

第4章 包括外部監査の結果と意見（過去の包括外部監査（公有財産に対する管理運営業務）の是正状況）

1. 過去の監査における指摘意見事項に対する措置状況および改善状況（総論）

包括外部監査は地方自治法により都道府県、政令指定都市や中核市に義務付けられており、松山市では中核市に移行した平成12年度から実施している。包括外部監査人は選定した特定の事件（監査テーマ）につき、様々な視点で監査を実施し結果報告書において「指摘」及び「意見」を記載し、その内容は松山市のホームページで公表されている。

包括外部監査報告書において、「結果（指摘）」及び「意見」という表現が用いられるのは、地方自治法に下記規定がされているためである。

地方自治法第252条の38

2 包括外部監査人は、監査の結果に基づいて必要があると認めるときは、当該包括外部監査対象団体の組織及び運営の合理化に資するため、監査の結果に関する報告に添えてその意見を提出することができる。

ここで、「結果（指摘）」は、一般的には“指摘事項”を指し、「意見」という場合には“見直し検討事項”を指すとされている。つまり、「指摘」とは、事務手続等において関係法令・規則等に準拠していないと判断したものであり、改善を求めるものである。一方「意見」とは、有効性や効率性の観点から見直しを検討することが望ましいと考えられるものである。

松山市は包括外部監査報告書における「指摘」及び「意見」に対して、「指摘」に関しては講じた措置として『措置状況一覧』において松山市としての見解、対応方針、対応結果などを、「意見」に関しては『意見詳細』においてはその意見の内容を松山市のホームページで公表している。

このように、松山市においては包括外部監査の過去の「指摘」に対しては「措置状況詳細」において、『措置区分』欄に措置済みか否かが、『措置内容・対応困難な理由』欄には完了した対応の内容、一部または全部の対応が困難な理由等が記載されている。また、「意見」に対しても「意見詳細」において、『意見に対する対応』欄で「指摘」事項と同様に完了した対応の内容、一部または全部の対応が困難な理由等が記載されている。

包括外部監査人が「指摘」とした事項については、「措置」を行い措置報告書として公表するが、「意見」とした事項については積極的な対応をしない自治体がある中で、松山市では包括外部監査導入時より一貫して「指摘」のみならず「意見」についても積極的に「対応」を行い、「意見詳細」で「指摘」事項と同様に公表されている。また、平成22年度以降のすべての「包括外部監査結果報告書」、「指摘事項に対する措置状況詳細」、「意見詳細」（「意見詳細」は平成24年度より）がホームページに継続して公表されており、対応がなされるたびにその記載事項も修正されている。その意味では、

包括外部監査人の「指摘」だけでなく「意見」についても積極的に対応しようという、包括外部監査に対する松山市の姿勢は、高く評価できるものである。

その一方で、今回の監査と同様、公有財産の管理運営がテーマとして選定された平成22年度包括外部監査における公有財産の実物と台帳の整合性に関する指摘については、平成24年10月に措置済とされていたものの、令和元年度包括外部監査で、当時の措置の不備を指摘されており、措置状況の継続性に懸念がある。

また、上で述べたように「意見」に対しては、「指摘」に対しての『措置状況一覧』と同様に『意見詳細』が作成されており、そこで意見の「内容」と「意見に対する対応」が記載されているが、この『意見詳細』は平成24年度の包括外部監査から作成されており、過去に同様のテーマが選定された平成22年度についてはこの『意見詳細』が作成されていないので、その折の「意見に対する対応」は公表されていない状態である。

したがって今回「公有財産の管理運営に関する財務事務の執行について」の監査の一環として、公有財産に関しての過去の「指摘」及び「意見」に関しての対応の検証を行うことは、包括外部監査の有用性の検証、松山市の包括外部監査に対する姿勢及び市民に対する説明責任が果たされているかどうかの確認を行うためにも必要であると考えた。ただ、この検証はその措置状況の補完をすることのみを意味するものではなく、以下①～③のような視点も踏まえ、過去の指摘事項等の再検討、有効化を図ることも意図している。

- ① 「措置済」とされている案件については、措置の内容について対応が十分・不十分にかかわらず対象となったすべての案件についてその「措置内容等」を調査する。
- ② 過年度の指摘事項等で措置状況詳細の「措置内容等」が適切に実行されていない案件について、担当部署及び人事課と協議し解決策を検討する。
- ③ 指摘事項等に関して報告当時以降の状況の変化等により、「指摘」及び「意見」の内容が現在では適切ではない可能性についても検討する。

なお、過去の「指摘」及び「意見」に関しての検証を行うために、監査人は松山市に対して以下のような質問を行った。

- 包括外部監査報告を受けた後の貴自治体の対応について、規則や規程、書式、マニュアルなどの明文化されたルールはあるか。
- 包括外部監査により指摘された事項について措置をとることに期限を設けているか。
- 包括外部監査を受けた後の対応を統括するのは人事課でよいか。
- 措置したとされたことについて、実際に履行をしたかどうかを確認しているか。

この質問に対する松山市の回答は次のとおりである。

- 松山市では、包括外部監査報告を受けた後の対応について、「取扱要領」に基づいて対応している。
- すべての指摘事項が必ずしも同時期に対応ができるというわけでないため、包括外部監査により指摘された事項への措置をとることに期限は設けていない。ただし、

直ちに措置できない場合は、措置に向けた具体的なスケジュールを策定することとしている。

- 包括外部監査を受けた後の対応を統括するのは人事課であり、松山市事務分掌規則の人事課欄に『外部監査に関すること。』と明文化している。
- 措置済となった指摘については、「措置通知書」の措置状況欄に講じた措置内容を具体的に記入して人事課へ提出してもらい、人事課でその内容の適否までは確認しているが、履行責任は担当部署にあることから、実際に適切に履行されているかどうかの確認までは行っていない。

(意見) 対応・措置に対する期限の設定について

包括外部監査により指摘・意見された事項について、「取扱要領」では「計画を立てて措置に向けて取り組む」場合、「指摘（意見）事項対応スケジュール」を作成し、人事課へ提出となっており、「完了予定時期」を記載するように定められている。

しかし、公有財産関連ではないが平成 30 年度指摘事項が現時点でも『対応中』となっており「・・・精査し、今後の継続または廃止を決定する」としか記載されていないような案件も見受けられる。

難しいテーマや解決に長い期間を要する問題に対して、適切に措置を講じていくためには、少なくとも完了予定時期と具体的な目標は「指摘（意見）事項対応スケジュール」に基づいて「措置内容・対応困難な理由」欄に必ず明示すべきであることから、「取扱要領」に基づいた適切な運用を行うべきである。

(意見) 全庁的な措置内容の周知徹底と改善を促す仕組みの導入について

包括外部監査は、毎年特定の事件（テーマ）を選定し、監査対象や監査の対象部署を特定することによって実施されている。松山市としては、指摘・意見を受けた担当部署が中心となり措置方針を決定している。ただ担当部署が各々措置を示したものを集約するだけでは、対応に整合性が取れない可能性があるため、「措置」対応の均質化のための仕組みとして、取りまとめ作業を担当している人事課が中心となり、措置担当部署を調整する仕組みがとられている。その結果まとまった措置の一覧として「指摘」に対する『措置状況一覧』及び『意見詳細』が公表されている。ただ、『措置状況一覧』及び『意見詳細』で措置対応を検討しているのは、包括外部監査報告書に記載があった事案に関する担当部署に留まっており、同様の問題が他の部署で存在していても、監査対象以外の部署では問題視されることはない可能性がある。つまり、同じ課題が存在しているにもかかわらず、監査の対象となった部署のみにおいて問題が解決されるだけで、その他の部署では同様の問題が放置されたままの状態となっている可能性が否めない。

包括外部監査を統括している人事課では、これまでも、包括外部監査人による監査結果の全庁報告会を独自に実施してきたほか、庁内広報媒体にて監査結果を周知するなど、全庁的に共通する事務に関する指摘・意見事項の横展開に努めてきた。しかしながら、例年、同種の指摘・意見が存在することを鑑みれば、周知啓発に留まらず、人事課が積極的にその問題解決に着手すべきであると考えられる。そこで、全庁的な共通認識として浸透させ、運用する仕組みの導入、例えば指摘事項等について個別に整理をした

ものをチェックリストのような形で全庁的に確認を促すなどの手法も検討することが望ましい。

(意見) 包括外部監査報告書のフォローアップ体制の整備について

担当部署が措置状況に記載された内容を適切に実施しているか否か等について、検証する制度が確立されていない。そのため、今回の監査の結果、下記の【公有財産の処分に係る台帳への反映漏れについて】の「公有財産の実物調査について」の部分や【公有財産の評価替えについて】の様に不十分な措置であるにもかかわらず、若しくは報告書の結果や意見と措置したとされる内容との間に食い違いがあっても、『措置済』と記載されているものが発見された。

これは「措置を講じた」とはいかなることを指し、いつの時点のことを指すのかについて、十分な理解がなされていないとも考えられる。

そのため、今後は担当部署が提出した措置の方針や内容について第三者が客観的に検討し、不十分であれば再考を促す仕組みづくりが必要ではなかろうか。確かに「措置内容の履行責任は担当部署にある」という松山市の回答は間違っていない。しかしながら、公有財産というテーマに絞っても複数個の不十分な『措置済』との記載が発見された以上、従来手法が最善とは言い難い。そこで、実施した措置により指摘事項や意見に示された事項がどのように改善されたのか、継続的な調査を実施すべきであると考えられる。例えば、

- ① 庁内に措置状況の継続的なフォローを行う監査委員以外の部署を設ける
- ② 監査委員監査の一環として措置の実施状況のフォローを行う
- ③ 包括外部監査結果報告書を提出した包括外部監査人に当該報告書提出後も継続的な措置状況の確認を依頼する

等が考えられる。

包括外部監査は十分に措置されなければ実施する意味が薄れてくる。報告書の内容を吟味し、そこに記載された結果、意見等に対して実際の行政運営に有効活用して初めて実施した監査が生きてくるはずである。

2. 過去の監査における指摘事項に対する措置状況および改善状況（各論）

今回「公有財産の管理運営に関する財務事務の執行について」の監査の一環として、

- ① 平成 22 年度包括外部監査「公有財産及び物品の管理運営に関する事務の執行について」のうち、公有財産に関連する「指摘」「意見」
- ② その他、過去の包括外部監査での公有財産に関連する指摘のうち、監査人において検討が必要なものとして抽出した「指摘」

について、「指摘」及び「意見」への松山市の対応について検証を行った。

ただ、「1. 過去の監査における指摘事項に対する措置状況および改善状況（総論）」に記載のとおり、この検証は単にその措置状況の補完をすることのみを意味するものではなく、以下①～③のような視点も踏まえ、過去の指摘事項等の再検討、有効化を図ることも意図している。

- ① 「措置済」とされている案件については、措置の内容について対応が十分・不十分にかかわらず対象となったすべての案件についてその「措置内容等」を調査する。
- ② 過年度の指摘事項等で措置状況詳細の「措置内容等」が適切に実行されていない案件について、担当部署及び人事課と協議し解決策を検討する。
- ③ 指摘事項等に関して報告当時以降の状況の変化等により、「指摘」及び「意見」の内容が現在では適切ではない可能性についても検討する。

(1)公有財産台帳の登録誤りについて

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 8 ページ (整理 No. 14)
対象課	管財課
指摘事項 (内容)	行政財産の定義 (※P. 4. (1) (i) 参照) の通り、財産分類コード大が行政財産であれば、財産分類コード中は公用財産若しくは公共用財産であり、財産分類コード中が普通財産にはなりえない。また、同様に財産分類コード大が普通財産であれば、財産分類コード中が公共用財産にはなりえない。些細な登録上の誤りではあるが、台帳登録時のダブルチェック・承認機能が十分でないと考えられる。
措置区分	措置済
措置内容	平成 22 年度中に以下のとおり公有財産台帳の財産分類について確認し訂正を行った。また、今後の対応策として公有財産台帳の財産分類と「財産に関する調書」の財産分類を突合することにより台帳登録時の誤りを防止する。 <ul style="list-style-type: none"> ・光洋台市有地 (109 m²) 財産分類コード大行政財産→普通財産 ・光洋台市有地 (81 m²) 財産分類コード大行政財産→普通財産 ・旧教育委員会 財産分類コード大行政財産→普通財産 ・睦月法定外公共物 入力誤りのため台帳削除
監査人の検証	公有財産台帳を閲覧して、財産分類について上記の訂正が正しく行われていることを確認した。また、直近の公有財産台帳 (R1 年度末、建物・土地別) において登録されている全財産について確認したところ、大区分・中区分に齟齬はなかった。
監査人の評価	適切な措置が行われている。

(2)保安林の区分について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 14 ページ (整理 No. 15)
対象課	管財課
指摘事項 (内容)	保安林であるにもかかわらず、普通財産として区分されている財産が以下の通り (※P. 14 の表参照) 存在した。保安林は、その性質上、売ることも貸すことも出来ないものであるため、行政財産として分類の上管理する必要がある。
措置区分	措置済
措置内容	<p>保安林は、伐採等の制限があるものの、所有権移転の制限はない。しかし、治山治水等の行政目的のため供されるものと解されるため行政財産として管理することが適当とされている。現在、松山市が所有する山林は、直営林、分収林、貸付林に分類され、その一部が保安林に指定されている。直営林内で保安林指定されている部分は、治山治水等の行政目的で管理していることから行政財産に分類替を行った。</p> <p>また、地上権の設定については、地方自治法 238 条の 4 第 2 項により特定の者であり、かつ特定の目的でない限り行政財産では行えないこととなっているため、国や地元部落等と造林を目的とする地上権を設定している分収林及び貸付林については、普通財産としている。</p>
監査人の検証	公有資産台帳の直営林内で保安林指定されている部分が行政財産に分類されていることを確認した。また、普通財産に分類されている保安林が、分収、貸付、共有など普通財産とする要件を満たしていることも確認した。
監査人の評価	適切な措置が行われている。

