

包括外部監査結果報告書

令和7年度

松 江 市

松江市包括外部監査人

弁 護 士 遠 藤 郁 哉

目 次

第1章	包括外部監査の概要.....	1
第1	外部監査の種類.....	1
第2	選定した特定の事件（テーマ）.....	1
第3	特定の事件（テーマ）を選定した理由.....	1
第4	監査対象期間.....	2
第5	監査の方法.....	2
1	監査の視点.....	2
2	主な監査手続.....	3
3	監査の対象.....	3
第6	監査の実施時期.....	3
第7	監査従事者.....	3
第8	利害関係.....	3
第2章	地方公共団体の財産の分類.....	4
第1	公有財産の分類.....	4
1	公有財産.....	4
2	行政財産と普通財産.....	4
第2	公共施設.....	5
第3章	松江市における公共施設の状況.....	8
第1	松江市における公共施設の管理体制.....	8
1	公有財産台帳.....	8
2	公共施設カルテ.....	8
3	固定資産台帳.....	8
第2	松江市における保有資産の状況.....	12
1	公有財産の現在高（令和6年度末時点）.....	12
2	保有施設の状況（令和6年度末時点）.....	12
3	用途別に見た施設の概要（令和6年度末時点）.....	13
第4章	公共施設適正化基本方針と公共施設適正化計画.....	18
第1	松江市公共施設適正化基本方針.....	18
1	策定に至る経緯.....	18
2	適正化3つの目標.....	18

3	適正化 5 原則.....	19
4	取り組みの視点.....	20
5	数値目標の設定.....	23
第 2	松江市公共施設適正化計画.....	24
1	計画の背景.....	24
2	適正化を推進するための方針（ルール）.....	24
3	適正化計画の推進に向けた取り組み.....	25
4	第 1 期計画（平成 2 8 年度～令和 2 年度）で適正化を行った施設	28
5	第 2 期計画（令和 3 年度～令和 7 年度）における適正化の内容.....	32
第 5 章	個別の公共施設の検討.....	36
第 1	はじめに.....	36
1	監査対象とする公共施設の範囲.....	36
2	監査対象施設の抽出.....	36
第 2	エコクリーン松江.....	38
1	施設外観.....	38
2	本施設の概要（令和 6 年度末時点）.....	38
3	本施設の利用状況.....	39
4	本施設の直近 3 か年の収支状況.....	39
5	指定管理・業務委託の状況（平成 2 7 年度～令和 7 年度）.....	40
6	貸付等の状況（令和 6 年度）.....	40
7	監査の結果.....	40
第 3	松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）.....	41
A	松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）.....	41
1	施設外観.....	41
2	本施設の概要（令和 6 年度末時点）.....	41
3	本施設の利用状況.....	42
4	本施設の直近 3 か年の収支状況.....	43
5	指定管理・業務委託の状況（令和 6 年度）.....	44
6	貸付等の状況（令和 6 年度）.....	46
B	松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）別館.....	46
1	施設外観.....	46

2	本施設の概要（令和6年度末時点）	46
3	本施設の利用状況	47
4	本施設の直近3か年の収支状況	47
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	47
6	貸付等の状況（令和6年度）	48
C	監査の結果	48
(1)	冷温水発生機の修繕工事に係る緊急工事執行伺の記載（意見）	48
(2)	緊急工事執行の場合の複数見積の徴求（意見）	50
(3)	非常口建具の日常的な確認（意見）	51
(4)	ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い（意見）	52
第4	松江駅前地下駐車場	53
A	松江駅前地下駐車場（普通財産）	53
1	施設外観	53
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	53
3	本施設の利用状況	54
4	本施設の直近3か年の収支状況	54
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	55
6	貸付等の状況（令和6年度）	55
B	松江駅前地下駐車場（行政財産）	55
1	施設外観	55
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	56
3	本施設の利用状況	56
4	本施設の直近3か年の収支状況	56
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	56
6	貸付等の状況（令和6年度）	57
C	監査の結果	57
(1)	エレベーター保守点検業務委託の入札の競争性確保（意見）	57
(2)	本施設の貸付契約に係る契約延長の覚書の手続的妥当性（指摘）	58
(3)	緊急工事を理由とした随意契約の適否（指摘）	60
(4)	緊急工事執行の場合の複数見積の徴求（意見）	62
第5	松江歴史館	63

1	施設外観.....	63
2	本施設の概要（令和6年度末時点）.....	63
3	本施設の利用状況.....	64
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	64
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）.....	66
6	貸付等の状況（令和6年度）.....	66
7	監査の結果.....	67
	（1）指定管理業務の第三者委託に係る承認の明確化（意見）.....	67
	（2）全体的な修繕計画の早期策定（意見）.....	67
	（3）観覧者数の増加に向けた方策の検討（意見）.....	69
第6	美保関海の学苑ふるさと創生館（メテオプラザ）.....	72
1	施設外観.....	72
2	本施設の概要（令和6年度末時点）.....	72
3	本施設の利用状況.....	73
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	73
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）.....	74
6	貸付等の状況（令和6年度）.....	75
7	監査の結果.....	75
	（1）自主事業の計画内容（意見）.....	75
	（2）自主事業計画書の提出（意見）.....	77
	（3）メテオホールの廃止の検討（意見）.....	77
	（4）月別業務報告書添付のチェック表の記載（意見）.....	78
	（5）SNS（X）による情報発信（意見）.....	79
	（6）アンケートの回答数（意見）.....	79
	（7）レストランの新規事業者の募集（意見）.....	80
	（8）ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い（意見）.....	81
第7	松江市市民活動センター（スティック）.....	82
1	施設外観.....	82
2	本施設の概要（令和6年度末時点）.....	82
3	本施設の利用状況.....	83
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	83
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）.....	84

6	貸付等の状況（令和6年度）	85
7	監査の結果	86
	(1) 貸室の稼働率の改善（意見）	86
	(2) 指定管理のアウトプット指標「利用者数」の対象の修正（意見）	87
	(3) 賃料減額対象テナントの経営状態の把握（意見）	88
	(4) 賃料減額対象テナントの観光施策としての効果の確認（意見）	89
	(5) ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い（意見）	90
第8	松江市総合文化センター（プラバホール）	92
1	施設外観	92
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	92
3	本施設の利用状況	93
4	本施設の直近3か年の収支状況	93
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	95
6	貸付等の状況（令和6年度）	95
7	監査の結果	95
	(1) 基本協定書の引用条項の誤り（指摘）	95
	(2) 大規模改修工事に伴う今後の想定供用期間の試算（意見）	96
	(3) ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い（意見）	96
第9	鹿島ケーブルビジョン	98
1	施設外観	98
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	98
3	本施設の利用状況	99
4	本施設の直近3か年の収支状況	99
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	99
6	貸付等の状況（令和6年度）	100
7	監査の結果	100
	(1) 施設利用の方針についての検討（意見）	100
第10	八雲交流促進センター（ホットランドやくも）	102
1	施設外観	102
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	102
3	本施設の利用状況	103
4	本施設の直近3か年の収支状況	103

5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	103
6	貸付等の状況（令和6年度）	104
7	監査の結果	104
	(1) 土地賃貸借契約書の賃借期間の訂正（指摘）	104
	(2) 借地権の対抗要件具備（意見）	105
第11	旧松江市八束保健福祉総合センター（ちとせやつか）	106
1	施設外観	106
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	106
3	本施設の利用状況	107
4	本施設の直近3か年の収支状況	107
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	107
6	貸付等の状況（令和6年度）	108
7	監査の結果	108
	(1) 適正化済み施設の処分に係るモデルケースとしての情報共有（意見）	108
	(2) 公共施設カルテの正確な記載（意見）	109
第12	松江フォーゲルパーク	111
1	施設外観	111
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	111
3	本施設の利用状況	112
4	本施設の直近3か年の収支状況	113
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	114
6	貸付等の状況（令和6年度）	114
7	監査の結果	114
	(1) アンケートの回答数の把握（意見）	114
	(2) 松江市による鳥の所有等の検討（意見）	115
	(3) 自主事業計画書及び報告書の提出（指摘）	116
	(4) 指定管理業務の第三者委託に係る承認手続の履践（指摘）	117
	(5) SNSアカウントの取り扱い（意見）	117
第13	恵曇遺物収蔵施設（旧恵曇公民館）	119
1	施設外観	119
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	119

3	本施設の利用状況.....	120
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	120
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）.....	120
6	貸付等の状況（令和6年度）.....	121
7	監査の結果.....	121
	(1) 廃棄可能な紙資料の廃棄（意見）.....	121
	(2) 低コストな収蔵施設の形態についての検討（意見）.....	121
	(3) 公共施設カルテに関連施設の項目を追加することの検討（意見）	122
第14	東出雲老人福祉センター.....	124
1	施設外観.....	124
2	本施設の概要（令和6年度末時点）.....	124
3	本施設の利用状況.....	125
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	125
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）.....	125
6	貸付等の状況（令和6年度）.....	125
7	監査の結果.....	126
	(1) 定期調査で是正と指摘された項目の改善（指摘）.....	126
	(2) 今後の利活用に関する検討（意見）.....	128
第15	小波工場.....	130
1	施設外観.....	130
2	本施設の概要（令和6年度末時点）.....	130
3	本施設の利用状況.....	131
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	131
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）.....	131
6	貸付等の状況（令和6年度）.....	131
7	監査の結果.....	131
	(1) 賃貸物件（工場建物）の登記の必要性（意見）.....	131
	(2) 市有財産貸付契約書の賃貸物件の記載（指摘）.....	132
	(3) 商号変更及び合併等の組織変更があった場合の市への遅滞なき報告 （意見）.....	133
	(4) 合併等の組織変更があった場合の事業計画書等の資料の提出（意見）	

.....	134
(5) 指定承認申請書及び添付書類の保存（意見）	135
第16 星上山スターパーク	136
A 星上山スターパーク	136
1 施設外観.....	136
2 本施設の概要（令和6年度末時点）	136
3 本施設の利用状況.....	137
4 本施設の直近3か年の収支状況.....	137
5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	137
6 貸付等の状況（令和6年度）	138
B 星上山スターパーク（旧総合案内施設他）	138
1 施設外観.....	138
2 本施設の概要（公共施設カルテによる）	138
3 本施設の利用状況.....	139
4 本施設の直近3か年の収支状況.....	139
5 指定管理・業務委託の状況.....	139
6 貸付等の状況.....	139
C 監査の結果.....	140
(1) 明渡の確認書の取得（意見）	140
(2) 便所の譲渡決定後に行われた修繕（意見）	140
(3) 東屋を維持することの是非の検討（意見）	141
第17 玉造温泉ゆ〜ゆ.....	143
1 施設外観.....	143
2 本施設の概要（令和6年度末時点）	143
3 本施設の利用状況.....	144
4 本施設の直近3か年の収支状況.....	144
5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	145
6 貸付等の状況（令和6年度）	146
7 監査の結果.....	146
(1) 指定管理業務の第三者委託に係る承認手続の履践（指摘）	146
(2) 一体的工事の分割発注による随意契約の選択〜その1（指摘）	
.....	147

(3) 一体的工事の分割発注による随意契約の選択～その2（指摘）	149
(4) チェック表の記載方法の再検討（意見）	150
(5) 存廃の方向性の早期確定と長期的な修繕計画の策定（意見）	151
(6) ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い（意見）	152
第18 ウィステリア天神	154
1 施設外観	154
2 本施設の概要（令和6年度末時点）	154
3 本施設の利用状況	155
4 本施設の直近3か年の収支状況	155
5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	156
6 貸付等の状況（令和6年度）	156
7 監査の結果	156
第19 寺町プラザ	157
1 施設外観	157
2 本施設の概要（令和6年度末時点）	157
3 本施設の利用状況	158
4 本施設の直近3か年の収支状況	158
5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	159
6 貸付等の状況（令和6年度）	159
7 監査の結果	159
(1) 本施設の原則廃止（指摘）	159
(2) 借上賃料の減額改定の検討（意見）	160
(3) 賃借権設定登記の履行（指摘）	162
(4) 賃借権設定登記の要否の検討（意見）	163
第20 北学校給食センター	164
1 施設外観	164
2 本施設の概要（令和6年度末時点）	164
3 本施設の利用状況	165
4 本施設の直近3か年の収支状況	165
5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	166
6 貸付等の状況（令和6年度）	167

7	監査の結果.....	167
(1)	競争性確保のための方策の検討（意見）	167
第2-1	松江イングリッシュガーデン.....	169
A	松江イングリッシュガーデン周辺地.....	169
1	施設外観.....	169
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	169
3	本施設の利用状況.....	170
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	171
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	171
6	貸付等の状況（令和6年度）	171
B	松江イングリッシュガーデン管理棟.....	172
1	施設外観.....	172
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	172
3	本施設の利用状況.....	173
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	173
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	173
6	貸付等の状況（令和6年度）	173
C	監査の結果.....	173
(1)	一体的業務の分割発注による随意契約の選択（指摘）	173
(2)	横断陸橋の清掃（意見）	175
第2-2	島根総合公園.....	177
A	島根総合公園.....	177
1	施設外観.....	177
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	177
3	本施設の利用状況.....	178
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	178
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	178
6	貸付等の状況（令和6年度）	179
B	島根総合公園運動広場.....	179
1	施設外観.....	179
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	179
3	本施設の利用状況.....	180

4	本施設の直近3か年の収支状況.....	180
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）.....	181
6	貸付等の状況（令和6年度）.....	182
C	島根運動広場.....	182
1	施設外観.....	182
2	本施設の概要（令和6年度末時点）.....	182
3	本施設の利用状況.....	183
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	183
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）.....	183
6	貸付等の状況（令和6年度）.....	183
D	監査の結果.....	184
(1)	島根総合公園の廃止の検討（意見）.....	184
(2)	太陽光発電用地のための土地賃貸借契約における敷金の受領（意見）	185
(3)	敷金を預からなかった理由の記録化（意見）.....	185
第23	玉湯支所.....	187
1	施設外観.....	187
2	本施設の概要（令和6年度末時点）.....	187
3	本施設の利用状況.....	188
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	188
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）.....	189
6	貸付等の状況（令和6年度）.....	189
7	監査の結果.....	190
(1)	建築基準法に基づく定期点検の実施（指摘）.....	190
(2)	建物外壁の補修工事等の実施（指摘）.....	191
(3)	抜本的な方向性の検討（意見）.....	192
第24	職員会館.....	195
1	施設外観.....	195
2	本施設の概要（令和6年度末時点）.....	195
3	本施設の利用状況.....	196
4	本施設の直近3か年の収支状況.....	196
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）.....	196

6	貸付等の状況（令和6年度）	196
7	監査の結果	197
第25	竹矢公民館（竹矢農業文化センター）	198
1	施設外観	198
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	198
3	本施設の利用状況	199
4	本施設の直近3か年の収支状況	199
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	200
6	貸付等の状況（令和6年度）	201
7	監査の結果	201
	(1) ガス設備の保守点検及び故障修理業務の委託先についての検討（意見）	201
第26	本庄公民館（本庄学習等供用会館）	203
1	施設外観	203
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	203
3	本施設の利用状況	204
4	本施設の直近3か年の収支状況	204
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	205
6	貸付等の状況（令和6年度）	206
7	監査の結果	206
	(1) 一体的工事の分割発注による随意契約の選択（指摘）	206
	(2) 施設裏口から公道へ至る通路部分の使用権原の確認（指摘）	208
	(3) 指定管理者による備品の適切な管理（意見）	209
	(4) 指定管理業務の第三者委託に関する見積書の徴求（意見）	210
	(5) ガス設備の保守点検及び故障修理業務の委託先についての検討（意見）	210
第27	宍道公民館（宍道複合施設）	212
1	施設外観	212
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	212
3	本施設の利用状況	213
4	本施設の直近3か年の収支状況	213
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	214

6	貸付等の状況（令和6年度）	214
7	監査の結果	215
	(1) 太陽光パネルの修繕への対応（意見）	215
	(2) 指定管理業務の第三者委託に関する見積書の徴求（意見）	216
第28	湖北ファミリー農園	218
1	施設外観	218
2	本施設の概要（令和6年度末時点）	218
3	本施設の利用状況	219
4	本施設の直近3か年の収支状況	219
5	指定管理・業務委託の状況（令和6年度）	221
6	貸付等の状況（令和6年度）	221
7	監査の結果	221
	(1) 焼却炉として利用されていたドラム缶の撤去（指摘）	221
	(2) 指定管理のモニタリング（アンケート）の回収数の増加（意見）	222
	(3) 指定管理のモニタリング（アンケート）の「満足度」に対する回答の 選択肢の改善（意見）	223
	(4) 指定管理のモニタリング（アンケート）の「ファミリー農園をどのよ うにして知りましたか？」の回答の選択肢の改善（意見）	223
	(5) 土地賃貸借の対抗要件具備の検討（意見）	224
	(6) 市民農園の存続に関する検討（意見）	225
第6章	公共施設全般に関する意見	227
1	適正化後の利活用又は処分等に関する指針の策定（意見）	227
2	ウェブサイトのドメイン等の取扱いに関する指針の策定（意見）	228
	指摘及び意見一覧表	230
	おわりに	243

第1章 包括外部監査の概要

第1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

第2 選定した特定の事件（テーマ）

公共施設の管理運営等に関する事務の執行について

第3 特定の事件（テーマ）を選定した理由

松江市は、平成17年以降、9つの自治体（旧松江市、鹿島町、島根町、美保関町、八雲村、玉湯町、宍道町、八束町、東出雲町）が合併して誕生した。いずれの自治体においても、高度経済成長期以降、多くの公共施設が整備されてきたため、松江市は、人口規模の似た他の自治体と比較しても、公共施設の保有量が多いとされている。

しかしながら、近年の急速な人口減少及び少子高齢化の進行に伴う施設需要の変化や、市の厳しい財政事情等に照らせば、今後も従前の公共施設をそのまま維持していくことは困難であり、老朽化した施設の統廃合、維持管理、改修、更新等を計画的に行いつつ、適正な公共施設のあり方について検討する必要性が高い。

このような認識の下、松江市は、平成26年9月、「松江市公共施設適正化基本方針～30年後の松江市を見据えて～」を策定し、市が保有する多種多様な公共施設を将来にわたり持続可能な量と質へ転換するための指針を示した。また、平成28年3月には、中長期的な視点から公共施設のあり方を個別具体的に示すものとして、「松江市公共施設適正化計画～30年後の松江市を見据えて～」という計画期間30年（5年ごと全6期）に及ぶ公共施設適正化に向けた計画を策定した。

本監査が対象とする令和6年度は、上記適正化計画・第2期の4年目（通算9年目）にあたる。

このような松江市の状況を踏まえ、上記適正化計画の策定から一定の期間が経過した現時点において、公共施設の管理運営等に関する事務の執行について、合規性・経済性・効率性・有効性等の各観点から検証するとともに、上記基本方針及び

上記適正化計画に沿った管理運営等がなされているかを検証することは、公共施設に係る今後の適正な行財政運営に資するものと考えたことから、公共施設の管理運営等に関する事務の執行を本年度の監査テーマとして選定した。

第4 監査対象期間

令和6年度。但し、必要がある場合は、同年度以外の年度も対象とする。

第5 監査の方法

1 監査の視点

公共施設等の維持管理に係る経費は市の歳出の多くを占めており、将来的な更新等に係る費用も多額に上がることが予想される。そのため、公共施設の管理運営等にあたっては、それが法律・条例・規則等に合致している必要があるほか、限られた財源を適切に活用するために、経済性・効率性・有効性が認められる方法で行われる必要がある。また、松江市では、公共施設適正化基本方針及び公共施設適正化計画が策定されている以上、公共施設の管理運営等は、上記の行政計画に沿って行われる必要がある。

そこで、本監査では、公共施設の管理運営等に関する事務の執行について、次の視点から監査を行うこととした。

(1) 事務の合规性

公共施設の管理運営等に係る事務が、法律、条例、規則等に従って適切に行われているか。

(2) 事務の経済性、効率性及び有効性

公共施設の管理運営等に係る事務が、経済的、効率的及び有効に行われているか。

(3) 事務の公平性

公共施設の管理運営等に係る事務が、公平性の観点から問題がないか。

(4) 松江市公共施設適正化基本方針との整合性

公共施設の管理運営等に係る事務が、松江市公共施設適正化基本方針（平成26年9月）に示された「適正化3つの目標」「適正化5原則」「取り組みの7つの視点」に適合するように行われているか（本報告書第4章第1参照）。

(5) 松江市公共施設適正化計画との整合性

公共施設の管理運営等に係る事務が、松江市公共施設適正化計画（令和4年3月改訂）に示された施設管理・保全方針や計画の推進に向けた取り組みの視点に適合するように行われているか（本報告書第4章第2参照）。

2 主な監査手続

監査対象とした公共施設等を所管する課に対し、必要に応じて口頭又は文書によるヒアリングを複数回実施し、関連資料やデータ等の提供を受けるとともに、実際に監査対象施設を実地確認するなどの方法により、本監査を実施した。

3 監査の対象

公共施設の管理運営等に係る事務

第6 監査の実施時期

令和7年5月21日から令和8年2月20日

第7 監査従事者

包括外部監査人	遠藤郁哉（弁護士・中小企業診断士）
同補助者	伊中裕輔（弁護士）
同補助者	松村健太郎（弁護士）

第8 利害関係

選定した特定の事件につき、包括外部監査人及び補助者は、地方自治法第252条の29に定める利害関係はない。

第2章 地方公共団体の財産の分類

第1 公有財産の分類

1 公有財産

地方自治法上、「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう（同法第237条第1項）。

このうち、「公有財産」とは、次に掲げるもの（基金に属するものは除く。）をいう（同法第238条第1項）。

- ① 不動産
- ② 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- ③ 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- ④ 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- ⑤ 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- ⑥ 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- ⑦ 出資による権利
- ⑧ 財産の信託の受益権

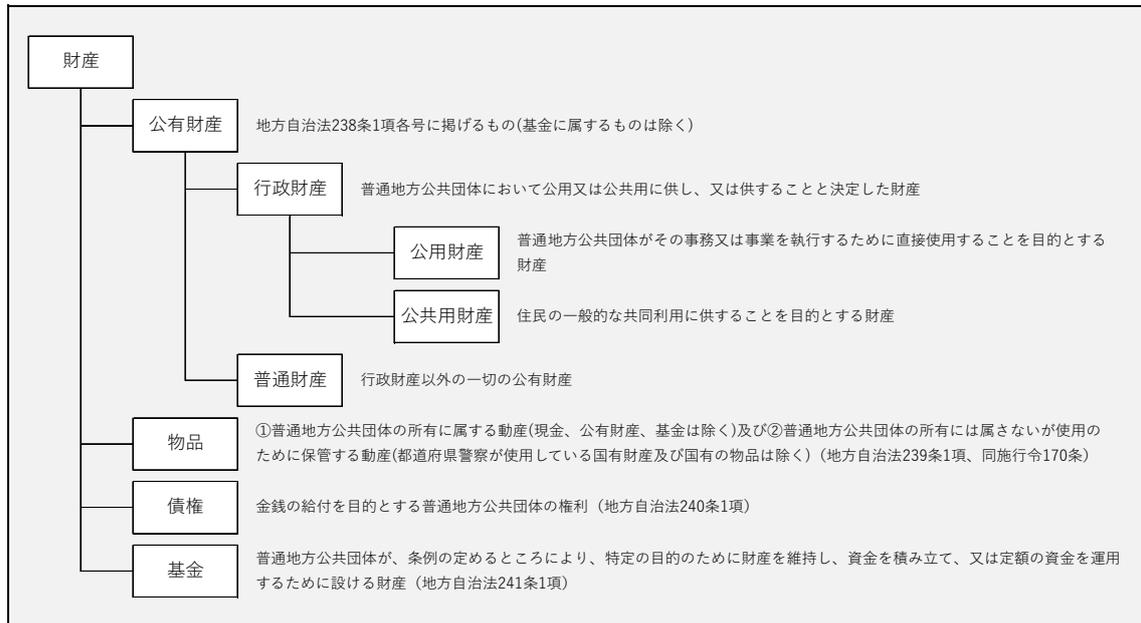
2 行政財産と普通財産

公有財産は、「行政財産」と「普通財産」とに分けられる。

このうち「行政財産」は、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、「普通財産」は、行政財産以外の一切の公有財産をいう（地方自治法第238条第3項、第4項）。

行政財産はさらに「公用財産」と「公共用財産」に分けられる。

このうち「公用財産」は、市がその事務又は事業を執行するために直接使用することを目的とする財産をいい、具体的には、庁舎、消防署などをいう。「公共用財産」は、住民の一般的な共同利用に供することを目的とする財産をいい、具体的には、学校、図書館、公園、公営住宅等をいう。



第2 公共施設

「公共施設」について、法律上明確な定義はないが¹、松江市公共施設白書では、公共施設として、下表のような施設が挙げられている。

大分類	小分類
1 市民文化系施設	(1) 文化ホール (2) 交流・イベント施設 (3) 市民活動センター (4) 公民館 (5) 集会所
2 社会教育系施設	(1) 博物館 (2) 名所・旧跡等

¹ 都市計画法では「公共施設」という用語が定義されているが、同法の「公共施設」は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設を指しており(都市計画法第4条第14項、都市計画法施行令第1条の2)、本監査で想定する「公共施設」とは異なるものである。

	(3) 資料館 (4) 図書館
3 スポーツ・レクリエーション系施設	(1) 観光施設 (2) 保養施設 (3) 体育館等 (4) 屋外スポーツ施設
4 産業系施設	(1) 産業支援施設 (2) 農園 (3) 勤労会館
5 保健・福祉施設	(1) 保健・福祉センター (2) デイサービスセンター (3) 老人福祉センター (4) 介護予防拠点施設 (5) 障がい者支援施設 (6) 人権・交流施設
6 子育て支援施設	(1) 幼稚園・幼保園 (2) 保育所 (3) 児童クラブ (4) 児童館
7 医療施設	(1) 診療所
8 行政系施設	(1) 本庁舎 (2) 支所 (3) 消防署・出張所
9 学校教育系施設	(1) 学校 (2) 給食センター
10 公営住宅	(1) 公営住宅
11 供給処理施設	(1) 埋立・処理施設
12 公園	(1) 公園
13 各種施設	(1) 各種施設
14 小規模施設	バス停、ごみ集積所、トイレ 等
15 その他	廃校、ため池、造林地、普通財産 等

なお、地方自治法には「公の施設」が定められているが、これは「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」をいい（同法第244条第1項）、庁舎などは含まれないため、前記の「公共施設」は、「公の施設」より広い範囲の施設を対象としている。

第3章 松江市における公共施設の状況

第1 松江市における公共施設の管理体制

松江市では、公共施設（又はそれを構成する資産）は、公有財産台帳、公共施設カルテ、固定資産台帳という3つの台帳類に掲載されて管理されている。

1 公有財産台帳

松江市公有財産規則第35条に基づいて作成されている台帳である。

登載される対象は、「松江市が保有する土地、建物及びその土地の定着物」である（同規則第1条）。後記の固定資産台帳と異なり、道路、河川、橋梁などのインフラ資産は掲載されていない。また、後記2の公共施設カルテは、公有財産台帳から一部の公共施設を抽出したものである。

2 公共施設カルテ

公有財産台帳に掲載されている公共施設のうちの一部を対象として抽出し、当該施設に関する様々な情報をまとめたものである。個々の施設の情報をA4用紙2枚に出力できるようになっている。

公共施設カルテは、公共施設の現状把握を行うための基礎資料として全庁的に活用されており、公共施設適正化計画の対象施設を選定する際の各課へのヒアリングや、適正化計画の進捗管理のためのヒアリングなどで利用されている。

なお、本監査の対象施設も、公共施設カルテ掲載の施設から抽出している。

3 固定資産台帳

松江市が所有する一切の固定資産について、取得価額、耐用年数等のデータを網羅的に記載した台帳であり、財務書類作成の基礎となる補助簿の役割を果たすものである。

地方公会計のための固定資産台帳の整備は、平成22年から「今後の新地方公会計の推進に関する研究会」で議論が進められ、平成26年にとりまとめられた同研究会報告書において、固定資産台帳の整備と複式簿記の導入を前提とした財務書類の作成に関する「統一的な基準」が示された。これを受けて、総務省は、各地方公共団体に対し、平成27年度から平成29年度までの3年間で固定資産

台帳を整備するよう要請した。

このように、固定資産台帳は、「統一的な基準」に基づく財務書類を作成するために整備されたものではあるが、それにとどまらず、公共施設マネジメントへの活用も期待されている（「統一的な基準による地方公会計マニュアル（令和7年3月改訂）」）。

【参考】公共施設カルテ

施設No.		R5年度	松江市公共施設カルテ				
施設名		所管課					
基本情報	 <p>データ容量の関係で写真は外しています。 (公表用カルテは写真付きです)</p>	代表地番	松江市	財産分類	財産		
		用途地域		施設の分野			
		敷地面積		建物面積 (木造)		建物面積 (非木造)	
		主要建物の 建築年月日		主要建物の 耐用年数		主要建物の 経過年数	
		主要建物の 構造		主要建物の 地上階数		主要建物の 地下階数	
		新旧耐震の 別		耐震診断		避難所 指定	無
	設置目的						
	施設概要						
	設置条例		根拠法令				
	土地・建物の 借受元		借受期間	~	借受料		
借受面積 (土地)		借受面積 (建物)					
管理運営情報	運営形態		指定管理者				
	常駐職員		指定期間	~	指定管理料		
	【市直接支出】		【市直接収入】		参考：指定管理者 収支		
	人件費等		施設使用料		【支出】	【収入】	
	委託料等		貸付料等 財産運用収入		人件費等	指定 管理料	
	うち指定管理料		光熱水費 負担金		委託料	利用料	
	電気		国・県補助金		電気	光熱水費 負担金等	
	ガス		基金繰入金		ガス	諸収入	
	上下水道		分担金等		上下水道	収入額合計	
	燃料		寄付金		燃料		
修繕費等		地方債		上下水道	0		
財産借受料		諸収入		燃料	(単位：円)		
その他経費		収入合計	0	修繕費	収支		
支出合計	0		(単位：円)	その他経費	0		
				支出合計	0		
収支(円)	0	住民1人あたりの 年間負担額	0円/人	補足事項			
利用実績		利用率					
公共施設適正化	計画での 位置付け		適正化計画以 外の施設計画				
	分野別改善 の方向性						

施設名	
-----	--

利用状況	利用実績	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計	単位
	利用率(稼働率)					利用率の算出方法									

建設事業費・財源情報	土地の取得価格	事業費総額	
	建築費	補助金	
	補助金等の充当	地方債	
	処分制限期間	その他特定財源	
	補助金等の名称	一般財源	
	補助金残存額(概算)	※補助金残存額・・・令和4年度末時点	

資産情報	建物	固定資産台帳簿価(円)	
		建物解体概算費用(円)	

※簿価・・・令和4年度末 固定資産台帳より

建物の構成	名称	用途	構造	延床面積	建築年月日	耐用年数	固定資産台帳簿価	
	1							
	2							
	3							
	4							
	5							

※6棟目以降は表示を省略しています。

土地の構成	地番	地目	登記地積	実測地積(帳簿面積)	取得登記年月日	取得価格	
	1						
	2						
	3						
	4						
	5						

※6筆目以降は表示を省略しています

貸付情報	貸付先	貸付面積	使用目的	貸付金額	貸付期間	
	1					～
	2					～
	3					～
	4					～
	5					～

※6件目以降は表示を省略しています。

第2 松江市における保有資産の状況

1 公有財産の現在高（令和6年度末時点）

松江市が保有する令和6年度末時点での公有財産（土地・建物）の現在高は、下表のとおりである。

区分	土地(m ²)	木造建物 延面積(m ²)	非木造建物 延面積(m ²)	延床面積計 (m ²)
行政財産	8,846,920.44	61,590.44	824,518.38	886,108.82
普通財産	12,470,890.22	5,032.60	40,317.03	45,349.63
総計	21,317,810.66	66,623.04	864,835.41	931,458.45

2 保有施設の状況（令和6年度末時点）

- (1) 松江市の保有する建物延床面積（インフラ施設及び未利用施設を除く。）は、約81.9万m²である。そのうち、学校教育系施設が約31.9万m²で全体の39%を占めている。次いで、公営住宅が約14.2万m²で17%、スポーツ・レクリエーション系施設が約10.6万m²で13%を占めている。スポーツ・レクリエーション系施設や市民文化系施設の面積割合が多いのが特徴となっている。
- (2) 松江市が保有する公共施設は、市民一人当たり4.2m²/人となっている。旧耐震基準の建物が34.2万m²（約42%）、新耐震基準の建物が47.7万m²で全体の約58%を占めており、比較的新しい施設が多くなっている。

用途	延床面積 (㎡)	割合 (%)	主な施設
市民文化系施設	51,611	6.3	文化ホール・交流・イベント施設、公民館
社会教育系施設	8,236	1.0	博物館、名所・旧跡等、資料館、図書館
スポーツ・レクリ エーション系施設	105,953	12.9	観光施設、スポーツ系施設、
産業系施設	16,916	2.1	
保健・福祉施設	23,749	2.9	保健・福祉センター、デイサービスセンター、 老人福祉センター、介護予防拠点施設
子育て支援施設	38,703	4.7	幼稚園・幼保園・保育所、児童クラブ、児童館 等
診療施設	1,622	0.2	診療所
行政系施設	43,083	5.3	本庁舎・支所、消防署・出張所
学校教育系施設	318,640	38.9	学校、給食センター
公営住宅	142,146	17.4	
供給処理施設	35,448	4.3	
公園	7,105	0.9	
その他	25,715	3.1	
合計	818,927	100.0	

3 用途別に見た施設の概要（令和6年度末時点）

(1) 市民文化系施設

ア 文化ホール・交流・イベント施設

ホールを含む施設及び交流・イベント等の利用を目的とした施設は10施設である。固定席のホールや、移動式・移動席のホール等、規模・形態も多様な施設が存在する。

イ 公民館

公民館は、地域における生涯学習、社会教育、防犯・防災、福祉、環境など様々な活動の拠点となっている。さらに、災害時の避難場所や集結場所などにも指定されている。公民館ごとに利用頻度は大きく異なり、市内の中心

部の公民館の利用頻度が高くなっている。

(2) 社会教育系施設

ア 博物館、名所・旧跡等

松江城天守をはじめ、旧松江市の城山公園周辺に点在する小泉八雲旧居、武家屋敷などは、建造物自体が、歴史や文化を伝える貴重な遺産である。

現存する12天守の一つであり、城下町松江のシンボルとなっている松江城を中心に集客され、利用されている。

イ 資料館

歴史、民俗等に関する資料を展示する施設となっている。資料館の1日当たりの利用者数は、他の公共機関と比較して極端に少なくなっている。

ウ 図書館

松江市内に3図書館を設置しており、中央図書館は松江市総合文化センター（プラバホール）内に、島根図書館は島根公民館内に、東出雲図書館は東出雲複合施設（ヨリアーナ東出雲）内に、すべて複合施設として設置されている。なお、中央図書館での年間貸出者数が8割近くを占める。

(3) スポーツ・レクリエーション系施設

ア 観光施設

観光振興のために整備されてきた観光施設と、宿泊や温泉を有し利用者の健康増進を図る目的で整備された保養施設がある。年間10万以上の利用者を集めている施設が存在している一方で、既に休止状態にある施設や、1日当たりの利用者数が数十人といった施設も存在している。

イ スポーツ系施設

体育館、プール等の屋内スポーツ施設は18施設、屋外スポーツ施設は20施設、全体で38のスポーツ施設を保有している。平均稼働率が50%を下回る施設、稼働率が高くとも1日当たり利用者数が少ない施設が存在している。

(4) 産業系施設

産業従事者向けの研究・生産施設や加工・流通施設、販売・展示施設等の機能を有する施設と、農園等一般市民向けに産業関連の体験機能を提供する施設がある。

(5) 保健・福祉施設

ア 保健福祉センター

平成17年に設置した松江市保健福祉センターが、市の保健福祉事業の中核的な施設となっている。一方で、各地域の保健・福祉センターでは、福祉団体の拠点施設や、貸館等、提供しているサービスや管理運営の形態も全く異なり、最近では、子育て支援や、介護保険法に基づく地域包括支援の場として活用するケースも増えている。提供しているサービスが異なり、指定管理者の自主事業もあり利用状況は様々となっている。

イ デイサービスセンター

専らデイサービスを行うための施設を2箇所設置している。

ウ 老人福祉センター

高齢者の健康増進、教養の向上及びレクリエーションなどの場を提供する施設として過去に保有していたが、現在は保有していない。

エ 介護予防拠点施設

介護予防拠点は、介護保険制度開始に伴って、国及び県の介護予防整備事業を受けたもので、地域のお年寄りを中心に集会施設として使われている。

(6) 子育て支援施設

ア 幼稚園・幼保園・保育所

旧松江市の幼稚園については、地域の幼稚園から小学校へつながっていく、幼小一貫した教育体制の整備を原則として、幼稚園を小学校と併設してきた経緯がある。幼稚園、保育所、幼保園として37施設を保有している。

イ 児童クラブ

児童クラブは、保護者が労働者等で昼間家庭にいない、主に小学校低学年に対して、身近な社会施設を利用し、適切な遊びや集団生活の場を提供し、健全な育成を図るために整備された施設である。

ウ 児童館等

地域において児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操を豊かにすることを目的とした児童福祉施設等である。全ての施設を無料で利用できるようになっている。

(7) 診療施設

市営診療所は、鹿島町、島根町、八雲町、宍道町に設置されている。市は、施設と設備の提供及び修繕等のハード管理を担当し、診療経費や光熱水費の支払いや診療報酬の収受は病院側の経理となっている。診療所により利用者数が大きく異なっている。

(8) 行政系施設

ア 本庁舎・支所

本庁舎は、現在、新庁舎の建設工事が行われている。支所は、住民に身近な存在として、地域の特性に応じた、観光・産業振興を図るとともに、住民票の発行、福祉関係の書類の受付、道路等の現場維持管理等を行っている。

イ 消防署・出張所

消防署は、市の北部地域を管轄する北消防署と南部地域を管轄する南消防署に分かれており、消防本部と北消防署は併設している。

(9) 学校教育系施設

ア 学校

小学校（義務教育学校前期課程を含む。）が33校18.1万㎡、中学校（義務教育学校後期課程を含む。）が16校12.4㎡、高等学校が1校0.7万㎡、延べ50校31.2㎡を保有している。

イ 給食センター

旧松江市に3箇所を有している。

支所管内には、鹿島町1箇所、島根町1箇所、宍道町1箇所、八雲町1箇所、東出雲町1箇所を設置している。

(10) 公営住宅

市営住宅の供給戸数は約2300戸であるが、48施設中38施設が建築後30年を経過し、老朽化が進んでいる。

(11) 供給処理施設

一般廃棄物の処理にあたっては、もやせるごみ等は「エコクリーン松江」で溶融処理、金属ごみ等は「エコステーション松江」で破碎・選別処理、資源ごみのうち、缶類、びん類、ペットボトルは「西持田リサイクルプラザ」で、プラ製容器包装、紙製容器包装及び古紙・古着等は「川向リサイクルプラザ」で、それぞれ資源化処理されている。なお、埋立施設については、西持田最終処分場、西持田不燃物処理場が設置されている。

第4章 公共施設適正化基本方針と公共施設適正化計画

第1 松江市公共施設適正化基本方針

1 策定に至る経緯

- (1) 松江市は、平成25年6月に公表した「松江市公共施設白書」（以下「公共施設白書」という。）において、市が保有する全ての公共施設を分野横断的に横並びに見るとともに、施設の更新経費の試算等を行った。

この公共施設白書では、松江市の課題として、①過去に大型の市町村合併を行ったため、多様な施設を数多く保有しており、機能の重複や偏りがある施設が見受けられること、②保有施設の37%が、建築後30年以上を経過しているなど老朽化が進んでおり、恒常的な維持管理費の増加が見込まれること、③更新経費の試算によると、現在保有している公共施設を継続保有することは財政的に極めて厳しいことが指摘され、上記の諸課題について、明確な理念のもとで、公共施設のあり方についての基本的な考え方を示す必要性が指摘された。

- (2) この指摘を受けて、松江市は、平成26年9月、「松江市公共施設適正化基本方針～30年後の松江市を見据えて～」(以下「基本方針」という。)を策定した。

基本方針は、既存の資源・資産を最大限に活用して、適切かつ良質な公共施設サービスを維持し、将来にわたる財政面での持続可能性を確保するため、今後の人口減少、人口構成の変化に応じた公共施設適正化を行う必要があるとの認識を示し、この認識に基づき、「適正化3つの目標」、「適正化5原則」、「適正化に向けた取り組み」という方針を定めた。

2 適正化3つの目標

基本方針は、公共施設の適正化が財政的な問題からのみ推進されるのではなく、市民サービス向上の視点を持って進めることを明確にするため、適正化の目標として、次の3点を掲げている。

(1) 公共サービスを向上します

現在の公共サービスを見直して、市民目線に立ち、「まちづくり」に資するサービスを提供します。

(2) 市民の安全を守ります

災害時の避難施設としての役割も意識し、安全で安心できる、良質な建物を提供します。

(3) 財政を健全化します

次の世代に負担を強いることの無いよう、財政負担の軽減と平準化を図ります。

3 適正化5原則

基本方針は、上記「適正化3つの目標」を達成するために、公共施設の適正化の推進における原則として、次の5点（適正化5原則）を掲げている。

(1) 新規整備は行わない【増やさない！】

原則として新規整備（取得）は行わないこととし、公共施設サービスの新たな需要がある場合には、未利用施設や既存施設の有効活用の徹底により対応します。また、広域的施設については、島根県や中海・宍道湖・大山圏域の自治体の施設の設置状況を踏まえ、出来る限り共同利用によって対応します。なお、どうしても必要な場合には、他の施設の統廃合により、全体量を増やさないように配慮します。

(2) 現在保有している施設のスリム化【減らす！】

公共施設白書のデータベースを最大限活用し、本当に行政が行わなければならない施設を見極め、そうでないものについては民間譲渡や廃止を明確にします。そして、合併後の新たな行政サービスの取り組みを踏まえながら、合併前の市町村エリアを超えた施設の統廃合により施設の総量を減らしてスリム化を図ります。

(3) 安全で魅力ある施設の提供【安全快適！】

公共施設サービスに必要なものは、施設（ハコ）ではなく、施設の中にある機能・サービスであることを明確にし、1施設1機能の考え方を改め、必要な機能については、地域の拠点整備といった視点を持って集約化を図り、地域の活性化につながるサービスを再編するとともに、サービス内容の検討に当たっては、新

しい時代の市民目線に立って、民間企業のノウハウを積極的に取り入れることで、従来からの行政サービスに付加価値を加えます。

また、庁舎、地域コミュニティの避難所等、災害時等の拠点となるような市民の安全に欠かせない施設については、求められる性能を確保します。

(4) 施設を利用しない市民への配慮【公平公正！】

公共施設の適正化は、施設利用者に対する影響の面が注目されがちですが、市民アンケートからも明らかなように、施設を利用していない市民の方が圧倒的に多い現状を踏まえ、公共施設の運営管理費を税金で支えている市民の感情にも配慮して、施設の積極的なPRや魅力のある事業の実施など運営改善に努めるとともに、受益者負担の原則に基づき、利用料金や減免のあり方を見直します。

