

令和2年度

包括外部監査結果報告書

財産管理事務の執行状況について

尼崎市包括外部監査人

公認会計士 福井 剛

目次

第1章 包括外部監査の概要	3
I 外部監査の種類	3
II 選定した特定の事件（テーマ）	3
III 事件を選定した理由	3
IV 監査対象部局	4
V 監査の対象年度	4
VI 監査の着眼点及び実施した手続	5
VII 監査の実施期間	5
VIII 包括外部監査人及び補助者	5
1 包括外部監査人	5
2 補助者	6
IX 報告書の構成	6
X 利害関係	6
第2章 財産管理の概要	7
I 国の財産管理に関する施策	7
1 国の財産管理に関する課題	7
2 国の対応施策	15
II 市における財産管理の施策	20
1 財産管理に関する規程等	20
2 財産管理の内部管理体制	21
3 財産管理のためツール	22
4 公共施設マネジメント	22
第3章 本報告書での呼称の定義及び実施概要	24
I 検出事項の呼称の定義について	24
II 監査の実施概要	24
第4章 財産管理全般	27
I 台帳管理	27
1 公有財産台帳等	27
2 固定資産台帳	27
3 公有財産台帳と固定資産台帳の維持管理	28
4 公有財産台帳と固定資産台帳の主な相違点と今後の方向性	32

II	アセット・マネジメント	34
1	尼崎市公共施設マネジメント基本方針	34
2	尼崎市公共施設等総合管理計画	37
3	第1次尼崎市公共施設マネジメント計画（方針1：圧縮と再編の取組）	38
4	尼崎市公共施設マネジメント計画（方針2：予防保全による長寿命化の取組）及び第1次保全計画	39
5	尼崎市公園施設（遊具）長寿命化計画	40
6	尼崎市営住宅建替等基本計画	40
7	学校施設に関する公共施設マネジメント計画	42
III	検討した観点について	43
IV	監査の結論	43
1	台帳管理について	44
2	アセット・マネジメントについて	49
第5章	個別の施設・財産	55
I	対象部局の概要	55
1	資産統括局	56
2	総合政策局	58
3	都市政備局	60
4	経済環境局	62
5	教育委員会事務局	64
II	検討した観点について	67
III	監査の結論	68
1	資産統括局	68
2	総合政策局	75
3	都市整備局	101
4	経済環境局	159
5	教育委員会	193

第1章 包括外部監査の概要

I 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び尼崎市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条の規定に基づく包括外部監査

II 選定した特定の事件（テーマ）

「財産管理事務の執行状況について」

III 事件を選定した理由

日本においては、人口減少に直面しており、その中では将来的に各自治体で
税収減少が大きな課題となってきた。今まで、市民への行政サービスを
できるかぎり実施する観点から、特に高度成長期においてインフラ・施設等の
整備を図ってきたが、それらのインフラ・施設等が更新期を迎える時期に
来ている。

しかし、人口減少や経済停滞などの影響により税収減少傾向にあることから、
保有しているインフラ・施設等のすべてのために更新投資を実施することは
現実的ではなくなっている。また、保持する意思を持つ場合には、維持する
ことが必要だが、適時に財源措置を取りつつメンテナンスを実施すること
だけでも、大きな財政負担を伴うことでもあり、保持し続けるのかどうか、
保持する場合の維持管理をどのようにしていくべきかについては、
大きな課題として検討すべき事項になってきている。

国においては、国土強靱化（ナショナル・レジリエンス）の一環として「
経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」（平成25年6月14日
閣議決定）における「インフラの老朽化が急速に進展する中、「新しく造るこ
と」から「賢く使うこと」への重点化が課題である。」との認識のもと、
平成25年11月には、「インフラ長寿命化基本計画」が策定されており、
各地方公共団体においても、こうした国の動きと歩調をあわせ、
速やかに公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための
計画（『公共施設等総合管理計画』）の策定に取り組むよう指導が
発せられている。

これは、インフラ設備の老朽化に対し、長期的視点をもって公共施設等の更

新・統廃合・長寿命化を計画的に行うことにより財政負担を軽減・平準化し適切に財源措置を講じた上で、残すべきとした公共施設等については計画的に更新していき長寿命化を果たすことを目的として作成を求められているものであり、尼崎市（以下、当報告書では“市”という。）においても求められる課題である。

また、地方公会計制度が平成 31 年度より導入されており、市においても地方公会計制度に従って、財産管理の一環として固定資産台帳の整備・運用が始動している。

さらに、市の財産の管理は公有財産台帳や固定資産台帳などの台帳管理だけではなく、現在の各資産の状況を的確に把握した上で必要な維持管理の施策を実行するための情報管理が必要であり、その基となる現況調査の精度が長寿命化計画対応を含めて、その後の財産管理では重要と考える。

市では平成 22 年度、23 年度において公有財産に関し包括外部監査をされているが、将来の人口減少に伴う市の財産として保持すべきかどうかの判定と保持する場合の財源措置を伴った維持管理の計画的実施の必要性が高まってきていること、及び、外部環境の変化に伴い当時なかった新たな対応が求められてきている状況にあることから、市の財産である公有財産をはじめとする固定資産管理についてこの時点で包括外部監査のテーマとすることは意義があるものと考えられる。

このため、包括外部監査において“財産管理”に関する一連の事務実施事項について検討することは有用と考えることから、テーマとする。

IV 監査対象部局

財産管理に関する事務の執行を行う部局及び公社（主に、資産統括局、都市整備局、教育委員会事務局、経済環境局、総合政策局、尼崎市土地開発公社など）のうち該当する部及び課

V 監査の対象年度

原則として令和元年度、つまり平成 31 年（2019 年）4 月 1 日から令和 2 年（2020 年）3 月 31 日に実施された事務事業。

ただし、必要に応じて、平成 30 年度以前の各年度及び令和 2 年度についても対象とした。

VI 監査の着眼点及び実施した手続

監査の着眼点は以下のとおりである。

1. 各事務事業の経済性（利用料が合理的水準に定められているか）
2. 各事務事業の有効性（事業目的を達成しているか）
3. 各事務事業の効率性（事業が効率的に行われているか）
4. 各事務事業の実施意義
5. 各事業の合理性
6. 組織運営の適切性（組織、人的資源）
7. 契約事務・支出事務の法規準拠性
8. 公有財産・備品・物品の管理の適切性
9. 過年度包括外部監査結果に関する措置状況
10. 内部統制の整備状況・運用状況

実施した手続は以下のとおりである。

1. 関係法令、条例、規則、規程等の根拠規程の収集及び確認
2. 事務事業概況に関する諸資料の収集、閲覧
3. 現地視察及び固定資産台帳、備品台帳等管理資料との整合性確認
4. 関係者からの事務事業概況聴取及び質疑
5. 内部統制の整備・運用状況の確認
6. 関係書類の閲覧、照合、担当者への確認

VII 監査の実施期間

令和2年7月1日から令和3年1月26日まで

VIII 包括外部監査人及び補助者

1 包括外部監査人

資格等	氏名
公認会計士	福井 剛

2 補助者

(五十音順に記載)

資格等	氏名
公認会計士	池田 学
公認会計士	大谷 泰史
公認会計士	岡村 新平
公認会計士	矢部 光識
公認会計士	湯本 規子

IX 報告書の構成

当報告書は第1章から第5章までで構成されている。

各章での報告事項の関連性を示すため、第2章以降の記載事項を示す。

第2章にて、国での施設・財産に対する保全について現状に至った経緯及び課題を示し、その結果としての財産管理の対応施策の概要について触れるとともに、それに伴う市での財産管理の施策を記載している。

第2章での財産管理に関する概要を受けて、第3章以降において、外部監査の結果として、検出事項とした事項に関して記載している。

第3章において、当報告書での検出事項の呼称の定義を示すとともに、今回の検証対象の選定等実施概要に関して示している。

第4章において、市の財産管理全般に関する視点として「台帳管理」と「アセット・マネジメント」に関しての市での概要を示した上で、検証した観点を示しつつ外部監査の結果として検出された事項の報告を行っている。

第5章において、市にて管理を行っている個別の施設・財産に関して、第3章にて示した対象について、検証した観点を示しつつ外部監査の結果として検出された事項の報告を行っている。

詳細については「目次」を参照のこと。

X 利害関係

尼崎市と包括外部監査人及び補助者との間には、監査の対象とした事件について地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

第2章 財産管理の概要

I 国の財産管理に関する施策

1 国の財産管理に関する課題

日本は高度経済成長の時代から、国及び地方自治体とも経済発展に伴う歳入が増加したことを受けて、人口増加への対応、都市部への人口流入への対応、住民サービスの向上などへの対応のため、急速に各地で財産（土地、建物、インフラ資産、備品ほか）を取得、保有してきている。

それらの財産、特に建物やインフラ資産などについて、近年“老朽化”の課題への対応が大きく掲げられてきている。海外においてもインフラ資産の維持管理の不手際などが原因と思われる事故が起こっている（例；米国ミネソタ州ミネアポリスの橋梁崩落事故（2007年）ほか）が、日本においてインフラ資産についての維持管理の重要性を再認識するきっかけとなった事故として、2012年に起こった中央自動車道の笹子トンネルでの天井板落下事故がある。それ以前からインフラ資産の老朽化、維持管理が追いついていないが故の事故発生のリスクは掲げられていたが、この事故により、特に道路関連のインフラ資産であるトンネル、高架路、橋梁などについての同様のリスクが大きくクローズアップされ、緊急点検が行われたことは記憶に新しい。

<国土交通白書 図表 153>

図表 153

ミネソタ州ミネアポリスの橋梁崩落事故（2007年）



資料) ミネソタ州道路局

国においても、国有財産は元より、地方自治体所有の財産など公有財産のほか、旧道路公団である高速道路会社所有の財産（橋梁、トンネル、道路）などの公的な財産を含めて、維持管理を行うことにより事故などを発生させることなく住民サービスに寄与できるように、上記事件の発生や各地での地震など災害発生などを考慮しつつ、『持続可能で活力ある国土・地域づくり』を目指している。

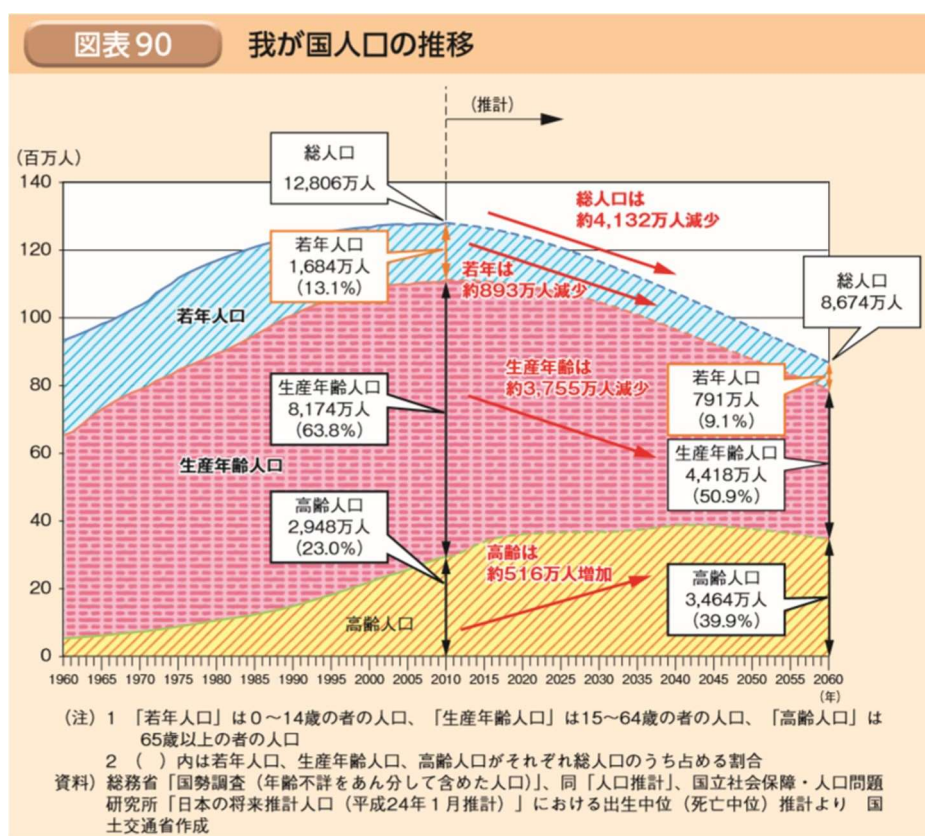
国において、“持続可能”とは一般的には「将来世代のニーズを損なうことなく現在の世代のニーズを満たすこと」（ブルントラント委員会（1987年））とされる。

国も、『持続可能で活力ある国土・地域づくり』を策定するにあたって、課題を認識している。ここでは国の財産に関してのみ検討されているが、国にとどまらず地方自治体の財産に関するものも当てはまる事が多い。国や地方自治体などが管理する財産は多種多様だが、課題は共通的な要因が多いと考えられるため、ここでは国土交通省発布の『国土交通白書 2012年』にて提起されている課題を示す（（注）第2章での図表で〈国土交通白書〉とあるのは、『国土交通白書 2012年』を指す）。

（1）人口減少と高齢化、人口移動

日本の総人口は、2008年に1億2,808万人をピークに減少に転じている。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、人口は2048年に9,913万人と1億人を割り込み、2060年には8,674万人まで減少するとの見込みが示されている。

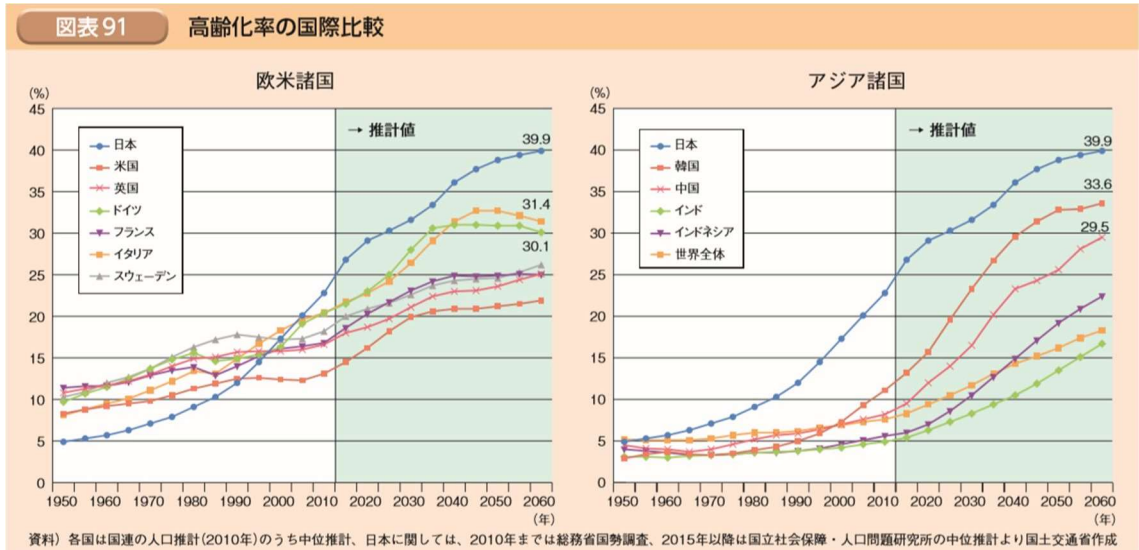
＜国土交通白書 図表 90＞



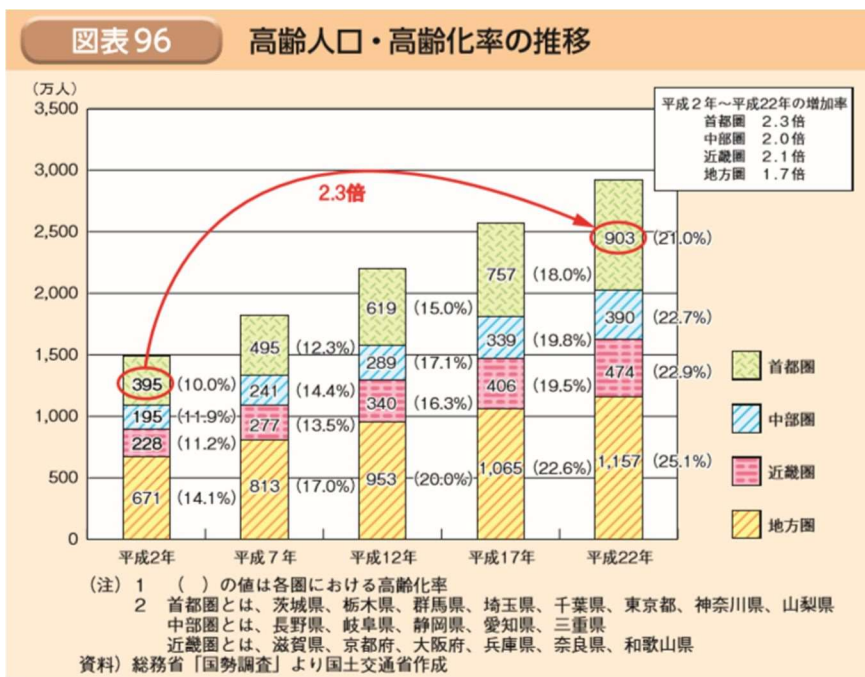
また、その中で急速に高齢化も進み、人口の高齢化率（65歳以上の人口割合）が2010年の23.0%だったのが、2060年には39.9%になると見込ま

れている。日本の高齢化率が高い傾向は国際的にも顕著であり、かつ高齢化のスピードも著しく早い。また、特に高齢人口そのものの増加率は、地方圏よりも大都市圏のほうが大きくなっており、高齢社会への対応は、地方圏の問題というより大都市圏の問題の様相を呈している。

<国土交通白書 図表 91>



<国土交通白書 図表 96>

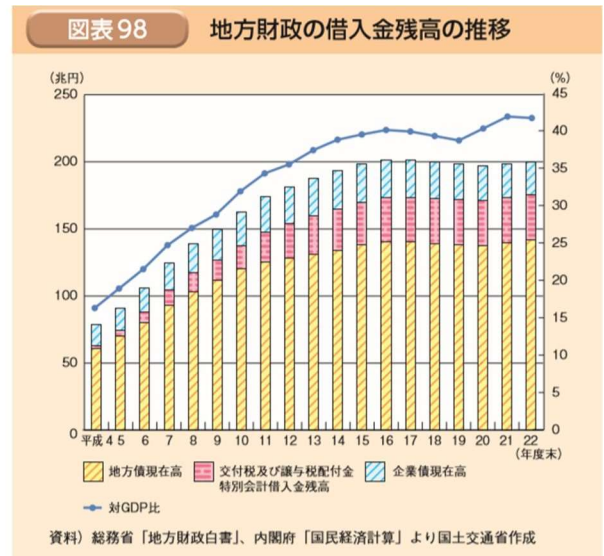
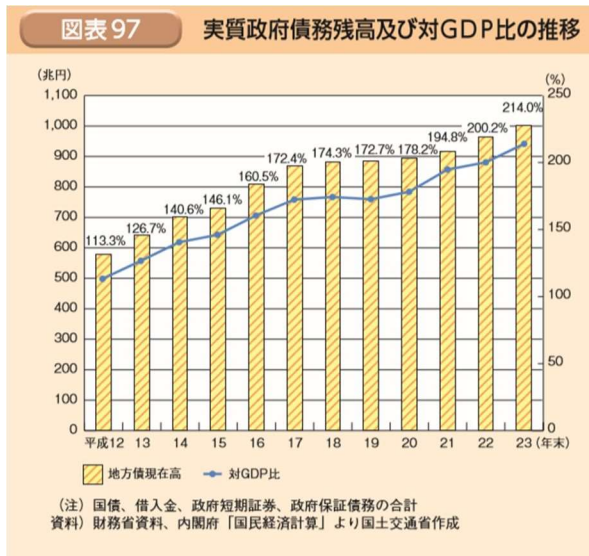


つまり、人口が減少している上に高齢化率が高くなる傾向がある(少子高齢化)ということは、将来現役世代が少なくなっていくことを意味しており、財源確保の困難性の発生に直結する課題の主要因となっていることを意味する。

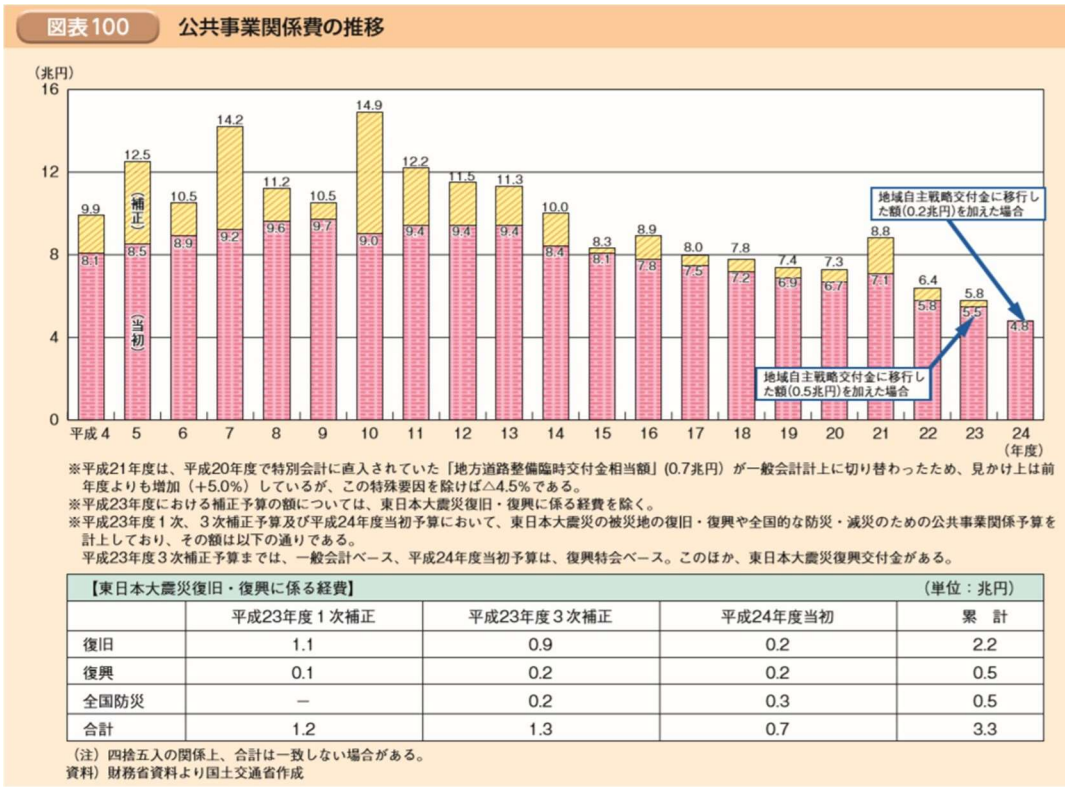
(2) 財政制約

国の債務残高を見ると、平成 23 年 12 月末現在で実質政府債務残高は 1,002 兆円、対 GDP 比では 214.0% となり、財政制約が一段と厳しくなっている。国と地方を合わせた債務残高の対 GDP 比は 219.1% となり、国際的に見ても最悪の水準となっている（これはギリシャやイタリアなど債務危機問題が表面化した国よりも高い水準）。

<国土交通白書 図表 97、図表 98>



これほどの状態となった原因としては、少子高齢化の進展に伴い社会保障費が大きく増加することが主因とされており、これらに財源を割く必要があるほど、国や地方自治体の財政が保有財産の維持管理への財源、つまり公共事業関係費に割く力が弱くなることを意味する。現に、過去 20 年の推移を見ると東日本大震災復興関係を除けば、当初予算ベースでピーク時（平成 9 年度）の半分程度、補正予算を加えたピーク時（平成 10 年度）の 3 分の 1 程度まで減少しているなど、必要な社会資本整備を推進する上で、財政面からの制約が大きな課題となっている。

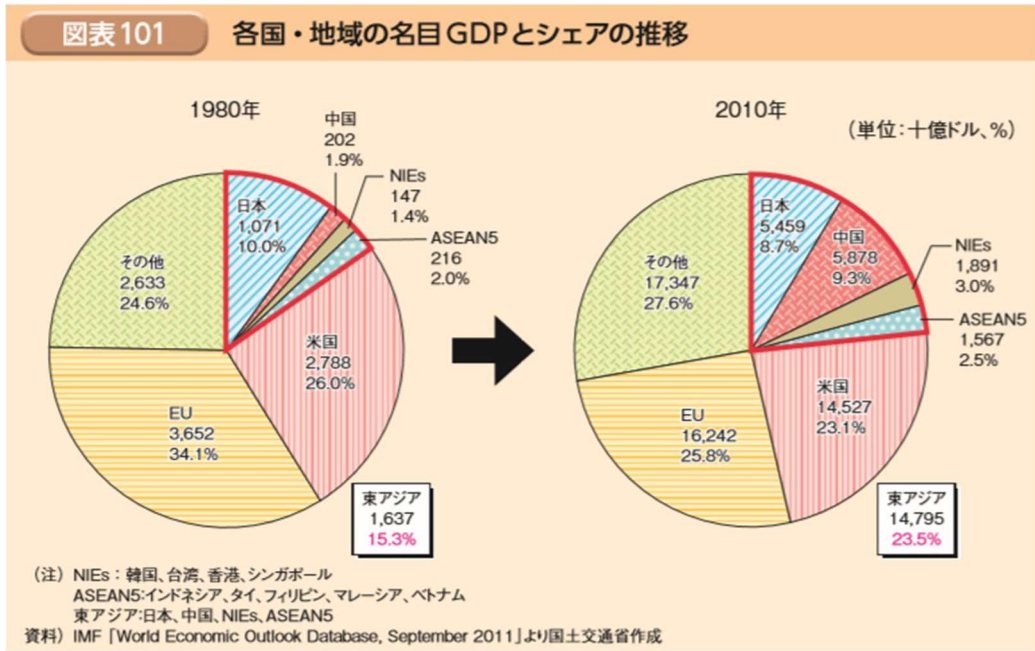


(3) 国際競争の激化

急速な経済成長を遂げている東アジア地域の存在は、日本の産業立地の動向のみならず、経済全体にとって極めて重要なものとなってきており、国の将来を考える上で重要な要素となってきている。

名目GDPを見ると、1980年には東アジア地域全体の名目GDPが世界全体の15.3%だったのが、2010年には23.5%（約1.5倍）となっている。特に中国が急伸しており、1980年には世界全体の1.9%であったところ、2010年には9.3%となっており、日本（1980年10.0%⇒2010年8.7%）を超えて世界第2位となっている。

<国土交通白書 図表 101>



世界経済において国際競争が激化する中で、日本の国際競争力を強化するためには、産業・都市基盤の整備による立地、就労・居住環境の改善や、交通ネットワークの強化による移動・物流サービスの強化が必要である。

日本の国際競争の基盤整備の状況については、世界経済フォーラムによる2011年(平成23年)のインフラ部門国別ランキングを見ると、日本は15位と評価されている。一般的に国際競争力が高いとされるランキングの10位以内には、2011年であれば香港、シンガポールと韓国があがっている。最近の政治状況を加味すると中国の影響を受けている香港のランキングは下がる可能性はあるものの、日本に比して高いランキングである東アジアの国は多くあることが分かる。

<国土交通白書 図表 105>

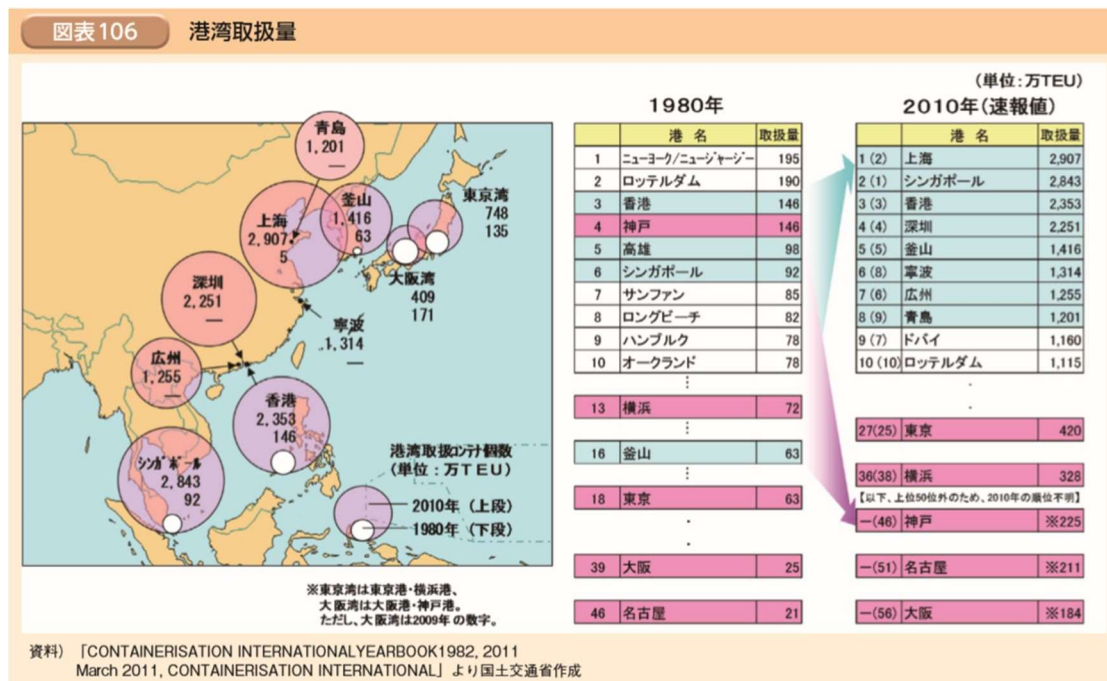
図表 105 国際競争力(インフラ部門) 国別ランキング

	2011	2010	2009	2008
1位	香港	香港	ドイツ	ドイツ
2位	ドイツ	ドイツ	香港	フランス
3位	シンガポール	アラブ首長国連邦	フランス	スイス
4位	フランス	フランス	シンガポール	シンガポール
5位	スイス	シンガポール	スイス	香港
6位	英国	スイス	アラブ首長国連邦	カナダ
7位	オランダ	オランダ	カナダ	米国
8位	アラブ首長国連邦	英国	米国	デンマーク
9位	韓国	カナダ	オーストリア	フィンランド
10位	デンマーク	スウェーデン	フィンランド	オーストリア
	(15位)日本	(11位)日本	(13位)日本	(11位)日本

資料) World Economic Forum [The Global Competitiveness Report]より国土交通省作成

港湾でのコンテナ取扱量について見てみると、中国、シンガポール、香港、韓国の進出により日本の国際競争力が低下しており、例えば神戸港は昭和55年（1980年）に世界第4位のコンテナ取扱量であったが、平成22年（2010年）では50位外に後退していることが分かる。

＜国土交通白書 図表106＞



空港についても、羽田空港の利用旅客者数は世界第5位の規模となっているが、貨物量は韓国（仁川）、中国（浦東）、香港（チェクラップコク）が成田を上回っている。

急成長する東アジア地域の中にあって、急速に拡大している東アジア地域の需要を取り込む観点から、国際ビジネス・観光交流の活性化、交流ネットワークの開発、都市の競争力向上が重要な課題であり、国際競争の基盤整備を促進することが必要である。

(4) 地球温暖化・気候変動により脆弱となる国土

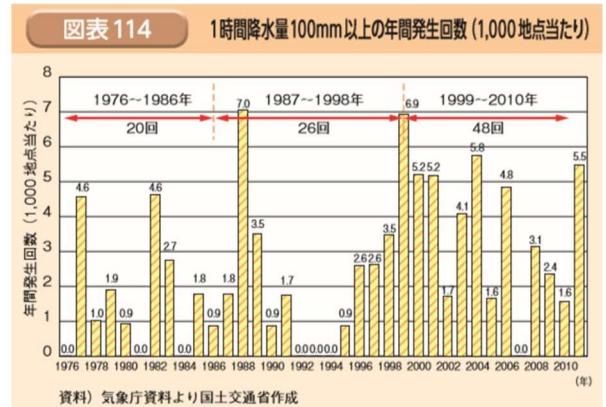
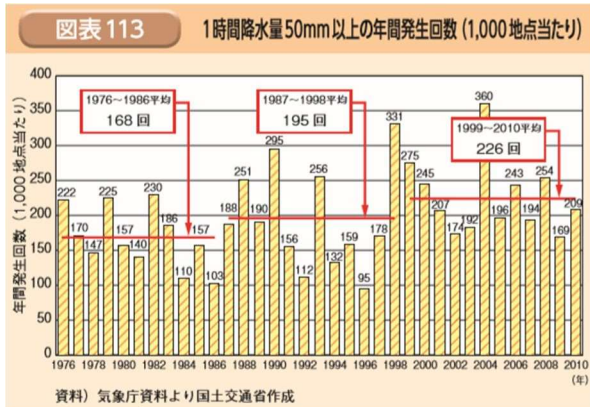
地球温暖化による様々な異常気象が世界各地で報告されており、日本においても同様の状況が多数見られる傾向にある。

IPCC(国連の「気候変動に関する政府間パネル」)の第4次評価報告書(2007年)によると、大気中の温室効果ガスは人為的排出量(2000年～2005年)が約72億炭素トン/年であり、自然の呼吸量の約31億炭素トン/年の2倍以上となっているとの報告がある。このため二酸化炭素ガス濃度は年々上昇しており、その影響によると考えられる平均気温の上昇が認識されており、東京はヒートアイランド現象等の影響もあり、平均気温が約3℃上昇してい

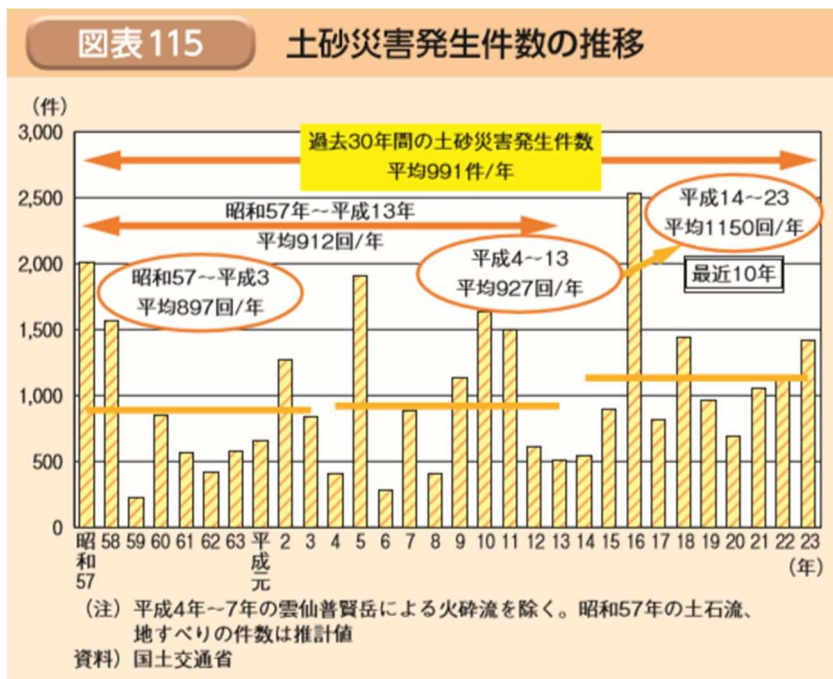
る。

さらに、地球温暖化によると思われる、“極端現象”として局地的豪雨や台風・ハリケーンなどの強大化などが発生しており、その頻度も上がってきている。一旦このような極端現象が起こると、洪水や風害により、地域住民のみならず国や地方自治体の財産も大きな被害を受けることになる。

＜国土交通白書 図表 113、図表 114＞



＜国土交通白書 図表 115＞



将来的に二酸化炭素の排出量を削減するために必要となる対策・施策の追加・強化を実施することは、非常に重要な課題であり、喫緊の対応が必要である。

なお、これらの取組みは、地域経済の活性化の観点からも、関連産業の競争力強化により雇用の創出に繋がる可能性を期待できるとともに、再生可能エネルギーの導入は、災害に対する対応力の高い自立分散型のエネルギーシステムの確立に繋がることも期待されている。

(5) コミュニティの維持が困難となる地域の増加

地域において、人口減少、高齢社会の進行による集落での高齢者以外の世代人口が減少していること、住宅取得のための経済環境の厳しさが増していること（住宅取得希望世帯の経済力に比して住宅価格が高騰していること）、空き家の増加、地域の足を支える地方のバス、鉄道などの公共手段の経営維持の困難さなど、住民の安全・安心な暮らしが脅かされ、コミュニティの維持すら厳しさが増していくことが懸念されている。

2 国の対応施策

国では、上述のような課題を認識した上で、『持続可能で活力ある国土・地域づくり』を果たすため、様々な対応施策を立案・提示している。

(1) アセット・マネジメントの提唱

『国土交通白書 2012』において、アセット・マネジメントが提唱されている。

国の財産の内、社会資本（道路、港湾、空港、公共賃貸住宅、下水道、都市公園、治水、海岸などのインフラ資産）については、高度経済成長期に集中的に整備された。このため、これらは、建設後既に30～50年の期間を経過しており、今後急速に老朽化が進行するものと想定されている。建設後50年以上経過した社会資本の割合を比較してみると、下記図表のようになると試算されている。

<国土交通白書 図表 150>

図表 150 建設後50年以上経過したインフラの割合			
	平成22年度	平成32年度	平成42年度
道路橋 ※約15万5千橋 (橋長15m以上)	約8%	約26%	約53%
排水機場、水門等 ※約1万施設	約23%	約37%	約60%
下水道管きよ ※総延長：約43万km(注)	約2%	約7%	約19%
港湾岸壁 ※約5千施設	約5%	約25%	約53%

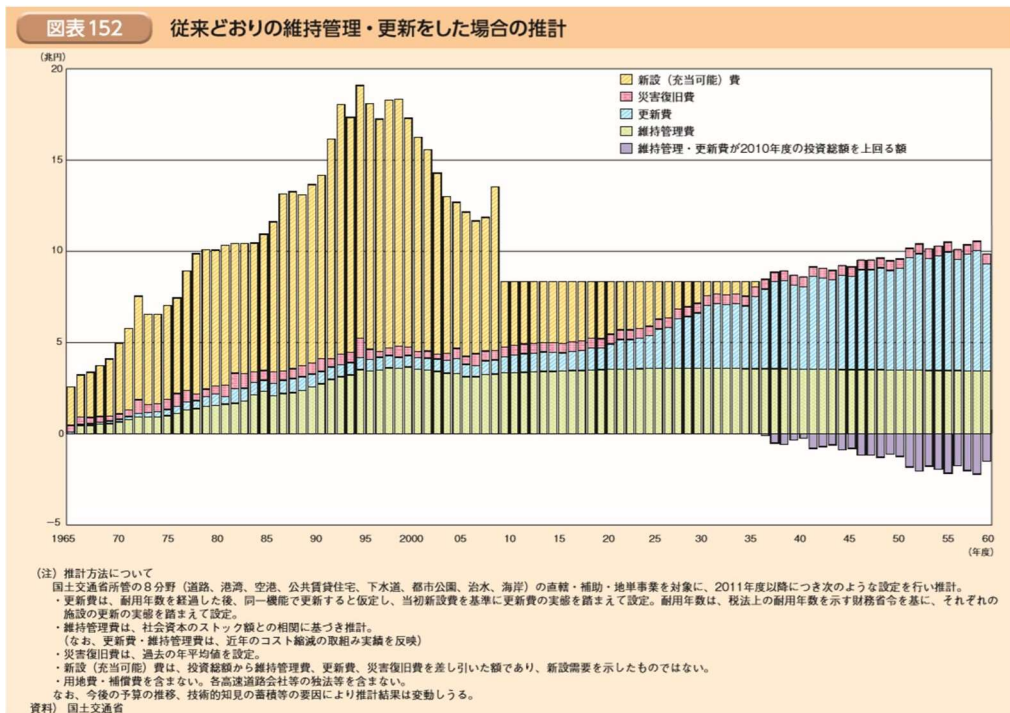
(注) 岩手県、宮城県、福島県は調査対象外
資料) 国土交通省

老朽化した資産が増えれば増えるほど、その維持管理費や更新費を合わせた費用総額は増加することが見込まれる。

国土交通省所管の社会資本を対象に、過去の投資実績等を基に今後の維

持管理・更新費を推計したものが下記図表になる。この図の条件は、今後の投資の伸びが2010年度以降対前年度比±0%であり、かつ維持管理・更新に従来どおりの費用の支出を継続すると仮定した場合である。この場合、推計上では2037年（令和19年）に維持管理・更新費が投資総額を上回り、2011年度から2060年度までの50年間に必要な更新費（約190兆円）のうち、約30兆円（全体必要額の約16%）の更新ができないとの試算結果となっている。

＜国土交通白書 図表152＞



維持管理・更新費の不足により、適切な維持管理が行われないことになれば、インフラ資産の機能不全が発生することになるほか、老朽化による（重大）事故の発生や災害等による破損などが発生する結果として、国民生活に重大な影響を及ぼすおそれがある。最悪の場合は人命被害のおそれもありえることから、この対応については避けては通れない問題と考えられる。

今後のインフラ資産の更新にあたっては、少子高齢化や人口減少、環境問題、エネルギー制約などが直面する社会情勢の中で、インフラ資産に求められる機能や地域のニーズも変化していくことを前提として、更新を図っていく必要がある。逼迫する財政状況の下、時代の要請に沿った適切なインフラ資産の維持管理・更新を行っていくためには、総合的かつ戦略的なマネジメントにより、計画に基づいた効果的・効率的な施設の経営管理を実現する必要がある。この総合的かつ戦略的なマネジメントとして「アセット・マネジメント」が提起されている。

アセット・マネジメントには3つのレベルが示されているが、紙幅の関係

から詳細記述は省略する。

- ▶ 日常的マネジメント； 日々の清掃・保全・修繕の効率化（指定管理者制度、包括的民間委託等）
- ▶ 管理的マネジメント； 長期的視点からの予防保全によるトータルコストの縮減（長寿命化計画）
- ▶ 経営的マネジメント； 社会資本の「選択と集中」戦略及び資金・人材・技術（民営化等の拡大、PFIの推進、連携・複合化・集約化、処分・利活用、官民連携や広域連携の強化等）

その後、平成28年度の政策レビュー結果（評価書）として、平成29年3月、国土交通省より「社会資本ストックの戦略的維持管理」に関する報告がなされている。

その中で、評価結果として下記事項が示されている。

○基準類の整備

各分野において、これまでに得られた知見等を踏まえ、基準類の策定・改定を概ね完了したところであり、新たな基準類による点検や個別施設計画の策定が進められている。今後は、これらの基準類を適切に運用するとともに、必要に応じて、適時・適切に改定を行う。

○インフラの点検の実施

基準類を活用して、全ての分野で定期的に点検を実施しているところである。今後も地方公共団体等に対して必要な支援を行いながら、点検の実施を着実に推進する。

○個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）の策定

現在、各分野において平成32年度（令和2年度）までの策定に向けて取り組んでおり、既に策定率が100%の施設もある。今後も引き続き計画の策定を推進し、予防保全の考え方に基づく計画的な対策の実施を促進する。

○新技術の開発・導入

新技術は多くの分野で現場での実証を行っており、一部の分野では、既に現場での実証を完了し、現場導入も進められているところであるが、今後は、地方公共団体における新技術の導入が課題である。このため、管理者のニーズと技術シーズのマッチングや、オープンイノベーションによる

