

包括外部監査結果報告書
及び報告に添えて提出する意見書
(平成25年度)

概要版

公有財産に係る管理・運営に関する事務の執行について

平成26年3月

久留米市包括外部監査人

福田 有史

～ 包括外部監査（概要版） 目次 ～

第1章	包括外部監査の概要	1
1.	包括外部監査の種類	1
2.	選定した特定の事件	1
3.	特定の事件を選定した理由	1
4.	包括外部監査の対象期間	1
5.	包括外部監査の方法	1
6.	包括外部監査の実施期間	3
7.	包括外部監査人を補助した者	3
8.	利害関係	3
第2章	公有財産の管理について（久留米市作成の一部：現状分析）	4
1.	公有財産について	4
2.	公有財産の有効活用	7
第3章	公有財産管理の適正化の為の市側の取組み（時系列）	10
1.	久留米市公有財産管理及び処理検討推進会議	10
2.	公有財産の適正管理推進計画を策定	10
3.	久留米市監査委員からの指摘	11
4.	公有財産の適正管理に向けた実務者研修の実施について	11
5.	公有財産の適正管理に向けた財産調査	11
6.	公有財産の適正管理に向けた財産調査について	11
7.	公有財産異動内訳（平成25年6月28日作成）	11
第4章	公有財産管理の為の土地等の面積認識だけではなく金額認識の重要性について	13
1.	公有財産調書（台帳）での面積・金額の前年度比較 （公有財産・土地・公共その他）	13
第5章	公有財産の各部局単位の現状（要点のみ）について	14
1.	総務部	14
	〔指摘事項〕	14
	〔意見〕	14

2.	農政部	15
	〔指摘事項〕	15
	〔意見〕	15
3.	都市建設部	15
	〔指摘事項〕	15
	〔意見〕	15
4.	教育部	16
	〔指摘事項〕	16
	〔意見〕	16
5.	環境部	16
	〔指摘事項〕	16
	〔意見〕	16
6.	上下水道部	16
	〔指摘事項〕	16
	〔意見〕	17
7.	健康福祉部	17
	〔指摘事項〕	17
	〔意見〕	17
8.	市民文化部	17
	〔指摘事項〕	17
	〔意見〕	17
9.	協働推進部	18
	〔指摘事項〕	18
	〔意見〕	18
10.	子ども未来部	18
	〔指摘事項〕	18
	〔意見〕	18
11.	商工観光労働部	18
	〔指摘事項〕	18
	〔意見〕	18
12.	総括	18

第1章 包括外部監査の概要

1. 包括外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく監査

2. 選定した特定の事件

公有財産に係る管理・運営に関する事務の執行について

3. 特定の事件を選定した理由

公有財産は、市民から負託された重要な財産であり、その管理（保管等）運営に関しては適正に経済性・効率性・有効性を考えた執行を行うことが求められる。

地方財政法第8条においても、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」と規定されている。

又、公有財産の内、特に土地の取得に関しては多額の資金を要し、財政に与える影響が大きく、さらに流動性が乏しいため、計画変更等に伴う土地活用等の有効性についてもタイムリーに検討すべき項目である。

従って、今回は公有財産を中心として、久留米市の現状がどの様になっているか監査することは有意義と判断し、特定の事件として選定した。

4. 包括外部監査の対象期間

平成24年4月1日から平成25年3月31日までの平成24年度を対象としたが、必要に応じて過去の年度及び現年度に及ぶことにした。

5. 包括外部監査の方法

(1) 監査の着眼点

- ①土地等の取得は、法令・規則等に従い適正に行われているか。〔適法性・合規性の観点〕
- ②土地等の台帳が整備され、土地等の管理が適切に行われているか。〔有効性の観点〕
- ③土地等の貸与（普通財産）・使用許可（行政財産）には合理性があり、かつ、適法になされているか。〔経済性の観点〕
- ④土地等は効率的に利用されているか、遊休・未利用土地等は適切に管理されているか、又、活用、転用、あるいは売却が図られているか。〔効率性・有用性の観点〕

(2) 実施した主な監査手続

- ①土地等の取得は、法令・規則等に従い適正に行われているか。
 - イ. 各部局（総務部・農政部・都市建設部・教育部・環境部・上下水道部・健康福祉部・市民文化部・協働推進部・子ども未来部・商工観光労働部）単位の管理のもと、公有財産台帳より一部サンプリングを実施し監査を行う。
 - ロ. 土地等の取得手続が関係法令・条例・久留米市財産規則等に従って適切に行われているかを確認する。

