

●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

○ 包括外部監査の意見に対する改善について

【1】全般的指摘事項

No.	項目	監査の意見(要旨)	担当部署	意見への対応 (R5.4末現在)
1	財産台帳には、当該財産の利用状況についてもあわせて記載すべき 〔報告書19ページ〕	現状の財産台帳には、当該財産の利用状況についての記載はなされていない。市保有の財産の利用状況は、庁内利用や目的外使用など様々であり、財産の利用状況を財産台帳に記載することにより、財産のより効率的な管理ができると考えられる。 そのため、財産管理システムには、財産の利用状況についてもあわせて記載すべきである。	資産活用課	平成28年度に、目的外使用許可等の状況を財産所管部署に照会し、財産台帳システムで表示できるようにした。
2	財産台帳を全庁的に共有できるようにすべき 〔報告書24ページ〕	現在のスタンドアローンの財産管理システムでは、資産活用課のみしか財産台帳を見ることができない。そのため、それぞれの資産を管理する所管課では、別途所管課台帳を作成する必要が生じており、非効率となっている。 市は現在、財産管理システムの更新を予定しているとのことであるので、より効率的な事務手続の遂行の観点から、全庁的に財産台帳を閲覧できるシステム設計の採用を検討すべきである。	資産活用課	新財産台帳システムにおいてもサーバー管理を行うが、資産活用課内端末1台での管理形態としている。 全庁的には、所管財産一覧をグループウェアに掲示(6月中)することで各財産所管部署が閲覧可能となるようにする。
3	行政財産の目的外使用許可物件の明細、普通財産の貸付物件の明細それぞれについて様式、登録内容について統一を図るべき 〔報告書28ページ〕	各所管課で作成される行政財産の目的外使用許可物件の明細は、市としての統一された様式がなく、記載項目の統一が図られていない。 行政財産の目的外使用許可物件の明細における様式、記載項目の検討を行い、内訳明細については統一を進めるべきである。 なお、普通財産の貸付物件の明細においても同様の状況であるため、あわせての検討が望まれる。	資産活用課	行政財産の使用許可物件及び普通財産の貸付物件についての統一様式を定めた(6月中)。
4	財産取扱主任に対するバックアップ体制を構築することが望ましい 〔報告書29ページ〕	財産取扱主任は、公有財産全般の管理が求められることから、専門的な知識が必要となる。しかし、現状においては、研修などの十分な知識の習得機会は用意されておらず、資産活用課などからの体系だったサポートもない。 今後は、研修等による知識の提供や、資産活用課などからの体系だったサポートの構築などを検討されたい。	資産活用課	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。
5	財産取扱主任業務マニュアル等を作成することが望ましい 〔報告書30ページ〕	財産取扱主任が実施すべきことは規則に記載されているが、記載された内容は抽象的であることから、実施しなければならない業務について具体的なマニュアル等を作成すべきである。また可能であれば、各所管課によって取扱う財産の種類、量が異なることから、各所管課でカスタマイズし、財産取扱主任が変更となる時には適時に引継ぎを実施していくことが望まれる。	資産活用課	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。
6	道路の不法占拠の有無の確認のためにも地籍調査に着手すべきである 〔報告書33ページ〕	市道の法面に盛り土がなされ、民有地に取り込まれている事例があった。実測を行い関係者立会のもと境界確定を行えば、同様の事例があるか否かは明確になるが、市主導の測量及び境界確定は現実的ではないとのことである。 境界画定が困難であるのであれば、地籍調査を進め、地区の地籍を調査する一環として、道路と民有地あるいは、里道と民有地の境界について、公図及び市の保有する記録その他を元に調査し、可能なものから確定させていくべきである。地籍調査の過程で不法占拠されていることが判明することも考えられるため、道路の不法占拠の有無を確認するためにも地籍調査に着手すべきである。	都市計画課 道路管理課	本市の地籍調査の取り組みとしては、市内に配置されている基準点の使用許可や保全依頼を行っており、民間開発等においては統一の測地系を使用している。また、大阪法務局では地籍混迷地の地図訂正を図る意味で調査を実施しており、本市では必要な資料提供や立会などの調査協力を行っている。実施市や法務局にヒアリングを実施し、地籍調査の着手に向けた検討を行い庁内関係課等協議調整を行ったが、組織体制や専門知識を有する職員確保等課題があり、現段階での着手は困難な状況である。 よって、不法占拠の有無の確認を目的とした市主導の道路の官民境界の確定は、関係者の協力も得にくく、多大な時間を要するものであり現段階では困難であることから、今後、通報や業務で判明した不法占拠に対し、道路河川管理課で所管している境界資料等を基に調査し、是正指導を進めていく。