(5) 未利用財産の売却促進【財源確保！】

公共施設の適正化には、施設の再編、建物の解体、場合によっては補助金の返還や起債の繰り上げ償還等の初期投資が必要です。現在、未利用となっている土地・建物はもちろん、今後、施設の統廃合に伴い不要となる土地・建物を積極的に売却することにより必要な財源を確保するとともに、不必要な維持管理費等の圧縮を図ります。また、市民ファンドの創設等により積極的に財源確保に努めます。

4 取り組みの視点

基本方針は、公共施設の適正化に向けた取り組みにあたって留意すべき視点として、次の7点を掲げている。

(1) 財産管理から資産マネジメントへの転換

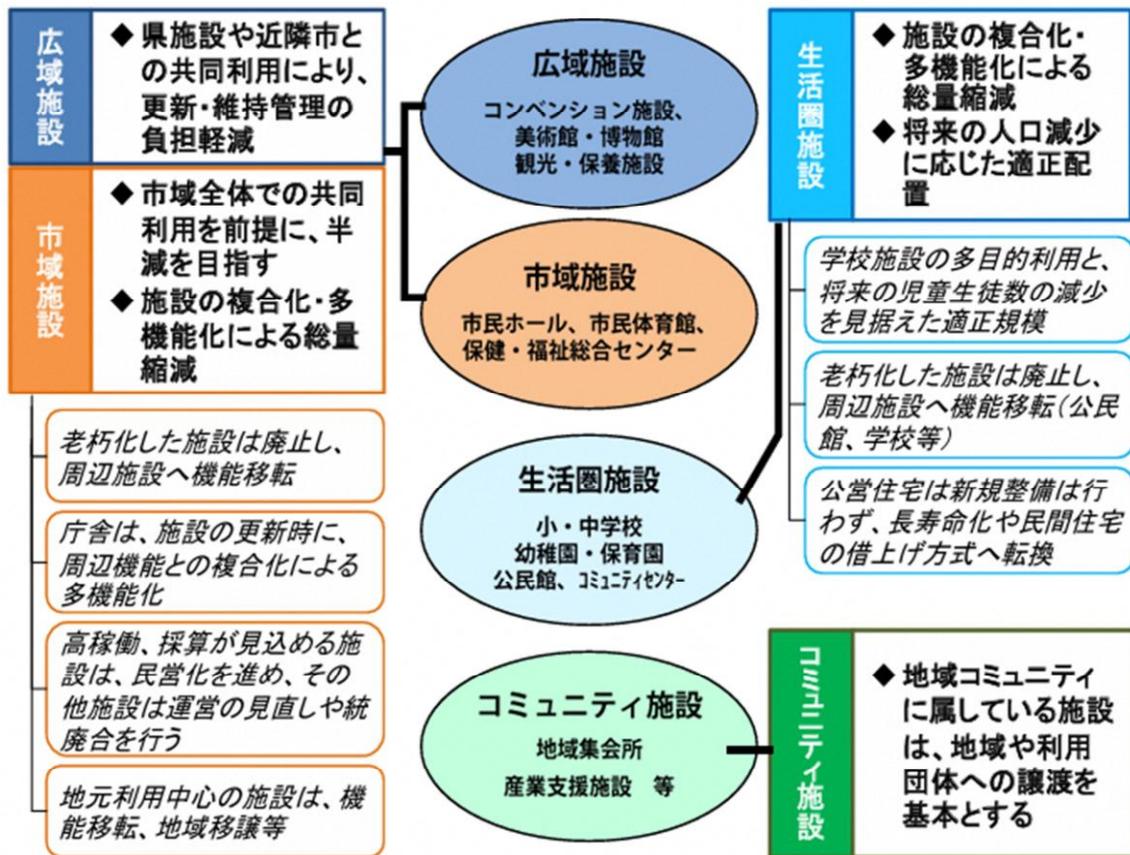
松江市が保有する土地・建物について、「行政財産」・「普通財産」の区別にかかわらず、全てを経営資産としてとらえ、PDCAサイクルに基づく資産マネジメントを推進するとともに、施設データを一元的に収集・管理・分析するための体制を構築する（「全庁的な推進体制の構築」）。

また、明確な活用方針が示されていない多数の未利用財産について、積極的に活用・処分していくための仕組みづくりを行う（「未利用財産を円滑に処分する手法の検討」）。

(2) 利用圏域に応じた施設利用の促進

公共施設を「広域施設」「市域施設」「生活圏施設」「コミュニティ施設」の4つに区分し、利用者の属性を踏まえつつ、広域利用や複合化・多機能化の推進の観点から、有効利用や統廃合を検討する。

◆利用圏域別区分による施設イメージ（一般的な施設分野による例示）



(3) 事務事業の見直しや実施中の新規整備に適正化の視点を持たせる

松江市の各分野で行われている事務事業の見直しや、実施や計画段階の新規施設の整備についても、適正化の視点を持たせて推進する。

(4) コミュニティ機能充実のため公民連携（PFI, PPP）と市民協働の推進

指定管理者制度の導入や地元への施設譲渡等の取り組みに加えて、民間事業者の資金やノウハウを活用して施設の整備、更新、維持管理、運営をより効率的・

効果的に行うとともに、民間事業者提案制度の実施等により、新たな発想による魅力的な施設サービスを提供し、施設と地域の活性化を図る。また、市民との協働により、コミュニティ機能の充実を進める。

※ P F I … Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法。

※ P P P … Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広くとらえた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。

(5) 学校施設老朽化対策との連携による地域拠点の整備

学校施設は地域住民にとって最も身近な公共施設として、まちづくりの核、生涯学習の場としての活用を一層積極的に推進することが必要であるとの認識の下、余裕教室等の空きスペースの有効活用をより一層進めるとともに、学校施設が地域の核となることも視野に入れ、地域の実情に応じ、他の公共施設との複合化・共用化を図る。

(6) 施設の長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC）の削減

適切な手法による建物評価を行い、その結果「長期に活用する施設」に区分された施設は、計画的な保全を実行し、建物の長寿命化に努める。

また、施設の劣化状況や施設重要度により設定される優先順位付けと、財政制約を踏まえた中長期の保全計画を策定・実施することで、工事コスト、運営コストの最適化による財政負担の縮減と平準化を図る。

(7) 市民に対して積極的に情報を発信する

公共施設適正化に向けた取り組み状況についてホームページ及び市報による情報公開を積極的に行い、問題意識の共有化に努める。また、公共施設の認知度の向上のため、積極的な P R に努める。

5 数値目標の設定

(1) 数値目標を設定する基本的な考え方

- 全ての分野が、原則、施設の半減（保有延べ面積の50%削減）以上を目指すことを基本として統廃合を行う。
- 30年後には適正な施設配置となっているように、段階的に総量を削減する。
- 出来るだけ早い時期に廃止や複合化等の方針を決定して、無駄な更新を行わない。
- 民間に譲渡して事業を継続する場合には、施設が新しいうちに実施するなど、計画的かつ定量的な削減が必要である。

(2) 目標数値

- 公共施設の保有面積は、現在の約88.4万㎡から約51.2万㎡まで、約37.2万㎡（42%）削減する。
- 公共施設の年間更新費用は、現状の82.6億円／年から、35.1億円／年に削減する。

第2 松江市公共施設適正化計画

1 計画の背景

松江市は、平成28年3月、市が保有する多種多様な公共施設を将来にわたり持続可能な量と質へ転換するため、基本方針に沿って、中長期的な視点から公共施設のあり方を個別具体的に示す計画として、「松江市公共施設適正化計画～30年後の松江市を見据えて～」(以下「適正化計画」という。)を策定した。

適正化計画では、公共施設白書における将来更新経費の試算により、約30年後が更新のピークにあたる見込まれたことから、「平成28年度から令和27年度までの30年間」を計画の対象期間として設定し、かつ、5年ごとに区切った「全6期」の計画としている。また、適正化計画は、市有財産のうち「公共施設等」を対象としている。

なお、「公共施設等」には、①公共施設(学校、住宅、庁舎等)のほか、②インフラ(道路、橋梁、上下水道等)が含まれているが、本監査は、後記のとおり、①公共施設のみを対象としたため(第5章第1参照)、以下では、②インフラに関する記述は省略する。

2 適正化を推進するための方針(ルール)

公共施設の適正化にあたり、個別施設の方向性は、基本指針で示された「分野別改善の方向性」に加え、その他松江市における各種計画において方向性が明確に示されている施設については、基本的に、それらの原則に従って検討するものとされている。

他方で、具体的な方向性が示されていない施設については、次の2つの視点から施設評価を行い、最終的に方向性が決定される。

すなわち、視点①(第一次評価)として、用途(施設分野)内での施設評価による検討を行う。具体的には、同様な目的で利用されている施設群ごとに、施設の存廃や機能移転等の方向性を評価・分類する。

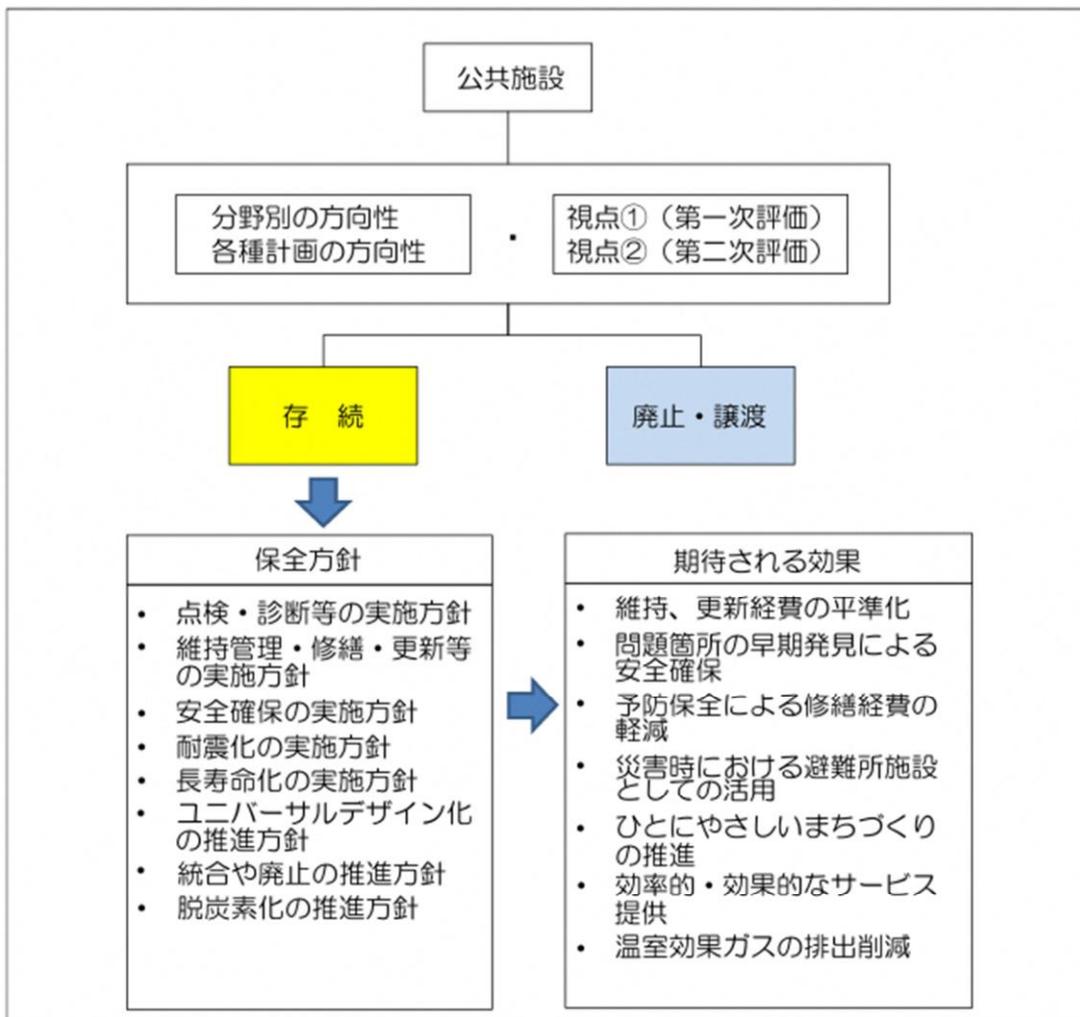
次に、視点②(第二次評価)として、視点①の結果を地域単位に落とし込み、各施設について、地域内における必要性(代替施設の有無等)、機能移転や複合化の可能性の検討を行った上で、総合的に各施設の方向性を決定する。

3 適正化計画の推進に向けた取り組み

(1) 公共施設等の管理に関する方針

適正化計画では、前記2の適正化を推進するための方針（ルール）に従い、個別施設を評価した結果、「存続」と区分された施設については、保全方針に沿った計画的な保全を実行し、建物の長寿命化や運営コストの最適化に努めるものとされている。他方で、「存続」に区分されない施設については、廃止・譲渡等の検討を行い、地域関係者等との協議を経た上で、速やかに適正化を実行するものとされている。

個別施設のうち「存続」と区分された施設は、随時、施設内容や運営面を見直しながら、全ての施設を長寿命化するのではなく、複合化・多機能化を図るとともに、ライフサイクルコスト（LCC）を考慮した減築等も選択肢とされている。なお、保全の方針の概要は、以下のとおりである。



※ライフサイクルコスト(LCC)とは、一般的には建物の設計・建設費などの初期投資、施設の運用開始からかかる維持・運用・管理費、改修のための投資や解体処分までの建物の一生に必要な費用をいう。

① 点検・診断等の実施方針

対症療法的な事後保全ではなく、計画的な予防保全の視点から点検・診断等を実施する。

② 維持管理・修繕・更新等の実施方針

公共施設等を長期間、適切に維持していくためには、日常的・定期的な点検結果に基づいた維持管理・修繕・更新を実施していく必要があることから、適切な周期で修繕・改修を行うことで、建物を良好な状態で維持する。

③ 安全確保の実施方針

定期点検等により危険性が認められた場合には、利用の制限等必要な措置を講じた上で、応急処置や改修工事を実施し、利用状況、市民ニーズやコスト状況によっては、施設の休止又は廃止も検討する。

未利用となっている施設についても、倒壊等のおそれがある場合は、除去等の検討を行い、安全確保に努める。

④ 耐震化の実施方針

耐震化が十分でない施設については、施設優先順位の高い施設から順次耐震化工事を実施する。

⑤ 長寿命化の実施方針

今後も存続する公共施設については、個別施設計画を策定し、定期的な点検や修繕による「予防保全」に努めることで、平均的な耐用年数以上に施設を利用できるよう長寿命化を推進するとともに、効率的・効果的な施設運営に努めることで財政負担の削減に努める。

⑥ ユニバーサルデザイン化の推進方針

長寿命化や大規模改修または新增築等をする際には、バリアフリーをはじめとしたユニバーサルデザイン化の取り組みを推進する。

⑦ 統合や廃止の推進方針

重複機能を見直し、多機能化・複合化等による施設の統廃合を推進する。併せて、市域全体、中海・宍道湖・大山圏域での広域利用も検討し施設の再編を推進する。

利用状況や市民ニーズ、運営コストの状況により、今後維持していくことが難しいと判断された施設については、施設の廃止等の検討を行う。

⑧ 脱炭素化の推進方針

長寿命化や大規模改修または新增築等をする際には、温室効果ガス（二酸化炭素）の排出削減に向けた太陽光発電の導入、建築物のZEB化、省エネルギー改修の実施、LED照明の導入等、脱炭素化の取り組みを推進する。

(2) 計画の推進に向けた取り組み

ア 全庁的な推進体制の構築

松江市が保有する土地・建物について、「行政財産」・「普通財産」の区別にかかわらず、全てを経営資産としてとらえ、PDCAサイクルに基づく資産マネジメントを推進する。公共施設の更新を行う場合には、各部署が単独で計画を推進するのではなく、適正化計画を所掌する資産経営課が中心となり、原則として全ての施設計画に係る事前協議を行う等、所管課の枠を超えた全体的な判断を行う一元的・横断的な取り組み体制への移行を進める。

イ 情報の共有化

施設所管課との連携のもと、更新されたデータ（コスト情報、躯体情報、利用状況等）を資産経営課で一元的に管理し、それらのデータを庁内で共有するとともに、資産経営課が全体の施設データと個別施設の状況等を踏まえた上で、施設所管課との協議により個別施設計画の検討を行う。

ウ PPP/PFIの活用

指定管理者制度の導入や地元への施設譲渡等の取り組みに加えて、民間事業者の資金やノウハウを活用して施設の整備、更新、維持管理、運営をより効率的・効果的に行い、財政負担の軽減と行政サービスの向上に努める。

エ 広域利用の推進

効率的な市民サービスを実現するため、「中海・宍道湖・大山圏域市長会」構成自治体との連携による公共施設の相互利用・共同運用について検討する。

オ 市民との情報共有

適正化の取り組みを市報・ホームページ等へ掲載するとともに、出前授業や地元説明による積極的な情報提供を行い、市民との情報共有を図りながら最終的な市の方向性を判断する。

カ 地方公会計（固定資産台帳の活用）

固定資産台帳、財務書類及び公共施設カルテから得られる情報を、施設マネジメントに活用する。

4 第1期計画（平成28年度～令和2年度）で適正化を行った施設

<鹿島地区>

年度	取組	施設名	内容
H28	統合	鹿島支所	4 公民館を1館体制とし、鹿島支所へ統合
	統合	恵曇公民館	
	統合	佐太公民館	
	統合	講武公民館	
	統合	御津公民館	
	廃止	清水集会所	廃止
H29	統合	恵曇幼稚園	恵曇幼稚園を佐太幼稚園に統合
	統合	佐太幼稚園	
	廃止	鹿島相撲場	廃止
H30	廃止	鹿島講武生活改善センター	廃止
R1	廃止	御津老人福祉センター	廃止して地元自治体へ貸付

<島根地域>

年度	取組	施設名	内容
H28	休止	島根加賀宿泊施設(マリンハウス加賀)	休止
	譲渡	島根みさきの郷	地元自治会へ譲渡
H29	廃止	島根歴史民俗資料館	廃止

H30	機能集約	マリゲートしまね	複数施設の機能を集約
	休止	かかやきハウス	休止
	休止	大芦老人福祉センター	休止
	休止	加賀老人福祉センター	休止
	廃止	野井児童館	廃止して地元自治体へ貸付
	廃止	島根商工観光センター	廃止
R1	休止	野波高齢者交流館	休止
	譲渡	野波集会所	地元自治会へ譲渡
	廃止	島根一般廃棄物最終処分場	廃止

<美保関地域>

年度	取組	施設名	内容
H28	廃止	美保関森山地区体育館	廃止
H29	機能縮小	メテオプラザ	プール機能を廃止
	譲渡	千酌共同処理加工施設	地元自治会へ譲渡
	廃止	美保関老人福祉センター	廃止
	廃止	美保関片江地区体育館	廃止
H30	廃止	千酌地区公民館	廃止
	廃止	千酌地区公民館稲積分館	廃止
	統合	七類分団七類班消防機庫	統合
	統合	七類分団七類班消防器具庫	
R1	廃止	福浦地区公民館長浜分館	廃止して地元自治会へ貸付
	廃止	福浦地区公民館法田分館	廃止して地元自治会へ貸付
	廃止	森山地区公民館宇井分館	廃止して地元自治会へ貸付
	廃止	森山地区公民館下宇部尾分館	廃止して地元自治会へ貸付
	廃止	森山地区公民館万原分館	廃止して地元自治会へ貸付
	休止	美保関西ふれあいプラザ	休止
R2	休止	美保関東ふれあいプラザ	休止
	廃止	森山地区公民館	廃止して地元自治会へ貸付

<八束地域>

年度	取組	施設名	内容
H28	譲渡	旧北消防署八束出張所	民間事業者へ譲渡
	譲渡	八束保健福祉総合センタ	民間事業者へ譲渡

		一	
H29	統合	八束支所	八束公民館を八束支所へ統合
	統合	八束公民館	
	譲渡	波入地区集会所	地元自治会へ譲渡
	譲渡	入江地区集会所	地元自治会へ譲渡
	譲渡	波入地区学習等供用施設	地元自治会へ譲渡
	譲渡	入江地区学習等供用施設	地元自治会へ譲渡
	譲渡	二子地区学習等供用施設	地元自治会へ譲渡
	廃止	寺津地区学習等供用施設	廃止して地元自治会へ貸付
	廃止	馬渡地区学習等供用施設	廃止して地元自治会へ貸付
	廃止	遅江地区学習等供用施設	廃止して地元自治会へ貸付
	廃止	江島地区学習等供用施設	廃止して地元自治会へ貸付
	譲渡	波入地区介護予防拠点施設	地元自治会へ譲渡
	譲渡	入江地区介護予防拠点施設	地元自治会へ譲渡
	廃止	二子地区介護予防拠点施設	廃止して地元自治会へ貸付
	譲渡	寺津地区介護予防拠点施設	地元自治会へ譲渡
	廃止	亀尻地区介護予防拠点施設	廃止して地元自治会へ貸付
	譲渡	馬渡地区介護予防拠点施設	地元自治会へ譲渡
	譲渡	遅江地区介護予防拠点施設	地元自治会へ譲渡
廃止	江島地区介護予防拠点施設	廃止して地元自治会へ貸付	
H30	譲渡	八束町内ごみ集積所	地元自治会へ譲渡
	機能縮小	八束中国牡丹園	展示機能を廃止
	廃止	八束不燃物処理場	廃止

< 宍道地域 >

年度	取組	施設名	内容
H28	統合	宍道支所	支所と公民館を統合
	統合	宍道公民館	

	譲渡	宍道 88 健康館	地元自治会へ譲渡
H29	廃止	宍道ふれあい交流館(ギャラリーC)	廃止して地元団体へ貸付
H30	機能移転	しんじっ子クラブ	学校舎内に移転

<玉湯地域>

年度	取組	施設名	内容
H30	譲渡	旧玉湯町地域活動支援センター	民間事業者へ譲渡
R2	廃止	布志名漁業用集荷施設	廃止して地元団体へ貸付
	統合	玉湯小学校	玉湯学園として統合
	統合	大谷小学校	
	統合	玉湯幼稚園	複合施設として2幼稚園と児童クラブを統合
	統合	大谷幼稚園	
	統合	玉湯児童クラブ	

<八雲地域>

年度	取組	施設名	内容
H28	廃止	藤原公民館	廃止して地元自治会へ貸付
	廃止	ホットランドやくも	廃止して民間事業者へ貸付
	譲渡	熊野下高齢者交流サロン	地元自治会へ譲渡
	譲渡	大明高齢者交流サロン	地元自治会へ譲渡
	統合	南消防署八雲出張所	東出雲出張所と統合し、南部分署として移転
H30	統合	八雲幼稚園	統合し幼保園化
	統合	八雲保育園	
R1	譲渡	宮谷グリーンタウン集会所	地元自治会へ譲渡
	譲渡	八雲町内ごみ集積所	地元自治会へ譲渡
R2	機能移転	八雲郷土文化保存伝習施設	八雲複合施設へ機能移転
	休止	星上山スターパーク	休止

<東出雲地区>

年度	取組	施設名	内容
H28	統合	南消防署東出雲出張所	八雲出張所と統合し、南部分署として移転
H29	廃止	崎田住宅	廃止

	譲渡	揖屋分団揖屋西班消防機庫	地元自治会へ譲渡
H30	廃止	東出雲老人福祉センター	廃止して民間事業者へ貸付
R1	譲渡	出雲郷地区学習等供用施設	地元自治会へ譲渡
R2	統合	東出雲ふれあい会館(揖屋公民館, 東出雲図書館)	4 公民館を 1 館体制とし、東出雲公民館として統合
	統合	意東公民館(意東地区学習等供用施設)	
	統合	上意東公民館(上意東研修センター)	
	統合	出雲郷公民館	

<松江地域>

年度	取組	施設名	内容
H28	廃止	東生馬住宅	廃止
	廃止	堆肥化プラント	廃止
	廃止	廃食用油リサイクルプラント	廃止
H29	譲渡	旧精神障害者地域生活支援センター	民間事業者へ譲渡
H30	譲渡	松江イングリッシュガーデン	民間事業者へ売却
	機能移転	比津第 2 児童クラブ	民間児童クラブへ移行
R1	譲渡	旧古志原分団コミュニティ消防センター	地元自治会へ譲渡
R2	機能移転	旧浩生寮(松南第 1 地域包括支援センター)	民間施設へ機能移転

5 第 2 期計画（令和 3 年度～令和 7 年度）における適正化の内容

地域	分野	第 2 期対象施設	方向性	備考
鹿島町	供給処理施設	鹿島一般廃棄物最終処分場	廃止	
	診療所	講武診療所	廃止	
島根町	観光施設	島根ダイビングセンター	廃止	
		小波キャンプ場(いこいセン)	譲渡	譲渡を基本とする

		ター)		
		多古鼻公園(マリンパーク多古鼻)	譲渡	譲渡を基本とする
	産業系施設	島根物産流通センター(マリンショップ)	機能移転	
		島根菌床きのか集出荷センター	譲渡	譲渡を基本とする
	公衆便所	島根町小具公衆便所	廃止	
	消防施設	大芦分団海鳥班消防機庫	統合	班の統合
		大芦分団楡木班消防機庫	統合	
		大芦分団浜班消防機庫	統合	班の統合
		大芦分団北垣班消防機庫	統合	
		大芦分団垣ノ内班消防機庫	統合	班の統合
		大芦分団別所班消防機庫	統合	
美保関町	福祉施設	美保関高齢者生活福祉センター	譲渡	譲渡を基本とする
		旧美保関北浦地域福祉交流センター	廃止	
		地域活動支援センターにじの家	廃止	
	供給処理施設	美保関不燃物処理場	廃止	
	消防施設	千酌分団千酌班消防機庫	統合	一班に複数ある機庫・器具庫を統合
		千酌分団千酌班東消防器具庫	統合	
千酌分団千酌班西消防器具庫		統合		
八束町	農業系施設	八束グリーンステラ	廃止	
宍道町	観光施設	古墳の森ケビン(宍道総合公園)	廃止	
玉湯町	体育館	玉湯体育館	機能移転	社会体育館機能を他体育施設へ移転
	資料館	出雲玉作資料館分室	機能移転	
	温泉施設	玉造温泉ゆ〜ゆ	廃止	
八雲町	文化施設	日吉ふれあい会館	廃止	
	産業系施設	やくもアグリパーク	機能縮小	宿泊機能を休止

		ふるさと館	機能移転	
		八雲秋吉地区農林水産物処理加工施設	譲渡	譲渡を基本とする
	その他	埋蔵文化財管理施設	機能移転	
東出雲町	支所	東出雲支所	統合	支所・公民館・図書館・保健相談機能等を統合
	公民館	東出雲公民館(仮)	統合	
	図書館	松江市立東出雲図書館	統合	
	保健施設	東出雲保健相談センター	統合	
	児童施設	出雲郷児童クラブ	機能移転	現出雲郷公民館へ機能移転
		出雲郷第2児童クラブ	機能移転	
		意東児童クラブ	機能移転	現意東公民館へ機能移転
	福祉施設	旧ほっとほんわかハウス	譲渡	譲渡を基本とする
		東出雲おちらと村	機能移転	
その他	遺物保管施設	機能移転		
松江地域	本庁舎	本庁舎本館	統合	本庁舎建替えによる統合
		本庁舎別館	統合	
		本庁舎第2別館	統合	
		本庁舎第3別館	統合	
		本庁舎第4別館	統合	
		本庁舎本館西棟	統合	
	福祉施設	在宅福祉サービスセンター	廃止	
	小学校	古江小学校	統合	
		大野小学校	統合	
		秋鹿小学校	統合	
	幼稚園	古江幼稚園	統合	
		大野幼稚園	統合	
		秋鹿幼稚園	統合	
	児童施設	松江市青少年相談室	機能移転	
	消防施設	秋鹿分団秋鹿班消防機庫	統合	北部分署開設後、現秋鹿出張所へ集約
		秋鹿分団中島班消防機庫	統合	
		秋鹿分団大垣班消防機庫	統合	
	その他	松江市埋蔵文化財作業所	機能移転	
		旧末次保育所	廃止	
		旧城東保育所	廃止	

		シルバーワークプラザ	機能移転	
--	--	------------	------	--

第1期計画から引き続き検討する施設

地域	分野	第1期対象施設	方向性	備考
鹿島町	消防施設	北消防署鹿島出張所	統合	北部分署として統合
島根町	支所	島根支所	統合	支所と公民館を統合
	公民館	島根公民館	統合	
玉湯町	保健施設	玉湯総合福祉保健センター (サン・エールたまゆ)	廃止	
八雲町	公民館	八雲公民館平原分館	譲渡	
	介護予防拠点	秋桑すこやか会館	譲渡	
		別所ほほえみ会館	譲渡	
		岩坂高齢者交流サロン	譲渡	
松江地域	消防施設	北消防署秋鹿出張所	統合	北部分署として統合

第5章 個別の公共施設の検討

第1 はじめに

1 監査対象とする公共施設の範囲

公共施設については、前記のとおり、法律上の定義は定められていない。

この点、公共施設白書は、「財産を保有すれば、手間とコストが発生する」という現実に焦点を当て、市が「公の施設」として設置している公共施設にとどまらず、未利用となった施設や建物を有しない普通財産の土地についても状況把握の対象としている（ただし、道路、河川、橋梁、漁港港湾等、各事業管理者が台帳管理を行っているインフラ系施設と、松江市の公営企業（上下水道局、ガス局、交通局、市立病院）が管理する各施設は除かれている。）。

また、公共施設の管理運営等にあたっては、行政財産・普通財産の区別にかかわらず、松江市が保有する土地・建物の全てを経営資産として考える必要があるとともに、未利用財産（適正化済みとされた普通財産を含む。）の活用・処分等についても積極的に検討する必要がある。

そこで、本監査においては、基本方針及び適正化計画の基礎とされている公共施設白書において「公共施設」として把握され、公共施設カルテに登録されている施設の範囲内で監査対象施設を抽出することとした。

2 監査対象施設の抽出

本監査では、令和6年度末時点で公共施設カルテに登録されている492の公共施設の中から、以下の視点を念頭に置きつつ、行政財産・普通財産等の区分のバランスも考慮した結果、次表に示す27施設を監査の対象として抽出した。

- (1) 事業費総額が大きいもの
- (2) 施設管理に関する指定管理料又は委託料支出が大きいもの
- (3) 貸付施設でその金額が大きいもの
- (4) 主要建物の経過年数が長いもの
- (5) 支所・公民館などの公共性の高いもの

【表】 監査対象施設一覧（27施設）

	施設名	所管課
1	エコクリーン松江	施設管理課
2	松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）	定住企業立地推進課
3	松江駅前地下駐車場	建設総務課
4	松江歴史館	松江歴史館
5	美保関海の学苑ふるさと創生館（メテオプラザ）	観光施設課
6	松江市市民活動センター（スティック）	市民生活相談課
7	松江市総合文化センター（プラバホール）	生涯学習課
8	鹿島ケーブルビジョン	広報課
9	八雲交流促進センター（ホットランドやくも）	観光施設課
10	旧松江市八束保健福祉総合センター（ちとせやつか）	健康福祉総務課
11	松江フォーゲルパーク	観光施設課
12	恵曇遺物収蔵施設（旧恵曇公民館）	埋蔵文化財調査課
13	東出雲老人福祉センター	健康福祉総務課
14	小波工場	定住企業立地推進課
15	星上山スターパーク	観光施設課
16	玉造温泉ゆ〜ゆ	観光施設課
17	ウィステリア天神	住宅政策課
18	寺町プラザ	住宅政策課
19	北学校給食センター	学校給食課
20	松江イングリッシュガーデン	観光施設課
21	島根総合公園	公園緑地課 スポーツ施設課 環境エネルギー課
22	玉湯支所	玉湯支所地域振興課
23	職員会館	資産経営課
24	竹矢公民館（竹矢農業文化センター）	生涯学習課
25	本庄公民館（本庄学習等供用会館）	生涯学習課
26	宍道公民館（宍道複合施設）	生涯学習課
27	湖北ファミリー農園	農政課

第2 エコクリーン松江

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	エコクリーン松江		
所在地	松江市鹿島町上講武1699-1		
所管課	施設管理課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	125,095.72㎡		
建物面積	木造	25.63㎡	非木造 14,977.58㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	平成23年3月31日		
主要建物の耐用年数	38年	主要建物の経過年数	13年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	廃棄物の処理及び清掃に関する法律		
設置条例	松江市ごみ焼却工場の設置及び管理に関する条例		
事業費総額	18,068,620,000円		
固定資産台帳簿価	8,992,393,753円		

設置目的	市町村区域内における一般廃棄物を収集、運搬、処分するため。
施設概要	市内から発生する一般廃棄物（ごみ）の処理を行う施設で、工場棟・管理棟・計量棟・スラグストックヤード等からなる。また、隣地には緑地公園を併設し、テニスなど市民の憩いの場として活用している。
運営形態	業務委託（一部直営）
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

(1) 本施設は、松江市内で発生する一般廃棄物の処理施設であり、平成23年に竣工し、操業を開始している。

(2) 本施設の直近5か年の利用者数（自己搬入件数）は、下表のとおりである。

（単位：件）

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
可燃ごみ （事業系）	20,261	20,072	20,006	20,428	21,062
可燃ごみ （家庭系）	47,719	49,020	50,791	49,032	50,440
不燃ごみ （事業系）	3,024	1,814	1,557	1,573	573

4 本施設の直近3か年の収支状況

(1) 松江市の収支

（単位：円）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入（計）	1,167,731,562	1,275,432,337	1,062,828,350
自己搬入処理手数料	415,501,410	422,404,990	417,108,270
有価物引渡代金（メタル・スラグ）	2,370,231	2,247,355	2,290,080
エコクリーン松江電力売却収入	229,859,921	300,779,992	201,430,000
電源立地交付金	520,000,000	550,000,000	442,000,000

支 出 (計)	1,207,838,573	1,642,641,262	1,508,542,877
共済費	2,175,492	3,035,694	3,766,356
報酬	13,642,980	18,329,120	19,979,000
職員手当	2,728,800	3,491,208	5,706,016
旅費	471,840	537,920	582,140
需用費	46,377,898	57,290,915	66,666,139
役務費	806,921	856,731	785,054
委託料	1,088,838,025	1,090,648,952	1,090,545,464
使用料及び賃借料	36,960	50,490	99,220
備品購入費	0	183,700	0
負担金補助及び交付金	41,000	81,961	3,031,669
公課費	75,000	84,600	84,600
管理運営費精算金	52,643,657	342,989,005	317,297,219
管理運営費精算金(物価当高騰対策事業)	0	125,060,966	0
収 支	▲40,107,011	▲367,208,925	▲445,714,527

5 指定管理・業務委託の状況（平成27年度～令和7年度）

委託業務の内容	委託先	委託金額(円)	選定方法
エコクリーン松江長期包括的 運営業務委託	NSE・NSE S運営 維持管理共同企業体	11,519,857,267 (11年契約)	随意契約

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
(株)NTTドコモ (行政財産使用許可)	管理棟 1.082 m ² 工場棟 3.694 m ²	携帯電話無線基地局設置	20,775
西日本電信電話(株) (行政財産使用許可)	地気線 14m、接 地体 7本	認定電気通信事業の用に供する ため	無料
ビーハート(株)	2.5 m ²	自動販売機の設置	月 22,000

7 監査の結果

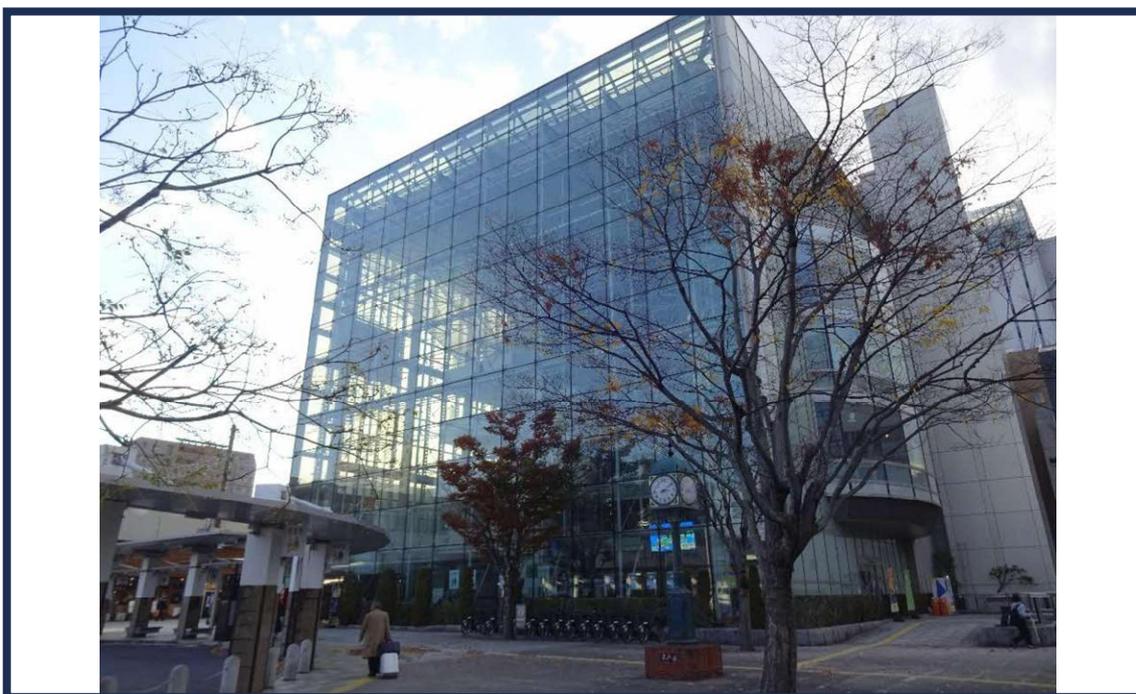
本施設については、特段の指摘すべき点は見当たらなかった。

第3 松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）

松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）は、行政財産部分（後記A）と普通財産部分（別館部分。後記B）とに分かれている。

A 松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）		
所在地	松江市朝日町478-18		
所管課	定住企業立地推進課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	3,877.87㎡		
建物面積	木造	0.00㎡	非木造 11,928.58㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造		

主要建物の建築年月日	平成12年1月7日		
主要建物の耐用年数	50年	主要建物の経過年数	25年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	松江勤労者総合福祉センターの設置及び管理に関する条例		
事業費総額	10,746,786,540円		
固定資産台帳簿価	4,015,304,412円		
設置目的	勤労者をはじめとする市民に教養文化の向上及び健康増進のための活動の場を提供し、もってその福祉の増進に資することを目的とする。		
施設概要	JR松江駅前のシンボル施設として、勤労者のためのリラックス&リフレッシュスペースを提供。芸術、文化、スポーツ、交流を提供する都市型複合施設。また勤労者福祉の中核施設として、雇用情報や職業情報提供の機能も併せ持つ施設。ホールの座席数は580席。		
運営形態	指定管理（公募）		
指定管理者	(株)さんびる		
適正化計画での位置付け	なし		

3 本施設の利用状況

- (1) 本施設は、勤労者の福祉の増進に資することを目的とする地上7階、地下2階建ての複合施設であり、内部には、ドームシアター、プール、トレーニングルーム、会議室、レストラン及びレンタルルームを有している。

本施設が設置された平成12年当初、本施設の建物は、独立行政法人雇用・能力開発機構と財団法人松江勤労福祉振興協会との共有であったが（前者が持分100万分の62万7671、後者が持分100万分の37万2329を保有）、平成17年3月、松江市は、上記機構の持分全部を買い取り、平成31年3月には、上記協会から持分全部の寄付を受けた。現在、本施設の土地・建物は、いずれも松江市が所有している。

- (2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである。

(単位：人)

年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
利用者数	63,858	80,932	104,905	112,196	113,483

4 本施設の直近 3 か年の収支状況

(1) 松江市の収支

(単位：円)

	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
収 入 (計)	1,982,715	2,515,047	7,065,685
施設使用料(行政財産使用料)	1,982,715	2,515,047	7,065,685
支 出 (計)	122,505,151	117,002,767	118,575,407
事務・事業等委託費	0	959,310	1,614,888
指定管理料	109,377,778	116,043,457	116,884,069
庁用器具費	0	0	76,450
その他補助金	13,127,373	0	0
収 支	▲120,522,436	▲114,487,720	▲111,509,722

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
収 入 (計)	265,261,188	264,128,557	271,990,395
指定管理料	109,377,778	115,316,000	115,171,000
利用料	85,408,751	110,922,318	83,922,339
光熱水費負担金等	59,929,486	35,137,904	69,012,955
諸収入	10,545,173	2,752,335	3,884,101
支 出 (計)	269,395,636	265,482,422	278,506,622
人件費等	53,720,211	55,404,140	60,583,675
委託料	106,346,291	106,784,597	110,963,264
電気	33,984,634	31,195,974	34,995,008
ガス	27,797,303	23,243,070	24,639,752
上下水道代	14,769,073	15,595,481	13,538,558
燃料	0	0	0

修繕費	10,140,641	10,365,751	9,905,676
その他経費	22,637,483	22,893,409	23,880,689
収 支	▲4,134,448	▲1,353,865	▲6,516,227

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
(1) 松江勤労者総合福祉センターの施設及び設備(以下「施設等」という。)の利用の許可等に関する業務 ア 施設等利用申請書の受付及び利用許可に関する業務 イ 付帯設備の管理、操作説明等の業務 (2) 利用料金の徴収、減免及び還付に関する業務 ア 利用料金の徴収等に関する業務 イ 減免対象者に対する減免に関する業務 (3) 施設等の維持管理に関する業務 ア 施設内の清掃業務 イ 設備及び施設内の機器類の保守点検業務 ウ 施設等の軽微な修繕及び備品の修理に関する業務 (4) 条例第4条に規定する事業の企画及び実施に関する業務 (5) 保険への加入	(株)さんびる	345,575,000 (令和5年度から令和7年度)	公募

<p>(6) 行政財産使用許可の部分に関する業務</p> <p>ア 1件につき100万円(消費税及び地方消費税を含む。)未満の修繕</p> <p>イ 電気料金等の徴収及び支払</p> <p>ウ 日常清掃(2階のレストラン部分は除く)</p> <p>(7) その他松江勤労者総合福祉センターの管理に必要な業務</p> <p>ア 指定された時間に諸室及び出入口等の開錠、施錠を行うこと。</p> <p>イ 指定された時間に機械警備の開錠、施錠を行うこと。</p> <p>ウ 「松江市環境配慮実践計画」に基づき省エネに努めるとともに、エコオフィス・エネルギー使用量報告書及び取り組み状況チェックシートを提出すること。</p> <p>エ 自己の名義により、光熱水費等、施設の維持管理に必要な契約を継続すること。</p> <p>オ 光熱水費等諸費用の支払については、令和5年4月1日以降請求分から行うこと。</p>			
--	--	--	--

