

第5章 監査の結果（各論）

第1 FM基本方針

1 目標の達成状況

(1) 県の目標達成状況

① 歳入：県有財産の売却、有効活用による歳入 3億円/年（平成29年改定後）

（単位：億円）

年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
歳入額	2.7	4.4	4.3	3.1	4.7	3.3	3.8	3.2
(内訳)売却	1.3	2.9	2.8	1.5	3.1	1.8	2.2	1.6
(内訳)有効活用(※)	1.4	1.5	1.5	1.6	1.6	1.5	1.6	1.6

(※)有効活用の主な内容

- ・入札制度による自動販売機設置場所貸付け
- ・普通財産貸付け（ホテル用地、メガソーラー用地）
- ・ネーミングライツ（総合運動公園陸上競技場、中山公園野球場、総合文化芸術館）
- ・県有施設の壁面広告（ホール、エレベーター、エレベーターホール）
- ・広告付掲示板設置場所貸付け（県庁舎、警察署）
- ・広報誌「県民のあゆみ」等への企業広告

② トータルコスト(※)：一般財産施設に係る県民一人当たりの負担額

平成25年度実績（15,900円）以下を維持

（単位：円/人）

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
県民一人当たり トータルコスト負担額	16,200	16,000	14,800	14,800	15,500	15,100	15,700

(※)トータルコスト算出方法

$$\text{県民一人当たりトータルコスト} = \frac{\text{更新等費用(イ)} + \text{維持管理費用(ロ)}}{\text{県民の人口数(ハ)}}$$

(イ)更新等費用

「各施設の延床面積に、県で算定した平成25年度時点（比較基準年）の建物区分毎の予定単価（建替単価＋除却単価）を乗じ、長寿命化改修工事費を加算した上で、当該施設

の使用見込（耐用）年数で除した額」の対象施設の総和として算出されている。

(ロ)維持管理費用

「各所管部局に対して毎年「県有施設維持管理コスト調査票」による調査を実施して得た回答に、管財課が市町村交付金や保険料を追加し、消費税率補正を行った額」の対象施設の総和として算出されている。

当該調査票はエクセルファイル形式であり、対象年度の翌年に県有財産総合管理推進本部からの依頼に対して、施設所管部局が各調査項目に係る年間支出額を調査・入力して提出されるものである。調査項目は、次の(A)、(B)のとおりである。

(A)「支出」に係る調査項目

区分	コスト項目 (名称)	
賃借料	建物等敷地賃借料、駐車場敷地賃借料、案内板・標識等敷地賃借料、水道管等埋設物占有料、配電線等ケーブル線共架料等	
租税公課	県有資産所在市町村交付金、下水道負担金等	
保険料	建物共済基金分担金、施設賠償責任保険料等	
保守費	法定検査	水質検査、ボイラー性能検査、第一種圧力容器性能検査、浄化槽検査等
	保守点検	機械設備保守点検、地下貯蔵タンク点検、昇降機設備保守点検、自動ドア保守点検、非常用設備点検、電気設備保守点検、消防用設備点検、汚水処理施設（浄化槽等）保守点検、配電線点検等
清掃費	施設（庁舎内等）清掃、冷却塔清掃、汚水槽・雑排水槽・浄化槽清掃、窓ガラス清掃、汚水マンホール高圧洗浄等	
病虫害駆除費	ねずみ・昆虫等防除点検、アメシロ駆除等	
修繕費	建物修繕費（設備、外構含む）（1件あたり5百万円未満のもの）	
環境対応費	環境測定、ばい煙量測定、一般廃棄物運搬処理、産業廃棄物運搬処理、PCB廃棄物処理、リサイクル経費、構内樹木等管理（剪定等）、構内除草、構内除排雪、雪下ろし、施設等雪囲い（設置・撤去）等	
光熱水費	電気料金	
	水道料金	水道料金、下水道料金
	燃料費	灯油代、軽油代、重油代、ガス料金、ペレット代
運用費	設備運転管理、庁舎執務室等間仕切り工事費、建物改造費、工作物・設備新設費、蛍光灯・電球・LEDランプ等交換（蛍光灯等購入経費）	
保安費	防災対策費	緊急地震速報、ガス漏れ警報器使用料、消火器更新等
	警備費等	
その他	電話料金、受付費、NHK受信料、コピー機借上料、インターネット利用料、デマンドウェブサービス料（デマンド監視装置賃借料等）等	
指定管理料等		
共通管理費		

(B)「収入」に係る調査項目	
	区分
	行政財産目的外使用許可等にかかる光熱水費等実費相当額
(ハ) 県民の人口数	
当該年度の10月1日時点の県の人口	

(2) 実施した手続及び結果

- ① 目標指標であるトータルコストについて、どのように算出されており、目標達成するためにはどのような行動が必要かという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を行うとともに、令和元年度の同指標の再計算を実施した。

(結果)

- (3) 「① トータルコスト算出における更新等費用の計算方法の見直しについて」参照
 (3) 「② 目標指標を達成するための実行目標への落とし込みの検討について」参照
 (3) 「③ 有効かつ効率的な「維持管理コスト調査」の実施検討について」参照

(3) 指摘事項及び意見

- ① トータルコスト算出における更新等費用の計算方法の見直しについて
 トータルコストの算出要素である更新等費用は、対象施設ごとの更新等費用の総和であり、県では、対象施設の更新等費用を次のとおり算出している。

対象施設の 更新等費用	=	$\frac{\text{延床面積} \times \text{建物区分毎の予定単価 (建替単価 + 除却単価)} + \text{長寿命化改修工事費}}{\text{各施設の使用見込 (耐用) 年数}}$
----------------	---	---

このうち、「使用見込 (耐用) 年数」について、県では、施設を物理的に見て、算定年度において使用見込 (耐用) 年数を超えて使用している施設は、実際に超えた年数で除して、建築年度から当該年度までの1年当たりの更新等費用を算出している。

また、長寿命化改修工事費は、当初、長寿命化計画が策定された際に、長寿命化計画額 (改修工事費) を更新等費用に算入し、計画が策定されるまでの間は、維持管理費用に長寿命化改修工事の実額を算入することとしていたが、実際には、計画と実績に乖離が生じることもあるため、実績額を維持管理費用に算入している。

使用見込（耐用）年数を経過する施設が多くなく、長寿命化改修工事が本格的に始まっていない状況においては、当該計算方法によっても総体としてトータルコスト負担の実態を表していると考えるが、今後、次の点で問題が生じる可能性がある。

(イ) トータルコストの一部としての更新等費用について、施設における行政サービスの提供に従い、建築年度から毎年県民が負担していくと考える場合、使用見込（耐用）年数を経過するまでの毎年のコスト負担額の累計は建替単価に延床面積を乗じた額となり、当初建設に係る経費負担は完了したと言える。

この考え方に基けば、使用見込（耐用）年数を経過した後も実際に超えた年数で除して更新等費用を算出することは県民負担が完了した金額を再度コストとして認識することとなり、トータルコストが過大となる可能性がある。

(ロ) 耐震化工事や設備更新工事、外壁改修工事等の長寿命化改修工事について、支出した年度の維持管理費用とした場合、今後、長寿命化改修工事が全施設類型において集中する際にトータルコストの一部としての維持管理費用の額が増大することとなる。

長寿命化改修工事により、本来、支出年度だけでなく改修時点から目標使用年数（鉄筋コンクリート造の場合、65年）までの期間で県民が負担していくべきものが支出した1年で負担すると計算されることとなり、支出年度のトータルコストが過大となり、その後の期間については過少となる可能性がある。

よって、今後、多くの施設が使用見込（耐用）年数を経過し、長寿命化改修工事が活発化した場合に目標指標であるトータルコストを合理的で実態に即したものとするため、使用見込（耐用）年数を経過した建物について経過後は更新等費用の計算を行わず、長寿命化改修工事等については、実際支出額を目標使用年数から既存建物の経過年数を差し引いた年数により按分した額を、支出年度から目標使用年数までの期間、更新等費用の計算に含めることを検討されたい。【意見】

② 目標指標を達成するための実行目標への落とし込みの検討について

令和元年度のトータルコストは、次の過程により算出されている。

(単位：千円、人)

計算要素	令和元年度数値
(イ)更新等費用	10,096,898
(ロ)維持管理費用	6,128,416
(ハ)県民の人口数	1,077,057
{(イ)+(ロ)} ÷ (ハ) (百円未満切上げ)	15,064 円⇒15,100 円

県では、基本方針で掲げている様々な取組みを推進する結果として、このトータルコスト（一般財産施設に係る県民一人当たりの負担額）が平成 25 年度実績（15,900 円）以下であることを目標指標としている。

もう一つの目標指標である県有財産の売却・有効活用による歳入額については具体的に何をすれば目標を達成できるのかが明確であるのに対し、当該指標は、取組みを具体的にどの程度推進すれば目標を達成できるのかが明確になっていないと考える。

県民の人口数は年々減少が見込まれ、「山形県人口ビジョン（令和 2 年改訂版）」の人口将来推計によれば、基本方針の計画期間に近似する 2015 年から 2025 年で県の人口は 1,124 千人から 1,016 千人に約 10%減少することとなる。

これを上記算出過程で考慮した場合、分母が 10%減少した場合、分子も 10%減少しないと同額を維持することができない。このため、基本方針に基づく取組みによる更新等費用と維持管理費用の縮減はそれぞれ 10%減少で良いのか、また、更新等費用は計算の仕組みから単価が変わらないので、耐用年数満了による減少の他に縮減するためには面積を 10%減少させるのか、というように目標指標を達成するための実行目標を具体的に落とし込まないと、管理不能でどのような行動を行ったために目標を達成できたのか、できないのかの振り返りができない。

以上より、県は、トータルコストに係る目標指標を達成するための具体的な実行目標への落とし込みを検討されたい。【意見】

③ 有効かつ効率的な「維持管理コスト調査」の実施検討について

県は、目標指標であるトータルコストの算出のため、毎年、各施設所管課が「維持管理コスト調査票」に支払金額を記入することで、施設別の維持管理コスト情報を収集している。

令和2年度に実施した令和元年度に係る維持管理コスト調査のコスト項目別の合計額は次のとおりである。

(単位：千円)

コスト区分	コスト詳細	令和元年度 コスト金額
賃借料	(省略)	151,854
租税公課	(省略)	102,306
保険料	(省略)	4,449
保守費	(省略)	421,031
清掃費	(省略)	301,330
病虫害駆除費	(省略)	5,902
修繕費	-	604,062
環境対応費	環境測定	16,194
	ばい煙量測定	9,350
	一般・産業廃棄物運搬処理	56,165
	構内樹木等管理・除草、構内除排雪・雪下ろし・雪囲い	92,604
	その他	3,568
光熱水費	(省略)	1,694,161
運用費	設備運転管理	154,803
	庁舎執務室等間仕切り工事費、建物改造費、工作物・設備新設費	564,086
	蛍光灯・電球・LEDランプ等交換	16,206
保安費	防災対策費	7,130
	警備費	182,206
	その他	578
その他	電話料金	146,153
	受付費	41,246
	NHK受信料	9,956
	コピー機借上料	159,240
	インターネット利用料	55,399
	その他	15,694
指定管理料等	-	1,152,194
共通管理費	-	3,451
支出計 (A)		5,971,332
行政財産目的外使用許可等にかかる 光熱水費等実費相当額 (B)		107,402
純支出 (A-B)		5,863,929

当該調査の対象は、県全体で655施設4,170棟と膨大であり、かつ、調査の時期が対象年度の翌年の一時期に集中することから、各施設の担当職員全体の作業負荷は非常に重いものと推察される。

こうした状況を踏まえ、調査項目について検討した結果、次の点について検討の余地があると考ええる。

(イ)調査項目のうち、運用費の「庁舎執務室等間仕切り工事費、建物改造費、工作物・設備新設費」については、支出年度にのみ使用するものではないため、その年度に維持管理費用としてトータルコストに算入するのではなく、使用見込（耐用）年数にわたって按分額を更新等費用として算入することが、実態として県民の負担額を表すものと考ええる。

(ロ)調査項目のうち、その他に含まれる「電話料金」「受付費」「NHK受信料」「コピー機借上料」「インターネット利用料」及び指定管理料に含まれる「事業費」は、施設をそれぞれの設置目的とする事業が実施できる状態に維持し管理するためのコストというよりも、各施設で実施する事業に付随して発生するコストであると考ええる。

これらの施設の長寿命化や総量縮小、委託等業務発注方法の改善やベンチマーキング等の取組みにより縮減を図る性質のものでないコストについては、公共施設マネジメントにおけるトータルコストに含むことは適切ではないと考ええる。

(ハ)当該調査はトータルコストを算出する構成要素である維持管理費用に係る情報を収集するために実施するものであり、トータルコストを県の人口（令和元年10月1日時点では1,077,057人）で除して県民1人当たりの負担額を算出することを考慮すると、当該負担額の水準に重要な影響を与えない項目については、コスト調査に係る作業負荷との費用対効果の観点から調査対象外とすることが効率的と考ええる。

例えば、病虫害駆除費5,902千円を県の人口1,077,057人で除した数値は5.5円であり、令和元年度の県民一人当たりの負担額15,100円の0.03%に相当することになる。

よって、より正確な維持管理費用の把握とコスト調査に係る作業負荷の軽減の観点から、「運用費」のうち建物改造・工作物・設備新設費等の更新等費用としての処理、施設の維持管理ではなく施設で実施する事業に付随するコスト及び県民一人当たりのトータルコスト負担額の水準に重要な影響を与えないコスト項目の除外について検討されたい。【意見】

なお、「運用費」のうち更新等費用として処理するものと「修繕費」の区分等については、地方公会計制度に基づく固定資産台帳を活用することが有効と考える。

2 「県有施設の長寿命化と維持管理コストの低減」のための具体的な取組み

(1) 県の具体的な取組み方策

基本方針における具体的な取組みの計画	取組みの内容
① 長寿命化対策の推進	(イ)個別施設計画策定と計画に基づく取組み
② 維持管理・保全業務の適正化	(イ)日常点検管理の手引き作成と周知・運用
	(ロ)施設維持管理委託業務の仕様書・積算基準の標準化や複数施設一括発注に向けた調査検討・試行・拡大
	(ハ)指定管理者制度の推進、PPP/PFI手法の導入に関する優先的検討等、民間活力の導入を推進
	(ニ)光熱水費等の維持管理コストの実態を把握し、ベンチマーキングの手法を用いて同種・同規模の施設間の比較等を実施
③ 環境等への配慮	(イ)省エネ指導と定期点検の連携
	(ロ)再生可能エネルギーの導入促進
④ 施設情報の一元化	(イ)建物に係る施設情報（設備情報、工事履歴、維持管理コスト等の情報）の一元的な管理体制の構築

(出典：基本方針 p.19～p.24、別紙3)

(2) 実施した手続及び結果

① 個別施設計画と計画に基づく取組みについて、第5章第2「施設アセスメントと個別施設計画」で検討した。

② 日常点検が適切に行われる仕組みが整備・運用されているかという観点で、日常点検管理の手引きの作成状況、使用状況及びその成果について所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施するとともに、現地視察時に実際の運用状況を確認した。

なお、日常点検管理の手引きの作成及び使用状況は次のとおりである。

作成状況	令和3年3月「施設管理者のための県有施設日常点検管理の手引き」を作成し施設所管部局に送付されている。
使用状況	(イ)施設の日常点検や修繕要望時の状況確認に活用されている。 (ロ)修繕要望時にチェックシートの写しを添付することで、不具合発生の経緯から緊急性の判定資料としても使用されている。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ③ 効率的な維持管理という観点で、施設維持管理委託業務の複数施設一括発注に係る実施状況とその成果について質問するとともに、現地視察時に実際の運用状況を確認した。

なお、県が複数施設一括発注を実施している施設及び業務は次のとおりである。

施設名称	一括発注業務
産業技術短期大学校と職業能力開発専門校	清掃業務、警備業務
産業技術短期大学校庄内校と庄内職業能力開発センター	清掃業務、警備業務、設備総合管理業務、建築物環境衛生業務、消防設備保守業務、構内緑地管理業務、自動ドア保守点検業務
鶴岡乳児院と庄内児童相談所	清掃業務
鶴岡乳児院、庄内児童相談所、こども医療療育センター庄内支所	空調設備保守点検業務
県内の全ての警察署、山形県総合交通安全センター	自家用電気工作物保安全管理業務 非常用自家発電装置保守点検業務
山形県警察本部分庁舎、山形県総合交通安全センター	無停電電源装置保守点検業務

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ④ 民間活力の活用に努め、効率的な維持管理を推進するための取組みとして、PPP/PFI手法の導入について、県が作成した「山形県公民連携及び民間資金等の活用による公共施設等の整備に係る手法を導入するための優先的検討方針」に基づく検討が適切に行われているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

(3) 「① 優先的検討方針に基づく評価結果の公表について」参照

- ⑤ ベンチマーキングの手法を用いた同種・同規模の施設間の比較等の実施については、第5章第2「施設アセスメントと個別施設計画」で検討した。
- ⑥ 施設情報一元化の取組みについて、設備情報、工事履歴、維持管理コスト等の情報が確実に継承され組織的に共有されるための体制が構築され、情報分析及び活用が

なされているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

- (3) 「② 保全マネジメントシステムの情報管理・分析機能の活用検討について」
参照

(3) 指摘事項及び意見

① 優先的検討方針に基づく評価結果の公表について

国及び県は、厳しい財政状況の中で効果的かつ効率的な公共施設等の整備を進めるためには、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することが重要であり、公的負担の抑制につながることを前提として、PPP/PFI 手法の導入を優先的に検討することとしている。

県では、「山形県公民連携及び民間資金等の活用による公共施設等の整備に係る手法を導入するための優先的検討方針」(以下、「優先的検討方針」という。)を策定し、平成 29 年 4 月 1 日から施行している。

この方針に基づく優先的検討プロセスの概要は次のとおりである。

県ホームページ「優先的検討方針の策定について」より抜粋

2 優先的検討プロセスの概要

(1) 優先的検討の開始時期

事業担当部局は、本方針施行後(平成 29 年 4 月 1 日施行)、新たに公共施設等の整備・運営の方針を検討する時期に、併せて優先的検討を行う。

(2) 対象事業

○ 対象事業は、次の①及び②の両方を満たすもの

- ① 民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が期待できる公共施設整備事業
- ② 次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業
- ア 事業費の総額が 10 億円 以上
- イ 単年度の運営費が 1 億円 以上 等

○ 次の事業は、優先的検討の対象外

- ・ 既に PPP/PFI 手法、市場化テストの導入が前提とされている事業
- ・ 民間事業者が実施することが法的に制限されている事業
- ・ 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある事業

○ 優先的検討を行う対象となり得る事業がある場合は、あらかじめ PPP/PFI 制度所管課(総務部行政改革課)に事業概要を報告するものとする。

(3) 適切な PPP/PFI 手法の選択

事業担当部局は、多様な PPP/PFI 手法の中から、簡易な検討を行う対象となる PPP/PFI 手法を絞り込む。

- (4) 簡易な検討
 事業担当部局は、検討方針に定める様式1及び様式2により簡易な検討を行い、PPP/PFI手法の導入の適否を評価する。
 様式1 PPP/PFI手法簡易定量評価調書
 様式2 簡易な検討の計算表（VFM計算シート）
- (5) 詳細な検討
 事業担当部局は、簡易な検討においてPPP/PFI手法の導入が適していると評価された事業について、専門的な外部コンサルタントの活用等により詳細な検討を行い、導入の適否を評価する。
- (6) 評価結果の公表
 事業担当部局は、PPP/PFI手法の導入が適しないと評価した場合、その理由をインターネット上で公表する。
- VFM
 Value For Moneyの略。支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方。従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のこと。

県では、これまで次の事業について優先的検討方針に基づく検討対象としてきた。

対象事業	採用手法の検討方法	評価結果
山形県立新庄病院改築整備事業	簡易な検討	PPP/PFI 不採用
山形県立寒河江工業高等学校	簡易な検討	PPP/PFI 採用
東北農林専門職大学（仮称）	検討中	—

優先的検討方針によれば、対象事業がPPP/PFI手法の導入に適しないと判断した場合、評価の方法に応じて、次の事項をインターネット上で公表することとしている。

「優先的検討方針」第7評価結果の公表より抜粋

1 簡易な検討の結果の公表

(1) 費用総額の比較による評価の結果の公表

事業担当部局は、第5の1の費用総額の比較による評価の結果、PPP/PFI手法の導入に適しないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期にインターネット上で公表するものとする。

ア PPP/PFI手法を導入しないこととした旨その他当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項

PPP/PFI手法を導入しないことを決定後、適切な時期

イ PPP/PFI手法簡易定量評価調書の内容

入札手続の終了後等適切な時期

(2) その他の方法による評価の結果の公表

事業担当部局は、第5の2の方法による評価の結果、PPP/PFI手法の導入に適し

ないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期にインターネット上で公表するものとする。

ア PPP/PFI 手法を導入しないこととした旨及び客観的な評価結果の内容（当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらないものに限る。）

PPP/PFI 手法を導入しないことを決定後、適切な時期

イ 客観的な評価結果の内容（当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながるものに限る。）

入札手続の終了後等適切な時期

山形県立新庄病院改築整備事業は、PPP/PFI 手法を導入せず、従来型の設計・施工分離発注方式を採用しており、設計業者については、基本・実施設計一括発注として平成 30 年 9 月に決定し、施工業者については、令和 2 年 12 月に決定している。

「PPP/PFI 手法を導入しないこととした旨」については、平成 30 年 3 月に県が公表した「山形県立新庄病院改築整備基本計画」に記載されているが、「PPP/PFI 手法簡易定量評価調書」の内容は、当年度の包括外部監査で検討を行った令和 3 年 10 月時点で公表されていなかった。

県は、優先的検討方針に基づき、入札手続の終了後等適切な時期に「PPP/PFI 手法簡易定量評価調書の内容」をインターネット上で公表する必要がある。【指摘事項】

なお、県では、既に入札手続が完了していることから、令和 3 年 11 月 22 日に県ホームページにおいて、PPP/PFI 手法簡易定量評価調書を公表している。

② 保全マネジメントシステムの情報管理・分析機能の活用検討について

県では、公共施設マネジメントのため、保全マネジメントシステム（以下、「BIMMS」という。）を導入している。

BIMMS では、一般財団法人建築保全センターのホームページに掲載されている同システムの概要資料によれば、次の機能を有している。

機能	機能説明
標準機能	
1. 基本情報管理機能	(1) 土地基本情報、(2) 土地登記情報、(3) 建物基本情報、(4) 建物登記情報、(5) 工事履歴、(6) 建物診断、(7) 電子書庫、(8) 連絡先リスト
2. 施設管理機能	(1) 日常管理、(2) 機器部材備品管理、(3) エネルギー・施設運営費管理、(4) 保全計画作成
3. 複数施設総合評価・分析	エネルギーコストなどを複数の施設間で比較します。コスト削減に役立ちます。
4. 保全技術情報等提供	利用者のデータをマクロ的に分析した結果などを掲載しています。

機能	機能説明
標準機能	
平成 26 年度から追加となった機能	
1. 利用者によるデータ一括登録	管理責任者により登録用エクセルシートのデータを一括して入力できます。
2. 簡易中長期保全計画作成機能	建物の主用途、竣工年と延床面積だけで複数の中長期更新費用を算定します。その算定条件の数値の修正もできます。
3. GISとの連携による地図上への位置表示機能	—
4. 会計情報出力機能	—
5. 機器・部材データの複写機能	—

県では、当システムについて、「基本情報管理機能」に建物基本情報を登録し、「簡易中長期保全計画作成機能」を基本方針の更新費用試算及び個別施設計画の対策費用を算出するために利用している状況である。

その他にも、当システムは、上記機能説明によれば工事履歴、建物診断情報、エネルギー・施設運営費等も登録できるようになっているが、県では、これらに関する情報を BIMMS には登録していない。工事履歴や修繕記録は県土整備部全体で利用している建設事業情報総合管理システムで管理し、建物劣化度診断調査結果及び維持管理コスト調査票は管財課で紙面及びエクセル形式ファイルで保管し、施設の日常点検チェックシート等は各施設管理者が紙面で保管している状況である。

BIMMS にこれらの情報を登録することで、エネルギーデータ・コスト管理、ベンチマークデータによる分析や建物診断情報データベースを構築することが可能であり、かつ、これらの登録は、ID を付与することで各施設所管部局でも実施可能である。



(出典：一般財団法人建築保全センターホームページ)

基本方針別紙3の「各取組み推進工程」によれば、施設情報の一元化の取組みは、まず「県庁関係課による運用」のステップから始まり、平成30年度以降、「各施設管理者に対する保全マネジメントシステムの活用方法の周知と運用」のステップに進むこととなっている。しかし、令和3年度現在、IDが付与されているのは、建築住宅課営繕室、四つの総合支庁建築課、管財課、施設装備課の7件のみであり、当該工程の進捗は遅れている状況であると考えられる。

