

令和 3 年度 包括外部監査報告書

行政財産に係わる財務事務の
執行及び管理について

江東区包括外部監査人
公認会計士 遠山 高英

第1 包括外部監査の概要	1
1. 外部監査の種類	1
2. 監査のテーマ	1
3. 外部監査の対象年度	1
4. 外部監査の対象部局	2
5. 外部監査の契約期間	2
6. 外部監査人及び補助者	2
7. 利害関係	2
8. 外部監査の基本的な視点	2
9. 監査結果の記載方法	3
10. その他	3
第2 監査対象の概要	4
1. 江東区の行政財産	4
2. 行政財産を管理する部署について	4
3. 江東区長期計画による分類	5
第3 包括外部監査の総括	6
1. 指摘事項 及び意見事項 の総数と分布	6
2. 指摘事項の総括	6
第4 監査の結果及び意見	8
1. 行政財産の取得について	8
＜意見事項 1＞不燃化小規模空地の有効利用について（地域整備課）	10
＜意見事項 2＞高額資産取得時の手続きについて（経理課）	10
2. 行政財産の用途変更について	11
＜意見事項 3＞未利用財産・遊休財産の全庁的な把握の必要性（経理課）	13
＜指摘事項 1＞資産台帳の施設名称を実態に合わせて変更する必要性（保育課）	15
＜指摘事項 2＞資産台帳の施設名称を実態に合わせて変更する必要性（河川公園課）	15
＜指摘事項 3＞資産台帳の施設名称を実態に合わせて変更する必要性（保育計画課）	16
＜指摘事項 4＞資産台帳の施設名称を実態に合わせて変更する必要性（清掃事務所）	16
＜意見事項 4＞建替支援工場の再利用の計画の見直し（企画課）	16
＜意見事項 5＞建替支援工場の有効活用（経済課）	16

目 次

＜指摘事項 5＞資産台帳の区分を実態に合わせて変更する必要性（経済課）	16
＜指摘事項 6＞資産台帳の施設名称を実態に合わせて変更する必要性（地域振興課）	16
3. 行政財産の処分について	17
4. 行政財産の維持について	21
4-1. 江東区公共施設等総合管理計画	21
＜意見事項 6＞修繕積立基金を適切に計上すべき（財政課）	24
＜意見事項 7＞今後30年間で必要と見込まれる改修・更新費用の精緻化を行うべき（企画課）	25
4-2. 総務部営繕課の公共施設等の維持管理業務について	26
＜意見事項 8＞営繕課の工事費予算に対して補正予算による予算返戻の割合が大きい（営繕課）	28
＜意見事項 9＞予算不用額の早期見極めと減額補正基準の明確化（営繕課）	29
＜意見事項 10＞工事履歴の一元管理（営繕課）	29
＜意見事項 11＞工事費予算に対して補正予算による予算返戻の割合が大きい（管理課）	30
＜意見事項 12＞予算不要額の早期の見極めと速やかな減額補正（財政課）	31
4-3. 学校施設維持管理について	31
＜意見事項 13＞長期計画の見直し時に維持管理コストを考慮する必要性（学校施設課）	32
5. 台帳管理について	33
＜意見事項 14＞財産の現況調査に係る手続きを定める必要性（経理課）	38
＜意見事項 15＞台帳と現物の関連性を明確にする必要性（経理課）	38
＜意見事項 16＞財産の異動情報及び残高に対する各所管の責任明確化（経理課）	38
＜意見事項 17＞固定資産台帳作成手続きに係る統制の必要性（財政課）	41
＜意見事項 18＞固定資産台帳を縦覧に供する必要性（財政課）	41
＜意見事項 19＞公有財産台帳と固定資産台帳の一元管理の検討（財政課・経理課）	43
＜意見事項 20＞遊休施設等の現状把握における各種台帳等の利用（経理課・企画課）	43
＜意見事項 21＞各所管課に棚卸してもらう（経理課）	44
第5 個別施設	45
1. 江東区長期計画による分類	45
2. 江東区役所及び防災センター	45
＜指摘事項 7＞本庁舎及び防災センターに係る財産等の管理ルール必要性（経理課）	47

目 次

＜指摘事項 8＞公有財産台帳のデータの正確性検証の必要性（経理課）	47
＜意見事項 22＞固定資産台帳のデータの正確性を検証する必要性（財政課）	48
＜意見事項 23＞寄付により取得した財産の客観的価格情報を保管する必要性（経理課）	48
＜意見事項 24＞倉庫スペース及び備品等の管理の適切性（経理課）	49
＜意見事項 25＞執務スペースの安全対策（経理課）	49
＜意見事項 26＞本庁舎の今日的な機能充実の必要性（経理課）	50
＜意見事項 27＞江東区事業継続計画で想定される被害等の前提について（防災課）	50
＜意見事項 28＞その他の災害を想定した区庁舎機能維持の必要性（経理課・企画課・営繕課）	51
＜意見事項 29＞本庁舎・防災センターの高潮時の計画（防災課）	52
＜意見事項 30＞防災計画立案の必要性（防災課）	52
＜意見事項 31＞江東区事業継続計画に高潮や河川氾濫を付け加えるべきである（防災課）	52
＜意見事項 32＞本庁舎建設のあり方検討および基本構想策定の迅速化（企画課）	52
3. 緑・環境分野	55
＜意見事項 33＞事務所1階工作室・資材倉庫と事務所2階の余剰スペース（施設保全課）	57
＜意見事項 34＞公園ごとの遊具および施設の一覧表の作成（施設保全課）	61
＜意見事項 35＞瑕疵ある遊具への対応期限の設定（施設保全課）	61
＜意見事項 36＞詳細点検結果への対応進捗状況の一元管理（施設保全課）	62
＜指摘事項 9＞資産台帳の現物との整合（河川公園課）	65
＜意見事項 37＞河川公園課と施設保全課の情報連携（河川公園課・施設保全課）	65
＜意見事項 38＞遊具や施設の一覧表に基づく定期的な情報連携の実施（施設保全課）	65
＜意見事項 39＞資産台帳と現物の紐付け管理（河川公園課）	66
＜意見事項 40＞財産他の棚卸の実施（施設保全課）	66
＜意見事項 41＞財産台帳の記載単位（経理課）	66
＜意見事項 42＞資材置場の管轄部署について（管理課）	67
＜意見事項 43＞資材置場の有効活用について（管理課）	67
＜意見事項 44＞佐賀二丁目の土地の有効活用について（河川公園課）	67
4. 子育て・教育分野	68

目 次

＜意見事項 45＞白河こどもとしゃかん移転後の図書館機能の継続について（江東図書館）	71
＜意見事項 46＞定期的に資産の棚卸を実施すべきである（学校施設課）	73
＜指摘事項 10＞財産台帳と現物の不一致（学校施設課）	74
＜意見事項 47＞学校施設の太陽光発電設備導入に関する施設効果検討の必要性（学校施設課）	75
＜指摘事項 11＞「江東区財産台帳登録の手引」にしたがって区有財産の登録手続きを実施すべき（学校施設課）	78
＜意見事項 48＞資産台帳と現物との照合を円滑に実施するための工夫が必要である（学校施設課）	80
＜意見事項 49＞図書室の面積について（学校施設課）	82
＜指摘事項 12＞備蓄倉庫について（学校施設課・防災課）	83
5. 健康・福祉分野.....	84
＜指摘事項 13＞施設躯体（外壁等）に関する点検業務について（長寿応援課）	88
＜指摘事項 14＞施設内部の水漏れに関する不具合情報について（長寿応援課）	89
＜意見事項 50＞施設の運営面を意識した施設設計（長寿応援課）	90
＜意見事項 51＞予防保全の視点に立った維持管理の必要性（長寿応援課）	92
＜指摘事項 15＞施設の不具合情報の集約について（営繕課）	96
6. 産業・生活分野.....	98
＜意見事項 52＞プール棟3階更衣室のバリアフリー化が望ましい（スポーツ振興課）	100
＜意見事項 53＞利用料金の見直しを図ることが望ましい（スポーツ振興課）	101
＜意見事項 54＞施設の特徴を活かしたイベントを開催し、更なる利用者増加につなげる（文化観光課）	104
＜意見事項 55＞資産の管理を適切に行うことが求められる（文化観光課）	104
7. まちづくり	105
＜意見事項 56＞道路事務所と水辺と緑の事務所の統廃合の検討（施設保全課）	107
＜指摘事項 16＞財産台帳と現物との不一致（施設保全課）	108
＜意見事項 57＞財産台帳と現物との紐付け管理（施設保全課）	108
＜意見事項 58＞財産棚卸しの実施（施設保全課）	108
＜意見事項 59＞中古資産取得にかかる償却期間の設定について（財政課）	114

目 次

＜意見事項 60＞区営住宅の自治会の活動について（住宅課）	115
＜意見事項 61＞東陽一丁目第二住宅の自転車置き場について（住宅課）	115
＜意見事項 62＞塩浜一丁目住宅の境界標の確認について（住宅課）	115
＜意見事項 63＞建替事業に係るコスト比較について（住宅課）	115
＜意見事項 64＞建替事業に係る事業者決定方式について（住宅課）	116
＜意見事項 65＞建替事業に係る情報開示について（住宅課）	116
＜意見事項 66＞防災倉庫の点検・見回りについて（防災課）	116
＜指摘事項 17＞清澄防災倉庫の窓ガラスについて（防災課）	117
＜指摘事項 18＞深川二丁目防災用地の貸付について（防災課）	117

第1 包括外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 27 第2項及び江東区外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づく包括外部監査

2. 監査のテーマ

①選定した監査テーマ

行政財産に係わる財務事務の執行及び管理について

②監査テーマを選定した理由

江東区の令和 2 年度の区有財産は 7,893 億円である。大別すると、公有財産 6,338 億円、物品 49 億円、債権 4 億円、基金 1,502 億円となっており、公有財産は区有財産の 80%となっている。公有財産のうち、行政財産は 6,005 億円、普通財産 333 億円であり、行政財産は公有財産の 95%を占めることから、「行政財産」は区にとって極めて重要な資産といえる。

行政財産は、区民から負託された重要な財産であり、常に良好な状態において管理し、その所有の目的に応じて効率的に運用することが求められる。取得当初は計画された政策のために使用されていたが、現在では異なる目的のために使用されている場合や、計画後の社会情勢の変化等により、有効活用されていない場合がある。また、予算執行後財産がどのように使用されているか検討されていない可能性もある。そのため、行政財産を経済的・効率的に使用しているかどうかは区民の関心も高いと思われる。

江東区では、限られた財源の中で長期的な視点を持って公共施設等の更新・長寿命化・統廃合等を計画的に実施することにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の利活用促進や最適配置等を実現するため、「江東区公共施設等総合管理計画」を平成 29 年 3 月に策定した。

なお、平成 21 年 3 月に策定した「江東区基本構想」を具体化するために「江東区長期計画」を令和 2 年 3 月に策定しているが、長期計画における「施設整備・改修等の基本方針」は「江東区公共施設等総合管理計画」を踏まえた内容となっている。

以上の点を踏まえ、行政財産に関する財務事務の執行について、合規性、有効性、経済性・効率性の観点から検討することは、江東区にとって有意義であると判断し、監査テーマとして選定した。

3. 外部監査の対象年度

令和 2 年度の執行分

必要に応じて令和元年度以前または令和 3 年度の執行分を含む。

4. 外部監査の対象部局

企画課、財政課、経理課、営繕課、各施設所管課

5. 外部監査の契約期間

令和3年7月9日から令和4年3月31日まで

6. 外部監査人及び補助者

区分	氏名	資格等
1. 包括外部監査人	遠山 高英	公認会計士・税理士
2. 補助者	天野 修	公認会計士・税理士
3. 補助者	小泉 妙美	公認会計士
4. 補助者	郷田 尚美	公認会計士
5. 補助者	寺澤 智行	公認会計士
6. 補助者	寺村 航	公認会計士・税理士
7. 補助者	濱崎 俊幸	公認会計士・税理士
8. 補助者	幡田 宏樹	弁護士・公認会計士

7. 利害関係

外部監査の対象としたテーマにつき、包括外部監査人及び補助者は、地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

8. 外部監査の基本的な視点

①合規性

事業に係る財務事務の執行や手続き等が、関連する法律・条例・規則等に準拠しているかどうか、あるいは社会通念上著しく適性を欠き不当と判断される事項はないか検証する。

②有効性

事業の成果が十分に発揮されているかどうか検証する。区が事業の成果実績を適切に評価し、その結果を将来の事業にフィードバックし、PDCAサイクルが運用されているかどうか重要である。

③経済性・効率性

最小の経費で最大の効果を上げる観点から、事業を効率的に実施することによりコストの削減とサービスの向上が達成されているかどうか、つまり費用対効果が向上しているかどうかを検証する。

9. 監査結果の記載方法

合規性または経済性・効率性・有効性に関して、改善すべき重要事項と監査人が判断したものについては「指摘」として記載した。また、著しい問題はないが、改善が望ましい事項と監査人が判断したものについては「意見」として記載している。

項目	説明
指摘事項	事務事業の執行が予算及び議決並びに法令等に違反していると認められる事項で、改善措置を求めるもの。 不適正、不経済、非効率な会計処理や事態と認められるもので、その種類、程度を総合的に勘案し、改善措置を求めるもの。
意見事項	指摘事項には該当しないが、関係法令、条例、規則、要綱、要領、基準、契約書（仕様書）等（以下「関係法令等」という。）に基づき、より適切な事務事業の執行を求めるもの。 不適切な事態が、関係法令等に起因している場合で、当該法令等に関して、意見・要望し、改善及び見直し等の処理を求めるもの。 経営に係る事業の管理の視点、予算執行の効果、事業の評価、経済性、効率性、有効性の見地から、上記2項目に該当しないものについて、改善及び見直し等を求めるもの又は広く問題を提起するもの。

10. その他

①端数処理

本報告書の数値の単位未満の端数処理については、四捨五入または切り捨ての場合がある。また同じく端数処理の関係で、表中の合計額と内訳の合計が一致しない場合がある。

②報告書の数値等の出所

この報告書内のデータについては、可能な限り出所を記載しているが、江東区が公表している資料、または監査対象部局から入手した資料を用いた数値等については、出所を明示しない場合がある。

第2 監査対象の概要

1. 江東区の行政財産

地方公共団体の公有財産は、公用または公共用に供し、又は供することを決定した財産である行政財産と、それ以外の普通財産に分類することができる。行政財産はさらに、地方公共団体がその事務又は事業を執行するため、自らが直接使用することを目的とする財産である公用財産と、住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とする財産である公共用財産、将来において公用財産・公共用財産となる予定の財産である予定公物に分類することができる。区役所、公用庁舎等は公用財産であり、学校、公民館、図書館、保育所、公園、道路等は公共用財産であり、道路予定等が予定公物である。

普通財産は、行政財産以外の公有財産であり、売却、交換、賃貸等運用することにより収益を上げる財産、又は行政財産として供さないが、他の地方公共団体や公共的団体へ貸し付けて借受団体が公共に供する財産である。

行政財産は、行政目的達成のために利用されるべきものであり、原則として貸付、交換、売却、譲渡等の対象にすることはできないが、その用途又は目的を妨げない限度において使用を許可することができる。一方、普通財産については、貸し付け、交換、売り払い、譲渡等の対象にすることができる。

令和2年度における江東区の行政財産の内訳は下記のとおりである。

	数量	価格
土地	1,445,789.55 m ²	418,697,947,000 円
建物	928,151.99 m ²	173,019,759,000 円
工作物		8,163,713,000 円
立木	6,607 本	625,611,000 円
物件	1,421.97 m ²	7,973,000 円
		600,515,003,000 円

「令和2年度江東区財産に関する調書資料」

2. 行政財産を管理する部署について

江東区公有財産管理規則において、財産管理事務の総括は総務部長が行い、部の所管に属する行政財産の管理については、それぞれの当該部長に分掌させる旨定められている。財産の管理については、常に最善の注意を払い、経済的かつ効率的に利用されるようにしなければならない、とされている。

総務部経理課は行政財産に関する総括を行う部門として位置づけられており、総務部経理課管財係が、区有財産の総括財産台帳の整備を行っている。また、部の所管に属する行政財産の管理については、それぞれ当該部長に分掌させることになっており、各所管課が管理している。

各所管課は年2回、各所管課が管轄する財産の増加や減少が生じた場合、公有財産の異動状況について「公有財産現在高報告書」を経理課に提出することになっており、このプロセスにより、公有財産の異動状況や現状を把握することとなっている。

3. 江東区長期計画による分類

①江東区長期計画の概要

令和2年3月に江東区は、区の基本構想に掲げる将来像「みんなでつくる伝統、未来 水彩都市・江東」を実現するため、令和2年度から令和11年度までの10か年の区の間取り組みの方向性をまとめた、いわばまちづくりの羅針盤となる「江東区長期計画」を定めたところである。長期計画は、江東区のまちづくりと区政運営の具体的指針となるものであり、基本構想の実現について、具体的方向性を明確にするものである。この「江東区長期計画」は、公共施設の建設、改修などの施設整備事業及び人的サービスの施策などの非施設事業からなる総合計画である。

②江東区長期計画における対象施設

「江東区長期計画」では整備・改修の対象施設を分野ごとに掲載している。具体的な分野は下記の通りである。

緑・環境
子育て・教育
産業・生活
健康・福祉
まちづくり
庁舎等

各分野について具体的に整備・改修の施設を特定し、最初の5年を前期、後の5年を後期として、主要事業として示しているものである。

③監査の方針

行政財産に係わる財務事務の執行及び管理について監査するにあたって、行政財産の取得から用途変更、処分、維持、台帳管理という一連のプロセスによる切り口と、「江東区長期計画」における整備・改修の対象分野における個別施設を抽出の上監査を行った。2つの視点から監査を行うことにより、江東区の行政財産の管理状況を効果的に監査できると考えたからである。また、江東区の長期計画における分類ごとに監査を行うことは、江東区が主要事業と考えているものを監査することにもなり、包括外部監査の役割としてより効果的と考えた。

また、本年度の監査を行う際には、過去の包括外部監査においての意見や措置状況も参考にしつつ、公有財産の実査、台帳との整合性もあわせて行った。

第3 包括外部監査の総括

1. 指摘事項 及び意見事項 の総数と分布

包括外部監査の結果、検出された指摘事項は18件、意見事項は66件であった。なお、複数の課に対して同一の指摘事項を述べているものが1件、意見事項が5件あるため合計は90件である。各課別の内訳は以下のとおりである。

課別検出事項一覧

部局	指摘事項	意見事項	合計
経理課	2 件	14 件	16 件
営繕課	1 件	4 件	5 件
財政課	0 件	7 件	7 件
企画課	0 件	5 件	5 件
防災課	3 件	5 件	8 件
保育計画課	1 件	0 件	1 件
保育課	1 件	0 件	1 件
地域整備課	0 件	1 件	1 件
清掃事務所	1 件	0 件	1 件
施設保全課	1 件	10 件	11 件
河川公園課	2 件	3 件	5 件
学校施設課	3 件	5 件	8 件
スポーツ振興課	0 件	2 件	2 件
経済課	1 件	1 件	2 件
長寿応援課	2 件	2 件	4 件
管理課(土木部)	0 件	3 件	3 件
文化観光課	0 件	2 件	2 件
地域振興課	1 件	0 件	1 件
住宅課	0 件	6 件	6 件
江東図書館	0 件	1 件	1 件
合計	19 件	71 件	90 件

2. 指摘事項の総括

①指摘事項について

指摘事項のうち、法律・法令・規則等公表されているルールに準拠していないものとして、公有財産台帳の名称が現物と合致しない点をあげた。公有財産は区民のものであり、適切に管理・運営する責任が区にはある。台帳には適切な区分や名称で計上されている必要があるが、これが現状なされていないということは、適切な管理上問題であるといえる。数年にわたり放置されていたものもあり、今後の管理運営上改善するべきである。

また、施設の保全ガイドに規定する点検が行われていない点もあげた。区のガイドとして規定しているものであるため、各施設に再度徹底するとともに、チェック体制についても検討をお願いしたい。

有効性及び経済性・効率性の観点から改善を要するものとしては、不具合情報についての連絡不徹底をあげた。指定管理者を利用していても施設そのものに関して管理責任は区にあるといえる。指定管理者との異常情報の共有について再度確認をお願いしたい。

正確性、検証可能性、説明責任(公平性)の観点から改善を要するものとして、公有財産台帳と現物が合致していない点をあげた。台帳には存在するが現物が存在しないものも散見された。また、現物が台帳に存在しないものもあった。区民の財産である行政財産が適切に管理されるよう現物と台帳の照合は正確に行うべきであり、まずは早急に現物と台帳の照合を全庁的に行うようお願いしたい。区民の財産ともいえる行政財産が適切に管理されているとは必ずしもいえない状態であるといえ、早急な対応が求められる。また、今後の管理方法についても検討を加え、行政財産が正確に管理されるようにすべきである。

②意見事項について

意見事項は66件であった。

全庁的に共通しているのは、まずは棚卸しを行い、現物と台帳の一致を行うべきであるということである。また、現状の財産状況の把握を改善し、各所管課が責任を持って行政財産を管理し、それを正確に台帳に反映する仕組みの構築が求められる点をあげている。また、正確に反映された台帳は、透明性の観点からも公表されるべきである点をあげている。

各施設については、それぞれ固有の状況に応じて意見事項を述べているが、以下要点をあげる。

区役所本庁舎・防災センターに関しては、区役所本庁舎の建替促進を図るべき点、倉庫スペースの管理を徹底すべき点、区役所の利便性向上のために機能を充実すべき点、また高潮や河川氾濫を考慮した事業継続計画の策定・防災計画の立案の必要性等をあげている。

緑・環境分野に関する施設に関しては、公園管理において遊具及び施設の一覧表作成の必要性、瑕疵ある遊具への対応期限の設定の必要、瑕疵ある遊具の対応進捗状況の一元管理、また管理部署を一元化すべき点についてあげている。また、資材置場について現状数カ所あるものを統合できないか等についてもあげている。

子育て・教育分野の施設に関しては、図書館の移転に伴う考慮、学校施設の太陽光発電について等をあげている。

健康・福祉分野の施設に関しては、施設管理に関しスペースの利用方法について、現状の課題点等についてあげている。

産業・生活分野の施設に関しては、施設の利用料金の見直しや、利用者増加のための方策をすべき点等をあげている。

まちづくり分野の施設に関しては、建替事業に係るコスト比較・情報開示・事業者決定方式についてあげている。また、防災倉庫の点検・見回りを現状よりするべき点などをあげている。

第4 監査の結果及び意見

1. 行政財産の取得について

①監査対象の概要

公有財産の取得は、まず所管課において取得することを決定し、その旨を管財係へ連絡する。当該財産について、物件又は特殊の義務の排除を要すると認めたときは、これに関し必要な処置を講じ、支障なく取得の目的に供し得るようにしなければならない(公有財産管理規則第 12 条)。不動産については2社以上の鑑定評価書を取得し、財産価格審議会にて取得価格の審議を経て区長が決裁を行う。また、予定価格 4,000 万円以上の不動産若しくは動産の買入れ(土地については、1 件 5,000 平方メートル以上のものに係るものに限る) または不動産の信託の受益権の買入れについては、議会へ付議しなければならない(議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条)。決裁された物件については管財係にて契約締結を行い、所管課にて支払依頼を行う。登記又は登録ができる財産を購入したときは、登記又は登録の完了後でなければその対価を支払ってはならない(公有財産管理規則第 15 条第 1 項)。所管課において公有財産の受領処理を行い、公有財産現在高報告書にて管財課へ年2回報告を行う。報告を受けた管財係は財産台帳へ入力する。

②実施した監査手続

- (1) 取得に関する資料(稟議書等、不動産鑑定評価書、価格審議会付議書類、売買契約書 寄付に関する書類、不動産登記簿謄本等)の閲覧
- (2) 関連事項等について質問
- (3) 江東区公有財産管理規則等の規定に準拠して実施されているかの検証

③監査の結果及び意見

令和元年度から令和 2 年度において取得した資産の中から金額の大きい資産を任意に抽出し、取得書類の閲覧、現地視察、ヒアリングを実施した。

【閲覧書類】

①物件概要、取得理由、取得に際して検討された事項、経緯等が記された書類	稟議書等
②取得価格決定に際して検討された事項が記された書類	不動産鑑定評価書 価格審議会付議書類
③契約書類	売買契約書 寄付に関する書類
④不動産登記に関する書類	不動産登記簿謄本
⑤支払に関する書類	支出命令書(一般) 納入済通知書兼領収書
⑥検収に関する書類	建築確認書

【豊洲六丁目公園 土地】

所管課: 土木部河川公園課 取得額: 6,476 百万円

概要: 東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業に伴う換地処分により江東区に帰属となった土地である。現在は豊洲六丁目公園が整備され活用されている。

【障害者福祉施設用地 土地】

所管課: 障害福祉部障害者施策課 取得額: 926 百万円

概要: 江東区長期計画にて整備・計画された障害者多機能型入所施設用地として江東区が東京都から買い受けた土地である。取得価格については、東京都より提示のあった価格で決定している。本物件の取得価格については、財産価格審議会への報告事項としている。当該土地は東京都が「土壌汚染対策法」、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」等に基づき実施した土壌汚染調査の結果、一部の区画において土壌汚染が確認されている。この点、東京都との「土壌汚染の取扱いに関する覚書」において土壌汚染の処理費用については原則として東京都が負担する旨の記載がなされている。よって、土壌汚染の処理費用については売買代金には反映されていない。

売買代金の支払いについて、規則では登記後の支払を原則としているが、土地売買契約書において「支払が完了したときに所有権が移転する」旨の明記があることを理由に登記完了前に支払いを行っている。この点、稟議書により区長が承認している。

【こども未来部保育計画課 寄付による取得】

No.	資産名称	資産種別	取得価格
①	グローバルキッズしののめ園	土地	245,000,000
		建物	199,000,000
②	マミー保育園扇橋	土地	252,000,000
		建物	240,000,000
③	キッズスマイル江東東砂	土地	80,500,000
		建物	220,500,000
④	キッズスマイル江東有明	土地	139,000,000
		建物	203,000,000

江東区では新築マンション建設に際し、事業者に対して、マンション等の建設により必要となる公共施設への受入等の対策を講じるため、公共施設整備協力金を求めることとしている(江東区マンション等の建設に関する指導要綱第13条第1項)。

これら4つの物件は、新築マンション建設時にマンションの下層階(主に1F、2F)に保育施設を整備し、区分建物として江東区に寄付されたものである。江東区は事業者に対し、寄付額に相当する公共施設整備協力金の減額を行っている。寄付額の算定については、寄付される区分建物について不動産鑑定評価を2社から取得し、評価額の低い方を採用している。

寄付された区分建物は、江東区より保育園運営事業者へ有償貸付され待機児童問題解消の一助となっている。

【都市整備部地域整備課 不燃化小規模空地取得】

1. 不燃化小規模空地 1 号地 取得額: 土地 51 百万円
2. 不燃化小規模空地 2 号地 取得額: 土地 24 百万円

江東区では、北砂三・四・五丁目地区において平成 26 年度から不燃化特区推進事業を開始し、地区の防災性向上と住環境の改善に向けたまちづくりに取り組んでいる。平成 30 年 6 月に「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」を公表し、公共施設の整備、地区計画の導入、建物の不燃化促進、砂町銀座通りの沿道まちづくり、まちづくり協議会活動支援の 5 方針を骨子として掲げている。

不燃化特区推進事業は、老朽木造建物の除却、不燃建築物への建替え促進のほか、独立行政法人都市再生機構の「木密エリア不燃化促進事業」の積極的な活用を掲げている。

上記 2 物件はこれに伴い、独立行政法人都市再生機構より取得した土地である。取得価格については不動産鑑定評価額により決定し、財産価格審議会の審議を経ている。

不燃化小規模空地 1 号地は現在児童遊園として活用されている。また 2 号地については舗装とフェンスの設置は完了しているが活用はなされていない。

＜意見事項 1＞不燃化小規模空地の有効利用について(地域整備課)

現在、不燃化小規模空地 2 号地については現在舗装が完了しフェンスが設置されており、活用がなされていない。財産価格審議会付議書類には、「令和 2 年度 空地活用に係る実証実験(予定)」との記載があり、管理方法を検討していたものと推測される。当該空地は商店街の中心部付近であり、商店街や地元住民からも利用が期待される場所であるため、今後の管理方針等を早めに公表されたい。

＜意見事項 2＞高額資産取得時の手続きについて(経理課)

江東区では議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第 3 条において「地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号の規定により議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格 4,000 万円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い(土地については、1 件 5,000 平方メートル以上のものに係るものに限る。)又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとする。」と定められている。また、同条例第 2 条で「地方自治法第 96 条第 1 項第 5 号の規定により議会の議決に付さなければならない契約は、予定価格 1 億 8,000 万円以上の工事又は製造の請負とする。」と定められている。これにより土地については 5,000 平方メートル未満の取得について議会への付議は不要となっている。しかしながら江東区は地価が高い地区であり、江東区平均で 60 万円超/1 m²(令和 3 年基準地価:<https://tochidai.info/tokyo/koto/>)となっている。仮に 4,000 m²の土地を 60 万円/1 m²で取得するとした場合、総額は 24 億円となるが面積基準において議会付議は不要となる。建物の取得においては請負契約の場合でも 1 億 8 千万円以上のものについて議会付議が必要となる場合と比較し整合していないのではないかと疑問が残る。土地の取得については、5,000 平方メートル未満の取得について一律に議会への付議は不用とする取り扱いの必要性・合理性について検討の上、面積基準のみでなく金額基準を設定し付議事項とする、或いは報告事項とするなどより慎重な手続を経ることを検討されたい。

2. 行政財産の用途変更について

①監査対象の概要

施設の統廃合、利用率の低下などにより、未利用となる行政財産の有効活用として、用途変更(所管換、所属換)のほか、用途廃止により行政財産を普通財産にしてから転用などがある。

(1)用途変更

用途変更とは、行政財産の用途を変更し、他の用途に供することをいう。さらに行政財産の用途変更には、所管内での用途変更(所属換)と所管間の用途変更(所管換)とがある。

所管内での用途変更(所属換)は、同一所管課内又は教育委員会内において、その管理する行政財産の用途を変更することをいう。例えば廃校となった小学校の建物を、他の小中学校の改修・改築時の仮校舎に変更するといったものである。

所管間の用途変更(所管替)は、異なる所管課間において、または所管課と教育委員会間において、行政財産の所管を移すことをいう。

(2)用途廃止

用途廃止とは、行政財産の用途を廃止し、普通財産とすることをいう。

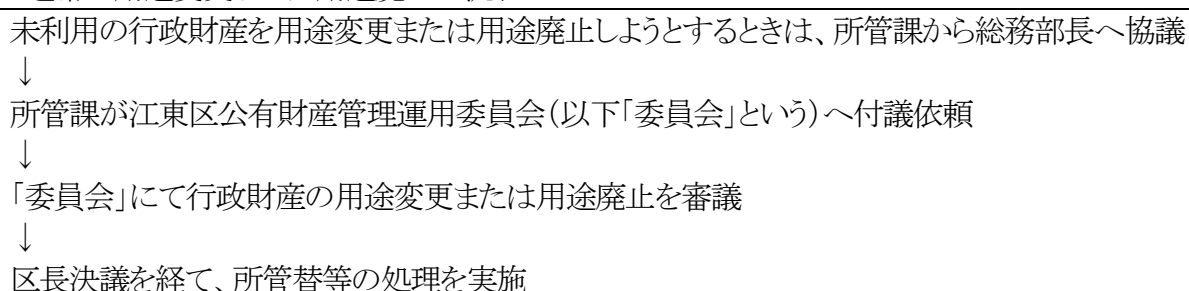
行政財産は、法令に定められている場合を除き、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができないと規定されており(地方自治法第 238 条の4第1項)、これに違反する行為は無効となる(同条第6項)。

一方、普通財産は、地方公共団体の公有財産という性格から取り扱いの特例が存在するものの、比較的自由に貸付・売却等を行うことができる。

したがって、行政財産を柔軟に貸付・売却・譲渡等する場合は、行政財産としての用途を廃止して普通財産とする必要がある。

(3)用途変更・用途廃止の業務の流れについて

通常の用途変更または用途廃止の流れ



1. 総務部長との協議

未利用の行政財産を用途廃止または用途変更しようとするときは、その用途廃止等が適当であるかどうかを判断するための情報を適切に提供する必要がある。

「江東区公有財産管理規則」では、用途廃止または用途変更に際して、総務部長に下記

の事項を記載した協議書並びにその他の関係書類及び必要な図面のほか、用途廃止(または用途変更)した後の処分又は措置方法の明細書をもって、協議することを求めている。

- | |
|---|
| (1) 用途廃止(または用途変更)をしようとする財産の台帳記載事項及び当該財産の現況
(2) 用途廃止(または用途変更)の理由及び用途廃止(または用途変更)後の措置
(3) その他参考となるべき事項 |
|---|

2. 江東区公有財産管理運用委員会への付議

江東区では、公有財産の管理及び処分の適正を図り、併せてその効率的運用を行うため、江東区公有財産管理運用委員会(以下「委員会」という。)を置いている。(江東区公有財産管理運用委員会規程 第1条)

委員会では、公有財産の利用に関し、次に掲げる事項を調査又は審議する。(同規程第2条第1項)

