

平成 24 年度  
包括外部監査の結果報告書

テーマ : 土地区画整理事業に係る事務の執行について

盛岡市包括外部監査人

公認会計士

花館 達

## 目次

### 第1. 包括外部監査の概要

I.	監査の種類	1
II.	選定した特定の事件（テーマ）	1
III.	監査の対象年度	1
IV.	監査の対象機関	1
V.	特定の事件（テーマ）を選定した理由	1
VI.	監査の方法（監査の要点及び主な監査手続）	
1.	監査の視点	1
2.	主な監査手続	2
VII.	監査の実施期間	2
VIII.	監査の実施概要	2
IX.	包括外部監査人及び補助者	
1.	包括外部監査人	3
2.	補助者	3
X.	利害関係	3

### 第2. 盛岡市の土地区画整理事業の概要

I.	盛岡市行政における土地区画整理事業の位置づけ	
1.	土地区画整理事業について	4
2.	盛岡市総合計画における土地区画整理事業の位置づけ	5
3.	盛岡市都市計画マスタープランにおける土地区画整理事業の位置づけ	5
II.	土地区画整理事業の意思決定から事業が完了するまでの事務手続の概要	
1.	土地区画整理事業の全体の流れ	6
2.	調査及び基本構想	6
3.	土地区画整理事業における都市計画の決定	6
4.	事業計画の決定と事業の開始	6
5.	仮換地指定	7
6.	建物等の移転移設及び公共施設の工事	7
7.	換地計画の決定	7
8.	換地処分と登記・清算	7
9.	土地区画整理事業の財源	8

III.	盛岡市が施行する土地区画整理事業の概況	
1.	盛岡市における土地区画整理事業の実績	9
2.	土地区画整理事業の対象地区	10
3.	太田地区土地区画整理事業の概況	11
4.	都南中央第三地区土地区画整理事業の概況	12
5.	道明地区土地区画整理事業の概況	13
IV.	盛岡市の人口データと各土地区画整理事業区内の人口データ	
1.	盛岡市の人口推移の傾向	15
2.	盛岡市の施行する土地区画整理事業区域内の人口推移の傾向	15
V.	土地区画整理事業に係る条例等	17
VI.	都市整備部組織図、市街地整備課・盛岡南整備課の人員データ及び事務分掌	
1.	都市整備部組織図	19
2.	市街地整備課の事務分掌及び人員の概要	19
3.	盛岡南整備課の事務分掌及び人員の概要	20

### 第3. 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

I.	監査の総括	22
II.	事業計画について	
1.	土地区画整理事業に係る事業計画の位置づけ	23
2.	事業計画の修正又は変更による縦覧手続について	23
3.	各土地区画整理事業施行区域における事業計画の変更の履歴	23
4.	実施した監査手続	25
5.	監査結果	25
6.	監査結果に添える意見	25
III.	土地区画整理審議会について	
1.	土地区画整理審議会の機能	28
2.	土地区画整理審議会の組織	28
3.	盛岡市の設置する土地区画整理審議会	29
4.	実施した監査手続	29
5.	監査結果	30
IV.	仮換地の指定について	
1.	仮換地指定の概要	33
2.	各土地区画整理事業施行前後の地積の概要	33
3.	土地評価基準について	36

4.	換地設計基準について	36
5.	移転の通知及び照会について	36
6.	盛岡市土地区画整理事業移転補償実務マニュアルの制定について	37
7.	実施した監査手続	37
8.	監査結果	38
9.	監査結果に添える意見	41
V.	補償費について	
1.	建物等移転補償費について	43
2.	移転先及び移転工法の決定について	48
3.	実施した監査手続	50
4.	監査結果	50
VI.	委託料、工事請負費及び事務費について	
1.	業務の概要	52
2.	実施した監査手続	73
3.	監査結果	74
VII.	負担金について	
1.	負担金の概要	86
2.	ガス本支管布設工事負担金に係る事務の執行の概要について	86
3.	水道工事負担金に係る事務の執行の概要について	89
4.	下水道工事負担金に係る事務の執行の概要について	97
5.	実施した監査手続	98
6.	監査結果	98
7.	監査結果に添える意見	99
VIII.	保留地の処分について	
1.	保留地の概要	101
2.	平成23年度中の保留地の処分に係る事務の執行の概要	102
3.	実施した監査手続	107
4.	監査結果	108

## 第 1. 包括外部監査の概要

### I. 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び盛岡市外部監査契約に基づく監査に関する条例第 2 条の規定による包括外部監査

### II. 選定した特定の事件（テーマ）

土地区画整理事業に係る事務の執行について

### III. 監査の対象年度

平成23年度（自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月 31 日）

但し、必要があると判断した場合には、平成22年度以前に遡り、また、一部平成24年度についても対象とした。

### IV. 監査の対象機関

盛岡市都市整備部 市街地整備課及び盛岡南整備課

### V. 特定の事件（テーマ）を選定した理由

盛岡市（以下、「市」という。）は、現在、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号 以下、「法」という。）に基づく土地区画整理事業を 3 地区で実施している。土地区画整理は住民にとって望ましいものであるが、一方で多額の歳費を要する。したがって土地区画整理事業に係る事務手続が関係法規等に準拠して適切に実施されているか、また、経済的かつ効率的に展開されているか、という観点から監査することは有益であると判断し、特定の事件として選定した。

### VI. 監査の方法（監査の要点及び主な監査手続）

#### 1. 監査の視点

市街地開発事業たる土地区画整理事業が、住民の福祉の増進に努めるとともに最少の経費で最大の効果を挙げるように運営され、事務の執行組織及び運営が合理的であるか、という視点から監査した。また、土地区画整理事業が、「盛岡市総合計画」基本構想に従って運営されているか、という視点から監査した。

土地区画整理事業に係る事務の執行に関する主な監査要点は次のとおりである。

- (1) 土地区画整理事業に係る事務の執行が、関連する法令及び条例・規則等に従い処理されているか。
- (2) 土地区画整理事業に係る事務の執行が、経済性・効率性及び有効性を考慮して実施されているか。
- (3) 土地区画整理事業に係る事務の執行が合理的と考えられる方法によって適切に行われているか。

## 2. 主な監査手続

- (1) 土地区画整理事業に係る事務の関連書類一式の閲覧等を実施し、合規性の検証のための関連規則等との照合を実施した。
- (2) 経済性・効率性等の検証のために、土地区画整理事業に係る事務において、どのような事務処理や業務改善等がなされているかについて、ヒアリング及び調査・分析等を行った。
- (3) 土地区画整理事業遂行中の3地区の現場視察を行った。

## Ⅶ. 監査の実施期間

自 平成 24 年 5 月 23 日 至 平成 25 年 2 月 2 日

(実地調査期間 自 平成 24 年 6 月 14 日 至 平成 25 年 1 月 10 日)

## Ⅷ. 監査の実施概要

監査対象事項	監査場所	作業日数
監査対象事件の選定	盛岡市庁舎	1
	監査人事務所	3
監査計画の立案	監査人事務所	1
監査対象事件の諸資料の内容確認、ミーティング	盛岡市庁舎	2
	都南分庁舎	67
全体ヒアリング（準備作業及び取り纏めを含む）	都南分庁舎	3
	監査人事務所	1

現場視察（3箇所）	各業務現場	3
諸資料の再確認、報告書の検討、打合せ及び検討	監査人・補助者事務所	39
その他（提出書類の作成等）	監査人事務所	1
合計	盛岡市庁舎	3
	都南分庁舎	70
	各業務現場	3
	監査人・補助者事務所	45
	総執務日数	121

(注) 1. 上記執務日数は、1日の作業時間が6時間以上である執務日を集計している。

2. 現場視察の対象は、太田地区、道明地区、都南中央第三地区各土地区画整理事業施行区域である。

#### IX. 包括外部監査人及び補助者

##### 1. 包括外部監査人

公認会計士 花館 達

##### 2. 補助者

公認会計士 高橋 雄一郎

公認会計士 林 謙志

公認会計士 坂元 一字

#### X. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

(注) 報告書中の表の合計値は、表示単位未満の数値を切捨てて表示しているため、総数と内訳の合計が一致しない場合がある。

## 第2. 盛岡市の土地区画整理事業の概要

### I. 盛岡市行政における土地区画整理事業の位置づけ

#### 1. 土地区画整理事業について

##### (1) 土地区画整理事業の意義

法第2条第1項、第2項の定めによれば、土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいい、事業の施行のため若しくはその事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業又は埋立若しくは干拓に関する事業が前項の事業にあわせて行われる場合には、これらの事業も土地区画整理事業に含まれる。

つまり、土地区画整理事業は、未整備な市街地又は市街地予定地を健全な市街地に造成するため、定められた施行地区内の土地について、宅地の区画形状を整え、また、施行地区内の権利者が必要な土地を公平に負担し、公共施設の整備を図る事業である。

##### (2) 土地区画整理事業の施行者

土地区画整理事業の施行者は次の者に限られる（法第3条）。

- ①宅地について所有権若しくは借地権を有する者（個人）
- ②宅地について所有権若しくは借地権を有する者が設立する土地区画整理組合
- ③宅地について所有権若しくは借地権を有する者を株主とする株式会社で一定の要件を充たすもの
- ④宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者
  - 独立行政法人都市再生機構（以下、「都市再生機構」という。）
  - 地方住宅供給公社
  - その他土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で政令で定めるもの（地方公共団体の出資法人、宅地造成事業法人、地方公共団体、日本勤労者住宅協会）
- ⑤都道府県又は市町村
- ⑥国土交通大臣

##### (3) 土地区画整理事業の効果

土地区画整理事業の効果として、次の事項があるといわれる。

- ①居住環境の向上
- ②宅地の利用促進
- ③交通の利便と安全の増進
- ④地域経済の活性化



- ⑤宅地の供給
- ⑥土地権利の明確化
- ⑦町名、地番の整理

## 2. 盛岡市総合計画における土地区画整理事業の位置づけ

市は、目指すまちづくりの方向性を定める総合計画における基本構想の“施策の柱”のひとつとして「快適な都市機能」を、また、“施策”のひとつとして「にぎわいのある市街地の形成」を掲げる。そして、それを構成する“基本事業”として「既成市街地の再整備」「都心を担う新市街地の整備」を掲げる。土地区画整理事業はこの“基本事業”を具体的に遂行する手段の一つとして位置付けられる。

## 3. 盛岡市都市計画マスタープランにおける土地区画整理事業の位置づけ

都市計画マスタープランは平成4年都市計画法で定められた制度であり、望ましい都市像をまちづくりの目標として明確にし、その実現に向けて市民参加のもとに策定する将来のまちづくりへ向けた基本方針である。

市は、平成13年度に「盛岡市都市計画マスタープラン」を策定し、また、合併前の玉山村においては平成10年度に「玉山村都市計画基本方針」が策定され、平成18年1月の合併後に見直しを行い、さらに少子高齢・人口減少社会の到来、環境や経済などの社会経済情勢の変化、上位となる計画などが見直しが行なわれていること及び市村の合併に対応するために平成22年3月に見直しを行っている。

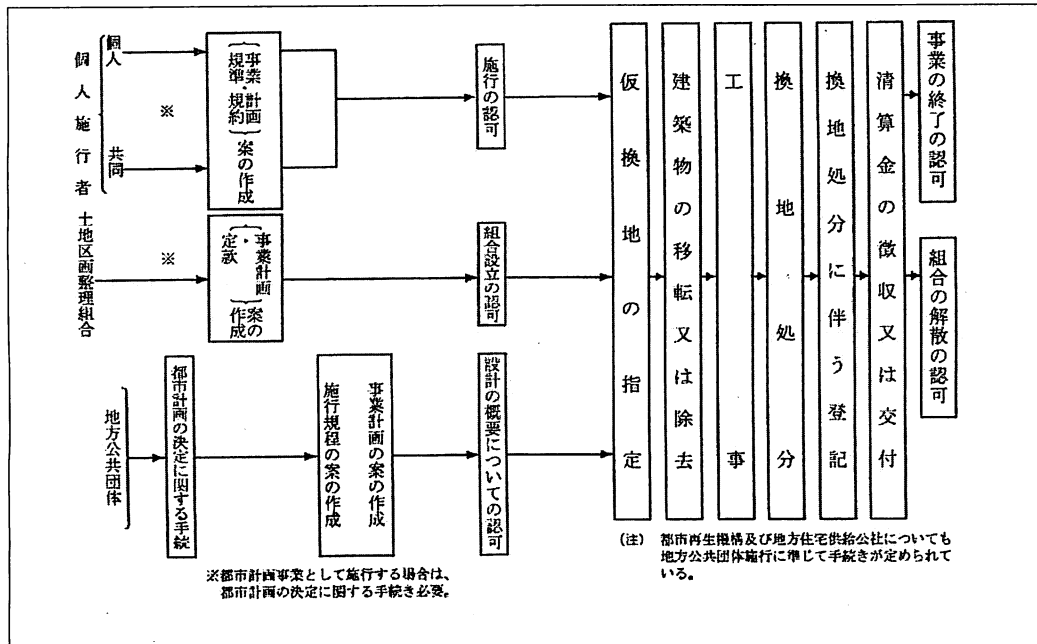
市が定める本計画は、総合計画や岩手県が定める盛岡広域都市計画区域マスタープランに整合して定められる必要があり、土地利用、道路・公園・下水道等の都市施設整備、市街地開発事業等の都市計画は本計画に即して実施されており、「賑わいと活力がある市街地づくり」「都市活動を支えるやさしい交通体系づくり」「安全・安心なまちづくり」「住環境やコミュニティに配慮した市街地の形成」といった考え方を「まちづくりの基本方針」として定め、コミュニティに配慮した土地利用や道路・公園等の施設の維持・管理により、住み良い住環境の保全を図るものとしている。

土地区画整理事業は、こうした都市計画マスタープラン実現のための有用な手段となる事業のひとつとして位置付けられる。

## II. 土地区画整理事業の意思決定から事業が完了するまでの事務手続の概要

### 1. 土地区画整理事業の全体の流れ

標準的な土地区画整理事業の全体の流れは次のとおりである。



(「土地区画整理必携」から引用)

### 2. 調査及び基本構想

土地区画整理事業調査では、計画の前提条件の整理、市街地整備の必要性を明確にするために区画整理予定地区を含む地域における市街地の現況について調査を行う。実施者である市はこれを基に整備上の課題を抽出し、基本構想を策定する。事業化の機運が高まった地区については、地上測量により現況図を作成し区画整理の設計、事業計画案の作成を行う。

### 3. 土地区画整理事業における都市計画の決定

市が施行する土地区画整理事業は都市計画事業として決定するため、土地区画整理事業の都市計画決定を行う。都市計画の決定がなされた施行区域内においては、土地区画整理事業が円滑に施行されるよう、施行の障害のおそれがある建築行為が規制される。

### 4. 事業計画の決定と事業の開始

事業計画には施行地区、設計の概要、施行期間及び資金計画を定めるが、設計の概要については岩手県知事の認可を受けなければならない(法第52条第1項)。市長はあらかじめ、

その事業計画を岩手県知事に送付し、2週間公衆の縦覧に供しなればならず、利害関係者は岩手県知事に意見書を提出できるとされ、地区住民、地権者等利害関係者の意見を事業計画に反映できる仕組みになっている（法第55条第1項、第2項）。

公告の日以後施行区域内において施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等の行為などを行おうとする者は、中核市にあつては市長の許可が必要となる（法第76条第1項及び地方自治法施行令第174条の49の18）。

#### 5. 仮換地指定

換地処分がされるまでの間、権利者が仮に使用できる土地の位置及び範囲を指定する。なお、施行者である市が仮換地を指定しようとするときは、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない（法第98条第3項）。

#### 6. 建物等の移転移設及び公共施設の工事

仮換地の指定後、建物の移転、地下埋設物の移転、道路・公園の築造等の各種工事が始まる。工事の施行に際し、建物等の所有者は物件の移転を行い、施行者である市は移転に伴う損失補償費を権利者へ支払う。

#### 7. 換地計画の決定

土地区画整理事業における各種工事が概成した段階で、施行者である市は換地処分の内容とすべき事項である換地設計、清算金、保留地等を定めた換地計画を決定し認可を受けなければならない（法第86条第1項）。

換地計画は従前の宅地と位置、地積、土質、水利、利用状況等の環境が照応するように定められなければならないとされ（法第89条第1項）、一般的に「照応の原則」と称されている。

#### 8. 換地処分と登記・清算

換地処分は換地計画に定められた事項を関係権利者に対して通知することによって行われる（法第103条第1項）。また、換地処分が行われた旨は公告され（同条第4項）、これにより権利者の従前の宅地については換地に移行し、同時に清算金の額が確定する。

施行者である市は、換地処分後、施行地区内の土地及びその上の権利の変更につき、一括して登記の申請をするとともに、権利者に対し清算金の徴収・交付を行わなければならない（法第110条第1項）。

9. 土地区画整理事業の財源

市の土地区画整理事業の財源は、国庫補助金、地方債発行、保留地処分金、各種負担金、及び一般財源である。

### Ⅲ. 盛岡市が施行する土地区画整理事業の概況

#### 1. 盛岡市における土地区画整理事業の実績

「Ⅰ. 土地区画整理事業の位置づけ」「1. 土地区画整理事業について」「(2) 土地区画整理事業の施行者」で記載するとおり、土地区画整理事業の施行者は、宅地について所有権若しくは借地権を有する者（個人）、宅地について所有権若しくは借地権を有する者が設立する土地区画整理組合、宅地について所有権若しくは借地権を有する者を株主とする株式会社で一定の要件を充たすもの、宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者（都市再生機構、地方住宅供給公社、地方公共団体の出資法人、宅地造成事業法人、地方公共団体、日本勤労者住宅協会）、都道府県又は市町村及び国土交通大臣に限定される。

これまで市内で行われてきた土地区画整理事業は35に上り、すでに完了したものは28事業である。このうち、市が施行者として実施して完了した土地区画整理事業は平成23年度までに11事業あり、その実績は次のとおりである。

No	地区名	事業期間（清算期間含まず）	事業年数
1	盛岡戦災復興	昭和21年～昭和26年	6年間
2	茶畑地区	昭和34年～昭和46年	13年間
3	仁王地区	昭和34年～昭和53年	20年間
4	盛岡駅前北地区	昭和51年～昭和60年	10年間
5	都南中央第一地区	昭和51年～平成18年	31年間
6	仙北西地区	昭和55年～平成11年	20年間
7	盛岡駅前南地区	昭和63年～平成11年	12年間
8	浅岸地区	昭和63年～平成22年	22年間
9	留場高櫓地区	平成元年～平成11年	11年間
10	盛岡駅西口地区	平成5年～平成22年	18年間
11	下永林第三地区	平成6年～平成15年	10年間

また、現在進行中の事業は、次のとおり7事業である。

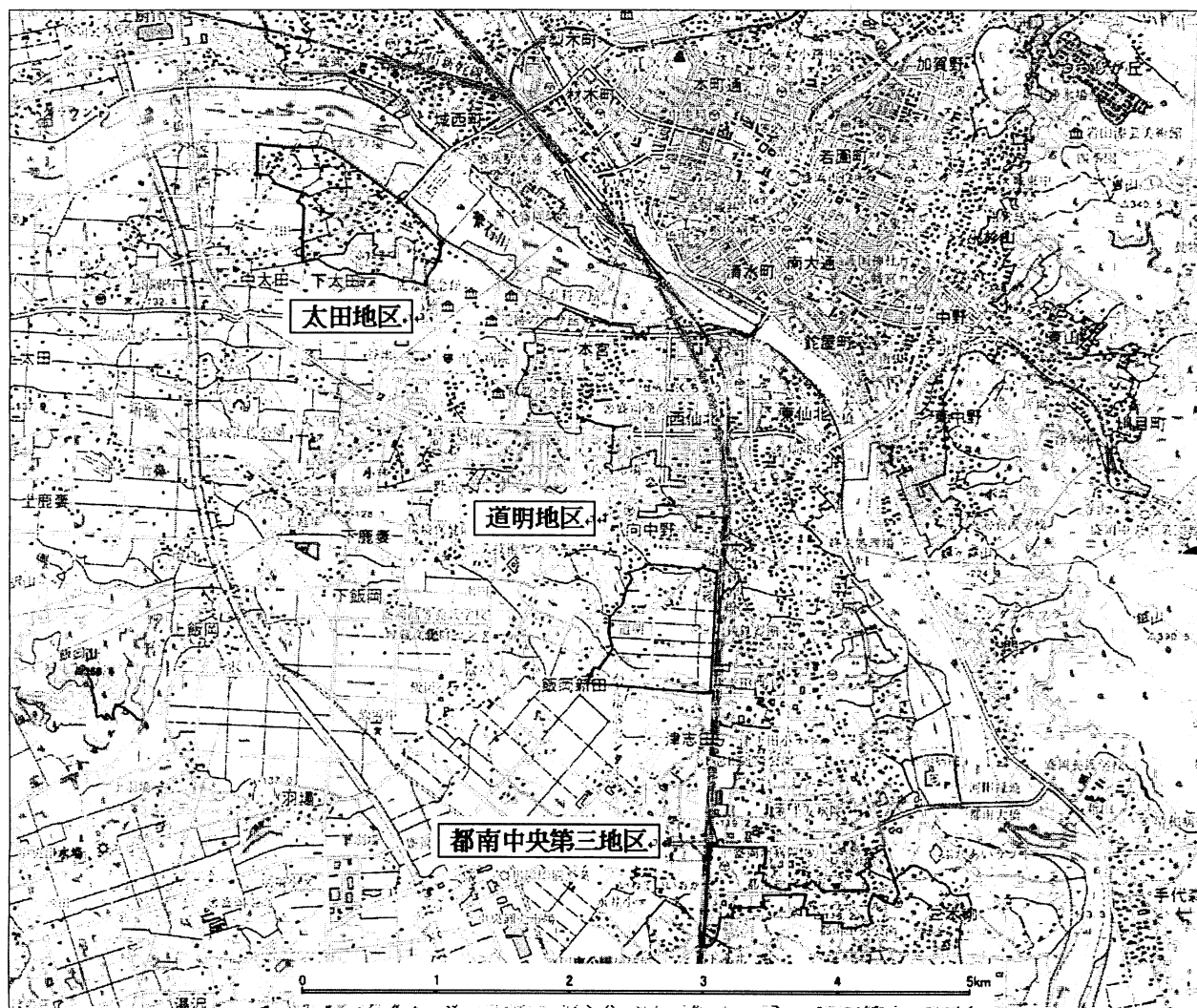
No	土地区画整理事業名	施行者
1	太田地区土地区画整理事業	市
2	都南中央第三地区土地区画整理事業	市
3	道明地区土地区画整理事業	市
4	盛岡南新都市地区土地区画整理事業	都市再生機構
5	赤田地区土地区画整理事業	個人
6	大平地区土地区画整理事業	組合
7	上厨川地区土地区画整理事業	組合

上表のとおり、現在進行中の7つの土地区画整理事業のうち市が施行者であるものは太田地区土地区画整理事業、都南中央第三地区土地区画整理事業及び道明地区土地区画整理事業の3つの事業であり、その他の事業について市は、都市再生機構が施行する盛岡南新都市地区土地区画整理事業（以下、「盛岡南新都市事業」という。）以外の3つの土地区画整理事業に対して、指導及び技術的援助を行っている。

当年度の包括外部監査の対象は、市が施行者となっている3つの土地区画整理事業に係る事務の執行である。

## 2. 土地区画整理事業の対象地区

市が現在施行する土地区画整理事業の対象地区は太田地区、都南中央第三地区及び道明地区であり、各地区は下図のとおり所在している。



### 3. 太田地区土地区画整理事業の概況

太田地区は新市街地として開発がされている盛岡南地区都市開発整備事業地区の外郭部に位置しており、良好な宅地を供給すべき地区として位置付けられる反面、“無秩序な市街化”が進行し防災、衛生面等の問題が発生していることから、市は当事業の目的を良好な住宅地の形成と道路・公園等公共施設の整備を一体的に行うことにより、良好で健全な市街地を形成することに置く。

事業計画の予算規模は27,003百万円であり、その計画財源を国庫補助金10,209百万円、市分担金11,984百万円、保留地処分金4,354百万円、公共施設管理者負担金455百万円としている。また、地区内人口を事業開始時約3,300人から事業完了後6,700人へと倍増させる計画であるが、事業開始後18年間経過した平成23年度で事業開始時とほぼ変わらない3,320人とどまっている。また、平均宅地価格は事業開始時88,500円/㎡から事業完了後123,900円/㎡へと上昇する内容となっている。

平成6年の事業開始以降平成23年度までの18年間における進捗率は、総事業費ベースで52.7%、建物移転率ベースで43.7%、面積ベースで42.0%である。

事業計画における事業の終了は平成39年度である。

<各年度の事業費予算額及び決算額(翌年度への繰越額を含む)> (単位:千円)

事業費	年度	平成22年度		平成23年度		平成24年度
		当初予算額	決算額	当初予算額	決算額	当初予算額
委託料		46,258	26,559	44,797	33,104	45,905
工事請負費		206,129	169,787	116,000	149,995	161,931
負担金		62,373	38,996	43,059	43,652	47,749
補償金		636,998	721,109	595,483	607,459	919,662
事務費等		11,204	11,451	11,409	11,084	13,030
事業費計		962,962	967,903	810,748	845,295	1,188,277

(予算資料から監査人が作成)

<財源内訳>

(単位:千円)

