

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課 財務部財政課	
報告書ページ	114	区分別 の番号	指摘事項 意見	1
指摘事項等 の内容	<p>(ア) 財産管理について</p> <p>(ii) 公有財産台帳と固定資産台帳のシステムの連動を検討すべきこと</p> <p>現在、公有財産台帳と固定資産台帳とは、システムの連動したものとなっておらず、財政課は固定資産台帳をはじめに作成するにあたっては、公有財産台帳の報告を財産活用課から入手して、固定資産台帳に入力を行っている。</p> <p>ところで、公有財産台帳と固定資産台帳を完全に一度整合性を持たせた後でも、この作業を行っていくにあたっては、財政課は支出を伴う増減については完全に把握できるのに対し、支出を伴わない寄付や除却、交換等の把握は難しい。一方、財産活用課では、異動報告書より、面積の増減を伴う取引については把握できるのに対し、建物の改良工事など面積の増加を伴わない資本的支出について、その把握が困難となっている。そのため、今後も、財産活用課と財政課の間で相互補完の協力体制で行っていく必要があると考えるが、公有財産台帳と固定資産台帳は、ともに同様のデータを扱うことから、各々を分けた情報としてではなく、共有するデータとしてシステムの見直しを行うことは、有効なものであると考えられることから、検討をされたい。</p> <p>また、現在、公有財産台帳のシステムを財産活用課で所有しているが、スタンドアロン型のシステムで、利用面での効率化が図れないこと等から、十分な活用がなされていない。公有財産台帳及び固定資産台帳のシステムの連動を検討していく中において、ネットワーク型のシステムも検討し、財産活用課と財政課のみならず、すべての所管課で活用できるようにし、取得や資本的支出、異動、除売却などについて、その所管課で管理できるようにすることも効率的なものになると考えられる。</p>			

<p>講じた措置 の内容等</p>	<p>公有財産台帳と固定財産台帳のシステムの連動については、財産の適正管理を図る観点から有効な手法の一つであるが、その導入に当たっては、多額の費用負担が発生することから、費用対効果を十分考慮しつつ、検討する必要がある。</p> <p>また、2つの台帳を一回の作業で更新することについては、誤入力や作業の漏れなどがないか調べるのが困難になることも懸念される。</p> <p>2つの台帳を正確に更新する方法について、現段階で結論を出すことは困難であり、今後も様々な手法を検討してまいりたい。</p>
-----------------------	---

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	都市計画部公園緑地課	
報告書ページ	116	区分別 の番号	指摘事項 意見	21
指摘事項等の内容	<p>(v) 実態に即して、開示されるべきこと</p> <p>河和田2丁目児童公園、河和田3丁目第2児童公園及び河和田3丁目第3児童公園は、住宅政策課が所管し、公園緑地課が借地し、都市公園を整備するものとして、整理・開示されている。所管換えは、河和田2丁目児童公園については都市計画により公園移転が決定しているため移転整備された公園を移管する予定であり、河和田3丁目第2児童公園及び河和田3丁目第3児童公園については、地番整備ができていないため、地番整備後に移管予定であるとのことである。</p> <p>このため、土地総括表などにおいては、都市公園として整備、活用している状況において、当該土地を住宅政策課が所管するというのもって住宅敷として整理されている。</p> <p>市の組織による整理・開示ではなく、実際の活用状況において、整理・開示される必要がある。</p> <p>また、短期間の使用目的の変更を除き、長期的に使用目的を変更する場合には、その際に、実際に管理する課に所管換えを行うようにすることも検討すべきである。</p>			
講じた措置の内容等	<p>財産の所管換えは、地籍混乱に伴う管理上のリスクを回避する観点から、本来は、地番整備を完了させ、所管替えする財産の範囲が明確になった時点で行われることが原則と考えている。</p> <p>河和田2丁目児童公園については、既に住宅政策課により地番整備が済んでいたが、所管が住宅政策課のままであったため、速やかに所管換えの手続きを行った。</p> <p>住宅政策課所管である河和田3丁目第2児童公園及び河和田3丁目第3児童公園の地番整備については、隣接地権者等の利害関係者との調整に日時を要していることから、その地番整備が進んでいない状況にあると理解している。一方で、公園としての整備は完了しており、市民の利便性確保の観点から、速やかに公園として利用に供するため、特例的に土地の権原とその上物である公園施設を分離運用するものとし、公園利用に伴う維持管理については、所管換えを待つことなく公園緑地課が行っているところである。</p> <p>今後については、住宅政策課による地番整備の状況を考慮しながら、適切に公園緑地課への所管換えを実施する。</p>			