- | |
|--|
| (1) 公有財産の運用及び処理の方針に関すること。
(2) 行政財産の使用許可及び使用料の減免に関すること。
(3) 行政財産である土地の貸付け(地上権を設定する場合を含む。)並びに貸付料及び権利金の減免に関すること。
(4) 普通財産の貸付け(貸付け以外の方法により使用させる場合を含む。)、私権の設定、貸付料の減免並びに借地権利金及び借家権利金の減免に関すること。
(5) 普通財産の売り払い及び譲与並びに売却価格の減額及び延納に関すること。
(6) 普通財産の交換、出資及び支払手段としての使用に関すること。
(7) 行政財産の用途変更又は用途廃止に関すること。
(8) 財産の改築、移築、取りこわし、改造及び移設に関すること。 |
|--|

3. 区有財産利活用検討部会による調査及び検討

江東区では、前長期計画(平成21年3月策定)に定める視点の一つである、江東区行財政改革計画の中の課題「公有財産の適切な管理と有効活用」を推進するため、2)の委員会とは別に、区有財産利活用検討部会(以下、「部会」という)が設置されている。

(設置)

第1条 江東区長期計画推進委員会設置要領第5条に基づき、江東区長期計画推進委員会が審議する事項のうち、区有財産の利活用について、調査及び検討するため、区有財産利活用検討部会を設置する。
--

(江東区長期計画推進委員会区有財産利活用検討部会設置要領より)

なお、「部会」が調査及び検討する事項は、江東区長期計画推進委員会で区の方針が決定される事項であるとして、総務部長と協議の上、2)の「委員会」の調査又は審議の対象から除外することができる(委員会規程 第2条第2項)

第4 監査の結果及び意見

委員会と部会との役割分担については、以下のとおりである。

	公有財産管理運用委員会	区有財産利活用検討部会
根拠規程	江東区公有財産管理運用委員会規程（以下「委員会規程」という。）	江東区長期計画推進委員会区有財産利活用利活用検討部会設置要領（以下「部会要領」という。）
所管事項	委員会規定第2条第1号 財産の運用及び処理の方針に関すること	部会要領第2条 (1) 区有財産の利活用計画に関すること (2) 区有財産の売却、譲与、貸付等に関すること (3) その他区有財産の利活用に関すること
	※委員会規程 別表(第2条関係)において、「江東区長期計画推進委員会等で区の方針が決定される事項」は、総務部長と協議の上、委員会の調査又は審議の対象から除外することができる、としている。	
目的・役割	公有財産の管理及び処分の適正を図り、併せてその効率的運用を行う。 ⇒適正性を第一義的に審議	行政財政改革のうち、区有財産の有効活用を検討する。 ⇒財産の有効活用を第一義的に検討 (売却、貸付、各部での活用等を検討)

②実施した監査手続

- (1) 区有財産の利用状況の把握について、関連部署に対する質問等を行った。
- (2) 区有財産の利活用検討状況について、関連資料の閲覧・分析及び関連部署に対する質問等を行った。

③監査の結果及び意見

(1) 区有財産の利用状況の把握について

未利用財産等の網羅性の把握について区の担当者に質問した。その結果、個々の公有財産の利用状況に関する情報については、基本的には各所管課が個別に管理しており、経理課では区が保有する公有財産全体についてその利用状況を網羅的に把握しているわけではない、との説明を受けた。

＜意見事項 3＞未利用財産・遊休財産の全庁的な把握の必要性(経理課)

江東区において、財産管理事務の総括は、総務部長が行うとされており(公有財産管理規則第4条第1項)、財産台帳の管理者として総務部経理課が公有財産の利用に関する総括を行っている。

しかし、個々の公有財産の利用状況に関する情報については、基本的には各所管課が個別に管理しており、経理課では区が保有する公有財産全体についてその利用状況を網羅的に把握しているわけではない。つまり、行政財産の管理権限は各所管課にあり、未利

用財産等の具体的な対応は一義的には各所管課の判断により行われる。

このような体制においては、各所管課で、個々の財産の個別事情や特性を踏まえた柔軟な対応を行うことができるというメリットがある。一方で、利活用などの対応の検討が各所管課の意向に基づいた視点に偏りがちであり、全庁的な視点からの検討が適時に行われない可能性があるというデメリットもある。

公有財産の適切な管理と効率的運用のためには、全庁的な視点で公有財産を管理する必要があり、まずは全庁的な未利用財産の洗い出しと情報の共有化が必要と思われる。

(2) 区有財産の利活用検討状況について

資産台帳の行政財産のうち、すでに当初の使用目的が終了していると考えられる名称が付されているもの(施設名称に(旧)や跡地がついている施設)等を抽出し、現在の利用状況、今後の利用計画について関連部署に質問した。

施設等名称	施設分類	現在の利用状況	今後の利用計画
(旧)リサイクルパーク	行政財産	施設の老朽化により平成30年3月に廃止。現在【未利用】。地区整備計画による用途制限あり。経理課で管理。	—
(旧)亀戸第二保育園	行政財産	(都営住宅内)建替工事が予定されているため、保育園は移設。現在は使用されていない。 ＜指摘事項1＞	—
(旧)建替支援用貸工場(テンポラリー工場センター)	行政財産	利用率の低下により平成16年3月に廃止。現在は【暫定利用】で倉庫として利用している。各種備品保管場所(防災課、文化観光課、スポーツ振興課、環境保全課、清掃リサイクル課)。「潮見第一自転車保管場所跡地」と併せて有効活用検討。	潮見地区大規模開発にあわせて有効活用していく
(旧)小名木川保育園	行政財産	平成29年3月、新園舎建て替えに伴い廃止。現在は防災に資する公園の整備用地として活用。 ＜指摘事項2＞	—
(旧)深川清掃事務所	行政財産	民間へ保育園用地として有償貸付。 ＜指摘事項3＞	—

(旧)清掃事務所亀戸庁舎	行政財産	平成18年11月に潮見庁舎と統合。用途廃止はしていない。現在、環境清掃部で管理。	用途指定期間満了に伴い、隣接の都有地の開発動向に合わせた有効活用を検討
(旧)清掃事務所潮見庁舎	行政財産	江東区清掃事務所として稼働中 ＜指摘事項4＞	－
(旧)大島南小学校	行政財産	小中学校の改築・改修時の一時移転場所(仮校舎)として利用。	－
(旧)第三大島中学校	行政財産 普通財産	学校法人インディアンインターナショナルスクール学園(IISJ)へ有償貸付【暫定利用】。第2グラウンドを除く土地、建物を賃貸(第2グラウンドは地元に開放)。更新再契約は最大令和4年3月まで。	IISJ 移転後、活用を検討
(旧)南砂西小学校	行政財産	小中学校の改築・改修時の一時移転場所(仮校舎)として利用。	－
富士見高原学園	行政財産 (利活用方針の決定後、用途廃止)	平成31年3月で廃止され、それ以降【未利用】。	本施設の利活用に係るサウンディング型市場調査を実施

＜指摘事項 1＞資産台帳の施設名称を実態に合わせて変更する必要性(保育課)

当該土地は、建替工事が予定されているため、保育園は移設し現在は使用されていない。実態の使用用途と異なる名称で財産台帳上登録されたままであるため、現状の使用実態にあわせて施設名称を変更する必要がある。

＜指摘事項 2＞資産台帳の施設名称を実態に合わせて変更する必要性(河川公園課)

「(旧)小名木川保育園」は、新園舎建替に伴い廃止され、平成28年度の長期計画推進委員会で防災に資する公園の整備用地として活用することが決定された。令和2年2月に小名木川保育園跡地には広場機能と防災施設を併せ持つ公園として、「小名木川防災公園」が開園された。

現状の資産台帳では、旧名称である「(旧)小名木川保育園」で資産計上されているが、実態に合わせて施設名称を「小名木川防災公園」に変更する必要がある。

＜指摘事項 3＞資産台帳の施設名称を実態に合わせて変更する必要性(保育計画課)

当該土地は、普通財産であるところ、財産台帳上は行政財産として登録されている。また、実態の使用用途と異なる名称で財産台帳上登録されたままである。

現状の使用実態にあわせて施設名称ならびに財産区分を変更する必要がある。

＜指摘事項 4＞資産台帳の施設名称を実態に合わせて変更する必要性(清掃事務所)

平成 18 年 11 月、人員と機材を一元的に集約し、事業運営の効率化を図るため、それまで深川地区を管轄していた清掃事務所潮見庁舎と城東地区を管轄していた清掃事務所亀戸庁舎を統合して、潮見庁舎の敷地内に新庁舎を建設し、環境学習施設を併設した「江東区清掃事務所」が誕生した。現在、「(旧)清掃事務所潮見庁舎」は「江東区清掃事務所」として稼働中である。

現状の資産台帳では、旧名称である「(旧)清掃事務所潮見庁舎」で資産計上されているが、実態に合わせて施設名称を「江東区清掃事務所」に変更する必要がある。

＜意見事項 4＞建替支援工場の再利用の計画の見直し(企画課)

建替支援工場は、平成16年の跡地利用検討委員会(区有財産利活用検討部会の前身)において、当面の間暫定利用することとし、以降物品一時保管場所や倉庫等での利用が継続されている。当該地域は平成20年10月に制定された「潮見まちづくり方針」に基づくまちづくりにあわせて有効活用を検討することとなっている。当該計画では整備期間を10年程度と見込んでいたが、すでにその10年は過ぎており、既に当初予定の時限を過ぎている。新たな計画を作成するか、計画の見直しをするとともに、建替支援工場の利活用について再検討するべきである。

＜意見事項 5＞建替支援工場の有効活用(経済課)

旧建替支援工場は現在、防災課、文化観光課、スポーツ振興課、環境保全課、清掃リサイクル課の保管場所として使用されているとのことであった。保管されているものは、防災倉庫建替に伴う備蓄物資、民俗資料、海外支援に伴う机椅子、スポーツ施設建替に伴う部品等とのことである。区役所内の備品保管場所は慢性的に不足しており、再利用についての決定がなされるまでは、有効活用をするべきである。現在使用している課だけではなく、他部署の倉庫場所等に使用させる等、さらに有効活用するべきである。

＜指摘事項 5＞資産台帳の区分を実態に合わせて変更する必要性(経済課)

旧建替支援工場は財産台帳上の区分が「公共用」となっている。しかし、実態は公共用ではないため、「公用」など実態にあわせた区分に変更するべきである。

＜指摘事項 6＞資産台帳の施設名称を実態に合わせて変更する必要性(地域振興課)

その他に、地域振興課所管の資産についても名称と実態があわないものがあつた。現状の使用実態にあわせて施設名称を変更する必要がある。

3. 行政財産の処分について

①監査対象の概要

(1)行政財産の処分

1. 行政財産の処分事務概要

財産の処分は、売却・譲与・交換・地上権(私権)の設定などの形態で行われる。処分事務の流れは、以下表のとおりである。行政財産を処分する場合、まず行政財産としての用途廃止が行われ、行政財産を普通財産化した後に、普通財産として処分する流れとなる。

No.	内容
1	所管部課が処分対象となる行政財産を選定し、処分に関する起案を作成する。
2	所管部課が江東区公有財産管理運用委員会(以下、運用委員会)に付議依頼する。
3	運用委員会で、行政財産の用途廃止及び普通財産の処分の審議を行う。
4	有償処分の場合、所管部課が、該当する普通財産の財産評価をとる。
5	有償処分の場合、所管部課が処分価格を財産価格審議会に付議を依頼する。
6	運用委員会及び財産価格審議会で可決された付議案件は、区長決裁を受ける。
7	契約締結や登記の嘱託が行われる。
8	取引結果が公有財産現在高報告書で所管課から管財係に年2回報告され、報告に基づき、管財係が財産台帳に反映している。

なお、処分の形態が異なっても基本的には、上記の処分事務手続に変更はないが、無償で処分する場合には、財産価格審議会への付議は行わない。(上記の4,5の手続きが不要となる。)

無償で処分する形態は、譲与のみである。

2. 財産処分の検討・方針決定

用途廃止後に普通財産として処分する行政財産は、管理する所管部課が、処分方針(処分時期、処分先、処分方法など)を検討・決定し、①用途廃止の運用委員会への付議依頼、②価格の評価を行うための付議依頼、③その他区議会への報告など、所要の手続きを進める。財産の処分のうち、行政財産の跡地利用の観点から全庁検討が必要とされた財産は、長期計画推進委員会、同委員会下部組織である区有財産利活用検討部会にて利活用方針の検討を行う場合がある。

行政財産としての利用が見込めないことが明らかな場合で、処分の見通しが立たないものは、まず行政財産として用途廃止をし、普通財産化した後で、今後の収入確保などの活用を検討する場合もある。

運用委員会では、財産の処分について諮る委員会であるので、用途廃止の決定と、普通財産として売却や貸付の運用を同時に諮ることが多い。なお、処分後に運用委員会に所管部から付議依頼がされる、事後報告などは発生していない。

行政財産としての用途廃止や普通財産の処分について、通常は運用委員会で、財産の

処分に関する審議が諮られるが、以下表①～③のいずれかの場合には、総務部長との協議の上で審議を省略することができる。(江東区公有財産管理運用委員会規程第2条、および別表4項、5項)

■運用委員会への付議の省略が可能な場合

【行政財産の用途変更又は廃止】

No.	条件
①	都市再開発法(昭和44年法律第38号)の市街地再開発事業等において、協定等に基づき財産を用途変更又は用途廃止する必要がある場合
②	事実上廃止された道路又は水路等を用途廃止する場合
③	現在使われていない道路又は水路等を実際に使用している用途に変更する場合

【普通財産の売り払い及び譲与】

No.	条件
①	評価額が1,000万円未満の不動産の売払い
②	取壊しを条件として売り払う建物
③	土地の付属物として売り払う工作物及び立木

3. 売却価格の決定方針、方法

江東区公有財産管理規定第38条では「普通財産の売払価格及び交換価格は、適正な時価により評定した額をもって定めなければならない。ただし、一般競争入札及び指名競争入札によって売り払うときは、落札価格をもって売払価格とする。」とある。

この『適正な時価により評定した額』については、所管部課が、処分対象となる普通財産の財産評価をとっており、財産評価や処分価格の財産価格審議会での付議依頼が所管部課から行われる。

財産価格審議会の所掌事項は、「公有財産の管理に関する価格又は料金の決定」であり具体的には、売却の場合には売却価格。交換の場合には、交換に供する財産と交換により取得する財産の評価額。地上権の設定の場合には、地上権設定補償金。これらの金額・評価額が、不動産の鑑定評価額などに基づき決定されていることを財産価格審議会で確認している。

次に、『落札価格をもって売払価格とする』場合、財産価格審議会以下確認が行われる。

行政財産を用途廃止し、普通財産化した上で処分するケースとして、使用しなくなった施設を売却する場合や、用途に合わなくなった道路や水路敷を処分する場合が多く、うち後者の場合、近隣住民に入札形式で処分することが多い。入札による落札価格は、不動産鑑定評価額もしくはそれを上回る価格になっているか財産価格審議会を確認している。

なお財産価格審議会への付議について、以下表①～③のいずれかの場合には、総務部長との協議の上で審議を省略することができる。(江東区公有財産管理規則第41条ただし書きに規定する別に区長が指定するものについて(依命通達)4項)

■財産価格審議会への付議の省略が可能な場合

【普通財産の売払い】

No.	条件
①	評価額が 1000 万円未満の不動産の買入又は売払い価額
②	公共団体の財産の価格の評定を行う審議会等の評定を経た財産の買入れ価額
③	市街地再開発事業等において施工者に帰属する財産(以下「権利床等」という)及び権利床等と併せて買い入れる財産で、協定等により区が買い入れることを確定したもの
④	北砂三・四・五丁目地区防災生活道路整備事業における土地評価額及び北砂三・四・五丁目地区防災生活道路整備事業損失補償検討委員会にて算定された通常損失額

②実施した監査手続

- (1)財産処分に関する資料、関連する法令等を閲覧し、担当者へ質問を行った。
- (2)直近 3 か年の財産処分の中から任意で 1 件のサンプルを抽出し、処分事務手続に準拠した処理が行われていることを確認した。

③監査の結果及び意見

(1)直近3か年の財産の処分

財産の処分実績は以下のとおり。直近では売却取引のみ発生している。

No.	売却年度	旧用途	所在(概略)	地積 m ²	売却月	売却価格
1	平成 31 年度	水路敷	東砂五丁目	18.34	令和 1 年 11 月	1,823 千円
2	平成 31 年度	水路敷	南砂四丁目	24.53	令和 1 年 11 月	4,048 千円
3	平成 31 年度	水路敷	南砂四丁目	4.78	令和 1 年 11 月	789 千円
4	平成 31 年度	水路敷	亀戸三丁目	7.69	令和 2 年 3 月	794 千円
5	令和 2 年度	水路敷	北砂七丁目	4.95	令和 2 年 6 月	530 千円
6	令和 2 年度	宅地	北砂二丁目	13.13	令和 2 年 4 月	1,231 千円
7	令和 2 年度	道路敷	北砂二丁目	18.91	令和 3 年 3 月	2,766 千円
8	令和 2 年度	道路敷	北砂二丁目	22.24	令和 3 年 3 月	2,377 千円

(区より提供を受けた資料に基づく)

(2)処分事務の運用状況の確認

直近3か年の財産の処分実績から任意で 1 件の取引を抽出し、処分手続内容を確認する。

上表 No.7 の「北砂二丁目の道路敷」の売却取引について、関連資料の閲覧や担当者へのヒアリングにより、処分事務手続きが上記① 1) 処分事務の流れに基づき実施されていることを確認した。

第4 監査の結果及び意見

No.	処分事務手続	監査確認結果
1	所管部課が処分対象となる行政財産を選定し、処分にに関する起案を作成する。	所管部課である土木部管理課用地係から処分方針に関する起案がなされ、区長決裁まで受けていることを起案資料(文書番号:2 江土管第 3063号)で確認した。
2	所管部課が江東区公有財産管理運用委員会(以下、運用委員会)に付議依頼する。	本件は、「公有財産管理運用委員会規程」別表5(2)「事実上廃止された道路又は水路等を用途廃止する場合」に該当するため、運用委員会を省略し、総務部長協議を行うものである。 本件は、運用委員会への付議依頼がなく、総務部長に承認されていることを、電子決裁システム画面(起案番号:2 江土管第 4278号)で確認した。
3	運用委員会で、行政財産の用途廃止及び普通財産の処分の審議を行う。	
4	有償処分の場合、所管部課が、該当する普通財産の財産評価をとる。	本件の評価額は 1,000 万円未満であり、「江東区公有財産管理規則第 41 条ただし書きに規定する別に区長が指定するものについて(依命通達)」4 項アに該当する。よって財産価格審議会が省略され、総務部長協議が行われるものである。 財産価格審議会への付議依頼がなく、総務部長に承認されていることを、電子決裁システム画面(起案番号:2 江土管第 4278号)で確認した。
5	有償処分の場合、所管部課が処分価格を財産価格審議会に付議を依頼する。	
6	運用委員会及び財産価格審議会で可決された付議案件は、区長決裁を受ける。	本件は、運用委員会及び財産価格審議会が省略されるケースのため、区長決裁までは行われず、総務部長協議案件である。
7	契約締結や登記の嘱託が行われる。	購入者からの「払下げ申請書」および江東区からの「用途廃止・払下げ決定通知書」が取り交わされていることを確認した。 また登記完了証にて登記が行われたことも確認した。
8	取引結果が公有財産現在高報告書で所管課から管財係に年 2 回報告され、報告に基づき、管財係が財産台帳に反映している。	公有財産現在高報告書で所管課から管財係に本件の売却取引が報告されていることを確認した。なお本件は、道路関連の土地であるため、財産台

		帳とは別の道路台帳で処理されるものである。よって財産台帳上は登録がなく処理されていないことを確認した。
--	--	---

4. 行政財産の維持について

4-1. 江東区公共施設等総合管理計画

①監査対象の概要

(1)計画の目的

区では、限られた財源の中で長期的な視点を持って公共施設等の更新・長寿命化・統廃合等を計画的に実施することにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の利活用促進や最適配置等を実現するため、以下の背景や国からの計画策定要請を踏まえ、「江東区公共施設等総合管理計画」(以下、総合管理計画)を策定している。

- ・ 我が国においては、高度経済成長期以降に集中的に整備されたインフラが今後一斉に高齢化することから、「老朽化対策」が大きな課題となっています。
- ・ 国においては、こうした状況を踏まえ、国や地方公共団体等が丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定したところです。
- ・ 地方公共団体においても、こうした国の動きと歩調をあわせ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画(公共施設等総合管理計画)を策定することが国より要請されています。
- ・ 区においても、区民の日常生活や産業経済活動等で欠かすことのできない道路・橋りょう・公園等、経済成長を遂げていく中で整備した「インフラ資産」が老朽化しており、また、「公共建築物」についても、昭和 40 年代から 50 年代にかけて建設を行った学校等、その半数以上が既に建築後 30 年以上を経過しており、老朽化が進んでいる状況です。
- ・ 区においては、平成 27 年に人口 50 万人を突破し、当面は人口増加による行政需要の増大等にも対応する必要がある一方、中長期的には、人口減少や少子高齢化が進むことも想定されています。
- ・ 他方、区の財政状況を見ると、特別区税は納税義務者数の増加等により増収となっているものの、ふるさと納税の影響拡大等から楽観視できる状況ではありません。また、人口増加による行政需要の増大や東京オリンピック・パラリンピック開催準備等新たな課題も多く、公共施設等の更新や維持管理に充当できる財源は限られているため、計画的・効率的な施設の維持管理等が求められています。

(総合管理計画2ページ)

(2) 計画の位置づけ

総合管理計画は「インフラ長寿命化基本計画」及び「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の策定について」等を踏まえ、インフラ資産を含めた公共施設等について今後の基本的な方向性を示している。

また、本計画は、上位計画である「江東区長期計画」の基本理念のもと、「行財政改革計画」や「分野別計画」等との整合を図るとともに、インフラ資産を含めた公共施設等の計画的な維持管理・更新等を推進するための基本方針を示すものである。



(3) 計画期間

平成 29 年度を初年度とし、次期長期計画の計画期間を現期間と同様の 10 年とした場合の期間である、平成 41 年度までの 13 年間とします。

(4) 対象範囲

総合管理計画は、いわゆる「ハコモノ」である公共建築物だけでなく、道路、橋りょう、公園といったインフラ資産も含めた区が所有する公共施設等を対象範囲としている。

以下がその一覧である。

分類	施設類型	対象施設例
インフラ資産	道路	区道・区有通路・準用通路
	橋りょう	区道橋・横断歩道橋
	公園	公園・児童遊園
	その他	公衆便所・区民農園・自転車駐車場等
公共建築物	市民文化系施設	男女共同参画推進センター・地区集会所・文化センター・江東公会堂・区民館等
	社会教育系施設	資料館・図書館等
	スポーツ・レクリエーション施設	区民体育館・運動場・野球場・庭球場等

	ン施設	
	産業系施設	消費者センター・産業会館・商工情報センター
	学校教育系施設	小学校・中学校・校外学園等
	子育て支援施設	子ども家庭支援センター・保育園・幼稚園・認定こども園・児童館・学童クラブ・江東きッズクラブ等
	保険・福祉施設	特別養護老人ホーム・福祉会館・障害者通所支援施設・保健所・保健相談所等
	行政系施設	庁舎・出張所等
	公営住宅	区営住宅・高齢者住宅
	その他	その他

※注:インフラ資産とは、区が管理する道路・公園・橋りょう等をいう。公共建築物とは、区が所有する学校等の建築物をいう。公共施設等とは、インフラ資産と公共建築物(庁舎等の公用施設を含む)を併せた公共施設の総称をいう。

(5) 今後30年間で必要と見込まれる改修・更新費用

総合管理計画においては、個別の方針として今後 30 年間で必要と見込まれる施設の整備・改修・更新費用が提示されている。この費用は、総務省が推奨する更新費用試算ソフト(財団法人地域総合整備財団が提供)によって計算がなされている。

計算にあたっては、区の固定資産台帳を当更新費用試算ソフトに読み込ませると、資産の種類や経過年数等のデータに基づき、一定の計算ロジックを用いて更新費用を算出する仕組みである。

今後30年間で必要と見込まれる改修・更新費用

分類	施設類型	施設数	面積 (単位:㎡)	今後 30 年間の 改修・更新費用
インフラ資産	道路	1,473 路線	約 316 万	約 300 億円
	橋りょう	87 施設	約 6 万 6 千	約 280 億円
	公園	258 施設	約 103 万	約 110 億円
	その他	—	—	約 60 億円
公共建築物	市民文化系施設	51 施設	69,076	約 420 億円
	スポーツ・レクリエーション施設	22 施設	63,099	約 340 億円
	産業系施設	3 施設	1,995	約 10 億円
	学校	68 施設	468,000	約 1,890 億円
	その他教育施設	5 施設	16,732	約 80 億円
	幼保・こども園	68 施設	41,665	約 140 億円

第4 監査の結果及び意見

	幼児・児童施設	96 施設	15,597	約 70 億円
	保険・福祉施設	15 施設	47,486	約 210 億円
	行政系施設	15 施設	70,961	約 370 億円
	公営住宅	12 施設	38,760	約 150 億円
	その他	—	—	約 310 億円
	合計			4,740 億円

(総管理計画より監査人が作成)

②実施した監査手続

- (1) 所管(企画課)の担当者への質問、意見聴取及び書類の閲覧等
- (2) 関係する法令、規則、要綱、要領等を閲覧し、これらに準拠して職務が執行されているかの確認

③監査の結果及び意見

<意見事項 6> 修繕積立基金を適切に計上すべき(財政課)

総管理計画の 5 章「適正管理に関する方針」では、現状・課題について以下のように述べられている。

① 公共施設等の老朽化への対応

道路等のインフラ資産については、経済活動や区民の生活に直結するものであることから、定期的な点検や予防修繕等が必要となります。

また、今後、昭和 40 年代前半から昭和 60 年代にかけて建築された公共建築物の改修や改築が本格化し、財政負担が増大します。老朽化した公共施設等が増加することにより、真に必要とされる施設等の新規整備だけでなく、既存施設等の適切な維持管理や更新にも支障を来すことになります。(下線は監査人が加筆)

上記記載の通り、区の施設はこれから改修や改築によって、30 年間で 4,370 億円の支出が見込まれる。学校施設改築等基金や区営住宅整備基金などはあるものの、将来の負担に備えて修繕積立基金を創設し、負担に備えることを検討されたい。

第4 監査の結果及び意見

■ 特定目的基金と定額運用基金(2年度末残高)【表8】

(単位:百万円)

特定目的基金	残高	定額運用基金	残高
財政調整基金	33,854	用地取得基金	6,000
減債基金	4,689	中小企業融資基金	4,200
公共施設建設基金	63,851	国民健康保険高額療養費資金貸付基金	70
防災基金	4,848	国民健康保険出産費資金貸付基金	10
学校施設改築等基金	25,360	私立保育所等施設整備資金融資基金	100
文化・スポーツ振興基金	2	用品調達基金	15
東京オリンピック・パラリンピック基金	394	公共料金支払基金	400
みどり・温暖化対策基金	902	私立幼稚園施設整備資金融資基金	20
エコ・リサイクル基金	1,385		
地下鉄8号線建設基金	8,000		
区営住宅整備基金	1,619		
介護給付費準備基金	4,000		
合 計	148,905	合 計	10,815

※一般会計ベースでの残高を記載しています。

(令和2年度江東区財政レポートより)

＜意見事項 7＞今後30年間で必要と見込まれる改修・更新費用の精緻化を行うべき(企画課)

区は総合管理計画の中で、今後30年間で必要と見込まれる改修・更新費用を合計4,740億円と提示している。この計算にあたっては、更新費用試算ソフトが使用されているが、当該ソフトの計算ロジックと江東区の維持管理についての方針が相違するところがあり、計算結果が、概算であったとしても、妥当ではない可能性がある。

当該ソフトの計算ロジックについては、総務省のホームページに『公益財団法人日本財団の助成を受け、財団法人自治総合センターが開催した「平成22年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会」において開発されたものです。なお、本調査結果の比較分析に当たり、作業の簡素化のため総務省において一部変更を加えています。』と記載があることから、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」(以下、調査研究会報告書)の記述を参照している。

例えば、橋りょうについて調査研究会報告書では、このような前提としている。

橋りょうについては、整備した年度から法定耐用年数の60年を経た年度に更新すると仮定する。現在、構造が鋼橋であるものは鋼橋で更新するが、それ以外の構造の場合はPC(プレストレスト・コンクリート)橋として更新していくことが一般的のため、これを前提とする

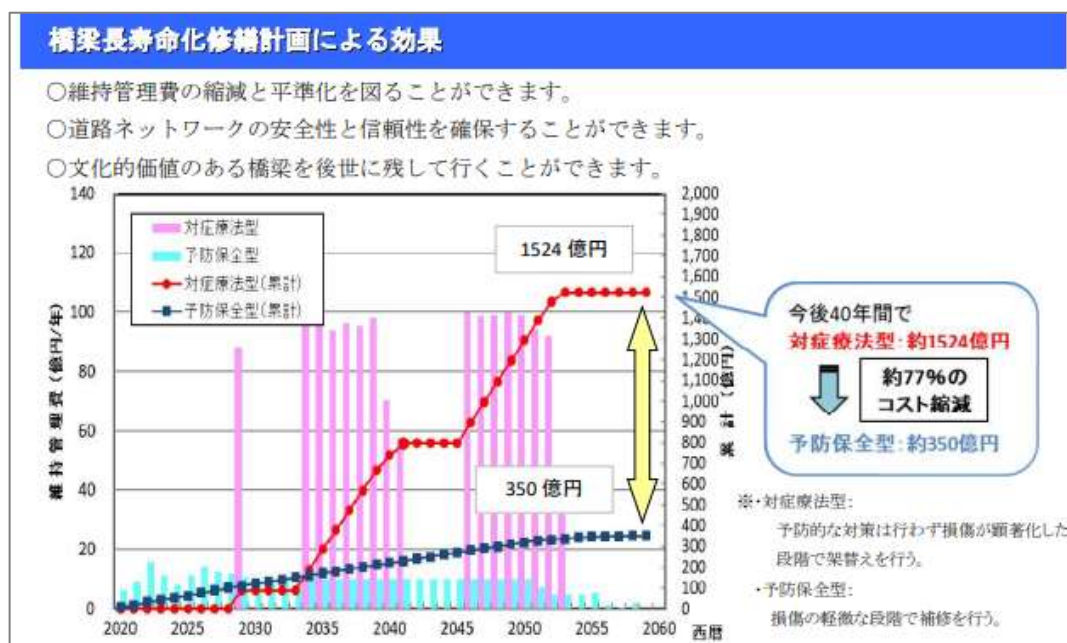
(調査研究会報告書より、下線は監査人が加筆)

上記のように、更新までの年数を60年としているが、江東区の「橋梁長寿命化修繕計画」では以下の方針を定めている。

- ・江東区は、85橋(道路橋70橋 人道橋・横断歩道橋15橋 2020年3月現在)の橋梁を管理しています。
- ・江東区は震災復興期に建設され80年以上経過した橋梁が多くあり、老朽化への対策が

必要です。

・また高度経済成長期に建設された橋梁も多く、これらが今後一斉に架替え時期を迎えます。



(江東区橋梁長寿命化修繕計画(概要版))

区には、80 年以上経過した橋りょうが多くあるが、これを対処療法ではなく、予防保全型と呼ばれる補修により、今後 40 年間で約 77%のコストを削減するとある。このコスト削減方針は、更新費用試算ソフトの前提と異なっているため、総管理計画で提示されている費用にも反映されていないこととなる。

「限られた財源の中で長期的な視点を持って公共施設等の更新・長寿命化・統廃合等を計画的に実施することにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の利活用促進や最適配置等を実現するため」という総管理計画の策定の目的に資するべく、今後 30年間で必要と見込まれる改修・更新費用の精緻化を行うべきである。