財源	年度	平成22年度		平成23年度		平成24年度
		当初予算額	決算額	当初予算額	決算額	当初予算額
特定財源	国庫支出金	466,500	356,848	405,955	408,478	546,700
	地方債	457,300	557,900	360,900	385,800	551,100
	その他	15,963	13,105	22,458	26,971	29,077
一般財源		23,200	40,050	21,435	24,046	61,400
財源計		962,962	967,903	810,748	845,295	1,188,277

(予算資料から監査人が作成)

#### 4. 都南中央第三地区土地区画整理事業の概況

当地区は、平成4年4月1日に合併した旧都南村の中核部で、文化・福祉・行政・医療等の施設に隣接している。周辺には大規模な流通団地や大規模開発の立地が予定されているものの、これらと連絡する鉄道の駅前広場や幹線道路等が未整備なため、交通環境の悪化を来し、活力ある市街地形成が妨げられている。このため、「緑と文化のハーモニータウン」をテーマに JR 岩手飯岡駅駅前広場や、都市計画道路岩手飯岡駅三本柳線、県道不動盛岡線等の基盤整備をするとともに、市の南の玄関口にふさわしい市街地の活性化を図るものである。

事業計画の予算規模は10,900百万円であり、その計画財源を国庫補助金1,537百万円、市分担金6,832百万円、保留地処分金2,240百万円、公共施設管理者負担金286百万円等としている。事業費に充てることができる保留地処分金予算は2,240百万円である。また、地区内人口を事業開始時約2,300人から事業完了後3,500人へと1,200人増加させる計画であるが、事業開始後11年間経過した平成23年度で事業開始時とほぼ変わらない2,321人となっている。平均宅地価格は事業開始時82,500円/㎡から事業完了後104,800円/㎡へと上昇する内容となっている。

平成13年の事業開始以降平成23年度までの11年間における進捗率は、総事業費ベースで26.3%、建物移転率ベースで22.8%、面積ベースで17.7%である。

事業計画における事業の終了は平成31年度である。

<各年度の事業費予算額及び決算額（翌年度への繰越額を含む）> (単位：千円)

事業費	年度	平成22年度		平成23年度		平成24年度
		当初予算額	決算額	当初予算額	決算額	当初予算額
委託料		16,898	17,256	23,239	22,588	33,450
工事請負費		136,820	84,552	46,949	54,615	89,373
負担金		45,000	34,611	24,189	14,182	35,184
補償金		274,200	250,688	313,591	324,319	318,110
事務費等		9,053	7,299	8,741	7,617	9,354
事業費計		481,971	394,407	416,709	423,324	485,471

(予算資料から監査人が作成)

<財源内訳> (単位：千円)

財源	年度	平成22年度		平成23年度		平成24年度
		当初予算額	決算額	当初予算額	決算額	当初予算額
特定財源	国庫支出金	175,000	110,792	133,100	134,134	179,850
	地方債	277,000	243,900	249,500	250,500	271,900
	その他	17,424	17,422	12,509	16,994	1,471
一般財源		12,547	22,293	21,600	21,696	32,250
財源計		481,917	394,407	416,709	423,324	485,471

(予算資料から監査人が作成)



## 5. 道明地区土地区画整理事業の概況

道明地区は、盛岡南地区都市開発整備事業地区の一部として良好な宅地を供給すべき住居系地区として位置付けられている。当地区は住宅地のミニ開発によってスプロール化した地域が存在するが、施行地区の面積約70.6ヘクタールの大部分が水田である。本事業は、新しい都心機能を担う盛岡南地区において、都市型産業拠点機能や住宅機能など複合的な都市機能の集積や公共施設の整備を目指す「盛岡南新都市開発整備事業」の一翼を担っていることから、市は当事業の目的を都市計画道路等の公共施設の整備を行うとともに、福祉等の公共公益施設を配置することにより、住居系地域として健全な市街地の環境整備を図り、土地利用の高度化と住宅地の供給に資することにおいている。

事業計画の予算規模は17,290百万円であり、その計画財源を国庫補助金2,235百万円、市分担金8,041百万円、保留地処分金4,964百万円、公共施設管理者負担金2,049百万円としている。また、地区内人口を事業開始時の777人から事業完了後6,700人へと増加させる計画であるが、事業開始後8年間経過した平成23年度で事業開始時に比べ92人減少し、685人となっている。また、平均宅地価格は事業開始時67,400円/㎡から事業完了後101,300円/㎡へと上昇する内容となっている。

平成16年の事業開始から平成23年度までの8年間における進捗率は、総事業費ベースで6.6%、建物移転率ベースで1.9%、面積ベースで4.6%である。

事業計画における事業の終了は平成32年度である。

<各年度の事業費予算額及び決算額（翌年度への繰越額を含む）> (単位：千円)

事業費	平成22年度		平成23年度		平成24年度
	当初予算額	決算額	当初予算額	決算額	当初予算額
委託料	12,854	2,817	35,739	27,776	18,200
工事請負費	161,580	129,333	177,262	81,966	201,983
負担金	58,305	44,706	52,736	57,067	54,520
補償金	89,200	113,664	38,302	134,484	68,468
事務費等	6,261	4,524	5,661	4,649	6,141
事業費計	328,200	295,047	309,700	305,944	349,312

(予算資料から監査人が作成)

<財源内訳> (単位：千円)

財源	年度	平成22年度		平成23年度		平成24年度
		当初予算額	決算額	当初予算額	決算額	当初予算額
特定財源	国庫支出金	169,500	108,020	127,710	116,124	115,500
	地方債	146,300	172,500	168,000	174,900	209,200
	その他	—	—	—	—	—

一般財源	12,400	14,527	13,990	14,920	24,612
財源計	328,200	295,047	309,700	305,944	349,312

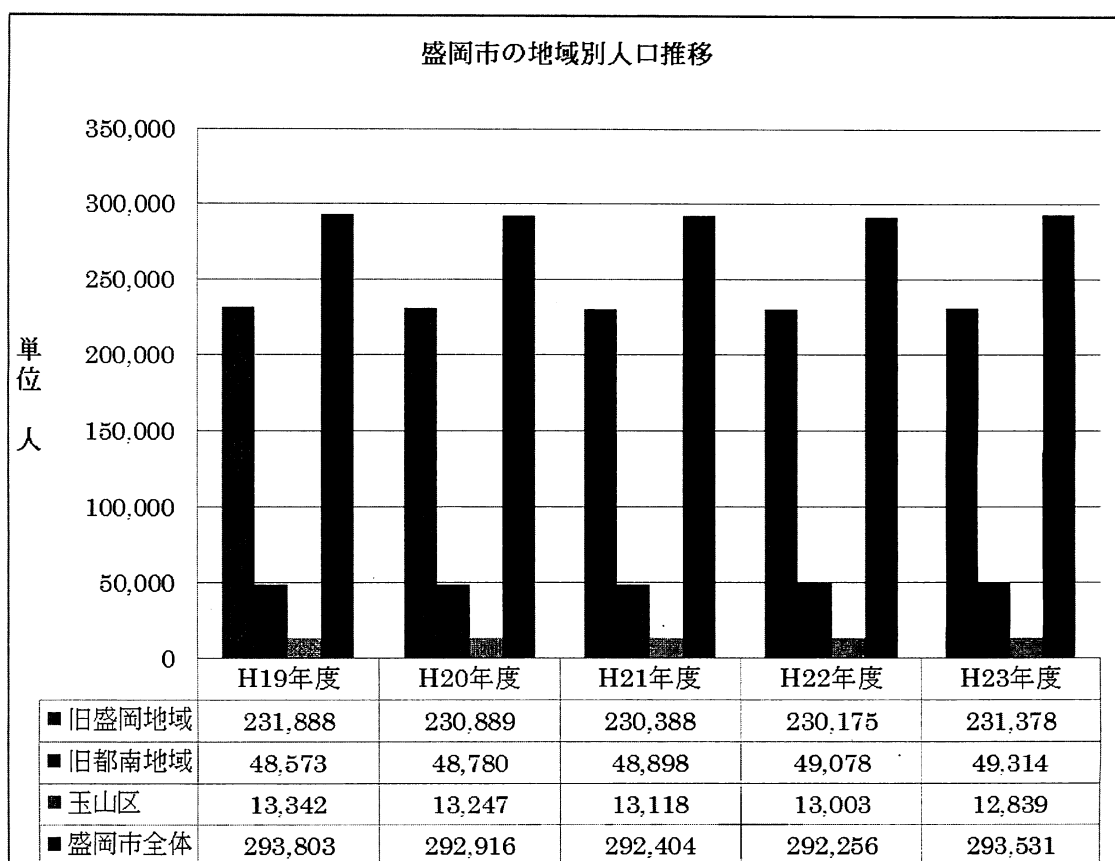
(予算資料から監査人が作成)

#### IV. 盛岡市の人口データと各土地区画整理事業区内の人口データ

##### 1. 盛岡市の人口推移の傾向

住民基本台帳の人口データに基づく平成19年度から23年度の各年度2月末日時点における市各地域別の人口の推移は下記のとおりである。

地域別の人口推移は、旧盛岡地域は概ね横ばい、玉山区は減少傾向がみられるが、旧都南地域は若干の増加傾向がみられる。また、市全体の人口推移は、平成19年度以降横ばいの状態にある。

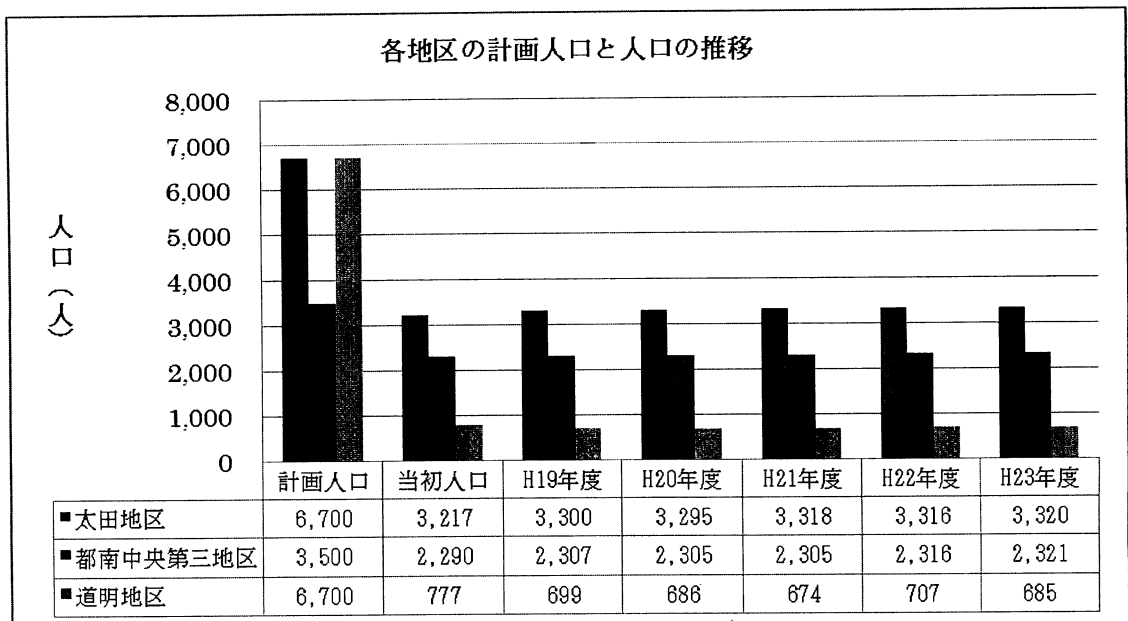


##### 2. 盛岡市の施行する土地区画整理事業区域内の人口推移の傾向

平成19年度から23年度の各年度末日における市の施行する各土地区画整理事業区域内の人口推移のデータ、及び土地区画整理事業完了後の各地区の計画人口は、次頁のとおりである。太田地区は旧盛岡地域、道明地区は旧盛岡・旧都南の両地域に属し、都南中央第三地区は旧都南地域に属する。

地区別の人口推移は、太田地区及び都南中央第三地区は微増傾向にあるが、道明地区は減少傾向にある。

また、市が設定する各地区の土地区画整理事業完了時の計画人口に対する平成 23 年度末の人口は、太田地区が計画人口 6,700 人に対し 3,320 人（当初人口から 103 人増）、都南中央第三地区が計画人口 3,500 人に対し 2,321 人（当初人口から 31 人増）、道明地区が計画人口 6,700 人に対し 685 人（当初人口から 92 人減）である。計画人口達成のための各地区の人口増加進捗度（＝「平成 23 年度末人口－当初人口」÷「計画人口－当初人口」×100%）という観点からは、太田地区が 3.0%（総事業費ベースでの進捗率 52.7%）、都南中央第三地区が 2.6%（総事業費ベースでの進捗率 26.3%）、道明地区が△1.4%（総事業費ベースでの進捗率 6.6%）と、各地区とも計画人口への到達の可能性は極めて低い現況にあると推察される。



## V. 土地区画整理事業に係る条例等

市が現在施行する土地区画整理事業に関して市が定める規程、規則の内容及び趣旨は、次のとおりである。

○盛岡広域都市計画事業太田地区土地区画整理事業施行規程（平成5年6月28日条例第2号）

（趣旨）

第1条 この条例は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第4項の規定により市が太田地区に施行する土地区画整理事業に関し、法第53条第2項に規定する事項その他必要な事項を定めるものとする。

○盛岡広域都市計画事業太田地区土地区画整理事業保留地処分規則（平成8年9月30日規則第32号）

（趣旨）

第1条 この規則は、盛岡広域都市計画事業太田地区土地区画整理事業施行規程（平成5年条例第21号。以下「条例」という。）第7条に規定する保留地の処分に関し必要な事項を定めるものとする。

○盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業施行規程（平成11年9月30日条例第39号）

（趣旨）

第1条 この条例は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第4項の規定により市が都南中央第三地区に施行する土地区画整理事業に関し、法第53条第2項に規定する事項その他必要な事項を定めるものとする。

○盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業保留地処分規則（平成15年10月30日規則第41号）

（趣旨）

第1条 この規則は、盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業施行規程（平成11年条例第39号。以下「条例」という。）第7条に規定する保留地の処分に関し必要な事項を定めるものとする。

○盛岡広域都市計画事業道明地区土地区画整理事業施行規程（平成14年3月29日条例第13号）

（趣旨）

第1条 この条例は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第4項の規定により市が道明地区に施行する土地区画整理事業に関し、法第53条第2項に規定する事項その他必要な事項を定めるものとする。

○盛岡広域都市計画事業道明地区土地区画整理事業保留地処分規則（平成20年10月10日規則第89号）

（趣旨）

第1条 この規則は、盛岡広域都市計画事業道明地区土地区画整理事業施行規程（平成14年条例第13号。以下「条例」という。）第7条に規定する保留地の処分に関し必要な事項を定めるものとする。

○盛岡市土地区画整理事業仮設住宅等使用規則（昭和37年6月12日規則第18号）

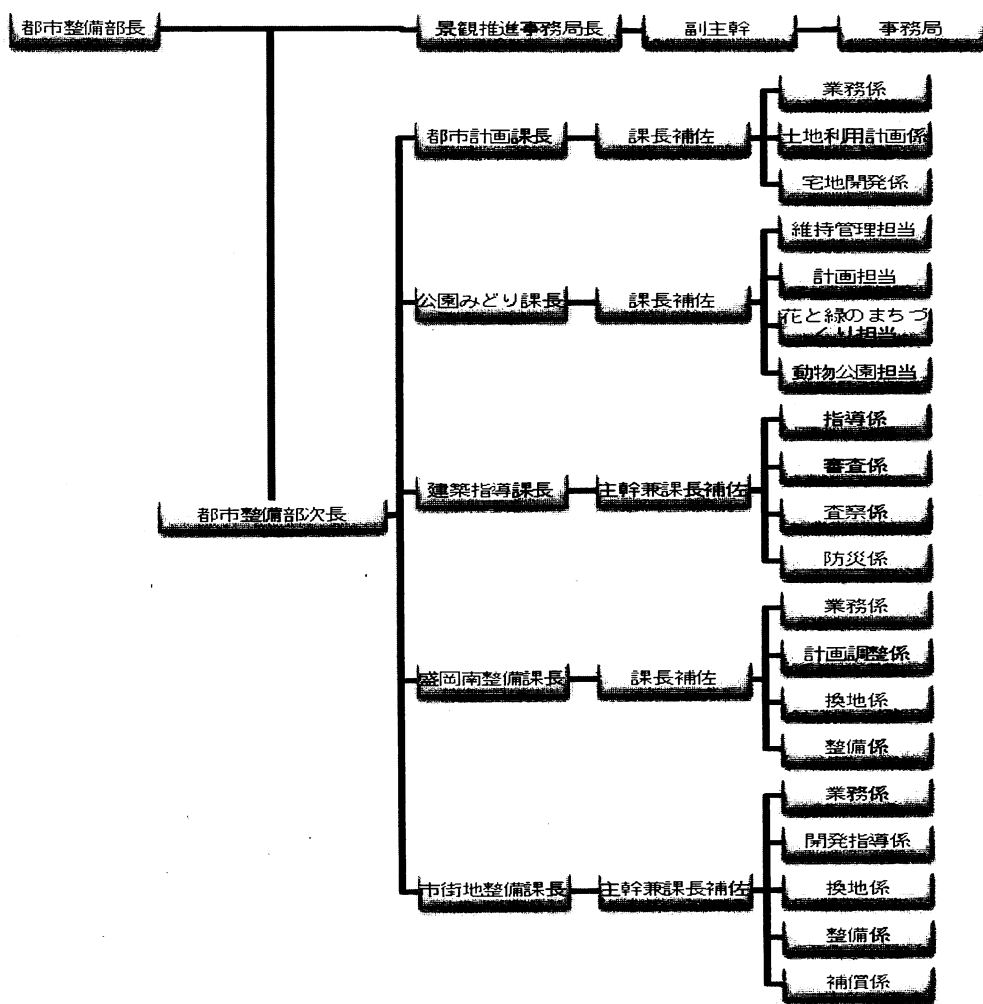
（趣旨）

第1条 この規則は、市が行う土地区画整理事業の施行に伴い設置する仮設住宅、仮設倉庫及び仮設店舗（以下「住宅等」という。）の使用について必要な事項を定めるものとする。

VI. 都市整備部組織図、市街地整備課・盛岡南整備課の人員データ及び事務分掌

1. 都市整備部組織図

土地区画整理事業の事務を執行している市街地整備課及び盛岡南整備課の所属する都市整備部の職員数は平成 24 年 4 月 1 日時点で 119 名である。都市整備部の組織図は次のとおりである。



(市街地整備課作成データを転載)

2. 市街地整備課の事務分掌及び人員の概要

太田地区土地区画整理事業の事務を執行している市街地整備課の事務分掌は次のとおりである。

- (1) 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）及びこれに基づく政令等の定めるところにより、市が行う土地区画整理事業に係る事業計画、換地計画、換地処分、減価補償、清算等土地区画整理に関する事務（他の所管に属するものを除く。）を行うこと。
- (2) 土地区画整理法の定めるところにより、国土交通大臣の命による土地区画整理事業を行うこと。
- (3) 土地区画整理事業の施行地区内における建築行為等の許可（他の所管に属するものを除く。）に関すること。
- (4) 土地区画整理事業を行う個人施行者、土地区画整理組合又は区画整理会社に対する指導及び援助（他の所管に属するものを除く。）に関すること。
- (5) 盛岡駅西口開発に関すること。
- (6) 既成市街地に係る再開発の指導、相談並びに計画の策定及び推進並びにこれらに関連する事務の連絡及び調整に関すること。
- (7) 都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）及びこれに基づく政令等の定めるところにより、市街地再開発事業に関する事務を行うこと。
- (8) 工事及び建設関連業務委託の検査に関すること。

平成 24 年 4 月 1 日時点での職員数は 25 名であり、課長 1 名、主幹兼課長補佐 1 名、業務係 4 名、開発指導係 5 名、換地係 4 名、整備係 4 名、補償係 6 名で構成されている。

### 3. 盛岡南整備課の事務分掌及び人員の概要

道明地区土地区画整理事業及び都南中央第三地区土地区画整理事業の事務を執行している盛岡南整備課の事務分掌は次のとおりである。

- (1) 盛南開発の計画の策定及びその実施の推進に関すること。
- (2) 盛南開発に関連する事務の調整に関すること。
- (3) 盛南開発に関する関係機関その他関係者との連絡に関すること。



- (4) 都南中央第一地区、下永林第三地区、都南中央第三地区及び道明地区の土地区画整理事業の施行に関する事務を行うこと。
- (5) 前号の事業及び独立行政法人都市再生機構が行う土地区画整理事業の施行区域内における建築行為等の許可に関すること。
- (6) 工事及び建設関連業務委託の検査に関すること。

平成24年4月1日時点での職員数は19名であり、課長1名、課長補佐1名、業務係3名、計画調整係4名、換地係3名、整備係7名で構成されている。

### 第3. 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

#### I. 監査の総括

平成24年度盛岡市包括外部監査の主な監査要点は、「第1. 包括外部監査の概要」「VI. 監査の方法（監査の要点及び主な監査手続）」「1. 監査の視点」に記載したとおりであり、「II 事業計画について」以下の報告事項は、監査手続の結果、法令及び条例・規則等への準拠性、事務の執行等の適切性、経済性・効率性及び有効性の観点から改善を要すると判断した事項を「監査結果」の「**（指摘事項）**」として、また、直ちに改善を要するものではないが、事務の執行等の経済性・効率性及び有効性の更なる向上の可能性の有無を確かめるために検討を加えることが有意義であると考えた事項を「監査の結果に添える意見」の「**（意見事項）**」として、それぞれ連番を付して記載している。なお、「監査結果」には監査手続の結果、問題点がなかったことを確認した事項も記載している。

監査の結果、市の事務の執行上、法令及び条例・規則等への違反や、著しく適切さを欠く事項は認められず、事務執行等は総体的に良好であると判断する。

監査手続の結果を総括すると、以下のとおりである。

1. 「**（指摘事項）**」は11事項ある。「**（指摘事項）**」を受けた措置により、事務の執行等の適切化、経済性・効率性及び有効性の向上が図られると考えられ、改善を要する。
2. 「**（意見事項）**」は10事項ある。「**（意見事項）**」の検討により、事務の執行等の適切性、経済性・効率性及び有効性の向上を図る可能性があると考えられ、検討が望まれる。

## II. 事業計画について

### 1. 土地区画整理事業に係る事業計画の位置づけ

土地区画整理事業における事業計画は環境の整備改善、交通安全の確保、災害の発生の防止等を図るために必要な公共施設や宅地に関する内容を定めるものであり、事業の施行者である市が都市計画に適合するように策定する。事業計画の内容は施行地区、設計の概要、事業施行期間、及び資金計画からなり、設計の概要は岩手県知事の認可を受けなければならない（法第 52 条第 1 項）。

### 2. 事業計画の修正又は変更による縦覧手続について

事業計画を定めようとする場合には、市長はあらかじめ、その事業計画を岩手県知事に送付し、2 週間公衆の縦覧に供さなければならず（法第 55 条第 1 項）、利害関係者は岩手県知事に意見書を提出できるとされ（同条第 2 項）、地区住民、地権者等利害関係者の意見を反映できる仕組みになっている。

また、事業計画に修正又は変更を加えた場合には、事業施行期間や資金計画の修正又は変更等の土地区画整理法施行令（以下、「施行令」という。）第 4 条第 1 項各号で定める軽微な修正又は変更である場合を除き、2 週間公衆の縦覧に供することとなっており（同条第 6 項）、事業計画が変更された場合にも利害関係者の意見を反映できる仕組みになっている。

### 3. 各土地区画整理事業施行区域における事業計画の変更の履歴

#### (1) 太田地区土地区画整理事業について

太田地区土地区画整理事業の事業計画は、平成 5 年度における当初計画から平成 23 年度間に 7 回の変更を実施している。変更内容の概要は下表のとおりである。

変更項目	概要	平成 5 年度に策定した当初の事業計画	第 7 回変更後の現行事業計画	当初事業計画からの変更の結果
事業費		15,456 百万円	27,003 百万円	11,547 百万円の増
事業施行期間 (清算期間を含む)		平成 6 年～21 年 3 月	平成 6 年～40 年 3 月	19 年間の延長
人口計画		6,500 人	6,700 人	200 人
計画世帯数		2,330 戸	2,402 戸	72 戸の増
施行面積		752,829 m <sup>2</sup>	772,080 m <sup>2</sup>	19,251 m <sup>2</sup> の増
保留地予定地積		41,788 m <sup>2</sup>	45,659 m <sup>2</sup>	3,871 m <sup>2</sup> の増
減歩率		26.7%	26.1%	0.6 ポイントの減

（事業計画書、変更伺書より、監査人が作成した。）

上記のとおり、当区画事業は7回にわたる事業計画の変更を経て、当初計画より事業費が11,547百万円増額し、開始から終了までの期間が35年にも及ぶ長期のものとなっている。

(2) 都南中央第三地区土地区画整理事業

都南中央第三地区土地区画整理事業の事業計画は、平成23年度までに1回(平成19年11月)変更されている。変更内容の概要は下表のとおりである。

変更項目 \ 摘要	平成12年度に策定した当初の事業計画	第1回変更後の現行事業計画	当初事業計画からの変更の結果
事業費	10,398百万円	10,900百万円	502百万円の増
事業施行期間 (清算期間を含む)	平成13年～27年3月	平成13年～32年3月	5年間の延長
人口計画	3,500人	3,500人	変更なし
計画世帯数	不定	不定	—
施行面積	439,507 m <sup>2</sup>	439,507 m <sup>2</sup>	変更なし
保留地予定地積	22,200 m <sup>2</sup>	21,370 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup> の減
減歩率	13.90%	14.12%	0.22ポイントの増