7	優先度合いを定め、高順位の土地については積極的に境界確定を推進すべき 〔報告書35ページ〕	保有する公有財産のうち境界確定がどの程度進んでいるかの把握は行われていなかった。 市主導の測量及び境界確定は現実的ではないため、隣接する民有地から境界確定申請がなされることを待ち、そのタイミングで境界確定を進めていくという立場を取っているとのことだが、待ちの姿勢を基本とする市の姿勢は好ましくない。 個別土地の状況から優先度合いを定め、高順位のものから順次、積極的に境界確定を推進すべきである。	資産活用課	売却や貸付など個別事由が発生した場合については、必要に応じ境界確定を行っていく。 また、枚方市では現在法務局での14条地図調査が随時継続されており、今後も本調査に協力し法務省に積極的に進めていただくよう努めていく。

No.	項目	監査の意見(要旨)	担当部署	意見への対応 (R5.4末現在)
8	地籍調査への着手に向けた検討を行うべき 〔報告書35ページ〕	地籍調査には、多大な経費・労力を必要とすると言われており、実際に府内で取り組んだ市でも境界確定等が進まずに調査が長期化しているとのことである。しかし、地籍調査が完了していれば、土地にかかわるトラブルが防止され安心して取引ができること、公共事業の用地買収等にかかる経費・労力・時間が大幅に削減できること、災害時に個々の土地の位置が容易に確認でき復旧事業が円滑に進められること、固定資産等の課税の適正化につながるなど、里道を含めた道路等の財産管理に役立つこと等の効果が期待できる。 枚方市は地籍調査に着手していないが、着手に向けた検討を行うべきである。	都市計画課	本市の地籍調査の取り組みとしては、市内に配置されている基準点の使用許可や保全依頼を行っており、民間開発等においては統一の測地系を使用している。また、大阪法務局では地籍混迷地の地図訂正を図る意味で調査を実施しており、本市では必要な資料提供や立会などの調査協力を行っている。 また、実施市や法務局にヒアリングを実施し、地籍調査の着手に向けた検討を行い庁内関係課等協議調整を行った。しかし、組織体制や専門知識を有する職員確保等課題があり、現段階での着手は困難であるとの結論になった。
9	長期保有の道路予定地は、議会報告どおりのスケジュールで事業着手に取り組むべき 〔報告書42ページ〕	公社による長期保有となっている道路予定地で、平成34年度までに事業着手に取り組むとされている道路区間については、着実に事業着手に取り組むべきである。 また、都市計画道路の見直しの結果、廃止する道路計画が確定した場合には、不要となった道路予定地は速やかに売却等の処分を行う必要がある。	道路整備課	枚方市土地開発公社にて先行取得した長期保有土地については、これまで土地開発公社経営健全化対策検討委員会等を通じて解消に向けた取り組みを進めているところで、令和2年度は中振交野線、長尾春日線の事業用地の一部を、それぞれ買戻しを行った。 今後も引き続き庁内関係部署と調整を行い、収支状況を踏まえた上で、長期保有土地の解消を目指す。
10	当初取得目的が頓挫した長期保有土地に対して累積する金利、含み損等を十分に認識し、今後の利息支払いを続けていくことを回避するためにも市が早期に買戻し(あるいは、売却)を行うべきである 〔報告書43ページ〕	長期保有土地の時価の概算額をもって貸借対照表を試算すると、準備金は債務超過になることから、長期保有土地が公社の財務に与える影響が大きいことは明らかであり、早期に買戻し(あるいは、売却)を行うべきである。 なお、市の財政負担が大きいようであれば、資金調達コストが安い第三セクター等改革推進債の活用を検討すべきであり、利用要件あるいは償還期限により活用が困難であれば、要件緩和の協議を早急に当局に働きかけるべきである。	資産活用課	総務省から示された「土地開発公社経営健全化対策について」(平成25年2月28日付総務副大臣通知)を受け、平成25年6月に「枚方市土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を策定した。この計画に基づき長期保有簿価の縮減を図っている。平成25年度末の長期保有簿価は、計画額より8700万円多く達成し、経営指標(年度末保有額÷標準財政規模)においても、計画値0.10に対して0.09と順調に減少している。次年度以降もこの計画に基づき長期保有土地とならないよう進捗管理を行う。 なお、第3セクター等改革推進債の活用については、平成24年度に枚方市土地開発公社経営健全化対策検討委員会において、今後の財政見通しや、公社による先行取得が今後も必要となることから、長期保有に至らないように先行取得に関して方針を決めたうえで、活用しないと決定されている。