各施設所管部局にIDを付与し、維持管理コスト調査をBIMMSに登録する場合、県では、次の点が課題や制約となると考えている。

- (イ) 現在、個別施設計画の対策費用推計のために施設の基本情報が登録されているのは一般財産の全施設の3分の1弱であり、トータルコスト算定のための維持管理コストについて、BIMMS上で各施設所管部局が入力するためには、残りの全施設の基本情報を事前に初期登録し、かつ、毎年異動入力等が必要となるため、作業負担と費用対効果の面で現実的ではない。
- (ロ) BIMMSに格納できるコストデータは現在の維持管理コスト調査票のうち一部の項目しか登録できない。

一方で、長寿命化計画の対象施設に限定して、建物劣化度診断調査や日常点検管理の手引きに基づく「自己点検チェックシート」結果をデータベースとして活用することは、点検実施の促進と点検実施状況の可視化につながり有用と考える。また、ベン

チマーキングが有効と想定される同種の施設類型からエネルギーデータ・コスト管理を始め、有用性が確認できた段階で範囲の拡大を検討することで、光熱水費の使用量や利用料金の入力に係る作業負担を全体として抑えることは可能と考える。

以上より、基本方針の「各取組み推進工程」に従い、施設情報の一元化のために、現在、個別施設計画の対策費用推計にしか使用していない保全マネジメントシステムの情報管理・分析機能を活用することを検討されたい。その際には、各施設管理者が当事者意識を持ち、全庁的に公共施設マネジメントを進めるという意識醸成につながるように、各施設所管部局に ID を付与し運用することを検討することが有用と考える。【意見】

3 「県有財産の有効活用」のための具体的な取組み

(1) 県の具体的な取組み方策

基本方針における具体的な取組みの計画	取組みの内容
① 余裕スペース等の有効活用	(イ)未利用財産や庁舎等（一般財産）の空きスペース、敷地の民間等への貸付や転用等の促進
② 企業広告の導入拡大	(イ)広告付掲示板の設置場所貸付制度の導入拡大

(出典：基本方針 p. 25、別紙 3)

(2) 実施した手続及び結果

- ① 庁舎等（一般財産）の空きスペース、敷地のうち未利用スペース等について、どのように把握し、有効活用しているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧、現地視察等を実施した。

(結果)

- (3) 「① 庁舎等や敷地の未利用スペースに係る全庁的な照会の仕組みの整備について」参照

(3) 指摘事項及び意見

- ① 庁舎等や敷地の未利用スペースに係る全庁的な照会の仕組みの整備について

県有財産総合管理推進本部事務局では、庁舎等（一般財産）やその敷地の未利用スペースについて把握していない。また、各施設所管部局に対する照会も行っていない。

ただ、実際には、当年度の包括外部監査において現地視察を実施した施設で、次のとおり、未利用スペースが確認されている。

施設名称	未利用スペースの内容		現在の状況
高度技術研究開発センター	庁舎等	共通機器室 (640 m ²)	山形県工業技術センター所有の機器が若干残っている他、企業向けの技術研修会の会場としてスポット的に利用している。
山形県教育センター	敷地	グラウンド	来所者多数の場合の臨時の駐車場として利用しているものの、雑草等が生えており手入れがされておらず、本来のレクリエーション指導等には使用しにくい状態である。
	庁舎等	プラネタリウム室	平成 29 年以降未利用となっている。

一方で、現地視察を実施した山形県立博物館では、逆に、施設内に収まりきれない収蔵資料の保管場所を民間企業から賃借しており、利用可能な県有施設の未利用ス

ースを探しているとのことである。

今後は人口減少やデジタル化の進行により、庁舎等のスペースを適切に利用していても未利用スペースが生じてくる可能性が高いと考える。

よって、県は、庁舎等やその敷地の未利用スペースの有無や要望に係る全庁的な照会等を行う仕組みを整備し、施設の有効活用を図られたい。【意見】

具体的には、県有財産総合管理推進本部事務局が、年1回、決算確定後の7月頃に「行政財産の用途廃止予定及び普通財産の利用計画等」について各部主管課に照会しているが、この照会に未利用スペースに関する上記調査を追加することが効果的かつ効率的であると考ええる。

4 「県有財産の総量縮小」のための具体的な取組み

(1) 県の具体的な取組み方策

基本方針における 具体的な取組みの計画	取組みの内容
① 未利用県有地の売却 推進	(イ)不動産関係団体との連携等多様な手法を活用した、未利用県有地の積極的な売却
	(ロ)形状や法規制（市街化調整区域による建物規制等）、等の理由により売却困難な県有地の民間等への一時貸付や定期借地権の活用
② 施設の集約化・転用 等の推進	(イ)施設の利用状況・管理経費・建物性能等の評価（施設アセスメント）の実施
	(ロ)職員公舎の必要性検証と総量管理、任命権者を超えた相互利用の推進
	(ハ)県立学校施設の再編整備計画等に基づく施設の適正配置
	(ニ)集約化等に向けた具体的な検討

（出典：基本方針 p. 25～p. 26、別紙3）

(2) 実施した手続及び結果

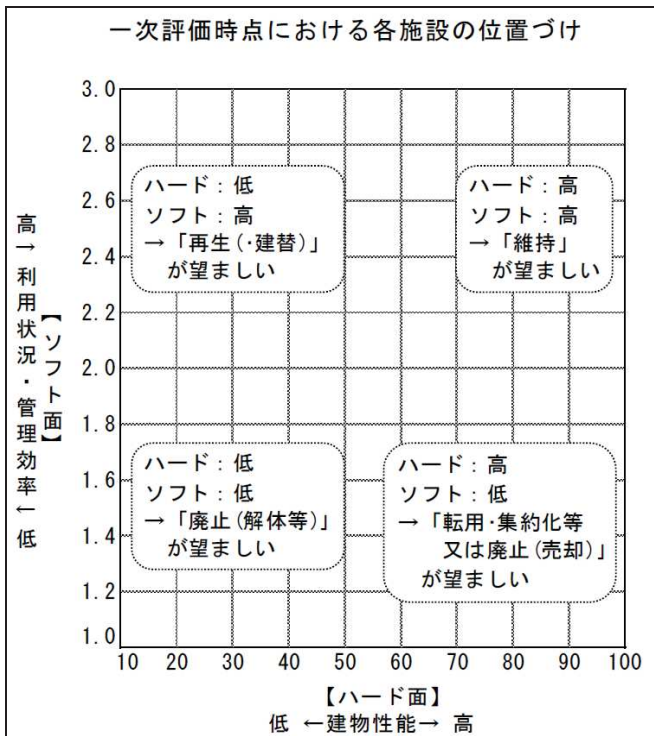
- ① (1)①「未利用県有地の売却推進」に係る取組みについて、第5章第3「未利用財産の利活用・売却と普通財産」で検討した。
- ② (1)②「施設の集約化・転用等の推進」に係る取組みについて、第5章第6「個別の施設等」で施設ごとに個別に検討した。

第2 施設アセスメントと個別施設計画

1 施設アセスメント

(1) 施設アセスメントの概要

① 「施設アセスメント実施要領」（山形県県有財産総合管理推進本部事務局）の概要

定義	建物の性能・利用状況・管理効率等について客観的な評価を行い、維持・再生・転用・廃止等の今後の方向性を示すこと。	
対象施設	一般財産のうち、県民又は職員が常時利用する施設で、延床面積 200 ㎡を超える非木造の棟を含むものを対象とする。 ただし、県営住宅等、個別の計画等により管理体制がとられている施設等については、原則として実施の対象に含めない。	
評価方法	一次評価	
(施設単位)	実施者	県有財産総合管理推進本部事務局（管財課）
	実施内容	<p>「建物性能」「利用状況・管理効率」について、施設所管部局が作成した劣化度診断調査票や利用状況に関する資料に基づき、定量評価を行う。</p> <p>「建物性能」（ハード面）及び「利用状況・管理効率」（ソフト面）の2軸からなるポートフォリオにより当該施設の位置付けを表す。</p> <div style="text-align: center;">  <p>一次評価時点における各施設の位置づけ</p> <p>高 ← 利用状況・管理効率 → 低</p> <p>【ソフト面】</p> <p>【ハード面】</p> <p>低 ← 建物性能 → 高</p> </div> <p>(出典：県「施設アセスメント実施要領」)</p>

二次評価	
実施者	県有財産総合管理推進本部総量縮小ワーキンググループ (構成課) 行政改革課、企画調整課、営繕室、教育政策課、施設装備課、管財課及び当該施設所管の幹事課
実施内容	一次評価の結果を踏まえ、施設の必要性等について定性的に評価を行い、今後の施設利活用等の方向性を「維持」「再生(・建替)」「転用・集約化等又は廃止(売却)」「廃止(解体等)」の4つに分類する。 《用語の定義》 「維持」既存施設を現状のまま、継続的に使用すること。 「再生」長寿命化を目的とした改修・修繕を行うこと。 「建替」既存の施設を取り壊し新たな施設を建築すること。 「転用」建設当初より利用されていた事務事業用途と異なる用途に施設用途を変更して施設を継続使用すること。 「集約化」他の施設で実施している機能を、当該施設に統合すること。 「廃止(売却)」土地・建物を売却すること。 「廃止(解体等)」施設を取り壊して更地にして売却すること。
評価結果の位置づけ	
施設の存廃や建替等の最終的な決定を行うものではなく、今後の当該施設の利活用等の決定のための参考に資するものとする。	

② 一次評価の評価項目

評価観点	性能等	評価項目		評価内容
建物性能	劣化度	建築劣化度	屋根・屋上	目視による劣化状況
			外壁	
			外部建具	
		内部仕上げ	床・壁・天井の経過年数	
		電気設備劣化度	受変電設備等電気設備の更新・改修後経過年数	
		機械設備劣化度	空調等機械設備の更新・改修後経過年数	
利用状況	利用度	施設利用状況	行政施設	職員等1人当たり事務室等面積
			警察施設	職員1人当たり事務室面積
			学校施設	定員に対する生徒充足率
			試験研究施設	職員等1人当たり専用業務室面積
			福祉施設	定員に対する入所者充足率
			研修施設	年間稼働率
			集客施設	年間利用者数の対過年度比率
職員公舎	総戸数に対する入居率			
管理効率	効率性	維持管理費効率		面積当たり維持管理費
		光熱水費効率		職員又は利用者1人当たり光熱水費

③ 維持管理コスト調査結果による維持管理費・光熱水費等の把握

トータルコスト算定のために、毎年全施設から収集している県有財産維持管理コスト調査結果を用いて、施設アセスメント一次評価の管理効率（維持管理費効率・光熱水費効率）を把握している。

当該調査項目のうち、施設アセスメントでは「管理効率」として、「保守費」「清掃費」「光熱水費」及び保安費のうち「警備費」を使用している。

④ 二次評価の評価項目（総合評価）

評価観点	評価項目	評価内容
ハード面	施設の将来性	将来にわたって運用していくことが妥当か
	資産価値	県有施設を立地する環境として妥当か
ソフト面	設置目的への合致性	現在の運営方法や利用形態が、設置当時の目的に合致しているか
	県有施設としての妥当性	今後も県で所有・運営していくことが妥当か
	施設の代替性	他に代替となる施設がないか

⑤ 施設アセスメントの対象分類の細分化の状況

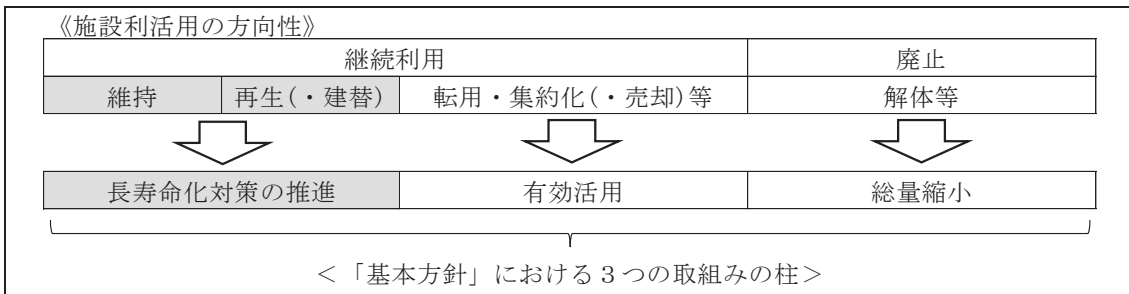
県では、施設アセスメントにおいて、各施設類型をさらに細分化し、次のとおりグルーピングして、偏差値を算出するなど評価を実施している。

施設類型	施設アセスメントの実施グループ		
公共施設	大学・各種学校	福祉施設	集客施設
その他庁舎等	行政施設	試験研究施設	研修施設
職員公舎	県職員公舎	警察職員公舎	
学校施設	普通科系の高校	産業系の高校	特別支援学校
警察施設	警察施設		

⑥ 施設アセスメントの評価結果と長寿命化計画の関係

施設所管部局は、県有財産総合管理推進本部による施設アセスメントの評価結果（施設利活用等の方向性）を参考として、施設の利活用を決定する。このうち、「維持」「再生（・建替）」とした施設について長寿命化計画を作成する。

この長寿命化計画は、政府の「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月）を受けて県が策定した行動計画である「基本方針」に基づく「個別施設計画」として位置づけている。



(出典：山形県立学校施設長寿命化計画)

(2) 実施した手続及び結果

- ① 施設アセスメントの評価指標は適切か、施設アセスメントは適切に実施されているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

- (3) 「①「二次評価の視点：県有施設としての妥当性」の施設 KPI に基づく定量的な測定・評価について」参照
- (3) 「②「二次評価の視点：施設の代替性」の施設が果たす機能に基づく検討について」参照

(3) 指摘事項及び意見

- ① 「二次評価の視点：県有施設としての妥当性」の施設 KPI に基づく定量的な測定・評価について

施設アセスメントの二次評価の視点のうち「県有施設としての妥当性」に係る事務局所見は、施設類型別におおむね次のとおり記載されている。

施設類型	グループニング	「県有施設としての妥当性」に係る主な事務局所見
公共施設	大学・各種学校	〇〇法/条例により県は設置することができるとされており、妥当である。
	福祉施設	児童福祉法/生活保護法により、県は設置できる/しなければならないとされており、妥当である。
	集客施設	〇〇条例により置くこととされており、妥当である。
その他庁舎等	行政施設	行政組織規則に定める事務を処理するための施設であり、妥当である。
	試験研究施設	行政組織規則により、置くこととされており、妥当である。
	研修施設	行政組織規則/〇〇条例により、置くこととされており、妥当である。
職員公舎	県職員公舎	公舎管理規則により公舎に指定されており、妥当である。

施設類型	グルーピング	「県有施設としての妥当性」に係る主な事務局所見
	警察職員公舎	
学校施設	普通科系の高校	学校教育法において、地方公共団体は高等学校を設置することができることとされており、妥当である。
	産業系の高校	
	特別支援学校	学校教育法において、都道府県に設置義務があり妥当。
警察施設	警察施設	警察法及び警察署の名称、位置及び管轄区域に関する条例により置くこととされており、妥当である。

「県有施設としての妥当性」について、施設アセスメント実施要領では「今後も県で所有・運営していくことが妥当か」と説明されているが、これは、総合的な評価である二次評価の視点であることから、単に一般的に施設類型として法律・条例・規則で置くことが認められているかだけでなく、当該施設自体が設置目的を果たすために有効に機能しており、今後も県が所有・運営していく意義があるのかを評価するべきである。

具体的には、評価の視点の一つとして、施設の設置目的である施策の実施状況を検証するための定量的な指標として「施設 KPI」を設定し、定期的に測定して、施設の設置目的をどのように達成できているかを評価する必要があると考える。

当年度の包括外部監査の現地視察対象の中には、施設 KPI を設定していない施設もあり、県は、まず、各施設に係る事業に関連した施設 KPI とその目標値を設定する必要がある。その上で、二次評価において「県有施設としての妥当性」を評価する際に、当該施設 KPI の目標達成状況により、施設の存在意義があり今後も県が所有・運営していくことが妥当かを評価されたい。【意見】

なお、施設 KPI の設定にあたっては、「地方創生事業実施のためのガイドライン」（平成 31 年 4 月内閣府地方創生推進事務局）が参考になると考える。このガイドラインにおいて、KPI の設定にあたっての視点と留意事項が次のとおり記載されている。

KPI 設定にあたっての視点		留意事項
1	「客観的な成果」を表す指標であること	○成果・効果を捉えたアウトカム指標となっていること ○主観的でない、定量化された KPI となっていること
2	事業との「直接性」のある効果を表す指標であること	○当該施設の設置目的である施策の実施により達成を目指す目標と KPI との因果関係が明確であること ○当該施設で実施した事業によって現れた成果だと説明できる KPI であること
3	「妥当な水準」の目標が定められていること	○目指す水準の根拠が説明できる KPI となっていること ○費用対効果の観点からも妥当な KPI となっていること ○到達を予見できる低い水準の KPI を設定しないこと ○事業環境を踏まえた目標水準とすること

KPI 設定に当たっての視点		留意事項
ー	その他留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ○発展計画等で設定している数値目標により目指している事業目的と整合した KPI となっていること ○当該施設で実施する事業の種類ごとの目標の達成状況を確認できるように複数の観点で KPI が設定されていること ○事業進行中を含む評価や進捗管理に適した KPI となっていること ○KPI や目標水準の検証を行うこと

(内閣府「地方創生事業実施のためのガイドライン」に基づき監査人作成)

- ② 「二次評価の視点：施設の代替性」の施設が果たす機能に基づく検討について
施設アセスメントの二次評価の視点のうち「施設の代替性」に係る事務局所見について、現地視察を実施した施設では次のとおり記載されている。

No	施設名称	「施設の代替性」に係る事務局所見
1	郷土館	県内において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 県民の郷土の理解に資するとともに、本県の文化の振興を図るための施設
2	山形県県民の海・プール	庄内地域において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 県民の余暇活動の充実を図り、もって県民の健康増進に寄与するための施設
3	県民の森	村山地域において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 県民の保健、休養及び自然愛護思想の向上に資するための施設
4	置賜文化ホール	置賜地域において設置目的に沿う能舞台を備えた代替施設はない。 (設置目的) 県民の文化活動を促進し、本県の文化の向上に寄与するための施設
5	うきたむ風土記の丘考古資料館	置賜地域において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 本県にとって歴史上重要な古代の遺跡に関する資料の収集、保管及び展示を行い、県民の教育、学術及び文化の発展に寄与するための施設
6	青年の家	県内において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 団体宿泊訓練としての研修会、野外活動等を通じて健全な青少年の育成を図るための施設(特に、青少年ボランティアの育成支援、次代を担うリーダーの育成等)
7	県立博物館	県内において設置目的に沿う代替施設(総合博物館)はない。 (設置目的) 国(県)民の教育、学術及び文化の発展に寄与するための施設
8	神室少年自然の家	最上地域において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 団体宿泊訓練としての研修会、野外活動等を通じて健全な青少年の育成を図るための施設

No	施設名称	「施設の代替性」に係る事務局所見
9	あこや会館	県内において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 地方職員共済組合定款に基づく、福祉事業を行うための施設
10	産業技術短期大学校庄内校	庄内地域において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 職業能力開発促進法に基づく、労働者に対し、職業に必要な高度の技能及びこれに関する知識を習得させるための職業訓練で長期間及び短期間の訓練課程を行うための施設
11	庄内総合支庁	庄内地域において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 総合的な出先機関として、地域における課題に対して総合かつ迅速に対処する役割を担うとともに、その所掌する事務については当該事務を所掌する本庁の機関と連携し、当該事務に係る県行政の一体性を確保するための施設
12	栽培漁業センター	県内において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) ヒラメ、クロダイ、アユ、アワビ、モズクガニなどの種苗生産、供給を行うための施設
13	工業技術センター	村山・最上地域において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 工業の生産技術の向上とその普及を図るための施設
14	内水面水産研究所	県内において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 内水面漁業に関する試験研究及び指導を行い、内水面漁業の振興に寄与するための施設
15	高度技術研究開発センター	県内において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 民間事業者、大学その他の研究機関及び公共的団体が共同して行う工業技術に関する研究開発その他高度な工業技術に関する研究開発を支援することにより、本県の工業技術の向上を図り、もって本県の産業の発展に寄与するための施設
16	教育センター	県内において設置目的に沿う代替施設はない。 (設置目的) 教育に関する専門的、技術的事項の研修及び研究並びに高等学校の生徒の情報処理教育の実習のための施設
17	山形第16号職員アパート	同市内において設置目的に沿う代替施設は複数存在する。 (設置目的) 県がその事務又は事業の円滑な運営に資する目的をもって、職員の居住の用に供するための施設
18	山形警第9号職員アパート	同市内において設置目的に沿う代替施設は複数存在する。 (設置目的) 県がその事務又は事業の円滑な運営に資する目的をもって、職員の居住の用に供するための施設
19-22	学校施設(共通)	県公私立高等学校協議会において、入学者数の公私比率が概ね7:3とするとの申し合わせがなされており、それを踏まえ定員管理がなされており妥当である。
23	山形県総合交通安全センター	代替施設はない。
24	天童警察署	代替施設はない。

「施設の代替性」について、施設アセスメント実施要領では「他に代替となる施設はないか」とのみ説明されている。しかし、多くの施設では、条例等で定める設置目的に沿う代替施設に限定して判断を行い、条例等で定める設置目的は公益性を有するため、代替性の判断の余地が狭くなり、「代替施設はない」と結論づけているものと考えられる。

総合的な評価である二次評価に当該視点を含めた目的には、公の施設同士で重複がないかということの他に、公共施設マネジメントとして総量縮小を目指していく中で、民間や市町村等に同一機能を有する施設がある場合、民間に当該機能を任せて建設・維持管理コストを縮減できないかを検討する機会とする意味もあると考える。

よって、施設が有する純粋な機能の代替性に注目して判断を行うべきであり、例えば、現地視察対象のうち、次の施設については、その有する機能に照らして、代替施設があると考えられる。

No	施設名称	施設の主な機能
2	山形県民の海・プール	屋内流水プール、屋内 25mプール、トレーニングルーム
3	県民の森	森林、学習展示館、フィールドアスレチック、キャンプ場
6	青年の家	宿泊施設、研修施設（貸会議室）、体育館
8	神室少年自然の家	野外活動施設、宿泊施設
9	あこや会館	貸会議室、宴会場、宿泊施設
16	教育センター	研修施設（貸会議室）、宿泊施設、グラウンド

その上で、有する機能に代替性があると判断された施設については、人口減少等今後の社会環境を考慮して、建設・更新コスト及び施設の使用可能年数にわたる維持管理コスト（ハードに係るコスト）を負担することに代えて、民間の代替施設を利用する際の使用料、県内他地域の森林学習・自然学習施設まで往復する際の高速道路料金やバスチャーター料金について助成するソフト面でのサポートによって、施設設置により県が実現しようとしている目的を達成できないかを検討されたい。

公共施設マネジメントにおいて、施設の代替性を評価する際に、条例等で定める設置目的に沿う代替性に限定した判断では総量縮小の実現は困難と考えられるため、県は、二次評価の「施設の代替性」を評価する際に、施設が有する機能にも注目して代替性の検討を実施されたい。その上で、代替性があると判断された施設については、ハードに係るコストに代えて、ソフト面でのサポートにより施設設置の目的が達成できないか検討することが有用と考える。【意見】

2 山形県県有建物長寿命化計画（公共施設）

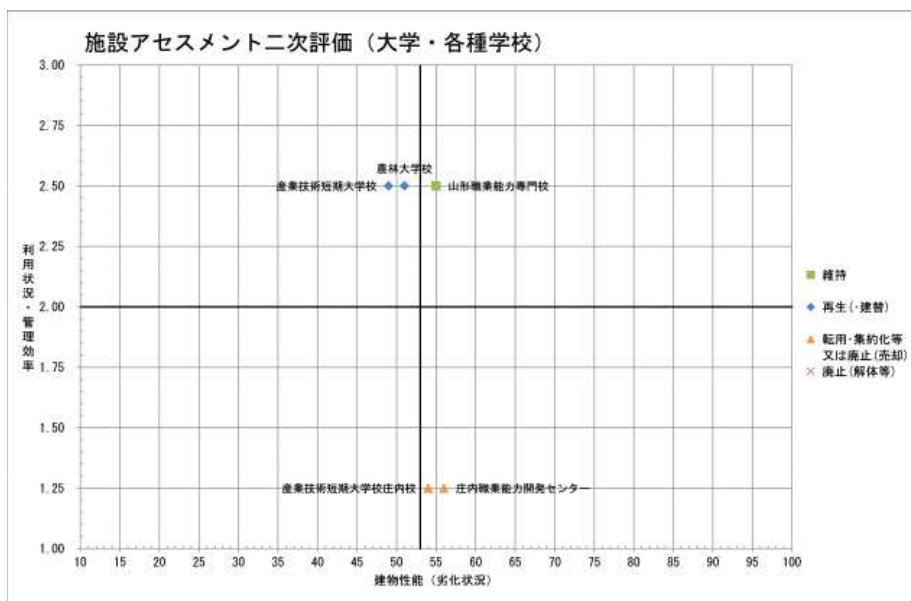
(1) 長寿命化計画の概要

① 施設アセスメントの評価結果と計画対象施設

《大学・各種学校》

施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
産業技術短期大学校	山形市	再生	再生 (一部維持)	○	S53
産業技術短期大学校庄内校	酒田市	集約化等	集約化等	○	H8
山形職業能力開発専門学校	山形市	維持	維持	○	H6
庄内職業能力開発センター	酒田市	集約化等	集約化等	○	H8
農林大学校	新庄市	再生	再生 (一部維持)	○	S49