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
(株)一福 (市有財産貸付)	190.66 m ²	飲食サービス店舗	419,452 (月額)

B 松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）別館

1 施設外観

Aと同じ。

2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）別館		
所在地	松江市朝日町478-18		
所管課	定住企業立地推進課		
財産分類	普通財産		
敷地面積	本館部分に含まれている		
建物面積	木造	0.00 m ²	非木造 1,066.28 m ²
主要建物の構造	鉄骨造		
主要建物の建築年月日	平成12年1月7日		
主要建物の耐用年数	38年	主要建物の経過年数	25年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	松江勤労者総合福祉センターの設置及び管理に関する条例		
事業費総額	420,874,650円（建築費のみ）		
固定資産台帳簿価	24,042,452円		
設置目的	勤労者をはじめとする市民に教養文化の向上及び健康増進のための活動の場を提供し、もってその福祉の増進に資することを目的とする		
施設概要	貸館事業		
運営形態	業務委託		
指定管理者	なし		

適正化計画での 位置付け	なし
-----------------	----

3 本施設の利用状況

本施設は、民間法人等に貸し付けている。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	22,229,529	22,229,529	26,925,435
施設使用料	21,965,969	21,965,969	26,974,557
光熱水費負担金	263,560	263,560	332,530
支出(計)	6,746,156	6,126,786	7,414,037
委託料等	4,186,248	4,406,248	4,582,171
電気	922,536	843,024	941,736
上下水道	415,712	444,774	440,990
修繕費等	1,215,500	426,580	1,431,540
その他経費	6,160	6,160	17,600
収支	15,483,373	16,102,743	19,511,398

5 指定管理・業務委託の状況(令和6年度)

委託事務の内容	委託先	委託金額(円)	選定方法
1 事務管理業務	榎さんびる	4,491,773	随意契約
2 日常清掃管理業務			
3 設備保守点検業務			
4 警備業務			
5 消防用設備保守点検業			
6 廃棄物処理業務			
7 機械警備業務			
8 設備管理業務			
9 割引券管理業務			

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
山陰言語聴覚士協会 (市有財産貸付)	40.86 m ²	事業の用に供するため	119,152 (月額、税込)
(株)パソナ (市有財産貸付)	38.97 m ²	事業の用に供するため	113,639 (月額、税込)
(株)八雲ソフトウェア (市有財産貸付)	78.72 m ²	事業の用に供するため	229,555 (月額、税込)
(株)レリアン (市有財産貸付)	96.24 m ²	事業の用に供するため	351,997 (月額、税込)
(有)花菱商店 (市有財産貸付)	98.28 m ²	事業の用に供するため	359,459 (月額、税込)
一畑バス(株) (市有財産貸付)	70.86 m ²	事業の用に供するため	259,171 (月額、税込)
(株)ローソン (市有財産貸付)	151.23 m ²	事業の用に供するため	601,366 (月額、税込)
島根県警察本部 (市有財産貸付)	187.2 m ²	松江駅前交番	1,968,189 (月額、税込)

C 監査の結果

(1) 冷温水発生機の修繕工事に係る緊急工事執行伺の記載（意見）

ア 現状

本施設においては、令和6年度、空調設備の吸収式冷温水発生機に係る修繕工事が緊急工事として実施されている。

この点、緊急工事執行伺には、「…当該冷温水発生機は、特に冷房・暖房の切替に大きな影響がある箇所であり、万が一故障が発生した場合、館内の空調が停止し、施設の営業に大きな支障があります。…」と記載されており、「万が一故障が発生した場合」との表現がなされている。この表現ぶりについて、所管課に確認したところ、いつ壊れてもおかしくない状態を意味しており、言葉選びの問題であるとの回答がなされた。

イ 評価

地方自治体は、その事務を処理するに当っては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない（地方自治法第2条第14項）。

また、地方自治体が行う契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとされ（同法第234条第1項）、指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる（同条第2項）。この規定を受けて、地方自治法施行令第167条の2第1項は、随意契約によることができる場合を、同項第1号乃至第10号において規定しており、このうち「緊急の必要により競争入札に付することができないとき」（同項第5号）には随意契約が可能とされている。

この点、松江市随意契約ガイドラインには、以下の記載がある。

「緊急の必要」とは、緊急の対応を行わなければ、重大な市民生活等への影響が生じるおそれがある場合であり、事故や故障により直ちに該当するものではない。可能な場合には、複数の事業者から見積書を徴する等、経済的合理性に留意するものとする。

施行令第5号の代表的な事例としては、次のような場合がある。

- (1) 災害時に緊急物資の購入をする場合。
- (2) インフルエンザ等の感染症の発生による薬品等の購入を緊急に必要とする場合。

※ 緊急とは、業務の客観的性質からの緊急性であって、事務処理が間に合わないという自治体担当者内部の事務の遅延等により競争入札に付する期間が確保できなくなったような主観的理由等では原則として適用することはできない。

また、松江市緊急工事執行のための事務手続要領は、緊急工事執行が許される場合について、「災害その他やむを得ない理由で緊急に工事を実施する必要性が生じ、かつ、時間的に正規の入札及び契約等を執行する時間的余裕がない場合」としている（同要領第1条）。

以上の規定に照らせば、「緊急の必要」とは、緊急の対応を行わなければ、重大な市民生活等への影響が生じるおそれがある場合であって、その「おそれ」と

は、重大な市民生活等へ影響が生じる可能性があることでは足りず、その影響が生じる可能性が切迫している場合を指すと考えるべきである。

そうすると、緊急工事執行伺には、単に故障の抽象的な可能性があるに止まらず、直ちに緊急の対応を行わなければ、重大な市民生活等への影響が生じる可能性が切迫している状態であることがわかるような事情を、具体的に記載することが望ましい。

ウ 意見

冷温水発生機が、冷房・暖房の切替に大きな影響がある箇所であり、仮にこれが故障した場合、本施設内の空調が停止し、施設の営業に大きな支障があること自体は事実だったとしても、そのことのみによって、緊急工事執行がただちに許されるわけではない。

本施設の冷温水発生機が「いつ壊れてもおかしくない状態」であり、それゆえに緊急工事執行を選択したのであれば、緊急工事執行伺には、「万が一故障が発生した場合」という故障の抽象的な可能性を思わせる表現ではなく、緊急工事の執行が許されるための要件を踏まえ、当該機器の状態が、いつ壊れてもおかしくないという切迫した状態であることがわかるような事情を、具体的に記載することが望ましい。

(2) 緊急工事執行の場合の複数見積の徴求（意見）

ア 現状

前記(1)のとおり、本施設については、令和6年度、空調設備の吸収式冷温水発生機に係る修繕工事が緊急工事として実施されているが、同工事の発注先の選定にあたっては、複数見積りを取得していない。

イ 評価

松江市財務規則第49条第1項は、「随意契約によろうとするときは、なるべく2人以上から見積書を徴さなければならない。」と定めている。

これを受けて、松江市随意契約ガイドラインは、随意契約における見積徴取者数について、設計額（税込）5万円未満については1人以上、5万円以上については2人以上との基準を示しており、また、緊急工事執行の場合であっても、「可

能な場合には、複数の事業者から見積書を徴する等、経済的合理性に留意するものとする。」と定めている。

なお、所管課によると、緊急工事執行の場合の見積書は、概ね見積依頼日当日に事業者から提出されているとのことである。そうである以上、(当然事案にもよるが)見積書提出の依頼を複数者に行ったからといって、緊急工事執行伺の作成や実際の工事の施工が著しく遅延することはないと考えられる。

したがって、緊急工事執行とする場合でも、可能な限り複数見積りを取得することが望ましい。

ウ 意見

緊急工事執行を選択した場合であっても、可能な限り複数見積りを取得することが望ましい。

(3) 非常口建具の日常的な確認 (意見)

ア 現状

本施設については、令和6年度、指定管理者より非常口の建具及び枠の腐食が進み、非常に開閉しにくい状態となっているとの報告があったため、緊急工事として非常口建具の修繕工事が実施された。

なお、非常口の点検は、3年に1度実施される建築基準法第12条に基づく定期点検の際と、年2回実施される消防設備点検のうち、少なくとも1回の点検時に実施されている。

イ 評価

建物の非常口は、その開閉に支障があると、緊急事態が発生した場合に利用者の生命・身体の安全を脅かす可能性があり、施設管理を行う上で、適切な状態を常時維持しておくべき設備である。とすれば、少なくとも非常口の開閉可能性については、日常적인見回り等においても適宜確認しておくことが望ましく、緊急工事執行を行わなければならないほど開閉しにくい状態とならないように維持管理することが望ましい。

ウ 意見

非常口の開閉状態については日常적인見回り等においても適宜確認することが望ましく、非常に開閉しにくい状態にまで至らないように維持管理することが望ましい。

(4) ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い（意見）

ア 現 状

本施設のウェブサイトのドメイン (matsue-terra.jp) 及びフェイスブックアカウント (@matsueterra) は、現在の指定管理者が所有・管理している。

本施設の指定管理に係る基本協定書では、指定期間満了の際には、松江市又は松江市の指定する者へ管理業務の引継ぎを行わなければならないとされているが、前記のドメインやSNSアカウントの扱いについては明確ではない。

イ 評 価

指定管理者が変わっても、ウェブサイトのドメインやSNSアカウントは変わらないことが望ましい。

また、近時、自治体等が使用を取りやめたドメインが悪用される事案も発生しており、仮に施設が廃止されウェブサイトを開鎖することになった場合でも、一定期間ドメインを保持しておくことが望ましい。

ウ 意 見

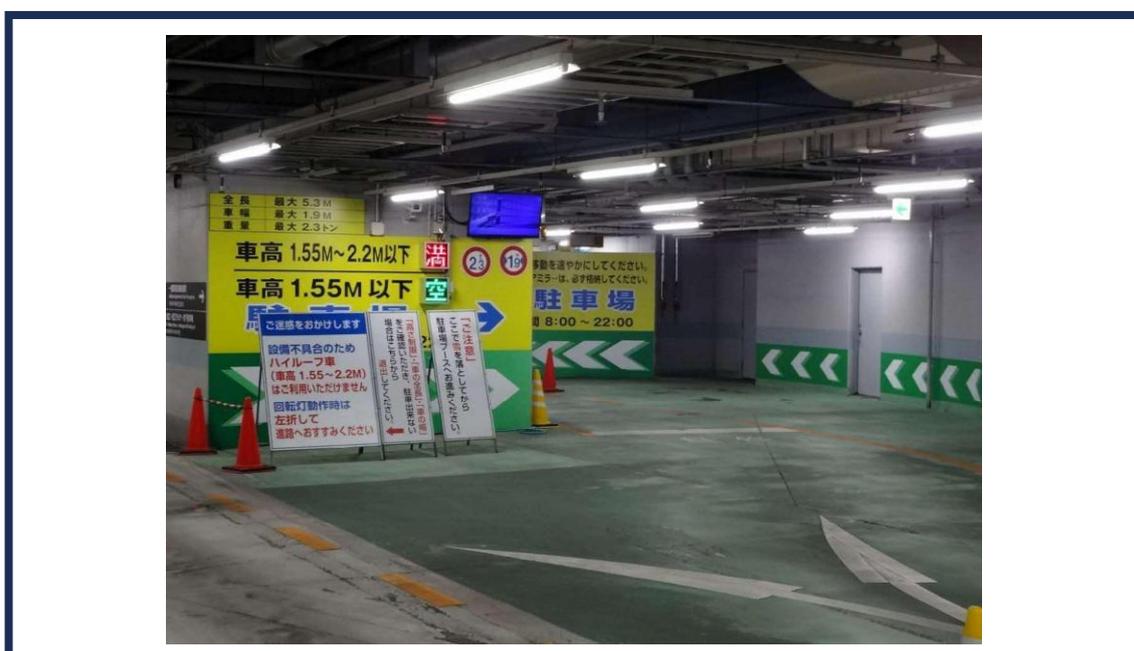
指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には、指定期間満了の際にウェブサイトのドメイン（当該ドメインが、指定管理者が企業サイトで使用しているドメインのサブドメインである場合は除く。）及びSNSアカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡するとする条項を、基本協定書に設けておくことが望ましい。

第4 松江駅前地下駐車場

松江駅前地下駐車場は、民間の事業者に賃貸をしている普通財産部分（後記A）とそれ以外の行政財産部分（後記B）とに分かれている。

A 松江駅前地下駐車場（普通財産）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	松江駅前地下駐車場		
所在地	松江市朝日町664		
所管課	建設総務課		
財産分類	普通財産		
敷地面積	0.00㎡		
建物面積	木造	0.00㎡	非木造 3,553.10㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	平成12年3月1日		
主要建物の耐用年数	38年	主要建物の経過年数	24年

新旧耐震の別	(カルテに記載なし)	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	なし		
事業費総額	後記「B 松江駅前地下駐車場（行政財産）」の項目に合計額を記載		
固定資産台帳簿価	862,011,104円		
設置目的	駐車場		
施設概要	駐車場		
運営形態	貸付		
指定管理者	なし		
適正化計画での 位置付け	なし		

3 本施設の利用状況

(1) 本施設は民間の事業者に賃貸しており、同事業者が駐車場の運営を行っている。

松江駅前駐車場は、元は松江市が平成12年4月から運営していた駐車場であったが、駐車場営業自体が赤字であったことに加え、多額の設備改修費用が必要となったことから、平成23年10月末で休止となった。

その後、現在の賃借人が設備改修をした上で駐車場事業を行うことになり、平成27年4月から現在の賃借人へ賃貸している（駐車場の再開は平成29年1月から）。

(2) 直近5か年の駐車場の利用台数は、下表のとおりである。

(単位：台)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用台数	29,286	55,947	70,965	73,698	71,993

4 本施設の直近3か年の収支状況

後記Bの行政財産部分も含めた収支である。

また、松江駅前地下駐車場と松江駅南口駐車場を一体として同一事業者へ貸し付けているため、貸付収入には松江駅南口駐車場の貸付料も含まれている。

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	6,000,000	6,000,000	6,000,000

市有財産貸付収入 (松江駅前地下・南口駐車場)	6,000,000	6,000,000	6,000,000
支 出 (計)	7,909,200	11,553,500	11,873,600
施設管理運営委託費	2,722,500	6,631,900	3,348,400
土地借上料	707,500	707,500	707,500
工事請負費	4,479,200	4,103,000	6,820,000
修繕費	0	111,100	997,700
収 支	▲1,909,200	▲5,553,500	▲5,873,600

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

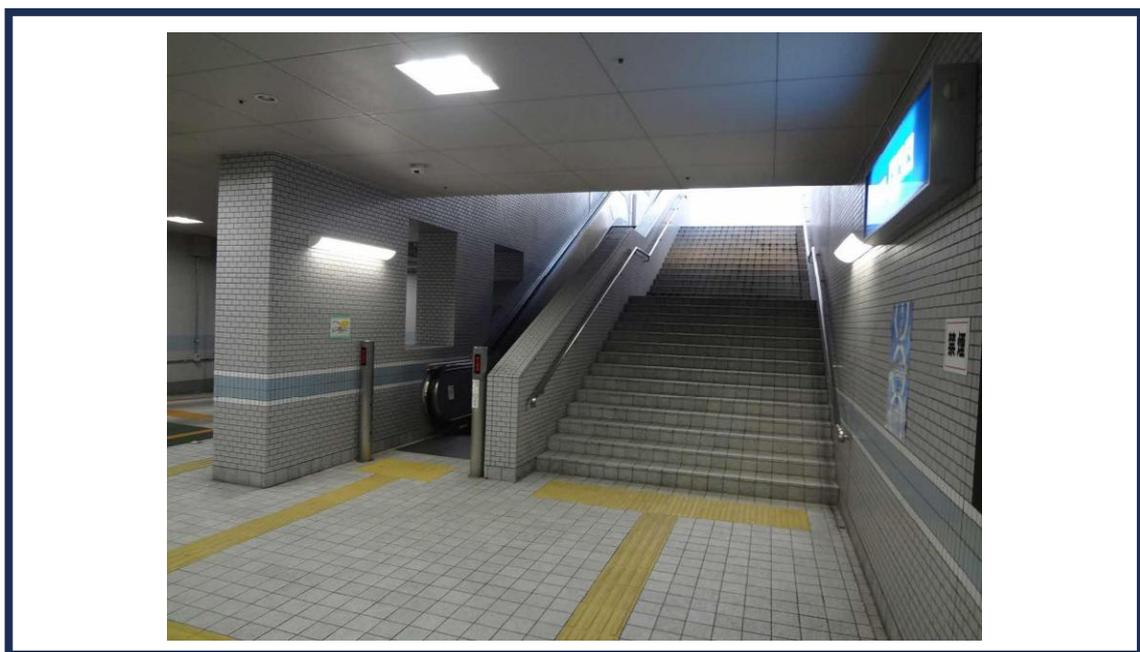
なし。

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
(株)大幸電設	3553.10 m ²	駐車場の運営	6,000,000

B 松江駅前地下駐車場（行政財産）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	松江駅前地下駐車場		
所在地	松江市朝日町664		
所管課	建設総務課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	0.00㎡		
建物面積	木造	0.00㎡	非木造 2,539.44㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	平成12年3月1日		
主要建物の耐用年数	38年	主要建物の経過年数	24年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	道路法24条		
設置条例	なし		
事業費総額	3,900,000,000円		
固定資産台帳簿価	616,088,901円		
設置目的	地下通路		
施設概要	通路		
運営形態	直営		
指定管理者	なし		
適正化計画での位置付け	なし		

3 本施設の利用状況

本施設は、前記Aの普通財産部分以外の部分であり、具体的には駐車場に通じる自動車用通路や歩行者用通路である。

4 本施設の直近3か年の収支状況

前記Aの4を参照。

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

委託事務の内容	委託先	委託金額(円)	選定方法
エレベーター保守点検	三菱電機ビルソリューションズ(株)	1,386,000 (年額)	指名競争入札
エスカレーター保守点検	三菱電機ビルソリューションズ(株)	1,280,400 (年額)	随意契約
防火設備定期検査	(株)吉備総合電設	154,000 (年額)	随意契約

6 貸付等の状況（令和6年度）

なし。

C 監査の結果

(1) エレベーター保守点検業務委託の入札の競争性確保（意見）

ア 現状

松江市では、令和5年度まで、学校管理課がエレベーターの保守点検業務を一括発注していたが、入札が1社のみにとどまるという状態が続いたため、令和6年度から、発注業務を各施設の所管課に移管した。

しかしながら、令和6年度においても、本施設のエレベーターの保守点検業務委託に係る競争入札に参加しているのは、当該エレベーターのメーカー1社のみとなっている。

イ 評価

地方公共団体の行う契約事務においては、公正な処理を実現し、機会均等の理念に適合し、かつ経済性を確保するという観点から、一般競争入札が原則とされる（地方自治法第234条第1項、第2項）。

1者入札の状況が継続すると、公正な処理を実現し、機会均等の理念に適合し、かつ経済性を確保するという入札の合理性が失われる可能性がある。本施設のように、競争入札への参加事業者数が1者のみという状況は、競争性が働いておらず、業務委託費の高止まりにも繋がるため、こうした状況が続くことは望ましくない。

この点、松江市においても、発注業務を学校管理課から各所管課に移管するなど、問題意識をもって対応していることは窺えるものの、本施設のエレベーター

に係る保守点検業務委託の競争入札への参加は、依然として1社にとどまっている状態であり、結果として状況が改善されているとはいえない。

本業務委託に関しては、エレベーターからの警報に即応できる体制を備えている事業者がそもそも少ない等、複数者の入札参加を実現することに困難があることは理解できるものの、引き続き、競争性確保のための対応を検討していくことが望ましい。

ウ 意見

令和6年度以降、エレベーターの保守点検業務の発注を、学校管理課から各施設の所管課へ移管したとのことであれば、例えば、1年に1回等、定期的に各所管課における入札の状況について情報を集約するなどして、複数者の入札参加が実現できた事例や、業務委託費の削減が実現できた事例等の情報共有を行うことが望ましい。

(2) 本施設の貸付契約に係る契約延長の覚書の手続的妥当性（指摘）

ア 現状

松江市と株式会社大幸電設との間で締結された平成27年4月1日付け市有財産貸付契約書では、本施設の貸付期間は「平成27年4月1日から平成32年3月31日まで」の5年間と定められている（第5条本文）。

ところが、前記契約書とは別に、松江市と株式会社大幸電設との間で、前記契約書締結日と同日（平成27年4月1日）付けの覚書が締結されており、同覚書では、本施設の貸付期間は、「平成27年4月1日から平成38年3月31日まで」の10年間と定められている。

上記の相違について所管課に確認したところ、貸付先事業者の選定の段階で、株式会社大幸電設（現賃借人）が10年の貸付期間を要望していたため、前記覚書は、上記要望に沿うために締結したとのことであった。また、市有財産貸付契約書の貸付期間を10年間とせず、同契約書と同一の日付けの覚書において10年間とした理由については、当時の記録が残っておらず不明とのことであった。

イ 評価

松江市公有財産規則第28条は、次のように規定している。

(普通財産の貸付期間)

第 28 条 普通財産を貸し付けることができる期間は、特に定めるものを除き、次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定める期間とする。

〔中略〕

(6) 借地借家法第 38 条の規定により期間を定めて建物を貸し付ける場合 5 年以内

(7) 前号に掲げる場合を除くほか、建物その他を貸し付ける場合 5 年以内

2 前項第 3 号から第 5 号まで及び第 7 号に定める貸付期間は、これを更新することができる。この場合においては、更新のときから当該貸付期間を超えることができない。

本施設に係る賃貸借契約は、同規則第 28 条第 1 項第 7 号に該当するものと思われるところ、同規則は、その貸付期間を 5 年以内と定めている。それにもかかわらず、貸付契約書と同一の時期に締結した覚書をもって貸付期間を 10 年に変更することが許されるのであれば、それは同規則第 28 条の規律を潜脱する手段を認めることになる。

したがって、貸付契約書の締結日と同一の時期に別の合意書（覚書）をもって貸付期間を 10 年と定めることは、許されないというべきである。

もっとも、貸付契約において、同規則第 28 条各号の期間を超える貸付期間を定めたいという場面も考えられる。

本件においても、機械式駐車場の設備の更新のために、賃借人が多額の初期投資をしなければならなかった（設備の更新をしなければ、当時休止中であった機械式駐車場を再開することはできなかった）という事情があり、初期投資費用の回収の観点から、5 年を超える貸付期間（10 年）を設定すべき必要性は十分に理解できる。

また、松江市公有財産規則を所管する資産経営課によると、同規則第 28 条第 1 項柱書の「特に定めるもの」とは、松江市内部の決裁手続において、特に同項各号に定める期間と異なる期間を定める旨を決定した場合を含むとのことであった。そうである以上、適切な手続を履践すれば、貸付契約において、当初より 10 年間の貸付期間を定めることも可能であったといえる。

そこで、同規則第28条第1項各号の期間を超える貸付期間を定める必要がある場合には、同項の「特に定めるもの」として適切な手続を執った上で、同項各号の期間を超える貸付期間を定めるべきである。また、上記手続にあたっては、後日、その判断の妥当性について検証可能とするために、同項各号の期間を超える貸付期間を定める必要性と、長期間の貸付としても不都合が生じない理由を、決裁文書内に明記すべきである。

ウ 指 摘

松江市公有財産規則第28条第1項各号の期間を超える貸付期間を定める必要がある場合には、同項の「特に定めるもの」として適切な手続を執った上で、同項各号の期間を超える貸付期間を定めるべきである。また、上記手続にあたっては、後日、その判断の妥当性について検証可能とするために、同項各号の期間を超える貸付期間を定める必要性と、長期間の貸付としても不都合が生じない理由を、決裁文書内に明記すべきである。

(3) 緊急工事を理由とした随意契約の適否（指摘）

ア 現 状

本施設については、令和4年度、株式会社大幸電設との間で、緊急工事執行として、照明等の改修（更新）工事契約が随意契約（契約金額2,499,200円）の方法により締結されている。施行理由（抜粋）は、次のとおりである。

「当該通路照明については、平成12年地下駐車場建設時から照明の更新を行っておらず、設置している照明22基の内、18基が故障状態となっている。照明の修繕を望む声があり、実際に現地で照度を計測してみたところ、JIS照度基準（地下通路50～200ルクス）を満たしていない箇所があることが判明し、最も照度が低い箇所では4.7ルクスであった。（中略）また、当該通路は、地下空間という環境の特性上、湿度により通路が滑りやすい状態になることがある。足を滑らせるなどによる転倒事故の恐れがあり、階段においては落下事故につながる恐れもある。足元の状態や階段に注意して通行できる状態を早急に整える必要があることから、緊急施工により照明の改修工事を実施する。

イ 評価

地方自治体は、その事務を処理するに当っては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない（地方自治法第2条第14項）。

また、地方自治体が行う契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとされ（同法第234条第1項）、指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる（同条第2項）。この規定を受けて、地方自治法施行令第167条の2第1項は、随意契約によることができる場合を、同項第1号乃至第10号において規定しており、このうち「緊急の必要により競争入札に付することができないとき」（同項第5号）には随意契約が可能とされる。

この点、所管課によると、照明18基の故障は一度に18基が故障したのではなく、徐々に故障基数が増えていったとのことであった。

しかしながら、徐々に故障基数が増加していったのであれば、通常は、その間に修繕の計画及び準備が可能であるから、ただちに「緊急の必要」があったということはできず、「競争入札に付することができな」かったともいえない。仮に、こうした場合でも「緊急の必要により競争入札に付することができないとき」にあたるのであれば、あえて修繕を放置し、切迫した状態にすることによって、緊急工事としての随意契約が可能となり、不合理である。

松江市随意契約ガイドラインも、「緊急とは、業務の客観的性質からの緊急性であって、事務処理が間に合わないという自治体担当者内部の事務の遅延等により競争入札に付する期間が確保できなくなったような主観的理由等では原則として適用することはできない。」としており、修繕の計画及び準備が可能であったような場合への本号の適用は想定していないというべきである。

したがって、徐々に故障箇所が増加していった場合等、事前に修繕の計画及び準備が可能と評価されるものについては、早期に対策の検討に着手するなどして、緊急工事による随意契約の方法を選択するのではなく、原則どおり、通常の契約方法（一般競争入札等）によるべきである。

なお、所管課によると、前記施行理由のほかに漏水もあったとのことであるが、漏水も以前から存在していたものであり、前記の評価に影響を与えるものではない。

ウ 指 摘

徐々に故障箇所が増加していった場合等、事前に修繕の計画及び準備が可能と評価されるものについては、早期に対策の検討に着手するなどして、緊急工事による随意契約の方法を選択するのではなく、通常の契約方法（一般競争入札等）によるべきである。

(4) 緊急工事執行の場合の複数見積の徴求（意見）

ア 現 状

本施設については、前記(3)のとおり、令和4年度、株式会社大幸電設との間で、緊急工事として照明等の改修（更新）工事に係る随意契約が締結されているところ、当該工事の発注先の選定にあたっては、複数見積を取ることなく、同社が選定されている。

イ 評 価

松江市財務規則第49条第1項は、「随意契約によろうとするときは、なるべく2人以上から見積書を徴さなければならない。」と定めている。

これを受けて、松江市随意契約ガイドラインは、随意契約における見積徴取者数について、設計額（税込）5万円未満については1人以上、5万円以上については2人以上との基準を示しており、また、緊急工事執行の場合であっても、「可能な場合には、複数の事業者から見積書を徴する等、経済的合理性に留意するものとする。」と定めている。

なお、所管課によると、緊急工事執行の場合の見積書は、概ね見積依頼日当日に事業者から提出されているとのことである。そうである以上、（当然事案にもよるが）見積書提出の依頼を複数者に行ったからといって、緊急工事執行伺の作成や実際の工事の施工が著しく遅延することはないと考えられる。

したがって、緊急工事執行とする場合でも、可能な限り複数見積りを取得することが望ましい。

ウ 意 見

緊急工事執行を選択した場合であっても、可能な限り複数見積りを取得することが望ましい。

第5 松江歴史館

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	松江歴史館		
所在地	松江市殿町279		
所管課	松江歴史館		
財産分類	行政財産		
敷地面積	5,487.45㎡		
建物面積	木造	438.14㎡	非木造 3,765.42㎡
主要建物の構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	平成22年12月13日		
主要建物の耐用年数	50年	主要建物の経過年数	13年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	博物館法		
設置条例	松江歴史館の設置及び管理に関する条例		
事業費総額	3,798,472,338円		
固定資産台帳簿価	693,007,828円		

設置目的	郷土の歴史、文化に関する資料を保存、収集、研究及び展示し、本市の文化の発展に寄与することを目的とする。
施設概要	城下町松江の歴史・文化を紹介する博物館（平成23年3月19日開館）。本館、復元長屋、長屋門、屋外トイレからなる。
運営形態	指定管理（公募）
指定管理者	(株)さんびる
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

- (1) 本施設は、平成23年に開館した城下町松江の歴史と文化を紹介する博物館である。有料展示として、国宝松江城や町の形成、藩政や産業、城下の人々の暮らしなどを実物資料の展示や模型、映像で紹介する「基本展示室」と、松江の歴史や文化を深く知ることのできる企画展等を行う「企画展示室」があり、一部スペースでは貸館も可能である。ミュージアムショップ、喫茶室、休憩室（暮らしの大広間）等は無料で利用することができる。
- (2) 本施設の入館者数（本施設の出入口付近に設置したカウンターによるカウント数の2分の1の数）及び観覧者数（有料観覧チケット購入枚数）は、以下のとおりである。

(単位：人)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
入館者数	72,485	67,262	87,451	104,049	145,149
観覧者数	28,094	28,760	42,673	48,647	49,449

4 本施設の直近3か年の収支状況

(1) 松江市の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	18,778,426	24,059,784	18,617,503
松江歴史館観覧料	9,426,350	11,505,805	11,640,122
松江歴史館使用料	144,773	507,617	277,043
松江歴史館敷地内電柱占用料	970	970	970

松江歴史館使用料	1,603,047	1,627,982	1,650,108
自動販売機等設置使用料	25,140	27,213	45,640
「地域ゆかりの文化遺産」地方展開促進事業費国庫補助金	2,775,000	2,649,000	3,376,000
文化振興基金利子（松江歴史館）	9,000	9,000	19,000
松江歴史館維持補修基金利子	226	140	0
文化振興基金繰入金	336,310	368,000	361,000
松江歴史館維持補修基金繰入金	4,301,770	7,019,541	0
芸術文化振興基金助成金	0	0	1,000,000
音声ガイド機器賃貸料収入	0	500	0
自動翻訳機導入助成金	0	18,666	0
松江歴史館講座等参加料	60,000	60,000	61,000
松江歴史館図録等売却収入	95,840	115,350	186,620
エネルギー文化・スポーツ財団助成金	0	150,000	0
支 出（計）	116,922,879	124,078,672	130,155,152
松江歴史館資料取得事業費	1,555,539	946,773	972,922
松江歴史館展示企画事業	14,967,923	15,388,672	17,289,678
松江歴史館調査・研究事業	644,063	721,120	802,372
松江歴史館維持補修基金積立金	226	140	0
松江歴史館管理運営費	99,755,128	98,640,967	111,090,180
エネルギー価格高騰対策支援事業費	0	8,381,000	0
収 支	▲98,144,453	▲100,018,888	▲111,537,649

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収 入（計）	82,317,594	82,110,000	83,197,000
指定管理料	72,585,000	73,729,000	73,740,000
松江市の施設に係る指定管理者のエネルギー価格高騰対策補助金	9,732,594	8,381,000	9,457,000
支 出（計）	85,876,955	88,917,358	96,120,056
人件費	31,565,572	35,725,110	41,134,803

事務費	922,492	1,098,638	1,334,480
光熱水費	37,396,371	35,738,181	38,988,314
維持管理料	10,271,520	10,821,774	9,590,546
修繕費	1,458,050	1,578,210	1,659,900
事業費	1,835,208	1,288,481	1,028,223
租税公課費	2,427,742	2,666,964	2,383,790
収 支	▲3,559,361	▲6,807,358	▲12,923,056

※ 人件費、事業費、租税公課費には、松江ホーランエンヤ伝承館の経費も含む。

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
施設の管理及び運営	㈱さんびる	73,740,000	公募

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
㈱さんびる (行政財産使用許可)	0.40 m ²	自主事業(えまみくじ)で使用する ため	1,823
㈱さんびる (行政財産使用許可)	79.7 m ²	ミュージアムショップ、喫茶の営 業のため	1,648,285 (年額)
㈱さんびる (行政財産使用許可)	1.35 m ²	自動販売機設置のため	月 654 円 又は売上金 額の 10%に 消費税等を 加えた額の いずれか高 い金額
一般社団法人松江観光 協会 (行政財産使用許可)	0.36 m ²	雨粒御伝モニュメント設置のため	免除
中国電力ネットワーク ㈱ (行政財産使用許可)	電柱 1 本、支 線 2 条	電気事業及び電気通信事業のため	970 (年額)

7 監査の結果

(1) 指定管理業務の第三者委託に係る承認の明確化（意見）

ア 現 状

松江歴史館及び松江ホーランエンヤ伝承館の管理に関する基本協定書（令和3年2月26日付け）第16条は、「指定管理者は、管理業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、事前に松江市の承認を得た場合には、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる」と規定している。

本施設においては、令和6年度、機械警備業務ほか17件の業務を指定管理者から第三者に委託しているところ、松江市から指定管理者に対する上記第三者委託の承認は口頭で行われている。

イ 評 価

基本協定書上、指定管理者が管理業務を第三者に委託等することは原則として禁止されており、例外的に、松江市の事前の承認を得た場合に、第三者へ委託等することができる。

この点、基本協定書は、第三者委託について事前の承認を求めているものの、承認の方式（書面、口頭等）について特段の定めはなく、口頭の承認が許されないわけではない。

しかしながら、口頭の承認の場合、そもそも承認がなされているのか否か、その承認が事前になされたものか否か（事後承認ではないか）を事後的に検証することができない。

ウ 意 見

基本協定書上、指定管理者が管理業務を第三者に委託することは原則として禁止されているのであるから、当該業務委託が松江市の事前の承認を得たものであるか否かを事後的に検証可能とするため、この承認は書面ですることが望ましい。

(2) 全体的な修繕計画の早期策定（意見）

ア 現 状

本施設の主要建物の耐用年数は50年であり、令和6年度時点で14年が経過しているものの、残存年数は36年（耐用年数の約4分の3）であり、未だ十分な耐用年数を有しているといえる。

他方で、本施設の直近5か年における修繕費等の内容及び金額は下表のとおりであり、毎年度、相当額の修繕費等を要する状況にある。

年度	修繕等の内容	金額(円)	年度計(円)
令和2年度	基本展示室映像機器更新工事	1,298,000	7,293,000
	空調設備（エアハンドリングユニット系統）修繕	484,000	
	空調設備(熱源廻り系統等)改修工事	1,276,000	
	空調設備ユニット4・9等改修工事	4,235,000	
令和3年度	空調設備ユニット1・6等改修工事	4,983,000	4,983,000
令和4年度	展示室加湿器更新工事	1,298,000	3,916,000
	軟水装置取替工事	462,000	
	クロマツ樹勢回復作業業務委託	495,000	
	企画展示室 AHU-2 外気用 VAV ユニット取替工事	715,000	
	日本庭園竹垣改修工事	946,000	
令和5年度	空調設備ユニット3・7改修工事	7,150,000	9,219,100
	AHU1-1 温水用電動2方弁取替	314,600	
	中央監視機器バッテリー取替	308,000	
	NW-1 軟水装置取替工事	495,000	
	空調機加湿器整備工事	616,000	
	AHU1-1 冷水用電動2方弁取替	335,500	
令和6年度	冷水系統差圧指示調整計取替	385,000	10,839,400
	冷水系統差圧発信器取替	440,000	
	1階男子トイレ換気設備改修工事	554,400	
	電気室空調設備修繕工事	572,000	
	濡れ縁改修工事	990,000	
	膨張タンク等更新工事	6,930,000	
	空冷チラー修繕工事	968,000	

なお、本施設について、現時点では修繕計画や長寿命化計画は策定されていない。

イ 評価

施設を長期にわたって供用していくためには、適時に適切な修繕等を行う必要があり、予防保全の観点からは、長期的な修繕計画を策定し、これに沿って修繕等を実行していくことが望ましい。

なお、従前、本施設の維持補修に係る費用の一部については、「松江歴史館維持補修基金」を取り崩し、これを充てていたが、この基金は令和5年度に枯渇したため、令和7年12月をもって廃止され、松江城や本施設を含む松江城関連施設の整備等に充てるため、新たな基金が造成された。

ウ 意見

本施設は、耐用年数の4分の1程度しか経過していないにもかかわらず、毎年度、相当額の修繕等を要する状態にある。このような現状を踏まえ、本施設を長期にわたり活用していくためにも、なるべく早期に全体的な修繕計画等を策定することが望ましい。

(3) 観覧者数の増加に向けた方策の検討（意見）

ア 現状

本施設の令和6年度における入館者数と基本展観覧者数の推移は下表のとおりであり、全体の入館者（入館は無料）のうち基本展を観覧した者（基本展の観覧は有料）は、平均22.9%となっている。

月	①入館者数(人)	②基本展観覧者数(人)	②/①×100(%)
4月	10,227	2,362	23.0
5月	14,709	3,314	22.5
6月	9,804	2,429	24.7
7月	8,587	1,716	19.9
8月	13,515	2,690	19.9
9月	13,239	3,385	25.5

10月	24,876	5,647	22.7
11月	15,257	4,209	27.5
12月	6,392	1,284	20.0
1月	8,531	1,334	15.6
2月	6,938	1,313	18.9
3月	13,024	3,583	27.5
合計	145,149	33,266	22.9

上表のデータによると、本施設内に入館したものの、有料展示を観覧することなく退出する者の割合が比較的多く（ただし、入館者数には企画展のみの観覧者や館内喫茶のみの利用者も含まれる。）、入館者を効果的に有料展示に誘導できていないのではないかと思われる。

また、本施設では、入館者に対するアンケートを随時実施しており、受付（有料展示チケットの販売カウンター）にてアンケート用紙を配布するほか、館内3か所にアンケート用紙及び記載台を設置して回収に努めているが、アンケートの回収率は約3%にとどまっている。

イ 評価

観覧料収入は、本施設の収入の多くを占めており、本施設の運営経費の主要な原資となるものである。また、利用者アンケートは、本施設を実際に利用した者の生の声が寄せられたものであり、適切に分析・活用することで、本施設の今後の運営方針を考えるにあたり好個の資料となる。

そうである以上、アンケートの回収率を向上させ、回収したアンケートの結果を分析することを通じて、有料展示への効果的な誘導方法を検討し、観覧料収入の増加に繋げていくことが望ましい。

ウ 意見

引き続きアンケートの回収率向上に努めながら、アンケートから得られた結果を分析し、有料展示へ効果的に誘導する方法を検討することが望ましい。

また、有料展示室外に、有料展示の内容に興味を抱かせるような仕組みを作り、有料展示へ誘導するなどの方法も検討することが望ましい（例えば、松江

城に関するトリビア的なクイズを目立つように張り出した上、その答えを有料展示で見つけるように誘導する仕組み等)。

第6 美保関海の学苑ふるさと創生館（メテオプラザ）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	美保関海の学苑ふるさと創生館（メテオプラザ）		
所在地	松江市美保関町七類3246-1		
所管課	観光施設課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	0.0㎡		
建物面積	木造	0.0㎡	非木造 6,106.67㎡
主要建物の構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	平成7年12月1日		
主要建物の耐用年数	47年	主要建物の経過年数	29年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	美保関海の学苑ふるさと創生館の設置及び管理に関する条例		
事業費総額	3,091,896,000円		
固定資産台帳簿価	483,215,017円		

設置目的	市民のふれあいと交流を通じて地域の活性化を図る
施設概要	座席数500席を有する文化ホール、隕石展示室、サウナ浴場を有する多目的拠点施設で、隠岐汽船の七類港ターミナル施設に隣接。市管理の部分、県管理の部分及び県・市の共同管理部分で構成されている4階建の施設である。
運営形態	指定管理（非公募）
指定管理者	(株)サンライズ美保関
適正化計画での位置付け	第1期計画：機能縮小（H29適正化済）

3 本施設の利用状況

- (1) 本施設は、市民のふれあいと交流を通じて地域の活性化を図ることを目的とした、隠岐汽船の七類港ターミナル施設に隣接する地上4階建ての多目的拠点施設であるが、建物内の複数の施設は既に休廃止されており、現在も稼働している施設（松江市管理部分）は、隕石展示室（メテオミュージアム）とサウナ浴場のみである。

なお、本施設内に設置された温海水プールは平成30年4月から、レストランは令和4年9月から、文化ホール（メテオホール）は令和6年7月から、それぞれ使用されていない。

- (2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである。

(単位：人)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用者数	13,377	15,515	24,376	22,824	16,749

4 本施設の直近3か年の収支状況

- (1) 松江市の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	869,659	440,495	5,781,214
支出(計)	74,861,912	80,193,154	92,701,528
収支	▲73,992,253	▲79,752,659	▲86,920,314

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	80,962,759	83,487,128	83,345,345
指定管理料	66,738,000	74,065,800	69,351,450
利用料	3,735,445	3,630,395	3,509,390
光熱水費負担金等	7,004,900	5,790,933	10,484,505
諸収入	3,484,414	0	0
支出(計)	80,962,759	83,487,128	83,345,345
人件費等	28,798,913	35,279,807	35,025,427
委託料	15,998,802	17,242,896	13,087,690
電気	22,080,307	20,113,774	20,390,319
ガス	0	0	0
上下水道代	1,794,210	1,960,101	2,075,139
燃料	1,822	377,587	136,488
修繕費	5,067,092	2,222,393	7,744,370
その他経費	7,221,613	6,290,570	4,885,912
収支	0	0	0

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
<ul style="list-style-type: none"> ・健康増進施設、隕石展示学習施設及びその他会館施設及び設備の利用の許可等に関する業務 ・施設の利用等に係る料金の徴収、減免及び還付に関する業務 ・施設等の維持管理に関する業務 	(株)サンライズ美保関	69,351,450	非公募

<p>・観光文化の振興を目的とする各種の催しの企画及び実施に関する業務</p> <p>・上記に掲げるもののほか、市長が創生館の管理運営上必要と認める業務</p> <p>(観光促進、情報公開、アンケート実施等によりニーズの把握等)</p>			
--	--	--	--

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
西日本電信電話(株) (行政財産使用許可)	1.21 m ²	公衆電気通信施設に伴う公衆電話使用のため	1,100 円
中国四国管区警察局 (行政財産使用許可)	1.79 m ²	公用施設（警察無線設備）の設置	免除

7 監査の結果

(1) 自主事業の計画内容（意見）

ア 現状

本施設に関する令和6年度の自主事業報告書によれば、同年度において、合計11の自主事業が実施されたことが報告されている。この自主事業報告書には、事業名、事業概要、実施場所、実施期間（実施日）及び参加（利用）者数について具体的に記載されている。

