

令和6年度

大分市包括外部監査報告書

「未利用地の有効活用を中心とした公有財産に係る事務の
執行及び管理について」

令和7年3月

大分市包括外部監査人

公認会計士 川野 嘉久

目次

第1部 包括外部監査の概要.....	1
第1. 外部監査の種類.....	1
第2. 選定した特定の事件（テーマ）	1
第3. 監査対象年度.....	1
第4. 監査対象部局.....	1
第5. 監査実施期間.....	2
第6. 特定の事件として選定した理由	2
第7. 監査の着眼点.....	2
第8. 主な監査手続.....	3
第9. 監査従事者の資格及び氏名.....	3
第10. 利害関係	3
第2部 監査の対象の概要	5
第3部 包括外部監査の結果及び意見.....	16
1. 22 街区.....	16
2. 54 街区.....	22
3. 旧中島小学校.....	28
4. コンパルホール	34
5. 大分市金池会館(金池車庫)	40
6. 荷揚駐輪場(産業活性化プラザ跡地).....	42
7. 旧清心園	44

8. 長尾台市有地.....	47
9. 旧植田支所	50
10. 植田歴史の丘.....	52
11. 旧佐賀関支所跡地	54
12. 光明園跡地	56
13. 旧木佐上小学校.....	59
14. 旧大志生木小学校	63
15. 関崎清浄園(し尿処理、不燃物処理施設)	67
16. 旧佐賀関分署	70
17. 旧野津原保育所跡地	73
18. 旧野津原幼稚園.....	75
19. 旧野津原中部小学校	78
20. 今市健康増進センター	82
21. 旧今市幼稚園	85
22. 旧いまいち山荘	87
23. 野津原バス待機所.....	90
24. 旧寒田幼稚園	92
25. 旧東植田幼稚園.....	95
26. 旧東大分幼稚園.....	97
27. 旧賀来幼稚園	99
28. 旧津留幼稚園	102

29. 旧判田幼稚園	105
30. 旧丹生幼稚園	108
31. 旧こうざき幼稚園.....	111
32. 旧敷戸幼稚園	113
33. 旧明野幼稚園	116
34. 旧城南が丘幼稚園	119
35. 旧南大分幼稚園.....	122
36. 旧植田幼稚園	125
37. 旧佐賀関幼稚園.....	127
38. 旧松岡幼稚園	129
39. 森岡山配水池	131
40. 市民活動・消費生活センター(ライフパル).....	134
41. いきいき健康館.....	137
42. トヨタカローラ大分 祝祭の広場	141
43. 城址公園臨時駐車場	144
44. 旧情報学習センター	146
45. 市営住宅.....	149
第4部 監査後記	160

第1部 包括外部監査の概要

第1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項の規定に基づく包括外部監査

第2. 選定した特定の事件（テーマ）

未利用地の有効活用を中心とした公有財産に係る事務の執行及び管理について

第3. 監査対象年度

令和5年度（令和5年4月1日から令和6年3月31日まで）。ただし、必要に応じて過年度まで遡及するとともに、令和4年度の一部についても監査対象とした。

第4. 監査対象部局

部 局	課
企画部	文化振興課
財務部	管財課
市民部	市民協働推進課
市民部	生活安全・男女共同参画課
市民部	佐賀関支所
市民部	野津原支所
福祉保健部大分市保健所	保健総務課
子どもすこやか部	子育て支援課
子どもすこやか部	保育・幼児教育課
環境部	清掃施設課
土木建築部	住宅課
都市計画部	まちなみ企画課
都市計画部	都市交通対策課
都市計画部	公園緑地課
教育委員会事務局教育部	学校施設課
教育委員会事務局教育部	社会教育課

教育委員会事務局教育部	文化財課
上下水道局上下水道部	浄水課

第5． 監査実施期間

令和6年7月1日から令和7年3月31日まで

第6． 特定の事件として選定した理由

大分市においても本格的な人口減少局面を迎える中、年々増加する社会保障関係費や老朽化が進む公共施設の改築更新費等に加え、将来を見据えた少子化対策や脱炭素社会の実現などに取り組む財源が必要であるが、将来の税収等の増加が不透明な経済環境のなかで財源を税収に依存することには限界がある。このような状況において、様々な施策の財源を確保するためには一層効率的・効果的な財政運営が求められる。

今後、大分市の様々な施策に必要な財源を確保する観点から、大分市が所有する公有財産が適切に管理され、また、有効活用されているかを検証するとともに、行政として保有する必要性が低いものについては、売却や貸付等の検討も行う必要があると考える。

以上のことから、大分市の未利用地の有効活用を中心とした公有財産に係る事務の執行及び管理について監査を行うことは、大分市が将来にわたり、安定かつ充実した行政サービスを提供していくために有益であると考えられることから、令和6年度の包括外部監査における特定の事件として選定した。

第7． 監査の着眼点

- ① 公有財産に関する事務の執行及び管理は、法令等の規定に準拠して適正に行われているか。
- ② 公有財産に係る事務の執行及び管理が、計画に基づき適切に実施されているか。また、実行した手法や実施内容は効果的なものであったか。

- ③ 公有財産に係る事務の執行及び管理の内容は、市の財政状況等を踏まえ適宜見直しを図っているか。
- ④ 公有財産に関する事務の執行及び管理が、市民へ十分に周知されているか。また、市民、事業者との連携は適切に行われているか。
- ⑤ 公有財産に関する事務の執行及び管理は、経済的かつ効率的に行われているか。

第 8. 主な監査手続

- ① 監査対象事業についての事業説明資料を閲覧するとともに、これらの資料について、事業を所轄する担当課にヒアリングを行い、事業の概要を把握した。
- ② 法令等を実施根拠がある事業について、法令等に関する情報を入手し、事業実施内容の合理性を検討した。
- ③ 公有財産の管理状況や今後の方向性を、担当者への質問、関連資料の閲覧等により検討した。
- ④ 市が実施する事務手続が、ルールに従って適切に行われているかについて、資料の閲覧、担当者への質問を実施した。
- ⑤ 現地調査を実施し、職員への質問、施設の状況や業務実施状況の視察等を実施した。

第 9. 監査従事者の資格及び氏名

区 分	資 格	氏 名
包 括 外 部 監 査 人	公認会計士・税理士	川 野 嘉 久
補 助 者	公認会計士・税理士	藤 嶋 司
補 助 者	公認会計士・税理士	田 北 万 世
補 助 者	公認会計士・税理士	菅 豪 邦
補 助 者	公 認 会 計 士	膳 所 雄 一
補 助 者	税 理 士	高 山 由 佳

第 10. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、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。

【本報告書における記載内容の注意事項】

- ・「監査の結果」と「意見」

「外部監査の結果」

地方自治法第 252 条の 37 第 5 項に規定する外部監査の結果である。

「意見」

地方自治法第 252 条の 38 第 2 項の規定に基づき、大分市の組織及び運営の合理化に資するため、外部監査の結果に関する報告に添えて提出する意見である。

- ・ 端数処理

報告書の数値は、金額、比率について、表示単位未満の端数を四捨五入して記載している。従って、報告書内の数値の合計等が一致しない場合がある。

公表されている資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用しているため、端数処理が不明確な場合もある。

- ・ 報告書の数値等の出典

報告書の数値等は、原則として大分市が公表している資料、あるいは監査対象とした部局から入手した資料を用いている。その場合には数値等の出典は明示していない。

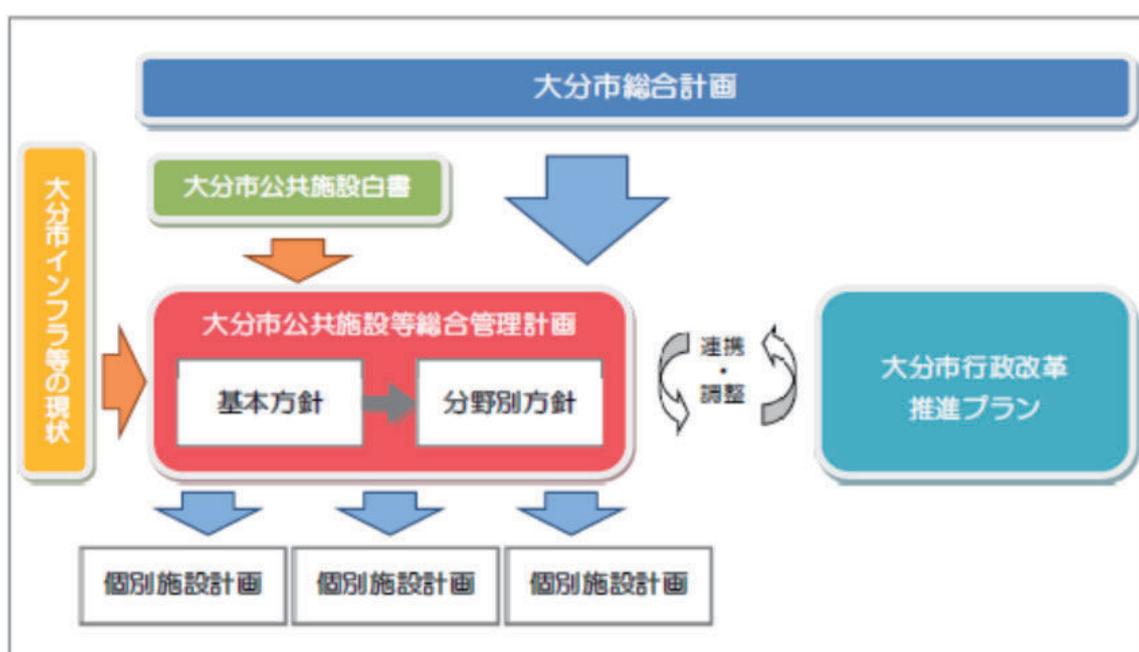
ただし、大分市以外が公表している資料あるいは監査対象とした部局から入手した資料以外の数値等を用いたもの、他の地方公共団体等の数値等を表示したものについては、その出典を明示している。

第2部 監査の対象の概要

1 「公共施設等総合管理計画」の概要

(1) 総合的な市政運営における「大分市公共施設等総合管理計画」の位置づけ

大分市の公共施設等公有財産に係る施策計画の基本的な方向性を示す「第2期 大分市公共施設等総合管理計画」(以下「総合管理計画」という。)は、大分市政運営の基本方針である「大分市総合計画」における運営計画のひとつであり、「大分市行政改革推進プラン」との連携・調整を図りながら、遂行されている。



(2) 計画期間・対象施設

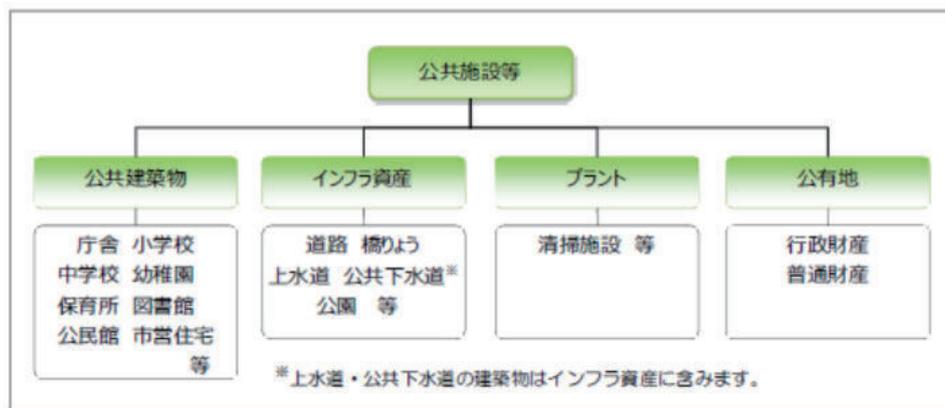
① 計画期間

平成26年度を基準年度とし、令和25年度までの30年間を計画期間とする。国の制度変更や人口動態をはじめとする、社会経済情勢の変化及び市民ニーズの変化に対応するため、継続的に状況や成果を検証しながらより効率的・効果的に遂行する必要がある。

このため、計画期間を10年ごと、前・中・後期に分けて進捗管理するとともに、5年ごとに見直しを行う。

② 対象施設

大分市の保有するすべての公共施設等を対象とし、公共建築物、インフラ資産、プラント(清掃工場、し尿処理施設等)、公有地に分類される。



2 大分市の公共施設等の現状、将来の見通しと課題

(1) 大分市の公共施設等と取り巻く環境の現状

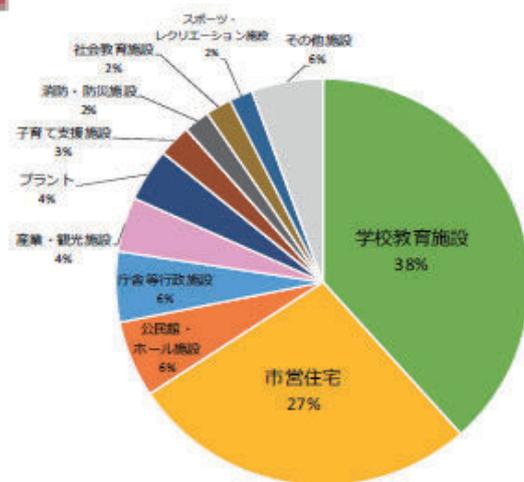
① 施設分類別の現状

ア. 公共建築物

総数は約 1,100 施設、延床面積は約 135 万㎡である。そのうち、学校教育施設と市営住宅が約 70%を占めている。

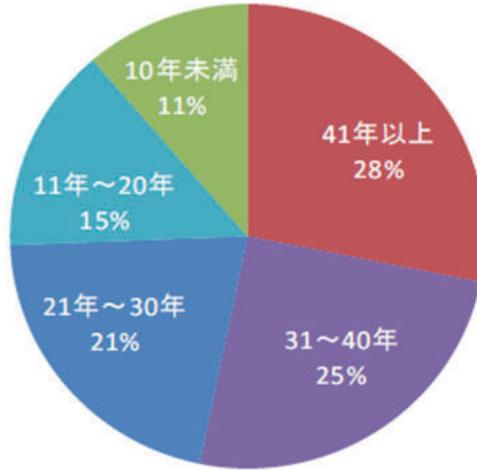
築年数は市の保有する公共施設全体の延べ床面積の約 30%が築 41 年以上であり、老朽化が進んでいる。

用途別面積内訳



(平成 30 年度末)

経過年数別内訳



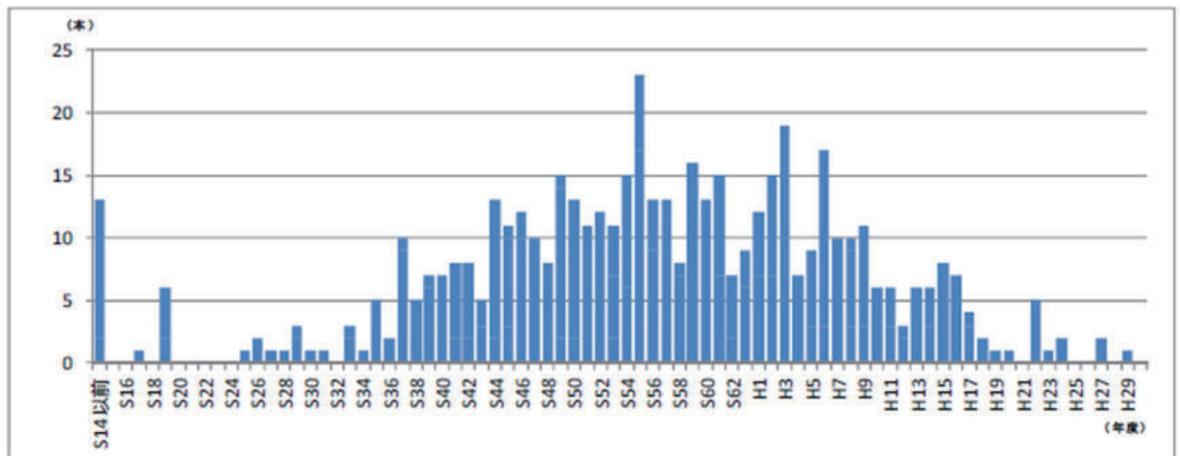
(平成 30 年度末)

イ. インフラ資産

道路・橋梁や上下水道など日常生活に欠かせないものから、農業・漁業等間接的に全市にかかわるものまで幅広い用途資産を市が管理している。

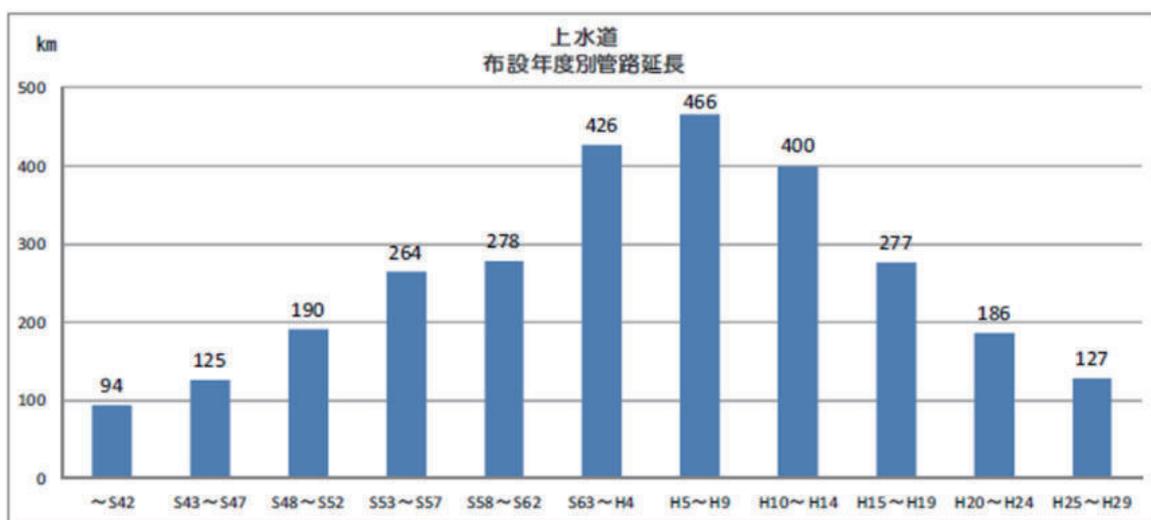
新産業都市に指定されて以降の人口増加に伴い集中的に整備されており、整備後 30 年以上経過したものが多く、老朽化が進んでいる。

市管理橋りょう架設年度分布



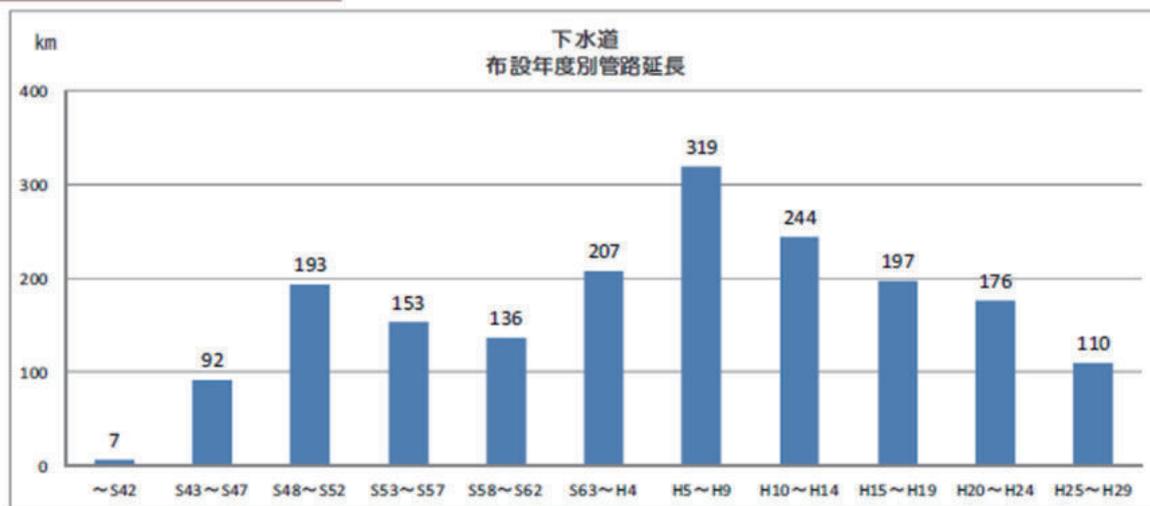
(資料)「大分市橋梁・トンネル等長寿命化修繕計画」

上水道布設年度別管路延長



(資料)「大分市上下水道事業経営戦略」

下水道布設年度別管路延長



(資料)「大分市上下水道事業経営戦略」

ウ. プラント

清掃工場、し尿処理施設などをいう。他の公共施設等に比し、対応年数が短く、大規模改修、建替のサイクルが短く、コスト負担が大きな課題である。

生活に不可欠な清掃プラントについては、現在、8施設を管理しているが、稼働していない施設については、維持管理コストが発生する一方、解体にかかる支出も大きい。

このため、令和9年度稼働開始とする、老朽化が進む福宗および佐野のプラントを、集約・新設となる新環境センター(上戸次)の1工場体制へ移行する。これらは、一般廃棄物の近隣4市との広域処理を行ってきたが、大分都市広域圏の臼杵市ほか6市共同で処理を行う。

また、新環境センターでは、廃棄物のリサイクルなど環境に関して学べる施設や、余熱を利用した浴場やコミュニティスペースの設置が計画されている。

エ. 公有地

大分市が保有する土地をいう。約70%は行政財産であり、庁舎や消防施設等の用地として市が直接使用する公用財産と、学校、公園等市民が使用する公共用財産である。一方、約30%が普通財産であり、山林や未利用地もある。

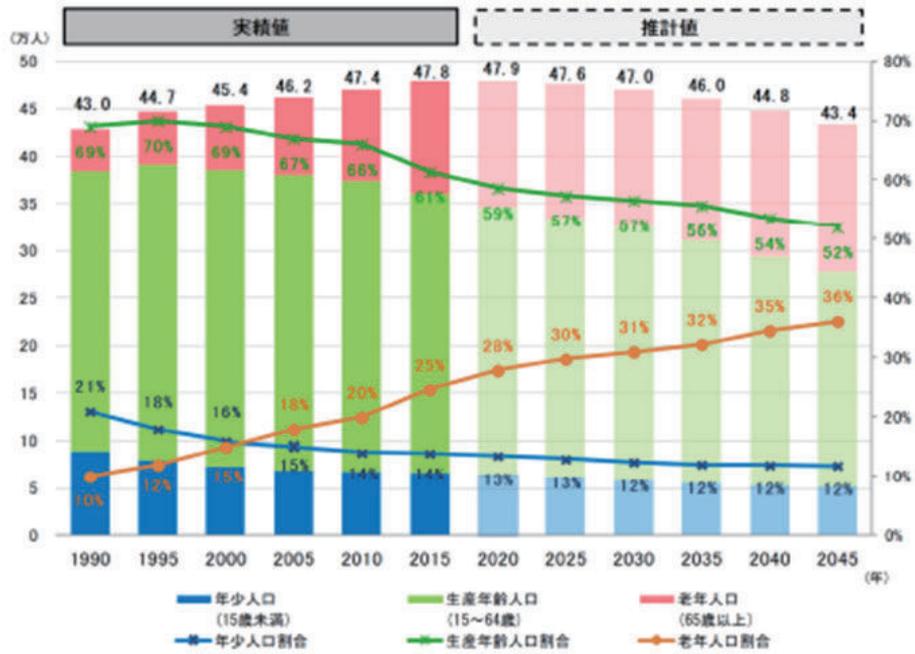
また、施設の統廃合による未利用地の増加も見込まれる。このため、施設整備については、新規取得は原則として控え、これら未利用地を優先することとし、売却を含め、最適な活用を検討することとされている。

② 人口動態、財政

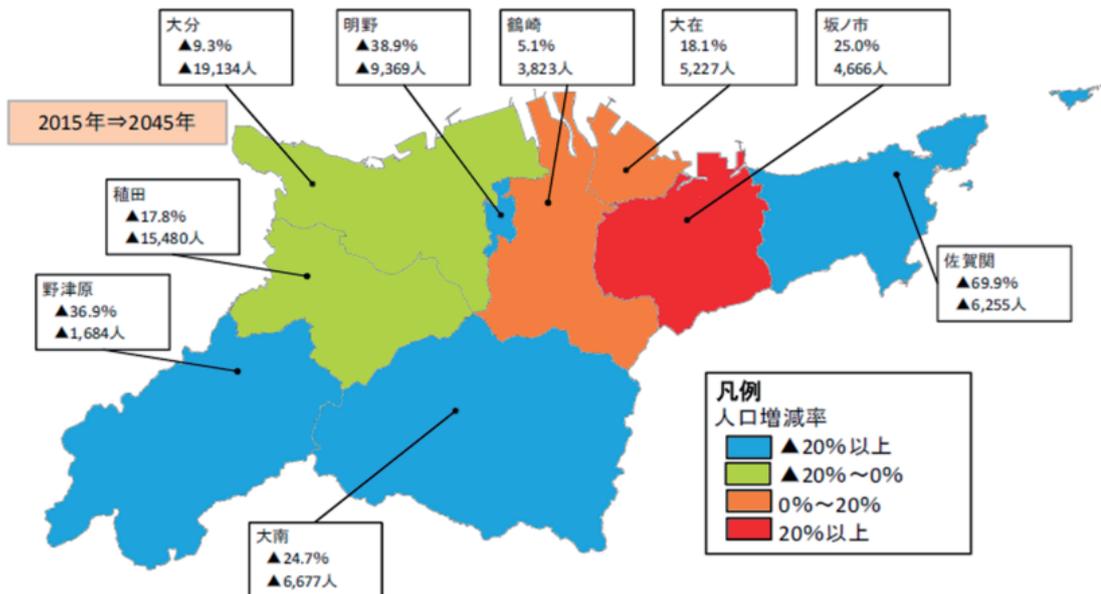
ア. 人口動態

大分市の総人口は、今後減少に向かい、高齢人口割合は上昇する傾向である。また、地区別の分布は、人口減少及び高齢化率の速度が異なり、公共施設の利用頻度やニーズの差異が、地区ごとに多様化していくものと見込まれる。

人口推移



※2015（平成27）年まで総務省統計局「国勢調査」（2020（令和2）年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計）
2000（平成12）年以前の人口は、旧佐賀関町、野津原町の人口を含む