多様な産業の技術連携を推進する。

○地方公共団体に対する支援

研修の充実・強化、メンテナンス態勢の強化、直轄診断等の実施、防災・安全交付金等による財政支援等の支援を実施しているところであるが、今後、地方公共団体のニーズを踏まえながら、強化を図ることが必要である。そのため、民間の資金・ノウハウの活用や複数の管理者の連携強化等により、インフラメンテナンスに係る体制の強化を図っていく。

(2) 行政財産（インフラ資産除く）への対応

国の行政財産についての老朽化・耐震性能不足に関する状況として、『財務省_行政財産の維持管理に係る見直しについて（参考資料）_2019年6月14日』において、現状が示されている。

○国の庁舎については、築後40～50年以上経過したものも多く、老朽化等が進んでおり、建替え等が必要となっている。

○厳しい財政状況の中、官庁施設の耐震基準を満たすよう、順次耐震化を行っているものの、所要の耐震性能を満たしていない官庁施設は1割程度残っている。

○庁舎等整備関係予算額（改修予算を含む。）については、近年、約1,500億円程度で推移している。

また、課題として下記事項が示されている。

○庁舎の老朽化が進み、その建替え等が必要となる中で、耐震性能が入居官署に必要な水準に満たないものについては、耐震性能不足への対応を進める必要がある。

○他方で、庁舎の耐震性能が入居官署に必要な水準を超えているものもあり、厳しい財政状況を踏まえると、既存ストックの活用の観点から、耐震性能を有した既存庁舎の徹底した活用が重要である。

この中で対象とされている財産は、行政財産のうちの「庁舎」と「国家公務員宿舎」が該当する。

国の「庁舎」や「国家公務員宿舎」の現状及び課題は、ほぼそのまま地方自治体の「庁舎」等にも当てはまる。市でも市本庁舎のうち、南館と中館は昭和37年築と築後50年超であり、庁舎の老朽化は大きな問題となってきている。耐震化はすでに対応しており、耐震性能向上化については対応済みであるとのことだが、特に漏水については年々対応箇所が増えている状況である。国と同じく、市においても財源が限られており、市庁舎についても、「厳

しい財政状況を踏まえると、既存ストックの活用の観点から、耐震性能を有した既存庁舎の徹底した活用が重要」との方針で対応を図っているとのことである。

ただ、耐震化を図り、地震での倒壊は防止できていると考えられるため、主に地震時において市庁舎内に勤務している市職員の生命は守られていると考えられるが、市庁舎に求められる性能はそれだけにとどまるものではない。

市庁舎に求められる性能としては、地震直後から地震前と同じように変わらず市本庁舎を活用して市の通常業務が行うことができることが確保されることと、地震直後より求められるであろう“震災対策本部機能”や“一時避難場所機能”に対して市庁舎を活用して実施できること、この両方が確保される必要がある。

耐震性能が確保されているという意味が、倒壊を防ぐという意味なのか、それとも震災直後から変わらず建物の機能を保持し市役所としての機能を果たし続けられるという意味なのか。そのいずれなのかにより、今後の対応方針は大きくかつ緊急性を持って対応すべき事案となる可能性があると考ええる。

II 市における財産管理の施策

1 財産管理に関する規程等

市では、公有財産に関しての内部統制の一環として、様々な規則等（条例、規程、規則、訓令等）を制定している。

以下に、市で制定している規則等のうち、市が公開している“例規検索システム”（*）にて、キーワード（「財産」「公有財産」「行政財産」「普通財産」「占有」）検索で抽出されたものを列挙する。

- ・ 尼崎市公有財産規則
- ・ 尼崎市公有財産規則の運用について
- ・ 行政財産使用料条例
- ・ 財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例
- ・ 議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例
- ・ 尼崎市暴力団排除条例
- ・ 尼崎市道路占用料の徴収等に関する条例
- ・ 尼崎市法定外道路管理条例
- ・ 尼崎市水路管理条例
- ・ 尼崎市都市公園条例
- ・ 尼崎市工事施行規程
- ・ 尼崎市工事施行規程等の運用について
- ・ 尼崎市水路管理条例施行規則
- ・ 尼崎市法定外道路管理条例施行規則
- ・ 尼崎市都市公園条例施行規則

上記のうち、公有財産に関する中心となる規則等は「尼崎市公有財産規則」及び「尼崎市公有財産規則の運用について」である。

「尼崎市公有財産規則」の、第1条にて「この規則は、法令その他別に定めがある場合を除くほか、公有財産の取得、管理及び処分について必要な事項を定めるものとする。」と記載されているとおり、公有財産の管理全般について定めている旨が記されている。具体的には、公有財産の管理主体については、各局長が担う事になっており、公有財産に関する事務の総合調整及び公有財産の統括管理は“資産統括局長”が担うことになっている（第4条第1項）。また、公有財産の管理を適正かつ円滑に行うため、公有財産の所属する局の企画管理課の長を“公有財産統括主任”とし（第25条）、公有財産の所属する課等に“公有財産管理主任”を置くことになっている（第26条）。そして、“資産統括局長”の業務の一部である“公有財産総括主任”及

び“公有財産管理主任”が行う公有財産に関する事務については、“資産統括局財務部公有財産課長”が必要な調整を行うことになっている（第4条第3項）。また、行政財産の管理は局長が行い（第20条第1項）、普通財産の管理は原則として資産統括局長が行う（第21条第1項）が、他の局長において管理することが適当と認める普通財産については当該普通財産を所管する局長が管理することとなっている（第21条第2項）。

「尼崎市公有財産規則」及び「尼崎市公有財産規則の運用について」を含めその他の条例、規程、規則及び訓令は、公有財産に関しても管理のために必要と認めた事項を各々の規則等の中で規定しているものであり、これらが一体となって市での公有財産管理のための内部統制整備に寄与している。

なお、市ではこのほかにも財産管理を行っている各局にて財産管理のために“方針”などのルールを別に制定の上、各々運用していることは確認しているが、ここでこれら“方針”などのルールの列挙は多岐にわたることから割愛する。

2 財産管理の内部管理体制

財産管理の内部管理体制の中心となる部署は、資産統括局財務部公有財産課である。公有財産課の職務分掌として尼崎市の各課の分掌事務をまとめた冊子である「尼崎市の組織」にて下記のように示されている。

- (1) 公有財産の統括管理
- (2) 公有財産に係る重要施策の企画及び立案並びにこれらの施策に係る局相互間の事務事業の総合調整
- (3) 不動産の借受契約の統括
- (4) 財産台帳及び関係図面の管理
- (5) 公有財産の調査及び連絡調整
- (6) 公有財産（土地開発公社から委託を受けたものを含む。次号において同じ。）の管理及び処分（他の局及び室並びに局内の他の部及び課の主管に属するものを除く。第9号において同じ。）
- (7) 公有財産の登記（他の局及び室並びに局内の他の部及び課の主管に属するものを除く。）及び登録
- (8) 全国市有物件災害共済会（法制課の主管に属するものを除く。）
- (9) 売払予定地（廃道、廃水路等に係るものを除く。）に係る測量
- (10) 市有地（これに準ずるものを含み、土地区画整理事業の残事業に係るものを除く。）の不法占拠対策の指導及び連絡調整
- (11) 不法占拠に係る建物、工作物等の代執行の指導
- (12) 廃道、廃水路等の処分

(13) 不動産（土地開発公社から委託を受けたものを含む。）の鑑定事務
このように市全体としての統括管理部署が公有財産課の職責であって、各施設・財産そのものの現物管理責任部署は、各施設・財産の所管局が担うこととなっている。公有財産課は、各所管部局から施設・財産の取得、処分、使用の許可や貸付についての様々な問い合わせに対して指導、補佐、様々な情報提供を行うことで、市全体の施設・財産の適正化を図っている。

3 財産管理のためツール

財産管理のためのツールとしては、「尼崎市公有財産規則」において規定されている「公有財産台帳」及び統一的な基準による地方公会計制度により作成を規定されている「固定資産台帳」が主である。

この他には、「尼崎市公有財産規則」において規定されている「行政財産使用許可台帳」及び「普通財産貸付台帳」がある。

第4章 財産管理全般、I 台帳管理にて概要を記す。

4 公共施設マネジメント

市で保有している施設については、高度経済成長期に人口流入が多かったこともあり、施設整備がその時期に他都市に比べても進んだことから、施設老朽化に関しての対応の必要性をいち早く認識することとなった。

そのため、市では、公共施設に対するマネジメントとして、様々な方針、計画などの検討、立案を通じて、実践に取り組んでいる。以下に取組みの変遷を記載する。

- ① 平成22年8月 公共施設見直しの方向性
- ② 平成24年2月 尼崎市の公共施設の現状と課題
- ③ 平成24年9月 公共施設の最適化に向けた取組について
- ④ 平成26年6月 尼崎市公共施設マネジメント基本方針
- ⑤ 平成27年2月 尼崎市公園施設（遊具）長寿命化計画
- ⑥ 平成27年11月 尼崎市公共施設等総合管理計画
- ⑦ 平成28年12月 尼崎市営住宅建替等基本計画
- ⑧ 平成29年5月 第1次尼崎市公共施設マネジメント計画（方針1：圧縮と再編の取組）
- ⑨ 平成30年1月 尼崎市公共施設マネジメント計画（方針2：予防保全による長寿命化の取組）
- ⑩ 平成31年1月 第1次保全計画
- ⑪ 令和2年12月現在 尼崎市教育関連施設等マネジメント計画は立案中

市での本格的な公共施設マネジメントは④以降に行われてきていることから、④から⑩までについて、第4章 財産管理全般、II アセット・マネジメントにて概要を記す。

第3章 本報告書での呼称の定義及び実施概要

I 検出事項の呼称の定義について

この報告書においては、今回の監査の過程において発見された個別検出事項を「指摘」と「意見」に分けて示している。

個別検出事項	法的根拠	内容
指 摘	監査の結果（地方自治法第252条の37第5項）	違法（法令、条例、規則等の違反）ないし不当（違法ではないが実質的に妥当性を欠くこと、または不適當なこと）な事由であり、指摘すべき事項に該当すること。
意 見	監査の結果に関する報告に添えて提出する意見（地方自治法第252条の38第2項）	前述の「指摘」には当たらないものの、包括外部監査人が個別検出事項として特に意見を付すことが適當と判断すること。

なお、個別検出事項については、包括外部監査の対象部局が対応する事項であるが、その改善に対しては、対象部局のみならず、市の他の部局等の検討・協力も必要であることを付言する。

以下、「第4章 財産管理全般」、「第5章 個別の施設・財産」に分けて、検討を行った結果としての包括外部監査の指摘及び意見を記載する。

II 監査の実施概要

財産管理全般に関する事項について調査するとともに、個別の公有財産のうちどの財産を対象とするかを検討することとした。個別の公有財産のうちどの財産を検討すべきかを定めるため、市へヒアリングを行うとともに、市より提示を受けた「公有財産台帳」及び「固定資産台帳」を元に、各財産管理部局の保有数（「土地」及び「建物（施設）」）別に集計した結果、下記であった。

<市より提供を受けた公有財産台帳データを基に集計>

<土地 局別>

	管理局名	個数合計	登記面積合計 (㎡)	順位
	都市整備局	3,994	3,157,534.51	1,
	資産統括局	1,186	804,049.36	2,
	尼崎市土地開発公社	626	226,253.49	3,
	教育委員会	501	2,180,812.65	4,
	経済環境局	478	990,077.81	5,
	総合政策局	438	294,305.50	6,
	こども青少年局	297	212,171.56	7,
	健康福祉局	241	445,199.42	8,
	消防局	90	28,876.31	9,
	公営企業局	46	518,251.20	10,
	削除済所属	41	16,495.67	11,
	尼崎市土地開発基金	39	7,919.14	12,
	(空白)	21	15,964.64	13,
	所管課不明	9	3,437.37	14,
(A)	総計	8,007	8,901,348.63	
(B)	選定対象部局 計	7,223	7,653,033.32	
	(B) ÷ (A)	90.21%	85.98%	

<市より提供を受けた公有財産台帳データを基に集計>

<建物 局別>

	管理局名	個数合計	
	教育委員会	1,819	1,
	都市整備局	1,531	2,
	こども青少年局	210	3,
	総合政策局	204	4,
	経済環境局	142	5,
	消防局	122	6,
	資産統括局	82	7,
	健康福祉局	62	8,
	総務局	3	9,
	選挙管理委員会事務局	2	10,
	危機管理安全局	1	11,
(A)	総計	4,178	
(B)	選定対象部局 計	3,778	
	(B) ÷ (A)	90.43%	

※；土地を軸に担当局を選定したため対象から除外

市からのヒアリングの結果及び上記の結果を受けて、主に土地での上位6つの局及び公社にて管理している公有財産を中心に監査対象とすることとし、その他の局等所管の公有財産については、個別に検討するべきと判断したものを加えることにした。

<主要対象局及び公社名>

- ・資産統括局
- ・総合政策局
- ・都市整備局
- ・経済環境局
- ・教育委員会事務局
- ・尼崎市土地開発公社

さらに、これらの選定対象局傘下の各部及び課が所管する施設・財産について、公有財産台帳及び固定資産台帳を基として、施設・財産の概要を所管部局にヒアリングを行い、施設・財産の内容、状況について理解をした上で、検討した観点に沿って対象局の全施設・財産について検討を行った。検討の過程で、必要に応じて現地視察も行った。

なお、本報告書の紙幅の関係もあり、個別の施設・財産に関して検討を行った結果で何らかの検出事項が発見された施設・財産を中心に、本報告書第5章に記載をしていることに、留意いただきたい。

また、誤解を避けるために申し上げておくが、本報告書では検出事項のみ取り上げた形で報告を行っているものの、市での財産管理に関する大半の業務については、あるべき形で適切に遂行されていることを、検証を通じて確認できている。本来は、適切に業務されていることを含めて調査した全ての事項を報告すべきところであるが、報告書の紙幅の都合から、適切に業務が実施されていることについてのほとんどの記載ができなかったことも付言しておきたい。

第4章 財産管理全般

この章では、公有財産管理全般に関する事項として、「台帳管理」及び「アセット・マネジメント」に関して示す。

I 台帳管理

1 公有財産台帳等

「尼崎市公有財産規則」第5章にて、以下のように公有財産台帳等に関する規定がなされている。

- ・第63条：資産統括局長は、公有財産の変動の都度、公有財産台帳等を補正すべきことを規定
- ・第64条：公有財産台帳の登録方法を規定
- ・第65条：公有財産台帳に登録すべき公有財産の価格を規定
- ・第66条：資産統括局長は、再調達価格について、3年ごとに適正な価値で評定した価格により改定すべきことを規定
- ・第67条：局長は、公有財産の使用の許可及び貸付けについて、行政財産使用許可台帳及び普通財産貸付台帳により状況を明らかにすべきことを規定
- ・第69条：管理主任は、所管する公有財産が天災その他の事故による滅失、用途変更、用途廃止、使用の許可又は貸付、売り払い又は交換など様々な事象が発生した際には、各々しかるべき報告書を提出すべきことを規定
- ・第70条：資産統括局長は、毎年度、半期ごとに公有財産調書を作成し、各々期限までに会計管理者に送付すべきことを規定

公有財産台帳等として「公有財産台帳」「行政財産使用許可台帳」「普通財産貸付台帳」及び種々の報告書や調書の作成により、公有財産の適正管理を行うことを求めている。

2 固定資産台帳

従来から前述の「公有財産台帳」等が公有財産の管理資料とされてきており、実際は公有財産の管理ができるよう台帳等の記載のアップデートが適切にされることが、期待され想定されていた。

しかしながら、実際はほぼ全自治体において、公有財産台帳の不整備、メンテナンス不足の実態が露呈し、公有財産の管理の杜撰さが指摘されていた。

また、元々から公有財産台帳及び道路台帳等の法定台帳は、主として財産

の運用管理、現況把握をその主たる目的とし備えることとされているものであり、資産価値に係る情報の把握が前提とはされていない。さらに、これらの個々の台帳を備える事となっているものの、すべての資産を網羅する台帳は整備することとなっていない、などの制度上の課題も指摘されていた。

そして、地方公共団体の会計としては、単式簿記・現金主義に基づく歳入・歳出決算書が作成されるにとどまっており、複式簿記・発生主義に基づく損益計算書や財政状態が分かる貸借対照表がない状態が続いていた。

国では、この状態を変えて、地方公共団体でも発生主義に基づく損益計算書や財政状態がわかる貸借対照表の作成を求めるためのルール制定を行った（統一的な基準による地方公会計）。統一的な基準による地方公会計制度は、平成 29 年度末までに、ほぼ全ての地方公共団体において整備が完了した。その過程で、地方公共団体で保有活用をしている固定資産は、地方公共団体の財産の大きな割合を占めるものであり、その実態をしっかりと台帳管理する必要性がでたため、地方公共団体の財政状況を正しく把握するためには、正確な固定資産に係る情報が不可欠として、「固定資産台帳」の新規作成を統一的な基準による地方公会計として求めることとなった。

市でもこの制度に対応するべく、「公有財産台帳」とは別に「固定資産台帳」を作成しており、両台帳とも対象物が同じ公有財産であることから、両台帳の関係性を示すために、参考に、固定資産台帳の他台帳番号欄に公有財産台帳の施設番号の掲載を行う方針で両台帳の運用を図っている。

3 公有財産台帳と固定資産台帳の維持管理

公有財産台帳、固定資産台帳とも資産統括局財務部公有財産課が主幹し、維持管理を進めている。ただ両台帳の対象施設・財産は各所管部局にて管理しているため、台帳維持のためには、公有財産台帳は各所管部局からの報告書を受領した上で、固定資産台帳は主幹部局から各所管部局へ台帳変更の必要性について一定期間をかけて確認の上で台帳整備等を行う体制を採用している。

公有財産台帳と固定資産台帳では、その台帳の目的が相違(*)することから、各所管部局への確認や主幹部局での対応方法に違いがある。

(*)相違については次項で説明

まず、公有財産台帳の整備に係る一連の事務処理フローを次頁にて示す。

A ; 取得の場合

- ① 取得に係る決裁（取得地、取得理由、取得金額等）を財産取得所管課において起案
- ② 決裁を資産統括局（公有財産課）において合議
- ③ 合議完了次第、合議内容に基づき財産取得所管課において契約
- ④ 契約内容を所管課が報告書を作成し、公有財産課に提出
- ⑤ 公有財産課において公有財産システムに入力
- ⑥ 入力完了次第、所管課において台帳情報閲覧可能（所管課は修正不可）

B ; 処分（売却）の場合

- ① 売却に係る方針決裁（売却地、売却理由等）を財産売却所管課において起案
- ② 決裁を資産統括局（公有財産課）において合議
- ③ 合議完了次第、合議内容に基づき売却決裁（売却金額等）を公有財産課において起案
- ④ 公有財産課において契約
- ⑤ 契約内容について公有財産課が報告書を作成
- ⑥ 公有財産課において公有財産システムに入力
- ⑦ 入力完了次第、所管課において台帳情報閲覧可能（所管課は修正不可）

C ; 処分（売却以外）の場合

- ① 処分に係る決裁（処分地、処分理由等）を財産管理所管課において起案
- ② 決裁を資産統括局（公有財産課）において合議
- ③ 合議完了次第、合議内容に基づき所管課において契約等
- ④ 契約内容等を所管課が報告書を作成し、公有財産課に提出
- ⑤ 公有財産課において公有財産システムに入力
- ⑥ 入力完了次第、所管課において台帳情報閲覧可能（所管課は修正不可）

D；貸付け及び目的外使用許可（以下「貸付等」）の場合

- ① 貸付等に係る決裁（貸付地、貸付理由、貸付金額等）を財産管理所管課において起案
- ② 決裁を資産統括局（公有財産課）において合議（*教育財産、公有財産規則第5条第3号及び第6号に規定するもの除く。）
- ③ 合議完了次第、合議内容に基づき所管課において契約等
- ④ 契約内容等を所管課が報告書を作成し、公有財産課に提出（*報告は教育財産、公有財産規則第5条第3号及び第6号に規定するものも必要）
- ⑤ 公有財産課において公有財産システムに入力
- ⑥ 入力完了次第、所管課において台帳情報閲覧可能（所管課は修正不可）

E；用途変更及び用途廃止（行政財産⇒普通財産。以下「用途変更等」）の場合

- ① 用途変更等に係る決裁（対象地、変更理由等）を財産管理所管課において起案
- ② 決裁を資産統括局（公有財産課）において合議（*教育財産除く）
- ③ 合議完了次第、決裁を基に所管課が報告書を作成し、公有財産課に提出（*報告は教育財産も必要）
- ④ 公有財産課において公有財産システムに入力
- ⑤ 入力完了次第、所管課において台帳情報閲覧可能（所管課は修正不可）

F；所管換え（財産の管理所管課を変更する手続き）の場合

- ① 所管換え等に係る決裁（対象地、移管理由等）を財産引渡し課において起案
- ② 決裁を資産統括局（公有財産課）及び財産引受課において合議（*教育財産除く）
- ③ 合議完了次第、決裁を基に財産引受課が報告書を作成し、公有財産課に提出（*報告は教育財産も必要）
- ④ 公有財産課において公有財産システムに入力
- ⑤ 入力完了次第、所管課において台帳情報閲覧可能（所管課は修正不可）

(※)A～Fにつき、教育財産については、「地方教育行政の組織及び運営に関する法律」第22条を斟酌して対応

次に、固定資産台帳の整備に係る一連の事務処理フローを示す（例；令和2年度実施の令和元年度決算固定資産台帳の整備）。

6月初旬	・ 財政課から公有財産課への依頼（仮仕訳票の完成）、その回答期限（公有財産課から財政課への令和元年度決算台帳の提出）などの大まかなスケジュールを確認
6月初旬～中旬	・ 前年度に作成した令和元年度決算台帳を基に、令和元年度決算台帳を準備（平成30年度の期末簿価を期首簿価に置き換えるなど） ・ 財政課からの依頼が来るまでに、①仕訳依頼に係る決裁、依頼文、手順書等を準備
6月中旬	< 財政課→公有財産課 令和元年度決算台帳の提出依頼 8月下旬締切 > ①仕訳依頼のために、財政課からもらった仮仕訳表に修正（不要な項目を削除、固定資産台帳作成に必要な最低限の項目を追加）し、速やかに決裁→財政課合議→全庁へ①仕訳依頼
6月中旬	< 公有財産課→全庁 ①仕訳依頼 6月下旬締切 >
6月中旬～7月中旬	・ 仕訳依頼の回答を入力 ・ 回答期限で未回答の所属には個別確認 ・ 回答受領済分全件入力済かつ未回答所属回答待ちの時間で、②更新依頼に係る決裁、依頼文、手順書等を準備 ・ 全件入力後、令和元年度決算台帳（仮）を所属ごとに作成し、速やかに決裁→財政課合議→全庁へ②更新依頼
7月中旬	< 公有財産課→全庁 ②更新依頼 7月下旬締切 >
7月中旬～8月中旬	・ ②更新依頼の回答を入力 ・ 回答期限で未回答の所属には個別確認 ・ 全件入力後、令和元年度決算台帳（仮完成）を財政課へ提出
8月中旬～8月下旬	・ 財政課と入力内容や数値等を確認し、令和元年度決算台帳が完成
8月下旬～9月中旬	・ 庁外公表用の令和元年度決算台帳、庁内公表用の所属ごとの令和元年度決算台帳を作成
9月中旬	・ 令和元年度決算台帳の通知・公表決裁→9月下旬完了
9月中旬	・ 庁内公表用を電子ファイリングに登録
10月頃	財政課が財務4表と併せて庁外公表用令和元年度決算台帳を尼崎市Web Siteに掲載

このように、公有財産台帳については、施設・財産に変化が起る都度、台

帳にその事実を反映する仕組みを採用しているが、固定資産台帳は期末時に決算書類作成までに情報が間に合う形でまとめて台帳記載事項の調整を行う仕組みを採用している。

4 公有財産台帳と固定資産台帳の主な相違点と今後の方向性

「今後の地方公会計の推進に関する研究会報告書」（平成26年4月30日公表）で示された統一的な財務書類等の作成基準について、固定資産等の評価方法や固定資産台帳の整備手順等の実務的な取扱いを示したものである、「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」別紙1において、固定資産台帳と公有財産台帳の主な相違点が示されているので、参考までに下記に示す。

公有財産台帳との主な相違点		
各地方公共団体では、地方自治体で定められている公有財産の管理や決算の参考書類として作成される「財産に関する調書」の調整等のために、公有財産台帳を整備・管理しているところであるが、主に以下の点において固定資産台帳と相違する。		
	公有財産台帳	固定資産台帳
管理の主眼	財産の保全、維持、使用、収益等を通じた現物管理	会計と連動した現物管理
対象資産の範囲	建物・土地・備品等が中心（道路、河川など同台帳上に整備されていない資産もある）	すべての固定資産
資本的支出と修繕費	明確な区分なし	区分あり
付随費用	明確な区分なし	区分あり
金額情報	なし（原則）	あり
減価償却	なし	あり

相違点をまとめると、下記のようなになる。

公有財産台帳；	保有財産について市として管理が必要な対象を把握する目的で整備
固定資産台帳；	市として所有権を保持しており固定資産として期末財務諸表に掲載すべき対象を把握する目的で整備

両台帳の相違に基づく2つの台帳の整備については一定の理解はできるものの、両台帳の対象としている施設・財産についてはほぼ同一であることも重視する必要があると考える。管理台帳を2つ作成・維持をすることのメリットとしては、上記目的の相違に合致させた台帳ができるため目的ごとに適合した資料が作成される点が挙げられ、デメリットとしては事務コストの増大（同一対象の管理物に対して2つの台帳を作成・整備するための二重コスト負担の問題）が挙げられる。

台帳自体も相違点を反映して記載要件が相違している点があるものの、メリットとデメリットを比較した際には、台帳記載要件を合わせた上で台帳一本化を目指した方が良いと考える。

様々な制約（システム整備、ワークフローの再整理など）があることも事実だが、先進的事例として公有財産台帳と固定資産台帳の一元化を実行している自治体について、下記のように紹介されている（総務省「地方公会計の活用の促進に関する研究会報告書（平成30年3月）」）。

<総務省_地方公会計の活用の促進に関する研究会_報告書_H3003_P5比較表>

	東京都	浜松市	習志野市	宇城市	和光市
管理方法	公有財産台帳等と一元化 (道路台帳は別途保有)	各台帳のデータを一元化	固定資産台帳データと各種 法定台帳データをそれぞれ 管理	公有財産台帳等と一元化 (道路台帳・河川台帳等は 別途保有)	公有財産台帳等と一元化 (道路台帳は別途保有)
更新スケジュール	日々	年度末	日々	日々	10月、5月(地方自治法上の 年2回の財政状況の公表と 合わせて)
登録内容のチェック	・会計管理局会計企画課が 照合用帳票を作成し、各局 へ配信 ・各局が、当該年度の10月 ～翌年度の8月に照合用帳 票に基づき固定資産台帳と 仕訳の明細を照合	・アセットマネジメント推進課 が、支出命令書と固定資産 台帳(事業用資産)を突合 ・財政課が、支出命令書と固 定資産台帳(インフラ資産) を突合	会計課が支出伝票に基づい て、固定資産台帳の登録。 出納閉鎖後に会計課におい て財政課が作成した普通建 設事業の決算報告書及び財 産に関する調書を固定資産 台帳作成の参考とする。 また、公有財産台帳(土地) との突合は外部委託してい る。	予算科目を細分化すること により、固定資産台帳の登 録が予算科目を特定し、シ ステム上で登録をしないと作 業が進まないよう制限をか けている。 財政課が、支出命令書と固 定資産台帳を突合	予算科目を複式簿記の仕訳 と1対1対応させることによ り、固定資産台帳の登録対 象を明確化したうえで、更新 されているかどうかについて システム上で潰しこみの確 認を行っている。
台帳データの登録に 係る各部署の役割	・財産等制度所管各部署 各システムの管理 ・会計管理局会計企画課 照合支援 ・原課 更新、照合作業	・アセットマネジメント推進課 事業用資産データを管理 ・財政課 インフラ資産データを管理 ・原課 更新作業	・会計課 固定資産台帳データの更 新及び管理	・財政課 支出命令書及び支出時の 固定資産台帳のチェック ・公共施設マネジメント課 データ管理 ・原課 更新作業	・財政課 システム管理・台帳公表 (財務書類の公表と併せて) ・資産戦略課 固定資産台帳の更新管理 ・原課 更新作業
建設仮勘定から本 勘定への振替	資産形成につながる支出を 建設仮勘定に計上し、完成 時に原課で本勘定へ振替	年度末に建設仮勘定のデー タを財政課が原課に確認	支出伝票起票時に資産形成 につながる支出について、 すべて建設仮勘定に一度、 計上し、固定資産登録票(最 終支払い時)により会計課で 本勘定に振り替える。	年度末に建設仮勘定のデー タを財政課が原課に確認 し、原課が振替。	固定資産台帳更新事務の 一環として実施。
開始 貸借 対照表	建物と附属設 備を個別に登 録	○	○ (平成20年度以降)	○ (平成17年1月の合併時点ま でさかのぼって登録。合併 以前は一体登録)	○ (施設保全台帳データ移行)
耐用年数が経 過した資産を 登録	○	○	○ (平成20年度以降)	○	○

これらを考慮したとき、将来的に制約事項の解消が図られるタイミングま
でに、台帳一元化を目指すことの検討を市には促したい。

II アセット・マネジメント

第2章 財産管理の概要 II 市における財産管理の施策 4 公共施設マネジメントにて市での本格的な公共施設マネジメントの変遷を示しているとおりであり、以下に各々の概要を記す。

1 尼崎市公共施設マネジメント基本方針

“尼崎市公共施設マネジメント基本方針”は、市の公共施設の中の「一般施設（一部インフラ資産である道路、橋梁などを除く）」を対象として立案されている。インフラ資産については、個別に計画的な維持管理を実施するための計画を策定している。

市のWEBサイトにおいて、下記のように「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」を策定した経緯を示している。

本市では、高度経済成長期からバブル経済期にかけて、人口の急増や市民ニーズ等に対応するため、多くの公共施設（市有建築物）を整備してきました。現在、これらの施設の約6割が建築から30年以上経過しており、今後、次々と建替え等の時期を迎えることとなります。

仮にこれら全てを保有したまま建替え等を行っていく場合、今後45年間の試算で1兆369億円というばく大な経費が必要となります。

一方で、本市の人口は、昭和46年の55.4万人をピークに減少が続いており（平成22年には45.4万人）、国立社会保障・人口問題研究所によると、今後も人口減少や少子高齢化の進展が予測されており、税収の減や社会保障費が膨らむことなどから財政的には今後も厳しい状況が続くことが見込まれます。

こうした状況を踏まえると、今ある全ての施設を保有したまま建替え等をし続けることは事実上不可能であり、持続可能な市民サービスの維持・向上を図っていくためには、中長期的な視点で計画的・戦略的に保有、処分、維持、活用等を行い、身の丈にあった施設保有量・施設規模となるようマネジメントしていく必要があります。

こうしたことから、本市では、今後の公共施設のあり方を方向付けるための基本方針（「尼崎市公共施設マネジメント基本方針（平成26年6月）」）を策定しました。

市の公共施設の構成が、「学校施設等」、「市営住宅」とそれら以外の「（その他）一般施設」がほぼ3分の1であることから、市では「学校施設等」、「市営住宅」「（その他）一般施設」各々についてマネジメント計画を立案・検討す

るスタンスをとっている。ここでいうところの「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」は「学校施設等」、「市営住宅」、「(その他) 一般施設」についてトータルのアセット・マネジメントの方針を規定している。この後のアセット・マネジメントの計画については、「学校施設等」、「市営住宅」、「(その他) 一般施設」の各々を立案する方針である。

「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」では、下記3つの方針を打ち出している。

- | | |
|-----|-------------|
| 方針1 | 圧縮と再編 |
| 方針2 | 予防保全による長寿命化 |
| 方針3 | 効率的・効果的な運営 |

“方針1 圧縮と再編”では、『施設の圧縮と再編を図り、「量の最適化」を目指します。』とし、下記取組方策を立てている。

- ① 廃止・集約・複合化等による圧縮と再編の推進
- ② 施設の効率的利用による量の抑制

方針1は「第1次尼崎市公共施設マネジメント計画（方針1：圧縮と再編の取組）」として、平成29年5月に立案・公表されている。詳細は後述する。

次に“方針2 予防保全による長寿命化”では、『これまでの事後保全から予防保全へと転換し、施設の質の向上と長寿命化を図り、「質の最適化」を目指します。』とし、下記取組方針を立てている。

- ① 適正な保全の推進
- ② 計画的な保全による長寿命化
- ③ 施設機能の維持・向上

方針2は「尼崎市公共施設マネジメント計画（方針2：予防保全による長寿命化の取組）」として、平成30年1月に立案・公表されている。

最後の方針である“方針3 効率的・効果的な運営”では、『管理運営にかかるコスト縮減やサービスの質の向上につながる事業手法等を検討し、「運営コスト等の最適化」を目指します。』とし、下記取組方針を立てている。

- ① 仕様の標準化とサービスの担い手や事業手法の検討

“方針3”については、「第1次 尼崎市公共施設マネジメント計画（方針1：圧縮と再編の取組）」にて、「電力自由化を踏まえた新電力の活用による施設維持管理経費の縮減や、指定管理者制度の拡大等について、引き続き取り組んでいくこととする。」としている。

そして、目標設定として、下記設定をしている。

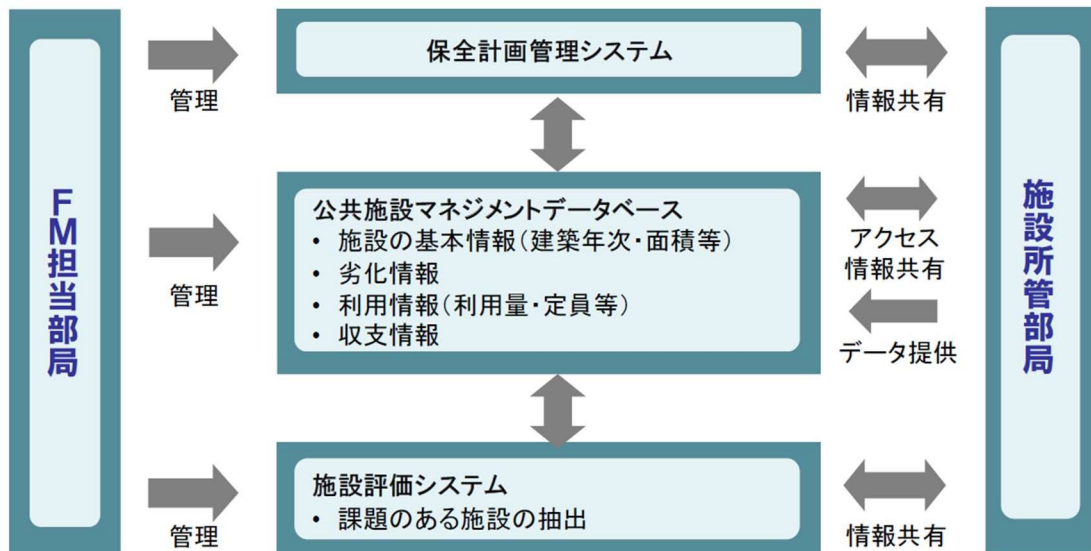
本市の公共施設の保有量を、今後 35 年間（平成 26 年度からの 35 年間）で 30%以上削減することを目標とします。

これは、現在、市が保有する公共施設の約 6 割は建築後 30 年以上を経過しており、またそのほとんどは昭和 56 年の建築基準法改正以前の旧耐震基準に基づき整備されたものであり、今後も継続して使用する場合は、耐震性能の向上に向けた大規模改修も必要となり、安全確保の観点や、財政負担の大きさから、今後施設の長寿命化を図り、耐用年数 65 年とした場合、これらの施設が建替え完了となるのは 35 年後となることから、目標期間を 35 年間としているとのことである。

また、削減目標を 30%以上としたことについては、65 年まで長寿命化した場合の年間の公共施設の大規模改修や建替え等に係る費用について、本市の過去 5 年間（平成 20 年度～24 年度）の公共施設に係る投資的経費の事業費ベースの平均値 65 億円以内に収めるためには、施設保有量を現在から 57%削減することが必要との検討結果が出たことを受けて、平成 26 年度時点よりも 30%削減が必要としている。

そして、平成 26 年度当時、施設を所管する各部局でそれぞれ管理していた情報（管理運営費、利用実績など）を一元化し、情報の見える化・共有化に取り組んでいる。

<尼崎市公共施設マネジメント基本方針 4-2-1 施設情報の一元管理 図表 19>



2 尼崎市公共施設等総合管理計画

市では公共施設マネジメントの大きな方針として「尼崎市公共施設等総合管理計画」を策定・公表している。

「尼崎市公共施設等総合管理計画」の“本計画の位置づけ”にて下記記載がされている。

これまで本市では、市有建築物については、公共施設の中でも特に老朽化が進んでいる支所と地区会館との複合化による建替え、それに伴う窓口等の行政サービス機能の集約・再編を喫緊の課題とした「公共施設の最適化に向けた取組」や、さらにこれらを含めた市有建築物全体を対象として、施設の質・量・運営コスト等の最適化を図るための「公共施設マネジメント基本方針」、インフラ系施設については、個別に計画的な維持管理を実施するための計画を策定してきました。

本計画は、既に策定している本市の市有建築物やインフラ系施設（公共施設等）に係る方針・計画について取りまとめ、本市が所有する公共施設等の全体像を明らかにするとともに、長期的な視点で、総人口や年代別人口についての今後の見通し、全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策、財政状況を踏まえた施設の更新や維持管理など総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方等を示すものです。

また、本計画は、本市の最上位計画である「尼崎市総合計画」の分野別計画として、また、行財政改革の取組である「あまがさき「未来につなぐ」プロジェクト」にもその取組が位置づけられているものです。

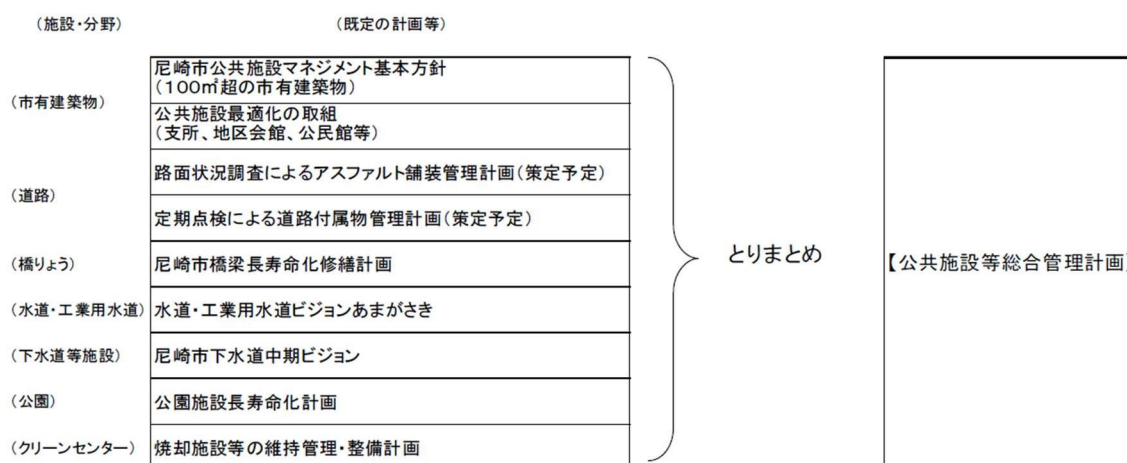
今後、公共施設等の計画を策定するにあたっては、本計画の趣旨を踏まえ、個別の計画を策定することとします。

そして、“本計画の対象施設”にて、下記のとおり対象施設が記されている。

本計画の対象施設本市が保有する公共施設等のうち、市有建築物、インフラ系施設を対象とします。

市有建築物については、すべての市有建築物を、インフラ系施設については、道路、橋りょう、水道・工業用水道、下水道、公園・子ども広場、クリーンセンターの6類型を対象とします。

< 「尼崎市公共施設等総合管理計画」 より >



3 第1次尼崎市公共施設マネジメント計画（方針1：圧縮と再編の取組）

この計画は、「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」で示した“3つの方針”のうちの、“方針1 圧縮と再編”についての具体的計画に該当する。

ここでは、「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」にて示された“35年間で施設保有量の30%以上を削減”についての具体化に向けた方策が示されている。

しかしながら、35年間は非常に長期であることから、計画立案時である現時点で35年間の取組内容をすべて決めてしまうことは、逆に硬直的な運用となり、結果として可能な限りサービス水準を低下させないようにすることに支障が出るのが想定されるため、これを防ぎ、また、計画立案時点での削減見込み延べ床面積を見据えた上で、目標達成に向けて着実に取組を進める目的に、この「第1次尼崎市公共施設マネジメント計画」では、“今後10年間で概ね10%程度の削減を目標”として取組を進めるとしている。

当該計画では、評価対象として、全公共施設（約1,868千㎡）（平成24年度末時点）のうち、先行して取組み等を行っている施設（約521千㎡）と100㎡以下の施設（約101千㎡）を除く施設を、“今後の方向性等を検討する施設（約1,246㎡）”としている。

この評価対象施設に対して、下記評価を実施している。

<1次評価>として、評価対象施設について、①品質（建物性能）、②供給・財務（利用率や施設維持管理コスト等）の視点で評価している。

<2次評価>として、1次評価の結果に加え、①既定方針等の有無、②安全性、③民間施設の代替性、④将来ニーズ、⑤利便性・配置、⑥利用実態の6つの視点で対象施設の評価を実施している。

その結果、方向性として評価1～評価8に振り分け、施設の見直しや維持

に必要な対応などを検討する施設として、73 施設を抽出している（下表のうち、施設評価が「1」「4」「7」にあたるもの）。

＜第1次尼崎市公共施設マネジメント計画 2（3）ウ 評価結果＞

評価の視点	評価内容							
	①既定の方針等の有無	既定の方針等がある又は市に法的設置義務がある等			既定の方針等なし			
②安全性	↓	耐震性あり		耐震性なし	耐震性あり		耐震性なし	
③民間施設の代替性	↓	↓	↓	↓	可能			
④将来ニーズ ⑤利便性・配置 ⑥利用実態	↓	他機能の受入の検討ができるか		↓	利用圏域や機能の重複、利用率等見直しに向けた検討ができないか		利用圏域や機能の重複、利用率等を踏まえ、周辺に機能受入可能な施設はないか	
		該当する	該当しない		該当する	該当しない	該当する	該当しない
施設評価	1	2	3	4	5	6	7	8
	既定の方針に従い、施設廃止等	現状維持（7の施設の機能受入等を検討）	現状維持	施設の維持に向けた改修等を検討※集約化などを含む。	当面現状維持※施設のあり方の検討などを行った上で、他施設の受入等を検討	当面現状維持	民間事業者への代替、周辺の公共施設への機能移転、機能転換等を検討	当面現状維持
該当施設	11施設 41千㎡	61施設 474千㎡	97施設 451千㎡	44施設 199千㎡	38施設 38千㎡	31施設 24千㎡	18施設 14千㎡	8施設 5千㎡