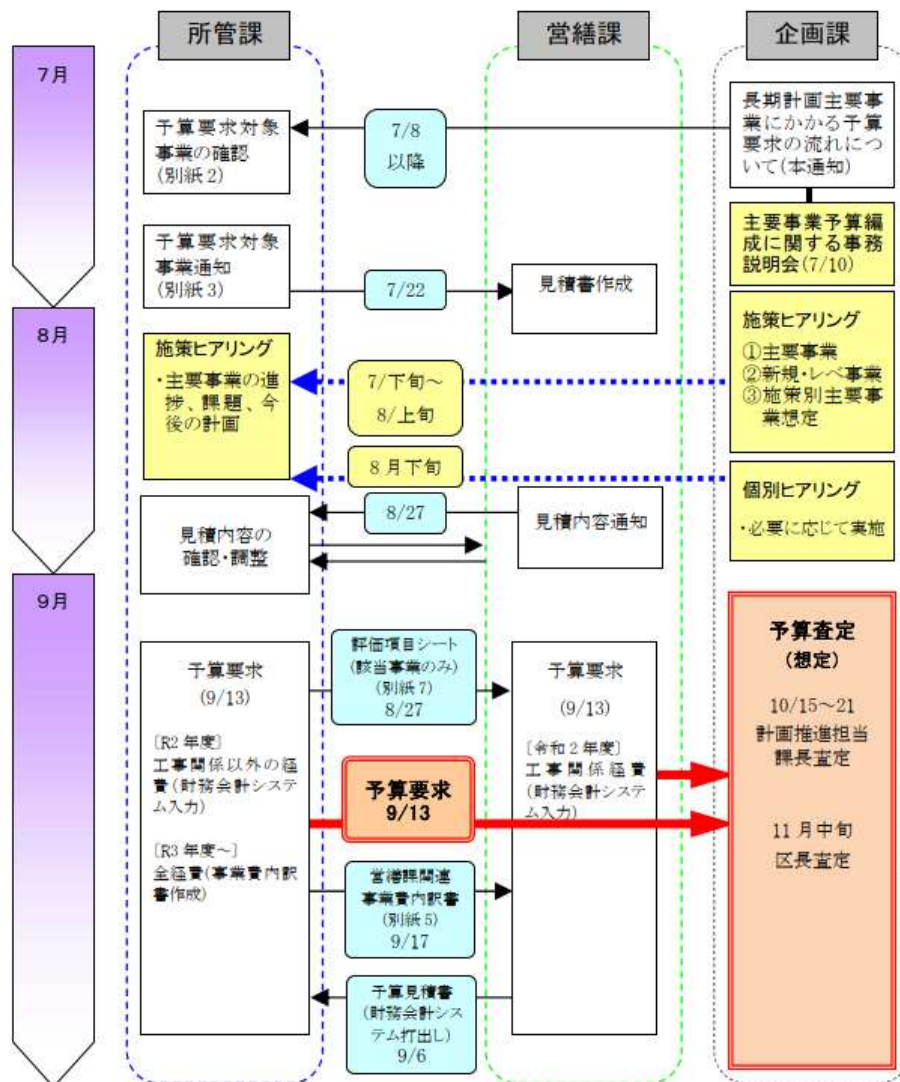
4-2. 総務部営繕課の公共施設等の維持管理業務について

①監査対象の概要

総務部営繕課が管理する公共施設等の維持管理業務について、主に予算取得・執行状況について確認した。

主要ハード事業の予算要求の流れは以下の図の通りである。

主要ハード事業の予算要求の流れ
(営繕課見積りによる場合)



②実施した監査手続

(1) 営繕課の補正予算での予算減額要求内容を確認

営繕課補正予算の i)編成手順、ii)基本方針について質問したところ、以下のような回答を得た。

「i)各事業において、既に工事や委託の発注が済んでおり、契約変更などの見込みがない場合は、契約差金等の減額補正を要求する。ただし、未契約の工事や委託が残っている事業は、補正要求は行わない。ii)補正額が 100 万円に満たない場合は、補正要求は行わない。」

令和 2 年度にかかる江東区の一般会計補正予算(第 1 号～9 号)可決は以下の通り。このうち、営繕課で予算要求(減額)の依頼を行ったのは、8 号補正予算である。

第4 監査の結果及び意見

	議会	日付
第1号	令和2年第1回定例会	3月30日
第2号	令和2年第1回臨時会	5月25日
第3号	令和2年第1回臨時会	5月25日
第4号	令和2年第2回定例会	6月30日
第5号	令和2年第3回定例会	10月23日
第6号	令和2年第4回定例会	12月15日
第7号	令和2年第4回定例会	12月21日
第8号	令和3年第1回定例会	3月15日
第9号	令和3年第1回定例会	3月30日

上記にもとづき、歳出予算内示書(補正予算8号によるもの)の内容を抽出確認し、補正額の金額の多寡や理由を確認した。抽出基準は営繕課に配当された予算のうち、原則、補正前予算金額から20%以上減額され、減額幅が3,000千円以上のものである。

③監査の結果及び意見

次表は抽出金額に該当した案件の総括表である。

(単位：千

円)

	補正前予算	補正内示額	減額金額	減額率
①予算金額適正、購入価格低	120,836	85,698	35,138	29.1%
②予算金額過大	0	0	0	
③仕様の変更	1,014,325	754,450	259,875	25.6%
④事業の中止	0	0	0	
⑤事業の遅れ	0	0	0	
⑥その他	907,230	597,298	309,932	34.2%
	2,042,391	1,437,446	604,945	29.6%

＜意見事項 8＞ 営繕課の工事費予算に対して補正予算による予算返戻の割合が大きい(営繕課)

抽出対象の全体金額 2,042,391 千円に対して、減額補正金額が 604,945 千円(29.6%)に達している。

減額補正が発生した理由として、仕様変更の理由によるものが多いとされる。仕様変更の全てが当たるわけではないが、工事発注前に区職員による詳細設計を行い、実際の作業量・作業範囲が決まる工事物件も含まれる。特に高額工事案件で仕様変更(工事発注量の変動)が見込まれるものについては、予算要求前に予め詳細設計等を行い、作業量・作業範囲のより正確な見積を行い、予算要求を行うことが望ましい。

①監査対象の概要

所属別事業別歳出一覧表

②実施した監査手続

所属別事業別歳出一覧表より、予算残額が 1,000,000 円以上のものを抽出し、予算執行残の理由を確認した。

③監査の結果及び意見

(単位:円)

事業名	科目名称	予算額	配当額	累計	対予算残額	執行率	回答
営繕事務	一般委託費	7,463,000	7,463,000	5,735,070	1,727,930	76.8	「アスベスト等分析調査委託」であり、工事や設計委託期間中、必要に応じてアスベスト調査や空気質測定などを行うため予算を残しています。
介護保険施設管理	資産新設改良費	44,880,000	44,880,000	35,673,000	9,207,000	79.5	補正予算要求時点で未契約の工事が残っていたため。
スポーツ施設管理運営	資産新設改良費	137,390,000	137,390,000	133,564,200	3,825,800	97.2	補正予算要求時点で未契約の工事が残っていたため。

予算執行残(年度期末が迫っているときに、年度予算の未執行金額が残りそうな場合)があるときの江東区の原則的な対処方法を財政課に質問したところ、"第一回定例会での補正予算(最終補正)の編成期間中であれば補正減をしますが、その後の執行残は決算後、不用額として翌年度会計へ繰越します。なお、工事等が遅延となり年度内の執行が困難となった際などは繰越明許費の設定や事故繰越をすることもあります。明文化した基準等は設けておりません。"と回答を得た。

＜意見事項 9＞予算不用額の早期見極めと減額補正基準の明確化(営繕課)

予算の未執行金額(特に不用額)については、当初予算編成時の精度を上げる必要があるほか、予算執行に係る相互牽制の観点からも、多額の不用額が想定される場合には、決算見込みがある程度確定した後、速やかに減額補正すべきと考えられる。

＜意見事項 10＞工事履歴の一元管理(営繕課)

公共建築物や工事履歴等の情報管理に関するシステム化の状況を確認したところ、営繕課・学校施設課の工事履歴等は、営繕支援システムに登録されている。ただしこの工事履歴は営繕課・学校施設課が手配をした工事のみ登録されており、所管課が自ら手配した小破修理や修繕の履歴は登録されていないとのことである。

工事規模の問題もあると思われるが、施設の修繕・改修・更新に関する記録は一元管理の上、所管部署においても修繕・改修・更新計画立案や点検の際にいつでも参照できるようにするなど、情報にアクセスしやすくすることが考えられる。

①監査対象の概要

土木部の補正予算

②実施した監査手続

(1) 土木部の補正予算での予算減額要求内容を確認

歳出予算内示書(補正予算 8 号)の内容を確認し、補正額の金額の多寡や理由を確認した。抽出基準は土木部に配当された予算のうち、原則、補正前予算金額から 20%以上減額され、減額幅が 3,000 千円以上のものである。

③監査の結果及び意見

次表は抽出金額に該当した案件の総括表である。

(単位:千円)

	補正前予算	補正内示額	減額	減額率
①予算金額適正、購入価格低	61,439	46,231	15,208	24.8%
②予算金額過大	0	0	0	
③仕様の変更	0	0	0	
④事業の中止	230,442	22,042	208,400	90.4%
⑤事業の遅れ	136,192	5,021	131,171	96.3%
⑥その他	2,716,746	1,838,998	877,748	32.3%
合計	3,144,819	1,912,292	1,232,527	39.2%

＜意見事項 11＞工事費予算に対して補正予算による予算返戻の割合が大きい(管理課)

抽出対象の全体金額 3,144,819 千円に対して、補正減額金額が 1,232,527 千円(39.2%)に達している。減額補正が発生した理由として、⑥その他として、コロナウイルス感染拡大に伴う見直し 682,998 千円、落札比率による契約差金 242,864 千円(予定価格と落札金額との間で多額の差額が発生)が多くなっている。コロナ禍により入札への様々な影響が出ているとは思われるものの、入札不調により多額の予算が未執行のまま残ったのか、あるいは予算金額が多すぎたのか、区別して原因分析を行う必要がある。

所属別事業別歳出一覧表より、予算残額が 1,000,000 円以上のものを抽出し、予算執行残の理由を確認した。

次表は抽出金額に該当した案件の総括表である。

(単位:

円)

所属名称	予算額	執行額	対予算残額	執行率
管理課 用地係	3,000,000	1,199,275	1,800,725	40.0%
管理課 境界確定係	3,993,000	2,458,500	1,534,500	61.6%
管理課 CIG推進係	13,550,000	9,453,412	4,096,588	69.8%

第4 監査の結果及び意見

道路課 工務係	106,035,000	82,268,844	23,766,156	77.6%
道路課 工事係	842,311,150	772,812,966	69,498,184	91.7%
道路課 橋梁係	363,626,000	354,594,370	9,031,630	97.5%
道路課 道路占用係	16,731,000	15,004,000	1,727,000	89.7%
道路課 計画担当	22,200,000	19,008,000	3,192,000	85.6%
河川公園課 工務係	13,342,000	7,619,946	5,722,054	57.1%
河川公園課 工事係	966,527,600	913,180,686	53,346,914	94.5%
河川公園課 計画調整係	4,798,000	2,750,000	2,048,000	57.3%
施設保全課 庶務係	446,721,000	420,514,304	26,206,696	94.1%
施設保全課 照明・設備係	1,160,656,000	1,084,546,072	76,109,928	93.4%
施設保全課 道路保全係	178,633,800	176,017,672	2,616,128	98.5%
施設保全課 水辺と緑の事務所	1,417,587,000	1,309,418,036	108,168,964	92.4%
交通対策課 交通係	113,000,000	111,417,000	1,583,000	98.6%
交通対策課 自転車対策係	43,540,000	29,954,677	13,585,323	68.8%
総計	5,716,251,550	5,312,217,760	404,033,790	92.9%

＜意見事項 12＞ 予算不要額の早期の見極めと速やかな減額補正(財政課)

予算の未執行金額(特に不用額)については、当初予算編成時の精度を上げる必要があるほか、予算執行に係る相互牽制の観点からも、多額の不用額が想定される場合には、決算見込みがある程度確定した後、速やかに減額補正すべきと考えられる。

4-3. 学校施設維持管理について

①監査対象の概要

江東区では、小中学校の適正な維持管理のため、児童・生徒数の増加にあわせた校舎等の増設とともに、「江東区立小中学校の改築・改修に関する基本的な考え方」(平成 24 年 11 月江東区立小中学校改築・改修検討委員会)に基づき、校舎等の改築や長寿命化改修を進め、学校施設の整備を図っている。

また、「江東区公共施設等総合管理計画」(平成 29 年 3 月策定)に基づく学校施設の個別施設計画として、「江東区学校施設長寿命化計画」(令和 2 年 3 月 江東区教育委員会事務局 学校施設課)が策定され、「江東区立小中学校の改築・改修に関する基本的な考え方」を補完している。

「江東区立小中学校の改築・改修の考え方」では、校舎の改築・改修の実施年数の目安を下記のとおりとしている。

	大規模改修	改築
旧耐震建物 (昭和 56 年の建築基準法 改正以前の建物)	25 年	50 年

新耐震建物 (昭和 56 年の建築基準法 改正後の建物)	25 年・45 年	65 年
------------------------------------	-----------	------

一方、令和 2 年 3 月に策定された「江東区学校施設長寿命化計画」では、「江東区立小中学校の改築・改修の考え方」の改築(建替)中心の整備を受け、長寿命化できるものは長寿命化し、適正な改修・改築を進めるとともに、これに要するコスト縮減と平準化を図ることを目的として策定されている。長寿命化とは、老朽化した建物について、物理的な不具合を直し建物の耐久性を高めることに加え、建物の機能や性能を現在の学校が求められている水準まで引き上げることである。

長寿命化改修により、80 年以上の長期間にわたって建物を使用することを目指す。

	目標使用年数	大規模改修の周期	長寿命化改修の周期
校舎 体育館 園舎	85 年	築 25、65 年目	築 45 年目

「江東区学校施設長寿命化計画」で、「江東区立小中学校の改築・改修の考え方」の従来の改築・改修周期を続けた場合の維持・管理コストと長寿命化改修を取り入れた場合の維持・管理コストを試算して比較している。

区の試算によると、従来型の改修・改築を今後も続けた場合、今後 40 年間のコストは 3,595 億円(89.9 億円/年)である。長寿命化により旧耐震基準及び新耐震基準の建物は 85 年で建替えるとした場合、今後 40 年間の維持・更新コストは 3,136 億円(78.4 億円/年)となり、従来の整備と比較して、長寿命化により今後の財政負担が軽減されるとしている。

江東区においては、今後は改築中心から長寿命化改修による建物の長寿命化に切り替え、部位改修を併用した整備を進めていくこととしている。

今後 10 年間の整備計画(江東区長期計画)では、施設関連経費は年平均 91.7 億円/年としている。

＜意見事項 13＞長期計画の見直し時に維持管理コストを考慮する必要性(学校施設課)

「江東区学校施設長寿命化計画」では、長寿命化しない場合の試算において、改修工事にかかる投資額以外の維持管理費について一定額として計算しており、長寿命化を実施することによるランニングコストへの影響について記載がない。

これに関して区に質問したところ、上記のシミュレーションは従来型と長寿命化した場合の 40 年間のコスト比較をしているもので、工事そのものにかかるコストの検討が目的であり、工事費に比較して経費の影響は小さいことから、経常にかかる経費(光熱水費、施設整備費等)は一定額としている、との回答を得た。

通常、長寿命化により新たな機能強化を維持するために維持管理費が増加する場合と、省エネ効果による電気代等が減少する場合との両方が考えられる。今後、長期計画の見直しの際には、こうした維持管理コストの影響も考慮したトータルコストでの比較検証を検討いただきたい。

5. 台帳管理について

①監査対象の概要

(1) 公有財産台帳とは

現行制度上、各地方自治体では、「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号)に規定する公有財産を管理するための公有財産台帳や個別法に基づく道路台帳等の各種台帳を備えることとなっているが、これらの台帳は、主に数量面を中心とした財産の運用管理、現状把握を目的としている。江東区では、財産の管理事務の総轄は総務部長が行い、江東区公有財産管理規程第 17 条(台帳等の作成)の定めに従い、土地、建物、工作物、立木、用益物権(地上権、地役権等)の台帳を備え、部長及び教育委員会からの報告に基づき補正している。

行政財産の管理は各所管課の部長等が行い、部長及び教育委員会は、その所管に属する財産につき、毎年 3 月 31 日現在における公有財産現在額報告書を作成し、翌年度の 4 月 30 日までに総務部長に送付する。また総務部長は各部等から送付を受けた報告書に基づき、江東区公有財産総括表を作成し、区長に提出し、合わせて会計管理者に送付する(江東区公有財産管理規則第 21 条)。また、区は江東区公有財産総括表及びその明細からなる「江東区財産に関する調書資料」を作成し、本庁舎の情報コーナーに備えるなどして縦覧に供している。従って、公有財産台帳は、江東区財産に関する報告の原簿であり、台帳の管理を適切に行うことは、区が保有する財産を管理する上で非常に重要である。

(2) 公有財産台帳の調製

区は平成 24 年度から財務会計システム内に公有財産管理システムを構築し、財産台帳として総務部経理課が管理している。経理課管財係が年 2 回、江東区公有財産管理規則第 4 条第 2 項に基づき所管課に対して財産の異動・増減調査を実施し、調査結果を公有財産管理システムに入力する。

各所轄課へ報告を求める項目は以下の通りである。

財産区分	報告内容
土地	引受、引渡、所管換、買入、測量等により数量(面積)に増減のあったもの。
建物	① 報告対象期間中に完成し、検査を受けた新設の施設 (リース契約終了に伴い、区有となった建物を含む) ② 面積に増減のあった施設 ③ 改修・改築のあった施設(検査日が報告対象期間に属する場合が対象)
工作物	① 新設で一点(式)50 万円以上のもの ② 財産台帳に登録されている工作物で撤去されたもの ③ 塀、かこい等で一部撤去や増設のあったもの
立木	① 新植で 1 本 3 万円以上の中高木 ② 財産台帳に登録されている立木で、移植、枯失、伐採のあったもの

用益物権、有価証券、出資による権利	価格に増減のあったもの
無体財産権	評価額が 50 万円以上のもの
登録している財産で名称変更や所管変更(組織改正含む)のあったもの	

また、経理課管財係は江東区公有財産管理規則第 19 条に基づき、以下の財産の台帳価格の改定を実施し、財産台帳へ反映させる。

財産区分	台帳価格の改定内容
土地	3 年毎に、路線価(固定資産税算出用)に基づき価格改定
建物	財団法人建設物価調査会発表の建築費指数を用いて償却率及び減価償却額を算出し価格改定
工作物	減価償却率を用いて価格改定
立木	価格改定を行わない

(3) 固定資産台帳との関係

総務省が公表している「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」(以下「手引き」)では、固定資産台帳とは、固定資産を、その取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿で、所有するすべての固定資産(道路、公園、学校、公民館等)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ものであり、財務書類作成の基礎となる補助簿の役割を果たすとともに地方公共団体の保有する財産(固定資産)の適切な管理及び有効活用に役立つ、と明示されている。区では、平成 28 年度決算より、総務省から公表された「今後の新地方公会計の推進に関する報告書」(平成 26 年 4 月 30 日公表)で示された統一的な財務書類等の作成基準(以下「統一的な基準」)に基づいた財務書類の作成・公表を行っており、それに伴い、「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」に基づく固定資産台帳を作成している。

【参考情報】

総務省「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」による固定資産台帳と公有財産台帳の主な相違点(注は監査人が記載)

	公有財産台帳	固定資産台帳
管理の主眼	財産の保全、維持、使用、収益等を通じた現物管理	会計と連動した現物管理
対象資産の範囲	建物・土地・備品等が中心(道路、河川など同台帳上に整備されていない資産もある)	すべての固定資産
資本的支出と修繕費	明確な区分なし(注 1)	区分あり
付随費用	明確な区分なし(注 2)	区分あり
金額情報	なし(原則)(注 3)	あり
減価償却	なし(注 4)	あり

第4 監査の結果及び意見

- (注1) 区の公有財産台帳には、改修・改築のあった施設に関して、改修経費の額によらず、資産価値または耐久性が向上した場合は財産価格の増加(すなわち資本的支出)が台帳に反映される。
- (注2) 区の公有財産台帳には、付随費用を含めた価格が掲載されている。
- (注3) 区の公有財産台帳には、価格情報が掲載されている。
- (注4) 区の公有財産台帳には、江東区公有財産管理規則第 19 条に基づく価格改定が反映される。

江東区における公有財産台帳と固定資産台帳の主な相違点

	公有財産台帳	固定資産台帳
管轄	総務部経理課	政策経営部財政課
使用用途	区長及び議会への報告	財政レポート作成
台帳管理に関連する主な規程等	・江東区公有財産管理運用委員会規程(昭和 45 年 4 月 1 日訓令甲第 6 号) ・江東区公有財産管理規則(昭和 39 年 3 月 30 日規則第 12 号) ・江東区公有財産管理規則第 41 条ただし書きに規定する別に区長が指定するものについて(依命通達)(平成 18 年 3 月 20 日江総経第 487 号) ・江東区財産価格審議会要綱(昭和 54 年 12 月 1 日江総経第 363 号)	・総務省から公表された「統一的な基準による地方公会計マニュアル」で示される「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」(平成 26 年 9 月 30 日取りまとめ) ・固定資産台帳の更新方針(毎年度、財政課より各部署へ提示)
管理システム	財務会計システム内の公有財産管理支援システム (物品は備品管理支援システムで会計管理室が管理)	財務会計システム内の資産管理支援システム及び備品管理支援システム
財産の異動等の情報取得と台帳への入力	年 2 回、公有財産異動・増減調査を実施する。以下の報告を各部から受け、調査結果を管財係の担当者が所要の台帳に入力する。 上半期:異動調査(公有財産の異動にかかると報告について)) 下半期:異動調査及び公有財産現在高報告書	年 1 回、政策経営部財政課からの「固定資産台帳情報の更新について(依頼)」に基づき、各部署が資産管理システムへ直接入力する。
異動等の情報取得の対象	① 土地 ② 建物 ③ 工作物 ④ 立木 ⑤ 用益物権、有価証券、出資による権利 ⑥ 無体財産権 (総務部「公有財産現在高報告書の提出について(依頼)」より抜粋)	① インフラ資産(道路、橋梁、架線等) ② ソフトウェア(いわゆる「～システム」) ③ リース資産 ④ 建設仮勘定 (財政課「固定資産台帳情報の更新について(依頼)」より抜粋)

第4 監査の結果及び意見

財産調査の立ち会い等	実施しない(各部署で実施)	実施しない(各部署で実施)																																						
公有財産台帳と固定資産台帳の整合性チェック	実施しない	共有部分(土地、建物、工作物、立木、物品)についてシステム上で連携している																																						
表示区分	<table><tr><td rowspan="14">公有財産</td><td rowspan="5">行政財産</td><td>土地</td></tr><tr><td>建物</td></tr><tr><td>工作物</td></tr><tr><td>立木</td></tr><tr><td>物権</td></tr><tr><td rowspan="8">普通財産</td><td>土地</td></tr><tr><td>建物</td></tr><tr><td>工作物</td></tr><tr><td>立木</td></tr><tr><td>権利変更に基づく権利</td></tr><tr><td>有価証券</td></tr><tr><td>出資による権利</td></tr><tr><td>無体財産</td></tr><tr><td colspan="2">物品</td></tr><tr><td colspan="2">債権</td></tr><tr><td colspan="2">基金</td></tr></table>	公有財産	行政財産	土地	建物	工作物	立木	物権	普通財産	土地	建物	工作物	立木	権利変更に基づく権利	有価証券	出資による権利	無体財産	物品		債権		基金		<table><tr><td rowspan="5">事業用資産</td><td>土地</td></tr><tr><td>立木竹</td></tr><tr><td>建物</td></tr><tr><td>工作物</td></tr><tr><td>建設仮勘定</td></tr><tr><td rowspan="4">インフラ資産</td><td>土地</td></tr><tr><td>建物</td></tr><tr><td>工作物</td></tr><tr><td>建設仮勘定</td></tr><tr><td colspan="2">物品</td></tr><tr><td rowspan="2">無形固定資産</td><td>ソフトウェア</td></tr><tr><td>その他</td></tr></table> 『江東区財政レポート』(5)固定資産の状況より	事業用資産	土地	立木竹	建物	工作物	建設仮勘定	インフラ資産	土地	建物	工作物	建設仮勘定	物品		無形固定資産	ソフトウェア	その他
公有財産	行政財産			土地																																				
				建物																																				
				工作物																																				
				立木																																				
			物権																																					
	普通財産		土地																																					
			建物																																					
			工作物																																					
			立木																																					
			権利変更に基づく権利																																					
			有価証券																																					
			出資による権利																																					
			無体財産																																					
	物品																																							
債権																																								
基金																																								
事業用資産	土地																																							
	立木竹																																							
	建物																																							
	工作物																																							
	建設仮勘定																																							
インフラ資産	土地																																							
	建物																																							
	工作物																																							
	建設仮勘定																																							
物品																																								
無形固定資産	ソフトウェア																																							
	その他																																							

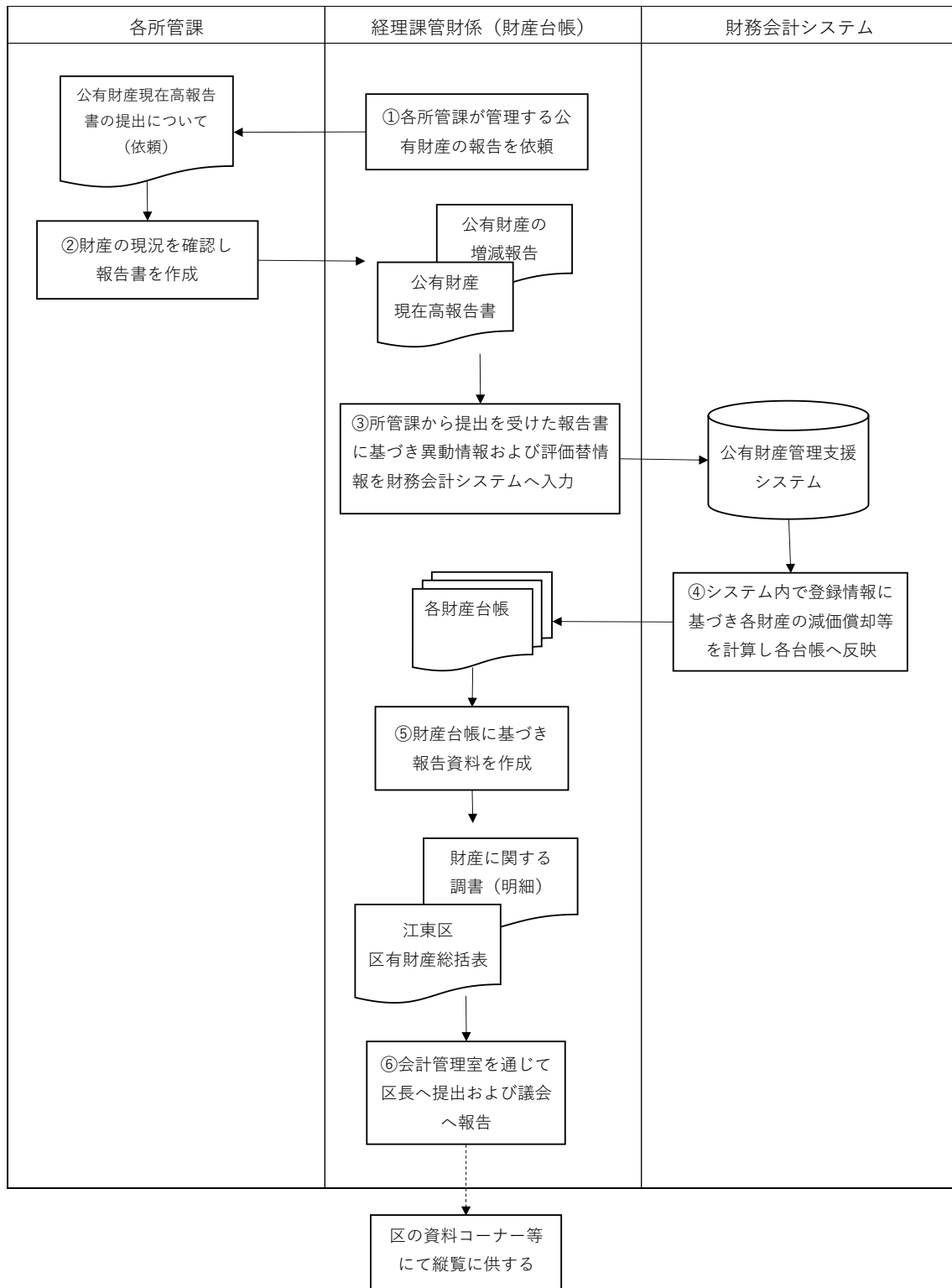
②実施した監査手続

- (1) 公有財産の管理及び処分を総括する総務部経理課において、公有財産台帳及び詳細な資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。
- (2) 関連する法令・要綱等を入手して内容の検討を行った。
- (3) 「統一的な基準」に基づき作成された固定資産台帳及び詳細な資料を入手し閲覧・検討及び担当者への質問等を行い、必要に応じて公有財産台帳との整合性を確かめた。

③監査の結果及び意見

- (1) 公有財産台帳の作成フロー
公有財産台帳の作成フローは次の通りである。

第4 監査の結果及び意見



上記フロー図に示す通り、区では公有財産台帳の異動は各所管課が作成した「異動報告書」をもとに、総務部経理課がシステムに入力することで公有財産台帳記録に反映される。決算年度末現在高は、前年度末現在高に決算年度中増減高を加減することで算出してい

るため、各年度において異動報告書が正確に作成されることが公有財産台帳記録の適性を確保するために必要である。しかし監査の過程で、台帳計上もれの可能性のある物件が検出されていること及び公有財産台帳との照合が困難な物件が認められることから、台帳記録の適切性を確保する手続きが十分に整備、運用されていないと考えられる。

＜意見事項 14＞財産の現況調査に係る手続きを定める必要性(経理課)

公有財産台帳の作成フローの①のステップに示す通り、総務部経理課管財係では、上期と下期の年 2 回、財産の増減異動にかかる報告を各所管課に求めている。上期は異動等の調査を実施し、下期は異動調査に加え「公有財産現在高報告書」の提出を求め、各所管課が管理する公有財産について、現況を確認した上で報告するよう依頼している。しかし、上記フロー図の②のステップにおける現況の確認は各所管課に任せ具体的な手続きは定められていないため、実地調査の手順や財産の利用状況等の判断が所管によって異なることが危惧される。そのため、公有財産台帳に記載される財産の実在性、網羅性及び活用状況の情報の正確性を把握するための補完的な手続きが望まれるが、各所管課の管理下にあるすべての財産を総務部等が実地検証することは現実的ではなく、各所管課の報告に依拠できる仕組み作りが必要である。

公有財産台帳管理の主眼である財産の保全、維持、使用、収益等を通じた現物管理を達成するためには、まず正確な現況の把握が不可欠であり、その精度を全庁的に一定の水準に保つためには、財産の現況を確認する作業及び休眠状態の判断基準等を含めたマニュアル等を作成し、かつそれが適切に周知徹底及び適切に運用されることが望まれる。

＜意見事項 15＞台帳と現物の関連性を明確にする必要性(経理課)

区では、財産の取得を各所管課からの異動報告により把握し、経理部管財係が財務システムで各台帳に登録するが、登録に当たっては必ずしも現物の設置場所が特定できるようにはなっておらず、また管理ラベルの貼付がされていない財産もあり、台帳と現物の関連性が明確ではない。そのため、監査の過程で台帳上の財産の現物の所在が確認できず、台帳と現物の照合が困難になっている財産が複数検出された。財産を取得し、台帳に登録をする際には財産台帳の管理番号をラベルとして貼付する、またはラベル貼付が困難な財産等に関しては写真を撮影して台帳番号と紐付けておく等の方法が考えられる。適切な財産管理のためには、台帳上の財産と現物の整合性を確保する必要があるため、区としてルールを定めて継続的に運用していく必要がある。

＜意見事項 16＞財産の異動情報及び残高に対する各所管の責任明確化(経理課)

区では、上述の通り各所管から受ける財産の異動報告に基づき、財務会計システムへ入力を行い、前年度末の数値に異動報告を反映させて年度末の財産を把握する仕組みを採用している。また、各所管から提供を受ける「公有財産残高報告書」は表計算ソフトにより作成され、異動情報を入力することで期末残高が自動的に算出される形式となっており、各所管の残高数値に対する意識付けや責任感が希薄になる可能性が懸念される。

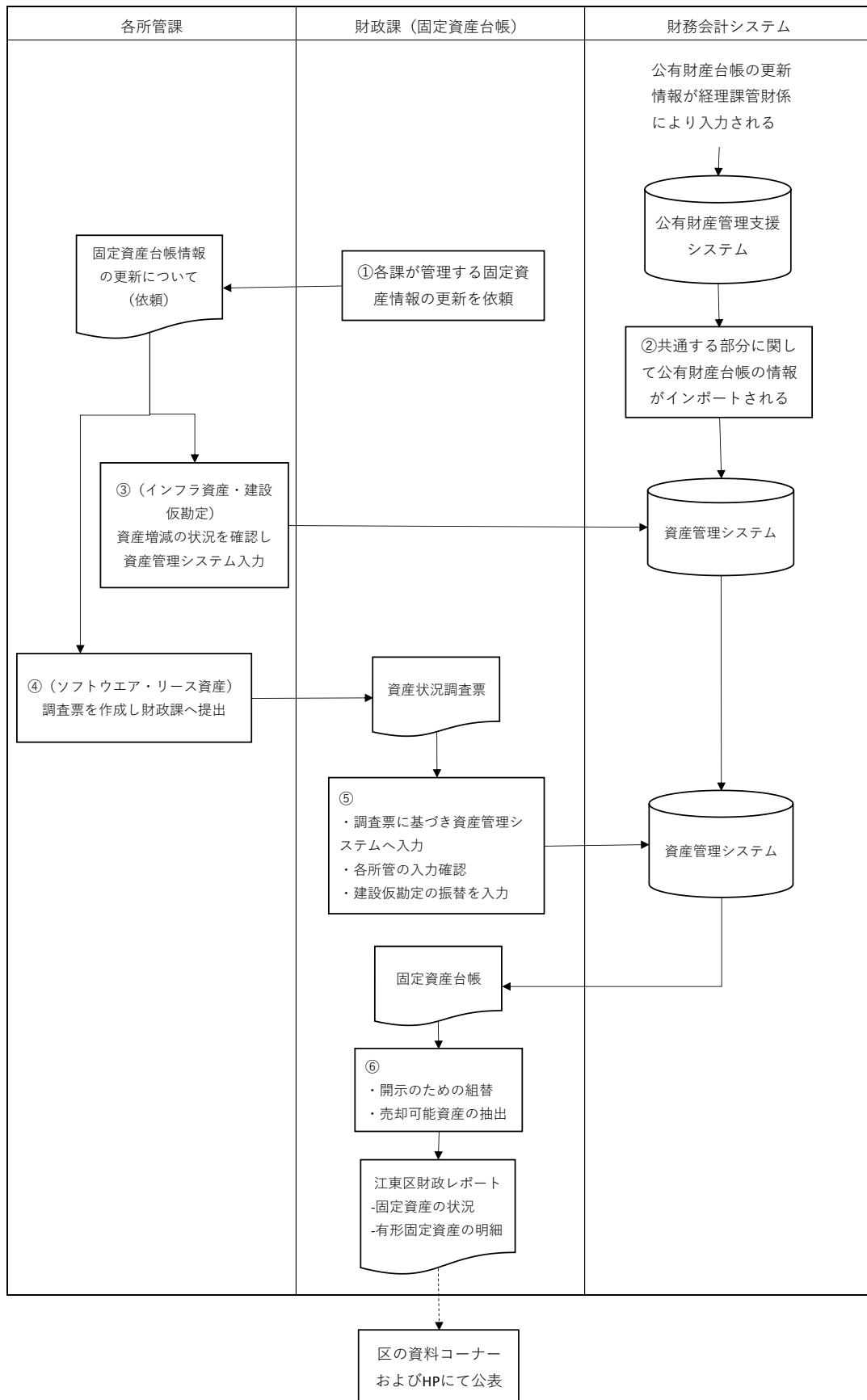
各所管からの報告に関して、異動情報(フロー)だけではなく、残高(ストック)の正確性に

