

平成27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28年1月13日
- 4 監査結果報告 平成28年3月31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) 財産管理について 事業年度末においては、土地、構築物及び備品を实査して台帳との数量突合を行い、実査した記録（日時、対象、数量、特記事項、担当者・所属長の確認印など）を文書にして残すこと。【改善事項】</p>	<p>【 継続努力 】 平成28年 9月30日 備品については、年度末に現物と台帳を突合し、所属長による抜き取り実査を行い記録に残した。 土地、構築物については、維持管理業務や境界確定業務を実施していくなかで計画的な現地実査に努めていく。</p>
<p>(2) 備品管理について ア 破損等で備品を廃棄する場合には、客観的な証拠として写真を添付するなどして記録を残すこと。【改善事項】</p>	<p>【 継続努力 】 平成29年 3月31日 備品については、年度末に現物と台帳を突合し、所属長による抜き取り実査を行い記録に残した。 土地、構築物については、台風後などには現地を巡回し、損害が生じていないかなどを確認するとともに、維持管理業務や境界確定業務を実施していくなかで計画的に現地実査を進め、記録に残した。</p>
<p>イ 長期間使用していない備品について、本市や関係団体でも今後の使用見込みのないものは、適切に処分すること。【改善事項】</p>	<p>【 措置済 】 平成27年12月 3日 今後、備品廃棄の際には廃棄の伺いに破損状況がわかる写真を証拠として添付し残すなどしていくこととした。 なお、監査後、これまでに廃棄の事例はない。</p> <p>【 検討中 】 平成28年 9月30日 使用見込みのない備品について、使用見込みのある部署がないか確認のうへ、今後、処分の方向を検討していく。</p> <p>【 措置済 】 平成29年 3月31日 草刈機など維持管理用の機械器具はこのところ使用することがなかったが、緊急に対応する必要があるなどで職員が直接実施する場合も想定されるため、保有を続けることとした。一方、老朽化したフィルムカメラについては処分することとした。今後も引き続き、保有備品の必要性の有無の検討をしていく。</p>

<p>(3) 日常業務の管理について 業務の効率化を図るため年間の業務計画を策定し、それに基づいて具体的な業務予定から執務日誌等の記録作成まで、日常の業務管理を徹底すること。【改善事項】</p>	<p>【 継続努力 】 平成28年 9月30日 平成28年度から年間計画を作成し、年度を通じた進捗管理を実施している。 保有土地の維持管理業務については、実施箇所と実施時期の予定表を作成し計画的に進めており、そのなかで日常的に現地を確認したり、保有土地周辺の要請を勘案して、その都度、スケジュールの前倒しや実施箇所の追加などを行っている。 境界確定業務は完了までに日数を要するので、年度内に完了できるように計画的に発注し進めている。 予定の業務を順調に進めて、次の業務に取り組めるよう、引き続き業務の進捗を管理していく。</p>
	<p>【 措置済 】 平成29年 3月31日 年間の業務予定を意識しながら業務を進めるとともに、維持管理業務においては保有土地周辺からの要請を受けて実施箇所の追加など柔軟に対応し、全体として順調に業務を進めることができた。今後も、年度当初の計画と、年度中におけるその都度の進捗確認を行い業務を進めていく。</p>
<p>(4) 販売費及び一般管理費の削減について 事業収益の減少が続いており、固定化している販売費及び一般管理費の削減を図る必要がある。なかでも委託料について、外注せずに済ませるものはないか、作業内容や作業人員など委託する業務内容に不要な業務が発生していないか見直すこと。【改善事項】</p>	<p>【 継続努力 】 平成28年 9月30日 公社では、公社経営健全化計画にもとづき保有土地の処分、維持管理、土地の境界確定等の業務を行っている。事業収益の減少は、保有土地の処分において、年々処分しにくい土地が残ってきており、以前ほど処分が進まないことによる部分が大きいものの、今後も販売に努めていく。 委託料のうち境界確定業務や希少猛禽類調査業務については委託先の専門知識を活用して実施する業務であるため、公社職員により直接行うのは難しいと考えている。保有土地の維持管理業務については、雑草や竹木の繁茂により周辺地域の環境や安全への支障が大きい箇所から優先して対応している。 維持管理業務の委託料支出を削減するために、職員が現地に赴いた際には、道路沿いの竹や枝を伐採するなど、出来る範囲で対処している。 今後も、委託と直接実施を併用し、効果的な維持管理を現場の状況に応じて実施していく。</p>
	<p>【 継続努力 】 平成29年 3月31日 維持管理業務に関して、竹林の拡大防止、道路などに張り出している枝の伐採、荒天時に倒れた竹木への対応など、緊急の対応が必要な場合や、きめ細かく対応が必要な作業は、できるだけ職員により直接対応した。今後も、委託と直接実施を組み合わせ、効果的に実施していく。</p>

