

令和6年度

包括外部監査報告書

公共施設等の管理及び整備に係る財務事務の執行について

宇都宮市包括外部監査人

岩本 達之

目次

I 包括外部監査の概要	1
1 外部監査の種類	1
2 選定した特定の事件（監査のテーマ）	1
3 テーマを選定した理由	1
4 包括外部監査の対象期間	1
5 包括外部監査の実施期間	1
6 監査従事者	2
7 監査要点と監査報告	2
7.1 監査要点	2
7.2 監査の結果について	2
7.3 数値表記について	3
7.4 金額表記について	3
7.5 年度表記について	3
II 包括外部監査対象の概要	4
1 宇都宮市の公共施設等に関する概要	4
1.1 公共施設について	4
1.2 地方公会計における固定資産	5
1.3 宇都宮市の財産管理事務と関連システム	6
1.4 宇都宮市の公有財産の概要	7
2 宇都宮市の公共施設等に関する計画	14
2.1 「宇都宮市公共施設等総合管理計画」	14
2.2 「宇都宮市公共建築物予防保全計画」	20
2.3 「公有財産の有効活用等の基本方針（土地・建物）」	23
2.4 「第2次宇都宮市スポーツ施設整備計画」	25
3 監査対象施設	27
3.1 監査の対象とした個別施設	27
III 包括外部監査の結果	28
1 宇都宮市の公有財産の管理	28
1.1 公有財産台帳の管理	28
1.2 公有財産の有効活用	32
1.3 公有財産の売払い	34
1.4 公有財産の貸付	37
2 中央市民活動センター（中央生涯学習センター）	43
3 岡本コミュニティプラザ	47
4 まちづくりセンター（まちぴあ）	49
5 バンバ市民広場	51

6	オリオン市民広場	53
7	河内農業構造改善センター	55
8	中央図書館	57
9	文化会館	60
10	宇都宮駅東口地区整備事業	63
11	ライトキューブ宇都宮・宮みらいライトヒル	84
12	ブレックスアリーナ宇都宮(宇都宮市体育館)	98
13	宮原運動公園	103
14	東部総合公園整備運営事業	108
15	北西部地域体育施設整備事業	117
16	西鬼怒川地区グラウンドワーク活動センター	128
17	クリーンパーク茂原	129
18	クリーンセンター下田原	134
19	南清掃センター	137
20	長岡最終処分場	138
21	東横田清掃工場	139
22	悠久の丘(斎場)	141
23	公衆トイレ	146
24	駐車場施設	150
25	宇都宮市起業家支援施設	156
26	宇都宮共同高等産業技術学校(宇都宮市高等職業訓練校)	158
27	宇都宮競輪場	159
28	宇都宮市中央卸売市場	165
29	一条中学校跡地	185

I 包括外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 2 項に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件（監査のテーマ）

公共施設等の管理及び整備に係る財務事務の執行について

3 テーマを選定した理由

宇都宮市の公共施設等は、高度経済成長期以降の行政需要の増加に対応して整備されたものが多い。そのため、築 40 年以上経過した施設の割合は、今後、さらに増加する見込みであり、改修や建替えが必要な施設の増加が予想される。公共施設の老朽化が進む一方で、今後の人口減少や少子高齢化社会の進行が見込まれる中、将来にわたって効果的・効率的に公共サービスを提供していくことが求められている。

第 6 次宇都宮市総合計画改定基本計画（令和 5 年 2 月）において宇都宮市が目指す「スーパースマートシティ」を支える持続可能なまちづくりの基盤として、「ネットワーク型コンパクトシティ」（NCC）を理念として掲げている。宇都宮市では、NCC の形成に寄与するため、平成 28 年度から令和 7 年度までを計画期間とする「宇都宮市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共建築物、インフラを対象とした、維持管理・再編等の中長期的な総合管理を推進している。また、ここ数年において、「JR 宇都宮駅東口地区整備」、「北西部地域体育施設整備事業」、「宮原運動公園再整備」、「東部総合公園整備運営事業」、「一条中学校跡地民間提案施設整備事業」など大規模な案件が完了または進行している。

公共施設等に係る投資や維持管理等には多額の費用がかかる。このような状況下において、計画に基づいた取り組みが適正に行われているか、また、所有する土地や建物が適切に管理され、有効かつ効率的に活用されているかについて、市民の関心は高い。また、これらの意思決定に必要な情報が適時に収集され、適切な意思決定が行われる体制が整備されているかも重要な課題である。

よって、公共施設等の管理及び整備を監査対象とし、事務の執行が関係法令等に基づき実施されているか否かという合规性の点について、また、行政の管理視点である有効性、効率性、経済性、優先性等について経営管理の体制を監査することの意義は大きいものと考え、令和 6 年度の宇都宮市包括外部監査のテーマとして選定した。

なお、具体的な監査の対象は、インフラを除く公共施設等とし、一部の遊休となっている土地を含むものとする。

4 包括外部監査の対象期間

原則として令和 5 年度（令和 5 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日まで）としたが、必要に応じて令和 4 年度以前及び令和 6 年度も対象とした。

5 包括外部監査の実施期間

令和 6 年 6 月 25 日から令和 7 年 1 月 17 日まで監査を実施し、令和 7 年 3 月 1 日に最終的な意見をまとめたものである。

6 監査従事者

包括外部監査人	公認会計士	岩本達之			
補助者	公認会計士	斎藤秀樹	公認会計士	西尾忍	
	公認会計士	増山雄貴	公認会計士	大森拓海	
	公認会計士	黒本尚良			

7 監査要点と監査報告

7.1 監査要点

包括外部監査の根拠法規である地方自治法第252条の37第2項によると、包括外部監査人は、監査に当たって監査対象団体の「財務に関する事務の執行」及び「経営に係る事業の管理」が、第2条第14項（住民の福祉の増進、最少の経費で最大の効果）及び第15項（組織及び運営の合理化、規模の適正化）に則ってなされているかどうかを意を用いなければならないとされる。この規定を受けて包括外部監査における監査要点としては、次の2つにまとめることができる。

7.1.1 財務事務執行の合规性（適法性と正当性）

7.1.2 行政の管理視点（住民の福祉の増進等上記第2条第14項及び第15項）に基づいて、行政の経営管理制度である予算統制制度及びP D C A循環サイクルが整備運用されているか否か

7.2 監査の結果について

この監査報告書では、上記地方自治法第252条の37第1項及び第2項に基づき、監査の結果について報告を2つに大別し、次のように使い分けている。

指 摘	意 見
<ul style="list-style-type: none">● 法令、条例、規則準等に違反しているものと認められるもの（適法性）● 法令等の実質的な違反とは言えないが、行為の目的がその法令等の予定するものとは別のものである場合や法令等の運用の仕方が不十分である、又は不適切である場合等（正当性）● 経済性・効率性・有効性に関して、改善すべき重要な事項と監査人が判断したもの● 行政の経営管理制度である予算統制制度及びP D C A循環サイクルに違反していると認められるもの	<ul style="list-style-type: none">● 法令、条例、規則等の違反や、経済性・効率性・有効性の観点から見た著しい問題は無いが、組織及び運営の面で合理化に資するものとして専門的見地から改善する必要があると認められるもの● 指摘事項等に対する改善提案● 既存の管理制度（予算統制制度やP D C A循環サイクルの行政評価制度）外の管理制度の不備に対する指摘

7.3 数値表記について

この監査報告書では、数値表記について数値単位を切り上げて表記している場合には、原則として単位未満について切捨て処理を行っている。ただし、指摘や意見に重要な影響がない限り、入手した数値が既に四捨五入処理されている場合には、当該数値を切捨てに補正せずに使用している。

また、小数点以下を表記している数値については、原則として単位未満について四捨五入処理している。

そのため、各数値の合計と合計欄の数値が一致しない場合がある。

7.4 金額表記について

この監査報告書では、金額表記について原則として税込で表記し、都合上、税抜で表記したものについては注釈を付している。

7.5 年度表記について

この監査報告書では、年度表記について原則として和暦を使用し、図表等で下表のとおり略称を使用しているものがある。

和暦	略称
明治	M
大正	T
昭和	S
平成	H
令和	R

II 包括外部監査対象の概要

1 宇都宮市の公共施設等に関する概要

1.1 公共施設について

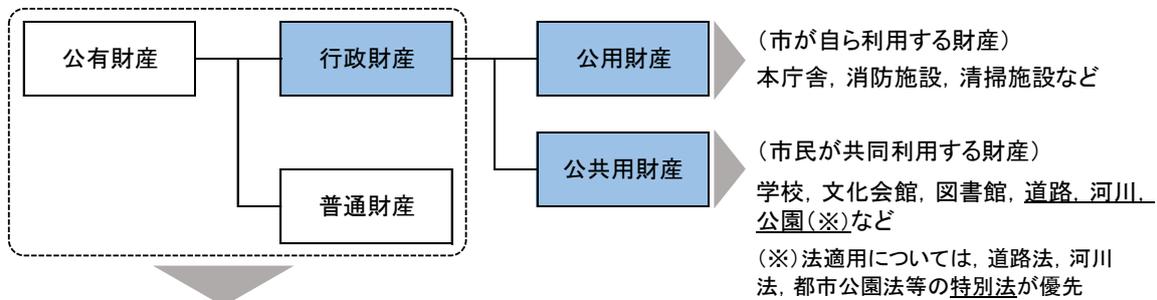
地方自治法において、財産とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。(地方自治法第237条第1項)

このうち、「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの(基金に属するものを除く。)とされている。(地方自治法第238条第1項)

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

公有財産は、行政財産と普通財産に分類される。(地方自治法第238条第3項)

- ・行政財産：普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産(地方自治法第238条第4項)。
- ・普通財産：行政財産以外の一切の公用財産(地方自治法第238条第4項)。



分類	地方自治法における財産の位置付け		財産を使用する場合の取扱い		法適用・関連法規
	基本的性格	管理・処分の原則	申請	事務処理	
行政財産	公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産(法第238条第4項)	貸付け、売払い、私権の設定等ができない。(法第238条の4第1項)	使用許可申請	使用許可(行政処分)	道路法, 河川法等の特別法が優先
普通財産	行政財産以外の公有財産(法第238条第4項)	貸付け、売払い、私権の設定等ができる。(法第238条の5第1項)	借受申請	契約締結	民法, 借地借家法等の一般法の適用あり

行政財産は、行政目的達成のために利用されるものであり、原則として貸付、交換、売払い、譲与、信託、私権の設定等とはできないが、その用途又は目的を妨げない限度において、貸

付、又は私権を設定することができる（地方自治法第238条の4第1,2項）。

一方、普通財産は、貸付、交換、売り払い、譲与、出資の目的、私権の設定や信託をすることができる（地方自治法第238条第5第1,2項）。

また、地方自治法において、公の施設は、「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」と定義されている（地方自治法第244条第1項）。

1.2 地方公会計における固定資産

地方公共団体において、財政の透明化を高め、住民に対する説明責任をより適切に果たすとともに、財政の効率化・適正化を図るため、発生主義・複式簿記を採用した財務書類（貸借対照表、行政コスト計算書、純資産変動計算書及び資金収支計算書等）の開示が推進されている。総務省において、平成22年から「今後の新地方公会計の推進に関する研究会」が開催され、平成26年にとりまとめられた同研究会報告書において、固定資産台帳の整備と複式簿記の導入を前提とした財務書類の作成に関する統一的な基準が示された。平成27年には「統一的な基準による地方公会計マニュアル」が公表され、平成29年度末までにほぼ全ての地方公共団体において統一的な基準による財務書類の作成及び固定資産台帳の整備が完了している。

「統一的な基準による地方公会計マニュアル」において、固定資産は、以下の勘定科目に分類される。また、「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」において、固定資産等の評価方法や固定資産台帳の整備手順等の実務的な取扱いを定めている。

有形固定資産	事業用資産	土地、立木竹、建物、工作物、船舶、浮標等、航空機、その他、建設仮勘定
	インフラ資産	土地、建物、工作物、その他、建設仮勘定
	物品	取得価額または見積価格が50万円（美術品は300万円）以上
無形固定資産	ソフトウェア	
	その他	
投資その他の資産	投資及び出資金	有価証券、出資金、その他
	投資損失引当金	
	長期延滞債権	
	長期貸付金	
	基金	減債基金、その他
	その他	
	徴収不能引当金	

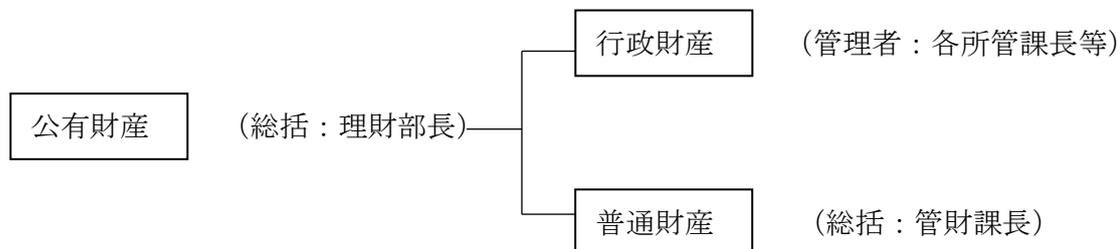
固定資産台帳とは

固定資産を、その取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿。所有するすべての固定資産（道路、公園、学校、公民館等）について、取得価額、耐用年数等のデータを網羅的に記載したものであり、財務書類作成の基礎となる補助簿の役割を果たすとともに地方公共団体の保有する財産（固定資産）の適切な管理及び有効活用に役立つ。

1.3 宇都宮市の財産管理事務と関連システム

1.3.1 宇都宮市の財産管理事務の概要

宇都宮市の財産の管理に関する事務は、「宇都宮市財産管理規則」に基づいて定められている。「宇都宮市財産管理規則」によれば、公有財産に関する事務は、理財部長が総括し、行政財産に関する事務は、当該事務又は事業を主管する課長等が、普通財産に関する事務は、管財課長が行うものとなっている。



管財課の財産グループにおいては、以下の事項について管理及び連絡調整を担当している。

(1) 管理事務

- ・ 公有財産管理者（各所管課長）による公有財産の適正管理
 - ①使用目的及び使用状況の適否
 - ②維持及び保存の適否
 - ③現況と台帳及び付属図面との整合
 - ④土地の境界確認
 - ⑤建物及び工作物等の滅失又はき損の有無
 - ⑥電気、ガス、給排水その他設備の整備状況の良否
 - ⑦使用料又は貸付料の納入状況の良否
 - ⑧その他必要事項
- ・ 管理する公有財産の所管替、管理替、その他異動における公有財産異動報告書による理財部長への報告
- ・ 行政財産の用途の変更及び廃止
- ・ 異なる会計間の所管替
- ・ 災害等の報告

(2) 行政財産の目的外使用許可

- (3) 普通財産の貸付
- (4) 普通財産の処分
- (5) 公有財産台帳

1.3.2 宇都宮市の公有財産に関するシステムの概要

宇都宮市で使用している公有財産に関する主なシステムは以下の3つである。

システム名	内容
財産管理システム	道水路、山林、上下水道局の財産を除いた市有地及び市有建物を管理し、土地・建物に関する公有財産台帳を管理するもの

システム名	内容
地方公会計システム	地方公会計による財務4表を作成するシステム。固定資産台帳を作成するもの
公共建築物計画保全支援システム	法定点検の実績を記録し、修繕計画の立案や修繕予算の組立を支援するシステム

各システムにおいて、同じ公有財産を対象としているものが多いものの、公有財産データの一元管理はされておらず、それぞれのシステムにおいて、独自の公有財産に関する資産データを保有している。

1.4 宇都宮市の公有財産の概要

1.4.1 公有財産の推移

宇都宮市が所有する公有財産の過去5年間の推移は以下のとおりである。

【土地】〈出典〉財産に関する調書

(単位：㎡)

区分	用途	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
行政財産	公用財産	本庁舎	27,310.66	27,310.66	27,310.66	27,310.66	27,310.66
		消防施設	53,853.88	54,485.80	54,875.08	54,875.08	55,784.68
		その他の公用施設	1,113,192.84	1,120,282.77	1,168,744.98	1,083,924.53	1,045,009.47
	公共用財産	学校	2,165,237.13	2,162,172.63	2,166,930.73	2,167,557.36	2,167,557.36
		市営住宅	267,950.52	267,950.52	291,277.79	291,277.79	291,277.79
		公園	3,773,331.67	3,776,986.15	3,789,998.35	3,819,342.42	3,866,161.11
		その他の公共用施設	2,846,173.53	2,843,500.56	2,863,009.09	2,871,772.91	2,871,585.14
	小計	10,247,050.23	10,252,689.09	10,362,146.68	10,316,060.75	10,324,686.21	
前年度比(増減)	—	5,638.86	109,457.59	▲ 46,085.93	8,625.46		
普通財産	準行政財産	198,904.92	197,378.61	196,696.84	190,449.50	196,602.13	
	遊休地(未利用地)	49,378.79	49,195.16	48,531.85	48,572.83	38,729.49	
	通路	11,334.24	11,334.24	11,293.41	11,293.41	11,293.41	
	その他普通財産	139.65	139.65	139.65	1,668.75	141.28	
	池沼・その他	121,381.81	121,381.81	121,191.81	118,777.42	118,777.42	
	貸付	103,284.29	103,282.46	103,283.02	103,283.02	103,289.65	
	貸付予定地	2,604.26	2,604.26	2,604.26	2,604.26	2,604.26	
	小計	487,027.96	485,316.19	483,740.84	476,649.19	471,437.64	
	前年度比(増減)	—	▲ 1,711.77	▲ 1,575.35	▲ 7,091.65	▲ 5,211.55	
合計	10,734,078.19	10,738,005.28	10,845,887.52	10,792,709.94	10,796,123.85		
前年度比(増減)	—	3,927.09	107,882.24	▲ 53,177.58	3,413.91		

●主な増減理由（令和4年度→令和5年度）

・【行政財産：公園】開発に伴う公園の帰属による増(駒生山ノ越4号公園、野沢町7号公園)、公園土

地購入による増(東部総合公園、戸祭山緑地)

- ・【普通財産:遊休地】売払いによる減(旧河内地域自治センター)
- ・【普通財産:その他普通財産】売払いによる減(旧不動前保育園)

【建物】〈出典〉財産に関する調書

(単位: m²)

区分	用途	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
行政財産	公用財産	本庁舎	49,716.64	49,716.64	49,716.64	49,716.64	49,716.64
		消防施設	26,432.83	26,404.72	26,710.37	26,667.24	26,597.25
		その他の公用施設	128,991.79	138,261.82	142,972.38	134,203.88	134,057.22
	公共用財産	学校	699,322.49	710,306.07	711,496.97	711,591.43	711,755.99
		市営住宅	233,934.07	233,934.07	230,375.19	230,393.44	230,393.44
		公園	7,162.31	7,202.69	7,280.92	7,280.92	7,280.92
		その他の公共用施設	302,462.04	304,328.13	304,839.40	316,971.48	319,351.91
	小計	1,448,022.17	1,470,154.14	1,473,391.87	1,476,825.03	1,479,153.37	
前年度比(増減)	—	22,131.97	3,237.73	3,433.16	2,328.34		
普通財産	準行政財産	34,054.61	28,459.87	28,569.26	26,176.53	26,119.29	
	遊休地(未利用地)上の建物	3,334.00	3,334.00	3,334.00	3,334.00	0.00	
	貸付	799.70	799.70	799.70	799.70	799.70	
	その他普通財産	0.00	0.00	0.00	632.38	0.00	
	小計	38,188.31	32,593.57	32,702.96	30,942.61	26,918.99	
	前年度比(増減)	—	▲ 5,594.74	109.39	▲ 1,760.35	▲ 4,023.62	
合計	1,486,210.48	1,502,747.71	1,506,094.83	1,507,767.64	1,506,072.36		
前年度比(増減)	—	16,537.23	3,347.12	1,672.81	▲ 1,695.28		

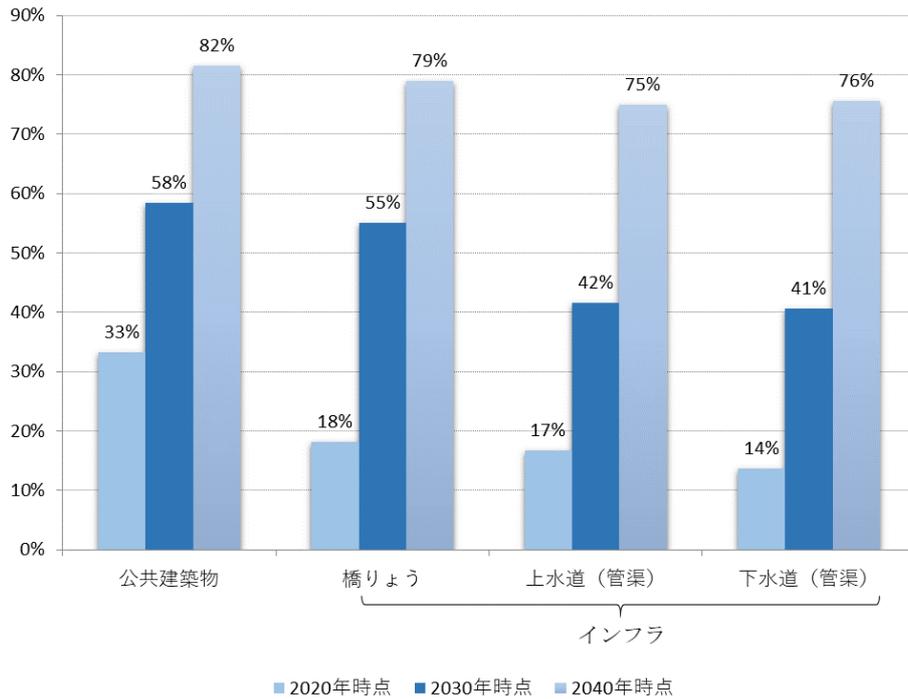
●主な増減理由(令和4年度→令和5年度)

- ・【行政財産:その他の公共用】改築による増(宮原運動公園野球場)
- ・【普通財産:遊休地】売払いによる減(旧河内地域自治センター)
- ・【普通財産:その他普通財産】売払いによる減(旧不動前保育園)

1.4.2 公共建築物・インフラの状況

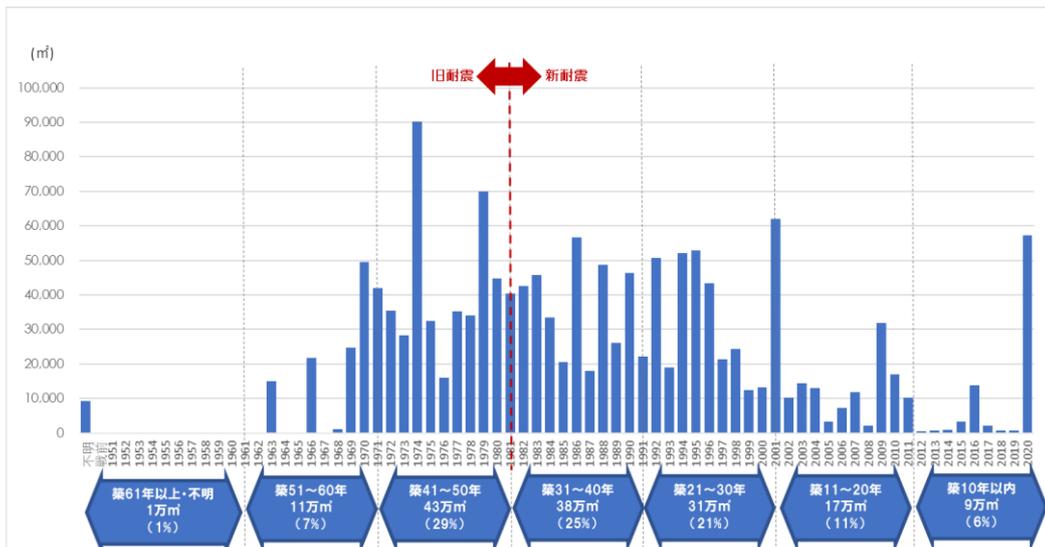
40年以上経過した施設の割合は、今後、年数の経過とともにどの分野でも急増し、2030年時点では、公共建築物では約6割、インフラのうち橋りょうは約6割、水道・下水道管渠では約4割に達し、2040年時点では全ての施設で約8割に達する。

40年以上経過した施設の割合



- ・公共建築物は、1970年代から整備が進み、70年代後半から90年代後半まで比較的安定的に投資がなされてきた。
- ・建築年別の床面積構成の、築20年以内の施設が26万㎡（全体の17%）、築21～40年の施設が69万㎡（同46%）、築41～60年の施設が54万㎡（同36%）、築61年以上の施設が1万㎡（同1%）となっている。

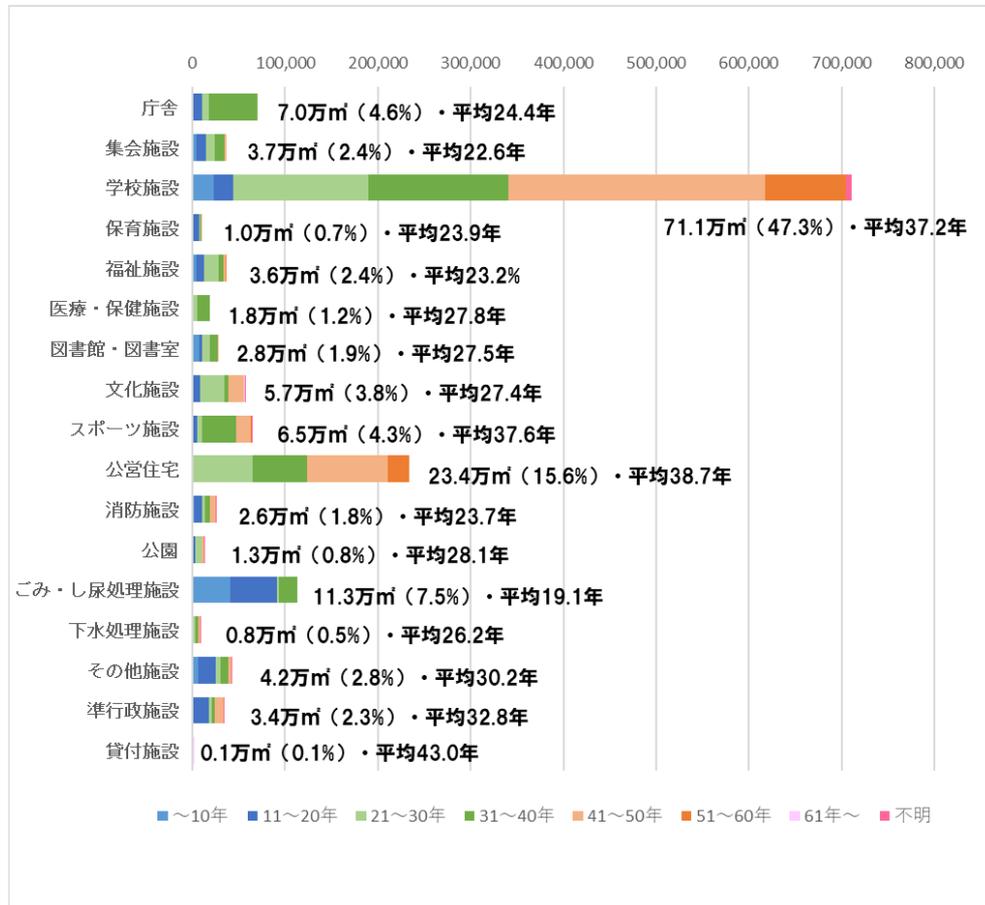
建築年別延床面積



※ 施設数：719、総延床面積：150.3万㎡、市民1人あたり面積：2.9㎡/人、平均築年：28.2年

- 施設種類別に延床面積を合計すると、学校施設（全体の47.3%）が突出して多く、次いで、公営住宅（同15.6%）、ごみ処理・し尿処理施設（同7.5%）、庁舎（同4.6%）、スポーツ施設（同4.3%）が多くなっている。学校施設や公営住宅は他の施設と比べて整備後経過年数の平均が高く、老朽化対策を計画的に進めていく必要がある。

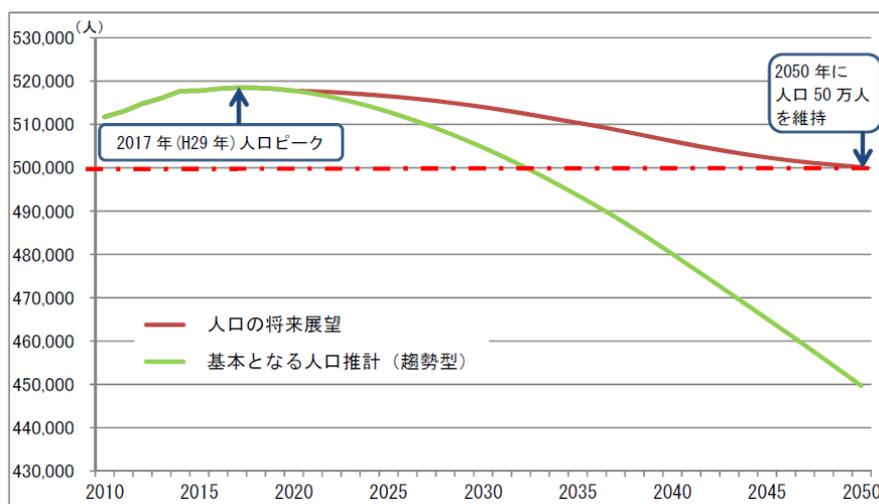
整備後経過年数別延床面積



1.4.3 人口の見通し

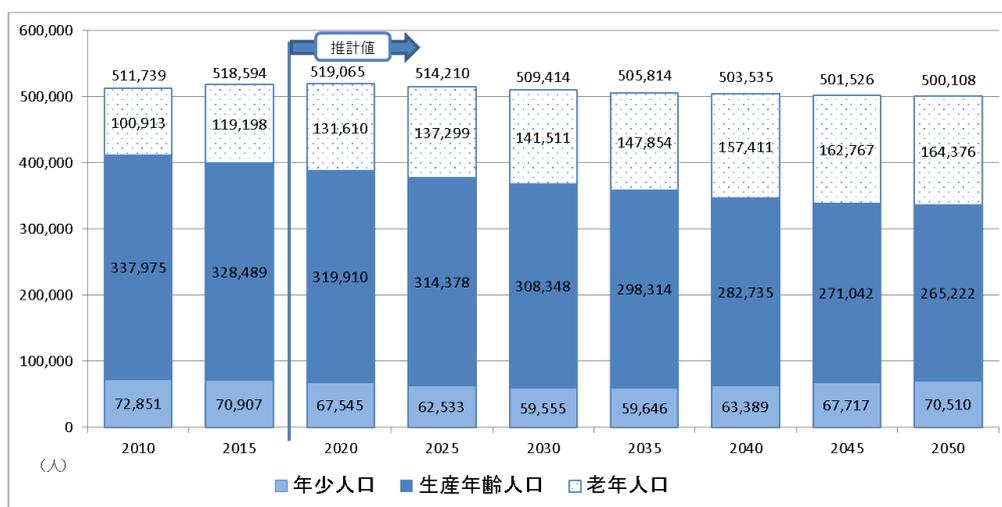
宇都宮市の人口は、2017年（平成29年）に約52万人でピークを迎え、その後は減少に転じており、宇都宮市においても人口減少社会に突入したものと考えられる。「宇都宮市人口ビジョン」（令和2年3月改訂）では、2050年に人口50万人を確保できる見通しである。

「宇都宮市人口ビジョン」における人口の将来展望（2010年→2050年）



一方、人口構成を見ると、老年人口の割合は23.6%（2015年）から約33%（2050年）に増加する一方、年少人口の割合は13.7%から約13%に、生産年齢人口の割合は63.3%から約54%に減少すると見込まれる。このような、人口構成の変化に伴い施設に対するニーズが大きく変化すると見られることから、施設機能の見直しが必要と考えられる。

将来人口の年齢構成別内訳（2010年→2050年）



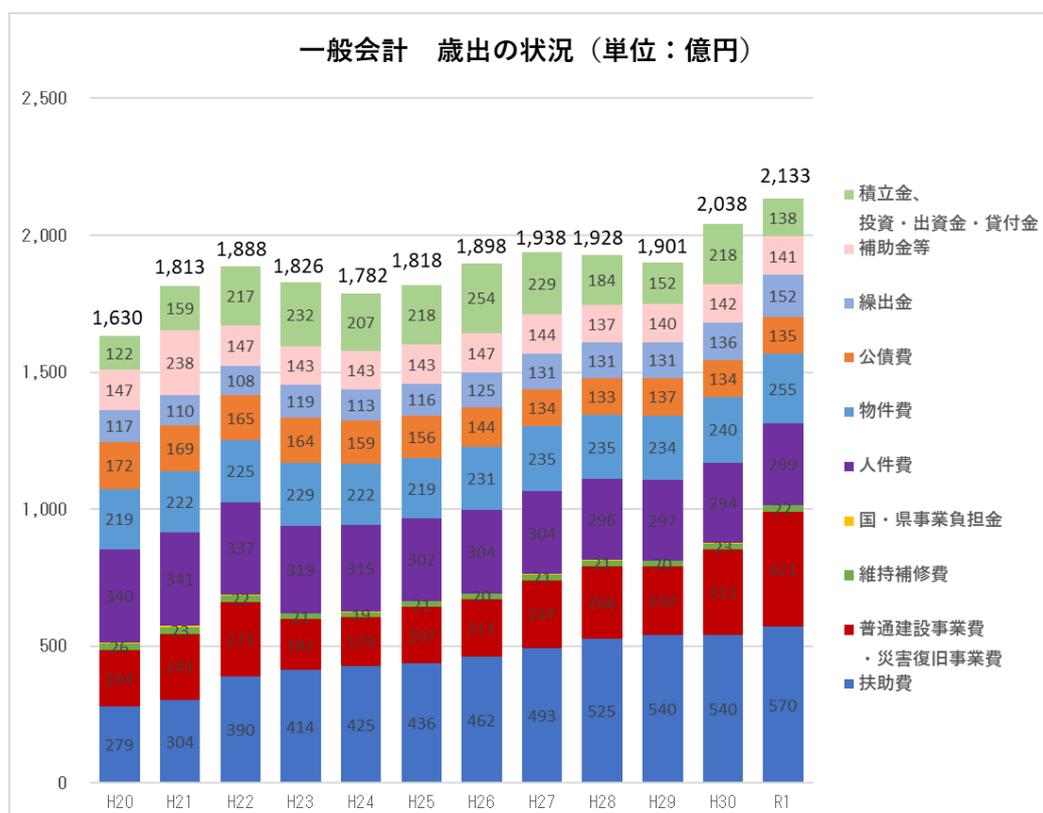
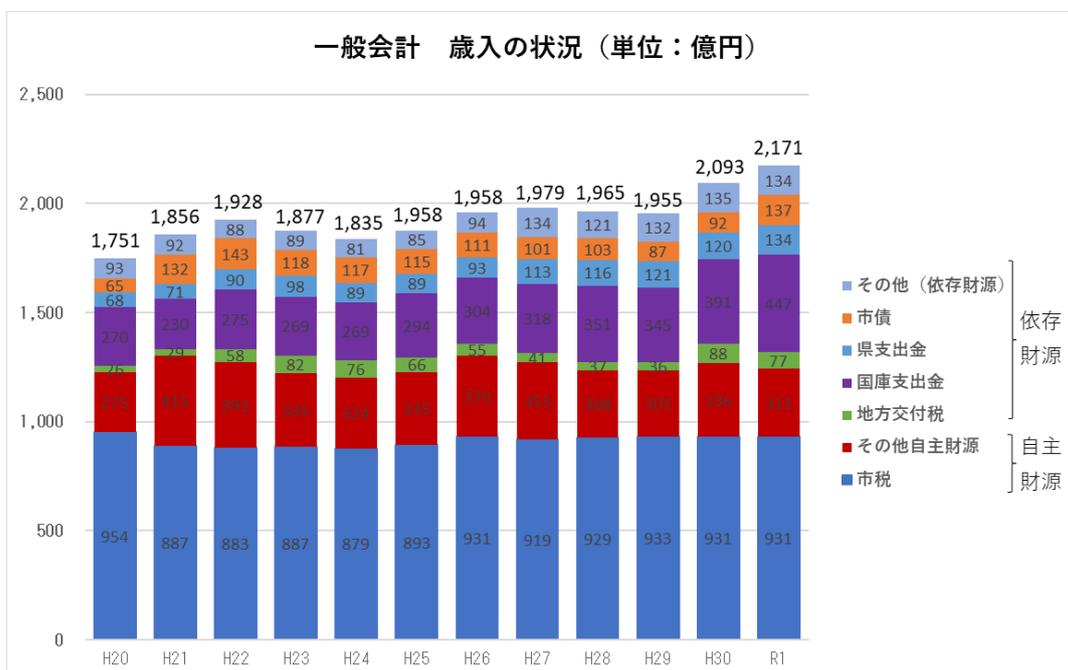
また、将来人口増減の動向は、地域によっても異なり、例えば、本庁地区の中心部では2050年にかけて人口が10%以上減少するものの、周辺地域においては人口が10%以上増加する区域も見受けられる。施設配置の見直しにあたっては、地域ごとの人口動向、即ち施設に対する需要の変化を見据えて検討することが必要と考えられる。

1.4.4 財政状況

1.4.4.1 歳入・歳出の動向

宇都宮市一般会計の歳入は、平成30年度に約2,000億円を超えている。歳入のうち、市税収入が50%前後、市税を含む自主財源は約60%前後を占めている。

一般会計の歳出を見ると、高齢化等に伴い扶助費が増加している。また、普通建設事業費が大規模公共施設の整備などに伴い、増加する一方で、維持補修費は20億円前後で推移している。



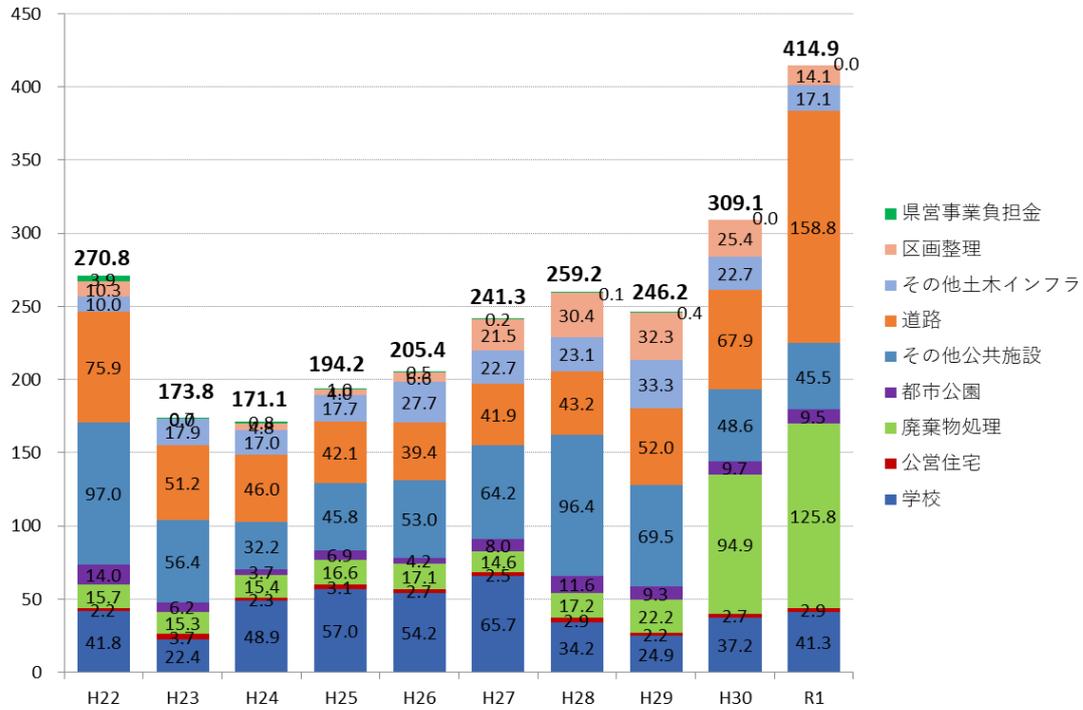
1.4.4.2 社会資本関連支出の動向

近年、普通建設事業費は250億円前後（平成22～29年度平均：220.3億円）で推移しているが、平成30年度及び令和元年度は、大規模建設事業（クリーンセンター下田原、エコ

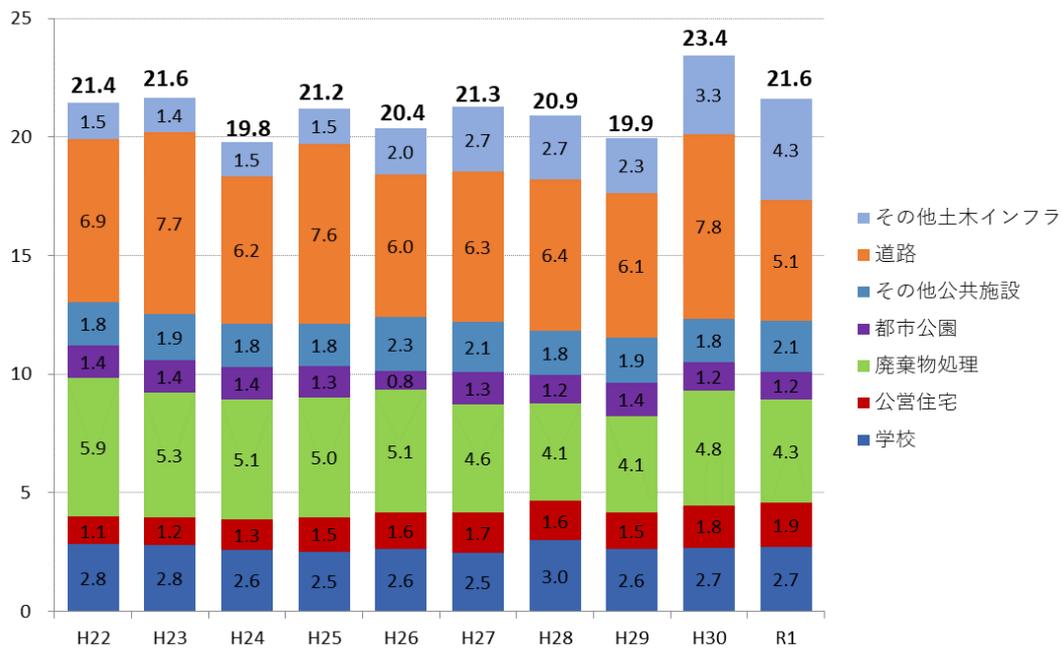
パーク下横倉、ゆいの杜小学校)が重なったことにより、普通建設事業費が大きく増加している。

維持補修費は20億円前後(平成22年度～令和元年度平均:21.2億円)で推移している。

普通建設事業費(億円)



維持補修費(億円)



2 宇都宮市の公共施設等に関する計画

2.1 「宇都宮市公共施設等総合管理計画」

2.1.1 計画の位置付け

宇都宮市は、宇都宮市の基本計画である「第6次宇都宮市総合計画」に掲げられた将来の都市空間の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ（以下「NCC」という。）」の形成に寄与するため、公共建築物、インフラを対象とした、維持管理・再編等の中長期的な総合管理を推進するための総合的な計画である「宇都宮市公共施設等総合管理計画」を平成28年に策定している。

なお、公共建築物及びインフラに関する個別の施設整備等の計画の策定や改定にあたっては、本計画で示す考え方や方針を反映し整合を図ることとしている。

2.1.2 計画の期間

- ・2016年度（平成28年度）から2025年度（令和7年度）までの10年間
前期（平成28年度～令和2年度）の各施設における取組状況や、国や県の動向、社会環境の変化などを踏まえ、計画の見直しを行い、2021年度（令和3年度）から2025年度（令和7年度）までの5年間の後期計画を令和3年11月に改定した。
- ・2050年（令和32年）を見通して、マネジメントの全体方針、本庁舎などの施設ごとの個別方針を整理するとともに、今後5年間で検討すべき内容を事業計画として位置付けている。

2.1.3 対象範囲

宇都宮市が保有する公共建築物（施設を構成する土地を含む）とインフラを対象とし、マネジメントの推進にあたっては、分野横断的な施設の集約・複合化の検討や、効率的な更新・維持管理を進めるため、公共建築物、インフラそれぞれにおいて、類似機能を有する施設を「群」単位でまとめ「施設群」を設定する。

【施設群】

分類		主な施設
公共建築物	庁舎施設群	本庁舎、議会、上下水道局庁舎
	消防施設群	消防局庁舎
		消防署・分署、市街地分団・周辺分団
	集会施設群	出張所
		地区市民センター
		生涯学習センター、市民活動センター
		総合コミュニティセンター、地域コミュニティセンター、コミュニティプラザ、宇都宮市民プラザ
		特定分野のコミュニティ施設（青少年活動センター、まちづくりセンター、農業構造改善センター、農事集会所等）
	教育施設群	小学校・中学校、子どもの家、教育センター、上河内学校給食センター、適用支援教室
	保健福祉施設群	福祉施設（福祉センター、老人福祉センター、障がい者福祉施設）
医療保健施設（保健所、保健センター、診療所）		

分類		主な施設
		保育所
	図書館・文化・観光施設群	図書館、図書室
		文化施設（文化会館、美術館） 観光・レクリエーション施設（ろまんちっく村、梵天の湯など）
	スポーツ施設群	体育館、プール、運動場、冒険活動センター
	公営住宅施設群	市営住宅、身障者住宅
	公園施設群	公園
	環境、生活・衛生等施設群	ごみ処理施設・し尿処理施設・最終処分場、食肉衛生検査所、墓地・火葬場 など
インフラ	道路施設群	舗装
		橋りょう
	軌道施設群	LRT（軌道、車両など）
	河川施設群	河川構造物（護岸、堤防、堰など）
	水道施設群	施設（取水場、浄水場、配水場など）、管路
	下水道施設群	施設（処理場、ポンプ場など）、管渠
	生活排水施設群	農業集落排水処理施設、地域下水処理施設、工業団地排水処理施設

2.1.4 全体方針と基本方針

全体方針として「NCCの形成に向けた公共施設等マネジメントの推進」を掲げ、次の3つの基本方針を設定している。

I 【上手に配置する】NCCの形成を見据えた施設規模の適正化、適正配置の推進

- ・NCCの形成を見据えた公共施設等の集約化と施設の適正配置の推進
- ・人口減少や市民ニーズの変化を踏まえた施設規模の適正化
- ・国・県・近隣市町の施設や民間施設との役割分担を踏まえた施設の見直し

II 【長く使う】中長期的な視点によるライフサイクルコストを踏まえた維持管理の推進

- ・大規模改修の必要性や時期、優先順位を見極めた施設の長寿命化の推進
- ・ユニバーサルデザインの考え方や景観への配慮を踏まえた取組の推進
- ・公会計制度の維持管理への活用

III 【賢く使う】公共施設マネジメントにおけるPPP・ICT活用等の推進

- ・改修PFIや指定管理制度の更なる導入など、PPPの積極的な推進
- ・公共施設等の整備・維持管理へのICTの活用推進
- ・公共施設等の脱炭素化の推進
- ・既存施設の統廃合、複合化による整備、売却・貸付などを含めたマネジメントの推進

2.1.5 主な公共施設別のマネジメント事業計画

施設名	マネジメント事業計画
市民活動センター 生涯学習センター	・地域の人口変化、利用者ニーズを考慮した再配置・施設規模・機能の見直しを踏まえ、長寿命化の手法等の検討を行う。
総合コミュニティセンター	・地域の人口変化や活動状況等を考慮した機能・規模等の見直しを踏まえ、必要となる改修等を実施する。
岡本・田原コミュニティプラザ	・マイナンバー制度の導入やICT化の進展などによる、各種証明書のコンビニ交付等の状況を踏まえ、サービス提供機能（窓口）のあり方について検討を行う。 ・児童館は、利用者ニーズや子どもの健全育成事業の検証結果等を踏まえ、機能のあり方の検討を行う。
老人福祉センター	・老人福祉センターの施設配置や長寿命化のあり方の検討を行う。
本庁舎	・老朽化状況を踏まえながら、計画的に予防保全を実施する。 ・長寿命化の手法や時期等を検討し、計画的に取り組む。
小学校・中学校	・「学校施設長寿命化計画」に基づき、校舎や体育館・武道場の長寿命化改修を実施する。
図書館	・建物の劣化状況に応じた予防保全を図りながら、大規模改修について検討する。
森林公園	・「森林公園再整備基本方針」及び「基本計画」において、施設のあり方を整理し、改修の規模や時期・手法（PPP）等の検討を行い、整備を進める。
（仮称）大谷観光周遊拠点施設	・基本計画に基づき整備工事を実施する。 ・施設の管理運営について、指定管理者制度を導入し、効果的・効率的な運営を行う。
体育館	・予防保全の観点や施設の劣化状況を踏まえ、改修等を適切に実施するとともに、改修の機会を捉えた施設の機能向上を検討する。
北西部地域体育施設	・民間活力（PPP等）の活用を含めて事業手法を検討した上で、施設整備基本計画を定め、計画に基づき、基本設計や実施設計を行い、施設整備を実施する。
一条中学校跡地	・「一条中学校跡地土地利用方針」に基づき、民間活力（PPP）等を活用した土地利用に向けて、新型コロナウイルス感染症の状況等を見極めながら、利活用を進める。
競輪場	・競輪場施設の老朽化やニーズの変化に対応するため、施設改修等の検討を行い、センタースタンド、競走路、選手宿舎等の改修などを検討する。
中央卸売市場	・施設の老朽化状況に応じて長寿命化等を検討し、再整備を実施する。
公共施設等全般	・公共施設等の工事における3次元データの活用など、ICT施工の活用について検討する。 ・道路舗装や橋りょうなどのインフラの維持管理における、ドローンやAIなどの活用について検討する。

2.1.6 計画の推進体制

マネジメントの推進にあたっては、公有財産関係課を中心に行政改革や公有財産に関する既存の取組や既存の庁内組織との連携・協力を図りながら横断的な取組推進を図り、「行政経営検討委員会」において計画の進行管理を行うとされている。

「PPPの推進」や「ICTの活用」など全庁的に取り組むべき課題については、専門組織を設置し、導入に向けて検討する。

2.1.6.1 行政経営検討委員会における進行管理

宇都宮市は、社会の成熟化、高度化等に伴う新たな行政課題に適切に対応する創造的かつ効率的な行政経営を確立するため、行政経営の推進に係る基本方針の策定や実施計画の策定、進行管理に関することを所掌する組織として、市長・副市長・各部長・消防長・上下水道事業管理者・教育長・教育次長から構成される行政経営検討委員会を設置している。

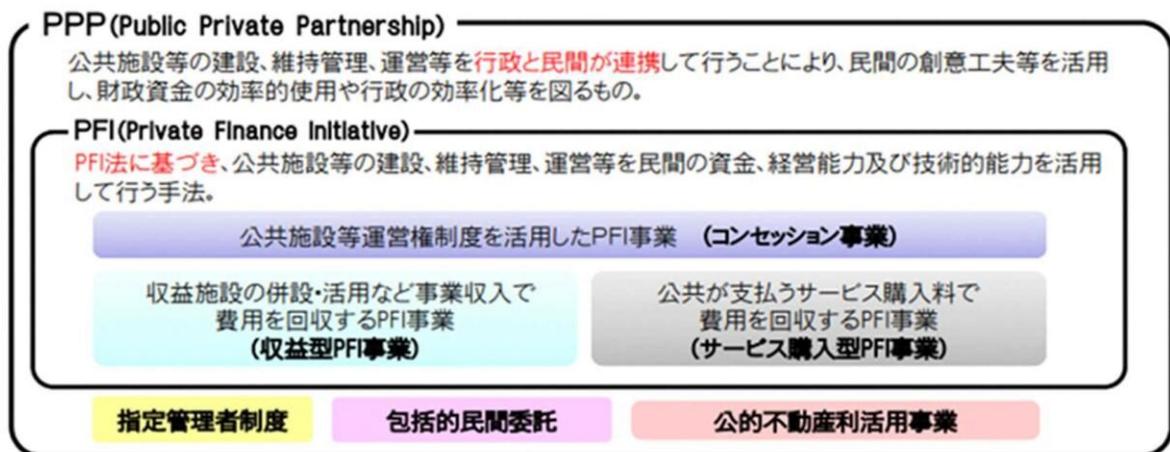
この行政経営検討委員会において、公共施設等総合管理計画の進捗管理を行っており、令和5年度においては、令和6年3月28日に「公共施設等総合管理計画の取組状況について」を議題とした会議を開催している。マネジメント事業計画の対象施設ごとの進行管理シートが作成され、取組状況や今後の取組方針について報告を受けている。

また、行政経営検討委員会の中において、「PPPの推進」の観点から「PFI等推進会議」を設置し、関係課と連携しながら、導入に向けた検討に取り組んでいる。

「PFI等推進会議」の概要は以下のとおりである。

(1) 検討対象

- ・「宇都宮市PPP手法導入優先的検討方針」において対象となる事業
⇒ 設計と施工を含む建設費が10億円以上
維持管理費，運営費が単年度で1億円
- ・その他、施設整備や設備更新においてPPP/PFIの導入を検討している事業
- ・公的不動産の利活用に関する事業



(2) 検討内容

- ・新規施設整備におけるPPP/PFI手法導入に関する企画調整、支援
- ・施設の改修におけるPPP/PFI手法導入に関する企画調整、支援
- ・公的不動産の利活用における効果的なPPP手法の検討

- ・施設所管部局の職員の知識・理解向上のための事業の検討
(事業手法の理解促進のための研修の実施 等)

(3) 個別案件と部会の進め方

- ・個別案件ごとに施設の用途や規模、民間事業者を求める業務内容や要求水準が異なることから、個別案件ごとにWG及び課長級の会議において、事業手法やアドバイザー業務の必要性などを検討することとし、政策決定の必要な案件については、個別に政策会議等で意思決定を図る。
- ・検討内容については、行政経営検討委員会において、進捗等を報告する。

(4) 令和5年度の開催実績

年月日	議題
令和5年4月19日	宇都宮市森林公園再整備に係る民間事業者の募集選定について
令和5年5月29日	中央卸売市場賑わいエリア整備事業募集要項等について
令和5年7月6日	小中学校空調設備更新・整備の事業手法について
令和5年7月18日	南消防署移転改築に係る建設予定地の変更及び事業手法について PPP/PFI地域プラットフォームの設置について
令和5年8月8日	悠久の丘における次期事業に向けた検討事項について
令和5年11月30日	北西部地域体育施設整備事業について PPP/PFI地域プラットフォームの今後の進め方について
令和5年12月13日	競輪場選手宿舎の整備について
令和5年12月14日	八幡山公園の魅力向上に向けた今後の進め方について
令和6年3月14日	「宇都宮市立小中学校空調設備賃貸借業務」募集要項等について 公共施設等総合管理計画の取組状況について

PPP/PFIの推進に向けて、地域を理解する地元事業者の積極的な参入は、サービスの向上や地域経済の活性化などの観点から重要である。そのため、宇都宮市は、市内事業者のPPPへの積極的な参入を促進する目的で、令和6年2月に「宇都宮PPP/PFI地域プラットフォーム」を設置した。このプラットフォームでは、地域の企業、金融機関、地方自治体等が集まり、PPP/PFI事業のノウハウ習得や案件形成能力の向上を図るとともに、具体の案件形成を目指した取組を行っている。

「宇都宮PPP/PFI地域プラットフォーム」の概要は以下のとおりである。

(1) 目的

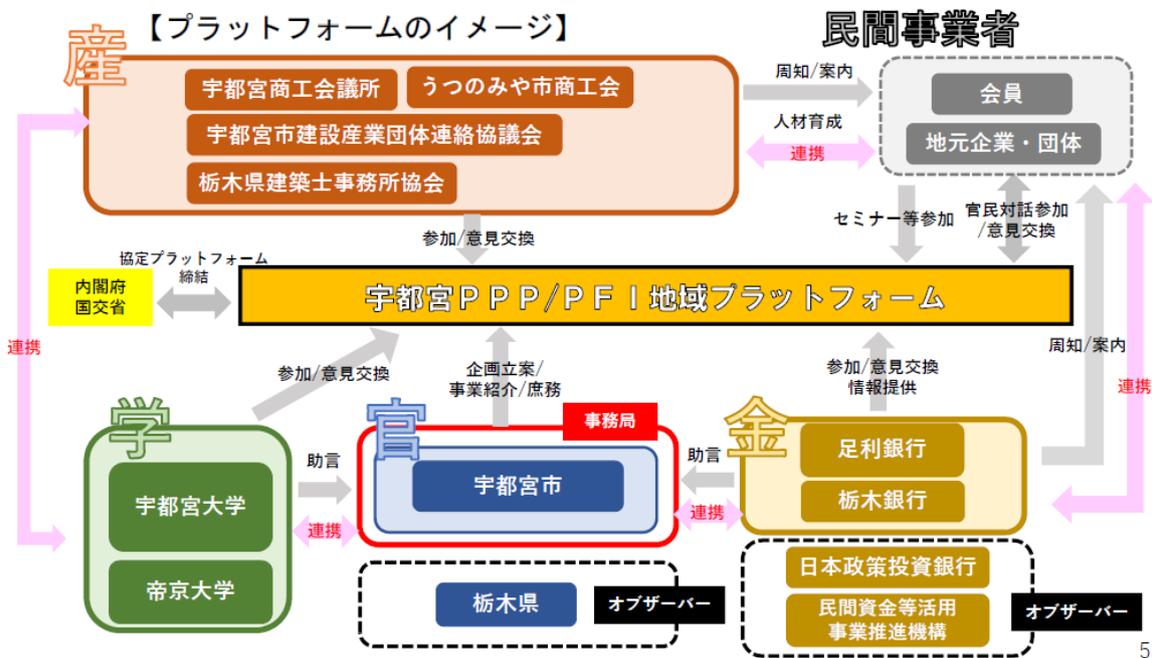
宇都宮市における公共施設等の設計、建設及び維持管理・運営や公共用地の利活用等にあたり、地元企業のPPP/PFIに関する理解促進やノウハウの習得、企業間ネットワークの構築によるPPP/PFI案件形成の促進等を図るため。

(2) 主な活動内容

- ・セミナーや勉強会の開催
- ・地元企業への情報提供
- ・具体的な案件形成に係る官民対話、サウンディングの実施など

(3) 体制

分類	団体名	役割	
コアメンバー	学識 宇都宮大学 帝京大学	・ 中立的な立場での運営へのアドバイス	
	金融 足利銀行 栃木銀行	・ 地元企業への情報提供 ・ PPP/PFIに係る情報共有	
		産業 宇都宮商工会議所 うつのみや市商工会 宇都宮市建設産業団体連絡協議会 栃木県建築士事務所協会	・ 地元企業におけるPPP/PFIのノウハウ醸成 ・ プラットフォームにおける企業間交流の促進 ・ 構成企業への情報提供
	行政 宇都宮市		・ プラットフォームの運営
	オブザーバー		行政 栃木県
		金融 日本政策投資銀行 民間資金等活用事業推進機構	・ PPP/PFIに係るノウハウの提供 ・ セミナーや勉強会での講師



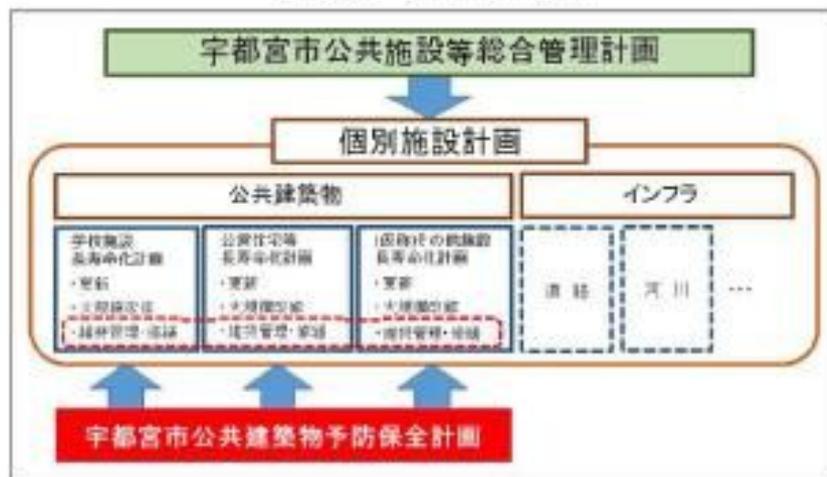
2.2 「宇都宮市公共建築物予防保全計画」

2.2.1 計画の目的及び位置付け

将来にわたり維持すべき公共建築物について、予防保全の考え方の下、計画的に予防保全工事を行い、目標とする使用年数が経過するまで施設に求められる基本的な機能・性能を維持するとともに、工事による財政負担の平準化を図ることを目的としている。

