

公 開 版

包括外部監査の結果報告書

テーマⅠ．公有財産の管理に関する事務

テーマⅡ．市営住宅の管理に関する事務

倉敷市包括外部監査人

高橋 金作

目 次

第1章 包括外部監査の概要

1. 監査対象の選定	1
2. 監査対象として選定した理由	1
3. 監査の着眼点	2
4. 監査の方法	2
5. 監査の実施期間	3
6. 監査の従事者	3

第2章 テーマⅠ 公有財産の管理に関する事務

第1 監査の対象とした公有財産の範囲

1. 公有財産の内容	4
2. 公有財産の範囲	4

第2 市の保有する公有財産現在高

1. 過去10年の公有財産（土地・建物）の面積の推移	5
2. 平成20年3月31日現在における公有財産（土地・建物）の内訳 ...	7
3. 新公会計（基準モデル）の影響	11

第3 公有財産の管理状況

1. 法に定める公有財産の管理及び処分	16
2. 規則・規程に定める公有財産の管理及び処分	16

第4 監査の結果及び意見

1. 公有財産台帳	19
2. 土地	
1) 個々の未利用資産・低利用資産に関する検証	20
2) 未利用資産・低利用資産の発生原因及び分析	24
3) 未利用資産・低利用資産の有効利用	26
4) 監査対象とした土地の明細 （管財課所管のうち貸付継続地・処分保留分を除く）	26
5) 監査対象とした土地の明細 （管財課所管のうち貸付継続地・処分保留分）	80
6) 管理に問題のある土地の個別検討	107
7) 中心市街地活性化についての考察	111
8) 土地開発公社の経営健全化計画について	119
3. 建物及び施設	
1) 監査対象とした建物の明細	122

2) ファシリティ・マネジメントについて	141
3) 指定管理者制度について	142
4) 公有財産処理委員会について	150
4. 倉敷市の公有財産管理の問題点	152
5. 出資金・有価証券	
1) 有価証券に関する検証	155
2) 出資金に関する検証	156

第3章 テーマⅡ 市営住宅の管理に関する事務

第1 市営住宅の現状

1. 住宅管理戸数	167
2. 住宅応募状況	168
3. 住宅使用料	168

第2 市営住宅の管理状況

1. 法に定める公有財産の管理及び処分	169
2. 規則・規程に定める市営住宅管理及び処分	169
3. 住宅課における組織及び業務内容	170

第3 監査の結果及び意見

1. 財務の状況	171
2. 滞納家賃の現状分析と対応	173
3. 施設管理の状況	194
4. 住宅政策の課題	203

提言

1. 総合提言	205
2. 個別提言	206

(注) 金額は千円未満あるいは百万円未満を切捨てしているので報告書中の表は端数処理の関係で総計と内訳の合計が一致しない場合がある。

第1章 包括外部監査の概要

1. 監査対象の選定

1) 監査対象

テーマⅠ．公有財産の管理に関する事務

テーマⅡ．市営住宅の管理に関する事務

2) 外部監査対象期間

平成19年度（必要に応じて過年度及び進行年度を対象年度に含む）

2. 監査対象として選定した理由

テーマⅠ．公有財産の管理に関する事務

自治体の財産には、公有財産、物品及び債権がある。その中で公有財産とは地方自治法第238条にて不動産、船舶や有価証券などが列挙され、その使用目的別に行政財産と普通財産に分類される。公有財産の中でも、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、さらにその貸借対照表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・出資金を監査の対象とした。また、未利用地あるいは低利用地については、いわゆる減損会計において貸借対照表価値が失われていること、また売却可能なものであれば売却により税収に頼らず財政上の資金が生み出されること、さらにそのような状況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により、早急な対応が必要であることから、今回の監査においては土地の中でも未利用地・低利用地に焦点を絞った。

テーマⅡ．市営住宅の管理に関する事務

テーマⅠの公有財産の管理に関する事務のうち、土地については未利用土地・低利用土地を中心に網羅的かつ詳細な検証を行っているが、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詳細な分析がなされていることを考慮して今回の監査では検討対象を絞っている事及びファシリティ・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、テーマⅡでは市有の建物

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て当該管理事務の検証を行った。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現状分析に加え今後の改善策及び住宅政策の課題についても合わせて検討を行った。

3. 監査の着眼点

テーマⅠ. 公有財産の管理に関する事務

- ①公有財産のうち未利用地・未利用建物を中心としてその管理状況はどうか
- ②財産台帳の記載は適時適切に行われているか
- ③貸付の場合の貸付料の合理性、無償の場合はその理由
- ④現地調査及び航空写真による状況調査
- ⑤有価証券・出資金の処分可能性の検討

テーマⅡ. 市営住宅の管理に関する事務

財務の状況・滞納家賃の現状分析と対応・施設管理の状況・住宅政策の課題

4. 監査の方法

必要に応じ下記の監査手続及びその他の手続を採用して監査を実施した。

テーマⅠ. 公有財産の管理に関する事務

- ①公有財産台帳の吟味
公有財産台帳の閲覧、関係者質問、証憑突合等による記載内容の確認
- ②未利用地の調査
未利用地・未利用建物の取得の経緯、現況、今後の方針を聴取する
- ③実地調査と航空写真等閲覧
調査対象件数が非常に多いため実地調査の他、航空写真・住宅地図・公図等による状況調査を採用する
- ④取得の経緯を明らかにする
起案書等の決裁書類、契約書等の閲覧
- ⑤公有財産処理委員会議事録閲覧
監査対象年度及び必要に応じて過年度の議事録閲覧
- ⑥未利用地等の発生原因となった事業の吟味

⑦売却を検討すべきものはないか

テーマⅡ．市営住宅の管理に関する事務

財務の状況を把握する

滞納家賃の現状を分析する

施設管理の状況を調査する

住宅政策の課題を検討する

5．監査の実施期間

平成20年6月2日から平成21年2月20日まで

6．監査の従事者

1) 包括外部監査人 公認会計士 高橋金作

2) 包括外部監査人補助者

公認会計士 高見太平

公認会計士 小野雅之

公認会計士 小川洋一

公認会計士 山形昌弘

第2章 テーマⅠ 公有財産の管理に関する事務

第1 監査の対象とした公有財産の範囲

1. 公有財産の内容

自治体の財産には、公有財産、物品及び債権がある。その中で公有財産とは地方自治法第238条にて不動産、船舶や有価証券などが列挙されている。

また、公有財産はその使用目的別に以下のように分類される。

行政財産・・・普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産

普通財産・・・行政財産以外の一切の公有財産

2. 公有財産の範囲

公有財産の中でも、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、さらにその貸借対照表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）及び有価証券を監査の対象とした。

また、その中でも未利用地あるいは低利用地については、いわゆる減損会計（注）において貸借対照表価値が失われていること、また売却可能なものであれば売却により税収に頼らず財政上の資金が生み出されること、さらにそのような状況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により、早急な対応が必要であることから、今回の監査においてはこれらの未利用地・低利用地に焦点を絞った。

実際の監査にあたっては、公有財産台帳、管財課及び各担当課との協議、現場視察などの結果判明した遊休あるいは低利用地を普通財産・行政財産・基金財産等を問わず対象とした。（ただし、監査の有効性の観点から200㎡未満の土地は対象外とし、対象土地に付随する建物については監査対象とした。）

（注）収益性が当初の予定より低下した固定資産について、その低下した価値まで固定資産の帳簿価額を切り下げる会計基準で、民間企業においては既に適用されており、国の独立行政法人及び国立大学法人においても、当初の事業計画と比して、有効利用がされていない場合は業務提供能力との差について帳簿価額の切り下げを行っている。

現状、地方公共団体においては適用されていないが、将来的に導入が検討される可能性がある。

第2 市の保有する公有財産現在高

1. 過去10年の公有財産（土地・建物）の面積の推移

公有財産（土地）の推移（㎡）											
区分		平成19年度	平成18年度	平成17年度	平成16年度	平成15年度	平成14年度	平成13年度	平成12年度	平成11年度	平成10年度
本庁舎		52,731	52,731	55,271	52,956	52,956	52,956	52,956	52,956	52,956	52,960
その他の行政機関	消防施設	71,440	70,783	67,227	37,657	32,810	32,212	29,948	30,347	30,379	29,548
	その他の施設	892,913	895,626	889,598	808,878	809,323	716,585	714,369	704,573	695,517	690,592
公共用財産	学校	2,102,539	2,102,771	2,091,069	1,840,926	1,833,130	1,817,185	1,810,708	1,810,426	1,810,604	1,810,804
	公営住宅	488,922	495,381	494,544	473,343	473,343	473,635	473,635	473,278	472,666	471,691
	公園	2,320,162	2,313,818	2,283,120	2,091,214	2,090,353	2,069,829	2,057,563	2,042,812	1,991,905	1,971,223
	その他の施設	3,443,523	3,397,597	3,389,201	2,431,136	2,431,024	2,406,712	2,400,305	2,443,648	2,442,067	2,167,994
小計（行政財産）		9,372,234	9,328,709	9,270,032	7,736,113	7,722,939	7,569,114	7,539,484	7,558,040	7,496,094	7,194,812
普通財産	宅地	195,494	219,513	221,902	333,646	334,380	343,768	333,061	306,983	307,531	306,606
	耕地	29,006	29,552	29,305	31,289	32,004	29,596	2,701	2,658	2,066	1,651
	原野	6,620	9,869	9,869	7,915	7,915	7,915	5,179	1,930	2,482	2,495
	山林	2,128,457	2,130,524	2,130,820	2,049,684	2,049,684	2,065,651	2,049,981	2,052,921	2,052,812	2,052,828
	その他	226,451	237,655	232,808	255,024	255,200	272,155	205,683	177,981	175,894	197,120
小計（普通財産）		2,586,030	2,627,115	2,624,705	2,677,560	2,679,183	2,719,085	2,596,605	2,542,473	2,540,785	2,560,700
合計		11,958,265	11,955,825	11,894,738	10,413,673	10,402,122	10,288,199	10,136,089	10,100,513	10,036,879	9,755,512

公有財産（土地）の推移（延面積 m ² ）											
区分		平成19年度	平成18年度	平成17年度	平成16年度	平成15年度	平成14年度	平成13年度	平成12年度	平成11年度	平成10年度
本庁舎		43,231	42,709	42,709	42,650	42,650	42,650	42,650	42,650	42,650	42,650
その他の行政機関	消防施設	23,584	22,829	22,970	21,383	20,753	20,354	20,354	20,389	20,011	20,011
	その他の施設	164,959	165,002	166,479	151,592	147,299	145,771	145,979	143,359	136,714	136,284
公共用財産	学校	677,014	668,021	657,589	608,306	604,812	601,541	592,425	598,918	602,283	602,117
	公営住宅	227,687	227,687	227,848	220,299	220,786	216,289	216,289	216,553	207,319	207,319
	公園	35,586	35,574	35,645	35,080	35,067	35,067	28,183	28,059	28,059	28,059
	その他の施設	334,812	328,553	329,404	279,663	274,933	271,087	269,000	266,244	257,735	250,137
小計（行政財産）		1,506,876	1,490,377	1,482,646	1,358,973	1,346,300	1,332,759	1,314,880	1,316,172	1,294,771	1,286,577
普通財産	宅地	6,903	6,980	6,915	8,410	12,941	13,328	13,415	11,716	12,511	12,511
	耕地										
	原野										
	山林										
	その他										
小計（普通財産）		6,903	6,980	6,915	8,410	12,941	13,328	13,415	11,716	12,511	12,511
合計		1,513,780	1,497,358	1,489,561	1,367,383	1,359,241	1,346,087	1,328,295	1,327,888	1,307,282	1,299,088

２．平成 20 年 3 月 31 日現在における公有財産（土地・建物）の内訳

以下の表は、平成 20 年 3 月 31 日現在における公有財産の内訳である。１．の表に加えて土地については筆数、建物については木造・非木造に区分した上で棟数が記載されている。

土地の筆数は 11,000 を超えている上、建物は 4,000 棟近くもあり、管理上膨大な件数があることが分かる。

区分		土地	建物		
			木造	非木造	計
行政財産	公用財産	308 筆	6 棟	168 棟	174 棟
		124,172.48 m ²	200.36 m ²	66,615.11 m ²	66,815.47 m ²
	公共用財産	8,992 筆	292 棟	3,484 棟	3,776 棟
		9,248,062.49 m ²	29,252.17 m ²	1,410,809.11 m ²	1,440,061.28 m ²
	計	9,300 筆	298 棟	3,652 棟	3,950 棟
		9,372,234.97 m ²	29,452.53 m ²	1,477,424.22 m ²	1,506,876.75 m ²
普通財産		2,045 筆	10 棟	21 棟	31 棟
		2,586,030.67 m ²	790.23 m ²	6,113.54 m ²	6,903.77 m ²

※道路、水路等は除く

また、次頁の表は管財課に作成方を依頼した平成 20 年 3 月 31 日現在における公有財産の内訳である。ただし、普通財産については管理上、金額区分がなされていないため合計値のみである。

(空 白)

平成19年度 財産に関する調書

区分	コード	土地			建 物 （ 計 ）		
		決算年度末現在高			決算年度末現在高		
		筆数	面積(㎡)	金額(円)	棟数	面積(㎡)	金額(円)
本庁舎	00	4	52,731.69	2,424,821	6	43,231.25	4,851,703,688
計		4	52,731.69	2,424,821	6	43,231.25	4,851,703,688
消防署	03	36	24,549.96	781,075,843	49	16,031.61	2,067,660,745
消防施設	13	268	46,890.83		119	7,552.61	338,473,819
計		304	71,440.79	781,075,843	168	23,584.22	2,406,134,564
支所	01	28	59,672.67	2,176,383,582	49	37,489.85	5,352,454,044
出張所	02	2	475.22	13,563,952	4	696.00	75,004,327
他の庁舎	04	6	2,549.25	14,880,727	5	1,255.83	139,938,022
じん芥処理場	06	152	372,470.33		35	29,673.72	4,006,131,782
し尿処理場	07	7	19,822.95		7	1,382.72	198,227,031
作業所	09	3	11,032.99	8,428,318	1	32.40	77,499
倉庫	10	17	14,225.40	476,216,672	25	2,897.12	39,523,334
研究所	11	10	1,393.61	42,719,954	20	1,113.71	59,722,681
車庫	12	1	4,099.83	146,891,618	12	2,017.39	2,564,499
公舎	14	0	0.00		0	0.00	
下水道施設	15	171	401,400.47		64	88,183.18	
職員宿舎	16	0	0.00		0	0.00	
他の公用施設	17	17	5,770.59	90,633,498	3	217.89	0
計		414	892,913.31	2,969,718,321	225	164,959.81	9,873,643,219
小学校	19	1,530	1,141,370.86	32,870,535,445	932	352,331.01	18,096,614,015
中学校	20	806	700,573.99	22,506,328,259	443	224,349.43	18,127,692,857
高等学校	21	82	57,646.69	1,632,239,526	51	23,643.02	883,269,737
大学	22	11	10,031.77	200,414,697	6	11,907.18	1,506,593,273
幼稚園	23	322	173,612.86	5,159,366,982	286	57,994.48	4,334,572,844
各種学校	24	24	19,303.81	515,353,814	24	6,789.86	564,988,214
計		2,775	2,102,539.98	62,884,238,723	1,742	677,014.98	43,513,730,940
総合公園	28	106	124,065.65		15	647.23	0
運動公園	29	277	247,680.38		25	23,337.74	0
街区公園	30	1,144	728,068.78		122	768.85	175,314,291
近隣公園	31	138	99,076.77		14	160.43	50,936,531
地区公園	32	57	180,603.18	592,254,822	25	1,232.34	0
墓地公園	33	162	295,696.84		8	174.71	25,742,337
児童遊園	34	305	105,700.11		9	52.40	17,928,537
都市緑地公園	35	9	3,027.06		1	73.72	4,914,000
緩衝緑地公園	36	378	422,974.42		15	8,766.83	0
風致公園	37	95	36,811.80		6	220.86	25,166,791
開発行為公園	38	121	40,035.71		0	0.00	
緑地	39	148	36,422.25		2	151.26	6,825,354
計		2,940	2,320,162.95	592,254,822	242	35,586.37	306,827,841
公営住宅	41	387	488,767.87	15,163,257,751	654	227,624.42	11,865,833,477
市有住宅	42	0	0.00		1	63.00	1
引揚者住宅	43	2	154.65	63,684,946	0	0.00	
計		389	488,922.52	15,226,942,697	655	227,687.42	11,865,833,478
給食施設	25	6	3,669.74	132,879,112	26	5,447.47	522,303,872
教員住宅	26		0.00		0	0.00	
他の校教施設	27	1	252.16	10,490,864	0	0.00	
他の公園	40	48	70,384.58		15	775.86	
他の住宅施設	44	7	7,605.01	324,296,775	17	8,375.16	846,827,885
図書館	45	8	32,278.46	1,303,197,877	7	11,753.52	1,795,677,622
公民館	46	132	75,234.74	2,322,115,959	93	34,041.57	3,627,406,051
青年の家	47	17	77,141.62	484,372,226	17	5,130.05	380,469,160
市民会館	48	17	68,899.77	4,273,836,487	17	39,350.49	6,705,076,227
体育施設	49	70	54,553.68	1,199,568,281	30	22,604.86	1,373,214,750
他の社教施設	50	118	275,168.40	3,945,375,849	101	31,813.36	4,405,628,188
火葬場	52	44	217,636.85	1,119,614,459	14	5,126.28	511,392,251
墓地	53	629	304,351.80	2,772,743,811	1	15.50	754,695
公衆便所	55	9	758.80	27,546,628	28	597.02	119,406,576
公害施設	56	19	3,117.46	40,065,445	2	549.54	76,037,862
他の公害施設	57	80	48,663.60	369,188,124	16	4,208.94	496,040,641
商工施設	61	25	18,275.55	758,481,136	8	9,428.28	1,252,035,850
観光施設	64	59	452,215.48	1,019,885,150	56	15,695.44	2,905,640,871
駐車場	63	187	77,941.01	2,114,623,586	25	34,241.47	2,766,680,183
下水道施設	68	1	124.00		0	0.00	
他の下水施設	69	11	909.48		0	0.00	
社会福祉施設	71	44	154,048.70	3,198,800,575	32	35,155.78	4,527,169,592
児童福祉施設	72	26	9,875.23	263,801,361	46	6,690.45	468,569,571
保育園	73	98	79,247.00	2,257,160,372	116	24,457.34	1,472,735,723
婦人福祉施設	74	8	5,573.79	171,730,539	5	1,413.15	39,808,102
老人福祉施設	75	115	60,471.99	1,478,298,762	80	21,945.26	2,608,154,794
心身障害者施設	76	23	9,862.59	346,261,198	9	3,442.70	501,247,816
他の福祉施設	78	72	17,408.22	240,807,217	102	7,074.34	208,404,324
その他	79	600	1,317,854.02	1,400,718,547	49	5,478.87	62,914,999
計		2,474	3,443,523.73	31,575,860,340	912	334,812.70	37,673,597,605
小計		9,300	9,372,234.97	114,032,515,567	3,950	1,506,876.75	110,491,471,335
普通財産	95	2,045	2,586,030.67	10,669,049,593	31	6,903.77	1,153,851,062
総合計		11,345	11,958,265.64	124,701,565,160	3,981	1,513,780.52	111,645,322,397

3. 新公会計（基準モデル）の影響

1) 全国に先駆けた新公会計の導入

市の保有する公有財産現在高は上記のとおりであるが、平成 20 年 3 月 31 日現在の数値は新公会計に基づいて算定されている。倉敷市の新公会計の導入は全国に先駆けたものであり、特に「基準モデル」という手法は現存する固定資産をすべてリストアップして公正価値により評価する方法を採用しており、公有財産の管理にも影響するところが大である。したがって、以下、倉敷市の取組みについて若干ながら紹介したい。

現行の公会計は開示時期が遅い（例年 10 月末頃）上、普通会計を中心にした収支の指標のみでストックの指標が開示されない等、財政情報の開示に問題がある。このため、平成 18 年 6 月に成立した行革推進法を契機として、地方自治の確立と地方経済の活性化の基盤のため財務諸表を住民に開示して説明責任を果たすことを目的に新地方公会計制度の整備がなされることとなった。

総務省では、新地方公会計制度研究会報告書における「基準モデル」または「総務省改訂モデル」のいずれかを活用して、平成 21 年度までに地方公共団体に関連団体等も含む連結ベースでの以下の 4 つの財務書類を整備することを各自治体に義務付けた。

ア 貸借対照表

イ 行政コスト計算書

ウ 純資産変動計算書

エ 資金収支計算書

こうした状況を踏まえて、倉敷市は平成 18 年 12 月 27 日に複式簿記の考え方を取り入れた基準モデルによる「財務書類作成の試行に関する報告書」を総務省に提出した。この報告書は全国の自治体に先駆けて「基準モデル」により連結ベースで上記の 4 つの財務書類を作成したもので、大いに特筆されるべきものである。倉敷市では、この 4 表を作成することにより所有するすべての資産と債務が把握でき、将来的には資産債務改革や予算編成を含む行財政改革に活用することができるとしている。

次頁の表は、倉敷市が公表している平成 20 年 3 月末現在の「基準モデル」に基づく貸借対照表である。

I 平成19年度 倉敷市財務諸表（基準モデル）

（1）貸借対照表〔バランシート〕（平成20年3月31日現在）

年度末（平成20年3月31日）に保有する①資産、②負債、③純資産を表示したものです。

- ① 資産：学校、公園、道路など将来の世代に引継ぐ社会資本や、投資、基金など将来現金化することが可能な財産
 ② 負債：地方債や退職給付引当金など将来の世代の負担となるもの
 ③ 純資産：過去の世代や国・県が負担した将来返済しなくてよい財産

（単位：百万円）

資産の部			負債の部		
	普通会計	連 結		普通会計	連 結
1. 公共資産	679,901	1,089,371	1. 固定負債	172,642	420,571
(1) 事業用資産	248,919	271,760	(1) 地方債	140,506	366,834
(2) インフラ資産	430,982	817,611	(2) 借入金	0	17,372
2. 投資等	23,132	32,686	(3) 退職給付引当金	32,136	35,202
(1) 投資及び出資金	5,111	11,757	(4) その他	0	1,163
(2) 貸付金	1,868	2,032	2. 流動負債	19,055	42,592
(3) 基金等	14,665	17,121	(1) 翌年度償還予定地方債	14,077	27,064
(4) その他	1,488	1,776	(2) 短期借入金	0	3,493
3. 流動資産	12,331	35,661	(3) その他	4,978	12,035
(1) 資金	6,645	22,604	負債合計	191,697	463,163
(2) 未収金	5,686	13,006	純資産の部		
(3) その他		51	純資産合計	523,667	694,555
資産合計	715,364	1,157,718	負債及び純資産合計	715,364	1,157,718

今までに倉敷市では普通会計ベースで7,154億円、連結ベースで1兆1,577億円の資産を形成してきています。

そのうち、純資産である5,237億円（普通会計）、6,945億円（連結）については、過去の世代や国・県の負担で既に支払いが済んでおり、負債である1,917億円（普通会計）、4,632億円（連結）については、将来の世代が負担していくことになります。

市民1人当たりに換算すると、普通会計ベースでは、資産が151万円、負債が40万円、純資産が111万円に、連結ベースでは、資産が245万円、負債が98万円、純資産が147万円になります。

普通会計に比べ連結の負債の割合が大きいのは、水道事業や下水道事業が将来の使用料収入で資金回収することを前提として市債を活用する仕組みとなっていることに加えて、市債の償還年限が普通会計よりも長いことが主な要因です。

また、倉敷市土地開発公社や（財）倉敷市開発公社において、事業開始前に先行取得した用地費や産業基盤整備に要した事業費を借入金によって実施したことも主な要因の一つになっています。

倉敷市における過去の財務諸表改革の推移

年度	開示内容
平成 11 年度	普通会計の貸借対照表
平成 12 年度	行政コスト計算書
平成 16 年度	連結貸借対照表及び連結行政コスト計算書

この「基準モデル」は、上記の「総務省改訂モデル」とは異なり、企業会計実務を基に資産・税収や移転収支など地方公共団体の特殊性を加味し、資産・負債管理や予算編成への活用等、公会計に期待される機能を果たすことを目的としている。また、「基準モデル」は、現存する固定資産をすべてリストアップして公正価値により評価する方法を採用しており、その結果を利用していくことにより連結ベースでの未利用土地の把握や含み損の算定が将来的には可能となる。ただし、その前提として公有財産台帳を網羅的かつ正確に整備すること及び適正な時価を算定することが必要である。

2) 公有財産台帳の整備と適正な時価について

まず、公有財産台帳の整備については、今回の外部監査の対象である公有財産の管理に直結するものであり、後記したとおりサンプリングにより公有財産台帳の検証を行った。

次に、適正な時価の算定については、資産税課が作成している平成 18 年度の概要調書の総括表に基づいて地域別・地目別に算定されており、固定資産税評価額とほぼ同等である(ただし、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得した固定資産については取得価額で計上されている)。企業会計では発生主義に基づき取得原価により資産計上を行い、資産の価値が著しく低下した場合に減損会計が適用されるが、土地については 14 万筆もある上、そのうち取得価額が把握できる物件は 2 割程度とのことであり、やむを得ず上記の評価額を用いたとのことである。したがって、当該評価額の適用については代替可能な方法がない以上、妥当性あるものと考え、監査対象とした土地についてのみ路線価との比較検証を行った。

3) 地方公共団体の財政の健全化に関する法律について

新地方公会計制度の整備は以上のとおりであるが、これに関連する地方公共団体の財政の健全化に関する法律（以下「健全化法」という。）が平成 19 年 6 月 22 日に公布され、同法の施行については、財政指標の公表に関する規定の施行は平成 20 年 4 月 1 日から、計画策定の義務付け等法律全体の施行は平成 21 年 4 月 1 日からとされた。

健全化法は、北海道夕張市の財政破綻に起因して作成されたもので、従来は再建団体の基準しかなく早期是正機能がなかった（公営企業含む）。また、地方公共団体には公会計基準が十分整備されていないことに加え、財務情報のディスクロージャー制度が不十分なため、地方議会や住民等によるガバナンス機能が働かなかった。その結果、夕張市のケースでは財政悪化の表面化が大幅に先送りされてしまい、なすすべがなくなった段階で財政破綻が明らかとなり、住民には大幅な行政サービスの低下が長期間にわたり強制されることとなった。

この反省を踏まえて、健全化法では地方公共団体に財政指標の算定・公表を義務付けた上、さらに一定の場合には以下の計画の策定を義務付けることとなった。

- a 健全化判断比率が早期健全化基準を超える場合は財政健全化計画の策定
⇒地方自治法に基づく個別外部監査契約に基づく監査の要求が義務付け
- b 再生判断比率が財政再生基準を超える場合は財政再生計画の策定
⇒国等の関与による確実な再生
- c 公営企業における資金不足比率が経営健全化基準（20％）を超える場合は経営健全化計画の作成

健全化判断比率：実質赤字比率（11.25％）・連結実質赤字比率（16.25％）・
実質公債費比率（25％）・将来負担比率（350％）

再生判断比率：実質赤字比率（20％）・連結実質赤字比率（30％）・実
質公債費比率（35％）

倉敷市は、この法律に基づく平成 19 年度決算の健全化判断比率と資金不足比率を平成 20 年 9 月 12 日までに公表した。実質公債費比率は 13.5％、将来負担比率は 106.7％で、イエローカードとして財政健全化計画の策定が義務付け

られる上記の早期健全化基準を大幅に下回った。その一方で、全国の中核市 39 市との比較では、実質公債費比率（平均 10.7%）は 10 番目に高く、将来負担比率も平均（110.3%）を僅かに下回る程度である。なお、健全化判断比率に含まれる実質赤字比率と連結実質赤字比率、公営企業に関する資金不足比率は該当がなかった。

しがしながら、当該比率は将来負担比率の算定において貸借対照表の債務の額を用いるほかは、従来の資金収支計算書の数値が用いられており単年度のフローの情報でしかない。重要なのは、むしろ過去の数値が累積された年度末時点のストックの情報である。今後は、国が指定した健全化判断比率のみでなく、ストックの情報に基づいて算定している比率、例えば純資産比率や負債比率等に目標値を定めて財政の健全化に努力していただきたい。そのための大前提として公有財産についての網羅的かつ正確な集計・評価が必要となるのは言うまでもない。（意見）

第3 公有財産の管理状況

1. 法に定める公有財産の管理及び処分

地方自治法上は公有財産の管理及び処分について、目的分類別に規定している。

行政財産：通常は公用又は公共の用に供しており、貸し付け、交換、売り払い等はできない。ただし、その用途又は目的を妨げない限度において政令で定めるところにより、貸し付け、地上権の設定をすることができる。

普通財産：貸し付け、交換、売り払い等を行うことができる。

2. 規則・規程に定める公有財産の管理及び処分

公有財産の具体的な管理方法については「倉敷市財務規則」にて定められている。

- 1 取得：公有財産を取得したときは、遅滞なく登記または登録をしなければならない（第228条）。
- 2 台帳：総務局総務部管財課長は、公有財産台帳を備え付け、公有財産の状況を明らかにしておかなければならない（第223条）。
- 3 使用許可：市事務所長および課長は、その管理する行政財産の使用を許可しようとするときは、その申請人から行政財産使用許可申請書を提出させ、内容を調査し、市長が適当と認めるときは、行政財産使用許可書を申請人に交付しなければならない（第236条）。
行政財産は、別に定めるもののほか、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、その使用を許可することができる（第237条）。
 - i) 国、地方公共団体その他の公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する場合
 - ii) 市職員、市立学校における学生、生徒、市立病院における入院患者等、当該施設を利用する者のために、食堂その他の厚生施設を設置する場合
 - iii) 学術調査、研究その他公共目的のため講演会、研究会等の用に短

期間供する場合

- iv) 災害その他の緊急やむを得ない事態の発生により、応急施設として極めて短期間その用に供する場合
- v) 運輸事業、水道、電気又はガス供給事業その他の公益事業の用に供するためやむを得ないと認められる場合
- vi) 市の事務事業の遂行上やむを得ないと認められる用に供する場合
- vii) 前各号に定める場合のほか、市長が特に必要であると認める場合

4 貸付け：その管理する普通財産を貸し付けようとするときは、管財課長は、借受申請人から普通財産借受申請書を提出させなければならない。また、その管理する行政財産を貸し付けようとするときは、市事務所長又は課長は、借受申請人から行政財産借受申請書を提出させなければならない（第 241 条）。

5 売り払い：貸付けとほぼ同様の手続きによる（第 249 条）（倉敷市公有財産処理委員会規程）。

6 普通財産の交換、譲与、無償貸付等：貸付けとほぼ同様の手続きにより実施できる（倉敷市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例）。

i) 交換：本市において、公用または公共用に供するため、市以外の者の所有する財産を必要とするとき。または、国、他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体において、公用または公共用に供するため、市の普通財産を必要とするとき。

ii) 譲与または減額譲渡：次の各号の一に該当するときは、これを譲与し、または時価よりも低い価額で譲渡することができる。

a) 他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体において公用もしくは公共用または公益事業の用に供するため普通財産を、他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体に譲渡するとき。

b) 他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体において、維持及び保存の費用を負担した公用または公共用に供する財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその負担した費用の額の範囲内において当該地方公共団体その他公共団体または公共的団体に譲渡するとき。

- c) 公用または公共用に供する公有財産のうち、寄付に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその寄付者またはその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。
 - d) 公用または公共用に供する公有財産の用途に代わるべき他の財産の寄付を受けたため、その用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産を寄付を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄付者またはその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。
- iii) 無償貸付または減額貸付：次の各号の一に該当するときは、これを無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができる。
- a) 他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体において、公用もしくは公共用または公益事業の用に供するとき。
 - b) 地震、火災、水害等の災害により、普通財産の貸し付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

第4 監査の結果及び意見

1. 公有財産台帳

公有財産台帳は、上記のとおり総務局総務部管財課において公有財産の状況を明らかにするため作成するもので(倉敷市財務規則 第223条1項)、市の所有する土地・建物・工作物・立木・船舶・航空機・浮標等・用益物件・無体財産権・有価証券・出資による権利についての状況が記載されている(別表第5(第223条関係)公有財産種目整理表)。

倉敷市の場合、当該台帳は表計算ソフトのエクセルにて作成されており、膨大な情報が一元管理されている。具体的な内容は、町丁名等の所在地・地目・地積・所管課・施設名称・取得年月・取得価額・取得事由等である。

また、土地・建物・工作物等について台帳に登録すべき事項につき異動が生じたときは、その都度、所管課は「公有財産土地取得(異動)報告書」、「公有財産建物取得(異動)報告書」、「公有財産工作物等取得(異動)報告書」を管財課に提出することになっている(第223条4項)。

資産の監査手続は、通常、台帳に基づいて実在性・正確性・網羅性を監査要点として実施される。しかし、市の公有財産は膨大にあり、アトランダムに監査を行うことは財務諸表監査ならいざ知れず、包括外部監査においては効率性の観点から問題があると考えた。したがって、今回の外部監査においては、市が作成している公有財産台帳のうち管理不十分と懸念される未利用資産・低利用資産に焦点を当てて監査手続を行い、平成19年度中の取得・売却・処分・所属替えについては金額的重要性の高い土地の増減についてのみ検証を行った。

平成19年度中の取得・売却・処分・所属替えについての検証結果は以下のとおりである。検証した範囲においては、すべて適正に処理がなされていた。

	抽出件数 (筆数)	検証した資料の名称	検証結果
有償取得	48	①土地売買契約書 ②土地代金分配協議書 ③支出負担行為決議書 ④不動産鑑定士の意見書 ⑤登記簿謄本	妥当
売却	6	①市有財産売買契約書 ②市有地処分の媒介に関する契約書 ③起案書 ④不動産鑑定士の意見書 ⑤登記簿謄本	妥当
譲与・交換	3	①市有財産譲与契約書 ②普通財産処分決議書 ③起案書	妥当

2. 土地

1) 個々の未利用資産・低利用資産に関する検証

以下の要領で管財課及び各担当課に調査を依頼し、その調査結果に基づいて倉敷市における未利用資産・低利用資産の現状を把握することとした。

① 調査対象

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

② 調査対象時点：平成 20 年 6 月 1 日現在

③ 報告が必要な土地に対する考え方

報告が必要な土地は、現状を把握の上、以下の区分に該当するもののみとする。

(1) 未利用地

現に未利用となっている土地で、直ちに転活用または売却処分が可能なもの。

現在までの売却交渉の有無、今後の処理方針について記入してください。

(2) 用途廃止予定地

5年以内に行政利用を廃止する予定のもの、及び現在は外部団体へ管理委託又は貸付（使用許可）中であるが、5年以内に市へ返還され未利用の状態となることが見込まれるもの。

未利用となる予定の時期、今後の処理方針について記入してください。

(3) 暫定利用可能地

将来的に事業計画はあるが、利用計画の実現までに3年以上時間を要するため、その間未利用の状態となるもの。

事業化予定の時期、今後の処理方針（暫定利用の可否）について記入してください。

(4) 貸付等継続地

他団体（公共団体・民間）等に貸付（目的外使用許可）又は管理委託をしている土地で、今後もその状態が継続すると見込まれるもの。

貸付けの相手方，利用目的等について記入してください。

（５）処分保留地

活用に向けて検討を要する土地で，地元要望，陳情等の理由により，政策的に処分等を留保しているもの。

不法占拠，境界等係争中のもの，接面道路が建築基準法の基準に満たないものなどで，処分を妨げる要因の解消等が３年を超えると見込まれるもの。

※ 処分保留地については，これまでとった具体的な措置及び処理できなかった理由，今後とる具体的な措置等について記入する。

④ 報告が必要な建物に対する考え方

報告が必要な建物は，現状を把握の上，以下の区分に該当するもののみとする。

（１）未利用建物

現に未利用となっている建物で，直ちに転活用または売却処分が可能なもの。

現在まで売却交渉の有無，今後の処理方針について記入する。

（２）利用頻度が低い建物

週１回程度の利用のもの

（３）未利用予定建物

５年以内に行政利用を廃止する予定のもの，及び現在は外部団体へ管理委託又は貸付（使用許可）中であるが，５年以内に市へ返還され未利用の状態となることが見込まれるもの。