(3)公有財産の処分に係る台帳への反映漏れについて

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 21～22 ページ (整理 No. 16)
対象課	管財課
指摘事項 (内容)	<p>味生分団大可賀ポンプ蔵置所跡地については平成 18 年度に対象物を処分し、松山市の財産ではなくなっているにもかかわらず都市情報システム上に処分の実態が反映されず、登録されたまま実態と台帳が整合していない状態であった。また、公有財産調書上も登録されたままであり、処分手続が行われていなかった。</p> <p>三津口団地跡地については、平成 20 年度に実際に対象物を処分し、松山市の財産でなくなっているにもかかわらず都市情報システム上に処分の実態が反映されず、登録されたまま実態と台帳とが整合していない状態であった。</p> <p>また、松山市が平成 20 年度から導入している新公会計制度において、財務四表上の貸借対照表の有形固定資産の計上対象財産は、都市情報システムや財産調書上のデータをもとに作成されており、松山市の財務諸表上の数値の信頼性を揺るがすことになる。松山市は物品（備品）については現物の存在の確認を目的として実際の現物と帳簿とを照合し、差異が生じた場合には、その原因を追求するとともに、帳簿と現物が一致するよう検品を行っている。これに対し、土地や建物等の公有財産についてはこのような照合作業を行っていない。公有財産についても現物の確認を行い、実態と台帳が乖離していないかの調査を毎年度行うなどの対処が必要であると考え。単年度ですべての公有財産現物の利用状況を確認することが現実的に困難であれば、年度ごとで範囲を定めてローテーションによる照合作業を行う等の措置も考えられる。</p>
措置区分	措置済
措置内容	<p>今回の指摘は、管財課が都市情報システムに入力した際の入力誤りと施設所管課との確認不足が原因であり、サンプル以外に同様の誤りがないか確認作業を行い訂正した。</p> <p>また、これまでの財産台帳は施設所管課からの通知に基づいて作成していたため、施設所管課への内容確認までは行っていないのが現状であった。</p> <p>そこで、今回の指摘を受け施設所管課へ実態と台帳に差異が生じていないかの確認作業の依頼を行い、処分等既に異動のあった一部施設について台帳の訂正及び財産調書への登載を行った。</p> <p>今後については、備品のように毎年すべての利用状況を確認することは、現実的には困難であるが、用地課への登記依頼の確認や資産税課の登録情報などの関係各課の情報確認、及び定期的に施設所管課に実態と台帳の整合性について確認作業の依頼を行っていく。</p>
監査人の検証	<p>公有財産台帳を閲覧し、平成 22 年度に処分の登録漏れのあった財産について修正されていることを確認した。</p> <p>また、今後の登録漏れ防止のために令和 3 年度から、台帳と現物を確認した上で財産所管課に「確認書」を提出させるようにしており、その「確認書」と財産所管課への依頼文を閲覧した。</p>

監査人の評価	平成 22 年度の修正については適切な措置が行われている。 しかし、各所管課への現物確認作業については、「(18) 公有財産 の実物調査について」記載のとおり対応が遅れが認められる。な お、本件については今後も継続的な対応が必要である。
--------	---

(4)公有財産の評価替えについて

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 25 ページ (整理 No. 17)
対象課	管財課
指摘事項 (内容)	<p>財務会計規則第 331 条によると、「管財課長は、当該所管に属する公有財産について、3 年ごとに適正な時価により評定した価格に改定しなければならない。」とあるが、現状では公有財産の適正な価格による評価替えは行われておらず、規則に反する状況が続いている。</p> <p>「公会計の整備推進について (通知)」(平成 19 年 10 月 17 日総財務第 218 号総務省自治財政局長通知)により財務四表の作成が義務付けられているところである。貸借対照表の作成にあたり、松山市が採用している総務省方式改訂モデルによると、有形固定資産の評価方法として「原則として再調達価額を基礎として算定した額をもって計上します。」「ただし、当面の間、取得原価を基礎として算定した価額をもって計上することもできます。」とあり(総務省「財務書類の記載要領 (改訂版)」参照。)、当面の間、取得原価を基礎として算定した価額での計上も認められているが、原則として再調達価額で固定資産台帳に計上すべきである。今後、公会計の整備を進めていく過程で固定資産台帳の電子化を含む整備をさらに進めていくこととされているが、財務会計規則第 331 条の遵守について留意すべきである。</p>
措置区分	措置済
措置内容	新公会計制度の整備にともない、公正な資産評価を行うため、松山市所有の固定資産を確認し、評価基準に沿った適正な評価替えを行った。
監査人の検証	平成 25 年度に時価への評価替えを実施しているが、その後 3 年ごとの評価替えは実施されていないことをヒアリングによって確認した。結果として財務会計規則第 331 条が遵守されていない。
監査人の評価	以下の(指摘)に記載のとおり適切な措置が行われたとは言い難い。

(指摘) 公有財産の評価替えについて

公有財産について、時価への評価替えは平成 25 年度に 1 度実施されただけで、その後 3 年ごとの評価替えは実施されていない。このため、現状では規則に反する状態となっている。もし実務的に 3 年ごとの評価が難しいということであれば、規則を改正すべきであり、事実その検討は行われているようだが、いまだ改正には至っていない。

規則の改正も行わず、規則違反状態を継続している現状は問題あると言わざるを得ない。早急に規則の遵守若しくは規則の改正を行うべきである。

(5) 公有財産の市長への現況報告について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 25 ページ (整理 No. 18)
対象課	管財課
指摘事項 (内容)	<p>財務会計規則第 333 条によると、「各課長は、その所管に属する公有財産につき毎年 3 月 31 日現在における増減及び現在額について、当該年の 4 月 30 日までに管財課長を経て市長に報告しなければならない。」とあるが、現実には実施されていない。</p> <p>法令遵守及び全庁レベルでのストックの管理の観点から、公有財産の主要な増減及び現在額についての年度末での把握及び市長への報告は実施すべきであると考えます。</p>
措置区分	措置済
措置内容	<p>地方自治法第 233 条第 1 項及び同法施行令では、会計管理者は、出納閉鎖後 3 箇月以内に「財産に関する調書」を地方公共団体の長に提出しなければならないと規定している。この規定に関して、松山市は、各課からの公有財産の異動通知を管財課が取りまとめ、会計管理者に毎年 3 月 31 日現在の公有財産の増減及び現在額を報告し、その後、会計管理者が市長に報告を行っている。この調書は、財務会計規則 333 条に規定している各課長が管財課長を経て市長に報告すべき事項と同じものである。そこで、財務会計規則を地方自治法の規定に沿って改正し、公有財産の市長への現況報告を行った。</p>
監査人の検証	松山市財務会計規則が改正されていることを確認した (第 126 条)。また、令和元年度分の「財産に関する調書」を閲覧した。
監査人の評価	適切な措置が行われている。

(6) 未利用財産の検討対象について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 31 ページ (整理 No. 19)
対象課	管財課
指摘事項 (内容)	<p>松山市では未利用財産については平成 12 年度から委員会を設置して検討してきてはいる。しかしながら、毎年度同じ物件が対象に上がってきており、方向性が見いだせないというものもあり、委員会設置後 10 年程度経過したために、近年は委員会での検討が形式的なものになってきている印象は否めない。</p> <p>松山市の財政健全化のためには、現在活用中の行政財産を除くすべての財産について一度俎上に載せて、その評価額を調査した上でもう一度ゼロから今後の利活用もしくは処分を検討してみることが必要である。そうしなければこれ以上の処分はなかなか困難であると思われる。</p>
措置区分	措置済
措置内容	<p>評価額や立地条件から未利用地を分類し、利活用が見込まれる物件を重点的に抽出して、未利用財産の検討を行うこととした。具体的には、未利用物件付近に行政財産を保有する部局や、行政財産を一時使用している部局に利活用の意向を問う手法などを取り入れ会議の内容を活性化した。これにより、一時使用状態となっている未利用地の活用等を図った。</p>
監査人の検証	<p>管財課から各課へ毎年「未利用地の利用計画に関する調査について (依頼)」を発出し委員会で未利用地について利活用を検討してはいる。</p> <p>しかし、利用可能性の低い公有財産については、審議対象から外されていることが分かった。</p>
監査人の評価	以下指摘のとおり適切な措置が行われているとは言えない。

(指摘) 未利用財産の検討対象について

利用可能性の低い公有財産については、審査対象から外されているということだが、その除外過程が不明瞭である。除外するにしても、そのためのルールを策定するか、または、審議にかけ検証過程を残すべきである。そうでなければ除外するのかもしれないかの判断が担当者に委ねられることになり、不合理であり客観性を欠くことになる。

(7)松山市の耐震改修対応状況について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 35～36 ページ（整理 No. 20）
対象課	管財課
指摘事項 （内容）	<p>本庁舎及び国からの指示のあった学校施設については、耐震診断及び改修は進んでいるが、その他の施設については、全庁的な取り組みとして耐震化の優先順位の策定や実施時期などの進行管理に関して不十分である。</p> <p>建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策として「市計画」では、市の役割として住民にもっとも身近な行政主体として「市計画」に基づき住宅・建築物の計画的な耐震化を推進する。また、自主防災組織や地域住民と連携した取り組みを実施する。加えて、市が管理する施設について、自ら耐震性の確保に努めることとしている。</p> <p>耐震化の現状について、住宅や多数の者が利用する建築物等については、「市計画」作成時に調査した数値が公表されている。しかし、フォローアップがなされておらず、定期的な進捗状況の公表はなされていない。</p> <p>一方、「市計画」の実施期間として、平成 20 年度から 4 ヶ年を重点実施期間とし、進捗状況を勘案しながら継続して実施するものとされている。また、耐震化の状況や目標、施策などを見直すこととするとされている。「市計画」の目的を実現するためには、進捗管理を行う担当部署を定め、定期的な進捗状況の把握及び公表に努めなければならない。</p>
措置区分	措置済
措置内容	<p>市有施設の耐震改修については、各施設所管課が計画を作成し、進めているところである。</p> <p>また、現在、管財課では公有施設の老朽化の対策として「公共施設マネジメント」についてプロジェクトチームを設置し、その実現に向け検討している。この公共施設マネジメントは、施設の更新や大規模改修などを効率的かつ計画的に行うために、専門部署の設立や施設情報を一元化、更には個々の施設評価を行い、限られた予算の優先配分の順位付けや、施設の有効活用などを行うことを目標としている。</p> <p>そこで、外部監査人ご指摘の耐震改修対応状況の内容については、「公共施設マネジメント」の施策の一つである施設情報の一元化に含まれることから、施設の老朽化という大きな問題の中、各施設の現状の情報収集に耐震改修工事も含めて検討する方が、松山市にとって得策と考えられるため、この公共施設マネジメントの推進の中で、同時に整備を進めていく。</p> <p>なお、「市計画」の進捗状況については、平成 23 年 9 月に公表しており、今後も定期的な進捗状況の把握及び公表をしていく。</p>
監査人の検証	<p>多数の者が利用する松山市所有施設の耐震化は、令和 3 年度までにすべて実施され完了していることをヒアリングにより確認した。</p> <p>また、現在公表されている「松山市耐震改修促進計画（市計画）」では、平成 27 年度末の耐震化の状況が示されているが、</p>

	<p>今後「市計画」の改訂が行われる際に、当該耐震化の状況の時点修正が行われる予定であることも併せて確認した。</p> <p>なお、「市計画」の対象とならないその他の松山市所有施設については、施設の老朽化や適正規模化の観点から、令和2年度末に「松山市個別施設計画」が策定され、改修部位や経過年数により施設毎の劣化度評価を行い、標準的な解体または改修単価を乗じて今後の建替えまたは改修等の時期や額等が試算されていて、今後この計画に沿って老朽化等への対応を図っていくことを確認した。</p>
監査人の評価	適切な措置が行われている。

(8)他の有償貸付財産との整合性について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 78 ページ (整理 No. 22)
対象課	管財課
指摘事項 (内容)	<p>旧中島町から引き継いだ物件であり、旧中島町の前身である西中島村議会の議決により無償貸付がなされ、現在に至っている。無償貸付を開始した当時は、地域経済の振興という目的から、一定の合理性があったものと思われる。しかし、当時の議決から、既に半世紀以上の時間が経過し、合併により市域が飛躍的に拡大しており、当時の情勢とは大きく変化している。このため、同組合に対し無償貸付を行うことの合理性が依然として継続しているか疑問があるところである。</p> <p>また、えひめ中央農協睦月支所集荷場に対しては、土地を有償で貸付けているにもかかわらず、本物件について無償貸付としており整合性に欠ける。同組合に対して無償貸付を行う特定の目的が依然あるならば、改めて議会の議決を得るなど、現在の民意の再確認を行うことが必要かと思われる。特定の目的がないのであれば、同組合に対しては、有償貸付を検討していくことが必要である。(※参照 P. 78 別表(i)えひめ中央農協油利野支所)</p>
措置区分	措置済
措置内容	現地は、事務所として使用されており、有償貸付している睦月支所集荷場との整合性から、平成 23 年度より有償貸付へ変更した。
監査人の検証	土地賃貸借契約書を閲覧し、有償貸付となっていることを確認した。
監査人の評価	適切な措置が行われている。