その一方で、指定管理者から事前の自主事業計画書の提出はなく、指定管理者指定申請書に添付の事業計画書における、

- 「1 施設の現状と課題、及びそれらに対する改善策」の項目のうち、「改善策 隕石展示学習施設→老人会・子供会誘致、小中学校郊外学習、各学校遠足、公民館活動への営業、報道機関へ情報発信、ミュージアムを使用したコンサートなどの実施 健康増進施設→リラックスルーム待合室での各種教室開催（H28～H31バレー教室開催実績）、トレーニングマシン増設による利用促進、サウナ・浴場を使った健康増進PR 文化ホール施設→自

主事業の開催、文化団体（学校含む）の練習及び展示会、会議室利用の誘致」
との記載、及び、

- 「4 自主事業に関する計画」の項目のうち、「健康増進施設→リラックスマールの利用 文化ホール施設→市民参加型及び鑑賞型事業の実施」との記載が、自主事業の計画に関する記載のすべてである。

なお、「指定管理者の指定議案の提出について」の決裁において、自主事業計画に関する承認が行われている。

イ 評価

松江市美保関海の学苑ふるさと創生館の管理に関する基本協定書（令和6年3月25日付け）第51条第2項は、「指定管理者は、自主事業を実施する場合は、松江市に対して自主事業計画書を提出し、事前に松江市の承認を得なければならない。」と定めている。

この規律の趣旨は、自主事業はメテオプラザの設置目的に合致し、かつ管理業務の実施及び利用者の施設利用を妨げない範囲において実施できるものであるところ（同基本協定書第51条第1項）、松江市の事前の承認を必要とすることで、自主事業が設置目的に合致し、かつ、管理業務の実施及び利用者の施設利用を妨げないものであることを担保することにある。

そうである以上、自主事業計画書は、松江市において、指定管理者の実施する予定の自主事業が、メテオプラザの設置目的に合致し、かつ、管理業務の実施及び利用者の施設利用を妨げないものであることを検証できる程度の記載内容であることが望ましい。

ウ 意見

指定管理者指定申請書添付の事業計画書には、具体的な事業の内容についての記載はなく、松江市において、当該自主事業が、本施設の設置目的に合致し、かつ、管理業務の実施及び利用者の施設利用を妨げないものであることを検証できる程度の記載がなされているとはいえない。

自主事業の事前の承認を得る際にも、指定管理者に対し、自主事業報告書にあるように、事業名、事業概要、実施場所、実施期間（実施日）及び参加（利用）者数等について、可能な限り具体的な記載を求めることが望ましい。

(2) 自主事業計画書の提出（意見）

ア 現 状

本施設については、前記(1)のとおり、指定管理者から事前の自主事業計画書の提出はなく、指定管理者指定申請書に添付の事業計画書において、若干の自主事業に関する記載があるのみである。

また、松江市による自主事業の承認は、「指定管理者の指定議案の提出について」の決裁によって行われている。

イ 評 価

松江市美保関海の学苑ふるさと創生館の管理に関する基本協定書（令和6年3月25日付け）第51条第2項は、「指定管理者は、自主事業を実施する場合は、松江市に対して自主事業計画書を提出し、事前に松江市の承認を得なければならない。」と定めている。同項の趣旨に照らせば、松江市の自主事業に対する事前の承認の有無は、手続上、明確であることが望ましい。

ウ 意 見

指定管理者指定申請書に添付の事業計画書内に自主事業に関する記載があり、「指定管理者の指定議案の提出について」の決裁がなされているとしても、個別の自主事業に対する承認の有無が手続上明確でない。

指定管理者に対しては、原則どおり自主事業計画書を提出させた上、これに対する承認を行うことが望ましい。

(3) メテオホールの廃止の検討（意見）

ア 現 状

本施設は、全体的に雨漏りの発生が深刻な問題となっている。

特に、メテオホールは、雨漏りが照明等の吊り物にも影響を及ぼしているため、利用者の安全確保の観点から、令和6年7月より休止を余儀なくされている。所管課によると、安全確保の観点からの休止であるから、松江市として、メテオホールの使用の再開等を検討する段階にはないとのことである。

イ 評 価

安全上の問題から将来的に使用予定のない施設については、当該施設の廃止を含めた検討をすることが望ましい。

ウ 意見

本施設内のメテオホールについて、利用者の安全確保が困難であるとの理由から今後の使用の再開等が予定されていないのであれば、ホールの廃止（設置条例の改正）を含めた検討をすることが望ましい。

(4) 月別業務報告書添付のチェック表の記載（意見）

ア 現状

本施設に関し、指定管理者から提出される「月次業務報告書」の中に、指定管理者の管理業務が適切に実施されているか否かのチェック表がある。

このチェック表における「運営に関する業務」の項目のうち、「避難施設開設時の緊急対応業務すること」の項目について、指定管理者報告欄には「実施している」と記載されている一方、松江市確認欄は空欄となっていた（松江市が指定管理者による業務の実施を確認した場合には「適切に実施している。」とのゴム印が押される運用である。）。

イ 評価

本チェック表の上記項目について、松江市確認欄が空欄となっている理由を所管課に確認したところ、松江市としては報告期間中に緊急対応業務が発生しなかったため空欄にしているとの説明であったが、他方で、指定管理者は、緊急対応をいつでも行えるような体制を整えていることから「実施している」と記載しているとのことであった。

しかしながら、指定管理者報告欄には「実施している」と記載されており、書面上は、松江市が上記項目について（指定管理者から「実施している」との報告を受けているにもかかわらず）確認や応答をしていないかのような外形となっており、松江市の認識との間に齟齬が生じている。

この点、本チェック表の趣旨は、チェック欄の記載項目が実施されているか否かを指定管理者に報告させ、それを松江市が確認することにより、指定管理者に対し、仕様書の内容を適切に実施させることにあると考えられる。

そうである以上、当該項目に記載された業務を「実施している」か否かの評価基準は、松江市と指定管理者との間で共通の認識を有しておくべきであり、この認識が異なっていることが明らかになった場合は、速やかに認識を一致させることが望ましい。

ウ 意見

月次業務報告書添付のチェック表中における「運営に関する業務」の項目のうち、「避難施設開設時の緊急対応業務すること」の項目について、松江市と指定管理者との間で、評価基準に関する認識を速やかに一致させることが望ましい。

(5) SNS (X) による情報発信 (意見)

ア 現状

本施設では、平成26年1月からX(旧ツイッター)を利用しているが、少なくとも令和6年度以降、SNS(X)のポスト(投稿)が1度もなされていない。なお、令和7年2月には本施設のウェブサイトがリニューアルされており、同サイトから本施設のXのアカウントを閲覧することができる。

イ 評価

SNSを利用する主な目的に、施設の情報発信することで施設の魅力を多くの人に伝え、施設の利用者数を増加させることがある。とすれば、SNSのアカウントを開設している以上、定期的に情報を発信して、施設の魅力を高めるべく努めることが望ましい。

ウ 意見

本施設のSNS(X)のアカウントが作成されており、本施設のウェブサイトからも同アカウントを閲覧することができるようになっている以上、イベントの告知等、定期的に施設の情報発信して、本施設の魅力を高めるべく努めることが望ましい。

(6) アンケートの回答数 (意見)

ア 現状

本施設では、喫茶コーナーの棚にアンケート用紙と回収ボックスを設置してアンケートを実施しているが、令和4年度の回答数は「3」、令和5年度の回答数は「6」、令和6年度の回答数は「4」であり、回答数は極端に少ない。

イ 評 価

アンケートを実施する目的は、利用者の意見やニーズ、行動傾向を客観的に把握することで、施設の現状を把握することや課題を発見することにあるところ、アンケートの回答数が少なければ回答の統計的信頼性が高まらず、アンケートの目的が達成できない。

そのため、アンケートを実施するのであれば、その回答数の向上に向けて、実施方法等を工夫することが望ましい。

ウ 意 見

アンケート用紙等の設置場所を再検討したり、アンケートの回答者に対して何らかの特典を付与する等の方策を検討し、アンケートの回答数の向上に向けた工夫をすることが望ましい。

(7) レストランの新規事業者の募集（意見）

ア 現 状

本施設では、令和4年9月、2階で営業していたレストランの事業者が撤退し、賃料収入が減少した。松江市では、上記事業者の撤退の背景には、隠岐汽船の乗船客の減少や本施設利用者数の減少により赤字決算が続いたことがあることから、以後、新たな事業者の募集は行っていない。

イ 評 価

地方自治法第2条第14条は、「地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げようようにしなければならない」旨を規定している。

ウ 意 見

従前の事業者の撤退の背景に、隠岐汽船の乗船客の減少や本施設の利用者数の減少があるとしても、本施設内における飲食のニーズがないわけではなく、

本施設内での飲食店営業に興味関心を有する事業者が存在する可能性や、新規事業者の創意工夫によりレストランを運営できる可能性もあり得る。

仮に、新規事業者が営業を開始すれば、賃料収入を確保でき、利用者の利便性も向上するのであるから、前の事業者が赤字のため撤退したという経緯だったとしても、レストランの新規事業者の募集は行うことが望ましい。

(8) ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い（意見）

ア 現 状

本施設のウェブサイトのドメイン（meteor-plaza.studio.site）及びXアカウント（@meteorsanraizu）は、現在の指定管理者が所有・管理している。

本施設の指定管理に係る基本協定書では、指定期間満了の際には、松江市又は松江市の指定する者へ管理業務の引継ぎを行わなければならないとされているが、前記のドメインやSNSアカウントの扱いについては明確ではない。

イ 評 価

指定管理者が変わっても、ウェブサイトのドメインやSNSアカウントは変わらないことが望ましい。

また、近時、自治体等が使用を取りやめたドメインが悪用される事案も発生しており、仮に施設が廃止されウェブサイトを閉鎖することになった場合でも、一定期間ドメインを保持しておくことが望ましい。

ウ 意 見

指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には、指定期間満了の際にウェブサイトのドメイン（当該ドメインが、指定管理者が企業サイトで使用しているドメインのサブドメインである場合は除く。）及びSNSアカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡するとする条項を、基本協定書に設けておくことが望ましい。

第7 松江市市民活動センター（スティック）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	松江市市民活動センター（スティック）		
所在地	松江市白鷺本町43		
所管課	市民生活相談課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	2,272.92㎡		
建物面積	木造	—	非木造 9,121.74㎡
主要建物の構造	鉄骨造		
主要建物の建築年月日	平成3年10月31日		
主要建物の耐用年数	38年	主要建物の経過年数	33年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	松江市市民活動センター設置及び管理に関する条例		
事業費総額	3,045,438,000円		
固定資産台帳簿価	102,546,800円		

設置目的	暮らしやすいまちを実現するため、市民が自主的に行う活動を推進する事を目的に設置。
施設概要	市民活動の拠点施設で、交流ホール（座席数 203 席の可動式）や展示ブース等多目的な使用が可能。男女共同参画センター、青少年支援センター、おもちゃの広場といった行政機関や、放送大学島根学習センター、蕎麦店等、多くのテナントが入居している。
運営形態	指定管理（公募）
指定管理者	株式会社江友
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

- (1) 本施設は、市民活動の拠点施設として、ホール、研修室、展示ブース等の貸し出しを行っている。また、おもちゃの広場（子育て支援センター）、男女共同参画センター及び青少年支援センターといった市の機関や、放送大学、飲食店等が入居している。
- (2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである（但し、この利用者数の中には、おもちゃの広場（子育て支援センター）、男女共同参画センター及び青少年支援センターといった市の機関の利用者数や放送大学の利用者数も含まれている。）。

（単位：人）

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用者数	37,684	53,842	58,560	65,980	73,553

4 本施設の直近3か年の収支状況

(1) 松江市の収支

（単位：円）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入（計）	5,378,299	5,600,922	5,072,285
事務室等使用料	5,378,299	5,600,922	5,072,285
支出（計）	92,246,568	360,222,208	93,984,208
指定管理料	69,835,780	68,500,000	68,500,000

OA 機器借上料	2,508	2,508	2,508
その他借上料	9,796,800	9,796,800	9,796,800
その他補助金	884,380	2,887,000	0
修繕費	12,100	0	620,400
手数料	0	0	202,400
事務事業等委託費	5,995,000	0	462,000
工事請負費	5,720,000	279,035,900	14,400,100
収 支	▲86,868,269	▲354,621,286	▲88,911,923

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
収 入 (計)	88,891,981	87,096,537	86,068,896
指定管理料	69,835,780	68,500,000	68,500,000
施設利用料	11,121,625	11,221,366	11,694,820
負担金	4,944,176	4,203,171	2,991,476
駐車場利用料	2,990,400	3,172,000	2,882,600
支 出 (計)	92,463,375	91,858,031	87,247,293
人件費	47,739,246	48,872,841	50,720,056
維持管理費	12,599,025	13,150,740	10,397,892
修繕費	1,516,737	1,759,594	1,870,104
光熱費	23,752,553	21,395,437	16,928,930
事務費	1,728,115	1,501,741	1,498,855
消耗品費	622,476	480,333	903,687
租税公課	4,505,223	4,697,345	4,927,769
収 支	▲3,571,394	▲4,761,494	▲1,178,397

5 指定管理・業務委託の状況 (令和 6 年度)

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
・センターの施設及び設備 (以下「設備等」という)の 利用の許可に関する業務	株江友	68,500,000 (年額)	公募

<ul style="list-style-type: none"> ・施設等の利用に係る料金の徴収、減免及び還付に関する業務 ・施設等の維持管理に関する業務 ・市民活動を行う市民及び団体の交流及び協働の推進に関する業務 ・前各号に掲げるもののほか、市長がセンターの管理運営上必要と認める業務 			
--	--	--	--

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
(株)NTT ドコモ (行政財産使用許可)	屋上 84.3 m ²	NTT ドコモ携帯電話基地局設備を設置するため	460,147
西日本電信電話(株) (行政財産使用許可)	敷地 1.19 m ²	公衆電気通信施設に伴う公衆電話使用のため	1,100
一般社団法人しまね性暴力被害者支援センターさひめ (行政財産使用許可)	3階 10 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・性暴力被害者に対する電話業務（火・木・土 17:30～21:30） ・性暴力被害者に対するカウンセリング業務（土・日・祝）※人権男女共同参画センターに事前連絡し、課及びセンターの使用予定がないことを確認したうえで使用。 	免除
島根菓子工業組合（公有財産の使用承認（松江市公有財産規則 30条の2））	4階事務室	本市の伝統産業である和菓子づくりを振興するため、島根県菓子工業組合に上記施設を使用させるもの。	無償
(株)江友 (行政財産使用許可)	1階店舗（喫茶店） 133.25 m ²	食を通じた、交流・支援事業及び障がい者の就労支援事業の実施	1,010,560

松本蕎麦店 (行政財産使用許可)	1階店舗(蕎麦店) 94.29 m ²	飲食店	71,509
放送大学 (行政財産使用許可)	3~4階事務室 443.45 m ²	放送大学島根学習支援センターの講義室、図書室及び事務室等として使用するため。	3,363,120

7 監査の結果

(1) 貸室の稼働率の改善(意見)

ア 現状

指定管理者が使用許可を出している貸室のうち、504研修室と和室1・和室2の稼働率が他の貸室と比較して低くなっている。

本施設に関する現地確認および所管課のヒアリングによると、504研修室の稼働率が低い理由は、椅子が特定の方向で固定されており、かつ、机が設置できない構造(シアタールームのような構造)となっており、用途が限定されるためとのことであった。また、和室1・和室2の稼働率が低い理由は、和室1と和室2がふすま1枚でしか仕切られていないため(欄間も完全に開口している。)、和室1・和室2を一体として使用許可を出す運用となっており、その結果、和室1・和室2の使用料が和室3の2倍の金額に設定されることになり、完全個室でありかつ使用料も低い和室3が選択されることが多いためとのことであった。

なお、和室1・和室2については、指定管理者において和室用の低い椅子とそれに合わせたテーブルを用意し、それを和室1・和室2に備え置くということを試験的に行っている。

イ 評価

施設の有効かつ効率的な活用という観点からは、稼働率が低くとどまっている貸室が存在することは望ましくなく、稼働率の改善が望まれる。

この点、指定管理者において、稼働率改善に向けた努力を行っていることが窺われるが、松江市としても、いっそうの稼働率改善のために指定管理者との定期的な協議や稼働率改善に向けた協力をすることが望ましい。

また、和室1・和室2については、部屋の構造ゆえに一体として貸し出さざるを得ず、それによって使用料が和室3の2倍になっているのであれば、必ず

しも部屋の面積に応じた使用料設定に固執するのではなく、稼働率の向上という観点から、より柔軟な使用料の設定を検討することが望ましい。

ウ 意見

稼働率改善のために、指定管理者との定期的な協議や稼働率改善に向けた協力することが望ましい。

また、和室1・和室2については、稼働率の向上という観点から、より柔軟な使用料の設定を検討することが望ましい。

(2) 指定管理のアウトプット指標「利用者数」の対象の修正（意見）

ア 現状

指定管理者との基本協定書において、本施設のアウトプット指標として「年間利用者数」「110,000人」という指標が設定されている。

なお、前記3の表に記載した数値が、本施設の「年間利用者数」の実績値であるが、上記「110,000人」というアウトプット指標を大きく割り込んでいる上、この数値は、本施設の貸室利用者数だけでなく、本施設内にある松江市の機関（おもちゃの広場、男女共同参画センター及び青少年支援センター）の利用者数や、放送大学の利用者数も含んだ数値である。

イ 評価

指定管理におけるアウトプット指標とは、一般的に、当該管理業務を実施した結果として得られた数値をいい、アウトカム指標とは、当該アウトプットがもたらした成果（効果や便益）をいうものとされている。

本施設内にある松江市の機関の利用者数や放送大学の利用者数は、指定管理者の努力によって直接影響を及ぼすことが困難なものであり、これらの利用者数を指定管理におけるアウトプット指標の対象とする（対象に含める）のは、必ずしも適切ではないと思われる。

そこで、本施設については、指定管理のアウトプット指標「利用者数」の対象を、貸室の利用者数のみを対象とするように変更する（それに合わせて目標数値も変更する）ことが望ましい。ただし、指定管理者が建物としての本施設を適切に管理することによって、松江市の機関の利用者や放送大学の利用者が快適に本施設を利用できるという側面もあるため、従来の「利用者数」（松江

市の機関の利用者数や放送大学の利用者数も含むもの。)をアウトカム指標として残すことまで否定するものではない。

ウ 意見

本施設については、指定管理のアウトプット指標「利用者数」の対象を、貸室の利用者数のみを対象とするように変更する（それに合わせて目標数値も変更する）ことが望ましい。

ただし、この意見は、指定管理者が建物としての本施設を適切に管理することによって、松江市の機関の利用者や放送大学の利用者が快適に本施設を利用できるという側面もあるため、従来の「利用者数」（松江市の機関の利用者数や放送大学の利用者数も含むもの。）をアウトカム指標として残すことまで否定するものではないことを付言する。

(3) 賃料減額対象テナントの経営状態の把握（意見）

ア 現状

本施設の一部飲食店テナントの賃料（正確には行政財産使用許可に係る使用料。以下同じ。）は、他のテナント（減免を受けていないテナント）と比較して、㎡単価が9割減額されている。

所管課によると、上記の賃料減額の理由は、①本施設内での飲食店営業は、本施設の利用者数やイベントの開催数等により来客数の増減差が激しく、安定的に営業ができる状況でないこと、②店舗内にNHK連続テレビ小説「だんだん」の舞台を復元したセットがあり、JR松江駅から橋北地区（松江城方面）へ向かうまちあるきの観光拠点として重要な役割を担っていることによるとのことであった。

他方で、所管課は、当該飲食店テナントから経営状態に関する情報（売上、経費等）の提供は受けていない。

イ 評価

地方自治体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない（地方自治法第2条第14項）。

前記のとおり、松江市は、観光施策のために飲食店経営の難しい店舗建物に入居してもらっているという理由で、当該飲食店テナントの賃料を減免しているが、これは、実質的には、観光施策のために民間の事業者に助成を行っているのと異ならない。そうすると、仮に、助成（つまり、賃料の減額）の必要性が認められないのであれば、松江市の財政的負担により助成を継続することには疑問が残る。

ウ 意見

賃料（行政財産使用許可に係る使用料）の減免を受けている一部飲食店テナントについて、減免の必要性が認められるような経営状態であるのか否かを確認するため、当該当該飲食店テナントから経営状態に関する情報（売上、経費等）の提供を受けることが望ましい。

(4) 賃料減額対象テナントの観光施策としての効果の確認（意見）

ア 現状

前記(3)のとおり、本施設の一部飲食店テナントの賃料（正確には行政財産使用許可に係る使用料。以下同じ。）は、他のテナント（減免を受けていないテナント）と比較して、㎡単価が9割減額されている。

所管課によると、上記の賃料減額の理由は、①本施設内での飲食店営業は、本施設の利用者数やイベントの開催数等により来客数の増減差が激しく、安定的に営業ができる状況でないこと、②店舗内にNHK連続テレビ小説「だんだん」の舞台を復元したセットがあり、JR松江駅から橋北地区（松江城方面）へ向かうまちあるきの観光拠点として重要な役割を担っていることによるとのことであった。

他方で、所管課は、当該飲食店テナントの存在が、観光施策としてどの程度の効果を上げているかについて、特段の調査は行っていない。

イ 評価

所管課によると、当該飲食店テナントは、店舗内にNHK連続テレビ小説「だんだん」の舞台を復元したセットがあり、JR松江駅から橋北地区（松江城方面）へ向かうまちあるきの観光拠点として重要な役割を担っているとのことで

あるが、賃料の減免を行う以上、上記のような役割を実際に果たしているのか否かを検証することが望ましい。

ウ 意見

賃料（行政財産使用許可に係る使用料）の減免を受けている一部飲食店テナントについて、松江駅から橋北地区（松江城方面）へ向かうまちあるきの観光拠点としての役割を果たしているのかを検証するために、アンケート調査を実施し、①客の居住地（市内、市外、県外等）、②来店の目的（近隣に職場・住居があり食事に来た、市民活動センターのイベントのついでで食事に来た、「だんだん」の舞台セットが見たくて来た等）、③ここに来る前に立ち寄った場所・ここまでの移動手段、④この後立ち寄る予定の場所・その移動手段等を調査することが望ましい。

なお、アンケートの回収率を向上させるために、特典（プレゼント）付きのアンケートを実施する等の方法も考えられる。

(5) ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い（意見）

ア 現状

本施設のウェブサイトのドメイン（matsue-stic.net）及びインスタグラムアカウント（@matsue_stic）は、現在の指定管理者が所有・管理している。

指定管理の基本協定書では、指定期間満了の際には、松江市又は松江市の指定する者へ管理業務の引継ぎを行わなければならないとされているが、前記のドメインやSNSアカウントの扱いについては明確ではない。

イ 評価

指定管理者が変わっても、施設ウェブサイトのドメインやSNSアカウントは変わらないことが望ましい。

また、近時、自治体等が使用を取りやめたドメインが悪用される事案も発生しており、仮に施設が廃止されウェブサイトを閉鎖することになった場合でも、一定期間ドメインを保持しておくことが望ましい。

ウ 意見

指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には指定期間満了の際にウェブサイトのドメイン（当該ドメインが、指定管理者が企業サイトで使用しているドメインのサブドメインである場合は除く。）及びSNSアカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡するとする条項を基本協定書に設けることが望ましい。

第8 松江市総合文化センター（プラバホール）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	松江市総合文化センター		
所在地	松江市西津田六丁目361-5		
所管課	生涯学習課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	14,470.34㎡		
建物面積	木造	—	非木造 7,606.67㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	昭和60年11月1日		
主要建物の耐用年数	47年	主要建物の経過年数	38年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	松江市総合文化センターの設置及び管理に関する条例		
事業費総額	2,501,101,000円		
固定資産台帳簿価	474,389,851円		

設置目的	市民の教養の向上と芸術の創造普及を図り、もって文化の発展に寄与するため。
施設概要	大ホールと図書館の複合施設。大ホールは744席で、パイプオルガンを有している。
運営形態	指定管理
指定管理者	公益財団法人松江市スポーツ・文化振興財団
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

(1) 本施設は、パイプオルガンを擁する大ホールと松江市立中央図書館からなる2階建ての複合施設である（但し、図書館は本監査の対象外）。館内には、大ホールと図書館のほか、カフェ（1階）、常設の学習室、会議室等（大会議室1，中会議室1，小会議室2，多目的室2，和室1）があり、学習室は無料で開放されている。

(2) 本施設の直近5か年の入込客数は、下表のとおりである。

なお、本施設は、令和4年4月から令和5年9月まで、大規模改修工事のため閉館していた。そのため、令和4年度の入込客はなく、下表の令和5年度の入込客数は、令和5年10月以降の人数である。

（単位：人）

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
入込客数	30,489	46,665	—	6,700	90,156

4 本施設の直近3か年の収支状況

(1) 松江市の収支

（単位：円）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入（計）	832,900,000	1,348,662,000	22,392,981
市債	832,900,000	1,282,500,000	3,300,000
その他	0	66,162,000	19,092,981
支出（計）	846,533,079	1,590,225,323	196,596,593
旅費	3,300	291,968	356,528

需用費	5,564,031	29,892,330	9,122,715
役務費	14,509	773,174	202,620
委託費（指定管理料を除く）	7,336,899	166,119,081	1,067,550
指定管理料	0	0	157,978,000
使用料及び賃借料	3,340	150,150	0
負担金補助及び交付金	31,000	2,946,000	22,750,000
工事請負費	833,580,000	1,369,650,700	4,015,000
備品購入費	0	20,401,920	1,104,180
収 支	▲13,633,079	▲241,563,323	▲174,203,612

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収 入 (計)	—	—	178,294,262
指定管理料	—	—	157,978,000
利用料	—	—	5,276,800
光熱水費負担金等	—	—	0
諸収入	—	—	174,820
支 出 (計)	—	—	178,294,262
人件費等	—	—	33,371,376
委託料	—	—	99,265,334
光熱水費	—	—	31,419,947
燃料	—	—	38,000
修繕費	—	—	1,099,305
その他経費	—	—	13,100,300
収 支	—	—	0

(※) 令和4年度及び同5年度は、大規模改修工事のため直営。

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
施設の管理運営	公益財団法人松江市 スポーツ・文化振興財 団	170,966,000	非公募

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
(株)千茶荘	41.70 m ²	飲食サービス店舗（1階喫茶スペース）	427,544 (年額)

7 監査の結果

(1) 基本協定書の引用条項の誤り（指摘）

ア 現状

松江市総合文化センター（プラバホール）の管理に関する基本協定書（令和6年3月19日付け）第10条は、松江市が行う業務の範囲について規定する条項であり、同条（3）は「1件につき20万円（消費税及び地方消費税を含む。）以上の管理物件の修繕業務（詳細については第16条、第25条及び第26条を参照のこと）」（下線部引用者）と規定しているが、ここで引かれている第16条及び第25条は、いずれも修繕業務とは無関係の条項であり（第16条は管理業務で使用する諸様式に関する条項、第25条は環境への配慮に関する条項、第26条は松江市による備品の貸与に関する条項）、正しくは「第17条、第26条及び第27条」である。

イ 評価

契約とは、当事者間の合意により、当事者間に権利義務の関係を生じさせるものであり、契約書は、上記の合意の内容を明らかにする文書である。そうである以上、契約書を作成するにはすべての条項を確認しなければならず、契約書に不備や引用条項の誤り等がないようにすべきである。

ウ 指摘

契約を締結する際には、契約書のすべての条項を確認した上、万が一にも過誤や不備等を見落としのまま契約を締結することのないよう注意すべきである。特に、一定のひな型を利用して契約書面等を作成する場合には、条項の加除修正により引用条項にズレが生じる場合が多々あるので、その点にも注意を払うよう徹底すべきである。

(2) 大規模改修工事に伴う今後の想定供用期間の試算（意見）

ア 現 状

本施設の主要建物の耐用年数は47年であり、令和6年時点での経過年数は38年である。

ところで、本施設は、令和4年度及び同5年度にかけて、大規模改修による長寿命化工事（電気・空調・衛生設備の更新及び耐震改修、遵法改修等）を実施しているところ、所管課によると、この大規模改修によって、具体的に本施設の耐用年数（又は供用年数）がどの程度延長されるかは試算しておらず、今後、本施設の使用の状況を見ながら適宜改修等を行っていく予定とのことである。

イ 評 価

建物の耐用年数や経過年数は、当該建物の建替えや改修等を行う時期の目安となるのであるから、大規模改修工事等を行うにあたっては、当該工事によって、どの程度耐用年数（今後の供用期間）が延長されるのかを予め試算しておくことが望ましい。

また、耐用年数の延長期間を試算することは、大規模改修に要するコストが延長される供用期間に見合ったものであるかを測るための指針ともなる。

ウ 意 見

施設建物の大規模改修工事を行う場合には、当該工事の実施により、耐用年数（又は供用年数）がどの程度延長されるのかを予め試算しておくことが望ましい。

(3) ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い（意見）

ア 現 状

本施設のウェブサイトのドメイン（www.ploverhall.jp）及びインスタグラムアカウント（@plover_matsue）は、現在の指定管理者が所有・管理している。

指定管理の基本協定書では、指定期間満了の際には、松江市又は松江市の指定する者へ管理業務の引継ぎを行わなければならないとされているが、前記のドメインやSNSアカウントの扱いについては明確ではない。

イ 評 価

指定管理者が変わっても、施設ウェブサイトのドメインやSNSアカウントは変わらないことが望ましい。

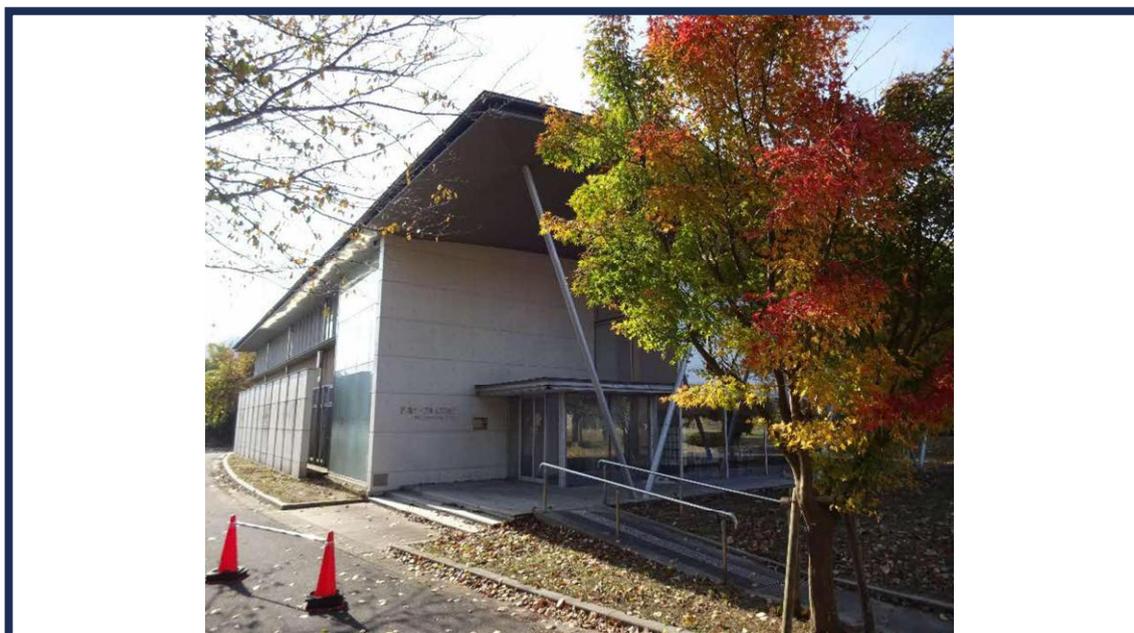
また、近時、自治体等が使用を取りやめたドメインが悪用される事案も発生しており、仮に施設が廃止されウェブサイトを閉鎖することになった場合でも、一定期間ドメインを保持しておくことが望ましい。

ウ 意 見

指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には指定期間満了の際にウェブサイトのドメイン（当該ドメインが、指定管理者が企業サイトで使用しているドメインのサブドメインである場合は除く。）及びSNSアカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡するとする条項を基本協定書に設けることが望ましい。

第9 鹿島ケーブルビジョン

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	鹿島ケーブルビジョン			
所在地	松江市鹿島町佐陀本郷133-2			
所管課	広報課			
財産分類	普通財産			
敷地面積	2,303.00㎡			
建物面積	木造	0.00㎡	非木造	888.84㎡
主要建物の構造	鉄骨鉄筋コンクリート造			
主要建物の建築年月日	平成14年12月24日			
主要建物の耐用年数	50年	主要建物の経過年数	22年	
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし	
根拠法令	なし			
設置条例	松江市鹿島ケーブルビジョン施設の設置及び管理に関する条例（平成23年4月1日廃止）			
事業費総額	1,775,128,231円			

固定資産台帳簿価	481,772,634円
設置目的	ケーブルテレビ事業の運営
施設概要	ケーブルテレビ事業を運営するための施設。
運営形態	直営
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

本施設（鹿島ケーブルビジョン）は、旧鹿島町内のケーブルテレビ事業の運営を目的として、「地域ネットワーク構築事業費補助金」を財源として設置された施設であるが、令和3年度内に旧鹿島町内の光ケーブル化が完了し、松江市でケーブルテレビ事業を営む山陰ケーブルテレビジョン局舎（松江市学園所在）での一括管理が可能となったことから、本施設で放送事業を営む必要がなくなり、本施設は公用廃止された。

以後、本施設は、本市を拠点に活動する2団体に貸付けされていたが、令和7年9月末をもって退去されたことにより貸付けを終了し、現在は、松江市が所有する物品等の倉庫として利用されている。

4 本施設の直近3か年の収支状況

（単位：円）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入（計）	271,504	269,821	267,638
施設使用料	271,504	269,821	267,638
支出（計）	291,666	197,632	196,538
委託料等（消防設備点検）	163,099	64,900	64,900
補助金返還	128,567	132,732	131,638
収支	▲20,162	72,189	71,100

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

なし

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
(株)バンダイナムコ島根 スサノオマジック	40.0 m ²	借受人のトレーニングルーム とする	179,623 (月額)
一般社団法人島根県診 療放射線技師会	19.6 m ²	借受人の事務所とする	88,015 (月額)

7 監査の結果

(1) 施設利用の方針についての検討（意見）

ア 現 状

本施設は、旧鹿島町内のケーブルテレビ事業の運営を目的として、「地域ネットワーク構築事業費補助金」を財源として設置された施設であるが、令和3年度内に旧鹿島町内の光ケーブル化が完了し、松江市内でケーブルテレビ事業を営む山陰ケーブルテレビジョン局舎（松江市学園所在）での一括管理が可能になったことから、本施設で放送事業を営む必要がなくなり、既に公用廃止されている。

もっとも、上記補助金の交付には、本施設の完成から50年後にあたる2052年までに本施設の処分等を行った場合、上記補助金の返還義務が生じる旨の条件が付されている。

同様に、上記補助金交付の条件において、本施設の使用目的はケーブルテレビ事業の運営に限定されており、本施設を目的外で使用等する場合には、国や県に対する目的外使用等の承認の手続を執る必要がある。

なお、本施設を目的外で使用等した場合で、かつ、当該使用により松江市が利益を得た場合、その利益に応じて一定額の補助金を返還しなければならない。具体的には、島根県に対する補助金の返還額は、「貸付料－建物の維持管理費＝A」として、「A×総事業費に対する県補助金の割合」で計算される額とされており、国に対する補助金の返還額は、「貸付料－建物の維持管理費＝A」として、「A×総事業費に対する国補助金の割合」で計算される額とされている。

本施設は現在、松江市が所有する物品等の倉庫として使用されているが、今後、本施設を一般に貸し出すためには、屋根・天井の雨漏り修理、水道開栓に伴う諸手続が必要となる。

他方で、松江市としては、市が所有する物品等を保管するスペースが不足している中、民間施設を倉庫として借り上げることは現実的ではないこと、本施設を松江市の倉庫として利用する場合には、国や島根県に対する目的外使用等の承認の手続は不要であること等の事情を踏まえ、今後も倉庫としての活用を継続する方針とのことである。

イ 評 価

地方自治法第2条第14条は、「地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない」旨を規定している。その趣旨からすれば、施設を利用する場合においても、その施設が最大の効用を挙げるように使用することが望ましい。

本施設は、主要建物の耐用年数が50年であるのに対し、未だその半分の年数も経過していないが（令和6年度で23年）、地理的な所在や補助金交付の条件に係る制約等もあり、利活用が極めて困難と考えられる。

とはいえ、利活用されない施設は劣化が急速に進むことも多いので、本施設の経過年数が耐用年数の半分程度である点も踏まえ、雑多な物品を収蔵する倉庫として使用し続けるだけでなく、貸借その他の方法による利活用の可能性について、今後も継続して検討することが望ましい。

ウ 意 見

本施設については、雑多な物品を収蔵する倉庫として使用し続けるだけでなく、貸借その他の方法による利活用の可能性について、今後も継続して検討することが望ましい。

第10 八雲交流促進センター（ホットランドやくも）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	八雲交流促進センター（ホットランドやくも）		
所在地	松江市八雲町熊野778-6		
所管課	観光施設課		
財産分類	普通財産		
敷地面積	-		
建物面積	木造	-	非木造 2,236.00㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	平成8年4月1日		
主要建物の耐用年数	47年	主要建物の経過年数	28年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	なし		
事業費総額	1,200,000,000円		
固定資産台帳簿価	513,600,000円		

設置目的	なし
施設概要	温水プールを有する健康増進施設
運営形態	無償貸付
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	第1期計画：廃止（H28適正化済）

3 本施設の利用状況

(1) 本施設は、温水プールやトレーニングルーム等を有する健康増進施設である。以前は松江市が指定管理によって運営していたが、現在は地元の法人に無償で貸し付け、同法人がプールの運営等を行っている。

(2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである。

(単位：人)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用者数	29,406	36,470	34,292	31,868	30,100

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	0	0	0
支出(計)	1,660,346	1,660,346	1,715,346
吊り天井劣化度調査委託費	302,500	302,500	302,500
特定建築物調査委託費	0	0	55,000
土地借り上げ料	1,357,846	1,357,846	1,357,846
収支	▲1,660,346	▲1,660,346	▲1,715,346

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

なし。

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
合同会社ホットランド やくも	2,236.04 m ²	温水プールやトレーニングルーム 等を有する健康増進施設の運営	無償

7 監査の結果

(1) 土地賃貸借契約書の賃借期間の訂正（指摘）

ア 現状

本施設の敷地の一部は個人から賃借している。

この借地契約の存続期間は、当初の契約書では「1995年4月1日から2025年3月31日までの30年間」とされていた。その後、2025（令和7）年4月1日付けで新たな土地賃貸借契約書が締結されているが、その借地契約の存続期間は、「令和7年4月31日から令和8年3月31日まで」の1年間とされている。

イ 評価

借地借家法上、普通借地権の存続期間は30年（契約で30年超の期間とすることも可）とされている（同法第3条）。30年未満の期間を定めた場合は同条違反で無効となり（同法第9条）、存続期間は30年となる。

また、更新の場合の存続期間は、更新の日から20年（初回の更新の場合）又は10年（それ以外の場合）とされている（同法第4条。ただし、契約でこれより長い期間とすることも可）。20年未満又は10年未満の期間を定めた場合は同条違反で無効となり（同法第9条）、存続期間は20年又は10年となる。

前記のとおり、2025（令和7）年4月1日付けの新たな土地賃貸借契約書では、賃貸借契約の期間が1年間とされており、最初の存続期間（30年）と考えると、更新後の存続期間（20年又は10年）と考えると、借地借家法上の定め違反する。そうである以上、借地借家法上の規定に適合する契約期間に変更すべきである。

なお、新たな土地賃貸借契約書の趣旨としては、1年おきに賃貸借契約の継続及び賃料について判断したいということだと思われるため、賃借人に対する

契約期間中の解約権の留保及び定期的な賃料変更に関する規定も併せて設けるべきである。

ウ 指 摘

土地の賃貸借契約書の賃貸借期間を、借地借家法の規定に適合する期間に変更すべきである。また、賃借人に対する契約期間中の解約権の留保及び定期的な賃料変更に関する規定も併せて設けるべきである。

(2) 借地権の対抗要件具備（意見）

ア 現 状

本施設の建物は、未登記である。

また、賃借している土地について、借地権の登記もされていない。

イ 評 価

借地権の対抗要件を具備する方法には、①賃借している土地についての借地権の登記（民法605条）と、②借地上の建物の登記（借地借家法第10条第1項。保存登記のみならず、表示の登記でもよいと解されている。）がある。

ところが、前記のとおり、本施設の建物は未登記であり、かつ、借地権の登記もなされていないため、借地権の対抗要件を具備していない。

借地権の対抗要件を具備していない場合、仮に賃借している土地が第三者に譲渡された場合、当該借地権を土地の譲受人に対抗できず、譲受人から建物収去の請求を受ける可能性がある。

ウ 意 見

本施設の借地権の対抗要件を具備するために、借地権の登記又は借地上の建物の登記（保存登記又は表示の登記）をしておくことが望ましい。

第 1 1 旧松江市八束保健福祉総合センター（ちとせやつか）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和 6 年度末時点）

施設名	旧松江市八束保健福祉総合センター		
所在地	松江市八束町波入 1 9 3 3		
所管課	健康福祉総務課		
財産分類	普通財産		
敷地面積	8, 4 8 0. 9 8 m ²		
建物面積	木造	—	非木造 2, 7 4 2. 5 2 m ²
主要建物の構造	鉄骨造		
主要建物の建築年月日	平成 1 1 年 7 月 1 日		
主要建物の耐用年数	3 8 年	主要建物の経過年数	2 4 年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	なし		
事業費総額	1, 1 5 9, 5 8 4, 3 8 3 円		
固定資産台帳簿価	5 8, 2 4 1, 7 0 8 円		

設置目的	なし
施設概要	健康増進施設（水中歩行プール）、デイサービスセンターを有する拠点施設
運営形態	なし
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	第1期計画：譲渡（平成28年適正化済）

3 本施設の利用状況

- (1) 本施設は、合併前の旧八束町が平成11年に開設した老人福祉施設である。
平成28年度末をもって公用廃止され、以後、普通財産として利活用されない状態が続いていたが、後記のとおり、令和6年度に建物の解体を前提とする土地の無償譲渡を条件とした公募型プロポーザルを実施した上、民間事業者は無償譲渡する旨の契約を締結済みである（土地所有権は本施設建物の解体後に移転）。
- (2) 上記のとおり、本施設は現在利用されていない。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	16,105	19,896	20,526
貸付料等	16,105	19,896	20,526
支出(計)	341,000	0	6,538,770
建物回収調査業務委託費	341,000	0	0
測量調査等業務委託費（土地）	0	0	4,724,408
廃棄物収集運搬処分業務委託費	0	0	1,041,150
敷地内看板撤去業務委託費	0	0	398,200
不動産鑑定(意見書)報酬	0	0	343,200
家電リサイクル料	0	0	31,812
収支	▲324,895	19,896	▲6,518,244

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

なし。

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
中国電力ネットワーク 株	第1種電柱1本、 電線1条	電柱等の設置	630 (年額)