この計画は、「宇都宮市公共施設等総合管理計画」に基づく「個別施設計画」の「維持管理・修繕」に関する部分を技術的に支援する計画として位置付けられている。

【図表1 計画の体系】



2.2.2 計画期間

令和3年度から令和12年度までの10年間

2.2.3 予防保全の範囲

(1) 対象建築物

延べ面積が200㎡を超える235施設、512棟とする。

なお、対象建築物については、宇都宮市が所有する全ての公共建築物(682施設、3,863棟)の延べ面積の約8割を占め、かつ法定点検対象建築物※であり、点検結果を有効に工事計画に反映できることから、より効果的かつ効率的な保全を図ることができる。

※ 建築基準法第12条に基づく定期点検対象建築物

(2) 対象部材

各施設における予防保全に関する考え方は施設の特性により異なるため、予防保全の範囲については、施設に求められる基本的な機能・性能を維持するためのものとし、その部材が故障した際に、施設利用者の安全性に重大な影響を及ぼすものや、施設の重要な機能に影響を及ぼすものとする。

2.2.4 財政負担の平準化の取組

(1) 工事計画の考え方

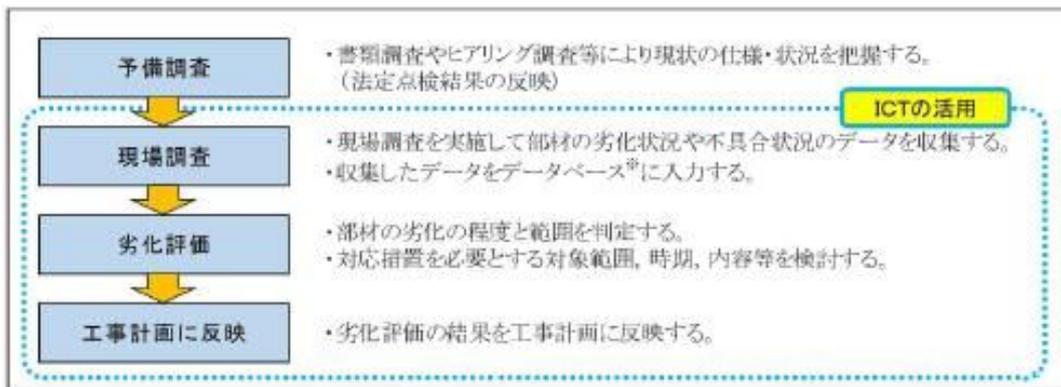
予防保全工事を行うための計画については、部材ごとに設定された更新周期に基づき作

成した後、工事の優先順位付けを行い、毎年度の事業費がおおむね一定となるよう調整する。工事の優先順位付けについては、定期的に部材の劣化診断を実施し、劣化状況を反映する。

ア 部材の劣化診断

劣化診断については、法定点検結果などを確認する書類調査に加え、建築部材の目視調査や動作確認などを行う現場調査を実施し、工事が必要となる範囲や時期などを決定するものとする。劣化診断の周期については、施設の劣化状況を的確に把握するため3年以内とする。

なお、劣化診断にあたっては、現場調査におけるドローンの導入や、工事計画作成におけるAIの導入などのICTの活用を積極的に検討し、作業の効率化を図っていく。



イ 工事の優先順位付け

部材の劣化による施設利用停止などの重大な不具合を防止するため、不具合の兆候がある部材を最優先とし、続いて不具合の兆候の把握が困難な時間計画保全部材を優先するものとする。

優先度	条件	詳細な条件、具体例	対応
高 ↑ 低	劣化診断の結果、不具合の兆候があるものや、著しい劣化があるもの	劣化診断により把握した不具合の兆候や劣化の程度が重大なものを優先する。 【例】広範囲に著しい劣化がある外壁	次年度予算対応
	不具合の兆候の把握が困難なもの (時間計画保全部材)	更新周期や設置年を考慮し、古いものを優先する。 【例】受変電設備、誘導灯	基本的に 次年度予算対応
	劣化診断の結果、不具合の兆候がなく、劣化が軽度なもの (状態監視保全部材)	更新周期や設置年、劣化状況を考慮し、古いものや劣化があるものを優先する。 【例】軽度な劣化がある給水タンク	状態監視を継続

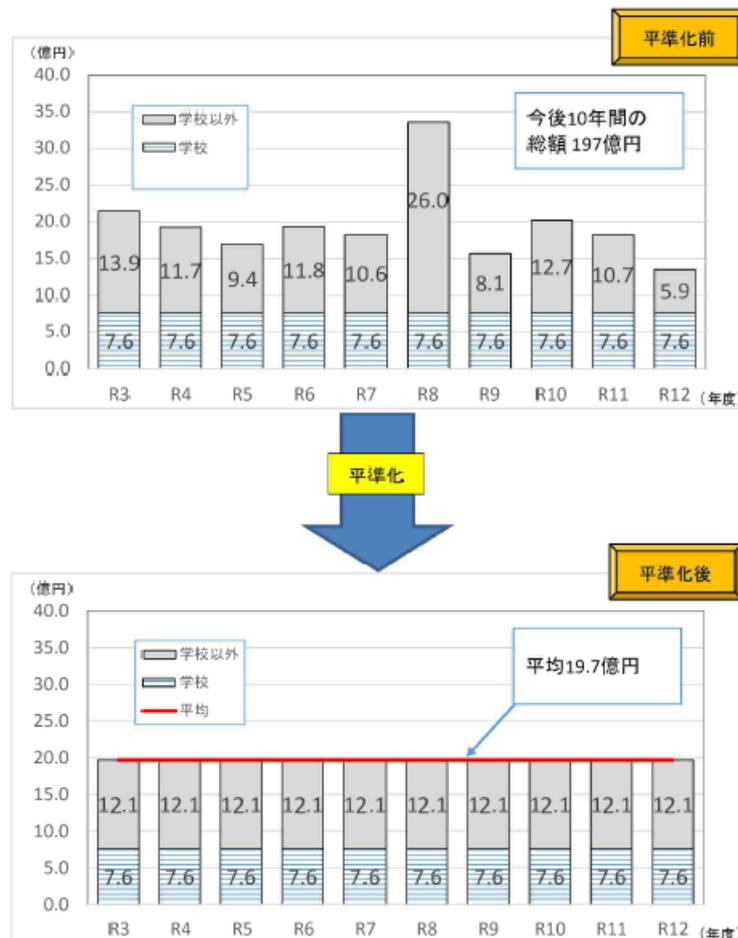
(2) 工事計画の内訳

工事計画の内訳は以下のとおりとなる。

施設群	施設数	棟数	総面積 [m ²]	工事数 [件]	概算費用 [億円]
庁舎	1	3	48,466	9	9.8
消防	13	13	12,930	28	3.8
集会	53	49	50,449	119	15.6
教育	95	273	637,460	518	77.2
保健福祉	23	26	47,248	75	13.8
図書館・文化・観光	13	18	67,551	50	21.9
スポーツ	12	16	63,830	38	15.2
公営住宅	14	101	197,066	53	32.4
公園	2	3	951	2	0.5
環境、生活・衛生等	9	10	25,229	18	6.5
合計	235	512	1,151,181	910	196.7

2.2.5 事業費

計画期間（令和3年度から令和12年度）における事業費は、関連図書である「建築物のライフサイクルコスト」に基づき試算した後、物価上昇の影響や、部材の更新周期の見直し及び優先順位付けの見直しなどのコスト削減の取組を反映した結果、約197億円（年平均約20億円）となる。



2.3 「公有財産の有効活用等の基本方針（土地・建物）」

2.3.1 計画の目的

地方自治法や宇都宮市財産管理規則などの法令に基づき、公有財産の適正な管理を推進し、公有財産の財産的価値を最大限に引き出し、安定的な財源の確保と市民や地域のニーズにあった、有効活用を推進するための方針。

2.3.2 基本方針の内容

2.3.2.1 行政財産

行政財産は行政目的に直接供用される財産であり、行政目的を遂行するために必要な物的手段であることから、これを遂行する各課・室等の長が管理すべき財産である。

(1) 管理者の役割

- ① 未登記の土地を発見した場合には、直ちに登記すること。
- ② 常に財産台帳（土地・建物）の情報を最新の状態に保つこと。
- ③ 行政目的を阻害するような使用や行為をさせないこと。

(2) 用途の転用等

- ① 効率的に使用されていない財産は、所管替等により積極的に転換活用すること。
- ② 行政目的を達成した財産は、速やかに普通財産へ変更すること。
- ③ 法令、用途指定等の制約により、取り壊すことが不可能な建物については、最有効利用を考慮の上、引き続き行政財産として管理すること。

(3) 貸付け

次に掲げる場合には、行政財産をその用途又は目的を妨げない限度において、貸付けできるものとする。

- ① 行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められる強固な建物その他の土地に定着する工作物を所有し、又は所有しようとする場合、当該土地を貸付けることができる。
- ② 床面積又は敷地に余裕のある場合において、当該余裕のある部分を貸付けるとき。

(4) 一時的な使用（目的外使用許可）

- ① 目的外使用の許可にあたっては、本来の用途、又は目的の妨げとならない範囲で基準等を十分考慮するとともに、減免の適用にあたっては、厳正に取り扱うこと。

2.3.2.2 普通財産

普通財産は、行政財産以外の一切の公有財産であり、収益財産として性格を有することから、常に実態の把握に努めるとともに、安定的な財源の確保のためその有効活用を図るべき財産である。

(1) 管理区分と管理方針

① 管理区分

管 理 区 分		内 容
(ア) 準行政財産		普通財産に属するが従前と同等の用途で貸付けを行うなど、他の公有財産管理者が所管している財産
(イ) 未利用財産	(A) 処分	処分する財産
	(B) 処分準備	条件を整備し、処分する財産
	(C) 有効活用	形状の不整形や境界不確定のものなど、または将来的な行政利用のため保有するものなど、有効活用を図る財産
(ウ) 貸付地、通路その他		貸付地、通路、記念碑敷など有効利用困難な財産

② 管理の方針

(ア) 準行政財産

- ・管理指定された管理者が、用途に沿った適正な管理を行う。

(イ) 未利用財産

- ・「処分」の財産は、速やかに売却等の処分を図る。また、処分できるまでの間、短期貸付（1年以内）など可能な有効活用を図る。
- ・「処分準備」の財産は、処分を前提に境界確定を行うなど適正に管理し、条件が整い次第、「処分」とする。また、条件整備の間、短期または数年単位の貸付など可能な有効活用を図る。
- ・「有効活用」の財産は、定期借地権を含む中長期の貸付など可能な有効活用を図る。また、処分が可能となった場合や、行政利用が決定した場合などは、「処分」とすることや、行政財産とすることも随時検討する。

(ウ) 貸付地、通路その他

- ・使用状況等を把握し適正な管理を行う。

(2) 処分

処分の方法については、一般競争入札を原則とする。ただし、次に掲げるものは、随意契約により処分することができる。

- ① 国又は他の地方公共団体が、公用又は公共用に供するとき。
- ② 本市公共事業に係る代替用に供するとき。
- ③ 過小地等単独利用困難な次に掲げる財産を、隣接地所有者に売払うとき。
 - (ア) 一定規模未満の土地
市街化区域で150平方メートル未満、市街化調整区域で200平方メートル未満の土地(宇都宮市開発行為等審査基準の宅地規模を適用)
 - (イ) 地形狭小地
間口又は、奥行きが平均幅員が2メートル未満の土地
 - (ウ) 袋地等
公道に接していない土地（無道路地）又は、公道への間口が2メートル未満の土地
- ④ 小規模な土地（概ね330平方メートル以下）について、自治会等非営利の公共的団体が当該団体の目的に沿った用に供するとき。
- ⑤ 貸付財産を借受人に売払うとき。
- ⑥ 一般競争入札に付し、入札者がいないとき。（ただし、入札後、一定期間に限る。）

⑦ その他、本市の施策等の推進に寄与すると判断されるとき。

(3) 貸付け

借地権が発生しない範囲で有効活用が可能な以下に掲げる場合は、期限を設けて貸付けることができる。

- ① 駐車場、資材置き場及び広告看板敷地等としての利用その他これらに類する利用
- ② 定期借地権による利用

2.3.2.3 借受財産

借受財産の管理については、賃貸借契約の長期化に伴う施設運営等にかかる費用の増大などの課題解消に向け、以下の取り組みを進める。

(1) 賃借料の適正化

公有財産管理者は、管財課と協力し、賃借料の適正化に努める。

(2) 新規借上げの取り扱い

新規の民有地等の借上げは、原則として行わない。

(3) 既存の借受地の取り扱い

既存の借受地については、敷地の必要性や法令・用途指定等の制約の有無、当該敷地の特性（形状・面積など）などを総合的に判断したうえで、以下の取扱区分に整理し、計画的に借受地の解消を図る。

ア 借地返還

イ 公有地化推進

ただし、上記の分類は中長期的な区分を表すものであり、「借地返還」あるいは「公有地化推進」の条件が整うまで、当面借受を継続することについては妨げない。

2.4 「第2次宇都宮市スポーツ施設整備計画」

2.4.1 計画の策定目的

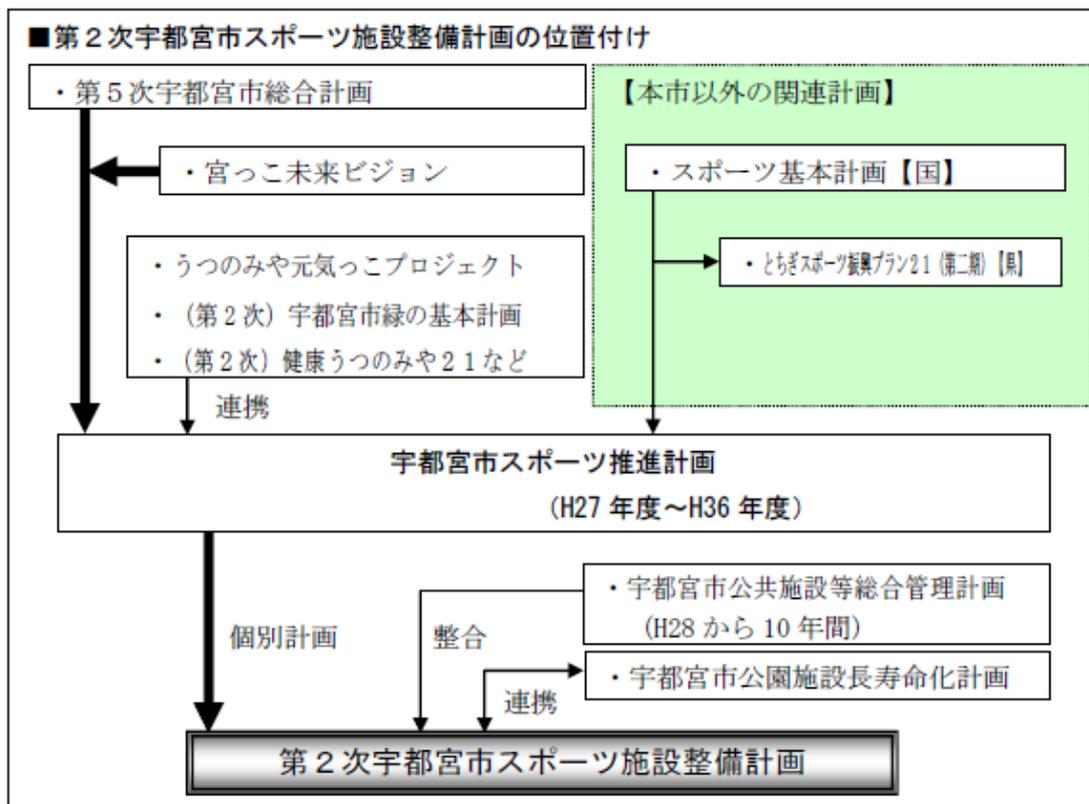
少子高齢化や平均寿命と健康寿命の乖離、ニーズの多様化など、スポーツ活動を取り巻く環境が変化する中、宇都宮市においては、生涯スポーツ社会の実現を目指し、平成27年3月に「宇都宮市スポーツ推進計画」を策定した。

その目標達成に向け、スポーツ活動を支える環境の充実を図っていくためには、市民や地域、団体の各施設の利用状況やニーズはもとより、スポーツ人口の裾野拡大に寄与するプロスポーツチームへの支援、また、令和4年に栃木県において開催が予定される国民体育大会も見据え、さまざまなスポーツ活動を支える良好な環境を整えていくことが求められている。このため環境の変化や施設の老朽度等を踏まえ、計画的かつ効果的・効率的に施設整備を実現するため、現行計画を改定し、新たな「宇都宮市スポーツ施設整備計画」を策定する。

2.4.2 計画の位置付け

本計画は、第5次宇都宮市総合計画改定基本計画（後期基本計画）の分野別計画「市民の学ぶ意欲と豊かなこころを育むために」の基本施策「生涯にわたるスポーツ活動を促進する」を実現するための計画、また、「宇都宮市スポーツ推進計画」の基本施策の一つである「スポーツ活動環境の充実」を実現するための計画として位置付ける。

当該計画の期間は平成29年度から令和6年度までとする。



2.4.3 計画の基本的な考え方

施設種別ごとに施設の配置状況を見極め、施設配置の適正化を図るとともに、重複性の高い施設や設置目的を果たした施設、施設需要が著しく減少している施設などについては、集約化や複合化、廃止を検討していく。

また、公共スポーツ施設が担う役割や民間スポーツ施設が持つ役割、県有施設等との役割分担を踏まえ、市有スポーツ施設として必要な役割を見極め、宇都宮市におけるスポーツ活動環境の充実を図っていく。

なお、具体的な整備計画・スケジュールの策定にあたっては、利用状況や稼働率、老朽化に伴う安全度を踏まえるとともに、ライフサイクルコストの観点から効果的・効率的な計画策定に努めることとする。

さらには、間近に控える国民体育大会等の機会も捉え、総合的な視点から、整備の優先化・重点化を図るとともに、利用者への影響に配慮し、整備に伴う休館・休場期間の圧縮と事業費の平準化の両立に努めながら、最適な整備スケジュールの実現に努める。

3 監査対象施設

3.1 監査の対象とした個別施設

宇都宮市の保有する公共施設等のうち、以下の観点から監査の対象とする個別の施設を選定した。

- ・近年において大規模整備された施設
- ・経済的理由により保有する施設
- ・老朽化による対応が必要と思案される施設
- ・契約の更新時期が近い将来予定されている施設

対象とした公共施設等は以下のとおりである。

対象施設	所管部署
中央市民活動センター（中央生涯学習センター）	みんなでまちづくり課
岡本コミュニティプラザ	河内地区市民センター
まちづくりセンター（まちぴあ）	みんなでまちづくり課
バンバ市民広場	商工振興課
オリオン市民広場	
農業構造改善センター	農業企画課
中央図書館	教育委員会
文化会館	文化都市推進課
宇都宮駅東口地区整備事業	市街地整備課
ライトキューブ宇都宮・宮みらいライトヒル	観光MICE推進課
ブレックスアリーナ宇都宮	スポーツ都市推進課
宮原運動公園	
東部総合公園整備運営事業	NCC推進課
北西部地域体育施設整備事業	スポーツ都市推進課
西鬼怒川地区グランドワーク活動センター	農業企画課
クリーンパーク茂原	廃棄物施設課
クリーンセンター下田原	
南清掃センター	
長岡最終処分場	
東横田清掃工場	
悠久の丘	生活安心課
公衆トイレ	廃棄物施設課
駐車場施設	商工振興課
宇都宮市起業家支援施設	産業政策課
宇都宮共同高等産業技術学校	商工振興課
宇都宮競輪場	公営事業所
宇都宮市中央卸売市場	中央卸売市場
一条中学校跡地	NCC推進課

Ⅲ 包括外部監査の結果

1 宇都宮市の公有財産の管理

1.1 公有財産台帳の管理

1.1.1 事業の目的

公有財産の保有状況について台帳（システム）による管理を行うとともに、当該台帳をもとに、決算を調製するための書類（財産に関する調書）を作成する。

1.1.2 事業の概要

- ・ 公有財産台帳の整理（取得、異動、処分等による財産の増減のシステムによる整理）
- ・ 財産に関する調書の作成（決算を調製するための資料の作成）

(1) 公有財産台帳の整理

公有財産の取得、異動（※1）、処分等による増減について、公有財産台帳（土地・建物）を財産管理システム（※2）により整理（管理）する。

（※1）異動の種類…用途廃止、用途変更、所管替、管理替、整理替

（※2）開始日：平成21年10月～全庁運用開始

適用範囲：下表のとおり

台帳名	公有財産台帳		道路台帳	河川台帳	市有林台帳	上下水道台帳
財産の管理	行政財産	普通財産	道路管理課	河川課	農林生産流通課	上下水道局
	所管課	管財課				
システムの管理	管財課		道路管理課	河川課	農林生産流通課	上下水道局

(2) 財産に関する調書の作成

地方自治法第233条第1項及び地方自治法施行令166条第2項に従い、公有財産台帳をもとに、決算を調製するための書類（財産に関する調書）を作成する。

① 財産に関する調書の記載事項

財産に関する調書について、地方自治法施行規則第16条の2に基づき様式が定められている。様式における記載事項及び作成課等は下表のとおり。

公有財産	作成	とりまとめ
1 (1) 土地及び建物	管財課	出納室
(2) 山林	農林生産流通課	
(3) 動産	該当課	
(4) 物権	該当課	
(5) 無体財産	該当課	
(6) 有価証券	該当課	
(7) 出資による権利	該当課	
(8) 財産の信託の受益権	該当課	
2 物品	管財課	
3 債権	該当課	
4 基金	該当課	

② 作成手続き

- ア 調書作成のための全庁あて資料提出依頼（管財課：4月中旬～4月末）
- イ 資料のとりまとめ（管財課：～5月末）
- ウ 調書の作成（出納室：～6月上旬）
- エ 調書の提出（出納室→財政課、監査委員事務局：6月下旬）
- ※ 決算審査（7月下旬）
- ※ 議会（9月）

1.1.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、公有財産台帳の管理に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

1.1.4 監査の結果

1.1.4.1 システム間の整合性の確保（指摘）

公有財産台帳と固定資産台帳のデータに相違が見られる事例が確認された。

宇都宮市の「新地方公会計 固定資産台帳管理・更新マニュアル」では、固定資産台帳と公有財産台帳、道路台帳、公園台帳などの法定台帳との整合性を定期的に確認する必要があると定められている。しかし、現状では、公有財産台帳と固定資産台帳のデータ整合性が確認されていない。

財務情報の適正性を確保するためには、各台帳間のデータ整合性を確認する仕組みを早急に整備し、定期的な確認を実施することが必要である。

1.1.4.2 現物確認の実施（指摘）

「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」（総務省）では、固定資産台帳の整備手順の実務において、資産の棚卸を定めている。また、宇都宮市の「新地方公会計 固定資産台帳管理・更新マニュアル」においても、資産の棚卸、手順を定められており、建物、土地、工作物、物品について、年度ごとに対象所管課を特定し3年かけて現物確認を実施するとされている。

しかし、実際には、資産の棚卸は行われていないため、固定資産台帳の網羅性や正確性を確認することができていない。

固定資産台帳には、地方公共団体が所有する固定資産を網羅的かつ正確に記載する必要がある。また、記載された資産が、実際に地方公共団体が所有する資産であることを現物調査によって確認することが重要である。そのため、資産の棚卸の手順に従い現物確認を実施し、固定資産台帳の網羅性と正確性を確保する必要がある。

1.1.4.3 公有財産台帳の未整備（指摘）

公有財産台帳については、宇都宮市財産管理規則の第5款に以下のように規定されている。

第5款 公有財産台帳等

（公有財産台帳）

第42条 公有財産管理者は、管理する公有財産について、別表第1に定める公有財産の種別により公有財産台帳を作成し、その実態を明らかにしておかなければならない。

2 公有財産管理者は、その管理する公有財産に増減その他の異動があった場合は、遅滞なく、公有財

産台帳に整理しなければならない。

3 公有財産台帳及び公有財産に関する書類に記載すべき公有財産増減事由の用語は、別表第2に定めるところによる。

4 公有財産台帳は、管財課長が正本を保管し、公有財産管理者が副本を保管する。

別表第1(第42条関係)

公有財産の種別、種目及び数量の単位表

種別	種目	数量単位	摘要
土地	宅地	平方メートル	庁舎、事務所、市営住宅、図書館等敷地
	学校用地	〃	学校建物の敷地及び運動場
	水道用地	〃	
	公園	〃	
	墓地	〃	
	公衆用道路	〃	
	田	〃	
	畑	〃	
	山林	〃	
	保安林	〃	
	原野	〃	
	牧場	〃	
	池沼	〃	
	雑種地	〃	他の種目に属しないもの
建物		延面積平方メートル	庁舎、学校、図書館等の用途により区分する。
工作物	門	個	木門、石門一箇所をもって一個とする(門扉を含む。)
	外灯	個	電灯、ガス灯、水銀灯等の設備一式をもって一個とする。
	屋外消火栓	個	一式をもって一個とする。
	屋外変電装置	個	変流装置、変圧装置、蓄電装置等の一式をもって一個とする。
	屋外作業装置	個	除じん装置、噴霧装置等の一式をもって一個とする。
	橋りょう	個	さん橋、陸橋を包括し、その個数による。
	射場	個	射撃場、弓道場の諸工作物一式をもって一個

種別	種目	数量単位	摘要
			とする。
	電柱	本	電話、電力柱(線路を含む。)
	諸標	個	信号機等の一箇所をもって一個とする。
	雑工作物	個	建物から独立した掲示板、掲揚塔、避雷針、無線塔等他の種目に属しないもので、一箇所をもって一個とする。
立木竹	樹木	本又は立方メートル	庭木その他材積を基準としてその価格を算定し難いもの
	立木	立方メートル	市営林、学校林等の立木で材積を基準としてその価格を算定するもの
	竹	束(本)	
地上権等	地上権	平方メートル	
	地役権	〃	
	鉱業権	〃	
	温泉権	件	
	その他	平方メートル又は件	
特許権等	特許権	件	
	著作権	〃	
	商標権	〃	
	実用新案権	〃	
	その他	〃	
有価証券等	株式	株	
	社債券	口	
	国債証券	〃	
	公社債権	〃	
	地方債証券出資による権利	〃	
	その他		

上記のように宇都宮市財産管理規則によれば、土地、建物、工作物、立木竹、地上権等、特許権等、有価証券等について、公有財産台帳を作成しなければならないと定められている。しかし、現状では土地と建物についてのみ公有財産台帳が作成されており、その他の種別については、公有財産台帳が作成されていない。

公有財産台帳は、地方自治法で定められている公有財産の管理や決算の参考書類として作成される「財産に関する調書」の調製等のために整備・管理することが求められているものである。早急に土地、建物以外の種別についても、公有財産台帳を作成し、資産の実態を明らかにする必要がある。

1.1.4.4 公有財産の価格改定について（指摘）

宇都宮市財産管理規則によれば、以下のような規定が置かれている。

（台帳価格の改定等）

第44条 理財部長は、公有財産について3年ごとにその年の3月31日の現況においてこれを評価し、公有財産の台帳価格を改定するものとする。

2 土地又は建物及び工作物の価格は、適正な時価により評定しなければならない。この場合において、評定方法については、別途定めるものとする。

評価方法に関する規定として「公有財産台帳登録価格評価要領」が設けられているが、この要領に基づき台帳価格の改定が行われた記録は確認できなかった。規則に基づき運用が行われていない現状は不適切であり、規則に従い価格改定を実施すべきである。もし価格改定の必要性がない場合は、規則の内容を現実に即したものに改訂する必要がある。

1.2 公有財産の有効活用

1.2.1 目的

「公有財産の有効活用等の基本方針（土地・建物）」に基づき、公有財産の適正管理を推進するとともに、公有財産の有効活用による安定的な財源の確保に取り組む。

1.2.2 事業の概要

(1) 適正管理

未利用財産について、管理区分に基づいた管理

(2) 有効活用

「未利用財産管理表」に基づく普通財産の処分又は貸付等による有効活用

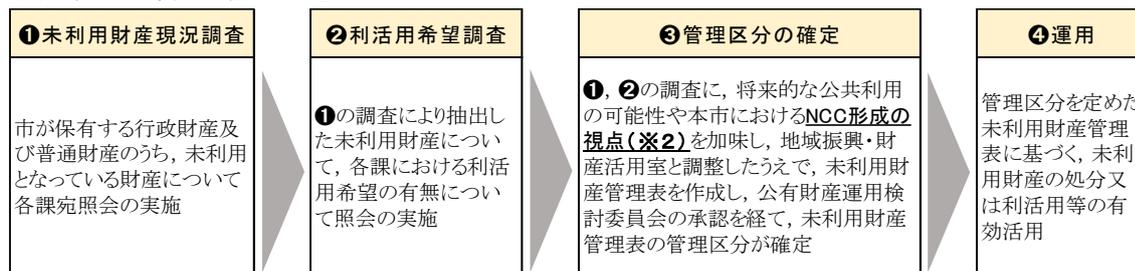
(3) 公有財産運用検討委員会の設置・運営

1.2.3 未利用財産の取扱い

(1) 管理区分

管理区分	内 容	例
(A) 処 分	処分	
(B) 処分準備	条件を整備し、処分する財産	<ul style="list-style-type: none"> 境界未確定のため、用地測量が必要な財産 埋設物の撤去が必要な財産 等
(C) 有効活用	形状の不整形や境界不確定のものなど、または将来的な行政利用のため保有するものなど、有効活用を図る財産	<ul style="list-style-type: none"> LRT沿線や地域拠点に位置するなど、本市のNCC形成や将来的な公共利用に資する財産 複数回売払いを実施したが売却に至らず、処分困難であり、貸付等の有効活用を図る財産 等

(2) 管理区分の確定・運用



(※2)NCC形成の視点

① 地積 2,000㎡以上 ② 都市機能誘導区域（宇都宮市立地適正化計画） ③ 地域拠点・小学校周辺地域（市街化調整区域の整備方針及び保全の方針） ④ LRT沿線
--

(3) 管理区分の推移、令和6年度の運用内容

管理区分	令和3年度	令和4年度	令和5年度・(令和6年度 主な運用内容)	
(A) 処分	2	7	6	立伏町、平出町等(R5処分対象地)
(B) 処分準備	27	22	28	中岡本町、下田原町等(R6処分予定地)他
(C) 有効活用	26	23	28	元今泉3丁目、大曾5丁目(公募貸付)他
合計(件)	55	52	62	

1.2.4 公有財産運用検討委員会

(1) 設置目的

関係部課等から適正な意見を聴取・反映し、公有財産の有効活用及び適切な処分を図るため、「公有財産運用検討委員会設置要綱」に基づき当該委員会を設置するもの。

(2) 審議事項

公有財産の適正管理及び処分、貸付等の有効活用に関すること

(3) 組織

【委員会】

委員長	理財部長
副委員長	行政経営部長
委員	総合政策部長、建設部長、都市整備部長、理財部次長、理財部副参事

【ワーキンググループ】

区分	委員(座長:理財部次長)
行政経営部	経営管理室長、財政課長
総合政策部	政策審議室長、地域振興・財産活用室長
理財部	理財部次長、管財課長、用地課長
建設部	建築保全課長
都市整備部	都市計画課長

(4) 令和5年度の開催実績

	開催日		議事	内容	書面 開催
	WG	委員会			
第1回	—	R5.4.18	審議	旧不動前保育園の処分について	○
第2回	R5.7.21	R5.9.13	報告	宇都宮市公有財産運用検討委員会設置要綱の一部改正について	○
			報告	公有財産の保有状況(増減)について	
			報告	令和5年度未利用財産の処分結果について(旧不動前保育園, 旧河内地域自治センター)	
第3回	R5.9.29	R5.10.3	審議	令和5年度未利用財産の管理区分確定及び未利用財産管理表の運用について	
第4回	R5.11.30	R5.11.30	審議	令和5年度未利用財産の管理区分の一部見直しについて	○
第5回	R6.1.23	R6.1.30	報告	行政財産の更なる有効活用の推進について	
			審議	市有地の公募による貸付けの実施について	
第6回	R6.3.25	R6.3.25	報告	令和5年度市有地公売等の実施結果について	○
			報告	宇都宮市公有財産運用検討委員会設置要綱の一部改正について	

1.2.5 実施した監査手続

事務概要を把握し、公有財産の有効活用に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

1.2.6 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

1.3 公有財産の売払い

1.3.1 事業の目的

公有財産のうち未利用財産を処分(売払い)することにより、宇都宮市の財源を安定的に確保するとともに、維持管理費の削減を図る。

1.3.2 事業の概要

- ・ 一般競争入札による売払い(市有地公売)
- ・ 随意契約による売払い(過小地・狭小地、貸付地、法定外公共物等)

1.3.3 事業内容

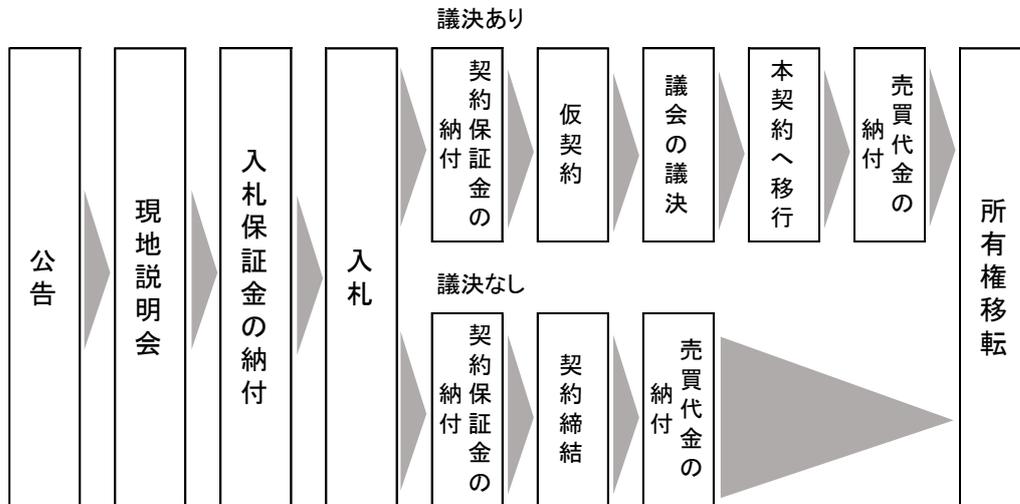
(1) 一般競争入札による売払い(市有地公売)

① 対象地(管理区分Aに選定した財産の売払い)

「公有財産の有効活用等の基本方針(土地・建物)」に基づき「管理区分A(p.24参照)」に

選定された財産について、一般競争入札による売払いを実施する。

② 市有地公売の実施（手続きの流れ）



【参考】議会の議決について

●宇都宮市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第7号）		
議会の議決に付すべき財産の取得または処分	第3条第1項第2号	土地について1件5,000平方メートル以上のもので、かつ、買入れ又は売払いの予定価格が6,000万円以上である場合

③ 条件を付した売払い

売払い対象地の状況に応じた条件付き市有地公売の実施

【主な実施事例】

ア 建物等解体条件

解体費用の抑制を図るため、買受人が売却敷地内に存置された市有施設の解体撤去を実施する。（買受人が施設の解体、設計、開発等を一体的に行う。）

イ 土地利用条件

「立地適正化計画」等の本市まちづくりの方針や、民間事業者及び地域住民等のニーズを踏まえ土地利用条件を設定する。（土地利用条件…住宅地開発等）

条件の履行を担保するため、「買戻特約」付きの売買契約書を締結する。

(2) 随意契約による売払い

① 「公有財産の有効活用等の基本方針（土地・建物）」に基づく売払い

ア 対象となる用途・目的等

普通財産（未利用財産）の処分（売払い）については、原則、一般競争入札によるものされているが、下記については随意契約により処分が可能となっている。

- i 国又は地方公共団体の公用又は公共用地
- ii 宇都宮市公共事業に係る代替地
- iii 過小地・狭小地等の単独利用困難地の隣接地権者への売払い
- iv 自治会等非営利の公共的団体用地
- v 貸付財産（貸付地）の借受人への売払い

- vi 市有地公売の不落物件（一定期間のみ）
 - vii 土地の取得目的等が、宇都宮市の施策推進に寄与すると判断されるとき
 - イ 売払い手続き
 - i 購入希望者から「売払申請書」の提出 ⇒ 受理
 - ii 対象物件に隣接する地権者から「売払同意書」の徴取（上記ア－iiiのみ該当）
 - iii 売却価格の決定（原則、時価（※1）による売払い）
 - iv 土地売買契約書の締結（処分面積・額に応じて議会の議決が必要）
 - v 売買代金の納付
 - vi 所有権移転
- （※1）時価の評定…不動産鑑定評価、固定資産税評価額 等

②宇都宮市法定外公共物に関する売払事務取扱要領に基づく売払い

- ア 対象地
 - 廃道敷、廃水路敷 （所管課：道路管理課）
- イ 売払い手続き（概要）
 - i 用途廃止申請（道路管理課あて）⇒ 普通財産
 - ii 購入希望者からの「売払申請書」の提出 ⇒ 受理
 - iii 売却価格の決定（隣接地と一体利用をする際の評定価格）
 - iv 土地売買契約書の締結
 - v 売買代金の納付
 - vi 所有権移転

【参考】法定外公共物とは

- ・道路法や河川法等の適用又は準用を受けない公共物をいう。
- ・国有財産として管理されてきたが、「地方分権一括法（平成12年4月1日施行）」により平成17年3月31日までに各市町村に譲与された。

1.3.4 実績

公有財産処分実績一覧

(単位：円)

売却方法/用途・目的等	令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度		計(5年間)		平均(5年間)			
	件	売却額	件	売却額	件	売却額	件	売却額	件	売却額	件	売却額	件	売却額		
一般競争入札(市有地公売)	2	4,173,332	2	31,411,000	3	6,181,000	3	511,650,000	4	129,861,888	14	683,277,220	3	136,655,444		
【歳入】 土地売却収入 随意契約	ア 公共用地	0	0	3	12,722,895	0	0	0	0	0	3	12,722,895	1	2,544,579		
	イ 代替用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	ウ 過小地等	4	5,421,000	4	3,415,000	0	0	0	0	2	4,047,000	10	12,883,000	2	2,576,600	
	エ 自治会等用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	オ 貸付地	2	30,930,000	0	0	1	238,000,000	0	0	1	9,120,000	4	278,050,000	1	55,610,000	
	カ 不落物件	0	0	1	2,030,000	2	18,570,000	0	0	0	0	3	20,600,000	1	4,120,000	
	キ その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	法定外公共物	37	40,030,000	50	34,516,000	57	71,056,000	50	87,866,000	42	50,598,000	236	284,066,000	47	56,813,200	
計	45	80,554,332	60	84,094,895	63	333,807,000	53	599,516,000	49	193,626,888	270	1,291,599,115	54	258,319,823		
【歳出】 処分費用	予算科目/内容		令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度		計(5年間)		平均(5年間)	
手数料	不動産鑑定手数料	1,558,060	1,067,440	823,900	2,297,900	1,344,750	7,092,050	1,418,410								
委託料	用地測量業務	972,000	484,000	1,650,000	3,993,000	5,511,000	12,610,000	2,522,000								
広告料	新聞広告料	597,320	602,800	301,400	602,800	301,400	2,405,720	481,144								
	計	3,127,380	2,154,240	2,775,300	6,893,700	7,157,150	22,107,770	4,421,554								
歳入－歳出		77,426,952	81,940,655	331,031,700	592,622,300	186,469,738	1,269,491,345	253,898,269								
歳入対する歳出の割合(%)		3.88%	2.56%	0.83%	1.15%	3.70%	1.71%	1.71%								

1.3.5 実施した監査手続

事務概要を把握し、令和5年度の公有財産の売払いに関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

1.3.6 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

1.4 公有財産の貸付

1.4.1 事業の目的

公有財産の貸付により宇都宮市の財源を安定的に確保する。

1.4.2 事業の概要

- ・ 長期貸付（官公庁、公益団体、自治会、法人、個人等への有償又は無償貸付）
- ・ 一時貸付（公募による貸付、随時貸付）
- ・ 行政財産の貸付（平成22年度～自動販売機敷地の公募による貸付）

【経過】

● 行政財産の貸付（行政財産目的外使用許可から貸付への移行）

平成18年度 地方自治法（※1）の改正により行政財産の貸付範囲の拡大

※1 地方自治法第238条の4第2項

行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

1～3 (略)

4 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前3号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

5～6 (略)

1.4.3 事業内容

(1) 長期貸付（官公庁等への貸付）

① 貸付期間

宇都宮市財産管理規則第22条第1項各号に基づき、次の用途・目的の範囲及び期間を越えない限度で、貸付期間を設定する。（更新可）

ア 植樹、その他土地の定着物（石垣、塀 等）	50年
イ 建物の所有、その他土地の定着物	30年
ウ アイ以外	20年
エ 建物	5年
オ ア～エ以外の普通財産	3年

② 貸付料及び貸付料の更新（見直し）

宇都宮市行政財産使用料条例第3条の規定を準用して算出する。（別に定めがある場合は準用しない。）なお、3年毎に貸付料の見直し（更新）を実施する。

【貸付先一覧】 令和5年度貸付実績

令和6年3月31日現在

貸付先		契約方法	件数 (本数)	貸付面積 (㎡)	年間貸付料 (円)	主な用途・目的
土地	官公庁	有償	4	7,317.87	10,064,030	県営住宅、警察職員住宅
		無償	32	26,088.16	-	歩道橋、基準点、交番、雨量観測所、上下水道配水管
	公益団体	有償	5	5,008.16	731,590	福祉サービス事業用、駐車場
		無償	7	3,641.29	-	記念碑、駐車場、事務所
	自治会	有償	3	848.49	447,020	集会所敷地
		無償	89	37,545.78	-	集会所、倉庫等敷地
	法人	有償	16	11,203.16	2,464,060	地下埋設物の設置、車庫、駐車場
		有償 (電柱敷)	189	-	283,500	電柱等の設置 (1本あたり1,500円)
		無償	3	832.37	-	バス回転場、鉄塔
	個人	有償	17	3,205.78	3,013,250	住宅用
無償		0	0.00	-		
計 (電柱本数除く)	有償	45	27,583.46	17,003,450		
	無償	131	68,107.54	-		
建物	公益団体	有償	1	-	地代に含む	福祉サービス事業用
		無償	0	-	-	記念碑、駐車場、事務所
	自治会	有償	0	-	-	
		無償	1	-	-	集会所敷地
	計	有償	1	-	-	
		無償	1	-	-	

(2) 一時貸付（公募による貸付け、随時貸付）

① 一般競争入札による公募貸付

未利用財産のうち「管理区分C（p.24参照）」に区分された財産で、競争性が見込まれる一部の財産の、行政利用が決定するまでの一時的な貸付け手法として、公募による貸付けを実施する。

また、公募による貸付を実施することにより、利用希望者の公平性を担保するとともに、更なる財源を確保する。

ア 対象地の選定

「未利用財産管理表」から次の選定の考え方により対象地を選定する。

【対象物件選定の考え方】

「管理区分C（有効活用）」のうち、次のすべてに該当する財産を選定する。
ただし、市内に位置する財産に限る。

- ① 立地適正化計画の「都市機能誘導区域」に該当するもの
- ② 普通財産であるもの
- ③ 土地の境界が確定しているもの
- ④ 庁内各課において、行政における利活用希望がないもの

イ 対象地及び契約内容（令和6年度：4物件）

- 対象地 下表のとおり
- 入札参加者 法人及び個人
- 参加方法 事前申込制
- 最低入札価格 下表のとおり
- 賃料算定方式 月額1㎡当り賃料＝1㎡当りの固定資産税評価額（前年度）
×2/100×1/12
- 落札者 市が設定した最低入札価格以上の価格をもって有効な入札を行った者のうち、最高の価格をもって入札した者を落札者とする。
- 契約期間 1年間（最大3年間の更新が可能）
- 貸付条件（貸付できる用途）
- ・借地借家法第25条（※1）の規定に基づく一時使用のものなど、原状回復が容易な工作物等を設置して使用するもの（資材置場や駐車場（コインパーキング、月極駐車場等を含む）等）
 - ・仮設店舗、仮設倉庫など臨時的・暫定的な建物設置を伴うもの（ただし、深い基礎を要するものは不可。）
- 不落物件 先着順で随意契約（最低入札価格以上での契約）※1か月程度

	施設名	地番	地目	都市計画	地積(㎡)	最低入札価格(円) (年間貸付料)
1	旧調節池	元今泉3丁目8番6	宅地	都市機能誘導	553.31	898,570
2	旧調節池	元今泉3丁目8番9	宅地	都市機能誘導	202.12	328,240
3	旧調節池	元今泉3丁目21番14	宅地	都市機能誘導	1,170.19	1,879,320
4	旧大曾保育園	大曾5丁目2番5ほか9筆	宅地ほか	都市機能誘導	計1,104.90	1,108,980

※2 借地借家法第25条（一時目的の借地権）

第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二條から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかなる場合には、適用しない。

ウ 令和6年度貸付内容（貸付地及び貸付料）

	施設名	地番	貸付先	用途	貸付料（年額：円）
1	旧調節池	元今泉3丁目8番6	(株)スペース二十四	チャットパーキング， 月極駐車場の運営	898,570円
2	旧調節池	元今泉3丁目8番9			328,240円
3	旧調節池	元今泉3丁目21番14			
4	旧大曾保育園	大曾5丁目2番5ほか9筆			
貸付料 合計					1,226,810円

② 随時貸付

次のとおり随時貸付を実施する。

	実施内容
対象財産	「管理区分B（処分準備）」の財産及び「管理区分C（有効活用）」のうち公募貸付けの条件に合致しない財産を随時貸付対象財産とする。ただし、普通財産に限る。
貸付手法	随時受付（先着順による申込）
貸付期間	未利用財産管理表確定後、1年以内で設定（借受人との協議による）
貸付面積	借受人による希望面積に応じて市が指定
貸付金額	「借受・貸付に係る賃料算定基本方針」（平成16年度策定）による算定
周知方法	市ホームページの「未利用財産一覧」による

(3) 行政財産の貸付（自動販売機敷地の公募による貸付け）

① 設置施設の選定

〔手続きの流れ〕

ア 設置希望（新規・更新）について全庁照会の実施

イ 各施設における設置の条件を整理（該当課あて照会）

⇒ 設置場所の確定

② 貸付手法

一般競争入札

③ 契約内容

入札参加者 法人及び個人

参加方法 事前申込制

最低入札価格（月額）

（建物）建物の評価額×8/100×使用面積/建物の延床面積×108/100+建物の建築面積に係る土地の評価額×4/100×使用面積/建物の延床面積×1/12

（土地）1㎡あたりの固定資産税評価額（前年度）×貸付面積×2/100×1/12

落札者 市が設定した最低入札価格以上の価格をもって有効な入札を行った者のうち、最高の価格をもって入札した者を落札者とする。

契約期間 5年（60か月）以内

貸付条件

用途指定	自動販売機運営事業
借受人負担	自動販売機及び回収容器の設置・運営に伴う工事費用、光熱水費等費用
販売品の指定	全ての自動販売機で従来（既存機）の販売品を取り扱う
機種指定	災害対応型等、一部の自動販売機で指定
団体支援	一部の自動販売機で、売上の一部をプロスポーツや犯罪被害者支援に充当
売上実績の確認	既存機設置業者に過去1年間の売上実績を確認し、入札時に公表

④ 入札の実施（更新・新規）

自動販売機設置に係る一般競争入札の実施計画は次のとおり。

入札		契約期間												備考
実施	区分	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	
R02	更・新	●	●	●	●	●								H28更新分
R03	新		●	●	●	●								
R04	更・新			●	●	●	●	●						H29更新分
R05	新				●	●	●	●						
R06	新					●	●	●						
R07	更・新						●	●	●	●	●			R02更新分
R08	新							●	●	●	●			
R09	更・新								●	●	●	●	●	R04更新分
R10	新									●	●	●	●	
R11	新										●	●	●	

更（更新）…既存の自動販売機の契約期間満了に伴う入札の実施（設置廃止も含む）

新（新規）…新たな自動販売機を設置するための入札の実施

1.4.4 実績

(1) 長期貸付

【貸付料収入等実績（土地・建物）】

令和6年3月31日現在

貸付先		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
		件数	貸付料 (円)	件数	貸付料 (円)	件数	貸付料 (円)
土地	官公庁	4	9,326,330	4	10,064,030	4	10,064,030
	公益団体	4	707,400	4	683,120	5	731,590
	自治会	3	441,230	3	447,020	3	447,020
	法人	18	6,543,370	14	2,460,030	16	2,464,060
	電柱	213	307,500	214	301,500	189	283,500
	個人	19	3,257,780	17	3,132,710	17	3,013,250
	小計 (電柱敷除く)	48	20,276,110	42	16,786,910	45	16,719,950
合計 (電柱敷含む)	-	20,583,610	-	17,088,410	-	17,003,450	
建物	公益団体	1	地代に含む	1	地代に含む	1	地代に含む
	自治会	0	-	0	-	0	-
	計	1	-	1	-	1	-

(2) 一時貸付

【公募及び随時貸付における貸付料収入実績】

令和6年3月31日現在

	実績	令和3年度	令和4年度	令和5年度
公募	件数 (件)	R5新規事業のため実績なし		
	貸付料 (円)	(R6.4.1～貸付開始)		
随時	件数 (件)	5	11	4
	貸付料 (円)	132,690	2,193,020	374,810

(3) 行政財産の貸付

【自動販売機設置実績】

令和6年3月31日現在

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
貸付料総額（円）	31,840,125	31,760,792	25,821,617
設置台数	84	83	75
設置施設数	47	46	43

1.4.5 実施した監査手続

事務概要を把握し、令和5年度の公有財産の貸付に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

1.4.6 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

2 中央市民活動センター（中央生涯学習センター）

2.1 施設概要

施設名称	中央市民活動センター（中央生涯学習センター）		
所管課	市民まちづくり部 みんなでまちづくり課		
所在地	宇都宮市中央1丁目1番13号		
設置年度	昭和55年		
保有状況	土地：所有 建物：所有		
面積	土地（敷地面積）	2,613.54 m ²	
	建物（延床面積）	3,521.57 m ²	
取得価額	1,333,660 千円（うち建物841,301 千円）		
簿価(令和5年度期首)	648,918 千円		
運営形態	直営		
関係法令	地方自治法 地区行政の推進に係る大綱		
設置目的	地域まちづくり（貸館）		
主な事務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・地域づくりの支援 ・施設の管理、運営 ※地域まちづくりに関する機能は、中央市民活動センター、生涯学習機能は、中央生涯学習センターが行っており同一の建物である。 以下、利用状況等については、地域まちづくりに関する機能（貸館）に関するものであり、中央市民活動センターと記載する。		

2.2 利用状況等

【利用状況等】

(単位：人)

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
利用者数	100,955	44,942	44,137	73,069	73,935

【維持管理費】

※維持管理費については、中央市民活動センター含む全5市民活動センターの合計金額。

<令和6年度・予算>

○歳入

(単位：千円)

科目	金額	主な内容
コミュニティセンター使用料	8,799	部屋使用料

※目的外使用料（自動販売機）、総務費雑入などは省略。

○歳出

(単位：千円)

科目	金額	主な内容
市民活動センター費		
消耗品費	3,033	事務用消耗品、施設管理消耗品
光熱水費	13,834	電気料金、上下水道料金、ガス料金
通信運搬費	1,946	切手代、電話料、通信料
委託料	31,053	清掃、警備、施設保守点検
使用料及び賃借料	1,053	テレビ受信料、駐車場使用料
その他	1,450	備品購入費他
小計	52,369	
コミュニティセンター施設維持修繕費		
修繕料	2,500	自課執行分
修繕工事請負費	2,102	建築保全課分
小計	4,602	
合計	56,971	

【施設整備費】

<令和3年度～令和5年度決算>

(単位：千円)

年度	金額	工事内容
令和3年度	62,282	昇降機、給水管、消火栓改修工事
	18,640	発電設備改修工事
	合計 80,922	
令和4年度	1,650	受変電設備改修工事
	2,701	弱電設備改修工事
	合計 4,351	
令和5年度	1,689	排煙ダンパー更新工事
	2,345	照明設備 LED化整備工事
	合計 4,034	

2.3 公共施設等総合管理計画

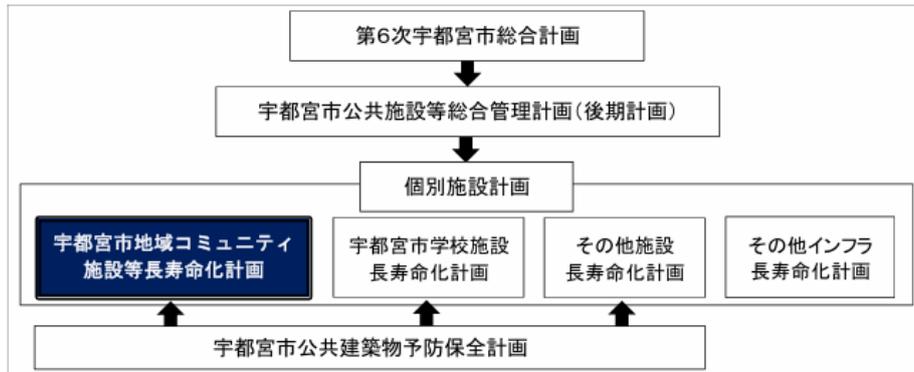
「公共施設等総合管理計画」（令和3年11月）の、「マネジメント事業計画」において、「中央・北・西市民活動センター」は建物の長寿命化、施設配置の検討対象とされた。

監査時点において、施設配置の検討については結論に至っていないが、長寿命化について

は、「宇都宮市地域コミュニティ施設等長寿命化計画」（令和6年7月）が策定されている。

2.4 宇都宮市地域コミュニティ施設等長寿命化計画

2.4.1 計画の体系



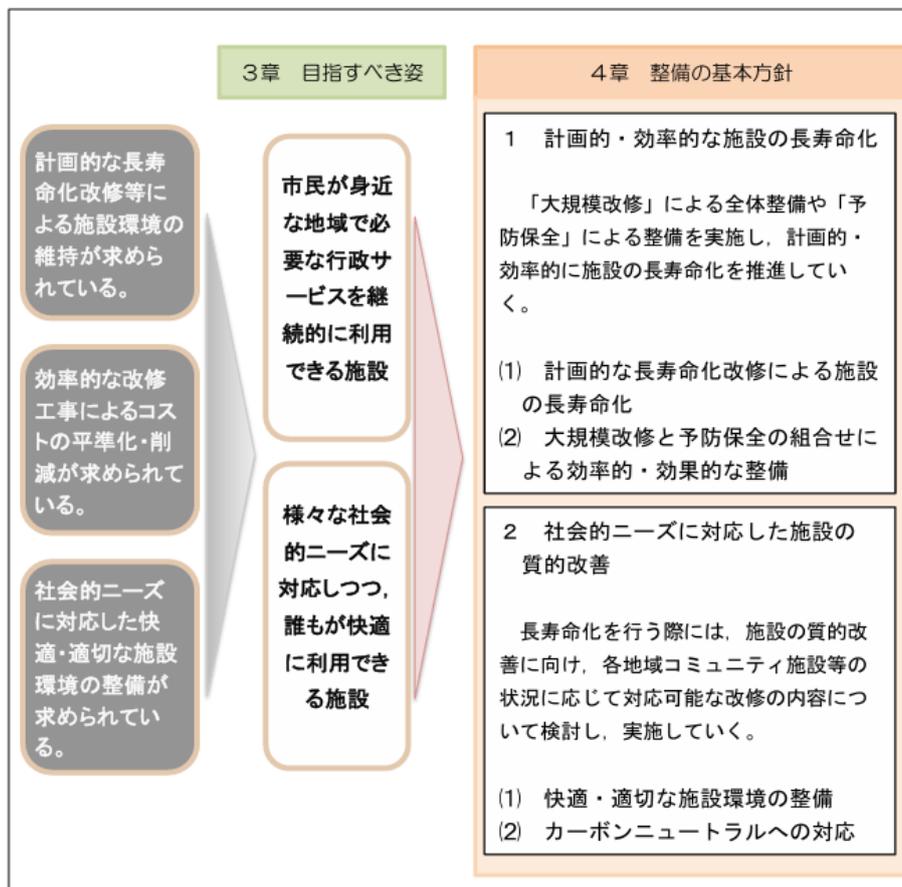
2.4.2 計画期間

令和6年度から令和15年度までの10年間

2.4.3 対象施設

地区市民センター、出張所、市民活動センター及び地域コミュニティセンター計48施設

2.4.4 施設整備の基本方針



2.4.5 改修の優先度

○築年数によるグループ分け

築年数	築後40年を超える	築後30年を超える	築後30年以下
優先度	最優先グループ	次優先グループ	その他グループ
計画期間中の対応	早期に長寿命化改修を実施	2030年代半ばまでに優先度に応じて長寿命化改修を実施	更新時期等に応じた部位別の改修を優先

○各グループ内での優先度

劣化状況	屋根・外壁に大規模修繕が必要	大規模修繕の判定数が相対的に多い	左記以外
グループ内での優先度	優先度高い ←		優先度低い →

2.5 現地視察

令和6年10月22日に、担当者の案内の下、屋上、地下含め全フロアを目視確認した結果の所見は以下の通りである。

- ・屋上については、防水工事等が完了し良好な状態であった。
- ・外壁については、ひび割れ、クラックが見られた。
- ・内部については整理整頓がなされ、機能的に利用されている。和室など経年劣化が認められる。

2.6 実施した監査手続

中央市民活動センターに関連する資料を入手して、閲覧・分析を行い、担当者へ質問等を実施し、現地視察を実施した。

2.7 監査の結果

監査の結果、指摘すべき事項はなかった。

築後40年超を経過し、大規模修繕を必要とする施設であるが、屋上防水工事をはじめ適切に対処が行われていると考える。今後も計画に沿って改修が進められることが期待されるが、利用者の便益向上を図るため、内装や備品等の維持修繕および更新にも一層取り組むことが望まれる。

3 岡本コミュニティプラザ

3.1 施設概要

施設名称	岡本コミュニティプラザ	
所管課	市民まちづくり部 河内地区市民センター	
所在地	宇都宮市下岡本町 1954 番地 10	
設置年度	平成 7 年	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	3,096.31 m ²
	建物（延床面積）	666.47 m ²
取得価額	362,142 千円（うち建物 245,782 千円）	
簿価(令和 5 年度期首)	277,583 千円	
運営形態	直営	
関係法令	地方自治法、宇都宮市コミュニティプラザ条例 児童福祉法、宇都宮市児童館条例	
設置目的	コミュニティ施設（貸館）	
主な事務内容	・施設の管理、運営 ※児童館が併設されている。	

3.2 利用状況等

【利用状況】

○貸館

(単位：人)

	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
利用者数	16,130	8,749	11,393	12,096	13,944

○児童館

(単位：人)

	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
利用者数	13,831	7,901	12,272	12,464	11,276

【維持管理費】

※維持管理費については、岡本コミュニティプラザを含む全2コミュニティプラザの合計金額。

<令和6年度・予算>

○歳入

(単位：千円)

科目	金額	主な内容
コミュニティプラザ使用料	1,594	部屋使用料

※目的外使用料（自動販売機）、総務費雑入などは省略。

○歳出

(単位：千円)

科目	金額	主な内容
コミュニティプラザ費		
消耗品費	793	事務用消耗品、施設管理消耗品
光熱水費等	13,049	電気料金、上下水道料金、ガス使用料
通信運搬費	464	電話及びファクス
委託料	16,396	施設管理業務
使用料及び賃借料	28	テレビ受信料
その他	50	備品購入費他
小計	30,780	
コミュニティセンター施設維持修繕費	508	
合計	31,288	

【施設整備費】

<令和3年度～令和5年度決算>

(単位：千円)

年度	金額	工事内容
令和3年度	3,223	受変電設備改修工事
	1,089	電話設備改修工事
	合計 4,312	
令和4年度	なし	
令和5年度	なし	

3.3 公共施設等総合管理計画

「公共施設等総合管理計画」（令和3年11月）の、「マネジメント事業計画」において、「岡本・田原コミュニティプラザ」はサービス提供機能（窓口、貸館、児童館、図書室機能）のあり方について検討対象とされた。

令和5年8月の政策会議監査時点において、岡本・田原コミュニティプラザのあり方について協議が行われ、4機能（窓口、貸館、児童館、図書機能）のうち、窓口機能は廃止、貸館・児童館・図書機能は当面継続とする整理が了承され、令和5年度をもって窓口機能は廃止となった。