(9)他の有償貸付財産との整合性について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 79 ページ (整理 No. 23)
対象課	管財課
指摘事項 (内容)	<p>旧中島町から引き継いだ物件であり、旧中島町の前身である西中島村議会の議決により無償貸し付けがなされ、現在に至っている。無償貸付を開始した当時は、地域経済の振興という目的から、一定の合理性があったものと思われる。</p> <p>しかし、合併により市域が飛躍的に拡大しており、当時の情勢とは大きく変化している。このため、同組合に対し無償貸付を行うことの合理性が依然として継続しているか疑問があるところである。他の漁業協同組合に対して土地等の無償貸付を行っている事例も見られないため、無償とする特定の目的がない場合には、有償貸付を検討していくことが必要である。(※参照 P.78～79 別表 (j) 野忽那漁業協同組合)</p>
措置区分	措置済
措置内容	現地は、事務所、倉庫等の目的で使用されており、無償貸付の理由が乏しいことから、他の漁業協同組合との整合性を考慮し平成 23 年度から有償貸付へ変更した。
監査人の検証	土地賃貸借契約書を閲覧し、有償貸付となっていることを確認した。
監査人の評価	適切な措置が行われている。

(10)他の有償貸付財産との整合性について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 79 ページ (整理 No. 24)
対象課	管財課
指摘事項 (内容)	旧北条市から引き継いだ物件であり、北条市時代から無償貸付がなされ、現在に至っている。無償貸付を行った理由は不明である。本物件は、テレビ中継放送所用地として無償貸付を行っている。旧松山市で契約している日本放送協会テレビ放送局城山放送所及び南海放送テレビ放送局については、その敷地を有償で貸付けており、旧北条市に存在する本物件を無償貸付とする合理的な理由が見出しにくい状況である。このため、特段、無償貸付とする理由が乏しい場合は、有償貸付への転換を検討すべきである。あるいは、昭和 43 年に締結された土地使用貸借契約書において日本放送協会及び南海放送株式会社の同土地に対する優先買取権が明記されていることから、払い下げの可能性について検討することも有用であると判断する。(※参照 P. 79 別表 (k) 鹿島林)
措置区分	措置済
措置内容	旧北条市時代は無償貸付していたが、無償貸付を継続する理由が乏しいことから、平成 23 年度より有償貸付へ変更した。
監査人の検証	平成 23 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までは有償による賃貸借契約を締結していたが、当該地は保安林 (行政財産) であることから地方自治法の規定により長期の貸付契約はできないと結論づけられたため、平成 30 年 4 月 1 日以降は「行政財産の目的外使用許可」として対応することとなった旨をヒアリングにより確認した (松山市財務会計規則第 315 条第 2 項第 6 号「市長が特に必要と認める場合」を適用)。 なお金額については、通常の算定はできないため使用料徴収条例第 7 条により市長決裁により金額を設定した旨を確認した。
監査人の評価	適切な措置が行われている。

(11)三番町集会所跡地の有効活用について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 109 ページ（整理 No. 25）
対象課	管財課
指摘事項 （内容）	旧急患医療センター（※P. 110（ii）建物（a）参照）に隣接する土地であり、当該土地と一体として有効活用を検討すべきと考える。（※参照 P. 109 別表（aa）三番町集会所跡地）
措置区分	措置済
措置内容	三番町集会所跡地及び旧急患医療センターの有効活用については、平成 23 年度に「松山市公有財産有効活用検討委員会」において議論を行った。この中で「花園町通り空間整備」において、花園町に近い同敷地についても利活用できるのではないかとの提案があったことから、この事業関連用地として利用する方針となった。 具体的な施設の活用方法については、社会実験や各検討事項（ワークショップ・花園町通り空間改変事業懇談会等）の結果決定することとしている。なお、現在は敷地の一部を同事業関連で使用している。
監査人の検証	現在は庁舎建替計画とともに有効活用について検討中であるとの回答を得た。なお、当該土地は三番町六丁目公用車駐車場として整備し使用していたが、その後二番町駐車場跡地が公用車駐車場として整備されたため、現在は月極・時間貸し駐車場として民間へ貸付されていることをヒアリングにより確認した。
監査人の評価	適切な措置が行われている。 なお、今後の庁舎建替計画の中では引き続き有効活用について検討していく必要がある。

(12)旧急患医療センターの利活用について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 110 ページ（整理 No. 26）
対象課	管財課
指摘事項 （内容）	<p>平成 15 年度の新急患医療センターの新設移転により、本資産とその土地は遊休化している。市内有数の好立地にあるにもかかわらず、7年間放置されている状態であり建物の取り壊しも行われず、売却の検討や利用がなされていない。</p> <p>松山市としては、今後行政目的の土地に活用することを見込んで未利用の状態のまま据置としているが、特定の使用目的が未だ決定されていない状況である。平成 15 年度の移転の後、7年間も未利用状態のままであるため、売却や駐車場地として利用するなど、検討の余地があったと考えられる。</p> <p>参考として、土地の路線価が 210,000 円であり、路線価を参考にした土地の資産価値は 59 百万円である。民間では、こういった未利用地が発生すれば、コスト回避のため、処分もしくは有効活用しようとするインセンティブが働く。土地は限られた資源であることから、未利用のまま放置しておくことは望ましいことではない。</p>
措置区分	措置済
措置内容	<p>三番町集会所跡地及び旧急患医療センターの有効活用については、平成 23 年度に「松山市公有財産有効活用検討委員会」において議論を行った。この中で「花園町通り空間整備」において、花園町に近い同敷地についても利活用できるのではないかとの提案があったことから、この事業関連用地として利用する方針となった。</p> <p>具体的な施設の活用方法については、社会実験や各検討事項（ワークショップ・花園町通り空間改変事業懇談会等）の結果決定することとしている。なお、現在は敷地の一部を同事業関連で使用している。</p>
監査人の検証	<p>現在は庁舎建替計画とともに有効活用について検討中であるとの回答を得た。なお、当該土地は三番町六丁目公用車駐車場として整備し使用していたが、その後二番町駐車場跡地が公用車駐車場として整備されたため、現在は月極・時間貸し駐車場として民間へ貸付されていることをヒアリングにより確認した。</p>
監査人の評価	<p>適切な措置が行われている。</p> <p>なお、今後の庁舎建替計画の中では引き続き有効活用について検討していく必要がある。</p>

(13)北条温泉の計画棚上げについて

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 103 ページ（整理 No. 27）
対象課	企画政策課（現在は企画戦略課）
指摘事項 （内容）	本物件は、旧北条市がリゾート開発目的で取得した公有財産であるが、周辺に温泉施設が建設されたため、平成 18 年から計画が棚上げとなっている。このため、行政財産ではなく普通財産への変更が必要となる。所管課では平成 18 年度中にその変更の決裁も得ていたがシステムへの反映がなされていなかった。最終的にはシステムへの反映がなされなければ変更されたことにはならないため、早急に反映させることが必要である。また、今後はこのような反映漏れが発生しないように、起案文書に反映の確認欄等を設けるなどの対策も検討していただきたい。
措置区分	措置済
措置内容	北条温泉については、システムへの反映がなされておらず、行政財産であった。平成 23 年 3 月 31 付にて、松山市財務会計規則（第 303 条、304 条）により、財産管理業務関係様式（登載通知書、公有財産引継書）の提出を行った。 これを持って、行政財産から普通財産に変更がなされ、普通財産として、理財部管財課へ所管換えとなった。また、システムへの反映漏れの対応については、管財課において事務処理が終了したことを確認できる「登載通知」の写しを、企画政策課にて保管する起案文書「公有財産の引継について」に添付することとした。
監査人の検証	北条温泉土地については、公有財産台帳において普通財産として管財課に所管換えされていることを確認した。 システムへの反映漏れ対策としては、直近 3 年間における「登載通知」を任意の 3 件を入手し、システム更新欄にチェックがされていることを確認した。
監査人の評価	適切な措置が行われている。

(14)未利用土地の財産分類について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 107 ページ (整理 No. 29)
対象課	住宅課
指摘事項 (内容)	市営住宅としての利用は廃止されており、未利用状態であるため、行政財産ではなく普通財産として管理すべきである。
措置区分	措置済
措置内容	行政財産としての利用予定はなし。平成 23 年 5 月 31 日付で普通財産へ分類替。
監査人の検証	公有財産台帳にて普通財産に変更されていることを確認した。
監査人の評価	適切な措置が行われている。

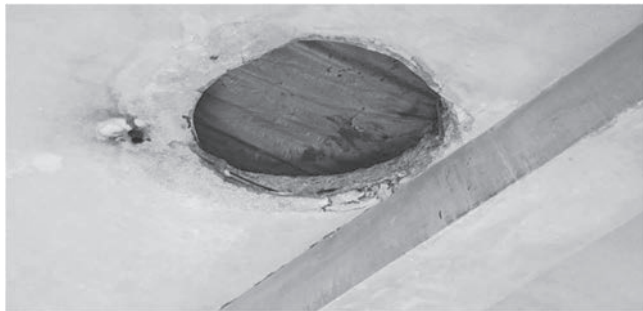
(15)契約書について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 93 ページ (整理 No. 30)
対象課	管財課・学習施設課
指摘事項 (内容)	本物件においては、現在松山市は貸付契約書を保有していない。これは契約書が紛失したか、あるいは元から存在していないかのどちらかである。今後、県側と再度契約書を取り交わすなど適切な措置を図る必要がある。(※参照 P.92～93 別表 (b) 高浜小学校前歩道橋敷地)
措置区分	措置済
措置内容	貸付先の愛媛県と、平成 23 年 6 月 1 日に契約を締結した。 なお、昭和 44 年度に愛媛県から貸付申請が提出された際に、行政財産から普通財産へ変更されている。普通財産は、松山市財務会計規則 300 条 2 項により、管財課が管理する担当課であるが、現在まで所管換えが行われていなかったため、管財課と協議後、学習施設課から管財課へ平成 23 年 4 月 27 日付で本物件の所管換えを行った。
監査人の検証	愛媛県との土地使用貸借契約書を確認した。
監査人の評価	適切な措置が行われている。

(16)無償貸与に係る事務手続の失念

報告書年度 掲載ページ	<平成 25 年度> 180 ページ (指摘④)																						
対象課	競輪事務所																						
指摘事項 (内容)	<p>下記①～④の無償貸与について、適宜施設利用料を徴収するか減免申請手続を経るかのいずれかの事務手続が必要と考える。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>貸与先</th> <th colspan="2">貸与場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>競技会</td> <td>東サイドスタンド2階</td> <td>番組編成室、選手管理事務室</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">②</td> <td rowspan="2">選手会</td> <td>東サイドスタンド1階</td> <td>道場、アマチュア道場、道場廊下、道場ホール、道場便所、道場洗濯室、管理階段</td> </tr> <tr> <td>東サイドスタンド2階</td> <td>選手会事務室、道場廊下、便所、湯沸室、非参加選手観覧席</td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>松山競輪労働組合</td> <td>西サイドスタンド1階</td> <td>労働組合事務所</td> </tr> <tr> <td>④</td> <td>日本ベンダーネット株式会社</td> <td>西サイドスタンド2階</td> <td>W1エリアの一画</td> </tr> </tbody> </table>	No.	貸与先	貸与場所		①	競技会	東サイドスタンド2階	番組編成室、選手管理事務室	②	選手会	東サイドスタンド1階	道場、アマチュア道場、道場廊下、道場ホール、道場便所、道場洗濯室、管理階段	東サイドスタンド2階	選手会事務室、道場廊下、便所、湯沸室、非参加選手観覧席	③	松山競輪労働組合	西サイドスタンド1階	労働組合事務所	④	日本ベンダーネット株式会社	西サイドスタンド2階	W1エリアの一画
No.	貸与先	貸与場所																					
①	競技会	東サイドスタンド2階	番組編成室、選手管理事務室																				
②	選手会	東サイドスタンド1階	道場、アマチュア道場、道場廊下、道場ホール、道場便所、道場洗濯室、管理階段																				
		東サイドスタンド2階	選手会事務室、道場廊下、便所、湯沸室、非参加選手観覧席																				
③	松山競輪労働組合	西サイドスタンド1階	労働組合事務所																				
④	日本ベンダーネット株式会社	西サイドスタンド2階	W1エリアの一画																				
措置区分	措置済																						
措置内容	<p>①～③については、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」及び「松山市財務会計規則」に基づき、無償貸付を継続することとし、平成 26 年度から無償貸付契約を締結した。</p> <p>④については、26 年度以降、事務所が移転され、松山市の施設を使用しなくなったため、事務手続は必要なくなった。</p>																						
監査人の検証	①～③については契約書を確認した。																						
監査人の評価	適切な措置が行われている。																						

