

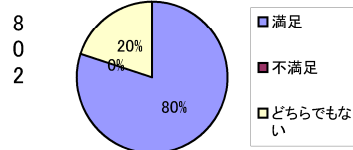
【5】土地処分の広告宣伝について

つくばエクスプレス沿線三地区の土地購入者に対するアンケート結果によれば、[グラフ3-2]のように、非常に満足度が高く、また、県の販売担当者の対応も評価されている。現場販売担当者のご努力に対し敬意を表したい。しかし、土地購入者の満足度は高いのに、なぜ販売が進まないのか。販売方法（価格を含めた）に問題があると言わざるを得ない。

[グラフ3-2] 購入者アンケート

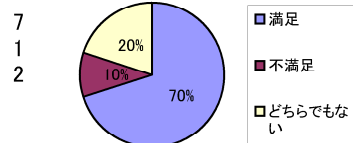
2 購入された土地に満足していますか？

満足
不満足
どちらでもない



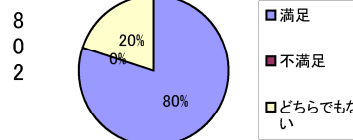
3 土地の価格について、満足ですか？

満足
不満足
どちらでもない



4 土地購入に際し、県の対応はいかがでしたか？

満足
不満足
どちらでもない



現在、土地販売の広告宣伝は、新聞広告・新聞チラシ・立て看板・インターネットで行っているが、さらに一段の工夫が求められよう。

この地区は、「充実した都市機能（都市）、豊かな自然（自然）、科学の街ならではの知的な環境（知）、これらの魅力をあわせて愉しみながら、自分の希望に合わせて、住み、働き、学び、遊ぶ」というコンセプト（つくばスタイル）で広告宣伝している地域である。

しかし、つくばスタイルの説明はあるが、地区ごとに地区の特性は異なり、総論の説明しかなされていない。このため、その地区に住むことによってどのような体験ができ、居住者の心が充足されるのかについては明確に言及されていない。また、ターゲットとするお客はどのような人々かについても、キメ細かい分析が求められる。次の[図4-2]の万博記念公園駅半径2キロメートル地図と[表4-7]を見ると人口の多い濃い緑色部分にはアパートが多いと思われる。現在人口は少ないが、この近隣は区画整理事業により固定資産税評価額が上がり、相続税対策や固定資産税を減らすためにアパート経営をする地主が増えていると予想できる。

近隣住人に土地を販売するには、地方紙（常陽リビング等）を通じて、つくばスタイルでこの地域に住むことによって、どのような幸せを得られるかを、新規分譲時だけでなく、もっと宣伝する必要がある。そして、ターゲットとするお客についても絞り込み、つくばスタイルで生活するような人々は、どのような生活をするか想像してみるとよい。たとえばつくばスタイルで生活すると、どのような幸せが得られ、夢が実現するか等を強調したチラシを作り、アパートを中心にポスティングをする。また、立て看板に絵や写真を入れて、つくばスタイルの生活を載せることも有効である。このような宣伝方法は、安価な宣伝費でつくばスタイルが口コミで広がることにつながる。

広域に宣伝する場合は、たとえば[図4-3]の万博記念公園駅半径25キロメートル地図と[表4-8]を見ると首都圏まで近く、つくばエクスプレスを使えば、わずか1時間以内で通勤できる人々が対象となろう。ここで考えられることは、平日は東京方面に通勤し、休日は豊かな自然を満喫したり、近くの施設で学んだりするような人々の生活である。

