

●平成24年度 監査テーマ 公有財産に関する財務事務及び枚方市土地開発公社における保有土地に関する財務事務について

○ 包括外部監査結果に対する措置について

【1】全般的指摘事項

No.	項目	監査結果(要旨)	担当部署	結果への対応 (R6.4末現在)
1	財産台帳の様式、調整手続等について適切に定めるべき 〔報告書18ページ〕	枚方市公有財産等の管理に関する規則第69条第3項には、財産台帳の様式、調整手続等については、別に定めるところによる、と記載されている。にもかかわらず、市には当該様式、調整手続等について別に定めたものがない。財産の適切な管理のためにも、これらについて具体的に定めた上で財産台帳を管理、運用すべきである。	資産活用課	「財産台帳の様式、調整手続等に関する事務取扱要領」を令和3年1月15日に制定し、財産台帳の管理、運営を行っている。
2	財産台帳に各財産の価額を記載すべき 〔報告書19ページ〕	財産台帳に価額の記載がされていないものが散見された。枚方市公有財産等の管理に関する規則第70条において、財産台帳には取得、原因区分に応じた価額を記載するよう定められている。今後取得する財産についてはもちろん、可能な限り過去に取得した財産についても、価額に関する情報のないものについては価額を調査し、記載すべきである。	資産活用課	新財産台帳システムにおいては、新規取得した財産の価額について記載している。また、過去に取得した財産については、新財産台帳システムへの移行時に可能な範囲で価額の記載を行った。
3	財産台帳と所管課台帳との整合性を定期的に確認すべき 〔報告書23ページ〕	財産台帳と所管課台帳とが一致していない事例が散見された。毎年度決算時に両者の整合性を取るという作業を行っていないことが原因と考えられる。財産の管理が行き届かなくなる可能性があるため、今後は、財産台帳と所管課台帳との整合性を定期的に確認すべきである。	資産活用課	最新の財産台帳と所管課が把握している財産情報の整合性が図れるよう、各財産所管部署の所管財産一覧のアウトプットを行い、年1回程度財産所管部署へ確認作業を行うこととした。
4	所管課の名称変更や組織再編を反映させて財産台帳を更新すべき 〔報告書23ページ〕	財産台帳上の所管課の名称が古い課名のままとされているものが散見された。市の課名変更に合わせて財産台帳上の所管課の名称も変更し、現時点の課名と適時に一致させておくべきである。特に組織再編により、名称変更だけではなく事務分担が見直された場合は、財産の管理が行き届かなくなることを防止するためにも、どの公有財産がどの所管課に引き継がれたのかについても適切に管理しておく必要がある。	資産活用課	新財産台帳システムにおいて、現時点での施設名及び課名変更を行っている。今後も、機構改革に合わせて適切に変更を行う。
5	財産の用途廃止処理を適時に実施すべき 〔報告書23ページ〕	福祉部高齢社会室が所管する土地について、平成22年9月30日に用途廃止及び子育て支援室への所管変更が決定された。この決定に基づき、当該土地に関する用途廃止財産引継書が同日付で提出されたが、資産活用課での処理が遅れたため、平成22年度においては、子育て支援室への所管換えのみしか行えていなかった。用途を廃止し普通財産とする処理は、平成23年度にずれ込んでしまっている。財産の用途廃止処理については、年度内で漏れなく処理すべきである。	資産活用課	新財産台帳システムにおいて、適宜更新作業を行っている。また、決裁合議時と報告書提出時にチェック表で管理を行い、未処理となっている担当部署に対しては、報告書提出の催促を行うなどの処理を適時実施している。