(17) 吉藤資源選別保管施設の適切な危機管理について

報告書年度 掲載ページ	<令和元年度> 152 ページ（指摘6）
対象課	清掃課
指摘事項 （内容）	<p>監査人が吉藤資源選別保管施設に往査したところ、下記の写真のように天井に大きな円形の穴が空いている状況であった。</p>  <p>ブルーシートを被せることにより、雨漏りなどをある程度防いでいるが、あくまでも応急処置にしか過ぎず、いつコンクリート片が剥離して落下しても不思議でない状況であった。当施設は、収集してきた水銀含有ごみの選別及び処分先への発送までの間の一時保管所とはいえ、作業員が作業を行っている。</p> <p>地方財政法第八条（財産の管理及び運用）には『地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。』と規定されているが、応急処置が雨漏り程度で、コンクリート片等の落下防止措置すらせずに作業員の作業場所として使用している状況を長期間に渡って黙認しているとすれば、松山市が公有財産である当該施設を良好な状態においてこれを管理しているとはとても言えないであろう。</p> <p>したがって、松山市公共施設再編成計画で示されているように令和7年までに施設の更新を検討しているのであれば、当該施設の適切な危機管理のために、それまでの間はコンクリート片の落下防止措置を行い、施設内の安全性を高めるように早急な改善をするべきである。</p>
措置区分	措置済
措置内容	<p>令和2年4月に公共建築課と工事方法やスケジュールについて協議を行い、閉塞工事に着手しました。</p> <p>天井に穴が空いている部分を鉄板で塞ぎ、コンクリート片が落下しないよう閉塞工事を行い、6月末に工事が完了した。</p>
監査人の検証	現地を視察し、修理されていることを確認した。
監査人の評価	適切な措置が行われている。

(18) 公有財産の実物調査について

報告書年度 掲載ページ	<令和元年度> 219 ページ（指摘 8）
対象課	管財課
指摘事項 （内容）	<p>松山市においては、平成 22 年度の包括外部監査『公有財産及び物品の管理運営に関する事務の執行について』の 22 ページで、『公有財産についても現物の確認を行い、実態と台帳が乖離していないかの調査を毎年度行うなどの対処が必要であると考え。単年度ですべての公有財産現物の利用状況を確認することが現実的に困難であれば、年度ごとで範囲を定めてローテーションによる照合作業を行う等の措置も考えられる。』との指摘がなされている。この指摘に対して、松山市は指摘に対する措置状況一覧において『今後については、備品のように毎年すべての利用状況を確認することは、現実的には困難であるが、用地課への登記依頼の確認や資産税課の登録情報などの関係各課の情報確認、及び定期的に施設所管課に実態と台帳の整合性について確認作業の依頼を行っていく。』と言った措置内容を公表している。</p> <p>平成 23 年 3 月の実物調査は包括外部監査の指摘に対する対応であり、平成 28 年度は固定資産台帳整備に伴う確認作業に過ぎない。これらは措置状況一覧で公表しているところの「定期的に施設所管課に実態と台帳の整合性について確認作業の依頼を行っていく」には該当してないと思われる。また、定期的に実態と台帳の整合性について確認を行う制度の整備も十分とは言えない。これでは指摘に対する措置内容に記載された措置が十分に行われているとはとても言えない状態であると言わざるを得ない。よって公有財産について定期的に実態と台帳の整合性についての確認作業とその制度化について再度検討が必要であると考え。</p>
措置区分	措置中
監査人の検証	措置状況を松山市ホームページで確認したところ、「令和 3 年度 8 月頃措置通知予定」と記載されているにも関わらず、未だ措置に至っていない。措置状況を担当課にヒアリングしたところ、「令和 3 年度から、所管課に対し、各課所有の財産と公有財産台帳の整合性を確認した上で、管財課に確認書を提出させるよう通知している」との回答を得たが、第 3 章に記載している「公有財産台帳の登録漏れ」が発覚している以上、対応が十分に進んでいるとは言えない。
監査人の評価	公有財産の適正管理の観点から、適正な対応が求められる。

（意見）令和元年度 包括外部監査（指摘）「公有財産の実物調査について」への対応方法の検討

松山市ホームページの<令和元年度 包括外部監査 措置状況>を確認したところ、「令和 3 年度 8 月頃措置通知予定」と記載されているにも関わらず、未だ措置に至っていないのは対応が十分に進んでいるとは言えない。

公有財産台帳を基に売却や貸付などを適正に手続することや未利用地を把握し、有効活用を行うことなどの主旨を鑑みれば、実物調査により公有財産の状況を正確に台帳に反映する必要がある。その一方、山林など、実物調査が困難な場合もあるほか、松山市に存するすべての公有財産と台帳を一致させる作業は、かなり煩雑になることは否めない。

監査人としては、台帳を作成する意義を踏まえ、より実行性の高い方法で台帳の管理を行う必要があると考えるが、その方法としては次のようなことがあげられる。

- ・実物調査を行う財産の分類や種類を限定する。
- ・実物調査は数年ごとに行い、その間は異動があった場合に所管課から管財課に報告を行う。
- ・財産所管課から管財課への報告は、現在運用している「確認書」のみならず、確認した経過が分かる書類（チェックリストなど）を添付する。

以上のことを踏まえ、よりの確に公有財産の実態を把握することが望ましい。

3. 過去の監査における意見に対する改善状況（各論）

(1) 公有財産台帳の登録項目について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 8～9 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	<p>今後、人口減少や人口構成割合の変化による公有財産の需給に適切に対応していくためには、自ら所有する公有財産の資産状況を適切に把握することが重要である。適切に公有財産を管理していくためには、現在登録されている台帳の登録情報に加えて、少なくとも以下の項目を各財産ごとに集約して管理すべきであると考えらる。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 規制・制限等の情報建物の建ぺい率・容積率、土地の用途規制等の情報 ② 設備投資情報、公共施設に関する過去の工事履歴、将来的な大規模修繕の予定時期や機器更新等の予定時期 ③ 発生コストに関する情報、設事工事費、機器更新費などの設備投資費に加え、年間の維持管理費・運営費など施設運用に関連して発生しているコスト ④ 資産リスクに関する情報、施設の劣化調査・アスベスト調査・耐震診断結果や定期点検結果からみた施設の物理的劣化度 ⑤ 管理・利用状況に関する情報、開館日数、利用者数など、施設の利用状況、施設の管理状況、提供しているサービスの内容と運営状況、施設利用者の満足度等の調査結果、行政評価結果など <p>公有財産の効率的・効果的な管理を行うためには、こうしたデータベースの構築に加え、施設については、設計・建設から維持管理・運営・解体・処分に至る各施設のライフサイクルコスト、特に今後発生することが予想される維持管理、運営、改修、大規模修繕、解体処分等に要するコストについての的確に把握しておく、修繕や改修は成り行きまかせではなく計画的に行うことが重要である。こうして算出したコストを、各年度別に将来費用して試算し、ライフサイクルコストを年度別に全施設分を集計することで、松山市にとって今後必要となる年度別の公有財産関連コストを把握することが可能となる。中長期的に公有財産においてどの程度の財政負担が発生するかを的確に把握することは、松山市の財政政策上当然に行っておかなければならない事項である。将来のライフサイクルコストを把握することにより、公有財産にかかるコストが特定の年度に集中して予算を圧迫することのないよう平準化させるなどの対処が可能となる。もちろん、やみくもに台帳に登録するデータを増やすことは、各公有財産を管理する担当課の負担が増すことから避けなければならないが、財産管理のために必要なデータをいったん定めれば、IT を最大限活用するなど職員負担を可能な限り軽減した上で、そのデータを網羅的かつ経年的に取得し、台帳として整備することが求められる。</p>
意見に対する 対応	平成 25 年度からの公共施設マネジメントの取組みにより、公有財産台帳の情報等を基に、平成 25 年度に「施設白書」を、平成 29 年度に「固定資産台帳」を、令和 2 年度に「個別施設計画」

	<p>を策定している。</p> <p>これらで、施設・設備の劣化等の状況、今後の改修・更新の概算事業費や予定時期、施設の開館日数や利用状況等の情報は集約化され、今後、施設保有量の適正化等を進めるにあたって必要となる基礎的な検討材料は整理できたところである。</p>
監査人の検証	<p>公有財産に関するすべての情報を集約した台帳を作成するには至っていないが、固定資産台帳は整備済みであり、今後の改修・建て替えコストを把握するために、個別施設計画が作成されている。</p> <p>個別施設計画では、改修部位や経過年数により施設毎の劣化度評価を行い、標準的な解体または改修単価を乗じて今後建替えまたは改修等の時期や額等が試算され、今後この計画に沿って老朽化等への対応を図っていくことを確認した。</p>
監査人の評価	適切な対応が行われている。

(2)公有財産台帳の様式の統一及び電子化の推進について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 25 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	<p>松山市では、電子化された都市情報システムがあるものの、実際に資産の管理を行っている所管課では別管理の紙ベースの台帳を整備しているなど、電子化された台帳が全庁的に俯瞰された台帳として有効活用されておらず、運用が一元管理されていない。</p> <p>現在、公会計の整備の一環として固定資産台帳の整備及び電子化を進めており、普通財産については固定資産税評価額をもとにした公正評価による価格付けが進められている。しかし、行政財産については価格付けが進んでおらず、取得価格が不明のものについては価格が不明のままとどめ置かれている。</p> <p>なお、現在の都市情報システムは、取得年月日が 2107 年 10 月 2 日となっている資産があるなど、単純な誤りも散見されており、これを公文書とするには正確性を高める必要がある。また、都市情報システムと各所管課が管理する財産台帳との間の照合もまだ行われていない。</p> <p>全庁的に松山市の財産の現況を把握管理し、正確な財務書類を作成する観点からは、様式の一元化及び電子化のさらなる推進が求められる。</p>
意見に対する 対応	<p>令和元年度から管財課のキャビネット⁸に都市情報システムから出力した公有財産台帳の情報をエクセルで掲載し、庁内で閲覧できるようにしている。</p> <p>また、令和 3 年度に各課に対して、各課の公有財産台帳（副本）とキャビネットの公有財産台帳を確認するように依頼し、各課から回答を受け、管財課と各課で台帳の確認を行った。</p>
監査人の検証	<p>ヒアリングにより以下の回答を得た。</p> <p>電子化は完了し、価額も平成 25 年度に一旦すべての公有財産の評価がなされた。</p> <p>管財課管理の公有財産台帳を各課が閲覧・確認するという方法で一元化された。</p>
監査人の評価	適切な対応が行われている。

⁸ 市役所サーバー上の共有フォルダであり、管財課は変更権限、管財課以外の課は閲覧権限のみが与えられている。

(3)登記完了証など登記関係書類の保管について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 26 ページ
対象課	用地課（現在は都市生活サービス課）
意見（内容）	<p>登記完了証及び登記申請に必要な登記承諾書兼登記原因証明情報の写し、地積測量図、不動産調査報告書年度、境界確認書の写し、分筆地形図などの書面は登記終了後用地課の管理のもと保管されている。旧松山市保管分で平成以降のものについては、月ごとに簿冊に綴じられ登記依頼受付簿との照合がいつでも可能な状態となっており、適切に管理されている。しかし、旧北条市及び旧中島町において登記申請がなされたものについては、現行では用地課において管理されていない。</p> <p>確かに、用地課の事務分掌は「カ登記事務の管理に関すること」（事務分掌規則第 2 条第 1 項第 40 号）とあり、不動産のフローの管理としての登記事務は行っている。しかし、登記事務に関連した書面の中には、当該不動産の調査報告書年度や地積測量図など当該不動産に関連する重要な書面や取得に至った経緯を示す書面が含まれており、これらはストック管理の観点から重要である。不動産登記情報に係る管理の観点からは、旧北条市及び旧中島町においてなされた不動産登記一連の書類の保有状況を確認し、最低でも平成以降分については、旧松山市所有分と同様に保存することが望まれる。</p>
意見に対する 対応	<p>旧北条市において登記申請された書類については、年度ごとに簿冊に綴じられ北条支所の書庫内で保管されている。近年のデータ化された登記受付簿は作成されていないものの、時系列順に綴じられているため、法務局備付の登記簿謄本の受付年月日との照合が可能な状態となっている。（都市生活サービス課所管）</p> <p>旧中島町において登記申請された書類については、運用上事業の開始から終了までの一連の書類の一部として管理されており、登記単独での簿冊は作成されていない。中島支所の耐震化の際に書類整理が行われており、契約書その他重要書類とともに引継ぎ後の事業担当課が保管するというので整理が行われている。登記書類を抜取り単独で保管する利点も見当たらないことから、当課での所管には至っていない。</p>
監査人の検証	旧北条市及び旧中島町の登記申請された書類について、所在が明らかで、照合も可能であることを確認した。その結果、変更に関し利点は見いだせなかった。
監査人の評価	変更に関し利点が見出せない以上、特に対応の必要はない。