（４）貸付等継続建物

他団体（公共団体・民間）等に貸付（目的外使用許可）又は管理委託をしている建物で，今後もその状態が継続すると見込まれるもの。

指定管理者制度適用施設は除く。

⑤ 報告があった土地・建物の明細（普通財産・行政財産）

管財課及び各担当課に調査を依頼した結果、報告のあった未利用地等・未利用建物等を集計した表は以下のとおりである。普通財産については管財課、行政財産・企業会計・土地開発公社（財団法人開発公社の広江の土地を含む）については監査人が作成している。

総括表（普通財産）

1 未利用地調べ

区 分	管財課		建設局		その他		計	
	筆	m ²	筆	m ²	筆	m ²	筆	m ²
(1)未利用地	12	9,671.24	52	10,803.25			64	20,474.49
(2)用途廃止予定地	0	0.00	0	0.00			0	0
(3)暫定利用可能地	0	0.00	8	1,856.01			8	1,856.01
(4)貸付等継続地	457	175,551.75	14	3,767.29	6	747.28	477	180,066.32
(5)処分保留地	1,380	2,347,250.00	3	1,632.21	36	11,099.29	1,419	2,359,981.50
計	1,849	2,532,472.99	77	18,058.76	42	11,846.57	1,968	2,562,378.32

2 未利用建物

区 分	管財課	
	棟	m ² (延床面積)
(1)未利用建物	5	715.95
(2)貸付等継続建物	11	1,304.47
計	16	2,020.42

総括表（行政財産）

1 未利用地調べ

区 分	総務局	保健福祉局	建設局	教育委員会	経済局	消防局	市民環境局	計
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
(1)未利用地	0.00	0.00	0.00	0.00				0.00
(2)用途廃止予定地	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00		0.00
(3)暫定利用可能地			0.00				0.00	0.00
(4)貸付等継続地	69.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69.35
(5)処分保留地		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
計	69.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69.35

2 未利用建物

区 分	総務局	保健福祉局	建設局	教育委員会	経済局	消防局	市民環境局	計
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ² (延床面積)
(1)未利用建物		2,504.05		3,879.72		104.23		6,488.00
(2)利用頻度が低い建物					1,645.04	14.33		1,659.37
(3)未利用予定建物	855.92		204.00				24.00	1,083.92
(4)貸付等継続建物	931.37		218.83	1,543.89	1,928.95	119.72		4,742.76
計	1,787.29	2,504.05	422.83	5,423.61	3,573.99	238.28	24.00	13,974.05

総括表(企業会計)

1 未利用地調べ

区 分	水道局	保健福祉局	競艇事業局	計
	m ²	m ²	m ²	m ²
(1)未利用地	778.00	292.69		1,070.69
(2)用途廃止予定地				0.00
(3)暫定利用可能地	8,057.65			8,057.65
(4)貸付等継続地	79.00		8,679.00	8,758.00
(5)処分保留地	3,518.70			3,518.70
計	12,433.35	292.69	8,679.00	21,405.04

2 未利用建物

区 分	総務局	保健福祉局	建設局	計
	m ² (延床面積)	m ² (延床面積)	m ² (延床面積)	m ² (延床面積)
(1)未利用建物				0.00
(2)利用頻度が低い建物				0.00
(3)未利用予定建物				0.00
(4)貸付等継続建物				0.00
計	0.00	0.00	0.00	0.00

総括表(土地開発公社)

1 未利用地調べ

区 分	総務局	保健福祉局	建設局	教育委員会	経済局	消防局	市民環境局	計
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
(1)供用開始済み	3,062.58		44,556.60				5,071.83	52,691.01
(2)供用開始予定地	1,026.78		13,890.25	3,242.00	71,646.94			89,805.97
(3)貸付等継続地			4,442.02				9,888.60	14,330.62
(4)暫定利用可能地	470.05		25,068.48				64,666.88	90,205.41
(5)売却等検討可能地	5,835.50		2,301.09		11,803.21			19,939.80
計	10,394.91	0.00	90,258.44	3,242.00	83,450.15	0.00	79,627.31	266,972.81

2 未利用建物

区 分	総務局	保健福祉局	建設局	教育委員会	経済局	消防局	市民環境局	計
	m ² (延床面積)	m ² (延床面積)	m ² (延床面積)	m ² (延床面積)	m ² (延床面積)	m ² (延床面積)	m ² (延床面積)	m ² (延床面積)
(1)未利用建物								0.00
(2)利用頻度が低い建物								0.00
(3)未利用予定建物								0.00

上表のうち 200 m²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、行政経営課に同行をお願いして 2 日間(平成 20 年 9 月および 10 月)にわたる現地調査を行った。その後、追加の現地調査が必要と考えた土地については平成 21 年 1 月に監査人自身が現地調査を追加して実施した。

なお、後記の公有財産調査票に添付している航空写真は、資産税課の現状調査確認用航空写真からのものであることを申し添えておく。

2) 未利用資産・低利用資産の発生原因及び分析

個別の未利用資産・低利用資産の検証を行う前に、その発生原因別に件数を集計すると以下のように区分することができる。ただし、貸付等継続地・処分保留地については件数が膨大にあり、また発生原因も多岐にわたるため以下の表からは除外している。

発生原因別明細

	区分	発生原因	件数
普通財産	(1)未利用地	①街路事業代替用地等	9
		②保育園跡地	1
		③旧消防署	1
		④旧し尿処理場	1
		⑤旧ポンプ場代替地	1
		⑥その他(玉島黒崎の区画整理地等)	4
	(2)用途廃止予定地	該当なし	
	(3)暫定利用可能地	①街路事業代替用地等	3
	計		20
行政財産	(1)未利用地	①保育園・幼稚園の跡地ないし旧建設予定地	5
		②市営住宅用地ないし跡地	3
		③旧し尿処理場	1
		④その他(船穂中山遊園等)	3
	(2)用途廃止予定地	①保育園・幼稚園の跡地ないし旧建設予定地	1
		②市営住宅用地ないし跡地	2
		③旧消防署	1
		④その他	2
	(3)暫定利用可能地	①ポンプ場・下水処理場	8
		②倉敷駅前事業用地	5
		③その他	2
	計		33
企業会計	(1)未利用地	①受水槽用地ほか(水道局)	6
		②医師住宅跡地(児島市民病院)	1
	(2)用途廃止予定地	該当なし	
	(3)暫定利用可能地	①浄水処理施設増設用地(水道局)	1
	計		8
土地開発公社・財団法人開発公社	(1)未利用地	①法面や残地	2
		②その他(船穂農業用施設用地等)	5
	(2)用途廃止予定地	該当なし	
	(3)暫定利用可能地	①倉敷駅前事業用地	多数
		②その他(水島文化センター用地等)	5

財産区分ごとに発生原因を分析すると、まず普通財産は街路事業代替用地等が 20 件のうち 12 件を占めており、残り 8 件は行政財産から用途廃止により普通財産に区分されたものの入札等を行っても未だ売却できない土地が多い。

次に、行政財産は用途廃止されたものの各担当課の諸事情により未だ普通財産に区分されていない土地である。当該諸事情については以下の個別の調査票を参照されたい。

企業会計は、主に水道局の受水槽用地・高架水槽用地である。

土地開発公社は、そのほとんどが倉敷駅前事業用地であるが、本来、公社が長年所有すべきものでなく、市の財政が許せば買戻しを行うべき土地である。また、未利用地については法面や道路の残地等売却不可と思われる物件が多い。

いわゆる塩漬け土地を多く抱える土地開発公社の経営健全化計画については、後記 8. に意見を述べている。

総合的に分析すると、街路事業等の代替用地が塩漬けになっているケースと行政財産であったものが用途廃止になったものの売却できないケースが大半である。現在、道路の代替用地の取得は行っておらず、担当課の説明でも今後は代替用地の具体的な要請がない限り取得しないとのことであり、このようなケースは生じないものと思われる。他方、用途廃止になる行政財産は、少子化の進行により教育・福祉施設の廃止が見込まれ増加していくものと懸念する。

3) 未利用資産・低利用資産の有効利用

2) で未利用資産・低利用資産の発生原因及びその分析を行ったが、過去の教訓については担当課でも十分理解されているところであり、今後の発生については生じないものと期待したい。

その一方で、現在ある未利用資産・低利用資産については今後の有効利用の方法を検討するしかない。

有効利用の方法としては、以下の方法が考えられる。

- (1) 売却
- (2) 貸付
- (3) 他の行政目的への転用

まず、売却による歳入増加である。購入価格より時価が大きく下がった物件もかなりあるが、固定資産税が増加することに加え、保有することに伴う管理コストやリスクの解消等を考慮すると売却するメリットは大きい。随意契約による売却は公平性の観点から問題があるのは理解できるが、当該土地の近隣に対する売却であればやむを得ないと考える。また、当分の間はインフレによる不動産価格の上昇は見込まれないため、有効利用の方法として第一に売却を検討する必要がある。

次に貸付であるが当分の間売却できない、あるいは他の行政目的への転用ができない物件については、管理コストを補う上でも貸付により歳入増加を検討すべきである。その一方で、市には地元の要望等により公共性があると判断して貸付を行っている土地が相当数ある。ただし、貸付を行っている公有財産について減免の対象か否かについて全市における管理がなされていないため、公平性の点で問題があるケースが生じている。

最後に他の行政目的への転用であるが、過去において公有財産に対する管理が統一されていなかった経緯があり、未利用の公有財産について他の部課に対して適時に周知されていなかったと思われる。現在は、管財課において市全体の公有財産の状況について相当程度の情報が集約されているため、今後については行政財産が役割を終えた際には適時に他の行政目的へ転用することが望まれる。

4) 監査対象とした土地の明細（管財課所管のうち貸付継続地・処分保留分を除く）

上記の監査対象とした未利用土地・低利用土地のうち、管財課所管の貸付継続地・処分保留分を除く明細は次頁の一覧表のとおりである。管財課所管の貸

付継続地・処分保留分の明細は「５）監査対象とした土地の明細（管財課所管のうち貸付継続地・処分保留分）」に、建物については、「３．建物及び施設」において検討している。

(空 白)

監査対象とした土地の明細（管財課所管のうち貸付継続地・処分保留分を除く）

番号	区分	所管局・課名		町丁名	本番・枝番	施設名称	面積(㎡)	取得価格(円)	評価額(円)	正面路線価（円）	路線価格（円）	現地調査	売却交渉の有無	今後の処理方針等
①	普	総務局	管財課	児島田の口1丁目	171-5 172-3 172-7	旧明石保育園	3,278.94	-	74,343,407	30,000	98,368,200	○	何度か一般競争入札に図った経緯あり。	何度か一般競争入札に図ったが不成立であり、引き続き売却を図る
②	普	建設局	街路課	羽島	*****	*****	226.39	13,696,595	8,286,559	54,000	12,225,060	○	・隣接者2あり ・交渉なし	・代替地として不要のため売却する予定
③	普	建設局	街路課	玉島乙島	8230-21 他25筆	街路事業代替用地	6,448.90	238,519,015	157,940,010	36,000	232,160,400	○	・交渉なし	・代替地として不要のため、売却する予定
④	普	建設局	街路課	玉島	*****	*****	292.31	53,054,265	11,351,567	なし	-	○	・隣接者2あり ・交渉なし	・代替地として不要のため、売却する予定
⑤	普	建設局	街路課	玉島乙島	4740-3 他10筆	堀貫線代替用地	2,882.61	295,426,130	71,711,834	なし	-	○	・交渉なし	・代替地として不要のため、売却する予定
⑥	普	建設局	街路課	亀山	874-1 他5筆	市道矢柄西田線代替用地	1,331.34	84,263,896	35,171,338	なし	-	○	未定	未定
⑦	普	経済局	産業振興課	水島東栄町	11 他3筆	水島東栄町駐車場用地	529.33	88,080,512	24,105,687	50,000	26,466,500	○	水島栄町商店街振興組合	駐車場（水島栄町商店街振興組合）として貸付継続
⑧	普	建設局	土木課	阿知2丁目	718-10 他4筆	土木課駐車場	1339.02	412,732,958	146,511,551	72,000	96,409,440	○	倉敷商店街振興連盟	駐車場（倉敷商店街振興連盟）として貸付継続
⑨	普	総務局	管財課	児島 *****	*****	*****	758.23	-	22,172,161	なし	-	○	*****	
⑩	行	総務局	船穂支所	船穂町船穂	5622	船穂中山遊園	261.00	-	2,570,589	なし	-		無	無
⑪	行	保健福祉局	保育課	西坂	1374-2	保育園地	3,735.49	-	87,246,104	なし	-	○	・売却交渉中	・保育園の建設予定がないため、普通財産として管財課に所属替を行う予定
⑫	行	教育委員会	教育施設課	西坂	1374-110	幼稚園地	4,923.73	-	114,998,637	なし	-	○	・売却交渉中	・幼稚園の建設予定がないため、普通財産として管財課に所属替を行う予定
⑬	行	建設局	住宅課	福田町福田	*****	*****	1,906.00	-	33,140,502	45,000	85,770,000	○	*****	*****
⑭	行	保健福祉局	医療給付課	福田町福田	*****	*****	3,551.02	-	14,999,667	なし	-	○	・現況はたんぼ、畑、道路および法面となっている。 *****	未定
⑮	行	保健福祉局	高齢福祉課	羽島	*****	*****	5,530.56	-	73,780,786	なし	-	○	*****	名義変更後、跡地を公有財産処理委員会にかけ普通財産として管財課へ引き継ぐなどの処理をする。
⑯	行	保健福祉局	高齢福祉課	児島唐琴4丁目	839-10 他2筆	軽費老人ホーム唐琴荘	3,743.71	-	97,033,219	なし	-	○	地元の社会福祉法人が土地・建物を利用する可能性があったが、建物の老朽化と耐震基準に問題があること、建物の取り壊し費用、海側の土地補強などが必要であることから、購入を断念した。	地盤改良をする必要がある。また、建物を取り壊して更地にする必要がある。
⑰		土地開発公社	(市民学習センター)	林	2005 他2筆		3,242.00	104,289,000	65,306,848	なし	-	○		公民館建設事業用地（平成22年度着工予定）
⑱		土地開発公社	(スポーツ振興)	四十瀬	331-5他2筆		8,593.23	1,805,458,610	307,422,803	65,000	558,559,950	○		未定
⑲		土地開発公社	(文化振興)	水島東千島町	3-3他		9,124.17	2,353,529,072	372,558,109	46,000	419,711,820	○		未定
⑳		土地開発公社	(船穂支所)	船穂町船穂	4194他		11,235.00	70,015,800	61,674,800	なし	-	○		未定

合 計 72,933 5,519,065,853 1,782,326,178 ＊評価額（円）：倉敷市の貸借対照表（バランスシート）を作成するにあたり評価した額

(空 白)

公有財産調査票

①旧明石保育園敷地（普通財産）

施設名称	旧明石保育園敷地
管理部課	総務局管財課
所在地	児島田の口 1 丁目 171-5・172-3・172-7
面積・取得金額	3,278.94 m ² ・不明
目的	明石保育園敷地
取得の時期	昭和 31 年以前、
利用状況	旧保育園跡地、現況更地一部法面有り
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至るまでの経緯	保育園廃止後何度か一般競争入札に図った経緯あり
今後の処分予定	現地は高台にあり、道が狭小であるが、引続き売却を図る

監査の結果及び意見

過去何回か競売に掛けているにもかかわらず応札がないという経緯はあるが、引続き売却に向け努力することが望ましい。（意見）

航空写真



②*****代替地（普通財産）

施設名称	*****
管理部課	建設局街路課
所在地	羽島*****
面積・取得金額	226.39 m ² ・13,696,595 円
目的	*****代替用地
取得の時期	昭和 61 年倉敷市土地開発公社取得、平成 2 年 3 月市取得
利用状況	空地、前面道路にガードレールあるため進入に難あり。 無断駐車あり。
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至る までの経緯	一部が売却済み。
今後の処分予定	代替地として不要のため売却する予定。

監査の結果及び意見

基本的に、土地開発公社から市への所有権移転は土地開発公社の購入価額によっている。売却を予定しながら、相当長期にわたって売れていないのは、何か欠陥があるのではないか。ある程度入札最低価額を下げてでも早急に売却すべきである。（意見）

航空写真

現場写真

③街路事業代替用地（普通財産）

施設名称	街路事業代替用地
管理部課	建設局街路課
所在地	玉島乙島 8230－21 他 25 筆
面積・取得金額	6448.90 m ² ・238,519,015 円
目的	街路事業代替用地
取得の時期	昭和 61 年倉敷市土地開発公社取得、平成 4 年に市が取得
利用状況	更地となっているが、所々に物が置かれている。
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至るまでの経緯	一部は売却済み。
今後の処分予定	代替地として不要のため売却する予定。

監査の結果及び意見

相当長期にわたって売れていない。ある程度入札最低価額を下げてでも早急に売却すべきである。（意見）

航空写真

現場写真

④堀貫線代替用地（普通財産）

施設名称	堀貫線代替用地
管理部課	建設局街路課
所在地	玉島*****
面積・取得金額	292.31 m ² ・53,054,265 円
目的	堀貫線代替用地
取得の時期	平成 11 年倉敷市土地開発公社取得、平成 18 年に市が取得
利用状況	更地
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至るまでの経緯	代替地希望者が当該代替地を購入しなかった。 南隣接者と境界不確定
今後の処分予定	代替地として不要のため売却する予定。

監査の結果及び意見

代替地希望者が代替地として指定したにもかかわらず当該代替地を購入しなかった理由が不明である。 南隣接者と早急に話し合いのうえ、境界を確定させて売却すべきである。（意見）

航空写真

現場写真

⑤堀貫線代替用地（普通財産）

施設名称	堀貫線代替用地
管理部課	建設局街路課
所在地	玉島乙島 4740-3 他 10 筆
面積・取得金額	2882.61 m ² ・295,426,130 円
目的	堀貫線代替用地
取得の時期	平成 15 年
利用状況	更地
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至るまでの経緯	全く売れていない。
今後の処分予定	代替地として不要のため売却する予定。

監査の結果及び意見

代替地として取得しながら、12 区画すべてが売れていない。もともと代替地として取得したこと事体に疑問がある。入札最低価額を下げてでも早急に売却すべきである。（意見）

航空写真



⑥市道矢柄西田線代替用地（普通財産）

施設名称	市道矢柄西田線代替用地及び進入路
管理部課	建設局街路課
所在地	亀山 874-1, 874-4, 875-1, 875-4, 873-4, 874-3
面積・取得金額	1,331.34 m ² ・84,263,896 円
目的	矢柄西田線代替用地として取得
取得の時期	平成7年度
利用状況	空き地
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至るまでの経緯	矢柄西田線の工事は一部区間で実施されたが、代替用地としての需要はなく10年以上にわたり空き地の状況
今後の処分予定	未定

監査の結果及び意見

矢柄西田線は都市計画道路ではあるが、代替用地取得後13年が経過しており、その間の多額の利息負担及び代替用地が空き地のまま利用されていないことを考慮すると既に膨大な無駄が生じている。

街路課・都市計画課の説明では、市の財政が厳しい中、当該道路の優先順位は低いため今後の事業見込みは不明であり、用地買収等の時期は未定とのことである。また、仮に数年後に用地買収が行われたとしても、当該地域では農地を所有している住民が多く、自分の農地を宅地に転用して家を立てる人が多いと予想される。

これ以上の無駄を防ぐためには当該用地については売却を検討すべきである。（意見）現状は農地のため地元の農家に農地として売却するか、あるいは造成を前提に宅地（3区画ないし4区画）として売却することとなる。

今後は地元の漠然とした要望があるからといって事前に代替地を用意しておくのではなく、具体的な要望がある都度対応することにし、未利用の代替用地の発生をなくすべきである。（意見）

航空写真



⑦水島東栄町駐車場用地（普通財産）

施設名称	水島東栄町駐車場用地
管理部課	経済局産業振興課
所在地	水島東栄町 11, 11-1, 11-2, 11-3
面積・取得金額	1,331.34 m ² ・88,080,512 円
目的	隣接地に建設される予定のショッピング・センターの駐車場用地として取得
取得の時期	平成6年度
利用状況	駐車場
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至るまでの経緯	・H6.12.9 駐車場用地として開発公社予算で取得 ・H8.2.1 水島栄町商店街振興組合に駐車場用地として減額貸付 ・H9.3.31 開発公社から倉敷市が買戻し ・継続して同組合に減額貸付（3年更新）
今後の処分予定	駐車場として貸付継続

監査の結果及び意見

当初、隣接地に建設予定であった複合型商業施設（核店舗ニシナ・計画延面積 3,924 m²）はイオン・ショッピング・センターの倉敷オープンにより計画倒れになってしまった。この結果、先行取得した当該用地は当初の目的とは異なり、地元商店街の駐車場として利用され現在に至っている。

しかし、なぜ当該商業施設の隣接駐車場を倉敷市が取得する必要があったのか疑問である。倉敷市内の他の地域では、このような事例は皆無である。結果論ではあるが、当該計画に乘せられた倉敷市のみが 88 百万円もの多額の支出を余儀なくされている上、誘致した責任のある地元商店街に対して減額貸付（年額 386 千円）を行っているのは本末転倒ではないだろうか。

現地を訪問した際の印象では、平日の昼間にもかかわらず駐車車両が多く、地元商店街の駐車場として十分利用されているようである。しかしながら、暫定利用ならともかく当初の目的である複合型商業施設の建設が実質的に中止になった以上、減額してまで貸し付けるのではなく、収益物件として通常の貸付を行うか、あるいは当該商店街等に対して売却を検討すべきであると考ええる。

（意見）

航空写真



⑧市道阿知 63 号線道路改良事業代替用地（普通財産）

施設名称	土木課駐車場
管理部課	建設局土木課
所在地	阿知 2 丁目 718-10, 16, 18, 22, 23
面積・取得金額	1339.02 m ² ・412,732,958 円
目的	市道阿知 63 号線道路改良事業（消防道路）代替用地として取得
取得の時期	平成 5・7 年度
利用状況	駐車場
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至るまでの経緯	・阿知 63 号線代替用地として取得 ・阿知 63 号線の工事が行われなかったため、倉敷商店街振興連盟に駐車場として貸付（H6, H12 から）（1 年更新）
今後の処分予定	駐車場として貸付継続

監査の結果及び意見

阿知 63 号線代替用地としての目的はほぼ失われており、現在は倉敷商店街振興連盟に駐車場として貸付がなされている。買い物客が利用するには当該駐車場は進入路が狭く、また周知もなされていないため、専ら商店街の事業主及び従業員が利用しているが、地元の駐車場としての需要は高く月極で 51 台すべてが契約中である。

また、土木課の説明では、本来の目的が消防道路の代替用地ということもあり売却については考慮していないとのことである。地元商店街で有効利用されていることを考慮すると現状のまま駐車場として貸付を継続するのはやむを得ないと考えるが、412 百万円もの多額の投資は、本来、消防道路という市民の生命を守るために支出したものである。その結果が年額 2,007 千円の駐車場貸付料では投資の効果が見合わない。

今後は、上記のとおり、事前に代替地を用意しておくのではなく、具体的な要望がある都度対応することにし、代替用地の発生をなくすべきである。（意見）

航空写真



⑨*****敷地（普通財産）

施設名称	*****
管理部課	総務局管財課
所在地	児島*****
面積・取得金額	758.23 m ² ・不明
目的	*****
取得の時期	昭和 43 年以前
利用状況	未利用現況更地
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至る までの経緯	*****
今後の処分予定	*****

監査の結果及び意見

近隣住民との問題を解決し売却等に向け努力すべきである。（意見）

航空写真

現場写真

⑩船穂中山遊園用地（行政財産）

施設名称	船穂中山遊園
管理部課	総務局船穂支所建設係
所在地	船穂町船穂 5622
面積・取得金額	261 m ² ・不明
目的	船穂中山遊園用地として取得
取得の時期	昭和 46 年 4 月 1 日
利用状況	未利用
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至るまでの経緯	昭和 46 年に地元の要望により、地元主体で子供が遊べる場所を確保し船穂町福祉課が船穂中山遊園として造ったものであり船穂町の補助金を当てて遊具等を設置した。平成 17 年の倉敷市との合併を機に船穂支所建設係に引き継がれ管理されている。 近年遊園としての利用はほとんどないため遊具は全て昨年度撤去されている。
今後の処分予定	なし

監査の結果及び意見

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。（指摘事項）

現在未利用であるので賃貸・売却を検討すべきである。（意見）

航空写真

⑪保育園地（行政財産）

施設名称	保育園地
管理部課	保健福祉局保育課
所在地	西坂 1374-2
面積・取得金額	3,735.49 m ² ・寄付
目的	保育園用地
取得の時期	平成元年 12 月 28 日
利用状況	保育園の建設予定なく更地、土地の返還請求を受けている
行政目的との整合性	整合していない（普通財産へ所属替予定）
取得から現在に至るまでの経緯	西坂台グリーンライフという住宅団地内に建設する保育園用地として、平成元年幼稚園建設用地とともに寄付を受けたが、需要なく保育園の建設はしないこととなった（平成 19 年 8 月 14 日局内決裁）。 昭和 49 年西坂台団地造成の開発に関する協定書が開発業者と倉敷市との間で締結され保育園用地を無償で譲与を受けることとなっていたが、造成後、業者から再三寄付の申し出であったものの、倉敷市は具体的な整備計画がないことなどから保留していた。しかし、平成元年団地内の開発道路等公共施設とともに寄付を受けた。平成 15 年、開発業者から事業を承継した会社が、当該土地の返還を請求してきた。平成 20 年 9 月 2 日土地譲与請求調停は取り下げられたが、未解決。訴訟の可能性は低い。
今後の処分予定	普通財産として管財課へ所属替。ただし土地返還請求は未決着

監査の結果及び意見

平成元年当時、開発業者は管理費や固定資産税の費用負担に耐えかねて寄付を申し出てきたが、倉敷市は具体的な整備計画がないにもかかわらず用地の寄付を受けた。したがって、現在に至るまで幼稚園も保育園も建設されていない。

「倉敷市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」によれば、普通財産は、寄付に係る用途を廃止した場合にはその寄付者またはその相続人その他包括承継人に譲与または時価より低い価額で譲渡することができる。したがって、保育園を建設しないならば、包括承継者に譲渡することも選択肢であるが、土地返還請求をしている現在の事業承継者が条例に言う「包括承継者」に該当し

ないとするのが市の見解である。もっとも、請求者に対する譲渡に応じれば、平成元年から現時点までの固定資産税を減免してきたのと同じ効果があり、そもそも具体的な計画なしに寄付を受けたことが問題となる。その後、土地譲与請求調停は取り下げられ、今後裁判となる可能性はなくなった。今後は一般競争入札で売却可能か検討中である。

平成元年当時の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。(指摘事項)

平成21年1月15日、現地を視察した。当該用地は、当初の住宅が建設される区画と対比すると宅地造成地域からやや外れており、業者の採算計算上開発を後回しすべき場所に所在する、崖下の平坦地といった印象である。時が経過し現時点ではその周辺も宅地が建設され始めており、宅地開発のメリットが出てきている。西坂台の周辺は保育園が2園あり、市として保育園の建設予定はないのであるから、売却処分が望ましい。住宅団地の入り口に位置するためコンビニエンスストア等店舗用地に向いているように思われる。(意見)



航空写真



(空 白)

⑫幼稚園地（行政財産）

施設名称	幼稚園地
管理部課	教育委員会
所在地	西坂 1374-110
面積・取得金額	4,923.73 m ² ・寄付
目的	幼稚園用地
取得の時期	平成元年 12 月 28 日
利用状況	幼稚園の建設予定なく更地、土地の返還請求を受けている
行政目的との整合性	整合していない（普通財産へ所属替予定）
取得から現在に至るまでの経緯	西坂台グリーンライフという住宅団地内に建設する幼稚園用地として、平成元年保育園建設用地とともに寄付を受けたが、需要なく幼稚園の建設はしないこととなった（平成 19 年 8 月 14 日局内決裁）。 昭和 49 年西坂台団地造成の開発に関する協定書が開発業者と倉敷市との間で締結され幼稚園用地を無償で譲与を受けることとなっていたが、造成後、業者から再三寄付の申し出であったものの、倉敷市は具体的な整備計画がないことなどから保留していた。しかし、平成元年団地内の開発道路等公共施設とともに寄付を受けた。平成 15 年、平成 19 年開発業者から事業を承継した会社が、当該土地の返還を請求してきた。平成 20 年 9 月 2 日土地譲与請求調停は取り下げられたが、未解決。訴訟の可能性は低い。
今後の処分予定	普通財産として管財課へ所属替。ただし土地返還請求は未決着

監査の結果及び意見

平成元年当時、開発業者は管理費や固定資産税の費用負担に耐えかねて寄付を申し出てきたが、倉敷市は具体的な整備計画がないにもかかわらず用地の寄付を受けた。したがって、現在に至るまで幼稚園も保育園も建設されていない。

「倉敷市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」によれば、普通財産は、寄付に係る用途を廃止した場合にはその寄付者またはその相続人その他包括承継人に譲与または時価より低い価額で譲渡することができる。したがって、幼稚園を建設しないならば、包括承継者に譲渡することも選択肢であるが、土

地返還請求をしている現在の事業承継者が条例に言う「包括承継者」に該当しないとするのが市の見解である。もともと、請求者に対する譲渡に応じれば、平成元年から現時点までの固定資産税を減免してきたのと同じ効果があり、そもそも具体的な計画なしに寄付を受けたことが問題となる。その後、土地譲与請求調停は取り下げられ、今後裁判となる可能性はなくなった。今後は一般競争入札で売却可能か検討中である。

平成元年当時の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。(指摘事項)

保育園予定地以上に住宅地とは離れているが、敷地は広い。西坂台の周辺は菅生幼稚園も近く市として幼稚園の建設予定はないのであるから、売却処分が望ましい。(意見)

航空写真



(空 白)

⑬*****敷地（行政財産）

施設名称	*****
管理部課	建設局住宅課
所在地	福田町福田****
面積・取得金額	1,906 m ² ・不明
目的	*****
取得の時期	昭和 49 年度
利用状況	*****
行政目的との整合性	*****
取得から現在に至る までの経緯	*****
今後の処分予定	*****

監査の結果及び意見

*****。

*****。

交渉の期限を定めて早期の解決を図る必要がある。（指摘事項）

航空写真

⑭*****跡地（行政財産）

施設名称	*****
管理部課	医療給付課
所在地	福田町福田****
面積・取得金額	3,551.02 m ² ・不明
目的	*****
取得の時期	大正2年6月
利用状況	*****
行政目的との整合性	整合していない（建物が撤去された時点で普通財産とすべきである）
取得から現在に至るまでの経緯	*****
今後の処分予定	未定

監査の結果及び意見

遊休地であるにもかかわらず普通財産ではなく行政財産とされていたが、担当課が所属替えを依頼したものの問題土地であるとの理由で受け付けてもらえなかった経緯がある。入札による売却処分の可能性については、傾斜地で整備費が相当必要なため現況での入札による処分は考えていない。建物が撤去された時点で普通財産とすべきである。*****、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。（指摘事項）

航空写真

現場写真

⑮*****跡地（行政財産）

施設名称	*****
管理部課	高齢福祉課
所在地	羽島*****
面積・取得金額	5,530.56 m ² ・不明
目的	*****
取得の時期	昭和33年2月18日
利用状況	更地
行政目的との整合性	整合していない（建物が撤去された時点で普通財産とすべきである）
取得から現在に至るまでの経緯	*****
今後の処分予定	進入路の買収後公有財産処理委員会にかけ管財課へ所属替必要

監査の結果及び意見

建物が撤去された時点で普通財産とすべきである。（指摘事項）

*****。しかし、事業廃止から相当期間を経過しており、速やかに解決すべきである。（意見）

*****。

航空写真

現場写真

⑩軽費老人ホーム（行政財産）

施設名称	軽費老人ホーム「唐琴荘」跡地
管理部課	高齢福祉課
所在地	児島唐琴4丁目839-10他2筆
面積・取得金額	（土地）3,743.71. m ² ・不明 （建物）1,931 m ² ・124,448 千円
目的	軽費老人ホーム唐琴荘施設（定員 50 名）
取得の時期	昭和 47 年 7 月 1 日
利用状況	平成 15 年 3 月 31 日廃止（設備の老朽化・施設運営困難）
行政目的との整合性	整合していない（建物が撤去された時点で普通財産とすべきである）
取得から現在に至るまでの経緯	軽費老人ホーム唐琴荘は、30 年経過による老朽化のため事業廃止され、そのまま施設を封鎖し今日に至る。公有財産委員会が複数回開催され、高齢福祉課による管理と建物付売却方針が出ているが、現時点で購入希望者なし。
今後の処分予定	建物の耐震基準未達、海岸側土地補強費用の必要から、現状のままでは売却困難。地盤改良と建物解体工事が必要。

監査の結果及び意見

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。（指摘事項）

軽費老人ホーム唐琴荘は、昭和 47 年の設置許可から 30 年経過し倉敷市の「倉敷市行政改革大綱」の廃止方針により閉鎖された施設である。廃止自体は、当時の行財政改革の一環として出た結論であり問題としないが、建物の残存価格は 24 百万円残っており、土地も 1,100 坪強あることから跡地利用について慎重に議論されてきた。公有財産処理委員会も複数回開催されている。この施設は、廃止決定前から地元の施設活用・社会福祉法人による再活用・NPO 法人によるグループホームという要望があったが、いずれも市が却下し、委員会により建物付売却方針が出ていたものの、実現できずに今日に至っている。その間、平成 16 年 8 月の台風 16 号による床上浸水や、耐震基準問題が発生し、処分が一層困難となってきた。現時点では、耐震基準未達成から施設を封鎖し立入禁止となっている。しかし、建物の解体には約 61 百万の費用がかかり、岡山県による土壌調査の結果によっては地盤改良工事も必要となることから、

この施設の処分価格は相当に目減りしてしまった。時の経過により、自然災害という不運もあって施設の価値は低下したものの、他に利用できる手段はないことから、時価（処分費用等を勘案した処分価格）により、早期に売却することが妥当と考える。（意見）

航空写真



⑰郷内公民館建設事業用地（土地開発公社）

施設名称	郷内公民館建設事業用地
事業担当課	教育委員会・市民学習センター
所在地	林 2005, 2006, 2008
面積・取得金額	3,242 m ² ・104,289,000 円
目的	郷内公民館建設事業用地として取得
取得の時期	平成 15 年度
利用状況	空き地
行政目的との整合性	平成 22 年度において建設に着手する予定
取得から現在に至るまでの経緯	・ H15.10.27 郷内公民館建設事業用地として取得 ・ その後、利用されることなく現在に至る
今後の処分予定	公民館建設事業用地

監査の結果及び意見

既存の郷内公民館が林 788-1 に存しており（昭和 55 年 4 月 1 日設置で敷地 1,024.11 m²・建物（鉄筋コンクリート 2 階建）331.90 m²・延床 585.48 m²）、市議会の答弁でも議論されていたものである。起案書等によると、そもそも当該用地を取得した理由は、既存の郷内公民館は駐車場や進入路が狭く、また隣接地の取得も不調に終わり、現地での拡張は困難との判断からである。

しかしながら、当該起案書では新しい郷内公民館の建設時期及び既存の公民館跡地の利用計画が未定であり、計画が具体化しないままとりあえず取得しておいたというのが実情のようである。当該用地については、市民学習センターの説明では平成 22 年度において建設に着手する予定とのことであるが、既存の郷内公民館の跡地利用については、市議会の答弁では廃止しない方針としているものの具体的な活用方法は未定である。

今後、他の地域においても公民館等の老朽化に伴い、より便利な場所での公民館の新設を希望する同様のケースが生じてくると思われる。しかし、当該事例のように具体的な計画がない時点での取得は厳に慎むべきである。（意見）

航空写真



⑱倉敷運動公園駐車場用地（土地開発公社）

施設名称	倉敷運動公園駐車場用地
事業担当課	スポーツ振興課
所在地	四十瀬 331 番 5 他 2 筆
面積・取得金額	8,593.23. m ² , 1,805,458,610 円
目的	倉敷運動公園駐車場
取得の時期	平成 9 年 3 月
利用状況	下水の資材置場及び運動公園駐車場
行政目的との整合性	運動公園駐車場として利用されているが頻度は低い
取得から現在に至るまでの経緯	倉敷運動公園の恒常的な駐車場不足の解消として取得したが、現時点では倉敷マスカット球場完成もあつて 2 分の 1 を駐車場として使用し、残りは下水の資材置き場とされている。
今後の処分予定	普通財産として買戻す