3.4 実施した監査手続

岡本コミュニティプラザに関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、担当者へ質問等を行った。

3.5 監査の結果

3.5.1 児童館機能の更新、面積拡大による利用拡充（意見）

岡本コミュニティプラザの児童館機能については、公共施設等総合管理計画の方針により、子どもの健全育成に関する利用者ニーズや国の動向等を踏まえ、サービス提供機能のあり方を検討することとされていたが、利用者数が回復傾向にあり、子どもの居場所が求められている等の理由により、当面継続するものとされた。

宇都宮市では児童館に類する施設として他に、「ゆうあい広場」があるが、同施設の利用が特に活発であることを考慮すると、新しく広い室内施設は更にニーズが高いことも考えられる。宇都宮市は、全ての市民が安心して子育てに取り組めるよう、在家庭の支援に取り組む（第6次宇都宮総合計画）としていることから、保護者同伴の未就学児の利用が多い室内施設である児童館についても、当面継続するのみならず、機能更新、面積拡大等を行うことより、利用拡充を図ることを検討する余地があるものとする。

4 まちづくりセンター（まちびあ）

4.1 施設概要

施設名称	まちづくりセンター（まちびあ）	
所管課	市民まちづくり部 みんなでまちづくり課	
所在地	宇都宮市元今泉5丁目9-7（旧東生涯学習センター元今泉館）	
設置年度	昭和52年	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	1,469 m ²
	建物（延床面積）	543 m ²
取得価額	294,912千円（うち建物 162,248千円）	
簿価（令和5年度期首）	164,286千円	
運営形態	指定管理（公募）	
関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮市まちづくりセンター条例及び同施行規則 ・宇都宮市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例及び同施行規則 	
設置目的	地域活動団体やNPO、企業、行政が適切な役割分担のもと、それぞれの特性や能力を發揮し合い、安全安心なまちづくりなど公共的課題の解決に主体的・自立的に取り組む地域社会をつくるため、各主体の連携体制構築やボランティア団体・NPO法人等の組織基盤強化など多様な支援を行うもの。	
主な事務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・活動場所の提供 ・ネットワーキング ・データバンク、調査研究 ・NPO法人等設立、運営支援 ・事業支援 ・人材育成 	

4.2 利用状況等

【利用状況等】

区分	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
登録団体数（団体）	252	238	213	214	215
延べ利用者数（人）	23,798	10,724	12,284	14,396	15,531
延べ利用団体数（団体）	1,590	954	1,329	1,620	1,753
相談件数（件）	434	418	426	498	402

【維持管理費】

<令和6年度・予算>

○歳入

(単位：千円)

科目	金額	主な内容
まちづくりセンター使用料	509	研修室、ロッカーなど使用料

※目的外使用料（自動販売機）、総務費雑入などは省略。

○歳出

(単位：千円)

科目	金額	主な内容
まちづくりセンター費		
委託料	29,100	指定管理料

- ・まちづくりセンター管理運営業務委託
指定管理期間： 令和2～6年度
指定管理料： 各年度 29,100千円
総額 145,500千円
- ・まちづくりセンターのスタッフ数（令和6年4月1日）
11人（常勤5人、非常勤6人）

【施設整備費】

<令和3年度～令和5年度決算>

(単位：千円)

年度決算額	金額	工事内容
令和3年度	15,378	耐震補強工事
	合計 15,378	
令和4年度	なし	
令和5年度	14,339	空調設備（GHP）更新工事
	合計 14,339	

4.3 公共施設等総合管理計画

「公共施設等総合管理計画」（令和3年11月）の、「マネジメント事業計画」において、まちづくりセンターは、長寿命化の手法や時期等を検討し、計画的に実施しつつ、中長期的には、施設の老朽化状況などを踏まえながら、利便性向上や効果的なサービス提供を図るため、施設配置等を検討する対象とされた。

地域コミュニティ施設については、長寿命化について「宇都宮市地域コミュニティ施設等

長寿命化計画」(令和6年7月)が策定されているが、まちづくりセンターは当該計画の対象となっていない。また監査時点において、当該施設について長寿命化、施設配置等について定めた計画等は決定していない。

4.4 現地視察

令和6年10月22日に、担当者の案内の下、屋上を含めて各フロアを目視確認した結果の所見は以下の通りである。

- ・屋上については、防水工事等が近年行われた形跡はなく、老朽化がみられる。
- ・外壁については、亀裂、白華等が見られる。
- ・内部については整理整頓がなされ、機能的に利用されている。

4.5 実施した監査手続

まちづくりセンターに関連する資料を入手して、閲覧・分析を行い、担当者へ質問等を実施し、現地視察を実施した。

4.6 監査の結果

4.6.1 まちづくりセンター配置の検討(意見)

まちづくりセンターは、定期的な維持管理、整備が実施され、機能的に利用されていると考えられるが、屋根外壁ともに老朽化の症状が見られる。建築保全課の点検では、屋根について、喫緊の問題はないとされているものの、長寿命化改修完了までに相当の支出が見込まれる。また、監査時点では、当該施設の長寿命化改修に関する個別計画等は作成されていない。

当該施設は公共的課題の解決に主体的・自立的に取り組む地域社会をつくるためのまちづくり施設であるため、現在の位置から市役所本庁舎の近くへの移転や、集約・複合化することに大きなメリットがあると考えられる。

仮に長寿命化改修着手後に解体及び移転、集約・複合化等が望ましい状況が生じた場合、二重の財政負担が発生する恐れがある。そのため、経済性や施設の効果を考慮し、当該施設に関する長寿命化改修計画の検討と併せて、施設配置の再検討を進めるべきである。

5 バンバ市民広場

5.1 施設概要

施設名称	バンバ市民広場	
所管課	経済部 商工振興課	
所在地	馬場通り4丁目6番 馬場通り1丁目5番 宮町8番	
供用開始	平成19年7月	
保有状況	土地：保有	
面積	土地(敷地面積)	1,800㎡(二荒山参道750㎡は含まず)
取得価額	406,574千円	
簿価(令和5年度期首)	406,574千円	

運営形態	平成 20 年より指定管理（非公募）																										
指定管理者	特定非営利活動法人宇都宮中心商店街活性化委員会																										
非公募理由	当該施設は、敷地内を二荒山神社の参道が縦断しており、神社の門前として地域に密着した催しが行われてきた経緯がある施設であり、その管理運営に当たっては、神社や地域住民、周辺事業者との信頼関係の構築や、中心市街地の新たな魅力の創出に向けて周辺商店街と一体となった円滑な事業展開が必要であることから、神社や地域住民、周辺事業者との関係が深く、地元の商店街で構成された特定非営利活動法人宇都宮中心商店街活性化委員会による管理運営が最もふさわしいため																										
関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮市中心市街地拠点広場条例 ・宇都宮市中心市街地拠点広場条例施行規則 ・障害者が利用する場合における公の施設の使用料の免除に関する規則 																										
設置目的	中心市街地の拠点施設として、日常的な賑わいづくりを創出するための取組を実施するとともに、市民の憩いとやすらぎの場を提供することにより、市民相互の交流を図り、中心市街地の集客力を高めるもの																										
主な事務内容	<p>【開業日等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開業日：4月1日～3月31日（12月29日～翌年1月3日を除く） ・利用時間：午前9時から午後9時（設営等の特例的な利用の場合は午前6時から午後10時までの利用可能） ・予約申請受付時間：午前10時から午後4時 <p>【利用料金】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流広場東側・西側全面使用：日額3,130円 ・交流広場東側・西側半面使用：日額1,560円 ・付属設備：日額3,130円を超えない範囲内において規則で定める額 <p>【施設整備経過】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成19年7月31日 施設供用開始（東側広場・水景施設面積） ・平成23年2月1日 西側広場供用開始 ・平成29年2月25日 電源設備増設工事（東側広場） <p>【利用実績】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R3</th> <th>R4</th> <th>R5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利用日数</td> <td>54日</td> <td>85日</td> <td>79日</td> </tr> <tr> <td>稼働率</td> <td>14.7%</td> <td>23.3%</td> <td>21.7%</td> </tr> <tr> <td>イベント回数</td> <td>38回</td> <td>69回</td> <td>68回</td> </tr> <tr> <td>集客数</td> <td>27,778人</td> <td>146,636人</td> <td>181,411人</td> </tr> <tr> <td>使用料収入※</td> <td>218千円</td> <td>408千円</td> <td>336千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 使用料収入は直接市に納付された金額</p>				R3	R4	R5	利用日数	54日	85日	79日	稼働率	14.7%	23.3%	21.7%	イベント回数	38回	69回	68回	集客数	27,778人	146,636人	181,411人	使用料収入※	218千円	408千円	336千円
	R3	R4	R5																								
利用日数	54日	85日	79日																								
稼働率	14.7%	23.3%	21.7%																								
イベント回数	38回	69回	68回																								
集客数	27,778人	146,636人	181,411人																								
使用料収入※	218千円	408千円	336千円																								

5.2 事業者の選考過程の検証・利用状況の検証

5.2.1 実施した監査手続

事務概要を把握し、バンバ市民広場に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

指定管理者制度を導入しており、非公募である事から、指定管理者選定施設の施設管理方針等入手し非公募の合理性を確認した。併せて、利用実績が施設管理方針等に基づいて利用されていることを確認した。

また、当施設の利用実績を確認したところ、二荒山神社祭祀等地域のお祭り、規模の大きなスポーツイベント等を中心に、神社や地域住民、周辺事業者との信頼関係の構築や、中心市街地の新たな魅力の創出実施のためのイベントが開催されている事を確認した。

5.2.2 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

6 オリオン市民広場

6.1 施設概要

施設名称	オリオン市民広場	
所管課	経済部 商工振興課	
所在地	江野町 8-3	
供用開始	平成 18 年 11 月	
保有状況	土地：保有	
面積	土地（敷地面積）	2,061.7 m ² (ステージ：154.2 m ² 、広場：1,089.3 m ² 、 交流施設：63.6 m ² 、控室兼倉庫 116.5 m ²)
	建物（延床面積）	713.30 m ²
取得価額	749,262 千円（うち建物 208,266 千円）	
簿価(令和 5 年度期首)	658,111 千円	
運営形態	平成 19 年より指定管理（公募）	
指定管理者	宇都宮市オリオン市民広場運営共同事業体（株式会社五光、宇都宮オリオン通り商店街振興組合、株式会社下野新聞社）	
公募・選定理由	<p>民間の優れた経営ノウハウに基づく、効果的な事業展開を図る事を目的として公募とした。</p> <p>指定管理者は、動画配信ツールやSNSの活用などによる利用者ニーズを把握する仕組みの充実のほか、大型映像装置を活用した若者向けの「eスポーツ体験会」等の新規事業、平日の利用促進に向けた効果的な取組などの提案により、「サービスの向上」に係る得点が基準を上回っているとともに、「経費の縮減」についても適正と認められる。</p>	
関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮市中心市街地拠点広場条例 ・宇都宮市中心市街地拠点広場条例施行規則 ・障害者が利用する場合における公の施設の使用料の免除に関する 	

	る規則																										
設置目的	<p>中心市街地の拠点施設として、様々なイベントや活動などを通し、市民の憩いとふれあいの場を提供することにより、市民相互の交流を図り、中心市街地の集客力を高めるもの。また、他の公共施設や商業施設と連携することにより、まちなかの回遊性を高め、魅力的な都市空間の形成を図る。</p>																										
施設・事務概要	<p>【開業日等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開業日：4月1日～3月31日（12月29日～翌年1月3日を除く） ・利用時間：午前9時から午後9時 （設営等の特例的な利用の場合は午前6時から午後10時までの利用可能） ・予約申請受付時間：午前10時から午後4時 <p>【利用料金】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ステージ：日額3,130円 ・交流広場全面使用：日額3,130円 ・交流広場半面使用：日額1,560円 ・大型映像装置：日額2,080円 ・付属設備：日額3,130円を超えない範囲内において規則で定める額 <p>【広場利用促進業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成23年4月：まちの駅登録 ・平成23年4月：赤ちゃんの駅登録 ・平成24年10月：自転車の駅登録 <p>【施設整備経過】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成18年11月3日：施設供用開始（ステージ[約150㎡]、広場[約1,000㎡]） ・平成20年4月1日：オリオンステーション供用開始 ・平成23年10月21日：大型映像装置供用開始 ・平成29年2月21日：倉庫新築供用開始 ・令和元年12月1日～：大規模改修工事に伴う広場利用の休止 ・令和2年10月1日：大規模改修工事後、広場供用開始 ・令和5年4月1日：大型映像装置供用開始（令和5年2月～3月改修工事） <p>【利用実績】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R3</th> <th>R4</th> <th>R5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利用日数</td> <td>239日</td> <td>220日</td> <td>249日</td> </tr> <tr> <td>稼働率</td> <td>65.4%</td> <td>60.2%</td> <td>68.2%</td> </tr> <tr> <td>イベント回数</td> <td>214回</td> <td>199回</td> <td>248回</td> </tr> <tr> <td>集客数</td> <td>33,640人</td> <td>73,660人</td> <td>204,820人</td> </tr> <tr> <td>使用料収入※</td> <td>1,280千円</td> <td>1,011千円</td> <td>1,285千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※使用料収入は直接市に納付された金額</p>				R3	R4	R5	利用日数	239日	220日	249日	稼働率	65.4%	60.2%	68.2%	イベント回数	214回	199回	248回	集客数	33,640人	73,660人	204,820人	使用料収入※	1,280千円	1,011千円	1,285千円
	R3	R4	R5																								
利用日数	239日	220日	249日																								
稼働率	65.4%	60.2%	68.2%																								
イベント回数	214回	199回	248回																								
集客数	33,640人	73,660人	204,820人																								
使用料収入※	1,280千円	1,011千円	1,285千円																								

6.2 事業者の選考過程の検証・利用状況の検証

6.2.1 実施した監査手続

事務概要を把握し、オリオン市民広場に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

指定管理者制度を導入しており、公募である事から、指定管理者選定施設の施設管理方針等を入手し公募・選定理由の合理性を確認した。また、利用実績が施設管理方針等に基づいて利用されていることを確認した。

オリオン市民広場は、イベント開催を主たる利用方針とした広場であり、より高い集客の観点及要求される点、指定管理者は公募となっており、利用状況の過去3年推移を確認した結果、利用日数、稼働率、イベント回数、集客数共に安定して高い水準にある事を確認した。

6.2.2 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

7 河内農業構造改善センター

7.1 施設概要

施設名称	河内農業構造改善センター	
所管課	経済部 農業企画課	
所在地	宇都宮市上田原町 249 番地	
設置年度	昭和 63 年	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	14,269 m ²
	建物（延床面積）	1,498 m ²
取得価額	104,562 千円（うち建物 5,323 千円）	
簿価(令和5年度期首)	87,011 千円	
運営形態	指定管理（非公募）5年間	
指定管理者	公益社団法人宇都宮市シルバー人材センター	
非公募理由	河内農業構造改善センターは、地域活動や交流の場を提供する施設であり、利用者の増を目的とした自主事業・新規事業の実施よりも快適な施設利用を確保する適正な管理運営が求められる施設である。 当該施設の指定管理業務は、作業量・スキル・体力等の観点からみても高齢者の就業にとって非常に適した業務であることや北部地域における高齢者の就業機会を確保する上で効果的であることを踏まえ、「政策・施策の推進」の観点から、公益社団法人宇都宮市シルバー人材センターを当該施設の指定管理者の候補者に非公募で選定した。	
関係法令	・宇都宮市河内農業構造改善センター条例	
設置目的	農業経営及び農村生活の改善合理化並びに農村地域住民の健康増進及び連帯感の醸成を図るとともに、市民福祉の増進と快適な近隣社会の形成に資するため設置するもの。	

施設・事務概要	地域活動や交流の場を提供する施設として、大会議室兼体育室・卓球室・研修室・和室・食品加工室・図書資料室・農業情報室・テニスコートの施設の運営、当該施設の運営に附随した、清掃業務、警備業務、保守点検、小破修繕業務も併せて実施する。			
	【過去3年の利用者推移】			
		R3	R4	R5
	利用者※	20,835人	23,065人	21,612人
	施設管理収入	10,748千円	10,734千円	12,126千円
	施設管理経費	10,694千円	10,704千円	12,076千円
収支差額	54千円	30千円	50千円	
※利用者は延べ人数				

7.2 事業者の選考過程の検証・収支状況利用状況の検証

7.2.1 実施した監査手続

指定管理者制度を導入しており、非公募である事から、指定管理者選定施設の施設管理方針等を入手し非公募の合理性を確認した。また、過去3年分の収支状況報告書兼状況報告書、指定管理者の概要等に関する資料の閲覧・検討を行い、その他必要に応じて担当者へ質問等を行った。

7.2.2 監査の結果（指摘）

指定管理者から毎年提出される収支状況報告書兼状況報告書（以下、報告書）について、監査の過程で数値の一部に誤りが発見された。具体的には、令和5年度の報告書において収入の部と収支差額の記載に誤りがあり、令和4年度の報告書においても収支差額に誤りが確認された。

宇都宮市は、報告書を指定管理者から受領し内容を確認したとのことであるが、数値の確認が徹底されていなかった。宇都宮市は今後、報告書について内容確認及び計算チェックを徹底する体制を構築することが必要である。

8 中央図書館

8.1 施設概要

施設名称	中央図書館	
所管課	宇都宮市教育委員会 中央図書館	
所在地	宇都宮市明保野町7番57号	
設置年度	昭和56年	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	4,731 m ²
	建物（延床面積）	4,739 m ²
取得価額	1,692,927千円（うち建物 1,390,615千円）	
簿価(令和5年度期首)	559,237千円	
運営形態	直営	
関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館法 ・ 宇都宮市立図書館条例 	
設置目的	<p>図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資する</p>	
主な事務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書、記録、地域資料、地方行政資料、刊行物、視聴覚資料その他必要な資料（以下「図書館資料」という。）を収集し、分類し、排列し、及びその目録を整理すること ・ 図書館資料を一般公衆の利用に供し、その利用のために相談に応じること ・ 読書会、研究会、鑑賞会、映写会、講演会、資料展示会等を開催し、及びその奨励を行うこと ・ 時事に関する情報及び参考資料を紹介し、及び提供すること ・ 館報その他図書館奉仕のための資料を刊行し、及び配布すること ・ 他の図書館と図書館資料の相互貸借を行うこと ・ 社会教育における学習の機会を利用して行った学習の成果を活用して行う教育活動その他の活動の機会を提供し、及びその提供を奨励すること ・ 学校、博物館、生涯学習センター、研究所等と緊密に連絡し、協力すること ・ その他図書館の目的を達するために必要な事業 	

8.2 利用状況等

【利用状況】

宇都宮市は図書館を5館運営しており、中央図書館を中央館、東図書館及び南図書館を拠点館、河内図書館及び上河内図書館を地域館としている。以下、利用状況については、参考として規模の近い拠点館である東図書館及び南図書館についても記載する。

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
中央図書館					
蔵書点数（点）A	565,939	569,353	577,981	584,660	582,814
開架点数（点）B	213,526	221,766	225,439	231,117	227,538
開架率（%）B/A	37.7%	39.0%	39.0%	39.5%	39.0%
貸出点数（点）C	947,616	828,467	909,226	1,070,300	952,690
回転率（点）C/A	1.67	1.46	1.57	1.83	1.63
新規登録者数（人）	2,510	2,381	2,828	3,213	4,307
貸出人数（人）	205,257	173,367	189,746	222,462	230,586
東図書館					
蔵書点数（点）A	406,951	399,800	392,579	400,585	403,458
開架点数（点）B	231,063	228,638	229,152	232,816	232,204
開架率（%）B/A	56.8%	57.2%	58.4%	58.1%	57.6%
貸出点数（点）C	951,103	899,540	861,309	1,028,803	964,259
回転率（点）C/A	2.34	2.25	2.19	2.57	2.39
新規登録者数（人）	2,668	2,832	3,006	3,763	4,599
貸出人数（人）	176,149	161,905	153,588	186,274	219,595
南図書館				(※)	
蔵書点数（点）A	383,017	390,195	339,688	347,028	349,160
開架点数（点）B	287,503	287,006	289,137	294,695	295,190
開架率（%）B/A	75.1%	73.6%	85.1%	84.9%	84.5%
貸出点数（点）C	1,141,690	1,005,848	985,380	484,417	903,032
回転率（点）C/A	2.98	2.58	2.90	1.40	2.59
新規登録者数（人）	2,619	2,522	3,096	1,473	4,797
貸出人数（人）	192,813	162,243	163,894	91,168	183,312

(宇都宮市「各年度図書館概要」より監査人作成)

※ 南図書館は令和4年8月から令和5年3月まで、特定天井改修工事のため休館。

【維持管理費】

<令和6年度・予算>

○歳入

付帯施設使用料に係るもの等のみのため省略。

○歳出

(単位：千円)

科目	金額	主な内容
会計年度任用職員給与費	59,945	会計年度任用職員報酬
小計	59,945	
図書館管理運営費		
報償費	3,373	点訳、音訳校正指導員謝金等
需用費	29,790	光熱水費、消耗品費
役務費	12,470	通信、オンライン回線使用料
委託料	53,791	環境衛生、電気設備、エレベータ保守管理
使用料及び賃借料	42,845	図書館システム管理サーバーリース料
備品購入費	36,672	図書
その他	656	旅費、負担金
小計	179,597	
図書館維持修繕費	3,822	
小計	3,822	
合計	243,364	

【施設整備費】

<令和3年度～令和5年度決算>

(単位：千円)

年度予算額	金額	工事内容
令和3年度	なし	
令和4年度	891	公共建築物構造体劣化状況調査業務
	合計 891	
令和5年度	13,926	電灯設備修繕工事
	合計 13,926	

8.3 公共施設等総合管理計画

「公共施設等総合管理計画」(令和3年11月)の「マネジメント事業計画」において、中央図書館は長寿命化の手法や時期等を検討し、計画的に取り組む検討対象とされ、令和3年度から大規模改修等について検討し、令和6年度から適切な時期に大規模改修等を実施することとしていた。

令和4年度に、構造体劣化状況調査が行われ、当該施設は、現状は躯体の安全性に問題はないものの、長寿命化に適さない施設との診断結果が示されたことを受け、大規模改修による長寿命化の是非と、改築による再整備の必要性について検討を開始している。

8.4 現地視察

令和6年11月19日に、担当者の案内の下、屋上、地下含め全フロアを目視確認した結果の所見は以下の通りである。

- ・屋上については、防水工事等が完了し良好な状態であった。
- ・外壁については、タイル目地の樹脂コーティングの劣化が見られた。
- ・3階の中庭については、タイルの老朽化が認められた。

- ・内部については整理整頓がなされ、導線が確保され機能的に利用されている。全体的に経年劣化が認められる。

8.5 実施した監査手続

中央図書館に関連する資料を入手して、閲覧・分析を行い、担当者へ質問等を実施し、現地視察を実施した。

8.6 監査の結果

8.6.1 構造体劣化状況追加調査の速やかな実施（意見）

中央図書館は宇都宮市の図書館の中央館として統括的な機能を有し、蔵書数や貸出人数が多い重要な施設である。しかし、築後 40 年を超え、外装・内装ともに大規模改修の必要性が高まっている。令和 4 年度に実施された構造体劣化状況調査では、現状は躯体の安全性に問題は無いものの、「当該施設は長寿命化に適さない」との診断結果が示された。この診断結果を受け、大規模改修による長寿命化の是非や改築による再整備の必要性について検討を開始しているが、大規模改修等は実施されていない。

中央図書館は宇都宮市図書館の中央館として重要な役割を担う一方で、既に「マネジメント事業計画」に基づく大規模改修等を実施する予定の時期となっている。当該施設については、より詳細な残余年数を把握するための追加調査は行われていないが、まずは速やかに追加調査を実施し、詳細な残余年数を把握し、大規模改修による長寿命化の是非について結論を出した上で、施設の今後の方向性を検討すべきであると考えている。

なお、当該施設は、延床面積の制約等から、蔵書点数が収容可能冊数（50～55 万冊）に達しており、開架スペースの不足から開架率が他の図書館に比べて低いという課題を抱えている。ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョンにおいては、都市拠点（中心市街地）に都市機能を集積する方針が示されているが、中央図書館は中心市街地外に位置しており、中心市街地における図書館機能は中央生涯学習センター図書室（蔵書数約 2 万点）及び図書館ブランチ（バンパ出張所内・蔵書なし）に限られている。この状況を踏まえ、中心市街地に蔵書点数、開架点数を確保できる地域館規模の図書館新設も含めた再配置も併せて検討することが望ましいものと考えている。

9 文化会館

9.1 施設概要

施設名称	宇都宮市文化会館	
所管課	魅力創造部 文化都市推進課	
所在地	宇都宮市明保野町 7 番 66 号	
設置年度	昭和 55 年	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	32,973 m ²
	建物（延床面積）	16,978 m ²
取得価額	12,141,517 千円（うち建物 10,021,724 千円）	
簿価(令和 5 年度期首)	4,568,315 千円	
運営形態	指定管理（非公募）	

関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮市文化会館条例 ・宇都宮市文化会館条例施行規則
設置目的	芸術文化の振興及び市民福祉の増進に資するため。
主な事務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・芸術文化の振興及び市民福祉の増進に関する業務 ・施設の利用の許可及び制限並びに施設の運営に関する業務 ・施設の維持管理に関する業務

9.2 利用状況等

【利用者数】

(単位：人)

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
利用者数	456,349	74,447	214,308	325,771	404,129

【貸館収入】

(単位：千円)

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
貸館収入	110,467	34,410	80,692	100,825	105,681

【維持管理経費】

(単位：千円)

項目	負担	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
人件費	指定管理者	72,258	74,439	84,809	86,638	92,586
	宇都宮市	0	0	0	0	0
光熱水費等	指定管理者	69,184	44,436	59,718	100,691	83,514
	宇都宮市	0	0	0	0	0
修繕費	指定管理者	3,502	3,148	3,444	3,779	3,439
	宇都宮市	4,400	8,668	4,968	2,000	4,607
保険料	指定管理者	497	511	490	510	491
	宇都宮市	0	0	0	0	0
委託料	指定管理者	89,748	88,026	87,913	84,332	84,526
	宇都宮市	0	0	0	0	0
租税公課	指定管理者	9,293	5,469	9,026	6,023	13,865
	宇都宮市	0	0	0	0	0
その他	指定管理者	10,196	10,126	100,898	12,947	13,597
	宇都宮市	3,132	1,644	1,521	1,534	2,520
整備工事	指定管理者	0	0	0	0	0
	宇都宮市	1,689	5,695	35,062	4,772	23,485
合計	指定管理者	254,682	226,158	346,300	294,922	292,021
	宇都宮市	9,221	16,007	41,552	8,307	30,613
	計	263,904	242,166	387,853	303,230	322,635

9.3 整備実績

年度	主な工事内容	決算額
平成27年度	大規模改修工事（建築・舞台・機械・電気）※	3,164,238千円
平成28年度	その他工事（事務所改修等）	23,685千円
	業務委託（工事監理, ピアノ等保管, 舞台備品移動等）	60,854千円
平成29年度	空調・排水設備修繕工事ほか	5,601千円
平成30年度	排水設備・給湯及び厨房機器設備修繕工事ほか	6,414千円
令和元年度	排水設備改修工事	1,690千円
	大ホール電灯設備修繕工事ほか	4,400千円
令和2年度	雨水貯留タンク設置工事	250千円
	電話設備改修工事<<繰越>>	(5,445千円)
	屋外通路タイル修繕工事ほか	8,668千円
令和3年度	厨房用小荷物専用昇降機設備改修工事	3,320千円
	火災報知器設備修繕工事ほか	6,120千円
	直流電源装置改修工事	30,591千円
令和4年度	湧水ポンプ改修工事	3,298千円
	空調設備（冷温水発生機）修繕工事<<繰越>>	616千円
	展示室非常照明設備改修工事ほか	2,859千円
令和5年度	外灯更新工事	27,779千円
	舞台照明設備修繕工事	2,231千円
	空調自動制御設備修繕工事ほか	1,760千円

※ 文化会館は「宇都宮市文化会館改修基本計画（平成25年3月）」に基づき、平成27年度から平成28年度にかけて大規模改修工事（H27.11～H29.3休館）を行っている。

9.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、文化会館施設業務に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

9.4 監査の結果

9.4.1 コア抜き調査と今後の改修計画について（意見）

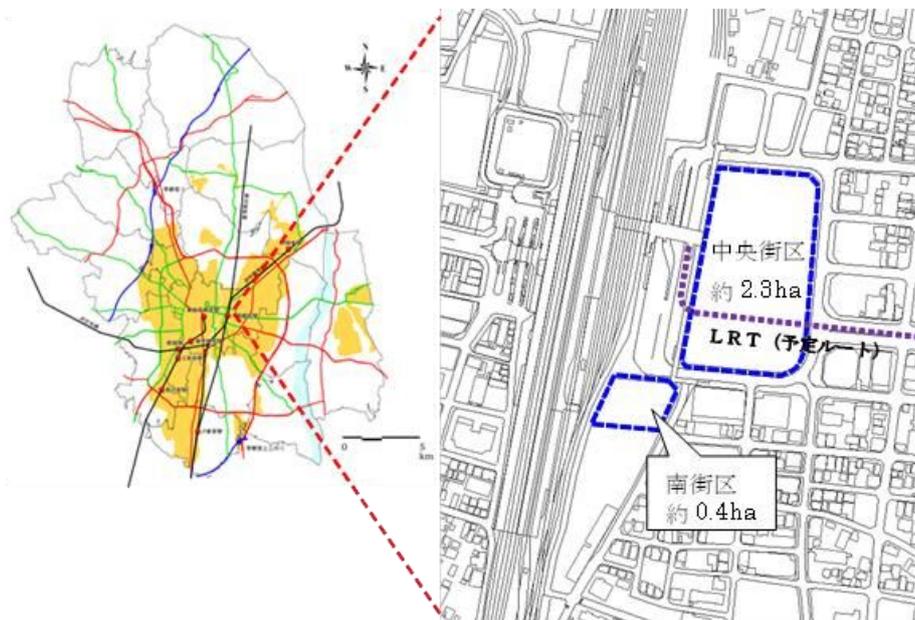
令和4年度に公共構築物の構造体劣化状況調査業務でコンクリートの圧縮強度や中性化の進行度などの調査（コア抜き調査）が実施された。その結果、文化会館は区分4と判定され、躯体の安全性に問題はないものの、長寿命化（80年）には適さない施設とされた。

この診断結果を受け、担当部署は大規模改修による長寿命化の是非や改築による再整備の必要性について、検討を開始しているが、正確な残余年数は把握できていない。そのため、速やかに追加調査を実施し、その調査結果を踏まえて、施設の方向性を検討すべきであると考えられる。

10 宇都宮駅東口地区整備事業

10.1 事業の概要

10.1.1 整備区域



項目	内容
所在地	栃木県宇都宮市宮みらい1及び2の一部
敷地面積	中央街区 23,042㎡ 南街区 4,024㎡
駅からの距離	宇都宮駅改札口から約200m
用途地域	商業地域
防火地域	中央街区：防火地域 南街区：準防火地域
容積率・建ぺい率	中央街区：600%、80% 南街区：400%、80%
その他 地域地区	<ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮駅東口地区計画（交流広場など） ・宇都宮市景観計画における景観形成重点地区

出典：宇都宮駅東口地区整備方針（H30.1）

10.1.2 導入施設

公共施設：宇都宮駅東口交流拠点施設

宇都宮駅東口交流広場

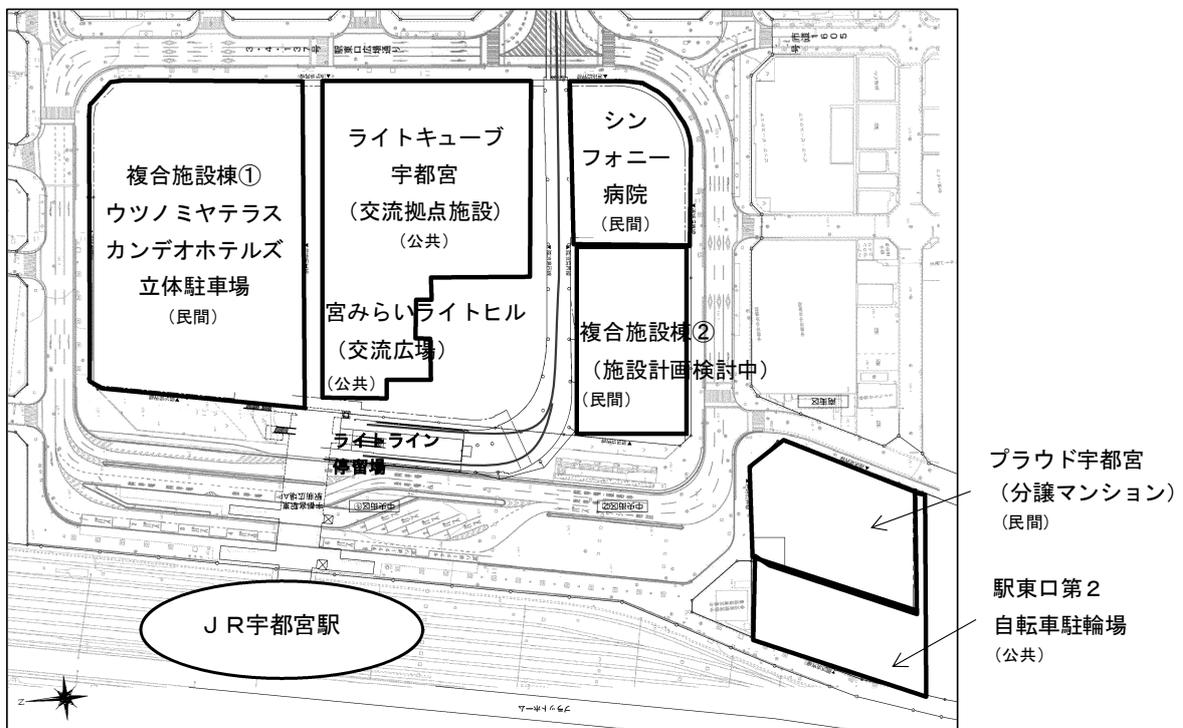
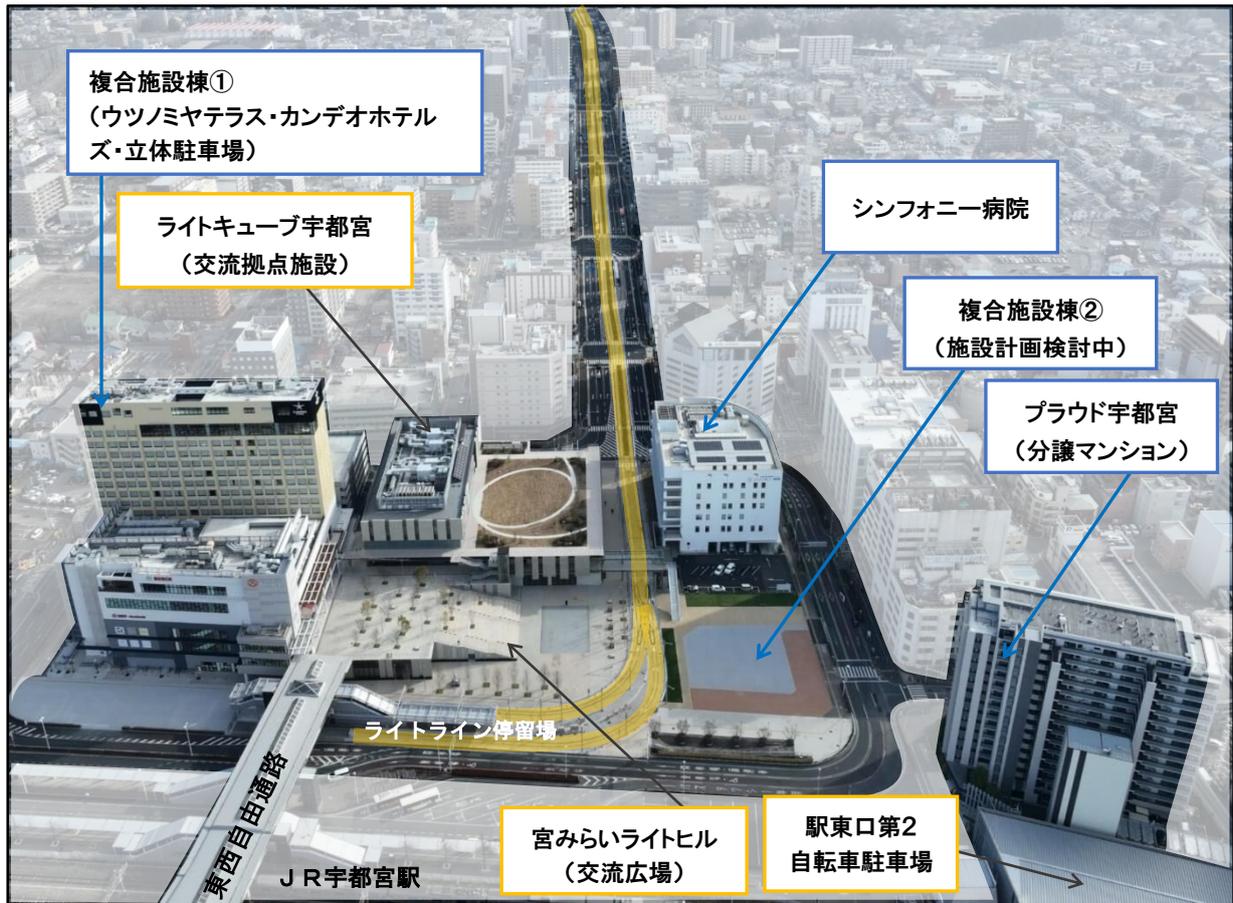
自転車駐車場

民間施設：複合施設棟①（商業、オフィス、ホテル、駐車場）

複合施設棟②（商業、ホテル、駐車場）※施設計画検討中

高度専門病院（脳神経脊髄脊椎外科サービス）

分譲マンション

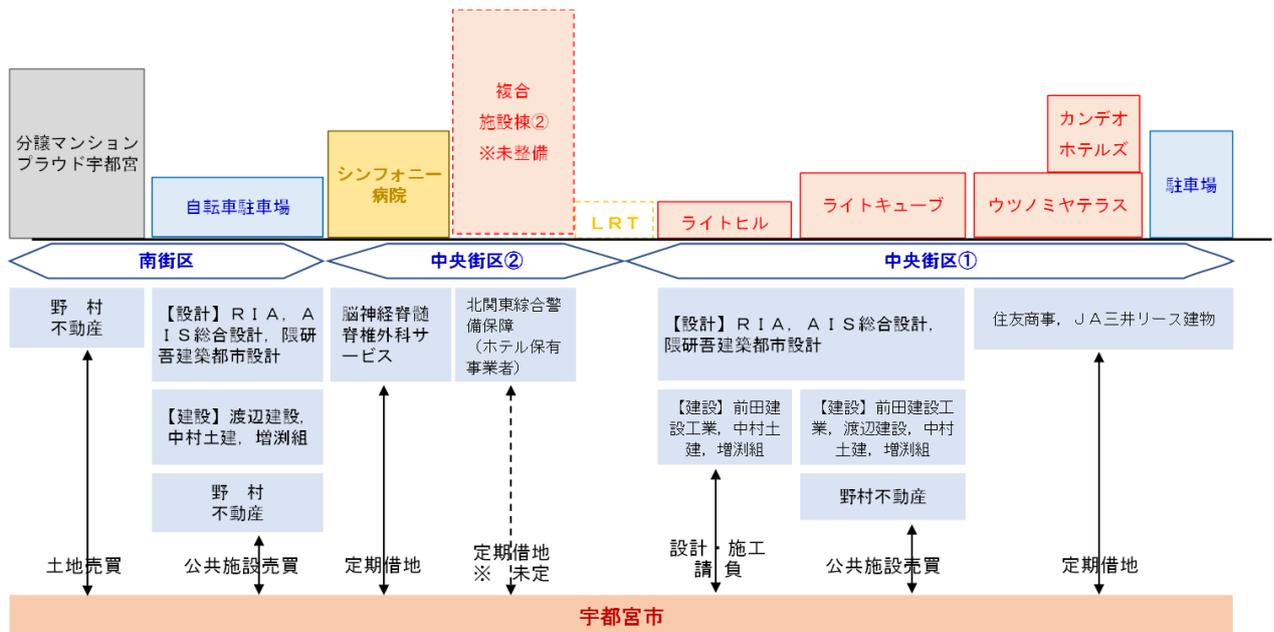


10.1.3 施設の整備・管理・運営事業者

グループ名：うつのみやシンフォニー

構成員

企業名（〔 〕は元構成員）	役割	備考
野村不動産株式会社 【代表企業】	民間施設所有者	分譲マンション （プラウド宇都宮）
住友商事株式会社		複合施設棟① （ウツノミヤテラス、カンデオホテルズ、立体駐車場）
J A三井リース建物株式会社		複合施設棟②
北関東総合警備保障株式会社		複合施設棟②のうち、ホテル施設部分を整備・保有するSPCを設立 *平成31年1月新規加入
株式会社Colours International		複合施設棟②オフィス *平成31年1月脱退
〔株式会社ビック・ビー〕		高度専門病院 （シンフォニー病院）
医療法人社団 脳神経脊髄脊椎外科サービス		
株式会社アール・アイ・エー	公共施設設計	公共施設の設計・建設 （宇都宮駅東口交流拠点施設、宇都宮駅東口交流広場、自転車駐車場）
A I S総合設計株式会社		
株式会社限研吾建築都市設計事務所		
中村土建株式会社	公共施設建設	
前田建設工業株式会社		
株式会社増潤組		
渡辺建設株式会社		
株式会社五光	コンベンション 運営	指定管理者
株式会社コンベックス		
株式会社JTBコミュニケーションデザイン		
野村不動産パートナーズ株式会社		



10.1.4 土地の貸付状況

	中央街区①		中央街区②	
導入施設	複合施設棟①		複合施設棟②	高度専門病院
整備した施設	カンデオホテルズ ウツノミヤテラス 立体駐車場		※未整備	シンフォニー病院
施設所有者 (予定者)	住友商事(株)	J A 三井リース建物 (株)	北関東総合警備保障(株) (ホテル保有事業者)	医療法人社団 脳神経脊髄脊椎外科サ ービス
契約形態	事業用定期借地権設 定契約	事業用定期借地権設 定契約	事業用定期借地権設定 契約	事業用定期借地権設定 契約
期間	令和2年3月～ 令和52年3月 50年	令和2年3月～ 令和52年3月 50年		令和2年2月～ 令和52年2月 50年
貸付地代	2,136,390円/月	618,110円/月		
	25,636,680円/年	7,417,320円/年		
	2,754,500円/月			879,900円/月
	33,054,000円/年			10,558,800円/年

10.1.5 事業の目的

宇都宮駅東口地区において、公共と民間が適切な役割分担の下、「人・もの・情報」などの交流と賑わいの創出、これによる地域経済の活性化や都市の魅力向上などに資する多様で高次な都市機能の導入を図ることにより、新たな都市拠点の形成を目指す。

10.1.6 取組経過

平成30年	1月	宇都宮駅東口地区整備事業方針策定	
	2月	事業者選定委員会（第1回）	
	3月	事業者募集	
	6月	事業者選定委員会（第2回、第3回）	
		優先交渉者の決定	
7月	基本協定書の締結		
平成31年	1月	構成員の変更	
		事業者の決定（事業契約書の締結）	
令和2年	4月	複合施設棟①、高度専門病院、分譲マンションの着工 自転車駐車場の供用開始	
	5月	複合施設棟②（ハイブランドなホテル）の事業遅延の通知	
	12月	複合施設棟②（ハイブランドなホテル）の事業延期の申入れ	
令和3年	12月	シンフォニー病院開院	
令和4年	4月	プラウド宇都宮の竣工	
	6月	宮みらい連絡協議会の設立	
	8月	ウツノミヤテラス開業	
	11月	宮みらいライトヒル・ライトキューブ宇都宮の供用開始	
	12月	複合施設棟②予定地（暫定広場※）の供用開始	

※ 施設着工までの間、イベント開催等が可能な多目的な使用に供するフリースペースとして暫定利用している。

10.2 事務の概要

10.2.1 事業の取組み

所管課	駅東口整備室（平成29年度（整備方針策定時）～令和3年度まで）
	市街地整備課（令和4年度～現在）

(1) 事業用地の管理（管理グループ）

事業用定期借地権設定契約及び土地の一時貸付に伴う貸付料に係る納付の手続き等の事務を行う。

- ・ 事業用定期借地権設定契約先
複合施設棟①：住友商事㈱、J A三井リース建物㈱
高度専門病院：医療法人社団 脳神経脊髄脊椎外科サービス
- ・ 一時貸付先
医療法人社団 脳神経脊髄脊椎外科サービス
(救急車両の車路の確保及び、病院施設利用者を対象とした駐車場として、複合施設棟②建設予定地の一部を貸付)

(2) 暫定広場の管理・運営（管理グループ）

暫定広場における管理業務委託に関することや、イベントなどの一時使用に関する事務手続きなどを行う。

<主な業務>

宇都宮市：業務委託の契約手続き、一時使用の承認、納付書の発行、維持修繕など
 管理業務委託者：一時使用の受付、巡視・清掃、宇都宮市との連絡調整など

(3) 複合施設棟②の着実な整備（企画グループ）

- 令和2年5月に「うつのみやシンフォニー」から、新型コロナウイルス感染症の蔓延により、需宿泊需要が見通せないことや、資金調達環境が非常に厳しくなっていることなどから、整備が遅れる旨の通知があり、同年12月に、ホテル事業確定の延期の申し入れがあった。
- ホテル事業確定の延期の申し入れ以降、ホテル整備事業を成立させるため、ホテル運営事業者や施設整備事業者など、ホテル事業を構成する関係者の確保に向けて、「うつのみやシンフォニー」の代表企業である「野村不動産㈱」において、建設コストの動向やホテル需要の回復状況などについて情報収集を行うとともに、ホテル運営事業者や施設整備事業者の本事業への参画意向の把握に努めている。
- 市では、「うつのみやシンフォニー」と連携し、引き続き、施設整備事業者等における参画の意向や条件などを把握するためのヒアリングなどを行っていく。

10.3 決算

(1) 歳入

(単位：千円)

【所管課】科目	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
宇都宮駅東口整備費補助金					
【駅東口整備室】	280,992		43,648		
【市街地整備課】				2,045,118	
市有地貸付料					
【駅東口整備室】	35,152	58,296	51,167		
【市街地整備課】				46,191	45,306
土地売払収入					
【駅東口整備室】	332,820				
【市街地整備課】					
宇都宮駅東口整備債					
【駅東口整備室】	309,000		1,300		
【市街地整備課】				6,519,700	

(2) 歳出

(単位：千円)

【所管課】科目	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
宇都宮駅東口整備費	694,320	74,230	175,566	10,298,699	5,598
【駅東口整備室】	694,320	74,230	175,566		
【市街地整備課】				10,298,699	5,598
委託料	33,320	43,384	2,753	12,380	2,999
仮設宇都宮駅東口第2自転車駐車場管理事務所等賃借料	8,459				
工事請負費 ※	23,409	8,988	114,347	598,296	2,420
仮設宇都宮駅東口第2自転車駐車場整備材料費	1,064				
宇都宮駅東口第2自転車駐車場購入費	624,428				
交流拠点施設等公有財産購入費 ※				9,681,635	
民間提携駐車場利用者負担金	2,006				
負担金		20,899	23,428	6,070	
事務費	1,630	958	599	317	178
交流拠点施設開館前準備業務委託料			20,644		
交流拠点施設プロモーションイベント企画運営業務			6,994		
交流拠点施設ホームページ等の運用に要した経費			5,257		
事務費			1,540		

出典：施策の成果報告書

※ 令和3・4年度の工事請負費は、交流広場新築工事である。

※ 令和4年度の交流拠点施設等公有財産購入費は、建設工事完了後に宇都宮市が民間施設所有企業等から交流拠点施設（外構を含む）を買い取ったときの買取価額である。

10.4 宇都宮駅東口地区整備方針

10.4.1 策定目的

宇都宮駅東口地区は、広域かつ域内交通の要衝に位置し、宇都宮市が目指す都市の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」の中核となる「都市拠点」として「土地利用の適正化」と「拠点化の促進」を図り、都市文化の創造と発信としての拠点や高次な都市機能を備える商業・業務地としての形成が求められているところであり、宇都宮駅東口地区の整備は、宇都宮市が目指す都市空間を形成するためには欠かすことのできない重要な取組となっている。

このようなことから、本地区の整備においては、広域かつ多様な交流や賑わいの創出と、これによる都市の競争力や地域経済の活性化などに資する高次な都市機能の集積が必要であり、この実現に向け、民間の有する企画力・資金力などを最大限に活用したPPP（公民パートナーシップ）によるまちづくりを進めるため、宇都宮駅東口地区整備推進懇談会からの提言書やJR宇都宮駅周辺地区整備調査特別委員会からの報告書、対話型市場調査などのこれまでの検討結果を踏まえ、本地区のまちづくりの基本方針や導入機能などに関する本市の基本的な考え方を示した「宇都宮駅東口地区整備方針」を策定するものである。

10.4.2 地区整備の基本方針

【コンセプト】

「うつのみやの未来を拓く新たな魅力の創造・交流と賑わいの拠点」

宇都宮駅東口地区は、広域交通及びLRTの起点となる域内交通の要衝であるとともに、本市に残された開発ポテンシャルの高い、貴重な市有地であることから、公共と民間が適切な役割分担の下、「人・もの・情報」などの交流と賑わいの創出、これによる地域経済の活性化や都市の魅力向上などに資する多様で高次な都市機能の導入を図ることにより、新たな都市拠点の形成を目指す。

また、県都の顔である宇都宮駅東口地区全体を象徴的な都市空間とするため、宇都宮駅やLRTの停留場と中央街区等との連続性のある空間の確保、LRTの乗入れ空間を含め、地区全体を統一感のある空間として形成するなど、LRTとの一体感の醸成を目指す。

さらに、周辺街区や他の施設との連携などにより、より大きな規模の催事開催や多くの集客などを可能とする開発効果の高い地区整備を目指す。

【まちづくりテーマ】

- ・交流と賑わいの創出
- ・県都の顔となる魅力ある都市空間の形成
- ・環境負荷の低減
- ・安心して快適なまちづくり

10.4.3 導入機能の基本的な考え方

(1) 本地区の開発の核となる機能

交流と賑わいの創出に資する機能とする。

⇒ コンベンション施設※、交流広場、商業施設、業務施設、宿泊施設などを想定

(2) 核となる機能との相乗効果を図るための機能

核となる機能との相乗効果を図り、本地区の魅力をもっと高める機能とする。

⇒ 医療施設、福祉施設、駐車場、駐輪場などを想定

10.4.4 公共施設整備の基本方針

(1) 公共施設の基本方針

多くの集客や多様な催事開催による経済波及効果の発生、都市の魅力向上等に資するコンベンション施設を整備するとともに、宇都宮駅やLRT利用者、来街者の滞留の場となり、コンベンション施設等との一体的な利用を可能とするための交流広場、宇都宮駅等の利用者やコンベンション施設利用者のための駐車場、駐輪場を整備・確保する。

【公共施設の整備内容】

① 核となる機能

ア コンベンション施設

- ・ 本市での需要が見込まれる学会、展示会、発表会等の開催を通じたビジネス機会の創出などの産業振興、催事参加者の消費活動などによる地域経済への効果の発生、音楽発表やコミュニティ活動など、多様な市民活動による地域の活性化、市民の最先端技術に触れる機会の提供や世界レベルの催事開催による都市の魅力・競争力の向上に資する施設とする。
- ・ 需要が見込まれる学術会議や展示会等に対応できるよう、2千人規模程度の催事の開催に対応可能な施設とする。

※ 想定する主な諸室構成や規模については、以下のとおり。

諸室	規模
大ホール	2,000人程度収容
中ホール	700人程度収容
大会議室	300人程度収容×2室
小会議室	50人程度収容×10室
合計延床面積：約13,000㎡を想定	

イ 交流広場

- ・ コンベンション施設と連携したイベント開催を可能とするとともに、駅やLRT停留場、宇都宮市道1525号線や各施設などへのスムーズな歩行者動線の確保、LRT停留場等との連続性を確保した広場とする。
- ・ 5,000平方メートルの確保を基本とする。
※ 形状等については、民間事業者のノウハウや自由な発想を生かすため、民間事業者からの施設計画提案を踏まえ、決定する。

② 相乗効果を図るための機能

ウ 公共駐車場

- ・ 駅等の利用者やコンベンション施設利用者のための駐車場を確保する。
- ・ 駅利用者のための既存駐車台数とコンベンション施設やLRTなどの利用者を想定し、160台分を確保する。

エ 公共駐輪場

- ・ 駅等の利用者やコンベンション施設利用者のための駐輪場を確保する。
- ・ 既存（南街区）の駐輪台数とコンベンション施設やLRTなどの利用者を想定し、2,500台分を確保する。
- ・ 地区内での交通事故抑制などの観点から、南街区に整備する。

オ 歩行者デッキ

- ・ 事業者決定後の施設計画等を踏まえ、民間事業者と費用負担など役割分担について協議し、歩行者の安全性や利便性の確保が必要となる場合に整備することを基本とする。
- ・ 今後の施設計画等を踏まえ決定する。

(2) 施設整備の考え方

① コンベンション施設、駐輪場、交流広場

市民サービスの向上や、効果的な管理・運営が実現可能な施設整備に向け、歩行者動線や意匠、機能連携など、民間施設等との一体性の確保を図るため、民間事業者が全ての立地施設の設計、施工を一括して実施することを基本とする。

※ コンベンション施設は分棟整備を基本とし、南街区に配置予定の駐輪場は土地の高度利用を図るため、民間施設との合築も可能とする。

② 駐車場

当地区の立地特性上、駐車場は高い収益性が期待できること、また、利用者の利便性向上の観点から、民間事業者が提案する施設の附置義務駐車台数と本市の必要駐車台数を合わせた施設を民間事業者が整備・運営（独立採算）することを基本とする。

③ 共通事項

施設整備に当たっては、地域資源である大谷石などの活用、緑化など環境負荷の低減に努めるとともに、駅等の利用者の安全性や快適性などに配慮する。

10.4.5 民間施設誘導の基本方針

(1) 民間施設の基本方針

市民の多様なニーズに対応するとともに、県都の新たな顔にふさわしい多様で魅力の高い民間施設の誘導を目指す。

【民間施設の想定内容】

① 核となる機能

ア 商業施設

- ・ 消費者の購買動向やニーズの変化を的確に捉えた特色と魅力あふれる多様なサービス（様々な時間、空間、体験など）を提供する都市型施設の誘導を目指す。
- ・ 商業施設の規模については、これまでの当地区のまちづくりに関する検討経過や県下最大のターミナル駅の駅前広場に隣接する立地を踏まえ、延床面積4.3万平方メートル程度、店舗面積1.8万平方メートル程度の範囲内とすることを基本とする。

イ 宿泊施設

コンベンション施設との連携により、より高い集客や魅力的な催事の開催が可能となるなど、相乗効果が図られるとともに、観光客や来街者のくつろぎや安らぎの空間として、質の高いサービスを提供する宿泊施設の誘導を目指す。

ウ 業務施設

本市の東部地域に広がる高度技術産業ゾーンの玄関口に位置するとともに、LRTの起点であり、東北新幹線が停車する駅の隣接であることなどから、企業活動の場となる業務施設の誘導を目指す。

② 相乗効果を図るための機能

- ・ 市民の健康で豊かな生活を支えるため、宇都宮市立地適正化計画に定める都市機能誘導施設立地促進補助金の対象施設となる医療施設や福祉施設など、質の高い市民サービスを提供する施設の誘導を目指す。
- ・ 民間提案に基づく民間施設利用者のための駐車場・駐輪場を確保する。

(2) 施設誘導の考え方

- ・ 民間施設は、より優れた提案が行われるよう、提案の自由度を高め、民間事業者のノウハウを最大限活用することを基本とする。
- ・ 施設整備に当たっては、地域資源である大谷石などの活用、緑化など環境負荷の低減に努めるとともに、施設利用者等の安全性や快適性などに配慮する。

10.4.6 今後の事業者募集に向けて

本事業の実施に当たっては、民間事業者の事業参画の促進、市の財政負担の軽減等が重要となることから、以下のとおりの事業手法を基本とする。

(1) 事業手法の基本的な考え方

- ・ 民間施設の土地利用は、定期借地方式を基本とする。
※ ただし、南街区については、民間事業者の事業参画の促進を図るため、施設提案に応じて土地の一部売却を認める。
- ・ 公共施設と民間施設の一体的な整備を実現するため、事業実施において求められる要素は、次のとおり。
 - 施設整備コストの削減を図ること
 - 維持管理と運営の効率化を図ること
 - 施設機能及び構成、デザインの一体性を確保すること
 - 事業としての成立と継続リスクの低減を図ること
- ・ これらに対応するためには、事業全体の設計、建設、維持管理、運営の業務を一体的に実施できる方法が有力となる。

(2) 事業手法

① 中央街区

中央街区における事業については、事業用敷地に定期借地権を設定し、民間施設（商業施設等及び駐車場）を所有・運営する事業者から土地を貸し付ける。

② 南街区

南街区における事業については、事業用敷地に定期借地権を設定し、民間施設（商業施設等及び駐車場）を所有・運営する事業者から土地を貸し付ける、又は、事業用敷地を一部売却する。

(3) 事業者の選定等

① 募集方式

民間事業者の優れた提案を総合的に評価できる公募型プロポーザル方式を採用する。

② 応募者の定義

応募者とは、本事業に携わる複数の企業で構成するグループ又は法人（SPC※）とする。

※本事業のみを実施する特定目的会社

（会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社とする。）

③ 応募者の構成員

公共施設を設計・建設する企業、民間施設を所有・運営する企業、コンベンション施設

を管理・運営する企業等とする。

④ 構成員の資格

事業の実現性、継続性を担保する観点から、事業の実施に必要となる知識、経験、資格、資力、信用などを有することを要件とする。

※ 地域経済活性化の観点から、地元企業を積極的に活用する。

⑤ 審査方法

今後、設置を予定する（仮称）事業者選定委員会において、本市のまちづくりへの貢献など、提案書に記載された「定性的事項」及び事業用地の提案貸付料や地区整備による集客規模等の開発効果などの「定量的事項」の審査を実施し、総合的な評価を行う。

⑥ 契約方法

ア 基本協定

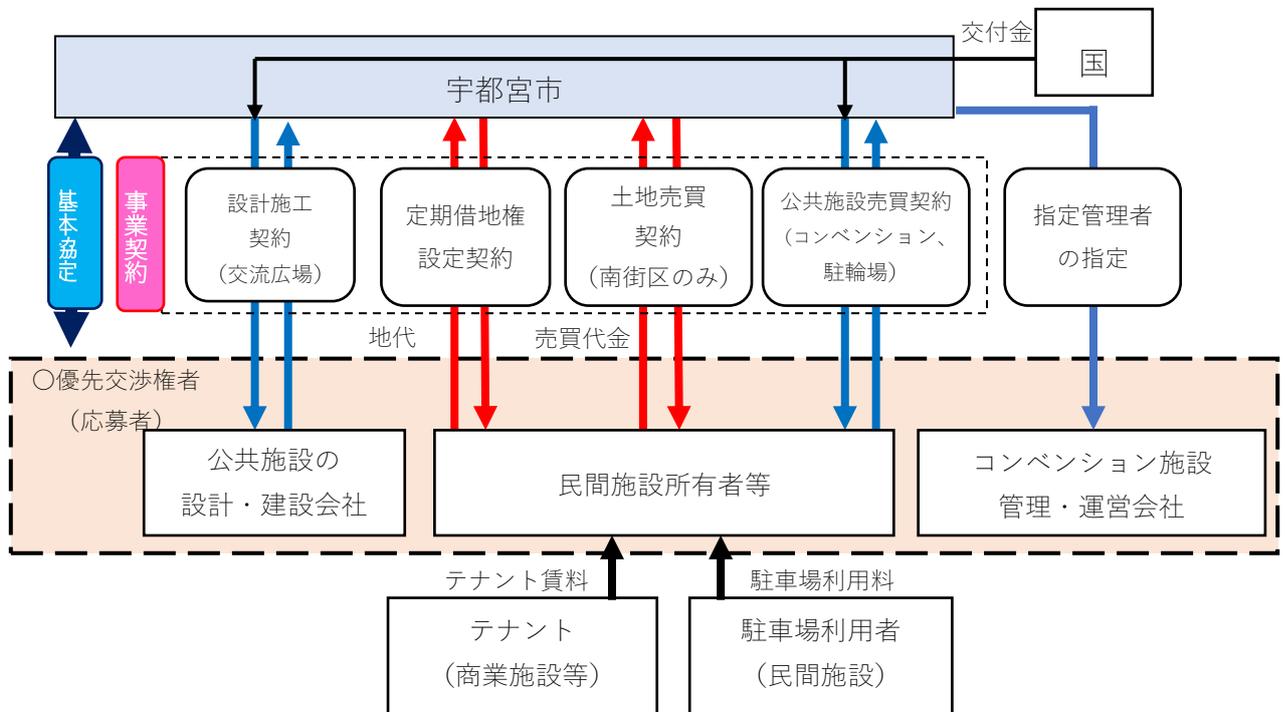
優先交渉権者の決定後、速やかに、市と優先交渉権者は、事業契約等の締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