(事業計画書、変更伺書より、監査人が作成した。)

(3) 道明地区土地区画整理事業

道明地区土地区画整理事業の事業計画は、平成23年度までに1回(平成21年5月)変更されている。変更内容の概要は下表のとおりである。

変更項目 \ 摘要	平成15年度に策定した当初の事業計画	第1回変更後の現行事業計画	当初事業計画からの変更の結果
事業費	17,820百万円	17,290百万円	530百万円の減
事業施行期間 (清算期間を含む)	平成16年～28年3月	平成16年～33年3月	5年間の延長
人口計画	6,700人	6,700人	変更なし
計画世帯数	不定	不定	—
施行面積	705,836 m <sup>2</sup>	705,814 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup> の減
保留地予定地積	57,498 m <sup>2</sup>	64,060 m <sup>2</sup>	6,562 m <sup>2</sup> の増
減歩率	20.76%	19.72%	1.04ポイントの減

(事業計画書、変更伺書より、監査人が作成した。)

#### 4. 実施した監査手続

##### (1) 事業計画書の変更事項に係る法令準拠性について

各土地区画整理事業における事業計画書及び事業計画の変更に係る伺書を閲覧し、変更内容に法令等に反するような変更事項がないか、確かめた。

##### (2) 事業計画の変更に係る縦覧手続について

施行後地積に変更を加えた太田地区第6回事業計画変更(平成19年12月公告)及び道明地区第1回事業計画変更(平成21年5月公告)について、事業計画変更案縦覧者名簿の存在の有無及び同名簿への記名状況を確認し、縦覧手続が法第55条第6項に準拠して行われたか、確かめた。

#### 5. 監査結果

##### (1) 事業計画の変更事項について

太田地区における当初計画から第7回までの変更に対応する事業計画書及び伺書、都南中央第三地区における当初計画及び1回変更に対応する事業計画書・伺書、及び道明地区における当初計画及び1回変更に対応する事業計画書・伺書のそれぞれの内容を査閲した結果、変更事項に法令等に反する事項はなかった。

##### (2) 事業計画の変更に係る縦覧手続について

事業計画変更案の縦覧者名簿を閲覧した結果、太田地区事業計画変更案には縦覧期間であった平成19年10月18日から31日までの2週間で4名の記名、また、道明地区事業計画変更案には縦覧期間であった平成21年4月3日から16日までの2週間で2名の記名を確認した。縦覧手続は適法に行われたものと判断する。

事業計画の変更事務は、法令に準拠して適切に実施されてきていると判断する。

#### 6. 監査結果に添える意見

##### (1) 太田地区の事業期間の長期化について(意見事項1)

土地区画整理事業にあつては、地権者等に係る利害調整のため、あるいは、国勢や市勢に与える社会環境の変化等への対応のため、ある程度の長期の年数を要することは了解するところである。しかし、太田地区土地区画整理事業においては、当初の事業計画で平成6年から平成21年までの15年間で予定していた事業期間が、現行の事業計画で35年を要する内容となっており、市が施行者である土地区画整理事業では、事業の完了までに36年を要した都南中央第一地区土地区画整理事業(昭和51年に事業を開始して平成23年に清算手続

完了)と同程度の長期事業となる。また、事業費予算も当初計画から約70%増の115億円の増額になっているが、国費・地方債の財源確保が困難な状況が続いており、ここ数年事業予算は縮小傾向にあり、進捗率、仮換地指定状況、ともに50%程度にとどまる。

事業の進捗が芳しくなく長期化している理由の一つとして考えられる事由に、財源の不足が考えられる。国は地方公共団体施行で、大規模な公共施設の新設若しくは変更に係るもの又は災害その他の特別の事情により施行されるものである場合において、政令の定めるところにより、土地区画整理事業に充てる費用の2分の1以内で施行者に対して道路整備特別会計による補助金を交付できるものとされているが(法第121条)、土地区画整理事業の資金計画27,003百万円の財源予算のうち、国庫補助金が占める割合は約37.8%にとどまり、市財政上の実質負担となる地方債発行や一般財源による市の分担金の占める割合は公共施設管理者負担金(公園整備)を含め約46.1%にもものぼる(他は保留地処分金を事業費の財源に充当する資金計画としている。)。国の財政が逼迫し増税等が方針とされ、国庫補助金の増額は将来にわたり可能性が低いと思われる。また、市の財政状態も厳しい状況が続いている。こうした現況から、計画期間に事業を終えるために必要な事業費財源を各年度に確実に確保していくことは、今後も厳しいものになると考えるのが順当であろう。

事業期間が長期化しているため、住環境の改善を望んで久しい仮換地の指定又は工事未了地の住民からは、財源を確保して早く事業を終わらせるようにとの要望が大多数を占めるとのことであり、不満が生じているものと推測できる。

事態の収束に向けるため、市は以下に示す事項を勘案し事業計画の縮小も視野に入れて、慎重に事業計画を見直すことが望ましいと考える。

- ① 市は第7回事業計画変更で事業期間を平成39年度までとすることとしたが(清算期間の5年間を含む)、市の財政状況が逼迫厳しい状況である中、残り約130億円にも上る巨額な事業費の財源確保は極めて困難と推察される。清算期間を除く事業期間残り12年間で事業を貫徹することは至難であると推察される。
- ② 市の人口推移予測も事業開始当初から変化しているはずである。当事業における施行面積の40%強が完了しているが、これに対し事業開始当初の平成6年に3,300人であった人口は、平成23年度末で3,320人と横ばい状態である。これに対する計画人口は6,700人にもものぼるが、市の総人口が平成19年度以降30万人弱と横ばいで推移する中、この先10年余りで太田地区の人口が倍増するとは推定しがたい。6,700人にも上る計画人口への到達の可能性は低いと考えられる。

## (2) 都南中央第三地区の事業期間の長期化について(意見事項2)

都南中央第三地区土地区画整理事業においては、当初の事業計画で平成13年から平成27年までの15年間で予定していた事業期間が平成19年11月の第1回事業計画の変更で平成31年度まで延長されたが、平成13年の事業開始以降平成23年度までの11年間にお

ける事業進捗率は、総事業費ベースで26.3%、建物移転率ベースで22.8%、面積ベースで17.7%にとどまっていることから、平成24年度中に第2回事業計画の変更を行い平成36年度までに延長するよう、市は現在手続を進めている。

他方、土地区画整理事業の資金計画10,900百万円の財源予算のうち、国庫補助金が占める割合は約14.1%にとどまり、地方債発行や一般財源による市の分担金が占める割合は、公共施設管理者負担金（公園整備）を含め約65.3%にもなる（他は保留地処分金等を事業費の財源に充当する資金計画としている。）。

事業費に充てる財源の確保が将来にわたり厳しい状況になると予測できるなか、事業期間の更なる長期化は今後も生じ得ると考えられる。土地区画整理事業区域内にあるため家屋の建替え等が規制されるなどの様々な制限を受けている住民からすれば、事業の長期化はもっとも回避したいことと考えられる。市は、区域内の幹線道路整備・歩道整備や防災・下水道等の生活環境の改善を最優先した事業を遂行すべきであるとともに、事業期間の長期化を防ぐため、住民の意向を反映した事業計画の縮小・見直しが望まれる。

### （3）道明地区土地区画整理事業計画の再検討の必要性について（意見事項3）

道明地区土地区画整理事業は、市の計画する盛岡南地区都市開発整備事業の対象区域の一部であり、また、都市再生機構が施行する盛岡南新都市事業の対象区域に隣接する区域であることから、「住居系の地域としての健全な市街地の環境整備を図り、土地利用の高度化と住宅地の供給に資すること」（事業計画書より抜粋）を目的とする。道明地区事業の施行地区の土地利用状況は、農地利用が73.8%と大半を占め住宅地は12.1%である。したがって、施行地区約70ヘクタールの大半を占める広大な農地を宅地化することにより、将来の盛岡南地区への人口集積に対応できる良好な宅地供給を実現することが計画の内容の中核であるといえる。

道明地区土地区画整理事業による市の盛岡南地区の人口増に関する予測を捉えると、道明地区事業の事業計画書で計画人口が事業開始前の人口に比し約5,900人増の6,700人としている。

他方、平成24年度で事業の大方を終えている盛岡南新都市事業においては、市庁舎の移転構想や市営住宅の建設構想が廃止され、道明地区事業が完了する平成32年度以降、盛岡南新都市事業地区での計画人口18,000人のほかに道明地区で6,700人も計画人口が達成されるという人口集積が予測どおりに進むのか、疑問である。

以上のことを総合的にみると、道明地区土地区画整理事業は、事業縮小に向けた事業計画の変更が望まれるところである。

### Ⅲ. 土地区画整理審議会について

#### 1. 土地区画整理審議会の機能

都道府県又は市町村が土地区画整理事業を施行する場合には、土地区画整理審議会を設置しなければならない。換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項についてこの法律に定める権限を行う（法第 56 条第 1 項、第 3 項）。これは、地方公共団体施行の場合に、施行主体と施行地区内の土地権利者とが異なるため、換地計画の決定や仮換地の指定等土地権利者に重大な利害関係のある行政処分を行う場合において、土地権利者の意見を反映させるために設置することとしたものである。

土地区画整理審議会は市長が招集する（法第 62 条第 1 項）。会議は委員の半数以上が出席して出席委員の過半数で決する（同条第 3 項）。

#### 2. 土地区画整理審議会の組織

##### (1) 委員及び予備委員

土地区画整理審議会は、10 人から 50 人までの範囲内において、政令で定める基準に従って施行規程で定める数の委員をもって組織する（法第 57 条）。

施行令第 18 条第 1 項は委員の定数の基準を次のとおり定める。

- |                              |          |
|------------------------------|----------|
| ①施行区域の面積 50 ヘクタール未満          | : 10 人   |
| ②同 50 ヘクタール以上 150 ヘクタール未満    | : 15 人以下 |
| ③同 150 ヘクタール以上 500 ヘクタール未満   | : 20 人以下 |
| ④同 500 ヘクタール以上 1,500 ヘクタール未満 | : 30 人以下 |
| ⑤同 1,500 ヘクタール以上             | : 50 人以下 |

委員は、施行区域内に宅地を有する者及び借地権を有する者が、それぞれのうちから各別に選挙し、それぞれ選挙される委員の数は、宅地の所有者数と借地権者数との割合に概ね比例しなければならない（法第 58 条第 1 項）、任期は 5 年以内で施行規程に定めることとされる（同条第 6 項）。

なお、施行区域内における権利の変動による委員の欠員に備えるため、宅地を有する者から選挙された委員、借地権を有する者から選挙された委員それぞれについて、施行規程の定めにより予備委員を置くことができるとされる（法第 59 条第 1 項）。

##### (2) 審議会の会長

土地区画整理審議会には、委員から選挙される会長をおき、審議会を代表して議事その他の会務を総理する。会長は委員として審議会の議決に加わることができない（法第 61 条）。

##### (3) 土地区画整理審議会の審議事項



土地区画整理審議会は次の事項を審議する。

<審議会の意見を聴かなければならない事項>

- ① 換地計画の作成又は変更、意見書の審査（法第 88 条 6 項、第 97 条第 3 項）
- ② 仮換地の指定（法第 98 条第 3 項）
- ③ 減価補償金の各権利者別の交付額（法第 109 条第 2 項）

<審議会の同意を得なければならぬ事項>

- ① 過小宅地及び過小借地の基準となる地積の決定（法第 91 条第 2 項、第 92 条第 2 項）
- ② 換地不交付（法第 91 条第 4 項、第 92 条第 3 項）
- ③ 地積を特に減じた換地（法第 91 条第 5 項、第 92 条第 4 項）
- ④ 立体換地（法第 93 条第 1 項、第 2 項）
- ⑤ 特別の宅地に関する措置（法第 95 条第 7 項：学校等）
- ⑥ 保留地を定める場合（法第 96 条第 3 項）
- ⑦ 評価員の選任（法第 65 条第 1 項）

### 3. 盛岡市の設置する土地区画整理審議会

市が施行中の 3 つの土地区画整理事業において、「盛岡広域都市計画事業太田地区土地区画整理事業施行規程」第 9 条により太田地区土地区画整理審議会が、「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業施行規程」第 9 条により都南中央第三地区土地区画整理審議会が、また、「盛岡広域都市計画事業道明地区土地区画整理事業施行規程」第 9 条により道明地区土地区画整理審議会が、それぞれ設置されている。（上記の各土地区画整理事業における施行規程は、以下、「各地区施行規程」という。）

### 4. 実施した監査手続

#### (1) 各地区施行規程に規定される事項について

各地区施行規程に定める土地区画整理審議会に関する規定が、土地区画整理事業関連法令等に準拠しているか、確かめた。

#### (2) 各土地区画整理審議会の運営について

各土地区画整理審議会が、各地区施行規程に従って運営されているか、確かめた。

#### (3) 各土地区画整理審議会の会議について

平成 22 年度及び 23 年度において開催された各土地区画整理審議会議事録を閲覧し、審議会の権限とされている意見聴取及び同意が適法に実施されているか、また、審議会への諮問

事項の起案文書の決裁が適切に実施されているか、確かめた。

## 5. 監査結果

### (1) 各地区施行規程に規定される事項について

各地区施行規程の法令等に対する準拠性について確認した事項及びその結果は以下のとおりである。

各地区の施行規程の規定事項	地区	規定内容の概要	該当する法及び政令規定
第10条 (委員の定数)	太田地区	15人。委員のうち3人は、土地区画整理事業について学識経験を有する者。	法第57条及び施行令第18条第1項 法第58条第3項及び施行令第18条第3項
	都南中央第三地区	10人。委員のうち2人は、土地区画整理事業について学識経験を有する者。	
	道明地区	15人。委員のうち3人は、土地区画整理事業について学識経験を有する者。	
第11条 (委員の任期)	太田地区	5年	法第58条第6項
	都南中央第三地区	同上	
	道明地区	同上	
第12条 (立候補制)	太田地区	候補者のうちから選挙する。	法第58条第1項及び施行令第24条第1項
	都南中央第三地区	同上	
	道明地区	同上	
第13条 (予備委員)	太田地区	審議会に、施行地区内の宅地の所有者から選挙される委員及び施行地区内の宅地について借地権を有する者から選挙される委員についての予備委員をそれぞれ置く。予備委員の数は委員の数の半数以下とする。	法第59条第1項、第2項
	都南中央第三地区	同上	
	道明地区	同上	
第14条 (当選のために必要な得票数)	太田地区	最低得票数は、所有者又は借地権者の当該選挙におけるそれぞれの有効投票の総数をそれぞれ選挙すべき委員の数で除して得た数の4分の1とする。	施行令第35条第3項
	都南中央第三地区	同上	
	道明地区	同上	

第 15 条 (予備委員による委員の補充)	太田地区	予備委員となった者の中で得票数の多い者から順次補充する。	法第 59 条第 3 項
	都南中央第三地区	同上	
	道明地区	同上	
第 16 条 (委員の補欠選挙等)	太田地区	所有者又は借地権者から選挙された委員の欠員の数がそれぞれの数の 3 分の 1 を超えるに至った場合において、これを補充すべき予備委員がないときは、それぞれの補欠選挙を行う。	法第 60 条第 1 項、第 2 項
	都南中央第三地区	同上	
	道明地区	同上	

各地区施行規程に定める事項は、土地区画整理事業関連法令等に準拠しているものと判断する。

(2) 各土地区画整理審議会の運営について

土地区画整理審議会の運営について、問題点は認められなかった。

なお、委員に欠員の生じている審議会があったが、以下のとおり旧建設省の指示に準拠しており、委員の欠員に係る市の措置は妥当と認められた。

各地区施行規程に定められている審議会委員の定数と実際の委員の数は次のとおりであり、現在太田地区で 2 名欠員が生じている。また、都南中央第三地区では平成 23 年 10 月の改選前までは 1 名欠員となっていた。

太田地区	定数 15 名	委員の数 13 名
道明地区	定数 15 名	委員の数 15 名
都南中央第三地区	定数 10 名	委員の数 現行 10 名 (平成 23 年 10 月の委員改選前は 9 名)

太田地区では委員の立候補者が定数に満たなかったため欠員が生じたとのことである。また、都南中央第三地区では委員が任期中に死亡したため欠員が生じたとのことである。

委員の欠員に対する市の見解は、欠員が生じた場合、実務上は次の建設省計画局区画整理課長の回答に基づいて、不足する委員の数が施行規程で定めた欠員の数を超えなければ、欠員を補充しない扱いとなっているとのことである。

<昭和 36 年 7 月 24 日建設区梨(ママ)第 3 号 甲府市長職務代理者甲府市助役宛建設省計

画局区画整理課長回答>

立候補者が委員の定数に達しないときは、不足する委員の数が施行規程で定めた欠員の数を超えなければ、必ずしも欠員を補充する必要は無い。

<昭和 32 年 3 月 23 日建計区発第 36 号 兵庫県土木建築部長宛建設省計画局区画整理課長回答>

委員の数が法 57 条の下限の数に達しない場合であっても、不足する委員の数が施行規程で定めた欠員の数を超えなければ、欠員を補充する必要は無い。

太田地区、都南中央第三地区いずれの場合も、不足する人数が施行規程に定める補充を要する欠員の数を超えていないので、市では欠員の補充は不要と判断している。

市の対応は上記の取扱に準拠し、妥当と認められた。

(3) 各土地区画整理審議会の会議について (指摘事項 1)

各土地区画整理審議会の議事録を閲覧した結果、審議会の権限とされている意見聴取及び同意が適法に実施されていると判断する。

一方、審議会への諮問事項の決裁については、太田地区は市街地整備課が、また、都南中央第三地区及び道明地区は盛岡南整備課がそれぞれ担当部署であり、各課で審議会への諮問事項は起案文書により決裁されているが、市街地整備課では市長決裁、盛岡南整備課では都市整備部長決裁としており、担当部署によって決裁者が異なっている。

盛岡南整備課としては、審議会への諮問事項は「市長内部部局専決及び代決に関する規程」(以下、「専決代決規程」という。)別表第 1 (1) 総務事務に関する専決事項の「4. 他の部又は執行機関等に対する資料の提出」に該当すると判断し、都市整備部長の決裁としていたとのことであるが、審議会への諮問事項は当該専決事項には該当しないと考えられるため、盛岡南整備課は、今後市街地整備課と同様に、市長決裁とすべきである。

#### IV. 仮換地の指定について

##### 1. 仮換地指定の概要

事業計画及び施行規程に基づき土地区画整理を行う上で、従前の宅地に代わるべきものとして交付される宅地（換地）をどのように定めるのか、又は定めないのか、所有権以外の権利等をどのように換地上に存続させるのか、又は消滅させるのか、それに伴い清算金の額はどのようになるのか等を決定するため換地計画が作成される。換地は従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照合するように定めなければならない（照応の原則）ため、換地の前提として従前の宅地の十分な調査及び評価並びに換地の評価及び指定が必要となる。

市は従前の宅地の評価に関して、測量数値等は専門の業者に外部委託して測量を行い、路線価式評価方法により「整理前各筆評価計算表」を作成し評価している。この評価を効率的に行うため、事業ごとに「土地評価基準」を作成している。また、公平性を担保するため、当該基準書は土地又は建築物の評価の経験を有する評価員の意見を聴いたうえ、地権者等の代表で構成される土地区画整理事業審議会に報告している。更に、換地計画が法及び事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合し、公平かつ効率的に換地の位置、地積及び形状を定めるため「換地設計基準」を作成し、土地区画整理事業審議会の意見を求めている。

土地区画整理審議会は、施行者である市が換地計画の決定、仮換地の指定等の処分を行う場合において、その決定に施行地域内の権利者の意見を反映させるために土地区画整理事業ごとに置かれている。

##### 2. 各土地区画整理事業施行前後の地積の概要

現在進行中の各土地区画整理事業における整理施行前後の地積は次のとおりである。

###### (1) 太田地区の整理施行前後の地積

区分			施行前			施行後	
			地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%
公共用地	国有地	道路	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0
	地方公共団体所有地	道路	65,598	8.5	499	195,876	25.4
		公園	3,871	0.5	9	23,349	3.0
		水路	17,137	2.2	45	404	0.1
		計	86,606	11.2	553	219,629	28.5
	合計		86,606	11.2	553	219,629	28.5
宅	民	田	191,302	24.8	399		

地	有地	畑	80,673	10.4	261	506,792	65.6
		宅地	265,224	34.4	1,229		
		原野	38,346	5.0	126		
		雑種地	33,463	4.3	99		
		墓地	200	0	8		
		公衆用道路	5,919	0.8	70		
		用悪水路	1,287	0.2	9		
		堤塘	184	0	8		
		計	616,598	79.9	2,209		
	国有地	普通財産	1,526	0.2	1		
		計	1,526	0.2	1		
	公有地	市有地	4,832	0.6	11		
		計	4,832	0.6	1		
	合計		622,956	89.7	2,221		
保留地					45,659	5.9	
測量増減		62,518	8.1				
総計		772,080	100.0	2,774	772,080	100.0	

(2) 都南中央第三地区の整理施行前後の地積

区分		施行前			施行後		
		地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%	
公共用地	国有地	道路	14,347	3.26		14,347	3.26
		計	14,347	3.26		14,347	3.26
	準国有地	広場	190	0.04		190	0.04
		計	190	0.04		190	0.04
	地方公共団体所有地	道路	37,251	8.48		84,968	19.34
		公園	991	0.23		13,200	3.00
		水路	8,467	1.93		1,957	0.45
		計	46,710	10.64		100,126	22.79
		合計	61,247	13.94		114,663	26.09
	宅地	民有地	田	54,919		12.50	154
畑			49,055	11.16	133		
宅地			229,578	52.23	980		
原野			318	0.07	8		

		用悪水路	4,012	0.90	17	303,473	69.05
		公衆用道路	2,535	0.58	35		
		雑種地	6,194	1.41	36		
		墳墓地	3	0.01	1		
		計	346,617	78.86	1,364		
準 国 有 地		日本貨物鉄道(株)	2,215	0.50	4		
		東日本旅客鉄道(株)	783	0.18	3		
		計	2,998	0.68	7		
地 方 公 共 団 体		市有地	9,126	2.08	18		
		計	9,126	2.08	18		
		合計	358,741	81.62	1,389	303,473	69.05
保留地						21,370	4.86
測量増減			19,518	4.44			
総計			439,507	100.00	1,389	439,507	100.00

(3) 道明地区の整理施行前後の地積

区分		施行前			施行後		
		地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道路	2,520	0.4		3,307	0.4
		水路	589	0.1			
		計	3,109	0.5		3,307	0.4
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道路	45,031	6.4		158,565	22.4
		河川				22,285	3.2
		水路	34,746	4.9			
		公園				21,548	3.1
		計	79,777	11.3		202,398	28.7
		合計	82,886	11.8	202	205,705	29.1
		宅 地	民 有 地	田	410,251	58.1	793
畑	93,610			13.2	189		
宅地	85,471			12.1	324		
山林	208			0.1	1		
原野	284			0.1	7		
墓地	153			0.1	7		
墳墓地							

	用悪水路	8,850	1.2	25		
	公衆用道路	1,236	0.2	18		
	雑種地	7,911	1.1	47		
	市有地	1,206	0.1	18		
	合計	609,180	86.3	1,429	436,049	61.8
	保留地				64,060	9.1
	測量増減	13,748	1.9			
	総計	758,814	100.00	1,631	758,814	100.00

### 3. 土地評価基準について

当該基準は、土地の評価の適正と均衡を図ることを目的とし市が施行する土地区画整理事業の土地の評価について定めている。この基準は、換地設計時に従前の宅地に照応する換地の地積を算出又は清算金を算出する際に適用している。

法第 65 条は、都道府県知事又は市町村長が、土地区画整理事業ごとに土地又は建築物の評価について経験を有する者 3 人以上を、審議会の同意を得て評価員に選任しなければならない。換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合又は減価補償金を交付する場合に、土地及び土地について存する権利の価額並びに建築物の部分の価額の評価結果について、評価員の意見を聴かなければならない旨定める。評価員は非常勤である。

### 4. 換地設計基準について

土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない（法第 86 条）。この換地計画において、換地設計を定めることとなる（法第 87 条第 1 項第 1 号）。

市では、換地設計について必要な事項を定めるものとして土地区画整理事業ごとに換地設計基準を作成している。この基準は法及び事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合するよう換地の位置、地積、形状を定めたものとなっている。また、換地計画において、法第 91 条から 96 条に規定する特別の定めをするときは土地区画整理審議会の同意を必要とする。

### 5. 移転の通知及び照会について

換地処分を行う前において施行者は仮換地を指定することができるとしている（法第 98 条第 1 項）。なお、仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生日を通知してするもの



としている（法第98条第5項）。また、換地計画に基づき仮換地を指定された場合、権原に基づき従前の宅地を使用し又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日以降は従前の宅地を使用し又は収益することができないこととなる（法第99条第1項）。このように仮換地を指定するとその効力が発生し、法第77条第1項によれば、「施行者は、従前の宅地又は公共施設の用に供する土地に存する建築物その他の工作物又は竹木土石等（以下「建築物等」とする。）を移転し、又は除却することが必要となったときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる。」としており、施行者に大きな権限が発生する。