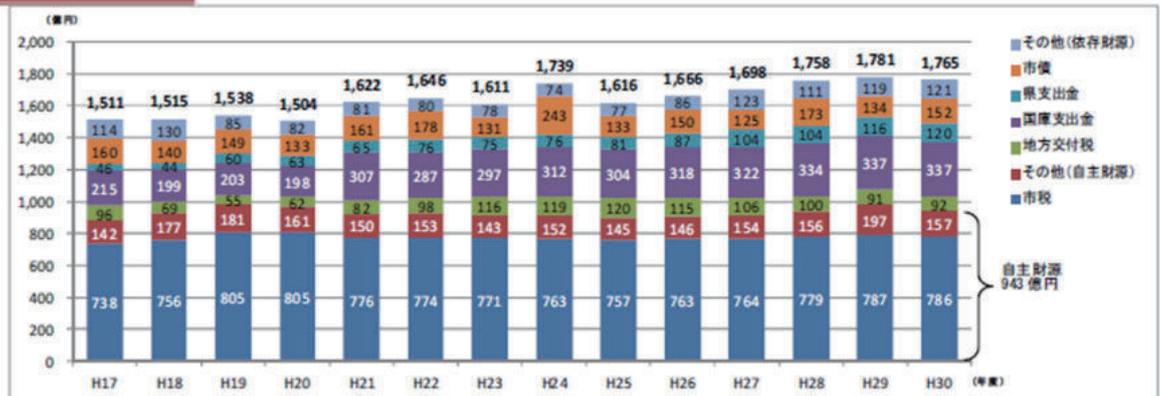


※2045年人口は国立社会保障・人口問題研究所推計を基に推計

イ. 財政

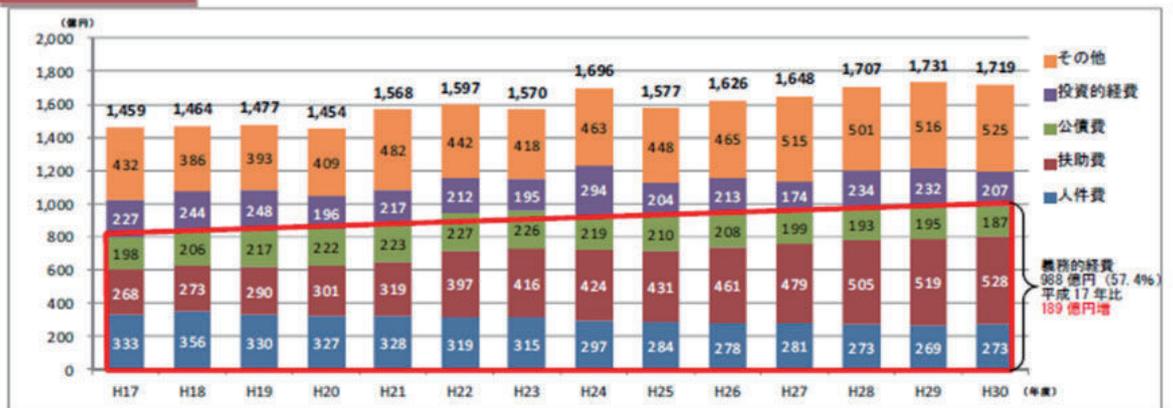
老年人口割合の増加により、生産年齢人口の減少による歳入の減少、また、老齢人口の増加による扶助費等の歳出の増大が見込まれる。

歳入の推移 (普通会計決算)



(資料) 地方財政状況調査

歳出の推移 (普通会計決算)



(資料) 地方財政状況調査

(2) 課題

公共施設等の老朽化対策は、歳出増加を伴う。特にインフラ資産は、維持管理を怠ると、市民の生命・財産に直接被害が生じる恐れがあり、維持管理には十分な注意を払う必要がある。

その一方、生産年齢人口の減少と、高齢人口割合の増加に伴う歳出増加による財政への影響によって、今後さらに合理的かつ柔軟な対応が必要となってくる。

(3) 課題解決に向けた取り組み

基本的な方針を定め、さらに公共施設等の施設等の分類別、各分野別等の個別方針を設定し、それらに基づき効率的・効果的な推進のための体制を整えることとしている。

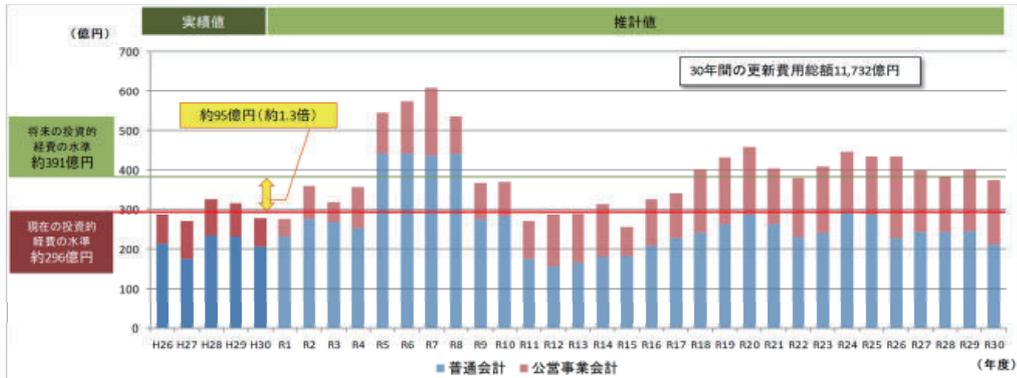
① 公共施設等の管理に関する基本的な方針の策定

総合管理計画において、計画的保全による長寿命化の推進、施設保有量の最適化、市民ニーズに対応した施設の活用、まちづくりと連動したマネジメントの推進を掲げている。

総合管理計画において、投資的経費について、長寿命化等による推計の見直しを行っている。

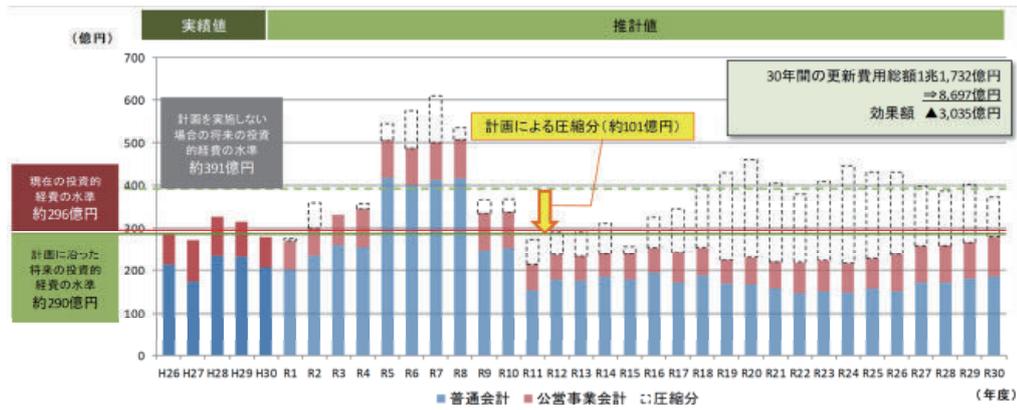
従来の整備手法により、今後 30 年間に見込まれる投資的経費と比べて、長寿命化等を実施した場合の投資的経費は約 100 億円の経費圧縮が推計されている。

投資的経費の推計（従来手法：30年）



総合管理計画に沿って
長寿命化等を実施した場合

投資的経費の推計（計画に沿った手法：30年）



② 公共施設等の分野別方針

基本的な方針をさらに、公共建築物やインフラ資産といった各分野ごとに適用し、公共施設等の用途、配置、経過年数、周辺住民の状況・動向などを含めた現状分析・将来予測、課題把握を行い、分野別方針を定めている。

③ 計画の推進

基本的な方針および分野別方針に基づき、企画部企画課公共施設マネジメント推進室をはじめとする全庁的な「横」の連携による体制をハード、ソフトの両面で構築するとしている。また、職員の意識改革という「個」の原動力にも言及している。

対外的には、民間事業者等との積極的な連携推進を図り、多様化する市民ニーズへの対応へのノウハウ活用を推進するとしている。

2 大分市における公共施設等に係る管理・運営等の概要および監査対象とした事業等

(1) 大分市における公共施設等に係る管理・運営等の概要

公共施設等の適正な維持管理を、将来にわたって財源、市民ニーズに的確に対応する適切な維持管理を行うため、長期的な視点に立った総合管理計画に基づいて、事業が遂行されている。

(2) 監査対象とした事業等

監査対象は、公共施設等に関する事務事業等のうち、管理に係る支出額や質的重要性等を考慮し、更新対象外や用途廃止した施設等を含め、以下の担当各部課が所管する公共施設等を選定した。

所 管 課	施 設 名 称
都市交通対策課	22 街区
管財課	54 街区
学校施設課	旧中島小学校
文化振興課	コンパルホール
管財課	大分市金池会館(金池車庫)
管財課	荷揚駐輪場(産業活性化プラザ跡地)
管財課	旧清心園
管財課	長尾台市有地
管財課	旧植田支所
管財課	植田歴史の丘
管財課	旧佐賀関支所跡地
管財課	光明園跡地
佐賀関支所	旧木佐上小学校
佐賀関支所	旧大志生木小学校
清掃施設課	旧関崎清浄園
文化財課	旧佐賀関分署
管財課	野津原保育所跡地
市民協働推進課	野津原幼稚園旧園舎
野津原支所	旧野津原中部小学校
学校施設課	旧今市小学校
学校施設課	旧今市幼稚園

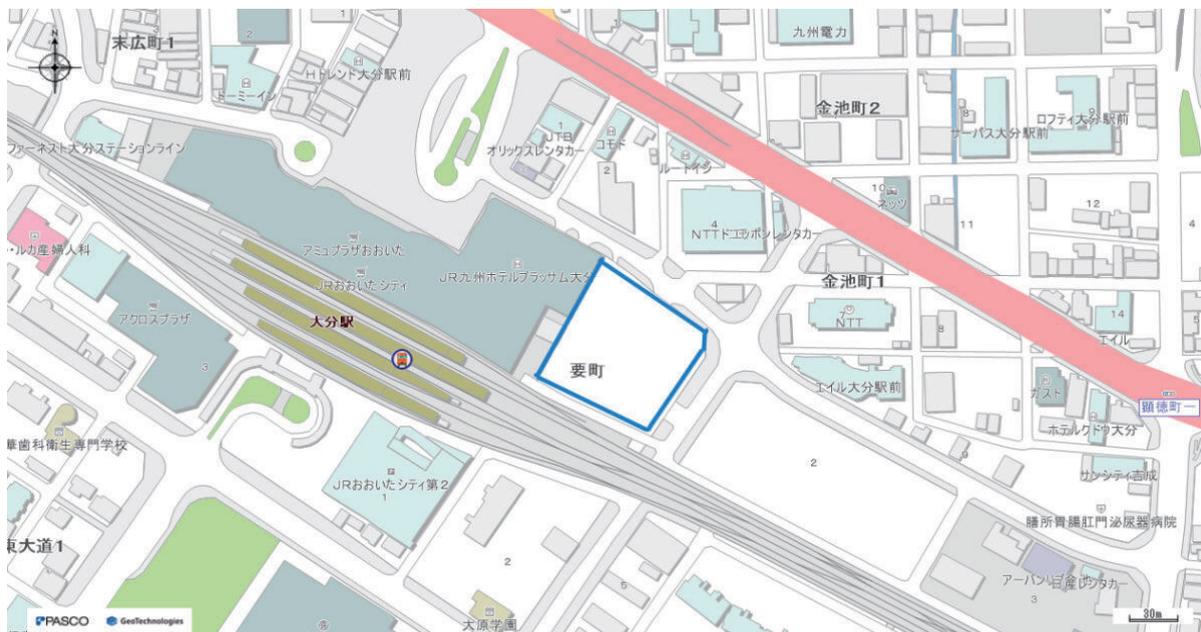
社会教育課	旧いまいち山荘
都市交通対策課	野津原バス待機所
市民協働推進課	旧寒田幼稚園
市民協働推進課	旧東植田幼稚園
子育て支援課	旧東大分幼稚園
子育て支援課	旧賀来幼稚園
子育て支援課	旧津留幼稚園
子育て支援課	旧判田幼稚園
子育て支援課	旧丹生幼稚園
学校施設課	旧こうざき幼稚園
保育・幼児教育課	旧敷戸幼稚園
保育・幼児教育課	旧明野幼稚園
学校施設課	旧城南が丘幼稚園
学校施設課	旧南大分幼稚園
学校施設課	旧植田幼稚園
学校施設課	旧佐賀関幼稚園
学校施設課	旧松岡幼稚園
浄水課	森岡山配水池
生活安全・男女共同参画課	ライフパル
保健総務課	いきいき健康館
まちなみ企画課	トヨタカローラ大分 祝祭の広場
公園緑地課	城址公園臨時駐車場
社会教育課	旧情報学習センター
住宅課	市営住宅

第3部 包括外部監査の結果及び意見

1. 22 街区

(1)施設の概要

施設名	22 街区
所在地	大分市要町 106
主要施設	交通結節機能施設
現況地積合計(m ²)	7,528
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	公共用財産その他事業用
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	交通結節機能施設
現在の利用状況	一般乗合旅客自動車待機場、一般貸切旅客自動車駐車場、 自動車駐車場、タクシー待機場
その他	-
所管課	都市交通対策課





(2) 現状に至る経緯

H26 年度	22 街区において大分市交通結節機能施設条例の制定
H27 年度	22 街区において交通結節機能施設の供用開始
H29 年度	前提条件の整理、利活用可能性の調査、検討(民間意向調査含む)
H30 年度	大分市中心市街地公有地利活用基本構想の策定
R 1 年度	民間アイデア提案の募集 ※8社から提案受理
R 3 年度	不動産鑑定評価の実施、民間事業者との対話、アンケート調査
R 4 年度	商店街等との意見交換、将来に必要な施設・機能の検討
R 5 年度	若者意見の聴取
※上記のほか 54 街区については、駐車場を条件とした一般競争入札による貸付地と大分駅南土地区画整理事業等の事業用地に区分して活用中。(平成 26 年9月～現在)	

(3) 今後の方向性

民間を含む大型事業の状況等を考慮しながら、「大分市中心市街地公有地利活用基本構想」に記載した必要機能・用途、整備手法、時期等について検討を行う。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額(千円)	改定価格(千円)	備考
H28.11.12	8	15,418	56,964	土地
H28.8.26	8	9,354	7,267	建物

(5)年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	自動車駐車場使用料	6,680	
	貸切バス駐車場使用料	4,193	
	自動販売機の設置に係る貸付料	502	
	計	11,375	
支出	光熱水費	512	
	修繕料	53	
	委託料	14,015	
	使用料	350	
	工事請負費	451	
	計	15,381	

(6)監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7)監査の意見

令和元年度に 22 街区、54 街区について民間活力の有効活用を取り入れることを目的としてプロポーザル方式により民間から有効活用のアイデアを募集している。

この時は8事業者からの応募があり大分市も協議を重ねたということであるがそれらの提案は採用されてはいない。

また、平成 29 年度から令和5年度まで 22 街区の活用方法について様々な取り組みが行われているが具体的な方向性が打ち出されていない。

大分県の県都である大分市、その大分駅に隣接する場所が何年間にもわたって利用方法を検討され続けていることは、慎重に大分市のあるべき将来の姿を模索しているのではあろうが未だに方向性すら打ち出せていないというのでは今後もこの状況が続いてしまうのではないかという懸念も抱いてしまう。

そこで、大分市の財政を健全化するという観点から、現状の利用方法が財政の面から妥当かどうかという切り口で評価し、そこから利用方法を検討することで議論を加速させるということを提案したい。

私が行ったのは仮に 22 街区に民間業者がマンションを建設し、それが完売されるという仮定を設けて、マンション購入者から大分市にどれくらい固定資産税を納付することになるのか試算である。将来一定期間得られる固定資産税収入を基準値として、現状の利用方法とを比較して財政面の観点から 22 街区の活用の方向性を打ち出す判断材料とする方法である。

(具体的な指標を求めるための仮定)

22 街区を民間事業者に売却し、マンションが建設されると仮定	
マンション販売価格	1 戸当たり 50,000 千円
階数	10 階
1 戸の面積	80 m ²
ワンフロア戸数	10 戸
22 街区のマンション総戸数	10 戸×10 階=100 戸
22 街区の土地評価額	3,712,544 千円
1 m ² 当たり土地評価額	3,712,544 千円÷7,527 m ² =493 千円
1 戸当たり土地評価額	493 千円×80 m ² =39,440 千円
建物の標準的な建築価額	345 千円 (D)
(D)の数值は、e-Stat (政府統計の総合窓口)の建築着工統計調査第3表の令和6年 10 月分居住用等住宅の鉄筋コンクリート造 工事費予定額 33,640,630 万円を床面積の合計 976,455 m ² で除して求めた。	
標準建築費	80 m ² ×345 千円=27,600 千円
1 戸当たり建物の評価額(新築時)	27,600×0.7=19,320 千円
建物の固定資産税額	建物の評価額×0.014 (新築マンションにかかる固定資産税軽減措置により5年間は2分の1に減額)
土地の固定資産税額	土地の評価額÷6×0.014=92 千円
マンションの耐用年数	47 年 (国税庁「主な減価償却資産の耐用年数表」)
建物の経年補正は神戸地方法務局公式サイト「経年減価補正率」を使用した	

上記の仮定をもとに、マンション1戸当たりの固定資産税を試算する。

金額単位:千円

経過 年数	経年 補正率	建物 評価額	建物の 固定資産税	土地の 固定資産税	建物・土地の 固定資産税(A)	都市計画税(B) =(建物・土地 評価額)×0.25%	(A)+(B)
0年	1.0000	19,320	135	92	227	147	374
1年	0.9579	18,507	130	92	222	145	367
2年	0.9309	17,985	126	92	218	144	362
3年	0.9038	17,461	122	92	214	142	356
4年	0.8803	17,007	119	92	211	141	352

5年	0.8569	16,555	232	92	324	140	464
6年	0.8335	16,103	225	92	317	139	456
7年	0.8100	15,649	219	92	311	138	449
8年	0.7866	15,197	213	92	305	137	442
9年	0.7632	14,745	206	92	298	135	433
10年	0.7397	14,291	200	92	292	134	426
11年	0.7163	13,839	194	92	286	133	419
12年	0.6929	13,367	187	92	279	132	411
13年	0.6695	12,935	181	92	273	131	404
14年	0.6460	12,481	175	92	267	130	397
15年	0.6225	12,027	168	92	260	129	389
16年	0.5992	11,577	162	92	254	128	382
17年	0.5757	11,123	156	92	248	126	374
18年	0.5523	10,670	149	92	241	125	366
19年	0.5288	10,126	143	92	235	124	359
20年	0.5054	9,764	137	92	229	123	352
21年	0.4820	9,312	130	92	222	122	344
22年	0.4585	8,858	124	92	216	121	337
23年	0.4388	8,478	119	92	211	120	331
24年	0.4189	8,093	113	92	205	119	324
25年	0.3992	7,713	108	92	200	118	318
26年	0.3794	7,330	103	92	195	117	312
27年	0.3596	6,947	97	92	189	116	305
28年	0.3398	6,565	92	92	184	115	299
29年	0.3228	6,236	87	92	179	114	293
30年	0.3059	5,910	83	92	175	113	288
31年	0.2916	5,634	79	92	171	113	284
32年	0.2774	5,359	75	92	167	112	279
33年	0.2631	5,083	71	92	163	111	274
34年	0.2488	4,807	67	92	159	111	270
35年	0.2345	4,531	63	92	155	110	265
36年	0.2294	4,432	62	92	154	109	263
37年	0.2243	4,333	61	92	153	109	262
38年	0.2191	4,233	59	92	151	109	260
39年	0.2140	4,134	58	92	150	109	259

40年	0.2089	4,036	57	92	149	109	258
41年	0.2071	4,001	56	92	148	109	257
42年	0.2053	3,966	56	92	148	109	257
43年	0.2036	3,934	55	92	147	108	255
44年	0.2018	3,899	55	92	147	108	255
45年	0.2000	3,864	54	92	146	108	254
46年	0.2000	3,864	54	92	146	108	254
47年	0.2000	3,864	54	92	146	108	254
合計			5,671	4,416	10,087	5,858	15,945

※試算は実際の固定資産税の計算方法と異なる。

上記の仮定をもとに、マンション1戸当たりの固定資産税・都市計画税を試算すると、マンションの法定耐用年数47年間で**15,945**千円×100戸=**1,594,500**千円となる。

また、土地を土地評価額で売却すれば3,712,544千円の収入が得られることとなる。

したがって、22街区にマンションを建築すると仮定すると、**1,594,500**千円と3,712,544千円の合計、**5,307,044**千円の収入を獲得することができるものと試算できる。ただし**5,307,044**千円という数字は様々な仮定から導き出した数値であるため、ひとつの指標として22街区に何らかの施設を建設する際の経済波及効果との比較数値として捉えて欲しい。

一方、現状のままで使用し続けたとすると、4,006千円×47年=188,282千円の支出が発生することとなる。

22街区は公有財産であり、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公共用財産である。このことから54街区と異なりコインパーキング等による収入獲得が困難であり、さらに貸切バス駐車場管理委託費等の支出が発生するため収支はマイナスにならざるをえない。

大分市の財政状況を改善させるためには収支がマイナスとなっている現状と、マンションを建設したと仮定した時の将来47年間で得られるはずの**5,307,044**千円の収益を獲得することの可能性と、大分市の要衝としてのあるべき姿から導き出される交通結節機能を含んだ施設を建設した場合に得られるはずの経済効果を比較することにより、22街区のあるべき姿を描き出して早期に具現化することが重要である。

22街区の潜在的な可能性を実現させるための議論を活発化させて大分市のランドマーク的な役割を果たす22街区の姿を実現させて欲しい。

2. 54 街区

(1) 施設の概要

施設名	54 街区
所在地	大分市要町 148 番
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	10,969
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	普通財産土地その他
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	公有地
現在の利用状況	敷地の西側はコインパーキング用地として令和7年 10 月末まで日本パーキング㈱に有償貸付しており、東側は、市の事業用地として行事等での使用を優先しながら空きスペースは民間事業者へ短期の有償貸付をしている。
規制の有無	駐輪場附置義務規制区域、駐車場附置義務規制区域、屋外広告物特別規制地区
所管課	管財課

< 出典: おおいたマップ >





(2) 現状に至る経緯

平成 26 年2月開催の大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会において、「当面の間、駐車場を条件とした一般競争入札による貸付地と大分駅南土地区画整理事業等の事業用地に区分して活用を図る。」ことが方針として決定されたため、それ以降、この方針に則って運用している。

また、この運用と併せて将来的な活用案を検討するため、次の取組を行ってきた。

- H29 年度 前提条件の整理、利活用可能性の調査、検討(民間意向調査含む)
- H30 年度 大分市中心市街地公有地利活用基本構想の策定
- R 1 年度 民間アイデア提案の募集 ※8社から提案受理
- R 3 年度 不動産鑑定評価の実施、民間事業者との対話、アンケート調査
- R 4 年度 商店街等との意見交換、将来に必要な施設・機能の検討
- R 5 年度 若者意見の聴取

(3) 今後の方向性

民間を含む大型事業の状況等を考慮しながら、「大分市中心市街地公有地利活用基本構想」に記載した必要機能・用途、整備手法、時期等について検討を行う。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
H7.2.24	29	不明	2,522,775	土地

※大分駅南土地区画整理事業(事業主体:大分市 駅周辺総合整備課)の事業用地として、要町 147、148 は平成7年2月 24 日に、要町 149、150 は平成9年2月 13 日にそれぞれ売買で取得している。平成 28 年 11 月 12 日に土地区画法による換地処分を実施し、管財課所管用地となった。

(5)年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	敷地西側(日本パーキング(株)貸付)	75,240	
	敷地東側(民間事業者への貸付)	5,340	
	計	80,580	
支出	除草	228	

(6)監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項はない。

(7)監査の意見

平成 26 年2月開催の大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会において、「当面の間、駐車場を条件とした一般競争入札による貸付地と大分駅南土地区画整理事業等の事業用地に区分して活用を図る。」ことが方針として決定され、それ以降、この方針に則って運用しており、また平成 29 年度から令和5年度まで 54 街区の活用方法について様々な取り組みが行われているが、具体的な方向性が打ち出されていない。

令和元年度に 22 街区、54 街区について、民間活力の有効活用を採り入れることを目的として、プロポーザル方式により民間からも有効活用のアイデアを募集している。この時は8事業者からの応募があり、大分市も協議を重ねたということであるが、それらの提案は採用されていない。

大分県の県都である大分市、その大分駅に隣接する場所が何年間にもわたって利用方法を検討され続けていることは、慎重に大分市のあるべき将来の姿を模索しているのではあろうが、未だに方向性すら打ち出せていないというのでは今後もこの状況が続いてしまうのではないかという懸念を抱いてしまう。

そこで、大分市の財政を健全化するという観点から、現状の利用方法が財政の面から妥当かという切り口で評価し、そこから利用方法を検討することで議論を加速させるということを提案したい。

私が行ったのは、仮に54街区に民間業者がマンションを建設し、それが完売されるという仮定を設けて、マンション購入者から大分市にどれくらい固定資産税を納付することになるのかという試算である。

将来的に一定期間得られる固定資産税収入を基準値として現状の利用方法と比較し、財政面の観点から 54 街区の活用の方向性を打ち出す判断材料とする方法である。

(具体的な指標を求めるための仮定)

54 街区を民間事業者に売却し、マンションが建設されると仮定	
マンション販売価格	1 戸当たり 50,000 千円
階数	10 階
1 戸の面積	80 m ²
ワンフロア戸数	10 戸
54 街区のマンション総戸数	10 戸 × 10 階 = 100 戸
54 街区の土地評価額	2,323,575 千円
1 m ² 当たり土地評価額	2,323,575 千円 ÷ 10,969 m ² = 212 千円
1 戸当たり土地評価額	212 千円 × 80 m ² = 16,960 千円
建物の標準的な建築価額	345 千円 (D)
(D)の数值は、e-Stat (政府統計の総合窓口)の建築着工統計調査第3表の令和6年 10 月分居住用等住宅の鉄筋コンクリート造 工事費予定額 33,640,630 万円を床面積の合計 976,455 m ² で除して求めた。	
標準建築費	80 m ² × 345 千円 = 27,600 千円
1 戸当たり建物の評価額(新築時)	27,600 × 0.7 = 19,320 千円
建物の固定資産税額	建物の評価額 × 0.014 (新築マンションにかかる固定資産税軽減措置により5年間は2分の1に減額)
土地の固定資産税額	土地の評価額 ÷ 6 × 0.014 = 40 千円
マンションの耐用年数	47 年 (国税庁「主な減価償却資産の耐用年数表」)
建物の経年補正は神戸地方法務局公式サイト「経年減価補正率」を使用した	

上記の仮定をもとに、マンション1戸当たりの固定資産税を試算する。

金額単位:千円

経過 年数	経年 補正率	建物 評価額	建物の 固定資産税	土地の 固定資産税	建物・土地の 固定資産税(A)	都市計画税(B) =(建物・土地 評価額)×0.25%	(A)+(B)
0年	1.0000	19,320	135	40	175	91	266
1年	0.9579	18,507	130	40	170	89	259
2年	0.9309	17,985	126	40	166	87	253
3年	0.9038	17,461	122	40	162	86	248
4年	0.8803	17,007	119	40	159	85	244

