（平成 25 年度）

福山市営住宅等長寿命化計画（概要版のみ市のホームページで公表）

・児童福祉関連施設

2020 年度（令和 2 年度）

福山市保育施設等長寿命化計画

・漁港・港湾

2018 年度(平成 30 年度) 長寿命化計画(福山市沿岸漁港海岸)

2018 年度(平成 30 年度) 長寿命化計画(阿伏兎港海岸)

・都市公園

2013 年度（平成 25 年度） 福山市公園施設長寿命化計画

2021 年度（令和 3 年度） 第二期福山市公園施設長寿命化計画

・上下水道施設（長寿命化計画という名称ではないが、耐震化計画等の中に長寿命化の考え方が含まれているという所管課の説明であった。）

2015 年度（平成 27 年度）上下水道事業のアセットマネジメント（資産管理）

2018 年度（平成 30 年度）福山市公共下水道ストックマネジメント計画

2021 年度（令和 3 年度）水道施設更新耐震化計画

長寿命化計画以外に、個別施設計画において長寿命化対策を定めている場合がある。営繕課では、営繕業務の長寿命化改修計画を策定している。

(2) 監査の視点

① 「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」において、長寿命化の考え方は明確であるか。

② 長寿命化計画に関して、各施設類型の計画に共通する事項や整合を図るべき事項を定

めてあるか。

③ 長寿命化対象施設の費用試算では、近年の物価上昇が建設工事費に与える影響を考慮に入れているか。

④ 長寿命化計画について、市のホームページへの公表を行うことで「見える化」を実施しているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、それぞれの長寿命化計画を入手して内容を閲覧した。また、市のホームページを閲覧して、長寿命化計画の公開状況を確認した。

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」における施設類型ごとの方針は次の通りである。

計画等が策定されている公共施設等や今後計画等を策定する予定のある公共施設等などについては、保有施設にかかる共通の再整備方針に加え、施設類型ごとの方針に則して各施設の再整備を実施する。

① 各施設の長寿命化方針・計画の策定状況

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」における施設類型を基準に、「個別の長寿命化計画の有無」及び「長寿命化の方針の有無」をまとめた表は次の通りである。個別の長寿命化計画以外に、個別施設計画において長寿命化対策を定めている場合があるが、その場合は次の表では無に区分している。

施設類型	個別の長寿命化計画の有無	長寿命化の方針の有無
学校教育施設	有	有
市営住宅等	有	有
児童福祉関連施設	有	有
交流館、老人福祉施設	無	無
文化施設	無	無
庁舎等	無	有
環境衛生施設	無	無
スポーツ施設	無	無
駐車場施設	無	無
病院施設	無	無
道路	無	無
漁港・港湾	有	無
河川	無	無
都市公園	無	無
水道施設	有※	有
工業用水道施設	有※	有
下水道施設	有※	有

※上下水道施設は長寿命化計画という名称ではないが、耐震化計画等の中に長寿命化の考え方が含まれているという所管課の説明により、上の表では有に区分することとした。

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

基本的には、個別の長寿命化計画が策定されている施設類型は長寿命化の方針も設定されており、個別の長寿命化計画が策定されていない施設類型は長寿命化の方針も設定されていない。

しかし、庁舎等については、個別の長寿命化計画は策定されていないが、長寿命化の方針は設定されている。この場合、個別施設計画において長寿命化対策を定めている可能性がある。一方で、漁港・港湾については、個別の長寿命化計画は策定されているが、長寿命化の方針は設定されていない。

各施設の監査を実施した結果、各施設の個別施設計画が定められていないケースや個別

施設計画は定めてあるがその中で長寿命化対策を定めていないケースが存在した。また、個別施設計画において長寿命化対策を定めているが、当該個別施設計画が周知されておらず、実際に運用されていないケースも存在した。

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」において、長寿命化計画と長寿命化の方針の考え方を整理する必要があるが、監査実施時点において、全庁照会及び内容確認を行うことに時間的な制約があったため、正確な情報を確認することができなかった。今後、市で「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」における、長寿命化計画と長寿命化の方針の考え方を整理する必要がある

【指摘】各施設の長寿命化方針・計画の策定状況

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」において、各施設の長寿命化方針・計画の策定状況を把握できないことから是正する必要がある。

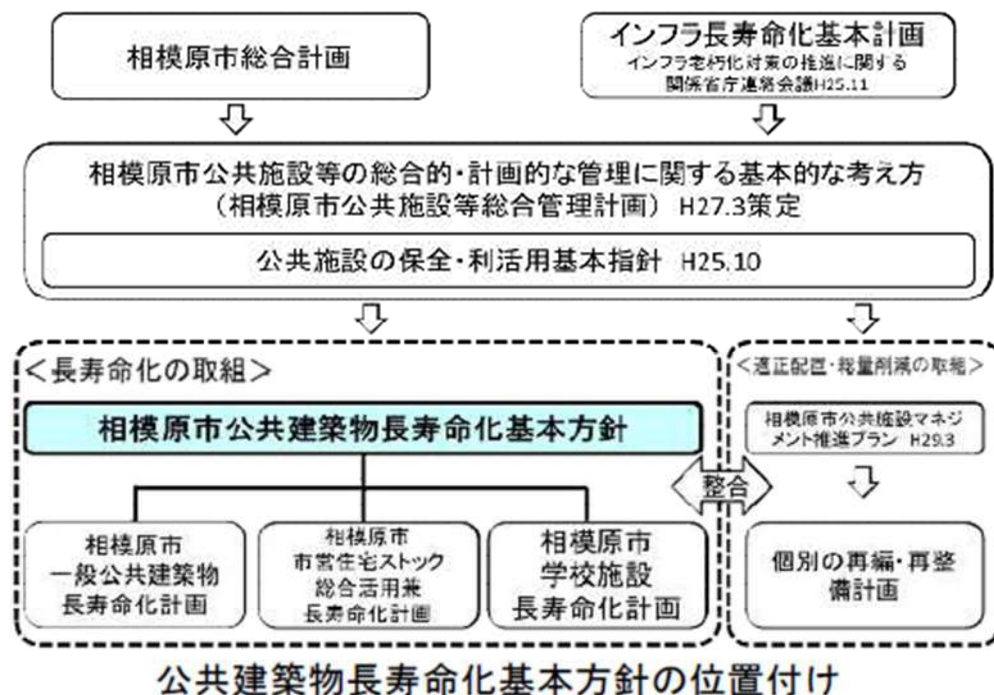
② 長寿命化計画と長寿命化の方針の考え方

個別の長寿命計画が策定されているのは、学校教育施設、市営住宅等、児童福祉関連施設、漁港・港湾及び都市公園である。水道施設、工業用水道施設及び下水道施設は耐震化計画等の中に長寿命化の考え方が含まれている。それら以外の施設は個別施設計画が存在するのみである。個別の長寿命計画が策定されていない施設は、個別施設計画において長寿命化対策を定めている場合がある。

このように長寿命計画等の策定状況については、それぞれの計画の内容を確認しなければ判断が難しく、また、各計画内容についても共通する事項や整合を図るべき事項が定められていない。

他市の公共建築物長寿命化基本方針を閲覧すると、施設類型ごとの長寿命化計画に加え、その他の施設をまとめて、一般公共建築物長寿命化計画として策定している場合もあり、計画の位置付けが明確であった。

相模原市の例



(出所：相模原市ホームページ)

【意見】長寿命化計画と長寿命化の方針の考え方

一般公共建築物も含め、各計画に共通する事項や整合を図るべき事項を定めることが望ましい。

③ 営繕業務の長寿命化改修計画

営繕課の長寿命化対象施設数の変遷は次の通りである。

2014 年度から長寿命化改修計画（営繕業務）に取り組んでおり、適切な改修により建物の耐用年数まで健全に維持し使い続けることを目的とし、建築部と財政部の協議により耐震性を有する建物から 31 施設を抽出し検討することとした。その後、2015 年度に新たに鞆支所、神辺支所が竣工を迎え、この 2 施設を加えて 33 施設とした。

2021 年度に対象選定基準の見直しを行い、①新耐震基準、②延べ面積が 1,000 m²以上、③市域内で唯一の施設、④各施設所管課作成の個別施設計画において長寿命化施設に選定されていることを条件に 26 施設を選定した。

営繕課が策定した 2014 年度からの長寿命化改修計画（営繕業務）を閲覧したところ、「2029 年度までの改修費の計画等を示す短期保全計画書」、「2079 年度までの改修費の計画等を示す中長期保全計画書」及び「長寿命化対象施設の費用試算」等が記載された内部資

料であり、営繕課としての基本的な考え方、長寿命化の計画の目的や計画の位置付け、他の長寿命化計画との整合性等を明確にした外部公表するものではないことが判明した。

【意見】 営繕業務の長寿命化改修計画

営繕業務の長寿命化改修計画について、営繕課としての基本的な考え方、長寿命化の計画の目的や計画の位置付け、他の長寿命化計画との整合性等を明確にする必要がある。そのためにも、個別施設の長寿命化計画を策定することが望ましい。

④ 物価上昇が建設工事費に与える影響

国土交通省の建設工事費デフレーター（2015 年度基準）のうち、例えば公共事業は次の通りであり、建設工事費は著しく増大していることがわかる。

建設工事費デフレーター（2015 年度基準）

年度	公共事業
2015 年度	100.0
2016 年度	100.5
2017 年度	102.6
2018 年度	106.2
2019 年度	108.8
2020 年度	108.7
2021 年度	112.8
2022 年度（暫定）	118.9
2023 年度（暫定）	122.6

所管課に物価上昇が建設工事費に与える影響についてヒアリングしたところ、「物価上昇分を考慮した価格更新を行っている」と回答を得た。そこで、物価上昇分を考慮した価格更新を行っていることが確認できる資料提示を依頼したところ、3 年分の短期保全計画書が提示された。所管課より、3 年分の短期保全計画書は、内部での協議用資料のため、公表はできないとの説明があった。

3年分の短期保全計画書を閲覧して分析した結果は、次の通りである。

施設名称	計画書年度	取組 2023 年度	取組 2024 年度	取組 2025 年度
中央斎場	2022 年度	147		
中央斎場	2023 年度		149	
中央斎場	2024 年度			150

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

施設名称	計画書年度	取組 2025 年度	取組 2025 年度	取組 2025 年度
しんいち歴史民俗博物館	2022 年度	74		
しんいち歴史民俗博物館	2023 年度		76	
しんいち歴史民俗博物館	2024 年度			77

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

施設名称	計画書年度	取組 2026 年度	取組 2026 年度	取組 2026 年度
鞆の浦歴史民俗博物館	2022 年度	86		
鞆の浦歴史民俗博物館	2023 年度		87	
鞆の浦歴史民俗博物館	2024 年度			88

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

営繕課では建築物価建築費指数を採用し算定が行われており、建設工事費デフレーターとの違いがあるが、営繕課は同等の検討が行われていると考えている。

将来計画において、物価上昇による建設工事費の増大を長寿命化改修計画の費用試算で反映しなければ、計画を実行しようとしても、工事費の金額調整が難航することになり、実際の長寿命化計画の工事が実施できない可能性がある。財政上の理由により、必要な長寿命化計画が実施できない事態につながると、安心・安全な公共施設等の利用を確保し、住みよいまちづくりの実現に取り組むという市の基本方針に反することになる。

【意見】物価上昇が建設工事費に与える影響

「長寿命化対象施設の費用試算」では、建築物価建築費指数に加え、建設工事費デフレターの数値も参考にし、さまざまな視点から物価上昇の影響を考慮することが望ましい。

⑤ 長寿命化計画について、市のホームページへの公表

市のホームページを確認したところ、長寿命化計画という名称で公表されているのは「福山市学校施設長寿命化計画」と「福山市営住宅等長寿命化計画【概要版】」のみであり、それ以外はホームページで確認できなかった。水道施設、工業用水道施設及び下水道施設は耐震化計画等の中に長寿命化の考え方が含まれており、当該計画は公表されている。

公表していない理由の一つとして、個別施設の長寿命化計画については、施設の廃止・統合などの計画も考慮して作成されるものであるため、ステークホルダーとの合意がなされていない段階での公表は、市民の混乱を招く恐れもある。しかしながら、公共施設は、市民の暮らしに直結するものであり、社会・経済情勢に合わせてどのように公共施設を活用するかは、市民の意思を考慮に入れるべきである。そのような前提のもと、市のホームページでの長寿命化計画の公表は、一定の基準をもって判断する必要がある。

【意見】長寿命化計画について、市のホームページへの公表

長寿命化計画については、ステークホルダーとの合意形成の過程等を踏まえつつ、一定の基準を設定した上で、原則市のホームページ等での公表により「見える化」を実施し、市民への情報提供を積極的に行い、計画内容のより一層の充実を促進すべきである。

12 耐震化

(1) 耐震改修促進計画の概要

① 計画策定の背景

1995 年（平成 7 年）1月の阪神・淡路大震災では、1981 年（昭和 56 年）6月に改正された建築基準法の「新耐震基準」前に建築された「旧耐震基準」の建築物に倒壊などの被害が多く発生し、多数の尊い命が奪われたことにより、地震に対する建築物の安全性の向上を図ることの重要性が改めて強く認識され、これらの建築物の耐震性能を向上させることを目的として、1995 年（平成 7 年）10月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「耐震改修 促進法」という。）が制定された。その後も大地震が頻発し、我が国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあることから、建築物の耐震改修が緊急かつ最優先に取り組むべき課題とされ、地震による死者数や経済被害を半減させることを目的として、2006 年（平成 18 年）1月に耐震改修促進法が改正施行された。この法改正に応じて国の基本方針が策定され、広島県においては、2007 年（平成 19 年）3月に「広島県耐震改修促進計画」（以下「第 1 期県計画」という。）を策定した。これを受け、市は 2008 年（平成 20 年）3月に「福山市耐震改修促進計画」（以下「第 1 期計画」という。）を策定した。2011 年（平成 23 年）には東日本大震災が発生し、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど甚大な被害がもたらされた。2013 年（平成 25 年）には耐震改修促進法が改正され、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者等が利用する大規模建築物の所有者に耐震診断が義務付けられ、緊急輸送道路等の避難路沿道建築物や、庁舎・避難所等の防災拠点建築物等の所有者に、地方公共団体の指定による耐震診断の義務付けを可能とするなど規制が強化された。これに基づき、広島県において、「広島県耐震改修促進計画（第 2 期計画）」（以下「第 2 期県計画」という。）が 2016 年（平成 28 年）3月に策定されたことを受け、市においても 2017 年（平成 29 年）3月に「福山市耐震改修促進計画（第 2 期計画）」（以下「第 2 期計画」という。）を策定し、市域内の建築物の耐震化に取り組んできた。

② 計画改定の背景

2016 年（平成 28 年）の熊本地震及び鳥取県中部地震、2018 年（平成 30 年）の大阪府北部地震など、近年においても度重なる地震に見舞われ、旧耐震基準で建てられた住宅やブロック塀等の安全対策を強化していく必要性を再認識させられた。また、広島県においては、こうした状況を踏まえ、「広島県耐震改修促進計画（第 3 期計画）」（以下「第 3 期県計画」という。）を 2021 年（令和 3 年）3月に策定した。市においても、第 2 期計画の期間を 2020 年度（令和 2 年度）までとしていることから、これまでの取組の継続と更なる耐震化の促進を図るため、改正された国の基本方針や第 3 期県計画を踏まえ、「福山市耐震改修促進計画（第 3 期計画）」（以下「12 耐震改修促進計画」において「本計画」という。）を策定した。

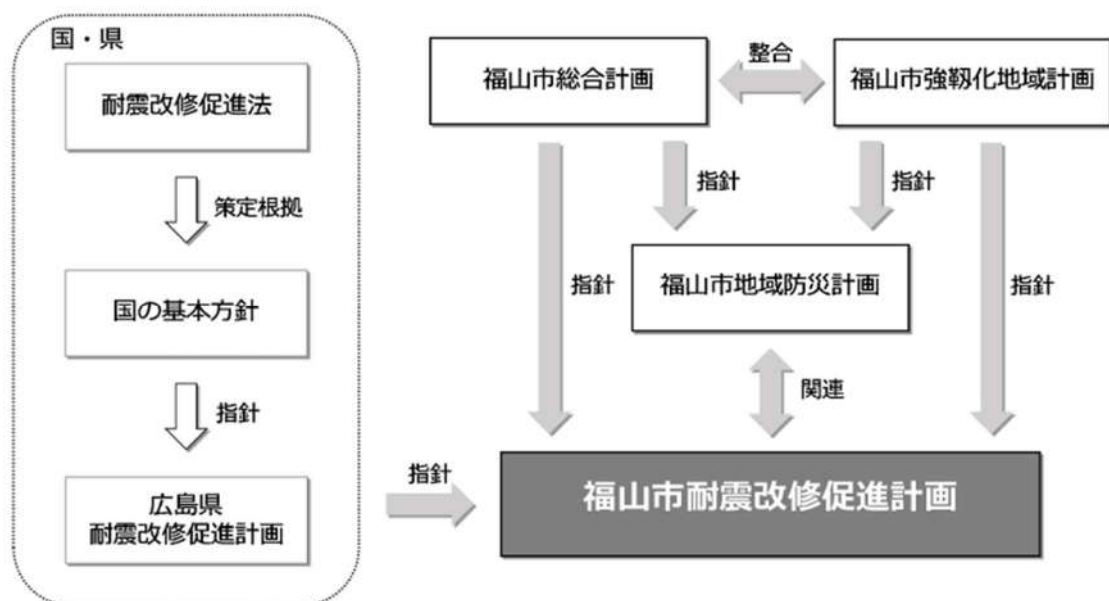
③ 計画の目的

本計画は、地震による市内の建築物の被害及びこれに起因する市民の人命や財産の損失を未然に防止し、安心・安全なまちづくりを推進するため、旧耐震基準で建築された建築物の耐震診断や新耐震基準を満足していない建築物の耐震改修を総合的かつ計画的に進め、市における建築物の耐震化を促進することを目的としている。

④ 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第 6 条第 1 項に基づき、「国の基本方針」及び「第 3 期県計画」の耐震化の目標及び耐震診断・改修に係る方針等を勘案して策定している。また、「福山市総合計画」や「福山市強靱化地域計画」を指針とし、「福山市地域防災計画」等の関連計画との整合性のある計画として位置付ける。

計画の位置付けのイメージ



⑤ 計画期間

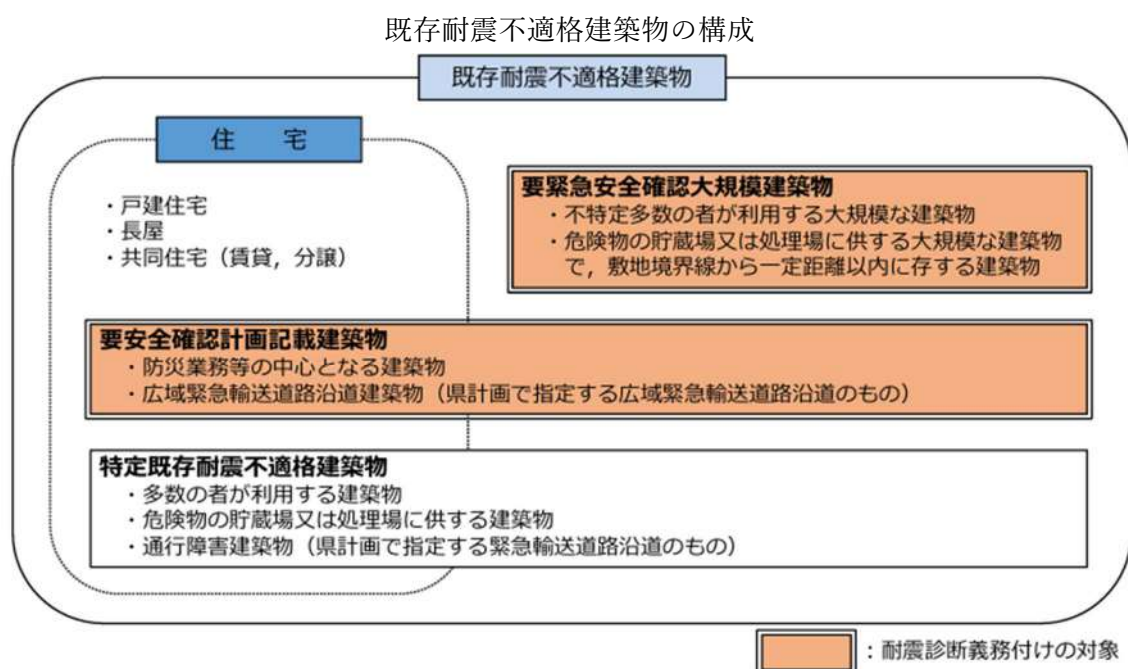
国の基本方針や第 3 期県計画を踏まえ、本計画の計画期間は、2021 年度（令和 3 年度）から 2025 年度（令和 7 年度）までの 5 年間とする。

⑥ 対象区域

本計画の対象区域は、市全域とする。

⑦ 対象建築物

耐震改修促進法においては、既存耐震不適格建築物のうち、不特定多数の者が利用する大規模な建築物等である要緊急安全確認大規模建築物及び耐震改修促進計画で指定されるものである要安全確認計画記載建築物の所有者に対して、耐震診断の義務及び耐震改修の努力義務を課している。また、特定既存耐震不適格建築物や住宅等その他の既存耐震不適格建築物の所有者に対しては、耐震診断及び耐震改修の努力義務を課している。こうしたことを踏まえ、本計画の対象建築物は、市内の全ての既存耐震不適格建築物とする。



⑧ 多数の者が利用する建築物の現状

多数の者が利用する建築物は、2020 年度（令和 2 年度）末時点で、市内に 1,698 棟あると推計される。そのうち耐震性があると推計される建築物は 1,543 棟で、耐震化率は 90.9%と推計され、第 2 期計画の目標である 95%に達しなかった。第 2 期計画の計画期間での耐震化率は、年平均約 1%の伸び率となっている。

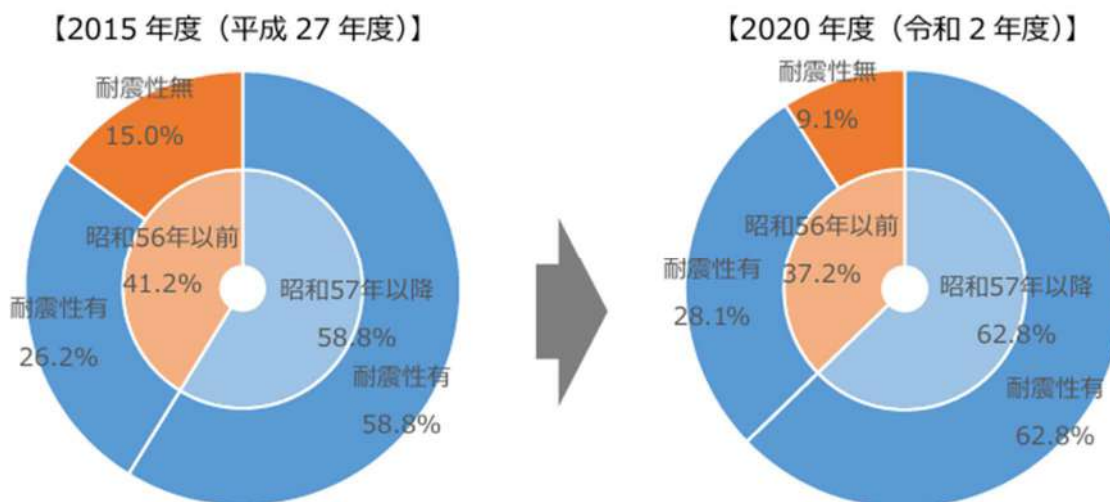
多数の者が利用する建築物の耐震化の現状 2020 年度（令和 2 年度）（推計）

(単位：棟)

	棟数	1981年(S56年)以前				1982 年 (S57 年) 以降	耐震性 有合計	耐震化率
		耐震性無	耐震性有		耐震性有			
			改修実績	推計値				
民間建築物	1,214	318	125	21	172	896	1,089	89.7%
市有建築物	484	314	30	284	0	170	454	93.8%
合計	1,698	632	155	305	172	1,066	1,543	90.9%

2020 年（令和 2 年）3月31日 市調べによる推計

多数の者が利用する建築物の耐震化率の変化



⑨ 多数の者が利用する建築物の目標の設定

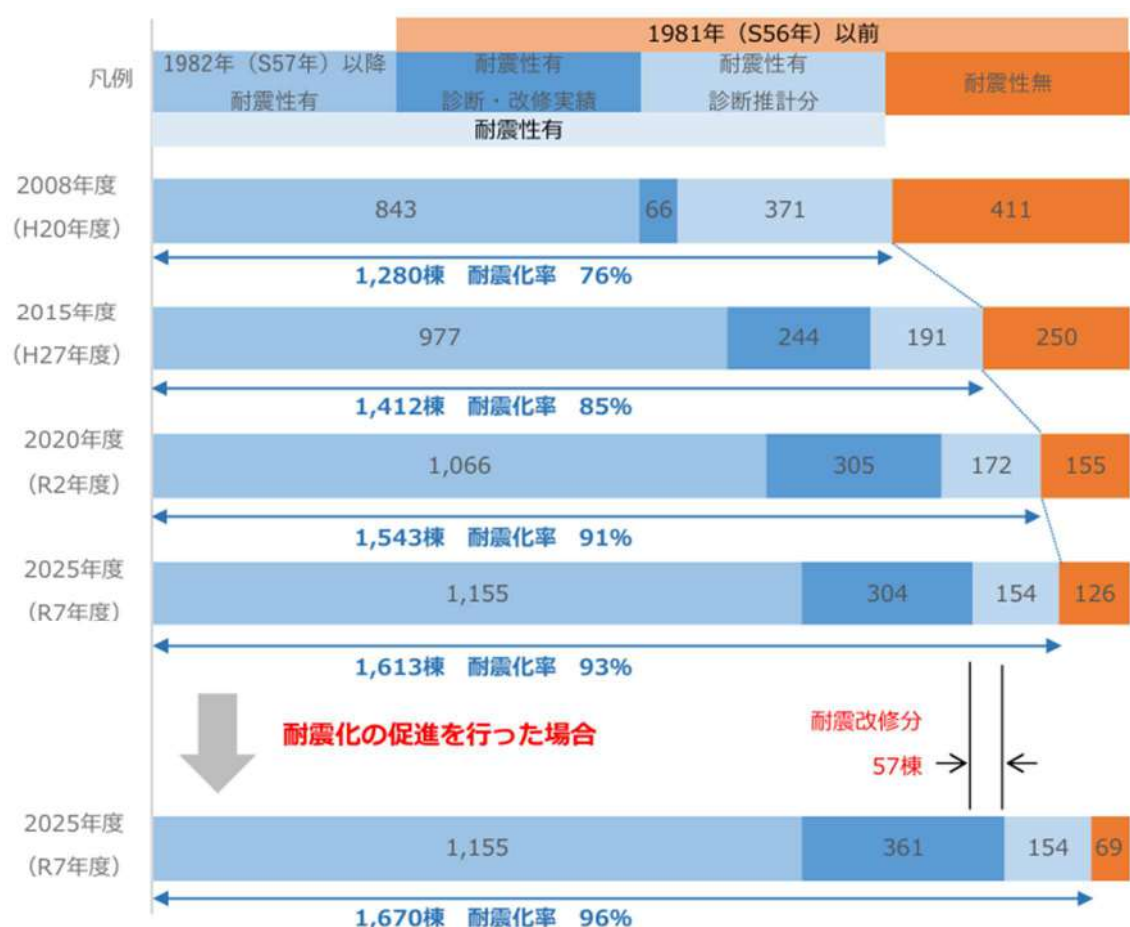
第 3 期県計画では、2025 年度（令和 7 年度）までに多数の者が利用する建築物については 96%を目標としている。また、多数の者が利用する建築物については 2030 年度（令和 12 年度）末までに 100%とすることを目標としている。市では、国の基本方針や第 3 期県計画、第 2 期計画の計画期間における市の耐震化率の推移、今後の施策の効果等を勘案し、2025 年度（令和 7 年度）までに多数の者が利用する建築物については 96%を目標としている。

多数の者が利用する建築物は、建替え等により 2020 年度（令和 2 年度）の建築物 1,698 棟が 2025 年度（令和 7 年度）には 1,739 棟になると推計される。2025 年度（令和 7 年度）に耐震化率は約 93%となる見込みである。目標である耐震化率 96%とするためには、次図のとおり施策効果により 57 棟の耐震化を進める必要がある。

多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

	第2期計画策定時 2015年度(H27年度)	現状 2020年度(R2年度)	目 標 2025年度(R7年度)
全体	1,662棟	1,698棟	1,739棟
耐震性有	1,412棟 (85%)	1,543棟 (91%)	1,670棟 (96%)
耐震性無	250棟 (15%)	155棟 (9%)	69棟 (4%)

【多数の者が利用する建築物の耐震化の検討資料】



多数の者が利用する建築物の耐震化状況【推計値】

⑩ 市有建築物の耐震化

本計画では、引き続き災害時の応急対策活動の拠点となる庁舎、消防署など防災上重要な施設、避難施設及び多数の者が利用する建築物などを優先的に耐震化する等、用途・機能別に計画的に耐震化を推進していく。

(2) 監査の視点

- ① 耐震性無の多数の者が利用する市有建築物について、今後の方針は定まっているか。
- ② 解体時期が定まっていない長期間休止中の老朽施設は存在しないか。
- ③ 各所管課が耐震状況を適切に把握し、全庁照会時には漏れなく報告する体制が整備されているか。
- ④ 耐震診断は適切に実施されているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、全庁照会を実施し、旧耐震基準の公有財産のうち、「耐震補強工事がされている公有財産の一覧表」と「耐震補強工事がされていない（不明分を含む）公有財産の一覧表」を入手した。また、福山市耐震改修促進計画（第3期計画）を策定した際の台帳を入手し、耐震化の状況を確認した。さらに、「多数の者が利用する市有建築物の耐震化状況一覧表」の根拠資料を入手し、市有建築物のうち 1981 年(S56 年)以前に建築された耐震性無の 30 棟の状況を確認した。

① 福山市耐震改修促進計画

ア 多数の者が利用する市有建築物

「多数の者が利用する市有建築物のうち耐震性無の 30 棟」の一覧表は次の通りである。

多数の者が利用する市有建築物のうち耐震性無の 30 棟

No.	建築物名称	所管課	状況（2024年12月16日時点）
1	福山市立西多治米保育所	保育施設課	使用していない。
2	福山市老人大学	高齢者支援課	2025年度 移転予定（現在使用中）
3	シルバー人材センター（旧産業会館）	産業振興課	今後の方針検討中
4	福山市駅家福祉センター	福祉総務課	今後の方針検討中
5	福山市立西小学校北棟	教育委員会施設課	2024年度 解体済み（建て替え）
6	福山市立山野小学校校舎	教育委員会施設課	2023年度 解体済み
7	福山市立広瀬小学校校舎	教育委員会施設課	2022年度 解体済み
8	福山市立内海小学校校舎	教育委員会施設課	2024年度 解体済み
9	福山市立常金丸小学校校舎	教育委員会施設課	2024年度 解体中
10	福山市立戸手小学校校舎	教育委員会施設課	2023年度 解体済み
11	福山市立能登原小学校校舎	教育委員会施設課	2023年度 解体済み
12	福山市立千年小学校校舎	教育委員会施設課	使用していない。2025年度以降 解体予定。
13	福山市立常石小学校校舎	教育委員会施設課	2021年度 耐震改修済み
14	福山市立広瀬中学校屋内運動場	教育委員会施設課	2022年度 解体済み
15	福山市立常金中学校校舎	教育委員会施設課	2022年度 解体済み
16	福山市立千年中学校校舎	教育委員会施設課	2023年度 解体済み（建て替え）
17	福山市立神辺中学校特別教室（北）	教育委員会施設課	2022年度 解体済み（建て替え）
18	福山女子短期大学体育館	総務部 総務課	2024年度 耐震診断実施中（現在使用中）
19	福山市加茂支所（旧）	北部市民サービス課	使用していない。2025年度以降売却予定。
20	福山市沼隈支所	沼隈支所	2024年度 耐震改修済み
21	福山市体育館	スポーツ振興課	2024年度 解体工事中
22	福山市立福山城博物館（福山城）	文化振興課	2022年度 耐震改修済み
23	福山市市民参画センター	まちづくり推進課	2025年度以降廃止予定（現在使用中）
24	福山市人権交流センター	多様性社会推進課	今後の方針検討中
25	福山市本庄コミュニティセンター	まちづくり推進課	予定なし
26	福山市神辺中央コミュニティセンター	神辺市民サービス課	予定なし
27	西部清掃工場	環境施設課	2025年度以降解体予定。
28	福山市国民宿舎仙酔島	観光戦略課	2024年度 解体工事中
29	新市民館（新市交流館）	まちづくり推進課	予定なし
30	福山市障害者体育センター	スポーツ振興課	今後の方針検討中

黄色：耐震改修済み 3棟

青色：解体工事中 3棟

灰色：解体工事済み 10棟

耐震改修・解体合計 16棟

1) 方針が定まっていない建築物

「多数の者が利用する市有建築物のうち耐震性無の 30 棟」に関して、状況が「今後の方針検討中」と「予定なし」を抽出したものは次の表の通りである。これらの施設は、現状では耐震性は無いが、使用中である。

今後の方針が検討中の建築物

No.	建築物名称	所管課	状況（2024年12月16日時点）
3	シルバー人材センター（旧産業会館）	産業振興課	今後の方針検討中
4	福山市駅家福祉センター	福祉総務課	今後の方針検討中
24	福山市人権交流センター	多様性社会推進課	今後の方針検討中
30	福山市障害者体育センター	スポーツ振興課	今後の方針検討中

予定なしの建築物

No.	建築物名称	所管課	状況（2024年12月16日時点）
25	福山市本庄コミュニティセンター	まちづくり推進課	予定なし
26	福山市神辺中央コミュニティセンター	神辺市民サービス課	予定なし
29	新市公民館（新市交流館）	まちづくり推進課	予定なし

市は福山市耐震改修促進計画（第3期計画）においては、第3期県計画と同様に、第2期計画において掲げていた多数の者が利用する建築物の耐震化率の目指す姿（令和12年度末に耐震化率概ね100%）はそのまま維持し、県及び関係団体等と連携して、市内の住宅・建築物の耐震化を含めた総合的な安全対策を計画的に促進するとともに、耐震化の必要性に対する市民の認識が向上するよう意識啓発を行い、自主的な耐震化を促進している。

【意見】 方針が定まっていない建築物

「今後の方針検討中」と「予定なし」の状況の建築物は、今後の方針がいまだに定まっていない。所管課においては、令和12年度末に耐震化率概ね100%の目標達成に向けて、早期に方針を決定する必要がある。

2) 解体時期が定まっていない長期間休止中の老朽施設

「多数の者が利用する市有建築物のうち耐震性無の30棟」に関して、使用しておらず、解体時期が定まっていないものは次の表の通りである。撤去費用を避けるため、老朽施設を長期間休止することは問題を先送りすることになる。近年、解体費用が増加しており、解体時期が遅れることにより、市の解体費用の負担は増加している。

解体時期が定まっていない建築物

No.	建築物名称	所管課	状況（2024年12月16日時点）
1	福山市立西多治米保育所	保育施設課	使用していない。
12	福山市立千年小学校校舎	教育委員会施設課	使用していない。2025年度以降解体予定。
27	西部清掃工場	環境施設課	2025年度以降解体予定。

【指摘】解体時期が定まっていない長期間休止中の老朽施設

長期間休止中の老朽施設が存在しており、所管課においては、早期に解体時期を定め、実行に移していく必要がある。

② 全庁照会時の様式の標準化

監査手続の一環として、全庁照会を実施し、旧耐震基準の公有財産のうち、「耐震補強工事がされている公有財産の一覧表」と「耐震補強工事がされていない（不明分を含む）公有財産の一覧表」を入手した。各所管課で提出する様式や表示内容が異なり、集計作業や整理等に時間を要することになった。

【意見】全庁照会時の様式の標準化

今後全庁照会を実施する際は、事前に考え方を整理し、様式の標準化等により効果的かつ効率的に行うべきである。

③ 全庁照会時の体制整備

次の表は、全庁照会時には、「旧耐震基準の公有財産のうち、耐震補強工事がされていない（不明分を含む）公有財産の一覧表」として報告されなかった施設の一覧表である。監査人が耐震状況の調査を実施する過程で、耐震診断が未実施であり、「旧耐震基準の公有財産のうち、耐震補強工事がされていない（不明分を含む）公有財産の一覧表」に該当することが判明した。

施設名称	所管課	現況	避難場所区分	構造
常石交流館	まちづくり推進課	交流館	洪水	RC 造
駅家東交流館	まちづくり推進課	交流館	土砂、洪水	S 造
松永交流館松永コミュニティセンター	まちづくり推進課	交流館	土砂	SRC 造
元吉津コミュニティ館	多様性社会推進課	居室・倉庫	土砂、洪水	W 造
元神村 12 区コミュニティ館	多様性社会推進課	居室・倉庫	土砂、洪水	W 造
元駅家服部コミュニティ館	多様性社会推進課	居室・倉庫	土砂、洪水	W 造
元神辺若杉コミュニティ館	多様性社会推進課	居室・倉庫	なし	RC・S 造
元神辺曙コミュニティ館	多様性社会推進課	居室・倉庫	なし	S 造
元芦田才町コミュニティ館	多様性社会推進課	居室・倉庫	なし	S 造、W 造
若藤研修会館	多様性社会推進課	町内会貸付	なし	W 造
旭研修会館	多様性社会推進課	町内会貸付	なし	S 造
梶久集会所	多様性社会推進課	集会所	なし	W 造
元常農機具倉庫	多様性社会推進課	倉庫	なし	S 造

（出所：市から入手した資料を基に監査人が作成）

【指摘】全庁照会時の体制整備

所管する施設について、各所管課が耐震状況を適切に把握し、全庁照会時には漏れなく報告する仕組みは重要であり、全庁照会時の体制整備を行う必要がある。

④ 耐震診断の対象構造

交流館の耐震状況を調査したところ、耐震診断を実施した建造物の範囲を RC 造（鉄筋コンクリート造）に限定し、S 造（鉄骨造）の駅家東交流館や SRC 造（鉄骨鉄筋コンクリート造）の松永交流館松永コミュニティセンターは、耐震状況の対象外となっていた。

耐震診断の建造物の範囲を RC 造（鉄筋コンクリート造）に限定し、S 造（鉄骨造）及び SRC 造（鉄骨鉄筋コンクリート造）を対象外とすることについて、合理的な理由を見出せないことから、担当課にヒアリングをおこなったところ、「当時の記録に「耐震診断は RC を対象として実施」とあるが、根拠資料がなく理由は不明。」と回答を得た。

また、常石交流館は RC 造（鉄筋コンクリート造）にも関わらず、耐震診断が未実施であるが、市としての見解は「未実施の理由についての記録が残っておらず不明。」であった。

【指摘】耐震診断の対象構造

耐震診断は、RC 造（鉄筋コンクリート造）のみを対象とするのではなく、S 造（鉄骨造）及び SRC 造（鉄骨鉄筋コンクリート造）についても対象とすべきである。また、耐震診断を実施しない場合には、その合理的な理由を記録として残すべきである。

⑤ 市有施設の早期耐震化

建築物の耐震化を進めていくためには、まず、建築物の所有者等が、自らの生命・財産を守るという意識を持つとともに、その建築物の倒壊等により、周辺の安全性に重大な支障を来すことのないよう、地域の防災問題としての認識を持つことが重要である。市では、改正耐震改修促進法への対応を図るとともに、こうした地域防災の一端を担う所有者等の建築物の耐震化に対する認識を高め、耐震化への取組をできる限り支援していくという観点から、建築物の所有者等が耐震診断・耐震改修を行いやすい環境の整備等、耐震化を進めていくための施策を講じ、建築物の耐震改修の促進に努めている。

2013 年（平成 25 年）に改正された耐震改修促進法により、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等（耐震不明建築物に限る。）について、耐震診断を実施しその結果を報告することが義務付けられ、所管行政庁が当該結果の公表を行うこととされた。市はこうした取組により耐震診断を完了し、その結果をとりまとめて 2017 年（平成 29 年）2 月に公表した。2017 年（平成 29 年）2 月に公表された耐震化の取組状況（耐震診断結果や耐震改修の予定等）を、定期的に所有者に確認し更新することにより、所有者の耐震化に向けた意識啓発を図り、早期の耐震改修の実施につなげている。耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された建築物について、耐震改修の実施に目途がたたない所有者に対しては、県と連携して引き続き指導するとともに、指示等の実施を検討する。

【意見】市有施設の早期耐震化

現状では、市は旧耐震基準の建物のうち、耐震診断が未実施の施設や耐震性がない施設を依然として利用していたり、貸し出したりしている場合がある。大規模地震がいつ発生してもおかしくない状況にあるなか、今後も利用する市有施設の耐震化を早期に実施する必要がある。

13 個別の要綱が制定されている普通財産

(1) 概要

市の普通財産について、全庁照会を実施した結果、個別の要綱・要領が制定されている普通財産は次の表の通りであることを確認した。

施設名称	所管課
研修会館に係る管理運営要綱	多様性社会推進課
福山市元コミュニティ館に係る管理運営要綱	まちづくり推進課、多様性社会推進課
福山市地域活動支援センター用地貸付要綱	障がい福祉課
福山市西部多目的広場管理要綱	松永市民サービス課
福山市保留地財産貸付要領	都市計画課

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

上記表の要綱・要領のうち、研修会館に係る管理運営要綱及び元コミュニティ館に係る管理運営要綱は次の通りである。

① 研修会館に係る管理運営要綱

趣旨	市が所有する研修会館を、地域において有効活用を図ることを目的として貸し付けることについて、福山市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和 41 年条例第 21 号）及び福山市財産管理規則（昭和 41 年規則第 10 号）並びに福山市普通財産（不動産）貸付要領に定めるほか、この要綱で定める。
対象施設	旭研修会館 若藤研修会館
貸付けの目的	協働のまちづくりを推進すること。 地域における福祉を向上させること。 人権文化が根づいた地域社会を実現させること。 地域の公共的団体の活動の場として使用すること。 その他市長が本要綱の趣旨に合致すると認める利用であること。
貸付けの期間	貸付期間は 1 年とする。ただし、市長が特に理由があると認める場合は、貸付期間を更新することができる。
貸付けの相手方	地域のまちづくり活動の推進に資する地域の団体 その他市長が適当と認める団体
廃止	市は、貸し付けた研修会館に大規模な修繕が必要となる場合は、その貸付けを解除する。

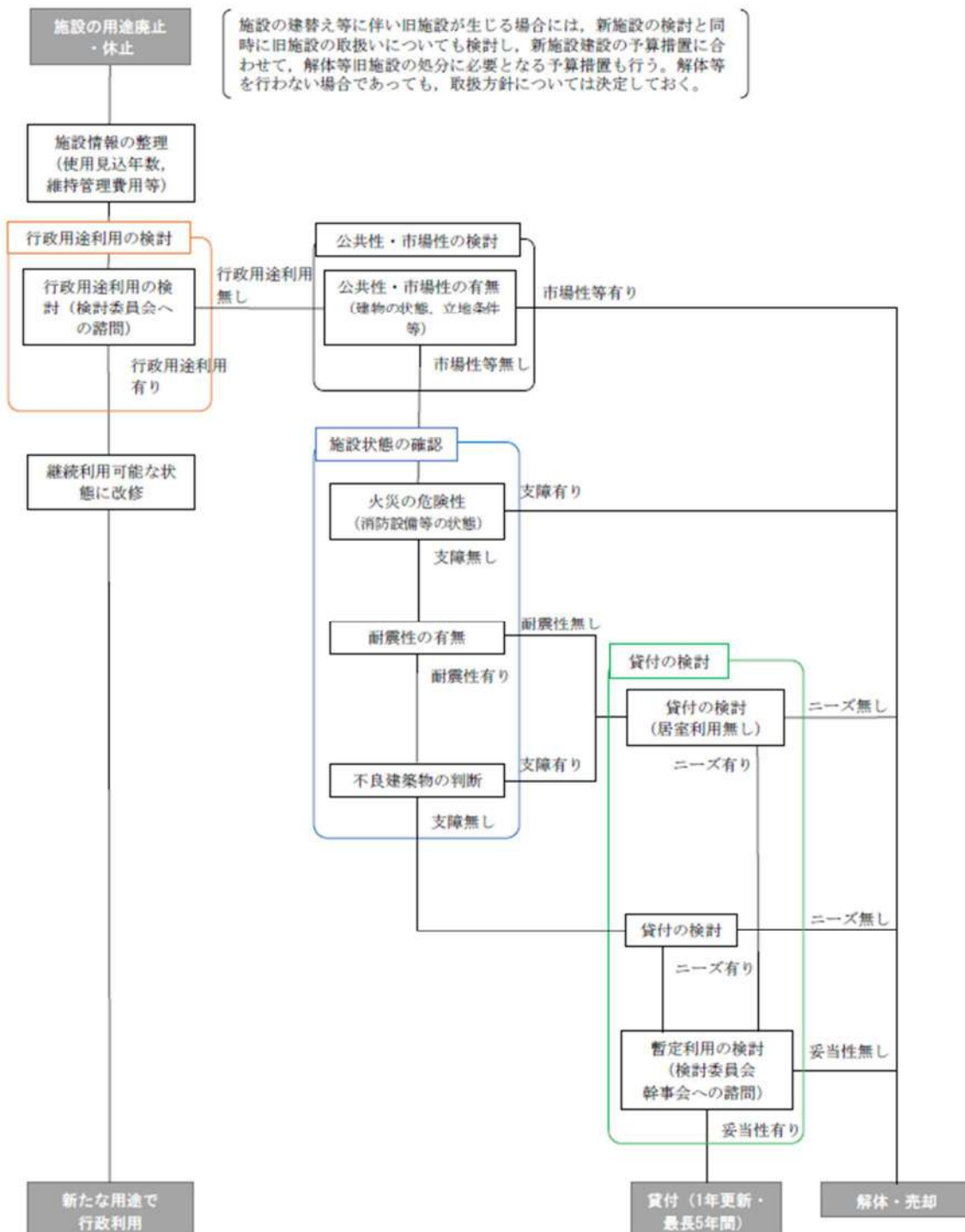
	貸付けを解除する場合及び研修会館を使用する者がいない場合は、遊休財産として処分の対象とする。
施行日	2017 年（平成 29 年）4 月 1 日

② 元コミュニティ館に係る管理運営要綱

趣旨	市が所有する元コミュニティ館（福山市コミュニティセンター条例（昭和 49 年第 14 号）で設置された後に廃止されたコミュニティ館をいう。その敷地及び周辺の土地を含む。）を、福山市コミュニティセンター条例の目的を踏まえ、地域において有効活用を図ることを目的として貸し付けることについて、福山市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和 41 年条例第 21 号）及び福山市財産管理規則（昭和 41 年規則第 10 号）並びに福山市普通財産（不動産）貸付要領に定めるほか、この要綱で定める。
対象施設	吉津コミュニティ館 駅家服部コミュニティ館 相方コミュニティ館 常コミュニティ館 神村 12 区コミュニティ館 神辺若杉コミュニティ館 神辺曙コミュニティ館
貸付けの目的	協働のまちづくりを推進すること。 地域における福祉を向上させること。 人権文化が根づいた地域社会を実現させること。 地域の公共的団体の活動の場として使用すること。 その他市長が本要綱の趣旨に合致すると認める利用であること。
貸付けの期間	貸付期間は 1 年とする。ただし、市長が特に理由があると認める場合は、貸付期間を更新することができる。
貸付けの相手方	地域のまちづくり活動の推進に資する地域の団体で、学区まちづくり推進委員会が推薦する団体 その他市長が適当と認める団体
廃止	市は、貸し付けた元コミュニティ館に大規模な修繕が必要となる場合は、その貸付けを解除する。 貸付けを解除する場合及び研修会館を使用する者がいない場合は、遊休財産として処分の対象とする。
施行日	2016 年（平成 28 年）4 月 1 日

③ 「遊休施設の利活用等実施方針」

「遊休施設の利活用等実施方針」における検討のフローチャート



(2) 監査の視点

- ① 遊休施設の貸付けに関して、利用状況を適切に把握しているか。
- ② 遊休施設の利用目的変更に関して、要綱の改正を行っているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、要綱及び契約書等を入手し閲覧した。

① 遊休施設の利用状況把握

旭研修会館及び若藤研修会館の利用状況に関する資料を市に依頼したところ、「利用状況に関する資料はないが、それぞれ地元町内会に貸付を行っている。」と回答を得た。市に利用状況に関する資料がないと貸付の目的通りの運用が行われているかどうかの検証を行うことは困難である。また、研修会館を使用する者がいない場合には、遊休財産として処分の対象となるが、利用状況に関する資料がなければ、その判断もできないことになる。

令和 4 年 3 月に策定された「遊休施設の利活用等実施方針」では、耐震化されていない建築物を居室利用する場合は、安全面を考慮して貸付けは行わないことになっている。そのような判断材料のためにも、地元町内会への貸付に関して利用状況を入手するべきである。

【指摘】遊休施設の利用状況把握

研修会館を町内会に貸し付ける場合、利用状況に関する資料を入手し、今後の「遊休施設の利活用等実施方針」を検討する必要がある。

② 利用目的変更に伴う要綱の変更

元コミュニティ館については、当初は居室利用を認めていたが、令和 7 年度以降居室利用を原則認めない方向で検討しており、貸付相手方に対して、その考え方を示した通知文を送付している状況である。これは、令和 4 年 3 月に策定された「遊休施設の利活用等実施方針」では、耐震化されていない建築物を居室利用する場合は、安全面を考慮して貸付けは行わないことになっているからである。

耐震化されていない建築物を居室利用する場合は、安全面を考慮して貸付けは行わないことに関して、元コミュニティ館に係る管理運営要綱では 2016 年（平成 28 年）4 月 1 日の施行日から改正が行われていない。

【指摘】利用目的変更に伴う要綱の変更

令和 4 年 3 月に策定された「遊休施設の利活用等実施方針」に対応して、元コミュニティ館に係る管理運営要綱を改正する必要がある。

14 公有財産の利用状況把握

(1) 概要

全庁照会により、利用が低迷している市の公共施設の一覧表を入手した。そのうちの一部は次の表の通りである。各所管課がそれぞれ管理していることから、集計表の様式及び集計年数等が異なっている。多くの公共施設は、新型コロナウイルス流行により、利用者が一時的に減少したが、直近では利用者数が回復傾向にある。

① 市民参画センター

過去10年の年別の利用者数

年度	利用者数（人）	
	本館	別館
2014	94,908	38,700
2015	93,295	35,123
2016	85,491	26,418
2017	80,303	25,087
2018	73,976	25,609
2019	68,178	25,014
2020	46,846	1,580
2021	33,496	0
2022	54,778	0
2023	55,059	0

※2020年7月1日から市民参画センター別館 休館

※2021年9月30日 市民参画センター別館 廃止

② 内海フィッシャリーナ

内海フィッシャリーナは施設の性格上、年間利用者をカウントしておらず、毎年度末の利用艇数をカウントしている。過去3年実績は次のとおりである。

(単位：艇、%)

年度	海上	利用率	陸上	利用率	計	利用率
2023	62	72.9	20	35.7	82	58.2
2022	59	69.4	19	33.9	78	55.3
2021	45	52.9	20	35.7	65	46.1

*艇置数・・・海上85、陸上56

③ 老人大学

マーカー箇所が過去 10 年分の学生数データ

期別	学生数	期別	学生数	期別	学生数	期別	学生数
1	351	2	478	3	700	4	868
5	1,025	6	1,177	7	1,371	8	1,558
9	1,727	10	1,828	11	1,817	12	1,857
13	1,897	14	1,902	15	2,029	16	2,202
17	2,230	18	2,390	19	2,508	20	2,483
21	2,509	22	2,500	23	2,541	24	2,561
25	2,631	26	2,656	27	2,708	28	2,766
29	2,761	30	2,636	31	2,523	32	2,470
33	2,616	34	2,615	35	2,666	36	2,676
37	2,702	38	2,693	39	2,809	40	2,799
41	2,772	42	2,703	43	2,689	44	2,638
45	2,693	46	2,647	47	2,642	48	2,653
49	2,621	50	休講(2,489)	51	1,632	52	1,461
53	1,489	54	1,521			計	115,397

④ 地域活動支援センター

(単位:人)

	2014(H26) 年度	2015(H27)年度	2016(H28)年度	2017(H29)年度	2018(H30)年度	2019(R元)年度	2020(R2)年度	2021(R3)年度	2022(R4)年度	2023(R5)年度
聴覚	3,081	3,029	3,124	3,417	3,723	3,817	2,706	2,535	3,339	4,563
計	3,081	3,029	3,124	3,417	3,723	3,817	2,706	2,535	3,339	4,563

⑤ 自然研修センター

過去10年の年度別利用者数 (単位:人)

年度		宿泊	一日	合計
2014	H26	23,528	27,371	50,899
2015	H27	22,825	26,847	49,672
2016	H28	21,283	26,842	48,125
2017	H29	21,383	24,905	46,288
2018	H30	23,112	24,954	48,066
2019	R元	20,758	25,247	46,005
2020	R2	5,850	15,140	20,990
2021	R3	8,203	10,624	18,827
2022	R4	12,878	18,112	30,990
2023	R5	19,604	17,868	37,472

⑥ 人権平和資料館

(単位:人)

年度	有 料				入館料(円)	無 料			計①+②	開館日数	1日の平均 入館者数	備 考
	個人	共通割引券	団体	計①		個人	団体	計②				
2014	915	191	606	1,712	155,260	3,656	4,374	8,030	9,742	308	31.6	開館20周年リニューアル
2015	1,100	209	541	1,850	170,000	4,590	4,870	9,460	11,310	309	36.6	
2016	889	165	430	1,484	136,500	4,507	4,209	8,716	10,200	307	33.2	
2017	812	160	283	1,255	116,640	4,360	4,186	8,546	9,801	309	31.7	
2018	873	143	330	1,346	125,140	4,176	4,205	8,381	9,727	310	31.3	2018年7月 西日本豪雨
2019	772	141	238	1,151	107,520	5,062	4,635	9,697	10,848	307	40.1	新型コロナウイルス流行
2020	863	53	51	967	94,600	2,648	1,744	4,392	5,359	283	18.9	
2021	156	42	0	198	18,960	916	1,309	2,225	2,423	194	12.5	
2022	529	125	82	736	69,460	1,867	1,975	3,842	4,578	305	15.1	
2023	527	188	114	829	76,860	1,835	2,222	4,057	4,886	308	15.9	
総数	7,436	1,417	2,675	11,528	1,070,940	33,617	33,729	67,346	78,874	2,940	26.9	

*団体入館者数については、20人以上を基準としています。

(2) 監査の視点

- ① どの公共施設が、利用が低迷しているか。
- ② 利用が低迷していると判断する基準は存在するか。
- ③ 市全体として公共施設の利用状況を把握し、分析を行っているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、全庁照会を実施し、利用が低迷している市の公共施設の一覧表を入手し、公共施設の利用状況を確認した。

① 利用低迷の判断基準

公共施設等のサービス再構築に取り組むためには、公共施設等の老朽化の状況だけでなく利用状況を把握し、公共施設等及び当該団体を取り巻く課題を認識し、分析することが重要となる。

そこで全庁照会を実施し、利用が低迷している市の公共施設の一覧表を入手しようとしたところ、市としての利用が低迷している判断する明確な基準が存在せず、各所管課がそれぞれの基準で利用が低迷していると判断していたり、利用が低迷していると判断する基準が存在しない所管課があったりすることが判明した。また、利用者を集計していない公共施設も存在し、そのような場合には全庁照会を実施しても、利用が低迷している公共施設の対象として確認することができないことも判明した。

【意見】利用低迷の判断基準

利用が低迷している公共施設を把握することは、需要に対する適切な対応を行うには不可欠である。公共施設は、必ずしも利用率を向上させることだけが目的ではないが、市としての利用が低迷している判断する基準を設定することが望ましい。施設ごとに利用形態等が異なるため、市として一律に基準を設定することは難しいが、同種施設ごとに基準を設ける必要性はあると考える。

② 市全体としての利用状況把握

現状では、各所管課がそれぞれで公共施設の利用状況を把握しており、集計表の様式及び集計年数等が異なっている。多くの所管課の集計対象は基本的に利用人数のみであるが、所管課によっては、有料と無料で区別して利用者数を集計したり、個人と団体で区別して利用者数を集計していたりする。

また各担当課では利用者数をエクセルファイル等に集計しているが、その集計作業の事務負担は少なくないと推察される。IT が進展する中、市全体として効率的に公共施設の利用状況を把握できる仕組みを構築することが望まれる。

【意見】市全体としての利用状況把握

各所管課がそれぞれで公共施設の利用状況を把握するだけでなく、市全体としても利用状況の情報を一元的に把握し、それを分析する仕組みを構築することが望ましい。

15 遊休財産

(1) 概要

当初の行政目的を失った公共施設や本来の行政目的での使用を休止しているが再開の見込みがない公共施設（以下「遊休施設」という。）については、「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」に照らせば、施設の解体、売却等の処分を速やかに実施すべきものであるが、実態として、遊休施設を行政や市民による暫定的な利用に供しているケースが散見されている。こうした暫定利用には、適切な維持補修が行われていない、老朽化が著しいなどの、安全な使用に関する課題や、市の公有財産を有効に活用、又は処分できない、建物の管理に費用がかかっているなどの財政運営上の課題があることが懸念される。

こうした遊休施設の取扱いを見直し、適正な管理、利活用、処分に繋げることで、公共施設サービスを将来にわたり適切に提供できるよう、市は「遊休施設の利活用等実施方針」を策定した。