そこで建物等の移転又は除却が必要になったときは、居住者等の生活権を保護するため計画的に法第77条第2項に規定する通知及び照会をしなければならない。具体的には、施行者である市は、相当の期限を定め、その期限後においてはこれを移転し、又は除却する旨を建築物等の所有者及び占有者に対し通知するとともに、その期限までに自ら移転し、又は除却する意思の有無をその所有者に対し照会しなければならない。その際、移転又は除却の通知並びに照会書並びに占有者に対する通知書には、行政不服審査法第57条の規定が適用されることから、この通知及び照会に不服があるときは、通知及び照会書を受取った日から起算して60日以内に所定の行政庁に審査請求できることを示さなければならない。

ここで、法77条第2項に規定する「相当の期限」について同条第3項では、3ヶ月を下ってはならないとしている。

## 6. 盛岡市土地区画整理事業移転補償実務マニュアルの制定について

土地区画整理事業における補償業務は、合併に伴い平成4年度から都南地区が加わり、管轄地区により市街地整備課と盛岡南整備課で行っている。これによる補償業務量の増大に対応し、かつ移転補償の考え方の統一を図り、適正な補償業務の遂行を目的として「盛岡市土地区画整理事業移転補償実務マニュアル」を制定した。このマニュアルは、土地区画整理事業における補償業務を行うに当たっての実務上の運用方法を定めたものである。

## 7. 実施した監査手続

### (1) 土地評価基準について

- ① 道明地区土地区画整理事業に関する土地評価基準（以下、「道明地区土地評価基準」という。）の決定に関する評価員会議事録を閲覧し、決定プロセスが法令等に準拠しているか、確かめた。
- ② 土地評価基準に従い「整理前各筆評価計算表」が作成されているか、確かめた。

### (2) 換地設計基準について

道明地区土地区画整理審議会議事録を閲覧し、同地区の土地区画整理事業に係る換地設計

基準について、法第 91 条から 96 条に規定する特別の定めに関する同意を得ているか否か、確かめた。

(3) 移転の通知及び照会について

関連資料の閲覧及びヒアリングにより、市で実施している建物等の移転又は除却の通知及び照会が適法に行われているか、確かめた。

(4) 移転補償実務マニュアルについて

太田地区を管轄する市街地整備課と都南中央第三地区及び道明地区を管轄する盛岡南整備課において作成した移転補償実務マニュアルの内容を閲覧した。

8. 監査結果

(1) 土地評価基準全般について

- ① 道明地区土地評価基準は評価員に説明され、最終的に各評価員は同意の意思を表明していることを確認した。
- ② 「整理前各筆評価計算表」は測量図面に基づいて土地評価基準で定めた修正係数を適用し適切に算定されていた。
- ③ 事業ごとに作成した土地評価基準では、奥行きに応じて土地の価値を評価するために百分率で示した「奥行逓減割合」の一覧表を用いている。実務では、仮換地前の土地の奥行きを測定し、1メートル未満の端数を四捨五入して「奥行逓減割合」の表に照らし、該当する逓減率を適用していた。しかし、その適用にあたって、測定された奥行のメートル未満の端数処理方法は土地評価基準書に記載されていなかった。

(2) 私道等の評価について

土地評価基準は3地区それぞれで別個に規定されているが、私道等における画地の評価について、道明地区土地評価基準においては固定資産税を納付しているか、又は固定資産税の免除を受けているかの区分により、次頁の表のとおり路線価指数に乗ずる係数を規定している。

太田地区土地区画整理事業及び都南中央第三地区土地区画整理事業の各土地評価基準には、固定資産税の免除の有無により路線価指数に乗ずる係数に差異を設けていない。

<道明地区土地評価基準 「(私道等の評価) 第 17」の要約>

項目	路線価指数に乗ずる係数	
	有	無
道路法の規定による認定を受けた道路に存する画地	0.1	0.3

公共の用に供されている等の画地	0.3	0.5
行止まりの道路等に存する画地	0.5	0.7
水路の用に供している画地	0.1	0.3

このように、道明地区土地評価基準は固定資産税の納付対象となっている私道等の画地は固定資産の免税対象となっているそれよりも評価が高くなるように規定する。これは、道明地区土地区画整理事業が盛岡南地区都市開発整備事業の一部であり、同事業を先行実施している都市再生機構の画地の評価方法に合わせる事が合理的であると判断したことを受けてのものである。

道明地区の私道等の画地の評価方法は、固定資産税の免除規定の適用の有無により異なる路線価指数に乗ずる係数を設けている点で他の2地区とは異なるものではあるが、都市再生機構と市それぞれが施行する同一の事業において、道明地区の画地を統一的に評価するという点で合理性があると判断する。

### (3) 換地設計基準について

換地計画において審議会の同意を得る必要のある事項について、根拠条項ごとに土地区画整理事業ごとの換地設計基準への記載の有無を以下にまとめた。

#### <特別の定めに係る記載状況>

法の条項	太田地区	都南中央第三地区	道明地区
第91条	記載なし	記載なし	記載なし
第92条	記載なし	記載なし	記載なし
第93条	記載なし	記載なし	記載なし
第95条	第1項1号～5号、7号、第6項	第1項1号～5号、7号、第6項	第1項、第6項
第96条	記載あり	記載あり	記載あり

(各地区の換地設計基準から監査人が取りまとめ)

道明地区土地区画整理事業に関する換地設計基準は審議会に説明され、最終的に審議会が同意の意思を表明していることを確認した。

### (4) 移転の通知及び照会について

#### ①通知及び照会の方法について

市では法第77条第2項の規定を充たすことの証拠として、所有者又は占有者に対し事前に連絡したうえで使送(面会)により書面で通知及び照会を行い、所有者からは通知及び照会の受領書及び照会に対する回答書、占有者からは通知文書の受領書を入手している。

照会文面は「期限までに自ら移転工事を行う意思があるか否かを添付の回答書で回答してください。」と記述しているのに対し、その回答書には自ら移転を行う意思の有無を記載するだけでなく、占有者の同意の有無を記載する様式となっている。通常は所有者と占有者は同一であるため、占有者の同意の有無についての回答は不要と判断され、無回答のケースがほとんどである。ただし、アパートのように所有者と占有者が異なる場合もあり、その場合でも回答を得ていないケースもあったが、占有者に対しても直接面会して通知しており、その際移転の意思を口頭で確認しているとのことであった。移転の意思の確認は移転計画の進捗に係ることであり、当然に行っているとのことである。

通知及び照会は適法に行われていると判断する。

#### ②相当の期限について（指摘事項2）

通知及び照会は所管部門で伺いによる内部決裁をとり、その後使送（面会）により通知及び照会を行っていることを確認した。通知文書に記載される期限日についても、換地計画に従って管理されていることを確認した。1件でも移転又は除却が遅れると事業の進行が滞り、事業計画全体の遅れになることから、所有者又は占有者と何度も交渉をした上で通知及び照会を行っている状況である。

通知文書は相当の期限である3ヶ月を考慮して決裁をとっていたものの、伺い先との日程が合わず、通知又は照会日が決裁日から相当期日経過することもあった。その結果として通知及び照会に記載の期限日と受領書の日付の間が3ヶ月を下回るケースが生じていた。以下はその例である。

相手方	通知及び照会日	通知文書及び契約書に記載された期限日	契約日
A	H23. 5. 30	H23. 7. 29	H23. 6. 17
B	H23. 5. 23	H23. 7. 29	H23. 5. 24
C	H23. 5. 27	H23. 8. 12	H23. 6. 13

法第77条第2項に規定する「相当の期限」について同条第3項は、3ヶ月を下回ってはならない旨定めている。これは、土地区画整理事業の場合は仮換地を指定することで施行者に建築物等の移転又は除却の権限が発生することに伴い、現に生活している人の保護を慎重に図る趣旨であり、3ヶ月以上の期間を設け所有者に通知する意味は重要と考えられることから、上記のような例が生じないように慎重な手続を行うべきである。

#### (5) 移転補償実務マニュアルについて（意見事項4）

盛岡市土地区画整理事業移転補償実務マニュアルには、移転又は除却する物件の所有者又は占有者から提出を求めるべき資料についての記載がなかった。そこで市街地整備課と盛岡

南整備課において、実際に所有者から提出を求めている主な資料及び目的を以下にまとめた。

提出を求めている資料名	目的
回答書	法第 77 条第 2 項に基づいて、その期限までに自ら移転し、又は除却する意思の有無をその所有者に対し照会した書面に対する回答を得る目的
受領書	法第 77 条第 2 項に基づいて、施行者が相当の期限後においては建築物等を移転し、又は除却する旨の通知及び上記照会に係る書類の受領を確認する目的
建物等所有者申告書	移転補償について契約を取り交わす際に、対象となる補償物件の所有者であることを確認する目的
工事着工届	対象となる建物等の移転に着手したことを確認する目的
工事完了届	移転が完了し、従前地が更地になったことを確認する目的

建物等所有者申告書は市街地整備課で提出を求めているが、盛岡南整備課ではその提出を求めている。土地区画整理事業として行う業務において、市が市民から提出を求める資料に違いがあるのは好ましくない。盛岡市土地区画整理事業移転補償実務マニュアルの内容を再検討し、必要として所有者等から提出を求めるべき資料をまとめ、運用の統一化を図ることが望ましい。

## 9. 監査結果に添える意見

### (1) 土地評価基準について (意見事項 5)

土地の価額は多額になることが予想されるため、評価対象地の奥行にメートル未満の端数がある場合に、土地評価基準において奥行逓減割合として定める価額算定の基礎指標の一つである逓減率について、メートル未満を切捨てた場合の指数、それを切上げた場合の指数、または、それを四捨五入した場合の指数のどの指数を適用するかにより、土地評価額の算定結果へ与える金額的影響は少なくないと思われる。そのため、奥行にメートル未満の端数がある場合の端数処理の方法については土地評価基準書に明記することが望ましいと考える。

### (2) 移転の通知及び照会について

#### ① 回答書の文面について (意見事項 6)

占有者の同意は法的に記載を求められている事項ではないが、アパートのように所有者と占有者が異なる場合に占有者の態度如何によって対応方法が異なることを考慮して記載しているとのことであった。しかし、実態として占有者に対しても面会して直接確認を行っており、所有者から占有者の意思を間接的に伺う必要性は乏しいと考える。

また、当該回答項目は無回答であることが多く、そのことにつき施行者としては何ら対応していない。さらに、照会文面にはそもそも当該回答を求める記述はない。そこで、実態として必要ない項目であれば回答書から当該項目を削除することが考えられる。

## ②受領書の文面について（意見事項7）

建物等の移転又は除却が必要になったときに実施する通知及び照会に関して、所有者からは通知及び照会の受領書及び照会に対する回答書、占有者からは通知文書の受領書を入手している。占有者は建築物等の移転又は除却を行う権限を有していないため、照会の対象とはされていない。そのため、所有者へ通知及び照会を行っている書面の表題は「建築物等の移転について（通知及び照会）」であり、占有者へ通知している書面の表題は「建築物等の移転について（通知）」であり、文章もその表題に相応するものであった。しかし、受領書の通知書件名は所有者宛、占有者宛ともに「建築物等の移転について（通知及び照会）」となっていた。占有者に照会は行っていないのであるから、占有者に対する受領書の通知書件名は通知文書にならって「建築物等の移転について（通知）」とすべきである。ただし、当該書面はシステムから出力されるもので、登録されている書面のフォームが固定されているため、表題を訂正するにはシステム改修費用が発生する。そのため訂正にかかる費用を勘案し、その重要性を検討して対応することが望まれる。

V. 補償費について

1. 建物等移転補償費について

(1) 建物等移転補償費の概要

建物等移転補償費は、土地区画整理事業の施行に伴って建物等の移転又は除却が必要となった場合に、通常生じる損失を補償する費用である。その算定を公平かつ円滑・適正に行うため、市では損失補償基準を設け、移転補償費の算定の根拠としている。

(2) 補償対象と補償の種類概要

①補償対象

法第78条第1項によれば、「施行者が建築物等を移転し、若しくは除却したことにより他人に損失を与えた場合又は同条第2項の照会を受けた者が自ら建築物等を移転し、若しくは除却したことによりその者が損失を受け、若しくは他人に損失を与えた場合においては、施行者は通常生ずべき損失を補償しなければならない。」としている。

特に、土地及び土地について存する権利の価額並びに立体換地の場合の建築物の部分の価額の評価については、法第65条において、評価員の意見に従うこととされている。

②補償費の種類

盛岡市土地区画整理事業移転補償実務マニュアルでは次表に掲げる補償項目を設けている。

<補償費の種類>

補償項目		
建築物移転料等	建築物の移転料	建築物の移転等に伴う補償金
	工作物の移転料	工作物の移転等に伴う補償金
	立竹木の移転料	立竹木の移転等に伴う補償金
	動産の移転料	動産の移転に伴う補償金
	仮住居等の使用に要する費用	仮住居の使用及び動産の一時保管に伴う補償金
	家賃減収補償	家賃収入の減少に伴う補償金
	賃借人に対する補償	建築物の借り手の継続が困難なときの補償金
	改葬の補償	墳墓の改葬に伴う補償金
	祭し料	宗教上の施設の移転等に伴う補償金
	移転雑費	建築物等の移転等に伴う補償金
営業補償	営業休止の補償	営業の休止及び仮営業所の設置に伴う補償金
	営業規模縮小の補償	営業規模の縮小に伴う補償金
	営業廃止の補償	営業の廃止に伴う補償金

農業補償	農業休止の補償	農業の休止に伴う補償金
	立毛補償	農作物の立毛に対する補償金
その他の措置	仮換地の指定等に伴う補償	法第 101 条の規定による補償金
	離職者補償	建築物等の権利者に雇用されている者の離職に伴う補償金

### ③補償基準について

一般に公共事業を施行するに際しては、土地の取得又は使用等により通常生ずる損失に対して補償しなければならない、私人の財産権に対する損失補償の基準として「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」が閣議決定された。また、公共・公益的な施設に対する補償基準として「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱」が閣議決定された。これらの要綱に基づき、独自の損失補償基準を定めて運用することになっている。なお、要綱の解釈が施行者ごとに異なることを避けるため、中央用地対策連絡協議会が設置され、要綱の解釈、運用について統一見解を示して、補償基準の適正な運用を図っている。また、全国を 10 ブロックに分けて用地対策連絡協議会が設置され、各ブロック内で適用される補償単価の調整等を行っている。

ア. 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和 37 年 6 月 29 日閣議決定、改正昭和 42 年 12 月 22 日閣議決定、以下「一般補償基準要綱」という。）

当要綱は、私人の財産権に対する損失補償の基準とされ、その第 1 条において、「この要綱は、土地収用法その他の法律により土地等を収用し、又は使用することができる事業に必要な土地等の取得又は土地等の使用に伴う損失の補償の基準の大綱を定め、もってこれらの事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図ることを目的とする。」としている。

イ. 公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱（昭和 42 年 2 月 21 日閣議決定、以下「公共補償基準要綱」という。）

当要綱は、公共・公益的な施設に対する補償の基準を定めており、第 1 条において、「この要綱は、公共事業の施行に伴う公共補償の基準の原則的な大綱を定め、もって公共事業の円滑な遂行と適正な公共補償の確保を図ることを目的とする。」としている。

ウ. 土地区画整理事業における損失補償基準

一般的に通常の公共事業の場合は、中央用地対策連絡協議会で「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（昭和 37 年 10 月 12 日付け用地対策連絡会理事会決定。以下「用対連基準」という。）及び「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」（昭和



37年3月7日付け用地対策連絡会理事会決定。以下「用対連細則」という。)を定めて運用している。一方で土地区画整理事業の損失補償は、一般公共事業とは異なる特徴が見られるため、「用対連基準」及び「用対連細則」をそのまま適用することが不適当な場合もある。そのため「土地区画整理補助事業の実施細目について」(平成10年1月22日付け建設省都区発第47号建設省都市局区画整理課長通達)では、土地区画整理事業において、移転補償費は施行者の定める損失補償基準に基づいて積算することとしている。なお、施行者が損失補償基準を定めるに当たっては、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱(昭和37年6月29日閣議決定)に照らし妥当なものとなるよう十分配慮することとしている。したがって、土地区画整理事業においては、原則として施行者ごとに補償基準を作成することとなる。市では適正な補償業務を遂行するために「盛岡市土地区画整理事業移転補償実務マニュアル」を制定している。

当該マニュアルでは、物件調査における業務の効率化を図り一定の事務レベルを担保すべく東北地区用地対策連絡会で定めた「用地調査等共通仕様書」(平成14年3月14日付け東北地区用地対策連絡会理事会申し合わせ。以下「共通仕様書」という。)に準拠することとしている。また、建築物等の移転に係る損失補償の算定調書として同協会定めた「公共用地の取得に伴う補償金算定標準書」(以下「標準書」という。)に準拠することとしている。標準書は用地補償算定業務を行うにあたり、適正かつ公平な損失補償金額の算定を円滑に行う目的で、補償項目ごとに、算定方法、標準歩掛及び補償単価を示しており、実施要領と題して用対連基準及び用対連細則の詳細な運用基準を含んでいる。なお、東北地区用地対策連絡会は、東北地方6県の公共・公益事業者(国の機関、公団、県、盛岡市、東北電力㈱、県土地開発公社等)28会員で構成され、損失補償基準の運用上の調整及び損失補償に関する調査研究等を行う組織である。

#### ④補償費の交付状況

各地区別の補償費の交付状況の推移及び平成23年度の各地区における補償金の内訳は以下のとおりである。

<補償費(翌年度への繰越を含む)の推移>

(単位:千円)

地区名	H22 決算	H23 決算	H24 予算
太田地区	721,109	607,459	919,662
都南中央第三地区	250,688	324,319	318,110
道明地区	113,664	134,484	68,468

(市から入手した資料より抜粋)

<平成23年度決算における補償費の地区ごとの内訳>

○太田地区

(単位:件数は件、金額は千円)

補償項目		決算額		翌年度への繰越額		合計	
		件数*1	金額	件数*1	金額	件数*1	金額
建築物移転料等	建築物の移転料	17	230,262	10	170,188	27	400,450
	工作物の移転料	22	24,938	27	14,632	49	39,570
	立竹木の移転料	18	22,123	26	20,816	44	42,939
	動産の移転料	21	13,342	29	8,755	50	22,097
	仮住居等の使用に要する費用	12	8,179	22	6,145	34	14,324
	家賃減収補償	19	9,922	7	5,262	26	15,184
	賃借人に対する補償						
	改葬の補償						
	祭り料						
	移転雑費	26	28,298	31	39,806	57	68,104
	小計	135	337,064	152	265,604	287	602,668
営業補償	営業休止の補償			5	3,208	5	3,208
	営業規模縮小の補償						
	営業廃止の補償						
	小計			5/5	3,208	5	3,208
農業補償	農業休止の補償	6	816			6	816
	立毛補償						
	小計	6/6	816			6/6	816
その他の措置	仮換地の指定等に伴う補償	1	740			1	740
	離職者補償						
	鹿妻決済金						27
	小計	1	740			1	767
合計		142 (43)	338,620	157 (33)	268,812	299 (77)	607,459

\*1 契約項目に応じた件数としており、実際の契約件数は合計欄に ( ) で示した。

○都南中央第三地区

(単位：件数は件、金額は千円)

補償項目		決算額		翌年度への繰越額		合計	
		件数*1	金額	件数*1	金額	件数*1	金額
建築物移転料等	建築物の移転料	16	165,692	6	67,198	22	232,890
	工作物の移転料	36	20,228	6	7,170	42	27,398
	立竹木の移転料	19	4,910	4	4,444	23	9,354
	動産の移転料	17	5,876	5	2,565	22	8,441
	仮住居等の使用 に要する費用	10	4,028	4	3,915	14	7,943
	家賃減収補償	5	1,872	1	11	6	1,883
	賃借人に対する 補償	1	1,177			1	1,177
	改葬の補償						
	祭し料						
	移転雑費	26	20,817	6	12,934	32	33,751
	小計	130	224,600	32	98,237	162	322,837
営業補償	営業休止の補償	2	1,477			2	1,477
	営業規模縮小の 補償						
	営業廃止の補償						
	小計	2	1,477			2	1,477
農業補償	農業休止の補償						
	立毛補償						
	小計						
その他の 措置	仮換地の指定等 に伴う補償	1	5			1	5
	離職者補償						
	小計	1	5			1	5
合計		133 (39)	226,082	32 (6)	98,237	165 (45)	324,319

\*1 契約項目に応じた件数としており、実際の契約件数は合計欄に（ ）で示した。

○道明地区

(単位：件数は件、金額は千円)

補償項目		決算額		翌年度への繰越額		合計	
		件数*1	金額	件数*1	金額	件数*1	金額
建築物移転料等	建築物の移転料	1	9,673	6	43,004	7	52,677
	工作物の移転料	10	6,117	9	6,673	19	12,790
	立竹木の移転料	5	37,032	9	14,095	14	51,127
	動産の移転料	4	1,345	10	2,232	14	3,577
	仮住居等の使用に要する費用	1	292	6	1,593	7	1,885
	家賃減収補償						
	賃借人に対する補償						
	改葬の補償						
	祭り料	1	67			1	67
	移転雑費	6	913	10	8,476	16	9,389
	小計	28	55,439	50	76,073	78	131,512
営業補償	営業休止の補償						
	営業規模縮小の補償						
	営業廃止の補償						
	小計						
農業補償	農業休止の補償	17	2,574			17	2,574
	立毛補償	1	398			1	398
	小計	18	2,972			18	2,972
その他の措置	仮換地の指定等に伴う補償						
	離職者補償						
	小計						
合計		46 (26)	58,411	50 (10)	76,073	96 (36)	134,484

\*1 契約項目に応じた件数としており、実際の契約件数は合計欄に ( ) で示した。

## 2. 移転先及び移転工法の決定について

## (1) 移転先及び移転工法の概要

一般公共事業の場合に適用する東北地区用地対策連絡会作成の「建物等移転料算定実施要領」によれば、「建物の移転工法の認定に当たっては、通常妥当と認められる移転先を残地又は残地以外の土地のいずれとするかについて認定を行った上で、当該認定に係る移転先に建物を移転するのに通常妥当と認められる移転工法を認定するものとする。」としている。

一般公共事業の場合の移転先は、「通常妥当と認められる移転先」であるが、土地区画整理事業の場合は従前の宅地と仮換地は照応していると考えられ、通常妥当と認められる移転先は仮換地となる。土地区画整理事業の場合の「通常妥当と認められる移転工法」は、従前の土地の使用状態との同一性を確保する観点から曳家工法が原則となる。

- ① 「建物等移転料算定実施要領」の移転先の認定にあたって次の4つの事項に留意するとしている。土地区画整理事業の場合の移転先は仮換地となるため、この段階での検討事項はない。

- |    |       |   |
|----|-------|---|
| ア. | 有形的検討 | 建物の配置及び構造上から物理的かつ技術的に、残地に従前の建物と同種同等の建物を再現すること又は従前の建物に照応する建物を再現し、従前の生活又は営業を継続できるか否かの検討               |
| イ. | 機能的検討 | 従前の建物の機能が失われずに、残地に従前の建物と同種同等の建物を再現すること又は従前の建物に照応する建物を再現し、従前の生活又は営業を継続できるかの検討                        |
| ウ. | 法制的検討 | 残地の建ぺい率等を考慮して、残地に従前の建物と同種同等の建物を再現すること又は従前の建物に照応する建物を再現し、従前の生活又は営業を継続できるかの検討                         |
| エ. | 経済的検討 | 残地に従前の建物と同種同等の建物を再現すること又は従前の建物に照応する建物を再現し、従前の生活又は営業を継続することにつき、当該建物の従前の価値が失われず、かつ、補償総額に経済的合理性があるかの検討 |

- ② 「建物等移転料算定実施要領」の移転先の認定にあたって次の10の事項に再度検討を行うものとしている。土地区画整理事業の場合は、「土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準細則(案)」によれば、「建築物が移転後においても従前の価値及び機能を失わないよう、仮換地の規模及び形状、構造及び用途並びに仮換地及び建築物のその他の条件を考慮して、通常妥当と認められる移転工法を認定する」、としている。

- |    |                     |
|----|---------------------|
| ア. | 公法上の規制との関係          |
| イ. | 施設改善に該当する法的根拠       |
| ウ. | 土地の取得等面積及び一団地に対する割合 |

- エ. 残地の面積、形状及び利用状況等
- オ. 有形的分割又は用途上の機能的分割の可否
- カ. 関連移転との関係
- キ. 残地等に関する工事費との関係
- ク. 従前の機能復元の可否
- ケ. 仮住居、仮施設との関係
- コ. その他の必要事項

### 3. 実施した監査手続

#### (1) 補償基準について

移転補償費の算定に関する基準等を見直し、内容を確認した。

#### (2) 補償費の算定に関する手続について

建物等移転補償費の算定に関する手続をヒアリングし、内容を確認した。

#### (3) 移転工法の認定について

定められた手続きに準拠して、通常妥当と認められる移転工法を認定しているか、確かめた。

### 4. 監査結果

#### (1) 補償基準について（意見事項8）

市では「盛岡市土地区画整理事業移転補償実務マニュアル」を制定し、補償金の算定方法や損失補償基準について「共通仕様書」「標準書」に準拠する旨を示し運用している。ただ、同仕様書及び標準書は一般の公共事業に適用するための基準であり、土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準のすべてを定めたものではないことから、不足事項を補うものとして実務的には「社団法人街づくり区画整理協会」が作成した「土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準（案）」、「同細則（案）」及び「算定要領」も参考に運用している状況である。