監査の結果及び意見

取得を検討した平成 8 年当時、倉敷運動公園は市民だけでなく県南の各種スポーツ拠点として親しまれており大会等があれば道路に車があふれる状況であった。そこに地主からの売却希望があつたため、恒常的な駐車場不足解消を図るべく取得したものであるが、倉敷マスカット球場完成もあつて取得した土地全体を駐車場とする必要性はなくなった。監査人が現地視察した際も約半分は資材置き場として利用され、駐車場に留めている車両は皆無であった。

平成 16 年 8 月市長によって定期借地権による未利用地の活用方針が出され、当該地も検討されたが、平成 17 年度の国体終了まで駐車場として利用することとされていた。平成 18 年に、再度協議され、駐車場は必要最低限に限定し残りを定期借地権で活用する方針が決裁された。当時の財政課の意見のように、この土地は運動公園の駐車場として取得したのであるから、もし駐車場の必要性がなくなったならその他の公共目的利用を考え、それがなければ定期借地権を検討すべきである、と考えられた。平成 20 年度倉敷市は公社から当該地を買戻すこととなったが売却方針決定までには至っていない。早期に処分方針を決定すべきである。（意見）

航空写真



敷地から運動公園を望む



資材置き場部分

(空 白)

⑭水島文化センター（土地開発公社）

施設名称	（仮称）水島文化センター用地
事業担当課	文化振興課
所在地	水島東千鳥町 3－3 他
面積・取得金額	9,124.17. m ² , 2,353,529,072 円
目的	文化センター建設
取得の時期	平成 7 年 9 月から平成 9 年 6 月
利用状況	文化センターは建設されず駐車場として貸付
行政目的との整合性	整合していない（建設の目処は立っていない）
取得から現在に至るまでの経緯	旧倉敷、児島、玉島地区には文化センターがあるが、水島地区にはないため土地開発公社が用地取得したが、ライフパーク倉敷の存在や、隣地に岡山県が水島サロンを開業し類似施設の建設は意味がなくなった。現在は、倉敷市スポーツ振興課等に水島体育館利用者駐車場等として貸付けている。平成 20 年度の使用料は年間 61,608 円と極わずかである（水島体育館駐車場は使用料免除）。
今後の処分予定	未定

監査の結果及び意見

昭和 63 年頃から市会議員及び各種団体からの要望を受けて平成 7 年に土地収用法による事業認定を受け、また市の第 4 次及び第 5 次基本計画に盛り込まれた。しかし、計画立案時から首長の交代、財政状況の悪化、ライフパーク倉敷建設、水島サロン建設（県の施設）があつて、当初計画されていた水島文化センター建設計画は流れ、現在遊休地（一部駐車場）となっている。さらに、岡山県財政構造改革プランにより水島サロンが廃止されれば施設の駐車場としての意味も失われる。

広大地が当面何の計画もないままに相当期間放置されているという現実がある。この土地を売却するとなると、土地収用法の租税特別措置法上の問題もあるという。これは地権者が土地収用法により譲渡した際の税務上の恩典が失われることを危惧するという主張であるが、譲渡から 12 年程度経過しており税務署としては 5 年の更正期間経過によって、遡って課税することはできないのであるから、税務上の問題は決定的な障害要因ではないと考える（税務当局に確認すべきである）。一方で、事業に協力するために譲渡に応じた地権者の反応であるが、現時点では地価が当時と比べて相当に低下しており、しかも譲渡所得

税は課税されなかったのであるから、総じて不満は出ないと思われる。したがって、処分の方向で検討すべきと思われる。

ただし、平成８年当時の高い地価で取得した土地を現時点で処分すれば大きな譲渡損失が生じるであろうが、財政上の収入確保を優先することも選択肢の一つと考える。もちろん貸付も可能であり、たとえば定期借地権方式による大手デベロッパーによるマンションや商業施設の建設といった開発の可能性もある。（意見）



航空写真



西側から水島サロンを望む



水島サロンから土地の北側を望む 広大な土地である

(空 白)

②農業用施設団地用地土地造成事業（土地開発公社）

施設名称	農業用施設団地用地土地造成事業
事業担当課	総務局船穂支所産業係
所在地	船穂町船穂 4194 他
面積・取得金額	11,235 m ² ・70,015,800 円
目的	農業用施設（ミニライスセンター施設）用地
取得の時期	平成 12 年 3 月 27 日
利用状況	未利用
行政目的との整合性	整合していない
取得から現在に至るまでの経緯	平成 12 年 3 月に土地を取得するも、産廃処分場用地になるとの噂による反対運動が起こり又県道からのアクセスも悪く別の場所にライスセンターが設置され未利用のまま放置されている
今後の処分予定	未定

監査の結果及び意見

平成 12 年 2 月 20 日に平成 12 年 2 月 1 日を価格時点とした雑種地 26,000 円・山林 2,650 円の m² 当り鑑定評価を得ているのに、平成 12 年 3 月 27 日に雑種地 28,500 円・山林 3,150 円で売買契約を締結している。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。（指摘事項）

現地を視察し図面等を検討した結果、もともと用地の選択そのものもこの場所が用地として適地であったかどうかとも疑問である。

現実には、売却は困難であり未利用状態が続くかもしれないが、市民農園等として活用することを考える等の検討をすべきである。（意見）

航空写真



5) 監査対象とした土地の明細（管財課所管分のうち貸付継続地・処分保留分）

①貸付継続地について

管財課所管の貸付継続地は 457 筆 175 千㎡である。このうち検討対象とした 200 ㎡以上のものは 194 筆 155 千㎡である。

(1) 全般的な検討

貸付明細一覧を通査して、貸付用途・貸付相手に問題がないか検討した。また、市有財産有償・無償貸付契約の起案書を閲覧し、無償貸付の妥当性について検討した。

監査の結果及び意見

無償貸付の場合の相手先は、町内会、自治会、県、社会福祉法人、公益法人等であり用途は非営利目的であり、無償貸付の理由は妥当であると考えられる。有償貸付先は、無償貸付の場合より多様であり一部株式会社に工場用地として貸付がされているものもある。全般として特に問題ないと判断した。なお、会社への貸付については次の個別検討を行っている。

(2) 個別検討

面積の大きいものと、貸付先が株式会社であるものを抽出して関係書類を閲覧して、貸付手続が所定の手続に沿って行われており、無償貸付は妥当なものであり、有償貸付の場合は貸付料の計算が定めた基準に従って正しく行われているかを検討した。

貸付先検討一覧表

町丁名	本番	枝番	地目	地積(㎡)	貸付用途	貸付相手
下津井	2460	55	雑種地	37,477.00	野外体験学習客のための 栈橋設置敷	*****
福田町福田	2122	1	宅地	4,741.30	精神薄弱者援護施設敷	*****
児島小川 10丁目	21	10	宅地	3,302.56	中山保育園敷地	*****
玉島阿賀 崎1丁目	725	18	宅地	2,635.12	玉島歯科医師会館及び 保健医療センター	*****
水島西通 1丁目	1918	59	雑種地	216.6	工場用地	*****
	1936	28	宅地	777.54		
	1937	19	宅地	367.53		

監査の結果及び意見

次の表のとおりであり、問題はなかった。

貸付相手	関係書類	貸付期間	貸付面積 (㎡)	年間貸付 料 (円)	貸付料の根拠
*****	起案書 普通財産借受申請書	H18. 4. -H21. 3	5. 04	600	基準第 5 最低額
*****	起案書 市有財産無償貸付契約書	S 57. 1 -H22. 3 3 年毎に更新	4, 741. 30	無償	条例 4 条第 1 号
*****	起案書 市有財産無償貸付契約書 普通財産仮受申請書	H19. 4 -H22. 3	3, 302. 56	無償	条例 4 条第 1 号
*****	起案書 市有財産無償貸付契約書 普通財産仮受申請書	H18. 8 -H21. 3	550. 32	無償	条例 4 条第 1 号
*****	起案書 市有財産有償貸付契約書 普通財産借受申請書	H18. 4 -H21. 3	216. 60	56, 948	基準第 5 固定資産税課 税標準×0. 04
			777. 54	420, 171	
			367. 53		

②処分保留地について

(検討対象の選定)

管財課所管の処分保留地は 1, 380 筆で 2, 347 千㎡ある。このうち検討対象とする 200 ㎡以上のものは 334 筆 2, 286 千㎡である。これらを全件検討対象とすることは効率的でないため、次の基準により検討対象を絞った。なお、同一施設名で地番が連続しているものは可能な限り集約して、200 ㎡以上となれば検討対象とした。

(1) 利用状況が懸念・不法占拠のもの

検討対象とした理由: 管財課の事前調査で面積が 200 ㎡以上のものはある程度状況が把握されており、その状況が「懸念・不法占拠」となっているものは何らかの問題があると思われ、検討対象とすべきであるため。

対象は 26 件 (30 筆) 12, 424 ㎡であった。

(2) 利用状況が空白、地目が宅地で面積 200 ㎡から 500 ㎡のもの

検討対象とした理由: 利用状況が空白のものは状況がまだ把握されていないと考えられ、面積 200 ㎡から 500 ㎡までの宅地は資産的価値が高いと考えられるため検討対象とした。

対象は 19 件 (31 筆) 6, 989 ㎡であった。

(3) 利用状況が空白、地目が山林・保有林以外で面積 500 ㎡以上のもの

検討対象とした理由: 利用状況が空白のものは状況がまだ把握されてい

ないと考えられ、面積が 500 m²以上のものは財産としての重要性があると考えられるためである。ただし地目が山林・保有林の場合は面積が大きくとも検討しても有用性はないと考えられるため検討対象外とした。
対象は 18 件（21 筆）16,550 m²であった。

利用状況が空白のものは全体（200 m²以下を含む）で 1,129 筆（178,939 m²）であり、そのうち地目が山林・保安林以外のものは 1,019 筆（83,808 m²）である。このうち上記（2）（3）で検討対象としたのが 52 筆（23,539 m²）であり面積での抽出率は 28.0%である。

監査対象とした土地の明細（管財課所管のうち処分保留分）

（１）利用状況が懸念・不法占拠のもの

番号	区分	所管局・課名		町丁名	本番・枝番	施設名称	面積(㎡)	取得価格(円)	評価額(円)	正面路線価（円）	路線価格（円）	現地調査	売却交渉の有無	今後の処理方針等
①	普	総務局	管財課	児島下の町*****	*****	*****跡地	3,016.00	-	54,252,996	なし	-		売却交渉なし	住民使用部分は、住民と交渉して貸付とする。 *****
②	普	総務局	管財課	船徳町船徳	*****	所管不明財産-1	539.00	-	23,627,065	なし	-		売却交渉なし	占拠者と売却交渉する。
③	普	総務局	管財課	茶屋町	*****	その他普通財産-1	275.71	-	4,753,516	なし	-		売却交渉なし	畑の耕作者と売却交渉
④	普	総務局	管財課	中畝***	*****	所管不明財産-2	257.00	-	6,002,492	なし	-		何度か売却を交渉した。	先方の主張を聴き、それを受けて対応する。
⑤	普	総務局	管財課	西岡	*****	所管不明財産-3	254.00	-	2,850,896	なし	-		調整区域であり早島町と共有している。早島町と交渉した結果は売却可能	宅地売却は無理、田として売却
⑥	普	総務局	管財課	浜ノ茶屋***	*****	所管不明財産-3	247.00	-	不明	なし	-		売却交渉なし	売却交渉予定
⑦	普	総務局	管財課	玉島乙島	*****	*****	643.00	-	12,656,391	なし	-	○	売却交渉なし	境界確定し占拠者と売却交渉
⑧	普	総務局	管財課	西阿知町	*****	その他普通財産-2	220.00	-	3,357,420	なし	-		売却交渉なし	県道の拡幅予定はなくなったため周囲の住民と売却を交渉する。
⑨	普	総務局	管財課	茶屋町	*****	所管不明財産-4	220.00	-	4,450,764	なし	-		売却交渉なし	複数者と売却交渉
⑩	普	総務局	管財課	茶屋町	*****	所管不明財産-6	201.00	-	7,539,620	なし	-		売却交渉なし	複数者と売却交渉
⑪	普	総務局	管財課	玉島中央町*****	*****	その他（目的有）財産	927.70	-	31,466,814	なし	-		売却交渉なし	有償貸付を交渉
⑫	普	総務局	管財課	西阿知他1筆			1,268.80	-	15,987,817	なし	-			公有財産台帳の修正
⑬	普	総務局	管財課	真備町上二万他1筆		所管不明財産	587.00	-	7,303,621	なし	-			所管換えを行う
⑭	普	総務局	管財課	水島東千島町	1-19	その他普通財産	318.45	-	5,935,271	なし	-		過去に売却交渉あり	入札か随契で来年度解決予定
⑮	普	総務局	管財課	中庄他3筆			2,882.50	-	31,247,466	なし	-		売却交渉なし	現在調査中、対処未定
⑯	普	総務局	管財課	児島柳田町他2筆			1,060.30	-	12,223,696	なし	-		売却交渉なし	処分困難であり現状維持
合計							12,917.46	-	223,655,845					

（２） 利用状況が空白、地目が宅地で面積200㎡から500㎡のもの

番号	区分	所管局・課名		町丁名	本番・枝番	施設名称	面積(㎡)	取得価格(円)	評価額(円)	正面路線価（円）	路線価格（円）	現地調査	売却交渉の有無	今後の処理方針等
①	普	総務局	管財課	真備町下二万他7筆		集会所・公民館	2,222.90	-	34,938,093	なし	-		売却交渉なし	貸付手続きを行う
②	普	総務局	管財課	玉島中央町3丁目	911	その他（目的有）	173.60	-	5,886,989	なし	-		売却交渉なし	所管換えを行う
合計							2,396.50		40,825,082					

（３） 利用状況が空白、地目が山林・保安林以外で面積が500㎡以上のもの

①	普	総務局	管財課	玉島乙島	*****	*****	1,014.93	-	24,856,650	なし	-	○	売却交渉なし	特になし
②	普	総務局	管財課	児島下の町*****	*****	*****	2,155.50	-	15,056,946	なし	-	○	売却交渉なし	特になし
③	普	総務局	管財課	玉島柏島他14筆			12,181.00	-	160,539,894	なし	-		売却交渉なし	特になし
合計							15,351.43		200,453,490					
総合計							30,665.39		464,934,417					

(空 白)

(個別検討の結果)

上記(1)(2)(3)で選定したものを検討した結果、問題があると判断したものについて個別に記載する。

(1) 利用状況が懸念・不法占拠のもの

①*****跡地(普通財産)

施設名称	*****
管理部課	管財課
所在地	児島下の町*****
面積・取得金額	3,016 m ² ・不明
目的	なし
取得の時期	昭和35年、一部は昭和38年
利用状況	*****
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	*****
今後の処分予定	住民使用部分は、住民と交渉して貸付とする。 *****

これ以外に、この一体の市所有土地として、200 m²以下で検討対象とならなかったものが*****番地(191 m²)、*****番地(82 m²)があり、貸付等継続地として、*****番地(2,591 m²)、*****番地(48 m²)があり、計2,912 m²がある。

監査の結果及び意見

このような状況は一刻も早く改善されるべきである。よって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。(指摘事項)



航空写真

このほか不法占拠と判断できるものが次の 9 件あった。

②所管不明財産-1（普通財産）

施設名称	所管不明財産
管理部課	管財課
所在地	船穂町船穂*****
面積・取得金額	539.0 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	明治 33 年 7 月に旧船穂町が売買により取得
利用状況	不法占拠、*****
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	旧船穂町、取得経緯、占拠経緯は不明
今後の処分予定	占拠者と売却交渉する。

監査の結果及び意見

*****。明治時代から市が所有している土地であるため、占拠者は市の所有土地との認識がない可能性もあるため、占拠者に状況を説明し、期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。（指摘事項）

航空写真

③その他普通財産-1（普通財産）

施設名称	その他普通財産
管理部課	管財課
所在地	茶屋町*****
面積・取得金額	275.7 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	平成 3 年
利用状況	細長い地形であり、現況は畑不法占拠（田）
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	取得の経緯は不明。売却は可能である
今後の処分予定	畑の耕作者と売却交渉

監査の結果及び意見

売却交渉はいままでしていないようである。平成 3 年と最近の取得であり、占拠者は市の所有土地と認識していると思われるが、占拠者に状況を説明し、期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。（指摘事項）

航空写真

④所管不明財産-2（普通財産）

施設名称	所管不明財産
管理部課	管財課
所在地	中畝*****
面積・取得金額	257.0 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	昭和 16 年 2 月に競落により取得
利用状況	空地と隣家の一部
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	過去の国調で判明。何度か売却を交渉した。先方購入予定であったが 2 年前に時効取得と主張した。その後連絡なし
今後の処分予定	先方の主張を聴き、それを受けて対応する。

監査の結果及び意見

占拠者は、現状のままでも不利益はなんら受けないため、占拠者の主張を待っていたのでは解決は長引くだけである。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。（指摘事項）

航空写真

⑤所管不明財産-3（普通財産）

施設名称	所管不明財産
管理部課	管財課
所在地	西岡*****
面積・取得金額	254.0 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	明治 36 年に早島町帯江村が売買により取得
利用状況	空地と畑（不法占拠）
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	取得の経緯は不明。調整区域であり早島町と共有している。早島町と交渉した結果は売却してもかまわないとのことである。
今後の処分予定	宅地売却は無理、田として売却

監査の結果及び意見

早島町との共有ということで処分には早島町の合意が必要であったが、交渉の結果に売却合意ができたため占拠者との交渉を早期に行うべきである。取得時期が明治 36 年と古いため、占拠者は市の所有土地との認識がない可能性もあるため、占拠者に状況を説明し、期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。（指摘事項）

航空写真

⑥所管不明財産-3（普通財産）

施設名称	所管不明財産
管理部課	管財課
所在地	浜ノ茶屋*****
面積・取得金額	247.0 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	昭和8年12月に一部売渡による。
利用状況	細長い地形、水路跡、現在複数の住宅の一部
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	取得の経緯は不明 *****
今後の処分予定	売却交渉予定

監査の結果及び意見

細長い地形であり、元は水路であった可能性が高い。航空写真から判断すると複数の家及び畑の一部となっている。水路跡地が処分されず残っているものと思われる。占拠者に状況を説明し、期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。（指摘事項）

航空写真

(空 白)

⑦*****（普通財産）

施設名称	*****
管理部課	管財課
所在地	玉島乙島*****
面積・取得金額	643 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	昭和 18 年 2 月に旧玉島町が売買により取得
利用状況	不法占拠状態、*****
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	*****
今後の処分予定	境界確定し占拠者と売却交渉

監査の結果及び意見

*****。市有地のこのような利用は非常に問題であり、早急に改善されるべきである。境界を早急に確定し、資材等を撤去させる必要がある。また、占有部分の売却を交渉すべきである。（指摘事項）

位 置 特 定 出 来 ず

現場写真

現場写真

⑧その他普通財産-2（普通財産）

施設名称	その他普通財産
管理部課	管財課
所在地	西阿知町*****
面積・取得金額	220.0 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	大正14年4月に倉敷市が交換により取得
利用状況	不法占拠
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	県道拡幅予定として市が取得した。現状は店舗兼住居の敷地である。他にも同様な道路拡張用として市が所有する土地が道沿いに何箇所もある。
今後の処分予定	県道の拡幅予定はなくなったため周囲の住民と売却を交渉する。

監査の結果及び意見

県道の拡幅用地として市が取得していたもので、現在では県道の拡幅計画はなくなっている。大正時代から市が所有している土地であるため、占拠者は市の所有土地との認識がない可能性もある。何箇所もある同様な土地の占拠者と合わせて状況を説明し、期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。（指摘事項）

航空写真

⑨所管不明財産-4（普通財産）

施設名称	所管不明財産
管理部課	管財課
所在地	茶屋町*****
面積・取得金額	220.0 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	不明
利用状況	細長い地形、不法占拠（複数民家の一部）
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	取得の経緯不明、複数地権者あり
今後の処分予定	複数者と売却交渉

監査の結果及び意見

上記⑥と同様に細長い地形であり、元は水路であった可能性が高い。占拠者に状況を説明し、期限を決めて売却交渉等の対応をする必要がある。（指摘事項）

航空写真

⑩所管不明財産-6（普通財産）

施設名称	所管不明財産
管理部課	管財課
所在地	茶屋町*****
面積・取得金額	201.0 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	昭和 42 年 10 月に登記
利用状況	細長い地形、不法占拠（複数民家の一部）
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	取得の経緯不明、複数民家の一部で複数地権者あり
今後の処分予定	複数者と売却交渉

監査の結果及び意見

これも上記⑥と同様に細長い地形であり、現地調査を要するが、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。（指摘事項）

航空写真

以上 10 件以外のものは、個別の状況は省略し、意見としてまとめて記載する。

⑪有償貸付交渉を行うべきもの（指摘事項）

検討の結果、次の 3 件は貸付交渉を行うべきものである。

町丁名	本番	枝	分	地目	面積(m ²)	現 況
玉島中央町****	****	***	*	宅地	222.3	その他（目的有）財産
	****	***	*	宅地	329.6	その他（目的有）財産
	****	***		宅地	375.8	その他普通財産

⑫公有財産台帳を修正すべきもの（指摘事項）

検討の結果、次の 2 件は登記変更漏れの可能性があり、台帳の修正をすべきものである。

町丁名	本番	枝	分	地目	面積(m ²)	現 況
西阿知町西原	00820			田	1,010.0	所管不明財産
児島稗田町	02795	001	1	宅地	258.8	住宅

⑬所管換えをすべきもの（指摘事項）

普通財産ではなく、行政財産として所管換えが必要である。

町丁名	本番	枝	分	地目	面積(m ²)	現 況	編入先
真備町上二万	03091	284		雑種地	247.0	所管不明財産	真備支所産業課
児島田の口 6 丁目	03713	002		田	340.0	所管不明財産	住宅課

⑭空地であり売却すべきもの（意見）

現状更地で空地となっている。売却手続を進める必要がある。

町丁名	本番	枝	分	地目	面積(m ²)	現 況
水島東千鳥町	1	19		宅地	318.5	その他普通財産

⑮現在調査中であり対応は未確定であるが、早期に調査結果を出し、対応・処分を進めるべきもの。（意見）

町丁名	本番	枝	分	地目	面積(m ²)	現 況
中庄	****	***		雑種地	1,087.0	その他普通財産
三田	****	***		用悪水路	1,002.0	その他普通財産
水島西通 1 丁目	****	***	*	宅地	416.5	その他（目的有）財産
茶屋町	****	***		雑種地	377.0	所管不明財産

⑩現状のままとせざるを得ないもの

町丁名	本番	枝	分	地目	面積(㎡)	現 況
児島柳田町	02402	010		宅地	473.3	公舎・宿舎
玉島黒崎	08023	004		宅地	305.0	所管不明財産
児島塩生	01998	001		宅地	282.0	保留地

(2) 利用状況が空白、地目が宅地で面積 200 m²から 500 m²のもの

①普通財産の貸付契約を行うべきもの（指摘事項）

すべて、公民館、集会場、自治会館の敷地である。貸付手続きがされていない。所定の手続きが必要である。

町丁名	本番	枝	分	地目	地積(m ²)	施設名称
真備町下二万	01998	006		宅地	362.7	集会所・公民館
	01998	007		宅地	325.5	
真備町上二万	03247	017		宅地	249.0	集会所・公民館
	03247	016		宅地	193.7	
福江	00208	001		宅地	350.0	集会所・公民館
真備町箭田	00696	139		宅地	250.3	集会所・公民館
真備町上二万	00123			宅地	246.4	集会所・公民館
真備町箭田	01139	003		宅地	245.3	集会所・公民館

②所管換えを行うべきもの（指摘事項）

市立幼稚園の敷地であり、所管換えが必要である。

町丁名	本番	枝	分	地目	地積(m ²)	施設名称	編入先
玉島中央町3丁目	00911	011	2	宅地	173.6	その他（目的有）財産	教育委員会 教育施設課

(3) 利用状況が空白、地目が山林・保有林以外で面積 500 m²以上のもの

①***** (普通財産)

施設名称	*****
管理部課	管財課
所在地	玉島乙島*****
面積・取得金額	1014.93 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	取得時期不明、昭和 56 年合併により受け入れ
利用状況	*****
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	取得の経緯は不明。
今後の処分予定	特になし

監査の結果及び意見

*****。

*****。

*****。

市有の土地を、一部といえども有償で貸出すことは許されることではない。地元自治会による有償貸付はやめさせるべきである。(指摘事項)

航空写真

現場写真

現場写真

②***** (普通財産)

施設名称	*****
管理部課	管財課
所在地	児島下の町*****
面積・取得金額	2,155 m ² ・不明
目的	不明
取得の時期	取得時期不明、昭和42年2月合併により児島市より
利用状況	*****
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	取得の経緯は不明。
今後の処分予定	特になし

監査の結果及び意見

*****。

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。(指摘事項)

航空写真

現場写真

現場写真

③普通財産から抹消又は道路へ変更すべきもの

次の 15 件については、台帳の抹消または、道路等への変更が必要である。（指摘事項）

町丁名	本番	枝	地目	地積	施設名称	状況
玉島柏島	04500	597	雑種地	1,412.0	所管不明財産	農道用地として S50 寄附。
玉島柏島	04500	598	雑種地	512.0	所管不明財産	農道用地として S50 寄附。
西阿知町	01139		田	958.0	所管不明財産	国調で現地確認不能。 道路成り
西阿知町	01138		田	823.0	所管不明財産	国調で現地確認不能。 道路成り
連島町西之	00560	0F1	雑種地	1,570.0	所管不明財産	地番特定できず。抹消。
有城	00717	001	公衆用 道路	1,014.0	事務所・会館・庁舎	国調で現地確認不能。 道路成り。
有城	00664	001	公衆用 道路	552.0	事務所・会館・庁舎	国調で現地確認不能。 道路成り。
中庄団地	00202		宅地	962.0	所管不明財産	国調で筆境未定。県から譲 与。市営住宅か？
福島	00077	003	雑種地	869.0	その他普通財産	国調で現地確認不能。 道路成り。共有
有城	01169	00E	雑種地	798.4	事務所・会館・庁舎	地番特定できず。抹消。
有城	00663	001	公衆用 道路	598.0	事務所・会館・庁舎	国調で現地確認不能。 道路成り。
串田	00849	003	田	552.0	所管不明財産	国調で現地確認不能。 道路成り。
玉島道口	03470	002	田	538.0	所管不明財産	国調で S59 合筆により閉 鎖。堤
玉島乙島	02518	017	宅地	517.6	所管不明財産	現況道路
玉島長尾	00873		堤	505.0	所管不明財産	国調で現地確認不能。堤。

6) 管理に問題のある土地の個別検討

①玉島長尾配水池用地の形状変更と土地払下について

監査期間中の平成 20 年 5 月、倉敷市水道局が管理する玉島長尾配水池周辺用地を、市が開発業者と売買契約を締結せず造成工事を黙認していたとして新聞報道があった（市有地造成黙認問題）。倉敷市水道局が保有する公有財産の処分に瑕疵があったとすれば問題であるため、水道総務課から事情聴取した。

水道総務課から説明を受けた点は以下のとおりである。

1. 水道局用地を開発させる理由

- ・配水池用地と民地との境を開発した場合（水道局用地を開発しない場合）、高さ 13 メートル、延長 59 メートルの小山が残り、利用不可能区域が残る。
- ・法面が残るので維持費用年間約 50 万円がかかり続ける。
- ・法面の撤去により配水池の維持管理が容易になる。
- ・利用可能区域が拡大し数戸分は分譲可能となり、固定資産税収入に貢献する。払下げ用地の大部分（90%相当面積）は、公園・集会所用地となる。

2. 売買契約書が事後となった理由

万が一所有権移転後開発業者が倒産した場合、所有権が他者に移転した状態となれば、配水池の管理に重大な影響が生じる。水道局とすれば、開発後売買契約を締結したほうが確実に工事の履行を担保できる。

3. 払下单価の妥当性

購入時の 15 分の 1 という金額であるが、払下单価は倉敷市の基準価格より高いもので、しかも周辺地域の類似購入単価に批准して決定した。当該単価について不動産鑑定評価しなかったのは、払下予定地の売却収入と比較してそれと同額程度の鑑定料となることが想定されたからである。なお、当該造成工事後水道局が得た経済効果は、開発区域面積が拡大したことによる分譲面積の増加（固定資産税増収）、配水池用地（約 2,500 m²）の土地評価上昇による固定資産の含み益、水道局の年間 50 万円維持管理費用節約、そのほか、業者負担による残土処理 4,000 万円、擁壁工 300 万円、舗装工 120 万円、そのほか植栽・ガードパイプ・配水溝等がある。

4. 受水槽の高低差15メートル未満基準未達に設置許可を与えた理由

高さ基準はあくまでも窓口指導の目安で肝心なことは水圧基準が達成できているか否かである。当該基準は達成できているため問題はない。
監査の結果及び意見

事後契約について

市有地の払下はあくまでも用途廃止と払下の申請をし官民境界と面積を確定し登記した上で同意するものであるから、手続きが事後となった点は問題である。今後は、契約を事後とせず所有権移転時期を含め契約条項を詳細に記載した契約書を締結すべきである。（指摘事項）

払下单価の低い点が目立つが、これはむしろ購入時点の単価がバブル期で異常に高かったことに起因する。不動産鑑定評価に基づいて購入したとのことなので問題はないが、少なくとも払下单価については、造成工事前に合意しておく必要がある。払下单価については仮契約なり覚書を締結しておくべきであった。（意見）



着手前法面（配水池タンクより北東から望む）



着手前法面（配水池タンクより南東から望む）



法面撤去後（配水池タンクより北西から望む）

②監査期間中に判決のあった不法占拠問題

倉敷市玉島黒崎地内の市有地（倉敷市玉島黒崎字宮ノ後 854 番 4 の土地、2754 番 1 の土地及び 854 番 4 沿水路。以下「本件土地」）に無断で放置されている船舶等の物件について、倉敷市が平成 19 年 10 月 22 日撤去を求めたところ、不法占拠者が本件土地の取得時効を原因とする土地所有権移転登記手続を求めて提訴した。倉敷市は平成 19 年 12 月 25 日再度物件の撤去を求めたがこれに応じなかったため、平成 20 年 2 月 29 日船舶等収去土地明け渡しを求めて、逆に不法占拠者を訴えた。これらの訴訟事件は 7 回の口頭弁論を経て、平成 20 年 10 月 30 日倉敷市勝訴の判決が下された。

監査の結果及び意見

遊休地であっても適切に管理しないと、このように占有者から不当に時効取得を主張される場合がある。訴訟合戦は倉敷市に余計な労力投下と訴訟費用を発生させた。倉敷市は、市有地の定期的な状況把握と適時・適切な処理の重要性を再認識すべきである。（意見）

7) 中心市街地活性化についての考察

中心市街活性化事業のために取得した土地のうち土地開発公社に 2,084 百万円の「倉敷駅周辺第 2 土地区画整理事業」用地があり、そのほか倉敷市に買い戻された土地が事業供用されるまで未利用地となっている。そこで、その用地取得の原因となった中心市街地活性化事業について検討する必要があると考えた。

① 中心市街地の衰退

近年、地方都市における中心市街地の衰退が全国各地で見られ、その原因も程度の差はあれほぼ同様である。主な原因は、自家用車の普及に加え、核家族化により若い世代が郊外の安い土地を求めて家を建てたことである。このような車を主な移動手段とする若い世代をターゲットとして郊外型の大型ショッピングセンター（SC）やロードサイド型の店舗が発展したため、従来の中心市街地における売上は激減した。特に、平成 10 年制定の旧まちづくり三法による影響は大きく、規制緩和により郊外における商業施設の出店は野放し状態であった。その結果、中心市街地における東京や大阪の大型商業施設は撤退し、駅前の商店街はシャッター通りと化し、今や地方都市の中心市街地の住民の多くが車を運転しない高齢者である。中心市街地が衰退するとその街の個性がなくなるといわれる。

② 倉敷市中心市街地の現状

倉敷市についても他の地方都市と同様のことが言えるのではないかと。倉敷駅前では三越やダイエーが撤退し、倉敷駅近郊にイオンモール倉敷店が平成 11 年にオープンしたため、駅前の商店街は空き店舗が増えた。直近では、平成 20 年 3 月に地元の天満屋が商店街の店舗から駅前の三越跡に移転したため、商店街の回遊性が乏しくなり、通行量の減少に拍車をかけた形である。

③ 中心市街地活性化の必要性

中心市街地が衰退することによる不利益はどのように考えればよいのか？

現役世代にとっては駅前での買い物にバスや電車を利用することは少なく、また駅前の有料駐車場に車を止めて百貨店や商店街で買い物するよりは無料駐車場を大量に確保した郊外の大型 SC で買い物する方が便利である。しかも、中心市街地の活性化に血税が投入されるのは中心市街地住民に対する便宜供与として認めがたく、中心市街地の衰退は時代の流れと割り切って無関係を決め込みやすい。

にもかかわらず、衰退した中心市街地の活性化が叫ばれるようになってきたのはなぜか？

様々な文献で同様に指摘されているのは、まず、少子高齢化社会の到来である。少子高齢化が進行すれば税収は減少する一方で、医療費等の社会保障費が増大するため財政の更なる悪化は当然である。その結果、これ以上郊外に住居を求めて拡散しても下水道や道路・公園等の都市施設に不可欠なインフラ整備に対し投資する財源がなくなってしまう。

次に、環境問題である。郊外に住む住民の自家用車利用が促進されると公共交通機関（特にバス）の採算が悪化し、路線の縮小ないし廃止が予想される。その結果、通勤・通学や買い物等の移動手段が乗用車に限定されるため、さらに環境問題が悪化する。また、高齢者の自家用車利用による交通事故の増加も懸念される。公共経済学において議論されるとおり、個々において最適な選択が、必ずしも全体にとっては最適とならないことの典型である。

これらの問題は何十年先という将来に起こることではなく、現在においても進行している問題であり、倉敷市においても同様である。この問題の対処方法は、財政問題や環境問題のつけを次世代に先送りして無秩序に居住地域や商業施設の拡散を行うのか、我々の世代で歯止めを行って中心市街地への回帰を行うのかの二者択一と考える。前者はアメリカにおける車社会を前提とした郊外型の街づくりであり、後者はイギリス型の伝統的な市街地を中心とした街づくりであるが、日本の狭い国土がどちらに適しているかは自明の理である。

④ 倉敷市における中心市街地活性化

財政問題や環境問題を重視して中心市街地活性化を行うとした場合に倉敷市としてはどのような対応ができるか？

倉敷市は、中心市街地活性化法に基づいて良好な市街地を形成するための事業活動を主導する「倉敷まちづくり会社」を設立し、中心市街地活性化基本計画を作り出した。計画の対象地域は、当初、JR 倉敷駅南の 126 ㌥であったが、倉敷チボリ公園の年内閉園に伴い、公園用地（12 ㌥）や西南の第二土地区画整理事業区域（22.5 ㌥）も対象に加えたため約 175 ㌥である。また、並行して関係者の調整を行う中心市街地活性化協議会（中核は倉敷商工会議所及び倉敷まちづくり会社）を立ち上げて計画案を審議し、国との協議をスタートする。国に計画が承認されれば、対象地域内の市や民間の事業に対し補助金助成その他の支援が受けられることとなる。

上記の動きに先行して、平成 20 年 9 月 19 日にすでに倉敷市中心市街地活性化協議会準備会により、倉敷市中心市街地活性化基本計画（案）が作成されており、主な内容は以下のとおりである。