- ハ. 取引関係の証憑書類が適切に整備・保管され、取引の実態を裏付ける資料となっているかを確認する。
 - ニ. 取得の時期、譲渡人、価額が適正か、又、取得に伴う登記が適時、適切になされ権利が保全されているか、さらには未登記等の事実がないか確認する。
 - ホ. 取得の必要性・計画性が十分に検討され、使用目的に合致したものかを確認する。
- ②土地等台帳が整備され、土地等の管理が適切に行われているか。
- イ. 土地等台帳が整備され、取得、処分、所管換え等について正確に記録され、管理責任者が明確になっているか。
 - ロ. 行政財産・普通財産の分類は明確か、又、移管の場合は適切になされているか。
 - ハ. 登記簿謄本、公図等と照合し、必要に応じて現地の視察・実地調査を行う。
- ③土地等の貸与（普通財産）・使用許可（行政財産）には合理性があり、かつ適法になされているか。
- イ. 貸付の理由は適切か、又久留米市財産規則（行政財産使用許可申請書・許可書：普通財産貸付申請書・許可書等）に準じ、適切に行われているか。
 - ロ. 貸付財産については契約書と照合し、貸付期間、貸付料その他の条件について検討する。
 - ハ. 貸付料等の減免については、その理由、減免金額が適正か確認する。
 - ニ. 無断使用、転貸、用途変更等の有無及び防止の措置方法が取られているか確認する。
- ④土地は効率的に利用されているか、遊休・未利用土地は適切に管理されているか、又、活用転用あるいは売却が図られているか。
- イ. 未利用土地については、その経緯・現況を関係者にヒアリングし、当該物件の取得の意思決定も正しかったのかどうかを検討する。
 - ロ. 遊休・未利用土地等を閲覧し、今後の有効利用の検討が行われているか確認するとともに、妥当性についても確認する。
 - ハ. 未利用土地等について行政財産と普通財産の区別の妥当性、又、地価の入手により含み損益を検討する。
- ⑤土地等の処分は適法になされているか。
- イ. 地方自治法第238条の4（行政財産の管理及び処分）・同第238条の5（普通財産の管理及び処分）に準じた処分手続きが実施されているか確認する。
 - ロ. 市役所内の稟議・決裁が適切に行われ、契約書等と照合し、適正性を確認する。
 - ハ. 廃棄申請事項を閲覧する。

（参考：公会計委員会研究報告書第13号・日本公認会計士協会）

6. 包括外部監査の実施期間

平成25年7月18日～平成26年3月31日

7. 包括外部監査人を補助したもの

江頭 章二 (公認会計士)

黒岩 延時 (公認会計士)

松尾 英二 (公認会計士)

香月 孝文 (公認会計士)

川野 武志 (公認会計士)

大石 昌彦 (弁護士)

永松雄一郎 (税理士)

江上 英介 (公認会計士試験合格者)

8. 利害関係

地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

第2章 公有財産の管理について

はじめに

財産の管理及び運用については、地方財政法第8条において、『地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的にこれを運用しなければならない』と規定されております。

公有財産は、他の財産と比べて量的にも価値的にもより多大であり、そのためその取得又は管理には多額の費用を要し、この費用の財源は、主として住民の租税その他の負担によって充足されるものであり、したがって公有財産の取得、管理又は処分の適否は、地方行政運営の適否に直ちに反映されると同時に終局においては住民負担の軽重にも重大な影響を及ぼすこととなります。

こうしたことから、公有財産の管理については、なお一層の適正管理が求められるとともに、活用が見込まれない財産については、早急に処分等を行い、管理経費の削減と歳入の確保を図ることが重要な課題となっております。

1. 公有財産について

(1) 公有財産の定義

地方自治法第237条第1項及び第238条第1項に基づき下記に分類される。

財 産	<u>公有財産</u> 1) 不動産 2) 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機 3) 前2号に掲げる不動産及び動産の従物 4) 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利 5) 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利 6) 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利 7) 出資による権利 8) 財産の信託の受益権
	物品
	債権
	基金

(2) 公有財産の分類

イ. 行政財産と普通財産

公有財産は地方自治法第238条第3項及び第4項に基づき、下記に分類される。

区 分			摘 要
行政 財産	地方公共団体において、公用又は公共用に供し、又は供することに決定した財産	公用財産	<u>事務又は事業のために直接使用する財産及び将来、公用の目的に使用することを決定した財産</u> 【本庁舎、総合支所、市民センター等】
		公共用財産	<u>住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とする財産及び将来、公共用の目的に供することを決定した財産</u> 【学校、公園、図書館、道路等】
普通 財産	行政財産以外の一切の公有財産		<u>直接特定の行政目的のために供されるものではなく、私人と同等の立場で保持し、その管理処分から生じた収益をもって財源に充てることができる財産</u> 【貸付地、山林、競輪場等】

ロ. 市有地の保有状況

- ・本市が保有する公有財産の内、不動産である市有地は、公園など公共施設の整備・充実に伴い、年々増加傾向で推移。
- ・平成17年2月の広域合併では、道路・水路等および企業会計財産を除き、市全体で約200万㎡の市有地が増加。
- ・公共用財産のうち、道路法・河川法等の適用又は準用を受けない、いわゆる法定外公共物（里道・水路等）がある。本市では、平成12年4月の地方分権一括法施行に伴い、平成17年2月に国から譲与を受けた。

【市有地保有状況の変遷】



(単位: 千m²)