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	生活環境部環境保全課	
報告書ページ	118	区分別 の番号	指摘事項	2
			意見	
指摘事項等 の内容	<p>事業リスクを理解して対応すべきこと</p> <p>吉沢町・住吉町調整池にて実施されている太陽光発電事業においては、使用料のみならず事業遂行能力等を総合的に勘案して、太陽光発電事業者である(株)ウエストエネルギーソリューションが応札し、「水戸市市有財産の貸付けによる太陽光発電事業協定書」を締結している。その後、太陽光発電事業を担う事業主体は(株)ウエストエネルギーソリューションが設立した特別目的会社である(株)フロートソーラー水戸に変更しており、公有財産賃貸借契約は(株)フロートソーラー水戸と水戸市の間で締結されている。</p> <p>その際、(株)ウエストエネルギーソリューションは(株)フロートソーラー水戸に事業の権利義務等を移転すべく、水戸市に対し「権利義務等の譲渡承諾依頼書」を提出し、水戸市は承諾している。</p> <p>このような手続自体は太陽光発電事業において全国的に事例も多く、一般的であるといえる。しかし、(株)ウエストエネルギーソリューションが(株)フロートソーラー水戸の事業責任や事業のリスク等について保証行為を行っていない。そのため、太陽光発電事業の事業責任や事業のリスク等について(株)フロートソーラー水戸にて完結し、応札した(株)ウエストエネルギーソリューションまで及んでいない。</p> <p>水戸市は(株)フロートソーラー水戸ではなく、(株)ウエストエネルギーソリューションの実績や信頼等を評価している。仮に太陽光事業の収支悪化に伴い(株)フロートソーラー水戸が破綻した場合の解体撤去責任等が契約上の義務として(株)ウエストエネルギーソリューションまで及ばないリスクがあり、水戸市が不測の損害を被る可能性がある。</p> <p>水戸市が不測の損害を被ることを避けるべく、(株)ウエストエネルギーソリューションが(株)フロートソーラー水戸の事業責任や事業のリスク等について保証する契約を締結することを検討すべきである。</p> <p>また、双葉台第2調整池における太陽光発電事業においても同様の状況にある。すなわち(株)スマートテックが太陽光発電事業に応札したところ、(株)スマートテックが設立した特別目的会社である水戸グリーンエネ</p>			

	<p>ルギー（同）に事業の権利義務等を移転させている。そのため、水戸グリーンエネルギー（同）の事業責任や事業のリスク等について㈱スマートテックが保証する契約を締結することを検討すべきである。</p> <p>また、上記2件については、応札企業が事業主体となった特別目的会社に権利義務等が譲渡されており、事業者は特別目的会社になっている。ところが「水戸市市有財産の貸付けによる太陽光発電事業協定書」における協定当事者は変更がされておらず、当該協定書が実態を反映していない。そのため、「水戸市市有財産の貸付けによる太陽光発電事業協定書」における協定当事者に事業者である特別目的会社を追加、変更することが必要である。</p>
<p>講じた措置の内容等</p>	<p>令和4年3月1日付け㈱スマートテックから水戸グリーンエネルギー（同）の事業責任や事業のリスク等に関して保証する確認書を受理した。㈱ウエストエネルギーソリューションについても、同様の対応を検討する。</p> <p>また、「水戸市市有財産の貸付けによる太陽光発電事業協定書」における協定当事者に事業者である特別目的会社を追加、変更については、契約内容を精査するとともに、他市事例も参考としながら、調査検討を行い、リスク回避に努めていく。</p>

