

長野市監査委員告示第6号

地方自治法第199条第12項及び第252条の38第6項の規定に基づき、市長から措置を講じた旨の通知があったので、同項の規定によりその内容を公表します。

平成15年8月27日

長野市監査委員	戸	谷	修	一
同	佐	藤	隆	男
同	三	井	経	光
同	酒	井	美	明

措置の通知書

平成 14 年度 包括外部監査「長野市土地開発公社」分

指 摘 事 項 等	措 置 状 況
<p>1(1)長野市土地開発公社保有地の駐車場利用に係る利用方法について検討すべきもの(報告書 15 ページ)</p> <p>公有地の中で道路用地から駐車場用地へ用途変更が行われている。用途変更について市と公社との間で何ら取り決めがない。</p> <p>都市開発事業会計が駐車場用地として取得した土地を、公社が駐車場用地として取得するのは、公有地の先行取得とする法の趣旨に反する。</p> <p>長野市の特別会計と一般会計との有償所管換えで足りることであり、第三者の公社を介在させる理由がない。</p> <p>2(1)文化コンベンション施設駐車場用地に係る管理等について改善すべきもの(16・17 ページ)</p> <p>文化コンベンション施設駐車場用地等の公共用地売買(再取得)仮契約書に、所有権移転登記の条項がなく、登記も行われていない。</p> <p>仮設駐車場整備工事は、市と公社との間で実質請負契約によって実施されたもので、当該工事費は本来用地取得費とは全く別な経費であるので、混同した処理は適正でない。</p> <p>変電施設解体工事等及びその事務費は、県及び市の事業として公社が請負契約によって実施したもので、と同様適正でない。</p> <p>再取得単価が、最小 184,500 円から最大 234,500 円であるが、投下費用が適切に按分されている限り、売払利息のみが売却原価に加算されると考えられることから適切でない。</p>	<p>用途変更及び都市開発事業会計が取得した駐車場用地を公社が取得したことについては、公社が都市計画道路の代替地として取得した用地を市が駐車場用地として計画したため用途変更し、又、用地を一体的に管理するため公社が取得したものである。今後は法の趣旨を遵守し、用途変更については、市からの依頼書等により実施する。</p> <p>公社が介在したことについては、公有地の拡大の推進に関する法律を誤って解釈したことが原因であったため、今後は法の趣旨を遵守し、市有地の買収は行わない。</p> <p>公共用地売買(再取得)契約書の所有権移転登記の条項及び登記については、部分的な再取得のため、分筆測量、分筆登記等が必要であり、経費節減を図ったことが原因であったためである。今後は部分的に再取得した土地であっても分筆測量・分筆登記等を行うよう、次回の再取得の際市と協議をする。</p> <p>混同した処理については、市と公社との間で協定を結び工事費を用地取得費に計上したことが原因であり、今後この様な実質請負契約によって実施される工事費は別事業として処理する。</p> <p>と同様に今後は別事業として処理する。</p> <p>再取得単価のバラツキについては、再取得の際市の意向が反映されたことに原因があり、次回の再取得の際から投下費用を適切に按分した売却原価で再取得していく。</p>