イ 事業契約

- ・ 基本協定の締結後、市は、優先交渉権者がグループの場合は、この構成員のうち公共施設を設計・建設する企業及び民間施設を所有・運営する企業と施設整備における業務分担やリスク分担等に関する事項を規定する事業契約を締結する。
- ・ また、優先交渉権者がSPCの場合は、このSPCと事業契約を締結する。

※ 構成員であるコンベンション施設管理運営会社又はSPCとは、指定管理者の指定に関する議会の議決後、協定を締結する。

【応募者がグループの場合の概念図】



(4) 宇都宮市と民間事業者の業務分担

想定される宇都宮市と民間事業者の業務分担については、以下の業務分担表のとおりとする。なお、詳細については、募集要項と併せて公表される予定の要求水準書において示す。

業務の役割分担

主要分類	主要な業務項目	業務	
		市	事業者
設計、建設業務	公共施設部分の性能規定	○	
	設計業務	各種調査等	○
		設計業務	○
	工事監理業務		○
	建設業務		○
維持管理業務	公共施設の維持管理	○	
	民間施設の維持管理		○
運営業務	公共施設の運営 ※	○	
	民間施設の運営		○

10.5 宇都宮駅東口地区整備事業者選定委員会

10.5.1 設置目的

宇都宮市では、JR宇都宮駅東口地区における新たな都市拠点の形成を図るための施設立地に関する事業提案について、厳正かつ公平に審査し、宇都宮駅東口地区整備事業の優先交渉権者を選定するため、学識経験者等の外部委員から構成する宇都宮駅東口地区整備事業選定委員会を設置した。

10.5.2 選定委員会の委員

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

委員	備考
古池 弘隆	宇都宮共和大学 シティライフ学部 教授
五艘 みどり	帝京大学 経済学部 准教授
佐藤 佳正	宇都宮商工会議所 専務理事
馬鳥 誠	株式会社横浜国際平和会議場 取締役
森本 章倫	早稲田大学 理工学術院 教授

(備考：敬称略、五十音順)

10.5.3 審査方法

- 資格審査として、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の実績など、資格要件の適合を審査した。
- 次に、提案審査として、要求水準の適合などを審査する基礎審査、公共施設の買い取り金額などの提案価格と事業計画に関する事項や設計・建設に関する事項などの提案内容を評価する総合審査を行った。
- 選定委員会は、「宇都宮駅東口地区整備事業 事業者選定基準書」（以下「事業者選定基

準書」という。)に基づいて提案審査を行い、各事業者の提案書について順位を決定した(最優秀提案の選定)。

10.5.4 選定の経過

平成30年	2月26日	第1回事業者選定委員会(事業者募集要項等の審議)
	3月2日	募集要項等の公表
	5月31日	募集締め切り(4グループから応募)
	6月8日	第2回事業者選定委員会(提案内容、資格審査結果等の報告)
	21日	1グループより応募辞退届提出 第3回事業者選定委員会(プレゼンテーション審査、最終優秀提案の選定)

10.5.5 事業者選定委員会における審査結果

	野村不動産㈱ (うつのみやシンフォニー)	Aグループ	Bグループ
総合審査合計 (満点155点)	134.80点	116.70点	102.21点

10.5.6 優先交渉権者の決定

事業者選定委員会の選定結果を踏まえ、「野村不動産㈱」を代表構成員とするグループ「うつのみやシンフォニー」を優先交渉権者に決定とした。

10.6 複合施設棟②の整備について

10.6.1 施設計画の見直し及び構成員の変更

複合施設棟②の整備計画は、提案当初、生活サポート施設・オフィス・ハイブランドなホテルを含む施設計画が示されていた。しかし、平成31年1月18日付で、「うつのみやシンフォニー」からホテル機能の拡充とオフィスフロアの削除を含む施設計画へ変更することに伴い、構成員の一部を変更する「構成員の変更申請書」が提出された。変更内容は、当初構成員である㈱ビック・ビーが脱退し、新たに㈱Colours Internationalが加入するというものである。

宇都宮市はこの申請について、施設計画の見直しによるもので選定委員会における審査結果には影響しないものと認められるとして、構成員の変更の承認を平成31年1月18日付で決裁している。

変更後の施設計画は次のとおりである。

<p>複合施設棟②</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 階層：27階(高さ120m) ■ 延床面積：約38,000㎡(共用部：約8,700㎡) ■ 事業手法：定期借地 ■ 貸付面積：約2,800㎡ ■ 貸付金額：約1,200万円/年(提案単価：356円/㎡・月)
<p>総事業費：8,743,134,900円</p>

施設内容	
<p>【商業施設、駐車場】</p> <p>■ 1～5階</p> <p>■ 延床面積：約 6,300 m²</p>	<p>【デュシタニホテル】※ハイブランドなホテル</p> <p>■ 6～27階</p> <p>■ 延床面積：約 23,000 m²</p>
<p>○施設所有者：北関東総合警備保障</p> <p>○対象：近隣住民</p> <p>○フロア構成：</p> <p>1階 エントランス（共用部）</p> <p>2階 地元金融機関、飲食・物販等の商業店舗</p> <p>3階 保育施設（運営：北関東総合警備保障）、小児医療を中心としたクリニックモール</p> <p>4階 フィットネスクラブ</p> <p>5階 フィットネスクラブ、テナントオフィス（運営：北関東総合警備保障）</p> <p>○その他：駐車場（57台）</p>	<p>○施設所有者：特別目的会社（SPC） （カラーズ・インターナショナルが2019年3月末に設立予定）</p> <p>※デュシット・カラーズが運営</p> <p>○対象：国内外の富裕層並びにVIPなど</p> <p>○客室数：280室程度</p> <p>○フロア構成：</p> <p>6階 レストラン厨房</p> <p>7階 ホテル利用者のためのスポーツジム、レストラン（鉄板焼）ほか</p> <p>8階 ロビー、ラウンジ、カフェほか</p> <p>9～24階客室</p> <p>25階 レストラン（日本料理、タイ料理）</p> <p>26階 レストラン（フランス料理）、会議室</p> <p>27階 宴会場ほか</p> <p>※今後の設計等により施設内容を変更する可能性があります。</p> <p>《提案時からの変更点》</p> <p>・客室数：200室⇒280室</p> <p>・宴会場、レストランなどの共用部の機能を追加</p> <p>・階層：14～25階⇒6～27階 （※6～12階の業務施設をホテルに変更）</p>

10.6.2 複合施設棟②（ハイブランドなホテル）の事業遅延の通知

宇都宮市は、平成31年（2019年）1月に締結した事業契約書において、第4条「基本日程」に定める日までに、うつのみやシンフォニー構成員各社との各種契約の締結、業務の実施、施設棟の引渡しを受けることとしている。

基本日程

第4条 本事業の日程は、別紙1記載のとおりとする。

出典：事業契約書

第4条の別紙1記載の「基本日程」は次のとおりである。

【基本日程】

本事業契約の締結	2019年1月
基本設計業務委託契約の締結	2019年2月
実施設計業務委託契約の締結	2019年6月
設計業務の実施	2019年2月～2020年1月末日
工事監理業務委託契約の締結	2021年9月

公共施設等売買仮契約の締結	
コンベンション施設	2020年5月
市営自転車駐輪場	2019年7月
建設工事請負仮契約の締結	2021年7月
建設業務の実施	2019年9月～2022年7月末日
公共施設等引渡予定日	
コンベンション施設	2022年7月末日
市営自転車駐輪場	2020年3月末日
交流広場	2022年7月末日
本件借地契約の締結	2019年11月～2020年4月
本件土地売買契約の締結	2020年3月
本件借地契約の賃貸契約期間	分筆後の敷地毎に設定する

出典：事業契約書別紙1

また、事業契約は、次のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を宇都宮市に書面で通知することを義務付けている。

甲に対する通知義務

第14条

- (1) 住所、名称、定款、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (4) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始又はこれに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又はこれらの手続が開始されたとき。
- (5) 手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (6) 基本日程に従った業務の実施が不可能であることが明らかになったとき。
- (7) 事業敷地が損傷したとき。

出典：事業契約書

「うつのみやシンフォニー」から令和2年5月27日付で、借地契約の締結の基本日程(2019年11月～2020年4月)内に契約締結が困難となった旨の通知が、事業契約書第14条(6)に基づき宇都宮市に提出された。「うつのみやシンフォニー」が主張する基本日程内に契約締結が困難になった理由は次のとおりである。

【理由】

- ・ (株)Colours Internationalがうつのみやシンフォニー内で定めた期日までに資金の具体的な裏付けが提示できなかったため
- ・ (株)Colours International以外のホテル整備事業組成者やホテル運営候補者を探索したが、新型コロナウイルス感染症の影響により事業計画を作成することが困難な状況になったため

10.6.3 複合施設棟②（ハイブランドなホテル）の事業延期の申入れ

「うつのみやシンフォニー」から令和2年12月4日付で、複合施設棟②のホテル事業確定の延期の申入れが宇都宮市に提出された。「うつのみやシンフォニー」が主張する事業確定の延期の理由は次のとおりである。

【理由】

- ・ 新型コロナウイルス感染症の拡大に起因するホテルマーケットの低迷を受け、現時点においてはホテル整備事業組成候補者において事業性が見込めないことから、現在のホテル施設計画案は目標からグレードダウンした内容となっているが、新型コロナウイルス感染症拡大の収束に伴いホテル需要が回復すれば、目標を実現できる可能性があるため。
- ・ ホテル運営候補者においては、現在のホテル需要や施設計画等から、出店検討を停止するほか客室単価想定の水準が伸ばせない状況にあるが、ホテル需要が回復した場合、ホテル運営者の進出意欲などの改善によりハイブランドなホテルの選択肢が広がり、よりよいホテル運営候補者を選定できる可能性が高まるため。

10.7 実施した監査手続

事業概要を把握し、宇都宮駅東口地区整備事業に関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

10.8 監査の結果

10.8.1 複合施設棟②の整備事業について

複合施設棟②が未整備であることについて、次のとおり問題点が発見された。

- (1) 優先交渉権者の決定過程の問題点【提案時の実行性の検証】（指摘）
- (2) 構成員変更時の問題点【審査の不十分性】（指摘）
- (3) 事業契約時の問題点【提案内容が実行されない場合の対応について】（意見）
- (4) ホテル整備に係る取組みにおける問題点【宇都宮市のマネジメントについて】（意見）

「10.1.6 取組経過」と「監査の結果」の関係

年月日	内容	監査の結果
平成 30 年	1 月 宇都宮駅東口地区整備事業方針策定	(1)
	6 月 事業者選定委員会（第 2 回、第 3 回） 優先交渉者の決定	
	7 月 基本協定書の締結	
平成 31 年	1 月 構成員の変更	(2)
	事業者の決定（事業契約書の締結）	(3)
令和 2 年	5 月 複合施設棟②（ハイブランドなホテル）の事業遅延の通知	(4)
	12 月 複合施設棟②（ハイブランドなホテル）の事業延期の申入れ	
令和 4 年	11 月 ライトキューブ宇都宮・宮みらいライトヒルの供用開始	

(1) 優先交渉権者の決定過程の問題点【提案時の実行性の検証】(指摘)

宇都宮駅東口地区整備事業において、複合施設棟②が未整備の状態にある。その原因は、複合施設棟②の内に計画されているハイブランドホテルの整備計画が進んでいないことにある。

ハイブランドホテルの整備事業の枠組みは、構成員である㈱Colours International が事業組成の主体となり、ホテル整備に必要な資金調達とホテルを整備・保有する SPC (特定目的会社) の設立を担うスキームとなっていた。しかし、㈱Colours International は「うつのみやシンフォニー」で定めた期限内に必要な資金調達ができず、現在もホテル整備計画の実行には着手されていない。

事業者選定時の「うつのみやシンフォニー」の提案書では、ハイブランドホテルの企画開発主体を「SPC」と記載するのみで、具体的な事業主体は明示されていなかった。提案後の平成 31 年 1 月に、㈱Colours International が構成員に加わっており、提案時点では同社は構成員でなかった。このことから、ホテル整備の役割を担う事業者は、提案時点において具体的に定まっていなかったと考えられる。宇都宮市は、提案時において「うつのみやシンフォニー」からホテル整備スキームについて説明を受けたと主張しているが、その具体的な説明内容や資料は保管されておらず、監査時に確認できなかった。

また、ホテル整備事業費 8,979,229 千円の財源について、当初の提案では全額自己資金を前提としていたが、選考審査の過程で長期借入に変更されている。この資金調達財源の変更はホテル整備に関する重要な事項であるにもかかわらず、変更理由の確認や資金調達の実現性の検証は行われていなかった。

さらに、選定委員会の審査講評では、「ホテルの運営者については、今後、協議の上、最終決定するとの提案であることから、提案の運営者が確保されるかどうかについては懸念がある。」と指摘されていた。宇都宮市は新たな構成員である㈱Colours International を加えた上で事業契約を締結したが、契約締結時においても、SPC への出資や資金調達の根拠は確認されていなかった。

以上を踏まえると、宇都宮市は提案時において「うつのみやシンフォニー」に対し、「SPC」の設置に関する具体的な計画を求め、事業の実行可能性について十分に検証すべきであったと考える。

(2) 構成員変更時の問題点【審査の不十分性】(指摘)

宇都宮市は、募集要項において「提案書提出以降の応募グループの構成員変更及び追加は原則認めない」としている。

しかし、平成 31 年 1 月 18 日付で「うつのみやシンフォニー」から提案書提出時及び基本協定締結時において構成員であった㈱ビック・ビーの脱退と新たに㈱Colours International を構成員として加える「構成員の変更申請書」の提出を受けて、宇都宮市は承認している。

この構成員の変更に合わせて複合施設棟②の施設計画の見直しも行われている。その内容は次のとおりである。

<見直し内容>

複合施設棟②の施設計画の変更内容：ホテルの拡充・オフィスフロア削減

- ・客室数：200 室⇒280 室
- ・宴会場、レストランなどの共用部の機能を追加
- ・階層：14～25 階⇒6～27 階

(※6～12階の業務施設をホテルに変更)

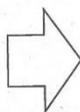
オフィスフロアの削減に伴い担当事業者である(株)ビック・ビーが脱退

別紙

複合施設棟②における施設計画の変更内容

○変更前

(民間施設)複合施設②		
階	施設名	面積(m ²)
1階	生活サポート 共用部	131.92
	オフィス 共用部	135.80
	ホテル	115.85
	駐車場、駐輪場	926.77
	全体共用部	260.39
	小計	1,570.73
2階	生活サポート 専有部	759.98
	生活サポート 共用部	342.89
	オフィス 共用部	124.84
	ホテル	56.24
	全体共用部	304.05
	小計	1,588.00
3階	生活サポート 専有部	1,086.20
	生活サポート 共用部	261.70
	ホテル	18.73
	全体共用部	218.30
小計	1,584.93	
4階	生活サポート 専有部	1,253.68
	生活サポート 共用部	94.22
	ホテル	18.73
	全体共用部	218.30
小計	1,584.93	
5階	オフィス 専有部	1,246.71
	オフィス 共用部	101.19
	ホテル	18.73
	全体共用部	218.30
小計	1,584.93	
6階	オフィス 専有部	804.00
	オフィス 共用部	201.38
	全体共用部	195.30
小計	1,200.68	
7-12階	オフィス 専有部(967.38m ² ×6層)	5,804.28
	オフィス 共用部(176.95m ² ×6層)	1,061.70
	全体共用部(171.31m ² ×6層)	1,027.86
	小計	7,893.84
13階	全体共用部	1,285.52
	小計	1,285.52
14-23階	ホテル(1023.36m ² ×10層)	10,233.60
	全体共用部(128.87×10層)	1,288.70
小計	11,522.30	
24階	ホテル	1,042.51
	全体共用部	109.72
	小計	1,152.23
25階	ホテル	1,010.91
	全体共用部	160.05
	小計	1,170.96
B1階	駐車場・駐輪場	0.00
	全体共用部	954.63
	小計	954.63
R階	全体共用部	264.27
	小計	264.27
	立体駐車場	900.00
合計④		34,257.95



○変更後

(民間施設)複合施設②		
階	施設名	面積(m ²)
1階	生活サポート 共用部	173.16
	生活サポート 駐車場	190.64
	ホテル	162.68
	駐車場、駐輪場	1,099.86
	全体共用部	240.71
	小計	1,867.05
2階	生活サポート 専有部	828.95
	生活サポート 共用部	406.69
	ホテル	63.21
	全体共用部	578.10
小計	1,876.95	
3階	生活サポート 専有部	1,146.78
	生活サポート 共用部	282.90
	ホテル	18.73
	全体共用部	167.58
小計	1,615.99	
4階	生活サポート 専有部	1,301.97
	生活サポート 共用部	127.71
	ホテル	18.73
	全体共用部	167.58
小計	1,615.99	
5階	生活サポート 専有部	1,197.07
	生活サポート 共用部	236.91
	全体共用部	163.27
小計	1,597.25	
6階	ホテル	720.98
	全体共用部	482.68
小計	1,203.66	
7階	ホテル	1,236.58
	全体共用部	136.68
小計	1,373.26	
8階	ホテル	1,257.72
	全体共用部	134.27
小計	1,391.99	
9-24階	ホテル(1,074.71m ² ×16層)	17,195.36
	全体共用部(96.26m ² ×16層)	1,540.16
小計	18,735.52	
25階	ホテル	1,075.91
	全体共用部	95.06
小計	1,170.97	
26階	ホテル	1,075.64
	全体共用部	95.33
小計	1,170.97	
27階	ホテル	1,060.98
	全体共用部	99.55
小計	1,160.53	
B1階	生活サポート共用	816.00
	全体共用部	912.00
小計	1,728.00	
R階	全体共用部	148.64
	小計	148.64
立体駐車場		780.00
合計④		37,436.77

宇都宮市は、この構成員変更申請について、宇都宮駅東口地区整備事業者選定委員会の審査結果には「影響しないもの」と判断し承認している。しかし、構成員の変更については、企業の決算書など応募資格に関する資料の確認にとどまっており、「影響しないもの」と判断した経緯や、施設計画の見直しに伴う事業費・収支計画の変更、事業に与える影響の評価、および審査結果決定後の構成員変更の妥当性について検証が行われていない。

また、この変更申請は事業者選定後に行われたため、選定委員会で再度説明を受け、施設計画の見直しや構成員交代の影響、是非について審議する機会が設けられなかった。

さらに、構成員として加入した㈱Colours Internationalは現時点において、役割であるホテル施設の整備事業を遂行できていない。このことを踏まえると、構成員の変更の承認が妥当であったかについて疑念を抱かざるを得ない。

宇都宮市は、構成員変更を例外的に認める場合、変更に対する相当の理由が必要であることを認識し、構成員変更および施設計画の見直しの手続きについては、慎重な審査と評価を実施すべきである。

(3) 事業契約時の問題点【提案内容が実行されない場合の対応について】(意見)

事業契約書について、実行されない場合の対応についての契約条項が定められていない。

駅東口地区整備事業は、公募型プロポーザル方式を採用し、応募事業者からの提案内容について、選定委員会が事業者選定基準書に基づいて提案審査を行い、各提案書を採点して順位を決定し、最優秀提案の事業者を優先交渉権者に選定している。公募の公平性を確保し、事業目的を遂行するためには、提案内容の実行可能性が不可欠であり、実行されなかった場合は、何らかのペナルティを課す条項を設けることが考えられる。さらに、グループ体での応募の場合、構成員ごとの役割に応じた責任の所在を契約で明確に定める必要がある。

そのため、事業契約においては、提案内容が確実に実行・具体化されない場合の対応について条項を盛り込むべきであると考えられる。

(4) ホテル整備に係る取組みにおける問題点【宇都宮市のマネジメントについて】(意見)

宇都宮市は現時点においても、複合施設棟②のハイブランドなホテルの整備は、うつのみやシンフォニーの事業提案において重要な施設であり、必ず実現すべきものであると考えている。そのため「うつのみやシンフォニー」に対して引き続き全力で取り組むよう強く求めるとともに、施設整備事業者等における参画意向や条件を把握するため、連携してヒアリングを行うなど、ハイブランドなホテルの着実な整備に向けて取り組みを進める方針である。

しかしながら、宇都宮市においては、ホテル事業者の探索に関する事業者ヒアリング等を行っているものの、その結果を踏まえた複合施設棟②の整備を進めるための具体的な方策が確認できなかった。さらに、未整備の状態にもかかわらず、所管部署であった「駅東口整備室」は、組織再編により令和4年度から宇都宮駅東口整備事業に係る業務を市街地整備課に移管している。

これらのことから、宇都宮市は複合施設②のホテル整備に係る進行管理が不十分であることが明らかである。

現状の取組みだけでは、複合施設棟②の整備事業の実現の見通しが立たないばかりか、複合施設棟②の所有企業との間で事業用定期借地権設定契約も締結されていないため、事業計画で見込んだ地代の歳入が得られていない。

なお、複合施設棟①と同時期(令和2年4月)に事業用定期借地契約したと仮定した場合

に令和5年度までに得られた地代収入は次のとおり推定される。

月額 992,654 円×48 か月（令和2年4月～令和6年3月）＝47,647,392 円

複合施設②の整備予定地は、駅東口の一等地に位置し、投資先として非常に魅力的な場所である。そのため、ハイブランドホテルにこだわらなければ、多くの事業者が参入の意向を示すことが考えられる。しかし、このような宇都宮市の玄関口と言えるエリアが長期にわたり未整備の状態であることは、宇都宮市民や地域経済にとって大きな損失である。

宇都宮市は、複合施設②の整備について近い将来の期限を設定し、期限内にホテル事業者が決定せず、整備計画が具体化できない場合には、「うつのみやシンフォニー」以外の整備事業者を募集するなど、新たな方策を検討すべきである。

さらに、期限内に計画を具体化できない場合には、「うつのみやシンフォニー」に関する複合施設棟②の構成員企業に対し、事業契約書第16条に定める「債務不履行等」の適用を検討することも必要である。

事業契約書

（債務不履行等）

第16条 各当事者は、本事業契約その他の事業関連契約上の義務を各当事者の故意又は過失により履行しないことにより、他の当事者に損害を与えた場合、その損害を賠償しなければならない。

10.8.2 応募資格審査の不備（指摘）

民間施設を保有する企業の応募資格に関する審査において、「自己資本金額」で審査すべきところ「総資産金額」で審査を行っていた。

募集要項に定める民間施設を保有する事業者の資格要件は、次のとおりである。

・民間施設を保有する企業

事業用敷地の借地及び契約期間中、継続して本事業全体マネジメントできる資力と企画力を有する企業であることとし、次の資格基準をすべて満たしていること。

項目		資格基準
資力	営業キャッシュフロー規模	3期連続でマイナスになっていないこと
	総キャッシュフロー規模	3期連続でマイナスになっていないこと
信用力	経常利益	3期連続で赤字計上していないこと
	自己資本金額	3期連続債務超過になっていないこと
債務返済能力	利払能力	最近期の値が1.0未満でないこと
	有利子負債比率	最近期の値が100%以上でないこと

上記の審査項目のうち、信用力「自己資本金額」について、資格審査資料では誤って「総資産金額」が用いられていた。

この点について監査人からの指摘を受け、宇都宮市が再度「自己資本金額」を用いて検証したところ、資格審査の結果に変更はなかったとのことである。しかし、応募資格審査は、公募型プロポーザル方式において、事業者としての適格性を判断する極めて重要なプロセスである。仮に、「自己資本金額」による審査の結果、当該事業者が「失格」であった場合、資格を有しない事業者が選定されることになり、その影響は重大である。

したがって、審査項目や審査基準に誤りが生じないように、細心の注意を払い、適切かつ厳正な審査を実施することが求められる。

11 ライトキューブ宇都宮・宮みらいライトヒル

11.1 ライトキューブ宇都宮

11.1.1 施設概要及び内容

(1) 施設概要

施設名称	宇都宮駅東口交流拠点施設	
通称	ライトキューブ宇都宮	
所管課	魅力創造部 観光MICE推進課	
所在地	宇都宮市宮みらい1番20号	
設置年度	令和4年度	
供用開始日	令和4年11月30日	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	7,633.90 m ²
	建物（延床面積）	11,485.36 m ²
取得価額	9,686,025 千円（うち建物 6,829,214 千円）	
簿価(令和5年度期首)	9,538,726 千円	
運営形態	指定管理（非公募）	
関係法令	宇都宮市交流拠点施設条例	
設置目的	市民福祉の増進を図るとともに、本市における人・もの・情報等の交流と賑わいを創出する。	
主な事務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画書の確認 ・業務報告書、事業報告書の確認 ・指導、改善勧告等の実施（適時） ・施設設備の修繕 ・備品の購入 ・目的外使用の許可 ・障がい者減免制度の運用 ・事件、事故等への対応 ・施設運営に関する協議、調整 	

(2) 施設内容

施設構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造 4階建（地上4階）	
諸室概要 （貸出諸室）	大ホール	1,882m ² （平土間、2分割可能）
	中ホール	649m ² （平土間、2分割可能） ステージ 間口17m 奥行6.13m 高さ0.6m
	大会議室	271m ² 2室（2室連結可能）
	小会議室	1階：8室（2室連結可能） 4階：3室（3室連結可能）
	控室	10室
	パントリー	2室
休館日	年末年始	
利用時間	午前9時～午後10時	

11.1.2 利用料金

宇都宮市交流拠点施設条例別表（第7条関係）抜粋

使用区分			金額			
			午前9時から 正午まで	午後1時から 午後5時まで	午後6時から 午後10時まで	
大ホール	全面使用	平日	178,400円	237,800円	237,800円	
		休日	214,100円	285,400円	285,400円	
	分割使用	東側	平日	87,500円	116,600円	116,600円
			休日	105,000円	140,000円	140,000円
		西側	平日	90,900円	121,200円	121,200円
			休日	109,100円	145,400円	145,400円
中ホール	全面使用	平日	74,000円	98,700円	98,700円	
		休日	88,800円	118,400円	118,400円	
	分割使用	東側	平日	43,600円	58,100円	58,100円
			休日	52,300円	69,700円	69,700円
		西側	平日	30,400円	40,600円	40,600円
			休日	36,500円	48,700円	48,700円
大会議室 201			39,400円	52,600円	52,600円	
大会議室 202			39,400円	52,600円	52,600円	
小会議室 101			11,600円	15,500円	15,500円	
小会議室 102			9,500円	12,700円	12,700円	
小会議室 103			11,000円	14,700円	14,700円	
小会議室 104			11,500円	15,400円	15,400円	
小会議室 105			10,300円	13,700円	13,700円	
小会議室 106			9,800円	13,100円	13,100円	
小会議室 107			9,800円	13,100円	13,100円	
小会議室 108			10,300円	13,700円	13,700円	
小会議室 401			9,600円	12,800円	12,800円	
小会議室 402			8,900円	11,900円	11,900円	
小会議室 403			9,100円	12,100円	12,100円	
控室 101			2,800円	3,700円	3,700円	
控室 102			2,700円	3,600円	3,600円	
控室 103			1,500円	2,000円	2,000円	
控室 104			1,700円	2,300円	2,300円	
控室 201			1,500円	2,000円	2,000円	
控室 202			1,500円	2,000円	2,000円	
控室 301			1,700円	2,300円	2,300円	
控室 401			700円	900円	900円	
控室 402			1,100円	1,500円	1,500円	

使用区分	金額		
	午前9時から 正午まで	午後1時から 午後5時まで	午後6時から 午後10時まで
控室 403	1,000 円	1,400 円	1,400 円
パントリー101	2,900 円	3,900 円	3,900 円
パントリー201	1,200 円	1,600 円	1,600 円

11.1.3 利用実績

諸室ごとの稼働状況（稼働率：稼働日）

諸 室	令和5年度												計
	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	
大ホール 利用日数	14	11	10	14	12	12	25	13	6	8	12	15	152
稼働率	47%	37%	34%	45%	40%	41%	81%	45%	22%	29%	43%	50%	43%
中ホール 利用日数	12	17	18	17	6	13	21	21	15	9	18	17	184
稼働率	40%	57%	62%	55%	20%	45%	68%	72%	56%	32%	64%	57%	52%
大会議室 201・202 利用日数	16	18	14	19	13	18	27	18	13	18	21	16	211
稼働率	53%	60%	48%	61%	43%	62%	87%	62%	48%	64%	75%	53%	60%
小会議室 101～108 利用日数 (平均)	13	15	19	22	18	21	26	23	18	20	23	25	243
稼働率	43%	50%	66%	71%	60%	72%	84%	79%	67%	71%	82%	83%	69%
小会議室 401～403 利用日数 (平均)	19	19	20	22	20	22	25	25	20	22	25	24	263
稼働率	63%	63%	69%	71%	67%	76%	81%	86%	74%	79%	89%	80%	75%
全諸室平均稼働率	49%	53%	56%	61%	46%	59%	80%	69%	53%	55%	71%	65%	60%
開館日数	30	30	29	31	30	29	31	29	27	28	28	30	352

11.2 宮みらいライトヒル

11.2.1 施設概要及び内容

(1) 施設概要

施設名称	宇都宮駅東口交流広場	
通称	宮みらいライトヒル	
所管課	魅力創造部 観光MICE推進課	
所在地	宇都宮市宮みらい1番6	
設置年度	令和4年度	
供用開始日	令和4年11月1日	
保有状況	土地：所有	
面積	土地（敷地面積）	6,007.93 m ² (交流広場の2階、3階部分は交流拠点施設の屋上を活用)
取得価額	442,243千円（設計費などを含む）	
簿価(令和5年度期首)	436,043千円	
運営形態	指定管理（非公募）	
関係法令	宇都宮駅東口交流広場条例	
設置目的	市民福祉の増進を図るとともに、本市の玄関口にふさわしい風格と魅力ある空間の形成及び交流と賑わいの創出を図る。	
主な事務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画書の確認 ・ 業務報告書、事業報告書の確認 ・ 指導、改善勧告等の実施（適時） ・ 施設設備の修繕 ・ 備品の購入 ・ 目的外使用の許可 ・ 障がい者減免制度の運用 ・ 事件、事故等への対応 ・ 施設運営に関する協議、調整 ・ 指定管理料の支払事務 	

(2) 施設内容

各階概要	1階	2階	3階
構造等	インターロッキング	インターロッキング	ウッドデッキ、芝生
面積	1,769.41 m ²	1,781.49 m ²	2,457.03 m ²
使用時間	午前9時～午後10時		

11.2.2 利用料金

利用施設	金額	金額 ※
1階部分の利用	1日あたり 19,010円	1日あたり 38,020円
2階部分の利用	1日あたり 19,140円	1日あたり 38,280円
3階部分の利用	1日あたり 26,400円 *広場単独での利用はできない	1日あたり 52,800円 *広場単独での利用はできない

4時間以下の時間で利用する場合は、当該施設に係る金額の3分の1の金額とする。

※ 以下の行為を目的に利用する場合の利用料金となる。

- ・商品の広告その他営業に関する宣伝をすること
- ・物品を販売し、又は頒布すること
- ・興行を行うこと
- ・業として写真又は映画を撮影すること

11.3 事業の目的

宇都宮駅東口交流拠点施設（以下、「交流拠点施設」という。）及び宇都宮駅東口交流広場（以下、「交流広場」という。）について、指定管理者に対する適正な支援を行うなど、安定的な管理運営に努めるとともに、多様な催事開催による交流や市内外から訪れる施設利用者等の消費活動の促進により地域の活性化を図る。

11.4 これまでの経過

年月日		内容
令和2年	10月	交流拠点施設の売買契約の締結、交流拠点施設の着工
	12月	交流拠点施設条例の制定
令和3年	10月	交流広場の着工
	12月	交流広場条例の制定
令和4年	3月	交流拠点施設及び交流広場の指定管理者の指定
	9月	交流拠点施設及び交流広場における施行規則等の制定
	11月1日	交流広場の供用開始
	26～27日	まちびらきグランドオープニングイベントの開催
	30日	交流拠点施設の供用開始【宇都宮駅東口地区のまちびらき】

11.5 予算及び決算

令和4年度

(単位：円)

細事業	節	説明	当初予算額	決算額
交流広場管理費				
	委託料	宇都宮駅東口交流広場管理運営業務指定管理料	20,930,000	20,929,035
交流拠点施設管理費				
	委託料	宇都宮駅東口交流拠点施設管理運営業務指定管理料 ※	0	72,292,000
	負担金	宇都宮駅東口交流拠点施設及び交流広場障がい者減免負担金	1,232,000	1,637,450

令和5年度

(単位：円)

細事業	節	説明	当初予算額	決算額
交流広場管理費				
	委託料	宇都宮駅東口交流広場管理運営業務指定管理料	50,230,000	50,229,684
	交付金	宇都宮駅東口交流広場減免負担金	60,000	91,080
交流拠点施設管理費				
	委託料	宇都宮駅東口交流拠点施設管理運営業務指定管理料 ※	0	122,481,188
	交付金	宇都宮駅東口交流拠点施設減免負担金	1,232,000	3,054,200
		防犯カメラ増設に係る負担金	0	8,910,000

※ 宇都宮駅東口交流拠点施設管理運営業務指定管理料は補正予算にて支出している。

11.6 交流拠点施設及び交流広場の指定管理

(1) 指定管理者

宇都宮市は、交流拠点施設と交流広場について、指定管理者制度を導入している。

指定管理者：宇都宮駅東口交流拠点施設運営共同事業体

構成員名	構成員概要	
株式会社五光	役割	代表企業
	担当業務	設営、舞台技術業務
	企業概要	設立年月日 昭和39年1月4日 資本金 9,800万円
株式会社コンベックス	担当業務	施設運営業務
	企業概要	設立年月日 昭和51年6月23日 資本金 3,000万円
	担当業務	企画総務、施設運営業務
株式会社JTBコミュニケーションデザイン	企業概要	設立年月日 昭和63年4月8日 資本金 1億円

構成員名	構成員概要	
野村不動産パートナーズ 株式会社	担当業務	維持管理業務
	企業概要	設立年月日 昭和 52 年 4 月 1 日
		資本金 2 億円

(2) 指定期間

交流拠点施設：令和 4 年 11 月 30 日から令和 9 年 3 月 31 日まで（4 年 4 か月間）

交流広場：令和 4 年 11 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日まで（4 月 5 か月間）

(3) 契約等

- ・宇都宮駅東口交流拠点施設及び宇都宮駅東口交流広場の管理に関する基本協定書（以下「協定」という。）
- ・宇都宮駅東口交流拠点施設における新型コロナウイルス感染症の影響による利用料金収入の減少に関する措置についての覚書（以下「覚書」という。）

(4) 業務の範囲

- ・交流拠点施設及び交流広場の運営に関する業務
- ・交流拠点施設及び交流広場の利用許可及び制限に関する業務
- ・交流拠点施設及び交流広場の維持管理に関する業務
- ・交流拠点施設及び交流広場の管理運営上必要なその他の業務

(5) 指定管理料及び利用料金

①交流拠点施設の管理運営に要する経費（協定第 27 条）

- ・指定管理者は、利用料金収入により交流拠点施設の管理運営を行う。
- ・交流拠点施設の管理運営に係る経費が提案書において予め定めた額を超えた場合には、宇都宮市は指定管理者に対して、その経費を負担しない。

ただし、宇都宮市が特別な理由があると認めたときは、この限りでない。

②交流広場の管理運営に関する経費（協定第 28 条）

- ・宇都宮市は、交流広場の管理運営の対価として、指定管理料を支払う。

指定管理料の総額：221,847,771 円(4 年 5 か月間)

対象年度	指定管理料の額（税込）
令和 4 年度	20,929,035 円
令和 5 年度	50,229,684 円
令和 6 年度	50,229,684 円
令和 7 年度	50,229,684 円
令和 8 年度	50,229,684 円
計	221,847,771 円

③利用料金（協定第 29 条～第 32 条）

- ・指定管理者は、交流拠点施設及び交流広場の利用料金を自己の収入として収受することができる。
- ・利用料金の金額は、指定管理者が条例に定める範囲内で宇都宮市の承諾を得て定めるも

のとする。

- ・指定管理者は、利用料金として収受した額のうち、提案書において予め定めた額を超過した額の2割を宇都宮市に納付する。または指定管理料と相殺することなどができる。
- ・宇都宮市は、障がい者利用の場合等の利用料金の減免分相当額を指定管理者に負担金として支払うものとする。

(6) 選定方法

指定管理者選定委員会が決定した「施設管理方針」に基づき、所管部会が「資格審査」及び「提案審査」を併せて行い、候補者を決定する。

①施設管理方針

選定方法 (※1)	分類 (※2)	指定期間	利用料金制
	非公募		

②非公募の理由

宇都宮駅東口地区整備事業については、交流拠点施設と交流広場の効果的・効率的な施設整備や運営を実現するため、当該施設の運営実績等を有する企業を含めたグループでの参加を条件に事業者募集を行い「うつのみやシンフォニー」を事業者として選定したことから、第1回目となる交流拠点施設等の指定管理者選定にあたっては、「うつのみやシンフォニー」の構成員である野村不動産パートナーズ、JTB コミュニケーションデザイン、コンベックス、五光の共同事業体が管理運営を担うことが適当であるため

③審査の概要

	審査
審査項目	・安定した能力の保持（組織能力、運営実績等） ・サービスの向上 ・経費の縮減
審査対象	・審査書類（事業計画書等） ・プレゼンテーション
審査を行う者	・各部会所属の次長等の職員
審査基準	各審査項目を3段階で評価し、全ての項目が「2」以上であることが必要 「3（要求水準を上回る）」 「2（要求水準に達している）」 「1（要求水準に達していない）」

当該施設の管理運営に係る事業者（指定管理者）は、平成30年の宇都宮駅東口地区整備事業の事業者選定において、「安定した能力の保持（組織能力、運営実績等）」の資格審査を実施し、すでに選定を行っている。

今回、指定管理者として指定の手続きにおいて、整備事業者の選定時には審査をしていない「サービスの向上」や「経費の縮減」について、事業者からの提案が市の求める「要求水準」を満たしているかについて提案審査を行った。

11.7 実施した監査手続

事務概要を把握し、交流拠点施設等の指定管理等に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

11.8 監査の結果

11.8.1 指定管理事業者の財務能力の審査について（意見）

交流拠点施設等の管理運営に係る事業者（指定管理者）は、平成 30 年の宇都宮駅東口地区整備事業の事業者選定において、「安定した能力の保持（組織能力、運営実績等）」の審査を実施し、すでに選定を行っている。そのため、宇都宮市は、指定管理者としての指定手続きにおいては、整備事業者の選定時には審査をしていない「サービスの向上」や「経費の縮減」について、事業者からの提案が市の求める「要求水準」を満たしているかについて審査を実施している。

この点について、宇都宮市は、事業者選定においては、募集要項に従い主に運営実績の視点での審査を実施した。

平成 30 年の宇都宮駅東口地区整備事業の事業者選定時における「コンベンション施設の運営・維持管理を行う企業の募集要件は次のとおりである。

募集要項

IV. 応募資格に関する事項 2. (3) コンベンション施設の運営・維持管理を行う企業
資格要件：

過去に運営・維持管理を行った、又は現在運営・維持管理を行っている施設で、提案内容と類似のホール等の運営・維持管理実績があること。

さらに、指定手続において、当該施設は非公募の施設に該当するため、宇都宮市は非公募の場合の選定の流れに従い整備事業者の選定時には審査をしていない「サービスの向上」や「経費の縮減」審査を実施している。

当該審査の選定基準表は、次のとおりである。

【選定基準表】

選定基準	審査区分	No.	審査項目
施設効用の最大限の発揮（サービスの向上）	基本的事項	1	危機管理、安全管理、緊急時対策、防犯・防災対策
		2	個人情報保護に関する措置
		3	接遇の向上や利用しやすい環境づくり
	利用者サービスの向上	4	利用者ニーズの把握の仕組み
		5	利用促進に向けた事業の充実
	施設特性に応じたテーマ	6	第三者委託における業者選定、指導・監督体制
		7	障がい者、高齢者等の活用
		8	地域振興・活性化に向けた取組
			9
経費の縮減	経費の縮減	10	経費縮減、効率化のための取組み内容
住民平等利用の確保	住民平等利用の確保	11	事業計画等に住民の平等利用の確保に支障が出るような内容が想定されている場合は失格

「宇都宮市指定管理者制度推進ガイドライン（令和6年4月）」における公募・非公募の施設の選定の流れは次のとおりである。

選定の流れ（公募の施設の場合）

- ・ 公募施設の場合、選定は、資格審査と提案審査を行います。
- ・ 資格審査は、応募団体の「管理運営能力の有無」を、提案審査は、指定管理者の導入目的である「サービスの向上」と「経費の縮減」を審査します。
- ・ 資格審査により適正が認められた応募者について提案審査を実施します。

① 選定基準表の作成

- ・ 選定委員会における協議を経て、施設の特性に応じた審査項目とそれぞれの配点を設定した「選定基準表」を作成します。

② 資格審査の実施

- ・ 資格審査（100点満点）では、「応募資格の適否」と「安定的な管理能力の有無（組織能力、財務能力など）」を審査します。

③ 提案審査の実施

- ・ 提案審査（200点満点）は、「サービスの向上」と「経費の縮減」について、提出された事業計画書等を元に、ヒアリングやプレゼンテーションを行いながら、審査します。

選定の流れ（非公募の施設の場合）

① 選定基準表の作成

- ・ 公募の施設の場合と同じ手順で「選定基準表」を作成します。
- ・ なお、非公募の施設の審査は、候補者が指定管理者として相応しい能力を有しているかどうかを審査します。

② 審査の実施

非公募の施設の場合、「安定的な管理能力の有無」と「サービス向上の方策」、「管理経費の縮減方策」の審査を1回で行います。

出典：「宇都宮市指定管理者制度推進ガイドライン（令和6年4月）」より一部抜粋

その結果、事業者選定および指定手続いずれの段階においても「財務能力」の審査が行われていないことになる。

宇都宮市は、整備事業者の選定時において、施設の運営・維持管理を担う企業を含めて公募型プロポーザル方式に基づき「公募」で事業者選定しているため、交流拠点施設等の指定管理事業者についても、公募施設の場合と同様の選定基準を設けることが適切であったと考えられる。

したがって、指定管理者の業務遂行能力を確保するためにも、指定手続の段階で「財務能力」の審査を実施すべきであった。

「選定基準表」資格審査項目（公募の施設）

選定基準		審査区分	No.	審査項目
資格 審査	安定した能力 の保持	応募の動機	1	応募した動機、意欲
		労働条件	2	職員の労働条件（労働時間、健康管理、社会保険等の加入状況 等）
		組織能力	3	組織体制（管理運営体制、法令順守）、職員の育成・研修体制、個人情報保護
		運営実績	4	類似施設又は類似業務の運営実績
		財務能力	5	団体の財務状況の健全性

11.8.2 覚書の締結について（指摘）

宇都宮市は、令和4年3月24日付で指定管理者である宇都宮駅東口交流拠点施設運営共同事業体との間で、新型コロナウイルス感染症の影響による利用料金収入の減少に関する措置に関する「覚書」を締結している。覚書の内容は次のとおりである。

宇都宮市はと指定管理者とは、交流拠点施設における新型コロナウイルス感染症の影響による利用料金収入の減少に関する措置について、協定第27条の規定について、次のとおり覚書を締結する。

（利用料金収入の減少時の対応）

第1条 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、利用料金収入の減少により、現に施設の管理運営に要する経費が不足する金額について、市は、指定管理者に対し、収支状況に基づき算出した金額を委託料として支払うものとする。

（管理運営に要する経費）

第2条 交流拠点施設の管理運営に要する経費については、提案書及び年度ごとの事業計画書においてあらかじめ定める業務に要する経費とする。ただし、想定しえない事業の発生など、合理的な理由があると認められる場合は、交流拠点施設の適正な管理運営を図るため、市と指定管理者の協議により、業務内容や業務量を変更し、市はこれに要する費用を交流拠点施設の管理運営に要する経費として含む、または、除くものとする。

（期間）

第3条 本覚書の期間は、令和4年11月30日から令和9年3月31日までとする。

協定第27条において「交流拠点施設の管理運営に係る経費が提案書においてあらかじめ定めた額を超過した場合において、宇都宮市は指定管理者に対して、その経費を負担しない。ただし、市が特別な理由があると認めたときは、この限りではない。」と定めており、この覚書は、「市が特別な理由があると認める」場合の例外措置である。

しかし、この覚書は、指定管理者の指定について議決が行われた令和4年3月24日の第2回市議会定例会と同日に締結されている。議決の前提となった協定書では、指定管理者が利用料金収入により交流拠点施設の管理運営を行うとされているため、宇都宮市の負担は生じないとされているにもかかわらず、覚書の締結により、宇都宮市は、令和4年度

に 72,292 千円、令和 5 年度に 122,481 千円と多額の追加支出を負担することとなった。

このように、重大な覚書の締結が予定されているにもかかわらず、市議会の議決時にその内容が説明されなかったことは、不適切であると言わざるを得ない。市議会の議決前に覚書の内容を説明し、議会での審議を行うべきであったと考える。

11.8.3 交流拠点施設の指定管理料の支出負担行為について（指摘）

宇都宮市は、指定管理者に交流拠点施設指定管理事業の収支損失相当額を指定管理料として支出している。

この支出負担行為は、新型コロナウイルス感染症の影響による利用料金収入の減少に伴い、管理運営経費に不足が生じたと判断して行われたものである。しかし、宇都宮市は事業者から提出された収支状況報告書（総括）およびその明細書の金額の整合性を確認したのみであり、指定管理者へのヒアリングや会計帳簿の検証、その他判断の根拠となる資料については十分に確認できていない。

その結果、利用料金収入の減少が本当に新型コロナウイルス感染症の影響によるものか、また施設管理経費に交流拠点施設以外の費用が含まれていないかについての検証が不十分であり、公金の支出として不適切であると言わざるを得ない。

協定では、原則として管理運営経費が提案書で定めた額を超過した場合、市はその経費を負担しないこととしており、例外的な取り扱いは「特別な理由」が認められた場合に限るとしている。

したがって、覚書を根拠とする支出負担行為は、あくまで限定的であるべきである。新型コロナウイルス感染症の影響による利用料金収入の減少が「特別な理由」に該当するかを検証し、さらに収支報告書を精査して、交流拠点施設以外の経費が含まれていないことを確認した上で支出することが必要である。

11.8.4 利用料金収入及び指定管理料について（指摘）

基本協定によると交流拠点施設は利用料金収入のみで運営する施設であり、交流広場は指定管理料及び利用料金収入で運営する施設である。

両施設の利用料金収入及び指定管理料について、申請要項では、交流拠点施設及び交流広場を区分せず、指定管理料の算定を求めており、指定管理者予定者からは交流拠点施設及び交流広場を合わせた収支計画書が提案されている。

指定管理者申請要項

5 指定管理料

(1) 指定管理料の額

- ・指定管理料は、可能な限り経費縮減、効率化を図った金額を提案してください。
- ・提案していただく金額は、交流拠点施設が指定期間 4 年 4 か月間分、交流広場が 4 年 5 か月間分（年度別の詳細を含む。）とします。

6 利用料金制度

(2) 指定管理料等の算定

- ・利用料金収入は、本施設の管理運営に要する経費に充てるものとし、指定管理料は利用料金収入の見込額を差し引いた額となります。

提案時の収支計画（総括表）

1 指定管理事業等に係る

収支

(1) 収入の部

(単位：千円)

項目		R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	合計
①施設管理に係る収入							
項目	指定管理料	102,928	297,792	299,839	302,533	304,608	1,307,700
	利用料金収入 ※	38,168	114,166	114,166	114,166	114,166	494,832
合計		141,096	411,958	414,005	416,699	418,774	1,802,532

※ 利用料金収入は、新型コロナウイルス感染症の影響により、安定稼働時の収入想定から約6割程度、減少するものとして試算

(2) 支出の部

(単位：千円)

項目		R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	合計
①施設管理に係る経費							
項目	人件費	60,300	173,312	175,261	177,247	179,274	765,394
	消耗品費・印刷製本費	3,425	5,500	5,500	5,500	5,500	25,425
	通信運搬費	585	1,755	1,755	1,755	1,755	7,605
	光熱水費・燃料費	18,990	52,044	52,044	52,044	52,044	227,166
	備品購入費	1,150	934	934	934	934	4,886
	修繕費	400	1,350	1,350	1,350	1,350	5,800
	保険料	150	450	450	450	450	1,950
	使用料・賃借料	3,348	9,803	9,803	9,803	9,803	42,560
	委託料	52,426	166,160	166,208	166,916	166,964	718,674
	公租公課	50	50	100	100	100	400
その他	272	600	600	600	600	2,672	
合計		141,096	411,958	414,005	416,699	418,774	1,802,532
収支差額		0	0	0	0	0	0

指定管理予定者から提案された指定管理料 1,370,700 千円であり、決定額 221,848 千円と比べて著しい差異がある。

この差異について、宇都宮市は、交流拠点施設等の収支見込の「参考資料」において提案審査時から指定管理予定者との調整後の収支見込により金額を調整している。

「参考資料」の内容は、次のとおりである。

提案審査時				→	指定管理予定者との調整後		
収入					千円/年		
項目	交流拠点施設	交流広場	計		交流拠点施設	交流広場	計
利用料金収入	112,816	1,350	114,166		316,621	2,148	318,769
支出					※ 1		
項目	交流拠点施設	交流広場	計		交流拠点施設	交流広場	計
人件費	158,942	11,888	170,830		98,237	11,888	110,125 ※2
維持管理費 需用費	60,341	5,699	66,040		43,196	5,699	48,895 ※3
その他	153,628	34,791	188,419		175,188	34,791	209,979
計	372,911	52,378	425,289		316,621	52,378	368,999
指定管理料 (支出－収入)	260,095	51,028	311,123		0	50,230	50,230 ※4

【出典】宇都宮駅東口交流拠点施設と宇都宮駅東口交流広場の収支見込「参考資料」をもとに監査人が編集

※1 交流拠点施設の利用料金収入は、安定稼働時には収支均衡を見込んでいるところであり、現状の収入計画には、新型コロナウイルス感染症の影響による施設稼働率の低下を計上しないこととする。

＜新型コロナウイルス感染症による減収への対応＞

施設の管理運営経費の縮減に努めても、なお収支がマイナスとなった場合は、市内他の施設（梵天の湯）同様、補正予算により、マイナス分を宇都宮市が指定管理者に市支出する。

※2 人件費：新型コロナウイルス感染症の影響による施設稼働率の低下を考慮して、組織の簡素化（部門統合、責任者ポスト等の削減など）を行い、人件費を圧縮

※3 維持管理費：新型コロナウイルス感染症の影響による施設稼働率の低下を考慮して、光熱水費等における類似施設の実績（減少割合）を反映し、費用を圧縮

※4 令和5年度から令和8年度については、50,230千円とし、令和4年度については指定管理期間が5か月となるため、20,930千円に設定

この指定管理料の算定は、「参考資料」に記載があるのみであり、利用料金収入の調整や新型コロナウイルス感染症による減収への対応（支出超過の補填）について、指定管理者選定委員会の審査資料等で検討・議論・決定の経過記録が確認できなかった。

また、宇都宮市は、指定管理予定者との調整後の収支見込において、安定稼働時に収支均衡を前提として収入316,621千円を見込んでいるが、その根拠となる施設利用予定数や稼働率などの資料が示されていない。

指定管理予定者が当初提案した収支計画では、安定稼働時の収入想定から約6割程度

減少するものとして試算され、利用料金収入 114,166 千円とされている。この仮定に基づけば、指定管理予定者の提案時の収支計画における安定稼働時の利用料金収入見込みは、年間 285,415 千円と推定される [計算式：114,166 千円 ÷ (1 - 0.6) = 285,415 千円]。

しかし、「参考資料」に示された調整後利用料金収入316,621千円は、指定管理予定者の提案額の285,415千円を上回っているものの、どのような事業計画の変更により収入が増加することになったか、その根拠が不明である。

以上の点から、宇都宮市が調整により算定した安定稼働時の収入見込みが、実際に確保されるか、実現可能かについて疑問がある。利用料金収入が見込みを下回った場合、支出超過が発生する可能性が高く、現行の運用では、覚書に基づき宇都宮市が支出超過相当額を指定管理料として負担し続けることになりかねない。

宇都宮市は、交流拠点施設の運営を利用料金収入のみで賄うことを前提とするのであれば、指定管理者に対して実現可能な利用料金収入の提案を求め、調整を行う場合にはその根拠を明確に示すべきである。また、現行の利用料金収入のみで賄うことが困難な場合は、例えば、必要に応じて条例を改正し利用料金の上限を増額するなどの対応を検討すべきである。

11.8.5 交流拠点施設の計画の未策定（指摘）

宇都宮市において、交流拠点施設の利用計画や目標が定められていない。

宇都宮市は「宇都宮駅東口地区整備方針」において、多くの集客や多様な催事開催による経済波及効果の発生、都市の魅力向上などを目的とし、コンベンション施設として交流拠点施設の整備方針を掲げている。

この方針に基づき、宇都宮市は 2,000 人規模の催事開催に対応可能な施設を整備し、施設整備事業者から約 96 億円（交流拠点施設等公有財産購入費 9,630,112 千円）で取得した。

しかし、交流拠点施設は多額の市税を投入して整備した公共施設であることから、その投資の有効性や経済性を評価し、施設規模の必要性を検証することが求められる。そのためには、整備方針策定時の構想や需要見込みを具体化し、利用計画や目標を明確に策定すべきである。

12 ブレックスアリーナ宇都宮(宇都宮市体育館)

12.1 施設概要

施設名称	ブレックスアリーナ宇都宮（宇都宮市体育館）	
所管課	魅力創造部 スポーツ都市推進課	
所在地	宇都宮市元今泉5丁目6番18号	
設置年度	昭和55年	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	20,017.14 m ²
	建物（延床面積）	12,032.24 m ²
取得価額	2,910,168 千円（うち建物 1,943,464 千円）	
簿価(令和5年度期首)	719,768 千円	
運営形態	指定管理（非公募）	

関係法令	都市計画法、建築基準法
設置目的	スポーツの普及振興を図り、市民の心身の健全な発達と明るく豊かな市民生活の形成に寄与する。
主な事務内容	・施設の管理、運営 ・各種スポーツ教室の開催

12.2 利用状況等

【利用者数】

(単位：人)

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
利用者数	332,560	152,248	182,271	246,629	266,270

【維持管理経費】

(単位：千円)

項目	負担	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
人件費 (※)	指定管理者	265,349	262,708	264,627	265,731	266,084
	宇都宮市	0	0	0	0	0
光熱水 費等	指定管理者	71,549	61,382	71,967	107,385	94,991
	宇都宮市	0	0	0	0	0
修繕費	指定管理者	11,266	9,539	8,810	10,490	22,618
	宇都宮市	0	162	57	2,896	0
保険料	指定管理者	382	487	441	406	344
	宇都宮市	0	0	0	0	0
委託料	指定管理者	77,405	67,061	70,731	77,794	92,616
	宇都宮市	669	0	88	0	0
租税公 課	指定管理者	22,205	25,559	24,468	26,182	26,111
	宇都宮市	0	0	0	0	0
その他	指定管理者	21,143	15,720	18,613	18,642	27,300
	宇都宮市	31,352	34,079	49,209	31,248	31,248
整備工 事	指定管理者	0	0	0	0	0
	宇都宮市	4,967	73,480	3,946	20,020	1,848
合計	指定管理者	469,302	442,458	459,661	506,633	530,067
	宇都宮市	36,989	107,721	53,302	54,164	33,096
	計	506,292	550,180	512,963	560,797	563,163

※ 指定管理者の人件費は宇都宮市体育館ほか17施設分の合計額で記載している。

12.3 宇都宮市体育館の整備

12.3.1 第2次宇都宮市スポーツ施設整備計画における宇都宮市体育館の整備方針

各施設の「健全度評価（耐用年数と劣化度で評価）」と「利用度評価」の結果により、宇都宮市体育館の整備方針は次表のとおりとなった。

	利用度評価	利用度評価+（施設の位置づけ・役割、社会ニーズ、地域性、施設量等の評価）		
		高	中	低
健全度評価	整備方針	継続利用を行う施設	継続利用を行う施設（経過観察）	複合利用または用途転換を検討すべき施設
健全度評価 耐用年数+劣化度	A	計画修繕を実施する施設 大規模修繕は実施しない	宇都宮市体育館（武道館）	—
	B+	当面は計画修繕を実施し概ね30年以内に大規模改修を実施する施設	—	—
	B	当面は計画修繕を実施し概ね20年以内に大規模改修を実施する施設	宇都宮市体育館（副競技場）	—
	B-	当面は計画修繕を実施し概ね10年以内に大規模改修を実施する施設	宇都宮市体育館（主競技場）	宇都宮市体育館（トレーニング場）
	C	2年～10年以内の早期に大規模改修が必要な施設	—	—
	D	早急に改修すべき施設	—	—

12.3.2 整備方針に基づく改修計画

施設名称	競技施設名称	前期	後期
		（平成29年度～令和2年度）	（令和3年度～令和6年度）
宇都宮市体育館	主競技場	維持更新整備（デッキ）	
	副競技場	吊バスケットゴール改修	器具庫改修
	トレーニング場	予防保全整備	

12.4 改修計画の進捗状況

宇都宮市体育館の改修計画の進捗状況は以下のとおりである。

競技施設名	前期計画内容	前期実績内容	後期計画内容	後期実績内容
主競技場	維持更新整備（デッキ）	なし	—	—
副競技場	吊バスケットゴール改修	なし	器具庫改修	なし
トレーニング場	予防保全整備	なし	—	—

宇都宮市体育館については、改修計画に基づいた改修が全く行われていない。この点について、宇都宮市の担当者に確認したところ、各施設の老朽化等の現状を踏まえながら、緊急性の高い改修等を優先する必要があるため、現段階では実施していない旨の回答を得た。

他方、令和6年8月2日に新聞報道があった約3億円のアリーナ改修費用については、当該計画外の予定である。宇都宮市の担当者によれば、当該改修工事は計画外だが、市民の代表である議会に諮り、対外的には記者会見を行ったことで市民への説明責任は果たしている旨の回答を得た。なお、アリーナ改修の詳細は以下のとおりである。

<アリーナ改修の詳細>

① 経緯

令和6年7月11日	株式会社栃木ブレックス（以下、ブレックスという）より、宇都宮市に書面にて、宇都宮市の改修によるBプレミア参入基準の充足に向けた協力依頼あり。
8月1日	・議員協議会を経て、宇都宮市体育館の改修に係る基本協定書が締結される。 ・同日、ブレックスより「宇都宮市体育館機能・利便性向上改修事業 設計・施工者選定 プロポーザル実施要項」が公表される。
8月28日	宇都宮市において、改修工事費用について、令和7年度における支出予定額として議決される（債務負担行為）。
9月24日	ブレックスより、宇都宮市体育館機能・利便性向上改修事業 設計・施工者の決定について、公表される。 設計・施工者：中村安藤建設共同企業体 決定金額：305,800千円

バスケットボールB1宇都宮ブレックスが2026年スタートの新カテゴリー「Bリーグ・プレミア（Bプレミア）」への参入を目指すため、宇都宮市はブレックスアリーナ宇都宮を改修する方針を固めた。改修工事ではBプレミアがアリーナの仕様基準として求めるラウンジや常設飲食施設やトイレの増設等が行われる。

宇都宮市体育館の改修に係る基本協定書において、ブレックスはBプレミア基準を満たした改修計画を設計するものとされ、施工業者の選定について、宇都宮市契約規則等契約関係規則・要領等を準拠し、公募による手続きを行い選定するものとされている。

宇都宮市体育館の改修に係る基本協定書（一部抜粋）

甲：宇都宮市 乙：株式会社栃木ブレックス

（設計）

第4条 乙は、Bプレミア基準を満たした改修内容を設計する。

2 乙は、体育館の施設機能が有する本来の目的・用途を妨げないように配慮するとともに、市民のスポーツ施設としての機能の向上に資する改修内容となるように設計する。

3 設計の仕様は、施工業者との契約締結時点で国土交通省から出されている最新版の設計基準及び仕様書等の官庁営繕関係統一基準を満たしたものとする。

4 設計に当たっては、体育館が不特定多数が利用する施設であることを考慮し、ユニバーサルデザインにより設計を行い、宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例及び

宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例施行規則に基づく整備基準を準拠する。

(施工業者の選定)

第5条 乙は、施工業者について、宇都宮市契約規則等契約関係規則・要領等を準拠し、公募による手続きを行い選定する。

2 施工業者については、「宇都宮市入札参加資格者名簿」に登録された者とする。

3 施工業者の選定は、甲の職員を含む審査委員5名以上で行うこととする。

②アリーナの改修費用の主な内訳内容

内訳	金額 (単位：千円)
・ 共通・直接仮設工事費 (養生費、足場設置費、仮設事務所等設置費等)	14,625
・ 2・3F内部改修工事費 (内装・家具工事、電気設備工事等)	71,672
・ 内部トイレ改修工事 (鉄骨工事、内装工事、電気・機械設備工事費等)	151,019
・ 諸経費 (消耗品費、労務費等)	35,684
・ 設計監理費 (設計及び工事監理費)	5,000
・ 消費税	27,800
合計	305,800

改修工事の設計等は宇都宮市体育館の改修に係る基本協定書に基づき、ブレックス主導で行われた。

改修工事に係るプロポーザルの改修費用の基礎となる概算見積書については、以下の流れで決定されている。

令和6年7月3日	中村土建株式会社からブレックスあて概算工事費の見積書が提出される。
7月4日	・ブレックスから宇都宮市あてにメールにて概算工事費の見積書が提出される。 ・スポーツ戦略室から上記見積書をメールにて建築課に共有し、概算工事費の確認を依頼。
7月8日	建築課にて、本件工事を公共工事で実施した場合の金額を試算。
7月11日	ブレックスから宇都宮市あて、書面提出により、宇都宮市体育館の改修によるBプレミアム参入基準の充足に向けた協力依頼あり。
7月16日	建築課より、スポーツ戦略室あて「本件工事を公共工事で実施した場合の金額を試算し、概算見積書の金額が公共工事で実施する場合の金額 (全体金額) と比較して低い金額であり、事業費として妥当な金額であること、内容、数量、単価が妥当であることを確認した」旨の回答が口頭 (係長経由) あり。
7月30日	・ブレックスからメールにて確定版の概算見積書 (7月30日付け。7月3日付けの見積書から一部変更したもの) の提供があった。 ・同日、スポーツ戦略室から上記見積書をメールにて、建築課に共有し、確認を依頼。

	・同日、建築課より、スポーツ戦略室あて「事業費として妥当な金額であること、内容、数量、単価が妥当であることを確認した」旨の回答が口頭（係長経由）あり。
--	---

12.5 実施した監査手続

施設概要を把握し、当該施設に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

12.6 監査の結果

12.6.1 アリーナ改修工事について（意見）

12.4で記述したとおり、宇都宮市体育館において計画外の改修工事が実施されている。この改修工事について、経緯や工事価格の決定プロセスなどを確認するため、関連資料の閲覧および宇都宮市の担当者へのヒアリングを行った。その結果、以下の点について、客観性・周知性の更なる向上を検討すべきであったと考えられる。

まず、プロポーザルの提案上限額の設定については、ブレックスが1業者から基本設計図面（案）と概算見積を徴取して設定している。宇都宮市の担当者によると、市においても類似の公共工事の実績を踏まえて試算し、当該業者の見積金額が公共工事で実施する場合の金額と比較して妥当な金額であることを確認したとの説明であったが、他の業者にも見積りを依頼することにより工事費の客観性の更なる向上を図ることができたものとする。

次に、プロポーザルの周知性についてである。プロポーザル期間中、他の業者から問い合わせはあったものの、応募者は中村安藤建設共同企業体のみであった。宇都宮市のプロポーザル方式審査（選考）委員会型事務フローでは、公募から提案書提出まで3週間程度としており、今回のプロポーザルは公募が8月1日、提案書提出期限が8月30日とされ、期間的には事務フローを充足しているが、今回はブレックス主導でプロポーザルが公表され、宇都宮市はブレックスとの共同記者会見においてマスメディア関係各社への情報提供を実施しているほか、市のHPにおいてブレックスが募集しているHPへのリンク先を掲載しており、これらに加え、市の媒体も活用して募集することにより、プロポーザルの周知性の更なる向上を図ることができたものとする。

最後に、宇都宮市の担当者によると、今回のアリーナ改修工事については、改修内容がBプレミア参入基準を充足するものかどうかブレックスがBリーグに適宜確認しながら進める必要があったことから、ブレックスに工事手続きを委任しているとの説明であったが、本来であれば、市有施設の改修であることから、宇都宮市が改修工事を通常の一般競争入札によって実施した方が望ましい案件であったものとする。

13 宮原運動公園

13.1 施設概要

施設名称	宮原運動公園
所管課	魅力創造部 スポーツ都市推進課
所在地	宇都宮市陽南4丁目5番6号
設置年度	昭和37年
保有状況	土地：無償貸付 建物：所有

面積	土地（敷地面積）	50,703.79 m ²
	建物（延床面積）	2,148.48 m ²
取得価額	1,562,203 千円（うち建物 472,569 千円）	
簿価（令和5年度期首）	1,415,554 千円	
運営形態	指定管理（公募）	
関係法令	都市公園法、都市計画法、建築基準法	
設置目的	スポーツの普及振興を図り、市民の心身の健全な発達と明るく豊かな市民生活の形成に寄与する。	
主な事務内容	施設の管理、運営 各種スポーツ教室の開催	

13.2 利用状況

【利用者数】

（単位：人）

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
野球場	2,862	4,334	5,261	1,011	0
庭球場	8,331	3,605	19,043	25,054	25,755
合計	11,693	7,939	24,304	26,065	25,755

【維持管理経費】

（単位：千円）

項目	負担	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
人件費	指定管理者	—	—	—	—	—
	宇都宮市	0	0	0	0	0
光熱水費等	指定管理者	—	—	—	—	—
	宇都宮市	0	0	0	0	0
修繕費	指定管理者	—	—	—	—	—
	宇都宮市	814	935	0	0	0
保険料	指定管理者	—	—	—	—	—
	宇都宮市	0	0	0	0	0
委託料	指定管理者	—	—	—	—	—
	宇都宮市	22,000	0	0	0	609
租税公課	指定管理者	—	—	—	—	—
	宇都宮市	0	0	0	0	0
その他	指定管理者	—	—	—	—	—
	宇都宮市	24,211	0	17	0	14,600
整備工事	指定管理者	0	0	0	0	0
	宇都宮市	160,840	368,837	277,652	313,135	1,436,433
合計	指定管理者	0	0	0	0	0
	宇都宮市	207,865	369,772	277,669	313,135	1,451,642
	計	207,865	369,772	277,669	313,135	1,451,642

13.3 宮原運動公園の再整備

13.3.1 第2次宇都宮市スポーツ施設整備計画における宮原運動公園の整備方針

宮原運動公園の再整備計画は第2次宇都宮市スポーツ施設整備計画にて下表のとおり計画されている。

	利用度評価	利用度評価+（施設の位置づけ・役割、社会ニーズ、地域性、施設量等の評価）		
		高	中	低
健全度評価	整備方針	継続利用を行う施設	継続利用を行う施設（経過観察）	複合利用または用途転換を検討すべき施設
健全度評価 耐用年数+劣化度	A	計画修繕を実施する施設 大規模修繕は実施しない	—	—
	B+	当面は計画修繕を実施し概ね30年以内に大規模改修を実施する施設	—	—
	B	当面は計画修繕を実施し概ね20年以内に大規模改修を実施する施設	—	—
	B-	当面は計画修繕を実施し概ね10年以内に大規模改修を実施する施設	—	宮原運動公園 (庭球場)
	C	2年～10年以内の早期に大規模改修が必要な施設	—	宮原運動公園 (野球場)
	D	早急に改修すべき施設	—	—

13.3.2 宮原運動公園の再整備

13.3.2.1 再整備基本計画

宮原運動公園は、昭和30年代後半から順次整備され、その中で、野球場は、昭和49年に整備（昭和51年スタンド改修）されて以来、大きな改修は行っておらず老朽化が著しい状況にある。

また、既存施設の一部について、スポーツニーズとの乖離が表面化しているとともに、社会環境や周辺環境等を踏まえ、機能のリニューアルを図っていくことが求められている。

関連計画である「第2次宇都宮市緑の基本計画」（平成23年3月策定）には、スポーツやレクリエーション活動を支える運動施設として宮原運動公園を位置付け、「地域がつくり、地域に愛される公園づくり」の施策では、老朽化した既存公園について、新たな地域ニーズを踏まえながら、幅広い利用に対応した公園への再整備を行うとしている。

これらのことから、新たなニーズを踏まえ、公園全体の再整備に取り組んでいくとした。

宮原運動公園の主な整備状況

整備年	昭和36年9月 野球場A面 昭和37年7月 野球場B面（昭和47年廃止） 昭和38年8月 弓道場 昭和39年12月 排球場 昭和45年6月 野球場、庭球場の照明設備 昭和46～49年 野球場改修工事（2面→1面、大谷石積フェンス→スタンド、照明上昇） 昭和52年 庭球場改修（4面→6面） 平成26年 野球場照明設備解体
-----	---

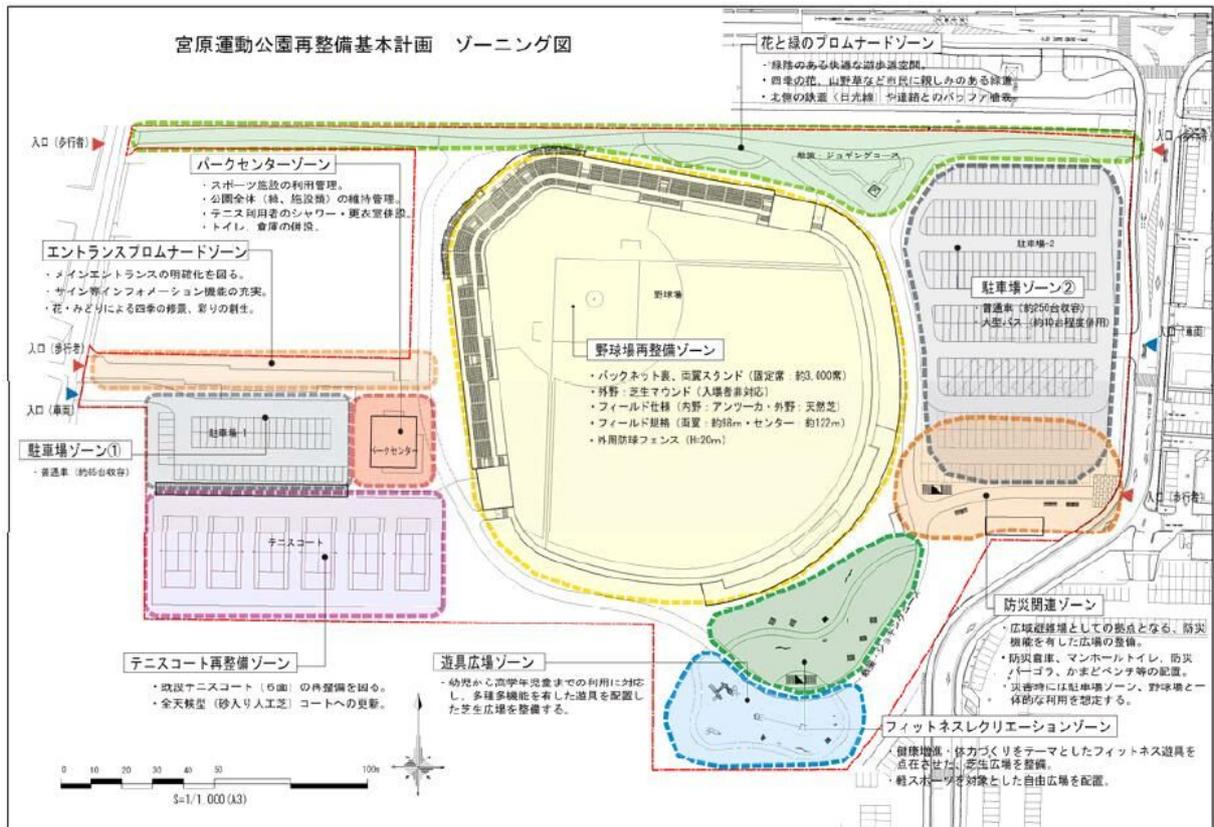
ゾーニング計画など、公園再整備の基本計画を踏まえ、今後、野球場については、老朽化したスタンドの解体を行った上で、硬式野球にも対応できる施設として再整備を行う。

また、公園全体については、飽和状態にある庭球場の再整備や健康づくり・体力づくり、子育て世代への対応、広域避難所としての機能整備等を含め、地域のさまざまなニーズを捉えた再整備を行う。

導入施設の概要

導入機能	再整備における導入機能	整備の概要
スポーツ機能	野球場、テニスコートのスポーツ機能をリニューアルし存続	[野球場] ・観客席9,000⇒3,000席 ・日中利用に限定 ・軟式、硬式野球に対応 [庭球場] ・クレイコート⇒人工芝 ・夜間照明の改修（レクリエーションレベル）
健康増進機能	地域住民の多様なレクリエーションニーズに対応し、フィジカルな利用を促すことで、利用者の日常的な健康増進に寄与	・排球場、弓道場、相撲場を解体⇒フィットネスレクリエーション、遊戯広場の機能整備、また、ジョギングコース等を整備
市民交流機能	子育て世代や高齢者の利用を促進することで、公園利用者を中心とした市民交流の場として活用	
修景機能等	修景機能の充実による魅力向上、親水機能など利用ニーズが見込まれる機能の導入	
遊戯機能	子どもや一般利用者が安全かつ日常的に活動できる遊戯機能の付加	
管理機能	公園施設の利用者の利便や、スポーツ施設の安全確保、維持管理等を担う管理機能の充実	・管理事務所⇒パークセンター（利用者の更衣室等）

防災対応機能	地域の防災拠点としての機能	・かまどベンチや防災パーゴラ等の配置
--------	---------------	--------------------



13.3.2.2 想定スケジュール

野球場のスタンドについては、特に老朽化が激しいため、早期の解体を行う。また、野球場も含めた公園全体の再整備については、事業規模が大きく、特定財源の確保も含め、中期的な対応を視野に入れる必要があることから、野球場利用者の利便の低減へ対応するため、暫定利用のための整備を行うとともに、公園全体の利用が停止しないよう段階的に機能整備するなど、効果的な再整備の方策を検討しながら、着実に進めていく。

再整備の想定内容

前期 (平成29年度～令和2年度)	後期 (令和3年度～令和6年度)
<ul style="list-style-type: none"> 野球場解体 野球場の暫定利用のための整備 公園全体の効果的な再整備の方策の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 野球場改築 公園全体の段階的な機能整備

13.3.3 整備方針に基づく再整備計画

施設名称	競技施設名称	前期 (平成29年度～令和2年度)	後期 (令和3年度～令和6年度)
宮原運動公園	野球場	スタンド解体工事	改築工事
	庭球場ほか	—	公園再整備工事

13.4 再整備計画の進捗状況

宮原運動公園の再整備計画の進捗状況は以下のとおりである。

競技施設名称	前期計画内容	前期実績内容	後期計画内容	後期実績内容
野球場	スタンド解体工事	<ul style="list-style-type: none"> ・H29 野球場その他解体工事 156百万円 ・H30 野球場その他解体工事ほか 179百万円 ・R元 暫定野球場整備工事 103百万円 	改修工事	<ul style="list-style-type: none"> ・R3 改築実施設計 62百万円 ・R4 野球場改築工事ほか 313百万円 ・R5 野球場改築工事 1,405百万円
庭球場ほか	—	<ul style="list-style-type: none"> ・H29 公園再整備基本設計 9百万円 ・H30 庭球場夜間照明工事ほか 49百万円 ・R元 事務所改築工事ほか 79百万円 ・R2 庭球場整備工事ほか 368百万円 	公園再整備工事	<ul style="list-style-type: none"> ・R3 南側園路工事ほか 215百万円 ・R5 北側園路等改修工事 31百万円 ・R6 北側園路等改修工事 47百万円

再整備計画の予定通り実施されており、進捗状況は良好であることを確認した。

13.5 実施した監査手続

事務概要を把握し、宮原運動公園の再整備事業に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。また、令和5年に実施された野球場改修工事1,405百万円の入札関連資料を閲覧し、入札手続き等に不備がないかを確認した。

13.6 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

14 東部総合公園整備運営事業

14.1 事業の概要

14.1.1 事業の背景等

宇都宮市では、人口減少・少子超高齢社会においても、持続的に発展できる集約型の都市構造である「ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す都市の姿とし、その実現に向けて、LRTの整備を要とした総合的な公共交通ネットワークの構築や新たな交流と賑わいを創出するJR宇都宮駅東口地区の整備を始めとした拠点化の促進などに取り組んでいる。

こうした中、平石停留場の周辺については、LRTの整備を契機として、LRTの車両基地等が整備されるなど、宇都宮市の更なる発展につながるポテンシャルを有したエリアであることから、LRT沿線における多くの人とモノが行き交う新たな交通連結節拠点として、LRT利用者の利便機能や交通結節拠点にふさわしい交流機能などの導入を図ることとした。

14.1.2 上位計画における位置付け

14.1.2.1 第6次宇都宮市総合計画

《まちづくりの目標》

「輝く人の和」、「つながるまちの環」、「魅力と夢の輪」が「子育て・教育」、「健康・福祉」、「安全・安心」、「魅力創造・交流」、「産業・環境」、「交通」の各未来都市それぞれをつなぎ、好循環をもたらすまちづくりの実現を目指す。

《都市空間形成の基本方針》

宇都宮市が目指す都市空間の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指し、地域特性を踏まえた拠点の形成や拠点間の連携・補完を図る交通ネットワークの強化を一体的に進めることとし、特に、鉄道駅やLRTのトランジットセンターなどの交通結節拠点周辺については、地域特性を生かした交流促進等につながるよう、拠点化を促進する。

《分野別計画》

LRTの整備に合わせ、効果的な脱炭素化の促進を図るため、LRTのトランジットセンターへの省エネ・再生エネ設備の導入や周辺街区も含めた面的なエネルギーの利活用など、多様な手法の調査・検証を行い、事業の具体化に向けて取り組む。

14.1.2.2 第3次宇都宮市都市計画マスタープラン

LRTの宇都宮大学陽東キャンパス停留場及び平石停留場の周辺は、立地状況や地域特性を活かした交流促進や地域活性化に繋がるよう、「交通結節点周辺」に位置付け、拠点化を促進する。

LRT等の新たな交通結節点となる平石停留場周辺のトランジットセンターゾーンでは、停留場や駅前広場、駐車場等と一体となって、LRT利用者のための利便機能や交通結節拠点にふさわしい交流機能などの導入を進める。

14.1.2.3 LRT沿線の土地利用方針

多くの人やモノが行き交うポテンシャルを有するLRT施設を中心としたトランジットセンターゾーンにおいては、LRT利用者の利便機能や交通結節拠点にふさわしい交流機能などの導入に向け、LRT整備と一体的に取り組む。また、トランジットセンターゾーンの周辺でも宇都宮市の更なる発展につながるポテンシャルを生かした将来的な土地利用の検討を行う。

14.1.2.4 第3次宇都宮市緑の基本計画

東部総合公園では、アーバンスポーツをはじめとする多様なスポーツ機能等の導入を図り、LRT沿線における緑あふれる新たな拠点の形成を図る。

14.1.3 事業の目的

宇都宮市では、LRT沿線の新たな交通結節点となる東部総合公園において、LRT利用者の利便機能や交通結節点にふさわしい交流機能の導入等を図ることにより、多くの人が集い、賑わい、楽しめるLRT沿線のまちづくりのシンボルとなる拠点の形成を目指している。

この拠点形成に位置付けられる東部総合公園整備運営事業の実施にあたっては、利用者にとってより利便性や快適性が高い機能を導入するとともに、宇都宮市の財政負担を軽減する

ため、Park-PFIの導入など民間活力を最大限に活用し整備することとする。

14.1.4 東部総合公園の概要

公園名	東部総合公園
所在地	宇都宮市平出町、下平出町の一部
敷地面積	36,069.3㎡
都市施設	都市公園（都市公園法による施設規模等の制限あり）
区域区分	市街化調整区域
用途地域	なし（建ぺい率60%、容積率200%）
防火・準防火地域	指定なし
高度利用地区	なし
風致地区	なし
土地区画整理事業	指定なし
地区計画区域	なし
宅地造成工事規制区域	指定なし
特例容積率適用地区	なし
景観計画区域	該当（宇都宮市の全域）
建築基準法第22条による区域	該当（宇都宮市の全域）
日影規制	該当（高さが10メートルを超える建築物が対象）
農業振興地域	該当（農用地区域内農地と農用地区域外農地が混在）
鬼怒川洪水浸水想定区域	なし
宇都宮市ゆれやすさマップ	震度6弱区域（市直下地震（M6.9）が発生した場合）
【前面道路】 主要地方道宇都宮向田線 （事業区域北側）	◎幅員：23.5m ◎車線数：4 ◎平成27年度全国道路・街路交通情勢調査 ・昼間12時間交通量（全車計） 23,534台 ・24時間交通量（全車計） 32,948台
【前面道路】 新4号国道 （事業区域東側）	◎幅員：38.5m ◎車線数：6 ◎平成27年度全国道路・街路交通情勢調査 ・昼間12時間交通量（全車計） 54,852台 ・24時間交通量（全車計） 75,956台 ※事業区域から新4号国道へは直接アクセス不可。



14.1.5 整備基本方針等の概要

14.1.5.1 整備基本方針の概要

(1) LRT沿線の新たな拠点にふさわしい公園整備にあたっての基本的な考え方

子どもから高齢者まで多くの世代が「する」、「見る」、「支える」の主体となり、みんなが楽しみ、交流が生まれる機能として、宇都宮市が推進している3x3などアーバンスポーツを基本とするとともに、周辺地域の振興の観点から、農産物を活用した物販や飲食など、地域内外の交流につながる機能の導入を図る。

(2) 施設整備の基本的な考え方

- ・ LRT沿線の新たな交通結節拠点にふさわしい魅力ある都市公園を整備する。
- ・ 公園整備にあたっては、「Park-PFI」の活用を基本とする。

14.1.5.2 スポーツ都市戦略の概要

(1) 目的

「地域経済循環型社会」の構築に向け、国内外のスポーツを取り巻く環境の変化を踏まえながら、宇都宮市の魅力あるスポーツ資源の更なる活用促進や、新たなスポーツ資源の創出等に取り組むなど、宇都宮市のこれまでの取組等の成果を踏まえた独自の戦略により、「スポーツ」による宇都宮市経済・地域の活性化を強力に推進する。

(2) スポーツ都市戦略におけるアーバンスポーツの位置付け

ア 国際的スポーツイベントの磨き上げによるブランド力向上

宇都宮市で実績のある3x3ワールドツアー等に加え、国内外で人気の高いBMXやスケートボードなどのアーバンスポーツについても、国際大会を誘致・開催するなど、新たなスポーツ資源を発掘・創出する。

イ 宇都宮市独自のスポーツツーリズムの展開

3x3ワールドツアー等の国際大会などの魅力あるスポーツ資源の活用や、BMXやスケートボードなどのアーバンスポーツを始めとする新たなスポーツ資源を活用した誘客を促進

する。

ウ スポーツ資源を最大限に活用できる基盤の構築

年間を通し、既存スポーツ資源である3x3や、新たなスポーツ資源であるBMXやスケートボードなどのアーバンスポーツを楽しむことのできる環境整備について、NCC（ネットワーク型コンパクトシティ）やLRT沿線の土地利用方針等を踏まえながら、必要な基盤の充実を図る。

14.1.5.3 東部総合公園におけるアーバンスポーツ施設整備にあたっての基本的な考え方

- スポーツ都市戦略等を踏まえるとともに、LRT停留場に直結となる特性を活かし、「3x3」「スケートボード」「BMX」を基本に、アーバンスポーツ施設を整備する。
- アーバンスポーツ施設は常設とし、屋外施設のほか、雨天時や猛暑日等における利用を考慮し、一部、屋根付きの施設として整備する。
- アーバンスポーツ施設の整備にあたっては、日常利用に加え、国内外の大会の開催にも対応可能な施設とする。なお、「3x3」については、市民等の幅広い日常利用に対応できる施設を整備する。

14.1.5.4 脱炭素への取組

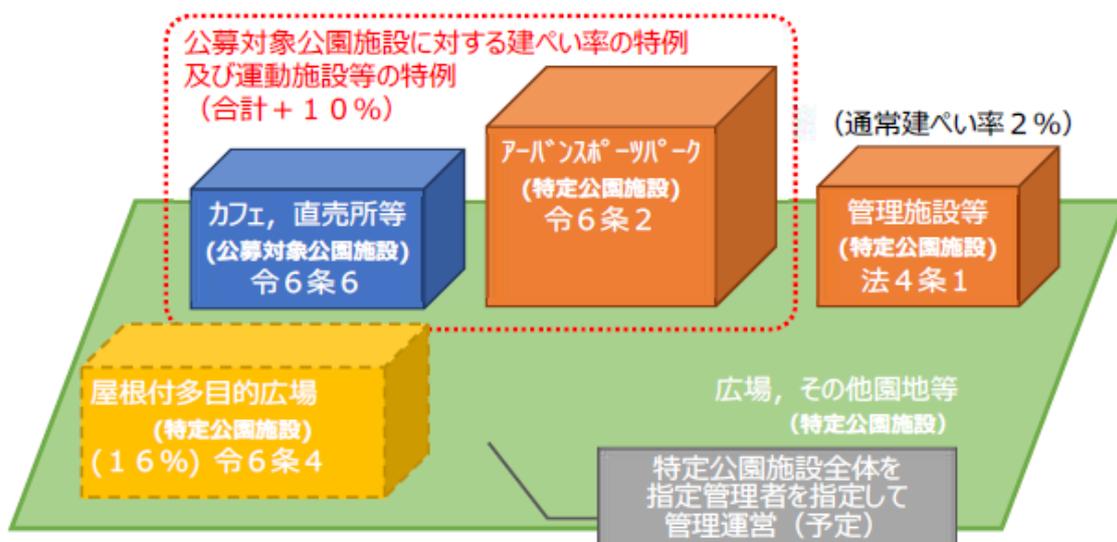
宇都宮市においては、2050年に温室効果ガス排出の実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言し、再生可能エネルギーの地産地消の推進などに取り組んでいる。

14.1.6 事業手法・事業イメージ

本事業は、都市公園法第5条の2から第5条の9に基づき、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の広場、駐車場等の整備、改修等を一体的に行う者を公募により選定する「公募設置管理制度（Park-PFI）」により実施する。認定計画提出者には、公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設を設置し、一体的に維持管理・運営を実施してもらう。

特定公園施設の維持管理・運営にあたっては、宇都宮市が本事業の認定計画提出者を指定管理者（利用料金制）として指定することを予定している。（なお、指定管理者の指定にあたっては、宇都宮市議会の議決を経て決定する。）

事業イメージ



14.1.7 事業の流れ

各ステップ	事業内容
① 公募設置等予定者の選定	宇都宮市は、応募者が提出した公募設置等計画の審査を行い、公募設置等予定者を選定する。
② 公募設置等計画の認定	宇都宮市は、公募設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をする。 また、宇都宮市は、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示する。 公募設置等計画の認定後、公募設置等予定者は認定計画提出者となる。
③ 基本協定の締結	認定計画提出者は、公募設置等計画に基づき、宇都宮市との間で協議の上、事業実施条件等の詳細を定めた「基本協定」を締結する。
④ 公募対象公園施設の設置、管理運営	認定計画提出者は、宇都宮市財産管理規則に基づく目的外使用許可により、公募対象公園施設の整備を、都市公園法第5条に基づく設置許可により、公募対象公園施設の維持管理及び運営を行うものとする。
⑤ 特定公園施設の設計・建設、市への譲渡	特定公園施設に係る設計及び建設は、認定計画提出者の負担において実施し、整備完了後、宇都宮市に譲渡するものとする。 設計段階には、宇都宮市と認定計画提出者で設計協議を行うものとし、設計完了後、設計内容・金額について宇都宮市が精査する。 設計完了後、宇都宮市と認定計画提出者は、特定公園施設の譲渡を目的とする「特定公園施設建設・譲渡契

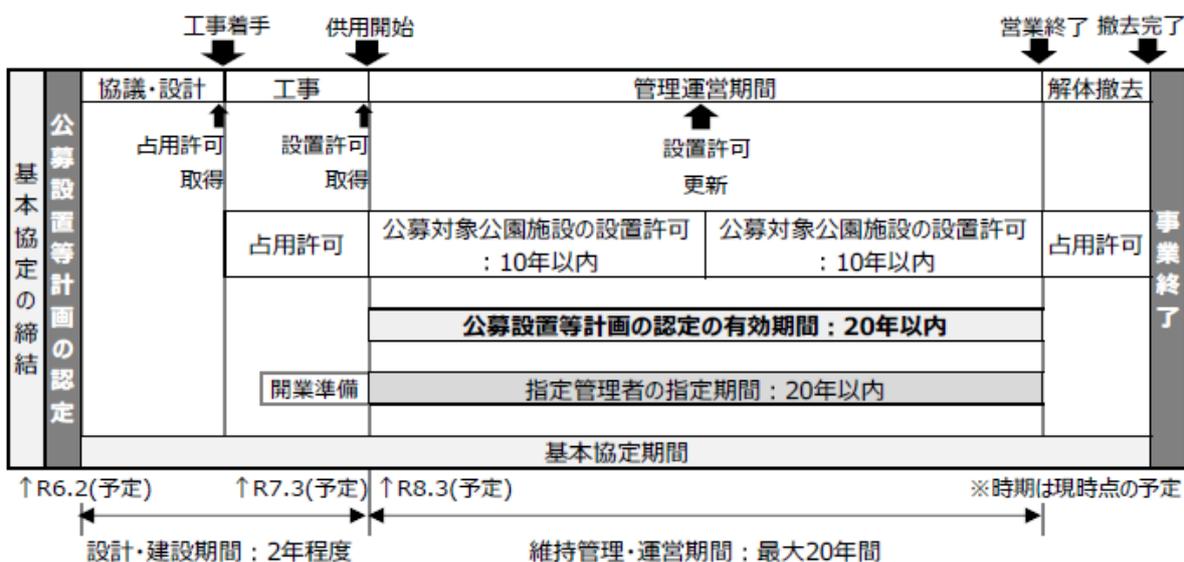
各ステップ	事業内容
	<p>約」の仮契約を締結する。なお、この仮契約は、宇都宮市議会の議決が得られたことを条件に本契約とする。認定計画提出者は、整備完了後、この契約に基づき、市に特定公園施設を譲渡する。</p> <p>市は、特定公園施設の引き渡しと同時に、特定公園施設の譲渡代金を支払う。なお、特定公園施設の整備期間中の使用料は全額免除する。</p>
⑥ 特定公園施設の管理運営	<p>全ての特定公園施設の引き渡しが終了した時点において、宇都宮市は、認定計画提出者を特定公園施設に係る「指定管理者」とすることを予定している。</p> <p>特定公園施設の管理運営に係る指定管理者については、「宇都宮市公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例（平成16年宇都宮市条例第35条）」及び「宇都宮市指定管理者制度推進ガイドライン（平成28年4月）」に基づき、指定管理者の指定に関する宇都宮議会の議決を得た上で、協定を締結する。</p>
⑦ 利便増進施設の設置、管理運営	<p>認定計画提出者が認定計画に基づき設置する利便増進施設は、宇都宮市財産管理規則に基づく目的外使用許可により設置し、都市公園法第6条に基づく占用許可により管理運営を行うものとする。</p>

14.1.8 事業期間

本事業の事業期間は次のとおりとなる。

- ・ 公募設置等計画の認定の有効期間は、基本協定に基づく供用開始日（設置許可日）から20年間とし、公募対象公園施設の撤去及び原状回復に要する期間を含まない。
- ・ 公募対象公園施設の設置許可期間は供用開始日から10年間とし、認定計画提出者からの更新申請により、最長10年の更新ができる。
- ・ 公募対象公園施設の供用開始日については、認定計画提出者の提案を踏まえ、宇都宮市との協議により基本協定において供用開始予定日を決定することとする。供用開始時期は、令和8年3月以降を想定しているが、提案により変更することも可能とする。
- ・ 公園の供用開始に先立ち一般利用を開始できる一部の施設については、先行開業することも可能とする。先行開業を行う施設や開業時期については公募設置等計画で提案すること。

【事業期間の考え方】



【事業スケジュール】

公募設置等指針の公表	令和 5年 3月
LRT 開業予定	令和 5年 8月
公募設置等予定者の決定	令和 5年 11月
基本協定の締結	令和 6年 2月
特定公園施設建設・譲渡 仮契約の締結（設計終了後）	令和 6年 12月（予定）
特定公園施設建設・譲渡契約の 締結	令和 7年 3月（予定）
認定計画提出者による工事	令和 7年 3月～（予定）
施設の供用開始	令和 8年 3月～（予定）
事業終了	供用開始から 20 年間の維持管理・運営を行い、公 募対象公園施設の撤去・原状回復完了まで

14.2 取組状況

令和5年11月24日に公募設置等予定者を東部総合公園ネクストパートナーズに決定した。

【決定までの経緯】

- 令和5年3月13日 第1回事業者選定委員会（公募設置等指針の審議）
- 3月29日 公募設置等指針の公表（公募開始）
- 8月31日 公募設置等計画（提案書）の提出締切（2グループ）
- 10月10日 第2回事業者選定委員会（資格審査結果等の報告、審査の進め方等の審議）
- 10月31日 第3回事業者選定委員会（プレゼンテーション審査、最優秀提案者の選定）
- 11月15日 事業者選定委員会から「審査講評」等の受理

14.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、東部総合公園整備運営事業に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。また、令和5年3月から開始された事業者選定に係る一連の資料を閲覧し、選定手続き等に不備がないかを確認した。

14.4 監査の結果

14.4.1 「Park-PFI」活用の効果測定について（意見）

宇都宮市は本公園の整備において「Park-PFI」の活用を基本としている。「Park-PFI」を採用することのメリットとしては、一般的に以下の点が挙げられる。

公園利用者にとっては、飲食施設等の充実により利用者向けサービスが向上し、老朽化した施設の更新が期待されることで、公園の利便性や安全性が高まる。一方、公園管理者にとっては、民間資金を活用することで整備・管理にかかる財政負担の軽減が図られ、さらに民間の創意工夫を取り入れることで、公園の魅力やサービスレベルの向上が期待される。

しかしながら、「Park-PFI」は事業期間が20年と長期であるため、その間に市況が大きく変化した場合、柔軟な対応が難しいという課題もある。今後、「Park-PFI」の活用事例の参考とするためにも、以下の2つの側面から効果測定を実施すべきである。

- ① 市民サービス向上の効果：市民満足度調査などを通じて具体的に把握する。
- ② 経済効果の測定：主要交通機関を絡めた近隣地域への賑わい創出や経済波及効果の検証を行う。

これらの効果測定により、「Park-PFI」の導入が公園整備に与える影響を客観的に評価し、今後の事業運営に活かすことが重要である。

15 北西部地域体育施設整備事業

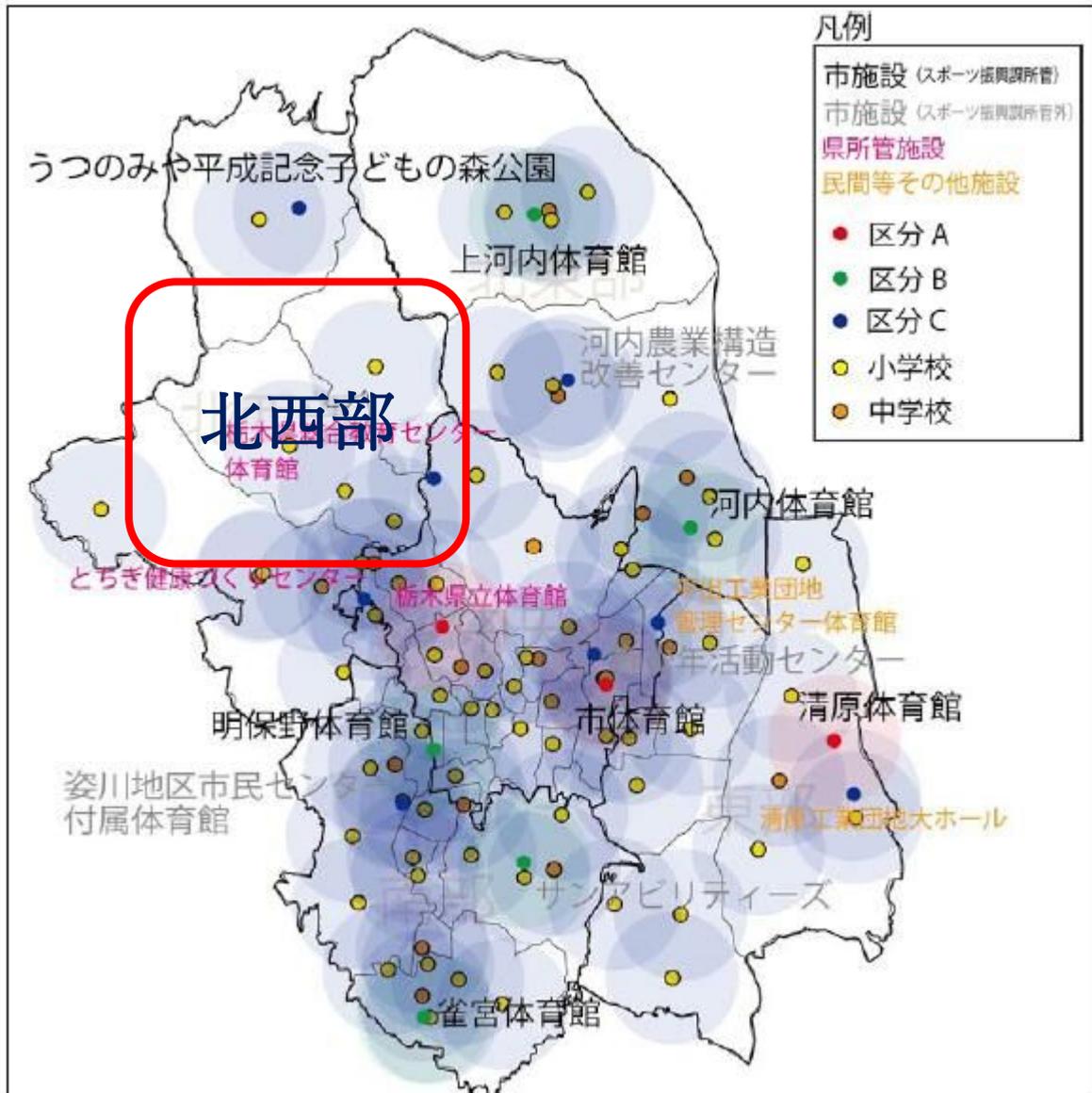
15.1 第2次宇都宮市スポーツ施設整備計画に基づく施設整備

15.1.1 公共スポーツ施設の配置の状況

15.1.1.1 体育館等

体育館等は、さまざまな競技はもとより、生涯スポーツ等に幅広く利用される施設であることから、身近な場所で気軽にスポーツに取り組める環境として重要な役割を果たしていると考えられる。

このため、地域・市民利用の利便について、スポーツ施設に、学校施設の有効活用のため、夜間開放を行っている小中学校を加え、地区をベースとしたカバー圏を設定し、分布を確認すると、市有施設や県有施設に加え、小中学校の夜間開放により、ほとんどの地域において、エリア的なカバーがなされているものの、北西部地域については、小中学校の夜間開放以外の受け皿がほとんどない状況にある。

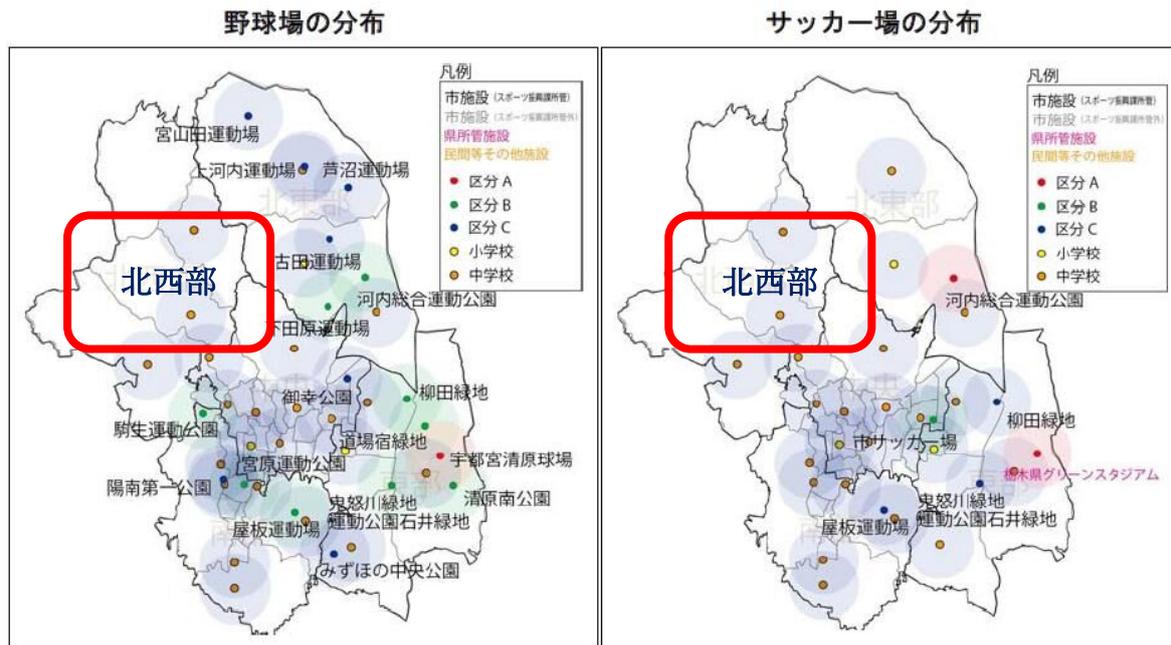


15.1.1.2 運動場等（野球場・サッカー場）

運動場等は、一部多目的のグラウンドを配置するものの、主に競技に応じて、専用の競技場を配置している。また、体育館等が生涯スポーツや競技スポーツ等に幅広く利用される施設であるのと比較し、やや競技性が高い施設であると考えられる。

このため、運動場等を代表する野球場・サッカー場について、地域・市民利用の利便をみるため、地区をベースとしたカバー圏を設定すると、地域特性等により主に周辺地域にスポーツ施設を配置している。

また、施設分布をみると、市有施設や県有施設に加え、小中学校の夜間開放により、ほとんどの地域において、エリア的なカバーがなされているものの、北西部地域については、小中学校の夜間開放以外の受け皿がほとんどない状況にある。



15.1.2 北西部地域の課題

生涯スポーツの多面的な機能、とりわけ、健康寿命の延伸などの社会的要請に対応できるよう、身近な場所でのスポーツの機会を確保するため、社会体育施設はますます重要性が高まっている。

しかしながら、北西部地域においては、地域内にスポーツの受け皿となる体育施設が乏しい現状にあり、子どもや壮年期・中年期などすべての年代を含め、日常的にスポーツに取り組む環境づくりを進めることが求められる中、地域の生涯スポーツの機会の確保等に大きなネックとなっていると考えられる。

また、地域の高齢化の状況等も踏まえると、健康寿命の延伸や、団塊の世代が75歳を迎え、後期高齢者となる、いわゆる“2025年問題への対応”の面からも大きな課題になると考えられる。

こうしたことから、体育館については、地域の高齢者のスポーツニーズや施設の利用ニーズを捉え、不均衡が生じないよう受け皿を確保する必要があり、運動場についても学校体育施設等で供給しきれない高齢者のニーズを中心に機能付加を図ることが求められる。

15.1.3 北西部地域の課題に対する対応

生涯スポーツの機会確保や高齢化の状況等から、施設配置の適正化を図る必要があるため、北西部地域において、適切な規模・機能を有する体育館を新たに設置し、付帯機能として、高齢者ニーズ等に対応した運動広場の機能整備を行う。

【施設のコンセプト】

- ・地域の生涯スポーツ需要に対応できる施設・機能
- ・スポーツ以外にも多目的に利用できる施設
- ・バリアフリーによる誰もが利用しやすい施設

15.1.4 建設地の検討

建設地については、「移動手段や時間、地区の繋がり」や「公共交通アクセス」、まとまった用地の確保、開発許可、「他の施設・機能との相乗効果」などの側面を勘案して、今後、候補地案の検討を行う。

15.1.5 想定スケジュール

	前期 (平成29年度～令和2年度)	後期 (令和3年度～令和6年度)
北西部地域への新体育施設整備	・適地調査、施設計画・設計等	・施設整備

15.2 北西部地域体育施設整備基本計画

15.2.1 基本計画策定の目的・背景

北西部地域における生涯スポーツ活動の拠点となる施設の整備に向けて、平成30年3月に策定した「北西部地域体育施設整備基本方針」（以下「基本方針」という。）に基づき、施設に導入する具体的な機能・規模や建設予定地を定め、整備・運営手法や整備スケジュールなどを整理し、着実に施設の整備を行い、スポーツや健康づくりを通じ、宇都宮市が目指す「スーパースマートシティ」の実現に向け、その原動力である「人づくり」をより一層推進するため、「北西部地域体育施設整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定するものである。

北西部地域体育施設整備基本方針

【整備テーマ】

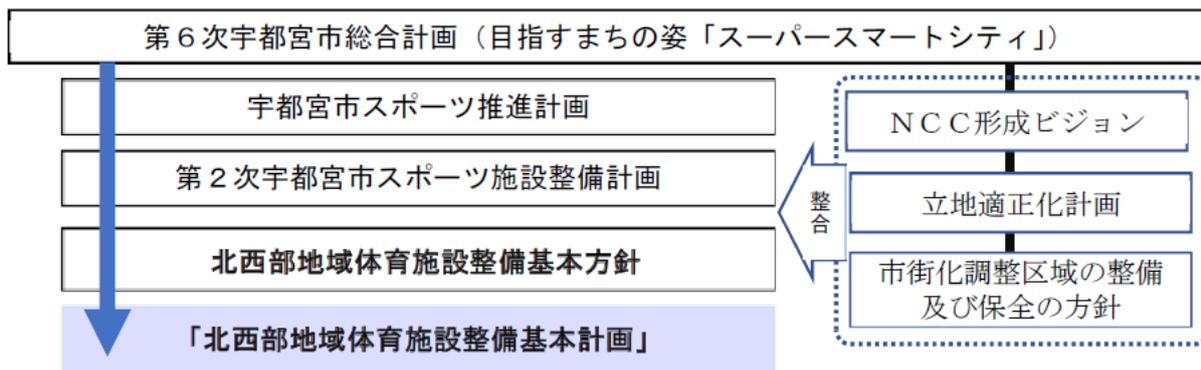
「人が集い スポーツに親しみ 交流する」 ～自然とつながるスポーツスクエア～

【整備方針】

- (1) 子どもから高齢者までがスポーツの楽しさに触れ、継続して活動できる施設づくり
 - 屋内・屋外スポーツ活動の場の確保
- (2) 多くの人交流し、健康でいきいきとした地域の活動を育てる施設づくり
 - 地域の人々のスポーツや健康づくりへの参加と交流の促進
- (3) 誰もが気軽に利用でき、活発に利用される身近な施設づくり
 - 高齢者をはじめ、障がい者や子育て中の人なども利用しやすい設備の充実 等
- (4) 北西部地域の特色を生かし、活力や魅力の向上等の波及効果をもたらす施設づくり
 - 地域資源と連携した相乗効果・魅力の創出や自然環境との融合(自然資源の活用、省エネ設備等の導入)

15.2.2 基本計画の位置付け

宇都宮市のまちづくりの指針となる「第6次宇都宮市総合計画」における「スポーツ活動環境の充実」に向け、分野別計画である「宇都宮市スポーツ推進計画」に基づく「第2次宇都宮市スポーツ施設整備計画」の個別計画として位置付ける。また、SDGsの7、11、17のゴールに貢献する。



15.2.3 導入する施設の機能・規模

体育館については、市域の配置バランスを踏まえて体育館を整備する。運動場については、体育館の付帯施設として多目的な運動広場を整備する。

【体育館】

施設機能・規模		内容	面積
(1) 競技運動機能	①アリーナ (バスケット2面、バレー3面、バドミントン10面等)	・地域の生涯スポーツ活動の拠点となる市民利用を中心とした競技場 ・県予選・市大会が開催できる広さ	約1,800㎡
	②多目的室 ③トレーニング室 ④ランニング・ウォーキングコース	・ダンス、ヨガ、武道などのスポーツや地域イベントなどの多目的利用スペース ・天候にかかわらず、日常的に健康づくりや体力づくりができる施設・場所	約1,100㎡
(2) 利便性向上機能	①更衣室、シャワー、トイレ ②空調、エレベーター等	・ユニバーサルデザインを基本に、誰もが快適に利用できる多目的トイレや空調設備など	約700㎡
(3) 交流促進機能	①交流・利用者待機スペース等	・地域交流の場や憩いの場として利用できるオープンスペース ・大会等の際の選手や応援者の滞留場所	約800㎡
(4) 管理運営機能	①会議室、控室、医務室 ②事務室、器具庫、倉庫等	・大会等の開催・運営を円滑にする諸室 ・体育館の管理運営上、必要な機能	約700㎡
合計面積		延べ床面積約5,100㎡ (建築面積約3,600㎡)	

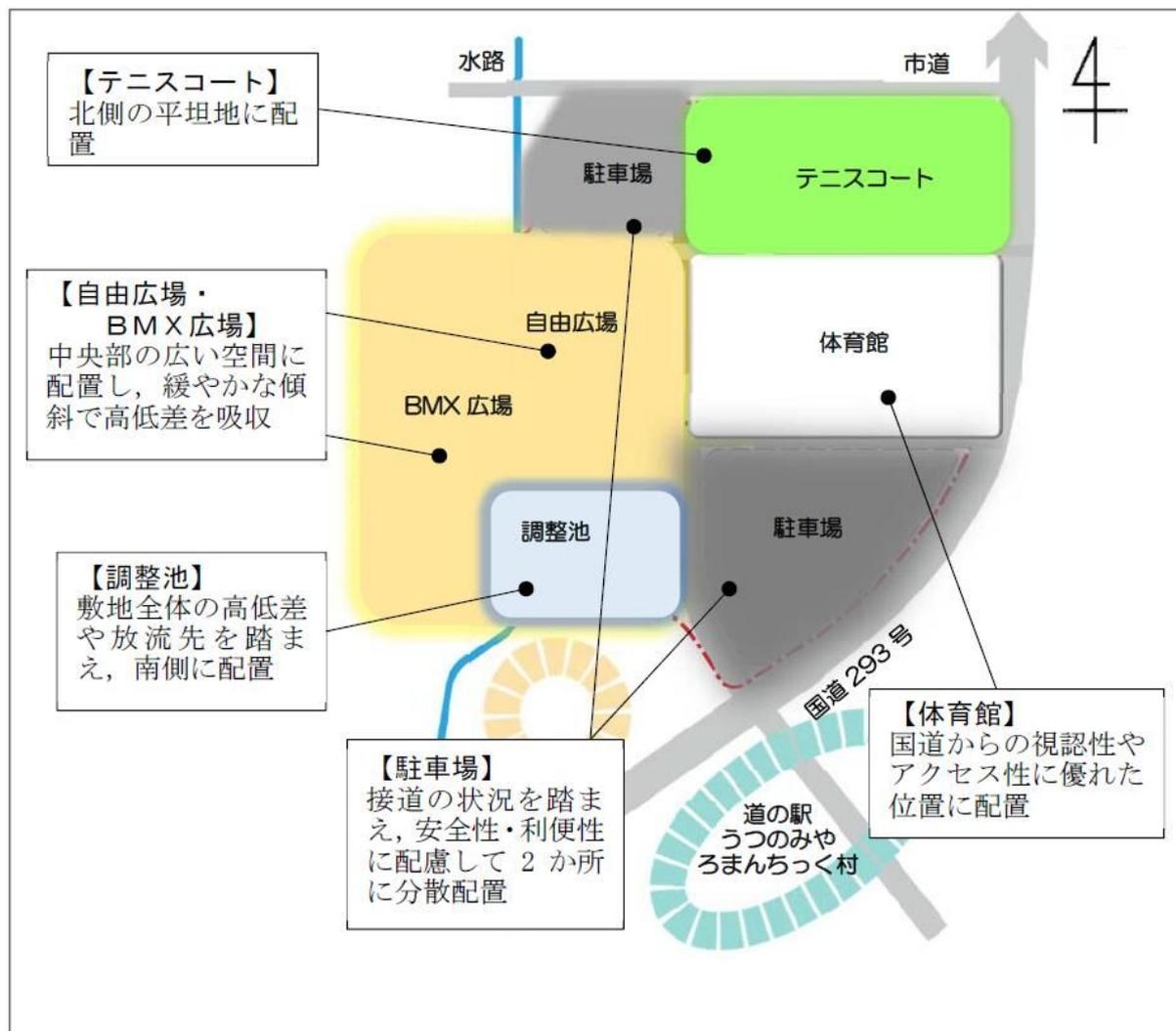
【運動場】

施設機能・規模		内容	面積
(1) 競技運動機能	①テニスコート6面(砂入り人工芝) (一部フットサルコート兼用)	・市域の配置バランスや市民ニーズを踏まえたテニスコート(フットサルコートとして一部を兼用し、多目的に利用)	約4,500㎡
	②自由広場(健康遊具等配置)	・誰もが気軽に遊びやスポーツで利用できるフリースペース(地域イベント等での活用も想定)	約5,000㎡
	③BMXレースダート広場 (一部キックバイク兼用)	・北西部地域の特色・地域資源を生かし、子どもや若者のスポーツ人口の裾野拡大につながる新たなサイクルスポーツの場 ・国内大会なども開催できる複数のコーナーを有したコース(様々なレベルで利用でき、キックバイクでの一部利用も想定)	約5,500㎡
(2) その他	①駐車場200台 ②ランニング・ウォーキングコース など	・利用者のアクセス手段を踏まえ、日常的に必要な駐車場 ・敷地内の通路を生かした周回コース ・施設運営に必要な通路・外構や調整池など	約16,800㎡
合計面積			約29,800㎡

15.2.4 施設配置、施設・設備等の計画の考え方

環境に配慮し、周辺の自然と調和した施設整備を進めるため、「脱炭素社会」の構築に向けた取組方針を基本に、施設配置や施設・設備等の計画を決定する。

【施設配置】（イメージ）



※ 上記の施設配置はイメージ図であり、今後、設計業務等により、変更となる場合がある。

15.2.5 整備・運営方法

北西部地域体育施設の整備・運営において導入可能性のある、次の4つの手法について「サービスの向上」、「地域への貢献」、「コスト削減」の視点で検討し、コストの削減が見込め、最もバランスに優れている「設計・施工一括発注（DB+0方式）※」を採用する。

※ 基本設計は宇都宮市が実施し、実施設計と施工を一括発注、運営は指定管理者の選定を想定

		「サービスの向上」 北西部地域体育施設の設計・施工と管理運営の関係性や、事業者間の競争などのサービス向上につながるインセンティブについて評価	「地域経済への貢献」 事業者の参入見込みや実績を踏まえた適切な事業者選定について評価	「コストの削減」 従来型と比較した整備・運営経費の削減の程度について評価
PFI方式	BTO方式	<ul style="list-style-type: none"> ・施設運営を見据えて民間ノウハウを生かした設計・施工により、より効果的・効率的な管理運営が期待できる。 ・長期的な運営を行うため、より安定的なサービスの提供が期待できる。 ・同一の指定管理者が長期間運営を行うため、サービスが固定化する懸念がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内・県内にSPC設立のノウハウ・実績のある事業者が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定等に係る費用やSPCの設立及び運営費用が大きく、経費削減が見込めない。
	BT+O方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間ノウハウを生かした設計・施工により、効果的な管理運営が期待できる。 ・これまでの指定管理の実績から、確実なサービス提供が期待できる。 ・指定管理者を一定期間で更新するため、競争によるサービス向上が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内・県内にSPC設立のノウハウ・実績のある事業者が少ない。 ・指定管理者の募集選定の際に地域密着型の事業者が参入しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・整備等費用の減が、事業者選定等に係る費用及びSPC設立費用の増を超え、経費削減が見込める。
PPP方式	DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> ・施設運営を見据えて民間ノウハウを生かした設計・施工により、より効果的・効率的な管理運営が期待できる。 ・長期的な運営を行うため、より安定的なサービスの提供が期待できる。 ・同一の指定管理者が長期間運営を行うため、サービスが固定化する懸念がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内・県内では、設計～運営まで一括発注した実績が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・整備等費用の減が、事業者選定等に係る費用の増を超え、経費削減が見込める。
	DB+O方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間ノウハウを生かした設計・施工により、効果的な管理運営が期待できる。 ・これまでの指定管理の実績から、確実なサービス提供が期待できる。 ・指定管理者を一定期間で更新するため、競争によるサービス向上が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内・県内に設計・施工一括発注の実績は一定ある。 ・指定管理者の募集選定の際に地域密着型の事業者が参入しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・整備等費用の減が、事業者選定等に係る費用の増を超え、経費削減が見込める。

15.2.6 概算整備費用

民間活力・ノウハウを活用し、実施設計と整備工事を一括発注することで、整備コストの抑制や施工期間の短縮に取り組み、効率的で着実な整備を進めることとし、概算整備費用は約35億円を見込んでいる。(用地取得費用や脱炭素社会の構築などに係る費用は含んでいない。)

国の補助金、交付金を有効活用し、市の財政負担軽減を図りながら、着実に整備を進める。現時点では、地方創生拠点整備交付金を活用することを目指す。

【活用が見込める特定財源】

制度名称	対象施設・要件
【内閣府】 地域創生拠点整備交付金 ※R3年度の基準	■対象事業及び基準等 ・地方公共団体の地方版総合戦略において、施設等の整備や利活用の方針が明確に位置づけられている公共施設 ・公共施設等総合管理計画において、維持・管理・更新等に係る事項が位置づけられる施設整備等 ・住民参加による構想策定やPFIによる一括発注等、複数年度にわたる期間を要する手続を経るもの ■補助率・上限額等 ・補助率：1/2 上限額：10億円（事業費ベース20億円）
【文部科学省】 学校施設環境改善交付金	■対象事業及び基準等 ・地域スポーツクラブの活動拠点となる地域スポーツセンターの新築、改築又は改造に要する経費（競技スペース、クラブハウススペース、管理スペース） ■補助率・上限額等 ・補助率：1/3（補助対象単価は文科省から毎年度通知、上限あり）
【環境省】 地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業	■対象事業及び基準等 ・地域防災計画により災害時に避難施設等として位置づけられた公共施設等 ① 防災・減災に資する再生可能エネルギー設備及び付帯設備等 ② 未利用エネルギー活用設備及び付帯設備等 ③ コージェネレーションシステム及び付帯設備等 ■補助率・上限額等 ・補助率：1/2（再生可能エネルギー設備又は未利用エネルギー活用設備導入） ・補助率：2/3（太陽光発電設備又はコージェネレーションシステムの導入事業）
【日本スポーツ振興センター】 地域スポーツ施設整備助成	■対象事業及び基準等 ・地域住民の身近なスポーツ活動の場となる競技施設等の新設、改修又は改造 ■補助率・上限額等 ・補助率：2/3（補助対象経費上限：3,000万円）

15.2.7 整備スケジュール

令和9年度中の供用開始を目指し、基本設計や設計・施工一括発注など、必要な業務を順次進行する。

- ・ 令和5年度に基本設計を実施するとともに、基本設計と並行して、一括発注に向けた事業者の選定に係る募集要項や仕様書の作成に取り組む。
- ・ 施設の実施設計、施工に必要な仕様や要求水準を定めた上で、令和6年度に事業者募集・選定を行い、「設計・施工一括発注」を行う。
- ・ 用地取得については、令和4年度から用地測量等を実施し、令和7年度までの取得に取り組む。

【スケジュール】

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
基本設計						
用地取得						
一括発注に向けた事業者調査（募集要項・仕様書等作成）						
一括発注に向けた事業者募集・選定						
実施設計・施工						
竣工						

15.3 計画の進捗状況

北西部地域体育施設整備基本計画の上位計画である第2次宇都宮市スポーツ施設整備計画における進捗状況は以下のとおりである。

競技施設名	前期計画内容	前期実績内容	後期計画内容	後期実績内容
体育館・運動広場	・適地調査、施設計画・設計等	<ul style="list-style-type: none"> ・ H29 施設基礎調査支援委託 9百万円 ・ H30 基本計画策定支援委託 5百万円 ・ R元 基本計画策定支援業務 8百万円 	・施設整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ R4 CM業務委託 9百万円 ・ R5 CM業務委託 46百万円 基本設計ほか 73百万円 ・ R6 CM業務委託 24百万円

