

参考資料 4  
H30、R元年度  
監査結果報告書（一部抜粋）

平成 30 年度  
監 査 結 果 報 告 書

<財務・行政監査>

<出資団体等監査及び指定管理者監査>

平成 31 年 3 月

尼 崎 市 監 査 委 員

委員措置要求事項  
 〈尼崎市未来いまカラダポイント事業について〉  
 一部抜粋

に全く言及されていない。

平成 30 年度予算においては、補助金のみ「ヘルスアップ尼崎戦略事業」から分離され、補助金と委託料がそれぞれ所管組織の異なる別個の中事業に計上されることとなり、事業費管理や費用対効果の検証が一層困難となっている。

(4) 協議会会計における事務執行について

協議会会計事務は、事務局である市（ヘルスアップ戦略担当）が行っている。

そこで、所管組織において、準公金管理で備えるべき現金出納日計簿、金券類（プリペイドカード、はがき等）の受払簿、支出命令書及び証ひょう類（請求書、領収書等）、預金通帳を確認したところ、現金出納日計簿、金券類受払簿は作成されておらず、平成 27・28 年度分については支出命令書及び証ひょう類が一切なかった。2 年分の支出命令書等の不存在について、委員監査会において監査委員から事実確認等を指示されたことを受け、局長の命により所管組織が改めて探索した結果、平成 31 年 2 月 25 日にこれらが提出されたが、数件の欠落が認められた。

また、予算について、決算との差異や年度による差異が大きい、1 円単位で計上されているものがある（平成 29 年度の事務費）など不自然な点が見られたため、その積算根拠を所管組織に求めたが、記録がないとのことであった。

決算は、監事の監査を受けた上で協議会に報告されているが、書類の不備に加え、決算の作成において、決算期が不明確（毎年異なる「決算作成時点」をもって締めているのが実態）かつ未払金や前受金の計上方法等に合理性、一貫性がないため、決算数値の正確性の確認、資金残高との照合が容易でなく、監査が機能していない。粗末な過誤も複数見られることから（収入計と支出計が不一致、平成 27 年度の「翌年度への繰越額」と 28 年度の「前年度からの繰越額」が不一致等）、内部チェックもほとんどなされていないと考えられる。

以上のとおり、会計事務の執行は極めてずさんであった。

(5) 協議会会計における費用支出について

支出の内容を確認したところ、平成 27・28・29 年度のいずれにも不適正な事務費の支出が認められた。

【協議会会計の支出内訳（繰越金を除く）】

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
ポイント交換費用	460,000 円	1,045,000 円	2,019,000 円
総会・研修会費	226,572 円	0 円	61,728 円
事務費	1,547,532 円	1,289,196 円	490,458 円
※ うち ポイントツール費 その振込手数料 （支払日）	1,518,696 円 864 円 (H28. 4. 28)	1,283,472 円 432 円 (H29. 5. 18)	
※ うち 翌年度購入分 その振込手数料 （支払日）			476,366 円 540 円 (H30. 6~7)
合 計	2,234,104 円	2,334,196 円	2,571,186 円
※ を除く合計	714,544 円	1,050,292 円	2,094,280 円

令和元年度  
監 査 結 果 報 告 書

<財務・行政監査>

<出資団体等監査及び指定管理者監査>

令和2年3月

尼崎市監査委員

## 委員措置要求事項 2

### <潮江第2住宅の建物維持管理について>

[住宅管理担当]

#### 1 経緯

潮江第2住宅は、平成4年10月、潮江コミュニティ住環境整備事業により建設された（所管組織：潮江再開発事務所）。当該地域は「潮江地区再開発マスタープラン」で「沿道型商業・業務ゾーン」に位置付けられていたことから、13階建のうち1階に賃貸店舗と福祉会館、2階以上に市営住宅（60戸）が配置され、店舗部分及びこれに相応する敷地の持分は、同年11月、尼崎都市開発株式会社（出資比率：市40%）に売却された。

現在、住宅部分は住宅管理担当、福祉会館部分は総合政策局小田地域振興センター小田地域課が所管しており、後者は潮江社会福祉連絡協議会（以下、「潮江連協」という。）に無償貸付けされている。

#### 2 問題点

##### (1) 建物・敷地に係る権利関係について

市と同社が「建物並びにその敷地及び付属施設の管理又は使用に関し、共同して処理すべき事項」等に関する基本的な事項については、同年12月1日に両者が締結した「管理規約」に定められている。

「管理規約」では、「敷地及び共用部分の管理に要する費用の額については（…略…）集会において定める方法により、算出するものとする。（第19条第2項）」「集会における…議決権は、専有床面積及び敷地の共有持分を基に（…略…）算定（する）。（第20条）」として、専有部分の床面積、敷地の共有持分、議決権の算式が示されている。

#### 【建物床面積】

（単位：㎡）

	所有者		用途	公有財産台帳・ 公有財産引継書	登記		管理規約	
					一棟の建物	専有部分	専有部分	共用部分
2～ 13階	市	住宅管理担当	住宅	* 5,228.30	4,208.04	3,614.16	3,753.36	持分を 記載
1階		小田地域課	福祉会館	235.47	576.75	235.47	239.64	
		尼崎都市開発(株)	店舗・ 多目的室	257.30		257.30	275.41	
附属の建物（共用建物）				（*に含む）	75.60			
合計				5,721.07	4,860.39	4,106.93	4,268.41	記載なし
							4,960.11 （附属の建物を 含むか不明）	

【敷地の共有持分】

所有者		敷地の共有持分 (管理規約第10条第2項により、「登記された持分」とされている。)
市	住宅管理担当	0.908767
	小田地域課	0.042448
尼崎都市開発(株)		0.048785
合 計		1.000000