6	工事竣工引継書の受領を漏れなく行うべき 〔報告書23ページ〕	平成23年に中学校校舎の改築工事がなされ、あわせて自転車置場(屋根付)が整備された。校舎部分については所管課である公共施設部から財務部に対して、工事竣工引継書が提出されたが、自転車置場についての記載はなかった。一方で、財産台帳を管理している資産活用課では、受領した校舎部分の工事竣工引継書に添付された図面から、当該自転車置場についても財産台帳に登録する必要があると気付いたため、これに関する工事竣工引継書を受領していないにもかかわらず、自転車置場も財産台帳に登録した。当該部分に関する引継書の受領が漏れた状態となっているが、工事竣工引継書は財産登録に必要となる重要な資料のため、受領を漏れなく行わなければならない。	資産活用課 施設整備室	【資産活用課】 財産引継において、書類の受領にあわせて現地確認を行ったうえで、登録を行うこととした。 【施設整備室】 自転車置場の工事竣工引継書については、今回の指摘を踏まえ財務部と協議の上、速やかに提出しました。

No.	項目	監査結果(要旨)	担当部署	結果への対応(R6.4末現在)
7	財産台帳の更新は適時に実施すべき 〔報告書24ページ〕	公有財産の取得、所管替え等の決裁等が完了したものは公有財産引継書、行政財産異動報告書等の提出を受けて、資産活用課が年度分をまとめて財産管理システムに登録している。このため公有財産の状況に異動があっても数ヶ月にわたり財産台帳が更新されていないケースもある。 登録作業漏れの防止及び登録作業に係る業務の平準化並びに所管課台帳との照合作業の円滑化の観点から、財産台帳の更新は適時に実施すべきである。	資産活用課	公有財産の取得、所管替え等による公有財産台帳の更新については、登録作業漏れの防止及び円滑な台帳管理のため、新財産台帳システムにおいて適宜作業を行っている。
8	保有形態と整合した貸付手続を実施すべき 〔報告書27ページ〕	財産区から市(所管課:子育て支援室)が賃借している土地について、市の行政財産ではないにも関わらず、第三者に使用を許可しているものがあつた。 使用を許可するにあたっては、市の行政財産であるか、賃借物件であるか等、実態に整合した適切な手続を採用すべきであり、現在使用を許可している土地については、早急に土地所有者である財産区の了解を受け、合意文書を作成するなど、実態に応じた対応が求められる。	子育て支援室	財産区と協議を行い、平成25年4月以降の土地使用許可に係る手続きを財産区で行うよう合意した。また、平成25年3月31日以前の土地使用に係る関係を整理し、確認書の交換を行った。
9	普通財産の貸付料の設定方針を文書化すべき 〔報告書27ページ〕	普通財産の有償貸付けに係る貸付料の算定方針が条例や要綱等で文書化されていない。 普通財産の貸付料算定の基本方針を策定のうえ文書化し、根拠を明確化すべきである。	資産活用課	平成30年2月1日に「不動産運営委員会 運用基準」を改定し、普通財産の貸付料の算定方法を明記した。
10	不法占拠されている道路については、継続した指導を行うとともに、法的措置も視野に入れ、交渉スケジュールを設定の上、解消に向けた取り組みをすべき 〔報告書31ページ〕	現在、不法占拠されている道路については、それぞれ複雑な背景があり、解消が容易ではないとのことである。 解消に向けた指導開始から5年経過しているもの、解消の目処が立たないものについては、法的措置を行う上で検討が必要な事項の整理を具体的に行い、法的措置のメリット・デメリットを見極めた上で、不法占拠を解消するための計画を立案し、解決に向けた具体的な行動を行うべきである。 なお、法的措置を行う上で検討が必要な事項の整理を具体的に行うにあたり、所管課のみでの対応が困難であれば、法的な側面から所管課を支援する体制を整備する必要がある。	道路管理課	事案ごとに対応が異なるが、今後は一定改善の見られない事案に対しては法的措置も含めた方針を定め対応していく。 個別事例(20)の事案に対しては、「市有地における不法占拠物件への対応について(方針)」(平成25年7月11日決裁)にて方針決定した。
11			資産活用課	所管財産の適正管理について記載した財産取扱主任マニュアルを平成27年3月に作成し、説明会を開催した。