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	都市計画部市街地整備課	
報告書ページ	119	区分別 の番号	指摘事項 意見	3
指摘事項等 の内容	<p>(iv) 駐車場公社について適正な使用料を徴収することを検討すべきこと</p> <p>市街地整備課は、所管する宮町1丁目108-2(4,801.48㎡)を、市が100%出資する(一社)水戸市商業・駐車場公社へ、使用を許可している。使用料は年額7,762,456円であり、使用料徴収条例で本来徴収すべき使用料に対し、同条例で公共的団体がその事務又は事業のために使用する場合に認められる減額2分の1の額となっている。</p> <p>ところで、(一社)水戸市商業・駐車場公社へ使用を許可する土地は、水戸駅南口近隣の立地にあり、民間の駐車場も確保されているところである。使用料の減額は、できる規定であり、また、(一社)水戸市商業・駐車場公社は平成30年度末で287百万円の一般正味財源を有している状況である。</p> <p>市の財政負担を減少させ、当該土地の有効な活用が駐車場なのかを判断していくためにも、適正な使用料を徴収していくことも検討していくべきである。</p> <p>また、現在、市街地整備課の所管する当該土地について行政財産の使用許可としているが、今後、地域住民の意向を踏まえて利活用を検討していくということであり、全庁的に利活用を検討していくためにも、普通財産として、財産活用課への所管換えも検討されたい。</p>			
講じた措置 の内容等	<p>当該土地(宮町1丁目108-2)を含む水戸駅南口地区は、商業・業務をはじめとする様々な都市機能が集積する本市の拠点となる地区であり、駐車場整備地区に指定されている。公社は、水戸市の商業活動を支える駐車場の運営を行うことにより商業の振興を図り、併せて、観光交流人口の増加を目的として、駐車場を活用したカーシェアリングによる観光客の移動手段確保や回遊性向上を図っている。今後も買い物・私的目的等の駐車需要が見込まれることから、交通結末点である本地区における円滑な道路交通を確保するためにも、駐車場を(一財)水戸市商業・駐車場公社が保有・運営することは、本市にとって意義が大きいと考える。</p> <p>使用料は、水戸市行政財産使用料徴収条例に基づき、公社の公共性を鑑みてその額を決定し、徴収している。今後の使用料のあり方については、駐車場の利活用方策も含め、社会経済情勢や関係者の活用意向、駐車場施設の更新時期等を考慮し、引き続き検討していく。</p>			

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	都市計画部公園緑地課																									
報告書ページ	121	区分別	指摘事項																									
		の番号	意見	5																								
指摘事項等の内容	<p>○都市公園の使用料について再検討の余地があること</p> <p>公園緑地課は、千波公園に所在する好文カフェ（建物床面積361.63㎡、敷地面積1,124.72㎡）及び好文茶屋を都市公園法第2条第2項第7号に規定する便益施設として、一般社団法人水戸観光コンベンション協会に管理許可を出している。</p> <p>都市公園条例によれば、使用者（第10条第1項の規定による許可に係るものを除く。）又は占有者は、許可を受けた際に、以下に定める使用料又は占有料を納付しなければならないとされている（第16条）。</p> <p style="text-align: center;">公園施設を設け、又は管理して都市公園を使用する場合の使用料</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 30%;">区 分</th> <th style="width: 15%;">単 位</th> <th style="width: 10%;">期 間</th> <th style="width: 30%;">使用料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">土地を使用する場合</td> <td>(1) 区域を指定したとき</td> <td>1平方メートル</td> <td>1月</td> <td>5円</td> </tr> <tr> <td>(2) 売店</td> <td>1平方メートル</td> <td>1月</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>(3) 仮設の公園施設</td> <td>1平方メートル</td> <td>1日</td> <td>40円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園施設を使用する場合</td> <td>1平方メートル</td> <td>1月</td> <td>60円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当該使用料は、行政財産の使用料が評価額の4%と評価額に依拠するのに対し、定額となっており、使用料を4%で割り返して換算すると、土地で1㎡1,500円、施設で1㎡18,000円程度の評価額に相当する負担となっている。</p> <p>公園施設の中で、便益施設においても、その収益性もある程度見込まれることから、使用料の見直しの検討の余地もあるものと思慮される。</p>						区 分	単 位	期 間	使用料	土地を使用する場合	(1) 区域を指定したとき	1平方メートル	1月	5円	(2) 売店	1平方メートル	1月	60円	(3) 仮設の公園施設	1平方メートル	1日	40円		公園施設を使用する場合	1平方メートル	1月	60円
	区 分	単 位	期 間	使用料																								
土地を使用する場合	(1) 区域を指定したとき	1平方メートル	1月	5円																								
	(2) 売店	1平方メートル	1月	60円																								
	(3) 仮設の公園施設	1平方メートル	1日	40円																								
	公園施設を使用する場合	1平方メートル	1月	60円																								