7 監査の結果

(1) 適正化済み施設の処分に係るモデルケースとしての情報共有（意見）

ア 現状

本施設は、平成28年度まで公共施設（松江市八束保健福祉総合センター）として使用されていたが、以後、普通財産として利活用されない状態が続いていた（この間、平成29年度に社会福祉法人に本施設を無償譲渡したことがあったものの、同法人により利活用されないまま合意解約に至っている。）。

松江市では、旧八束町中心部に所在する本施設が、何ら利活用されないまま老朽化が進むことを危惧していたが、建物の規模も大きく、本施設敷地の価格に比して建物の解体撤去費用が多額に上ることから、処分や利活用には困難が伴うとの認識の下、他の地域での事例の調査研究を含め、課題解決の方策を探求していた。

こうした中、官民連携の手法を用いることで民間ベースでの本施設の利活用の可能性を調査することになり、令和6年10月から同年12月までの間、サウンディング型市場調査を実施し、3事業者から本施設の利活用に係る提案を受けた。これらの提案の中に、松江市の費用負担なく本施設を解体撤去し、跡地を商業施設及び住宅等として整備する旨の提案があったことから、これを踏まえて、令和7年1月、建物解体条件を付した土地の無償譲渡を条件に公募型プロポーザルを実施した結果、本施設の譲渡先に(株)ひらぎのを選定した。

その後、松江市は、(株)ひらぎのとの間で令和7年3月17日付け土地譲渡契約を締結し、本施設を構成する土地を建物解体条件付き（建築物等の解体撤去に要する費用は譲受人負担）で無償譲渡する旨、及び、土地の所有権の移転は松江市が本施設建物の解体撤去を確認したときとする旨を合意した（現時点では未だ建物解体撤去前であるため、本施設の所有権は松江市にある。）。

本施設は今後、(株)ひらぎのの費用負担により解体撤去され、本施設敷地の引渡しを経て、同土地上に商業施設や住宅等が建設される予定である。

イ 評 価

公共施設適正化計画は、公の施設について公用廃止したことをもって「適正化」完了としているところ、上記「適正化」が完了した施設建物の相当数が、解体撤去費用が多額に及ぶ等の理由から、現状、有意な利活用をされることなく存続している。こうした利活用されない財産の増加は、松江市の管理コストの抜本的な削減には繋がらず、財産の有効活用という面でも課題が多い。

この点、本施設は、前記のとおり、民間ベースでの利活用の可能性を検討した結果、松江市が建物の解体処分費用を負担することなく、民間への譲渡を実現した例であり、地域の活性化にとっても有意な事例と考える。

もちろん立地等の制約はあるが、他の利活用されていない財産の有効な処分の一方法として、その手法等の一般化ができるか検討した上、市役所内で情報を共有することが望ましい。

ウ 意 見

公用廃止により適正化済みとされた元公共施設の処分について、本事案を一つのモデルケースとして分析し、各課で情報共有することが望ましい。

(2) 公共施設カルテの正確な記載（意見）

ア 現 状

本施設に係る公共施設カルテの「土地の構成」欄には何らの記載もない。他方で、「貸付情報」欄には、電柱の敷地やイベント駐車場（令和5年度）として本施設を構成する土地の貸付がある旨の記載があり、両者は矛盾している。

イ 評 価

公共施設カルテは、公共施設の建物情報や維持管理などのコスト情報を一元的に集約し、公共施設の適切なあり方や効率的な管理運営の分析や検討に役立てることを目的として毎年度作成されているものであり、公共施設の現状把握をするための基礎資料として各課で利用されているものである。

そうである以上、些末な誤記はともかくとして、少なくとも1つのカルテ内に明らかな矛盾等の記載がないように努める必要がある。

ウ 意見

公共施設カルテ内に、一見して矛盾する内容が記載されないよう、その内容には十分な注意を払うことが望ましい。

第 1 2 松江フォーゲルパーク

1 施設外観



2 本施設の概要（令和 6 年度末時点）

施設名	松江フォーゲルパーク		
所在地	松江市大垣町 5 2		
所管課	観光施設課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	資料なし		
建物面積	木造	1, 7 8 7 . 4 3 m ²	非木造 1 0, 1 3 3 . 9 9 m ²
主要建物の構造	鉄骨造		
主要建物の建築年月日	平成 1 3 年 7 月 1 日		
主要建物の耐用年数	3 1 年	主要建物の経過年数	2 3 年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	松江市都市公園条例（有料施設） 松江フォーゲルパークの管理に関する条例		

事業費総額	5,800,000,000円
固定資産台帳簿価	226,190,474円
設置目的	観光振興のため
施設概要	フォーゲルとはドイツ語で鳥を意味する。室内ガーデンは、年中満開の多彩な種類のペコニアとフクシアを中心とする花の楽園。また、2つの鳥のエイビアリーをはじめ園内各所でたくさんの珍しい鳥たちと出会える施設。
運営形態	指定管理（非公募）
指定管理者	(株)一畑パーク
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

(1) 本施設（松江フォーゲルパーク）は、平成13年に、松江市と有限会社カモ（以下「カモ社」という。）による共同の事業として開園した花と鳥のテーマパークである。本施設は、開園当初から、一つの施設でありながら松江市の事業部分とカモ社の事業部分とに按分されており、具体的には、カモ社の事業部分は、同社が建設したセンターハウス、そば亭等であり、松江市の事業部分はそれ以外の部分であった。また、フォーゲルパーク内のすべての鳥は、カモ社が所有していた。

このような中、カモ社は平成27年に本施設の運営から撤退した（後日、破産手続開始決定を受けている。）。

松江市は、本施設中、カモ社の事業部分を構成する建物を買取った。また、フォーゲルパーク内で飼育されていた鳥は、カモ社が破産した後、本施設を運営するために設立された株式会社一畑パーク（以下「一畑パーク社」という。）が取得し、以後、現在においても、フォーゲルパーク内の鳥はすべて一畑パーク社が所有している。

本施設全体は、行政財産と普通財産で構成されている（但し、本監査の対象は行政財産部分のみである。）。このうち、開園当初より松江市が所有していた建物群は行政財産に、カモ社から買取った建物群は普通財産にそれぞれ分類されており、行政財産部分は一畑パーク社を指定管理者とする指定管理、普通財産部分は一畑パーク社に賃貸され、事実上、一体の施設として管理運営されている。

(2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである。

(単位：人)

年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
利用者数	95,227	138,805	182,889	200,815	187,107

4 本施設の直近 3 か年の収支状況

(1) 松江市の収支

(単位：円)

	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
収 入 (計)	137,715,140	137,682,279	137,494,074
貸付料	19,715,140	19,682,279	19,494,074
電源交付金	118,000,000	118,000,000	118,000,000
支 出 (計)	179,272,600	165,160,950	211,281,200
収 支	▲41,557,460	▲27,478,671	▲73,787,126

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
収 入 (計)	196,399,666	210,341,858	203,020,104
指定管理料	141,848,000	141,848,000	141,848,000
利用料	54,551,666	65,348,858	61,172,104
光熱水費負担金等	0	0	0
諸収入	0	3,145,000	0
支 出 (計)	181,936,624	195,147,743	203,380,099
人件費等	68,566,256	72,519,690	74,529,748
委託料	54,118,716	54,969,232	59,200,540
電気	12,849,773	11,601,534	12,812,590
ガス	1,948,863	58,074	62,101
上下水道代	5,205,023	8,326,014	8,839,436
燃料	8,977,831	8,768,962	9,931,059
修繕費	5,178,441	10,433,601	9,165,756
その他経費	25,091,721	28,470,636	28,838,869
収 支	14,463,042	15,194,115	▲359,995

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
<ul style="list-style-type: none"> ・フォーゲルパークの施設及び設備（以下「施設等」という。）の利用の許可に関する業務 ・施設等の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）の徴収、減免及び還付に関する業務 ・フォーゲルパークの施設等の維持管理に関する業務 ・利用促進を目的とする各種の催しの企画及び実施に関する業務 ・前各号に掲げるもののほか、松江市長がフォーゲルパークの管理運営上必要と認める業務 	(株)一畑パーク	141,848,000	非公募

6 貸付等の状況（令和6年度）

なし

7 監査の結果

(1) アンケートの回答数の把握（意見）

ア 現状

本施設では、指定管理者によって施設利用者に対するアンケートが実施されている。この利用者アンケートの結果は、松江市によって、「指定管理施設の管理運営状況のまとめ」として「回答数」や「主な意見」がインターネット上で公表されている。

ところが、松江市はアンケートの回答数を把握していないため、年度によって「回答数」が0（令和4年度）と記載されていたり、空欄になっていたりしている（令和5年度）。また、「主な意見」については、アンケートの自由記載欄からランダムに抽出した意見を記載しているという（令和5年度）。

イ 評価

アンケートを実施する目的は、利用者の意見やニーズ、行動傾向を客観的に把握することで、施設の現状を把握することや課題を発見することにあるところ、アンケートの回答数が少なければ、回答の統計的信頼性が高まらず、アンケート調査を実施する目的を達成することができない。

そのため、アンケートを実施するのであれば、松江市においても回答数を把握しておくことが望ましい。また、「主な意見」とは、アンケートに記載された意見のうち、ランダムに抽出した意見を記載すべきではなく、数の多かった意見を記載することが望ましい。

ウ 意見

指定管理者によってアンケートが実施されており、かつ、松江市において「指定管理施設の管理運営状況のまとめ」として「回答数」や「主な意見」をインターネット上で公表している以上、松江市としても、アンケートの回答数を把握することが望ましい。

また、「主な意見」については、アンケートの回答のうち、数の多かった意見を記載することが望ましい。

(2) 松江市による鳥の所有等の検討（意見）

ア 現状

本施設（松江フォーゲルパーク）は、平成13年に松江市とカモ社による共同の事業として開園した施設であるが、カモ社の事業撤退を経て、現在、フォーゲルパーク内の鳥はすべて一畑パーク社が所有している。

なお、「フォーゲル」とはドイツ語で「鳥」を意味する言葉であり、「フォーゲルパーク」とは鳥の公園という意味であるから、鳥は本施設の主要な構成要素であると評価できる。

イ 評 価

本施設は「フォーゲルパーク（鳥の公園）」と名付けられた施設であり、鳥は本施設の主要な構成要素と考えられるが（鳥のいない状態で本施設の運営が可能であるとは考え難い。）、本施設内の鳥はすべて指定管理者である一畑パーク社が所有しており、松江市が所有するものではない。松江市の公共施設における主要な構成要素を、松江市ではなく指定管理者が所有しているという状況は好ましいとはいえない。

この点、例えば、島根県立しまね海洋館（愛称：アクアス）は、管理運営を公益財団法人しまね海洋館が行っているところ、海の生物の所有権は島根県と上記財団とで分けており、具体的には、開業当時の海獣類は県の所有、魚類は財団の所有としつつ、財団と県の所有の生物が子を生んだ場合は母方の所有となり、次に生まれた子は父方の所有という形で整理している。また、広島市安佐動物公園では、広島市がすべての動物を所有している。

ウ 意 見

本施設の主張な構成要素たる鳥については、松江市がその全部又は一部を所有することを検討することが望ましい。

(3) 自主事業計画書及び報告書の提出（指摘）

ア 現 状

本施設は、前記3記載の経緯から、指定管理対象施設（ウォーターフォール、エイビアリー、トロピカルエイビアリー及びパラダイスホール等）と、普通財産貸付された施設（センターハウス、そば亭等）で構成されている。

本施設においては、指定管理者による自主事業として、花苗売上、飲食売上や売店売上及び鳥とのふれあい体験の売上等が計上されている。これらの売上の大半は、普通財産貸付された施設内で実施されたものであるが、鳥とのふれあい体験の一部は、指定管理対象施設で実施されているところ、指定管理者から自主事業計画書及び自主事業報告書は提出されていない。

イ 評 価

松江フォーゲルパークの管理に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）第51条第1項は、「指定管理者は、フォーゲルパークの設置目的に合致

し、かつ管理業務の実施及び利用者を妨げない範囲において、自己の費用と責任により、自主事業を実施することができる」と定め、同条第2項は、「指定管理者は、自主事業を実施する場合には、松江市に対して自主事業計画書を提出し、事前に松江市の承認を得なければならない。」と定めている。

ウ 指 摘

鳥とのふれあい体験の一部等は、指定管理者が所有する鳥を用いて実施されているものであるが、指定管理対象施設内で実施されている以上、指定管理者の自主事業と整理すべきであるから、自主事業計画書及び同報告書の提出を求めべきである。

(4) 指定管理業務の第三者委託に係る承認手続の履践（指摘）

ア 現 状

基本協定書第14条は、「指定管理者は、管理業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、事前に松江市の承認を得た場合には、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる」と規定している。

本施設においては、平成18年度に指定管理業務が始まって以来、松江市から指定管理者に対する上記第三者委託の承認手続を履践していない。

イ 評 価

基本協定書上、指定管理者が管理業務を第三者に委託等することは原則として禁止されており、例外的に、松江市の事前の承認を得た場合に限り、第三者へ委託等することができる。

そうである以上、仮に第三者への委託業務の内容が定型的なものや軽微なものであったとしても、松江市による事前の承認手続を省略すべきではない。

ウ 指 摘

指定管理者が管理業務の一部を第三者に委託等する場合は、基本協定書の規定に従い、松江市において事前の承認手続を履践すべきである。

(5) SNSアカウントの取り扱い（意見）

ア 現 状

本施設の X アカウント (@matsuevogelpark) は、現在の指定管理者が所有・管理している。

指定管理の基本協定書では、指定期間満了の際には、松江市又は松江市の指定する者へ管理業務の引継ぎを行わなければならないとされているが、前記の SNS アカウントの扱いについては明確ではない。

イ 評 価

指定管理者が変わっても、施設の SNS アカウントは変わらないことが望ましい。

ウ 意 見

指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には指定期間満了の際に SNS アカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡するとする条項を基本協定書に設けることが望ましい。

第 1 3 恵曇遺物収蔵施設（旧恵曇公民館）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和 6 年度末時点）

施設名	恵曇遺物収蔵施設（旧恵曇公民館）		
所在地	松江市鹿島町恵曇 1 - 1		
所管課	埋蔵文化財調査課		
財産分類	普通財産		
敷地面積	3, 153. 21 m ²		
建物面積	木造	—	非木造 1, 672. 92 m ²
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	昭和 57 年 6 月 30 日		
主要建物の耐用年数	50 年	主要建物の経過年数	41 年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	なし		
事業費総額	140, 500, 000 円		
固定資産台帳簿価	18, 973, 170 円		

設置目的	昭和57年に鹿島町恵曇地区の公民館として開設。
施設概要	約34年に渡り地域の公民館として運営されてきたが、平成28年に町内4地区の公民館の統合により公民館としての役割は終了。引き続き恵曇交流館として活用され、平成31年3月末をもって閉鎖されたが、埋蔵文化財出土遺物等資料の収蔵施設として令和4年度より埋蔵文化財調査課所管のもと活用されることとなった。
運営形態	直営
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	第1期計画：統合（H28適正化済）

3 本施設の利用状況

本施設は、遺跡で発見された遺物の保管庫として利用されている。また、遺物のほかに、専門書や遺跡の報告書等の紙の資料も保管されている。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	0	0	0
支出(計)	487,300	10,546,800	2,358,244
委託費等	0	481,800	869,506
電気	0	0	84,861
上下水道	0	0	198,739
修繕費等	487,300	10,065,000	407,000
その他経費	0	0	798,138
収支	▲487,300	▲10,546,800	▲2,358,244

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

委託事務の内容	委託先	委託金額(円)	選定方法
機械警備業務	北陽警備保障(株)	24,200 (月額)	随意契約
消防用設備等定期点検	北陽警備保障(株)	16,500	随意契約

		(年額)	
--	--	------	--

6 貸付等の状況（令和6年度）

なし。

7 監査の結果

(1) 廃棄可能な紙資料の廃棄（意見）

ア 現 状

本施設内で収蔵スペースとして利用可能なスペースは約900㎡である。

この点、所管課によると、他の遺物収蔵施設における収蔵スペースも合わせると、現在、遺物の収蔵スペースとして利用可能な広さは約2080㎡になるが、そのうち約1900㎡は既に遺物等で占められており、将来的に十分な広さが確保できているとはいえない状況とのことである。

イ 評 価

遺跡から発掘された遺物等を廃棄することは難しい。一方で、保管されている資料のうち、他の自治体から送られてきた遺跡の発掘調査の報告書については、「全国文化財総覧」(<https://sitereports.nabunken.go.jp/ja>)で閲覧可能なものもあり、紙の資料として保存する必要性は乏しい。

ウ 意 見

保管している資料のうち、他の自治体から送られてきた遺跡の発掘調査の報告書のように、「全国文化財総覧」(<https://sitereports.nabunken.go.jp/ja>)等のインターネット上のサイトで閲覧可能な資料については、収蔵スペースを確保するためにも廃棄を進めることが望ましい。

(2) 低コストな収蔵施設の形態についての検討（意見）

ア 現 状

本施設は、旧恵曇交流館としての使用終了後、約3年間にわたり未利用の状態が続いていた。そのため、本施設を新たに遺物等の収蔵施設として利用するにあたり1000万円超のイニシャルコスト（電気設備等改修工事費用ほか）が発生した。

イ 評価

遺物等の収蔵施設を用意する方法として、新規に堅固な建物を建てるという選択肢は、費用の問題から取り得ないものと思われる。そうすると、取り得る選択肢としては、①既存の建物を利用する方法、②新規に簡易な建物（プレハブ倉庫等）を建てる方法の2つと考えられる。

このうち、①の方法は、一見するとイニシャルコストがかからないようにも思われる。しかしながら、前記のとおり、本施設の利用を開始するために1000万円超のイニシャルコストが発生しており、今回の経験から、既存の建物を利用する場合でも、当該建物の状況等によっては多額のイニシャルコストを要する場合もあることが分かったといえる。

また、本施設の現地確認をしたところ、雨漏りが少なくとも2か所で発生していることが判明し、所管課によると、うち1か所については今後修繕（防水工事）を予定しているとのことであった。

このように、①既存の建物を利用する場合には、当該建物の老朽化等の影響により、修繕の頻度が多くなることも考えられる（もちろん、これらの問題は、当該建物の状況（築年数、未利用の期間の長短等）による。）。

そこで、今後の遺物等の収蔵施設の取得に備え、①既存の建物を利用する方法と、②新規に簡易な建物（プレハブ倉庫等）を建てる方法について、それぞれのイニシャルコストとランニングコストを考慮し、どちらがコスト面で有利かということの検討を他課の協力も得ながら進めておくことが望ましい。

ウ 意見

今後の遺物等の収蔵施設の取得に備え、①既存の建物を利用する方法と、②新規に簡易な建物（プレハブ倉庫等）を建てる方法について、それぞれのイニシャルコストとランニングコストを考慮し、どちらがコスト面で有利かということの検討を他課の協力も得ながら進めておくことが望ましい。

(3) 公共施設カルテに関連施設の項目を追加することの検討（意見）

ア 現状

本施設の敷地（の一部）である「松江市鹿島町恵曇字砂畑1番1」の土地に、歯科診療所の建物および患者向け駐車場として利用されていると思われる駐車区画が存在している。

この点、所管課のヒアリングでは、この診療所をどこが運営しているのか、本施設とどのような関係があるのか（賃借権の設定があるのか）等を所管課が把握しておらず、また、それらの点について、所管換えの際に前の所管課から特に説明を受けることもなかったとのことであった。

なお、監査人が調査したところ、当該歯科診療所は、保険衛生課が所管する診療所（行政財産）であり、当該歯科診療所に係る公共施設カルテも存在した。

イ 評価

公共施設の中には、他の施設の一部を利用している施設や物理的に隣接している施設、物理的に近接していて機能的に一体性ないし関連性がある施設など、一定の関連性を持つ施設が存在する。

これらの施設を同一の課が所管している場合は、関連する施設であるという情報は暗黙のうちに共有されると思われるが、本施設のように、課を跨いだ場合には、関連する施設の存在やそれらの関連性が不明になる可能性がある。

そこで、関連する施設が存在する場合には、その施設 No. を記載する欄を公共施設カルテに設けることについて検討することが望ましい。

ウ 意見

他の施設の一部を利用している施設や、物理的に隣接している施設、物理的に近接していて機能的に一体性ないし関連性がある施設など、一定の関連性を持つ施設が存在する場合には、その施設 No. を記載する欄を公共施設カルテに設けることについて検討することが望ましい。

第14 東出雲老人福祉センター

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	東出雲老人福祉センター			
所在地	松江市東出雲町揖屋1177-1			
所管課	健康福祉総務課			
財産分類	普通財産			
敷地面積	1,720.80㎡			
建物面積	木造	45.36㎡	非木造	839.59㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造			
主要建物の建築年月日	昭和60年3月20日			
主要建物の耐用年数	47年	主要建物の経過年数	40年	
主要建物の経過年数	新耐震	耐震診断	無し	
根拠法令	老人福祉法, 社会福祉法			
設置条例	平成31年3月31日廃止			
事業費総額	0円			
固定資産台帳簿価	22,535,281円			

設置目的	なし
施設概要	なし
運営形態	貸付
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	第1期計画：廃止（平成30年度適正化済み）

3 本施設の利用状況

(1) 本施設は、合併前の旧東出雲町により昭和60年に開設された老人福祉施設である。開設以来、高齢者の生きがい活動、健康増進、介護予防、相互の親睦を図る場として活用されてきたが、高齢者福祉・介護を取り巻く状況の変化や建物の老朽化による維持管理費の増大等の事情から、平成30年度末をもって公用廃止された。

(2) 本施設は現在、普通財産として社会福祉法人に賃貸している。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	35,329	35,180	35,180
賃借料	35,329	35,180	35,180
支出(計)	0	0	0
-	0	0	0
収支	35,329	35,180	35,180

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

なし。

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付部分	使用目的	貸付額(円)
社会福祉法人しなのめ	土地 448.34 m ² 建物 896.68 m ²	障がい者支援（作業・休息・居場所・軽運動）及び地域交流	34,620
西日本電信電話(株)	電柱1本, 支線2	電話柱等設置	560

	条		
個人	排水用硬質塩ビ管2本	個人用住宅内雨水排水管設置	0

7 監査の結果

(1) 定期調査で是正と指摘された項目の改善（指摘）

ア 現状

本施設については、3年ごとに建築基準法第12条に基づく定期調査が実施されているところ、直近に実施された令和6年9月24日付け特定建築物等定期調査結果報告書では、18項目にわたり「是正」の指摘を受けている。

これらの指摘は、「外壁劣化」「塗装剥離」「軒裏亀裂」等の建物外壁に関する指摘にとどまらず、「二階外部出入口開閉不可」「外部階段劣化剥離」「(排煙設備の)操作盤が隠れている・開閉不可」「非常用照明不灯」「床誘導灯不灯」等、本施設の利用に係る安全性（避難施設・非常用進入口等）に関する指摘が多数含まれている。

なお、上記調査の3年前に実施された令和3年10月22日付け特定建築物等定期調査結果報告書においても、「是正」の指摘を受けた項目は16項目に上っており、このうち、「外部階段劣化剥離」「(排煙設備の)操作盤が隠れている」「非常用照明不灯」については、この報告書においても指摘されており、以後、3年間にわたり改善がなされなかったことが伺われる。

また、所管課によると、定期調査において「是正」と指摘を受けた項目については、松江市から賃借人に伝えているが、上記項目が賃借人によって是正されたとは確認していないとのことである。

イ 評価

建築基準法第8条第1項は、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。」と規定する。本施設は、松江市が所有する建築物である以上、普通財産として第三者に賃貸している物件であっても、利用に伴う安全性は確保しておくべきである。

この点、所管課によると、本施設に係る貸借関係は、土地の貸付料は規定の9割減、建物の貸付料は免除としている以上、民法上の使用貸借契約にあたりと解しており、本施設に係る維持修繕費は、民法595条により賃借人が負担すべきであるから、本施設の所有者である松江市において是正する考えはないとの認識とのことである。また、本施設に係る市有財産貸付契約書（令和6年3月21日付け）第12条も、「借受人は、善良なる管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない」（第1項）、「第1項の規定により支出する費用は全て借受人の負担とし、貸付人に対しその償還等を請求することができない」（第3項）と規定している。

しかしながら、土地の貸付料の9割を減額し、かつ、建物の貸付料を免除していたとしても、そのことからただちに本施設に係る貸借契約を使用貸借契約であると評価することはできない（仮にこれを使用貸借と考えた場合、貸付料を9割減としている施設はすべて使用貸借契約と考える余地が生じ、妥当な解釈とは思われない。）。

また、市有財産貸付契約書上、本施設の修繕費用は借主負担とされているものの、借主に本施設の修繕義務まで課されているかは明確でなく、借主が修繕しないまま放置するという可能性も否定できない。

さらに、一般に建物の賃貸借契約において、修繕費用を借主負担とする特約も有効と考えられているが、そのような特約が定められた場合でも、建物の躯体部分に関する修繕義務については貸主にあると判断される可能性はある。

したがって、本施設の修繕について、必ずしも松江市に何らの義務は生じないと断定することは困難と考える。

ウ 指 摘

定期調査において、本施設の利用に係る安全性に対する是正項目が指摘されている以上、本施設の所有者たる松江市としては、少なくとも安全性に係る指摘については速やかに是正すべく、借主と協議を行うべきである。

なお、借主との協議が整わず、本施設の修繕や要是正項目の是正が困難である場合は、指摘項目が安全性に係るものであること、本施設建物の賃貸から得られる賃料額が年間3万5000円余であり、経済面における利活用の程度としては必ずしも大きくないことを考慮し、本施設の貸与を停止することも検討する余地があると考えられる。

(2) 今後の利活用に関する検討（意見）

ア 現 状

本施設は、平成30年度をもって「東出雲老人福祉センター」としての供用を廃止している。

本施設の廃止にあたっては、平成30年7月から地元の東出雲地域協議会と協議が重ねられており、同年12月、東出雲町内の全自治会に対し、本施設の廃止後の利用について意向調査が行われた（平成30年12月22日から平成31年1月22日まで）。この調査に対し、地元での利用の意向表明がなかったため、本施設は平成31年3月末をもって公用廃止され、同年6月議会において「東出雲老人福祉センターの設置及び管理に関する条例」が廃止された。

その後、同年7月に現賃借人と市有財産貸付契約（1年間）が締結され、以後、現在まで毎年貸付契約が締結され続けている。

なお、所管課によると、本施設の廃止以降、現賃借人以外に広く本施設の賃借人の募集をしたことはないとのことである。

イ 評 価

本施設の建物は老朽化が著しく、また、普通財産として貸付がなされているものの得られる賃料収入はわずかであり、障がい者福祉事業を行う社会福祉法人への貸付けという社会的な意義は否定できないものの、こと経済的な側面においては、有意な利活用がなされている状態とは必ずしもいいがたい。

また、本施設の廃止に先立ち、1か月の期間を設けて地元自治会に対する意向調査は行われたものの、民間の事業者等を含め、本施設を有効活用（解体処分撤去を前提とする跡地利用を含む。）する意向のある者がいないかどうかを調査等したことはないようである。

本施設は、旧東出雲町の中心部に位置しており、半径数百メートル圏内には、松江市役所東出雲支所、東出雲公民館、松江市東出雲体育館、松江市立揖屋小学校、松江市立東出雲中学校等の公共施設のほか、JR揖屋駅や複数の商業施設等がある。本施設「建物」の活用に必ずしもこだわらないのであれば、地理的立地条件として、およそ利活用困難な場所とも考えにくい。

本施設の廃止以降、現在に至るまで、本施設は低廉な賃料で地元の社会福祉法人に賃貸しているが、既に公用廃止から7年が経過しており、建物の老朽化

が著しく進行している現状を踏まえると、本施設建物の解体処分撤去も視野に入れつつ、本施設の今後の活用の方途を積極的に検討する時期が来ているように思われる。

ウ 意見

本施設の公用廃止から7年が経過し、本施設建物の老朽化が著しく進行している点に照らせば、障がい者福祉事業を行う社会福祉法人への貸付けという社会的意義は否定できないものの、現状の賃貸借を継続するだけでなく、本施設建物の解体処分撤去も視野に入れつつ、今後の活用の方途の積極的な検討を開始することが望ましい。

第15 小波工場

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	小波工場		
所在地	松江市島根町野波2838-2		
所管課	定住企業立地推進課		
財産分類	普通財産		
敷地面積	2,733.86㎡		
建物面積	木造	934.76㎡	非木造 0.00㎡
主要建物の構造	木造		
主要建物の建築年月日	平成元年4月1日		
主要建物の耐用年数	15年	主要建物の経過年数	35年
主要建物の経過年数	新耐震	耐震診断	無し
根拠法令	なし		
設置条例	松江市工場設置及び管理に関する条例		
事業費総額	資料なし		
固定資産台帳簿価	1円		

設置目的	貸工場
施設概要	誘致企業へ貸し出すための貸工場施設
運営形態	貸付
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

- (1) 本施設は、松江市が誘致した企業に貸し出すために設置された2階建ての貸工場施設である。
- (2) 本施設は現在、菅公アパレル株式会社島根工場に賃貸している。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	2,954,292	2,954,292	2,954,292
賃借料	2,954,292	2,954,292	2,954,292
支出(計)	0	191,400	0
修繕費	0	191,400	0
収支	2,954,292	2,762,892	2,954,292

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

なし。

6 貸付等の状況（令和6年度）

なし。

7 監査の結果

- (1) 賃貸物件（工場建物）の登記の必要性（意見）

ア 現状

本施設建物は松江市が所有しているが、未登記である。

他方で、本施設と同一の敷地内に、本施設の賃借人が新築した建物が建っており、この建物は所有権保存登記を了している。

なお、本施設と当該建物との隙間には、コンクリート製の足場が設置されて連絡通路として使用されており、本施設と当該建物は物理的にも接続している。

イ 評 価

不動産登記法上、固定資産税を課せられていない地方自治体の所有する土地又は建物については、表示に関する登記の申請義務に関する規定の適用はないものとされている（不動産登記法附則第9条参照）。

もっとも、地方自治体の建物が存在する敷地内に、第三者の登記済みの建物が別途存在しており、かつ、その建物と地方自治体の建物とが物理的に接続しているなど、地方自治体の建物が第三者の所有する建物と誤認されるおそれがある場合には、地方自治体の所有する建物であることを明示するために、不動産登記法の規定にかかわらず、表示に関する登記の申請を行うことが望ましい。

ウ 意 見

本施設と同一の敷地内に賃借人が所有する登記済みの建物が別途存在しており、かつ、当該建物と本施設建物が物理的に接続している点に照らせば、本施設建物が賃借人の所有する建物と第三者に誤認されるおそれがある。

本施設建物が松江市の所有する建物であることを明示するために、不動産登記法の規定にかかわらず、表示に関する登記の申請を行うことが望ましい。

(2) 市有財産貸付契約書の賃貸物件の記載（指摘）

ア 現 状

本施設と同一の敷地内（松江市島根町野波2838番地2）に、本施設の賃借人が建物を新築している。同建物は、松江市島根町2838番地2及び同2837番地1（いずれも松江市所有）の2筆の土地に跨って所在しており、松江市としては、同2837番地1の土地も賃貸しているとの認識である。

一方、賃借人との間の市有財産貸付契約書において、貸付物件は下表のとおり記載されており、松江市島根町2837番地1は含まれていない（第2条）。

所在地	区分	建物延床面積等
松江市島根町野波2838番地2	宅地	2,733㎡
松江市島根町野波2838番地2	建物	335㎡、600㎡

イ 評価

賃貸借契約書の賃貸物件の欄には、賃貸する全ての物件を漏れなく正確に記載すべきである。

ウ 指摘

市有財産貸付契約書中の貸付物件には、松江市島根町2838番地2のみならず、同2837番地1の土地も記載すべきである。

(3) 商号変更及び合併等の組織変更があった場合の市への遅滞なき報告（意見）

ア 現状

本施設は、指定する企業に貸与するものとされ、指定の承認を受けようとする企業は、市長の承認を受けなければならない（松江市工場設置及び管理に関する条例（以下「条例」という。）第5条）。指定の承認を受けた企業は、本施設の賃貸借契約を締結するものとする（条例第6条）。

指定の承認を受けようとする企業は、指定承認申請書に、事業計画書及び収支見込書、直近の事業実績及び収支決算書、法人の登記事項証明書、松江市の市税納税証明書を添付して提出しなければならない（条例施行規則第2条）。

ところで、本施設の賃借人は、平成17年3月31日に松江市との合併前の旧島根町時代に指定の承認を受けた。その後、平成16年10月6日に商号変更を行っており、さらに、平成18年6月30日に会社の合併を行っている。

しかしながら、松江市に対して、上記商号変更及び会社の合併の報告があったのは、平成19年3月30日のことである。

イ 評価

松江市は、指定の承認を受けようとする企業の事業計画や収支状況を把握する必要があるところ（条例施行規則第2条参照）、指定の承認を受けた企業が商号変更や合併等の組織変更を行った場合には、その事業内容や収支状況に変

動が生じる可能性があるため、市は組織変更が行われた事実を早急に把握することが望ましい。

とすれば、指定の承認を受けた企業に対して、商号変更や合併等の組織変更があった場合、遅滞なく松江市に報告するように伝えておくことが望ましい。

ウ 意見

本施設の賃借人は、平成16年10月6日に商号変更、平成18年6月30日に合併を行っているにもかかわらず、松江市に対する報告は平成19年3月30日に行われており、遅滞なく報告が行われたとはいえない。

本施設の賃借人に対して、商号変更や合併等の組織変更があった場合には、遅滞なく松江市に報告するように伝えておくことが望ましい。

(4) 合併等の組織変更があった場合の事業計画書等の資料の提出（意見）

ア 現状

前記(3)のとおり、指定の承認を受けようとする企業は、指定承認申請書に、事業計画書及び収支見込書、直近の事業実績及び収支決算書、法人の登記事項証明書、松江市の市税納税証明書を添付して提出しなければならない（条例施行規則第2条）。

指定の承認を受けた企業が組織変更をした場合に関する規定は、条例及び条例施行規則に定められていない。

松江市は、平成19年3月30日、指定の承認を受けた企業から、会社組織の変更に伴う商号変更及び会社の合併を行ったという報告を受けた。その際、履歴事項証明書や、合併後の会社の事業計画書及び収支見込書等の書類を求めた経緯は確認できない。

イ 評価

松江市は、指定の承認を受けようとする企業の事業計画や収支状況を把握する必要があるところ（条例施行規則第2条参照）、指定の承認を受けた企業が商号変更や合併等の組織変更を行った場合にはその事業内容や収支状況に変動が生じる可能性があるため、組織変更後の事業内容や収支見込等を確認することが望ましい。

とすれば、指定の承認を受けた企業が合併等の組織変更を行った場合には、当該企業が組織変更をした場合に関する規定が条例及び条例施行規則にないとしても、指定承認申請の場合に準じて、当該企業の事業計画書及び収支見込書等の書類の提出を求めることが望ましい。

ウ 意見

指定の承認を受けた企業が組織変更を行った場合、指定承認申請の場合に準じて、事業計画書及び収支見込書、直近の事業実績及び収支決算書、法人の登記事項証明書、松江市の市税納税証明書の提出を求めることが望ましい。

(5) 指定承認申請書及び添付書類の保存（意見）

ア 現状

前記(3)・(4)のとおり、指定の承認を受けようとする企業は、指定承認申請書に、事業計画書及び収支見込書、直近の事業実績及び収支決算書、法人の登記事項証明書、松江市の市税納税証明書を添付して提出しなければならない（条例施行規則第2条）。

本施設の賃借人は、平成17年3月31日、松江市との合併前の旧島根町時代に指定の承認を受けているところ、所管課によれば、指定承認申請書及びその添付書類は発見できなかったとのことであった。

イ 評価

松江市は、指定の承認を受けようとする企業の事業計画や収支状況を把握する必要があるところ（条例施行規則第2条参照）、指定承認申請書及びその添付書類は、企業の事業計画や収支状況を把握するための重要な書類である上、指定の承認に関する事後的な検証のためにも、少なくとも、指定の承認を受けた企業が本施設にて事業を継続し続ける間は、これらの書類を保存しておくことが望ましい。

ウ 意見

本施設に係る指定の承認を受けた企業が提出した指定承認申請書及びその添付書類については、少なくとも、本施設の賃借人が本施設にて事業を継続し続ける間は保存しておくことが望ましい。

第16 星上山スターパーク

公共施設カルテ上、「星上山スターパーク」の名称が付されている施設が「星上山スターパーク」と「星上山スターパーク（旧総合案内施設他）」の2つあり、これらは位置的にも近接しているため、本監査においては、「星上山スターパーク」と「星上山スターパーク（旧総合案内施設他）」の2つを監査の対象とした。

A 星上山スターパーク

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	星上山スターパーク			
所在地	松江市八雲町東岩坂3050-3			
所管課	観光施設課			
財産分類	普通財産			
敷地面積	0.00㎡			
建物面積	木造	581.63㎡	非木造	13.00㎡
主要建物の構造	木造			

主要建物の建築年月日	平成6年4月1日		
主要建物の耐用年数	22年	主要建物の経過年数	30年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	松江市星上山スターパークの設置及び管理に関する条例		
事業費総額	232,000,000円		
固定資産台帳簿価	なし		
設置目的	自然環境の利活用、公共の福祉の向上		
施設概要	コテージ9棟を有する宿泊施設（令和元年度～休止）		
運営形態	直営（令和元年度～休止）		
指定管理者	なし		
適正化計画での位置付け	第1期計画：休止（R2適正化済）		

3 本施設の利用状況

- (1) 本施設は、元来コテージ等を備えたキャンプ施設だったが、平成31年度から休止し、令和6年度に建物等を解体した。また、本施設敷地は土地の所有者から賃借していたが、建物等を解体した後、所有者に返還した。
- (2) そのため、本施設の直近5か年の利用者はいない。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	0	0	0
支出(計)	194,880	5,393,830	31,106,455
委託料等	0	5,198,950	4,481,257
財産借受料	194,880	194,880	194,880
その他経費（工事請負費、役務費）	0	0	26,430,318
収支	▲194,880	▲5,393,830	▲31,106,455

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

なし。

6 貸付等の状況（令和6年度）

なし。

B 星上山スターパーク（旧総合案内施設他）

1 施設外観



2 本施設の概要（公共施設カルテによる）

施設名	星上山スターパーク（旧総合案内施設他）			
所在地	松江市八雲町東岩坂2192-3			
所管課	観光施設課			
財産分類	普通財産			
敷地面積	0.00㎡			
建物面積	木造	110.03㎡	非木造	0.00㎡
主要建物の構造	木造			
主要建物の建築年月日	昭和58年3月31日			
主要建物の耐用年数	24年	主要建物の経過年数	41年	
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし	

根拠法令	なし
設置条例	なし
事業費総額	0円
固定資産台帳簿価	2円
設置目的	自然環境の利活用、公共の福祉の向上
施設概要	不明
運営形態	直営
指定管理者	なし
適正化計画での 位置付け	なし

3 本施設の利用状況

本施設を構成する建物等は、管理事務所、炊事施設、便所、展望台（東屋）1及び展望台（東屋）2であった。このうち、管理事務所と炊事施設は解体され、現在残っているのは、便所、展望台（東屋）1及び展望台（東屋）2である。ただし、便所については令和5年度に地元の団体へ譲渡しており、松江市の所有として残っているのは、展望台（東屋）1及び展望台（東屋）2のみである。

所管課によれば、便所、展望台（東屋）1及び展望台（東屋）2は、登山客に利用されているとのことである。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	0	0	0
支出(計)	0	1,766,600	1,046,100
修繕費	0	1,766,600	1,046,100
収支	0	▲1,766,600	▲1,046,100

5 指定管理・業務委託の状況

なし。

6 貸付等の状況

なし。

C 監査の結果

(1) 明渡の確認書の取得（意見）

ア 現 状

前記 A の施設については、令和 6 年度中に原状回復工事（建物等の解体工事等）を行い、土地を賃貸人に返還している。

原状回復工事の前には、土地の賃貸人との間で協議書を締結し、原状回復の範囲ないし内容について合意を行っているが、明渡時（土地の返還時）には特段書面等の取り交わしや取得等を行っていない。

イ 評 価

原状回復工事の前に賃貸人との間で原状回復の範囲ないし内容について合意をしている点は、紛争予防の観点から望ましい対応である。

しかしながら、紛争予防の観点からすると、さらに、明渡時にも、原状回復及び明渡しが問題なく行われたことの確認の書面を取得しておくことが望ましい。

ウ 意 見

賃借していた土地の返還の際には、原状回復及び明渡が問題なく行われたことを明らかにするために、明渡の確認書等を賃貸人から取得することが望ましい。

(2) 便所の譲渡決定後に行われた修繕（意見）

ア 現 状

本施設を構成していた便所は、星上山スターパーク（前記 A）とともに解体することが検討されていたが、地元住民から、登山客の利用があるため今後も地元で利用したいとの要望がなされたため、松江市から譲渡を提案したところ、地元住民もこれを了承した。このような経緯を経て、上記の便所は、令和 5 年度に地元住民へ無償譲渡された。

他方で、上記の便所は、令和 5 年度中に合計約 1 7 6 万円で修繕工事がなされているが、これらの修繕は、便所の譲渡の方針が決まった後になされたものである。

イ 評 価

譲渡が決まっている市有財産について松江市が修繕等を行うことは、実質的には、松江市が市の費用負担で第三者の財産を修繕することに等しい。そうである以上、市有財産の譲渡にあたり譲受人側から譲受けの条件として一定の修繕等を求められたような場合を除き、譲渡が決まっている市有財産について、松江市が修繕等を行うことは望ましくない。

ウ 意 見

譲渡が決まっている市有財産について、松江市が修繕や改良を加えることは、特段の事情がない限り避けることが望ましい。

(3) 東屋を維持することの是非の検討（意見）

ア 現 状

前記 B の施設を構成していた展望台の東屋（2 箇所）は、松江市としては解体予定であったところ、地元住民から、登山客のために必要であるとの要望がなされたため、解体を見送って修繕工事を行った。

なお、上記の東屋（2 箇所）について、登山客にどの程度利用されているか等の調査は行われていない。

イ 評 価

上記の東屋は、登山客にどの程度利用されているか等の状況が不明であり、東屋を残すことが、観光振興という観点からどの程度意義を有するのか明らかでない。

また、上記の東屋が建っている土地は市有地ではなく、土地の占有権原が不明確であるという問題もある。

そこで、上記の東屋の利用実態を調査したうえで、松江市がこれを今後も維持管理していくことにどのような意義があり、また、今後も維持管理するとしていつまで残すのかという点について検討しておくことが望ましい。

ウ 意 見

本施設の東屋（2 箇所）の利用実態を調査したうえで、本施設が廃止された今、松江市がこれらの東屋を今後も維持管理していくことにどのような意義がある

のか、また、今後も維持管理するとしていつまで残すのかという点について検討しておくことが望ましい。

第 17 玉造温泉ゆ～ゆ

1 施設外観



2 本施設の概要（令和 6 年度末時点）

施設名	玉造温泉ゆ～ゆ		
所在地	松江市玉湯町玉造 2 5 5		
所管課	観光施設課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	8, 887. 75㎡		
建物面積	木造	—	非木造 3, 898. 25㎡
主要建物の構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	平成 8 年 7 月 1 8 日		
主要建物の耐用年数	47年	主要建物の経過年数	27年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	松江市玉造温泉ゆ～ゆの設置及び管理に関する条例		
事業費総額	資料なし		
固定資産台帳簿価	43, 660, 400円		