これまで市の事務執行に特段の問題はなかったと思われるが、このように土地区画整理事業における補償業務を行う上で、実務上利用している街づくり区画整理協会作成の「基準」「細則」「要領」は市が正式な手続を経て承認されたものとなっていない。

そこで、土地区画整理事業の補償業務に関し補償金算定の拠り所を明確にするために、現「移転補償実務マニュアル」で不足している事項を網羅したマニュアルに改正することが望ましいと考える。

(2) 移転補償費の算定に関する手続について

建物等移転補償費の算定にあたって、市は建築物等の所有者と建物図面を一緒に確認し、補償金算定の基礎となる物件情報の確認を行っていた。その後、社団法人街づくり区画整理協会が作成した土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準（案）、同細則（案）及び算定要領に従い、「共通仕様書」を利用して建物等移転補償費の算定を正確に行っていた。

ただし、その根拠としている基準を市が承認しているものではないため、算定結果については伺いをたて金額に応じて決裁を得ていた。

問題点等はない。

(3) 移転工法の認定について

通常妥当と認められる移転工法の認定について、従前の土地の使用状態との同一性を確保する観点から曳家工法を基本として検討していることを確かめた。ただし、従前の土地と仮換地との間に障害物又は著しい高低差のある場合があり、再築工法による場合も見られた。

問題点等はない。

## VI. 委託料、工事請負費及び事務費について

### 1. 業務の概要

#### (1) 市で発注する区画整理事業に係る委託料、工事請負費及び事務費の内容

各費目の具体的な内容は下記のとおりである。特に委託料及び工事請負費は補償費に次いで多額であり、土地区画整理事業における重要な業務に係わる支出項目といえる。

#### ①委託料

##### ア. 測量調査設計業務委託

工事を施行するために必要な測量、試験、観測、設計、点検及び調査に関する業務を委託する。

##### イ. 物件調査業務委託

事業により移転が必要となる家屋等につき、その物件に関する基本事項（所有者、登記の有無）、建物本体の構造、材料、設備、並びに家財道具や付帯設備に関する調査を委託し、移転による損失補償費の算定基礎とすることを目的とする。

事業者に対しては休業による損失補償を行う必要があることから、上記に併せ営業調査も行う。

##### ウ. 仮換地指定通知書作成等委託

###### a. 仮換地指定通知書作成

全部事項証明等により仮換地指定予定範囲内における地権者の確認を行い、審議会に係る諮問資料を作成するとともに、仮換地指定通知に必要な書類を作成する。

###### b. 換地設計修正

地権者からの要望等に基づき、換地割込みに必要となる計算・検討を行い、換地設計図書を作成するとともに、既存資料の修正を行う。

###### c. 画地確定計算

街区確定計算の成果と換地設計の条件を基に、画地毎の辺長・角度・面積・境界点の座標等を算出して、画地確定測量図を作成する。

##### エ. 測設委託

調査職員の指示する境界点を測量し、現地に表示する。また、現地表示の結果、調整が必要な場合は仮換地指定と整合がとれるよう調整を行う。

##### オ. 事業計画変更等委託

###### a. 資金計画変更

過年度の実績及び残事業費を踏まえ、資金計画の検討を行う。保留地処分単価の見直しを含む。



b. 事業計画書作成

事業計画の変更内容及び資金計画の検討結果を踏まえ、事業計画書及び実施計画書の変更案の作成を行う。

c. 添付図及び参考図書作成

既存データを修正し、変更事業計画書及び実施計画書に添付する図面を作成する。

②工事請負費

ア. 宅地造成工事

「切土」「盛土」「整地」「擁壁」「置換え」等の工事発注を行う。仮換地を使用できる状態にするために、当該区画整理事業で計画された地盤の高さに比較して、低い状態の土地は盛土を行い、逆に高い土地は切土を行い造成宅地毎に計画道路等の高さに合わせて造成工事を行う。また、地形上やむを得ず段差が生じる場合は、土砂が崩れないことを目的に擁壁設置工事を行う。加えて、地盤が軟弱な場合は弱い土を搬出処分して強度がある土を入れる。

イ. 道路築造工事

区画整理事業で計画された幹線道路、補助幹線道路、区画道路、歩行者専用道路の築造工事を行う。

③事務費

事務費とは、区画整理事業における主要な支出項目である補償費・工事請負費・委託料・負担金以外の支出項目の総称である。具体的には、それぞれ支出の内容に応じ、「報酬」・「給料」・「共済費」・「賃金」・「旅費」・「需用費」・「役務費」・「使用料及び賃借料」等の科目（市の会計においては、「節」）で計上されている。なお、各科目（「節」）の内容は市の「会計事務の手引き」において詳細に定められている。

(2) 業務に係る手続の概略

業務に係る手続の概略は下記のとおりである。特に委託料及び工事請負費に係る業務に関し、骨格となる部分に限定して記載している。また、詳細については、「監査の結果」及び「監査結果に添える意見」において必要に応じて記載している。

①実施に係る意思決定について

ア. 業務委託の実施について

執行の決定に係る決裁権限者は以下のとおりである（専決代決規程より）。

- ・ 1件 4,000万円以上のもの：市長
- ・ 1件 1,000万円以上 4,000万円未満のもの：副市長

- ・ 1 件 100 万円以上 1,000 万円未満のもの：部長等
- ・ 1 件 100 万円未満のもの：課長等

イ. 工事の施行について

執行の決定（変更の場合を除く）に係る決裁権限者は以下のとおりである（専決代決規程より）。

- ・ 1 件 5,000 万円以上のもの：市長
- ・ 1 件 2,000 万円以上 5,000 万円未満のもの：副市長
- ・ 1 件 500 万円以上 2,000 万円未満のもの：部長等
- ・ 1 件 500 万円未満のもの：課長等

②契約方法について

ア. 概要

a. 競争入札

原則：一般競争入札

例外：指名競争入札

b. 随意契約

原則：見積合せ

例外：一者随意契約

イ. 一般競争入札について

a. 条件付一般競争入札

参加資格を事業所の所在地、施工経験等によりあらかじめ制限したうえで参加者を募って入札を行う条件付一般競争入札を採用している。

b. 総合評価落札方式競争入札

条件付一般競争入札において、一部の工事に対し、「標準型」及び「簡易型」については平成 20 年 7 月 22 日、「特別簡易型」については平成 23 年 4 月 14 日より、総合評価落札方式競争入札を導入している。どの型も採用できるが、標準的に次の分類によっている。

- ・「標準型」：設計金額（税込）1 億円以上
- ・「簡易型」：設計金額（税込）1,500 万円以上 1 億円未満
- ・「特別簡易型」：設計金額（税込）130 万円以上 1,500 万円未満

ウ. 指名競争入札について

以下の場合に限り採用することができる。

- ・ 契約の性質又は目的が一般競争入札に適しないものをする場合
- ・ 競争に加わるべき者の数が一般競争入札に付する必要があるほど少数な場合

- ・一般競争入札に付することが不利な場合

なお、発注者が指名した業者のうち受注希望者だけが入札に参加する「受注希望型指名競争入札」は採用せず、「通常型指名競争入札」のみの採用となっている。

エ. 競争入札に係る手続について

「盛岡市財務規則（昭和 46 年 11 月 30 日規則第 33 号。以下『財務規則』という。） 第 5 章契約 第 1 節一般競争入札 及び 第 2 節指名競争入札」、「市営建設工事請負契約競争入札事務取扱要領」及び「契約検査事務の手引き（庁内のマニュアルである。以下『契約手引き』という。）」並びにその他の各種規程及びマニュアルによって規整されている。主な項目については下記のとおりである。

a. 予定価格

事後公表制度を採用している。

b. 最低制限価格

原則として、予定価格の 10 分の 7 から 10 分の 9 の範囲内で契約担当者が定める額として算出している。

c. 入札参加資格確認

事後審査方式を採用している。

d. 電子入札

平成 23 年 10 月以降の公告分から、工事の A・B 級と建設関連業務委託に電子入札を導入している（平成 24 年度からは原則すべての工事及び建設関連業務委託に導入）。

オ. 随意契約について

a. 認められる要件

随意契約の方法をとることができるのは、以下の場合に限られる（下記 4 項目以外に 5 項目定めてあるが、記載を省略した。）。なお、各項目の具体的解釈については、「公共工事における随意契約のガイドライン」を定めるほか、必要に応じ個別の契約につき契約検査課と協議することとするなど慎重な判断を要求している。

○ 予定価格（税込）が下記の金額を超えない場合（関連する部分のみ記載）

・ 工事の請負：130 万円

・ 業務委託：50 万円

○ 契約の性質又は目的が競争入札に適しない場合

○ 緊急の必要により競争入札に付すことができない場合

○ 競争入札に付すことが不利と認められる場合

b. 随意契約に係る手続について

「財務規則 第5章契約 第3節随意契約」、及び「契約手引き」並びにその他の各種規程及びマニュアルによって規整されている。

なお、競争原理を充分に取り入れる必要があるため、2者以上から見積書を徴収する見積合せを原則としている。

③契約の締結について

ア. 決裁権限者について

契約の締結に係る決裁権限者については、「専決代決規程」に定めがある（具体的な記載は省略する）。

イ. 契約手続について

契約書作成、契約保証金などの事項につき、「財務規則 第5章契約 第5節契約の締結」及び「契約手引き」並びにその他の各種規程及び契約約款等によって規整されている。

④契約変更の実施及び変更契約の締結について

ア. 変更の制限について

当初契約の趣旨に鑑み、変更契約はあくまでも例外的に行うものであり、基本的には変更契約とせず追加契約または別契約とすることが望ましいという考え方を原則としているが、この原則の例外として、建設工事等における設計変更によるものが位置づけられている。

設計変更は、公共の利益の増進の範囲内で、契約の目的（内容の同一性）を変更しない限度で設計仕様の一部を変更することをいう。その基準について、「市営建設工事設計変更等事務取扱要領」に具体的な定めがあり、該当するケースを限定列挙するとともに、変更見込額総額の当初請負代金額に対する割合の上限を定め、上限を超えた場合には施行中の工事との不可分性を要求するなど、無秩序な変更契約がなされないよう規整している。また、変更請負金額について、変更設計額に請負率（当初請負代金額を当初設計額で除して得る）を乗じて算定した金額を基準とすることを定めている。

イ. 決裁権限者について

変更に係る執行の決定及び変更契約の締結に係る決裁権限者については、「専決代決規程」に定めがある（具体的な記載は省略する）。

ウ. 変更契約手続について

「市営建設工事設計変更等事務取扱要領」、「契約手引き」及び契約約款等によって規整されている。

⑤監督及び検査について

監督員の職務、検査調書の作成及び市長への報告などの事項につき、「財務規則 第5章契約 第6節契約の履行」並びにその他の各種規程及び契約約款等によって規整されている。また、工事の成績評定に関しては、「工事成績評定要領」によっている。

⑥代金の支払について

ア. 前金払について

原則として工事にあつては1件の請負金額が130万円以上のもの、設計、調査及び測量にあつては1件の請負金額が50万円以上のものにつき、請負金額に次の支払割合を乗じて得た額を前金払することができる。

- ・工事：5割以内の割合
- ・設計、調査及び測量：4割以内の割合

なお、上記の支払割合の取扱いは次の市営建設工事等が対象である。

- ・平成23年5月30日以降に新たに契約を締結する工事等
- ・平成23年3月12日以降に契約を締結し平成23年5月30日以降に変更契約を締結する工事等

上記以外の工事等に係る支払割合は下記のとおりであった。

- ・工事：4割以内の割合
- ・設計、調査及び測量：3割以内の割合

イ. 中間前金払について

前金払に加えて、工事の中間段階でさらに請負代金額の2割以内を前払金として支払うものである。保証事業会社の保証にかかる公共工事のうち、工事1件の請負代金が300万円以上の工事について、工期の2分の1を経過していること等、工事が2分の1以上進捗していることを証する3要件を満たした場合に支払うことができるものである。

ウ. 部分払について

工事の既成部分に対する代価の10分の9を限度として、完成前に代価の一部を支払うことができるものである。

(3) 平成23年度執行実績（委託料）

①太田地区

(単位：円、税込)

委託業務名	契約額	予算		
		H23年度現年	H22年度繰越	計
仮換地指定図書作成等業務委託	12,915,000	12,915,000	0	12,915,000

物件調査業務委託その1	9,689,400	9,689,400	0	9,689,400
物件調査業務委託その2	10,500,000	10,500,000	0	10,500,000
計	33,104,400	33,104,400	0	33,104,400

(市街地整備課作成資料を元に、監査人作成)

監査手続対象として抽出した委託業務の内容は以下のとおりである。なお、委託業務の抽出基準は、「実施した監査手続」に記載している。

ア. 太田地区仮換地指定図書作成等業務委託

・契約方法	一般競争入札
・入札方法	紙入札
・入札業者数 <sup>㉑</sup>	7者
・設計金額	12,957,000円(税抜)
・予定価格 <sup>㉒</sup>	12,957,000円(税抜)
・最低制限価格 <sup>㉓</sup>	9,606,400円(税抜)
・最低制限価格率(㉓/㉒)	74.1%
・落札金額 <sup>㉔</sup>	12,300,000円(税抜)
・落札率(㉔/㉒)	94.9%
・最低制限価格割れ入札業者数 <sup>㉕</sup>	0者
・ <sup>㉕</sup> /㉑	0%
・平均入札額 <sup>㉖</sup>	14,228,571円(税抜)
・ <sup>㉖</sup> /㉓	148.1%

イ. 太田地区物件調査業務委託その1

・契約方法	一般競争入札
・入札方法	紙入札
・入札業者数 <sup>㉑</sup>	12者
・設計金額	11,060,000円(税抜)
・予定価格 <sup>㉒</sup>	11,060,000円(税抜)
・最低制限価格 <sup>㉓</sup>	8,814,000円(税抜)
・最低制限価格率(㉓/㉒)	79.7%
・落札金額 <sup>㉔</sup>	9,228,000円(税抜)
・落札率(㉔/㉒)	83.4%
・最低制限価格割れ入札業者数 <sup>㉕</sup>	5者
・ <sup>㉕</sup> /㉑	41.7%
・平均入札額 <sup>㉖</sup>	9,406,192円(税抜)

・ ㉞ / ㉜ 106.7%

ウ. 太田地区物件調査業務委託その2

・ 契約方法 一般競争入札  
 ・ 入札方法 紙入札  
 ・ 入札業者数㉠ 10者 (12者入札、2者無効)  
 ・ 設計金額 11,920,000円 (税抜)  
 ・ 予定価格㉡ 11,920,000円 (税抜)  
 ・ 最低制限価格㉢ 9,517,000円 (税抜)  
 ・ 最低制限価格率 (㉢ / ㉡) 79.8%  
 ・ 落札金額㉣ 10,000,000円 (税抜)  
 ・ 落札率 (㉣ / ㉡) 83.9%  
 ・ 最低制限価格割れ入札業者数㉤ 1者  
 ・ ㉥ / ㉠ 10%  
 ・ 平均入札額㉦ 10,821,100円 (税抜)  
 ・ ㉦ / ㉢ 113.7%

②都南中央第三地区

(単位：円、税込)

委託業務名	契約額	予算		
		H23年度現年	H22年度繰越	計
仮換地指定通知書作成等業務委託	5,199,600	5,199,600	0	5,199,600
事業計画変更等業務委託	4,410,000	4,410,000	0	4,410,000
区画道路等測量設計業務委託	1,408,050	1,408,050	0	1,408,050
物件調査業務委託その1	11,172,000	11,172,000	0	11,172,000
物件調査業務委託その2	241,500	241,500	0	241,500
物件調査業務委託その3	157,500	157,500	0	157,500
計	22,588,650	22,588,650	0	22,588,650

(盛岡南整備課作成資料を元に、監査人作成)

監査手続対象として抽出した委託業務の内容は以下のとおりである。なお、委託業務の抽出基準は、「実施した監査手続」に記載している。

○都南中央第三地区物件調査業務委託その1

a. 当初契約について  
 ・ 契約方法 一般競争入札

・ 入札方法	紙入札
・ 入札業者数 <sup>④</sup>	10 者 (11 者入札、1 者無効)
・ 設計金額	13,090,000 円 (税抜)
・ 予定価格 <sup>⑤</sup>	13,090,000 円 (税抜)
・ 最低制限価格 <sup>⑥</sup>	10,392,000 円 (税抜)
・ 最低制限価格率 (⑥/⑤)	79.4%
・ 落札金額 <sup>⑦</sup>	10,520,000 円 (税抜)
・ 落札率 (⑦/⑤)	80.4%
・ 最低制限価格割れ入札業者数 <sup>⑧</sup>	2 者
・ ⑧/④	20%
・ 平均入札額 <sup>⑨</sup>	12,357,600 円 (税抜)
・ ⑨/⑥	118.9%

b. 変更契約について

○変更内容

- ・ 委託代金額の変更

120,000 円 (税抜) の増額

○変更理由

- ・ 「現地調査の結果、物置等の棟数増加と共同住宅内の占有者数の減少が生じたこと、及び来年度の移転計画の見直しにより工作物調査が 1 件必要となったことから金額を変更するものである。」

③道明地区

(単位：円、税込)

委託業務名	契約額	予算		
		H23 年度現年	H22 年度繰越	計
仮換地指定通知書作成等業務委託	1,470,000	1,470,000	0	1,470,000
下水道設計業務委託	13,217,295	13,217,295	0	13,217,295
測設業務委託	304,500	304,500	0	304,500
測量業務委託	232,890	232,890	0	232,890
地質調査業務委託	415,065	415,065	0	415,065
物件調査業務委託その 1	157,500	157,500	0	157,500
物件調査業務委託その 2	4,767,000	4,767,000	0	4,767,000
物件調査業務委託その 3	441,000	441,000	0	441,000
物件調査業務委託その 4	451,500	451,500	0	451,500
用水路調査測量及び設計業務委託	6,319,950	6,319,950	0	6,319,950
計	27,776,700	27,776,700	0	27,776,700



(盛岡南整備課作成資料を元に、監査人作成)

監査手続対象として抽出した委託業務の内容は以下のとおりである。なお、委託業務の抽出基準は、「実施した監査手続」に記載している。

○道明地区下水道設計業務委託

・契約方法	一般競争入札
・入札方法	紙入札
・入札業者数 <sup>①</sup>	24 者
・設計金額	16,588,000 円 (税抜)
・予定価格 <sup>②</sup>	16,588,000 円 (税抜)
・最低制限価格 <sup>③</sup>	12,463,000 円 (税抜)
・最低制限価格率 (③/②)	75.1%
・落札金額 <sup>④</sup>	12,587,900 円 (税抜)
・落札率 (④/②)	75.9%
・最低制限価格割れ入札業者数 <sup>⑤</sup>	8 者
・⑤/①	33.3%
・平均入札額 <sup>⑥</sup>	12,315,735 円 (税抜)
・⑥/③	98.8%

(4) 平成 23 年度執行実績 (工事請負費)

①太田地区

(単位：円、税込)

発注工事名	契約額	予算		
		H23 年度現年	H22 年度繰越	計
街路築造及び宅地造成外工事	59,838,450	25,353,300	34,485,150	59,838,450
街路築造及び宅地造成 その 1 工事	73,172,400	73,172,400	0	73,172,400
街路築造及び宅地造成 その 2 工事	50,199,450	50,199,450	0	50,199,450
道路工事	1,270,500	1,270,500	0	1,270,500
計	184,480,800	149,995,650	34,485,150	184,480,800

(市街地整備課作成資料を元に、監査人作成)

監査手続対象として抽出した工事の内容は以下のとおりである。なお、工事の抽出基準は、「実施した監査手続」に記載している。

ア. 太田地区街路築造及び宅地造成外工事

a. 当初契約について

・契約方法	一般競争入札
・入札方法	紙入札
・入札業者数 <sup>㉑</sup>	18 者
・設計金額	42,284,000 円 (税抜)
・予定価格 <sup>㉒</sup>	42,284,000 円 (税抜)
・最低制限価格 <sup>㉓</sup>	34,658,000 円 (税抜)
・最低制限価格率 (㉓/㉒)	82.0%
・落札金額 <sup>㉔</sup>	34,670,000 円 (税抜)
・落札率 (㉔/㉒)	82.0%
・最低制限価格割れ入札業者数 <sup>㉕</sup>	3 者
・ <sup>㉕</sup> / <sup>㉑</sup>	16.7%
・平均入札額 <sup>㉖</sup>	35,253,667 円 (税抜)
・ <sup>㉖</sup> / <sup>㉓</sup>	101.7%

b. 第1回変更契約について

○変更内容

- ・工事完成期限の変更

平成 23 年 11 月 30 日 → 平成 23 年 12 月 28 日

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第 3 第 4 号による。

- ・「宅地造成高の決定にあたり、地権者との交渉に不測の時間を要したことから工期を 28 日間延長するものである。」

c. 第2回変更契約について

○変更内容

- ・工事完成期限の変更

平成 23 年 12 月 28 日 → 平成 24 年 1 月 31 日

- ・請負代金額の変更

22,319,000 円 (税抜) の増額

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第 3 第 4 号による。

- ・「60 街区を早急に造成する必要性が生じたことによる増。60 街区は、来年度廃止となる地区内既存幹線道路の代替道路である榊北太田線整備の際に支障となる家屋の移転先のため、早急に造成が必要となる。」

イ. 太田地区街路築造及び宅地造成その1工事

a. 当初契約について

・契約方法	一般競争入札
・入札方法	紙入札
・入札業者数 <sup>㉑</sup>	20者
・設計金額	74,433,000円(税抜)
・予定価格 <sup>㉒</sup>	74,433,000円(税抜)
・最低制限価格 <sup>㉓</sup>	63,513,000円(税抜)
・最低制限価格率(㉓/㉒)	85.3%
・落札金額 <sup>㉔</sup>	64,910,000円(税抜)
・落札率(㉔/㉒)	87.2%
・最低制限価格割れ入札業者数 <sup>㉕</sup>	19者
・ <sup>㉕</sup> / <sup>㉑</sup>	95%
・平均入札額 <sup>㉖</sup>	62,343,350円(税抜)
・ <sup>㉖</sup> / <sup>㉓</sup>	98.2%

b. 変更契約について

○変更内容

- ・請負代金額の変更

4,778,000円(税抜)の増額

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第3第4号及び第8号による。

- ・「震災の影響で電柱の移設が遅れ、新田上川原線のブロック舗装工事に支障が出たことにより変更減するものである。」
- ・「宅地造成について、当初想定していた置き換え深さよりも軟弱な地層が厚かったため、宅地に適する地耐力を確保するべく、良質土の置き換え厚を変更増するものである。」

ウ. 太田地区街路築造及び宅地造成その2工事

a. 当初契約について

・契約方法	一般競争入札
・入札方法	紙入札
・入札業者数 <sup>㉑</sup>	16者(17者入札、1者無効)
・設計金額	47,517,000円(税抜)
・予定価格 <sup>㉒</sup>	47,517,000円(税抜)
・最低制限価格 <sup>㉓</sup>	38,904,000円(税抜)
・最低制限価格率(㉓/㉒)	81.9%

・落札金額①	38,910,000 円 (税抜)
・落札率 (①/③)	81.9%
・最低制限価格割れ入札業者数②	3 者
・②/①	18.8%
・平均入札額④	39,265,594 円 (税抜)
・④/③	100.9%

b. 変更契約について

○変更内容

- ・工事完成期限の変更

平成 24 年 3 月 16 日 → 平成 24 年 3 月 23 日

- ・請負代金額の変更

8,899,000 円 (税抜) の増額

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第 3 第 4 号及び第 7 号による。

- ・「57 街区の宅地の引渡しのため、接道している区画道路を 6 m で供用する必要が生じたとともに、62 街区 4 画地の宅地の東側には現況地盤と 2 m 以上の落差があり、落下防止のため盛土の必要性が認められたことから、62 街区 5 画地の一部を盛土するものである。」
- ・「震災の影響で電柱の移設が遅れ、その影響で下水道等の地下埋設物関係の工事に遅れが生じたことから、本工事の進行の妨げとなったため、工期を延期するものである。また前述の影響で宅地の引渡しが遅れ、水道等の宅内への引き込みがなされなかったことから、表層の施工を減ずるものである。」

エ. 太田地区道路工事

・契約方法	随意契約
・契約方法根拠	地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 1 号及び「財務規則」第 118 条第 1 号による (予定価格が 130 万円以下)
・見積業者数	3 者
・設計金額	1,235,000 円 (税抜)
・契約金額	1,210,000 円 (税抜)

②都南中央第三地区

(単位：円、税込)

発注工事名	契約額	予算		
		H23 年度現年	H22 年度繰越	計
21 街区敷地造成工事	6,501,600	6,501,600	0	6,501,600
28 街区造成工事	5,332,950	956,550	4,376,400	5,332,950
28 街区造成付帯工事	1,050,000	1,050,000	0	1,050,000
迂回路整備工事	1,274,700	1,274,700	0	1,274,700
街路築造その3工事	9,327,400	0	9,327,400	9,327,400
街路築造工事	14,334,600	14,334,600	0	14,334,600
区画道路整備その1工事	12,009,900	8,026,200	3,983,700	12,009,900
道路付帯工事	483,000	483,000	0	483,000
歩道築造工事	1,260,000	1,260,000	0	1,260,000
歩道築造付帯工事	149,100	149,100	0	149,100
計	51,723,250	34,035,750	17,687,500	51,723,250

(盛岡南整備課作成資料を元に、監査人作成)

