

平成24年度 出資団体監査の結果（指摘事項）に基づく措置状況等の報告

- |          |   |
|----------|---|
| 1 監査の種類  | 出資団体監査                                  |
| 2 監査対象   | 四日市市土地開発公社<br>政策推進部政策推進課（出資に関する事務の所管所属） |
| 3 監査実施期間 | 平成25年 1月 8日                             |
| 4 監査結果報告 | 平成25年 3月29日                             |

監査の結果（指摘事項）

措置（具体的内容）・対応状況

【四日市市土地開発公社】

<p>(1) 当法人の規程について 当法人の規程第4条では事務局次長を置くことと定められているが、次長不在の状態であるので、規程と実態の整合を図るよう見直しを行うこと。 【是正事項】</p>	<p>【措置済】 平成25年 4月 1日 規程の改正を行い実態との整合を図った。</p>
<p>(2) 固定資産について 土地以外の固定資産（構築物）についても、資産の取得、処分による増減が分かるよう台帳として記録すること。【是正事項】</p>	<p>【措置済】 平成24年12月19日 工作物台帳（固定資産）を作成し、資産の取得、処分の増減が分かるようにした。</p>

平成24年度 出資団体監査の結果（意見）に基づく措置状況等の報告

- 1 監査の種類 出資団体監査
- 2 監査対象 四日市市土地開発公社  
政策推進部政策推進課（出資に関する事務の所管所属）
- 3 監査実施期間 平成25年 1月 8日
- 4 監査結果報告 平成25年 3月29日

監査の結果（意見）

措置（具体的内容）・対応状況

【四日市市土地開発公社】

<p>(1) 経営健全化計画について 経営健全化計画の期間は平成20年度から平成30年度であり、これまでの進捗状況に基づいて現状での課題を整理し、今後の取組みを明確にするために、経営健全化計画の見直しを行うこと。【要望事項】</p>	<p>【措置済】 平成25年 5月22日 経営健全化計画の後期 期間：平成25年度から平成30年度 分を変更し、平成25年度以降の保有土地処分方法を明確にした。</p>
<p>(2) 地道な経営改善の取組みについて 土地の先行取得による高利潤をベースとする高度経済成長期思考の当法人経営は転機を迎えて久しく、売却できず利用もされない土地の長期保有を余儀なくされているが、この保有そのものだけに経営悪化の要因を集約させるべきではない。経営悪化の主要因は、売上の減少、売上の減少に比例した販売費及び一般管理費の削減不足（平成23年度は前年度から増加！）、借入金による巨額の支払利息の発生、である。 については、本市の主導により既に借入金削減による支払利息負担の軽減措置を行っているが、については、当法人のメインの業務として、全員参加による一層積極的な販売拡大活動の活性化やアイデアの実践を行う必要がある。本市の遊休土地の処分を業務として引き受けることなども一案である。 については、前年度に比べて売上が3分の1以下に減少しているにもかかわらず、人件費、委託料等が増加するという異常な経営が行われている。早急に人員削減や委託料の見直しなど基本的な経営改善取組みを工夫すること。 これらの取組みを通じて地道な活動を徹底し、まずは本市が支援する借入金削減策が大きく成果をあげるまで、経営努力を続けること。</p>	<p>【継続努力】 平成25年 9月17日 売上げについては、経営健全化計画を変更し、平成25年度以降の保有土地処分計画を明確化した。今後は、この計画に沿って保有土地の処分を計画的に行うとともに、市の関係部局と連携を図りながら、公社職員が一丸となって、売却していくよう努力する。 販売費及び一般管理費の内、人件費については、平成23年度は市の新総合ごみ処理施設の用地買収への応援業務による影響と職員の定期昇給による増加である。 また、人員削減について、平成20年度に当時のまちづくり振興事業団（現：公益財団法人四日市市文化まちづくり財団）へ職員4名を転籍することにより人員削減を行ってきたところである。 なお、人件費以外の一般管理費については、計画的に保有地処分を行うため、境界確定作業などで当面経費が増加するが、財産整理に必要な作業として取り進めていく必要がある。 今後は、業務内容・業務量を精査する中で、人員体制を含め効率的な運営体制を検討していく。</p>
<p>【改善事項】</p>	<p>【継続努力】 平成26年 3月24日 業務内容・業務量を精査し、人員体制を含め効率的な運営体制について検討をしている。</p>