12	公有財産の現状把握を確実に行うべき (報告書32ページ)	公有財産の現状把握は確実にを行う必要があるが、十分にはなされていないと思われる事例があつた。現状把握のための効果的な現地訪問のタイミング、頻度等は財産取扱主任業務マニュアル(意見No.5参照)に織り込むべきである。なお、母子センター(緊急母子住宅用地)や集会施設の用途として自治会等に貸し付けている土地についても保全義務は借受人にあるとしても、当該義務の履行状況の把握等の観点から同様の対応を図るべきである。	子ども青少年課	枚方市母子寡婦福祉会と締結した公有財産(土地)無償貸付契約において、当該貸付物件の維持管理に係る借主の義務を規定するとともに、義務の履行状況を確認する実地調査等を市が随時実施し、また所要の報告を求めることができるよう約定し、現状把握を確実に進めるよう定めたところである。 なお、平成26年度の施設の使用状況は、平成27年4月30日付けで報告を受けている。
13			市民活動課	履行状況管理表にもとづき集会所用地の保全状態を定期的に確認。平成25年度は8カ所の現地調査を行い、正しく履行されていることを確認した。毎年9月・10月を重点確認期間に設定し、エリア別に集中的に現地確認を行うなど、5年間で全集会所用地の確認が完了できるよう計画的に実施する。

No.	項目	監査結果(要旨)	担当部署	結果への対応 (R6.4末現在)
14	未利用地及び低利用地の有効活用に関してより一層の検討を行うべき 〔報告書39ページ〕	<p>総合スポーツセンター多目的運動広場用地は、スポーツセンターの臨時駐車場用地として一時的に活用される場合もあるが、利用方法が決まっていないため市が公社から買戻しを行っていない。</p> <p>現在、運動広場用地は、中学校給食共同調理場として利用することが検討されているが、土地の取得価額に加算される公社借入金の金利負担も極めて大きいため、早急に市は活用方法を決定し、公社からの買戻しを行うべきである。</p>	スポーツ振興課	<p>学校給食調理場用地を除く多目的運動広場用地は、総合スポーツセンターの駐車場不足を解消するため、駐車場拡張用地として用途変更を行った。公社からの買戻しについて、既に予算措置を行っており、平成28年度からの2年間で買戻しを実施していく。</p>
15		<p>仮称北山社会教育施設用地は当初の活用目的の変更を余儀なくされている。しかし、有効活用に向けた検討は停滞している。</p> <p>容易に有効活用方法の決定が難しい事情はあるものの、完全な未利用地について公社借入金の金利負担と管理費のみが毎年積み上がっていく状況は放置できない。</p> <p>早急に開発事業者と交渉を行い、市全体の観点から外部への売却、又は有効活用方法について一層の検討を行うべきである。</p>	社会教育課	<p>国の「土地開発公社経営健全化対策について(平成25年2月28日付け総務副大臣通知)」を受け策定した「枚方市土地開発公社の経営の健全化に関する計画(平成25年6月)」において、仮称北山社会教育施設用地については、平成27年度までに「処分方針」の決定を行うこととし、平成27年度開催の市の土地開発公社経営健全化対策検討委員会において、当該用地について、民間貸付のため市が買戻す「処分方針」を決定した。</p>
16	公園計画の見直しも視野に含めるべき 〔報告書41、63ページ〕	<p>公社が保有する中振中央公園用地は、市有財産等有効活用検討委員会でも隣接地との一体的な活用を検討中と報告され、一時的な用地利用も見られる。しかし、平成元年からの計画であるが、取得済みの用地は計画の約2割にすぎない。</p> <p>計画区域内にはほとんど買収が進んでいない区域が存在することも踏まえると、公園用地の有効活用の検討においては、例えば、用地買収が進んでいる区域を中心に計画区域を縮小する等、計画の見直しを視野に含めるべきである。そのうえで市は早期に用地の買戻しを行うべきである。</p>	都市計画課 公園みどり課	<p>国の「土地開発公社経営健全化対策について(平成25年2月28日付け総務副大臣通知)」を受け策定した「枚方市土地開発公社の経営の健全化に関する計画(平成25年6月)」において、中振中央公園予定用地については、令和3年度開催の市の土地開発公社経営健全化対策検討委員会において、当該用地について、令和10年度までに市が買戻す方針を決定した。それに伴い、令和4年度において一部買戻しを行った。</p>