5年	0.8569	16,555	232	40	272	84	356
6年	0.8335	16,103	225	40	265	83	348
7年	0.8100	15,649	219	40	259	82	341
8年	0.7866	15,197	213	40	253	80	333
9年	0.7632	14,745	206	40	246	79	325
10年	0.7397	14,291	200	40	240	78	318
11年	0.7163	13,839	194	40	234	77	311
12年	0.6929	13,387	187	40	227	76	303
13年	0.6695	12,935	181	40	221	75	296
14年	0.6460	12,481	175	40	215	74	289
15年	0.6225	12,027	168	40	208	72	280
16年	0.5992	11,577	162	40	202	71	273
17年	0.5757	11,123	156	40	196	70	266
18年	0.5523	10,670	149	40	189	69	258
19年	0.5288	10,216	143	40	183	68	251
20年	0.5054	9,764	137	40	177	67	244
21年	0.4820	9,312	130	40	170	66	236
22年	0.4585	8,858	124	40	164	65	229
23年	0.4388	8,478	119	40	159	64	223
24年	0.4189	8,093	113	40	153	63	216
25年	0.3992	7,713	108	40	148	62	210
26年	0.3794	7,330	103	40	143	61	204
27年	0.3596	6,947	97	40	137	60	197
28年	0.3398	6,565	92	40	132	59	191
29年	0.3228	6,236	87	40	127	58	185
30年	0.3059	5,910	83	40	123	57	180
31年	0.2916	5,634	79	40	119	56	175
32年	0.2774	5,359	75	40	115	56	171
33年	0.2631	5,083	71	40	111	55	166
34年	0.2488	4,807	67	40	107	54	161
35年	0.2345	4,531	63	40	103	54	157
36年	0.2294	4,432	62	40	102	53	155
37年	0.2243	4,333	61	40	101	53	154
38年	0.2191	4,233	59	40	99	53	152
39年	0.2140	4,134	58	40	98	53	151

40年	0.2089	4,036	57	40	97	52	149
41年	0.2071	4,001	56	40	96	52	148
42年	0.2053	3,966	56	40	96	52	148
43年	0.2036	3,934	55	40	95	52	147
44年	0.2018	3,899	55	40	95	52	147
45年	0.2000	3,864	54	40	94	52	146
46年	0.2000	3,864	54	40	94	52	146
47年	0.2000	3,864	54	40	94	52	146
合計			5,671	1,920	7,591	3,161	10,752

※試算は実際の固定資産税の計算方法と異なる。

試算から導き出される結論は、マンションを建築した場合、その法定耐用年数 47 年で大分市に納税される固定資産税と都市計画税は1戸当たり 10,752 千円と想定される。

54 街区には 100 戸が建築される仮定を置いているため、マンションの法定耐用年数 47 年間で $10,752 \text{ 千円} \times 100 \text{ 戸} = 1,075,200 \text{ 千円}$ の固定資産税収入が見込まれる。

また、土地評価額で売却すると仮定すれば 2,323,575 千円の収入が得られることとなる。

したがって、54 街区にマンションを建築すると仮定すると、1,075,200 千円と 2,323,575 千円の合計 3,398,775 千円の収入を獲得することができるものと試算できる。

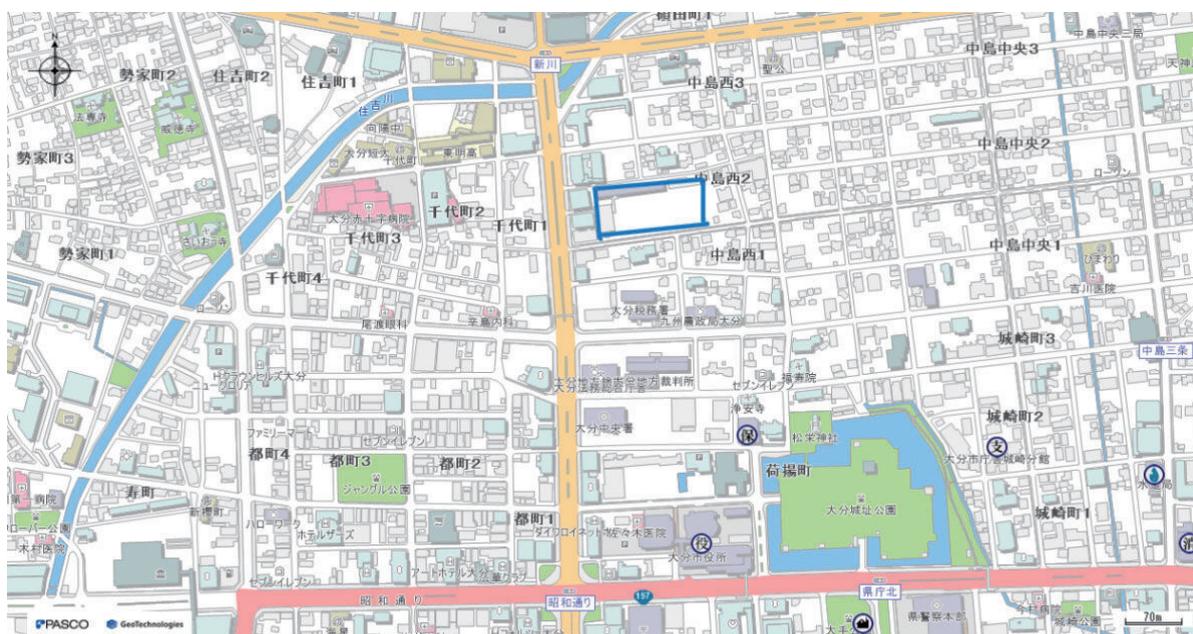
その一方で、令和5年度の 54 街区の収支差額が 80,352 千円であり、この状況が 47 年間継続すると仮定すると $80,352 \text{ 千円} \times 47 \text{ 年} = 3,776,544 \text{ 千円}$ の収入となる。

54 街区が経済効果の拡大や賑わい創出に資する絶好の立地条件であることに鑑みれば、試算により得られたマンション建設及び駐車場等としての活用を継続した場合の収支より更に有効な活用方法を模索すべきである。54 街区の潜在的な可能性を実現させるための議論を活発化させて大分市のランドマーク的な役割を果たす 54 街区の姿を実現させて欲しい。

3. 旧中島小学校

(1) 施設の概要

施設名	旧中島小学校
所在地	大分市中島西2丁目1番 52 号
主要施設	体育館、公民館、倉庫
現況地積合計(m ²)	11,863
延床面積合計(m ²)	4,361
用途区分	教育施設学校
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	更新対象外施設
現在の利用状況	地元自治会等外部団体のほか、庁内各課に使用させている。 (公民館、倉庫、指定避難所、津波避難ビルなど)
規制の有無	商業地域、準防火地域、屋外広告物第1種許可地域、都市機能誘導区域
所管課	学校施設課



(2) 現状に至る経緯

適正配置により、近隣の荷揚町小学校とともに平成 29 年3月に廃校となった。平成 29 年6月に開催された大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会において、校舎の暫定的な利用についての方針が決定し、以降、各種団体や庁内各課が利用している。

(3) 今後の方向性

旧荷揚町小学校跡地において、荷揚複合公共施設の整備が終了したことから、旧中島小学校についても、今後の利活用について、全庁的な利活用の検討を行う。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S12.4.6	87	1,474,423	1,571,025	土地
S41.2.1	58	549,803	1,468	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	光熱水費	3,043	電気、水道
	修繕料	121	
	役務費	141	通信運搬、保険料
	委託料	1,528	警備、遊具点検、消防点検等
	工事請負費	288	
	原材料費	100	
	計		5,221

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

平成 29 年 6 月に開催された大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会において、「中島小学校の校舎(東・西)については、耐用年数が残り 10 年程度となることから暫定的な利用とし、府内こどもルームの代替施設、中島西自治会集会室として利用し、学校支援センターについては1年間のみの利用とする。また、校舎は地元要望のあった津波避難ビルの指定を行い、給食棟及びプールは解体し、こどもルームの駐車場とする。」という有効活用方針が決定されている。

この活用方針に従って旧中島小学校は活用されており、特に指摘する事項はない。旧中島小学校の活用については平成 29 年度大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会の決定に従って行われているが、以後7年以上経過しており「暫定的な利用」から、次の本格的な検討を行うべきと考える。

検討するためには何らかの指標を設けて、その指標と比較してあるべき活用方法を導き出す方法が有効である。

そこで私は仮に旧中島小学校に民間業者がマンションを建設し、それが完売されるという仮定を設けて、マンション購入者から大分市にどれくらい固定資産税を納付することになるのかを試算してみた。将来一定期間得られる固定資産税収入を基準値として、現状の利用方法とを比較して財政面の観点から旧中島小学校の活用の方向性を打ち出す判断材料とする方法である。

(具体的な指標を求めるための仮定)

22 街区を民間事業者に売却し、マンションが建設されると仮定	
マンション販売価格	1 戸当たり 50,000 千円
階数	10 階
1戸の面積	80 m ²
ワンフロア戸数	10 戸
旧中島小学校のマンション総戸数	10 戸×10 階=100 戸
旧中島小学校の土地評価額	1,119,170 千円
1m ² 当たり土地評価額	1,119,170 千円÷11,863 m ² =94 千円
1戸当たり土地評価額	94 千円×80 m ² =7,520 千円
建物の標準的な建築価額	345 千円 (D)
(D)の数値は、e-Stat(政府統計の総合窓口)の建築着工統計調査第3表の令和6年 10 月分居住用等住宅の鉄筋コンクリート造 工事費予定額 33,640,630 万円を床面積の合計 976,455 m ² で除して求めた。	
標準建築費	80 m ² ×345 千円=27,600 千円
1戸当たり建物の評価額(新築時)	27,600×0.7=19,320 千円
建物の固定資産税額	建物の評価額×0.014 (新築マンションにかかる固定資産税軽減措置により5年間は2分の1に減額)
土地の固定資産税額	土地の評価額÷6×0.014=18 千円
マンションの耐用年数	47 年 (国税庁「主な減価償却資産の耐用年数表」)
建物の経年補正は神戸地方法務局公式サイト「経年減価補正率」を使用した	

上記の仮定をもとに、マンション1戸当たりの固定資産税を試算する。

金額単位：千円

経過 年数	経年 補正率	建物 評価額	建物の 固定資産税	土地の 固定資産税	建物・ 土地の 固定 資産税(A)	都市計画税(B) =(建物・土地 評価額)×0.25%	(A)+(B)
0年	1.0000	19,320	135	18	153	67	220
1年	0.9579	18,507	130	18	148	65	213
2年	0.9309	17,985	126	18	144	64	208
3年	0.9038	17,461	122	18	140	62	202
4年	0.8803	17,007	119	18	137	61	198
5年	0.8569	16,555	232	18	250	60	310
6年	0.8335	16,103	225	18	243	59	302
7年	0.8100	15,649	219	18	237	58	295
8年	0.7866	15,197	213	18	231	57	288
9年	0.7632	14,745	206	18	224	56	280
10年	0.7397	14,291	200	18	218	55	273
11年	0.7163	13,839	194	18	212	53	265
12年	0.6929	13,387	187	18	205	52	257
13年	0.6695	12,935	181	18	199	51	250
14年	0.6460	12,481	175	18	193	50	243
15年	0.6225	12,027	168	18	186	49	235
16年	0.5992	11,577	162	18	180	48	228
17年	0.5757	11,123	156	18	174	47	221
18年	0.5523	10,670	149	18	167	45	212
19年	0.5288	10,216	143	18	161	44	205
20年	0.5054	9,764	137	18	155	43	198
21年	0.4820	9,312	130	18	148	42	190
22年	0.4585	8,858	124	18	142	41	183
23年	0.4388	8,478	119	18	137	40	177
24年	0.4189	8,093	113	18	131	39	170
25年	0.3992	7,713	108	18	126	38	164
26年	0.3794	7,330	103	18	121	37	158

27年	0.3596	6,947	97	18	115	36	151
28年	0.3398	6,565	92	18	110	35	145
29年	0.3228	6,236	87	18	105	34	139
30年	0.3059	5,910	83	18	101	34	135
31年	0.2916	5,634	79	18	97	33	130
32年	0.2774	5,359	75	18	93	33	126
33年	0.2631	5,083	71	18	89	32	121
34年	0.2488	4,807	67	18	85	31	116
35年	0.2345	4,531	63	18	81	30	111
36年	0.2294	4,432	62	18	80	30	110
37年	0.2243	4,333	61	18	79	30	109
38年	0.2191	4,233	59	18	77	29	106
39年	0.2140	4,134	58	18	76	29	105
40年	0.2089	4,036	57	18	75	29	104
41年	0.2071	4,001	56	18	74	29	103
42年	0.2053	3,966	56	18	74	29	103
43年	0.2036	3,934	55	18	73	29	102
44年	0.2018	3,899	55	18	73	29	102
45年	0.2000	3,864	54	18	72	28	100
46年	0.2000	3,864	54	18	72	28	100
47年	0.2000	3,864	54	18	72	28	100
合計			5,671	864	6,535	2,028	8,563

※試算は実際の固定資産税の計算方法と異なる。

試算から導き出される結論はマンションを建築し、その法定耐用年数 47 年で大分市に納税される固定資産税・都市計画税は1戸当たり **8,563** 千円となる。

旧中島小学校には 100 戸が建築できると仮定しているため、マンションの法定耐用年数 47 年間で **8,563** 千円×100 戸＝**856,300** 千円の固定資産税収入が見込まれる。

また、土地評価額で売却すると仮定すれば 1,119,170 千円の収入が得られることとなる。ただし、校舎の解体費用は 102,228 千円の見込みである。

したがって、仮に旧中島小学校にマンションを建築すると仮定すると、**856,300** 千円と 1,119,170 千円の合計 **1,975,470** 千円から解体費用 102,228 千円を差し引いた **1,873,242** 千円の収入を獲得することができるものと試算できる。

その一方で令和5年度の旧中島小学校の収支差額が△5,221 千円であり、この状況が 47 年間継続すると仮定すると $5,221 \text{ 千円} \times 47 \text{ 年} = 245,387 \text{ 千円}$ の支出が発生することとなる。

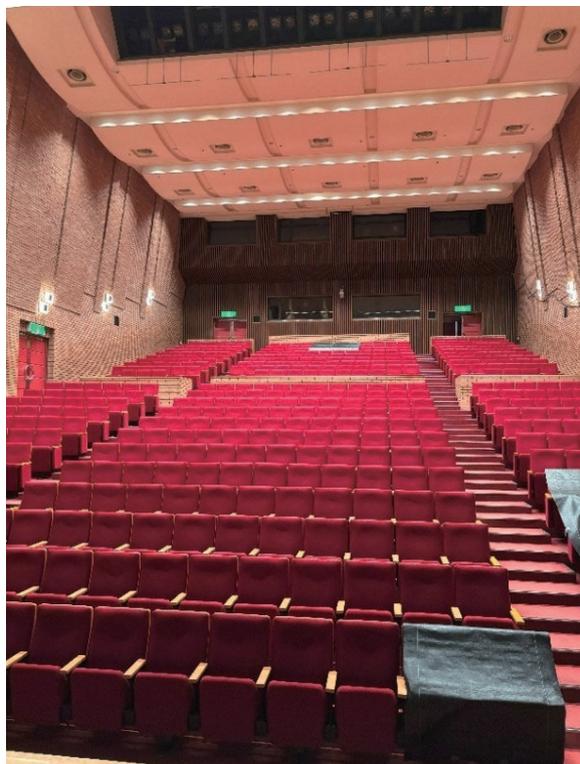
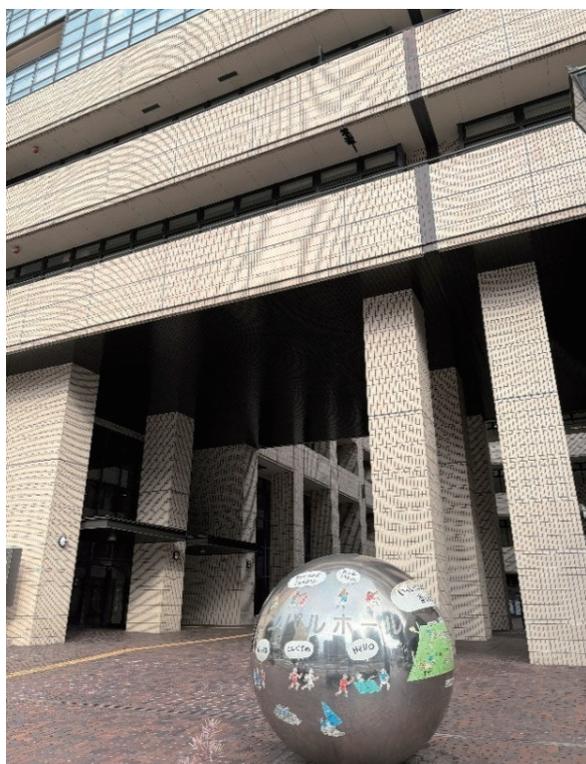
旧中島小学校は廃校後、教育委員会が補助執行を受け、管理・運営を行ってきたところであるが、今後学校施設としての活用は見込まれないことから逼迫しつつある大分市の財政の健全化に資するために、他の所管課へ移管し、収益を上げる目的に使用できるような方策を検討して欲しい。

4. コンパルホール

(1) 施設の概要

施設名	コンパルホール
所在地	大分市府内町1丁目5番 38 号
主要施設	土地、建物
現況地積合計(m ²)	8,096
延床面積合計(m ²)	23,387
用途区分	教育施設社会教育施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	公民館・ホール施設
現在の利用状況	公民館・ホール施設
規制の有無	商業地域、準防火地域、屋外広告物第1種許可地域 都市機能誘導地域
所管課	文化振興課

<現地写真:令和6年 11 月 14 日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

昭和 59 年 7月	工事着工
昭和 60 年 9月	名称を一般公募、審査の結果「コンパルホール」に決定
昭和 61 年 3月	竣工
昭和 61 年 6月	コンパルホール開館
平成 3 年 11月	開館5周年式典開催
平成 8 年 4月	喫茶「ネバーランドコンパル店」オープン
平成 18 年 11月	開館 20 周年記念「コンパル市民劇場」開催
平成 22 年 2月	5Fトレーニング室リニューアルオープン
平成 23 年 4月	指定管理者制度導入
平成 23 年 7月	開館 25 周年 ロゴマークキャラクター募集
平成 23 年 11月	公募でキャラクターとロゴマーク決定
平成 25 年 7月	ホルトホール大分オープンに伴い、「大分市民図書館コンパルホール分館」としてリニューアルオープン
平成 26 年 4月	2F「大分市男女共同参画センター」オープン
平成 28 年 6月	コンパルホール開館 30 周年を迎える
令和 5 年 3月	喫茶「ネバーランドコンパル店」閉店
令和 6 年 1月	喫茶「ひまわり畑コンパルホール店」オープン

(3) 今後の方向性

安全で安心して利用できる施設を提供することを目的とし、緊急性を要する修繕等を優先的に実施していく。

また、コンパルホールに求められる役割や機能などを検討し、さらなる施設の利活用が図られるよう努めていく。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S58.12	40	1,578,669	1,675,819	土地
S61.3	38	5,660,340	1,195,953	建物

(5)年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	指定管理料	142,038	
	利用料金収入	119,622	
	自主事業収入	20,615	
	雑収入	773	
	計	283,048	
支出	人件費	133,534	管理費
	業務委託料	34,880	
	使用料及び賃借料	444	
	消耗品費	3,398	
	印刷製本費	44	
	光熱水費	45,165	
	修繕費	3,661	
	通信運搬費	454	
	手数料	284	
	各種保険料	157	
	備品購入費	2,477	
	公課費	12,722	
	その他	14,387	
	報償費	12,736	事業費
	出演料	557	
	消耗品費	232	
	食糧費	158	
	印刷製本費	1,035	
	通信運搬費	499	
	備品購入費	416	
	その他	1,091	
	計	268,331	

(6)監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

① 部屋ごとの稼働率について

令和5年度部屋ごとの利用人数や稼働率のデータを閲覧した結果、稼働率が低迷している部屋がみられた。

特に、特別会議室については、第1特別会議室が10%、第2会議室が20%と低迷が顕著であった(稼働率については、稼働日数を開館日で除して算定している)。高額な使用料金がその一因であると推察される。しかしながら、現場視察をした結果、部屋が持つ重厚な雰囲気や充実した備品類など、潜在的な利用者に訴求する魅力はある印象を受けた。

当施設は、指定管理者制度を導入しているため、施設の管理責任自体は一義的には指定管理者に帰属する。しかしながら、市においても、稼働率の低下している部屋について、ボトルネックが生じている原因の解消もしくは緩和に努めるなどして、一定程度の稼働率を確保するための方策を指定管理者と協議する余地がある。

② 指定管理者評価部会と施設所管課の指定管理者評価結果について

大分市では、指定管理者制度が導入された施設について、指定管理者制度導入後の効果等を検証する中で期待する成果が挙げられているか否かを評価するために大分市行政評価・行政改革推進委員会」内の「指定管理者制度導入施設評価部会」が「指定管理者制度導入施設評価」を実施している。

一方、施設所管課は「大分市指定管理者モニタリングマニュアル」に沿って、指定管理者による施設の管理運営及びサービスの提供に関し適正かつ確実に履行されているかどうかについて、定期的にモニタリングを実施し、監視・チェックを行っており、その結果を「モニタリング総合評価」として評価を行っている。

施設所管課においては、この指定管理者制度導入施設評価部会で挙げられた評価や意見について分析を行い、指摘があった事項については指定管理者に業務の改善を求めるとともに、モニタリングの際に指摘事項の改善が行われているかをより一層強化して監視・チェックしていくことで、市民サービスの向上を図っていくことが求められる。

(8)補足説明

令和5年度の当施設の利用実績及び稼働率は以下のとおりである。

利用者数一覧表

区 分		利用者数（人）
指定 管理 施設	文化ホール	58,310
	多目的ホール	34,401
	会議室等	183,405
	大分中央公民館相当部分	68,717
	市民体育館	109,215
	天体観測ドーム	365
	昼食・休憩スペース	14,808
	視察等	139
	計	469,360
その 他 施設	大分市民図書館 コンパルホール分館	166,432
	男女共同参画センター	12,618
	女性活動室	461
	団体活動室	774
	喫茶店	1,450
	公民館相談室	806
	計	182,541
合計		651,901

主な部屋別稼働率

文化ホール	67.1%
多目的ホール	71.8%
会議室等（平均稼働率）	73.0%
体育室	99.7%
柔剣道場	96.2%

また、令和5年度指定管理者の管理運営に対する評価シートにおける評価理由は以下のとおりである。

分野別の利用者アンケートや館長ポスト等様々な形で利用者の苦情・要望・意見の把握に努めており、評価指標のあるアンケートで例年8割以上の高評価を受けていることから、その姿勢が広く利用者に評価されていることがうかがえる。

また、検討や対応完了の段階で漏れなく所管課へ相談や報告があり、密な連携がとれていることも適切な対応・利用者サービスの維持向上に努めていると評価できる。

近年は施設の老朽化に伴うトラブル発生や改修工事に伴う現場の調整・管理、利用者への対応等が発生しており、企画業務が圧迫されている。スタッフの適正な労働環境を維持するとともに、新規事業への人員確保等に工夫・検討に努める必要がある。

5. 大分市金池会館(金池車庫)

(1) 施設の概要

施設名	大分市金池会館(金池車庫)
所在地	大分市金池町3-2-3
主要施設	運転手付公用車車庫・詰所
現況地積合計(m ²)	1,349
延床面積合計(m ²)	427
用途区分	その他公用施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公用)
施設用途	その他施設
現在の利用状況	運転手付公用車車庫・詰所
規制の有無	大分都市計画区域、市街化区域、商業地域、準防火地域、駐輪場附置義務規制区域、駐車場附置義務規制区域、屋外広告物第1種許可地域、都市機能誘導区域、居住推奨区域、市街地エリア
所管課	管財課

<現地写真:令和6年7月25日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

平成5年 1月	財団法人大分県教育会館から大分市土地開発公社が土地・建物を取得
平成6年 9月	大分市が大分市土地開発公社から建物を取得
平成6年 11月	庁舎(金池会館)として使用開始
平成8年 2月	大分市が大分市土地開発公社から土地を取得

平成 26 年 11 月	庁舎(金池会館)南側の改修工事を実施後、商工労政課へ所管換え→大分市シルバー人材センターの事務所として貸付契約を締結 庁舎(金池会館)北側は解体
平成 27 年 4 月	更地になった北側に金池車庫及び詰所を建設し、供用開始

(3) 今後の方向性

継続して利用する予定

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
H27.4.1	9	30,353	16,815	構築物
H8.2.29	28	178,187	182,061	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	業務委託費	107	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 概要の補足説明

平成 24 年度第2回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会にて、大分市金池会館の活用方法が議論された。

本館については、老朽化施設のため解体し、運転手付き公用車車庫・詰所として平成 27 年4月より供用開始している。乗用車 10 台、マイクロバス2台を格納できる車庫となっている。

大・中会議棟については、平成 27 年に耐震補強を実施しており、改修後はシルバー人材センター事務所として活用している。

6. 荷揚駐輪場(産業活性化プラザ跡地)

(1) 施設の概要

施設名	荷揚駐輪場(産業活性化プラザ跡地)
所在地	大分市荷揚町 73 番 4
主要施設	荷揚駐輪場
現況地積合計(m ²)	607
延床面積合計(m ²)	135
用途区分	その他公用施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公用)
施設用途	その他施設
現在の利用状況	駐輪場として利用
規制の有無	市街化区域、商業地域、準防火地域、大分城址公園周辺地区、戦後復興土地区画整理事業、大分城址公園周辺地区・城址界わい都市型居住ゾーン、駐輪場附置義務規制区域、駐車場附置義務規制区域、屋外広告物特別規制地区、都市機能誘導区域、居住推奨区域、市街地エリア、景観地区・地区計画エリア
所管課	管財課

<現地写真:令和6年8月 20 日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

平成 25 年 10 月	産業活性化プラザがホルトホール大分へ移転
平成 26 年 9 月	旧建物 解体(解体費 10,584 千円)
平成 27 年 4 月	自動二輪用駐輪場として供用開始

(3) 今後の方向性

継続して利用予定

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
H9.12.22	26	86,919	89,408	土地
H27.3.13	9	8,127	5,445	構築物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	業務委託費	176	除草費

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 概要の補足説明

平成 24 年度第3回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会にて、産業活性化プラザ跡地利用の活用方法が議論された。

当時、第2庁舎駐輪場では、585 台分の収容が可能であり、職員や来庁者が自転車、原動機付自転車、バイク等を駐輪するために利用していた。多い時では、700 台以上の駐輪が行われており、敷地外に駐輪していることに対する苦情や来庁者が利用しづらい等の意見が寄せられていた。