(※) 建築年度は各施設の棟のうち最も古い建築年度である。(以下、同じ。)



(出典：県有財産総合管理推進本部会議資料（以下、同じ）)

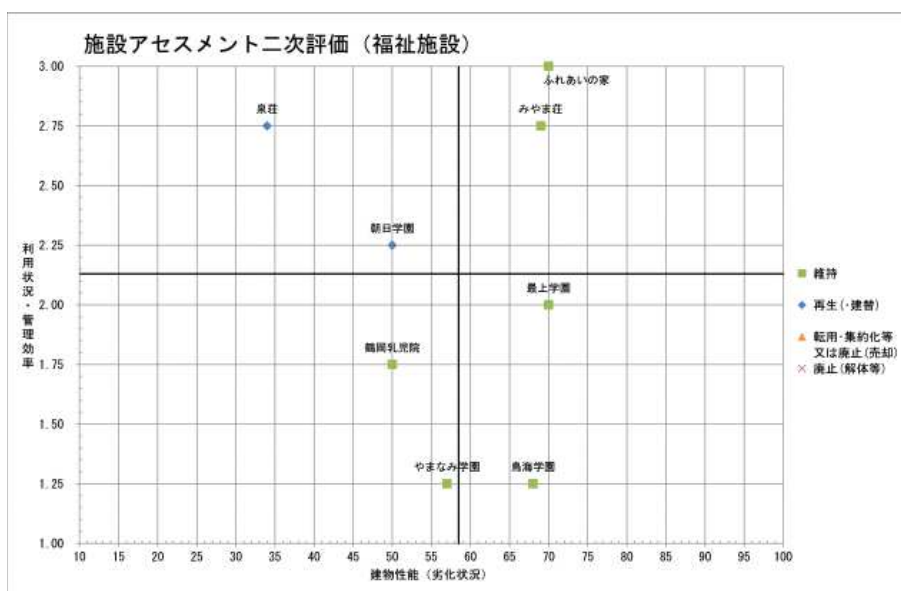
(※) グラフ上の太線は、当該グループ平均を意味する。

グラフ上、対象施設の「利用状況・管理効率」が太線より上であれば「利用状況・管理効率：高」、太線より下であれば「利用状況・管理効率：低」として評価している。

一方で、対象施設の「建物性能」が太線より右であれば「建物性能：高」、左であれば「建物性能：低」として評価している。(以下、他の施設類型についても、同じ。)

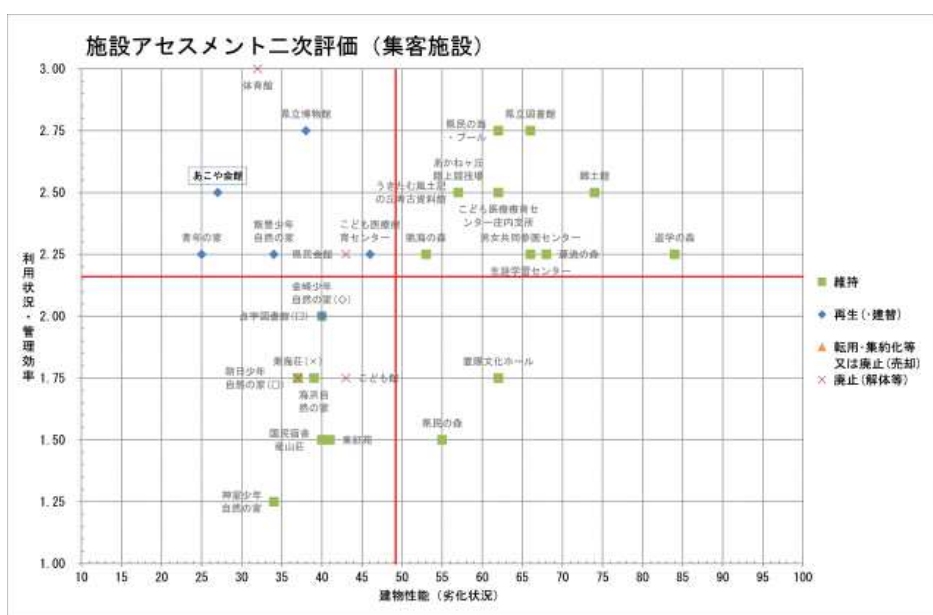
《福祉施設》

施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
朝日学園	大江町	再生	再生		
鶴岡乳児院	鶴岡市	廃止	維持	○	S59
泉荘	長井市	再生	再生 (一部維持)	○	S57
みやま荘	河北町	維持	維持 (一部再生)	○	S53
ふれあいの家	山形市	維持	維持	○	H7
最上学園	新庄市	集約化等	維持	○	H11
やまなみ学園	長井市	集約化等	維持	○	H9
鳥海学園	遊佐町	集約化等	維持	○	H10



《集客施設》

施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
こども館	山形市	廃止	廃止		
男女共同参画センター	山形市	維持	維持	○	H1
東紅苑	東根市	廃止	維持	○	S52
寿海荘	鶴岡市	廃止	廃止		
点字図書館	山形市	廃止	維持	○	S52
こども医療療育センター	上山市	再生	再生 (一部維持)	○	S56
こども医療療育センター 庄内支所	鶴岡市	維持	維持	○	H10
郷土館	山形市	維持	維持	○	T4
県民会館	山形市	再生	廃止		
県民の海・プール	鶴岡市	維持	維持	○	H11
国民宿舎蔵王竜山荘	山形市	廃止	維持	○	S38
県民の森	山形市	集約化等	維持	○	S56
遊学の森	金山町	維持	維持	○	H14
源流の森	飯豊町	維持	維持	○	H8
眺海の森	酒田市	維持	維持	○	S61
置賜文化ホール	米沢市	集約化等	維持	○	H13
うきたむ風土記の丘考古資料館	高島町	維持	維持	○	H4
生涯学習センター	山形市	維持	維持	○	H1
県立図書館	山形市	維持	維持	○	H1
青年の家	天童市	再生	再生	○	S41
県立博物館	山形市	再生	建替		
朝日少年自然の家	大江町	廃止	維持	○	S49
神室少年自然の家	真室川町	廃止	維持	○	S59
飯豊少年自然の家	飯豊町	再生	再生	○	S56
金峰少年自然の家	鶴岡市	再生	再生	○	S50
金峰少年自然の家 海浜自然の家	遊佐町	廃止	維持	○	S46
あかねヶ丘陸上競技場	山形市	維持	維持		
体育館	山形市	再生	廃止		
あこや会館	山形市	再生	再生	○	S50



② 計画の内容

計画期間	令和2年度から令和11年度までの10年間 (5年を目途に必要に応じて見直す。)
対策の優先順位 の考え方	次の施設等を優先する。 ・公共施設の中でも県民の利用度が相対的に高い施設 ・著しい劣化現象のために直接または間接的に人的被害につながる可能性 がある部位
対象施設数	36施設 96棟 延床面積131,158.21㎡
対策の内容	長寿命化対象施設については、適時適切な改修等により、「山形県県有建物 長寿命化指針」(平成27年10月)における既存施設の目標使用年数65年ま で使用する。なお、当計画期間内に65年を迎える施設はない。
実施時期	施設の改修等については、次の点を十分見極めながら、計画的に更新の実施 時期を調整することにより、施設の安全性や運営に支障をきたすことなく、 財政負担の縮減・平準化を図る。 ・施設が果たす役割 ・将来ニーズ、費用対効果、劣化状況を踏まえた施設の必要性 ・縮小を基本とする適正規模等 ・(障がい者や高齢者、外国人など要配慮者が多く利用する施設)ユニバー サルデザイン化に係る改修と長寿命化対策の一体施工の可否

③ 計画期間内の対策費用

(単位：百万円)

区分	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	計
建築	33	832	518	525	495	73	322	210	86	419	3,514
電気	18	71	260	287	384	409	268	273	372	169	2,510
機械	13	236	287	195	133	548	297	505	615	140	2,969
計	65	1,138	1,065	1,007	1,013	1,030	887	988	1,073	728	8,993

(※) 対策費用は、「保全マネジメントシステム」の簡易中期保全計画作成機能により
算出されたものである。具体的には、当システムで保有する用途の基本タイプごと
に標準として設定されている機器部材の更新年数と延床面積1㎡当たり更新単価
に関する情報に基づき、建物の主用途、竣工年月日と延床面積を入力することによ
り、機械的に算出されている。(以下、同じ。)

④ 施設アセスメントで利活用等の方向性「維持」以外と判断された施設に係る対策の内容

再生	建物性能や施設利用状況等を基に長寿命化を目的とした改修・修繕を行う。
廃止	長寿命化を目的とした改修・修繕は行わない。
集約化	施設のあり方検討の結果が出るまでは長寿命化を目的とした改修・修繕は行 わない。

(2) 実施した手続及び結果

- ① 個別施設計画は「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）」で定める基本的な記載事項が記載されているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

なお、「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）では、個別施設計画における基本的な記載事項について、次のとおり定められている。

「インフラ長寿命化基本計画」Ⅳ. インフラ長寿命化計画等の策定より抜粋

2. 個別施設毎の長寿命化計画

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

（中略）

〔記載事項〕

① 対象施設

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

② 計画期間

インフラの状態は、経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、定期点検サイクル等を考慮の上計画期間を設定し、点検結果等を踏まえ、適宜、計画を更新するものとする。

本基本計画で示す取組を通じ、知見やノウハウの蓄積を進め、計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図る。

③ 対策の優先順位の考え方

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

④ 個別施設の状態等

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

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

⑤ 対策内容と実施時期

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

⑥ 対策費用

計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ② 個別施設計画は基本方針と整合しているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ③ 長寿命化改修が個別施設計画に基づき適切に実行されているか、計画と実態と乖離していないかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。
なお、令和2年度に係る対策費用の計画及び実績は次のとおりである。

区分	令和2年度計画	令和2年度実績
建築	33 百万円	17 百万円
電気設備	18 百万円	16 百万円
機械設備	13 百万円	12 百万円

(結果)

- (3) 「① 長寿命化計画の精緻化と確実な実行のための基金化の検討について」参照

(3) 指摘事項及び意見

① 長寿命化計画の精緻化と確実な実行のための基金化の検討について

長寿命化計画では、計画期間 10 年内の対策費用の概算を整理しているが、BIMMS で保有する用途の基本タイプごとに標準として設定されている機器部材の更新年数と延床面積 1 m²当たり更新単価に基づき機械的に算出されたものであることなどにより、実績と乖離が生じている。

乖離の理由については、BIMMS の標準単価と実際の工事単価の乖離、想定していない工事の追加による工事金額の乖離、突発的な故障や災害等による優先度変更による時期の乖離、適切な使用等で標準更新期間より長期間使用可能となった、そもそも計画はしたが予算化できなかったなど様々な理由が考えられ、今後施設老朽化がさらに進行した場合、計画と実績の乖離はますます広がるものと思われる。

こうした計画と実績の乖離のうち、対策費用の算出方法に起因する工事の内容、金額、時期の乖離については、施設所管課が計画の精緻化により対応する必要がある。

今後、目標使用年数が到来する施設が増加し、一方で、ますます財政状況が厳しくなる中で、県民にとって必要な行政サービスを提供する施設を維持管理していくためには、実態に応じた長寿命化対策の優先順位付けを行い、財政平準化を図ることが重要である。

そのため、県は、例えば、長寿命化計画における対策費用を整理する際に、計画の先送りと前倒しの両方を検討できるように、当計画期間と翌計画期間に目標使用年数を迎える施設については、BIMMS に標準として設定されている更新単価や更新年数を使用せず、実態を最も把握している各所管課が時期と金額を検討することにより計画の精緻化を図ることが重要であると考えます。

その上で、予算化の可否に起因する計画と実績の乖離については、基金化により対応することを検討されたい。

県有財産総合管理推進本部による全庁的な合意の下、利活用等の方向性や長寿命化計画を承認し、上記の方法等により計画を精緻化しても、予算化は各施設所管課が個別に行う現状のやり方では、優先順位が上位の対策が予算化されず、下位の対策が予算化される可能性も考えられる。

予算化の巧拙により全庁的な合意と異なる結果となることは、全体最適の観点から、ファシリティマネジメントの有効性を低下させる可能性があるため、例えば、長寿命化対策に係る予算については、財政平準化の観点からも毎年一定額を当該目的のための基金に積み立て、県有財産総合管理推進本部で精緻化された計画の中で決定された優先度に基づき執行していく仕組みを構築し、長寿命化計画全体の確実な実行を図ることを検討されたい。【意見】

3 山形県県有建物長寿命化計画（その他庁舎等）

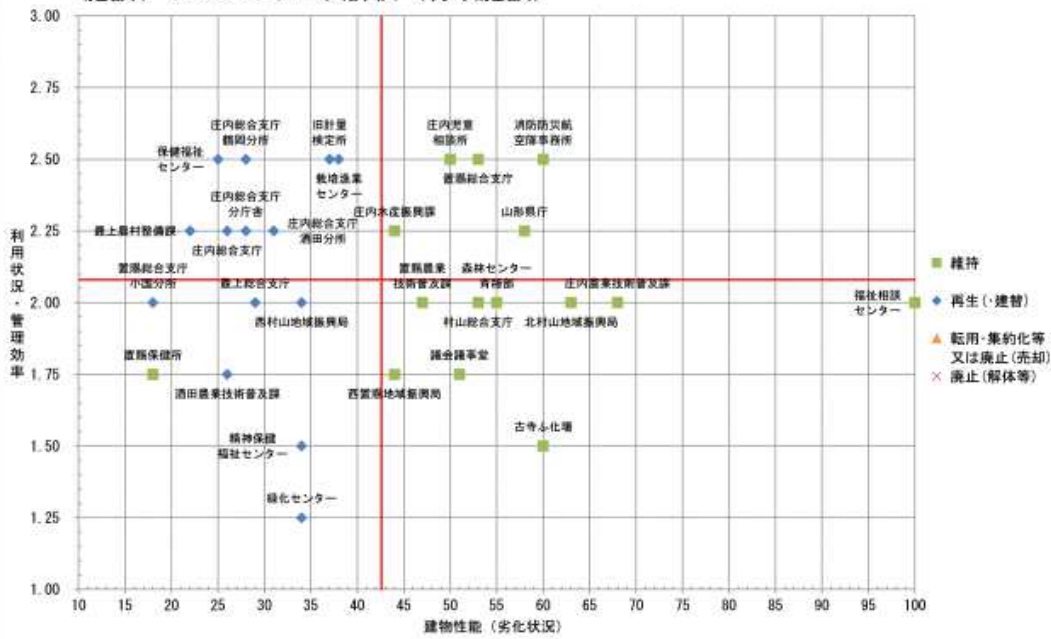
(1) 長寿命化計画の概要

① 施設アセスメントの評価結果と計画対象施設

《行政施設》

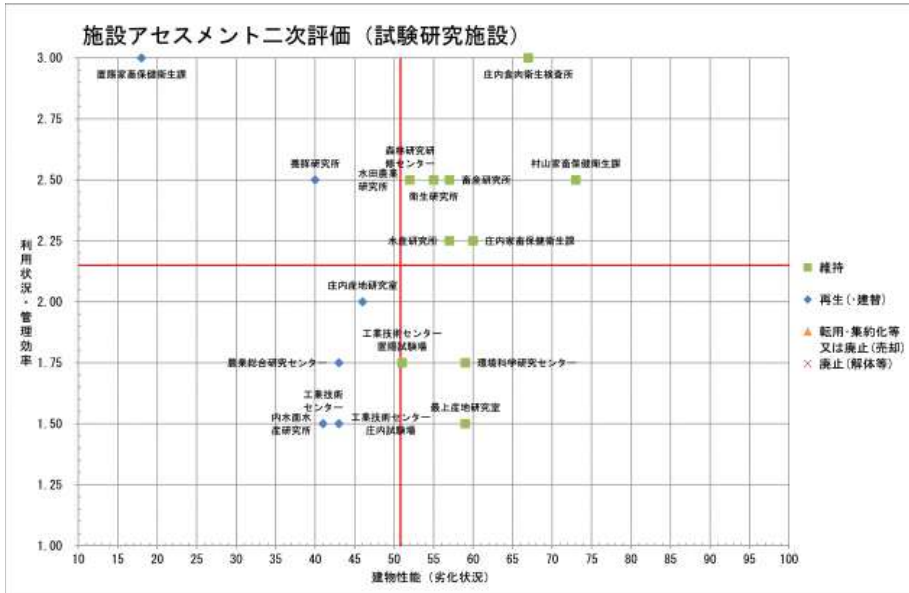
所在地	施設名称	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
山形市	山形県庁	維持	維持 (一部再生)	○	S50
山形市	議会議事堂	集約化等	維持	○	S49
東根市	消防防災航空隊事務所	維持	維持	○	H9
山形市	福祉相談センター	集約化等	維持	○	H25
鶴岡市	庄内児童相談所	維持	維持	○	S59
山形市	精神保健福祉センター	廃止	再生	○	S57
山形市	旧計量検定所	再生	再生	○	S56
大江町	古寺ふ化場	集約化等	維持	○	H7
山形市	緑化センター	廃止	再生	○	S51
鶴岡市	森林研究研修センター（育種部）	集約化等	維持	○	S47
山形市	村山総合支庁	集約化等	維持	○	S58
山形市	保健福祉センター	再生	再生	○	S46
寒河江市	西村山地域振興局	廃止	再生 (一部維持)	○	S53
村山市	北村山地域振興局	集約化等	維持	○	H2
新庄市	最上総合支庁	廃止	再生	○	S60
新庄市	最上農村整備課	再生	再生	○	H9
米沢市	置賜総合支庁	維持	維持	○	S63
米沢市	置賜保健所	廃止	維持	○	S49
高島町	置賜農業技術普及課	集約化等	維持	○	S49
長井市	西置賜地域振興局	集約化等	維持 (一部再生)	○	S50
小国町	置賜総合支庁建設部（小国分所）	廃止	再生	○	H6
三川町	庄内総合支庁	再生	再生	○	S43
三川町	庄内総合支庁分庁舎	再生	再生	○	S43
鶴岡市	庄内農業技術普及課	集約化等	維持	○	H8
酒田市	酒田農業技術普及課	廃止	再生	○	S49
酒田市	庄内水産振興課	維持	維持	○	S51
鶴岡市	栽培漁業センター	再生	再生 (一部維持)	○	S54
鶴岡市	庄内総合支庁鶴岡分所	再生	再生	○	S46
酒田市	庄内総合支庁酒田分所	再生	再生	○	S47

施設アセスメント二次評価（行政施設）



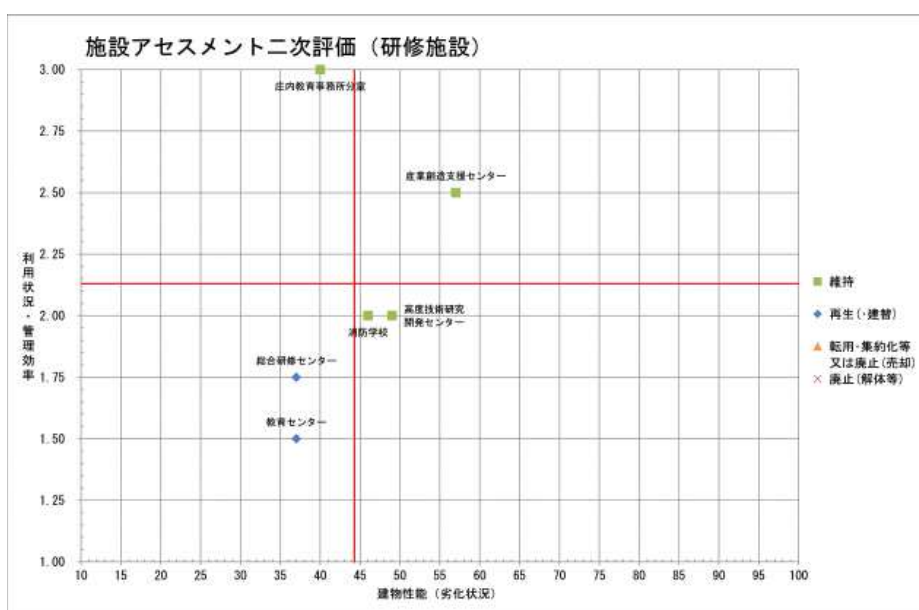
《試験研究施設》

所在地	施設名称	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
庄内町	庄内食肉衛生検査所	維持	維持	○	H13
村山市	環境科学研究センター	集約化等	維持	○	S44
山形市	衛生研究所	維持	維持	○	S47
山形市	工業技術センター	廃止	再生 (一部維持)	○	S53
米沢市	工業技術センター置賜試験場	集約化等	維持	○	S51
三川町	工業技術センター庄内試験場	廃止	再生	○	S53
山形市	農業総合研究センター	廃止	再生 (一部維持)	○	S56
寒河江市	農業総合研究センター園芸農業研究所			○	R1
鶴岡市	農業総合研究センター水田農業研究所	維持	維持	○	S60
新庄市	農業総合研究センター畜産研究所	維持	維持 (一部再生)	○	H6
酒田市	農業総合研究センター養豚研究所	再生	再生	○	S62
鶴岡市	水産研究所	維持	維持 (一部再生)	○	S46
米沢市	内水面水産研究所	廃止	再生 (一部維持)	○	S52
寒河江市	森林研究研修センター	維持	維持 (一部再生)	○	S52
山形市	村山家畜保健衛生課	維持	維持 (一部再生)	○	S45
新庄市	最上産地研究室	集約化等	維持	○	H7
南陽市	置賜家畜保健衛生課	再生	再生	○	S44
三川町	庄内家畜保健衛生課	維持	維持	○	H5
酒田市	庄内産地研究室	廃止	再生	○	S62



《研修施設》

所在地	施設名称	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
山形市	総合研修センター	廃止	再生 (一部維持)	○	S63
三川町	消防学校	集約化等	維持 (一部再生)	○	H9
山形市	産業創造支援センター	維持	維持	○	H10
山形市	高度技術研究開発センター	集約化等	維持 (一部再生)	○	H5
天童市	教育センター	廃止	再生	○	S50
酒田市	庄内教育事務所分室	再生	維持	○	S55



② 計画の内容

計画期間	令和2年度から令和11年度までの10年間 (5年を目途に必要なに応じて見直す。)
対策の優先順位の考え方	次の施設等を優先する。 ・著しい劣化現象のために直接または間接的に人的被害につながる可能性がある部位
対象施設数	54施設 127棟 延床面積 252,816.95㎡
対策の内容	長寿命化対象施設については、適時適切な改修等により、「山形県県有建物長寿命化指針」(平成27年10月)における既存施設の目標使用年数65年まで使用する。なお、当計画期間内に65年を迎える施設はない。
実施時期	施設の改修等については、次の点を十分見極めながら、計画的に更新の実施時期を調整することにより、施設の安全性や運営に支障をきたすことなく、財政負担の縮減・平準化を図る。

	<ul style="list-style-type: none"> ・施設が果たす役割 ・将来ニーズ、費用対効果、劣化状況を踏まえた施設の必要性 ・縮小を基本とする適正規模等 ・(障がい者や高齢者、外国人など要配慮者が多く利用する施設)ユニバーサルデザインに係る改修と長寿命化対策の一体施工の可否
--	---

③ 計画期間内の対策費用

(単位：百万円)

区分	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R10	R11	計
建築	59	11	318	457	1,001	939	600	834	809	770	5,800
電気	424	26	113	384	599	716	692	898	596	700	5,149
機械	24	97	66	949	769	720	1,020	563	945	902	6,056
計	507	135	498	1,791	2,370	2,375	2,312	2,295	2,351	2,372	17,005

(2) 実施した手続及び結果

- ① 個別施設計画は「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）」で定める基本的な記載事項が記載されているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ② 個別施設計画は基本方針と整合しているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ③ 長寿命化改修が個別施設計画に基づき適切に実行されているか、計画と実態と乖離していないかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

なお、令和 2 年度に係る対策費用の計画及び実績は次のとおりである。

区分	令和 2 年度計画	令和 2 年度実績
建築	59 百万円	52 百万円
電気設備	424 百万円	275 百万円
機械設備	24 百万円	24 百万円

(結果)

(3) 「① 効率的な調達に関する好事例の情報展開の実施について」 参照

(3) 指摘事項及び意見

① 効率的な調達に関する好事例の情報展開の実施について

令和2年度の長寿命化対策費用のうち電気設備について、424百万円の計画に対し、実績が275百万円と大幅に乖離している。

これは、計画していた工事の実施時期の変更等によるものではなく、計画どおり長寿命化対策を行っているが、このうち、大半を占める県庁舎の非常用発電機更新工事について、発注の段階で予算要求部材の見積書を精査し、性能をおとさず、予定価格を下げる事ができたものである。

県は、こうした工夫に関する好事例について、具体的な内容を県有財産総合管理推進本部などで情報展開することにより、維持管理コストの低減に資する効率的な調達をサポートすることを検討されたい。【意見】