<p>講じた措置 の内容等</p>	<p>千波公園は、散歩やジョギングといった普段の利用に加え、年間を通して様々なイベントが開催されるなど、多くの市民や観光客に親しまれている公園であり、今回指摘のあった好文カフェ及び好文茶屋についても、公園利用者の休息・憩いの場となる、重要な便益施設となっている。</p> <p>便益施設近隣の土地評価額については、およそ1㎡当たり24,890円(資産税課調べ)程度となっており、現条例の金額から算定した評価額1,500円と比べると、おおよそ16倍程度大きい金額となっており、水戸市行政財産使用料徴収条例に基づく使用料算定を行った場合は、現在よりも相当額の増額となることが考えられる。</p> <p>現在は、千波湖西側地区で進められているパークPFIの進捗を踏まえ、公園に設置を認める便益施設は、都市公園の効用に資する目的も兼ねていることも考慮し、行政財産使用料との違いを比較しながら、引き続き、適切な使用料の算定や賃貸借契約のあり方について検討を進めているところである。</p> <p><参考></p> <p>好文カフェ近隣の土地評価額をもとに使用料の算出を行った。</p> <p>1㎡当たりの評価額(資産税課調べ)…24,890円</p> <p>$24,890 \times 0.04 \div 12 \text{ か月} = 82.97 \text{ 円} \approx 82 \text{ 円}$</p> <p>現行条例における1か月あたりの土地の使用料…5円</p> <p>$82 \div 5 = 16.4$</p> <p>よって、土地評価額に基づき使用料を算出すると、現在使用料の約16倍程度大きい金額となる。</p>
-----------------------	--

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課	
報告書ページ	135	区分別 の番号	指摘事項	
			意見	8
指摘事項等の内容	<p>不動産評価審査会の委員に、外部精通者の任用を検討すべきこと</p> <p>現在、不動産評価審査会の構成員は、副市長及び各部部長で構成されている。土地の評価は、客観性や公平性が担保される必要があり、知識についても専門的なものが必要なものである。</p> <p>このようなことから、不動産評価に精通した外部精通者を、構成員に加えることも有効であると考えられることから、検討されたい。</p>			
講じた措置の内容等	<p>不動産評価審査会等の補助機関は、「水戸市補助機関に関する規程」において、事務事業の推進に当たり、各部課間の合意形成及び連絡調整を行うことを目的として設置されているため、外部精通者を構成員として加えることについては、慎重に検討してまいりたい。</p>			

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課	
報告書ページ	135	区分別 の番号	指摘事項	28
			意見	
指摘事項等 の内容	<p>「廃道敷・廃水路敷等の売払いに関する土地評価基準」について、準拠すべきこと</p> <p>「廃道敷・廃水路敷等の売払いに関する土地評価基準」は、基準価格から造成費を控除することとなっている。この基準価格の算出には、①一体利用地内の宅地又は雑種地の取引事例価格、②固定資産税評価額÷0.7、③固定資産税評価額×倍率÷0.8の3つが併記されている。併記によって、基準価格の算出にあたって、どの方法を採用するかについて、統一性が見られない状況が見られる。</p> <p>隣接地所有者に対しての売払いの対象にしていること及び①一体利用地内の宅地又は雑種地の取引事例価格ということを勘案すれば、②及び③の方法による固定資産税評価額は、一体利用地の地目を基礎に行われるべきと想定されるが、平成29年度、平成30年度及び令和元年度の土地の売払いに関する価格の算定状況を見ると、一体利用地が宅地であるものの雑種地として近傍雑種地の固定資産税評価額を基礎に基準価格を算定している事例が散見されている。これは、廃道路や廃水路は不正利用されていない限り、現況は雑種地となり、売払いにあたり分筆登記において登記地目を雑種地としていることから、近傍雑種地の固定資産税評価額を採用していることに起因しているものと見られる。なお、一体利用地が宅地であって、雑種地で基準価格を算定しているものについては、造成費用の控除は行われていない。</p> <p>固定資産税評価額においては、通常、雑種地は宅地の評価額の50%程度となる。これに対して、売払いの土地の現況により必要な造成費は相違するものであり、宅地の基準価格から造成費を控除して価格を算定する場合とでは、価格に違いが生じる。</p> <p>不動産評価審査会で決定している基準をより明確にし、これに準拠し、適正に、運用していく必要がある。</p>			