倉敷駅周辺の基盤整備

- ・土地区画整理事業の推進（倉敷駅前東・倉敷駅周辺第二）

中心市街地の活性化

- ・機能的で魅力的な市街地の整備・商業等の活性化の促進

⑤ 倉敷駅周辺の基盤整備

倉敷駅周辺の基盤整備については以下の事業が主な内容である。

(1) J R 山陽本線等倉敷駅付近連続立体交差事業

目的及び概要	踏切事故や踏切渋滞の解消による安全で快適な交通の確保、南北市街地の一体的なまちづくりや効率的な土地利用の促進、駅舎や駅前広場の再整備による交通結節点機能の向上、高架下空間の活用による中心市街地の新たな魅力や活力の創出を行う
実施主体	岡山県
担当部課	鉄道高架推進室
事業実施区間	JR 山陽本線（約 3.2 ㌧）・JR 伯備線（約 2.2 ㌧）・水島臨海鉄道（約 1.7 ㌧）
総事業費	約 600 億円
実施時期	未定
平成 19 年度事業費	3,308,600 円（JR 山陽本線等の高架施設や駅前広場など都市空間デザインの検討に要した委託料の一部）
事業の進捗率	0%

倉敷駅周辺の交通渋滞の解消を図るだけでなく、倉敷駅南北市街地の一体化及び鉄道高架下の活用を図るため当該事業が計画された。

しかし、チボリ公園が平成 20 年 12 月に閉鎖して今後の利用が白紙の現時点では南北道路を一体化するという効果に疑問がある。また、一般論ではあるが、当該連続立体交差事業によって南北道路の通行は便利になったとしても中心市街地への来客にはつながらず、通過する交通量が増えるだけとの指摘もある。

さらに、岡山県の財政状況が悪化している現時点では、県を事業主体として百億円単位の投資を必要とする当該事業の実現可能性は長期的に見ても低いと言わざるを得ない。仮に市の単独事業に変更したと

しても現状の財政状況では厳しいのではないかと。

しかしながら、当該事業は後述する他の事業に与える影響が大きい。当該事業がストップしているがために、他の事業が前進できないと考えられる。このような行政の不作为によりこれ以上の不利益を市民に与えることは好ましくないため、速やかに当該事業の実施の可否について期限を定めて検討するのが望ましいと考える。(意見)

(2) 倉敷駅前東土地地区画整理事業

目的及び概要	倉敷市中心市街地再生の一環として都市機能の強化を図るため、公共施設を整備改善し、倉敷の顔としてのまちづくりを行う		
実施主体	倉敷市		
担当部課	倉敷駅周辺開発事務所		
施行地区	阿知 1, 2 丁目・昭和 1, 2 丁目の各一部		
区域面積	3.6 ^{ヘクタール}		
総事業費	約 41 億円		
事業期間	平成 18 年度～平成 27 年度		
事業認可	平成 18 年 9 月		
平成 19 年度事業費	451, 809, 760 円 主な費用 土地購入費 261, 302, 832 円 補償補填及び賠償金 134, 931, 000 円 委託料（建物調査外） 48, 667, 500 円		
事業の進捗率	事業費ベースで平成 19 年度末 17%		
施策の成果	用地先行買収を行うことにより換地設計に着手できる		

事業概要によれば、本地区は、JR 倉敷駅の東 150 メートルから 450 メートルという至近距離に位置する商業地区であるが、主要地方道倉敷清音線の慢性的な交通渋滞や、老朽化した木造低層住宅の密集、商住等の土地利用の混在など多くの問題を抱えている。

その一方で、当該事業は（１）の JR 山陽本線等倉敷駅付近連続立体交差事業が行われる前提の下に計画されているため、計画の中の昭和宮前線の道路幅も当然ながら JR の高架を前提としている。

しかし、上記のとおり、連続立体交差事業がストップしている現状では寿町踏切の地下道化が現実的との意見もあり、市議会においても、

ある議員より「現状では寿町踏切の地下道化が一番望ましい」との指摘がある。地下道化となると、担当課の説明では道路幅を変更する必要があるとのことで昭和宮前線の工事が先延ばしにされる懸念がある。

したがって、(1)と同様にＪＲ山陽本線等倉敷駅付近連続立体交差事業の実施の可否を速やかに検討する必要がある。(意見)

(3) 倉敷駅周辺第二土地区画整理事業

目的及び概要	倉敷地区都市拠点総合整備計画に基づき、公共施設の改善を図ることにより、中心市街地としてふさわしいまちづくりを目指す
実施主体	倉敷市
担当部課	倉敷駅周辺開発事務所
施行地区	石見町・日吉町・寿町・阿知１丁目及び老松１丁目の各一部
区域面積	22.5 ヘクタール
総事業費	約 163.5 億円
事業期間	平成 14 年度～平成 27 年度
事業認可	平成 14 年 5 月
平成 19 年度事業費	110,533,793 円 主な費用 土地購入費 9,093,280 円 委託料（換地・実施設計外）94,374,618 円
事業の進捗率	事業費ベースで平成 19 年度末 19%
施策の成果	用地先行買収を完了し、換地設計をすることにより仮換地の指定を行うことができる

事業概要によれば、本地区は、倉敷駅に隣接しているにもかかわらず、公共施設等が未整備のままミニ開発等により宅地化が進行しているとのことである。

すでに平成 19 年度で用地買収は完了しており、本来ならば関係者の利益のため早急に工事に着手すべきところではあるが、現在、工事の着手は先延ばしの状況にある。総事業費は 163 億円と巨額であり、厳しい財政状況下では「選択と集中」により投資を行うことが必要である。(意見)

(4) 阿知 3 丁目東地区第一種市街地再開発事業

目的及び概要	主に木造・老朽化建築物の更新による防災性の向上、共同住宅の供給によるまちなか居住の推進、公共駐車場・駐輪場の整備による駅前利便施設の整備、公共空地、商業施設の整備による活気と賑わいの創出を図る
実施主体	阿知 3 丁目東地区市街地再開発組合
担当部課	市街地開発課
対象地区	阿知 3 丁目地内
区域面積	約 1.7 ㍒
総事業費	未定
うち市の負担	未定
事業期間	平成 20 年度～平成 26 年度

当該事業の実施主体は再開発組合であり、現時点では市の負担も未定であることから、事業の紹介にとどめる。

⑥ 中心市街地の活性化

未利用・低利用地の利用について監査しているが、中心市街地の活性化について多数の事業が計画され執行されているのが見受けられた。中心市街地活性化に関する意見は今回の監査の直接的なテーマではないが、当該計画の方向性如何によっては、計画のために土地開発公社が取得した土地等多くの未利用地が発生してしまう。そこで、倉敷市の計画する中心市街地活性計画について検討し、活性化策について意見を述べることは有用と考えた。

倉敷市の現状は、官民力を合わせた努力にもかかわらず、中心市街地の衰退には一向に歯止めがかかりそうにない。だからといって現状を放置すると加速度的に衰退が進行しかねない。財政難の中で社会保障等を置き去りにして中心市街地に多額の市税を投入するわけにはいかず、頭を悩ませているのが実情ではないか。チボリ公園跡地や旧天満屋跡地に集客力のある施設を誘致できれば起爆剤になると思われる。

他市の中心市街地活性化の状況について、近隣中核市の HP のほか書籍に掲載されている他市の成功例を調べてみたが、どの市の状況も大きな相違はない。また、成功例とは言え、本当に成功したといえるか否かは今後の状況次第である。そこで、外部監査人の意見として行政の立場からは主張し難い点を以下にまとめることとした。(意見)

(ア) 倉敷駅前への公共施設・機能の集約化

倉敷市の特徴として、旧倉敷市域（倉敷・児島・玉島・水島）には同様の公共施設が分散している。多分に政治的な理由もあると思うが、財源の乏しい中で同様の施設を 4 地域で建設し、維持していくのは限界がある。既存の施設についてはやむを得ないものの、新しい公共施設を建設する際には、倉敷市民としての一体化を PR して倉敷駅前への集約化に理解を求める必要がある。

また、当然ながら中心市街地にある公共施設の郊外移転を抑制する。

(イ) 郊外開発の抑制

無秩序な拡散から秩序ある集約へ転換を図るため、これ以上の郊外出店・宅地開発を抑制する。特に大型 SC の出店は中心市街地の商店街に与える影響が大きいため原則禁止とする。

(ウ) シャッター通りとなった商店街の店舗を行政主導で集約化

中心市街地の商店街は現在 12 あるが（商店会等を含む）、高齢化が著しい商店街をすべて活性化するのは不可能である。したがって、空き店

舗率の高い商店街の店舗を他の商店街に移転してもらい、商店街の運営を効率化するしかない（テナントミックス等）。廃止となった商店街跡地には、集合住宅ないし高齢者用の福祉施設を誘致して人口集積を図ると同時に旧店主の居住にも便宜を図る必要がある。

（エ）若い世代の中心市街地への移転を支援

まちが活性化する上では若い世代の力によるところが大きいですが、核家族化により若い世代は郊外の安い土地を求めて家を建てており、中心市街地で余暇を過ごす習慣が薄れつつある。また、40代から50代の商店街の経営者や市の職員がいくら時間をかけて頭をひねっても若い人達とは趣味・嗜好が異なるため期待したほどには集まらない。

したがって、若い世代を集めて、まちを活性化するには、実際に中心市街地に居住してもらうのが一番と考える。家賃補助等により、空き店舗に事業意欲のある若い経営者を誘致するほか、優先的に集合住宅等への居住を斡旋してはどうか。また、小・中学校は無理としても郊外や市外から高校・大学・専門学校を誘致する方法もある。

いずれにしても中心市街地に若者が闊歩するようになれば、それに相応した店舗が現れ、まちが賑わいを取り戻してくれるのではないかと期待する。

（オ）空き地等の活用

中心市街地における店舗・住宅の固定資産税負担を減少すると同時に、店舗・住宅以外については増加させ、活性化にマイナスとなっている空き地等の活用を促進する。

（カ）郊外から中心市街地への自家用車乗り入れを禁止（例：横浜市）

中心市街地の魅力が十分、高まった上での話ではあるが、これにより公共交通機関の利用が増え、環境問題に資することとなる。また、倉敷駅南口から美観地区までの駅前古城池霞橋線を定期的に歩行者天国にすることも可能となる。

（キ）官の力には限界があるため、政策に一貫性を持たせた上で、民の力を長期間継続して支援するようお願いしたい。

8) 土地開発公社の経営健全化計画について

① 計画の内容

倉敷市は、土地開発公社（以下 公社）の平成 20 年度から 24 年度までの 5 年間における経営健全化計画を発表した。倉敷市土地開発公社は平成 18 年度末時点で 185 億円、船穂土地開発公社は 32 億円、合計 218 億の土地を保有している。これら土地の減少を図っていくことが計画の骨子である。

その計画は概ね以下の様である。

ア 保有土地の簿価総額の縮減

平成 24 年度末までに約半減させる

イ 5 年以上保有土地の簿価総額の縮減

平成 24 年度末までに約 4 分の 1 にする

ウ 供用済土地の解消

供用済土地とは、公社が実質的な土地所有権を有したまま依頼団体（倉敷市）が最終利用目的で供用開始している土地のことである。

これを平成 22 年度までに解消する。

エ 土地売却未収金の解消

未収金とは、土地所有権が倉敷へ移転されたものの公社に支払われていない土地購入代金のことである。

これを平成 21 年度までに解消する

オ その他経営健全化のための具体的な措置

・保有土地の暫定利用

従来、当面処分予定のない土地については資材置き場など短期貸付による暫定利用を推進してきたが、今後も可能な限り活用する

・人件費・事務所借上料等の固定費の削減

公社雇用職員の市長部局への派遣、退職不補充、退職者の再任等

・入札制度の導入等による借入れ条件の改善

② 経営健全化計画の検討

市の経営健全化計画は確かに必要であるが、他県の例にもあるように、以下を追加して検討すべきである。（意見）

ア 公社委託方式からの転換

公社の新規取得を今後も毎年 8 億円程度計画しているが、公社委託方式から倉敷市による取得へ転換すること。公共用地先行取得事業債及び土地開発基金などを活用しこれまでの公社委託方式から転換する。また、

公社保有土地の買戻しが進むまでの間公社による新規取得を停止する。特に長期保有となり易い代替地の取得は厳に慎む。

今回未利用地として監査対象とした街路課所管の玉島乙島掘貫線代替用地は現に未利用地となっている。代替地の先行取得は、少なくとも地価下落傾向の時代には不適切である。公社の保有する土地の中に1,470百万円の街路事業等代替用地が残っている。

イ 不要土地の公売

当初の取得目的、他の公共事業目的の用に供する見込みのない土地については、公売も視野に入れて検討する。その土地が租税特別措置法による課税の特例を適用している場合には事前に税務署と協議のうえ実施する。

今回未利用地として監査の対象とした公社の保有する水島千鳥町地内の（仮称）水島文化センター用地も、収用によって取得したものであるが、前述したとおり、売却処分等の検討が必要と考える。

ウ 保有代替地の相互活用

近隣市町村、公社との連携を図り相互に融通を図る。土地開発公社の保有するものの他管財課が管理する代替地の早期処分のためには、近隣市町村との情報交換も有効である。

エ 公社の今後の方向性

公社による先行取得のメリットが減少している現況に鑑み、安易な財政負担の平準化や借金の繰り延べを図るような公社の活用は厳に慎み、公社の経営健全化の状況如何によっては、公社の廃止も視野に入れて公社の必要性の検討をすべきである。

③ 倉敷市土地開発公社保有土地の一覧

倉敷市土地開発公社の保有する平成 18 年度末時点の帳簿価額は次頁のとおりである。倉敷市はこれらを簿価で再取得するため、時価を把握していない。なお、倉敷駅周辺第2土地区画整理事業 2,084 百万円、倉敷駅周辺整備用地 974 百万円、倉敷運動公園駐車場用地 1,730 百万円、水島文化センター用地 1,803 百万円等については、前述のとおり監査の対象としており土地調査表で検討している。

資産区分	事業	簿価（百万円）	処理方針	処分年度
公共用地	道路新設改良	916	再取得	平成 19 年度から 23 年度
	新倉敷駅周辺整備	59	再取得	平成 21 年度以降
	倉敷駅周辺第 2 土地区画整理	2,084	再取得	平成 21 年度から 24 年度
	倉敷駅周辺整備	974	再取得	平成 19 年度から 24 年度
	街路用地	3,030	再取得・県へ売却	平成 19 年度から 25 年度
	街路事業代替	1,470	再取得	平成 22 年度から 24 年度
	公園整備	1,921	再取得	平成 19 年度・平成 21 年度以降
	倉敷運動公園駐車場	1,730	再取得	平成 20 年度
	公共用地取得	469	再取得	平成 21 年度から 23 年度
	水島文化センター	1,803	再取得	平成 21 年度以降
	南部最終処分場	485	再取得	平成 21 年度から 24 年度
	児童館	100	再取得	平成 19 年度
	船穂町営住宅	118	再取得	平成 25 年度以降
	防災備蓄倉庫	27	再取得	平成 25 年度以降
	農業用施設	73	再取得	平成 25 年度以降
	役場敷地拡張	40	再取得	平成 23 年度
	船穂流通団地	90	再取得	平成 25 年度以降
代行用地	道路新設改良	732	再取得	平成 19, 20 年度
	街路事業代替	461	再取得	平成 19 年度から 22 年度
	県道倉敷笠岡線道路改築	36	県へ売却	平成 21 年度以降
未成土地	船穂産業団地	2,848	民間へ売却	平成 25 年度以降
割賦未収金	大学設置用地	2,354	計画的な支払	平成 19 年度から 21 年度
	合計	21,820		
内訳	倉敷土地開発公社	18,560		
	船穂土地開発公社	3,260		

3. 建物及び施設

1) 監査対象とした建物の明細

土地の監査の項で記載しているとおり、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・低利用資産を調査し、建物分類番号1（未利用建物）、2（利用頻度低い建物）、3（未利用となる予定の建物）、4（貸付等継続建物）に該当するデータを抽出し、その中から上記の建物について、以下のとおり個別に検証を行った。

監査対象とした建物の明細

番号	区分	所管局・課名		町丁名	本番	枝番	施設名称	延床面積	構造主体名	棟用途名	階層	建築年月日	建築価格
①	行	教育委員会	教育施設課	玉島長尾	02618		旧長尾小学校	368.00	鉄筋コンクリート造	校舎・園舎	2	S54.2.1	45,626,000
								1,111.23	鉄骨造	体育館	2	S56.4.30	128,948,000
								9.00	コンクリートブロック	便所	1	S43.3.1	0
								44.00	コンクリートブロック	脱衣室・更衣室	1	S43.3.1	0
								7.00	コンクリートブロック	技術室・機械室	1	S43.3.1	0
②	行	教育委員会	教育施設課	連島町西之浦	00366	001	西浦幼稚園	411.00	鉄筋コンクリート造	廊下・渡廊下	1	S45.11.1	0
								36.00	鉄骨造	倉庫・物置	1	S46.3.1	580,000
								306.00	鉄筋コンクリート造	校舎・園舎	2	S47.3.1	13,600,000
								15.00	コンクリートブロック	倉庫・物置	1	S55.3.1	1,021,000
								2.49	コンクリートブロック	倉庫・物置	1	S56.8.25	334,000
③	行	教育委員会	教育施設課	菰池3丁目	00012	013	菰池幼稚園	643.00	鉄筋コンクリート造	校舎・園舎	1	S47.3.1	27,240,000
								19.00	鉄骨造	倉庫・物置	1	S51.7.1	1,410,000
④	行	教育委員会	教育施設課	児島唐琴4丁目	00012	026	唐琴幼稚園	875.00	鉄筋コンクリート造	校舎・園舎	2	S49.5.1	66,478,000
								11.00	コンクリートブロック	倉庫・物置	1	S49.5.1	0
								19.00	鉄骨造	倉庫・物置	1	S51.7.1	2,450,000
								3.00	鉄筋コンクリート造	倉庫・物置	1	H1.10.9	454,000
								490.05	鉄骨造	保育室・育児室	1	S47.6.30	22,884,000
⑤	行	教育委員会	保育課	児島赤崎4丁目	00014	020	第二赤崎保育園	10.10	コンクリートブロック	倉庫・物置	1	S47.6.30	0
								1,645.04	鉄筋コンクリート造	会館・本館	2	H3.4.3	0
⑥	行	総務局	船穂支所	船穂町船穂	02897		船穂支所	451.00	鉄筋コンクリート造	庁舎	2	S38.12.31	
								87.98	木造	庁舎	1		6,996,000
								99.00	鉄筋コンクリート造	庁舎	2	S43.12.31	
								22.00	鉄筋コンクリート造	庁舎	2	S56.12.31	
								19.45	鉄骨造	庁舎	2	H14.12.31	
								176.49	鉄骨造	庁舎	2	H4.12.31	22,175,000
⑦	行	総務局	船穂支所	船穂町船穂	07086	1	堆肥センター	75.00	木造	事務所	1	H8.12.31	14,271,000
								121.07	鉄骨造	倉庫・物置	1	H8.12.31	23,180,000
								274.77	鉄骨造	処理場・加工場	1	H8.12.31	154,549,000
								89.00	木造	給食室	1	S33.3.1	0
								17.00	コンクリートブロック	倉庫・物置	1	S43.7.1	250,000
⑧	行	教育委員会	教育施設課	児島味野6丁目	00001	003	児島高等学校	35.00	コンクリートブロック	倉庫・物置	1	S46.3.1	80,000
								163.34	木造	講堂	1		291,525
								853.14	木造	校舎・園舎	2	S27.11.1	1,612,625
								24.41	木造	便所	1	S34.3.1	70,000
								28.00	コンクリートブロック	倉庫・物置	1		0
								257.00	木造	校舎・園舎	1	S43.2.1	0
								11.00	木造	倉庫・物置	1	S43.5.1	0
⑨	行	教育委員会	教育施設課	児島通生	02025		通生幼稚園	45.00	木造	校舎・園舎	1	S52.9.10	4,400,000
								21.00	鉄骨造	倉庫・物置	1	S52.2.1	720,000
								1,698.37	鉄筋コンクリート造	事務所	6	S46.2.20	259,980,000
								228.95	鉄骨鉄筋コンクリート	事務所	13	S55.10.31	0
⑩	普	経済局	産業振興課	阿知2丁目	00000		倉敷まちづくりセンター	217.00	木造	集会所・会議室	2		0
⑪	普	経済局	産業支援課	阿知1丁目	00600	001	起業家支援施設	31.82	鉄骨造	浴場・風呂場	1		0
⑫	普	総務局	管財課	福江	01446	002	郷内学区集会所	508.00	鉄筋コンクリート造	事務所	1	S49.9.30	0
⑬	普	総務局	管財課	美和1丁目	00013	33	旧消防局倉敷消防署合同庁舎						

公有財産調査票（建物）

①旧長尾小学校（行政財産）

施設名称	旧長尾小学校
管理部課	教育施設課市民学習センター
所在地	玉島長尾 2618
面積・取得金額	1,539.23 m ² ・174,574 千円
目的	小学校
取得の時期	昭和 43 年から 56 年
利用状況	未利用
行政目的との整合性	ない
取得から現在に至るまでの経緯	小学校として整備するも平成 19 年より長尾小学校は移転。地元より雨漏りのする玉島公民館長尾分館の代替として利用希望あり、旧長尾小学校の特別教室を公民館に、体育館を一般用体育館として整備する予定であったが、耐震補強問題等があり平成 21 年度へずれた。
今後の処分予定	体育館の解体と特別教室の公民館への転用が、公有財産処理委員会です承された。

監査の結果及び意見

未利用の経緯を調査した。旧長尾小学校の移転によって廃校となった建物の活用について、地元の希望によって公民館としての利用が決定した。財産の転用について公有財産処理委員会の承認も得ている。

現在の玉島公民館長尾分館の建物は、昭和 29 年に建築され、古くは旧長尾小学校の特別教室として利用されていたもので、昭和 42 年 4 月 1 日から玉島公民館長尾分館として使用されている（建物の所管は玉島公民館）。建物は木造で老朽化が進み、雨漏り等も生じているが大規模修繕は困難な状態の建物で、このため、分館移転後の活用は現段階では予定していない。当分の間建物はそのまま残ることになるとは思われるが、将来的には建物解体後フェンスを移設し、その敷地は長尾幼稚園用地として使用されることになる。

②西浦幼稚園（行政財産）

施設名称	旧西浦幼稚園
管理部課	教育施設課
所在地	連島町西之浦 366-1
面積・取得金額	760.49 m ² ・15,535 千円
目的	幼稚園
取得の時期	昭和 45 年から 56 年
利用状況	未利用
行政目的との整合性	ない
取得から現在に至るまでの経緯	幼稚園として整備するも廃園。防災施設として活用予定
今後の処分予定	旧管理棟は避難場所（平常時は地域コミュニティー活動の場）、旧園舎は防災備蓄倉庫として活用する。平成 20 年 12 月頃所管替予定

監査の結果及び意見

現地視察した。当該地は進入道路も狭い住宅密集地であり、防災施設としての活用に異議はない。



周囲は住宅密集地

③旧菰池幼稚園（行政財産）

施設名称	旧菰池幼稚園
管理部課	教育施設課
所在地	菰池 3 丁目 12-13
面積・取得金額	662 m ² ・28,650 千円
目的	幼稚園
取得の時期	昭和 47 年, 51 年
利用状況	未利用
行政目的との整合性	ない
取得から現在に至るまでの経緯	幼稚園として整備するも平成 13 年廃園。現在建物の 2 次利用または園舎取り壊し等を行われていない。
今後の処分予定	園舎の老朽化、敷地内の水路・里道などの長狭物の存在、敷地名義（岡山県と個人所有土地あり）から一括して整備できていない。 平成 21 年度、用地買収と交換により全筆倉敷市の所有とし、園舎解体後管財課へ移管予定。

監査の結果及び意見

現地視察した。処分方針に問題はない。しかし地元の活用希望の聴取に一定期間を要したとはいえ、廃園後の活用又は処分の検討に時間がかかりすぎである。（指摘事項）



建物の老朽化が顕著で廃墟の印象

④旧唐琴幼稚園（行政財産）

施設名称	旧唐琴幼稚園
管理部課	教育施設課
所在地	児島唐琴4丁目12-26
面積・取得金額	908 m ² ・69,382 千円
目的	幼稚園
取得の時期	昭和49年、51年
利用状況	未利用
行政目的との整合性	ない
取得から現在に至るまでの経緯	幼稚園として整備するも平成17年廃園。教育委員会において国と協議しながら建物を解体し、排水ポンプ場を設置することとなった。
今後の処分予定	更地で児島支所産業課へ所管替。ポンプ場を設置する。

監査の結果及び意見

現地視察した。指摘事項はない。



園庭が広い

⑤旧第 2 赤崎保育園(行政財産)

施設名称	旧第 2 赤崎保育園
管理部課	保育課
所在地	児島赤崎 4 丁目 14-20
面積・取得金額	500.15 m ² ・22,884 千円
目的	保育園
取得の時期	昭和 47 年
利用状況	未利用
行政目的との整合性	ない
取得から現在に至るまでの経緯	保育園として整備するも平成 19 年廃園。廃園方針の決定した平成 16 年 11 月頃から地元の跡地利用を確認したが要望なし。
今後の処分予定	建物解体撤去後売却決定

監査の結果及び意見

現地視察した。特に指摘事項はない。



建物の解体作業中

(空 白)

⑥児島市民交流プラザ（行政財産）

施設名称	児島市民交流プラザ
管理部課	産業振興課
所在地	児島駅前1丁目37
面積・取得金額	1645.04 m ² ・不明
目的	旧マウントフッド大学建物
取得の時期	平成3年
利用状況	わがまま工房運営（地場産業PR体験型工房）
行政目的との整合性	あり
取得から現在に至るまでの経緯	児島地区の地場産業活性化、地域住民及び観光客の交流促進の観点から倉敷市が旧マウントフッド大学跡建物を取得。平成14年10月から、ファッションタウン児島推進協議会が「わがまま工房」として使用している。使用面積160 m ² 。
今後の処分予定	引き続きファッションタウン児島推進協議会に使用させる。

監査の結果及び意見

現地視察、行政財産許可書、使用許可について起案書を閲覧した。

当該建物は行政財産使用許可を出しており、使用料は条例第8条第2号の規程により免除している。水道光熱費は面積按分。

一部地場産業PRに使用されているが、抜本的な活用または利用を検討すべきである。かつて、倉敷市立短期大学の4年制大学への移行が議論された際にはサテライトキャンパスとしての利用が検討されていたが、4年制への移行は流れた。現時点では、まちづくり交付金事業を活用し、1階部分を産業振興ゾーン、2階部分を市立短大のサテライトキャンパスと子育て支援ゾーンとして利用する予定となっている。一方、昨年12月に、児島商工会議所から2階部分を事務局として借用したいという陳情が出され、その対応については庁内協議を行っているところである。

平成21年1月24日、現地視察したところ観光施設というのに土曜日の午前中は休館で中に入ることができなかった。わがまま工房は、毎週土日の13時から17時までとなっている。児島駅前の一等地にある大型施設である。現状の利用程度では有効活用しているとはいえない。早急な対応を望みたい。（意見）



工房は土・日曜日の午後からのため建物は施錠されていた

⑦船穂支所（行政財産）

施設名称	船穂支所
管理部課	船穂支所
所在地	船穂町船穂 2897
面積・取得金額	855.92 m ²
目的	船穂支所・29,171 千円
取得の時期	昭和 39 年から平成 4 年
利用状況	船穂支所
行政目的との整合性	あり
取得から現在に至るまでの経緯	合併により倉敷市取得
今後の処分予定	（仮称）船穂体育施設（武道館）及び船穂支所として建替新築予定。

監査の結果及び意見

指摘事項なし

⑧堆肥センター

施設名称	堆肥センター
管理部課	船穂支所
所在地	船穂町船穂 7086-1
面積・取得金額	470.84 m ² ・192,000 千円
目的	堆肥センター
取得の時期	平成 8 年
利用状況	堆肥センター
行政目的との整合性	あり
取得から現在に至るまでの経緯	合併により倉敷市取得
今後の処分予定	倉敷市船穂農業公社と施設管理運営委託契約・施設運転管理業務委託契約を締結し、堆肥の製造販売保管等の事業に供用。

監査の結果及び意見

倉敷市船穂農業公社との委託契約書を閲覧した。

指摘事項なし

⑨倉敷市立旧児島高等学校（行政財産）

施設名称	倉敷市立旧児島高等学校
管理部課	教育施設課
所在地	児島味野 6 丁目 1-3
面積・取得金額	1181.89 m ² ・2,304 千円
目的	高等学校
取得の時期	昭和 27 年から 46 年
利用状況	コミュニティー活動
行政目的との整合性	あり
取得から現在に至るまでの経緯	倉敷市立児島高等学校移転により地元味野本村自治会連合会に使用許可している。
今後の処分予定	引続きコミュニティー活動の用に供する

監査の結果及び意見

現地視察、施設使用許可兼使用料減免申請書を閲覧した。

一部地元の自治会、子ども会等に使用されているが、利用頻度は月に 7 日程度（内 3 日は午前中のみ）と低い。

抜本的な活用・利用又は処分を検討すべきである。（意見）



プレハブの建物の他には広い校庭だけが目立つ

⑩通生幼稚園（行政財産）

施設名称	旧通生幼稚園
管理部課	教育施設課
所在地	児島通生 2025
面積・取得金額	334 m ² ・5,120 千円
目的	幼稚園
取得の時期	昭和 43 年から 52 年
利用状況	廃園後児島通生自治会のコミュニティー、ボランティア、スポーツ指導、自主防災のため使用
行政目的との整合性	あり
取得から現在に至るまでの経緯	廃園後地元の要望によって児島通生自治会が使用している
今後の処分予定	将来的には処分

監査の結果及び意見

20 年 4 月の使用実績を閲覧したところ月に 21 日使用されていた。現地視察したところ、施設は清掃や草取りが行き届いており、きれいに保たれていた。



瀬戸内海に面した風光明媚な場所に立つ

⑪倉敷まちづくりセンター（行政財産）

施設名称	倉敷まちづくりセンター
管理部課	産業振興課
所在地	阿知 2 丁目
面積・取得金額	1698.37 m ² ・259,980 千円
目的	倉敷まちづくりセンター
取得の時期	平成 17 年
利用状況	倉敷市中心市街地活性化に資するため街づくり団体の拠点として利用
行政目的との整合性	あり
取得から現在に至るまでの経緯	倉敷市土地開発公社が取得していた建物を市が買い戻し、倉敷商工会議所へ無償で貸し付けている
今後の処分予定	今後も中心市街地活性化・商店街活性化支援の場（2 階）として、また来街者の休憩・交流の場（1 階）として使用する。

監査の結果及び意見

現地視察、普通財産借受申請書、市有財産無償貸付契約書を閲覧した。

倉敷商工会議所が使用しているのは 6 階建の 1 階と 2 階部分であり、建物全体が利用されているわけではない。当該建物は倉敷市の中心市街地の一等地にあるため、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。（意見）



旧天満屋倉敷店が解体されたため建物の東面が現れた



倉敷駅前商店街のほぼ中心にある。

⑫起業家支援施設（行政財産）

施設名称	起業家支援施設
管理部課	産業支援課
所在地	阿知 1 丁目 600-1
面積・取得金額	228.95 m ² ・不明
目的	産業振興
取得の時期	平成 18 年（起業家支援施設として）
利用状況	起業家支援施設として起業家に事務所を賃貸
行政目的との整合性	あり
取得から現在に至るまでの経緯	平成 18 年起業家支援施設として倉敷シティプラザ西ビル 8 階に設置した。
今後の処分予定	今後も同様

監査の結果及び意見

事業用定期建物賃貸借契約書を閲覧した。

指摘事項はない。

⑬郷内学区集会所（普通財産）

施設名称	郷内学区集会所
管理部課	管財課
所在地	福江 1446-2
面積・取得金額	248.82 m ² ・不明
目的	地域コミュニティー
取得の時期	不明
利用状況	郷内地区コミュニティー協議会に無償貸付。集会所として利用
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	三市合併により引継ぎ
今後の処分予定	今後も同様

監査の結果及び意見

現地視察、市有財産無償貸付契約書を閲覧した。

指摘事項なし



⑭旧消防局倉敷消防署合同庁舎（普通財産）

施設名称	旧消防局倉敷消防署合同庁舎
管理部課	文化振興課・管財課
所在地	美和1丁目13-33
面積・取得金額	508. m ² ・不明
目的	消防署
取得の時期	昭和49年
利用状況	事務所・倉庫
行政目的との整合性	なし
取得から現在に至るまでの経緯	消防署の移転により、財団法人倉敷市文化振興財団及び倉敷市国際平和推進室が事務所・倉庫として使用
今後の処分予定	今後も同様

監査の結果及び意見

行政財産使用許可申請書を閲覧した。

指摘事項なし。

2) ファシリティ・マネジメントについて

① ファシリティ・マネジメントの意義

倉敷市も含めて多くの自治体が高度成長期に大量に整備された公共施設の維持管理運営を効率的に実施する方法を模索しているが、民間で開発されたファシリティ・マネジメントという手法が有効である。ファシリティ・マネジメントとは、企業・団体等が組織活動のために施設とその環境を総合的に企画・管理・活用する経営活動である。伝統的施設管理では、現場管理的、維持保全、問題施設の視点、現状重視、建築不動産知識、総務の単一組織担当、といったキーワードが挙げられるが、ファシリティ・マネジメントでは、経営戦力的、最適化・改革、全固定資産の視点、現在及び未来の視点、建築・不動産知識のほかに経営・財務・心理・環境・情報関連知識、部局横断的な担当、というように対比される。青森県、神奈川県、三重県、東京都杉並区、北九州市、武蔵野市、横須賀市、大阪市等で先進的な取り組みが見られる。

② 倉敷市での取組みの状況

倉敷市ではファシリティ・マネジメント導入の初期段階にある。倉敷市の取組みの現状は、建物を中心として市の公有財産の現状調査を実施しており、各担当課に散逸している図面（設計図書）、契約書の保管状況、維持管理業務の実施状況、ランニングコストを把握しているところである。今後は主要な建物についてライフサイクルコスト算出、長期修繕計画策定、建物評価、集約化、再編の提案を行う予定である。

倉敷市の考えるファシリティ・マネジメントの手法は以下のとおりである。

1. 市有財産のデータの一元化

- ①庁内データの一元化
- ②同一物件で複数あるデータの統一化
- ③定期的なデータ更新

2. 市有財産の有効活用の推進

- ①現況調査の実施（利用されているが当初の目的を果たしているか、廃止されているものの利活用の方針は確立しているか）
- ②遊休施設の評価実施
施設を評価し維持、再生、転用、建替え、売却に分類する。
- ③普通財産の貸付推進
公募による一時貸付の検討、HPや不動産情報誌等への広告掲載、宅建業者への仲介委託
- ④市有駐車場（行政財産含む）の有料化が検討されている。

③ ファシリティ・マネジメントの必要性（意見）

倉敷市が保有する建物の総棟数、総床面積はそれぞれ、1490 棟、1,394,000 m²で、そのうち建築後 30 年以上の建物の総床面積は 771,0000 m²、全体の 55.3% に及んでいる（管財課調べ）。施設の劣化が急速に進行する建築後 30 年以上の建物は今後も増加し、それらは倉敷市に大きな修繕費や建替費用を生じさせる。残念ながら倉敷市においてはファシリティ・マネジメントの効果のシミュレーションはできていないが、大幅な節約効果がある。現在、建替えや整備の意思決定は所管部署に任せられており、いわば各部署バラバラに意思決定される。今後は、ファシリティ・マネジメント先進市の例を参考にしながら土地の活用策とも併せて市全体として建替え・修繕の意思決定をすべきである。管財課の取り組みを全庁的な取り組みに発展させていく必要がある。

3) 指定管理者制度について

① 公有財産と公の施設の関係について

公有財産の区分を表にすると次のようになる。

公有財産	行政財産	公用又は公共用に供する財産	公用財産	地方公共団体が事務事業を執行するためのもの	庁舎、試験研究施設等の建物及び敷地
			公共用財産	住民の一般的な共同の利用に供するもの	公園、道路、河川、学校、図書館等の建物及び敷地
	普通財産	行政財産以外の財産			売却用の土地、行政財産の用途廃止したもの

公の施設とは、地方自治法第 244 条において「住民の福祉を増進する目的を持ってその利用に供するための施設」として規定しているものであり、具体的には、ホール、病院、図書館、スポーツ施設等の様々な施設が該当する。公の施設は、公有財産の中の「行政財産」のうちで「公共用財産」の区分に入るものである。よって、公の施設の管理手法である指定管理者制度は、公有財産の管理の一部をなすものである。