そこで、市役所から約 300mの場所にあり、約 100 台程度のバイクの駐輪が可能となる産業活性化プラザ跡地をバイク専用駐輪場として整備することで、第2庁舎の占有スペース約 19%の利用が可能となるほか、外観的にも整然とした印象を与え、快適な庁舎利用が期待されることから、当該駐輪場としての利用を決定した。

7. 旧清心園

(1) 施設の概要

施設名	旧清心園
所在地	大分市大字下郡 1104-1
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	8,052.06
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	普通財産土地その他
資産区分	事業用財産
財産区分	普通財産
施設用途	用途廃止した施設
現在の利用状況	駐車場用地として 180 m ² を民間事業者の有償貸付中
規制の有無	第1種低層住居専用地域、市街化調整区域(一部)、宅地造成工事規制区域、屋外広告物禁止区域、土砂災害警戒区域
所管課	管財課

<現地写真:令和6年 11 月 11 日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

平成 20 年3月末に養護老人ホーム「清心園」を廃止し、平成 31 年3月に一般競争入札により売却したが、売却後に地下水が湧き出たことで軟弱地盤であることが判明したため、令和2年4月に契約解除となった。現在、大分県が庄の原佐野線(下郡・明野工区)の工事の際に残土置場等として使用したいとの意向を示しており、貸出について協議中。

(3) 今後の方向性

大分県が正式に使用することを決定し、貸付料等の条件が折り合えば、庄の原佐野線(下郡・明野工区)の工事が終わるまでは貸し付ける予定。大分県が使用しない場合には、再度売却する予定。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S25.2.20	74	433,924	441,712	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	駐車場賃料	153	
支出	除草	248	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

当施設については、平成 30 年度第1回大分市公有財産有効活用等検討委員会で取り決めた利活用方針として活用されていない。理由としては、現状に至る経緯に記載のあるとおり、平成 31 年3月に売却したが、瑕疵の発覚により令和2年4月に契約解除となったためである。

令和6年 10 月においては、大分県が令和6年度に測量及び設計業務委託を実施しており、残土置場等として使用するかどうかの方針は、令和7年度に実施予定の施工計画を踏まえて協議したいといわれている状況である。

また、現状、駐車場用地として 180 m²を民間事業者の有償貸付しているが、県に貸出しを行うことが決定した場合についても、実際に県に貸付を行う期間は、令和 10 年度から令和 18 年度までの予定である。現地視察した印象では、更地の部分はあまり残っている印象は受けなかったものの、整理次第では、拡大の余地はあるように見受けられた。よって、建物基礎部分の撤去等が可能であれば、令和9年度までは駐車場用地としての活用を含め、更なる利活用を検討することが望ましい。

さらに、仮に正式に県への貸出が決定した場合についても、貸付期間終了後の利活用方針について、一定程度の方向性を定めておく余地がある。

(8)補足説明

令和4年3月に実施した不動産鑑定の結果、基礎解体工事は2,572万円、基礎杭引抜工事は別途3,810万円と見積られている。

8. 長尾台市有地

(1) 施設の概要

施設名	長尾台市有地
所在地	大分市大字下原 1108-2
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	143,244
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	普通財産その他普通財産
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	公有地
現在の利用状況	なし
規制の有無	屋外広告物第2種許可地域、自然景観保全エリア
所管課	管財課

< 出典: 大分市 >



<現地写真:令和6年12月6日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

七瀬川ダム建設に伴う水没認定地の代替地及び土捨場として旧野津原町が整備し、平成17年1月の合併により大分市に引き継がれた。

(3) 今後の方向性

引き続き適正な維持管理に努める。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額(千円)	改定価格(千円)	備考
H16.7.2	20	10,452	8,270	

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	除草	544	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

平成 27 年度第 1 回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会において、本施設を管財課に所管換えし、一部を売却処分することが決定された。しかし、本土地は七瀬川ダム建設に伴う水没認定地の代替地として整備された経緯があり、処分を実施する際には地元の同意を得たうえで慎重に進める必要がある。このため、これまでのところ売却処分の進捗は見られない。

本地域は市街地から遠く、売却が困難ではあるが、購入希望者が現れる可能性もゼロではない。したがって、今後も売却処分の方向性を維持することに問題はないと判断する。

次に、本地域は他の集落から離れ、周囲を山林に囲まれているため、郵便など一部の業者を除き、住民以外が訪れることはほとんどない。一方で、植樹が行われるなど、綺麗に維持管理されている箇所も見受けられる。

現在、業務委託により年に数回の除草が行われているが、人件費の高騰などにより、除草費用の増加が見込まれることから、毎回同じ箇所を除草するのではなく、循環的に実施するなど、予算を効果的に執行することが望まれる。

9. 旧植田支所

(1) 施設の概要

施設名	旧植田支所
所在地	大分市大字木上 447-1
主要施設	土地、建物
現況地積合計(m ²)	2,385
延床面積合計(m ²)	1,099
用途区分	普通財産その他普通財産
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	用途廃止した施設
現在の利用状況	なし
規制の有無	第1種住居地域、大分市宅地造成工事規制区域、屋外広告物第2種許可地域
所管課	管財課

<現地写真:令和6年 12 月 27 日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

昭和 47 年から植田支所として使用されていたが、平成 17 年 10 月に支所移転により廃止された後、公文書保管用倉庫等として使用されていた。平成 30 年の大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会において一般競争入札により建物付きで売却との活用方針が決定されたが、売却を準備する中で、旧植田支所敷地内にある擁壁と植田歴史の丘の法面に設置された擁壁が構造上不可分であることが判明し、売却後に購入者が支所敷地内の擁壁を撤去することが出来ず、想定した土地利用に著しい制約が生じることが判明したことから、令和5年に活用方針を変更し、建物を解体して売却範囲を変更することとした。

(3) 今後の方向性

建物の解体後に売却予定

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
T13.5.22	100	8	98,621	土地
S47.4.1	52	197,820	8,122	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	駐車場等賃料	8	
支出	除草	199	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 補足説明

監査人が現場視察を実施したところ、交通量の多い幹線沿いにあり、周辺には商業施設も多いことから、土地の購入希望者は多いと考える。

また、土地 DATA (<https://tochidai.info/oita/oita/>) によれば、旧植田支所に近い大分市大字口戸字佃 184 番 13 における土地の公示価格について、令和6年は39,600 円/㎡であり、郊外であるにもかかわらず昨年から4.49%上昇している。

このように、植田地区の地価は上昇傾向にあり、売却によって市が損失を被る可能性は低いと考える。

以上から、売却の方針に不合理性は認められないと判断する。

10. 植田歴史の丘

(1) 施設の概要

施設名	植田歴史の丘
所在地	大分市大字木上 453-1
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	4,607
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	普通財産その他普通財産
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	公有地
現在の利用状況	丘の上に広場・忠魂碑があり、地元住民がお祭り等で使用している。
規制の有無	宅地造成規制区域、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域(一部)
所管課	管財課

<現地写真:令和6年 12月 27日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

昭和 51 年から平成 18 年まで植田老人いこいの家が設置されており、当該施設廃止後に建物が解体され管財課へと移管された。現在は、地元有志からなる「植田歴史の丘を守る会」との間に覚書を結び、除草やゴミ処分等の日常の維持管理を行ってもらっている。

(3) 今後の方向性

引き続き適正な維持管理に努める。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S38.3.10	62	160,490	184,876	

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
支出	除草	793	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 補足説明

監査人が現場視察を行った結果、対象地は小高い丘の中腹に位置し、大分市周辺を一望できる景観を有していることが確認された。概要に記載されているとおり、忠魂碑や地蔵菩薩が設置されており、地元住民の憩いの場としても利用されている。このような状況を踏まえると、特段の有効活用案が提示されない限り、現状の利用方法が最善と考えられる。

11. 旧佐賀関支所跡地

(1) 施設の概要

施設名	旧佐賀関支所跡地
所在地	大分市大字佐賀関 2178
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	610
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	普通財産土地その他
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	公有地
現在の利用状況	佐賀関警察官駐在所用地として大分東警察署へ無償貸付
規制の有無	佐賀関準都市計画区域、屋外広告物第2種許可地域、市街地エリア
所管課	管財課

(現地写真:令和6年 10月4日 補助者撮影)



(2) 現状に至る経緯

平成 20 年9月	佐賀関市民センター開設に伴い、老朽化していた旧佐賀関支所を解体
平成 29 年9月	大分東警察署佐賀関警察官駐在所及び駐車場用地として一部を貸付

(3) 今後の方向性

令和 29 年3月まで大分東警察署に佐賀関警察官駐在所用地として無償貸付

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S43.12.26	56	45,236	18,310	土地

※警察署の建物はすべて大分東警察署が負担、建築している。

(5) 年間収支

大分東警察署に無償で貸し付けているため、収支は発生しない。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 概要の補足説明

平成 26 年度第1回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会において活用方法が議論され、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第5条の規定に基づき、他の地方公共団体等が公用等で使用する場合には、無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができることから、下記要領で大分東警察署に使用貸借契約書に基づき無償貸付を行っている。

貸付物件	大分市大字佐賀関 2173 番、2178 番の一部
面積	594.60 m ²
貸付期間	平成 29 年9月1日～平成 59 年3月 31 日
契約日	平成 29 年9月1日
費用負担	維持、保存、改良、その他の行為をするための支出経費はすべて大分東警察署が負担する

12. 光明園跡地

(1) 施設の概要

施設名	光明園跡地
所在地	大分市大字志生木 3502-13
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	19,053
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	普通財産土地その他
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	公有地
現在の利用状況	太陽光発電設備設置事業者への有償貸付
規制の有無	屋外広告物第2種許可地域、特別保全エリア
所管課	管財課



(2) 現状に至る経緯

昭和 56 年4月	旧佐賀関町が光明園(特別養護老人ホーム)を設置し、経営は 社会福祉法人親愛会が担っていた。
平成 17 年1月	建物を親愛会に無償譲渡
平成 23 年8月	施設移転後、親愛会にて解体実施
平成 24 年度	プロポーザル方式による公募事業を実施
平成 25 年5月	太陽光発電事業に基づく貸付開始

(3) 今後の方向性

現契約者と協定を締結し、令和 15 年まで貸し付けることとしている。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S55.8.8	44	147,026	134,351	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	地代	810	
支出	-	-	

(6) 監査の結果

監査の結果、合规性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 概要の補足説明

平成24年度第2回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会で活用方法が議論され、下記要領で公有財産の屋根貸し等による太陽光発電事業に基づく貸付を実施している。

契約書	太陽光発電施設の設置に係る貸付契約書
貸付物件	大分市大字志生木字辛幸 3502 番 13 の一部
相手先	株式会社柴田産業(代表取締役 柴田雅信)
貸付料	年額 810 千円
貸付面積	4,500 m ²
貸付期間	令和5年5月 25 日～令和 10 年5月 24 日 平成 24 年度のプロポーザル方式による公募実施時に、現契約者との事業期間 20 年の協定書を締結している。なお、貸付期間は公有財産規則第 23 条第3号の規定により5年間とし、契約期間が満了する日までに次の5年間の貸付契約を締結している。
契約日	令和5年5月8日
費用負担	太陽光発電設備の設置、維持管理及び撤去に要する費用は株式会社柴田産業の負担とする。

13. 旧木佐上小学校

(1) 施設の概要

施設名	旧木佐上小学校
所在地	大分市大字木佐上 817
主要施設	小学校跡地
現況地積合計(m ²)	7,447
延床面積合計(m ²)	2,360
用途区分	普通財産土地その他
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	更新対象外施設
現在の利用状況	木佐上連合区に貸与し、地区住民の健康増進、文化の伝承及び地域コミュニティの活動の拠点として、日本文理大学と連携を図りながら利用している。 指定避難所、指定緊急避難場所
規制の有無	大分市公有財産規則 指定避難所・指定緊急避難場所として利用
所管課	佐賀関支所

<現地写真:令和6年 10月4日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

明治9年	開校
昭和 57 年	現校舎完成
平成 17 年1月 1 日	市町村合併により、大分市へ移管
平成 27 年3月 31 日	廃校

平成28年2月	大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会にて、 活用方針を決定
令和5年4月1日	学校施設課より佐賀関支所へ所管換え

(3) 今後の方向性

旧木佐上小学校を地域コミュニティの活性化や文化の伝承、地域住民の健康増進の拠点として、今後も施設の有効活用を行っていきたい。また、日本文理大学の学生が地域住民と地域のイベント等の実施についての協力を行うなどの地(知)の拠点活動を行っており、地域の維持、活性化の取り組みを継続していきたい。

また、地域住民の意向もあり、災害時の指定緊急避難場所兼指定避難所として継続して利用していく。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S57.3	42	335,385	26,601	建物
S34.2	65	65,190	61,021	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	財産貸付収入	1	
支出	消耗品費	97	
	修繕費	738	
	手数料	18	
	委託料	1,582	
	光熱水費	847	
	通信運搬費	69	
	計	3,351	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

佐賀関地域は町丁別人口数にもあるように、大分市内の他の地域に比べて、大幅な人口減少、高齢化率の増加が見込まれている。第2期大分市公共施設等総合計画では、「公共施設等の適切な配置や見直しなどの検討は、地区ごとに異なる方向性や人口動態に合わせて行う必要があり、将来的な人口の増減も考慮することが重要となります。」との記載もあり、長期的な観点から今後の施設運営の検討をしていく必要がある。

(8) 監査の概要の補足説明

① 旧木佐上小学校の施設の概要

・地積		8,516 m ² (グラウンド 2,950 m ²)
・校舎	建築年月	昭和 57 年3月(新耐震)
	構造	鉄筋コンクリート造3階建
	延床面積	1,721 m ²
・屋内運動場	建築年月	平成5年3月(新耐震)
	構造	鉄筋コンクリート造1階建
	延床面積	624 m ²
・プール	建築年月	昭和 61 年8月
	水面積	160 m ²

② 大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会の内容と今後の方針について

平成 27 年 10 月に、神崎中学校区適正配置地域協議会にて木佐上小学校の跡地利用について考える「跡地利用等要求委員会」を立ち上げ、地元要望案として、体育館及び運動場を引き続き使用したいとのことであった。

その後、平成 27 年 11 月末に木佐上連合区より「旧大分市立木佐上小学校跡地利活用における要望書」が提出され、「旧木佐上小学校の跡地利用については、木佐上地区と日本文理大学の協働により「地(知)の拠点整備事業(大学 COC 事業)」を活用した自治及びコミュニティ活動の拠点と日本文理大学の授業、研究活動、体験学習、地域貢献の拠点として現状のまま使用したい」との要望を受け、平成 28 年度から平成 30 年度までの間、旧木佐上小学校を利用し、「木佐上「まなび庵」～木佐上IT講習会～」や「地域にいきるものづくり」を目指したプロジェクト科目の実践」などの事業を行ってきた。日本文理大学の地(知)の拠点整備事業は、平成 30 年度末で終了したが、旧木佐上小学校は、地域コミュニティの活性化や文化の伝承、地域住民の健康増進の拠点として、木佐上連合区により引き続き利用されている。また、日本文理大学の地(知)の拠点活動として、旧木佐上小学校を拠点とした地域との交流は引き続き行われており、イベント等(「コガネグモ相撲選

手権」、「ふるさと祭り」、「ふるさと運動会」など)での大学からの継続した協力や、地域によるSNSを利用した魅力の発信により、交流人口の増加が図られている。

また、木佐上地区では、人口の流出が多い一方で流入はほとんどないとのことである。また、高齢化率も検討委員会における利活用方針決定時の 57.5%から 70.0%近くへと増加している。

町丁別年齢別人口・世帯数 木佐上地区

	平成 28 年2月		令和6年9月	
	人数(人)	構成比(%)	人数(人)	構成比(%)
総人口	708	100.0%	544	100.0%
～20 歳	68	9.6%	29	5.3%
21 歳～59 歳	233	32.9%	142	26.1%
60 歳以上	407	57.5%	373	68.6%

(出典:町丁別年齢別人口・世帯数)

今後も、総人口は減少し、高齢化率も増加傾向であるが、日本文理大学とも協働を図りながら、今後も地域コミュニティの維持、活性化を継続していく必要がある。

14. 旧大志生木小学校

(1) 施設の概要

施設名	旧大志生木小学校
所在地	大分市大字志生木 207-1
主要施設	小学校跡地
現況地積合計(m ²)	9,255
延床面積合計(m ²)	2,821
用途区分	普通財産土地その他
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	更新対象外施設
現在の利用状況	大志生木校区に貸与し、大志生木校区住民の地域スポーツの振興及び地域コミュニティの活性化、交流人口増加の拠点として利用している。 アートレジオン推進事業(※)におけるアトリエ活用やアートイベントの開催、指定避難所、指定緊急避難場所
規制の有無	大分市公有財産規則 指定避難所・指定緊急避難場所として利用
所管課	佐賀関支所

※アートレジオン推進事業: 人口減少や少子高齢化が進む地域に、市内外からアーティストを呼び込み、製作活動やアートイベント等を通じて文化・芸術の振興及び地域活性化を図ることを目的とした事業。

(アートレジオンとは英語の「アート」と仏語の「レジオン(地域)」を組み合わせた造語)

<現地写真:令和6年8月20日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

明治 13 年	開校
昭和 45 年	現校舎完成
平成 17 年 1 月 1 日	市町村合併により大分市へ移管
平成 28 年 3 月 31 日	廃校
平成 31 年 2 月	大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会にて 利活用の方針決定
令和5年4月1日	学校施設課より佐賀関支所へ所管替え

(3) 今後の方向性

地域コミュニティの活性化や地域住民の健康増進、また、アートレジオン事業の推進などのため今後も施設を有効活用していく。また、地域住民の意向もあり、災害時の指定緊急避難場所兼指定避難所として継続して利用していく。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S45.2	54	412,375	53,056	建物
S34.2	63	118,595	112,285	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	財産貸付収入・雑入	166	電柱設置、アーティストの小 学校使用に伴う電気・水道料
支出	消耗品費	61	カギ代ほか
	修繕費	626	体育館入口扉鍵修理ほか
	手数料	16	浄化槽法定監査
	委託料	1,654	消防用設備等機器点検ほか
	土地借上料	66	学校用地借上料
	原材料費	31	グラウンド整備用真砂土
	光熱水費	1,449	電気・水道料
	通信運搬費	135	電話料
	計	4,038	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

旧大志生木小学校は平成 31 年より地域住民の利用のほか、アートレジオン推進事業の拠点として活用し、アトリエとして利用するアーティストによるアートイベントや制作活動等を通じて、地域住民との交流を促進することで地域の活性化につながっているが、年間収支からも分かるように、校舎の維持費に相応の費用が生じている。佐賀関地域は町丁別人口数にもあるように、大分市内の他の地域に比べて、大幅な人口減少、高齢化率の増加が見込まれている。

特に第2期大分市公共施設等総合計画では、「公共施設等の適切な配置や見直しなどの検討は、地区ごとに異なる方向性や人口動態に合わせて行う必要があり、将来的な人口の増減も考慮することが重要となります。」との記載もあり、長期的な観点から、今後の施設運営を判断していく必要がある。

(8) 監査の概要の補足説明

① 旧大志生木小学校の施設の概要

・地積		8,027 m ² (グラウンド 5,888 m ²)
・東校舎	建築年月	昭和 45 年(平成 20 年耐震補強)
	構造	RC 造3階建
	延床面積	1,310 m ²
・西校舎	建築年月	平成9年(新耐震基準)
	構造	RC 造3階建
	延床面積	449 m ²
・屋内運動場	建築年月	昭和 59 年(新耐震)
	構造	RC2階建
	延床面積	933 m ²

② 大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会の内容

平成 28 年7月に、大志生木小学校跡地利用推進会議及び地元協議にて大志生木小学校の跡地利用方針を協議し、平成 30 年度大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会にて、「跡地は地元へ無償貸付を行い、多世代が集う地域の憩いの場として活用するほか、校舎(一部)をアートレジオン推進事業としてアトリエ活用し、文化芸術の振興を図るとともに、地域と連携したイベント等の開催を通して地域の活性化を図る」ことで、意見がまとまった。

③ 大志生木地区の人口推移について

大志生木地区では、人口の流出が多い一方で、流入はほとんどないとのことである。また、高齢化率も検討委員会の方針決定時の 63.9%から 67.6%へと増加している。

町丁別年齢別人口数 大志生木地区

	平成 31 年 2 月		令和 6 年 9 月	
	人数(人)	構成比(%)	人数(人)	構成比(%)
総人口	1,227	100.0%	1,000	100.0%
～20 歳	77	6.3%	39	3.9%
21 歳～59 歳	366	29.8%	285	28.5%
60 歳以上	784	63.9%	676	67.6%

(出典:町丁別年齢別人口・世帯数)

④ 旧大志生木小学校でのアートレジオン推進事業

現在、旧大志生木小学校を活用したアトリエでは、4名のアーティストが制作活動を行うとともに、毎年秋ごろにアトリエを開放し、アーティストが講師となりワークショップ等を盛り込んだ体験型イベントを開催している。

15. 関崎清浄園(し尿処理、不燃物処理施設)

(1) 施設の概要

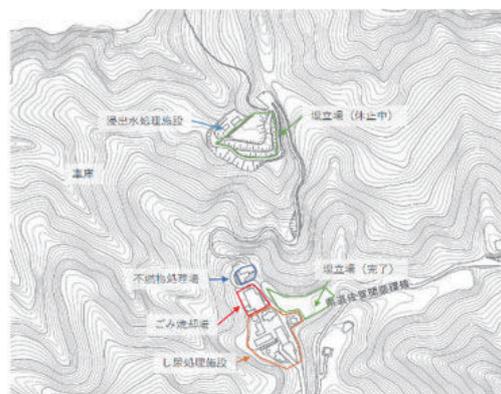
施設名	旧関崎清浄園(し尿処理、不燃物処理施設)
所在地	大分市佐賀関 2-4057-1、4034
主要施設	し尿処理施設、不燃物処理施設
現況地積合計(m ²)	し尿処理施設 128,766、不燃物処理施設 3,566
延床面積合計(m ²)	し尿処理施設 1,022、不燃物処理施設 1,404
用途区分	用途廃止(公衆衛生施設、清掃施設)
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	用途廃止
現在の利用状況	用途廃止
規制の有無	都市計画上の区域外であるが、敷地の一部が国定公園第2種特別地域にかかっており、建築物や工作物の新築等、土地の形状変更、木竹の伐採などに制限がある。
所管課	清掃施設課

< 外観写真 >



(現地写真:令和6年7月10日 補助者撮影)

< 配置図 >



(2) 現状に至る経緯

昭和50年11月	し尿処理施設 供用開始
昭和53年4月	不燃物処理施設 供用開始
平成17年1月	市町村合併により両施設を取得
	不燃物処理施設 用途廃止
平成20年4月	し尿処理施設 用途廃止

(3) 今後の方向性

し尿処理施設、不燃物処理施設及びごみ焼却施設は用途廃止しているが、これらの施設の解体処分には 20 億円超の費用がかかり、多額の支出に対する効果が薄いため保全管理することとしている。一方、埋立場からの浸出水の処理は今後も必要であるため、浸出水処理施設の維持管理を継続する。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S47.5.22	52	1,716	1,723	土地
S50.9.30	49	376,736	31,759	建物等

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	消耗品費	74	
	光熱費	480	
	修繕料	387	
	委託料	5,957	運転管理業務委託費
	計	6,899	

※これらの支出は、休止中としている埋立場の維持管理に係る支出であり、用途廃止済みのし尿処理施設、不燃物処理施設及びごみ焼却施設の維持管理に係る支出ではない。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 監査の概要の補足説明

用途廃止する前の関崎清浄園には、し尿処理施設、不燃物処理施設、ごみ焼却施設及び埋立場を設置していた。

このうち、埋立場は現在休止中であり、最終処分場維持管理積立金に係る維持管理費用算定ガイドラインに基づき、当該処理施設から生じる浸出水を管理するために、上記運転管理業務委託費が生じている。また、汚染濃度の管理上、常時薬品を投入しているため電気代等が生じている。

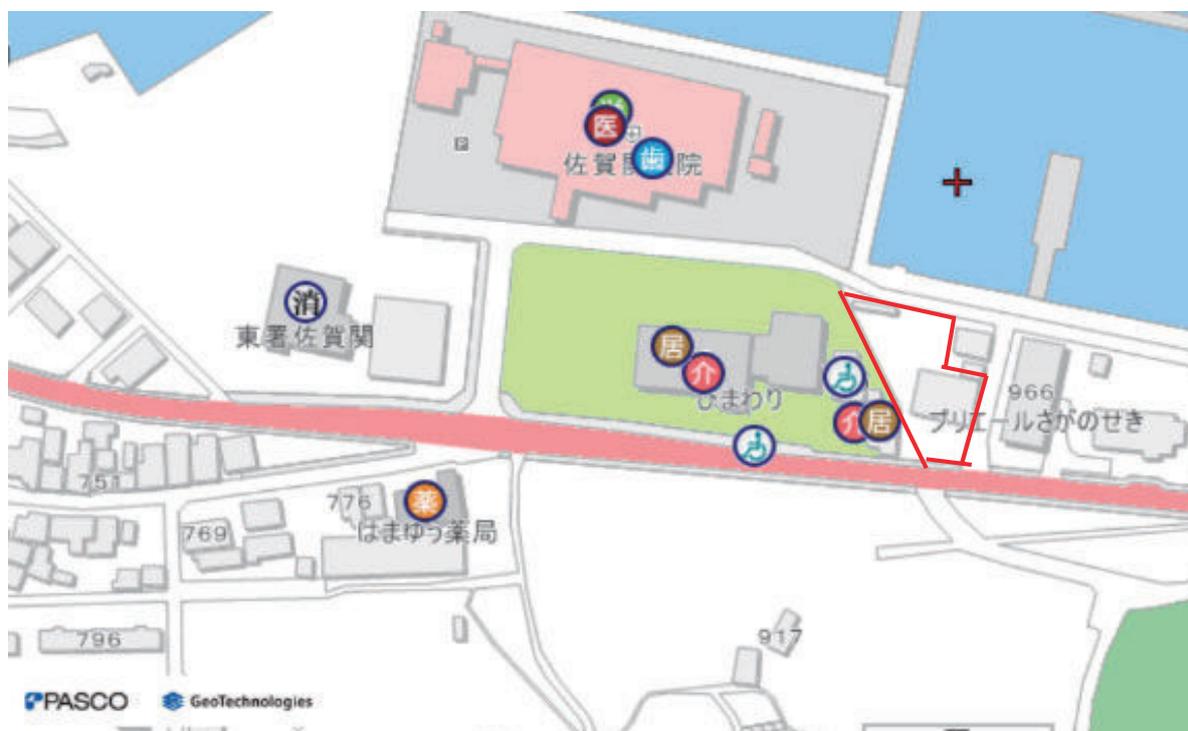
一方で、し尿処理施設、不燃物処理施設及びごみ焼却施設については、用途廃止しており、現在全く管理していない状況である。

当該3施設については、解体撤去処分することも考えられるが、現状維持管理に係る支出がないこと及び解体撤去費用が多額に生じることから、引き続き現状のまま維持保管することとされている。