4 尼崎市公共施設マネジメント計画（方針2：予防保全による長寿命化の取組）及び第1次保全計画

「方針2」では「今後10年間で建築後30年以上を経過する施設の長寿命化改修を確実に完了させ、予防保全を中心とした計画的保全への移行を目指して、中期保全計画により必要な保全経費の概算額を明らかにし、財政負担を十分に考慮した実現可能な取組とする。」と規定している。

それを踏まえて、期間内に必要となる保全について対象施設の選定や改修工事の優先順位付け等を行い、計画的な保全の実施を図るとして、「第1次保全計画」（2019～2026年度）が定められている。

5 尼崎市公園施設（遊具）長寿命化計画

これは、市の公園内の施設である「遊具」に関して、寿命を延命化させて、一定水準以上の機能を確保しつつ、維持管理コストの縮減を図っていくものとして策定された。公園の利用者の大多数である子どもが怪我をしないようにしつつ、維持管理コストの低減を図ることがこの計画の趣旨である。

ただ、この計画は公園内の「遊具」に関する長寿命化計画であり、公園全体としてのその他の固定資産である、例えば園路、池、塀や樹木等の公園内の主要施設については、当該長寿命化計画の対象外となっている。

本来はこれら対象資産に関しての長寿命化計画も策定される必要があるところだが、現時点では策定されていない。

6 尼崎市営住宅建替等基本計画

市では、高度経済成長期に工業化が進んだこともあり、他の地域から市への流入人口が多く発生した。これを受けて市では、市営住宅への需要増大に直面したこともあり、多くの市営住宅を保有することとなっている。

このような事情より、市の市営住宅は高度経済成長期に建設されたものが多いことから、老朽化の課題にいち早く直面することになった。平成 18 年 1 月に耐震改修促進法が改正されたことを受けて、平成 20 年度に「尼崎市耐震改修促進計画」を策定している。

平成 22 年度に改訂した住宅マスタープランにおいては、計画的な市営住宅の整備・供給等を推進するために、以下の 3 点を定めている。

- ① 建替と耐震改修による耐震化の推進
- ② 管理戸数の見直し
- ③ エレベーター設置の推進

住宅マスタープランを受けて、一部市営住宅については建替を実施しているところであるが、さらに、平成 26 年度に策定された「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」を受けて、市営住宅においても大幅な管理戸数の削減の手法も検討する必要性が生じた。そのため、立案したものが「尼崎市営住宅建替等基本計画」である。

この中で、当計画の位置づけについて、下記のように示されている。

本計画は、『尼崎市住宅マスタープラン』第 4 章目標の実現に向けた取組の方向性 4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり (1) 計画的な市営住宅の整備・供給等の推進 の項目に基づく実施計画である。また、公共施設等総合管理計画の市営住宅の個別施設管理計画としても位置づける。

すでに公表されている『尼崎市公共施設マネジメント基本方針』との整合を図るとともに、現在、計画作成中である『尼崎市公共施設マネジメント推進計画』にも反映することとしている。

計画期間は、平成 28 年度から平成 47 年度（令和 17 年度）までの 20 年間とし、平成 28 年度からの 10 年間を前期、平成 38 年度（令和 8 年度）からの 10 年間を後期とし、「今後の人口動態や本市の財政状況などの社会経済情勢の変化、計画の進捗状況などを踏まえる他、廃止や建替等についての入居者の合意形成の状況に配慮して、概ね 5 年毎に計画の見直しを行う。」としている。

その上で、市営住宅の耐震化の状況を調査し、耐震診断結果を受けて、「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」との整合性を踏まえて、市営住宅の廃止・建替・耐震改修による耐震化と管理戸数の削減の方針を立案している。併せて、エレベーター設置に関しても方針を立案している。

その結果としての全体計画を下記のように示している。

廃止	10 棟	576 戸
建替		1,439 戸
耐震改修	3 棟	527 戸
エレベーター設置	27 棟	789 戸
耐震改修・エレベーター設置	2 棟	70 戸
余剰地売却		7.53ha

さらに、市では「尼崎市営住宅長寿命化計画（公営住宅等長寿命化計画、改良住宅等長寿命化計画）」を平成 31 年 4 月に立案しているが、こちらについては予算の裏づけがなく入居者の混乱を招きかねないため公表は差し控え、市内部での実行計画としての位置づけとしている。

ここでは、下記事項が示されている。

- 1 長寿命化計画策定の背景と目的
- 2 計画期間
- 3 市営住宅の状況
- 4 長寿命化に関する基本方針
- 5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
- 6 点検の実施方針
- 7 計画修繕及び改善事業の実施方針
- 8 建替事業の実施方針

9 長寿命化のための事業実施予定一覧

10 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

7 学校施設に関する公共施設マネジメント計画

学校施設に関しての施設マネジメントをどのようにするべきかについての基本計画は、前述の「尼崎市公共施設マネジメント計画」とは別に立案することとしている。

教育委員会事務局に確認したところ、包括外部監査実施時点においてはまだ立案中であるとして、案の提示のみ受けている。この案の中では、学校施設の今後の長寿命化方針を基とした維持管理の方針が謳われており、当然ながら基本的に「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」に沿うものとなっている。また、原案の中では別紙になっているが、各学校施設の現状分析も実施された内容が付されており、その総合的な内容について現状分析が同基本方針の中でも検討されている。そして、この別紙資料は当該公共施設マネジメント計画の立案後に、個別具体的な対応計画を立案する際の基礎資料になる予定と伺っている。

一方で「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」が平成26年6月に発布されているのに対して、現在令和2年度においてもまだ案が検討されているという点が課題ではないであろうか。確かに、教育関連施設については、文部科学省からの教育指導要領、及び県からの指導に従い運営を図る必要があり、それらがまだ流動的な面があることが大きく作用していることは否めないことであり、現時点でも“学校施設に関するマネジメント計画”が立案できない事情があることには一定の理解はできる。

しかしながら、市としてこの“学校施設に関するマネジメント計画”が立案できないと、市としての全体的な施設マネジメントの計画・実行を検討することができない状態と考えられることから、可能な限り早期に“学校施設に関するマネジメント計画”の立案の上で発布され、市全体で検討されるように急ぐ必要があるのではないかと。例えば、現時点で想定される指導方針についていくつかの前提を設定し、それぞれの前提の時にどのような形が望まれるのかを示す形も一つではないかと思われる。

Ⅲ 検討した観点について

財産管理全般については、主に下記の観点で検討を行った。

<台帳管理について>

- ・あるべき台帳整備の形の検討
- ・台帳への情報反映の検討
- ・公有財産台帳と固定資産台帳の情報のズレの有無とズレの要因の検討
- ・台帳記載情報の適切性確保の検討
- ・台帳記載項目の検討
- ・公有財産台帳の補助簿（行政財産使用許可台帳及び普通財産貸付台帳）の適切性検討
- ・台帳整備のための内部統制の検討

<アセット・マネジメントについて>

- ・アセット・マネジメントプランの整備状況の検討（市全体及び各主要施設・財産）
- ・アセット・マネジメントでの課題対応の妥当性検討
- ・特に市庁舎（本庁舎）の老朽化に関する対応状況の検討

<過年度包括外部監査結果に関する措置状況>

- ・過年度包括外部監査に関する措置状況の確認

Ⅳ 監査の結論

上記観点で検討した結果、検出された事項を下記に記載する。

なお、過年度の包括外部監査に関しては、財産に関する事件を監査した平成 22 年度および平成 23 年度について説明を求め、措置対応状況の確認を行った。その結果、すべての検出事項に対して何らかの措置対応を行っている、ないし当時の対象事項が現在では市の管轄ではなくなっており（状況が解消しており）措置対応の対象外となっていることを確認できた。

また、措置済の内容についても、当時の包括外部監査人の見解に対して市として理解し是正しているもの、市の理解を示しつつ別の対応を示しているものがあるが、包括外部監査人の検出事項すべてについて、何らかの措置対応を行っている（ないし市の見解をまとめて非対応としている）ことは確認

できた。

措置未対応のものも一部残っているが、これらのほぼすべてについて本報告書においても重ねて検出事項として記載を行う判断としたものが多い状況であることから、市には再度措置の検討を求めたい。

なお、具体的な内容は「第5章 個別の施設・財産」の中で検出事項を示したことを付記する。

そのため、以下では台帳管理およびアセット・マネジメントの観点について記述する。

1 台帳管理について

① 【意見】 公有財産台帳と固定資産台帳の一体化を目指すことが望まれる。

(課題)

公有財産台帳と固定資産台帳の記載対象施設及び財産が同一であるにもかかわらず、公有財産台帳と固定資産台帳を別個に作成・管理する形としたため、非効率である。

(現状及び背景)

現在の市での運用としては、新規に施設や財産を取得した際に、公有財産台帳および固定資産台帳へ記載し、その後の更新投資により資本的支出として施設・財産の追加と考えられる際に、施設・財産の追加登録が必要となった場合、公有財産台帳には追加記載せず、固定資産台帳にのみ記載を行っている。これは、公有財産台帳と固定資産台帳の作成目的の相違に由来している。つまり、公有財産台帳は、管理すべき市保有財産の確認が主な目的であり、主たる財産は登録するが資本的支出により追加的に発生した主たる財産に属する財産に該当するものまで登録することはしない方針を採用している。これに対して、決算情報を作成するための情報提供目的が固定資産台帳の役割とすることから、資本的支出により追加的に発生した主たる財産に属する財産についても、市所有のものであれば決算情報に掲載対象とする必要があるため、固定資産台帳には掲載する方針を採用している。これが、理由・背景である。

固定資産台帳作成の導入の経緯が、総務省主導によるものであり、その目的が統一的な基準による地方公会計制度導入のためであったことから、従来からの制度として定められている公有財産台帳との一体化の方向まで地方公共団体に指示されなかったこともあり、市としても両台帳の特徴を統合化するメリット、デメリットを検討し、さらに他都市の動向も踏まえて、当面

固定資産台帳については公有財産台帳とは別に作成・管理を行うことにしている。

公有財産台帳と固定資産台帳の作成目的が相違するため、2つの台帳の存在意義があるとの見解もあることは確かであるが、それは各々の台帳の記載項目などの制約がある場合に限ることである。

この点、固定資産台帳側の記載項目は自由度が高いことから、公有財産台帳として必要な項目を登録することは可能であるため、制約事項とはならない。このため、制約がない以上は、本来一つで良いはずの台帳について、二つの台帳管理業務を実施する意義は低いものとする。また、まだ一部とはいえ、先進的に両台帳を一本化して実務に利用している自治体の存在もあり、決して法的に2つの台帳作成が求められている訳ではないという面からも、台帳一元運用化の検討を行う必要があると考える。

(改善方法)

現状、制約事項もあるため即時での実行は困難と考えるが、将来的には公有財産台帳と固定資産台帳の一元化を目指すことが望ましい。残る制約事項としてはシステムの統一化の問題が主と考えるため、将来台帳管理システムを更新する際に、公有財産台帳と固定資産台帳の一体化を目指すことが望ましい。

② 【意見】 公有財産台帳及び固定資産台帳の正確性維持のために、管理対象施設の実査のルール策定の上で実査の実施が望まれる。

(課題)

規則および運用についてのいずれにおいても、実査については直接的な記載はない。公有財産台帳および固定資産台帳のいずれの台帳の情報の正確性を保持するためには、台帳記載の施設や財産が確かにあることを確認する手続が不可欠であるが、現在はそのための実査の手続が、いずれの規則等においても、実査の必要性、方法、主管理者について示されておらず、定期的・組織的な実査の実施がなされていない。

(現状及び背景)

「尼崎市公有財産規則の運用について」第3 1にて、行政財産は、当該行政財産が供用される事務事業を主管する局長が管理する（尼崎市公有財産規則第20条）とされている。

「尼崎市公有財産規則の運用について」第3 2にて、普通財産は、原則として資産統括局長が行う（尼崎市公有財産規則第21条）が、当該財産の

性格、利用の形態及び態様によっては、各局長において管理することが適当な場合がある、と定められている。

「尼崎市公有財産規則の運用について」第34にて、局単位の管理体制を確立することを目指し、公有財産総括主任（総括主任）及び公有財産管理主任（管理主任）を設置し、管理責任の明確化を図る（尼崎市公有財産規則第25条～27条）こととされている。総括主任の職務と管理主任の職務もここで記載されている。

このように、各施設・財産の主管理者の定めはあるが、現在の公有財産台帳及び固定資産台帳記載の施設・財産が確かに存在している（実在している）ことを確認するためには、主管理者が台帳に記載されている施設の資産・財産を実際に現地にて存在していることを確認し、台帳記載情報と資産・財産が一致していることを確認する（これを“実査”という）ことが重要である。

しかし、現時点において、市では実査の制度について、実査は規則等で直接的な表現により明示されてはいないが、市担当者の見解では、「尼崎市公有財産規則の運用について」第4第4項において、「公有財産の使用状況が適正であるかどうか。」「公有財産の現況が公有財産台帳の記載事項及び付属図と符合しているかどうか。」を管理主任の責務として規定していることから、規則の趣旨を鑑みた際には実査の実施は既に現行の規則等に含まれているとの主張である。ただしその前提（内部統制で言うところの“内部統制の整備ができている状態”）であったとしても、実査が多くの局において、定期的には行われていないことから、両台帳記載の情報に基づく施設等の実在性・正確性は脆弱な状態（内部統制で言うところの“内部統制の運用ができていない状態”）にあり、不十分な状態である。

参考までに、一般の事業会社においては、固定資産実査制度を導入している例は多く存在しており、特に上場会社においては実査は毎年必ず実施されている。

（改善方法）

一般事業会社の固定資産実査制度を見習って、実査制度を導入することが望ましい。

具体的な方法として、原則としては毎年度主管部署により主管している資産・財産全てを実査することが望ましい。ただ主管している資産・財産が大量にある場合に毎年度全てを実査することは現実として難しい場合も想定されるため、そのような場合の代替的方策としては、一定期間（数年間）でローテーションにより実査する対象資産・財産を決めた上で実査を実施し、数年間で所管する施設・財産については全て実査を実施することを提案する。

かつ、この実査を全庁的に実施されることが望まれる。そのためには、必要に応じて規則等の改訂、実査マニュアルの制定、対象物件の選定を公有財産課主導で各所管課に通知・指導して、市全局での実査実施ができるようにすることが目標になる。

③ 【指摘】 公有財産台帳と固定資産台帳の間で記載不一致がある。

(課題)

公有財産台帳記載の情報と固定資産台帳記載の情報とで同一施設であるための情報として「施設番号」があるが、この情報をもって両台帳の情報を見た際に、一部不一致となっているものがある。

(現状及び背景)

令和2年3月31日時点での公有財産台帳データと固定資産台帳データを基に両台帳の整合性を検証したところ、不一致な点(=公有財産台帳に記載があるが固定資産台帳には記載がない施設番号があること)がみられた。件数が非常に多かったため、市側に内容照会を行った上で説明を求めた。

市側担当者からは、平成30年度決算台帳では施設番号がマッチしていないことが発覚したため、令和元年度決算台帳で全件合致するよう処理したとのことだが、調書計上しないもの(公社、借受等)を除いていたことや、土地・建物を合わせて不一致の照合をしていたことなどから、不一致の消し込みが漏れてしまい、今回の不一致が発生したとの説明があった。

市側より説明を受けた不一致の状況は以下のとおりである。

土地不一致分 144件

公社所有の財産	6件	固定資産台帳修正済
借受財産	67件	固定資産台帳修正済
	(A) 21件	固定資産台帳未登録 →令和2年度決算台帳で要登録
所管課不明財産	(B) 2件	固定資産台帳未登録 →令和2年度決算台帳で要登録
部落有財産	46件	固定資産台帳に登録しないもの
削除済財産	2件	マッチの必要なし

建物不一致分 6件

借受財産	3件	固定資産台帳修正済
土地のみ照合済のもの	3件	固定資産台帳修正済

不一致と思われた大半ははっきりとした要因を伴ったものであり、実質不一致ではないと判断されたが、上記の(A)と(B)の合計23件が現時点で不一致であると判明した。詳細は下記のとおりである。

施設番号	所管課	施設名称	会計区分	財産分類	財産大分類	財産中分類	財産小分類	登記地目	登記面積
952	都市整備局 土木部 公園維持課	菜切山緑地	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
953	都市整備局 土木部 公園維持課	稲葉元町緑地	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
959	都市整備局 土木部 公園維持課	松原緑地	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
978	都市整備局 土木部 公園維持課	大井戸公園南園場	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1124	総合政策局 立花地域振興センター立花地域課	大西コミュニティ会館	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1355	所管課不明	不明分	一般会計	普通財産	その他の普通財産	その他	公共事業予定地	宅地	2.14
1356	所管課不明	不明分	一般会計	普通財産	その他の普通財産	その他	公共事業予定地	その他	2,182.52
								公衆用道路	137.75
								公衆用道路	422.11
								公衆用道路	49.72
								公衆用道路	190.01
								公衆用道路	148.14
公衆用道路	125.76								
公衆用道路	179.22								
1374	都市整備局 土木部 公園維持課	武庫川花の咲く堤	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1414	都市整備局 土木部 公園維持課	天王寺川緑地	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1416	都市整備局 土木部 公園維持課	旧猪名川緑地	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1478	都市整備局 土木部 公園維持課	西松島町緑地	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1479	都市整備局 土木部 公園維持課	築地北浜緑地	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1481	都市整備局 土木部 公園維持課	名月陸橋下資材置場	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1484	都市整備局 土木部 公園維持課	花壇(兵庫県立尼崎総合医療センター前)	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1485	都市整備局 土木部 公園維持課	花壇(山幹通り)	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1487	都市整備局 土木部 公園維持課	庄下川公園	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	514.12
								その他	1,324.07
								その他	2,663.68
								その他	2,180.96
1492	都市整備局 土木部 公園維持課	猪名川河川敷公園	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1493	都市整備局 土木部 公園維持課	藻川河川敷公園	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1494	都市整備局 土木部 公園維持課	新家子ども広場	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1495	都市整備局 土木部 公園維持課	桜づつみ	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1496	都市整備局 土木部 公園維持課	南城内(二国下)子ども広場	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1497	都市整備局 土木部 公園維持課	猪名川公園(市外所在地分)	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00
1708	総合政策局 立花地域振興センター立花地域課	立花センチュリーホール	その他	その他の財産	その他の財産	その他	その他-その他の財産	その他	0.00

(改善方法)

毎年度両台帳データを確認し、不一致分については固定資産台帳データを補充して一致を図るべきである。

- ④【意見】公有財産台帳登録の基情報入手遅延に関する状況について、改善策を検討することが望ましい。

(課題)

公有財産課から、公有財産台帳や固定資産台帳への登録のための報告書を各施設・財産の所管課に提供要求しても、タイムリーに公有財産課へ提示されないことがあり、改善策の検討が求められる状況と考える。

(現状及び背景)

この場合、今のところは報告書が未提出の所管課については、公有財産台帳の所管課である公有財産課から報告書提示の要求を担当者間で実施し、公有財産台帳登録状況の報告については、公有財産台帳を統括管理する資産統

括局長への報告にとどまっているが、このような状況であること及び公有財産台帳登録遅延の内容等を、場合によっては副市長及び市長へ報告することによって、副市長及び市長から報告書未提出の部局に対して指導することにより、公有財産台帳登録遅延防止が期待できる方法が考えられる。

これは内部統制で言うところの「情報と伝達」である。このような形での上位者へ良くない情報が伝達される仕組みの整備及び運用がされることで、業務の滞りを解消することに繋がる可能性があることを申し添えたい。

(改善方法)

公有財産台帳や固定資産台帳への登録業務の遅延が各所管部局からの情報提供遅延である場合には、部長や局長のみならず、必要によっては市長、副市長までも報告がされる仕組み作りを実施することが望ましい。

なお、上記のような報告制度であれば、市長、副市長側でも追加で対応する必要があることになり、多忙、繁忙となることも懸念されるため、この方策に限定するという事に拘泥せず、代替的方法により公有財産台帳の報告漏れに係る改善が図られる場合にはその方策をとることを検討いただきたい。

2 アセット・マネジメントについて

①【意見】BCP（事業継続プラン）の制定が望まれる。

(課題)

万が一の際に備えて、市としてBCP（Business Continuing Plan）の制定が必要と考えるが、非常時において通常業務をどのように継続するかのBCPの策定がされていない。

(現状及び背景)

市は、ゼロメートル地帯を抱えており、全市の中で最も標高の高いところでも海拔12Mほどの平地である。市では、主に水害を想定してのハザードマップの策定は行っており、市民への注意喚起を行っているとともに、「首長不在時の明確な代行順位及び職員の参集体制」、「本庁舎が使用できなくなった場合の代替庁舎の特定」、「電気、水、食糧等の確保」、「災害時にもつながりやすい多様な通信手段の確保」、「重要な行政データのバックアップ」といった災害対応体制については、尼崎市地域防災計画において定めており、災害時において停止できる業務の有無及び優先順位については毎年、年度当初に課別に整理している。

しかしながら、非常時において通常業務をどのようにして継続していくか

について具体的に定めている計画等はない状態であることから実際に災害等が発生した際には、市の業務が大混乱を来たしてしまう可能性があり得る。

(改善方法)

災害緊急時に対する備えとして、民間でも利用されているBCPを策定し、必要に応じて改訂し、並行して各職員へのBCPの内容の周知を図る必要があると考える。BCPの策定(文書化)を図ると共に、職員への必要な教育、連絡を実施することによって情報共有をしっかりと図り、万が一の際に備えることが望ましい。

ここでいうBCPは、市全庁ベースでの基本方針と共に、各所管課ベースで所管ごとの緊急時対応計画の策定を指しており、特に後者については、各所管課の各事務のうち、緊急時に継続しなければならない業務や停止することが出来る業務を整理の上で、継続しなければならない業務について、どのように通常業務の継続を図るのかを示す必要がある。

- ②【意見】市庁舎本庁舎の老朽化に伴う建替を含む対応検討を行い、必要性を認める場合には、プロジェクトチームを立ち上げるなどして、早急に方向性を市民に発信することが望まれる。

(課題)

市役所本庁舎の老朽化が目立ってきており、災害発生時において、災害対策本部機能を災害直後より本庁舎で実施できるかどうかについて、現実性の度合いがかなり低下してきている状況となっている。一番のリスクとしては震災によるケースが想定されるが、耐震対策は既に市役所本庁舎にもとられており、地震による直接的被害で倒壊等は免れるよう対策措置は済んでいる。また、劣化調査に基づき、現在、本庁舎延命化工事を行っていることから、一定の対策は講じているとのことだが、発生する地震の規模によっては、震災直後に建物が使用可能な状態を維持できるかどうかについては現状不明であると考ええる。災害発生直後には、市役所は本来的機能である行政サービスの継続に加えて、災害対策本部機能及び一部避難所の役目も果たす必要があると想定されるのに対して、現状の市役所本庁舎が耐えられるかどうか、不明度が高い状況は看過できるものではない。

(現状及び背景)

第2章I2(2)にて記述のとおり、国と同様に市庁舎が建築後かなりの年数を経ており、漏水を含めて修繕の必要な箇所が増えてきている。

直近では、令和元年での台風による大雨で市庁舎本館と議会棟の間の渡り

廊下で大規模な漏水が発生し、一時使用不可能な状態になっている。

また、耐震化工事はすでに完了しているものの、その効果が地震で倒壊を防ぐという意味にとどまるのか、それとも地震直後からでもそれ以前と変わらず市庁舎建物として十分に機能を発揮できることを意味しているのかについて、判然としていない。

市庁舎に求められる性能としては、地震直後から地震前と同じように変わらず市本庁舎を活用して市の通常業務が行うことができることが確保されることと、地震直後より求められるであろう“震災対策本部機能”や“一時避難場所機能”に対して市庁舎を活用して実施できること、この両方が確保される必要がある。

地震で無傷で終わることは無理としても、震災直後より市庁舎は一部補修をするだけで大丈夫な程度で損傷が止められるかどうか、その性能が現市庁舎に備わっているのかについて、専門家の見解をとって市としての対応を見極める必要があるように感じる。

その上で、現市庁舎に上記性能が欠ける可能性があるとは判定される場合には、例えば、市庁舎検討プロジェクトチームを市役所内部に作成するなどし、建替をどのようにしていくべきかの議論、つまり財源の問題、場所の問題、建物の構造の問題や時期の問題など、具体的にどのように対応すべきかについて検討の上、その結果を市内部及び市議会で共有化し、市民にもできるだけ早く内容や方向性を知らせて、現状及び将来の状況を認識してもらい協力を仰ぐ必要があると考える。

(改善方法)

当然ながら、市庁舎建築となると税金を財源として建築するものになるため華美な庁舎は不要であるが、緊急時でも市職員の生命を守った上でその直後からでも市役所機能を円滑に進めることができるようにするために、必要性を認めた場合は、例えば、将来の建替に向けての検討プロジェクトチームを発足するなどして、早急にプランニングをまとめた上で、市民に方向性を説明する必要があると考える。

- ③【意見】公園に関して長寿命化計画及び中長期にわたる大規模改修・更新計画が未作成又は未対応となっているところがある。

(課題)

公園施設の老朽化が進行している状況となっているが、施設長寿命化及び費用負担の平準化の観点からの中長期にわたる大規模改修・更新計画が策定されていない。

また、現在公表されている公園に関する長寿命化計画においてカバーされている内容としては遊具中心であり、公園内のその他の固定資産、つまり、園路、池、塀や樹木などについては対象外となっていることから、公園全体としての長寿命化計画としては不十分といわざるを得ない。

(現状及び背景)

少子高齢化の加速により、今後は税収の減少・扶助費の増加により、厳しい財政状態が続くことが容易に予想される。このような状況で、高度成長期に整備された多くのインフラ設備やハコモノ施設に更新期が到来し、市の財政状況に重大な影響を与えかねないことから、平成 26 年に「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、それぞれの施設について、公有財産活用の具体的な方針や長寿命化に向けた計画（保全計画）、維持管理費用の適正化の方策を示し、施設の継続保有や改修、用途変更、統廃合等に向けた公共施設全体のマネジメント計画を策定するとしている。

しかしながら、記念公園ほか多くの公園については、老朽化が進行している状況にあるなか、中長期的な観点からの大規模改修・更新計画及び長寿命化計画が策定されていない。現状では、想定していない時期に大規模改修・更新が必要となり、多額の資金支出や施設が利用できず、市民が求める安全・安心な公園の利用ができなくなる可能性がある。

また、公園施設で作成・公表されている長寿命化計画はあるとのことだが、そこでは遊具のみを対象としており、遊具に関して点検結果や利用度で補修・更新の優先度を決めている。しかしながら、園路や池、塀、樹木等については長寿命化計画の対象外となっている。この点につき、所管課も公園全体にかかる計画がないことから、予防保全的な修繕が十分にできていないと認識しており、また、現在の状況で長寿命化計画を策定してもその効果も把握できていないと認識している。将来、園路等の改修には、一度に多額の資金支出を伴う可能性もあり、厳しい財政状況等を背景とした長寿命化計画や施設マネジメント計画を策定するとした趣旨からすると、遊具以外の公園施設に関する長寿命化計画がないことは、対応が不十分といわざるを得ない。

(改善方法)

長寿命化計画や施設マネジメント計画が策定された背景にあるように、現状の財政状況及び今後の税収等の減少等を鑑みれば、費用平準化の観点から広範囲の財産について長寿命化計画や改修・更新計画を策定し定期的に見直しを行った上で、計画に沿った予算執行を行う必要がある。

- ④【意見】学校施設等マネジメント基本方針ないし基本計画の立案が未了である。

(課題)

教育委員会事務局所管の施設・財産に関する計画は未だ策定されておらず、中長期的な観点からの大規模改修・更新計画及び長寿命化計画が公表されていない。大規模改修等は一時に多額の資金支出となることから、財政状況にあたる影響は多大なものとなる。費用負担の平準化の観点から、中長期にわたる大規模改修・更新計画を策定し、計画的に改修・更新を進める必要がある。市のその他の主な施設・財産に関する基本方針や基本計画が立案と公表されていることと比較した際、早急なる計画の確定と公表が、市全体での施設マネジメント計画遂行には必達事項と考える。

(現状及び背景)

市では、教育施設等教育委員会事務局所管の施設・財産、市営住宅については、他の資産と違い個別に検討をした方が良いとして、個別にアセット・マネジメント計画を立案することになっている。現在、市では「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」、「第1次尼崎市公共施設マネジメント計画（方針1：圧縮と再編の取組）」が立案・公表されている。また市営住宅についても「尼崎市営住宅建替等基本計画」が公表されており市営住宅の廃止・建替・耐震改修による耐震化と管理戸数の削減の方針が立てられているほか、アセット・マネジメント計画にあたる「尼崎市営住宅長寿命化計画」も公表は差し控えられているが立案されている。これに対して、教育委員会事務局所管施設である学校施設等についてのアセット・マネジメント計画は現時点においてもまだ立案中の段階にとどまっている。計画が市として決定していない段階であることから、公表していない状況であり、確定・公表が遅延している理由はあるものの、この確定・公表が遅延することで、市全体のアセット・マネジメント計画の進捗を遅らせてしまう結果となってしまっている。

利害関係者の調整に時間と労力を要する点は理解できるが、結果として市民の安全・生命を優先していないことになる可能性もでてしまうことも懸念されることから、アセット・マネジメント計画の立案遅延により、市全体のアセット・マネジメントに影響を及ぼすことは、避けるべきことと考える。

(改善方法)

早急に教育委員会事務局所管施設に関するアセット・マネジメント計画を確定の上、公表することが必要である。

⑤【意見】予算獲得についてインセンティブを誘発する制度作りを検討されたい。

(課題)

公有財産の有効活用等の取組にあたり、努力をした見返りがなかったことから、各部局での受動的、献身的な面に頼らざるを得ない状況となっており、各部局で自発的、能動的に市の施策実施が行われる場合に比べて、実施スピードや実施効果が低くなりがちである。

(現状及び背景)

市では、予算編成方針や公有財産の有効活用通知等によって、各部局に公有財産の有効活用及び売却を目指す旨を周知しているところであるが、公有財産の管理権限は各部局が有していることや、各部局において公有財産の有効活用等を取り組んだとしても、自局の予算にその実績に見合った見返りは、現制度ではないことなどから、公有財産の有効活用等が進まない状況にあると考えられる。

市の財政状況等を踏まえると、財政課の査定は必要であり、費用対効果や社会情勢及び市の政策に基づき優先順位を付けた予算配分を行うことは理解できるが、努力をした見返りがなかったことから、各部局での受動的、献身的な面に頼らざるを得ない状況となっており、各部局で自発的、能動的に市の施策実施が行われる場合に比べて、実施スピードや実施効果が低くなりがちであると考えられる。

(改善方法)

市の歳入増加に尽力した部局に対してのインセンティブとして、前年度において例えば普通財産の新規貸付実行による新規事項の実施により、特に歳入額を予定より増加させ、かつ、翌年以降も増額が継続する場合には、翌年度から一定期間は当該増加額の一定割合は当該実施部局の予算割り当てを行う、などのインセンティブ制度が導入されてはどうか、と考えるので、検討されたい。

第5章 個別の施設・財産

I 対象部局の概要

第3章Ⅱにて、今回対象とした局等の選定について記載したとおり、主要な対象部局及び公社は下記の通りである。

<主要対象局及び公社名>

- ・総合政策局
- ・資産統括局
- ・経済環境局
- ・都市整備局
- ・教育委員会事務局
- ・尼崎市土地開発公社（*）

（*）都市整備局管轄の道路用地の先行取得を担当のため都市整備局とともに検討

以下、これらの対象局及び公社について、実施業務及び所管財産の概要を付記する。

1 資産統括局

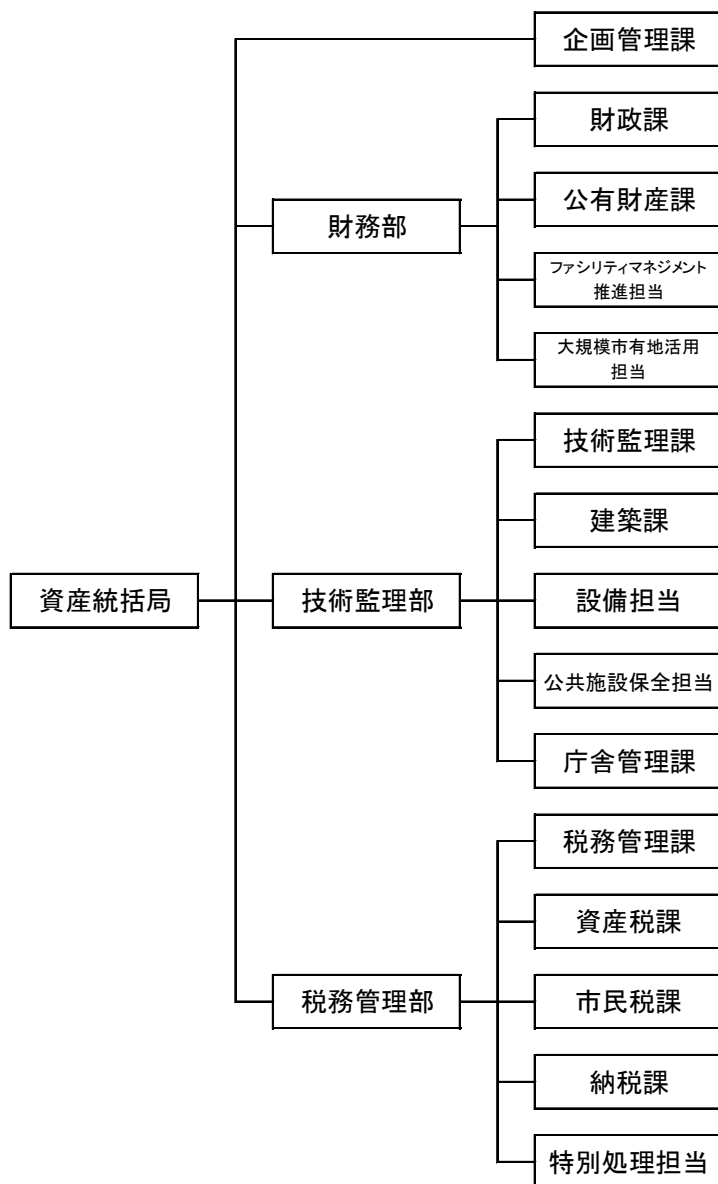
(1) 資産統括局で所管する業務

「尼崎市事務分掌条例」によると、資産統括局が所管する業務は以下の通りである。

- ① 予算その他財政に関する事項
- ② 公有財産に関する事項
- ③ 検査に関する事項
- ④ 市税に関する事項

(2) 資産統括局の組織

資産統括局の部及び課は以下の通りである（令和2年8月1日現在）。



(3) 資産統括局が管轄する主な資産

資産統括局へのヒアリングの結果、資産統括局が管轄する主な資産は以下の通りである。

- ① 庁舎等施設・事務所（本庁舎、市政情報センター等）
- ② その他（売却予定地、私道等）

2 総合政策局

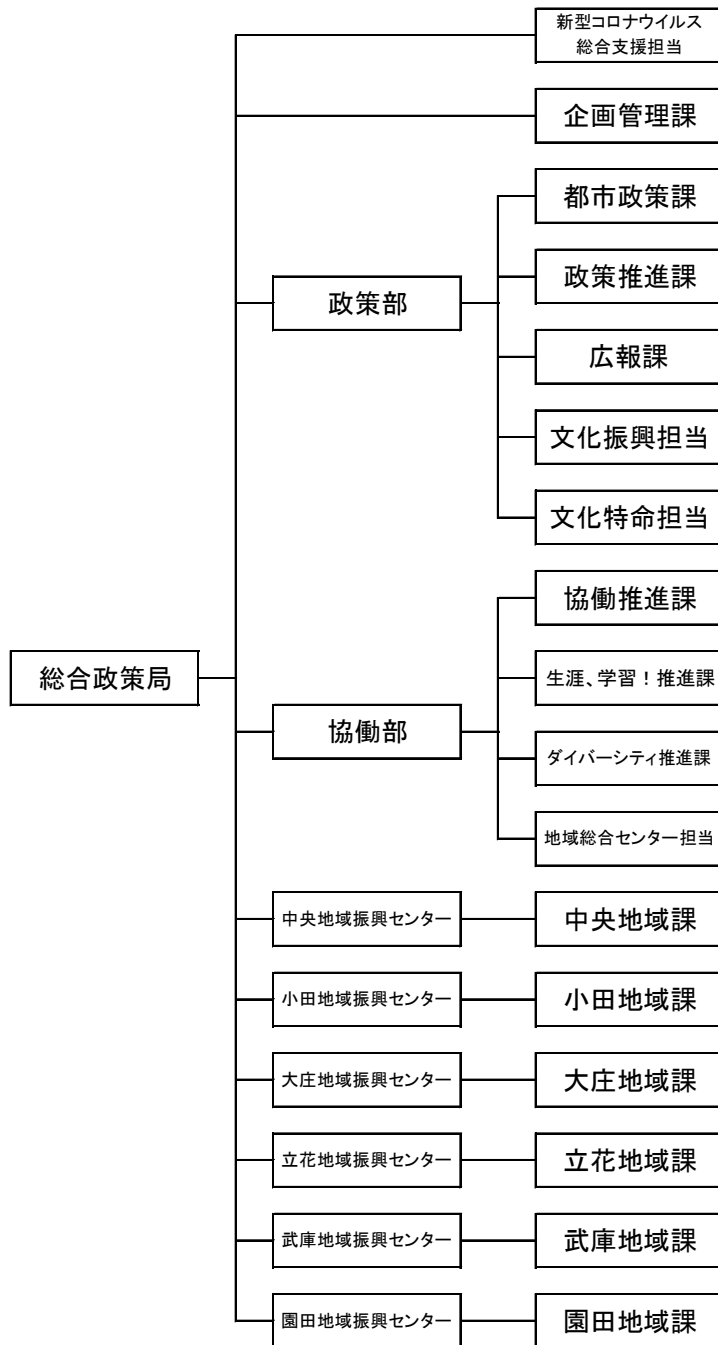
(1) 総合政策局で所管する業務

「尼崎市事務分掌条例」によると、総合政策局が所管する業務は以下の通りである。

- ① 議会に関する事項
- ② 市政の総合企画及び総合調整に関する事項
- ③ 広報に関する事項
- ④ 文化に関する事項
- ⑤ 協働のまちづくりに関する事項
- ⑥ 男女共同参画に関する事項
- ⑦ 広聴に関する事項
- ⑧ 人権啓発等及び国際化に関する事項
- ⑨ 国際交流に関する事項

(2) 総合政策局の組織

総合政策局の部及び課は以下の通りである（令和2年8月1日現在）。



(3) 総合政策局が管轄する主な資産

総合政策局へのヒアリングの結果、総合政策局が管轄する主な資産は以下の通りである。

- ① 生涯学習プラザ（各地区2館 計12館）
- ② 女性・勤労婦人センター（女性センター・トレピエ）
- ③ 地域総合センター（計8館）
- ④ 福社会館（28館）
- ⑤ その他（園田東会館、A-lab(あまらぶアートラボ)、総合文化センター）

3 都市整備局

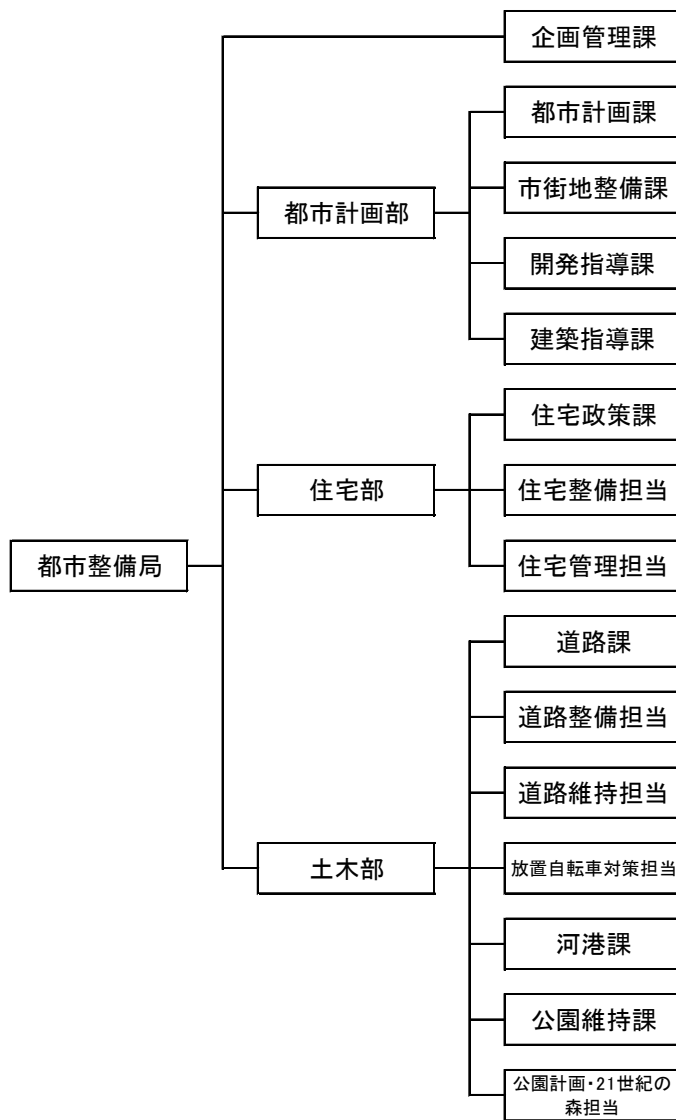
(1) 都市整備局で所管する業務

「尼崎市事務分掌条例」によると、都市整備局が所管する業務は以下の通りである。(なお、尼崎市土地開発公社は道路用地先行取得対応が業務内容。)

- ① 都市計画に関する事項
- ② 建築に関する事項
- ③ 用地に関する事項
- ④ 道路及び橋りょうに関する事項
- ⑤ 河川及び港湾に関する事項
- ⑥ 公園及び緑地に関する事項
- ⑦ 都市の再開発に関する事項
- ⑧ 土地区画整理に関する事項
- ⑨ 住宅に関する事項