年度	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
公用財産	620	623	793	865	872	858	879	882	960	968
公共用財産	3,114	3,123	4,315	4,322	4,340	4,458	4,458	4,489	4,549	4,653
普通財産	1,648	1,651	2,316	2,321	2,325	2,400	2,412	2,429	2,412	2,375
合計	5,383	5,397	7,425	7,507	7,537	7,717	7,749	7,800	7,922	7,996

※16年度以前については、旧久留米市分で表示

【市有地の保有内訳】

内 訳		面積(m ²)	
行政財産	公用財産	本庁舎	40,993
		消防庁舎	15,035
		その他の施設	911,703
	計(①)		967,731
	公共用財産	学校	1,327,786
		公営住宅	549,412
		公園	1,331,028
		墓地	48,225
		原野	130,639
		ため池	444,895
公共その他		821,648	
計(②)		4,653,633	
小 計(①+②)		5,621,364	
普通財産	貸 付	賃貸	35,699
		使用(無償)	217,927
	そ の 他		2,121,256
	計(③)		2,374,882
小 計(③)		2,374,882	
合 計(①+②+③)		7,996,246	

※平成24年度末(道路・水路等、企業会計財産を除く)

2. 公有財産の有効活用

イ. 活用・処分が可能な市有地の現状

市が保有する未利用地（遊休地等）の現状

- ・未利用地は全体で47件
- ・なお、活用・処分が困難な主な理由は、「接道が良くない」「形状・街路状況が悪い」「工作物（記念碑等）がある」「測量等に多額の経費を要する」など。

未利用地分類表

分類		I	II	備考
A	処分可能なもの	すぐに売却可能なもの	境界確定、貸付などが終わり次第、売却が可能なもの	準備が整い次第、速やかに処分を行う
		15	8	
B	活用可能なもの	行政による活用等が見込まれるもの	行政による判断を要するもの	目的・期間等に応じ、貸付などによる活用を行う
		2	5	
C	活用・処分が困難なもの	無道路地、形状・街路状況等が悪いもの	活用・処分の経費（測量等経費）が大きくなるもの	不法占拠等されないよう、最小の経費で適正管理を行う
		15	2	

※平成25年3月31日現在

(A) 処分可能なもの

分類	件数	面積(m ²)
A-I	15	5,581.57
A-II	8	10,403.05
小計	23	15,984.62

(B) 活用可能なもの

分類	件数	面積(m ²)
B-I	2	1,364.57
B-II	5	2,097.90
小計	7	3,462.47

(C) 活用・処分が困難なもの

分類	件数	面積(m ²)
C-I	15	9,611.48
C-II	2	10,637.00
小計	17	20,248.48

合計	47	39,695.57
----	----	-----------

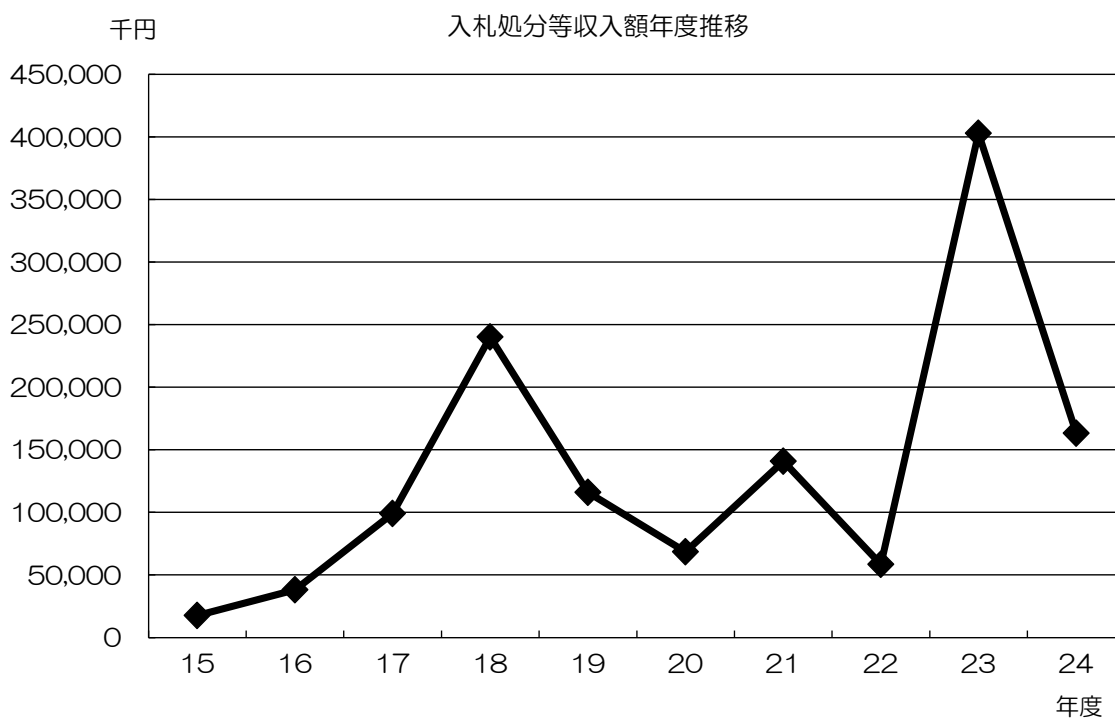
ロ. 未利用地の処分

- ・近年未利用地の売却を積極的に行い、財源の確保に努めている。

【未利用地等の処分実績】

未利用地等の売却実績(平成13年度～平成24年度)