② 指定管理者制度の概要

(1) 「公の施設」と指定管理者制度

平成 15 年 6 月 13 日地方自治法の一部を改正する法律（平成 15 年法律第 81 号。以下この改正法により改正された地方自治法（昭和 22

年法律第67号)を「法」という。)により、指定管理者制度が創設された。

これは、「多様化する住民ニーズに、より効果的かつ効率的に対応するため、公の施設の管理に民間企業やその他の団体等のノウハウを幅広く活用し、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減を図ることを目的とするもの」(平成15年7月17日総務省自治行政局長通知)として法改正されたものである。公の施設については、その運営管理を、民間団体を含めた地方公共団体が指定するものに委任することが可能となった。

法の改正後、平成18年9月までの間が移行期間とされ、公の施設の管理に、この指定管理者制度を適用して管理するか、直営(嘱託、一部業務委託などを含む。)で管理するかを選択することとなった。

(2) 管理委託制度と指定管理者制度の比較

従前の管理委託制度では、受託主体が公共的団体等(外郭団体など)にのみ限定されていたが、法改正に伴う規制緩和により受託主体について制限がなくなり、民間企業やその他の団体等(以下「団体等」という。)を含めて参入できることとなった。

また、管理委託制度では行うことができなかった施設の使用許可処分などが、指定管理者には認められることとなった。

管理委託制度と、指定管理者制度とを比較すると次のとおりとなる。

	管理委託制度	指定管理者制度
受託主体	公共団体、公共的団体又は、政令で定める出資法人に限定。	団体等 ※ 法人格は必ずしも必要ではない。個人は不可
法的性格	条例を根拠として締結される契約に基づく具体的な管理の事務又は業務の執行の委託。「公法上の契約関係」	「指定(行政処分)」により公の施設の管理権限を指定を受けた者に委任するもの。「管理代行」
公の施設の管理権限	市が有する。	指定管理者が有する ※ 管理の基準、業務の範囲は条例で定める。
① 施設の使用許可処分	受任者はできない。	指定管理者が行うことができる。
② 基本的な利用条件の設定	受任者はできない。	条例で定めることを要し、指定管理者はできない。
公の施設の設置者としての責任	市	市
① 利用者に損害を	市にも責任が生じる。	市にも責任が生じる。

与えた場合		
利用料金制	採ることができる。	採ることができる。
契約又は指定にあたり市議会の議決	市議会の議決は不要	市議会の議決が必要

利用料金制とは、指定管理者が公の施設の使用料を自らの収入として收受する制度である。利用料金の額の設定は、条例に定める範囲内で、あらかじめ市の承認を得て指定管理者が定める。

③倉敷市の指定管理者制度の取組

(1) 今までの導入状況及び成果

倉敷市では、平成 18 年 4 月からの指定管理者制度の導入に向けて、平成 17 年 2 月 23 日に指定管理者制度に対する倉敷市の全体方針である「倉敷市指定管理者制度適用方針」を策定・公表し、平成 17 年 5 月 2 日に公の施設（当時 353 施設）ごとの個別方針である「公の施設管理運営等方針」を決定、公表した。この方針に基づいて平成 18 年 4 月から 111 施設（平成 18 年 4 月以前に導入済みの 7 施設を含む）について指定管理者制度が導入された。

さらに平成 21 年 3 月で指定管理期間が満了する 84 施設についての市の考え方をまとめて「公の施設管理運営等方針」の改定を平成 20 年 11 月に行っている。現在、公の施設の指定管理者制度の導入状況は次のとおりである。

倉敷市の公の施設の状況

※平成 20 年 4 月現在

所属部署	施設数	管理運営形態		主要な施設の例
		直営	指定管理者	
市民環境局	56	31	25	市民会館・芸文館・運動公園・男女共同参画推進センター・墓地・火葬場・リサイクル推進センター
保健福祉局	91	33	58	健康福祉プラザ・児童館・保育所・憩の家・障害者支援センター・保健の家・休日夜間急患センター・市民病院
経済局	37	16	21	国民宿舎・架橋記念館・観光案内所・ファクションセンター・労働会館・農業共同作業所
建設局	153	131	22	市営駐車場・駐輪場・市営住宅公園
教育委員会	72	63	9	少年自然の家・歴史民俗資料館・図書館・美術館・市民学習センター・公民館・科学センター
合計	409	274	135	

公園（都市公園・児童遊園）は、施設数に計上していない。また、運動公園は、市民環境局の施設として計上している。

(2) 指定管理者制度推進方針の改定

当初策定した「倉敷市指定管理者制度適用方針」を平成 18 年 5 月に改定し「倉敷市指定管理者制度推進方針」としていたものを平成 19 年 10 月 23 日に改定したものである。その内容は次のとおりである。

- ・指定期間を原則 5 年とした。
- ・選定基準に市内業者育成の観点を盛りこみ、応募資格を市内業者に限定するか、市内業者に加点をすることとした。
- ・指定期間の満了日を 3 月 31 日とは限定せず、施設の状況に合わせて満了日を設定できることとした。
- ・一定規模以上の施設には障害者・高齢者・寡婦等の雇用を義務付けることとした。

④指定管理者制度による費用削減効果

指定管理者制度を導入することでの、主要なメリットは、提供サービスの向上と、費用削減効果である。提供サービスの向上の数値化は困難であるが、費用削減効果については次のとおりである。

指定期間（3 年～5 年）を通した場合において、公募による 74 施設の管理委託料は、過去の実績によって算出した予定価額に対して 2 億 2 千万円の歳出削減効果があった。また、利用料金制をとる施設での市が受取る施設利用料の増収額は 3 億 1 千万円であり、合計で 5 億 3 千万円の経費削減効果があった。十分な経費削減効果があったといえる。

⑤現在における問題点

指定管理者制度が平成 18 年 4 月に導入され 2 年以上が経過した。公の施設を指定管理者制度で管理・運営を行った結果として、次のような問題点が生じている。

(1) 公募に対する利用者団体の要望

3 つの文化施設については、現在は非公募型の指定管理者となっているが、平成 21 年 4 月からは、素案の段階では公募とする方針であった。しかし、利用者団体から指定管理者の選定方法について変更の要請が出されて、非公募に変更になっている。このように、公募とすることへの利用者の不安は依然として根強いものがある。

（２）運営施設の収支の悪化

運営施設によっては、経済状況の大きな変動や当初の収支見通しの甘さなどによって、収支が悪化しているものがある。市が実施した平成 19 年度の指定管理者評価結果によると、50 件（135 施設）の指定管理者のうち 9 件（29 施設）の収支が赤字となっている。そのうち 1 件（2 施設）は 104 百万円の赤字である。受託団体は、施設運営の赤字が続くと、次回の指定管理者を辞退する可能性がある。公募しても応募する団体がなくなると、市は指定管理の委任先がなくなる可能性がある。

（３）直営施設の残存

当初平成 17 年 5 月の方針で直営と決まった公の施設については、指定管理者制度が導入可能と思われるものであっても、ほとんど直営のままで残っている。現在直営の公の施設 274 施設のうち平成 21 年 4 月から指定管理者制度が導入されたものは 9 施設にとどまっており、直営が固定化されつつある。当初直営と判断したものでも、その後の状況は変化しており、常に見直す必要がある。（意見）

⑥今後の指定管理者制度の問題点と方向性

指定管理者制度は、様々な利害関係者の思惑の中、多くの施設で 2 期目の指定を控えている。中央政府は規制緩和と地方自治体の行政改革、財界は規制緩和による官製市場の開放、地方自治体はサービス水準の向上と費用削減、民間企業は新市場への参入、である。この制度を先行導入した自治体は試行錯誤を重ねながら制度を練り上げていった。例えば、倉敷市は指定管理者制度の先進自治体で、公の施設は住民のものであることを強く意識した制度運営がなされている。その基本的理念にたって、利用者の利便性の重視、利用料金制の積極的な採用、性能発注、障害者の雇用の義務付け等といった工夫をしている。しかし、その制度設計の多くが自治体に委ねられているだけに、制度運用の課題も多く、いまだ手探りの状態である。したがって指定管理者の二巡目の指定に当り、解決すべき課題が活発に議論されている。例えば、平成 21 年 1 月 21 日、倉敷市において財団法人地域総合整備事業団（ふるさと財団）主催、後援岡山県、倉敷市の官民連携シンポジウムが開催された（倉敷市からは総合政策局長と行政経営課担当者が講師及びパネリストを務めた）。そのシンポジウムで議論された中で、（１）修繕費の分担 （２）利用料金制度 （３）物価変動の反映 （４）モニタリングについて紹介する。

（１）修繕費の分担

現状と課題

自治体と指定管理者の費用負担の考え方が不明確な場合が多い。１件当たりいくらを超える工事は自治体の負担などといった金額で示すことも多いが、その「１件」の定義が不明確である。倉敷市は３０万円という金額基準を持っているが、同様の問題点を抱えている。

あるべき方向性

解釈が異ならないように具体例を示す。修繕費の変動部分の大きい施設では必要水準を確保するため、修繕費を指定管理料に含めないで精算対象とする考え方もある。

（２）利用料金制度

現状と課題

条例の制約により新たな料金体系を導入することが困難な場合や、利用料金の一部を自治体へ納付することを規定している事例があるが、その基準が不明確、利用料金制を導入した結果指定管理者が撤退・倒産する事例も出ている。

倉敷市の場合は、積極的に利用料金制度を採用し、その返還は求めている。

今のところ、企業の創意工夫によって得た利用料金の増収額はすべて指定管理者のものとするができる。

あるべき方向性

利用料金の返還を規定すると、その納付の基準を明確にする必要がある。指定管理者の創意工夫を最大限に発揮させる観点から、倉敷市のように大胆に割り切ることも必要と考える。

（３）物価変動の反映

現状と課題

物価変動（例えば燃料費や食材費）に対する規定が不明確な場合が多い。物価変動の内容によっては、サービス水準の量と質の低下につながる恐れがある。

倉敷市の場合は、１０％の物価変動は管理料に反映されることになっているが、１０％の基準は、やや高すぎるという実感を持っている。

あるべき方向性

倉敷市のように一定範囲までは指定管理者の負担とし、それ以上は自治体の負担とすることを明確にしておくことが必要である。予測困難な場合は、双方で協議して決定するか、精算制を導入することも有効である。

(4) モニタリング

現状と課題

どの自治体も何らかの方法でモニタリング（業務監視）はしているが、その実施手続きが不明確で、そのことで指定管理者に予想外の事務作業を求められ負担が増加している場合がある。倉敷市の場合も、モニタリングの手続きは今後の課題となっている。

あるべき方向性

モニタリングの手続を公募要綱等に明記し、事務手続の効率化を図るべきである。

倉敷市は自身の制度において、急激な経済状況の変化への対応、提案団体の減少、公募における選定の効率化を課題とし、官民連携による新しい価値の創造が今後の展望として大切と考えている。包括外部監査人としては、上記⑤及び⑥の課題又は問題点も考慮して制度運営を望みたい。

最後に

指定管理者制度先進市の倉敷市の担当者によれば、指定管理者制度の欠点は2つあって、一つ目は、指定期間の定めがあることによる雇用の不安定であり、二つ目は施設所管部局担当者の当事者意識の薄れ、である。確かに前者は、指定管理者において正規職員より派遣労働に依存し専門性や必要なスキルなどの蓄積と承継ができないといった課題が生じている。2巡目の指定に当り考えていかなければならない課題である。非公募による2期間指定といった運用も検討しているという。後者の担当者意識の薄れは、もしその危惧が現実のものとなれば大きな問題である。指定の2巡目の課題として、モニタリングの重要性が議論されているが、自治体はその能力を欠けばモニタリングの実効性が失われてしまう。自治体においては、公の施設の設置者としての責任を再認識し、人材育成に配慮すべきである。公の施設の設置者としての責任といえば、忘れてはならない事件はふじみ野市における痛ましいプール事故である。この事故は、業務委託を受けていた業者が下請けにプール監視業務の一切を丸投げし(再委託の禁止に違反)、公の施設の設置者である市も担当者が短期間で変わることもあってプールの構造や管理に熟知しておらず委託業者の業務をまったくチェックできなかったことが原因のひとつであった。その背景には、委託業者と市の慣れあいがあり、安全システムと市によるモニタリング機能が長期間に亘ってまったく機能していなかった。この事故は、公の施設における縦割行政の弊害や通達行政の危うさなど、多くの課題を浮き彫りにしたが、最も重要なこ

とは人の命を預かる行政責任を公の施設の設置者として負っていることを再認識すべきことである。経費節減による監視員の配置や安全教育の手抜きを見逃してはいけない。この事件を教訓として、特にスポーツ施設の指定管理にあっては、安全性への配慮を最も重視すべきである。倉敷市の指定管理者制度担当者がシンポジウムの最後に、この会に出席した多くの自治体や指定管理者（企業）に向けて、施設の安全性の確保を最も強調していた。倉敷市は、上記の2つの欠点を念頭に指定管理者制度を運用すべきである。（意見）

4) 公有財産処理委員会について

監査対象年度及び平成20年7月開催までの公有財産処理委員会議事録を閲覧した。

公有財産処理委員会は、倉敷市の公有財産の貸付、処分及び利用計画等の円滑な運用を図るため設置された（倉敷市公有財産処理委員会規程第1条）。委員長は総務局担当副市長で、委員は総合政策局長、総務局長、市民環境局長、保健福祉局長、経済局長、建設局長、消防局長、教育次長、総務局総務部長、総務局総務部参事、市民環境局環境部長、建設局都市計画部長、建設局都心整備部長及び建設局用地室長である。最近の議事録は、委員の発言内容を詳細に記録しており委員会使用資料もコンパクトに要領を得た書式となっている。

ただ、当該委員会に付議する金額的な基準が必ずしも明らかではない。軽微なものについては委員会に付議しない（倉敷市公有財産処理委員会規程第2条第2項）とあるが、軽微の具体的内容は定義されていないため、具体的な基準を設けるべきである。（意見）また、担当課に任せてある施設の有効活用についても妙案のないものは有効活用についてこの委員会に附議してはどうか。（意見）

現時点の審議案件は以下のとおりである。

施設の廃止後跡地利用計画審議案件

施設名	担当局	審議結果	処理
菰池幼稚園	教育委員会	保留	未処理
西浦幼稚園	教育委員会	転用	済
通生幼稚園	教育委員会	処分	未処理
唐琴幼稚園	教育委員会	転用	未処理
大高幼稚園分園予定地	教育委員会	転用	済
下の町幼稚園	教育委員会	処分・転用	済
上富井子供広場	教育委員会	処分	済
下小川幼稚園	教育委員会	転用	済
旧長尾小学校	教育委員会	転用・保留	一部済
旧連島東小学校	教育委員会	転用・保留	一部済
旧中島教職員住宅	教育委員会	転用	済
徳芳集会所	市民環境局	処分	済
児島環境センター駐車場	市民環境局	処分	未処理
田の口し尿中継槽	市民環境局	処分	未処理

真菰谷（最終処分場）	市民環境局	転用	済
唐琴荘	保健福祉	転用	未処理
明石保育園	保健福祉	処分	未処理
保育センター予定地	保健福祉	処分	済
第２赤碕保育園	保健福祉	保留	未処理
宮前代替地	建設	転用	済
市営竹の浦団地	建設	処分	済
倉敷消防署東出張所	消防	転用	未処理
旧臨海消防署	消防	転用・保留	未処理
信用保証協会	総務	処分	済
上二万残土処分場	市民環境局	処分	未処理
旧玉島消防署真備分署	総務	保留	未処理

上記のとおり、倉敷市の重要な公有財産の処分等（貸付・処分・利用・その他）は、当該委員会に附議され議事は速やかに市長に報告されることになっており、公有財産所管課において勝手に財産の処分等はできない仕組みとなっている。

なお、平成２０年２月２２日の委員会によって、消防局及び教育委員会所管施設の附議の多さから消防局長、教育次長の委員参加が決議された。

4. 倉敷市の公有財産管理の問題点について

以下の公有財産管理は主として土地及び建物に限定して議論している。

1) 公有財産管理についての情報の一元化

倉敷市の公有財産は基本的には管財課が一括して総合管理し、個々の行政財産としての施設の管理運営はそれぞれの行政目的・事業を所管している部局が行っている。普通財産についても、その処分方針や相手方が決定するまでの間行政財産として管理していた部局が管理している。しかし、行政目的を失った財産を、行政財産として管理運営していた部局が適正に管理できているのか、またそれらの財産の状況が担当部局に留まるが故に、情報が市役所全体に上がって来難いという問題点がある。このため情報は一元管理される必要がある。（意見）

例えば以下のような経済社会情勢の変化も、現時点の倉敷市の公有財産の管理体制を前提とすれば、管財課のほかに全ての財産所管部局が把握しておく必要があるが、この両者において情報や財産管理に関する基本的な概念が共有されているとはいえない。

- ①既存施設のストックと需要の不均衡（少子高齢化の影響による）
- ②公共施設が一斉に耐用年数を迎え、今後の維持管理費用が高騰する
- ③資産の削減は負債の圧縮につながる
- ④公有財産は経営資源であり統廃合や用途転換を検討すべきである
- ⑤行政ニーズの高度化、多用化
- ⑥市民を顧客と考えその満足度を高める施設管理が必要である
- ⑦土地を先行取得することのメリットが少ない
- ⑧その他

2) 公的部門サービスのあり方に関する認識不足

公的部門がサービス提供を継続する必要があるのかについての認識も不足している。（意見）

例えば、以下の施設が該当する。

- ①体育施設、文化施設、コミュニティ施設（不特定多数が利用、使用料徴

収めている施設)

- ②学校、幼稚園、保育園（少子化の進展で余っている施設）
- ③市営住宅、地域コミュニティ施設、福祉施設（民間サービスの拡大、社会構造変化に対応して規模や配置を見直すべき施設）
- ④建て替えを機に合体または複合化すべき施設

3) 公有施設の保有を継続するか否かの判断基準不明確

現在倉敷市は、公有施設の保有を継続するか否かの明確な判断基準がない。施設を廃止しようとする地元要望がでてくると、施設解体のための予算がないことを理由にそのままにしている点が多いという問題点がある。

公有財産の運営・活用について、定期的に以下の点を見直して保有を継続するか、廃止するかを決定すべきである。（意見）

ここでは、岡山県の例を参考にして当該判断基準を提案する。

①施設の意義

- ア 民間への譲渡は可能か
- イ 民間への譲渡によって施設が有効活用できるか
- ウ 社会経済情勢の変化等により市として施設設置の意義が薄れていないか

②類似施設との競合

- ア 民間による類似サービス提供の有無
- イ その分野を民間に委ねることは可能か

③施設利用者率

- ア 目標の利用率に達しているか
- イ 施設利用者を増加させるため大幅な施設整備費が必要か

④管理運営コスト

- ア 市の支出や修繕費は増加していないか
- イ 今後 10 年間で大規模な改修・修繕は必要か

上記の検討の結果、廃止、集約化、譲渡、縮小、存続を決定する。

また、遊休土地については、例えば、「今後 10 年以内の利用が見込まれれば保有継続する」、「広い土地で今後取得が困難なもの（利用予定があつて）は、保有を継続する」などが考えられる。

4) 公有財産の実態把握不十分

行政財産が事実上用途廃止されているのに形式上行政財産のままとなっている等、実態を把握できていない。また、そのような財産が所管課に任されて（今後の処理方針について）いること。そのような財産が所管課にあって、実際に処理が保留されていること。これらの点は、今回の監査で明らかにされた通りである。したがって、普通財産の所在と現況把握も不十分といえる。また、そのような情報が全庁的に共有される仕組みを検討すべきである。（意見）なお、倉敷市では現在、管財課が中心となって公有財産の現状把握とデータ収集をしているところである。

5) 公有財産処理委員会に附議する審議案件の基準不明確

倉敷市公有財産処理委員会規程によれば、委員会は公有財産の貸付、処分、利用計画、その他に関する事項を処理することになっている。但し軽微なものはこの限りではない、とある。最近の議事録を閲覧したところ、確かに重要財産の処理に関して委員会に諮っていた。しかし、委員会にかける具体的な金額基準と内容について基準を明確にすべきである。（意見）

6) ファシリティ・マネジメントが不十分

ファシリティ・マネジメントの導入については、前述したとおり始まったばかりである。民間で開発されたこの手法は公共分野にこそ必要である。自治体は庁舎、公営住宅、学校、各種文化施設など非常に多くの施設（ファシリティ）を抱えており、この活用のあり方が行財政改革に大きな影響を及ぼす。特に倉敷市においては大規模修繕や建替えが必要となる築後 30 年以上の建物が全体の 55%を占めている。それらの運営維持コストは市の財政を直撃する。従来ファシリティを経営資源と捕らえる視点は民間企業以上に乏しかったことは確かである。（意見）

5. 出資金・有価証券

1) 有価証券に関する検証

平成20年10月9日、下記の有価証券および出資金を全件実査した。有価証券は株式で、上場している※の5銘柄は、平成19年度末時点の時価で計上されており、非上場株式は払込金額で評価されている。非上場株式については、会社の計算書類を閲覧し、発行会社の著しい価値下落の有無を確かめた。また、倉敷市が保有を続ける必要のない有価証券の有無とその処分価額等を検討した。

有価証券の一覧は以下のとおりである。

有価証券一覧表

会 社 名	19年度末(円)	所有株数	出資比率	担当課
(株)みずほフィナンシャル・グループ※	14,954,050	40.97	—	管財課
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ※	10,939,200	12,720	—	管財課
(株)ジャレコ・ホールディングス※	68,088	2,837	—	管財課
川崎重工業(株)※	666	3	—	管財課
(株)中国銀行 ※	1,738,368	1,152	—	管財課
山陽放送(株)	3,380,000	6,760	1.12	管財課
倉敷ファッションセンター(株)	350,000,000	7,000	26.92	産業振興課
倉敷市開発ビル(株)	1,550,000,000	3,100,000	100.00	市街地開発課
くらしきシティプラザ東西ビル管理(株)	40,000,000	80,000	53.33	市街地開発課
水島臨海鉄道(株)	300,000,000	600,000	35.29	交通政策課
岡山空港ターミナル(株)	17,000,000	340	19.76	交通政策課
井原鉄道(株)	42,800,000	856	6.11	交通政策課
鷺羽開発(株)	7,000,000	140	0.19	観光振興課
(株)オービス	39,050,000	1,562	9.29	情報政策課
倉敷ケーブルテレビ(株)	4,500,000	90	1.12	情報政策課
玉島テレビ放送(株)	3,300,000	66	2.99	情報政策課
(株)エフエムくらしき	10,000,000	200	9.70	情報政策課
合 計	2,394,730,372	3,813,766.97		

※印の 5 銘柄については、平成 19 年度末現在の株価を基に時価表示している。その他の銘柄については、株式を公開していないため出資当時の額面を記載している。

①処分の可能性

上記のうち、※の銘柄と山陽放送株式はいつでも売却可能である。これに対して倉敷ファッションセンター株式会社以下は、倉敷市が設立に関わっているものもあって売却が難しい。ただし、鷺羽開発は、設立後の増資により持ち株割合が 0.19%と著しく低下しており倉敷市が保有を続ける理由は乏しい。倉敷ケーブルテレビ及び玉島テレビ放送は会社設立後の取得であるが、行政とのかかわりがあり、同様に保有することに意味がある。

②処分価額

売却可能額を単純に合計すれば、約 38 百万円となるが、非上場株式はいずれも含み益を有しており実質価格は取得価額を大幅に上回っている。

③実質価格

株式の実質価額は、複数の銘柄について取得価額を下回っているものもあるが、実質価格の著しい下落（50%以上の下落）銘柄はない。

2) 出資金に関する検証

市が保有する出資金の一覧は以下のとおりである。出資金はすべて払込金額で計上されている。なお、出資金の中に含まれている水島港国際センター(株)、チボリ・ジャパン(株)及び水島エコワークス(株)は、株式であるが株券不発行のため出資金として計上されている。外郭団体の監査が監査テーマではないため、出資先の財政状態の詳細な分析は割愛するが、チボリ・ジャパン社は平成 20 年 12 月 31 日をもって解散し公園も閉園したことから、今回が包括外部監査で取り上げることができる最後の機会であり、また市民も関心が高いことから、チボリ・ジャパン社（出資金）について後記に経過を記載している。倉敷市が保有するチボリ・ジャパン社株式は、以下の出資金一覧表に 15 億円で計上されているが、その実質価値は 1 割もなく残余財産の分配はほとんど期待できない。

出資金一覧表

区 分	19 年度末（円）	担当課	設立年月日	出資総額（円）	出資比率（％）
岡山県信用保証協会出えん金	204,685,000	産業振興	S23.11.9	6,840,230,568	2.99
水島港国際物流センター(株)出資金	150,000,000	産業支援	H13.6.6	792,500,000	18.92
（財）岡山総合展示場出えん金	3,000,000	産業支援	H1.5.20	50,000,000	6.00
岡山県漁業信用基金協会出資金	2,000,000	農林水産	S30.2.1	130,000,000	1.53
（社）岡山県畜産協会寄託金	1,877,000	農林水産	S30.11.26	648,940,000	0.28
岡山県農業信用基金協会出資金	14,780,000	農林水産	S37.3.23	2,530,130,000	0.58
（社）岡山県野菜生産安定基金協会出資金	1,170,000	農林水産	S39.9.3	50,030,000	2.33
岡山県農林漁業担い手育成財団出えん金	26,205,000	農林水産	S56.3.27	500,000,000	5.24
（財）岡山県林業振興基金出えん金	9,784,646	農林水産	H4.2.28	1,813,459,049	0.53
（財）倉敷市船穂農業公社出えん金	50,000,000	農林水産	H8.10.1	80,000,000	62.50
ふなおワイナリー（有）出資金	3,200,000	農林水産	H16.7.12	6,000,000	53.33
（財）倉敷市開発公社出資金	30,000,000	財 政	S43.11.1	30,000,000	100.00
倉敷市土地開発公社出えん金	10,000,000	財 政	S48.4.2	10,000,000	100.00
倉敷市船穂土地開発公社出えん金	10,000,000	財 政	H7.1.23	10,000,000	100.00
チボリ・ジャパン(株)出資金	1,500,000,000	企画課	H2.2.20	16,090,000,000	9.32
（財）倉敷スポーツ公園出えん金	650,000,000	公園緑地	H6.5.20	1,300,000,000	50.00
（財）リバーフロント整備センター出えん金	2,500,000	耕地水路	S62.9.1	1,115,910,000	0.22
（財）砂防フロンティア整備推進機構出えん金	230,000	耕地水路	H3.10.18	629,040,000	0.03
（財）児島湖浄化センター周辺対策基金出えん金	54,128,000	下水計画	S57.3.15	344,981,000	15.69
（財）岡山県下水道公社出えん金	4,587,000	下水計画	S63.4.1	30,000,000	15.29
（社）倉敷市総合福祉事業団出えん金	3,000,000	保福推進	S47.3.24	3,000,000	100.00
（財）倉敷市保健医療センター出えん金	10,000,000	保福推進	S57.7.5	20,000,000	50.00
岡山県広域水道企業団出資金	1,894,934,667	保福推進	S60.3.19	10,635,015,000	17.81
（財）岡山県健康づくり財団出えん金	903,000	保・保健	H3.8.1	105,000,000	0.86
（財）岡山県臓器バンク出えん金	1,502,500	保・保健	H1.12.22	105,000,000	1.43
（財）岡山県動物愛護財団出えん金	7,040,000	保・生活衛生	H8.5.20	100,000,000	7.04
（財）倉敷市文化振興財団出えん金	300,000,000	文化振興	H4.4.1	337,348,700	88.92
（財）スキーム音楽振興財団出えん金	5,252,000	文化振興	H5.4.7	58,949,000	8.90
（財）倉敷市スポーツ振興事業団出えん金	30,000,000	スポーツ振興	S59.7.1	43,000,000	69.76
（財）岡山県国民年金福祉協会出えん金	500,000	市民サービス	S49.12.19	3,000,000	16.66
（財）岡山県暴力追放運動推進センター出えん金	44,266,000	市民サービス	H4.4.1	1,486,447,577	2.97
（財）岡山県環境保全事業団出えん金	25,000,000	環境政策	S49.10.1	1,626,500,000	1.53
（財）児島湖流域水質保全基金出えん金	23,000,000	環境政策	H1.6.22	236,630,000	9.71
水島エコワークス(株)出資金	460,000,000	環境施設	H14.1.21	2,300,000,000	20.00
岡山県郷土文化財団出えん金	10,504,000	文化財	S54.11.5	854,895,931	1.22
計	5,544,048,813				

①出資金の返還について

出資金の中には、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ている。株式については、理論的には売却可能であるが設立に関わっており事実上処分困難である。財団法人については、出資は寄付行為であるから返還はできず、それが清算された場合に残余財産が得られる可能性があるのみである。社会福祉法人・総合福祉事業団、信用保証協会その他も同様である。

出資金（出えん金）の返還に関する原則的な扱いは以下のとおりである。

信用保証協会

信用保証協会法第 30 条により、精算の場合、残余財産が出えん金を限度として、出えん金の額に応じて分配される。

財団法人

寄付行為であり出えん金の返還はできない。財団法人が精算した場合には、その財産は倉敷市又は類似目的を有する公益法人に寄付する。

社会福祉法人総合福祉事業団

基本財産のため返還はできない。

法人が精算した場合、残余財産は倉敷市へ帰属する。

岡山県農業信用基金協会

上記信用保証協会と同様の扱い（農業信用保証保険法第 52 条）。

岡山県畜産協会

いつでも返還請求できるが、消費寄託契約において返還時期を定めた場合はその時期まで返還請求できない。

岡山県漁業信用基金協会

上記信用保証協会と同様の扱い（中小漁業融資保証法第 62 条）。

②実質価格

倉敷市が保有する株式の実質価値は、チボリ・ジャパン社株式を除き、取得価額を上回っているが、有限会社については下回っている。なお、出資金額が 18 億円と最も大きい岡山県広域水道企業団は、平成 18 年度決算書によれば、

自己資本比率 67%（企業会計ベースで借入資本金を負債に分類した場合）、自己資本金と剰余金の合計は 1,240 億円と厚いが、損益計算書によれば平成 18 年度に 12 億円の当年度純損失を計上しており、累積でも（未処理繰越欠損金）71 億円の赤字を抱えている。

③チボリ・ジャパン（株）出資金について

はじめに

倉敷市の公有財産・出資による権利の平成 19 年度末時点の残高は、5,544,048 千円でその多くは公益法人等に対する出資であって、これらを売却処分することはほとんど不可能である。その中の株式についても倉敷市が設立に関わっているものは事実上譲渡できない。チボリ・ジャパン社株式も同様であるが、平成 20 年 12 月 31 日の同社解散によって市が出資している 15 億円の価値が大幅に低下した。チボリ公園事業の吟味は今回の監査テーマとは直接関係しないが、出資金に占める金額的な重要性和市民の関心の高さに鑑み、公有財産である出資金の顛末を明らかにすることは有用と考え、以下にチボリ公園閉園にいたる経過を記載する。

（１）チボリ公園と倉敷市の関わり

1987 年 10 月、倉敷市の東に位置する中核市である岡山市において、市制 100 周年記念事業としてデンマークのチボリ公園を誘致する計画が浮上し、1990 年 2 月、公園を運営する第三セクターとしてチボリ・ジャパン社が設立された。1991 年 9 月、事業を撤退した岡山市に代わり岡山県が計画推進を表明、県主導で公園事業がスタートし、1997 年 7 月開園となった。倉敷市は、チボリ・ジャパン株式会社に対して 15 億円を出資している（議決権の所有割合 9.32%）。筆頭株主は岡山県で出資金の合計は 20 億円（議決権の所有割合 12.4%）である。公園事業は初年度こそ 298 万人の入場者で賑わったが、その後入園者は減少し続け 2007 年度は 75 万人にまで減少した。岡山県は、民間出身の社長投入、5 年間で 36 億円の補助決定など経営再建の対策は打ってきたが、チボリ・ジャパン社が開業後一度も単年度黒字を計上することなく累積損失 143 億円を抱えるうえ、チボリ公園の名称が 2009 年以降使えなくなること等から、広域観光拠点の意味が失われたとして 2009 年度以降の地代負担も打ち切りを表明した。倉敷市は県から公園の運営移管を打診されたが、2007 年 11 月、これを拒否した。公的支援を絶たれ徐々に外堀を埋められたチボリ・ジャパン社は、とうとう 2008 年 8 月、倉敷チボリ公園事業の廃止と会社解散を決議したのである。これにより、160 億円の出資金はほとんど回収見込がなくなり、約 400 人の従業員は職を失い、5 万円を支払って終身会員となった 13,300 人のハートフルクラブ会員は、会員資格を失った。

（２）閉園に至る要因の分析

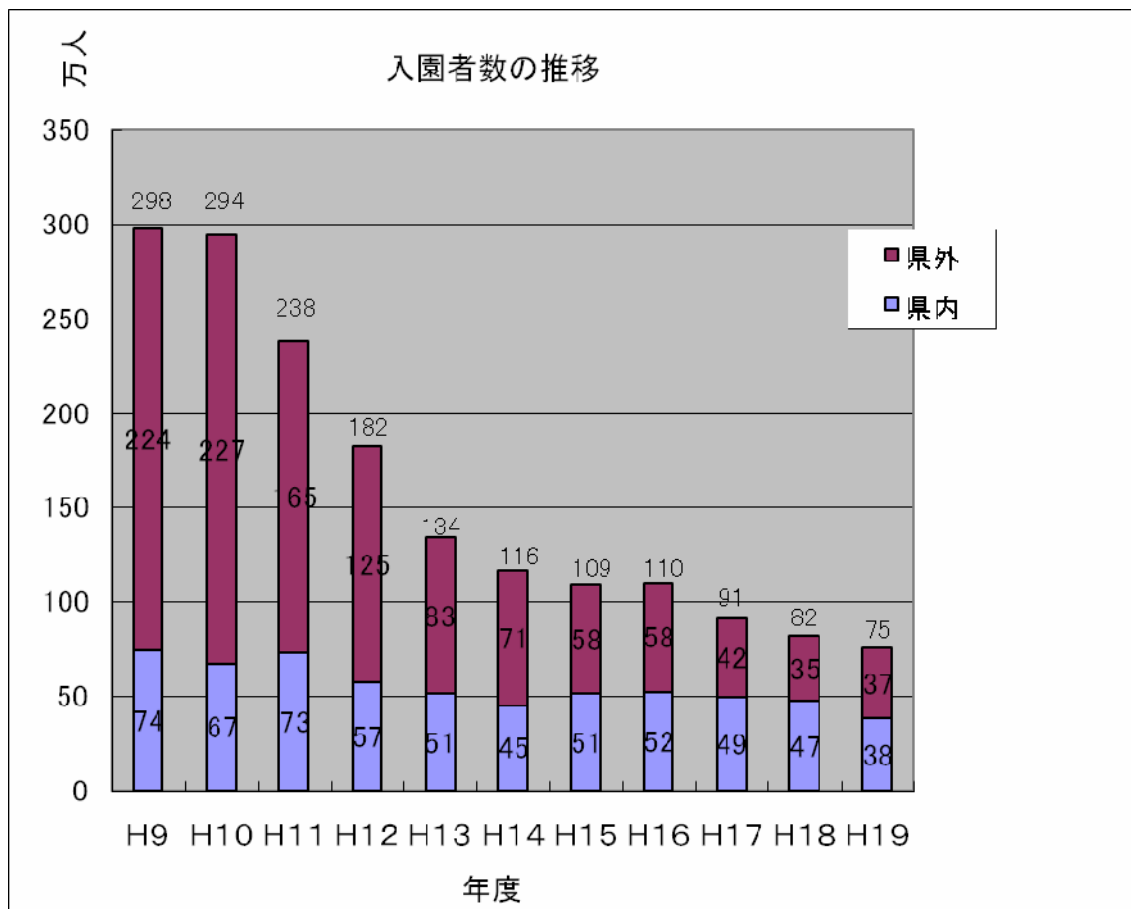
ア）ビジネスモデルの問題点

公園であることの公共性が強く求められる一方で入園料をとって遊具や飲食施設を経営する収益性という、相反する性格が混在した事業に問題があった。土地は 12ha という広大なものであるが自社所有物件ではなく、8 割部分は公園でその地代を岡山県が負担し、2 割部分はチボリ・ジャパン社が負担し収益事業を遂行するという発想である。民間企業ならあまり手を出したくないであろう不採算事業である。というのも、もし、公的部門による 8 割の地代負担がなくなれば、2 割の敷地部分で稼ぐ利益で残りの 8 割の地代を捻出することが求められ、それは至難の技だからである。その意味で公的部門の補助あって初めて成り立つ事業であった。