市の遊休財産の状況

全遊休財産	原因	箇所 (か所)	割合 (%)	原因別の遊休財産	分析・課題	個別説明	箇所 (か所)
◆全遊休財産 404か所 ・土地 580,382㎡ ・建物 47,550㎡ <形態別内訳> ○土地のみ 287か所 ・土地 401,796㎡ ○土地・建物(ハコモ) 117か所 ・土地 178,586㎡ ・建物 47,550㎡ <種類別内訳> ○元保育所等(30) ○元幼稚園等(20) ○元市営住宅等(17) ○元集会所(6) ○元コミュニティ館(11) ○元ふれあいプラザ(5) ○元水道用地等(42) ○元公民館(17) ○元小学校等(5) ○その他(251)	貸付中のため 処分できないもの	280	69.3%	◆全遊休財産 280か所 ・土地 363,513㎡ ・建物 21,036㎡ <形態別内訳> ○土地のみ 220か所 ・土地 280,711㎡ ○土地・建物(ハコモ) 60か所 ・土地 82,802㎡ ・建物 21,036㎡ <種類別内訳> ○元保育所等(21) ○元幼稚園等(15) ○元市営住宅(6) ○元集会所(6) ○元コミュニティ館(8) ○元ふれあいプラザ(2) ○元水道用地等(13) ○元公民館等(10) ○元小学校等(2) ○その他(197)	◆建物の返還が進んでいない。 (60か所/280か所) ・土地 82,802㎡ ・建物 21,036㎡ ◆地元や団体所有の建物用地として無償・減額等で貸し付け中の土地の返還が進んでいない。 (220か所/280か所) ・土地 280,711㎡	個人及び法人への貸付 住宅敷地(8) 駐車場敷地(8) 資材置場(2) その他(5) 町内会への貸付 集会所敷地(96) 集会所(建物)(22) 広場敷地(27) その他(倉庫敷地等)(24)	23
						集会所敷地(96) 集会所(建物)(22) 広場敷地(27) その他(倉庫敷地等)(24)	169
						まちづくり推進委員会への貸付 集会所敷地及び集会所(建物)(16)	16
						社会福祉法人等への貸付 保育所用地(6) 社会福祉施設用地(7)	13
	売却中又は 売却検討中のもの	119	29.5%	◆全遊休財産 119か所 ・土地 200,673㎡ ・建物 19,421㎡ <形態別内訳> ○土地のみ 67か所 ・土地 121,085㎡ ○土地・建物(ハコモ) 52か所 ・土地 79,588㎡ ・建物 19,421㎡ <種類別内訳> ○元保育所等(8) ○元幼稚園等(5) ○元市営住宅(11) ○元コミュニティ館(3) ○元ふれあいプラザ(3) ○元水道用地等(29) ○元公民館(7) ○元小学校等(3) ○その他(50)	◆需要が少なく、売却が進んでいない。 (44か所/119か所) ・土地 83,021㎡ ・建物 8,050㎡ ◆土地や相隣関係に課題があり、売却が進んでいない。 (75か所/119か所) ・土地 117,652㎡ ・建物 11,371㎡	HP掲載中のもの ※うち入札に付すも未成約のもの(6)	21
						HP掲載予定のもの 軽微な課題があるが、解決に向けた作業が可能なもの	23
						土地や相隣関係に課題があるもの ・土地の整理が必要なもの(9) ・隣接者や地元の理解が必要なもの(12) ・地下埋設物の撤去等が必要なもの(24) ・接道等立地条件が悪いもの(12) ・その他(18)	75
	専ら倉庫として使用中のため処分できないもの	5	1.2%	◆全遊休財産 5か所 ・土地 16,196㎡ ・建物 7,093㎡ <種類別内訳> ○元産業会館(1) ○元保育所(1) ○元研修センター(1) ○その他(2)	◆倉庫等として利用中のものが多く、売却が進んでいない。 (5か所/5か所) ・土地 16,196㎡ ・建物 7,093㎡	専ら倉庫等として利用しているもの	5

(2) 監査の視点

- ① 遊休財産が漏れなく協議がなされるための体制が構築されているか。
- ② 「遊休施設の利活用等実施方針」は早期着手しているか。
- ③ 売却や有効活用等によって財政改善できるように遊休財産を適切に整理・把握しているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、市の遊休財産の一覧表を入手し、遊休財産の原因、課題及び対応状況等を確認した。

① 「公共施設サービス再構築検討委員会」に漏れなく協議がなされるための体制

市では、「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」に掲げる基本理念に基づき、公共施設等の再整備を促進し、最適な公共サービスの提供を実現すること及び行政目的のない土地・建物（以下「遊休等財産」という。）の利活用を図ることを目的に、「公共施設サービス再構築検討委員会」を設置し、組織横断的な体制により、公共施設等の再整備や遊休等財産の利活用について検討を行うこととしている。

市ではこれまで、適正に「公共施設サービス再構築検討委員会」への協議がなされていない事例などが見受けられており、市の遊休財産を漏れなく集計できる体制の整備が課題となっていた。遊休財産は、「公共施設サービス再構築検討委員会」への協議がなされることにより、行政用途としての利活用の見込みがないかや、より適切な利活用の方法がないかを検討することが可能となる。そのため、市では同委員会への協議に漏れがなくなるよう、昨年度から、公共施設サービス検討委員会の運用ルールを作成し、遊休財産の利活用に伴う協議・報告対象や開催時期などを明確化した。年4回の委員会の開催日ごとに、庁内掲示板で周知しており、漏れなく協議がなされるための体制構築を強化している。

【意見】「公共施設サービス再構築検討委員会」に漏れなく協議がなされるための体制

市は遊休財産に該当又は該当する見込みとなった場合には、「公共施設サービス再構築検討委員会」に漏れなく協議がなされるための体制を強化した。しかし、監査の実施過程の中で、遊休財産に該当又は該当する見込みとなった資産が必ずしも正確に把握できている状況ではないと考えられる。引き続き、「公共施設サービス再構築検討委員会」に漏れなく協議がなされるための体制の更なる強化が望ましい。

② 「遊休施設の利活用等実施方針」の早期着手

「遊休施設の利活用等実施方針」は令和2年3月に策定されており、原則、遊休施設の新規貸付は行わないが、公共性や市場性を考慮し、売却困難な物件又は利活用・処分予定財産のうち、暫定利用可能なものについては、維持管理費節減・有効活用の観点から、貸付け

を行う。ただし、次の場合は、安全面を考慮して貸付けは行わないことになる。

- ・耐震化されていない建築物を居室（建築基準法第2条第4号）利用する場合

居室とは、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。（例：食堂、調理室、事務室、会議室、作業室、休憩室など）

- ・不良建築物を居室利用する場合
- ・火災時の危険性が高い施設（消防設備に不具合があるもの）

しかし、監査実施時点では、老朽化した市の集会所等の建物については、「遊休施設の利活用等実施方針」に基づき、安全面で課題のある建物は利用を原則認めない方向で検討しており、資産活用課をはじめとした各課は、貸付相手方に対して、その考え方を示した通知文を送付している状況である。「遊休施設の利活用等実施方針」は令和4年3月に策定されていることから、令和7年4月時点で居室利用を原則認めないとしても3年は経過していることになる。現状では、相手方には、利用した際の書類等の提出を義務付けていないため、居室利用をしているかどうかの利用状況を確認できる資料はない。

【指摘】「遊休施設の利活用等実施方針」の早期着手

耐震化されていない建築物を居室利用として貸し付けないことは安全性に関することであり早期に実施すべき事項であることから、「遊休施設の利活用等実施方針」の考え方は遅滞なく着手する必要がある。

③ 遊休財産を適切に整理・把握

「福山市地域交流施設等再整備基本方針」では、「総延床面積を30年間で20%縮減する。」という目標が設定されているが、計画策定時の延床面積 1,532,021.03 m²の20%は307,404 m²である。監査実施時点で市が把握している全遊休財産は404か所であり、そのうち建物の面積合計は47,549 m²であることから、仮に監査実施時点の遊休財産を全て処分したとしても3%程度しか総床面積の削減にならない。

遊休財産の処分には、建物の返還が進まない、地元や各団体所有の建物に無償又は減額等で貸し付けている、市有地の処分が進まない、需要が少ない及び土地や隣接者等に課題がある等の理由で長期間を要することが多いので、実際には遊休財産を全て処分することは困難である。

市は、供用中の行政財産や普通財産の廃止・処分をメインに公共施設の総床面積の縮減を考えているが、現状では公共施設の総床面積の縮減の成果が得られておらず、それだけでは不十分であると考え。市ではこれまで、適正に「公共施設サービス再構築検討委員会」への協議がなされていない事例などが見受けられており、市の遊休財産を漏れなく集計できる体制の整備が課題となっていたが、昨年度からはその体制強化を図っている。遊休財産を適切に把握・整理し、売却や処分等を早期に進めることで「総延床面積を30年間で20%縮減する。」という目標達成の一つの手段になると考える。

【指摘】遊休財産を適切に整理・把握

「総延床面積を30年間で20%縮減する。」という目標達成に向けて、遊休財産を適切に整理・把握し、売却や処分等を早期に進める必要がある。

16 行政財産の使用許可

(1) 概要

① 行政財産の使用許可に関する法的根拠

ア 使用許可の根拠

地方自治法第 238 条の 4 第 7 項

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

福山市財産管理規則第 23 条

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、かつ、次の各号の一に該当する場合に限り、その使用を許可することができる。

- (1) 国若しくは地方公共団体その他の公共団体又は法令の規定により市の執行機関が監督を行なうことができる団体が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため、やむを得ないと認められるとき。
- (2) 市の職員その他当該行政財産又は公の施設を使用又は利用する者のために必要な食堂、売店その他厚生施設の用に供するとき。
- (3) 電気、水道、ガス供給事業その他公益事業の用に供するため、やむを得ないと認められるとき。
- (4) 市の事務又は事業に関する施策の普及、宣伝その他公共目的のために使用するとき。
- (5) 直接又は間接に市の事務又は事業の便宜となる事業又は施設の用に供するとき。
- (6) 社会教育その他の教育又はスポーツのために使用するとき。
- (7) その他市長が特別の理由があると認めたとき。

イ 使用料徴収の根拠

地方自治法第 225 条

普通地方公共団体は、第 238 条の 4 第 7 項の規定による許可を受けてする行政財産の使用又は公の施設の利用につき使用料を徴収することができる。

福山市行政財産の使用料に関する条例第 1 条

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 7 項の規定による許可を受けて行政財産を使用する者は、他の条例に別に定めがある場合を除くほか、この条例の定めるところにより使用料を納付しなければならない。

ウ 使用料の根拠

福山市行政財産の使用料に関する条例第 2 条

使用料の額は、別表に定めるものを除くほか、福山市道路占用料条例(昭和 41 年条例第 57 号)別表に定める料金表による。この場合において、同表中「道路占用料金表」とあるのは「公共用地使用料金表」と読み替えるものとする。

2 前項に定めるものを除くほか、行政財産を使用する場合の使用料の額は、そのつど市長が定める。

別表(第 2 条関係)

市立小学校、中学校、義務教育学校及び高等学校施設並びに福山市旧学校施設使用料金表

種別	単位	使用料
屋内運動場及び講堂	1 回の使用につき	520 円以下
屋外運動場照明施設	1 回の使用につき	2,200 円以下
教室	1 室 1 日の使用につき	920 円以下

エ 使用料減免の根拠

福山市行政財産の使用料に関する条例第 6 条

市長は、次に掲げる場合においては、使用料を減免することができる。

- (1) 国若しくは地方公共団体その他の公共団体又は法令の規定により市の執行機関が監督を行なうことができる団体が、直接その用に供するため行政財産を使用するとき。
- (2) 公衆の用に供する軌道、電気、ガス、上水道又は下水道等の事業のため使用するとき。
- (3) 道路に出入りするための通路として使用（一般家庭にあっては道路に沿うた長さ 4 メートルを超えるもの又は常に車の出入りする工場、倉庫、その他にあっては 6 メートル以上のものを除く。）するとき。
- (4) 地先から雨水又は汚水を排水するに必要な排水管の埋設のために使用するとき。
- (5) その他市長が特別の理由があると認めたとき。

② 行政財産目的外使用許可事務取扱要領

ア 趣旨

この要綱は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）並びに福山市行政財産の使用料に関する条例（昭和 41 年条例第 22 号。以下「条例」という。）及び福山市財産管理規則（昭和 41 年規則第 10 号。以下「規則」という。）に規定する行政財産目的外使用許可の解釈、運用その他事務の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

イ 使用料の額

条例第 2 条第 2 項に規定する使用料の取扱いは、次によるものとする。ただし、市長が特別の事情があると認めたときは、この限りでない。

(1) 土地又は建物を使用許可する場合は、福山市普通財産（不動産）貸付要領により算定するものとする。

ウ 使用料の減免

条例第 6 条に規定する使用料の減免の取扱いは、次によるものとする。

(1) 免除できる場合

ア 条例第 6 条第 1 号から第 4 号までの規定に該当するとき。

イ 市の委託を受けて試験、研究、調査等を行うことを主たる事業としている団体その他市の事務又は事業に関する施策の普及宣伝等市の行政に著しく貢献する団体等が行政財産を使用するとき。

ウ 市の職員の相互救済その他厚生福利を目的として市の職員で組織された職員互助会がその運営のために必要な範囲内において行政財産を使用するとき。

エ 市の職員で組織された職員団体及び労働組合がその運営のために必要な範囲内において行政財産を使用するとき。

(2) 減額できる場合

本市が公益上必要と認め、又は後援する行事等に使用するとき、次の区分により減額した対価で使用させることができる。

ア 主として無料（管理費、修繕費等当該施設の維持に必要な費用をまかなう程度の使用料、入場料等を徴収する場合を含む。）で運営されるとき。

減額率 50 パーセント以内

イ 主として有料（前期アかつ書きに掲げる場合を除く。）で運営されるとき。

減額率 25 パーセント以内

(3) 特別措置

前各号に準ずる特別な事情があると認められる場合は、その理由を付した処理案により市長の承認を得て、前各号に準じて使用料を免除し、又は減額することができるものとする。

(2) 監査の視点

- ① 使用料は条例で定められており、規則や要綱で定められていることはないか。
- ② 使用料の減免は条例・事務取扱要領に準拠して行われているか。
- ③ 使用料の減免は公平性が確保されているか。
- ④ 特別措置による使用料の減額を行う場合に、根拠資料は保管されているか。
- ⑤ 使用料の減免の検討及び適用は適切に行われているか。

- ⑥ 経済的実態等を踏まえて、より多くの使用料を徴収できるように努めているか。
- ⑦ 行政財産としての区分は妥当であるか。
- ⑧ 行政財産を使用許可する団体の事業内容を正確に把握しているか。
- ⑨ 徴収する使用料の額は正しいか。
- ⑩ 公有財産の管理事務の手引に従った事務処理が行われているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、行政財産の使用許可の一覧表に関する資料を入手し、閲覧した。また、一部の施設を視察し、施設管理者にヒアリングを実施した。

① 条例で定めることなく福山市普通財産（不動産）貸付要領へ委任

市の行政財産の使用料について、「福山市行政財産の使用料に関する条例第 2 条」において、学校施設使用料金表及び福山市道路占用料条例別表に定める料金表により定められている。それ以外の土地及び建物等の行政財産を使用する場合の使用料の額は、そのつど市長が定めることになっているが、行政財産の目的外使用許可については行政財産目的外使用許可事務取扱要領により「土地又は建物を使用許可する場合は、福山市普通財産（不動産）貸付要領により算定するものとする。」とある。

地方自治法第 228 条では、「分担金、使用料、加入金及び手数料に関する事項については、条例でこれを定めなければならない。」とある。それにも関わらず、個別施設の設置管理条例を定めている場合を除き、土地及び建物等の行政財産を使用する場合の使用料の額をそのつど市長が定めることとし、行政財産を使用する場合の使用料の額を条例で定めることなく福山市普通財産（不動産）貸付要領へ委任することは見直しの余地があると考ええる。土地又は建物を使用許可する場合の使用料は、算定方法だけでも条例に規定して個別の決定はそのつど市長が定めることも考えられる。

【指摘】条例で定めることなく福山市普通財産（不動産）貸付要領へ委任

土地又は建物を使用許可する場合の使用料は、地方自治法第 228 条の規定通り、条例で定めなければならない。個別施設の設置管理条例を定めている場合を除き、土地及び建物等の行政財産を使用する場合の使用料の額をそのつど市長が定めることとし、行政財産を使用する場合の使用料の額を条例で定めることなく福山市普通財産（不動産）貸付要領へ委任することは見直しの余地があると考ええる。

② 社会福祉法人が行う授産商品の販売

松永市民サービス課は、市内の社会福祉法人に対して、福山市西部市民センターの庁舎（15 m²）の使用許可を行った。これは、当該社会福祉法人の利用者等が、市民及び市職員を対象に制作した授産商品の販売を行うためである。このときの使用料は、福山市普通財産

(不動産)貸付要領により算定されており、日額 270 円に使用日数 18 日を乗じることで 4,860 円と算定されていた。

この社会福祉法人が行う授産商品の販売に関して、使用料の減免の対象となるかどうか、松永市民サービス課に問い合わせたところ、「使用料に関して、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 (1) イに該当する場合に、社会福祉事業や公共事業の一環としての使用であれば減免になると想定される。一方、制作した商品の販売等は、収益事業については、減免対象にはならないと考える。」と回答を得た。

社会福祉法人が行う授産商品の販売は、原則として、収益事業ではなく社会福祉事業に該当することから、松永市民センター課が収益事業と判断した根拠を問い合わせたところ、次のような回答を得た。

厚生労働省が示している、社会福祉法人の概要から「社会福祉事業」とは、第 1 種（経営安定を通じた公的規制の必要性が低い事業（主として在宅サービス））や第 2 種（利用者の保護の必要性が高い事業（主として入所施設サービス））のことを指しており、授産商品の販売は「社会福祉事業」には該当しないと考えるため。

また、授産商品の販売は、社会福祉法第 26 条から収益事業に該当すると考えられるため。

(公益事業及び収益事業)

第二十六条 社会福祉法人は、その経営する社会福祉事業に支障がない限り、公益を目的とする事業(以下「公益事業」という。)又はその収益を社会福祉事業若しくは公益事業(第二条第四項第四号に掲げる事業その他の政令で定めるものに限る。第五十七条第二号において同じ。)の経営に充てることを目的とする事業(以下「収益事業」という。)を行うことができる。

「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」は、障害者及び障害児が基本的人権を享有する個人としての尊厳にふさわしい日常生活又は社会生活を営むことができるよう、必要な障害福祉サービスに係る給付、地域生活支援事業その他の支援を総合的に行い、もって障害者及び障害児の福祉の増進を図るとともに、障害の有無にかかわらず国民が相互に人格と個性を尊重し安心して暮らすことのできる地域社会の実現に寄与することを目的として制定されている。また、基本理念として、「障害者及び障害児が日常生活又は社会生活を営むための支援は、全ての国民が、障害の有無にかかわらず、等しく基本的人権を享有するかけがえのない個人として尊重されるものであるとの理念にのっとり、全ての国民が、障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会を実現するため、全ての障害者及び障害児が可能な限りその身近な場所において必要な日常生活又は社会生活を営むための支援を受けられることにより社会参加の機会が確保されること及びどこで誰と生活するかについての選択の機会が確保され、地域社会において他の人々と共生することを妨げられないこと並びに障害者及び障害児に

として日常生活又は社会生活を営む上で障壁となるような社会における事物、制度、慣行、観念その他一切のものの除去に資することを旨として、総合的かつ計画的に行わなければならない。」と定められている。このような趣旨のもと、社会福祉法人が行う授産の商品の販売は、サービス従事者の半数以上が身体障がい者等であり、そのサービスが身体障がい者等の生活の保護に寄与しており、営利を主たる目的として行われているものではない。したがって、社会福祉法人が行う授産商品の販売は、収益事業ではなく社会福祉事業であると考ええる。

【指摘】社会福祉法人が行う授産商品の販売

社会福祉法人が行う授産商品の販売に関して、行政財産目的外使用許可事務取扱要領の減免の規定に該当する場合は、徴収した使用料を返還しなければならない。また、同様の事例が過去に発生していないかを調査する必要がある。

③ 社会福祉法人に対する行政財産の使用許可

ア 市の行政に著しく貢献する団体

社会福祉法人に対する行政財産の使用許可について、使用料の取り扱いを比較するために、合議受付簿から一部を抽出した結果は次の表の通りである。

法人格	主な事業内容	財産名称	使用目的	使用料
社会福祉法人	保育所	福山市立深津幼稚園	運動会の開催	免除
社会福祉法人	社会福祉協議会	福山市西部市民センター	書庫	免除
社会福祉法人	障がい者支援サービス	福山市立春日幼稚園	建替期間中の施設	1,221,006 円

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

障がい者支援サービスを主に運営する社会福祉法人に対しては使用料を徴収しているが、保育所を運営する社会福祉法人や福山市社会福祉協議会に対しての使用料は減免となっている。このように、同じ法人格である社会福祉法人に対しての使用料の徴収・減免の考え方が異なる理由について、所管課にヒアリングを実施した結果、次のような回答を得た。

「保育所を運営する社会福祉法人は、市から公立保育所の移管を受けて運営する施設の一つであるが、これは約20年前に市が「今後の保育所運営と再整備計画」に基づき、市立保育所を社会福祉法人に移管することにより、保育環境の整備とサービスの維持向上を図ることを目的として行った取組によるものである。近年、この保育所では、特定の近隣住民との間で子どもの声をめぐってトラブル（騒音問題）が発生しており、運動会の実施に当たっても、当該住民の理解が得られないことから、現地開催が困難な状況となり、

その開催場所として元深津幼稚園の使用許可申請書が提出された。当該申請書には、市保育施設課長による意見書が添えられており、その内容は、「騒音問題について、当課としても、引き続き当該保育所と連携する中で住民に理解を求めていく必要があると考えており、運動会に臨む子どもたちが練習の成果を発揮し伸び伸びと競技できるよう、元深津幼稚園を代替施設として使用することについて格段の配慮を願う」という趣旨のものであった。この意見書を受けて、教育委員会施設課では、当該保育所が、重要な行事である運動会を実施するに当たり、やむなく元深津幼稚園を開催適地として選定した背景には、斟酌すべき理由があると判断した。よって、当該行政財産の使用許可については、前述の意見書の有無にかかわらず、許可基準を満たしているため、使用を許可することとし、その使用料については、当該保育所が、「市立保育所の法人移管」という本市の政策的な取組に著しく貢献した団体であることを踏まえ、当該意見書の内容も勘案の上、行政財産の使用料に関する条例第 6 条第 5 号及び行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4（１）イの規定により、これを免除する扱いとしたものである。」

社会福祉協議会は、地域福祉の向上、在宅福祉の充実、障がい者の社会参加、ボランティア活動の促進など、福祉活動の拠点として、地域に密着した事業を推進している。

市では、市民の保健福祉及び社会福祉の向上のため、福山すこやかセンターを拠点として、支所保健福祉課、保健福祉担当等において地域福祉活動の支援や地域保健事業を実施しており、社会福祉協議会が実施している事業は、市が推進する市民の社会福祉の増進に合致するものである。

以上のことから、当該行政財産の用途又は目的を妨げるものではなく、特別の理由があると認め、許可するものである。

なお、使用料の減免の取扱いについては、次によるものとする。

社会福祉協議会事務所部分は、同協議会が実施する事業が、市の行政に著しく貢献すると認められることから、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 の（１）イにより免除するものとする。

障がい者支援サービスを主に運営する社会福祉法人に対する許可は、使用を希望する理由が、事業所建替期間中に係る代替施設であったため、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4（１）イには該当しないと判断した。

社会福祉法人に対する行政財産の使用許可について、抽出した 3 件とも、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4（１）イの規定（市の委託を受けて試験、研究、調査等を行うことを主たる事業としている団体その他市の事務又は事業に関する施策の普及宣伝等市の行政に著しく貢献する団体等が行政財産を使用するとき。）が根拠規定となっている。

市から公立保育所の移管を受けて保育所運営する社会福祉法人と社会福祉法人福山市社会福祉協議会は、市の行政に著しく貢献する団体に該当するが、障がい者支援サービスを主に運営する社会福祉法人は市の行政に著しく貢献する団体に該当しないとすると公平性に問題があると考ええる。

保育所を運営する社会福祉法人は、市から公立保育所の移管を受けて運営する施設の一つであるが、これは約 20 年前に市が市立保育所を社会福祉法人に移管するという取組によるものである。「市立保育所の法人移管」であれば、市の政策的な取組に著しく貢献した団体となる場合、法人移管ではなく新規に設立された社会福祉法人が市の政策的な取組に著しく貢献した団体となる基準はあるのか教育委員会施設課にヒアリングを実施した結果、「基準はない」という回答を得た。過去に市から公立保育所の移管を受けて運営する社会福祉法人も新規に設立され保育事業を行う社会福祉法人も、現在では同様の事業を行うことから、行政財産の使用許可の使用料免除の取扱いについては、公平の取扱いを行うべきであると考ええる。

社会福祉法人福山市社会福祉協議会は、地域福祉の向上、在宅福祉の充実、障がい者の社会参加、ボランティア活動の促進など、福祉活動の拠点として、地域に密着した事業を推進しているが、社会福祉法に位置付けられた、地域福祉の推進を図ることを目的として、全国・都道府県・市区町村を単位に設置された「民間の福祉団体」である。社会福祉協議会だけでなく、他の市内の社会福祉法人についても、地域福祉の向上、在宅福祉の充実、障がい者の社会参加、ボランティア活動の促進など、福祉活動の拠点として、地域に密着した事業を推進している。市内の社会福祉法人のうち、他に市の行政に著しく貢献する社会福祉法人が存在するか市にヒアリングを行った結果、他に市の行政に著しく貢献する社会福祉法人の存在の有無を把握している所管課は存在しないことが判明した。社会福祉法人福山市社会福祉協議会のみを市の行政に著しく貢献する団体として使用料を免除する扱いは公平性を疑われる恐れがある。

【指摘】市の行政に著しく貢献する団体

現状、市の行政に著しく貢献する団体として使用料を免除する扱いの対象は、「市立保育所の法人移管」を受けた社会福祉法人と社会福祉協議会のみであり、それ以外の社会福祉法人は市の行政に著しく貢献する団体としての対象ではない。社会福祉法人に対する行政財産の使用許可について、使用料の免除の考え方を整理し、公平性を確保すべきである。

イ 判断基準の明確化

追加の保育施設課とのヒアリングの中で、「保育施設の所管課としては、全ての保育施設は「市の行政に著しく貢献する団体」であると考えている。現状として、当該施設以外に近隣トラブルやその他、施設に非のない事情等で保育活動に支障を生じ、行政財産を代替施設として利用したい旨の相談を受けている施設がないというだけである。」と説

明を受けた。

そこで保育施設の使用料の取り扱いを調査するために、合議受付簿から一部を抽出した結果は次の表の通りである。使用目的にはついては、全て施設に非のない事情等で行政財産を使用許可していることを確認した。

なお、加茂町字芦原字屋廻地について、合議受付簿では行政財産の使用許可に区分されていたが、所管課の調査により、現在では普通財産に区分されることが判明した。このため、加茂町字芦原字屋廻地のみ保育施設に対する普通財産の貸付料免除の事案として監査を実施した。

法人格	主な事業内容	財産名称	使用目的 (貸付目的)	使用期間 (貸付目的)	使用料 (貸付料)
社会福祉法人	保育所	福山市立深津幼稚園	運動会の開催	6 日間	免除
社会福祉法人	保育所	福山市立幕山幼稚園	改修工事の期間中の仮園舎	8 か月	3,617,718 円
社会福祉法人	保育所	戸手南保育所	調理室改良工事	1 か月	免除
社会福祉法人	保育所	加茂町字芦原字屋廻地	移管先法人へ貸し付け	記載なし	免除

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

福山市立幕山幼稚園を使用許可した法人は、過去に市が市立保育所の法人移管したことを確認することができなかったが、福山市立深津幼稚園及び戸手南保育所を使用許可した法人並びに加茂町字芦原字屋廻地を貸し付けた法人は過去に市が市立保育所を法人移管したことを確認した。

保育施設課との追加ヒアリングでは、「法人移管した施設は、「市の政策的な取組に著しく貢献した団体」であるが、そうではなくても全ての保育施設は「市の行政に著しく貢献する団体」であると考えている。」「法人移管については、市と法人が連携して進める事業であり、それに伴う一連の施設整備等において行政財産の使用が必要な場合は、使用料を免除する必要があると考えている。」また、「保育施設に非のない事情であっても、自己都合による使用目的の場合には、法人移管の有無に関わらず、使用料を徴収する必要があると考えている。」という説明であった。

保育施設に非のない事情であっても、自己都合による使用目的の場合という判断基準については、明確な判断基準が必要になると考える。例えば、改修工事期間中の仮園舎という使用目的で行政財産を使用する場合、改修工事が必要となった原因が災害、事故防止、耐震化、不具合解消、用途変更及び長寿命化など様々な原因が想定され、これらの原因の場合、必ずしも法人の自己都合により行政財産を使用するとはいえないからである。

社会福祉法人は法人税法上の「公益法人等」に該当するため、法人税は原則非課税であ

り、法人税法上の収益事業に該当する場合のみ法人税の納税義務がある。

また、社会福祉法人が実施する保育事業は、当該社会福祉事業の用に供する固定資産税は非課税という扱いである。これは、社会福祉法人が営利を目的とせず、地域社会の福祉を担い公益に資することを目的としているからである。このような社会福祉法人の基本的性格を前提としたときに、保育施設に非のない事情であっても、自己都合による使用目的の場合に使用料徴収の対象となるかどうかは、慎重に検討する必要があると考える。

保育施設の所管課は、行政財産の使用料の徴収や免除に一定の判断基準を持っているという見解であるが、明文化したものは存在しない。

【指摘】判断基準の明確化

保育施設の所管課は、担当する職員等によって判断が異なり、不公平な使用料徴収とならないよう、行政財産の使用料の徴収や免除に関する判断基準を明確にするべきである。

ウ 認可外保育施設を運営する株式会社等の営利法人

保育施設課とのヒアリングの中で、「保育施設の所管課としては、全ての保育施設は「市の行政に著しく貢献する団体」であると考えている。」と説明を受けた。そこで、認可外保育施設を運営する株式会社等の営利法人に対して行政財産を使用許可する場合も「市の行政に著しく貢献する団体」として使用料免除の対象となるかを質問したところ、質問を実施した時点での所管課の明確な回答はなく、今後の検討事項であった。

【意見】認可外保育施設を運営する株式会社等の営利法人

今後、全ての保育施設を「市の行政に著しく貢献する団体」として考える場合、認可外保育施設を運営する株式会社等の営利法人も対象となるのかどうかを整理するべきである。

エ 保育所と幼稚園

保育所は保育施設課が所管であるが、幼稚園は教育委員会施設課が公有財産の所管である。そこで幼稚園の使用料の取り扱いを調査するために、合議受付簿から一部を抽出した結果は次の表の通りである。使用目的については、園舎の老朽化による建替期間中の施設であり、施設に非のない事情等で行政財産を使用許可していることを確認した。

法人格	主な事業 内容	財産名称	使用目的	使用期間	使用料
学校法人	幼稚園	福山市立元光 幼稚園	園舎の老朽化による 建替期間中の施設	記載なし	4,885,295 円

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

教育委員会施設課に福山市立元光幼稚園の使用許可に関して、使用料を徴収している根拠をヒアリングしたところ、「行政財産目的外使用許可事務取扱要領の使用料減免の規定に該当しないことを根拠として使用料を徴収した。」と回答を得た。

【意見】 保育所と幼稚園

保育施設の所管課が、今後、全ての保育施設は「市の行政に著しく貢献する団体」であると考えた場合、幼稚園の所管である教育委員会施設課とも足並みを揃えながら「市の行政に著しく貢献する団体」の考え方を整理することが必要であると考えます。

オ 児童福祉・高齢者福祉・障がい者福祉

保育施設の所管課が全ての保育施設は「市の行政に著しく貢献する団体」であると考えたときに、高齢者福祉及び障がい者福祉を運営する社会福祉法人も「市の行政に著しく貢献する団体」に該当するかどうかを検討する必要がある。

そこで社会福祉法人に対する使用料の取り扱いを追加で調査するために、合議受付簿から一部を抽出した結果は次の表の通りである。

法人格	主な事業内容	財産名称	使用目的	使用期間	使用料
社会福祉法人	障がい者福祉	福山市しんいち市民交流センター	授産商品の販売	24 日間	6,480 円
社会福祉法人	高齢者福祉	旧福山市体育館駐車場	外壁改修工事施工期間中の職員用臨時駐車場	49 日間	90,250 円
社会福祉法人	社会福祉協議会	福山市新市支所	福山市社会福祉協議会新市事務所	1 年間	免除
社会福祉法人	社会福祉協議会	福山市しんいち市民交流センター	自動車駐車用敷地	1 年間	免除
社会福祉法人	高齢者福祉	福山市宇山処理センター	施設案内看板設置用	1 年間	7,600 円
社会福祉法人	社会福祉協議会	福山市西部市民センター	駐車場スペース	1 年間	免除
社会福祉法人	社会福祉協議会	福山市かなべ市民交流センター	福山市社会福祉協議会神辺事務所	1 年間	免除
社会福祉法人	高齢者福祉	特別養護老人ホーム等用地	特別養護老人ホーム等用地	1 年間	免除
社会福祉法人	障がい者福祉	福山市北部市民センター	授産商品の販売	51 日間	3,235 円

社会福祉法人	障がい者福祉	福山市新市支所	授産商品の販売	49 日間	2,048 円
社会福祉法人	障がい者福祉	福山市北部市民センター	授産商品の販売	29 日間	1,842 円
社会福祉法人	障がい者福祉	福山市東部市民センター	授産商品の販売	31 日間	2,228 円

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

福山市社会福祉協議会に対して行政財産を使用許可するときは、全て使用料免除となっている。福山市社会福祉協議会以外の障がい者福祉サービスや高齢者福祉サービスを運営する社会福祉法人に対しては、原則として使用料を徴収している。高齢者福祉サービスを運営する社会福祉法人に対して、特別養護老人ホーム等用地を使用許可したときのみ、例外的に使用料が免除の取扱いとなっている。

特別養護老人ホーム等用地を使用許可する場合、法人に非のない事情であっても、自己都合による使用目的であるとする。この場合、行政財産の使用料を免除とする合理的理由が見いだすことはできない

【意見】児童福祉・高齢者福祉・障がい者福祉

保育施設の所管課が、今後、全ての保育施設は「市の行政に著しく貢献する団体」であるとする場合、同じ法人格である高齢者福祉及び障がい者福祉を運営する社会福祉法人が「市の行政に著しく貢献する団体」に該当するかも併せて検討する必要がある。

【指摘】自己都合による使用目的

特別養護老人ホーム等用地を使用許可する場合、法人に非のない事情であっても、自己都合による使用目的であるとする。法人の自己都合による使用目的で行政財産である特別養護老人ホーム等用地を使用許可する場合、使用料免除として取扱うことに関して、見直しを行うべきである。

④ 民間事業者に対する通路の使用許可

民間事業者に対する行政財産の使用許可について、使用料の取り扱いを検証するために、合議受付簿から一部を抽出した結果は次の表の通りである。

財産名称	使用目的	使用料
道路用地	施設にアクセスする通路	免除

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

本来、福山市が1年ごとの目的外使用許可をする際に、許可を受ける者(A)に対し、当該事業年度の使用料の納付を命じることになる。会社(A)が旧土地所有者(B)との間で当該使用について合意をしていたとしても、Bが福山市に土地を寄附し、福山市が土地所有者になった時点で、改めて市の許可を受ける必要がある以上、BにAと土地使用料に関する精算(返金)をさせたうえで、Aから使用許可に伴う使用料を納付させるべきであった。なお、福山市には当該精算内容に関与すべき法的権限及び義務はない。

しかしながら、調査の結果、次のとおり、本来Aが福山市に納付すべきであった使用料がBによって代理納付されていたことが判明した。

Aの施設にアクセスする通路の使用料が免除となっている考え方について、市にヒアリングを実施した結果、次のような回答を得た。

当該土地は、Bから福山市へ寄附されたものであり、下記の理由により当年度の使用料は免除とされる。

①Aとの間で交わしている覚書により、使用料金等金銭的条件を付さないことを、使用許可と合わせて約しているため。

②福山市とBとの間で交わしている覚書により、Bの清算人が使用料相当額として一括前納しているため。

【指摘】使用料の支払い者について

行政財産の使用料は使用者が支払わなければならない。覚書により使用者に対し使用料金等金銭的条件を付さないこととしていても、AとBの間で協議をさせ、使用者に支払わせなければならない。

ア 特別措置による使用料の減額

Bの清算人が市に支払うべき使用料に相当する金額について計算根拠を確認したところ、次のような回答を得た。

使用料相当額については、「福山市普通財産（不動産）貸付要領の取り扱いについて（通知）」を参考に算出した。

使用料相当額算出の基本となる評価額については、対象地の形状・使用形態に特殊性があるため、不動産鑑定評価を取り、実勢価格を求め、その価格を基に決定した。

○評価額

地積(㎡)	㎡当り単価(円)	鑑定評価総額(円) (A)	評価額(円) (B)
467	7,200	3,362,400	2,353,680
2,058	7,200	14,817,600	10,372,320
1,303	7,200	9,381,600	6,567,120
3,828		27,561,600	19,293,120

評価額 (B) = 鑑定評価 (A) × 0.7

○基準貸付料年額

基準貸付料年額 = 評価額 × 1.1 × 4/100 = 19,293,120 × 1.1 × 4/100 = 848,897.28 円/年
⇒ 848,897 円/年

※「福山市普通財産(不動産)貸付要領の取り扱いについて（通知）」による

○使用料の減額措置

基準貸付料年額 = 848,897 円/年

1) 特別措置による使用料の減額

市長が、特別の理由があると認めた時に、使用料を 50%に減額できる

※「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」による

848,897 × 50% = 424,448 円/年

2) 占用時間による使用料の減額

0 時 30 分から 8 時 30 分までの 8 時間は、入口を封鎖し土地を占用するが、それ以外の時間帯は解放しているため、8/24 の占用率となる

424,448 × 8/24 = 141,482.66 円/年

⇒ 141,482 円/年（なお、使用料相当額の期間は 10 年を超える。）

「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」における第 4(3)「市長が、特別の理由があると認めた時に、使用料を 50%に減額できる」を根拠に特別措置による使用料の減額を行っていることから、その根拠を求めたところ、「詳細の資料がないため不明。」と回答を得た。

減免の根拠資料が不明であることに関して、追加の市の回答は次の通りである。

減免の起案に、条例及び取扱要領の条項に基づいて積算した資料が添付されており、起案決裁の事務手続きは適正に行われている。

減免の根拠資料は適正に保管されていないが、特別の理由として、施設撤退までの間、地域の交通に資する道路としての公共性があると認めたものであり、手続きに瑕疵があったとまでは言えない。

【指摘】特別措置による使用料の減額

「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」における「市長が、特別の理由があると認めた時に、使用料を 50%に減額できる」という規定は、特別措置による使用料の減額である。その適用にあたっては慎重に判断する必要がある、それを適用する場合には、根拠資料を適正に保管しておかなければならない。特別措置による使用料の減額の根拠資料が存在しないことは、手続きに瑕疵がないとしても、社会通念上、適切でなく問題があると考ええる。

イ 使用料の減免の検討及び適用

使用料の 50%に減額の根拠（使用料を減免することができる要件）として、追加の市の回答は次の通りである。

使用料を減免することができる要件として、福山市行政財産の使用料に関する条例の第 6 条(3)に、「道路に出入りするための通路として使用するとき」とある。当該使用許可は、「通路」として許可しているため問題ない。

福山市行政財産の使用料に関する条例の第 6 条第 3 項の規定を確認すると、使用料減免の対象は「道路に出入りするための通路として使用（一般家庭にあっては道路に沿うた長さ 4 メートルを超えるもの又は常に車の出入りする工場、倉庫、その他にあっては 6 メートル以上のものを除く。）するとき。」とある。そこで、今回の通路は 6 メートル以上あるのではないかと市に確認したところ「幅 6 メートル未満の通路もあることから、当時は減免の対象としたと思われる。」と回答を得た。

福山市行政財産の使用料に関する条例の第 6 条第 3 項の規定は、6 メートル以上の通路は除くと明文化されており、幅 6 メートル未満の通路が一部存在することで、全ての通路の使用料が減免の対象となるものではない。また、現時点での通路の状態を見る限り幅 6 メートル未満の通路があったと推測することは難しく、幅 6 メートル未満の通路も当時あると主張するのであれば、根拠資料を保管すべきであると考ええる。

福山市行政財産の使用料に関する条例の第 6 条(3)の適用に関して、追加の市の回答は次の通りである。

福山市行政財産の使用料に関する条例の第 6 条(3)の規定について再確認したところ、当該規定は適用していなかった。

【指摘】使用料の減免の検討及び適用

減免による減収分は市税によって賄うこととなる。行政財産の使用許可は原則として使用料を徴収するものであり、使用料の減免の検討及び適用については慎重に行うべきである。

ウ 統一的な見解による使用料の減免の適用

使用料を 50%に減額した根拠（減額率 50%の要件）として、追加の市の回答は次の通りである。

減額率 50%の要件として、行政財産目的外使用許可事務取扱要領の第 4(2)アに「主として無料で運営されるとき」とある。当該通路は駐車料等を徴していないためこれに該当すると思われる。

「主として無料で運営されるとき」については、A は駐車場のみで運営するのではなく、施設と一体的に駐車場を運営しているため、「主として無料で運営されるとき」に該当しないのではないかと市に確認したところ、「当該行政財産は、A の施設用地ではなく、一般の交通に供する通路として使用許可をしているため、当時は、行政財産目的外使用許可事務取扱要領の第 4(2)アに該当すると考えていたと思われる」と回答を得た。

今回の通路は、0 時半から 8 時半までの 8 時間は、入口を封鎖し土地を占有するが、それ以外の時間帯は開放しているため、8/24 の占有率ということで、16/24 の使用料の減額対象となっている。このように、入口を封鎖して土地を占有する状況がある中、一般の交通に供する通路だとしても、特殊な取扱いとなっている。また、施設の利用者は、駐車場や通路を利用するためだけに、施設を訪れるのではなく、施設を訪れることを目的として通路を利用していることから、「主として無料で運営されるとき」には該当しないと考える。当時の使用料相当額の算定資料では、「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」における第 4(3)「市長が、特別の理由があると認めた時に、使用料を減額できる」を根拠に特別措置による使用料の減額を行っており、その後に行政財産目的外使用許可事務取扱要領の第 4(2)アに「主として無料で運営されるとき」を根拠に 50%の使用料の減額を行っていたと思われると主張するのであれば、その根拠となる理由を起案に記載すべきである。

【指摘】統一的な見解による使用料の減免の適用

所管課は、行政財産目的外使用許可事務取扱要領のどの条項を根拠に、使用料の減免と判断したのかは統一的な見解を示すべきである。仮に行政財産目的外使用許可事務取扱要領の根拠となる条項を変更するのであれば、その根拠となる理由を起案に記載するべきである。

エ 使用料の減免規定の併用

市の追加の見解として、次の通り説明を受けた。

減額率 50%の根拠として「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」の第 4(2)アを準用しており、減額の根拠として、「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」における第 4(3)を適用したものであり、統一的な見解をしている。

行政財産目的外使用許可事務取扱要領において、使用料の減免の規定は次の通りである。

行政財産目的外使用許可事務取扱要領

第4 使用料の減免

条例第6条に規定する使用料の減免の取扱いは、次によるものとする。

(1) 免除できる場合

ア 条例第 6 条第 1 号から第 4 号までの規定に該当するとき。

イ 市の委託を受けて試験、研究、調査等を行うことを主たる事業としている団体その他市の事務又は事業に関する施策の普及宣伝等市の行政に著しく貢献する団体等が行政財産を使用するとき。

ウ 市の職員の相互救済その他厚生福利を目的として市の職員で組織された職員互助会がその運営のために必要な範囲内において行政財産を使用するとき。

エ 市の職員で組織された職員団体及び労働組合がその運営のために必要な範囲内において行政財産を使用するとき。

(2) 減額できる場合

本市が公益上必要と認め、又は後援する行事等に使用するときは、次の区分により減額した対価で使用させることができる。

ア 主として無料（管理費、修繕費等当該施設の維持に必要な費用をまかなう程度の使用料、入場料等を徴収する場合を含む。）で運営されるとき。

減額率 50 パーセント以内

イ 主として有料（前期アかつ書きに掲げる場合を除く。）で運営されるとき。

減額率 25 パーセント以内

(3) 特別措置

前各号に準ずる特別な事情があると認められる場合は、その理由を付した処理案により市長の承認を得て、前各号に準じて使用料を免除し、又は減額することができるものとする。

「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」の第4(2)アは、「市が公益上必要と認め、又は後援する行事等に使用するとき、減額した対価で使用させることができる。」という規定である。今回の通路は、0時半から8時半までの8時間は、入口を封鎖し土地を占有している状況であり、公益上の規定を準用するのであれば、慎重に判断する必要がある。

また、「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」における第4(3)は、特別措置による使用料の減額措置であり、「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」の第4(2)アを適用できないときに、「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」における第4(3)を適用する。所管課が主張する「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」の第4(2)アを準用しながら、さらに「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」における第4(3)を適用することはできないと考える。

【指摘】使用料の減免規定の併用

所管課が主張する「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」の第 4(2)アを準用しながら、さらに「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」における第 4(3)を適用することはできないと考える。

オ 通路の利用実態把握

占有時間による使用料の減額（0 時半から 8 時半までの 8 時間は、入口を封鎖し土地を占有するが、それ以外の時間帯は開放しているため、8/24 の占有率ということで、16/24 の使用料の減額）について、適用の根拠となる条例・要綱等の根拠規定を市に質問したところ、「福山市普通財産（不動産）貸付要領第 4（4）の規定に該当すると考える」と回答を得た。

福山市普通財産（不動産）貸付要領第 4 の内容は次の通りである。

福山市普通財産（不動産）貸付要領

第 4 無償又は減額貸付け

条例第 4 条第 1 号の規定による普通財産の無償又は減額貸付けの取扱いは、次によるものとする。

(1) 無償貸付けができる場合

ア 災害の発生により応急措置施設の用に供するとき。

イ 他の地方公共団体その他公共団体が、道路、堤防、防波堤、岸壁、栈橋、信号機、道路標識その他これらに類する施設の用に供するとき。

(2) 減額貸付けができる場合

他の地方公共団体その他公共団体が、学校、公民館、図書館、博物館、美術館、体育館、病院、診療所、警察施設、公営住宅その他これらに類する施設の用に供するときは、次の区分により減額した対価で貸し付けることができる。

ア 主として無料（管理費、修繕費等当該施設の維持に必要な費用をまかなう程度の使用料、入場料等を徴収する場合を含む。）で運営されるとき。……減額率 50 パーセント以内

イ 主として有料で運営されるとき。……減額率 25 パーセント以内

(3) 公共的団体が、地域の集会所その他これらに類する施設の用に供するときは、別に定める基準によるものとする。

(4) 特別措置

前各号に準ずる特別な事情があると認められる場合は、その理由を付した処理案により市長の承認を得て、前各号に準じて無償又は減額貸付けをすることができるものとする。

福山市普通財産（不動産）貸付要領第 4（4）の規定では、「特別な事情があると認められる場合は、その理由を付した処理案により市長の承認を得る」とある。しかし、今回の占有時間による使用料の減額は、使用料相当額の算定があるのみであり、その理由を付した処理案により市長の承認を得た詳細の資料は残されていなかった。

今回の監査対象の通路について、市の見解は「8：30～0：30 まで一般開放しており、市民が通路として利用できる状況ではあるが、利用実態の具体的な台数は把握していない。」である。通路として、8/24 の占有率ということで、16/24 の使用料の減額を行う以上、当該通路の利用実態を把握する必要がある。

【指摘】 通路の利用実態把握

市が指定する通路の利用実態を把握し、8/24 の占有率という前提のもと、16/24 の使用料の減額を行うことが妥当であるかを再度検証する必要がある。

カ 法的性質の明確化

監査対象の公有財産について、市の見解は次の通りである。

- ・普通財産ではなく、行政財産である。
- ・市が指定する公道に該当しない。
- ・道路ではなく通路という取扱いである。
- ・建築基準法第 42 条の道路に該当しない。
- ・道路法第 2 条の道路に該当しない。
- ・道路交通法の適用については広島県公安委員会が判断することであり、道路交通法が適用されるかどうかについて、市は把握していない。
- ・監査対象の公有財産について市が、法的性質を明確にする必要はないと考えている。

建築基準法によると、道路の定義は次の通りである。

建築基準法第 42 条

第 42 条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十一年法律第百六十号）、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第六十八条の九第一項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至つた際現に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第六十八条の九第一項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至つた際現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル（同項の規定により指定された区域内においては、三メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については二メートル未満一・三五メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離について

は四メートル未満二・七メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

4 第一項の区域内の幅員六メートル未満の道（第一号又は第二号に該当する道にあつては、幅員四メートル以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。

一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道

二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道

三 第一項の区域が指定された際現に道路とされていた道

5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員四メートル未満の道については、第二項の規定にかかわらず、第一項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。

6 特定行政庁は、第二項の規定により幅員一・八メートル未満の道を指定する場合又は第三項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

「建築基準法上の道路」は次のいずれかに該当するものであるが、監査対象の公有財産はどれにも該当しないと所管課から説明を受けた。

道路等の種別	道路等の種別
1号道路 (第42条第1項第1号道路)	道路法による道路で幅員4メートル以上のもの
2号道路 (第42条第1項第2号道路)	都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法等による道路で幅員4メートル以上のもの
3号道路 (第42条第1項第3号道路)	法第3章の規定が適用されるに至った際、現に存在する道で、基準時における幅員が4メートル以上のもの
4号道路 (第42条第1項第4号道路)	道路法、都市計画法等で事業計画のある幅員4メートル以上の道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
5号道路 (第42条第1項第5号道路)	土地を建築物の敷地として利用するために築造する幅員4メートル以上の道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
2項道路 (第42条第2項道路)	法第3章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で特定行政庁が指定したもの
3項道路 (第42条第3項道路)	2項道路のうち、土地の状況に因りやむを得ないことから、特定行政庁が水平距離を指定したもの

(出所：長岡市ホームページ)

道路法によると、道路の定義は次の通りである。

道路法第2条

第2条 この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものをいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となつてその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。

第3条 道路の種類は、左に掲げるものとする。

- 一 高速自動車国道
- 二 一般国道
- 三 都道府県道
- 四 市町村道

道路交通法によると、道路の定義は次の通りである。

道路交通法第2条第1項第1号

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

1 道路 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）第二条第一項に規定する道路、道路運送法（昭和二十六年法律第百八十三号）第二条第八項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所をいう。

道路とは？

「道路」とは、道路交通法第2条第1項第1号で以下の①から③とされています。

1. 道路法第2条第1項に規定する道路
一般交通の用に供する道で、高速自動車国道、一般国道、都道府県道、市町村道をいいます。
2. 道路運送法第2条第8項に規定する自動車道
専ら自動車の交通の用に供することを目的として設けられた道で①以外のものをいいます。
3. 一般交通の用に供するその他の場所
1、2以外で不特定の人や車が自由に通行することができる場所をいいます。
（不特定人の自由な通行が認められている私道、空地、広場、公開時間中の公園内の道路等）

（出所：警察庁ホームページ）

道路法によると、「道路」とは、一般交通の用に供する道で市町村道をいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となってその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。市は監査対象の公有財産について、一般の交通に供する通路として使用許可をしているという認識であるが、道路法第2条の道路に該当しないという見解である。

道路交通法によると、「一般交通の用に供するその他の場所」に該当すれば、市道ではなくても、道路に該当することになる。市は、地域住民に通路が物理的に通行可能で、施設を利用するとき以外も通行できることを説明した。このように、「一般交通の用に供するその他の場所」の状況であれば、市道ではなくても道路交通法に定義する道路に該当すると監査人は考える。「道路交通法の適用については広島県公安委員会が判断することであり、道路交通法が適用されるかどうかについて、市は把握していない。」と所管課から説明を受けた。

道路交通法は基本的には公道に適用される法律であるが、公道ではなくても「一般交通の用に供するその他の場所」に該当すれば、道路に該当し、事故が発生した場合は警察に届け出ることになる。一方で、道路交通法の適用がない場所で事故が発生した場合は、警察が対処できない場合もある。このように、道路交通法の適用となるかどうかは大きな違いがあり、市が監査対象の公有財産について道路交通法の適用となるかどうかを把握する意義はあると考える。

【指摘】法的性質の明確化

市は、道路交通法を適用することは広島県公安委員会が判断することで、当該公有財産が道路交通法の適用となるかどうかを把握していない。しかしながら、市には監査対象の公有財産の管理責任が全くないわけではなく、公有財産を A に目的外使用許可している。市は、監査対象の公有財産の法的性質を明確にする必要はないと考えているが、監査人は監査対象の公有財産の法的性質を明確にする必要があると考える。

キ 登記簿上の地目

監査対象の公有財産について、不動産登記規則第 99 条の「公衆用道路」には該当せず、地目は「雑種地」とであると説明を受けた。

不動産登記規則第 99 条

地目は、土地の主な用途により、田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園及び雑種地に区分して定めるものとする。

不動産登記事務取扱手続準則の第 68 条では、次のように定めてある。

不動産登記事務取扱手続準則第 68 条

(21)公衆用道路 一般交通の用に供する道路（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路であるかどうかを問わない。）

(23)雑種地 以上のいずれにも該当しない土地

不動産登記事務取扱手続準則の定義によれば、個人や団体が所有する私道であっても、一般交通の用に供する道路であれば公衆用道路になることがある。そこで、「公衆用道路」を「一般の交通の用に供する道路」として定義したときに、「公衆用道路」に該当するかどうか質問したところ、次のように回答を得た。

「公衆用道路」＝「一般の交通の用に供する道路」という定義について正しいのか判断しかねるが、8：30～0：30 まで一般開放しており、市民が通路として利用できる状況ではある。

【指摘】登記簿上の地目

監査対象の公有財産について、「8：30～0：30 まで一般開放しており、市民が通路として利用できる状況」であり道路舗装もされている。「一般の交通の用に供する道路」として「雑種地」ではなく、「公衆用道路」の地目とするべきであるとする。

ク 広く住民が利用可能な行政財産

監査対象の公有財産について、施設の立地中はその使用者に維持管理させ、撤退後は市はインフラ整備を行って道路の用に供する施設にすることになっている。しかしながら、既に 8：30～0：30 まで一般開放しており、市民が通路として利用できる状況である。また、公有財産の維持管理を A が行うだけで、公有財産の所有者は市であることから、公有財産の名称は通路であるが利用の実態としては道路と大きく異なるものではないと考える。

行政財産は、主に公共用としての価値を有する財産であり、商業的な価値を有する民間の財産とは基本的な性質が異なる。今回の監査対象となる公有財産は、施設の中に存在し、特に一般の道路としての交通規制標識が存在するわけではなく、施設と一体的に利用されていることから、行政財産と民間の財産との区別が容易ではない。

監査対象の公有財産に交通規制標識がないことについて、市から次のように説明を受けた。

交通規制標識は、広島県公安委員会の意思決定により広島県公安委員会が設置されるものであり、福山市の判断で福山市が設置できるものではない。

市は、地域住民に通路が物理的に通行可能で、施設を利用するとき以外も通行できることを説明した。しかしながら、地域住民以外は、監査対象の公有財産が施設を利用する目的以外に利用可能であることを認識することは困難な状況にあると考える。

公有財産は地域住民のみではなく、広く住民が利用することが基本的性格としてある。そのような趣旨を鑑みると、監査対象の公有財産について、交通規制標識でなくても、広く住民が利用可能な行政財産であることを明示したり、周知させたりするべきであるとする。監査対象の公有財産について、現状では透明性が確保されていない。

【指摘】広く住民が利用可能な行政財産

公有財産は公共用に供し、広く住民が利用し、透明性が確保されることが基本的性格である。地域住民に対してのみ通路が物理的に通行可能で、施設を利用するとき以外も通行できることを説明し、透明性が確保されていないことは公共用財産の基本的性格に反することになる。監査対象の公有財産について、交通規制標識でなくても、広く住民が利用可能な行政財産であることを明示したり、周知させたりするべきである。

ケ 公有財産は市民共有の財産

公有財産を公共の用に供する場合、公序良俗に反しないように、公平性を保つ必要がある。公有財産は市民共有の財産であり、市が公共の福祉のために利用することが前提であり、特定の民間事業者等を支援する目的で公有財産を使用させることはできないことは当然のことである。

今回の監査対象となる公有財産は、施設の中に存在し、道路ではなく通路という位置づけとなっている。所管課に、今回の監査対象の他に、施設の中に存在し、通路となっている公有財産が存在するか質問したところ、「今回の監査対象の他に、施設の中に存在し、通路となっている公有財産の有無は把握していない。」と回答を得た。

市内に多くの施設がある中、今回の監査対象の公有財産についてのみ、行政財産の目的外使用許可をすることは公平性に疑念を抱かれる恐れがあると考ええる。特に、今回の監査対象の行政財産の目的外使用許可については、市長が特別の理由があると認めた時の使用料の減額等が行われている。市は特定の民間事業者等を支援する目的で公有財産を使用させていないことを十分に説明できるようにする必要があると考ええる。

【指摘】 公有財産は市民共有の財産

公有財産は市民共有の財産であり、市が公共の福祉のために利用させることが前提としてある。行政財産の目的外使用許可については、公序良俗に反しておらず、公平性が確保されていることを市は十分に説明できるようにする必要がある。

コ 増収を図るための使用料徴収

市の行政財産の使用料について、「福山市行政財産の使用料に関する条例第 2 条」において、学校施設使用料金表及び福山市道路占用料条例別表に定める料金表により定められている。それ以外の土地及び建物等の行政財産を使用する場合の使用料の額は、そのつど市長が定めることになっているが、行政財産の目的外使用許可については行政財産目的外使用許可事務取扱要領により「土地又は建物を使用許可する場合は、福山市普通財産（不動産）貸付要領により算定するものとする。ただし、市長が特別措置の事情があると認めたときは、この限りでない。」とある。