11	所管課へのモニタリングを適切に実施すべき 〔報告書49ページ〕	平成22年12月に取りまとめられた市有財産等活用検討チームの結果報告からおおよそ2年が経過している。当時、2年以内に事業着手予定であるとして、有効活用不可と判断した土地の状況について、資産活用課は各所管課に対して、実際に事業に着手したか否かの確認をしていない。調査後に、事業着手が見送られている事案が存在する可能性があることから、各所管課の現状をモニタリングし、今後のより一層の有効活用の検討材料とすべきである。	資産活用課	毎年度行っている、財産所管部署への未利用地に関する照会及びヒアリングにて対応します。
12	各所管課に対して、一部未利用地や分筆すれば有効利用が可能な土地がないかどうか聴取し、さらなる有効活用を検討すべき 〔報告書49ページ〕	現在、行政財産に分類されていても、その一部分のみしか使用されていない土地が存在している事例があり、市の未利用地の検討はこのような一部未利用地にまでは及んでいない。このような一部未利用地、分筆すれば有効利用が可能な土地が存在している可能性もあることから、このような土地についても積極的に活用検討委員会等で検討していくべきである。	資産活用課	検討委員会において北部別館用地を整理することにより生じた未利用地の貸付について検討を行い、平成26年4月より一般競争入札によって決定した民間業者への貸出しを行っている。 今後も未利用地の活用を積極的に検討していく。

【2】個別的事項

No.	項目	監査の意見(要旨)	担当部署	意見への対応 (R5.4末現在)
13	<(11) 中振交野線道路用地について> 道路の伸長・拡幅計画について、メリット・デメリットを洗い出し、計画の見直しも含めて総合的に再検討すべき 〔報告書64ページ〕	近隣家屋の状況から判断して、当初の道路伸長・拡幅計画の実現には相当の時間とコストがかかるものと思われる。現時点では、当該計画を達成するには、今後どの程度のコストがかかるのか、予算措置の状況からいつ実行が可能となるのか、また道路を伸長・拡幅するメリットは当該コストを上回るのかなど、総合的な観点からの各種データに基づく検討には至っていない。仮に数年以内での計画達成ができないのならば、意見No.12-3のような短期的な有効活用を見出すことも可能であるため、道路の伸長・拡幅計画の具体的な着工時期も含めて総合的に検討すべきである。	道路整備課	当該地は、現在、教育委員会の所管である。 中振交野線の長期保有地は、令和2年度に一部買戻しを行った。 中振交野線の香里ヶ丘11丁目地区は、当面、都市計画道路の事業着手予定はないが、短期的に、学校でのイベントの際の駐輪場や、学校行事関係で使用するバスの停車スペースとして活用することを決定した。
14	<(2) 長尾谷町3丁目ごみ集積場について> 市有財産の有効活用を図るべき 〔報告書54ページ〕	(現在使用されていない)当該集積場は「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に基づいて宅地等開発者から寄附を受けたものであり、売却処分を行う場合、寄附の趣旨から寄附者及び地元住民との調整が必要となるが、検討の余地はある。また、同様に寄附者との調整が必要となるが、寄附者から地元自治会等への直接寄附を行う手法や、地元自治会等による有効活用を目的とした貸付けの手法も可能である。 その他のごみ集積場においても未利用地について識別を行い、今後、市有財産等有効活用検討委員会等を通じて市全体の観点から有効活用が検討されるべきである。	減量総務課	平成24年度に、未利用地となっている「ごみ集積場(宅地等開発者から寄附を受けたもの)」の払い下げを行う際の指針を定め、25年度に1件、28年度に1件の払い下げ手続きが完了した。また、28年度に1件の用途・所管変更を行った。今後も、新たな申し込みがあれば同指針に沿った対応を行うなど、有効活用を進めていく。 なお、「ごみ集積場」に掲示する自治会の広報板については目的外使用許可での対応を継続している。
15	<(5) 香里ヶ丘1丁目ごみ集積場について> 市有財産の有効活用を図るべき 〔報告書57ページ〕	意見No.12-1で指摘したごみ集積場と同様、市有財産等有効活用検討委員会等を通じて市全体の観点から有効活用を検討すべきである。		