<p>公社が取得した土地について、市が買い取ることなく供用開始をすることや、買収に要した費用を長期に渡り繰り延べることは、公社の健全な運営を図る観点等から適切でない。</p> <p>2(2)松岡近隣公園用地について実態を把握し経費分担を明確にすべきもの(18ページ)      公有用地については、市の依頼によって用途を区分・変更すべきであるとともに、土地の管理については常に実態を把握し、経費を明確に区分して経理すること。</p> <p>2(3)土地面積を変更すると共に不法占拠の状況を是正すべきもの(18ページ)      美和公園代替地を測量委託により面積確定したが、決算計数が登記簿上の面積のまま変更されていない。又、現状では不法占拠の状況にあるが是正されたい。</p> <p>2(4)保有土地の処分を実施すべきもの(19ページ)      土地開発公社で保有する農地は、早期売却等その対策について検討すべきである。      宅地分譲については、宅地建物販売業者等にも協力を要請して、販売実績を増加させるよう検討されたい。</p> <p>2(5)土地の処分方法を早期に決定すべきもの(19ページ)      松代城東住宅地に係る都市計画道路の一部が計画変更となったことから、市の部局と打ち合わせを行い、代替地として残すか又は分譲するか早期に対応すべきである。</p>	<p>市が用地を買い取ることなく供用開始をしていることについては、用地を市に引渡したことが原因であり、又、再取得が長期間に渡っていることの原因は市の財政事情によるもので、市と協議し用地の管理委託等を締結し、早期再取得を依頼していく。</p> <p>松岡土地区画整理事業用地から松岡近隣公園に用途変更になったことについては、用地買収の際、目的は公園であったが標題が区画整理事業用地の購入であり一部再取得の際当初の目的である公園になったことが原因である。又、公園の一部が公社所有地となっている現状で、再取得前に用地を引渡してしまったことが原因であったため、今後は用地の管理委託書を締結する。      尚、当公園は平成15年5月再取得された。</p> <p>従来面積8.43㎡が測量により7.93㎡となったが、決算計数を変更しなかったことについては、登記簿上の面積によって決算を行ったことが原因であったため、14年度決算時に変更した。      又、現状が不法占拠の状態になっていたことについては、当該地の位置・地積が不明確なことが原因であったため、今回境界及び面積が確定したため、不法占拠をしていると思われる者に賃貸する方向で進める。</p> <p>公社が農地を保有していることの原因は、市の各種公共事業の代替予定地として買収したが、売却できなかったもので、農地法上の規制があるものの処分について早期に検討する。      宅地分譲の売れ行きが悪いことの原因は、長期景気低迷により先行き不透明感が強く、雇用不安からであり、15年度も分譲単価を見直すと共に営業活動をより活発化するようにする。</p> <p>松代城東住宅地については、昭和54年宅地分譲した際、都市計画道路予定地であったため、分譲せずに保有してきたが、平成13年度に都市計画道路真田線の道路予定地が変更となり、道路予定地外になったものである。      道路予定地外となった土地を代替地として残すか、又は分譲するか早期に市の担当部局と打ち合わせを行い決定する。</p>
--	---

<p>2(6)設計変更にあたり適切を欠くもの(20ページ)          北部工業団地内用地に係る境界測量の設計変更にあたっては、境界杭が設置可能なものについては、履行するよう留意すること。</p> <p>2(7)公共用地先行取得実施協定書の保管について留意すべきもの(20ページ)          公共用地先行取得実施協定書は、協定内容を履行する上で重要な文書であることから、協定事項が完全に履行されるまでは適切な文書管理をし、保存すべきである。</p> <p>2(8)土地評価の変動について経過処理を適正に行うべきもの(21ページ)          土地造成事業の大豆島東沖用地は、年度末に処理経過を文書にすることなく、土地原価を増額処理しているもので適正でない。土地原価の経緯を明確にし、市民に情報公開できるよう文書で残すべきである。</p> <p>3(1)土地開発公社経理基準要綱に基づいた財務会計規程の整備を行うべきもの(21ページ)          長野市土地開発公社財務会計規程(第2条会計経理の処理方法)によると「公社の会計経理事務の処理は、地方公営企業法及び土地開発公社経理基準要綱に定める方法によるほか、別に定めるものを除き長野市の例による。」と規定している。公社財務会計規程の整備を行うべきである。</p> <p>3(2)公有用地の土地原価とすべきでないもの(22ページ)          若里工業団地内の調査費用について、文化コンベンション用地の土地原価に加算しているのは適正でない。別途、市と委託契約等を締結して処理すべきである。</p>	<p>設計変更し境界杭を埋設しなかったことについては、地権者1名の所在が不明であったこと、又、年度末になったことが原因である。          今後、この様な事例が発生した場合は、無闇に設計変更することなく可能な業務はできる限り実施していく。          尚、当該案件は平成14年度に全て完了した。</p> <p>公共用地先行取得実施協定書を廃棄処分してしまったことについては、協定書の保存年限が5年となっていたことが原因である。今後は、例え保存年限が経過したとしても、協定事項が完全に履行されるまでは協定書を適切な文書管理をし、保存する。</p> <p>土地原価の増額処理については、土地開発公社経理基準要綱第46条を誤って拡大解釈し、完成土地の住宅関係用地全体を低価主義により評価換えたことが原因であり、又、文書を残さなかったものである。今後は、土地原価の経緯を明確にし、市民に情報公開できるようにしていく。</p> <p>土地開発公社財務会計規程第2条の会計経理事務の処理については、地方公営企業法、官庁会計に重きをおいてきたことが原因であったため、「公有地の拡大の推進に関する法律及び同法律施行規則並びに土地開発公社経理基準要綱及び企業会計の基準」に従った財務会計規程に改正(平成15年5月26日の理事会)した。</p> <p>若里工業団地内の地盤調査業務委託については、過年度事業であり、市で調査委託費の資金調達が難しかったことが原因であり、市の要請により公社で実施したものである。          今後この様な場合は、別途、市と委託契約等を締結して処理する。</p>
--	--