福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 の内容（一部抜粋）は次の通りである。

福山市普通財産（不動産）貸付要領

第 6 貸付料の算定基準

1 土地を貸し付ける場合の基準貸付料年額

基準貸付料年額＝前年度の土地評価額×相続税評価比準倍率×4／100 （1 円未満切捨て）

(注)「前年度」とは、貸付期間の初日の属する会計年度(以下「当該年度」という。)の前年度をいう(以下この要領において同じ。)

「土地評価額」とは、地方税法(昭和25年法律第226号)第403条第1項の規定により、同法第388条第1項前段において総務大臣が定め告示する固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号)により算定した土地の固定資産税仮評価額をいう。

「相続税評価比準倍率」とは、相続税評価上の地域区分が、路線価方式適用地域にあっては1.1倍、倍率方式適用地域にあっては国税局長が一定の地域ごとに定める倍率をいうものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、次の各号に該当する場合の基準貸付料年額は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 一時的な催し物等のために貸し付けるとき及び電柱、電波塔、地下埋設物、架空の工作物その他これらに類する恒久的な施設を設置するために貸し付けるとき。……福山市行政財産の使用料に関する条例(昭和41年条例第22号)に定める使用料の額による。

(2) 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)の規定に基づく電気通信事業者に対して、電気通信設備設置のために貸し付けるとき。……電気通信事業法施行令(昭和60年政令第75号)別表第1に定める額による。この場合において、貸付期間に1年未満の端数があるときは、その端数を1年として計算する。

(3) 貸付料の算定上考慮すべき特別な契約条件(制限又は義務等)を付して貸付けを行うとき。……鑑定評価額等に基づき算定した額による。

5 近傍類似の賃貸実例による基準貸付料年額の修正

第1項及び第2項の規定により算定した基準貸付料年額が、近傍類似の民間賃貸実例に比して著しく高額又は低額と認められる場合は、当該民間賃貸実例に比準して基準貸付料年額を修正することができる。

所管課に、福山市普通財産(不動産)貸付要領第6第1項により使用料を算定した理由をヒアリングしたところ、「福山市普通財産(不動産)貸付要領第6第1項が原則的な使用料の算定基準であると認識している。他の使用料の算定基準は考慮に入っていない。」と回答を得た。そこで、福山市普通財産(不動産)貸付要領第6第3項(3)や第6第5項の適用の余地があったのではないかと質問したところ、次のように回答を得た。

「福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 第 3 項(3)」による借地料を鑑定評価額に基づき算定を検討するにあたり、不動産鑑定士に問い合わせたところ、貸付料を算定する場合においても、評価額の 4 %程度を適用して算定するとのことであった。そのため、「同要領第 6 第 3 項(3)」を適用しても、貸付料はほぼ同額となる。

また、「同要領第 6 第 5 項」を適用するにあたっては、近傍類似の事例とは、開発を行い施設に土地を貸し付けている事例ということとなり、鑑定評価を依頼した年において事例は無く、さらに、通路として貸し付けている事例となると皆無とのことであった。

従って、「普通財産貸付要領第 6 第 1 項」により貸付料を算定するしか方法はなく、適切であったと考える。

福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 第 3 項(3)は、貸付料の算定基準として、貸付料の算定上考慮すべき特別な契約条件（制限又は義務等）を付して貸付けを行うとき、鑑定評価額に基づき算定した額による。市は、不動産鑑定評価により土地評価額を算定し、福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 第 1 項により使用料を算定している。よって、所管課の「福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 第 3 項(3)を適用しても、貸付料はほぼ同額となる。」という見解は合理的ではないと考える。

したがって、市の「福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 第 1 項」により貸付料を算定するしか方法はなく、適切であったと考える。」という見解は適切ではないと考える。福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 第 5 項を適用するか行政財産目的外使用許可事務取扱要領の「ただし、市長が特別措置の事情があると認めたときは、この限りでない。」を適用することも選択の余地があった。

【指摘】増収を図るための使用料徴収

行政財産の目的外使用許可による使用料は、市の厳しい財政状況の中、貴重な歳入である。所管課は「福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 第 1 項」により貸付料を算定するしか方法はないと考え、他の増収を図る方法は全く検討していなかった。行政財産の使用許可においては、取引の経済的実態等を踏まえて、より多くの使用料を徴収できるように努めるべきである。

サ 不動産鑑定評価

所管課が、福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 第 1 項により使用料を算定したことに関して、追加の説明は次の通りである。

市が徴収した使用料の額は、市が当該財産の寄附を受けた時点では、通路の形状をしており、使用料を算定するにあたり不動産鑑定評価を行ったところ、不正形の共用私道（道路形状の極端に細長い土地）として評価され、格差率は標準地（成形された宅地）に対し 9/100 の評価となったことによるものである。

市は使用料の算定に当たり、適切に不動産鑑定評価をとり、「福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 第 1 項」により使用料を算定した方法は適切であった。

市が不動産鑑定評価をとり、格差率は標準地（成形された宅地）に対し 9/100 の評価となったという根拠資料として、個別的要因の比較により価格を決定する場合に「個別的要因格差率比較表」を使用する民間の不動産鑑定事務所が作成した調査報告書が提出された。

閲覧した「個別的要因格差率比較表」は次の通りであり、格差率が 9/100 となっている要因は、不正形の共用私道（道路形状の極端に細長い土地）という画地条件に基づくものである。

個別的要因	対象地(標準画地)	対象地番号 1	対象地番号 2
画地条件	100/100	9/100	9/100
街路条件	100/100	記載なし	記載なし
交通接近条件	100/100	100/100	95/100
環境条件	100/100	100/100	100/100
行政的条件	100/100	100/100	100/100
その他条件	100/100	100/100	100/100
格差率の相乗積	100/100	9/100	9/100
格差率の合計	100/100	9/100	9/100

次に当該民間の不動産鑑定事務所が作成した鑑定評価書が提出された。

閲覧した鑑定評価書の「試算価格の調整と標準画地価格の決定」は次の通りである。

比準価格	80,000 円/㎡
収益価格	51,000 円/㎡
規準価格	77,400 円/㎡

比準価格を重視して調整し収益価格をも勘案するとともに、県基準地価格を規準とした価格をも勘案し、近時の地価下落の趨勢、同一需給圏の不動産市場の需給動向、土地需要

の減退等の一般的要因の動向等にも十分留意の上、対象不動産標準画地を 80,000 円/㎡と決定してある。

標準画地価格：80,000 円/㎡

標準画地価格は最終的に、比準価格と同額の 80,000 円/㎡となっている。この標準画地価格：80,000 円/㎡に格差率 9/100 を乗じること、7,200 円/㎡となる。

市はこの 7,200 円/㎡を基礎として、鑑定評価総額を算定している。

○評価額

地積(㎡)	㎡当り単価(円)	鑑定評価総額(円) (A)	評価額(円) (B)
467	7,200	3,362,400	2,353,680
2,058	7,200	14,817,600	10,372,320
1,303	7,200	9,381,600	6,567,120
3,828		27,561,600	19,293,120

評価額 (B) = 鑑定評価 (A) × 0.7

不動産鑑定的方式については、国土交通省の不動産鑑定評価基準により、次の通り定められている。

不動産の鑑定評価の方式には、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式がある。

原価方式は不動産の再調達（建築、造成等による新規の調達をいう。）に要する原価に着目して、比較方式は不動産の取引事例又は賃貸借等の事例に着目して、収益方式は不動産から生み出される収益に着目して、それぞれ不動産の価格又は賃料を求めようとするものである。

不動産の鑑定評価の方式は、価格を求める手法と賃料を求める手法に分類される。それぞれの鑑定評価の手法の適用により求められた価格又は賃料を試算価格又は試算賃料という。

不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、このほかこれら三手法の考え方を活用した開発法等の手法がある。

不動産の賃料を求める鑑定評価の手法は、新規賃料にあっては積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等があり、継続賃料にあっては差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等がある。

（出所：国土交通省ホームページ）

このように、不動産鑑定的方式については多くの方式がある。市は、民間の不動産鑑定事務所が決定した鑑定額を基礎として土地評価額を算定し、福山市普通財産（不動産）貸付要領第 6 第 1 項により行政財産の使用料を算定しているに過ぎない。福山市普通財産

(不動産)貸付要領第6第1項により行政財産の使用料を算定する場合、総務大臣が定め告示する固定資産評価基準により算定した土地の固定資産税仮評価額を基礎として土地評価額を算定する方法もあり、この方法だと市に金銭の支払はない。

不動産鑑定事務所に、市税を投入して対価を支払うのであれば、国土交通省の不動産鑑定評価基準に記載の賃料を求める手法により不動産鑑定評価を行うことも考えられる。

【指摘】不動産鑑定評価

今後、市税を投入して不動産鑑定評価を依頼することがあれば、国土交通省の不動産鑑定評価基準に記載の賃料を求める手法も検討すべきである。

シ 行政財産としての区分の見直し

「行政財産」は、地方自治体が行政目的で用いる財産のことで、庁舎、支所など地方自治体が直接使用する「公用財産」と、学校、公民館、道路、公園など、市民が一般的に利用する「公共用財産」の2つに区分され、原則として、貸付、売却、譲与、出資目的の信託、私権の設定などは禁止されている。

「普通財産」は、行政財産以外の公有財産のことで、行政財産とは異なり、特定の用途又は目的を持たないため、貸付、交換、売却、譲与や、私権を設定することができる。

今回の監査対象となる財産は行政財産に区分されている。その理由について市に質問したところ、「施設の撤退後はインフラ整備を行って道路の用に供する施設にすることになっているため。」と回答を得た。

当該通路は現状では施設の中に存在し、特に一般の道路としての標識が存在するわけではなく、また市民の道路用地としての利用実態について具体的な台数を市として把握しているわけではないことから、市民が一般的に利用する「公共用財産」と解釈することは慎重に判断する必要があると考える。また、当該通路に関して、貸付期間分の行政財産の使用料を一括徴収しているが、「公共用財産」は原則として貸付けが禁止されていることから、「公共用財産」と解釈することは難しいと考える。一括徴収した期間の貸付が約束されているのであれば、貸付を設定することができる普通財産に区分するのが妥当であると考ええる。

また、一括徴収の対象となる期間の終了後に施設が撤退することは確実ではなく、Aとの契約内容によると、Aが当該通路を使用する期間を延長することが可能となっている。このように実質的に期間の定めない通路の貸付けは、「公共用財産」として行政財産に区分するのではなく、普通財産として区分し、施設が撤退することが決定し、インフラ整備を行って道路の用に供する施設にすることが確実となったタイミングで、普通財産から行政財産に分類替えることが妥当であると考ええる。

また、福山市とBとの間で交わしている覚書によると、市はBから貸付期間の行政財産の使用料を一括徴収していることになる。

福山市財産管理規則では次のように、市長が特別の理由があると認めた場合は、行政財産の使用期間は、1 年超とすることができる。

福山市財産管理規則

(行政財産の使用期間)

第 26 条 行政財産の使用期間は、1 年以内とする。ただし、電柱、水道管、ガス管の敷設等恒久的な施設を設けるために使用する場合その他市長が特別の理由があると認めた場合は、この限りでない。

所管課に対して、市長が特別の理由があると認めて行政財産の使用期間を 1 年超にしたことに関して、起案文書があるか質問したところ、次のような回答を得たが根拠となる起案文書は提示されなかった。「行政財産使用期間更新許可申請書については、使用期間を 1 年として、毎年申請してもらっている。B の解散が決まっており、解散後は毎年の徴収が不可能のため、福山市行政財産の使用料に関する条例の第 5 条 (4) に基づき、一括して徴収したものと思われる。」

福山市行政財産の使用料に関する条例

(使用料の徴収方法)

第 5 条 使用料は、次の各号に定めるところにより徴収する。

- (1) 一時的に使用する場合は、行政財産の使用の許可をする際徴収する。
- (2) 使用料の額が月額で定められている場合は、1 月分の使用料を毎月市長の定めるところにより徴収する。
- (3) 使用料の額が年額で定められている場合において、使用期間が市の一会計年度内にあるときは、その全額を使用開始の日までに徴収する。
- (4) 使用料の額が年額で定められている場合において、使用期間が市の二会計年度以上にわたるときは、使用期間を市の会計年度によって区分した期間をそれぞれ 1 期とし、その各々の期に係る使用料を使用開始の日に属する年度にあっては、その使用開始の日までに、その他の期にあっては、その期の初日から 30 日以内に徴収する。ただし、市長において必要と認めるときは、使用期間に係る使用料を、使用開始の日の属する年度において、一括徴収することができる。

福山市行政財産の使用料に関する条例の第 5 条(4)の一括徴収の規定は、行政財産の使用期間が 1 年超であることが前提であると考ええる。そのため、福山市財産管理規則第 26 条但し書きの「電柱、水道管、ガス管の敷設等恒久的な施設を設けるために使用する場合その他市長が特別の理由があると認めた場合」であることが前提条件となるが、今回の監査対象である通路は市長が特別の理由があると認めたという理由が記載された起案文書が残されていない。

行政財産の使用期間は、1年以内と定められている。行政財産は市の行政目的遂行のための重要な公共性が高い財産であり、その目的に応じて最も効率的に利用して維持する必要がある。そのような趣旨からすると、市長が特別の理由があると認めたという根拠となる理由を起案に記載すべきであり、これに基づき、期間中の行政財産の使用料を一括徴収すべきであった。市長が特別の理由があると認めたという根拠となる理由が起案に記載されていないにも関わらず、期間中の行政財産の使用料を一括徴収して、行政財産の使用期間を実質的に約束することは問題があると考ええる。

【指摘】行政財産としての区分の見直し

Aに使用許可している通路について、「公共用財産」として行政財産に区分することが適切であるかどうかを整理する必要がある。当該通路は普通財産として区分し、施設が撤退することが決定し、市がインフラ整備を行って道路の用に供する施設にすることが確実となったタイミングで、普通財産から行政財産に分類替えすることが妥当であると考ええる。

ス 行政財産使用料の一括徴収

Aに使用許可している通路に関して、行政財産使用許可書を入手して閲覧すると、使用料は免除となっていることが判明した。これは市がBから貸付期間中の行政財産の使用料を一括徴収していることによると考える。

しかしながら、行政財産の使用料減免の根拠として、「福山市行政財産の使用料に関する条例」及び「行政財産目的外使用許可事務取扱要領」のどこにも一括徴収による使用料免除の規定は存在しない。

貸付期間中の行政財産の使用料を一括徴収して、行政財産の使用期間を実質的に約束しているにも関わらず、行政財産使用期間更新許可申請書については、使用期間を1年として、毎年申請してもらっていることにより、このような齟齬が生じていると考える。

【指摘】行政財産使用料の一括徴収

行政財産の使用料を一括徴収したときに、行政財産の使用料が免除となる根拠規定は存在しない。使用許可書には、使用料を免除と記載するのではなく、徴収済等と記載すべきである。

⑤ 福山すこやかセンター

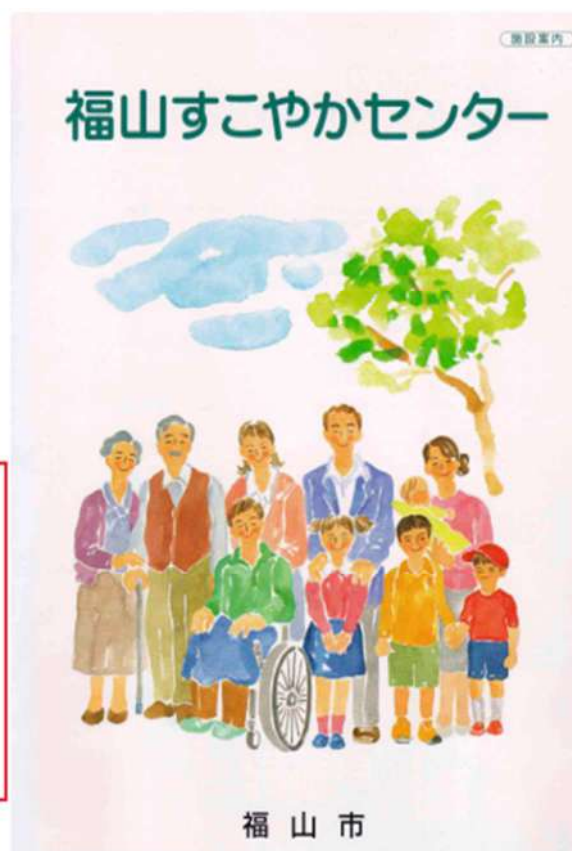
ア 施設案内

福山すこやかセンターの施設案内は次の通りである。左側が最新の施設案内であり、右側が旧施設案内である。施設案内は、市が作成したものを社会福祉協議会が社会福祉協議会のホームページに掲載している。「福山すこやかセンター」でホームページ検索を行うと旧施設案内が表示されるため、保健部総務課から最新の施設案内を入手した。

最新の施設案内



旧施設案内



【指摘】施設案内

福山すこやかセンターのホームページ検索を行うと、最新の施設案内は表示されず、旧施設案内が表示される。福山すこやかセンターの最新の施設案内が表示されるよう、福山市社会福祉協議会と連携する必要がある。

イ 福山すこやかセンターの入居団体

(水浴訓練室は市の委託事業として実施しており、利用団体による運営ではない。)

利用団体名	使用面積	使用料 (年額)
社会福祉法人 福山市社会福祉協議会	918.88 m ²	免除
一般社団法人 福山市医師会	318.85 m ²	2,062,751 円
一般社団法人 トータルライフサポートふく やま	88.26 m ²	829,560 円
広島県看護協会	52.20 m ²	337,700 円
株式会社 (水浴訓練室の管理運營業務)	27.86 m ²	なし(目的内使用)
東部地域障がい者就業・生活支援センター	18.43 m ²	免除
福山食品衛生協会	5.88 m ²	38,039 円
株式会社 (通信業務)	3.60 m ²	4,500 円
福山市心身障害児者父母の会	自動販売機 1 台分	900 円
特定非営利活動法人 福山市身体障害者団体 連合会	自動販売機 1 台分	900 円

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

ウ 福山市社会福祉協議会に対する行政財産の使用許可

1) 福山市社会福祉協議会の収益事業

施設を所管する保健部総務課に福山市社会福祉協議会の事業のうち、「有料の場所」に該当する事業を全て回答するように要請したところ、次のような回答を得た。

「有料の場所」に該当する事業は、2023 年度まで実施していた収益事業としての訪問介護事業及び居宅介護支援事業が該当するが、2023 年度末で事業が廃止となり、2024 年度からは、公益事業である要介護認定調査業務（市受託事業）のみの実施となったため、福山市行政財産の使用料に関する条例第 6 条第 1 項及び行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 (1) イの規定により、使用料を徴収していない。(使用料免除)

所管課の回答の正確性を検証するために、独立行政法人福祉医療機構が運営する福祉・保健・医療の総合情報サイトである WAMNET の社会福祉法人の財務諸表等電子開示システムにより、社会福祉法人 福山市社会福祉協議会に関する現況報告書等（現況報告書及び計算書類）の情報を閲覧したところ、福山市社会福祉協議会は社会福祉事業として訪問介護事業及び居宅介護支援事業を実施、公益事業として権利擁護支援センター運営事業、市民後見推進事業、法人後見事業、すこやかセンター事業及び要介護認定調査事業、収益事業として不動産貸付事業を実施していることが判明した。

現況報告書を一部抜粋したものは、次の表の通りである。

11. 前会計年度における事業等の概要 (1)社会福祉事業の実施状況

①-1拠点区分コード分類	①-2拠点区分名称	①-3事業類型コード分類	①-4実施事業名称			②事業所の名称				
		③事業所の所在地			④事業所の土地の保有状況	⑤事業所の建物の保有状況	⑥事業所単位での事業開始年月日	⑦事業所単位での定員	⑧年間(4月～3月)利用者延べ総数(人/年)	
		⑨社会福祉施設等の建設等の状況(当該拠点区分における主たる事業(前年度の年間収益が最も多い事業)に計上)								
		ア 建設費	(ア) 建設年月日	(イ) 自己資金額(円)	(ロ) 補助金額(円)	(ハ) 借入金額(円)	(ニ) 建設費合計額(円)	ウ 延べ床面積		
		イ 大規模修繕	(ア) - 1 修繕年月日(1回目)	(ア) - 2 修繕年月日(2回目)	(ア) - 3 修繕年月日(3回目)	(ア) - 4 修繕年月日(4回目)	(ア) - 5 修繕年月日(5回目)	(イ) 修繕費合計額(円)		
170	障がい福祉サービス事業	06000019	居宅介護事業			居宅介護事業				
		広島県	福山市	三吉町南2-11-22		1 行政からの受託等	1 行政からの受託等	昭和43年3月29日	0	0
		ア建設費								
		イ大規模修繕								
170	障がい福祉サービス事業	06000020	重度訪問介護事業			重度訪問介護事業				
		広島県	福山市	三吉町南2-11-22		1 行政からの受託等	1 行政からの受託等	昭和43年3月29日	0	0
		ア建設費								
		イ大規模修繕								
170	障がい福祉サービス事業	06000021	移動支援事業			移動支援事業				
		広島県	福山市	三吉町南2-11-22		1 行政からの受託等	1 行政からの受託等	昭和43年3月29日	0	0
		ア建設費								
		イ大規模修繕								
170	障がい福祉サービス事業	06000022	同行援護事業			同行援護事業				
		広島県	福山市	三吉町南2-11-22		1 行政からの受託等	1 行政からの受託等	昭和43年3月29日	0	0
		ア建設費								
		イ大規模修繕								
170	障がい福祉サービス事業	06000023	一般・特定相談支援事業			一般・特定相談支援事業				
		広島県	福山市	三吉町南2-11-22		1 行政からの受託等	1 行政からの受託等	昭和43年3月29日	0	0
		ア建設費								
		イ大規模修繕								
100	居宅介護等事業	06000024	訪問介護事業			訪問介護事業				
		広島県	福山市	三吉町南2-11-22		1 行政からの受託等	1 行政からの受託等	昭和43年3月29日	0	0
		ア建設費								
		イ大規模修繕								
100	居宅介護等事業	06000026	居宅介護支援事業			居宅介護支援事業				
		広島県	福山市	三吉町南2-11-22		1 行政からの受託等	1 行政からの受託等	昭和43年3月29日	0	0
		ア建設費								
		イ大規模修繕								

(出所：独立行政法人福祉医療機構が運営する WAMNET の現況報告書から一部抜粋)

11. 前会計年度における事業等の概要 (2)公益事業

①-1拠点区分コード分類	①-2拠点区分名称	①-3事業類型コード分類	①-4実施事業名称			②事業所の名称				
		③事業所の所在地			④事業所の土地の保有状況	⑤事業所の建物の保有状況	⑥事業所単位での事業開始年月日	⑦事業所単位での定員	⑧年間(4月～3月)利用者延べ総数(人/年)	
		※社会福祉施設等の建設等の状況(当該拠点区分における主たる事業(前年度の年間収益が最も多い事業)に計上)								
		ア 建設費	(ア) 建設年月日	(イ) 自己資金額(円)	(ロ) 補助金額(円)	(ハ) 借入金額(円)	(ニ) 建設費合計額(円)	ウ 延べ床面積		
		イ 大規模修繕	(ア) - 1 修繕年月日(1回目)	(ア) - 2 修繕年月日(2回目)	(ア) - 3 修繕年月日(3回目)	(ア) - 4 修繕年月日(4回目)	(ア) - 5 修繕年月日(5回目)	(イ) 修繕費合計額(円)		
310	権利擁護支援センター事業	04330201	権利擁護支援センター運営事業			権利擁護支援センター運営事業				
		広島県 福山市	三吉町南2-11-22			1 行政からの受託等 1 行政からの受託等 昭和43年3月29日 0 0				
		ア建設費								
		イ大規模修繕								
310	権利擁護支援センター事業	04330301	市民後見推進事業			市民後見推進事業				
		広島県 福山市	三吉町南2-11-22			1 行政からの受託等 1 行政からの受託等 令和3年4月1日 0 0				
		ア建設費								
		イ大規模修繕								
310	権利擁護支援センター事業	04330401	法人後見事業			法人後見事業				
		広島県 福山市	三吉町南2-11-22			1 行政からの受託等 1 行政からの受託等 令和3年4月1日 0 0				
		ア建設費								
		イ大規模修繕								
320	すこやかセンター事業	04330501	すこやかセンター事業			すこやかセンター事業				
		広島県 福山市	三吉町南2-11-22			1 行政からの受託等 1 行政からの受託等 昭和43年3月29日 0 0				
		ア建設費								
		イ大規模修繕								
330	要介護認定調査事業	04330601	要介護認定調査事業			要介護認定調査事業				
		広島県 福山市	三吉町南2-11-22			1 行政からの受託等 1 行政からの受託等 昭和43年3月29日 0 0				
		ア建設費								
		イ大規模修繕								

(出所：独立行政法人福祉医療機構が運営する WAMNET の現況報告書から一部抜粋)

1 1. 前会計年度における事業等の概要 - (3)収益事業

①-1拠点区分コード分類	①-2拠点区分名称	①-3事業類型コード分類	①-4実施事業名称		②事業所の名称						
		③事業所の所在地			④事業所の土地の保有状況	⑤事業所の建物の保有状況	⑥事業所単位での事業開始年月日	⑦事業所単位での定員	⑧年間(4月～3月)利用者延べ総数(人/年)		
		⑨社会福祉施設等の建設等の状況(当該拠点区分における主たる事業(前年度の年間収益が最も多い事業)に計上)									
		ア 建設費	(ア) 建設年月日	(イ) 自己資金額(円)	(ウ) 補助金額(円)	(エ) 借入金額(円)	(オ) 建設費合計額(円)	ウ 延べ床面積			
		イ 大規模修繕	(ア) - 1 修繕年月日(1箇所)	(ア) - 2 修繕年月日(2箇所)	(ア) - 3 修繕年月日(3箇所)	(ア) - 4 修繕年月日(4箇所)	(ア) - 5 修繕年月日(5箇所)	(イ) 修繕費合計額(円)			
510	不動産貸付事業	05340102	不動産貸付事業			不動産貸付事業					
		広島県	福山市	神辺町大字新湯野2-30-6,30-7		3 自己所有	3 自己所有	昭和43年3月29日	0	0	
		ア建設費									
		イ大規模修繕									

(出所：独立行政法人福祉医療機構が運営する WAMNET の現況報告書から一部抜粋)

福山市社会福祉協議会の実施事業について、保健部総務課の認識と社会福祉協議会の認識の相違をまとめた表は次の通りである。

実施事業名称	保健部総務課の認識	社会福祉協議会の認識
訪問介護事業	収益事業	社会福祉事業
居宅介護支援事業	収益事業	社会福祉事業
不動産貸付事業	なし	収益事業

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

訪問介護事業と居宅介護支援事業については保健部総務課の認識と福山市社会福祉協議会の認識が異なっている。

また、収益事業としての不動産貸付事業の存在を把握しているか、保健部総務課に質問したところ、保健部総務課は不動産貸付事業の存在を把握していないと回答した。保健部総務課が不動産貸付事業の存在を把握していない理由は、「施設を管理している保健部総務課では、福山市社会福祉協議会の事業内容の全てを把握はしていない。当該業務はすこやかセンター内で行われていないため、すこやかセンターとかかわりがないため。」と回答を得た。

福山市社会福祉協議会は、市内に福山事務所、新市事務所、新市事務所北部分所、神辺事務所、松永事務所、松永事務所沼隈内海分所及び東部事務所がある。しかし、収益事業としての不動産貸付事業はどこか特定の事務所で行うものではない。よって、収益事業としての不動産貸付事業をどこの事務所で行うかは重要ではなく、福山市社会福祉協議会が法人として収益事業を行っていることに着目することが重要であると考え。使用料の徴収(免除等)については、行政財産の使用料に関する条例第6条や行政財産目的外使用許可事務取扱要領第4(1)イに該当するか否かで市が判断を行っており、収益事業か否かについては、判断材料の1つに該当するからである。

【指摘】 福山市社会福祉協議会の収益事業

使用料の徴収（免除等）については、行政財産の使用料に関する条例第 6 条や行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4（1）イに該当するか否かで市が判断を行っており、収益事業か否かについては、判断材料の 1 つに該当する。保健部総務課は、すこやかセンター内で収益事業が行われていなくても、福山市社会福祉協議会が行う収益事業の内容を認識する必要がある。

2) 福山市社会福祉協議会に対する使用料の根拠

福山市社会福祉協議会に対する使用料の根拠規定を確認するために、令和 5 年度の行政財産の使用許可に関する起案文書一式を入手して閲覧した。起案文書の内容をまとめたものは次の通りである。

財産の明細	本館建物 全体 9,764.35 m ² のうち 1 階 471.15 m ² 2 階 447.73 m ² （内使用料対象面積 121.41 m ² ） 土地 全体 884.00 m ² のうち 旧三吉保育所跡駐車場（第 5 駐車場）120.00 m ² 、12 台分
使途	地域福祉の向上、在宅福祉の充実、障がい者の社会参加、ボランティア活動の促進など、福祉活動を実施する拠点として地域に密着した諸事業を推進するための事務室、駐車場として使用を行う。
使用許可理由	地域福祉の向上、在宅福祉の充実、障がい者の社会参加、ボランティア活動の促進など、福祉活動の拠点として、地域に密着した事業を推進している団体であり、使用を許可することにより、市の福祉行政の増進に大きく寄与するものと考えられるため、福山市財産管理規則第 23 条第 1 項第 7 号の規定に定める「その他市長が特別の理由があるとき。」に該当し、行政財産の目的外使用として許可するものである。
事務室使用料 （面積 797.47 m ² ）	介護サービス課事務室以外の全ての事務室 免除
事務室使用料 （面積 121.41 m ² ）	介護サービス課事務室（訪問介護事業及び居宅介護支援事業） 年額 785,444 円
駐車場使用料	免除
使用料の根拠	使用料の算定に当たっては、建物使用料の対象範囲を、収益が見込まれる事業の事務スペースのみとし、収益が見込まれない事業に係る事務スペース及び駐車場、並びに市民の利用が中心とな

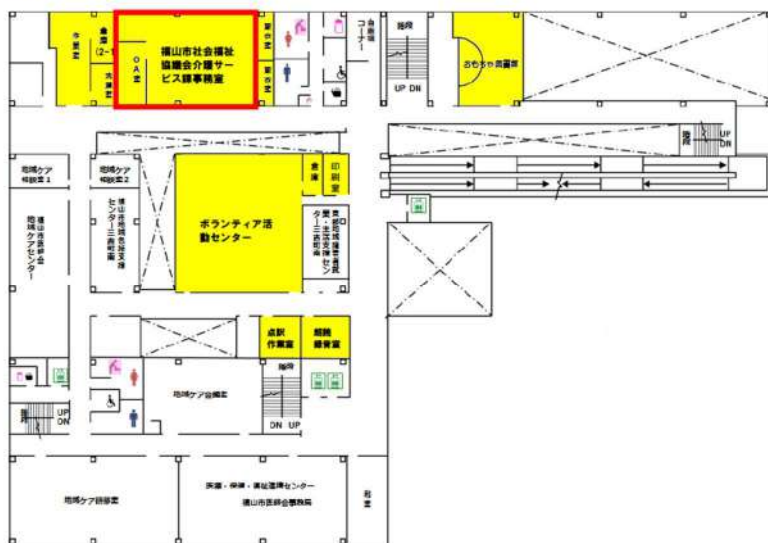
	るスペースは、福山市行政財産の使用料に関する条例第 6 条第 1 項及び行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 (1) イの規定により、使用料を徴収しない。 また、収益事業を行っている社会福祉協議会の介護サービス課 (2 階) の事務スペースについては、使用料を徴収する。ただし、使用料は、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 (3) の特別措置により、その事業の公益性を考慮して、特別な事情があると認められると判断し、50%の減額を行う。
--	---

福山市社会福祉協議会の使用許可部分及び使用料対象部分は次の通りである。

福山すこやかセンター 1階



福山すこやかセンター 2階



社会福祉協議会 使用許可部分……
うち、使用料対象部分……

使用許可明細	床面積 (㎡)
おもちゃ図書館	57.42
更衣室(女)	6.56
更衣室(男)	6.56
介護サービス課事務室	102.81
OA室	18.60
倉庫(2-1)	11.95
洗濯室	7.03
ホームヘルプ作業室	30.62
ボランティアセンター	151.18
倉庫	11.55
印刷室	11.55
朗読録音室	13.70
点訳作業室	17.60
合計	447.73

うち使用料対象	床面積 (㎡)
介護サービス課事務室	102.81
OA室	18.60
合計	121.41

事務室の使用料を令和 5 年度まで徴収していた施設を所管する保健部総務課の当初の見解は次の通りである。

2023 年度まで社会福祉協議会が実施していた訪問介護事業及び居宅介護支援事業については、収益性があるため有料場所として使用料を徴収していた。

㊦ 公益上必要と認めた場合の使用料減額

施設を所管する保健部総務課の起案文書によると、「収益事業を行っている社会福祉協議会の介護サービス課（2 階）の事務スペースについては、使用料を徴収する。ただし、使用料は、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4（3）の特別措置により、その事業の公益性を考慮して、特別な事情があると認められると判断し、50%の減額を行う。」とある。

また、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4（3）の特別措置を適用している理由を質問したところ、「事業の公益性を考慮して、特別な事情があると認められるため。公益性の理由は、社会福祉協議会は、福山市における社会福祉事業その他の社会福祉の目的とする事業（社会福祉事業・公益事業）の健全な発達及び社会福祉に関する活動の活性化により、地域の福祉の推進を図っているため」と回答を得た。

行政財産目的外使用許可事務取扱要領において、使用料の減免の規定は次の通りである。

行政財産目的外使用許可事務取扱要領

第4 使用料の減免

条例第6条に規定する使用料の減免の取扱いは、次によるものとする。

(1) 免除できる場合

ア 条例第 6 条第 1 号から第 4 号までの規定に該当するとき。 イ 市の委託を受けて試験、研究、調査等を行うことを主たる事業としている団体その他市の事務又は事業に関する施策の普及宣伝等市の行政に著しく貢献する団体等が行政財産を使用するとき。 ウ 市の職員の相互救済その他厚生福利を目的として市の職員で組織された職員互助会がその運営のために必要な範囲内において行政財産を使用するとき。 エ 市の職員で組織された職員団体及び労働組合がその運営のために必要な範囲内において行政財産を使用するとき。 (2) 減額できる場合 本市が公益上必要と認め、又は後援する行事等に使用するときは、次の区分により減額した対価で使用させることができる。 ア 主として無料（管理費、修繕費等当該施設の維持に必要な費用をまかなう程度の使用料、入場料等を徴収する場合を含む。）で運営されるとき。 減額率 50 パーセント以内 イ 主として有料（前期アかつ書きに掲げる場合を除く。）で運営されるとき。 減額率 25 パーセント以内 (3) 特別措置 前各号に準ずる特別な事情があると認められる場合は、その理由を付した処理案により市長の承認を得て、前各号に準じて使用料を免除し、又は減額することができるものとする。

施設を所管する保健部総務課は、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 (3) の特別措置により、その事業の公益性を考慮して、特別な事情があると認められると判断し、50% の減額を行った。行政財産目的外使用許可事務取扱要領 4 (3) は、特別な事情があると認められる場合の特別措置による使用料の減額である。その適用にあたっては慎重に判断する必要があり、それを適用する前に、行政財産目的外使用許可事務取扱要領の原則的な使用料の減免を検討する必要がある。市が公益上必要と認め減額した対価で公有財産を使用させる場合には、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 (2) の規定を適用するべきである。この場合、主として有料で運営されるときは減額率は 25 パーセント以内であり、現状の 50% の減額とは乖離することになる。

【指摘】公益上必要と認めた場合の使用料減額

市が公益上必要と認め減額した対価で公有財産を使用させる場合には、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 (2) の規定を適用するべきである。この場合、主として有料で運営されるときは減額率は 25 パーセント以内であることから、現状の 50% の減額は見直しを行う必要がある。

公益上必要と認めた場合の使用料減額について、保健部総務課の追加の見解は次の通りである。

福山市社会福祉協議会が実施する訪問介護事業及び居宅介護支援事業は、その公益性に加え、特別な事情が認められるため、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第4(3)に該当すると判断し、25%減免ではなく、50%減免を適用している。

理由：福山市社会福祉協議会は、社会的弱者のセーフティネットの役割も担っており、民間事業者が受け入れてくれない案件にも対応していただいているという実態もあり、著しい貢献と認められるため。

社会福祉法人は、営利を目的とせず地域社会の福祉を担い公益に資することを目的とする基本的性格を有している。このため、社会的弱者のセーフティネットの役割を担っており、民間事業者が受け入れない案件に対応しているのは、福山市社会福祉協議会に限らず、市内の他の社会福祉法人やNPO法人等の福祉団体も同様である。

また、訪問介護事業及び居宅介護支援事業についても多くの事業体が参入している中、福山市社会福祉協議会が実施する訪問介護事業及び居宅介護支援事業は、その公益性に加え、特別な事情が認められると市が判断することは、他の事業体から反発を招く恐れがあると考ええる。

【指摘】社会的弱者のセーフティネットの役割

社会的弱者のセーフティネットの役割を担っており、民間事業者が受け入れない案件に対応しているのは、福山市社会福祉協議会に限らず、市内の他の社会福祉法人やNPO法人等の福祉団体も同様である。社会的弱者のセーフティネットの役割を担うことが、市の行政に著しい貢献と認められ、行政財産の使用料減免となる考え方を整理する必要がある。

④ 徴収する使用料の再計算

福山市社会福祉協議会が実施していた訪問介護事業及び居宅介護支援事業は、営利を目的としない社会福祉事業であり、収益性がある事業は不動産貸付事業であることから、施設を所管する保健部総務課は事業の認識を誤っていた。この場合、福山市社会福祉協議会の使用料対象部分の面積の考え方を見直す必要があり、事務室使用料の年額785,444円の計算も考え方を改める必要がある。

福山市社会福祉協議会が所有する収益物件の所在地は福山市神辺町であり、福山市社会福祉協議会の事務室が存在する福山すこやかセンターとは別の場所である。また、福山市社会福祉協議会の不動産貸付事業の年間収入は240万円程度であることから、福山市社会福祉協議会が収益事業を行うにあたっての福山すこやかセンターの利用は限定的である。

1 土地を貸し付ける場合の基準貸付料年額

基準貸付料年額＝前年度の土地評価額×相続税評価比準倍率×4／100 （1 円未満切捨て）

（注）「前年度」とは、貸付期間の初日の属する会計年度（以下「当該年度」という。）の前年度をいう（以下この要領において同じ。）。

「土地評価額」とは、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 403 条第 1 項の規定により、同法第 388 条第 1 項前段において総務大臣が定め告示する固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）により算定した土地の固定資産税仮評価額をいう。

「相続税評価比準倍率」とは、相続税評価上の地域区分が、路線価方式適用地域にあっては 1.1 倍、倍率方式適用地域にあっては国税局長が一定の地域ごとに定める倍率をいうものとする。

2 建物を貸し付ける場合の基準貸付料年額

基準貸付料年額＝（（前年度の建物評価額×12／100）＋土地を貸し付ける場合の基準貸付料年額）×貸付面積÷当該建物の延べ床面積 （1 円未満切捨て）

（注）「建物評価額」とは、固定資産評価基準により算定した家屋の固定資産税仮評価額をいう。

施設を所管する保健部総務課の土地使用料の算定によると、「1 階床面積/建物敷地面積」という福山市普通財産（不動産）貸付要領には記載されていない計算を行っている。資産活用課へ聞き取りしたところ、この計算方法は誤りではないという見解であった。しかしながら、「貸付面積÷当該建物の延べ床面積」の計算により、既に実際の使用割合を算定しているにも関わらず、さらに「1 階床面積/建物敷地面積」の計算をおこなうことは、実際の使用部分を適切に表さないことになると思われる。

【指摘】福山市普通財産（不動産）貸付要領に準拠した計算

土地の使用料は福山市普通財産（不動産）貸付要領に準拠して計算するべきである。福山市普通財産（不動産）貸付要領に記載されていない計算方法を適用する場合には、そのことを明記する必要がある。

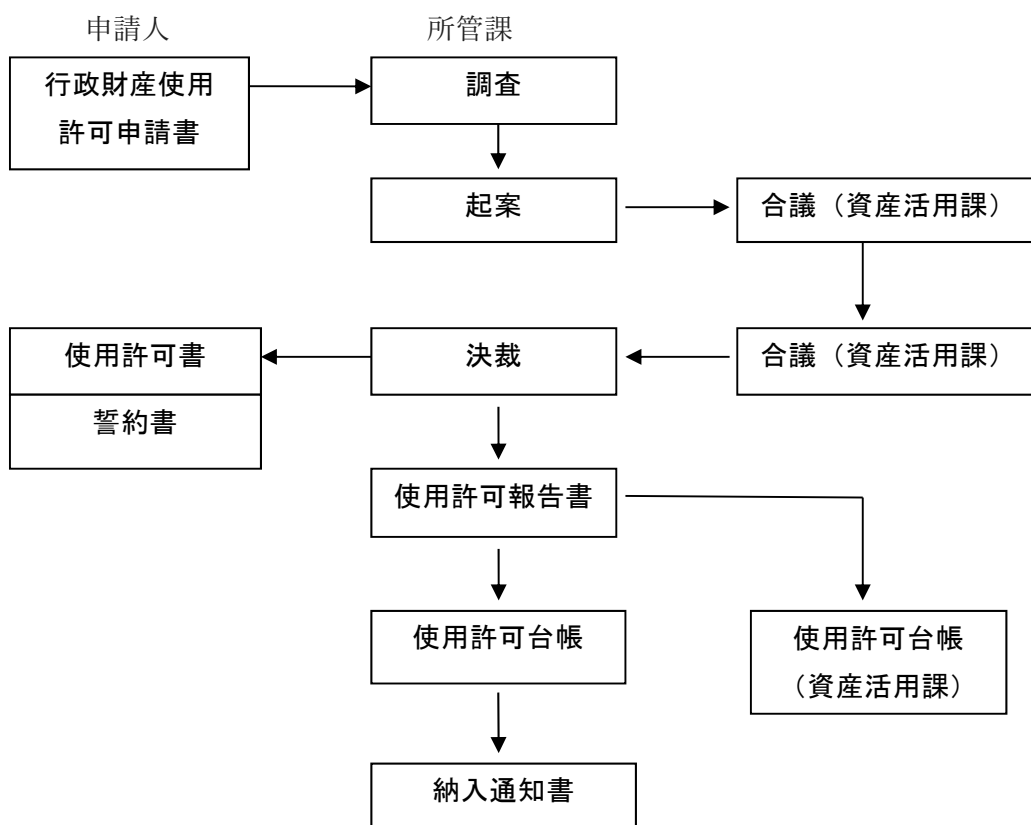
㊥ 公有財産の管理事務の手引に従った事務処理

公有財産の管理事務の手引によると、行政財産の使用許可に関する事務手続及び事務の流れは次の通りである。

【事務手続】

- ①行政財産使用許可申請書受付
- ②現地調査
- ③行政財産使用許可の起案（使用許可調書、関係図面等）
- ④決裁（資産活用課・財政課合議）
- ⑤行政財産使用許可書の交付
- ⑥誓約書の提出
- ⑦使用許可報告書
- ⑧台帳整理
- ⑨納入通知書送付

【事務の流れ】



令和５年度の行政財産の使用許可に関する起案文書一式を入手して閲覧したところ、使用許可報告書が添付されていなかった。そこで所管課に使用許可報告書の提出を依頼したところ、「使用許可報告書については、令和５年度分の作成はしていなかった。今後は、毎年使用許可報告書を作成し、資産活用課に提出する。」と回答を得た。

【指摘】公有財産の管理事務の手引に従った事務処理

公有財産の管理事務の手引における行政財産の使用許可に関する事務手続に従い、今後は使用許可報告書を資産活用課に提出しなければならない。

④ 障がい福祉サービスと介護保険サービスとの関係

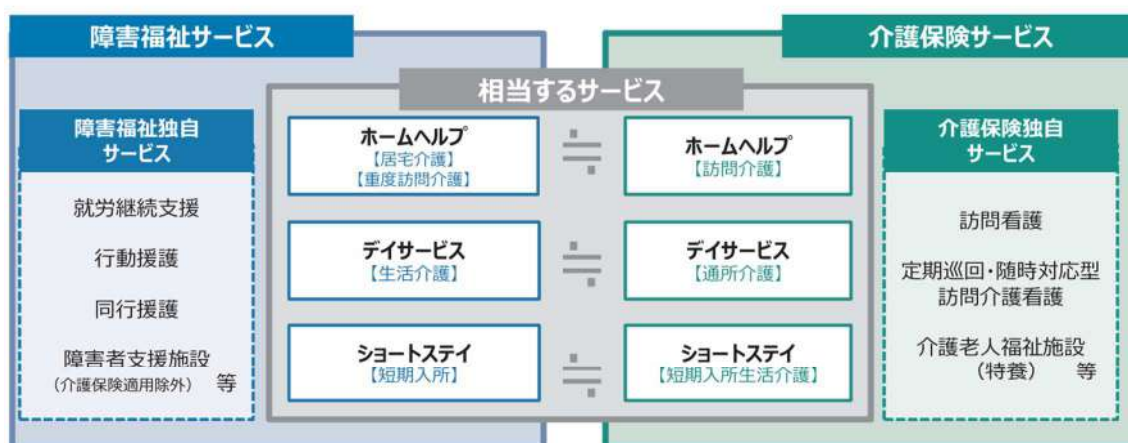
福山市社会福祉協議会の収益事業は不動産貸付事業であり、そのことを市に伝えたところ、福山市社会福祉協議会に対する使用料徴収に関して、次のように保健部総務課の見解が変更された。

2023 年度まで社会福祉協議会が実施していた介護保険事業(訪問介護事業、居宅介護支援事業、障がい福祉サービス事業)は、株式会社を初め幅広く事業が行えるため、その事業に対しては使用料の徴収対象としていた。

訪問介護事業、居宅介護支援事業及び障がい福祉サービス事業は、所管課の見解通り、株式会社をはじめ多くの事業体が事業を行うことは可能である。しかし、福山市社会福祉協議会は、障がい福祉サービスとして居宅介護事業を実施、介護保険サービスとして訪問介護事業及び居宅介護支援事業を実施しており、障がい福祉サービスと介護保険サービスはそれぞれの制度が異なる。

障害福祉サービスと介護保険サービスとの関係

○ 障害福祉制度と介護保険制度においては、それぞれ様々なサービスが設けられているが、サービスの内容や機能面から、障害福祉サービスに類似する（「相当する」）介護保険サービスがある場合には、障害者総合支援法第7条に基づき、原則介護保険サービスの利用が優先されることになる。



＜障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律＞（平成十七年法律第百二十三号）（抄）

（他の法令による給付等との調整）

第七条 自立支援給付は、当該障害の状態に月、介護保険法（平成九年法律第百二十三号）の規定による介護給付、健康保険法（大正十一年法律第七十号）の規定による療養の給付その他の法令に基づく給付又は事業であって政令で定めるもののうち自立支援給付に相当するものを受け、又は利用することができるときは政令で定める限度において、当該政令で定める給付又は事業以外の給付であって国又は地方公共団体の負担において自立支援給付に相当するものが行われたときはその限度において、行わない。

（出所：厚生労働省ホームページ）

【指摘】障がい福祉サービスと介護保険サービスとの関係

障がい福祉サービス事業を介護保険事業の一部とする保健部総務課の認識は誤りである。障がい福祉サービスと介護保険サービスとの関係を整理する必要がある。

㊦ 福山市社会福祉協議会の業務内容

追加の保健部総務課からの回答は次の通りである。

保健部総務課からの回答で、介護保険事業の中に「障がい福祉サービス事業」を含めて回答していたが、記載誤りである。「介護保険事業」と「障がい福祉サービス事業」が別であることは、従前から認識している。

保健部総務課については、障がい福祉サービスと介護保険サービスとの関係だけでなく、福山市社会福祉協議会の実施事業についても次のように認識誤りが生じていた。

実施事業名称	保健部総務課の認識	社会福祉協議会の認識
訪問介護事業	収益事業	社会福祉事業
居宅介護支援事業	収益事業	社会福祉事業
不動産貸付事業	なし	収益事業

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

保健部総務課が、福山市社会福祉協議会の事業内容を全ては把握していない理由は、保健部総務課は福山すこやかセンターの施設を管理することが事業内容であり、福山市社会福祉協議会の事業内容を把握することは直接の事業内容には含まれていないという見解であった。

福山市社会福祉協議会は、市内に多くの事務所があるが、法人の主たる事務所は福山事務所であり、その住所はすこやかセンター内である。

社会福祉法人 福山市社会福祉協議会 〒720-8512 広島県福山市三吉町南2丁目11-22 (福山すこやかセンター内) 電話(代) : 084-928-1330 FAX : 084-928-1331		事 務 所 案 内 ● 福山事務所 ● 新市事務所 ● 新市事務所北部分所 ● 神辺事務所 ● 松永事務所 ● 松永事務所沼隈内海分所 ● 東部事務所
---	---	---

保健福祉局保健部総務課と保健福祉局福祉部福祉総務課のそれぞれの業務内容は、次の通りである。

保健福祉局保健部総務課の業務内容

- (1) 地域保健法（昭和 22 年法律第 101 号）に関すること。
- (2) 保健行政の企画調整に関すること。
- (3) 地域医療に関すること。
- (4) 医療関係団体及び保健衛生の諸団体に関すること。
- (5) 各種統計調査に関すること。
- (6) 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）に関すること。
- (7) 医療等従事者に関すること。
- (8) 施術所及び歯科技工所に関すること。
- (9) 衛生検査所に関すること。
- (10) 死体の解剖及び保存に関すること。
- (11) 地域保健対策協議会に関すること。
- (12) 母体保護に関すること。
- (13) 薬事に関すること。
- (14) 毒物及び劇物の取締りに関すること。
- (15) 覚せい剤、あへん及び大麻の取締りに関すること。
- (16) 麻薬及び向精神薬の取締りに関すること。
- (17) 福山すこやかセンターの運営及び維持管理に関すること。

- | |
|--|
| (18) 福山夜間成人診療所の運営及び維持管理に関すること。
(19) 庁用自動車の管理に関すること。 |
|--|

保健福祉局福祉部福祉総務課の業務内容

- | |
|---|
| (1) 福山市社会福祉審議会（他課所管のものを除く）
(2) 福山市保健福祉推進委員会
(3) 民生委員・児童委員
(4) 災害救助・水難救護・漂流物
(5) 戦傷病者戦没者遺族等援護、旧軍人等の恩給、戦没者等の妻に対する特別給付金支給、戦没者等の遺族に対する特別弔慰金支給、戦傷病者等の妻に対する特別給付金支給その他これらの援護
(6) 被爆者の援護
(7) 児童福祉法・母子及び父子並びに寡婦福祉法の規定により福祉事務所又はその長が処理するもの
(8) 死体解剖保存法の規定による死体の交付・死体交付証明書の発行
(9) 社会福祉事業団体（他課所管のものを除く）の育成及び指導
(10) 社会福祉事業従事職員等の研修の総括
(11) 地域福祉の推進
(12) 避難行動要支援者の避難支援
(13) ボランティア活動（福祉関係に限る）の支援
(14) 福祉のまちづくり事業に係る総合調整
(15) 社会福祉統計の総括
(16) 社会福祉法人の設立の認可等
(17) 社会福祉法人の指導監督 |
|---|

「福山すこやかセンターの運営及び維持管理に関すること。」は保健部総務課の業務内容であり、「社会福祉法人の指導監督」は福祉部福祉総務課の業務内容である。福山市社会福祉協議会に関することは、保健部総務課と福祉部福祉総務課がそれぞれ縦割り組織として業務を進めるのではなく、それぞれが協調しながら業務を進めることが重要である。保健部総務課の業務内容は「福山すこやかセンターの運営及び維持管理に関すること。」であるとしても、福山市社会福祉協議会の主たる事務所がすこやかセンター内である以上は、福祉部福祉総務課と連携しながら、福山市社会福祉協議会の業務内容の把握に努める必要があると考える。

【指摘】福山市社会福祉協議会の業務内容

施設を所管する保健部総務課は、福山市社会福祉協議会が実施する事業内容を全ては把握しておらず、また事業内容の認識を誤っている。保健部総務課は、福祉総務課と連携しながら、福山市社会福祉協議会の業務内容の把握に努める必要があると考える。

㊦ 社会福祉法人と株式会社の違い

社会福祉法人と株式会社の違いは、利益を追求するかどうかである。株式会社は営利法人であるため、事業活動を通じて利益を追求する。一方、社会福祉法人は非営利法人であるため、営利目的で事業を展開することはできない。収益事業を行う場合も要件があり、得た利益の使い道なども社会福祉法によって定められている。

ただし、社会福祉や地域福祉の発展という高い公益性、公共性が求められる社会福祉法人は、法人税、法人住民税、法人事業税といった税金が原則非課税となる。

また、社会福祉法人は株式会社のように株式の発行ができず、資金調達の手段も寄附金や補助金などに限られるが、一般企業に比べて多くの補助を受けることができる。

社会福祉法人が行う社会福祉事業のうち、第2種社会福祉事業であれば、経営主体に制限はない。定められた認可や届出などの手続きを行えば、株式会社でも第2種社会福祉事業を行うことが可能である。

社会福祉法人と、株式会社を比べたときの主な違いは次の表の通りである。

社会福祉法人と株式会社の主な違い

	社会福祉法人	株式会社
法人の種類	非営利法人	営利法人
事業の目的	社会福祉事業 (要件を満たせば公益事業や収益事業も可能)	自由
設立に必要な人数	評議員7人以上、理事6人以上、監事2人以上	取締役1人以上
税金	法人税、法人住民税、法人事業税が原則非課税（収益事業については法人税の課税対象だが、軽減税率が適用）	法人税、法人住民税、法人事業税ともに課税（法人住民税の均等割は赤字でも納付が必要）
補助金	補助金の種類が多い。施設設備費についても一定の補助が受けられる	補助金の種類が少ない。施設設備費の補助は受けられない

(出所：弥生株式会社ホームページ)

社会福祉法人の基本的な性格は次の通りである。

1. 社会福祉法人とは

- 社会福祉法人は、社会福祉事業を行うことを目的として、社会福祉法の規定に基づき、所轄庁の認可を受けて設立される法人(法第22条)。
- 社会福祉法人は、社会福祉事業の主たる担い手としてふさわしい事業を確実、効率的かつ適正に行うため、
 - ① 自主的な経営基盤の強化
 - ② 福祉サービスの質の向上
 - ③ 事業経営の透明性の確保を図る必要がある(法第24条)。

2. 社会福祉法人の基本的な性格

(1) 公益性・非営利性

- 社会福祉法人は、学校法人、宗教法人等と同様に旧民法34条に基づく公益法人から発展した特別法人。
- 社会福祉事業を行うことを目的とし(公益性)、残余財産は社会福祉法人その他社会福祉事業を行う者に(最終的には国庫に)帰属しなければならない(非営利性)。このような残余財産の帰属方法から、法人設立時の寄附者の持分は認められない。

(2) 公共性・純粋性

- 社会福祉事業の経営主体は、本来、国や地方公共団体等の公的団体であるべきとされた(公共性)。
- 戦前の民間社会福祉事業は、財政的窮乏から、社会福祉事業よりも収益事業の経営を行い、社会的信用の失墜を招いたため、社会福祉法人は、なるべく社会福祉事業のみを経営すべきであるとされた(純粋性)。

(3) 公の支配(憲法第89条)

- 「公金その他の公の財産」は、「公の支配に属しない」「慈善又は博愛の事業」に対し、これを支出し、又はその利用に供してはならないとされており、「公の支配」として、補助金等の助成を受けた社会福祉法人に対し、行政による監督等が行われる。

2

(出所：厚生労働省ホームページ)

2023年度まで社会福祉協議会が実施していた介護保険事業(訪問介護事業、居宅介護支援事業、障がい福祉サービス事業)は、株式会社を初め幅広く事業が行えるとしても、社会福祉法人と株式会社では、基本的性格、営利性及び事業の目的等が全く異なる。営利を目的としない社会福祉法人と営利を追求する株式会社が同じ事業を行うことが可能だとしても、その事業に対しては使用料の徴収対象とする保健部総務課の見解は妥当ではないと考える。

【指摘】社会福祉法人と株式会社の違い

保健部総務課は、社会福祉法人と株式会社の違いを整理して、使用料の徴収対象となるかどうかを慎重に判断すべきである。

㊦ 団体と事業内容の整理

保健部総務課による福山市社会福祉協議会に対する福山すこやかセンターの使用許可理由は次の通りである。

地域福祉の向上、在宅福祉の充実、障がい者の社会参加、ボランティア活動の促進など、福祉活動の拠点として、地域に密着した事業を推進している団体であり、使用を許可することにより、市の福祉行政の増進に大きく寄与するものと考えられるため、福山

市財産管理規則第 23 条第 1 項 7 号の規定に定める「その他市長が特別の理由があるとき。」に該当し、行政財産の目的外使用として許可するものである。

松永市民サービス課によると福山市社会福祉協議会に対する福山市西部市民センターの使用許可理由は次の通りである。

社会福祉協議会は、地域福祉の向上、在宅福祉の充実、障がい者の社会参加、ボランティア活動の促進など、福祉活動の拠点として、地域に密着した事業を推進している。

市では、市民の保健福祉及び社会福祉の向上のため、福山すこやかセンターを拠点として、支所保健福祉課、保健福祉担当等において地域福祉活動の支援や地域保健事業を実施しており、社会福祉協議会が実施している事業は、市が推進する市民の社会福祉の増進に合致するものである。