対する意識付けを促すために、現況確認を行った担当者の上長の承認や、現地調査報告書等、財産残高に対する根拠資料の提出を求めることも検討されたい。

(2) 固定資産台帳の作成フロー

固定資産台帳の作成フローは以下の通りである。

第4 監査の結果及び意見



上記フローの通り、固定資産台帳は財務会計システムの資産管理システムで管理される。固定資産台帳は、財務会計システム内の公有財産管理支援システム及び備品管理システムと連携しており、それ以外で固定資産台帳が対象とする資産について上記フロー①の通り所管課へ固定資産台帳情報の更新を年 1 回依頼する。情報は、各所管が直接、資産管理システムに入力することで更新される。対象資産と入力所管は以下の通りである。

資産種別		入力所管
インフラ資産(道路、橋梁、河川等)		土木部各課
ソフトウェア		会計管理室
リース資産	建物	経理課
	物品	会計管理室
建設仮勘定		各工事所管課(営繕課、土木部各課、学校施設課)

なお、ソフトウェア及びリース資産については、所管課による資産管理システムへの直接入力ではなく、各所管課で調査票に増減情報を記入し、とりまとめの上、固定資産台帳を管轄する政策経営部財政課へ提出される。

＜意見事項 17＞固定資産台帳作成手続きに係る統制の必要性(財政課)

固定資産台帳は、各所管課が直接、資産管理システムに入力することで更新される。また、固定資産の実地調査は各所管課に任せられ、固定資産台帳を管理する財政課において資産の実在性及び網羅性の確認は行わないため、各所管課がそれぞれに保有する資産の異動情報を正確にシステムに入力することが適切な固定資産台帳の維持管理に非常に重要である。

財政課は、所管課がシステムに入力する期間を毎年 4 月 1 日から 5 月 31 日の間に区切り、かつ固定資産台帳情報の更新を依頼する文書の中で資産ごとに入力を担当する所管課を明示し、重複入力等が発生しないよう留意している。しかし、入力作業にあたってはエビデンス(契約書、請求書、廃棄証明等)の提出、上長による承認等も求められていないことから、異動情報入力の正確性が担保されているとはいいがたい。現状の固定資産台帳作成フローでは、所管課による誤入力が看過されると、誤った資産情報が固定資産台帳に記録され続ける可能性が非常に高く、区の財政状態及び経営成績を適切に把握し財政レポートを作成するための基礎数値として固定資産台帳に依拠することが困難になる。固定資産台帳の正確性を確保するために異動情報の入力漏れや誤入力を防止、発見するための統制(実地調査、根拠資料との突合証跡、担当者間のダブルチェック、上長の承認等)を設けることが望ましい。

＜意見事項 18＞固定資産台帳を縦覧に供する必要性(財政課)

区では現在、上記フロー図の⑥に示す通り、固定資産台帳に基づき「固定資産の状況」「有形固定資産の明細」等を作成し、区の財政レポートに掲載して公表しているが、固定資産台帳の公表は行っていない。固定資産台帳については「統一的な基準による地方公会

計マニュアル」において以下の通り示されており、積極的な公表が望まれる。

- 固定資産台帳は、公表を前提とすること
- 未利用資産の有効活用の観点から、少なくとも一定の項目については公表することが重要であること
- 財務諸表等の利用者が PC に取り込み、加工できるようにエクセル形式等の編集可能なデータ形式で公表すること

【参考情報】

「統一的な基準による地方公会計マニュアル」(平成 28 年 5 月改訂総務省)に定める「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」II 5.より抜粋

今後、すべての地方公共団体に適用する統一的な基準による財務書類等の作成にあたっては、自団体の資産の状況を正しく把握することや、他団体との比較可能性を確保することが重要になることから、各地方公共団体の財政状況を表す財務書類の作成に必要な情報を備えた補助簿として固定資産台帳を整備する必要があります。また、将来世代と現世代の負担公平性に関する情報や施設別・事業別等のセグメント別の財務情報をあわせて示すこと等により、個別の行政評価や予算編成、公共施設の老朽化対策等に係る資産管理等といった活用につなげるためにも、同台帳の整備は重要であり、民間事業者による PPP/PFI 事業への参入促進にもつながると考えられます。上記の観点等から、固定資産台帳については、公表を前提とすることとします。

「統一的な基準による地方公会計マニュアル(令和元年 8 月改訂)Q&A

3. 資産評価及び固定資産台帳の手引き」より抜粋

質問	回答
固定資産台帳については、公表を前提とすることとされていますが、全ての項目を公表する必要があるでしょうか。	原則として、全ての項目についてエクセル形式等の編集可能なデータ形式で公表することとします。ただし、HP 上で公表する際に、データ容量の都合上、全ての項目を編集可能なデータ形式で公表することが困難である場合には、未利用資産の有効活用の観点から、最低限、事業用資産及びインフラ資産について、「所在地」「件名(施設名)」「取得年月日」「取得価額等」「増減異動後簿価(期末簿価)」「用途」「売却可能区分」「時価等」「数量((延べ床)面積)」「減価償却累計額」「財産区分(行政財産・普通財産)」を公表することも考えられます。なお、その場合であっても、固定資産台帳の全ての項目が記載された冊子等を地方公共団体の窓口等に備えておくなど、希望者が固定資産台帳の情報を閲覧できるよう工夫することが必要です

さらに、東京都総務局の HP において、以下の通り都内市区町村固定資産台帳の公表ホームページリンク集が掲載されており、各区の積極的な公開を促している。

行政部トップ>区市町村行政>東京都区市町村の財政情報について>都内市区町村固定資産台帳公表ホームページリンク集
都内市区町村固定資産台帳公表ホームページリンク集

各区市町村の名前をクリックすると、その団体の固定資産台帳の公表ページへジャンプします。

千代田区	中央区	港区	新宿区	文京区
台東区	墨田区	江東区	品川区	目黒区
大田区	世田谷区	渋谷区	中野区	杉並区
豊島区	北区	荒川区	板橋区	練馬区
足立区	葛飾区	江戸川区		

八王子市	立川市	武蔵野市	三鷹市	青梅市
府中市	昭島市	調布市	町田市	小金井市
小平市	日野市	東村山市	国分寺市	国立市
福生市	狛江市	東大和市	清瀬市	東久留米市
武蔵村山市	多摩市	稲城市	羽村市	あきる野市
西東京市	瑞穂町	日の出町	橋原村	奥多摩町
大島町	利根村	新島村	神津島村	三宅村
御蔵島村	八丈町	青ヶ島村	小笠原村	

監査人が各区のホームページを検索したところ、上記のページにおいてリンクが貼られていなかったものの、台東区、世田谷区、荒川区、江戸川区においても固定資産台帳を表計算ソフト形式で公表しており、監査人の調査時点(令和3年10月)で、非公表となっている自治体は23区の中では江東区を含めた8区のみとなっている。

＜意見事項 19＞ 公有財産台帳と固定資産台帳の一元管理の検討(財政課・経理課)

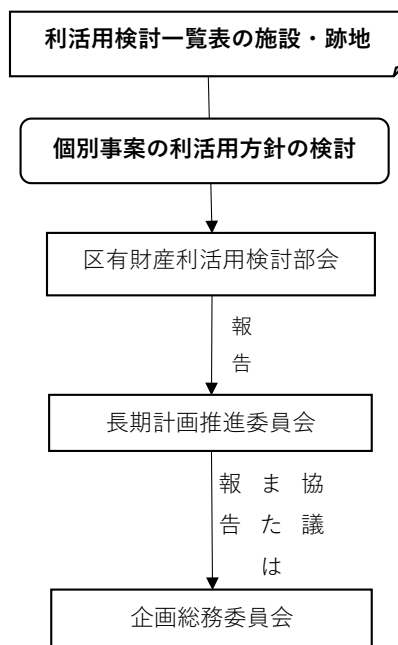
現在、区では公有財産台帳と固定資産台帳は、それぞれ財務会計システム内の「公有財産管理支援システム」(総務部経理課が管轄)と「資産管理支援システム」(政策経営部財政課が管轄)で管理されている。公有財産台帳と固定資産台帳は重複する項目があり、まず経理課において公有財産台帳の異動情報を取得して公有財産管理支援システムに入力し、その後、上記「固定資産台帳の作成フロー」②でも記載の通り、財産会計システム内で固定資産台帳を管理する資産管理支援システムに公有財産管理支援システムの情報を連携する。ソフトウェアや建設仮勘定等、財産台帳で保有しない情報を別途、所管課から入手して固定資産台帳を作成する。

区が保有する資産に係る情報の報告先を経理課と財政課それぞれに実施する必要がある、かつシステムも分かれていることで全体的な台帳作成の工数が増加し、所管課の報告作業の負担も懸念される。また、システム内でデータが適切に連携されているかの検証も必要であり、2つのシステムを維持管理することの経済的コスト及び人的コストは無視できないと思料する。将来的には、地方公会計制度に基づく固定資産台帳データと地方自治法における公有財産データを統合し、一元管理することが望ましい。

＜意見事項 20＞ 遊休施設等の現状把握における各種台帳等の利用(経理課・企画課)

区では、前長期計画(平成21年3月策定)に定める視点の一つである「区有財産の有効活用」を推進するため、平成22年6月に区有財産利活用検討部会(以下「部会」)を設置し、同年8月に策定した「区有財産の有効活用に向けた跡地等利用方針について」に基づ

いて区施設跡地の利活用方針を決定している。
部会における方針等検討の流れは以下の通りである。



部会で個別施設等の利活用を検討するために提出される「区施設跡地等利用状況一覧」は、各所管課が把握する遊休施設等のうち、長期計画推進委員会において全庁的な利活用検討が必要と判断され、区有財産利活用検討部会へ方針検討が下命された施設を政策経営部企画課が取りまとめ、作成を行っている。利活用を検討すべき財産として「区施設跡地等利用状況一覧」に掲載される財産に一定の基準があるかを区へ質問したところ、長期計画推進委員会において検討を下命された施設を一覧表として掲載するものであり、利活用検討の対象となる財産の客観的な基準等(用途廃止時期からの経過年数、利用率等)は設けていないとの回答であった。また企画課または経理課等が能動的に施設の現況及び利用状況等を把握する仕組み等は存在しないため、所管課からの報告がない限り、議論の俎上に載らない遊休施設が相当数存在することが懸念される。

公有財産の利活用を推進するためには、その前提となる公有財産の現状把握が必要であり、また、公共施設の利活用状況の情報の精度が重要になる。現在、公有財産の情報は公有財産台帳や固定資産台帳で管理されているが、区有財産の有効活用の検討には利用されていない。今後、財産活用や適性化の観点を取り入れて資産情報の充実に取り組むことで、利用状況の確認、優先順位を持った検討が容易になることが期待できるため、積極的に固定資産台帳等の情報の充実及びその積極的な利用を検討されたい。

<意見事項 21>各所管課に棚卸してもらう(経理課)

年2回の公有財産報告書の異動の報告のための文書では、「実査の上、報告してください」とあるが、指摘事項のように実態と乖離した報告がなされているのが現状である。今後のルール作成とは別に、一度各所管課に資産台帳通りの行政財産が実在するのかを棚卸

してもらい、資産台帳をアップデートするべきである。

第5 個別施設

1. 江東区長期計画による分類

江東区は平成21年に策定された20年構想である「江東区基本構想」の実現に向けて、後半である10年について、令和2年度に長期計画を策定・公開した。

長期計画は、江東区のまちづくりと区政運営の具体的指針となるものであり、基本構想の実現について、具体的方向性を明確にするものである。

2. 江東区役所及び防災センター

①監査対象の概要

本庁舎及び防災センター

	本庁舎	防災センター
所在地	〒135-8383 江東区東陽4丁目11-28	
総敷地面積	16,975.84 m ²	
竣工	昭和48年	平成17年
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階塔屋3階 一部鉄筋コンクリート造 地下1階地上5階	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上6階
延床面積	24,887.68 m ²	4,710.48 m ²
緑化面積	地上部(3,910.64 m ²)屋上部(507.61 m ²)	
主な設備	エレベーター4基(17人乗り3基・9人乗り1基)、ゴンドラ1基、冷温水発生機2基、非常用発電機1基、電話交換設備1式(アナログ49回線・デジタル1回線・専用線23回線・ひかり電話46ch、321番号・内線830回線)	エレベーター2基(13人乗り)、非常用発電機1基、電話交換設備1式(デジタル2回線・ひかり電話23ch、77番号・内線260回線)
主な改修等	平成4年度:建築後20年を経過したため、5か年計画の大規模改修を実施 平成18年～19年度:空調設備改修工事を実施 平成23年～平成24年:耐震改修工事を実施 平成30年度:10階オリンピック・パラリンピック推進室執務室改修工事、エレ	平成28年度:非常用発電機オーバーホールを実施 令和元年度:窓ガラスフィルム取替、屋内喫煙所改修工事を実施 令和2年度:情報システム課空調機取替工事を実施

	ベーター更新、電話交換期内 PBX・交換台更新を実施 令和元年度:窓ガラスフィルム張替、屋内喫煙所改修及び特定屋外喫煙所設置工事を実施 令和2年度:8階食堂跡地復旧工事、区民ホール屋上防水改修工事、2階自動扉更新を実施	
--	---	--

(江東区事務概説及び経理課提供資料より)

(1) 本庁舎及び防災センターの財産

総務部が管理する本庁舎及び防災センターに係る行政財産は以下の通りである。

区分	施設名／種目	数量	価格(千円)
土地	江東区役所	16,975.84 m ²	6,688,481
建物	江東区役所	24,887.68 m ²	3,744,361
	江東区防災センター	4,710.48 m ²	1,790,549
	江東区役所庁舎危険物倉庫	22 m ²	131
	江東区役所庁舎ガス整圧器室	16.64 m ²	109
	江東区役所庁舎無停電装置室	27.53 m ²	721
工作物	かこい	441.6m	425
	表示板	3 基	395
	水道設備	1 所	86
	築庭	62.6 式	1,685
	鉄塔・やぐら	2 基	686
	碑・塔	2 基	2,978
	その他	1 室	5,000
立木	樹木	111 本	19,118

(「江東区財産に関する調書資料(令和元年度)」より)

(2) 本庁舎及び防災センターの維持管理

本庁舎及び防災センターの維持管理業務は総務部経理課管財係が担当しており、主に以下の業務がある。

- 設備管理(電気・空調・機械・給排水・消防設備等管理)
- 清掃管理(清掃・害虫駆除・廃棄物処理)
- 建物管理(レイアウト変更・修繕工事・庁舎サイン管理)
- 共通会議室・倉庫・共用備品管理
- 電話交換業務

②実施した監査手続

- (1) 業務の概要を把握した上で、詳細な資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。
- (2) 本庁舎及び防災センターを視察し、維持管理の状況等を確認した。

③監査の結果及び意見

＜指摘事項 7＞本庁舎及び防災センターに係る財産等の管理ルールの必要性(経理課)

本庁舎及び防災センターの財産について監査人が財産台帳と現物のサンプルチェックを行ったところ、以下の財産に関して、台帳と現物との関連付が明確でなく、現物の照合ができなかった。

区分	種目	数量	価格(千円)	備考
工作物	かこい	441.6m	425	区役所敷地周りのフェンス等と思われるが、台帳情報と照合できず。一部、廃棄が台帳に記録されていない可能性がある。
	表示板	3 基	395	表示板の現物と台帳の関連付けがされておらず、照合ができない。
	築庭	62.6 式	1,685	古い噴水設備が防災センター南側に移設されたと思われるが、数量等が明確ではない。
立木	樹木	111 本	19,118	伐採等により、すでに存在しない立木が財産台帳に記録されている。

財産の保全、維持、使用、収益等を通じた現物管理を達成するためには、まず正確な現況の把握が不可欠であることは、＜意見事項 14＞財産の現況調査に係る手続きを定める必要性及び＜意見事項 15＞台帳と現物の関連性を明確にする必要性でも述べた通りである。前述の意見事項と合わせ、担当者や所管課によって齟齬が発生しないよう、明確なルールの策定が望まれる。

＜指摘事項 8＞公有財産台帳のデータの正確性検証の必要性(経理課)

本庁舎及び防災センターの財産について監査人が財産台帳と固定資産台帳の整合性チェックを行ったところ、以下の財産に関して、金額の相違が発見された。

区分	種目	数量	価格(財産台帳)	簿価(固定資産台帳)	差異
立木	樹木(クロマツ)	5 本	7,366 千円	3,366 千円	4,000 千円

土地、建物及び工作物の財産公有財産の台帳価格は、江東区公有財産管理規則第 19 条に基づき改定されるため、財産台帳と固定資産台帳の価額情報は、通常、一致しない。しかし立木は価格改定を行わない財産であり、固定資産台帳上も減価償却は実施せず、取得価額がそのまま固定資産台帳の帳簿価額及び財産台帳の価格となるため、理論上、財産台帳と固定資産台帳間で差異は発生しない。

上記の立木に関する 4,000 千円の差異の原因について経理課へ質問したところ、平成 23 年度の財務会計システム導入時に、本来、昭和 54 年に取得したクロマツ 3 本と昭和 56 年に取得したクロマツ 2 本についてそれぞれ立木台帳を作成すべきところ誤って 1 つの台帳に登録したことで取得価額と評価額に差異が生じたが、理由や原因は不明との回答であった。

当該立木について、台帳を正しく修正するとともに、他にも同様の誤りがないか確認することが望ましい。

＜意見事項 22＞固定資産台帳のデータの正確性を検証する必要性(財政課)

本庁舎及び防災センターの資産について監査人が財産台帳と固定資産台帳の整合性チェックを行ったところ、以下の資産に関して相違が発見された。

資産種別	名称	数量	簿価(固定資産台帳)	財産台帳
工作物	バイク駐車場(江東区役所)	0	1 円	除却済
工作物	砂場(江東区役所)	0	1 円	除却済

実地調査を行ったところ、上記資産の現物が認められなかったため、固定資産台帳から除却の必要はないか財政課へ質問したところ、平成 28 年の固定資産台帳整備時より差異が生じており、精査の上、令和 3 年度固定資産台帳作成時に処理するとの回答を得た。また原因についての詳細は所管等に確認するが、システムの接続不備や所管の入力ミス等が考えられるとのことであった。

本庁舎及び防災センター以外にも、固定資産台帳整備時に適切に作成されなかった資産がある可能性があるため、特に数量が「0」かつ備忘価額 1 円で計上されている資産については除却されている可能性が高い資産として、現況を確認することが望ましい。

なお、これらのエラーは台帳上の資産と現物を照合する手続きを定期的に行っていれば早期に発見できたものであるため、＜意見事項 14＞財産の現況調査に係る手続きを定める必要性及び＜意見事項 15＞台帳と現物の関連性を明確にする必要性も参照されたい。

＜意見事項 23＞寄付により取得した財産の客観的価格情報を保管する必要性(経理課)

本庁舎が保有する以下の財産は、寄付により取得した、庁舎敷地内に設置している喫煙ブースである。

区分	施設名／種目	数量	価格(千円)
工作物	その他	1 室	5,000

江東区公有財産管理規則第 18 条第 2 項において、工作物の台帳価格は、建築費又は製造費、ただし、建築費又は製造費によることの困難なものについてはその見積価格を付す旨が定められている。上記の喫煙ブースについては、民間企業からの寄付により取得したため、喫煙ブースの市場販売価格及び施設設置経費の見積価格等を考慮して付すべきと解される。しかし、経理課へ喫煙ブースの価格を 5,000 千円とした根拠について質問した

ところ、金額の根拠となる客観的な外部資料等は残されておらず、内部資料として当該金額が記入されたメモがあるのみとの回答を得た。民間企業からの寄贈であれば、当該企業は当然、会計上及び税法上の根拠となる価額情報を保有していると考えられるため、区が寄贈先より台帳価格の根拠となる資料の入手することは可能であると思料する。

区の公有財産台帳に記載する台帳価格は、客観性、合理性及び信頼性を備えるべきであり、金額の根拠は内部のメモだけではなく外部資料も合わせて保存しておくことが望ましい。

＜意見事項 24＞倉庫スペース及び備品等の管理の適切性(経理課)

総務部経理課は、本庁舎 1 階駐車場の倉庫 3 カ所及び庁舎 7 階・8 階倉庫の管理を行っている。庁舎全体で倉庫として使用できるスペースは不足しており、組織改正等によるレイアウト変更等で余剰スペースが生じた場合は、経理課が会議室や倉庫として確保に務め、各課にスペースを提供するなどしている。

本庁舎及び防災センター内の倉庫を視察したところ、様々な物品、段ボール等が雑然と積み上げられている状態が散見された。中には、明らかに今後使用することがない物品等(古い年度の成人式記念品、各種冊子等)も認められ、経理課から倉庫スペースの提供を受けた所管課においても、どこになにかがあるか把握できていない状態と思われる。本庁舎内のスペースが不足している中、限られた倉庫スペースは有効に活用すべきであり、徒に特定の所管課が経理課の管理する倉庫を長期にわたって占有することは好ましくない。本庁舎内に保管が必要な物品等か棚卸しを実施すると共に倉庫内の整理整頓、保管レイアウトの見直しを行うことが望ましい。

また、経理課は、庁舎内の会議室利用に関して、利用予定月の3か月前から各課で施設予約システムに入力することで、会議室の予約、空き状況を可視化する仕組みを構築し、共通会議室の管理に役立てている。当該システムは倉庫スペースの有効活用にも効果が期待できるため、会議室予約システムの応用等、システムによるスペースの可視化を積極的に検討されたい。

＜意見事項 25＞執務スペースの安全対策(経理課)

区では、平成 24 年 3 月に「江東区事業継続計画(震災編)」を策定し、その後計画の管理主体である「江東区事業継続管理委員会」により平成 29 年 3 月に修正を行い、継続的に区の防災力の強化を図っている。また、計画では施設管理者は、日常的に施設全体の安全点検に努めることが定められている。

本庁舎および防災センター内の視察を実施したところ、書庫・キャビネット・什器などのオフィス家具を固定するなどして、職場環境の安全化に努めていることが認められた。しかし、PC・OA 機器などの転倒防止措置等は十分とはいえず、またオフィス家具の上にファイルボックス等の物品が置かれている状況が散見され、物の落下による人身への危険性が懸念された。監査実施期間中に発生した震度 5 弱の地震の際には、本庁舎において若干ながら備品の破損等があり、継続的な転倒・落下・移動防止措置および不要な什器や備品を置かない、整理整頓に努めるなどの対策が必要である。

＜意見事項 26＞本庁舎の今日的な機能充実の必要性(経理課)

本庁舎の建物管理に関して、利用者の利便性向上のために、利用率の低いトイレ和便器の洋便器化、多機能トイレの充実、バリアフリー化等が望まれる。庁舎改修は現在の長期計画において計画化されておらず、また庁舎建替えの方針が示されていることから、費用が高額になる改修等は困難であるが、費用をかけずとも障害者差別解消法の定める合理的な配慮を実現するとともに、利用者の利便性向上のために工夫する余地はあると考えられる。例えば、必要がある利用者に向けて、9 階トイレを含め多機能トイレの所在の案内を徹底する、通路の整理整頓を行うことで車椅子等の回転に支障がないよう十分なスペースを確保するなどがあげられる。また、区役所庁舎 5 階から本会議場の傍聴席へは、車椅子等では入室できない構造となっているため、対応法をご検討願いたい。

＜意見事項 27＞江東区事業継続計画で想定される被害等の前提について(防災課)

区では、「江東区事業継続計画(震災編)」(平成 28 年度修正)を策定し、大規模な震災に見舞われ行政機能が低下する中であっても、区の責務を果たすため優先すべき業務や事前対策を講じている。その計画において震災発生時の本庁舎の被害を以下のように想定している。

建物名	施設基本仕様		想定内容		備考
	構造	耐震性能	想定震度	倒壊危険の可能性	
江東区役所(本庁舎)	SRC 造 RC 造	有 (Is 値 0.75 以上)	6 強	低い	耐震改修工事完了(平成 24 年度)
防災センター	SRC 造	有 (新耐震)	6 強	低い	

(「江東区事業継続計画(震災編)」表 2-5 想定される建物倒壊危険)

表に記載される Is 値(構造耐震指標)とは、新耐震基準施行以前の建物の耐震性能を示す指標で、「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」の告示(平成 18 年度国土交通省告示 184 号及び 185 号)により、震度 6～7 程度の規模の地震に対する Is 値評価については、以下のように定められている。

$Is \geq 0.6$	地震の振動及び衝撃に対して倒壊、又は崩壊する危険性が低い
$0.6 > Is \geq 0.3$	地震の振動及び衝撃に対して倒壊、又は崩壊する危険性がある
$0.3 > Is$	地震の振動及び衝撃に対して倒壊、又は崩壊する危険性が高い

さらに、官庁施設は用途などの種類により、耐震安全性の目標値が以下の通り定められている。

I 類	(目標) 大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている (対象施設) 災害応急対策活動に必要な建築物のうち、特に重要な建築物	Is 値 0.90 以上
II 類	(目標) 大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている (対象施設) 災害応急対策活動に必要な建築物及び多数の者が利用する建築物	Is 値 0.75 以上
III 類	(目標) 大地震により構造体の部分的な補修は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている (対象施設) I 類、II 類以外の建築物	Is 値 0.60 以上

(「官庁施設の総合耐震計画基準」国土交通省)

本庁舎は災害時には復旧・復興の拠点となるため、国土交通省の基準で Is 値 0.9 以上の耐震性能が求められる I 類に該当すると考えられる。区では平成 21 年度に実施した本庁舎の耐震診断により、一部の階を除いて Is 値が 0.3 前後と $Is \geq 0.6$ を保有しておらず、大地震動に対して倒壊・崩壊する危険性が建物と判断されたため、平成 23 年度・24 年度に耐震補強工事を行った。工事は、地震時の建物の揺れを大幅に低減し、震度 6 強においても機能維持が図れる耐震性能を具備することを目標として、中間階免震改修工法が採用され、主に駐車場になっている 1 階部分の柱上部に免震装置を設置した。

本工事により、Is 値の改善が図られたかを区に質問したところ、免震工事によって構造体の Is 値そのものが変化するものではないとの説明を受けた。免震工事により、大地震発生の際の建物の揺れが低減され、本庁舎の損傷を防ぐだけではなく機能を維持することが可能になったものの、区の事業継続計画において本庁舎の耐震性能を「Is 値 0.75 以上」と明記することには疑問が残る。また、監査実施期間中の令和 3 年 10 月 7 日に発生した千葉を震源とする地震により、江東区では震度 5 弱の地震を記録し、揺れのために本庁舎内で破損した備品も若干ではあるが認められた。

事業継続計画で想定される被害の前提条件が適切であるか今一度、検討すべきである。

<意見事項 28> その他の災害を想定した区庁舎機能維持の必要性(経理課・企画課・営繕課)

上記<意見事項 27>江東区事業継続計画で想定される被害等の前提について記載の通り、江東区事業継続計画を策定し、大規模災害に備えて事前対策を講じている。しかし、当該計画は震災を想定するものであり、水害や感染症、サイバー攻撃等その他の災害に対する事業継続計画は策定されていない。

特に近年、全国各地で毎年のように記録的な台風・豪雨被害が発生し官庁施設が被災する事例も多く、重大な事故・故障の発生を未然に防止し、施設利用者等の安全を確保するため、区においても台風・豪雨に備えた本庁舎の維持保全が望まれる。監査手続き中の令和3年10月1日に東京に接近した台風16号による豪雨では、2階の広報広聴課と区民と戸籍係間通路をはじめ本庁舎内7カ所で、雨漏りが発生したことは、老朽化した本庁舎の台風・豪雨に対する脆弱性を示すものである。施設利用者からも目視できる2階の雨漏り箇所については、令和3年度の修繕を予定しているが、その他の箇所については、シール処置等の応急処置や様子見、対応の検討にとどまっている。

庁舎改修は現在の長期計画において計画化されておらず、今後は、経常経費の中で修繕を行っていく予定とのことであるが、上記のような状態で災害時においても区民の安全・安心を確保し、防災拠点として庁舎機能を十分に発揮できるか、改修・修繕計画の必要性を再検討すべきである。

＜意見事項 29＞本庁舎・防災センターの高潮時の計画(防災課)

本庁舎の2階の床面の高さはAP+3.5m(APとは荒川ポイントのことである。荒川は海拔より1.1m高くなる)である。また、防災センターの2階の床面の高さはAP+4mである。一方、江東区が公表しているハザードマップによると、高潮の場合5m以上であり、荒川決壊の場合は3mから5mであり、2階の床面が浸水する危険性は高いと考えられる。仮に2階の床面が浸水したとすると、1階や地階が浸水することはもちろんである。1階が防水であったとしても2階から階段等をつたって浸水する危険性があると考えられる。浸水した場合、電源等が止まることはもちろん、ネットワーク系統にも被害を及ぼすことは避けられない。高潮や荒川決壊により2階の床面が浸水した際の対応や、防止策を早急に立案するべきである。

＜意見事項 30＞防災計画立案の必要性(防災課)

高潮や河川氾濫時の防災計画が現在には存在しない。ハザードマップはあるものの防災計画がない状態では、仮に高潮や河川氾濫が生じた際に対応が後手にまわる可能性もある。早急に高潮、河川氾濫時の防災計画を作成するべきである。

＜意見事項 31＞江東区事業継続計画に高潮や河川氾濫を付け加えるべきである(防災課)

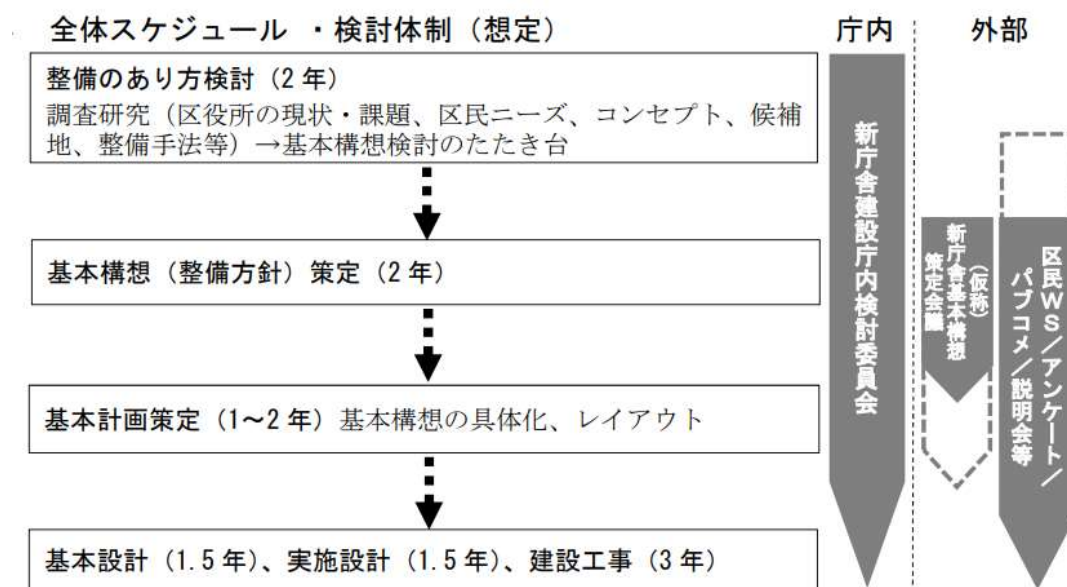
上記＜意見事項 29＞本庁舎・防災センターの高潮時の計画にて述べたように、本庁ならびに防災センターが仮に浸水した場合、本庁舎ならびに防災センターとも機能を著しく損ねることとなる。本庁舎と防災センターに関し、事業継続計画に高潮や河川氾濫を加えるべきである。

＜意見事項 32＞本庁舎建設のあり方検討および基本構想策定の迅速化(企画課)