17	貸付料の算式における土地の価額の選定根拠を明確化すべき 〔報告書47ページ〕	<p>公社保有地の貸付料の算定資料を閲覧、検討したところ、土地の価額について固定資産税評価額が適用されているケースと1㎡当たりの路線価に貸付面積を乗じて得られる金額を土地の価額としているケースの両方が確認されたが、異なる計算を行っている理由が明確ではなかった。</p> <p>土地の価額の選定根拠は一定の方針のもと、統一を図るべきであり、統一された土地の価額を使用しない場合は、選定理由について適切に文書化を行い、事後検証を可能にするべきである。</p>	資産活用課 (土地開発公社)	<p>現在は、固定資産税評価額を適用して、公社保有地の貸付料を算定している。</p>
18	貸付料の算定の結果、発生する端数の取扱いについてのルールを定めるべき 〔報告書47ページ〕	<p>貸付料の算定に当たっての端数処理方法が明らかではない。貸付料自体に及ぼす影響はごく軽微であるものの、土地等の借受者などの利害関係者に対し十分な説明を果たすうえでは、端数処理方法についても統一することが望ましい。</p> <p>なお、検討に当たっては貸付料の算定は市の条例(施行規則を含む)に関わるものであるため、市との協議が必要と考える。</p>	資産活用課 (土地開発公社)	<p>市では、貸付期間まで考慮した最終的な算出段階での端数処理を行っている。土地開発公社の端数処理の取扱いについても、市と同様に行うことで協議済みである。</p>

【2】個別的事項(現地調査案件)

No.	項目	監査結果(要旨)	担当部署	結果への対応(R6.4末現在)
19	<(9) 母子センターについて> 財産台帳と所管課台帳との整合性を定期的に確認すべき 〔報告書61ページ〕	資産活用課の財産台帳上は行政財産であるにもかかわらず、所管課では当該財産を普通財産として認識していた。財産の管理が適切にできなくなるリスクがあるため、財産台帳と所管課台帳との照合を定期的に行うべきである。	資産活用課 子ども青少年課	【資産活用課】 新財産台帳システムに記載されている情報を各財産所管部署ごとに所管財産一覧としてアウトプットすることで、所管部署が把握している情報と確認作業が行えるようにすることとした。 【子ども青少年課】 緊急母子住宅用地については、平成26年4月1日付けで行政財産の用途廃止を行い、普通財産に変更したが、枚方市公有財産等の管理に関する規則第59条第2項第2号の規定に基づく「財務部(管財主管部)」と協議の結果、引き続き「子ども青少年部」の所管となっている(担当課については、「子育て支援室」から「子ども青少年課」に変更)。 今後も、財産台帳と当課台帳(財産台帳副本)の情報が合致するよう、財産の異動に際しては、適時に報告を行っていくとともに、内容について定期的に照合を行う。
20	<(9) 母子センターについて> 財産の種類に合致した目的外使用許可又は貸付けに係る文書を適切に作成し、保管すべき 〔報告書62ページ〕	結果No.3-1のとおり、所管課では当該財産を普通財産として認識し、無償貸付けを行っているという理解でいたことから、今回の監査では、無償貸付けに関する契約書の提出を求めた。しかし、見つからないとのことで提出はなされなかった。一方、当該財産は行政財産であることが判明したため、今後は公有財産等の管理に関する規則で定められた、行政財産の目的外使用許可又は貸付けに係る文書を適切に作成して保管する必要がある。	子ども青少年課	緊急母子住宅用地について、行政財産の用途廃止を行い、普通財産に変更した上で、平成26年4月1日付けで、市は枚方市母子寡婦福祉会と公有財産(土地)無償貸付契約を締結し、契約書を交わした。貸付に当たっては、枚方市公有財産等の管理に関する規則に基づき、貸付目的、貸付期間、転貸等の禁止、貸付物件の維持管理、使用上の損傷等、実地調査等を約定している。