以上のことから、当該行政財産の用途又は目的を妨げるものではなく、特別の理由があると認め、許可するものである。

なお、使用料の減免の取扱については、次によるものとする。
社会福祉協議会事務所部分は、同協議会が実施する事業が、市の行政に著しく貢献すると認められることから、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 の（1）イにより免除するものとする。

保健部総務課と松永市民サービス課の両課とも福山市社会福祉協議会の団体としての福祉行政の増進及び市の行政に著しく貢献に着目し、使用料の減免を行っている。このような前提のもと、社会福祉協議会が実施していた介護保険事業は株式会社を初め幅広く事業が行えるため、その事業内容に着目し、減免の検討を行うことは合理的な説明ではないと考える。社会福祉協議会は、福祉行政の増進及び市の行政に著しく貢献する団体として、使用料の減免の適用を受けているからである。所管課が社会福祉協議会について、福祉行政の増進及び市の行政に著しく貢献する団体として認めるのであれば、その事業内容によって使用料の徴収の可否を検討することが合理的であると考ええる。

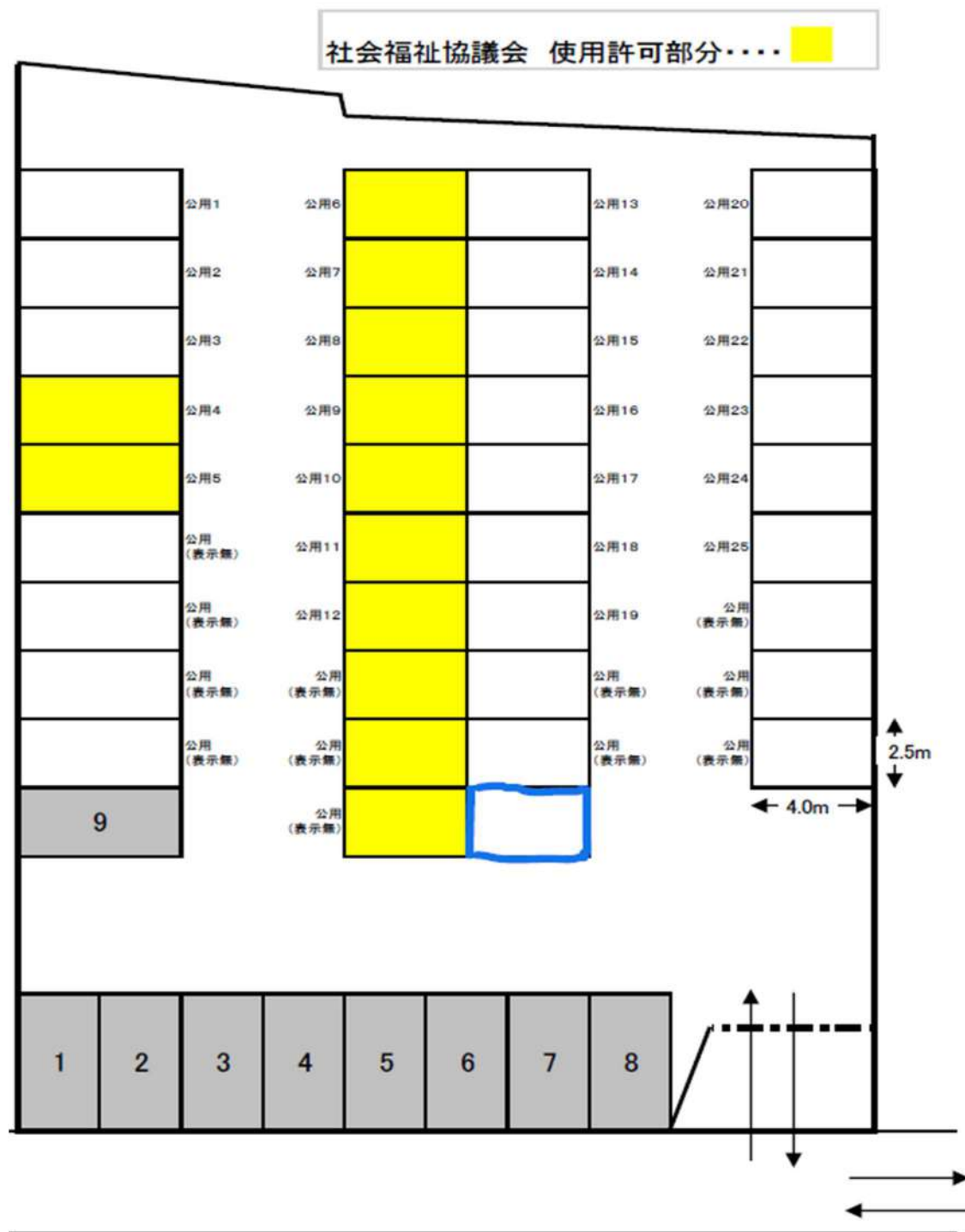
【指摘】団体と事業内容の整理

福山市社会福祉協議会は、福山すこやかセンターだけでなく、福山市西部市民センターの行政財産も使用している。各所管課は、福山市社会福祉協議会に対する減免について、団体や事業内容に着目して、適用の可否を整理する必要がある。

㊦ 旧三吉保育所跡駐車場（第5駐車場）

市は土地全体 884.00 m²のうち旧三吉保育所跡駐車場（第5駐車場）120.00 m²（12 台分）を使用許可している。社会福祉協議会の使用許可部分は次の案内図の通りである。

旧三吉保育所跡地駐車場



監査人が現場視察にて写真撮影した旧三吉保育所跡駐車場（第5駐車場）は次の写真の通りである。



監査人が現場視察にて写真撮影した旧三吉保育所跡駐車場（第5駐車場）の看板は次の写真の通りである。



看板では、公用車の位置を明示しており、公用車が追加となった場所は「公用」のシールを添付している。

【指摘】福山市社会福祉協議会の駐車位置

旧三吉保育所跡駐車場（第 5 駐車場）の看板には、福山市社会福祉協議会の駐車位置が明示されておらず、市の公用車のスペースに駐車することになっている。福山市社会福祉協議会と市は別組織であることから、駐車位置は明確にすべきである。

【指摘】案内図と看板の表示の相違

旧三吉保育所跡駐車場（第 5 駐車場）の案内図のうち青色の四画面みの箇所は、看板上の青色の四画面みでは公用車の駐車スペースとなっている。公用車のスペースなのか来館者用のスペースなのかを整理する必要がある。

㊦ 駐車場利用台数の実績把握

市は福山市社会福祉協議会の駐車場使用料は免除の扱いであり、使用料を徴収していない。その根拠は次の通りであり、駐車場は収益が見込まれないためという施設を所管する保健部総務課の見解である。

使用料の算定に当たっては、建物使用料の対象範囲を、収益が見込まれる事業の事務スペースのみとし、収益が見込まれない事業に係る事務スペース及び駐車場、並びに市民の利用が中心となるスペースは、福山市行政財産の使用料に関する条例第 6 条第 1 項及び行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 (1) イの規定により、使用料を徴収しない。

駐車場は事業に付随して使用するものであり、それ単独で収益を見込むものではない。収益事業を行っている福山市社会福祉協議会の介護サービス課（2 階）の事務スペースについては、使用料を徴収するのであれば、その事業に使用する駐車場も使用料を徴収するのではないかと施設を所管する保健部総務課にヒアリングをおこなったところ、「訪問介護事業及び居宅介護支援事業に関する駐車場については、福山市社会福祉協議会が外部の民間駐車場と賃貸借契約を締結しており、旧三吉保育所跡駐車場（第 5 駐車場）は全く使用していない。」と回答を得た。そこで、福山市社会福祉協議会が外部の民間駐車場と賃貸借契約を締結しているのは車両何台か質問したところ、「施設を所管する保健部総務課では外部の民間駐車場と賃貸借契約を締結している台数を把握していない。」と回答を得た。また、福山すこやかセンターの敷地内及び第 1 駐車場から第 5 駐車場の駐車場利用台数の実績を把握しているか質問したところ、「駐車場利用台数の実績は把握していない。」と回答を得た。

福山市社会福祉協議会は民間団体とはいえ、人件費や事業費には公費の補助金が導入されていることから、福祉総務課には福山市社会福祉協議会に対する監督義務がある。

訪問介護事業及び居宅介護支援事業が収益事業ではなく社会福祉事業という前提であれば、福山市社会福祉協議会が実施する他の事業と変わらないことから、訪問介護事業及び居宅介護支援事業に使用する駐車場も使用許可の対象として減免の余地があったと考える。

【指摘】 駐車場利用台数の実績把握

施設を所管する保健部総務課は、福山市社会福祉協議会が外部の民間駐車場と賃貸借契約を締結している車両台数及び福山すこやかセンターの駐車場利用台数の実績を調査する必要がある。その調査の結果、福山すこやかセンターの第5駐車場に福山市社会福祉協議会が追加で駐車することが可能と判断した場合には、現在の12台分から増台することにより、公有財産の有効活用となり、市の委託費の負担軽減にもつながったと考える。

エ 喫茶室コーナーの使用許可

一般社団法人トータルライフサポートふくやまに対する使用料を確認するために、令和5年度の行政財産の使用許可書を入手して閲覧した。許可書の内容をまとめたものは次の通りである。

財産の明細	本館建物 全体 9,764.35 m ² のうち 1階喫茶コーナー 88 m ² 1階正面玄関風除室 0.26 m ²
用途	障がい者の社会参加と就労促進及び福山すこやかセンター利用者の利便に供するため、喫茶室コーナー（88.00 m ² ）を使用する。 また、営業周知用の看板設置のため、建物敷地の一部を使用する。
使用料	年額 829,560 円 （月額 69,130 円） ※看板設置は免除

一般社団法人トータルライフサポートふくやまは、平成22年4月に広島県福山市内の障がい福祉サービス事業所を会員として設立された。

障がい理解の啓発及び障がいのある人の就労の促進と雇用の安定を図り、障がいのある人の社会的地位を向上することを目的とし、様々な事業に取り組んでいる。

事業の目的 ・ 内容

障がい理解の啓発及び障がいのある人の就労の促進と雇用の安定を図り、障がいのある人の社会的地位を向上することを目的とし、その目的に資するため、様々な事業をおこなっています。

障がい理解の啓発

- 各種イベントへの出展・参加
- アンテナショップでの会員事業所の商品や創作品の展示・販売
- インターネットによる情報発信
- パンフレット・ちらし等の作成

障がい者支援事業所等の商品・役務の開発

- 新商品の企画・開発
- 製品・役務の販路拡大
 - ・製品の営業活動
 - ・役務提供の新規開拓
 - ・インターネットを活用した通信販売

障がい者支援事業所等の商品・役務の受注及びその調整

- 大量(大型)受注への対応(製品の規格化、発注量・作業分担の調整)
- 施設外就労(企業内就労等)・施設外支援(職場実習等)の拡大
 - ・各事業所職員の協力体制
 - ・一般就労への移行や職場体験等の推進

各種関係機関・関係団体との連携

- 障がい者の雇用、生活の支援について、東部地域障がい者就業・生活支援センター、福山市障害者(児)施設連絡会、福山市小規模作業所連絡会、ハローワーク、障がい者総合相談室(クローバー)等との連携

福祉人材の確保

- 合同説明会・採用面接会等の開催
- 登録制度による人材の紹介・派遣
- ボランティアの育成

その他

- 職員研修やその他各種研修の開催、講師の派遣等

(出所：一般社団法人トータルライフサポートふくやまホームページ)

共同受注システム



内やコーディネートが可能となります。

(出所：一般社団法人トータルライフサポートふくやまホームページ)

◆障がい者へのしごと支援

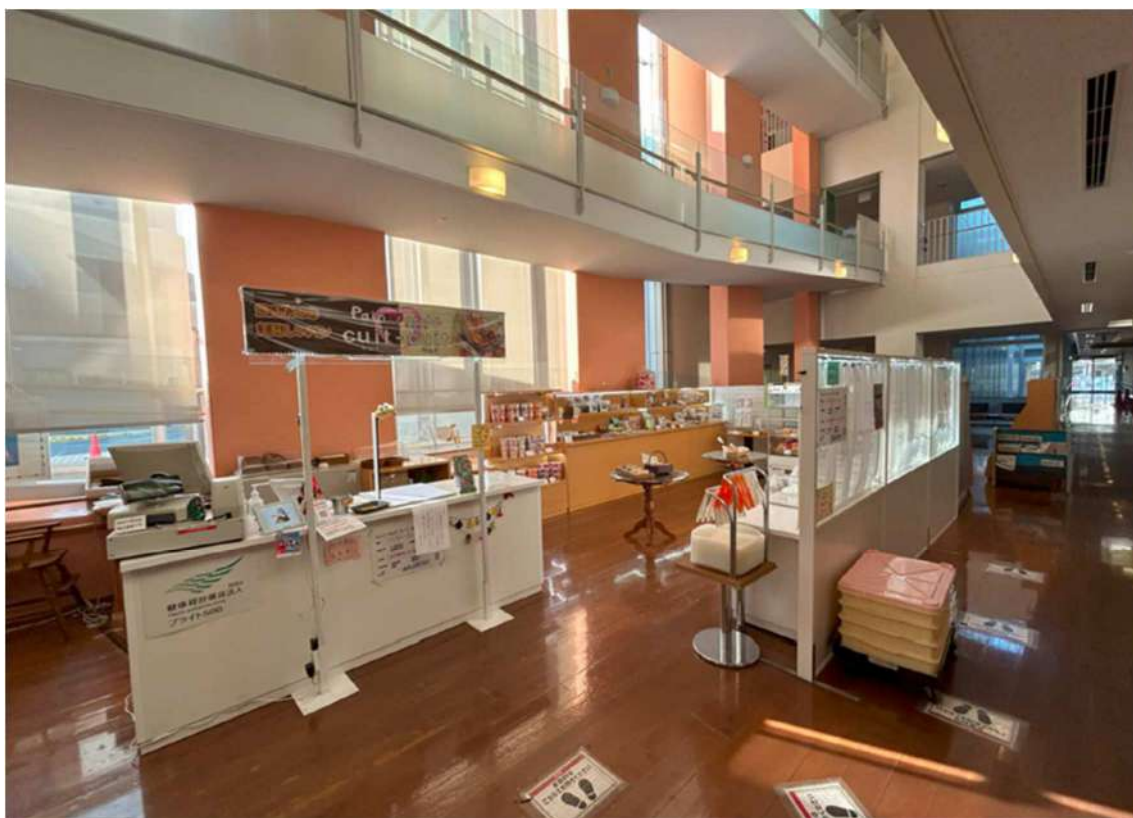
トータルライフサポートふくやまは、会員事業所の共同窓口となり、様々な作業・製品の受託・受注(発注)・調整をおこないます。

◆共同受注のメリットは？

★トータルライフサポートふくやまが受注窓口となり、作業・生産の分担調整を行うことにより、今まで一つの事業所では対応しきれなかった大型受注・大量受注が可能となります。

★様々な事業所の製品を組み合わせたセット商品やコラボレーション商品、また共同での役務の実施のご案内

監査人が現場視察にて写真撮影した喫茶室コーナーは次の写真の通りである。



一般社団法人トータルライフサポートふくやまのホームページを閲覧したところ、事業目的は障がい理解の啓発及び障がいのある人の就労の促進と雇用の安定を図り、障がいのある人の社会的地位を向上することを目的とし、その目的に資するため、様々な事業をおこなっており、会員事業所は主に非営利団体である社会福祉法人及び NPO 法人等で構成されている。

保健部総務課は、行政財産の使用許可の相手方が一般社団法人であるという理由のみで使用料減免の対象とはしていない。しかしながら、一般社団法人トータルライフサポートふくやまは、共同受注システムの窓口であり、喫茶室コーナーの運営自体は一般社団法人トータルライフサポートふくやまが行っているわけではない。障がい者の社会参加と就労促進及び福山すこやかセンター利用者の利便に供するための喫茶室コーナーは、会員事業所により収益事業として実施されているのではなく、社会福祉サービスとして実施されていることが判明した。

また、一般社団法人トータルライフサポートふくやまは、「公共的団体」に該当する可能性があると考える。「公共的団体」の定義及び「公益事業」の定義は次の通りである。

「公共的団体」の定義【参照：地方自治法第 96 条逐条解説】

「公共的団体」とは、一般公共の福祉を増進するものであれば全て対象とし、公法人、私法人、また法人格の有無を問わないものとする。

公共的団体の具体例としては、農業協同組合、森林組合、漁業協同組合、生活協同組合、商工会議所等の産業経済団体、社会福祉協議会、赤十字社等の厚生社会事業団体、教育団体、青年団、婦人会、文化団体、スポーツ団体等の教育文化スポーツ団体等、公共的な活動を営むものはすべてこれに含まれ、自治会連合会や単位町内会等も、公共的団体に該当すると考える。

「公益事業」の定義【参照：公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律別表】

「公益事業」については、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律における考え方を参照しつつ、市民サービスの向上や市民の安心・安全を守ることに資するものについては、幅広く対象に含めるものとする。

《公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律における「公益事業」》

- 一 学術及び科学技術の振興を目的とする事業
- 二 文化及び芸術の振興を目的とする事業
- 三 障害者若しくは生活困窮者又は事故、災害若しくは犯罪による被害者の支援を目的とする事業
- 四 高齢者の福祉の増進を目的とする事業
- 五 勤労意欲のある者に対する就労の支援を目的とする事業
- 六 公衆衛生の向上を目的とする事業
- 七 児童又は青少年の健全な育成を目的とする事業
- 八 勤労者の福祉の向上を目的とする事業
- 九 教育、スポーツ等を通じて市民国民の心身の健全な発達に寄与し、又は豊かな人間性を涵養することを目的とする事業
- 十 犯罪の防止又は治安の維持を目的とする事業
- 十一 事故又は災害の防止を目的とする事業
- 十二 人種、性別その他の事由による不当な差別又は偏見の防止及び根絶を目的とする事業
- 十三 思想及び良心の自由、信教の自由又は表現の自由の尊重又は擁護を目的とする事業
- 十四 男女共同参画社会の形成その他のより良い社会の形成の推進を目的とする事業
- 十五 国際相互理解の促進及び開発途上にある海外の地域に対する経済協力を目的とする事業
- 十六 地球環境の保全又は自然環境の保護及び整備を目的とする事業
- 十七 国土の利用、整備又は保全を目的とする事業
- 十八 国政の健全な運営の確保に資することを目的とする事業
- 十九 地域社会の健全な発展を目的とする事業
- 二十 公正かつ自由な経済活動の機会の確保及び促進並びにその活性化による市民国民生活の安定向上を目的とする事業
- 二十一 市民国民生活に不可欠な物資、エネルギー等の安定供給の確保を目的とする事業
- 二十二 一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする事業
- 二十三 前各号に掲げるもののほか、公益に関する事業として政令で定めるもの（政令なし）

一般社団法人トータルライフサポートふくやまは、地域福祉の向上、障がい者の社会参加、ボランティア活動の促進など、福祉活動の拠点として、地域に密着した事業を推進している団体であり、市民に便益の及ぶ事業を行う団体に該当すると考える。この場合、行政財産目的外使用許可事務取扱要領第4の(1)イにより、市の行政に著しく貢献する団体が行政財産をしようするときに該当すると使用料の減免の対象となる可能性がある。

【意見】喫茶室コーナーの使用許可

福山すこやかセンターにおいて、障がい者の社会参加と就労促進及び福山すこやかセンター利用者の利便に供するため、一般社団法人トータルライフサポートふくやまに対して喫茶室コーナーを使用許可することは意義があると考えます。一般社団法人トータルライフサポートふくやまの法人格が一般社団法人という理由のみで減免の対象から除外するのではなく、事業の実態に応じて使用料の減免を検討する必要がある。

オ 業務委託して行政財産を使用させる場合

株式会社（水浴訓練室の管理運営業務）に対する使用許可については、使用料が発生していない。市の株式会社（水浴訓練室の管理運営業務）に対する委託内容は次の通りである。

委託業務	福山すこやかセンタープール管理業務
業務内容	・ 受付業務 ・ 清掃業務 ・ 衛生管理業務

市が株式会社に対してすこやかセンター内に設置してある水浴訓練室の管理運営を委託する場合、行政財産の使用料なしとなる根拠を条例・要綱等の規定に照らして具体を質問したところ、次のように回答を得た。

すこやかセンター水浴訓練室は、福山すこやかセンター1階に設置されている。行政財産を使用させる場合は、条例に基づき行政財産使用の許可を受け、定められた使用料を納付しなければならないが、すこやかセンター水浴訓練室の管理運営業務等については、目的内の業務であることから、行政財産の使用許可等は不要とし、使用料も徴収していない。

条例・要綱等の規定に照らして行政財産の使用料なしとなる根拠の回答がなかったため、目的内の業務とは具体的にどのような業務であるか、行政財産の使用許可等は不要とし、使用料も徴収していない根拠を条例・要綱等の規定に照らして具体を再度質問したところ、次のように回答を得た。

福山すこやかセンター水浴訓練室（プール）は、市民の保健、医療及び福祉の増進を図るための拠点施設として、障がい児者及び高齢者の自立と社会参加の促進を目的とし、障がい児者及び高齢者の健康増進、身体機能の維持・向上を図るため、水浴訓練事業を行うべく整備したものであり、その運営管理業務等を株式会社に委託し実施しているものである。

条例・要綱等の規定に照らして行政財産の使用料なしとなる根拠の回答がないため、所管課に追加ヒアリングを行ったが、使用料なしとなる条例・要綱等の根拠はなく、委託事業であるという見解のもと当然に使用料を徴収していないことが判明した。

行政財産の使用許可の手続であれば、公有財産の管理事務の手引に従い、財産を使用させるにあたっての誓約書（財産を使用することについては、福山市財産管理規則及び許可の条件を遵守）を入手することになる。

株式会社（水浴訓練室の管理運営業務）に対する使用許可については、委託契約書を締結しているだけであり、財産を使用させるにあたっての誓約書（財産を使用することについては、福山市財産管理規則及び許可の条件を遵守）を入手しないことは適切ではないと考える。

【意見】業務委託して行政財産を使用させる場合の根拠規定

法人に業務委託して、業務の中で行政財産を使用させる場合で、使用料を徴収しないのであれば、要領等に規定を定めたり、仕様書に使用する場所等を予め定めたりすることが望ましいと考える。

【意見】業務委託して行政財産を使用させる場合の誓約書入手

株式会社に業務委託して行政財産を使用させる場合に、財産を使用させるにあたっての誓約書を入手することを検討する必要がある。

⑥ エレベーター内広告の使用料

市は市役所本庁舎行政棟エレベーター広告を掲出するため、広告取扱者を募集した。広告取扱者は、福山市役所本庁舎行政棟エレベーターに広告を掲出する広告主の募集及び市に広告掲出料を納付することになる。

このエレベーター内広告の使用料は年間で 3,582 円であり、その算定根拠は、福山市行政財産の使用料に関する条例第 2 条の「別表道路占用料金法道路法施行令に基づき、表示面積 1 平方メートルにつき、1 年あたり 1,800 円」である。

エレベーター内広告については、市は使用料とは別に広告掲出料を徴収しており、当該広告に係る歳入は使用料と広告掲出料の合計となる。広告掲出料の予定価格（最低掲出価格）は、過去 3 年分の広告掲載料を参考に年間 222,000 円で設定しているが、過去に採択

された会社が提示した額のため算定基準となる資料はない。広告取扱者の募集にあたっては、募集要項を市ホームページに掲載したうえで、前回掲出事業者や市内の広告事業の実績のある事業者で電話で募集開始の案内をしているが、1社のみの応募となっており、競争性は発揮されていない。

エレベーター内広告の設置は行政財産の使用許可の対象であり、その使用料は条例で定めることが原則である。原則通りの使用料の算定方法では使用料は低額に設定されることから、使用料の増額を図ることは検討の余地がある。

使用料の増額を図る方法としては、使用料条例の改正である。エレベーター内広告の設置については、道路占用料金表とは別の料金体系を設けることになる。条例の改正であれば、議会が使用料の増収について検討することが可能となる。

使用料の増額を図る別の方法は、福山市行政財産の使用料に関する条例第2条の「行政財産を使用する場合の使用料の額は、そのつど市長が定める」の適用である。エレベーター内広告の設置については、個別に市長が定めることにより、売上などに応じた特別使用料を徴収することが可能となる。

【意見】エレベーター内広告の使用料

エレベーター内広告の使用料について、原則通りの使用料の算定方法では使用料は低額に設定されることから、使用料の増額を図ることは検討の余地がある。

17 行政財産の貸付け

(1) 概要

① 行政財産の貸付けに関する法的根拠

ア 貸付の根拠

地方自治法第 238 条の 4 第 2 項

行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合

四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。

六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

イ 貸付料納付の根拠

福山市財産管理規則第 38 条

課の長は、普通財産の貸付料を毎年定期に納付させなければならない。ただし、当該年度に属するものを一括して前納させることを妨げない。

福山市財産管理規則第 46 条第 2 項

第 34 条から前条までの規定は、行政財産を貸し付ける場合に準用する。

ウ 貸付料減免の根拠

地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号

普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

六 条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること。

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 4 条

普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

- (1) 他の地方公共団体その他公共団体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。
- (2) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 5 条

前条の規定は、行政財産を貸し付け、又はこれに私権を設定する場合について準用する。

(2) 監査の視点

- ① 行政財産の貸付料の算定額の定めは規則で定められているか。
- ② 用途廃止した行政財産は普通財産に分類替えされているか。
- ③ 契約書に記載誤りは生じていないか
- ④ 財産事務の合議した案件は適切に管理されているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、条例・規則等、契約書及び合議受付簿等の閲覧を行った。

① 行政財産の貸付料に関する定め

福山市財産管理規則第 46 条第 2 項において、第 34 条から第 45 条までの規定は、行政財産を貸し付ける場合に準用するとある。第 34 条から第 45 条までの条文の内容は次の通りである。

第 34 条	(普通財産の貸付期間)
第 35 条	(普通財産の貸付契約)
第 36 条	(普通財産の貸付けの手続)
第 37 条	(連帯保証人)
第 38 条	(普通財産の貸付料)
第 39 条	(用途指定の普通財産の貸付け)
第 40 条	(普通財産の貸付期間更新の手続)
第 41 条	(貸付財産の使用目的の変更の承認等の手続)
第 42 条	(借受人及び連帯保証人の住所又は氏名の変更届)
第 43 条	(延滞料)
第 44 条	(用途指定貸付契約の解除)
第 45 条	(貸付財産の返還)

第 38 条(普通財産の貸付料)は、「課の長は、普通財産の貸付料を毎年定期に納付させなければならない。ただし、当該年度に属するものを一括して前納させることを妨げない。」とあり、徴収すべき行政財産の貸付料の額の算定について定めがない。

徴収すべき行政財産の貸付料の定めがない理由を、市に質問したところ、「行政財産の貸付料については、福山市普通財産(不動産)貸付要領を準用する旨を明記する方向で検討する。」と回答を得た。

【指摘】行政財産の貸付料の算定額の定め

徴収すべき行政財産の貸付料の額の算定は、福山市財産管理規則で定めるべきである。また、規則を定めるときは、必要な記載事項を漏れなく定めることに留意する必要がある。

② 行政財産の貸付け事案

全庁照会の実施により、行政財産の貸付けを行っている場合の事案及び賃貸借契約書の開示を依頼したところ、次の通り回答を得た。

契約書	貸付財産	期間	目的
土地賃貸借契約書	元幼稚園	1 年	工事の現場事務所及び駐車場
自動販売機設置契約書	庁舎等の一部	3 年	自動販売機の設置場所

ア 用途廃止した行政財産

元幼稚園（工事の現場事務所及び駐車場）の契約について、行政財産の使用許可ではなく貸付となっているのはどのような理由かを所管課に質問したところ、「当該貸付けは、財源確保の観点から、行政財産のうち余裕がある部分を貸付けしたものである。行政財産の使用許可の基準は、福山市財産管理規則第 23 条に定められているが、株式会社への使用許可は、この基準に該当しないため、使用許可ではなく地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号及び同法施行令第 169 条の 3 の規定に基づき貸付けを行ったものである。」と回答を得た。

行政財産の貸付は、地方自治法第 238 条の 4 第 2 項によると庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付ける。元幼稚園は平成 9 年頃に廃止されており、既に 25 年以上が経過している。行政財産について、その用途を廃止して普通財産に分類替えする一定の期間基準が存在するか所管課にヒアリングしたところ、「行政財産について、その用途を廃止した後に、普通財産に分類替えする期間の基準はない。」と回答を得た。

【指摘】用途廃止した行政財産

行政財産はその用途を廃止したときに、一定の基準を設けて普通財産とするべきである。用途廃止した行政財産を長期間、行政財産のまま管理することは適切ではないと考える。

イ 契約書の記載誤り

自動販売機設置契約書を閲覧したところ、契約書 1 頁にある第 1 条「貸付物件の表示」欄内の「別紙図面貸付箇所」において記載誤りがあることが判明した。契約書作成業務で記載誤りが生じた原因及び今後の改善策を質問したところ、「契約の執行伺いの段階で、「自動販売機設置契約書（ひな形）」を作成し、起案。決裁後、入札に付し、業者が決定したら、契約書へ追記（業者名や設置箇所、金額等）するが、その際、追記箇所の確認が不十分であったため、今回の誤りが生じた。今後の改善策として、業者決定後の追記した契約書を改めて起案・確認（決裁）し、複数人でのチェックを行う。なお、今回の誤りを踏まえ、訂正後の契約書を起案・決裁、差替え対応も完了している。」と回答を得た。

【指摘】契約書の記載誤り

契約書は取引を円滑に行い、トラブルを未然に防ぐために不可欠である。今後の改善策を徹底して、契約書の記載誤りがないようにしなければならない。

ウ 仕様書における報告漏れ

「市役所本庁舎等内への自動販売機設置に係る財産の貸付け」に係る仕様書を閲覧したところ、2023 年度上半期売上本数が未報告のものが 24 件中 1 件あった。この理由について所管課に質問したところ、「売上本数の把握は、各建物の管理担当課で行っており、契約時期に照会が未完了であったため。今後は、各建物の管理担当課と照会時期を統一し、契約時期に未報告となることがないようにする。なお、売上本数は、設置業者を選定するに当たっての参考資料として示しており、契約の締結には差し支えないと考えている。」と回答を得た。

【指摘】仕様書における報告漏れ

「市役所本庁舎等内への自動販売機設置に係る財産の貸付け」に係る仕様書は、設置業者を選定するに当たっての参考資料として示すものである以上、契約時期に未報告とならないようにするべきである。

③ 財産事務の合議

福山市財産管理規則第 9 条では、「財産の貸付」を行う場合には、資産活用課長に合議しなければならない。そこで、「財産の貸付」の合議の事案について、合議受付簿にて調査を行った。

福山市財産管理規則第 9 条

次に掲げる場合においては、課の長は、資産活用課長に合議しなければならない。

- (1) 物件又は権利を取得しようとするとき。
- (2) 財産の現状を変更しようとするとき。
- (3) 所属換え、会計換え又は分類換えをしようとするとき。
- (4) 行政財産の使用の許可をしようとするとき（使用期間が 1 月未満であるときを除く。）。
- (5) 使用の許可をした行政財産の使用期間を更新するとき（使用の目的、使用の許可の条件又は使用料の減免について変更があるときに限る。）。
- (6) 使用の許可をした行政財産の現状、使用の目的又は使用の態様の変更を承認しようとするとき。
- (7) 財産を貸し付けようとするとき。
- (8) 貸し付けた財産に関する契約の条件を変更し、若しくはその存続期間を更新し、又はこれを解除しようとするとき。
- (9) 普通財産を処分しようとするとき。
- (10) 財産に関する損害賠償を請求しようとするとき。
- (11) 不動産を借り受けようとするとき。

ア 合議受付簿の区分

合議受付簿を入手し、閲覧したところ、「行政財産使用許可合議記録簿」、「普通財産貸付合議記録簿」及び「借受合議記録簿」で構成されており、「行政財産貸付合議記録簿」は存在しないことが判明した。その理由について市に質問したところ、「行政財産の貸付を入力するシートを作成していないためである。本件は、普通財産のシートに入力したうえで、備考欄に行政財産である旨を記載している。今後は行政財産の貸付として別シートを作成することを検討中。」と回答を得た。

【意見】合議受付簿の区分

「行政財産の使用許可」、「行政財産の貸付」及び「普通財産の貸付」は法律上、明確に区分されており、合議受付簿においては区別して管理することが適切である。

イ 「行政財産の貸付け」と「普通財産の貸付け」の区分

合議受付簿において、「普通財産貸付合議記録簿」を閲覧したところ、元幼稚園（工事の現場事務所及び駐車場）は備考欄に行政財産である旨を記載していることを確認した。しかし、庁舎等の一部（自動販売機の設置場所）については、備考欄に行政財産である旨の記載がなく、普通財産との区別ができない状況となっていた。今後、行政財産の貸付として合議記録簿を別途作成するようになれば、このような問題は発生しないと考える。

【意見】「行政財産の貸付け」と「普通財産の貸付け」の区分

「行政財産の貸付け」を「普通財産貸付合議記録簿」に記載し、備考欄に行政財産である旨を記載しなければ、「行政財産の貸付け」を適正に管理しているとはいえない。今後は、行政財産の貸付として適切に管理する必要がある。

ウ 合議受付簿への記録漏れ

合議受付簿において、「普通財産貸付合議記録簿」を閲覧したところ、大門支所跡地（宗教法人所有の土地の進入路）の記録は 2013 年と 2016 年だけであり、その後の行政財産の貸付けの記録がないことが判明した。直近では、2023 年 7 月 14 日の土地賃貸借契約があるが、当該契約の財産の貸付けは「普通財産貸付合議記録簿」に記録されていない。

【意見】合議受付簿への記録漏れ

組織内でのチェック機能を強化し、合議受付簿は漏れなく正確に作成する体制を整備する必要がある。

18 普通財産の貸付け

(1) 概要

① 普通財産の貸付けに関する法的根拠

ア 貸付の根拠

地方自治法第238条の5第1項

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

イ 貸付料納付の根拠

福山市財産管理規則第38条

課の長は、普通財産の貸付料を毎年定期に納付させなければならない。ただし、当該年度に属するものを一括して前納させることを妨げない。

ウ 貸付料減免の根拠

地方自治法第96条第1項第6号

普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

六 条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること。

地方自治法第237条第2項

第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条

普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

- (1) 他の地方公共団体その他公共団体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。
- (2) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

福山市普通財産（不動産）貸付要領

第4 無償又は減額貸付け

条例第4条第1号の規定による普通財産の無償又は減額貸付けの取扱いは、次による

ものとする。

(1) 無償貸付けができる場合

ア 災害の発生により応急措置施設の用に供するとき。

イ 他の地方公共団体その他公共団体が、道路、堤防、防波堤、岸壁、栈橋、信号機、道路標識その他これらに類する施設の用に供するとき。

(2) 減額貸付けができる場合

他の地方公共団体その他公共団体が、学校、公民館、図書館、博物館、美術館、体育館、病院、診療所、警察施設、公営住宅その他これらに類する施設の用に供するときは、次の区分により減額した対価で貸し付けることができる。

ア 主として無料（管理費、修繕費等当該施設の維持に必要な費用をまかなう程度の使用料、入場料等を徴収する場合を含む。）で運営されるとき。……減額率50パーセント以内

イ 主として有料で運営されるとき。……減額率25パーセント以内

(3) 公共的団体が、地域の集会所その他これらに類する施設の用に供するときは、別に定める基準によるものとする。

(4) 特別措置

前各号に準ずる特別な事情があると認められる場合は、その理由を付した処理案により市長の承認を得て、前各号に準じて無償又は減額貸付けをすることができるものとする。

地域公共的施設の設置に伴う普通財産貸付基準

第3 貸付料の取扱いは、次によるものとする。

(1) 無償貸付けができる場合

ア 有効面積が165㎡以下の土地を貸し付けるとき。

イ 延床面積が198㎡以下の建物を貸し付けるとき。

ウ 市町村合併に伴う引継財産で、合併時点において現に無償で使用していたものを貸し付けるとき。

エ 開発行為による指定寄附等の原因により取得した財産で、その取得及び維持管理において市が費用を負担していないものを貸し付けるとき。

オ 公共事業の推進を図る目的で設置した財産を貸し付けるとき。

カ 前記アの規定にかかわらず、この基準の施行日前において当該公共的団体との間で無償貸付けに係る覚書等を締結している土地並びにその立地条件及び画地条件等からみて将来においても処分することが困難であると認められる土地を貸し付けるとき並びに元共有地をその地元の公共的団体に貸し付けるとき。

(2) 減額貸付けができる場合

前号に掲げる場合を除き、減額貸付けすることができるものとし、この場合において

福山市普通財産（不動産）貸付要領により算定した基準貸付料に乗ずる減額率は、50パーセント以内とする。

(2) 監査の視点

- ① 普通財産の貸付料の算定額の定めは規則で定められているか。
- ② 普通財産の貸付料の減免の適用は合理的であるか。
- ③ 貸付けの相手方の限定は妥当であるか。
- ④ 普通財産（不動産）譲渡・貸付のガイドラインに準拠しているか。
- ⑤ 公共的団体に該当するかどうかの判断は妥当であるか。
- ⑥ 財産事務の合議した案件は適切に管理されているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、条例・規則等、契約書及び合議受付簿等の閲覧を行った。

① 普通財産の貸付料に関する定め

福山市財産管理規則第 34 条から第 45 条までの条文の内容は次の通りである。

第 34 条	（普通財産の貸付期間）
第 35 条	（普通財産の貸付契約）
第 36 条	（普通財産の貸付けの手続）
第 37 条	（連帯保証人）
第 38 条	（普通財産の貸付料）
第 39 条	（用途指定の普通財産の貸付け）
第 40 条	（普通財産の貸付期間更新の手続）
第 41 条	（貸付財産の使用目的の変更の承認等の手続）
第 42 条	（借受人及び連帯保証人の住所又は氏名の変更届）
第 43 条	（延滞料）
第 44 条	（用途指定貸付契約の解除）
第 45 条	（貸付財産の返還）

第 38 条（普通財産の貸付料）は、「課の長は、普通財産の貸付料を毎年定期に納付させなければならない。ただし、当該年度に属するものを一括して前納させることを妨げない。」とあり、徴収すべき普通財産の貸付料の額の算定について定めがない。

徴収すべき普通財産の貸付料の定めがない理由を、市に質問したところ、「普通財産の貸付料については、福山市普通財産（不動産）貸付要領を準用する旨を明記する方向で検討する。」と回答を得た。

【指摘】 普通財産の貸付料の算定額の定め

徴収すべき普通財産の貸付料の額の算定は、福山市財産管理規則で定めるべきである。

② 福山市西部多目的広場



敷地面積	18,324.26 平方メートル
利用できる団体	多目的広場の貸付けは、他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体（自治連、まちづくり推進委員会、青少年の健全な育成を目的とした事業を行う団体など）が、公用若しくは公共用または公益事業の用に供する場合に限る。 ※個人利用は不可
使用料	無料
駐車場	アスファルト舗装 46 台
設備	ワンタッチテント 3m×6m×3 基 移動式ネット H3×W9m・固定金具 11 セット リヤカー テント等運搬用×2 台 レーキ 5 本 トンボ 5 本 トイレ 洋式トイレ 2、手洗い

福山市西部多目的広場管理要綱第 1 条（趣旨）

この要綱は、福山市西部多目的広場（以下「多目的広場」という。）の貸付けを行うに当たり、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和 41 年条例第 21 号）、福山市財産管理規則（昭和 41 年規則第 10 号）及び福山市普通財産（不動産）貸付要領に定めるもののほか、その管理について必要な事項を定めるものとする。

福山市西部多目的広場管理要綱第3条（貸付けの相手方及び目的）

多目的広場の貸付けは、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する場合に限る。

福山市西部多目的広場管理要綱第4条（貸付料）

多目的広場の貸付料は、無償とする。

ホームページに掲載してある広場使用の注意事項

- 1 広場の使用は、1日単位とし、連続して3日を超えての使用はできない。また、日曜日・祝日の使用は一団体につき月2回までとし（土曜日は平日扱い）、使用日の2カ月前の1日から10日前（閉庁日を除く）までに申請すること。ただし、使用月に予約がない場合は、この限りではない。
- 2 広場内では、火気を使用しようとする場合、原則事前に相談すること。
- 3 使用において、土地は現状での使用とし、工作物等の設置は事前に協議すること。
- 4 広場内の土地を傷つけ、若しくは汚損し、または原状を変更しないこと。
- 5 広場内では、騒音を発する、暴力的不法行為を用いる等、他人に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
- 6 その他広場内の使用及び管理に支障のある行為をしないこと。
- 7 広場の施設は、市長から許可を受けた者が行うこと。
- 8 広場の使用にあたり、市長から指示があったときはそれに従うこと。
- 9 広場に備え付けている設備を用途以外に使用しないこと。また、使用後は元の位置に戻すこと。
- 10 使用者は、市長の許可を受けた使用目的以外に使用し、または転貸してはならない。
- 11 広場のフェンスが低い場合、場外へ飛び出す可能性がある球技（野球・サッカー等）はネット等を設置し安全対策を講じたうえで使用すること。
- 12 広場の使用後はごみを持ち帰ると共に、整地及び清掃（トイレ含）等を実施すること。なお、使用するトイレトーパー及び清掃用具は使用団体で用意すること。
- 13 広場整地のため、西部多目的広場内の水道水を使用しないこと。
- 14 持ち込んだ器具等の紛失、物損及び人身事故等について、すべて使用者の責任とする。また、競技によっては、スポーツ安全保険に加入（損害保険・賠償責任保険）していることの証明の提示を求めることがある。
- 15 その他使用について、松永市民サービス課の指示に従うこと。
- 16 受動喫煙対策を推進するため、福山市子ども及び妊婦を受動喫煙から守る条例及び健康促進法の一部を改正する法律の趣旨を踏まえ、敷地内禁煙を実施します。

ア 貸付料を無償とする所管課の判断

普通財産の貸付けについては、原則として、貸付料を納付させるが、例外的に「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」の第4条に該当する場合には、無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

西部多目的広場の貸付料は、無償と要綱で定められており、原則的な貸付料を納付させる貸付けが制度上存在しない。この理由について、所管課に質問したところ、「西部多目的広場は、上下水道局から市長部局への所管換えを行った際の協定書で、「(用途等) 第3条 所管換えの用途は、公共の目的に資する多目的広場であることとし、収益は生じないことを原則とする。」ことで締結をしているため、貸付料を徴収していない。(2019年3月29日締結)」と回答を得た。

協定書では、「所管換え後の用途は、公共の目的に資する多目的広場であることとし、収益は生じないことを原則とする。」とあるが、必ず無償とするとは定められておらず、貸付料を納付させたり、時価よりも低い価額で貸し付けることも可能であると解釈できる。そこで、「協定書に「収益は生じないことを原則とする。」とあれば、例外的に有償で貸付け又は減額貸付けを行うことはできないのか。」担当に再度質問したところ、次の通り回答を得た。

2019年の所管換えにあたって、つぎのことを踏まえて、利用促進を図るために使用料を無料と整理した。

①国の通知や当該用地の現状から、利用者及び利用目的を限定する必要がある。

…当該土地は、不燃物の最終処分場であるため、現在も地下1～4mの間に廃棄物が埋まっている状態であり、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく指定区域である。そのような土壌の性質上、構造物等の荷重制限があるため、フェンス等の新設が困難であるため、用途の制限を受けている。

②他の多目的広場について、使用料を無料としている。

③学校施設の使用料について、屋外運動場は無料である。

④使用料を徴収する場合、施設等の充実に関する要望が出ることが想定され、一層の財政負担が発生する可能性がある。

また、使用料を徴収するには、行政目的を定め、条例を制定する必要がある。

以上のことから、用途の制限を超えない範囲で、利用拡大を図られるよう検討を続けている状況である。

構造物等の荷重制限があるため、フェンス等の新設が困難であるとしても、それは西部多目的広場の使用時の注意事項として「3 使用において、土地は現状での使用とし、工作物等の設置は事前に協議すること。」と定めたら解決できる事項であり、構造物等の荷重制限があるため、フェンス等の新設が困難であることが、例外的に有償で貸付又は減額貸付を行うことはできない理由とはならない。

市内の他の多目的広場の貸付けについて、「福山市普通財産（不動産）貸付要領」の無償又は減額貸付けの要件を満たす場合には、無償又は減額貸付けとなる。しかしこれらの要件を満たさない場合は、無償の貸付けとはならない。よって「他の多目的広場について、使用料を無料としている。」ことは、例外的に有償で貸付又は減額貸付を行うことはできない理由とはならない。

学校施設は、行政財産のうち公共用財産であり、住民の一般的共同利用に供することを目的とする財産である。福山市財産管理規則第 23 条第 6 号「社会教育その他の教育又はスポーツのために使用するとき。」に該当する場合には、行政財産の目的外使用許可の対象となる。また、福山市行政財産の使用料に関する条例第 6 条及び行政財産目的外使用許可事務取扱要領第 4 の使用料の減免の要件に該当する場合には、使用料が免除となる。西部多目的広場は普通財産であり、行政財産とは考え方が異なり、「学校施設の使用料について、屋外運動場は無料である」ことが例外的に有償で貸付又は減額貸付を行うことはできない理由とはならない。

西部多目的広場を有償で貸付又は減額貸付を行う場合に、仮に施設等の充実にに関する要望が出たときは、地域住民との丁寧な対話により、合意形成を図っていく必要がある。公共施設は本来的には市民の共有財産であり、市民と市が一体的に取り組むことで、持続的なまちづくりに寄与するものである。施設等の充実にに関する要望が出ることが想定されることもあって、有償で貸付又は減額貸付を行うことはできない理由とはならない。

西部多目的広場について、貸付料を納付させることは、福山市財産管理規則第 38 条の定めに基づくものであり、条例を制定する必要はない。

【指摘】貸付料を無償とする所管課の判断

市が国の通知を精査すると、当該土地の維持管理費用の範囲内で使用料を徴収できることを確認した。西部多目的広場の貸付料を無償とする所管課の判断は合理的な理由とはならないと考える。協定書及び条例・規則の解釈の見直しを行うべきである。

イ 実際に適正に運用されるための体制強化

西部多目的広場の貸付料の解釈誤りのように、所管課ごとに行政財産の使用料の免除・減免、財産の無償又は減額貸付けの考え方を適用している場合があるので、市としての統一的な基準（内規）を定めた方が望ましいのではないかと資産活用課に質問したところ、「使用料・貸付料の免除について、市としての統一的な基準は既に定めている。これまで提供した条例・規則・内規等を確認することになる。市の統一的な基準をもとに、各所管課が独自の内規を作成している。その詳細については、各所管課へ確認することになる。例えば使用料の減免に該当するかどうかは、最終的な判断は各課によるところもあり、個別のケースでは、必要に応じて資産活用課へ相談する流れとなっている。このため現段階では内規の改正は考えていない。」と回答を得た。

市は昨年度から体制強化を図っており、次のような見解である。

・2023 年度 5 月に普通財産（不動産）譲渡・貸付のガイドラインを作成して、全庁的に周知しており、実際に適正に運用されるための体制強化を図っている。

・昨年度から「相談ヒアリングシート」を作成して、各課の事務が正しく運用されるよう、質問に対して対面又は書面により回答している。資産活用課の回答後は、各課から結論を提出してもらい、情報の共有を図っている。

このように市では、所管課ごとに行政財産の使用料の免除・減免、財産の無償又は減額貸付けの考え方を適用しないように、体制強化を図ってきた。しかしながら、今回の監査の実施の中で、普通財産の貸付けだけでなく、行政財産の使用許可及び貸付けにおいて多くの課題が検出されたところである。

【意見】実際に適正に運用されるための体制強化

行政財産の使用料の免除・減免、財産の無償又は減額貸付けについて、市としての統一的な基準を定めるだけではうまく機能しない。所管課は、ヒアリングシートを活用するなどして、資産活用課と連携して、実際に適正に運用されるよう双方の体制を強化することが望ましい。

ウ 法令の知識習得

「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」では、人材育成の取組として、次のように定めている。

公共施設等の有効活用やトータルコストの最適化を図るためには、常に新しい管理運営方法の検討を行い、新技術の導入などが必要となる。そのためには、公共施設等を管理運営する職員にファシリティマネジメントの知識が求められる。このため、維持管理や更新に係る知見やノウハウを取得させるための教育や研修の充実を図るなど職員の資質や技術を向上させる人材育成に努めるとともに、公共施設等が有するポテンシャルを最大限に活用するといった施設の運営に対する意識の醸成に取り組む。

令和 3 年度から令和 5 年度の維持管理や更新に係る知見やノウハウを取得させるための教育や研修の実績に関する資料を依頼したところ、次のような回答を得た。

令和 3 年度 実施なし

令和 4 年度

- ・ PPP/PFI の基礎知識（72 名参加 うち市職員 34 名）
- ・ 民間提案制度によるまちづくりの手法（76 名参加 うち市職員 44 名）
- ・ 包括施設管理業務委託に係る研修会（21 名参加 市職員のみ）

令和 5 年度

- ・ 指定管理者制度の基礎知識（58 名参加 うち市職員 38 名）

- ・ PFS/SIB 推進セミナー（160 名参加　うち市職員 149 名）
- ・ 公共施設等の省エネ改修について（92 名参加　うち市職員 81 名）

公共施設等の有効活用やトータルコストの最適化を図るためには、常に新しい管理運営方法の検討を行い、新技術の導入などが必要となることに対応して、教育や研修の充実を図るなどの取組を行っていることは確認した。

しかしながら、今回の監査の実施の中で、行政財産を使用する場合の使用料の額を条例で定めることなく福山市普通財産（不動産）貸付要領へ委任したり、福山市財産管理規則において行政財産や普通財産の貸付料の算定額が定められていなかったりするなど法令に関する課題が検出された。また、各所管課の担当職員による解釈誤りや所管課ごとの見解の相違など、法令の知識習得の重要性を再認識されられる事案も検出された。

【意見】法令の知識習得

公有財産の取扱いに関して、最終的な判断は各所管課による。市の事務は法律や条例などの法令に基づいていることから、市職員にとって法令の知識習得は必須であり、継続的な教育や研修の充実が望ましい。

エ 西部多目的広場の貸付けの相手方の限定

福山市西部多目的広場管理要綱第 3 条では、「多目的広場の貸付けは、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する場合に限る。」とある。また、市のホームページでは、利用できる団体として「多目的広場の貸付けは、他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体（自治連、まちづくり推進委員会、青少年の健全な育成を目的とした事業を行う団体など）が、公用若しくは公共用または公益事業の用に供する場合に限る。」とある。このように利用できる団体に限定がある理由を所管課に問い合わせしたところ、次のように回答を得た。

「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」の第 4 条において、「無償又は減額の貸付については、他の地方公共団体その他公共団体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。」とされているため、利用者を公共団体や公共的団体に限定している。

「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」の第 4 条では、「他の地方公共団体その他公共団体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。」は「無償又は減額の貸付ができる」とある。「無償又は減額の貸付」の対象が、「他の地方公共団体その他公共団体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。」に限定しているわけではないのではないかと所管課に質問したが、明確な回答を得ることはできなかった。

貸付料減免の根拠規定は、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条」だけでなく、「福山市普通財産（不動産）貸付要領第4」、「普通財産（不動産）譲渡・貸付のガイドライン」及び「地域公共的施設の設置に伴う普通財産貸付基準第3」に規定されている。

【指摘】西部多目的広場の貸付けの相手方の限定

福山市西部多目的広場管理要綱第3条の貸付けの相手方の限定として、公共団体や公共的団体に限定する意義はなく、見直しを行うべきである。

オ 西部多目的広場の利用実績

西部多目的広場は令和2年3月2日に福山市西部多目的広場管理要綱が施行されており、市民が利用できるようになっている。合議受付簿を閲覧して、要綱が改正されるまでの令和6年5月31日までの西部多目的広場の利用実績をまとめた表は次の通りである。

年月	利用団体	日数
令和4年10月	まちづくり推進委員会	1日
令和4年10月	子ども会育成連絡協議会	1日
令和5年2月	自治会連合会	1日
令和5年9月	老人クラブ連合会	1日
令和5年10月	まちづくり推進委員会	1日
令和6年1月	幼稚園	2日
令和6年2月	幼稚園	2日
令和6年2月	ドッグクラブ	2日
令和6年5月	広島県警察本部警備部サミット対策	31日

（出所：市から入手した資料を基に監査人が作成）

利用実績が少ないので、有効活用のための課題と対応策を質問したところ次のような回答を得た。

西部多目的広場の利用にあたっては、(1) 利用団体から、利用ごとに「財産借受願」の提出 (2) 市民サービス課で起案 (3) 資産活用課への合議、決裁 (4) 利用団体と契約を交わす、といった流れとなっている。

要綱改正以前は、使用時にかわす「土地使用賃貸借契約書」において「(貸付日)」として使用日を定め、使用日毎に合議・決裁し契約書を交わしていたが、改正後(2024年6月以降)は「(貸付日)」を「(貸付期間)」と改め、貸付期間を「借受願提出日から当該年度末までとし、使用日は別途定めるもの」として、年度当初一度のみの合議・決裁

を行うこととした。よって、実際の使用については別冊「予約受付表」にて管理しており、2024年6月以降は月平均10日程度の利用実績がある。

なお、年度当初以降は利用希望があれば、その都度「財産借受願（年間契約用）」を提出させており、利用可能日数については、要綱で「日曜日・祝日の使用は1団体につき月2回までとする（土曜日は平日扱い）。ただし、市長が必要と認めたときは、この限りではない。」と定めているが、月2回の上限に達していても、利用日の10日前までに予約がなければ、「財産借受願（年間契約用）」を提出し、利用することができることとしている。

市のホームページを閲覧したところ、「2024年（令和6年）6月1日（土曜日）から、ソフトボールや、サッカーなどでも利用できるようになりました。なお、移動式ネットを設置するなど、利用する上での条件がありますので詳しくは、お問合せください。」と記載してあることを確認した。そこで2024年（令和6年）6月以降から直近までの利用実績が確認できる資料（予約受付表）を資料依頼し、内容を閲覧した。利用実績をまとめた表は次の通りである。

月	利用団体	日数
6月	野球チーム	8日
	幼稚園	1日
7月	野球チーム	9日
8月	野球チーム	10日
	倉庫設置予定	1日
9月	野球チーム	9日
	幼稚園	10日
10月	野球チーム	7日
	まちづくり推進委員会	1日
	消防組合	2日
11月	野球チーム	6日
	松永支部	2日
12月	野球チーム	7日
6月～12月	合計	73日

（出所：市から入手した資料を基に監査人が作成）

軟式野球チームと幼稚園の利用実績は全て同一の軟式野球チームと幼稚園が利用していることから、6月～12月の利用実績を集計すると次の表の通りとなる。

利用団体	日数	利用率
野球チーム	56 日	76.7%
幼稚園	11 日	15.1%
その他	6 日	8.2%
合計	73 日	100%

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

西部多目的広場の 6 月～12 月の利用実績を分析したところ、次のことが確認できた。

- ・要綱改正後の令和 6 年 6 月以降は、野球チームの利用実績が増加したため、全体としての利用実績が増加した。

- ・9 月の幼稚園の利用実績が多いのは、運動会開催のためであり、他の月は幼稚園の利用実績は原則として無い。

- ・野球チームと幼稚園の運動会以外の利用実績以外は、要綱改正前と変わらず少ないままである。

「市のホームページでは、ソフトボールや、サッカーなどでも利用できるようになった」と記載されており、ソフトボールとサッカー以外の利用を想定しにくい印象を受ける記載内容となっている。実際に、ほとんどの利用が野球チームの利用となっている。

令和 5 年 5 月に制定された「普通財産（不動産）譲渡・貸付のガイドライン（公共的団体が公益事業を行う場合の基準）」では、無償貸付の基準が定められている。その中に、事業の必要性や意義等を踏まえ、無償貸付する理由があると判断するものの考え方の項目があり、スポーツ団体が、定期的に競技を行うため土地を必要とするときは、無償貸付は不可と定められている。

【意見】西部多目的広場の利用実績

西部多目的広場の利用実績は利用できる団体の限定等が要因であり、特定の団体以外の実績は低迷したままである。公共の広場は特定の団体に偏ることなく、広く市民が有効利用できることが望ましい。

カ 公共的団体に該当するかどうかの判断

合議受付簿を閲覧して、西部多目的広場の利用実績を確認したところ、ドッグクラブの利用実績（用途：ドッグショー開催及びドッグセラピーの体験事業として、適地である当該土地にて実施するため）があり、無償貸付けの根拠規定を質問したところ次のような回答を得た。

○西部多目的広場管理要綱
(貸付けの相手方及び目的)

第3条 多目的広場の貸付けは、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する場合に限る。

(貸付料)

第4条 多目的広場の貸付料は、無償とする。

⇒西部多目的広場は、第3条を満たす団体に対して、無償での貸付を行っている。

①ドッグクラブは、一般社団法人である団体の各種手続きのための窓口的役割を行っている非営利団体で、社会貢献活動をする団体として公共性を有すると判断した。

【参考】「公共的団体」の定義【参照：地方自治法第96条逐条解説】

「公共的団体」とは、一般公共の福祉を増進するものであれば全て対象とし、公法人、私法人、また法人格の有無を問わないものとする。

公共的団体の具体例としては、農業協同組合、森林組合、漁業協同組合、生活協同組合、商工会議所等の産業経済団体、社会福祉協議会、赤十字社等の厚生社会事業団体、教育団体、青年団、婦人会、文化団体、スポーツ団体等の教育文化スポーツ団体等、公共的な活動を営むものはすべてこれに含まれ、自治会連合会や単位町内会等も、公共的団体に該当すると考える。

②団体から「クラブ通常総会議事録・役員改選報告書」「各種申請書及び送金明細書様式」を提出させ、当該団体や事業内容についての聞き取りを行った。

[事業内容]

- ・入会手続きの仲介
- ・一般社団法人である団体の各種手続き申請の仲介
- ・血統証明書発行・登録手続き
- ・子犬の血統登録手続き
- ・ドッグショーの開催及び募金活動等