設置目的	松江市の市民福祉の向上と観光振興に資するため
施設概要	玉造温泉の中心に位置する温泉施設
運営形態	指定管理（非公募）
指定管理者	(株)玉造温泉ゆうゆ
適正化計画での位置付け	第2期計画：廃止

3 本施設の利用状況

(1) 本施設は、平成8年に開設された玉造温泉の中心部に位置する5階建ての温泉複合施設であり、露天風呂を含む日帰り浴場施設のほか、最大300名収容のコンベンションホール、貸会議室、売店などがある。なお、かつては館内でレストランも営業していたが、現在は撤退しており、撤退後のスペースは子どもの遊び場（ゆ〜ゆキッズパーク）として無料で開放されている。

(2) 本施設の直近5か年の入浴利用者数は、下表のとおりである。

(単位：人)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
入浴者数	98,110	114,000	144,534	167,950	176,213

4 本施設の直近3か年の収支状況

(1) 松江市の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	302,016	292,248	223,597
施設使用料(行政財産使用料)	302,016	292,248	223,597
支出(計)	44,292,264	18,737,508	8,761,100
報奨金	5,500	0	0
手数料	0	0	0
修繕費	0	2,090,000	631,400
事務・事業等委託費	0	0	71,500
指定管理料(コロナ補填)	23,985,466	0	0
土地借上料	7,415,011	5,592,508	125,000
その他借上料	6,600,000	4,950,000	0

工事請負費	2,563,000	6,105,000	5,896,000
その他補助金(エネルギー価格高騰対策補助金)	3,723,287	0	0
機械器具費	0	0	2,037,200
収 支	▲43,990,248	▲18,445,260	▲8,537,503

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収 入 (計)	94,132,980	85,646,852	94,010,153
指定管理料(新型コロナ補填分)	23,985,466	0	0
利用料(入浴売上ほか)	65,580,789	82,315,172	92,917,826
光熱水費負担金等	0	0	0
諸収入	4,566,725	3,331,680	1,092,327
支 出 (計)	94,706,140	92,159,472	100,579,086
人件費等	23,995,559	23,015,778	19,347,000
委託料	14,827,524	15,595,649	17,537,099
電気	16,650,499	9,395,470	14,479,157
ガス	8,430	0	0
上下水道代	9,362,764	9,807,049	9,172,174
燃料	14,836,701	17,808,674	20,975,496
修繕費	1,410,970	2,140,017	2,709,300
その他経費	13,613,693	14,396,835	16,358,860
収 支	▲573,160	▲6,512,874	▲6,568,933

5 指定管理・業務委託の状況(令和6年度)

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
<ul style="list-style-type: none"> ・ 玉造温泉ゆ〜ゆの施設及び設備の利用許可に関する業務 ・ 施設等の利用料金の徴収、減免及び還付に関する業務 ・ 施設等の維持管理に関する業務 	(株)玉造温泉ゆうゆ	なし	非公募

・観光の進行を目的とする各種の催しの企画及び実施に関する業務等			
---------------------------------	--	--	--

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
松江観光協会玉造温泉支部 (行政財産使用許可)	31.5 m ²	松江観光協会玉造温泉支部事務所	免除
玉造温泉旅館協同組合 (行政財産使用許可)	31.5 m ²	玉造温泉旅館協同組合事務所	223,597

7 監査の結果

(1) 指定管理業務の第三者委託に係る承認手続の履践（指摘）

ア 現状

松江市玉造温泉ゆ〜ゆの管理に関する基本協定書（令和6年2月16日付け）第13条は、「指定管理者は、管理業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、事前に松江市の承認を得た場合には、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる」と規定している。

本施設においては、令和6年度、日常清掃業務ほか2件の業務を指定管理者から第三者に委託しているところ、松江市から指定管理者に対する上記第三者委託の承認手続を履践しておらず、指定管理者が当該第三者との間で締結した業務委託契約書も徴求していなかった。

イ 評価

基本協定書上、指定管理者が管理業務を第三者に委託等することは原則として禁止されており、例外的に、松江市の事前の承認を得た場合に限り、第三者へ委託等することができる。

そうである以上、仮に第三者への委託業務の内容が定型的なものや軽微なものであったとしても、松江市による事前の承認手続を省略すべきではない。

また、この承認にあたっては、委託先や委託業務の内容・条件等を予め確認すべきであるし、指定管理者が当該第三者と委託契約を締結した後は、その契約書の写しを速やかに徴求することが望ましい。

ウ 指 摘

指定管理者が管理業務を第三者に委託等する場合は、基本協定書の規定に従い、松江市において事前の承認手続を履践すべきである。また、指定管理者が当該第三者と委託契約を締結した後は、その契約書の写しを、指定管理者から速やかに徴求することが望ましい。

(2) 一体的工事の分割発注による随意契約の選択～その1（指摘）

ア 現 状

本施設に関し、令和2年度に随意契約によって実施した修繕等工事のうち、①受水槽（No.1）修繕工事の契約金額は117万7000円（税込）、②受水槽（No.2）修繕工事の契約金額は124万3000円（税込）であり、いずれも同一の業者（シンセイ技研㈱）が受注している。

また、支出負担行為伺書では、随意契約の根拠条項は、いずれも地方自治法施行令第167条の2第1項第1号（少額随意契約）とされている。

なお、本施設の現地確認を行ったところ、上記2工事の受水槽は、2つの受水槽全体を覆うカバーの中に2つ並べて設置されていた。

イ 評 価

地方自治体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない（地方自治法第2条第14項）。

また、地方自治体が行う契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとされ（同法第234条第1項）、指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる（同条第2項）。この規定を受けて、地方自治法施行令第167条の2第1項は、随意契約によることができる場合を、同項第1号乃至第10号において規定している。

松江市随意契約ガイドラインは、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号の規定に基づいて随意契約をする場合（少額随意契約）について、「工事又は製造の請負」については、設計額（税込）が130万円を超えないものをその対象としている。

ところで、上記2工事の契約金額は、①117万7000円（税込）と②124万3000円（税込）で、いずれも少額随意契約として許される金額の上限に近い金額であり、かつ、①②を一括発注した場合には、少額随意契約の方法を採用することができない（上限を超える）金額である。

また、前記のとおり、2つの受水槽は全体を覆うカバー内に並んで設置されているものであること、いずれもの工事も同一の業者が受注していることに鑑みれば、上記2工事を一体の工事として発注することについて、技術的な支障があるとも考えにくい。

これらの事情に照らせば、上記2工事は、本来であれば一体的工事としてまとめて発注することも可能であったというべきであり、少額随意契約が許される範囲内で、2つの工事に分割して発注したとの疑念を免れない。

この点につき、所管課は、上記2工事はいずれも受水槽の槽内パネルに入った亀裂の修繕工事であるが、一括で発注して同時に施工すると、施設内への給水が完全に停止して施設の休館を余儀なくされる上、工期を長期に設定することになる結果、経費のロスが生じたり、現場代理人を長期間拘束せざるを得なくなったりして、施工業者の負担にもなると説明する。

しかしながら、上記2工事を一括で発注した場合でも、2つの受水槽を順番に施工することは可能であること（同時に施工すべき必要性は考えにくい。）、一括発注の方がむしろ経費のロスを生じさせない可能性もあり得ること、上記2工事は同一の業者が受注しており、通し期間で考えれば、結果として現場代理人を長期に拘束していることに変わりはないこと等を考えると、所管課の懸念は必ずしも当たらないと思われる（むしろ一括で発注して競争入札を実施することにより、契約金額が下がった可能性も否定できない。）。

ウ 指 摘

本来であれば競争入札とすべき規模の事業については、これを分割発注して少額随意契約とすることは適切ではなく、原則どおり競争入札の方法を採用すべきである。

(3) 一体的工事の分割発注による随意契約の選択～その2（指摘）

ア 現 状

本施設に関し、令和6年度に随意契約によって実施した修繕等工事のうち、①通用口既設鉄骨撤去他工事の契約金額は125万4000円（税込）、②通用口鉄骨補強他工事の契約金額は126万1000円（税込）であり、いずれも同一の業者（まるなか建設㈱）が受注している。

また、支出負担行為伺書では、随意契約の根拠条項は、いずれも地方自治法施行令第167条の2第1項第1号（少額随意契約）とされている。

なお、本施設の現地確認を行ったところ、上記2工事の対象となった通用口とは、従業員等の出入口（裏口）として使用されている通路部分のことであり、その形状は、地下水路の上方に鉄骨を組み、その上に金網を渡して通路としたものであった。上記2工事は、通路部分を支える鉄骨等が腐食により劣化したため、これらを撤去して新たに通路を再整備したものである。

イ 評 価

前記(2)記載のとおり、松江市随意契約ガイドラインは、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号の規定に基づいて随意契約をする場合（少額随意契約）について、「工事又は製造の請負」については、設計額（税込）が130万円を超えないものをその対象としている。

ところで、上記2工事の契約金額は、①125万4000円（税込）と②126万1000円（税込）で、いずれも少額随意契約として許される金額の上限に近い金額であり、かつ、①と②を一括発注した場合には、少額随意契約の方法を採用することができない（上限を超える）金額である。

また、前記のとおり、上記2工事は、①通用口の既設鉄骨等を撤去する工事と、②新たに鉄骨を補強等して通用口を再整備する工事であり、いずれも同一の業者が受注していることに鑑みれば、これらを一体の工事として発注することについて、技術的な支障があるとも考えにくい。

これらの事情に照らせば、上記2工事は、本来であれば一体的工事としてまとめて発注することも可能であったというべきであり、少額随意契約が許される範囲内で、2つの工事に分割して発注したとの疑念を免れない。

この点につき、所管課は、通用口通路の鉄骨は経年劣化による腐食が著しく歩行者が転落するおそれもあったことから、まずは既設通路の撤去及び機械警備の操作に必要な仮設通路の設置を行い（上記①工事）、その後通路の補強方法の検討及び採寸をした上で通路の再整備を行った（上記②工事）ものであること、指定管理者から工事の施工には休館日を充てて欲しい旨の要望があったこと、一括発注すると工期を長期に設定することになる結果、経費のロスが生じたり、現場代理人を長期間拘束せざるを得なくなったりして、施工業者の負担になること、指定管理者より完成した箇所から直ちに使用できるようにして欲しい旨の要望があったこと等の事情から、上記2工事を分割発注したと説明する。

しかしながら、上記2工事を一括で発注した場合でも、通路の撤去等と再整備を順番に施工することは可能であること（同時に施工すべき必要性は考えにくい。）、工事の施工日に休館日を充てるか否かは、上記2工事を一括発注するか分割発注するかという判断に直接影響するものではないこと、一括受注の方がむしろ経費のロスを生じさせない可能性もあり得ること、上記2工事は同一の業者が受注しており、結果として現場代理人を長期に拘束していることに変わりはないこと、一括発注した場合でも工事完成箇所から順次使用できるようにすることは可能と考えられること等を考えると、所管課の懸念は必ずしも当たらないと思われる（むしろ一括で発注して競争入札を実施することにより、契約金額が下がった可能性も否定できない。）。

ウ 指 摘

本来であれば競争入札とすべき規模の事業については、これを分割発注して少額随意契約とすることは適切ではなく、原則どおり競争入札の方法を採用すべきである。

(4) チェック表の記載方法の再検討（意見）

ア 現 状

本施設に関し、指定管理者から提出される「月次業務報告書」の中に、指定管理者の管理業務が適切に実施されているか否かのチェック表がある。

このチェック表における「運営に関する業務」「指定避難施設における開設時の業務」の項目のうち、「避難施設開設時の緊急対応業務すること」と「避

難施設開設時の必要な対応すること」の2項目について、指定管理者報告欄にはいずれも「実施している」と記載されている一方、松江市確認欄は空欄となっていた（松江市が指定管理者による業務の実施を確認した場合には「適切に実施している。」とのゴム印が押される運用である。）。

イ 評価

本チェック表の上記2項目について、松江市確認欄が空欄となっている理由を所管課に確認したところ、このチェック表のひな型に「避難施設開設時等の緊急対応業務」の項目がデフォルトとして設けられているが、本施設については、実際に指定避難所として開設した事例がないため、松江市確認欄は空欄としているとの回答を得た。

しかしながら、指定管理者報告欄には「実施している」と記載されており、書面上は、松江市が上記項目について（指定管理者から「実施している」との報告を受けているにもかかわらず）確認や応答をしていないかのような外形となっており、松江市の認識との間に齟齬が生じている。

ウ 意見

実際に指定避難所として開設した事案がないのであれば、指定管理者報告欄に「実施している」と記載するのは不正確であり、書面上、松江市が何らの確認も応答もしていないかのような外形とならないよう、指定管理者側の記載を改めることが望ましい。

なお、所管課によると、本監査に係るヒアリング実施後、速やかに上記運用を改めたとのことであった。

(5) 存廃の方向性の早期確定と長期的な修繕計画の策定（意見）

ア 現状

松江市玉造温泉ゆ〜ゆの管理に関する基本協定書（令和6年2月16日付け）第15条第2項は、「管理施設の修繕については、1件につき50万円（消費税及び地方消費税を含む。）以上のものについては、松江市が実施するものとし、1件につき50万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満のものについては、指定管理者が実施するものとする」と規定している。

本施設は、開館から28年（令和6年度）が経過し、経年劣化による施設や設備の不具合発生件数が増加している。直近3か年における修繕費は、下表のとおりである。

（単位：円）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
松江市負担分	2,563,000	8,195,000	6,527,400
指定管理者負担分 （自主事業修繕分を除く）	1,410,970	2,140,017	2,709,300
合 計	3,973,970	10,335,017	9,236,700

本施設に関しては、修繕計画や長寿命化計画は策定されていない。

イ 評 価

施設を長期にわたって供用していくためには、適時に適切な修繕等を行う必要があり、予防保全の観点からは、長期的な修繕計画を策定し、これに沿って修繕等を実行していくことが必要である。

なお、本施設は未だ耐用年数（47年）まで十分な期間が残っているものの、第2期計画において「廃止」とされている。その理由は、本施設の敷地の一部が事業用定期借地契約に基づいており、当該使用部分の再契約の見込みがなかったためであるが、令和5年度において、当該借地部分の買取ができたため、本施設を廃止する積極的な理由がなくなった。

ウ 意 見

第2期計画において本施設を廃止とした理由がなくなったのであれば、本施設に係る修繕費用が高額化している現状を踏まえ、早期に本施設の方向性を決定した上、存続するのであれば、大規模修繕等の修繕計画と予算措置とを早期に決定するのが望ましい。

(6) ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い（意見）

ア 現 状

本施設のウェブサイトのドメイン（www.tama-yuuyu.com）及びインスタグラムアカウント（@matsue_yuuyu）は、現在の指定管理者が所有・管理している。

指定管理の基本協定書では、指定期間満了の際には、松江市又は松江市の指定する者へ管理業務の引継ぎを行わなければならないとされているが、前記のドメインやSNSアカウントの扱いについては明確ではない。

イ 評 価

指定管理者が変わっても、施設ウェブサイトのドメインやSNSアカウントは変わらないことが望ましい。

また、近時、自治体等が使用を取りやめたドメインが悪用される事案も発生しており、仮に施設が廃止されウェブサイトを閉鎖することになった場合でも、一定期間ドメインを保持しておくことが望ましい。

ウ 意 見

指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には指定期間満了の際にウェブサイトのドメイン（当該ドメインが、指定管理者が企業サイトで使用しているドメインのサブドメインである場合は除く。）及びSNSアカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡するとする条項を基本協定書に設けることが望ましい。

第18 ウィステリア天神

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	ウィステリア天神		
所在地	松江市天神町15		
所管課	住宅政策課		
財産分類	借受財産		
敷地面積	-		
建物面積	木造	-	非木造
主要建物の構造	(借受財産)		
主要建物の建築年月日	(借受財産)		
主要建物の耐用年数	(借受財産)	主要建物の経過年数	(借受財産)
主要建物の経過年数	(借受財産)	耐震診断	無し
根拠法令	公営住宅法第3条		
設置条例	松江市営住宅条例		
事業費総額	(借受財産)		
固定資産台帳簿価	(借受財産)		

設置目的	市営住宅の供給
施設概要	公営住宅。
運営形態	管理代行
指定管理者	島根県住宅供給公社 (※注:上記のとおり正確には指定管理ではなく、管理代行である。)
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

本施設は公営住宅であるが、松江市の所有する建物（住宅）ではなく、民間から借り上げた住宅を公営住宅として供給しているものである。

本施設に関し、松江市が建物所有者から賃借している部分は、建物の3階から6階までの合計20戸（各階5戸ずつ）であり、3階の4戸は身体障がい者向けの住宅となっている。

なお、各年度末の入居戸数は、下表のとおりである。

(単位：戸)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
入居戸数	19	20	20	20	12

4 本施設の直近3か年の収支状況

(1) 松江市の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	6,523,500	6,523,500	5,082,166
家賃	6,523,500	6,523,500	5,082,166
支出(計)	26,368,800	26,462,348	26,433,091
借上料	25,920,000	25,920,000	25,920,000
管理代行料	448,800	542,348	513,091
収支	▲19,845,300	▲19,938,848	▲21,350,925

(2) 管理代行者の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	448,800	542,348	513,091
管理代行料	448,800	542,348	513,091
支出(計)	448,800	542,348	513,091
人件費	360,000	394,892	394,893
事務費	36,000	94,656	87,541
管理人報酬	52,800	52,800	30,657
収支	0	0	0

5 指定管理・業務委託の状況(令和6年度)

委託事務の内容	委託先	委託金額(円)	選定方法
・入居者の募集、決定 ・家賃等の収納、督促 ・修繕等	島根県住宅供給公社	438,432,439 (3年/他の公営住宅 の分を含む)	随意契約

6 貸付等の状況(令和6年度)

(1) 貸付の状況

貸付先	貸付部分	使用目的	貸付額(円)
入居募集に応募し、当選した者	建物3階～6階(20戸)	市営住宅	公営住宅法の規定に基づき、入居者の所得により算定した額

(2) 借受の状況

借受先	借受部分	使用目的	借受額(円)
新日本商事(有)	建物3階～6階(20戸)	市営住宅	2,160,000 (月額)

7 監査の結果

本施設については、特段の指摘すべき点は見当たらなかった。

第 19 寺町プラザ

1 施設外観



2 本施設の概要（令和 6 年度末時点）

施設名	寺町プラザ		
所在地	松江市寺町 198-61		
所管課	住宅政策課		
財産分類	借受財産		
敷地面積	—		
建物面積	木造	—	非木造
主要建物の構造	(借受財産)		
主要建物の建築年月日	(借受財産)		
主要建物の耐用年数	(借受財産)	主要建物の経過年数	(借受財産)
新旧耐震の別	(借受財産)	耐震診断	なし
根拠法令	公営住宅法第 3 条		
設置条例	松江市営住宅条例		
事業費総額	(借受財産)		
固定資産台帳簿価	(借受財産)		

設置目的	市営住宅の供給
施設概要	公営住宅
運営形態	管理代行
指定管理者	島根県住宅供給公社 (※注:上記のとおり正確には指定管理ではなく、管理代行である。)
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

(1) 本施設は公営住宅であるが、松江市の所有する建物（住宅）ではなく、民間から借り上げた住宅を公営住宅として供給しているものである。

松江市が建物所有者から賃借している部分は、建物の4階から8階までの合計20戸（各階4戸ずつ）であり、4階の4戸は身体障がい者向けの住宅となっている。

(2) 各年度末の入居戸数は、下表のとおりである。

(単位：戸)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
入居戸数	19	20	20	20	20

4 本施設の直近3か年の収支状況

(1) 松江市の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	14,664,400	14,664,400	14,818,322
家賃	6,530,400	6,530,400	7,298,322
国補助金	8,134,000	8,134,000	7,520,000
支出(計)	23,248,800	23,342,348	23,346,124
借上料	22,800,000	22,800,000	22,800,000
管理代行料	448,800	542,348	546,124
収支	▲8,584,400	▲8,677,948	▲8,527,802

(2) 管理代行者の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	448,800	542,348	546,124
管理代行料	448,800	542,348	546,124
支出(計)	448,800	542,348	546,124
人件費	360,000	394,892	394,893
事務費	36,000	94,656	87,541
管理人報酬	52,800	52,800	52,800
維持修繕費	0	0	10,890
収支	0	0	0

5 指定管理・業務委託の状況(令和6年度)

委託事務の内容	委託先	委託金額(円)	選定方法
・入居者の募集、決定 ・家賃等の収納、督促 ・修繕 等	島根県住宅供給公社	438,432,439 (3年/他の公営住宅 分含む)	随意契約

6 貸付等の状況(令和6年度)

公営住宅として、入居募集に応募し当選した者へ賃貸している。

7 監査の結果

(1) 本施設の原則廃止(指摘)

ア 現状

本施設は、平成13年から賃借を開始しており、当初の契約では平成13年9月1日から平成33(令和3)年8月31日までの20年が賃貸借期間とされていた。

本施設については、上記契約期間満了後の再契約を行わない方向で検討が進められていたが、本施設が「まちなか居住」の推進という市の方針に合致していたこと、公営住宅法に基づく補助金を市の支払う賃借料の財源とすることが

できること等を理由として、改めて令和3年9月1日から令和13年8月31日までの10年間を賃貸借期間として、再度賃貸借契約が締結された。

イ 評価

松江市は「松江市中心市街地活性化基本計画」を策定して中心市街地の活性化を図っており、「まちなか居住」の推進という目的自体は正当なものであるといえる。

しかしながら、松江市が建物を借り上げて公営住宅として供給しなくても、本施設建物は民間の賃貸住宅として供給されるのであるから、松江市が借上げの公営住宅としたからといって、そのことからただちに「まちなか居住」の推進が図られるという関係にはない。

つまり、松江市が本施設建物を借り上げて公営住宅として供給するという手段は、「まちなか居住」の推進という目的との間に実質的な関連性をもたないものと評価される。

したがって、今後も本施設を借上げの公営住宅として継続する意義は乏しいものと言わざるを得ず、そうである以上、本施設の借上げは令和13年8月31日の賃借期間満了をもって終了させるべきである。

ただし、本施設4階の4戸は身体障がい者向け住宅となっており、当該住宅居住者の他の公営住宅への転居が容易でないという事情もあり得る。したがって、この4戸に限っては、他の公営住宅への転居の可否等の状況も十分に考慮した上で、廃止するか否かを検討すべきである。

ウ 指摘

本施設の借上げは、令和13年8月31日の賃借期間満了をもって終了させるべきである。

ただし、本施設4階の4戸（身体障がい者向け住宅）に限っては、他の公営住宅への転居の可否等の状況も十分に考慮した上で、廃止するか否かを検討すべきである。

(2) 借上賃料の減額改定の検討（意見）

ア 現状

本施設建物に係る令和3年9月1日以降の賃貸借契約において、松江市が建物所有者に支払う賃料は、1戸当たり月額9万5000円とされている。所管課によると、上記の賃料額は、市場の実勢等を考慮しながら建物所有者と協議をして決めたとのことである。

他方で、本施設建物のうち、松江市が賃借している4～8階の下にある3階の4戸については、建物所有者が直接、一般向けに賃貸しており、所管課によると、それら住戸の現在の賃料額は月額8万5000円とのことである。

イ 評価

本施設については、松江市が賃借する際の賃料額を決めるにあたって最も参考となるべき同一建物内の他の住戸の賃料額（月額8万5000円）と、松江市が実際に支払っている賃料額（月額9万5000円）との間には、1万円もの差が生じている。

もちろん、同一建物内の住戸だからといって、一律に賃料額を各戸同額に設定しなければならないわけではない。

しかしながら、本施設は松江市が長期にわたり一括借上げしているものであり、所有者は、その間の空室リスクを負担せず、募集コストも発生しないのであるから、賃料額はいわゆる相場より低い水準であってもおかしくない。

それにもかかわらず、松江市は、同一建物内の他の住戸の賃料より、逆に1万円も高い賃料を支払っているのであり、経済合理性を欠く状況にあるのではないかとの疑念がある。

この点、建物所有者との間の賃貸借契約書では、「2年毎に、借上料の妥当性を含め、今後についての協議を行うものとする。」と規定され（第5条第2項）、また、「近傍同種の建物の賃料に比較して借上料が不相当となった場合」には「双方合意のうえ、借上料を改定することができる。」とも規定されているのであるから（同条第1項第3号）、少なくとも他の住戸と同一水準の賃料に変更するよう賃貸人（建物所有者）へ協議を申し入れることが望ましい。

なお、所管課は、松江市が借り上げている4～8階の住戸にはバルコニー（約13.7㎡）がある一方で、3階の住戸にはそれが無いことを理由に、1万円の賃料差は妥当であると説明する。しかしながら、次に述べる2点に照らせば、バルコニーの有無で当該賃料差を説明することは困難と考える。

第一に、過去の賃料の経過を見ると、再借上前の4～8階の賃料は、一戸当たり月額11万円（20年間変更なし）であったところ、3階の住戸は、当初月額11万円の賃料で貸し出され、その後、段階的に現在の金額まで下がっていったという事実がある。つまり、当初の賃料は、4～8階の住戸も3階の住戸も、バルコニーの有無にかかわらず同額であった。

第二に、3階の住戸はバルコニーを欠く反面、4～8階の住戸よりも奥行きがあり、室内の専有面積が広がっている。

これらの点を勘案すれば、バルコニーの有無は賃料額の差を正当化する根拠とはなり得ず、先に述べた評価を左右しないものと考えた。

ウ 意見

松江市が建物所有者に対して支払う賃料の額が、同一建物の他の一般住戸の賃料額より1万円高くなっているため、他の住戸と同一水準か、もしくはそれ以下に変更するよう賃貸人へ協議を申し入れることが望ましい。

(3) 賃借権設定登記の履行（指摘）

ア 現状

本施設の建物所有者との間の賃貸借契約書では、「乙〔引用者注：松江市〕は、乙名義の賃借権設定登記を乙の負担で行うものとする。」「乙は賃貸借が終了したときに賃借権抹消登記を乙の負担で行うものとする。」と規定されている（第7条第2項、同第3項）。

しかしながら、本施設について、賃借権の設定登記はなされていなかった。

イ 評価

後記(4)で述べるとおり、そもそも本施設に係る賃貸借契約において、賃借権の設定登記を行う旨の規定を設ける必要性があったか否かという問題はあるが、少なくとも契約上、賃借権の設定登記を行うことを定めている以上、それを履行すべきである。

ウ 指摘

賃貸借契約上、賃借権の設定登記を行うことを定めている以上、それを履行すべきである。

なお、監査人からの指摘を受け、松江市において監査期間中に賃借権の設定登記を了したとの報告があった。したがって、本施設については、上記の指摘事項は既に解消されているので、その旨付言する。

(4) 賃借権設定登記の要否の検討（意見）

ア 現 状

本施設の建物所有者との間の賃貸借契約書では、「乙〔引用者注：松江市〕は、乙名義の賃借権設定登記を乙の負担で行うものとする。」「乙は賃貸借が終了したときに賃借権抹消登記を乙の負担で行うものとする。」と規定されている（第7条第2項、同第3項）。

イ 評 価

賃借権の設定登記は、賃借権の対抗要件を具備するためになされるものであるが（民法第605条）、建物賃貸借の場合、建物の引渡しを受けることによって対抗要件を備えることができるため（借地借家法第31条）、対抗要件具備のために賃借権設定登記を行う必要性は乏しい。

したがって、建物の賃貸借である本施設の賃貸借契約において、そもそも賃借権設定登記をすることを定める必要があったのか、検討することが望ましい。

ウ 意 見

建物の賃貸借である本施設の賃貸借契約において、そもそも賃借権設定登記をすることを定める必要があったのか、検討することが望ましい。

第20 北学校給食センター

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	北学校給食センター		
所在地	松江市西川津町2760-2		
所管課	学校給食課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	2,636.88㎡		
建物面積	木造	—	非木造 1,210.00㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	平成2年3月1日		
主要建物の耐用年数	41年	主要建物の経過年数	34年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	学校給食法		
設置条例	松江市立学校給食センターの設置及び管理に関する条例		
事業費総額	資料なし		
固定資産台帳簿価	105,715,018円		

設置目的	学校給食の提供
施設概要	5600食の調理能力を持つ給食センター
運営形態	直営
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

(1) 本施設は、松江市内に8か所設置された給食センターの1つであり（松江市本庁管内に3か所、鹿島支所、島根支所、宍道支所、八雲支所、東出雲支所の各管内に1か所ずつ）、中央小学校、津田小学校、川津小学校、朝酌小学校、持田小学校、本庄小学校、美保関小学校、第二中学校、第四中学校、本庄中学校、美保関中学校、義務教育学校八束学園の学校給食の調理等を担当している。

(2) 本施設は、学校給食の調理に使用している。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

		令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)		556,670	16,596,735	29,298,845
財産収入	不要物品売払金	5,390	8,360	8,470
	諸収入			
	廃食油回収金	71,280	99,375	89,375
	職員駐車場利用料金	480,000	489,000	501,000
市債	教育債(学校給食施設整備事業)	0	16,000,000	28,700,000
支出(計)		127,085,334	153,941,282	173,452,575
運営費	需用費	28,152,108	26,708,300	25,944,755
	役務費	2,062,490	2,504,976	2,015,643
	委託料	6,918,936	6,728,956	7,167,177
	備品購入費	484,000	212,850	99,000
	公課費	37,800	37,800	0
運営費(債務負担分)	委託料	89,430,000	97,240,000	99,440,000

整備費	委託料		2,022,900	5,357,000
	工事請負費		10,565,500	0
	備品購入費		7,920,000	33,429,000
収 支		▲126,528,664	▲137,344,547	▲144,153,730

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

委託事務の内容	委託先	委託金額(円)	選定方法
副食調理等(北・島根センター)	㈱東洋食品	495,000,000 (5年)	随意契約 (プロポーザル)
副食の配送・回収(北・西センター)	日本通運㈱山陰支店	356,843,385 (5年/他センター分含む)	競争入札
米飯配送・回収(南・北・西センター)	日本通運㈱山陰支店	213,874,418 (5年/他センター分含む)	競争入札
米飯用食器・食缶洗浄消毒保管	合資会社一文字家	26,426,400	随意契約
機械警備	北陽警備保障㈱	588,720	随意契約
カロリーファイヤーの保守点検	和汽産業(有)	108,900	随意契約
廃油処分	三光㈱松江支店	60円/ℓ	随意契約
廃油収集運搬	(有)マツジョウ	88円/ℓ	随意契約
グリストラップ汚泥処分	三光㈱松江支店	36,300円/m ³	競争入札
グリストラップ汚泥収集運搬	(有)マツジョウ	9,900円/m ³	随意契約
消防用設備点検	北陽警備保障㈱	46,200	随意契約
自家用電気工作物保守点検	深田電気管理事務所	132,000	随意契約
汚水処理施設維持管理	(有)マツジョウ	1,122,000	競争入札
ボイラー保守点検	三浦工業㈱松江支店	737,880	随意契約
鼠・衛生害虫防除等	サンククリーン㈱松江営業所	231,000	競争入札
可燃ごみ収集運搬	アースサポート㈱	594円/袋	競争入札
不燃ごみ処分	アースサポート㈱	242円/袋	随意契約
不燃ごみ収集運搬	アースサポート㈱	132円/袋	随意契約
資源ごみ(古紙類)収集運搬処	松江広域再生資源協	15円(税別)/kg	随意契約

分	同組合		
資源ごみ(缶類)収集運搬処分	松江広域再生資源協 同組合	25 円(税別)/kg	随意契約

6 貸付等の状況（令和6年度）

なし。

7 監査の結果

(1) 競争性確保のための方策の検討（意見）

ア 現状

本施設に関する委託業務（他の給食センターの業務を含むものもある。）のうち、①松江市立北・西・鹿島・島根・宍道・東出雲学校給食センターグリストラップ汚泥処分業務委託、②松江市立北学校給食センター汚水処理施設維持管理業務委託、③各学校給食施設鼠・衛生害虫防除等業務委託は、例年、委託先の選定において一般競争入札が採用されているところ、少なくとも直近3か年（令和4年度～同6年度）は1者入札が続いており、かつ、入札事業者はいずれも同一事業者である（①は三光株式会社、②は有限会社マツジョウ、③はサンクリーン株式会社）。

イ 評価

地方公共団体の行う契約事務においては、公正な処理を実現し、機会均等の理念に適合し、かつ経済性を確保するという観点から、一般競争入札が原則とされる（地方自治法第234条第1項、第2項）。

1者入札の状況が継続すると、公正な処理を実現し、機会均等の理念に適合し、かつ経済性を確保するという入札の合理性が失われる可能性がある。本施設のように、競争入札への参加事業者数が1者のみという状況は、競争性が働いておらず、委託費の高止まりにも繋がりがねない。

地方自治体の行う競争入札においては、できる限り1者入札が継続しないよう配慮することが望ましい。

ウ 意見

前記アに指摘した各業務においては、競争入札の方法が採用されているにもかかわらず、同一事業者による1者入札及び当該事業者との契約が続いている。

もちろん、委託業務の内容や業務遂行に求められる許認可の有無等の事情により、1者入札状況の解消は必ずしも容易ではないが、これらの業務に対応可能な事業者は1者に限られるわけではない以上、入札参加資格の変更や委託業務の内容の分割、他の類似業務との統合、契約期間の変更等、競争性を確保するための方策を検討することが望ましい。

第21 松江イングリッシュガーデン

松江イングリッシュガーデンは、行政財産である松江イングリッシュガーデン周辺地（後記A）と、普通財産である松江イングリッシュガーデン管理棟（後記B）とに分かれている。

A 松江イングリッシュガーデン周辺地

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	松江イングリッシュガーデン周辺地			
所在地	松江市西浜佐陀町288-1			
所管課	観光施設課			
財産分類	行政財産			
敷地面積	15,308.94㎡			
建物面積	木造	75.60㎡	非木造	600.09㎡
主要建物の構造	鉄骨造			
主要建物の建築年月日	平成13年4月1日			

主要建物の耐用年数	38年	主要建物の経過年数	24年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	なし		
設置条例	なし		
事業費総額	資料なし		
固定資産台帳簿価	20,127,692円		
設置目的	平成31年4月1日売却（屋内ガーデン、東屋、パーゴラ）		
施設概要	平成31年4月1日売却（屋内ガーデン、東屋、パーゴラ）		
運営形態	直営		
指定管理者	なし		
適正化計画での位置付け	第1期計画：譲渡（H30適性化済）		

3 本施設の利用状況

- (1) 松江イングリッシュガーデンは、平成13年に開設された当初、ルイス・C.ティファニー庭園美術館（当時）と合わせて松江ウォーターヴィレッジを形成していたものであるが、平成19年に上記美術館が閉館となり、結果、松江イングリッシュガーデンのみが残ることとなった。

松江市は、上記美術館の撤退後、イングリッシュガーデンが日本でも有数の本格的英国式庭園であることから、イングリッシュガーデン単体での有効活用を検討していたが、最終的に、上記美術館の跡地を含め一体的な有効活用を図る上では、民間事業者のノウハウや創意工夫の導入が必要と判断した。

そこで、松江市は、平成31年4月、株式会社ブライダルギヤラリー・ノバにイングリッシュガーデン、屋内ガーデン、東屋及びパーゴラを売却した。

本施設（松江イングリッシュガーデン周辺地）は、松江イングリッシュガーデンの売却によって残った部分であり、横断陸橋、バス待合所及び休憩所棟（2階建ての建物）等で構成されている。

- (2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである。

（単位：人）

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用者数	354	354	356	1,502	549

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	3,438,410	3,520,481	3,440,402
支出(計)	1,212,286	2,505,089	1,354,950
収支	2,226,124	1,015,392	2,085,452

5 指定管理・業務委託の状況(令和6年度)

委託事務の内容	委託先	委託金額(円)	選定方法
駐車場入り口付近除草業務	(有)足立農園	48,400	随意契約
外周地被・草花類撤去	(株)庭の川島	449,900	随意契約
外周高中木伐採他	(株)庭の川島	414,700	随意契約

6 貸付等の状況(令和6年度)

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
(株)ブライダルギヤラリー・ノバ (行政財産使用許可)	土地 69.76 m ² 建物 69.76 m ²	松江イングリッシュガーデン庭園管理運営のため	免除
(有)いやタクシー (行政財産使用許可)	土地 63.72 m ² 建物 14.72 m ² (駐車場、管理人室)	コミュニティバス駐車場、 運転手休憩所	免除

B 松江イングリッシュガーデン管理棟

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	松江イングリッシュガーデン管理棟			
所在地	松江市西浜佐陀町312-1			
所管課	観光施設課			
財産分類	普通財産			
敷地面積	1,422.35㎡			
建物面積	木造	175.82㎡	非木造	240.00㎡
主要建物の構造	木造			
主要建物の建築年月日	平成13年4月1日			
主要建物の耐用年数	24年	主要建物の経過年数	24年	
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし	
根拠法令	なし			
設置条例	なし			
事業費総額	資料なし			

固定資産台帳簿価	4,333,016円
設置目的	イングリッシュガーデン管理施設
施設概要	平成31年4月1日売却（屋内ガーデン、東屋、パーゴラ）したイングリッシュガーデンの旧管理棟部。
運営形態	（カルテに記載なし）
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

本施設は、民間法人に貸し付けている。

4 本施設の直近3か年の収支状況

（単位：円）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入（計）	200,655	242,640	292,201
支出（計）	0	0	0
収支	200,655	242,640	292,201

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

なし

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
(株)プライダルギヤラリー・ノバ (普通財産貸付)	土地 151.02 m ² 建物 175.82 m ²	松江イングリッシュガーデン活用事業のため	292,201

C 監査の結果

(1) 一体的業務の分割発注による随意契約の選択（指摘）

ア 現状

本施設に関し、令和6年度に随意契約によって実施した業務のうち、本施設周辺の①地被・草花類撤去業務（令和7年2月26日着工・同年3月10日完了）の契約金額は44万9900円（税込）、②高中木伐採（令和7年3月18日着工、同月31日完了）の契約金額は41万4700円（税込）であり、いずれも同一の造園業者（株庭の川島）が受注している。

イ 評価

地方自治体は、その事務を処理するに当っては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない（地方自治法第2条第14項）。

また、地方自治体が行う契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとされ（同法第234条第1項）、指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる（同条第2項）。この規定を受けて、地方自治法施行令第167条の2第1項は、随意契約によることができる場合を、同項第1号乃至第10号において規定している。

松江市随意契約ガイドラインは、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号の規定に基づいて随意契約をする場合（少額随意契約）について、(1)工事又は製造の請負、(2)財産の買入れ、(3)物件の借入れ、(4)財産の売払い、(5)物件の貸付け、(6)前各号に掲げるもの以外のものに契約の種類が分類され、(6)前各号に掲げるもの以外のものについては、設計額（税込）が50万円を超えないものをその対象としている。

ところで、上記2業務の契約金額は、①44万9900円（税込）と②41万4700円（税込）で、いずれも少額随意契約として許される金額の上限に近い金額であり、かつ、①②を一括発注した場合には、少額随意契約の方法を採用することができない（上限を超える）金額である。

また、前記のとおり、地被・草花類及び中高木は近接した場所にあること、いずれもの工事も同一の業者が受注していることに鑑みれば、上記2工事を一体の業務として発注することについて、技術的な支障があるとも考えにくい。

これらの事情に照らせば、上記2業務は、本来であれば一体的業務としてまとめて発注することも可能であったというべきであり、少額随意契約が許される範囲内で、2つの業務に分割して発注したとの疑念を免れない。

この点につき、所管課は、上記2業務を発注したのは年度末であったため、まずはイングリッシュガーデンのある民間事業者の敷地周辺部の除草を先行し、中高木伐採については伐採作業にクレーン付きトラックを市道占用して業務に当たらなければならないため、周辺住民へのお知らせが必要であることから、2つの業務に分割して発注したと説明する。

しかしながら、上記2業務を一括して発注した場合でも、①地被・草花類撤去を先行して実施し、その間に周辺住民へのお知らせをした上で、②高中木伐採を実施すればよいから、1つの業務として実施することができない旨の所管課の懸念は、必ずしも当たらないと思われる。

ウ 指 摘

本来であれば競争入札とすべき規模の事業については、これを分割発注して少額随意契約とすることは適切ではなく、原則どおり競争入札の方法を採用すべきである。

(2) 横断陸橋の清掃（意見）

ア 現 状

本施設の構成物件には、国道431号線を跨ぐ横断陸橋が含まれている。この横断陸橋は屋根付きの構造物であるが、風雨を凌げるためか鳥が侵入し易い。また、陸橋の両端にはエスカレーターが設置されているが、いずれも現在は停止している。

本施設の現地調査を行った際、横断陸橋内は鳥の糞によって汚損されていた。

所管課によると、横断陸橋の定期的な清掃は行われておらず、汚損の著しい時などに、担当課の職員によって清掃作業を行っているとのことである（なお、本監査期間中にも、近隣住民から汚損が著しい旨の報告があった。）。

イ 評 価

行政財産である施設は、当該施設の維持管理の一環として、汚損が著しくならないように定期的な清掃を行う等の対策をすることが望ましい。

ウ 意 見

本施設を構成する横断陸橋は、鳥が多数侵入するため、鳥の糞によってしばしば汚損されているのであるから、汚損が著しくならないように、定期的な清掃を実施する等の対策をすることが望ましい。

第 2 2 島根総合公園

後記 A の島根総合公園は、松江市島根町内に所在する公園であり、公園内には後記 B の野球場がある。また、現在太陽光発電設備等が設置されている後記 C の土地は、野球場グラウンドの跡地及びそれに隣接する土地であり、島根総合公園 (A) と隣接した位置にある。

A 島根総合公園

1 施設外観



2 本施設の概要（令和 6 年度末時点）

施設名	島根総合公園			
所在地	松江市島根町大芦 1 1 8 4 - 1			
所管課	公園緑地課			
財産分類	行政財産			
敷地面積	1 0 5, 2 5 6. 0 0 m ²			
建物面積	木造	0. 0 0 m ²	非木造	6 3. 6 0 m ²
主要建物の構造	(カルテに記載なし)			

主要建物の建築年月日	昭和60年1月1日		
主要建物の耐用年数	31年	主要建物の経過年数	39年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	社会資本整備重点計画法第二条の2第七項		
設置条例	松江市普通公園条例（有料施設）		
事業費総額	0円		
固定資産台帳簿価	3円		
設置目的	都市計画区域外の農村漁村地域の生活環境の改善を目的につくられた公園		
施設概要	普通公園		
運営形態	直営		
指定管理者	なし		
適正化計画での位置付け	なし		