区役所本庁舎は、昭和48年の建設から47年が経過し、施設の老朽化等に伴い、今後多額の維持・補修費用が見込まれる状況である。そのため、区では「江東区長期計画令

和2年度→令和11年度」において、新長期計画に本庁舎建替えへの検討を明記し「築60年から65年を目安として、新庁舎建設に向けて準備を進めていく。」としている。区は、新庁舎建設に向けた検討体制として、令和2年6月に「新庁舎建設庁内検討委員会」(以下「委員会」)を設置した。

令和2年6月29日に開催された第1回委員会では、当初の全体スケジュール・検討体制として以下を想定していた。



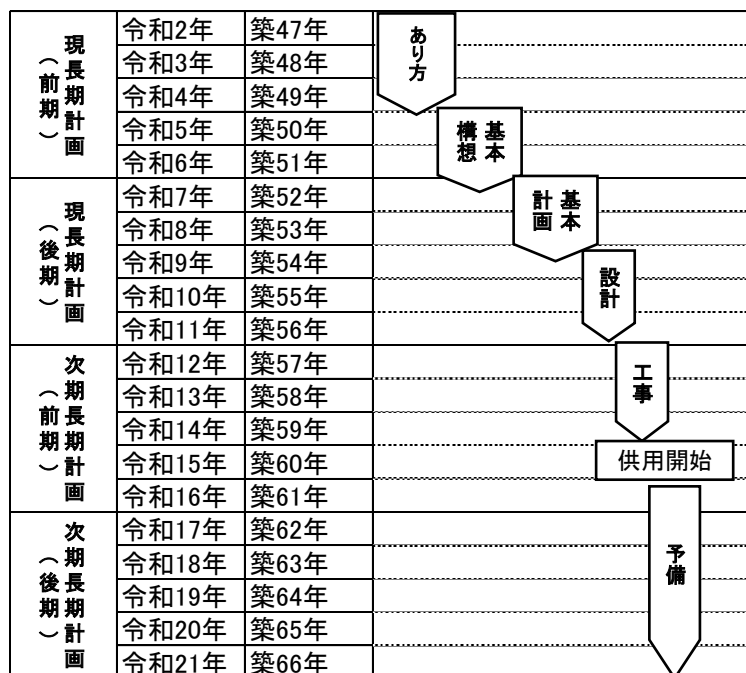
（令和2年6月29日「新庁舎建設に向けた検討体制について」）

監査人が議事録等を確認した新庁舎建設に関する委員会等の開催状況は以下の通りである。

令和2年6月29日	第1回新庁舎建設庁内検討委員会
令和2年7月28日～8月21日	新庁舎建設課題調査実施(各所管等からの意見募集)
令和3年5月24日	第2回新庁舎建設庁内検討委員会
令和3年7月19日	第1回新庁舎建設庁内あり方検討部会
令和3年9月22日	第2回新庁舎建設庁内あり方検討部会
令和3年9月29日	第3回新庁舎建設庁内検討委員会

第2回の検討委員会においてはスケジュール(案)として以下を提示しており、第1回委員会において想定したスケジュールからすでに遅れが生じている。

今後の進め方およびスケジュール



(第2回新庁舎建設庁内委員会資料より監査人が加工)

本庁舎の大規模改修等が進まない要因の一つに本庁舎建替計画が明確に定まっていないことがあげられる。現本庁舎の改修にどの程度の費用、時間のコストを投じるかの判断は新庁舎建設計画・全体スケジュールに大きく依拠するため、新庁舎建築計画が先送りされることによる各所管課及び利用者への影響と負担は無視できない。

庁舎の老朽化は江東区だけではなく他の自治体においても大きな課題であり、多くの区で新庁舎建築を検討する時期が重なっている。多額な建設費が見込まれるが、近年は事業スキームも多様化しており、豊島区や渋谷区等、参考にできる先行事例もあることから、様々な選択肢を視野に入れながら計画策定の迅速化を検討されたい。

【参考情報】

23 区の区役所本庁舎の状況(令和3年)

区名	竣工	経過年数	備考※
千代田区	平成19年(2007年)2月	14年	
中央区	本館:昭和44年(1969年)11月 別館:平成4年(1992年)2月	29年～52年	
港区	昭和62年2月	34年	
新宿区	昭和41年(1966年)	55年	
文京区	庁舎棟:1994年10月 ホール棟:1999年11月	22年～27年	
台東区	昭和48年(1973年)8月	48年	
墨田区	平成2年(1990年)11月	31年	

江東区	昭和 48 年(1973 年)	48 年	
品川区	昭和 43 年(1968 年)	53 年	新庁舎建設計画あり
目黒区	昭和 41 年(1966 年)5 月	55 年	
大田区	平成 4 年(1992 年)	29 年	
世田谷区	第 1 庁舎:昭和 35 年(1960 年) 第 2 庁舎:昭和 44 年(1969 年)	52 年～61 年	新庁舎建設計画あり
渋谷区	平成 30 年 10 月	3 年	
中野区	昭和 43 年(1968 年)9 月	53 年	新庁舎建設計画あり
杉並区	昭和 38 年	58 年	
豊島区	2015 年 3 月	6 年	
北区	昭和 35 年(1960 年)5 月	61 年	新庁舎建設計画あり
荒川区	昭和 43 年	53 年	
板橋区	本庁舎北館:昭和 62 年 本庁舎南館:昭和 37 年	34 年～59 年	
練馬区	平成 8 年(1996 年)3 月	25 年	
足立区	南館:平成 8 年(1996 年) 北館:昭和 60 年	25 年～36 年	大規模改修計画あり
葛飾区	本館:昭和 37 年(1962 年) 新館:昭和 53 年(1978 年)	43 年～59 年	新庁舎建設計画あり
江戸川区	昭和 37 年(1962 年)	59 年	新庁舎建設計画あり

※各区のホームページ等により計画が確認できたものを記載

3. 緑・環境分野

①監査対象の概要

水辺と緑の事務所

施設概要

項目	仕様
所在地	江東区潮見一丁目2番1号 

設置目的	江東区水辺と緑の事務所処務規定に基づき設置。
建設年度	平成7年
開設年度	平成7年
職員数	17 名
施設	・土地 1,650.07 m² ・建物 鉄骨造 3階建 ・事務所 1,515.87 m² 事務所棟(事務所896.2 m²、郵便局149.8 m²、防災倉庫187 m²、水防倉庫33.3 m² 計1,266.30 m²) 別棟(車庫207.41 m²、自転車置場38.2 m²、物置3.96 m² 計249.57 m²)
車両等	雇い上げ車 7台

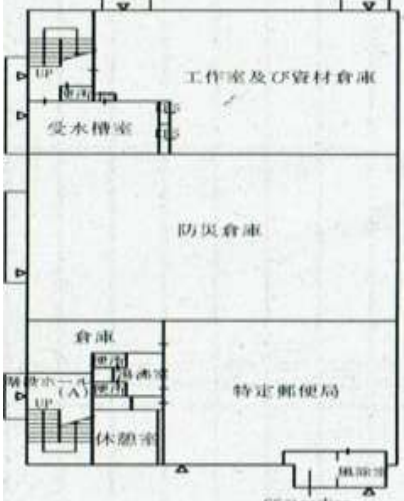
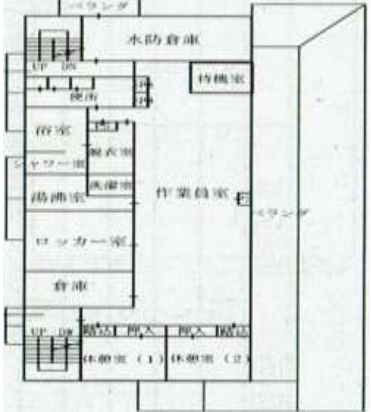
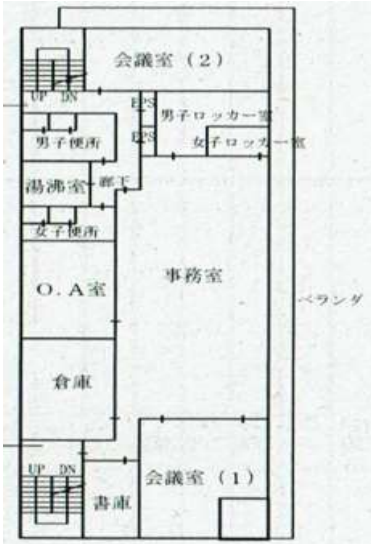
②実施した監査手続

- (1) 水辺と緑の事務所を現地視察した。
- (2) 水辺と緑の事務所の資産保全業務(公園施設)に関する資料を閲覧し、業務内容についてヒアリングした。
- (3) 公園施設を現地視察し、状況確認と財産台帳と現物との整合性確認(一部の公園を任意で抽出)を実施した。

③監査の結果及び意見

(1) 施設の状況

対象	間取図	備考
敷地全体		・左記バイク置き場やごみ集積スペースの上部には東雲北運河がある。 ・水辺と緑の事務所の裏手には、区立暁橋児童遊園がある。

事務所 1階		・特定郵便局は潮見郵便局。防災倉庫は潮見防災倉庫である。 ・工作室及び資材倉庫は、直営作業班の作業資材置き場、作業場である。
事務所 2階		・直営作業班の詰め所としてフロアが利用されている。 ※2階は6名ほどで利用している。 ・水防倉庫は、土木部河川公園課の管轄である。
事務所 3階		事務室は、水辺と緑の事務所職員のオフィススペースとして利用されている。

(区より提供を受けた資料に基づく)

＜意見事項 33＞事務所1階工作室・資材倉庫と事務所2階の余剰スペース(施設保全課)
事務所1階の工作室及び資材倉庫と事務所2階は、主に6名の直営作業班が作業場や

詰め所として利用している。過去に直営作業班は、50名から60名程度の人員数であり、当時の人員規模のスペースがそのまま残っている状況である。

事務所 2 階の階床面積は 360 m²あり、作業員室、休憩室2部屋、ロッカー室、倉庫、浴室・シャワー室、待機室、更衣室、洗濯室、給湯室などの設備がある。また1階の直営作業班の作業資材置き場や作業場も、過去の直営作業班の人数が利用していた規模のスペースや資材が残っており、現状の人員規模ではかなりゆとりのある間取りと考えられる。現状の人員規模に応じたレイアウト変更や、余剰スペースの有効活用の検討が望まれる。

①監査対象の概要

公園設備の維持管理に関する業務

水辺と緑の事務所では、公園・児童遊園・遊び場の維持管理の一環として実施している施設管理について、遊戯施設や便益施設など公園施設の破損や故障等に対し、軽微な補修や緊急対応は、直営作業で行い、その他の直営作業に馴染まない工事は、年間単価契約により業者委託で対応している。その前提となる安全点検の詳細は以下のとおりである。

1. 点検作業の種類

点検作業では、定期的に日常点検と定期点検を行っている。点検対象は、江東区が管理する区立公園、児童遊園、遊び場である。点検は、「江東区公園施設安全点検マニュアル」や「遊具の安全に関する基準(JPFA-S:2008)【(社) 日本公園施設業協会】に基づき実施されている。

日常点検は、日常的に行っている公園管理作業に際して、事故の原因となる劣化や破損等を早期に発見し、適切に処置を行うことで、事故を未然に防ぐことを目的としており、課職員(作業班含む)が調査や作業等で公園施設に立ち寄った際に、目視、触診、聴音により異常の有無を確認している。(随時)

日常点検は、点検シートの点検項目に基づき実施されており、点検実施者の点検結果は地域担当職員に報告されている。点検の結果、安全な利用に支障があると認められる場合は、必要に応じてバリケードや看板設置を行い早急に使用禁止措置が取られる。ただし、多くが軽度の維持補修内容でもあるため、現在、業務の迅速化、効率化の視点から地域担当職員間にて報告、修繕対応を実施している。異常の内容によっては所長への報告、相談また課長報告を実施している。

定期点検は、以下のとおり実施している。

点検種類	作業者	対象	頻度
①通常点検	直営作業班	遊具、その他施設	年2回(12月、3月)
②集中点検	課技術系職員	遊具、その他施設	年1回(6～7月)
③詳細点検	専門業者	遊具	年1回(10～12月)
④精密点検	専門業者	遊具	詳細点検終了後

通常点検は、公園利用者が多くなる春休み・冬休み前に遊具、その他施設を点検し、安全な利用の確保を目的とする。遊具の通常点検では、可動部やチェーンなど消耗しやすい部分・部材及び、日常的に目の触れない高所や保護カバーで覆われた不可視部分等の点検を重点的に行う。通常点検でも点検シートの点検項目に基づき実施されており、点検結果は地域担当職員に報告されている。

集中点検は、公園利用者が多くなる夏休み前に遊具、その他施設を点検し、子供が安全で安心して利用できることを目的とする。

遊具の集中点検では、安全領域を含めた総合的な点検を行っており、可動部や摩耗、欠損しやすい部分、保護カバーで覆われた不可視部分等の点検を特に重点的に行う。点検時には、2人で1つの遊具を点検し、点検役と記録役を分担して行う。点検精度向上のため、点検の判定結果は相互に確認し合い、個別の判定が無いようにしている。

集中点検では、点検シートの点検項目に基づき実施されており、点検結果・措置内容は水辺と緑の事務所に報告されている。

詳細点検及び精密点検は、江東区が管理する区立公園、児童遊園、遊び場に設置された遊具について、専門技術者が詳細な点検を実施し、遊具の安全性を保つことを目的とする。詳細点検では、主要部材等、構造上重要な部分の疲労破壊などの劣化状況の確認を行い、精密点検では、分解作業や測定機器を使用することで、精度の高い診断を行う。精密点検は、「公園遊具等保守点検委託」で規準点検・劣化点検において、C判定及びD判定の遊具等の中で、精密診断を要する判定がなされたものを対象として、年数に制限なく実施している。

詳細点検及び精密点検は、原則として専門技術者(専門業者)に委託しており、「遊具の安全に関する基準(JPFA-S:2008)【(社)日本公園施設業協会】」に準拠したチェックシートに基づき点検が実施されている。点検結果は、水辺と緑の事務所に提出されている。異常が著しく、安全な利用に支障があると認められる場合は、業務担当者は速やかに地域担当職員に報告し、地域担当職員は必要に応じてバリケードや看板設置を行い早急の使用禁止の処置をとっている。使用禁止の処置を行ったあと、業者又は作業班が補修を実施する。

2. 遊具の点検における評価項目内容

上記の点検では、公園内の遊具および施設(遊具を除く、公園にあるものすべて)が対象とされている。施設は、出入口付近にある車止めや点字ブロック、舗装、公園名板、案内板、制札板、緑陰をもたらす樹木や花木、それを支える支柱や縁を彩る縁石類、便益のためのトイレや水のみ、広場の舗装や雨水を排水するための集水桝やU字溝、排水管類、休憩のためのベンチや日除け、夜間安全のための園内灯、管理のためのフェンス類など、多種多様なものが対象となる。

ここで、遊具の点検では、①機能の保全(消耗した部材の交換等)、②劣化状況等の施設情報の収集、③快適性の確認(落書き・汚れ等)、④安全領域の確認、などの視点から実施されている。

これらの視点で点検された結果、以下項目の判定が行われる。

項目	評価レベル	意味
総合	A	健全であり、修繕の必要がない(使用可)
	B	部分的に異常があり、部分修繕が必要(使用可)
	C	重要な箇所部分的な異常があり、部分修繕が必要(使用禁止 場合により使用可)
	D	主要部材等に異常があり、大規模な修繕または破棄し更新が必要(使用禁止)
ハザード	0	障害をもたらすハザードがない状態
	1	軽度の傷害をもたらす状態
	2	重大であるが傷害が恒久的ではない状態
	3	生命に危険があるか、重度の傷害あるいは恒久的な障害をもたらす状態
劣化	A	健全
	B	劣化しているが使用可
	C	劣化していて使用不可
	D	主要部材が劣化していて使用不可
塗装	A	再塗装の必要がない
	B	部分的に塗装が必要
	C	全体的に塗装が必要

※集中点検(遊具)シートより

3. 点検結果およびその対応

公園施設(遊具)の破損や老朽化等による修繕や取替の要否の判断は、特に専門業者による詳細点検結果に基づき実施される。具体的には、詳細点検では公園施設の遊具タイプ毎に個別判定が行われ、総合で D 評価の場合、直ちに要修繕。総合 C 判定で、かつハザードが3の場合、D 評価対応後、速やかに対応する方針である。

総合評価結果が、C および D の公園遊器具は、「CD 判定一覧」に取りまとめられ、対象の公園とその遊器具、および状態がリスト化されている。令和2年度の詳細点検結果による総合評価 D 判定及び総合評価 C かつハザード3の判定となった公園遊器具の個数は、場所区分別に以下のとおりであった。

区分	判定	個数
区立公園	総合 D	1 施設
	総合 C&ハザード 3	204 施設
児童遊園	総合 D	-
	総合 C&ハザード 3	53 施設
遊び場	総合 D	-
	総合 C&ハザード 3	13 施設
合計		271 施設

②実施した監査手続

個数が一番多い区立公園の中から、任意の公園をサンプルとして選定し、総合 D 評価、総合 C 評価かつハザード3の対象施設の対応状況を確認した。

③監査の結果及び意見

東陽公園

No.	製品名	評価	顛末
1	大型4連ブランコ	D	対応済(令和3年3月に座板交換)
2	築山すべり台	C3	対応中(令和3年7月に各種部材を交換。高さ超過の対応方針を検討中。)
3	トレーニングステーション	C3	対応中(令和3年3月に再塗装、9月にダスト補充を実施。チェーンの交換は年内に実施予定。)
4	ブランコ柵	C3	対応あり(令和3年9月にダスト補充。)

調練橋公園

No.	製品名	評価	顛末
1	大型4連ブランコ	C3	対応中(年内に座板交換予定。)
2	放射型すべり台	C3	対応中(修繕方法検討中)
3	3連低鉄棒	C3	対応済(令和3年9月にダスト補充。)
4	砂場(柵付)	C3	対応済(令和3年9月にダスト補充とクラック補修を実施。)
5	ブランコ柵	C3	対応中(修繕方法検討中)

<意見事項 34>公園ごとの遊具および施設の一覧表の作成(施設保全課)

直営作業班、職員および専門業者による点検作業の際には、公園等の竣工当初の施設平面図により公園内の遊具や施設の状況を把握し、点検している。

施設平面図には、竣工後の遊具や施設の変更(新設、取替など)内容が反映されておらず、その公園にあるべき遊具や施設が、点検時にわからない状況である。

点検漏れとなる遊具や施設を防ぎ、行政財産の維持管理を漏れなく行うため、管轄対象の公園等の遊具や施設の一覧表(公園単位で、遊具や施設の種類、数、金額、場所が把握できる一覧表。樹木も含む。)を作成し点検を行うことが望まれる。

<意見事項 35>瑕疵ある遊具への対応期限の設定(施設保全課)

詳細点検の評価で「総合評価 D(以下、D 判定)」、や「総合評価 C でかつ、ハザード3(以下、C3 判定)」になった遊具は、安全面から早急に修繕等の対応が必要である。

現状では、対応期限のルールがなく、D判定は即時対応(撤去、修繕などが即時対応できない場合は使用禁止の対応)を開始し、C3判定は現場状況や予算などを考慮しつつ順次、対応している。

令和3年9月に監査で、令和3年2月の点検結果に基づき、東陽公園と調練橋公園のD判定やC3判定の遊具の修繕状況を確認した。その結果、D判定の遊具は対応済みであったが、C3判定の遊具は未対応のものも散見された。

ハザード3は「生命に危険があるか、重度の傷害あるいは恒久的な障害をもたらす状態」である。D判定やC3判定のものは、例えば3か月以内に修繕等の必要な対応を行うなど、対応期限をルールとして設けることが早急に必要となる。

＜意見事項 36＞詳細点検結果への対応進捗状況の一元管理（施設保全課）

詳細点検結果のうち、評価がDおよびC判定の遊具は、「CD判定一覧」にまとめられている。

評価がDおよびC判定の遊具の修繕等の対応状況は、各公園担当が各自で把握しており、進捗状況が一元管理されていない。

公園遊具の安全管理の観点から、対応漏れの無いように、進捗状況を一元管理すべきである。具体的には、所長や係長などの上長の管理の下で、各公園担当が「CD判定一覧」に進捗状況を記載し、一元管理する方法などが考えられる。

①監査対象の概要

区立公園

②実施した監査手続

- (1) 2021年8月に表1記載の公園について現場視察で遊器具への目視での破損の有無や公園内の清掃状況を確認した。
- (2) 2021年9月に塩浜一丁目公園と東陽公園について公園施設の現物と資産台帳との整合性を確認した。

③監査の結果及び意見

表1

No.	視察対象公園	遊器具の目視での破損の有無	清掃状況
1	東雲緑道公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
2	東雲公園	目視で目立つ破損なし	大きな問題なし（ベンチにタバコの吸い殻があったが、遊具・砂場付近は禁煙の立て札あり）
3	東雲駅前公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
4	東雲二丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
5	東雲水辺公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
6	辰巳公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
7	潮見運動公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
8	枝川三丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし

第5 個別施設

9	枝川一丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
10	浜園公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
11	塩浜一丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
12	豊洲四丁目第二公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
13	豊洲四丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
14	越中島公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
15	深川公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
16	牡丹町公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
17	調練橋公園	目視で目立つ破損なし	大きな問題なし(ベンチの下にタバコの吸い殻が数本あり)
18	古石場三丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
19	豊洲一丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
20	豊洲三丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
21	豊洲一丁目第二公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
22	豊洲五丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
23	豊洲公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
24	豊洲ぐるり公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
25	豊洲六丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
26	豊洲六丁目第二公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
27	扇橋公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
28	千石2丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
29	川南公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
30	東陽5丁目公園	目視で目立つ破損なし	問題なし
31	豊住公園	大きな破損なし(床の緑シーートの剥がれが一部あり)	問題なし

塩浜一丁目公園

No.	資産名称	数量	現物	現物確認結果コメント
1	フェンス	40.5	有	フェンスは目視確認できたが、面積不明。
2	フェンス	27.6	有	
3	フェンス	35.7	有	
4	フェンス	35.6	有	
5	フェンス	22.3	有	
6	防球ネット	20	有	防球ネットも目視確認できたが、面積不明。
7	クスノキ	3本	不明	公園には高木(およそ 3m以上の樹木)に相当するが 36 本あった。また樹木には樹種の表記がないため、樹種は不明である。資産台帳に記載されている樹木の合計本数が 18 本であり、それよりは明らかに多い本数である。
8	マテバシイ	6本		
9	ケヤキ	7本		
10	フジ	2本		

				【江東区所管部課への確認結果】 塩浜一丁目公園は、昭和54年に東京都住宅供給公社から江東区へ譲与されており、譲与時に該当しなかったため、登録がなく、譲与以降の江東区で植えたものは、一式3万円以上で登録を行っている。
11	塩浜一丁目公園	1222.2 m ²	有	公園施設としては、上記の他に滑り台、ブランコ、砂場、藤棚、公園灯 4 つなどもあった。 【江東区所管部課への確認結果】 上記のとおり昭和 54 年の譲与以降の江東区で整備したものは、一式 50 万円以上で登録を行っている。
12	塩浜一丁目公園内公衆便所	13.23 m ²	有	公衆便所は目視確認できたが、面積不明。

東陽公園

No.	資産名称	数量	現物	現物確認結果コメント
1	フェンス	48.8	有	フェンスは目視確認できたが、面積不明。
2	フェンス	61.8	有	
3	防球ネット	156.8	無	防球ネットの現物は確認できなかった。 【江東区所管部課への確認結果】 削除漏れによるものである。
4	庭園灯	1	有	庭園灯は 6 か所確認。 【江東区所管部課への確認結果】 現在は、1 か所 50 万円以上を基準として登録しているが、台帳に計上當時は、数か所を 1 式として登録したため、数量が 1 となっていると考えられる。
5	藤棚	1	有	
7	総合遊具	1	有	
8	砂場	1	有	
9	アスレチック遊具	1	有	
10	時計塔	1	有	
11	広告塔	1	有	
12				■資産台帳にないが、確認できたもの(遊具) ・ブランコ 1 ・滑り台 1 ・健康器具(ツイストボード) 1

			・健康器具(背伸ばし)1 【江東区所管部課への確認結果】 それぞれ 50 万円に該当しないため、登録していない。 (樹木) ・樹木 60 本程度 ※樹種不明、高木(3m 以上)に相当するもの。 【江東区所管部課への確認結果】 東陽公園は当時の東京市が施工し昭和2年に開園し、江東区に昭和25年に移管されている。開園当時の樹木が多く存在するため、現在の資産台帳での運営に反映されていないため、現物と台帳に齟齬がある状態である。近年植えたものは1式3万円以上で登録を行う運用としている。
--	--	--	--

＜指摘事項 9＞資産台帳の現物との整合(河川公園課)

東陽公園では、資産台帳にある防球ネットの現物が無かったが、これは、資産台帳の削除漏れによるものであった。資産台帳から防球ネットを削除する必要がある。

＜意見事項 37＞河川公園課と施設保全課の情報連携(河川公園課・施設保全課)

公園の遊具や施設について、資産台帳と現物資産が不一致となる原因の一つとして、河川公園課と施設保全課との情報連携の不備によるものと考えられる。

資産台帳上、公園の遊具や施設の所属部課は、「土木部 河川公園課」のものが多く、その場合、河川公園課で設備の撤去等の後に財産の異動状況を報告する。

ここで、公園施設の点検は、「土木部の施設保全課」が実施しており、施設保全課の設備点検の結果に基づき、撤去処理等が行われることもある。

よって所管部課間の情報連携が行われないと、公有財産の異動状況に関する公有財産現在高報告書の提出に漏れが生じてしまう。

施設保全課で、点検の結果などにより公園の遊具や施設などの財産に異動が生じた場合には、河川公園課にも情報連携すべきである。

＜意見事項 38＞遊具や施設の一覧表に基づく定期的な情報連携の実施(施設保全課)

財産異動時の情報連携に漏れないように、管轄対象となる公園等で保有している遊具や施設の一覧表を作成し、公園の遊具や施設を異動した課が一覧表を更新する。その上で、河川公園課と施設保全課間で、一定の頻度(Ex.月次、3 か月毎)で情報連携の場を設け、公園の遊具や施設の現状の共有を図ることが望まれる。

＜意見事項 39＞資産台帳と現物の紐付け管理(河川公園課)

現物確認を行った際に、資産台帳に資産の所在場所がないため、現物と台帳の紐づけが困難なものがあつた。

財産管理の観点から、台帳と現物の紐づけを行うべきである。具体的には台帳の財産毎にナンバーリングを行い、財産現物にもそのナンバーを付したシールを添付するなどが紐づけ管理を行う上での一つの方法と考えられる。

＜意見事項 40＞財産他の棚卸の実施(施設保全課)

東陽公園で、資産台帳と現物との不一致があつたように、他の公園でも資産台帳と現物との不一致があるものと想定される。台帳と現物との不一致や、台帳と現物の紐づけを網羅的に行うために、江東区が所管するすべての公園について、財産棚卸を行い、どこにどの財産がいくつあるかを把握した上で、台帳と現物を整合させるべきである。

財産棚卸は、1回実施すればよいものではなく、定期的(年に1度など)に実施すべきである。その結果を公有財産現在高報告に反映させることで、台帳と現物との整合性を継続的に図っていくことが可能となる。早急な実施が求められる。

＜意見事項 41＞資産台帳の記載単位(経理課)

東陽公園では、庭園灯が6個あつたが、資産台帳では1個で登録されていた。これは、過去の登録時に、数か所を1式で登録したことが原因であつた。(現在は、1か所50万円以上を基準に登録)

総務部が各部課に通知している「公有財産現在高報告書の提出について(依頼)」では、工作物の記載単位は、『新設で一点(式)50万円以上のもの』という記載がある。この記載単位の理解が異ならないように、具体的に記載すべきである。

ここで、総務省の「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」のV 固定資産台帳の記載単位の1 総則では、記載単位について以下の記述がある。

- 固定資産台帳の記載単位としては、①現物との照合が可能な単位であること ②取替や更新を行う単位であること、という2つの原則に照らして判断し、記載することが適当である。(32 項)
- 資産として記載する「1単位」の区分は、①により、固定資産の現物が確認でき、対応する価額を特定できることが必要になり、かつ、②により、例えば耐用年数が異なるなど償却資産の単位に区分することが必要となる。(33 項)
- 資産の「1単位」を区分した上で、統一的な基準では、具体的に固定資産台帳に記載すべき資産単位は、棟、個、台、筆、㎡、m等を基本とする。(34 項)
- 事業用資産の工作物(門、柵、塀等)については、それぞれの工作物ごとの個別単位の管理を原則とする。(37 項)

「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」を参考にし、記載単位は、①現物確認でき、対応する価額が特定できる個別の資産単位であること、また②耐用年数が異なるなど、償

却資産の単位毎に区分すること、などの要素を各部への通達に反映させることも有用と考えられる。

＜意見事項 42＞資材置場の管轄部署について(管理課)

財産台帳上に資材置場として登録されている土地は下記の通りである。

名称	地番
塩浜一丁目資材置場	塩浜1丁目10－56
潮見二丁目資材置場	潮見2丁目2－106
災害時応急対策用資機材置場	大島8丁目661－13
中の堀材料置場	佐賀2丁目25、25－1・7
矢竹堀資材置場	木場6丁目9－18

現在土木施設の維持管理部門として、施設保全課が資材置場の実利用者となっているが、用地は管理課や河川公園課が所管となっている。利用者と管理所管が分かれていると、利用実態の把握や統合的な管理が手薄になると思われる。実利用者と管理者は同一の所管課にするべきである。

＜意見事項 43＞資材置場の有効活用について(管理課)

＜意見事項 42＞資材置場の管轄部署のように現在資材置場は数カ所に分散している。資材置場の他に、水辺と緑の事務所の隣接地も現在資材置場として利用されている。数カ所に分散させるのではなくある程度集約することにより、土地の有効活用を検討いただきたい。

＜意見事項 44＞佐賀二丁目の土地の有効活用について(河川公園課)

佐賀二丁目の土地について、区によると、中の堀公園の一部として管理しているとのことであった。しかし、当該土地を実査したところ、公園としては使用されておらず、災害協力隊の防災資機材格納庫が設置されている隣接土地への入り口としての機能しか有していないと思われる。当該土地について、今一度有効活用策についてご検討いただきたい。



4. 子育て・教育分野

①監査対象の概要

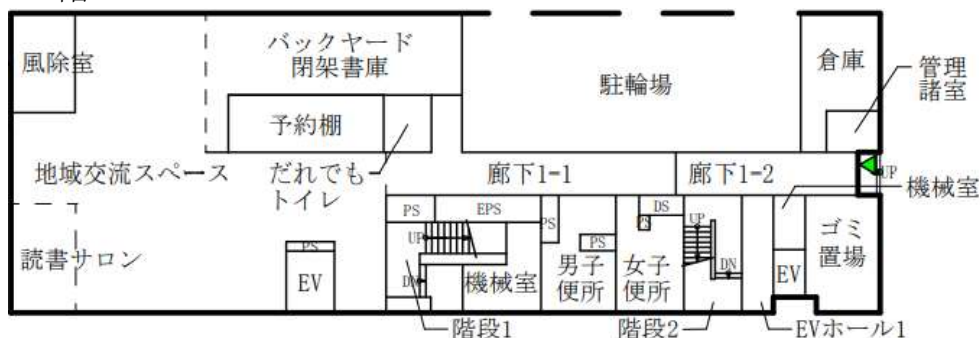
江東区こどもプラザ

(1)施設の概要

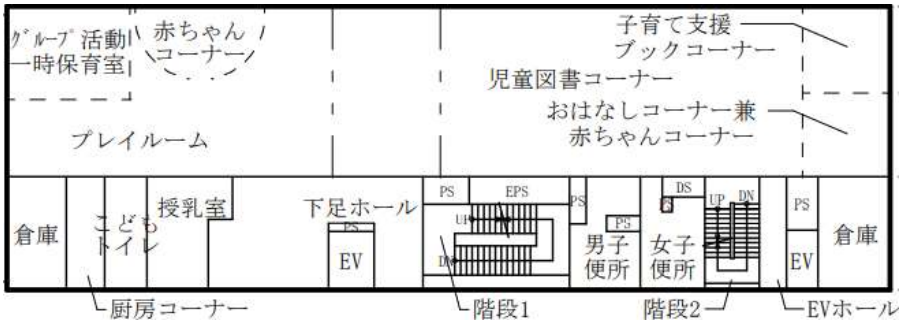
施設名称	江東区こどもプラザ
所在地	江東区住吉一丁目9番
設置目的	児童会館跡地を活用し、児童会館からの事業を継承しつつ子ども家庭支援センターとこどもとしょかんを合築した複合施設
開設年度	令和4年5月(予定)
施設	延床面積:約2,810㎡(敷地面積:約1,130㎡) 構造種別:鉄筋コンクリート造、地上5階建て 施設内容:子ども家庭支援センター(新規整備) こどもとしょかん(現白河こどもとしょかんを移転) 地域交流スペース、多目的スペース、音楽室、会議室等