<p>講じた措置 の内容等</p>	<p>「廃道敷・廃水路敷等の売払いに関する土地評価基準」における宅地又は雑種地の評価には3つの算出方法があるが、その運用ルールについては財産活用課内で定めており、原則として、①一体利用地内の宅地又は雑種地の取引事例価格は、売払い総額が300万円を超えると予想され、不動産鑑定士の意見書又は鑑定評価により審査する案件②固定資産税評価額$\div 0.7$は、市街化区域の案件、③固定資産税評価額\times倍率$\div 0.8$は、市街化調整区域の案件にそれぞれ適用している。また、市街化区域は宅地として、市街化調整区域は雑種地として評価を行うこととしている。</p> <p>上記の運用ルールについて、どのような土地をどの算出式に当てはめるかを明確にし、「廃道敷・廃水路敷等の売払いに関する土地評価基準」への明文化へ向けて検討しているところである。</p>
-----------------------	---

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課	
報告書ページ	136	区分別 の番号	指摘事項 意見	9
指摘事項等 の内容	<p>「廃道敷・廃水路敷等の売払いに関する土地評価基準」の位置付けについて検討されたいこと</p> <p>現在、不動産評価審査会で、廃道敷、廃水路敷等の売払い時の土地の評価の基準となっている「廃道敷・廃水路敷等の売払いに関する土地評価基準」は、不動産評価審査会が独自に定めたものである。</p> <p>土地の売払い時における価格の算定は、市の公平性や公正性を担保するための重要な事項であることから、その算定方法については、市としての取扱事務要領にするなど、市長をもって明確に定める方法によることが望ましいものと考えられることから、検討されたい。</p>			
講じた措置 の内容等	<p>「廃道敷・廃水路敷等の売払いに関する土地評価基準」は、財務省で定める「国有財産評価基準」を基にして、平成16年度に財産活用課の要項という位置付けで策定されたものである。</p> <p>より上位の位置付けへの変更については、その必要性を含めて慎重に検討を進めてまいりたい。</p>			

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課	
報告書ページ	142	区分別 の番号	指摘事項 意見	10
指摘事項等 の内容	<p>評価の基準を明確にすべきもの</p> <p>貸付料の算定状況を確認したところ、不動産評価審査会で算定する評価額が、国税庁の財産評価基準に従ってなされた相続税評価額で行われていた。一般に、国税庁の財産評価は、時価（公示価格）の8割程度とされており、不動産評価審査会の評価は、時価の8割の評価とされている。売払い時の評価が時価で行われているのに対し、貸付時の評価が時価の8割の相続税評価額となることについて、明記された規程や事務要領などが存在していない。評価すべき価格の算出について、明確にしておく必要がある。</p>			
講じた措置 の内容等	<p>普通財産の貸付料は水戸市行政財産使用料徴収条例に準じており、同条例では、不動産評価審査会が評価した額を基に使用料を算出することとしている。</p> <p>不動産評価審査会での貸付料の評価方法については、原則として、相続税評価額を用いて算定している。なお、売払い額の評価方法は、原則として、不動産鑑定評価額を用いて算定している。これらの算定方法は、国の算定基準とも整合性がとれている。</p> <p>市における評価基準を改めて確認した結果、国の基準とも整合性が図られていることが確認できたことから、規程や事務要領の策定については、引き続き検討してまいりたい。</p>			