(4)市町村合併により引き継いだ未利用財産について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 31 ページ						
対象課	管財課						
意見（内容）	以下の財産は委員会で検討されていないものであり、旧中島町ないし旧北条市から引き継いだ公有財産である。						
	地区コード	施設敷地	公簿地積 (㎡)	所属課 コード	財産分類 コード大	財産分類 コード中	備考
	神和	怒和島隔離病舎跡地	238.88	管財課	普通財産	普通財産	旧中島町より引き継ぎ
	西中島	西中島駐在所横西中島支所跡地	572.02	管財課	普通財産	普通財産	旧中島町より引き継ぎ
	神和	松島小学校跡地	3.467	管財課	普通財産	普通財産	旧中島町より引き継ぎ
	立岩	元立岩駐在所跡地	374.88	管財課	普通財産	普通財産	旧北条市より引き継ぎ
	現状、未利用である可能性が高いにもかかわらず委員会の検討対象とされていない。その理由は合併により引き継いだものであり、現況を調査中とのことである。旧中島町及び旧北条市は平成 17 年 1 月 1 日に松山市と合併しており、合併後 5 年経過しているにもかかわらず現在も調査中という点は一般的には理解し難いところである。早急に委員会の検討対象項目とすべきものとする。						
意見に対する 対応	平成 23 年度の松山市公有財産有効活用検討委員会で北条、中島の未利用地について議事としていた。利活用が見込まれる物件を事務局が選定し、検討委員会に諮った記録がある。 （4 件については、利活用が見込まれないことから、当委員会では諮っていない。） 4 件のうち 2 件についての現況は下記のとおり。 ○怒和隔離病舎跡地は、愛媛県漁業協同組合（当時は、中島三和漁協）へ有償による貸付を行っている。 ○西中島駐在所横西中島支所跡地は、一部を地元の個人に有償による貸付を行っていたが、現在は返還されている。						
監査人の検証	公有財産有効活用検討委員会において検討する際に、有効活用が見込まれる財産について検討がなされたとのことであり、地理的要因や耐震基準を満たしていない建物がある等、有効活用が見込めない財産については検討が行われていないことを確認した。						
監査人の評価	適切な対応が行われている。						

(5)普通財産の貸付料の設定基準の明文化について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 34～35 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	<p>松山市は、普通財産の貸付料の設定について、適正な価格を基礎として算定することとされているが、この適正な価格の設定について、原則的には相続税評価額により国の算定基準（普通財産貸付事務処理要領について）で計算しているが、固定資産税評価額によるものや不動産鑑定評価額によるものなどもある。</p> <p>普通財産の貸付料については財務会計規則で規定はされていないが、貸付料算定方法の一貫性、公平性を担保するためには、全庁的な普通財産の貸付料の決定にかかるルール付けを行い、要綱等を整備することが望ましい。</p>
意見に対する 対応	固定資産税仮評価の算定が可能なものについては、固定資産税仮評価額を用い、それが不可能なものについては、不動産鑑定評価額を用いて貸付料の算定を行っているが、それらを定めた要綱等の整備には行っていない。
監査人の検証	ヒアリングを実施
監査人の評価	明文化はされていないが、固定資産税仮評価額の算定が困難なものについては、不動産鑑定額を用いて貸付料を算定することに不合理性はないと判断した。

(6)公有財産の取得価格等の基本情報について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 59 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	各所管課に行ったヒアリング等の結果、取得時の価格や取得年度等が不明なものが散見された。昭和初期以前に取得したような公有財産であれば、取得時の諸情報が不明であるケースは多々存在すると考えられるが、昭和後期以降に取得した公有財産については、取得価格等の基本情報は当然に把握されるべきである。現在、公会計整備の一環として進めている固定資産台帳の整備作業において、不明となっている財産の再評価による価格付けを引き続き進めるべきである。
意見に対する 対応	価格が不明なものについては、固定資産税の町別平均評価額を基に価格付けし、固定資産台帳へ記載した。
監査人の検証	評価に町別平均単価（町何丁目単位・地目別の平米当たりの金額）を用いていることをヒアリングにより確認した。再評価単価としては妥当である。
監査人の評価	適切な対応が行われている。

(7)貸付財産の物件返却時の原状回復義務について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 60 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	本物件（中村三丁目ポンプ場）は、借主が地下より取水するためのポンプ施設設置目的で借りているものである。このような契約においては、物件返却後は、通常の土地として使用することも想定して契約書において当初から原状回復義務特約を定めておくことが望ましい。
意見に対する 対応	意見のとおり、貸付物件は返還後、すぐに使用ができることや、余計な経費を負担することが無いように、借主に原状回復を求めることが望ましいことから、新規に契約する財産の貸付契約書には、原状回復義務を定めている。 ※本物件については、事業終了に伴い借受人が施設を撤去し、原状回復したことを確認している。
監査人の検証	平成 23 年本件賃貸借契約の解除に関する起案文書および添付された建物滅失を証する書面（写）、現場写真を確かめた。 また、平成 26 年 4 月に締結された別の「土地使用貸借契約書」において原状回復義務について定めた条文が記載されていることを確かめた。
監査人の評価	適切な対応が行われている。

(8)小作権のある畑の所有意義について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 61 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	久万ノ台畑について、貸付料が年額数万円と少額であり、松山市としてこれを今後も所有していく意義は乏しいと思われる。そのため、貸付先と売却の交渉を行うことが望ましい。
意見に対する 対応	旧三津浜村当時から貸付を行っている土地で貸付を行っている。平成 22 年に借主から継続使用の申請を受け、20 年の賃貸借契約を締結しているため、借主に対して売却の交渉は行っていない。 現在は、4 件の貸付地のうち 2 件は返還を受けている。
監査人の検証	市街化調整区域のため利活用は難しく、また返還された場合には維持管理費の増加が見込まれるため、売却交渉に至っていないとの説明を受けた。
監査人の評価	契約期間の途中及びヒアリングの内容より、先方との交渉を行っていないことも致し方ない状況と判断できる。

(9)貸付財産の経済的便益の帰属について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 62 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	当該土地（松山小野カントリークラブ）は松山市の所有に属するものであるが、現状は一部事務組合である松山市、東温市山林事務組合を通じて松山小野カントリークラブに貸付を行っている。貸付料は松山市、東温市山林事務組合が収受しているが、組合員は当該土地の入会権を所有する地元の住民で構成され、土地の所有者である松山市は何ら収入を得ていない。通常一部事務組合の運営経費は関係自治体の分担金・補助金等で賄われているが、当事務組合に関してはこの不動産貸付収入で運営費用をねん出しているため、補助金等は支給されていない。このため、当該土地に関して本来は貸付料を松山市が収受すべきと思われるが、現状のような方法も容認することはできる。但し松山市が所有する意義に乏しいということであれば、将来的には山林事務組合に売却することも検討することが望ましい。
意見に対する 対応	松山市、東温市山林事務組合は当該土地の地上権を設定し、不動産貸付収入で安定的な収入を得ているため、土地を取得するメリットが考えられないことから売却の検討は行っていない。
監査人の検証	松山市、東温市山林事務組合から当該土地の取得の意思を示されたことはないとの回答を得た。
監査人の評価	対応が必要とは認められなかった。

(10)土橋町住宅の返還交渉について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 65 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	本物件は、中の川北通り道路上建物の除却を進めるため、中の川飲食店組合との交渉の結果、昭和 41 年に当地に移転措置されたものである。周囲は住宅やマンション等が立ち並ぶ環境にあるが、本物件内には、建築基準法上の道路に面さない地積 25 m ² 程度の店舗及び住宅が多数存在している状況である。このため、貸付料の算定にあたり、土地の評価について6割強の減価を余儀なくされている。さらには、生活困窮のため賃料を滞納している世帯も複数存在している。以上を勘案すると、本来この土地が有する利点を十分に活かさきれていないと判断されるため、将来的に一体として有効活用を図ることが重要かと思われる。そのためには、貸付先に土地の返還を求めていくことになるが、住民の生活基盤という点を考慮すると、早急な立ち退きを実施するのではなく、賃貸借契約等の満了を待って漸次土地の返還を受けていくことになるかと思われる。但し、現在、自らはそこに居住せず空き家のまま権利のみ有している者、また、倉庫として使用している者に対しては、住民の生活基盤の確保という観点から外れるため、積極的に返還交渉していくことが重要かと思われる。
意見に対する 対応	老朽化している土橋住宅の建物は、個人所有である。また、建物の所有者も高齢化しており、生活困窮による賃料の未納や本人死亡による相続人の調査等の対応に苦慮している。 自ら居住していない者のうち、数名には、返還について話をしたが、土地返還に必要な経費が捻出できない等の理由により、返還には至っていない状況である。 ※建物は2軒で一部の壁と柱を共有する特殊な建物である。 ※本人死亡の場合は、相続関係の調査が必要になり、事務が増になる。
監査人の検証	土地が松山市所有、建物が個人所有であることから、土地の返還交渉はなかなか進んでいないとの回答を得た。
監査人の評価	対応が行われているとは言えない。

(意見) 土橋町住宅の返還交渉について

本人死亡の場合には、相続関係の調査が必要になり事務が増えることを認識しながら、交渉がほとんど進んでいない。居住者や相続人と連絡が途絶えないように粘り強く交渉を進めていくべきである。

(11)祝谷東町住宅の利活用について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 66 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	本物件は、当初は鷺谷墓地の管理人住宅用として賃貸がなされていたが、現在、居住者は墓地管理とは無関係という状況である。隣の旅館とは接しているが、後背地は鷺谷墓地であり、仮に土地の返還を受けたとしても有効活用していくことは困難かと思われる。このため、現在の居住者に対し、土地売却の打診を今後も継続していくことが重要かと思われる。
意見に対する 対応	平成 30 年 11 月に契約者変更により相続人に対して土地の払下げを打診したところ、相続人は払下げを希望せず、賃貸借契約を希望したため、相続人と賃貸借の契約を締結した。次回契約更新は令和 12 年度末であるため、契約内容の変更等が生じた場合に返還や払下げの意思確認を行なう。
監査人の検証	現時点では居住者に引き続き賃貸借を希望しているため払下げの交渉は難しいとの回答を得た。
監査人の評価	現時点では対応ができないが今後も継続して交渉する必要がある。

(12)堀江町住宅の返還交渉について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 66～67 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	本物件は、堀江港港湾整備事業に伴う代替地の無償貸付によるものである。当該土地の上には、貸付先が住宅等を所有しているが、再建築不可の物件となっている。本来は、土地の返還を積極的に推進していくことが重要かと思われる。但し、現時点では土地賃貸借契約期間中であることを考えれば、土地賃貸借契約満了を待ち、土地の返還を受けることが現実的な対応になるかと思われる。本物件の隣には、西浜集会所が位置しているため、土地の返還後、一体として有効利用をしていくことも可能かと思われる。
意見に対する 対応	令和 2 年度（令和 3 年 3 月 31 日）をもって契約が満了となるため、払下げの希望について確認したところ、本人は払下げを希望せず、賃貸借契約を希望したため契約を更新した。5 年毎に契約が満了するため、更新満了前に返還の意思確認を行なう。
監査人の検証	現時点では居住者は賃貸借契約を希望しており、返還交渉は難しいとの回答を得た。
監査人の評価	現時点では対応ができないが今後も継続して交渉する必要がある。

(13)(m)南吉田町住宅、(n)清水町二丁目住宅、(o)宮田町住宅、(p)永木町一丁目住宅について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 68 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	南吉田町住宅、清水町二丁目住宅、宮田町住宅、永木町一丁目住宅は、払い下げられる予定であった土地であるが、借受人の経済事情等により土地の払い下げが完了できないでいる物件である。このため、先方に対し、土地売却の打診を今後も継続していくことが重要かと思われる。
意見に対する 対応	(n)清水町二丁目住宅は、建物所有者から払下げ申請を受けた場合、借受人に対して払下げを行っている。 (o)宮田町住宅は、平成 22 年 10 月に建物を取り壊し、契約解除され、現在は、松山駅周辺整備計画により活用される土地になっている。 (p)永木町一丁目住宅は、経済的に困窮しており、払下げを受けることは困難であると回答を得た。 (m)南吉田町住宅は、払下げについて交渉した記録は確認できていない。 これらについては、今後、契約を更新する時期に引き続き払下げの打診を行う。
監査人の検証	ヒアリングにより(m)南吉田町住宅については、払下げの交渉がなされていない、(n)清水町二丁目住宅については、一部売却済みである、(o)宮田町住宅については、賃貸借契約解除後、松山駅周辺整備計画のため松山駅周辺整備課へ所管換え済みである。(p)永木町一丁目住宅については、借受人より払下げを希望しないとの回答を得た。
監査人の評価	(n)の一部、(o)については対応済み。それ以外については今後も継続して交渉する必要がある。

(14)永木町一丁目住宅の契約について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 69 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	永木町一丁目住宅について、土地賃貸借契約（原契約）の契約期間中に、土地面積及び賃料に関する変更契約が締結されている。変更契約締結に際し、連帯保証人が変更されており、原契約書上の連帯保証人と、変更契約書上の連帯保証人が異なっている。新たな連帯保証人は、変更契約書に署名・押印を行っているが、変更契約書は変更箇所のみ記載しかなく、同人が原契約の内容を理解し承認しているか不明である。よって、将来の紛争を避けるためにも、連帯保証人を含む契約当事者が変更になる場合、変更契約書ではなく、新規に土地賃貸借契約を締結し直すことを検討することが必要かと思われる。
意見に対する 対応	永木町一丁目住宅については、平成 22 年 4 月 1 日付で契約を更新し、その時点では、新たに契約書を作成し、締結している。 なお、連帯保証人を含む契約当事者が変更になる場合は、変更契約ではなく新規で契約締結することに改めた。
監査人の検証	新規に締結された契約書を確認した。
監査人の評価	適切な対応が行われている。