3(3) 土地の引継ぎ価額が適切でないもの(22・23 ページ)

決算書に添付されている土地の明細表が土地一点別に作成されていない。

土地造成事業については、平成 12 年度の期末簿価と平成 13 年度の期首簿価の相違のあるものがある。

土地造成事業の土地台帳を整備し帳簿価額を適切に引継いでいく必要がある。

3(4) 完成土地に対する評価損計上額及び貸借対照表注記が適切でないもの(25・26 ページ)

ア、土地造成事業の平成 13 年度期首簿価の引継ぎが適切でないものがあり、未成土地の間で帳簿価額の付替えが行われている。このため帳簿価額が適切でないため、評価損の計上額が過少に計上されていた。

イ、平成 13 年度貸借対照表注記のうち、評価換え前の金額は完成土地全体の帳簿価額が記載されている。又、評価額の記載も、評価換え対象の完成土地の評価額ではなく、完成土地の合計額から評価損の額を差し引いた額で記載されている。

3(5) 代行用地として区分すべきもの(26・27 ページ)

長野市と長野市土地開発公社とで締結された「公共用地の先行取得等に関する基本協定書」によると『先行した用地の所有権を市の名義において登記する』と謳っていても、公社名義のものもあり、市名義もあるが、公有用地と代行用地とを明確に区分して、公社が市名義で登記する土地にあっては、土地開発公社経理基準要綱の流動資産区分に従って代行用地として会計処理すべきである。

3(6) 土地造成事業の土地評価処理を適正に行うべきもの(27・28 ページ)

地附山公園代替地など災害等で利用価値

決算書の土地明細表が土地一点別に作成されていないことについては、土地開発公社経理基準要綱第 63 条により、区分毎にまとめて記載したものであるが、平成 14 年度の決算時よりできる限り一点別の土地明細表を作成した。

土地造成事業用地に区分されている土地の帳簿価額の付替えについては、土地開発公社経理基準要綱第 46 条(完成土地に対する低価主義の適用)を誤って拡大解釈したことが原因であり、15 年度中に土地台帳を整備し、帳簿価額を適切に引継ぎをする。

ア、未成土地に区分されている土地の帳簿価額の付替えについては、3(3)と同様に土地開発公社経理基準要綱第 46 条を誤って拡大解釈したことが原因であり、14 年度決算時より簿価の引継ぎを適切に行い、評価損を適正に計上した。

イ、貸借対照表注記の帳簿価額及び評価額については、土地開発公社経理基準要綱第 46 条の 2、貸借対照表の注記方法を誤って記載したものである。

14 年度決算時より低価主義により評価換えした土地を貸借対照表に注記した。

「公共用地の先行取得等に関する基本協定書」並びに「用地取得等依頼契約書」・「土地売買に関する契約書」等が未整備であったことが原因で、登記名義の移転経路が不明確となり、公有用地と代行用地の区分がされていなかった。