21	<(18) 楠葉第1号線について> 継続した指導を行うとともに、法的措置を視野に入れた対応により不法占拠を解消すべき 〔報告書78ページ〕	撤去指導開始から5年が経過し、自主撤去に応じた者との公平性を保つためにも、撤去に応じていない者に対して、継続した指導を行うとともに、法的措置も視野に入れた対応を行うべきである。	道路管理課	継続的な指導を行っている中で、占拠者の買取の意向を確認している。平成28年度に土地調査などを行った。売却に向けて協議を継続している。
22	<(19) 出口南中振2号線 南中振3丁目について> 約束どおり不法占拠が解消されることを確認すべき 〔報告書80ページ〕	現状の駐車場の一部が道路の不法占拠に当たるので、フェンス等を撤去し、約束どおり不法占拠が解消されることを確認すべきである。	道路管理課	平成22年度より、不法占拠者への指導を開始し、平成25年1月21日、不法占拠物の撤去を確認した。
23	<(20) 市管理道路について> 引き続き解決に向けた指導を行い、改善の見込みがない場合には、法的措置を含めた検討を行っていくべき 〔報告書81ページ〕	路上での屋台営業への対応については全国的にも苦慮しているところであるが、警察、保健所等の他機関とも連携して、指導を行い、改善の見込みがない場合には、法的措置を含めた検討も行っていくべきである。所管課のみで対応が困難であれば、法的な側面から所管課を支援する体制を整備する必要がある。	道路管理課	法的措置も視野に入れ、警察、保健所との共同した指導も含め、撤去期限を切った強い指導を行った結果、平成25年8月に1軒、12月末に2軒の屋台が自主撤去を完了した(全屋台撤去)。 平成26年3月には撤去後の舗装補修、不法占拠・放置自転車等の対策としてプランターの設置を行った。
24	<(2) 長尾谷町3丁目ごみ集積場について> ごみ集積場の活用状況について把握すべき 〔報告書53ページ〕	現地調査の結果及びその後の所管課の確認により、当該集積場は利用されていないことが判明している。長期間にわたり放置されると不法投棄や不法占拠の温床となるリスクも考えられる。一方、個別に集積場の活用状況を把握し、市全体の観点から遊休の状況を把握することで、有効活用や将来的なごみ集積場の確保の方針等に関する有用な情報の入手も期待される。 ごみ集積場の活用状況を適切に把握すべきである。	減量総務課	・GISシステム上で減量業務室所管の「ごみ集積場」と行政財産の「ごみ集積場」のデータを照合するとともに現地調査を行うことによって、ごみ集積場のうち未利用となっているものを確認した。また、未利用ごみ集積場の把握のためGISシステムの情報を共有した。
25	<(5) 香里ヶ丘1丁目ごみ集積場について> ごみ集積場の活用状況について把握すべき 〔報告書57ページ〕	結果No.11-1で指摘した集積場と同様、未利用のごみ集積場であった。不法投棄等の温床となるリスク、有効活用等に関する有用な情報の入手の観点からごみ集積場の活用状況を適切に把握すべきである。	減量総務課	・GISシステム上で減量業務室所管の「ごみ集積場」と行政財産の「ごみ集積場」のデータを照合するとともに現地調査を行うことによって、ごみ集積場のうち未利用となっているものを確認した。また、未利用ごみ集積場の把握のためGISシステムの情報を共有した。

No.	項目	監査結果(要旨)	担当部署	結果への対応 (R5.4末現在)
