

## 包括外部監査結果に基づく措置

(監査実施年度 平成12年度)

### 第1 倉敷市土地開発公社及びこれに係る倉敷市の財務

調査項目	指 摘 事 項	措 置 の 内 容	所管部署
P 8・9 1 土地取得に関する問題点 (2) 土地等の取得単価決定に関する問題点	1) 倉敷市の公共用地の取得等に伴う損失補償基準について 倉敷市の補償基準の第23条を適用せず第24条を適用した過程の説明を起案書等に記載すべきである。又、建物の補償額決定の過程についても文書による説明を充実させる必要がある。	13年度から該当事案が発生した場合は、検討過程の説明を記載するように関係部署に周知することにしており、調整担当者が起案書の回議時に記載の有無について、確認することとしました。	建設局用地室
	2) 物件取得後の有効活用について 市街地再開発予定区域内における先行取得物件の一つの起案書には、「駅周辺には、公的施設がなく当物件は今後、集会場、事務所、会議室等の施設として十分利用できる。」と記載されている。しかし、現時点では起案書に記載されているような十分な利用はなされていない。また、もう一つの市街地再開発予定区域内の先行取得物件についても同様に、有効活用が十分であるとは言い難い。 市街地再開発事業が開始されるまでの有効活用を、今一度検討すべきである。	該物件の所在する倉敷駅前東地区は、市街地再開発事業を計画しておりましたが、土地区画整理事業に整備手法を変更し、平成17年5月都市計画決定（区域）、18年9月に事業の認可を受け、現在事業を推進しております。 平成18年度における当該建物は、事業推進のための説明会・相談会、また地元町内会等の集会にも使用しており、平成19年度以降も同様に使用するとともに、土地区画整理審議会委員の選挙等にも使用する予定です。 また、もう一つの物件につきましては、倉敷地区の中心市街地活性化のため「倉敷まちづくりセンター」（通称：ビオス倉敷）として平成18年8月に整備し、現在、まちづくりの拠点施設として活用しております。	建設局都市開発部 倉敷駅周辺開発事務所

	<p>3) 倉敷市用地取得調整会議について</p> <p>公共事業の用地取得に係る単価調整及び公共事業の用地取得等に係る補償金額の調整については、倉敷市用地取得調整会議に諮り、その審議・調整を経なければならないとされているが、事務処理上のミスにより、その手続を欠いている事例が一件あった。</p>	<p>今後は、関係部署に周知徹底し脱漏のないよう十分留意します。</p>	<p>建設局用地室</p>
	<p>4) 不動産鑑定士の鑑定評価の扱い及び選任手続について</p> <p>不動産鑑定士の選任の際にとるべき手続について具体的に記述したマニュアルを作成すべきである。</p>	<p>現在の委託基準には、「鑑定を依頼するときは、倉敷市内に在住している鑑定士又は市内に鑑定士事務所を置く者（岡山県鑑定士協会会員）に重点的に依頼し、均衡を取りながら、会員にできるだけ幅広く業務委託するよう心がける。」と規定されていますが、これに加え新たに五十音順に依頼することとし、より公平に岡山県鑑定士協会会員に均等に幅広く業務委託します。</p>	<p>建設局用地室</p>
<p>P 9</p> <p>2 土地保有（管理・利用）に関する問題点</p> <p>(1) 「公有用地」と「代行用地」の区分について</p>	<p>倉敷市土地開発公社財務規程第5条(4)号、(5)号によれば土地開発公社が所有権を取得した土地が「公有用地」であり、土地開発公社が市に所有権を取得させたものが「代行用地」としている。</p> <p>しかし、「公有用地」に区分されながら市名義の土地となっているものがある。</p>	<p>「消防局・倉敷消防署新合同庁舎」及び「新倉敷駅南第二土地区画整理用地の一部」については、平成12年度に倉敷市への売却を行い、又、「法伝山古墳保存活用事業用地」「玉島陶173、293号線・玉島長尾11号線」「川城真弓線農道新設用地」については、平成12年度土地開発公社決算において「公有用地」から「代行用地」へ科目振替措置を講じております。</p>	<p>総務局財務部財政課（倉敷市土地開発公社）</p>
<p>(3) 長期保有土地について</p>	<p>昭和宮前線のうち、寿町地内の補償13,258千円は、事業が完了しており、倉敷市に売</p>	<p>本件については、平成13年3月30日に手続を完了しました。今後は、迅速・適切な事務</p>	<p>建設局建設計画課</p>