年度	入札処分等(事業協力・買取含む)		法定外公共物(H16までは長狭地のみ)		合計	
	件数	収入額(千円)	件数	収入額(千円)	件数	収入額(千円)
平成15年度	1	17,500	9	49,219	10	66,719
平成16年度	3	38,090	7	1,616	10	39,706
平成17年度	4	98,952	60	29,829	64	128,781
平成18年度	11	240,188	54	26,226	65	266,414
平成19年度	8	115,925	61	25,834	69	141,759
平成20年度	9	68,408	53	27,808	62	96,216
平成21年度	7	140,871	59	23,608	66	164,479
平成22年度	9	58,503	51	22,447	60	80,950
平成23年度	11	402,901	49	20,298	60	423,199
平成24年度	7	163,301	42	28,631	49	191,932
合計	70	1,344,639	445	255,516	515	1,600,155

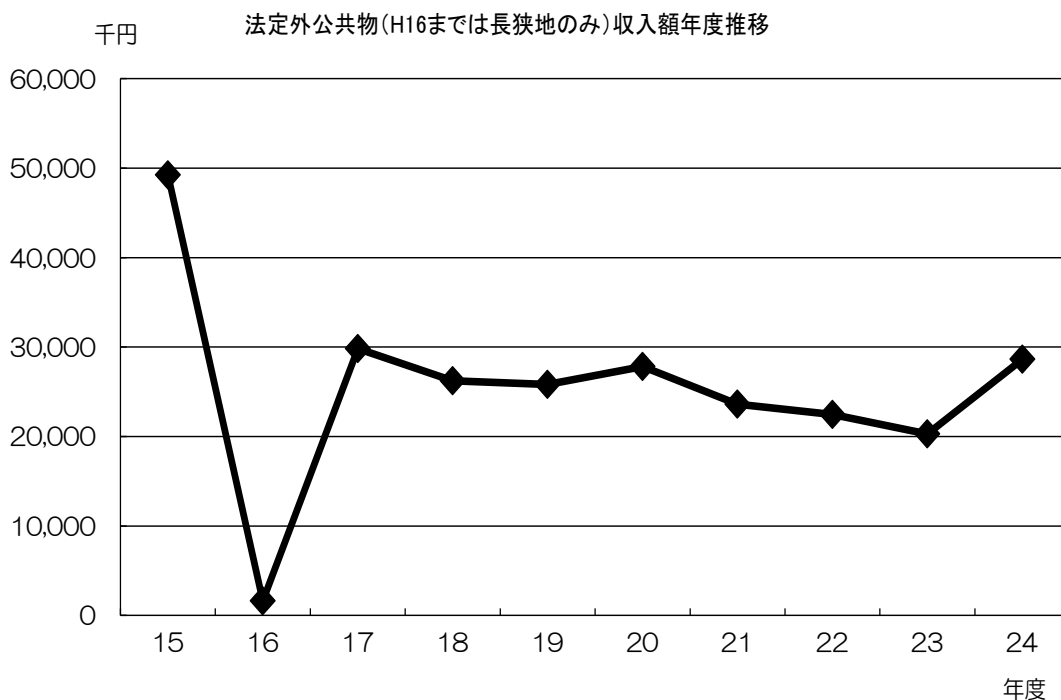


- ・未利用地については「市有地一般競争入札における予定価格事前公表要領」を制定、最低入札価格の公表を行うなど、一般市民が入札に参加しやすくする仕組みを整備。
- ・市民への周知を図るために、広報くるめへの掲載のほかインターネットによる情報の提供や、現地に「売地・問合せ先」を表記した看板の設置を実施。
- ・入札不落物件については、入札時予定価格での先着順売払いを実施。

ハ. 法定外公共物（里道・水路等）の売却

- ・隣接土地所有者からの申し込みにより、調査の結果、不要と判断されれば、行政財産の用途廃止の手続きを経て売却を実施。
- ・迅速な手続きを求める市民ニーズへの対応と鑑定費用にかかる経費節減の観点から、平成19年度に固定資産税路線価をベースにした売却価格算定基準を策定。
- ・売却見込価格事前通知制度を創設するなど、売却の促進を図ってきた。

【里道・水路等の処分実績】



ニ. 貸付の状況

- ・市では、行政の円滑な執行に寄与すると判断される場合には、市有地を貸し付けており、その収益は、市の貴重な財源のひとつとなっている。

【貸付の状況】

対 象	件数	貸付面積(m ²)	貸付料(千円)
国・県	14	13,006.04	6,297
公共的団体等	11	15,182.59	15,877
幼稚園・保育園	22	44,630.26	9,217
その他	10	5,243.75	3,369
計	57	78,062.64	34,760

(平成24年度状況)