監査手続対象として抽出した工事の内容は以下のとおりである。なお、工事の抽出基準は、「実施した監査手続」に記載している。

ア. 都南中央第三地区街路築造工事

a. 当初契約について

・契約方法	一般競争入札
・入札方法	紙入札
・入札業者数 <sup>Ⓐ</sup>	17 者
・設計金額	15,582,000 円 (税抜)
・予定価格 <sup>Ⓑ</sup>	15,582,000 円 (税抜)
・最低制限価格 <sup>Ⓒ</sup>	12,938,000 円 (税抜)
・最低制限価格率 (Ⓒ/Ⓑ)	83.0%
・落札金額 <sup>Ⓓ</sup>	12,998,000 円 (税抜)
・落札率 (Ⓓ/Ⓑ)	83.4%
・最低制限価格割れ入札業者数 <sup>Ⓔ</sup>	2 者
・ <sup>Ⓔ</sup> / <sup>Ⓐ</sup>	11.8%
・平均入札額 <sup>Ⓕ</sup>	14,512,588 円 (税抜)
・ <sup>Ⓕ</sup> / <sup>Ⓒ</sup>	112.2%

b. 第1回変更契約について

○変更内容

- ・工事完成期限の変更

平成23年12月9日 → 平成24年1月20日

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第3第4号による。

- ・「隣接地権者の上下水道等の切替工事に時間を要するため。」

c. 第2回変更契約について

○変更内容

- ・請負代金額の変更

654,000円（税抜）の増額

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第3第4号による。

- ・「地権者要望による乗入口の調整による側溝及び歩車道境界ブロックの割付変更。県道管理者指示によるデリネータ設置及び区画線工の追加。」

イ. 都南中央第三地区区画道路整備その1工事

a. 当初契約について

・契約方法	一般競争入札
・入札方法	紙入札
・入札業者数 <sup>Ⓐ</sup>	15者（16者入札、1者無効）
・設計金額	11,621,000円（税抜）
・予定価格 <sup>Ⓑ</sup>	11,621,000円（税抜）
・最低制限価格 <sup>Ⓒ</sup>	9,655,900円（税抜）
・最低制限価格率（ <sup>Ⓒ</sup> / <sup>Ⓑ</sup> ）	83.1%
・落札金額 <sup>Ⓓ</sup>	9,730,000円（税抜）
・落札率（ <sup>Ⓓ</sup> / <sup>Ⓑ</sup> ）	83.7%
・最低制限価格割れ入札業者数 <sup>Ⓔ</sup>	9者
・ <sup>Ⓔ</sup> / <sup>Ⓐ</sup>	60%
・平均入札額 <sup>Ⓕ</sup>	9,873,767円（税抜）
・ <sup>Ⓕ</sup> / <sup>Ⓒ</sup>	102.3%

b. 変更契約について

○変更内容

- ・請負代金額の変更

1,708,000円（税抜）の増額

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第3第4号による。

・「当初設計では、23画地の造成施工としていたが、隣接する2画地の建築工事の予定が早まり、急ぎよ造成工事を行う必要が生じた。また2画地に隣接する3画地についても建築工事後の造成施工となると建物本体への影響が懸念される為、2・3画地の同時施工の位置変更となった。このことから置換深さ、掘削工、残土処理工、置換盛土工が増となった。また、区画道路6-5号沿線民地部との段差が当初予定していた高さより高く段差が生じることから、地権者要望によりL型擁壁の設置・歩車道ブロックの設置による増、区画道路6-5号起点部における舗装擦り付けによる面積増となることから変更設計を行うものである。」

③道明地区

(単位：円、税込)

発注工事名	契約額	予算		
		H23年度現年	H22年度繰越	計
106 街区敷地造成工事	8,140,650	0	8,140,650	8,140,650
107 街区敷地造成工事	20,412,000	20,412,000	0	20,412,000
108 街区造成工事	1,822,800	1,822,800	0	1,822,800
11 街区敷地造成工事	1,688,400	1,688,400	0	1,688,400
3 街区外造成工事	1,086,750	1,086,750	0	1,086,750
89 街区造成その2工事	1,258,950	1,258,950	0	1,258,950
89 街区造成工事	2,753,100	0	2,753,100	2,753,100
96 街区外敷地造成工事	7,401,450	5,185,950	2,215,500	7,401,450
区画道路6-2号線外整備工事	13,429,500	13,429,500	0	13,429,500
区画道路6-58号線外1路線整備工事	3,641,400	3,641,400	0	3,641,400
向中野飯岡新田線街路築造工事	27,302,100	16,411,350	10,890,750	27,302,100
付帯その1工事	899,850	899,850	0	899,850
付帯舗装工事	735,000	735,000	0	735,000
歩行者専用道工事	3,094,350	3,094,350	0	3,094,350
計	93,666,300	69,666,300	24,000,000	93,666,300

(盛岡南整備課作成資料を元に、監査人作成)

監査手続対象として抽出した工事の内容は以下のとおりである。なお、工事の抽

出基準は、「実施した監査手続」に記載している。

ア. 道明地区 107 街区敷地造成工事

a. 当初契約について

・ 契約方法	一般競争入札
・ 入札方法	電子入札
・ 入札業者数 <sup>㉑</sup>	10 者
・ 設計金額	20,453,000 円 (税抜)
・ 予定価格 <sup>㉒</sup>	20,453,000 円 (税抜)
・ 最低制限価格 <sup>㉓</sup>	17,041,000 円 (税抜)
・ 最低制限価格率 (㉓/㉒)	83.3%
・ 落札金額 <sup>㉔</sup>	19,300,000 円 (税抜)
・ 落札率 (㉔/㉒)	94.4%
・ 最低制限価格割れ入札業者数 <sup>㉕</sup>	0 者
・ ㉕/㉑	0%
・ 平均入札額 <sup>㉖</sup>	20,902,000 円 (税抜)
・ ㉖/㉓	122.7%

b. 変更契約について

○変更内容

- ・ 請負代金額の変更  
140,000 円 (税抜) の増額

○変更理由

- 市営建設工事設計変更事務取扱要領第 3 第 4 号による。
- ・ 「現場精査に伴う敷地造成工の土工の増。」
  - ・ 「現道との擦り付けに伴う工事用道路工の追加。」
  - ・ 「現道との擦り付けに伴う側溝工および路盤工の減。」

イ. 道明地区 89 街区造成工事

a. 当初契約について

- |          |  |
|----------|--|
| ・ 契約方法   | 随意契約   |
| ・ 契約方法根拠 | 地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 6 号による<br>(「本工事は、一宅地を盛岡南新都市土地区画整理事業・道明地区土地区画整理事業の区域境が宅地中央部を 2 分される同一所有者の造成工事である。よって工事を同一業者による一体施工が望ましく、工期の短縮、経費の節減、安全、円滑かつ適切な施工を |



確保するうえで施工者以外の者に施工させることが不利と認められる。以上のことから、競争入札に付することが不利と認められるため、下記業者を相手方とした随意契約を締結する。』)

- ・見積業者数 1 者
- ・設計金額 2,420,000 円 (税抜)
- ・予定価格④ 2,347,000 円 (税抜)
- ・契約金額⑤ 2,100,000 円 (税抜)
- ・請負率⑤/④ 89.5%

b. 第1回変更契約について

○変更内容

- ・工事完成期限の変更

平成 23 年 8 月 7 日 → 平成 23 年 9 月 15 日

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第3第4号による。

- ・「埋蔵文化財発掘調査に時間を要する為。(3街区3)」

c. 第2回変更契約について

○変更内容

- ・請負代金額の変更

522,000 円 (税抜) の増額

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第3第4号による。

- ・「89 街区施工にあたり地質調査を行った結果、当初予定していた現位置による改良の改良深が深くなったことにより金額の増が見込まれることから、設計変更を行うものである。また都市再生機構との同一宅地・施工を行うことから調整の上での変更となります。」

ウ. 道明地区区画道路 6 - 2 号線外整備工事

a. 当初契約について

- ・契約方法

一般競争入札

(総合評価落札方式：特別簡易型)

- ・入札方法

紙入札

- ・入札業者数④

4 者

- ・設計金額

12,772,000 円 (税抜)

- ・予定価格⑤

12,772,000 円 (税抜)

- ・最低制限価格⑥

10,737,000 円 (税抜)

・最低制限価格率 (C) / (B)	84.1%
・落札金額 (D)	10,740,000 円 (税抜)
・落札率 (D) / (B)	84.1%
・最低制限価格割れ入札業者数 (E)	3 者
・ (E) / (A)	75%
・平均入札額 (F)	10,476,750 円 (税抜)
・ (F) / (C)	97.6%

b. 変更契約について

○変更内容

・請負代金額の変更

2,050,000 円 (税抜) の増額

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第3第9号による。

・「区画道路地区境において、地区境協議による集水樹の増、また、埋設管工事の遅れによる指定した供用日期日に遅延する為、舗装工の減。3街区造成においては、当初、残土処理を3街区1・2画地内での場内処理としていたが、その土地の地権者の意向により引き渡し時期が当初予定していた時期より早まることから造成面積の増。またその残土が場外運搬処理へと変更になることによる増。」

エ. 道明地区向中野飯岡新田線街路築造工事

a. 当初契約について

・契約方法	一般競争入札
・入札方法	紙入札
・入札業者数 (A)	20 者
・設計金額	26,722,000 円 (税抜)
・予定価格 (B)	26,722,000 円 (税抜)
・最低制限価格 (C)	22,478,000 円 (税抜)
・最低制限価格率 (C) / (B)	84.1%
・落札金額 (D)	22,520,000 円 (税抜)
・落札率 (D) / (B)	84.3%
・最低制限価格割れ入札業者数 (E)	12 者
・ (E) / (A)	60%
・平均入札額 (F)	22,024,250 円 (税抜)
・ (F) / (C)	98.0%

b. 第1回変更契約について

○変更内容

- ・ 工事完成期限の変更

平成 23 年 12 月 26 日 → 平成 24 年 1 月 20 日

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第 3 第 4 号による。

- ・ 「埋設物の占用工事が遅滞したことにより、工事の期間内に完成させることが困難なため。」

c. 第 2 回変更契約について

○変更内容

- ・ 工事完成期限の変更

平成 24 年 1 月 20 日 → 平成 24 年 3 月 16 日

- ・ 請負代金額の変更

2,600,000 円（税抜）の増額

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第 3 第 4 号による。

- ・ 「用水の仮接続で完成する予定であったが、仮接続では十分な水量が確保できないことが確認されたことから、家屋移転完了後函渠を延長し本接続することとしたため。」
- ・ 「一部引渡済みの 104 街区の地権者より、未完成部分の完成を求められたことに伴う造成工事の追加。」

d. 第 3 回変更契約について

○変更内容

- ・ 工事完成期限の変更

平成 24 年 3 月 16 日 → 平成 24 年 3 月 26 日

- ・ 請負代金額の変更

882,000 円（税抜）の増額

○変更理由

市営建設工事設計変更事務取扱要領第 3 第 4 号による。

- ・ 「家屋移転の遅滞による工期延長。」
- ・ 「ボックスカルバート工の精査に基づく掘削数量の増。」
- ・ 「掘削数量の増に伴う集計作業残土処理工の増。」

(5) 平成 23 年度執行実績（事務費）

①太田地区

(単位：円、税込)

支出項目	支出額	予算		
		H23 年度現年	H22 年度繰越	計
報酬	268,800	268,800	0	268,800
給料	4,638,000	4,638,000	0	4,638,000
共済費	176,678	176,678	0	176,678
賃金	1,220,610	1,220,610	0	1,220,610
旅費	58,880	58,880	0	58,880
需用費	2,744,194	2,630,704	113,490	2,744,194
役務費	1,784,918	1,784,918	0	1,784,918
使用料及び賃借料	305,413	302,000	3,413	305,413
計	11,197,493	11,080,590	116,903	11,197,493

(「歳出予算執行状況(科目別)」を元に、監査人作成)

②都南中央第三地区

(単位：円、税込)

支出項目	支出額	予算		
		H23 年度現年	H22 年度繰越	計
報酬	316,800	316,800	0	316,800
給料	5,767,000	5,767,000	0	5,767,000
旅費	160,680	160,680	0	160,680
需用費	646,738	414,729	232,009	646,738
役務費	814,370	814,370	0	814,370
使用料及び賃借料	88,000	38,000	50,000	88,000
計	7,793,588	7,511,579	282,009	7,793,588

(「歳出予算執行状況(科目別)」を元に、監査人作成)

③道明地区

(単位：円、税込)

支出項目	支出額	予算		
		H23 年度現年	H22 年度繰越	計
報酬	124,800	124,800	0	124,800
給料	4,036,000	4,036,000	0	4,036,000
旅費	12,000	12,000	0	12,000

需用費	442,247	288,237	154,010	442,247
役務費	55,255	55,255	0	55,255
使用料及び賃借料	88,000	38,000	50,000	88,000
計	4,758,302	4,554,292	204,010	4,758,302

(「歳出予算執行状況(科目別)」を元に、監査人作成)

## 2. 実施した監査手続

### (1) 委託費について

関連資料を閲覧し、また、必要に応じて市の担当者にヒアリングを実施し、施行に係る意思決定手続、入札手続、契約事務手続、完了検査・引渡に伴う手続、代金支払手続など、委託費に係る業務が適切に実施されているかどうかにつき検討した。

<抽出>

「業務の概要」に記載の平成23年度執行の委託業務一覧のうち、次の契約を抽出した。

ア. 太田地区

全件(3件)。

イ. 都南中央第三地区

契約額1,000万円以上(1件)。

ウ. 道明地区

契約額1,000万円以上(1件)。

### (2) 工事請負費について

関連資料を閲覧し、また、必要に応じて市の担当者にヒアリングを実施し、施行に係る意思決定手続、入札手続、契約事務手続、工事監督手続、完成検査・引渡に伴う手続、代金支払手続など、工事請負費に係る業務が適切に実施されているかどうかにつき検討した。

<抽出>

「業務の概要」に記載の平成23年度執行の発注工事一覧のうち、次の契約を抽出した。

ア. 太田地区

全件(4件)。

イ. 都南中央第三地区

契約額1,000万円以上(2件)。

ウ. 道明地区

契約額1,000万円以上(3件)。任意抽出の随意契約(1件)。

### (3) 事務費について

関連資料を閲覧し、また、必要に応じて市の担当者にヒアリングを実施し、各支出科目の計上が適切に実施されているかどうかにつき検討した。

#### <抽出>

「業務の概要」に記載の平成 23 年度執行の事務費計上額につき、取引ごとの支出明細である「歳出予算整理簿」に記載の、100 万円以上の支出取引を抽出した（担当課ではない部署の支出の振替である科目更正によるものについては除く）。また、その他に、「歳出予算整理簿」に記載の取引の中から任意に抽出した。

## 3. 監査結果

### (1) 委託費について

#### ①業務委託の実施に係る意思決定について

抽出した委託業務につき、実施に係る庁内決裁文書及びその関連書類を閲覧したが、下記の事項を除き、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

#### ○契約方法について（指摘事項 3）

##### a. 該当する委託業務

- ・ 太田地区物件調査業務委託その 1
- ・ 太田地区物件調査業務委託その 2
- ・ 都南中央第三地区物件調査業務委託その 1

##### b. 内容

業務委託の実施に係る庁内決裁文書及びその添付資料を閲覧したが、当業務委託の契約方法は「条件付一般競争入札」であるにもかかわらず、「受注希望型指名競争入札」として承認及び決裁がなされていた。

ここで「条件付一般競争入札」とは、原則として受注希望者がすべて参加できる一般競争入札において、参加不適格な業者の参入を排除して良質な業務の実施を確保するために、一定の参加資格条件を付して参加者を募集する方法である。一方、「受注希望型指名競争入札」とは、発注者が指名した業者のうち、受注を希望する者だけが入札に参加する方法である。通常の指名競争入札では、業務の品質確保のために発注者が参加者を指名するが、受注意思の無い業者も含まれるおそれもあるため、これを排除することによって、競争性の確保と、指名の恣意性への疑念からくる不透明性の回避を図ろうとするものである。よって、「条件付一般競争入札」も「受注希望型指名競争入札」も、受注意欲が高くかつ品質確保も期待できる業者の参加を図るという点では同様の効果を期待するものであるが、参加機会の広さという点で、

やはり一般競争入札である「条件付一般競争入札」の方がより競争性と透明性のある方法だということができる。

市においては、既に平成 22 年度中に、公共工事及び建設関連業務委託の契約方法につき、より競争性及び公開性を重視する方向へ次のように変更していた。

<変更前：平成 22 年 5 月まで>

- ・高額な公共工事及び一定の工種における契約  
条件付一般競争入札
- ・その他の公共工事及び建設関連業務委託における契約  
受注希望型指名競争入札

<変更後：平成 22 年 6 月から>

- ・全ての公共工事及び建設関連業務委託における契約  
条件付一般競争入札

契約方法は、業務委託の実施に係る庁内の決裁承認プロセスにおいて、重要な意思決定要素のひとつといえる項目である。決裁文書及びその添付書類における正確でない記載のもとで、複数の部署の承認と最終決裁が実施されるべき項目ではないといえる。なお、上記のように、市において「条件付一般競争入札」が既に採用されているが、決裁文書の添付書類である「業務委託概要書」のフォームにおける記入要領として「受注希望型指名競争入札」についての記載がある。制度変更に合わせて、関連する作成書類のフォームを修正することも、誤記入を防ぐ一つの手段となりうると考える。

## ②入札について

抽出した委託業務は全て一般競争入札による契約であった。一般競争入札の実施及び入札参加予定者への入札参加確認通知に係る庁内決裁文書を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

また、入札につき、設計書、特記仕様書、設計金額等調書、予定価格決定書、一般競争入札公告、一般競争入札参加資格確認申請書、一般競争入札参加資格確認通知書（案）、入札書、委任状、入札経過表を閲覧したが、関連する定めに基づいた手続がなされているものと判断した。

## ③契約締結について

抽出した委託業務につき、業務委託契約の締結に係る庁内決裁文書を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

また、契約締結につき、業務委託契約書及び盛岡市土木設計等業務委託契約約款を閲覧したが、有効な契約が締結されているものと判断した。

④委託業務の変更に係る意思決定及び変更契約締結について

抽出した委託業務のうち、次の委託業務においては、契約の変更が行われている（「業務の概要」参照）。

・都南中央第三地区物件調査業務委託その1

この委託業務につき、資料の閲覧や市の担当者への質問を実施したが、変更が可避できた理由によるものであったとはいえ、かつ、業務の関連性に鑑み、新たな契約ではなく変更契約によることは不合理ではない、と判断した。

また、変更実施及び変更契約の締結に係る庁内決裁文書を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

さらに、契約締結につき、業務委託変更契約書を閲覧したが、有効な変更契約が締結されているものと判断した。

⑤監督、完了検査・引渡について

抽出した委託業務の監督につき、調査職員選任通知書（案）を閲覧したが、調査職員が適切に配置されているものと判断した。

また、完了検査・引渡につき、完了検査の実施及び完了検査結果の受託者への通知に係る庁内決裁文書を閲覧したが、下記の事項を除き、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

さらに、業務完了報告書、完了検査調書（委託業務検査調書）、業務委託成績評定表、業務成果引渡書及び成果品（一部）を閲覧し、完了検査の適切な実施及び成果品の受領を確かめた。

○庁内決裁文書の開示区分について（指摘事項4）

a. 該当する委託業務

・都南中央第三地区物件調査業務委託その1

b. 内容

完了検査の実施及び完了検査結果の受託者への通知に係る庁内決裁文書を閲覧したが、これらの文書の開示区分につき、「開示」とすべきところ、「一部開示」としての取扱いがなされていた。

「一部開示」とする理由として、盛岡市情報公開条例第7条第5号が掲げられているが、この規定は、次のとおりである。

「第7条 実施機関は、開示請求があったときは、開示請求に係る行政文書に次の各号に掲げる情報（中略）のいずれかが記録されている場合を除き、開示請求者に対し、当該請求文書を開示しなければならない。

(5) 市の機関、(中略)が行う事務又は事業に関する情報であって、公にすることにより、次に掲げるおそれその他当該事務又は事業の性質



上、当該事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるもの  
ア 監査、検査、取締り又は試験に係る事務に関し、正確な事実の把握を困難にするおそれ又は違法若しくは不当な行為を容易にし、若しくはその発見を困難にするおそれ

イ～オ (省略)」

決裁文書及びその添付資料につき、この定めに抵触する事項が特に含まれているとはいえず、「開示」とすべきである。また、この事項についての工事に係る取扱いも含め、同様の文書に対する「開示」と「一部開示」の取扱いに契約間で相違が見られるケースがあったため、取扱いを統一すべきである。

#### ⑥代金の支払について

##### ア. 前払金の支払について

抽出した委託業務のうち、次の委託業務においては、前払金が支払われている。

- ・ 太田地区仮換地指定図書作成等業務委託
- ・ 太田地区物件調査業務委託その1
- ・ 道明地区下水道設計業務委託

これらの委託業務に係る前払金の支出につき、庁内決裁文書及び関連資料を閲覧したが、下記の事項を除き、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断するとともに、支出限度額が関連する定めに基づき適切に算定されていることを確かめた。

また、歳出予算整理簿を閲覧し、支払の事実が市の会計に適切に反映されていることを確かめた。

#### ○前払金の支出限度額の算定について（指摘事項5）

##### a. 該当する委託業務

太田地区仮換地指定図書作成等業務委託

##### b. 内容

受託業者からの申請書受理に係る庁内決裁文書及びその添付資料である委託代金前払金調書（案）を閲覧したが、支出限度額の算定につき、業務委託料の10分の4とすべきところ、10分の3として決裁及び承認がなされていた。影響額は、業務委託料12,915,000円（税込）の10分の4と10分の3の差額である1,290,000円（1万円未満切捨）となる。

市においては、平成23年度中に建設工事および建設関連業務委託の経費に係る前払金の支出限度額を変更しており、業務委託については、平成23年5月30日以降に新たに契約を締結する委託業務より上記のとおり引き

上げている。これは、東日本大震災による被害を受けた地方公共団体における公共土木施設の復旧工事などに係る工事が円滑に実施されるようにするため地方自治法施行令および同法施行規則が改正されたことに伴う取扱いである。

当業務委託は契約日が平成 23 年 6 月 2 日であったためこの取扱いを適用すべきであったが、担当課において変更についての認識がなかったことにより従前どおりの計算がなされたものである（なお、受託業者から従前どおりの計算による申請がなされた後、担当課において支出限度額の引き上げについて業者に連絡し、再申請を行わない旨の意向を確認している）。取扱いの変更については、市の内部向けにはグループウェア、また、外部向けにはホームページを利用して事前に通知がなされていた。業務に係る制度に係る通知等については、正確かつ網羅的に把握し、対応を組織的に検討したうえで、実務へ適切に反映すべきである。

#### イ. 精算金の支払について

抽出した委託業務の一部につき、精算金（前払金の支払のない委託業務については代金全額）の支出に係る庁内決裁文書及び関連資料を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

また、歳出予算整理簿を閲覧し、支払の事実が市の会計に適切に反映されていることを確かめた。

#### (2) 工事請負費について

##### ① 工事の施行に係る意思決定について

抽出した工事につき、施行に係る庁内決裁文書及びその関連書類を閲覧したが、下記の事項を除き、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

##### ○ 契約方法について（指摘事項 6）

###### a. 該当する工事

- ・ 道明地区 107 街区敷地造成工事

###### b. 内容

工事の施行に係る庁内決裁文書及びその添付資料を閲覧したが、当工事の契約方法は「条件付一般競争入札」であるにもかかわらず、決裁文書において「受注希望型指名競争入札」として承認及び決裁がなされていた。なお、添付書類は「条件付一般競争入札」として記載されていた。

この点については、以下、業務委託の場合と同様である（（指摘事項 3）参照）。なお、工事のケースは、添付書類は適切な記載がなされていたものの、

「工事概要書」のフォームに依然として「受注希望型指名競争入札」の記載がある点は業務委託の場合と同様である。

## ②入札について

### ア. 一般競争入札（通常方式・紙入札）による契約について

抽出した工事のうち、次の工事は、一般競争入札（通常方式・紙入札）により契約がなされている（「業務の概要」参照）。

- ・太田地区街路築造及び宅地造成外工事
- ・太田地区街路築造及び宅地造成その1工事
- ・太田地区街路築造及び宅地造成その2工事
- ・都南中央第三地区街路築造工事
- ・都南中央第三地区区画道路整備その1工事
- ・道明地区向中野飯岡新田線街路築造工事

これらの工事につき、一般競争入札の実施、入札参加予定者への入札参加確認通知に係る庁内決裁文書を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

また、入札につき、設計書、特記仕様書、設計金額等調書、予定価格決定書、一般競争入札公告、一般競争入札参加資格確認申請書、一般競争入札参加資格確認通知書（案）、入札書、委任状、入札経過表を閲覧したが、関連する定めに基づいた手続がなされているものと判断した。

### イ. 一般競争入札（通常方式・電子入札）による契約について

抽出した工事のうち、次の工事は、一般競争入札（通常方式・電子入札）により契約がなされている（「業務の概要」参照）。

- ・道明地区107街区敷地造成工事

この工事につき、一般競争入札の実施に係る庁内決裁文書を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

また、入札につき、設計書、特記仕様書、設計金額等調書、予定価格決定書、一般競争入札公告、入札書（紙に印刷したもの）、入札結果登録を閲覧したが、関連する定めに基づいた手続がなされているものと判断した。