	<p>却しなければならないが、その手続が失念されている。処理する必要がある。</p> <p>土地開発公社が取得日より5年以上保有しているが、事業が完了していない。</p> <p>また、買収予定用地の一部について、その土地の地主と小作人が係争中であり、買収ができていない。</p>	<p>処理に努めてまいります。</p> <p>平成12年度には公社保有地の一部を倉敷市が取得しました(414.02㎡ 72,554,148円)。</p> <p>なお、日ノ出町24号線につきましては、事業予定地のうち1筆が地主と小作人の係争により未買収となっているため、事業が完了しておりません。</p> <p>今後とも事業の早期完了に向けて努力してまいります。</p>	建設局土木部土木課
<p>P10</p> <p>2 土地保有(管理・利用)に関する問題点</p> <p>(2) 隣地の住民の無許可利用</p>	<p>土地開発公社が先行取得した物件の目的達成後の残地で一部につき適切な措置をしていないため、隣地の住民の無許可(無償)使用が確認される。</p> <p>この土地は、今後倉敷市に買い戻される予定であるので当然市の管理責任が問題となるもので、早急に是正を計るべきである。</p> <p>西阿知矢柄線代替用地の一部</p>	<p>当該地は、平成15年3月31日、倉敷市土地開発公社から倉敷市が買戻しを行いました。</p> <p>今後の土地利用については、隣地の住民と調整が難航しましたが、現在通路として無断使用している箇所は、有償にて使用者に貸付けることで同意が得られました。</p> <p>また、それ以外の箇所は、当面活用の予定がないため公募にて売り払います。</p>	建設局土木部街路課
<p>(3) 長期保有土地について</p>	<p>昭和宮前線のうち148,384千円は未着工である。</p> <p>中庄霞橋唐船線は未着工である。</p>	<p>昭和宮前線及び中庄霞橋大谷線については、平成15年度から倉敷駅前東土地区画整理事業により公共施設の整備改善と土地の高度利用を図り、倉敷の顔としてふさわしいまちづくりを行う中で整備を進めて行く予定としております。この土地区画整理事業は、平成17年5月に都市計画決定(区域決定)され、平成18年9月に事業認可を受けて、現在は用地先行取得を進めているところです。</p>	建設局建設計画課
P11	既に行政目的に利用されている	消防局・倉敷市消防署新合同	総務局財

<p>3 土地買戻し（処分）に関する問題点 （1）行政目的に利用されているにもかかわらず買戻されていない物件</p>	<p>るにもかかわらず、土地開発公社と倉敷市の覚書により10年間で倉敷市が分割買戻しをしている物件がある。これは、倉敷市の財政上の理由によるものと考えられ、土地開発公社所有の土地を行政目的に利用しており早期に予算計上を検討すべきである。</p>	<p>庁舎敷地（1,014,075千円）を平成12年度で買戻しました。</p>	<p>務部財政課</p>
<p>P12~14 4 組織（企業体）としての問題点 （2）経営実態を反映する損益計算書及び貸借対照表の作成について</p>	<p>1) 損益計算書の区分について 一般的な区分と異なる区分を採用しているため営業利益の計上がされていない。</p>	<p>損益計算書の区分につきましては、平成13年度から一般的な配列区分とし、営業利益を事業総利益、営業外利益を経常利益として計上しております。</p>	<p>総務局財務部財政課（倉敷市土地開発公社）</p>
	<p>2) 退職給与引当金の未計上について 倉敷市土地開発公社財務規程第57条によれば、「固定負債は、公社債、長期借入金、普通引当金及びその他の固定負債とする。」とあり、別表には普通引当金の内訳として退職給与引当金が未計上となっている。退職給与引当金は役職員の退職時に支出する退職給与に充てるための引当金であり、会計上計上を要する負債項目である。現時点で退職給与の支出はないが、役職員の退職時には相当の支出が予定されているので、これを退職時の費用とすることなく、その役職員の就労時の費用とすべきものである。</p>	<p>平成18年度より、退職給与引当金相当額を計上することとしました。</p>	<p>総務局財務部財政課（倉敷市土地開発公社）</p>
	<p>3) 借入金の金利について 土地開発公社の借入金はすべて倉敷市が金融機関に対して債務補償をしている。金融機関の信用リスクはゼロであ</p>	<p>短期資金及び長期資金借入につきましては、平成12年度より全額入札による資金調達を実施するなどし、金利の低下に努めています。</p>	<p>総務局財務部財政課（倉敷市土地開発公社）</p>

<p>るので、さらに現在の市中金利を参考に再検討すべきである。</p>		
<p>4) 借入金の決算書上の表示について</p> <p>倉敷市土地開発公社財務規程では明文はないが、約定による長期借入金の一年以内返済額、公社の意思による1年以内繰上弁済予定額は、流動負債に「一年以内返済予定長期借入金」と表示すべきである。</p> <p>なお、同財務規程別表 勘定科目表には、短期借入金とは、1年以内に返済すべきものと説明されているので、長期借入金の一年以内返済額も含まれる趣旨である。</p>	<p>平成12年度決算書より「借入金の概況」に「長期借入金の当期減少高には一年以内返済長期借入金を含む」と明記しております。</p>	<p>総務局財務部財政課（倉敷市土地開発公社）</p>
<p>5) 借入金の残高証明書について</p> <p>預金の残高証明書は毎決算期金融機関から入手しているが、借入金については入手されていなかった。今回、監査手続上入手を依頼し土地開発公社の決算書と照合してその一致を確認できた。しかし、借入金の性質及び金額上の重要性から、本来、毎決算期に公社が入手し、借入金の残高と照合した後、保管していなければならないと考える。</p>	<p>平成12年度決算から、借入金残高証明を入手し照合のうえ保管しております。</p>	<p>総務局財務部財政課（倉敷市土地開発公社）</p>