(15)貸付料の滞納について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 73 ページ
対象課	農林水産課（現在は農水振興課）
意見（内容）	松山市栽培漁業センターに関して、平成 21 年度第 4 期分（平成 22 年 2 月納付期限）は平成 22 年 5 月に支払われており滞納となっていたが、過去において年度ベースでの滞納は生じていないため、農林水産課は契約解除や遅延利息徴収までには踏み込んでいなかった。当報告書提出日時点では、平成 22 年度第 1 期（5 月支払）、第 2 期（8 月支払）及び第 3 期（11 月支払）の 3 期分が未納付であり督促中であるが、一応平成 23 年 2、3 月での納付について確約をもらっている。ただ現時点では未納であり、今後も貸付料の回収状況に不安があるため、単に督促するだけでなく、決算書入手や代表者面談などの方法により、納付遅延理由を正確に把握しておくことが管理上望ましい。
意見に対する 対応	滞納が続いたため、平成 23 年 4 月 30 日付で借借契約を解除し、その後も滞納分の督促を行っていたが、消滅時効が平成 28 年 12 月 12 日に到来した。時効到来後も継続して現況調査などの徴収努力を行ったが回収には至らず、令和 2 年 3 月に不納欠損処理を行った。
監査人の検証	交渉記録を閲覧し、上記対応が行われていることを確認した。また、令和 2 年 3 月に不納欠損処理が行われたことを不納欠損処分通知書により確認した。
監査人の評価	以下指摘に記載のとおり処理に遅延があり適切な対応がなされたとは言えない。

(意見) 不納貸付料の欠損処理について

当時の商法によると最終納入から 5 年が時効であり、平成 28 年には時効が到来していた。時効が到来した時点で徴収不能額とすべきであったが、長期間処理がなされておらず、平成 22 年の意見が生かされていない結果となっている。

なお、不納欠損額は貸付料 73,039 円、貸付料利息 30,620 円である。

(16)愛媛県三番町の跡地利用について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 75 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	松山市は愛媛県三番町ビル跡地を駐車場・駐輪場として利用する予定である。将来の庁舎の建て替え等も視野に入れて、周辺施設との再開発を踏まえた上でのことであり問題はないが、松山市役所前駐輪場が近辺にある中で、三番町という松山市内の一等地（路線価 320 千円）ということを見ると、この跡地利用が長期にわたることは決して好ましいことではない。このため、この利用はあくまでも一時的なものとし、将来の再開発等も含めた利用計画を今後検討していくことが望ましい。
意見に対する 対応	三番町駐車場・駐輪場は、庁舎再編成時に一体的な利活用が検討されるため、引き続き公用車の駐車場と駐輪場として使用を続ける。
監査人の検証	庁舎再編成までは個別で利用計画を策定することは難しいため、現時点では公用車駐車場、来庁者及び職員等駐輪場として活用しているとの回答を得た。
監査人の評価	適切な対応が行われている。

(17)(e)忠魂碑敷地、(f)城山小学校跡地、(g)中島駐在所、(h)西中島駐在所について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 77 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	無償貸付の理由が、合併による引き継ぎという理由のみである。旧中島町が締結した契約を引き継いで無償貸付を行っているが、無償の適否も含め、改めて検討し、必要があれば再契約を行うことが望ましい。
意見に対する 対応	（e）忠魂碑敷地は、昭和 63 年に旧中島町が戦没者慰霊碑設置のために公有地の占用許可を発行したものであり、占用期間の期限は共用廃止の日までとなっている。 （f）城山小学校跡地は、地域の高齢者クラブに、通常の維持管理を含めて使用を認めているものであり、他の施設の地域使用についても従前から無償貸付を行っていることから、同様の取扱いとしている。 （g）中島駐在所、（h）西中島駐在所は、愛媛県へ警察施設として無償貸付としている。（h）西中島駐在所は、平成 25 年度に警察官連絡所へ変更がなされた時点で、松山市と契約している。
監査人の検証	ヒアリングにより（e）忠魂碑は内容的に無期限の占用許可とせざるを得ない、（f）城山小学校跡地は地域住民への無償貸し付けであること、（g）中島駐在所及び（h）西中島駐在所については、愛媛県と無償貸付の契約がなされていることを確かめた。 いずれも、財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例（昭和 39 年 4 月 1 日条例第 3 号）第 4 条に沿った取扱いとなっている。
監査人の評価	対応が必要とは認められなかった。

(18)無償貸付による理由について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 80 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	旧教育委員会に関して、無償貸付による理由が、合併による引き継ぎという理由のみである。旧北条市が締結した契約を引き継いで無償貸付を行っているが、特に合理的な理由が無い場合には有償貸付に転換することを検討すべきである。
意見に対する 対応	松山市シルバー人材センター北条支部の事務所として貸付けている。この団体は、公共的団体として位置づけており、減免の貸付基準により、使用料を免除している。
監査人の検証	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和 39 年 4 月 1 日条例第 3 号）第 4 条に沿った取り扱いとなっている。
監査人の評価	対応が必要とは認められなかった。

(19)奥道後遊園地土地の入口部分の利用保全について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 85 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	<p>本物件は、奥道後国際観光株式会社に対し、松山市の有する土地を、同社が運営する奥道後遊園地の一部として無償貸付しているものである。</p> <p>一方、松山市は、奥道後国際観光株式会社から、松山市が管理する湧ヶ淵公園の一部として土地の無償貸付を受けている。当該土地は湧ヶ淵公園の入口部分にあたり、重要な位置を占めている。</p> <p>松山市と奥道後国際観光株式会社が相互に無償貸付をしていることから、本契約については合理性があるものの、今後、相手方の経営環境の変化によっては、相互に無償貸付を継続することができるかどうか不明である。よって、入口部分の利用保全のためにも、該当土地の交換について検討していくことが望ましいと思われる。</p>
意見に対する 対応	民間事業者との土地の交換については、土地の境界確定や土地の鑑定が必要である。境界確定については多額の費用もかかることから、地籍調査等の公的な境界確定業務を待つのも費用対効果が高いと考えられるため、土地の交換についての検討はしていない。
監査人の検証	地籍調査等の公的な境界確定業務が実施される時期が未定であり、直ちに交換する予定がないことをヒアリングにより確認した。
監査人の評価	対応が必要とは認められなかった。

(20)道後姫塚市有地の利活用について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 97 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	<p>現状、観光客用の駐車場用地として利用されているのみで、最終的な有効活用方法が決定されていない。駐車場用地としての活用は、初期投資額が少ない点や、売却・建築等の次の転用もしやすいという点で有効であるが、未利用地の一時的な活用方法でしかない。</p> <p>平成 21 年度はNHK ドラマ「坂の上の雲」の放映により観光客の増加に対応するため臨時的な駐車場用地が必要であったと考えられるが、今後の利用計画については再度検討することが望ましい。</p> <p>検討の結果、有効活用手段が見い出せないのであれば、道後温泉の旅館等が密集する観光エリアであることを考慮し、民間等への処分も選択肢の一つとして考えることが望ましい。</p>
意見に対する 対応	<p>道後姫塚市有地は、道後姫塚テニスコート利用者の駐車場や繁忙期のGWや年末年始には道後温泉来訪者の駐車場として使用し、不足する道後温泉周辺の駐車場を補完するなど、それぞれの目的にあった所管課に所管換えを実施している。</p> <p>道後温泉事務所が所管する部分については、道後温泉本館の改修工事に必要な現場事務所や資材の保管場所として使用している。</p>
監査人の検証	<p>現在も繁忙期の道後温泉利用者や道後姫塚テニスコート利用者の駐車場や道後温泉本館の改修工事に関連する資材置き場として利用しているため、民間への払下げは予定していないとの回答を得た。</p>
監査人の評価	適切な対応が行われている。

(21)(d)旧高速堆肥化处理施設、(e)北梅本大型共同作業場、(f)西垣生大型共同作業場について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 99 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	いずれも国庫補助金を得て設立した施設であり、松山市の意思決定だけでは自由に処分等を行うことが出来ない施設である。国庫補助金で設立したという経緯があるにせよ、現に未利用で遊休状態になっており、今後の利活用の方針が定まらないのであれば、所轄省庁と協議し、売却等の処分も検討することが望ましい。
意見に対する 対応	(d)旧高速堆肥化处理施設は、吉藤圃場として公園緑地課へ、吉藤資源保管施設として清掃課へ所管換えし、それぞれの用途で利活用を行っている。 (e)北梅本大型共同作業場は、今後、松山市で利活用する土地として引き続き保有し、地元公民館や民間事業者などから申し出があれば、地域のイベントや工事ヤードなどに貸し出している。 (f)西垣生大型共同作業場は、一般競争入札で、平成 29 年に民間へ払下げを行った。
監査人の検証	ヒアリング及び現地視察により(d)旧高速堆肥化处理施設については清掃課が利活用していること、(e)北梅本大型共同作業場については年に数回の市民への貸付はあり今後利活用拡大を図っていくこと、(f)西垣生大型共同作業場については払下げ済みであることを確認した。
監査人の評価	適切な対応が行われている。

(22)旧中島町の未利用状況の把握について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 111 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	合併により所有することとなった旧中島町に存在する未利用地の現況の調査が未了である。合併後数年経つが、合併により所有した資産情報の引き継ぎが不十分である。合併により自治体機能を一元化した以上、旧中島町の公有財産管理も一元化することが望ましい。
意見に対する 対応	旧中島町の未利用地の調査を終え、以降は旧中島町の財産も松山市の財産として一元管理している。
監査人の検証	旧中島町の未利用地調査結果を閲覧した。
監査人の評価	適切な対応が行われている。

(23)旧浮穴支所について

報告書年度 掲載ページ	<平成 22 年度> 111 ページ
対象課	管財課
意見（内容）	本物件は旧浮穴村役場であったものだが、支所の移転新設のため現在は未利用の状態である。また、旧村役場の解体・同用地の売却については、地元の反対が強く、付設のサイレンの移設先の確保も難しいことから処分は進んでいない。しかし、今後の利用計画が無いのであれば、未利用財産として売却等の処分を検討することが必要と思われる。
意見に対する 対応	旧浮穴支所については、平成 28 年度に森松分団消防ポンプ蔵置所として松山市で有効活用することになり、消防局へ所管換えを行った。
監査人の検証	公有財産台帳上、平成 28 年 4 月 1 日浮穴分団消防ポンプ蔵置所敷地として消防局地域消防推進課へ所管換えされていることを確認した。
監査人の評価	適切な対応が行われている。

第5章 包括外部監査の結果と意見（公共施設マネジメント総論）

1. 松山市における公共施設マネジメントについて

(1)概要

国は平成25年11月に国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進する「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、翌26年4月には、総務省が各地方自治体に対し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、「公共施設等総合管理計画」の策定について要請を行った。

一方で松山市は、総務省から要請がある以前から同様の取組を行ってきた経緯から、平成26年2月策定の「松山市公共施設マネジメント基本方針」及び「松山市公共施設再編成計画」を基に各インフラ系施設の情報をもとに新たに整理して平成29年2月「松山市公共施設等総合管理計画」を策定した。

総合管理計画は、松山市の最上位計画である「第6次松山市総合計画」の下位に位置する計画であり、松山市が所有する公共施設等の基本的な方向性を示すものであることから、「松山創生人口100年ビジョン・先駆け戦略」や「松山市都市計画マスタープラン」等の計画を踏まえるとともに、既存の計画等についても必要に応じ、適切な見直しを行うことが予定されている。

●経緯と位置付け

平成25年12月	「松山市施設白書」公表
平成26年2月	「松山市公共施設マネジメント基本方針」策定
平成26年4月	総務省から「公共施設等総合管理計画」の策定要請(以後、公共施設部分については「公共施設再編成計画」の策定作業と同時進行)
平成29年2月	「松山市公共施設等総合管理計画」「松山市公共施設再編成計画」を公表
令和元年7月	「松山市施設白書」改訂

(2)対象施設

総合管理計画は、松山市が所有する公共施設とインフラ施設のすべてを対象（土地を含む）としている。なお、計画における公共施設とは、学校、住宅、公民館、庁舎など公共・公用の施設とし、インフラ施設とは、道路、河川、港湾、上下水道など社会基盤を形成する施設である。なお、インフラ施設は一般会計施設と企業会計施設とに分類される。

公共施設		学校、住宅、公民館、スポーツ施設、庁舎等
インフラ施設	一般会計	道路、河川、港湾、漁港、農業施設
	企業会計	上水道、簡易水道、工業用水道、下水道

(3)監査対象

今回の包括外部監査においては、「財産に関する調書」に記載される公有財産を対象として監査を実施していることから、「松山市公共施設等総合管理計画」のインフラ施設を除いた公共施設に関する部分と「松山市公共施設再編成計画」、「個別施設計画」および「施設白書」を監査対象とした。

2. 松山市公共施設等総合管理計画（公共施設に関する部分）・松山市公共施設再編成計画についての検討

(1)実施した手続の概要

(i) 管財課の公共施設マネジメント担当者への質問及び書類・データの閲覧等により松山市公共施設等総合管理計画・松山市公共施設再編成計画の作成概要を把握した。

(ii) 総務省から令和3年1月26日に発出された「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」（以下「留意事項」）に基づいて松山市公共施設等総合管理計画の記載事項の検討を行った。

ただし、平成29年2月の松山市公共施設等総合管理計画公表後に公表された下記の総務省発出の関連指針、通知については監査にあたっての参考資料とはするが指摘事項としての判断基準とはしていない。