16. 旧佐賀関分署

(1) 施設の概要

施設名	旧佐賀関分署
所在地	大分市大字佐賀関字金山 966 番地の 35 の3
主要施設	文化財課倉庫
現況地積合計(m ²)	1,237
延床面積合計(m ²)	760
用途区分	その他公用施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公用)
施設用途	公有地
現在の利用状況	文化財課所管の倉庫として利用
規制の有無	佐賀関準都市計画区域、屋外広告物第2種許可地域、市街地エリア
所管課	文化財課



(2) 現状に至る経緯

昭和 46 年 3 月	建物竣工
昭和 46 年 5 月	旧佐賀関町消防本部として供用開始
平成 17 年 1 月	市町村合併時から大分市東消防署佐賀関分署として使用
平成 21 年 2 月	耐震強度不足などを主な要因として佐賀関分署を移転新築した際に倉庫へ用途を変更
平成 29 年 6 月	平成 29 年第 1 回大分市公有財産有効活用等検討委員会に諮り 収蔵施設が慢性的に不足している文化財課での活用が決定
7 月	文化財課へ所管換えし文化財の倉庫として利用

(3) 今後の方向性

引き続き倉庫として利用

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S45.4	54	23,501	19,966	土地
S46.3	53	136,791	0	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	警備業務委託	92	
	光熱水費	6	
	外壁修繕	266	
	計	364	

※令和4年度に修繕費 738 千円が発生している。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

月に1度の状況確認を行っているが、現地視察をしたところ周辺民間施設利用者の無断駐車やごみの不法投棄が見受けられた。

市敷地内への無断駐車および不法投棄が起きないように是正措置を講じるべきである。

また、当該施設の老朽化や交通の利便性等に鑑みれば廃校となった小学校の空き教室などを収蔵庫として活用することも検討されたい。

(8) 概要の補足説明

月に1度温湿度記録の管理や、外壁等の破損状況を点検しているなかで、過去耐震強度不足や建物の一部に雨漏り跡が確認されている。

また敷地の境界確認や確定測量等の実施は行っていないものの、常時人がいる用途で使わないので大きな問題にならないと考えられているとのことである。

収蔵資料は、民具 844 点、埋蔵文化財出土品プラスチックコンテナ 2100 箱があり、大分市が発掘調査を行って出土した資料のうち寒暖差、塩害、雨漏り等の影響が軽微なものを保管管理している。

17. 旧野津原保育所跡地

(1) 施設の概要

施設名	旧野津原保育所跡地
所在地	大分市大字野津原 817-9
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	1,140
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	普通財産土地その他
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	公有地
現在の利用状況	なし
規制の有無	屋外広告物第2種許可地域、沿道景観美化エリア
所管課	管財課

< 現地写真: 令和6年 12月6日 補助者撮影 >



(2) 現状に至る経緯

野津原町時代の昭和 51 年に野津原保育所が開設され、平成 17 年1月の合併により旧野津原町から大分市へ引き継がれた。平成 23 年にのつはる認定こども園が開設されたことに伴い、保育所は廃止、建物も解体され、現状は更地である。平成 25 年度第1回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会で売却の方針が決定されたが、境界確定が難航し売却できずにいる。

(3) 今後の方向性

売却の方針決定済み

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額(千円)	改定価格(千円)	備考
H11.12.31	25	17,102	16,531	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	除草	189	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

現在、更地となっているが、隣接地の住民との境界が確定していないことから、売却の目途が立っていない。このため、毎年除草のための支出が生じている。

野津原地区では今後、住民の増加は見込まれないものの、保育園跡地の所在地は比較的大分市の市街地に近く、近隣には認定こども園や小学校があることから、一定の需要が見込まれる。しかしながら、いかに価値があろうとも、処分が進まなければ、毎年草刈り業務の費用が生じるだけの土地にすぎない。

したがって、早急に境界確定を行い、資産処分の手続きを進める必要がある。

18. 旧野津原幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧野津原幼稚園
所在地	大分市大字野津原 1759-2
主要施設	建物、土地
現況地積合計(m ²)	1,565
延床面積合計(m ²)	297
用途区分	教育施設社会教育施設
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	公民館・ホール施設
現在の利用状況	地域コミュニティの活動拠点
規制の有無	屋外広告物第2種許可地域
所管課	市民協働推進課

<令和6年8月 12 日 補助者撮影>



(グラウンド、旧園舎)



(入口、階段より手前は神社の参道)

<令和6年 12 月6日 補助者撮影>



(右奥が本施設)

(2) 現状に至る経緯

昭和 57 年3月	旧野津原町が建設
平成 17 年1月	大分市と旧野津原町の合併により大分市の資産となる。
平成 23 年	周辺幼稚園との統合により移転
平成 24 年 12 月	所管換えに伴い、市民協働推進課が普通財産として管理 その後、地域コミュニティ活性化のため、本町区へ貸与(無償)
平成 24 年 12 月 26 日～平成 27 年3月 31 日(以後3年契約)	
令和6年4月1日～令和9年3月 31 日(現契約)	

(3) 今後の方向性

令和8年度までは本町区長と貸付契約を締結しており、その後も継続利用の申請があれば引き続き貸付を行う予定である。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額(千円)	改定価格(千円)	備考
S57.3	42	23,760	0	建物
H11.12	25	15,650	15,348	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
支出	工事請負費	1,760	

市は、本町区に管理を一任しているため、原則市からの収支は発生していない。ただし、R4年度に安全面のため石垣の改修工事を実施した。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

施設の位置関係が特殊であり、神社の参道(神社所有地)を通じてのみアクセスが可能であるため、道路に直接面していない状況にある。都市計画区域外に位置するため接道義務は課されないものの、現状は無道路地として扱われる。

さらに、仮に将来的に取り壊しを実施する場合、重機を現地に進入させるためには神社所有者の事前の同意が不可欠であり、関係機関や地元自治会の協力を得ながら適切に調整を行う必要が高いと考えられる。

こうした背景から、解体作業そのものが物理的に困難を伴うことに加え、無道路地としての土地の性質上、当該施設の土地の売却やその他の活用方法も非常に難しい状況にある。

しかしながら、本施設は昭和 57 年竣工から約 40 年が経過し、老朽化が進行しているため、関係機関や地元自治会との協議を踏まえ、今後の施設運営を判断していく必要がある。

19. 旧野津原中部小学校

(1) 施設の概要

施設名	旧野津原中部小学校
所在地	大分市竹矢 2108-1
主要施設	建物、土地
現況地積合計(m ²)	13,066
延床面積合計(m ²)	2,359
用途区分	普通財産土地その他
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	更新対象外施設
現在の利用状況	旧校舎の一部をアートレジオン推進事業(※)におけるアトリエ活用やアートイベントなどで利用。ほかの部分は地域コミュニティの維持発展及び地域スポーツの振興に資する活動で使用するため、野津原中部校区自治会連合会に貸付。指定避難所、指定緊急避難所。
規制の有無	貸付契約書 第3条第2項(使用目的)、第5条(特約) 大分市公有財産規則・指定避難所・指定緊急避難所
所管課	野津原支所

※アートレジオン推進事業: 人口減少や少子高齢化が進む地域に、市内外からアーティストを呼び込み、制作活動やアートイベント等を通じて文化・芸術の振興及び地域活性化を図ることを目的とした事業。

(アートレジオンとは英語の「アート」と仏語の「レジオン(地域)」を組み合わせた造語)

< 現地写真: 令和6年8月12日補助者撮影 >



(グラウンドは主にグラウンドゴルフで利用)



(旧校舎はアートレジオン等で使用)

<現地写真:令和6年12月6日 補助者撮影>



(旧児童育成クラブ室 陶芸工房として利用)

(2)現状に至る経緯

旧野津原町にて昭和 57 年3月建設、平成 17 年1月1日大分市と旧野津原町の合併により、大分市立野津原中部小学校となる。

児童数の減少に伴い、旧野津原東部小学校、旧野津原中部小学校、旧野津原西部小学校の3校が平成 30 年4月1日に統合され、野津原小学校となる。

平成 30 年3月 31 日廃校。

令和5年4月1日に旧校舎・体育館は学校施設課より、旧児童育成クラブ室は子育て支援課より野津原支所に所管換え。

(3)今後の方向性

地域コミュニティ活動拠点として地域住民の利用を継続、また文化振興課がアートレジオン推進事業としての使用を継続していく。

指定避難所、指定緊急避難所としての使用を継続する。

(4)ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S57.3	42	38,833	57,864	土地
S57.3	42	255,590	11,300	建物

(5)年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	財産貸付収入	4	電柱敷地料
	使用料	83	アーティスト
	計	87	
支出	消耗品	109	スリッパなど
	電気代	955	
	水道代	105	
	修繕料	718	貯水槽修繕など
	電話代	133	
	検査手数料	28	浄化槽検査など
	委託料	2,487	施設等管理委託など
	原材料費	31	真砂土
	計	4,566	

(6)監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7)監査の意見

旧小学校校舎はアートレジオン推進事業に、旧児童育成クラブ室は陶芸工房として活用されている。

一方で、グラウンドは地域住民によりグラウンドゴルフに毎日利用され、体育館も週に5日は卓球やバドミントンの練習、ドッジボールやバレーボールなどに活用されるほか、災害時の避難拠点としての機能も担っており、校舎についても住民団体等による地域活性化イベントの開催や、令和2年6月からのアートレジオン推進事業の拠点としての活用を通じて、アーティストによるアートイベントや制作活動などが行われ、地域住民との交流が促進されている。

しかしながら、年間収支からも分かるように、校舎の維持費には相応の費用が生じており、事業の継続性や建物の存続に関する課題が発生する可能性がある。また、令和4年には27,270千円の電気設備工事を実施しており、今後も修繕が必要となることを見込まれる。同様に、陶芸工房として利用している旧児童育成クラブ室も老朽化が進んでおり、現状通り活用する場合は相応の維持管理費が必要となる。

特に、野津原地域では2015年から2045年にかけて人口が1,684人減少し、率にして36.9%減と、大分市内の他地域と比較しても大幅な人口減少が見込まれている。これに伴い、当該施設の周辺住民の減少とともに、施設利用者の減少も避けら

れないと考えられる。さらに、第2期大分市公共施設等総合計画においても、「公共施設等の適切な配置や見直しなどの検討は、地区ごとに異なる方向性や人口動態に合わせて行う必要があり、将来的な人口の増減も考慮することが重要である」と記載されている。

このため、地域住民による利用が活発である現状を踏まえつつも、将来的な人口減少や施設の維持管理費の増加を考慮し、長期的な視点で今後の施設運営の在り方を慎重に判断していく必要がある。

(8) 監査の概要の補足説明

旧野津原中部小学校の施設の概要

・地積		13,065.93 m ²
・校舎	建築年月	昭和57年3月(新耐震)
	構造	鉄筋コンクリート造 3階建
	延床面積	1,498 m ²
・屋内運動場	建築年月	昭和50年3月(平成19年耐震補強)
	構造	鉄骨造2階建
	延床面積	495 m ²
・屋外便所	建築年月	平成6年1月
	構造	木造1階建
	延床面積	20 m ²
・体育倉庫	建築年月	平成15年9月
	構造	木造1階建
	延床面積	19 m ²
・付属室	建築年月	平成6年1月
	構造	鉄骨造1階建
	延床面積	49 m ²
・旧育成クラブ室	建築年月	昭和58年2月(新耐震)
	構造	鉄骨造1階建
	延床面積	278 m ²

20. 今市健康増進センター

(1) 施設の概要

施設名	今市健康増進センター
所在地	大分市大字今市 1099 番地の 26
主要施設	土地、建物
現況地積合計(m ²)	5,495
延床面積合計(m ²)	1,000
用途区分	その他公用施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	庁舎等行政施設(体育館)
現在の利用状況	地域活動、避難所、一部を今市連絡所
規制の有無	なし
所管課	学校施設課

<現地写真:令和6年8月12日 補助者撮影>



(校舎 売却済み)



(アリーナ)

<現地写真:令和6年12月6日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧今市小学校は、校舎及びグラウンドを、計4回の公募を経て、丸果大分大同青果株式会社から、水耕栽培による小ネギの生産及び出荷調整場等としての活用案が提案され、令和4年度に売却した。

今市健康増進センターは、農林業の研修、集会、体育、レクリエーション等の場を提供することにより、山村の生活環境の改善及び住民の健康の増進を図ることを目的として、昭和62年に建設され、現在も地域活動のスペースや避難所として利用している。また、施設内の一部を今市連絡所として利用している。なお、当施設のアーナ部分を旧今市小学校の体育館として使用していた経過がある。

(3) 今後の方向性

現行の利用方法を継続する。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額(千円)	改定価格(千円)	備考
S62.8.1	37	130,110	23,944	建物
S63.12.1	36	3,053	4,710	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	使用料	2	電柱等敷地料
支出	需用費	323	電気・水道・ガス・消耗品
	役務費	6	保険料・手数料
	委託料	1,172	浄化槽、消防点検等
	工事請負費	286	
	計	1,787	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

現在、本施設は地域活動のスペースや避難所として利用されており、一部は今市連絡所としても活用されている。しかしながら、周辺地域では過疎化が進行しており、利用者となる住民も少ない状況である。また、施設の立地は県道 412 号や国道 442 号から離れた場所に位置しており、アクセスが良いとは言えない。

こうした状況から、利用実態を踏まえ、長期的な観点から、今後の施設運営の検討をしていく必要がある。

なお、本施設は、主に旧今市小学校が体育館として利用していたことから、教育委員会が事務委任を受け、管理・運営をしたところである。しかしながら、今後学校施設としての活用は見込まれない。そのため、他の所管課への移管が望ましいと考えられる。

21. 旧今市幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧今市幼稚園
所在地	大分市大字今市 1099 番地の 1
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	16,484
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	その他公用施設
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	庁舎等行政施設(グラウンド)
現在の利用状況	グラウンド
規制の有無	なし
所管課	学校施設課

<現地写真:令和6年 12月6日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

平成 17 年1月	野津原町との合併により、大分市に移管
平成 23 年3月	廃園
平成 29 年3月	園舎解体
平成 29 年6月	大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会にて、創業経営支援課と協定を結んだ企業が産業用ドローン等の実証実験フィールドとして、短期間利用する方針を決定(現在は利用していない)

(3) 今後の方向性

現行の状況を維持する

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額(千円)	改定価格(千円)	備考
H16.8.25	20	14,134	14,130	

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
支出	委託料	299	除草

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

<p>施設周辺では過疎化が進行しており、近隣には同様に未利用地である旧いまいち山荘跡地が存在している。こうした状況から、本施設についても今後の利用が見込まれないと考えられる。そのため、売却などの活用策を検討しつつ、これまでと同様に必要最低限の維持管理を実施する方針でも問題はないと思われる。</p> <p>さらに、本施設は単なる空地となっており、学校施設としての利用が今後も期待できないことは明白である。</p> <p>このため、補助執行で教育委員会の管理を継続するよりも、管財課などの他部門へ移管することが適切であると考えられる。移管後も、施設の現状に応じた効率的な管理や処分の検討が求められる。</p>

22. 旧いまいち山荘

(1) 施設の概要

施設名	旧いまいち山荘
所在地	大分市今市 1099-5
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	13,066
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	普通財産土地その他
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	用途廃止した施設
現在の利用状況	事業廃止により閉所
規制の有無	なし
所管課	社会教育課

< 令和6年8月 12 日 : 補助者撮影 >



(旧いまいち山荘への入り口)



(旧いまいち山荘グラウンド)

(2) 現状に至る経緯

昭和 47 年2月	今市中学校建築
平成5年度末	廃校
平成6年度に改装を行い、	平成7年度よりいまいち山荘として供用開始
平成 28 年第3回定例会	大分市いまいち山荘条例を廃止する条例案可決
平成 29 年3月 31 日	大分市いまいち山荘用途廃止
平成 29 年6月	旧いまいち山荘および今市幼稚園跡地の有効活用方針決定(7月1日施行)

平成 31 年 旧いまいち山荘解体
 令和元年 10 月 1 日 旧いまいち山荘グラウンドを使用貸借契約締結
 (相手方:今市自治委員連絡協議会)

いまいち山荘は、年々利用者が減少していることに加えて、施設の老朽化が進み、多額の改修費用や維持管理費が見込まれること、また、代替施設として、のつはる少年自然の家及び今市健康増進センター等が利用できることから、平成 29 年 3 月末日をもって廃止することを、平成 28 年第 7 回大分市教育委員会において決定した。

その後、平成 28 年第 3 回大分市議会定例会において、大分市いまいち山荘条例を廃止する条例が可決され、平成 28 年 9 月 20 日付で公布されている。

旧いまいち山荘跡地について、隣接者の家屋が境界を越境していることから、越境している占拠部分の撤去又は土地の買い取りを隣接者にしてもらう必要がある。

(3) 今後の方向性

管財課と対応を協議

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S47.2	53	107,685	78,029	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	使用料及び手数料	3	電話柱支線 電柱支線

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

社会教育課の所管となっているが、いまいち山荘としての利用見込みは皆無であることから、管財課など他の課への移管が望まれる。

また、当該土地が所在する地域では過疎化が顕著に進行しており、周辺の人口減少や地域活力の低下が課題となっている。さらに、近隣には未利用地として放置されている旧今市幼稚園も存在しており、これらの土地が地域活性化や再利用の観点から問題視されている。しかしながら、周辺環境の状況や市場ニーズを踏まえると、これらの土地の売却や他の形態での処分は容易ではないと考えられる。

以上のことから、現時点では売却等の方策を模索しつつも、従来通り必要最低限の維持管理のみを実施する方針で差し支えないと判断される。この維持管理には、土地の適切な状態を保つための草刈りや清掃などが含まれるが、これ以上の費用や労力を投じることは慎重に検討する必要がある。

今後、地域の状況や市場環境の変化に応じて、適切なタイミングで再度活用方針を検討することが望まれるが、現時点では急いで処分を行うよりも、現状維持を優先する選択が現実的と考えられる。

23. 野津原バス待機所

(1) 施設の概要

施設名	野津原バス待機場
所在地	大分市大字野津原 2885
主要施設	土地、構築物
現況地積合計(m ²)	322
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	公共用財産その他事業用
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	路線バスの待機場及び野津原公民館バス停として利用
現在の利用状況	平日 10 便、土曜5便、日祝4便の路線バスが乗入れ
規制の有無	なし
所管課	都市交通対策課

<現地写真:令和6年 12 月6日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

平成 14 年度より、旧野津原町が、大分バス(株)の路線バス乗入れに際して、町内にバス待機場となる用地(旧野津原町大字太田)を確保

平成 17 年の市町村合併に伴い、本市がバス待機場の用地確保を引き継ぎ、大分バス(株)は路線バスの運行を継続

令和2年 10 月より、野津原の一部路線の廃止に伴い、本市が大分バス(株)からの要請を受けて、野津原公民館敷地(旧消防署出張所跡地)の使用を許可

大分バス(株)が路線バスの待機場、および野津原公民館バス停として利用

路線バスは、野津原公民館バス停を出発地および終着地とし、大分駅など市中心部との間を平日 9.5 往復、土曜 4.5 往復、日祝4往復運行

本市が運行する乗合タクシー「ふれあい交通」や「路線バス代替交通」が野津原公民館バス停で路線バスに接続しており、令和2年度に本市が停留所の上屋とベンチを整備

(3) 今後の方向性

引き続き、バス待機場の使用許可を行うとともに、路線バスと「ふれあい交通」や「路線バス代替交通」との乗り継ぎ箇所として維持・管理を行う。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S27.5.17	73	6,915	7,111	土地
R4.1.25	2	2,306	-	構築物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額(円)	備考
収入	使用料	81	土地使用料
支出	光熱水費	10	照明電気料

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

24. 旧寒田幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧寒田幼稚園
所在地	大分市寒田 624-1
主要施設	土地、建物
現況地積合計(m ²)	3,347
延床面積合計(m ²)	492
用途区分	その他公用施設
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	公民館・ホール施設
現在の利用状況	寒田校区公民館
規制の有無	第1種中高層住居専用地域、大分市宅地造成規制区域 屋外広告物禁止地域、居住推奨区域、市街地エリア
所管課	市民協働推進課

<現地写真:令和6年 11 月 11 日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧寒田幼稚園は、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成 31 年度の園児募集終了時点(平成 30 年 11 月中旬)において、出願者数が4人以下となったため、平成 31 年度は休園となり、令和2年4月1日に廃園となった。

廃園後の利活用について、寒田校区より校区公民館として利用したい旨の要望書が提出され、令和元年度第1回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会に諮り、寒田校区公民館として利用することが決定され、令和2年度より寒田校区公民館として貸付・利用されている。

(3) 今後の方向性

令和8年度までは寒田校区公民館運営委員会へ貸付契約を締結しており、その後も継続利用の申請があれば引き続き貸付を行う予定である。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S53.3	46	143,900	153,940	土地
S53.3	46	38,980	76	建物

(5) 年間収支

市は、寒田校区公民館運営委員会に管理を一任しているため、収支は発生していない。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8)補足説明

利用状況について、令和5年度の利用回数は1,095回、延べ人数は11,818名となっており、良好である((8)補足説明参照)。また、前年対比でも、利用回数及び延べ人数ともに、前年を上回っており、今後もしばらくは良好な利用状況が続くことが予想される。現場視察時においても、多数の利用者を確認することができた。

令和5年度及び令和4年度の利用状況は下記のとおりである。

区分		回数		延べ人数	
		令和4年度	令和5年度	令和4年度	令和5年度
教室生利用	主催	101	104	1,393	1,254
	共催	161	182	1,808	1,698
	自主	566	602	5,444	5,813
	小計	828	888	8,645	8,765
団体・各組織利用	A団体又は組織	19	28	281	361
	B団体又は組織	62	71	668	785
	C団体又は組織	64	67	1,276	1,400
	D団体又は組織	1	1	20	27
	E団体又は組織	16	24	117	214
	F団体又は組織	9	16	169	266
	小計	171	207	2,531	3,053
合計		999	1,095	11,176	11,818

25. 旧東植田幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧東植田幼稚園
所在地	大分市大字田尻 512 番地の 2
主要施設	公民館
現況地積合計(m ²)	2,928
延床面積合計(m ²)	293
用途区分	その他公用施設
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	公民館・ホール施設
現在の利用状況	東植田校区公民館
規制の有無	大分市宅地造成規制区域
所管課	市民協働推進課

< 現地写真: 令和6年 11 月 13 日 補助者撮影 >



(2) 現状に至る経緯

旧東植田幼稚園は、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成 31 年度、令和2年度及び令和3年度の学級編制基準日(入学式の日)に入園児数が3年連続 14 人以下となり統廃合基準を満たしたが、同一地区公民館区域の他の市立幼稚園も同時期に基準を満たしたため、令和4年度は開園し、令和5年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移

平成 30 年=15 人、平成 31 年=10 人、令和2年=8人、令和3年=6人、令和4年=8人

廃園後の利活用について、東植田校区より校区公民館として利用したい旨の要望書が提出され、令和4年度第1回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会に諮り、東植田校区公民館として利用することが決定された。令和5年7月より東植田校区公民館に貸付し、改修等の準備がなされた後、令和6年3月より校区公民館として利用されている。

(3) 今後の方向性

令和8年度までは東植田校区公民館運営委員会へ貸付契約を締結しており、その後も継続利用の申請があれば引き続き貸付を行う予定である。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S37.4.1	62	145,562	130,896	土地
S48.1.1	52	23,255	157	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
支出	電気	30	
	修繕・工事	220	
	計	250	

※令和5年4月1日に廃園した後、貸付契約を締結した R5.7月以降は校区公民館が支払をしている。よって、上記支出は校区公民館として貸付を行う前の市の支出分となる。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

26. 旧東大分幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧東大分幼稚園
所在地	大分市萩原1-10-7
主要施設	園舎
現況地積合計(m ²)	1,507
延床面積合計(m ²)	429
用途区分	福祉施設児童福祉施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	子育て支援施設
現在の利用状況	東大分校区児童育成クラブとして利用
規制の有無	市街化区域、第2種中高層住居専用地域、萩原地区区画整理事業、屋外広告物禁止地域、居住推奨区域、市街化エリア
所管課	子育て支援課

<令和6年 11 月 12 日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧東大分幼稚園は、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成 30 年度、平成 31 年度及び令和2年度の学級編制基準日(入学式の日)に入園児数が3年連続 14 人以下となったため、翌年の令和3年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移

平成 30 年=13 人、平成 31 年=14 人、令和2年=10 人

その後、施設の有効活用を図るため、令和2年度第1回大分市公有財産有効活

用等庁内検討委員会にて児童育成クラブ室として有効活用することが決まり、現在は「東大分校区児童育成クラブ」として活用している。このクラブは、地域の小学生を対象に、放課後や長期休業中の生活支援を行う場として機能しており、安全で安心な環境の提供を目的としている。児童育成クラブは、保護者の就労を支援しながら子どもの健全な成長を促進することを目指し、地域社会における重要な役割を担っている。旧東大分幼稚園の廃園は少子化の影響が背景にあるが、施設を地域の新たなニーズに応じた形で再活用することで、子育て支援や地域連携の強化につながっている。

(3) 今後の方向性

引き続き児童育成クラブとして利用する。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S60.12.23	40	990,172	1,066,701	土地
S63.3	37	84,819	36	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	施設修繕料	43	網戸修繕
	施設維持管理等委託料	55	廃棄物運搬処理業務委託
	計	98	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

27. 旧賀来幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧賀来幼稚園
所在地	大分市賀来 21-2
主要施設	園舎
現況地積合計(m ²)	1,497
延床面積合計(m ²)	434
用途区分	福祉施設児童福祉施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	子育て支援施設
現在の利用状況	賀来校区児童育成クラブとして利用
規制の有無	市街化調整区域、屋外広告物第2種許可区域、田園集落エリア
所管課	子育て支援課

<令和6年 11 月 13 日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧賀来幼稚園は、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、令和2年度の園児募集終了時点(令和元年 11 月中旬)において、出願者数が4人以下となったため、令和2年度は休園、令和3年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移

平成 30 年=12 人、平成 31 年=6 人、令和2年=休園

その後、令和2年度第1回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会にて児童育成クラブ室として有効活用することが決まった。

施設の有効活用及び育成クラブ室(プレハブ2棟)の定員拡大を図るために、令和3年4月より旧賀来幼稚園のホールを児童育成クラブ室として利用を開始した。児童育成クラブは、保護者の就労を支援しながら子どもの健全な成長の促進を目的として、地域の小学生を対象に、放課後や長期休業中の生活支援を行う場として機能している。

(3)今後の方向性

賀来小中学校については、中学校北校舎の長寿命化改修に併せて、老朽化が進んでいる小学校南校舎と北校舎及び中学校南校舎を解体の上、中学校(西側)敷地に一体整備する計画であり、令和10年度より供用を開始する予定である。これに伴い、児童育成クラブについても、当該新校舎への合築を予定しているところである。