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課														
報告書ページ	142	区分別 の番号	指摘事項														
			意見	11													
指摘事項等 の内容	<p>不動産評価審査会の機能を確認すべきもの</p> <p>貸付料は、評価額の4%と定められており、評価額は不動産評価審査会が算出することとされている。平成31年度の貸付料の改定年度の相続税評価額を基準とし、大幅な増減を緩和するための調整措置を講じていた。</p> <p>(1) 増額となる場合</p> <p>現行使用料に負担調整率(表)を乗じて得た額と新規(調整前)使用料と比較していずれか低い額を採用する。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="padding: 5px;">負担水準</th> <th style="padding: 5px;">0～10%</th> <th style="padding: 5px;">10～20%</th> <th style="padding: 5px;">20～30%</th> <th style="padding: 5px;">30～40%</th> <th style="padding: 5px;">40～100%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">調整率</td> <td style="padding: 5px;">1.150</td> <td style="padding: 5px;">1.100</td> <td style="padding: 5px;">1.075</td> <td style="padding: 5px;">1.050</td> <td style="padding: 5px;">1.25</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 減額となる場合</p> <p>引き下げ率に改定年の地価調査市町村別変動率を採用する。ただし上限値-1.5%とする。現行使用料に負担調整率を乗じて得た額と新規(調整前)使用料と比較していずれか高い方の額を採用する。</p> <p>実際の負担水準を見ると、37%から188%の中にあり、相続税評価額との乖離が見られた。</p> <p>このような調整が行われているのは、不動産評価審査会が、不動産の価格を評価する機関であるはずであるのに、評価の結果としての賃料を決定する機関として、判断していることの表れであり、適正ではない。</p> <p>不動産評価の客観的機関として、適正に審査が行われていく必要がある。</p>					負担水準	0～10%	10～20%	20～30%	30～40%	40～100%	調整率	1.150	1.100	1.075	1.050	1.25
負担水準	0～10%	10～20%	20～30%	30～40%	40～100%												
調整率	1.150	1.100	1.075	1.050	1.25												

<p>講じた措置 の内容等</p>	<p>水戸市不動産評価審査会の所掌事務は、「水戸市補助機関に関する規程」において、次のとおり定められており、賃借料の評価に関することを含むものである。</p> <ol style="list-style-type: none">1 公有財産の取得，処分，交換等の価格の評価に関すること。2 公有財産の管理，利用，処分，交換等の調製に関すること。3 賃借料及び使用料の評価に関すること。4 建築物その他の工作物又は立竹木土石等に係る通常生ずべき損失補償に関すること5 その他必要と認める事項に関すること。 <p>負担調整率の適用については，必要性を検討し，根拠及び位置付けを明確にしていりたい。</p>
-----------------------	--

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課	
報告書ページ	143	区分別 の番号	指摘事項 意見	12
指摘事項等 の内容	<p>賃借人の利用状況の変更による賃料の改定を行うべきこと</p> <p>負担水準が、著しく低い谷津町字内越 623-1 外 11 筆の土地について、負担水準の低い原因を確認したところ、当初、当該地はゴルフ場内の山林として適正な負担を得ていたが、借地人が太陽光発電事業に当該地の利用目的を変更したため、評価地目が山林から雑種地になったことによるものとのことである。</p> <p>利用者の利用目的の変更により、評価地目が変更された場合においては、上述の調整率によらずに増額を求めることは認められるものであると考えられる。</p> <p>賃借人に合意を得て、適正な使用料の徴収に努めるべきである。</p>			
講じた措置 の内容等	<p>令和5年度末に令和6年度から令和8年度までの契約について更新手続きを行うため、あわせて使用料の増額について協議を行うこととする。</p>			