③今回の事業であるドッグショー開催については事前に実施計画書の提出を受けており、会場での販売行為ではなく、近隣の高齢者施設や福祉施設の方を招待し、犬と触れ合うドッグセラピーも開催目的としていることから、公益性がある事業と判断した。

④事業実施後には、実施報告書及び収支決算報告書を提出させた。

以上のことから、ドッグクラブは公共的団体であり事業内容も公益性があると判断し、西部多目的広場の貸付を許可した。

ドッグショー開催について、事前に提出された実施計画書・決算報告書、起案文書の資料を入手し、内容を閲覧したところ、次のことが判明した。

・ドッグクラブが窓口役割を行っているのは、公益認定された公益社団法人ではなく一般社団法人であり、必ずしも非営利団体とはいえない。

- ・会場設営のため、出陣者は参加費を合計 2,346,000 円ドッグクラブに支払っている。
- ・会場整備のため、出陣者は駐車料金を合計 114,000 円ドッグクラブに支払っている。
- ・ドッグクラブの収入には他にテント代やお祝いお花代があり 2 日間で収入合計は 4,040,000 円である。
- ・ドッグクラブの支出の中には、前夜食事会費用や接待費用も含まれている。
- ・令和 5 年 5 月に制定された「普通財産（不動産）譲渡・貸付のガイドライン（公共的団体が公益事業を行う場合の基準）」では、「公益事業」については、「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律における考え方を参照しつつ、市民サービスの向上や市民の安心・安全を守ることに資するものについては、幅広く対象に含めるものとする。」とある。「ドッグショーは誰でも出陣できるのではなく、一般社団法人の会員が所有する登録犬であることが条件なのか」担当課に質問したが、担当課は把握しておらず、公益事業の前提となる不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するものであることを確認できない。

よって、当該ドッグクラブは、「公共的団体」には該当せず、西部多目的広場管理要第 3 条の要件を満たさないと考える。市は事前にドッグショー開催について実施計画書を入手していることから、「公共的団体」に該当するかどうかは慎重に判断する必要がある。特に、市は西部多目的広場の貸付料は無償としているが、ドッグクラブは駐車料金として出陣者から 114,000 円徴収していることは問題である。事前にドッグクラブから提出された実施計画書では、駐車場（会場整備費）180,000 円と記載されており、市は実施計画書における収入の内容をしっかりと把握しなければならない。

【指摘】公共的団体に該当するかどうかの判断

西部多目的広場管理要綱において、貸付けの相手方を公共的団体に限定するのであれば、要件に該当するかどうか慎重に判断する必要がある。

③ 財産事務の合議

福山市財産管理規則第 9 条では、「財産の貸付」を行う場合には、資産活用課長に合議しなければならない。そこで、「財産の貸付」の合議の事案について、合議受付簿にて調査を行った。

ア 貸付地と申請者の住所の混同

合議受付簿における「普通財産貸付合議記録簿」の西部多目的広場の貸付けに関して、過去からの実績を閲覧した。ドッグクラブへの貸付けのみ、貸付地を記載すべきところ、申請者の住所を記載するという誤りを確認した。

【意見】貸付地と申請者の住所の混同

合議簿におけるドッグクラブへの貸付けに関して、貸付地を記載すべきところ、申請者の住所を記載するという誤りを確認した。貸付地と申請者の住所を混同しないよう注意する必要がある。

イ 「普通財産の貸付け」と「借受」の区分誤り

合議受付簿において、「普通財産貸付合議記録簿」を閲覧したところ、スーパーマーケットを経営する会社に対する普通財産の貸付けとして、マイナンバーサテライト月額150,000円の記録があった。普通財産の貸付けの内容として、不自然な契約であとから市に質問したところ、「貸付ではなく、借受の間違い。」と回答を得た。

貸付合議記録簿に記載する業務フロー及び今回のような間違いが生じた原因・今後の改善策を質問したところ、「合議簿の作成は、条例や規則等で定めているわけではなく、あくまで課内の確認用で作成しているため、業務フローは作成していない。間違いが生じた原因は、担当職員の手入力かつマニュアル等がないことだと考えられる。」と回答を得た。

【意見】「普通財産の貸付け」と「借受」の区分誤り

「普通財産の貸付け」と「借受」は明らかに契約内容が異なる。このような事務処理ミスが発生した原因を分析し、再発防止に取り組むべきである。

19 財産の借り受け

(1) 概要

財産の借り受けとは、市が公用又は公共の用に供するため、国、地方公共団体又は民間等の土地・建物を私法上の契約に基づき賃貸借又は使用貸借することをいう。

福山市財産管理規則第9条

次に掲げる場合においては、課の長は、資産活用課長に合議しなければならない。

- (1) 物件又は権利を取得しようとするとき。
- (2) 財産の現状を変更しようとするとき。
- (3) 所属換え、会計換え又は分類換えをしようとするとき。
- (4) 行政財産の使用の許可をしようとするとき（使用期間が1月未満であるときを除く。）。
- (5) 使用の許可をした行政財産の使用期間を更新するとき（使用の目的、使用の許可の条件又は使用料の減免について変更があるときに限る。）。
- (6) 使用の許可をした行政財産の現状、使用の目的又は使用の態様の変更を承認しようとするとき。
- (7) 財産を貸し付けようとするとき。
- (8) 貸し付けた財産に関する契約の条件を変更し、若しくはその存続期間を更新し、又はこれを解除しようとするとき。
- (9) 普通財産を処分しようとするとき。
- (10) 財産に関する損害賠償を請求しようとするとき。
- (11) 不動産を借り受けようとするとき。

(2) 監査の視点

- ① 財産の借り受けは適正に行われているか。
- ② 財産の借り受けにおいて、契約書は適切に締結されているか。
- ③ 財産の借り受けは必要やむを得ない場合だけとなっているか。
- ④ 公共施設を移転したときは、ホームページの住所を変更しているか。
- ⑤ 借り受けた財産の利用状況を適切に把握しているか。
- ⑥ 土地の転貸が長期間行われていないか。
- ⑦ 財産事務の合議した案件は適切に管理されているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、規則等、契約書及び合議受付簿等の閲覧を行った。

福山市財産管理規則第9条では、「不動産の借り受け」を行う場合には、資産活用課長に合議しなければならない」とある。そこで、「不動産の借り受け」の合議の受付事案について、合議受付簿にて調査を行った。

① 西部市民センター利用者の補完駐車場

合議受付簿において、「借受合議記録簿」を閲覧したところ、借り受けの用途が「西部市民センター利用者の補完駐車場」という事案を確認した。この土地の借り受けは、面積 393.47 m²であり、株式会社への年間の賃借料 146,880 円である。この借り受けについて、所管課から状況の詳細を質問したところ次のような回答を得た。

■借受を始めた時期

現行の場所は 2014 年度（平成 26 年度）4 月 1 日から

■借受を始めた理由

土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場を確保するため。（平日は西部市民センターに勤務する職員の駐車場として使用。）

■賃借料の根拠

月額 12,240 円で 12 か月分が 146,880 円

なお、月額 12,240 円は 12 台分であり、1 台あたりは 1,020 円

「借受合議記録簿」への記載は漏れていたが、隣接駐車場も市は借り受けていた。

月額 15,300 円で 12 か月分が 183,600 円

なお、月額 15,300 円は 15 台分であり、1 台あたりは 1,020 円

よって、27 台分の年間の借受料は 146,880 円 + 183,600 円 = 330,480 円

■駐車場契約における供用時間

職員の勤務を要しない時間

市が借り受けている駐車場は、西部市民センターに勤務する職員も駐車場を借り受けている。

■市職員が個人で負担する賃借料

一人 4,080 円で利用人数 27 人

■職員が負担する金額一人 4,080 円の算定根拠

駐車場を借り受けている市職員で構成される管理会（任意団体）が西部市民センター周辺の一般駐車場の相場を調査し、地権者と交渉して設定

■駐車場契約における供用時間

勤務に必要な時間

駐車場の写真



令和 6 年 3 月 8 日以降の看板



令和 6 年 3 月 7 日までの看板

看板の下は福山市松永支所松永市民サービス課と表示



令和 4 年 7 月撮影（出所：Google Map ホームページ）

ア 駐車場の借り受けの理由

西部市民センター利用者の補完駐車場の借受について、駐車場の借り受けを始めた理由を市に質問したところ、「土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場を確保するため。（平日は西部市民センターに勤務する職員の駐車場として使用。）」と回答を得た。その後、駐車場の借り受けを始めた理由に関する回答の修正として、「土日祝日の西部市民センター利用者の補完駐車場として使用するため。」と回答を得た。しかしながら、西部市民センターのホームページには、土日祝日の西部市民センター利用者の補完駐車場としての案内はされていなかった。また、イベントチラシを閲覧したが、西部市民センター利用者の補完駐車場の案内はされていなかった。

土日祝日に利用することを条件として、市が駐車場を契約していることを確認するために、契約書を入手して閲覧したところ、駐車場契約における供用時間は「職員の勤務を要しない時間」として契約が締結されていた。

当初の駐車場の借り受けを始めた理由に対する回答「土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場を確保するため。」とは契約書に明記されておらず、駐車場契約における供用時間は「職員の勤務を要しない時間」として契約書に明記されていることから利用条件が異なることが判明した。そこで、市職員個人での駐車場賃貸借契約書の供用時間を質問したところ、「駐車場契約における供用時間は、勤務に必要な時間」として契約を締結していると回答を得た。

【指摘】駐車場の借り受けの理由

土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場を確保するために駐車場を借り受けたのであれば、駐車場賃貸借契約書には、供用時間は土日祝、利用目的はホールのイベント開催時の駐車場と明記するべきである。

イ 曖昧な供用時間

同一の駐車場について、市は「駐車場契約における供用時間は、職員の勤務を要しない時間」として契約締結、市職員個人は「駐車場契約における供用時間は、勤務に必要な時間」として契約締結している。

市に「職員の勤務を要しない時間」及び「勤務に必要な時間」を定めたものについて、資料提示を依頼したところ、「福山市職員の勤務時間、休暇等に関する条例」「福山市職員の勤務時間、休暇等に関する規則」「福山市職員の勤務時間等に関する規程」「福山市会計年度任用職員の勤務時間、休暇等に関する規則」が提示された。これらの条例、規則及び規程を閲覧したが、「職員の勤務を要しない時間」及び「勤務に必要な時間」について直接定義したものは確認できなかった。

市職員個人が「駐車場契約における供用時間は、勤務に必要な時間」として契約締結する場合、例えば時間外勤務をしたり、土日祝日に出勤したりする場合も、「勤務に必要な時間」として自由にいつでも契約駐車場に駐車できることになるを考える。

反対に、市が「駐車場契約における供用時間は、職員の勤務を要しない時間」として契約締結することは、例えば市職員が休暇の日や勤務終了後翌日勤務開始までの時間帯に市は当該駐車場を利用することが可能になると考える。このように、市が「駐車場契約における供用時間は、職員の勤務を要しない時間」として駐車場契約することは、市職員個人の「勤務に必要な時間」として利用している時間帯以外の時間帯しか利用できないことになり、市の職員が駐車しない時間帯を補完する機能をもつ。

当初の目的通り、市が土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場を確保しようとしたとしても、仮に当該イベントに市職員が出席し当該駐車場に駐車するならば、結果的に市は当該駐車場を使えなくなってしまう契約内容が問題である。

所管課は、「土日祝日にホール等の利用申請時に職員駐車場が利用可能であることを駐車場の位置が分かる書類で案内していた。」と主張した。そこで、「BIG SUMMER STORY」及び「フレンドリーピックまつながカーブデュー」のイベントチラシを閲覧したが、西部市民センター利用者の補完駐車場の案内はされていなかった。

【指摘】曖昧な供用時間

市が「駐車場契約における供用時間は、職員の勤務を要しない時間」として駐車場契約を行うことは、市職員個人の「勤務に必要な時間」として利用している時間帯以外の時間帯しか利用できない。このような市職員にとって有利で、市にとって不利な駐車場契約を市は締結してはならないと考える。

ウ 土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場利用実績

所管課に、2014年度から2020年度の土日祝日のイベント開催時の駐車場として使用した実績（回数等）を確認できる資料の提示を依頼したところ、「使用実績を当課が把握しているのは、行政が主催等になっている行事であり、使用するケースとしては、西部市民センター建物全体を使用したり、建物前の駐車場もイベント会場として使用したりする場合である。ただし、西部市民センター関係書ファイルが5年保存であるため、2018年度以前の帳簿は廃棄処理されているため、詳細な記録が残っていない。また、使用団体の多くが、関係者駐車場として利用しているため、チラシなどに補完駐車場を使用した記録が残っていない。例年駐車場として使用していた行事についての実績がわかる件数について回答する。（次の表参照）」と回答を得た。

土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場利用実績

	年度	日付	行事名	主催
1	2014年度	2014/8/23	BIG SUMMER STORY	松永生涯学習センター
2	2014年度	2015/1/31	フレンドリーピックまつながカープチェー	まつながカープチェー実行委員会
3	2014年度	2015/2/1	フレンドリーピックまつながカープチェー	まつながカープチェー実行委員会
4	2015年度	2015/8/22	BIG SUMMER STORY	松永生涯学習センター
5	2016年度	2016/4/30	フレンドリーピックまつながカープチェー	まつながカープチェー実行委員会
6	2016年度	2016/5/1	フレンドリーピックまつながカープチェー	まつながカープチェー実行委員会
7	2016年度	2016/8/22	BIG SUMMER STORY	松永生涯学習センター
8	2016年度	2017/2/5	フレンドリーピックまつながカープチェー	まつながカープチェー実行委員会
9	2017年度	2017/8/26	BIG SUMMER STORY	松永生涯学習センター
10	2017年度	2018/2/4	フレンドリーピックまつながカープチェー	まつながカープチェー実行委員会
11	2018年度	2018/8/25	BIG SUMMER STORY	松永生涯学習センター
12	2018年度	2019/2/3	フレンドリーピックまつながカープチェー	まつながカープチェー実行委員会
13	2019年度	2019/8/24	BIG SUMMER STORY	松永生涯学習センター
14	2019年度	2020/2/2	フレンドリーピックまつながカープチェー	まつながカープチェー実行委員会

まつながカープチェーは、市の多文化共生及び国際交流推進の取組に基づくもので、松永地域振興課が事務局を担っており、参加する団体は営利団体ではなく公共的団体で有料の事業を行うイベントとは異なる。

提出された「土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場利用実績」を閲覧すると、2014 年度から 2019 年度の利用実績を確認できるのは年に数回程度である。また、2020 年度以降に、土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場として利用実績を確認できる資料は提示されなかった。

【指摘】土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場利用実績

土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場として利用実績を確認できる資料がないにもかかわらず、市が継続的に駐車場契約を締結することは問題である。当初の借り受けの理由がなくなっているのであれば、駐車場契約の解約を検討する必要がある。

エ 駐車場の借り受けは必要やむを得ない場合に限る

所管課はイベント開催時の駐車場利用が少ないことについて「新型コロナウイルス感染症やホールの大規模改修のため利用が無かったため提示する資料が無かった。」と主張するが、利用実績が低いことには変わらない。また、新型コロナウイルス感染症やホールの大規模改修のため利用が無かったのであれば、他に借り受けた駐車場を有効に利用できないかを検討する必要がある。

また、所管課は「長年、ゲタリンピックなど市民が中心となったイベントが開催され庁舎駐車場では不足してきた実情はある。市民が活動しやすい環境を作るためにも駐車場は必要である。現在、駅を中心とした賑わいを創出する協議会も発足し今後、ますますホール等の利用が活発になる。」と主張する。しかし、長期的に公共施設を運営するにあたっては、事業の安定性や公共性を保つ観点から駐車場を自己所有することが原則である。駐車場の借り受けは、必要やむを得ない場合に限るべきであり、駐車場を長期的に借り受けることを前提としてイベントを企画することは適切ではない。「市民が活動しやすい環境を作るためにも駐車場は必要である。」と所管課が主張するのであれば、実際に不特定多数の市民が駐車場を利用する実績を残すべきであった。これまでのように、イベント関係者のみの駐車場利用としたり、市職員以外の市民が駐車利用していることに関して、迷惑駐車として警察に通報したりしている状況では、不特定多数の市民が駐車場を利用していた実績があるとはいえない。「カープデューでは補完駐車場を一般来庁者の臨時駐車場として案内していたことを確認した。」と所管課から説明を受けたが、カープデューのチラシでは西部市民センター利用者の補完駐車場の案内はされていなかった。カープデューのチラシは次の通りである。

Creating a multicultural society that is comfortable for everyone

13th

Friendlypic

Free

Matsunaga Carpe Diem

Map

2024 March 10 (Sun)

Time 10:00-15:00

Location Fukuyama City West Civic Center (Seibu Shimin Center)

Map details: Route 2, Matsunaga Sta., Gas station, Footwear Museum, Convenience store, West Civic Center, P (parking).

Held even in case of rain

※As parking is limited, please use public transportation when possible.

また、「警察に通報したのは平日の朝、職員が勤務のため出勤した時であり支所は開庁前であった。」と所管課から説明を受けたが、支所が開庁前の時間帯のうち、どの時間帯が「駐車場契約における供用時間は職員の勤務を要しない時間」に該当するのか、契約書の内容では明確に判断できる状況ではない。

所管課との追加のヒアリングにおいて「補完駐車場は土日祝日の施設利用者に案内をしていた。」と説明を受けたが、西部市民センターのホームページには、土日祝日の西部市民センター利用者の補完駐車場としての案内がされておらず、当該保管駐車場を市民に周知して、積極的に活用する姿勢は見受けられなかった。

【指摘】駐車場の借り受けは必要やむを得ない場合に限る

駐車場の借り受けは、必要やむを得ない場合に限るべきであり、駐車場を長期的に借り受けをすることを前提としてイベントを企画することは適切ではない。長期的に公共施設を運営する観点から、駐車場は自己所有が原則であることを再認識するべきである。

オ 不特定多数の利用者

所管課は「市が関係するイベント以外にも民間団体が利用するケースもあり利用申請時に職員駐車場が利用可能であることを駐車場の位置が分かる書類で案内していた。」と主張した。そこで、資産活用課に合議した借り受けの用途である「西部市民センター利用者の補完駐車場」の目的が達成できるように、不特定多数の来客者が利用できる駐車場であるかを質問したところ、「イベント関係者のみが利用するだけであり、不特定多数の来客者が利用できるものではない。また、当該イベント関係者には有料の事業を行うイベント関係者も含まれる。」と回答を得た。

市が関係するイベント以外の民間団体が有料イベントを行う場合に、関係者のみの駐車場として「西部市民センター利用者の補完駐車場」を利用することは本来の借り受けの目的に反することから問題である。当初の借り受けの目的は「土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場を確保するため。」であり、市税が投入された駐車場契約である以上は、特定の関係者のみに利用させるのではなく、不特定多数の市民が利用できることが必要である。市が関係するイベント以外の民間団体が行う有料イベントについては、有料で事業を行う事業者が「西部市民センター利用者の補完駐車場」を利用するのではなく、近隣のコインパーキング等を利用すれば足りると考える。

【指摘】不特定多数の利用者

市税を投入して「西部市民センター利用者の補完駐車場」を借り受ける場合には、不特定多数の利用が前提となる。有料の事業を行うイベント関係者は、近隣のコインパーキング等を利用すれば足りると考える。

その後、回答の修正として、「市が関係するイベント以外にも、西部市民センターの貸室利用者に対して、貸室の利用申請時に補完駐車場を駐車場として利用可能であることを駐車場の位置が分かる書類を示し案内していた。当課が利用実績を把握しているケースについては、関係者駐車場として利用していると認識していたが、イベント主管課へ確認したところ、一般来場者の臨時駐車場として使用していた事実があった。イベントの周知チラシに臨時駐車場の掲載はないが、別刷りで臨時駐車場を案内するチラシを作成し当日警備員により誘導していた。」と所管課から説明を受けた。

カ 西部市民センターの使用上の注意

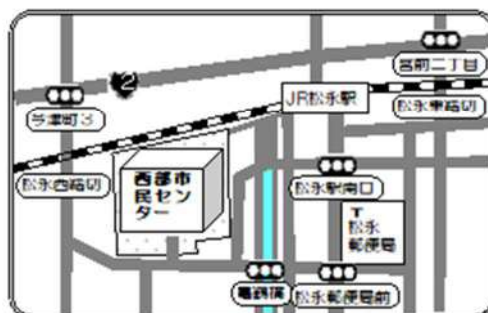
西部市民センターの貸館業務について、ホームページに掲載の「西部市民センターの使用上の注意について」を一部抜粋したものは次の通りである。西部市民センターの貸室利用者に対して、貸室の利用時に補完駐車場を駐車場として利用可能であることを案内していない。大規模行事が行われる際、来庁者用駐車場の台数以上の来場が見込まれる場合は、補完駐車場を案内することなく、主催者側において、駐車場の整理等の要員を配置することになっている。

駐車場について

※西部市民センター周辺への路上駐車はご遠慮ください。

駐車場については、図書館及び他課への来庁者も利用されます。駐車台数にも限りがありますので、極力公共交通機関の利用か車の乗りあわせをお願いします。ただし、大規模行事が行われる際、来庁者用駐車場の台数以上の来場が見込まれる場合は、主催者側において、駐車場の整理等の要員を配置してください。

問い合わせ先：松永市民サービス課
福山市松永町3-1-29(西部市民センター)
TEL 084-930-0400



【指摘】西部市民センターの使用上の注意

ホームページに掲載の「西部市民センターの使用上の注意について」において、西部市民センターの貸室利用者に対して、貸室の利用時に補完駐車場を駐車場として利用可能であることを明記するべきである。

キ 交通混雑を防止し交通安全を確保

毎回、イベントの周知チラシに臨時駐車場の掲載はせずに、別刷りで臨時駐車場を案内するチラシを作成し当日警備員により誘導することに合理的な理由を見出すことはできない。

【指摘】交通混雑を防止し交通安全を確保

大規模行事が行われる際、来庁者用駐車場の台数以上の来場が見込まれる場合は、主催者側において、駐車場の整理等の要員を配置する。交通混雑を防止し、交通安全を確保する観点からはイベントの周知チラシに臨時駐車場を掲載すべきである。

ク 転貸による責任問題

「西部市民センター利用者の補完駐車場」の駐車場賃貸借契約書を閲覧すると、「貸付地を転貸してはならない」と定められており、市が関係するイベント以外の目的で民間団体に転貸することは、契約違反に該当する恐れがあると考える。補完駐車場は、西部市民センター利用者のための駐車場として使用しており、市が補完駐車場を単独で貸出している事実はなくても、市が関係するイベント以外の目的で民間団体が駐車場を使用する場合、民間団体がイベントの責任者となり、駐車場を利用者に使用させることになる。

仮に、市が関係するイベント以外の目的で民間団体に当該駐車場を転貸した時に、当該駐車場で事故が起きた時は、市の責任問題になる可能性がある。市が関係するイベント以外の目的で民間団体に駐車場を転貸する場合には、その旨を駐車場賃貸借契約書に定めるとともに責任負担を明確にするべきであると考える。

【指摘】転貸による責任問題

市が関係するイベント以外の目的で民間団体に駐車場を転貸する場合には、その旨を駐車場賃貸借契約書に定めるとともに責任負担を明確にするべきであると考える。

ケ 民間企業等による駐車場使用例

民間企業等でも職員が勤務する駐車場は必要になる。この場合、民間企業等が職員の駐車場賃借料を全額負担する場合、一部負担する場合、職員個人が全額負担する場合等、それぞれの民間企業等の規程等に従い運営している。

民間企業等が職員の駐車場賃借料を全額負担する場合、当該民間企業等が土日祝日にイベントを行うとしても、使用目的に制約が無い限り、その駐車場を利用すれば足りる。一方、民間企業等の職員個人が駐車場賃借料を全額負担する場合、例えば、次のような手法が採用されている。

- ・職員個人が駐車場契約を行っている地主として交渉して、土日祝日のイベント目的として駐車場を使用しても良いか交渉する。もしも土日祝日のイベント目的として駐車場を使用することが難しい場合、近隣の他の駐車場に空きがあれば、一日単位で駐車場を借りることができないか交渉する。
- ・近隣の有料パーキングを利用してもらう。

民間企業等が土日祝日にイベント等を行う可能性があるとしても、通常は1カ月単位で月極の駐車場契約をするものであり、今回の市の事案のように「職員駐車場契約における

供用時間は勤務に必要な時間」とし、「民間企業等の駐車場契約における供用時間は職員の勤務を要しない時間」とすることは一般的ではない。

また、仮に民間企業等が土日祝日にイベント等を行う可能性があるとして土日祝日のみの駐車場賃貸借契約を締結したとしても、年に数回程度の使用実績や全く使用していない状況であれば、経済合理性を重視して当該駐車場賃貸借契約は解約する。

【意見】民間企業等による駐車場使用例

市と市職員の現状の駐車場契約の手法は、民間企業等の一般的な駐車場契約の手法と大きく異なる。市は民間企業等の駐車場契約の手法を参考にすることが望ましい。

コ 駐車場の看板

市は、令和6年3月8日に駐車場の看板の記載内容を変更した。

【看板の記載内容】

〔変更前〕

この駐車場は「月極駐車場」です

契約者以外は駐車できません

契約者以外の車両が駐車している場合は「迷惑駐車」として対処します。

福山市松永支所松永市民サービス課

〔変更後〕

この駐車場は「月極駐車場」です

契約者以外は駐車できません

契約者以外の駐車は禁止です。

発見しだい、ナンバー確認の上、警察に通報いたします。

管理者

この変更を行った背景には、看板に係る2点の課題があったことによる。

1点目として、この間、違法駐車の問題があり、変更前の文言で看板を掲出していたが効果なく、違法駐車が繰り返されていたため、警察に相談をしたところ、「違法駐車を発見した場合、その場で連絡をすること」と指導を受け、現在の看板の内容に変更することとした。

2点目として、変更前は補完駐車場の契約等の事務処理を担う部署名を記載していたが、令和3年度機構改正により部署名が変更となり、シールを貼って対応していたが、今後部署名変更があっても修正の必要がないよう、看板を変更する機会にあわせて、「管理者」の記載に変更した。

1) 駐車場の有効利用

市が「駐車場契約における供用時間は、職員の勤務を要しない時間」として駐車場契約を締結していることの理由として、所管課は「来庁者が使用することもある」と主張した。実際に、借受合議記録簿の登録（直近では2023年4月1日からの2024年3月31日までの契約）では、借り受けの用途が「西部市民センター利用者の補完駐車場」となっており、来庁者が使用する前提で、資産活用課長に合議していた。しかし、市は、市職員以外が駐車していることに関して、違法駐車としての認識である。よって、仮に西部市民センターの駐車場が満車になったとしても、来庁者は市が借り受けている駐車場を利用できないことになり、借り受けている駐車場が有効に利用できていないといえる。

【指摘】駐車場の有効利用

市が「駐車場契約における供用時間は、職員の勤務を要しない時間」として駐車場契約する場合、有効利用することが必要となる。その場合、市職員の勤務に必要な時間以外に、来庁者が使用することは、迷惑駐車としての扱いではなく、許容することになる。

2) 補完駐車場の周知

西部市民センター利用者の補完駐車場について、所管課の追加的な主張は次の通りである。

市の平日に市に用事の無い人が駐車している場合は職員の業務に支障がでるため違法駐車として対応している。また土日祝日は市民が申請時に利用可能であると案内している。

市税を投入して借り受けた駐車場を有効活用するには、補完駐車場としての存在を広く市民に周知すべきである。変更の前の看板だけでなく変更後の看板についても、土日祝日に市民が当該駐車場を利用可能であることは明示されていない。

【指摘】補完駐車場の周知

土日祝日に市民が利用可能な駐車場であれば、その旨を駐車場の看板に明示したり、広報で情報発信したりすることで、広く市民に補完駐車場の存在を周知させるべきである。

サ 駐車場賃借料の透明性と説明責任

職員が負担する金額一人4,080円の算定根拠は、駐車場を借り受けている市職員で構成される管理会（任意団体）が西部市民センター周辺の一般駐車場の相場を調査し、地権者と交渉して設定した。また、市は「駐車場契約における供用時間は職員の勤務を要しない時間」として、市の駐車場契約は1台1,020円で地権者と交渉して設定した。このように、市職員が負担する駐車場賃借料も市が負担する駐車場契約も同様に市の職員

が同一の地権者と交渉して設定していることは、市職員と市の駐車場契約は一連の取引であることになる。実際に、市の駐車場契約における供用時間は「職員の勤務を要しない時間」、市職員の駐車場契約における供用時間は「勤務に必要な時間」と補完関係がある駐車場賃貸借契約となっている。

【指摘】駐車場賃借料の透明性と説明責任

市が契約する駐車場と同一の駐車場を市職員が駐車場契約する場合、公共の資金がどのように使われているかだけでなく、市職員が負担する駐車場賃借料が適切に設定されていることの説明責任を果たすべきであると考える。

シ 駐車場賃借料相当額の返還

近隣の駐車場相場を調査した結果、今回の監査対象の駐車場から一番近く、同様に舗装工事してある駐車場は次の地図の①に該当し、月額 7,700 円であった。



(出所：日本駐車場検索ホームページ)

1

福山市松永町 月極駐車場
ID 542314

賃料：7,700円
広島県福山市松永町

平面

屋内

大型

ハイルーフ

新着

全長：5,000mm / 全幅：1,850mm / 全高：2,000mm / 重量：3,000kg

車室1のサイズ等を詳しく見る
+

2

福山市松永町 月極駐車場
ID 247304

賃料：6,112円
広島県福山市松永町

平面

屋内

大型

ハイルーフ

新着

空き待ち予約可

全長：5,000mm / 全幅：1,900mm / 全高：2,100mm / 重量：2,500kg

車室1のサイズ等を詳しく見る
+

(出所：日本駐車場検索ホームページ)

駐車場は全く同一のものではなく、需給関係等によっても駐車場賃借料の相場は左右される。また、まとめて複数台の駐車場賃貸借契約を締結することで、賃借料が安くなることがある。

今回の監査対象の駐車場から一番近く、同様に舗装工事してある駐車場の月額賃借料が7,700円であることと比較すると、市職員が個人で負担する月額賃借料4,080円は安価である。市が「駐車場契約における供用時間は、職員の勤務を要しない時間」として駐車場契約を締結している賃借料の1台あたりは1,020円であり、市職員が個人で負担する月額賃借料4,080円との合計額は5,100円である。監査対象の駐車場から一番近くにある駐車場の月額賃借料の7,700円と比較すると、市職員負担と市負担の合計額5,100円でも月額賃借料は安価である。

職員が負担する金額一人4,080円の算定根拠は、駐車場を借り受けている市職員で構成される管理会(任意団体)が西部市民センター周辺の一般駐車場の相場を調査し、地権者と交渉して設定したものであり、安価であること自体は問題ではない。

しかし、近年の土日祝日のホールでのイベント開催時の駐車場として利用実績を確認できる資料がない状況の中、市職員が「駐車場契約における供用時間は勤務に必要な時間」として土日祝も駐車場利用できるようになっており月額賃借料は4,080円である。この場合、市が「駐車場契約における供用時間は職員の勤務を要しない時間」として駐車場契約

している 1 台あたりは 1,020 円の負担額も、本来は市職員個人が負担すべき金額を市が肩代わりしているのではないかと疑念を抱かれることになると思う。

【指摘】 駐車場賃借料相当額の返還

市職員と市が同一の敷地の駐車場契約を行っている現状について、市は調査する必要がある。市の調査の結果、今回の事案について不適切であると市が判断した場合には、市が負担する駐車場賃借料相当額を市職員は市に返還する必要がある。

② 職員駐車場

ア 東部市民センターの駐車場借り受け

今回の監査対象である「借受合議記録簿」では事案の漏れが多く、網羅的に事案を記載されていないので、西部市民センター利用者の補完駐車場と同様の問題が発生しているかを確認することができない。

そこで、西部市民センターと同様の問題が発生していないかを確認するために、「駐車場契約における供用時間は、職員の勤務を要しない時間」と同じような趣旨が記載された駐車場契約が西部市民センター以外の支所や本庁等の市職員が利用する駐車場であるかどうかについて、直接市に質問を行った。総務部総務課が「土地借上料」の予算措置がある課（27 課）に照会を行った結果、質問にある趣旨が記載された駐車場は、東部支所（東部市民サービス課）が該当することが判明した。

■借受を始めた時期

現行の場所は 2016 年度（平成 28 年度）4 月 1 日から

■賃借料の根拠

年額 1,584,000 円（月額 132,000 円）

なお、月額 132,000 円は 120 台分であり、1 台あたりは 1,100 円

■駐車場契約における供用時間

職員の勤務を要しない時間

西部市民センターによる現行の場所での駐車場契約は 2014 年度（平成 26 年度）4 月 1 日開始であることから、東部市民センターはその 2 年後から「駐車場契約における供用時間は職員の勤務を要しない時間」として駐車場契約を開始したことになる。偶然に西部市民センターと東部市民センターが同じ文言「駐車場契約における供用時間は職員の勤務を要しない時間」で駐車場の借り受けを行っているとは通常考えにくい。組織的な課題がないかを確認するために、西部市民センターの所管課に、東部市民センターで

も同じ文言「駐車場契約における供用時間は職員の勤務を要しない時間」で駐車場の借り受けが行われている理由を質問したが、西部市民センターの所管課ではその理由を把握していなかった。

【指摘】東部市民センターの駐車場借り受け

市は東部市民センターでも「駐車場契約における供用時間は職員の勤務を要しない時間」として市が駐車場の借り受けを行っていることについて調査する必要がある。

イ 職員駐車場使用規則

所管課に西部市民センター以外に、市が一括して駐車場を契約して、市職員が利用する駐車場はあるかどうかをヒアリングしたところ、「2023年度（令和5年度）に、総務部総務課が全庁照会を実施し、該当する契約がないことを確認済みである。」と回答を得た。

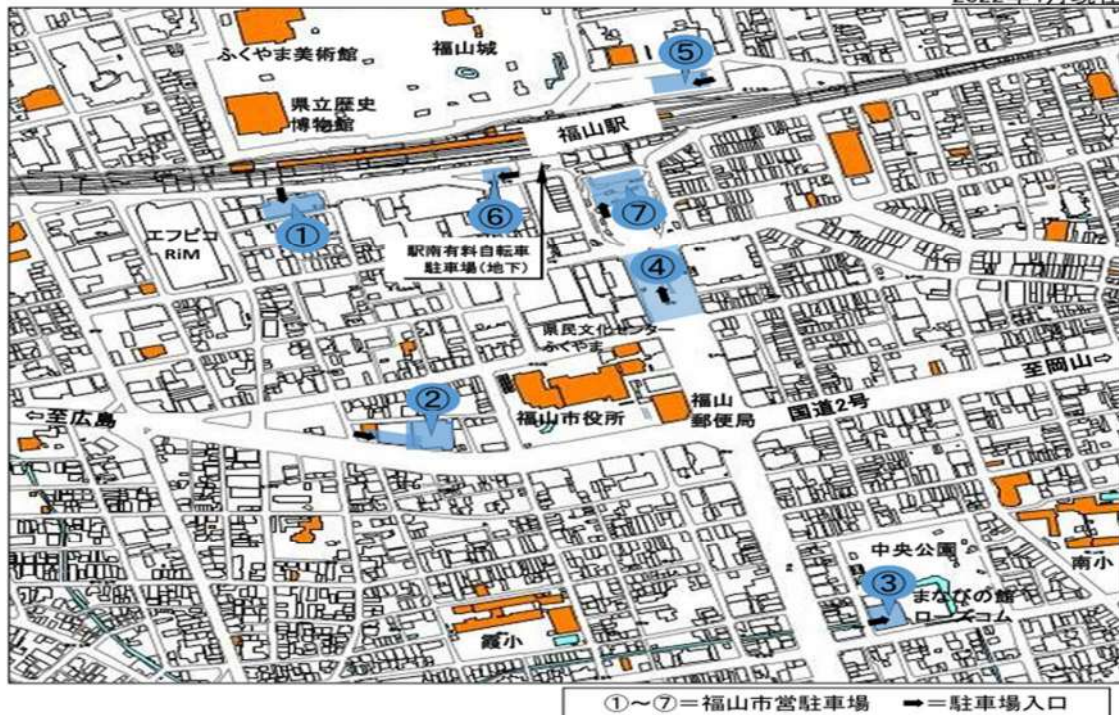
また、別の所管課に、本庁に勤務する職員はどのように駐車場の借り受けを行っているかをヒアリングしたところ、「市営駐車場に定期料金で駐車する場合と個人で駐車場を見つける場合がある。」と回答を得た。市営駐車場の料金形態及び位置図は次の表の通りである。

市営駐車場の料金形態

	①駅南口駐車場	②三之丸駐車場	③東桜町駐車場	④霞駐車場
利用料金	30分まで 160円 次の30分まで150円 それ以後30分までごとに130円	30分まで 160円 次の30分まで150円 それ以後30分までごとに100円	30分ごと 150円	30分まで 110円 それ以後30分までごとに100円
夜間料金	22:00～8:00 1,000円	21:30～8:30 1,030円	21:30～8:30 1,200円	22:30～8:30 700円
定期料金	1か月(21:00～9:00) 5,250円	全日1か月 10,500円	全日1か月 12,200円	—
回数券	購入枚数により1割引,2割引,3割引			
料金形態の考え方	周辺駐車場の料金体系を勘案し、条例により定めている。			
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	2013年(平成25年)年10月1日			

福山市営駐車場位置図

2022年4月現在



福山市営駐車場一覧

番号	駐車場名	所在地	利用時間	収容台数 (うち障がい者用)	連絡先
①	三之丸駐車場	福山市三之丸町	8:00～22:00	279台 (6台)	東桜町駐車場 ☎084-921-8322
②	東桜町駐車場	福山市東桜町	8:00～22:00	334台 (8台)	
③	霞駐車場	福山市霞町一丁目	8:00～23:00	130台 (6台)	まなびの館ローズコム ☎084-932-7268
④	駅南口駐車場	福山市東桜町 (福山駅箕沖幹線路面下)	8:00～22:00	146台	駅南口駐車場 ☎084-926-2489
⑤	駅北口広場駐車場	福山市三之丸町	24時間	49台	
⑥	駅西送迎専用駐車場	福山市三之丸町	24時間	10台 (1台)	駅南有料自転車駐車場 ☎084-922-9110
⑦	駅南地下送迎場	福山市三之丸町 (福山駅箕沖幹線路面下)	6:00～23:00	13台 (1台)	駅南地下送迎場 ☎084-927-5080

これらの市営駐車場について、市職員が通勤用自動車を駐車するために使用する場合、行政財産の使用許可としての取扱いとはなっていない。市からその理由は「市職員が市民として個人的に市営駐車場を借り受けているだけであり、市職員以外が市営駐車場を借り受けするときと定期料金等の条件が同じだからである。」と回答を得た。

市職員は通勤用自動車を駐車するため、各支所や市の施設の駐車場を使用する。このような場合に、行政財産の一部を職員の通勤のための駐車場として使用を許可し、使用料を徴収することについて、必要な事項を定めた規則が市には存在しない。

【指摘】職員駐車場使用規則

行政財産の使用許可は条例事項ではなく規則事項である。市の行政財産の一部を職員の通勤のための駐車場として使用を許可し、使用料を徴収することについて、個別の規則で必要な事項を定めることが必要であると考ええる。

③ 市と商工会との共同駐車場

合議受付簿において、「借受合議記録簿」を閲覧したところ、借り受けの用途が「福山市駅家福祉センター来館者用駐車場」という事案を確認した。この土地の借り受けは、面積 612.57 m²であり、個人への年間の賃借料 570,240 円である。この借り受けについて、所管課から状況の詳細を質問したところ次のような回答を得た。

- ・借受を始めた時期は、1988 年(昭和 63 年)で、社会福祉会館（駅家福祉センター）の利用者に対して駐車場が不足していたためと推測されるが理由は不明である。
- ・自己所有にする計画はない。本駐車場は、福山北商工会との三者で借り受けており、自己所有にした場合、福山北商工会の駐車場がなくなってしまう。

ア 賃借料の変更契約書

市と商工会が個人から借り受けている土地の土地賃貸借契約書及び土地賃貸借変更契約書を入手して閲覧した。契約内容をまとめたものは次の通りである。

契約書の内容	面積	貸主収入	市の賃借料	商工会賃借料
原契約書第 2 条第 1 項 (H21 年 6 月 18 日契約書)	985.82 m ²	132,180 円	82,130 円	50,050 円

契約書の内容	面積	貸主収入	市の賃借料	商工会賃借料
土地賃貸借変更契約書 (R5 年 3 月 27 日契約書)	記載なし	76,940 円から 76,480 円	47,810 円から 47,520 円	29,130 円から 28,960 円
土地賃貸借変更契約書 (R6 年 3 月 26 日契約書)	記載なし	76,480 円から 76,330 円	47,520 円から 47,430 円	28,960 円から 28,900 円

土地賃貸借変更契約書では、原契約書第 2 条第 1 項の賃借料について変更とあるが、原契約書の賃借料ではなく、前年の賃借料を当年の賃借料に改める契約内容となっている。このことにより、原契約書の賃借料と変更契約後の賃借料の対応関係が不明確な契約内容となっている。

【指摘】賃借料の変更契約書

土地賃貸借変更契約書において、原契約書第2条第1項の賃借料について変更と定めるのであれば、前年の賃借料を当年の賃借料に改めるのではなく、原契約書の賃借料を当年の賃借料に改めるべきである。

イ 共同で駐車場を借り受ける場合の費用負担

市と商工会が個人から借り受けている土地について、原契約の土地賃貸借契約書及び土地賃貸借契約変更契約書を閲覧したところ、市と商工会の賃借料の算定根拠は、「負担区分に応じる」と記載されているのみである。契約書において、市と商工会がそれぞれ駐車場を何台利用することを想定しているか、台数や面積等の根拠となる基準は何も記載されておらず、負担区分に応じて市と商工会の賃借料を決定するという契約内容であった。

【指摘】共同で駐車場を借り受ける場合の費用負担

市が別団体と共同で駐車場を借り受けすることは、駐車場で発生する責任問題や費用負担の観点で望ましくないと考える。やむを得ず、市が別団体と共同で駐車場を借り受けるとしても、それぞれの負担金額の算定根拠を明確にするべきである。

ウ 土地の借り受けの解消

市と商工会との共同駐車場の用途は、駅家福祉センター来館者用駐車場である。駅家福祉センターは社会福祉会館であり、心身障がい者、老人、母子及び児童などの福祉の増進を図るための施設である。監査実施時点では、市のホームページによると、市内の社会福祉会館は、駅家福祉センターと加茂福祉会館のみであった。

駅家福祉センターが今後老朽化により閉館等の選択をする可能性がある中、駅家福祉センターの機能は、地域の交流館等に機能を集約することも検討の余地があると考ええる。

【意見】土地の借り受けの解消

土地の借り受けは、必要やむを得ない場合に限るべきである。駅家福祉センターについて、他に有効活用できる市の施設がないかを検討する余地がある。

エ 公共施設移転によるホームページの住所変更

加茂福祉会館について、追加で調査したところ、令和4年9月に加茂公民館、加茂コミュニティセンター、加茂ふれあいプラザ及び加茂福祉会館の機能が統合された加茂交流館開館に伴い廃止されており、現在は加茂支所として運営されていることが判明した。

市のホームページでは、令和7年1月現在で、加茂福祉会館として旧住所のまま表示されており、最終掲載日は平成25年7月1日となっている。令和4年9月に加茂福祉会館

は加茂交流館に機能統合されていることから、2年以上は旧住所のまま、市のホームページに掲載していることになる。

【指摘】 公共施設を移転によるホームページの住所変更

公共施設を旧住所のままホームページに掲載していると、利用者が訪問する公共施設を誤る恐れが生じる。公共施設を移転した場合、速やかにホームページの住所の掲載を修正しなければならない。

④ 福山すこやかセンター

合議受付簿において、「借受合議記録簿」を閲覧したところ、借り受けの用途が「福山すこやかセンターの来館者用駐車場」という事案を確認した。この借り受けについて、契約書を入手して閲覧した。合議受付簿及び契約書の情報は次の通りである。なお、第1駐車場と第5駐車場は市の所有である。

駐車場	契約の相手方	面積	使用料
第2駐車場	個人	568.18 m ²	2,688,000 円
第3駐車場	個人	550.5 m ²	1,782,000 円
第4駐車場	個人	99.17 m ² 、165.28 m ² 、165.28 m ²	1,188,000 円

福山すこやかセンターの駐車場の図面は次の通りである。



※第3駐車場は、黒瀬クリニック駐車場の一部（1～13番，28～41番）を使用するため，駐車する場合は十分ご注意ください。

監査人が現場視察にて写真撮影した第2駐車場は次の写真の通りである。



監査人が現場視察にて写真撮影した第3駐車場は次の写真の通りである。



監査人が現場視察にて写真撮影した第4駐車場は次の写真の通りである。



ア 駐車場の借り受けが必要かの判断

市は、福山すこやかセンターの来館者用駐車場の借り受けにより、年間で合計 5,658,000 円の借受料を支払っている。福山すこやかセンターの来館者用駐車場が有効に利用されているかどうかを確認するために、所管課に借り受けている来館者用駐車場の利用実績を質問したところ、「駐車場利用台数の実績は把握していない。」と回答を得た。

【指摘】駐車場の借り受けが必要かの判断

福山すこやかセンターの来館者用駐車場について、利用台数を把握していなければ、駐車場の借り受けが必要かどうかの判断ができない。駐車場利用台数の実績を把握する必要がある。

イ 貸室の有効活用

所管課に、福山すこやかセンターの来館者用駐車場の借り受けを行うようになった理由を質問したところ、「福山すこやかセンターの開設当初は駐車場の借り受けを行っていなかったが、貸会場の利用者が増加したため、駐車場の借り受けを開始した。2016 年度までは、福山市医師会が所有するすこやかセンター南駐車場 75 台分を賃借していたが、同法人による健診センター建設により当該土地の契約が解除となったため、他で駐車場確保が必要となり、借り受けをすることとなった。」と回答を得た。

福山すこやかセンターの来館者用駐車場の借り受けを必要とする所管課の見解は次の通りである。

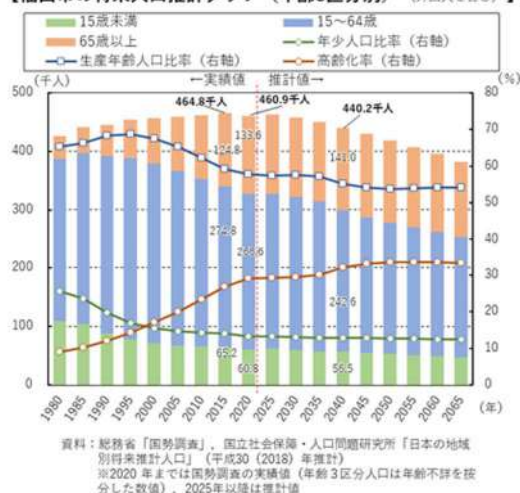
健診や講座の開催など行事によって駐車場の利用が多いため駐車場を確保する必要がある。当館でなければならない行事もあり、その利用者を受け入れられる駐車場を確保している。

福山すこやかセンターの竣工は2001年（平成13年）1月である。福山すこやかセンターの開設当初は駐車場の借り受けを行っておらず、駐車場の借り受けを前提としない健診や講座の開催等を行っており、それでも福山すこやかセンターの運営はできていた。福山市の人口減少の状況は次の通りであり、少子化により検診の対象人数は減少している。

【福山市の人口減少の状況】

- 本市の人口は、2020年(令和2年)の国勢調査で460,930人であり、1940年(昭和15年)以来の減少となった。
- 住民基本台帳における人口は、2023年(令和5年)2月末で46万人を割り込む状況となっている。
- 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、2040年(令和22年)には44万人まで減少すると予測されており、年齢3区分別の推計を見ると、年少人口(15歳未満)・生産年齢人口(15～64歳)は減少を続けることとなっている。
- 本市の出生数は直近5か年で約600人減少するなど、年々出生数が減少している。

【福山市の将来人口推計グラフ（年齢3区分別）（外国人を含む）】



福山すこやかセンターの令和５年度の利用状況は次の表の通りであり、講座の開催等により主に貸室が利用されている。

区 分	２０２３年度 (令和５年度)	
	利用者数	月平均
貸室	２２，４００	１，８６７
団体活動室	２，８４０	２３７
ボランティア活動センター	１，６６０	１３８
水浴訓練室	１８，９７７	１，５８１
合 計	４５，８７７	３，８２３

区 分	２０２３年度 (令和５年度)	
	利用者数	月平均
総合相談案内	３，５９２	２９９
手話相談	１９９	１７
合 計	３，７９１	３１６

駐車場の借り受けは、必要やむを得ない場合に限ることとし、他に活用できる市有財産がある場合には、その有効活用を検討することが重要である。市内には多くの貸室があり、必ずしも全ての貸室が有効に利用されている状況ではない。

福山すこやかセンターの貸室を有効利用することは大切であるが、福山すこやかセンターの来館者用駐車場の利用状況を把握できていない状況の中、年間で５,６５８,０００円の借受料を支払うことは十分に検討する必要がある。

市に駐車場を自己所有する計画があるか質問したところ、「現時点での計画はない。引き続き、中・長期的な視点で対応を検討していく」と回答を得た。

【指摘】貸室の有効活用

公共施設を運営するにあたっては、事業の安定性等の観点から駐車場を自己所有することが原則である。駐車場の借り受けは、必要やむを得ない場合に限るべきであり、他に活用できる市有財産がある場合には、その有効活用を検討する必要がある。市内には他に多くの貸室があることから、その有効活用により、福山すこやかセンターの来館者用駐車場の借り受けを解消できないかを検討する必要がある。

ウ 市の事業に何らかの形で関わる利用者

福山すこやかセンターの利用団体は、次の表の通りである。利用団体により使用料を徴収していたり、免除になっていたりする。

利用団体名	使用面積	使用料（年額）
社会福祉法人 福山市社会福祉協議会	918.88 m ²	免除
一般社団法人 福山市医師会	318.85 m ²	2,062,751 円
一般社団法人 トータルライフサポートふくやま	88.26 m ²	829,560 円
広島県看護協会	52.20 m ²	337,700 円
株式会社（水浴訓練室の管理運営業務）	27.86 m ²	なし（目的内使用）
東部地域障がい者就業・生活支援センター	18.43 m ²	免除
福山食品衛生協会	5.88 m ²	38,039 円
株式会社（通信業務）	3.60 m ²	4,500 円
福山市心身障害児者父母の会	自動販売機 1 台分	900 円
特定非営利活動法人 福山市身体障害者団体連合会	自動販売機 1 台分	900 円

（出所：市から入手した資料を基に監査人が作成）

福山すこやかセンターの使用料を支払っている団体の来館者が第 2 から第 4 の駐車場を利用する場合の負担がないのはどのような理由か質問したところ、所管課から「来館者に駐車場の利用負担を求めているいないため」と回答を得た。

次に、福山すこやかセンターの使用料を支払っている団体の来館者駐車場を福山市がまとめて借受している根拠を条例・要綱等の規定に照らして具体を質問したところ、「すこやかセンター内の団体は、すこやかセンター条例に記載のあるとおり、保健・医療・福祉に係る団体であり、利用者は、本市事業に何らかの形で関わる利用者がほとんどであることから、団体に負担を求めているいない。」と回答を得た。そこで、保健・医療・福祉に係る団体であり、利用者は、本市事業に何らかの形で関わる利用者がほとんどの場合、団体に負担を求めない根拠を条例・要綱等の規定に照らして具体を質問したところ、「第 2～4 駐車場については、貸会場利用者の駐車場確保を目的として借り受けしており、他団体に負担を求めているいない。」と明確な根拠規定を得ることができなかった。

【指摘】市の事業に何らかの形で関わる利用者

福山すこやかセンター内の団体は、保健・医療・福祉に係る団体であり、市の事業に何らかの形で関わる利用者がほとんどであることにより、来館者駐車場の借り受け負担がない。このような所管課の見解であれば、市の事業に何らかの形で関わる利用者がほとんどであるとして、福山すこやかセンターの事務室の使用料を免除することも検討の余地があ

る。福山すこやかセンターの事務室について、現状では、福山市社会福祉協議会及び東部地域障がい者就業・生活支援センターのみが行政財産の使用料免除となっていることに関して、考え方を整理する必要がある。

⑤ 土地の転貸解消

合議受付簿において、「借受合議記録簿」を閲覧したところ、市が株式会社から土地を借り受け、当該土地を町内会に貸すという事案を確認した。この借り受けについて、所管課から状況の詳細及び転貸解消の取組を質問したところ次のような回答を得た。

1985 年（昭和 60 年）頃から町内会が集会所用地を探していたが、適当な用地が当該地しか無く、当該地の所有者である株式会社からは直接町内会が土地を借用することができなかったため、同町内会長からの申し出により、本市と株式会社との間で 1991 年（平成 3 年）に「使用貸借契約相手は福山市」との条件で協議決定し、現在に至るまで株式会社から当該地の使用貸借を受け、町内会に転貸しているもの。

転貸解消に結びつくような特段の取組はできていない。本使用貸借契約が「町内会が集会所用地を確保するまでの一時使用」とであるという趣旨に基づき、同町内会において、土地の確保に向けて努力されているものの、現在に至るまで土地を確保できる見込みが無く、転貸を継続せざるを得ない状況である。

会社と市との土地使用貸借契約書及び市と町内会との議事確認録を閲覧し、転貸に関する調査を行った。使用貸借契約が「町内会が集会所用地を確保するまでの一時使用」とであるという趣旨に基づけば、20 年以上に渡って転貸が解消できていないことは、一時使用として社会通念上考えることはできないと考える。

また、市内に多くの町内がある中で、当該町内会にだけ市が転貸を行うことは公平性の観点で疑念が生じる可能性がある。

さらに、当該土地は、福山市税条例第 62 条第 1 項第 2 号の規定により固定資産税は減免となる。このことは、市にとっての基幹税である固定資産税の収入の減少につながることになる。

（固定資産税の減免）

第 62 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する固定資産のうち、市長において必要があると認めるものについては、その所有者に対して課する固定資産税を減免する。

(2) 公益のために直接専用する固定資産(有料で使用するものを除く。)

【意見】土地の転貸解消

市は 20 年以上に渡って、土地の転貸をおこなっている。早期に転貸解消に向けて取り組む必要がある。

⑥ 財産事務の合議

福山市財産管理規則第9条では、財産の借り受けを行う場合には、資産活用課長に合議しなければならない。そこで、「財産の借り受け」の合議の事案について、合議受付簿にて調査を行った。

ア 借受料の表示

「借受合議記録簿」には、借受料の項目があるが、月額借受料を記載している場合と年間の借受料を記載している場合がある。

【意見】 借り受け料の表示

「借受合議記録簿」における借受料の項目について、月額借受料を表示する場合、年間の借受料を追記する等により明瞭に表示することが望ましい。

イ 合議受付簿への記録漏れ

合議受付簿において、「借受合議記録簿」を閲覧したところ、市職員とイベント用の駐車場の記録は平成26年度と令和5年度だけの記録しかなく、その間の記録がないことが判明した。また、市と商工会との共同駐車場の記録は平成23年度と令和5年度だけの記録しかなく、その間の記録がないことが判明した。

【意見】 合議受付簿への記録漏れ

組織内でのチェック機能を強化し、合議受付簿は漏れなく正確に作成する体制を整備する必要がある。

ウ 借り受け料の記録漏れ

合議受付簿において、「借受合議記録簿」を閲覧したところ、山野峡県立自然公園施設敷地の事案について、令和5年度借受料が記録されていなかった。令和5年度借受料が記録されていない理由を担当課に質問したところ、入力漏れであることが判明した。

【意見】 借り受け料の記録漏れ

入力漏れは、担当者以外の別の担当者のチェックにより、防止できる事務ミスである。複数体制での合議受付簿の作成により、事務ミスを防止する必要がある。

エ 原契約日の表示

合議受付簿において、原契約日の項目がある。市職員とイベント用の駐車場の事案及び市と商工会との共同駐車場の両者とも原契約の欄に変更契約の始期が記載されており、原契約日が確認できない状況であった。

【意見】 原契約日の表示

合議受付簿において、原契約日の項目は、変更契約の始期ではなく、原契約日を記載すべきである。

20 寄附を受けた公有財産

(1) 概要

寄附とは、市が無償で公有財産となるべき財産を取得することをいう。

福山市財産管理規則第12条（取得等の手続）

第12条 物件又は権利を取得しようとするときは、課の長は、当該物件又は権利の目的である物件の境界及び現況を調査確認のうえ、取得調書を作成し、次に掲げる書類のうち必要なものを添え、市長の決裁を受けなければならない。

(1) 財産評価調書

(2) 相手方の当該物件又は権利を処分することについての承諾書及び相手方が法人である場合において当該物件又は権利の処分について当該議決機関の議決又は監督官庁の許認可を必要とするときは、当該議決機関の議決書の写し、又は監督官庁の許認可書若しくはその写し

(3) 相手方が個人であるときにあっては当該個人の不動産登記令（平成16年政令第379号）第16条第2項に規定する印鑑に関する証明書（以下「印鑑証明書」という。）及び住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第12条第1項に規定する住民票の写し、法人であるときにあってはその代表者の印鑑証明書及び当該法人の定款又は寄付行為の写し

