

平成 20 年度包括外部監査の結果報告書（要約）

平成 21 年 2 月 20 日

倉敷市包括外部監査人 公認会計士 高橋金作

1. 選定した特定の事件

テーマⅠ. 公有財産の管理に関する事務（遊休資産を中心として）

テーマⅡ. 市営住宅の管理に関する事務

2. 事件として選定した理由

テーマⅠ 市町村合併により生じた遊休資産や市が独自に保有する意義が希薄となった資産の有無の調査と有効活用は行財政改革を進めていく上で重要な課題となっている。貸借対照表を作成した場合に大きな比重を占めると考えられ、さらにその価値を維持していくために常に有効に活用していく必要のある不動産（土地及び建物）及び有価証券・出資金を監査対象とし、その中でも未利用地・低利用地については、売却可能なものであれば歳入が生み出されること、さらに未利用・低利用のまま保有し続けることによる機会損失が無視できないような多額になる可能性が高いこと等から早急な対応が必要である。そこで未利用地・低利用地に焦点を当てて、公有財産の管理に関する事務を監査することは有用であると思料した。

テーマⅡ 公有財産の管理に関する事務のうち、建物及び施設については過年度の包括外部監査において監査テーマとして選定されていることを考慮し検討対象を絞ったり、また、ファシリティ・マネジメントの観点から概括的に検証を行っているのみである。したがって、市有建物及び施設のうち現時点で最も重要性が高いと考えられる市営住宅に焦点を当てその管理事務を監査した。なお、市営住宅の場合物件管理のみでなく滞納家賃の問題も同程度に重要であるためこれを取上げ、その現状分析と今後の対応を検討し、さらに住宅政策の課題についても合わせて検討した。

3. 公有財産の管理に関する事務の監査結果

1. 土地

普通財産・行政財産・企業会計・土地開発公社・財団法人開発公社における土地・建物について管財課および各担当課が把握している未利用資産・低利用資産の情報を収集し、200㎡以上の土地については、全て航空写真により実在性を確認し、管財課及び担当課と協議を行った上で現状に問題があると思われる土地を抽出し検討を行った。また、当該土地のうち航空写真で十分現状が確認できない物件については現地視察した。把握した未利用地の面積は、企業会計及び土地開発公社を含め合計 2,850,825 ㎡（倉敷マスカットスタジアムグラウンド 188 面分）で個別検討した土地は 263,895 ㎡（同 17 面分）である。なお、未利用地・低利用地の 83%を処分保留地が占め、その多くは山林等を含むため検討対象が絞られた。個別検討土地（管財課所管貸付継続地・処分保留地等を除く）の監査結果は、以下の表のとおりである。管財課所管貸付継続地・処分保留地については、不法占拠、貸付契約すべきもの、所属替すべきもの、売却すべきもの、道路へ変更すべきもの、貸付先の不当使用等があった。

監査結果要約

コメント	面積 (㎡)	取得金額 (円)	評価額 (円)
売却すべきもの	9,850.21	600,696,005	249,289,970
売却検討すべきもの	28,531.67	1,889,722,506	774,098,760
売却又は貸付継続	9,653.50	2,441,609,584	396,663,796
貸付継続すべきもの	1,339.02	412,732,958	146,511,551
交渉を要するもの	9,081.58	不明	88,780,453
現状で妥当なもの	3,242.00	104,289,000	65,306,848
市民農園等活用すべきもの	11,235.00	70,015,800	61,674,800
合計	72,932.98	5,517,416,853	1,782,326,178

(但し個別検討した管財課所管貸付継続地・処分保留地を除く)

2. 建物

把握した未利用建物の面積の全体は、39 物件 15,994 ㎡ (倉敷市芸文館アイシアター 65 棟分) でそのうち 13 物件、13,334 ㎡ (同 54 棟分) を個別検討した。児島市民交流プラザ (1,645 ㎡) 及び倉敷街づくりセンター (1,698 ㎡) はともに駅前の一等地にあって一部貸付けているが低利用である。その維持管理用との費用対効果を検討したときに、このまま倉敷市が保有することが有効なのか、街づくりの観点も含めて再検討すべきである。

3. 出資金・有価証券

有価証券 (17 銘柄、2,394,730 千円) のうち、6 銘柄、31,080 千円が処分可能である。倉敷市が設立に関わっている株式は売却が難しい。

出資金 (35 先、5,544,048 千円) の中には、株式、信用保証協会、財団法人、社会福祉法人、総合福祉事業団等が含まれ、返還を受けることは難しい。株式については理論的には処分可能であるが、チボリ・ジャパン社株式 15 億円の実質価値は 1 割もなく残余財産の分配はほとんど期待できない。倉敷市は財政上の制約からチボリ公園を県から引継ぐことはできなかったが、今後は、倉敷市の街づくりの観点から公園跡地活用に焦点が移る。市は現在、地主のクラブウに対して、土地購入を含め協力を呼びかけているところである。花と緑の楽しめる空間が少しでも残ることを、多くの市民が希望している

4. 市営住宅の管理に関する事務の監査結果

1. 財務の状況

住宅課決算の収支差額は、平成 17 年度を除けば毎年度赤字であり平成 19 年度は 1 億 3 千万円もの赤字となっている。入居者からの家賃収入は住宅管理戸数の増加により僅かながら増加傾向にあるが、住宅管理費は年度により大幅に異なり、平成 19 年度が過去 5 年間で突出している。人件費は平成 16 年度がピークで、その後は減少傾向にある。このように住宅課収支の赤字幅は主に工事請負費の多寡によっている。従って市営住宅の収支のみ検証しても財務状況の分析には限界があり、むしろストックの情報を重視すべきである。特に新規の建設が難しい現状では、各施設の残存耐用年数に対応する将来の修繕費の計画が必要であるが、現時点では作成されていない。