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和 2 年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課	
報告書ページ	146	区分別	指摘事項	14
		の番号	意見	
指摘事項等 の内容	<p>減免の対象となる公的団体の範囲及び市と直接関連ある事務及び事業について整理すべきこと</p> <p>市は社会福祉法人清香会の運営する育心園に対し、土地（水戸市酒門町字西割 4280 番 1 び 4280 番 2、4,959.65 m²）を無償で貸付けを行っている。</p> <p>市が無償貸付を行っている理由は貸付先が社会福祉法人であり、公共的団体に当たるためとしている。公共的団体の法令上の定義はないが、一般的には社会福祉協議会等の福祉団体等の公共的な活動を営むものは全て含まれ、社会福祉法人も対象と解されている。</p> <p>社会福祉法人への無償貸付に関する法令等については、従前「社会福祉法人に対する貸付については、「社会福祉法人の認可について」（昭和 39 年 1 月）において、「社会福祉法人は社会福祉事業を行うために直接必要なすべての物件について所有権を有していなければならない、これによりがたい場合は、国または地方公共団体から無償の貸与を受けていなければならない。」とあり、無償貸付が原則的な扱いであった。</p> <p>しかし、「社会福祉法人の認可について」（平成 12 年 12 月）が発布され、「原則として社会福祉法人は、事業を行うために直接必要な全ての物件について所有権を有していること」としており、現況では必ずしも無償の貸与であることを求められないこととなっている。</p> <p>市の財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例では、他の地方公共団体その他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ときは無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができるとしている。一方で、規則において、貸付料の徴収は使用料徴収条例の例によることとされており、その使用料徴収条例では、全額免除は公共的団体が市に直接関連ある事務又は事業を行う場合においてであり、それ以外の公共的団体がその事務又は公共用に使用するときは 2 分の 1 までの減額とされている（水戸市行政財産使用料徴収条例施行規則第 5 条）。</p>			

	<p>社会福祉法人の行う事業は市民に対するサービスの提供ではあるが、市に直接関連のある事業又は事務ということでは、他の事業者が同様のサービスの提供を行っている状況においては、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例では許容されるものの、規則の規定からは全額を免除することに疑問が生じる。</p> <p>財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例と規則のあり方を整理し、市に直接関連のある事業又は事務の解釈について、整理を行う必要がある。</p> <p>併せて、国家公務員共済組合連合会水府病院に対しても、赤塚一丁目1番の一部 2,347.53 m²を無償にて貸し付けていることから、同様に整理されたい。</p>
<p>講じた措置 の内容等</p>	<p>土地の無償貸付については、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」と「水戸市行政財産使用料徴収条例施行規則」の解釈を整理し、適正化を図ってまいりたい。</p>

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課	
報告書ページ	160	区分別 の番号	指摘事項	16
			意見	
指摘事項等の内容	<p>早期の活用や処分を検討すべきこと</p> <p>貸付されていない土地を視察すると、山林地等が多く、活用が難しいと思われる土地が多数であった。しかし、NO97(渡里町 2856 番外 2 筆)、NO98(渡里町 2675-1 外 2 筆)は住宅地にあり、大きな面積を有していることから、活用や処分の余地が見込まれる。</p> <p>また、NO103(宮町 1 丁目 105-7 外 1 筆)は、現在、下水道工事のため、上下水道事業管理者に無償で使用させている状況であったが、工事終了後返還を受けた後には、活用や処分が見込まれる地区にある。</p> <p>さらに、NO117(大足町 1185-2 外 3 筆)についても、市街地ではないが、一定の面積と整地された状況にあり、活用や処分の余地が見込まれる。</p> <p>普通財産を、未活用の状況で所有し続けるには、処分による売払い収入や処分後に得られるであろう固定資産税の収入の機会を喪失し、草刈りなどの維持コストもかかってくることに十分配慮し、活用なり処分を検討されたい。</p>			
講じた措置の内容等	<p>意見のあった普通財産のうち、NO103 は、令和4年度から近隣で行っている下水道工事の現場事務所設置のため一時的に貸付けしている。また、民間事業者から、コインパーキングとして利用したいとの問い合わせを受けていることから、工事完了後は、貸付けに向けて協議を進める予定である。</p> <p>また、NO117 は、活用方針について地元町内会との協議が調い、整備計画を策定して関係各課の合意を得ており、予算措置されれば、令和6年度から土地の活用に向けて整備を開始する。</p> <p>NO97 及び NO98 についても、水戸市未利用財産有効活用指針に則り、具体的な活用方針の策定へ向けて検討を進めているところである。</p>			