第3章 公有財産管理の適正化の為の市側の取組み（時系列）

1. 久留米市公有財産管理及び処理検討推進会議

1回目：平成19年2月22日

2回目：平成19年5月31日

<委員構成>

委員長：総務部次長

委員：企画調整課長、財政課長、行政改革推進課長、財産管理課長、健康福祉部次長、市民部次長、環境部次長、農政部次長、子育て支援部次長、商工労働部次長、文化観光部次長、都市建設部次長、下水道部次長、水道ガス部次長、教育部次長、消防本部次長、久留米市土地開発公社事務局長、(財)久留米市開発公社事務局長、田主丸総合支所次長、北野総合支所次長、城島総合支所次長、三潴総合支所次長

<議題>

第1回目（平成19年2月22日）

1. 推進会議設置の趣旨説明
2. 各部より報告があった不適正財産について
3. 今後のスケジュール
4. その他

（要約）

1. 実態の把握や管理の不十分さらには、台帳と現地の不整合等不十分な事務処理や管理方法が認められる。よって全庁的な取り組みを行う。
次に不適正財産に対しての取り組みについて検討がなされている。

第2回目（平成19年5月31日）

1. 公有財産の適正管理推進計画の策定について

（要約）

1. 適正に管理されていない財産とは、主に
 - ① 管理簿、台帳、登記済証、契約書などの書類が適正に備えられていないもの。
 - ② 官民の境界が確定していないもの。
 - ③ 書類は整備されているが実態と異なっているもの。
 - ④ 書類と実態は一致しているが不法占拠など現状に問題があるもの。これらについて、各部局ごとに検討を行う。

2. 公有財産の適正管理推進計画を策定（平成19年5月31日）

3. 久留米市監査委員からの指摘（平成24年1月6日）

監査委員として、平成20年度分から平成22年度分3年にわたって公有財産の事務処理の不備を指摘されている。特に最後の契機として、監査委員から強く要望がなされている。

4. 公有財産の適正管理に向けた実務者研修の実施について（平成24年2月29日）

(1)はじめに

公有財産の取扱事務の遺漏について

(2)公有財産管理の基本について

①公有財産について ②具体的な手続について ③財産に関する手続について

(3)要領改正について

①貸付料算定基準の改定 ②電気代相当額の算定基準の改定

(4)財産の適正な管理の取組みについて

①組織としてのチェック機能強化 ②公有財産の適正管理に向けた財産確認について

5. 公有財産の適正管理に向けた財産調査（平成24年3月16日）

上記の様に監査委員からの指摘を受け実施する。

<スケジュール>

1. 事前準備～2. 現地確認～3. 突合作業～4. 詳細調査～5. 各部からの報告
(公有財産調査報告書の作成)



6. 公有財産の適正管理に向けた財産調査について（平成24年5月7日）

調査結果を平成24年9月28日までに報告

7. 公有財産異動内訳（平成25年6月28日作成）

(1)公有財産に関する調査

区分	単位	平成24年度末	平成23年度末	比較増減	増減比率
土地 (上記のうち山林)	m ²	7,996,246.36 (2,301,922.39)	7,921,550.20 (2,301,922.39)	注1) 74,696.16 (0)	0.9 (-)
建物	m ²	1,048,249.74	1,052,162.67	注2) △3,912.93	△0.4

注1) 比較増減 (74,696.16 m²) の内訳〔土地〕

平成23年度末土地面積		7,921,550.20 m ²
①平成23年度以前の異動 (過年度の報告漏れ)	増	242,161.35 m ²
〔公用財産 : 142,857.97 m ² + 公共用財産 : 94,630.71 m ² + 普通財産 : 4,672.67 m ² = 242,161.35 m ² 〕		
②平成23年度以前の異動 (過年度の報告漏れ)	減	204,078.09 m ²
〔公用財産 : 152,777.61 m ² + 公共用財産 : 25,158.65 m ² + 普通財産 : 26,141.83 m ² = 204,078.09 m ² 〕		
③平成24年度の異動 (現年度報告分)	増	63,646.24 m ²
〔公用財産 : 20,610.06 m ² + 公共用財産 : 36,860.87 m ² + 普通財産 : 6,175.31 m ² = 63,646.24 m ² 〕		
④平成24年度の異動 (現年度報告分)	減	27,033.34 m ²
〔公用財産 : 3,227.5 m ² + 公共用財産 : 1,655.45 m ² + 普通財産 : 22,150.39 m ² = 27,033.34 m ² 〕		
平成24年度土地面積 (差引)		<u><u>7,996,246.36 m²</u></u>

