

尼崎市監査公表第1号

財務・行政監査の結果報告に対する措置の公表について

地方自治法第199条第9項の規定により提出した監査の結果報告に対して、市長から別紙のとおり措置を講じた旨の通知があったので、同条第14項の規定により公表します。

令和4年1月28日

尼崎市監査委員	今	西	昭	文
同	藤	川	千	代
同	土	岐	良	二
同	安	浪	順	一

## 措置通知表【財務・行政監査】

1 措置を講じた局	都市整備局
2 監査結果報告日	令和 2年 3月 24日
3 措置通知日	令和 4年 1月 17日
<p>4 監査結果の内容（*監査事務局で記載する。）</p> <p><u>潮江第2住宅の建物維持管理について</u></p> <p>潮江第2住宅は、13階建のうち1階に賃貸店舗と福祉会館、2階以上に市営住宅が配置され、店舗部分及びこれに相応する敷地の持分は尼崎都市開発株式会社が所有し、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、福祉会館部分は潮江社会福祉連絡協議会に無償貸付けされている。</p> <p>本物件の維持管理については、次の問題が認められる。</p> <p>(1) 建物・敷地に係る権利関係について</p> <p>「公有財産台帳」、「登記」及び市と尼崎都市開発株式会社が締結した「管理規約」に記載された建物床面積が全て異なっており、「管理規約」に記載された「建物共用部分の持分」及び「敷地の共有持分」の算出根拠も不明であり、関係者の会計区分の基礎となる数値の根拠が失われている。</p> <p>(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</p> <p>共用部分の日常管理経費については、関係者が交わした「同意書」、「覚書」及び「確約書」により、その負担区分と額の計算方法等が定められている。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、共用設備等の保守点検に係る費用を全て指定管理料として支出するなど、「同意書」等に従った運用がなされていない。</p> <p>なお、計画的な改修等、長期的な管理については、全く対応がなされていない。</p> <p>&lt;措置を求める事項&gt;</p> <p>潮江第2住宅については、今後の在り方（改修等の考え方）も含めて関係者間で協議を行い、早期に是正すること。</p>	
<p>5 措置の内容</p> <p>建物・敷地に係る権利関係については、「管理規約」に記載されている負担割合の基になっている建物床面積の数値について詳細を確認したところ、潮江第2住宅の完成設計図面等を基にしていたことが判明し、「敷地の共有持分」については、登記簿記載の「敷地権の割合」を基に算出されていることを確認した。</p> <p>今回、新たに住宅管理担当、小田地域課及び尼崎都市開発の3者で協議を重ねた結果、登記簿で定められている「敷地権の割合」と「管理規約」に記載の「建物共用部分の持分」及び「敷地の共有持分」の割合が同じであるため、区分所有者間で案分する場合は、登記されている「敷地権の割合」で案分することを確認した。</p>	

「敷地及び共用部分の管理に要する費用」の負担については、改めて管理実態について調査確認を行った。その後、上記の 3 者で集会を開き、協議を行った結果、これまでの「同意書」及び「覚書」については効力を失うものとし、現行の管理実態等を踏まえた内容とした上で、新たに改修等の考え方として「敷地権の割合」を基にした案分とすることを追記した新たな「同意書」を作成し、令和 3 年 12 月 15 日に締結を行った。

<記載要領>

- ・ 監査結果報告日：監査の結果を市長に提出した日（事務局が記載する。）
- ・ 措置通知日：局が監査委員に措置の通知をした日（局が記載する。）

## 措置通知表【財務・行政監査】

1 措置を講じた局	都市整備局
2 監査結果報告日	令和 2年 3月 24日
3 措置通知日	令和 4年 1月 17日
<p>4 監査結果の内容（*監査事務局で記載する。）</p> <p><u>文書管理について</u></p> <p>(1) 道意住宅に係る定期借地関係文書について</p> <p>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、民有地を定期借地し建設された。</p> <p>契約は借地借家法に従って締結されているが、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。</p> <p>(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</p> <p>これらの文書が管理されていない。（前掲）</p> <p>&lt;措置を求める事項&gt;</p> <p>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。</p> <p>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、対応に万全を期すこと。</p> <p>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こと。</p>	
<p>5 措置の内容</p> <p>(1) 決裁の原本は幾度か検索を行ったが発見されなかったため、契約相手方に契約書の原本を借用し、原本証明を作成した。</p> <p>(2) 「潮江第2住宅の建物維持管理について」での対応のとおり、文書の検索と整理を行った結果、原本等は発見できなかったため、住宅管理担当、小田地域課及び尼崎都市開発㈱の3者で協議を行い、新たな「同意書」を作成し締結を行った。以上の対応を行った後、再発防止のため文書を専用の簿冊に綴じ、ワード等で保管場所のデータを作成して簿冊の管理を行うなど、再発防止を図った。</p>	

## &lt;記載要領&gt;

- ・ 監査結果報告日：監査の結果を市長に提出した日（事務局が記載する。）
- ・ 措置通知日：局が監査委員に措置の通知をした日（局が記載する。）