15.4 実施した監査手続

事務概要を把握し、北西部地域体育施設整備事業に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

15.5 監査の結果

15.5.1 施設整備に係る事前検討について（意見）

北西部地域体育施設の概算整備費用（※土地取得費および脱炭素社会関連費用を除く）は、令和3年度策定の「北西部地域体育施設整備基本計画」において約35億円とされていたが、実際の整備事業費は約47億円規模となり、約12億円の増加が生じている。宇都宮市の担当者によると、整備事業費の増加については、基本計画において概算費用に含まれていなかった脱炭素社会関連費用について、太陽光発電設備等に係る費用を追加するとともに、近年の建設資材の価格高騰等を適切に反映させたことや、令和5年度に実施した基本設計の仕様に基づき、整備費用を算定した結果であるとの回答であった。

第2次宇都宮市スポーツ施設整備計画の策定段階において、宇都宮北西部地域での体育施設整備は人口カバー率を基に検討するとともに、需要予測については、既存体育館のうち準拠点施設に位置付けている河内体育館の規模を参考にしながら、選手の導線や利用者の滞留スペースを十分に確保するなど、大会開催に対応できる規模とすることと整理しているものの、将来人口推計を踏まえた施設整備後の需要予測については詳細な検討が行われていない。

また、宇都宮市の担当者によると、ジャパンカップサイクルロードレースやシクロクロスを開催している北西部地域の特性などを踏まえるとともに、整備する施設の機能について、地元住民との意見交換会を実施しながら、子どもから高齢者まで幅広い世代におけるスポーツ・健康づくりに参加できる場として、体育館のほか、テニスコートやBMX広場を導入するという整理を行ったものであるとの説明であった。

しかしながら、今後、北西部地域では高齢化に伴う人口減少が見込まれる状況下で、高齢社会に適合した体育施設の整備を前提に考えた場合、計画されているBMX広場などの施設が本当に必要なのか疑問が残る。また、事業費が約12億円増加したにもかかわらず、規模や設備の見直しを行い、当初の概算費用に近づける努力が不十分であった印象を受ける。北西部地域は高齢人口の割合が高いエリアであり、高齢社会に適合した体育施設の整備が求められるとしても、将来人口推計などを踏まえた需要予測や期待される効果を詳細に分析し、費用対効果を慎重に検討すべきであると考ええる。

15.5.2 今後の施設利用の効果測定について（意見）

15.5.1で述べたとおり、北西部地域体育施設には約47億円もの多額の市税が投入されることとなった。建設が既に決定している以上、これほどの規模の施設が本当に必要であったかを検証するためにも、新施設の利用状況や効果測定を実施すべきであると考ええる。

16 西鬼怒川地区グラウンドワーク活動センター

16.1 施設概要

施設名称	西鬼怒川地区グラウンドワーク活動センター	
所管課	経済部 農業企画課	
所在地	宇都宮市白沢町 2411 番地	
設置年度	平成 16 年	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	14,877 m ²
	建物（延床面積）	206 m ²
取得価額	211,583 千円（うち建物 72,690 千円）	
簿価(令和 5 年度期首)	197,634 千円	
運営形態	指定管理（非公募）5 年間	
指定管理者	特定非営利活動法人グラウンドワーク西鬼怒	
非公募理由	<p>西鬼怒川地区グラウンドワーク活動センターは、西鬼怒川地区に生息している貴重な動植物など、農村地域資源の調査・研究・保全等を行うとともに、自然環境及び地域社会を整備・改善する環境教育事業などの創造活動を行うための施設である。</p> <p>当該施設を有効に活用し、施設設置の目的を達成するためには、当該地域の自然環境や生態系を熟知するとともに、動植物に関する豊富な知識、日本全国の同様の取組や活動を行う団体とのネットワークなど、グラウンドワークに関する幅広い知識・経験等が必要となる。</p> <p>特定非営利活動法人グラウンドワーク西鬼怒は、当該地域の自然環境や生態系を熟知し、保全のノウハウを有しており、また、当該施設を設置した平成 16 年以来、都市住民と農村の交流事業や田んぼの学校などの環境教育事業、ふくろう保護事業などの自然環境保全事業を行うなど、施設の設置目的に沿った活動を行い、地域はもとより、市内外で高い評価を受けている。</p> <p>このようなことから、今後も当該施設を有効に活用し、効果的な事業を展開していくことができる団体は、特定非営利活動法人グラウンドワーク西鬼怒が適当であることから、非公募とする。</p>	
関係法令	宇都宮市西鬼怒公園条例	
設置目的	農村地域の地域資源の調査、研究、保全等を行い、生活の現場である自然環境及び地域社会を整備し、改善する創造活動を行うため設置するもの。	
施設・事務概要	<p>農村地域資源の調査・研究・保全等を行うとともに、自然環境及び地域社会を整備・改善する環境教育事業などの創造活動を行うための研修室、学習室等を運営する。その他、当該施設の運営に附属した、清掃業務、警備業務、保守点検、小破修繕業務を実施。</p> <p>また、都市住民と農村の交流事業や田んぼの学校などの環境教育事業、ふくろう保護事業などの自然環境保全事業を行う。</p>	

	【過去3年の利用者推移】			
		R3	R4	R5
	利用者	924人	1,214人	1,618人
	施設管理収入	3,565千円	3,469千円	3,390千円
	施設管理経費	3,250千円	3,485千円	3,399千円
収支差額	315千円	▲16千円	▲9千円	

※利用者は延べ人数

16.2 事業者の選考過程の検証・収支状況利用状況の検証

16.2.1 実施した監査手続

事務概要を把握し、西鬼怒川地区グラウンドワーク活動センターに関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

指定管理者制度を導入しており、非公募である事から、指定管理者選定施設の施設管理方針等を入手し非公募の合理性を確認した。また、過去3年分の収支状況報告書兼状況報告書、指定管理者の概要等に関する資料の閲覧・検討を行い、その他必要に応じて担当者へ質問等を行った。

16.2.3 監査の結果（指摘）

指定管理者から毎年提出される収支状況報告書兼状況報告書（以下「報告書」）について、監査の過程で報告書の記載漏れが発見された。具体的には、令和5年度、令和4年度、令和3年度の報告書において、収支差額の記載がなかった。

宇都宮市は、報告書を指定管理者から受領し内容を確認したとのことであるが、内容の確認が徹底されていなかった。宇都宮市は今後、報告書について内容確認及び計算チェックを徹底する体制を構築することが必要である。

17 クリーンパーク茂原

17.1 施設概要

施設名称	クリーンパーク茂原 焼却ごみ処理施設		
所管課	環境部 廃棄物施設課		
所在地	宇都宮市茂原町 777-1		
設置年度	平成 13 年 3 月稼働開始		
保有状況	土地：所有 建物：所有		
面積	土地（敷地面積）	90,200 m ² の一部	
	建物（延床面積）	工場棟：24,741 m ² 管理棟：1,575 m ²	
取得価額	9,478,413千円（うち建物 9,087,880千円）		
簿価(令和5年度期首)	5,696,977千円		
運営形態	直営		
関係法令	【廃棄物全般】 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・宇都宮市廃棄物の処理及び清掃に関する条例		

	<p>【環境公害関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大気汚染防止法 ・ダイオキシン類対策特別措置法 ・騒音規制法 ・振動規制法 ・悪臭防止法 ・宇都宮市下水道条例 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・労働安全衛生法 ・消防法
設置目的	安全で円滑なごみ処理体制を確保する。
施設・事務概要	<p>【施設概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設種類：ごみ焼却施設（ごみ発電施設） ・焼却対象物：焼却ごみ、可燃性粗大ごみ ・処理能力：390 トン/日（130 トン/日×3 炉） ・灰溶融炉形式：電気溶融方式（3 相アーク式） ・灰溶融能力：40 トン/日（1 炉） ・発電能力：7,500KW（定格出力） ・着工：平成 10 年 1 月 ・竣工：平成 13 年 3 月 ・焼却炉形式：全連続燃焼式焼却炉（ストーカ式） <p>【職員数】（令和 6 年 4 月 1 日現在）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市職員：12 名（リサイクルプラザと兼務） ・運転委託：67 名 <p>【施設の運営事務（リサイクルプラザ共通）】</p> <p>施設の安定稼働を確保するため、設備の劣化状況や緊急性等を反映し、整備工事を効果的・効率的に実施する。</p> <p>施設設備機器の経年劣化や老朽化による故障等の発生がある事から、定期的な点検や修繕工事を実施するとともに、突発的な故障時の対応も迅速且つ適切に対応し、安定的なごみ処理を実施している。</p> <p>クリーンパーク茂原は稼働後 20 年超経過し、施設・設備の経年劣化対策の実施が必要となり、修繕費が増加傾向となっていることや市の財政状況を踏まえ、工事内容や修繕計画等を適宜見直し、予算の平準化に努め、効果的・効率的な修繕に取り組み、ごみの安定的な処理を図っている。</p>
クリーンパーク茂原火災の概要	<p>令和 4 年 2 月 1 日未明、クリーンパーク茂原に持ち込まれた焼却ごみを貯留するごみピット内で火災が発生、長時間燃えたため火災の熱によって清掃工場内の多くの設備、特にごみを焼却炉に運ぶクレーンなどの基幹設備が大きく損傷した。</p> <p>焼却炉は損傷を免れたが、清掃工場の機能が大きく損なわれて、焼却ごみの処理が一時的にできなくなり、その結果市のごみ焼却</p>

	<p>能力の約 7 割を失う事態となったが、復旧工事を経て、令和 4 年 12 月よりごみ処理を再開している。</p> <p>火災の原因は特定できなかったが、焼却ごみに火災の危険性のあるごみ（電池など）が混入していたことから、それらが火花等を生じ、可燃物に着火又は可燃性ガスに引火、出火したのではないかと推察されている。</p> <p>なお、宇都宮市クリーンパーク茂原事故対策委員会報告書は令和 4 年 9 月に宇都宮市クリーンパーク茂原の火災に関する事故対策委員会によって発表されており、クリーンパーク茂原の運営上の注意義務違反は認められない旨の結論となっている。</p>
--	---

施設名称	クリーンパーク茂原 リサイクルプラザ	
所管課	環境部 廃棄物施設課	
所在地	宇都宮市茂原町 777-1	
設置年度	平成 13 年 3 月稼働開始	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	90,200 m ² の一部
	建物（延床面積）	15,814 m ²
取得価額	1,902,869 千円（うち建物 1,570,032 千円）	
簿価(令和 5 年度期首)	1,060,586 千円	
運営形態	直営	
関係法令	<p>【廃棄物全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・ 宇都宮市廃棄物の処理及び清掃に関する条例 <p>【環境公害関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大気汚染防止法 ・ ダイオキシン類対策特別措置法 ・ 騒音規制法 ・ 振動規制法 ・ 悪臭防止法 ・ 宇都宮市下水道条例 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 労働安全衛生法 ・ 消防法 	
設置目的	安全で円滑なごみ処理体制を確保する。	
施設・事務概要	<p>【施設概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設種類：リサイクル施設 ・ リサイクル対象：びん、缶類、ペットボトル、不燃ごみ、粗大ごみ、危険ごみ ・ 処理能力：135 トン/日（5H） <ul style="list-style-type: none"> ✓ びん・缶類ライン：46 トン/5H×2 系列 ✓ ペットボトルライン：8 トン/5H×1 系統 	

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 不燃ごみライン：35 トン/5H×1 系統（不燃ごみ 25 トン+粗大ごみ 10 トン） ・回収資源：スチール缶・アルミ缶・カレット・ペットボトル・破砕鉄、破砕アルミ ・着工：平成 11 年 10 月 ・竣工：平成 13 年 3 月 【職員数】（令和 6 年 4 月 1 日現在） ・市職員：12 名（焼却施設と兼務） ・運転委託：42 名
--	--

17.2 令和 4 年 9 月クリーンパーク茂原ごみ焼却施設火災後の市の再発防止の取組状況

17.2.1 実施した監査手続

令和 4 年 9 月クリーンパーク茂原の火災、以下『令和 4 年茂原火災』、に関する事故対策委員会が提出した『宇都宮市クリーンパーク茂原 事故対策委員会報告書』（以下、報告書）を確認した。報告書の火災事故防止に向けた『火災事故防止に向けた再発防止策の取組状況について』を元に、令和 4 年茂原火災後の施設整備・管理に関する取組状況について、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

17.2.2 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。なお、取組状況の概要は以下の通りである。

【取組①：運営体制の見直し】

人的な監視体制の強化
火災覚知システムだけに頼る事なく、全炉休止中もごみピットを直接監視する等、人的な監視体制の強化を図る改訂の整備を実施。具体的には全休炉時の配置人員数の増員等の体制強化を行っている。
火災発生時（非常時）の連絡体制
誰もがより迅速に消防への通報を行えるよう、消火作業が必要と判断した時点で火災として消防に通報するような体制を変更する整備を実施。
その他
その他、来場者の避難誘導や委託業務従事者の退避基準等、新たな火災マニュアルを整備し、訓練の実施を実施している。

【取組②：設備の強化】

火災覚知システムの更新
クリーンパーク茂原では、火災の兆候をこれまでよりより速やかに捉えるため、ごみの表面温度を監視する火災覚知システムへの更新や、火災覚知システムと連動し、迅速かつ効果的な初期消火が行える自動放水銃を令和 4 年茂原火災後に導入した。

【取組③：その他】

ごみの分別徹底による火災の未然防止として、令和5年4月から危険ごみを電池類とその他の危険ごみの2分類とし、従来の乾電池等に加えて一般ごみに混入しないように今までゴミステーションに出せなかったボタン電池や充電式電池なども収集することとしたほか、チラシの作成等で分別の徹底を啓蒙している。

万が一火災等の緊急事態の発生に備え、一般廃棄物処理に係る総合的な総合支援の基本的事項について壬生町、鹿沼市と令和5年3月1日に協定を結び相互支援を円滑になるような体制を整えている。

17.3 令和4年9月クリーンパーク茂原火災後の復旧工事委託事業者選定の確認

17.3.1 実施した監査手続

地方自治法施行令第167条の2第1項5号において、緊急の必要により競争入札に付することができないときは、随意契約による事ができると定められている。令和4年茂原火災後の復旧工事一覧を入手し、随意契約に基づく契約の合理性を確認した。

17.3.2 監査の結果

特に指摘するべき事項はなかった。なお、確認した内容については以下の通りである。

随意契約工事	種別	金額（税込）	随意契約の論拠
ごみクレーンその他修繕工事	火災応急工事	1,066,098千円	クレーン等基幹となる部分の修繕であり市民生活に影響を与えている事から迅速な機能回復が必要であるところ、工事の設備・構造に精通しており、また専門的技術やノウハウを有しているため。
脱臭装置修繕工事	緊急対応修繕工事	32,032千円	ごみピット内の臭気を脱臭する装置の修繕であり施設周辺の住民生活に支障をきたす恐れがある事から迅速な機能回復が必要であるところ、脱臭ファンの構造及び施設の状況に精通して、限られた期間での対応が可能となるため。
脱臭ファン修繕工事	緊急対応修繕工事	4,950千円	

上表以外に、市は『ごみ汚水処理監視設備その他修繕工事』総額8,338千円（税込）について市は専門的技術やノウハウが必要となる施設であり、地方自治法施行令第167条第1項2号に基づき競争入札に適しない事から随意契約に基づいている。

その他、ごみピット監視カメラ整備工事、火災通報装置、放水銃整備工事等の工事案件、総額144,320千円（税込）は原則通り一般競争入札による工事を実施している。

17.4 現場視察と消防設備点検関連資料等その他の資料の確認

17.4.1 実施した監査手続

クリーンパーク茂原（令和6年9月18日）の現場視察を行った。現地にて保管されている消防設備点検関連資料その他、関連資料を閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

17.4.2 監査の結果

17.4.2.1 「消防用設備等点検結果報告」について（意見）

クリーンパーク茂原において、令和5年9月に実施された「消防用設備等点検結果報告」（以下「点検結果」）の指摘事項については、全て対応済みであるとの回答を得た。

しかし、過年度の点検結果では、指摘事項の対応結果や顛末が直接記載されていた一方で、令和5年9月の点検結果には、これらが記載されていなかったことが確認された。

今後、施設関係者全員で情報を共有するためにも、点検結果に対応結果および顛末を直接記載すべきと考える。

17.4.2.2 監視カメラについて（意見）

クリーンパーク茂原のリサイクルプラザ制御室の監視カメラ映像（複数画面のうち1画面）が明らかに不鮮明な画像であった。質問を実施したところ、老朽化等による不具合が理由である旨の回答を得た。

当該監視カメラ一式は令和6年3月に一般競争入札により『リサイクルプラザ運転監視用カメラ工事』、落札金額48,400千円（税込）として整備工事を令和7年3月までに完了予定である。

次節にて記載するクリーンセンター下田原に比べて相対的に老朽化が進んでいるクリーンパーク茂原は設備更新・修繕の要請が高い事が想定され、宇都宮市は限られた予算の中で計画的に設備更新・修繕を実施しているものの、火災の早期発見等に資する監視カメラ映像が一般見学者のルートから確認しても明らかに不具合が分かる状況であったことから今後同様の事案が発生しないよう、設備更新・修繕計画を適宜に見直すべきと考える。

18 クリーンセンター下田原

18.1 施設概要

施設名称	クリーンセンター下田原	
所管課	環境部 廃棄物施設課	
所在地	宇都宮市下田原町 3435	
設置年度	令和2年5月稼働開始	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	19,300 m ² の一部
	建物（延床面積）	9,790.95 m ²
取得価額	3,225,567千円（うち建物 3,146,609千円）	
簿価(令和5年度期首)	2,963,812千円	
運営形態	直営	

関係法令	<p>【廃棄物全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・ 宇都宮市廃棄物の処理及び清掃に関する条例 <p>【環境公害関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大気汚染防止法 ・ ダイオキシン類対策特別措置法 ・ 騒音規制法 ・ 振動規制法 ・ 悪臭防止法 ・ 宇都宮市下水道条例 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 労働安全衛生法 ・ 消防法
設置目的	安全で円滑なごみ処理体制を確保する。
施設・事務概要	<p>【施設概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設種類：ごみ焼却施設（ごみ発電施設） ・ 焼却対象物：焼却ごみ、可燃性粗大ごみ ・ 処理能力：190 トン/日（95 トン/日×2 炉） ・ 発電能力：3,500KW（定格出力） ・ 着工：平成 28 年 10 月 ・ 竣工：令和 2 年 5 月 ・ 焼却炉形式：全連続燃焼式焼却炉（ストーカ式） <p>【職員数】（令和 6 年 4 月 1 日現在）</p> <p>市職員：10 名 運転委託：51 名</p> <p>【施設の運営事務】</p> <p>施設の安定稼働を確保するため、設備の劣化状況や緊急性等を反映し、整備工事を効果的・効率的に実施する。</p> <p>令和元年度にごみ処理体制、維持管理体制を整え、令和 2 年 4 月からごみの受入れを開始し、令和 2 年 5 月より、ごみ発電による発電余剰電力の売却を開始し、安定的なごみ処理を実施している。</p>

18.2 令和4年9月クリーンパーク茂原ごみ焼却施設火災後の市の再発防止の取組状況

18.2.1 実施した監査手続

令和 4 年 9 月クリーンパーク茂原の火災（以下、令和 4 年茂原火災）、に関する事故対策委員会が提出した「宇都宮市クリーンパーク茂原 事故対策委員会報告書」（以下、報告書）を確認した。報告書の火災事故防止に向けた「火災事故防止に向けた再発防止策の取組状況について』を元に、令和 4 年度茂原火災後の施設整備・管理に関する取り組み状況について関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

18.2.2 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。なお、取組状況の概要は以下の通りである。

【取組①：運営体制の見直し】

人的な監視体制の強化
<ul style="list-style-type: none">火災覚知システムだけに頼る事なく、全炉休止中もごみピットを直接監視する等、人的な監視体制の強化を図る改訂の整備を実施。具体的には全休炉時の配置人員数の増員等の体制強化を行っている。現地視察時にサンプルで監視記録及び運転日誌を入手し、運用状況を確認した。
火災発生時（非常時）の連絡体制
<ul style="list-style-type: none">誰もがより迅速に消防への通報を行えるよう、火災を発見した時点で消防に通報するような体制が既に構築されている。令和4年8月9日にクリーンセンター下田原ごみピット内で発生した火災において、午後2時48分の発火監視装置が発報後、施設担当者の現場確認による火災の覚知後、午後2時54分に迅速に消防へ通報、初期消火開始を開始しており、対応に問題はなかったと判断した。
その他
<ul style="list-style-type: none">その他、来場者の避難誘導や委託業務従事者の退避基準等、新たな火災マニュアルを整備し、訓練の実施を実施している。

【取組②：その他】

<ul style="list-style-type: none">ごみの分別徹底による火災の未然防止として、令和5年4月から危険ごみを電池類とその他の危険ごみの2分類とし、従来の乾電池等に加えて一般ごみに混入しないように今までゴミステーションに出せなかったボタン電池や充電式電池なども収集することとしたほか、チラシの作成等で分別の徹底を啓蒙している。万が一火災等の緊急事態の発生に備え、一般廃棄物処理に係る総合的な総合支援の基本的事項について壬生町、鹿沼市と令和5年3月1日に協定を結び相互支援を円滑になるような体制を整えている。なお、前節のクリーンパーク茂原では令和4年茂原火災後に設備の強化工事を実施しているが、下田原においては令和2年新設の設備である事から、設備の強化は特段実施していない。

18.3 現場視察と消防設備点検関連資料等その他の資料の確認

18.3.1 実施した監査手続

クリーンセンター下田原（令和6年10月2日）の現場視察を行った。現地にて保管されている消防設備点検関連資料その他、関連資料を閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

18.3.2 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

19 南清掃センター

19.1 施設概要

施設名称	南清掃センター	
所管課	環境部 廃棄物施設課	
所在地	宇都宮市屋板町 330	
設置年度	着工：昭和 60 年 6 月 竣工：昭和 62 年 12 月	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	32,989 m ²
	建物（延床面積）	8,989 m ²
取得価額	3,208,058 千円（うち建物 3,000,876 千円）	
簿価(令和 5 年度期首)	412,654 千円	
運営形態	直営	
関係法令	<p>【廃棄物全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・ 宇都宮市廃棄物の処理及び清掃に関する条例 <p>【環境公害関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大気汚染防止法 ・ ダイオキシン類対策特別措置法 ・ 騒音規制法 ・ 振動規制法 ・ 悪臭防止法 ・ 宇都宮市下水道条例 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 労働安全衛生法 ・ 消防法 	
設置目的	清掃工場	
主な事務内容	南清掃センターは、昭和 62 年 12 月から宇都宮市の清掃工場として稼働していたが、施設の老朽化に伴い令和 2 年 3 月に閉鎖し、工場の解体時期は現在未定となっている。	

19.2 行政財産と普通財産の区分について

工場の解体時期を決めるためのプロセスとしては、次のとおりとなっている。

- ① ごみ処理施設等への活用について検討する。
- ② ごみ処理施設等として利活用が見込めない場合、環境部内での跡地利活用方法について検討する。
- ③ 部内で利活用が見込めない場合、全庁照会にて跡地利活用希望を調査し跡地利活用について検討し、利活用計画にあわせて解体時期を決定する。

南清掃センターは令和 2 年 3 月に閉鎖されて未利用財産になっていたが、当該施設は行政財産（廃棄物処理施設）として約 33,000 m²の面積を有しており、今後の廃棄物処理施設としての利活用の可能性や庁内他部署による跡地利活用の需要を見極めた上で、普通財産化及び解体工事の実施について検討していく予定で、今後の計画（解体・更地化等）についてはまだ決まっていない。南清掃センターは令和 6 年度に実施した次期ごみ焼却施設の検討結果

に基づき建設候補地からは外されたが、引き続き、環境行政における利活用の検討を行っている。このため、南清掃センターは上記プロセスの②に該当し、行政財産として取り扱われている。

19.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、南清掃センターに関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

19.4 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

20 長岡最終処分場

20.1 施設概要

施設名称	長岡最終処分場		
所管課	環境部 廃棄物施設課		
所在地	宇都宮市長岡町 795-2		
設置年度	昭和 58 年 4 月		
保有状況	土地：所有 建物：所有		
面積	土地（敷地面積）	620 m ²	
	建物（延床面積）	浸出水処理施設	284 m ²
		第 2 浸出水処理施設	432 m ²
取得価額	287,425 千円（うち建物 285,630 千円）		
簿価(令和 5 年度期首)	37,108 千円		
運営形態	直営		
関係法令	<p>【廃棄物全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・ 宇都宮市廃棄物の処理及び清掃に関する条例 <p>【環境公害関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大気汚染防止法 ・ ダイオキシン類対策特別措置法 ・ 騒音規制法 ・ 振動規制法 ・ 悪臭防止法 ・ 宇都宮市下水道条例 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 労働安全衛生法 ・ 消防法 		
設置目的	長岡最終処分場は、昭和 58 年 4 月から平成 16 年 10 月までの 20 年間、宇都宮市の焼却残渣・不燃残渣等を埋立てする最終処分場であった。		

主な事務内容	<p>埋立て完了後は、埋立地の有効活用のため、公園所管部署が「長岡公園」として整備し、平成20年4月1日付で土地及び管理事務所を所管替済み。</p> <p>浸出水処理施設2棟は、埋立地から発生する浸出水を安定して下水に放流できるよう処理する施設であり、現在も民間事業者への業務委託において施設を運転管理している。</p>
--------	--

20.2 民間事業者への委託業務について

長岡最終処分場は、埋立地から発生する浸出水を浸出水処理施設にて処理した後、下水道に放流している。浸出水を浸出水処理施設で処理するにあたっては、水処理に関する知識及び技術が必要であることから、専門事業者に委託している。

長岡最終処分場に関する委託費及び修繕費の推移は次のとおり。

(単位：千円)

内容・年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
委託費	7,046	7,512	7,635	7,502	7,743
修繕費	4,290	4,345	4,667	4,340	4,840

委託業務の選定について市の担当者に質問したところ、入札参加有資格者名簿の中から水処理施設の運転管理について実績のある10者の中から、指名機会均等を考慮の上、本市の契約規則に基づき8者を指名し競争入札を実施したとの回答があった。

また、令和元年度から令和5年度までの入札参加数と落札者の金額を確認したところ以下のとおりであった。

内容・年度	令和元年度分	令和2年度分	令和3年度分	令和4年度分	令和5年度分
入札参加者数	8社	8社	8社	8社	7社
落札者	A社	A社	B社	A社	A社
落札金額	最低入札額	最低入札額	最低入札額	最低入札額	最低入札額

過去5年間の入札結果を確認すると、複数の会社での入札が行われ、毎回入札金額の最低金額を提示した参加者が落札している。また、毎年同じ会社が最低入札金額を入札し続けている訳ではなく、最低入札金額を入札する会社が代わることもある。

20.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、長岡最終処分場に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

20.4 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

21 東横田清掃工場

21.1 施設概要

施設名称	東横田清掃工場
所管課	環境部 廃棄物施設課
所在地	宇都宮市東横田町 136

設置年度	低希釈二段活性汚泥処理施設 昭和 59 年 10 月 汚泥乾燥焼却施設 昭和 57 年 3 月	
保有状況	土地：所有・借地(所有者 9 名) 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	39,061 m ² （うち借地面積 9,451 m ² ）
	建物（延床面積）	10,193 m ²
取得価額	3,699,271 千円（うち建物 3,499,008 千円）	
簿価(令和 5 年度期首)	204,937 千円	
運営形態	直営	
関係法令	【廃棄物全般】 ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・ 宇都宮市廃棄物の処理及び清掃に関する条例 【環境公害関係】 ・ 大気汚染防止法 ・ ダイオキシン類対策特別措置法 ・ 騒音規制法 ・ 振動規制法 ・ 悪臭防止法 ・ 宇都宮市下水道条例 【その他】 ・ 労働安全衛生法 ・ 消防法	
設置目的	東横田清掃工場は、昭和 60 年 1 月から宇都宮市のし尿処理施設として稼働していた。	
主な事務内容	下水とし尿・浄化槽汚泥等を一体的に処理可能な川田水再生センターの浄化槽汚泥等受入施設が令和 3 年 1 月に稼働したことや、施設の老朽化に伴い、令和 4 年 3 月に閉鎖した。 現在は令和 5 年 12 月から令和 7 年 5 月末まで解体工事中。賃貸借契約の満了日は最長で令和 30 年 3 月 31 日だが、東横田清掃工場として土地利用が終了した時に、賃貸借契約が解除できる条件となっている。	

21.2 行政財産と普通財産の区分検討に向けた情報収集について

東横田清掃工場は、令和 5 年 12 月から解体工事に着手しているが、工事と並行しながら跡地利活用の需要を確認しており、令和 7 年 5 月の解体工事完了後は、借地の解消に取り組み、跡地利活用の可能性が無い場合は用途廃止の上、普通財産にしていくことになる。

21.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、東横田清掃工場に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

21.4 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

22 悠久の丘（斎場）

22.1 施設概要

施設名称	悠久の丘（斎場）	
所管課	市民まちづくり部 生活安心課	
所在地	宇都宮市上欠町 719 番地 1	
設置年度	平成 20 年度	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	約 96,500 m ²
	【火葬棟】建物（延床面積）	9,616.49 m ²
	【式場棟】建物（延床面積）	2,145.81 m ²
取得価額	552,770 千円（土地）、1,946,195 千円（火葬棟建物）、531,541 千円（式場棟建物）	
簿価(令和 5 年度期首)	552,770 千円（土地）、1,394,969 千円（火葬棟建物）、380,991 千円（式場棟建物）	
運営形態	指定管理（PFI） ア PFI 事業者（指定管理者） 宇都宮郷の森斎場株式会社 イ PFI 事業期間 平成 19 年 7 月 2 日から平成 41 年（令和 11 年）3 月 31 日まで ウ 指定の期間(指定管理者としての指定の期間) 平成 21 年 3 月 15 日から平成 41 年（令和 11 年）3 月 31 日まで （供用開始から 20 年間） 令和 10 年度に現在の PFI 期間が終了するため、令和 6、7 年度に PFI 事業に係る事後評価及び次期事業手法の検討業務を実施。	
関係法令	墓地、埋葬等に関する法律 墓地、埋葬等に関する法律施行規則 宇都宮市斎場条例 宇都宮市斎場条例施行規則	
設置目的	斎場の運営維持管理	
主な事務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・使用の許可及び使用の制限 ・火葬に関する業務 ・斎場の維持及び管理 	

建 物		主要設備等
① 火葬棟		
	火葬部門	火葬炉（炉室）16 基、エントランスホール、お別れ室 12 室、中央監視室、残灰・飛灰集じん（保管）室、会議室、控室（葬祭業者、清掃員）、救護室、トイレ（多目的含む）
	待合部門	待合ロビー、売店・自動販売機スペース、待合室洋室 14 室、和室 2 室、授乳室、キッズルーム、トイレ（多目的含む）、メモリアルコーナー ほか

建 物	主要設備等
② 式場棟	ロビー、式場 2 室（各室 150 人収容規模）、パントリー、遺族控室、祭司控室、通夜控室、更衣室、トイレ（多目的含む）、霊安室（8 体）

22.2 利用状況等

【利用状況】

（単位：件）

種別及び区分		令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	
火葬	大人	管内	5,091	5,101	5,511	6,134	6,119
		管外	393	374	356	413	376
		計	5,484	5,475	5,867	6,547	6,495
	小人 (13 歳 未満)	管内	5	7	16	9	14
		管外	1	1	3	0	1
		計	6	8	19	9	15
	死産児	管内	74	73	80	64	62
		管外	19	5	1	5	6
		計	93	78	81	69	68
	計	管内	5,170	5,181	5,607	6,207	6,195
		管外	413	380	360	418	383
		計	5,583	5,561	5,967	6,625	6,578
胞衣・汚物	処理件数	147	111	90	87	83	
	処理量	1,850.6kg	1,500.7kg	1,060.6kg	1,075.5kg	1,217.8kg	
待合室	管内	4,254	4,208	4,761	5,096	5,063	
	管外	283	273	257	317	219	
	計	4,537	4,481	5,018	5,413	5,282	
式場	告別	管内	632	564	667	689	707
		管外	31	28	27	35	26
	計	663	592	694	724	733	
	稼働率	53%	49%	58%	60%	60%	
	通夜	管内	476	210	376	386	409
		管外	18	9	13	19	19
	計	494	219	389	405	428	
稼働率	80%	30%	53%	56%	59%		
通夜控室	管内	224	0	0	1	47	
	管外	9	0	0	0	2	
	計	233	0	0	1	49	
霊安室	管内	909	659	902	971	921	
	管外	38	32	51	42	35	
	計	947	691	953	1,013	956	

※ 管内とは、死亡者が宇都宮市及び壬生町の住民である場合

○式場利用状況（席数別）

式場は150人収容規模であるが、席数を減らし50人席、100人席として使用することもできる。下記は席数別の式場利用状況である。

（単位：件）

式場（告別）		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
	50席	406	462	490	493	552
	100席	119	42	74	82	65
	150席	138	88	130	149	116
合計		663	592	694	724	733
式場（通夜）		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
	50席	253	126	218	211	266
	100席	105	25	59	65	54
	150席	136	68	112	129	108
合計		494	219	389	405	428
式場合計		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
	50席A	659	588	708	704	818
	100席B	224	67	133	147	119
	150席C	274	156	242	278	224
合計D		1,157	811	1,083	1,129	1,161
利用割合	50席A/D	57%	73%	65%	62%	70%
	100席B/D	19%	8%	12%	13%	10%
	150席C/D	24%	19%	22%	25%	19%

○式場（告別式）利用状況（午前午後別・席数別）

式場（告別式）は1階2階の各室午前午後の2回使用できる。下記は令和5年度の午前午後別・席数別の式場（告別式）利用状況である。

（単位：件）

式場（告別）		令和5年度						合計
		午前		午前 合計	午後		午後 合計	
		1階	2階		1階	2階		
	50席A	133	131	264	167	121	288	552
	100席B	23	26	49	6	10	16	65
	150席C	52	42	94	16	6	22	116
合計D		208	199	407	189	137	326	733
利用割合	50席A/D	64%	66%	65%	88%	88%	88%	75%
	100席B/D	11%	13%	12%	3%	7%	5%	9%
	150席C/D	25%	21%	23%	8%	4%	7%	16%

【維持管理費及び施設整備費】

当事業運営に関し、歳入として使用者から使用料を徴し、広域利用協定に基づき、壬生町から施設負担金と運営負担金を徴している。歳出として、PFI事業者（指定管理者）に、施

設の運営及び維持管理に係る費用(サービス対価2)及び施設の設計及び施工に要した費用(サービス対価1)を支払っている。

<歳入>

(単位：千円)

科目	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
斎場使用料	99,557	80,810	92,684	102,341	97,311
斎場費負担金	36,495	38,635	38,964	44,791	42,194

<歳出>

(単位：千円)

科目	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
委託料 サービス対価2	343,420	346,097	352,876	426,970	400,798
衛生施設整備費 サービス対価1	330,423	330,535	330,653	330,769	330,887

22.3 使用料

22.3.1 使用料

種別		単位	使用料金		
			管内	管外	
火葬場	13歳以上の者	1体	無料	63,800円	
	13歳未満の者	1体	無料	47,850円	
	死産児	1胎	無料	31,900円	
待合室		1室1回(2時間以内)	5,600円	22,410円	
式場(式場控室を含む)		葬儀式1室 150席室	34,150円	68,300円	
		1回(3時間 30分以内)	100席室	28,800円	57,610円
			50席室	23,300円	46,610円
		通夜式1室 150席室	43,880円	87,780円	
		1回(4時間 30分以内)	100席室	37,030円	74,060円
			50席室	29,950円	59,910円
通夜控室		1室1回(午前の葬儀式まで14時間以内)	12,980円	25,970円	
		1室1回(午後の葬儀式まで18時間以内)	16,700円	33,410円	
霊安室		1体1回(24時間以内)	4,910円	9,830円	
胞衣汚物等		1個(4kgまで)につき	923円	/	
		4kgを超える場合の1kg毎の加算額	230円		

22.3.2 使用料の見直し調査

宇都宮市は、受益者負担の適正化を図るため、4年に1度使用料の全面的な見直し調査を実施している。見直し方法の概略は下記の通りであるが、他市町や民間との比較も考慮される。

$\text{原価率} = \{ \text{現行料金} / (\text{原価} \times \text{受益者負担率} \times 1.1) \} \times 100$
原価率が 100%以上 → 引き下げ
〃 50%未満 → 引き上げ (ただし、上限あり)
〃 50%以上~100%未満 → 据え置き (頻繁な料金改定を避けるため)

受益者負担率

受益者負担率低	基礎的 0%	←————→ 25%	選択的 50%
非市場的 0%	0% (例：道路・公園、 図書館)	25% (例：交通公園使用 料、展望塔使用料)	50% (例：スポーツ施 設・文化会館・美術 館使用料)
25%	25%	50%	75% (例：地区市民セン ターホール等・宿泊 施設使用料)
市場的 50%	50%	75%	100% (例：駐車場、墓園 等使用料)
			受益者負担率高

○基準の説明

基礎的：市民生活において、必ず必要となるもの。全市民が利用するもの。



選択的：市民や団体がニーズにあわせて利用するもの。
特定の市民が利用するもの

非市場的：民間によるサービス提供が困難なもの。



市場的：民間においても同等のサービスを提供しているもの。

22.3.3 現行の受益者負担率（管内）

種別		受益者負担率
		管内
火葬場		0%
待合室		25%
式場等	式場	50%
	通夜控室	50%
	霊安室	50%

（監査人作成）

22.4 実施した監査手続

悠久の丘（斎場）に関連する資料を入手して、施設規模、運営・維持管理状況等について閲覧・分析を行い、担当者へ質問等を実施した。

22.5 監査の結果

22.5.1 式場等の受益者負担率設定根拠の明確化及び受益者負担率見直しの検討（意見）

当該施設は、火葬炉（炉室）16基、式場2室（各室150人収容規模）を有しているが、火葬炉基数に比べると式場室数は少なく、また葬儀は突発的に発生するため、式場を利用したい市民の全ての需要に対応することは難しい。一方、社会環境等の変化を受けて、民間葬祭業者の式場提供は十分進んでいるものとする。

宇都宮市では、墓園等使用料の受益者負担率は、市場性・選択性があることから100%に設定されているが、式場等（式場、通夜控室、霊安室）の受益者負担率は50%とされており、その結果、式場等の使用料は民間よりも低廉に抑えられている。宇都宮市は現行の受益者負担率について「受益者負担の考え方に則り設定している」としているが、その設定根拠は必ずしも明確ではない。

今後、火葬炉の稼働増加が予定され、式場へのニーズもさらに高まると考えられることから、宇都宮市は式場等使用料の受益者負担率について、その設定根拠をより明確化すべきであるとする。また、現状および将来の施設利用状況等を勘案し、式場等使用料の受益者負担率の見直しも検討すべきとする。

23 公衆トイレ

23.1 施設概要

施設名称	公衆トイレ	
所管課	環境部 廃棄物施設課	
所在地	下表のとおり	
設置年度	下表のとおり	
保有状況	土地：下表のとおり	
面積	土地（敷地面積）	下表のとおり
	建物（延床面積）	下表のとおり
取得価額	316,695千円（うち建物 302,344千円）	
簿価(令和5年度期首)	131,137千円	

運営形態	直営
関係法令	廃棄物処理法 宇都宮市公衆便所設置条例
設置目的	地域環境を清潔にし、公衆衛生の向上を図るため。
主な事務内容	公衆便所の設置と維持管理。

No.	名称 (所在地)	敷地面積 (建物面積) m ²	設置年月 (増改築)	構造 (土地権限)	備考
1	馬場町公衆トイレ (馬場通り3丁目地内)	80.85 (30.72)	大正14年4月 (昭和49年5月)	RC造 (借地)	
2	新橋公衆トイレ (中央本町地内)	10.15 (6.30)	昭和24年6月 (昭和57年11月)	RC造 (市有地)	身障用
3	一ツ橋公衆トイレ (江野町地内)	34.57 (14.96)	大正14年 (昭和56年11月)	RC造 (市有地)	
4	宮の橋公衆トイレ (駅前通り2丁目地内)	84.27 (28.00)	昭和25年11月 (昭和55年3月) (平成7年4月)	RC造 (市有地)	身障用
5	出雲橋公衆トイレ (中央5丁目地内)	58.25 (28.80)	昭和36年3月 (平成3年1月)	RC造 (市有地)	身障用
6	旭町公衆トイレ (中央1丁目地内)	34.91 (21.00)	昭和46年10月	RC造 (公園地)	
7	城東公衆トイレ (天神町1丁目地内)	34.26 (20.26)	昭和48年11月	RC造 (学校敷)	
8	陽西公衆トイレ (陽西町地内)	124.20 (26.68)	昭和48年12月 (平成9年3月) (平成21年8月)	RC造 (借地)	身障用
9	幸橋公衆トイレ (今泉町2丁目地内)	51.97 (9.77)	昭和53年3月	RC造 (河川敷)	
10	あずま公衆トイレ (東塙田1丁目地内)	24.00 (20.40)	昭和53年12月	RC造 (学校敷)	
11	駅東公衆トイレ (宮みらい地内)	42.21 (42.21)	昭和55年10月 (平成4年10月) (平成20年11月)	S造 (市有地)	身障用
12	宿郷公衆トイレ (宿郷3丁目地内)	4.5 (4.5)	平成3年4月	ユニット式 (河川敷)	
13	総合福祉センター公衆トイレ (中央1丁目地内)	21.00 (21.00)	平成3年	RC造 (市有地)	
14	東武宇都宮駅公衆トイレ (宮園町地内)	44.93 (44.93)	昭和51年8月 (平成7年10月)	RC造 (借地)	
15	上河内中央公衆トイレ (中里町地内)	375 (96.25)	平成9年3月	RC造 (市有地)	身障用

No.	名称 (所在地)	敷地面積 (建物面積) m ²	設置年月 (増改築)	構造 (土地権限)	備考
16	雀の宮駅東口公衆トイレ (雀宮町地内)	62.43 (36.80)	平成 23 年 3 月	R C 造 (市有地)	身障用
17	雀宮駅西口公衆トイレ (雀の宮 1 丁目地内)	50.80 (50.80)	平成 23 年 3 月	R C 造 (市有地)	身障用
18	岡本駅西口公衆トイレ (下岡本町地内)	59.94 (59.94)	平成 28 年 7 月	S 造 (市有地)	身障用
19	岡本駅東口公衆トイレ (下岡本町地内)	61.80 (61.80)	平成 29 年 3 月	S 造 (市有地)	身障用

23.2 公衆トイレの維持管理方針について

公衆トイレの維持管理については、安全で快適な公衆衛生環境を保持するため、衛生的な管理を継続しており、清潔保持のため毎日清掃を実施するとともに、夜間はライトを点灯させたままで明るい環境を維持し、必要に応じて給排水施設・電気設備等の修繕を行い、洋式化についても検討している。

また、内側から外に異常を知らせることができるよう、一部トイレには呼び出しランプ等を設置している。

トイレ清掃業務等（日常清掃、天井・照明清掃、設備異常の応急処置、排水管のつまり復旧等）及び自動扉保守点検業務（宮の橋、雀宮駅西口、岡本駅東口、岡本駅西口）の実績金額は次のとおり。

(単位：千円)

勘定科目・年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
トイレ清掃業務	8,737	10,215	10,633	9,643	9,093
自動扉保守点検業務	63	76	76	76	76

23.3 固定資産台帳への記載について

公衆トイレ 19 か所のうち固定資産台帳に記載されていないものが No. 13 総合福祉センター公衆トイレと No. 14 東武宇都宮駅公衆トイレの 2 か所あった。固定資産台帳に記載されていない理由は次のとおりである。

総合福祉センター公衆トイレは、保健福祉部が所有する施設内にあるため固定資産台帳上は保健福祉部において一体所管し、廃棄物施設課は維持管理のみ実施していることから、公衆トイレとして固定資産台帳に記載されていない。

また、東武宇都宮駅公衆トイレは、東武鉄道株式会社の所有ビル内に設置されているため、管財課において「区画賃貸借契約」を締結した上で毎月賃料を負担していることから、公衆便所として固定資産台帳に記載されていない。

23.4 公衆トイレの施設整備基準への準拠状況について

栃木県内における公衆トイレの整備基準として「栃木県人にやさしいまちづくり条例」があるが、宇都宮市内における公共的施設の整備については同条例第 28 条(条例の適用除外)に基づき同条例は適用除外となり、宇都宮市で平成 12 年 4 月 1 日から施行された「やさし

さをはぐくむ福祉のまちづくり条例」が適用となり、「やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例」の基準を満たしている場合は建築指導課より「適合証」が交付されている。

平成12年4月1日以降に設置もしくは増改築された公衆トイレとして①駅東公衆トイレ、②雀宮駅東口公衆トイレ、③雀宮駅西口公衆トイレ、④岡本駅西口公衆トイレ、⑤岡本駅東口公衆トイレの5か所があるが、駅東公衆トイレ及び雀宮西口公衆トイレについては駅舎等と一体的に整備されたため、公衆トイレのみの適合証は交付されていない。そのため、駅東公衆トイレ及び雀宮西口公衆トイレについては、現地確認等で実際に条例に基づく「公共的施設整備マニュアル」を満たしていることを確認している。

今後の公衆トイレの改修方針について宇都宮市の担当者からは、中心市街地など建築面積が狭小で、「やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例」に準拠した改修等が困難な場所がある中、統廃合を含めた再整備等に併せて、同条例や利用実態などを踏まえながら、見直しを行う予定であるとの説明を受けている。

23.5 LRT開業に合わせた公衆トイレの設置状況

令和5年8月にLRTが開業したことにより、公共交通を利用した人の流れが従前から大きく変わっている。LRT開業により利用者の増加が見込まれる公衆トイレは、次の箇所が考えられる。

No.	名称	所在地	最寄りのLRT停留所
1	駅東公衆トイレ	宮みらい地内	宇都宮駅東口

宇都宮市がLRT開業により新たに整備した公衆トイレは無く、また、LRTの車両の内にはトイレを設置していない。LRTの運営会社である宇都宮ライトレール株式会社のホームページによれば、開業当時から清原地区市民センター前に隣接したトランジットセンター待合所と芳賀町工業団地管理センター前に隣接したトランジットセンター待合所、かしの森公園園内にトイレを設置している。さらに、駐車場を利用してLRTへの乗り換え利用者が多い平石停留所及び飛山城跡定住所に多目的トイレを2基ずつ設置し、令和6年7月から供用しているとのことである。

23.6 実施した監査手続

老朽化した公衆トイレの管理状況と再整備方針の検討状況について、担当者へ質問等を行った。

23.7 監査の結果

23.7.1 老朽化したトイレの再整備方針について（意見）

現在、設置もしくは改築されてから30年以上経過する老朽化が進行している公衆トイレとして、下表の箇所がある。

No.	名称	設置年月	改築年月	経過年数
1	馬場町公衆便所	大正14年4月	昭和49年5月	49
2	新橋公衆便所	昭和24年6月	昭和57年11月	41
3	一ツ橋公衆便所	大正14年	昭和56年11月	42
4	出雲橋公衆便所	昭和36年3月	平成3年1月	32
5	旭町公衆便所	昭和46年10月	—	52
6	幸橋公衆便所	昭和53年3月	—	45

No.	名称	設置年月	改築年月	経過年数
7	城東公衆便所	昭和 48 年 11 月	—	50
8	あずま公衆便所	昭和 53 年 12 月	—	45

令和 2 年度の包括外部監査報告書において、「宇都宮市では過去に公衆トイレの利用状況調査や利用者アンケートを実施したことがないため、公衆トイレの利用者の状況調査を実施し、その結果を市民に開示した上で必要性を検討すべき」との意見が示されている。

現時点では、宇都宮市は更新・廃止等の再整備の方向性を検討するため、対象施設に対する利用実態調査について測定機器を用いて実施中である。しかし、設置または改築から 30 年以上経過している公衆トイレについては、個別の再整備方針が決定している施設は存在しない。

宇都宮市は、利用実態を把握した上で、関係部署との協議を重ね、早期に再整備方針を明確化する必要がある。

24 駐車場施設

24.1 駐車場施設概要

経済部商工振興課で管理する駐車場は下記の通りである。当該駐車場の全てを同一の指定管理者が管理運営を実施している。以下で管理駐車場施設一覧、指定管理者情報、管理駐車場施設収支状況を記載する。

【商工振興課 管理駐車場施設一覧】

- 1 宇都宮市営西駐車場（有料駐車場）
- 2 宇都宮市営中央駐車場（有料駐車場）
- 3 宇都宮市営相生駐車場（有料駐車場）
- 4 宇都宮市営多気山駐車場（無料駐車場）
- 5 宇都宮市営大谷駐車場（令和 5 年 11 月 20 日廃止）
- 6 宇都宮市営古賀志山南登山道駐車場（無料駐車場）

【指定管理者情報（公募）】

管理駐車場施設においては、多様化する市民（駐車場利用者）のニーズに柔軟かつ効果的に対応する必要があることから、市内に限定することなく、広く事業者を募集することで、市が求めるサービス水準の提供等が可能な事業者が複数見込まれるため公募としている。

指定管理期間は、令和 6 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日の 2 年間である。2 年間の根拠は、令和 8 年度内に相生駐車場における土地賃貸借契約期間が満了を迎える事及び JR 宇都宮駅西口周辺地区におけるまちづくりの進展を見据えたことが主な理由である。

公募の結果、野里電気工業株式会社が前回（平成 31 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日）に引き続き選定されている。これは、一般利用者向けの日中定期利用や近隣大型商業店との提携など、営業努力を続けており、適切な管理運営に努めている事が理由である。

【管理駐車場施設収支状況（全体）】

（単位：千円）

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
1：収入合計	199,499	207,190	206,267
① 施設管理に係る収入（指定事業）	184,455	193,574	194,867
指定管理料	71,970	71,984	71,984
利用料収入	112,485	121,590	122,883
② 自主事業に係る収入	15,044	13,616	11,400
2：支出合計	75,425	80,190	83,319
③ 施設管理に係る経費（指定事業）	74,758	79,546	82,697
人件費	48,226	50,808	53,110
委託費	14,166	14,226	14,228
その他	12,366	14,512	15,359
④ 自主事業に係る経費	667	644	622
3：指定事業収支差額（①-③）	109,697	114,028	112,170
4：自主事業収支差額（②-④）	14,377	12,972	10,778
5：納付金等合計額	112,371	121,496	122,884
6：差額（3+4-5）	11,703	5,504	64

※指定管理者からの年度収支予算書兼状況報告書を一部加工して作成

24.2 有料駐車場概要

施設名称	市営中央駐車場	
所管課	経済部 商工振興課	
所在地	宮園町8番4号	
供用開始年度	昭和58年	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
施設概要	台数	81台
	構造等	立体自走式
取得価額	311,319千円（うち建物 278,898千円）	
簿価(令和5年度期首)	130,536千円	
運営形態	指定管理（公募）	
関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場法 ・ 宇都宮市営駐車場条例及び施行規則 ・ 障害者が利用する公の施設の利用料の免除に関する規則 	

設置目的	市営駐車を一体的に管理し、都市交通機能の高度化を図るとともに、中心商店街の活性化やJR宇都宮駅利用者の利便性向上を図るもの。																														
施設・事務概要	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 営業時間：24 時間（有人の時間帯は午前 7 時 30 分～午後 10 時） ・ 基本料金：20 分毎に 100 円 ・ 夜間料金（午後 10 時～翌午前 8 時）：1 時間毎に 100 円 <p>【収支状況】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>令和 3 年度</th> <th>令和 4 年度</th> <th>令和 5 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1:収入実績</td> <td>26,378 千円</td> <td>30,060 千円</td> <td>32,163 千円</td> </tr> <tr> <td>2:経費実績</td> <td>8,009 千円</td> <td>7,992 千円</td> <td>9,437 千円</td> </tr> <tr> <td>3:収支差額 (1-2)</td> <td>18,369 千円</td> <td>22,608 千円</td> <td>22,726 千円</td> </tr> <tr> <td>4:収入目標</td> <td>31,200 千円</td> <td>31,200 千円</td> <td>31,200 千円</td> </tr> <tr> <td>5:収入達成率(1/4)</td> <td>84%</td> <td>96%</td> <td>103%</td> </tr> <tr> <td>6:利用台数</td> <td>43,498 台</td> <td>46,954 台</td> <td>48,888 台</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 指定管理者からの年度収支予算書兼状況報告書を元に作成 ※ 収入実績・収入目標は利用者の利用料金収入 ※ 経費実績は施設採算を明示するため『本施設に係る経費』を記載</p>				令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	1:収入実績	26,378 千円	30,060 千円	32,163 千円	2:経費実績	8,009 千円	7,992 千円	9,437 千円	3:収支差額 (1-2)	18,369 千円	22,608 千円	22,726 千円	4:収入目標	31,200 千円	31,200 千円	31,200 千円	5:収入達成率(1/4)	84%	96%	103%	6:利用台数	43,498 台	46,954 台	48,888 台
	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度																												
1:収入実績	26,378 千円	30,060 千円	32,163 千円																												
2:経費実績	8,009 千円	7,992 千円	9,437 千円																												
3:収支差額 (1-2)	18,369 千円	22,608 千円	22,726 千円																												
4:収入目標	31,200 千円	31,200 千円	31,200 千円																												
5:収入達成率(1/4)	84%	96%	103%																												
6:利用台数	43,498 台	46,954 台	48,888 台																												

施設名称	市営駅西駐車場		
所管課	経済部 商工振興課		
所在地	川向町 632 番地 5		
供用開始年度	昭和 62 年		
保有状況	土地：所有 建物：所有		
面積	台数	46 台	
	構造等	平面自走式	
取得価額	4,630 千円（うち建物 4,630 千円）		
簿価(令和 5 年度期首)	1 千円		
運営形態	指定管理（公募）		
関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場法 ・ 宇都宮市営駐車場条例及び施行規則 ・ 障害者が利用する公の施設の利用料の免除に関する規則 		
設置目的	市営駐車を一体的に管理し、都市交通機能の高度化を図るとともに、中心商店街の活性化やJR宇都宮駅利用者の利便性向上を図るもの。		
施設・事務概要	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 営業時間：24 時間（有人の時間帯は午前 7 時～午後 9 時） ・ 基本料金：20 分毎に 100 円 ・ 夜間料金（午後 10 時～翌午前 7 時）：1 時間毎に 100 円 		

	【収支状況】			
		令和3年度	令和4年度	令和5年度
	1:収入実績	57,661千円	62,538千円	63,074千円
	2:経費実績	8,313千円	10,164千円	10,417千円
	3:収支差額(1-2)	49,348千円	52,374千円	52,657千円
	4:収入目標	63,600千円	63,600千円	63,600千円
	5:収入達成率(1/4)	90%	98%	99%
	6:利用台数	211,791台	225,584台	227,322台
※ 指定管理者からの年度収支予算書兼状況報告書を元に作成 ※ 収入実績・収入目標は利用者の利用料金収入 ※ 経費実績は施設採算を明示するため『本施設に係る経費』を記載				

施設名称	市営相生駐車場		
所管課	経済部 商工振興課		
所在地	馬場通り3丁目3番1号		
供用開始	平成9年10月		
保有状況	土地：所有(467.10㎡)、賃貸借(467.25㎡)、合計(934.35㎡) 建物：所有		
面積	台数	90台	
	構造等	立体機械式	
取得価額	343,561千円(うち建物 323,943千円)		
簿価(令和5年度期首)	254,442千円		
運営形態	指定管理(公募)		
関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場法 ・ 宇都宮市営駐車場条例及び施行規則 ・ 障害者が利用する公の施設の利用料の免除に関する規則 		
設置目的	市営駐車場を一体的に管理し、都市交通機能の高度化を図るとともに、中心商店街の活性化やJR宇都宮駅利用者の利便性向上を図るもの。		
施設・事務概要	【概要】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 営業時間：午前7時30分～午前0時 ・ 基本料金：20分毎に100円 ・ 夜間料金(午後10時～翌午前9時)：1時間毎に100円 ・ 近年の施設の利用状況や施設の老朽化に伴う維持管理費の負担等を総合的に勘案し、南側1～4号機の稼働を停止、北側5～8号機のみ稼働 		

【収支状況】			
	令和3年度	令和4年度	令和5年度
1:収入実績	28,323千円	28,897千円	27,645千円
2:経費実績	39,386千円	40,867千円	42,169千円
3:収支差額(1-2)	▲11,063千円	▲11,970千円	▲14,524千円
4:収入目標	57,400千円	57,400千円	57,400千円
5:収入達成率(1/4)	49%	50%	48%
6:利用台数	67,030台	67,290台	63,868台

※ 指定管理者からの年度収支予算書兼状況報告書を元に作成
 ※ 収入実績・収入目標は利用者の利用料金収入
 ※ 経費実績は施設採算を明示するため『本施設に係る経費』を記載

24.3.1 過去3年の全体の収支状況・利用状況の確認の実施

24.3.1.1 実施した監査の概要

指定管理者からの収支予算書兼状況報告書の過去3年の収支状況を確認した結果、宇都宮市への納付金額が令和3年度112百万円、令和4年度121百万円、令和5年度122百万円となっており、一定の納付金額が確保できている。各有料駐車場の内訳を確認した所、中央駐車場・駅西駐車場の目標達成率が高いものの、相生駐車場は目標の50%前後と利用状況が低い。

24.3.1.2 監査の結果

全体の収支状況について特に指摘すべき事項はなかった。なお、収支差額・収入達成率等、概況に課題が多いと考えられる相生駐車場は、次節で検証を実施する。

24.3.2 相生駐車場の市営駐車場としての今後の在り方の確認

24.3.2.1 実施した監査手続

収支差額・収入達成率等、概況に課題が多いと考えられる相生駐車場（以下、本駐車場）についてその要因を確認するため、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

24.3.2.2 監査手続の過程で理解した内容

本駐車場の利用目標達成率は、他の2施設と比較して著しく低く、経費を考慮した収支状況は赤字である。また収入達成率は50%と低調であるが、宇都宮市の調査によると近隣駐車場の利用率も50%程度と供給過多の状況にあることが確認されている。

宇都宮市が作成した『市営相生駐車場に係る現状と課題』によると、本駐車場は「利用促進の取組を実施してきたが、更なる増収は期待できず、老朽化対応が不可欠であるため、収支改善は極めて困難」と評価されている。このため、宇都宮市は経費節減を目的に令和6年度から南側1~4号機の稼働停止を決定し、北側5~8号機のみを稼働させる対応を取ることとした。この対応により一定の経費削減効果が期待されるものの、「将来的な収支改善は見込めない」および「老朽化に伴うさらなる支出の可能性があると評価されている。

また、駐車場の土地の契約状況を確認したところ、土地面積934.35㎡のうち約半分(467.25

m²)は土地賃貸借契約書に基づき賃借している。契約内容は以下のとおりである。

- ・土地賃借料：毎月1,273,170円
- ・賃貸借期間：平成8年12月20日から令和8年12月19日(30年間)

契約では賃貸借契約期間終了後、宇都宮市は土地の原状回復義務を履行した後に明け渡す必要がある。ただし、賃貸借期間満了時に建物が存在し、その機能を維持している場合には、契約の更新を宇都宮市から求めることが可能となっている。更新は1回目20年、2回目以降の更新は10年と定められている。

24.3.2.3 監査の結果

(1) 相生駐車場の今後の方針について(指摘)

本駐車場の収支状況、利用状況、近隣駐車場の存在による供給過多、公の施設としての意義、賃貸借契約書の内容を総合的に勘案すると、本駐車場を閉鎖する方向に合理性があると考えられる。

一方、宇都宮市は今後の方針について未決定であり、意思決定のための工程表も存在しない。現状と課題を踏まえると、本駐車場の閉鎖が検討される可能性が高いと考えられるが、賃貸借契約を更新し、運営を継続する選択肢もある。しかし、現時点では以下の課題が存在する。

- ・駐車場を継続する事の経済的合理性の試算が未実施。
- ・駐車場以外の利活用に関する方針や計画が未策定。

令和8年12月19日の賃貸借契約期限までに閉鎖する場合は、立体駐車場の解体工事の見積りの取得や解体工事の予算の確保、解体工事の実施計画の策定が必要であり、契約期限まで2年を切っている現状を考慮すると速やかな意思決定が求められる。

また、駐車場運営の継続または駐車場以外の利活用のために契約を更新する場合は、更新後20年の経済的合理性の検討と利活用方針や計画を策定し、その合理性の検討を実施する必要がある。