4 山形県県有建物長寿命化計画（職員公舎）

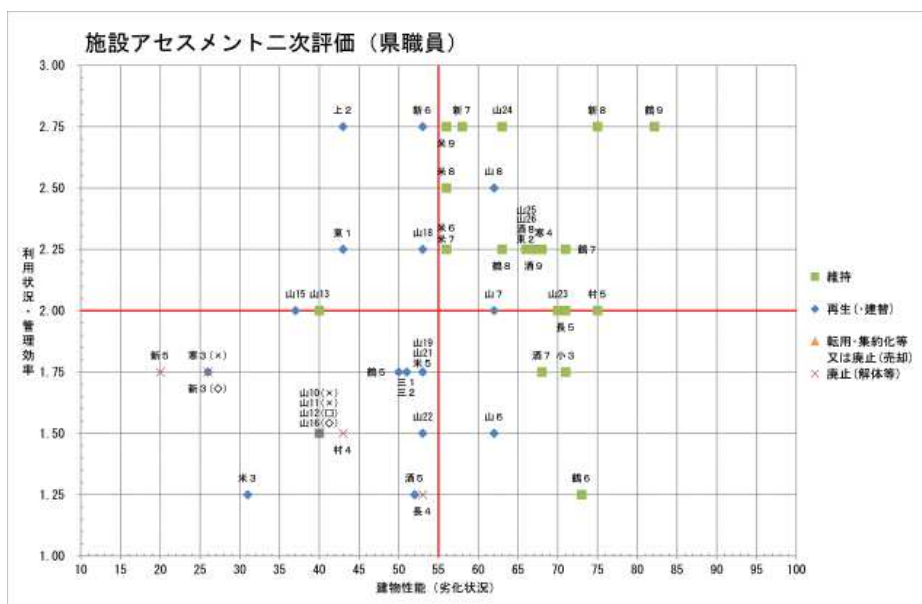
(1) 長寿命化計画の概要

① 施設アセスメントの評価結果と計画対象施設

《県職員公舎》

施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
山形第6号職員アパート	山形市	集約化等	再生	○	S46
山形第7号職員アパート	山形市	維持	再生	○	S48
山形第8号職員アパート	山形市	維持	再生	○	S48
山形第10号職員アパート	山形市	廃止	廃止		
山形第11号職員アパート	山形市	廃止	廃止		
山形第12号職員アパート	山形市	廃止	維持	○	S55
山形第13号職員アパート	山形市	再生	維持	○	S56
山形第15号職員アパート	山形市	再生	再生	○	S58
山形第16号職員アパート	山形市	廃止	再生	○	S59
山形第18号職員アパート	山形市	再生	再生	○	H1
山形第19号職員アパート	山形市	廃止	再生	○	H1
山形第21号職員アパート	山形市	廃止	再生	○	H2
山形第22号職員アパート	山形市	廃止	再生	○	H3
山形第23号職員アパート	山形市	維持	維持	○	H6
山形第24号職員アパート	山形市	維持	維持	○	H7
山形第25号職員アパート	山形市	維持	維持	○	H7
山形第26号職員アパート	山形市	維持	維持	○	H8
上山第2号職員アパート	上市市	再生	再生	○	S52
寒河江第3号職員アパート	寒河江市	廃止	廃止		
寒河江第4号職員アパート	寒河江市	維持	維持	○	H9
村山第4号職員アパート	村山市	廃止	廃止		
村山第5号職員アパート	村山市	維持	維持	○	H7
新庄第3号職員アパート	新庄市	廃止	再生	○	S54
新庄第5号職員アパート	新庄市	廃止	廃止		
新庄第6号職員アパート	新庄市	再生	再生	○	H5
新庄第7号職員アパート	新庄市	維持	維持	○	H8
新庄第8号職員アパート	新庄市	維持	維持	○	H16
米沢第3号職員アパート	米沢市	廃止	再生	○	S54
米沢第5号職員アパート	米沢市	廃止	再生	○	S63
米沢第6号職員アパート	米沢市	維持	維持	○	H4
米沢第7号職員アパート	米沢市	維持	維持	○	H4
米沢第8号職員アパート	米沢市	維持	維持	○	H6
米沢第9号職員アパート	米沢市	維持	維持	○	H14
長井第4号職員アパート	長井市	廃止	廃止		
長井第5号職員アパート	長井市	維持	維持	○	H8
小国第3号職員アパート	小国町	集約化等	維持	○	H8
鶴岡第5号職員アパート	鶴岡市	廃止	再生	○	S54
鶴岡第6号職員アパート	鶴岡市	集約化等	維持	○	H2
鶴岡第7号職員アパート	鶴岡市	維持	維持	○	H6
鶴岡第8号職員アパート	鶴岡市	維持	維持	○	H10
鶴岡第9号職員アパート	鶴岡市	維持	維持	○	H15
三川第1号職員アパート	三川町	廃止	再生	○	S44
三川第2号職員アパート	三川町	廃止	再生	○	S44

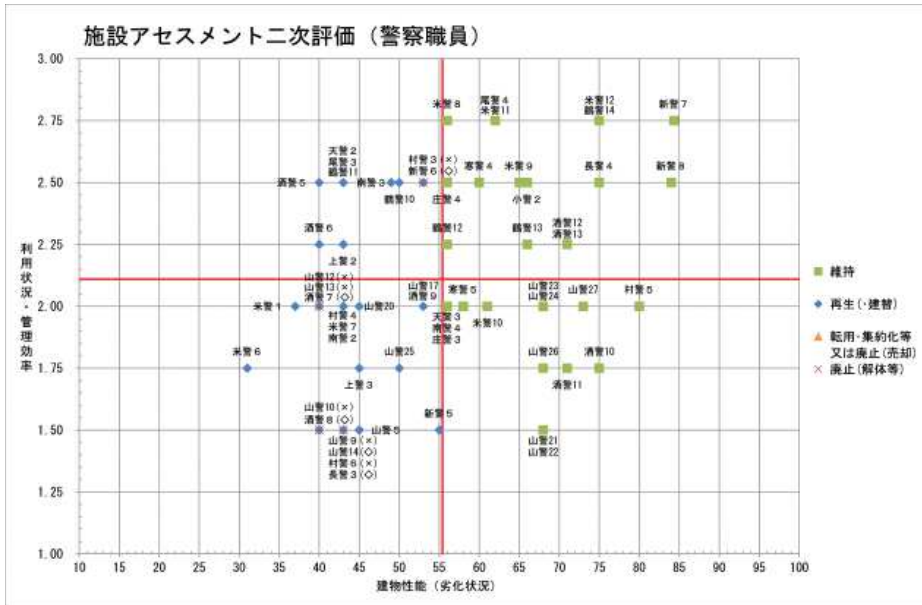
施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
酒田第5号職員アパート	酒田市	廃止	再生	○	S50
酒田第7号職員アパート	酒田市	集約化等	維持	○	H3
酒田第8号職員アパート	酒田市	維持	維持	○	H5
酒田第9号職員アパート	酒田市	維持	維持	○	H7
東京第1号職員アパート	東京都	再生	再生	○	S58
東京第2号職員アパート	東京都	維持	維持	○	H4



《警察職員公舎》

施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
山形警第5号職員アパート	山形市	廃止	建替		
山形警第9号職員アパート	山形市	廃止	廃止		
山形警第10号職員アパート	山形市	廃止	廃止 (指定解除済)		
山形警第12号職員アパート	山形市	廃止	廃止		
山形警第13号職員アパート	山形市	廃止	廃止		
山形警第14号職員アパート	山形市	廃止	再生	○	S62
山形警第17号職員アパート	山形市	廃止	再生	○	S60
山形警第20号職員アパート	山形市	廃止	再生	○	H1
山形警第21号職員アパート	山形市	集約化等	維持	○	H4
山形警第22号職員アパート	山形市	集約化等	維持	○	H4
山形警第23号職員アパート	山形市	集約化等	維持	○	H5
山形警第24号職員アパート	山形市	集約化等	維持	○	H5
山形警第25号職員アパート	山形市	廃止	再生	○	H5
山形警第26号職員アパート	山形市	再生	維持	○	H6
山形警第27号職員アパート	山形市	再生	維持	○	H8
上山警第2号職員アパート	上市市	再生	再生	○	S52
上山警第3号職員アパート	上市市	廃止	再生	○	S55
天童警第2号職員アパート	天童市	再生	再生	○	S56
天童警第3号職員アパート	天童市	集約化等	維持	○	H5

施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
寒河江警第4号職員アパート	寒河江市	維持	維持	○	S58
寒河江警第5号職員アパート	寒河江市	集約化等	維持	○	H5
村山警第3号職員アパート	村山市	維持	廃止 (指定解除済)		
村山警第4号職員アパート	村山市	廃止	再生	○	S60
村山警第5号職員アパート	村山市	集約化等	維持	○	H7
村山警第6号職員アパート	村山市	廃止	廃止		
尾花沢警第3号職員アパート	尾花沢市	再生	再生	○	S57
尾花沢警第4号職員アパート	尾花沢市	維持	維持	○	H15
新庄警第5号職員アパート	新庄市	廃止	再生	○	S53
新庄警第6号職員アパート	新庄市	再生	再生	○	S60
新庄警第7号職員アパート	新庄市	維持	維持	○	H14
新庄警第8号職員アパート	新庄市	維持	維持	○	H19
米沢警第1号職員アパート	米沢市	廃止	再生	○	S54
米沢警第6号職員アパート	米沢市	廃止	建替		
米沢警第7号職員アパート	米沢市	廃止	再生	○	S59
米沢警第8号職員アパート	米沢市	維持	維持	○	H4
米沢警第9号職員アパート	米沢市	維持	維持	○	H8
米沢警第10号職員アパート	米沢市	集約化等	維持	○	H10
米沢警第11号職員アパート	米沢市	維持	維持	○	H14
米沢警第12号職員アパート	米沢市	維持	維持	○	H16
南陽警第2号職員アパート	南陽市	廃止	再生	○	S57
南陽警第3号職員アパート	南陽市	再生	再生	○	H1
南陽警第4号職員アパート	南陽市	集約化等	維持	○	H6
長井警第3号職員アパート	長井市	廃止	再生	○	S58
長井警第4号職員アパート	長井市	維持	維持	○	H7
小国警第2号職員アパート	小国町	維持	維持	○	H7
鶴岡警第10号職員アパート	鶴岡市	再生	再生	○	S59
鶴岡警第11号職員アパート	鶴岡市	再生	再生	○	S63
鶴岡警第12号職員アパート	鶴岡市	維持	維持	○	H9
鶴岡警第13号職員アパート	鶴岡市	維持	維持	○	H11
鶴岡警第14号職員アパート	鶴岡市	維持	維持	○	H19
酒田警第5号職員アパート	酒田市	再生	再生	○	S50
酒田警第6号職員アパート	酒田市	再生	再生	○	S56
酒田警第7号職員アパート	酒田市	廃止	再生	○	S57
酒田警第8号職員アパート	酒田市	廃止	再生	○	S61
酒田警第9号職員アパート	酒田市	廃止	再生	○	H3
酒田警第10号職員アパート	遊佐町	集約化等	維持	○	H8
酒田警第11号職員アパート	酒田市	集約化等	維持	○	H8
酒田警第12号職員アパート	酒田市	維持	維持	○	H8
酒田警第13号職員アパート	酒田市	維持	維持	○	H9
庄内警第3号職員アパート	庄内町	集約化等	維持	○	H6
庄内警第4号職員アパート	庄内町	維持	維持	○	H6



② 計画の内容

計画期間	令和2年度から令和11年度までの10年間 (5年を目途に必要なに応じて見直す。)
対策の優先順位の考え方	次の施設等を優先する。 ・著しい劣化現象のために直接または間接的に人的被害につながる可能性がある部位
対象施設数	96施設 106棟 延床面積 103,247.93㎡
対策の内容	長寿命化対象施設については、適時適切な改修等により、「山形県県有建物長寿命化指針」(平成27年10月)における既存施設の目標使用年数65年まで使用する。なお、当計画期間内に65年を迎える施設はない。
実施時期	施設の改修等については、次の点を十分見極めながら、計画的に更新の実施時期を調整することにより、施設の安全性や運営に支障をきたすことなく、財政負担の縮減・平準化を図る。 ・施設が果たす役割 ・将来ニーズ、費用対効果、劣化状況を踏まえた施設の必要性 ・縮小を基本とする適正規模等

③ 計画期間内の対策費用

(単位：百万円)

区分	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	計
建築	62	43	144	311	329	201	322	136	294	439	2,282
電気	10	21	21	195	128	110	126	105	141	146	1,004
機械	30	15	12	257	311	365	329	516	322	175	2,332
計	103	79	177	763	768	676	777	756	758	760	5,618

(2) 職員公舎の利用状況

平成 20 年度から令和 2 年度までの県職員公舎、警察職員公舎それぞれの戸数・入居等の推移は次のとおりである。公舎数が年々減少しているが、それでも入居率が減少している状況である。

《県職員公舎》

(単位：戸、%)

区分	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
公舎数	73	62	61	61	59	55	55	54	53	49	49	49	49
戸数	1,033	993	992	992	933	907	905	904	897	893	893	893	893
入居戸数	899	825	770	770	770	754	746	707	719	705	676	651	627
入居率	87.0	83.1	77.6	77.6	82.5	83.1	82.4	78.2	80.2	78.9	75.7	72.9	70.2
借上入居数	12	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8

《警察職員公舎》

(単位：戸、%)

区分	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
公舎数	86	86	86	84	84	84	84	70	69	69	66	62	60
戸数	989	989	989	991	992	994	994	980	974	974	956	911	887
入居戸数	930	930	950	929	944	938	908	885	860	819	803	738	752
入居率	94.0	94.0	96.1	93.7	95.2	94.4	91.3	90.3	88.3	84.1	84.0	81.0	84.8
借上入居数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(3) 実施した手続及び結果

- ① 個別施設計画は「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）」で定める基本的な記載事項が記載されているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ② 個別施設計画は基本方針と整合しているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ③ 長寿命化改修が個別施設計画に基づき適切に実行されているか、計画と実態と乖離していないかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。
なお、令和2年度に係る対策費用の計画及び実績は次のとおりである。

区分	令和2年度計画	令和2年度実績
建築	62 百万円	61 百万円
電気設備	10 百万円	10 百万円
機械設備	30 百万円	31 百万円

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- (4) 指摘事項及び意見
該当なし

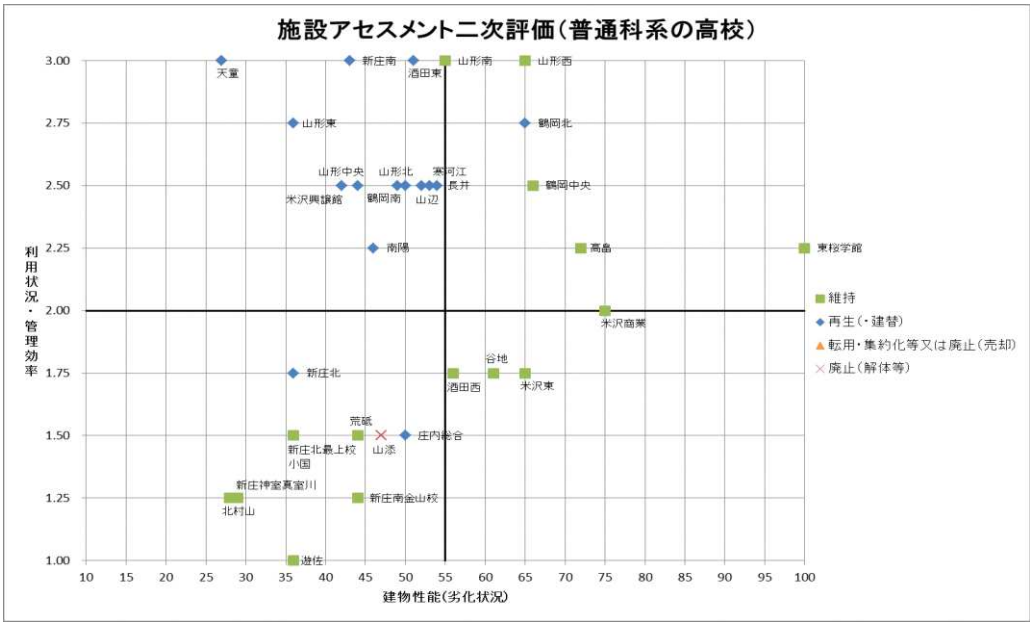
5 山形県立学校施設長寿命化計画

(1) 長寿命化計画の概要

① 施設アセスメントの評価結果と計画対象施設

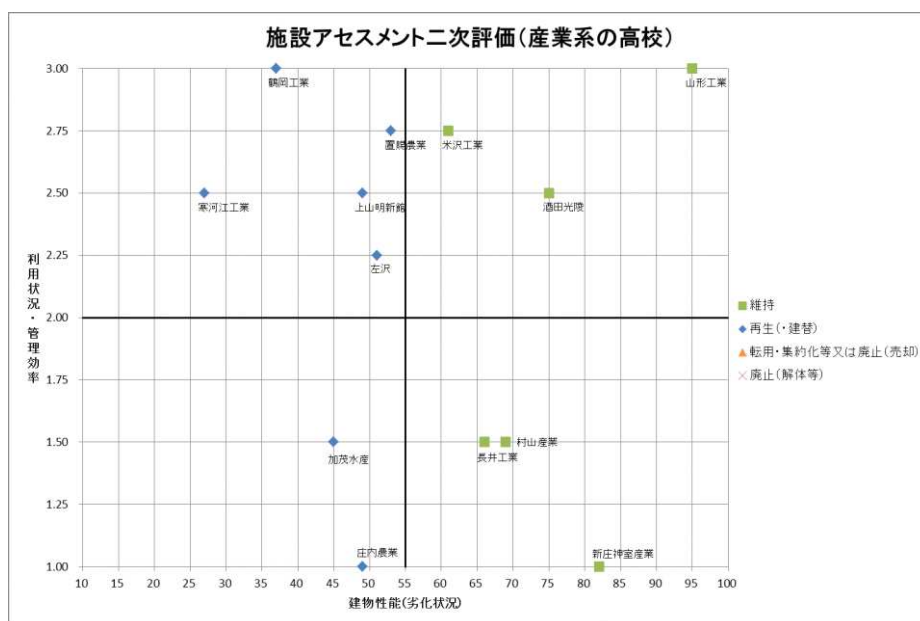
《普通科系の高校》

施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
山形東高等学校	山形市	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	S57
山形南高等学校	山形市	維持	維持 (一部再生(・建替))	○	S57
山形西高等学校	山形市	維持	維持 (一部再生(・建替))	○	S51
山形北高等学校	山形市	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	S46
山形中央高等学校	山形市	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	S59
天童高等学校	天童市	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	S53
山辺高等学校	山辺町	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	S56
寒河江高等学校	寒河江市	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	S49
谷地高等学校	河北町	集約化等	維持 (一部再生(・建替))	○	S45
東桜学館高等学校	東根市	維持	維持	○	H27
北村山高等学校	尾花沢市	廃止	維持	○	S61
新庄北高等学校	新庄市	廃止	再生(・建替) (一部維持)	○	S47
新庄南高等学校	新庄市	再生	再生(・建替)	○	S41
新庄南高等学校金山校	金山町	廃止	維持	○	S55
新庄北高等学校最上校	最上町	廃止	維持	○	S55
新庄神室産業高等学校真室川校	真室川町	廃止	維持	○	S50
米沢興譲館高等学校	米沢市	再生	再生(・建替)	○	S62
米沢東高等学校	米沢市	集約化等	維持 (一部再生(・建替))	○	S45
米沢商業高等学校	米沢市	維持	維持 (一部再生(・建替))	○	S44
南陽高等学校	南陽市	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	H2
高畠高等学校	高畠町	維持	維持	○	H16
長井高等学校	長井市	再生	再生(・建替)	○	S45
荒砥高等学校	白鷹町	廃止	維持	○	S54
小国高等学校	小国町	廃止	維持	○	S40
鶴岡南高等学校	鶴岡市	再生	再生(・建替)	○	S56
鶴岡北高等学校	鶴岡市	維持	再生(・建替)	○	H1
鶴岡中央高等学校	鶴岡市	維持	維持 (一部再生(・建替))	○	H9
鶴岡南高等学校山添校	鶴岡市	廃止	廃止(解体等)		
庄内総合高等学校	庄内町	廃止	再生(・建替) (一部維持)	○	S40
酒田東高等学校	酒田市	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	H2
酒田西高等学校	酒田市	集約化等	維持 (一部再生(・建替))	○	H9
遊佐高等学校	遊佐町	廃止	維持	○	S53



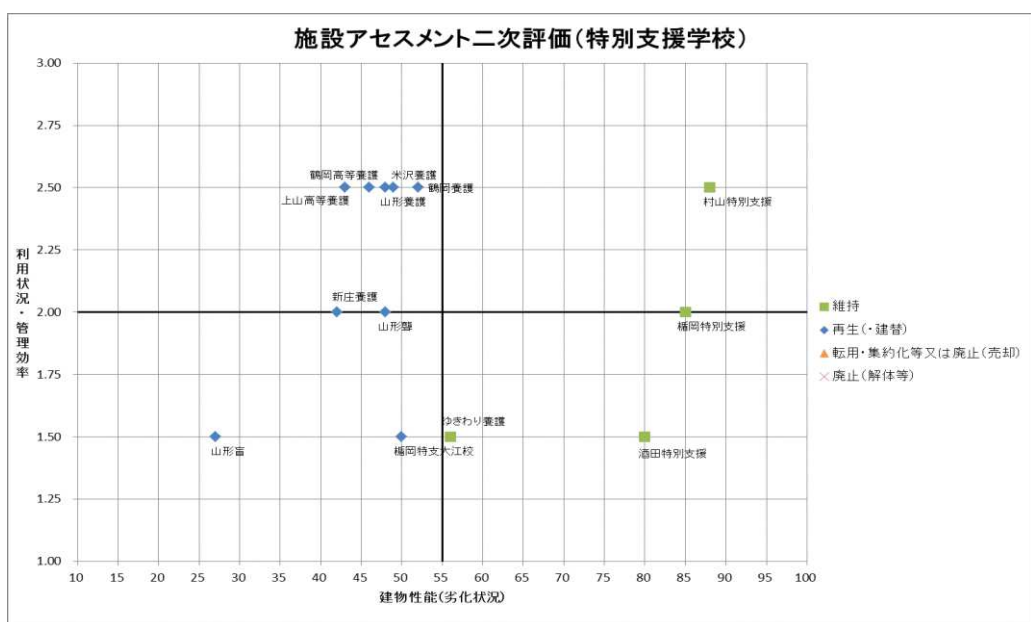
《産業系の高校》

施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
山形工業高校	山形市	維持	維持 (一部再生(・建替))	○	H28
上山明新館高校	上市市	再生	再生(・建替)	○	H4
寒河江工業高校	寒河江市	再生	再生(・建替)	○	S38
左沢高校	大江町	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	S59
村山産業高校	村山市	集約化等	維持 (一部再生(・建替))	○	S41
新庄神室産業高校	新庄市	集約化等	維持	○	H14
米沢工業高校	米沢市	維持	維持 (一部再生(・建替))	○	H7
置賜農業高校	川西町	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	S47
長井工業高校	長井市	集約化等	維持	○	H3
鶴岡工業高校	鶴岡市	維持	再生(・建替) (一部維持)	○	S44
加茂水産高校	鶴岡市	廃止	再生(・建替)	○	S51
庄内農業高校	鶴岡市	廃止	再生(・建替) (一部維持)	○	S46
酒田光陵高校	酒田市	維持	維持 (一部再生(・建替))	○	S38



《特別支援学校》

施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
山形聾学校	山形市	再生	再生(・建替)	○	S49
山形養護学校	山形市	再生	再生(・建替)	○	S49
村山特別支援学校	山形市	維持	維持 (一部再生(・建替))	○	S49
山形盲学校	上山市	廃止	再生(・建替)	○	S44
ゆきわり養護学校	上山市	集約化等	維持 (一部再生(・建替))	○	S56
上山高等養護学校	上山市	再生	再生(・建替)	○	S42
楯岡特別支援学校	村山市	維持	維持	○	H19
楯岡特別支援学校大江校	大江町	廃止	再生(・建替)	○	S56
新庄養護学校	新庄市	再生	再生(・建替)	○	S54
米沢養護学校	米沢市	再生	再生(・建替)	○	S49
鶴岡養護学校	鶴岡市	再生	再生(・建替) (一部維持)	○	S53
鶴岡高等養護学校	鶴岡市	再生	再生(・建替)	○	S50
酒田特別支援学校	酒田市	集約化等	維持 (一部再生(・建替))	○	H11



② 計画の内容

対象とする 建物構造	「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」及び「鉄骨鉄筋コンクリート造」の他に、近年木造で整備した特別支援学校校舎もあることから、「木造」も対象としている。
計画期間	令和2年度から令和11年度までの10年間 (5年を目途に必要なに応じて見直す。)
対策の優先順位 の考え方	計画期間前半の5年間は、学校施設の安全性と機能性を確保するための事業を重点的に実施する。 計画期間後半の5年間は、前半の実施状況やニーズの変化を踏まえ重点事業を整理するとともに、予防保全の比重を高めて取り組む。
対象施設数	58校 386棟 延床面積 約65万㎡
対策の内容 及び実施時期	《当面の優先的実施事項》(◎は今後5年以内に完了) ◎耐震性能が基準を満たしていない建物の改築 ◎安全で快適な学習環境確保に向けた高校の普通教室等への冷房設置 ○安全で快適な学習環境確保に向けたトイレの洋式化・体育館床改修等 ○屋上・屋根修繕、受変電設備やボイラー等の老朽化設備の更新等 ○使用していない建物の解体 ○県立高校の再編整備計画と連動した大規模改修