イ）運営主体が第三セクターであることの不自由さ

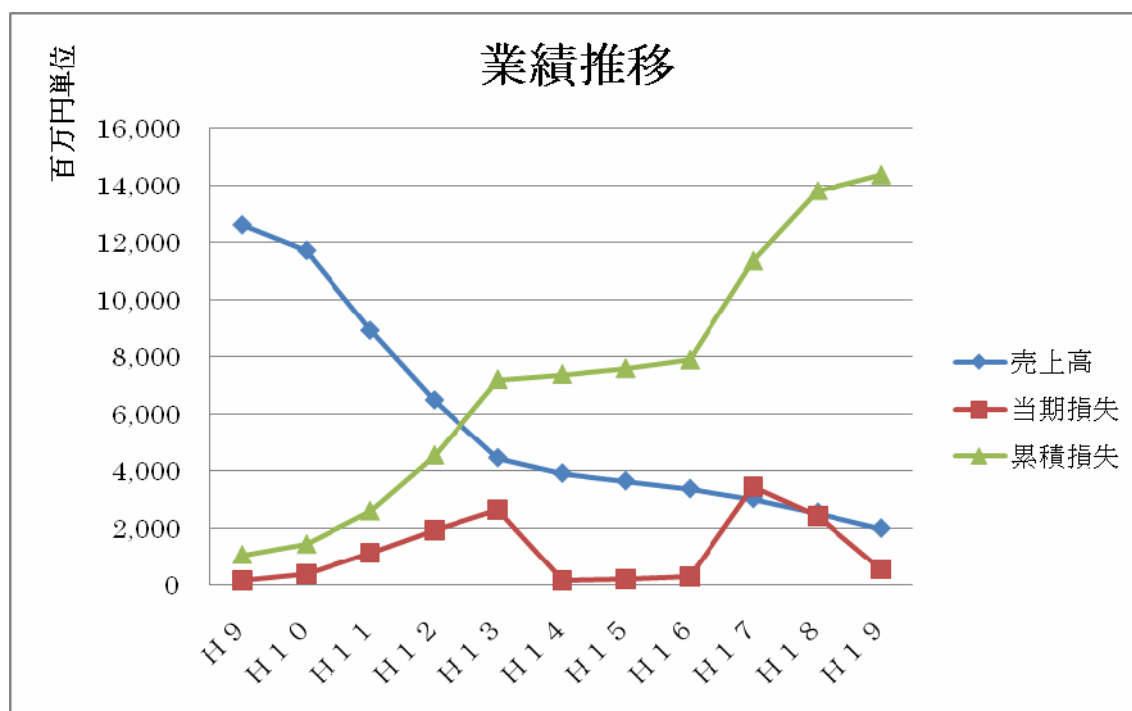
県の持ち株割合は 12.4%、倉敷市が 9.3%、その他は民間が出資した会社で、取締役は、知事、県議長、倉敷市長、市議会議長、有力株主、財界人が占めた。取締役はそれぞれの利害が対立する者で構成されており、実際に運営に当たるチボリ・ジャパン社の社長と専務の考えを取締役会で通す作業に時間と労力がかかり、重要事項の決定と実行がスムーズにいかなかった。設立当時はもてはやされた第三セクターは、昨今経営破たん事例が続出している。チボリ・ジャパン社もその例外ではなかった。

ウ) 入園者数及び業績の推移



公園の入園者数は初年度の 298 万人から平成 19 年度は 75 万人にまで減少した。また、平成 17 年度以降、県外入園者が県内入園者数を下回っている。

エ) 業績推移



会社の決算書は毎期会計監査人の監査を受けて適正意見を得ている。したがって上記数字は信頼のおけるものである。会社の決算によれば、チボリ・ジャパン社の業績推移は上記のとおり、入園者数の減少に対応して減収減益となっている。平成20年12月に解散し会社清算となれば撤去費用その他で、現金預金も大幅な流出は避けられない。

オ) 岡山県の実財政改革

上記のとおり県は、開園から10年間チボリ公園事業に313億円を投下した。しかも、今後も事業を継続するには毎年12億円（運営補助金と地代）程度資金を投下し続ける必要がある。ところが、岡山県の財政状況は、非常に厳しい。岡山県は、以下の通りチボリ公園が開園した平成9年から行財政改革に取り組んでいたのである。平成20年5月28日、県は所有する全140施設の抜本的見直しに着手している。非効率な施設は休止、廃止、民間や市町村への譲渡、縮小する方針を打ち出した。また、人件費の一律9%カットを求めた（その後一律7%カットに落ち着く）。こうして、2008年11月に396億円の収支向上が図られた。以上のように見てくると、岡山県は、多くの痛みを伴う行財政改革の断行が本気であることを県民に示すには、チボリ公園に対する財政支援は中止せざるを得ないという考えに行きつく。チボリ公園の廃園は県が推進する行財

政改革のシンボリック的事象である。県は、倉敷市民をはじめとして多くの県民の民意に反してまでチボリ廃園を断行することで、県の財政改革に対する並々ならぬ決意表明をしたのである。その後、職員は給与を削減され、地元業者は投資的支出を削減され、扶助費でさえ例外なく削減されていく。痛みを伴う厳しい改革の嵐の中で、チボリ事業も財政改革の例外とはされることはなく、改革の象徴的存在として標的となってしまったのである。

(3) 倉敷市の支援と市が受けた経済効果

倉敷市は、開業当初チボリ・ジャパン社に建設費等を貸付けているが、金利は市場相場であり、全額返済をうけている。固定資産税の減免もない。逆に倉敷市がチボリ・ジャパン社から受けた税金等は以下のとおりである。

(千円単位)

年度	法人市民税	事業所税	固定資産税	交付金相当	合計
9年度	3,000	144,737	106	0	147,843
10年度	3,000	19,938	166,732	149,400	339,070
11年度	3,000	19,664	145,109	133,956	301,729
12年度	3,000	18,752	129,359	121,088	272,199
13年度	3,000	16,944	115,363	110,335	245,642
14年度	3,000	16,490	103,117	101,323	223,930
15年度	3,000	16,841	82,747	93,749	196,337
16年度	3,000	16,718	74,890	87,367	181,975
17年度	3,000	16,558	68,768	81,973	170,299
18年度	3,000	16,521	58,881	77,399	155,801
19年度	3,000	17,872	56,019	73,510	150,401
合計	33,000	321,035	1,001,091	1,030,100	2,385,226

貸付金の利息は考慮していないが、倉敷市の公有財産・出資金に計上されている15億円の財産は、約24億円の市税等で回収できている。また、経済波及効果が開業後の10年間で倉敷市内において約3,000億円あり(岡山経済研究所試算)倉敷市に上記のような歳入及び経済効果をもたらした。

チボリ公園事業は、岡山県の事業であるので事業自体の総括はしない。上記は、出資金の処分可能性の検討という観点からチボリ・ジャパン社解散にいたる経過を述べたものである。事業の検証は、平成20年12月24日の倉敷チボリ公園事業検証委員会が作成した「報告書 チボリ公園事業の検証」に譲る。倉

敷市は財政上の制約からチボリ公園を岡山県から引き継ぐことはできなかった。

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。

なお、倉敷チボリ公園の跡地活用策が未定のため、倉敷市の中心市街地活性化計画の国への申請が平成 21 年 5 月に先送りされた。当該計画は倉敷駅を中心に 170 ㍍を対象に駅南北が一体となった活性化策であるが、計画エリア内に倉敷チボリ公園跡地が入っている。



(平成 20 年 12 月 31 日をもってチボリ公園は閉園した)

第3章 テーマⅡ 市営住宅の管理に関する事務

テーマⅠの公有財産の管理に関する事務のうち、土地については未利用土地・低利用土地を中心に網羅的かつ詳細な検証を行っているが、建物及び施設については平成17年度の包括外部監査において金額的重要性の高い8件の詳細な分析がなされていることを考慮して検討対象を絞っていること及びファシリティ・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、テーマⅡでは市有の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て当該管理事務の検証を行った。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現状分析に加え今後の改善策についても合わせて検討を行った。

第1 市営住宅の現状

1. 住宅管理戸数

(1)管理戸数 (H20.4.1現在)

種別 管理開始年度	公営住宅	その他	計
S21～H14	3,830	278	4,108
15	32	0	32
16	108	0	108
17～	0	0	0
計	3,970	278	4,248

その他は、市有住宅48戸、改良住宅222戸、特定公共賃貸住宅8戸。

・構造別

区 分	木 造	簡準平屋	簡準2階	中層耐火	高層耐火	計
公営住宅	93	1,099	933	1,746	99	3,970
その他	2	-	163	113	-	278

2. 住宅応募状況

区分	新 築			空 家		
	募集戸数	申込者数	倍 率	募集戸数	申込者数	倍 率
15	0	0	0	103	823	7.99
16	0	0	0	84	771	9.18
17	0	0	0	84	737	8.77
18	0	0	0	109	845	7.75
19	0	0	0	106	821	7.75

・種別最高最低一覧

区分	木 造		準平屋		準2階		中層耐火		高層耐火	
	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低
公営住宅	4,800	700	31,500	1,600	32,900	5,800	45,400	4,500	44,900	17,900
その他	700	600	-	-	30,700	12,100	60,200	10,000	-	-

- ・収入分位第4位までの家賃で算出
- ・3年以上入居し月額所得が200,000円を超える場合は、収入超過者の家賃となる。
- ・平成10年3月31日までに入居している場合、負担調整措置が適用される。

3. 住宅使用料

- ・入居者の基準収入及び収入超過者の家賃（いずれも公営住宅法により算出した収入月額）

公営住宅	0円から200,000円以下 （裁量階層においては268,000円以下）
改良住宅	0円から158,000円以下 （裁量階層においては214,000円以下）

収入超過者の家賃

（本来家賃）＋〔（近傍同種の家賃）－本来家賃〕×（収入に応じて設定される率）

下限値	上限値	収入に応じて設定される率
200,001円	238,000円	1/5
238,001円	268,000円	1/4
268,001円	322,000円	1/2
322,001円	円	1

・使用料収納状況

(単位:円)

区分 年度	調定額	収納額	未納額	不能欠損額	収納率%
15	799,534,550	549,828,007	246,573,760	3,132,783	68.77
16	794,224,902	551,046,563	226,806,286	16,372,053	69.38
17	784,581,001	568,737,837	213,214,193	2,628,971	72.49
18	781,029,440	576,734,098	201,607,901	2,687,441	73.80
19	758,880,654	565,160,630	188,419,174	5,300,850	74.47

第2 市営住宅の管理状況

1. 法に定める市営住宅の管理

事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない（公営住宅法第15条）。

2. 規則・規程に定める市営住宅の管理

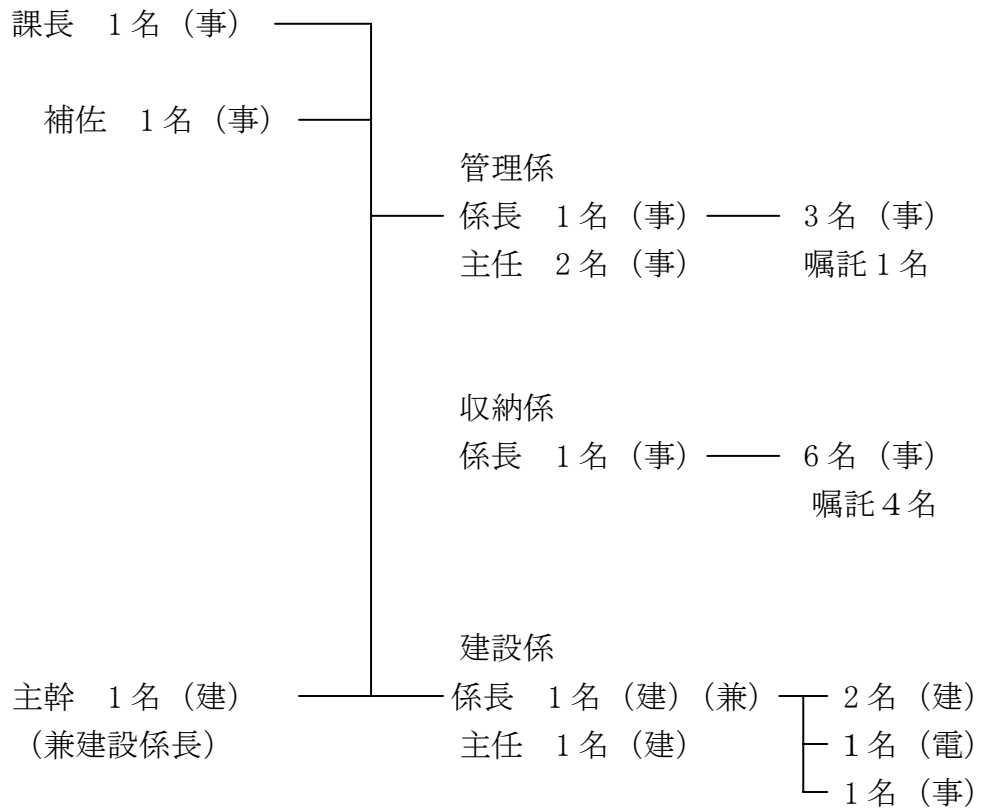
市長は、入居者の公募を次に掲げる方法のうち2以上の方法によって行うものとする。

- 1 新聞への掲載
- 2 テレビジョン放送
- 3 市庁舎その他市の区域内の適当な場所における掲示
- 4 市の広報誌への掲載

前項の公募に当たっては、市長は、市営住宅の供給場所、戸数、規格、家賃、入居者資格、申込方法、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を公示するものとする（倉敷市営住宅条例第4条）。

3. 住宅課における組織及び業務内容

1) 住宅課組織図



課員数 21 名（事務職 16 名、建築職 4 名、電気職 1 名、嘱託員 5 名）

2) 業務内容

- 1 住宅行政の企画調整及び調査に関すること
- 2 市営住宅の建替事業に関すること
- 3 市営住宅の維持管理に関すること
- 4 住宅家賃の収納に関すること
- 5 住宅新築資金等貸付金の収納に関すること
- 6 宅地造成事業に関すること
- 7 特定公共賃貸住宅（特公賃）に関すること
- 8 特定優良賃貸住宅（特優賃）に関すること
- 9 高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）に関すること
- 10 住宅地区改良事業（小集落地区改良事業は除く）に関すること

第3 監査の結果及び意見

1. 財務の状況

1) 住宅使用料及び住宅管理費等の推移

住宅課決算 年度別推移

		(単位:円)				
		平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
使用料						
土木使用料						
住宅使用料		549,828,007	551,046,563	568,737,837	576,734,098	565,179,630
うち滞納繰越分		30,844,514	38,622,918	35,125,399	29,795,380	29,208,172
再開発住宅使用料		11,609,918	12,635,266	13,780,300	16,911,400	25,315,200
うち滞納繰越分		1,784,000	1,215,000	1,170,000	719,500	748,700
計		561,437,925	563,681,829	582,518,137	593,645,498	590,494,830
住宅費						
住宅管理費						
報酬		11,322,912	13,878,147	14,324,902	11,912,280	13,374,491
給料		80,929,600	95,712,974	83,363,940	78,177,600	72,390,600
職員数	20	22	22	19	19	18
職員手当等	53,502,595	61,793,375	54,338,790	46,984,779	43,884,433	
共済費	22,628,907	27,176,332	23,681,962	22,327,396	20,983,007	
賃金	1,229,850			27,600		
報償費	9,620,580	4,161,134	1,718,729	1,364,614	751,549	
旅費	37,220	32,720	55,500	54,820	70,800	
需用費	266,644,988	255,521,288	239,637,688	271,721,259	303,203,298	
維持補修費	261,336,530	249,919,640	234,039,582	266,551,343	298,386,022	
役務費	857,719	20,287,574	4,973,468	5,076,906	2,967,895	
委託料	28,331,831	47,009,244	34,163,446	40,542,830	54,356,953	
使用料及び賃借料	147,177	582,777	564,114	798,225	691,555	
工事請負費	117,466,900	162,532,300	70,557,050	157,019,850	185,589,700	
原材料費	79,420	84,218	39,413	7,718	29,520	
負担金補助及び交付金	29,103,104	16,834,754	15,635,304	15,245,844	21,868,824	
補償補填及び賠償金	472,158	2,247,236	5,474,528	5,811,084	3,696,506	
償還金利息及び割引料	3,850			2,977,000	19,000	
繰出金	148,841	137,181	4,377,713	185,296	41,260	
計		622,527,652	707,991,254	552,906,547	660,235,101	723,919,391
差引き		-61,089,727	-144,309,425	29,611,590	-66,589,603	-133,424,561

上表は住宅課の過去5年間の決算の推移を表にしたものである。使用料収入は、市営住宅の入居者からの家賃収入であり、僅かながら増加の傾向にある。入居者の家賃は所得により決定されるため、主に住宅管理戸数の増加によるものと考えられる。

一方、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。これは、工事請負費の内訳である住宅用火災警報器の設置工事費4千万円や委託料の内訳である地上波デジタル放送受信調査1千万円の影響が大きく、単発的な経費である。また、給料等の人件費は平成16年度がピークで、その後は減少傾向にあり、職員の減少を補足することなく現有人員で補っている現状が分かる。

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年度は上記の理由により1億3千万円もの赤字となっている。住宅管理費の赤字の幅は主に工事請負費の多寡によっている。

本来、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の方が重要である。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。安定した財源を確保して定期的に修繕を行うことにより各施設の耐用年数を保持ないし延伸するために、当該計画を作成することが望ましい。（意見）

2) 施設別数値管理について

住宅課では、市営住宅の運営・管理は専ら福祉の観点から行われていると考えられており、現時点では施設別（団地別）数値管理は行われていない。しかし、すでに市営住宅の大半は老朽化が進んでおり、建て替えをするのか、余剰となっている民間の賃貸住宅を利用（転貸ないし家賃補助）するのか、二者択一を迫られるケースが増えてくるものと予想される。にもかかわらず、現状の数値管理では意思決定に必要な情報が十分入手されているとはいえない。

現時点で数値管理を阻害している原因は主に次の 2 つである。第一に、ほぼ唯一の収入である住宅使用料がシステム上は施設ごとに集計されておらず、個人別に現年分と滞納繰越分に区分して入金処理しているのみである。第二に、施設別の直接経費についても同様であり、歳出予算整理表の摘要欄に支出の対象となった施設名が記載されているのみで集計はされていない。

本来、人件費についても作業日報を作成して、どの施設に何時間の作業を要したかを把握し集計すべきであるが、民間企業ならともかく公務員では当該慣習がなく組合等の抵抗も大きいと思料する。したがって、まず簡易に集計可能な上記の 2 点について数値管理を行い、必要に応じて人件費等の間接経費についても考慮すべきと考える。（意見）

2. 滞納家賃の現状分析と対応

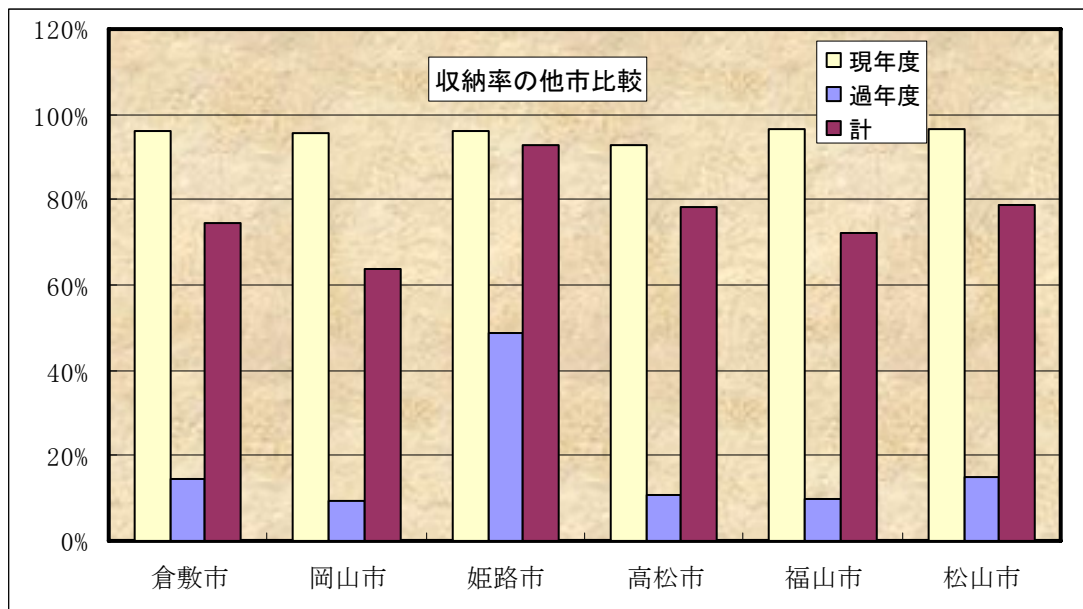
1) 住宅使用料の収納状況（他市との比較）

住宅使用料である家賃は毎月末の納期限までに納付書または口座振替によって収めることとなっている。入居者の何らかの理由により家賃の納付がない場合は滞納ということとなる。倉敷市の家賃の収納率は、平成 19 年度では現年度分（その年度分の家賃）では 96.2%、過年度分（前年以前分の家賃）では 14.5%であり、合わせて 74.5%の収納率となっている。他の中核市と比較すると次のとおりである。

他市との収納率の比較（平成 19 年度）

（単位：千円，％）

		倉敷市	岡山市	姫路市	高松市	福山市	松山市
現年度	調定額	557,273	767,923	1,407,26	624,236	606,662	762,839
	収納額	535,971	735,537	1,351,02	580,318	586,381	736,920
	収納率	96.2%	95.8%	96.0%	93.0%	96.7%	96.6%
過年度	調定額	201,608	451,638	99,520	135,665	240,218	215,500
	収納額	29,189	42,655	48,657	14,630	23,122	31,867
	収納率	14.5%	9.4%	48.9%	10.8%	9.6%	14.8%
計	調定額	758,881	1,219,561	1,506,78	759,901	846,880	978,339
	収納額	565,161	778,192	1,399,68	594,947	609,503	768,786
	収納率	74.5%	63.8%	92.9%	78.3%	72.0%	78.6%



現年分の収納率については、高松市が 93%とやや低いが、他の市はあまり差がなく 96%程度と高くなっている。過年度分の収納率については、姫路市が 48%と非常に高くなっているのを除いて、ほぼ 10%～15%程度であ

る。いったん繰越された滞納金の回収がいかに困難であることを示している。全体としては、岡山市が 63%と低いが、倉敷市は 74%とほぼ平均的であるといえる。

2) 滞納額の年度別推移

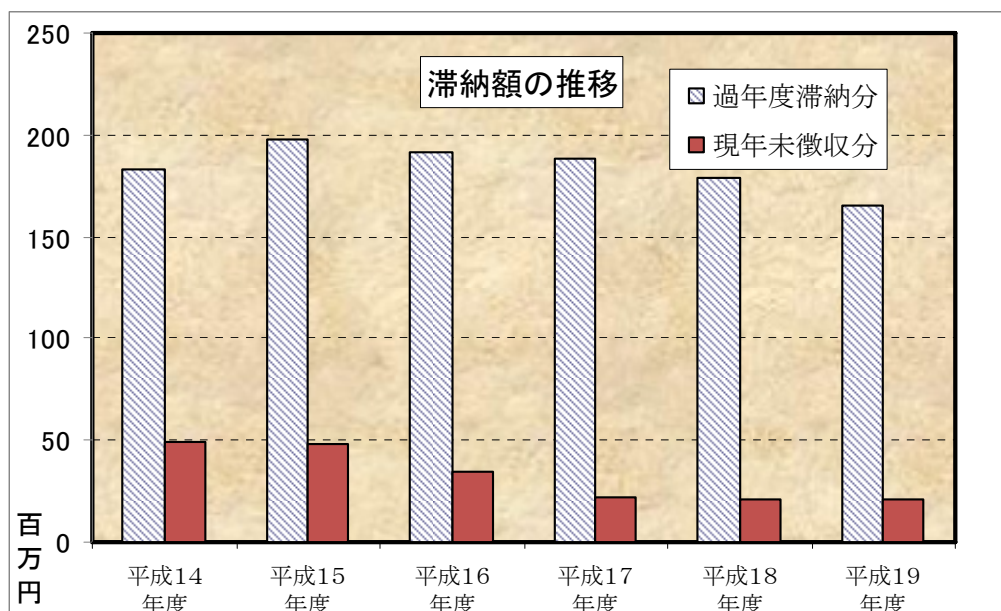
倉敷市の家賃の収納・滞納状況の年度別推移を示す。

住宅使用料 滞納の年度推移

(単位:件, 千円, %)

		平成14 年度	平成15 年度	平成16 年度	平成17 年度	平成18 年度	平成19 年度
当初滞納額 A	件数	-	1,137	1,334	1,216	1,120	1,055
	金額	217,980	231,938	246,836	228,740	213,214	201,608
	対前年	-	106.40	106.42	92.67	93.21	94.56
滞納金徴収実績 B	件数	-	353	587	506	481	455
	金額	33,418	30,844	38,622	35,125	29,795	29,189
	対前年	-	92.30	125.22	90.95	84.83	97.97
不納欠損額 C	件数	-	19	24	12	5	8
	金額	1,845	3,132	16,372	2,628	2,687	5,300
	対前年	-	169.76	522.73	16.05	102.25	197.25
滞納分残高 D (A-B-C)	件数	-	765	723	698	634	592
	金額	182,717	197,962	191,842	190,987	180,732	167,119
	対前年	-	108.34	96.91	99.55	94.63	92.47
現年分未徴収分 E	件数	-	569	493	422	421	420
	金額	49,221	48,612	34,964	22,228	20,876	21,301
	対前年	-	98.76	71.92	63.57	93.92	102.04
最終滞納額 F (E+D)	件数	-	1,334	1,216	1,120	1,055	1,012
	金額	231,938	246,574	226,806	213,215	201,608	188,420
	対前年	-	106.31	91.98	94.01	94.56	93.46

* 17年度から旧船穂・旧真備町の滞納額を含む



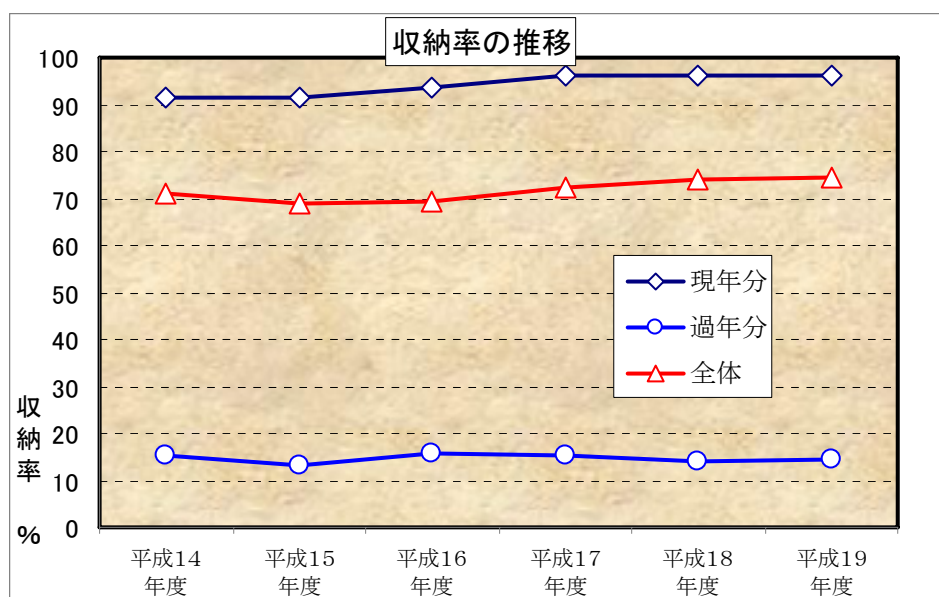
平成15年度をピークとして、現年分・過年度分ともに滞納額は減少している。これは、平成16年度から徴収強化策を講じたため徴収が進んだためである。

収納率の年度別推移を示すと次のとおりである。

収納率の状況

(単位：％)

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
現年分	91.59	91.44	93.61	96.00	96.30	96.18
過年分	15.33	13.30	15.65	15.36	14.00	14.48
全体	70.88	68.77	69.38	72.49	73.90	74.47



現年分の収納率は平成14年度から比べると4.5%増加しているが、徴収強化策によるものと思われる。過年分の収納率が上がっていないのは、徴収強化策によって通常の徴収可能なものは回収されて、徴収困難な滞納先が残り累積しているためと考えられる。

3) 年度別法的措置件数

法的措置の状況

		平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
訴訟	住宅明渡等請求訴訟（入居者）	11	7	15	31	14	16
	住宅使用料支払請求訴訟（退去者）			6	8	3	4
	小計	11	7	21	39	17	20
和解	訴訟前和解			70	62	18	15
	訴訟上の和解			8	14	9	8
	小計	0	0	78	76	27	23
合計		11	7	99	115	44	43

法的措置による市の徴収強化について

法的措置については、平成15年度までは弁護士に依頼していたため、費用の問題がありあまり実施できていなかった。平成16年度からは裁判所OBを嘱託として採用して、指導を受けて職員が直接行えるようになり、平成16、17年度で積極的に行い、滞納の処理をすすめた。現在では（5）で説明する「事務処理要領」に基づき例外なく法的措置を実施している。また、招致状及び通告書により来庁した者に対しての「即決和解（訴訟前和解）」や住宅退去者に対する「支払督促」などの民事訴訟法上の手続も平成16年度から導入して効果をあげている。

4) 法的処理の結果とその後の入金状況等

平成19年度における訴訟20件の内訳と結果は次のとおりである。

団地名	滞納家賃	滞納月数	住宅明渡等請求訴訟（入居者）	住宅使用料支払請求訴訟（退去者）	判決日	判決結果	
						和解	勝訴
粒江	278,400	13	○		H19.7	○	
中山	1,001,000	63		○	H19.8	○	
老松	62,200	16	○		H19.9	○	
中山	4,337,500	173	○		H19.10		○
西横内	65,235	9	○		H19.11		○
水島駅前	250,200	4	○		H19.11		○
粒江	54,379	6		○	H19.12	○	
中津山	154,800	12		○	H19.12	○	
中山	860,700	45		○	H19.12		○
天城団地	257,000	11	○		H20.1	○	
中山	92,200	10	○		H20.2	○	
池畝	65,800	14	○		H20.2		○

天城	473,700	39	○		H20.2		○
東中庄	252,600	31	○		H20.4		○
老松南	120,000	20	○		H20.3		○
西阿知C	248,300	13	○		H20.5		○
向山	407,000	18	○		H20.5	○	
中山	56,200	12	○		H20.5	○	
中山	135,600	14	○		H20.4		○
柏島第2	105,600	12	○		H20.5	○	
合計	9,278,414	535					

これら判決後の平成20年度での入金状況は次のとおりである。

団地名	滞納家賃	その後の 入金	滞納残額	記事
粒江	278,400	278,400	0	
中山	1,001,000	0	1,001,000	
老松	62,200	62,200	0	
中山	4,337,500	0	4,337,500	
西横内	65,235	0	65,235	
水島駅前	250,200	100,000	150,200	分納中
粒江	54,379	0	54,379	
中津山	154,800	0	154,800	
中山	860,700	0	860,700	
天城団地	257,000	257,000	0	
中山	92,200	92,200	0	
池畝	65,800	65,800	0	
天城	473,700	39,350	434,350	分納中
東中庄	252,600	0	252,600	
老松南	120,000	0	120,000	
西阿知C	210,100	210,100	0	
向山	407,000	78,000	329,000	
中山	56,200	41,400	14,800	
中山	135,600	135,600	0	
柏島第2	105,600	105,600	0	
合計	9,240,214	1,465,650	7,774,564	

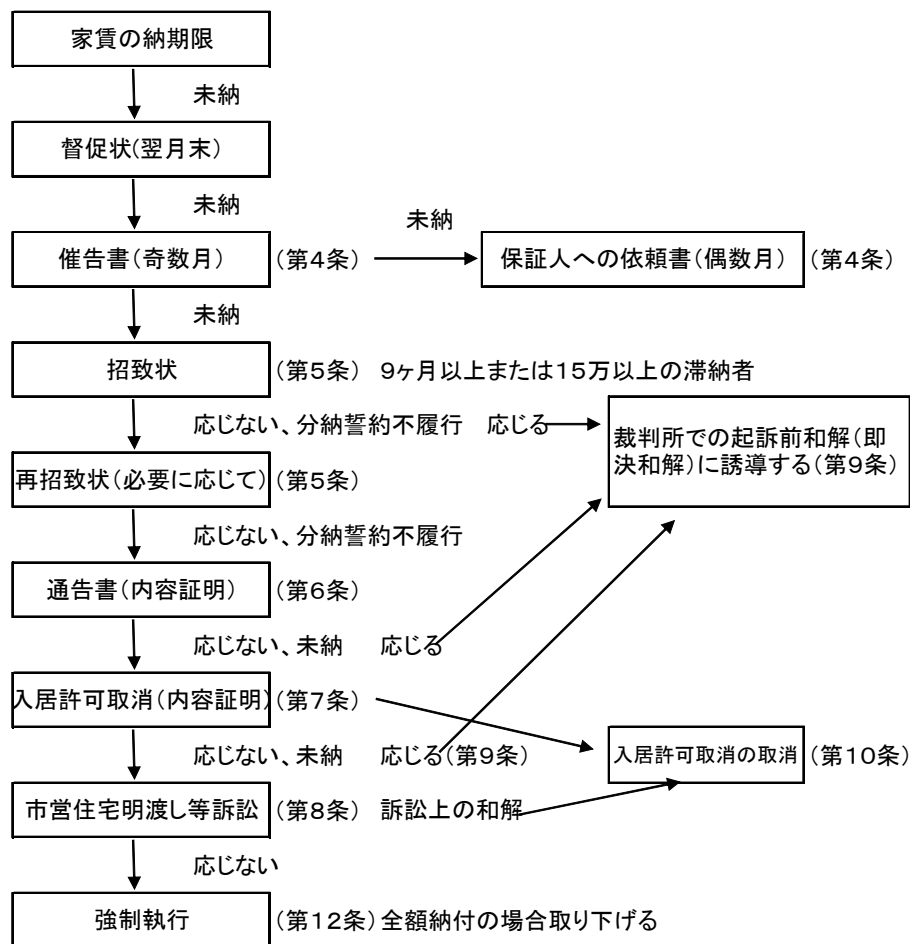
20件のうち、完納したもの8件、一部入金のもの4件（うち分納中のもの

2 件) である。4.3 百万円の高額未納者がいるため金額的な回収率は低い、件数では一部入金を含めて 6 割が入金となっている。訴訟の効果は十分あったと考えられる。

5) 家賃滞納整理に関する事務処理

倉敷市では、家賃滞納に対しての処理について「倉敷市営住宅家賃滞納整理に関する事務処理要領」を定めており、その流れを図で示すと次のとおりとなる。

家賃滞納処理図(入居者用)



手続の概要を簡単に説明する。

(督促状の発送)

家賃を納期限までに納付しない場合は、納期限の翌月末に督促状を送付する。滞納者については滞納整理カードを紙で作成し、指導の状況を記録する。

(催告書の送付)

過年度滞納者及び現年度分3ヶ月以上滞納者並びに退去滞納者に対して年6回程度(奇数月)催告書を送付する。平成19年度送付実績1,652

件である。

(連帯保証人への履行請求)

必要に応じて偶数月に連帯保証人に対して、滞納者への納付指導の依頼や連帯保証による債務履行請求を文書で行う。平成 19 年度の実績は 311 件である。

以上の間電話・訪問による指導を行う。

(招致状の送付)

以上までの措置をとったのち、滞納が 9 ヶ月または 15 万円以上ある者に対して招致期間を明記した招致状を送付する。招致に応じなかった場合は再度招致状を送付する。平成 19 年度の実績は 61 件である。

(通告書の送付)