24.3.3 相生駐車場以外の市営駐車場としての今後の在り方の確認

24.3.3.1 実施した監査の概要

中央駐車場、駅西駐車場の概況を理解し、その他関連資料を閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。なお、中央駐車場、駅西駐車場の今後の在り方は特に駅西駐車場は今後ライトラインの駅西側延伸に向けた工事も想定される事から、将来的な都心部まちづくりプラン等、中長期的な都市計画を勘案しながら、継続・閉鎖等の判断をしていく方針である事を確認した。

24.3.3.2 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

25 宇都宮市起業家支援施設

25.1 施設概要

施設名称	宇都宮市起業家支援施設（愛称：宇都宮ベンチャーズ）	
所管課	経済部 産業政策課	
所在地	宇都宮市中央3丁目1番4号 産業会館3階北側	
設置年度	平成15年3月（現所在地は平成26年10月以降）	
保有状況	建物の一部を所有及び共有	
面積	専有面積 380.31 m ²	・事務室（8部屋）・共用事務室（14席）
	共有面積 184.20 m ²	・共有エリア
取得価額	39,568千円（うち建物 39,568千円）	
簿価(令和5年度期首)	33,570千円	
運営形態	業務委託 （宇都宮市起業家支援施設コミュニティマネージャー等業務委託）	
関係法令	宇都宮市起業家支援施設条例（平成26年条例第36号）	
設置目的	起業しようとするもの又は起業して間もない者（以下「起業家」という。）に対し、起業及び事業創出を支援することにより、安定的かつ継続的に事業活動を行うことができる起業家として育成し、もって本市における新たな雇用の創出及び産業の活性化に資することを目的とする。	
主な事務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室及び共用事務室の賃貸 ・コミュニティマネージャー業務（入居企業等のコミュニティ形成を目的とした交流イベントの企画・運営、経営知識やノウハウ向上に資するセミナー等の企画・運営） ・起業・創業準備者及び入居企業等を対象とした相談窓口の設置 ・若年層に対する起業機運醸成事業の実施 ・受付事務 ・施設内の管理事務 ・連絡調整 ・その他施設運営業務に係る業務 	

25.2 区分所有施設の個別修繕計画について

起業家支援施設の維持管理に関する個別修繕計画の作成状況について宇都宮市の担当者からは、起業家支援施設は栃木県産業会館の3階の一部であり、区分所有施設は「宇都宮市公共建築物予防保全計画」において、計画的に予防保全を行う施設の対象外となるため、個別修繕計画は無い、との回答があった。

この点、「宇都宮市公共施設等総合管理計画（後期計画）」（令和3年11月）の「第4章施設ごとの個別方針」では、保健センターのマネジメント事業計画において「計画的に予防保全を実施しながら、区分所有であることを踏まえ、管理組合と調整を図り、長寿命化の手法や時期等を検討」としている。保健センターはトナリエ宇都宮の9階の全体を購入しており、修繕計画については西口ビル管理組合と調整しながら検討している。

一方で、起業家支援施設は産業会館の3階部分の一部を購入しており、修繕計画は一般社団法人栃木県産業会館が会館全体の修繕計画を作成し、その費用負担を区分所有者が行って

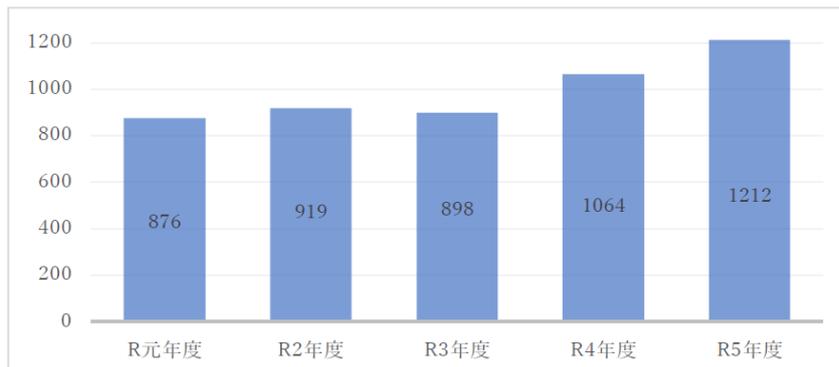
おり、区分所有施設に関する修繕計画について、起業家支援施設から産業会館に対して要望は出せても修繕計画を調整する関係ではないことから、宇都宮市としては個別修繕計画を作成していない。

以上より、起業家支援施設について個別修繕計画が策定されていないことについて、特段指摘する事項は無い。

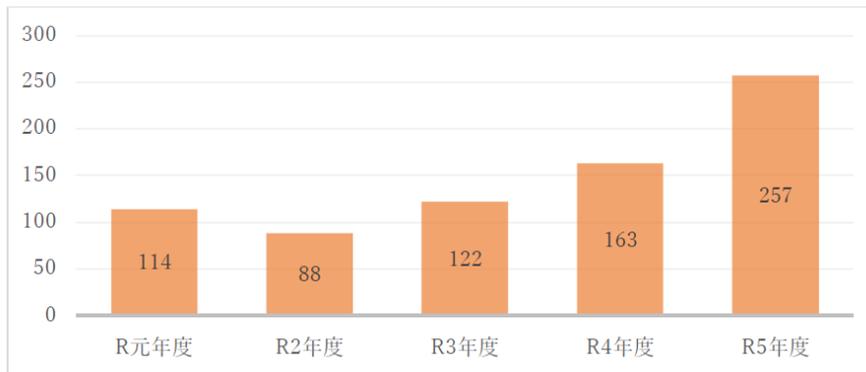
25.3 施設の有効性について

本施設の有効性を測定する指標として担当部署が把握しているものは次のとおり。

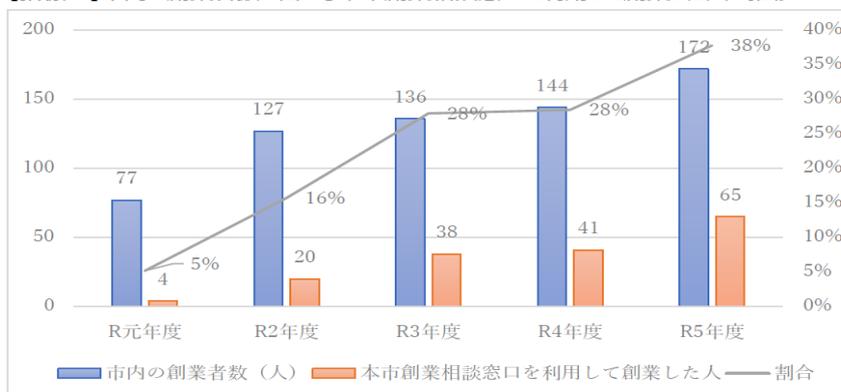
【指標 1】宇都宮市起業家支援施設への来館者の推移



【指標 2】起業創業相談窓口の相談件数の推移



【指標 3】市内の創業者数に占める本市創業相談窓口を利用して創業した人の推移



担当部署では【指標 1】来館者の推移、【指標 2】起業創業相談窓口の相談数、【指標 3】市内の創業者数に占める本市創業相談窓口を利用して創業した人の推移を継続して把握している。

25.4 実施した監査の手続き

事務概要を把握し、起業家支援施設に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

25.5 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

26 宇都宮共同高等産業技術学校（宇都宮市高等職業訓練校）

26.1 施設概要

施設名称	宇都宮市高等職業訓練校（市の設置条例による） 宇都宮共同高等産業技術学校（職業能力開発促進法による）	
所管課	経済部 商工振興課	
所在地	栃木県宇都宮市中戸祭町 848	
設置年度	昭和 43 年 5 月 5 日	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	1,394.94 m ²
	建物（延床面積）	599.94 m ²
取得価額	209,470 千円（うち建物 115,369 千円）	
簿価(令和 5 年度期首)	94,101 千円	
運営形態	宇都宮共同高等産業技術学校運営会（以下「運営会」とする。）が市から建物・用地の無償貸与を受けた上で年間 2,000 千円の事業費補助を受けて運営している。 （令和 6 年 4 月末時点で 83 会員事業所が所属）	
関係法令	宇都宮市共同職業訓練事業補助金交付要綱	
設置目的	宇都宮共同高等産業技術学校が行う高等職業訓練事業に係る経費の一部を補助することにより、熟練技能者の養成と技能の向上を図る。	
主な事務内容	① 職業訓練 関連する企業に就職し、現場作業の実地指導を受けながら本校で週 1 回の集合訓練で学び、それぞれの専門知識・技術職種の習得を図る。 ② ものづくり産業の普及推進事業（ものづくり体験教室） 宇都宮の伝統工芸品産業を含むものづくり産業の課題である「技術者の高齢化・後継者不足」に対応するため、幅広い世代の方々にもものづくり産業の魅力を認識してもらうための体験教室を実施する。	

26.2 個別修繕計画の策定状況

宇都宮共同高等産業技術学校の施設は昭和 43 年 5 月に竣工したが、個別修繕計画は作成されていない。「宇都宮市公共施設等総合管理計画（後期計画）」（令和 3 年 11 月）によれば、今後の学校のあり方について運営会の意見を踏まえて市が個別修繕計画について検討す

ることとなっている。

26.3 宇都宮共同高等産業技術学校の必要性の検討状況

26.3.1 実施した監査の手続

宇都宮共同高等産業技術学校について実際の訓練生在籍状況の推移及び定員数の確認を行ったところ次のとおりであった。

訓練科	訓練期間	授業回数/週（曜日）	訓練生数（各4月1日時点）					定員	R6年生 ÷定員
			R2年	R3年	R4年	R5年	R6年		
木造建築	3年	週1回（土曜日）	3	2	1	1	1	10	10.0%
畳	2年	週1回（土曜日）	3	1	1	2	2	10	20.0%
建築設計	2年	週1回（土曜日）	4	2	3	2	1	10	10.0%
広告美術	2年	週1回（土曜日）	2	3	3	3	1	10	10.0%
フラワー装飾	2年	週1回（木曜日）	8	8	13	13	7	15	46.7%
合計			20	16	21	21	12	55	21.8%
修了者数			5	12	4	15	-	-	-

宇都宮市は、毎年建物と用地を無償貸与するとともに、事業費補助を行っていることから、訓練生の受け入れ数が定員数を割り込んでいることや施設が老朽化していることを踏まえ、運営会が宇都宮共同高等産業技術学校の存続や今後の学校のあり方を含めた課題について、検討を進めるよう促している。

26.3.2 監査の結果

26.3.2.1 今後の学校のあり方と個別修繕計画の検討（意見）

宇都宮市は、毎年建物と用地を無償貸与し、さらに200万円の事業費補助を行うとともに、宇都宮共同高等産業技術学校の存続の可否を含めた今後の学校のあり方について運営会と意見交換を行っているところである。

それらを踏まえ、運営会が今後の学校のあり方について、早急に検討を進められるよう、宇都宮市は、職業訓練法人等を認定する栃木県と支援していく必要がある。

27 宇都宮競輪場

27.1 施設概要

施設名称	宇都宮競輪場	
所管課	経済部 公営事業所	
所在地	東戸祭1丁目2番7号	
設置年度	昭和25年	
保有状況	土地：所有 建物：所有	
面積	土地（敷地面積）	63,304.34 m ²
	建物（延床面積）	7,243.52 m ²
取得価額	14,517,132千円（うち建物 6,531,655千円）	
簿価（令和5年度期首）	9,143,358千円	
運営形態	直営	
関係法令	自転車競技法	

設置目的	<p>自転車その他の機械の改良及び輸出の振興、機械工業の合理化並びに体育事業その他の公益の増進を目的とする事業の振興に寄与するとともに、地方財政の健全化、競輪事業を通じての社会貢献、地方財政や地域経済への寄与（雇用創出等）を目的とする。</p>
施設・事務概要	<p>【全国の競輪場】※：令和6年3月1日時点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施行者：43 者（主として自治体） ・ 競輪場：43 場 ・ 専用場外：75 ヶ所（インターネット場外4 ヶ所含む） <p>【競輪選手】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全体：2,438 人 ・ 県内：74 人 <p>【宇都宮競輪場のあゆみ】</p> <p>市は昭和24年10月24日に競輪場の設置指定を受け（総理府公示第104号）、昭和24年から競輪場の建設工事に着工、昭和25年3月に完成、令和6年3月で開設から75年を迎えた。</p> <p>【競輪場施設概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ メインスタンド（鉄骨造地上4階/地下1階） <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1階観覧席：436席 ✓ 1階シアターホール：204席 ✓ 2階特別観覧席：293席 ✓ 3階ロイヤルルーム：14席 ・ センタースタンド（鉄骨造地上3階） <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1階特別観覧席：801席 ✓ 3階特別観覧席：1,062席 ・ 総席数：2,810席（有料席2,170席+無料席640席） ・ 販売窓口 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 有人機：15台 ✓ 自動機：66台 ・ 収容人数：13,000人 ・ 無料駐車場：約1,800台 <p>【施設整備概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和25年3月宇都宮競輪場完成 ・ 昭和61年3月選手宿舎新築「宇都宮競輪会館」 ・ 昭和63年3月センタースタンド改築工事 (1期:昭和60年3月、2期:昭和61年3月、3期:昭和63年3月) ・ 平成9年7月走路全面改修 ・ 平成19年7月メインスタンド解体 ・ 平成21年4月新メインスタンド竣工 ・ 平成29年7月ナイター照明設備建設

【宇都宮競輪開催概況】

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
本場開催日数（開催回数）	61日（12回）	64日（13回）	67日（14回）
本場入場者数	52,825人	65,417人	63,809人
本場開催日数あたり入場者数（平均）	1,704人	1,635人	1,483人
※ミッドナイト競輪は無観客開催であることから、入場者数（平均）には含まない。			
場外開催日数	276日	305日	304日
場外入場者数	315,599人	326,564人	299,588人
場外開催日あたり入場者数（平均）	1,143人	1,070人	985人

【宇都宮競輪収支概況】

（単位：千円）

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
1：歳入合計	26,968,975	27,418,925	28,200,573
① 競輪場事業	25,759,084	25,970,914	27,162,294
入場料収入	22,569	29,469	28,268
車券発売収入	25,732,839	25,936,629	27,129,268
（うち、本場内訳）	(542,827)	(484,098)	(465,652)
（うち、場外内訳）	(6,168,674)	(5,128,436)	(3,997,331)
（うち、ネット・電話内訳）	(19,021,338)	(20,324,095)	(22,666,285)
その他（売店貸付・その他）	3,675	4,815	4,757
② その他	1,209,891	1,448,011	1,038,279
利子及び配当金	277	341	519
前年度繰越金（※：前年度⑧）	343,853	513,636	189,122
雑入（※1）	865,760	934,033	848,637
2：歳出合計	26,968,975	27,418,925	28,200,573
③ 経費	437,954	1,289,498	714,431
人件費	248,470	253,167	266,909
一般事務費	18,826	19,224	20,808
基金費（競輪事業・施設等整備）	170,657	1,017,106	426,714
④ 開催費	25,196,833	25,403,147	26,491,946
選手出場報償金・選手賞金	672,422	707,570	778,835
競輪振興法人等交付金、負担金	760,271	667,786	684,341
勝者投票券払戻金	19,267,503	19,391,274	20,300,532
開催事務費	4,496,636	4,636,516	4,728,236
⑤ 施設維持修繕費	45,816	48,990	54,478
⑥ 建設費	516,951	124,108	366,724
⑦ 繰出金等（※2）	257,783	364,057	400,000
⑧ 次年度繰越金	513,636	189,122	172,992

（※1）：主として受託場外事務委託料

（※2）：市の歳入に寄与する利益相当額、その他、地方公共団体金融機構への納付金

27.2 公営事業所の収支状況の確認

27.2.1 実施した監査手続

公営事業所の過去3期の歳入・歳出状況、その他関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

27.2.2 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。なお、宇都宮競輪場（以下、競輪場）の歳入状況は、過去3年連続で増加しているが、車券発売収入のインターネット発売が好調である事が主たる理由である。競輪場の歳出の増は、車券発売収入の増加に応じた払戻金の増加が主たる理由である。その他、年度毎の施設改修費用が発生している。過去3年を総括すると、歳入から歳出を差し引いた繰出金（市の歳入に寄与する利益相当額）は毎期安定して確保、繰出が実施されており、経営状況に懸念はない。

27.3 競輪場入場者数増加の施策・施設の利活用の確認

27.3.1 実施した監査手続

施設概要の理解を通して、競輪場入場者数推移を確認し、また、競輪場の施設利用方針、利活用情報に関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

27.3.2 監査の結果

27.3.2.1 入場者数増加に向けた施策について（意見）

収容人数13,000人の施設に対し、競輪本場開催日の1日あたりの平均入場者数は過去3年間で約1,600人前後である。また、場外開催日は、1日あたり1,000人前後であり、収容人数と比較すると入場者数は少ない状況にあると言わざるを得ない。

開催日の状況に応じてセンタースタンドの閉鎖等の対応を行い、効率的な開催運営に努めていることに加え、以下の施策が実施されている。

メインスタンドのシアターホールの外部貸出

映画鑑賞と競輪を組み合わせたナイトイベントの開催

近隣公園と連携し、競輪の理解促進や広報活動を目的としたイベントの実施

センタースタンドの一部を開放する取り組み

また、駐車場については、開催日・非開催日を問わず、市民利用の機会を提供するため、需給を勘案して無料開放している。

今後は、競輪開催日の入場者数増加に向けた施策を一層推進するとともに、相対的に老朽化が進んでいるセンタースタンドについて、更なる利活用が望まれる。具体的には、改装や解体に加え、他の施設として新設することも含めた計画を引き続き検討する必要がある。

27.4 宇都宮競輪場選手宿舍整備事業の確認

27.4.1 実施した監査手続

宇都宮競輪場選手宿舍整備事業に関連する資料である、募集要項、要求水準書、参加資格審査、技術審査、優先交渉権決定に係る一連の資料を入手し、その他関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

27.4.2 宇都宮競輪場選手宿舍整備事業の概要

老朽化が進む競輪場の選手宿舍について、Design Build 方式により設計・改修・増築する事業である。令和6年度に設計、令和7年度に増築、令和8年度に既存宿舍の改修を行う事が、令和6年第3回市議会定例会議案第95号で承認された。なお、当該事業の請負金額総額は1,386,000千円（税込）である。

事業方式は、市が資金調達し、設計・建設・維持管理・運営等の各業務の具体的な仕様を定め（仕様発注）、業務毎に発注（分離発注）を行う従来方式の他、下表にまとめた事業方式があるが、市はDesign Build方式を採用した。なお、競輪事業は特別会計であるため、競輪場施設等整備基金を取り崩しその財源としている。

【競輪場選手宿舍整備方針策定支援業務報告書（抜粋）】

事業方式		内容	設計 建設	維持 運営	資金 調達	所有
Design Build (DB方式)		公共が調達した資金で民間が施設を建設。維持管理運営は公共により直営または別途民間に委託。施設引渡時に所有権は公共に移転する。	民間	公共	公共	公共
Design Build Operate (DBO方式)		公共が調達した資金で民間が施設を建設、一定期間維持管理及び運営を行う。施設引渡時に所有権は公共に移転する。	民間	民間	公共	公共
リース方式		民間が自らの資金で施設を建設、一定期間維持管理を行う。運営は公共による直営又は別途民間に委託。事業終了後に所有権は公共に移転する。	民間	公共 民間	民間	民間 ↓ 公共
Private Finance Initiative (PFI方式)	Build Transfer Operate (BTO)	民間が自らの資金で施設を建設、完成後、公共に所有権を移転、維持管理・運営は民間が行う。	民間	民間	民間	公共
	Build Operate Transfer (BOT)	民間が自らの資金で施設を建設、一定期間維持管理・運営を行い、事業終了後、公共に所有権を移転する。	民間	民間	民間	民間 ↓ 公共
	Build Own Operate (BOO)	民間が自らの資金で施設を建設、一定期間維持管理・運営を行うが、公共に所有権を移転しない。	民間	民間	民間	民間
	Rehabilitate Operate (RO)	民間が自らの資金で既存の施設を改修し、維持管理・運営を行う方式	民間	民間	民間	公共

27.4.3 監査の結果

27.4.3.1 避難場所等としての利活用について（意見）

宇都宮競輪場選手宿舎整備事業に係る一連の資料を確認した結果、意思決定の過程等について特段指摘すべき事項はなかった。

一方で、監査の過程で整備される選手宿舎が災害等の場合に避難場所・宿泊場所として使用される可能性があるか質問したところ、「近隣に優先的に開設される避難所があることから、第一次避難所としては想定していない」旨の回答を得た。しかし、宇都宮市の第6次宇都宮市総合計画改定基本計画（後期基本計画）第2部第4章政策6には、『総合的な災害対応力の向上』を目標として掲げており、この点を踏まえると、選手宿舎を将来的に避難場所等として活用することは有用であると考えられる。

さらに、選手宿舎が『公共的施設』として位置付けられる場合、高齢者・障害者等が安全かつ円滑に施設を利用できるためのバリアフリー要件（例：『宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例』第4章第17条等）をはじめとする法令の遵守が求められる可能性がある。これらの要件を満たすため、関連法令の適用状況や必要な対応について検討・協議を進めることが望ましい。

27.5 消防設備点検の改善状況の確認

27.5.1 実施した監査手続き

令和6年8月20日に現場視察を行った。現地にて保管されている消防設備点検関連資料その他、関連資料を閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

27.5.2 監査の結果

27.5.2.1 立入検査への対応について（指摘）

令和5年5月31日に実施された『令和5年度競輪場における防火対象物・危険物施設の立入検査』において、使用期限を迎える消火器があるため、「更新の準備を進めること」との指導を受けた。宇都宮市は令和6年度中に交換予定としていたが、包括外部監査人が現場視察を行った時点では、改善対応が実施されていなかった。

その後、宇都宮市は包括外部監査人の指摘を受け、迅速に対応を開始し、令和6年11月21日に入札公告を実施、令和7年2月までに消火器更新を完了する予定であることが確認された。

しかし、立入検査に基づく改善対応が遅れていたことは事実である。今後、同様の改善事案が発生した場合には、速やかに対応を行うことが求められる。

28 宇都宮市中央卸売市場

28.1 施設概要

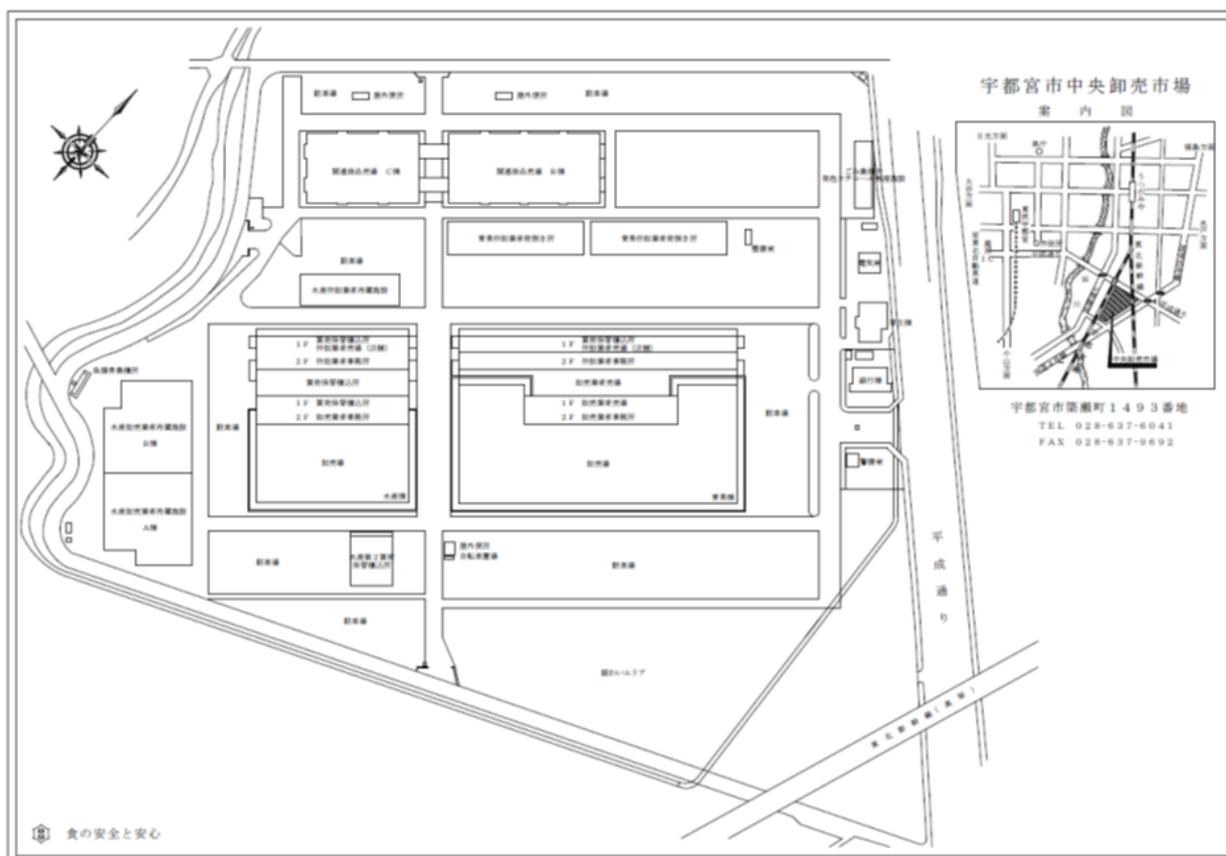
施設名称	宇都宮市中央卸売市場
所管課	経済部 中央卸売市場
所在地	栃木県宇都宮市築瀬町 1493 番地
設置年度	昭和 50 年 6 月
保有状況	土地：所有 建物：所有
面積	下記参照
取得価額	9,082,716 千円（うち建物 6,926,256 千円）
簿価(令和 5 年度期首)	5,493,161 千円
運営形態	直営
関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・卸売市場法 ・地方自治法 ・地方公営企業法 ・借地借家法 ・大規模小売店舗立地法 ・宇都宮市中央卸売市場業務条例 ・宇都宮市中央卸売市場の業務の運営に関する要綱 ・宇都宮市中央卸売市場における民間による施設整備要綱 ・宇都宮市行政財産使用料条例 ・宇都宮市財産管理規則 ・宇都宮市中央卸売市場行政財産使用料規則
設置目的	中央卸売市場は、鮮度が低下しやすく、天候などによって生産量が大きく変動する生鮮食料品の流通において、生産者に対して確実な販路を提供するとともに、消費者に対しては安心できる品物を安定して供給する役割（『生産者と消費者を結ぶ太いパイプ』）を昭和 50 年 6 月の開設以来担っている。
主な事務内容	<ol style="list-style-type: none"> ① 品物を集める機能（多種多様な品物を安定して豊富にそろえる） ② 価格を決める機能（適正で透明性の高い価格を迅速に決める） ③ 品物を分ける機能（多量の品物を短時間で仕分け、分配する） ④ 代金を決済する機能（代金を迅速・確実に支払う） ⑤ 情報を発信する機能（需給に関する情報を収集・伝達する） ⑥ 災害に対応する機能（災害時に住民の生活を守る）

【施設別の概要】

施設別		面積 (m ²)	構造	備考
卸売場	青果	11,178	鉄骨造平屋建・一部鉄筋コンクリート造	
	水産	4,098	鉄骨造平屋建・一部鉄筋コンクリート造	
低温卸売場		(179×2)	低温ゾーニングシステム(オープントップ型)	設定温度 10℃ 2面
仲卸売場	青果	1,620	鉄骨造 2 階建	1 店舗面積 52 m ²
	水産	2,711	鉄骨造 2 階建	1 店舗面積 72 m ²
買荷保管積込所	青果	1,514	鉄骨造平屋建	
	水産	1,592	鉄骨造平屋建	
青果仲卸業者荷捌き所		1,983	鉄骨造平屋建	
水産第 2 買荷保管積込所		738	鉄骨造平屋建	
冷蔵庫	水産卸	5,523	鉄骨造 2 階建	収容能力 4,943t、F4 級 2、F2 級 5、C1 級 2、C2 級 1
	水産仲卸	1,163	鉄骨造 2 階建	収容能力 1,032t、F4 級 1、F2 級 2
金融施設		599	鉄骨造 2 階建	
業務厚生棟		469	鉄筋コンクリート造 2 階建	
警備員室 (守衛ボックスを含む)		62	鉄筋コンクリート造 地下 1 階地上 2 階建	
関連商品売場		6,040	鉄筋コンクリート造平屋建	82 小間
業者事務所	青果卸	1,859	鉄筋コンクリート 2 階建	
	青果仲卸	2,057	鉄骨造 2 階建	
	水産卸	1,858	鉄筋コンクリート造 2 階建	
	水産仲卸	1,764	鉄骨造 2 階建	
電気室		153	鉄筋コンクリート造平屋建	
ごみ集積所		112	鉄筋コンクリート造平屋建	
発泡スチロール処理施設		112	鉄筋コンクリート造平屋建	
発泡スチロール置場		56	鉄筋コンクリート造平屋建	
屋外便所		89	鉄筋コンクリート造平屋建	
魚腸骨集積所		48		
自転車置場等		30		
駐車場		50,065		約 1,560 台

面積 敷地 : 152,937 m² 建物 : 50,952 m² 賑わいエリアの面積 : 27,337 m²

【宇都宮市中央卸売市場（以下、「本市場」とする。）の配置図】



28.2 本市場の沿革

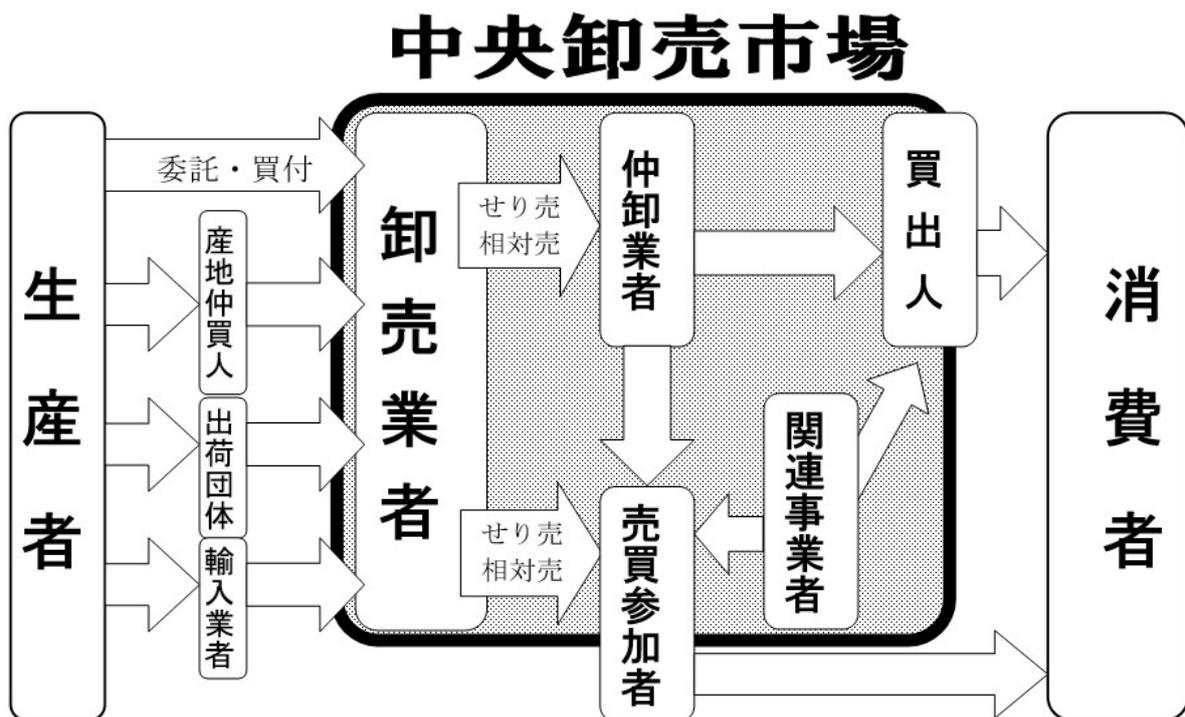
本市場の沿革は次のとおりである。

- 昭和 32 年 10 月 宇都宮市農政対策協議会が中央卸売市場早期建設についての建議書を市に提出
- 昭和 45 年 2 月 都市計画決定
- 昭和 45 年 11 月 中央卸売市場開設区域に宇都宮市を指定
- 昭和 46 年 9 月 中央卸売市場の用地買収完了
- 昭和 47 年 1 月 基盤整備工事着手
- 昭和 47 年 12 月 建物建設工事着手
- 昭和 49 年 11 月 建物その他全工事完成
- 昭和 49 年 12 月 宇都宮市中央卸売市場業務条例の制定
- 昭和 50 年 6 月 宇都宮市中央卸売市場の開設について農林大臣の認可
- 昭和 50 年 6 月 宇都宮市中央卸売市場業務の開始
- 昭和 53 年 11 月 青果第 2 買荷保管積込所および充電所の建設工事完成
- 昭和 56 年 3 月 業者事務所および厚生棟建設工事完成
- 昭和 62 年 10 月 水産・青果仲卸売場、買荷保管積込所、業者事務所などの増設工事完成
- 平成 6 年 3 月 発泡スチロール油化還元施設完成
- 平成 7 年 3 月 卸売業者用青果冷蔵施設完成
- 平成 7 年 6 月 卸売業者用水産冷蔵施設完成
- 平成 11 年 4 月 卸売場及び関連商品売場施設整備工事完成
- 平成 14 年 5 月 低温卸売場完成

平成 15 年	4 月	地方公営企業法の一部（財務）適用
平成 17 年	3 月	水産低温卸売場オゾン水殺菌装置完成
平成 17 年	7 月	水産第 2 買荷保管積込所寄付受入
平成 18 年	3 月	青果棟卸売場エレベーター完成
平成 19 年	3 月	水産棟卸売場エレベーター完成
平成 20 年	4 月	市場内 LAN 整備
平成 30 年	12 月	青果棟耐震改修工事完成（北・南側）
令和 2 年	5 月	中央卸売市場の認定取得
令和 2 年	6 月	改正卸売市場法の施行
令和 4 年	2 月	水産仲卸業者冷蔵施設改築工事完成
令和 4 年	5 月	水産卸売業者冷蔵施設改修工事完成
令和 5 年	2 月	青果仲卸業者荷捌き所完成

28.3 生鮮食品流通の仕組み

本市場では、安全で安心な生鮮食料品をいかなる時も安定的に供給する流通拠点としての役割を果たすため、様々な主体との連携により、以下の仕組みを構築・運用している。



① 開設者（宇都宮市）

場内で正しい取引が行われるよう指導・監督をし、市場の建物や施設を建設・維持・管理する。

② 卸売業者（青果部 1 社、水産物部 1 社）

国内各地や海外の生産者（出荷者）から品物を集め（集荷）、仲卸業者や売買参加者に販売する業者。あらかじめ決められた手数料を受け取り、出荷者のかわりに販売（販売代行）する。

③ 仲卸業者（青果部 14 社、水産物部 9 社）

卸売業者から品物を買う際に価格を決め(評価)、多種多量の品物を短時間に仕分けて分配し(分荷)、市場内店舗で売買参加者や買出人に販売する業者

④ 売買参加者（青果部 209 人、水産物部 172 人）

卸売業者等から品物を買う際に価格を決め(評価)、市場外の自分の店舗で一般消費者に販売する業者で、主に小売店など

⑤ 買出人

仲卸業者から品物を買受ける業者で、主に小売店や飲食店など

⑥ 関連事業者（20 社）

市場を利用する人のための食料品や必要品の販売や銀行等の営業をする業者

28.4 宇都宮市中央卸売市場の実績

近年における本市場の取扱数量は、人口減少等に伴う生鮮食料品の需要量の減少や市場外流通の進展に伴う市場経由率の低下などの要因で減少傾向にあり、取扱金額は社会全体の物価高騰や生鮮食料品の海外需要の増加に伴う国内流通量の減少による価格上昇の影響などの要因で横ばい傾向となっている。そしてこの傾向はいずれも全国的な傾向と一致している。

(単位：数量（トン）、金額（千円）)

区分		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
青果部	野菜	数量	79,843	73,414	70,386	67,548	64,286
		金額	16,932,691	16,978,636	16,142,970	16,459,644	16,285,740
	果実	数量	24,904	23,321	21,411	21,146	18,949
		金額	10,193,064	10,092,540	10,093,875	10,253,065	10,378,775
	その他	数量	1,190	1,048	1,076	1,060	1,060
		金額	284,419	253,751	261,356	273,937	287,517
小計	数量	105,938	97,784	92,874	89,756	84,296	
	金額	27,410,175	27,324,928	26,498,203	26,986,647	26,952,034	
水産物部	鮮魚	数量	3,393	3,027	2,766	2,499	2,424
		金額	4,652,350	3,852,718	3,836,578	4,150,080	3,957,469
	冷凍魚	数量	1,171	940	910	797	739
		金額	1,358,779	1,055,079	1,056,999	1,105,415	1,131,389
	塩干加工品	数量	2,578	2,389	2,281	2,123	1,897
		金額	2,549,895	2,328,224	2,312,817	2,316,616	2,283,511
小計	数量	7,142	6,358	5,959	5,420	5,061	
	金額	8,561,025	7,236,023	7,206,395	7,572,111	7,372,370	
合計	数量	113,080	104,142	98,833	95,176	89,358	
	金額	35,971,201	34,560,951	33,704,599	34,558,758	34,324,404	

28.5 宇都宮市中央卸売市場の整備に関する計画

28.5.1 第6次宇都宮市総合計画

宇都宮市は、本市において安全で安心な生鮮食料品を安定して供給する市場が、引き続きその重要な役割を担うため、「第6次宇都宮市総合計画」において、老朽化が進む施設の長

寿命化・耐震化、市場内外からニーズが高まっている品質管理の高度化へ向けた再整備を推進し、流通機能の充実を図ることを定めた。

28.5.2 宇都宮市中央卸売市場施設等整備基本計画

(1) 宇都宮市中央卸売市場施設等整備基本計画の概要

更に宇都宮市は、少子高齢化や一人当たりの青果・水産物の消費量の減少、量販店の産直仕入志向、県外大型市場の宇都宮市場商圏への侵攻といった外部環境の変化や、施設の老朽化や耐震化の対応への必要性といった外部環境の変化、令和2年度に製造禁止となる冷媒ガス（代替フロン）を使用した冷蔵施設の更新、遊休施設が点在していることによる市場業務の非効率化、商品の品質保持・衛生管理対策の立ち遅れ等の課題を受け、平成28年8月に「宇都宮市中央卸売市場施設等整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）を策定した。

主な整備内容は、機能維持のための整備と機能向上のための整備、その他の整備に分けられる。整備の基本となる「中央卸売市場施設等整備基本設計業務」における基本コンセプトとして「施設利用者にとって使いやすく、時代の変化に柔軟に対応できる施設活用の実現」及び「環境との調和を図り、安全性、防災性に配慮した施設整備」を掲げ、整備を実施している。「利用者にとって使いやすい」よう施設の再配置を行い、動線の整理を行うと共に「時代の変化に柔軟に対応できる施設利用の実現」を図れるよう「青果仲卸業者荷捌き所」等の新築する施設において拡張性（利用区画変更の自由度や電気容量等）を含んだ施設整備を行った。また、「環境との調和」を図るため、冷蔵施設におけるフロン対策や新型機器を導入することで省エネ化を図っている。

(2) 機能維持のための整備

本市場の基本計画における機能維持のための整備に要する費用は、税抜2,812百万円と算定された。

（単位 規模：㎡、費用：百万円）

部門	施設設備	使用者	整備規模 (従前→計画)	整備費用	整備による効果（結果）
青果	卸売棟の耐震化工事	青果卸売業者	—	146	耐震強化（庇をコンクリート板から軽量素材へ変更し柱への負担を軽減）
	冷蔵施設設備の更新（同規模、移設）	青果卸売業者	1,184→ 1,000	453	老朽化対応（新型設備によるフロン対策や事業者のランニングコストの負担軽減、移設による作業効率の向上）
水産	卸売棟の耐震化工事	水産卸売業者	-	82	耐震強化（庇をコンクリート板から軽量素材へ変更し柱への負担を軽減）
	冷蔵施設設備の適正規模への集約（施設縮小・継続使用、設備更新）	水産卸売業者	4,064→ 2,000	222	老朽化対策（新型設備によるフロン対策や事業者のランニングコストの負担軽減）
	冷蔵施設設備の適	水産仲	2,266→	428	老朽化対応（新型設備によるフ

	正規模への集約 (縮小、移設)	卸業者	850		ロン対策や事業者のランニングコストの負担軽減、移設による作業効率の向上)
その他	遊休施設等の解体、インフラ整備など		—	1,481	有効活用できる敷地の確保(バナナ発酵所・充電所・組合棟などの遊休施設の解体による未利用地の創出)、老朽化対策(高電圧受電設備、防災設備、場内道路など場内インフラの更新)

(3) 機能向上のための整備

本市場の基本計画における機能向上のための整備に要する費用は、税抜1,776百万円と算定された。

(単位 規模：㎡、費用：百万円)

部門	施設設備	使用者	整備規模 (従前→計画)	整備費用	整備による効果(結果)
青果	低温荷捌き場の新設	青果卸売業者	0→2,000	777	拠点市場化の促進、取引高維持向上期待(立地を生かした転送機能の強化、コールドチェーンの確立)
	冷蔵施設設備の新設	青果仲卸業者	0→1,300	588	商品の品質保持や衛生管理の充実、取引先や他市場からの信頼確保(コールドチェーンの確立)
	荷捌き場の新設	青果仲卸業者	0→4,500	411	商品の品質保持や衛生管理の充実、取引先や他市場からの信頼確保(風雨等による商品廃棄の減少、作業効率の向上)

上記整備計画にある荷捌き場の新設の必要性については、開設当初は青果第二買荷保管積込所(1,253㎡)を荷捌き場としていたが、手狭となったため閉鎖していたバナナ発酵所(1,059㎡)及び充電所(652㎡)を使用していたことから、青果仲卸業者のニーズに基づき、これらを統合し青果仲卸業者荷捌き所を新設することとした。

(4) その他の整備

機能維持のための整備や機能向上のための整備以外の整備は次のとおりである。

項目	内容
施設設備の再配置	施設設備の再配置により、場内事業者の動線改善に伴う業務効率化による経営の健全化を図る。
関連棟の移設	関連棟の移設に関しては、幹線道路沿いに移設することにより、競争力の高い事業者の新規出店増加に伴う集客力の向上や、魅力ある関連棟により賑わい創出に伴う市場の活性化を図る。(整備管理運営方法については、民間活力の活用を含め、設計業務とは別途に検討を進める。)

28.5.3 最終的な整備費用の見通し

「中央卸売市場施設等整備基本設計」において再整備に必要な全体費用を4,588百万円（税抜き）と算出したが、コロナ禍等の影響により各種整備の実施時期が変更になったこと、青果卸売業者冷蔵施設については卸売業者が自費で新設することとなったこと、既存設備の解体を民間事業者が行うものとしたこと等により、令和6年3月末時点の全体費用の見通しは4,106百万円（税抜き）と、基本計画で算出していた金額よりも低い金額になっている。

部門	整備方針	施設設備	使用者	市の整備費用負担額(百万円)			備考
				基本計画	見通し(※1)	差異	
青果	機能維持	卸売棟の耐震化工事	青果卸売業者	146	101	△44	※2
	機能維持	冷蔵施設設備の更新（同規模、移設）	青果卸売業者	453	—	△453	※3
	機能向上	冷蔵施設設備の新設	青果仲卸業者	588	—	△588	※3
	機能向上	低温荷捌き場の新設	青果卸売業者	777	—	△777	※3
	機能向上	荷捌き場の新設	青果仲卸業者	411	480	+69	※2 ※4
水産	機能維持	卸売棟の耐震化工事	水産卸売業者	82	62	△19	※2
	機能維持	冷蔵施設設備の適正規模への集約（施設縮小・継続使用、設備更新）	水産卸売業者	222	1,000	+778	※2 ※5 ※6
	機能維持	冷蔵施設設備の適正規模への集約（縮小、移設）	水産仲卸業者	428	1,096	+668	※2 ※7
その他	機能維持	遊休施設等の解体、インフラ整備など	—	1,481	1,365	△115	※2 ※8
合計				4,588	4,106	△481	

※1 「見通し」に記載した金額は、令和5年度までの工事实績と令和6年度以降の工事見込み額を記載している。

※2 基本設計時の概算見積から実施設計を経た精度の高い設計となったため、整備費が減額となった。

※3 市が建設するよりも民間で建設したほうが効率的に建設できることから、卸売業者が自費で新設することとなり、整備費が減額となった。

※4 併設する駐車場の整備が含まれたため、整備費が増額となった。

※5 既存は水冷方式を採用しており、冷蔵設備のうち冷凍機のみを更新する予定であったが、空冷式と水冷式の機器のコスト（イニシャル・ランニング）及び定性評価（維持管理・効率・設置場所・価格・その他）を考慮した上で空冷式を採用することとなったため、整備費が増額となった。

タイプ	インシャルコスト	ランニングコスト (15年)	コスト合計	定性評価	最終判断
水冷式	13百万円	18百万円	31百万円	○	—
空冷式	15百万円	9百万円	25百万円	◎	採用

- ※6 整備予定になかったB棟冷蔵施設を仮設冷蔵施設として使用できるよう改修を行ったため、整備費が増額となった。
- ※7 想定された施設規模が延べ面積 850 m²から 1,538 m²に拡大されたため、整備費が増額となった。
- ※8 賑わいエリア内の施設解体を賑わいエリア開発事業者に委ねることで解体費用の削減を行ったため、整備費が減額となった。

28.5.4 市場利用事業者の負担額比較

民間事業者が市場施設を利用するにあたって平成30年度と令和5年度の実績及び令和6年度の予定額の変化は次のとおりであり、民間事業者の賃料負担は市場を再整備する前の約半分の水準となっている。

(単位：千円)

設備	事業者	H30年度 (実績)	R5年度 (実績)	R6年度 (予定)	備考
青果荷捌き所(屋根付)	宇都宮中央卸売市場青果卸協同組合	—	13,094	13,094	
青果第2買荷保管積込所	宇都宮市中央卸売市場青果卸協同組合(R5年度は5事業者)	9,743	8,187	—	※1
倉庫	—	—	—	—	※2
ごみ保管施設	宇都宮市中央卸売市場協力会	1,644	1,675	1,675	
青果低温売場	A社	6,739	1,716	—	※3
青果卸冷蔵施設	A社	25,317	25,786	—	※1
水産仲卸冷蔵施設	宇都宮市中央卸売市場水産物卸売協同組合	21,447	21,844	21,844	
	計	64,890	72,302	36,613	

- ※1 青果第2買荷保管積込所及び青果卸冷蔵施設は賑わいエリア内にあることから、賑わいエリアにおける事業用定期借地権設定契約を見据え、令和6年3月末をもって使用を中止している。
- ※2 倉庫は、青果卸及び水産卸が平成5年頃まで使用していたものであり、現在は取り壊されている。
- ※3 青果低温売場は、老朽化による解体を予定したところ、青果卸業者より自ら設備を更新し、継続使用したいとの意向があったため、令和5年7月1日に青果卸事業者へ無償譲渡している。

28.5.5 実施した監査の手続き

宇都宮中央卸売市場施設等整備基本計画の整備費用に関して整備計画の閲覧、担当者への実際に掛った整備費及び計画との差異の質問と関連書類の閲覧を行った。

28.5.6 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

28.6 宇都宮市中央卸売市場関連エリアの利活用

28.6.1 宇都宮市中央卸売市場関連エリア利活用推進調査

本市場では、平成 28 年度に市場施設の整備に関する基本計画を策定し、市場の活性化のため、幹線道路沿いへ関連棟を移設し、賑わいエリアを創出することとし、その実現に向けて平成 29 年度に「中央卸売市場関連エリア整備に関する基礎調査業務」を実施した。

その後、平成 30 年 6 月に関連事業者以外の者が市場施設内において消費者に対し飲食の提供や生鮮食料品等の販売を可能とする改正卸売市場法が公布されたことから、それらを踏まえ本市場の賑わい創出に資する関連エリアを整備するために「宇都宮市中央卸売市場関連エリア利活用推進調査」を実施し、令和 2 年 8 月に関連エリア整備方針(案)と次の今後の課題が提示された。

【関連エリア整備方針(案)】

- ① コンセプト 開かれた“食”のランドマーク ～人と食が集い・つながる交流拠点～
 - 市場関係者だけでなく、周辺住民も利用できる区画を整備し、生鮮品の購入だけでなく、市場に集まる栃木県の新鮮な食材を生かした食を楽しめる、地産地消による交流・にぎわいを創出する拠点を形成する。

【今後の課題】

- ① 宇都宮市中央卸売市場における民間による施設整備要綱の改正
- ② 関連事業者を始めとした市場内業者との合意形成
- ③ 事業対象敷地の土壌汚染状況の調査
 - 民間施設を整備するにあたっては、事業対象地の土壌環境等を調査し、必要に応じて土壌汚染対策を実施する必要がある。

28.6.2 宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針

少子高齢化や市場外流通の進行などの社会経済情勢の変化に伴い、全国的に卸売業者の取扱数量が減少傾向にあり、本市場においても全国と同様の状況が進行している。本市場が将来にわたり宇都宮市はもとより栃木県内の消費者に対して、安全・安心な生鮮食料品を安定して供給するという役割を担っていくためには、消費者をはじめ実需者、生産者などの様々なニーズに対応した効率的かつ効果的な施設設備の整備に加え、市場の更なる活性化に向けた賑わいの創出ため、本市場の活性化に向けた新たな交流や賑わいを創出する拠点となる賑わいエリアの整備に向け、本エリアに求める基本的な整備の考え方を示す「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針（以下、「整備方針」という。）」を令和 4 年 11 月に策定した。

整備方針のコンセプトを「開かれた“食”のランドマーク ～人と食が集う賑わい交流拠点～」とし、整備方針を市場の活性化に向け、市内外の消費者が、市場で取り扱う生鮮食料品の購入や飲食を楽しみ体験することにより、新たな交流や賑わいを創出する拠点を形成するとともに、市場を利用する実需者（小売店、飲食店）の利便性の向上を図るエリアとす

る。また、施設の種類や規模等については、市場としての用途や目的に沿ったものにするるとともに周辺環境にも配慮したものとする、とされた。

事業手法とスキームは、本市が所有する地上権に事業用借地権を設定して行政財産として用地を貸し付け、公募型プロポーザル方式で募集された民間事業者（関連事業者）が施設を整備・運営する方式とした。

28.6.3 宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備・運営事業者の選定過程

(1) 宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業事業者選考委員会

宇都宮市は中央卸売市場賑わいエリア整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための評価の基準の設定及び事業者からの提案内容に基づき優先交渉権者を選定することを目的に、学識経験者等の外部委員から構成する宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業事業者選考委員会（以下、「選考委員会」という。）を設置した。

(2) 審査手続

審査は、事業者など資格要件の適合を審査する参加資格審査、事業者から提出された提案書について事業計画、施設機能・計画、市場連携・地域貢献等に関する事項などの提案内容と提案価格を評価する総合的に審査する提案審査を行っている。提案審査では「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）」に基づいて審査を行い、各事業者の提案書について順位を決定し最優秀提案を選考している。

(3) 事業者選定の経緯

事業者の選定までの経緯は、以下のとおりである。

日程	内容
令和5年7月4日	第1回選考委員会（公募資料の確認）
令和5年7月25日	募集要項等の公表
令和5年7月25日～8月10日	第1回募集要項等に関する質問書の受付期間
令和5年9月11日	第1回募集要項等に関する質問書の回答
令和5年9月19日～9月29日	参加表明書及び参加資格確認申請書等の受付期間
令和5年10月11日	参加資格審査結果の通知
令和5年10月16日～10月27日	第2回募集要項等に関する質問書の受付期間
令和5年11月22日	第2回募集要項等に関する質問書の回答
令和5年12月8日	募集要項等に関する直接対話（個別に実施）
令和5年12月11日～12月28日	提案書の受付期間
令和6年2月8日	第2回選考委員会（事業提案書に係る基礎審査の確認、事業提案書内容に関する意見交換）
令和6年2月29日	第3回選考委員会（事業提案書に関するプレゼンテーション、提案審査）
令和6年3月28日	優先交渉権者の決定
令和6年5月29日	基本協定の締結
令和6年12月27日	事業用定期借地権設定契約の締結
令和8年3月	賑わいエリアオープン

(4) 参加資格審査

事業者の選定にあたっては、応募者から提案を募る以前に、応募者が「提案施設を整備し、管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力等を有する」かについて審査する参加資格審査が行われる。具体的な審査項目は「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 募集要項」のⅡ-1に下記のとおり記載されている。

(4)参加資格

ア 単独での応募法人は、次の(ア)から(ウ)までのすべての要件を満たしている必要があります。応募グループの場合は、代表法人及び構成法人のすべてが(ウ)を満たす必要がありますが、(ア)及び(イ)については応募グループ全体ですべての条件を備えていれば足りるものとします。資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とします。

(ア) 本件土地を利用して、市の求める事業を行うことができること。

(イ) 本募集要項に基づき、事業計画提案に関し、提案施設等の建設や事業の実施・運営、土地の返還まで責任を負うことができること。

(ウ) 申込みに必要な書類の提出日の属する月の2か月前の末日が納付期限となる、地方税（法人事業税、市民税、固定資産税、都市計画税、特別土地保有税、軽自動車税、事業所税、市たばこ税、入湯税）及び国税（申告所得税及び復興特別所得税、法人税、消費税及び地方消費税）を完納し、滞納がないこと。

イ (4)アの(ア)から(ウ)までの要件をすべて満たす者であっても、応募者が、次の(ア)から(シ)までのいずれかに該当する場合は参加資格がありません。資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とします。

(ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者又はその者を代理人、支配人その他使用人として使用する法人

(イ) 宇都宮市入札参加停止等措置要領に基づき、入札参加保留又は入札参加停止期間中である法人

(ウ) 宇都宮市暴力団排除条例に定める暴力団員又は栃木県暴力団排除条例施行規則第3条に定める密接関係者と不適切な関係を有すると認められる法人

(エ) 業務条例第20条第2項第2号に定める役員が禁錮以上の刑に処せられた者で、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過しない法人

(オ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている法人

(カ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき、更生手続開始の申立てをなされている法人。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている法人を除く。

(キ) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき、再生手続開始の申立てをなされている法人。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている法人を除く。

(ク) 破産法（平成16年法律第75号）に基づき、破産手続開始の申立てがなされている法人

(ケ) 本事業の募集要項の公表日から起算して、過去3年以上営業を行っているとは認められない法人

(コ) 事業者選考委員会の委員が、経営又は運営に直接関与している法人。

(サ) 本募集要項の作成等、本事業に係る支援業務に関与した以下の者又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係のある者(後略)

応募者は、施設運営能力等を有する単独の法人又は複数の法人により構成されるグループ（以下、「応募グループ」とする。）とし、事業提案書提出以降の応募グループの構成法人の変更及び追加は、原則認めていない。

応募グループの場合は、構成法人の中から応募手続きを行う代表法人を定め、参加資格審査書類の提出時に明らかにするものとしており、応募グループの代表法人は、契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業における構成法人の債務すべてについて連帯して責任を負うものとしている。

令和5年7月25日に募集要項等を公表した後、令和5年9月29日までに5グループから参加表明書及び参加資格確認申請書等が提出された。実際の参加資格審査あたっては外部のコンサルタント会社も活用しながら、下表のとおり登記簿謄本や法人概要、決算書等を総合的に判断した上で、定性的に審査を行った。

グループ名	提出書類の 確認	応募者の 構成	協力法人等の 選定	複数応募の 禁止	参加資格	直近3期分析		類似事業の 実績
						貸借対照表 (※1)	損益計算書 (※2)	
大和リース㈱	○	○単独	○有	○	○	○	○	有
応募者B	○	○グループ	○無	○	○	○	○※3	有
応募者C	○	○単独	○有	○	○	○	○	有
応募者D	○	○単独	○有	○	○	○	○	有
応募者E	○	○単独	○有	○	○	○	○	無

※ 表中の「○」は検証の結果、検討事項を充足していることを表している。

※1 貸借対照表の審査では、連結貸借対照表もしくは企業単体の貸借対照表の資産・負債・純資産の3期推移を確認している。

※2 損益計算書の審査では、連結損益計算書もしくは企業単体の損益計算書の営業利益・経常利益・当期純利益の3期推移を確認している。

※3 代表企業の直近期の営業利益がマイナス、構成企業のうち1社の直近期の営業利益・経常利益・当期純利益が赤字となっていることが、審査資料の中で把握されていた。

以上の手続きにより、応募者が「提案施設を整備し、管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力等を有する」ことが検証されていると考えられる。

(5) 募集要項等に対する質問の受付

募集要項等に対する質問は、令和5年7月から8月と令和5年10月に受け付け、令和5年9月と令和5年11月に宇都宮市が回答している。質問事項とその回答は市のホームページで公表されているが、その中で、土壤汚染に関する質疑応答が行われている。

土壤汚染に関しては、平成29年に行われた「中央卸売市場関連エリア整備に関する基礎調査業務」において、今後の課題として「民間施設を整備するにあたっては、事業対象地の土壤環境等を調査し、必要に応じて土壤汚染対策を実施する必要がある。」と記載されていた。令和5年7月に公表された「募集要項」の「IV-3. 整備条件等 (1)事業用地の条件」において、次の記載がなされていた。

ウ 土壌汚染

土壌汚染の有無に関する調査は、地歴調査（水質汚濁防止法上の届出履歴等）において特定施設が確認されていないため、市による法令上の自主調査は行いません。事業用地の調査については、事業者自らの責任と負担により行ってください。

ただし、事業者が土壌汚染の有無に関する調査を行った結果土壌汚染が発見された場合は、当該汚染の除去・処分への対策方法及び必要な費用の負担について、市と事業者で協議の上、決定するものとします。

この点に対して第1回募集要項等に関する質問では、応募者から土壌汚染に関して「地歴調査の実施はいつ実施したものでしょうか。また、当該地歴調査により、栃木県の土壌汚染対策法の所管部署からの事業者への調査命令はないものという認識でよろしいでしょうか？」との質問がなされている。これに対して宇都宮市からは、「地歴調査は実施していません。」「『土壌汚染の有無に関する調査は、地歴調査（水質汚濁防止法上の届出履歴等）において特定施設が確認されていないため、市による法令上の自主調査は行いません。』という記載は、『土壌汚染の有無に関する調査は実施していません。また、市による法令上の自主調査は行いません。』に修正するものとします。」との回答がなされている。

この募集要項の記載の修正が行われた経緯を宇都宮市の担当者に質問したところ、賑わいエリア整備に係る検討を進める中で中央卸売市場の敷地については、中央卸売市場整備前は水田等の農地であり特定施設等の該当が無いとの確認が取れたため、外部機関に委託する形での地歴調査は実施していないとの回答があった。

本件募集要項の修正は、市が中央卸売市場整備前は特定施設等の該当が無いとの確認を取ったことを踏まえて、質問者からの質問への回答を募集要項に反映させ、質問者の不明点を減らすための修正と考えることができる。

(6) 提案審査

令和5年12月28日までに5グループから提案書の提出を受けて、選考委員会はこれらについて審査を行った。

審査の結果、大和リース株式会社を代表法人、株式会社フケタ設計を協力法人とするグループが最優秀提案者となり、同提案者が優先交渉権者として決定された。この時の提案内容の評価結果は次のとおりである。

グループ名	提案内容の評価				提案価格の評価		総合審査 (150点)
	1 事業計画 (30点)	2 施設機能 ・計画 (55点)	3 市場連携・ 地域貢献 (50点)	提案内容 の 評価合計 (135点)	提案支 払金額 (千円)	提案価 格の評 価点 (15点)	
大和リース㈱	24.80点	44.40点	40.00点	109.20点	49,803	15.00点	124.20点
応募者B	22.60点	39.80点	34.80点	97.20点	38,270	11.53点	108.73点
応募者C	20.60点	37.60点	37.60点	95.80点	28,400	8.55点	104.35点
応募者D	15.00点	23.40点	22.00点	60.40点	49,583	14.93点	75.33点
応募者E	18.20点	30.40点	27.20点	75.80点	49,503	14.91点	90.71点

(7) 事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)の開示

上記の過程を経て市と事業用定期借地権設定契約を締結する事業者が選定されてきたが、この契約の内容については、令和5年7月の募集要項の公表時点で「事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)」(以下「条件規定書(案)」とする。)として応募者に開示され、令和5年11月に一部修正されている。

条件規定書(案)では、貸付期間(第2条)、地代(第5条)の項目はあるが具体的な金額は記載されておらず、事業者からの提案となっている。また、保証金(第4条)についても具体的な金額は記載されていないが、「地代1か年分の10%」と計算式が示されている。