(2) 都市整備局の組織

都市整備局の部及び課は以下の通りである（令和2年8月1日現在）。



(3) 都市整備局が管轄する主な資産

都市整備局へのヒアリングの結果、都市整備局が管轄する主な資産は以下の通りである。

- ① 道路
- ② 橋梁
- ③ 市営住宅
- ④ 公園
- ⑤ 水路
- ⑥ 自動車駐車場
- ⑦ 自転車駐輪場

4 経済環境局

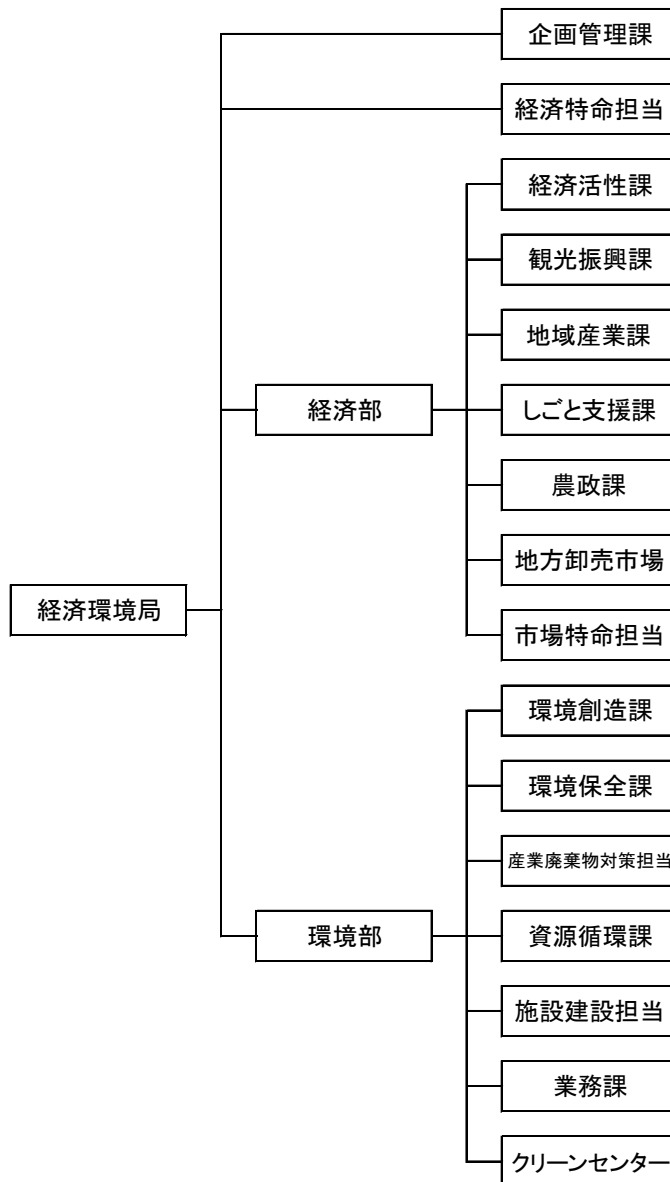
(1) 経済環境局で所管する業務

「尼崎市事務分掌条例」によると、経済環境局が所管する業務は以下の通りである。

- ① 産業経済に関する事項
- ② 労働に関する事項
- ③ 公害及び環境に関する事項
- ④ 廃棄物の処理その他都市の美化及び清潔の保特に関する事項

(2) 経済環境局の組織

経済環境局の部及び課は以下の通りである（※令和2年8月1日現在）。



(3) 経済環境局が管轄する主な資産

経済環境局へのヒアリングの結果、経済環境局が管轄する主な資産は以下の通りである。

- ① クリーンセンター
- ② 資源リサイクルセンター
- ③ 地方卸売市場
- ④ 尼崎城址公園
- ⑤ 中小企業センター
- ⑥ 自動車駐車場
- ⑦ 農業公園

5 教育委員会事務局

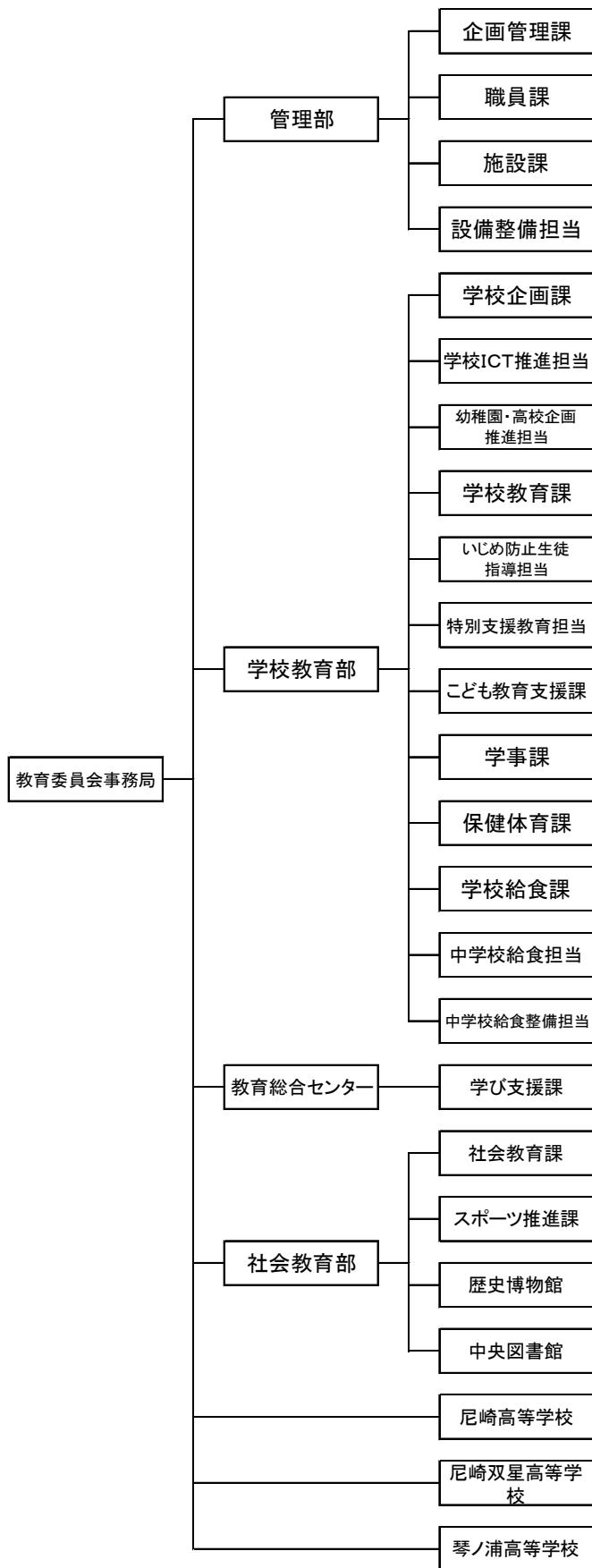
(1) 教育委員会事務局で所管する業務

教育委員会事務局が所管する業務は以下の通りである。

- ① 教育委員会及び教育委員会所管の職員の任免、人事、厚生福利及び給与に関する事項
- ② 教育施設等に関する事項
- ③ 学校教育に関する事項
- ④ 学校給食に関する事項
- ⑤ 情報教育に係る調査、研究及び研修に関する事項
- ⑥ 社会教育に関する事項
- ⑦ スポーツの推進に関する事項
- ⑧ 文化財の保護に関する事項
- ⑨ 図書館及び博物館に関する事項

(2) 教育委員会事務局の組織

教育委員会事務局の部及び課は以下の通りである（令和2年8月1日現在）。



(3) 教育委員会事務局の所管する資産

教育委員会事務局へのヒアリングの結果、教育委員会事務局が管轄する主な資産は以下の通りである。

① 学校施設

小学校	41 校
中学校	18 校
高等学校	3 校
幼稚園	9 園
特別支援学校	1 校

② 社会教育施設

文化財施設（文化財収蔵庫（現：歴史博物館）、田能資料館）
図書館（中央図書館、北図書館）
スポーツ施設（体育館・屋内プール）

Ⅱ 検討した観点について

各施設・財産の所管局の業務内容を考慮しつつ、財産管理の視点として主に下記観点で検討を行った。

<個別施設・財産に関する検討事項>

- ・ 保有施設・財産の保全状況の検討
- ・ 行政財産が有効活用されているかどうかの検討
- ・ 行政財産の一時使用許可の状況や条件の妥当性の検討
- ・ 普通財産の市の保有方針、活用方針の妥当性の検討
- ・ 普通財産の貸付の状況の検討（貸付条件、貸付実行状況、貸付けしない場合の合理性）
- ・ 施設・財産の利用に関する透明性、公平性が確保されているかどうかの検討
- ・ 施設・財産の管理コスト削減努力の十分性の検討
- ・ 財産管理を指定管理者に委任している場合での指定管理者に対する市の管理状況の妥当性の検討
- ・ 公有財産台帳、固定資産台帳で記載すべき現状と記載されている情報のズレの有無とズレの要因の検討
- ・ 未利用土地、未利用建物について市の活用方針、現状管理の妥当性、及び有効活用されているかどうかの検討
- ・ 尼崎市公共施設マネジメント基本方針に沿った形で所管施設・財産のアセット・マネジメントプランの妥当性・十分性の検討
- ・ 施設・財産の今後のあり方をどのように考えているのかの検討

Ⅲ 監査の結論

上記観点で検討した結果、検出された事項を下記に記載する。

なお、個別の施設・財産単位で検出事項を示した方が良いと判断したものは、個別の施設・財産単位で記述しているが、施設・財産グループ（同種の施設・財産を一つのグループと見做したもの）単位で共通的に検出事項を示した方が良いと判断したものは、施設・財産グループ単位で記述している。

1 資産統括局

A 市政情報センター

(1) 財産の概要（利用している施設（貸付、利用許可対象分を除く））

① 概要

	
施設名	市政情報センター
公有財産台帳：施設番号	2753
固定資産台帳：資産番号	11500054 他
所管課	資産統括局 技術監理部 庁舎管理課
設置目的	その他一本庁舎
所在地	尼崎市東七松町 15-1 他 1 筆
設置年月日	平成元年 12 月 18 日
施設規模（土地）	(登記面積) 2,645.27 m ² (利用面積) 2,666.37 m ² (実測面積) 2,666.37 m ² (うち、貸付等面積) 379.72 m ²

施設規模（建物）	(木造延床面積) — (非木造延床面積) 4,545.71 m ² (うち、貸付等面積) 0.88 m ²
利用時間	9:00～17:30
利用料金	—
運営方法 (直営、運営委託、 指定管理)	直営
今後のあり方の検討状況 (移設、統合、廃止、民間移譲等)	現状維持

② 利用者数の推移

(単位；人)

属性（市内、市外、男女、年齢等）	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
市内	11	21	18	10	13
市外	19	27	16	15	15
男性	26	40	28	22	24
女性	4	8	6	3	4
10代（年齢）	0	0	0	0	0
20代（年齢）	6	8	6	5	7
30代（年齢）	9	12	11	9	8
40代（年齢）	7	18	11	5	7
50代（年齢）	8	10	6	6	6
60代（年齢）	—	—	—	—	—
70代（年齢）	—	—	—	—	—
80代以上（年齢）	—	—	—	—	—

③ 貸室の稼働率

(単位；%)

貸室種類	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

④ 維持管理費の推移

(単位；千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
委託費・指定管理料	—	—	—	—	—
人件費	—	—	—	—	—
物件費	—	—	—	—	—
役務費	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳の登録内容は適切か。	—	—
2 維持管理のための契約は適切か。	—	—
3 維持管理のための費用は適切であるか。	—	—
4 市政情報センターの所管は適切な部局であるか。	—	—
5 災害対応は適切に行われているか。	—	○

(3) 監査の結論

- ①【意見】市政情報センターに設置しているシステムの継続的かつ安定的な稼働を担保するため、非常用電源と自家発電に対する洪水対策と電源供給能力の向上を行うことが望ましい。

(課題)

近年は豪雨災害が多発しているにも関わらず、市政情報センターの非常用電源は地下にあり、洪水被害に脆弱である。また、非常用電源と自家発電による電源供給は2～3時間程度であり、システムを正常に稼働停止させるには余裕がない時間である。このため、洪水被害が発生した場合には、市のシステムに壊滅的被害が発生する可能性があり、市民サービスに多大な影響が及ぶリスクが存在している。

(現状および背景)

市政情報センターは、市の基幹システムが設置されている重要施設であり、その継続的かつ安定的な稼働は、市民サービスの提供には必要不可欠のものである。

近年は豪雨災害が多発しており、標高の低い市政情報センターは豪雨災害による洪水被害のリスクが高く、その対策が必須となる。一旦電源供給が途

絶する事態が発生し、電源供給が停止した場合には、非常用電源と自家発電システムを稼働させて、適切にシステムを停止させてから、電源供給が回復した後に再稼働させる必要がある。なお、適切にシステムを停止完了するに当たって約2時間程度必要とのことである。

しかし、市政情報センターの非常用電源は地下にあり、市政情報センター自体の洪水対策は措置されているが、完全ではない可能性があり、洪水被害に脆弱であり、非常事態に機能しないおそれ大きい。このため、仮に台風などで電源供給途絶とともに大雨により洪水が起った場合にはシステムを停止完了する前にシステムシャットダウンしてしまうため、システムが壊滅的被害を受ける可能性がある。

また、洪水を免れた場合であっても、非常用電源と自家発電による電源供給は2時間程度の状態であり、システムを正常に稼働停止させるための余裕を持った能力を持っている状態ではないことから、同様にシステムを適切に停止完了させる前にシステムシャットダウンが発生してしまうリスクも内在している。

(改善方法)

非常用電源と自家発電システムの設置場所の検討もしくは洪水対策の検討と実施、及び、非常用電源の電源容量拡大や自家発電システムの燃料タンク容量の拡大等を行うなどリスクに備える事が望ましい。

B 旧尼崎東高等学校

(1) 財産の概要 (貸付財産 (土地、施設)、使用許可財産 (土地、施設))

① 概要



財 産 名 称	旧尼崎東高等学校		
公有財産台帳： 施 設 番 号	2643		
固定資産台帳： 資 産 番 号	11700009		
所 管 課	資産統括局 財務部 大規模市有地活用担当		
設 置 ま た は 保 有 目 的	各種法人		
財産種別 (行政 財産、普通財産)	普通財産		
所 在 地	尼崎市食満 5-206-5		
設 置 ま た は 購 入 年 月 日	2002年12月11日		
施 設 ま た は 財 産 規 模 (土 地)	(登記面積)	5,000.00 m ²	
	(利用面積)	5,000.04 m ²	
	(実測面積)	5,000.04 m ²	
	(うち、貸付等面積)	5,000.04 m ²	
今後のあり方の 検討状況 (事業 供用、売却等)	平成31年1月1日から5年間、当該土地 (5,000.04 m ²) をNPO法人アスロンに貸付。賃貸借契約は令和5年3月31 日 (5年間) までとなっている。 利用実績を踏まえ、最長20年間継続。		

② 貸付または使用許可の実績 (単位；件数は件、額は千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
貸付件数	—	—	—	1	1
貸付収入	—	—	—	197	789
使用許可件数	—	—	—	—	—
使用許可による収入	—	—	—	—	—

③ 貸付または使用許可に関する減免または免除の実績

(単位；件数は件、額は千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
件数				1	1
減免または免除額	千円	千円	千円	252千円	1,010千円

④ 維持管理費の推移

(単位；千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
維持管理費	154	777	454	65	—
人件費	5,577	5,345	5,330	5,261	—
物件費	—	—	—	—	—
役務費	—	—	—	—	—
合計	5,731	6,122	5,784	5,326	—

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 同一の相手先と長期間の賃貸借契約を締結していないか。	—	—
2 貸付料の設定が適切であるか。	—	○

(3) 監査の結論

- ① 【意見】 今後、使用制限期間中の貸付料について通常時と同様に公募時の提案価格を基準として定めることを検討されたい。

(課題)

使用制限期間中の貸付料については最低貸付価格としている。

(現状および背景)

貸付料については、募集要項において最低貸付価格 95 千円/月（平成 28 年度鑑定評価による評価額）を提示したうえで、各事業者のプロポーザル応募時の提案価格にて決定している。しかし、当施設では、貸付予定地の西側にて道路の敷設工事を施工中で一部使用制限がかかっていたため、工事完了まではプロポーザルで価格を決定せず、最低貸付価格 65 千円/月とし、工事完了後から事業者の提案価格 150 千円/月としている。このため、下記表の通り、使用制限期間中における最低貸付価格は通常時の 7 割弱であるが、貸付実績としては通常時の 4 割強となっている。

	平成 31 年 1 月から 令和 2 年 8 月まで	令和 2 年 9 月以降
最低貸付価格	65 千円/月（右記貸付料の約 68%）	95 千円/月
貸付料実績	65 千円/月（右記貸付料の約 43%）	150 千円/月*

(注) プロポーザル応募時の提案価格

(改善方法)

貸付料について最低貸付価格ではなく公募での提案価格としていることに鑑みれば、一部使用制限がかかっていた期間についても最低貸付価格とせずに提案価格を基準に定めることが考えられる。具体的には、使用制限期間中の最低貸付価格は通常時の 7 割弱であったため、貸付料についても提案価格の 7 割弱とすることが考えられる。当施設の使用制限期間は既に終了しているものの、今後、類似の事例が発生した場合には、使用制限期中の貸付料についても公募での提案価格を基準に定めることを検討されたい。

2 総合政策局

A 普通財産（戸ノ内町3丁目）

（1）財産の概要（未利用土地・未利用施設）

① 概要



財産名称	普通財産（戸ノ内町3丁目）	
公有財産台帳： 施設番号	2625	
固定資産台帳： 資産番号	11500827	
所管課	総合政策局 協働部 ダイバーシティ推進課	
設置または 保有目的	その他	
所在地	尼崎市戸ノ内町3丁目	
設置または 購入年月日	1980年3月31日	
施設または 財産規模 （土地）	(登記面積)	148.72 m ²
	(利用面積)	148.72 m ²
	(実測面積)	148.72 m ²
施設または 財産規模 （建物）	(木造延床面積)	—
	(非木造延床面積)	—
取得または 整備の経緯	昭和55年3月31日、住宅地区改良事業（昭和53年～） により取得	

未 利 用 と な っ た 経 緯	<p>地域住民の交流活動に活用することを目的として、昭和51年2月1日に当時の同和対策室（現：ダイバーシティ推進課）が当時の都市開発局（現：都市整備局）から一時使用の承諾を受け管理している。</p> <p>当時は地域交流の一環として地域の人権団体を中心として開催されていた地域の祭りに関する道具等の保管場所として活用されていたが、現在は当該団体が活動を休止しており、当該道具等が置かれた状態が続いている。</p> <p>地域に対する便宜供与であることから、貸付契約は行っておらず、使用料は徴収していない。</p>
貸付等の有効利用 の 実 績	—
今後の利活用の 方 針	現況に応じた処理がなされておらず、早急に処理が必要である。

② 維持管理費の推移

（単位；千円）

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
維持管理費	—	—	—	—	—
人件費	—	—	—	—	—
物件費	—	—	—	—	—
役務費	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—

（2） 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
① 公有財産台帳の登録内容は適切か。	—	—
② 未利用地を有効活用するための計画は策定されているか。	○	—
③ 維持管理のための費用は適切であるか。	—	—

（3） 監査の結論

- ① 【指摘】長年無断で利用されている土地について、適切な貸付手続を行う必要がある。もしも、状況の改善が見込めないのであれば、土地の売却を検討する必要がある。

(課題)

市が未利用地として保有する土地が、長年無断で利用されているにもかかわらず、当該状況を黙認している状況にあることから、早急に適切な貸付手続を行う必要がある。

(現状および背景)

市が未利用地として保有している土地が、長年無断で地車倉庫や駐車場等として利用されているにもかかわらず、市において貸付手続が行われておらず、当該状況を黙認している状況にあり、市の貸付している他の普通財産との均衡が取れない状況になっている。

また、市として当該普通財産について、将来、市の財産として活用方法があるかどうかの検討を行うことが必要と考える。その上で、活用方針がとれない状況なのであれば、将来的に保有する意味合いが小さいと考えられることから、当該土地の売却の検討をする必要がある。

(改善方法)

今後とも継続して利用を許可するのであれば、適切な貸付手続を行う必要がある。逆に許可しないのであれば、フェンスを設置する等当該状況が継続しないような措置を講ずる必要がある。

また、市として当該普通財産に係る将来の活用方法が見だしにくいのであれば、市として今後とも当該未利用地を保有する必要性は乏しいことから、当該土地について、売却手続を検討する必要がある。

B 地域総合センター今北

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要



施設名	地域総合センター今北		
公有財産台帳： 施設番号	796		
固定資産台帳： 資産番号	11500779 他		
所管課	総合政策局 協働部 ダイバーシティ推進課		
設置目的	同和関係総合センター		
所在地	尼崎市西立花町3-401-1 他1筆		
設置年月日	1979年3月28日 他		
施設規模(土地)	(登記面積)	5,557.30 m ²	
	(利用面積)	2,454.30 m ²	
	(実測面積)	2,454.30 m ²	
	(うち、貸付等面積)	0 m ²	
施設規模(建物)	(木造延床面積)	—	
	(非木造延床面積)	2,166.83 m ²	
	(うち、貸付等面積)	65.65 m ²	
利用時間	平日：午前9時～午後9時 第2,4土曜：午前9時～午後5時		
利用料金	集会室1,2、料理教室：午前1,200円、午後1,720円、 夜間2,100円 教室1,2,4,5、和室：午前670円、午後1,050円、夜 間1,350円		

運営方法 (直営、運営委託、 指定管理)	指定管理
今後のあり方の検討状況 (移設、統合、廃止、民間移譲等)	1館体制に集約化するため、現在地域と協議を行っている。

② 利用者数の推移

(単位；人)

属性(市内、市外、男女、年齢等)	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
市内	—	—	—	—	—
市外	—	—	—	—	—
男性	—	—	—	—	—
女性	—	—	—	—	—
10代(年齢)	—	—	—	—	—
20代(年齢)	—	—	—	—	—
30代(年齢)	—	—	—	—	—
40代(年齢)	—	—	—	—	—
50代(年齢)	—	—	—	—	—
60代(年齢)	—	—	—	—	—
70代(年齢)	—	—	—	—	—
80代以上(年齢)	—	—	—	—	—
合計	30,755	36,051	43,672	39,167	31,384

※使用料徴収の対象外のセンター事業等も含む。

③ 貸室の稼働率

(単位；%)

貸室種類	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
全室	23.36	28.79	29.93	29.14	31.91

※貸室以外も含む全室。

④ 維持管理費の推移

(単位；千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
委託費・指定管理料	41,469	41,550	41,523	41,523	42,112
人件費	1,744	1,600	2,148	2,140	1,801
物件費	—	—	—	—	—
役務費	—	—	—	—	—
合計	43,213	43,150	43,671	43,663	43,913

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳の登録内容は適切か。	—	—
2 指定管理者の決算書の妥当性は適切に検証されているか。	—	—
3 指定管理者の決算書内容の確認について、外部有識者を利用しているか。	—	—
4 指定管理者に対する貸与資産については、備品等管理台帳等を作成し、適切に更新されているか。	—	—
5 指定管理者に対する貸与資産の実在性の確認を行っているか。	—	—
6 指定管理料の算定は適切に行われているか。	—	—
7 利用料金制度の導入検討は適切に行われているか。	—	—
8 指定管理者の公募状況について、適切な分析が行われているか。	—	○
9 施設に設置している自動販売機に関する収入は、公募によるものであるか。	—	—

(3) 監査の結論

- ①【意見】 広く民間事業者のノウハウを活用するため、指定管理者選定の応募において、多くの事業者を募れるよう業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

(課題)

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用し、住民サービスの向上や施設管理コストの削減を図ることを目的として採用されるものであるが、指定管理者の公募における応募者が少ない状況になっている。

(現状および背景)

指定管理者の選定は、公募により行われているが1社のみ応募となっている。

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用することにより住民サービスの向上や財産管理コストを削減することを主眼とするものであるが、指定管理者選定における応募者が継続的に少ない状況では、その目的を達することが困難となる可能性がある。

(改善方法)

広く民間事業者からの募集を図るため、業務範囲を見直すことや、指定管理者の努力により収入が増加し、その成果が指定管理者に還元される仕組みを検討する等により、指定管理者にとって魅力的なものとなるよう、業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

C 小田南生涯学習プラザ

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要

	
施設名	小田南生涯学習プラザ
公有財産台帳： 施設番号	890
固定資産台帳： 資産番号	11501036 他
所管課	総合政策局 小田地域振興センター 小田地域課
設置目的	生涯学習プラザ
所在地	尼崎市長洲本通1-73
設置年月日	1974年11月27日 他
施設規模(土地)	(登記面積) ー (利用面積) ー (実測面積) ー
施設規模(建物)	(木造延床面積) ー (非木造延床面積) 1,548.65 m ² (うち、貸付等面積) 0 m ²
利用時間	午前9時～午後9時 (休館日：年末年始・水曜日)

利 用 料 金	尼崎市立 小田南生 涯学習プ ラザ	ホール	8,300 円	10,900 円	16,600 円	
		教室	800 円	1,100 円	1,600 円	
		大会議室	全面使用	2,500 円	3,400 円	5,000 円
			2 分の 1 面使用	1,300 円	1,700 円	2,500 円
		小会議室	1,200 円	1,600 円	2,400 円	
		大広間	4,100 円	5,400 円	8,200 円	
		和室	1,200 円	1,600 円	2,400 円	
		料理教室	1,200 円	1,600 円	2,400 円	
運 営 方 法 (直営、運営委託、 指 定 管 理)	指定管理					
今後のあり方の検 討 状 況 (移設、統合、廃 止、民間移譲等)	令和 2 年 5 月をもって、小田庁舎の土地に新築移転。旧小田南生涯学習プラザの建物及び跡地の活用方法については、現在検討中。					

② 利用者数の推移

(単位；人)

属性（市内、市外、男 女、年齢等）	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
市内	96,976	83,343	79,330	78,401	55,222
市外	3,047	2,185	3,108	2,108	1,130
男性	—	—	—	—	—
女性	—	—	—	—	—
10 代（年齢）	—	—	—	—	—
20 代（年齢）	—	—	—	—	—
30 代（年齢）	—	—	—	—	—
40 代（年齢）	—	—	—	—	—
50 代（年齢）	—	—	—	—	—
60 代（年齢）	—	—	—	—	—
70 代（年齢）	—	—	—	—	—
80 代以上（年齢）	—	—	—	—	—

③ 貸室の稼働率 (単位 ; %)

貸室種類	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
ホール	42.00	38.87	39.61	40.91	38.62
大会議室1	55.96	53.91	52.66	48.75	35.38
大会議室2	—	—	—	—	49.62
小会議室(2階)	61.47	56.13	54.33	53.14	55.88
小会議室(3階)	69.37	67.32	66.34	62.34	42.18
教室	73.92	76.55	71.42	64.29	63.32
大広間	31.06	18.79	21.65	21.76	16.94
和室1	54.55	39.41	38.20	36.04	30.64
和室2	23.81	19.11	16.43	14.50	11.87
和室3	57.47	48.53	46.65	44.48	40.78
料理教室	39.40	36.27	35.09	27.82	22.65

④ 維持管理費の推移 (単位 ; 千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
指定管理料	23,843	23,829	23,929	23,880	21,311
人件費	474	846	569	1,469	783
物件費	—	—	—	—	—
役務費	—	—	—	—	—
合計	24,317	24,675	24,498	23,880	22,094

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳の登録内容は適切か。	—	—
2 指定管理者の決算書の妥当性は適切に検証されているか。	—	—
3 指定管理者の決算書内容の確認について、外部有識者を利用しているか。	—	—
4 指定管理者に対する貸与資産については、備品等管理台帳等を作成し、適切に更新されているか。	—	—
5 指定管理者に対する貸与資産の実在性の確認を行っているか。	—	—
6 指定管理料の算定は適切に行われているか。	—	—

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
7 利用料金制度の導入検討は適切に行われているか。	—	—
8 指定管理者の公募状況について、適切な分析が行われているか。	—	○
9 施設に設置している自動販売機に関する収入は、公募によるものであるか。	—	—

(3) 監査の結論

- ①【意見】 広く民間事業者のノウハウを活用するため、指定管理者選定の応募において、多くの事業者を募れるよう業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

(課題)

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用し、住民サービスの向上や施設管理コストの削減を図ることを目的として採用されるものであるが、指定管理者の公募における応募者が少ない状況になっている。

(現状および背景)

指定管理者の選定は、公募により行われているが2社のみ応募となっている。

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用することにより住民サービスの向上や財産管理コストを削減することを主眼とするものであるが、指定管理者選定における応募者が継続的に少ない状況では、その目的を達することが困難となる可能性がある。

(改善方法)

広く民間事業者からの募集を図るため、業務範囲を見直すことや、指定管理者の努力により収入が増加し、その成果が指定管理者に還元される仕組みを検討する等により、指定管理者にとって魅力的なものとなるよう、業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

D 立花南生涯学習プラザ

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要



施設名	立花南生涯学習プラザ		
公有財産台帳： 施設番号	892		
固定資産台帳： 資産番号	11500950 他		
所管課	総合政策局 立花地域振興センター 立花地域課		
設置目	生涯学習プラザ		
所在地	尼崎市大西町1-198 他3筆		
設置年月日	1979年6月22日		
施設規模(土地)	(登記面積)	1,932.74 m ²	
	(利用面積)	1,359.93 m ²	
	(実測面積)	1,359.93 m ²	
	(うち、貸付等面積)	1.08 m ²	
施設規模(建物)	(木造延床面積)	—	
	(非木造延床面積)	1,497.30 m ²	
	(うち、貸付等面積)	1.08 m ²	

利 用 時 間	午前9時から午後9時				
利 用 料 金					
	施設名	定員	午前9:00 ～12:00	午後13:00 ～17:00	夜間18:00 ～21:00
	ホール	500人	9,000円	11,900円	18,000円
	大会議室 (一括使用)	72人	2,500円	3,400円	5,000円
	大会議室 (3分の1使用)	24人	900円	1,200円	1,700円
	小会議室	22人	1,200円	1,600円	2,400円
	大広間 (一括使用)	48人	4,100円	5,400円	8,200円
	大広間 (2分の1使用)	24人	2,100円	2,700円	4,100円
	茶室	12人	1,000円	1,200円	1,900円
運 営 方 法 (直営、運営委託、指定管理)	指定管理				
今後のあり方の 検 討 状 況 (移設、統合、廃止、民間移譲等)	立花南生涯学習プラザは、令和4年4月に青少年センター跡地に移設し、立花庁舎と統合予定。				

② 利用者数の推移

(単位；人)

属性（市内、市外、男女、年齢等）	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
全体	53,822	52,843	50,161	47,159	30,501
市内	52,458	52,430	49,479	47,073	30,441
市外	1,364	413	682	86	60
男性	—	—	—	—	—
女性	—	—	—	—	—
10代（年齢）	—	—	—	—	—
20代（年齢）	—	—	—	—	—
30代（年齢）	—	—	—	—	—
40代（年齢）	—	—	—	—	—
50代（年齢）	—	—	—	—	—
60代（年齢）	—	—	—	—	—
70代（年齢）	—	—	—	—	—
80代以上（年齢）	—	—	—	—	—

③ 貸室の稼働率

(単位；%)

貸室種類	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
全体	29.00	29.11	28.35	26.80	24.71
ホール	47.62	48.32	43.18	40.04	34.52
大会議室1	39.03	38.33	36.15	35.72	34.74
大会議室2	—	—	—	—	31.82
大会議室3	—	—	—	—	38.62
小会議室	37.33	37.45	36.91	33.51	31.18
大広間1	20.89	22.86	22.89	20.40	21.90
大広間2	—	—	—	—	15.86
茶室	8.77	5.65	7.9	6.28	4.10
料理教室	13.64	12.81	12.88	12.12	11.87
教室	23.81	26.17	28.46	28.57	22.55

④ 維持管理費の推移

(単位；千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
委託費・指定管理料	19,596	19,496	19,502	19,662	18,770
人件費	—	—	—	—	—
物件費	—	—	—	—	—
役務費	—	—	—	—	—
合計	19,596	19,496	19,502	19,662	18,770

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳の登録内容は適切か。	—	—
2 指定管理者の決算書の妥当性は適切に検証されているか。	—	—
3 指定管理者の決算書内容の確認について、外部有識者を利用しているか。	—	—
4 指定管理者に対する貸与資産については、備品等管理台帳等を作成し、適切に更新されているか。	—	—
5 指定管理者に対する貸与資産の実在性の確認を行っているか。	—	—
6 指定管理料の算定は適切に行われているか。	—	—
7 利用料金制度の導入検討は適切に行われているか。	—	—
8 指定管理者の公募状況について、適切な分析が行われているか。	—	○
9 施設に設置している自動販売機に関する収入は、公募によるものであるか。	—	—

(3) 監査の結論

- ①【意見】 広く民間事業者のノウハウを活用するため、指定管理者選定の応募において、多くの事業者を募れるよう業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

(課題)

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用し、住民サービスの向上や施設管理コストの削減を図ることを目的として採用されるものであるが、指定管理者の公募における応募者が少ない状況になっている。

(現状および背景)

指定管理者の選定は、公募により行われているが1社だけの応募となっている。

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用することにより住民サービスの向上や財産管理コストを削減することを主眼とするものであるが、指定管理者選定における応募者が継続的に少ない状況では、その目的を達することが困難となる可能性がある。

(改善方法)

広く民間事業者からの募集を図るため、業務範囲を見直すことや、指定管理者の努力により収入が増加し、その成果が指定管理者に還元される仕組みを検討する等により、指定管理者にとって魅力的なものとなるよう、業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

E 女性・勤労婦人センター

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要

	
施設名	女性・勤労婦人センター
公有財産台帳：施設番号	919
固定資産台帳：資産番号	11500181 他
所管課	総合政策局 協働部 ダイバーシティ推進課
設置目的	産業文化施設
所在地	尼崎市南武庫之荘 3-424-1 他 1 筆
設置年月日	1979 年 3 月 27 日
施設規模(土地)	(登記面積) 1,322.38 m ² (利用面積) 1,322.38 m ² (実測面積) 1,322.38 m ² (うち、貸付等面積) 0 m ²
施設規模(建物)	(木造延床面積) — (非木造延床面積) 1,497.30 m ² (うち、貸付等面積) 0 m ²
利用時間	火曜～土曜 午前 9 時 00 分～午後 9 時 00 分 (日曜 午前 9 時 00 分～午後 5 時 00 分)

利 用 料 金

貸室

区分	使用料		
	午前9時から 午後0時まで	午後1時から 午後5時まで	午後6時から 午後9時まで
多目的ホール	9,000円	12,000円	13,500円
フィットネス ルーム	2,700円	3,700円	4,200円
料理教室	3,600円	4,600円	5,400円
和室	1,800円	2,200円	2,600円
視聴覚室	5,400円	6,900円	8,000円
学習室 No. 1	2,600円	3,300円	3,800円
学習室 No. 2	1,900円	2,400円	2,700円
学習室 No. 3	1,900円	2,400円	2,700円
ギャラリー	1日につき 6,600円		

目的外使用許可

・WOODY 看板

申請者 / (公財) 尼崎市スポーツ振興財団

許可物件 / 案内看板

使用料 / 17,088円

使用料内訳 / @356円×2㎡×2面×12か月=17,088円

算出方法 / 道路占用料の徴収等に関する条例別表

「その他の広告看板類」(表示面積1㎡あたり月額356円)を適用。

・自動販売機

申請者 / (特活) 男女共同参画ネット尼崎

許可物件 / 女性・勤労婦人センターの1階の一部

使用料 / 10,710円

使用料内訳 / 1㎡あたり年額14,875円×0.72㎡
=10,710円

算出方法 / 企画財政局長通知「平成22年度以降における公有財産の土地・建物に係る使用料及び貸付料の算定について」に基づき算出。

自動販売機設置に係る使用料

屋内に設置する場合：1㎡あたり

年額14,875円

運 営 方 法 (直営、運営委託、 指 定 管 理)	指定管理
今後のあり方の検 討 状 況 (移設、統合、廃 止、民間移譲等)	検討中 【参考】令和2年6月29日に、消費生活センターは女性 センタートレピエから尼崎市役所本庁へ移転した。跡地に ついては、1階は事業利用、2階は新たに貸室利用とする 予定)

② 利用者数の推移

(単位；人)

属性（市内、市外、男 女、年齢等）	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
市内	—	—	—	—	—
市外	—	—	—	—	—
男性	—	—	—	—	—
女性	—	—	—	—	—
30歳未満（年齢）	14,632	22,636	20,053	5,348	19,248
30代（年齢）	19,796	12,386	24,027	17,826	16,925
40代（年齢）	25,822	34,594	23,515	28,159	28,860
50代以上（年齢）	56,807	53,387	65,380	82,695	54,075

③ 貸室の稼働率

(単位；%)

貸室種類	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
多目的ホール	39.67	34.88	37.49	42.54	33.69
フィットネスルーム	82.75	80.31	83.16	78.97	78.96
料理教室	33.10	32.15	37.25	41.60	36.41
和室	50.12	50.65	51.96	51.82	53.19
視聴覚室	32.8	36.8	35.59	39.01	34.63
学習室No.1	56.57	56.23%	57.06	59.58	56.91
学習室No.2	65.38	59.43	63.94	66.51	58.63
学習室No.3	55.63	54.45	57.53	57.81	53.90
ギャラリー	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

④ 維持管理費の推移

(単位；千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
委託費・指定管理料	43,717	43,699	44,119	43,862	44,334
人件費	951	1,440	1,829	1,823	3,603
物件費	—	—	—	—	—
役務費	—	—	—	—	—
合計	44,668	45,139	45,948	45,685	47,937

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳の登録内容は適切か。	—	—
2 指定管理者の決算書の妥当性は適切に検証されているか。	—	—
3 指定管理者の決算書内容の確認について、外部有識者を利用しているか。	—	—
4 指定管理者に対する貸与資産については、備品等管理台帳等を作成し、適切に更新されているか。	—	—
5 指定管理者に対する貸与資産の実在性の確認を行っているか。	—	—
6 指定管理料の算定は適切に行われているか。	—	—
7 利用料金制度の導入検討は適切に行われているか。	—	—
8 指定管理者の公募状況について、適切な分析が行われているか。	—	○
9 施設に設置している自動販売機に関する収入は、公募によるものであるか。	—	○

(3) 監査の結論

- ①【意見】 広く民間事業者のノウハウを活用するため、指定管理者選定の応募において、多くの事業者を募れるよう業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

(課題)

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用し、住民サービスの向上や施設管理コストの削減を図ることを目的として採用されるものであるが、指定管理者の公募における応募者が少ない状況になっている。

(現状および背景)

指定管理者の選定は、公募により行われているが1社のみ応募となっている。

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用することにより住民サービスの向上や財産管理コストを削減することを主眼とするものであるが、指定管理者選定における応募者が継続的に少ない状況では、その目的を達することが困難となる可能性がある。

(改善方法)

広く民間事業者からの募集を図るため、業務範囲を見直すことや、指定管理者の努力により収入が増加し、その成果が指定管理者に還元される仕組みを検討する等により、指定管理者にとって魅力的なものとなるよう、業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

②【意見】自動販売機の設置に関し、公有財産の有効活用・自主財源の確保の観点から公募を行うことが望ましい。

(課題)

女性・勤労婦人センターでは、自動販売機の設置について、公募を行うことなく、特定の者に対して使用許可を行っている。

市において公募により自動販売機を設置した他の事例と比較してみると、設置者から収受する使用料は明らかに低い金額となっている、

(現状および背景)

市において、公有財産の有効活用・自主財源の確保の観点から、市有施設内において、自動販売機を設置することを希望する者を公募により選定することを推進し、毎年公有財産課から全庁に通知しているところである。

自動販売機設置に際し、公募によらず申請者に使用許可した場合の使用料は、機器の大きさにもよるが約7千円から1万6千円ほどであるが、公募による場合は20万円以上となることも多い状況となっている。

自動販売機の設置を希望する者を公募により募れば、通常行政財産使用許可よりも多額の使用料を収受できるにもかかわらず、女性・勤労婦人センター（以下、「本施設」という。）において、自動販売機の設置を指定管理者の自主事業として許可していた。

自主事業は、施設の設置目的の達成に寄与する事業を、自らのノウハウを活用して実施することができる性質のものである。しかしながら、自動販売

機の設置自体が施設の設置目的の達成に直接的に寄与するものと考えすることはできず、自動販売機設置の権利を指定管理者のみに与えることに合理性はないと考える。

(改善方法)

市の厳しい財政状況を鑑み、財産の有効活用の観点及び自主財源の確保の観点から、次回の指定管理者の選定までには、自動販売機について市直営で管理した場合のメリット・デメリット等を分析した上で、市による公募について検討するなど、歳入確保に向けて検討する必要がある。

F 大庄南生涯学習プラザ

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要



施設名	大庄南生涯学習プラザ	
公有財産台帳： 施設番号	963	
固定資産台帳： 資産番号	11508660 他	
所管課	総合政策局 大庄地域振興センター 大庄地域課	
設置目的	生涯学習プラザ	
所在地	尼崎市大庄西町3-113 他1筆	
設置年月日	1937年9月1日 他	
施設規模(土地)	(登記面積)	757.18 m ²
	(利用面積)	1,118.64 m ²
	(実測面積)	1,118.64 m ²
施設規模(建物)	(木造延床面積)	—
	(非木造延床面積)	1,594.32 m ²

利 用 時 間	月曜～土曜/ 午前9時～午後9時 日曜/ 午前9時～午後5時
利 用 料 金	<p>ホール</p> <p>午前：(9:00～12:00) / 3,180 円 午後：(13:00～17:00) / 4,320 円 夜間：(18:00～21:00) / 5,460 円</p> <p>第1学習室</p> <p>午前(9:00～12:00) / 660 円 午後(13:00～17:00) / 1,140 円 夜間(18:00～21:00) / 1,500 円</p> <p>第2学習室</p> <p>午前(9:00～12:00) / 660 円 午後(13:00～17:00) / 1,140 円 夜間(18:00～21:00) / 1,500 円</p> <p>第3学習室</p> <p>午前(9:00～12:00) / 660 円 午後(13:00～17:00) / 1,140 円 夜間(18:00～21:00) / 1,500 円</p> <p>第4学習室</p> <p>午前(9:00～12:00) / 540 円 午後(13:00～17:00) / 960 円 夜間(18:00～21:00) / 1,080 円</p> <p>和室1(2階)</p> <p>午前(9:00～12:00) / 660 円 午後(13:00～17:00) / 1,140 円 夜間(18:00～21:00) / 1,500 円</p> <p>和室2(3階)</p> <p>午前(9:00～12:00) / 660 円 午後(13:00～17:00) / 1,140 円 夜間(18:00～21:00) / 1,500 円</p> <p>実習室</p> <p>午前(9:00～12:00) / 1,200 円 午後(13:00～17:00) / 1,740 円 夜間(18:00～21:00) / 2,580 円</p>
運 営 方 法 (直営、運営委託、 指 定 管 理)	～平成30年度：直営 令和元年度～：指定管理
今後のあり方の検 討 状 況 (移設、統合、廃 止、民間移譲等)	令和3年度～耐震化予定

② 利用者数の推移 (単位；人)

属性（市内、市外、男女、年齢等）	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
年間利用者数	26,413	26,578	27,186	22,422	19,586

③ 貸室の稼働率(利用率) (単位；%)

貸室種類	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
年間（合計）	22.00	22.82	25.29	26.10	20.28
ホール	28.46	31.800	29.15	36.40	26.88
学習室1～3	24.05	24.5	28.44	32.43	25.51
学習室4	12.70	17.64	18.65	16.60	11.63
和室（2階、3階）	17.17	18.50	22.07	23.65	16.23
実習室	9.25	8.66	9.89	11.00	6.56

④ 維持管理費の推移 (単位；千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
委託費・指定管理料	8,068	8,237	8,422	8,514	21,755
人件費	4,287	4,311	5,843	6,044	—
物件費	5,113	4,942	4,412	5,467	—
役務費	98	97	121	163	—
工事請負費	—	1,916	2,442	—	—
合計	17,566	19,503	21,240	20,188	21,755

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳の登録内容は適切か。	—	—
2 指定管理者の決算書の妥当性は適切に検証されているか。	—	—
3 指定管理者の決算書内容の確認について、外部有識者を利用しているか。	—	—
4 指定管理者に対する貸与資産については、備品等管理台帳等を作成し、適切に更新されているか。	—	—
5 指定管理者に対する貸与資産の実在性の確認を行っているか。	—	—

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
6 指定管理料の算定は適切に行われているか。	—	—
7 利用料金制度の導入検討は適切に行われているか。	—	—
8 指定管理者の公募状況について、適切な分析が行われているか。	—	○
9 施設に設置している自動販売機に関する収入は、公募によるものであるか。	—	—