<p>(5) 賃貸事業について ハイテク工業団地周辺用地の貸付料は、本市の普通財産の貸付料に準じて算定しているが、当法人は市とは別人格の組織であり、また逼迫した経営状態でもあることから、市に準じる必要性は乏しいと考える。その使用の態様に応じた値上げ交渉を行うこと。【改善事項】</p>	<p>【措置済】 平成28年 3月31日 市では普通財産の貸付料について、土地の適正な評価額の百分の四を年間貸付料の限度としている。ハイテク工業団地周辺用地の貸付料については地価が近年低下傾向にあるなかで、本年3月に据え置きで再契約することで合意した。その結果、市の算出方法による限度額よりも高い額で貸付けている。 今後も、契約相手と交渉を重ねて可能な限り保有資産を活用して、利益の確保を図っていきたい。</p>
<p>(6) 保有資金について 平成26年度末で5億4,600万円余の現金及び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。事業内容に見合った必要最小限度となるよう、保有資金残高を見直すこと。【改善事項】</p>	<p>【検討中】 平成28年 9月30日 公社経営健全化計画策定以後、民事調停により市が公社の借入金を弁済していくこととなったことから、市の依頼による公有地の先行取得に係る資金は金融機関からの借り入れによることが事実上困難となり、先行取得依頼により土地を取得する際には、自己保有資金により実施することが必要となっている。保有資金の大部分は、この市からの公有地先行取得事業の回転資金として保有している。 依頼事業は市からの依頼があり取得した年度の次年度から3年度以内に買い戻すこととなっており、年間3億円の取得案件が毎年度発生すると仮定すると、6億円の資金が必要となってくる。このことから、現在の保有資金残高は、必要と考えている。 今後、市の公有地先行取得の方針や公社経営健全化計画後の公社の方向性が検討されるなかで、必要な保有資金の額が明確になるものと考えている。</p> <p>【検討中】 平成29年 3月31日 平成28年度については、公有地先行取得事業の依頼はなかった。しかし、平成29年度以降については、今後、事業の依頼がある可能性もあるため、当面、現在の残高を保有していくことが必要と考えている。引き続き市の公有地先行取得の方針や公社経営健全化計画後の公社の方向性が検討されていくため、そのなかで必要な保有資金の額も明確になってくるものと考えている。</p>