その他の諸条件について条件規定書(案)に募集要項の公表段階で開示されており、応募者は応募段階で事業用定期借地権設定契約を締結していく際に検討すべき点を、前もって把握することができる形となっている。

28.6.4 実施した監査の手続

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備・運営事業者の選定過程に関する資料の閲覧や市の担当者への質問を行った。

28.6.5 監査の結果

特に指摘すべき事項は無かった。

28.7 宇都宮市中央卸売市場関連エリア利活用推進調査業務委託業務と関連業務

28.7.1 委託業務の概要

宇都宮市中央卸売市場関連エリア利活用推進調査業務委託業務と関連業務は、次の委託業務が関連した一連の業務となっている。

契約年月日	委託業務	支払金額
令和元年12月11日	宇都宮市中央卸売市場関連エリア利活用推進調査業務委託業務	4,829千円
令和3年5月25日	宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針及び募集要項作成支援業務	20,900千円
令和4年10月11日	宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備に係る事業者公募に向けたアドバイザー業務	5,500千円
令和5年4月21日	宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備に係る事業者公募に向けたアドバイザー業務	13,750千円

中央卸売市場賑わいエリアの整備に向けた調査業務について令和元年度に委託先の選定が3社による指名競争入札で行われ、その結果、パシフィックコンサルタンツ株式会社が落札した。

その後、令和3年度から5年度にかけて賑わいエリアの整備方針及び募集要項要綱作成支援業務や事業者公募に向けたアドバイザー業務を随意契約で行っている。

28.7.2 令和4年度のアドバイザー業務に関する随意契約について

令和3年度の随意契約に際しては、新型コロナウイルス感染症の影響に起因する環境変化を踏まえ、令和元年度に実施した利活用推進業務の調査内容を見直し、その上で整備方針及び募集要項を策定する必要があるとあり、業務の実施に当たっては、本事業における市や市場関係

者の考え方を十分に把握していることが必要不可欠として、従前から業務に従事してきたのが同社のみであるという理由で、同社と随意契約を行うこととなった。その際、審査委員会の審査が行われ、随意契約を行うことについて妥当としている。

その後、同社は、同社の社員が令和4年1月24日、公契約関係競売入札妨害の疑いで富山県警に逮捕、令和4年2月14日に公契約関係競売入札妨害の疑いで再逮捕され、令和4年3月8日公契約関係競売入札妨害の罪で起訴されたことから、国交省北陸地方整備局管内で令和4年2月10日から令和4年5月9日まで指名停止処分を受けた。

本市における令和4年度の随意契約に際しては、これまで検討してきた賑わいエリアの整備に係る導入機能の考え方や事業スキームを踏まえ、公募に向け公募や契約書の作成および修正、最終的な調整等を行う必要があるとして、同社と令和4年10月11日から随意契約を行うこととした。その際も、審査委員会の審査が行われ、この判断を妥当としている。なお、同社に対して国交省が指名停止処分を行ったことを受け、本市も令和4年1月26日から令和4年9月10日まで同社に対して指名停止処分を行っており、令和4年度の随意契約にあたっての指名は、本市における指名停止処分が終了した後に行われている。

令和5年度の随意契約に際しても、審査委員会の審査が行われ、随意契約を行うことについて妥当としている。

28.7.3 実施した監査の手続

宇都宮市中央卸売市場関連エリア調査業務とそれに続く業務に関して、委託先事業者の選定手続きの妥当性について入札関連資料や審査委員会での検討資料の確認、必要に応じて担当者へ質問を行った。

28.7.4 監査の結果

特に指摘すべき事項は無かった。

28.8 平成30年度以降の各施設の主な工事实績

28.8.1 工事实績の全体像

基本計画にもとづいて各施設に対して以下の工事が行われている。なお、解体して無くなる施設については網掛けしている。

(単位：百万円)

建物名称	工事内容	R5年度まで	R6年度以降
青果棟	耐震改修	H30～R2年度 101	
	仲卸食堂改修	R4年度 20	
水産棟	耐震改修	R元～R2年度 62	
	仲卸店舗改修	R4年度 53	
青果卸売業者冷蔵施設	解体		R7年度 民間で実施
水産卸売業者冷蔵施設	改修	R2～R4年度 1,000	
水産仲卸業者冷蔵施設	新施設 改築	R3年度 1,096	
	旧施設 解体		R7年度 民間で実施
青果第2買荷保管積込所	解体		R7年度 民間で実施
青果仲卸業者荷捌き所	新築	R4年度 465	
水産第2買荷保管積込所	—		

建物名称	工事内容	R5 年度まで		R6 年度以降
バナナ発酵所	解体			R7 年度 民間で実施
充電所	解体			R7 年度 民間で実施
魚腸骨集積所	—			
関連商品売場 A棟	解体	R3 年度	145	
関連商品売場 B棟・C棟	解体後跡地駐車場利用			R8 年度 実施
組合棟	解体	R3 年度	46	
業務厚生棟	改修	R4 年度	39	
銀行棟	—			
管理事務所棟	管理棟解体			R7 年度 民間で実施
	調理実習室・旧警備員室解体			R6 年度 実施
警備員室	改築	R3 年度	51	
ごみ収集所・発泡スチロール処理施設	新施設 改築	R4 年度	98	
	旧施設 解体			R7 年度 民間で実施
電気室	新築	R4 年度	74	
屋外便所①・付属駐輪場	関連商品売場A棟北側駐車場内 解体	R3 年度	関連商品売場A棟解体に含む	
屋外便所②・付属駐輪場	関連商品売場B棟北側駐車場内 解体			R8 年度 関連商品売場B棟解体に含む
屋外便所③・付属駐輪場	関連商品売場C棟北側駐車場内 解体			R8 年度 関連商品売場C棟解体に含む
屋外便所④・付属駐輪場	青果棟仲卸北側駐車場内 解体	R3 年度	9	
屋外便所⑤・付属駐輪場	青果棟仲卸北側駐車場内 解体	R3 年度	野外便所④解体に含む	
屋外便所⑥・付属駐輪場	水産棟仲卸北側駐車場内 解体	R3 年度	1	
屋外便所⑫	組合棟南側駐車場内 解体			R7 年度 民間で実施
屋外便所⑬	青果棟卸売場南側駐車場内 改築	R3 年度	34	
駐車場	青果棟東側 舗装改修	R5 年度	22	
	青果棟南側			
	水産棟西側 舗装改修	R5 年度	27	R6 年度 41
	水産棟南側			
	関連商品売場A・B・C棟周辺			
	水産卸売業者冷蔵施設外周			
駐輪場	新設			R6 年度 実施
電気設備（埋設部）	受変電設備改修	R4～5 年度	318	
放送設備（埋設部）	改修	R4 年度	62	
火災報知設備（埋設部）	改修	R4 年度	21	
給水・排水・ガス設備（埋設部）	—			
消火栓設備（埋設部）	切回し工事	R5 年度	0	

各施設の工事のうち、特に以下の工事が大きな金額となったため、個別に工事の検証を行った。

- ① 水産卸売業者冷蔵施設改修工事
- ② 水産仲卸業者冷蔵施設改築工事
- ③ 青果仲卸業者荷捌き所新築工事
- ④ 新ごみ集積所・発泡スチロール処理施設

- ⑤ 電気設備（埋設部）
- ⑥ 組合棟
- ⑦ 関連商品売場A棟ほか2棟

28.8.2 水産卸売業者冷蔵施設改修工事

28.8.2.1 工事の概要

契約年月日	選定した工事	支払金額
令和3年3月19日	中央卸売市場水産卸売業者冷蔵施設冷蔵設備改修工事	900,900千円

28.8.2.2 実施した監査の手続

本件の工事に関して、入札調書と工事内容の説明資料を閲覧し、必要に応じて主要な個別の発注に関する建設現場における発生材の処理に関する書面、建設リサイクル法の遵守に関する書面、下請人の選定及び工事材料の選定に関する書面、事故報告に関する書面を閲覧し、必要に応じて担当者へ質問を行った。

28.8.2.3 監査の結果

特に指摘すべき事項は無かった。

28.8.3 水産仲卸業者冷蔵施設改築工事

28.8.3.1 工事の概要

契約年月日	選定した工事	支払金額
令和3年3月25日	中央卸売市場水産仲卸業者冷蔵施設改築工事	517,748千円

28.8.3.2 実施した監査の手続

本件の工事に関して、入札調書と工事内容の説明資料を閲覧し、必要に応じて主要な個別の発注に関する建設現場における発生材の処理に関する書面、建設リサイクル法の遵守に関する書面、下請人の選定及び工事材料の選定に関する書面の確認、必要に応じて担当者へ質問を行った。

28.8.3.3 監査の結果

特に指摘すべき事項は無かった。

28.8.4 青果仲卸業者荷捌き所新築工事

28.8.4.1 工事の概要

契約年月日	選定した工事等	支払金額
令和4年8月4日	中央卸売市場青果仲卸業者荷捌き所新設電気設備工事	39,820千円

28.8.4.2 実施した監査の手続

本件の工事に関して、入札調書と工事内容の説明資料を閲覧し、主要な個別の発注に関する建設現場における発生材の処理に関する書面、建設リサイクル法の遵守に関する書面、下請人の選定及び工事材料の選定に関する書面の確認し、必要に応じて担当者へ質問を行った。

28.8.4.3 監査の結果

特に指摘すべき事項は無かった。

28.8.5 新ごみ集積所・発泡スチロール処理施設

28.8.5.1 工事の概要

契約年月日	選定した工事等	支払金額
令和4年8月8日	中央卸売市場ごみ集積所改築工事	81,785千円

28.8.5.2 実施した監査の手続

本件の工事に関して、入札調書と工事内容の説明資料を閲覧、主要な個別の発注に関する建設現場における発生材の処理に関する書面、建設リサイクル法の遵守に関する書面、下請人の選定及び工事材料の選定に関する書面を閲覧し、必要に応じて担当者へ質問を行った。

28.8.5.3 監査の結果

特に指摘すべき事項は無かった。

28.8.6 電気設備（埋設部）

28.8.6.1 工事の概要

契約年月日	選定した工事	支払金額
令和4年7月1日	中央卸売市場受変電設備工事	310,200千円

28.8.6.2 実施した監査の手続

本件の工事に関して、入札調書と工事内容の説明資料を閲覧、主要な個別の発注に関する建設現場における発生材の処理に関する書面、建設リサイクル法の遵守に関する書面、下請人の選定及び工事材料の選定に関する書面を閲覧し、必要に応じて担当者へ質問を行った。

28.8.6.3 監査の結果

特に指摘すべき事項は無かった。

28.8.7 組合棟

28.8.7.1 工事の概要

契約年月日	選定した工事等	支払金額
令和3年5月25日	中央卸売市場組合棟解体工事	46,703千円

28.8.7.2 実施した監査の手続

本件の工事に関して、入札調書と工事内容の説明資料を閲覧、主要な個別の発注に関する建設現場における発生材の処理に関する書面、建設リサイクル法の遵守に関する書面、下請人の選定及び工事材料の選定に関する書面を閲覧し、必要に応じて担当者へ質問を行った。

28.8.7.3 監査の結果

特に指摘すべき事項は無かった。

28.8.8 関連商品売場A棟ほか2棟

28.8.8.1 工事の概要

契約年月日	選定した工事等	支払金額
令和3年10月11日	中央卸売市場関連商品売場A棟ほか2棟解体工事	138,745千円

28.8.8.2 実施した監査の手続

本件の工事に関して、入札調書と工事内容の説明資料を閲覧、主要な個別の発注に関する建設現場における発生材の処理に関する書面、建設リサイクル法の遵守に関する書面、下請人の選定及び工事材料の選定に関する書面を閲覧し、必要に応じて担当者へ質問を行った。

28.8.8.3 監査の結果

特に指摘すべき事項は無かった。

28.9 平成30年以降の各施設の主な委託業務

28.9.1 中央卸売市場水産卸売業者冷蔵施設冷蔵設備改修工事実施設計業務委託

【委託業務の概要】

契約年月日	選定した工事等	支払金額
令和2年2月20日	中央卸売市場水産卸売業者冷蔵施設冷蔵設備改修工事実施設計業務委託	7,480千円

水産卸売業者冷蔵施設冷蔵設備改修工事実施設計業務委託については、「設計書」上工事完成日が「令和2年3月25日」とされ、本件業務の入札は令和2年2月14日に行われた。その後工期変更が行われ「令和2年9月30日」まで工期が延長され、完了検査は令和2年10月7日となっていた。

本件工事の延長について市の担当者に状況を確認したところ、予算の繰り越しを前提とした工期の延長は、原則、行っていないとのことであった。但し、本件のように、採用する空調方式について利用者側から空気冷媒方式をはじめとした様々な提案があり、一つ一つの方式について検証を行っていたため、不測の期間を要した場合などについては、工期の延長を認めているとのことである。

28.9.2 実施した監査の手続

本件の委託業務に関して、入札調書、設計書、設計説明書、共通仕様書、特記仕様書、図面、変更設計書、検査調書、委託業務成績調書を閲覧し、必要に応じて担当者へ質問を行った。

28.9.3 監査の結果

特に指摘すべき事項は無かった。

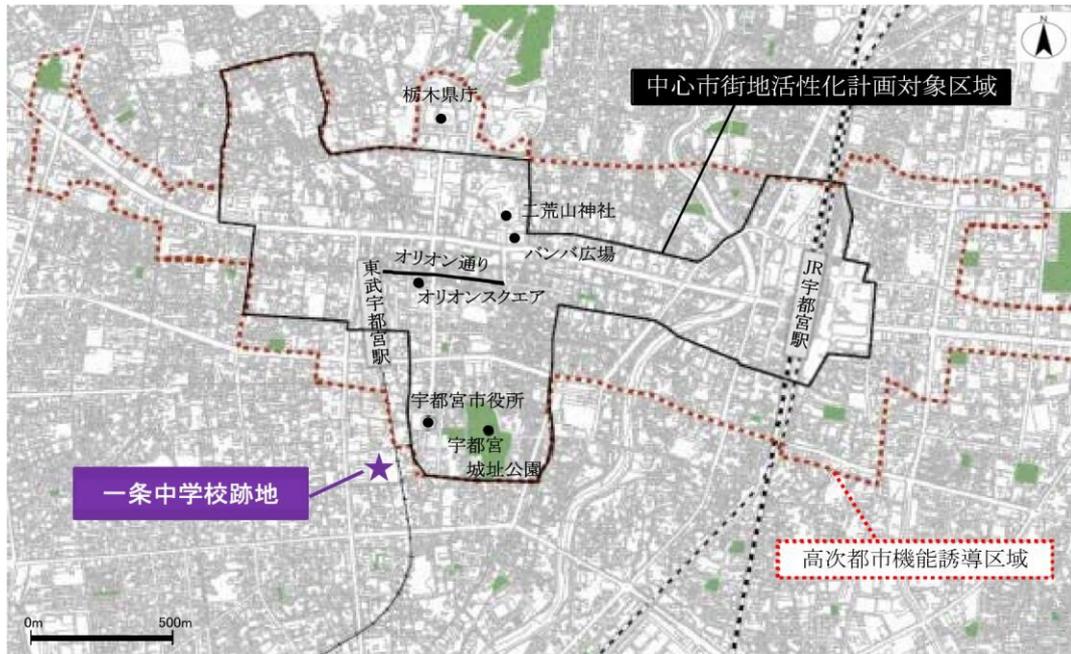
29 一条中学校跡地

＜土地の概要＞

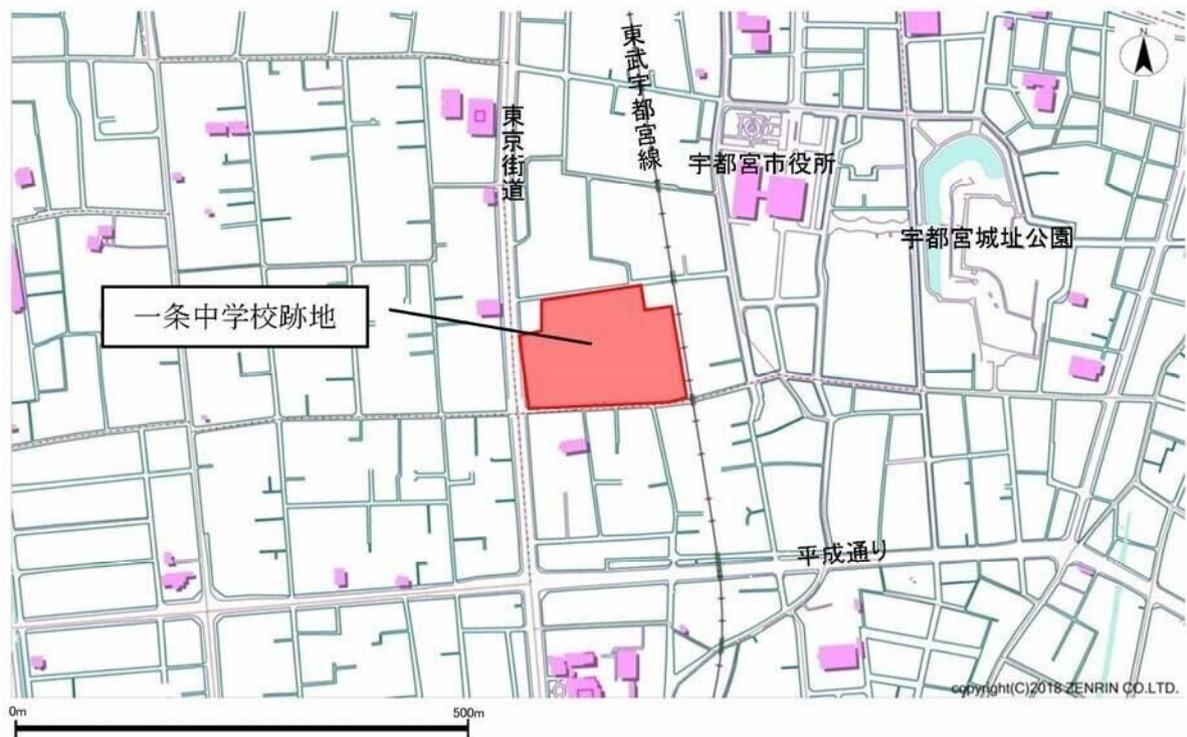
所在地		宇都宮市一条1丁目4番7号
地目		宅地、雑種地
地積		18,888.37 m ²
法規制	用途地域	近隣商業地域
	自動車駐車場附置義務条例	適用地区
	日影規制	規制あり
	道路斜線	規制あり
	隣地斜線	規制あり
	風致地区	指定なし
	防火指定	準防火地域
	中心市街地活性化区域	区域外（近接）
	高次都市機能誘導区域	区域外（近接）
	容積率・建ぺい率	容積率：200% 建ぺい率：80%
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・市役所から200m、東武宇都宮駅から500m ・「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン」における都市拠点、「宇都宮市立地適正化計画」における高次都市機能誘導区域及び「都心部ランドデザイン」における都心部にそれぞれ近接 ・西、南、北側は道路、東側は鉄道軌道敷 ・東京街道（国道119号線）の接道部にバス停留所あり ※ JR宇都宮駅方面、市南部方面ともに1日約90本運行 ・敷地内一部段差あり ・北西と北東に民有地が隣接

(土地の位置図)

【広域の位置図】



【周辺図】



29.1 取組経過

- ・平成29年4月 土地利用方針の策定
- ・令和元年11月 土地利用方針（改定版）の策定
- ・令和2年1月、2月 対話型市場調査の実施、結果概要の公表
- ・令和4年2月 事業者公募（公募型プロポーザル）の開始
事業者選考委員会の開催
- ・令和4年12月 優先交渉権者の決定
- ・令和5年2月 基本協定の締結
- ・令和6年5月 施設建設工事着工
- ・令和7年5月（予定） 施設開業

29.2 土地利用方針（改定版）の概要

29.2.1 背景

宇都宮市では、目指すべき都市空間の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を見据え、公共施設の老朽化や社会環境の変化への対応を図りながら、施設配置・再編のあり方や、公的不動産の有効・適切な活用の検討など、「公共施設等総合管理計画」に基づき総合的な公有財産マネジメントを推進している。

このような中、市中心部に近接する大規模公有地である一条中学校跡地（以下「本地区」という。）については、街なかの貴重な一団の用地であることから、まちづくりに資する効果的な利活用を計画的に進めるための考え方を示した「一条中学校跡地の土地利用方針（平成29年4月）」（以下「土地利用方針」という。）を策定し、この方針を踏まえ、当該地に導入を図る具体的な機能等について検討を重ねてきた。

29.2.2 改定の趣旨

平成29年4月に策定・公表した「一条中学校跡地の土地利用方針」に基づき、公共利用や民間利用について検討を重ねてきた結果、当面の間、民間利用を軸に土地利用を進めるため、改めて、基本的な考え方や導入機能の方向性を整理したことから、今後の利活用の具体化を図る「一条中学校跡地土地利用方針（改定版）」を策定するもの。

○ 監査人補足：改定の根拠

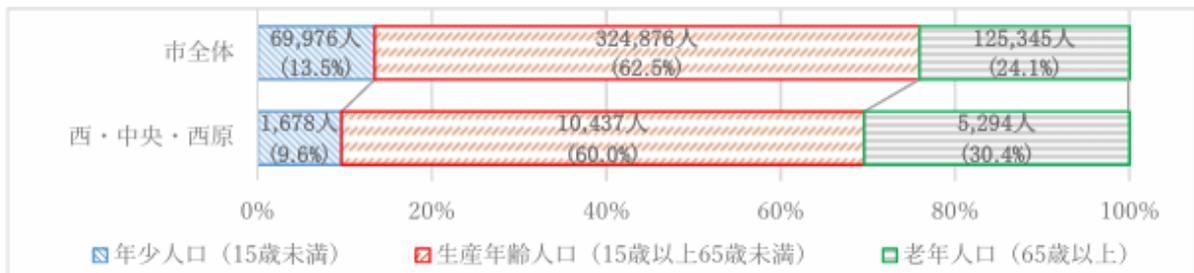
監査において、改定に至った根拠について詳細な説明を求めたところ、以下の回答を得た。

「本庁舎の大規模改修については、現庁舎で業務を継続したまま、改修できることを確認したこと、また、中長期的な公共機能の集約検討にあたり、対象の施設（青少年活動センター、まちづくりセンター、男女共同参画推進センター等の活動・交流支援機能）については、建物の長寿命化など計画的な予防保全を実施することにより、喫緊に建替えを必要とする状況ではないことを確認したことから、当面の間、民間利用を軸に土地利用を進めることとした。」

29.2.3 周辺の概況等

(1) 人口

市全体と比べ、本地区の周辺は、老年人口比率（高齢化率）が高いエリアである。



出典：平成29年宇都宮市推計人口

(2) 中心市街地に対する市民のニーズ

現在の中心市街地において不足していると考えられる機能は、生鮮食品を取り扱う店舗や憩える空間であることがわかる。

質問項目	回答内容 (上位5項目)
中心市街地に住むかどうか検討する場合、不足していると感じるもの	生鮮食品店舗 47.4%
	公園・憩いのスペース 30.5%
	惣菜店 17.2%
	地域交流のスペース 14.4%
	ドラッグストア 12.6%

出典：平成30年度中心市街地の活性化に関する市民アンケート調査
 監査人注：複数回答可のため合計は100%とされない

○監査人補足：上記アンケート概要

上記「中心市街地の活性化に関する市民アンケート調査（平成30年）」の該当箇所の概要は下記のとおりである。

(調査設計)

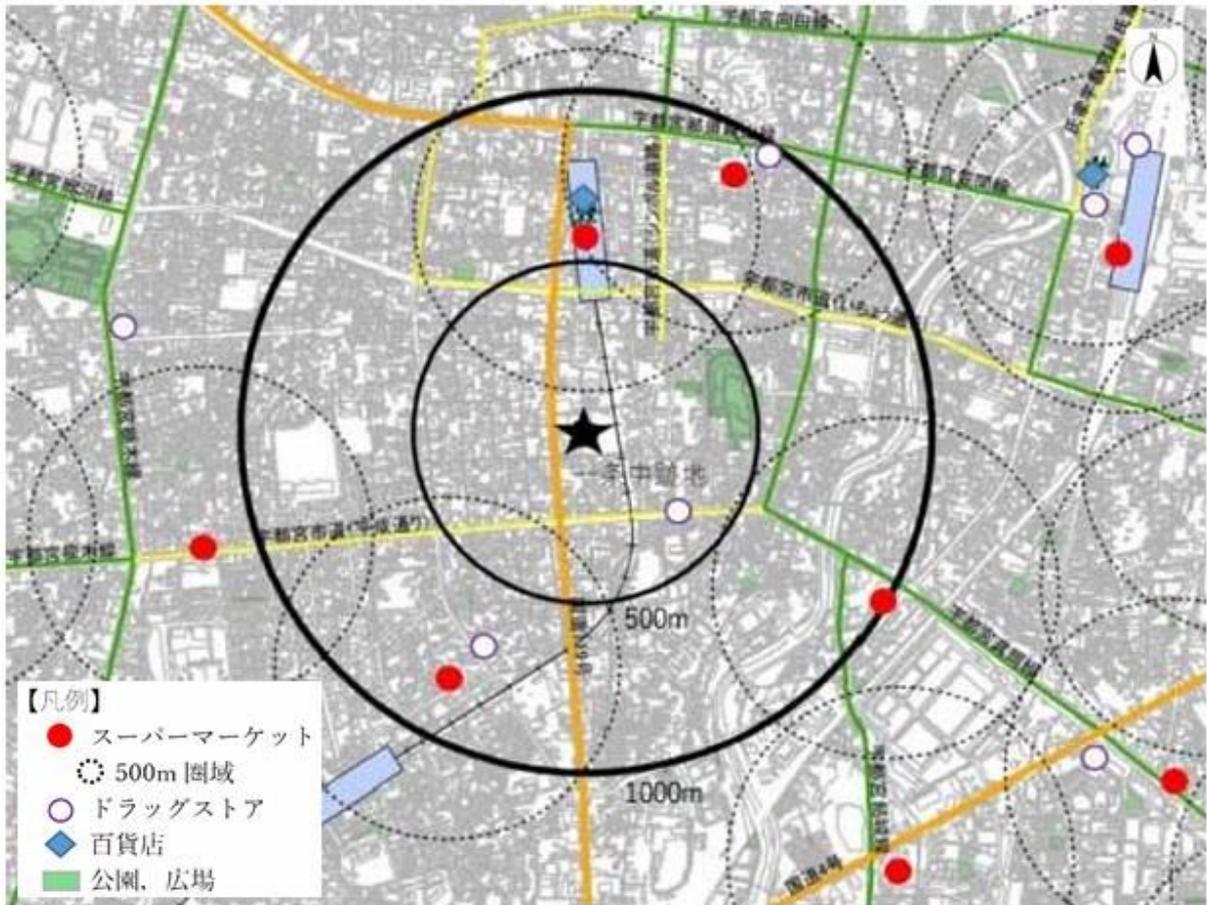
- ・調査区域：宇都宮市全域
- ・調査対象者：満16歳以上の市民3,000人
- ・抽出方法：住民基本台帳から、無作為抽出
- ・調査方法：郵送法
- ・調査票発送：平成30年12月17日～12月28日
- ・回答率：27.3%

(設問)

問9 中心市街地に住むかどうかを検討する場合、現在の中心市街地に不足しているものは何だと思いますか（複数回答可）

生鮮食品店舗	ドラッグストア	惣菜店	公園・憩いのスペース	地域間交流スペース	その他
1	2	3	4	5	6

【参考】 中心市街地及び一条中跡地周辺の生鮮食品店舗等の立地状況



29.2.4 土地利用の方向性

今後、少子超高齢化の一層の進行が見込まれる中、周辺で不足する機能の誘導や地域の利便性・快適性の向上を図ることで、子どもから高齢者まで誰もが利用しやすく、居心地の良い空間を創出し、世代間の交流や地域社会のつながりを強化するなど、多世代が居住する持続可能な活力ある地域の形成を促進するとともに、街なかの魅力向上の一翼を担う機能の導入を目指す。

29.2.5 基本的な考え方

「一条中学校跡地の土地利用方針」を踏まえ、利便性や利用率の向上など、公共と民間の利用について考え方を整理した。

(1) 公共利用

一条中学校跡地の内、体育館・プール跡地は令和4年10月開催の「第77回国民体育大会 いちご一会とちぎ国体」の物品倉庫として利用し、国体終了後は解体の上、当面の間、校舎・校庭の跡地の区域と一体的に民間による利活用を図る。

なお、民間の利用に係る借地契約の終了までに、改めて公共利用の検討を行う。

(2) 民間利用

暫定的に公共利用を行う体育館・プール跡地も含めて、敷地全体の一体的な民間利用を図ることとし、その利活用に当たっては、以下の3つの視点を基本に誘導を図る。

ア 将来の人口構造を見据えた施設・機能の誘導

少子超高齢化が進行することを踏まえながら、全市的な課題となる「活力の低下」を見据え、多世代が共存し、多くの人が集う場を創出することにより安心して暮らせるコミュニティの形成を促すとともに、子どもの遊び場を始めとした子育て世代にとっても魅力的な環境の構築により、周辺の地域における定住や新たな交流を促進する。

イ 周辺地域における生活の質の向上

地域住民の生活の質の向上を図るため、日常的な利用が見込まれる利便機能のほか、「歩いて暮らせるまち」として居心地の良い空間の創出に資する憩い・安らぎの場となる広場など、複数の機能の一体的な誘導を図る。

ウ 中心市街地との関係も考慮した機能の誘導

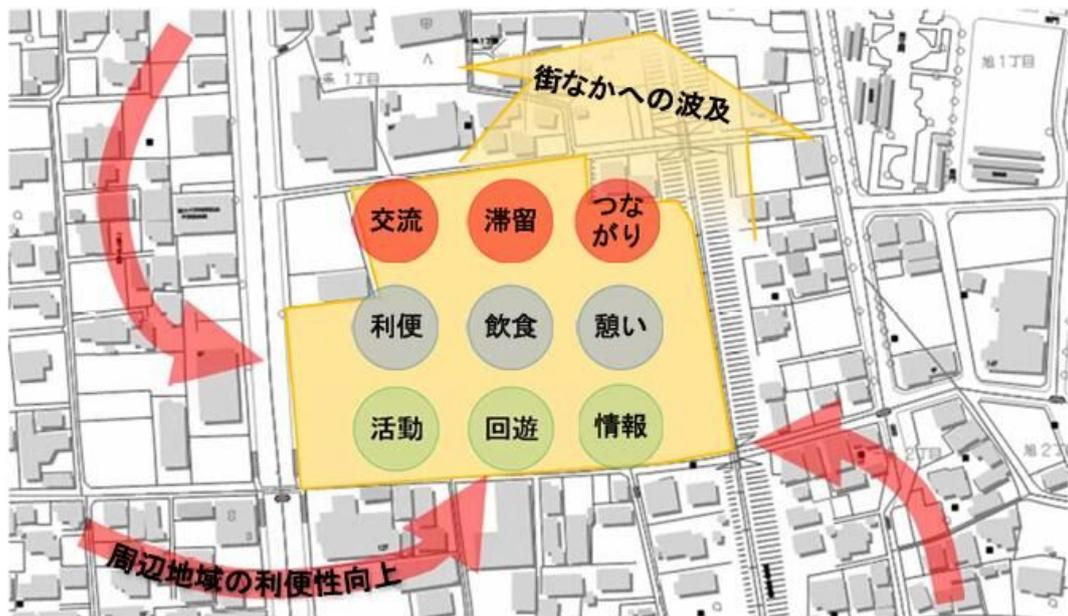
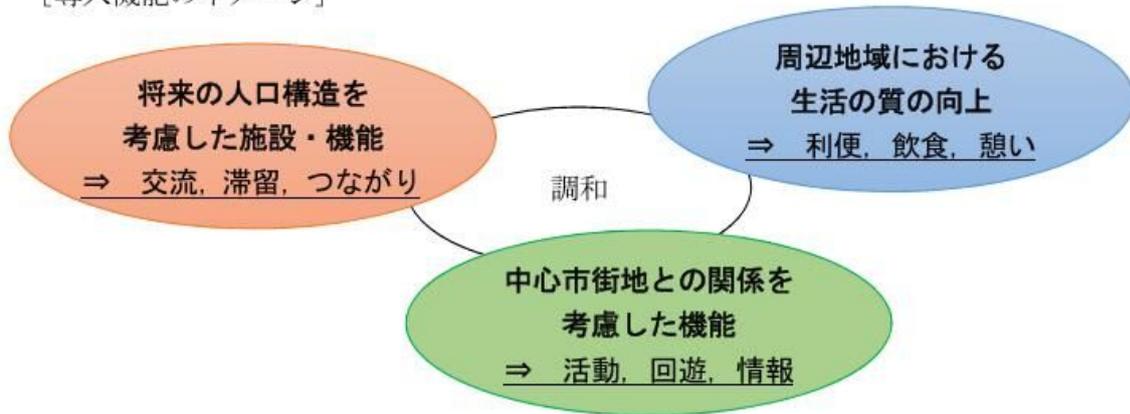
広域的な集客機能など中心市街地が有する機能との連携や役割分担等も考慮しながら、街なかの魅力向上に寄与するため、中心市街地に不足する機能や空間を補完するとともに、街なかへの回遊性や経済波及を高める機能を誘導する。

29.2.6 土地利用のコンセプト（案）

土地利用の方向性や基本的な考え方を踏まえ、市民が日常的に集い、交流し、快適に日々を過ごすことができる質の高い空間の創出を図るとともに、街なかへの来訪者の増加など、中心市街地活性化に寄与する。

【民間提案を公募する際のコンセプト】
多世代が集い、つながる、街のオアシス

[導入機能のイメージ]



29.2.7 事業手法の考え方

(1) 基本的事項

ア 事業手法

借地借家法第23条の「事業用借地権」による貸付を基本とする。

ただし、住居機能を含む提案など内容によっては、一部の売却は可とする。

イ 募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から土地利用の提案を求める。

ウ 参加要件

本地区約1.9haについて、一体的に施設整備と管理運営を行う単独の法人又は複数の法人によって構成されるグループであることが要件になる。

(2) 事業の期間

借地期間は、原則として借地借家法第23条に規定する「事業用借地権」に基づき定める。

(3) 体育館・プール跡地の取扱い

ア 令和4年度まで

体育館・プール跡地は、令和4年10月に開催される「第77回国民体育大会 いちご一会とちぎ国体」における物品管理の倉庫として公共利用する。

イ 令和5年度以降

国体の倉庫としての利用後（令和5年4月以降）は、市の費用負担により民間事業者が解体の上、民間利用を進めることとする。

なお、体育館・プール跡地の解体・整備工事は、今回の民間による土地利用の中で一体的に実施する。

[活用のイメージ（事業用借地権30年とした場合）]

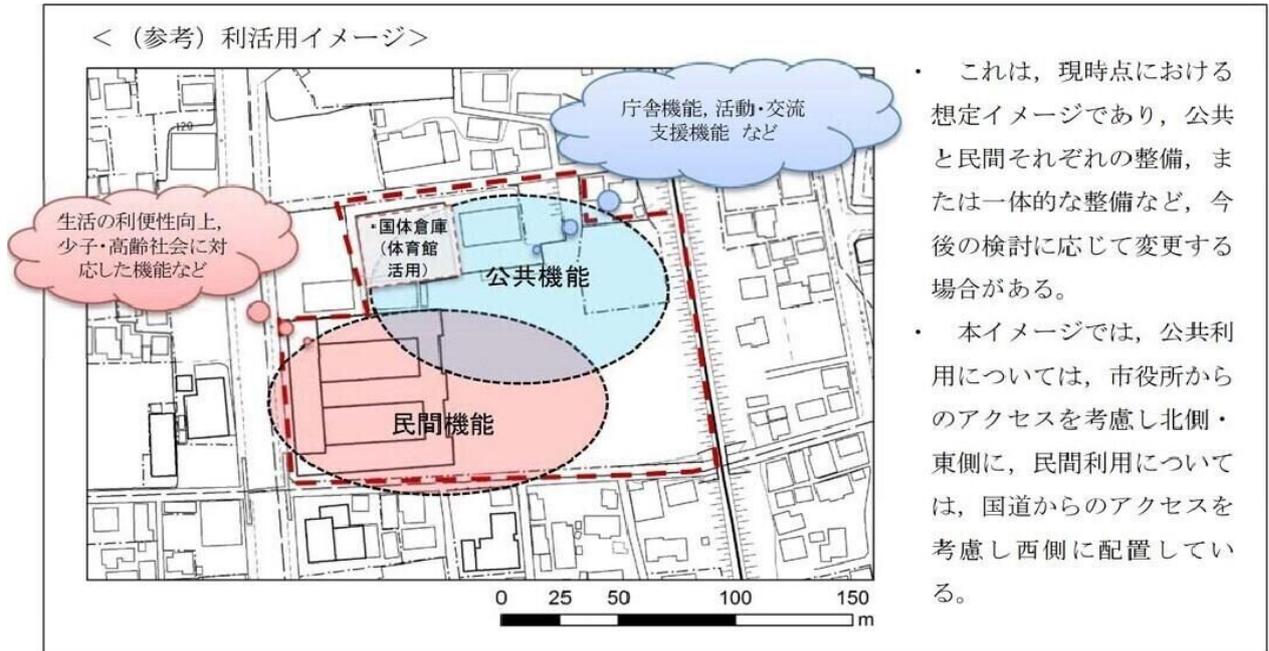
区分	面積	R1	R2	R3	R4	R5～R31	R32～
敷地① 校舎・校庭跡地	1.6ha	公募	整備			供用 (民間利用)	更新 (民間 or 公共)
敷地② 駐車場跡地							
敷地③ 体育館・プール跡地	0.3ha				国体倉庫利用	解体・整備 供用 (民間利用)	

○土地利用方針改定前後比較

	土地利用方針（平成29年4月）	土地利用方針（改定版）（令和元年11月）
保有	市	市 (提案内容によって一部売却は可)
公共／民間	・公共による利用を軸 ・民間機能の導入や、民間活力を活用した事業手法など、官民連携を図る	・民間による利用を軸（借地契約の終了まで）
公共機能の方向性	(短期：H31～R4) ・令和4年国民体育大会開催のための執務スペースなど、「庁舎機能」を導入 (中長期) ・市民活動やまちづくりに関する活動の場の提供、活動支援などを行う「活動・交流支援機能」の集約・複合化や、「庁舎機能」などを候補として検討を進める	(短期：H31～R4) ・令和4年国民体育大会開催のための物品倉庫 (中長期) ・民間の利用に係る借地契約の終了までに、改めて公共利用の検討を行う
民間機能の方向性	・地域住民に日常的な生活サービスを提供する身近な機能や、少子・高齢社会に対応した機能などの短期的・中長期的な導入について検討を進める	・以下の3つの視点を基本に誘導を図るア、将来の人口構造を見据えた施設・機能の誘導 イ、周辺地域における生活の質の向上ウ、中心市街地との関係も考慮した機能の誘導

(監査人作成)

○土地利用方針改定前の利活用イメージ



29.3 募集要項 (抜粋)

29.3.1 事業形態の概要

本事業は、市有地に事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に定める定期借地権をいう。以下この募集要項において同じ。）を設定し、事業者が提案した施設（以下「提案施設」という。）を事業者自らが設計、建設、維持管理、運営する。

事業スキーム	
事業スキームイメージ	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">財産区分</div> <div style="text-align: center;"> <p>建物 (所有者：事業者)</p> <p>土地 (所有者：市)</p> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>提案施設</p> <p>普通財産 (事業用定期借地：事業者)</p> </div> </div> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">契約形態</div> <div style="text-align: center;"> <p>市 ← 事業用定期借地権設定契約 → 事業者</p> <p>地代・市税</p> </div> </div>
契約形態	市は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権により、本件土地を事業者に貸し付け。提案施設は、事業者が設計を行い、市と事業用定期借地権設定契約を締結した後、借地期間内において、提案施設を建設し、維持管理・運営を行うものとする。
土地の貸付条件	
形態	事業用定期借地権
使用用途	事業者の提案内容を踏まえた基本協定書に定める用途に限る。

権利	借地権は、賃借権とする。 第三者への賃借権の譲渡及び担保設定については、原則として不可。ただし、事業者が書面により、事前に市の承諾を得た場合に限り、本件土地の転貸（全部又は一部）を認める。
借地期間	契約締結日から10年以上30年未満の範囲内で事業者が提案 ※ 原則、借地期間満了時に、市へ更地で返還すること。 ※ 借地期間は、既存建物等の解体・撤去・処分期間、提案施設の建設期間及び解体撤去処分期間を含む。
地代	借地期間中に、事業者が市に対して支払う地代を提案すること。地代提案においては、地代総額から相殺する形で、市が負担する費用を踏まえた額とすること。また、地代の支払いを要する期間は、提案施設の供用開始日が属する月の1日から、借地期間の満了日までとする。 ※ 本件土地の基準地代は28,600千円/年である。希望地代は基準地代以上とし、その金額に借地期間年数を乗じた総額から、市が負担する費用を減算した金額を、借地期間年数で除し、提案地代を算出すること。
土壌汚染	土壌汚染の有無に関する調査は、地歴調査（水質汚濁防止法上の届出履歴等）において特定施設が確認されていないため、市による法令上の自主調査は行わない。 ただし、建設工事中に土壌汚染が発見された場合は、当該汚染の除去・処分に要する費用の負担について、市と事業者で協議の上、決定するものとする。
既存施設等の取扱い	本件土地に現存する建物等については、事業者の負担と責任により撤去・処分するものとする。ただし、本件土地地中に事前に予見することができない地中障害物があり、提案施設等の整備にあたって重大な支障が生じる場合は、当該地中障害物の撤去・処分に要する費用の負担について、市と事業者で協議の上、決定するものとする。 北側道路沿いにある防火水槽（縦2500mm×横8000mm×深さ2000mm程度）は、撤去不可とする。ただし、消防局と協議したうえで、事業者の負担により移設又は同等製品の再設置の提案は可とする。
体育館の取扱い	
解体・撤去・処分	体育館については、事業者の負担と責任により解体・撤去・処分すること。

29.3.2 事業者の募集及び選定方法

本事業は、一条中学校跡地土地利用方針（改定版）及び本募集要項等を踏まえ、提案施設を整備し、管理・運営するものである。また、事業者の募集及び選定方法は、事業者の自由なアイデアやノウハウを生かした提案に対し、土地利用方針等との整合や事業の実現可能性、地域貢献度などを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式によるものとし、最も優れた提案を行った事業者を優先交渉権者として選定する。

29.4 優先交渉権者の決定

29.4.1 選考の経過

令和4年2月8日	第1回事業者選考委員会 (募集要項等の審議)
	委員長 A (足利大学)
	委員 B (宇都宮大学)
	委員 C (宇都宮大学)
	委員 D (日本政策投資銀行)
	委員 E (栃木県中小企業診断士会)
22日	募集要項等の公表
6月3日	参加表明書等の提出締切 (10者)
9月30日	提案書の提出締切 (9者提出、1者辞退)
11月7日	第2回事業者選考委員会 (提案内容、資格審査結果等の報告)
25日	第3回事業者選考委員会 (プレゼンテーション審査)
30日	第4回事業者選考委員会 (最優秀提案の選考)
12月15日	事業者選考委員会からの「最優秀提案の選考結果」の受理

29.4.2 事業者選考委員会における審査結果等

(1) 総合審査結果

応募者名	総合審査 (満点 100 点)
(株)ヨークベニマル	90.80 点
B	73.31 点
C	65.18 点
D	86.05 点
E	61.11 点
F	75.68 点
G	77.15 点
I	74.16 点
J	83.65 点

(2) 最優秀提案の選考理由

[事業コンセプト]

・土地利用方針や募集要項等を十分に理解した上で、子どもから高齢者まで、あらゆる世代のニーズに対応した魅力あるサービスを提供する施設の導入など、本市が掲げるスーパースマートシティの実現に貢献するための明確な事業コンセプトが示されており、最も優れた提案であった。

[施設計画]

- ・ 中心市街地への配慮や市民ニーズへの補完関係の創出等を考慮した上で、中心市街地の商店街等と競合しない機能の導入を図ることとし、地域密着の馴染みある品揃えを充実したスーパーマーケットを核に、住み慣れた地域での生活を便利で快適にするドラッグストア等の物販機能に加え、医療や学習など日常生活をサポートする機能の導入により、地域の暮らしを支える地域共生社会に貢献する取組が具体的に示されている。
- ・ また、先進技術を活用した未来型商業の実施に加え、大規模な太陽光発電や大容量蓄電池の設置などの取組が示されており、最も優れた提案であった。

[地域貢献]

- ・ 複数のコミュニティスペースを配置するとともに、地元自治会等との連携と合わせ、専任担当者を育成・配置し「認知／参画／定着」などの段階に応じた多様な取組を展開するなど、公共的な空間の運営内容が具体的に示されている。
- ・ また、地元農業者等と連携した地産地消の推進や近隣商店街等との共同イベントの実施など、地域経済循環社会の形成に寄与する取組が具体的に示されており、特に優れた提案であった。

29.5 提案概要

29.5.1 提案イメージ等



< 提案価格 >

年額地代：50,844,900円

< 借地期間 >

30年

29.5.2 施設計画

<計画建物の概要>

構 造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造
階 数	地下1階地上2階
建築面積	8,922.48㎡
延床面積	10,140.59㎡（地下1階：1,546.44㎡、1階：8,494.36㎡、2階：99.79㎡）
広場公園	1,475.60㎡
緑地面積	1,984.90㎡
駐 車 場	利用者220台、従業員48台
駐 輪 場	234台

<施設機能>

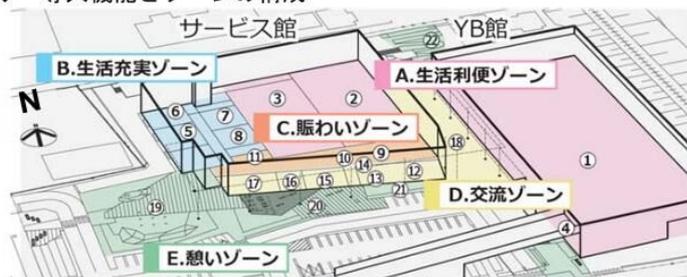
用途・機能	延床面積（㎡）	専有床面積（㎡）
商業施設	10,140.59㎡	-
店舗 （スーパーマーケット、ドラッグストア、100円均一ショップ、医療施設、カフェ、クリーニング、学習塾、美容室、児童福祉）	-	5,948.64㎡
コミュニティスペース1 【屋内】 （多世代交流室A.B、和室、キッズスペース、キッチンなど）	-	416.92㎡
コミュニティスペース2 【外部の屋内的用途】 （大屋根ひろば、縁側テラス※1）	-	673.56㎡
地域振興スペース （チャレンジショップ）	-	67.10㎡
その他 （トイレ、廊下、EV、車路スロープ下など）	-	3,034.37㎡

※1 縁側テラスの面積は217.73㎡。延床面積の対象となる屋根下部分は455.82㎡。

○監査人補足：上記すべての提案施設の整備、管理運営業務は事業者が実施する。宇都宮市は提案内容に基づいて適切に履行されているかについて確認を実施する。

<導入機能とゾーンの構成>

◆ 導入機能とゾーンの構成



⑳みどりの散策路

A. 生活便利ゾーン

地域密着の馴染みのある品揃えを充実するなど、住み慣れた地域での生活を便利で快適にする物販機能の導入
①スーパーマーケット ②ドラッグストア ③100円均一ショップ ④クリーニング

B. 生活充実ゾーン

教育関連から医療関連まで、日常生活サポートに対応するサービス店舗の集積
⑤医療施設 ⑥児童福祉（放課後等デイサービス） ⑦美容室 ⑧学習塾

C. 賑わいゾーン

まちや施設の情報の受発信や、本を介して産み出される活動を通じて賑わいを創出
⑨市民ライブラリー：市民から寄贈される本により創られるライブラリー。地元大学生等と協働で管理運営
⑩市民ギャラリー：デジタルサイネージやパンフレット、展示や催事を通じて地域の魅力を発信・受信
⑪サポートカウンター：賑わい・交流ゾーンの諸室の予約受付や利用サポートなどを行う専任担当者を配置

D. 交流ゾーン

多世代がつながり、文化交流、地域イベントなどを通じて新たなコミュニティを形成
⑫⑬多世代交流室、和室：大きさや設えの異なる市民向け会議室（3室）を使い方に合わせて提供
⑭キッチン ⑮チャレンジショップ ⑯キッズスペース ⑰カフェ
⑱大屋根ひろば：マルシェや地域交流・企業アピール等のイベントのほか、飲食や休憩ができる全天候型広場

E. 憩いゾーン

子どもの遊び場となり、多世代の憩いの場となる居心地の良い空間
⑲子ども向け遊具エリア：水が飛び出すホッピングウォーターや築山と滑り台が一体となった遊具などを設置
⑳縁側テラス ㉑花壇 ㉒みどりの散策路：緑を楽しみながら自分のペースで歩ける散策路

29.5.3 事業計画

◆ [地域共生社会][地域経済循環社会][脱炭素社会]の実現に貢献

地域共生社会

- ・施設の中央部に、交流室や市民ギャラリー、市民ライブラリーといった市民が主役となる交流機能や賑わい機能を配置し、公共的な機能を重視
- ・市民主体のコミュニティ創出への支援や、イベント開催による多世代の交流機会の増加
- ・太陽光発電＋大容量蓄電池等の導入による地域防災への取組

地域経済循環社会

- ・地元企業ネットワークによる地域経済好循環の創出
- ・宇都宮ブランド農産物等の販路拡大や起業等のバックアップ

脱炭素社会

- ・先進技術導入や環境負荷低減で次世代に優しいまちづくり

◆ 高齢化率が高い地区ということに配慮しつつ、子育て世代にとって魅力的なさまざまな事業を運営

- ・子どもから高齢者まであらゆるライフステージを見据えた、魅力的なさまざまなサービスを提供

◆ 歩行者や車両等の快適性・安全性の確保

- ・一般車の乗入口は西側・南側からの2か所とし、周辺道路への渋滞や敷地内車路の混雑を抑制
- ・北側・南側の敷地をセットバックし、車路と区別した安全な歩行空間を整備

- ◆ 地域資源を活用し宇都宮らしさを演出した魅力ある景観の形成
 - ・ ランドスケープや外壁面に大谷石を活用し、「いしのまち」を未来へ継承
 - ・ 共用ホール天井ルーバー等に県産材を活用し、温かな空間を創出
- ◆ 敷地面積の「10%緑化」及び「CO2排出量ゼロ目標」を推進
 - ・ 省エネ計画に基づく太陽光パネルの活用と設備機器の最適化などにより、省エネ・省資源・CO2削減を強力に推進
 - ・ 敷地面積の10%以上を緑化し、適切な植栽管理を実施

29.5.4 地域社会への貢献

- ◆ 市民が主役となる公共的な空間の創造
 - ・ 汎用性の高い複数の交流室により市民の交流機会を増加

諸室名称	利用可能人数
多世代交流室A・B	2～33人程度
和室	2～12人程度

- ◆ 認知/参画/定着の3ステップで市民利用と社会課題解決を貢献
 - ・ 3つのステップのコミュニティづくりにより、市民の自発的な利用を促進



- ・ 市民利用の誘発が着実に行えるよう、地元自治会等と連携するとともに、専任担当者を育成し、サポートカウンターに配置
- ◆ 災害対応力の高い環境の提供と支援体制の構築
 - ・ 東日本大震災の経験で得た店舗の耐震・防災対応と災害時ネットワーク手段の確保
 - ・ 屋上の太陽光発電や大容量蓄電池により災害対応に必要なエネルギーを確保
 - ・ 複数のAEDや大容量蓄電池を備え、災害時には炊き出しも可能となるかまどベンチを設置し、多世代交流室を救護室として開放することで、大規模災害時にも安全で安心な環境を提供

29.5.5 地域経済への貢献

- ◆ 魅力ある地元企業や店舗を誘致するとともに、様々な企業等との連携により地元産品をアピール
 - ・ 地域に根付いた魅力ある地元店舗の誘致
 - ・ 地元農業者との連携やJAうつのみやとのタイアップのほか、餃子、ジャズ、地元プロスポーツなど、地域ブランドを活かした住民参加型イベントの開催などにより宇都宮ブランドのアピールと認知度向上に貢献
- ◆ 独自のネットワークや店舗網を活用し、地域経済の好循環をはぐくむ取組

- ・ 自社ネットワークにより市外、県外の店舗における宇都宮ブランド農産物の取扱いによる販路拡大
- ・ 市内農産物・特産品をグループ企業内に情報発信することで販路拡大を支援

29.6 市政に関する世論調査（平成30年度）

土地利用方針（改定版）において引用されている、「中心市街地の活性化に関する市民アンケート調査（平成30年）」と同時期に実施された、中心市街地に充実して欲しい機能に関して調査項目がある「第51回市政に関する世論調査（平成30年度）」について、調査設計及び該当箇所の回答概要は下記の通りである。

（調査設計）

- ・ 調査区域：宇都宮市全域
- ・ 調査対象者：満20歳以上80歳未満の日本国籍を有する市民4,000人
- ・ 抽出方法：住民基本台帳から、無作為抽出
- ・ 調査方法：郵送法
- ・ 調査票発送：平成30年8月10日～8月24日
- ・ 回答率50.1%

（該当箇所の回答概要）

魅力ある中心市街地の形成に向けた機能の充実に関する設問に対して、充実して欲しいことの回答上位3機能は下記の通りであった。

- | | |
|------------------------------------|-------|
| ・「文化・芸術（図書館、博物館、美術館、劇場、ホール、映画館など）」 | 50.9% |
| ・「商業（大規模商業施設、スーパー、ドラッグストアなど）」 | 45.4% |
| ・「情報、交流機能（コンベンション施設）など」 | 17.5% |

29.7 実施した監査手続

一条中学校跡地利活用に関連する資料を入手して、閲覧・検討を行い、担当者へ質問等を行った。

29.8 監査の結果

29.8.1 プロポーザル方式実施要綱等の未整備（意見）

本事業は、公募型プロポーザル方式により事業者を選定しているが、本事業を対象としたプロポーザル方式実施要綱やガイドラインが整備されていなかった。宇都宮市では、「宇都宮市プロポーザル方式業務委託の実施に関するガイドライン」が整備されているものの、その対象業務はシステム開発業務や調査研究業務等に限定されており、本事業は対象外である。

プロポーザル方式は競争入札を経ずに随意契約の候補者を決定する手法であるため、公正性、透明性、及び客観性を確保することが重要である。そのため、共通して遵守すべき事項を明確にし、他地方公共団体の事例も参考にしつつ、共通の事項を定めたプロポーザル方式実施要綱を早急に整備する必要がある。

29.8.2 土地利用方針改定の手順・プロセス（意見）

プロポーザル方式は競争入札によらず、事業者の技術力・企画力・創造性等の企画提案を重視して事業者を選定し、随意契約を行う方式である。審査においては土地利用方針の理解が求められ、募集要項は土地利用方針に沿って策定されるため、土地利用方針が事業者選定にあたって決定的に重要である。今回、土地利用方針の策定及び土地利用方針の改定が行われているため、改定の経緯及び根拠について検討を行った。

宇都宮市は、上述の通り、「本庁舎の大規模改修については、現庁舎で業務を継続したまま、改修できることを確認したこと、また、中長期的な公共機能の集約検討にあたり、対象の施設（青少年活動センター、まちづくりセンター、男女共同参画推進センター等の活動・交流支援機能）については、建物の長寿命化など計画的な予防保全を実施することにより、喫緊に建替えを必要とする状況ではないことを確認したことから、当面の間、民間利用を軸に土地利用を進めることとした」との検討結果を改定の根拠として、庁議部長会議の承認を経て改定が実施された。

しかし、今回、改定するにあたり、一条中学校跡地利用に特化したアンケートや説明会などは実施されていない。改定前の方針に基づけば、喫緊の建替えが不要であっても、公共機能の集約・複合化は有効であり、商業施設などの民間機能を誘致する場合でも、公共機能を組み合わせた複合施設とする選択肢も考えられた。このような有効性を考慮すると、今回の改定がその有効性を上回る根拠であったかについては、更なる検討の余地があったと考えられる。

今回、土地利用方針改定によって民間利用を軸に転換することにより、30年間の地代収入及び税収が確保できるとともに、市民ニーズに沿った民間機能を早期に誘導できるという、経済的な利点は認められる。しかし、市役所本庁舎近傍に約2ヘクタールの用地が存在するという特殊性を考慮すれば、改定前に一条中学校跡地利用に特化したアンケートや説明会の実施など、より丁寧な手続きやプロセスが必要であったと考える。

29.8.3 契約保証金額の設定基準等の未整備（指摘）

本事業の事業用定期借地権設定契約書において、契約保証金額は地代1年分の10%にあたる5,084,490円に設定されている。しかし、契約保証金の目的は、延滞地代、損害賠償その他借地契約に基づく債務（原状回復のための建物等の解体撤去費用等）の不履行に充当するものと考えられるが、当該金額は少額であり、債務不履行時の損失の一部しか補填できない。また、宇都宮市の他の事業における事業用定期借地権設定契約では、契約保証金額を地代1年分としている例もある。

契約保証金は、地方自治法施行令（第167条の16）により、確実な契約履行を確保するために納付すべきことが定められている。宇都宮市の宇都宮市契約規則第33条では、契約金額の10%以上と規定されているものの、事業用定期借地権設定契約における具体的な契約金額の算定方法は明示されていない。参考として、財務省通達「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について」においては、「契約金額は、契約期間全体の貸付料合計金額とする」ことが示されている。

（地方自治法施行令）

第167条の16 普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体と契約を締結する者をして当該普通地方公共団体の規則で定める率又は額の契約保証金を納めさせなければならない。

(宇都宮契約規則)

第33条 市と契約を締結する者（以下「契約者」という。）は、契約の締結に際し、契約金額（単価による契約の場合にあっては、契約金額に予定数量を乗じて得た額）の100分の10以上の額の契約保証金を納付しなければならない。ただし、これにより難いと認められる場合の契約保証金の額は、その都度市長が定める額とする。

※参考（「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について（財務省通達・昭和33年蔵管第1号・令和5年12月14日改正））※地方自治体に宛てた通達ではない

第3節第2 5(1) 契約保証金 本通達に基づく貸付契約に係る義務の履行を実質的に担保するため、会計法（昭和22年法律第35号）第29条の9第1項の規定により、契約保証金として、契約金額（注）の100分の10を納付させることとする。

なお、契約時点においては、確定している第1年次から第3年次までの貸付料合計額の100分の10を納付させ、残りの契約保証金については、貸付料改定時毎に確定した貸付料合計額の100分の10を納付させることができる。

ただし、予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第100条の3の規定に該当する場合には、契約担当官等の判断により、契約保証金の納付を免除することができる。

（注）契約金額は、契約期間全体の貸付料合計金額とする。

宇都宮市は、「本事業においては、応募者の資力を含めた資格審査を行っているとともに、提案審査において、応募者から提出された「事業収支計画」について審査した上で、本事業を実施する事業者を選定しているため、選定事業者において、「事業収支計画」に基づき、適正に事業を実施するものと考えている。ただし、本事業については、事業期間が30年の長期にわたることから、不測の事態等に備え、事業用定期借地権設定契約書第29条において、選定事業者の賠償責任などについて規定している。

また、本事業については、施設開業前に、既存の体育館の解体・撤去や、擁壁の築造替え及び柵・フェンスの付替え、樹木の伐採抜根・撤去などに係る費用（仮に市が実施した場合、公共積算等による想定金額は約123百万円）を、先行的に事業者側に負担させること、また、民間による独立採算の事業の中で、宇都宮市は広場や地域交流スペースなど「周辺地域のコミュニティの活性化につながる機能」や、狭あいな周辺道路の状況等を踏まえた、南の市道124号線に面する事業敷地に「歩行空間」などの公益的な機能の導入を求めており、これらは民間の収益に直結するものではないことから、事業成立性を高め、多数の事業者から幅広い提案をもらえるよう考慮し、「地代の支払いが遅れた場合の一時的な補填」とするほか、「30年後の事業終了時に、前述の歩行空間等の維持修繕に必要な経費（約200万円）」が確保できるよう契約保証金額を年額地代の10%とした。」と説明している。

しかし、契約保証金は契約履行の担保としての金銭的保証であり、債務不履行時に充当するための妥当な金額とすべきである。この説明のみでは契約保証金額の妥当性が十分に担保されているとは言えない。

事業用定期借地権設定契約は比較的新しい制度であり、その特殊性も考慮すべきである。したがって、今後の事業用定期借地権設定契約においては、契約保証金額の妥当性を確保するため、契約保証金額の設定基準や具体的な減免事由を定めたガイドラインを整備することが必要である。