一方で、学校の施設整備に関する地域との協議の中で、学校整備後の旧幼稚園舎の活用について、地域より活用したい旨の要望が挙がっていることを踏まえ、今後は、庁内協議と併せて地域と協議を行いながら、施設の有効利用に係る検討を行っていく。

(4)ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
T4.4.23	111	309,413	303,497	土地
H23.1	14	142,010	80,983	建物

(5)年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	施設修繕料	80	

(6)監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

旧賀来幼稚園のホールにはエアコンが設置されており、児童育成クラブの教室として活用されている。一方で、現状の利用児童数では、教室部分の利用の必要性がないため、一部が用具置き場として利用されるのみで、大部分が未使用の状態となっている。

近年、夏季の平均気温が 30℃を超える地域では、熱中症対策が欠かせないことから既存施設に対応可能な移動式冷暖房装置の導入や断熱材の改良など、コストを抑えた対策が普及している。たとえば、一般社団法人日本冷凍空調工業会(JRAIA)のデータによれば、移動式冷暖房装置はエアコンに比べ設置費用が 50%程度安価で、稼働時のエネルギー効率も優れている。また、総務省の地域施設利用に関する統計(令和2年)によると、未利用施設の活用事例では、地域活動やワークショップの開催により施設利用率が 20%以上向上するケースが多いと報告されている。

これらを踏まえると、教室部分の有効活用には、移動式冷暖房装置の導入や、エアコンが不要な季節に限定した利用法の検討が有効と考えられる。たとえば、地域住民向けのセミナーや、児童向けの短期イベントスペースとしての活用が具体的な選択肢となる。今後においても、地域ニーズを把握しつつ、効率的な活用方法を模索する必要がある。

よって、今後の旧賀来幼稚園利用の方向性を考慮したうえで、経済的合理性を踏まえ、移動式冷暖房装置やエアコンを設置するか否か慎重に判断する必要がある。

28. 旧津留幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧津留幼稚園
所在地	大分市東津留 1-4-1
主要施設	園舎
現況地積合計(m ²)	1,626(※)
延床面積合計(m ²)	690
用途区分	福祉施設児童福祉施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	子育て支援施設
現在の利用状況	津留校区児童育成クラブ
規制の有無	第2種中高層住居専用地域、津留土地区画整理事業 屋外広告物禁止区域、居住推奨区域、市街地エリア
所管課	子育て支援課

(※) 土地は津留小学校に含まれており、子育て支援課は建物のみを所管(運動場敷地 790 m²)。

<現地写真:令和6年 11月 12日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧津留幼稚園については、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成 30 年度及び平成 31 年度の学級編制基準日(入学式の日)に入園児数が2年連続9人以下となったため、翌年の令和2年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移

平成 30 年＝7人、平成 31 年＝8人

その後、令和元年度第1回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会にて児童育成クラブ室として有効活用することが決まった。

(3) 今後の方向性

当初、津留校区児童育成クラブの利用児童数が年々増加する見込みとしていた。しかしながら、新型コロナウイルスの感染拡大時に多くの児童が退所したことで、利用児童数が減少した。その後も当初の想定ほどは利用児童数が戻ることなく、現状、小学校の校舎内の児童育成クラブ室 2 室でまかなえる状況となっている。

子育て支援課では利活用が見込まれないため、全庁内に照会を行ったが、利用を希望する課はなかった。

今後については、他の活用方法も含めて再検討していく。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S34.8.5	66	1,136,460	1,151,937	土地
S48.3	51	55,200	0	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	施設修繕料	65	
	施設維持管理等委託料	18	
	計	83	

※令和5年度、令和4年度の支出がないため、参考に令和3年度の支出を記載している。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

当施設については、大分市公有財産有効活用等検討委員会で取り決めた利活用方針として活用しているとは言い難い状況となっている。

当初、津留小学校の児童育成クラブが定員に対し、空きがない状況であるということから、児童育成クラブをすべて幼稚園舎に集約する計画であった。しかしながら、改修費用が多額となることが判明したため、全体を児童育成クラブ室として利用することが断念された。

今後も児童育成クラブ室としての利活用が見込まれないため、全庁内に照会を行ったが、利用を希望する課はなかった。そのため、施設の老朽化や維持費の高騰等の状況を踏まえ、建物の解体も視野に入れて活用方法を検討することが望ましい。

(8) 補足説明

当初、児童育成クラブの利用児童数が年々増加する見込みとしていた。しかしながら、新型コロナウイルスの感染拡大時に、多くの児童が退所したことで利用児童数が減少した。その後も当初の想定ほどは利用児童数が戻ることはなく、小学校内の児童育成クラブ室2室でまかなえる状況となっている。

園舎については選挙管理委員会の倉庫として利用されており、夏休みなどにはホールも利用されている。もっとも、利活用されている状況とは言い難く、利用を希望する課もないため、建物の解体に向けた検討も必要であろう。

なお、施設は築約 50 年と老朽化しており、改修費用の見積もりは、多額になると見積もられている。

29. 旧判田幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧判田幼稚園
所在地	大分市判田台東1-2-2
主要施設	園舎
現況地積合計(m ²)	3,023
延床面積合計(m ²)	581
用途区分	福祉施設児童福祉施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	子育て支援施設
現在の利用状況	判田校区児童育成クラブとして利用
規制の有無	市街化区域、第1種中高層住居専用地域、宅地造成規制区域、屋外広告物禁止区域、居住推奨区域、市街化エリア
所管課	子育て支援課

<現地写真:令和6年11月13日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧判田幼稚園は、平成30年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成30年度及び平成31年度の学級編制基準日(入学式の日)に入園児数が2年連続9人以下となったため、翌年の令和2年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移

平成30年=7人、平成31年=9人

その後、施設の有効活用を図るため、令和元年度第1回公有財産有効活用等庁

内検討委員会に諮り、現在は「判田校区児童育成クラブ」として活用している。このクラブは、地域の小学生を対象に、放課後や長期休業中の生活支援を行う場として機能しており、安全で安心な環境の提供を目的としている。児童育成クラブは、保護者の就労を支援しながら子どもの健全な成長を促進することを目指し、地域社会における重要な役割を担っている。旧判田幼稚園の廃園は少子化の影響が背景にあるが、施設を地域の新たなニーズに応じた形で再活用することで、子育て支援や地域連携の強化につながっている。

(3) 今後の方向性

今後も継続して児童育成クラブとして利用する方針である。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S38.3.10	62	606,363	651,380	土地
H8.6	28	144,630	61,901	建物

(5) 年間収支

単位：千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	施設修繕料	232	
	施設維持管理等委託料	1,418	
	工事請負費	193	
	計	1,843	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8)補足事項

監査人による現場視察を実施したところ、旧判田幼稚園の施設は全て児童育成クラブ室として利用されていることを確認した。

現在、判田校区児童育成クラブに所属する児童数は、令和6年4月1日時点で 146 人であり、相当数の児童が所属している。

判田校区の0～14 才までの人数について、平成 20 年1月と令和6年1月の推移は以下のとおり。

	H20.1	R6.1	増減率
0～4 才	483 名	306 名	▲36.6%
5～9 才	801 名	470 名	▲41.3%
10～14 才	879 名	575 名	▲34.6%

また、大分市全体の推移は以下のとおり。

	H20.1	R6.1	増減率
0～4 才	22,290 名	17,854 名	▲19.9%
5～9 才	23,511 名	20,899 名	▲11.1%
10～14 才	23,728 名	22,730 名	▲4.2%

このように、判田校区における0～14 才までの減少幅は大分市全体のそれと比較して大きいですが、近年、共働き世代は増加傾向にある。全国の平成 20 年の共働き世帯は 1,011 万世帯であったのに対し、令和2年は 1,240 万世帯と大幅に増加しており、この傾向は判田校区についても同様であると考えられる。そうであるなら、児童育成クラブに子供を預ける親は今後も一定数存在すると考えられる。

以上から、今後も当分の間は児童育成クラブ室として利用することについて、監査上特段の問題はないものとする。

30. 旧丹生幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧丹生幼稚園
所在地	大分市大字佐野 2660-2
主要施設	園舎
現況地積合計(m ²)	4,377
延床面積合計(m ²)	251
用途区分	福祉施設児童福祉施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	子育て支援施設
現在の利用状況	丹生校区児童育成クラブとして利用
規制の有無	市街化区域、第1種住居地域、屋外広告物第2種許可地域、市街化エリア
所管課	子育て支援課

<現地写真:令和6年 11月 12日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧丹生幼稚園は、地域の未就学児教育を長年担ってきたが、少子化や地域ニーズの変化により、平成 25 年3月をもって廃園した。その後、施設の有効活用を図るため、平成 25 年4月より「丹生校区児童育成クラブ」として活用している。このクラブは、地域の小学生を対象に、放課後や長期休業中の生活支援を行う場として機能しており、安全で安心な環境の提供を目的としている。児童育成クラブは、保護者の就労を支援しながら子どもの健全な成長を促進することを目指し、地域社会における重要な役割を担っている。旧丹生幼稚園の廃園は少子化の影響が背景にある

が、施設を地域の新たなニーズに応じた形で再活用することで、子育て支援や地域連携の強化につながっている。

(3) 今後の方向性

引き続き丹生校区児童育成クラブとして利用する。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
T5.2.10	105	310,093	299,239	土地
H6.1	31	20,080	2,610	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	施設修繕料	39	
	施設維持管理等委託料	38	
	工事請負費	4,960	トイレ改修など
	計	5,037	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 概要の補足

丹生校区児童育成クラブと丹生小学校は隣接しており、小学校と一体となって運用されている。

また、丹生地区の開発が進んでおり人口は増加傾向にある。そのため、今後の児童数の増加が見込まれている。

丹生校区の人口

	H26.3	R6.3	増減
世帯数(世帯)	1,611	1,862	+251
総合計(人)	3,591	4,027	+436
0～4才	126	185	+59
5～9才	128	225	+97
10～14才	153	188	+35

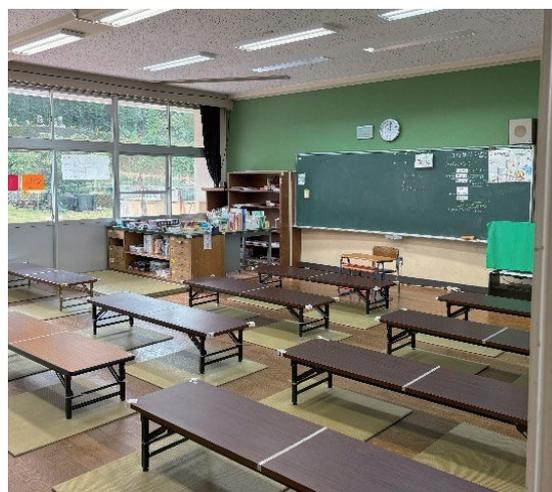
31. 旧こうざき幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧こうざき幼稚園
所在地	大分市本神崎 945-2
主要施設	園舎
現況地積合計(m ²)	684(※)
延床面積合計(m ²)	144
用途区分	福祉施設児童福祉施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	子育て支援施設
現在の利用状況	こうざき校区児童育成クラブ
規制の有無	屋外広告物第2種許可地域、自然景観保全エリア
所管課	学校施設課

(※) 土地はこうざき小学校に含まれており、子育て支援課は建物のみを借用(運動場敷地 540 m²)。

<現地写真:令和6年 11月 12日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧こうざき幼稚園は、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成 31 年度の園児募集終了時点(平成 30 年 11 月中旬)において、出願者数が4人以下となったため、平成 31 年度は休園、令和2年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移

平成 30 年＝5人、平成 31 年＝休園

その後、令和元年度第1回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会にて施設の有効活用を図り、現在は児童育成クラブ室として利用している。

(3) 今後の方向性

児童推計をみながら、改修の必要性について協議を重ねていく。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
T15.10.11	99	155,204	147,813	土地
S59.2	41	27,123	12,127	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	施設光熱水費(※)	2,446	
	施設修繕料	262	
	施設保険料(※)	13	
	施設維持管理等委託料	5	
	計	2,726	

※令和5年度は修繕料・委託料の支出がないため、参考に令和4年度の支出を記載している。なお、施設光熱水費・施設保険料は小学校部分を含めた建物全体の支出である。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 補足説明

旧こうぎき幼稚園の看板が現在もそのままになっており、今後の利活用の観点からも、各種費用を勘案したうえ、早期に対策することが望ましい。

32. 旧敷戸幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧敷戸幼稚園
所在地	大分市敷戸南町 9-1
主要施設	園舎
現況地積合計(m ²)	4,713
延床面積合計(m ²)	582
用途区分	児童福祉施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	子育て支援施設
現在の利用状況	敷戸南保育所として利用
規制の有無	第一種中高層住居専用地域
所管課	保育・幼児教育課



(2) 現状に至る経緯

旧敷戸幼稚園は、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成 31 年度および令和2年度の学級編制基準日(入園式の日)に入園児数が2年連続して9人以下となったため、令和3年4月1日に廃園となった。

以下園児数の推移

平成 28 年=9人、平成 29 年=4人、平成 30 年=10 人、平成 31 年=6人、令和2年=休園

令和2年度第1回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会において、隣接する敷戸南保育所として使用することが決定された。

(3) 今後の方向性

引き続き、敷戸南保育所として使用する。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S51.3.1	49	116,396	258	建物
S52.3.30	48	330,339	342,784	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	使用料	0	
支出	修繕料	304	他の市立保育所にかかる費用も含む
	業務委託費	5,860	保守点検・清掃・警備等、他の市立保育所にかかる費用も含む
	計	6,164	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 概要の補足

敷戸南保育所は、大分市の公立保育所・認定こども園の中でも比較的定員が多い施設である。近年、共働き世帯の増加や核家族化の進行に伴い、保育需要が全国的に高まる中で、敷戸南保育所もその役割を拡大してきた。

平成 14 年には、保育需要の増加に対応するため、敷戸幼稚園の施設の一部を借用し、定員を従来の 90 名から 110 名へと引き上げた。その後も地域の保育ニーズに応えるべく、敷戸幼稚園の一部を借用し続けたが、令和2年に敷戸幼稚園が休園となったことを契機に、保育所として所管する形へと移行した。

この背景には、働く親が増えたことにより、幼稚園の一般的な運営時間では保護者のニーズを満たすことが難しくなった現状がある。大分市においても、夏休みなどの長

期休業中や長時間預けることが可能な保育所への需要が高まっている。全国的に見ても、内閣府のデータ(令和2年度版)によれば、3歳から5歳児の保育所利用率は年々上昇しており、地域ごとの保育施設の柔軟な運営が求められている。このような社会的背景の中で、敷戸南保育所は地域の子育て支援を担う重要な役割を果たしている。

33. 旧明野幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧明野幼稚園
所在地	大分市明野東 5-12-3
主要施設	園舎
現況地積合計(m ²)	5,073
延床面積合計(m ²)	557
用途区分	その他
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産
施設用途	教育施設
現在の利用状況	使用されていない
規制の有無	第一種中高層住居専用地域
所管課	保育・幼児教育課



(2) 現状に至る経緯

旧明野幼稚園は、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、新年度の園児募集終了時点(11月中旬)において、4人以下の出願者数となったため、平成 31 年度は休園、令和2年4月1日に廃園となった。

以下園児数の推移

平成 27 年＝15 人、平成 28 年＝12 人、平成 29 年＝7 人、平成 30 年＝休園、平成 31 年＝休園

令和元年度第2回大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会において、明治・明野地区における市立認定こども園の候補地のひとつとして、保育・幼児教育課が所管し管理を行うこととなった。

その後、現在進行している明治小学校および明治幼稚園の建替えに伴い、将来的に明治・明野校区に市立認定こども園を整備する場合には、建替え後の明治幼稚園を活用して認定こども園の整備を図ることが想定されることから、旧明野幼稚園については市立認定こども園の候補地として所管する必要がなくなるため、大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会に諮り、今後の有効活用の検討を進める。

(3) 今後の方向性

大分市公有財産有効活用等庁内検討委員会の判断を仰ぐ方針である。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S51.3.1	49	46,440	137	建物
S52.3.30	48	334,226	336,969	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	使用料	2	電柱設置
支出	修繕料	176	
	業務委託費	1,722	保守点検・清掃・警備等、他の市立保育所にかかる費用も含む
	計	1,898	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

保育・幼児教育課として旧明野幼稚園を所管する必要がなくなる場合は、公共目的での再利用や、売却を含めた有効活用の検討を進めるべきと考える。

(8) 概要の補足

旧明野幼稚園と同じ明治・明野校区内に明治小学校と、それに隣接する明治幼稚園が存在している。

現在、明治小学校の建て替え計画が進行中であり、敷地を効率的に活用するため、小学校と幼稚園を一体的に整備する予定である。具体的には、新しい小学校の校舎内に幼稚園の教室等として使えるスペースを確保することとしている。

また、将来的に明治・明野校区に市立の認定こども園を整備する場合には、明治幼稚園を活用して認定こども園の整備を図ることが想定されることから、旧明野幼稚園を保育・幼児教育課が所管する必要がなくなるため、庁内検討委員会において改めて具体的な活用方法が議論される予定であり、公共目的での再利用案や売却案などが検討される見込みである。

左上:旧明野幼稚園 右上:明治小学校 右中央:明治幼稚園



34. 旧城南が丘幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧城南が丘幼稚園
所在地	大分市永興 2 丁目 487-1
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	1,536
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	教育施設学校
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	同上
現在の利用状況	学校用地として利用
規制の有無	大分市宅地造成規制区域
所管課	学校施設課

< 現地写真: 令和6年 11 月 13 日 補助者撮影 >



(2) 現状に至る経緯

旧城南が丘幼稚園については、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成 31 年度の園児募集終了時点(平成 30 年 11 月中旬)において、出願者数が4人以下となったため、平成 31 年度は休園、令和2年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移

平成 30 年=6人、平成 31 年=休園

その後、令和元年度第2回公有財産有効活用等庁内検討委員会において、園舎を解体し、学校用地として活用することとした。

跡地利用については、地域住民、小学校、PTA からは園舎を解体し、見学遠足

や修学旅行等の大型バス乗降場所としての利用、地域住民からは災害時に避難者の駐車スペースとして活用したいとの要望があった。

学校への進入路は狭隘であり、バスの進入には拡幅整備が必要なことから、これまで、小学校から約700m離れた広場に移動してバスの乗降をしていた。

また、令和4年8月に開催された「ふれあい市長室(南大分)」において、自治委員から、跡地に大型バスが入れるよう整備してほしいとの要望があり、佐藤市長(当時)は、大型バスが乗り入れできるよう整備し、乗降場所として活用する予定であると回答している。

これまでの経緯を踏まえ、令和2年度に園舎が解体されたのち、令和5年度に門扉を解体して間口を広げ、令和6年度に道路との高低差の解消や柵の設置を行っている。

現在、用地は遠足等のバス昇降場所や駐車場として利用されている。

(3) 今後の方向性

現行の利用方法を継続する。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S42.9	56	724,794	501,028	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	駐車場利用料	181	

(※) 除草作業については、城南小学校の契約でまとめて実施しているため、当施設の支出からは除外している。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

当施設については、園舎を解体し、学校用地として利用しており、令和5年度第1回大分市公有財産有効活用等検討委員会で取り決めた利活用方針に沿って活用されている。具体的には、職員駐車場や保護者参観、地域利用、不登校児の送迎等に利用されている。現場視察を行った結果、現地には職員のものらしき車が数台とまってはいるものの、依然として当施設には広大なスペースが残されている。

学校用地は教育財産となることから、原則として有償貸付を行うことができず、目的外使用となる使用許可申請により一部利用者を有償としている。教育財産を用途廃止し、普通財産として有償貸付をした場合、敷地の利用状況によっては、学校利用が優先されず、バスの乗降ができない可能性もある。

当施設は、地域や学校等からバスの昇降場所としての要望があり、移動時の児童の安全面を考慮する必要があるものの、当施設の有効活用という観点では、いまいちど検討する余地があると判断した。

(8) 補足説明

撮影写真にもあるとおり、旧城南が丘幼稚園の看板が現在もそのままになっている。今後の利活用の観点からも、各種費用を勘案したうえ、早期に対策することが望ましい。

35. 旧南大分幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧南大分幼稚園
所在地	大分市二又町2丁目770-1
主要施設	土地、建物
現況地積合計(m ²)	-(※)
延床面積合計(m ²)	396
用途区分	教育施設学校
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	学校教育施設
現在の利用状況	学校用地として利用
規制の有無	該当なし
所管課	学校施設課

(※) 学校敷地と一体のため、幼稚園のみの数値なし。

<現地写真:令和6年11月13日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧南大分幼稚園については、平成30年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成30年度及び平成31年度の学級編制基準日(入学式の日)に入園児数が2年連続9人以下となり統廃合基準を満たすこととなった。しかしながら、同一地区公民館区域の他の市立幼稚園も同時期に基準を満たしたため、南大分幼稚園は令和2年度は開園したが、令和3年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移
 平成30年＝9人、平成31年＝9人、令和2年＝6人
 将来的に特別支援学級の増加が見込まれていたため、令和2年度第1回公有財産有効活用等庁内検討委員会にて、学校教育活動として活用することとした。
 現在も特別支援学級として利用されており、学校の一部となっている。

(3) 今後の方向性

現行の利用方法を継続する。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
M41.3.20	117	846,696	828,635	土地
H24.12.1	13	62,911	46,303	建物

(※) 土地及び建物は小学校分を含めた数値となっている。

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	光熱水費	16,927	
	修繕費	1,455	
	通信運搬費	1,026	
	保険料	116	
	委託料	2,312	
	工事請負費	2,494	
	計	24,330	

(※) 学校の校舎として利用していることから、小学校を含めた建物全体の支出を記載している。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 補足説明

撮影写真にもあるとおり、旧南大分幼稚園の看板が現在もそのままになっている。今後の利活用の観点からも、各種費用を勘案したうえ、早期に対策することが望ましい。

36. 旧植田幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧植田幼稚園
所在地	大分市大字木上 440 番地の 1
主要施設	小学校
現況地積合計(m ²)	2,143
延床面積合計(m ²)	484
用途区分	教育施設学校
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	学校
現在の利用状況	・植田小学校と同一敷地にあり、多目的教室として利用 (普通教室等の増加の際には教室利用) ・R6.2.1から旧植田幼稚園を避難所に指定
規制の有無	なし
所管課	学校施設課

<現地写真:令和6年 11 月 14 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧植田幼稚園については、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成 30 年度、平成 31 年度及び令和2年度の学級編制基準日(入学式の日)に入園児数が3年連続 14 人以下となり統廃合基準を満たしたが、同一地区公民館区域の他の市立幼稚園も同時期に基準を満たしたため、令和3年度は休園し、令和4年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移

平成30年＝10人、平成31年＝6人、令和2年＝9人、令和3年＝休園

植田小学校に利用希望を確認した上で、研修室や学年集会等での利用、また教室が増加した場合を想定し、令和3年度2回公有財産有効活用等庁内検討委員会にて、学校教育活動として活用することとした。

空調設備が整備されている多目的教室は、熱中症対策として体育(マット運動・体操等)、研修、地域の活動、避難所等として活用している。

(3) 今後の方向性

現行の利用方法を継続する。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S10.4.7	89	712,824	766,476	土地
S52.3.1	47	37,760	0	建物

(5) 年間収支

令和4年度に廃園し、その後は小学校費と合算した収支となっている。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

上記に掲載されている当該施設は、公有財産有効活用等庁内検討委員会にて取り決めた利用方針に沿って活用されており、多目的教室については、空調設備がついていることもあり、小学校の教育の場として利用される場合がある。また、旧園舎については研修や避難所など多目的な利用を予定していることから、椅子や体育器具等を保管しているものの、広く活用できるよう整理されている。この旧園舎をどう有効活用するかについてであるが、小学校の敷地内にあることから、外部者へ開放することは困難であり、また、取り壊すにしても多額の費用がかかることである。

そのため、今後も引き続き、学校の教育活動として利用していくという市の判断に不合理な点はないものとする。

37. 旧佐賀関幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧佐賀関幼稚園
所在地	大分市大字佐賀関 1104 番地
主要施設	小学校
現況地積合計(m ²)	9,501(※)
延床面積合計(m ²)	203
用途区分	教育施設学校
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	学校
現在の利用状況	小学校と一体的な建物であるため、多目的教室として利用
規制の有無	なし
所管課	学校施設課

(※) 小学校の敷地を含む

< 現地写真: 令和6年 11 月 14 日 補助者撮影 >



(2) 現状に至る経緯

旧佐賀関幼稚園については、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、令和4年度に佐賀関幼稚園と佐賀関保育所を一体化した認定こども園を設置したため、幼稚園は令和4年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移

平成 30 年=10 人、平成 31 年=7 人、令和2年=8 人、令和3年=9 人

佐賀関小学校に利用希望を確認した上で、研修室や多目的教室として利用を想定し、令和3年度第2回公有財産有効活用等庁内検討委員会にて、学校教育活動として活用することとした。

(3) 今後の方向性

現行の利用方法を継続する方針。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
T14.7.1	100	181,365	160,420	土地
H10.10.1	27	27,405	11,729	建物

※小学校の敷地を含む

(5) 年間収支

令和4年度に廃園し、その後は小学校費と合算した収支となっている。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

旧佐賀関幼稚園は、佐賀関小学校の敷地内に位置し、隣にはさかのせき認定こども園がある。学校と認定こども園が隣接しているため、子どもたちが自然に交流しやすい環境が整っている。旧幼稚園のホールは空調設備が設置されており、児童や園児のふれあいの場として活用されるだけでなく、小学校の体育の授業や課外活動にも使われている。年間を通じて多目的に利用され、地域の子どもたちにとって欠かせない施設となっており、当該施設は、公有財産有効活用等庁内検討委員会で取り決めた利用方針に沿って活用されている。

一方で、佐賀関地区では少子化と人口減少が進行している。令和5年時点での人口は約 4,000 人であるが、高齢化の影響もあり、平成 22 年から 30 年後の令和 40 年は人口が減少する見込みで減少率(約△ 43.0%)は本市全体(約△7.6%)より大幅に高くなっている(佐賀関地域まちづくりビジョンより)。これに伴い、児童や園児の数も減少が避けられず、地域の教育施設や資源の有効活用が課題となっている。施設が現在十分に活用されているものの、今後の人口動態を見据えた新たな活用方法を検討することが望まれる。

38. 旧松岡幼稚園

(1) 施設の概要

施設名	旧松岡幼稚園
所在地	大分市大字松岡 5047 番地
主要施設	小学校
現況地積合計(m ²)	24,236
延床面積合計(m ²)	584
用途区分	教育施設学校
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	学校
現在の利用状況	小学校と一体的な建物であり、特別支援学級として利用
規制の有無	なし
所管課	学校施設課