招致状に応じなかった者については、履行期限を明記し、履行のない場合は、住宅の使用許可取り消し、明渡しを請求することとなる旨の通告書を送付する。平成 19 年度の実績は 40 件である。

(即決和解（裁判所への提訴前和解）)

招致状及び通告書により来庁した滞納者に対して、簡易裁判所において分割で支払うことを確約させるものであり、「訴訟前の和解」ともいう。和解調書を作成することにより確定判決と同一の効力があるため強制執行も可能である。倉敷市では、招致状及び通告書により来庁した滞納者に対しては、可能な限りこの方法を行うこととしている。

(契約解除及び明渡請求書の送付)

通告書に応じない場合は、市営住宅賃貸契約の解除及び明渡請求書を送付する。平成 19 年度の実績は 23 件である。

(住宅明渡請求等の訴訟提起)

明渡し請求に応じない場合は、市営住宅明渡等請求訴訟を提起する。平成 19 年度の実績は 20 件である。

提訴の確定判決後 30 日以内に滞納家賃の全額を納付したもののに対しては入居許可の取消の取消を行う。

(訴訟上の和解)

住宅明渡等請求訴訟を提起した後においては滞納家賃の確実な納付の誓約をした場合には、入居許可の取消の取消を行う。平成 19 年度の実績は訴訟 20 件のうち 10 件である。

(強制執行)

納付のない場合は、判決に基づき明渡し等の強制執行を行う。平成 19 年度実績は訴訟 20 件のうち 3 件である。

(支払督促)

上記は入居者に対しての手続であるが、住宅を退去した滞納者に対しては、催告に応じない場合は支払督促を送付する。

(即決和解) と (支払督促) は平成 16 年度から導入した手続である。

6) 滞納者の状況分析

個人別滞納データを入手し、滞納金額別、滞納期間別の分析を行った。ただし入手データは平成 19 年度末で不納欠損処理前のデータのため、滞納残高とは一致していない。

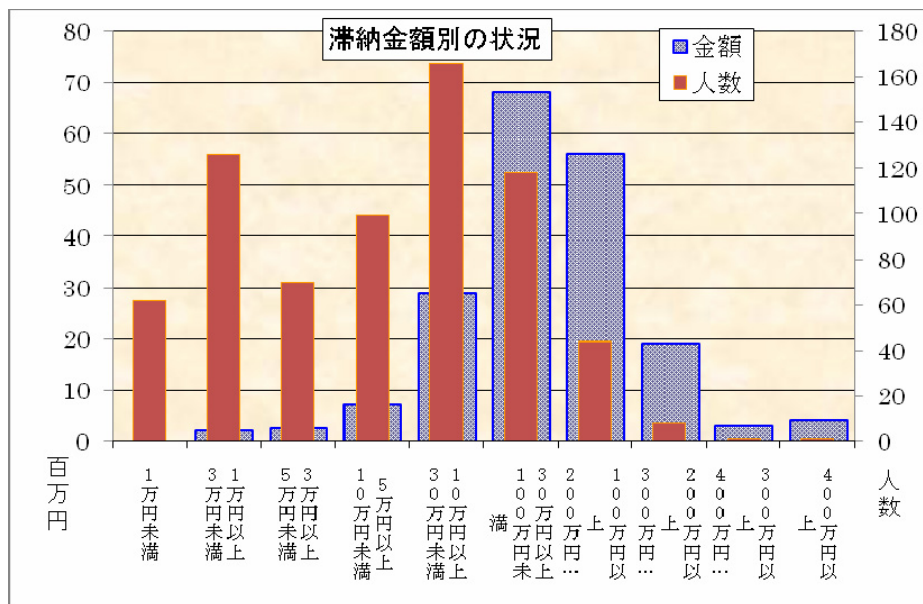
①滞納金額別の状況

滞納金額別の人数、滞納額の状況は次のとおりである。

滞納金額区分

(単位:人, 千円)

滞納額	滞納者数	人数比率	人数比率 (累計)	滞納額	金額比率	金額比率 (累計)
1 万円未満	62	8.9%	8.9%	423	0.2%	0.2%
1 万円以上 3 万円未満	126	18.1%	27.1%	2,377	1.2%	1.4%
3 万円以上 5 万円未満	70	10.1%	37.1%	2,825	1.5%	2.9%
5 万円以上 10 万円未満	99	14.2%	51.4%	7,450	3.8%	6.7%
10 万円以上 30 万円未満	166	23.9%	75.3%	29,147	15.0%	21.8%
30 万円以上 100 万円未満	118	17.0%	92.2%	68,369	35.3%	57.1%
100 万円以上 200 万円未満	44	6.3%	98.6%	56,371	29.1%	86.2%
200 万円以上 300 万円未満	8	1.2%	99.7%	19,269	9.9%	96.1%
300 万円以上 400 万円未満	1	0.1%	99.9%	3,200	1.7%	97.8%
400 万円以上	1	0.1%	100.0%	4,306	2.2%	100.0%
合計	695	100.0%		193,737	100.0%	



10 万円未満の少額滞納者の人数比率が 5 割を超えている。30 万円以上の滞納者は 172 名（比率 24％）であるが、金額では 151 百万円（比率 78％）である。100 万円以上の高額滞納者が 54 人で金額 83 百万円いる。最高滞納額は滞納月数 170 月で滞納額 4,306 千円である。既に訴訟・強制執行済みである。

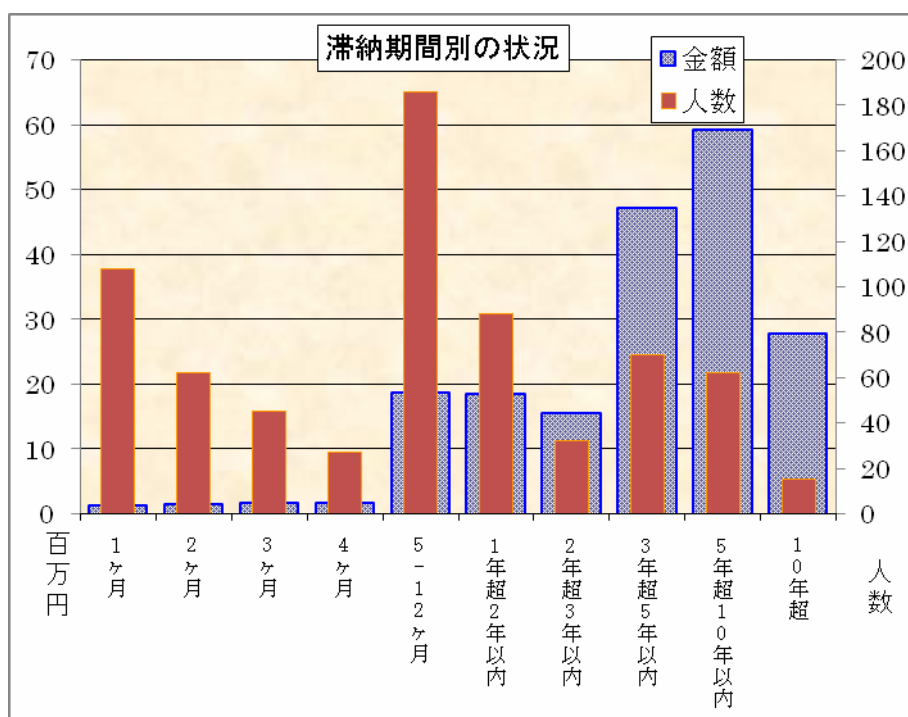
②滞納期間別の状況

滞納期間別の人数、滞納額の状況は次のとおりである。

滞納期間区分

(単位:人, 千円, %)

滞納期間	滞納者数	人数比率	人数比率(累計)	滞納額	金額比率	金額比率(累計)
1ヶ月	108	15.5%	15.5%	1,376	0.7%	0.7%
2ヶ月	62	8.9%	24.5%	1,501	0.8%	1.5%
3ヶ月	45	6.5%	30.9%	1,701	0.9%	2.4%
4ヶ月	27	3.9%	34.8%	1,752	0.9%	3.3%
5-12ヶ月	186	26.8%	61.6%	18,736	9.7%	12.9%
1年超2年以内	88	12.7%	74.2%	18,516	9.6%	22.5%
2年超3年以内	32	4.6%	78.8%	15,556	8.0%	30.5%
3年超5年以内	70	10.1%	88.9%	47,234	24.4%	54.9%
5年超10年以内	62	8.9%	97.8%	59,414	30.7%	85.6%
10年超	15	2.2%	100.0%	27,951	14.4%	100.0%
合計	695	100.0%		193,737	100.0%	



1年以内の滞納者の人数比率が61%である。3年超の滞納者は147名（比率21%）であるが、金額では134百万円（比率69%）である。10年超滞納しているものが15名で金額27百万円いる。

7) 滞納者の個別検討（滞納整理カードの検証）

悪質滞納者の個々の状況を理解するため、滞納者別のリストを入手して、滞納額上位10名又は滞納期間の長い上位10名（4名分が重複したため16名分）を抽出し、滞納整理カードを閲覧して、個別の状況を検討した。

個別検討したリスト

滞納額順

滞納月数	滞納額
170	4,305,500
162	3,200,100
135	2,987,496
123	2,560,823
170	2,517,400
61	2,451,210
140	2,333,370
99	2,235,840
192	2,132,896
85	2,049,900

滞納月数

滞納月数	滞納額
216	865,300
192	2,132,896
174	909,300
170	4,305,500
170	2,517,400
162	3,200,100
161	1,871,477
148	1,072,400
143	1,141,960
140	2,333,370

滞納額順と重複しているもの

監査結果及び意見

①全体の滞納状況

全体として、長期滞納者は入居当初から滞納が発生しているようであった。また、本人が長期に行方不明や服役中または死亡が多い。保証人も高齢や死亡、不明となっている。入居状況は強制執行されてすでに退去しているものが多いが、4名がまだ入居中である。納付状況は分納中の者が2名いた。

結論として、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ものである。今後は、迅速な対応を行い、このような滞納者を増やさないことが必要である。（意見）

②滞納整理カードの記載が不十分なものがあつた。

滞納者の状況、交渉結果、対処結果等は滞納整理カードへ手書きで記載しているが、滞納中であるにもかかわらず記載が2～3年もないものや、最終の記載が5年前で、以降の記載がないものがあつた。また、記載内容が対処結果のみで交渉経過が不明なものもあつた。市の担当者が交代となる場合に滞納者の情報が十分に伝達できない可能性があるため、記載事項を明確にして適切な整備が望まれる。また、滞納整理カードのデータベース化の検討が必要である。（意見）

8) 不納欠損処理について

①不納欠損と時効

市営住宅の家賃債権は私法上の債権とされているため、民法第169条の「定期給付債権の消滅時効」5年が適用される。また、訴訟判決を得たものについては民法第174条の2「判決で確定した権利の消滅時効」10年が適用される。これらについては時効の援用がないと債権は消滅しない。時効の援用とは、債務者から時効を主張することである。よって5年又は10年を経過しても援用がなければ債権は消滅しておらず、滞納者に請求は可能である。

時効により債権が消滅していない場合に不納欠損処理を行うためには、自治法第96条第1項第10号に規定する権利放棄の議決が必要となる。

市では、この5年及び10年の時効による債権の消滅を理由とした不納欠損処理を前提としており、不納欠損として処理できる基準として、「倉敷市営住宅家賃不納欠損処分基準」を定めている。それによると次の場合に

不納欠損処理を行うことができるとしている。

第2条第1項 退去後5年以上経過した場合で次のいずれかにあたる

債務者が(1)所在不明(2)死亡(3)無資力(4)債権の保全が困難、

第2項 破産法により免責を受けた場合

第3項 判決(和解)確定後10年を経過し、債務者から徴収困難

また、第1項から3項まで連帯保証人についても債権の支払能力がないと認められる場合である。

市のこの基準によると、時効の援用の有無が明確ではないため、時効により債権が消滅していない場合があると思われる。その場合は、上記の権利放棄の議決が必要であるが、いままで議決は行われていない。よって現状の基準では不十分であるため、時効の援用を考慮した基準の見直しが必要である。(意見)

②欠損処理の個別検討

平成19年度に不納欠損処理されたものは次の8件(5,300千円)である。

(単位:千円)

滞納額	家賃滞納期間	時効完成	理由	欠損基準
125	H13.2-H15.1	平成20年3月	死亡	第2条1項(2)
615	H8.6-H14.9	平成19年11月	居所不明	第2条1項(1)
111	H12.3-H14.3	平成19年5月	死亡	第2条1項(2)
2,133	S61.2-H14.6	平成19年8月	死亡	第2条1項(2)
931	H2.10-H8.8	平成13年10月	債権保全措置困難	第2条1項(4)
525	H7.3-H14.4	平成19年6月	死亡	第2条1項(2)
668	H12.7-H14.12	平成20年2月	死亡	第2条1項(2)
192	H12.11-H14.9	平成19年11月	債権保全措置困難	第2条1項(4)
5,301				

これらについて不納欠損処分調書を閲覧して、市の基準に従って正しく処理されているかを確認した。

監査結果及び意見

いずれも、基準に従って正しく処理されていた。

9) 延滞金の徴収

現在倉敷市では市営住宅の滞納金については延滞金を徴収していない。

「倉敷市分担金等の延滞金の徴収等に関する条例」では、公法上の収入金に対して納付がない場合は年14.6%の割合の延滞金を加算して徴収しなければならないと定めている。しかし、市営住宅の家賃は公法上の債権ではなく、私法上の債権とされているため、この適用はなく、「倉敷市市営住

宅条例」において家賃の滞納に対しての延滞金の定めはない。

徴収していない理由として、

- ・延滞金を調停・徴収・管理する事務作業の増加。
- ・対応するための現行の入居者管理システムの改修コストの発生。
- ・家賃分の支払いも困難な場合が多い滞納者に対して、延滞金の徴収は困難であり収納が期待できない。等が考えられる。

延滞金の徴収は、各県市の判断となるため、他県市の公営住宅については、対応は一様でない。しかし、上記の徴収困難な理由は確かにあるが、延滞金が必要な理由として次のことがいえる。

- ・延滞金は、期限内に納付しないことへのペナルティであり、滞納の抑止効果が期待できること。
- ・大部分である期限内に納付している入居者との公平性に問題があること。

徴収しない理由と、徴収が必要な理由とを比較考量すると、やはり徴収すべきであると考ええる。滞納者に対しては延滞金を原則的に徴収することとし、諸事情により延滞金を減免できる場合を規程化すべきである。（意見）

延滞金の試算

平成 19 年度の延滞金を滞納状況により試算すると、次のとおり 28 百万円となる。

(単位:千円)

滞納繰越分	年度初滞納額	201608
	年度末残高	167119
	平均残高	184,364
	延滞金	26,917
現年分	年度未収残高	21,301
	延滞金	1,555
計	延滞金合計	28,472

延滞金の算出方法

滞納繰越分は年度初と年度末の平均残高に利率 14.6%をかけて算出した。現年分は、年度末残高が平均 6 ヶ月の滞納があると想定して同利率をかけて算出した。

10) 連帯保証人に対する請求

滞納者に対して奇数月に催告書を送付しても未納の場合においては、翌月の偶数月に連帯保証人に対して催告書を送付している。内容は滞納者への納付指導の依頼や連帯保証による債務履行請求である。しかし、法的処分については滞納者にとどまっておらず連帯保証人に対しては行われておらず、連帯保証人を訴訟の対象とした実績はない。

また、不納欠損処理の基準において「連帯保証人についても債務の支払能力がないと認められる場合」を条件としているが、実際には連帯保証人の支払能力はほとんど調査されていないため、回収可能なものが不納欠損処理されてきた可能性がある。今後は、支払能力がある連帯保証人に対しては法的処分を含めて積極的に回収を図るべきである。（意見）

11) 長期悪質滞納者への徴収強化

前述 6) のとおり滞納期間 5 年長の滞納者が 77 名（87 百万円）、3 年～5 年の滞納者が 70 名（47 百万円）ある。これら長期滞納者にはそれぞれ滞納理由があろうが、その中には支払能力があるにもかかわらず長期の滞納を続けている悪質な者及び所在不明のものがあると想定される。悪質者に対しては、十分に調査を行い、法的処置を含めて断固とした対応が必要と考える。そのためには、滞納者を分類して、ランク付けを行い、ランクによって対応を分けることが効果的であると考え。市の住宅課の収納係として限られている人材の力を効率的に配分することが必要である。また、長期悪質滞納については、税務課で設置している徴収対策室と同じものを設置してそこへ案件を移して、集中的に対応するのも一案である。（意見）

12) 徴収業務の委託化

滞納により入居許可が取消され、市営住宅を退去した者は次のとおりである。（単位：千円）

年度	発生	
平成 15 年度	件数	18
	滞納金額	13,467
平成 16 年度	件数	22
	滞納金額	15,585
平成 17 年度	件数	30
	滞納金額	19,595
平成 18 年度	件数	25
	滞納金額	14,887
平成 19 年度	件数	17
	滞納金額	5,149

平成 19 年度は 5 百万円と少なかったが、それまでは毎年 1 千万円超の発生額である。これらのうち回収となったデータは把握されていない

ため、回収率は不明であるが、これら退去者に対する滞納金の徴収は困難が予想され、回収率は低いと思われる。倉敷市では、住宅退去者に対して支払督促を送付しているが、転居先が不明なものに対しては効果がない。これらの債権については、現状の市の体制では回収は困難であり、時効を待つだけの可能性が高いため、外部の回収を専門とするものへの委託化を検討すべきと考える。（意見）

公営住宅債権の委託化については、兵庫県が平成 17 年度に債権回収業者に県営住宅の債権回収の委託を全国で始めて行って一定の成果を挙げている。その後他の県や市も導入している。債権回収業者への委託の内容は、転居先の割り出しから返済計画や債務整理の相談、家賃収納までをまかせるものであり、回収額の一定割合を報酬とするものである。

13) 徴収嘱託員の活用

滞納者に対しては、納付書の送付だけでは納付は期待できないため、電話催告や臨戸訪問が徴収には有効である。臨戸訪問により徴収することを専門として、徴収業務に特化した徴収嘱託員の活用が有効である。倉敷市では、平成 2 年度から開始されており、現在の徴収嘱託員は 3 名体制で、現年分、過年度分の区分なく徴収業務を行っている。嘱託員の報酬体系は固定給と徴収件数と金額による能力給となっている。平成 19 年度の徴収実績は 43 百万円であり、徴収嘱託員への給与は 8.7 百万円であった。効果は十分にあると判断できる。

14) 税務課との連携

滞納者や連帯保証人の収入状況、資産状況の情報は、税務課で把握されている。滞納の回収業務に当たってはこれらの情報は非常に有用である。しかし、現在、税務課との連携はほとんど行われず、これらの情報も入手できていない。個人情報保護の観点から同じ市役所内でも税務情報の開示は厳しく制限されているからである。必要な場合は、情報提供の申請を行えば閲覧可能とのことであるが、あまり申請は行われていない。滞納者についての必要な情報を税務課との連携により効率的に入手できる方法を検討すべきである。（意見）

15) 口座振替の推進

家賃の口座振替率の推移を次に示す。

年度	自主納付	口座振替	課長渡	計	口座振替率
平成 16/8	1,666	1,700	358	3,724	50.5%

平成 17/8	1, 517	1, 814	379	3, 710	54. 5%
平成 18/8	1, 445	1, 932	401	3, 778	57. 2%
平成 19/8	1, 347	1, 945	380	3, 672	59. 1%
平成 20/8	1, 249	2, 020	396	3, 665	61. 8%

「課長渡」とは、生活保護世帯の入居者に対して住宅扶助費を住宅課が代理納付するものである。

年々少しずつではあるが、口座振替率は上昇している。新規入居の場合は、ほぼ 100%口座振替によっているが、長期入居者は自主納付の割合が大きい。口座振替は、滞納対策としては有効な方法であるため、今後長期入居者をいかに口座振替にするかが課題といえる。

16) 共通徴収部門の設置

市が徴収するものは、市営住宅家賃のほかに、市税、国民健康保険料、上下水道料、介護保険料、保育料その他様々なものがある。これらすべてに滞納が発生し、それぞれ別の担当部署が収納・滞納整理に当たっており、非効率といえる。徴収という観点で考えると、住宅家賃も他の徴収金も同様である。複数種類の市の徴収金の滞納がある市民に対して、市がそれらの納付相談や交渉をする場合、別々の担当者が行うより、一括して共通徴収部門が交渉した方が能率的で収納コストも少ない。滞納者も全体で納付計画を考えることができるため理解しやすい。よって、このような共通徴収部門の設置も検討すべきである。（意見）

17) 家賃の減免について

①家賃の減免制度の概要

倉敷市では、住宅家賃等について、入居者が何らかの理由により、本来の家賃を納付することが困難と認められる場合には、入居者からの申請によって一定の率の金額を減免することとしている。この減免の基準等は「倉敷市営住宅家賃等減免基準」に定めている。

(1) 減免対象者（主なもの）

	減免対象者
1	市民税非課税世帯
2	市民税が均等割のみの世帯
3	市民税非課税世帯で老人世帯
4	市民税非課税世帯で母子・父子世帯
5	市民税非課税世帯で心身障害者世帯
6	生活保護世帯 (1) 家賃が住宅扶助費を超えるもの : (2) 疾病等による長期入院加療のため、 住宅扶助費の支給を停止されたもの :
7	市民税減免世帯
8	身体障害者世帯向住宅に入居している世帯

(2) 適用除外

- ・家賃の滞納が3ヶ月以上ある場合
- ・生活保護で住宅扶助費を支給されている者。上記の6(1)を除く。

(3) 減免期間

減免期間は12ヶ月以内であり、毎年更新申請が必要である。

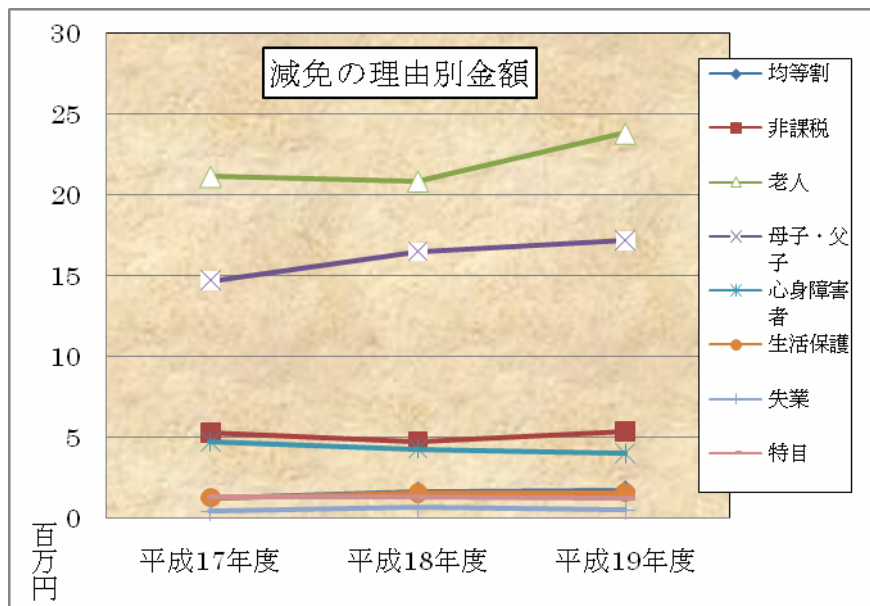
②減免の状況

平成17年～19年までの減免の理由別状況を示す。

減免の状況

(単位:件, 千円, %)

理由	平成17年度			平成18年度			平成19年度		
	件数	金額	比率	件数	金額	比率	件数	金額	比率
均等割	34	1,228	2.5%	50	1,649	3.2%	60	1,722	3.1%
非課税	135	5,306	10.6%	114	4,728	9.2%	131	5,401	9.7%
老人	341	21,162	42.2%	318	20,867	40.5%	366	23,847	43.0%
母子・父子	214	14,698	29.3%	236	16,505	32.0%	245	17,206	31.0%
心身障害者	70	4,749	9.5%	63	4,305	8.4%	65	4,030	7.3%
生活保護	15	1,259	2.5%	15	1,523	3.0%	14	1,538	2.8%
失業	5	415	0.8%	7	648	1.3%	4	514	0.9%
特目	10	1,303	2.6%	10	1,317	2.6%	10	1,206	2.2%
計	824	50,120	100.0%	813	51,541	100.0%	895	55,463	100.0%



減免金額は増加傾向にある。減免金額の理由別では、老人世帯が最も多く約 4 割であり増加傾向にある。入居者の中で所得の少ない高齢者が増えていることが理由である。次いで多いのが母子・父子世帯である。この 2 つで約 7 割を占めている。

③個別検討

平成 19 年度の減免件数は 895 件 (55 百万円) である。このうち、本庁、児島支所、玉島支所、から 5 件ずつの計 15 件について、申請書と添付書類一式について閲覧し、減免が所定の手続に従い行われており、減免手続に不公平な点はないか検討した。

監査の結果及び意見

検討した結果、特に問題はなかった。

個別検討結果

	団地名	家賃月額		減免率 (%)	減免理由	添付書類	処理の妥当性 ・公平性
		減免前	減免後				
倉敷	粒江	9,000	4,500	50	心身障害者	市県民税証明 身体障害者手帳 写	問題なし 問題なし
	粒江	9,100	4,500	50	老人世帯	市県民税証明	問題なし
	西阿知	19,900	9,950	50	母子・父子	市県民税証明 戸籍謄本	問題なし 問題なし
	浜ノ茶屋	12,200	9,760	20	均等割りのみ	市県民税証明	問題なし
	浜ノ茶屋	19,100	15,280	20	均等割りのみ	市県民税証明	問題なし
玉島	大谷	16,500	8,250	50	老人世帯	市県民税証明	問題なし
	柏島	8,700	4,350	50	老人世帯	市県民税証明	問題なし
	奥谷	11,400	7,980	30	非課税	市県民税証明	問題なし
	道越(注)	2,700	2,000	50	老人世帯	市県民税証明	問題なし
	柏島第二	2,400	2,000	50	老人世帯	市県民税証明	問題なし
児島	堀北	13,100	9,170	30	非課税	市県民税証明	問題なし
	中山	10,200	5,100	50	老人世帯	市県民税証明	問題なし
	林	14,600	7,300	50	老人世帯	市県民税証明	問題なし
	中山	5,400	2,700	50	老人世帯	市県民税証明	問題なし
	中山	9,300	6,510	30	非課税	市県民税証明	問題なし

(注)減免額は、減免後が 2,000 円となるまでが限度である。

3. 施設管理の状況

1) 市営住宅現地視察の結果

平成 21 年 1 月 15 日、粒江団地、平山団地、中庄団地を視察した（室内も視察した）。粒江団地（④）では 2 箇所室内を観たが、いずれもきれいで広さも単身者や小家族なら問題ない。ただ、どちらも風呂はなく入居者の負担で設置する。これは国基準なので問題ないが、低所得者には少し酷であろう（意見）。視察した平山団地（②）は、相当に老朽化しており現在の入居者は 1 人のみである。平屋だが、部屋数は多く広い。バスタブも設置してあった。中庄団地（③）は、2 箇所視察したが、どちらも広く、きれいで、明るいフローリングのバリアフリー設計住宅もある。日当たりはよく当選者は非常に幸運である。

①の市営住宅は、児島の某町の住宅であるが、個人的に増築してある。

①老朽化が顕著な市営住宅 私的改造が施されている

現場写真

現場写真

②昭和４７年度に建築された平山団地 中は広い

現場写真

③平成14年度建築の中庄団地 中は広く非常にきれいである。

現場写真

④昭和40年代に建築された粒江団地 室内はきれいに保たれている

2) 入居及び退去の管理状況

平成 19 年度の入居及び退去の手続について入居者からの提出資料等を各々サンプルで 5 件ずつ検証したが、適正に処理がなされていた。

(入居)

- ・ 市営住宅管理台帳
- ・ 倉敷市営住宅入居決定通知書
- ・ 請書（連帯保証人の連署あり）
- ・ 連帯保証人の印鑑登録証明書
- ・ 連帯保証人の納税証明書
- ・ 市営住宅鍵引渡し書
- ・ 誓約書
- ・ 市営住宅入居完了届
- ・ 住民票

(退去)

- ・ 倉敷市営住宅返還届
- ・ 市営住宅敷金充当申出書
- ・ 市営住宅残物処分依頼（同意）書
- ・ 相続人届

また、他市の外部監査報告書において指摘事項として取り上げられている項目について検討した結果は以下のとおりである。

ただし、(イ)(ウ)については管理資料等が作成されていないため監査手続としては聴取の方法によるしかなく、網羅性の検証は行っていない。

(ア) 抽選手続について

新規の募集は 1 年に 3 回（6 月・10 月・2 月）行われているが、応募者を一定期日に抽選会場に来所してもらい、抽選機（福引の要領で取っ手を 1 回転させて玉を出す機械）により応募者本人が回して当選者を決定する方法を採用している。したがって、市の裁量が入る余地がなく、公平性の観点からは問題なし。

また、一定の母子世帯や多数回落選者等の優先抽選者は抽選時に上記の抽選機を 2 回引くことができる優遇措置があるが、同様に問題なしと考える。

(イ) 規定以外の入居について

平成 15 年度から 19 年度において条例等に定める規定以外の方法により入居している事例について担当課に聴取したところ、該当する事例は火災と水害による被害のケースのみとのことであり、問題なし。

(ウ) 退去要件該当者について

平成 15 年度から 19 年度において法令による退去要件該当者の有無について担当課に聴取したところ、平成 17 年度において高額所得者（入居後 5 年を経過した後、月額所得 397,000 円を超えた者）の該当が 1 件あった。明渡しの交渉を行ったものの同意が得られなかったため、平成 19 年 10 月に明渡訴訟の提起を行っており、今後については訴訟の行方次第である。

3) ファシリティ・マネジメント

次頁の表は、住宅課が作成した「年度別空家状況一覧表」と管財課が作成した「建物台帳」（面積・構造主体・階層・建築年月・建築価格等の施設別一覧表）を監査人が合成したものである。建築年月日の古い施設ほど空き室率が高い傾向にあることが分かる。また、住宅応募状況で記載したとおり、平成 14 年度以降の応募率は平均で 7 倍を超えており、担当者の説明でも施設が古いことを理由に応募がないという状況ではないようである。

したがって、当該空き室データは入居者が退去した後、修繕費が多額に要する等の理由で新規の募集を行えないまま現在に至っている状況を表していると思われる。施設別の空き室状況で記載したとおり、空き室率は年々増加の傾向にあり、空き室率が 70% を超える施設が 6 件もある。このような空き室率の高い施設について、今後、管理コストの点から廃止の対象とするのか、市民のニーズが高いことから修繕した上で新規の募集を行うのか検討を行う必要がある。（意見）

施設コード	施設名称	構造主体名	棟用途名	階層	建築年月日(うち最古分)	建築価格	管理戸数	空室数	空室率
41002	老松南アパート(市営住宅)	鉄筋コンクリート造	住宅	3	S26.7.1	580,000	18	1	5.6%
41003	老松テラス住宅(市営住宅)	コンクリートブロック	住宅	2	S28.7.20	3,842,320	12	2	16.7%
41004	老松第一アパート(市営住宅)	鉄筋コンクリート造	住宅	3	S26.7.1	21,109,750	18	7	38.9%
41005	浜ノ茶屋市営住宅(中耐)	鉄筋コンクリート造	住宅	5	S51.5.1	478,780,400	120	6	5.0%
41008	荏江市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S45.3.31	776,117,000	438	22	5.0%
41009	平山市営住宅	木造	住宅	1	S33.3.30	2,915,000	12	9	75.0%
41010	龜山市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	3	H7.11.30	351,040,480	24	0	0.0%
41011	中庄大寺市営住宅	木造	住宅	1	S32.4.1	1,089,920	4	3	75.0%
41012	中庄市営住宅	コンクリートブロック	住宅	2	S39.3.31	1,753,757,412			
41023	市営中庄団地	鉄筋コンクリート造	住宅	4	H12.1.31	1,783,274,807	367	131	35.7%
78118	中庄市営住宅集会所	軽量鉄骨造	集会所・会議室	1	S60.3.20	9,600,000			
41013	東中庄市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	4	S44.3.25	175,194,828			
78116	東中庄団地集会所	軽量鉄骨造	集会所・会議室	1	S57.12.17	9,000,000	180	63	35.0%
41015	西阿知市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	3	H5.3.31	806,721,430	60	1	1.7%
41016	天城市営住宅	コンクリートブロック	住宅	2	S50.3.31	357,570,000	111	8	7.2%
41017	千鳥町市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	5	S45.5.31	222,869,500	150	13	8.7%
41018	水島幸町市営住宅	鉄骨鉄筋コンクリート	住宅	12	H7.3.31	1,131,475,665	62	1	1.6%
41019	西浦田市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	3	H11.11.30	277,996,468	30	4	13.3%
41020	中洲市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	5	S54.5.11	948,446,650	200	6	3.0%
41021	水島相生町市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	1		2,040,000	6	1	16.7%
41022	日煙市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	1	S56.3.25	62,600,000	12	2	16.7%
41301	向山市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	2	S52.3.31	262,038,000	7	0	0.0%
41302	向山市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	5	S50.6.21	212,651,330	25	5	20.0%
41303	南幸町市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	4	S50.6.19	66,830,000	16	2	12.5%
41304	明神町市営住宅(改良)	コンクリートブロック	住宅	2	S51.2.29	67,200,000	20	1	5.0%
41306	宮前中市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	2	H3.3.30	106,340,000	9	0	0.0%
41307	浜ノ茶屋南団地	鉄筋コンクリート造	住宅	5	H4.7.31	1,040,546,170	84	3	3.6%
41451	新田A市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S48.3.31	25,119,900			
41478	新田B市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	1	S59.3.26	26,000,000	12	2	16.7%
41452	名田市営住宅	コンクリートブロック	住宅	2	S51.4.5	11,390,100	3	0	0.0%
41453	江江市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S46.3.23	73,244,200	24	3	12.5%
41454	荏浦市営住宅	鉄骨造	住宅	1	S53.4.15	31,835,000	10	2	20.0%
41455	南羽島市営住宅	プレストレスコンクリ	住宅	2	S57.3.15	154,423,000	20	2	10.0%
41456	羽島市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S48.9.22	76,720,000	28	3	10.7%
41457	徳芳市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S44.11.30	66,181,412	15	2	13.3%
41458	徳芳北市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S44.3.25	90,719,900	36	6	16.7%
41459	徳芳東市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S49.10.14	91,283,098	25	1	4.0%
41460	徳芳A市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S52.4.30	46,473,070	15	3	20.0%
41461	徳芳B市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S52.4.30	44,929,830	15	2	13.3%
41462	宮前市営住宅	コンクリートブロック	住宅	2	S52.3.25	218,732,999	20	2	10.0%
41463	西宮前市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	2	H7.9.30	189,962,624	17	0	0.0%
41464	北宮前市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S49.10.22	86,687,490	27	4	14.8%
41465	青江市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	2	S57.5.24	111,520,000	14	1	7.1%
41466	第2青江市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	2	S57.4.21	60,800,000	8	1	12.5%
41467	第3青江市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	1	S51.4.5	34,935,600	9	0	0.0%
41468	連島市営住宅	鉄骨鉄筋コンクリート	住宅	1	S43.11.30	110,234,280	25	1	4.0%
41469	亀島市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S48.6.1	211,973,390			
41473	亀島(南)市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	2	S55.7.31	59,300,000	46	4	8.7%
41470	水島市営住宅	コンクリートブロック	住宅	2	S52.4.30	79,594,499	21	1	4.8%
41471	浦田市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S53.4.7	143,558,000	20	3	15.0%
41472	福田市営住宅	コンクリートブロック	住宅	1	S48.3.31	12,280,000	6	5	83.3%
41474	徳芳西市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	2	S57.3.29	80,300,000	10	2	20.0%
41475	徳芳中市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	2	S57.3.29	112,880,000	16	4	25.0%
41476	第2連島市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	1	S58.3.23	24,500,000	4	3	75.0%
41477	第2水島市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	1	S58.2.25	60,799,998	10	0	0.0%
41479	徳芳南市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	1	S59.3.26	97,219,999	14	0	0.0%
41480	水島駅前市営住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	9	S60.3.31	414,485,000	37	2	5.4%
41481	水島北島市営住宅	プレストレスコンクリ	住宅	2	S61.3.24	107,003,000	16	4	25.0%
41482	宮前南市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	2	S62.2.15	109,500,000	13	0	0.0%
41483	新田南市営住宅	プレキャストコンクリ	住宅	2	S63.3.14	18,060,000	2	1	50.0%
41484	宮前市営住宅(松の木)	鉄筋コンクリート造	住宅	1	H6.9.30	231,017,640	15	1	6.7%
44001	再開発住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	5	S59.2.29	198,129,000	30	4	13.3%
44005	新倉駅前再開発住宅	鉄骨鉄筋コンクリート	住宅	8	H4.3.31	642,452,900			
44011	倉敷東住宅	鉄筋コンクリート造	住宅	3	S48.3.31	60,963,200	14	1	7.1%
44012	倉敷西住宅1号棟	鉄筋コンクリート造	住宅	3	H1.9.28	160,431,000			
44013	倉敷西住宅2号棟	鉄筋コンクリート造	住宅	3	H1.9.28	94,965,000	23	4	17.4%
44014	倉敷南住宅	鉄骨造	住宅	2	H1.10.30	43,775,000	4	0	0.0%
95163	旧五日市市営住宅	木造	住宅	1	S36.3.25	281,380			
41601	明治浜市営住宅		住宅	2	S28.11.30	0	8	2	25.0%
41602	堀江市営住宅		住宅	5	S51.4.15	652,308,200	200	4	2.0%
41603	山殿市営住宅		住宅	1	S43.3.31	1,250,000	71	4	5.6%
41604	落合市営住宅	瓦葺	住宅	1	S36.11.30	0	22	13	59.1%
41605	中山市営住宅		住宅	1	S42.11.30	1,205,724,299	563	48	8.5%
41751	中津山市営住宅		住宅	1	S48.9.14	183,071,095	49	10	20.4%
41752	林市営住宅		住宅	1	S48.3.31	153,231,350	44	5	11.4%
41753	堀池市営住宅		住宅	2	S52.4.30	75,545,000	23	7	30.4%
41754	林南市営住宅	陸屋根	住宅	2	S62.3.3	50,800,000	6	1	16.7%
42601	三協市有住宅	瓦葺	住宅	1	S30.11.30	0	2	0	0.0%
41801	高後沖市営住宅	瓦葺	住宅	1	S27.12.14	0	53	26	49.1%
41803	柏島第1市営住宅		住宅	1	S44.4.30	17,160,000	17	0	0.0%
41804	柏島第2市営住宅		住宅	1	S45.7.31	34,644,000	30	3	10.0%
41805	奥谷市営住宅		住宅	2	S48.3.31	247,601,000	97	7	7.2%
41806	八幡市営住宅	瓦葺	住宅	1	S38.11.30	0	8	6	75.0%
41807	道越市営住宅		住宅	2	S46.3.25	76,395,000	57	3	5.3%
41901	大谷市営住宅	その他	住宅	2	S53.4.6	59,604,000	12	3	25.0%
41951	四ツ土井市営住宅		住宅	1	S46.3.25	29,882,750	10	7	70.0%
41952	池畠市営住宅		住宅	2	S48.3.31	74,744,730	33	6	18.2%
41953	谷底市営住宅		住宅	1	S46.10.30	60,281,840	22	9	40.9%
41954	横内市営住宅		住宅	1	S50.1.16	44,518,000	8	2	25.0%
41955	西横内市営住宅		住宅	1	S52.5.10	34,341,600	12	3	25.0%
41860	市営東北谷団地	垂鉛メッキ銅板葺	住宅	2	S62.12.31	18,300,000	2	1	50.0%
41861	市営オノ榊グリーンパレス団地	瓦葺	住宅	4	H15.12.31	405,929,000	32	0	0.0%
41850	市営川辺団地		住宅				26	4	15.4%
41851	市営辻田団地		住宅				7	0	0.0%
41852	市営市場団地		住宅				25	1	4.0%
41853	市営箭田東団地		住宅				6	0	0.0%
41854	市営箭田東第2団地		住宅				8	2	25.0%
41855	市営箭田団地		住宅				37	6	16.2%
41856	市営服部団地		住宅				4	1	25.0%
					合計	18,871,620,603	4,103	549	13.4%