【政策推進課】

<p>(1) 保有土地について                  特定土地、開発中土地、代替地を合わせて簿価20億円強の土地を保有しており、売却においては市場価格での交渉に臨まざるを得ない状況になっている。当法人の財政状態を良好させるため、本市としても土地の利活用方法、買取りの見込みを引き続き検討すること。【要望事項】</p>	<p>【 継続努力 】 平成28年 9月30日                  公社経営健全化計画において、市が公社から買い取ることとした環状1号線用地、道路補修事業所用地及びハイテク工業団地等の土地買収は行っており、現時点では、公社の保有地を市の事業用として直接活用する案件はない。                  しかしながら、道路事業の代替地や各プロジェクト用地として活用できる場合もあることから、今後も関係部局とも連携を図り、公社の保有する土地の情報を共有し、活用できるものは早期に活用していけるよう取り組んでいく。</p>
<p>(2) 金利負担の抑制について                  当法人と、金融機関との間で締結している金銭消費貸借契約に基づく返済については、民事調停に基づき、本市が代わって返済を進めてきた。                  企業会計など他会計は、経営改善の成果として余裕資金をプールしはじめしており、この資金を充当すれば、支払金利は本市グループ内でのプラス・マイナスのみで、金利見合の資金の外部流出をストップできるようになった。                  しかし、上記の返済においては、繰り上げ返済を行っても調停条項により金利全額の支払義務があり、この返済に他会計の余裕資金を活用しても効果がない契約内容になっている。                  したがって、まずは、営業活動のさらなる強化、諸経費の圧縮に努めながら、市中金利の急激な低下へ対応した利率引下げ交渉の画策を研究するなど、抜本的な改革策の実践を引き続き検討されたい。【要望事項】</p>	<p>【 継続努力 】 平成29年 3月31日                  プロジェクト用地等として、活用できないか関係部局へ情報提供を行い、本市が買い取り等を実施できるか検討を実施した。                  現時点で、新たに買い取ることとした土地はないものの、情報共有を続け、活用に向け取り組んでいく。</p>
<p>(2) 金利負担の抑制について                  当法人と、金融機関との間で締結している金銭消費貸借契約に基づく返済については、民事調停に基づき、本市が代わって返済を進めてきた。                  企業会計など他会計は、経営改善の成果として余裕資金をプールしはじめしており、この資金を充当すれば、支払金利は本市グループ内でのプラス・マイナスのみで、金利見合の資金の外部流出をストップできるようになった。                  しかし、上記の返済においては、繰り上げ返済を行っても調停条項により金利全額の支払義務があり、この返済に他会計の余裕資金を活用しても効果がない契約内容になっている。                  したがって、まずは、営業活動のさらなる強化、諸経費の圧縮に努めながら、市中金利の急激な低下へ対応した利率引下げ交渉の画策を研究するなど、抜本的な改革策の実践を引き続き検討されたい。【要望事項】</p>	<p>【 継続努力 】 平成28年 9月30日                  金融機関と公社、市の間で成立した調停では、市が公社に代わって平成20年11月から平成30年5月まで20回で弁済していくとの内容であり、繰り上げて弁済が可能との条項が設けてあるが、その場合の支払利息は当初計画どおりの弁済を行う場合と同額とするとなっているため利息を含めた総弁済額は同額となる。したがって、本市として繰り上げ弁済を行うことによる利点が見いだせない。                  しかしながら、公社の更なる健全化を図っていくことは重要であり、販売経費や一般経費など諸経費のより一層の圧縮に努める。                  今後は、計画推進を図るとともに、抜本的な改革策の検討も行っていきたい。</p> <p>【 継続努力 】 平成29年 3月31日                  執行段階において経費圧縮に努めるとともに、平成29年度予算編成において販売経費をはじめ、全ての経費の見直しによる計画の推進を図った。                  抜本的な改革策については、類似する事例等の情報収集に努め検討していく。</p>

<p>(3) 当法人のあり方について</p> <p>当法人の健全な経営を促進し、本市の財政を健全化するための特例措置を定めた四日市市土地開発公社の健全経営に関する特例条例の有効期限は平成30年度末である。幅広く意見を聴取し、本市の公共事業の計画と公共用地の先行取得の必要性を見極め、引き続き当法人を活用するのか、あるいは四日市市土地開発基金で対応するかなど、将来的な公共用地先行取得の方法を考えた上で、今後の当法人のあり方について検討すること。</p> <p>【要望事項】</p>	<p>【 検討中 】 平成28年 9月30日</p> <p>公社経営健全化計画終了の時期を見据えて、その後の公社のあり方について、議論を深めることが重要であると考えている。</p> <p>平成30年度に第2次公社経営健全化計画が終了することから、公共用地の先行取得の手法については、公社の必要性も含め、十分に検討を行うとともに、公社の解散などを行った他市の先進事例についても調査を行っていく。</p> <p>このように、計画の推進を図るとともに、公社のあり方についても検討を進めていく。</p>
	<p>【 継続努力 】 平成29年 3月31日</p> <p>用地先行取得制度や土地開発公社の解散事例について、他都市を訪問するなどして調査を行った。</p> <p>今後、計画の推進を図るとともに、公社のあり方についても検討を進めていく。</p>