3 本施設の利用状況

- (1) 前記のとおり、本施設は、松江市島根町内に所在する公園であり、公園内には後記Bの野球場がある。公園内には、かつて野球場のほかにテニスコートも存在していたが、現在、テニスコートは使用禁止となっている。
- (2) 本施設に関し、公園の利用者数などの調査は行われていない。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	17,808	17,808	17,808
施設使用料(行政財産使用料)	17,808	17,808	17,808
支出(計)	985,850	1,124,200	2,619,100
修繕費(改修工事含む)	25,300	24,200	1,336,500
業務委託費	960,550	1,100,000	1,282,600
収支	▲968,042	▲1,106,392	▲2,601,292

5 指定管理・業務委託の状況(令和6年度)

委託事務の内容	委託先	委託金額(円)	選定方法
草刈り	大芦自治会	880,000	随意契約

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
西日本電信電話株式会社（行政財産使用許可）	第一種電話柱 15本ほか	認定電気通信事業の用に供するため	15,680
(株)エネコム（行政財産使用許可）	72.81m(上空に設ける線類)	認定電気通信事業の用に供するため	436
寺本司（行政財産使用許可）	合計 26.7 m ²	BMX 競技練習用ジャンプ台の設置及び管理	1,692

B 島根総合公園運動広場

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	島根総合公園運動広場
所在地	松江市島根町大芦1184-1

所 管 課	スポーツ施設課			
財 産 分 類	行政財産			
敷 地 面 積	105,256.00㎡			
建 物 面 積	木造	76.00㎡	非木造	99.60㎡
主要建物の構造	木造			
主要建物の建築年月日	昭和60年3月31日			
主要建物の耐用年数	15年	主要建物の経過年数	39年	
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし	
根拠法令	社会資本整備重点計画法第二条の2第七項			
設置条例	松江市指定管理者の管理する運動施設設置及び管理に関する条例 松江市普通公園条例（有料施設）			
事業費総額	0円			
固定資産台帳簿価	3円			
設置目的	スポーツの振興及び文化の向上を図り、市民の心身の健全な発達に寄与するため。			
施設概要	野球場			
運営形態	指定管理（非公募）			
指定管理者	松江市島根体育協会			
適正化計画での位置付け	なし			

3 本施設の利用状況

- (1) 本施設は、前記Aの公園内にある野球場である。
- (2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである。

(単位：人)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用者数	707	910	746	714	740

4 本施設の直近3か年の収支状況

- (1) 松江市の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	0	0	0
支出(計)	22,000	0	800,800
修繕費	22,000	0	800,800
収支	▲22,000	▲0	▲800,800

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	151,630	98,630	103,810
指定管理料	0	0	0
利用料及び使用料	151,630	98,630	103,810
支出(計)	130,000	130,000	130,000
委託料等	130,000	130,000	130,000
収支	21,630	▲31,370	▲26,190

※ 本施設を含む3施設の指定管理となっており、指定管理料については別の施設(島根体育館)の収支にまとめて計上しているため、本施設の収支には指定管理料が計上されていない。

5 指定管理・業務委託の状況(令和6年度)

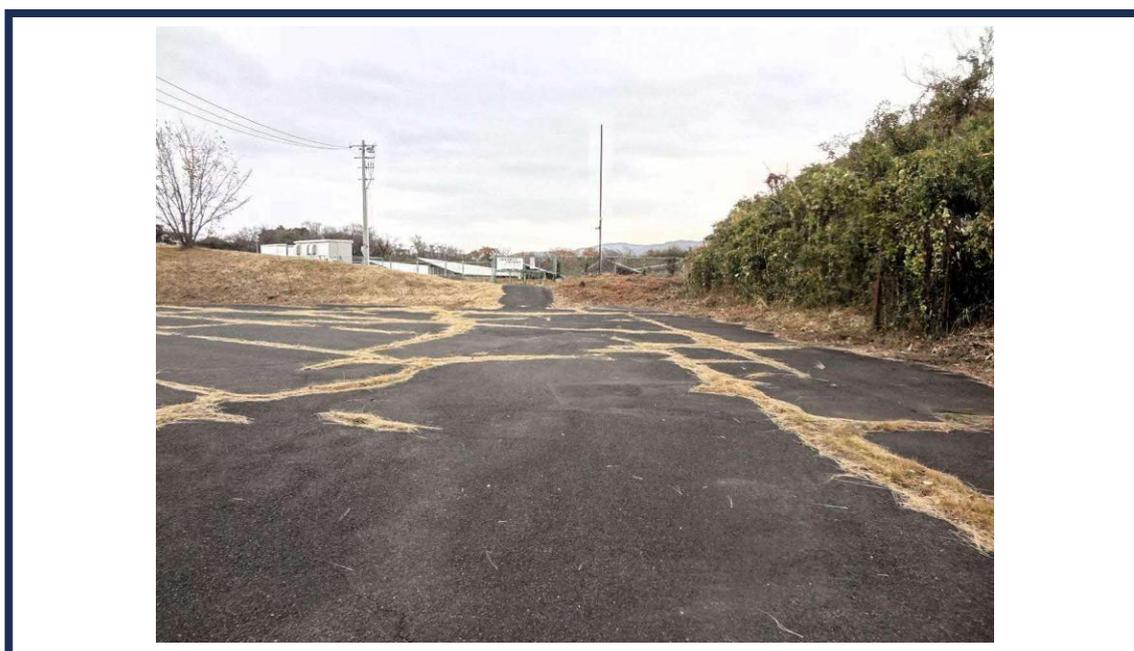
管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
<ul style="list-style-type: none"> ・ 島根運動施設及び設備の利用の許可に関する業務 ・ 利用料金の徴収、減免及び還付に関する業務 ・ 島根運動施設及び設備の維持管理に関する業務 ・ スポーツ振興を目的とする各種の催しの企画及び実施に関する業務 	松江市島根体育協会	0 ※指定管理料は島根体育館に含む。 (6,600,000円)	非公募

6 貸付等の状況（令和6年度）

なし。

C 島根運動広場

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	島根運動広場			
所在地	松江市島根町大芦5357			
所管課	環境エネルギー課			
財産分類	普通財産			
敷地面積	26,207.00㎡			
建物面積	木造	166.48㎡	非木造	0.00㎡
主要建物の構造	木造			
主要建物の建築年月日	昭和57年3月31日			
主要建物の耐用年数	15年	主要建物の経過年数	42年	
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし	
根拠法令	なし			

設置条例	なし
事業費総額	0円
固定資産台帳簿価	123,748,932円
設置目的	なし
施設概要	なし
運営形態	直営
指定管理者	なし
適正化計画での 位置付け	なし

3 本施設の利用状況

本施設は、かつて野球場グラウンドであった広場及びそれに隣接するスペースであるが、松江市が事業者の有償で貸し付けており、同事業者が太陽光発電用地及びドローンの訓練用地として利用している。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	2,645,167	2,647,385	2,648,755
太陽光発電用地	2,561,390	2,561,390	2,561,390
ドローン訓練用地	83,777	85,995	87,365
支出(計)	0	0	0
収支	2,645,167	2,647,385	2,648,755

5 指定管理・業務委託の状況(令和6年度)

なし。

6 貸付等の状況(令和6年度)

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
一畑工業(株)	土地 11,590 m ²	太陽光発電事業用地	2,561,390

一畑工業(株)	土地 375 m ² 建物 84 m ²	ドローン訓練用地	87,365
---------	---	----------	--------

D 監査の結果

(1) 島根総合公園の廃止の検討（意見）

ア 現 状

島根総合公園（前記 A）は、野球場（前記 B）部分の利用が一定数見られるものの、テニスコート部分は朽廃して使用が禁止されており、本公園中央に位置するアプローチ広場には雑草が生い茂るなど（島根総合公園除草業務委託における作業前写真参照）、野球場以外の公園部分については、有意な利用がないように見受けられた。

イ 評 価

島根総合公園は、市街地から離れたところに存在しており、そこへ至るまでの道も、センターラインが引かれていないような道や、自動車 1 台がやっと通行できるような狭隘路となっており、交通アクセスが非常に悪い。

また、野球場（前記 B）部分の利用は一定数見られるものの、実際に利用されている時間は、開場されている時間（利用可能な時間）のうちごくわずかにすぎない（令和 6 年度の実績では、開場時間 3 2 3 5 時間のうち利用時間は 1 3 1 時間であった（利用率約 4 %）。なお、利用時間の半分以上は、特定の社会人野球チームによる利用時間である。）。

また、桜の植樹活動を行うことにより、本公園を桜の名所としようという試みもあったことが窺われるが、松江市内には多数の桜の名所があり、本公園の桜の名所としての知名度は高くない上、同じ島根町エリアには、既にチェリーロードなどの有名な桜の名所も存在している。

前記のとおり、野球場部分を除く公園部分はほとんど利用されていないように見受けられる以上、松江市として、本公園を今後も積極的に維持管理していく必要があるのか否か、本公園（野球場部分も含む。）の廃止も含めた検討が必要であると思われる。

ウ 意 見

島根総合公園（野球場部分も含む。）について、松江市として今後も積極的に維持管理していく必要があるのか否か、本公園の廃止も含めた検討をするのが望ましい。

(2) 太陽光発電用地のための土地賃貸借契約における敷金の受領（意見）

ア 現 状

島根運動広場（前記C）の太陽光発電用地としての土地賃貸借契約において、賃借人から敷金を受領していない。

イ 評 価

太陽光発電用地のための土地賃貸借契約は、土地上に太陽光発電設備を設置するものであるから、万が一賃借人たる事業者が倒産するなどした場合、太陽光発電設備の撤去・処分等の原状回復費用を、松江市が負担することにもなりかねない。そこで、原状回復に必要な費用の全部又は一部に相当する金銭を、事前に敷金として賃借人から受領しておくことが望ましい。

ウ 意 見

本施設の太陽光発電用地の賃貸借のように、賃借人が倒産等した場合に松江市が原状回復費用を負担する可能性がある賃貸借については、原状回復に必要な費用の全部又は一部に相当する金銭を敷金として賃借人から受領しておくことが望ましい。

(3) 敷金を預からなかった理由の記録化（意見）

ア 現 状

前記のとおり、島根運動広場（前記C）の太陽光発電用地のための土地賃貸借契約について、市は敷金を預かっていない。

この点、松江市公有財産規則は、「普通財産を貸し付ける場合は、相当な担保を提供させ、又は連帯保証人を立てさせなければならない。」（第27条本文）と規定する一方、同条但書第1号から第7号のいずれかに該当する場合には、この限りではないとも規定している（同条但書）。

所管課によると、本契約においては、公有財産規則第27条第7号（「前各号に掲げる場合のほか、市長が特に必要ないと認めるとき。」）に基づいて敷金を預か

らなかったとのことであるが、「特に必要ない」と認めた理由については、決裁文書その他の文書に記載されていないとのことであった。

イ 評 価

松江市公有財産規則では、普通財産を貸し付ける場合、原則として人的又は物的担保を提供させるものとされており、担保提供を求めないことは例外的な取扱いとされている（同規則第27条）。そして、例外的な取扱いを認める事由（同条但書各号）の中でも、第7号の「前各号に掲げる場合のほか、市長が特に必要ないと認めるとき。」という定めは、第1号から第6号に該当しなくとも市長の裁量的な判断で担保提供を求めないことができる場合を規定したものであり、第1号から第6号の事由に比して、特に例外的な位置づけであると考えられる。

そうである以上、第7号に該当するとして担保提供を求めない場合は、その判断に対する後日の検証を可能にするために、第7号に該当すると認めた理由を決裁文書その他の文書中に記録化しておくことが望ましい。

ウ 意 見

普通財産を貸し付ける際に、松江市公有財産規則第27条第7号（「前各号に掲げる場合のほか、市長が特に必要ないと認めるとき。」）に該当するとして、敷金その他の担保提供を求めないこととする場合には、同条第7号に該当すると認めた理由を決裁文書その他の文書中に記録化しておくことが望ましい。

第23 玉湯支所

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	玉湯支所		
所在地	松江市玉湯町湯町1793		
所管課	玉湯支所地域振興課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	2,892.52㎡		
建物面積	木造	—	非木造 1,535.58㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	昭和45年11月30日		
主要建物の耐用年数	50年	主要建物の経過年数	54年
新旧耐震の別	旧耐震	耐震診断	実施済(Is値0.71)
根拠法令	地方自治法		
設置条例	松江市支所設置条例		
事業費総額	74,000,000円(建築費)		
固定資産台帳簿価	1円		

設置目的	地方自治法第155条1項の規定に基づき、市長の権限に属する事務を分掌させるため
施設概要	松江市役所の支所
運営形態	直営
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

(1) 本施設は、松江市支所設置条例に基づく、旧玉湯町を所管区域とする支所である。本施設については、平成28年3月に隣接する玉湯公民館との間に渡り廊下が設置され、本施設と玉湯公民館とが物理的に接続されたことをもって、支所・公民館の複合化が完了したものとされている。

(2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである。

(単位：人)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用者数	11,255	11,377	10,925	9,383	10,799

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	250,908	293,664	369,432
庁舎使用料	125,899	126,582	170,750
支所施設維持管理費負担金(光熱水費)	125,009	167,082	198,682
支出(計)	5,848,973	5,607,442	6,651,018
委託料等	1,650,919	1,744,196	1,885,957
電気	2,013,790	1,988,501	2,020,696
ガス	34,481	29,368	31,670
上下水道	305,756	205,722	243,859
燃料	613,269	871,891	908,898
修繕等	745,800	261,800	1,052,854
その他経費	484,958	505,964	507,084

収 支	▲5,598,065	▲5,313,778	▲6,281,586
-----	------------	------------	------------

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

委託業務の内容	委託先	委託金額(円)	選定方法
可燃廃棄物収集・運搬処理業務	(有)新生清掃社	96(税別)円/kg	随意契約
産業廃棄物処理（収集運搬）	(有)新生清掃社	270(税別)円/袋	随意契約
産業廃棄物処理	アースサポート(株)	380(税別)円/袋	随意契約
清掃業務	島根県ビルメンテナ ンス協同組合	407,880 円	随意契約
床面洗浄ワックス塗布業務	島根県ビルメンテナ ンス協同組合	320,100 円	随意契約
庁舎窓ガラスクリーニング	島根県ビルメンテナ ンス協同組合	54,241 円	随意契約
トイレ洗浄殺菌装置等点検・ 保守管理業務	日本カルミック(株)	92,928 円	随意契約
冷暖房機保守管理業務	(株)オンチョウ	176,000 円	随意契約
貯水槽清掃殺菌消毒清掃業務	サンクリーン(株)	68,200 円	随意契約
資源ごみ等収集運搬及び処分 業務	松江広域再生資源協 同組合	24 円(税別)/kg	随意契約
消防設備保守点検業務	日海通信工業(株)	74,800 円	随意契約
機械警備業務	セコム山陰(株)	549,120 円	随意契約

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
中海・宍道湖・大山圏域 市長会 (行政財産使用許可)	115.34 m ² (建物) 67.65 m ² (土地)	執務室、駐車場	免除
西日本電信電話(株) (行政財産使用許可)	第1種電話柱1本, 支線1条	認定電気通信事業	560 円
中国電力ネットワーク (株)	第1種電柱2本, 支 線3条	電気事業及び電気通信事業	1,260 円

(行政財産使用許可)			
島根県 (行政財産使用許可)	10.1 m ² (土地)	放射線測定機器の設置	免除
一般財団法人島根陸上 競技協会 (行政財産使用許可)	125.0 m ² (建物) 108.54 m ² (土地)	第 79 回宍道湖一周駅伝競走 大会において、2 区中継所選 手のトイレ・更衣及び大会関 係者の駐車場として使用	免除
公益社団法人松江市シ ルバー人材センター (行政財産使用許可)	40.70 m ² (建物)	作業場 (分庁舎 1 階)	40,025 円
特定非営利活動法人ひ だまり (行政財産使用許可)	28.27 m ² (建物)	資材・書類の保管場所、事務ス ペース (分庁舎 1 階)	27,800 円
山陰ケーブルビジョン (株) (行政財産使用許可)	52.87 m ² (土地)	サブヘッドエンド局舎の設置	57,735 円
国土交通省中国地方整 備局 出雲河川事務所 (行政財産使用許可)	38.14 m ² (建物)	行政代執行の事務所	43,370 円
国土交通省国土地理院 中国地方測量部 (行政財産使用許可)	0.81 m ² (土地)	測量標(一等水準点・表示板) の保存	免除

7 監査の結果

(1) 建築基準法に基づく定期点検の実施 (指摘)

ア 現 状

本施設の建物については、少なくとも近年、建築基準法第 12 条に基づく定期点検がなされていない。

イ 評 価

建築基準法第8条第1項は、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。」と規定する。

また、同法第12条第2項は、建築主事を置く市町村が所有又は管理する特定建築物（同法第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物。同法第12条第1項、建築基準法施行令第16条第2項及び同第14条の2参照）の敷地及び構造については、国土交通省令の定めるところにより、定期に、一級建築士等に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない旨を規定する。

この点、本施設は、「事務所その他これに類する用途に供する建築物（…）のうち階数が3階以上で延べ面積が200平方メートルを超えるもの」（建築基準法施行令第14条の2第2号参照）にあたるため、建築基準法に基づく定期点検を行う必要がある。

ウ 指 摘

本施設は、建築基準法第12条に定める定期点検の対象であるから、法令に従い、速やかに定期点検を実施すべきである。

(2) 建物外壁の補修工事等の実施（指摘）

ア 現 状

本施設の主要建物の耐用年数は50年であるところ、令和6年度時点での経過年数は54年であり、既に耐用年数を超過している。

ところで、本監査にあたり現地確認を実施した結果、本施設の建物外壁は劣化が著しく、外壁モルタルに多数のひび割れや剥離等が見受けられた（特に建物東側及び南側）。これらのひび割れ等に対しては、令和6年度に外壁の剥落対策として応急的なはつり工事が実施されているが（「玉湯支所外壁剥落対策業務委託」）、所管課としても、危険な状態は完全には解消されていないと認識している。



イ 評価

建築基準法第8条第1項は、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。」と規定する。本施設は、不特定多数の市民等が利用する施設であるから、建物の経年劣化等により、市民等の生命・身体の安全が害されないようにすることは、施設運営にあたっての最低限の要請である。

特に、本施設外壁モルタルの劣化が著しい建物東側及び南側は、その直下にリサイクルステーション（東側）や子どもの遊び場（南側）等が設置されており、万が一にも、直下を歩行する市民等に剥離物が落下するようなことがあってはならない（外壁モルタルに剥離が見られるということは、当然、それ以前に剥落したということである。）。

ウ 指摘

本施設建物の外壁モルタルに複数の剥離痕が見られるということは、当然、それ以前にモルタルが剥落したことを意味しており、市民等の生命・身体の安全を害する危険性は、必ずしも抽象的なものとはいえない。

本施設建物の安全性を維持すべく、早期に予算措置を講じた上で、外壁の修補等の適切な措置を執るべきである。

(3) 抜本的な方向性の検討（意見）

ア 現状

前記のとおり、本施設の主要建物は既に耐用年数を経過しているところ、所管課によると、これまで本施設建物について長寿命化工事等の大規模改修を実施し

たことはない上、将来的な大規模修繕や建替え等の計画はなく、それらの検討もなされていない。

なお、本監査にあたり現地確認を実施した結果、本施設建物の2階廊下を中心に、多数の比較的大きなクラックを確認した。



イ 評価

施設を長期にわたって供用していくためには、適時に適切な修繕等を行う必要があり、予防保全の観点からは長期的な修繕計画を策定し、これに沿って修繕等を実行していくことが望ましい。

また、建物が耐用年数を経過している場合には、当該建物の大規模修繕等を実施して供用期間を延長するのか、建替え等の抜本的な対策を採るのかを早期に検討することが望ましい。

特に、本施設（玉湯支所）は、大規模災害が発生した場合、支所の執務室に支所災害対策本部を設置し、支所管内の被害情報の収集や地域住民への広報活動を

行うなど、地域の災害対策の拠点となることが予定されている。そうである以上、支所建物が機能不全に陥るようなことがあってはならない。

ウ 意見

本施設は既に耐用年数を超過しているところ、これまで大規模修繕等が行われたことがなく、かつ、建物内部に複数の比較的大きなクラックが生じている現状を踏まえ、市役所支所としての機能を平時・緊急時を問わず適切に維持するために、なるべく早期に大規模修繕又は建替え等の検討に着手するのが望ましい。

第24 職員会館

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	職員会館			
所在地	松江市末次町98-2			
所管課	資産経営課			
財産分類	行政財産			
敷地面積	146.80㎡			
建物面積	木造	0.00㎡	非木造	323.00㎡
主要建物の構造	鉄骨造			
主要建物の建築年月日	昭和46年4月16日			
主要建物の耐用年数	38年	主要建物の経過年数	53年	
新旧耐震の別	旧耐震	耐震診断	なし	
根拠法令	なし			
設置条例	なし			
事業費総額	0円			
固定資産台帳簿価	1円			

設置目的	(カルテに記載なし)
施設概要	職員労働組合が使用
運営形態	直営
指定管理者	なし
適正化計画での位置付け	(カルテに記載なし)

3 本施設の利用状況

- (1) 本施設は、公共施設カルテには「職員労働組合が使用」と記載されているが、所管課によると、職員労働組合が占有しているものではなく、松江市職員が自由に利用できる休憩場所等として提供しているものとのことである。
- (2) 本施設は、令和7年度中に解体され、現存していない。

4 本施設の直近3か年の収支状況

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	0	0	0
支出(計)	535,073	1,010,587	114,948
委託料等		580,710	0
電気	51,459	36,634	26,412
ガス	22,855	9,563	9,336
上下水道	79,200	79,200	79,200
修繕費	32,683	0	0
その他経費	0	304,480	0
収支	▲535,073	▲1,010,587	▲114,948

5 指定管理・業務委託の状況(令和6年度)

なし

6 貸付等の状況(令和6年度)

なし

7 監査の結果

本施設は、本監査対象施設として選定したものの、令和7年度中に解体作業が行われ、既に解体済みであるため、本監査において述べるべき特段の意見はない。

第25 竹矢公民館（竹矢農業文化センター）

1 施設外観



（※）本施設は、現在建替え工事中である。

2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	竹矢公民館（竹矢農業文化センター）			
所在地	松江市八幡町276-3			
所管課	生涯学習課			
財産分類	行政財産			
敷地面積	3,536.44㎡			
建物面積	木造	112.05㎡	非木造	578.00㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造			
主要建物の建築年月日	昭和54年3月20日			
主要建物の耐用年数	50年	主要建物の経過年数	45年	
新旧耐震の別	旧耐震	耐震診断	耐震診断実施済 (I s 値0.79)	
根拠法令	社会教育法			

設置条例	松江市指定管理者の管理する公民館の設置及び管理に関する条例 松江市指定管理者の管理する地区多目的研修集会施設の設置及び管理に関する条例
事業費総額	74,000,000円
固定資産台帳簿価	1,710,704円
設置目的	住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与すること
施設概要	公民館（地域の農業者と農業者以外の者との多目的研修会施設）
運営形態	指定管理（非公募）
指定管理者	松江市竹矢公民館運営協議会
適正化計画での位置付け	なし

（※）現在建替え工事中のため、建替え前の施設の情報を記載。

3 本施設の利用状況

(1) 松江市内には29の公民館があり、本施設は竹矢地区にある公民館である。令和7年10月から建替工事が行われており、現在は近隣にある休園中の竹矢幼稚園園舎を仮設公民館として利用している。

(2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである。

（単位：人）

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用者数	10,012	10,676	12,491	15,392	19,421

4 本施設の直近3か年の収支状況

(1) 松江市の収支

（単位：円）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入（計）	74,836	82,794	80,244
電柱設置利用料	630	630	630
自動販売機設置利用料	38,206	46,164	43,614
駐車場利用料	36,000	36,000	36,000
支出（計）	21,475,281	26,147,904	25,654,377

館長人件費等	2,843,384	3,227,641	3,006,896
AED レンタル料	59,400	56,100	54,120
修繕費	168,300	732,710	0
工事請負費	722,700	2,640,000	368,500
指定管理料	17,321,497	19,180,453	21,830,761
社会人権教育推進事業委託料	150,000	150,000	150,000
特定建築物定期点検委託費	0	0	30,800
ガス冷暖房設備保守点検費	210,000	161,000	213,300
収 支	▲21,400,445	▲26,065,110	▲25,574,133

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収 入 (計)	20,471,037	22,312,353	25,632,519
指定管理料 (管理費・事業費)	5,413,293	6,288,077	6,111,412
指定管理料 (人件費)	11,908,204	12,892,376	15,719,349
委託料	150,000	150,000	150,000
地元費 (前年繰越金含む)	2,999,540	2,981,900	3,651,758
支 出 (計)	19,775,897	21,226,054	24,725,408
管理費	4,196,245	4,271,172	4,614,753
事業費	3,671,448	4,062,506	4,391,306
人件費	11,908,204	12,892,376	15,719,349
収 支	695,140	1,086,299	907,111

5 指定管理・業務委託の状況 (令和6年度)

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
公民館の管理運営	松江市竹矢公民館運営協議会	21,830,761	非公募

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
中国電力ネットワーク(株)	引込柱1本	電気事業及び電気通信事業	630
森田製菓(株)	1.072 m ²	自動販売機設置のため	松江市行政財産使用料条例第2条に定める額（月額82円）又は売上金額（税抜）の10%に消費税及び地方消費税に相当する額を加えた額のいずれか高い金額

7 監査の結果

(1) ガス設備の保守点検及び故障修理業務の委託先についての検討（意見）

ア 現状

松江市内にある公民館のガス設備の保守点検業務及び故障修理業務については、競争入札や複数見積の取得等を行うことなく、一括して松江市ガス局（松江市が経営するガス事業）へ委託している。

その理由を所管課に確認したところ、各公民館に設置しているガス設備の製造元（メーカー）が4社あり、4社すべてのガス設備の保守点検等に対応できるのが松江市ガス局のみであることから、松江市ガス局を委託先としているとのことであった。

イ 評価

地方自治体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない（地方自治法第2条第14項）。

一般的に、業務委託先の候補が1者のみという状況では、競争が働かない結果、委託料の高止まり又は増加を招くおそれがある。

この点、これまでは委託先が松江市ガス局であったことから、前記のおそれは乏しかったかもしれないが、松江市ガス局は、令和8年4月1日をもって民営化（民間事業者への事業譲渡）が予定されており、民間事業者となれば営利

性を追求せざるを得ない。そうすると、競争が働かない状況は、今後、委託料の高止まり又は増加を招く可能性がある。

所管課によると、1メーカーあるいは2メーカーのガス設備の保守点検・故障修理業務であれば、松江市ガス局以外にも対応可能な事業者が存在することである。そうすると、今後の本業務の委託については、松江市ガス局の事業譲受先事業者に一括で委託するのか、ガス設備をメーカーごとに分けて競争入札等の方法を採用するのか、どちらがより経済的かという点について検討を進めることが望ましい。

ウ 意見

ガス設備の保守点検及び故障修理業務の今後の委託先について、松江市ガス局の事業譲受先事業者に一括で委託するのか、ガス設備をメーカーごとに分けて競争入札等の方法で選定するのか、どちらがより経済的かという点について検討を進めることが望ましい。

第26 本庄公民館（本庄学習等供用会館）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	本庄公民館（本庄学習等供用会館）		
所在地	松江市本庄町463-3		
所管課	生涯学習課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	2,108.15㎡		
建物面積	木造	112.05㎡	非木造 465.13㎡
主要建物の構造	鉄筋コンクリート造		
主要建物の建築年月日	昭和59年3月1日		
主要建物の耐用年数	50年	主要建物の経過年数	40年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	社会教育法		
設置条例	松江市指定管理者の管理する公民館の設置及び管理に関する条例 松江市指定管理者の管理する学習等併用施設の設置及び管理に関する条例		

事業費総額	88,480,000円
固定資産台帳簿価	21,222,264円
設置目的	住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与すること
施設概要	公民館
運営形態	指定管理（非公募）
指定管理者	松江市本庄公民館運営協議会
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

- (1) 松江市内には29の公民館があり、本施設は本庄地区にある公民館である。2階建ての公民館本館のほか、別棟として平家建ての高齢者等交流会館（ふれあい館）がある。
- (2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである。

(単位：人)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用者数	6,549	5,868	9,140	10,213	8,716

4 本施設の直近3か年の収支状況

- (1) 松江市の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	54,630	54,630	71,130
電柱設置使用料	630	630	630
駐車場使用料	54,000	54,000	70,500
支出(計)	23,803,590	22,814,260	23,979,352
館長人件費等	2,843,384	3,205,633	2,944,658
AED レンタル料	59,400	56,100	54,120
修繕費	0	1,412,400	235,400
工事請負費	3,088,800	0	0
社会人権教育推進事業委託料	150,000	150,000	150,000

指定管理料	17,498,306	17,826,427	20,403,974
ガス冷暖房設備保守点検	163,700	163,700	163,700
特定建築物定期点検委託料	0	0	27,500
収 支	▲23,748,960	▲22,759,630	▲23,908,222

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収 入 (計)	19,967,372	20,571,298	23,351,436
指定管理料	17,498,306	17,826,427	20,403,974
利用料	837,335	818,509	747,425
光熱水費負担金等	0	0	0
諸収入	1,631,731	1,926,362	2,200,037
支 出 (計)	19,448,825	19,751,316	22,140,587
人件費等	12,154,387	12,323,090	14,841,674
委託料	469,183	492,093	651,993
電気	749,240	656,318	705,428
ガス	374,322	311,927	364,589
上下水道代	94,099	96,360	97,338
燃料	62,059	46,415	26,913
修繕費	70,501	70,252	108,680
その他経費	5,475,034	5,754,861	5,343,972
収 支	518,547	819,982	1,210,849

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
公民館の管理運営	松江市本庄公民館運営協議会	20,403,974	非公募

6 貸付等の状況（令和6年度）

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
中国電力ネットワーク (株)	電柱1本、支 線1条	電気事業及び電気通信事業	630

7 監査の結果

(1) 一体的工事の分割発注による随意契約の選択（指摘）

ア 現状

本施設に関し、令和4年度に随意契約によって実施した修繕等工事のうち、①本庄グラウンドゴルフ場浄化槽設置工事の契約金額は129万8000円（税込）、②本庄グラウンドゴルフ場トイレ改修工事の契約金額は129万8000円（税込）であり、いずれも同一の業者（株大湖設備）が受注している。

支出負担行為伺書では、随意契約の根拠条項は、いずれも地方自治法施行令第167条の2第1項第1号（少額随意契約）とされている。

また、上記2工事の費用には、「本庄グラウンドゴルフ場トイレ改修事業費」という1つの予算項目（予算額312万円）が充てられており、上記2工事の工事概要図は、1枚の図面に両工事が一体のものとして記載されている。

なお、上記2工事に関する決裁日、工事着手日、工事完了日は、それぞれ下表のとおりである。

	①本庄グラウンドゴルフ場 浄化槽設置工事	②本庄グラウンドゴルフ場ト イレ改修工事
決裁日	令和4年10月19日	令和4年11月16日
工事着手日	令和4年10月20日	令和4年11月17日
工事完了日	令和5年1月31日	令和5年1月31日

イ 評価

地方自治体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない（地方自治法第2条第14項）。

また、地方自治体が行う契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとされ（同法第234条第1項）、指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、

これによることができる（同条第2項）。この規定を受けて、地方自治法施行令第167条の2第1項は、随意契約によることができる場合を、同項第1号乃至第10号において規定している。

松江市随意契約ガイドラインは、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号の規定に基づいて随意契約をする場合（少額随意契約）のうち、「工事又は製造の請負」については、設計額（税込）が130万円を超えないものをその対象としている。

ところで、上記2工事の契約金額は、いずれも129万8000円（税込）であり、少額随意契約として許される金額の上限からわずかに2000円下回る額となっている。

また、前記のとおり、上記2工事の費用には1つの予算項目が充てられており、工事概要図も同一の図面が用いられている。

さらに、いずれの工事も同一の業者が受注しており、上記2工事を一体の工事として発注することに、技術的な支障があるとも考えにくい。

これらの事情に照らせば、上記2工事は、本来であれば一体的工事としてまとめて発注することも可能であったというべきであり、少額随意契約が許される範囲内で、2つの工事に分割して発注したとの疑念を免れない。

この点につき、所管課は、上記2工事は国の新型コロナウイルス感染症対策に係る交付金を活用した事業であるところ、この交付金は事業完了までの期限が早期に設定されていたため、発注可能な工事から順次着手して行かなければ期限内に完了することができなかつたと説明する。

しかしながら、本来であれば競争入札によって契約相手方を選定すべき規模の事業について、上記交付金の期限等の事情から、これを分割発注することにより少額随意契約をすることが許されると解すべき特段の根拠は見当たらない。

ウ 指 摘

本来であれば競争入札とすべき規模の事業については、これを分割発注して少額随意契約とすることは適切ではなく、原則どおり競争入札の方法を採用すべきである。

(2) 施設裏口から公道へ至る通路部分の使用権原の確認（指摘）

ア 現 状

本施設を構成する土地は、下表の4筆である。

番号	所在	地番	地目	地積
①	松江市本庄町字八幡畑	463 番 3	宅地	842.21 m ²
②	松江市本庄町字八幡畑	463 番 5	宅地	864.45 m ²
③	松江市本庄町字八幡畑	463 番 9	宅地	391.58 m ²
④	松江市本庄町字屋敷	468 番 2	宅地	9.91 m ²

これらの土地のうち、①②③の土地は、いずれも隣接した土地であり、本施設建物の敷地として使用されている。

他方で、④の土地は、①②③の土地と接していない、いわば「飛び地」である。すなわち、①の土地と④の土地との間には「松江市本庄町字八幡畑469番続1」という土地（⑤）が存在し、その所有者は、登記簿上「熊野神社」とされている。なお、④⑤の土地は、本施設の裏口から公道に出るための通路として使用されており、近隣の住民が本施設へ来訪する際、この通路を日常的に行き来しているようである。

この点につき、所管課によると、④の土地が飛び地となっている原因も、本施設の裏口から公道に出るための通路の一部が松江市以外の所有する土地（⑤）となっている原因も不明とのことであった。

イ 評 価

他人の所有する土地上を通行するためには、原則として当該所有者の承諾が必要である。

ウ 指 摘

本施設への来訪のために、地域住民が本施設裏口から公道へ至る通路（④⑤）を日常的に使用しており、松江市もこれを認めているのであれば、通路部分に所在する松江市以外の者の所有する土地（⑤）について、本施設への出入りに使用することについて、所有者の承諾を取り付けておくべきである。

(3) 指定管理者による備品の適切な管理（意見）

ア 現 状

松江市が令和5年度の指定管理者の活動状況を評価した書面において、「備品の管理」の審査項目のうち、「備品台帳に記載された備品が揃っていなかった」という審査基準が「C」と評価されていた（評価区分はA B Cの三段階評価で、Cは最低評価）。

所管課によると、揃っていなかった備品はソファであり、上記評価書面作成に伴う事前調査の際、指定管理者が備品台帳と突合作業を行う中で、台帳記載のソファがないことが判明したとのことである。

イ 評 価

松江市本庄公民館の管理に関する基本協定書（令和5年3月26日付け）第26条第1項は、「松江市は、別紙2の(2)管理物品の①備品（I種）に示す備品（…）を無償で指定管理者に貸与する。」と規定し、同条第3項は、「備品（I種）が経年劣化等により管理業務実施の用に供することができなくなった場合、松江市は指定管理者との協議により、必要に応じて当該備品を購入、調達又は修理するものとする。」、同条第4項は、「指定管理者は、故意又は過失により備品（I種）を毀損又は滅失したときは、自己の費用で当該備品を購入、調達又は修理し、松江市に報告するものとする。ただし、松江市が購入、調達又は修理の必要がないと認める場合にはこの限りでない。」と規定する。

基本協定書に記載された備品は松江市が所有する財産であり、指定管理者はこれを貸与されているにすぎないのであるから、たとえ故障や経年劣化等の場合であっても、無断で処分等することはできない。松江市としては、指定管理者に対し、貸与された備品と指定管理者の所有する物品とを明確に区別して管理するよう改めて徹底するのが望ましい。

ウ 意 見

指定管理者に対し、松江市から貸与された備品と自己の所有する物品とを明確に区別して管理するよう改めて徹底するのが望ましい。

なお、既に所管課から指定管理者に対し、定期的に備品の確認を行うべきこと、備品を処分する際には一報入れることを伝えているとのことである。

(4) 指定管理業務の第三者委託に関する見積書の徴求（意見）

ア 現 状

松江市本庄公民館の管理に関する基本協定書（令和5年3月26日付け）第15条は、「指定管理者は、管理業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、事前に松江市の承認を得た場合には、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる」と規定している。

この規定を受けて、本施設においては、令和6年度、防火対象物点検業務ほか6件の業務を指定管理者から第三者に委託している。

この点、所管課によると、指定管理者から管理業務の一部を第三者に委託し、この委託費を指定管理料の中で負担して欲しい旨求められた場合、指定管理者に対し当該委託費の見積書の提出を求めた上、指定管理料で負担する場合は、年度協定の締結前に当該委託費を指定管理料の明細に盛り込んで送付し、指定管理者の確認を得た上で年度協定を締結するという形で、第三者委託を承認しているとのことである。

また、過年度と同一の業務を第三者に委託する場合には、指定管理者に対し、見込額の照会をするにとどめており、当該年度の見積書を徴求することはしていないが、指定管理者は、毎年委託先(候補)から見積書を取得しているとのことである。

イ 評 価

前記のとおり、基本協定書上、管理業務を第三者に委託等することは原則として禁止されている。

そうである以上、仮に過年度と同様の委託業務だったとしても、委託費の額や内容、委託先が変わることはあり得るのであるから、見積書の徴求を省略することは必ずしも望ましい対応とはいえない。

ウ 意 見

指定管理者が委託先(候補)から見積書を取得しているのであれば、松江市からの見込額の照会の際に、併せて見積書の写しも徴求することが望ましい。

(5) ガス設備の保守点検及び故障修理業務の委託先についての検討（意見）

ア 現 状

松江市内にある公民館のガス設備の保守点検業務及び故障修理業務については、競争入札や複数見積の取得等を行うことなく、一括して松江市ガス局(松江市が経営するガス事業)へ委託している。

その理由を所管課に確認したところ、各公民館に設置しているガス設備の製造元(メーカー)が4社あり、4社すべてのガス設備の保守点検等に対応できるのが松江市ガス局のみであることから、松江市ガス局を委託先としているとのことであった。

イ 評価

地方自治体は、その事務を処理するに当っては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない(地方自治法第2条第14項)。

一般的に、業務委託先の候補が1者のみという状況では、競争が働かない結果、委託料の高止まり又は増加を招くおそれがある。

この点、これまでは委託先が松江市ガス局であったことから、前記のおそれは乏しかったかもしれないが、松江市ガス局は、令和8年4月1日をもって民営化(民間事業者への事業譲渡)が予定されており、民間事業者となれば営利性を追求せざるを得ない。そうすると、競争が働かない状況は、今後、委託料の高止まり又は増加を招く可能性がある。

所管課によると、1メーカーあるいは2メーカーのガス設備の保守点検・故障修理業務であれば、松江市ガス局以外にも対応可能な事業者が存在することである。そうすると、今後の本業務の委託については、松江市ガス局の事業譲受先事業者に一括で委託するのか、ガス設備をメーカーごとに分けて競争入札等の方法を採用するのか、どちらがより経済的かという点について検討を進めることが望ましい。

ウ 意見

ガス設備の保守点検及び故障修理業務の今後の委託先について、松江市ガス局の事業譲受先事業者に一括で委託するのか、ガス設備をメーカーごとに分けて競争入札等の方法で選定するのか、どちらがより経済的かという点について検討を進めることが望ましい。

第27 宍道公民館（宍道複合施設）

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	宍道複合施設		
所在地	松江市宍道町宍道885-3		
所管課	生涯学習課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	9,684.89㎡		
建物面積	木造	159.10㎡	非木造 1,420.50㎡
主要建物の構造	鉄骨造		
主要建物の建築年月日	平成27年10月30日		
主要建物の耐用年数	38年	主要建物の経過年数	7年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	地方自治法、社会教育法		
設置条例	松江市支所及び出張所設置条例 松江市指定管理者の管理する公民館の設置及び管理に関する条例		
事業費総額	742,649,913円		

固定資産台帳簿価	225,250,050円
設置目的	(支所) 地方自治法第155条第1項の規定に基づき、市長の権限に属する事務を掌握させるため (公民館) 住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与すること
施設概要	宍道支所と宍道公民館の複合施設。
運営形態	指定管理（非公募）及び直営
指定管理者	松江市宍道公民館運営協議会
適正化計画での位置付け	第1期計画：統合（H28適正化済）

3 本施設の利用状況

- (1) 松江市内には29の公民館があり、本施設は、宍道支所、宍道公民館及び宍道子育て支援センターの複合施設である。元々、宍道支所と宍道公民館（宍道子育て支援センターは宍道公民館の一角に設置）は別々の場所に設置されていたが、平成27年に両者が統合して本施設が設置された。
- (2) 本施設の直近5か年の利用者数は、下表のとおりである。

(単位：人)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用者数	15,876	25,414	27,706	33,994	35,441

4 本施設の直近3か年の収支状況

- (1) 松江市の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	85,879	102,115	111,375
支出(計)	26,166,249	27,190,944	30,225,300
収支	▲26,080,370	▲27,088,829	▲30,113,925

※公民館部分のみ（支所や子育て支援センターについては現状不明）

(2) 指定管理者の収支

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	27,166,296	28,619,209	31,939,242
指定管理料	22,345,324	23,203,903	26,092,132
利用料	1,701,973	2,225,175	2,445,928
光熱水費負担金等	1,995,683	1,904,186	2,019,726
諸収入	1,123,316	1,285,945	1,381,456
支出(計)	26,563,096	27,752,797	31,598,631
人件費等	10,330,879	11,194,606	14,275,779
委託料	2,219,929	2,095,814	2,164,328
電気	2,834,778	2,714,505	2,961,110
ガス	32,723	33,518	45,079
上下水道代	51,410	70,229	87,013
燃料	73,111	69,419	89,668
修繕費	357,150	152,840	86,019
その他経費	10,663,116	11,421,866	11,889,635
収支	603,200	866,412	340,611

5 指定管理・業務委託の状況(令和6年度)

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
公民館の管理運営	松江市宍道公民館運営協議会	26,092,132	非公募

6 貸付等の状況(令和6年度)

貸付先	貸付面積等	使用目的	貸付額(円)
中国電力ネットワーク(株)	本柱2本	電気事業及び電気通信事業	630×2
松江市宍道公民館運営協議会	0.98 m ²	自動販売機設置のため	松江市行政財産使用料条例第2条に定める額(月額43円)又は売上金額(税抜)の10%

			に消費税及び地方消費税に相当する額を加えた額のいずれか高い金額
宍道サッカークラブ	1.00 m ²	自動販売機設置のため	松江市行政財産使用料条例第2条に定める額（月額43円）又は売上金額（税抜）の10%に消費税及び地方消費税に相当する額を加えた額のいずれか高い金額