2. 滞納家賃の現状分析と対応

住宅使用料の収納状況

倉敷市の家賃の収納率は、平成 19 年度では現年度分では 96.2%、過年度分では 14.5%で、他の中核市と比較してほぼ平均的である。滞納額の年度別推移では、平成 15 年度をピークとして減少している。滞納整理カードを個別検証したところ、全体の滞納状況としては、過去において対応が甘かったため、滞納開始から強制執行等までに長期間が経過し、期間が経つほど解決は困難となり滞納額は増えてしまったケースが多い。今後は、迅速な対応を行う必要がある。また、滞納整理カードの記載が不十分なものがあつた。下記の提言を参考として滞納家賃の一層の改善を図るべきである。

5. 提言

1. 総合提言

1) 公有財産管理見直しの全庁的取組の必要性

行財政改革のために、経費節減、料金値上げ、未納の税金や料金の徴収率を上げる、といった歳出を減らし歳入を増やす対策が採られる。次に多額の公債については、金利の低いものに借換したり、繰上げ返済する。そして、最後に資産の有効活用と処分を図る段階になり、未利用地・低利用地の売却あるいは貸付または転用が検討される。今回の監査では、上記の未利用地・低利用地を中心に資産の有効活用について監査した。ただ、施設（建物）については監査対象を絞ったためすべての施設の活用実態を調査できたわけではない。しかし、土地も含めた施設、インフラ資産のすべてを棚卸し、不要な資産は処分する、あるいは施設のあり方を抜本的に見直すといった作業を実施すべきである。各種会館、学校、ホールなどの建物、未利用地は旧倉敷、児島、玉島と広域的に分散し、しかも部署別縦割りで管理されている。縦割であることは、施設の建て替えや整備の意思決定が所管課に任されてバラバラに意思決定されることの弊害、担当職員は自部門の情報については熟知しているが他部門の施設や未利用地の状況はほとんど頭に入っていないという欠点を生む。しかし、行財政改革の観点からは、市全体としての状況を分かったうえで総合的な計画を持つ必要がある。管財課においては未利用・低利用資産に関するデータが徐々に蓄積されつつあるため、今回の監査を契機として、それらを活用して全庁的に公有財産管理に取り組むべきである。

2) 総合的・長期的な視野が必要

百年に一度と言われる金融不況が水島コンビナートの大企業を直撃し、倉敷市の地元企業に深刻な影響を与えている。倉敷市の財政は厳しいが、これに対応して平成 20 年度、21 年度の税収は相当減収となることが予想されている。今は、過去の延長ではなく刻々と変化する社会・経済の状況を冷静に客観的に判断し、50 年先あるいは 100 年先の姿を見据えて、将来ビジョンを描くべき時である。倉敷市の重要な政策課題の一つである中心市街地活性化事業然り、公営住宅政策然りである。中心市街地は街の個性を象徴している。チボリ公園の閉園に直面した倉敷市にとり中心市街地の活性化は悲願で

監査結果要約

ある。また、市営住宅には、福祉政策の視点、街づくりの視点も考慮に入れて、老朽化した住宅の更新や地域コミュニティの再生という課題に対処する必要がある。そのためには、過去のしがらみは一旦切断し、現状を冷静かつ客観的に判断して、「公有財産見直しの全庁的取組の必要性」でも述べたように、総合的、さらに長期的な視点から計画を策定すべきである。

2. 個別提言

本編参照。

3. 指摘事項

指摘事項は以下のとおりである。詳細は本編参照。

No.	指摘事項	頁
1	起案書、不動産売買契約書、公園計画、その他資料が一切ないが、旧船穂町の文書編さん保存規程によると、契約書は永久保存に分類されているので、廃棄されているのは規程違反と思われる。	50
2	寄付受託の資料が全くなく、倉敷市寄付受入調査委員会設置規程による委員会に調査・審議された形跡はない。	53
3	寄付受託の資料が全くなく、倉敷市寄付受入調査委員会設置規程による委員会に調査・審議された形跡はない。	57
4	交渉の期限を定めて早期の解決を図る必要がある。	60
5	市としては不法使用と考えており解決に向けて努力すべきである。	62
6	建物が撤去された時点で普通財産とすべきである。	64
7	事情はあるが、結果として跡地活用の検討に時間がかかりすぎている。	66
8	鑑定価格を超える金額での取得となっており問題である。	78
9	早急に住民使用部分は貸付契約を行うとともに業者使用部分は業者への売却を交渉すべきである。	87
10	期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。	88
11	期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。	89
12	法的措置を含めてこちらから期限を決めて対応する必要がある。	90
13	期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。	91
14	期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。	92
15	賃貸住宅の所有者及び会社へは占有部分の売却を交渉すべきである。	94
16	期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。	96
17	期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。	97
18	現状に合わせて貸付もしくは売却等の交渉をする必要がある。	98
19	有償貸付交渉を行うべきもの	99
20	公有財産台帳を修正すべきもの	99

監査結果要約

21	所管換えをすべきもの	99
22	普通財産の貸付契約を行うべきもの	101
23	所管換えを行うべきもの	101
24	地元自治会による有償貸付はやめさせるべきである。	102
25	市有土地を借りてその上に貸家を建てることはできないことを説明すべきである。	104
26	台帳の抹消または、道路等への変更が必要である。	106
27	契約条項を詳細に記載した契約書を締結すべきである。	108
28	活用又は処分の検討に時間がかかりすぎである。	126

以上