(3) 監査の結論

- ①【意見】 広く民間事業者のノウハウを活用するため、指定管理者選定の応募において、多くの事業者を募れるよう業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

(課題)

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用し、住民サービスの向上や施設管理コストの削減を図ることを目的として採用されるものであるが、指定管理者の公募における応募者が少ない状況になっている。

(現状および背景)

指定管理者の選定は、公募により行われているが2社のみの応募となっている。

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用することにより住民サービスの向上や財産管理コストを削減することを主眼とするものであるが、指定管理者選定における応募者が継続的に少ない状況では、その目的を達することが困難となる可能性がある。

(改善方法)

広く民間事業者からの募集を図るため、業務範囲を見直すことや、指定管理者の努力により収入が増加し、その成果が指定管理者に還元される仕組みを検討する等により、指定管理者にとって魅力的なものとなるよう、業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

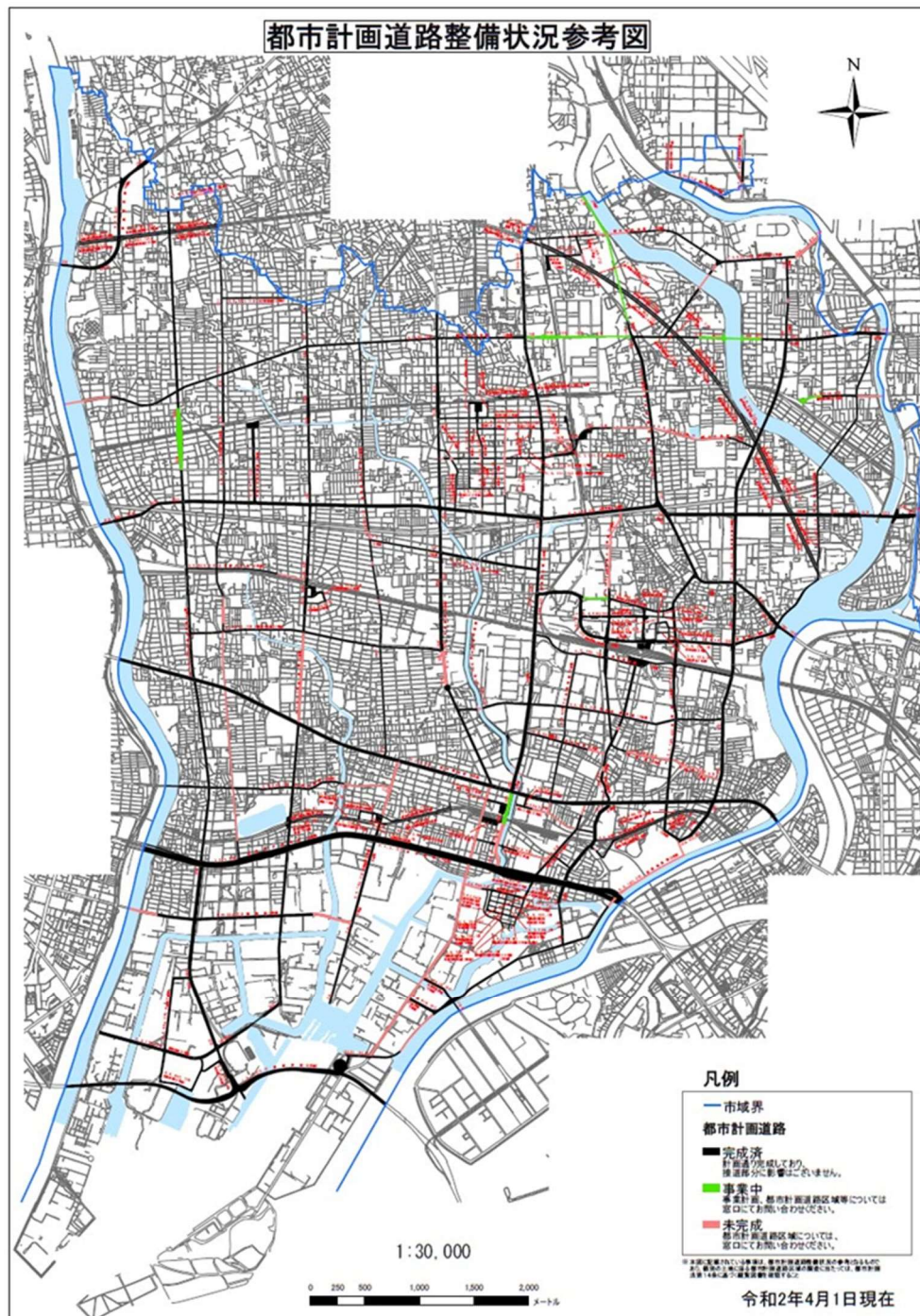
3 都市整備局

A 道路事業先行取得地

(1) 市の都市計画道路

都市計画道路は、都市の骨格を形成し、交通流を円滑にするとともに、良好な市街地を形成する機能を有する道路であり、都市計画法に基づいて都市計画決定された道路のことをいう。

市の都市計画道路は、令和2年3月末現在、計画決定延長約167km（140路線）、この内整備済延長約149km、整備率約89%となっている。

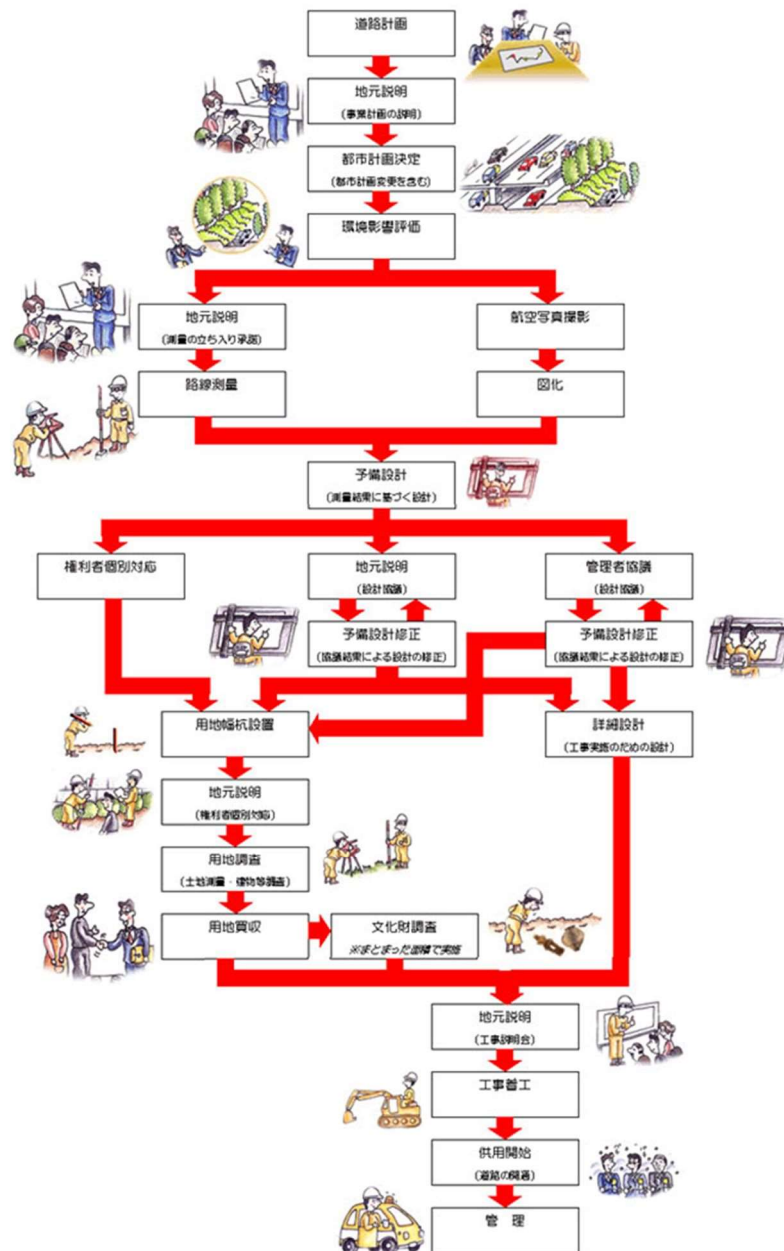


市の都市計画道路は、これまで健全な都市の発展に大きな役割を果たしてきたところである。

一方、都市計画道路の中には、計画決定後、長期間を経ても事業化に至らない道路が多く存在しており、時間の経過の中で、道路の必要性や要望していた住民意識が変化しているものもあると考えられる。

長期間事業化に至らない要因は、厳しい財政状況のため予算が確保できないことにある。

(参考) 道路事業の流れ



国土交通省近畿地方整備局HPより

道路用地を取得する方式は、市が地権者から直接事業用地を買収する方式と先行取得用地事業として、尼崎市土地開発公社（以下、「公社」という。）が地権者より用地を取得し、市が公社から土地を買い戻す方式がある。

公社は昭和 47 年 6 月に公布された「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、市の公共事業用地の取得、管理、処分等を担う専門機関として、昭和 48 年 4 月に市の全額出資により設立された特別法人である。

公社は、公有地先行取得事業を主としており、公社が支出した公有地先行取得の原資として銀行借入が発生した場合の支払利息は、市が公有地を公社より取得（以下、「買戻し」という。）する際に公社が地権者に支払った用地買収額に加算され公社に支払われる。従って、市が公社より買戻した公有地の取得価額の中には、用地買収額（補償費含む）の他に公社において生じた借入金があれば、その利息が含まれる。

このように銀行借入を行い公社が買収した用地が、長期間にわたり公社保有されることになると、市の金利負担が増加することになるため、市は早期に公社保有資産を買い戻す必要がある。

都市計画道路上の用地を所有する地権者は、都市計画道路の計画区域内で、建築物の建築を行う場合には、事前に、都市計画法第 53 条第 1 項の規定による市長の許可を得る必要があり、以下の許可基準が定められている。

1. 階数が二以下で、地階を有しないこと
2. 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること
3. 容易に移転、除去することができるものであること

先行取得地

3.4.186 神崎橋伊丹線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	猪名寺1丁目	公衆用道路	-	-	昭和61年12月	272,200	208,300	事業着手予定	未利用
2	猪名寺1丁目	公衆用道路	-	-	昭和62年5月	285,000	208,300	事業着手予定	未利用
3	猪名寺1丁目	田	平成3年12月	839,800	平成5年3月	482,200	208,300	事業着手予定	未利用
4	猪名寺1丁目	田	平成3年10月	839,800	平成8年2月	349,400	208,300	事業着手予定	未利用
5	猪名寺2丁目	宅地	-	-	昭和57年3月	221,900	208,300	事業着手予定	貸付中
6	猪名寺2丁目	畑	平成6年4月	399,500	平成16年3月	200,200	208,300	事業着手予定	貸付中
7	猪名寺2丁目	宅地	平成6年4月	399,500	平成16年3月	200,200	208,300	事業着手予定	貸付中
8	猪名寺2丁目	宅地	平成6年4月	399,500	平成15年3月	215,100	208,300	事業着手予定	貸付中
9	猪名寺2丁目	宅地	平成6年4月	399,500	平成16年3月	200,200	208,300	事業着手予定	貸付中
10	猪名寺2丁目	宅地	平成12年10月	292,500	平成17年3月	196,600	208,300	事業着手予定	貸付中
11	猪名寺2丁目	宅地	昭和58年8月	243,600	昭和59年3月	251,500	208,300	事業着手予定	貸付中
12	猪名寺2丁目	宅地	昭和58年8月	243,600	昭和59年3月	251,500	208,300	事業着手予定	貸付中
13	猪名寺2丁目	宅地	平成12年10月	292,500	平成17年3月	196,600	208,300	事業着手予定	貸付中
14	猪名寺2丁目	宅地	-	-	平成19年3月	204,700	208,300	事業着手予定	使用中
15	猪名寺2丁目	宅地	-	-	平成19年5月	204,700	208,300	事業着手予定	使用中
16	食満1丁目	公衆用道路	平成12年11月	292,500	平成13年3月	264,900	208,300	事業着手予定	貸付中
17	食満1丁目	公衆用道路	平成12年11月	292,500	平成13年3月	264,900	208,300	事業着手予定	貸付中
18	食満2丁目	公衆用道路	-	-	昭和57年3月	221,900	208,300	事業着手予定	使用中
19	食満1丁目	宅地	-	-	昭和58年5月	243,600	208,300	事業着手予定	未利用
20	食満1丁目	宅地	昭和57年11月	221,900	平成1年3月	542,600	208,300	事業着手予定	未利用
21	猪名寺2丁目	宅地	平成17年3月	196,600	平成20年3月	216,700	208,300	事業着手予定	未利用
22	猪名寺2丁目	宅地	平成17年3月	196,600	-	-	208,300	事業着手予定	未利用

3.4.188 尼崎伊丹線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	開明町1丁目	宅地	平成3年10月	839,800	平成4年9月	661,300	208,300	事業着手予定	未利用
2	開明町1丁目	宅地	平成3年8月	839,800	平成4年9月	661,300	208,300	事業着手予定	未利用
3	開明町1丁目	宅地	平成3年8月	839,800	平成4年9月	661,300	208,300	事業着手予定	未利用
4	開明町1丁目	宅地	平成3年8月	839,800	平成4年9月	661,300	208,300	事業着手予定	未利用

3.4.193 塚口駅小中島線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	御園3丁目	宅地	-	-	平成13年12月	264,900	208,300	事業着手予定	使用中
2	南塚口町3丁目	田	平成1年10月	542,600	平成16年9月	200,200	208,300	事業着手予定	未利用
3	南塚口町3丁目	田	平成1年10月	542,600	平成16年9月	200,200	208,300	事業着手予定	未利用

3.4.194 猪名寺椎堂線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	田能5丁目	雑種地	平成2年1月	760,400	平成7年1月	370,400	208,300	事業着手予定	未利用
2	田能5丁目	雑種地		760,400	平成2年3月	760,400	208,300	事業着手予定	未利用
3	田能5丁目	山林		760,400	平成7年1月	370,400	208,300	事業着手予定	未利用

3.4.614 園田豊中線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	東園田町5丁目	宅地	平成29年10月	203,800	平成30年12月	204,600	208,300	事業中	未利用
2	東園田町5丁目	宅地	平成29年10月	203,800	平成30年12月	204,600	208,300	事業中	未利用
3	東園田町5丁目	宅地	平成29年3月	203,800	平成29年4月	203,800	208,300	事業中	未利用
4	東園田町5丁目	宅地	平成7年3月	370,400	平成10年2月	332,600	208,300	事業中	未利用
5	東園田町5丁目	田	平成7年3月	370,400	平成10年2月	332,600	208,300	事業中	未利用
6	東園田町5丁目	雑種地	令和1年7月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
7	東園田町5丁目	雑種地	令和1年7月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
8	東園田町5丁目	雑種地	令和1年7月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
9	東園田町5丁目	雑種地	令和1年7月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
10	東園田町5丁目	雑種地	令和1年7月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
11	東園田町5丁目	雑種地	令和1年7月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
12	東園田町5丁目	宅地	平成31年3月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
13	東園田町5丁目	雑種地	平成31年3月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
14	東園田町5丁目	雑種地	平成31年3月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
15	東園田町5丁目	雑種地	平成31年3月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
16	東園田町5丁目	雑種地	平成31年3月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用
17	東園田町5丁目	雑種地	平成31年3月	839,800	平成17年3月	196,600	208,300	事業中	未利用
17	東園田町5丁目	雑種地	平成31年3月	205,800	令和2年3月	208,300	208,300	事業中	未利用

3.4.618 城内大物線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	昭和通1丁目	宅地	平成10年3月	332,600	-	-	208,300	事業着手予定	未利用
2	昭和通1丁目	宅地	平成9年3月	339,200	-	-	208,300	事業着手予定	未利用

3.4.620 西長洲線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	長洲本通3丁目	雑種地	平成12年3月	292,500	平成19年11月	204,700	208,300	事業着手予定	一部貸付中
2	長洲本通3丁目	雑種地		292,500		204,700	208,300	事業着手予定	未利用

3.4.624 大庄友行線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	大庄北4丁目	宅地	平成2年8月	760,400	-	-	208,300	事業着手予定	使用中

3.4.626 金楽寺線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	東大物町2丁目	宅地	-	-	昭和63年11月	400,500	208,300	事業着手予定	未利用
2	西大物町	宅地	平成9年3月	339,200	-	-	208,300	事業着手予定	未利用

3.4.628 立花駅今北線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	立花町4丁目	公衆用道路	-	-	昭和53年3月	149,900	208,300	事業着手予定	貸付中
2	立花町4丁目	公衆用道路	-	-	昭和61年10月	272,200	208,300	事業着手予定	貸付中
3	水堂町1丁目	宅地	昭和50年6月	143,300	昭和54年3月	150,000	208,300	事業着手予定	貸付中
4	水堂町1丁目	宅地	-	143,300	昭和54年3月	150,000	208,300	事業着手予定	貸付中
5	水堂町1丁目	公衆用道路	-	-	昭和55年3月	174,200	208,300	事業着手予定	未利用
6	水堂町1丁目	公衆用道路	-	-	昭和55年3月	174,200	208,300	事業着手予定	貸付中
7	水堂町1丁目	宅地	-	-	昭和55年3月	174,200	208,300	事業着手予定	貸付中
8	水堂町1丁目	宅地	平成2年3月	760,400	-	-	208,300	事業着手予定	使用中

3.4.630 古樋線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	杭瀬本町2丁目	宅地	-	-	平成6年10月	399,500	208,300	事業着手予定	使用中

3.4.632 東町開明線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	北城内	雑種地	平成6年3月	399,500	平成19年9月	204,700	208,300	事業着手予定	貸付中
2	南城内	宅地	昭和62年7月	285,000	平成16年9月	200,200	208,300	事業着手予定	未利用
3	南城内	宅地	昭和62年7月	285,000	平成16年9月	200,200	208,300	事業着手予定	未利用
4	南城内	宅地	昭和62年7月	285,000	平成16年9月	200,200	208,300	事業着手予定	未利用
5	南城内	宅地	昭和62年7月	285,000	平成16年9月	200,200	208,300	事業着手予定	未利用
6	南城内	宅地	昭和62年7月	285,000	平成16年9月	200,200	208,300	事業着手予定	未利用

3.4.639 尼崎駅前3号線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	潮江4丁目	宅地	令和1年9月	205,800	-	-	208,300	事業中	
2	潮江4丁目	宅地	令和1年9月	205,800	-	-	208,300	事業中	
3	潮江4丁目	宅地	令和1年9月	205,800	-	-	208,300	事業中	

7.5.711 南塚口8号線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	南塚口町2丁目	宅地	平成3年10月	839,800	平成9年2月	339,200	208,300	事業着手予定	使用中
2	南塚口町2丁目	宅地	平成3年10月	839,800	平成7年2月	370,400	208,300	事業着手予定	使用中

7.6.715 南塚口12号線

No.	所在地	地目	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	事業中or事業着手予定	現状
1	南塚口町5丁目	田	-	-	平成10年10月	332,600	208,300	事業着手予定	未利用

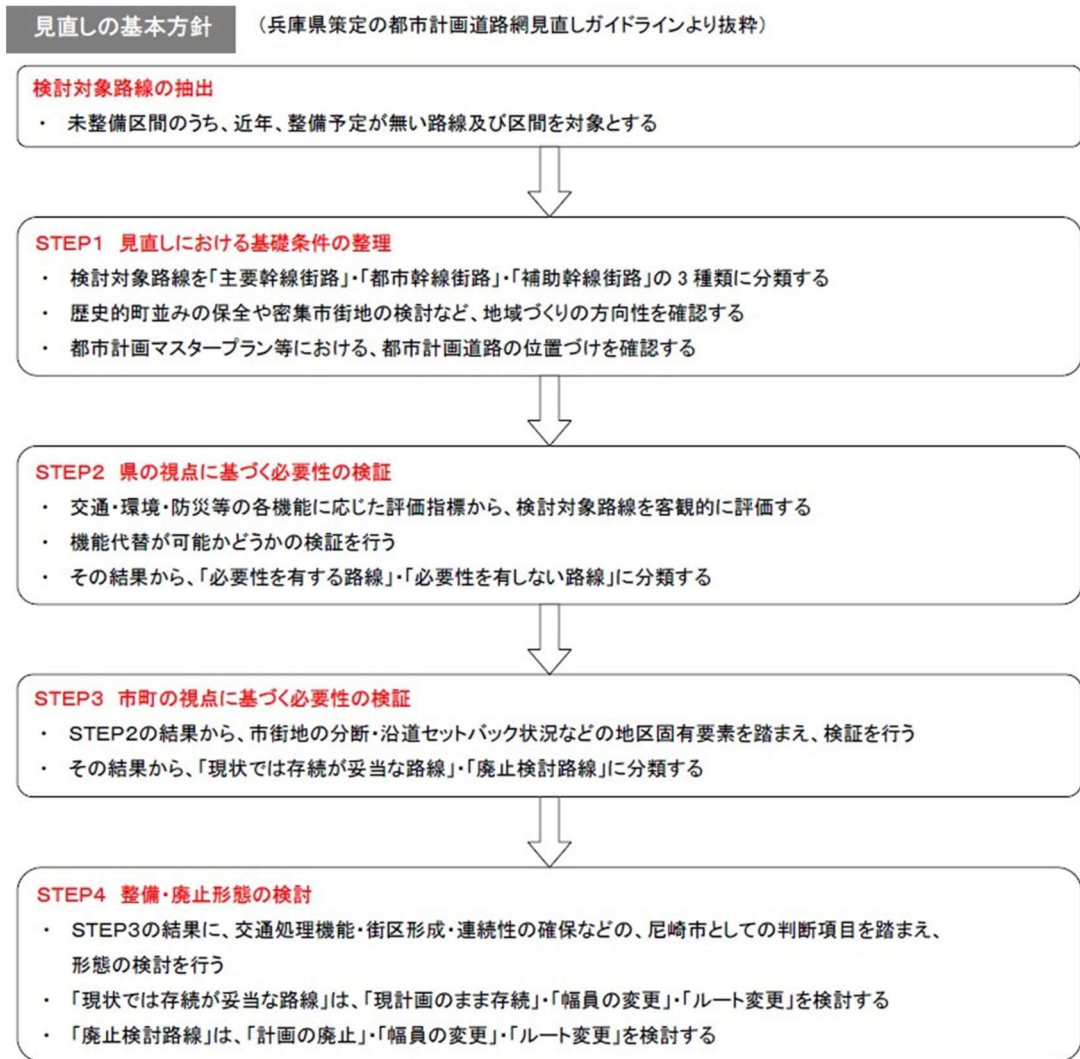
※公示価格は尼崎市域の平均価格
※表は買収地の全てを記載しているものではない。

※「現状」欄の補足
貸付中：貸付けを行っている土地
使用中：背後地の通路等、特定の方の用に供している土地
未利用：フェンスで囲う等、土地の利用を制限している土地

都市計画道路の整備は道路の新設や拡幅を伴うことから、事業用地を取得するための用地買収費や道路整備のための工事費等により多額の事業費が必要である。そのため、都市計画決定後、長期間にわたり事業化に至らない道路も多く存在している。その間、道路整備予定地の住民環境は変化し、建築制限により地権者の財産権を制限する可能性もあることから、これまで多くの地方公共団体において都市計画道路の見直しが行われている。

兵庫県下においても、都市計画道路が事業化に至らないことが多いため、平成23年3月に兵庫県が、「都市計画道路網見直しガイドライン」を策定し、都市計画道路の見直しの指針を示したことから、市においても、都市計画道路網の見直しを行っている。

(参考) 尼崎市都市計画道路網見直し方針



(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 施設が適切に保全されているか。	—	—
2 施設の有効活用に努めているか。	—	○
3 未利用財産の所有及び価値の下落について、市民に説明しているか。	—	○

(3) 監査の結論

- ①【意見】長期にわたり供用されていない先行取得用地の状況について、市民に説明することが望ましい。また、都市計画道路の見直しについては、これまでの進捗等も考慮し、実現可能性の観点からも判断する必要がある。

(課題)

道路用地として取得された土地（先行取得用地）が、長期にわたり供用されておらず、時価が下落しているものもある。また、整備の長期にわたり事業の進捗率が低い都市計画道路があるが、見直しについて実現可能性が考慮されていない。

(現状および背景)

道路整備のために先行取得した用地が、事業が進捗しないため市及び公社において長期間にわたり更地として保有されている。当該先行取得用地は、バブル期に取得されたものもあり、時価が著しく下落しているものもある。

市が事業用地を地権者より買収する場合は、時価により買収することになるが、市が公社から先行取得用地を取得する（買戻しする）際は公社が事業用地を取得する際に銀行借入を行った場合には、公社の事業用地の取得原価に借入金の金利が上乗せされることになっている。

このような先行取得用地が本来の道路として供用されず、長期にわたり相当数保有され、公社の保有する財産の時価が大幅に下落しているものもあるが、このことが市民に十分説明されていない。なお、公社は平成13年度以降、保有していた600億円ほどの先行取得用地の解消に努め、6億円ほどに圧縮している。

都市計画道路の事業化が進まないため、兵庫県の「都市計画道路網見直しガイドライン」及び「尼崎市都市計画道路整備プログラム」に基づき、市においても都市計画道路の見直しを行っているが、その判断に事業の「実現性」が考慮されていない。

事業化に至っていない路線については、今後、用地の取得、道路整備に向けた検討を行っていくとのことであるが、現状は着手時期も詳細に決まっていない。都市計画道路整備のための先行取得用地は、40年から50年以上供用されていないものもあり、フェンスで囲まれた状況で管理されている。

未整備区間先行取得用地の買収時から長期間が経過しているが供用に至っていないもの、早期の事業実施が認められないため貸付しているもの及び未利用となっているものが多数あることから、客観的に事業が近い将来に実現するとは考えられない。

(改善方法)

市民に説明責任を果たすため、長期にわたり供用されていない先行取得用地を保有しており、活用されていない財産を保有していること、また、その時価が下落していることを明らかにすることが望ましい。

また、都市計画道路については、必要性の観点のみならず、これまでの都市計画道路の整備に要した期間、進捗率、支障物件及び今後の投資額等を勘案した道路事業の実現可能性の観点からも、見直しすることを検討されたい。

B 未利用代替地

(1) 代替地

市は長期間にわたり未利用となっている代替地を、6物件保有している。代替地とは、市の道路等の整備事業のために必要な土地を有する地権者に対して、その土地の代わりに提供するための土地のことをいう。

地価が高騰していた時期においては、地権者は代替地を要求することが多かったが、地価が下落傾向にある近年では、代替地よりも金銭による補償を求める事が多くなってきており、過去に取得した代替地の処分が困難となっている。

市が保有する代替地の状況は、以下のとおりとなっている。

未利用代替地の状況

No	財産名称	所在地	公社先行取得年月	公社先行取得時公示価格(円)	市取得年月(公社買戻年月)	市取得時(公社買戻時)公示価格(円)	最新時点(R2.1.1)公示価格(円)	現状	備考
1	道路整備担当代替用地(神崎橋伊丹線)	食満1丁目	-	-	昭和58年5月	243,600	208,300	未利用	隣接する墓地が都市計画道路にかかっており、墓地移転用地として保有しているため売却不可。
2	道路整備担当代替用地(神崎橋伊丹線)	食満1丁目	昭和57年11月	221,900	平成1年3月	542,600	208,300	未利用	隣接する墓地が都市計画道路にかかっており、墓地移転用地として保有しているため売却不可。
3	道路整備担当普通財産(塚口小中島線)	南塚口町3丁目	平成1年10月	542,600	平成16年9月	200,200	208,300	未利用	過去に売却のための調整等を行ったが不調。
4	道路整備担当普通財産(塚口小中島線)	南塚口町3丁目	平成1年10月	542,600	平成16年9月	200,200	208,300	未利用	過去に売却のための調整等を行ったが不調。
5	道路整備担当普通財産(阪神本線付鳳街路)	西御園町	-	-	昭和60年4月	258,900	208,300	未利用	過去に売却のための調整等を行ったが不調。
6	阪神高架対策事業代替地	寺町	-	-	昭和60年3月	258,900	208,300	未利用	過去に売却のための調整等を行ったが不調。

※公示価格は尼崎市の平均価格

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 施設が適切に保全されているか。	—	—
2 施設の有効活用に努めているか。	—	○
3 未利用財産の所有及び価値の下落について、市民に説明しているか。	—	○

(3) 監査の結論

- ①【意見】長期にわたり供用されていない代替地の状況について、市民に説明することが望ましい。また、厳しい財政状況を踏まえ、早期に活用または売却するべきである。

(課題)

長期にわたり供用されておらず、時価が下落している代替地がある。また、売却も困難となっている。

(現状および背景)

市の道路等の整備事業のため過去に取得した代替地が長期間にわたり未利用となっている。また、そのうち、時価が50%近く下落しているものがある。

神崎橋伊丹線代替地のように、都市計画道路にかかる墓地移転のために取得したものもあるが、移転時期も未定のまま長期にわたり保有しているものもある。

上記のような状況にあるが、このような未利用代替地が保有され、市の保有する財産の時価が大幅に下落していることが市民に説明されていない。

(改善方法)

市民に説明責任を果たすため、長期にわたり利用されておらず、売却等も困難な代替地を保有していること、また、その時価が下落していることを明らかにすることが望ましい。

C 阪神尼崎駅前駐車場

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要



施設名	阪神尼崎駅前駐車場
公有財産台帳：施設番号	建物:2188
固定資産台帳：資産番号	建物:11505814, 11900524
所管課	都市整備局 土木部 道路課
設置目的	駐車場施設として設置
所在地	尼崎市神田中通1丁目1番地
設置年月日	平成7年7月31日
施設規模	構造等:地下2階2層 自走式 RC 構造 総面積:11,100 m ² <設備概要> 昇降設備:エレベーター1基、階段3ヵ所 機械設備:空調、排煙、消火設備一式 電気設備:受電設備、自家発電、自動火災報知機、中央監視モニター等 その他:駐車誘導案内、管制設備等一式
営業時間	年中無休 午前6時00分から午前0時00分

利 用 料 金	自動車	
	基本料金	20分につき 100円
	24時間最大料金	1,000円
	回数駐車券	110枚 (100円券) : 10,000円 230枚 (100円券) : 20,000円
	プリペイドカード	1,000円券 : 950円 3,200円券 : 3,000円 5,400円券 : 5,000円 11,000円券 : 10,000円 36,000円券 : 30,000円
	一般定期	全日 : 20,000円 (全日) 平日 : 15,000円 (土曜日、日曜日、祝日を除く) 昼間 : 12,000円 (全日午前6時00分から午前0時00分) 夜間 : 8,000円 (全日午後6時00分から翌日午前10時00分)
	地下2階限定定期	平日 : 12,000円 (土曜日、日曜日、祝日を除く) 昼間 : 9,000円 (全日午前6時00分から午前0時00分)
	自動二輪車・原付自転車	
	基本料金	60分につき 100円
	24時間最大料金	400円
月額全日定期駐車券	5,000円	
運 営 方 法 (直営、運営委託、 指 定 管 理)	指定管理による運営 (タイムズ 24 株式会社)	
今後のあり方の検 討 状 況 (移設、統合、廃 止、民間移譲等)	継続して運営予定である。	

② 利用者数の推移

(単位：台)

項目	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和 元年
利用台数	143,960	147,792	146,572	142,985	131,252

③ 維持管理費の推移

(単位：千円)

項目	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和 元年
指定管理料	37,512	37,462	37,774	36,600	36,939
合計	37,512	37,462	37,774	36,600	36,939

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳に保有資産が適切に登録されているか。	—	—
2 施設が適切に保全されているか。	—	—
3 施設の維持管理コストの削減に努めているか。	—	○
4 施設の有効活用に努めているか。	—	—
5 費用平準化の観点から、中長期の更新計画を策定しているか。	—	○

(3) 監査の結論

- ①【意見】阪神尼崎駅前駐車場は老朽化が進行しているが、中長期にわたる大規模改修・更新計画が策定されていない。

(課題)

阪神尼崎駅前駐車場は、利用台数は安定している状況であるが、施設の老朽化が進行している状況となっている。

しかしながら、今後の施設のあり方が決定されておらず、施設長寿命化及び費用負担の平準化の観点からの中長期にわたる大規模改修・更新計画が策定されていない。

(現状および背景)

少子高齢化の加速により、今後は税収の減少・扶助費の増加により、厳しい財政状態が続くことが容易に予想される。このような状況で、高度成長期に整備された多くのインフラ設備やハコモノ施設に更新期が到来し、市の財政状況に重大な影響を与えかねないことから、平成 26 年に「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、それぞれの施設について、公有財産活用の具体的な方針や長寿命化に向けた計画（保全計画）、維持管理費用の適正化の方策を示し、施設の継続保有や改修、用途変更、統廃合等に向けた公共施設全体のマネジメント計画を策定するとしている。

しかしながら、阪神尼崎駅前駐車場については、老朽化が進行している

状況にあるなか、施設の今後のあり方が決まっていなとして、中長期的な観点からの大規模改修・更新計画及び長寿命化計画が策定されていない。現状では、想定していない時期に大規模改修・更新が必要となり、多額の資金支出や施設が利用できなくなる可能性がある。

(改善方法)

大規模改修等は一時に多額の資金支出となることから、財政状況にあたる影響は多大なものとなる。費用負担の平準化の観点から、中長期にわたる大規模改修・更新計画を策定し、計画的に改修・更新を進める必要がある。

②【意見】指定管理施設において、利用料金制の導入を検討すべきである。

(課題)

指定管理者制度導入施設において、利用料金制を採用すれば、指定管理者に対し魅力的な施設運営のための動機付けとなる。しかしながら、利用料金制を採用することが検討されていない。

(現状および背景)

阪神尼崎駅前駐車場における利用料金は、指定管理者が利用者から徴収し、市に全額納付されており、指定管理業務のために必要な資金は、市より指定管理料として指定管理者に支払われており、一定の目標以上の利用料金があった場合には市と業者で折半する等インセンティブを考慮した取組を行っている（委託料金制）。

他の地方公共団体の指定管理者制度を導入した多くの施設では、利用者からの施設利用料を指定管理者が収受し、その利用料を指定管理業務の原資とする利用料金制が採用されている。この利用料金制は、指定管理者の努力により収入が増加し、その成果が指定管理者に還元されることとなるため、指定管理者の動機付けのための有効な方策となる。また、地方公共団体にとっては、会計事務の効率化が図れることになる。

しかしながら、阪神尼崎駅前駐車場は、道路整備特別措置法の施設であり、収入を整備償還金にあてる必要があるため、利用料金制の導入を検討してこなかったとのことである。なお、平成 29 年に道路整備特別措置法の設備費用の償還は終了している。

(改善方法)

広く民間事業者の募集を図り、民間ノウハウを活用することによりさらなる市民サービスの向上を図るため、また、指定管理者にとっても魅力的な業務となるよう、次回の公募までに委託料金制度と利用料金制のメリット・デメリットを分析した上で、いずれを採用すべきかの検討を行われたい。

D 自転車等駐車場（北西部）

(1) 財産の概要（利用している施設（貸付、利用許可対象分を除く））

① 概要

		
施設名	立花駅第1自転車駐車場、立花駅第2自転車駐車場、立花駅第3自転車駐車場、立花駅第4自転車駐車場、立花駅第5自転車駐車場、立花駅第6自転車駐車場、立花駅第7自転車駐車場、立花駅南地下自転車駐車場、武庫之荘駅第1自転車駐車場	
公有財産台帳：施設番号	以下、建物の公有財産台帳及び固定資産台帳の資産番号である。	
固定資産台帳：資産番号	施設名称	公有財産台帳番号
	立花駅第1自転車駐車場	907
	立花駅第2自転車駐車場	908
	立花駅第3自転車駐車場	909
	立花駅第4自転車駐車場	914
	立花駅南地下自転車駐車場	916
	武庫之荘駅第1自転車駐車場	912
所管課	都市整備局 土木部 放置自転車対策担当	
設置目的	市内鉄道各駅への駐輪場施設提供・放置自転車対策のため設置	

所在地	以下各施設明細の所在地である。	
	施設名称	所在地
	立花駅第1自転車駐車場	尼崎市西立花町1丁目
	立花駅第2自転車駐車場	尼崎市立花町1丁目
	立花駅第3自転車駐車場	尼崎市七松町1丁目
	立花駅第4自転車駐車場	尼崎市立花町1丁目
	立花駅南地下自転車駐車場	尼崎市七松町1丁目
	武庫之荘駅第1自転車駐車場	尼崎市南武庫之荘1丁目
設置年月日	以下現在稼働している主な施設の設置年月日である。	
	施設明細	設置年月日
	立花駅第1自転車駐車場	昭和56年4月26日
	立花駅第2自転車駐車場	昭和56年4月26日
	立花駅第3自転車駐車場	昭和58年4月26日
	立花駅第4自転車駐車場	昭和61年10月1日
	立花駅第5自転車駐車場	昭和62年1月1日
	立花駅第6自転車駐車場	昭和61年12月1日
	立花駅第7自転車駐車場	平成17年10月1日
	立花駅南地下自転車駐車場	平成12年4月21日
武庫之荘駅第1自転車駐車場	昭和57年12月1日	
施設規模	以下現在稼働している主な施設の規模である。	
	施設明細	施設詳細
	立花駅第1自転車駐車場	面積726㎡、収容台数588台、鉄骨造2階建て
	立花駅第2自転車駐車場	面積992㎡、収容台数672台、鉄骨造2階建て
	立花駅第3自転車駐車場	面積605㎡、収容台数508台、鉄骨造1階建て
	立花駅第4自転車駐車場	面積1,193㎡、収容台数879台、鉄骨造2階建て
	立花駅第5自転車駐車場	面積483㎡、収容台数701台、平置き
立花駅第6自転車駐車場	面積450㎡、収容台数488台、平置き	

	立花駅第7自転車駐車場	面積 229 m ² 、収容台数 133 台、平置き					
	立花駅南地下自転車駐車場	面積 3,384 m ² 、収容台数 2,342 台、鉄筋コンクリート造地下1階					
	武庫之荘駅第1自転車駐車場	面積 2,414 m ² 、収容台数 2,016 台、鉄筋コンクリート造地上1階地下1階					
利 用 時 間	施設明細		施設詳細				
	立花駅第1自転車駐車場		午前4時55分から翌日の午前1時15分まで				
	立花駅第2自転車駐車場		午前4時55分から翌日の午前1時15分まで				
	立花駅第3自転車駐車場		午前4時55分から翌日の午前1時15分まで				
	立花駅第4自転車駐車場		午前0時から翌日の午前0時まで				
	立花駅南地下自転車駐車場		午前4時55分から翌日の午前1時15分まで				
	武庫之荘駅第1自転車駐車場		午前4時25分から翌日の午前1時5分まで				
利 用 料 金	(単位 ; 円)						
		自転車			原動機付自転車		
		定期利用 1カ月	定期利用 3カ月	一時利用 1日1回 につき	定期利用 1カ月	定期利 用3カ 月	一時利用 1日1回 につき
	立花駅 第1	2,100	5,900	150	—	—	—
	立花駅 第2	2,100	5,900	150	—	—	300
	立花駅 第3	2,100	5,900	150	—	—	300
立花駅 第4	1,700	4,800	150	—	—	—	

	立花駅 第5	(A・B) 1,500	(A・B) 4,200	—	(D) 2,900	(D) 8,200	(D) 300
		(C) 800	(C) 2,200		(E) 1,700	(E) 4,800	
	立花駅 第6	(A・B) 1,500	(A・B) 4,200	—	(D) 1,700	(D) 4,800	—
		(C) 800	(C) 2,200				
	立花駅 第7	1,500	4,200	—	2,500	7,100	—
	立花駅 南地下	2,100	5,900	150	—	—	—
武庫之 荘駅 第1	2,100	5,900	150	—	—	—	
運 営 方 法 (直営、運営委託、 指 定 管 理)	指定管理者による運営（公益社団法人尼崎市シルバー人材センター）						
今後のあり方の検 討 状 況 (移設、統合、廃 止、民間移譲等)	継続して運営予定である。						

② 利用者数の推移

(単位；人)

	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
立花駅第1自転車駐車場	69,660	68,517	70,286	65,165	64,858
立花駅第2自転車駐車場	114,522	112,327	113,712	109,292	104,032
立花駅第3自転車駐車場	33,201	32,236	32,024	31,998	29,526
立花駅第4自転車駐車場	14,262	32,602	32,631	31,571	30,595
立花駅第5自転車駐車場	5,040	5,296	5,392	5,352	5,639
立花駅第6自転車駐車場	3,033	3,256	3,215	3,083	3,013
立花駅第7自転車駐車場	1,313	1,709	1,737	1,726	1,395
立花駅南地下自転車駐 車場	117,183	115,452	111,511	101,096	91,706
武庫之荘駅第1自転車駐 車場	196,477	223,340	212,928	204,221	199,148

③ 維持管理費の推移

(単位；千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
委託料・指定管理料	148,814	149,404	150,486	148,752	150,012
合計	148,814	149,404	150,486	148,752	150,012

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳に保有資産が適切に登録されているか。	—	—
2 施設が適切に保全されているか。	—	—
3 施設の維持管理コストの削減に努めているか。	○	○
4 施設の有効活用に努めているか。	—	○
5 費用平準化の観点から、中長期の更新計画を策定しているか。	—	○

(3) 監査の結論

- ①【意見】 広く民間事業者のノウハウを活用するため、指定管理者選定の応募において、多くの事業者を募れるよう業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

(課題)

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用し、住民サービスの向上や施設管理コストの削減を図ることを目的として採用されるものであるが、指定管理者の公募における応募者が少ない状況になっている。

(現状および背景)

指定管理者の選定は、公募により行われているが1社だけの応募となっている。所管課は、公募に関する説明会に出席していた者に応募しなかった理由を確認しているが、その理由は事務範囲が大きいことや必要と思われる工数に金額が見合わないとのことである。

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用することにより住民サービスの向上や財産管理コストを削減することを主眼とするものであるが、指定管理者選定における応募者が継続的に少ない状況では、その目的を達することが困難となる可能性がある。

(改善方法)

広く民間事業者からの募集を図るため、業務範囲を見直すことや、指定管理者の努力により収入が増加し、その成果が指定管理者に還元される仕組み(利用料金制)を採用する等により、指定管理者にとって魅力的なものとなるよう、業務や制度の見直しを継続的に行うことが望まれる。

②【指摘】指定管理者から入手した収支報告の正確性について市としての検証が不十分である。

(課題)

指定管理者より提出される収支報告と証拠書類との照合を行っておらず、収支報告が正確であるかどうかの検証が行われていない。施設管理コストの実態を把握できず、指定管理料の妥当性が検証できない可能性がある。

(現状および背景)

市の「指定管理者制度について(指針)」及び「協定書」によれば、公の施設の管理の適正を期するため、「所管部署において、業務の履行状況、管理業務及び自主事業の収支状況、経理状況等が良好かどうか、利用者のニーズを踏まえた取組が行われているかなどについて、年度事業報告書や月例事業報告書の内容の確認をする他、実地による調査、又は利用者アンケートなどを基に確認」することが求められている。

尼崎市駐輪場において、所管課による事業報告に含まれる収支報告の検証方法を確認したところ、所管課は指定管理者より収支報告を入手し、異常がないかの確認を行っているとのことであるが証拠書類との照合を行うことにより収支報告が正確かどうかの検証を行っていなかった。