③ 計画期間内の対策費用

(単位：百万円)

区分	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
耐震化の推進	422	1,035								
再編整備と連動 した大規模改修	7	67	令和4年度以降の年度ごと対策費用は未定であるが、令和2年度から令和11年度の10年間で755億円(75.5億円/年)となる。(長寿命化型試算)							
個別改修	487	1,228								
未使用建物の解体	8	418								
その他施設関連経費等	253	1,306								

④ その他トータルコスト縮減に向けた取組み状況

計画上の取組方策	実際の取組状況
《財産の有効活用》 学校施設の集約化等により使用しなくなった施設は、他の公共施設等への転用等の有効活用を推進し、転用等の見込みがない場合には、民間等への売却を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> ・H24 県立酒田商業高等学校敷地を建物付きで酒田市と交換 ・R2 県立楯岡高等学校敷地を建物付きで村山市へ売却
《民間の資金とノウハウの利活用》 民間事業者の資金や経営能力及び技術的能力を活用するPFI手法等の導入の可能性を検討する。	令和2年度に県立寒河江工業高等学校の改築整備事業にPFI方式を導入した。

計画上の取組方策	実際の取組状況
《施設の集約化や外部施設の活用の検討》 施設の集約化による共同利用や近隣の外部施設の活用など、施設の効率的な運用を検討する。	特別支援学校の分校設置のため、既存小学校の 余裕教室の借用や校舎の無償譲渡を受けている。 (村山特別支援学校山形校・天童校、楯岡特別支 援学校寒河江校・大江校、米沢養護学校長井校)

⑤ 令和2年度末の未使用学校施設及び年間維持管理費

県では、倒壊や部材落下の危険がある建物等を未使用学校施設と指定し、使用を中止している。令和2年度末の状況及び年間維持管理費は次のとおりである。

(単位：㎡、円)

No	学校名	建物名	RC造		S造		W造		プール	備考	令和2年度維持管理費	
			棟数	面積	棟数	面積	棟数	面積				
1	山形東高等学校	理科棟	1	867						使用中止	水道代	97,000
2	山辺高等学校	合宿所・業務員室			1	17	1	207		使用中止	消防設備点検代	30,000
3	寒河江高等学校 旧農業校舎	農業校舎			2	1,058	3	1,253		使用中止 (一部R3解体)	警備費 電気・水道代	385,875 348,000
4	村山産業高等学校	寄宿舎	1	2,143						使用中止	消防設備用電気代	100,000
5	新庄南高等学校	校舎、第一校舎			2	964				使用中止	警備費 除雪代(一部)	578,200 400,000
6	新庄神室産業高等学校	寄宿舎	1	2,244						使用中止	除草代	500
7	米沢東高等学校	西校舎					1	968		使用中止	消防設備点検代	40,000
8	置賜農業高等学校	寄宿舎、同窓会館	1	2,118	1	369			1	使用中止		
9	長井高等学校	プール							1	使用中止		
10	長井工業高等学校	合宿所				1	303			使用中止	消防設備点検代	5,600
11	小国高等学校	多目的ホール			1	383				使用中止		
12	鶴岡南高等学校	プール							1	使用中止		
13	鶴岡工業高等学校	屋内運動場			1	2,693				使用中止	警備費	771,700
14	旧温海高等学校	校舎、屋内運動場	1	5,205	1	1,966				廃校	警備費	247,800
15	庄内農業高等学校	寄宿舎、 ライスセンター	1	2,356	1	264				使用中止	電気・水道代	260,000
16	酒田東高等学校	プール							1	使用中止		
17	旧酒田中央高等学校	校舎、体育館	2	4,141	1	2,209				R3解体	警備費(一部)	787,130
18	旧酒田北高等学校	校舎、屋内運動場、 産振棟、同窓会館等	2	3,931	5	3,497	1	97		廃校	警備費	258,910
19	旧酒田工業高等学校	教室棟、土木課棟、 化学技術課棟、 体育館等	3	3,883	19	13,272				廃校	警備費	340,280
20	遊佐高等学校	格技場、農業実習室			2	609				使用中止	消防設備点検代	1,980
21	山形盲学校	男子寮、女子寮	2	1,099						使用中止	消防設備点検代	113,000
22	上山高等養護学校	多目的室			1	261				使用中止		
計			15	27,987	39	27,865	6	2,525	4			計 4,765,975
			合計延床面積58,377㎡									

⑥ 耐震化の状況

令和3年4月時点で、県立学校施設のうち耐震性がない建物の状況は次のとおりである。

学校名	建物名	使用状況	耐震改修予定時期
寒河江工業高校	校舎5棟、体育館1棟	使用している	令和5年度末改修完了
庄内総合高等学校	校舎1棟	使用していない	令和3年度末改修完了

(2) 実施した手続及び結果

- ① 個別施設計画は「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）」で定める基本的な記載事項が記載されているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

（結果）

特に記載すべき事項はない。

- ② 個別施設計画は基本方針と整合しているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

（結果）

特に記載すべき事項はない。

- ③ 更新が個別施設計画に基づき適切に実行されているか、計画と実態と乖離していないかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

（結果）

- (3) 「① 県立高校再編整備計画の着実な実行とモニタリング結果に基づく長寿命化計画の見直しについて」参照
- (3) 「② 学校施設の維持管理コストに係るベンチマーキングの実施について」参照

(3) 指摘事項及び意見

- ① 県立高校再編整備計画の着実な実行とモニタリング結果に基づく長寿命化の見直しについて

県立学校施設の施設アセスメントにおける利活用等の方向性について、一次評価では 8 施設が集約化等、13 施設が廃止が望ましいと評価されているが、二次評価でいずれも維持又は再生に変わっている。

これは、集約化や廃止については、県教育委員会の現行の「県立高校再編整備基本計画」とその実行計画である「各地区の県立高校再編整備計画」で決定されるものであり、これらの計画が定まるまでは、施設アセスメントでこれらの評価を選択できないためと考える。

これらの再編整備計画の策定状況は次のとおりである。

《県教育委員会による再編整備計画》

計画	策定状況
県立高校再編整備基本計画	平成 26 年 11 月に平成 27 年度から平成 36 年度までの 10 年間の計画期間として策定

《各地区の県立高校再編整備計画》

地区（※）	策定状況
東南村山	未策定（基本計画期間中に策定予定）
最上	令和 3 年 3 月に第 2 次計画を策定
東南置賜	令和 2 年 3 月に策定
田川	平成 31 年 3 月に第 2 次計画を策定

（※）西村山、北村山、西置賜、飽海の各地区については、現行計画以前の計画により再編整備を実施している。

また、「県立高校再編整備基本計画」では、今後 10 年間の中学校卒業生数を推計しており、実績人数と比較すると、次のとおり、やや推計を上回るスピードで少子化が進行している状況である。

卒業年	中学校卒業生推計値(イ)	実績人数(ロ) (※)	(イ)－(ロ)
平成 27 年	10,687 人	10,684 人	3 人
平成 28 年	10,637 人	10,616 人	21 人
平成 29 年	10,625 人	10,610 人	15 人
平成 30 年	10,376 人	10,269 人	107 人
平成 31 年	9,878 人	9,808 人	70 人
令和 2 年	9,726 人	9,630 人	96 人
令和 3 年	9,241 人	—	—
令和 4 年	9,440 人	—	—
令和 5 年	9,331 人	—	—
令和 6 年	9,108 人	—	—

※：実績人数は学校基本調査による人数である。

以上より、県の財政状況が厳しさを増し、施設の老朽化や少子化も進行している中で、施設アセスメントにおいて利活用等の方向性を早期に明確にし、優先度の高い長寿命化対策に集中できるよう、県は、早期の整備計画策定と計画に基づく取組みの着実な実行を図られたい。また、計画の実行状況や少子化の進行状況等について適切なモニタリングを実施するとともに、モニタリングで得た情報を将来の県立学校施設長寿命化計画の見直しに活用することが必要と考える。【意見】

② 学校施設の維持管理コストに係るベンチマーキングの実施について

県は基本方針に基づく取組みとして「維持管理・保全業務の適正化」を掲げ、「光熱水費等の維持管理コストの実態を把握し、ベンチマーキングの手法を用いて同種・同規模の施設間の比較等を行うことにより、維持管理コストの縮減を図る」こととしている。

「ベンチマーキング」について、県の基本方針の脚注において、次のとおり記載されている。

「基本方針」脚注より抜粋

『ベンチマーキング』

- ・各施設ごと、各費目ごとに使用量・金額のデータを比較することにより、他の施設が実践している最良の方法を学び、自らの向上に役立てることをいい、同一条件下にある同種・同規模の施設同士の単位コストを比較の指標とする。
- ・ベンチマーキングの対象施設：総合支庁、学校等
比較指標：1 m²（1人）当たり金額・使用量等

しかし、現在までのところ、総合支庁に係る施設アセスメントの際に、管理効率の測定を兼ねて面積又は職員当たりの費用を算出して比較を行ったのみで、その他の施設について行っていない。

学校施設は、施設アセスメントと同様、「普通科系の高校」「産業系の高校」「特別支援学校」に細分化した場合には、同一又は類似の条件下にあり、ベンチマーキングの実施による維持管理コストの比較が有効と考える。また、公共施設管理のためのシステムである「保全マネジメントシステム」の機能には、ベンチマーキングのツールが含まれており、これを活用することが効率的と考える。

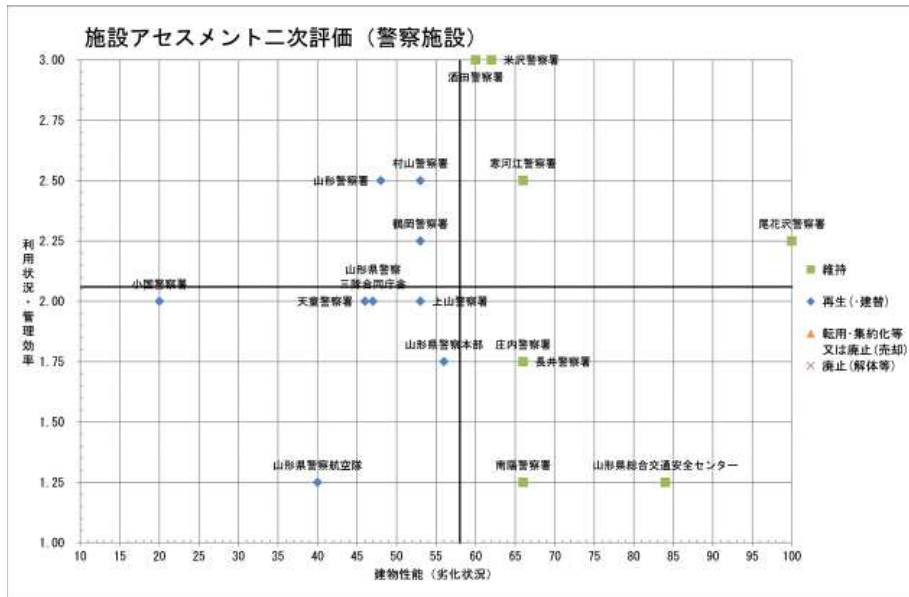
よって、県は、学校施設の維持管理コストの縮減を図るため、ベンチマーキングの実施を検討されたい。【意見】

6 山形県警察施設長寿命化計画

(1) 長寿命化計画の概要

① 施設アセスメントの評価結果と計画対象施設

施設名称	所在地	施設アセスメント		長寿命化計画	
		一次評価	二次評価	対象	建築年度
山形県警察本部	山形市	廃止	再生	○	S50
山形県警察航空隊	東根市	廃止	再生	○	S63
山形県警察三隊合同庁舎	天童市	廃止	再生	○	S63
山形県総合交通安全センター	天童市	集約化等	維持	○	H16
山形警察署	山形市	再生	再生	○	S62
上山警察署	上山市	廃止	再生	○	S53
天童警察署	天童市	廃止	再生	○	S55
寒河江警察署	寒河江市	維持	維持	○	H1
村山警察署	村山市	再生	再生	○	S54
尾花沢警察署	尾花沢市	維持	維持	○	H27
庄内警察署	庄内町	集約化等	維持	○	H6
酒田警察署	酒田市	維持	維持	○	S52
鶴岡警察署	鶴岡市	再生	再生	○	S57
長井警察署	長井市	集約化等	維持	○	H3
小国警察署	小国町	廃止	再生	○	S42
南陽警察署	南陽市	再生	維持	○	H5
米沢警察署	米沢市	維持	維持 (一部再生)	○	S50



② 計画の内容

計画期間	令和2年度から令和11年度までの10年間 (5年を目途に必要に応じて見直す。)
対策の優先順位	警察施設は、治安維持及び災害対策の拠点として極めて重要であり、有事に

の考え方	際して効果的に警察機能を発揮できるよう良好な性能水準を確保する必要がある。 対策の優先順位については、各施設の経過年数、建築基準法に基づく定期点検等の結果を踏まえ、施設の劣化・損傷の状況等に応じて順次対策を講じる。
対象施設数	17 施設 24 棟 延床面積 67,755.77 m ²
対策の内容	長寿命化対象施設については、適時適切な改修等により、「山形県県有建物長寿命化指針」（平成 27 年 10 月）における既存施設の目標使用年数 65 年を目安として継続的に使用する。なお、当計画期間内に 65 年を迎える施設はない。

③ 計画期間内の対策費用 (単位：百万円)

区分	計画期間（10 年間）計
建築	1,182
電気設備	919
機械設備	1,109
計	3,210

(2) 実施した手続及び結果

- ① 個別施設計画は「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）」で定める基本的な記載事項が記載されているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ② 個別施設計画は基本方針と整合しているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

- (3) 「① 施設アセスメント実施の必要性検討と長寿命化計画の精緻化について」参照

- ③ 更新が個別施設計画に基づき適切に実行されているか、計画と実態と乖離していないかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。
なお、令和 2 年度に係る対策費用の計画及び実績は次のとおりである。

区分	令和2年度計画	令和2年度実績
建築	—	—
電気設備	—	—
機械設備	32 百万円	25 百万円

(結果)

- (3) 「② アスベスト除去工事の対象特定調査の計画的な実施と除去費用の長寿命化計画への反映について」参照

(3) 指摘事項及び意見

① 施設アセスメント実施の必要性検討と長寿命化計画の精緻化について

警察施設の施設アセスメントにおける利活用等の方向性について、一次評価では3施設が集約化等、6施設が廃止が望ましいと評価されているが、二次評価でいずれも維持又は再生に変わっている。

これは、警察署の位置及び管轄区域については、警察法施行令（昭和29年政令第151号）第5条で、住民の利便性、他の官公署との連絡、交通、その他の事情等を参しゃくして決定することとされており、建物性能（施設劣化度）や利用度（職員一人当たり事務室面積）、管理効率（維持管理費効率、光熱水費効率）とは別の要素により決定されるものであり、施設アセスメントで統廃合等の方向性を評価する性質の施設類型ではないためと考える。

しかし、そうであるとすれば、施設アセスメントの目的は、客観的な評価基準により施設利活用等の方向性を示すことであることから、警察施設について施設アセスメントを実施する意義は高くないと考える。

一方で、施設アセスメントの結果を踏まえて行う長寿命化計画の策定は、昭和50年代に建築が集中し、目標使用年数である65年度を迎える時期も集中する警察施設にとって、特に重要であると考ええる。

警察施設には、遺体保冷库、留置施設及び保護施設など施設類型特有の施設があり、また、会計検査院の2020年度決算検査報告において警察施設の浸水対策の不備が指摘されているところである。しかし、警察施設長寿命化計画における計画期間10年の対策費用は、基本的にBIMMSの延床面積当たり標準単価と標準更新期間を採用して機械的に算出されたものであり、上記の施設に係る特殊性や浸水対策等は考慮されていない。

よって、県は、警察施設に係る施設アセスメントによる利活用等の方向性を決定するプロセスを省略し、その分の作業量を、長寿命化計画の精緻化を図るために充てることを検討されたい。【意見】

② アスベスト除去工事の対象特定調査の計画的な実施と除去費用の長寿命化計画への反映について

警察施設において、近年、アスベスト除去工事により当初の想定より建築工事費用が増大する事例が発生している。具体的には、次の表のとおりであり、アスベスト除去費用を含まない工事金額と比べて2倍程度となっている。

施設名	解体工事総額	うちアスベスト除去費用
		元米沢警察署分庁舎
元尾花沢警第2号職員アパート	62,073 千円	28,839 千円

国土交通省のアスベスト対策 Q&A によれば、アスベスト含有建材は発じんの度合いにより「レベル1～3」に便宜的に分類されている。

分類	建材の種類
レベル1	アスベスト含有吹付け材
レベル2	アスベスト含有保温材、断熱材、耐火被覆材
レベル3	その他（成形板など）

（出典：国土交通省ホームページ「アスベスト対策 Q&A」）

県警察本部では過去、レベル1のアスベスト含有建材について対策済みであるが、レベル2のアスベスト含有建材は外見からは含まれているか分からないため未対応だった。こうした状況の中、施設老朽化により警察署や警察職員公舎を解体することになり、検出されてきたものである。

なお、県職員公舎（警察職員公舎を除く）については、総務省からアスベスト使用状況及び除去状況調査（平成17年度調査：吹付アスベスト及びアスベスト含有吹付ロックウール（レベル1）、平成29年度調査：石綿含有保温材、耐火被覆材、断熱材等（レベル2））の要請を受け、県が調査を行った結果、全ての県職員公舎（警察職員公舎を除く）にアスベスト含有がないことを確認済みである。

県警察本部が、直近3年間にアスベスト含有調査を実施した警察施設及び警察職員公舎と調査結果は次のとおりである。

調査年度	施設名	調査結果
R1	元鶴岡警察署藤島駐在所	—
	元鶴岡警察署東栄駐在所	—
	元新庄警察署古口駐在所	—
	元天童警察署高掬駐在所	アスベスト含有有り、今後解体予定、または解体済

調査年度	施設名	調査結果
	元寒河江警察署大谷駐在所	アスベスト含有有り、今後解体予定、または解体済
	南陽警察署亀岡駐在所	—
R 2	元尾花沢警察署常盤駐在所	—
	新庄警察署大堀駐在所	—
	元酒田警察署緑ヶ丘駐在所	—
	元酒田警察署黒森駐在所	アスベスト含有有り、今後解体予定、または解体済
	元米沢警察署分庁舎	アスベスト含有有り、今後解体予定、または解体済
	山形警察署中山駐在所	アスベスト含有有り、今後解体予定、または解体済
	パラシオもがみ	アスベスト含有有り、解体せず、今後も残す予定の建物
	元尾花沢警第2号職員アパート	アスベスト含有有り、今後解体予定、または解体済
	元鶴岡警第4号職員アパート	—
	元鶴岡警第5号職員アパート	—
	元米沢警第6号職員アパート	—
R 3	天童警察署干布駐在所	—
	天童警察署荒谷駐在所	—
	村山警察署大富駐在所	—
	酒田警察署遊佐交番	—
	鶴岡警察署西郷駐在所	—
	鶴岡警察署上郷駐在所	—
	鶴岡警察署湯野浜駐在所	—
	山形警第5号職員アパート	—
	元山形警第10号職員アパート	—
	山形警第25号職員アパート	—
	上山警第3号職員アパート	—
	元村山警第3号職員アパート	—
	庄内警第3号職員アパート	アスベスト含有有り、解体せず、今後も残す予定の建物
	庄内警第4号職員アパート	アスベスト含有有り、解体せず、今後も残す予定の建物

全ての警察施設が調査されたわけではないが調査対象のうち約30%がアスベスト含有建材を使用しているという結果であった。この他、令和4年度に解体予定の旧新庄警察署も、調査の結果、外壁や配管エルゴにアスベストが検出され、除去費用が発生する見込みである。

また、改正大気汚染防止法が令和3年4月から施行され、従来、規制対象となっていなかったレベル3の建材まで作業基準等の対象となるため、アスベスト除去工事の

対象はさらに増加する可能性がある。

アスベスト除去工事は、解体の時だけでなく改造・補修の際にも必要となるため、長寿命化対策工事を行う場合も除去作業が必要となり費用が増大する可能性が高いが、当計画の対策費用に、アスベスト除去費用は織り込まれていない。

県の警察施設の建築年度は昭和 50 年代に集中しており、目標使用年数である築 65 年を迎える年度も集中してしまうため、財政負担の平準化を図り、建替え工事の前倒しや先送りを検討する必要があると考える。県は、財政上の制約と建替えに伴う工事費用を適切に把握し、投資判断を誤らないようにするために、計画的にアスベスト除去工事の対象を特定する調査を実施するとともに、除去費用を長寿命化計画の対策費用の見積もりに織り込む必要がある。【意見】

7 山形県県営住宅長寿命化計画

(1) 長寿命化計画の概要

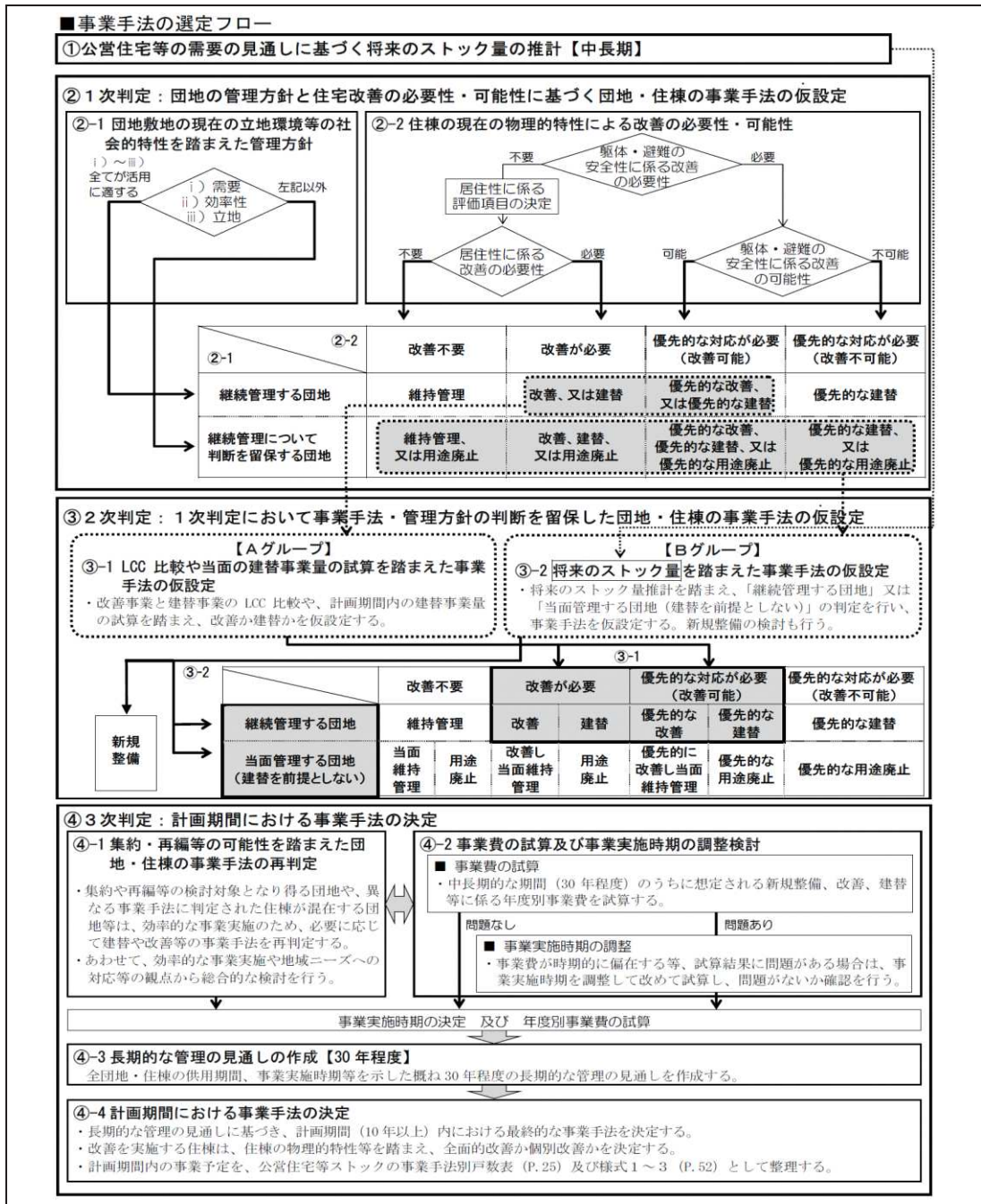
① 計画の内容

策定の経過	平成 22 年 11 月 県営住宅長寿命化計画（以下、「前計画」という。）策定 平成 29 年 4 月 前計画改定 令和 2 年 3 月 山形県県営住宅長寿命化計画策定														
計画期間	令和 3 年度から令和 12 年度（目標年度）までの 10 年間 （概ね 5 年毎に見直しを行う。）														
計画対象	県営住宅 76 団地 3,275 戸（平成 30 年度末現在）														
目標管理戸数の設定	<p>令和 12 年度（目標年度）及び令和 42 年度（約 30 年後）の「著しい困窮年収未満世帯数」と「対応可能住宅ストック数」を比較し、想定余剰戸数を次のとおり算出した。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>著しい困窮年収未満世帯数</th> <th>対応可能住宅ストック数</th> <th>想定余剰戸数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和 12 年度</td> <td>25,640 戸</td> <td>25,991 戸</td> <td>351 戸</td> </tr> <tr> <td>令和 42 年度</td> <td>20,118 戸</td> <td>20,586 戸</td> <td>468 戸</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記算出結果を踏まえて、目標年度における「県営住宅の目標管理戸数：3,243 戸」と設定している。</p>				著しい困窮年収未満世帯数	対応可能住宅ストック数	想定余剰戸数	令和 12 年度	25,640 戸	25,991 戸	351 戸	令和 42 年度	20,118 戸	20,586 戸	468 戸
	著しい困窮年収未満世帯数	対応可能住宅ストック数	想定余剰戸数												
令和 12 年度	25,640 戸	25,991 戸	351 戸												
令和 42 年度	20,118 戸	20,586 戸	468 戸												
長寿命化に関する基本方針	<p>(イ) 需要に応じた管理戸数の供給 残りの耐用年数を勘案した上で供給戸数の削減に取り組む</p> <p>(ロ) 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減 点検の充実に加え、対症療法型から予防保全的な維持管理等に努める ライフサイクルコストの縮減・入居率の向上により財政負担軽減を図る</p> <p>(ハ) データ管理に基づく計画的かつ効率的な維持管理の推進 維持管理データを整備し、定期点検に加え日常点検を実施する</p> <p>(ニ) 県と市町村の連携 県から市町村への事業主体変更を検討する 市町村のまちづくり等の施策との連携等に配慮する 市町村へ県営住宅の方針を示すとともに、適切な助言を行う</p> <p>(ホ) 住宅セーフティネットの活用 住宅確保要配慮者がスムーズに住宅確保できる施策を検討する 賃貸住宅や空き家を有効活用する</p>														
対策の分類	<p>国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月）の「事業手法の選定フロー」に即して、住棟ごとに次の事業手法を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理…経常修繕を実施し長期活用を図る ・改善…性能水準を向上させ入居率の向上を図る ・当面維持管理…現状維持。必要に応じて用途廃止、移管も検討。 ・用途廃止…対象は需要が低く政策空き家がある住棟。処分まで修繕実施。 ・移管…対象は町との合築の住棟。完了まで修繕実施。 														