「公共用地の先行取得等に関する基本協定書」等は 15 年 4 月 1 日から適用できるよう改正した。

15 年度予算は作成され、既に執行していることから、公有用地と代行用地の区分は平成 16 年度から実施する。

利用価値がなくなった土地については、土地開発公社経理基準要綱第 46 条(完成土地に対する低価主義の適用)に定める低価主義の適用を誤った

がなくなった土地について、他の代替地に原価を加算して土地原価0円としているが、特別損失として処理すべきである。

3(7) 構築物として処理すべきもの(28ページ)

長野駅西口臨時第一駐車場及び長野駅西口臨時第二駐車場の駐車場設備を設置しているが、支出時に工事費として土地の原価に加えており、適切な会計処理がされていない。

固定資産として計上し、減価償却費を耐用年数の期間で計上すると共に、固定資産としての財産管理を行うべきである。

3(8) 災害補てん引当金の計上基準を明確にすべきもの(28・29ページ)

昭和60年に計上された1億6百万円について、その計上根拠を示す資料が存在しておらず、基準が明らかになっていない。

又、計上以来、取崩しも繰入もされていない。明確な計上基準を設け、每期充分な検討の上取崩し繰入を行うこと。

3(9) 資本的収入支出として表示すべきでないもの(29・30ページ)

平成13年度の資本的収入に、雑収入として公社が長野市及び長野市公営企業会計に派遣した職員の給与と相当額の受領額がある。資本的支出の総係費である人件費に、派遣職員の給与が計上されている。この収入及び支出は、収益的収入及び支出からとすべきである。

又、資本的支出の総係費には、附帯等事業原価及びあっせん等事業原価が含まれている。これらの支出は、収益的支出とすべきである。

3(10) 土地開発公社経理基準要綱に則った附属明細表の記載様式とすべきもの(30・31ページ)

決算書における「公有用地」、「完成土地」、「未成土地」の附属明細表の記載内容が当期増加高・当期減少高・期末残高欄で各項目が

拡大解釈したことが原因である。14年度決算より、災害等で利用価値がなくなった土地については、特別損失として処理した。

長野駅西口臨時第一駐車場及び臨時第二駐車場の駐車場設備の会計処理については、土地開発公社経理基準要綱第32条(減価償却引当金の表示)を適用すべきところ、誤って第26条(流動資産の範囲)を適用してしまったことが原因である。現在の駐車場設備は、第二駐車場は平成10年度に、第一駐車場は平成11年度に設置したもので、今から減価償却等を行うことは不可能です。

今後、新たに設置するものについては固定資産として計上し、減価償却費を耐用年数の期間で計上すると共に、固定資産としての財産管理を行う。

災害補てん引当金については、昭和60年地附山災害発生時に、土地開発公社経理基準要綱第56条(特定引当金)を適用し、災害補てん引当金を計上した。しかし、計上した際の資料が存在していないことが原因で、基準が明らかになっていない。

大きな災害が予測される用地がなく、又、損失額を合理的に予測することが不可能なため、平成14年度決算時に全額取崩しをした。

派遣職員の人件費については、収益的収入及び支出から執行した場合、実際の雑収益、販売費及び一般管理費が計上されず、損益計算書に影響を与えるため、資本的収入及び支出より執行したものである。しかし、職員26名中11名が派遣している現状では仕方がないため、平成15年度から収益的収入及び支出からの執行に改正し実施する。

附帯等事業原価及びあっせん等事業原価については、先行取得、あっせん事業、附帯等事業それぞれに携わる人件費及び経費の配分が困難なため、資本的支出から支出したものである。収益的支出からの執行については、検討が必要である。

附属明細表については、土地開発公社経理基準要綱第62条(附属明細表の記載方法)により、主要財務諸表の概観性を保ちながら、これに添付して詳細な情報をも提供する主旨で作成してきたが、同要綱第63条(附属明細表の種類)の拡大解釈をしたことにより、附属明細表を簡略化して作

<p>合算して計上されているため、土地取得費用が不明確になっていることから、土地開発公社経理基準要綱の定める記載様式に従って記載すべきである。</p>	<p>成してきた。平成 14 年度の決算時から同要綱 63 条の記載様式に則った様式で記載した。</p>
---	--