現状では、施設の維持管理コストが適切に把握できず、指定管理者に支払う指定管理料が適切であるかどうかの判断ができないリスクがある。

(改善方法)

指定管理者から提出される収支報告につき、抽出により帳簿記録及び領収書や給与台帳等の証拠書類との照合を行うことにより、収支報告の正確性を検証する必要がある。

③【意見】指定管理者の適切な施設運営の動機付けのため、利用料金制を採用することを検討することが望ましい。

(課題)

指定管理者制度導入施設において、利用料金制を採用すれば、指定管理者に対し魅力的な施設運営のための動機付けとなる。しかしながら、利用料金制を採用することが検討されていない。

(現状および背景)

指定管理者の選定のプロポーザルにおいて、指定管理者が提案したとおり、指定管理料の10%ほどを利益(一般管理費として収支報告)として指定管理者が享受することを認めている。

指定管理料が指定管理者の提案額のままであり、また収支報告の正確性を検証していない現状では、指定管理者が管理を怠った場合(支出を抑制した場合)には、より多くの利益が保証されるという不合理な結果となる可能性がある。

また、指定管理施設において利用料金制度が馴染む施設は、収支採算が取れる施設が基本と考えられるため、駐輪場の収支状況を確認した結果、駐輪場ごとに収支採算状況は異なるものの、駐輪場全体では収支採算が取れるものであった。

(改善方法)

他都市においては、駐輪場を利用料金制度によって運営している事例などもあり、適切な財産管理コストでの運用を図るため、また、指定管理者の動機付けのため、利用料金制度を採用することを検討されたい。

④【意見】自転車等駐車場は老朽化が進行しているが、中長期にわたる大規模改修・更新計画が策定されていない。

(課題)

自転車等駐車場(一部)は、利用台数が低迷している状況にあり、また施設の老朽化が進行している状況となっている。

しかしながら、今後の施設のあり方が決定されておらず、施設長寿命化及び費用負担の平準化の観点からの中長期にわたる大規模改修・更新計画が策定されていない。

(現状および背景)

少子高齢化の加速により、今後は税収の減少・扶助費の増加により、厳しい財政状態が続くことが容易に予想される。このような状況で、高度成長期に整備された多くのインフラ設備やハコモノ施設に更新期が到来し、市の財政状況に重大な影響を与えかねないことから、平成 26 年に「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、それぞれの施設について、公有財産活用の具体的な方針や長寿命化に向けた計画（保全計画）、維持管理費用の適正化の方策を示し、施設の継続保有や改修、用途変更、統廃合等に向けた公共施設全体のマネジメント計画を策定するとしている。

しかしながら、自転車等駐車場については、老朽化が進行している状況にあるなか、施設の今後のあり方が決まっていないとして、中長期的な観点からの大規模改修・更新計画及び長寿命化計画が策定されていない。現状では、想定していない時期に大規模改修・更新が必要となり、多額の資金支出や施設が利用できない期間があるなど、放置自転車対策としての施設活用ができなくなる可能性がある。

(改善方法)

大規模改修等は一時に多額の資金支出となることから、財政状況にあたる影響は多大なものとなる。費用負担の平準化の観点から、中長期にわたる大規模改修・更新計画を策定し、計画的に改修・更新を進める必要がある。

- ⑤【意見】施設の有効活用のため、自動販売機等を設置することを検討されたい。

(課題)

市有財産の有効活用により、収入を得ることが可能であるが、その取り組みが十分でない。

(現状および背景)

市の財源確保のため、売却や貸付け等により有効活用を図るべきである。

しかしながら、稼働率が恒常的に低く、自動販売機等を設置したとしても、駐輪状況に支障をきたさないと考えられる駐輪場があるものの、自動販売機等の設置といった財産の有効活用は図られていない。

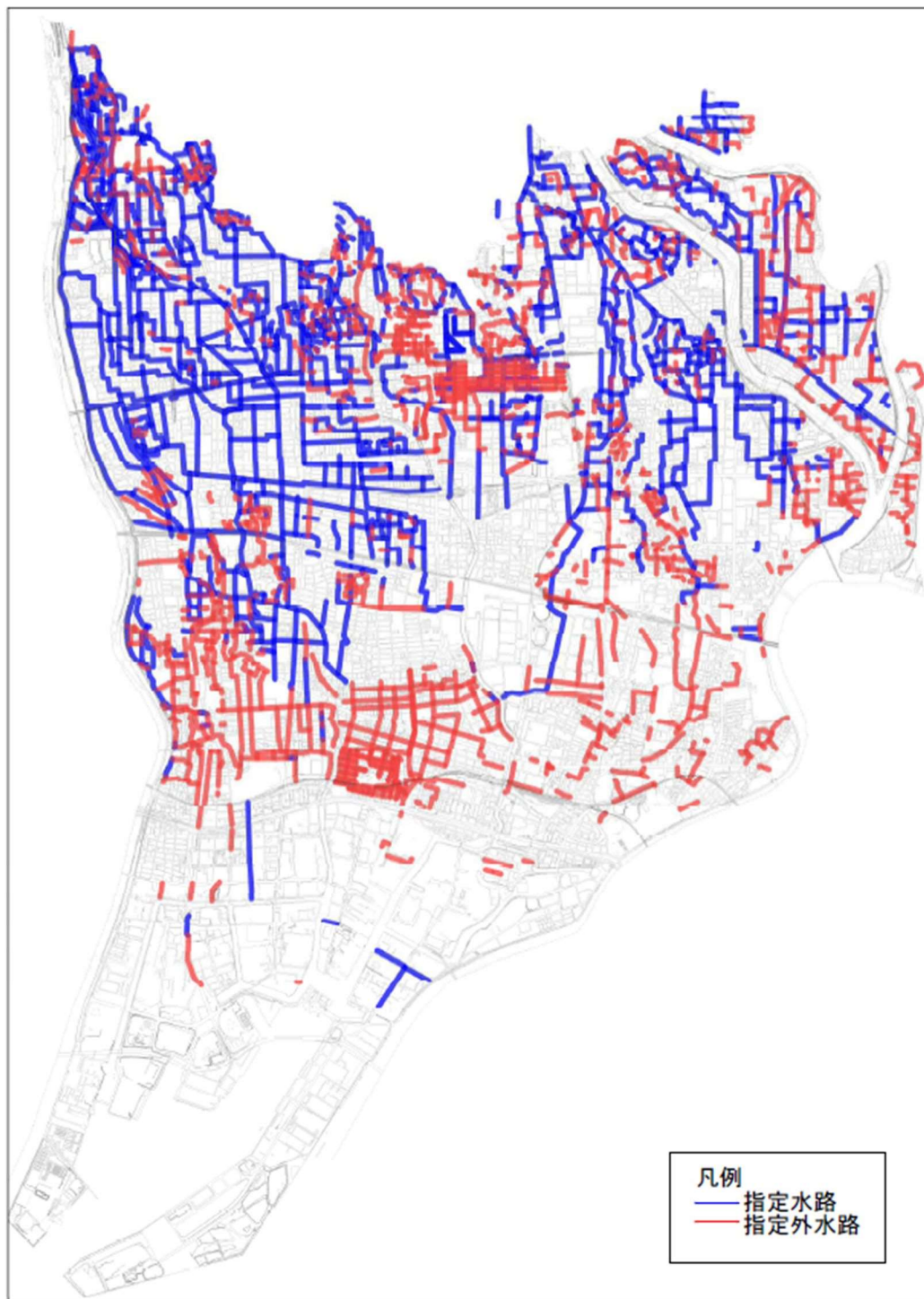
(改善方法)

市有財産の有効活用を図るため、稼働率が恒常的に低く、自動販売機等を設置したとしても、駐輪状況に支障をきたさないと考えられる駐輪場については、公募等により、自動販売機等の設置事業者の募集を検討することが望ましい。

E 水路敷

(1) 水路敷の状況

市には指定水路が 209 キロメートルほどあり、有効活用として一部について行政財産一時使用許可を行っている。指定水路のほか、指定外水路も存在するが、延長が膨大であり、すべてを把握できていない。



(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 施設が適切に保全されているか。	—	—
2 施設の有効活用に努めているか。	—	—
3 費用平準化の観点から、中長期の更新計画を策定しているか。	—	○

(3) 監査の結論

- ①【意見】市内水路は老朽化が進行しているが、中長期にわたる大規模改修・更新計画が策定されていない。

(課題)

市内指定水路は、施設の老朽化が進行している状況となっている。調査をすすめているところであるため、長寿命化及び費用負担の平準化の観点からの中長期にわたる大規模改修・更新計画が策定されていない。

(現状および背景)

市中の水路は老朽化しているが、現状の改善や水路の要否を検討するために水路調査を行っているところである。

調査結果に基づき、長寿命化計画や長期改修計画をつくることであるが、水路改修については、将来の一時に多額の費用負担になることも考えられる。将来世代への負担を回避のため、費用負担の平準化の観点から当該計画を早急に策定すべきである。

(改善方法)

指定水路の改修等は一時に多額の資金支出となる可能性があることから、財政状況に与える影響は多大なものとなる。指定水路の調査結果を見極め、費用負担の平準化の観点から、中長期にわたる大規模改修・更新計画を策定し、計画的に改修・更新を進める必要がある。

F 水路敷の不法占拠

(1) 不法占拠の状況

市の水路敷上に、以下2件の不法占拠物件が存在している。

所在・地番	占拠確認時期	占拠物件種類	占拠面積(m ²)	不法の状況、最新の占拠者への指導・協議状況	行政財産として使用許可した場合の年間使用料(円)
稲葉元町3丁目	昭和45年	住宅の一部	10.67	地主と家主が同一人でないため、住居の建替えの際には、地主に協力を求めて解決を図りたい。 (なお、地主には説明済み)	33,396
大庄北2丁目	昭和55年	炊事場及び住宅の一部	72.5	借家で居住者が建て増したものが大部分で、居住者の入れ替わりもあり解決は難しいが、建物が老朽化しているので、建て替えを待つ。	221,628

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 施設が適切に保全されているか。	—	○

(3) 監査の結論

①【意見】不法占拠の解消を推進されたい。

(課題)

不法占拠への対応として、占拠物件の老朽化による建替え時に対応するような消極的な対応しかできない状況となっている。

(現状および背景)

市内水路敷において確認されている不法占拠の状況を確認すると、50年ほど経過しても解消していない状況となっている。しかし、定期的な現況確認や指導・勧告を行っていないとのことである。

境界明示が不成立であるため不法占拠と確定できず、指導できないものや、境界明示の結果不法占拠であることが判明したもの等があるが、短期に解消することが困難であることは明らかであり、「老朽化しているため、建て替え時に対応する」等の消極的な解決策しか取りえない状況となっている。

常置されている不法占拠物件であるため、本来、市は不法占拠者に対して、不当利得返還請求権を有するが、民事訴訟によらなければ強制的な徴収は不可能であり、債権額と事務負担を勘案すると現実的ではないことも理解できる。

しかしながら、本来、市有財産の使用料を徴収すれば年間20万円ほど

になっているものもあり、それが何十年もの長期間にわたり占拠者の利得となっていることは憂慮すべきことである。現状では、適切な手続により市有財産の使用許可を取り、適切な使用料を市に支払っている市民との公平を図れない状況となっている。

(改善方法)

他の市民との公平を図るとともに適切な財産管理を図るため、不法占拠の解消を推進する必要があると考える。不法占拠の解消を進めるために、継続的な不法占拠解消に向けた取組みとともに、今後の不法占拠の増加防止に向けた取組みを続けられたい。

G フィールド公園等

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要



施設名	上坂部西公園、元浜緑地、中央公園、大井戸公園、近松公園、宮内公園、西武庫公園、祇園橋緑地		
公有財産台帳：施設番号	以下、土地の公有財産台帳及び固定資産台帳の資産番号である。		
固定資産台帳：資産番号	施設明細	公有財産台帳番号	固定資産台帳番号
	上坂部西公園	629	11503195 他
	元浜緑地	648	11503465 他
	中央公園	606	11502383 他
	大井戸公園	628	11503048 他
	近松公園	612	11502501 他
	宮内公園	398	11503410 他
	西武庫公園	557, 558, 559	11503725
	祇園橋緑地	645	11503315 他
	※西武庫公園のみフィールド公園ではない。		

	以下、建物の公有財産台帳及び固定資産台帳の資産番号である。																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設明細</th> <th>公有財産台帳番号</th> <th>固定資産台帳番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上坂部西公園</td> <td>629</td> <td>11503254 他</td> </tr> <tr> <td>元浜緑地</td> <td>648</td> <td>11503486 他</td> </tr> <tr> <td>大井戸公園</td> <td>628</td> <td>11503053 他</td> </tr> <tr> <td>近松公園</td> <td>612</td> <td>11502503 他</td> </tr> <tr> <td>宮内公園</td> <td>411</td> <td>11503412 他</td> </tr> <tr> <td>西武庫公園</td> <td>162</td> <td>11503726 他</td> </tr> <tr> <td>祇園橋緑地</td> <td>645</td> <td>11503323 他</td> </tr> </tbody> </table>	施設明細	公有財産台帳番号	固定資産台帳番号	上坂部西公園	629	11503254 他	元浜緑地	648	11503486 他	大井戸公園	628	11503053 他	近松公園	612	11502503 他	宮内公園	411	11503412 他	西武庫公園	162	11503726 他	祇園橋緑地	645	11503323 他
	施設明細	公有財産台帳番号	固定資産台帳番号																						
	上坂部西公園	629	11503254 他																						
	元浜緑地	648	11503486 他																						
	大井戸公園	628	11503053 他																						
	近松公園	612	11502503 他																						
	宮内公園	411	11503412 他																						
	西武庫公園	162	11503726 他																						
祇園橋緑地	645	11503323 他																							
所 管 課	都市整備局 公園計画・21世紀の森担当																								
設 置 目 的	フィールド公園は、緑のネットワークにおける「文化・レクリエーションの拠点」である緑化普及啓発の場として、緑化の推進や賑わいづくりを目的として位置づけている。																								
所 在 地	以下各施設明細の所在地である。																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設明細</th> <th>土地・建物の所在地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上坂部西公園</td> <td>東塚口町1丁目 647-1</td> </tr> <tr> <td>元浜緑地</td> <td>元浜町1丁目 30</td> </tr> <tr> <td>中央公園</td> <td>神田中通1丁目 4</td> </tr> <tr> <td>大井戸公園</td> <td>南武庫之荘3丁目 425</td> </tr> <tr> <td>近松公園</td> <td>久々知1丁目 410</td> </tr> <tr> <td>宮内公園</td> <td>北竹谷町3丁目 122</td> </tr> <tr> <td>西武庫公園</td> <td>武庫元町3丁目 3-32</td> </tr> <tr> <td>祇園橋緑地</td> <td>元浜町1丁目 28-9</td> </tr> </tbody> </table>	施設明細	土地・建物の所在地	上坂部西公園	東塚口町1丁目 647-1	元浜緑地	元浜町1丁目 30	中央公園	神田中通1丁目 4	大井戸公園	南武庫之荘3丁目 425	近松公園	久々知1丁目 410	宮内公園	北竹谷町3丁目 122	西武庫公園	武庫元町3丁目 3-32	祇園橋緑地	元浜町1丁目 28-9						
	施設明細	土地・建物の所在地																							
	上坂部西公園	東塚口町1丁目 647-1																							
	元浜緑地	元浜町1丁目 30																							
	中央公園	神田中通1丁目 4																							
	大井戸公園	南武庫之荘3丁目 425																							
	近松公園	久々知1丁目 410																							
	宮内公園	北竹谷町3丁目 122																							
西武庫公園	武庫元町3丁目 3-32																								
祇園橋緑地	元浜町1丁目 28-9																								
設 置 年 月 日	以下現在稼働している主な施設の設置年月日である。																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設明細</th> <th>設置年月日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上坂部西公園</td> <td>昭和59年4月1日</td> </tr> <tr> <td>元浜緑地</td> <td>平成3年7月15日</td> </tr> <tr> <td>中央公園</td> <td>昭和28年5月20日</td> </tr> <tr> <td>大井戸公園</td> <td>昭和50年12月23日</td> </tr> <tr> <td>近松公園</td> <td>昭和27年11月21日</td> </tr> <tr> <td>宮内公園</td> <td>平成元年4月1日</td> </tr> <tr> <td>西武庫公園</td> <td>平成24年4月6日</td> </tr> </tbody> </table>	施設明細	設置年月日	上坂部西公園	昭和59年4月1日	元浜緑地	平成3年7月15日	中央公園	昭和28年5月20日	大井戸公園	昭和50年12月23日	近松公園	昭和27年11月21日	宮内公園	平成元年4月1日	西武庫公園	平成24年4月6日									
施設明細	設置年月日																								
上坂部西公園	昭和59年4月1日																								
元浜緑地	平成3年7月15日																								
中央公園	昭和28年5月20日																								
大井戸公園	昭和50年12月23日																								
近松公園	昭和27年11月21日																								
宮内公園	平成元年4月1日																								
西武庫公園	平成24年4月6日																								

	祇園橋緑地	昭和 58 年 5 月 26 日
施設規模	以下現在稼働している主な施設の規模である。	
	施設明細	施設詳細
	上坂部西公園	27,076 m ²
	元浜緑地	37,090 m ²
	中央公園	4,852.9 m ²
	大井戸公園	26,479 m ²
	近松公園	19,206 m ²
	宮内公園	1,009 m ²
	西武庫公園	70,780 m ²
	祇園橋緑地	8,265 m ²
利用時間	施設明細	施設詳細
	上坂部西公園	4月～9月 午前6:00～午後9:00 10月～3月 午前6:00～午後6:00 (年中無休)
	元浜緑地	4月～9月 午前6:00～午後8:00 10月～3月 午前6:00～午後6:00 (年中無休)
	中央公園	入園自由
	大井戸公園	入園自由
	近松公園	入園自由
	宮内公園	入園自由
	西武庫公園	入園自由
	祇園橋緑地	入園自由
	利用料金	各施設ともに無料
運営方法 (直営、運営委託、 指定管理)	運営委託による運営 (公益財団法人尼崎緑化公園協会)	
今後のあり方の検討状況 (移設、統合、廃止、民間移譲等)	緑化の推進や賑わいづくりを目的として継続運営の予定である。	

② 維持管理費の推移

(単位:千円)

項目	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
委託料	145,584	146,880	145,044	144,720	146,069

(2) 主な監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳に保有資産が適切に登録されているか。	—	—
2 施設が適切に保全されているか。	○	—
3 施設の維持管理コストの削減に努めているか。	—	○
4 施設の有効活用に努めているか。	—	○
5 費用平準化の観点から、中長期の更新計画を策定しているか。	—	—

(3) 監査の結論

- ①【指摘】消防設備に不備が認められるにもかかわらず、適時に対応していない。

<p>(課題)</p> <p>フィールド公園の消防設備点検において、不備が指摘されているが、改善されていない。</p> <p>現状では、火災が施設にて発生した場合に、利用者の生命及び財産が適切に守れないリスクがある。</p>
--

(現状および背景)

消火器やスプリンクラー設備、自動火災報知設備などの消防用設備が、火災の際に正常に作動しないと利用者の生命・財産に被害をもたらす可能性があることから、施設保有者に定期的に消防機器を点検(6ヵ月に1回)し、その結果を管轄する消防署へ報告することが消防法で義務付けられている。

フィールド公園は、多くの市民が余暇を過ごすために集う場所であるため、災害防止・予防に関する取組みは徹底される必要がある。

しかしながら、監査において施設の消防設備の点検結果を確認したところ、以下のように消防設備等点検で指摘された事項が改善されていない事例が見受けられた。

場所	設備	不備の内容	不備発生時期
元 浜 緑 地 駐 車 場	防排煙設備	受信機内バッテリー容量不足	令和2年2月
	自動火災報知設備	受信機内バッテリー容量不足 等	令和2年2月
	泡消火設備	一斉開放不良 等	令和2年2月

(参考) 消防法

第十七条 学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店、旅館、飲食店、地下街、複合用途防火対象物その他の防火対象物で政令で定めるものの関係者は、政令で定める消防の用に供する設備、消防用水及び消火活動上必要な施設（以下「消防用設備等」という。）について消火、避難その他の消防の活動のために必要とされる性能を有するように、政令で定める技術上の基準に従って、設置し、及び維持しなければならない。

第十七条の三の三 第十七条第一項の防火対象物（政令で定めるものを除く。）の関係者は、当該防火対象物における消防用設備等又は特殊消防用設備等（第八条の二の二第一項の防火対象物にあつては、消防用設備等又は特殊消防用設備等の機能）について、総務省令で定めるところにより、定期に、当該防火対象物のうち政令で定めるものにあつては消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に点検させ、その他のものにあつては自ら点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。

(改善方法)

消防設備等の点検結果に不備が認められる場合、早急に改善する必要がある。また、改善に多額の資金支出を要する場合には、利用者の安全に配慮しつつ、不具合の改善に必要な補修や更新に関する修繕計画を作成するなどして計画的に改善を進める必要がある。

- ②【意見】自動販売機の設置に関し、公有財産の有効活用・自主財源の確保の観点から公募を行うことが望ましい。

(課題)

フィールド公園では、自動販売機の設置について、公募を行うことなく、特定の者に対して行政財産の目的外使用許可を行っている。

市において公募により自動販売機を設置した他の事例と比較してみると、設置者から収受する使用料は明らかに低い金額となっている。

(現状および背景)

市において、公有財産の有効活用・自主財源の確保の観点から、市有施設内において、自動販売機を設置することを希望する者を公募により選定することを推進し、毎年公有財産課から全庁に通知しているところである。

自動販売機設置に際し、公募によらず申請者に使用許可した場合の使用料は、機器の大きさにもよるが約7千円から1万6千円ほどであるが、公募による場合は20万円以上となることも多い状況となっている。

自動販売機の設置を希望する者を公募により募れば、通常の行政財産目的外使用許可よりも多額の使用料を収受できるにもかかわらず、フィールド公園において、自動販売機の設置を公園運営受託者に1台あたり7,440円（10台で74,400円）にて使用を許可していた。

所管課によれば、自動販売機の設置にかかる使用許可を公募することについては、公園条例で設置単価が決まっていることから、公募したとしても使用料は同額となり、また、公園条例の改正については、市内全公園での利用実態や改正による効果を勘案すべきであることを理由として、公募を行っていない。

しかしながら、市の財源確保のために、また、利用者にとっては使用料が飲料購入価格に転嫁されることがない限り不利益を被るものではないため、公募としなかった理由に合理性はないと考える。また、自動販売機の設置自体が施設の設置目的の達成に直接的に寄与するものと考えすることはできず、この点からも自動販売機設置の権利を公園運営受託者のみに与えることに合理性はないと考える。

(改善方法)

市の厳しい財政状況を鑑み、財産の有効活用の観点及び自主財源の確保の観点から、本施設における自動販売機の設置については、条例改正も含めて検討し、条例の改正が可能であるのならば、公募により自動販売機設置事業者を選定することが望ましい。

- ③【意見】施設運営者の選定には、広く民間ノウハウの活用をし、施設の維持管理コストの低減を図るため、公募により運営事業者を決定することが望ましい。

(課題)

公園運営のノウハウを持つ事業者は他にも存在すると考えられ、特定の者に随意契約により公園運営を委託することに合理性はないことから、公募により公園運営事業者を決定することが望ましいが、現在は非公募による随意契約での締結となっている。

(現状および背景)

市の施設運営の委託に関しては、公平性の確保及び競争性の確保のため、入札もしくはプロポーザルにより受託者が決定することが原則となっている。公園運營業務は、「より多くの市民が花や緑に対する関心や知識を深め、緑化に取り組めるよう充実した緑化普及啓発業務を行う内容が含まれ、業務の内容が緑化公園協会の設立趣旨に合致する」ことを理由として緑化公園協会に随意契約により委託されている。しかしながら、緑化普及活動のできる民間事業者は他に存在するはずであり、特定の事業者と随意契約を締結することに合理性はないと考える。

また、全国の多くの地方公共団体では、これまで多くの事業目的のために出捐団体を設立してきたが、透明性の確保、競争性の確保等の観点から、出捐団体への業務の委託について見直しを継続して進めている。

フィールド公園が、より一層市民に利用される魅力的な施設となるよう、民間の活力やノウハウを導入することも効果的である可能性もある。また、財政状況の厳しい尼崎市においては、施設の管理コストの削減も喫緊の課題となっている。

(改善方法)

民間ノウハウを活用し、利用者の満足を図ること・管理コストの削減を図るため、施設運営については、公募による指定管理者制度の導入もしくはプロポーザルにより運営事業者を決定することが望ましい。

- ④【意見】施設の維持管理コストを削減するため、施設運営受託者による再委託事業者の選定に際し、競争性が図れる契約方法の採用を要請することが望ましい。

(課題)

市からフィールド公園運営受託者による再委託事業者の選定に際して、入札の実施や複数見積りを実施していないため、フィールド公園施設管理コストの削減が図れない可能性がある。

(現状および背景)

施設運営の維持管理費の削減のためには、運営受託者が再委託事業者を選定する場合においても、競争性が図られる契約方式の採用を協議し、運營業務委託の発注金額の削減に努めることが望ましい。

フィールド公園運営受託者による再委託事業者の選定に際しては、入札の実施や複数見積りの必要性について協議はしていない。

現状では、市からフィールド公園運営受託者への委託金額が適切に設定できない可能性がある。

(改善方法)

財産管理コスト削減の観点から、運営受託者と、再委託事業者の選定に際しては、競争性のある再委託方式の採用を協議することが望ましい。

H 記念公園・有料公園・魚釣施設

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要



施設名	記念公園、小田南公園、橘公園、猪名川公園、西向島公園、魚釣り公園																						
公有財産台帳：施設番号	以下、土地の公有財産台帳及び固定資産台帳の資産番号である。																						
固定資産台帳：資産番号	<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設明細</th> <th>公有財産台帳番号</th> <th>固定資産台帳番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>記念公園</td> <td>633</td> <td>11502240 他</td> </tr> <tr> <td>小田南公園</td> <td>630</td> <td>11503265 他</td> </tr> <tr> <td>橘公園</td> <td>619</td> <td>11502332 他</td> </tr> <tr> <td>猪名川公園</td> <td>1497</td> <td>11502755</td> </tr> <tr> <td>西向島公園</td> <td>608</td> <td>11502645</td> </tr> <tr> <td>魚釣り公園</td> <td>778</td> <td>11504216 他</td> </tr> </tbody> </table>		施設明細	公有財産台帳番号	固定資産台帳番号	記念公園	633	11502240 他	小田南公園	630	11503265 他	橘公園	619	11502332 他	猪名川公園	1497	11502755	西向島公園	608	11502645	魚釣り公園	778	11504216 他
施設明細	公有財産台帳番号	固定資産台帳番号																					
記念公園	633	11502240 他																					
小田南公園	630	11503265 他																					
橘公園	619	11502332 他																					
猪名川公園	1497	11502755																					
西向島公園	608	11502645																					
魚釣り公園	778	11504216 他																					
	以下、建物の公有財産台帳及び固定資産台帳の資産番号である。																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設明細</th> <th>公有財産台帳番号</th> <th>固定資産台帳番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>記念公園</td> <td>633</td> <td>11502267 他</td> </tr> <tr> <td>小田南公園</td> <td>630</td> <td>11503284 他</td> </tr> <tr> <td>橘公園</td> <td>70, 619</td> <td>11502333 他</td> </tr> <tr> <td>猪名川公園</td> <td>632</td> <td>11502755 他</td> </tr> <tr> <td>西向島公園</td> <td>608</td> <td>11502646 他</td> </tr> <tr> <td>魚釣り公園</td> <td>778</td> <td>1150421 他</td> </tr> </tbody> </table>		施設明細	公有財産台帳番号	固定資産台帳番号	記念公園	633	11502267 他	小田南公園	630	11503284 他	橘公園	70, 619	11502333 他	猪名川公園	632	11502755 他	西向島公園	608	11502646 他	魚釣り公園	778	1150421 他
施設明細	公有財産台帳番号	固定資産台帳番号																					
記念公園	633	11502267 他																					
小田南公園	630	11503284 他																					
橘公園	70, 619	11502333 他																					
猪名川公園	632	11502755 他																					
西向島公園	608	11502646 他																					
魚釣り公園	778	1150421 他																					

所 管 課	都市整備局 土木部 公園維持課	
設 置 目 的	総合体育館、陸上競技場、野球場、テニスコートなどの有料運動施設、魚釣施設がある運動公園であり、各施設で年間を通じて様々なスポーツ競技やイベントが開催されている。	
所 在 地	以下各施設明細の所在地である。	
	施設明細	土地・建物の所在地
	記念公園	兵庫県尼崎市西長洲町1丁目4-1
	小田南公園	尼崎市杭瀬南新町3丁目15-10
	橘公園	尼崎市東七松町1丁目1-1
	猪名川公園	尼崎市椎堂1丁目35-1
	西向島公園	尼崎市西向島91
	魚つり公園	尼崎市平左衛門町66
設 置 年 月 日	以下現在稼働している主な施設の設置年月日である。	
	施設明細	設置年月日
	記念公園	昭和59年3月14日
	小田南公園	昭和58年10月8日
	橘公園	昭和29年6月1日
	猪名川公園	昭和46年3月26日
	西向島公園	昭和33年10月22日
	魚つり公園	平成10年12月10日

施設規模	以下現在稼働している主な施設の規模である。	
	施設明細	施設詳細
	記念公園	総合体育館、陸上競技場、野球場、テニスコート
	小田南公園	公園の面積：約 54,420 m ² 施設：軟式野球場、多目的広場他
	橘公園	公園の面積：約 23,388 m ² 施設：軟式野球場、多目的広場他
	猪名川公園	公園の面積：約 54,840 m ² 施設：軟式野球場、テニスコート他
	西向島公園	公園の面積：約 5,431 m ² 施設：軟式野球場、遊具広場他
	魚つり公園	公園の面積：約 4.4ha 施設：軟式野球場、多目的運動広場
利用時間	施設明細	施設詳細
	記念公園	総合体育館：午前9時～午後9時 屋外施設：午前8時～午後9時
	小田南公園	午前8時～午後9時
	橘公園	午前8時～午後9時
	猪名川公園	午前8時～午後7時
	西向島公園	午前6時～午後7時
	魚つり公園	魚釣施設：午前6時～午後7時(5, 6, 11月) 午前5時～午後8時(7～10月) 午前7時～午後5時(12月～4月) 野球場：午前8時～午後6時

利 用 料 金	施設明細	施設詳細				
		記念公園	総合体育館 (メインアリーナ)			
			午前 9～12	午後 0～5	夜間 5～9	1日利用
			1時間につき			
		全面	4,100円	5,200円	6,700円	61,000円
			(6,150円)	(7,800円)	(10,050円)	(91,500円)
		専用 使用	2分の1	2,050円 (3,075円)	2,600円 (3,900円)	3,350円 (5,025円)
			3分の1	1,400円 (2,100円)	1,750円 (2,625円)	2,250円 (3,375円)
		※その他、施設ごとの料金設定あり。				
	小田南公園	無料、野球場：有料（平日 2,800円/1時間 休日 3,360円/1時間）				
	橘公園	無料、野球場：有料（平日 2,800円/1時間 休日 3,360円/1時間）				
	猪名川公園	無料、野球場：平日・土曜日 1,200円/1時間 日曜日・祝日 1,440円/1時間				
	西向島公園	無料、野球場：平日・土曜日 1,200円/1時間 日曜日・祝日 1,440円/1時間				
	魚つり公園	魚釣施設：				
			大人	子ども		
		釣り料金	830円	410円		
		見学料金	200円	100円		
		回数券	4,150円	2,050円		
		野球場：2,500円/1時間				
		多目的運動広場：全面利用 3,600円/時間 1/2利用 1,800円/時間 1/4利用 900円/時間				

運 営 方 法 (直営、運営委託、 指 定 管 理)	指定管理による運営(公益財団法人尼崎市スポーツ振興事業団、 ハウスビルシステム・尼漁開発グループ)
今後のあり方の検 討 状 況 (移設、統合、廃 止、民間移譲等)	指定管理者との協働との協働を通じて、施設利用者の増加 や利用者の利便性向上のための取組を強化している。魚釣 施設については SNS を利用した施設の釣果情報の発信等 といった取り組みが開始されている。

② 利用者数の推移

(単位 ; 人)

記念公園	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
(総合体育館)					
メインアリーナ	147,828	141,719	133,539	145,431	148,009
サブアリーナ	50,232	64,524	74,657	67,174	58,670
格技室	25,495	28,589	33,659	32,185	30,439
弓道場	6,691	10,195	15,703	11,375	12,506
トレーニング室	87,676	93,144	98,819	90,607	83,260
EX スタジオ	13,531	13,521	14,011	15,497	18,097
会議室 1	1,220	1,190	1,963	2,025	1,842
会議室 2	2,665	3,225	3,775	3,112	3,822
研修室	18,540	20,168	24,483	25,134	23,831
合計	353,878	376,275	400,609	392,540	380,476
(屋外施設)					
陸上競技場	108,510	121,435	102,751	117,206	108,921
補助陸上競技場	49,246	66,397	69,027	78,551	55,107
野球場	75,715	66,219	61,628	70,507	104,428
テニスコート	59,166	60,790	105,852	104,572	69,744
合計	292,637	314,841	247,258	370,836	338,200

入園者数 (一般園地)	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
小田南公園	136,600	122,660	123,180	125,939	148,110
橋公園	118,133	110,040	96,881	86,354	79,521
猪名川公園	209,075	186,306	173,680	185,533	169,560
西向島公園	11,316	15,414	7,544	5,372	9,381
魚つり公園	19	0	0	0	0

入園者数（有料施設）	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
小田南公園（野球場）	20,819	18,770	19,664	8,349	9,746
橘公園（野球場）	29,614	26,654	27,555	28,703	32,587
猪名川公園（野球場）	5,988	6,479	6,565	7,899	7,119
猪名川公園（テニス）	11,445	10,945	10,881	10,648	11,659
西向島公園（野球場）	11,672	12,177	12,833	5,916	392
魚つり公園（野球場）	11,432	10,398	12,410	7,245	14,223
魚つり公園（多目的）		28,960	26,238	19,522	24,790
魚つり公園（魚釣施設）	47,674	31,435	29,884	18,584	0

③ 維持管理費の推移

記念公園

（単位；千円）

項目	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
委託料・指定管理料	231,670	231,781	231,401	231,963	233,557
合計	231,670	231,781	231,401	231,963	233,557

有料公園

（単位；千円）

項目	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
委託料・指定管理料	138,938	139,320	138,336	138,309	139,640
合計	138,938	139,320	138,336	138,309	139,640

（2）監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳に保有資産が適切に登録されているか。	—	—
2 施設が適切に保全されているか。	—	—
3 施設の維持管理コストの削減に努めているか。	—	○
4 施設の有効活用に努めているか。	—	○
5 費用平準化の観点から、中長期の更新計画を策定しているか。	—	—

（3）監査の結論

- ①【意見】記念公園の指定管理者の選定には、広く民間ノウハウを活用し、施設の維持管理コストの低減を図るため、公募により運営事業者を決定することが望ましい。

(課題)

体育館施設等運営のノウハウを持つ事業者は他にも存在すると考えられ、特定の者に随意契約により公園運営を委託することに合理性はないことから、公募により記念公園の指定管理者を決定すべきところが、非公募により選定されている。

(現状および背景)

指定管理者制度は、民間ノウハウを活用することにより、住民サービスの向上及び施設管理コストの削減を図ることにある。この目的からすれば、指定管理者の選定は、広く民間事業者からの応募を募れるよう、原則として公募によるべきである。

記念公園において、指定管理者の選定が非公募とされているが、その理由を確認すると、「施設の目的に沿った自主事業ができること」「運営実績が良好」であるとのことであった。しかしながら、体育館施設及び運動場施設の運営に関するノウハウを有する民間事業者は他にも存在すると考えられるため、記念公園の指定管理者の選定を非公募とした理由に合理性はないと考える。

(改善方法)

民間ノウハウを活用し、利用者の満足を図ること・財産管理コストの削減を図るため、施設運営については、公募による指定管理者制度の導入もしくはプロポーザルによる運営委託方式により運営事業者を決定することが望ましい。

- ②【意見】 広く民間事業者のノウハウを活用するため、指定管理者選定の応募において、多くの事業者を募れるよう業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

(課題)

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用し、住民サービスの向上や施設管理コストの削減を図ることを目的として採用されるものであるが、指定管理者の公募における応募者が少ない状況になっている。

(現状および背景)

記念公園以外の公園指定管理施設につき、指定管理者公募における応募者

が選定のたびに少なくなってきた（直近の有料公園における応募は2社、魚釣施設は1社）が、その理由を分析していない。

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用することにより住民サービスの向上や財産管理コストを削減することを主眼とするものであるが、指定管理者選定における応募者が継続的に少ない状況では、ノウハウやコストが硬直化する傾向となり、指定管理者制度導入の目的を達することが困難となる可能性がある。

（改善方法）

広く民間事業者からの募集を図るため、業務範囲を見直すことや、指定管理者の努力により収入が増加し、その成果が指定管理者に還元される仕組み（利用料金制）を採用する等により、指定管理者にとって魅力的なものとなるよう、業務や制度の見直しを継続的に行うことが望ましい。

③【意見】 指定管理業務の再委託に関し、適切な承認手続を行っていない。

（課題）

指定管理者が選定応募事に提案した再委託先の利用について、所管課は、指定管理者が実際にどのような業務を再委託したのか、確認していない。

（現状および背景）

記念公園等の管理に関する仮基本協定書第17条によれば、管理業務の全部を第三者に委託することが禁止されており、事前に市が承認した場合は再委託することが可能であることが規定されている。

包括外部監査にて所管課に確認したところ、指定管理者より再委託に関する申請を受け、承認しているが、指定管理者が再委託先と実際に業務委託の契約を締結しているかどうかについては確認していなかった。

指定管理者の選定当時とは異なる事業者等が再委託先として選定される可能性もあり、尼崎市が契約を禁じているような業者が選定される、もしくは重要な業務の全部または一部の再委託が把握されない可能性がある。

（改善方法）

市の財産管理の透明性を確保するため、再委託については再委託業務内容、委託先を明示のうえ市に毎年申請させる必要がある。また、所管課は指定管理者の申請内容が適切であるか確認するとともに、再委託に関する契約書を

確認する等により、指定管理者の申請に虚偽がないことを確認する必要がある。

- ④【意見】自動販売機の設置に関し、公有財産の有効活用・自主財源の確保の観点から公募を行うことが望ましい。

(課題)

記念公園等では、自動販売機の設置について、公募を行うことなく、指定管理者の自主事業実施のために使用許可を行っている。

市において公募により自動販売機を設置した他の事例と比較してみると、設置者から収受する使用料は明らかに低い金額となっている。

(現状および背景)

市において、公有財産の有効活用・自主財源の確保の観点から、市有施設内において、自動販売機を設置することを希望する者を公募により選定することを推進し、毎年公有財産課から全庁に通知しているところである。

自動販売機設置に際し、公募によらず申請者に使用許可した場合の使用料は、機器の大きさにもよるが約7千円から1万6千円ほどであるが、公募による場合は20万円以上となることも多い状況となっている。

自動販売機の設置を希望する者を公募により募れば、通常の行政財産使用許可よりも多額の使用料を収受できるにもかかわらず、記念公園（以下、「本施設」という。）において、自動販売機の設置を1台あたり約5千円から1万5千円にて指定管理者の自主事業として許可していた。

所管課によれば、自動販売機の設置にかかる使用許可を公募することについては、公園条例で設置単価が決まっていることから、公募したとしても使用料は同額となり、また、公園条例の改正については、市内全公園での利用実態や改正による効果を勘案すべきであることを理由として、公募を行っていない。

自主事業は、施設の設置目的の達成に寄与する事業を、自らのノウハウを活用して実施することができる性質のものである。しかしながら、自動販売機の設置自体が施設の設置目的の達成に直接的に寄与するものと考えすることはできず、自動販売機設置の権利を指定管理者のみに与えることに合理性はないと考える。

(改善方法)

市の厳しい財政状況を鑑み、財産の有効活用の観点及び自主財源の確保の

観点から、次回の指定管理者選定までに、本施設における自動販売機の設置については、条例改正も含めて検討し、条例の改正が可能であるのならば、公募により自動販売機設置事業者を選定することが望ましい。

I 公園内の不法占拠

(1) 不法占拠の状況

市内の公園に、主として以下のような不法占拠物件が存在している。

場所	不法設置等	指導・協議状況
武庫川河川敷	倉庫	地元少年野球チームが用具倉庫を設置しているため、撤去するよう指導を行っている。
	テント等	ホームレスがテント等の私物を持ち込みしているため、月に1回巡回を行っている。
猪名川河川敷	スポーツ用具	地元少年野球チームが防球ネット等の用具類を使用後放置していくため、河川管理者と協力し、撤収するよう指導を行っている。
藻川河川敷	スポーツ用具	地元少年野球及びサッカーチームが用具倉庫を設置しているため、河川管理者と協力し、撤去するよう指導を行っている。
芦原公園	猫小屋	市民が猫小屋を設置しているため、撤去するよう指導を行っている。
稲川公園	プランター	市民が私物のプランターを持ち込んでいるため、撤去するよう指導を行っている。
上食満公園	花苗の耕作	市民が私的に花を植えているため、撤去し現状回復するよう指導している。
北難波公園	倉庫	地元少年野球チームが用具倉庫を設置しているため、撤去するよう指導を行っている。
千歳公園	自転車等	ホームレスが自転車等の私物を持ち込みしているため、適宜指導を行っている。

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 施設が適切に保全されているか。	—	○

(3) 監査の結論

①【意見】不法占拠の解消を推進されたい。

(課題)

不法占拠への対応として、撤去指導という消極的な対応しかできない状況となっている。

(現状および背景)

市内公園において、スポーツチームの用具倉庫や個人のプランター等が許可なく設置され、不法占拠の状況に至っている。

通常官民境界に関する問題が想定されない公園内部に、占拠者の私物が

設置されていることから、水路敷の不法占拠のように、境界明示ができていないことに起因するもの等ではなく、単に市民の「わがまま」が不法占拠の要因になっている。

常置されている不法占拠物件であるため、本来、市は不法占拠者に対して、不当利得返還請求権を有するが、民事訴訟によらなければ強制的な徴収は不可能であり、債権額と事務負担を勘案すると現実的ではないことも理解できる、

しかしながら、単に市民の「わがまま」により不法占拠となっており、適切な手続により市有財産の使用許可を取り、適切な使用料を市に支払っている市民との公平を図れない状況となっていることから、徹底した解消を図っていく必要があると考える。

(改善方法)

他の市民との公平を図るとともに適切な財産管理を図るため、不法占拠の解消を推進する必要があると考える。不法占拠の解消を進めるために、継続的な不法占拠解消に向けた取組みとともに、今後の不法占拠の増加防止に向けた取組みを続けられたい。

J 市営住宅

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要

	
施設名	尼崎市営住宅
公有財産台帳： 施設番号	土地：2401、2402、2419、2422、2412 等 建物：2401、2402、2419、2422、2407 等
固定資産台帳： 資産番号	土地：11504288、11504296、11504300、11504309、11504322 等 建物：11504289、11504297、11504302、11504312、11504325 等
所管課	都市整備局 住宅部 住宅管理担当
設置目的	健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを賃貸し、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
設置年月日	市営住宅等一覧参照
施設規模	市営住宅等一覧参照
運営方法 (直営、運営委託、 指定管理)	指定管理による運営 (株式会社東急コミュニティ及び日本管財株式会社)
今後のあり方の検討状況 (移設、統合、廃止、民間移譲等)	継続して運営予定である。