<現地写真:令和6年 11 月 14 日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧松岡幼稚園については、平成 30 年7月に策定した大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針に基づき、平成 31 年度、令和2年度及び令和3年度の学級編制基準日(入学式の日)に4歳児の入園児数が3年連続 14 人以下となったため、令和4年度は4歳児学級を休園し、令和5年4月1日に廃園となった。

以下、園児数の推移

平成 30 年=33 人、平成 31 年=33 人、令和2年=31 人、令和3年=27 人、令和4年=10 人

松岡小学校に利用希望を確認した上で、児童数及び学級数が増加していること

から、教室利用を想定し、令和4年度第1回公有財産有効活用等庁内検討委員会にて、学校教育活動として活用することとした。

(3) 今後の方向性

現行の利用方法を継続したい。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
T7.4.19	106	631,418	644,885	土地
H20.12.1	15	77,220	50,039	建物

※小学校の敷地を含む

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
支出	光熱水費	29	
	委託	701	
	計	730	

※令和5年度に廃園し、その後は小学校費と合算した収支となっている。

(6) 監査の結果

監査の結果、合规性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

39. 森岡山配水池

(1) 施設の概要

施設名	森岡山配水池
所在地	大分市大字曲 1378 番3
主要施設	電気室・配水池
現況地積合計(m ²)	3,246
延床面積合計(m ²)	51
用途区分	上水道配水施設
資産区分	-
財産区分	行政財産
施設用途	上水道施設
現在の利用状況	上水道配水施設として利用
規制の有無	なし
所管課	浄水課

< 現地写真: 令和6年 11 月 14 日 補助者撮影 >



(2) 現状に至る経緯

平成 25 年4月1日廃園後は、子育て支援課が児童育成クラブとして利用。
平成 30 年1月 15 日に水道局計画課より配水池用地として利用申し出があり、学校施設課から管財課へ所管換。
平成 30 年3月8日に管財課から水道局へ有償での所管換え。

(3) 今後の方向性

配水施設として引き続き利用

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
H30.3.8 (管財課より水道局へ所管換)	7	24,042	24,042	土地
R1.11.8	6	19,832	18,386	電気室
R2.5.27	5	1,007,263	917,516	配水池

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	電気料金	185	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

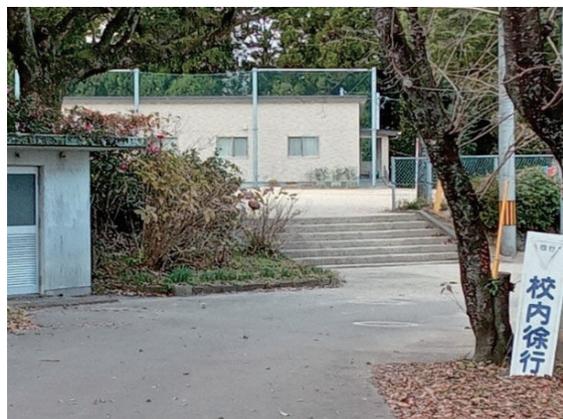
監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

(8) 概要の補足説明

旧森岡山配水池の老朽化のため、隣接していた児童育成クラブ(平成30年当時)を配水池として利用の申し出があり、最終的に水道局に移管された。

児童育成クラブは森岡小学校の敷地内に新たに設置されている。

<現地写真:令和6年11月14日 補助者撮影>



森岡山配水池は、大分市の主要な配水施設の一つであり、市内への安定した水供給を支える役割を果たしている。

この配水池は、古国府浄水場から浄水を受け取り、市内各所へ供給するシステムを形成している。平成30年には「森岡山配水池～横尾導水ポンプ所連絡管布設工事」が行われ、配水ネットワークの強化が図られた。さらに、令和3年には「古国府浄水場～森岡山配水池送水管整備工事」が実施され、浄水場から配水池への送水経路が整備されている。

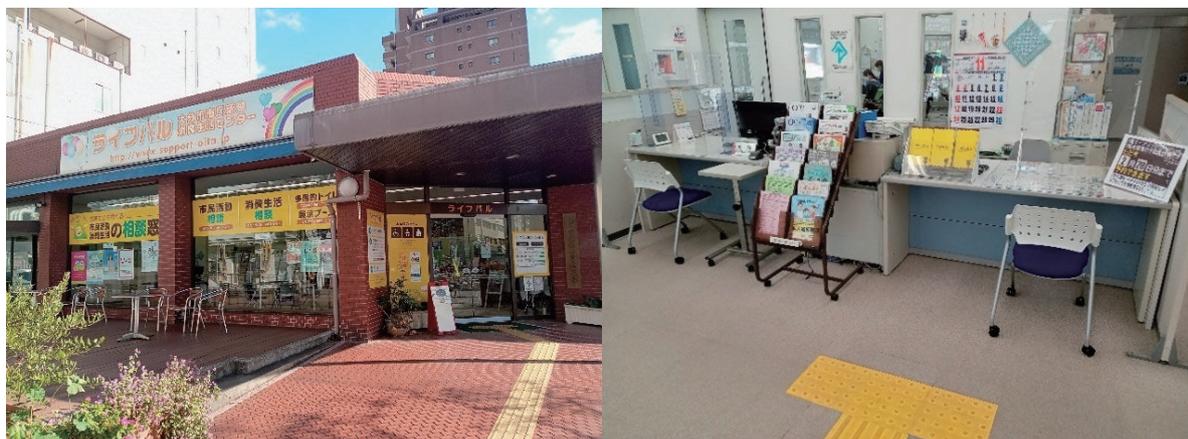
これらの工事は配水機能の向上や老朽化対策を目的として実施され、大分市の水道インフラの信頼性向上に寄与している。特に、災害時の水供給の安定性や緊急時の対応能力が強化されており、市民生活の基盤を支える重要な施設となっている。森岡山配水池は滝尾・下郡地域への水供給の中心を担うと同時に、今後もインフラの改善や維持を通じて地域社会に貢献することが期待される。

40. 市民活動・消費生活センター(ライフパル)

(1) 施設の概要

施設名	市民活動・消費生活センター(ライフパル)
所在地	大分市府内町3丁目71
主要施設	会議室、ミーティングコーナー、機器利用コーナー(作業コーナー)、多目的スペース(ウッドデッキ)など
現況地積合計(m ²)	558
延床面積合計(m ²)	452
用途区分	その他公用施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	庁舎等行政施設
現在の利用状況	市民活動団体の会議室、市民活動および消費生活に関する相談、イベント等
規制の有無	市街化区域、準防火区域、野外広告物第1種許可区域、騒音・振動指定区域、駐輪場附置義務規制区域
所管課	生活安全・男女共同参画課

<現地写真:令和6年 11月 28日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

市民活動・消費生活センター(愛称:ライフパル)は、市民の自主的な社会貢献活動の促進と、消費生活の安定および向上を目的として設立された施設である。この施設は、平成16年7月、大分市の中心市街地である府内五番街商店街に開設された。

設立の背景には、地域コミュニティの活性化や、市民一人ひとりが安心して生活できる環境を整える必要性があった。市民が抱える消費生活の課題に対応しつつ、社会貢献活動を支援するための拠点であり、行政と市民が連携して取り組む場として機能している。

施設では、消費者被害の防止やトラブル解決のための相談窓口を設けているほか、市民活動団体に関する相談や情報提供も行っている。具体的には、講座やセミナーの開催、情報誌の発行などが挙げられる。また、市民の自主的な活動を支援するため、ライフパルに登録している団体へ会議室や機器利用コーナーの提供を行っており、ミーティングコーナーや交流の場などでは、団体や個人が自由に利用できる環境も整備している。

(3) 今後の方向性

現行の利用方法を継続する方針。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
H12.10.16	25	103,245	108,826	土地
S53.6.1	47	90,710	16,487	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	市民活動・消費生活センター使用料	121	
	ロッカー・印刷機使用料	241	
	計	363	
支出	維持管理委託料	842	
	光熱水費	1,167	
	修繕料	655	
	計	2,664	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

大分市市民活動・消費生活センター(愛称:ライフパル)は、市民の自主的な社会貢献活動の促進と、消費生活の安定および向上を目的として設立された施設である。この施設は、大分市の中心市街地である府内五番街商店街に位置しており、市内全域からアクセスが良好である。

ライフパルでは、消費者被害の防止やトラブル解決のための相談窓口を設けており、消費者に寄り添った支援を行っている。また、市民活動団体に関する相談や情報提供も行っており、講座やセミナーの開催、情報誌の発行などを通じて地域社会に貢献している。施設では、ライフパルに登録している団体へ会議室や機器利用コーナーの提供を行っており、ミーティングコーナーや交流の場などの団体や個人が自由に利用できる環境も整備している。

一方で、ライフパルの設置目的や活動内容を十分に認知していない市民も多いと考えられる。広報活動を強化することで、利用者の増加や市民の意識向上が期待される。例えば、SNS や地域メディアを活用した情報発信の拡充や、気軽に利用できるような工夫が考えられる。

41. いきいき健康館

(1) 施設の概要

施設名	いきいき健康館
所在地	大分市大手町3丁目 22
主要施設	土地、建物
現況地積合計(m ²)	626
延床面積合計(m ²)	344
用途区分	福祉施設社会福祉施設
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公用)
施設用途	保健・福祉施設
現在の利用状況	同上
規制の有無	商業地域(建蔽率 80%、容積率 500%)、準防火地域、舞鶴土地区画整理事業、駐輪場附置義務規制区域、駐車場附置義務規制区域、屋外広告物第 1 種許可地域、都市機能誘導区域(大分都心)、居住推奨区域、市街地エリア(景観エリア)
所管課	保健総務課

<現地写真:令和6年 11 月 13 日 補助者撮影>



(2) 現状に至る経緯

当施設は、高齢者の健康増進及び介護予防並びに生きがい対策事業の実施を目的とする施設として、関係団体や周辺自治会等に貸出しを行っている。当施設では、市の食生活改善推進員支援事業や介護認定の審査会、大分市民健康づくり運動指導者協議会や地域の自治会等によるフレイル予防のための体操教室、高齢者

を対象とした料理教室、そばうち体験など健康づくりに向けた様々な事業や取り組みが行われている。

施設の予約については、いきいき健康館で直接使用申請を受け付け、使用の許可については、保健所健康課で判断する。その後、いきいき健康館を通じて申請者あてに通知している。

なお、施設の修繕等維持管理については、保健総務課にて行っている。

(3) 今後の方向性

施設については、長寿命化を図るため今後必要に応じて修繕を行っていく予定である。

運営については、現時点ではこれまで通り使用していく予定である。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S43.3	56	101,973	105,101	土地
H15.3	21	97,750	26,784	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	業務委託料	1,952	
	光熱水費	710	
	修繕費	351	
	計	3,013	

(※) 支出の内、業務委託料に含まれている「清掃等業務委託」及び「消防設備等保守業務委託」については、契約金額に保健所本体等を含むため、当施設に係る面積按分後の額を記載している。

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

当施設の利用にあたっては、いきいき健康館で直接利用申請を行う必要がある。現在、特に当施設の広報活動等は実施されていない状況であるが、周辺自治会等の使用を認めていることから、オンライン申請の導入や市ホームページへの掲載など、施設の周知を図る等の方策を検討することが望まれる。

なお、当施設の稼働状況については、年間にわたり利用されており、適正に使用されている。もっとも、部屋のスペースの関係から研修室など利用率が比較的低い部屋もあり、全体としては施設のキャパシティは残っている状況である。

(8) 補足説明

当施設は、管理運営要領において、市又は市が委託等をする関係団体が実施する高齢者の健康増進及び介護予防並びに生きがい対策事業のための事業に利用する施設であることが謳われている。また、市等の利用時以外は、周辺自治会等の利用を認めているが、利用料の徴収は行っていない。当施設の運営にあたっては、(5) 年間収支に記載のとおり、多額の支出がなされている。さらに、今後も建物の老朽化や物価の高騰に伴う、修繕費等維持管理費の増加が懸念されている。受益者負担の原則及び市の財源を確保する観点からも、施設利用者からの利用料の徴収について検討する余地があるように感じた。

しかしながら、当施設は設置当初から保健所施設の一部と位置付けられており(大分市保健所管理規則)、地域保健法第14条の定めにより、現状利用料の徴収は不可となっている。

地域保健法(抜粋)

第十四条 保健所の施設の利用又は保健所で行う業務については、政令で定める場合を除いては、使用料、手数料又は治療料を徴収してはならない。

地域保健法施行令(抜粋)

(使用料、手数料又は治療料の徴収)

第八条 保健所の施設の利用又は保健所において行う業務については、左に掲げる場合に限り、使用料、手数料又は治療料を徴収することができる。但し、被徴収者が、経済的事情により、その全部または一部を負担することができないと認められる場合においては、その全部又は一部については、この限りではない。

- 一 特に費用を要する衛生上の試験及び検査その他の業務を行う場合
- 二 エックス線装置その他の試験及び検査に関する施設を利用させるため、特に費用を要する場合
- 三 特に費用を要する治療を行う場合

なお、令和5年度の当施設の団体・部屋ごとの利用状況は下記のとおりである。

R5年度分（年間利用回数）

	いきいき元気室	調理実習室	地域交流室	研修室	計
団体1		6	6		12
団体2	5	26	18	1	50
団体3	7	24	21	1	53
団体4		6		1	7
団体5		1			1
団体6		1	1		2
団体7		1			1
団体8	5		1		6
団体9			24		24
団体10	4				4
団体11	2	4	4	2	12
団体12	22	22	22	22	88
団体13	2				2
団体14	23		24		47
団体15		10	10		20
団体16	2				2
団体17	2	9	7	1	19
団体18		4	2	8	14
団体19	11			3	14
団体20			3		3
団体21			11		11
団体22			4		4
団体23	5		3	2	10
団体24	20				20
団体25	39				39
団体26	43				43
団体27	24				24
団体28	22				22
団体29	45				45
団体30	1				1
団体31	23				23
団体32	11				11
団体33	11				11
団体34		53			53
団体35		19			19
団体36			23		23
団体37		4			4
団体38	1		2		3
団体39		4			4
計	330	194	186	41	751

42. トヨタカローラ大分 祝祭の広場

(1) 施設の概要

施設名	トヨタカローラ大分 祝祭の広場
所在地	大分市府内町一丁目1番地1
主要施設	土地、構築物
現況地積合計(m ²)	4,309
延床面積合計(m ²)	107
用途区分	公園
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産
施設用途	その他施設
現在の利用状況	広場として開放し、イベント等の開催を希望する利用者には条例に基づき貸出を行っている。
規制の有無	駐輪場附置義務規制区域、駐車場附置義務規制区域、屋外広告物第1種許可区域
所管課	まちなみ企画課



(2) 現状に至る経緯

平成 23 年 1月	大分パルコ閉店
平成 24 年 9月	医療法人が土地・建物を取得、平面駐車場として利用
平成 29 年 5月	医療法人が土地の売却を発表
平成 29 年 6月	大分商工会議所と大分市商店街連合会より、大分パルコ跡地について「市街地全体のにぎわい創出と、活性化につながる空間となるよう用地の取得を含め、総合的な有効活用を検討いただきたい。」旨の要望書が市に提出される。

平成 29 年 8 月	第1回大分市議会臨時会に、用地購入費のほか、広場整備に向けた経費として限度額 30 億円の債務負担行為を提案し、賛成多数により可決
平成 29 年 11 月	土地売買契約を締結
平成 29 年 12 月	設計候補者の選考に係る公募型プロポーザルを公告
平成 30 年 2 月	設計候補者 一次選考
平成 30 年 3 月	公開プレゼンテーション(市民投票及び二次選考)
平成 30 年 6 月	市民意見交換会を実施
平成 30 年 9 月	市民説明会
平成 31 年 2 月	工事着工
令和元年 9 月	祝祭の広場供用開始

(3) 今後の方向性

平日の利活用の促進や、市民サービスの向上を図る中で、民間活力の活用を検討していく。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
H29.12.15	7	2,320,000	2,491,386	土地
R1.8.27	5	36,379	31,468	トイレ棟
R1.10.8	5	2,595	1,217	金池線側来客カウンター
R1.10.8	5	1,123	1,101	中央通り線側来客カウンター
R1.9.25	5	24,341	23,854	造園工事
R1.9.27	5	42,306	38,075	舗装工事
R1.9.30	5	140,400	137,592	大型屋根 A
R1.9.30	5	139,418	136,630	大型屋根B
R1.10.4	5	21,220	20,795	給排水衛生設備
R1.10.8	5	2,689	2,635	防犯カメラ
R1.10.28	5	1,201	1,080	看板
R1.9.12	5	103,140	101,077	大型屋根サッシ等
R3.3.31	4	7,229	7,229	駐輪場駐輪機器整備
R4.3.31	3	1,287	-	祝祭の広場排水施設
R4.7.19	2	1,287	-	祝祭の広場舗装修繕

(5)年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	使用料	1,912	
	ネーミングライツ事業収入	9,600	
	計	11,512	
支出	消耗品費	1,125	
	光熱水費	1,305	
	修繕費	86	
	手数料	76	
	通信運搬費	102	
	委託料	19,888	
	工事請負費	990	
	計	23,572	

(6)監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7)監査の意見

祝祭の広場の年間目標来場者数等、祝祭の広場を運営する上で、成果指標等は定めていないが、R3年度は51件106日、R4年度は90件152日、R5年度は102件158日と広場の貸出件数及び貸出日数は共に増加傾向にあることを確認した。

利用料金については、現在、大分市で統一的な算定基準の策定に向けた準備を進めていることから祝祭の広場についても、当該基準に沿って適正な使用料を設定することが望まれる。

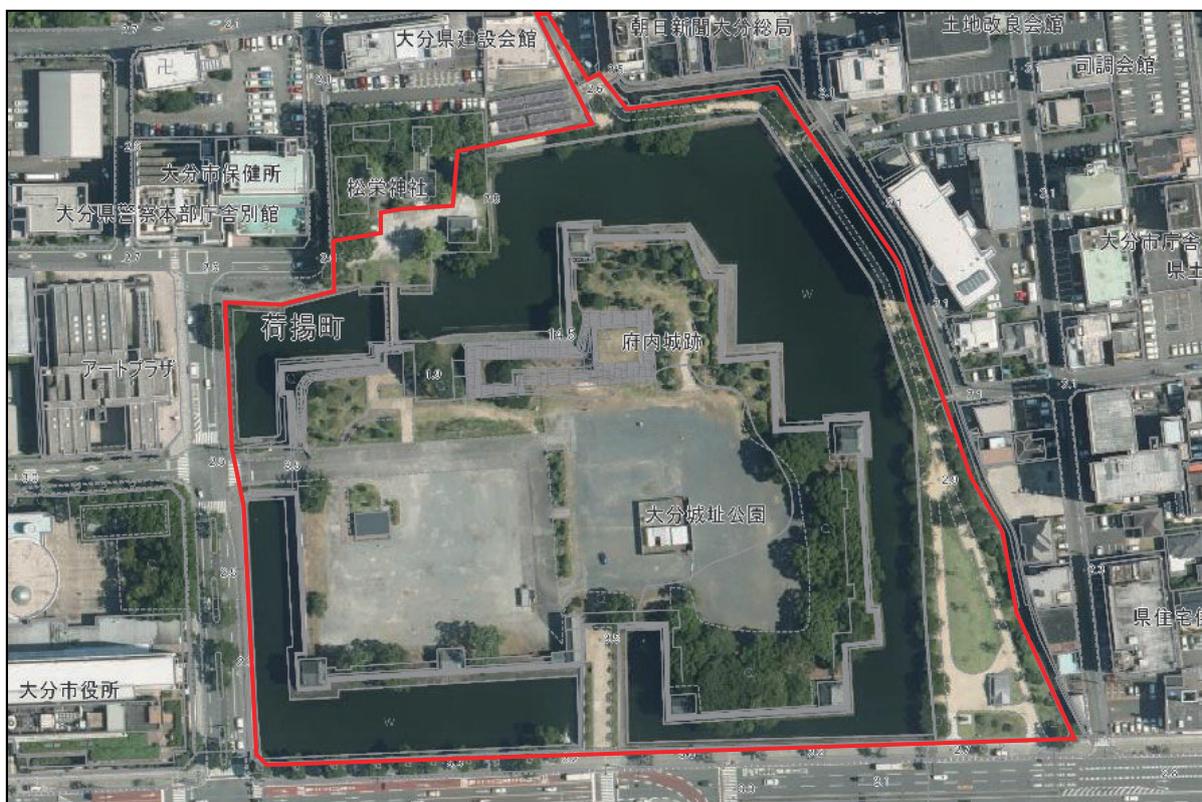
なお、本施設は大分中心部の賑わい創出の拠点の一つとなっており、経済波及効果が42億5千万円(令和元年度～5年度)と試算されるなど、現時点では有用性が認められる。

しかしながら、今後も広場の貸出日数や貸出件数の状況を踏まえ、必要に応じて検証していく必要があると考えられる。

43. 城址公園臨時駐車場

(1) 施設の概要

施設名	城址公園臨時駐車場
所在地	大分市荷揚町 74
主要施設	土地
現況地積合計(m ²)	5,320
延床面積合計(m ²)	-
用途区分	公園
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産(公共用)
施設用途	公有地
現在の利用状況	公園内と東側と西側の更地部分を来庁者用駐車場として利用
規制の有無	都市計画区域、市街化区域、商業地域、準防火地域、大分城址公園周辺地区、戦災復興土地区画整理事業、駐輪場附置義務規制区域、駐車場附置義務規制区域、屋外広告物特別規制地区、都市機能誘導区域、市街地エリア
所管課	公園緑地課



(2) 現状に至る経緯

昭和 41 年から公園内に設置していた大分文化会館が、老朽化のため平成 25 年 10 月 31 日に用途廃止され、平成 26 年に解体された。その後の整備については、平成 29 年 2 月に「大分城址公園整備・活用基本計画」を策定し、当該計画に沿った整備を進めている。現在は公園内の東側と西側の更地部分を来庁者用の駐車場として使用している。

(3) 今後の方向性

「大分城址公園整備・活用基本計画」における中期整備では、駐車場として利用している箇所は芝生広場などに整備する計画となっている。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額(千円)	改定価格(千円)	備考
S39.10.7	60	5,565,126	4,875,261	土地

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
支出	工事請負費	671	補修等
	委託料	24,401	除草・清掃
	計	25,072	

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

監査の結果、特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(8) 補足説明

大分市城址公園は、府内城の歴史的・文化的資源を活かしながら、市民や訪問者が親しむことができる、大分市のシンボルとなる公園である。しかしながら、府内城の歴史的背景を知る市民は多いとは言えないのが現状である。

したがって、大分市民や訪問者に対して府内城の歴史的特性を訴求することが、公園の整備において重要であると考えられる。

44. 旧情報学習センター

(1) 施設の概要

施設名	旧情報学習センター
所在地	大分市荏隈 309-1
主要施設	視聴覚ホール、スタジオ、コンピュータ研修室
現況地積合計(m ²)	3,129
延床面積合計(m ²)	2,130
用途区分	普通財産その他普通財産
資産区分	事業用資産
財産区分	普通財産
施設用途	用途廃止した施設
現在の利用状況	事業廃止により閉館
その他	磯崎新氏設計による建築物
所管課	社会教育課



(2) 現状に至る経緯

旧情報学習センターは、昭和 54 年に学校教育及び社会教育における視聴覚教育の振興を図る目的で「大分市視聴覚センター」として開設された。

その後、平成 18 年に「大分市情報学習センター」へ名称変更を行い、市民を対象とした情報教育の拠点施設として、ICT 講習の実施や市民ボランティアの養成など、市民の情報活用能力の向上に取り組んできた。

しかしながら、開設後 40 年以上経過する中で、ICT の進歩及び立地の問題や施設が老朽化していることによる施設整備上の要因から事業の見直しを行い、令和 4 年 4 月 1 日に事業を廃止した。

事業廃止後、施設を有効的に利活用するための検討を行うため、令和4年12月に既存施設の活用案を募集するサウンディング型市場調査を実施した。令和6年9～10月にかけては、既存施設の活用の有無を問わない形でのサウンディング型市場調査を実施した。

(3) 今後の方向性

廃止後の施設を有効的に利活用するため、施設の利用方法について検討を開始する。令和6年度は民間業者から事業に関するアイデアや意見を募集するサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、今後の利活用に向けて検討を行う。

(4) ライフサイクルコスト

取得日	経過年数	取得価額 (千円)	改定価格 (千円)	備考
S52.3.30	48	291	303	土地
S53.11.14	45	330,150	0	建物

(5) 年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	-	-	
支出	浄化槽維持管理	946	
	緑地除草等	299	
	自家用電気工作物保安管理	145	
	樹木撤去及び除草業務	168	
	機械警備業務	145	
	貯水槽清掃・水質検査・排水作業	105	
	消防用設備保守点検	99	
	建物総合損害共済 共済基金分担金	18	
	浄化槽法定検査手数料	15	
	光熱水費	956	
		計	2,896

(6) 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(7) 監査の意見

情報学習センターを廃止する過程での「大分市外部行政評価委員会」報告書や庁内の議事録を閲覧した結果、情報学習センターを廃止するという意思決定は合理的であり妥当であると判断する。

現状では、既存の施設をどのように利用するのかという前提に立脚しており、建物の解体及び土地の売却という選択肢を大分市は明示していない。

これは、当該建物が建築界のノーベル賞とも呼ばれアメリカのハイアット財団が世界的に優れた建築家に贈るプリツカー賞を日本人として8番目に受賞した磯崎新氏が設計した建物であるため解体の方向を打ち出しにくいためであると考えられる。

しかしながら、既存の建物は建築後40年以上経過して老朽化が顕著な状況であり、雨漏りや排水管からの漏水等が発生し維持使用するための大規模修繕費が約5億7千万円必要であると試算されている。

また、廃止した施設の維持管理支出が年間2,896千円発生している。

大分市では、廃止後の施設を有効的に利活用するための検討を行うために、事業者から廃止した施設の利用方法について幅広く意見・提案を募集し、廃止した施設利用の市場性、公募条件等を判断することを目的としたサウンディング型市場調査を実施している。

令和6年9月時点で、このサウンディング型市場調査の期間を延長し、施設を有効的に利活用することを検討しているが、閉館後2年以上経過しているのにも関わらず未だに方針すら決定しておらず、2,896千円の支出を支払い続けることになっている。

大規模修繕するために5億7千万円必要であるということは、大分市の財政状況からみると改修することは現実的ではなく、さらに維持管理費を支出し続けることも望ましいことではない。

大分市の財政健全化の観点から、情報学習センターを早急に売却することを検討されたい。

45. 市営住宅

(1) 施設の概要

施設名	市営住宅
所在地	大分市中の瀬町 910 番地の1 他
主要施設	中の瀬 H8 住宅 他
現況地積合計(m ²)	709,881
延床面積合計(m ²)	366,593
用途区分	住宅
資産区分	事業用資産
財産区分	行政財産
施設用途	住宅
現在の利用状況	住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸している。
規制の有無	-
所管課	住宅課