(4) 寄付により取得する場合は、寄付書

(5) 交換により取得する場合は、交換に供する財産に係る処分調書及び交換差金がある場合において相手方がその請求権を放棄するときは、その旨を証する書面

(6) 建物の敷地が借地である場合は、土地使用についての所有者の承諾書

(7) 当該物件又は権利の登記事項証明書又は登録簿の謄本若しくは抄本

(8) 契約書案

(9) 関係図面

2 寄付による物件又は権利を受納するときは、当該取得に関する事務を所掌する課の長は、寄付申込者に対し、寄付受納書を交付しなければならない。

(2) 監査の視点

① 公の施設として管理を行う前提で寄附を受ける場合に、市への負担について十分に検討を行っているか。

② 将来予測の検討資料は適切に保管されているか。

③ 公の施設として管理を行うようになった後に、予測と実績の比較検証を行っているか。

- ④ 地方自治法第96条第1項第9号の規定による負担付きの寄附に該当するかどうかについて、総務省や顧問弁護士等への相談も含め十分に検討を行っているか。
- ⑤ 過去の協定書に基づき、土地の寄附を受ける場合に負担付き寄附に該当しないか。
- ⑥ 公有財産管理事務の手引に従い、事務処理が行われているか。

(3) 監査の実施及び結果

所管部署にヒアリングを実施するとともに、規則等、契約書、入館者数及び収支決算書等の閲覧を行った。

① 福山市松永はきもの資料館

ア 決算と入館者数

はきもの資料館決算・はきもの玩具館入館者数は次の表の通りである。市が寄附を受けた当初は、入館者数は1万人を超えていたが、直近では入館者数は低迷している。また、毎年度の運営費等の支出額が収入額を大きく上回っており、収支差額がマイナスの状況が継続している。

はきもの資料館決算・はきもの玩具館入館者数

区分	(単位 千円)								
	2015年度 決算	2016年度 決算	2017年度 決算	2018年度 決算	2019年度 決算	2020年度 決算	2021年度 決算	2022年度 決算	2023年度 決算
施設管理費	8,343	9,030	9,028	9,347	9,811	8,749	7,560	10,145	8,973
需用費	4,695	5,147	5,211	5,512	4,950	3,961	3,440	5,282	4,483
役務費	35	34	33	33	35	35	36	36	41
委託料	3,224	3,762	3,718	3,722	3,776	3,389	2,723	3,479	3,117
使用料及び賃借料	139	32	66	80	1,050	1,364	1,361	1,348	1,332
備品購入費	250	55	0	0	0	0	0	0	0
展示その他運営費	2,904	1,800	2,008	2,180	2,533	2,074	1,767	2,534	2,694
報酬・賃金等	1,159	1,129	1,486	1,684	1,712	1,736	1,518	2,148	1,932
報償費	168	16	72	107	66	8	0	25	200
旅費	65	0	0	0	0	0	0	76	304
需用費	1,134	424	207	212	540	81	102	54	0
役務費	372	211	212	160	201	247	141	208	227
使用料及び賃借料	6	20	31	17	14	2	6	23	31
計	11,247	10,830	11,036	11,527	12,344	10,823	9,327	12,679	11,667
【財源】									
基金繰入金	434	60	87	436	1,213	1,414	62	1,346	1,000
入館料	814	812	638	583	393	192	181	314	225
協働のまちづくり事業助成金			2,125	2,121	2,148	1,777	1,051	1,958	1,491
土地使用料	1	1	25	34	25	1	1	1	14
電気水道等使用収入	33	59	71	58	60	50	28	63	68
計	1,282	932	2,946	3,232	3,839	3,434	1,323	3,682	2,798
はきもの玩具館入館者数	13,222	19,171	11,203	13,957	8,843	2,747	2,071	3,161	2,140

1) 予測と実績の比較検証

市の財政状況は厳しく、予算編成においては、市は施設の維持管理費を含む経常経費の節減を図っている。市は寄附受納に際しては、将来的な行政運営の再構築を踏まえ市民理解を得る必要があり、そのために、施設は当面 10 年程度は大規模改修がない状態で引き継ぐことや、施設の運営については多額の負担とならないよう開館日や運営形態を検討した。

この考え方を基本に当時の財団法人と協議し、施設については、財団の残余財産を財源に建物撤去、駐車場整備、設備改修などを行った後に引き継いだほか、運営については、開館日を以前の週 6 日（月曜日休館）から金・土・日・祝日とし、職員体制は嘱託職員や臨時職員を配置することで、市の負担が少なくなるよう対応した。

はきもの資料館の寄附を受けるにあたって、市の負担を少なくする前提で、市の運営費の負担と経済的利益（入館料）の収支予測等を検討した当時の資料はあるか、担当課に質問したところ、はきもの資料館運営経費と収入について当時の資料をまとめた後のものが提示された。提示された資料は次の通りである。

（単位：円）

費目	2016 年度以降	内容
人件費	1,850,000	館長報酬、臨時職員賃金など
施設管理費	9,907,000	光熱水費、委託料、使用料など
運営費	1,941,000	謝礼、消耗品費、印刷製本費、郵便料など
計	13,698,000	
入館料	2,025,000	
基金繰入金	1,000,000	行事経費に充当

はきもの資料館の寄附を受けるにあたって、予測と実績の比較を実施するために、はきもの資料館運営経費について当時の資料をまとめる前の資料提示を依頼したところ、「当時の資料をまとめる前の資料は破棄されており、残っている資料はない」と回答を得た。

その後、「当時の起案文書はなかったが、資料をまとめる前の資料は残っている。」と所管課から追加の資料が提示された。追加の資料の内容は、次の通りである。

初・次年度以降運営経費（2015 年度と 2016 年度）
 基金運用計画（2014 年度から 2035 年度）
 2015 年度 施設管理運営費 基金からの管理運営費
 2016 年度以降 施設管理運営費 基金からの管理運営費
 2016 年度 旧はきもの博物館管理運営費説明資料

【指摘】予測と実績の比較検証

運営経費について、予測と実績の比較検証を行うことは重要であることから、市は当時の運営費の負担に関する将来予測の資料に基づき、実施すべきである。

2) 人件費の区分

平成 28 年度旧はきもの博物館管理運営費説明資料によると、臨時職員の共済費と賃金が、「文具その他運営費」の細事業に区分され、「報酬」とは別の取扱いとなっていた。その結果として、管理運営費説明資料によると、人件費の負担が少なく見える資料となっている。

平成 28 年度以降人件費

内容	金額	所管課がまとめたあとの資料による費目	管理運営費説明資料による費目
館長報酬	192,000 円	人件費	報酬
臨時職員共済費	182,000 円	人件費	文具その他運営費
臨時職員賃金	1,476,000 円	人件費	文具その他運営費
人件費小計	1,850,000 円		

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

【指摘】人件費の区分

臨時職員の共済費と賃金は、「館長報酬」と同様に「人件費」である。臨時職員の共済費と賃金を「文具その他運営費」として「報酬」とは別に区分することは見直しを行うべきである。

3) 長期的な大規模改修等の検討

【指摘】長期的な大規模改修等の検討

はきもの資料館運営経費について当時の資料をまとめた後のものを閲覧すると、2016 年度以降に継続的に同じ支出と収入があるという仮定のみであり、長期的な大規模改修等は全く考慮に入れていない。松永はきもの資料館のような大規模で、市の負担への影響が大きい行政財産の寄附を受ける場合には、より長期的で大規模改修を含む精緻な予測を行う必要がある。

4) 減価償却費の計算

【意見】減価償却費の計算

はきもの資料館運営経費について当時の資料をまとめた後のものを閲覧すると、収入と支出のみの予測であり、減価償却費を考慮に入れていない。松永はきもの資料館のような

多額の固定資産を保有する場合、減価償却費の損益計算を行うことは検討の余地がある。

イ 公の施設に関する負担付き寄附

地方自治法第96条第1項第9号の規定により「負担付きの寄附又は贈与を受ける」ときは、議会の議決を要する。

1) 市が受けた寄附の概要

名称	地番	分類	種別	面積	相手方
松永はきもの資料館	松永町四丁目3 64-1外8筆	行政	土地	7,581.96 m ²	財団法人遺芳文化財団
松永はきもの資料館	松永町四丁目3 64-1	行政	建物 (木造) 建物 (非木造)	209.53 m ² 3,123.01 m ²	財団法人遺芳文化財団

2) 寄附の内容

寄附目録

	財産の名称	金額	備 考
1	土地	225,332,220	8筆 7,289.06m ² 平成26年度固定資産税評価額
2	建物	247,058,661	7棟 3,332.54m ² 平成26年度固定資産税評価額
3	構築物	59,762,618	20点 簿価
4	展示施工物	128,997,928	124点 簿価
5	標本	217,328,096	43,482点 簿価
6	什器備品	6,405,786	61点 簿価
7	電話加入権	150,760	2点 簿価
8	ソフトウェア	1,102,500	1点 簿価
9	商品	3,542,781	282点 簿価
10	はきもの関係展示副資料	0	一式 (下駄関連機械、玩具ディスプレイ用風車・羽子板等)
11	簿外の什器備品	0	一式 (机、椅子、ロッカー、パソコン等)
12	事務用品	0	一式 (ハンダー、ボールペン等)
13	その他施設内物品全て	0	一式 (掃除道具等)
	合計	889,681,350	

土地一覧表

	所在地	登記簿面積 (㎡)	26年度評価額 (円)
1	松永町 四丁目 364-1	4,998.43	152,930,394
2	松永町 四丁目 364-9	43.38	1,327,240
3	松永町 四丁目 364-11	33.65	1,029,544
4	松永町 四丁目 364-13	14.90	455,875
5	松永町 四丁目 374-2	1,726.38	52,819,779
6	松永町 四丁目 374-35	172.90	5,289,993
7	松永町 四丁目 374-55	288.48	11,144,680
8	松永町 四丁目 374-56	10.94	334,715
	土地計	7,289.06	225,332,220

建物一覧表

	所在地	登記簿面積 (㎡)	26年度評価額 (円)	備考
1	松永町 四丁目 364-1	148.41	446,523	4号館
2	松永町 四丁目 374-2	519.18	153,648	3号館(木造)
3	松永町 四丁目 374-2		2,746,539	3号館(鉄筋)
4	松永町 四丁目 364-1	147.99	2,803,559	1号館
5	松永町 四丁目 364-1	2,381.67	232,966,880	玩具館
6	松永町 四丁目 364-1	67.50	2,302,292	第5収蔵庫
7	松永町 四丁目 364-1	61.12	78,570	職人長屋
8	松永町 四丁目 364-1	6.67	5,560,650	機械室 平成26年 8月1日新築
	建物計	3,332.54	247,058,661	

3) 市の議会対応

○はきもの資料館の寄附に係る議会への対応については、議会常任委員会へ次のとおり2回報告している。

- ・日本はきもの博物館・日本郷土玩具博物館の閉館に係る対応について(2013年8月26日)
- ・閉館した「日本はきもの博物館・日本郷土玩具博物館」寄附受納後の運営について(2015年2月16日)

○また、平成27年3月議会に議案として、福山市松永はきもの資料館条例の制定及び福山市松永はきもの資料館管理運営基金条例の制定を上程し、議決を得ている。

4) 負担付き寄附に該当しないという福山市の見解

○地方自治法第96条第1項第9号の規定により「負担付きの寄附又は贈与を受ける」ときは、議会の議決を要する。

○ここでいう「負担付きの寄附」とは、「寄附又は贈与に際しての条件に基づく義務不履行の場合においては、当該寄附又は贈与に関する契約を解除しうるようなものをいい、単なる指定寄附もしくは特定寄附又はこれに類する贈与は含まないこと。（「地方自治法の一部を改正する法律（昭和23年法律第179号）の施行に関する件通知（昭和23年8月1日付け総理府自発第228号 都道府県知事宛内閣官房長官）」があり、「当該寄附を受ける際に反対給付的意味において地方公共団体の負担を伴う一定の条件が付せられ、その条件に基づく義務を履行しない場合当該寄附又は贈与が解除されるようなものをいう」（ぎょうせい発行：地方自治制度研究会編集「地方財務実務提要1の201ページ）」とされている。

○本市は、国通知（「地方自治法の一部を改正する法律（昭和23年法律第179号）の施行に関する件通知（昭和23年8月1日付け総理府自発第228号 都道府県知事宛内閣官房長官）」第2（3）負担付き寄附又は贈与とは、寄附又は贈与に際しての条件に基づく義務不履行の場合においては、当該寄附又は贈与に関する契約を解除しうるようなものをいい、単なる指定寄附もしくは特定寄附又はこれに類する贈与は含まないこと。に従っており、「財産の取得」に係る財政運営への影響の大きさを考慮し、一定規模以上の財産の取得を議決事項としているのは、地方自治法第96条第1項第8号の規定であり、同項第9号において、「財産の取得」に係る財政運営への影響があることにより議決が必要なのであれば、「寄附」ではなく「売買」の場合でも同じことが言えるため、負担付きの「寄附」のみが議会の議決を要することの説明がつかないと考えている。国通知のとおり、「負担」（同項第9号）とは、寄附や贈与に反対給付的な条件が付され、その条件が履行されない場合に、寄附や贈与が解除されて返還義務としての法的義務を負うものと考え、同項第9号において、負担付きの「寄附」のみが議会の議決を要することとしていることも説明がつくと考えている。

○行政事例では、「寄附又は贈与の契約に付された条件そのものに基づいて、地方公共団体が法的な義務を負い、その義務不履行の場合には、当該寄附が解除される等、その寄附の効果に影響を与えるもの」などがある。

例：A市が3年後を目途に林道を建設する計画を建てていたところ、B林材業者から、

1年以内に林道を建設すること、もし1年以内に建設しないときは返還してもらう、との条件付で、建設費用の全額を寄付すると申し出があった場合、その寄附を受けると、A市が条件（約束）を守らないときは、寄附を受けたお金を返還しなければならない義務が生じることから、この寄附は、負担付寄附になり、議会の議決が必要になる。

○負担付寄附に該当しないものとしては、次のものがある。

①用途を指定した指定寄附・・・例：学校用地を寄附するという場合の寄附

②停止条件付寄附・・・例：遊園地にするなら寄附をするが、そうでなければ寄附はしない、という場合の寄附（これらの例は、いずれも前記「地方財務実務提要1」による）

これらの寄附は「当該寄附を受ける際に反対給付の意味において地方公共団体の負担を伴う一定の条件が付せられ、その条件に基づく義務を履行しない場合当該寄附又は贈与が解除されるようなものをいう」ものでも、「寄附又は贈与の契約に付された条件そのものに基づいて、地方公共団体が法的な義務を負い、その義務不履行の場合には、当該寄附が解除される等、その寄附の効果に影響を与えるもの」でもないため、議会の議決は不要となる。

（参考）「寄附受領につき市会議決の要否について」横浜市総務局長依命通達

○はきもの資料館の寄附について、財団法人からの寄附書では、寄附条件として、「市の文化施設として、閉館した『日本はきもの博物館』及び『日本郷土玩具博物館』を活用すること」が記載されているが、この条件に基づく義務を履行しない場合、当該寄附を解除する旨の記載はないこと、また、2013年（平成25年）9月17日に本市と当時の財団法人との間で締結した「日本はきもの博物館・日本郷土玩具博物館の寄附に関する協定書」においても、寄附条件に基づく義務を履行しない場合、当該寄附を解除する旨の規定はないことから、この寄附は、地方自治法第96条第1項第9号のいう「負担付きの寄附」には該当しないものと解する。

5) 負担付き寄附に該当するという監査人の見解

「公の施設として管理することを前提として土地や建物（財産）の寄附を受けるにあたっては、議会の議決が必要です（地方自治法第 96 条第 1 項第 9 号）。これは、条件付きの寄附を受ける場合、自治体の経済的利益よりも、管理経費などの負担のほうが大きいことを意味しています。」（ぎょうせい発行：著者 森幸二「自治体法務の基礎から学ぶ 財産管理の実務の 12 ページ」）

はきもの資料館の寄附について、財団法人からの寄附書では、寄附条件として、「市の文化施設として、閉館した『日本はきもの博物館』及び『日本郷土玩具博物館』を活用すること」が記載されており、市は単に、土地・建物の寄附を受けたのではなく、「公の施設」として管理することを条件に寄附を受けた。行政実例にある「寄附又は贈与の契約に付された条件そのものに基づいて、地方公共団体が法的な義務を負い、その義務不履行の場合には、当該寄附が解除される等、その寄附の効果に影響を与えるもの」の例に該当する場合だけでなく、公の施設として管理することを前提として土地や建物（財産）の寄附を受ける場合も負担付き寄附に該当する。市が単に、土地・建物の寄附を受ける場合は、市への財政への負担は基本的に生じないが、公の施設として管理することを前提として土地や建物（財産）の寄附を受けることは、将来に渡って継続的に市に財政への負担が生じるからである。

財団法人からの寄附書では、寄附条件として、「市の文化施設として、閉館した『日本はきもの博物館』及び『日本郷土玩具博物館』を活用すること」が記載されており、「寄附の契約に付された条件そのものに基づいて、その義務不履行の場合でも当該寄附が解除されない」旨の記載はない。「寄附の契約に付された条件そのものに基づいて、その義務不履行の場合でも当該寄附が解除されない」旨が寄附書に定められておらず、実質的に「寄附の契約に付された条件そのものに基づいて、市が法的な義務を負い、その義務不履行の場合には、当該寄附が解除される等、その寄附の効果に影響を与えるもの」は、負担付き寄附に該当すると考える。

地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号の規定は、一回きりの財産の取得でも金額的な影響が大きければ、財政運営への影響が大きいことを考慮して議会の議決を要することとしている。市では「議会の議決に付すべき財産の取得又は処分に関する条例」により、「議会の議決に付されなければならない財産の取得は、予定価格 4,500 万円以上の不動産若しくは動産の買入れ」と定めている。一方で、地方自治法第 96 条第 1 項第 9 号の規定は、「公の施設として管理することを前提として土地や建物（財産）の寄附を受けること」は、一回きりの財政への影響ではなく、今後将来に渡って永続的に財政への影響が大きいことを考慮して議会の議決を要することとしていると考える。

はきもの資料館の収入と支出をまとめた表は次の通りである。「基金繰入金」と「協働のまちづくり事業助成金」は、はきもの資料館の事業収入ではないが、便宜上、収入に含めている。

はきもの資料館の収支状況

(単位：千円)

	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
支出	11,247	10,830	11,036	11,527	12,344	10,823	9,327	12,679	11,667
収入	1,282	932	2,946	3,232	3,839	3,434	1,323	3,682	2,798
差額	-9,965	-9,898	-8,090	-8,295	-8,505	-7,389	-8,004	-8,997	-8,869
累計	9,965	19,863	27,953	36,248	44,753	52,142	60,146	69,143	78,012

(出所：市から入手した資料を基に監査人が作成)

2015 年度から 2023 年度の支出合計 101,480 千円、収入合計 23,468 千円、収支差額合計は 9 年間でマイナス 78,012 千円である。単年度では 1,000 万円未満のマイナスの収支差額であっても、累計すると 5 年目で 4,500 万円程度の財政への影響が生じ、公の施設の継続事業の前提を鑑みると、今後も財政への影響は増え続ける。よって、一回きりの財産の取得よりも「公の施設として管理することを前提として土地や建物（財産）の寄附を受けること」の方が財政への影響は大きくなる可能性がある。「財産の取得」に係る財政運営への影響があることにより議決が必要な観点からすると、4,500 万円以上の不動産取得だけでなく、「公の施設として管理することを前提として土地や建物（財産）の寄附を受けること」も同様である。

土地・建物の寄贈を受けて公の施設として管理する場合、負担付き寄附に該当しないと市が判断する場合には、その旨を契約書等に明記するべきである。今回の事案の場合、財団法人からの寄附書では、寄附条件として、「市の文化施設として、閉館した『日本はきもの博物館』及び『日本郷土玩具博物館』を活用すること」が記載されている。市が負担付き寄附に該当しないと判断するのであれば、「寄附の契約に付された条件そのものに基づいて、市が法的な義務を負わず、その義務不履行の場合であっても、当該寄附が解除されない等」その寄附の効果に影響を与えないものであることを明示するべきであった。

コンメンタールで地方自治法第 96 条第 1 項第 9 号の規定の趣旨を確認すると、「「負担付き」とは、寄付や贈与に反対給付的な条件が付され、その条件が履行されない場合に、寄付や贈与が解除されて返還義務を生ずるものをいう。寄附や贈与も負担の内容によっては、当該地方公共団体に財産上の影響が生じうるので、本条第 1 項第 9 号は議会の議決を必要とした。」とある。はきもの資料館を運営していた財団法人遺芳文化財団は、入館者の減少や運営費の増加等により、解散したことから、寄附を市が受ける前から市に

多額の負担が生じることは予測できた。はきもの資料館決算資料で検証すると、寄附を受けた 2015 年度から直近の 2023 年度まで収支差額がマイナスの状況が継続しており、毎年度 800 万円以上、多い年度では 1,000 万円近い一般財源が必要であることから、市に今後も将来に渡って多額の負担が生じるのは明らかである。また、毎年の収支差額がマイナスであることは収支の観点であり減価償却費の計算を考慮に入れておらず、損益の観点から減価償却費の計算を考慮に入れるとさらに損益上のマイナスは増加する。さらに、市がはきもの博物館の寄附を受けて「公の施設」として管理することは、市の固定資産税の収入の機会を失うことになり、さらに市への実質的な財政的負担は大きくなる。

市長だけでなく、市議会の議員も住民によって直接、選挙によって選ばれることから、市議会は住民自治の根幹をなす存在である。また、議会は、主権者である市民に代わって市を監督・評価し、執行機関の独走をチェックする機関でもある。これらの市議会の役割を十分に果たすことによって、市民の信頼と期待に答えていくことになる。市が単に土地・建物の寄附を受けるのではなく、「公の施設」として管理することを条件に寄附を受ける場合には、市の財政に大きく負担がかかることになるので、市ではなく市議会が決定する必要がある。

土地・建物の寄贈を受けて、公の施設として管理すると、将来にわたって市の財産上の影響が生じることになる。市は財政の健全性を維持しながら持続可能な行政運営に向け「公共施設・サービスの再構築」に取り組んでおり、はきもの博物館の寄附は、この流れに逆行する事案である。はきもの博物館の寄附をうけることで、これまで財団法人遺芳文化財団が負っていた負担が市の負担になり、公の施設単独での経営が成り立たなく多額の一般財源が必要な状況でも廃止することが困難という問題がある。市は、国の通知、行政実例に基づいた事務処理を行っており、国の考えを確認していないわけではないが、市が議会の議決を必要としないと判断するにあたって、市には個別に総務省や顧問弁護士等へ相談した記録はない。

福山市西部に位置する松永地域は、太古より人々の営みの中で、豊かな歴史と文化を育んできた。はきもの資料館では、日本はきもの博物館・日本郷土玩具博物館から引き継いだ貴重な資料をはじめ、松永地域の産業を支えた下駄・い草・塩の生産関連の資料を多く収蔵・展示している。地域の歴史と文化を継承しながら、地域資源を活かしたまちづくりにも貢献する施設となるよう運営しており、市にとっては貴重な施設であると考えている。はきもの資料館の寄附を受けて、公の施設として管理すること自体は問題ではない。

市が国の通知等に基づいて事務処理を行っていることは確認した。しかしながら、地方自治法第 96 条第 1 項第 9 号の規定により「負担付きの寄附又は贈与を受けるときは、議会の議決を要する」とあるにも関わらず、議会の議決がないことが問題であると監査人は考える。

【指摘】 公の施設に関する負担付き寄附

負担付き寄附に該当するかどうかは、市と監査人で地方自治法第96条第1項第9号の規定の解釈の違いにより見解が異なっている。土地・建物の寄贈を受けて、公の施設として管理すると、将来にわたって市の財産上の影響が生じることになる。負担付き寄附に該当するかどうかは、寄附の取引内容を行政実例等に形式的に当てはめて検討するのではなく、寄附の実態を踏まえて「財産の取得」に係る財政運営への影響等を考慮に入れて検討するべきである。

② 過去の協定書に基づく土地の寄附

過去に交わした協定書から、数年が経過後に覚書により寄附された土地について検討する。

ア 過去の協定書に基づく負担付き寄附

協定書締結後に交わされた覚書では、過去に締結された協定書に関し、道路用地を寄附することに市は同意している。

協定書では、道路用地を施設の立地中はその使用者に維持管理させ、撤退後はインフラ整備（道路整備と同等の整備）を行って道路の用に供する施設にする義務が課せられている。市が土地の寄附を受ける条件として、施設の立地中はその使用者が維持管理し、撤退後は市がインフラ整備という義務を負い、その義務不履行の場合には、その寄附の効果に何らかの影響を与えることになる。

これは、地方自治法第96条第1項第9号の規定により「負担付きの寄附又は贈与を受ける」ときは、議会の議決を要することになると監査人は考える。

市に、公有資産の寄附を受けるにあたって、地方自治法第96条第1項第9号の規定「負担付きの寄附又は贈与を受ける」として、議会の議決を得たことがあるかヒアリングをしたところ、地方自治法第96条第1項第9号の規定により議会の議決を得たことはないという回答を得た。また、市が土地の寄附を受ける条件として、施設の立地中はその使用者に維持管理させ、撤退後はインフラ整備という義務を負うことに関して、負担付き寄附に該当しないことを検討した資料は存在するか市に質問したところ、「負担付き寄附に該当しないことを検討した資料は存在しない。」と回答を得た。

【指摘】 過去の協定書に基づく負担付き寄附

市は国の通知や行政実例に基づいて事務処理を行っているものの、過去の協定書に基づき土地の寄附を受ける場合には、当該協定書に反対給付的意味の市の負担を伴う一定の条件が付せられていないかを確認するべきと考える。当該協定書に反対給付的意味の市の負担を伴う一定の条件が付せられてるにも関わらず、負担付き寄附に該当しないと市が判断する場合には、その判断した根拠を文書として保管するべきである。

イ 寄附の状況を明確にするための体制整備

【指摘】 寄附の状況を明確にするための体制整備

市が寄附を受けた公有財産の一覧表を確認すると、寄附された道路用地が記載されておらず、漏れていた。所管課は寄附の状況を明確し、適切に資産活用課へ合議するべきである。

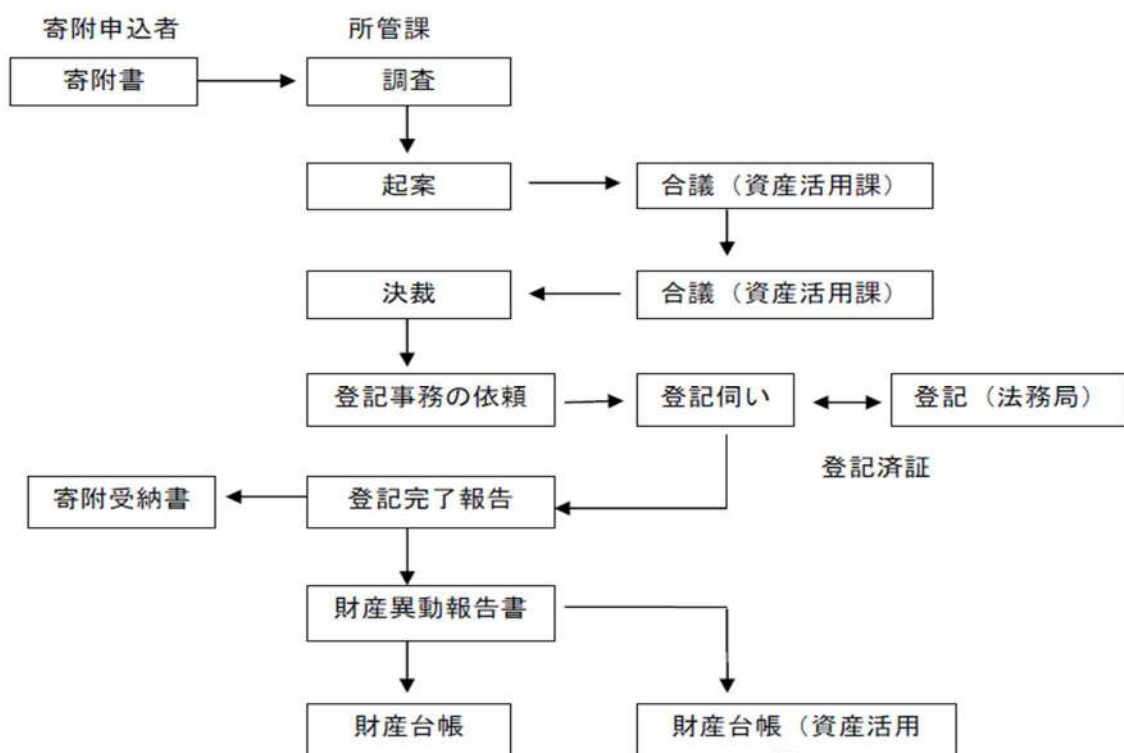
③ 公有財産管理事務の手引

市の公有財産管理事務の手引によると、寄附の場合の事務手続は次の通りである。

【事務手続（寄附の場合）】

- ①寄附書の受理
- ②現地や登記の調査
- ③起案 ・ 取得調書・財産評価調書
 ・ 印鑑証明書、住民票
 ・ 登記簿謄本、図面等
- ④決裁 資産活用課へ合議
- ⑤登記
- ⑥寄附受納書の交付
- ⑦財産異動報告書の提出
- ⑧財産台帳の作成

【事務の流れ】



ア 初版の日や改定日の記載

公有財産管理事務の手引について、最初のページにも最後のページにも初版の日や改定日が記載されていなかった。そこで初版の日や改定日が記載されていない理由を資産活用課に質問したところ、「理由については不明である」と回答を得た。また、この手引がいつから適用されているのかを質問したところ、「1998年頃作成したものと思われる」と回答を得た。

【指摘】初版の日や改定日の記載

公有財産管理事務の手引は、庁内の共有ファイルに掲載しており、資産活用課だけでなく、公有財産を扱う他の所管課にも周知され、実際に運用されている。いつから手引が適用になっているか及びいつ改正が行われたかを明確にするため、初版の日や改定日を記載すべきである。

イ 寄附の相手方の把握及び金額を把握できる体制の構築

これまでに市が寄附を受けた公有財産の一覧表を入手して閲覧したところ、寄附の相手方が不明の寄附が2件存在した。

昭和 51 年

名称	地番	分類	種別	面積	相手方
福山城（旧内藤家長屋門）	丸之内一丁目 8 番	行政	建物（木造）	52.39 m ²	不明

その後の文化振興課の調査で、相手方は個人であると判明した。

令和 3 年

名称	地番	分類	種別	面積	相手方
千田小学校		行政	土地	3.65 m ²	不明

その後の教育委員会施設課の調査で、相手方は個人であると判明した。

相手方が不明の寄附とはどのような状況か資産活用課に質問したところ、「資産活用課では、寄附の相手方までは報告を求めているので、記録に残っていない。」と回答を得た。

また、寄附を受けた公有財産の価額の算定に関する資料の提示を資産活用課に依頼したところ、「財産の取得調書になるが、資産活用課では寄附を受けることはないため、所管課に確認する必要がある」と回答を得た。

市の公有財産管理事務の手引では、寄附により物件を取得する時は、取得調書・財産評価調書等により資産活用課に合議することになっており、資産活用課では、寄附の相手方及び金額を把握できると考える。

市では、統一的な基準による地方公会計の整備を進め、平成 28 年度決算から財務書類を作成している。財務書類作成の補助簿となる固定資産台帳は、市が所有する全ての固定資産について、取得価額、耐用年数などのデータを網羅的に管理するものである。固定資産は以前は各所管課ごとに管理していたが、市が所有する全ての固定資産を管理する重要性が高まったといえる。公有財産の寄附についても、市が所有する全ての固定資産を管理する事に意義があると考ええる。

【指摘】寄附の相手方の把握及び金額を把握できる体制の構築

市の公有財産の手引に従い、土地・建物にかかる寄附データについては、合議簿などにより漏れなく資産活用課において把握する体制の構築を検討すべきである。

④ 寄附のお願い

これまでに市が寄附を受けた公有財産の一覧表を入手して閲覧したところ、公民館の土地の寄附を確認した。

平成 31 年

名称	分類	種別	面積	相手方
伊勢丘公民館	行政	土地	132.40 m ²	株式会社

当該寄附に関する取得調書を入手して、閲覧したところ、この寄附は市が市長名義で株式会社をお願いをして、寄附を受けたことが判明した。

寄附をお願いした経緯

公民館の敷地は、当初相手方の会社が所有しており、同公民館用地の大部分は公民館用地として昭和 48 年に 3 月に使用貸借契約を締結、その後約 38 年間無償で使用し、平成 23 年 3 月に土地の寄附をしてもらった。

今回寄附を受ける敷地は、公民館用地の入口及び通路部分にあたる。交流館の建設にあたっての土地調査の際に当該地が相手方の株式会社の所有のままであることが判明したため、相手方の株式会社に事情を説明し、公民館用地としての寄附を改めてお願いした。

【指摘】 寄附のお願い

本来、寄附というのは、法人の意思で自由に行われるものであり、市が土地の寄附をお願いするのは控えるべきである。

⑤ 公園本体と法面の寄附

これまでに市が寄附を受けた公有財産の一覧表を入手して閲覧したところ、市内東部の開発行為に伴う公園の法面部分で寄附を 1 件確認した。

寄附を受けた公有財産は当該公園の他にあるかどうか所管課に質問したところ、「他には把握していない。開発行為に伴う公園を引き受ける場合は一般的に帰属を受けるという扱いであり、寄附とは異なるものである。」と回答を得た。

そこで、当該公園の法面部分は、帰属という扱いではなく、寄附を受けた公有財産という扱いになっているのはどのような理由か追加質問したところ、「この開発では、平成 16 年度に公園本体部分の帰属を受けている。公園法面については、平成 17 年度に公園を支える部分として寄附を受けたと推測される。法面は、上部分を支えるための効用を果たすため、上側（今回であれば公園側）が維持管理をするケースが一般的であり、寄附を受けたものと推測される。ただし、これは例外的なケースであり、通常は帰属により公園を引き受ける。」と回答を得た。

【意見】公園本体と法面の一体管理

公園は本体と法面を一体として利用するものである。公園の本体部分は帰属、公園を支える法面（下）部分は寄附として取り扱うこと自体は問題ないが、一体的に帰属により公園を引き受けることが望ましいと考える。

⑥ 文書保存

市の共通文書分類表によると、寄付関係書（一般）は 10 年保存、土地基本カード及び建物基本カードは常用保存である。現状の市の土地・建物の寄附を受けたときの取得調書等の資料については 10 年保存という扱いであり、10 年より過去の資料は保存されていない場合がある。

【意見】文書保存

土地・建物は長期的な利用を前提とすることから、寄付関係書（一般）の 10 年保存の扱いでは支障が生じる場合がある。土地・建物の寄附を受けたときは、現金による寄附とは異なり、財産に係る事項であることから、保存年限等の整理ができないかを検討する必要がある。

21 公有財産の不法占有

(1) 概要

福山市財産管理規則 18 条 (2) でも各課長に管理の視点として定められている公有財産の不法占有については、これを放置することの問題は大きい。使用許可なく占有させることにより福山市による管理が行き届かず、破損等により福山市あるいは第三者に損害を与えるリスクがある。また、不法占有により適切な使用料を得られなかったり、最終的には占有者による時効取得により財産自体を失ったりするリスクもある。

(2) 監査の視点

- ① 現在福山市が把握している不法占有事案にはどのようなものがあるか。
- ② 不法占有状態が生じた経緯はどのようなものか。
- ③ 不法占有状態解消のための方策を講じているか。
- ④ 今後同様の問題が生じることを防ぐためにどのような対策を取るべきか。

(3) 監査の実施及び結果

全庁照会を実施し、不法占有事案があるかどうかの照会を行った。回答があった全件の担当者に対して個別のヒアリングを行った。

事案によって不法占有状態が開始する原因はさまざまである。「不法占有が生じること自体を防止すること」と、「何らかのエラーで不法占有が生じてしまった場合にそれを早期に発見するということ」、この 2 点での対応が必要であると考え。後者の点については、この度令和 6 年に実施された総務課の全庁照会により問題が発覚したケースが複数あることから、今後も継続的に総務課ないし他の適切な課による定期的な不法占有状況の確認を行い、問題の洗い出しをしたうえで、傾向と対策を整理し、再発防止に努めるべきと考える。

① 状況を確認できていなかった原因を再確認

所轄部署	財政部資産活用課
面積	71.09 m ² (61.09 m ² 、10 m ²)
占有の開始時期	昭和 58 年頃
福山市による把握時期	遅くとも昭和 63 年 5 月
財産の区分	普通財産

昭和 44 年 3 月、福山市と市民 A との間で戦後復興政策の一環として福山市所有の土地についての賃貸借契約が締結された。市民 A は当該土地の上に 2 階建ての建物を建設した。昭和 63 年 11 月、当該土地建物の現況を確認したところ、第三者が利用している状態であった。

その後、福山市は土地所有者を搜索するも行方不明となった。

平成 12 年 8 月には、公示送達により賃貸借契約解除を行った。

平成 13 年 5 月から平成 19 年 1 月にかけて、福山市から関係者に対して当該土地の払い下げについて打診するも、話がまとまらなかった。

令和 6 年に総務課による不法占有についての全庁照会がきっかけとなり、令和 6 年 8 月から関係者への接触が再開する。

本件は、平成 12 年に土地の賃貸借契約を解除し不法占有状態となった後、平成 19 年 1 月までは土地の払い下げについて対応を行っていたが、市は、その後長期間にわたり、状況の確認を行っていなかった。市役所内での人事異動に伴う引継ぎエラーである可能性も十分あるので、引継ぎ時の対応を再度検討するべきである。

【指摘】状況を確認できていなかった原因を再確認

長期間にわたり、状況の確認を行っていなかったことは問題である。状況を確認できていなかった原因を再確認し、同様の事案が発生しないよう対策を講じるべきである。

② 看板の設置、不法占有状態の解消

所轄部署	ネウボラ推進部保育施設課
面積	75.25 m ²
不法占有の開始時期	不明
福山市による把握時期	令和 6 年
財産の種類	普通財産

母子寮を廃止した後土地の整理が行われたが、隣地所有者が福山市所有地を一体として使用していることが令和 6 年になって判明した。経緯は不明であり、調査中である。

所轄部署	ネウボラ推進部保育施設課
面積	38.61 m ²
不法占有の開始時期	不明
福山市による把握時期	令和 6 年
財産の種類	普通財産

令和 6 年の総務課の全庁照会をきっかけとして当該土地が隣地の敷地の一部として利用されていることが判明した。経緯は不明であり調査中である。今後現在不法占有者に対して当該土地についての意向を確認していく予定である。

【指摘】看板の設置

土地の整理を行った際には看板などにより市所有の土地であることを明示しておくべ

きである。市所有の土地であることが明示されていれば第三者による無権限での占有開始を防ぐことができるし、仮に占有を開始された場合であっても看板の撤去などにより早期にその状況に気づくことが可能となる。

【意見】 不法占有状態の解消

占有開始時が不明である以上、一日も早く払い下げあるいは占有解消により不法占有状態を解消していくべきである。不法占有状態の継続により取得時効成立の可能性が高まるので、一日も早く不法占有状態を解消するため対応すべきである。

③ 水路利用継続の意向確認

所轄部署	ネウボラ推進部保育施設課
面積	39.61 m ²
不法占有の開始時	不明
福山市による把握時期	令和 6 年
財産の種類	行政財産

平成 18 年に公立保育所を社会福祉法人に移管し、平成 28 年に福山市から社会福祉法人に対して保育所用地を払い下げた。その際、保育所用地に水路が存在したが、水路については、社会福祉法人以外の近隣地所有者も利用していることから、市から社会福祉法人への所有権移転は妥当でないとの判断により、払い下げる土地に含めなかったと推測される。

実態としては、引き続き社会福祉法人や近隣地所有者が水路を利用している。

令和 6 年の総務課全庁照会をきっかけに占有の事実が判明した。現在、この事案の経緯等を市は調査中である。

隣地所有者も水路を利用せざるを得ない状況であれば、払い下げは妥当ではないので、使用料を徴収してそのまま現状通り社会福祉法人による利用を継続するか、それとも社会福祉法人による水路上の利用を終了するかで対応すべきである。なお、後者の場合であっても、水路事故防止のために蓋掛けは設置する必要があると考える。

【意見】 水路利用継続の意向確認

早期に社会福祉法人に対して水路利用継続の意向確認をしたうえで占有解消に向けて対応すべきである。まずは水路利用についての現状を正確に把握すべきである。

④ 隣地所有者との間で境界確認、時効成立の阻止

所轄部署	まちづくり推進部多様性社会推進課
面積	74.14 m ²
不法占有の開始時	不明（早くとも平成 16 年以降）

福山市による把握時期	不明（早くとも平成 16 年以降）
財産の種類	普通財産

当該土地については昭和 56 年以降分筆・合筆を繰り返し、平成 16 年に市の公共施設の所在地、当該土地、その他に分筆された。

また、市の公共施設と当該土地は、市の公共施設側にフェンスが設置されており、占有者に占有の認識がないことも考えられ、現状に至った経過については現在占有者に対して確認を行っている最中である。

担当課としては当該土地が遊休財産一覧に計上されており、その存在は把握していたが、将来市の公共施設を売却する際一緒に売却する予定にしていた。

【意見】 隣地所有者との間で境界確認

分筆時には隣地所有者との間で境界を確認しておくべきである。今回の占有の経緯の詳細は不明であるが、分筆時に境界を明確にしておけば防ぐことができた可能性があると考えられる。

【意見】 時効成立の阻止

時効成立を阻止するために早期に占有者から承認（民法 147 条 3 号）を取得するべきである。占有が長期化している可能性が高いので、早期に占有者との間で時効中断のための承認書面を取り交わすべきである。

⑤ 占用許可申請

所轄部署	松永支所松永建設産業課
所在地	松永駅北口アーケード下の市道
面積	—
不法占用の開始時期	平成 22 年 4 月
福山市による把握時期	平成 17 年



約 50 年前、松永駅北口前に松永駅前銀座商店街協同組合によって県道（現在は市道）の歩道部分にアーケードが設置された。その後上記組合が解散し、平成 22 年 4 月以降市道の占用許可の更新がなされておらず、以降不法占用状態となっている。アーケードの一部は関係者により撤去されているが、残りのアーケードの撤去が進んでいない。現在このアーケードの存在を危惧する商店街の住民が任意の団体を設立し、それぞれのアーケード前の土地又は建物の所有者に撤去を行うことについての同意書を取得している。そして、同意書を取得したアーケードについて撤去を進めている。福山市としては、2 ヶ月に 1 回はアーケードの安全点検を行い、福山市民への危険発生の防止を図っている。

今回の問題は、占用許可が切れた後時間が経過したことにより、占用していた団体が解散してしまったことから占用物に関する権利関係が複雑化し、撤去に時間を要する状態となっている。

占用許可が切れた時点で許可の再申請をしないのであれば撤去する必要があることを指導していれば、今回の事態を防ぐことはできた可能性が高い。占用許可が切れたタイミングでの市からの適切な指導を行うことを徹底するべきである。

また、今回の件においては、撤去が完了するまでは安全点検及び指導を徹底するべきである。

【指摘】 占用許可申請

占用許可の期限が切れたタイミングで、福山市が再度占用許可を申請しないのであれば占有物を撤去してもらう必要があるべく占有者に対して指導するべきである。

⑥ 不動産取得時の境界

所轄部署	土木部土木管理課
面積	11311 m ² (387 m ² 、10924 m ²)
不法占有の開始時期	不明
福山市による把握時期	令和 4 年 9 月
財産の区分	行政財産

隣接地を所有する事業者が、平成元年に隣地を売買により取得した後、市所有の水路用地を隣接地と一体で駐車場などとして利用している。占有幅は 4 メートル。

令和 4 年 9 月頃、市民からの通報により当該土地が不法占有状態であることが発覚した。同年 11 月及び令和 5 年 7 月 13 日、福山市から占有者に対して、駐車場として利用している当該土地の払い下げについて協議している。

【指摘】不動産取得時の境界

今後、新たに福山市が不動産を取得する際には、境界を明確にするべきである。本件土地については、昭和 48 年に公有水面埋立により新たに生じた土地で、その際に土地の境界は確定していたものの、現地に境界を明示する標識等により境界が明確であれば隣地所有者も駐車場利用地について無権限で利用しようとする可能性は低いし、またもし過失により不法占有状態が生じていた場合であっても早期発見が可能であったはずである。

⑦ 不法占有事案の早期解決

所轄部署	土木部土木管理課
面積	不明：未整理地
不法占有の開始時期	不明
福山市による把握時期	遅くとも昭和 56 年頃
財産の区分	行政財産

水呑川は国所有の法定外公共物で管理は市が行っていたが、大正 10 年から昭和 33 年の間に広島県が 10 件の公有水面の埋立免許を出した。そのうち 4 件は竣工認可の申請がなされたものの認可には至らず、地番が設定されないままに埋め立て免許を取得した実行者と建物所有者の間で土地の売買が行われ、その土地の上に建築物が建てられ現在に至っている。なお、平成 17 年に国から福山市に対して法定外公共物譲与契約が取り交わされ、水呑川の所有権が福山市に移転している。

昭和 56 年、水呑川の埋立問題が新聞に掲載され、問題が明るみとなった。

平成 8 年頃より福山市が水呑川の改修を計画する中で建物所有者に土地の払い下げを提

案したが、同意に至らなかった。

平成 29 年 2 月、埋立地に建築物を建築している者の一人が時効取得を主張して所有権移転訴訟を起こし、所有権を取得するに至った。

令和 4 年 6 月、他の建築物を建築している 3 名から土地の整理について相談があった。

同年 9 月、福山市から上記 3 名に対し、整理に当たっては公用廃止による払い下げか時効取得を主張した訴訟を起こすという手段があることを説明した。

【意見】不法占有事案の早期解決

未整理状態のまま不法占有が継続すると、時効が成立する可能性が高まる。今後は、不法占有の事案は早期に解決する必要がある。

⑧ 公園内にごみステーションを無許可設置（不法占有）

不法占有の開始時期	令和 2 年 8 月頃
福山市による把握時期	令和 5 年 8 月
財産の区分	公共財産

公園所管課の台帳調査業務において、令和 5 年 8 月、神辺町の公園の敷地内に無許可でごみステーションが設置されているのを確認した。

関係各先へ事情を確認したところ、当該ごみステーションは、地元町内会と開発業者によって、公園外から移設設置されたものであることが判明。（ごみ回収の所管課へ提出する「ごみステーション申請書」は、町内会名義で提出している。）

しかしながら、福山市都市公園条例の運用上、ごみステーションを公園区域内に設置許可することはない。

現在、公園所管課は町内会長との間でごみステーションの移設の話を進めているが、容易に移設先が見つからずに難航している。

今回の不法占有の発生については、ごみステーションの設置申請時に受付課が公園所管課に速やかに連絡してその意向を確認すれば、回避できたものと考えられる。

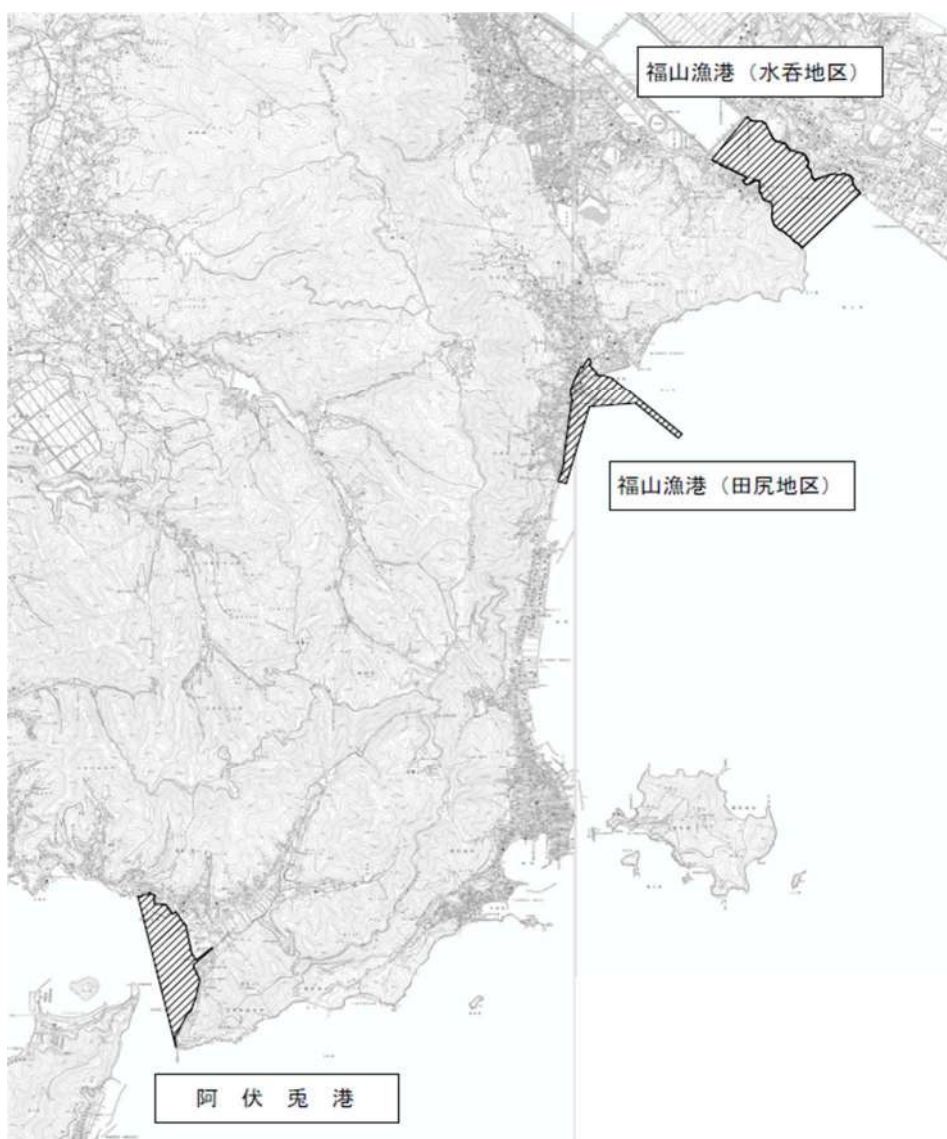
今後の対策としては、ごみステーション申請受付のみで終了するのではなく、市有地に第三者が施設等を設置する場合には、事前に所管課との連携を密にして、適切な許可事務に努めることが、本件のような事象発生の未然防止に繋がるものとする。

【指摘】公園内におけるごみステーションの設置（所管課の了解）

今後、公園内にごみステーション設置などの申請があった場合、受付課は、速やかに所管課の了解を得てから対応すべきである。

⑨ プレジャーボート

所轄部署	土木部港湾河川課
許可を要することとなった時期	R4 年 4 月改正条例の施行（放置禁止区域、小型船舶泊地が指定）による
福山市による把握時期	状況把握は全国実態調査として概ね 4 年ごとに実施してきた。 現在の手続きのための所有者調査は R3 年 3 月に実施している。
財産の種類	行政財産



広島県は、全国的にも多い県内の放置艇問題を解消するべく、平成 30 年 3 月に「放置艇解消のための基本方針」を策定し、対策を行ってきた。対策の一層の実効化を図るべく、令

和 4 年には方針改訂により、令和 7 年 4 月 1 日から放置艇所有者に対して使用料を徴収することになった。

上記方針改訂に基づき、福山市は、市管理の漁港（福山漁港（水呑地区、田尻地区））、港湾（阿伏兎港）に係留しているプレジャーボートについて、プレジャーボート所有者に許可の申請を通知し水域の係留許可を与えてきたが、未だ申請していない所有者が数名あり、無許可の状態になっている。福山市の方から未申請者には許可申請をするよう指導中である。

広島県内の海や川に無許可で係留されている放置船を令和 7 年度末までにゼロにする県の目標達成が難しくなっている。県は令和 7 年度、全数を収容できる係留エリアの設置が完了するのを受け、撤去指導等を強化するとともに、所有者不明船について、簡易代執行・廃棄物としての処理を促進することとしている。

【意見】 プレジャーボート

利用者の公平性を踏まえ「100%許可艇」を目指して、粘り強く対応していただきたい。

第4章 監査の指摘及び意見（各論）

1 監査の指摘及び意見の総括

各論の監査の結果、指摘及び意見の総括は次の表の通りである。

対象部門と監査項目	指摘数	意見数	計
2 動物園	6	2	8
3 斎場	2	4	6
4 市民センター及び市民交流センター	1	6	7
5 生涯学習プラザ	1	0	1
6 文化ホール	0	1	1
7 ふくやま文学館	1	1	2
8 福山夜間成人診療所	0	2	2
9 リムふくやま（エフピコRiM）	1	0	1
10 深津市営住宅 港町市営住宅	0	4	4
11 市営駐車場	0	2	2
12 内海老人デイサービスセンター	1	1	2
13 福山市瀬戸老人福祉センター	2	0	2
計	15	23	38

2 動物園

(1) 概要

① 施設の概要

施設の目的	良好な自然環境のなか市民に余暇活動の場を提供し、動物とのふれあいなどを通じて動物愛護及び自然環境保護の精神を育み、豊かな情操を養うこと。									
所在地	芦田町大字福田 7276-1									
敷地面積	26,476 m ²									
所管部署	観光戦略課									
管理運営方式	指定管理者制度									
関連条例	動物園条例及び同条例施行規則									
施設の主な建物の概要	主な建物			耐用年数	完成年度	延床面積(m ²)	取得価額(千円)			
	猛獣舎			38	平成 22 年度	760.82	303,688			
	公園センター（管理棟）			38	平成 7 年度	834.32	245,140			
	は虫類館			31	平成 14 年度	491.67	223,582			
	污水处理施設			38	平成 7 年度	573.01	184,370			
	サル舎			38	平成 19 年度	364.54	174,763			
	新ゾウ舎			38	平成 12 年度	286.99	132,930			
	サバンナ舎			31	平成 11 年度	598.64	131,093			
飼育動物数 (2024 年 10 月 末現在)	哺乳綱	8 目	15 科	26 種	87 点	(福山市立動物園 HP)				
	鳥 綱	12 目	13 科	20 種	363 点					
	爬虫綱	3 目	5 科	8 種	38 点					
	総 計	23 目	33 科	54 種	488 点					
開園時間	午前 9 時～午後 4 時 30 分									
入園料	個 人 15 歳以上 520 円									
	団 体 30 名以上 410 円／100 名以上 360 円									
入園料の減免	・ 社会福祉施設に入所している者が引率されて入園するとき。 ・ 市の区域内に住所を有する 65 歳以上の者が入園するとき。 ・ 身体障害者手帳・療育手帳・精神障害者保健福祉手帳を持参する者及びその介護者で市長が必要と認めたものが入園するとき。 ・ 小・中学校等や幼稚園、保育所、認定こども園その他これらに準じる学校又は社会福祉施設の児童、生徒等を引率する教職員が入園するとき。 ・ 社会福祉事業及び旅行業を営む者が当該事業目的を達成するために入園									

	する場合の添乗員、バスガイド及び運転者等の引率者が入園するとき。 ・国及び地方公共団体、日本動物園水族館協会加盟団体等の職員が公務のため入園するとき。 ・報道機関が観光振興関連の取材のため入園するとき。 ・福山市立動物園友の会に入会する者が入園するとき。 ・清掃活動等を主目的とするボランティアが入園するとき。
--	---

② 園内マップ



③ 入園者数及び入園料収入の推移

ア 入園者数 (単位：人)

		R1	R2	R3	R4	R5
有料	個人	101,571	86,032	69,344	101,536	90,575
	30人以上団体	1,571	131	0	423	1,052
	100人以上団体	986	0	100	322	827
	計	104,128	86,163	69,444	102,281	92,454
無料	個人	135,800	107,509	86,255	122,553	110,187
	団体	28,518	9,452	10,454	18,288	21,780
	計	164,318	116,961	96,709	140,841	131,967

合 計	268,446	203,124	166,153	243,122	224,421
-----	---------	---------	---------	---------	---------

イ 入園料収入

(単位：円)

	R1	R2	R3	R4	R5
個 人	51,699,360	44,736,640	36,058,880	52,798,720	46,854,800
30 人以上団体	631,300	53,710	0	173,430	431,320
100 人以上団体	349,450	0	36,000	115,920	297,720
計	52,680,110	44,790,350	36,094,880	53,088,070	47,583,840

④ 動物園友の会

動物の知識及び愛護思想の普及と会員相互の親睦を図り、動物園への支援及び動物福祉の増進に協力する目的で「動物園友の会」という任意団体が設置されている。本会へ寄付することで入会となり、年に4回の季刊誌の送付と一年間入園料が免除されるなどの特典がある。

2023年度の収支は以下の通りである。

	勘定科目	摘要	金額
収入の部	会費	個人会員 483 家族会員 26 賛助会員 3	891,500
	その他収入	季刊誌販売収入	36,640
	収入 計		928,140
支出の部	通信運搬費	季刊誌送料	399,512
	消耗品費	文具 他	51,102
	印刷製本費	季刊誌製本代	413,600
	支出 計		864,214
	当期収支差額		63,926
	前期繰越金		1,008,837
	次期繰越金		1,072,763

(2) 施設の維持管理

① 個別施設計画

公共施設等サービス再構築基本方針に基づき、観光施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものとして、「観光施設 個別施設計画」が作成されており、動物園は同計画の対象施設となっている。

② 指定管理制度

指定管理者	公益社団法人福山観光コンベンション協会
-------	---------------------

指定管理者指定の意義	指定管理者の能力を活用しつつ、動物園の設置目的に沿って効果的、効率的にその機能を最大限発揮させることにより、市民サービスの向上と管理経費の縮減を図り、もって住民の福祉を増進することにある。
指定管理期間	2016年4月1日～2026年3月31日
指定業務範囲 (一部抜粋)	動物園の施設、附属設備及び物品の維持管理に関する業務
	動物の飼育管理に関する業務
	入園料等の徴収に関する業務

③ 動物園運営協議会

動物園の運営に関する必要な事項を協議するため、条例により動物園運営協議会が設定されている。当協議会の協議事項として動物園の整備に関することも含まれている。

(3) 予算・決算

(単位：千円)