注2) 比較増減 (△3,912.93 m²) の内訳〔建物〕

平成23年度末建物面積		1,052,162.67 m ²
①平成23年度以前の異動 (過年度の報告漏れ)	増	3,164.94 m ²
〔公用財産 : 305.94 m ² + 公共用財産 : 1,801.88 m ² + 普通財産 : 1,057.12 m ² = 3,164.94 m ² 〕		
②平成23年度以前の異動 (過年度の報告漏れ)	減	14,839.65 m ²
〔公用財産 : 10,952.10 m ² + 公共用財産 : 3,654.72 m ² + 普通財産 : 232.83 m ² = 14,839.65 m ² 〕		
③平成24年度の異動 (現年度報告分)	増	17,146.33 m ²
〔公用財産 : 3,987.79 m ² + 公共用財産 : 12,320.40 m ² + 普通財産 : 838.14 m ² = 17,146.33 m ² 〕		
④平成24年度の異動 (現年度報告分)	減	9,384.55 m ²
〔公用財産 : 2,116.33 m ² + 公共用財産 : 5,224.48 m ² + 普通財産 : 2,043.74 m ² = 9,384.55 m ² 〕		
平成24年度建物面積 (差引)		<u><u>1,048,249.74 m²</u></u>

〔意見〕

土地の過年度分増加 (242,161.35 m²) の内、数量登録漏れではないもの〔所管部局変更、用途変更〕 (63,900.57 m²) は含まれているとしても、いまだかつて報告漏れ等多数存在している。継続的に調査すべき事柄と思われるし、将来的に地方公会計の導入等を考える場合や、さらには将来の資産の有効活用、利用等を考える場合において大前提となる、全市の土地・建物の把握は重要な項目であり、早急に認識すべきと思われる。

第4章 公有財産管理の為の土地等の面積認識だけでなく、金額認識の重要性について

1. 公有財産調書（台帳）での面積・金額の前年度比較（公有財産・土地・公共その他）

	平成24年3月31日	平成25年3月31日	増減
面積（㎡）	762,302.06	821,647.85	59,345.79 増
金額（千円）	149,655,741	13,979,019	135,676,722 減

(1) 2期比較において平成24年3月31日より平成25年3月31日の金額が135,676,722千円極端に減少した理由は、平成17年2月5日：「北野公民館」の土地を、本来ならば132,761千円であるが、桁違いの132,761,379千円と入力したことによるものである。

(差額132,628,618千円過大)

(2) その後、平成17年3月31日～平成24年3月31日（8年間）「公有財産（台帳）」は誤ったままになっており、平成24年4月1日に価額改定した時に発覚して修正した。

（指摘事項）

基本的に市側の管理の単位は、土地については面積のみで、「金額」の管理は上記の事象を考えただけでもなされていないのが現実である。単純な入力ミスとしても8年間132,628,618千円という多額の誤差の修正がなされておらず、さらに「久留米市財産規則第35条」においては3年ごとに「公有財産台帳」の価額を改定することになっており、規則違反と思われる。

合併当時の財産の受入等資産の把握が不十分な為、据え置きになっていた可能性もあるが、やはり管理上の単位としては面積と金額に注視すべきであり、投下資本の回収、再投資の予算編成を行う場合にも重要な要点と思われるし、今後改善すべきと思われる。

（意見）

前述の件も含めて、今後の地方公会計改革の推進について言及してみる。

平成25年8月に総務省自治財政局財務調査課から「今後の新地方会計の推進に関する研究会・中間とりまとめ」が公表され、概略としては、

1. 現行の予算・決算制度は現金主義を採用しており、今後発生主義によりストック情報・フロー情報を総体的・一覽的に把握することにより補完していく。
2. 財務業績の考え方を総論として、個々に各論を示している。
3. さらに、今後の実務上の課題と対応の方向性として、8個のファクター①固定資産台帳の整備、②複式簿記の導入、③開示等に当たってのわかりやすい表示等、④活用の充実等、⑤地方公会計の推進に貢献する人材の育成・教育、⑥地方公共団体における事務負担等、⑦地方全体に係る連結等の取扱い、⑧実務の円滑な実施に向けた全体的ロードマップの提示についての公表がなされている。

この中間とりまとめを受けて、平成25年10月15日「地方公会計の現状について」の概要として2つの作業部会が設置され、①地方公共団体における財務書類の作成基準に関する作業部会、②地方公共団体における固定資産台帳の整備等に関する作業部会ごとに議論が進められている。

そして、最終報告の目安として平成26年4月までには整備が出来そうである。

又、個別に考えた場合、例えば資産評価については取得原価が望ましいのか、再調達原価か時価かの議論はあるにしても、金額的資産評価をし、金額表示の貸借対照表の作成が望まれる。

この事は、行政改革を行う上でも、ストック情報と正確なコスト把握が不可欠であり、このことにより経営マネジメントの質的向上がなされるものであり、具体的には投資したインフラの更新の時期と、予算の正確な金額的把握が重要になってくると思われる。

さらには、まだ統一尺度は出来ていないとしても、将来的には他の地方自治体との比較を通じたコスト・マネジメントを行うことによって、より良い地方公共団体の運営が成されるものと思われる。

第5章 公有財産の各部局単位の現状（要点のみ）について

基本的には「公有財産台帳」より一部サンプリングを行い、現場視察等により現状を把握し、適切性・合目的性・有効性等について検討を行い、特に未利用地の問題、財産の貸付等による有効活用等についても個々の案件別に監査を実施した。

各部局の詳細な報告は、本冊の第6章以降で行うが、ここでは各部局別の「指摘事項」「意見」について要約して報告することにし、又、全部局を通して問題が多い内容について総括する。