### ウ. 一般競争入札（総合評価落札方式：特別簡易型）による契約について

抽出した工事のうち、次の工事は、一般競争入札（総合評価落札方式：特別簡易型）により契約がなされている（「業務の概要」参照）。

- ・道明地区区画道路6-2号線外整備工事

この工事につき、一般競争入札の実施、入札参加予定者への入札参加確認通

知、総合評価落札方式競争入札技術評価点の決定に係る庁内決裁文書を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

また、入札につき、設計書、特記仕様書、設計金額等調書、予定価格決定書、総合評価落札方式一般競争入札公告、総合評価落札方式一般競争入札参加資格確認申請書、総合評価落札方式一般競争入札参加資格確認通知書(案)、入札書、委任状、入札経過表、総合評価落札方式(特別簡易型)入札調書、総合評価点算定表を閲覧したが、関連する定めに基づいた手続がなされているものと判断した。

なお、当工事につき、工事の実施段階以降については上記のとおりであったが、総合評価落札方式競争入札を採用すべきとする計画の段階について下記のとおりであった。

#### ○総合評価落札方式競争入札実施計画等の作成について(指摘事項7)

総合評価落札方式競争入札を採用する場合は、工事担当課より、とりまとめを実施する部署である道路建設課に対し、「総合評価落札方式実施計画総括表(以下「実施計画」という。)」及び「総合評価落札方式競争入札落札者決定基準(以下「落札者決定基準」という。)を提出する運用となっている。

当工事への総合評価落札方式競争入札の適用は、年度当初には予定されておらず年度途中において追加されたものであるが、変更時には変更内容及び理由を記載して提出すべきとされている「実施計画」、及び「落札者決定基準」の作成及び提出がなされていなかった。

ここで総合評価落札方式競争入札とは、「価格のみの競争ではなく、価格と価格以外の要素(競争参加者の技術的能力、品質の向上に係る技術提案)を総合的に評価し、技術と価格の両面からみて最も優れた案を提示した者を落札者とする方式」(市作成「総合評価落札方式競争入札 事務処理のてびき」(以下「事務処理のてびき」という。)より)であり、「工事目的物の性能、品質の向上」や「価格以外の要素が考慮された競争が行われることによる談合等の不正防止」(「事務処理のてびき」より)等の効果を期待するものである。平成17年4月施行の「公共工事の品質確保の促進に関する法律」において努力規定として定められ、市においては、「標準型」及び「簡易型」の2型式により平成20年7月に導入された。平成23年4月からは、技術的な工夫の余地が小さい工事を対象とする「特別簡易型」の運用を開始している。通常の入札方式が価格のみを落札条件とするのに対し、発注者による参加者の施工能力等の評価を落札条件として加味する点が最大のポイントである。

「実施計画」はどの工事に総合評価型落札方式を採用するかを総括的に記

載する書面であり、「落札者決定基準」は、発注業種、工事場所、工期、工事概要及び設計金額等に加え、総合評価落札方式を採用する理由につき工事担当課が検討して記載する書面である。提出されたとりまとめ部署において内容が吟味されるべき性格のものであり、作成及び提出を省略し得るものではないといえる。さらに言えば、導入後日の浅いこの方式の評価は一般的にもまだ定まっていない部分も多く、市としても実例を重ねたうえで制度として熟成を図っていく必要があると思われるが、この点からも、計画段階における当該プロセスを省略すべきではないと考える。

### ③随意契約について

抽出した工事のうち、次の工事は、随意契約により契約がなされている（「業務の概要」参照）。

- ・太田地区道路工事
- ・道明地区 89 街区造成工事

これらの工事につき資料の閲覧や市の担当者への質問を実施したが、随意契約とする根拠はやむを得ない事情によるものであると判断した。

また、見積徴収の実施及び工事請負契約の締結に係る庁内決裁文書を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

さらに、見積徴収につき、設計書、特記仕様書、設計金額等調書、随意契約見積通知書、見積書、見積結果表を閲覧したが、関連する定めに基づいた手続がなされているものと判断した。

### ④契約締結について

抽出した工事につき、工事請負契約の締結に係る庁内決裁文書を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

また、契約締結につき、工事請負契約書及び盛岡市工事請負契約約款を閲覧したが、有効な契約が締結されているものと判断した。

### ⑤工事の変更に係る意思決定及び変更契約締結について

抽出した工事のうち、次の工事においては、契約の変更が行われている（「業務の概要」参照）。

- ・太田地区街路築造及び宅地造成外工事
- ・太田地区街路築造及び宅地造成その 1 工事
- ・太田地区街路築造及び宅地造成その 2 工事
- ・都南中央第三地区街路築造工事
- ・都南中央第三地区区画道路整備その 1 工事

- ・道明地区 107 街区敷地造成工事
- ・道明地区 89 街区造成工事
- ・道明地区区画道路 6 - 2 号線外整備工事
- ・道明地区向中野飯岡新田線街路築造工事

これらの工事につき、資料の閲覧や市の担当者への質問を実施したが、変更が可避できた理由によるものであったとはいえ、かつ、業務の関連性に鑑み、新たな契約ではなく変更契約によることは不合理ではない、と判断した。

また、変更実施及び変更契約の締結に係る庁内決裁文書を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

さらに、契約締結につき、工事請負変更契約書を閲覧したが、有効な変更契約が締結されているものと判断した。

#### ⑥監督、完成検査・引渡について

抽出した工事の監督につき、監督員通知書（案）を閲覧したが、監督員が適切に配置されているものと判断した。

また、完成検査・引渡につき、完成検査の実施及び完成検査結果の請負業者への通知に係る庁内決裁文書を閲覧したが、下記の事項を除き、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

さらに、工事完成届、完成検査調書及び同附表、工事成績評定書（130 万円以下の工事である「太田地区道路工事」を除く。）、工事完成引渡書及び関連資料を閲覧し、完成検査の適切な実施及び引渡を確かめた。

#### ○庁内決裁文書の開示区分について（指摘事項 8）

##### a. 該当する工事

- ・都南中央第三地区街路築造工事
- ・都南中央第三地区区画道路整備その 1 工事
- ・道明地区区画道路 6 - 2 号線外整備工事

##### b. 内容

完成検査の実施及び完成検査結果の請負業者への通知に係る庁内決裁文書を閲覧したが、これらの文書の開示区分につき、「開示」とすべきところ、「一部開示」としての取扱いがなされていた（「都南中央第三地区街路築造工事」については、完成検査の実施に係る庁内決裁文書のみ）。

この点については、以下、業務委託の場合と同様である（（指摘事項 4）参照）。

⑦代金の支払いについて

ア. 前払金及び中間前払金の支払並びに部分払の実施について

抽出した工事のうち、次の工事においては、前払金が支払われている。

- ・太田地区街路築造及び宅地造成外工事
- ・太田地区街路築造及び宅地造成その1工事
- ・太田地区街路築造及び宅地造成その2工事
- ・都南中央第三地区街路築造工事
- ・都南中央第三地区区画道路整備その1工事
- ・道明地区107街区敷地造成工事
- ・道明地区区画道路6-2号線外整備工事

また、抽出した工事のうち、次の工事においては、中間前払金が支払われている。

- ・太田地区街路築造及び宅地造成その2工事
- ・都南中央第三地区区画道路整備その1工事

さらに、抽出した工事のうち、次の工事においては、部分払が実施されている。

- ・道明地区向中野飯岡新田線街路築造工事

これらの工事に係る支出につき、庁内決裁文書及び関連資料を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断するとともに、支出限度額が関連する定めに基づき適切に算定されていることを確かめた。

また、歳出予算整理簿を閲覧し、支払の事実が市の会計に適切に反映されていることを確かめた。

イ. 精算金の支払について

抽出した工事の一部につき、精算金（前払金等の支払のない工事については代金全額）の支出に係る庁内決裁文書及び関連資料を閲覧したが、適切な承認・決裁手続を経ているものと判断した。

また、歳出予算整理簿を閲覧し、支払の事実が市の会計に適切に反映されていることを確かめた。

(3) 事務費について

①太田地区

ア. 抽出対象とした支出額100万円以上の取引について

- a. 仮設住宅1号棟バランス釜交換修繕（「需用費：施設修繕料」）について

支出額は、1,680,000円（税込）であった。3者による指名競争入札によ

り施工業者を決定している。この支出につき、修繕の実施、入札の実施及び契約締結に係る庁内決裁文書、入札手続に係る資料、修繕完成届、修繕検査調書、修繕完成引渡書、支出命令書を閲覧して検討したが、業務は関連する定めに基づいて実施されていると判断した。

なお、指名競争入札とする理由につき市の担当者への質問等により検討したが、既に生活者が存在する住宅の浴室に係る修繕の緊急性に鑑み、不合理といえるものではないと判断した。

b. 土地鑑定評価（「役務費：手数料」）について

支出額は、1,409,100円（税込）であった。一者随意契約により受託業者を決定している。この支出につき、委託及び見積通知の実施に係る庁内決裁文書、契約締結に係る庁内決裁文書、見積に係る資料、役務請負契約書、成果物である不動産鑑定評価書を閲覧して検討したが、業務は適切に実施されていると判断した。

なお、一者随意契約とする理由は、「太田地区土地区画整理事業施行地区内の土地鑑定評価の実績があるため」である。この点に関し市の担当者への質問等により検討したが、終始一貫した鑑定結果が要求される土地区画整理地区の鑑定の有する特殊性に鑑み、不合理といえるものではないと判断した。

イ. 任意抽出の取引について

「需要費：消耗品費」に計上の支出取引全件につき、請求書を閲覧し検討したが、計上は適切になされていると判断した。

②都南中央第三地区

ア. 抽出対象とした支出額100万円以上の取引は無かった。

イ. 任意抽出の取引について

a. 「旅費：普通旅費」に計上の支出取引全件につき、「旅行命令（依頼）書（伺）・旅費請求書」（課長決裁印あり）・「支出命令書」・「復命書」・「精算書」・「前渡資金・概算払精算票」を閲覧し検討したが、計上は適切になされていると判断した。

b. 「旅費：日額旅費」に計上の支出取引全件につき、「日帰り旅行命令簿」（課長決裁印あり）を閲覧し検討したが、計上は適切になされていると判断した。

c. 「需用費：消耗品費」に計上の支出取引全件につき、「（支出負担行為兼）支出命令書」・「事務用消耗品請求票」（課長決裁印あり）・「納品書」（検収印あり）・「検査調書」（検収印あり）・請求書を閲覧し検討したが、計上は適切になされていると判断した。



③道明地区

ア. 抽出対象とした支出額 100 万円以上の取引は無かった。

イ. 任意抽出の取引について

- a. 「旅費：日額旅費」に計上の支出取引全件につき、「日帰り旅行命令簿」（課長決裁あり）を閲覧し検討したが、計上は適切になされていると判断した。
- b. 「需用費：消耗品費」に計上の支出取引全件につき、「（支出負担行為兼）支出命令書」・「事務用消耗品請求票」（課長決裁印あり）・「納品書」（検収印あり）・「検査調書」（検収印あり）・請求書を閲覧し検討したが、計上は適切になされていると判断した。
- c. 「需用費：燃料費」に計上の支出取引全件につき、請求書・「支出命令書」を閲覧し検討したが、計上は適切になされていると判断した。
- d. 「需用費：食糧費」に計上の支出取引全件につき、請求書・「支出命令書」を閲覧し検討したが、計上は適切になされていると判断した。
- e. 「需用費：自動車関係」に計上の支出取引全件につき、請求書・「支出命令書」を閲覧し検討したが、計上は適切になされていると判断した。

## Ⅶ. 負担金について

### 1. 負担金の概要

土地区画整理事業におけるインフラ整備のうち、ガス本支管布設工事、水道工事及び下水道施設整備工事については、市の事業と都市ガス業者である盛岡ガス株式会社又は盛岡市上下水道事業管理者の事業と重なる。そのため、それらの工事費については、市が工事費を負担する契約を締結し、盛岡ガス株式会社又は盛岡市上下水道事業管理者に対して負担金を支出している。

平成 23 年度における負担金の支出を伴う工事は、太田地区ではガス本支管布設工事及び水道工事が、都南中央第三地区では水道工事が、また、道明地区ではガス本支管布設工事、水道工事及び下水道工事が、それぞれ行われた。

### 2. ガス本支管布設工事負担金に係る事務の執行の概要について

#### (1) 負担金交付の契約

盛岡ガス株式会社に対する負担金の契約は、太田地区に関しては「太田地区土地区画整理事業に係るガス本支管敷設工事の費用負担に関する協定書」（平成 7 年 8 月 3 日締結）、道明地区に関しては「道明地区土地区画整理事業に係るガス本支管敷設工事の費用負担に関する協定書」（平成 21 年 10 月 13 日締結）である。各地区の工事に係る負担金の交付は、これらの協定書の内容に基づき行われ、負担金の額は両者協議の上、毎年度契約を締結することで決定する。

#### (2) 負担金交付の根拠

負担金交付の根拠は、太田地区に関しては「一般ガス供給規程（平成 6 年 9 月 20 日 6 東北通産公第 2332 号認可）」第 13 項の定めであり、また、道明地区に関しては「一般ガス供給約款（平成 20 年 9 月 19 日認可 認可番号平成 20・06・16 東北第 23）」第 13 項の定めにある。

### (3) 平成 23 年度における太田地区ガス本支管布設工事負担金交付手続の概要

#### ①見積額の入手

平成 23 年 5 月 17 日付で市は、盛岡ガス株式会社から「ガス本支管布設計画書」提出を受けている。添付の「御見積書」による費用明細は、次のとおりであった。

材料費	6,829,000 円
直接工事費	9,195,262
間接工事費	1,333,310
現場管理費	842,285
一般管理費	1,386,714

消費税	<u>978,438</u>
計	<u>20,547,209</u>

### ③契約の協議

平成23年5月27日付で「平成23年度における盛岡広域都市計画事業太田地区土地区画整理事業の施行に伴うガス本支管布設に要する費用の負担に関する契約の締結について(依頼)」を盛岡ガス株式会社に発信している。契約金額の内容は、次のとおりである。

契約依頼金額： (見積額 20,547,209円 × 82% =) 16,848,000円

負担率： 市全体負担額 618,033,200円 ÷ 全体工事負担金 753,393,200円 = 82%

市の負担率82%は、「太田地区土地区画整理事業に係るガス本支管敷設工事の費用負担に関する協定書」(平成7年8月3日締結)の「2. 全体工事費及び盛岡市の負担額」記載の割合によっている。

### ④平成23年度契約額

平成23年6月30日締結の「平成23年度における盛岡広域都市計画事業太田地区土地区画整理事業の施行に伴うガス本支管布設に要する費用の負担に関する契約書」を閲覧した結果、16,848,000円であった。当該契約額は、「①「ガス本支管布設計画書」」記載の見積額と合致する。

### ⑤採算書及び工事負担金交付申請書

平成24年3月15日付で盛岡ガス株式会社による採算書及び工事負担金交付申請書の提出がなされている。申請額は契約額と同額の16,848,000円であった。

### ⑥工事負担金の交付手続

市による検収報告として、平成24年3月19日付で「工事負担金完了確認書」が整備係長から市長宛に提出されている。続いて、工事負担金交付の伺いが同日に起案され、平成24年3月22日に市長決裁されている。これを受け、平成24年3月22日に「工事負担金決定通知書」が発信されている。

## (4) 平成23年度における道明地区ガス本支管布設工事負担金交付手続の概要

### ①設計図書の作成依頼

「ガス施設整備工事(道明地区)のH23年度実施予定箇所的设计図書作成依頼について(伺い)」が平成23年4月19日起案され、平成23年4月26日部長決裁している。

平成23年4月27日付で「ガス本支管整備工事的设计図書の作成について(依頼)」を

盛岡ガス株式会社に発信している。

そして、盛岡ガス株式会社から平成23年5月18日付で「平成23年度都市ガス施設整備に関する資料の提出について（回答）」の提出を受けている。

## ②見積額の入手

盛岡ガス株式会社から平成23年5月18日付で「御見積書」の提出を受けている。

材料費	4,517,930 円
直接工事費	8,231,755
間接工事費	1,193,602
現場管理費	754,028
一般管理費	1,225,296
消費税	<u>796,130</u>
計	<u>16,718,741</u>

## ③契約の協議

平成23年5月18日付で「道明地区土地区画整理事業地内のガス本支管布設工事に要する費用の負担に関する契約の締結について（伺い）」をたて、平成23年5月30日付で市長決裁している。その内容は、次のとおりである。

市負担額 : 見積額 16,718,741 円 × 66.5% = 11,117,000 円

盛岡ガス株式会社負担額 : 16,718,741 円 - 11,117,000 円 = 5,601,741 円

市の負担割合 66.5%は、平成21年10月13日締結の「道明地区土地区画整理事業に係るガス本支管敷設工事の費用負担に関する協定書」の「工事費概算書」記載の金額に基づく割合によっている。

また、市の負担部分は低圧管布設工事に係る費用のみであり、中圧管布設工事、供給管布設工事に係る費用は、盛岡ガス株式会社の負担となる。

## ④平成23年度契約額

平成23年7月1日付で「平成23年度道明地区ガス本支管布設工事に要する費用負担の契約締結について（供覧）」に記載の契約依頼金額は、見積額と同額の11,117,000円であった。

## ⑤工事の検査

平成24年3月13日付で「平成23年度道明地区ガス本支管布設工事（工事負担金）の完成確認について（報告）」をもって、平成23年度工事の検査報告がされている。

#### ⑥工事負担金交付申請書

盛岡ガス株式会社から平成24年3月14日付で、「平成23年度工事負担金交付申請書」の提出を受けている。

これを受け市は、平成24年3月14日付で、「道明地区土地区画整理事業に係る平成23年度ガス工事に対する工事負担金の交付決定について」を起案し、平成24年3月21日市長決裁している。交付決定額は、契約額と同額の11,117,000円であった。

#### ⑦工事負担金の交付手続

平成24年3月28日付で、「道明地区土地区画整理事業地内ガス本支管布設工事に係る負担金の支払いについて」において、工事負担金の交付が報告されている。

### 3. 水道工事負担金に係る事務の執行の概要について

#### (1) 負担金交付の契約

盛岡市水道事業管理者に対する負担金の契約は、太田地区に関しては「(太田地区)土地区画整理事業水道施設整備工事費の負担等に関する協定書」(平成7年8月21日締結)、都南中央第三地区に関しては「(都南中央第三地区)土地区画整理事業水道施設整備工事費の負担等に関する協定書」(平成15年6月6日締結)、道明地区に関しては「(道明地区)土地区画整理事業水道施設整備工事費の負担等に関する協定書」(平成20年10月24日締結)である。各地区の工事に係る負担金は、これらの協定書の第4条(負担区分)に定める内容に基づき決定される。

#### (2) 平成23年度における太田地区水道工事負担金交付手続の概要

##### ①工事の発注

平成23年4月15日付で「平成23年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事について(伺い)」が起案され、平成23年4月18日付で市長決裁している。

続いて平成23年4月18日付で、「平成23年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事について(依頼)」を、盛岡市上下水道事業管理者へ発信している。

##### ②協議

平成23年7月12日付で、「平成23年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事について(協議)」を盛岡市上下水道事業管理者より受信している。その内容は、次のとおりである。

工期	平成24年3月5日
設計金額	26,293,050円

一般会計負担分 26,046,132 円

これを受け市は、平成 23 年 7 月 13 日付で「太田地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行区域内における配水管布設工事について（伺い）」を起案し、平成 23 年 7 月 15 日付で市長決裁し、平成 23 年 7 月 15 日付で「平成 23 年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事について（回答）」を盛岡市上下水道事業管理者へ発信している。

③支出負担行為書

支出負担行為書が平成 23 年 7 月 13 日に発信されている。

④工事変更契約の申請及び前払金の契約について

平成 23 年 9 月 22 日付で「平成 23 年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事について（協議）」を盛岡市上下水道事業管理者より受信している。その内容は、次のとおりである。

工事費	変更前 26,046,132 円	変更後 26,003,040 円
前払金	13,120,000 円	

これを受け市は、平成 23 年 9 月 26 日付で「平成 23 年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事の変更及び前払金の負担協議について（伺い）」を起案し、平成 23 年 9 月 30 日付で市長決裁している。

⑤工事変更契約及び前払金の承認通知

平成 23 年 9 月 30 日付で「平成 23 年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事の変更及び前払金の負担協議について（回答）」を盛岡市上下水道事業管理者へ発信し、平成 23 年 9 月 26 日付で支出負担行為更正している。

⑥前払金申請

平成 23 年 10 月 7 日付で「平成 23 年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事の前払金に係る請求について」を盛岡市上下水道事業管理者より受信している。その内容は次のとおりである。

前払金申請額（一般会計負担金）	13,120,000 円
納入期限	平成 23 年 11 月 14 日

これを受け市は、平成 23 年 10 月 7 日付で「平成 23 年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事の前払金に係る請求について（伺い）」を起案し、平成

23年10月12日付で市長決裁している。そして、平成23年10月13日付で支出命令書を起票している。

⑦工事変更契約の申請

平成24年2月24日付で「平成23年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事について（協議）」を盛岡市上下水道事業管理者より受信している。その内容は、次のとおりである。

工事費	変更前	26,003,040円	変更後	26,782,098円
-----	-----	-------------	-----	-------------

これを受け市は、平成24年2月29日付で「平成23年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事の負担金第2回変更協議について（伺い）」を起案し、平成24年2月29日付で市長決裁している。

⑧工事変更契約の承認通知

平成24年2月29日付で「平成23年度太田地区土地区画整理事業施行区域内における配水管布設工事の変更について（回答）」を盛岡市上下水道事業管理者へ発信している。

⑨完成検査立会い依頼

平成24年3月8日付で「太田地区土地区画整理事業の平成23年度施行区域内における配水管布設工事の完成検査立会い依頼について」を盛岡市上下水道事業管理者より受信している。

これを受け市は、平成24年3月8日付で「太田地区土地区画整理事業の平成23年度施行区域内における配水管布設工事の完成検査立会い依頼について（伺い）」を起案し、同日付で市長決裁している。

完成検査立会い後、平成24年3月16日付で「完成検査完了通知書」が契約検査課経由で財務部長から上下水道部長へ発信されている。

⑩工事負担金（精算分）の支出

平成24年3月23日付で「太田地区土地区画整理事業の平成23年度施行区域内における配水管布設工事に係る工事負担金（精算分）の支出について（伺い）」が起案され、市長決裁されている。

次いで、平成24年3月27日付で支出命令書が発信されている。精算金額は13,662,098円（＝2回目変更後最終契約額26,782,098円－前払額13,120,000円）である。

（4）平成23年度における都南中央第三地区水道工事負担金交付手続

①実施予定箇所の設計図書作成依頼

平成 23 年 4 月 19 日付で「水道施設整備工事（都南中央第三地区）の H23 年度実施予定箇所の設計図書作成依頼について（伺い）」を起案し、平成 23 年 4 月 26 日付で市長決裁している。

## ②協議

平成 23 年 6 月 17 日付で「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行区域内における配水管布設工事について（協議）」を盛岡市上下水道事業管理者から受信し、同日「都南中央第三地区土地区画整理事業地内の水道施設整備工事に係る設計図書の受理及び承諾について（伺い）」を起案している。その内容は、次のとおりである。

工期	平成 24 年 1 月 10 日
設計金額	16,004,835 円

これを受け市は、平成 23 年 6 月 20 日付で市長決裁し、「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行地区内における配水管布設工事について（回答）」を盛岡市上下水道事業管理者へ発信している。

## ③工事契約の第 1 回変更申請

平成 23 年 8 月 4 日付で「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行区域内における配水管布設工事の変更について（協議）」を盛岡市上下水道事業管理者から受信している。その内容は、次のとおりである。

工期	変更前	平成 24 年 1 月 10 日
	変更後	その 1 工事 平成 23 年 11 月 30 日
		その 2 工事 平成 23 年 11 月 18 日

設計金額	変更前 16,004,835 円	変更後 16,246,230 円
------	------------------	------------------

これらの内容の変更は、盛岡市上下水道事業管理者が平成 23 年 7 月 21 日に実施した入札が不調のため再度積算したもので、東日本大震災の復旧工事需要の影響による業者不足により契約工期内での完成が難しく落札者がなかったため、工事を 2 つに分けて 2 業者に発注することとした顛末を受けたものである。

これを受け市は、平成 23 年 8 月 4 日付で「都南中央第三地区土地区画整理事業地内の水道施設整備工事に係る第 1 回変更の承諾について（伺い）」を起案し、平成 23 年 8 月 8 日付で市長決裁している。

また、契約設計金額の変更により、平成 23 年 8 月 4 日付で支出負担行為更正書が発信されている。



#### ④水道施設整備工事の変更

平成 23 年 9 月 26 日付で「水道施設整備工事（都南中央第三地区）の変更について（伺い）」を起案し、同日付で部長決裁している。

変更の理由は、都南中央第三地区の一部地権者との補償交渉がまとまったため、増工する方針となったためである。

#### ⑤工事契約の第 2 回変更申請

平成 23 年 9 月 27 日付で「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行区域内における配水管布設工事の変更（第 2 回）について（協議）」を盛岡市上下水道事業管理者から受信している。その内容は、次のとおりである。

設計金額	変更前 16,246,230 円	変更後 14,206,500 円
------	------------------	------------------

変更理由は、再入札の結果を受けたことによる。

これを受け市は、平成 23 年 9 月 27 日付で「都南中央第三地区土地区画整理事業地内の施設整備工事に係る第 2 回変更の承諾について（伺い）」を起案し、同日付で市長決裁している。