16	<(11) 中振交野線道路用地について> 有効活用について検討すべき 〔報告書65ページ〕	意見No.9-1に記載したとおり、当該計画の実施時期にも影響を受けるが、しばらく計画が実行できないという状況であれば、例えば、近隣住民あるいは教職員の駐車場等として有効利用できないか検討すべきである。	学校規模調整課	当該事業の着手までの間については、教育環境整備室の所管において、学校行事等の際の来校者の駐輪場や校外学習、地域子ども会活動等の車両乗降場所、また、土曜・日曜日の学校開放事業の利用者への駐車場等として有効利用する。
17	<(12) 菅原東幼稚園予定地について> 教職員駐車場に利用する等有効活用を検討すべき 〔報告書67ページ〕	現在、当該用地に隣接する菅原東小学校の教職員15名程度が自家用車での通勤を行っており、近隣の民間駐車場に駐車しているとのことである。より職場に近い場所であり、教職員のニーズも認められることから、現在の荒地として利用されていない一部未利用地を整備することにより、教職員の有料駐車場として利用できないか検討すべきである。	学校規模調整課	令和2年度の公共施設マネジメント推進委員会において、庁内活用を検討する用地として方針決定。 児童の登下校の安全確保を踏まえながら教職員用の駐車場(有料)等の設置など有効活用を図るための手法について、同校及び関係部署と協議・検討を進めていく。
18	<(13) 田口山小学校(元遊水池用地)について> 近隣業者への土地の貸付けや売却が可能かどうか有効活用を検討すべき 〔報告書68ページ〕	当該用地については、今後約3年間は引き続き農園としての貸出が決定しており、車道と接道していないことから、土地の利用が限られるため、有効利用が難しいとも思える。しかし、隣接地の一部は業者が駐車場として利用しており、当該隣接地は主要道路に面し、近隣には住宅街もあることから、3年後のさらなる有効活用を見据えて隣接者への貸付けや売却を含めて検討する余地はあるものと思われる。	学校規模調整課	令和2年度の公共施設マネジメント推進委員会において、売却に向けて取り組む用地として方針決定。 当該用地の一部に本市上下水道部が所管する雨水管が埋設されていることから、その用地の取り扱いについて整理が必要である。また、令和4年度に実施した用地調査の結果を踏まえ、有効活用について関係部署と調整を進めていく。
19	<(14) 船橋小学校について> 実質的な有効利用について検討すべき 〔報告書71ページ〕	市有財産等有効活用検討委員会は、当該土地を通学路との関係等で小学校用地に組み込み、行政財産とした。しかし、学校規模調整課及び同小学校へのヒアリングによっても、当該土地すべてを特に必要としているわけではないとの回答であり、例えば、以下の有効活用が可能かどうか再度検討を行うべきである。 ・土地の一部を分筆することにより売却する。 ・教職員や近隣住民への有料駐車場とする。	学校規模調整課	船橋小学校と招提北中学校については、平成27年度から本市小中一貫教育のモデル校として実施している。当該地は両校の生徒等の往来に利用する出入口に隣接しており、平成28年度において、階段利用が困難な児童生徒のためのスロープの設置や校門の改良を行い、学校敷地として活用した。

20	<(16) 招提中学校(理科実験農園)について> 有効活用について検討すべき 〔報告書74ページ〕	農園内中央付近に椅子が廃棄され、荒地部分があるなど有効に活用されているとはいえない。以下のような有効活用を検討すべきである。 ・一般競争入札により売却を試みる。 ・教職員や近隣住民への有料駐車場とする。 ・意見No.12-5で指摘した用地のように、市民農園として特定非営利活動法人に貸出しを行い、緑化活動を進める。	学校規模調整課	令和2年度の公共施設マネジメント推進委員会において、売却に向けて取り組む用地として方針決定。 当該用地の一部に上下水道部が所管する雨水管が埋設されているため、その用地の所管替えを行い、残りの用地について関係部署と調整を図りながら、売却に向けた手続きを進めていく。
No.	項目	監査の意見(要旨)	担当部署	意見への対応(R5.4末現在)
21	<(11) 中振交野線道路用地について> 学校規模調整課が管轄すべき土地であるか再検討すべき 〔報告書65ページ〕	通常、道路予定地は、道路整備課が土地を所管するが、学校に隣接している土地であることを理由に学校規模調整課が所管しているとのことである。しかし、毎年、学校規模調整課から不用地として報告され続けていること、校門外の土地であり児童に利用させるとしても安全確保が困難であることから、現在の所管課の管轄でよいのか再検討すべきである。	道路整備課 学校規模調整課	【道路河川整備課】 現在、当該地区の事業着手の予定はないが、将来、都市計画道路事業に必要な用地である。事業着手までの間については、教育環境整備室の所管において、学校行事や地域活動の際の駐車場や車両乗降場等として有効利用する。 【教育環境整備室 学校規模調整担当】 当該事業の着手までの間については、教育環境整備室の所管において、学校行事等の際の来校者の駐輪場や校外学習、地域子ども会活動等の車両乗降場所、また、土曜・日曜日の学校開放事業の利用者への駐車場等として有効利用する。