款 項 目		商工費		観光費		動物園費	
年 度		R1	R2	R3	R4	R5	
予 算		243,755	286,711	230,700	233,026	246,683	
決 算		244,130	289,319	236,149	245,607	260,789	
事業費	報 酬※1	0	31	31	32	32	
	運営費※2	229,548	254,147	228,418	240,402	251,187	
	施設維持整備費	14,582	35,141	7,700	5,173	9,570	

※1 動物園運営協議会委員報酬

※2 指定管理料等

(4) 監査の視点

- ① 動物園のアセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 動物園の維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ 動物園に係るライフサイクルコスト等の将来負担は適切に把握されているか。
- ④ 施設所管部署は、指定管理者が適切に施設を管理していることを確認し評価しているか。
- ⑤ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。
- ⑥ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(5) 監査の実施及び結果

施設所管部署にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。また、施設を視察し、施設管理者にヒアリングを実施した。

① 指定管理者業務の評価

動物園の管理及び運営について指定管理者制度を導入した目的は、動物園の設置目的を最も効率的に達成することにある。その当初の目的が達成されているのか、適正な施設の管理運営が実施されているか、効率的に運営されているかなどの観点から指定管理者の業務を評価することで指定管理者制度の適正な運用を図ることができるが、この業務評価が実施されていなかった。

指定管理者は、動物園の設置目的をどのように達成するかについて明記した事業計画書を毎年市に提出しているが、この事業計画書に沿って施設運営を実施できているかを確認することが事業評価方法の一つであると考ええる。この点、令和5年度の事業計画書には、運営経費の節減方法として「太陽光発電施設を設置し、節電と環境保護啓発について取組む」と記載されていたが、施設往査時に確認したところ、太陽光発電設備が設置されていたものの老朽化しており電気代が低減しているかどうかは見取れない状況にあった。指定管理者の事業評価が適切に実施されていれば、状況の把握、改善指導が可能であったと考えられる事項である。

【指摘】指定管理者業務の評価

施設所管部署が指定管理者に対して十分な監督機能を発揮し、また両者で施設の管理運営にかかる課題等を把握し今後の改善に向けた取組に活かすためにも、定期的に指定管理者業務の評価を実施すべきである。

事業評価に際しては、指定管理者が自らの管理運営業務について評価を行う自己評価と、その自己評価について施設所管部署が分析や実地調査等により評価を行うことが必要である。利用者目線での評価を行うため、外部委員会等による第三者評価についても検討していただきたい。また、透明性を確保するため評価結果については公表することが望ましいと考える。そして、これらの指定管理者の事業評価の評価方法及び事務手順を明確にするために、マニュアル等を作成する必要がある。

② 指定管理者業務の目標値設定

施設所管部署と指定管理者の間で、来場者数等の目標値設定がされていなかった。指定管理者業務の評価を行う上で、定性的な評価のみでは基準や評価方法が不明確になる恐れがある。また、施設の設置目的を効率的に達成するためにも目標値の設定は必要である。

目標値設定にあたっては、施設の設置目的を達成するための評価項目を施設所管部署が設定し、施設の現状等を考慮して指定管理者と協議を行い明確かつ具体的に目標値を設定することが望ましい。

【意見】指定管理者業務の目標値設定

指定管理者業務の目標値の設定をすることが望ましい。

③ 個別施設計画について

ア 個別施設計画の対象施設について

個別施設計画は、建築物ごとに作成することが原則であるが、観光施設個別施設計画を閲覧したところ、猛獣舎など10棟以上の動物飼育目的の建物を「動物舎」としてまとめられていた。個々の建物では建築年度はもちろん動物によって飼育環境も異なるため、現在の建物の健全度や劣化速度が異なることは想像に難くない。これをまとめて管理することは、維持管理を行う上で適切な方法ではないと考える。

【指摘】個別施設計画の対象施設

個別施設計画の対象施設は建物ごと区分すべきであり、その区分ごとに劣化度の評価や改修計画等を検討すべきである。

イ トータルコストの低減効果の明記

基本的な方針の一つとして、「アセットマネジメント手法を活用し、トータルコストの縮減に努める。」と記載されているが、計画を実行することでどの程度トータルコストの低減効果が見込まれているかについて明記されていなかった。

【意見】トータルコストの低減効果の明記

観光施設個別施設計画において、改築中心の場合のコストと、個別施設計画を実行した場合のコストを比較し、トータルコストの低減効果を定量的に示すことが望ましい。

④ 建物の定期点検

ア 点検結果の保存

動物園内の建物の点検は施設所管部署が実施しており、安全点検チェックシートを使用して点検が実施されている。この点検の実施状況の確認のため保存されている結果を確認したところ、動物園内のすべての建物の点検結果について1つのチェックシートのみ保存されていた。

動物園の建物の点検の基準として使用されている「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）」には、点検結果は建物ごとに整理することと記載されている。また、建物特有の点検項目も存在するため、同じチェックシートで適切な点検が実施できていたかについては疑念が残る。

【指摘】点検結果の保存

過去どのような点検が実施され、当時の状態がどのようなものであったかを記録するた

めにも、建物ごとに点検結果を保存する必要がある。また、建物固有の点検項目を設定するなど、建物の特性に合わせてチェックシートをカスタマイズすることが望ましい。

イ 点検対象

建物の点検は施設所管部署が実施し、汚水処理施設や電気設備などは指定管理者から委託された業者によって実施されているが、動物の囲いなどの構築物は点検対象となっていなかった。往査時には、ゾウを囲っている構築物の一部に外側から見える亀裂が入っている箇所が確認された。囲いが崩れて動物が外に出れば、人や動物にも被害がでる恐れもある。また、往査時に空調設備等が故障して動いていない施設が複数確認された。指定管理者側で空調設備等の点検を定期的の実施し市に状況を報告するという取り決めはないとのことであった。空調設備等の飼育環境に係わる設備の故障は動物の生死にかかわるケースも想定され、通常の設備よりも求められる水準よりも高いと考えられる。動物の飼育施設の場合、壁に体をぶついたり、尿をすることで金属等が腐食したりと通常の建物や構築物では想定されていないことで劣化速度が速まることがある。空調設備等は24時間稼働すること多いため、やはり劣化速度は速いと考えられる。



動物囲い壁面の亀裂



動物の尿による腐食

【指摘】点検対象

動物園の維持管理という観点では、一般的な建物の点検項目だけではなく、飼育環境の維持に必要な構築物や空調等の設備も点検対象とすべきである。また、点検が指定管理者にお

いて実施される場合にも、施設所管部署として施設状況を把握する必要がある。

⑤ 指定管理者業務の第三者への委託について

往査時に保守点検を業者に再委託している契約についてヒアリングしたところ、一部の業務委託契約について同一業者と長期的に随意契約を繰り返しており、入札や相見積もり等の価格の適正性を確保する手続きが取られていないことを確認した。

【指摘】指定管理者業務の第三者への委託

同一業者と長期的に随意契約を繰り返している場合には、指定管理者の事業評価の実施時、もしくは再委託に関する承認手続において、価格の適正性が確保されているかについて確認する必要がある。

⑥ 動物園友の会

動物園条例施行規則第3条第2項の「相当の理由があると認める場合」として友の会の会員の入園料が免除されている。友の会の収支状況や活動を見る限り、入園料を免除すべき理由が見受けられなかった。

入園料等の使用料は、受益者負担の原則から利用者が相応の額を負担することで、受益と負担の適正化と公平性が確保されるものであり、その使用料の免除は例外的な措置として、真に必要な場合に限定して特例的に適用する必要がある。

動物の知識及び愛護思想の普及が目的であれば季刊誌やイベントの内容を工夫することで推進していくべきであり、動物園の利用促進を目的とするのであれば免除ではなく年間パスポートの販売という形式などをとるべきである。

【指摘】動物園友の会

動物園友の会の会員に対する入園料の免除について、相当の理由があるとは認められないため、免除対象とすべきではない。

3 斎場

(1) 概要

① 施設の概要

施設の目的	国民の宗教的感情に適合し、且つ公衆衛生その他公共の福祉の見地から、火葬を支障なく適切に行うこと。					
施設名称	中央斎場		西部斎場		神辺斎場	
所在地	奈良津町一丁目17番1号		金江町藁江字茶白山7604番地2		神辺町字上御領2906番地	
竣工年月日	1984年3月31日		1999年3月31日		2011年8月18日	
敷地面積	8,061.56 m ²		7,594.61 m ²		13,147.97 m ²	
延床面積	2,770.59 m ²		1,864.63 m ²		1,261.36 m ²	
火葬炉数	大型炉 1基 普通炉 11基 胞衣炉 1基		大型炉 4基 胞衣炉 1基		大型炉 2基	
待合室	1階ホール162席、2階菊の間(20畳)、百合の間(18畳)、桐の間(15畳)、蘭の間(洋室21 m ²)、楓の間(洋室18 m ²)		1階ホール50席、1階待合室(18畳)×2室		1階ホール56席、1階待合室(18畳)×2室	
収骨室	無(炉前ホールにて収骨)		有		有	
葬祭会館	式場 2部屋 ・大式場(洋室)150席 ・小式場(洋室)70席		式場 1部屋 ・式場(洋室)120席		無	
斎場受入時間	9時30分～16時					
所管部署	市民部 市民生活課					
管理運営方式	指定管理者制度					
関連条例	斎場条例及び同条例施行規則					
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積(m ²)	取得価額(千円)	
	西部斎場 火葬棟	50	平成10年度	899.47	514,720	
	神辺斎場 斎場棟	50	平成23年度	1,244.55	444,335	
	中央斎場 火葬棟	50	昭和58年度	1,320.96	424,610	
	中央斎場 葬祭会館	50	昭和63年度	633.43	268,693	
	西部斎場 待合棟	50	平成10年度	276.81	190,807	
	西部斎場 葬祭棟	50	平成10年度	459.68	175,383	
	中央斎場 待合棟	50	昭和60年度	693.76	136,200	

使用料金	ア 火葬料金表		
	死亡者区分	市内	市外
	12 歳以上の方	8,000 円	24,000 円
	12 歳未満の方	5,000 円	15,000 円
	死産児	2,000 円	6,000 円
	手術肢体等	1,030 円	3,090 円
	イ 有料待合室料金表（中央斎場のみ）		
	部屋名	大きさ	基本使用料 （市内）
	菊の間	和室 20 畳	4,180 円
	百合の間	和室 18 畳	3,760 円
	桐の間	和室 15 畳	3,130 円
	蘭の間	洋室 15 席	2,710 円
	楓の間	洋室 12 席	2,710 円
	ウ 葬祭会館使用料（単位：円）		
	区 分	基本使用料 （5 時間以内）	超過使用料 （1 時間当たり）
		市内	市内
	大式場	40,850	8,170
	永遠の間	6,800	1,360
	小式場	20,420	4,080
	久遠の間	2,710	540
	悠久の間	2,710	540
	※市外は市内料金の 2 倍の金額となっている。		
			
中央斎場		西部斎場	



神辺斎場

② 利用件数及び使用料収入等の推移

ア 利用件数

1) 火葬件数

(単位：件)

	区分		R1	R2	R3	R4	R5
中央斎場	市内	12 歳以上	3,353	3,463	3,540	4,008	3,932
		その他	61	73	65	61	59
	市外	12 歳以上	110	73	83	106	103
		その他	7	1	3	5	6
	計	計	3,531	3,610	3,691	4,180	4,100
西部斎場	市内	12 歳以上	598	641	658	692	596
		その他	6	5	12	13	7
	市外	12 歳以上	23	26	50	32	42
		その他	0	0	1	0	1
	計	計	627	672	721	737	646
神辺斎場	市内	12 歳以上	392	427	482	576	473
		その他	7	5	3	13	5
	市外	12 歳以上	11	14	18	14	15
		その他	0	0	0	0	0
	計	計	410	446	503	603	493

2) 待合室（中央斎場）

（単位：件）

	R1	R2	R3	R4	R5
菊	450	391	373	439	419
百合	324	230	231	300	269
桐	246	158	181	245	181
蘭	291	292	326	314	315
楓	133	171	183	209	182
計	1,444	1,242	1,294	1,507	1,366

3) 葬祭会館

（単位：件）

	区分	R1	R2	R3	R4	R5
中央斎場	大式場	16	6	3	4	4
	小式場	21	16	16	11	17
西部斎場	式場	49	39	34	31	23
	計	86	61	53	46	44

イ 主な使用料収入等

1) 中央斎場

（単位：千円）

内容	R1	R2	R3	R4	R5
斎場使用料	29,557	29,642	30,375	34,790	34,146
待合室使用料	5,039	4,330	4,415	5,228	4,776
葬祭会館使用料	2,767	1,538	1,166	1,002	1,230
残骨灰有価物売払収入※	—	—	—	33,826	19,474

※毎年 1 月末までに指定管理者から納品があった有価物を 2 月に一般競争入札により売却している。

2) 西部斎場

（単位：千円）

内容	R1	R2	R3	R4	R5
斎場使用料	5,352	5,746	6,502	6,328	5,805
葬祭会館使用料	4,778	3,844	3,545	3,052	2,215
残骨灰有価物売払収入	—	—	—	6,266	3,068

3) 神辺斎場

（単位：千円）

	R1	R2	R3	R4	R5
斎場使用料	3,423	3,773	4,286	4,992	4,126
残骨灰有価物売払収入	—	—	—	4,753	2,342

(2) 施設の維持管理

① 個別施設計画

公共施設等サービス再構築基本方針に基づき、斎場施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものとして、「斎場施設等 個別施設計画」が作成されている。

② 指定管理制度

指定管理者	ふくやま斎苑管理グループ
指定管理者指定の意義	指定管理者の能力を活用しつつ、斎場の設置目的に沿って効果的、効率的にその機能を最大限発揮させることにより、市民サービスの向上と管理経費の縮減を図り、もって住民の福祉を増進することにある。
指定管理期間	2021年4月1日～2026年3月31日
指定業務範囲 (一部抜粋)	施設の維持管理に関する業務
	死体の火葬に関すること。
	霊安室、待合室及び葬祭会館の使用に関すること。

③ 改修工事計画

火葬炉の改修工事計画は指定管理者により、「斎場火葬炉改修工事計画」が作成されており、取替、補修項目ごとに15年間の改修工事等の時期及び金額が計画されていた。

(3) 予算・決算

(単位：千円)

款 項 目		衛生費		保健衛生費		斎場費	
年 度		R1	R2	R3	R4	R5	
予 算		218,850	231,573	206,382	242,172	287,347	
決 算		210,983	220,577	201,967	194,449	267,150	
事業費	施設管理費	3,823	3,843	3,855	4,269	3,998	
	運営費※1	173,126	169,225	148,483	164,983	158,640	
	施設整備費※2	34,034	47,509	49,629	25,197	104,512	

※1 指定管理料、運営委託料、燃料その他事務費

※2 中央斎場火葬炉耐火物改修工事等

(4) 監査の視点

- ① 斎場のアセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 斎場の維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ 施設所管部署は、指定管理者が適切に施設を管理していることを確認し評価している

か。

- ④ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。
- ⑤ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(5) 監査の実施及び結果

施設所管部署にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。

① 使用料

ア 使用料の算定方法

現在の火葬料の算定根拠について確認したところ、都市ガスの使用料を直接費として1体当たりの火葬にかかる料金を算出し、火葬炉に係る消耗品、修繕料、保守点検経費を間接費として1年間の間接費総額を1年間の火葬件数で割ることで1体当たりが必要経費を算出しており、これを合計することで1体（12歳以上）あたり8,000円という火葬料が算出されていた。

市では「コストの見える化」を推進するとともに、原価の算定方法や受益者負担の割合の考え方などを明らかにするため令和3年10月に「使用料等に関する基本方針」が策定されている。これによると、使用料の算定にはサービス提供に要する原価（コスト）の算定が必要であり、この原価は「人にかかる経費」と「物にかかる経費」から構成される。「人にかかる経費」とは人件費をいい、「サービス提供や施設を維持管理するための業務に直接従事する職員に要する費用」と定義されているが、指定管理制度が導入されている施設では業務に直接従事するのは指定管理者の職員である。そのため、少なくとも指定管理料に含まれている人件費を原価に含めるべきであった。また、施設の維持管理・運営に係る経費すべてを原価に含める必要があり、使用料の算定根拠となる原価の範囲については再度検討する必要があると考える。

【意見】使用料の算定方法

「使用料等に関する基本方針」に従って、適正と考えられる火葬料を算出すべきである。すぐに料金を改定しないにしても、現在の料金設定がどのような状況にあるのかを把握する必要がある。

イ 使用料の改定

火葬料が最後に改定されたのは平成5年4月であり、12歳以上が5,000円/1体であった料金を現在の8,000円/1体とされているが、これ以降現在に至るまで料金が改定されていなかった。料金設定当時、近隣の自治体の料金も参考にしているとのことであるが、現在の中四国地方の中核市の料金設定は下表の状況となっている。これを見ると市内料金も比較

的低い設定となっているが、市外料金が最低料金となっており、一番高く設定されている料金の3分の1の料金設定である。市外利用者料金の設定について、自治体の公共的役割や近隣市の使用料などを考慮する必要もあるため現在の料金設定が不適切であるとは言えないが、このような状況になっているのは30年以上価格改定が行われていないことが原因の一つであるとする。

中核市（中国・四国地方）の火葬料金比較表 (単位：円)

区分	市内		市外	
	12歳以上※	12歳未満※	12歳以上※	12歳未満※
福山市	8,000	5,000	24,000	15,000
松山市	8,000	5,000	39,000	23,400
倉敷市	6,500	5,000	45,000	36,000
下関市	9,000	無料	49,000	35,900
高知市	20,000	12,000	70,000	42,000
高松市	20,000	10,000	70,000	35,000
呉市	21,000	16,800	72,000	57,600
松江市	14,000	8,000	76,000	46,000

※下関市のみ16歳が基準となっている。

【意見】使用料の改定

少なくとも3年～5年で定期的に利用料金の改定について検討し、改定に至らない場合でも検討過程についての記録を保存する必要がある。

② 事業報告書の確認

斎場の管理に関する基本協定書に定められている月次の事業報告書について、保存されている2023年度分のファイルを閲覧したところ、一つの火葬炉において着火テストの実施結果が失火を示す「△」となっており、この状態が1年間継続していた。その火葬炉でも火葬自体は実施できているため大きな問題として認識されていなかったと考えられるが、事業報告とモニタリングという観点からは、異常な状態を示す報告が提出された以上、指定管理者とコミュニケーションをとり、施設所管部署として適切な対応をとる必要がある。また、ファイルの中に一部不完全な書類が提出されていることを確認した。

【指摘】事業報告書の確認

指定管理者から提出された事業報告書について、内容を十分に確認し、異常な報告があった場合には原因を確認し、適切に対処する必要がある。

③ 燃料の発注先

神辺斎場と西部斎場は火葬燃料として灯油が使用されている。灯油の発注先の業者を確認したところ、三重県四日市市の業者であった。指定管理者から提出された事業計画には「市内に施工可能な事業者が存在しない極めて特殊な業務を除き、指定管理者が直接施工できない業務の第三者委託は市内業者に委託する」と記載されている。燃料等の発注についても、地域経済の活性化及び市内業者の振興の観点から、極力市内業者に発注するよう取り決めることが望ましい。

また、当発注先の住所は指定管理者と同じ住所であった。燃料単価は平均的な単価であることは施設所管部署において確認されていたが、発注先がどのような業者なのか確認する必要があると考える。

【意見】燃料の発注先

燃料等の発注についても、地域経済の活性化及び市内業者の振興の観点から、極力市内業者に発注するよう取り決めることが望ましい。また、施設所管部署として、発注先が適切な業者であるかについて確認する必要がある。

④ 葬祭会館の利用率

中央斎場及び西部斎場に併設されている葬祭会館等の利用率が著しく低く、特に中央斎場の葬祭会館の大式場は、全く使われていない月も多かった。要因としては、新型コロナウイルスの影響や個人の価値観の変化により、一般葬から家族葬へとシフトしていることが考えられる。

市では、葬祭会館含む中央斎場再整備を予定しており、葬祭会館の必要性を含めて検討を行う予定であり、また、西部斎場葬祭会館においては、利便性の向上の方策を検討するとともに民間圧迫とならないよう必要性についても検討を行う予定とのことであった。

一般葬から家族葬へのシフトや、家族葬に特化した民間の業者が増えてきている現状を考えると市有の葬祭会館を維持する必要性が低くなってきている。民間ではなく市有施設として葬祭会館を維持することの意義について整理し、施設の方向性を決める必要がある。また、まだ利用できる施設であるため、将来的に廃止とする場合でも、例えば民間業者と年間契約をするなど収益性を高める方策について検討していただきたい。

【意見】葬祭会館の利用率

葬祭会館等の利用率が著しく低いため、市有施設として葬祭会館を維持することの意義について整理し、施設の方向性を早急に決めることを期待する。

⑤ 上御領上組地区民運動広場の土地賃貸借契約

平成3年に神辺町が神辺町斎場（現神辺斎場）を設置するため、地元代表者らと協議した結果、斎場用地を購入する条件の一つとして合計 1,094 m²の土地を借りて広場を整備する

ことが合意され、上御領上組地区民運動広場が整備されている。契約書を確認したところ、土地の賃貸借契約書には期限の定めがなかった。この広場を維持する必要性について施設所管部署にヒアリングしたところ、広場の利用実績に関する資料が保存されていなかった。神辺町と合併する際に、当該契約の合理性について検討すべきであったと考える。

また、契約書には、土地に対する一切の公課は市が負担するものと規定されていたが、所管部署において土地の固定資産税を減免する根拠について十分に把握されていなかった。

【指摘】上御領上組地区民運動広場の土地賃貸借契約

上御領上組地区民運動広場の土地賃貸借契約を継続する必要性について、所管部署で十分な検討がされたことを確認することができなかった。現在の利用状況を確認し、広場を維持する必要性があるのであれば土地を取得することを検討し、維持する必要性が乏しいのであれば土地の賃貸借契約を解約し、土地を返却することを検討する必要がある。また、契約書の内容について合理的な契約となっているか再度検討する必要がある。

4 市民センター及び市民交流センター

(1) 概要

① かなべ市民交流センター

ア 施設の概要

施設の目的	①地方自治法第 155 条第 1 項の規定に基づき市長の権限に属する事務を分掌させること。 ②地域の施設として、市民のコミュニティ活動の支援及び生涯学習を推進するとともに、地域の特性を生かした市民交流の促進を図り、充実した市民サービスの提供と地域の活性化を図ること。				
所在地	神辺町大字川北 1151 番地 1				
敷地面積	9,373.60 m ²				
構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）				
所管部署	神辺市民サービス課				
管理運営方式	直営				
関連条例	市民交流センター条例及び同条例施行規則 支所設置条例				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積（m ² ）	取得価額（千円）
	庁舎	50	平成 28 年度	5,750.52	359,110
複合施設の内容	機能	内容			
	支所	神辺支所事務室、会議室、書庫 など			
	生涯学習	第 1 学習室、第 2 学習室、第 3 学習室、児童室、創作室			
	スポーツ活動	アリーナ、弓道場、会議室 など			
					
施設外観					

イ 利用状況

区分		R1	R2	R3	R4	R5
第1学習室	件数(件)	278	197	85	148	177
	人数(人)	12,954	8,090	1,249	2,434	2,856
第2学習室	件数(件)	270	198	90	141	102
	人数(人)	3,124	6,090	765	2,238	974
第3学習室	件数(件)	450	315	200	193	379
	人数(人)	6,865	7,687	786	1,949	2,956
児童室	件数(件)	149	115	238	178	159
	人数(人)	1,735	2,638	1,402	1,677	1,090
創作室	件数(件)	136	62	199	175	120
	人数(人)	2,223	2,577	1,136	1,768	507
学習支援室	件数(件)	48	57	130	24	0
	人数(人)	397	1,410	90	0	0
第1・第2学習室	件数(件)	62	71	128	43	198
	人数(人)	2,039	3,639	14,025	6,143	6,158
合 計	件数(件)	1,393	1,015	1,070	902	1,135
	人数(人)	29,337	32,131	19,453	16,209	14,541

② 北部市民センター

ア 施設の概要

施設の目的	①地方自治法第155条第1項の規定に基づき市長の権限に属する事務を分掌させること。 ②文化活動、スポーツ活動等の振興及び生涯学習の推進を図り、市民交流を促進すること。					
所在地	駅家町大字倉光37番地1					
敷地面積	9,019.69 m ²					
構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）					
所管部署	北部市民サービス課					
管理運営方式	直営					
関連条例	市民センター条例及び同条例施行規則 支所設置条例					
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積(m ²)	取得価額(千円)	
	庁舎	50	平成8年度	6,660.11	2,383,975	

複合施設の内容	機能	内容
	支所	北部支所事務室、会議室、書庫 など
	生涯学習	第1学習室、第2学習室、実習室など
	文化活動	多目的ホール

	
施設外観	多目的ホール

イ 利用状況

区 分		R1	R2	R3	R4	R5
多目的 ホール	件数(件)	236	117	59	46	104
	人数(人)	20,911	7,463	17,132	10,230	9,396
会議室等	件数(件)	1,850	1,264	1,029	1,309	1,313
	人数(人)	44,016	31,425	20,538	26,560	27,419
合 計	件数(件)	2,086	1,381	1,088	1,355	1,417
	人数(人)	64,927	38,888	37,670	36,790	36,815

③ めまぐま市民交流センター

ア 施設の概要

施設の目的	①地方自治法第155条第1項の規定に基づき市長の権限に属する事務を分掌させること。 ②地域の施設として、市民のコミュニティ活動の支援及び生涯学習を推進するとともに、地域の特性を生かした市民交流の促進を図り、充実した市民サービスの提供と地域の活性化を図ること。
所在地	沼隈町大字草深 1889 番地 6
敷地面積	7,930.74 m ²
構造	鉄筋コンクリート造
所管部署	沼隈支所

管理運営方式	直営				
関連条例	市民交流センター条例及び同条例施行規則 支所設置条例				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (㎡)	取得価額 (千円)
	支所西棟	50	平成 6 年度	941.27	468,650
	支所東棟	50	昭和 53 年度	2,596.86	314,800
複合施設の内容 容	機能	内容			
	支所	沼隈支所事務室、書庫、倉庫、など			
	生涯学習	実習室、大会議室、中会議室など			
	文化活動	市民交流室、市民ホール			



施設外観



市民交流室

イ 利用状況

区分		R1	R2	R3	R4	R5	※
ぬまくま市民交流センター	件数(件)	274	133	79	157	0	
	人数(人)	5,674	1,971	1,527	2,705	0	

※耐震改修工事中のため使用不可となっていた。

④ うつみ市民交流センター

ア 施設の概要

施設の目的	①地方自治法第 155 条第 1 項の規定に基づき市長の権限に属する事務を分掌させること。 ②地域の施設として、市民のコミュニティ活動の支援及び生涯学習を推進するとともに、地域の特性を生かした市民交流の促進を図り、充実した市民サービスの提供と地域の活性化を図ること。
-------	---

所在地	内海町 88 番地 60				
敷地面積	16,539.00 m ²				
構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）				
所管部署	沼隈支所				
管理運営方式	直営				
関連条例	市民交流センター条例及び同条例施行規則 支所設置条例				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積（m ² ）	取得価額（千円）
	市民交流センター	50	平成 18 年度	5,640.35	2,383,975
複合施設の内容	機能	内容			
	支所	内海支所事務室、第 1 会議室など			
	生涯学習	資料展示室、収蔵庫、第 1 研修室、調理実習室など			
	文化活動	多目的ホール、			
	スポーツ活動	プール			





施設外観

温水プール

イ 利用状況

区分		R1	R2	R3	R4	R5
プール	人数(人)	14,523	7,008	3,872	7,793	10,867
	件数(件)	311	83	82	141	209
ホール等	人数(人)	6,147	2,203	2,046	3,478	4,824

(2) 施設の維持管理

① 個別施設計画

公共施設等サービス再構築基本方針に基づき、行政施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものとして、「庁舎等個別施設計

画」が作成されており、本庁舎、支所、分所及び分室は同計画の対象施設となっている。

② 業務委託

施設の維持管理については、外部に業務委託されている。主な業務委託内容は、運転監視保守業務や警備、清掃などであり、うつみ市民交流センターについては温浴プール管理運営業務も外部委託されている。

(3) 予算・決算

(単位：千円)

款 項 目		総務費		総務管理費	市民センター費	
年 度		R1	R2	R3	R4	R5
予 算		423,614	491,919	384,946	611,474	861,389
決 算		412,850	432,399	341,935	558,746	692,691
事業費	北部市民センター管理費	81,063	61,915	69,093	150,374	69,620
	ぬまぐま市民交流センター管理費	35,632	30,822	30,895	60,679	259,916
	うつみ市民交流センター管理費	44,988	55,562	45,317	89,916	52,574
	かななべ市民交流センター管理費	24,923	28,737	29,208	32,987	37,210
	その他※	251,167	284,100	196,630	257,777	273,371

※東部市民センター管理費、西部市民センター管理費、しんいち市民交流センター管理費

(補足コメント)

令和5年度のぬまぐま市民交流センター管理費が大きく増加している要因は、ぬまぐま市民交流センターの40年目の改修工事が実施されていることが要因である。なお、事業期間は令和5～6年度となっており、令和5年度工事請負費決算額233,350千円の内容は、東棟耐震改修工事及び設備の長寿命化改修工事であり、令和6年度分は予算額251,790千円である。また、令和4年度の北部市民センター管理費の増加要因も、多目的ホール特定天井耐震改修工事など施設整備費の増加が要因であった。

(4) 監査の視点

- ① 市民センター等のアセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 市民センター等の維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ 市民センター等に係るライフサイクルコスト等の将来負担は適切に把握されているか。
- ④ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。

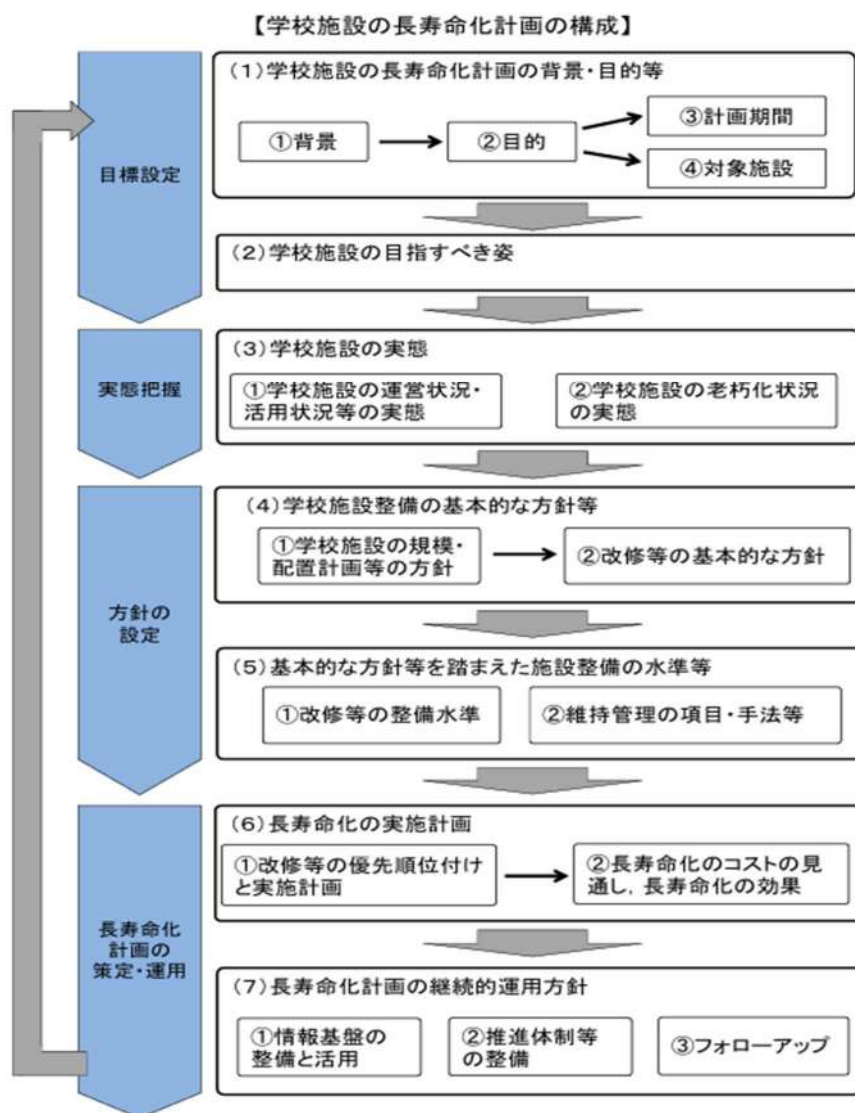
⑤ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(5) 監査の実施及び結果

施設所管部署にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。

① 個別施設計画

庁舎等個別施設計画の記載項目や記載内容が適切であるかについて検討を行った。検討にあたっては、庁舎等の個別施設計画に関する手引きは公表されていないため、平成27年に文部科学省から公表されている「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（以下、「手引き」という。）」を参考に実施した。なお、庁舎等個別施設計画の中でも施設状態の把握は「学校施設の長寿命化計画に係る解説書（文部科学省）」が参考にされている。



ア 背景及び目標

手引きには、長寿命化計画策定の考え方を明らかにするため、行政施設の老朽化等の現状の概要や今後の施設整備における課題、自治体におけるこれまでの取組等、長寿命化計画の策定に当たっての背景を記載することが明記されているが、庁舎等個別施設計画に背景について記載されていなかった。

また、庁舎等個別施設計画には長寿命化計画策定の目的が記載されていなかった。手引きには、施設の長寿命化対策を進めるに当たっては、劣化した建物や設備について単に建築時の状態に戻すだけでなく、その機能や性能を現在の施設に求められている水準まで引き上げる必要があることが明記されている。施設の長寿命化計画は、中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減・予算の平準化を実現しつつ、施設に求められる機能を確保するために中長期的な施設整備の具体的方針・計画を示すものであるという趣旨を明確にするため、目的について記載する必要がある。

【意見】 背景及び目標

庁舎等個別施設計画に、長寿命化計画策定の背景と目的を記載する必要があると考える。

イ 行政施設の目指すべき姿

手引きには、施設としてどのような機能・性能が必要となるかを検討し、目指すべき姿を示す必要があることが明記されているが、庁舎等個別施設計画には行政施設の目指すべき姿が記載されていなかった。個別施設計画は、ただ既存の施設を維持していくためではなく、限られた財源や人員の中でトータルコストの縮減や予算の平準化など、戦略的に施設整備を進めるための計画であり、そのためには行政施設の目指すべき姿を明示する必要がある。

【意見】 庁舎等の目指すべき姿

庁舎等個別施設計画に、行政施設の目指すべき姿を記載する必要があると考える。

ウ 行政施設の運用状況・活用状況等の実態

手引きには、長寿命化計画策定において、いつ、どのような改修や改築、日常的な維持管理等を行うかを位置づける前提とするため、個々の施設の老朽化の現状を「安全面」・「機能面」・「環境面」・「財政面」の観点から適切に把握する必要があると明記されている。庁舎等個別施設計画には、建物別の目視による評価結果は記載されているが、それだけでは不十分であると考え。特に「財政面」については、人口推移や利用状況、施設の保有量及び配置状況、将来コストなど行政施設を取り巻く状況等の実態を把握し、その実態を踏まえた課題を明記する必要がある。

【意見】 行政施設の運用状況・活用状況等の実態

庁舎等個別施設計画に、行政施設の運用状況・活用状況等の実態について記載する必要があると考える。

エ 実施計画

庁舎等個別施設計画において、施設整備の順序は、長寿命化対策及び再配置対策を勘案した優先順位をつけることとされており、以下の算定式で計算された総合評価点の値の小さい順に優先順位が高いものとしている。健全度は、劣化度の評価点と部位ごとのコスト配分により算出される。重要度係数は、施設用途の重要度により3つに分類され、1～1.5の係数が設定されている。例えば本庁舎は1.5であり、重要度が高いほど総合評価点が低く計算される仕組みとなっている。

$$\text{総合評価点} = \text{健全度} \div \text{重要度係数}$$

庁舎等個別施設計画【別紙3】に記載されている実施計画を確認したところ、優先順位による施設整備は計画されておらず、長寿命化のライフサイクルである20年、40年、60年での改修工事のみ計画されていた。また、個別の施設について以下の問題があると考ええる。

1) 内浦分所

対策方針を「長寿命化」としているが、耐震性が「不明」となっている。長寿命化の対象施設とするのであれば、少なくとも耐震改修工事を計画すべきである。しかし、優先順位は4位の施設であるにもかかわらず、改修工事が予定されているのは2030年であった。また、その予定されている工事内容は60年目改修であるが、老朽化している施設に対して長寿命改修をせず中規模改修を予定することは長寿命計画の実効性に問題があると考ええる。

2) 水呑分室

実施計画上の優先順位は一番高い施設とされているが、改修計画が計画されていなかった。また、老朽化が進んでいる施設であるため廃止等も検討されている施設であれば、対策方針を「長寿命化」とすべきはなく、別のステータスとすべきであった。

実施時期・対策費用

番号	施設名	棟名	竣工年	延べ面積 (㎡)	耐震 性	総合 評価	対策 方針	上段：対策費用（万円） 下段：実施内容													費用合計	備考
								2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031- 35年度	2036- 40年度	2041- 45年度		
1	本庁舎		1992	36,621.34	新	50	長寿命化	183,600	171,300	115,400										842,291	1,312,591	20年目改修実施済み (外壁、屋上防水) (2016～2017)
2	西部市民		2007	7,643.35	新	80	長寿命化								61,147						61,147	
一部省略																						
												20年目 改修							40年目 改修			
11	加茂支所		1970	1,114.90	不明	23	長寿命化								8,919						8,919	
12	しんいち 市民交流 センター		1987	3,583.43	新	67	長寿命化							82,419							82,419	20年目改修実施済み (2005)
13	北棟	1963	339.69	無	32	長寿命化				2,718											2,718	20年目改修実施済み (1987)
14	内浦分所		1978	44.00	不明	40	長寿命化										352				352	
15	永春分室		1956	370.10	不明	10	長寿命化															施設の状況に応じて 検討
年度別対策費用								183,600	171,300	158,740	6,118	4,276	28,190	82,419	61,147	8,919	352	209,876	181,046	842,291		

【指摘】実施計画

施設整備の優先順位の考え方に従った実施計画が作成されていなかった。また、個別施設の対策方針に見合った改修計画が計画されていなかった。

行政施設における優先順位の考え方や個別施設の対策方針を再検討することも含めて、実施計画を見直す必要がある。

オ 計画の更新

実施計画についてヒアリングしたところ、計画上「加茂支所」として記載されている建物については、現在加茂支所は入っておらず、改修された旧加茂福祉会館に 2023 年 5 月に移転されていることが判明した。

個別施設計画の対象施設が変更となる等、計画の記載事項に大きな変更が生じた場合には、その都度計画を見直すことが望ましい。また、少なくとも 5 年程度の間隔で施設の老朽化に関する点検・評価の結果等を踏まえて計画を更新することが望ましいと考える。

【意見】計画の更新

個別施設計画の対象施設が変更となる等、計画に大きな変更が生じた場合には、その都度計画を更新することが望ましい。

② 使用料

ア 使用料の算定方法に関する規定の整備と料金改定にかかる計画の策定

市民センター及び市民交流センターの監査対象4施設すべてにおいて、消費税増税以外での使用料改定がされてなかった。貸館担当者会議により、使用料の改定について検討を実施されているが、改定には至らなかったとのことであった。財政課によって「使用料等に関する基本方針（以下、「基本方針」という。）」が令和3年10月に策定されている。所管部署において基本方針に従って使用料を算出した資料を確認したところ、現在の使用料とはかけ離れた金額が算出されていたが、市内及び近隣の自治体の使用料と比較すると高くなってしまうことが改定に至らなかった要因であるとのことであった。

基本方針には、改定後の使用料等が民間等の同種・類似の使用料等に比べ、著しく高額となり利用率が大きく減少することが見込まれる場合には改定額を調整することができる旨の記載があるが、そのことが使用料の改定を実施しない理由にはならないと考える。

昨今の人件費及び物価高騰により施設の維持管理コストは顕著に増加している。基本方針は、みらい創造ビジョンの市政運営の基盤づくりとして、時代の変化に対応した施策の構築を目指すために策定されたものであり、受益と負担の適正化に向けて徐々にでも料金を改定していくべきであると考ええる。

【意見】使用料の算定方法に関する規定の整備と料金改定にかかる計画の策定

基本方針に従った使用設定を行うことが原則であるが、一時的にでも異なる金額を設定するのであれば、その算定方法について明文化する必要があると考える。また、将来的に受益と負担の適正化に向けた料金改定の計画を策定することが望ましい。

イ 温水プールの料金設定（うつみ市民交流センター）

うつみ市民交流センターの利用料金は、2006年に開設されてから消費税増税による影響を除き一度も改定されていなかった。そのため、うつみ市民交流センターの中でも比較的維持管理コストの高い温水プールの料金が、適正な料金設定となっているかについて検討を行った。検討は、使用料等に関する基本方針に従って計算した場合の金額と現在の料金とを比較して実施する。

使用料等に関する基本方針に従って計算した場合の金額は、表1の計算により692円であった。現在の料金は表3の通りであり、利用者から徴収すべき金額に満たない料金設定となっている。

また、市外利用者料金が設定されていなかった。施設の維持管理費が増加している状況等を踏まえると、市外利用者には応分の負担を求めることが望ましいと考える。

表1 一人当たり使用料の計算表

A	原価※1	21,632,597 円
---	------	--------------

B	年間受益者（利用者）数※2	15,631 人
C=A / B	1 人当たりの原価	1,384 円
D	受益者割合※3	50%
E=C×D	一人当たりの使用料	692 円

※1 計算にあたっては、2023 年度に支出された温浴プール維持管理費(表 2 参照)を原価と仮定する。なお、最低限徴収すべき使用料を算出する趣旨から按分計算が必要な原価については除外することとする。また、減価償却費についても考慮外とする。

※2 プール利用について新型コロナウイルス感染拡大防止対策の影響を受けていない年度である 2018 年度の利用者数を使用する。

※3 受益者負担割合は、施設の性質別分類として「必需性（日常生活上に必要性）」と「市場性（民間による提供の可能性）」により、9つの区分が設定されている。プール施設は、「民間事業者によりサービス提供が困難な施設」とは言えず、また、「法的に設置が義務付けられている施設」や「日常生活においてほとんどの市民に必要とされる施設」にも当たらないため、50%以上の負担割合の区分に分類されると考えられる。そのため保守的に受益者負担割合は 50%と仮定する。

表 2 温浴プール維持管理費（2023 年度）（単位：円）

			支出済額	
需用費	電気料		7,884,855	※ 1
	上下水道		1,467,756	※ 1
	燃料費	灯油代	5,920,640	
	消耗品	薬剤他	420,585	
	修繕料		231,660	
	計		15,925,496	
役務費	その他保険料	プール損害保険	40,180	
	その他役務費	水質検査（プール）	191,400	
	計		231,580	
委託料	施設運営委託料	プール運営管理等業務	13,530,000	
	保守点検委託料	プール貯水槽保守点検	326,700	
		プール循環浄化装置	971,432	
	計		14,828,132	
合計			30,985,208	
※の経費を除外した金額			21,632,597	

※ 1 うつみ市民交流センター分全体の経費であり按分が困難なため考慮外とする。

表3 温浴プール使用料金表

区 分	単 位	条 件	金 額
個人で利用	1 回	15 歳から 65 歳	510 円
		福山市在住の 3 歳から中学生, 65 歳以上	250 円
		福山市在住の 3 歳未満, 障がい者手帳等を持っている人	無料

【意見】温水プールの料金設定

温水プールの料金が、施設開設から改定されていなかった。使用料等に関する基本方針に従って適正な料金を算定し、料金の改定について検討する必要がある。また、市外利用者料金を設定することが望ましい。

5 生涯学習プラザ

(1) 概要

① 施設の概要

施設の目的	市民の学習活動の支援、文化活動等の振興及び市民交流を図り、もって生涯学習の推進に資すること。				
所在地	霞町一丁目 10 番 1 号				
敷地面積	3,982.05 m ²				
構造	鉄筋コンクリート（一部鉄骨造）				
所管部署	中部地域振興課				
管理運営方式	直営				
関連条例	生涯学習プラザ条例及び同条例施行規則				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積（㎡）	取得価額（千円）
	図書館棟	50	平成 19 年度	9,833.03	3,316,424
機能	1・2 階	中央図書館			
	3 階	放送大学サテライトスペース ビジネスサポートセンターFuku-Biz ひろしましごと館福山サテライト			
	4 階	中部地域振興課、歴史資料室、貸会議室ほか			
					
施設外観		大会議室			

②利用状況

		R1	R2	R3	R4	R5
会議室	件数(件)	3,245	2,680	2,645	3,533	3,442
	人数(人)	86,333	52,158	54,133	78,451	88,898

(2) 施設の維持管理

① 個別施設計画

公共施設等サービス再構築基本方針に基づき、施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものとして、「社会教育施設 個別施設計画」が作成されており、生涯学習プラザは同計画の対象施設となっている。

② 業務委託

施設の維持管理については、外部に業務委託されている。主な業務委託内容は、保守点検業務や警備（人的警備及び機械警備）、清掃、運転監視などである。

(3) 予算・決算

(単位：千円)

款 項 目		教育費		社会教育費		生涯学習プラザ費	
年 度		R1	R2	R3	R4	R5	
予 算		131,185	152,002	134,216	148,903	191,097	
決 算		121,783	125,134	124,095	145,016	166,513	
事業費	施設管理費	121,783	125,134	124,095	145,016	166,513	

(4) 監査の視点

- ① 生涯学習プラザのアセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 生涯学習プラザの維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。
- ④ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(5) 監査の実施及び結果

施設所管部署にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。

① 個別施設計画にかかる情報の共有

生涯学習プラザにかかる個別施設計画について資料依頼したところ、当初、所管部署にて策定されていない旨の回答を得ていたが意見交換時に個別施設計画が策定されていることが判明した。

個別施設計画を継続的に運用していくためには、工事履歴や施設の点検結果など様々な情報を一元的に管理・蓄積することが重要である。そのため、施設所管部署内において計画の周知と点検や工事を実施した情報の共有を徹底し、その情報を継続的に計画へ反映させる必要がある。

【指摘】個別施設計画にかかる情報の共有

施設所管部署内において個別施設計画を周知し、点検結果や工事履歴等の情報を継続的に計画へ反映させる必要がある。

6 文化ホール

(1) 概要

① ふくやま芸術文化ホール（リーデンローズ）

ア 施設の概要

施設の目的	芸術文化活動の振興及び交流を図り、文化の薫りあふれる都市の創造に寄与するため。				
所在地	松浜町二丁目 1 番 10 号				
敷地面積	30,652.52 m ²				
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造				
所管部署	文化振興課				
管理運営方式	指定管理者制度				
関連条例	ふくやま芸術文化ホール条例及び同条例施行規則				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (m ²)	取得価額 (千円)
	ホール	41	平成 6 年度	16,315.14	9,819,290
施設の内容	大ホール 収容人員 2,003 名		1 階 1,293 席 2 階 404 席 3 階 306 席 舞 台		
	小ホール 収容人員 312 名		客 席 312 席 舞 台		
	練習室		練習室 大／地下 1 階 223 m ² 練習室 小／地下 1 階 98 m ²		
	楽屋		第 1 楽屋／ 1 階 洋室 40 m ² 第 2 楽屋／ 1 階 洋室 15 m ² 第 3 楽屋／ 1 階 洋室 26 m ² 第 4 楽屋／ 1 階 洋室 26 m ² 第 5 楽屋／ 2 階 洋和室 61 m ² 第 6 楽屋／ 2 階 洋和室 61 m ²		
利用時間	午前 9 時から午後 1 0 時				
利用区分	午前（9 時～ 1 2 時） 午後（1 3 時～ 1 7 時） 夜間（1 8 時～ 2 2 時）				



施設外観

大ホール

イ 利用状況

	年度	R1	R2	R3	R4	R5
大ホール	利用者数(人)	212,477	43,862	64,538	139,042	172,982
	利用件数(件)	198	94	132	239	236
	稼働率※	63.25%	34.65%	50.39%	74.59%	85.38%
小ホール	利用者数(人)	44,040	10,522	16,789	33,337	34,616
	利用件数(件)	243	111	165	250	232
	稼働率※	67.30%	39.26%	58.69%	70.36%	85.37%
練習室大	利用者数(人)	11,571	4,056	6,134	9,640	12,949
	利用件数(件)	281	139	165	247	257
	稼働率※	59.12%	38.18%	51.10%	64.24%	77.36%
練習室小	利用者数(人)	7,463	2,224	3,542	7,044	9,040
	利用件数(件)	410	185	206	308	245
	稼働率※	81.49%	52.96%	61.17%	77.33%	75.00%

稼働率＝使用日数÷使用可能日数

② 福山市神辺文化会館

ア 施設の概要

施設の目的	芸術文化活動の振興及び交流を図り、文化の薫りあふれる都市の創造に寄与するため
所在地	神辺町川北 1155 番地 1
敷地面積	17,126.00 m ²
構造	鉄筋コンクリート造
所管部署	文化振興課
管理運営方式	指定管理者制度
関連条例	福山市神辺文化会館条例及び同条例施行規則

施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (㎡)	取得価額 (千円)
	文化会館及び図書館	50	平成 8 年度	5,656.13	2,225,000
施設の内容	大ホール 収容人員 850 人	客 席 850 席 舞 台			
	小ホール 収容人員 280 人	客 席 280 席 舞 台			
	リハーサル室	109.88 ㎡			
	楽 屋	楽屋 1 1 階 和室 25.89 ㎡ 楽屋 2 1 階 洋室 27.52 ㎡ 楽屋 3 1 階 洋室 19.08 ㎡			
		その他	和室 1 1 階 和室 24.74 ㎡ (10 畳) 和室 2 1 階 和室 24.74 ㎡ (10 畳) 会議室 1 1 階 洋室 44.32 ㎡ 会議室 1 1 階 洋室 44.32 ㎡		
利用時間	午前 9 時から午後 10 時				
利用区分	午前 (9 時～12 時) 午後 (13 時～17 時) 夜間 (18 時～22 時)				





施設外観

大ホール客席

ア 利用状況

	年度	R1	R2	R3	R4	R5
大ホール	利用者数(人)	51,237	11,244	8,827	32,745	38,340
	利用件数(件)	264	188	87	151	124
	稼働率※	45.93%	40.98%	45.30%	51.69%	44.80%

小ホール	利用者数(人)	15,795	5,932	8,573	16,411	21,722
	利用件数(件)	334	234	100	218	253
	稼働率※	77.38%	53.44%	49.74%	63.92%	76.41%
リハーサル室	利用者数(人)	4,012	329	1,730	3,041	4,141
	利用件数(件)	409	111	135	221	247
	稼働率※	92.18%	51.47%	57.07%	56.44%	61.69%
会議室 (第1・2)	利用者数(人)	3,584	1,557	2,244	4,316	5,858
	利用件数(件)	723	325	178	322	337
	稼働率※	62.66%	43.75%	45.69%	48.18%	50.34%
会議室 (和室1・2)	利用者数(人)	1,729	632	1,358	2,480	3,489
	利用件数(件)	498	167	101	177	237
	稼働率※	40.07%	16.79%	26.04%	28.67%	39.02%
楽屋 (1・2・3)	利用者数(人)	253	106	913	1,645	1,934
	利用件数(件)	581	162	101	223	242
	稼働率※	27.51%	12.41%	17.10%	24.67%	27.53%

※稼働率＝使用日数÷使用可能日数

③ 福山市沼隈サンパル

ア 施設の概要

施設の目的	芸術文化活動の振興及び交流を図り、文化の薫りあふれる都市の創造に寄与するため				
所在地	沼隈町大字草深 1890 番地 4				
敷地面積	3,900.46 m ²				
構造	鉄筋コンクリート造				
所管部署	文化振興課				
管理運営方式	指定管理者制度				
関連条例	福山市沼隈サンパル条例及び同条例施行規則				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積(m ²)	取得価額(千円)
	福山市沼隈サンパル	41	平成元年度	2,017.22	363,100
	福山市沼隈サンパル	41	平成元年度	977.41	175,934
施設の内容	ホール 収容人員 500 名	固定席 500 席 舞 台			
	控 室	収容人員 4 名× 2 室			

	練習室・教室 練習室 /1 階 98 m² 文化教養室 1 /1 階 55 m² (30 畳) 文化教養室 2 /2 階 52 m² 研修室 /2 階 65 m² 教室 1 /2 階 71 m² 教室 2 /2 階 52 m² 教室 3 /2 階 101 m²
	その他 会議室/2 階 40 m² 多目的室/1 階 229 m²
利用時間	午前 9 時から午後 10 時
利用区分	午前 (9 時～12 時) 午後 (13 時～17 時) 夜間 (18 時～22 時)
  施設外観 ホール	

イ 利用状況

	年度	R1	R2	R3	R4	R5
ホール	利用者数(人)	13,666	4,794	7,975	11,146	13,724
	利用件数(件)	77	39	53	80	92
	稼働率※	25.08%	15.72%	41.28%	28.80%	28.66%
練習室	利用者数(人)	3,607	2,701	4,020	3,381	3,895
	利用件数(件)	183	155	200	226	217
	稼働率※	44.95%	49.78%	80.00%	54.22%	53.87%
文化教養室	利用者数(人)	1,992	1,162	5,072	2,437	2,596
	利用件数(件)	68	44	111	97	152
	稼働率※	21.50%	9.44%	36.60%	15.58%	22.26%
研修室	利用者数(人)	1,298	733	4,691	2,996	2,399
	利用件数(件)	53	30	64	137	158
	稼働率※	16.61%	11.21%	42.86%	33.77%	40.00%

教室	利用者数(人)	8,678	5,381	12,120	10,229	8,452
	利用件数(件)	397	353	370	532	612
	稼働率※	100.00%	37.39%	59.64%	38.96%	49.68%
会議室	利用者数(人)	1,176	691	872	1,733	1,086
	利用件数(件)	80	51	84	128	161
	稼働率※	24.76%	20.87%	54.93%	40.26%	47.40%
多目的室	利用者数(人)	3,329	1,572	5,276	2,262	2,132
	利用件数(件)	24	10	57	54	46
	稼働率※	7.82%	4.42%	38.26%	17.53%	14.94%

※稼働率＝使用日数÷使用可能日数

(2) 施設の維持管理

① 個別施設計画

公共施設等サービス再構築基本方針に基づき、文化施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものとして、「文化施設個別施設計画」が作成されており、文化ホールは同計画の対象施設となっている。

② 指定管理制度

指定管理者	公益財団法人ふくやま芸術文化財団
指定管理者指定の意義	指定管理者の能力を活用しつつ、文化ホール等の設置目的に沿って効果的、効率的にその機能を最大限発揮させることにより、市民サービスの向上と管理経費の縮減を図り、もって住民の福祉を増進すること。
指定管理期間	2024年4月1日～2029年3月31日
指定業務範囲 (一部抜粋)	施設等の維持管理に関する業務
	音楽、舞踊、演劇その他の舞台芸術に係る催物に関する業務
	芸術文化活動の奨励及び育成に関する業務

(3) 予算・決算

① ふくやま芸術文化ホール

(単位：千円)

款 項 目	教育費	社会教育費		芸術文化ホール費	
年 度	R1	R2	R3	R4	R5
予 算	365,481	409,964	425,559	453,715	451,337

決 算		350,031	386,110	424,396	453,593	450,735
事業費	施設管理運営費※	339,551	372,521	411,518	441,893	445,235
	(公財)ふくやま芸術文化財団自主事業費補助	10,480	13,589	12,878	11,700	5,500

※ 指定管理料及び保険料その他管理料

② 福山市神辺文化会館

(単位：千円)

款 項 目		教育費	社会教育費		神辺文化会館費	
年 度		R1	R2	R3	R4	R5
予 算		103,218	101,712	98,421	103,676	99,095
決 算		96,271	100,497	97,281	103,415	96,773
事業費	施設管理運営費※	93,151	97,377	94,471	100,605	94,473
	(公財)ふくやま芸術文化財団自主事業費補助	3,120	3,120	2,810	2,810	2,300

※ 指定管理料及び保険料その他管理料

③ 福山市沼隈サンパル

(単位：千円)

款 項 目		教育費	社会教育費		神辺文化会館費	
年 度		R1	R2	R3	R4	R5
予 算		44,345	47,097	52,332	58,978	60,011
決 算		44,344	45,933	51,486	56,695	59,665
事業費	施設管理運営費※	41,594	43,183	49,006	54,215	57,665
	ふくやま芸術文化財団自主事業費補助	2,750	2,750	2,480	2,480	2,000

※ 指定管理料及び保険料その他管理料

(4) 監査の視点

- ① 文化ホールのアセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 文化ホールの維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ 文化ホールに係るライフサイクルコスト等の将来負担は適切に把握されているか。
- ④ 施設所管部署は、指定管理者が適切に施設を管理していることを確認し評価しているか。
- ⑤ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。
- ⑥ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(5) 監査の実施及び結果

施設所管部署にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。

① 指定管理者業務の評価

指定管理者業務の評価は、施設所管部署によってモニタリングシートを作成することで実施されていた。モニタリングシートは、業務実施体制、施設の管理運営、サービス向上の取組等の3つの視点で評価する形式となっており、基本協定書に定める指定の取消事由に該当していないかについても確認されていた。しかし、たとえば「経費削減や業務の効率化に向けた取組を行っている。」というチェック項目について「A」という評価となっていたが、実際の取組内容など評価の根拠が記載されていなかった。評価の根拠についても記録する必要がある。

また、監査時点において指定管理者による自己評価は実施されていなかった。指定管理者制度が採用されている目的は、文化ホール等の設置目的に沿って効果的、効率的にその機能を最大限発揮させること、市民サービスの向上と管理経費の縮減を図ることである。指定管理者業務の評価は、管理運営業務が取り決め通りに実施されているかを確認することも重要であるが、施設管理者制度を採用した当初の目的が十分に達成されているかを確認することも重要である。そのためには、目標値等を設定し、自らの管理運営業務について評価を行う自己評価と、その自己評価について施設所管部署が分析や実地調査等により評価を行うことが必要であると考ええる。ただし、2024年度の基本協定の仕様書には、事業報告書の記載事項として「利用者満足度及びニーズの実態」と「事業計画書に対する自己評価」が追加されていた。