(2)施設の配置図

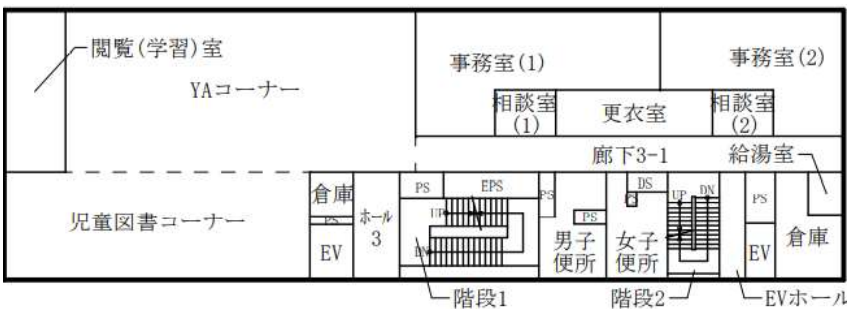
《1階》



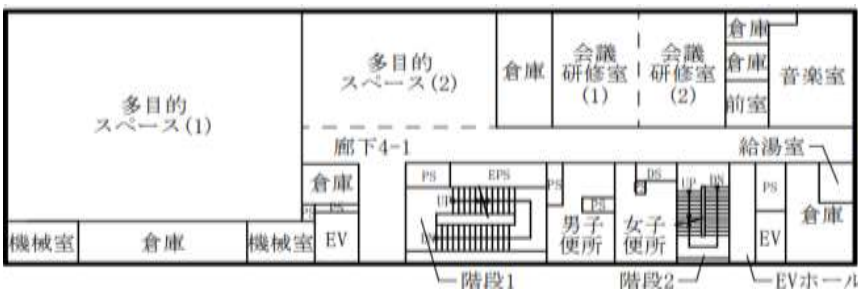
《2階》



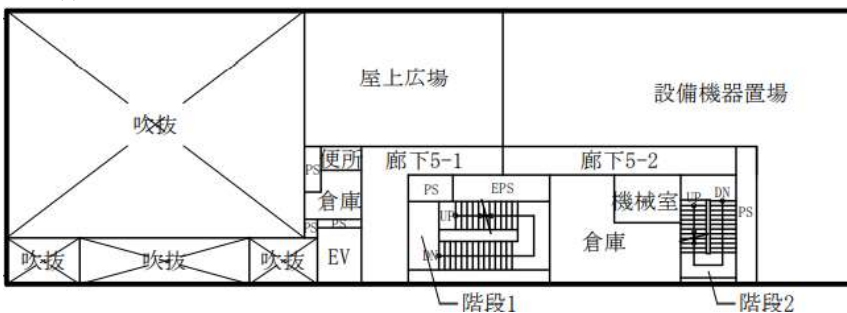
《3階》



《4階》



《5階》



(3) 建設スケジュール

平成30年度～令和元年度 基本・実施設計(解体・新築)

令和元年度～令和3年度 工事実施(解体・新築)

令和3年度 竣工、指定管理者選定

令和4年5月 開設・運営開始(予定)

(4) 事業費

予定金額	2,189,000,000 円(税込み)	積算基準を基に算出
契約金額(当初)	2,178,000,000 円(税込み)	工期:令和2年3月12日～ 令和4年1月31日
契約金額(変更)	2,180,508,000 円(税込み)	令和2年6月変更。 工期変更なし
契約金額(変更)	2,314,125,000 円(税込み)	令和3年3月変更。 工期延長あり。 工期:令和2年3月12日～ 令和4年2月28日

(営繕課より入手した設計書、契約書、承諾書より)

契約額変更の主な理由について営繕課に質問したところ、下記の回答を得た。

1 回目の変更については、令和2年3月から適用する公共工事設計労務単価の運用に係る特例措置に基づき、契約金額の変更を行ったためである。

2 回目の変更については、本工事施工中において、想定外の地中障害物の存在が判明し、障害物の撤去及び処分等が必要になったことに伴い、契約金額及び契約工期の変更を行ったためである。

令和2年度主要事業実績報告書より令和2年度の事業費については下記のとおりである。

計画	878,186 千円
実績	589,480 千円
差異	288,760 千円

計画と実績の差異について営繕課に質問したところ、下記の回答を得た。

実施設計委託を経て、当初予算から工事費が減額となったためである。(債務負担行為のため令和2年度分の支出額も減額)

(5) 工事の進捗状況

工事月報より

令和3年8月末現在 出来高 64.8%

②実施した監査手続

関連資料を閲覧し下記の内容を検討して、必要に応じて担当者への質問を実施した。

(1) 計画化の背景について

(2) 施設の複合化について

(3) 児童館機能、子ども家庭支援センター機能、図書館機能の適正配置について

③監査の結果及び意見

(1) 計画化の背景について

以下のような背景のもと、平成31年3月をもって児童会館を閉館し、こども家庭支援セン

ターとこどもとしょかんを合築した「児童向け複合施設」の整備が計画されたことを確認した。

①児童会館の建物や主要設備の老朽化

江東区の児童会館は、昭和 57 年に建築されて、幼児コーナーや図書コーナー、体育館や劇場・プラネタリウムなどを備えた、乳幼児から小学生までの多くの子どもが利用する大型児童館であったが、建物全体の老朽化がかなり進んでいた。また、劇場とプラネタリウムは老朽化を理由に平成 13 年以降休止状態であった。

②児童会館の施設利用者の変化

近年、区内の児童館の利用者の中心が小学生から乳幼児とその保護者へと変化している。児童会館は特にその傾向が強く、利用実態に即した施設へ転換する必要があった。

③子育て支援に係るニーズの変化

子育てを取り巻く環境の変化により、これまで児童会館で実施してきた児童や親子の“居場所”としての役割に加えて、育児相談や一時保育など、より地域の住民に寄り添った子育て支援サービスを提供する必要があった。

(2) こどもとしょかんの移転

白河こどもとしょかんは、元加賀小学校の校舎 1 階部分に併設されているが、元加賀小学校の児童数増加に伴う教室数確保のため、白河こどもとしょかんを移転する必要が生じた。また、白河こどもとしょかんの移転場所について、元加賀小学校区域での適地確保が困難な状況にあった。

<意見事項 45> 白河こどもとしょかん移転後の図書館機能の継続について(江東図書館)

子育て世代に向けたサービスの提供や、こども読書活動推進計画の着実な実施など、こども達の読書環境の充実を図る上で、図書館は欠かせない施設である。白河こどもとしょかんについては、予約図書の受取、返却も行っており、こどもだけでなく大人の利用もある。

白河こどもとしょかんの利用実態(江東図書館より)

区分	令和 2 年度実績
来館者数	10.6 万人(開館日 298 日)
蔵書数	3.3 万冊(うち児童書 3.2 万冊)
貸出冊数	27.3 万冊(うち児童書 16.8 万冊)
開館時間	9 時～20 時(平日・土曜日) 9 時～19 時(日曜日・祝日・12/28)

平成 28 年度利用登録者の分布(教育委員会事務局資料より)

No.	地区	登録者数	No.	地区	登録者数
1	白河	1,592 人(28.3%)	6	千石	322 人(5.7%)
2	扇橋	635 人(11.3%)	7	猿江	312 人(5.6%)
3	三好	631 人(11.2%)	区内その他		1,114 人(19.8%)
4	平野	385 人(6.9%)	区外		280 人(5.0%)
5	森下	346 人(6.2%)	合計		5,617 人

今回の包括外部監査で元加賀小学校を視察して、児童数の増加により白河こどもとしょかんのスペースを小学校へ転用するのはやむを得ない状況であることを確認している。また、図書館機能は廃止されるわけではなく、新しい児童向け複合施設である江東区こどもプラザへ移転するものである。

平成 30 年度に設置したご意見箱には、こどもとしょかん移転後にも図書館機能を継続してほしいとの地域住民の意見が寄せられていた。区としては、近隣に図書館機能を移転する適地はなく、その時点では困難との回答をしている。今回の監査で元加賀小学校に往査した際、学校関係者からも近隣住民から白河こどもとしょかんの存続を望む声もあるとの説明を受けた。

公共施設の複合化を進める上で、既存施設の廃止に対する近隣住民の理解を得ることは非常に重要である。白河こどもとしょかん跡地に枝川図書サービスコーナーのような窓口だけでも継続する、ブックポストを設置するなどの方法を検討することが望まれる。

①監査対象の概要

元加賀小学校

(1)施設の概要

概要	元加賀小学校は、明治 40 年に開校した小学校である。現在の校舎は昭和 48 年度にできたもので、平成 15 年度の耐震補強・大規模改修工事を経て、平成 22 年度に校舎が増築され、隣接する白河こどもとしょかんが増築校舎の 1 階に併設された。 江東区で唯一の「図書館と一体となった小学校」であったが、児童数増加に伴う教室数確保のため白河こどもとしょかんを移転させる必要が生じた。令和 3 年度に白河こどもとしょかんを閉館し、その後普通教室を3室増設するなど改修工事を予定している。 
校舎の築年数	築 47 年(令和2年度現在)
学校規模	敷地:6,157 m ² 校舎延面積:5,007 m ² 校庭面積:2,442 m ² 体育館:575 m ² 普通教室:24 室 特別教室:11 室
児童数	756 名 (令和 3 年 5 月現在) 1 学年:141 名 2 学年:133 名 3 学年:116 名

	4 学年:135 名 5 学年:113 名 6 学年:118 名
--	--

②実施した監査手続と結果

確認事項	手続	結果
資産台帳と現物との整合性	現物の実在性、資産台帳の正確性・網羅性の観点から、資産台帳と現物の照合を実施する。	監査人が資産台帳より 7 件抽出し、現物との照合を実施した。 その結果、資産台帳には防球ネットが4面計上されていたが、校庭にあった防球ネットは2面であった。また、クロマツ(樹木)は資産台帳上2本計上されていたが、実際は1本しか実在しなかった。 ⇒＜指摘事項 10＞参照
修繕状況の確認	区への修繕要望箇所の現状を確認する。	学校施設から区に提出している令和 2 年度の「施設点検調査表」を閲覧し、修繕要望箇所の現状を、実際に校舎を見回って確認した。 築年数の長い建物であるため、校舎・体育館・校庭などの各所に不具合が見られ、修繕の要望も数が多かった。放置したままだと児童がけがをする恐れがあるなど、安全性に問題のある箇所については優先的に修繕がされているが、その他の箇所については令和 4 年度の改修工事に合わせて修繕する予定であるとの説明を受けた。
その他	必要に応じて、学校関係者などに質問等を実施する。	現状、空き教室は多目的教室、少人数教室などで利活用されていた。今後も児童数の増加が予想され、多目的教室・少人数教室も必要に応じて普通教室に転用する予定との説明を受けた。

③意見

＜意見事項 46＞定期的に資産の棚卸を実施すべきである(学校施設課)

現状の学校施設に関する資産台帳は、各学校施設の資産状態を正しく表しているとはいえない。区の財政状態を正しく把握するためには、正確な区有財産に関する情報が不可欠である。区有財産の総延床面積で半分以上を占める学校施設においては、正しい資産台帳の整備がより重要となる。

そのためには、定期的に学校施設の現物調査を実施し、資産台帳と現物の状況とを一致させる必要がある。この点、総務省より「資産評価及び固定資産台帳の整備の手引き」に資産の棚卸についての記述があるため、参考にされたい。

4 資産の棚卸

121.固定資産台帳には、実際に地方公共団体が所有等する固定資産が網羅的に記載される必要があり、当該資産が、実際に地方公共団体が所有等する資産である必要があります。このための現物調査で、固定資産台帳に記載された固定資産と現物の一致を確かめることが重要です。

122.現物調査においては、まずは固定資産台帳に記載された固定資産と現物との突き合わせを行い、固定資産台帳に計上されている資産が確かに実在し、地方公共団体の所有等であることを確認します。この中で、固定資産台帳に記載されている資産で現物が存在しない場合には資産除却手続きを行う必要があります。また、所有等する固定資産の現物確認にあたり、固定資産の現物が存在するのに固定資産台帳に記載がない場合は、固定資産台帳に新たに記載・登録する必要があります。

＜指摘事項 10＞財産台帳と現物の不一致(学校施設課)

元加賀小学校、第二亀戸小学校、豊洲西小学校、深川第四中学校、第二砂町中学校において現物と資産台帳を照合した結果、一致していないものが散見された。

現物がないものは台帳から削除し、台帳に記載のない現物は財産台帳に記載するべきかどうか速やかに確認のうえ、記載の必要があれば速やかに記載するべきである。

①監査対象の概要

第二亀戸小学校

(1)施設の概要

概要	第二亀戸小学校は、明治 44 年に創設された小学校である。現在の校舎は平成 27 年度に改築されたものである。近隣に大型のマンションが建設中で大幅な児童数の増加が予想されることから、視察時は増築工事を実施中で、令和 4 年度に増築された新校舎が開校予定である。 
校舎の築年数	築 5 年(令和 2 年度現在)
学校規模	敷地:7,419 m ² 校舎延面積:1,710 m ² 校庭面積:1,648 m ² 普通教室:21 室 特別教室:14 室
児童数	645 名 (令和 3 年 5 月 1 日現在) 1 学年:120 名

	2 学年:111 名 3 学年:93 名 4 学年:126 名 5 学年:101 名 6 学年:94 名
--	--

②実施した監査手続と結果

確認事項	手続	結果
資産台帳と現物との照合	現物の実在性、資産台帳の正確性・網羅性の観点から、資産台帳と現物の照合を実施する。	監査人が資産台帳より抽出した 9 件について、現物との照合を実施した。 その結果、7 件について現物が実在しなかった。これは、平成 27 年度の改築工事でフェンスや門扉などの工作物を新しいものに交換したが、資産台帳上は古いものが削除されずにいたためである。 ⇒＜指摘事項 10＞参照
修繕状況の確認	区へ修繕要望を出している箇所の現状を確認する。	学校施設から区に提出している令和 2 年度の「施設点検調査表」を閲覧し、修繕要望箇所の現状を、実際に校舎を見回って確認した。 改築工事をして間もないため、不具合箇所は多くなく、区への修繕依頼の数は 4 件のみであった。トイレの詰まりのような緊急性の高い箇所や、児童がけがするおそれのある場合など安全性に問題のある箇所については、優先的に修繕が実施されていた。
その他	必要に応じて、学校関係者への質問等を実施する。	太陽光発電設備の設置状況を確認した。校内に発電量などを表示するモニター画面が設置してあることを確認した。 ⇒＜意見事項 47＞参照

③意見

＜意見事項 47＞学校施設の太陽光発電設備導入に関する施設効果検討の必要性(学校施設課)

平成 23 年度の江東区の包括外部監査で、下記のとおり意見事項が挙げられている。

太陽光発電に用いられる太陽光パネルの保証期間は 10 年間で、当該パネルの寿命については、一般的には約 20 年前後と言われている。維持コストや割引現在価値等の要素も考慮すれば、3 校における 20～30 年前後の投資回収期間は経済的な観点のみから見た場合、長過ぎるように見受けられる。

この点、太陽光発電には、経済的な観点のみからの施策ではなく、CO2 削減等がもたらす環境改善効果や、発電量を表示するパネルの設置等による教育効果等

も期待することができるが、太陽光発電設備の設置に関する総合的な効果を分析するような作業が必要である。環境に対する負荷軽減効果については、現在所管課において、地球温暖化対策報告書を作成し、学校毎の原油エネルギー使用量及び二酸化炭素排出量を算出している。また、温暖化対策課においては、学校を含む区施設の太陽光発電量実績を調査・公表している。太陽光発電装置等の導入による環境負荷軽減効果(二酸化炭素削減効果等)についての分析も併せて開示していくことが望ましいと思われる。

また、今後の太陽光発電設備の設置に関しては、費用対効果の分析も踏まえ、導入の目的等を検討したうえで、必要な規模の設備を導入していくことが望まれる。

上記の意見事項に対する区の措置として、学校施設課より下記のとおり言及している。

学校施設への太陽光発電設備導入は、江東区環境基本計画重点事業の自然エネルギー等の活用に向け推進しており、環境学習への取り組みを行っている。

環境負荷軽減効果等の分析については、温暖化対策課と協議し検討していく。

太陽光発電設備の費用対効果については、設置施設の発電実績や他区の設置状況等を調査し、新築や改築を機に導入目的等を検討のうえ必要な規模の導入を図っていく。

現在、区内の小中学校での太陽光発電設備の導入は、校舎の新築・改築のタイミングに合わせて行われ、以下の11校で稼働中である。

【令和2年度】

導入年度	施設名 ¹	出力	発電量	CO ₂ 削減効果	測定器故障による計測不能期間
H19	深川第三中学校	27.5 kW	-	-	令和元年5月～令和3年3月
H20	大島南央小学校	20.0 kW	20,786 kWh	873 kg-CO ₂	-
H21	第五砂町小学校	20.0 kW	22,687 kWh	953 kg-CO ₂	令和2年8月・10月
H22	有明小・中学校	3.7 kW	3,572 kWh	150 kg-CO ₂	-
H23	東川小学校	10.0 kW	8,029 kWh	337 kg-CO ₂	令和2年11月～令和3年3月
H25	第二亀戸中学校	10.0 kW	11,913 kWh	500 kg-CO ₂	令和2年12月
H26	豊洲西小学校	10.0 kW	12,483 kWh	524 kg-CO ₂	-
H27	第二亀戸小学校	10.0 kW	-	-	令和元年10月～令和3年3月
H29	有明西学園	10.0 kW	12,493 kWh	525 kg-CO ₂	-
H30	第五大島小学校	10.0 kW	8,532 kWh	358 kg-CO ₂	-
R 元	香取小学校	6.1 kW	7,158 kWh	300 kg-CO ₂	-

※1 CO₂削減効果につき、東京エネサービス㈱の令和元年度実績 調整後排出係数 [0.042kg-CO₂/kWh]より試算。

(学校施設課提出資料より)

費用対効果の分析について学校施設課へ質問したところ、学校施設への太陽光発電設備の導入は環境教育の教材としての活用を目的としているため、現状では費用対効果、環境負荷軽減効果(CO₂削減効果等)の分析はしていないとの回答を得た。

過去の包括外部監査における措置状況が実施されていない状況であるため、費用対効果、環境負荷軽減効果の分析については、再度検討されたい。

今回の包括外部監査の視察で、第二亀戸小学校、有明西学園、豊洲西小学校の太陽

光発電設備の設置状況とともに、校内に発電量などを表示するモニター画面が設置しており、子供たちが日常的に太陽光発電の仕組みに触れられるようになっていることを確認した。学校施設への太陽光発電設備の導入は、子供たちだけではなく地域の住民や企業が省エネルギーの仕組みや効果について考える機会を与えるものでもある。

一方、学校施設の太陽光発電設備も区民の公有財産であることを考えると、経済的合理性の観点から、設備導入の必要性について考慮する必要がある。つまり、費用対効果の分析や電力料削減効果の分析等も併せて実施してそれを開示することも必要であると考え。

太陽光発電設備の設置については、経済的合理性の観点も考慮して、必要な規模の設備の導入を検討していくことが望まれる。

①監査対象の概要

有明西学園

(1)施設の概要

概要	有明西学園は、平成 30 年 4 月に開校した江東区で初めての義務教育学校である。江東区の先駆的な取り組みとして、施設一体型の小中一貫教育を導入している。施設の特徴としては、木のぬくもりを生かした学び舎づくり、こどもたちの豊かな学習環境を創出する空間づくり、災害に強く、人・環境に優しい学校づくりをコンセプトにしている。 																																																
校舎の築年数	築 3 年(令和 2 年度現在)																																																
学校規模	敷地:20,184.66 m ² 校舎延面積:7,314.61 m ²																																																
児童数・生徒数	1,152 名 (令和 3 年 5 月現在) <table border="1" data-bbox="563 1538 898 1939"><thead><tr><th>学年</th><th>男子</th><th>女子</th><th>合計</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>106</td><td>81</td><td>187</td></tr><tr><td>2</td><td>111</td><td>78</td><td>189</td></tr><tr><td>3</td><td>86</td><td>99</td><td>185</td></tr><tr><td>4</td><td>83</td><td>67</td><td>150</td></tr><tr><td>5</td><td>59</td><td>55</td><td>114</td></tr><tr><td>6</td><td>47</td><td>55</td><td>102</td></tr><tr><td>7</td><td>52</td><td>53</td><td>105</td></tr><tr><td>8</td><td>41</td><td>33</td><td>74</td></tr><tr><td>9</td><td>18</td><td>28</td><td>46</td></tr><tr><td>前期</td><td>492</td><td>435</td><td>927</td></tr><tr><td>後期</td><td>111</td><td>114</td><td>225</td></tr></tbody></table>	学年	男子	女子	合計	1	106	81	187	2	111	78	189	3	86	99	185	4	83	67	150	5	59	55	114	6	47	55	102	7	52	53	105	8	41	33	74	9	18	28	46	前期	492	435	927	後期	111	114	225
学年	男子	女子	合計																																														
1	106	81	187																																														
2	111	78	189																																														
3	86	99	185																																														
4	83	67	150																																														
5	59	55	114																																														
6	47	55	102																																														
7	52	53	105																																														
8	41	33	74																																														
9	18	28	46																																														
前期	492	435	927																																														
後期	111	114	225																																														

②実施した監査手続と結果

確認事項	手続	結果
資産台帳と現物との整合性	現物の実在性、資産台帳の正確性・網羅性の観点から、資産台帳と現物の照合を実施する。	監査人が資産台帳より抽出した5件について現物との照合を実施した。 その結果、資産台帳には建物と土地だけが計上されており、門扉・フェンスなどの工作物や樹木が資産台帳から漏れていることが確認できた。 ⇒＜指摘事項 10＞参照 ⇒＜指摘事項 11＞参照
修繕状況の確認	区へ修繕要望を出している箇所の現状を確認する。	学校施設から区に提出している令和2年度の「施設点検調査表」を閲覧し、修繕要望箇所の現状を、実際に校舎を見回って確認した 平成30年に設立した比較的新しい学校ではあるが、柱のひび割れや校舎内の結露などの不具合がみられた。児童・生徒に対して安全性が問題になるほどの不具合はなく、経過観察及び学校予算内での対応をしているとの説明を受けた。
その他	必要に応じて、学校関係者等への質問等を実施する。	太陽光発電設備の設置状況について確認した。また、校内に電力量を表示するモニター画面があることを確認した。 ⇒＜意見事項 47＞参照

③意見

＜指摘事項 11＞「江東区財産台帳登録の手引」にしたがって区有財産の登録手続きを実施すべき(学校施設課)

有明西学園の資産台帳には、土地と建物だけが計上されており、門扉やフェンスなどの工作物や、樹木の資産台帳への登録が全て漏れていた。

「江東区財産台帳登録の手引」によると、樹木は3万円以上、工作物は50万円以上を資産台帳に計上することとなっている。手順にしたがった手続きの徹底が必要である。

①監査対象の概要

豊洲西小学校

(1)施設の概要

概要	平成27年に新設した小学校である。豊洲西小学校では、江東区に在住、在勤、在学している人を対象にトレーニング室とプールを有料で一般開放している。近隣に大規模マンションの建設により児童数の増加の見込みがあるため、令和2年度に増築工事を行っている。
----	---

	
校舎の築年数	築6年(令和2年度現在)
学校規模	建築総面積:5,822.68 m ² 校舎延面積:7,661.33 m ² 体育館延面積:4,876.17 m ² 普通教室:27室 特別教室:19室
児童数	913名(令和3年5月1日現在) 1学年:182名 2学年:163名 3学年:143名 4学年:131名 5学年:151名 6学年:143名

②実施した監査手続とその結果

確認事項	実施した手続	結果
資産台帳と現物との整合性	現物の実在性、資産台帳の正確性・網羅性の観点から、資産台帳と現物の照合を実施する。	監査人が資産台帳より抽出した10件について現物との照合を実施した。 資産台帳に樹木が数多く計上されていたが、数だけでなく種類も様々あり、台帳と現物とを特定するのが非常に困難であった。 ⇒＜指摘事項 10＞参照 ⇒＜指摘事項 11＞参照
修繕状況の確認	区へ修繕要望を出している箇所の現状を確認する。	学校施設から区に提出している令和2年度の「施設点検調査表」を閲覧し、修繕要望箇所の現状を、実際に校舎を見回って確認した。 設備点検調査表には記載はなかったが、学校は、廊下の曲がり角に児童同士の衝突防止のためのミラーの取り付けを希望しているとのお話があった。学校施設課では実際に衝突事故が起きた事例はなく、緊急性が高いとは言えないとの判断で、保留にしてい

		るとの説明を受けた。
その他	必要に応じて、学校関係者等に質問等を実施する。	太陽光発電設備の設置状況を確認した。 ⇒＜意見事項 47＞参照

③意見

＜意見事項 48＞資産台帳と現物との照合を円滑に実施するための工夫が必要である（学校施設課）

資産の棚卸（現物調査）を円滑に実施するためには、台帳に記載する財産名称等は、記載対象財産の現物が特定できるような表現で記載することが必要である。

特に樹木など目視で個体の判別が困難な資産については、施設地図を資産台帳の添付資料にするなどして、実査時に対象資産を明確化しやすいよう工夫することが望まれる。

①監査対象の概要

深川第四中学校

(1)施設の概要

概要	昭和 22 年に創立した中学校である。現在の校舎は昭和 52 年度にできたもので、平成 21 年度に耐震補強工事を完了している。令和元年 7 月より校舎の大規模改修工事のため南砂仮校舎へ移転、令和2年度に大規模改修工事が完了した。 
校舎の築年数	築 43 年(令和 2 年度現在)
学校規模	敷地:6,883 m ² 校舎延面積:6,069 m ² 校庭面積:3,168 m ² 屋内運動場:857 m ²
生徒数	521 名（令和 3 年 5 月 1 日現在） 1 学年:192 名 2 学年:171 名 3 学年:158 名

確認事項	手続	結果
資産台帳と現物との照合	現物の実在性、資産台帳の正確性・網羅性の観点から、資産台帳と現物の照合を実施する。	監査人が資産台帳より抽出したサンプル 10 件について現物との照合を実施した結果、10 件のうち 8 件は現物が実在しなかった。これは令和 2 年度の大規模改修で取り壊された門扉・フェンスなどが、資

		産台帳上で除却処理がされず、資産計上されたままになっていたことが要因である。 ⇒＜指摘事項 10＞参照
修繕状況の確認	区へ修繕要望を出している箇所の現状を確認する。	令和2年度は大規模改修中で、南砂仮校舎へ移転しており、施設点検はなかったため、学校内を見回って大規模改修の状況を確認した。大規模改修によりエレベーターが新たに設置され、トイレが 100%洋式となるなど、バリアフリー化が進んでいることを確認した。
その他	必要に応じて、学校関係者等に質問等を実施する。	現状、空き教室は多目的教室、少人数教室などで利活用されていた。今後も生徒数の増加が予想され、多目的教室・少人数教室も必要に応じて普通教室に転用する予定との説明を受けた。

①監査対象の概要

第二砂町中学校

(1)施設の概要

概要	昭和 27 年に開校した中学校である。現在の校舎は、昭和 46 年度に改築されたもので、平成 17 年度の耐震補強工事を経て、平成 25 年度に改修工事を行っている。 
校舎の築年数	築 49 年(特別教室校舎は築 34 年)
学校規模	敷地:9,935 m ² 校舎延面積:5,112 m ² 校庭面積:4,534 m ²
生徒数	493 名 (令和 3 年 5 月現在) 1 学年:147 名 2 学年:181 名 3 学年:165 名

②実施した監査手続と結果

確認事項	手続	結果
資産台帳と現物との照合	現物の実在性、資産台帳の正確性・網羅	監査人が資産台帳から抽出した10件について現物との照合を実施した。その結

	性の観点から、資産台帳と現物の照合を実施する。	果、10 件のうち 1 件は現物がないにも関わらず、資産台帳に計上されていた資産があった。 ⇒＜指摘事項 10＞参照
修繕状況の確認	区へ修繕要望を出している箇所の現状を確認する。	学校施設から区に提出している令和 2 年度の「施設点検調査表」を閲覧し、修繕要望箇所の現状を、実際に校舎を見回って確認した。 その結果、生徒たちの安全性に関わる不具合については優先的に修繕が実施されていることを確認した。
その他		図書室が非常に狭く、生徒たちが不便を感じているとの意見もあった。 ⇒＜意見事項 49＞参照 さらに、1 階にある備蓄倉庫を 2 階以上に移動したほうがいいといった意見も頂戴した。 ⇒＜指摘事項 12＞参照

③意見

＜意見事項 49＞図書室の面積について(学校施設課)

第二砂町中学校は、図書室の面積が約 64 m²と広くないため、多くの生徒が一度に利用することが出来ないなど、不便な点がみられる。日本図書館協会が制定した「学校図書館施設設備基準」には、学校図書室の面積について下記のように定めている。

最低限、下記の面積を有すること。
 校種 必要面積(司書室その他を含む)
 小学校 3教室分以上
 中学校 4教室分以上
 高校 5教室分以上
 義務教育学校、中等教育学校 6教室分以上

また、全国学校図書館協議会が制定した「学校図書館施設基準」には、下記のような記載がある。

学校図書館の面積は、小学校 6 学級、中学校 3 学級、高等学校 3 学級の規模の学校で、同時に 2 学級が利用できる広さとする。また、小学校 13 学級以上の場合は 2.5 学級が同時に、中学校 19 学級以上の場合は 3.5 学級、高等学校 22 学級以上の場合は 3.5 学級が同時に利用できる広さとする。

第二砂町中学校の図書室の面積はおおよそ普通教室 1 室分であり、上記の基準に照らすと必要十分な面積を確保しているとはいえず、本来の図書室の機能を十分に発揮することが難しいと考えられる。

増築などによる対応が難しい状況下では、一人一台タブレットを使用するようになり今後利用されなくなるのが見込まれるコンピュータ室を図書室に転用する、地域の図書館を学校図書室と共用するなどの工夫が必要である。

＜指摘事項 12＞備蓄倉庫について(学校施設課・防災課)

第二砂町中学校には学校用と区民用の備蓄倉庫があるが、学校用・区民用共に 1 階にあるとの説明を受けた。

江東区では、備蓄倉庫は災害時に避難所となる施設のうち全ての区立小・中学校等 86 箇所を設置されており、クラッカー・アルファ化米等の食料品や毛布・仮設トイレ等の生活必需品が備蓄されている。

約半分が海拔ゼロメートル地帯の江東区において、備蓄倉庫・防災倉庫が 1 階にあると水害時等に備蓄品が浸水する恐れがあり問題である。浸水リスクの高いエリアにある全ての備蓄倉庫・防災倉庫を早急に上層階へ移設をすることが望まれる。

①監査対象の概要

教育センター

(1)施設の概要

概要	教育センターは、学校教育における指導の徹底を図るため、教員の自主的な研修の場として、教職員研修事業、教育相談、適応支援などの事業を行っている。 施設内には、教育資料室、教科書センター、教育相談室、研修室、会議室がある。令和元年度には、就学相談を担当する教育支援課が教育センターに席を置くこととなった。 また、東陽図書館、東陽二丁目駐車場が併設され、区民の利用に供されている。現在の建物は昭和 60 年に建設されたもので、視察時は改修工事中であった。 
築年数	築 35 年(令和 2 年度現在)
施設規模	敷地: 8,520 m ² 床面積: 9,088 m ² 教育センター: 3,564 m ² 東陽図書館: 1,849 m ² 駐車場: 3,675 m ²

②実施した監査手続と監査結果

確認事項	手続	結果
資産台帳と現物との整	現物の実在性、資産台帳の正確性・網羅性の	監査人が資産台帳から抽出した10件について現物との照合を実施した。

合性	観点から、資産台帳と現物の照合を実施する。	その結果、10件について資産台帳と現物とを照合することができた。また、実在する現物1件について資産台帳と照合し、正しく資産台帳に計上されていることを確認した。
----	-----------------------	---