- ・公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について
(平成30年2月27日)
- ・公共施設等総合管理計画に係るQ&A(平成30年2月27日更新)
- ・公共施設等の適正管理の更なる推進について(平成30年4月25日)
- ・令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について
(令和3年1月26日)

(2)留意事項において記載が必須とされている事項

(i)基本的事項

留意事項	総合管理計画	ページ
計画策定年度及び改訂年度	平成29年2月策定	表紙
計画期間 (指針P.2 第一二(1))	平成28年度から平成37年度までの10年間	P2
施設保有量 (指針P.2 第一一(1))	松山市が所有する公共施設(道路や上下水道等のインフラを除く。以下同じ。)は、施設数で約1,400施設(棟数で約4,000棟)、延べ面積の合計で約163万㎡	P7
現状や課題に関する基本認識 (指針P.2 第一二(3))	<u>課題</u> 少子高齢化により扶助費の増加等の影響が予測される中で、更新や改修に要する経費が年約24億円も不足することから、公共施設に要する費用の効率化、すなわち支出を減らすことや、収入を増やすことだけで補う	P8

	ことが難しく、公共施設全体の施設量の削減が必要な状況です。	
過去に行った対策の実績	記載なし（策定初回のため）	—
施設保有量の推移	年次別整備状況 築年数別では、昭和 40 年代の後半から平成の初めにかけて整備された築 20 年～39 年の割合が、約 6 割を占めています。	P 7
有形固定資産減価償却率の推移 (指針 P. 7 第三六)	記載なし（令和 3 年度改訂の松山市公共施設等総合管理計画に織り込み予定）	—

(ii)維持管理・更新等に係る経費（指針 P. 2 第一一（3）、平成 30 年 4 月通知）

留意事項	総合管理計画	ページ
現在要している維持管理経費	記載なし（ただし、施設白書と併せて公表された施設コスト状況一覧に施設毎のコスト状況をリスト化している。）（令和 3 年度改訂の松山市公共施設等総合管理計画に織り込み予定）	—
施設を耐用年数経過時に単純更新した場合の見込み	将来経費の試算 現在の施設保有量をそのまま維持すると仮定し、建築後 30 年で大規模改修、60 年で建替えを行った場合には、今後 50 年間で約 4,882 億円、1 年あたりに平均すると約 98 億円が必要です。しかし、松山市がこれまでに支出した実績（平成 17 年以降の普通建設事業費の年平均）が約 74 億円であることから 1 年あたり約 24 億円が不足することになります。（国・県からの補助金を除いて試算）	P 8
長寿命化対策を反映した場合の見込み	記載なし（令和 3 年 3 月個別施設計画にて算定、令和 3 年度改訂の松山市公共施設等総合管理計画に織り込み予定）	—
対策の効果額	記載なし（令和 3 年 3 月個別施設計画にて算定、令和 3 年度改訂の松山市公共施設等総合管理計画に織り込み予定）	—

※見込みについては、少なくとも 10 年程度の期間。

(iii)公共施設等の管理に関する基本的な考え方

留意事項	総合管理計画	ページ
公共施設等の管理に係る方針（指針 P. 2 ～ 4 第一二（4）） ① 点検・診断 ② 維持管理・更新 ③ 安全確保 ④ 耐震化 ⑤ 長寿命化 ⑥ ユニバーサルデザイン化 ⑦ 統合・廃止	2. 管理に関する基本的な考え方 1) 点検・診断等による安全性の確保について 2) 維持管理・修繕・設備更新及び長寿命化の実施方針 3) 施設更新及び統合や廃止の推進方針 4) 耐震化の実施方針 5) PPP/PFI の活用の検討について ⑥ユニバーサルデザイン化 記載なし（令和 3 年度改訂の松山市公共施設等総合管理計画に織り込み予定）	P30
全庁的な取組体制	これまで、公共施設やインフラ施設の改修や維持管理に	P45

の構築	については、それぞれの分野で個別の取組が進められてきました。しかし、厳しい財政状況の中、今後老朽化する施設が増加することから、全庁的な視点から優先的に行う取組の判断が必要となります。そこで、管財課を中心に施設所管課と連携・協力しながら進捗管理を行い、全庁的な観点から総合管理計画を推進します。	
PDCA サイクルの推進等に係る方針 (指針 P.4 第一二 (5))	1. フォローアップ 本計画は、平成 37 年度までの 10 年間を計画期間としますが、策定後 5 年目が完了する時点で、中間評価として当該期に実施した内容を評価 (Check) し、必要に応じて改善計画を策定 (Action)、残り 5 年間の計画に反映 (Plan) します。さらに、国の制度変更や社会環境の変化など生じた場合には、必要に応じて見直します。	P45

(3) 留意事項において記載が望ましいとされている事項

留意事項	総合管理計画	ページ
数値目標 (指針 P. 4、5 第二三、平成 30 年 4 月通知 第一二 2) ① 計画期間における公共施設の数・延べ床面積等に関する目標 ② トータルコストの縮減・平準化に関する目標 等	① 「今後 50 年間で 20%の施設総量の削減」 ② 記載なし (令和 3 年 3 月個別施設計画にて算定された)	P35
施設類型ごとの管理に関する基本的な方針 (指針 P. 4 第一三)	2. 施設類型ごとの取組の方向性 用途別の削減目標及び主な方向性	P36
地方公会計 (固定資産台帳) の活用 (指針 P. 7 第三六)	3. 固定資産台帳の活用 松山市では、総務省から要請のあった統一的な基準による財務書類作成に向け、現在固定資産台帳の整備を行っています。この固定資産台帳は、所有するすべての固定資産について、取得価額や耐用年数等のデータを網羅的に記載したものであり、この台帳に施設利用率や過去の修繕履歴などの情報を加えると、資産情報の一元化が可能となります。 これにより施設類型別や個別施設ごとのコスト情報の把握が可能となることから、統廃合や複合化など今後の方向性を検討する参考資料として活用していきます。	P45
保有する財産 (未利用資産等) の活用や処分に関する基本方針	公共施設の用途・規模・社会的ニーズは様々であり、全ての施設を一律に 20%削減することは出来ないため、各用地別に削減目標を設定します。	P36

(4) 留意事項において団体の状況に応じて記載することが求められる事項

留意事項	総合管理計画	ページ
広域連携（指針 P. 5 第二 六）	2. 管理に関する基本的な考え方 （6）県や市町との連携など広域的視野をもった検討について 広域化は、整備や運営に係る負担の軽減や、稼働率の向上を図ることができますが、複数の団体間での調整事項となるため実現までに時間を要することから、協議会等を通じて情報交換を行うなど検討していきます。	P31
地方団体における各種計画、国管理施設との連携についての考え方	記載なし	—

3. 松山市個別施設計画の概要

(1) 趣旨

松山市では、市有施設の老朽化や今後の人口減少見込みを背景に、公共施設マネジメントに取り組むこととし、平成 29 年 2 月に「松山市公共施設再編成計画」を策定するとともに、国からの要請に基づき「松山市公共施設等総合管理計画」を策定した。

これに加えて、施設用途別の具体的な取組み方針を示す「個別施設計画」の策定も国から求められていたことから、「松山市公共施設再編成計画」及び「松山市公共施設等総合管理計画」に基づき、31 の用途に分けて令和 3 年 3 月に今後 10 年間のコストや施設量削減の見込みを試算した「松山市個別施設計画」を策定したものの。

なお、計画の公表については概要のみ松山市のホームページに掲載している。

<https://www.city.matsuyama.ehime.jp/shisei/zaisan/sougoukanri.files/kobetsu.pdf>

(2) 計画期間

計画期間は令和 3 年度～令和 12 年度の 10 年間。なお、計画期間中であっても、今後の個別具体的な施設整備方針の決定等により、必要に応じて計画を見直すこととされている。

(3) 施設マネジメントの取組み方針

- ① 施設保有量の最適化
- ② 計画的な保全による長寿命化の推進
- ③ 市民ニーズに対応した資産活用

→これらの取組みにより、今後 10 年間で約 250 億円のコスト削減を見込んでいる。

(4) PDCA サイクル

個別施設計画の内容を踏まえ、上位計画として平成 29 年 2 月に策定した「松山市公共施設等総合管理計画」等の見直しを令和 3 年度中に行うことから、個別施設計画は概要のみを公表している。

4. 松山市個別施設計画についての検討

(1) 実施した手続の概要

(i) 管財課の公共施設マネジメント担当者への質問及び書類・データの閲覧等により松山市個別施設計画の概要を把握した。

(ii) 個別施設計画の基本的な記載事項が示されているインフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月 29 日）等に基づいて個別施設計画の記載事項の検討を行った。

(2) 個別施設計画の対象

個別施設計画は、一般会計の公共施設を対象とし、下表の中分類毎に各施設担当課が作成している。

計画区分		担当課
大分類	中分類	
01 学校	0101 小中学校・幼稚園	学習施設課
	0102 学校給食調理場	保健体育課
	0103 教育その他（文化関係除く）	教育研修センター事務所、学校教育課
02 市営住宅	02 市営住宅	住宅課
03 スポーツ施設	03 スポーツ施設	スポーティングシティ推進課
04 庁舎等	0401 本庁舎	管財課
	0402 支所・出張所	市民課
	0403 事務所等	清掃課、道路河川管理課、空港港湾課、松山駅周辺整備課、農業指導センター
05 インフラ（清掃・雨水・公園）	05 インフラ（清掃・雨水・公園）	環境モデル都市推進課、環境指導課、清掃課、清掃施設課、道路河川管理課、公園緑地課
06 福祉施設	0601 保健所関係（斎場・墓地・給水除く）	医事薬事課、健康づくり推進課
	0602 高齢・障がい	高齢福祉課、障がい福祉課、介護保険課
	0603 斎場・墓地・給水	生活衛生課
07 消防施設	0701 常備消防施設（消防局・消防署等）	消防総務課、通信指令課
	0702 消防団ポンプ蔵置所	地域消防推進課
	0703 防災備蓄倉庫・水防倉庫等	消防総務課、警防課、

		地域消防推進課、 防災・危機管理課
08 子育て 施設	0801 保育所・認定こども園	保育・幼稚園課
	0802 児童クラブ	子育て支援課
	0803 児童館	子育て支援課
	0804 子育てその他	子育て支援課、 子ども総合相談センター事務所
09 その他 の施設	0901 観光・文化_01 図書館	中央図書館事務所
	0901 観光・文化_02 文化施設	文化・ことば課、 坂の上の雲ミュージアム、 スポーティングシティ推進課、 地域学習振興課、子規記念博物館
	0901 観光・文化_03 史跡・文化財等	観光・国際交流課、文化財課
	0901 観光・文化_04 観光文化その他	まちづくり推進課、 地域経済課、観光・国際交流課
	0902 駐輪場	都市・交通計画課
	0903 公民館・集会所等_01 公民館本館	学習施設課
	0903 公民館・集会所等_02 分館・集会所	学習施設課、まちづくり推進課、 人権啓発課、空港港湾課、 農水振興課、農林土木課
	0903 公民館・集会所等_03 ふれあいセンター	人権啓発課
	0904 農林漁業関係施設_倉庫・作業所等	農水振興課、農林土木課、 農業指導センター
	0905 その他市民利用施設_01 港湾除く	市民生活課、まちづくり推進課、 教育支援センター事務所
0905 その他市民利用施設_02 港湾	空港港湾課	
10 貸付・ 未利用	10 貸付・未利用	管財課、人権啓発課、 高齢福祉課、環境指導課、 地域経済課、農水振興課

なお、公営企業に関する施設については、個別施設計画ではなく、別途総務省から作成公表を要請されている「経営戦略」に記載された投資計画を個別施設計画として位置付ける取扱いを採用している。

特別会計名	経営戦略名
水道事業会計	水道ビジョンまつやま 2019
簡易水道事業会計	松山市簡易水道事業経営戦略
工業用水道事業会計	松山市工業用水道事業経営戦略
公共下水道事業会計 小規模下水道事業特別会計※	松山市下水道事業経営戦略
卸売市場事業特別会計	松山市卸売市場事業経営戦略
松山城観光事業特別会計	松山市観光施設事業（松山城・索道）経営戦略
道後温泉事業特別会計	松山市道後温泉事業経営戦略
鹿島観光事業	松山市船舶運航事業経営戦略
駐車場事業特別会計	松山市駐車場事業経営戦略

※令和3年度から下水道事業会計に統合された。

(3) 個別施設計画の記載事項

インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月 29 日）の中で、個別施設計画の基本的な記載事項が示されている。

個別施設計画の基本的な記載事項

IV. インフラ長寿命化計画等の策定

2. 個別施設毎の長寿命化計画

各インフラの管理者は、各施設の特性や維持管理・更新等に係る取組状況等を踏まえつつ、以下に示す記載事項を基本として、メンテナンスサイクルの核となる個別施設計画をできるだけ早期に策定し、これに基づき戦略的な維持管理・更新等を推進する。・・・

〔記載事項〕

①対象施設

行動計画において、個別施設計画を策定することとした施設を対象とする。計画の策定に当たっては、各施設の維持管理・更新等に係る取組状況や利用状況等に鑑み、個別施設のメンテナンスサイクルを計画的に実行する上で最も効率的・効果的と考えられる計画策定の単位（例えば、事業毎の分類（道路、下水道等）や、構造物毎の分類（橋梁、トンネル、管路等）等）を設定の上、その単位毎に計画を策定する。