さらに、外部委員会等による第三者評価についても検討していただきたい。

【意見】指定管理者業務の評価

指定管理者業務の評価にあたって、評価の根拠についても記録する必要がある。また、指定管理者の自己評価について施設所管部署が評価する運用を期待する。さらに、外部委員会等による第三者評価についても検討していただきたい。

7 ふくやま文学館

(1) 概要

① 施設の概要

施設の目的	郷土ゆかりの文学者を顕彰することにより、文学に関する市民の関心と教養を高めるため。				
所在地	丸之内一丁目9番9号				
敷地面積	2,076.98 m ²				
構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）				
所管部署	文化振興課				
管理運営方式	指定管理者制度				
関連条例	ふくやま文学館条例及び同条例施行規則				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積（m ² ）	取得価額（千円）
	文学館	50	平成10年度	1,540.61	970,679
開館時間	午前9時30分～午後5時（入館は午後4時30分まで）				
観覧料	一般・大学生 310円 高校生までは無料 ※20人以上の団体料金 250円 特別展については、その都度料金が定められる。				
観覧料の減免	・高校生以下の者。 ・社会福祉施設に入所している者が入館する場合で市長が特に必要があると認めるとき。 ・福山市、府中市及び神石高原町の区域内の地方公共団体が主催する行事に参加する者が入館する場合で市長が特に必要があると認めるとき。 ・福山市・府中市・神石高原町に住所を有する65歳以上の者。 ・身体障害者手帳・療育手帳・精神障害者保健福祉手帳等を所持する者及びその介護者1名。				
					

第一展示室

② 利用状況

ア 展覧会

(単位：人)

	R1	R2	R3	R4	R5
常設展（指定管理）	7,712	2,506	6,200	10,590	10,280
特別展（指定管理）	1,984	1,884	578	2,544	2,260
特別展（自主事業）	4,788	71	5,096	7,438	5,982
計	14,484	4,461	11,874	20,572	18,522

イ 貸館等

(単位：人)

	R1	R2	R3	R4	R5
研修室	3,322	1,775	1,493	4,329	4,605
企画展示室	0	0	0	0	0
計	3,322	1,775	1,493	4,329	4,605

(2) 施設の維持管理

① 個別施設計画

公共施設等サービス再構築基本方針に基づき、文化施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものとして、「文化施設個別施設計画」が作成されており、ふくやま文学館は同計画の対象施設となっている。

② 指定管理制度

指定管理者	公益財団法人ふくやま芸術文化財団
指定管理者指定の意義	文学館の設置目的に沿って効果的、効率的にその機能を最大限発揮させることにより、市民サービスの向上と管理経費の縮減を図り、もって文学に関する市民の関心と教養を高め、住民の福祉を増進すること。
指定管理期間	2024年4月1日～2029年3月31日
指定業務範囲（一部抜粋）	施設等及び駐車場の維持管理に関する業務。
	郷土ゆかりの文学者の文学作品及びこれに関する資料の収集、保管及び展示。
	特別設備等の許可及び命令に関する業務

③ 運営委員会

運営事項について、ふくやま文学館長の諮問に応ずるとともに、館長に対して意見を述べる機関としてふくやま文学館運営委員会が設置されている。

(3) 予算・決算

(単位：千円)

款 項 目		教育費		社会教育費		美術館費
年 度		R1	R2	R3	R4	R5
予 算		53,647	52,266	60,453	63,453	73,727
決 算		49,766	52,162	58,836	63,398	68,357
事業費	施設管理運営費※	48,326	50,722	57,536	62,098	67,157
	(公財)ふくやま芸術文化財団自主事業費補助	1,440	1,440	1,300	1,300	1,200

※指定管理料及び保険料その他管理料

(4) 監査の視点

- ① 文学館のアセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 文学館の維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ 文学館に係るライフサイクルコスト等の将来負担は適切に把握されているか。
- ④ 施設所管部署は、指定管理者が適切に施設を管理していることを確認し評価しているか。
- ⑤ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。
- ⑥ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(5) 監査の実施及び結果

施設所管部署にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。

① ホームページの観覧料免除対象者の表記

ふくやま文学館ホームページの施設利用案内において、観覧料の免除対象者として「社会福祉施設に入所されている方」と記載されているが、観覧料の減免について定めている、ふくやま文学館条例施行規則第3条1項には、「社会福祉施設に入所している者が入館する場合で市長が特に必要があると認めるとき。」と規定し、同条第2項には、観覧料減免申請書を市に提出しなければならない旨が規定されている。

現在のホームページの表記では、社会福祉施設に入所されている方であれば観覧料が減免されるとの誤解を生じさせてしまう恐れがあるため、適切な表記に変更する必要がある。また、受付業務において同条例施行規則違反となる処理が行われていないかについて確認する必要がある。

なお、同様のことが「ふくやま美術館」、「福山市鞆の浦歴史民俗資料館」、「福山市松永はきもの資料館」でも確認された。

次の方は、入館料が免除されます。

- ・ 社会福祉施設に入所されている方
- ・ 福山市、府中市、神石高原町に住所を有する65歳以上の方
(運転免許証や健康手帳など、住所・年齢が確認できるものが必要)
- ・ 身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳を持参する方及びその介護者の方

文学館 HP 一部抜粋

【指摘】HPの観覧料免除対象者の記載

ふくやま文学館 HP の利用案内が、観覧料の免除対象者を誤認させる表記となっていた。

② 企画展示室の利用

企画展示室の貸館の利用について、平成 18 年度から現在まで一度も利用されていない。その理由の一つは、使用不能日が平均で約年間 200 日となっていることである。企画展示室は特別企画展の開催に使用され、その他ミニ展示にも使用される。また、研修室の利用料金に対して企画展示室の利用料金が高いこと、ふくやま文学館の利用者には企画展示室での作品展示のニーズが低いこと、利便性の高い近隣の施設（ふくやま美術館のギャラリーなど）があるとのことであった。

相当の期間貸館として利用されていないのであれば、特別企画展等に使用される期間以外の日に貸館以外の使用方法を検討する必要があると考える。

【意見】企画展示室の利用

ふくやま文学館の魅力を向上させるため、企画展示室の貸館以外の利用方法について検討していただきたい。

8 福山夜間成人診療所

(1) 概要

① 施設の概要

施設の目的	福山夜間成人診療所は、休日・夜間など病院の営業時間外において受診を先送りできない場合のニーズに応じ、外来で対処しうる帰宅可能な軽症患者に対応する一次救急医療機関としての役割を担う。				
所在地	広島県福山市三吉町南二丁目 11 番 22 号				
所管部署	保健部総務課				
供用開始日	2013 年（平成 25 年）5 月 27 日				
管理運営方式	指定管理者制度				
関連条例	福山夜間成人診療所条例及び同条例施行規則				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (㎡)	取得価額 (千円)
	建物	29	平成 24 年度	948.37	309,333
	血液検査、尿検査、レントゲン検査、超音波診断装置、心電図検査等の検査設備を備え、初期救急医療として必要な検査体制を有している。				
診療時間	毎日 午後 7 時 30 分～午後 11 時				
診療科目	内科、外科 なお福山夜間小児診療所が、福山夜間成人診療所に隣接して設置されている。				
施設の存在意義	福山夜間成人診療所が開所するまでは、入院等が必要な重症患者を受け入れる二次救急病院へ多数の軽症患者が受診している状況があり、医療現場で働くスタッフが疲弊するだけでなく、重症患者への対応の遅れにつながる恐れがあった。 そこで、二次救急病院の負担軽減を図り、市民の皆さま方に安心・安全な救急医療を提供するため、福山夜間成人診療所が開設された。				



(4) 監査の実施及び結果

施設所管部署である保健部総務課にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。また、現地訪問を実施し、視察並びに指定管理者の施設代表者からのヒアリングを行った結果、重要な問題点は発見していないが意見として記載している。

① 常勤スタッフ確保の要否

管理及び運営について指定管理者制度を導入している目的は、福山夜間成人診療所の設置目的を最も効率的に達成することにある。

その当初の目的が達成されているのか、適正な施設の管理運営が実施されているか、効率的に運営されているかなどの観点から指定管理者の業務を評価することで指定管理者制度の適正な運用を図ることができる。

現在のところ福山市医師会、松永沼隈地区医師会、府中地区医師会、深安地区医師会、井原医師会、笠岡医師会の医師の協力によって交代で毎日の診療を行うことができているが、開業医の高齢化が進むなど、将来担い手不足が発生するリスクがないとも限らない。

市は、維持継続のために指定管理者との議論を通じ、常勤スタッフの確保などの要否についても検討されたい。

【意見】常勤スタッフ確保の要否

福山夜間成人診療所及び実際運営に携わる指定管理者においては、安定的な継続運用となるよう常勤スタッフ確保の要否について検討いただきたい。

② 福山夜間成人診療所の利用促進策

福山夜間成人診療所は、病院の営業時間外である夜間のタイミングで、重症ではないものの受診を先送りできないため、入院や手術までは必要がない自力で受診できる比較的軽症な患者に対応する施設である。

救急車で搬送された人の約半数は、入院を必要としない軽症という現状もあるといわれる。救急医療体制を崩壊させないためにも、夜間成人診療所の存在意義を知ってもらう活動として、SNS（ソーシャルネットワーキングサービス）で発信するなどの促進策について検討されたい。

【意見】福山夜間成人診療所の利用促進策

福山夜間成人診療所の利用促進策として、夜間成人診療所の存在を広く知っていただく広報活動を積極的に行っていただきたい。

9 リムふくやま (エフピコ RiM)

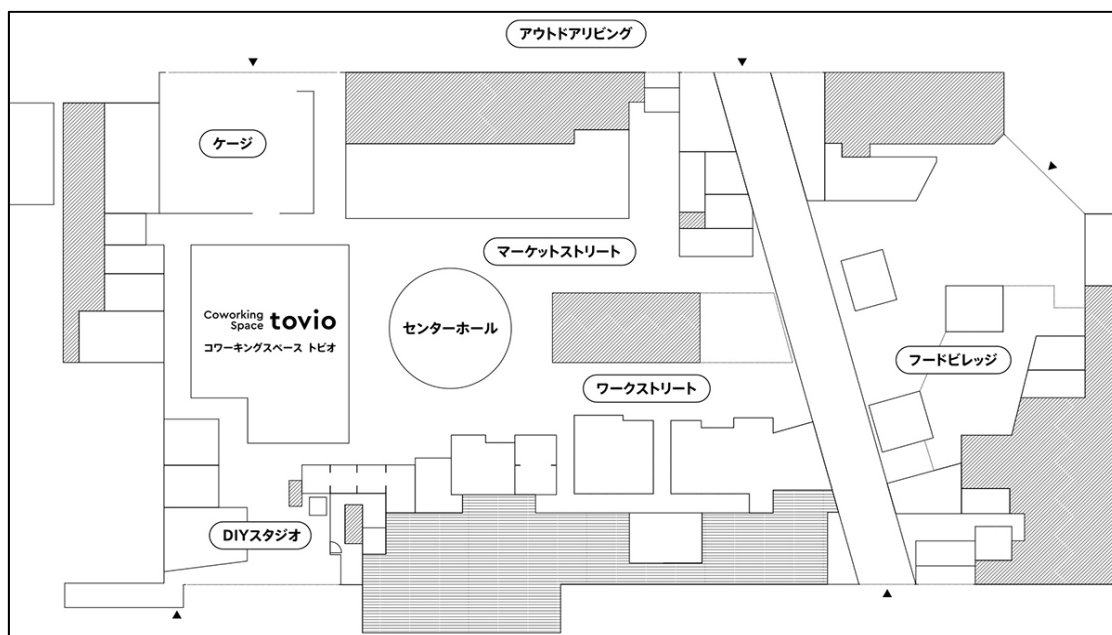
(1) 概要

① 施設の概要

施設の目的	福山駅前再生の拠点のひとつとして、「福山駅前デザイン会議」等と連携して再生に取り組んでいくこととし、地方都市における次世代の駅前モデルとして、民間が投資しやすい「稼ぐエリア」に再生するため、必要最小限の投資により遊休や公共の財産や空間を使い尽くす「リノベーションによるまちづくり」の中で閉館した複合商業施設の再生を検討。 市はスピード感や初期費用を考慮して1階部分のみを改修、開業するとして運営事業者を公募。運営事業者と2022年4月から7年間の賃貸借契約を締結した。
所在地	広島県福山市西町一丁目1-1
延床面積	床面積：70,266.80 m ² （第1駐車場含む。）
所管部署	福山駅周辺再生推進課
運営方式	公募により運営事業者を選定
構造	地上9階 地下2階 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
施設の存在意義	この施設の1階部分の運営は、単なる商業テナントの入れ替えや with コロナ以前の価値観を継続するのではなく、商業機能にとらわれない新しい発想のもと、官民がそれぞれ投資を行い、連携しながらエリア価値を高め、市民の豊かな日常生活の実現に向けて取り組んでいる。 引き続き、周辺道路や公園等の公共空間や、店舗などとの連携により、この施設の活用を効果的に周辺のエリアにまで波及させ、福山駅周辺にさらなる良質な民間投資を呼び込み、ひいては市域全体や備後圏域の発展につなげていくことに取り組むこととしている。



② 館内マップ



(出所：iti SETOUCHI HP)

③ 事業の活動実績 (2024年9月30日時点) 主なもの

オフィス入居者数 23区画 (全23区画)

飲食・物販入居者数 13区画 (全15区画)

コワーキングスペースドロップイン上半期利用者数 1,817件 前年 926件

パブリックスペース上半期利用者数 4,259人 前年 3,958人

イベント上半期開催数 201件 前年 164件

イベント上半期集客数 9,474人 前年 14,341人

(2) 施設の維持管理

福山市公共施設等サービス再構築基本方針(2016年策定)では、「適正配置、保有総量の縮小」「効率的・効果的な活用」「計画的保全、長寿命化」を取組の柱に、最適な公共サービスの提供を実現することとしている。こうした上位計画等を受けて、リムふくやま(以下「RiM」という。)を拠点とする周辺エリアの再生は、中心市街地の再生に向けた重要な取組として位置付けられている。

RiMは、1992年に福山そごうとして建築された。2000年に福山そごうが閉店した後、市が土地と建物を取得し、商業施設と公共施設が複合する施設として運営を続けてきたが、2020年8月をもって閉店。

市は、福山駅前再生に向けたRiM再生の方針を定め、人口減少社会など不確実性の高い社会情勢において、大きな投資によるリスクを抱えるのではなく、今ある財産を有効に活用

し、エリア価値を高め、将来の選択肢を生み出すことができるリノベーション手法により、1階部分を活用する再生を行うこととした。

(3) 監査の視点

- ① アセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ ライフサイクルコスト等の将来負担は適切に把握されているか。
- ④ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。
- ⑤ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(4) 監査の実施及び結果

施設所管部署である福山駅周辺再生推進課にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。結果、以下の発見事項以外に重要な問題点は発見していない。

① 再生計画の設定

RiM 単体での取組ではなく、福山駅前再生の拠点のひとつとして、「福山駅前デザイン会議」等と連携して取り組んでいくこととし、地方都市における次世代の駅前モデルとして、民間が投資しやすい稼ぐエリアに再生するため、必要最小限の投資により遊休や公共の財産や空間を使い尽くすリノベーションによるまちづくりの中での RiM 再生を検討してきた。

市では RiM で現在未活用となっている 2 階と 3 階の活用に向けての調査費を今年度補正予算で付けることとした。これは、事業者の進出希望も多く、ビジネス拠点としての活用について検討をはじめたことによる。

一方で、建築後 30 年以上を経過し躯体・設備の老朽化が進んでおり、今後予定される長寿命化修繕の要否を含め、必要な修繕コスト、解体コストの発生時期を考慮に入れた将来に向けてのあり方を再検討する必要性が生じており、その対応が必要となる。

【指摘】再生計画の設定

2 階と 3 階の活用に向けては、RiM の利用可能年数を考慮に入れた上での再生計画を設定する必要がある。

10 深津市営住宅及び港町市営住宅

(1) 概要

① 施設の概要

施設の目的	市営住宅をはじめとする公営住宅制度は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。				
所在地	深津市営住宅：西深津町二丁目 4-38 港町市営住宅：港町一丁目 10-8				
所管部署	建築部住宅課				
運営方式	直営				
関連条例	福山市営住宅等条例及び同条例施行規則				
施設の主な概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (㎡)	取得価額 (千円)
	深津市営住宅建物 (1号棟)	70	平成 24 年度	5,243.51	973,002
	深津市営住宅建物 (2号棟)	70	平成 26 年度	5,686.21	1,216,633
	港町市営住宅建物 (1期工事)	70	平成 12 年度	3,701.77	800,490
	港町市営住宅建物 (2期工事)	70	平成 13 年度	2,441.80	550,000
施設の存在意義	市営住宅は、公営住宅法に基づいて市が建設し、所有・管理する住宅である。国と市が協力して建設されており、建設費や維持管理費を国や市が多額に負担しており、一般の賃貸物件に比べると比較的低額の家賃で入居することが可能である。 一方で民間に比べて入居条件が細かく厳しいことや、一部では建替が行われているものの全体として建物が古いものも多いためエレベーターのない団地で階段の上り下りが大変なため敬遠されがちとなっている点などに課題も見られる。				



深津市営住宅

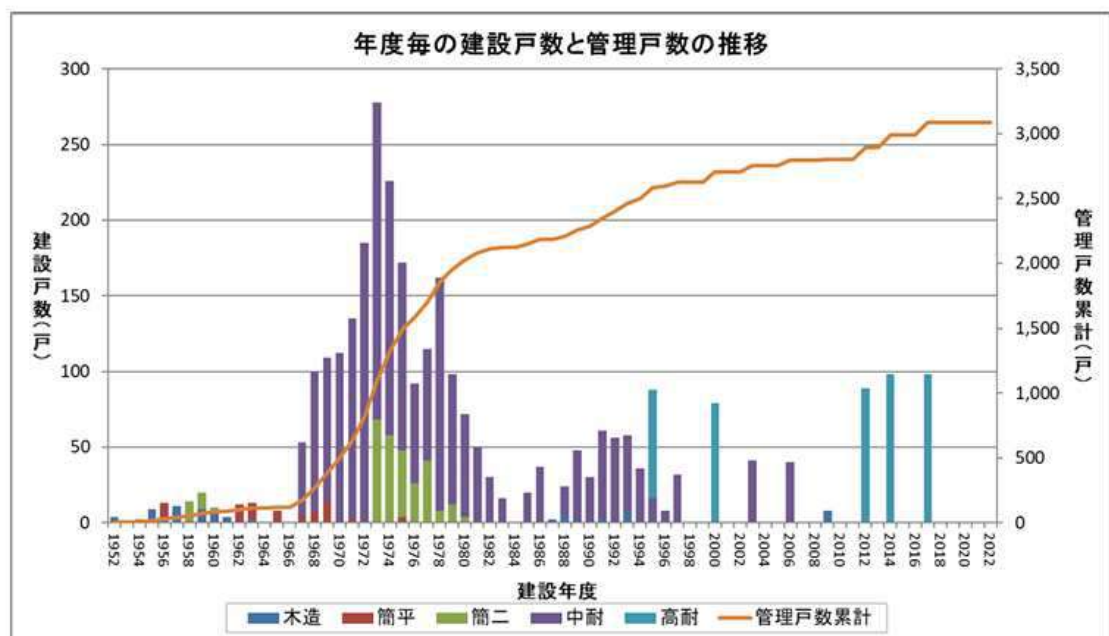


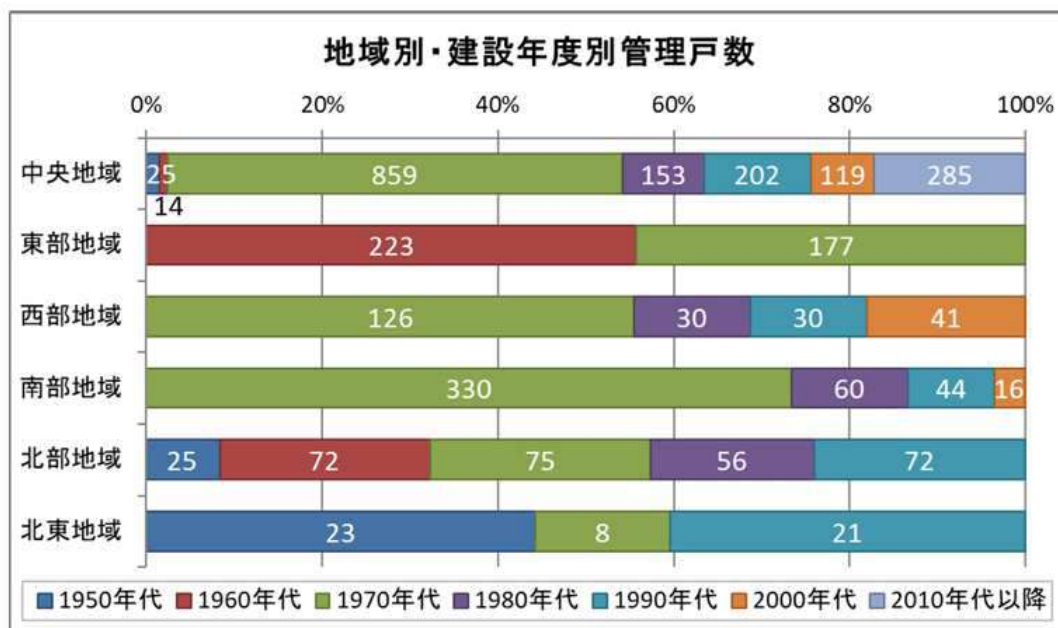
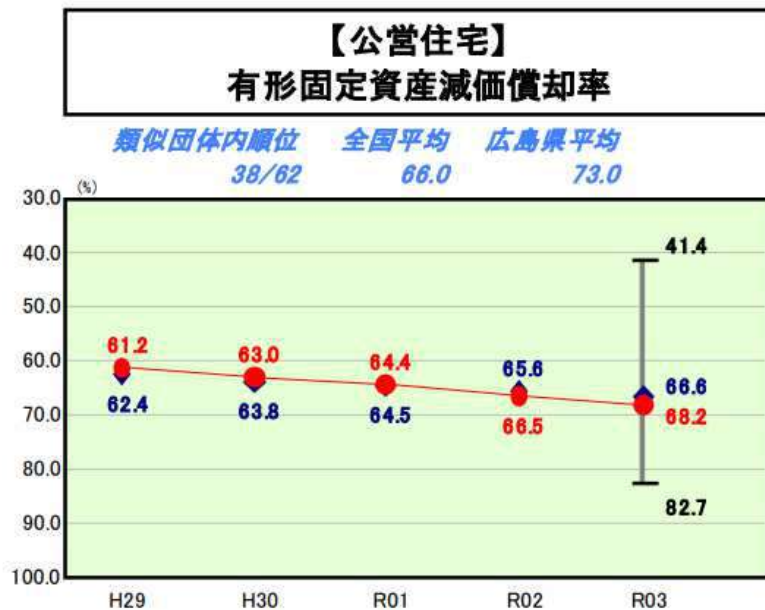
港町市営住宅

(2) 施設の維持管理

市は、2023年3月に市営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現するために、福山市営住宅等長寿命化計画を策定し、概要版として外部に公表している。

福山市を含め、高度経済成長期においては住宅需要に的確に対応するため、公営住宅等の整備を進めてきた。今後は、福山市公共施設等サービス再構築基本方針をもとに、良質な市営住宅等のストックの形成を実現するため、人口・世帯数の動向や需要動向、地域の実情等をふまえながら、点検の強化、計画的な修繕及び改善等の維持管理を進めるとともに、管理運営コストの縮減を視野に入れた長寿命化計画の策定、実施が求められている。





2023年3月末現在、69団地3,086戸の管理戸数に及んでいるが、約6割は1970年代までに整備したものであり、高度経済成長期に建設された市営住宅等のストックが依然として多い中で、更新時期を迎えつつある。

市は、市営住宅等の必要戸数を2045年末時点で2,700戸と見積った上で、計画修繕の実施方針、改善事業の実施方針、建替え事業の実施方針を、2023年度から2032年度までの期間10年間で策定している。なお、今後の福山市を取り巻く社会情勢の変化や、国・県の動向等をふまえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとしている。

(単位：戸)

地域	管理戸数	入居戸数	空き家戸数
中央地域	1,657	1,304	353
	100.0%	78.7%	21.3%
東部地域	400	331	69
	100.0%	82.8%	17.3%
西部地域	227	145	82
	100.0%	63.9%	36.1%
南部地域	450	315	135
	100.0%	70.0%	30.0%
北部地域	300	203	97
	100.0%	67.7%	32.3%
北東地域	52	29	23
	100.0%	55.8%	44.2%
合計	3,086	2,327	759
	100.0%	75.4%	24.6%

※空き家戸数には、募集停止に伴う空き家、政策空き家等を含む。

2023年3月末現在、福山市の管理戸数3,086戸のうち入居戸数は2,327戸であり、入居率は75.4%である。地域別には、中央地域、東部地域では入居率が8割近くあるのに対し、北東地域では入居率が6割に満たない状況にある。

地域ごとの需要の多寡をふまえ、需要の高い地域に立地する団地は建て替えを契機に可能な限り多くの住宅を整備し、応募が下回るような需要の低い地域に立地する団地は統廃合する住宅の入居者の移転先を確保する方策を行う前提で統廃合を進めるなど、需要に即した施設再配置が必要と考えられる。

(3) 修繕実績

市から提出された、2023年度（令和5年度）実績は、以下のとおりである。

(単位：千円)

区分	R5
経常修繕	44,519
空室改修	158,984
保守点検費	44,642
計画修繕(国費対象)	271,863
計画修繕(国費外)	18,995
その他	19,100
合計	558,105

※1

※1 建替判定以外の住棟を対象に、安全性確保や住宅の機能維持に必要な改修を計画的・定期的に実施するが、このうち外壁補修、屋上防水改修、給水設備改修等が国費対象の計画

修繕となる。

管理運営コストの縮減を図るためには、修繕実績データの把握・分析を行うことが重要であるが、福山市営住宅等長寿命化計画に定められた大規模修繕工事や計画的に実施している空き室改修など、管理運営コスト全体の大部分を占めている工事については、施設ごとのデータ整理が適切に行われていた。

一方、その他の小規模な修繕工事（年間に約4千件）については、どの施設においても発生するものであり、直接管理運営コストの縮減につながりにくいとして、施設ごとのデータ整理までは行われていなかった。

【意見】小規模な修繕工事の実績についても整理

小規模な修繕工事についても、さらなるコスト縮減の可能性を検討する目的から、一度小規模な修繕工事の実績についても整理されてはどうか検討いただきたい。

(4) 監査の視点

- ① アセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ ライフサイクルコスト等の将来負担は適切に把握されているか。
- ④ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。
- ⑤ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(5) 監査の実施及び結果

施設所管部署である建築部住宅課にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。重要な問題点は発見していないが意見として記載している。

① 市営住宅の建替え、維持管理、用途廃止などの情報提供について

福山市住生活基本計画は、現在2016年度から2025年度の10年間であるが、次期計画の作成・公表に向けて着手中とかがっている。

国は、2006年住生活基本法を制定し、住宅の「量」の確保から国民の住生活の「安定」の確保及び「質」の向上を中心としたものに転換し、2021年に住生活基本法に基づいて住生活基本計画（全国計画）を策定している。広島県でも、2022年に住生活基本計画（広島県計画）が改定され、上位計画における住宅施策は変化している。

市では、人口の減少、少子高齢化による空き家の増加や都市構造の変化などがあり、住生活を取り巻く新たな情勢の変化に対応した住まい・住まい方に関する施策を講ずることで、市民の安心・安全で快適な住生活を実現することを目的として次期計画を作成・公表予定である。

また、市は長寿命化計画において下表のとおり 2023 年 3 月に内容を公表している。

分類	現況管理戸数	事業手法別戸数				2032年度 (令和14年度) までの管理戸数 (予定)	備考
	管理戸数	建替え 検討	維持管理予定		用途廃止 予定		
			改善	維持管理			
市営	2,939	129	2,257	357	196	2,743	
改良	137	108	29			137	
特公賃	10		2	8		10	
計	3,086	237	2,288	365	196	2,890	

長寿命化工事を実施する住宅は、入居者ニーズに対応した計画的な設備更新等にあわせて実施し、長寿命化の見通しが立たない住宅は、建替え・統廃合を実施する計画となっている。

【意見】市営住宅の建替え、維持管理、用途廃止などの情報提供について

次の改定時期となる 2025 年度中の公表に向けて既に策定に着手している福山市住生活基本計画では、今後の市営住宅のあり方や老朽化した市営住宅の建替え、維持管理、用途廃止などの考え方についての説明を行い、事業が円滑に実施できるよう市民に分かりやすい情報提供を実施していただきたい。

② 全体額抑制に向けた対応

市は、福山市営住宅等長寿命化計画において施設ごとのライフサイクルコストの縮減効果を検証した上で、計画的な修繕に取り組む一方で、日常業務において想定外の修繕対応や緊急対応など通常予測できない事案も発生している。

住宅困窮者の多様化、少子高齢化の進行や世帯構造の変化等に伴い、高齢者・障がい者・子育て世帯、外国人世帯など住宅に困窮する世帯が多様化している環境下で、サービス水準と費用支出の必要性、相当性を見極めるにあたっては、統一的な業務マニュアルの整備・運用だけではなく、限りある予算のなかでより適切に絞った効果的な費用の支出となるよう全体額の抑制について再考すべきと考えられる。

【意見】全体額抑制に向けた対応

市では、予算内での執行となるよう、空き室改修を行う部屋の選定基準を見直すなどのトータルコストの低減に努めているが、全体額の抑制の観点からは全体の管理戸数を減らすなど更なる対応をすすめていただきたい。

③ 連帯保証人の設定について

現在、市営住宅の入居や申し込みの要件に連帯保証人を求めている。市は、滞納となった家賃について、保証人に対し最大 14 か月分まで負担を求めるとする。

一方、国は「保証人が見つからないからといって住宅に困窮する低額所得者が公営住宅へ入居できないといった事態が生じないように、特段の配慮をお願いしたい」内容の通知を各自治体に出しているが、市では、国の通知に基づき、2人求めていた保証人を1人に見直すとともに、連帯保証人を確保できないとされる方については連帯保証人を免除する規定を設けるなど、これまで保証人が確保できないことを理由に入居申込みを断ったような事例は発生していない。

【意見】連帯保証人の設定について

連帯保証人の設定については、各自治体の裁量とされるが、保証人を免除している自治体もあるなど、その対応に差が見られる。

市の連帯保証人の免除規定は、連帯保証人を確保できない旨の申し出があれば、幅広く柔軟に申請者に対し適用できる規定となっている。引き続き、申請者に寄り添った運用となるようつとめられたい。

11 市営駐車場

(1) 概要

① 福山市駅南口駐車場

ア 施設の概要

施設の目的	当時福山駅周辺市街地における交通の集中・輻輳（ふくそう）が著しく、駐車対策が課題となっていたため、道路の効用を保持し道路交通の円滑化を図る目的から、1975 年（昭和 50 年）に駐車場整備地区を定め、駅前大通り地下の駅南口駐車場をはじめ、市営駐車場の整備をすすめた。				
所在地	東桜町 129 番地（福山駅箕沖幹線 路面下）				
供用開始	1980 年（昭和 55 年）4 月 1 日				
敷地面積	4,944 m ²				
建築面積	2,151 m ²				
延床面積	—				
収容台数	146 台				
構造	鉄筋コンクリート造 自走式 地下 1 層				
所管部署	都市交通課				
管理運営方式	指定管理者方式				
関連条例	福山市路外駐車場条例及び同条例施行規則				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (m ²)	取得価額 (千円)
	駐車場	38	昭和 54 年度	4,944.27	1,297,282
主な施設内容	車路、車室、利用者用出入口（7 箇所）、階段（2 箇所）、車入場口、車出場口、料金精算所、小機械室、休憩室、監視員室（事務所）、便所、待合室、倉庫、電気室、発電機室、ポンプ室、給気ファンルーム、排気ファンルーム、排気チャンバー				
駐車場料金	最初の 30 分まで 160 円 次の 30 分まで 150 円 それ以降 30 分まで毎に 130 円				



イ 利用状況

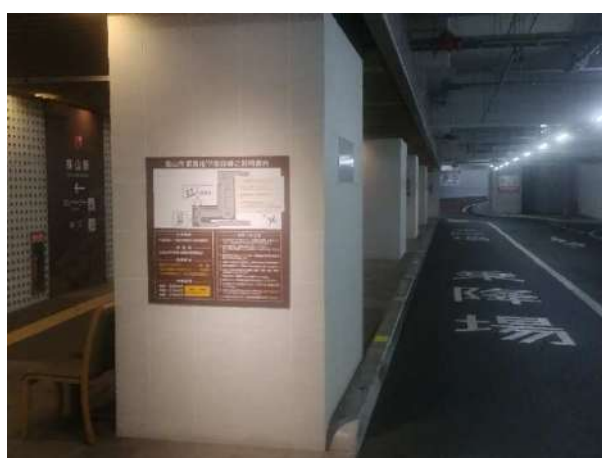
区分	R1	R2	R3	R4	R5
利用台数（台）	162,971	153,555	163,997	180,297	185,028
駐車場売上（千円）	59,267	53,193	56,468	64,826	63,845

② 福山市駅南地下送迎場

ア 施設の概要

施設の目的	地下送迎場は、鉄道やバス、タクシーへの乗り継ぎを主な目的として設けた施設であり、限られた規模で効率的な送迎機能を実現するため、短時間の停車を目的とした乗降場と送迎目的である程度長時間の駐車を行う場合の駐車場とを接続する車路が一体となった施設として整備した。				
所在地	三之丸町 136 番地（福山駅箕沖幹線）				
供用開始	2011 年（平成 23 年）7 月 1 日				
敷地面積	3,300 m ²				
建築面積	493 m ²				
延床面積	759 m ²				
収容台数	送迎場 7 台（内身体障がい者用 1 台） 駐車場 13 台（内身体障がい者用 1 台）				
構造	鉄筋コンクリート造 自走式 地下 1 層				
所管部署	都市交通課				
管理運営方式	指定管理者方式				
関連条例	福山市駅南地下送迎場条例及び同条例施行規則				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積（m ² ）	取得価額（千円）
	送迎場	50	平成 23 年度	3,392.00	1,706,886

主な施設 内容	車路、車入場口、車出場口、フラップ式駐車機（１３台）、自動料金精算機、入口表示灯、出庫警報灯、管理人室、階段（１箇所）、エレベーター（１基）、排水ポンプ室、消火ポンプ室、発電機室、監視カメラ設備（カメラ３９台）、放送設備、音声案内設備、排気・換気ファン設備、排水槽設備、自動火災報知設備、消防用泡消火設備、発電設備、電動シャッター、高圧受電設備
駐車場料金	最初の 15 分無料 15 分を超えて 5 分毎に 100 円 1 日（24 時間）限度額 15,000 円



イ 利用状況

区分	R1	R2	R3	R4	R5
利用台数（台）	249,230	159,732	175,515	225,736	265,162
うち駐車場利用 台数（台）	34,973	18,911	24,668	33,262	38,338
駐車場売上（千円）	3,219	1,474	2,062	3,029	3,843

③ 福山市東桜町駐車場

ア 施設の概要

施設の目的	福山駅周辺市街地における交通の集中・輻輳（ふくそう）が著しく、駐車対策が課題となっていたため、道路の効用を保持し道路交通の円滑化を図る目的に加え、市役所利用者の駐車場として、また公用車駐車場と併せて整備した。
所在地	東桜町５番１１号
供用開始	1994 年（平成 6 年）2 月 10 日
敷地面積	2,324 ㎡
建築面積	1,879 ㎡

延床面積	8,214 m ²				
収容台数	334 台（内、身体障がい者用 8 台）				
構造	鉄骨造 5 階 6 層 自走式				
所管部署	都市交通課				
管理運営方式	指定管理者方式				
関連条例	福山市路外駐車場条例及び同条例施行規則				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (m ²)	取得価額 (千円)
	駐車場	31	平成 5 年度	8,214.25	1,142,260
主な施設内容	車路、車室、ホール（6 箇所）、車入場口、車出場口、料金精算所、管理事務室（監視室、事務室）、便所、身体障がい者用便所、エレベーター（2 基）、ポンプ室、電気室、階段（3 箇所）、倉庫（12 箇所）、緑地（2 箇所）				
駐車場料金	30 分ごとに 150 円				



イ 利用状況

区分	R1	R2	R3	R4	R5
利用台数（台）	291,286	273,014	261,635	290,788	255,114
駐車場売上（千円）	94,308	86,826	80,594	97,049	88,236

④ 福山市霞駐車場

ア 施設の概要

施設の目的	福山駅周辺市街地における交通の集中・輻輳（ふくそう）が著しく、駐車対策が課題となっていたため、道路の効用を保持し道路交通の円滑化を図る目的に加え、福山市生涯学習プラザ（中央図書館）の建設に合わせ
-------	---

	て図書館棟の附置義務駐車場としての位置づけを含む駐車場として整備した。				
所在地	霞町一丁目 10 番 1 号				
供用開始	2008 年（平成 20 年）5 月 1 日				
敷地面積	1,052 m ²				
建築面積	－				
延床面積	3,982 m ²				
収容台数	130 台（内、身体障がい者用 6 台）				
構造	鉄骨造 4 階 5 層 自走式				
所管部署	都市交通課				
管理運営方式	業務委託				
関連条例	福山市路外駐車場条例及び同条例施行規則				
施設の主な建物の概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (m ²)	取得価額 (千円)
	駐車場棟	31	平成 19 年度	3,982.05	390,227
主な施設内容	車路、車室、車入場口、車出場口、料金精算所、管理事務室、エレベーター（1 基）、階段（2 箇所）				
駐車場料金	最初の 30 分まで 110 円 それ以後 30 分までごとに 100 円				



イ 利用状況

区分	R1	R2	R3	R4	R5
利用台数（台）	194,902	163,480	164,932	196,859	204,439
駐車場売上（千円）	49,718	34,827	37,604	50,758	53,497

(2) 施設の維持管理

① 個別施設計画

公共施設等サービス再構築基本方針に基づき、公共施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものとして、「福山市市営駐車場個別施設計画」が作成されており、対象施設は霞駐車場、三之丸駐車場、東桜町駐車場、駅南口駐車場、駅南地下送迎場、駅西送迎専用駐車場としている。

収益的収支率は 100%を上回っているとの評価であり、各駐車場とも供用廃止、見直し変更等の状況にはない。

② 長寿命化に向けた取組みについて

福山市駐車場事業経営戦略、市営駐車場中長期保全計画を策定している。

市は、点検結果に基づく施設の健全度のほか、損傷部材の種類や経過年数等を総合的に判断し、2022 年から 10 年間で 1,247,038 千円（2024 年度末見直し後ベース）の修繕関連支出を見込んでいる。

表 建物別評価結果

施設名	建物名	建築 年度	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全 度	重要度 係数	総合 評価	耐震 性能
霞駐車場	—	2008	A	A	A	A	A	100	1.0	100	有
三之丸駐車場	—	1989	A	A	B	B	B	84	1.0	84	有
東桜町駐車場	—	1994	A	A	B	B	B	84	1.0	84	有
駅南口駐車場	—	1980	A	A	C	C	C	62	1.0	62	
駅南地下送迎場	—	2011	A	A	A	A	A	100	1.0	100	有
駅西送迎専用 駐車場	—	2006	A	A	A	A	A	100	1.0	100	—

総合評価点＝健全度÷重要度係数

健全度＝（部位の評価点×部位のコスト配分）÷60

※100 点にするためにコスト配分の合計値（60）で割る。

総合評価点は、数値が小さいほど優先順位が高いことを示す。

長寿命化修繕計画に基づく修繕を実施することで、以下の効果が見込まれる。

- ・健全度の向上

定期的な点検を実施し、現状を把握しながら適切な修繕工事を計画的に実施することで、施設の安全性が確保される。

- ・コストの縮減

対症療法（事後保全）から予防保全へ転換することで、効果的な維持管理が実現され、維持管理トータルコストの縮減が図られる。

- ・予算の平準化

修繕に係わる費用を予測して、予算平準化を図った修繕計画を策定することで、計画的な修繕が可能となる。

(3) 予算・決算

指定管理者から提出されている管理経費等の収支報告状況を査閲した。

R5 年度 管理経費等の支出金額

	駅北口 駅南口 地下送迎場	三之丸 東桜町
予 算 (千円)	53,267	28,900
決 算 (千円)	54,317	31,117

※1 指定管理者は、近隣駐車場をグループにしての募集単位となっている。駅北口・駅南口・地下送迎場で1社、三之丸・東桜町で1社が選定されている。

※2 主に、6月以降電気料金の値上げが実施された影響で、経費増加要因となっている。

(4) 監査の視点

- ① アセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ ライフサイクルコスト等の将来負担は適切に把握されているか。
- ④ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。
- ⑤ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(5) 監査の実施及び結果

施設所管部署である都市交通課にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。重要な問題点は発見していないが、意見として記載する。

① 市営駐車場中長期保全計画の策定

市は、2022年から10年間で1,247,038千円（2024年度末見直し後ベース）の修繕関連支出を見込んでいる。

特に駅南口駐車場については、供用開始後40年超となっている。時代のニーズから生まれた新技術の活用を含めた改修（例えば事前精算した車両に対して、現在の駐車券を通してからゲートを開閉する方法を改め、ナンバープレートから自動開閉を行う）や劣化等に対応する予防保全を考慮する際には、先の2032年からの10年間、2042年からの10年間の計画も策定することで、ライフサイクルコスト等将来負担の全体把握が可能になると考えられる。

以上をふまえ、施設健全度の向上、ライフサイクルコストの管理・縮減にもつながるよう福山市駐車場事業経営戦略への落とし込みを望みたい。

【意見】市営駐車場中長期保全計画の策定

2031 年度までの 10 年間より先の将来も見通しての市営駐車場中長期保全計画の策定によって、ライフサイクルコストの管理・縮減につなげるとともに、経営戦略への落とし込みまで対応いただきたい。

② 指定管理業務モニタリングの実施時期

市は、福山市営駐車場等の指定管理業務モニタリングを行っているが、2022 年度の業務モニタリングを 2024 年 2 月に報告としてとりまとめ、2023 年度の業務モニタリングは 2025 年 2 月に実施予定として包括外部監査報告書作成時に完了できていなかった。少なくとも上半期である 2024 年 9 月までには完了すべき事項であるとする。

2022 年度の業務モニタリング結果は、いずれの施設においても、平等性、サービス向上、効率性及び安定性において、概ね適正に業務を実施しているとの結論であり、今後も、業務改善及び利用サービスの向上等協議し実施していくとまとめている。

包括外部監査では福山市営駐車場ご利用アンケート結果（実施期間：2024 年 1 月 1 日 ～ 2024 年 3 月 10 日迄）の提出を依頼した。内容を見ると、要改善点の気付き事項、要望事項が示唆されており、利用サービス向上に向けた対応をお願いしたい。

【意見】指定管理業務モニタリングの実施時期

2023 年度指定管理業務モニタリングの実施は、可能な限りタイムリーに実施すべきである。本事例では、事業年度終了後 6 か月以内の 2024 年 9 月までに完了が望ましく、見直すべきと考えられる。

12 内海老人デイサービスセンター

内海生活支援ハウス（高齢者生活福祉センター）

(1) 概要

① 施設の概要

（内海老人デイサービスセンター）

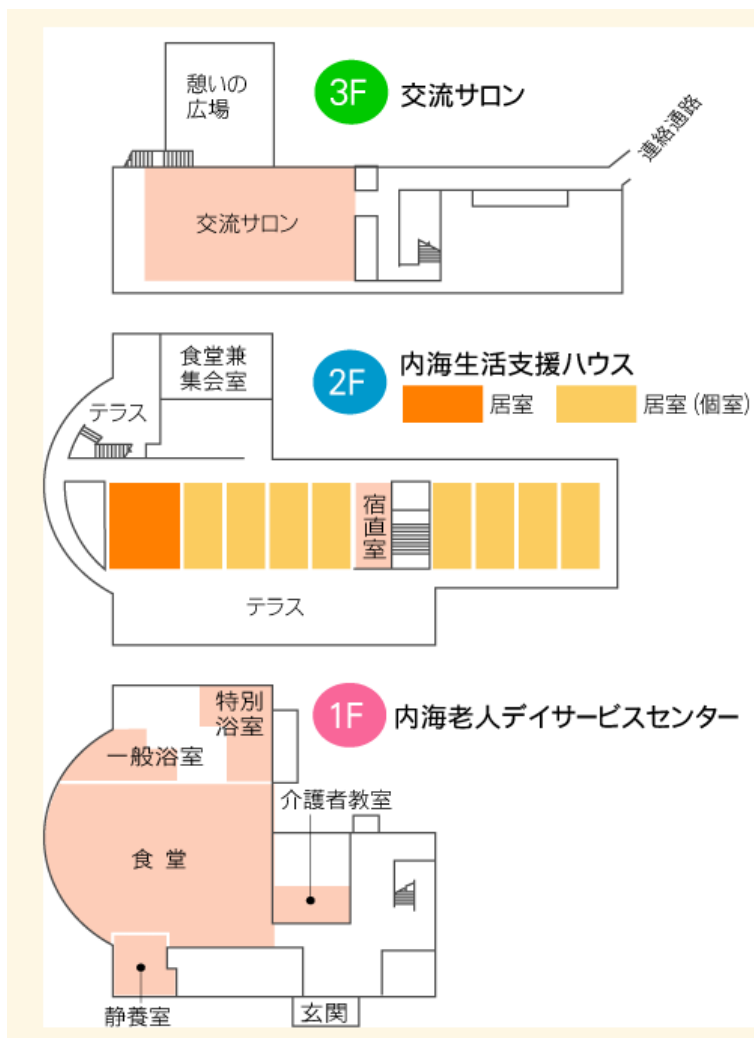
施設の目的	高齢者に対して、介護支援機能、居住機能及び交流機能を総合的に提供することにより、高齢者が安心して健康で明るい生活を送れるよう支援し、もって高齢者の福祉の増進を図ることを目的とする。				
所在地	福山市内海町ロ 2827 番地				
所管部署	高齢者支援課				
完成	2003 年（平成 15 年）7 月				
管理運営方式	指定管理者制度				
関連条例	福山市老人デイサービスセンター条例及び同条例施行規則				
施設の主な概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (㎡)	取得価額 (千円)
	建物	47	平成 2 年度	1,681.01	411,452
●1 階：デイサービスセンター 開館時間 午前 8 時 30 分から午後 5 時 30 分まで 利用料金は、福山市老人デイサービスセンター条例に規定する額の範囲内で、市の承認を条件に指定管理者が定める。					
休館日	(1) 毎週日曜日 (2) 年末年始 12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日までの日				
施設の存在意義	個々に作成したケアプランに基づいて、きめ細かいサービスを行う。昼間の時間に通所していただき、スタッフが送迎、入浴、健康チェック、血圧の測定、食事、レクリエーションなどをお手伝いし、楽しいひと時を過ごしていただけます。				

(内海生活支援ハウス)

施設の目的	指定通所介護事業所等（内海老人デイサービスセンター）に併設された居住部門において、独立して生活することに不安のある高齢者の方に、介護、交流の場などを総合的に提供することにより、高齢者が安心して健康で明るい生活を送れるよう支援するものである。				
所在地	福山市内海町ロ 2827 番地				
所管部署	高齢者支援課				
管理運営方式	指定管理者制度				
関連条例	福山市高齢者生活福祉センター条例及び同条例施行規則				
施設の主な概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (㎡)	取得価額 (千円)
	建物	47	平成 2 年度	1,681.01	411,452
●2 階：生活支援ハウス 定員：10 名 (個室 8 室、夫婦部屋 1 室) 生活支援ハウス利用料（月額）は、生活支援ハウス(高齢者生活福祉センター)運営事業実施要綱において、対象収入による階層区分ごとに利用者負担額 0 円～50,000 円の範囲と定められている。					
休館日	なし 但し、併設している内海老人デイサービスセンターの休館日は正面入口が閉鎖となる。				
施設の存在意義	住み慣れた場所でいきいきと暮らし続けてもらうことを目的に、市区町村が主体となって運営する。 原則として 60 歳以上のひとり暮らしまたは高齢者のみの世帯に属する人及び家族による援助を受けることが困難な人で、高齢等のため独立して生活することに不安のある人に対し、生活援助員が各種相談、助言を行うとともに、緊急時の対応を行っている。				



館内マップ



(出所：社会福祉法人内海福祉会 HP)

② 利用者数の推移

内海老人デイサービスセンター

区分	R1	R2	R3	R4	R5
利用人数（人）	107	92	114	141	148
延利用人数（人）	6,692	6,419	7,596	7,519	8,663
使用日数（日）	310	310	311	309	310

内海生活支援ハウス

区分	R1	R2	R3	R4	R5
平均利用人数（人）	9.00	8.50	8.00	8.58	7.58
定員（人）	10	10	10	10	10

(2) 施設の維持管理

① 個別施設計画

市民生活への影響が大きい一定規模以上の全市施設については、建築部において長寿命化の中長期保全計画を作成し計画的な長寿命化の取組を進めているが、本施設は対象に含めていない。

なお生活支援ハウスは、内海以外に3カ所存在する。これらは、介護保険法に規定する指定通所介護事業所となる老人デイサービスセンター等、又は通所リハビリテーション事業を行なう介護老人保健施設を経営する者であって、適切な事業運営が確保できると認められるものに委託しているものである。

生活支援ハウス一覧

名称	所在地
内海	内海町口 2827 番地
南光荘	坪生町 7612 番地
瀬戸すみれケア	瀬戸町大字地頭分 2721 番地
沼隈	沼隈町大字草深 1889 番地 10

内海老人デイサービスセンター・内海生活支援ハウスは、設置後 20 年を経過しており、外壁・屋根、防災設備・昇降設備、電気設備等の定期的な点検・修繕時期をむかえている。古くなれば改修や更新が必要となる。

② 指定管理制度

内海老人デイサービスセンター、内海生活支援ハウスは、それぞれ市と指定管理者との間で、「老人デイサービスセンター」、「生活支援ハウス」の管理に係る基本協定を締結している。

(3) 監査の視点

- ① アセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ ライフサイクルコスト等の将来負担は適切に把握されているか。
- ④ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。
- ⑤ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(4) 監査の実施及び結果

施設所管部署である高齢者支援課にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。また、現地訪問を実施し、視察並びに指定管理者の施設代表者からのヒアリングを行った結果、以下の発見事項以外に重要な問題点は発見していない。

① 生活支援ハウス指定管理料の消費税の取扱い

指定管理者制度による地方公共団体の公の施設の指定管理者に指定された場合、その施設の管理に要する費用（以下、「指定管理料」という。）を当該地方公共団体から収受することがある。

この指定管理料は、消費税法にいう「資産の譲渡等の対価」に該当し課税対象だが、例外として特別養護老人ホームなどの社会福祉施設に係る指定管理料については非課税の取扱いである（消費税法基本通達 6-7-9）。

ただし、生活支援ハウスは、「消費税法基本通達 6-7-9」の中で、消費税が非課税とされる消費税法別表第二第 7 号ロに規定する社会福祉施設・社会福祉事業に該当するものではなく、当該事業に係る消費税の扱いについては、全国的にも判断が分かれている。また、厚生労働省においても明確な見解が示されていない状況である。このような状況の中、所管課が所管の税務署に問い合わせを行ったところ、今回の生活支援ハウス指定管理料の消費税の取扱いは非課税とすることになった。

したがって、生活支援ハウスの管理に関する協定書において、指定管理料は非課税である旨を明記する等の見直しが必要である。

【指摘】生活支援ハウス指定管理料の消費税の取扱い

生活支援ハウスの管理に関する協定書において、指定管理料は非課税である旨を記載する必要がある。

② 遮熱対策の強化

3 F 交流サロンは、ガラス窓のある陽当たりのよい場所となっている。

夏場に室内の気温が高くなる原因の多くは窓から差し込む太陽光であるが、窓周辺の遮熱対策をすることで有効な熱中症対策や節電対策につながることが一般的である。

また現場では、介護サービスを提供するスタッフの健康への配慮についても必要である。施設内での熱中症リスクを排除することは、利用者、スタッフ双方にとって必要な対策といえるため、遮熱対策の強化をお願いしたい。

【意見】 遮熱対策の強化

3 F 交流サロンはガラス窓のある陽当たりのよい場所であるが、施設内での熱中症リスクを排除することは必要な対策であり、遮熱対策を検討いただきたい。

13 福山市瀬戸老人福祉センター

(1) 概要

① 施設の概要

施設の目的	老人福祉センターは、地域の老人に対して、各種の相談に応ずるとともに、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与し、もって老人に健康で明るい生活を営ませることを目的とする。				
所在地	瀬戸町大字長和 8315 番地 2				
所管部署	高齢者支援課				
完成	1990 年（平成 2 年）10 月				
管理運営方式	指定管理者制度				
関連条例	福山市老人福祉センター条例及び同条例施行規則				
施設の主な概要	主な建物	耐用年数	完成年度	延床面積 (㎡)	取得価額 (千円)
	建物	47	平成 2 年度	1,127.68	313,322
利用時間 ●一般施設 9 時～17 時 ●浴室 10 時～15 時 原則として 65 歳以上の市内在住の方（団体の場合は平均年齢 60 歳以上） 利用料金 個人：1 人 1 回につき 70 円(65 歳以上の者にあつては 50 円) 団体：1 人 1 回につき 50 円					
休館日	(1)毎月第 3 日曜日 (2) 毎週月曜日。ただし、毎月第 3 日曜日の翌日を除く。 (3) 国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日の翌日 (4) 12 月 28 日から翌年の 1 月 3 日までの日				
施設の存在意義	施設には、浴場やレクリエーションスペースなどがあり、地域の方々や地域住民間とのふれあい、つながりを大切に、健やかな生活ができるように、個人利用者は「憩いの場」として、趣味の会は「活動の拠点」として利用されている。				



② 利用者数の推移

区分	R1	R2	R3	R4	R5
利用人数（人）	31,420	12,452	9,726	17,445	23,346
開館日数（日）	261	237	173	286	290
利用料収入（千円）	2,043	673	544	976	1,417

(2) 施設の維持管理

① 個別施設計画

市民生活への影響が大きい一定規模以上の全市施設については、建築部において長寿命化の中長期保全計画を作成し計画的な長寿命化の取組を進めているが、本施設は対象に含めていない。

福山市の老人福祉センターは、瀬戸以外にも4カ所存在する。

名称	所在地
福山市老人福祉センター紫雲荘	加茂町字北山 226 番地
福山市春日老人福祉センター	春日町浦上 2187 番地
福山市新市老人福祉センター	新市町大字新市 820 番地 3
福山市神辺老人福祉センター	神辺町字湯野 7053 番地 4

福山市瀬戸老人福祉センターは、設置後34年を経過している。外壁・屋根、防災設備・電気設備等の定期的な点検・修繕が必要であり、古くなれば改修や更新が必要となる。また浴場設備を有しているため、貯湯槽の温度管理、浴槽水の遊離残留塩素濃度の管理、浴槽水

のレジオネラ属菌の定期検査等の衛生管理が必要であり、故障した場合には復旧に向けすぐに修理を行うこととなる。

② 指定管理制度

福山市老人クラブ連合会を母体にして、福山市瀬戸老人福祉センター運営委員会が実際の管理運営を担当している。

(3) 監査の視点

- ① アセットマネジメントは適正に行われているか。
- ② 維持・修繕のために必要なコストの管理は適切に実施されているか。
- ③ ライフサイクルコスト等の将来負担は適切に把握されているか。
- ④ 財務事務が法令等に準拠して行われているか。
- ⑤ 財務事務は経済性、効率性、有効性、公平性、透明性の視点から、合理性があるか。

(4) 監査の実施及び結果

施設所管部署である高齢者支援課にヒアリングを実施するとともに施設の維持管理等に関する資料を入手し閲覧した。また、現地訪問を実施し、視察並びに指定管理者の施設代表者からのヒアリングを行った結果、以下の指摘事項以外に重要な問題点は発見していない。

① 消費税に関する契約書記載

指定管理者制度による地方公共団体の公の施設の指定管理者に指定された場合、指定管理料を当該地方公共団体から収受することがある。

この指定管理料は、消費税法にいう「資産の譲渡等の対価」に該当し課税対象だが、例外として特別養護老人ホームなどの社会福祉施設に係る指定管理料については非課税の取扱いである（消費税法基本通達 6-7-9）。

老人福祉センターに係る年度協定書には、指定管理料に消費税及び地方消費税を含むと記載があり、本来の非課税である旨見直しが必要と判断したため対応いただきたい。

【指摘】消費税に関する契約書記載

社会福祉施設に係る指定管理料の取引内容について消費税は非課税である。消費税に関する契約書記載を見直す必要がある。

② 老人福祉センターのあり方の整理

老人福祉センターは、60 歳以上の市民の趣味活動、生きがいづくりの場など高齢者の憩いの場として利用されている。しかしながら、老人福祉センターが開設された当時と現在の

社会情勢は大きく変化しており、また高齢者の価値観も多様化していると言われている。

老人福祉センターのあり方について見直す自治体も出てきている。例えば、高齢者が多く利用している部分は継続しながら、多世代が利用出来るような施設へ転換を図る事例もあるなど、それぞれの実情に応じて対応している。施設保有量の適正化に向けた引き続きの取り組みを進めていただきたく、指摘事項として記載する。

【指摘】老人福祉センターのあり方の整理

市が高齢者に対して支援する目的や内容も見直していく必要があり、老人福祉センターのあり方を整理する必要がある。