<p>(3) 保有資金について 平成23年度末で、667,000千円余の現金預金を保有しているが、当法人の運転資金としては過剰と判断する。合理的な保有資金残高基準を定めて保有額は必要最小限とし、余剰分は借入金の返済に回すことで、身軽で無駄のない経営を实践すること。【改善事項】</p>	<p>【 継続努力 】 平成25年 9月17日 平成23年度末で667百万円の預金を保有しているが、次年度に市へ約171百万円を返済したため、保有資金は496百万円となった。 経営健全化計画策定以降、民事調停により、市の依頼による公有地の先行取得業務に係る資金を金融機関から借り入れることができなくなったため、事業資金は公社の保有資金で運用しなければならない。 依頼事業は市と公社が業務委託契約を締結し、取得年度を含め3年以内に市が買い戻すこととなっているため、公社への支払いは3年目が基本となる。 過去4年間の平均依頼額から、年間依頼額を約2億円と見込んでおり、毎年継続的に業務を受託するには、事業資金約4億円が必要である。 事業資金に活用後の残額約1億円については、下記の資金が必要である。 1.市が取得依頼してから3年目に買い戻しが行われるまでの間に、別途先行取得が必要となった場合のつなぎ資金。 2.事務費等交付金が交付（毎年度6月交付）されるまでの運転資金。 3.民間に売却した土地について2年間の瑕疵担保責任を約束しており、今後も売却後2年間は瑕疵担保責任を約束して売却する。そのため瑕疵担保責任を問われた場合に対応するための資金。 したがって、公社資金は、毎年継続的に依頼事業を受託するための事業資金約4億円と上記1～3に必要な年間約1億円を合わせた約5億円が必要であると考えが、過去の公有地の先行取得業務の実績を踏まえ、経営健全化計画内での公共事業の計画等について、市と協議する中で保有資金を精査していく。</p>
<p>(4) 資産管理について ア 土地や構築物といった資産の日常管理について、担当者による現場確認、上司による抜き取り実査及びその記録方法を定めた資産実査マニュアルを作成すること。【改善事項】</p>	<p>【 継続努力 】 平成26年 3月24日 保有資金の考え方について、市と協議し検討している。</p>
<p>(4) 資産管理について イ 隣地との境界が不明瞭な土地については、計画的に売却可能な土地から境界確定作業を進めること。【改善事項】</p>	<p>【 継続努力 】 平成25年 9月17日 経営健全化計画（後期）に基づき、計画的に境界確定作業を行うよう努める。 【 措置済 】 平成26年 3月24日 経営健全化計画（後期）に基づき、平成25年度分の境界確定作業を行った。次年度以降も計画に基づき、予算の範囲内で境界確定作業を行っていく。</p>

<p>ウ 未払金等債務残高についても、本市等相手先との照合を行うこと。 【改善事項】</p>	<p>【措置済】 平成25年 4月 1日 債務残高について各金融機関との残高照合は行っていたが、四日市市との照合は行っていなかったため、平成24年度末残高から、毎年度照合することとした。</p>
<p>(5) 1者単独随意契約について 業務委託契約のなかで、特に1者単独随意契約で同一業者と継続して契約している事例が見受けられた。1者単独随意契約を締結するにあたっては、明確な理由に基づき業者を決定するとともに、契約条項を精査できる法的専門能力、委託業務内容が妥当であるかを精査する技術・技能的専門能力に加えて、見積金額を精査できる原価計算能力を高めることにより、委託内容について業者に対し日常の牽制を徹底すること。 【改善事項】</p>	<p>【継続努力】 平成25年 9月17日 1者単独随意契約を行う場合は、明確な理由に基づき、業者を決定し、締結していく。 なお、監査で指摘のあった業務については、競争入札の導入を検討するなど、業者選定方法の改善に努める。 また、については、研修などに参加し、職員の法的専門能力などの向上に努めるとともに、設計金額と見積金額の精査を行い、委託業者に対し、委託内容の履行状況等を定期的に確認するなど日常の牽制を徹底するように努める。</p> <p>【措置済】 平成26年 3月24日 当該調査業務について、平成25年度は競争入札の導入を検討し、1者単独随意契約ではなく、指名競争入札を行い経費の削減につなげた。 なお、については、三重県主催の「積算基準の研修会」に参加するなど、職員の専門能力などの向上を図った。また、については、今後も定期的に研修会に参加し、能力向上に努める。</p>
<p>【政策推進部政策推進課】</p>	
<p>(1) 当法人の経営に対する指導監督について 月次に業務手順・規則なども含めた定期的な指導監督を行うこと。また、本市の土地取得について、当法人の活用方策を考えるとともに、広く当法人のあり方や将来の方向性を議論し、取組み事項等を決定すること。 【要望事項】</p>	<p>【継続努力】 平成25年 9月17日 公社業務を進めるにあたり、公社とは、打ち合わせ、電話、メール等で連絡を密に行っている。また、政策推進部職員が公社職員を兼務して、書類の上からも公社業務の指導監督を行っているが、今後は、より一層の指導監督に努める。 また、公社は、平成30年度まで経営健全化計画に基づき事業を実施していくものであり、本市の土地取得の手段の一つとして引き続き活用していく。なお、健全化計画の終了に向け、公社のあり方や将来の方向性を議論していく。</p> <p>【継続努力】 平成26年 3月24日 経営健全化計画に沿った業務が行われているか、適宜、打ち合わせ、電話、メール等で連絡を密に行いながらチェックを行っている。また、政策推進部職員が公社職員を兼務して、書類の上からも公社業務の指導監督を行っている。なお、健全化計画の終了に向け、公社のあり方や将来の方向性を議論していく。</p>