7 監査の結果

(1) 太陽光パネルの修繕への対応（意見）

ア 現状

本施設には、非常用の電源として太陽光パネルが設置されているところ、令和6年11月、2か月に1度実施されている中国電気保安協会の定期点検の際、前記太陽光パネルの一部が破損していることが明らかとなった。

松江市は、太陽光パネルの修繕工事について3者から見積もりを取得し、最も安価な価格を提示した事業者に修繕を依頼したところ、当該事業者から、設計に時間がかかるため年度内の対応は不可能との連絡を受けたため、令和6年度内の工事は見送り、改めて令和7年度に修繕工事を実施した。

なお、令和6年度に取得した見積書は保存されておらず、令和7年度に改めて取得した3者のお見積書（いずれも令和7年6月2日付）によると、修繕費用は、32万6700円、33万0000円、35万1450円（いずれも税込）と見積もられている（実際の修繕工事は、最も安い見積額を提示した事業者によって行われた。）。

イ 評価

非常用発電設備については、万が一の災害時に人命や財産を守り、人々の生活への影響を最小限にとどめるため、定期的なメンテナンスはもちろん、破損が見つかった場合には早急に修繕等の対応をとる必要がある。

そうである以上、最も安価な見積額を提示した事業者が、早急な修繕工事等に対応できない場合には、当該事業者に対する発注は事実上不可能と考えられ

るのであるから、事案の緊急性や相見積りの金額等も考慮した上、次点の事業者に依頼する等の対応をとることも検討することが望ましい。

ウ 意見

最も安価な見積額を提示した事業者が、早急な修繕工事等に対応できない場合には、当該事業者への発注は事実上不可能と考えられるのであるから、事案の緊急性や相見積りの金額等も考慮した上、次点の事業者に依頼する等の対応をとることも検討することが望ましい。

(2) 指定管理業務の第三者委託に関する見積書の徴求（意見）

ア 現状

松江市宍道公民館の管理に関する基本協定書（令和5年3月29日付け）第15条は、「指定管理者は、管理業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、事前に松江市の承認を得た場合には、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる」と規定している。

この規定を受けて、本施設においては、令和6年度、防火対象物点検業務ほか6件の業務を指定管理者から第三者に委託している。

この点、所管課によると、指定管理者から管理業務の一部を第三者に委託し、この委託費を指定管理料の中で負担して欲しい旨求められた場合、指定管理者に対し当該委託費の見積書の提出を求めた上、指定管理料で負担する場合は、年度協定の締結前に当該委託費を指定管理料の明細に盛り込んで送付し、指定管理者の確認を得た上で年度協定を締結するという形で、第三者委託を承認しているとのことである。

また、過年度と同一の業務を第三者に委託する場合には、指定管理者に対し、見込額の照会をするにとどめており、当該年度の見積書を徴求することはしていないが、指定管理者は、毎年委託先(候補)から見積書を取得しているとのことである。

イ 評価

前記のとおり、基本協定書上、管理業務を第三者に委託等することは原則として禁止されている。

そうである以上、仮に過年度と同様の委託業務だったとしても、委託費の額や内容、委託先が変わることはあり得るのであるから、見積書の徴求を省略することは必ずしも望ましい対応とはいえない。

ウ 意見

指定管理者が委託先（候補）から見積書を取得しているのであれば、松江市からの見込額の照会の際に、併せて見積書の写しも徴求することが望ましい。

第28 湖北ファミリー農園

1 施設外観



2 本施設の概要（令和6年度末時点）

施設名	湖北ファミリー農園		
所在地	松江市打出町125-1		
所管課	農政課		
財産分類	行政財産		
敷地面積	0.00㎡		
建物面積	木造	319.33㎡	非木造 12.15㎡
主要建物の構造	木造		
主要建物の建築年月日	平成8年3月27日		
主要建物の耐用年数	22年	主要建物の経過年数	28年
新旧耐震の別	新耐震	耐震診断	なし
根拠法令	市民農園整備促進法		
設置条例	松江市市民農園設置及び管理に関する条例		
事業費総額	183,794,000円		
固定資産台帳簿価	15,311円		

設置目的	みどり豊かな農村景観の保全を図るとともに、余暇活動としての農村作業等を通じて、健康でゆとりのある生活に資するため
施設概要	1区画6㎡～50㎡の200区画の農園と休憩棟を配備した市民農園
運営形態	指定管理（公募）
指定管理者	株式会社さんびる
適正化計画での位置付け	なし

3 本施設の利用状況

- (1) 本施設は、農地を200の区画に分けて市民に貸し出している貸農園である。
- (2) なお、直近5か年の各年度末における利用区画数（市民が借りている区画数）は、下表のとおりである。

（単位：区画）

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用区画数	138	139	142	129	117

4 本施設の直近3か年の収支状況

- (1) 松江市の収支

（単位：円）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入（計）	2,268,008	2,106,620	1,987,841
使用料	2,199,569	2,043,250	1,917,831
自販機設置料	66,729	62,250	70,000
電話・シャワー使用料	1,710	1,120	10
支出（計）	9,590,717	8,420,384	6,398,034
指定管理料	4,187,000	4,422,000	4,422,000
土地貸借料	1,966,600	1,966,600	1,966,600
通信費	13,917	9,984	9,434
修繕費	3,423,200	2,021,800	0
収支	▲7,322,709	▲6,313,764	▲4,410,193

(2) 指定管理者の収支

ア 指定管理業務分

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	4,187,006	4,422,007	4,422,520
指定管理料	4,187,000	4,422,000	4,422,000
受取利息	6	7	520
支出(計)	4,395,848	4,346,133	4,627,728
人件費(賃金)	1,553,878	1,648,783	1,667,094
事務費	429,497	304,298	261,340
水道光熱費	561,031	503,006	545,484
燃料費	51,249	46,620	52,168
維持管理費(委託)	784,549	698,599	877,939
維持管理費(その他)	0	195,008	184,800
修繕費	300,439	287,082	318,569
事務管理費	20,075	21,285	21,450
事業費(本社管理手数料)	448,056	344,993	345,004
その他経費	105,391	113,420	209,970
支払消費税	141,683	183,039	143,910
収支	▲208,842	75,874	▲205,208

イ 自主事業分

(単位：円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入(計)	344,053	321,655	309,315
肥料販売	129,901	130,455	109,905
自販機	214,152	191,200	199,410
支出(計)	373,304	351,511	267,935
事業費(感謝祭経費)	132,472	152,747	75,056
肥料等購入費	84,090	72,650	61,146
電気代(自販)	81,833	66,702	62,755
支払手数料	74,885	62,394	64,839

車両異時管理費等	2,955	0	0
支払消費税	▲2,931	▲2,982	4,139
収 支	▲29,251	▲29,856	41,380

5 指定管理・業務委託の状況（令和6年度）

管理事務の内容	指定管理者	指定管理料(円)	選定方法
・施設管理（草刈り、清掃、軽微な修繕等） ・施設運営（使用申請受付、農業指導、広報等）	（株）さんびる	4,422,000	公募

6 貸付等の状況（令和6年度）

なし。

7 監査の結果

(1) 焼却炉として利用されていたドラム缶の撤去（指摘）

ア 現 状

本監査において現地確認をした際、本施設の多目的広場（本施設敷地内にある芝生の広場）の一角に、焼却炉として利用されていると思われるドラム缶があった。

所管課によると、このドラム缶は過去、草刈りをした際の草を焼却していたものであるが、3年前に消防署から注意を受けて以降、現在は使用していないとのことであった。

イ 評 価

廃棄物の処理及び清掃に関する法律第16条の2は、法令の定める方法以外の廃棄物の焼却を禁止しており、ドラム缶を使用したいわゆる「野焼き」は同法により禁止されている。

前記のとおり、所管課によると、上記ドラム缶は3年前から使用していないとのことであったが、実際に現地を確認した際には、焼却後の灰と思われるものが、当該ドラム缶の周りに20～30cmほどの高さで溜まっており、3年間未使用であったとは思えない状態であった。

いわゆる「野焼き」は原則として禁止されており（廃棄物の処理及び清掃に関する法律16条の2）、また、前記のとおり消防署から注意を受けていると
のことであるので、焼却炉として使用されることのないように撤去をするべき
である。

ウ 指 摘

ドラム缶による「野焼き」は違法であるところ、過去に焼却炉として使用さ
れていたドラム缶が現在も焼却の用に供されている可能性があるので、これを
速やかに撤去すべきである。

(2) 指定管理のモニタリング（アンケート）の回収数の増加（意見）

ア 現 状

本施設においてモニタリングのために実施されているアンケートの回収数
は、下表のとおりである。

2020年8月	24	2021年2月	22
2021年8月	15		
2022年8月	13	2023年2月	69
2023年8月	17	2024年2月	10
2024年9月	10	2025年2月	8

イ 評 価

2023年（令和5年）2月のアンケート回収数は多いものの、それ以外の
時期については回収数が少ない。とりわけ2024年（令和6年）2月以降は
かなり少ない回収数にとどまっている。

アンケートは、利用者の動向や満足度について知るためのよい機会であるか
ら、回収数が増加するよう指定管理者と協議することが望ましい。

ウ 意 見

指定管理のモニタリングのためのアンケートの回収数が増加するよう、指定
管理者と協議することが望ましい。

(3) 指定管理のモニタリング（アンケート）の「満足度」に対する回答の選択肢の改善（意見）

ア 現 状

本施設の指定管理のモニタリングのために実施しているアンケートの項目のうち、「満足度について」の回答の選択肢は、「大満足」「満足」「まあ満足」「やや満足」「不満足」の5つに設定されている。

なお、基本協定書では、アウトプット指標の1つとして「満足度」が挙げられているところ、この「満足度」の計算方法は、全体のアンケート回答数のうち、「大満足」から「やや満足」の間を選択した割合とされている。

イ 評 価

満足度に関するアンケートの回答の選択肢について、否定的な回答の選択肢が1つ（不満足）しかなく、残りの4つの選択肢がいずれも肯定的な回答の選択肢（大満足、満足、まあ満足、やや満足）とされている点は、選択肢の設定として恣意的なものとして評価せざるを得ない。

とりわけ、「満足度」の項目が、指定管理のモニタリングの指標とされている点にも鑑みれば、利用者の感覚を適切に回答へ反映させるために、肯定／否定に偏りが生じにくい選択肢を設定することが望ましい。

ウ 意 見

本施設の指定管理のモニタリングのために実施しているアンケートの項目のうち、「満足度について」の回答の選択肢は、肯定／否定の数に偏りが生じにくい選択肢とすることが望ましい。

具体的には、「とても満足」「満足」「どちらかといえば満足」「どちらかといえば不満足」「不満足」「とても不満足」のような選択肢とすることが考えられる。

(4) 指定管理のモニタリング（アンケート）の「ファミリー農園をどのようにして知りましたか？」の回答の選択肢の改善（意見）

ア 現 状

本施設の指定管理のモニタリングのために実施しているアンケートの項目のうち、「ファミリー農園をどのようにして知りましたか？」という質問に対

する回答の選択肢が「情報誌・新聞等」「インターネット」「知人の紹介」「その他」とされているところ、「その他」と回答される割合が比較的多く、50%以上が「その他」を選択していることも複数回あった。

イ 評価

本施設をどのようにして知ったかという点は、本施設の利用者数の維持・増加のために役立つ情報であり、できる限り正確かつ具体的に把握しておきたい情報であるところ、「その他」の回答からは、本施設を知ったきっかけを具体的に把握することができない。

ウ 意見

本施設の指定管理のモニタリングのために実施しているアンケートの項目のうち、「ファミリー農園をどのようにして知りましたか？」という質問に対する「その他」という回答の選択肢については、その中身も記載してもらうように書式を変更し、その中で回答数の多い理由があれば、その理由を独立した選択肢とすることが望ましい。

また、本施設を知ったきっかけの把握については、アンケートを利用するのではなく、利用申請書の中に記載欄を設けることも考えられる。

(5) 土地賃借権の対抗要件具備の検討（意見）

ア 現状

本施設の土地は、松江市以外の者の所有する土地であり、松江市が当該土地所有者から土地を賃借して貸農園事業を営んでいるものであるところ、上記土地賃借権の設定登記はなされていない。

イ 評価

土地の賃借権は、これを登記することによって第三者に対する対抗要件が具備されるものであるが（民法605条）、土地賃借権の対抗要件を具備していない場合、当該借地が第三者に譲渡された場合、土地の譲受人に賃借権を対抗することができず、土地譲受人から土地の明渡しや建物収去の請求を受ける可能性がある。

現実にそのような事態が生じる可能性は高くないと思われるが、当該借地の利用状況等によっては、上記可能性が生じる程度、実際に明渡請求等を受けた場合の損害の程度、対抗要件具備にかかるコスト等を考慮して、土地賃借権の対抗要件を具備することの要否を検討することが望ましい。

なお、本施設を構成している土地は、複数の所有者が所有する複数筆の土地に分かれており、仮に土地上にある松江市所有の建物（現状は未登記）を登記したとしても、当該建物のある土地以外の土地についてまで借地借家法上の対抗要件（同法第10条第1項）の効果を及ぼすことはできないと思われる。そのため、松江市以外の者から賃借しているすべての土地について、対抗要件を具備する方法としては、賃借権の設定登記が適切であると思われる。

ウ 意見

本施設を構成している土地（借地）が、現在の所有者から第三者に譲渡される可能性の程度、実際にそのような事態になった場合の損害の程度、対抗要件具備にかかるコスト等を考慮の上、土地賃借権の対抗要件を具備することの要否について検討することが望ましい。

(6) 市民農園の存続に関する検討（意見）

ア 現状

本施設の利用区画数（貸出区画数）は減少傾向にある（前記3参照）。

松江市には、本施設のほかに3か所の市民農園が存在しているが、各市民農園の直近5か年の各年度末における利用区画数（市民が借りている区画数）は下表のとおりであり、八雲ふれあい農園を除き、利用区画数は減少傾向にある。また、八雲ふれあい農園も、利用可能な区画数は162区画であり、令和6年度末の94区画という数値は、その約58%にとどまる。

（単位：区画）

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
八雲ふれあい農園	81	79	94	96	94
やくもアグリパーク	18	16	16	17	15
東出雲ふれあい農園	126	116	113	107	109

※ 各施設の区画数 … 八雲ふれあい農園 162 区画、やくもアグリパーク 40 区画、東出雲ふれあい農園 197 区画。

イ 評 価

前記アで述べた状況に照らせば、本施設を含む市民農園は、十分に利用されているとはいえない状態にあると考えられる。

松江市内には民間の貸農園も複数存在している上（農地面積の合計で約1万5500㎡）、戸建住宅であれば家庭菜園を設けることも可能であるし、戸建でなくともプランターで野菜等を栽培することもできる。

このように、市民農園という場所以外でも趣味として野菜等を育てることは可能であることに加え、そもそも市民農園自体の利用者数（利用区画数）が減少している点を踏まえると、松江市が主体となって開設する市民農園の存在意義は、徐々に乏しくなっているものと言わざるを得ない。

したがって、今後は利用者数（利用区画数）の動向を見ながら、廃止や統合等も含めた検討を行うことが望ましい。

ウ 意 見

松江市が開設する市民農園については、今後の利用者数（利用区画数）の動向を見ながら、廃止や統合も含めた検討を行うことが望ましい。

第6章 公共施設全般に関する意見

前章では、個別の施設（27施設）について、管理運営等に関する事務の執行に係る監査結果を記載したが、本章においては、個別の施設に関する監査を踏まえ、松江市の公共施設一般の管理運営等の問題について、若干の意見を述べておく。

1 適正化後の利活用又は処分等に関する指針の策定（意見）

ア 現状

公共施設としての利用を廃止した施設は、廃止後に地元団体等に譲渡されたものを除き、引き続き松江市が普通財産として所有しながら、民間団体等へ貸付けや松江市の保有する物品等の収蔵倉庫等として利用されているところ、適正化後の施設の利活用や処分のあり方等については、当該施設の最終の所管課の判断に委ねられているのが現状であり、全庁的な考え方は示されていない。

また、公用廃止された施設（普通財産）には、積極的な修繕等がなされないまま老朽化が進んでいる施設も多く、利活用にあたっての物理的な安全性が十分に確保されているのか疑問が残る施設もある。

さらに、一定の利活用はなされているものの、こと経済的観点から見る限り、必ずしも有意な利活用がなされているとは言い難い施設も見受けられる。

イ 評価

適正化計画上、適正化済みとされた施設（廃止、統合、譲渡等）の中には、地理的な条件から処分困難なもの、建物の規模が大きく譲渡等が困難なもの、建物の解体撤去に多額の費用を要するもの、建物の建設時に補助金を利用しているため他の用途への転用や処分の制限があるもの等が含まれている。

他方で、松江市には現在、適正化後の施設の取扱いについて定めた規程はなく、適正化後の利活用のあり方について全庁的な考え方が示されていないため、前記のとおり、最終の施設所管課において、適宜の利活用や処分等が行われているのが実情である。

そのような中、旧松江市八束保健福祉総合センター（第5章第11参照）のように、そのままの状態では利活用困難な施設について、民間事業者の知見を採り入れつつ、建物の解体撤去と地域の賑わい創出等へ向けた取り組みを進めている事案も

あり（現在進行中）、このような事案については、利活用又は処分困難施設の取扱いに関する一つの好事例として全庁的に情報共有することも有益と思われる。

言うまでもなく、公用廃止等により適正化を達成したとしても、第三者への譲渡や建物の解体等がなされない限り、物理的な施設（建物）自体は残存するのであり、適切な利活用がなされなければ、物理的な安全面や地域の防犯面、景観面等における課題が将来的に残ることになる。このような課題は、公共施設の適正化に伴う全庁的な課題といえる。

そうである以上、適正化後の施設の取扱いについて、地理的条件や経年劣化の状況、施設の転用可能性、当該施設を引き続き管理し続けるコストや安全性の維持保全に要するコスト等を踏まえつつ、（社会的な意義にとどまらず）経済的な観点からも有意な利活用が可能かどうか、一定のコストを負担しても解体撤去する方が将来的にプラスの効果が得られるのかどうか、民間事業者との協働により松江市のコスト負担を抑えつつ処分等する方法が考えられないか等の点について、全庁的な検討の指針等を策定しておくことが有益ではないかと考えた。

ウ 意見

適正化後の施設について、利活用や処分等のあり方を最終の所管課の判断に委ねるのではなく、これまでの利活用や処分等の事例を一元的に集約した上、適正化後の施設の取扱いに関する指針や事務手続フローを策定するとともに、実務上参考になり得る事例を全庁的に共有することが望ましい。

2 ウェブサイトのドメイン等の取扱いに関する指針の策定（意見）

ア 現状

指定管理制度を採用している公共施設では、主として指定管理者によって当該施設のウェブサイトが運営され、SNSによる情報発信がなされているところ、本監査を通じて、当該施設のウェブサイトのドメインやSNSのアカウントを、松江市ではなく指定管理者が取得及び所有し、管理している施設が複数見られた。

また、本監査において確認した限りでは、指定管理に係る基本協定書等において、ウェブサイトのドメインやSNSのアカウントの取扱いについて明確に定められているものは見当たらなかった。

イ 評価

近時、地方自治体が一定の施策の実施やイベント等のために取得したドメインについて、当該施策等の終了によりドメイン登録が更新されず、後日、当該ドメインが第三者に再取得されてしまった結果、違法又は不適切なウェブサイトを利用される事案が発生している。

このような情勢下で、松江市の公共施設のウェブサイト、指定管理者が所有・管理するドメインを利用して運営する場合、指定管理終了後のドメインの取扱いを基本協定書等で定めておかなければ、旧指定管理者がドメイン登録を更新しなかった場合、当該ドメインが第三者に再取得され、違法又は不適切なウェブサイト利用されてしまうおそれが否定できない（通常、旧指定管理者には、指定管理を終えた施設のドメインを自ら維持し続ける動機はないと思われる。）。

このようなおそれを回避するためには、施設の廃止や指定管理の終了、ウェブサイトの閉鎖やリニューアル等の際し、旧指定管理者からドメインを譲り受けることや、松江市において一定期間内ドメインを保持すること等について、全庁的な指針を定めておく必要がある。

なお、同様の問題は、指定管理終了後の公共施設のウェブサイト等に限らず、時限的な施策やイベント等のために松江市が取得したドメインやアカウントにも当てはまることである。

ウ 意見

松江市の公共施設に関するウェブサイトのドメインやSNSのアカウントについて、直営／指定管理の別を問わず、ドメイン等の取得及び所有、ドメイン等の管理・運営、公共施設の廃止や指定管理の終了、ウェブサイトの閉鎖又はリニューアル時の取扱い等について、全庁的な指針を策定しておくことが望ましい。

指摘及び意見一覧表

第1 はじめに

本監査における指摘及び意見の一覧は、「第2 指摘及び意見一覧表」記載のとおりである。なお、「指摘」と「意見」の定義は、次のとおりである。

指摘／意見	定 義	個数
指 摘	地方自治法第252条の37第5項に定められている「監査の結果に関する報告」であり、法令または規則等に照らして改善を要する必要があると判断したもの。	19
意 見	地方自治法第252条の38第2項に定められている「監査の結果に添えて提出する意見」であり、将来のために改善・改良していくことが望ましいと判断したもの。	66

第2 指摘及び意見一覧表

番号	指摘／意見	内 容
第5章 個別の公共施設の検討		
第2 エコクリーン松江		
第3 松江勤労者総合福祉センター（松江テルサ）		
1	意 見	冷温水発生機の修繕工事に係る緊急工事執行伺の記載 緊急工事執行伺には、緊急工事の執行が許されるための要件を踏まえ、当該機器の状態が、いつ壊れてもおかしくないという切迫した状態であることがわかるような事情を、具体的に記載することが望ましい。
2	意 見	緊急工事執行の場合の複数見積の徴求 緊急工事執行を選択した場合であっても、可能な限り複数見積りを取得することが望ましい。
3	意 見	非常口建具の日常的な確認

		非常口の開閉状態については日常的な見回り等においても適宜確認することが望ましく、非常に開閉しにくい状態にまで至らないように維持管理することが望ましい。
4	意見	ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い 指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には、指定期間満了の際にウェブサイトのドメイン及びSNSアカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡する旨の条項を設けておくことが望ましい。
第4 松江駅前地下駐車場		
5	意見	エレベーター保守点検業務委託の入札の競争性確保 エレベーターの保守点検業務の発注について、各所管課の間で複数者の入札参加が実現できた事例や、業務委託費の削減が実現できた事例等の情報共有を行うことが望ましい。
6	指摘	本施設の貸付契約に係る契約延長の覚書の手続的妥当性 松江市公有財産規則第28条第1項各号の期間を超える貸付期間を定める必要がある場合には、同項の「特に定めるもの」として適切な手続を執った上で、同項各号の期間を超える貸付期間を定めるべきである。
7	指摘	緊急工事を理由とした随意契約の適否 事前に修繕の計画及び準備が可能と評価されるものについては、早期に対策の検討に着手するなどして、緊急工事による随意契約の方法を選択するのではなく、通常の契約方法（一般競争入札等）によるべきである。
8	意見	緊急工事執行の場合の複数見積の徴求 緊急工事執行を選択した場合であっても、可能な限り複数見積りを取得することが望ましい。
第5 松江歴史館		
9	意見	指定管理業務の第三者委託に係る承認の明確化 基本協定書上、指定管理者が管理業務を第三者に委託することは原則として禁止されているのであるから、当該業務委託が松江市の事前の承認を得たものであるか否かを事後的に検証可能とするため、この承認は書面であることが望ましい。

10	意見	<p>全体的な修繕計画の早期策定</p> <p>耐用年数の4分の1程度しか経過していないにもかかわらず、毎年度、相当額の修繕等を要する状態にあるので、なるべく早期に全体的な修繕計画等を策定することが望ましい。</p>
11	意見	<p>観覧者数の増加に向けた方策の検討</p> <p>アンケートの回収率向上に努めながら、アンケートから得られた結果を分析し、有料展示へ効果的に誘導する方法を検討することが望ましい。</p>
<p>第6 美保関海の学苑ふるさと創生館（メテオプラザ）</p>		
12	意見	<p>自主事業の計画内容</p> <p>自主事業の事前の承認を得る際にも、指定管理者に対し、事業名、事業概要、実施場所、実施期間及び参加者数等について、可能な限り具体的な記載を求めることが望ましい。</p>
13	意見	<p>自主事業計画書の提出</p> <p>指定管理者に対しては、原則どおり自主事業計画書を提出させた上、これに対する承認を行うことが望ましい。</p>
14	意見	<p>メテオホールの廃止の検討</p> <p>利用者の安全確保が困難であるとの理由から今後の使用の再開等が予定されていないのであれば、ホールの廃止（設置条例の改正）を含めた検討をすることが望ましい。</p>
15	意見	<p>月別業務報告書添付のチェック表の記載</p> <p>月次業務報告書添付のチェック表中における「避難施設開設時の緊急対応業務すること」の項目について、松江市と指定管理者との間で、評価基準に関する認識を速やかに一致させることが望ましい。</p>
16	意見	<p>SNS（X）による情報発信</p> <p>本施設のSNS（X）のアカウントからイベントの告知等、定期的に施設の情報を発信して、本施設の魅力を高めるべく努めることが望ましい。</p>
17	意見	<p>アンケートの回答数</p>

		アンケート用紙の設置場所を再検討したり、アンケートの回答者に対して何らかの特典を付与する等の方策を検討し、アンケートの回答数の向上に向けた工夫をすることが望ましい。
18	意見	レストランの新規事業者の募集 新規事業者が営業を開始すれば賃料収入も確保できるものであるから、前の事業者が赤字のため撤退したという経緯だったとしてもレストランの新規事業者の募集は行うことが望ましい。
19	意見	ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い 指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には、指定期間満了の際にウェブサイトのドメイン及びSNSアカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡する旨の条項を設けておくことが望ましい。
第7 松江市市民活動センター（スティック）		
20	意見	貸室の稼働率の改善 稼働率改善のために、指定管理者との定期的な協議や稼働率改善に向けた協力をする事、より柔軟な使用料の設定を検討することが望ましい。
21	意見	指定管理のアウトプット指標「利用者数」の対象の修正 本施設については、指定管理のアウトプット指標「利用者数」の対象を、貸室の利用者数のみを対象とするように変更する（それに合わせて目標数値も変更する）ことが望ましい。
22	意見	賃料減額対象テナントの経営状態の把握 賃料の減免を受けているテナントについて、減免の必要性が認められるような経営状態であるのか否かを確認するため、経営状態に関する情報の提供を受けることが望ましい。
23	意見	賃料減額テナントの観光施策としての効果の確認 賃料の減免を受けているテナントについて、まちあるきの観光拠点としての役割を果たしているのかを検証するために、アンケート調査を実施することが望ましい。
24	意見	ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い 指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には、指定期間満了の際にウェブサイトのドメイン及びSNSアカウン

		トを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡する旨の条項を設けておくことが望ましい。
第8 松江市総合文化センター（プラバホール）		
25	指 摘	基本協定書の引用条項の誤り 契約を締結する際には、万が一にも過誤や不備等を見落としのまま契約を締結することのないよう注意すべきである。
26	意 見	大規模改修工事に伴う今後の想定供用期間の試算 施設建物の大規模改修工事を行う場合には、当該工事の実施により、耐用年数（又は供用年数）がどの程度延長されるのかを予め試算しておくことが望ましい。
27	意 見	ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い 指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には、指定期間満了の際にウェブサイトのドメイン及びSNSアカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡する旨の条項を設けておくことが望ましい。
第9 鹿島ケーブルビジョン		
28	意 見	施設利用の方針についての検討 本施設については、雑多な物品を収蔵する倉庫として使用し続けるだけでなく、貸借その他の方法による利活用の可能性について、今後も継続して検討することが望ましい。
第10 八雲交流促進センター（ホットランドやくも）		
29	指 摘	土地賃貸借契約書の貸借期間の訂正 賃貸借契約書の貸借期間を、借地借家法の規定に適合する期間に変更するべきである。契約期間中の解約権の留保及び定期的な賃料変更に関する規定も併せて設けるべきである。
30	意 見	借地権の対抗要件具備 本施設の借地権の対抗要件を具備するために、借地権の登記又は借地上の建物の登記をしておくことが望ましい。
第11 旧松江市八束保健福祉総合センター（ちとせやつか）		
31	意 見	適正化済み施設の処分に係るモデルケースとしての情報共有 元公共施設の処分について、本事案を一つのモデルケースとして分析し、各課で情報共有することが望ましい。

32	意見	公共施設カルテの正確な記載 公共施設カルテ内に、一見して矛盾する内容が記載されないよう、その内容には十分な注意を払うことが望ましい。
第12 松江フォーゲルパーク		
33	意見	アンケートの回答数の把握 指定管理者によってアンケートが実施されている以上、松江市としても、アンケートの回答数を把握することが望ましい。
34	意見	松江市による鳥の所有等の検討 本施設の主要な構成要素たる鳥については、松江市がその全部又は一部を所有することを検討することが望ましい。
35	指摘	自主事業計画書及び報告書の提出 鳥とのふれあい体験の一部等は、指定管理対象施設内で実施されている以上、指定管理者の自主事業と整理すべきであるから、自主事業計画書及び同報告書の提出を求めるべきである。
36	指摘	指定管理業務の第三者委託に係る承認手続の履践 指定管理者が管理業務の一部を第三者に委託等する場合は、基本協定書の規定に従い、松江市において事前の承認手続を履践すべきである。
37	意見	SNSアカウントの取り扱い 指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には、指定期間満了の際にSNSアカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡する旨の条項を設けておくことが望ましい。
第13 恵曇遺物収蔵施設（旧恵曇公民館）		
38	意見	廃棄可能な紙資料の廃棄 インターネット上のサイトで閲覧可能な資料については、収蔵スペースを確保するためにも廃棄を進めることが望ましい。
39	意見	低コストな収蔵施設の形態についての検討 今後の遺物等の収蔵施設の取得に備え、既存の建物を利用する方法と新規に簡易な建物（プレハブ倉庫等）を建てる方法について、どちらがコスト面で有利かということの検討を進めておくことが望ましい。
40	意見	公共施設カルテに関連施設の項目を追加することの検討

		一定の関連性を持つ施設が別に存在する場合には、その施設 No.を記載する欄を公共施設カルテに設けることについて検討することが望ましい。
第 1 4 東出雲老人福祉センター		
4 1	指 摘	定期調査で是正と指摘された項目の改善 定期調査において本施設の利用に係る安全性に対する是正項目が指摘されている以上、少なくとも安全性に係る指摘については速やかに是正すべく、借主と協議を行うべきである。
4 2	意 見	今後の利活用に関する検討 本施設の公用廃止から 7 年が経過し、本施設建物の老朽化が著しく進行している点に照らせば、本施設建物の解体処分撤去も視野に入れつつ、今後の活用の方途の積極的な検討を開始することが望ましい。
第 1 5 小波工場		
4 3	意 見	賃貸物件（工場建物）の登記の必要性 本施設建物が松江市の所有する建物であることを明示するために、表示に関する登記の申請を行うことが望ましい。
4 4	指 摘	市有財産貸付契約書の賃貸物件の記載 財産貸付契約書中の貸付物件には、松江市島根町 2 8 3 8 番地 2 のみならず、同 2 8 3 7 番地 1 の土地も記載すべきである。
4 5	意 見	商号変更及び合併等の組織変更があった場合の市への遅滞なき報告 本施設の賃借人に対して、商号変更や合併等の組織変更があった場合には、遅滞なく松江市に報告するように伝えておくことが望ましい。
4 6	意 見	合併等の組織変更があった場合の事業契約書等の資料の提出 指定の承認を受けた企業が組織変更を行った場合、指定承認申請の場合に準じて、事業計画書及び収支見込書等の提出を求めることが望ましい。
4 7	意 見	指定承認申請書及び添付書類の保存

		指定承認申請書及びその添付書類については、少なくとも、本施設の賃借人が本施設にて事業を継続し続ける間は保存しておくことが望ましい。
第16 星上山スターパーク		
48	意見	明渡の確認書の取得 賃借していた土地の返還の際には、原状回復及び明渡が問題なく行われたことを明らかにするために、明渡の確認書等を賃借人から取得することが望ましい。
49	意見	便所の譲渡決定後に行われた修繕 譲渡が決まっている市有財産について、松江市が修繕や改良を加えることは、特段の事情がない限り避けることが望ましい。
50	意見	東屋を維持することの是非の検討 松江市が東屋を今後も維持管理していくことにどのような意義があるのか、今後も維持管理するとしていつまで残すのかという点について検討しておくことが望ましい。
第17 玉造温泉ゆ〜ゆ		
51	指摘	指定管理業務の第三者委託に係る承認手続の履践 指定管理者が管理業務を第三者に委託等する場合は、基本協定書の規定に従い、松江市において事前の承認手続を履践すべきである。
52	指摘	一体的工事の分割発注による随意契約の選択〜その1 本来であれば競争入札とすべき規模の事業については、これを分割発注して少額随意契約とすることは適切ではなく、原則どおり競争入札の方法を採用すべきである。
53	指摘	一体的工事の分割発注による随意契約の選択〜その2 本来であれば競争入札とすべき規模の事業については、これを分割発注して少額随意契約とすることは適切ではなく、原則どおり競争入札の方法を採用すべきである。
54	意見	チェック表の記載方法の再検討 指定避難所として開設した事案がないのであれば、指定管理者報告欄に「実施している」と記載するのは不正確であり、書面

		上、松江市が何らの確認も応答もしていないかのような外形とならないよう、指定管理者側の記載を改めることが望ましい。
55	意見	存廃の方向性の早期確定と長期的な修繕計画の策定 第2期計画において本施設を廃止とした理由がなくなったのであれば、早期に本施設の方向性を決定した上、存続するのであれば、大規模修繕等の修繕計画と予算措置とを早期に決定するのが望ましい。
56	意見	ドメイン及びSNSアカウントの取り扱い 指定管理の基本協定書において、松江市が求める場合には、指定期間満了の際にウェブサイトのドメイン及びSNSアカウントを松江市又は松江市の指定するものへ譲渡する旨の条項を設けておくことが望ましい。
第18 ウィステリア天神		
第19 寺町プラザ		
57	指摘	本施設の原則廃止 本施設の借上げは、令和13年8月31日の賃借期間満了をもって終了させるべきである。
58	意見	借上賃料の減額改定の検討 松江市が建物所有者に対して支払う賃料の額を、他の住戸と同一水準か、もしくはそれ以下に変更するよう賃貸人へ協議を申し入れることが望ましい。
59	指摘	賃借権設定登記の履行 賃貸借契約上、賃借権の設定登記を行うことを定めている以上、それを履行すべきである。
60	意見	賃借権設定登記の要否の検討 建物の賃貸借契約において、そもそも賃借権設定登記をすることを定める必要があったのか、検討することが望ましい。
第20 北学校給食センター		
61	意見	競争性確保のための方策の検討 入札参加資格の変更や委託業務の内容の分割、他の類似業務との統合、契約期間の変更等、競争性を確保するための方策を検討することが望ましい。

第 2 1 松江イングリッシュガーデン		
6 2	指 摘	一体的業務の分割発注による随意契約の選択 本来であれば競争入札とすべき規模の事業については、これを分割発注して少額随意契約とすることは適切ではなく、原則どおり競争入札の方法を採用すべきである。
6 3	意 見	横断陸橋の清掃 本施設を構成する横断陸橋は、汚損が著しくならないように、定期的な清掃を実施する等の対策をすることが望ましい。
第 2 2 島根総合公園		
6 4	意 見	島根総合公園の廃止の検討 島根総合公園を松江市として今後も積極的に維持管理していく必要があるのか否か、本公園の廃止も含めた検討をするのが望ましい。
6 5	意 見	太陽光発電用地のための土地賃貸借契約における敷金の受領 賃借人が倒産等した場合に松江市が原状回復費用を負担する可能性がある賃貸借については、賃借人から敷金を受領しておくことが望ましい。
6 6	意 見	敷金を預からなかった理由の記録化 普通財産を貸し付ける際に、松江市公有財産規則第 2 7 条第 7 号に該当するとして敷金等を求めない場合には、同号に該当すると認めた理由を決裁文書その他の文書中に記録化しておくことが望ましい。
第 2 3 玉湯支所		
6 7	指 摘	建築基準法に基づく定期点検の実施 本施設は、建築基準法第 1 2 条に定める定期点検の対象であるから、速やかに定期点検を実施すべきである。
6 8	指 摘	建物外壁の補修工事等の実施 本施設建物の安全性を維持すべく、早期に予算措置を講じた上で、外壁の修補等の適切な措置を執るべきである。
6 9	意 見	抜本的な方向性の検討 本施設は既に耐用年数を超過しており、これまで大規模修繕等が行われたことがなく、建物内部に複数の比較的大きなクラック

		クが生じている現状を踏まえ、支所としての機能を平時・緊急時を問わず適切に維持するために、なるべく早期に大規模修繕又は建替え等の検討に着手するのが望ましい。
第24 職員会館		
第25 竹矢公民館（竹矢農業文化センター）		
70	意見	ガス設備の保守点検及び故障修理業務の委託先についての検討 ガス設備の保守点検及び故障修理業務の今後の委託先について、松江市ガス局の事業譲受先事業者に一括で委託するのか、ガス設備をメーカーごとに分けて競争入札等の方法で選定するのか、どちらがより経済的かという点について検討を進めることが望ましい。
第26 本庄公民館（本庄学習等供用会館）		
71	指摘	一体的工事の分割発注による随意契約の選択 本来であれば競争入札とすべき規模の事業については、これを分割発注して少額随意契約とすることは適切ではなく、原則どおり競争入札の方法を採用すべきである。
72	指摘	施設裏口から公道へ至る通路部分の使用権原の確認 本施設への来訪のために、地域住民が本施設裏口から公道へ至る通路を日常的に使用しており、松江市もこれを認めているのであれば、通路部分に所在する松江市以外の者の所有する土地について、本施設への出入りに使用することについて所有者の承諾を取り付けておくべきである。
73	意見	指定管理者による備品の適切な管理 指定管理者に対し、松江市から貸与された備品と自己の所有する物品とを明確に区別して管理するよう改めて徹底するのが望ましい。
74	意見	指定管理業務の第三者委託に関する見積書の徴求 指定管理者が委託先（候補）から見積書を取得しているのであれば、松江市からの見込額の照会の際に、併せて見積書の写しも徴求することが望ましい。
75	意見	ガス設備の保守点検及び故障修理業務の委託先についての検討

		ガス設備の保守点検及び故障修理業務の今後の委託先について、松江市ガス局の事業譲受先事業者に一括で委託するのか、ガス設備をメーカーごとに分けて競争入札等の方法で選定するのか、どちらがより経済的かという点について検討を進めることが望ましい。
第27 宍道公民館（宍道複合施設）		
76	意見	太陽光パネルの修繕への対応 最も安価な見積額を提示した事業者が、早急な修繕工事等に対応できない場合には、当該事業者への発注は事実上不可能と考えられるのであるから、事案の緊急性や相見積りの金額等も考慮した上、次点の事業者に依頼する等の対応をとることも検討することが望ましい。
77	意見	指定管理業務の第三者委託に関する見積書の徴求 指定管理者が委託先（候補）から見積書を取得しているのであれば、松江市からの見込額の照会の際に、併せて見積書の写しも徴求することが望ましい。
第28 湖北ファミリー農園		
78	指摘	焼却炉として利用されていたドラム缶の撤去 ドラム缶による「野焼き」は違法であるところ、ドラム缶が現在も焼却の用に供されている可能性があるため、速やかに撤去すべきである。
79	意見	指定管理のモニタリング（アンケート）の回収数の増加 指定管理のモニタリングのためのアンケートの回収数が増加するよう、指定管理者と協議することが望ましい。
80	意見	指定管理のモニタリング（アンケート）の「満足度」に対する回答の選択肢の改善 アンケートの項目の「満足度について」の回答の選択肢は、肯定／否定の数に偏りが生じにくい選択肢とすることが望ましい。
81	意見	指定管理のモニタリング（アンケート）の「ファミリー農園をどのようにして知りましたか？」の回答の選択肢の改善

		アンケートの項目の「ファミリー農園をどのようにして知りましたか？」という質問に対する「その他」という回答の選択肢は、中身も記載してもらうように書式を変更し、その中で回答数の多い理由があれば、その理由を独立した選択肢とすることが望ましい。
8 2	意見	土地賃借権の対抗要件具備の検討 本施設を構成している土地（借地）について、賃借権の対抗要件を具備することの要否について検討することが望ましい。
8 3	意見	市民農園の存続に関する検討 松江市が開設する市民農園については、今後の利用者数の動向を見ながら廃止や統合も含めた検討を行うことが望ましい。
第6章 公共施設全般に関する意見		
8 4	意見	適正化後の利活用又は処分等に関する指針の策定 適正化後の施設について、利活用や処分等のあり方を最終の所管課の判断に委ねるのではなく、これまでの利活用や処分等の事例を一元的に集約した上、適正化後の施設の取扱いに関する指針や事務手続フローを策定するとともに、実務上参考になり得る事例を全庁的に共有することが望ましい。
8 5	意見	ウェブサイトのドメイン等の取扱いに関する指針の策定 松江市の公共施設に関するウェブサイトのドメインやSNSのアカウントについて、ドメイン等の取得及び所有、ドメイン等の管理・運営、公共施設の廃止や指定管理の終了、ウェブサイトの閉鎖又はリニューアル時の取扱い等について、全庁的な指針を策定しておくことが望ましい。

おわりに

公共施設白書において、松江市が保有する公共施設を今後も継続保有していくことが財政的に極めて厳しいと指摘されたのは、平成25年のことであった。その後の人口減少や著しい少子高齢化の進行に照らせば、公共施設適正化の要請は、今や喫緊の課題と
いい得るようにも思われる。

公共施設を増やさないと
の観点（適正化5原則参照）からは、既存の施設をいかに効率的かつ有効に活用していくかという点が課題となる。施設の合規的な運営は、適正な施設運営の大前提である。施設の老朽化の進行に対しては、予防保全の観点から、頻繁な修繕工事を要する状態となる前に、将来を見据えた修繕計画や長寿命化計画又は建替え計画等を早期に立案し、施設の状態や利用状況等によっては廃止又は休止という決断をすることも必要である。また、公共施設の適正化にあたっては、その後の利活用又は処分等のあり方まで見据えておかなければ、十分な維持管理コストの削減に繋がらない場合もあり得る。これらはいずれも困難な課題であるが、将来的な持続可能性を確保するためには、知恵を出し合って取り組まなければならない課題と考える。本報告書が、松江市における公共施設について、より一層の合規的、経済的、効率的な管理運営等に少しでも役立つことがあれば幸いである。

最後に、監査対象施設の所管課の方々には、監査人からの度重なる資料の提出要望や数次にわたるヒアリング、対象施設の現地確認等に、多忙な業務の合間を縫って迅速かつ適切にご対応頂いた。また、組織戦略課の方々には、監査業務の窓口として、膨大な提出資料の取りまとめや各所管課とのヒアリング等の調整に多大なご尽力を頂いた。

本監査にご協力頂いた全ての方々にこの場を借りて深く御礼を申し上げ、本年度の監査報告を終える。

以 上