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課	
報告書ページ	161	区分別 の番号	指摘事項 意見	17
指摘事項等 の内容	<p>協定の見直しを、訴求していくべきこと</p> <p>NO106（青柳町 4762-3 外 23 筆）は、那珂川河川改良工事により移転される方のために造成された宅地である。造成工事を竣工し、移転希望者に対しての分譲は終了している状況である。造成地への移転にあたって、同地区の地権者の方々と、区域内に建てられる建築物は那珂川改修事業に伴い移転する建築物に限られるという協定が締結されていることから、造成後の未分譲地を、建築を条件とした一般の方に分譲できない状況となっている。市は、処分に向けて、地区住人に協定の見直しを訴求していく必要がある。</p>			
講じた措置 の内容等	<p>当地については、協定の変更へ向けて取り組んでいるところであるが、地区内全ての世帯の同意が必要であるところ、一部の同意が得られない状況である。今後も根気強く住民の説得に努めるとともに、協定変更以外の方法についても検討を進めてまいりたい。</p>			

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和 2 年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課	
報告書ページ	164	区分別 の番号	指摘事項	
			意見	18
指摘事項等 の内容	<p>基金の積み立て額について、再検討すべきこと</p> <p>基金の土地の所有状況を確認すると、道路建設課の事業のために取得した上大野 150・151 号線、赤塚 4 号線、渡里 35 号線、見川 3 号線、上中妻 4 号線、常磐 12 号線及び赤塚 11 号線の土地については、すでに工事が竣工し、道路として活用されているにもかかわらず、長期にわたり償還されていない 819,800,211 円分の土地が、基金の土地とされている。</p> <p>また、公園緑地課の植物公園拡張用地 26,577,157 円分の土地が、平成 29 年に取得、竣工されているが、未償還のため、基金の土地とされている。</p> <p>基金は、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要のある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図るために設置されたものであり、事業の用に供している土地を基金で所有している状況は、条例の趣旨にそぐわないものである。</p> <p>基金としての機能を発揮させるためには償還を検討すべきであり、また、基金の規模が必要以上の状況であるならば、基金の積立額の見直しを検討すべきである。</p>			

<p>講じた措置 の内容等</p>	<p>土地開発基金の長期保有地については、年次的に解消を図っているところであり、令和4年度は上大野150・151号線の一部償還金49,922千円を含む171,075千円の償還を行い、令和5年度は89,384千円の予算を計上した。</p> <p>なお、現在は、事業着手時の償還を徹底することで、長期保有地の発生を防いでいる。</p> <p>基金の規模に比べて余剰金が少なく、見直しを検討できる状況にないため、基金の運用状況のさらなる改善に努めるとともに、今後、償還が進み、余剰金が長期にわたって発生する状況となった際には、近年の事業用地の取得状況や必要性等も踏まえ、基金の規模の見直しについて検討してまいりたい。</p>
-----------------------	---

包括外部監査の結果に係る措置状況

監査実施年度	令和2年度	所管課 (措置実施課)	総務部財産活用課	
報告書ページ	184	区分別 の番号	指摘事項 意見	21
指摘事項等 の内容	<p>物品管理にあたり、物品取扱員と使用者の役割の分担を検討すべきこと 新庁舎の物品を財産活用課が一元管理するメリットは理解できるが、 実際に1つの課で全物品の使用状況の管理をするのは困難である。保有 数量が膨大であるため所管部署で現物実査が行われていない状況は適切 な管理が行われているとは言えない。現状の問題点としては1課で管理 するには物品数が膨大であり、管理者である物品取扱員（財産活用課長） と使用者（各部署）が部署を超えて分離している点にあると考えられる。 そのため、物品の現物照合は使用者が行い、使用者から物品取扱員へ物 品の照合結果の報告を実施するなど、管理体制の見直しが必要である</p>			
講じた措置 の内容等	<p>本件については、新庁舎の物品管理に関するものであるが、備品のほ とんどを財産活用課が所管することから、当課庁舎係長が物品取扱員と して管理を行っている。</p> <p>新庁舎の物品は、その数が膨大であることから、各物品取扱員への円 滑な移行方法や今後の具体的管理方法について、管理体制の見直しを引 き続き検討する。</p>			