#### ⑥工事契約の第 3 回変更申請

平成 23 年 11 月 2 日付で「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行地区内における配水管布設工事について（協議）」を盛岡市上下水道事業管理者から受信している。その内容は、次のとおりである。

その 2 工事の工期	変更前 平成 23 年 11 月 18 日
	変更後 平成 24 年 1 月 13 日

これを受け市は、平成 23 年 11 月 2 日付で「都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行地内における配水管布設工事の第 3 回変更（完成期限の変更）の承諾について（伺い）」を起案し、平成 23 年 11 月 4 日付で市長決裁している。

#### ⑦工事契約の第 4 回変更申請

平成 23 年 11 月 18 日付で「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行地区内における配水管布設工事について（協議）」を盛岡市上下水道事業管理者から受信している。その内容は、次のとおりである。

設計金額	変更前 14,206,500 円	変更後 14,434,035 円
------	------------------	------------------

変更理由はその 1 工事において用地確保の進展で配水管整備の必要箇所が生じたためである。

これを受け市は、平成 23 年 11 月 18 日付で「都南中央第三地区土地区画整理事業地内の水道施設整備工事に係る第 4 回変更の承諾について（伺い）」を起案し、平成 23 年 11 月 21 日付で市長決裁している。

#### ⑧前払金申請

平成 23 年 11 月 16 日付で「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行区域内における配水管布設工事の前払金に係る負担金について」を盛岡市上下水道事業管理者より受信している。その内容は次のとおりである。

前払金申請額	その 1 工事	: 4,720,000 円	
	その 2 工事	: 1,730,000 円	計 6,450,000 円

これを受け市は、平成 23 年 11 月 16 日付で「都南中央第三地区土地区画整理事業地内の平成 23 年度施行における配水管布設工事の前払金の負担協議について（伺い）」を起案し、平成 23 年 11 月 22 日付で部長決裁している。

さらに、平成 23 年 11 月 25 日付で「都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行区域内における配水管布設工事に係る工事負担金（前払い）の支出について（伺い）」を起案し、同日付で課長決裁している。

#### ⑨完成検査立会い依頼（その 1 工事）

平成 23 年 12 月 5 日付で「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行区域内における配水管布設工事の完成検査の立会いについて（依頼）」を盛岡市上下水道事業管理者より受信している。

これを受け市は、平成 23 年 12 月 5 日付で「都南中央第三地区土地区画整理事業における配水管布設その 1 工事（工事負担金）の完成検査立会いについて（伺い）」及び同「（報告）」を起案し、平成 23 年 12 月 8 日付でそれぞれ決裁している。

#### ⑩工事契約の第 5 回変更申請

平成 23 年 12 月 28 日付で「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行地区内における配水管布設工事について（協議）」を盛岡市上下水道事業管理者から受信している。その内容は、次のとおりである。

設計金額	変更前 14,434,035 円	変更後 14,182,245 円
------	------------------	------------------

変更理由はその 2 工事において配水管整備延長の減となる路線が生じたためである。

これを受け市は、平成 23 年 12 月 28 日付で「都南中央第三地区土地区画整理事業地内の水道施設整備工事に係る第 5 回変更の承諾について（伺い）」を起案し、平成 24 年 1 月 4 日付で市長決裁している。

⑪完成検査立会い依頼（その2工事）

平成24年1月19日付で「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成23年度施行区域内における配水管布設工事の完成検査の立会いについて（依頼）」を盛岡市上下水道事業管理者より受信している。

これを受け市は、平成24年1月19日付で「都南中央第三地区土地区画整理事業における配水管布設その2工事（工事負担金）の完成検査立会いについて（伺い）」及び同「（報告）」を起案し、平成24年1月25日付でそれぞれ決裁している。

⑫工事負担金（精算分）の支出

平成24年1月30日付で「盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業の平成23年度施行区域内における配水管布設工事の費用請求について」を盛岡市上下水道事業管理者より受信している。その内容は、次のとおりである。

一般会計負担分	14,182,245円
受領済額（前払金）	<u>6,450,000円</u>
請求額	7,732,245円

これを受け市は、平成24年1月31日付で「都南中央第三地区土地区画整理事業地内配水管布設工事に係る負担金の支払について（伺い）」を起案し、同日付で課長決裁している。そして、同日付で支出命令書を起票している。

（5）平成23年度における道明地区水道工事負担金交付手続

①実施予定箇所の設計図書作成依頼

平成23年4月19日付で「水道施設整備工事（道明地区）のH23年度実施予定箇所の設計図書作成依頼について（伺い）」を起案し、平成23年4月26日付で部長決裁している。

②協議

平成23年6月30日付で「盛岡広域都市計画事業道明地区土地区画整理事業の平成23年度施行区域内における水道施設整備工事について（協議）」を盛岡市上下水道事業管理者から受信し、同日「道明地区土地区画整理事業地内の水道施設整備工事に係る設計図書の受理及び承諾について（伺い）」を起案している。その内容は、次のとおりである。

工期	平成24年1月31日
設計金額	30,182,964円

③工事契約の第1回変更申請

平成23年10月5日付で「盛岡広域都市計画事業道明地区土地区画整理事業の平成23年度施行区域内における配水管布設工事について（協議）」を盛岡市上下水道事業管理者

から受信している。その内容は、次のとおりである。

設計金額            変更前 30,182,964 円            変更後 29,337,000 円

#### ④前払金申請

平成 23 年 10 月 7 日付で「盛岡広域都市計画事業道明地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行区域内における配水管布設工事の前払金に係る負担金について」を盛岡市上下水道事業管理者より受信している。その内容は次のとおりである。

前払金申請額    13,380,000 円

これを受け市は、平成 23 年 10 月 7 日付で「道明地区土地区画整理事業地内の平成 23 年度施行における配水管布設工事の前払い金の負担協議について（伺い）」を起案し、同日付で部長決裁している。

#### ⑤工事契約の第 2 回変更申請

平成 24 年 1 月 16 日付で「道明地区土地区画整理事業地内の水道施設整備工事に係る第 2 回変更の承諾について（伺い）」を起案し、平成 24 年 1 月 17 日付で市長決裁している。内容は、次のとおりである。

工期                    変更前    平成 24 年 1 月 31 日  
                             変更後    平成 24 年 2 月 29 日

#### ⑥工事契約の第 3 回変更

平成 24 年 2 月 15 日付で「道明地区土地区画整理事業地内の水道施設設備工事に係る第 3 回変更の承諾について（伺い）」を起案し、平成 24 年 2 月 16 日付で市長決裁している。内容は、次のとおりである。

設計金額            変更前 29,337,000 円            変更後 28,520,520 円

#### ⑦完成検査立会い

平成 24 年 3 月 8 日付で「道明地区土地区画整理事業における配水管布設工事（工事負担金）の完成検査立会いについて（報告）」が供覧されている。

#### ⑧工事負担金（精算分）の支出

平成 24 年 3 月 14 日付で「道明地区土地区画整理事業地内配水管布設工事に係る負担金の支払いについて（伺い）」が起案され、同日付で課長決裁されている。内容は次のとおりである。

一般会計負担分    :    28,520,520 円  
前払金負担額       :    13,380,000 円

支払額 : 15,140,520 円

そして平成 24 年 3 月 14 日付で支出命令書が起票されている。

#### 4. 下水道工事負担金に係る事務の執行の概要について

##### (1) 負担金交付の契約

盛岡市上下水道事業管理者に対する負担金について協定はなく、毎年度負担金契約を締結している。

##### (2) 平成 23 年度における道明地区下水道工事負担金交付手続

###### ①実施予定箇所の設計図書作成依頼

市は、平成 23 年 4 月 19 日付で「下水道施設整備工事（道明地区）の H23 年度実施予定箇所の設計図書作成依頼について（伺い）」を起案し、平成 23 年 4 月 26 日付で部長決裁している。

###### ②契約の締結

平成 23 年 7 月 7 日付で「道明地区土地区画整理事業地内の下水道施設整備工事に要する費用の契約締結について（伺い）」を起案し、平成 23 年 7 月 15 日付で市長決裁している。その内容は次のとおりである。

事業費	48,367,000 円
盛岡市負担金	23,191,000 円
工期	平成 24 年 3 月 17 日まで

契約締結後、「平成 23 年度道明地区土地区画整理事業地内の下水道整備工事の契約締結について（供覧）」で供覧に付されている。（供覧日 平成 23 年 7 月 15 日）

###### ③工事契約の第 1 回変更

平成 24 年 3 月 9 日付で「道明地区土地区画整理事業地内の下水道施設整備工事に係る変更契約について（伺い）」を起案し、同日付で市長決裁している。内容は、次のとおりである。

設計金額	変更前 48,367,000 円	変更後 40,222,350 円
盛岡市負担金	変更前 23,191,000 円	変更後 17,430,000 円

そして、「平成 23 年度道明地区下水道施設整備工事の変更契約について（供覧）」で供覧に付されている。（供覧日 平成 24 年 3 月 12 日）

④完成検査立会い

「道明地区下水道施設整備工事（工事負担金）の完成検査の立会いについて（報告）」で供覧に付している。（供覧日 平成 24 年 3 月 26 日）

⑤工事負担金の支出

平成 24 年 3 月 29 日付で「平成 23 年度盛岡広域都市計画事業道明地区土地区画整理事業の施行に伴う下水道の施設整備に係る負担金支払いについて（伺い）」を起案し、課長決裁している。

5. 実施した監査手続

(1) 事務手続について

平成 23 年度に執行された工事負担金交付の関係書類（伺書等）を閲覧し、工事契約の締結から負担金交付に至るまでの事務手続が適切に行われているか、確かめた。

(2) 契約額の算定について

「実施工事 設計書」の一部について、工事概要書、諸経費算出表等に記載される数量・金額について計算調べを行い、契約額の基となる見積書上の数量・金額が正確であるか、確かめた。

(3) 前払金の協議について

盛岡市上下水道事業管理者への前払金の支出が、適切に協議されているか、その事務執行を確かめた。

6. 監査結果

(1) 事務手続について

関係書類を閲覧した結果、事務手続は次の指摘事項を除き適切に行われていたものと判断する。

①ガス本支管布設工事に係る見積額の間接工事費等の検証について（指摘事項 9）

見積書、採算書上に記載される間接工事費、現場管理費、一般管理費に係る内訳明細・内訳書の添付がないため、それらの見積費用に対する検証がなされていない。内訳明細等（積算根拠）の資料の提出を求め、適正水準であるか否か検証するように是正すべきである。

②伺書における決裁の日付記載不備について（指摘事項 10）

次のように、伺書の課長決裁の日付が空欄であるものが散見された。

- 「太田地区土地区画整理事業の平成 23 年度施行区域内における配水管布設工事に係る工事負担金（精算分）の支出について（伺い）」（平成 24 年 3 月 23 日付）
- 「平成 23 年度盛岡広域都市計画事業道明地区土地区画整理事業の施行に伴う下水道の施設整備に係る負担金支払いについて（伺い）」（平成 24 年 3 月 29 日付）

以上は、決裁日付が不明確なまま支出命令書が発行されており、そのまま工事負担金の支払いが行われている。伺書の決裁日付は確実に記入する必要がある。

（2）契約額の算定について

計算調べを行った結果、計算調べの対象とした契約額の基となる見積書上の数量・金額は、正確であった。

（3）前払金の算定について

水道工事及び下水道工事の負担金に係る前払金の支出の協議は、盛岡市上下水道事業管理者の算定する金額に基づき市街地整備課及び盛岡南整備課それぞれの分掌において行われている。

7. 監査結果に添える意見

（1）ガス本支管布設工事に係る見積単価の検討について（意見事項 9）

盛岡ガス株式会社から提示される見積書・内訳明細（契約締結前）上、採算書・内訳書（採算時）に記載される見積単価は、同社が提示する単価である。そして、見積単価に基づいて算定された見積額がそのまま契約額となっている。この契約単価は、同社の材料費等が大きく変動しているわけではないため、平成 7 年の契約当初から変えていないとのことである。市がその単価の妥当性を検証している証跡等は市担当者への質問によっても確認できなかった。

契約から 17 年経過していることを考慮すれば、市は同社から提示される単価の妥当性について、他市のガス工事の実績情報等の客観的データの入手に努め、単価をそれらのデータと比較するといった、契約単価の適切性を確かめられる仕組みを作ることが望ましい。

（2）太田地区におけるガス本支管布設工事費用の負担割合について（意見事項 10）

太田地区で行われるガス本支管布設工事費用に係る市の負担割合は、工事施工者である盛岡ガス株式会社と平成 7 年 8 月 3 日に締結した「太田地区土地区画整理事業に係るガス本支管布設工事の費用負担に関する協定書」で定める負担率 82%である。当負担率に基づ

き平成 23 年度に市が負担した本支管布設工事費用は、当初計画（契約額）及び決算額とも 16,848 千円（内訳：地方特定道路整備事業 11,764 千円、保留地処分金 5,084 千円）である。

この負担率 82%は、契約から 17 年経過しているが変更されないままとなっている。平成 23 年度までに 7 回にわたる事業計画変更の結果、事業費予算が当初の事業計画の 1.7 倍超にも膨らんでいるという状況を考慮し、現状に即した事業費の負担割合であるかどうか、再検証することが望まれる。



## Ⅷ. 保留地の処分について

### 1. 保留地の概要

#### (1) 保留地の意味

換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準、規約若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。市が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。この場合、土地区画整理事業の施行者である市は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならないとされる。(以上、法第96条)

換地計画において定められた保留地は、換地処分の公告(法第103条第4項)があった翌日に施行者である市が取得する(法第104条第11項)。

市は、取得した保留地を、当該保留地を定めた目的のために、当該保留地を定めた目的に適合し、かつ、施行規程で定める方法に従って処分しなければならない。この場合において、市の財産の処分に関する法令の規定は、適用しない(法第108条第1項)。この趣旨は、競争入札制等の制限があったのでは円滑な保留地の処分に支障をきたすことが予想されるため、保留地を本来の目的に適合した形で処分することを促すことにある。

保留地には、宅地の区画自体が宅地等に利用できる区画と仮換地と一体利用する目的で設定した区画とがある。

#### (2) 保留地の処分に係る手続等の概要

保留地の処分は、広報を行って説明会を開催し、希望者から買受の申込みを受け、売買契約手続に入る(保留地処分規則第11条)。買受の申込みがなければ、市は買受希望者が現れるのを待ち、売買条件についての同意が得られれば、随意契約による売買契約手続に入る(保留地処分規則第8条第1号)。

なお、仮換地と一体利用する目的で設定した区画については、隣接する土地の所有者等と随意契約による売買契約を行うことができる(保留地処分規則第8条第3項)。仮換地と一体利用する目的で設定した区画の処分価額の決定(評価)は、都南中央第三地区及び道明地区にあっては仮換地と一体的・同等に行われるが、太田地区土地区画整理事業にあっては、付保留地として隣接する仮換地と異なる個別的な方法で行われている。

また、太田地区の付保留地については、減歩率の比較的大きい同地区の地権者の意向を反映させるため、事業により減歩される範囲内で40坪を上限として、地権者が買取り可能なように制度化しているものである。

## 2. 平成 23 年度中の保留地の処分に係る事務の執行の概要

平成 23 年度中の保留地の処分は、太田地区と都南中央第三地区で行われている。それぞれの地区における保留地の処分に係る事務の執行の概要は、次のとおりである。

### (1) 太田地区の事務の執行の概要

#### ①付保留地 97 街区 7 画地 処分価額 2,259,928 円 (53.68 m<sup>2</sup> × 42,100 円/m<sup>2</sup>) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 5月27日決裁
- ・保留地買受申込書 5月31日
- ・処分決定(売渡) 6月2日決裁
- ・売買契約締結 6月10日
- ・手続の完了通知 7月4日

#### ②付保留地 97 街区 9 画地 処分価額 378,900 円 (9.00 m<sup>2</sup> × 42,100 円/m<sup>2</sup>) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 5月27日決裁
- ・保留地買受申込書 6月6日
- ・処分決定(売渡) 6月10日決裁
- ・売買契約締結 6月17日
- ・手続の完了通知 7月4日

#### ③一般保留地 48 街区 13 画地保留地に係る権利譲渡の承認

- ・譲渡承認申請書 6月2日
- ・伺いの決裁 6月7日

#### ④平成 23 年度太田地区土地区画整理事業保留地処分に係る価格の決定、及び一般保留地処分に係る抽選の実施等について

- ・伺いの決裁 6月10日
- ・公告 6月27日
- ・「平成 23 年度太田地区土地区画整理事業保留地処分のご案内」作成

#### ⑤平成 23 年度太田地区土地区画整理事業保留地処分に係る説明会の開催及び審議会委員への公募資料の送付について

- ・伺いの決裁 6月30日
- ・開催日 7月11日

#### ⑥平成 23 年度太田地区土地区画整理事業保留地処分(公募 第 1 回)に係る抽選参加申込受付結果報告及び随意契約による処分について

・伺いの決裁 7月29日

⑦平成23年度太田地区土地区画整理事業保留地処分（公募 第1回）に係る抽選参加申込による処分決定等について

・伺いの決裁 8月8日

<処分の内容>

3街区7画地区	:	処分価格	3,346,058円
3街区11・12画地	:	処分価格	13,503,488円
116街区11-2画地	:	処分価格	11,625,302円

⑧平成23年度太田地区土地区画整理事業保留地処分（公募第1回）に係る抽選による処分決定等について

・伺いの決裁 8月9日

<処分の内容>

116街区12画地	:	処分価格	17,438,760円
-----------	---	------	-------------

⑨太田地区土地区画整理事業保留地処分に係る売買契約の締結について（一般保留地）

・供覧 8月26日

<処分の内容>

3街区11・12画地	:	処分価格	13,503,488円
116街区11-2画地	:	処分価格	11,625,302円
116街区12画地	:	処分価格	17,438,760円

⑩一般保留地3街区7画地に係る売買契約の締結について（供覧）

・供覧 9月26日

<処分の内容>

3街区7画地	:	処分価格	3,346,058円
--------	---	------	------------

⑪一般保留地3街区7画地 処分価格3,346,058円の処分に係る売買契約書の送付及び売買代金の納付期日の延長

- ・伺いの決裁 9月20日
- ・売買契約書日付 9月26日
- ・契約書の交付：契約保証金納付後
- ・残金納付の条件 11月30日限
- ・残金の納金 10月19日
- ・手続き完了通知 12月8日

⑫付保留地 57 街区 15-2 画地 処分価額 129,600 円 ( $3.00 \text{ m}^2 \times 43,200 \text{ 円/m}^2$ ) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 10月5日決裁
- ・保留地買受申込書 10月14日
- ・処分決定(売渡) 10月20日決裁
- ・売買契約締結 11月4日
- ・手続の完了通知 12月5日

⑬付保留地 62 街区 8 画地 処分価額 2,042,496 円 ( $47.28 \text{ m}^2 \times 43,200 \text{ 円/m}^2$ ) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 10月11日決裁
- ・保留地買受申込書 10月24日
- ・処分決定(売渡) 10月25日決裁
- ・売買契約締結 11月9日
- ・手続の完了通知 12月5日

⑭付保留地 61 街区 8 画地 処分価額 803,952 円 ( $18.61 \text{ m}^2 \times 43,200 \text{ 円/m}^2$ ) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 10月21日決裁
- ・保留地買受申込書 10月25日
- ・処分決定(売渡) 10月27日決裁
- ・売買契約締結 11月9日
- ・手続の完了通知 12月5日

⑮付保留地 61 街区 5 画地 処分価額 1,689,552 円 ( $39.11 \text{ m}^2 \times 43,200 \text{ 円/m}^2$ ) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 10月25日決裁
- ・保留地買受申込書 11月7日
- ・処分決定(売渡) 11月10日決裁
- ・売買契約締結 11月25日
- ・手続の完了通知 12月22日

⑯付保留地 44 街区 12 画地 処分価額 6,581,520 円 ( $152.35 \text{ m}^2 \times 43,200 \text{ 円/m}^2$ ) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 10月27日決裁
- ・保留地買受申込書 10月30日
- ・処分決定(売渡) 11月2日決裁
- ・売買契約締結 11月9日
- ・手続の完了通知 12月5日

⑰付保留地 47 街区 3 画地 処分価額 3,649,968 円 ( $84.49 \text{ m}^2 \times 43,200 \text{ 円/m}^2$ ) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 10月27日決裁
- ・保留地買受申込書 11月2日
- ・処分決定(売渡) 11月7日決裁
- ・売買契約締結 11月15日
- ・手続の完了通知 12月5日

⑱付保留地 61 街区 3 画地 処分価額 2,026,512 円 ( $46.91 \text{ m}^2 \times 43,200 \text{ 円/m}^2$ ) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 10月27日決裁
- ・保留地買受申込書 11月9日
- ・処分決定(売渡) 11月14日決裁
- ・売買契約締結 11月25日
- ・手続の完了通知 12月22日

⑲付保留地 44 街区 6 画地 処分価額 1,333,500 円 ( $26.25 \text{ m}^2 \times 50,800 \text{ 円/m}^2$ ) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 2月2日決裁
- ・保留地買受申込書 2月5日
- ・処分決定(売渡) 2月9日決裁
- ・売買契約締結 2月17日
- ・手続の完了通知 3月1日

⑳付保留地 44 街区 4 画地 処分価額 722,912 円 ( $15.58 \text{ m}^2 \times 46,400 \text{ 円/m}^2$ ) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 2月2日決裁
- ・保留地買受申込書 2月3日
- ・処分決定(売渡) 2月9日決裁
- ・売買契約締結 2月17日
- ・手続の完了通知 3月7日

㉑付保留地 50 街区 6 画地 処分価額 1,263,906 円 ( $28.66 \text{ m}^2 \times 44,100 \text{ 円/m}^2$ ) の処分

- ・付保留地の価額提示及び売買契約進行の伺い 2月2日決裁
- ・保留地買受申込書 2月6日
- ・処分決定(売渡) 2月9日決裁
- ・売買契約締結 2月17日
- ・手続の完了通知 3月1日

(2) 都南中央第三地区の事務の執行の概要

①保留地処分に係る広報もりおか(6月15日号)への掲載

・伺いの決裁 5月12日

②「平成23年度市有地売却情報」への掲載

・伺いの決裁 5月26日

③保留地5街区7画地及び26街区9画地の公売の実施及び公告

・伺いの決裁 6月1日

④公売説明会の開催(6月20日)

・説明会資料の決裁 6月13日

⑤公売抽選会の開催(6月29日)

・伺いの決裁 6月24日

⑥保留地5街区7画地売買契約の締結

・伺いの決裁 6月29日(=契約日)

・契約保証金1,350,000円の納付 6月29日

・残金の納付 6月30日

⑦保留地28街区21画地の「保留地購入願出書」(随意契約)

・受領 7月11日

⑧保留地の「保留地買受申込書」

・受領 7月12日

⑨保留地処分決定通知書」

・発送 7月19日

⑩保留地売買契約の締結

・契約 7月25日

・供覧 7月25日

⑪保留地28街区19画地の「保留地購入願出書」(随意契約)

・受領 7月16日

⑫保留地 28 街区 19 画地の「保留地買受申込書」

・受領 7月24日

⑬「保留地処分決定通知書」

・発送 7月28日

⑭ 保留地売買契約の締結

・契約 8月1日

・供覧 8月1日

⑮ 保留地 28 街区 17 画地の公売の実施及び公告

・伺いの決裁 9月2日

⑯保留地処分に係る広報もりおか（10月15日号）への掲載

・伺いの決裁 9月5日

⑰公売説明会の開催（10月24日）

・説明会資料の決裁 10月7日

⑱保留地 26 街区 9 画地の問合せについて

・供覧 3月6日

⑲保留地 26 街区 9 画地の処分について

・伺いの決裁 3月8日

⑳保留地 26 街区 9 画地の購入者の決定について

・伺いの決裁 3月22日

㉑「保留地処分決定通知書」

・発送 3月22日

3. 実施した監査手続

- (1) 平成 23 年度に執行された保留地の処分に関する書類（伺書等）を閲覧し、保留地の処分に係る事務手続が適切に行われているか、確かめた。

- (2) 平成 23 年度に処分された保留地について、市の作成した保留地契約者一覧表と売買契約書の内容と突合せ、また、法第 65 条に定める評価員の意見を反映した「保留地価額調書」と売買金額が合致しているか確認し、保留地の処分価額が適正であるか、確かめた。

#### 4. 監査結果

##### (1) 保留地の処分に係る事務手続について

保留地の処分に関する書類（伺書等）を閲覧した結果、事務手続は次の指摘事項を除き適切に行われていたものと判断する。

##### 保留地の売買代金の納付期日の延期に係る決裁について（指摘事項 11）

盛岡広域都市計画事業太田地区土地区画整理事業保留地処分規則（以下、保留地処分規則という。）第 13 条第 1 項は、売買代金の納付期日の延期に係る決裁について、「・・・市長が当該申出をやむを得ないと認めるとき・・・」と規定し、市長が決裁権者である旨定める。

一方、太田地区の一般保留地 3 街区 7 画地 処分価格 3,346,058 円に係る売買代金の納付期日の延長（平成 23 年 10 月 16 日から平成 23 年 11 月 30 日へ延長）について伺書を査閲した結果、最終決裁が平成 23 年 9 月 20 日に都市整備部長により行われていた。

売買代金の納付期日の延期に係る決裁については、保留地処分規則の規定どおり、市長決裁をとるべきである。

##### (2) 保留地の処分価額について

保留地の処分価額は、売買契約書の金額及び「保留地価額調書」に記載される金額と合致しており、適正であると判断する。

以上