ところが、「管理規約」の示す建物床面積は、本市の公有財産台帳とも登記とも一致点がない。また、敷地の共有持分は「登記された持分」とされるが、上記3通りの建物床面積のいずれの数値からも導けない。建物共用部分の持分についても、同様に根拠が不明である。これらの数値を算定した当時に存在した根拠資料が失われている状況である。

もともと、議決権については、いずれの数値によっても市が約9割となるため、意思決定における問題は実務上発生しない。

しかしながら、「敷地及び共用部分の管理に要する費用」の負担割合は持分に応じて決定されるべきものである。また、今後、福祉会館の地域移管や店舗の用途替え等による建物の専有部分の売却や、将来的に敷地の売却がなされる場合には、代金収入及び売却費用をこれにより配分することとなる。このような影響があることから、会計区分の基礎となる数値の根拠は十全に管理すべきである。

(2) 「敷地及び共用部分の管理に要する費用」の負担について

共用部分の日常管理経費（光熱水費及び共用設備等の保守点検費）の扱いについて調査したところ、平成4年に尼崎都市開発株式会社が市と交わした「同意書」及びこれに基づく「覚書」、並びに潮江連協が市に提出した「確約書」、それぞれの写しを確認できた。

「同意書」「覚書」は共用部分に係る次の費用の負担区分とその額の計算方法を定めたものであり、「確約書」はこれに基づく費用負担を潮江連協が承認したものである。

- ① 電気料金
- ② 水道料金・下水道使用料
- ③ 受水槽及び高架水槽清掃に係る費用
- ④ 受水槽及び高架水槽水質検査に係る費用
- ⑤ 上水道設備保守管理に係る費用

しかしながら、住宅管理担当は、これらの文書の存在を把握しておらず、「他の市営住宅と同様、共用部分の光熱水費（①②）の支払業務は住宅自治会に任せており、共用設備等の保守点検（③④⑤）は指定管理者が行っている。」という以上の認識を持っていなかった。

現状における関係各者の負担割合及び事務手続の実態は不明であるが、共用設備等の保守点検に係る費用を全て住宅管理担当が指定管理料として支出していることから、「同意書」等に従った運用がなされていないことは明らかである。

所有者・所管課が複数にわたる場合、敷地や建物共用部分の管理方法及び費用負担について

は、関係者の持分割合等に応じて協議のうえ定め、運用されるべきである。これは日常管理のみではなく、計画的な改修等、長期的な管理においても同様であるが、このような対応は全く行われておらず、「管理規約」により関係者の協議の場とされている集会も久しく開催されていない状況である。施設設置者としての意識が問われるところである。

### 【求める措置】

潮江第2住宅の建物維持管理については、長年にわたり管理規約等の取決めが遵守されておらず、また、その実態把握もされていなかったことは極めて遺憾である。今後の同住宅の在り方（改修等の考え方）も含めて関係者間で協議を行い、早期に是正するよう求める。

## 委員措置要求事項 3

### <文書管理について>

〔住宅管理担当〕

#### 1 道意住宅に係る定期借地関係文書について

道意住宅は、阪神・淡路大震災からの復興支援を目的として、民有地を次のとおり定期借地し建設された。

期 間： 平成8年4月～令和28年3月（50年間）

対象地： 道意町6丁目1番 4,900.32㎡

賃借料： 20,592,718円/年（平成30年度決算）

借地借家法に従って契約が締結されているが、契約締結に係る決裁の原本は所在不明となっている。起案文（起案用紙1号、2号）の内容は写しによって確認できるものの、資料として添付されていた「賃借料、権利金の算出根拠」「鑑定評価書」等は確認できない。

契約書には次の条項がある。

#### （賃貸料の改定）

第6条1～3（公租公課の変動等を反映した賃貸料の算定方法を規定）

4 甲及び乙は、（…略…）前各項の規定が（…略…）不適切となったと判断される場合は、理由を付した書面をもって申し出ることにより、前各項の変更について協議することができる。

賃借料の算出根拠は、現在の金額の妥当性の判断や、改定協議への対応に必要なものであることから、常に確認できるよう管理すべきである。

- 2 潮江第2住宅に係る建物の基礎資料及び共有者との合意文書等について  
これらの文書が管理されていない。(P. 30～32 **委員措置要求事項 2** 参照)

### 【求める措置】

現に継続している契約関係、権利関係に関わる文書は、紛失しないよう管理するのは当然のこと、現状の妥当性を判断し必要に応じて是正等を行うため、常に確認できる状態に置き、適切な引継ぎを行うべきである。

上記文書については、検索により発見できなかった場合は、内容を確認できる資料を再取得するなど、根拠不明のまま放置することのないよう、万全の対応を求める。

また、今後の再発を防ぐため、文書管理体制の整備に取り組むよう求める。

なお、この問題は全庁的に関係するテーマであるため、文書管理を所管する部局においては、本市の実情の把握及びそれに基づく体制整備に取り組まれない。

### 委員改善要請事項 1

#### <空家利活用推進事業の事業手法について>

〔住宅政策課〕

#### 1 事業概要

空家（戸建てに限る。以下同じ。）の増加を抑制するため、空家（6か月以上居住者なし）の改修費を補助するもので、次の2つの制度を設けている。

- 子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助  
該当世帯が空家を取得して改修した場合に、改修費の1/2（上限500千円）を補助。  
（負担割合：市1/2、国1/2）
- 空家エコリフォーム補助  
空家の所有者がエコリフォーム（断熱改修等）を行った場合に、1か所3～120千円を補助。  
（財源：環境基金）

特にこれらの者を対象としているのは、空家の増加抑制と同時に「子育てファミリー世帯の定住・転入の促進」「省エネ住宅の普及」を目指す意図による。

#### 2 問題点

- (1) ニーズに即した制度設計について