② 住棟別事業手法の選定フロー

県営住宅は、山形県県有財産総合管理推進本部事務局による「施設アセスメント実施要領」の対象外である。

これに代わり、次の「事業手法の選定フロー」のとおり、社会的特性、物理的特性、今後の管理コストや将来のストック量を踏まえ、市町村のニーズ、集約・再編の可能性等を検討し、住棟ごとに事業手法を選定している。



(出典：国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」)

《判定項目「社会的特性」「物理的特性」の詳細》

社会的特性	(1) 需要	①入居状況 ②応募状況 ③該当小学校区の空き家状況 ④該当小学校区に応募状況 ⑤政策空き家
	(2) 効率性	①用途地域 ②敷地形状
	(3) 立地	①災害危険区域 ②小学校までの距離 ③中学校までの距離 ④病院までの距離 ⑤福祉施設までの距離
物理的特性による 改善の必要性・可能性	(1) 安全性	①躯体の安全性 ②避難の安全性
	(2) 居住性	①住戸面積 ②設備（給湯器） ③高齢者対応 ④断熱性能
	(3) 安全性に係る 改善可能性	①残存年数 ②個別改善の可能性 ③全面的改善の可能性

③ 計画対象施設と選定された事業手法

団地 番号	団地名	所在地	住棟 の数	管理 戸数 (戸)	構造	建築年度	共同施設の設置状況					決定した事業手法
							児童 遊園	集会 所	広場 緑地	通路	駐車 場	
1	鈴川第2	山形市	5	120	中耐	昭和46年	○	○	○	○	○	改善（給湯設備）
2	五十鈴	山形市	3	110	中耐	昭和50年	○	○	○	○	○	当面維持管理
3	南山形	山形市	4	42	中耐	平成3年	○	○	○	○	○	維持管理
		山形市	1	24	中耐	昭和45年						改善（全面住戸改善）
4	馬見ヶ崎	山形市	2	60	中耐	昭和53年	○	○	○	○	○	当面維持管理
5	桧町	山形市	2	80	中耐	昭和57年	○	○	○	○	○	当面維持管理
6	宮町	山形市	4	86	中耐	昭和59年	○	○	○	○	○	改善（外壁・給湯設備）
7	深町	山形市	4	100	中耐	昭和62年	○	○	○	○	○	改善（外壁・給湯設備）
8	きたまち	山形市	3	60	中耐	平成4年	○	○	○	○	○	維持管理
9	あたご	山形市	1	62	高層	平成6年	○	○	○	-	○	改善（屋根）
10	東山	山形市	1	16	中耐	平成13年	-	○	○	○	○	維持管理
11	十日町	山形市	1	30	高層	平成17年	-	-	○	○	○	維持管理
12	飯塚	山形市	4	32	木造	平成24年	-	-	-	○	○	維持管理
13	土屋倉	上山市	3	56	中耐	昭和42年	○	-	○	○	○	当面維持管理
14	金生	上山市	1	24	中耐	昭和49年	-	-	○	○	○	改善（給湯設備）
15	鷲ヶ袋	上山市	1	24	中耐	昭和51年	-	-	○	○	○	改善（給湯設備）
		上山市	1	16	中耐	昭和52年						当面維持管理
16	長清水	上山市	9	54	準中耐	平成6年	○	○	○	○	○	当面維持管理
17	日光	天童市	5	31	中耐	平成5年	-	-	○	○	○	維持管理
18	長岡	天童市	4	34	中耐	平成9年	-	-	○	○	○	維持管理
19	交り江	天童市	2	24	中耐	昭和54年	○	-	○	○	○	当面維持管理
20	天童駅西	天童市	3	64	中耐	昭和59年	○	○	○	○	○	改善（外壁・給湯設備）
21	天童駅南	天童市	2	54	中耐	平成3年	○	○	○	○	○	維持管理
22	天童南部	天童市	5	72	中耐	平成9年	○	○	○	○	○	維持管理

団地 番号	団地名	所在地	住棟 の数	管理 戸数 (戸)	構造	建築年度	共同施設の設置状況					決定した事業手法
							児童 遊園	集会 所	広場 緑地	通路	駐車 場	
23	芦沢	山辺町	1	6	簡2	昭和50年	-	-	-	○	-	用途廃止
24	近江	山辺町	1	24	中耐	昭和62年	○	-	○	○	○	当面維持管理
		山辺町	2	10	中耐	昭和63年						改善(外壁・給湯設備)
25	中原	中山町	2	48	中耐	平成7年	○	-	○	○	○	改善(外壁)
26	長崎	中山町	1	16	中耐	昭和56年	○	-	○	○	○	改善(給湯設備)
27	南寒河江	寒河江市	1	16	中耐	昭和60年	-	-	○	○	○	改善(外壁・給湯設備)
			1	16	中耐	昭和61年						当面維持管理
28	塩水	寒河江市	6	36	中耐	平成10年	○	-	○	○	○	維持管理
29	谷地	河北町	1	24	中耐	昭和56年	○	○	○	○	○	改善(給湯設備)
			1	12	中耐	平成6年						維持管理
30	左沢	大江町	1	24	中耐	昭和54年	○	-	○	○	○	改善(給湯設備)
31	楯岡	村山市	1	24	中耐	昭和51年	-	-	○	○	○	当面維持管理
32	楯岡中町	村山市	1	12	中耐	平成7年	-	-	○	○	○	改善(給湯設備)
33	東根中央	東根市	3	56	中耐	昭和62年	○	○	○	○	○	改善(外壁・給湯設備)
34	尾花沢	尾花沢市	1	16	中耐	平成2年	-	-	○	○	○	改善(給湯設備)
35	大石田	大石田町	1	16	中耐	昭和56年	○	-	○	○	○	当面維持管理
36	あけぼの	大石田町	1	8	中耐	平成4年	-	-	○	○	○	移管
37	三吉町	新庄市	3	72	中耐	昭和50年	○	○	○	○	○	改善(住戸内改善・給湯設備)
38	若葉東	新庄市	3	64	中耐	昭和56年	○	○	○	○	○	改善(給湯設備)
39	太田町	米沢市	2	24	中耐	平成7年	-	○	○	○	○	当面維持管理
		米沢市	2	36	中耐	平成7年						改善(外壁)
40	春日	米沢市	2	40	中耐	昭和57年	○	-	○	○	○	維持管理
		米沢市	1	16	中耐	昭和58年						改善(外壁)
41	中田第一	米沢市	6	96	中耐	平成5年	○	○	○	○	○	維持管理
42	中田第二	米沢市	2	48	中耐	昭和51年	-	-	○	○	○	当面維持管理
43	玉の木	米沢市	1	24	中耐	昭和54年	○	-	○	○	○	当面維持管理
44	成島	米沢市	2	30	中耐	昭和56年	○	-	○	○	○	改善(給湯設備)
45	米沢中央	米沢市	1	16	中耐	昭和63年	○	○	○	○	○	維持管理
			2	16	中耐	昭和63年						改善(給湯設備)
46	相生	米沢市	3	72	中耐	平成5年	○	○	○	○	○	維持管理
47	城北	米沢市	2	16	中耐	平成21年	-	-	○	○	○	維持管理
48	関口	南陽市	3	44	中耐	平成14年	-	-	○	○	○	維持管理
49	桜木	南陽市	2	32	中耐	昭和56年	-	-	○	○	○	改善(給湯設備)
50	糠野目	高島町	1	24	中耐	昭和51年	-	-	○	○	○	改善(給湯設備)
51	大町	高島町	1	16	中耐	昭和54年	-	-	○	○	○	当面維持管理
52	糠野目第二	高島町	1	24	中耐	昭和61年	○	-	○	○	○	改善(給湯設備)
53	館之北	川西町	1	18	中耐	平成4年	-	○	○	○	○	移管
54	小出	長井市	1	24	中耐	昭和52年	○	-	○	○	○	改善(給湯設備)
			2	24	中耐	昭和53年						当面維持管理
55	成田	長井市	1	16	中耐	昭和57年	○	-	○	○	○	当面維持管理
56	屋城町	長井市	4	12	木造	平成16年	-	-	-	○	○	維持管理
57	小国	小国町	1	24	中耐	昭和53年	○	-	○	○	○	改善(給湯設備)
			2	24	中耐	昭和56年						当面維持管理
58	白鷹	白鷹町	1	24	中耐	昭和54年	○	-	○	○	○	当面維持管理
59	宝前町	白鷹町	8	10	木造	平成元年	○	-	○	○	○	改善(床下修繕・給湯設備)
60	あらと	白鷹町	2	18	中耐	平成8年	-	-	○	○	○	改善(外壁)
61	飯豊	飯豊町	1	12	中耐	昭和56年	○	-	○	○	○	改善(給湯設備)
62	美原	鶴岡市	2	18	中耐	昭和44年	-	-	-	○	○	当面維持管理
63	東部	鶴岡市	2	30	中耐	昭和45年						維持管理
		鶴岡市	1	16	中耐	昭和52年	○	-	○	○	○	改善(外壁・給湯設備)
64	茅原	鶴岡市	2	32	中耐	昭和52年						当面維持管理
		鶴岡市	1	24	中耐	昭和56年	○	○	○	○	○	改善(外壁・給湯設備)
65	城南	鶴岡市	2	32	中耐	昭和57年						当面維持管理
			1	24	中耐	昭和63年	○	-	○	○	○	改善(屋根・外壁・給湯設備)
66	末広	鶴岡市	2	16	中耐	昭和63年						当面維持管理
		鶴岡市	2	42	中耐	平成6年	○	○	○	○	○	改善(屋根・外壁)
67	大西町	鶴岡市	1	18	中耐	平成6年						当面維持管理
		鶴岡市	6	16	木造	平成22年	-	○	-	○	○	維持管理
68	川南	酒田市	2	48	中耐	昭和49年	○	○	○	○	○	当面維持管理
		酒田市	3	72	中耐	昭和51年						維持管理
69	こがね	酒田市	2	48	中耐	昭和56年	○	○	○	○	○	改善(外壁・給湯設備)
		酒田市	1	16	中耐	昭和58年						当面維持管理
70	東泉	酒田市	2	40	中耐	昭和60年	-	○	○	○	○	改善(屋根・外壁・給湯設備)
		酒田市	1	24	中耐	昭和62年						当面維持管理
71	鳥海	酒田市	2	48	中耐	平成7年	-	○	○	○	○	維持管理
		酒田市	1	24	中耐	平成9年						当面維持管理
72	新橋	酒田市	1	16	中耐	平成12年	-	-	○	○	○	維持管理
73	北新町	酒田市	1	66	中耐	平成19年	○	-	○	○	○	維持管理
74	余目	庄内町	1	16	中耐	平成2年	○	-	○	○	○	改善(屋根・外壁・給湯設備)
75	狩川	庄内町	1	18	中耐	昭和56年	○	-	○	○	○	当面維持管理
76	遊佐	遊佐町	1	16	中耐	昭和54年	○	-	○	○	○	改善(給湯設備)

④ 計画期間内の改善事業費

(単位：百万円)

区分	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	計
改善事業費	296	87	113	205	177	174	249	108	107	218	1,738

⑤ 県営住宅に係るアスベスト対策の状況

県では、平成 29 年度にレベル 1（アスベスト含有吹付け材）に係る調査を行い、該当施設はなかった。

下地調整材などレベル 2 のアスベスト含有建材の有無については、壁に穴等を開ける必要があり入居者がいる中では実施できないため、対象施設の数是不明である。対象施設については、解体工事等を行う際にアスベスト除去工事を行うこととなり費用が増大することが見込まれる。

ただし、現時点では当面、県営住宅の解体は予定しておらず、外壁改修工事の際も、アスベストを含む仕上げ材等を金属サイディングで張り付けることにより封じ込めることを想定し修繕コストを縮減する計画となっている。

(2) 県営住宅の概要

① 県営住宅の利用状況

直近 10 年間の県営住宅全体での管理戸数、入居戸数及び入居者の属性等の推移は次のとおりである。

(単位：戸、%)

区分	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
団地数	77	77	78	77	77	76	76	76	76	76
管理戸数	3,239	3,247	3,263	3,279	3,279	3,275	3,275	3,275	3,275	3,275
政策空き家	23	18	15	22	26	33	40	43	50	83
入居戸数	3,166	3,211	3,211	3,185	3,153	3,087	3,048	2,979	2,949	2,917
うち①	756	510	567	579	618	622	700	753	802	856
うち②	311	304	333	332	328	334	352	358	374	381
うち③	931	915	921	908	906	892	853	815	806	763
入居率	98.4	99.4	98.9	97.8	96.9	95.2	94.2	92.2	91.4	91.4
入居者数	8,651	8,709	8,498	8,264	8,188	7,810	7,270	7,090	6,777	6,479

(※)①高齢者世帯、②障害者世帯、③母子・父子世帯

入居率＝入居戸数÷（管理戸数－政策空き家）

(出典：県作成資料)

② 県全体の公営住宅の空き家状況

直近3年間の県内全市町村による公営住宅と県営住宅の空き家の状況は次のとおりである。
(単位：戸、%)

	市町村営住宅			県営住宅			合計		
	H30	R1	R2	H30	R1	R2	H30	R1	R2
管理戸数	6,941	6,912	6,880	3,275	3,275	3,275	10,216	10,187	10,155
政策空家	315	363	508	43	50	83	358	413	591
通常空家	597	728	932	246	275	271	843	1,003	1,203
空家率	9.0	11.1	14.6	7.6	8.5	8.5	8.6	10.3	12.6

(※)空家率＝通常空家÷(管理戸数－政策空家)

(3) 実施した手続及び結果

- ① 個別施設計画は「インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月）」で定める基本的な記載事項が記載されているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ② 個別施設計画は基本方針と整合しているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

- (4) 「① 県営住宅長寿命化計画の県有財産総合管理推進本部会議での協議・承認の実施について」参照

- ③ 更新が個別施設計画に基づき適切に実行されているか、計画と実態と乖離していないかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

- (4) 「② 給湯設備に係る改善事業費の修正を織り込んだ計画の見直しについて」参照
(4) 「③ 住戸単位での改善事業実施に係る取組みの効果検証と庁内での情報共有について」参照

(4) 指摘事項及び意見

① 県営住宅長寿命化計画の県有財産総合管理推進本部会議での協議・承認の実施について

当計画は、県が平成22年11月に策定した「県営住宅長寿命化計画」の後継として、令和2年3月に策定されているが、県有財産総合管理推進本部で協議・承認等の手続きを経していない。また、他の施設類型における施設アセスメントに相当する「住棟別事業手法の検討」についても、担当課内で判定、チェック及び承認を実施しており、県有財産総合管理推進本部で協議等は行われていない。

このことについて、県営住宅を所管する県土整備部の見解は次のとおりである。

基本方針の枠組み内にあるが、基本方針が策定される前から、県土整備部で県営住宅を始め道路、橋りょう等の長寿命化計画を策定し、評価体制を確立させていたこともあり、当計画の策定後に設置された推進本部での手続きはとっていない。

確かに、県有財産総合管理推進本部の設置は平成25年5月であり、前計画策定の段階では基本方針も策定されておらず、協議や承認の仕組みはなかった。

しかし、今回の計画策定の時期には推進本部が設置されており、他の施設類型に関する「施設アセスメント実施結果と利活用等の方向性」や各個別施設計画について、ワーキンググループ会議、幹事会、本部会議の中で協議・承認されている。

県の基本方針においても、次のとおり、県有財産総合管理推進本部を中心として、取組み成果の評価、効果の検証を行いながら取り組むことで、全庁的な合意の下にファシリティマネジメントを推進していくことが記載されている。

「基本方針」IV推進体制等より抜粋

1 推進体制

基本方針に基づく取組みを全庁的な合意の下に推進するため、山形県県有財産総合管理推進本部を中心として、PDCAサイクルを活用し、取組み成果の評価、効果の検証を行いながら、継続的な取組みを行う。

これにより、他の部局が所管する施設も同じ県有財産として相互に理解し、将来的に厳しい財政状況下で取組みの優先順位を協議する場合に県として全体最適なマネジメントを行っていくことが出来るものとする。特に、県営住宅は、一般財産の中で他の施設類型に先行して取組みを実施しており情報・ノウハウが蓄積されていると考えられ、また、他の施設類型の長寿命化計画にはないライフサイクルコストの縮減効果算出による投資の適切性の検証プロセスが組み込まれている。これらの情報等を他の施設を所管する部局にも横断的に展開・共有することは、今後のファシリティマネジメントにとって意義が大きいと考える。

よって、県は、基本方針における推進体制の趣旨に鑑み、今後は、県営住宅の住棟

別事業手法の検討及び長寿命化計画について、県有財産総合管理推進本部で協議・承認等の手続きを経るべきである。【指摘事項】

② 給湯設備に係る改善事業費の修正を織り込んだ計画の見直しについて

当計画における改善事業費の計画金額は、改善事業別に次の単価に基づき算出されている。

改善事業の種類	事業費単価（1戸・回当たり）
全面住戸	8,679,000円
住戸内	600,000円
給湯設備	430,000円
床下	450,000円
屋根	930,000円
外壁	1,300,000円

（出典：「県営住宅長寿命化計画」表10-2）

令和3年度の計画額と予算要求額を比較した結果、給湯設備に係る改善事業について単価に乖離があった。予算要求では1戸・回当たり単価850,000円で計算した金額となっており、1戸・回当たり420,000円増加している。

給湯設備に係る改善事業は、給湯機器の設置（台所・浴室・洗面台への給湯（三点給湯））及び浴室改修により居住性向上を図るものであり、計画事業費の算出にあたっては当該改善内容とは別の工事の単価を抽出していたことにより、実際の予算要求時に単価が乖離したものである。

県では給湯設備に係る改善事業は全て同じ工事内容を予定しているため、これに係る計画事業費と実際に工事に要する金額は今後大きく変わってくる。仮に、現在の計画どおりに給湯設備の改善事業を実施した場合、（イ）1戸・回当たり単価430千円で計算した場合と、（ロ）1戸・回当たり単価850千円で計算した場合を比較すると、計画期間合計で約465百万円、現計画より増加することとなる。

《給湯設備に係る改善事業費試算》

（単位：戸、千円）

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	計
改善戸数	104	120	112	108	110	110	110	114	112	108	1,108
(イ)	44,720	51,600	48,160	46,440	47,300	47,300	47,300	49,020	48,160	46,440	476,440
(ロ)	88,400	102,000	95,200	91,800	93,500	93,500	93,500	96,900	95,200	91,800	941,800
(ロ)-(イ)	43,680	50,400	47,040	45,360	46,200	46,200	46,200	47,880	47,040	45,360	465,360

県は、事業手法の決定や工事対象住戸に係る優先順位の判断をより正確な情報に基づき実施するためには、概ね5年ごとに予定している計画見直しの際に、当該給湯設備に係る改善事業費を修正する必要がある。【指摘事項】

③ 住戸単位での改善事業実施に係る取組みの効果検証と庁内での情報共有について

県では、現在、改善事業を住棟単位で行っている。この場合、対象住棟に入居者がいる場合は転居するまで工事を実施できないため、転居するごとに各住戸を募集停止していき、残った入居者から一時的な転居の同意を得て、転居先の必要戸数を確保した段階で、はじめて工事を開始できることになる。

このため、令和3年度に工事着工した県営住宅のうち、南山形アパートは募集停止から10年、三吉町アパートは募集停止から6年経過して工事を開始している。この間、住宅等使用料収入は入らないにもかかわらず、対象住棟に入居者がいる限り、保守点検（給水施設清掃、浄化槽水質検査、消防設備点検、建築物定期点検等）が必要であるため維持管理コストを固定的に支出している。また、募集停止した住戸は使用しないため、老朽化が進むことになる。

県営住宅の多くが、耐用年数の半分（鉄筋コンクリート造：35年＝70年×1/2年）を経過し、一斉に改善事業の実施時期を迎えているが、多くの施設で必要な事業を実施できない場合、「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」という公営住宅の設置目的を果たせなくなるおそれがある。

こうした状況を踏まえて、県では、計画に基づき策定したアクションプランの中で、住棟単位から住戸単位で改善事業を実施する方法に転換することを検討している。

1件当たりの工事規模が縮小するため工事単価が増加することが考えられるが、これまで募集停止していた住戸を早期に改善・募集再開し、入居率向上と歳入確保により回収できる可能性もある。一方で、これまで住棟ごとに管理していた修繕履歴等の維持管理データベースを住戸ごとに細分化することが必要となり、管理の作業負荷が重くなるものと考ええる。

県は、住戸単位での改善事業実施に係る取組みの推進にあたり、メリットとデメリットの把握と収支・管理面での効果検証を継続的に行い、好事例と認められる場合、公舎など他の施設類型でも同様の展開ができるように県有財産総合管理推進本部等で情報共有することが有用であると考ええる。【意見】

第3 未利用財産の利活用・売却と普通財産

1 未利用財産の利活用・売却等に関する意思決定プロセス

(1) 県の取組み状況

① 未利用財産の定義

未利用財産について、県では「利活用の見込みのない県有地」と定義づけている。

② 未利用財産の利活用・売却等に関する意思決定プロセス

次のプロセスにより全庁的に検討し、地元市町村等における公益的活用や地域振興等を目的とした活用に配慮して優先的に処分することとしている。

意思決定プロセス	財産分類
(イ) 財産の管理を所管する部局内での利活用の検討	行政財産
(ロ) 全庁的な利活用の検討	行政財産
(ハ) 市町村等への情報提供、公共的団体等による利活用の確認	普通財産
(ニ) 利活用がない場合、民間等への売却貸付け	普通財産

③ 未利用財産の状況を把握するための調査の実施方法

県有財産総合管理推進本部事務局として管財課が、年1回、決算確定後の7月頃に「行政財産の用途廃止予定及び普通財産の利用計画等」について各部局に照会している。総合支庁は、当該照会に基づき管内市町村に取得や利活用の意向を確認している。

④ 利活用計画の決定

上記③の調査結果が県有財産総合管理推進本部幹事会で検討された上で、本部会議に「普通財産の利活用計画」が提案され承認を受けている。

(2) 実施した手続及び結果

① 未利用財産の利活用・売却等に関する意思決定プロセスが有効かつ効率的に機能しているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

(3) 「① 山形県県有財産有効活用検討会議機能の県有財産総合管理推進本部への集約の検討について」参照

(3) 指摘事項及び意見

① 山形県県有財産有効活用検討会議機能の県有財産総合管理推進本部への集約の検討について

県有財産総合管理推進本部が毎年作成している「普通財産の利活用計画」における普通財産一覧表の中には「山形県県有財産有効活用検討会議対象財産」とコメントが付されている財産がある。