(2) 現状に至る経緯

- ①近年、国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来等、公営住宅を取り巻く状況が大きく変化している。また、厳しい財政状況下においては、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等について、長寿命化計画を策定することにより、効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応する必要がある。
- ②市営住宅等については、高齢者の退去などの増加により、入居率は年々減少し、毎年約 100 戸の空き住戸が増えている。さらに、近年の資材費の高騰などの影響により、募集を行うための修繕費が不足していることから、十分な募集戸数が確保できていない状況である。

(3) 今後の方向性

- ①策定した公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現することで、ライフサイクルコストの縮減を図り、社会情勢の変化やニーズの多様化に対応する。
- ②指定管理者と検討を行うなか、募集を行うための修繕費が比較的安価な空き住戸を中心に修繕を行うなどにより、安定した募集戸数の確保に努める。

(4)年間収支

単位:千円

区分	項目	金額	備考
収入	住宅使用料等	936,937	
支出	指定管理分(修繕費等)	334,594	
	住宅課管理分(修繕費等)	213,479	
	計	548,073	

(5)監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項はない。

(6)監査の意見

①市営住宅の管理戸数の適正性について

公営住宅制度は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

大分市は、公営住宅供給について「大分市公営住宅等長寿命化計画」及び「大分市住生活基本計画」等により下記事業を推進することとしている。

- ① 「大分市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的な改修を行うことで公営住宅等ストックの長寿命化を図り、安全で快適な住まいを長期にわたって確保するとともに、地域社会においてバランスのとれた公営住宅等の管理運営を図るため、適正な管理戸数の維持に努める。
- ② 建替えに際しては、敷地の高度利用や地域の特性に配慮した設計とし、多様なニーズに応じた住戸配置を行うとともに、地域のニーズをふまえ、地域に開かれた施設を併設する等、地域やまちづくりへの貢献についても検討する。
- ③ 共益費や入居要件等管理面における制度の見直しや、ひとり親・高齢者・障がい者等の優先入居、住み替え支援、各種情報提供・相談体制の充実等、柔軟かつきめ細かいさまざまな取組により、多様化するニーズに対応する。
- ④ 高齢者・障がい者等、特に居住の安定が必要な世帯を対象とした特定目的住宅については、需要の動向を見極めながら、適切な戸数の確保に努める。
- ⑤ 入居者の収入超過状況等の状況把握を行い、適切な入居管理を行う。

これらのことを踏まえて大分市は公営住宅の中長期的な需要量を推計したうえで、2040年の目標管理戸数を設定し、また団地の立地や団地としての需要についても考慮し、中長期的な団地別の管理方針を定めるとしている。

令和5年度は「大分市公営住宅等長寿命化計画」の計画期間である令和3年度(2021)から令和12年度(2030)の3年目のため計画の見直し等の検証は行われていないが、2040年度の目標管理戸数に向けて現状(令和6年4月1日時点)の趨勢を見ることはできる。

計画当初の令和2年4月1日時点の市営住宅管理戸数は5,375戸であったが、令和6年4月1日時点では5,246戸と減少している。これは2040年度の市営住宅の目標管理戸数4,700戸に向けて順調に減少しているものと捉えることができる。

ところで、市営住宅の管理戸数が他の自治体と比較してどのような状況になっているのかを示すと下記の表のようになっている。

市営住宅管理戸数一覧(中核市)

令和6年2月時点

市町村名	人口	世帯数(A)	市営住宅管理戸数(B)	(B)/(A)
下関市	249,012	128,654	6,957	5.41%
いわき市	308,593	146,443	7,879	5.38%
佐世保市	237,686	120,190	5,352	4.45%
長崎市	398,747	205,395	9,103	4.43%
函館市	242,467	139,419	5,994	4.30%
尼崎市	458,313	240,821	10,314	4.28%
西宮市	482,226	227,794	9,157	4.02%
那覇市	325,539	158,062	5,836	3.69%
鹿児島市	596,245	302,904	10,992	3.63%
前橋市	330,358	153,436	5,380	3.51%
和歌山市	358,203	176,486	6,104	3.46%
呉市	208,096	106,337	3,609	3.39%
福島市	269,363	124,575	4,115	3.30%
高知市	317,650	164,085	5,033	3.07%
久留米市	301,612	140,549	4,229	3.01%
水戸市	269,196	130,234	3,582	2.75%
旭川市	322,527	177,474	4,870	2.74%
八戸市	219,733	110,036	2,985	2.71%
宮崎市	397,898	201,123	5,389	2.68%
鳥取市	182,163	81,625	2,137	2.62%

横須賀市	385,485	185,888	4,802	2.58%
富山市	407,542	185,071	4,703	2.55%
松江市	196,748	91,298	2,328	2.55%
郡山市	316,383	145,008	3,665	2.53%
松本市	235,720	108,573	2,692	2.48%
甲府市	185,651	93,841	2,312	2.46%
高崎市	368,109	170,420	4,008	2.35%
豊橋市	369,330	163,949	3,822	2.33%
大分市	475,163	229,500	5,246	2.29%
姫路市	527,088	246,237	5,539	2.25%
長野市	366,591	163,928	3,377	2.06%
倉敷市	476,710	218,626	4,423	2.02%
高松市	419,628	202,311	3,997	1.98%
青森市	269,095	136,490	2,665	1.95%
岐阜市	401,294	185,365	3,535	1.91%
大津市	343,839	156,166	2,929	1.88%
山形市	239,326	105,489	1,911	1.81%
福井市	256,435	106,722	1,905	1.79%
岡崎市	383,789	168,543	2,963	1.76%
盛岡市	281,607	138,184	2,428	1.76%
松山市	502,052	254,292	4,418	1.74%
一宮市	379,538	166,564	2,757	1.66%
秋田市	298,587	146,498	2,384	1.63%
金沢市	445,688	212,096	3,381	1.59%
八尾市	261,197	127,300	1,862	1.46%
明石市	305,861	142,766	2,087	1.46%
宇都宮市	515,902	242,710	3,543	1.46%
奈良市	350,318	166,927	2,347	1.41%
福山市	459,160	214,259	2,939	1.37%
豊中市	406,931	196,796	2,419	1.23%
東大阪市	479,294	246,509	2,893	1.17%
豊田市	416,747	184,884	2,064	1.12%
川口市	604,894	299,580	2,643	0.88%
川越市	352,986	166,362	1,100	0.66%
吹田市	381,238	182,636	1,160	0.64%

八王子市	561,034	279,034	1,486	0.53%
船橋市	647,597	317,341	1,471	0.46%
柏市	434,156	204,355	832	0.47%
寝屋川市	226,693	112,275	440	0.39%
高槻市	348,020	164,494	522	0.32%
越谷市	343,644	160,965	250	0.16%
枚方市	395,300	185,118	28	0.02%
合計	22,487,997	10,810,793	231,293	
平均	362,710	174,368	3,731	2.14%

中核都市の 62 市の世帯数に占める市営住宅管理戸数の平均値が 2.14% であるのに対して、大分市は 2.29% とほぼ平均値となっている。つまり大分市の市営住宅は他市と比較して平均的な管理戸数であり、適正な管理戸数となっていると捉えることができる。

②市営住宅の入居率について

住宅管理戸数は計画に沿って順調に減少しているが、住宅管理戸数は減少すると同時にさらに入居率が低下してしまうと家賃収入が減少してしまうため、入居率を一定水準に維持する必要がある。そのために市営住宅が空き戸にならないように住宅の補修を行い空き戸を可能な限り少なくする必要がある。

平成 14 年度から令和 5 年度までの入居率を下記の表で示す。

年度	管理戸数	空家戸数 (A)	うち 政策空家 (B)	一般に募集対象 とする空家 (A)―(B)	入居戸数	入居率
H14	4,904	366	320	46	4,538	99.0%
H15	4,914	402	200	202	4,512	95.7%
H16	5,565	583	380	203	4,982	96.1%
H17	5,565	481	460	21	5,084	99.6%
H18	5,565	580	460	120	4,985	97.6%
H19	5,631	599	512	87	5,032	98.3%
H20	5,376	452	275	177	4,924	96.5%
H21	5,422	527	332	195	4,895	96.2%
H22	5,348	387	284	103	4,961	98.0%

H23	5,293	267	202	65	5,026	98.7%
H24	5,290	325	226	99	4,965	98.0%
H25	5,353	537	361	176	4,816	96.5%
H26	5,338	506	356	150	4,832	97.0%
H27	5,414	557	331	226	4,857	95.6%
H28	5,324	500	229	271	4,824	94.7%
H29	5,369	647	298	349	4,722	93.1%
H30	5,337	744	293	451	4,593	91.1%
H31	5,377	897	337	560	4,480	88.9%
R2	5,375	1,032	360	672	4,343	86.6%
R3	5,367	1,076	311	765	4,291	84.9%
R4	5,248	1,093	226	876	4,155	82.7%
R5	5,246	1,133	224	909	4,113	81.9%

表中の政策空家とは、建替えや用途廃止のための募集停止、DV被害者、罹災者及び新型コロナウイルス感染症等の影響による離職退去者などに一時的に目的外使用をさせるため、一般の募集対象としていない空家のことである。政策空家ではない、一般に募集対象とする空家は、管理戸数が減少しているにも関わらず、逆に増加傾向にある。

この原因について担当者に説明を求めたところ、退去した市営住宅を次の入居者に貸すためには補修をする必要があるが、補修コストが上昇しているため十分な補修ができておらず、募集をかけることができないとのことであった。

現在、市営住宅は指定管理者制度を導入しており、多くの市営住宅の修繕は指定管理者が行うこととなっているが、人件費や資材費の高騰などによる補修コストの上昇により、募集を行うための修繕費が不足していることから、比較的修繕コストが安価な空き室を中心に修繕することで、募集戸数の確保に努めているとのことであった。

現在の改修予定空き住戸で担当者から提示された代表的な間取りの3パターンについて、その改修費用と月額家賃を示してみる。

単位:千円

住宅名	棟名	部屋 番号	間取	改修費用	月家賃	R6.11.15 時点		
						管 理 戸 数	入 居 戸 数	入 居 率
羽田	H4 B棟	307	3DK	1,615.9	23.6	126	94	75%
下郡 H16	-	208	3DK	1,314.5	28.6	53	37	70%
中の瀬	H10	114	2DK	1,216.6	29.3	385	327	85%

上記の3つの部屋についてそれぞれ改修するならば、一定期間後には改修費用を超えて家賃収入が見込まれることが予想される。修繕と家賃収入について貨幣の時間価値を考慮してシミュレーションをするのであるが、平均入居年数を15年と仮定すれば、修繕によるキャッシュアウトと15年間の家賃収入によるキャッシュインとの対応を比較することができる。

将来のキャッシュ・フローを現在の価値に割引いて、現在の貨幣価値で比較する。ここで使用する割引率は国債15年の令和6年12月4日時点の金利1.526%とする。

《羽田住宅》

単位:千円

	改修 費用	家賃 収入	家賃収入－ 改修費用 (累計)	現在価値に 割引いた 家賃収入	現在価値に割引いた 家賃収入－改修費用 (累計)
募集時	1,616	0	△1,616	0	△1,616
1年後	0	283	△1,333	279	△1,337
2年後	0	283	△1,050	275	△1,062
3年後	0	283	△766	271	△792
4年後	0	283	△483	267	△525
5年後	0	283	△200	263	△262
6年後	0	283	83	259	△4
7年後	0	283	367	255	251
8年後	0	283	650	251	502
9年後	0	283	933	247	749
10年後	0	283	1,216	243	992
11年後	0	283	1,499	240	1,232

12年後	0	283	1,783	236	1,468
13年後	0	283	2,065	233	1,701
14年後	0	283	2,349	229	1,930
15年後	0	283	2,632	226	2,155

《下郡H16住宅》

単位:千円

	改修費用	家賃収入	家賃収入－改修費用 (累計)	現在価値に割引いた家賃収入	現在価値に割引いた家賃収入－改修費用 (累計)
募集時	1,315	0	△1,315	0	△1,315
1年後	0	343	△971	338	△976
2年後	0	343	△628	333	△643
3年後	0	343	△285	328	△316
4年後	0	343	58	323	7
5年後	0	343	402	318	326
6年後	0	343	745	313	639
7年後	0	343	1,088	309	948
8年後	0	343	1,431	304	1,252
9年後	0	343	1,774	299	1,551
10年後	0	343	2,118	295	1,846
11年後	0	343	2,461	291	2,137
12年後	0	343	2,804	286	2,433
13年後	0	343	3,147	282	2,705
14年後	0	343	3,490	278	2,982
15年後	0	343	3,834	273	3,256

《中の瀬住宅》

(単位:千円)

	改修費用	家賃収入	家賃収入－改修費用 (累計)	現在価値に割引いた家賃収入	現在価値に割引いた家賃収入－改修費用 (累計)
募集時	1,217	0	△1,217	0	△1,217
1年後	0	352	△865	346	△870
2年後	0	352	△513	341	△529
3年後	0	352	△162	336	△193
4年後	0	352	190	331	138

5年後	0	352	541	326	464
6年後	0	352	893	321	785
7年後	0	352	1,245	316	1,101
8年後	0	352	1,596	311	1,412
9年後	0	352	1,948	307	1,719
10年後	0	352	2,299	302	2,021
11年後	0	352	2,651	298	2,319
12年後	0	352	3,003	293	2,612
13年後	0	352	3,354	289	2,901
14年後	0	352	3,706	284	3,185
15年後	0	352	4,057	280	3,466

この表はプロジェクトにより得られるキャッシュフローの現在価値からプロジェクトへの投資額を差し引いた結果がプラスであれば投資をするという正味現在価値法の手法で作成している。

代表的な間取りについての試算の結果、修繕後15年間で羽田住宅については1,616千円の投資に対して2,155千円のキャッシュインを、下郡H16住宅については1,315千円の投資に対して3,256千円のキャッシュインを、中の瀬住宅については1,217千円の投資に対して3,466千円のキャッシュインを、獲得することが出来るという結果となる。

このことを踏まえて令和5年度の一般に募集対象とする空き戸909戸について、所在地や階層、設備、応募倍率等の諸条件を踏まえ、募集をすれば入居が見込まれる空き戸を選定するとともに、それらの空き戸については補修費用と一定期間賃貸することから得られる収入とを比較し、収入が多く見込まれる空き戸について予算措置を講じて補修を行う意思決定をするなど、市営住宅の入居率を上昇させて大分市の財政状況の改善につなげて欲しい。

③指定管理者との修繕費の負担について

募集をすれば入居が見込まれる可能性が高い空き戸数一覧(指定管理者別)

【抽出条件】

- ① 直近4回(R5.11～R6.8)の募集実績をもとに、応募倍率2倍以上の市営住宅を選定
- ② エレベーターがある住宅は、空き戸数をすべて集計
- ③ エレベーターが無い住宅は、応募実績が多い1, 2階の空き戸数を集計

((株)別大興産)

団地名	R5.11 ~ R6.8	エレベーター 一有無	月家賃	R6.11.15 時点	
	応募倍率			管理戸数	空き戸数
上田町	22.0 倍	無	16 千円	44	9
羽田	7.0 倍	有	23 千円	126	32
下郡 H16	26.0 倍	有	23 千円	53	16
中の瀬	10.6 倍	有	24 千円	386	59
下徳丸 H7	15.0 倍	無	20 千円	46	10
日吉原 H9	3.0 倍	有	26 千円	63	14
幸崎駅前	2.0 倍	有	22 千円	20	7
計				738	147

(大分県住宅供給公社)

団地名	R5.11 ~ R6.8	エレベーター 一有無	月家賃	R6.11.15 時点	
	応募倍率			管理戸数	空き戸数
裏川	3.0 倍	無	16 千円	84	7
東明野	18.5 倍	有	17 千円	216	7
小池原	3.0 倍	無	12 千円	160	20
明治北	4.8 倍	無	18 千円	116	17
敷戸新町	2.5 倍	無	11 千円	144	38
小原	3.0 倍	無	15 千円	212	43
計				932	132

これらの空き戸について平均入居年数 15 年、将来のキャッシュフローを現在価値に割引くための金利を国債 15 年の令和6年 12 月4日時点の金利 1.526%を用いて 15 年間で獲得できる家賃収入の現在価値を示す。

団地名	1戸当たりの 年間家賃×15 年=(A) (千円)	(A)の割引現在 価値=(B) (千円)	空き戸数 =(C)	(B)×(C)=(D) (千円)
上田町	2,880	2,557	9	23,012
羽田	4,212	3,739	32	119,660
下郡 H16	4,194	3,723	16	59,574
中の瀬	4,284	3,803	59	224,395
下徳丸 H7	3,654	3,244	10	32,440
日吉原 H9	4,716	4,187	14	58,616
幸崎駅前	4,014	3,564	7	24,945
裏川	2,934	2,605	7	18,233
東明野	3,114	2,765	7	19,352
小池原	2,106	1,870	20	37,394
明治北	3,276	2,908	17	49,443
敷戸新町	1,908	1,694	38	64,368
小原	2,646	2,349	43	101,011
合計	43,938	39,008		832,443

上表の(B)は、空き戸ごとの 15 年間の家賃収入を現在価値に割引いた金額であり、この金額以下の補修金額としなければ収入よりも支出が多くなってしまいます。

上表の住宅については、管理を行っている指定管理者が修繕をすることが前提であるが、現行予算の範囲内では、資材価格の高騰などに伴う修繕費の不足により、募集戸数の確保が十分にできていないことから、修繕費の増額を視野に入れ、大分市と指定管理者が負担すべき金額について、双方が修繕に関する協議書等を交わし決定することで、入居が見込まれる可能性が高い空き戸の修繕を検討していただきたい。

第4部 監査後記

今年度の監査は「未利用地の有効活用を中心とした公有財産に係る事務の執行及び管理について」であった。監査を実施した結果、大分市が所有する公有財産が適切に管理されているかどうかを検証するとともに、行政として保有する必要性が低いものについては、売却や貸付等の検討を行う必要性を提言した。

適切に管理されているかどうかという観点からは、どの施設も適切に管理されており、また公有財産の売却や貸付等に向けての議論もされていることを確認することができた。

監査対象とした公有財産について不備事項はなく、改善事項あるいは勧奨事項の指摘であったが、監査対象としなかった未利用地についてもどのような管理を行っているかを、未利用地一覧表を入手して確認してみた。

その結果、令和5年度には下記の2つの市有地が売却されており監査対象としていない公有財産についても適切に管理されていると考えられる。

(管財課所管 令和5年度に売却された未利用地)

地区	市有地名	公簿面積(m ²)
本庁	駄ノ原区画整理余剰地	91.70
植田	上宗方市有地	53.00

また、監査対象とはしなかったが大分市の都市公園の状況についても担当課から概要の説明を受けた。大分市には閑散とした小さな公園が多く、住民が公園を利用していないのではないかと、それならばそういった公園を廃止して他の目的に転用するべきなのではないかという思いがあったからである。

担当者の説明では、都市公園法第 16 条は「公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。」と規定しており、都市公園を廃止することは困難であるということであった。

とはいえ設置後 50 年以上経過した公園は 70 を超えており、少子高齢化による人口減少や社会情勢の変化を鑑みると一旦設置した公園を都市公園法の規定を根拠として維持管理し続けるという意思決定には疑問を抱いてしまう。

都市公園法第 16 条には「次に掲げる場合」として「その他公益上特別の必要がある場合」には廃止できると解される文言がある。

国土交通省都市局の「都市公園法運用指針」には、「公益上特別の必要がある場合」についての説明があり、その中に「今後は人口減少等により設置目的を十分果たせなくなる都市公園が発生することも見込まれるため、地方公共団体が、地域の実情

に応じ、都市機能の集約化の推進を図るため、都市公園を廃止することの方が当該都市公園を存続させることよりも公益上重要であると、客観性を確保しつつ慎重に判断した場合には、「公益上特別の必要がある場合」と解して差し支えない。」とコメントがある。

このように国土交通省も時代の変化と地域の実情を踏まえたうえで各地方公共団体が適切に検討することはできるとしているものの、「都市公園を廃止することの方が当該都市公園を存続させることよりも公益上重要であると、客観性を確保しつつ慎重に判断した場合には」との条件があることから、都市公園を廃止するハードルは高い。

しかしながら、大分市でも都市公園の有効活用策を検討しておくことが肝要であると考えられる。

(開園後 50 年経過している公園)

公園名	地区	小学校区	所在地	面積(m ²)	開園年月日
大津公園	大分	舞鶴	大津町一丁目 196 番	1,738	S24.3.31
小鹿公園	大分	大道	末広町二丁目 31 番 2	1,051	S26.3.31
浄水池公園	大分	大道	大字三芳字二重 内	1,836	S26.9.30
坊ヶ小路公園	大分	長浜	錦町二丁目 6 番内	955	S27.3.31
大手公園	大分	碩田	府内町三丁目 98 番	3,500	S27.3.31
ジャングル公園	大分	碩田	都町三丁目 54 番	5,701	S27.3.31
若草公園	大分	碩田	中央町二丁目 47 番	6,158	S27.3.31
舞鶴公園	大分	長浜	舞鶴町二丁目 6268 番 64	3,174	S27.4.30
天神島公園	大分	碩田	中島東三丁目 6456 番外	2,480	S28.3.30
田室公園	大分	大道	新町 103 番	1,316	S28.12.10
王子公園	大分	春日町	王子北町 3 番内	2,087	S28.12.28
西大分公園	大分	春日町	生石一丁目 47 番	3,470	S29.2.28
若葉公園	大分	南大分	三ヶ田町一丁目 188-1	2,898	S31.3.31
双葉公園	大分	春日町	西春日町 68 番	4,381	S34.3.31
地藏山公園	大在	大在西	大字志村字丸ノ口 61 番 2	3,519	S34.6.29
新川公園	大分	碩田	新川町一丁目 1244 番 7 外	2,608	S34.10.1
城崎公園	大分	長浜	大手町三丁目 23 番	1,237	S35.3.31
あやめ公園	大分	春日町	中春日町 54 番	2,810	S35.3.31
クローバー公園	大分	春日町	東春日町 22 番	1,338	S36.3.31
ひばり公園	大分	春日町	王子南町 1 番	3,944	S37.4.22
田中公園	大分	南大分	田中町二丁目 482-6 外	924	S37.4.25
岩田公園	大分	津留	岩田町三丁目 1283 番 17 外	3,200	S38.3.30

ふないアクアパーク	大分	碩田	府内町二丁目 24 番	2,362	S43.2.29
おおとり公園	大分	舞鶴	中津留二丁目 40 番	10,126	S43.3.31
花津留公園	大分	津留	花津留二丁目 159 番	2,222	S44.3.31
西児童公園	大分	桃園	三川上四丁目 7 番	2,039	S45.4.1
新堀公園	鶴崎	鶴崎	北鶴崎二丁目 45 番	2,548	S45.4.1
樋奈尻児童公園	大分	桃園	高城南町 3 番	3,102	S45.4.1
高松児童公園	大分	日岡	高松一丁目 6 番	6,616	S45.4.1
明野若葉公園	明野	明野西	明野西二丁目 158 番	2,847	S45.6.1
すみれ公園	植田	敷戸	敷戸西町 1182 番 132	2,015	S46.1.11
ひまわり公園	植田	敷戸	敷戸北町 1259 番 11	1,835	S46.3.26
東公園	大分	桃園	三川下三丁目 4 番 13	1,898	S46.4.1
前河原公園	大分	津留	東津留二丁目 136 番	2,233	S46.4.1
伴出公園	鶴崎	鶴崎	南鶴崎一丁目 68 番	2,678	S46.4.1
豊原公園	大分	日岡	日岡三丁目 3 番	2,695	S46.4.1
吉祥公園	大分	日岡	花高松三丁目 3 番	2,718	S46.4.1
東浜公園	大分	日岡	花高松一丁目 7 番	2,769	S46.4.1
乙津みなと公園	大分	桃園	乙津港町一丁目 9 番	3,015	S46.4.1
アプロ公園	大分	桃園	三川上三丁目 2 番 8	3,708	S46.4.1
日吉公園	大分	日岡	高松東三丁目 2 番	4,239	S46.4.1
ロボット公園	植田	敷戸	敷戸北町 1243 番 96	1,091	S46.12.20
えびす公園	大分	碩田	大字勢家字春日浦 843 番 77	675	S47.3.31
寿児童公園	大分	春日町	東春日町 37 番 2	878	S47.3.31
城南公園	大分	城南	城南南一丁目 910 番 40	1,166	S47.3.31
あけぼの公園	明野	明野北	明野北一丁目 2214 番	1,604	S47.3.31
明野第 2 児童公園	明野	明野西	明野西一丁目 9 番	2,108	S47.3.31
なかよし公園	大分	城南	城南北一丁目 992 番 22	2,312	S47.3.31
仲西公園	大分	桃園	仲西町一丁目 9 番	2,369	S47.3.31
明野青空公園	明野	明野西	大字東明野 2370 番	2,602	S47.3.31
西原公園	大分	日岡	松原町二丁目 6 番	5,472	S47.3.31
東大道公園	大分	大道	東大道三丁目 38 番 1 外	2,251	S47.4.1
敷戸みどり公園	植田	敷戸	敷戸東町 1282 番 44 外	1,379	S48.3.26
敷戸北公園	植田	敷戸	敷戸北町 633 番 3	476	S48.3.31
敷戸芳河原公園	植田	敷戸	敷戸東町 1282 番 22 外	706	S48.3.31
敷戸中公園	植田	敷戸	敷戸東町 1175 番 204 外	843	S48.3.31
敷戸南公園	植田	敷戸	敷戸南町 1175 番 278 外	1,052	S48.3.31

敷戸東公園	植田	敷戸	敷戸東町 1282 番 27 外	1,203	S48.3.31
東浦公園	鶴崎	鶴崎	東鶴崎三丁目 96 番	1,788	S48.3.31
新貝平和公園	大分	日岡	原新町 155 番	8,423	S48.3.31
庄ノ原中央公園	大分	城南	大字永興字庄ノ原 1829 番 4 外	595	S48.4.1
明野高保公園	明野	明野東	明野東二丁目 2311 番 41	1,667	S48.4.1
荏隈公園	大分	荏隈	大字荏隈字町口下 792 番 18 外	1,982	S48.4.1
明野長尾公園	明野	明野西	明野南二丁目 2365 番	2,149	S48.4.1
木の本公園	大分	津留	南津留 129 番	2,217	S48.4.1
古国府南公園	大分	豊府	古国府六丁目 680 番 2 外	2,887	S48.4.1
敷戸西公園	植田	鴛野	敷戸新町 329 番 7 外	3,282	S48.4.1
畑中公園	大分	南大分	畑中三丁目 943-1	3,657	S48.4.1
萩原西公園	大分	東大分	萩原一丁目 312 番	2,341	S49.4.1
高松西公園	大分	日岡	日吉町 260 番	8,252	S49.4.1
明野第 1 児童公園	明野	明野西	明野西一丁目 125 番	2,350	S49.9.1
萩原東児童公園	大分	東大分	萩原三丁目 433 番	2,110	S50.3.31