5. 健康・福祉分野

①監査対象施設の概要

グランチャ東雲

(1)施設概要

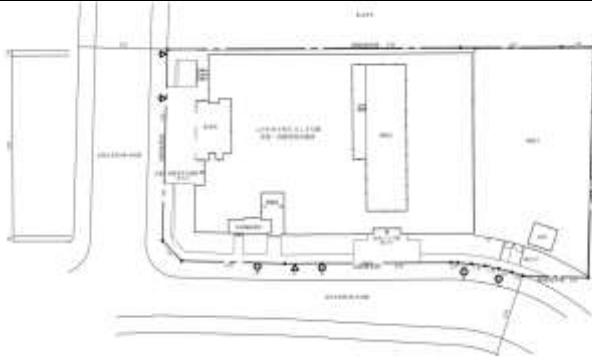
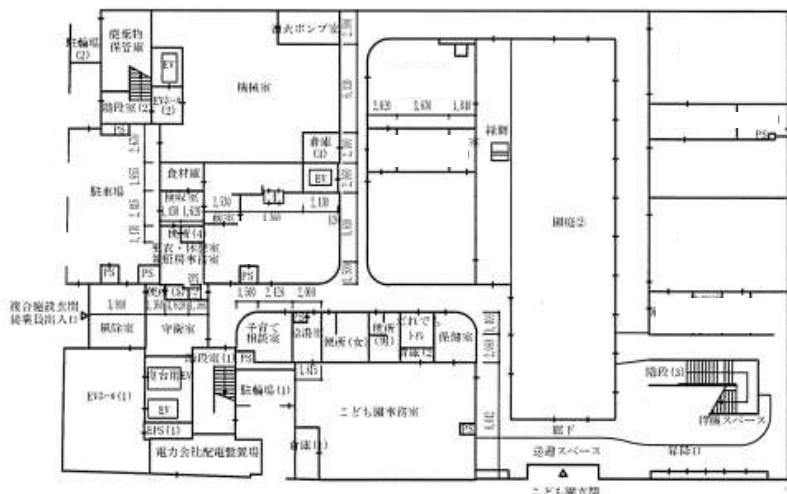
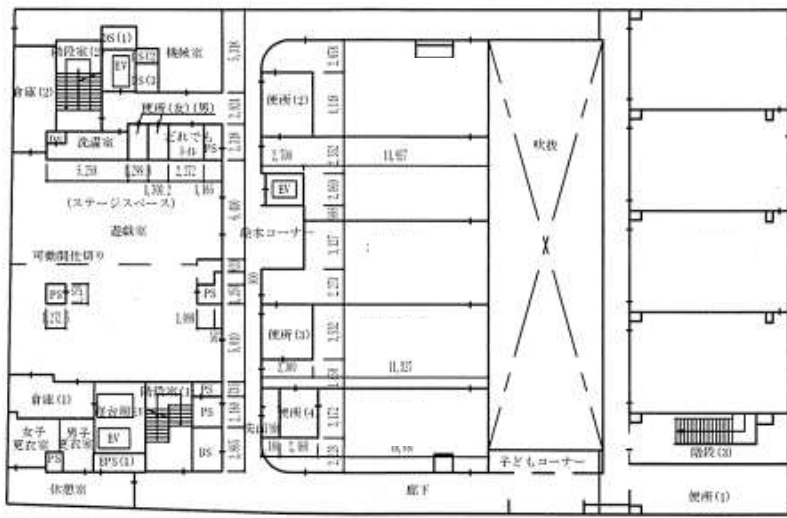
項目	仕様
所在地	東京都江東区東雲 1-9-46
設置目的等	グランチャ東雲は、”高齢者の生きがい・健康づくり、介護予防の促進、こどもとの世代を超えた交流”を掲げた「児童・高齢者総合施設」。 1F、2F は併設の認定こども園、3F から 7F が「児童・高齢者総合施設」である。 6、7F はプールがある“健康づくりフロア”、5F は和室・浴室・談話コーナー・運動スペース・大広間を擁する“高齢者いきいフロア”、4F は教養・娯楽フロアで各種講座を開催、3F は“高齢者・児童等交流フロア”では、親子が自由に利用、“高齢者とこどもたちのふれあいの場”となることを掲げている。
開設年度	平成 23 年度
施設(併設)	しののめ YMCA こども園 (1F、2F)
施設運営	指定管理者 公益財団法人東京 YMCA

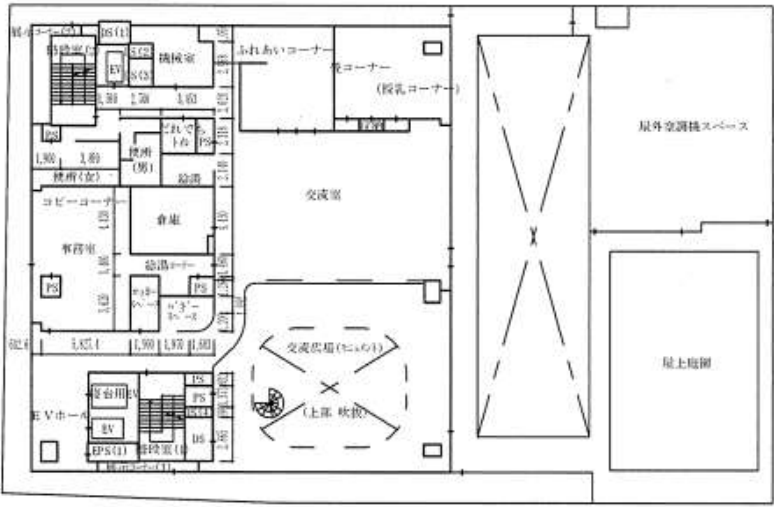
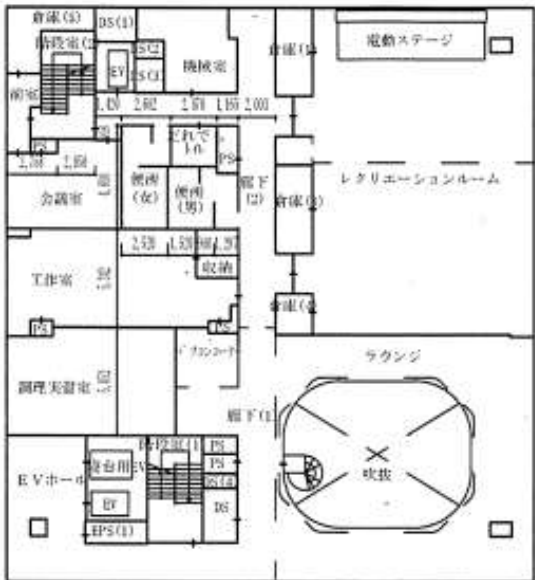
②実施した監査手続

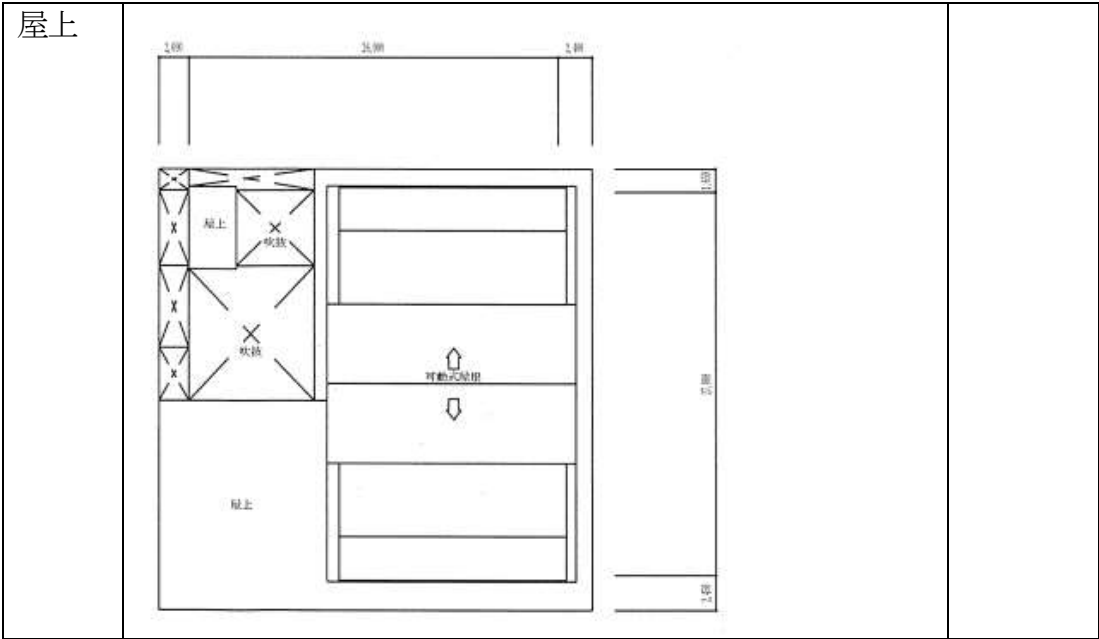
- (1)施設の現地視察
- (2)資産台帳上の資産と現物資産との一致状況の確認

③監査の結果及び意見

(1)施設の状況

対象	間取図	備考
敷地全体		
1 階		エントランス 認定こども園
2 階		認定こども園

3階		高齢者・児童等交流フロア
4階		教養・娯楽フロア
5階		高齢者いこいフロア



(区より提供を受けた資料に基づく)

＜指摘事項 13＞施設躯体(外壁等)に関する点検業務について(長寿応援課)

同施設の運営をする指定管理者との間で区が締結している施設管理委託契約書には、委託業務内容として、以下の4つが記載されている。

- (1)設備運転保守管理業務
- (2)警備保安業務
- (3)清掃業務
- (4)害虫駆除及び植栽管理

上記には、施設躯体の外観点検などは含まれていない。また下掲は同施設の設備管理者が定期的実施する自主点検表である(これは上記施設管理委託契約書によって規定されたものではない)

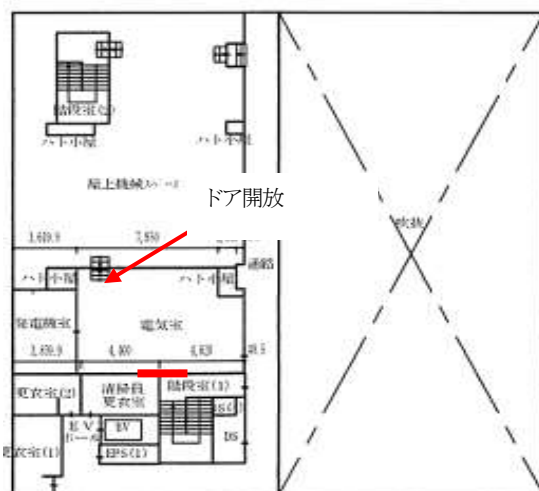
三招：(一)从工作；(二)从管理；(三)从生活。三招：(一)从工作；(二)从管理；(三)从生活。

(一) 30 分。答下列各题。每题 10 分。每题答对得 10 分，答错扣 10 分。答对 3 题得 30 分，答错 3 题扣 30 分。

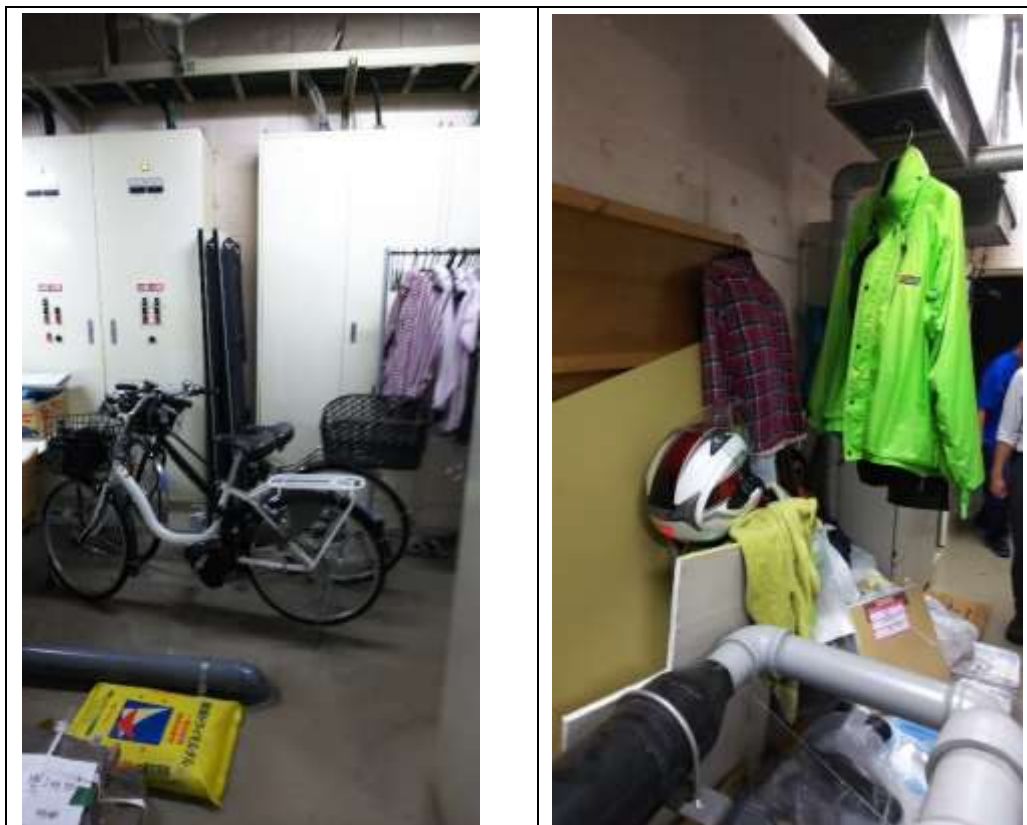


＜意見事項 50＞施設の運営面を意識した施設設計(長寿応援課)

8F の電気室内部には変圧設備が設置されており、室温は常に高くなっている。この電気室にはファンは備え付けられているものの空調設備がないため、入り口のドアは開放状態にある。この階は屋上部であり利用者が立ち入る場所ではないが、このような形の電気室の温度調節の運用を想定していたのか、施設設計の際に十分に留意される必要がある。



また、下記の画像は 1F の機械室内部が従業員のロッカースペースや自転車置き場、文房具などの倉庫代わりとなっているところを写したものである。運営会社側の工夫不足や整理整頓が不十分なども理由としてはあり得ると考えられるが、施設設計においては、運営を意識したスペースの確保も一定程度必要と考えられる。





＜意見事項 51＞ 予防保全の視点に立った維持管理の必要性(長寿応援課)

6Fにおいてプールのあふれ水を処理するパイプのバルブで弁が突如破損したため、そこから排水がもれる事案が本年9月に発生した。定期点検ではとくに異常がなかったとのことであるが、開業して10年が経っており、予防的な観点に立った臨時点検、改修を行う必要があるか、設備の特性も踏まえた上で、検討する必要がある。

(2) 江東区資産台帳と現物との整合性

江東区資産台帳よりグランチャ東雲の資産を抽出し、施設視察中に該当資産を目視確認している。

No.	資産名称	数量	現物	現物確認結果コメント
1.	フェンス	1	有	目視による確認
2.	滑台	1	有	問題なし
3.	総合遊具	1	有	問題なし
4.	アスレチック遊具	1	有	問題なし
5.	掲示板・ケース	2	有	問題なし
6.	案内板・ケース	1	有	問題なし
7.	門・門扉	1	有	問題なし
8.	館名板・園名板	2	有	問題なし
9.	ハルニレ	3	有	問題なし※
10.	ハンノキ	3	有	問題なし※

11.	ソヨゴ	5	有	問題なし※
12.	クロマツ	3	有	問題なし※
13.	土地	2859.27 m ²	有	目視による確認
14.	土地	132.01 m ²	有	目視による確認
15.	土地	8.72 m ²	有	目視による確認
16.	建物	4898.6 m ²	有	目視による確認

※樹木に関しては生育により本数が変わる可能性がある。

①監査対象施設の概要

高齢者総合福祉センター

(1)施設概要

項目	仕様
所在地	東京都江東区東陽6-2-17
設置目的	高齢者総合福祉センターは、高齢者施設（東陽福祉会館・東陽高齢者在宅サービスセンター・地域包括支援センター）と社会福祉分野における各種サービス提供者（社会福祉協議会・シルバー人材センター）を置き、高齢者の多様なニーズに対応するとともに、区民の利便と福祉の増進を図る総合施設。上階には高齢者向け住宅（ピアこうとう）も併設している。
開設年度	平成7年度
施設(併設)	東陽福祉会館（1F） 社会福祉協議会（2F） シルバー人材センター（2F） 東陽長寿サポートセンター（地域包括支援センター）(3F) 東陽高齢者在宅サービスセンター(3F) 高齢者住宅ピアこうとう(4F-6F)

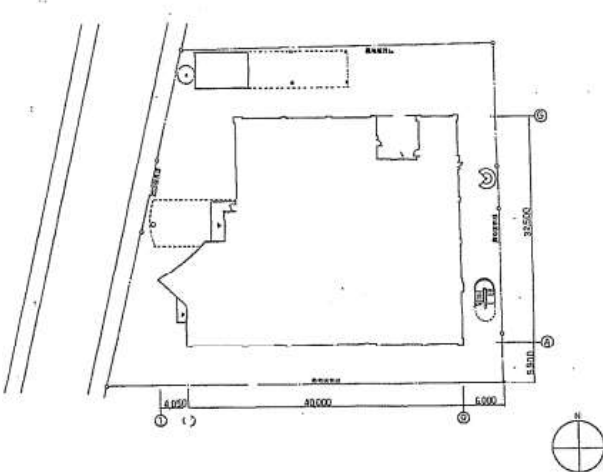
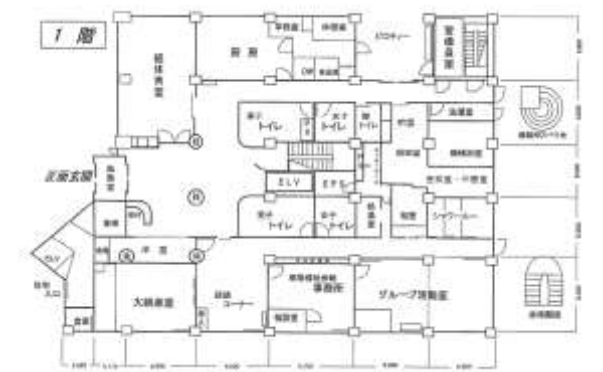
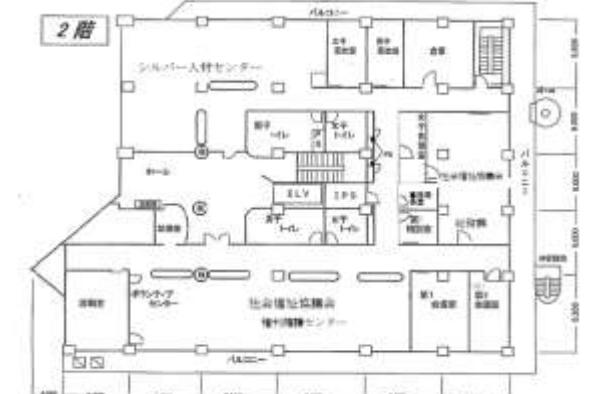
②実施した監査手続

(1)施設の現地視察

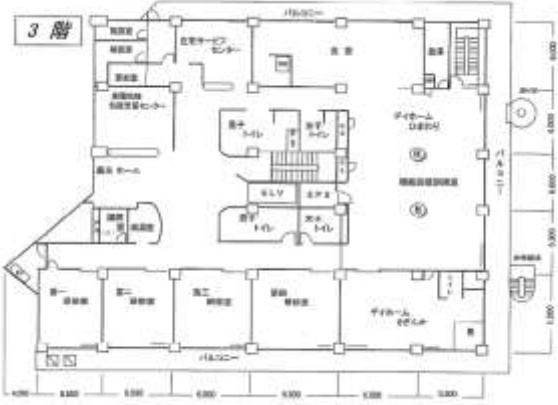
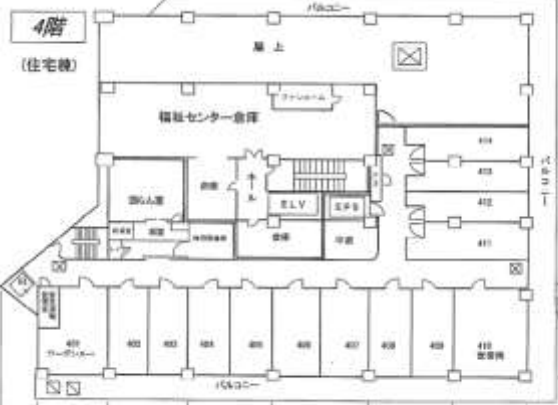
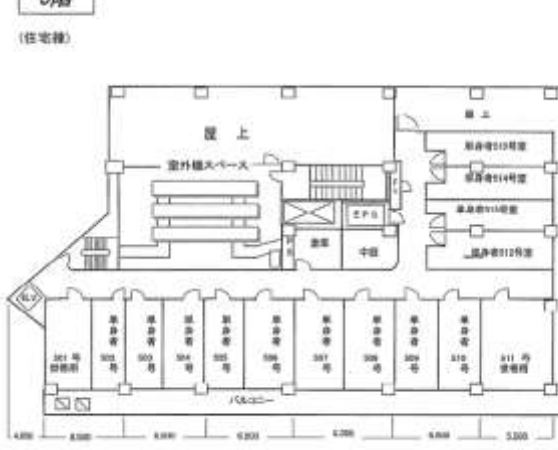
(2)資産台帳上の資産と現物資産との一致状況の確認

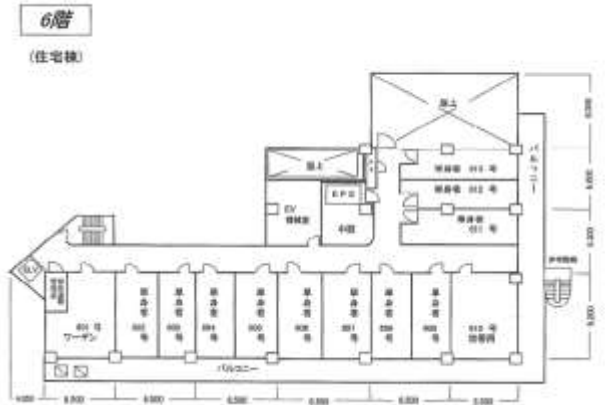
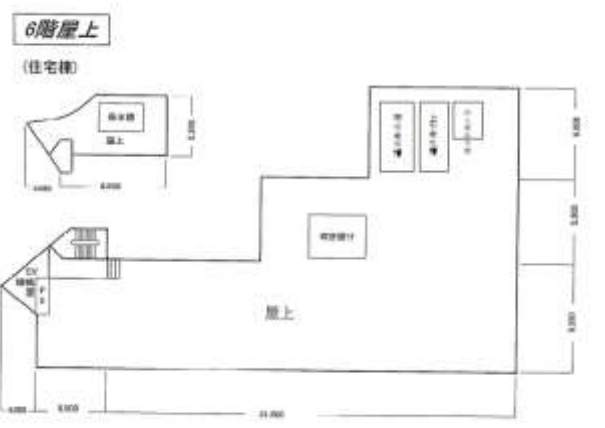
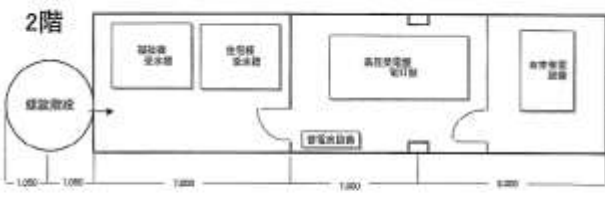
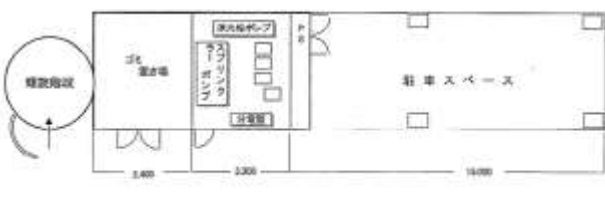
③監査の結果及び意見

施設の状況

対象	間取図	備考
敷地 全体		
1 階		東陽福祉会館
2 階		社会福祉協議会 シルバー人材セン ター

第5 個別施設

3階		東陽長寿サポートセンター(地域包括支援センター) 東陽高齢者在宅サービスセンター
4階		高齢者住宅ピアこうとう
5階		高齢者住宅ピアこうとう

6 階		高齢者住宅ピアこうとう
屋上		
電気室 別棟	別棟電気室 2階  1階 	

(区より提供を受けた資料に基づく)

<指摘事項 15>施設の不具合情報の集約について(営繕課)

視察を行い、以下の2カ所の不具合に関する対応を確認した。

- (1) 4Fの福祉センター倉庫における外壁部分の雨漏り



(降水時に雨漏りがあるため、内装部分を剥がしてある)

(2) 屋上塔屋の外壁部分の一部剥離



2 件とも施設の所管課である長寿応援課より、総務部営繕課に対して相談を行い、営繕課が現地で確認を行っている。

(1)については、足場の設置を伴う全面的な外壁・防水改修工事を行う必要があり、部分的な小破修理や修繕では抜本的な解決にはならない(これまで何度か対応を行ったものの、雨漏りは解消せず)と、営繕課は所管課に口頭で回答している。これを受けて、所管課は、大規模改修工事(R09)までは抜本的対応はしないと判断している。

(2)については、塔屋部分において軽微なクラックとして確認したが、現時点で通路等への落下の危険性は低いと判断した。今後の日常点検等において、同様の剥離・落下が起き

た際には、改めて営繕課に連絡するよう所管課に口頭依頼している。

2件については、所管課と営繕課では上記のやりとりを行っているが、この不具合情報については、営繕課では営繕業務を行うための営繕支援システムに登録していない。

建物の修繕にかかる情報については、発生部署として所管課が認識するものの、区が管理する施設全体(教育委員会事務局の学校等を除く)の修繕、改修に繋がる情報は営繕課が一元化して管理、活用することが望ましい。

江東区財産台帳と現物との整合性

江東区財産台帳より高齢者総合福祉センターの資産を抜粋して、施設視察時に現物確認を実施した。

No.	資産名称	数量	現物	現物確認結果コメント
1	フェンス	147	有	問題なし
2	手すり	1	有	問題なし
3	旗ポール	3	有	問題なし
4	高齢者総合福祉センター(土地)	2,501.4 m ²	有	目視による確認
5	高齢者総合福祉センター(総合福祉施設)	5,009.5 m ²	有	目視による確認
6	高齢者総合福祉センター(電気室)	189.29 m ²	有	目視による確認

6. 産業・生活分野

①監査対象の概要

有明スポーツセンター

施設の概要

棟	施設	設備の詳細
プール棟	屋内プール	大プール 2,005.88 m ² 25m×13m 6コース (水深 1.2m～1.3m) 小プール(ループスライダー30m) (水深 0.3m,0.9m,1.0m) ジャグジー(37 度位)2箇所、採暖室(35 度位)
	トレーニング室	各種トレーニングマシン、フリーウェイト、リラクゼーションマシン等 288.29 m ² 30m×9.5m H2.5～2.8m
	レクリエーションホール	エアロビクス、ジャズダンス、バレエ、ヨガ等 407.35 m ² 13m×31m H2.5～2.8m
	その他	プール棟受付3階、管理事務室3階、救護室3階、プール更衣室3階(シャワー各4)、

第5 個別施設

		トレーニング更衣室3階(シャワー各2)、 障がい者用更衣室4階(トイレシャワー付)、 プール観覧室5階、授乳スペース5階、 幼児プレイスペース5階
体育館棟	大体育室	1,440.00 m ² 40m×36m H11.5m バスケットボール2面、バレーボール2面、 バドミントン8面、フットサル2面、卓球20台、各 種大会等
	多目的室	卓球6台、ダンス等 195.58 m ² 16m×12m H2.6m
	会議室	会議、ミーティング、サークル活動、研修、視聴 覚等 144.00 m ² 12m×12m H2.6m 机 28・イス 84
	その他	体育館棟受付6階、更衣室6階(シャワー各 3)、救護室6階、展望廊下7階(一周200m)、障が い者用更衣室7階

開館日数の推移

年度	平成30年	令和元年	令和2年
大体育室	337 日	333 日	280 日
多目的室	337 日	338 日	280 日
レクリエーションホール	337 日	338 日	280 日
会議室	337 日	333 日	280 日
プール	299 日	300 日	275 日
トレーニング室	337 日	338 日	280 日
駐車場	337 日	338 日	280 日

来館者数の推移

年度	平成30年	令和元年	令和2年
大体育室	38,432 人	38,424 人	20,814 人
多目的室	8,947 人	6,944 人	2,715 人
レクリエーションホール	12,909 人	9,887 人	3,054 人
会議室	6,901 人	6,564 人	3,216 人
プール	68,218 人	61,771 人	25,828 人
トレーニング室	48,200 人	42,059 人	18,411 人
駐車場	56,907 人	53,467 人	23,749 人

収支の推移

年度	平成30年	令和元年	令和2年
収入	72,819,530 円	69,919,805 円	34,423,485 円
支出	306,418,328 円	302,959,722 円	317,083,546 円
収支	-233,598,798 円	-233,039,917 円	-282,660,061 円

②実施した監査手続

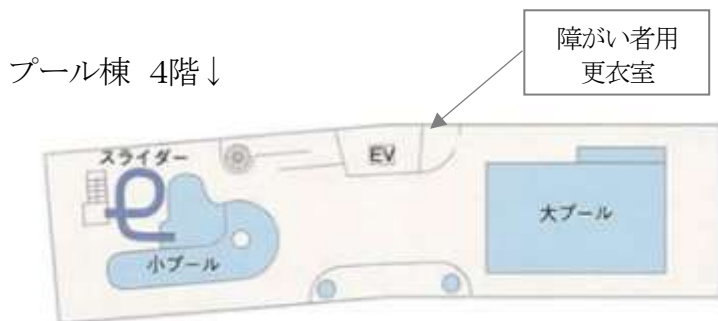
- (1) 所管課への質問、意見聴取及び書類の閲覧等
- (2) 関連事項等について質問
- (3) 江東区公有財産管理規則等

③監査の結果及び意見

＜意見事項 52＞プール棟3階更衣室のバリアフリー化が望ましい(スポーツ振興課)

有明スポーツセンターは、広い駐車場、エレベーター設備、だれでもトイレ等が設置されている。ただし、プール棟には課題がある。

プール棟には、障がい者用更衣室が4階にしか設置されていない。それによって、3階のトレーニングルームを利用する場合も、利用者はまず4階までエレベーターで上がり、更衣室で着替えた後に、また3階までエレベーターで降りなければならない。また、その障がい者用更衣室は決して広くない。健常者であれば、そこまでの負担はないかもしれないが、車椅子利用者の場合、非常に不便となることが想像できる。



プール棟 3階↓



そこで、プール棟3階の更衣室が、障がい者用も利用できれば、いったん4階に行く煩わしさが無くなる。しかし、現状の3階更衣室は段差があり、他の設備もバリアフリー化がなされていない。よって、3階更衣室を改修し、障がい者、とくに車椅子利用者がスムーズに利用できるようにすることが望ましい。

<意見事項 53> 利用料金の見直しを図ることが望ましい(スポーツ振興課)

平成25年度の江東区包括外部監査にて、「有明スポーツセンターの今後について」という意見事項が提言されている。これは、有明スポーツセンターが有する区専有の延床面積が他のスポーツセンターの1.6倍～3倍近くあることから、莫大な運営コストに見合う料金収入が得られていない点に言及したものである。

[監査の結果又は意見内容の概要]

・有明スポーツセンターの今後について(P53)

「有明」は臨海地域の唯一の公共施設として、利用者にとっては有用な施設であることは間違いなさであろうが、費用対効果を考えれば、このままの運営方法でいいとは言いがたい。莫大な運営コストに見合った利用者収入が得られていないのが実情である。区では、「有明」の目立つ建物の外観を広告利用することも考えているようではある。今後とも臨海地域の人口増加が続けば、ある程度利用者増加は見込めるであろうが、コスト面における構造上の問題は解決しない。

このまま継続して区が運営していかなければならないのか、現状のように他の5館と同じ利用料金設定でいいのか、都との負担割合に交渉の余地はないのか等、改善の余地がないか真剣な議論が望まれる。

当該意見事項について、区では「平成25年度包括外部監査結果報告・措置概要」にて以下のように回答している。

[事実・理由及び措置の概要]

・運営経費が高い要因として区専有床面積が他のスポーツ施設よりも大きいため清掃等の経費及び電気代がかかっていること。また、都との共用施設であることから分担金を負担していることにより事務費が多くなっていることは意見にもあるとおりである。

利用料金の設定は区民全体の施設であることから料金改定時に他のスポーツ施設と同一の料金体系に設定したものである。仮に現有施設規模を維持したままで他のスポーツ施設と同水準の費用対効果レベルにすることを前提に有明スポーツセンター独自の料金設

定をするとした場合、だれが見ても理解できる他のスポーツ施設とは差異のあるサービスの提供をしていくことを検討する必要がある。

・都との負担割合の変更は困難と考えるが、全体的なコストダウンについては引き続き努めていく。

今回の監査にて上記回答の対応状況を確認したが、利用料金の改定について検討がなされた明確な資料はなく、当然料金は変更がないままであった。コロナ禍になる前の推移をみても、毎年2億3千万円近くの支出超過であるから、このまま何の施策もないままでは区の財政に負担を残すばかりである。そのため、料金の改定は必要であると考えられる。料金改定による個人利用者の減少が懸念されるのであれば、団体利用の料金から改定をするのも一案である。

有明地区は、オリンピック会場の新設と開催によって、東京都全体の中でもスポーツの街というイメージが非常に強く定着した。有明スポーツセンターはその象徴の一つとして継続した運営が求められる。そのためにも、収入の改善への取り組みとして、料金の改定を検討すると共に、利用者増加に向けた取り組みの検討を行っていただきたい。

①監査対象の概要

深川江戸資料館

江東区深川江戸資料館は、江戸時代に関する資料等を展示及び収集、保存するとともに、区民の集会の場を提供することにより、文化の振興と向上を図るために設置された施設である。

展示室では、江戸時代末（天保年間）の深川佐賀町の町並みを実物大で再現しており、一日の移り変わりが音響・照明などで情景演出される。お店や長屋に実際に上がって生活用具などに触れられる体感型の展示がある。加えて、小劇場とレクホールを備えている。

項目	内容
公の施設の名称	江東区深川江戸資料館 
所在地	江東区白河 1-3-28
所管部署	文化観光課

第5 個別施設

項目	内容
開館(竣工)	昭和61年11月
延床面積	5,236.63 m ²
敷地面積	2,646.55 m ²
建物	地下1階、地上4階建
施設内容	展示室、小劇場、レクホール 横綱大鵬頭彰コーナー(平成26年7月開設) 【併設施設】江東区白河出張所