「山形県県有財産有効活用検討会議」は平成 24 年 2 月に設置された会議で、設置要綱等によれば、会議の目的・検討事項は次のとおりである。

目的	今後の利用目的が確定していない県が所有する土地等のうち面積 10,000 m ² 以上、若しくは都市計画上重要度が高いなど特別な検討を要するもの（以下「未活用土地等」という。）について、活用のあり方等を幅広い観点から検討すること。
検討事項	未活用土地等を公的目的に活用する可能性及びその方策について検討を行う。

開催状況については、当会議は、検討すべき事案が発生した場合に必要な応じて開催されるもので、直近では平成 29 年 1 月 10 日を最後に、以降開催されていない。

各会議体での役割は、次の表のとおりであり、副座長以下の全員が県有財産総合管理推進本部幹事会メンバーを兼ねている。

役職	各会議体での役割	
	県有財産総合管理 推進本部幹事会	山形県県有財産 有効活用検討会議
総務部次長	幹事長	-
みらい企画創造部次長	-	座長
総務部管財課長	副幹事長	副座長
総務部行政改革課長	副幹事長	-
総務部財政課長	幹事	委員
みらい企画創造部企画調整課長	幹事	副座長
防災くらし安心部防災危機管理課長	幹事	委員
環境エネルギー部環境企画課長	幹事	委員
しあわせ子育て応援部しあわせ子育て政策課長	幹事	委員
健康福祉部健康福祉企画課長	幹事	委員
産業労働部商工産業政策課長	幹事	委員
観光文化スポーツ部観光復活戦略課長	幹事	委員
農林水産部農政企画課長	幹事	委員
県土整備部管理課長	幹事	委員
県土整備部建築住宅課営繕室長	幹事	-
会計局会計課長	幹事	-
村山総合支庁総務企画部総務課長	幹事	委員

役職	各会議体での役割	
	県有財産総合管理 推進本部幹事会	山形県県有財産 有効活用検討会議
最上総合支庁総務企画部総務課長	幹事	委員
置賜総合支庁総務企画部総務課長	幹事	委員
庄内総合支庁総務企画部総務課長	幹事	委員
東京事務所副所長	幹事	-
企業局総務企画課長	幹事	委員
病院事業局県立病院課長	幹事	委員
教育庁教育政策課長	幹事	委員
警察本部警務部施設装備課長	幹事	-

また、「普通財産の利活用計画」の普通財産一覧表では、普通財産を次のとおり利用と未利用を区分し、未利用区分のうち、「一般保有」については、検討中の状況や将来の利用予定を含めて毎年進捗状況が報告されており、かつ、市町村に対して毎年当該リストを送付し、利用に関する意向も確認している。

大区分	小区分	区分内容
1. 利用関係	(1)利用確定	利用計画が決定している財産
	(2)利用予定	今後、利用が見込まれる財産
	(3)貸付	貸付している財産
2. 未利用関係	(1)一般保有	具体的利用計画はないが、今後の利用を見込んで保有する財産
	(2)処分	売却処分を行う財産（処分予定を含む。）
	(3)廃川廃道	廃川廃道
	(4)その他	利用及び処分が見込めない財産（無道路、道路敷、河川敷、現地確認不能等）

以上より、「山形県県有財産有効活用検討会議」が直近5年間開催されていないのに対して、当該会議構成員と同じメンバーが毎年県有財産総合管理推進本部幹事会メンバーとして「普通財産の利活用計画」を協議している状況を踏まえると、「山形県県有財産有効活用検討会議」の設置継続の意義について疑義を感じる。県は、未利用財産の利活用について効率的に意思決定する観点から、山形県県有財産有効活用検討会議の機能を県有財産総合管理推進本部へ集約することを検討されたい。【意見】

2 未利用財産・普通財産の売却

(1) 県の取組み状況

① 普通財産売払いの方法

普通財産のうち土地及び建物については、普通財産売払事務取扱要領で次の手順により売払いを行うことが定められている。

方法	例外的に当該売払い方法が認められる場合又は対象
一般競争入札（原則）	－
随意契約	以下の、性質又は目的が競争入札に適さない場合 (イ) 国及び他の地方公共団体において、公用又は公共の用に供するとき (ロ) その他公共団体がその事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき (ハ) 公共団体が公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき (ニ) 公共事業の用に供するために取得される土地の所有者が、その代替用地を必要とするとき (ホ) 特別の縁故者があるとき (ヘ) 一般競争入札に付し入札がないとき又は、再度の入札でも落札がないとき。 (ト) その他、特に知事が必要と認めた場合。
価格公示による公募抽選方式による売払い	普通財産のうち一般住宅規模程度の小規模な土地及び建物 （目的：一般県民への優良住宅地等の提供を図るため）
媒介による売払い	一般競争入札及び価格公示による売払いで売買契約に至らなかった土地・建物
先着順による売払い	一般競争入札に付し入札者がいない又は、再度の入札でも落札者がなく、随意契約による場合

② 令和2年度の普通財産売払いの状況

売払い方法	件数	落札/売却価格	入札実施件数
一般競争入札	3	110,865 千円	9
随意契約	11	47,427 千円	
うち先着順	2	17,060 千円	
計	14	158,292 千円	

③ 県の課題と改善のための取組み

課題	当報告書第2章第2.4(3)に記載した直近10年間の売却処分実績のとおり積極的に売払いを進めた結果、立地条件が悪い物件（不整形地、接道部分が狭隘、町村部の郊外に立地等）が多く売れ残り、未利用地の処分が進みにくい状況にある。
改善策	(イ)物件の規模に応じた広報の充実
	(ロ)入札参加者を増やすため、不動産関係団体への個別営業等を実施
	(ハ)県ホームページでの売却予定未利用財産に係る情報提供の充実（※）

（※）県では、ホームページで売却予定未利用財産について、所在地、土地面積（建物と一体で売払いの場合は建物面積）、都市計画区域又は用途地域、境界確定の有無を掲載している。なお、令和3年7月1日現在掲載されている未利用土地は44件である。

(2) 実施した手続及び結果

① 令和2年度の普通財産売払いについて、一般競争入札、予定価格公示による売払い、先着順による売払いは規則に従い適切に執行されているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

（結果）

特に記載すべき事項はない。

② 平成12年度山形県包括外部監査（テーマ「普通財産の管理について」）、平成20年度山形県包括外部監査（テーマ「県有財産の有効活用」）の中で、処分困難物件への対応について監査結果が報告されている。その際の、監査結果及び県の措置に係る回答は、次の表のとおりであるが、措置の有効性の確認という観点で、所管課に対する質問及び関連資料の閲覧を行った。

過年度山形県包括外部監査の監査結果		県の措置内容
H12	指摘 ○普通財産（土地、建物）利活用計画の処分する物件について 処分予定の物件の多くは、処分阻害要因があり、通常の物件で処分することは難しいと判断され、処分阻害要因の類型別にそれぞれ対応が必要であると思料される。	それぞれの物件における処分阻害要因に対応しつつ、売払いを促進しております。 (処分済み物件名省略)
H20	意見 ○平成12年度包括外部監査の措置状況検証 普通財産利活用計画の処分物件について、県は平成12年度包括外部監査で指摘された31物	平成21年度に2物件処分済みであり、他の物件についても、今後とも売払いに向けて努力

過年度山形県包括外部監査の監査結果		県の措置内容
	<p>件中 23 物件が未処分となっており、措置状況において「阻害要因に対応しつつ、売払いを促進する」旨の公表内容としては十分なものといえない。県は、これら処分物件に係る問題解決に柔軟に対応する必要があると考える。また、民間であれば考える売却手法を積極的に取り入れるべきである。</p>	<p>していく。 また、ヤフー公有財産売却システムについては、平成 21 年度に導入した。 さらに、一般競争入札において、入札回数に応じて鑑定評価額の 7 割まで評価額を設定し処分ができるようにした。</p>

(結果)

- (3) 「① 予定価格から将来の維持管理コストを控除するなどの方策の検討について」参照

(3) 指摘事項及び意見

① 予定価格から将来の維持管理コストを控除するなどの方策の検討について

県が、普通財産の売払いについて、一般競争入札の入札回数に応じて鑑定評価額の 7 割まで評価額を設定する基準を設けた平成 21 年度から令和 2 年度までに、同一物件で複数回入札を実施し、その結果落札された物件の件数は、年度別に次のとおりである。
(単位：件)

H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	計
2	1	4	3	3	0	1	2	1	3	0	3	23

この 12 年間での合計落札額は 216 百万円に及び、また、平成 23 年度から令和 2 年度までの直近 10 年間の合計である 20 件は、同期間の普通財産売却件数の合計 126 件の 15.8% を占める割合であり、措置で設定した当該基準は有効であったものと考えられる。

しかし、当該措置を実施しても処分が困難な物件がまだ多数存在している。

次の表は、県がホームページで公表している「売却予定未利用財産」(令和 3 年 7 月時点)と過去の入札回数、令和 2 年度に発生した行政コスト等の一覧であるが、このうち 19 件は、過去に入札を実施したことがない物件である。

担当部局が入札準備及び執行事務に要する時間的制約や、入札のためには不動産鑑定士の鑑定評価を入手する必要があると、その委託手数料等の予算的な制約を考慮すると、入札の実行可能件数は年間 10 件程度である。そのため、落札可能性が高い県民からの照会や引合いがある物件を優先して入札にかけることとなり、土地の形状等から条件が悪い物件や引合いのない物件は入札にかけられず、年々、増加している状況である。

(単位：㎡、回、円)

No	財産の名称	所在地	土地面積	用途 廃止日	入札 回数	令和2年度行政コスト	
						除草・警備 ・除雪等支出	職員による巡回、 除草等の実施状況
1	元県営住宅鈴川団地	山形市	1,899.66	H19.1	2	0	年15回
2	元天童警察署山口駐在所	天童市	305.64	H27.3	1	0	年15回
3	元天童南部交番	天童市	384.94	H31.3	0	0	巡回年4回程度
4	元高揃駐在所	天童市	355.14	H31.3	1	0	-
5	元寒河江警察署日和田警察官駐在所	寒河江市	235.21	H20.3	0	0	-
6	元園芸試験場村山ほ場	村山市	7,284.42	H16.3	2	2,000	巡回月1回、除草年1回
7	元村山警察署西郷警察官駐在所	村山市	373.8	H18.3	4	2,000	巡回月1回、除草年4回
8	元尾花沢警察署宮沢警察官駐在所	尾花沢市	323.22	H10.3	3	2,000	巡回年5回、除草年3回
9	元常盤駐在所	尾花沢市	392.56	R2.3	1	0	-
10	元小野川駐在所	米沢市	207.94	H29.3	2	0	除草・巡回(年5回、1人日)
10	元肘折駐在所	最上郡 大蔵村	387.59	H30.3	0	0	-
11	元米沢建設事務所	南陽市	2,104.15	H9.3	2	0	除草・巡回(年5回、1人日)
12	元南陽警第1号職員アパート	南陽市	1,270.84	H18.12	1	0	-
13	元県立南陽高等学校(セミナーハウス)	南陽市	1,505.13	H14.4	2	0	除草・巡回(年5回、1人日)
14	元中川駐在所	南陽市	403.25	H28.3	1	0	-
15	元南陽警察署竹森警察官駐在所	東置賜郡 高島町	246.66	H7.3	4	0	除草・巡回(年5回、1人日)
16	元南陽警察署二井宿警察官駐在所	東置賜郡 高島町	204.98	H6.3	0	48,400	除草・巡回(年5回、1人日)
17	元亀岡駐在所	東置賜郡 高島町	335.64	R2.3	1	0	巡回(年2回、1人日)
18	元長井警第2号職員アパート	長井市	1,174.06	H8.3	0	0	除草・巡回(年2回、1人日)
19	元県営住宅下川原団地	長井市	1,091.90	H17.7	0	0	除草・巡回(年2回、1人日)
20	元長井第3号職員アパート	長井市	815.21	H18.3	5	0	除草・巡回(年2回、1人日)
21	元長井警第4号公舎	長井市	167.48	H8.3	3	0	除草・巡回(年2回、1人日)
22	元県営住宅西団地	西置賜郡 小国町	2,451.89	H12.3	0	46,860	巡回(年1回、2人日)
23	元温海警察署鼠ヶ関検問所	鶴岡市	679.34	H18.3	3	0	巡回(年2回、0.25人日)
24	元荒沢ダム管理課(鶴岡市羽黒町赤川)	鶴岡市	76.34	H20.2	0	0	-
25	元荒沢ダム管理課(鶴岡市文下)	鶴岡市	68.44	H20.2	0	0	-
26	元荒沢ダム管理課(鶴岡市宝田)	鶴岡市	61.18	H20.2	0	0	-
27	元荒沢ダム管理課(鶴岡市東荒屋)	鶴岡市	57.14	H20.2	0	0	-
28	元荒沢ダム管理課(鶴岡市勝福寺)	鶴岡市	57.02	H20.2	0	0	-
29	元荒沢ダム管理課(鶴岡市湯野沢)	鶴岡市	53.85	H20.2	0	0	-
30	元荒沢ダム管理課(鶴岡市道形字大道東)	鶴岡市	40.64	H20.2	0	0	-
31	元鶴岡警温海第2号職員アパート	鶴岡市	746.76	H29.1	2	0	巡回(年2回、0.25人日)
32	元鶴岡警温海第3号職員アパート	鶴岡市	862.82	H29.1	2	0	巡回(年2回、0.25人日)
33	元酒田警第1号職員アパート	酒田市	1,094.59	H10.3	0	12,716	巡回(年2回、0.25人日)
34	元山形県立酒田光陵高等学校(駐輪場) (旧県営住宅住吉団地)	酒田市	1,895.55	H27.3	0	0	巡回(年2回、0.25人日)
35	元酒田署広野警察官駐在所	酒田市	313.31	H10.3	0	12,716	巡回(年2回、0.25人日)
36	元酒田警察署上郷警察官駐在所	酒田市	287.97	H21.3	2	3,784	巡回(年2回、0.25人日)
37	元酒田警察署北俣警察官駐在所	酒田市	222.71	H21.3	1	3,784	巡回(年2回、0.25人日)
38	元浜中駐在所	酒田市	216.59	H27.3	1	0	-
39	元荒沢ダム管理課(三川町成田新田)	東田川郡 三川町	60.84	H20.2	0	0	-
40	元荒沢ダム管理課(三川町猪子)	東田川郡 三川町	59.89	H20.2	0	0	-
41	元庄内警察署十六合警察官駐在所	東田川郡 庄内町	336.93	H20.3	1	8,525	巡回(年2回、0.25人日)
42	元酒田警察署西浜警察官駐在所兼 (吹浦検問所)	飽海郡 遊佐町	1,016.79	H23.3	1	0	巡回(年2回、0.25人日)

ただ、一方で入札を実施している物件で落札されていない物件が23件あり、これらは引合いがあり、鑑定評価を入手した物件ということになる。落札されない理由は物件によって異なると思われるが、前述のとおり、予定価格を鑑定評価額の7割まで下げてもなお落札されない場合には、その維持管理に要している行政コスト等の発生

状況を考慮した引下げなども追加的に検討する必要があると考える。

具体的には、例えば、行政財産ではないため未利用土地の維持管理予算がつかず、1年のうち数日間、県職員が無断・不正侵入防止のための巡回作業や近隣衛生のため除草作業を行っている場合がある。当該作業は、落札されなければ今後半永久的に行わなければならないため、将来10年分の人件費相当額を予定価格からさらに控除することで、落札の可能性を上げ、県の維持管理の手間を減らすことは合理的と考える。

(例)

《前提》

- ・鑑定評価額：10,000,000円
- ・前回の予定価格：7,000,000円（複数回入札実施済み）
- ・県職員が年間5人日、巡回及び除草作業を行っている。

《次回の予定価格案》

令和3年度当初予算に係る給与費明細書⇒行政職の平均給与月額：418,262円

1日当たり人件費：418,262円÷22日（1月の就業日数）≒19,000円/日

1年間の巡回及び除草作業に係る人件費＝19,000円×5人日＝95,000円/年

将来10年分の巡回及び除草作業に要する行政コスト

＝95,000円/年×10年＝950,000円

→次回の予定価格＝7,000,000円－950,000円＝6,050,000円とする。

以上より、前回の措置による評価額の3割減は有効に機能しているが、それでも落札されない物件については、維持管理に要している行政コストを把握し、将来の一定年数分の行政コストを見積もって控除することなど、より早期に売却予定未利用財産を売却するための工夫について検討されたい。【意見】

3 普通財産の貸付け

(1) 県の取組み状況

① 普通財産貸付けの方法等

県の普通財産の貸付けの方法、貸付料の額、無償又は減額貸付については、普通財産貸付事務取扱要領で定められている。

《普通財産の貸付けの方法》

方法	例外的に当該売払い方法が認められる場合又は対象
一般競争入札（原則）	—
随意契約	以下の、性質又は目的が競争入札に適さない場合 (イ) 国又は他の地方公共団体において、公用又は公共の用に供するとき (ロ) 公共的団体において公共又は公益の目的の用に供するとき (ハ) 電気通信事業、ガス事業等の公益事業に供するとき (ニ) 特別の縁故者に貸付けるとき (ホ) その他、総務部長が特に必要と認めるとき

《貸付料の額》

方法	貸付料の額
一般競争入札	落札価格
随意契約	(見積書を徴収するとき) 決定価格 (普通財産借受申請書の提出があったとき) (イ) 土地を貸付ける場合 一般の土地の貸付料 = 公有財産台帳の 1 m ² 当たり評価額 × 1.15 × 貸付面積 × 4 / 100 なお、市町村交付金（国有資産等所在市町村交付金法（昭和 31 年法律第 82 号）に基づく金額）を交付することを要する場合は、市町村交付金相当額を徴収する。 (ロ) 建物を貸付ける場合 貸付料 = 公有財産台帳の 1 m ² 当たり評価額 × 1.04 × 貸付面積 × 10 / 100 × 110 / 100 なお、市町村交付金を交付することを要する場合は、市町村交付金相当額を徴収する。 (ハ) その他の財産を貸付ける場合 貸付料 = 総務部長が別に定める額

《普通財産の無償又は減額貸付けができる場合》

無償又は減額貸付けができる場合		減額率
(イ)公共団体等において、公用又は公共用に供するとき		無償
直接公共用に供するとき	使用料が無償のとき（維持管理費等実費相当額の徴収は除く）	
	使用料が有償のとき	
公用に供するとき		
(ロ)普通財産の貸付けを受けた者が、地震、火災、風水害等の災害により、当該財産を借受けの目的に供しがたいと認めるとき		無償
(ハ)県に財産を寄附した者に貸付けるとき（20年経過したものを除く）		50%
(ニ)その他知事が特に公益上必要と認めるとき		知事が定める額
公共的団体において公共又は公益の目的のように供するとき	収益事業を行わないとき	
	その他	
県職員に係る共済組合又は互助会が行う事業に供するとき		
その他自治が特に認めるとき		

② 令和2年度の普通財産貸付けの状況

令和2年度の貸付件数は、土地のみ91件、建物のみ1件、土地及び建物10件である。主な内容は次のとおりである。

《主な有償貸付け（令和2年度貸付地代100万円以上）》 (単位：㎡、千円)

資産名称	貸付目的	貸付地積	開始年月	終了年月	貸付料
元東京宿泊所 月やま会館	定期借地権によるホテル用地の貸付け	544.52	H24.9	R64.3	31,932
乱川廃川敷地	太陽光発電事業用地	8,314.03	H31.4	R6.3	3,325
霞城セントラル敷地	山形県信用保証協会用地	425.62	R2.4	R3.3	1,237
元工業技術センター	山形県学校給食総合センター敷地	4,114.91	R2.4	R3.3	3,496
山形県総合社会福祉センター関連用地	山形県総合社会福祉センター敷地	2,329.10	R2.4	R3.3	1,629
県営住宅北新町団地	民間施設の敷地	441.29	H19.7	R10.3	2,077
港湾事務所 (大浜1丁目283)	民間事業者倉庫敷地	15,548.94	R2.4	R3.3	3,248
港湾事務所 (大浜1丁目283)	セメント供給施設用地	10,306.03	R2.4	R3.3	2,153
港湾事務所 (入船町17、18)	造船所敷地	4,038.49	R2.4	R3.3	1,486
港湾事務所 (宮野浦字家岸)	造船所敷地、船舶上架用架台等保管場所及び案内看板	9,019.77	R2.4	R3.3	1,307

《主な無償貸付け（令和2年度貸付面積 10,000 m² 100 万円以上）》

（単位：m²）

種類	資産名称	貸付目的	貸付地積	開始年月	終了年月
土地	元園芸試験場村山ほ場	企業局メガソーラー事業用地及び関連用地	26,005.60	H25.5	R5.4
	元特別養護老人ホーム大寿荘	社会福祉法人の特別養護老人ホーム敷地	14,718.29	R2.4	R3.3
	元特別養護老人ホーム福寿荘	社会福祉法人の特別養護老人ホーム敷地	14,705.94	R2.4	R3.3
	元特別養護老人ホーム寿泉荘	社会福祉法人の特別養護老人ホーム敷地	10,002.28	R2.4	R3.3
	元特別養護老人ホーム松濤荘	社会福祉法人の特別養護老人ホーム敷地	13,416.70	R2.4	R3.3
	乱川廃川敷地	社会福祉法人の生活保護法第38条に基づく救護施設用地	18,621.37	R2.4	R3.3
	元県立左沢高等学校朝日分校	ダチョウ展示圃敷地	16,111.63	R2.4	R3.3
	元県立上山農業高等学校(グラウンド)	多目的運動場敷地及び関連施設敷地	18,721.49	R2.4	R3.3
	元県立上山農業高等学校(修景用地)	修景用地	39,540.87	R2.4	R3.3
	元新庄農林合同庁舎	国立研究開発法人防災科学技術研究所 雪氷防災研究センター敷地	11,007.84	R2.4	R3.3
	元県立新庄工業高等学校	新庄地区サッカー協会の活動場所等として	33,920.11	R2.4	R3.3
土地建物	元最北高等技術専門学校	大石田町民の社会教育及び投票所のほか使用基準にある目的の利用に供するため	18,721.49	R2.4	R3.3
	元県立上山高等学校	生涯学習施設及び公民館事務室	28,784.73	R2.4	R3.3
	豊龍の丘	豊龍の丘交流公園	11,725.00	R2.4	R3.3
	元総合コロニー希望が丘	社会福祉法人の障害者支援施設及び障害福祉サービス事業所として	613,985.18	R2.4	R3.3
	元身体障害者更生施設梓園	社会福祉法人の障害者支援施設及び障害福祉サービス事業所として	13,416.76	R2.4	R3.3
	元知的障害者更生施設吹浦荘	社会福祉法人の障害者支援施設及び障害福祉サービス事業所として	15,880.55	R2.4	R3.3

③ 県の財産活用に関する取組み

改善のための取組み	<p>(イ)売却困難な県有地などについて、保有しているだけでも巡回・除草・立木伐採などの維持管理費用がかかるため、個々の土地の特性に応じて民間等への一時貸付や定期借地権の活用により、財産の有効活用と維持管理コストの低減を図る。</p> <p>《これまでの実績》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・河川に近接する広大な土地 → メガソーラー用地として貸付け ・東京の土地 → ホテル建設用地として定期借地権による貸付け
	<p>(ロ)新たな施設を整備する際、県と市町村の調整により、互いの土地を交換し、その土地に施設を整備することで、未利用財産の解消、新たな土地取得費用の縮減等のメリットが生まれる。</p> <p>《これまでの実績》</p> <p>県有地である元山形県立東根工業高校用地と東根市内の市有地を交換し、県は交換後の土地に県立東桜学館中・高等学校を整備し、市は運動公園を整備した。</p>

(2) 実施した手続及び結果

- ① 令和2年度の普通財産有償貸付けについて、貸付料は取扱要領に基づき算出されているか、貸付けに係る事務手続は規則に従い適切に執行されているかという観点で、抽出により所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ② 令和2年度の市町村に対する普通財産無償貸付けについて、貸付けに係る事務手続(減免申請を含む)は規則に従い適切に執行されているかという観点で、抽出により所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

特に記載すべき事項はない。

- ③ 平成12年度山形県包括外部監査(テーマ「普通財産の管理について」)、平成20年度山形県包括外部監査(テーマ「県有財産の有効活用」)の中で、市町村への普通財産の貸付けについて監査結果が報告されている。その際の、監査結果及び県の措置に係る回答は、次の表のとおりであるが、措置の有効性の確認という観点で、所管

課に対する質問及び関連資料の閲覧を行った。

過年度山形県包括外部監査の監査結果		県の措置内容	
H12	指摘	<p>○関係市町村へ貸付している物件について 特定の市町村に対して長期間財産を貸し付けるのは、結果として当該市町村に対して恩恵を与えることになり適切でない。一方で県が市町村から借受している行政財産も多数あることから、県に具体的な利用計画がないのであれば、それらの売却又は交換等を進める必要がある。</p>	<p>財産を貸し付けている市町村から県が借り受けしている行政財産のうち交換可能な財産はなく、また、市町村の財政状況が極めて厳しいことから、売却も困難であります。市町村の財政状況を見極めて買受勧奨を行ってまいります。</p>
H20	意見	<p>○平成12年度包括外部監査の措置状況検証 市町村への貸付物件について、買受勧奨活動が定期的に行われなかった事実は、措置状況の公表内容として問題があり、早急な対応が望まれる。また、交換可能な物件がないとしても当該物件を無償貸与すべき積極的理由とならず、当該内容も含め、各市への交渉を積極的に行うべきである。</p>	<p>各市の代替地物件の有無を見ながら引き続き協議を行っていく。</p>