1. 総務部

〔指摘事項〕

- (1) 不法占拠された状態の土地が存在しており、法的に早急な処置が必要だった財産がある。
- (2) 入札等の際、実質的な公正評価を行う為に評価の過程等を明確にすべきであると思われる案件があった。
- (3) ①土地の貸付契約書の原本が保管されていない案件がある。(2件)
②当初減免理由があったとしても現在の状況に変化が見られ、今現在減免する必要性のない土地がある。
③貸付料自体の金額の見直しの必要性がある財産がある。

〔意見〕

- (1) 公有財産台帳上、建物について価格自体が不明な財産等がある。(2件)
- (2) 現在、市庁舎・各総合支所庁舎等の1日の入場者の状況は把握されていない。窓口業務等の効率的運用、さらには各総合支所自体の統廃合の為に現状把握が必要と思われる。
- (3) 総合支所の会議室の効率運用の為に、使用状況の現状把握が必要と思われる。
- (4) 指名業者を選定した理由を、以前は書面で残す事としていなかった為、実質的な監査が出来なかった案件があった。(3件)
- (5) 無償使用許可の相手先、又、理由についての再整備、減免制度については基本的な面として原則有償とし、明確な理由がある場合減免、さらには使用料が必要な財産等の再検討等を行い、税収不足を補う為にも、積極的利用展開が必要と思われる。
- (6) 未利用地の有効利用の為に早期売却をすべき土地がある。(7件)
- (7) 「久留米市土地利用調整協議会」のさらなる効率的運用の為に、全庁的に漏れのない体制の確立の為に、会議回数の増加等を含めて、適時な判断ができる協議会を考えるべきである。

2. 農政部

〔指摘事項〕

- (1) 土地・建物に関して公有財産台帳上、取得価額0円となったり、数字に一部誤りがある財産がある。(11件)
- (2) 無断使用されている土地があり、公有財産の管理上、また有効利用に問題がある財産がある。(5件)
- (3) 久留米市有地と民有地との境界が不明な財産がある。(2件)
- (4) 盗難等の防止の為に施策はとられているが、実効性のある施策等を再検討すべきである。

〔意見〕

- (1) 土地の取得等の書類が保存されておらず、取得等の経緯が不明な財産がある。(10件)
- (2) 登記の変更がなれされていない、又、地積不一致の財産がある。(4件)
- (3) 現状分析として土地の評価に問題がある財産がある。
- (4) 公有財産の管理業務についての特命随意契約の相手方に対しては、每期適正な価格であるか検証すべき財産がある。(2件)
- (5) 未利用地があり、公有財産の有効活用の為には何らかの制限があったとしても積極的に見直す必要がある財産がある。

3. 都市建設部

〔指摘事項〕

- (1) 公有財産の異動報告が適切になされておらず、早急に報告を行い、公有財産台帳を整理し管理すべきである。
- (2) ①住宅の建物価格が未計上の財産がある。
②住宅の建物の図面など保管されておらず、修繕に備えるためにも必要かと思われる財産がある。(2件)
- (3) 建物価格が保険会社により算定された再調達価額を基に計算されており、久留米市財産規則に準じた評価を行うべきである。
- (4) 土地の価格について桁誤りにより、「公有財産台帳」登録上の誤りがあり、且つ総括表との整合性がなく土地明細表の誤りを修正すべきである。

〔意見〕

- (1) 市営住宅家賃の実質的な徴収率をあげるために、不納欠損率を低下させる努力が必要である。
- (2) 未利用地を有効活用する為の「土地利用調整協議会」が行われているが、今後相当数、相当の面積の未利用地の発生が見込まれ、建物の解体を待たずに用途廃止が決定されている住宅跡地の有効利用を早期に総合的に検討すべきと思われる。
- (3) 公有財産台帳の整備が望まれるもの。(2件)
- (4) 当初の取得の段階で市と県の責任関係を明確にし、取得した財産のその後の活用について定めておくべきであったと思われる。

4. 教育部

〔指摘事項〕

(1) 建物価格0円の表示が多数あり、価格を表示すべきである。

〔意見〕

(1) 公有財産台帳上、抹消すべき財産が漏れているものがあり、財産台帳の整備が必要である。

(2) 取得以降の財産管理・活用に不備が見られる財産がある。

(3) 今後の人口構成による公立学校の統廃合も含めて、今後長期的視点に立った借地購入計画が必要である。

(4) 公有財産の有効利用の観点から、余裕教室の有効利用を図る案件がある。

(5) ①公有財産台帳上、記載漏れの財産がある。

②未利用・他利用地があり機会損失の発生原因となっており、今後積極的に改善すべき財産がある。

(6) 通勤手当と駐車料金の有償性について問題がある案件がある。

(7) 学校施設の更新投資について、長期的スパンに立脚した計画と財源の確保が重要である。

5. 環境部

〔指摘事項〕

(1) 行政財産の目的外使用の許可についての問題として、行政財産の使用許可が規則通りになされていない土地がある。

(2) 普通財産の使用貸借について規則通りの手続きがなされていない土地がある。

〔意見〕

(1) 将来的に用途変更に伴う有効利用を検討すべき土地がある。(2件)