② 市営住宅一覧

	区分 公営住宅	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	駐車場	店舗	作集所	倉庫	備考
1	東難波	S50	中耐	5	2	60					
2	大物	H7	高耐	6	1	35	18				
3	西川	S40~41	中耐	5	1	50					
4	浜つばめ	S45	中耐	5	2	80	55				同一敷地内
5	神崎	S46~47	中耐	5	4	120	60				
6	常光寺北	S47	高耐	10	1	80	17				
7	高田	S49	中耐	4	3	80					
8	西長洲	S49	中耐	5	2	80					
9	長洲	S51・S53~54	中耐	5	6	170					
10	西川第2	S54	中耐	5	2	80					
11	西川第3	S61	中耐	4・5	2	35					
12	下坂部	H2	中耐	3・5	2	40					
13	神崎北	H8	中耐	4	1	70	35				
14	今福	H8	高耐	8	1	136	41				
15	西長洲北	H8	高耐	9	1	81	41				
16	潮江	H8	高耐	12・14	1	240	72				
17	金楽寺	H8	高耐	10	1	25					
18	今北	S42~45	中耐	5	5	140	59				
19	稲葉荘	S49	中耐	5	1	50	15				
20	稲葉荘北	S51	中耐	5	3	90	37				
21	今北弓田	S53	中耐	5	2	60					
22	大庄	S56	中耐	5	2	50					
23	今北三十六	S56~57	中耐	5	5	130					
24	道意	H8	高耐	11	1	150	49				
25	東七松	S24	木造		1	1					
26	水堂第1	S49	中耐	5	2	40	16				
27	水堂第2	S50	中耐	5	1	15	14				
28	水堂第3	S52	中耐	5	1	15	8				
29	東七松	S50	中耐	5	2	50					
30	尾浜名月	S52	中耐	4・5	4	112					
31	南七松	S53	中耐	4・5	4	93					
32	水堂浜浦	S55	中耐	4	1	32					
33	名神北	S61・H2	中耐	3・4・5	6	106					
34	名神南	S62・HI	中・高耐	4・10・11	3	167					
35	尾浜第1	H3	高耐	7	1	35	18				
36	尾浜第2	H3	中耐	4	1	19	10				
37	尾浜第3	H4	中・高耐	3・5・6	4	65	33				
38	南武庫之荘	S44~47	中耐	5	5	170	34				
39	蓬川	H18・28	高耐	7・8	2	316	91				
40	上ノ島第1	S49	中耐	5	1	15	6				
41	上ノ島第2	S49	中耐	4	1	16					
42	上ノ島第3	S50	中耐	4	1	15	10				
43	上ノ島第4	S55	低・中耐	2・5	2	22	11				
44	上ノ島第5	S57	中耐	3・4	2	12	6				
45	塚口第1	S50	中耐	3	2	36	23				
46	上ノ島	S50	中耐	5	2	60					
47	東富松	S52	中耐	5	2	38					
48	富松北	S55	中耐	5	2	30					
49	野上	S63・HI	中・高耐	5・11	2	156					
50	時友	H27・H28	高耐	8	2	220	70				
51	西昆陽	S39~40	中耐	5	3	150	43				
52	宮ノ北	S41~44・H29	中・高耐	5・8	27	1,073	445				
53	昆陽の台	S46	高耐	11	1	220					合築
54	時友ナガヲサ	S57	中耐	5	2	50					
55	西昆陽ヨウダ	S58	中耐	5	4	80					
56	友行坪井	S59	中耐	4・5	2	80					
57	時友長ノ手	H5・H7	高耐	6	2	149	75				
58	友行西カイチ	H7	中耐	4	1	24	12				
59	上食満	S45・H2	中・高耐	5・11	3	204					
60	口田中高層	S46	高耐	11	1	280					
61	田能藻川	S54	中耐	5	2	65					
62	口田中	S55	中耐	5	1	30					同一敷地内
63	東園和	S56	高耐	9	1	103					
64	口田中東	S58	中耐	4	3	70					
65	園和北	S59	中耐	3	2	29					
66	上食満魚取第1	S60	高耐	8	1	112					
67	上食満魚取第2	S62	中耐	5	1	40					
68	若王寺	H3	高耐	6・7	1	36	18				
69	上坂部	H4	高耐	6	1	40	20				
	合計				168	6823	1462	0	0	0	

区分 改良住宅		建設年度	構造	階数	棟数	戸数	駐車場	店舗	作集所	倉庫	備考
1	築地改良	H8	高耐	11	1	120	51				
2	築地南浜改良	H9・H16	中・高耐	5・6	3	113	52				
3	築地本町改良	H9・H11・H12	中・高耐	3・12	4	197	83	15			
4	昭和通2丁目改良	H11	高耐	12	1	40	14				
-	浜つばめ改良	S44	中耐	5	1	50					同一敷地内
5	常光寺改良	S45~46	高耐	11	1	252	27	28	6	20	
6	常光寺第2改良	S47	高耐	11	1	126	25	3			
7	西川平七改良	S51	高耐	10	1	110	50				
8	小田北改良	S56	高耐	9	1	107		12			
9	小田北第2改良	S59	中耐	3	1	12		6			
10	今北改良	S46・S48・S52	高耐	11	2	319	145				
11	今北改良(鳥林)	S55	中耐	4	3	60	38				
12	南武庫之荘12丁目改良	S52~55	中耐	4・5	2	62					
13	南武庫之荘改良	S49~63・H25	中・高耐	3・4・5・6・11	24	990	399	60	3		
-	昆陽の台改良	S47	高耐	11		80					合築
-	口田中改良	S55	中耐	5	1	40					同一敷地内
14	戸ノ内改良	S53~54・S5B	中・高耐	5・9	2	187					
15	戸ノ内浜西改良	S58~H7	中・高耐	5・6	9	257	104	19			
16	戸ノ内浜東改良	H13・16・21・25	中耐	5	4	147	76	11			
17	東園田町8丁目改良	H11	高耐	9	1	126	57				
合計					63	3395	1121	154	9	20	

区分 コミュニティ住宅		建設年度	構造	階数	棟数	戸数	駐車場	店舗	作集所	倉庫	備考
1	西本町	S56~59	中耐	5	1	75					
2	潮江第1	S62	高耐	10	1	71					
3	潮江第2	H2	高耐	13	1	60					
4	潮江第3	H4	中耐	5	1	29					
5	道意西	H9	高耐	7	1	50	22				
6	元浜	H9	高面才	7	1	23	11				
7	額田	S55	中耐	4	3	72					
合計					9	380	33	0	0	0	

区分 従前居住者用住宅		建設年度	構造	階数	棟数	戸数	駐車場	店舗	作集所	倉庫	備考
1	潮江北	H9	高耐	7	1	78	33				
2	久々知	H9	中耐	4・5	2	52	15				
合計					3	130	48	0	0	0	

区分 再開発住宅		建設年度	構造	階数	棟数	戸数	駐車場	店舗	作集所	倉庫	備考
1	口田中西	H62・H3	中耐	5	2	98	30	18			
合計					2	98	30	18	0	0	

区分 再開発住宅		建設年度	構造	階数	棟数	戸数	駐車場	店舗	作集所	倉庫	備考
1	時友長ノ手2号棟	H5	中耐	5	1	25	13				
合計					1	25	13	0	0	0	

③ 市営住宅入居状況の推移

団地名	H28			H29			H30			R1			R2		
	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率
東難波住宅	60	58	97%	60	58	97%	60	58	97%	60	58	97%	60	57	95%
大物住宅	35	33	94%	35	33	94%	35	32	91%	35	34	97%	35	34	97%
築地改良住宅	120	116	97%	120	114	95%	120	115	96%	120	116	97%	120	117	98%
築地南浜改良住宅(1)	60	58	97%	60	59	98%	60	56	93%	60	57	95%	60	59	98%
築地南浜改良住宅(2)	29	29	100%	29	28	97%	29	27	93%	29	28	97%	29	28	97%
築地南浜改良住宅(3)	24	24	100%	24	24	100%	24	24	100%	24	24	100%	24	24	100%
築地本町改良住宅(1)	104	103	99%	104	101	97%	104	92	88%	104	96	92%	104	97	93%
築地本町改良住宅(2)	93	91	98%	93	89	96%	93	92	99%	93	89	96%	93	88	95%
昭和通2丁目改良住宅	40	39	98%	40	39	98%	40	40	100%	40	39	98%	40	38	95%
西本町住宅	75	69	92%	75	69	92%	75	69	92%	75	71	95%	75	70	93%
西川住宅	50	45	90%	50	41	82%	50	39	78%	50	39	78%	50	39	78%
浜つばめ住宅	80	74	93%	80	72	90%	80	68	85%	80	66	83%	80	65	81%
神崎住宅	120	108	90%	120	115	96%	120	111	93%	120	111	93%	120	108	90%
常光寺北住宅	80	70	88%	80	69	86%	80	65	81%	80	63	79%	80	63	79%
西長洲住宅	80	73	91%	80	71	89%	80	69	86%	80	68	85%	80	65	81%
高田住宅	80	80	100%	80	77	96%	80	75	94%	80	73	91%	80	68	85%
長洲住宅	170	167	98%	170	165	97%	170	166	98%	170	165	97%	170	165	97%
西川第2住宅	80	77	96%	80	78	98%	80	78	98%	80	76	95%	80	78	98%
西川第3住宅	35	34	97%	35	34	97%	35	35	100%	35	35	100%	35	35	100%
下坂部住宅	40	38	95%	40	39	98%	40	39	98%	40	39	98%	40	40	100%
神崎北住宅	70	63	90%	70	61	87%	70	63	90%	70	68	97%	70	69	99%
西長洲北住宅	81	72	89%	81	73	90%	81	78	96%	81	76	94%	81	79	98%
今福住宅	136	129	95%	136	128	94%	136	128	94%	136	133	98%	136	132	97%
潮江住宅	240	221	92%	240	223	93%	240	222	93%	240	220	92%	240	222	93%
金楽寺住宅	120	91	76%	120	68	57%	25	25	100%	22	22	100%	20	20	100%
浜つばめ改良住宅	50	44	88%	50	42	84%	50	40	80%	50	38	76%	50	37	74%
常光寺改良住宅	252	191	76%	252	186	74%	252	177	70%	252	163	65%	252	159	63%
常光寺第2改良住宅	126	111	88%	126	106	84%	126	101	80%	126	97	77%	126	96	76%
西川平七改良住宅	110	108	98%	110	108	98%	110	106	96%	110	102	93%	110	101	92%
小田北改良住宅	107	102	95%	107	97	91%	107	100	93%	107	98	92%	107	97	91%
小田北第2改良住宅	12	11	92%	12	10	83%	12	11	92%	12	11	92%	12	11	92%
額田住宅	72	70	97%	72	67	93%	72	69	96%	72	67	93%	72	66	92%
潮江第1住宅	71	69	97%	71	66	93%	71	68	96%	71	68	96%	71	68	96%
潮江第2住宅	60	59	98%	60	56	93%	60	56	93%	60	59	98%	60	59	98%
潮江第3住宅	29	29	100%	29	28	97%	29	29	100%	29	28	97%	29	27	93%
潮江北住宅	78	76	97%	78	72	92%	78	75	96%	78	74	95%	78	74	95%
久々知住宅	52	49	94%	52	41	79%	52	39	75%	52	39	75%	52	43	83%
蓬川住宅	316	295	93%	316	292	92%	316	293	93%	316	299	95%	316	304	96%
今北住宅(1)	110	96	87%	110	89	81%	110	87	79%	110	81	74%	110	80	73%
今北住宅(2)	30	29	97%	30	28	93%	30	25	83%	30	24	80%	30	22	73%
稲葉荘住宅	50	46	92%	50	47	94%	50	42	84%	50	39	78%	50	39	78%
稲葉荘北住宅	90	82	91%	90	83	92%	90	84	93%	90	80	89%	90	79	88%
今北月田住宅	60	57	95%	60	56	93%	60	55	92%	60	53	88%	60	53	88%
今北三十六住宅	130	128	98%	130	124	95%	130	123	95%	130	124	95%	130	119	92%
大庄住宅	50	49	98%	50	48	96%	50	49	98%	50	50	100%	50	50	100%
道意住宅	150	144	96%	150	138	92%	150	136	91%	150	140	93%	150	142	95%
今北改良住宅(1)	319	285	89%	319	282	88%	319	270	85%	319	260	82%	319	255	80%
今北改良住宅(2)	60	56	93%	60	56	93%	60	59	98%	60	57	95%	60	56	93%
道意西住宅	50	48	96%	50	47	94%	50	45	90%	50	48	96%	50	48	96%
元浜住宅	23	23	100%	23	22	96%	23	21	91%	23	21	91%	23	22	96%
東七松住宅(木造)	1	1	100%	1	1	100%	1	1	100%	1	1	100%	1	1	100%
上ノ島第1住宅	15	12	80%	15	15	100%	15	15	100%	15	15	100%	15	15	100%
上ノ島第2住宅	16	16	100%	16	16	100%	16	15	94%	16	16	100%	16	16	100%
上ノ島第3住宅	15	14	93%	15	14	93%	15	14	93%	15	14	93%	15	14	93%
上ノ島第4住宅	22	18	82%	22	17	77%	22	21	95%	22	21	95%	22	19	86%
上ノ島第5住宅	12	12	100%	12	12	100%	12	12	100%	12	12	100%	12	12	100%
水堂第1住宅	40	40	100%	40	39	98%	40	38	95%	40	37	93%	40	36	90%
水堂第2住宅	15	15	100%	15	14	93%	15	14	93%	15	15	100%	15	15	100%
水堂第3住宅	15	15	100%	15	15	100%	15	15	100%	15	15	100%	15	14	93%
塚口第1住宅	36	27	75%	36	23	64%	36	22	61%	36	23	64%	36	23	64%
上ノ島住宅	60	58	97%	60	59	98%	60	57	95%	60	59	98%	60	57	95%
東七松住宅	50	50	100%	50	49	98%	50	45	90%	50	47	94%	50	47	94%
東富松住宅	38	38	100%	38	38	100%	38	36	95%	38	38	100%	38	37	97%
尾浜名月住宅	112	107	96%	112	105	94%	112	97	87%	112	96	86%	112	93	83%
南七松住宅(1)	79	75	95%	79	74	94%	79	76	96%	79	75	95%	79	76	96%
南七松住宅(2)	14	14	100%	14	13	93%	14	14	100%	14	14	100%	14	14	100%
水堂浜浦住宅	32	31	97%	32	31	97%	32	31	97%	32	30	94%	32	30	94%
富松北住宅	30	30	100%	30	29	97%	30	30	100%	30	30	100%	30	30	100%

団地名	H28			H29			H30			R1			R2		
	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率
名神北住宅	106	100	94%	106	101	95%	106	99	93%	106	94	89%	106	99	93%
名神南住宅	167	159	95%	167	157	94%	167	161	96%	167	160	96%	167	162	97%
野上住宅	156	151	97%	156	150	96%	156	148	95%	156	150	96%	156	151	97%
尾浜第1住宅	35	32	91%	35	33	94%	35	32	91%	35	35	100%	35	35	100%
尾浜第2住宅	19	18	95%	19	19	100%	19	18	95%	19	17	89%	19	18	95%
尾浜第3住宅	65	62	95%	65	61	94%	65	62	95%	65	63	97%	65	64	98%
時友住宅	105	48	46%	105	45	43%	0	0	-	0	0	-	0	0	-
西昆陽住宅	279	150	54%	279	135	48%	279	105	38%	150	103	69%	150	3	2%
宮ノ北住宅	797	609	76%	797	586	74%	797	277	35%	548	251	46%	548	243	44%
昆陽の台住宅	220	211	96%	220	215	98%	220	216	98%	220	217	99%	220	215	98%
南武庫之荘住宅(1)	60	50	83%	60	43	72%	60	30	50%	60	22	37%	60	22	37%
南武庫之荘住宅(2)	110	95	86%	110	80	73%	110	73	66%	110	63	57%	110	63	57%
時友ナガラサ住宅	50	45	90%	50	45	90%	50	46	92%	50	45	90%	50	42	84%
西昆陽ヨウダ住宅	80	78	98%	80	76	95%	80	76	95%	80	77	96%	80	77	96%
友行坪井住宅	80	77	96%	80	75	94%	80	76	95%	80	78	98%	80	79	99%
時友長ノ手住宅	149	141	95%	149	143	96%	149	142	95%	149	145	97%	149	144	97%
友行西カイチ住宅	24	23	96%	24	23	96%	24	24	100%	24	24	100%	24	24	100%
時友住宅	130	130	100%	130	130	100%	220	216	98%	220	212	96%	220	210	95%
宮ノ北住宅	0	0	-	0	0	-	276	0	0%	276	256	93%	276	252	91%
西昆陽住宅	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	140	98	70%
昆陽の台改良住宅	80	77	96%	80	76	95%	80	76	95%	80	78	98%	80	76	95%
南武庫之荘12丁目改良住宅	62	56	90%	62	58	94%	62	60	97%	62	57	92%	62	55	89%
南武庫之荘改良住宅(1)	617	517	84%	617	506	82%	617	515	83%	617	503	82%	617	498	81%
南武庫之荘改良住宅(2)	373	317	85%	373	288	77%	373	271	73%	373	254	68%	373	250	67%
時友長ノ手住宅(特公費)	25	16	64%	25	16	64%	25	15	60%	25	15	60%	25	14	56%
上食満住宅	204	179	88%	204	171	84%	204	164	80%	204	159	78%	204	156	76%
口田中高層住宅	280	208	74%	280	201	72%	280	190	68%	280	182	65%	280	180	64%
田能藻川住宅	65	65	100%	65	65	100%	65	62	95%	65	64	98%	65	63	97%
口田中住宅	30	30	100%	30	29	97%	30	29	97%	30	29	97%	30	29	97%
口田中東住宅	70	68	97%	70	68	97%	70	66	94%	70	68	97%	70	63	90%
東園和住宅	103	102	99%	103	101	98%	103	101	98%	103	101	98%	103	99	96%
園和北住宅	29	26	90%	29	26	90%	29	26	90%	29	26	90%	29	27	93%
上食満魚取第1住宅	112	108	96%	112	105	94%	112	103	92%	112	97	87%	112	96	86%
上食満魚取第2住宅	40	39	98%	40	40	100%	40	39	98%	40	40	100%	40	39	98%
若王寺住宅	36	35	97%	36	35	97%	36	36	100%	36	36	100%	36	36	100%
上坂部住宅	40	38	95%	40	40	100%	40	36	90%	40	39	98%	40	38	95%
口田中改良住宅	40	37	93%	40	37	93%	40	37	93%	40	33	83%	40	32	80%
戸ノ内改良住宅	187	139	74%	187	95	51%	187	62	33%	187	39	21%	187	39	21%
戸ノ内浜西改良住宅	257	223	87%	257	231	90%	257	238	93%	257	235	91%	257	233	91%
戸ノ内浜東改良住宅(1)	30	25	83%	30	30	100%	30	30	100%	30	28	93%	30	28	93%
戸ノ内浜東改良住宅(2)	117	89	76%	117	115	98%	117	114	97%	117	113	97%	117	113	97%
東園田町8丁目改良住宅	126	121	96%	126	115	91%	126	122	97%	126	121	96%	126	119	94%
口田中西住宅	98	94	96%	98	90	92%	98	89	91%	98	92	94%	98	91	93%
合計	10,814	9,580	89%	10,814	9,338	86%	10,980	8,861	81%	10,599	8,965	85%	10,737	8,891	83%

④ 維持管理費の推移

市営住宅は南北に区分され、2事業者が指定管理者として選定されている。

(単位：千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
指定管理料(北部)	143,415	142,764	137,551	140,942	151,799
指定管理料(南部)	217,900	241,542	236,662	240,817	256,952
合計	361,315	384,306	374,213	381,759	408,751

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳に保有資産が適切に登録されているか。	○	—
2 施設が適切に保全されているか。	—	—
3 施設の維持管理コストの削減に努めているか。	○	○
4 施設の有効活用に努めているか。	—	—
5 費用平準化の観点から、中長期の更新計画を策定しているか。	—	—

(3) 監査の結論

- ① **【意見】** 広く民間事業者のノウハウを活用するため、指定管理者選定の応募において、多くの事業者を募れるよう制度等の見直しを継続的に行うことが望ましい。

(課題)

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用し、住民サービスの向上や施設管理コストの削減を図ることを目的として採用されるものであるが、指定管理者の公募における応募者が少ない状況になっている。

(現状および背景)

市営住宅の管理については、指定管理者制度が導入されており、市の北部地域の市営住宅を管理する事業者と南部の市営住宅を管理する事業者が選定されている。

南部地域の市営住宅の指定管理者選定の公募においては、応募者が選定のたびに少なくなってきたが、それに対して有効な対応ができていない。

指定管理者制度は、広く民間ノウハウを活用することにより住民サービスの向上や財産管理コストを削減することを主眼とするものであるが、指定管理者選定における応募者が継続的に少ない状況では、ノウハウやコストが硬直化する傾向となり、指定管理者制度導入の目的を達することが困難となる可能性がある。

(改善方法)

広く民間事業者からの募集を図るため、指定管理者の努力により収入が増加し、その成果が指定管理者に還元される仕組みを採用する等により、指定管理者にとって魅力的なものとなるよう、制度等の見直しを継続的に行うことが望ましい。

②【指摘】指定管理者から入手した収支報告について市として内容等の検証が不十分である。

(課題)

指定管理者より提出される収支報告と証拠書類との照合を行っておらず、収支報告が正確であるかどうかの検証が行われていない。施設管理コストの実態を把握できず、指定管理料の妥当性が検証できない可能性がある。

(現状および背景)

市の「指定管理者制度について（指針）」及び「協定書」によれば、公の施設の管理の適正を期するため、「所管部署において、業務の履行状況、管理業務及び自主事業の収支状況、経理状況等が良好かどうか、利用者のニーズを踏まえた取組が行われているかなどについて、年度事業報告書や月例事業報告書の内容の確認をする他、実地による調査、又は利用者アンケートなどを基に確認」することが求められている。

市営住宅において、指定管理者から市に提出される事業報告に含まれる収支報告を確認したところ、所管課は指定管理者より共通費として報告されている収支金額の根拠等の確認を行っているようではなく、また、南部の指定管理業務の収支報告については、収支が一致しているとの報告がなされていた。そこで、所管課に収支報告の検証方法を確認したところ、所管課は指定管理者より収支報告を入手し、異常がないかの確認を行っているとのことであるが証拠書類との照合を行うことにより収支報告の内容等の検証を行っていなかった。

現状では、施設の維持管理コストが適切に把握できず、指定管理者に支払う指定管理料が適切であるかどうかの判断ができないリスクがある。

(改善方法)

指定管理者から提出される収支報告につき、抽出により帳簿記録及び領収書や給与台帳等の証拠書類との照合を行うことにより、収支報告の正確性を検証する必要がある。

③【意見】 指定管理料の上限額の算定方法を見直すことが望ましい。

(課題)

指定管理料の上限額が、所管課による設計・積算によるものではなく、過去3年間の指定管理料の平均額にて設定されている。過去3年間の指定管理料の支払い実績額を指定管理料の上限とすることは、サービスの硬直化や新規事業者の参入を妨げる可能性がある。

(現状および背景)

指定管理者の公募にあたり、所管課において、指定管理料の上限を設計・積算し、その後、予算の設定について財政課と協議するが、過去3年間の平均が公募における上限金額として設定され、所管課の積算額よりも低い金額となっている状況となっているとのことである。

現状では、収支報告の内容等の検証を行っておらず、指定管理料が適正なものであるか検証できない状況であり、過去3年間の支払い実績を指定管理料の上限とすることは、現在の指定管理者のサービスの硬直化や新規事業者の参入を妨げる要因にもなりかねない。また、委託契約の予定価格設定のように予定価格を下回る価格で入札するかどうかは応札者が決定するのと同様、指定管理料を上限以内に決定することは応募者の意思による競争に委ねられるべきものである。

(改善方法)

指定管理料の上限額の算定方法を、所管課による設計・積算により見積もられた工数に基づく方法に見直すことが望ましい。

④【指摘】 公有財産規則に定められたとおり、公有財産台帳に適切に使用許可の事実が反映されていない。

(課題)

公有財産台帳は、市が財産を保有・処分・貸付している事実等を表す重要なものであるが、他の事業者の使用許可されている事実が反映されていない。

(現状および背景)

市営住宅では、自動販売機の設置について1台（潮江住宅）は公募により設置事業者を決定し、2台（宮ノ北住宅）については特定の者に対しての目的外使用許可を与えているが、令和2年度に公募を実施する予定となっている。

公有財産規則によれば、市有財産の使用許可に関して台帳を整備する必要があるとされている。市においては、公有財産台帳システムが台帳の役割を果たしており、公有財産課が財産の所管課から使用許可の報告を受け、公有財産台帳システムに使用許可の登録を行うことになっている。

しかしながら、市営住宅においては、指定管理者に自動販売機設置のため行政財産の目的外使用許可を与えているにも関わらず、所管課から公有財産課に最新の使用許可の報告がなされず、公有財産台帳システムに使用許可の事実が登録されていない。

現状では、公有財産台帳が市の保有する財産の状況を正確に表しておらず、財産情報を活用できないリスクがある。

(参考) 尼崎市公有財産規則

(行政財産使用許可台帳等)

第 67 条 局長は、その所管に属する公有財産について、行政財産使用許可台帳及び普通財産貸付台帳を備え、公有財産の使用の許可及び貸付けについて、常にその状況を明らかにしておかなければならない。

(改善方法)

適切な財産管理に資するため、市有財産の使用許可に際しては、その事実を漏れなく公有財産課に報告し、同課による公有財産システムへの登録により使用許可の事実を台帳にて明らかにする必要がある。

4 経済環境局

A クリーンセンター

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要

		
第1工場 第2工場 資源リサイクルセンター		
施設名	クリーンセンター	
公有財産台帳： 施設番号	以下、土地の公有財産台帳及び固定資産台帳の資産番号である。	
	施設明細	公有財産台帳番号
	第1工場	99
	第2工場	1962
	資源リサイクルセンター	107
	リサイクル品置場	108
	受入れゴミヤード	109
	旧第3工場	106
固定資産台帳： 資産番号	以下、建物の公有財産台帳及び固定資産台帳の資産番号である。	
	施設明細	公有財産台帳番号
	第1工場第2機械炉	104
	第2工場	1962
	資源リサイクルセンター	107
	し尿陸上処理施設	101
	し尿海洋処分基地	102

	材料倉庫	103	11501304
	旧第1工場	1779	11501321～11501331
	旧第3工場	106	11501351～11501356
所 管 課	経済環境局環境部クリーンセンター		
設 置 目 的	ごみ処理施設		
所 在 地	以下各施設明細の所在地である。		
	施設明細	土地の所在地	
	第1工場	大高洲町8-1	
	第2工場	東海岸町16-1	
	資源リサイクルセンター	東海岸町23-1, 23-5	
	リサイクル品置場	東海岸町1-120	
	受入れゴミヤード	大高洲町8, 8-14	
	旧第3工場	大高洲町2, 2-2, 14-1, 14-2	
設 置 年 月 日	以下現在稼働している主な施設の設置年月日である。		
	施設明細	設置年月日	
	第1工場第2機械炉(2号炉)	平成12年3月	
	第2工場	平成17年3月	
	資源リサイクルセンター	平成7年10月	
施 設 規 模	以下現在稼働している主な施設の規模である。		
	第1工場	第2機械炉2号炉	
	形式	全連続燃焼式焼却炉(ストーカ炉)	
	処理能力	150t/日×1基	
	敷地面積	25,337.15 m ² 、発電能力2,600kw	
	建設費	11,037,317 千円	
	第2工場	ごみ焼却	
	形式	全連続燃焼式焼却炉(ストーカ炉)	
	処理能力	240t/日×2基、発電能力14,100kw	
	敷地面積	33,714.04 m ²	
	建設費	41,060,815 千円	

	資源リサイクルセンター	破砕施設	選別施設
	形式	回転式破砕機、せん断式破砕機併用方式	ベルトコンベヤ方式
	処理能力	大型ごみ・小型ごみ 70t/5h	びん・缶・ペットボトル 35t/5h×2系列
	敷地面積	8,701.39 m ²	
	建設費	6,845,220 千円	
利用時間	ごみの持ち込み 月曜日から金曜日（祝日を含む。ただし、年末年始は除く）の午前9時から午前10時までと午後2時から午後3時までの間		
利用料金	ごみの持ち込み （家庭から出たごみ）10キロあたり 103円 （事業所や商店から出たごみ）10キロあたり 123円		
運営方法 （直営、運営委託、指定管理）	第1工場の運転管理業務を委託、第2工場の運転管理業務は直営で行っている。資源リサイクルセンターは運転管理業務を一部委託している。		
今後のあり方の検討状況 （移設、統合、廃止、民間移譲等）	現在稼働している主な施設は、第1工場第2機械炉2号炉、第2工場、資源リサイクルセンターであるが、第1工場第2機械炉2号炉の稼働は令和7年度までとし、それ以降は第2工場及び資源リサイクルセンターの稼働とするが、両施設ともに令和12年度までの稼働としているため、令和13年度には焼却場及び資源リサイクル施設両方の更新を計画中。		

② ごみ処理量

[焼却量]

(単位：トン)

施設名	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
第1工場（2号炉）	31,971	28,614	24,928	24,342	28,990
第2工場（1号炉）	57,481	53,903	54,535	54,185	45,635
第2工場（2号炉）	52,530	51,343	49,043	55,816	58,250
合計	141,982	133,860	128,506	134,342	132,875

[資源リサイクルセンターの処理量] (単位：トン)

処理方法		平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
破砕	可燃分	4,135	4,111	4,099	4,859	4,678
	資源化物	758	788	675	1,108	782
選別	可燃分	2,647	2,259	1,243	1,396	1,457
	資源化物	3,120	3,317	4,262	4,190	4,042
合計	可燃分	6,782	6,370	5,342	6,255	6,135
	資源化物	3,878	4,105	4,937	5,298	4,824

※ 可燃分は焼却処理される

③ 焼却炉の運転状況 (単位：日)

施設名	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
第 1 工場 (2 号炉)	204	186	162	160	191
第 2 工場 (1 号炉)	241	227	238	236	198
第 2 工場 (2 号炉)	218	218	212	241	256
合計	663	631	612	637	645

なお、資源リサイクルセンターは土日と年末年始以外無休である。

④ 維持管理費の事業費別推移 (単位：千円)

事業費	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
第 1 工場管理	352,998	350,268	353,642	349,245	359,447
第 2 工場管理	776,362	846,757	769,881	922,507	802,800
資源リサイクルセンター管理	317,008	323,568	328,118	321,498	322,610
し尿処理施設管理	33,354	33,340	33,342	33,215	34,056
焼却施設等整備	514,518	488,300	530,116	463,640	587,215
焼却施設等延命化	426,878	422,149	156,816	162,000	360,461
合計	2,421,118	2,464,382	2,171,916	2,252,104	2,466,588

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳に保有資産が適切に登録されているか。	—	—
2 施設が適切に保全されているか。	—	—
3 施設の維持管理コストの削減に努めているか。	—	—
4 施設の有効活用に努めているか。	—	—
5 費用平準化の観点から、中長期の更新計画を策定しているか。	—	—

(3) 監査の結論

当該ごみ焼却施設自体では、特段検出事項はなかったが、当該施設での取組は、市の他の施設で活用できる良い事例と考えるので、参考にして欲しい事例として下記に付記する。

市のごみ焼却施設は、3工場あり、第3工場はごみ焼却量の減少及び施設の老朽化により既に稼働を停止している。第1工場も老朽化が進行しており、令和7年までの供用となっている。第2工場は平成17年に稼働を開始し、令和7年では稼働後20年であるため、基幹的設備改良工事を行うことでさらに稼働年数を延長させることも可能である。しかし、現状のごみ焼却量からすれば、第1工場の稼働が停止する令和7年以降は、ごみ焼却施設が第2工場の1号炉及び2号炉の2炉のみとなり、ごみ焼却の対応が困難となる可能性がある。

資源リサイクルセンターも稼働から23年が経過しており、また、第1工場敷地内のし尿処理施設及び大高洲庁舎・車庫があり、いずれも老朽化が進行している。

そこで、「尼崎市新ごみ処理施設整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）を令和2年3月に策定し、第2工場の供用は令和12年までとし、令和13年以降に第1工場及び第2工場に替わる新ごみ焼却施設の設置及びし尿処理施設等を整備することを計画している。

基本計画における方針及び事業スケジュールは以下のようになっている。

- ・ 経済性及び事業スケジュールの観点から現有施設跡地に建設を行う。
- ・ 第1工場跡地に焼却施設・リサイクル施設を集約し、第3工場跡地に庁舎・車庫及び受入ヤードを建設する。
- ・ し尿処理施設は第1工場跡地又は第3工場跡地に建設する。

現有施設の供用予定 及び施設整備事業スケジュール

年度			H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
第1工場	第1機械炉	停止済																
	第2機械炉	1号炉	停止済															
		2号炉	2000年3月供用開始															
第2工場	1号炉	2005年3月供用開始																
	2号炉	2005年3月供用開始																
第3工場		停止済																
資源リサイクルセンター		1995年10月供用開始																
し尿処理施設	受入施設	1972年8月供用開始																
	前処理施設	1983年3月供用開始																
	圧送施設	2010年4月供用開始																
大高洲庁舎		1976年4月供用開始																
車庫		1989年7月供用開始																

〔尼崎市新ごみ処理施設整備基本計画（案）令和2年3月〕より

基本計画においては、新ごみ処理施設及び庁舎等の移転・建替え順序、ごみ処理方式等のみならず、ライフサイクルコスト削減・将来費用の平準化の観点からのPFIの導入等、民間ノウハウ・資金を活用した施設運営のあり方までが検討されている。

少子高齢化の加速により、今後は税収の減少・扶助費の増加により、厳しい財政状態が続くことが容易に予想される。このような状況で、高度成長期に整備された多くのインフラ設備やハコモノ施設に更新期が到来するため、対策を講じなければ多額の資金支出が一度に必要となり市の財政状況に重要な影響を与えることになる。

市が、今後も市民に十分なサービスを提供し続けるためには、今回のごみ処理施設新設計画のように、民間ノウハウや資金の活用も考慮した、ライフサイクルコストの削減及び資金支出が平準化できるような市有施設の維持管理、改修及び更新に関する中長期的な計画を策定することが肝要である。

予定されている設備の新設の場合のみならず、老朽化が進行している既存施設において、広範囲にわたりライフサイクルコストの削減及び資金支出が平準化できるような市有施設の維持管理、改修及び更新に関する中長期的な計画を策定されたい。

本事業で検討する事業方式の一般的な特徴


		従来方式（直営＋運転委託）	公設民営（DBO方式）	民設民営（BT0方式）	民設民営（起債適用BT0方式）
事業スキーム					
財政負担の推移イメージ					
資金調達	設計・建設	公共（起債等）	公共（起債等）	民間（金融機関）	公共（起債等）・民間（金融機関）
施設所有	建設中	民間/（公共）	民間/（公共）	民間	民間
	竣工時	公共	公共	民間	民間
管理運営	供用開始時	公共	公共	民間	公共
	交付金	公共・民間（単年度～数年度程度の委託）	民間（20年程度の包括委託）	民間（20年程度の包括委託）	民間（15～20年程度の包括委託）
メリット		<ul style="list-style-type: none"> プロセス（体制、法律、制度等）が定型化されており、民間のノウハウ活用余地が小さく、求める基準が仕様等で明確な事業に適する。 事業の責任が公共にあることが明確で、不測の事態に対し柔軟な対応が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間のノウハウ活用余地が大きく、主に施設整備から管理運営まで一体的に実施する新設事業に適する。 自らが運営を行うことを前提に施設設計・建設を行うため、建設費の削減が期待できる。 薬品等の調達、補修方法等について、長期契約による薬剤等の大口購入や計画的な補修計画など、民間のノウハウを生かして維持管理費の低減が期待できる。 運営期間の財政負担を平準化することが可能となる。 廃棄物処理施設整備事業では、金利負担を考慮すると、トータルコストは最も安くなる傾向にある。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間のノウハウ活用余地が大きく、資金調達を含め、主に施設整備から管理運営まで一体的に実施する新設事業に適する。 自らが運営を行うことを前提に施設設計・建設を行うため、施設整備費の削減が期待できる。一般的には、設計・建設・運営に係る自由度がDBOより高く、全体事業費をさらに削減することが可能となると言われている。 建設時のコストを維持管理・運営期間に上乗せすることにより、事業期間全体での財政負担平準化を図れる。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間のノウハウ活用余地が大きく、資金調達を含め、主に施設整備から管理運営まで一体的に実施する新設事業に適する。 自らが運営を行うことを前提に施設設計・建設を行うため、施設整備費の削減が期待できる。一般的には、設計・建設・運営に係る自由度がDBOより高く、全体事業費をさらに削減することが可能となると言われている。 建設時のコストを維持管理・運営期間に上乗せすることにより、事業期間全体での財政負担平準化を図れる。
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> 事業運営に係るコストが高くなりやすい。（運営費用を出来る限り平準化するため計画的な維持管理が必要。） 	<ul style="list-style-type: none"> PFI方式とは異なり、建設時のコストを維持管理・運営期間に上乗せすることにより、事業期間全体での財政負担平準化は行われない。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設建設にかかる自己負担分を民間が調達するため、金利負担が生じる。長期の場合、低金利での借入れである起債と比較した際に、金利負担の差が大きくなってしまふ。 資金調達の点から参入メーカーが減少する傾向がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設建設にかかる自己負担分を民間が調達するため、金利負担が生じる。ただし、大部分を低金利での借入れである起債により調達するため、通常のPFIよりも金利負担が小さい。 資金調達の点から参入メーカーが減少する傾向がある。ただし、通常のPFIよりもメーカーは参入しやすいと考えられる。

「尼崎市新ごみ処理施設整備基本計画（案）令和2年3月」より

B 地方卸売市場

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要

				
施設名	地方卸売市場			
公有財産台帳： 施設番号	土地、建物：918			
固定資産台帳： 資産番号	土地：11501466～11501478 建物：11501479～11501538、11501540、11600325			
所管課	経済環境局地方卸売市場			
設置目的	戦後市民の食生活を満たすことを目的として昭和28年11月に中央卸売市場として業務を開始し、取扱数量の増加に対応するために昭和42年10月現在地となる新市場に拡大移転した。			
所在地	尼崎市潮江4丁目 129-2, 132-1, 133-1, 161, 163, 171-4, 179-2 尼崎市潮江5丁目 488, 519, 519-1, 536			
設置年月日	管理棟 (卸売場棟)：昭和42年10月 仲卸店舗棟：昭和42年10月 関連店舗棟：昭和60年12月			
施設規模	主要な施設の面積は以下のとおりである。			
	施設名	面積㎡	施設名	面積㎡
	卸売場	9,414	関連事業所	5,487
	(低温卸売場)	(内 1,194)	加工場	1,456

	仲卸売場	7,800	事務所	3,514																										
	買荷保管所	4,390	守衛室	59																										
	倉庫	1,467	ゴミ集積所	1,364																										
	冷蔵庫 1 号	1,751	受電室	201																										
	冷蔵庫 2 号	1,669	便所	179																										
	保冷库	184	汚水処理施設	178																										
	発酵庫	480	屋上駐車場	12,123																										
	指定事業所	1,214	平面駐車場	10,363																										
利 用 時 間	開場日：月曜日から土曜日（休場日：日曜日（1月5日及び12月27日から同月30日までの日を除く。）、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日及び12月31日から翌年の1月4日まで																													
利 用 料 金	<p>尼崎市公設地方卸売市場業務条例及び同条例施行規則に規定されており、各利用料金は以下のとおりである。</p> <p>【条例】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>卸売業者市場使用料</td> <td>卸売金額の1,000分の7に相当する金額</td> </tr> <tr> <td>仲卸業者市場使用料</td> <td>仲卸業者が買い入れた物品の販売金額(税込)の1,000分の7に相当する金額</td> </tr> <tr> <td>指定事業者市場使用料</td> <td>卸売金額の1,000分の7に相当する金額</td> </tr> <tr> <td>卸売場使用料</td> <td>月 231 円/m²</td> </tr> <tr> <td>低温卸売場使用料</td> <td>月 970 円/m²</td> </tr> <tr> <td>仲卸売場使用料</td> <td>月 1,496 円/m²</td> </tr> <tr> <td>指定事業者営業所使用料</td> <td>月 671 円/m²</td> </tr> <tr> <td>関連事業者営業所使用料</td> <td>月 1,958 円/m²</td> </tr> <tr> <td>事務所使用料</td> <td>月 1,210 円/m²</td> </tr> <tr> <td>倉庫使用料</td> <td>月 1,419 円/m²</td> </tr> <tr> <td>発酵庫使用料</td> <td>月 748 円/m²</td> </tr> <tr> <td>加工場使用料</td> <td>月 1,375 円/m²</td> </tr> </tbody> </table>				種別	金額	卸売業者市場使用料	卸売金額の1,000分の7に相当する金額	仲卸業者市場使用料	仲卸業者が買い入れた物品の販売金額(税込)の1,000分の7に相当する金額	指定事業者市場使用料	卸売金額の1,000分の7に相当する金額	卸売場使用料	月 231 円/m ²	低温卸売場使用料	月 970 円/m ²	仲卸売場使用料	月 1,496 円/m ²	指定事業者営業所使用料	月 671 円/m ²	関連事業者営業所使用料	月 1,958 円/m ²	事務所使用料	月 1,210 円/m ²	倉庫使用料	月 1,419 円/m ²	発酵庫使用料	月 748 円/m ²	加工場使用料	月 1,375 円/m ²
種別	金額																													
卸売業者市場使用料	卸売金額の1,000分の7に相当する金額																													
仲卸業者市場使用料	仲卸業者が買い入れた物品の販売金額(税込)の1,000分の7に相当する金額																													
指定事業者市場使用料	卸売金額の1,000分の7に相当する金額																													
卸売場使用料	月 231 円/m ²																													
低温卸売場使用料	月 970 円/m ²																													
仲卸売場使用料	月 1,496 円/m ²																													
指定事業者営業所使用料	月 671 円/m ²																													
関連事業者営業所使用料	月 1,958 円/m ²																													
事務所使用料	月 1,210 円/m ²																													
倉庫使用料	月 1,419 円/m ²																													
発酵庫使用料	月 748 円/m ²																													
加工場使用料	月 1,375 円/m ²																													