(結果)

(3)「① 市町村との貸付物件の売却・交換協議に係るステータス管理と譲与の検討について」参照

(3) 指摘事項及び意見

① 市町村との貸付物件の売却・交換協議に係るステータス管理と譲与の検討について
普通財産の貸付けについて、貸付期間中、県は基本的に維持管理コストを負担しないため、県に利活用の計画がない場合、コスト負担の観点から無償であっても合理的であると考ええる。

ただし、平成12年度山形県包括外部監査でも指摘されているとおり、県有財産であり特定の市町村に住む県民のみ長期間利することとなるのは県民全体にとっての財産という観点から公平ではないため、県に利活用の計画がない場合、売却又は市町村有財産との交換について協議すべきである。

令和2年度に市町村に対して無償貸付けを行っている普通財産の一覧と、売却・交換に関する協議状況に関する県の回答は、次の表のとおりである。全ての無償貸付けについて、貸付先市町村と売却・交換に関する協議は行われていない状況である。

No.	公有財産台帳上の財産名称	用途廃止	貸付開始	貸付先	貸付等の目的	貸付地積(m ²)	貸付建物面積(m ²)	売却・交換の協議状況
1	元こども医療療育センター	H25.4	H25	上市市	上市市道として使用するため	2151.19		貸付開始以降特に行っていない。
2	元最北高等技術専門学校	H16.4	H17	大石田町	大石田町民の社会教育及び投票所のほか使用基準にある目的の利用に供するため	15591	779	建物の老朽化や、土地の埋蔵文化財の課題が大きく、売却は困難な状況。
3	県立山形中央高校付替道路用地		H23	山形市	市道敷地	613.2		無し
4	山形県総合社会福祉センター関連用地		H10	山形市	市道敷地	709		無し
5	元県立上山高等学校	H6.4	H6	上市市	生涯学習施設及び公民館事務室	28784.73	2505.48	無し
6	廃川廃道用地02		S41	山形市	滑川住宅児童遊園敷地	482		無し
7	廃川廃道用地09		S57	山形市	山形市東部児童館敷地	1918.8		無し
8	乱川廃川敷地	S57.6	不明	東根市	神町幹線施設(雨水)敷地	1495.67		無し
9	元県立上山農業高等学校	H7.6	H11	上市市	多目的運動場敷地及び関連施設敷地	2114.26		無し
10	元県立上山農業高等学校(グラウンド)	H7.6	H11	上市市	多目的運動場敷地及び関連施設敷地	18721.49		無し
11				上市市	市道敷地(市道弁天7号線)	884.18		
12	元県立上山農業高等学校(修景用地)	H7.6	H11	上市市	修景用地	39540.87		無し
13				上市市	市道敷地	4778.7		
14	元寒河江第10号公舎用地	S46.4	S47	寒河江市	児童遊園地敷地	296.38		不明
15	元西村山地方事務所用地	S53.5	S53	寒河江市	市道敷地	386		不明
16	元県立左沢高等学校朝日分校	H10.6	H12	朝日町	ダチョウ展示園敷地	16111.63		不明
17	豊龍の丘	H10.6	H12	朝日町	豊龍の丘交流公園	11725	69.2	不明
18	元藪検定所	H4.3	H22	村山市	防火水槽用地	54		協議等なし。
19	元新庄農林合同庁舎	S45.3	S44	新庄市	国立研究開発法人防災科学技術研究所雪氷防災研究センター敷地	11007.84		新庄市から未だ代替地の提供は無い。
20	元県立新庄工業高等学校	H18.3	S22	新庄市	新庄地区サッカー協会の活動場所等	33920.11		買い手なし。
21	元山形食糧検査所赤湯出張所		S44	南陽市	防火水槽用地	48.72		
22	羽黒川廃川敷地	S54.6	H23	米沢市	備品倉庫用地	156		
23	元県立鶴岡西高等学校	H10.3	H11	鶴岡市	市民の憩いの場、軽スポーツ、野外イベント広場	8127.83		
24	一級河川赤川水系苗津川廃川敷地	S57.6	H13	鶴岡市	鶴岡市中央児童館河川フェンス敷地	1184.7		
25	港湾事務所(船場町2丁目271)		H18	酒田市	酒田市民健康センター別館敷地	776.09		特になし
26	元県立新庄養護学校	H8.6	H8	新庄市	道路敷地として	1078.38		なし

これらの物件について、まず、売却・交換について定期的に市町村と協議すべきであるが、これまで継続してきた状況から急に変わることが困難である場合、市町村に対する譲与を検討することが有用と考える。

普通財産の譲与については、「普通財産売払事務取扱要領」及び「議会の議決に付すべき契約並びに財産の取得、管理及び処分に関する条例」で次のとおり規定されている。

「普通財産売払事務取扱要領」より抜粋

第3 普通財産の譲与、減額譲渡

財産条例第6条の規定による普通財産の譲与及び減額譲渡については、別記2「普通財産の譲与、減額譲渡に関する基準」によるものとする。

別記2「普通財産の譲与、減額譲渡に関する基準」

区分	相手	基準内容
譲与	(1) 国、他の地方公共団体 又は県が設立団体である 地方独立行政法人	① 現況が道路敷・河川敷等となっており、県が 普通財産の管理として不相当と認められ、又将来的な利用が見込めないとき（第1号）
(中略)		
25 % 減額	(1) 国、他の地方公共団体 又は県が設立団体である 地方独立行政法人	① 公用又は公共の用に供するとき（第1号）

(以下、省略)

「議会の議決に付すべき契約並びに財産の取得、管理及び処分に関する条例」より抜粋

(普通財産の譲与又は減額譲渡)

第6条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを譲与し、又は時価より低い価額で譲渡することができる。

- (1) 国、他の地方公共団体又は県が設立団体である地方独立行政法人（地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）第2条第1項に規定する地方独立行政法人をいう。以下同じ。）において公用又は公共用に供するために普通財産を国、他の地方公共団体又は県が設立団体である地方独立行政法人に譲与し、又は譲渡するとき。

(以下、省略)

前述の市町村に対する無償貸付一覧には、道路敷地となっている貸付け物件が複数見受けられる。これらの県民生活にとって今後も必要不可欠なインフラ施設の敷地については、今後、県が別の利活用を計画する可能性は非常に低いと考えられるため、売却・交換が困難である場合、毎年の貸付契約及び貸付料免除申請に係る事務コスト軽減の観点から、早期に無償譲与することを検討されたい。

また、道路敷地以外の市町村の公用・公共用に使用されている普通財産についても、普通財産の貸付けは1年契約であるため、突然更新しないということが考えられる。前述の市町村に対する無償貸付一覧によると1万㎡を超える土地が多数あり、これら

が貸付契約終了となった場合、維持管理コストの観点から重要な問題となりうる。市町村との緊密なコミュニケーションが重要であるとともに、契約が更新されている間に売却や交換の協議を進めるべきである。なお、「普通財産売却事務取扱要領」別記2の基準によれば、道路敷地以外については25%減額による譲渡が可能となっている。

以上より、県は、無償貸付契約中も、定期的に売却・交換に関する協議を継続し、県有財産総合管理推進本部などで協議・検討状況のステータス管理を行うことが必要である。その上で、売却・交換が困難で今後も県の利活用の見込みがない場合、維持管理コストが再び発生しないよう貸付契約が更新されている間に、市町村に対する譲与等の協議にステータスを進めることを検討されたい。【意見】

第4 地方公会計制度の活用

(1) 県の取組みの状況

① 公共施設マネジメントにおける地方公会計制度の活用について

公共施設マネジメントにおいては、次のとおり、地方公会計制度の活用の重要度が高まっている。また、県の基本方針でも、地方公会計制度の活用の検討について言及している。

総務省自治財政局財務調査課長通知「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」（令和3年1月26日）より抜粋

第一 総合管理計画の見直しについて

二 総合管理計画の見直しに当たって記載すべき事項等

2 記載が望ましい事項

③ 地方公会計（固定資産台帳）の活用

地方公会計の情報、特に固定資産台帳の情報は、公共施設マネジメントの推進に当たって前提となるものであり、その活用の考え方について盛り込むことが望ましいこと。なお、地方公会計の情報の適切な活用のためには、毎年度、決算年度の翌年度末までに固定資産台帳及び財務書類を作成・更新することが適当であること。

「基本方針」IV推進体制等より抜粋

6 新たな地方公会計制度の活用

新たな地方公会計制度の導入により、資産の取得価額等に対する減価償却累計額の割合を示す「有形固定資産減価償却率（資産老朽化比率）」の把握が可能となることから、他団体と比較する等、地方公会計データを活用する手法を検討する。

しかし、県の公共施設マネジメントにおいては、これまで実際には活用されてこなかった。県がこれまで活用してこなかった理由と今後の活用予定は次のとおりである。

活用してこなかった理由	県の施設は、建設後の経過年数から老朽化が進行していることが判明していたため、有形固定資産減価償却率に着目していなかったため。
今後の活用予定	令和3年1月の総務省通知を踏まえ、改訂予定の基本方針に有形固定資産減価償却率の推移のデータを盛り込むこととしており、施設老朽化の進行状況の参考とする予定である。

② 県の有形固定資産減価償却率の推移

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
山形県	61.4%	62.8%	64.5%	65.5%
都道府県平均	48.8%	54.9%	58.1%	58.5%

(出典：総務省ホームページ「都道府県の財政状況資料集」)

(県の有形固定資産減価償却率の算定方法)

有形固定資産減価償却率は、資産（償却資産）の「取得価額等」に対する「減価償却累計額」の割合として算定される。これらの計算要素は、県のホームページで公表している地方公会計制度に基づく財務諸表のうち一般会計等貸借対照表の金額を引用している。

一般会計等貸借対照表におけるこれらの金額は、県の公会計システム上の固定資産台帳を整備・更新することにより算定される。

③ 県の地方公会計制度に基づく財務諸表作成及び固定資産台帳更新の方法

項目		取組みの内容
財務諸表作成の方法		期末一括仕訳により地方公会計担当課が作成
固定資産台帳更新の方法		地方公会計担当課が、所管課等に対する照会を行わず、以下の情報に基づき更新している。 <ul style="list-style-type: none"> ・財務会計システムの歳入歳出執行データ ・公有財産台帳の異動データ ・物品台帳の異動データ ・システム基本台帳
固定資産台帳更新のルール	登録単位	(有償取得資産) 財務会計システムの歳出執行データ単位 (無償取得資産) 公有財産台帳・物品台帳・システム基本台帳の登録資産単位
	耐用年数が異なる資産（建物と建物附属設備等）に関する区分登録	(有償取得資産) 財務会計システムの歳出執行データの摘要欄の記載内容から資産区分を判断し、財務会計システムの歳出執行データ単位で登録しており、耐用年数が異なる資産に区分して登録していないものもある。 (無償取得資産) 公有財産台帳・物品台帳・システム基本台帳の登録資産単位で登録しており、耐用年数が異なる資産に区分して登録していないものもある。

項目	取組みの内容
取得価額の算定方法（付随費用、資本的支出）	<p>取得価額は、当該資産の取得に係る直接的な対価のほか、付随費用を含めて算定した金額としている。</p> <p>（付随費用として取得価額に含めているもの）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：補償費等 ・ 建物：設計費・工事監理費 ・ 工作物：街灯・ガードレール・標識等の附属設備の価額 <p>（資本的支出として資産に計上しているもの）</p> <p>償却資産に対して修繕等を行った場合で、修繕等に係る支出が当該償却資産の資産価値を高め、またはその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する金額</p>
除売却登録の根拠資料	<p>以下の情報を参照している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 財務会計システムの歳入執行データ（売却） ・ 公有財産台帳の異動データ ・ 物品台帳の異動データ ・ システム基本台帳

(2) 実施した手続及び結果

- ① 県のファシリティマネジメントの取組みに対して、地方公会計制度が効果的・効率的に活用されているか、という観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

- (3) 「① 正確な固定資産台帳更新のための全庁的な関与等の検討について」参照
- (3) 「② 固定資産台帳と保全マネジメントシステムの登録資産の紐づけについて」参照
- (3) 「③ 売却可能区分の設定を活用した未利用資産の有効活用に向けた取組みについて」参照

(3) 指摘事項及び意見

- ① 正確な固定資産台帳更新のための全庁的な関与等の検討について

地方公会計制度に基づく固定資産台帳と、現地視察を実施した施設の公有財産台帳等に基づく県からの建設コスト等に関する回答資料を照合したところ、複数の施設で、固定資産台帳データの重複登録や除却登録漏れ、資産内容・構造（鉄筋コンクリート

造・木造等)の誤認識による耐用年数の適用誤り等が検出された。

この主な原因は、地方公会計担当課が、固定資産台帳を公有財産台帳等の年間異動データや財務会計システムの歳入歳出執行データ等に基づいて作成し、実際の登録対象資産を確認していないためと考える。

固定資産台帳への登録を誤ると、正確な減価償却計算が行われず、今後の公共施設マネジメントにおいて活用予定の「有形固定資産減価償却率(資産老朽化比率)」を適切に把握することができない。

地方公会計担当課のみで正確な固定資産台帳を整備・更新することには限界があるため、県は、「定期的に資産登録内容について各所管課が確認作業を行うプロセスの整備」や「歳出執行データの摘要欄への記載ルールの設定」などにより、庁内全体で適切な固定資産台帳を更新することを検討されたい。【意見】

② 固定資産台帳と保全マネジメントシステムの登録資産の紐づけについて

総務省ホームページの財政状況資料集に含まれている「都道府県施設類型別ストック情報分析表」において、各都道府県の施設類型別の有形固定資産減価償却率が直近5年間の推移として公表されている。

公表されている施設類型は次のとおりである。

No	施設類型	No	施設類型	No	施設類型
1	道路	6	学校施設	11	県民会館
2	橋りょう・トンネル	7	図書館	12	保健所
3	公営住宅	8	博物館	13	試験研究施設
4	港湾・漁港	9	体育館・プール	14	警察施設
5	空港	10	陸上競技場・野球場・球技場	15	庁舎

これは、同ホームページの説明によれば、「各地方公共団体における公共施設マネジメントの取組に活用するため、地方公共団体が住民サービスを提供する観点から維持していかなければならない公共施設等の類型ごと」に住民一人当たり面積や有形固定資産減価償却率等を表示しているものである。

全都道府県の中で、令和元年度に係る同指標を公表していない団体は8府県であり、当県も含まれている。これは、現状、固定資産台帳の登録項目のうち財務諸表作成に必要な項目のみ使用し、施設類型別の有形固定資産減価償却率を算定する際に分類・集計するためのキーとなる項目である施設コードを使用しておらず、算定することができないため、公表していないものである。

確かに、固定資産台帳に登録されている全ての資産に施設コード等を付与していくことは非常に作業負荷が大きく、それに比して、公共施設マネジメントに利用される資産は台帳全体のうち一部のみであるため、非効率となる可能性が高いと考える。

それよりも、公共施設マネジメントのためのデータベースである保全マネジメントシステムに登録されている建物を起点とし、対応する固定資産台帳上の資産にのみ保全マネジメントシステムの施設・建物番号等を紐づける方が効率的であり、かつ、公共施設マネジメントでの利活用の結果が当指標に直接影響を与えるという点でより有効であると考えます。

県は、保全マネジメントシステムに登録されている施設・建物番号等を固定資産台帳における対応資産に追加項目として登録し、両台帳を紐づけることで、施設類型別の有形固定資産減価償却率を算定できる体制を整備し、公共施設マネジメントの取組みに活用することを検討されたい。【意見】

③ 売却可能区分の設定を活用した未利用資産の有効活用に向けた取組みについて

総務省の「地方公会計の推進に関する研究会報告書」（令和2年3月）において、「未利用資産の有効活用に向けた固定資産台帳の活用」の事例が紹介されている。

具体的には、総務省の「統一的な基準による地方公会計マニュアル」の「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」別紙2「固定資産台帳の記載項目の例」で基本項目とされている「売却可能区分」等を用いて把握した未利用資産の情報を一覧化し、公表することにより、民間等への売却・貸付が促進され、未利用資産の有効活用に繋がる可能性が高まるというものである。

固定資産台帳を活用した未利用資産の有効活用事例

宮城県大崎市の取組事例（売却・貸付可能資産の公表）

- 固定資産台帳の情報をもとに保有している売却・貸付可能な財産の一覧表を作成し、市のホームページにおいて、公表。
- 公募等により、民間事業者等に売却・貸付を実施。

岡山県真庭市の取組事例（未利用資産の活用策の提案募集）

- 固定資産台帳の情報をもとに保有している遊休土地等を洗い出し、市のホームページにおいて、売却対象となる「物件一覧表」を公表。
- 活用の実施主体になろうとする市民や事業者から、自由で創意工夫に富んだ発想やノウハウを生かした提案を募集。
- 活用の提案があった物件について、市で内容を協議し、課題を整理した後、対象物件について活用内容の条件をつけて入札の上、売却（旧教員住宅1棟（建物・土地）を売却）。

熊本県芦北町の取組事例（未利用資産の情報の庁内共有）

- 固定資産台帳の情報をもとに遊休公共施設等の一覧について、庁内で情報を共有している。
- 商工観光課と連携し、企業誘致に活用する物件情報については、パンフレットや熊本県企業誘致連絡協議会（企業立地ガイド KUMAMOTO）のホームページを通じ、随時情報提供している。
- 民間企業から申出があった物件について、町の条例に基づき、貸付等を実施している。
- これまで、廃校となった小学校校舎を有効利用し工場やサテライトオフィスとして企業への貸し付けを実施。

（出典：総務省「地方公会計の推進に関する研究会報告書」）

「売却可能資産」の定義について、総務省の「統一的な基準による地方公会計マニュアル」の「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」第 103 段落で次のとおり規定されている。

売却可能資産：

次のいずれかに該当する資産のうち、地方公共団体が特定した資産

- 現に公用もしくは公共用に供されていない公有財産（一時的に賃貸している場合を含む）
- 売却が既に決定している、または、近い将来売却が予定されていると判断される資産

固定資産台帳上、「売却可能資産」として特定されている資産については、財務諸表に「売却可能資産に係る資産科目別の金額及びその範囲」を注記することになっている。

しかし、県の地方公会計制度において売却可能資産の定義づけがされておらず、固定資産台帳に売却可能資産情報が正しく記載されていないため、注記情報を把握することができず、財務諸表に注記が行われていない。

県は、売却可能資産の定義づけを行い、固定資産台帳に売却可能資産情報を登録し、財務諸表への注記を行うとともに、未利用資産の有効活用に繋げる工夫を検討されたい。【意見】

なお、県は、今後、売却可能資産について「県有財産総合管理基本方針に基づき売却処分を行う財産（処分予定を含む。）」と定義づけを行い、注記することを予定している。

第5 物品管理

(1) 物品管理事務の概要

① 物品の保管及び照合確認

物品の「保管の方法」及び「現品と備品台帳の照合確認の手続き」について、山形県財務規則及び会計管理者からの庁内通知により、次のとおり定められている。

「山形県財務規則」より抜粋

(保管の方法)

第166条 会計管理者及び出納員は、物品を善良な管理者の注意をもって保管し、かつ、常に良好な状態で使用し、又は処分することができるように整理区分しておかなければならない。

2 前項の規定は、物品管理者、分任物品管理者又は物品をもっぱら使用する職員が物品を保管する場合にこれを準用する。

3 会計管理者及び出納員並びに物品管理者及び分任物品管理者は、毎年1回以上現品と第164条第1項又は第173条の規定による受払状況とを照合しなければならない。

「会計事務の手引き」第7章物品より抜粋

○ 物品の管理事務について（要旨）（平25.6.18会計第213号）

2 備品現品と備品台帳の照合確認

備品管理等担当者は、毎年8月末日までに備品現品と備品台帳の照合確認を行うこと。（財第172条の指定物品を除く。）

8月末日までに完了できない時は、物品管理者の承諾を得て期日を延長することが出来る。（当該年度に限る。）また、物品管理者の承諾を得て補助者を配置することが出来る。

照合確認が完了した時は、照合確認結果（様式第1号）により速やかに物品管理者に報告すること。不整合がある場合は原因を調査し、不整合調査報告書を（様式第2号）により報告すること。

物品管理者は照合確認に係る結果の報告を受けた時は、速やかに実施状況を確認し、不整合がある場合は必要な手続をとること。

(1) 不要な物品については、管理換、不用の決定等の手続を行うこと。

(2) 備品台帳の作成がなされていない場合は速やかに作成すること。

(3) 備品標示票による標示がなされていない場合は速やかに標示すること。

(4) 現品の確認ができない場合、管理換、不用の決定等の手続が確認できるものは備品台帳から削除を行い、手続が確認できないものは、不用品処分決議書により不用決定の手続を行うこと。

② 遊休備品の取扱い

「遊休備品の取扱い」について、会計管理者の庁内通知により、次のとおり定められている。

「会計事務の手引き」第7章物品より抜粋

○ 物品の管理事務について（要旨）（平 25.6.18 会計第 213 号）

4 遊休物品の取扱い

（1）公所における遊休備品の取扱い

遊休備品（十分使用可能であるが使用の必要がなくなったもので、管理換が可能な備品）の確認は、備品管理等担当者が2の照合確認と同時に行うほか、必要に応じて随時行い、遊休備品報告書（様式第3号）に記載し物品管理者に報告すること。

物品管理者は、遊休備品報告書により財務会計システムの遊休備品登録及び削除を行うこと。（不用となった遊休備品については「17 不用の決定等」参照）

（2）本庁において、使用の必要がなくなった備品の取扱い

備品管理等担当者は、照合確認時及び随時において使用の必要がなくなった備品がある場合は物品管理者に報告すること。

物品管理者は、会計課調達担当に連絡し会計管理者に引き継ぐこと。

（3）遊休となっている消耗品の取扱い

「（1）公所における遊休備品の取扱い」によること。

（4）物品の調達

物品を調達しようとする時は、財務会計システムから遊休物品の有無を確認し、遊休物品の有効利用に努めること。

③ 指定物品の使用状況等に関する監査委員事務局監査

県では、監査委員事務局監査において、各所管部局が財務会計システムから出力した「指定物品の使用状況等調書」（物品番号、取得年度、取得価格、用途、使用状況等が入力済み）に「年間使用日数」や「保守管理委託等の状況」を追記して提出したものにに基づき、管理状況や使用状況等の監査が行われている。

指定物品とは、「山形県財務規則の規定により物品調書を作成する物品の指定」（昭和40年3月31日山形県訓令第19号）で定められた次の物品である。

- （イ） 取得額又は評価額が200万円以上の備品（ロからニまでに掲げるものを除く）
- （ロ） 自動車
- （ハ） 総トン数5トン以上の動力機関を有する船舶
- （ニ） 取得額又は評価額が70万円以上の大動物の種畜

(2) 実施した手続及び結果

- ① 物品について適切に管理され、遊休物品についても有効利用の取組みが行われているかという観点で、所管課に対する質問、関連資料の閲覧を実施した。

(結果)

- (3) 「① 遊休備品登録の積極活用と外部公表の検討について」参照

(3) 指摘事項及び意見

- ① 遊休備品登録の積極活用と外部公表の検討について

県では、「十分使用可能であるが使用の必要がなくなったもので、管理換が可能な備品」を「遊休備品」と定義づけ、各所管部局の物品管理者が遊休備品と判断したものについて財務会計システムに遊休備品登録を行うことで誰でも閲覧できる状況を整備し、物品の調達前に遊休物品の有無を確認し、有効利用に努めることとしている。

ヒアリング実施時点での登録件数は47件であり、実際に当年度の包括外部監査で現地視察を行った施設でも遊休備品登録されているものはなかった。一方で、遊休備品はないわけではなく、現地視察時に物品の現物実査を行った際、使用されておらず今後も使用見込みがない備品等が検出されており、当該仕組みは十分に運用されていない状況であると考ええる。

また、例えば年に数日のみ使用する備品の調達を検討する際、庁内で同様の備品を保有している施設がある場合、使用する時のみ臨時で借りることが可能という情報があれば、より効率的な調達が可能になると考える。

この点、県では備品購入に国庫補助金が充てられ目的外使用が制限されている場合や他部局に貸し出して故障した場合の予算措置等の課題があると考えているが、前者については耐用年数を経過したものに限定し、後者については故障の確率や修理費用と年に数日しか使用しないにもかかわらず新たに備品を購入することを比較衡量して判断することにより対応可能と考える。

以上より、県は、効率的な調達の観点から、物品管理者以外の所管部局（会計局会計課、監査委員事務局など）が遊休の判断を行う、年間使用日数が一定以下の備品は登録を義務付けるなどにより財務会計システムの遊休備品登録機能をより積極的に活用することを検討されたい。また、遊休備品登録がなされ、年間使用日数がゼロである状態で一定年数を経過したもののうち適切な備品については、市町村・公共的団体等への情報提供により有効活用を図り、それでもなお利用されない場合、県のホームページ等で公表し民間等への売却や貸付けを検討することが歳入確保の観点から有用であると考ええる。【意見】