(監査実施年度 平成12年度)

第2 普通財産としての遊休土地

調査項目	指 摘 事 項	措 置 の 内 容	所管部署
P14・15 2 土地保有（管理・利用）に関する問題点 (1) 公有財産台帳による財産の管理について	普通財産を保有財産、未利用財産、貸付財産等に分類して管理する必要があると思われるが、現在では一つの台帳で、分類せずに管理している。 又、財産管理上、金額管理の必要性がなかったが、近い将来は、貸借対照表の作成が必要となると思われるので、現行の公有財産台帳の見直しを行うべきである。	普通財産の管理については、平成14年度末までに新しいシステムを導入し、未利用財産、貸付財産等の分類・管理を行います。 新しいシステムは金額管理にも対応できるソフトなので、将来、貸借対照表作成にも対応できます。	総務局財務部管財課
	所在地：児島田の口3310番2 行政財産になっているものが普通財産として台帳に計上されているもの (道路用地が普通財産として記載されており、所管替えを行うべきである。)	児島支所建設課と編入について協議を行い、平成20年9月8日付けで、行政財産（児島田の口地内道路）に編入しました。	企画財政局企画財政部財産活用課
P15・16 1 土地保有（管理・利用）に関する問題点 (1) 公有財産台帳による財産の管理について	① 行政財産になっているものが普通財産として台帳に計上されているもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玉島爪崎836-6の土地については、代替用地として新倉敷駅周辺開発事務所へ所属替えしました。</li> <li>・ 児島阿津3丁目1181の土地については、道路用地として児島支所建設課へ編入しました。</li> <li>・ 鳥羽2-13, 3-18</li> <li>・ 徳芳28-9の土地については、道路用地に編入して道路管理課へ所属替えしました。</li> <li>・ 徳芳28-8, 110-13の土地については、駐輪場用地に編入して道路管理課へ所属替えしました。</li> </ul>	総務局財務部管財課  建設局土木部土木課
	② 既に売払い処分されている	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鳥羽2-12, 2-14,</li> </ul>	建設局土

	<p>が、普通財産として台帳に計上されているもの 報告洩れのため台帳に市保有財産として計上されていた。</p>	<p>2-15, 3-13, 3-14の土地については、売払いの報告手続きを行い適切に処置しました。</p>	<p>木部土木課</p>
	<p>③ 借受財産が、普通財産として台帳に計上されているもの 公有財産ではないのだから、公有財産台帳から除き、他の借受台帳等により市保有財産と明確に区分して管理すべきである。 なお、茶屋町185, 190-2は有償借受けのうえ他に無償で駐車場用地として貸付けているので、地主と駐車場使用者が直接賃貸借をして、市は返上すべく交渉中とのこと。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 茶屋町185, 190-2</li> <li>・ 老松町4丁目419-4, 419-33</li> <li>・ 青江856-6</li> <li>・ 児島下の町8丁目482-2</li> <li>・ 児島小川2丁目3258-7</li> <li>・ 児島小川3丁目3036</li> <li>・ 徳芳220-3 の借受土地については、従来から借受台帳で管理しております。平成13年度以降は、借受財産を公有財産台帳に登載しないことで、公有財産との区別を明確にします。</li> <li>・ 茶屋町185, 190-2の借受土地については、12年度末をもって土地所有者へ返還しました。</li> </ul>	<p>建設局財務部管財課</p>
<p>P16 1 土地保有（管理・利用）に関する問題点 (3) 普通財産の所属について</p>	<p>普通財産となっている代替用地のうち、所定の手続きを経ずして管財課以外の所属となっている。速やかに所定の手続きをとり担当課の所属とするか、もしくは倉敷市財務規則の規定に従って管財課の所属とすべきである。</p>	<p>普通財産で管財課以外の所属となっている代替用地については、倉敷市財務規則第221条の規定に基づく手続きを経て、各所属で管理することとしました。</p>	<p>総務局財務部管財課</p>
<p>P17 1 土地の処分に関する問題点 (1) 売払い処分の手続につ</p>	<p>倉敷市公有財産処理委員会規程第2条第2項にいう「軽微なもの」の定義がなく、曖昧な点があり、今後改正を要するのではないかと思われる。</p>	<p>倉敷市公有財産処理委員会規程第2条第2項にいう「軽微なもの」の定義付けを内規で定め、これを適用することとしました。</p>	<p>総務局財務部管財課</p>

いて			
P17 3 土地の処分 に関する問題 点 (2) 土地売払 い収入につい て	土地売払い収入に過年度発生 の未済額（未収入金）7, 4 9 7千円がある。	買受人に対して契約に定める 義務を履行されないため、平成 1 6年4月19日付けで市有財 産売買契約解除通知書を通知済 みです。 なお、土地売払収入（平成1 4年度以前分）の不納欠損処分 につきましては、平成16年5 月20日に事務手続を終えてい ます。	建設局土 木部街路 課