26	<p><(9) 母子センター(緊急母子住宅用地)について> 公有財産の有効活用前提となる利用状況等を把握すべき [報告書61ページ]</p>	<p>市は当該住宅の利用状況について把握していない。貸与中の財産と言えど、公有財産を有効に活用する必要があることに変わりはない。今後は、枚方市母子寡婦福祉会と適時に連絡をとり、当該住宅の利用状況を確認し公有財産が有効に利用されているか否かを把握しておく必要がある。 また、所管課においては、貸与中の財産が当初の貸与決定どおりに貸与先で活用されているかの判断を行う前提として、貸与期間、貸与目的その他の貸与条件についても正確に把握する必要がある。</p>	子ども青少年課	<p>枚方市母子寡婦福祉会と締結した公有財産(土地)無償貸付契約において、当該貸付物件の維持管理に係る借主の義務を規定するとともに、義務の履行状況を確認する実地調査等を市が実施できるよう規定した。あわせて、貸付目的を踏まえた適切な使用が行われるよう、毎年4月中に前年度の施設の使用状況を市に報告するよう規定したところである。 なお、平成26年度の施設の使用状況は、平成27年4月30日付けで報告を受けている。</p>
27	<p><(14) 船橋小学校について> 所管する土地の現状を適切に把握すべき [報告書70ページ]</p>	<p>小学校及び所管課である学校規模調整課は、当該土地の一部がごみ集積場となっていることを認識していなかった。ごみ収集車のルートを管理する減量業務室は把握していたが、当該情報が関係者に共有されていない。また、市はごみ集積場の変更を了承する際には、住民が土地所有者(当該ケースでは市であり、所管課である学校規模調整課)の了解を得ているか確認すべきである。</p>	減量業務室 学校規模調整課	<p>【減量業務室】 ごみ集積場の設置に関しては、市が指定するのではなく、住民からの申し出を受け、収集車両が通行できるか否かの現地確認を行なった上で、集積場の登録(GISシステム)をしているが、従来からごみ集積場の設置に関する確認事項である「相談時における土地所有者や周辺住民への了解を得てもらうことの説明」及び「申し出時における了解を得ているかの確認」など、ごみ集積場設置の処理手順を再確認するとともに、手順の漏れを防ぐ為、GISシステムへごみ集積場の登録をする際に使用する「報告書」へ申し出者が土地所有者や周辺住民の了承を経たという報告を受けたことのチェック欄を設けた。 【教育環境整備室 学校規模調整担当】 市立学校園の敷地をごみ集積場として使用している箇所を調査した結果、該当箇所は船橋小学校だけであった。このごみ集積場は、「空き缶、びん・ガラス類」及び「ペットボトル・プラスチック製容器包装」の集積場であったが、現在では、「空き缶、びん・ガラス類」のみのごみ集積場となっている。本用地については、今年の7月からスロープ設置工事に着手する予定としており、地元住民、減量業務室と協議し、ごみ集積場の移設を行う。 なお、今後所管する土地については、所管替え時に確実な情報共有が図れるよう、引継ぎ書類への特記事項の明記や現地立会などを行い、行政財産として適切な管理に努めていく。</p>
28	<p><(21)岡南町ちびっこ広場、ゲートボール場用地について> 市と自治会の権利義務関係を明確にし、その内容を文書化すべき [報告書83ページ]</p>	<p>岡南町のちびっこ広場及びゲートボール場用地については、土地取得の財源は自治会側にあり、不動産登記は枚方市名義で登記され、実質的所有者と登記上の名義人が異なっている。かかる状況下では、相互の権利義務関係を明確化する必要があるが覚書、協定書等の締結は確認できなかった。占用料の帰属についても双方の権利関係についての合意文書がない。 事故等が発生した場合の責任関係を明確にするためにも、市、自治会の権利義務関係を、合意文書等で明確にすべきである。</p>	財産区事務局	<p>平成29年5月30日に、枚方市長及び岡南・岡東・岡山手自治会会長との間で市、自治会の権利義務関係を明文化した協定書を締結した。</p>