冷蔵庫 1 号使用料	月 751,300 円
冷蔵庫 2 号使用料	月 924,000 円
保冷库使用料	月 2,134 円/m ²
買荷保管所使用料	月 385 円/m ²
特設駐車場使用料	月 7,150 円/台
土地使用料	月 297 円/m ²
【規則】	
種別	金額
卸売業者市場使用料	卸売金額の 1,000 分の 2.5 に相当する金額
仲卸業者市場使用料	仲卸業者が買い入れた物品の販売金額（当該物品の買入れ金額（消費税及び地方消費税の額を含む。）に 100 分の 105 を乗じて得た額をいう。）の 1,000 分の 2.5 に相当する金額
指定事業者市場使用料	卸売金額の 1,000 分の 2.5 に相当する金額
卸売場使用料	月 231 円/m ²
低温卸売場使用料	青果部用：月 970 円/m ² 水産物部用：月 421 円/m ²
仲卸売場使用料	月 1,496 円/m ²
指定事業者営業所使用料	月 671 円/m ²
関連事業者営業所使用料	甲：月 1,705 円/m ² 乙：月 1,958 円/m ²
事務所使用料	甲：月 748 円/m ² 乙：月 1,210 円/m ²
倉庫使用料	甲：月 1,111 円/m ² 乙：月 1,419 円/m ²
発酵庫使用料	月 748 円/m ²
加工場使用料	月 1,375 円/m ²
冷蔵庫 1 号使用料	月 616,000 円
冷蔵庫 2 号使用料	月 924,000 円

	保冷库 1 号使用料	月 2,134 円/m ²
	保冷库 2 号使用料	月 751 円/m ²
	買荷保管所使用料	月 385 円/m ²
	特設駐車場使用料	1 階部：月 4,455 円/台 屋上部 軽自動車用：月 5,148 円/台 普通自動車用：月 7,150 円/台
	土地使用料	月 297 円/m ²
運 営 方 法 (直営、運営委託、 指 定 管 理)	尼崎市公設地方卸売市場運営協議会へ運営委託	
今後のあり方の検討状況 (移設、統合、廃止、民間移譲等)	取扱数量の減少、施設の老朽化や衛生・温度管理機能といった課題を解消するとともに、社会情勢等環境の変化に対応できる市場を目指すため、令和元年度に「尼崎市公設地方卸売市場の「今後の市場のあり方」に係る基本方針」を策定し、市場施設を適正規模に集約整備し、余剰地の活用を含めた民間事業者との連携による市場の活性化や市場運営の適正化などを図る方針を掲げた。令和 2 年度は、基本方針の実現に向け、「今後の市場のあり方」に係る事業手法等検討支援業務委託事業者」を公募型プロポーザルにより選定し、民間のノウハウ等の活用を視野に入れた事業・契約手法等の検討を行っている。	

② 市場の取扱数量、取扱金額の推移

[取扱数量の推移]

(単位：トン)

区分	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
青果部	22,967	28,599	34,975	25,148	24,211
水産物部 ※1	4,730	4,337	0	0	486
味噌	2,331	2,603	2,736	2,700	2,584
合計	30,028	35,539	37,711	27,848	27,281

(注) 上記数値は、「今後の市場のあり方」に係る事業手法等検討支援業務委託事業者選定に係る公募型プロポーザルの実施について」にて公表されている数値を使用している。

[取扱金額の推移]

(単位：百万円)

区分	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
青果部	4,800	5,897	6,521	5,119	4,140
水産物部 ※1	4,049	3,880	3,108	2,194	2,194
乾物 ※2	506	478	427	150	57
味噌	1,033	1,206	1,281	1,274	1,172
合計	10,388	11,461	11,337	8,737	7,563

※1 水産物部は平成29年下半期から令和元年上半期まで卸売業者が不在であったため、取扱数量は未集計であり、金額のみ集計されている。

※2 乾物は金額のみ集計されている。

③ 関連費用の推移

[維持管理費の推移]

(単位：千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
維持管理費	79,810	82,132	98,365	55,659	61,865

[修繕金額の推移]

(単位：千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
修繕費	17,548	19,267	17,545	22,995	20,494
工事請負金額	11,165	29,730	8,320	1,946	12,820
合計	28,713	48,997	25,865	24,941	33,315

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳に保有資産が適切に登録されているか。	—	—
2 施設が適切に保全されているか。	○	—
3 施設の維持管理コストの削減に努めているか。	○	○
4 施設の有効活用に努めているか。	—	○
5 費用平準化の観点から、中長期の更新計画を策定しているか。	—	○

(3) 監査の結論

- ①【指摘】消防設備に不備が認められるにもかかわらず、適時に対応していない。

(課題)

地方卸売市場の消防設備点検において、不備が指摘されているが、改善されていない。

現状では、火災が施設にて発生した場合に、利用者の生命及び財産が適切に守れないリスクがある。

(現状および背景)

消火器やスプリンクラー設備、自動火災報知設備などの消防用設備が、火災の際に正常に作動しないと利用者の生命・財産に被害をもたらす可能性があることから、施設保有者に定期的に消防機器を点検(6ヵ月に1回)し、その結果を管轄する消防署へ報告することが消防法で義務付けられている。

地方卸売市場は、市民が求める安全・安心・新鮮な生鮮食料品等の安定供給の基幹拠点であり続けるため、また、市場利用者の生命・財産を守るため、災害防止・予防に関する取組みは徹底される必要がある。

しかしながら、監査において施設の消防設備の点検結果を確認したところ、以下のように消防設備等点検で指摘された事項が改善されていない事例が見受けられた。

設備	不備の内容	不備発生時期
防火扉	物品による閉鎖の妨げ	平成27年9月

(参考) 消防法

第十七条 学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店、旅館、飲食店、地下街、複合用途防火対象物その他の防火対象物で政令で定めるものの関係者は、政令で定める消防の用に供する設備、消防用水及び消火活動上必要な施設(以下「消防用設備等」という。)について消火、避難その他の消防の活動のために必要とされる性能を有するように、政令で定める技術上の基準に従って、設置し、及び維持しなければならない。

第十七条の三の三 第十七条第一項の防火対象物(政令で定めるものを除く。)の関係者は、当該防火対象物における消防用設備等又は特殊消防用設備等(第八条の二の二第一項の防火対象物にあつては、消防用設備等又は特殊消防用設備等の機能)について、総務省令で定めるところ

により、定期に、当該防火対象物のうち政令で定めるものにあつては消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に点検させ、その他のものにあつては自ら点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。

(改善方法)

消防設備等の点検結果に不備が認められる場合、早急に改善する必要がある。また、改善に多額の資金支出を要する場合には、利用者の安全に配慮しつつ、不具合の改善に必要な補修や更新に関する修繕計画を作成するなどして計画的に改善を進める必要がある。

- ②【指摘】 地方卸売市場運営委託金額を、特命随意契約受託者からの見積額により決定しているが、市が算定した財産管理コストを加味して決定すべきである。

(課題)

特命随意契約による施設運営に関する契約金額は、透明性の確保及び財産管理コストの適正化の観点から、受託者の見積額のみならず、市が設計・積算可能な役務部分は、市が算出した財産管理コストを加味して決定する必要がある。

(現状および背景)

市の施設運営の委託に関しては、公平性の確保及び競争性の確保のため、原則として入札もしくはプロポーザルにより受託者を決定することが原則となっている。地方卸売市場の運営については、仲卸業者から構成される運営協議会に委託することが合理的であるとして、同協議会と特命随意契約を締結している。

随意契約とする場合であっても、金額の合理性は確保されなければならない。市が設計・積算が可能な業務部分は市が契約金額の基礎を算出し、市が見積不可能な業務部分は複数事業者もしくは契約者から見積もりを入手して、金額の妥当性を吟味のうえ、契約額の基礎（予定価額）を算出する必要がある。

しかしながら、地方卸売市場運営に関する委託金額は、先方から提出される見積額を基礎として決定している。現状は、契約金額の妥当性が確保されているかどうかは判別できない状況となっている。

(改善方法)

地方卸売市場運営の受託者でないと実施できない特殊な役務部分については、先方の見積書による金額を利用し、他の通常の施設管理・運営に関する役務部分については市にて設計積算し、適正な財産管理コストであることが説明できるような契約金額の決定方法を採用する必要がある。

- ③【意見】地方卸売市場は老朽化が進行しているが、中長期にわたる大規模改修・更新計画が策定されていない。

(課題)

地方卸売市場は、取扱量が低迷している状況にあり、また施設の老朽化が進行している状況となっている。

しかしながら、今後の施設のあり方が決定されておらず、施設長寿命化および費用負担の平準化の観点からの中長期にわたる大規模改修・更新計画が策定されていない。

(現状および背景)

少子高齢化の加速により、今後は税収の減少・扶助費の増加により、厳しい財政状態が続くことが容易に予想される。このような状況で、高度成長期に整備された多くのインフラ設備やハコモノ施設に更新期が到来し、市の財政状況に重大な影響を与えかねないことから、平成 26 年に「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、それぞれの施設について、公有財産活用の具体的な方針や長寿命化に向けた計画（保全計画）、維持管理費用の適正化の方策を示し、施設の継続保有や改修、用途変更、統廃合等に向けた公共施設全体のマネジメント計画を策定するとしている。

しかしながら、地方卸売市場については、老朽化が進行している状況にあるなか、施設の今後のあり方が決まっていないとして、中長期的な観点からの大規模改修・更新計画及び長寿命化計画が策定されていない。現状では、想定していない時期に大規模改修・更新が必要となり、多額の資金支出や施設が利用できず、市民が求める安全・安心・新鮮な生鮮食料品等の安定供給ができなくなる可能性がある。

(改善方法)

大規模改修等は一時に多額の資金支出が必要となることから、財政状況にあたる影響は多大なものとなる。費用負担の平準化の観点から、中長

期にわたる大規模改修・更新計画を策定し、計画的に改修・更新を進める必要がある。なお、市場の在り方次第で大きく計画も変動することが想定されるため、市場の在り方を確定した後に、中長期的な更新計画を策定することが望ましい。

- ④【意見】自動販売機の設置に関し、公有財産の有効活用・自主財源の確保の観点から公募を行うことが望ましい。

(課題)

地方卸売市場では、自動販売機の設置について、公募を行うことなく、特定の者に対して行政財産の目的外使用許可を行っている。

市において公募により自動販売機を設置した他の事例と比較してみると、設置者から収受する使用料は明らかに低い金額となっている。

(現状および背景)

市において、公有財産の有効活用・自主財源の確保の観点から、市有施設内において、自動販売機を設置することを希望する者を公募により選定することを推進し、毎年公有財産課から全庁に通知しているところである。

自動販売機設置に際し、公募によらず申請者に使用許可した場合の使用料は、機器の大きさにもよるが約7千円から1万6千円ほどであるが、公募による場合は20万円以上となることも多い状況となっている。

自動販売機の設置を希望する者を公募により募れば、通常の行政財産目的外使用許可よりも多額の使用料を収受できるにもかかわらず、地方卸売市場において、自動販売機の設置を仲卸組合等に1台あたり3,546円(8台で28,368円)にて使用を許可していた。

所管課によれば、「場内事業者との協議の結果、場内事業者の福利厚生向上を図る目的にて、組合が設置することを主として許可を行っているため」を理由として、公募を行っていない。しかしながら、市が市場運営受託者の福利厚生まで配慮する必要はなく、公募としなかった理由に合理性はないと考える。また、自動販売機の設置自体が施設の設置目的の達成に直接的に寄与するものと考えすることはできず、この点からも自動販売機設置の権利を施設利用者である者のみに与えることに合理性はないと考える。

(改善方法)

市の厳しい財政状況を鑑み、財産の有効活用の観点及び自主財源の確保の観点から、店舗や事務所等、業務上、使用許可している敷地内に設置されている自動販売機を除き、自動販売機を設置することのみを目的に使用許可している箇所について、公募により自動販売機設置事業者を選定することが望ましい。

C アミング潮江駐車場（イースト・ウエスト・プラスト）

(1) 財産の概要（貸付財産（土地、施設）、使用許可財産（土地、施設））

① 概要

(イースト)

入出庫口



駐車場

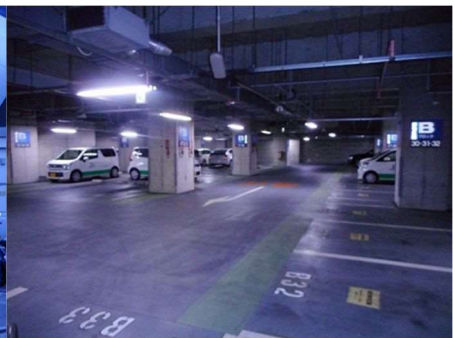


(ウエスト)

入庫口（1番館側）



駐車場

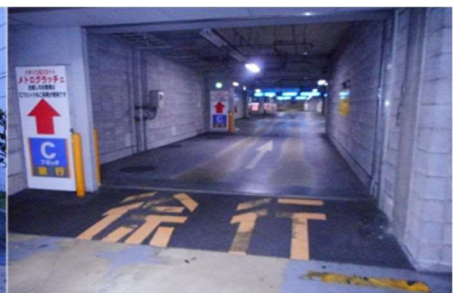


地下2階で1番館・2番館を繋ぐ通路

出庫口（2番館側）



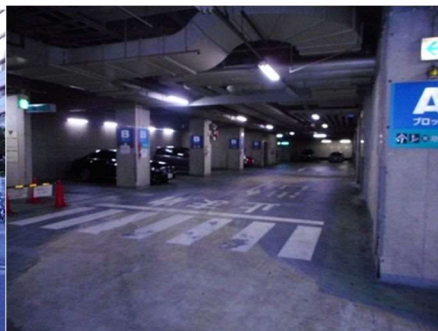
（地上に認定道路あり）



(プラスト)

入出庫口

駐車場



財 産 名 称	アミング潮江イースト駐車場 アミング潮江ウエスト駐車場（1号館・2号館） アミング潮江プラスト駐車場		
公有財産台帳： 施 設 番 号	以下、土地の公有財産台帳及び固定資産台帳の資産番号である。		
固定資産台帳： 資 産 番 号	施設名	公有財産台帳番号	固定資産台帳番号
	イースト	2466	11502181
	ウエスト	2467	11502183, 11502184
	プラスト	2468	11502187
	以下、建物の公有財産台帳及び固定資産台帳の資産番号である。		
	施設明細	公有財産台帳番号	固定資産台帳番号
	イースト	2466	11502182
	ウエスト	2467	11502185, 11502186
	プラスト	2468	11502188
所 管 課	経済環境局経済部地域産業課		
設 置 ま た は 保 有 目 的	JR 尼崎駅北市街地再開発事業の一環として駅前に駐車場を確保するために設置された。		
財産種別（行政 財産、普通財産）	普通財産		
所 在 地	以下各施設の所在地である。		
	施設名	所在地	
	イースト	潮江1丁目-2	
	ウエスト	潮江1丁目16-1, 22-1	
プラスト	潮江1丁目4-2		

設置または 購入年月日	<p>以下各施設の取得年月日である。</p> <table border="1" data-bbox="655 241 1169 454"> <thead> <tr> <th>施設名</th> <th>取得年月日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イースト</td> <td>1994年3月</td> </tr> <tr> <td>ウエスト</td> <td>1999年11月</td> </tr> <tr> <td>プラスト</td> <td>1999年11月</td> </tr> </tbody> </table>	施設名	取得年月日	イースト	1994年3月	ウエスト	1999年11月	プラスト	1999年11月																																
施設名	取得年月日																																								
イースト	1994年3月																																								
ウエスト	1999年11月																																								
プラスト	1999年11月																																								
施設または 財産規模	<p>以下、施設内の位置及び床面積（登記簿に基づく）である。</p> <table border="1" data-bbox="528 524 1353 837"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>イースト</th> <th>ウエスト</th> <th>プラスト</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>位置</td> <td>地下1階～ 地上3階</td> <td>地下1階～ 地下2階</td> <td>地下1階</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>4,009.45 m²</td> <td>3,894.67 m²</td> <td>2,479.06 m²</td> </tr> <tr> <td>駐車台数</td> <td>151台</td> <td>326台</td> <td>48台</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="528 891 1353 1104"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>イースト</th> <th>ウエスト（1号館）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>位置</td> <td>地下1階～地上3階</td> <td>地下1階～地下2階</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>4,009.45 m²</td> <td>3,894.67 m²</td> </tr> <tr> <td>駐車台数</td> <td>151台</td> <td>107台</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="528 1158 1353 1370"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>ウエスト（2号館）</th> <th>プラスト</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>位置</td> <td>地下2階～地上1階</td> <td>地下1階～地下2階</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>8,355.77 m²</td> <td>2,479.06 m²</td> </tr> <tr> <td>駐車台数</td> <td>219台</td> <td>48台</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ プラストについては、尼崎市の持ち分が58分の48、 尼崎ホテル開発株式会社の持ち分が58分の10である。</p>	項目	イースト	ウエスト	プラスト	位置	地下1階～ 地上3階	地下1階～ 地下2階	地下1階	床面積	4,009.45 m ²	3,894.67 m ²	2,479.06 m ²	駐車台数	151台	326台	48台	項目	イースト	ウエスト（1号館）	位置	地下1階～地上3階	地下1階～地下2階	床面積	4,009.45 m ²	3,894.67 m ²	駐車台数	151台	107台	項目	ウエスト（2号館）	プラスト	位置	地下2階～地上1階	地下1階～地下2階	床面積	8,355.77 m ²	2,479.06 m ²	駐車台数	219台	48台
項目	イースト	ウエスト	プラスト																																						
位置	地下1階～ 地上3階	地下1階～ 地下2階	地下1階																																						
床面積	4,009.45 m ²	3,894.67 m ²	2,479.06 m ²																																						
駐車台数	151台	326台	48台																																						
項目	イースト	ウエスト（1号館）																																							
位置	地下1階～地上3階	地下1階～地下2階																																							
床面積	4,009.45 m ²	3,894.67 m ²																																							
駐車台数	151台	107台																																							
項目	ウエスト（2号館）	プラスト																																							
位置	地下2階～地上1階	地下1階～地下2階																																							
床面積	8,355.77 m ²	2,479.06 m ²																																							
駐車台数	219台	48台																																							
今後のあり方の 検討状況（事業 供用、売却等）	<p>普通財産として以下の事業者へ貸し付けている。</p> <table border="1" data-bbox="528 1570 1353 1783"> <thead> <tr> <th>施設名</th> <th>貸付先</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イースト</td> <td>尼崎都市開発株式会社</td> </tr> <tr> <td>ウエスト</td> <td>JR西日本住宅サービス株式会社</td> </tr> <tr> <td>プラスト</td> <td>JR西日本住宅サービス株式会社</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、施設の状況は長期的な修繕計画を要する程度の老朽化には至っていない。</p>	施設名	貸付先	イースト	尼崎都市開発株式会社	ウエスト	JR西日本住宅サービス株式会社	プラスト	JR西日本住宅サービス株式会社																																
施設名	貸付先																																								
イースト	尼崎都市開発株式会社																																								
ウエスト	JR西日本住宅サービス株式会社																																								
プラスト	JR西日本住宅サービス株式会社																																								

② 貸付の実績

【イースト】

(単位：千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
土地貸付収入	2,271	2,132	2,132	2,132	2,132
建物貸付収入	6,216	6,216	6,216	6,216	6,216

【ウエスト】

(単位：千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
土地貸付収入	10,097	9,815	9,815	9,815	9,815
建物貸付収入	16,405	16,368	16,368	16,368	16,368

【プラスト】

(単位：千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
土地貸付収入	1,486	1,445	1,445	1,445	1,445
建物貸付収入	2,415	2,410	2,410	2,410	2,410

③ 利用料金（貸付先が施設利用者に提示している料金）

【イースト】

運営形態	料金
時間貸し	30分毎 150円 夜間（23:00～7:00）最大料金 2,400円
月極貸し	1ヶ月 23,148円（税抜）

【ウエスト】

運営形態	料金
時間貸し	30分毎 150円 夜間（23:30～7:00）最大料金 2,000円
定期貸し	平日（月～金） 1ヶ月 8,000円（税抜） 全日 1ヶ月 12,000円（税抜）
月極貸し	1ヶ月 23,800円（税抜）

【プラスト】

運営形態	料金
時間貸し	30分毎 150円 夜間（22:30～8:30）最大料金 1,000円
定期貸し	平日（月～金） 1ヶ月 8,000円（税抜） 全日 1ヶ月 12,000円（税抜）
月極貸し	1ヶ月 23,800円（税抜）

④ 維持管理費の推移 (単位：千円)

項目		平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
修繕費	イースト	—	—	275	356	352

※ ウェスト、プラストについては、貸付先の業者が修繕費を負担している。

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳に保有資産が適切に登録されているか。	—	—
2 施設が適切に保全されているか。	○	—
3 施設の維持管理コストの削減に努めているか。	—	—
4 施設の有効活用に努めているか。	○	○

(3) 監査の結論

- ①【指摘】 駐車場施設の貸付先は、貸付料の増額を図るため公募により決定すべきである。

(課題)

駐車場施設の貸付先の決定について、公募による方が多くの貸付料を収受できる可能性があるが、公募によらず、特定の者に貸付けを行っている。

(現状および背景)

駐車場施設（普通財産）を、施設上部の建築物を管理する事業者へ貸付けすることで効率的に財産の管理が実施できるとして、貸付先を当該事業者に限定している。

必ずしも、建築物管理会社に駐車場施設を貸付ける必要はなく、貸付先を公募により決定することで貸付料を増額することが期待できる。また、

市の所有する他の地下駐車場の貸付けにおいては、上部建築物の管理会社の存在に関係なく公募により貸付先を決定している事例もある。

(改善方法)

特定の者に駐車場施設を貸付けるよりも、公募により貸付先を決定する方が、貸付料の増額が期待できる。市の厳しい財政状況を踏まえ、公募により駐車場施設の貸付先を決定すべきである。

- ②【指摘】地下駐車場の消防設備点検は、区分所有者で構成された管理組合により建物の管理及び運営の委託を受けている管理会社が行っているが、その点検結果に関し、市は報告を受けていない。

(課題)

地下駐車場の消防設備点検は、管理会社が行っているが、その点検結果に関し、市はその結果の報告を受けておらず、利用者の生命・財産を守れるような財産保全が実施されていない。

(現状および背景)

消火器やスプリンクラー設備、自動火災報知設備などの消防用設備が、火災の際に正常に作動しないと利用者の生命・財産に被害をもたらす可能性があることから、施設保有者に定期的に消防機器を点検(6ヵ月に1回)し、その結果を管轄する消防署へ報告することが消防法で義務付けられている。

アミング潮江駐車場は、多くの市民が利用する施設であり、利用者の生命・財産を守るため、災害防止・予防に関する取組みは徹底される必要がある。

しかしながら、監査において施設の消防設備の点検結果を確認したところ、点検は、施設の貸付先である地上部建築物の管理組合が行っているが、その点検結果に関し、市はその結果の報告を受けていなかった。なお、消防設備点検の結果によると、以下の不備が見受けられた。

施設名	設備	不備の内容	不備発生時期
イースト	排煙口	不作動箇所あり	令和2年1月
	非常照明	不点灯箇所あり	平成31年2月 平成31年3月
	防火シャッター	危害防止装置なし	平成31年2月
ウエスト	防火シャッター	危害防止装置なし	平成30年9月
	入口シャッター	遮煙素材の剥れあり	平成30年9月
	防火扉	順位調整器の不具合あり	平成31年2月

現状では、重要な消防設備に不備が認められ、長期にわたり放置されていたとしても、市は把握することができず、火災が発生した場合に、利用者の生命・財産が守れず、市の財産管理に関する責任が問われる可能性がある。

(参考) 消防法

第十七条 学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店、旅館、飲食店、地下街、複合用途防火対象物その他の防火対象物で政令で定めるものの関係者は、政令で定める消防の用に供する設備、消防用水及び消火活動上必要な施設（以下「消防用設備等」という。）について消火、避難その他の消防の活動のために必要とされる性能を有するように、政令で定める技術上の基準に従って、設置し、及び維持しなければならない。

第十七条の三の三 第十七条第一項の防火対象物（政令で定めるものを除く。）の関係者は、当該防火対象物における消防用設備等又は特殊消防用設備等（第八条の二の二第一項の防火対象物にあつては、消防用設備等又は特殊消防用設備等の機能）について、総務省令で定めるところにより、定期に、当該防火対象物のうち政令で定めるものにあつては消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に点検させ、その他のものにあつては自ら点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。

(改善方法)

駐車場施設の貸付先である地上部建築物の管理組合が実施する消防点検結果について、市は施設の貸付先に報告を提出するよう依頼するとともに、消防点検に不備が認められれば、早急に改善する必要がある。また、改善に多額の資金支出を要する場合には、利用者の安全に配慮しつつ、不具合の改善に必要な補修や更新に関する修繕計画を作成するなどして計画的に改善を進める必要がある。

- ③【意見】市営駐車場につき、整備当時から施設周辺の環境が変化しており、また施設が老朽化している状況であるため、財源確保の観点から民間事業者への売却を検討することが望ましい。

(課題)

駐車場施設の周辺環境が設置当時から変化していること、施設の老朽化により今後の改修・更新に多額の資金が必要となることから、市営駐車場を民間事業者に売却することを検討すべきである。しかし、施設が道路施設に区分されているため、売却が検討されていない。

(現状および背景)

JR 尼崎駅前開発当初は、周辺整備や違法駐車防止のため、市による駐車場整備の必要があったが、現在は周りに民間駐車場が多数整備されており、市が必ずしも駐車場施設を運営する必要はないと考える。

少子化に伴い、将来的には車利用者も減少することが予想され、また、施設も老朽化していることから、将来に多額の改修・更新費用がかかることも容易に予想される。

(改善方法)

市の厳しい財政状況を踏まえ、現状の運営と売却することのメリット・デメリットを明確にし、今後の駐車場施設のあり方を検討されたい。

D 塚口さんさんタウン駐車場・集会室

(1) 財産の概要（貸付財産（土地、施設））

① 概要

入出庫口	駐車場
	
大会議室	駐車場
	
財 産 名 称	塚口さんさんタウン駐車場・集会室
公有財産台帳： 施 設 番 号	駐車場：2464 集会室：2518
固定資産台帳： 資 産 番 号	(土地) 駐車場：11502175 集会室：11502202 (建物) 駐車場：11502177 集会室：11502203
所 管 課	経済環境局経済部地域産業課
設 置 ま た は 保 有 目 的	尼崎市北部の中核となることを目的とした阪急塚口駅の市街地再開発事業の一環として駅前に駐車場を確保するために設置された。

財産種別（行政財産、普通財産）	普通財産		
所在地	尼崎市南塚口町2丁目861		
設置または購入年月日	駐車場土地取得日：1975年3月 他の土地・建物取得日：1978年7月		
施設または財産規模	以下、施設内の位置及び床面積（登記簿に基づく）である。		
	項目	駐車場	集会室
	位置	地下1階～地下2階	地上4階
	床面積	3,574.73 m ²	102.58 m ²
	駐車台数	73台	—
今後のあり方の検討状況（事業供用、売却等）	当初塚口さんさんタウン2番館、3番館を保有していたが、3番館は建替えを契機に売却しており、2番館は、普通財産として尼崎都市開発株式会社に貸し付けている。なお、2番館は平成25年に補強工事を行っており、当面建替えや売却等の計画はなく、市債も償還済みである。		

② 貸付の実績

【駐車場】

（単位：千円）

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
土地貸付収入	2,587	2,587	2,587	2,587	866
建物貸付収入	11,441	10,966	10,966	10,966	4,669

【集会室】

（単位：千円）

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
土地貸付収入	532	532	532	532	532
建物貸付収入	526	519	519	519	519

③ 利用料金（貸付先が施設利用者に提示している料金）

【駐車場】

運営形態		料金
時間貸し		最初の1時間400円、以降30分毎200円 最大料金は都度設定（同一営業日の営業時間中800円～1,200円）
定期貸し		1ヶ月15,000円（税抜）
定期貸し （自動二輪）	250cc以上	1ヶ月7,000円（税抜）
	250cc以下	1ヶ月5,000円（税抜）
月極貸し		1ヶ月16,000円（税抜）
その他		回数券を発行することができる。

【集会室】

（単位：円）

大集会室 (60名)	9時～12時	13時～17時	18時～21時
	4,000	6,000	4,800
	9時～17時	13時～21時	9時～21時
	10,000	10,800	14,800
小集会室 (12名)	9時～12時	13時～17時	18時～21時
	1,500	2,300	3,000
	9時～17時	13時～21時	9時～21時
	3,800	5,300	6,800

④ 維持管理費の推移

（単位：千円）

項目		平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
修繕費	駐車場	926	—	—	354	468
	集会室	—	—	—	—	—

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳に保有資産が適切に登録されているか。	—	—
2 施設が適切に保全されているか。	○	—
3 施設の維持管理コストの削減に努めているか。	—	—
4 施設の有効活用に努めているか。	○	○

(3) 監査の結論

- ①【指摘】地下駐車場の消防設備点検は、管理会社が行っているが、その点検結果に関し、市は報告を受けていない。

(課題)

地下駐車場の消防設備点検は、管理会社が行っているが、その点検結果に関し、市はその結果の報告を受けておらず、利用者の生命・財産を守れるような財産保全が実施されていない。

(現状および背景)

消火器やスプリンクラー設備、自動火災報知設備などの消防用設備が、火災の際に正常に作動しないと利用者の生命・財産に被害をもたらす可能性があることから、施設保有者に定期的に消防機器を点検(6ヵ月に1回)し、その結果を管轄する消防署へ報告することが消防法で義務付けられている。

塚口さんさんタウン駐車場は、多くの市民が利用する施設であり、利用者の生命・財産を守るため、災害防止・予防に関する取組みは徹底される必要がある。

しかしながら、監査において施設の消防設備の点検結果を確認したところ、点検は、施設の塚口さんさんタウン2番館管理者である尼崎都市開発株式会社が行っているが、その点検結果に関し、市はその結果の報告を受けていなかった。なお、消防設備点検の結果によると、以下の不備が見受けられた。

設備	不備の内容	不備発生時期
防排煙制御設備	3種差動式スポット型感知器電路不良	平成15年5月 令和2年5月修繕済み
非常警報器具及び設備	スピーカー不鳴動	平成29年11月 令和2年5月修繕済み

現状では、重要な消防設備に不備が認められ、長期にわたり放置されていたとしても、市は把握することができず、火災が発生した場合に、利用者の生命・財産が守れず、市の財産管理に関する責任が問われる可能性がある。

(参考) 消防法

第十七条 学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店、旅館、飲食店、地下街、複合用途防火対象物その他の防火対象物で政令で定めるものの関係者は、政令で定める消防の用に供する設備、消防用水及び消火活動上必要な施設(以下「消防用設備等」という。)について消火、避難その他の消防の活動のために必要とされる性能を有するように、政令

で定める技術上の基準に従って、設置し、及び維持しなければならない。

第十七条の三の三 第十七条第一項の防火対象物（政令で定めるものを除く。）の関係者は、当該防火対象物における消防用設備等又は特殊消防用設備等（第八条の二の二第一項の防火対象物にあつては、消防用設備等又は特殊消防用設備等の機能）について、総務省令で定めるところにより、定期に、当該防火対象物のうち政令で定めるものにあつては消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に点検させ、その他のものにあつては自ら点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。

（改善方法）

駐車場施設の貸付先である地上部建築物の管理組合が実施する消防点検結果について、市は施設の貸付先に報告を提出するよう依頼するとともに、消防点検に不備が認められれば、早急に改善する必要がある。また、改善に多額の資金支出を要する場合には、利用者の安全に配慮しつつ、不具合の改善に必要な補修や更新に関する修繕計画を作成するなどして計画的に改善を進める必要がある。

②【意見】市営駐車場につき、整備当時からは施設周辺の環境が変化しており、また施設が老朽化している状況であるため、財源確保の観点から民間事業者への売却を検討することが望ましい。

（課題）

駐車場施設の周辺環境が設置当時から変化していること、施設の老朽化により今後の改修・更新に多額の資金が必要となることから、市営駐車場を民間事業者に売却することを検討すべきである。しかし、施設が道路施設に区分されているため、売却が検討されていない。

（現状および背景）

阪急塚口駅前開発当初は、周辺整備や違法駐車防止のため、市による駐車場整備の必要があったが、現在は周りに民間駐車場が多数整備されており、市が必ずしも駐車場施設を運営する必要はないと考える。

少子化に伴い、将来的には車利用者も減少することが予想され、また、施設も老朽化していることから、将来に多額の改修・更新費用がかかることも容易に予想される。

(改善方法)

市の厳しい財政状況を踏まえ、現状の運営と売却することのメリット・デメリットを明確とし、今後の駐車場施設のあり方を検討されたい。

③【指摘】駐車場施設の貸付先は、貸付料の増額を図るため公募により決定すべきである。

(課題)

駐車場施設の貸付先の決定について、公募による方が多くの貸付料を収受できる可能性があるが、公募によらず、特定の者に貸付けを行っている。

(現状および背景)

駐車場施設（普通財産）を、施設上部の建築物を管理する尼崎都市開発株式会社に貸付けすることで効率的に財産の管理が実施できるとして、貸付先を当該事業者に限定している。

必ずしも、建築物管理会社に駐車場施設を貸付ける必要はなく、貸付先を公募により決定することで貸付料を増額することが期待できる。また、市の所有する他の地下駐車場の貸付けにおいては、上部建築物の管理会社の存在に関係なく公募により貸付先を決定している事例もある。

(改善方法)

特定の者に駐車場施設を貸付けるよりも、公募により貸付先を決定する方が、貸付料の増額が期待できる。市の厳しい財政状況を踏まえ、公募により駐車場施設の貸付先を決定すべきである。

E 旧尼崎警察署

(1) 財産の概要 (未利用土地・未利用施設)

① 概要



財産名称	旧尼崎警察署
公有財産台帳： 施設番号	土地：2561、建物：2561
固定資産台帳： 資産番号	土地：11500232 建物：11506157、11506158、11506159、11500233、11500234
所管課	経済環境局経済部観光振興課
設置または 保有目的	兵庫県より移管を受けて保有
所在地	尼崎市北城内 48-4
設置または 購入年月日	昭和 46 年 1 月
施設または 財産規模	以下土地の面積である。 (登記面積) 1,258.30 m ² (利用面積) 1,258.30 m ² (実測面積) 1,258.30 m ²
取得または 整備の経緯	大正 15 年に兵庫県が尼崎警察署を竣工し、昭和 46 年に建物が兵庫県より尼崎市へ移管された。(土地は市が保有している。)

未利用となった経緯	移管後、城内地区出張所・児童館として使用されていたが、平成7年の阪神・淡路大震災以降は耐震面の問題から倉庫としての使用にとどまっていた。平成21年以降は城内地区まちづくり基本指針の趣旨に合致した活動については暫定的に利用を許可し、平成28年からの城内地区の再整備計画により当施設についての整備も検討したものの費用面から整備を断念し、また消防設備についての指摘もあったことから現在は未利用となっている。		
貸付等の有効利用の実績	直近5年の実績は以下のとおりであり、平成29年度以降の実績はない。 (単位：千円)		
	内容	平成27年度	平成28年度
	貸付料	112	351
	実費弁償	5	4
	合計	117	355
今後の利活用の方針	利活用するためには整備が必須となるが多額の費用を要するため、平成28年からの城内地区の再整備計画による整備断念以降、利活用方針は特に策定されていない。		

② 維持管理費の推移

(単位：千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
業務委託費（警備）	232	232	231	231	233
光熱水費	26	23	17	5	5
通信運搬費	37	37	37	37	37
修繕費	0	940	972	8,783	0
合計	295	1,231	1,256	9,055	274

※ 平成30年の修繕費はポリ塩化ビフェニル廃棄物処理に係る費用8,686千円を含んでいる。

(2) 主な監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳に保有資産が適切に登録されているか。	—	—
2 施設が適切に保全されているか。	—	—
3 施設の維持管理コストの削減に努めているか。	—	—
4 施設の有効活用に努めているか。	—	○
5 費用平準化の観点から、中長期の更新計画を策定しているか。	—	—

(3) 監査の結論

- ①【意見】旧尼崎警察署は、尼崎城周辺地域の文化的価値のある旧施設であることから、地域住民の要望を考慮しつつ、さらなる地域活性化のための活用を検討されたい。

(課題)

尼崎城及び周辺整備に際して、文化的価値のある旧尼崎警察署が活用されるべきであったと考えられるが、耐震基準を満たしておらず、また、設備整備も必要となり多額の支出が必要となることから、現在は閉鎖されたままの状況となっている。

(現状および背景)

旧尼崎警察署は、兵庫県から譲渡された文化的価値のある大正時代の建築物である。

尼崎城及び周辺整備に際して、再整備し周辺地域の活性化及び防犯の観点から活用されるべきであったと考えるが、耐震基準を満たしていないことや設備の整備が必要である等、予算の都合により活用が見送られることとなった。

現在、城内地区の都市再生整備計画の検討を地域住民とともに検討しているところであり、旧尼崎警察署の活用方法も議論されると思われる。

(改善方法)

尼崎城及び歴史博物館から近く、文化振興の拠点としてはふさわしい施設と考える。城内地区としての都市再生整備計画の更新時において、市民の要望を考慮しつつ活用（利用や売却）について改めて検討されたい。

5 教育委員会

A 旧梅園幼稚園

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要

	
施設名	旧梅園幼稚園
公有財産台帳：施設番号	2750
固定資産台帳：資産番号	11508501 他
所管課	教育委員会事務局 管理部 施設課
設置目的	その他の公用財産
所在地	尼崎市東難波町4-121
設置年月日	1976年8月25日
施設規模(土地)	(登記面積) ー (利用面積) ー (実測面積) ー (うち、貸付等面積) ー㎡
施設規模(建物)	(木造延床面積) ー (非木造延床面積) 606.89㎡ (うち、貸付等面積) ー㎡
利用時間	ー
利用料金	ー

運 営 方 法 (直営、運営委託、 指 定 管 理)	直営 ※機械警備・消防点検については委託
今後のあり方の検 討 状 況 (移設、統合、廃 止、民間移譲等)	現状維持

② 利用者数の推移 (単位；人)

属性 (市内、市外、男 女、年齢等)	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
園児数	13	—	—	—	—
職員数	2	—	—	—	—
男性	—	—	—	—	—
女性	—	—	—	—	—
10代 (年齢)	—	—	—	—	—
20代 (年齢)	—	—	—	—	—
30代 (年齢)	—	—	—	—	—
40代 (年齢)	—	—	—	—	—
50代 (年齢)	—	—	—	—	—
60代 (年齢)	—	—	—	—	—
70代 (年齢)	—	—	—	—	—
80代以上 (年齢)	—	—	—	—	—

③ 貸室の稼働率 (単位；%)

貸室種類	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

④ 維持管理費の推移 (単位；千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
委託費	328	231	328	175	186
人件費	112	170	272	275	318
物件費	294	115	93	88	73
役務費	51	35	34	34	28
合計	785	551	727	572	605

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳の登録内容は適切か。	○	—
2 維持管理のための費用は適切であるか。	—	—

(3) 監査の結論

①【指摘】資産の状況に合わせて公有財産台帳を適切に更新すべきである。

(課題)

市が保有する財産の利用状況を公有財産台帳に適切に反映されていない場合には、市が保有する財産の利用状況を正確に把握できないため、行政判断を誤るおそれがある。このため、資産の状況に合わせて公有財産台帳を適切に更新すべきである。

(現状および背景)

旧梅園幼稚園は隣接する難波小学校の敷地内に設置されていた。旧梅園幼稚園は、公有財産台帳上では建物のみが登録されており、旧梅園幼稚園としての土地の登録は行われていなかった。

旧梅園幼稚園が廃園したのち、教育委員会の書庫等の倉庫として使用することとなった。その際、公有財産台帳上の建物の施設名を教育委員会の倉庫と分かる名称に変更すべきところ、「旧梅園幼稚園」とするのみであり、土地は難波小学校で利用していないにもかかわらず、特に変更は行われなかった。このため、実際の使用状況とは異なる登録が行われることとなった。

(改善方法)

公有財産台帳への施設名の登録変更にあたっては、適切な名称に変更する必要がある。

B 旧成良中学校

(1) 財産の概要 (利用している施設 (貸付、利用許可対象分を除く))

① 概要



施設名	旧成良中学校	
公有財産台帳： 施設番号	2040	
固定資産台帳： 資産番号	11508403 他	
所管課	教育委員会事務局 管理部 施設課	
設置目的	その他の公共用財産	
所在地	尼崎市南城内 10-2	
設置年月日	1967年1月25日	
施設規模(土地)	(登記面積)	17,954.00 m ²
	(利用面積)	8,267.00 m ²
	(実測面積)	8,267.00 m ²
	(うち、貸付等面積)	—m ²
施設規模(建物)	(木造延床面積)	—
	(非木造延床面積)	77.87 m ²
	(うち、貸付等面積)	—m ²
利用時間	—	
利用料金	—	
運営方法 (直営、運営委託、 指定管理)	—	
今後のあり方の検討状況 (移設、統合、廃止、民間移譲等)	実態として、8,267 m ² の土地の内、597 m ² を成良中学校琴城分校のグラウンド、7,670 m ² を琴ノ浦高等学校のグラウンドとして利用中。建物(倉庫及びトイレ)については琴	

	ノ浦高等学校のグラウンド上にあり、琴ノ浦高等学校の生徒が使用している。 台帳については修正中
--	---

琴ノ浦高等学校

② 利用者数の推移

(単位；人)

属性（市内、市外、男女、年齢等）	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
生徒数	393	391	371	326	322
教職員数	81	86	84	79	81
男性	—	—	—	—	—
女性	—	—	—	—	—
10代（年齢）	—	—	—	—	—
20代（年齢）	—	—	—	—	—
30代（年齢）	—	—	—	—	—
40代（年齢）	—	—	—	—	—
50代（年齢）	—	—	—	—	—
60代（年齢）	—	—	—	—	—
70代（年齢）	—	—	—	—	—
80代以上（年齢）	—	—	—	—	—

③ 貸室の稼働率

(単位；%)

貸室種類	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

④ 維持管理費の推移

(単位；千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
委託費	—	—	—	—	—
人件費	—	—	—	—	—
物件費	—	150	—	1,604	—
役務費	—	—	—	—	—
合計	—	150	—	1,604	—

琴城分校

② 利用者数の推移

(単位；人)

属性（市内、市外、男女、年齢等）	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
生徒数	49	52	41	36	31
教職員数	11	11	11	10	10
男性	—	—	—	—	—
女性	—	—	—	—	—
10代（年齢）	—	—	—	—	—
20代（年齢）	—	—	—	—	—
30代（年齢）	—	—	—	—	—
40代（年齢）	—	—	—	—	—
50代（年齢）	—	—	—	—	—
60代（年齢）	—	—	—	—	—
70代（年齢）	—	—	—	—	—
80代以上（年齢）	—	—	—	—	—

③ 貸室の稼働率

(単位；%)

貸室種類	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

④ 維持管理費の推移

(単位；千円)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
委託費・指定管理料	—	—	—	—	—
人件費	—	—	—	—	—
物件費	—	—	—	—	—
役務費	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—

(2) 監査実施内容と結論の概要

着眼点	監査の結論	
	指摘	意見
1 公有財産台帳の登録内容は適切か。	○	—
2 維持管理のための費用は適切であるか。	—	—

(3) 監査の結論

①【指摘】資産の状況に合わせて公有財産台帳を適切に更新すべきである。

(課題)

市が保有する財産の利用状況を公有財産台帳に適切に反映されていない場合には、市が保有する財産の利用状況を正確に把握できないため、行政判断を誤るおそれがある。このため、資産の状況に合わせて公有財産台帳を適切に更新すべきである。

(現状および背景)

成良中学校移転後、未利用地となっていた敷地は、成良中学校琴城分校及び琴ノ浦高等学校のグラウンドとして利用することとなった。しかし、公有財産台帳の変更が行われず、公有財産台帳上は未利用地として登録されたままであった。

(改善方法)

公有財産台帳への施設名等の登録変更にあたっては、適切な名称及び財産区分に変更する必要がある。

以 上