(2) 登記簿上の地積と実測地積に相違がある土地がある。(10件)

(3) 現在住民訴訟が係属しており、現段階では監査意見を差し控える土地がある。

(4) 土地利用の為には、土地整備が必要な土地がある。

(5) 土地保有目的が変わったが、久留米市として保有し続けるかどうか疑問がある土地がある。

(6) 薬剤等の保管場所として適切か検討すべき土地がある。

(7) 墓地運営上の問題として、久留米市の土地の中に飛び地として他人所有の土地二筆があり、権利関係を整備すべき案件がある。

6. 上下水道部

〔指摘事項〕

(1) 土地については登記簿謄本を入手し、照合を行うべきである。(5件)

(2) 建物については建築請負契約書等に基づき建物の価格を把握し、台帳に計上すべきである。
(3件)

- (3) 建物の図面が行政財産の一連の文書として保存されていないが、修繕等の不測の事態に備えるために、保存しておくべきである。(3件)
- (4) 公有財産台帳上、面積が比較的小さいものは登録されていない財産があるが、土地の面積の大小に関わらず、すべて計上し管理すべきである。

[意見]

- (1) 建物のような重要な資産については「請負契約書」を永年保存とすべきと思われる。
(6件)

7. 健康福祉部

[指摘事項]

- (1) 土地の譲渡契約書の日付が平成12年12月1日、使用貸借契約書の日付が平成13年1月5日であるのに対し、土地の取得報告書の日付は、平成13年7月1日になっており、公有財産台帳上記載のない財産を貸し付けるような事態が生じないように、規則を遵守すべきである。
- (2) 公有財産台帳に建物附属設備の計上がなされておらず、建物価格に含めるべきである。
- (3) 先行取得している用地の整備や活用については、環境の変化等を早急に見極め、適切に処理することが財政圧迫要因（借入で先行取得した場合の金利等）の解消になる。

[意見]

- (1) 土地や建物のような重要な財産については、取得の経緯がわかる取得報告書を部局で永年保存することが望ましい。
- (2) 公有財産台帳のメンテナンスの問題として、口座名称、財産分類が更新されず、又、誤ったまま公有財産に登録されている財産があり、是正すべきである。
- (3) 建物の価格計上の根拠となる「建築請負契約書」について所在が不明であるが、建物価格の根拠となる資料であり、保存しておくことが望ましい。

8. 市民文化部

[指摘事項]

なし。

[意見]

- (1) 修繕工事に対しての入札方法について、随意契約の場合の「特別な場合」の承認方法、又、具体性について問題があり、今後選定基準等について検討すべき案件があった。
- (2) 業務委託契約書記載の委託料（見込額）を超えて支払う場合、手続きが不明確なものがあった。
- (3) 事業計画の策定には、評議会、理事会のみでなく、他の専門委員を中心とした委員会を設置し、実施すべき事項があった。
- (4) 利用促進の為、今まで以上に積極的に広報すべき案件があった。
- (5) 寄贈された土地が未利用のままになっている財産があり、有効利用すべきである。

9. 協働推進部

〔指摘事項〕

- (1) 併用施設が立つ敷地において隣接する国土交通省所管の土地の使用について、国との協議が必要な財産がある。

〔意見〕

- (1) 校区コミュニティセンターに関し、人口伸び率に比べ面積が大きい場合、修繕等の地元の負担が多くなると思われる案件がある。
- (2) 校区コミュニティセンターの新築等に関しては、市の財政と人口等の増減、大小を勘案し、適切であるか、又、旧公民館跡地の将来の有効利用については計画的に実施すべきと思われる。

10. 子ども未来部

〔指摘事項〕

- (1) 財産区分の問題として、区分が正しくなされていない財産がある。

〔意見〕

- (1) 公有財産台帳の価格の記載について、財産規則の通りに処理されていない財産がある。

11. 商工観光労働部

〔指摘事項〕

- (1) 公有財産台帳上の地積について登記と違う財産がある。

〔意見〕

- (1) 経営資源の有効活用を、再検討する必要がある財産がある。

12. 総括

- (1) 一番多くみられるのが、「公有財産台帳」の整備の問題であり、金額の記載がなかったり誤った金額だったり、前述した通り金額的重要性の認識が十分になされていない財産が多くみられ、今後の管理上も再投資の基礎としても整備することが重要になってくる。

さらに算定基礎である各種資料の不存在、又、登記との実測の違い、登記されていない財産等がみられ、早急に実態を正確に表した「公有財産台帳」が必要と思われる。

- (2) 貸与・使用許可・減免等について現状の再認識さらには規則に準じた処理がなされていない財産があり、規則遵守の体制を構築すべきと思われる。
- (3) 土地等の有効利用の問題として、遊休地・未利用地があり、今後の使用目的等を十分に協議し、公有財産としての重要性を再認識して効率的・有効的に活用すべきと思われるし、持続的に保持すべき財産でなければ、早期に売却等を考えるべきと思われる。