利用者の推移

年度	平成30年	令和元年	令和2年
開館日数	334 日	335 日	276 日
来館者数	228,856 人	205,659 人	65,955 人

収支の推移

平成30年度の収支

	支出	収入	収支
各事業	20,480,618	1,005,122	-19,475,496
施設管理事業	77,660,619	46,885,376	-30,775,243
利用者支援事業	1,315,932	2,919,305	1,603,373
人件費	56,651,176	0	-56,651,176
合計	156,108,345	50,809,803	-105,298,542

令和元年度の収支

	支出	収入	収支
各事業	19,946,328	584,026	-19,362,302
施設管理事業	79,246,337	43,338,363	-35,907,974
利用者支援事業	1,063,333	2,718,756	1,655,423
人件費	53,277,763	0	-53,277,763
合計	153,533,761	46,641,145	-106,892,616

令和2年度の収支

	支出	収入	収支
各事業	15,586,964	240,042	-15,346,922
施設管理事業	75,194,727	11,311,675	-63,883,052
利用者支援事業	192,175	943,023	750,848
人件費	45,736,582	0	-45,736,582
合計	136,710,448	12,494,740	-124,215,708

②実施した監査手続

- (1) 所管(文化観光課)の担当者への質問、意見聴取及び書類の閲覧等
- (2) 関係する法令、規則、要綱、要領等を閲覧し、これらに準拠して職務が執行されているかの確認
- (3) 現地視察の実施

③監査の結果および意見

＜意見事項 54＞施設の特徴を活かしたイベントを開催し、更なる利用者増加につなげる(文化観光課)

深川江戸資料館は、展示室の観覧料やイベント等の開催から得る各事業収入が支出を大幅に下回っており、区の財政負担を軽減するためにも、利用者を増やすための取り組みが重要な課題である。

深川江戸資料館のような文化施設の利用者を増やす取り組みとしては、施設の特徴を活かしたイベント等の企画を実施していくことが考えられる。イベントの参加には、入場料が必要であるからイベント参加者の増加は施設利用収入の増加に直結すると考えられる。

深川江戸資料館が所在している清澄白河エリアは近年若い層の観光客が多い。これらのニーズを上手にくみ取ったイベントが企画できれば、駅から徒歩3分の好立地を活かし、利用者を増加させることは可能ではないだろうか。

現在は、新型コロナウイルスの感染状況がいつ改善するのか不透明な状態ではあるが、「アフターコロナ」が訪れたときに、これまで以上のイベントが開催できるよう企画準備を行うことが望ましい。

＜意見事項 55＞資産の管理を適切に行うことが求められる(文化観光課)

江東区物品管理規則に定められている通り、施設はその設備および備品を適切に管理しなければならない。すなわち、台帳に載っている資産に物品管理シールが貼られ、番号管理されていること、最低でも年に一度は棚卸を実施し、資産の有無や破損がないか等の状況を把握することであると考えられる。

深川江戸資料館の現地視察の際に、区の「資産台帳(一般会計)」に計上されている資産をランダムに抽出し、その管理状況を確認した。抽出した資産は、八幡門前絵図、コインロッカー、クロマツ、プロジェクター、掲示板・ケースである。

上記資産は、備え置かれていることが確認できたものの、どの資産にも物品管理シールが貼られていなかった。担当者からは「博物館として、備品シールを貼ることが適切でない物もあるが、本来貼るべき物に対しても同じように扱ってしまった」との説明を受けたが、年に一度の棚卸を実施していれば、シールが貼られていない状態にも気が付くと思われる。

今後は、物品管理シールの貼付け、棚卸の実施の徹底が求められる。

7. まちづくり

①監査対象の概要

江東区道路事務所

(1)施設概要

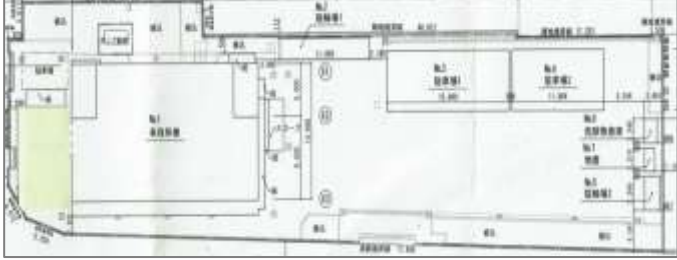
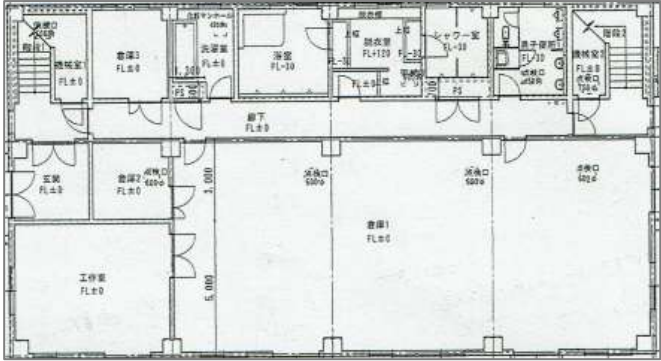
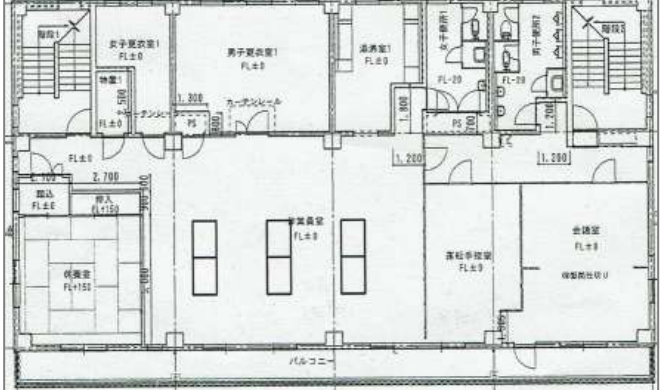
項目	仕様
所在地	東京都江東区木場2丁目11-1 
設置目的	当初は江東区西部地区を担当する土木事務所として設置された。現在は江東区全域の道路の維持管理を管轄している。
建設年度	昭和 58 年(改築)
開設年度	昭和 40 年
職員数	41 名
施設	・土地 2,027.76 m² ・建物 RC3階建 ・事務所 966 m²
車両等	高所作業車 1 台 道路パトロールカー 1 台 雇い上げ車 5 台 ①ダンプ 2台 ②ダブルキャブ 3台 ③ワゴン 2 台

②実施した監査手続

- (1)道路事務所を現地視察した。
- (2)道路事務所の業務概要をヒアリングし、関連資料を閲覧した。
- (3)道路事務所の資産台帳上の資産と現物資産との一致状況を確認した。

③監査の結果及び意見

施設の状況

対象	間取図	備考
敷地全体		事務所のある敷地の道路を挟んだ前に、道路保全のための砂利やセメント、ガードレールなどの保管スペースがある。 事務所敷地には、事務所棟以外に、職員や雇上ドライバーが利用する駐輪場と、雇上車と区所有の高所作業車、道路パトロールカーなどが利用する駐車場がある。
事務所1階		工作室は、道路保全係の直営班(8名)の作業場である。 倉庫は道路保全係や照明・設備係の基材(道路の補修材料・器具など)が格納されている。
事務所2階		2階は作業員の詰め所として利用している。作業室は、道路保全係や照明・設備係の直営作業員10名で利用されている。運転手控室は、雇上げ車両の運転手8名が利用している。 利用者がすべて男性のため、女子更衣室や女子便

(区より提供を受けた資料に基づく)

道路事務所は、江東区の長期計画(令和 2 年度→11 年度)の中の施設整備・改修計画において、改修を計画している。これは、エレベーターの設置工事である。道路事務所の施設の老朽化が進んでいることや、打ち合わせなどで区民(高齢者等)が来所した際のバリアフリー対応に伴うものである。

区民来所に伴うバリアフリー対応のため、エレベーターの設置工事を計画すること自体は、有用であると考えられるものの、施設そのものの老朽化や職員等も含めた事務所の利用者数などを考慮し、同じ施設保全課の施設であり、職員等の数も減少傾向にある水辺と緑の事務所など他施設との統廃合も検討してもよいと考えられる。

No.	資産名称	数量	現物	現物確認結果コメント
1	門・門扉	1	有	台帳上の数量は 1 だが、現物確認したところ 3 個あり。
2	フェンス	209 67 61.1	有	台帳上は、フェンスとして数量 209、67、61.1 の3つが計上されている。フェンスの現物はあったものの、どれが、どの帳簿上のフェンスに相当するかは不明であった。
3	クロマツ	2 本	無	クロマツは現物がなかったが、クスノキ、モッコク、ケヤキは台帳記載の本数あり。 敷地内は左記以外にも樹木がある。具体的には高木に相当する樹木について、ヤマモモ 1 本、マテバシイ 10 本、桜 2 本などあり。
4	クスノキ	2 本	有	
5	モッコク	2 本	有	
6	ケヤキ	1 本	有	

7	道路事務所 (土地)	1,681.27 m ² 85.97 m ² 260.52 m ²	有	-
8	道路事務所 (建物)	966 m ²	有	-
9	道路事務所車庫	211.32 m ²	有	現在は簡易的な車庫がある。過去に車庫に相当する建物あり。
10	道路事務所駐車場	149.32 m ²	無	台帳上の簿価は 25,022 千円(建物)であるが、駐車場に相当する建物は確認できなかった。

＜指摘事項 16＞財産台帳と現物との不一致(施設保全課)

財産台帳と資産現物を照合した結果、一致していないものが散見された。

樹木は、財産台帳にあるクロマツ 2 本(簿価 398 千円)の現物が無く、また財産台帳には無い、ヤマモモ 1 本、マテバシイ 10 本、桜 2 本などが敷地内にあった。

また財産台帳にある道路事務所駐車場(簿価 25,022 千円)についても現物が確認できなかった。

現物がないものは台帳から削除し、台帳に記載のない現物は財産台帳に記載するべきかどうか速やかに確認のうえ、記載の必要があれば速やかに記載するべきである。

＜意見事項 57＞財産台帳と現物との紐付け管理(施設保全課)

現物確認を行った際に、財産台帳に資産の所在場所がないため、現物と台帳の紐づけが困難なものがあった。

財産管理の観点から、台帳と現物の紐づけを行うべきである。具体的には台帳の財産毎にナンバーリングを行い、財産現物にもそのナンバーを付したシールを添付するなどが紐づけ管理を行う上での一つの方法と考えられる。

＜意見事項 58＞財産棚卸の実施(施設保全課)

台帳と現物との不一致や、台帳と現物の紐づけを網羅的に行うために、財産棚卸を行い、どこにどの財産がいくつあるかを把握した上で、台帳と現物を整合させるべきである。

財産棚卸は、1回実施すればよいものではなく、定期的(年に 1 度など)に実施すべきである。

その結果を公有財産現在高報告に反映させることで、台帳と現物との整合性を継続的に図っていくことが可能となる。早急な実施が求められる。

①監査対象の概要

区営住宅

区営住宅は、住宅に困窮しかつ低所得者を対象とした住宅であり、公営住宅法に基づき江東区が管理を行っている住宅である。現在江東区が管理している区営住宅は下表のとおりである。このうち、1～5については、江東区公営住宅等建替・集約事業計画の対象となっている。

＜表 1 区営住宅一覧＞

No.	団地名		所在地	建設年度	移管年月日	管理戸数	住戸形式	備考
1	塩浜住宅	1号棟	塩浜 2-25-1	S50	H4.4.1	32	3DK	浴槽なし
		2号棟	塩浜 2-25-2	S50	H4.4.1	40	3DK	浴槽なし
2	猿江一丁目アパート		猿江 1-11-22	S53	H8.4.1	33	3DK	浴槽なし
3	北砂二丁目アパート		北砂 2-9-16	S52	H8.4.1	27	3DK	浴槽なし
4	大島五丁目住宅		大島 5-27-17	S52	H10.6.1	42	3DK	浴槽なし
5	東砂八丁目住宅		東砂 8-24-1	S52	H10.6.1	28	3DK	浴槽なし

(以上 江東区公営住宅等建替・集約事業対象物件)

6	扇橋一丁目 アパート	1号棟	扇橋 1-20-1	S59	H3.10.1	50	3DK	バランス型風呂
		2号棟	扇橋 1-20-2	S59	H3.10.1	48	3DK	バランス型風呂
7	森下二丁目 住宅	10号棟	森下 2-14-10	S61	H11.6.1	3	2DK	バランス型風呂
						3	2DK	
		10B号棟	森下 2-14-10	H2	H11.6.1	4	2DK	バランス型風呂
8	塩浜一丁目 住宅	12号棟	塩浜 1-4-12	S62	H12.6.1	24	2DK	バランス型風呂
		14号棟	塩浜 1-4-14	S62	H12.6.1	48	3DK	バランス型風呂
						11	4DK	給湯式風呂
9	北砂七丁目 住宅	1号棟	北砂 7-2-1	H3	H13.6.1	20	3DK	給湯式風呂
		2号棟	北砂 7-2-2	H3	H13.6.1	20	3DK	給湯式風呂
		3号棟	北砂 7-2-3	H4	H13.6.1	20	3DK	給湯式風呂
		4号棟	北砂 7-2-4	H3	H13.6.1	40	3DK	給湯式風呂
10	東陽一丁目住宅	東陽 1-15-9	H4	H14.6.1	5	3DK	給湯式風呂	
11	東陽一丁目第二住宅	東陽 1-10-5	S63	H18.6.1	6	3DK	バランス型風呂	

シルバーピアは、単身高齢者、夫婦のみの高齢者を入居対象者とし、手すりや緊急通報装置等の高齢者に配慮した設備を設置するとともにワーデン(生活協力員)が団地内に居住し、入居者の生活を支える住宅である。区営シルバーピアは現在 3 団地 106 戸を管理運営している。このうち「ピアこうとう」は江東区が施設を保有し、「ピアすみよし」と「ピアおおじま」は借上げ施設である。

＜表 1-2 区営シルバーピア一覧＞

No.	団地名	所在地	開設年	供給方法	住戸タイプ	管理戸数	規模
1	ピアすみよし	住吉 2-8-9	H7.9.13	借上施設	単身	26	30 m ²
2	ピアこうとう	東陽 6-2-17	H7.12.1	区施設	単身	36	28 m ²
					世帯	4	49 m ²
3	ピアおおじま	大島 6-14-4	H13.4.1	借上施設	単身	32	39 m ²
					世帯	8	50 m ²

区営住宅の申込資格は下記のすべてに該当する者である。

- (1) 江東区内に引き続き1年以上居住していること。
- (2) 同居親族がいること
- (3) 世帯の所得が所得基準内であること
- (4) 住宅や土地の所有者、公的住宅の名義人がいないこと。
- (5) 申込者が暴力団員でないこと。

区営住宅の入居者の状況は、表 2 の通り若干の空室があるものの 90%を超える入居率を保っている。一部の施設については建替事業の実施に伴い、入居を制限している。

<表 2 入居者の状況>

団地名称	管理戸数	入居者数	入居率
扇橋一丁目アパート	98	91	92.9%
塩浜住宅	72	59	81.9%
猿江一丁目アパート	33	32	97.0%
北砂二丁目アパート	27	26	96.3%
大島五丁目住宅	42	38	90.5%
東砂八丁目住宅	28	27	96.4%
森下二丁目住宅	10	10	100.0%
塩浜一丁目住宅	83	76	91.6%
北砂七丁目住宅	100	93	93.0%
東陽一丁目住宅	5	5	100.0%
東陽一丁目第二住宅	6	5	83.3%
ピアこうとう	40	34	85.0%
ピアすみよし	26	20	76.9%
ピアおおじま	40	36	90.0%
計	610	552	90.5%

区営住宅および都営住宅(地元割当)の応募倍率は下記の通り、物件ごとに差はあるものの概ね高倍率になることが多く、十分な供給がなされているとは言い難い状況にある。

<表 3 応募倍率>

住宅の種類	平成 30 年度			平成 29 年度			平成 28 年度			平成 27 年度		
	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率
区営住宅	7	300	42.9	16	467	29.2	19	670	35.3	18	642	35.7
都営住宅 (地元割当)	3	92	30.7	3	38	12.7	3	22	7.3	6	143	23.8

入居者の世帯人数は表 4 のとおりであり、単身世帯と 2 人世帯の合計で約 80%を占めている状況にある。供給されている住戸形式も見ると 3DK が中心であるため、現在においては需要と供給のミスマッチが発生している状況が窺える。

＜表 4 世帯人数の推移＞

	H20	H25	H30
3 人以上世帯	184	158	97
	36.8%	31.8%	19.7%
2 人以上世帯	187	199	234
	37.4%	40.0%	47.6%
単身世帯	129	140	161
	25.8%	28.2%	32.7%
合計	500	497	492

入居者の居住年数は全物件の平均で 23 年程度となっており、30 年以上の居住者も約 31%存在する。一度入居すると相当程度長期間入居することが多く、入居者がなかなか入れ替わらない傾向にある。また、入居者の高齢化が進んでおり自治会等の活動が積極的に行われていない状況にある。

＜表 5 居住年数＞

居住年数	世帯数	割合
1 年～10 年	101	21.9%
11 年～20 年	82	17.7%
21 年～30 年	134	29.0%
31 年～40 年	60	13.0%
41 年～50 年	85	18.4%
総計	462	—

区営住宅の収支状況は下表のとおりである。なお、江東区では物件ごとの収支管理は行っておらず、全物件合計で管理している。令和 2 年度については計画修繕として、扇橋一丁目(住宅浴槽・浴室改修 23,295 千円)、塩浜一丁目住宅(屋上防水 49,687 千円、流し取替 32,988 千円)等大型修繕が重なったため修繕費が増加している。計画修繕以外の修繕については、委託会社である東京都住宅供給公社にて修繕の必要性・緊急性を判定し、緊急度の高いものを優先的に実施している。

〈表6 区営住宅収支の推移〉

江 東 区 営 住 宅 収 支 一 覧 表				
年 度		H30 年度	R1 年度	R2 年度
区 営 歳 入	使 用 料 等	169,921	166,986	167,351
	その他収入(基金運用収入除く)	9,736	7,997	8,143
	合 計	179,656	174,983	175,493
区 営 歳 出	計画修繕	65,020	24,423	131,899
	その他修繕	25,202	35,386	17,100
	修繕費 合計	90,222	59,810	148,999
	環境整備	2,944	2,437	2,764
	施設管理	11,652	12,410	12,595
	事 務 費 他	28,768	20,459	39,687
	人 件 費	20,405	21,043	16,293
	合 計	153,993	116,159	220,338
歳入歳出差引額		25,664	58,824	▲44,845

固定資産台帳には 18 棟の区営住宅が登録されている。下表の他に立木、自転車置き場、集会所建物、受水槽等が登録されている。

〈表7 区営住宅建物〉

資産台帳番号	資産名称	所在	構造名称	耐用年数	取得年月日	取得額	最新の簿価
'00005495	扇橋一丁目アパート（1号棟）	江東区扇橋1丁目20-1	鉄骨鉄筋コンクリート造	47	平成3年10月1日	671,776,000	257,961,984
'00005497	扇橋一丁目アパート（2号棟）	江東区扇橋1丁目20-2	鉄骨鉄筋コンクリート造	47	平成3年10月1日	595,559,000	228,694,656
'00005500	塩浜住宅（1号棟）	江東区塩浜2丁目25-1	鉄筋コンクリート造	47	平成4年4月1日	190,817,000	77,471,702
'00005506	塩浜住宅（2号棟）	江東区塩浜2丁目25-2	鉄筋コンクリート造	47	平成4年4月1日	250,410,000	101,666,460
'00005507	猿江一丁目アパート	江東区猿江1丁目11-22	鉄筋コンクリート造	47	平成8年4月1日	253,602,000	125,279,388
'00005509	北砂二丁目アパート	江東区北砂2丁目9-16	鉄筋コンクリート造	47	平成8年4月1日	207,197,000	102,355,318
'00005511	大島五丁目住宅	江東区大島5丁目27-17	鉄骨鉄筋コンクリート造	47	平成10年6月1日	448,106,000	241,081,028
'00005512	東砂八丁目住宅	江東区東砂8丁目24-1	鉄筋コンクリート造	47	平成10年6月1日	176,888,000	95,165,744
'00005514	森下二丁目住宅	江東区森下2丁目14-10	鉄筋コンクリート造	47	平成11年6月1日	62,753,000	35,141,680
'00005515	森下二丁目住宅	江東区森下2丁目14-10	鉄筋コンクリート造	47	平成11年6月1日	49,579,000	27,764,240
'00005516	塩浜一丁目住宅（12号棟）	江東区塩浜1丁目4-12	鉄筋コンクリート造	47	平成12年6月1日	206,739,000	120,322,098
'00005518	塩浜一丁目住宅（14号棟）	江東区塩浜1丁目4-14	鉄骨鉄筋コンクリート造	47	平成12年6月1日	629,813,000	366,551,166
'00005520	北砂七丁目住宅	江東区北砂7丁目2-1	鉄筋コンクリート造	47	平成13年6月1日	359,962,000	217,417,048
'00005522	北砂七丁目住宅（2号棟）	江東区北砂7丁目2-2	鉄筋コンクリート造	47	平成13年6月1日	351,058,000	212,039,032
'00005523	北砂七丁目住宅（3号棟）	江東区北砂7丁目2-3	鉄筋コンクリート造	47	平成13年6月1日	342,688,000	206,983,552
'00005524	北砂七丁目住宅（4号棟）	江東区北砂7丁目2-4	鉄筋コンクリート造	47	平成13年6月1日	621,947,000	375,655,988
'00005526	東陽一丁目住宅	江東区東陽1丁目15-9	鉄筋コンクリート造	47	平成14年6月1日	121,426,000	76,012,676
'00005527	東陽一丁目第二住宅	江東区東陽1丁目10-5	鉄筋コンクリート造	47	平成18年6月1日	63,742,000	45,511,788
					合 計	5,604,062,000	2,913,075,548

第5 個別施設

〈表7-2 区営住宅土地〉

資産台帳番号	資産名称	所在	取得年月日	取得額	数量	
'00004485	扇橋一丁目アパート	江東区扇橋1丁目20-1	平成3年10月1日	814,845,000	4546.98	m ²
'00004486	塩浜住宅	江東区塩浜2丁目25-1	平成4年4月1日	466,180,000	4052.6	m ²
'00004487	猿江一丁目アパート	江東区猿江1丁目11-22	平成8年4月1日	2,573,169,000	2650.02	m ²
'00004488	猿江一丁目アパート	江東区猿江1丁目11-22	平成8年4月1日	37,869,000	39	m ²
'00004489	北砂二丁目アパート	江東区北砂2丁目9-16	平成8年4月1日	1,931,169,000	3088.93	m ²
'00004490	北砂二丁目アパート	江東区北砂2丁目9-16	平成8年4月1日	9,208,000	12.49	m ²
'00004491	大島五丁目住宅	東京都江東区大島5丁目27-17	平成10年6月16日	1,787,261,000	6744.38	m ²
'00004492	東砂八丁目住宅	東京都江東区東砂8丁目24-1	平成10年6月16日	682,378,000	3378.11	m ²
'00004493	森下二丁目住宅	東京都江東区森下2丁目14-10	平成11年6月1日	43,731,000	520.95	m ²
'00004494	塩浜一丁目住宅	東京都江東区塩浜1丁目4-12	平成12年6月1日	680,510,000	3972.04	m ²
'00004495	塩浜一丁目住宅	東京都江東区塩浜1丁目4-12	平成12年6月1日	40,895,000	238.7	m ²
'00004496	塩浜一丁目住宅	東京都江東区塩浜1丁目4-12	平成12年6月1日	13,002,000	75.89	m ²
'00004497	塩浜一丁目住宅	東京都江東区塩浜1丁目4-12	平成12年6月1日	41,051,000	239.61	m ²
'00004498	塩浜一丁目住宅	東京都江東区塩浜1丁目4-12	平成12年6月1日	181,558,000	1059.73	m ²
'00004499	塩浜一丁目住宅	東京都江東区塩浜1丁目4-12	平成12年6月1日	196,998,000	1149.85	m ²
'00004500	北砂七丁目住宅	東京都江東区北砂7丁目2-1	平成13年6月1日	289,489,000	7287.11	m ²
'00004501	東陽一丁目住宅	東京都江東区東陽1丁目15-9	平成14年6月1日	16,188,000	470.58	m ²
'00004502	東陽一丁目第二住宅	東京都江東区東陽1丁目10-5	平成18年6月1日	134,997,000	535.7	m ²
'00004503	東陽一丁目第二住宅	東京都江東区東陽1丁目10-5	平成18年6月1日	18,915,000	75.06	m ²
			合計	9,959,413,000		

【江東区公営住宅等建替・集約事業計画について】

江東区では都営住宅の移管制度により平成3年から平成18年に移管を受けた11団地504戸を区営住宅として管理運営している。このうち、昭和50年代前半に建設された住宅が5団地202戸あり、老朽化が進んでいる。

また、区営住宅以外にシルバーピア（高齢者住宅）を3団地106戸管理運営している。このうち江東区所有の団地は1物件であり、その他2物件は借上施設である。借上の2施設については借上期間満了日が近づいてきている状況にある。

そこで、これらの課題に対応するとともに、効率的かつ円滑な区営住宅等の再生を図ることを目的として、江東区公営住宅等建替・集約事業計画を作成しホームページにて公表している。

なお、本計画の対象物件は下記のとおりである。

- ①塩浜住宅
- ②猿江一丁目アパート
- ③北砂二丁目アパート
- ④大島五丁目アパート
- ⑤東砂八丁目アパート
- ⑥ピアすみよし（借上施設）
- ⑦ピアおおじま（借上施設）

（事業者選定に係るプロポーザル方式について）

事業者の募集については、令和2年4月6日に募集を開始し、同年6月3日に募集を締め切った。応募事業者は2社であったがうち1社については同年7月6日に辞退して

いる。

(事業計画の方針)

- ・建替・集約事業にあたっては高度利用等により既存入居者の住戸確保を図るとともに、集約対象団地の選定では、住戸数の確保や利便性を踏まえた検討を行う。
- ・既存住宅の集約化にあたり、より効果的な住戸数確保のため、新たな用地取得に財政的な負担の少ない方法を検討し、入居者の移転先確保を図る。
- ・区有財産としての有効活用を図るため公共施設の併設や余剰地活用を検討する。
- ・コスト面において非効率で、借上契約のため供給に不安定な借上住宅(ピアすみよし、ピアおおじま)を廃止する。
- ・原則として、建替え後の区営住宅にシルバーピアを併設することで、区が安定的に高齢者向け住戸を確保し、より有効な事業運営を図っていく。
- ・区営住宅と併設することで、多様な世代や世帯との交流ができる環境につなげていく。

(基本計画)

(1) 猿江一丁目アパート

地上 7 階建 70 戸程度(シルバーピア併設)、地域開放型集会所併設

(2) 大島五丁目住宅

地上 10 階建 80 戸程度(北砂二丁目アパート集約)

現在の入居者については仮移転先が決定し令和 3 年 10 月より順次引越しを行う。

②実施した監査手続

- (1) 関連資料の閲覧
- (2) 所管部署への質問
- (3) 区営住宅の実査

③監査の結果及び意見

<意見事項 59> 中古資産取得にかかる償却期間の設定について(財政課)

現在江東区が保有する区営住宅は東京都より移管された施設である。各々の施設により差があるが、概ね建設から 10 年以上が経過した建物・設備が移管されている。これらの資産に対し、固定資産台帳では新築物件と同様の償却期間が設定されている。減価償却は資産の使用期間に渡って費用を配分し各年度の行政コスト計算を適正ならしめるものであるため、中古資産の取得時には当該資産の使用期間を考慮した上で償却期間を設定すべきである。

なお、総務省が公表している「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」54 項では下記の方法が示されている。

①見積法による耐用年数

当該資産を事業の用に供した時以降の使用可能期間として、資産の摩滅・摩耗の程度

等から客観的かつ合理的に見積もられた年数

②簡便法による耐用年数

見積法により耐用年数を見積もることが困難なものは、次に掲げる資産の区分に応じ、それぞれに定める年数(その年数が2年未満の場合は2年)

○法定耐用年数の全部を経過した資産

法定耐用年数 × 20%

○法定耐用年数の一部を経過した資産

(法定耐用年数 - 経過年数) + 経過年数 × 20%

ただし、当該資産について支出した資本的支出の金額が当該資産の取得価額の50%に相当する金額を超える場合は、②簡便法による耐用年数によることはできず、法定耐用年数によることとします。

＜意見事項 60＞区営住宅の自治会の活動について(住宅課)

現地視察を行った塩浜一丁目住宅の敷地について雑草が放置されている状況が見受けられた。敷地内の管理については自治会に委ねられているものの、住民の高齢化が進み自治会の活動自体が活性化しない状況である旨、住宅課よりヒアリングしている。他の物件の状況も含め、長期的な視点での対応が必要である。

＜意見事項 61＞東陽一丁目第二住宅の自転車置き場について(住宅課)

現地視察時に自転車置き場に置ききれない自転車を、1F階段部の郵便受け下に置いている状況が見受けられた。避難路を塞ぐような置き方ではないので問題は無いものと思料するが、明らかに自転車置き場が不足している状況にあるので対応を検討されたい。

＜意見事項 62＞塩浜一丁目住宅の境界標の確認について(住宅課)

現地視察時に江東区が保有する敷地について境界確認を行ったが、1 か所境界標を確認できていない。隣接マンションとの境界には既にフェンスが設置されていることから、特段緊急性は無いものと思料するが、江東区公有財産管理規則第 16 条において境界を明らかにしておくことを求められていることから、対応を検討されたい。

参考:(土地の境界及び区有建物標)

第 16 条 部長は、その所管の土地と隣地との境界には界標を立て、常にその境界を明らかにしておかなければならない。

2 部長は、その所管の建物には区有建物標を表示しなければならない。

＜意見事項 63＞建替事業に係るコスト比較について(住宅課)

「江東区公営住宅等建替・集約事業計画」において建替事業と改善事業とのコスト比較を参考として提示している(P15)。これによるとイニシャルコストで建替事業の方が区の負担額が少なくなる試算結果となっている。この点、「江東区長期計画(後期)における施設整備・改修等の基本方針」においては、「整備・改修等にあたっては、企画、設計、工事、改修、修繕、維持管理、処分にわたるライフサイクルコストを十分に検討し、コストの削減等効率化に努めます」としていることから、計画の検討にあたっては、イニシャルコストの比較では不

十分で、可能な限りライフサイクルコストを把握したうえで計画を検討する必要がある。

＜意見事項 64＞建替事業に係る事業者決定方式について(住宅課)

江東区公営住宅等建替・集約事業について、パートナーとなる事業者を募集したところ、募集当初は2者の応募があったところ、途中で1事業者が辞退しており結果的に1者のみの応募となっている。辞退理由は「事業規模に比して時間が厳しい」とのことであり仕方ない面もあると思われるが、事業の重要性を鑑みれば、より費用対効果を高めるよう努力することが望まれる。

＜意見事項 65＞建替事業に係る情報開示について(住宅課)

「江東区公営住宅等建替・集約事業計画」の事業者として一般社団法人首都圏不燃建築公社が選定されている。事業の実施に際しパートナーと連携することは、円滑な事業の実施に資するものと考えられる。その一方で江東区と事業者の役割分担や責任、資金の流れ等が不透明になることが懸念されるところである。事業の進行に際し適時に情報を開示することを検討されたい。

①監査対象の概要

防災倉庫

財産台帳に計上されている防災倉庫専用の土地は下記の通りである。

清澄防災倉庫
深川二丁目防災用地
中央防災倉庫
富岡防災倉庫
富岡第二防災倉庫
千田防災倉庫
東大島防災倉庫

②実施した手続き

- (1) 防災倉庫用土地の実査
- (2) 防災倉庫用土地に関する資料の閲覧ならびに質問

③監査の結果及び意見

＜意見事項 66＞防災倉庫の点検・見回りについて(防災課)

防災倉庫の点検について区に質問したところ、年に1回点検を行っているとの回答を得た。倉庫内の点検は年1回としても、年に数回ほど建物等に異常がないかの見回りは行うべきである。＜指摘事項 17 清澄倉庫の窓ガラスについて＞にあるように、異常な状態のまま放置されている例もあり、年1回の点検とは別で、年数回の見回り等を実施することを検討されたい。

＜指摘事項 17＞清澄防災倉庫の窓ガラスについて(防災課)

清澄防災倉庫の窓ガラスにひびが入っている状態のまま放置されている。10月3日に確認し、11月28日時点でもそのままであった。早急に窓ガラスを取り換えるとともに、＜意見事項 66＞防災倉庫の点検・見回りについてでも述べたように2カ月もそのような状態のままである現状の運用を見直すべきである。



＜指摘事項 18＞深川二丁目防災用地の貸付について(防災課)

深川二丁目防災用地は、町会へ貸出されているものである。土地には物置が置いてあり、防災用品等が備蓄されている。区は、「防火水槽その他災害防止・・・の用に供する」という事由から行政財産の使用許可等から除外できるとして、覚書を交わし使用させている。

しかし、行政財産を区が自ら利用するのではなく第三者に利用させるものであれば、当該第三者が災害対策に当該行政財産を使う場合であっても、江東区公有財産管理規則23条または23条の2に基づくことは必要であると考えられる。本件のような土地利用が江東区公有財産管理規則23条の2第1項に基づいて認められているのであれば、使用許可を出す運用とすべきである。もし、防災目的のものであれば使用許可は不要と言うことであれば、現状で使用許可を出している事例は不要な手続きを課しているものといえるため、使用許可を不要とする運用に統一すべきである。