また、当該資料を作成する上で判明したことであるが、住宅課が作成している「年度別空家状況一覧表」と管財課が作成している「建物台帳」とでは対応関係の不明な施設が散見された。具体的には、建物台帳に記載がないか該当の不明な施設として錦町・宮前（改良）・池畝（改良）・中庄（特定公共賃貸）が挙げられるが、主な原因は双方の課における施設管理コードが全く異なっているためである。今後は管財課が採用している施設管理コードを他の部署においても採用することにより効率的な行政を行うことが望ましい。（意見）

4）指定管理者制度

①指定管理者制度の概要

地方自治法第 244 条において「住民の福祉を増進する目的を持ってその利用に供するための施設」として規定しているものを「公の施設」という。公の施設については、平成 15 年度の地方自治法の改正によって、その運営管理を、民間団体を含めた地方公共団体指定するものに委任することが可能となった。これが指定管理者制度である。

②市営住宅への導入

市営住宅は、公の施設に該当するため、指定管理者制度の適用が可能である。倉敷市では、平成 18 年 7 月 1 日より、新倉敷駅前再開発住宅について指定管理者制度を導入し、業務管理について指定管理者に委任している。

（1）新倉敷駅前再開発住宅の指定管理の概要

指定管理の概要は次のとおりである。

施設名称	倉敷市営新倉敷駅前再開発住宅等
指定管理期間	平成 18 年 7 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日
指定管理料	26,779,400 円（消費税込み）
指定管理者	両備バス株式会社（現両備ホールディングス株式会社）
保証金	3,456,000 円
施設概要	構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建て 敷地面積 1,902 m ² 延床面積 3,764 m ² 1.2 階 店舗 16 戸 3～8 階 住宅 30 戸
指定管理者の業務	・入居者の募集及び決定に関すること ・入居者の入居及び撤去に関すること ・入居者管理に関すること ・建物及び敷地管理に関すること ・維持修繕に関すること ・家賃及び光熱水費の計算及び収納に関すること ・上記のデータの作成、整備、保管に関すること

報奨金	・収納率報奨金（収納率 95%以上の場合） ・新規入居奨励金 ・過年度滞納家賃収納奨励金
利用料金制	なし（家賃は倉敷市の歳入とする）

市は指定管理料以外に報奨金として、収納率、新規入居、滞納家賃回収の実績に応じて一定額を支払う契約となっている。

また、家賃等の滞納整理として、督促状の送付、催告書の作成、支払督促の申立の資料作成、減免申請書の受付等の業務も含まれている。

（２）新倉敷駅前再開発住宅の指定管理の状況

倉敷市が指定管理者に対して実施している指定管理者評価結果書によると平成 18 年度及び平成 19 年度の運営・管理状況は、次のとおりである。

（単位：千円）

	平成 18 年度	平成 19 年度	備考
対象期間	H18. 7. 1- H19. 3. 31	H19. 4. 1- H20. 3. 31	
空部屋の状況	住宅 1、 店舗 4	住宅 3、 店舗 3	
家賃収納率	97. 7%	97. 2%	
経営状況評価	A	A	A：適切に実施されており問題なかった
管理運営体制評	A	A	
収入	指定管理料	5, 204	10, 356
	奨励金収入	388	629
	その他収入	644	2, 120
	収入合計	6, 236	13, 105
支出	人件費	1, 500	2, 640
	水道光熱費	727	1, 967
	委託料	1, 226	2, 176
	事務費	1, 003	729
	修繕費	737	2, 025
	保険料	79	36
	その他	1, 339	1, 339
	支出合計	6, 612	10, 911
収支差額	△375	2, 194	

収納率は 97%前後と高く、経営状況及び管理運営体制も問題はない。

平成 18 年度の収支が悪いのは、初期投資を要したためと契約期間が短いためである。

以上より、新倉敷駅前再開発住宅の指定管理については、目的を十分果たしていると考えられる。

③他市県での導入状況

岡山県では平成 18 年度から、岡山市では平成 20 年度から、共に公募による公営住宅の指定管理者制度が導入されている。岡山県内の市町村の公営住宅の指定管理者制度の導入施設数は 127 施設であり、導入率は 11. 8% である。（平成 18 年 4 月現在、岡山県の調査報告による）

岡山県以外の県市についても積極的に導入が行われてきており、全国の都道府県（市町村は除く）の公営住宅については、6,829 施設のうち導入は 4,529 施設であり、導入率は 66.3%である。（平成 18 年 9 月現在、総務省調べ）都道府県において、導入率が高いのは、県が出資している財団法人である住宅公社等が既に存在しており、それまで住宅の管理・運営を委託していた。指定管理者制度の導入に伴いそのまま住宅公社等が指定管理者へ移行したものが多いためである。

④新倉敷駅前再開発住宅以外の市営住宅への指定管理者制度の導入について

平成 17 年 2 月に市が策定した、最初の方針である「公の施設管理運営等方針」によると、市営住宅を直営とする理由としては、次のとおりである。

「市営住宅の管理については、公平な住宅政策の観点からの行政主体としての判断が必要であるため、入居者の決定や家賃の決定、滞納整理等、公営住宅法上直営で管理運営しなければならない部分があり、委任できる事務の範囲等に制限や条件があります。したがって、管理に関する権限を指定管理者に委任して行わせるという指定管理者制度には適さないと考えています。このことから市が直接管理運営する必要があると考えています。」

また、平成 20 年 11 月の改定後の「公の施設管理運営方針」によると、平成 21 年 4 月以降においても、市営住宅については、新倉敷駅前再開発住宅を除き直営のままとする方針となっている。

上記の市営住宅は指定管理者制度には適さないため直営とするという理由については、他県市での実施状況や新倉敷駅前再開発住宅での導入結果を考慮すると、合理的でないと考えられる。実際、住宅課としての考えは、「指定管理者制度を市営住宅に特に導入しない理由はなく否定するものではない。現段階では導入していないが将来的には地域別・地区別での導入に向けての可能性を検討している。」というものである。現状のままでは、平成 22 年度以降についても導入は未確定である。しかし、指定管理者制度の導入の大きなメリットであるコスト削減効果を考えるならば、将来的にではなく可能な限り早期の導入が望ましい。

以上から、指定管理者制度の導入に向けて特に問題点はなく、導入のための環境は既にそろっている状況であるといえるため、導入に向けての早急な検討が望まれる。（意見）

4. 住宅政策の課題

1) 市営住宅老朽化への対応

倉敷市の市営住宅は、以下のように昭和25年度の老松第一から始まって平成14年度の中庄団地まで4,248戸が建設されている。

	昭和 20年代	30年代	40年代	50年代	60年代	平成 10年代	合計
建設戸数	111	175	2068	1227	408	259	4248
%	3	4	49	29	10	6	100

建築後30年以上経過した団地は、3,067棟、全体の72%に及ぶ。施設の劣化が急速に進行し今後大きな修繕費や建替え費用が発生するといわれる築30年以上の建物の更新をどうするかは、倉敷市にとって非常に深刻な問題である。今後の建設や改修にあたっては、住宅課のみならず、ファシリティ・マネジメントの手法を取り入れて、全庁的な取り組みを望む。（意見）

住宅支援の仕方は、国が定めた公営住宅法に基づく自治体の所有地に住宅を建設して賃貸する方式が主流である。しかし、民間住宅の余り現象が顕著となってきたこと、地方自治体の財政は急速に悪化してきたこと、住宅支援の方法は生活保護をはじめとする社会福祉制度で補完可能であること等から、これらに街づくりの観点も踏まえて、市営住宅のあり方を再検討すべきである。時代遅れとなってきた公営住宅法という大きな制約があるが、国への働きかけも必要である。（意見）

なお、国交省は民間のマンションやアパートなどを公営住宅として地方自治体が借りやすいように自治体に対する支援額を来年度から増加することを決定した。

2) 地域コミュニティの再生

建物の老朽化で思い出されるのは、市営住宅での孤独死の問題で、倉敷市でも数件発生している。どこの市町村でも入居者の高齢化による地域コミュニティの沈滞化という問題が生じている。公営住宅は福祉的観点から事業展開され一度入居すると退去させることは困難であり、このため入居者の平均居住年数は長く、入れ替わるのは年間で極わずかな住宅もある。そこで建物の老朽化とともに入居者の高齢化が問題となる。団地内コミュニティの沈滞化した昨今、特に独居老人世帯については、住宅課による定期的な状況把握が必要である。（意見）

根本的には、地域コミュニティ再生の対策が必要で、このことは時に他の

住宅政策の課題と矛盾することもあるが、忘れてならない点である。以下の岡山市の取り組みは参考となる。

岡山市の取り組み

岡山市は、老朽化している市営住宅の再生プランを民間から募集することとし、交通や買い物の利便性が高い２地区をモデル地区に設定、子育て・高齢者世帯に配慮して、保育、託児所併設、老人に対する見守り・宅配サービス等を盛り込んだプランを広く民間事業者に求めた。民間活力の検討として注目に値する。

３）雇用促進住宅の廃止の影響

独立行政法人雇用・能力開発機構が所有する雇用促進住宅は、勤労者の住宅確保を目的に全国に 14 万戸建設されたが、2,011 年度までの半減と 21 年度までの全廃が決定した。このうち倉敷市では、市内 15 箇所、59 棟、1,367 戸のうち 5 箇所、20 棟、420 戸の退去が求められている。市長の議会答弁にあるように、雇用促進住宅退去者を優先的に市営住宅に受け入れることは困難であるが、民間賃貸住宅の借り上げ等民間活力を検討するとされている。

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。平成 17 年度は削減が困難な扶助費の一つである生活保護費を監査し、平成 18 年度は市税を中心に監査し増収策及び未収金対策について意見を述べた。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

監査の結果に合わせて、われわれは項目別にさまざまな意見を述べているが、重要な項目を以下に再度掲げることとした。詳細は、本文を参照していただきたい。

1) 公有財産の管理に関する事務

① 地方公共団体の財政の健全化に関する諸指標について (P15)
健全化判断比率（実質赤字比率・連結実質赤字比率・実質公債費比率・将来負担比率）及び再生判断比率（実質赤字比率・連結実質赤字比率・実質公債費比率）の諸指標は、将来負担比率の算定において貸借対照表の債務の額を用いるほかは、従来の資金収支計算書の数値が用いられており単年度のフローの情報でしかない。重要なのは、むしろ過去の数値が累積された年度末時点のストックの情報である。今後は、国が指定した健全化判断比率のみでなく、ストックの情報に基づいて算定している比率、例えば純資産比率や負債比率等に目標値を定めて財政の健全化に努力していただきたい。そのための大前提として公有財産についての網羅的かつ正確な集計・評価が必要となるのは言うまでもない。
② 未利用資産・低利用資産の発生原因と対策について (P25)
未利用資産・低利用資産の発生原因を総合的に分析すると、街路事業等の代替用地が塩漬けになっているケースと行政財産であったものが用途廃止になったものの売却できないケースが大半である。今後このような土地を生じさせてはならないが、用途廃止になる行政財産は少子化の進行により教育・福祉施設の廃止が見込まれ増加していくものと懸念する。そこで、未利用資産・低利用資産の有効利用を図っていく他はない。 まず、売却による歳入増加である。固定資産税が増加することに加え、保有することに伴う管理コストやリスクの解消等を考慮すると売却するメリットは大きい。当面インフレによる不動産価格の上昇は見込まれないため、第一に売却を検討する必要がある。 次に貸付であるが当分の間売却できない、あるいは他の行政目的への転用ができない物件については、管理コストを補う上でも貸付により歳入増加を検討

すべきである。その一方で、市には地元の要望等により公共性があると判断して貸付を行っている土地が相当数ある。ただし、貸付を行っている公有財産について減免の対象か否かについて全市における管理がなされていないため、公平性の点で問題があるケースが生じている。

最後に他の行政目的への転用であるが、過去において公有財産に対する管理が統一されていなかった経緯があり、未利用の公有財産について他の部課に対して適時に周知されていなかったと思われる。現在は、管財課において市全体の公有財産の状況について相当程度の情報が集約されているため、今後については行政財産が役割を終えた際には適時に他の行政目的へ転用することが望まれる。

③ 中心市街地活性化について (P117)

中心市街活性化事業のために取得した土地のうち土地開発公社に 2,084 百万円の「倉敷駅周辺第 2 土地区画整理事業」用地があり、そのほか倉敷市に買い戻された土地が事業供用されるまで未利用地となる。そこで、その用地取得の原因となった中心市街地活性化事業について提言する。

倉敷駅前への公共施設・機能の集約化

倉敷市の特徴として、旧倉敷市域（倉敷・児島・玉島・水島）には同様の公共施設が分散している。多分に政治的な理由もあると思うが、財源の乏しい中で同様の施設を 4 地域で建設し、維持していくのは限界がある。既存の施設についてはやむを得ないものの、新しい公共施設を建設する際には、倉敷市民としての一体化を PR して倉敷駅前への集約化に理解を求める必要がある。また、当然ながら中心市街地にある公共施設の郊外移転を抑制する。

郊外開発の抑制

無秩序な拡散から秩序ある集約へ転換を図るため、これ以上の郊外出店・宅地開発を抑制する。特に大型 SC の出店は中心市街地の商店街に与える影響が大きいため原則禁止とする。

シャッター通りとなった商店街の店舗を行政主導で集約化

中心市街地の商店街は現在 12 あるが（商店会等を含む）、高齢化が著しい商店街をすべて活性化するのは不可能である。したがって、空き店舗率の高い商店街の店舗を他の商店街に移転してもらい、商店街の運営を効率化するしかない（テナントミックス等）。廃止となった商店街跡地には、集合住宅ないし高齢

者用の福祉施設を誘致して人口集積を図ると同時に旧商店主の居住にも便宜を図る必要がある。

若い世代の中心市街地への移転を支援

まちが活性化する上では若い世代の力によるところが大きいですが、若い世代は郊外の安い土地を求めて家を建て中心市街地で余暇を過ごす習慣が薄れつつある。また、40代から50代の商店街の経営者や市の職員がいくら時間をかけて頭をひねっても若い人達とは趣味・嗜好が異なるため期待したほどには集まらない。したがって、若い世代を集めて、まちを活性化するには、実際に中心市街地に居住してもらうのが一番と考える。家賃補助等により、空き店舗に事業意欲のある若い経営者を誘致するほか、優先的に集合住宅等への居住を斡旋してはどうか。また、小・中学校は無理としても郊外や市外から高校・大学・専門学校を誘致する方法もある。いずれにしても中心市街地に若者が闊歩するようになれば、それに相応した店舗が現れ、まちが賑わいを取り戻してくれるのではないかと。

空き地等の活用

中心市街地における店舗・住宅の固定資産税負担を減少すると同時に、店舗・住宅以外については増加させ、活性化にマイナスとなっている空き地等の活用を促進する。

郊外から中心市街地への自家用車乗り入れ禁止（例：横浜市）

中心市街地の魅力が十分、高まった上での話ではあるが、これにより公共交通機関の利用が増え、環境問題に資することとなる。また、倉敷駅南口から美観地区までの駅前古城池霞橋線を定期的に歩行者天国にすることも可能となる。

官の力には限界があるため、政策に一貫性を持たせた上で、民の力を長期間継続して支援するようお願いしたい。

④ 土地開発公社の経営健全化計画について (P119)

倉敷市は、土地開発公社（以下公社）の経営健全化計画を発表した。公社は平成18年度末時点で185億円、船穂土地開発公社は32億円、合計218億の土地を保有している。これら土地の減少を図っていくことが計画の骨子である。市の経営健全化計画は確かに必要であるが、他県の例にもあるように、以下を追加して検討すべきである。

公社委託方式からの転換

公社の新規取得を今後も毎年 8 億年程度計画しているが、公社委託方式から倉敷市による取得へ転換すること。公共用地先行取得事業債及び土地開発基金などを活用しこれまでの公社委託方式から転換する。また、公社保有土地の買戻しが進むまでの間公社による新規取得を停止する。特に長期保有となり易い代替地の取得は厳に慎む。今回未利用地として監査対象とした街路課所管の玉島乙島掘貫線代替用地等は現に未利用地となっている。代替地の先行取得は、少なくとも地価下落傾向の時代には不適切である。

不要土地の公売

当初の取得目的、他の公共事業目的の用に供する見込みのない土地については、公売も視野に入れて検討する。その土地が租税特別措置法による課税の特例を適用している場合には事前に税務署と協議のうえ実施する。今回未利用地として監査の対象とした公社の保有する水島千鳥町地内の（仮称）水島文化センター用地も、収用によって取得したものであるが、前述したとおり、売却処分等の検討が必要と考える。

保有代替地の相互活用

近隣市町村、公社との連携を図り相互に融通を図る。土地開発公社の保有するものの他管財課が管理する代替地の早期処分のためには、近隣市町村との情報交換も有効である。

公社の今後の方向性

公社による先行取得のメリットが減少している現況に鑑み、安易な財政負担の平準化や借金の繰り延べを図るような公社の活用は厳に慎み、公社の経営健全化の状況如何によっては、公社の廃止も視野に入れて公社の必要性の検討をすべきである。

⑤ ファシリティ・マネジメントの必要性 (P142)

倉敷市が保有する建物の総棟数、総床面積はそれぞれ、1490 棟、1,394,000 m²で、そのうち建築後 30 年以上の建物の総床面積は 771,000 m²、全体の 55.3%に及んでいる（管財課調べ）。施設の劣化が急速に進行する建築後 30 年以上の建物は今後も増加し、それらは倉敷市に大きな修繕費や建替費用を生じさせる。現在、建替えや整備の意思決定は所管部署に任せられており、いわば各部署バラバラに意思決定される。管財課の取り組みを全庁的な取り組みに発展さ

せていく必要がある。

⑥ 指定管理者制度について (P148)

倉敷市の指定管理者制度について、公募に反対する利用者団体の要望、運営施設の収支の悪化、直営施設の残存という問題が生じている。制度設計の多くが自治体に委ねられているだけに、制度運用の課題も多く、いまだ手探りの状態である。指定管理者の二巡目の指定に当り、解決すべき課題が多い。担当者によれば、指定管理者制度の欠点は2つあって、ひとつ目は、指定期間の定めがあることによる雇用の不安定であり、二つ目は施設所管部局担当者の当事者意識の薄れ、である。確かに前者は、指定管理者において正規職員より派遣労働に依存し専門性や必要なスキルなどの蓄積と承継ができないといった課題が生じている。後者の担当者意識の薄れは、もしその危惧が現実のものとなれば大きな問題である。指定の2巡めの課題として、モニタリングの重要性が議論されているが、自治体はその能力を欠けばモニタリングの実効性が失われてしまう。自治体においては、公の施設の設置者としての責任を再認識し、人材育成に配慮すべきである。公の施設の設置者としての責任といえは、忘れてはならない事件はふじみ野市における痛ましいプール事故である。その背景には、委託業者と市の慣れあいがあり、安全システムと市によるモニタリング機能が長期間に亘ってまったく機能していなかった。この事故は、公の施設における縦割行政の弊害や通達行政の危うさなど、多くの課題を浮き彫りにしたが、最も重要なことは人の命を預かる行政責任を公の施設の設置者として負っていることを再認識すべきことである。経費節減による監視員の配置や安全教育の手抜きを見逃してはいけない。この事件を教訓として、特にスポーツ施設の指定管理にあつては、安全性への配慮を最も重視すべきである。倉敷市は、上記の2つの欠点を念頭に指定管理者制度を運用すべきである。

⑦ 公有財産管理（土地・建物）の問題点について (P152)

公有財産管理についての基本的な概念が共有されていない

倉敷市の公有財産は基本的には管財課が一括して総合管理し、個々の行政財産としての施設の管理運営はそれぞれの行政目的・事業を所管している部局が行っている。普通財産についても、その処分方針や相手方が決定するまでの間行政財産として管理していた部局が管理している。しかし、行政目的を失った財産を、行政財産として管理運営していた部局が適正に管理できているのか、またそれらの財産の状況が担当部局に留まるが故に、情報が市役所全体に上が

って来難いという問題点がある。このため情報は一元管理される必要がある。例えば以下のような経済社会情勢の変化も、現時点の倉敷市の公有財産の管理体制を前提とすれば、管財課のほかに全ての財産所管部局が把握しておく必要があるが、この両者において情報や財産管理に関する基本的な概念が共有されているとはいえない。

- ・既存施設のストックと需要の不均衡（少子高齢化の影響による）
- ・公共施設が一齐に耐用年数を迎え、今後の維持管理費用が高騰する
- ・資産の削減は負債の圧縮につながる
- ・公有財産は経営資源であり統廃合や用途転換を検討すべきである
- ・行政ニーズの高度化、多用化
- ・市民を顧客と考えその満足度を高める施設管理が必要である
- ・土地を先行取得することのメリットが少ない

公的部門がサービス提供を継続する必要があるのか、施設を持ち続ける必要があるのか、についての認識も同様である。例えば、

- ・体育施設、文化施設、コミュニティ施設（不特定多数が利用、使用料徴収している施設）
- ・学校、幼稚園、保育園（少子化の進展で余っている施設）
- ・市営住宅、地域コミュニティ施設、福祉施設（民間サービスの拡大、社会構造変化に対応して規模や配置を見直すべき施設）
- ・建て替えを機に合体または複合化すること

公有施設の保有を継続するか否かの判断基準不明確

現在倉敷市は、公有施設の保有を継続するか否かの明確な判断基準がない。施設を廃止しようとする地元要望がでてくると、施設解体のための予算がないことを理由にそのままにしている点が多いという問題点がある。公有財産の運営・活用について、定期的に以下の点を見直して保有を継続するか、廃止するかを決定すべきである。

- ・施設の意義

ア 民間への譲渡は可能か

イ 民間への譲渡によって施設が有効活用できるか

ウ 社会経済情勢の変化等により市として施設設置の意義が薄れていないか

- ・類似施設との競合

ア 民間による類似サービス提供の有無

イ その分野を民間に委ねることは可能か

- ・施設利用者率

ア 目標の利用率に達しているか

イ 施設利用者を増加させるため大幅な施設整備費が必要か

- ・管理運営コスト

ア 市の支出や修繕費は増加していないか

イ 今後 10 年間で大規模な改修・修繕は必要か

上記の検討の結果、廃止、集約化、譲渡、縮小、存続を決定する。

また、遊休土地については、例えば、「今後 10 年以内の利用が見込まれれば保有継続する」、「広い土地で今後取得が困難なもの（利用予定があつて）は、保有を継続する」などが考えられる。

行政財産の実態把握不十分

行政財産が事実上用途廃止されているのに形式上行政財産のままとなっている等、実態を把握できていない。また、そのような財産が所管課に任されて（今後の処理方針について）いること。そのような財産が所管課にあつて、実際に処理が保留されていること。これらの点は、今回の監査で明らかにされた通りである。したがって、普通財産の所在と現況把握も不十分といえる。また、そのような情報が全庁的に共有される仕組みを検討すべきである。なお、倉敷市では現在、管財課が中心となって公有財産の現状把握とデータ収集をしているところである。

公有財産処理委員会に附議する審議案件の基準不明確

倉敷市公有財産処理委員会規程によれば、委員会は公有財産の貸付、処分、利用計画、その他に関する事項を処理することになっている。但し軽微なものはこの限りではない、とある。最近の議事録を閲覧したところ、確かに重要財産の処理に関して委員会に諮っていた。しかし、委員会にかかる具体的な金額基準と内容について基準を明確にすべきである。

ファシリティ・マネジメントが不十分

ファシリティ・マネジメントの導入については、倉敷市においては始まったばかりである。民間で開発されたこの手法は公共分野にこそ必要である。自治体は庁舎、公営住宅、学校、各種文化施設など非常に多くの施設（ファシリティ）を抱えており、この活用のあり方が行財政改革に大きな影響を及ぼす。

特に倉敷市においては大規模修繕や建替えが必要となる築後30年以上の建物が全体の55%を占めている。それらの運営維持コストは市の財政を直撃する。従来ファシリティを経営資源と捕らえる視点は民間企業以上に乏しかったことは確かである。

2) 市営住宅の管理に関する事務

① 修繕費計画の必要性 (P171)
本来、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の方が重要である。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。安定した財源を確保して定期的に修繕を行うことにより各施設の耐用年数を保持ないし延伸するために、当該計画を作成することが望ましい。
② 施設別数値管理について (P172)
住宅課では、市営住宅の運営・管理は専ら福祉の観点から行われていると考えられており、現時点では施設別（団地別）数値管理は行われていない。しかし、すでに市営住宅の大半は老朽化が進んでおり、建て替えをするのか、余剰となっている民間の賃貸住宅を利用（転貸ないし家賃補助）するのか、二者択一を迫られるケースが増えてくるものと予想される。にもかかわらず、現状の数値管理では意思決定に必要な情報が十分入手されているとは言い難い。現時点で数値管理を阻害している原因は主に次の 2 つである。第一に、ほぼ唯一の収入である住宅使用料がシステム上は施設ごとに集計されておらず、個人別に現年分と滞納繰越分に区分して入金処理しているのみである。第二に、施設別の直接経費についても同様であり、歳出予算整理表の摘要欄に支出の対象となった施設名が記載されているのみで集計はされていない。 本来、人件費についても作業日報を作成して、どの施設に何時間の作業を要したかを把握し集計すべきであるが、民間企業ならともかく公務員では当該慣習がなく組合等の抵抗も大きいと思料する。したがって、まず簡易に集計可能な上記の 2 点について数値管理を行い、必要に応じて人件費等の間接経費についても考慮すべきと考える。（意見）
③ 市営住宅家賃滞納整理に関する事務処理 (P185)
不納欠損処理について 不納欠損の基準として、「倉敷市営住宅家賃不納欠損処分基準」を定めているが、時効の援用の有無が明確ではないため、時効により債権が消滅していない場合がある。時効の援用を考慮した基準の見直しが必要である。

延滞金の徴収

延滞金の徴収は、各県市の判断となるため、他県市の公営住宅については、対応は一樣でない。しかし、延滞金は、期限内に納付しないことへのペナルティであり、滞納の抑止効果が期待できること、大部分である期限内に納付している入居者との公平性に問題があることから、滞納者に対しては延滞金を原則的に徴収することとし、諸事情により延滞金を減免できる場合を規程化すべきである。

連帯保証人に対する請求

法的処分については滞納者にとどまっており連帯保証人に対しては行われておらず、連帯保証人を訴訟の対象とした実績はない。今後は、支払能力がある連帯保証人に対しては法的処分を含めて積極的に回収を図るべきである。

長期悪質滞納者への徴収強化

長期滞納者の中には支払能力があるにもかかわらず長期の滞納を続けている悪質な者及び所在不明のものがあると想定される。悪質者に対しては、十分に調査を行い、法的処置を含めて断固とした対応が必要と考える。そのためには、滞納者を分類して、ランク付けを行い、ランクによって対応を分けることが効果的であると考え。市の住宅課の収納係として限られている人材の力を効率的に配分することが必要である。また、長期悪質滞納については、税務課で設置している徴収対策室と同じものを設置してそこへ案件を移して、集中的に対応するのも一案である。

徴収業務の委託化

現状の市の体制では回収は困難であり外部の回収を専門とするものへの委託化を検討すべきと考える。公営住宅債権の委託化については、兵庫県が平成 17 年度に債権回収業者に県営住宅の債権回収の委託を全国で始めて行って一定の成果を挙げている。その後他の県や市も導入している。

税務課との連携

滞納者や連帯保証人の収入状況、資産状況の情報は、税務課で把握されている。滞納の回収業務に当たってはこれらの情報は非常に有用である。しかし、現在、税務課との連携はほとんど行われず、これらの情報も入手できていない。滞納者についての必要な情報を税務課との連携により効率的に入手できる方法を検討すべきである。

口座振替の推進

新規入居の場合は、ほぼ 100%口座振替によっているが、長期入居者は自主納付の割合が大きい。口座振替は、滞納対策としては有効な方法であるため、今後長期入居者をいかに口座振替にするかが課題である。

共通徴収部門の設置

市が徴収するものは、市税、国民健康保険料、上下水道料、介護保険料、保育料その他様々なものがあり、これらすべてに滞納が発生しそれぞれ別の担当部署が収納・滞納整理に当たっており、非効率といえる。複数種類の市の徴収金の滞納がある市民に対して、市がそれらの納付相談や交渉をする場合、別々の担当者が行うより、一括して共通徴収部門が交渉した方が能率的で収納コストも少ない。滞納者も全体で納付計画を考えることができるため理解しやすい。したがって共通徴収部門の設置も検討すべきである。

④ 市営住宅におけるファシリティ・マネジメント (P198)

建築年月日の古い施設ほど空き室率が高い傾向にある。また、平成 14 年度以降の応募率は平均で 7 倍を超えており、施設が古いことを理由に応募がないという状況ではない。したがって、倉敷市の空き室データは入居者が退去した後、修繕費が多額に要する等の理由で新規の募集を行えないまま現在に至っている状況を表している。空き室率の高い施設について、今後、管理コストの点から廃止の対象とするのか、市民のニーズが高いことから修繕した上で新規の募集を行うのか検討を行う必要がある。

また、住宅課が作成している「年度別空家状況一覧表」と管財課が作成している「建物台帳」とでは対応関係の不明な施設が散見された。主な原因は双方の課における施設管理コードが全く異なっているためであるから、今後は管財課のほか福祉関連の管理部署とのデータの一元化を図り、より効率的な行政を行うことが望ましい。

⑤ 市営住宅における指定管理者制度の拡充について (P202)

市営住宅については、平成 21 年 4 月以降においても新倉敷駅前再開発住宅を除き直営のままとする方針となっている。倉敷市の、市営住宅は指定管理者制度には適さないため直営とするという理由については、他県市での実施状況や新倉敷駅前再開発住宅での導入結果を考慮すると、合理的でないと考えられる。実際、住宅課としての考えは、「指定管理者制度を市営住宅に特に導入し

ない理由はなく否定的するものではない。現段階では導入していないが将来的には地域別・地区別での導入に向けての可能性を検討している。」というものである。現状のままでは、平成22年度以降についても導入は未確定である。しかし、指定管理者制度の導入の大きなメリットであるコスト削減効果を考えるならば、将来的にではなく可能な限り早期の導入が望ましい。制度導入に向けての特に問題点はなく、導入のための環境は既にそろっている状況であるといえるため、導入に向けての早急な検討が望まれる。

⑥ 市営住宅老朽化への対応 (P203)

倉敷市の市営住宅は、昭和25年度の老松第一から始まって平成14年度の中庄団地まで4,248戸が建設されている。建築後30年以上経過した団地は、3,067棟、全体の72%に及ぶ。施設の劣化が急速に進行し今後大きな修繕費や建替え費用が発生するといわれる築30年以上の建物の更新をどうするかは、倉敷市にとって非常に深刻な問題である。今後の建設や改修にあたっては、住宅課のみならず、ファシリティ・マネジメントの手法を取り入れて、全庁的な取り組みを望む。住宅支援の仕方は、国が定めた公営住宅法に基づく自治体の所有地に住宅を建設して賃貸する方式が主流である。しかし、民間住宅の余り現象が顕著となってきたこと、地方自治体の財政は急速に悪化してきたこと、住宅支援の方法は生活保護をはじめとする社会福祉制度で補完可能であること等から、これらに街づくりの観点も踏まえて、市営住宅のあり方を再検討すべきである。時代遅れとなってきた公営住宅法という大きな制約があるが、国への働きかけも必要である。なお、国交省は民間のマンションやアパートなどを公営住宅として地方自治体が借りやすいように自治体に対する支援額を来年度から増加することを決定した

⑦ 地域コミュニティの再生 (P203)

市営住宅の建物老朽化との関連で、市営住宅における孤独死の問題が議論される。倉敷市でも数件発生しており、どの市町村でも入居者の高齢化による地域コミュニティの沈滞化という問題が生じている。公営住宅は福祉的観点から事業展開され一度入居すると退去させることは困難であり、このため入居者の平均居住年数は長く、入れ替わるのは年間で極わずかな住宅もある。そこで建物の老朽化とともに入居者の高齢化が問題となる。団地内コミュニティの沈滞化した昨今、特に独居老人世帯については、住宅課による定期的な状況把握が必要である。根本的には、地域コミュニティ再生の対策が必要で、この

ことは時に他の住宅政策の課題と矛盾することもあるが、忘れてならない点である。