② 計画期間

インフラの状態は、経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、定期点検サイクル等を考慮の上計画期間を設定し、点検結果等を踏まえ、適宜、計画を更新するものとする。本基本計画で示す取組を通じ、知見やノウハウの蓄積を進め、計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図る。

③対策の優先順位の考え方

個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位の考え方を明確化する。

④個別施設の状態等

点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理する。なお、点検・診断を未実施の施設については、点検実施時期を明記する。

また、「IV. 2. ③対策の優先順位の考え方」で明らかにした事項のうち、個別施設の状態以外の事項について、必要な情報を整理する。

⑤対策内容と実施時期

「IV. 2. ③対策の優先順位の考え方」及び「IV. 2. ④個別施設の状態等」を踏まえ、次回の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施時期を施設毎に整理する。

⑥対策費用

計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

（出所：「インフラ長寿命化基本計画」より抜粋）

そのため、基本的な記載事項を網羅するための取組みについて松山市の管財課担当者へ質問を実施したところ、松山市の個別施設計画は各施設担当課が作成するものの、記載事項・様式・点検項目の指示と計画の取りまとめ・調整は管財課によって実施されており、基本的な記載事項に漏れがないように配慮しているとの返答を得た。

(以下、松山市個別施設計画(内部用)から記載事項説明を抜粋)

- ・施設概要
- ・施設の実態(対象施設と主要部位の状態)
 - ※劣化状況調査や経過年数等を基に、部位毎の劣化状況进行评估。
- ・今後の施設のあり方・適正規模の方針等
- ・対策の優先順位の考え方
- ・今後10年間の改修・更新等の内容(令和3年度～令和12年度)
- ・対策内容
 - ※今後10年間の公共施設等の改修・更新等の内容(予定)を記載。
- ・今後10年間の改修・更新等に係る経費の見込み
 - ※長寿命化・適正規模化による改修・更新等に係る経費の見込額のほか、単純更新(基準年となる平成28年度当初時点の施設量を維持し、築30年で大規模改修、築60年で施設更新)の場合との増減額を記載。
- ・施設量削減の見込み
 - ※令和12年度末時点の施設量削減目標値と、令和47年度末時点の施設量削減見込値を記載。

●劣化状況把握のための点検項目

<屋根・屋上>

屋根・屋上は目視による評価を基本とする。ただし、小規模施設や建築後・改修後の経過年数が浅い施設は経過年数による評価とする。

- ✓最上階の天井において、降雨時やその翌日の雨漏りがないか。または、雨漏りが原因と思われるシミやカビがないか。
- ✓防水面において、膨れ・剥がれ・破れ・穴開きなどがないか。
- ✓金属屋根においては、錆・損傷・腐食などがないか。

<外壁>

外壁は目視による評価を基本とする。ただし、小規模施設や建築後・改修後の経過年数が浅い施設は経過年数による評価とする。

- ✓外壁において、コンクリートが剥落し、鉄筋が露出している箇所はないか。
- ✓外壁の室内側において、雨漏りと思われるシミ垂れや塗装の剥がれがないか。また、降雨時や翌日に床面に水溜りができてないか。
- ✓外装材(モルタル・タイル・吹き付け材などの仕上げ材)の亀裂、浮き、剥離、ひび割れ及び破損などがないか。
- ✓建具枠、蝶番などの腐食、変形、ぐらつきなどがないか。
- ✓窓枠と外壁との隙間に施されているシーリング材に硬化、切れ、剥がれなどがないか。

<内部仕上、電気設備、機械設備>

内部仕上、電気設備、機械設備は経過年数による評価を基本とする。ただし、現地での目視により以下の事象があれば評価に加味する。

- ✓内部においては、床・壁・天井のコンクリートの亀裂やボード類の浮きや損傷などがないか。

- ✓天井ボードの落下や床シートの剥がれなどにより安全性が損なわれているところがないか。
- ✓設備機器においては、機器や架台に錆・損傷・腐食などがいないか。
- ✓設備機器に漏水・漏油などがいないか。
- ✓給水設備においては、使用水に赤水や異臭がないか。
- ✓機器から異音はしてないか。
- ✓保守点検や消防の査察などで是正措置等の指摘がないか。

●評価基準

- ・目視による評価【屋根・屋上、外壁】

評価	【屋根・屋上、外壁】
A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている）等

- ・経過年数による評価

評価	【屋根・屋上、外壁】	【内部仕上、電気設備、機械設備】
A	10年未満	20年未満
B	10年以上 30年未満	20年以上 40年未満
C	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満
D	40年以上	50年以上、または経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

●健全度の算定

(A) 各部位の劣化状況を ABCD の4段階で評価し、(B) 部位のコスト配分を下表のように定め、(C) 健全度を100点満点で算定します。

(A) 部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

(B) 部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

(C) 健全度

$$\text{総和（部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分）} \div 60$$

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

(4) 施設マネジメントの取組み方針の検証

- ① 施設保有量の最適化
- ② 計画的な保全による長寿命化の推進
- ③ 市民ニーズに対応した資産活用

→これらの取組みにより、今後10年間で約250億円のコスト削減を見込んでいる。
このコスト削減額は従来型改修・更新を行った場合と長寿命化・適正規模化を行った場合の差額として算出されている。

この従来型と長寿命化・適正規模化については、各個別施設ごとに文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」の方法を参考に以下のとおり試算しているとの返答を得た。

○従来型

・現状の基準年となる平成28年度当初時点の施設規模を維持したまま、30年改修、60年更新でコスト試算。

○長寿命化・適正規模化

・施設の劣化状況や利用状況等を考慮した上で、長寿命化（60年を超える使用）や適正規模化を図ることとしてコスト試算。

・具体的には、棟別の劣化状況を基に、以後の経年劣化を考慮し（ $100 \text{点} \div 60 \text{年} = 1.666 \dots / \text{年}$ ずつ減点）、評価点が40点を下回った時点で改修又は適正規模の建替えを行うこととして試算。

・経過年数で評価する建物について、上記ルールを適用すると、築20年でオールBの建物と築39年でオールBの建物とで改修時期に19年の開きが生じる。→経過年数で評価かつ建築後改修が確認できない建物について、ルール適用で改修時期が築36年を超えるものは、36年時点改修に修正する。

・延床が100㎡以下の建物（倉庫、便所等）は、築30年頃の大規模改造は行わない。
→「65年解体・建替え」。令和47年度までに築65年を迎えない場合は「期間中営繕のみ」。

「松山市個別施設計画」の策定について (令和3年3月)

計画の概要

H29年2月に策定した「松山市公共施設等総合管理計画」及び「松山市公共施設再編成計画」に基づき、施設用途別の「松山市個別施設計画」を策定し、今後10年間のコストや施設量削減の見込みを試算しました。
計画期間：R3～12年度

施設マネジメントの取組み方針

①施設保有量の最適化
②計画的な保全による長寿命化の推進
③市民ニーズに対応した資産活用
↓
これらの取組みにより、今後10年間で約250億円のコスト削減を見込んでいます。

PDCAサイクル

個別施設計画の内容を踏まえ、上位計画としてH29年2月に策定した「松山市公共施設等総合管理計画」等の見直しをR3年度中に行います。また、これらの計画に基づき、公共施設マネジメントを推進します。

施設用途区分	施設数(棟) ※1	平均経過年数(年)	今後10年間のコスト見込み(億円)			施設量削減見込み(m ²)			
			長寿命・適正規模化	従来型	差引	H28年度当初	R2年度当初	R12年度末	差引(R12-H28)
①学校	389	36.4	320.7	376.2	▲55.5	680,152	671,915	661,820	▲18,332
②市営住宅	275	39.2	77.7	178.6	▲100.9	304,617	304,520	305,451	834
③スポーツ施設	67	25.4	42.4	51.0	▲8.6	84,065	※2 74,156	74,156	▲9,909
④庁舎等	65	35.5	93.1	95.1	▲2.0	58,795	57,602	67,850	9,055
⑤清掃・雨水・公園	41	23.1	0.9	8.6	▲7.7	58,162	58,584	58,341	179
⑥福祉施設	43	26.3	32.0	38.5	▲6.5	37,265	36,694	37,728	463
⑦消防施設	132	22.8	14.1	18.5	▲4.4	26,120	26,569	26,553	433
⑧子育て施設	118	22.7	15.9	13.1	2.8	33,269	37,730	39,606	6,337
⑨その他の施設	597	32.2	189.6	256.6	▲67.0	215,021	217,126	218,463	3,442
⑩貸付・未利用	22	41.5	0.4	0.8	▲0.4	18,972	16,962	15,274	▲3,698
合計			786.8	1,037.0	▲250.2	1,516,438	1,501,858	1,505,242	▲11,196

※1...倉庫等の小規模施設を除く。

※2...錯誤修正▲10,395を含む。

(指摘) 個別施設計画における集計誤りについて

個別施設計画の⑤清掃・雨水・公園の区分において、従来型のコスト見込み部分に対象ではない196か所の施設合計3.6億円が誤って含まれていた。そのため、⑤清掃・雨水・公園の10年間での従来型のコスト見込み額が8.6億円、削減見込み額が7.7億円と掲載されているところ、正しくは前者が5.0億円、後者は4.1億円と訂正する必要がある。

(5) 財源確保について

250億円のコスト削減後の今後10年間のコスト見込み合計は786億円となっており、1年あたりでは約78億円となる試算結果となった。

これら改修・更新費用と財源確保については、管財課において個別施設計画の策定時に本計画での事業費を織り込んだ松山市財政の中長期試算を行っていることを確かめた。また、事業実施段階で内容精査するとともにその時々の財政状況に応じて事業実施の優先順位を付けながら公共施設マネジメントを推進する、との返答を得た。

(6) 市民参加について

本件個別施設計画については、パブリックコメント(市民意見公募)の実施や「松山市公共施設マネジメント審議会」への諮問がなされていない。未実施である点について所管部署である管財課へ質問を行ったところ下記①～③の返答を得た。

- ① 「個別施設計画」は「総合管理計画」に沿って施設用途別の具体的な取組み方針を定めるもので、「総合管理計画」の実行計画的な位置付けとなるもの。
- ② パブリックコメントは「市政運営における基本理念基本方針等を定めるもの」を実施対象とするため、本件でパブリックコメントは行わなかった。
- ③ 公共施設マネジメント審議会については、公共施設再編成に関することなどを所掌事務とし、時限の附属機関として条例設置したものだが、平成28年5月の答申をもって附属機関としての効力を失っていること、また、前述のとおり「個別施設計画」は「総合管理計画」の方針を実行計画的な位置付けのものとして落とし込んだ計画であることから、公共施設マネジメント審議会への諮問は行わなかった。

(7) PDCA サイクルについて

松山市個別施設計画には下記のとおり、令和3年度中に「松山市公共施設等総合管理計画」を見直すとの記載がある。

(iii) PDCA サイクル

個別施設計画の内容を踏まえ、上位計画として平成29年2月に策定した「松山市公共施設等総合管理計画」等の見直しを令和3年度中に行います。

また、これらの計画に基づき、公共施設マネジメントを推進します。

見直し作業が監査実施期間中であったことから、「松山市公共施設等総合管理計画」等の見直し内容について質問を行っている。

回答として、総務省通知（令和3.1.26付・総財務第6号「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」）を踏まえ、令和3年度末を目途に個別施設計画との整合性を図る修正を行うほか、以下の事項の追記を行う予定との返答を得た。

(追記予定事項)

- ・有形固定資産減価償却率の推移
- ・現在要している維持管理経費
- ・施設を耐用年数経過時に単純更新した場合の見込み
- ・長寿命化対策を反映した場合の見込み
- ・対策の効果額
- ・ユニバーサルデザイン化に係る方針

5. 施設白書について

(1) 概要

松山市では、平成25年度から公共施設マネジメントの取組みを開始し、平成25年度に「公共施設マネジメント基本方針」と「施設白書」を、平成28年度に「公共施設等総合管理計画」と「公共施設再編成計画」を、平成29年度に「固定資産台帳」を、令和2年度に「個別施設計画」を策定・公表している。

このうち、「施設白書」については、公共施設マネジメントの取組みのとりかかりとして、施設の現状を住民に周知する目的のほか、施設マネジメントを推進していく上で施設間の比較を可能とし、施設の存続、統廃合の判断、運営体制の見直しなどの検討に活用する目的のため、松山市有施設の名称、所在地、建築年月日、面積、設置目的、維持管理費、使用料収入等の情報を一元的に整理したものとなっていて、令和元年度には施設情報の時点修正を行った改訂版が作成されたところである。

(意見) 「施設白書」の位置付け及び今後のあり方について

「施設白書」は、住民への周知や施設マネジメントでの各種検討を目的として、市民利用のある施設を対象として作成していたが、これまでの公共施設マネジメントの取り組みにより、すべての施設を網羅した「固定資産台帳」や「個別施設計画」が作成されたことでその意義が希薄化しているように思われる。

以上の状況を踏まえ、業務の効率化を図る意味合いも含め、「施設白書」の位置付けや今後のあり方を再整理する必要があると考える。

施設マネジメントでの各種検討に用いる資料としては「固定資産台帳」や「個別施設計画」で足り、また、施設の老朽化状況も「固定資産台帳」で確認できるため、例えば「施設白書」を廃止する案や、「施設白書」は市民利用のある施設の所在地や利用可能時間等の情報など「固定資産台帳」では確認できない情報を一元的にとりまとめる案などが考えられる。