22	<(12) 元菅原東幼稚園予定地について> アスファルト舗装地について関係者以外進入禁止の看板等を設置すべき 〔報告書67ページ〕	アスファルト舗装地については、一見、通常の道路に思えるため、特に職員の目が届かない夜間は、近隣住民等が駐車することがあるとのことである。小学校所有地であることを明示し、関係者以外進入禁止等の看板を設置するなど、不当な進入を防止すべきである。	学校規模調整課	学校敷地であることを示すカラーコーンを設置した。
23	<(17) 野外活動センターについて> 利用状況の詳細な分析を行い、今後のさらなる有効利用への計画を策定すべき 〔報告書76ページ〕	市は利用者に関する一定のデータを取っているものの、どのような団体がどの程度利用しているのかまでの詳細なデータを取っていない。また今後、野外活動センターをどのように有効利用していくのかについての計画を策定できていない。そのため、今後は、野外活動センターがどのような団体に利用されているかの需要動向や利用者のニーズ等を把握し、それらの情報をもとにPR 戦略を含め有効な利用計画及び対応策を策定すべきである。	スポーツ振興課	平成27年3月に年次予定を含めた活性化の方針を策定し、アンケート結果や利用実績を踏まえ、利用者を増やすための取組を行った。具体的には、利用促進を図るため、「全国公開天文台ガイド」に掲載し施設PRを行った。ソフト面では、市内小中学校に対して、キャンプ場までの送迎を行う「学校キャンプ支援事業」を実施。また、アンケート結果を踏まえたプログラムや教室を充実するとともに、前年度利用の団体に利用の呼びかけなども行った。ハード面では野外活動センターへの進入路の整備を実施し、完了後は、子どもや高齢者など幅広い利用者獲得に向けて、プログラムや教室の充実など新たな取り組みを計画し実施することとした。
24	<(17) 野外活動センターについて> 効率的かつ経済的な運営の一助となる指標(目標)を設定し、野外活動センターの運営を行うべき 〔報告書76ページ〕	平成23年度の野外活動センターの総事業費は約6千5百万円となっている。これを平成23年度の総利用者数である15,833人で除すると、利用者一人当たりの事業費は4千円を超える(収益をあげることが一義的な目的ではないため、利用料金による収入は考慮外としている)。おおむね、この数値が低いほど、施設を効率的かつ経済的に利用していると考えられるが、これを低減させるためには、利用者数の増加とコスト管理体制の確立(事業としての原価計算の実施)に取り組むしかない。今後、より効率的かつ経済的な運営を行うためにも、利用者一人当たりの事業費をいくらにするかなどの数値目標を設定し、他の類似施設と比較しながら施設の運営を行うことが望ましい。	スポーツ振興課	利用者一人当たりの事業費については、教育施設であり、市内学校キャンプは減免になることから、数値目標を設定することが難しいため、利用者増の取り組みを進めた。利用者増の取り組みとして実施している学校キャンプ支援事業については、毎年目標数を設定して実施を進めている。なお、コスト削減の取り組みとして、利用者の少ない冬季は、土日祝の利用とし、人件費や光熱水費などの施設維持経費の削減を行った。
25	<(17) 野外活動センターについて> 野外活動センターのあり方(存続・縮小・廃止等)についての方針を策定すべき 〔報告書77ページ〕	意見No.15、No.16に記載のとおり、短期的には、効果的かつ効率的な利用が望まれる。一方で、野外活動センターに自家用車等で行くには、民有林林道を通らなければならないという課題、また平成4年のリニューアルから約20年が経過しており、今後、施設の老朽化による維持管理コストの増加や、再投資が必要になると見込まれるという課題もある。このような状況下では、今後、市として当該施設にどの程度の投資を行うのか検討が必要となる。そのため、施設利用者数の推移を踏まえ、当該施設のあり方(存続・縮小・廃止等)についての方針を策定していくべきである。	スポーツ振興課	センター全体の存続に向け、平成26年度に活性化に向けた方針を定めました。平成27年度は方針で主要事業と定めた学校キャンプ支援事業に取り組み、26校の利用がありました。