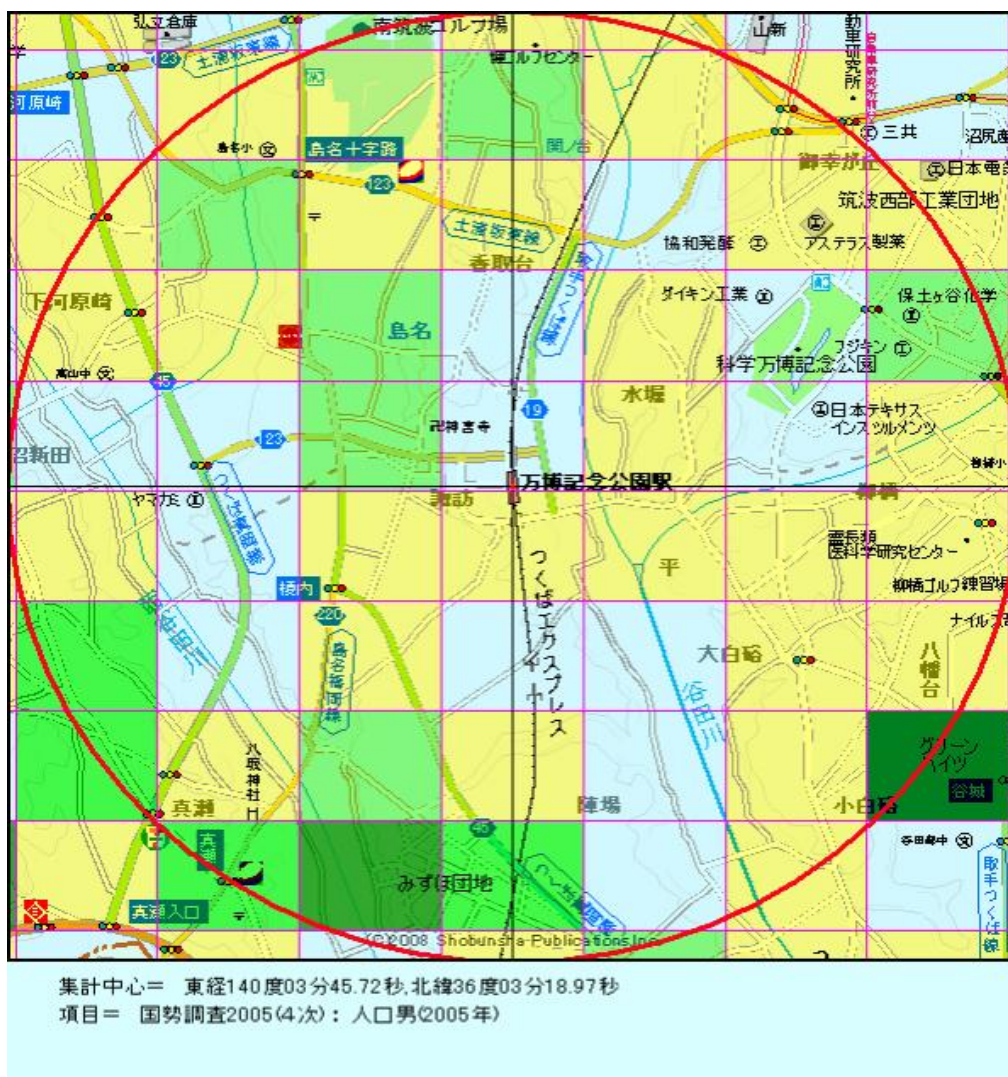
土地の販売前から人口が多い地域（赤点が多い地域）を中心に、新聞チラシ等でつくばスタイルの幸せな生活イメージを宣伝し、広く認知してもらう必要がある。

インターネットのホームページにおいても、つくばスタイルの説明はあるが土地の販売についてのページとのリンクが分かりづらいので、もう一工夫が欲しい。また、つくばスタイルで生活するとどのような幸せをもたらすかも分からない。すでに購入した人々のうれしい声も掲載すると信憑性が増す。

【意見】

販売についての広告を考える前に「つくばスタイルで生活するとどのような幸せをもたらすか」について、どのように広報するかを考える必要がある。つまり土地の販売を考える前に、つくばスタイルを販売すると考えてみてはどうだろうか。そしてそれが口コミで広がることにより低コストで販促ができると思う。

[図4-2] 万博記念公園駅半径2キロメートル地図



(注)上記グラフは人口数に応じて色で区別されており、緑色と黄緑色が人口が集中している地域である。従って、チラシ等のポスティングはこの地域に集中すると良いと判断できる。

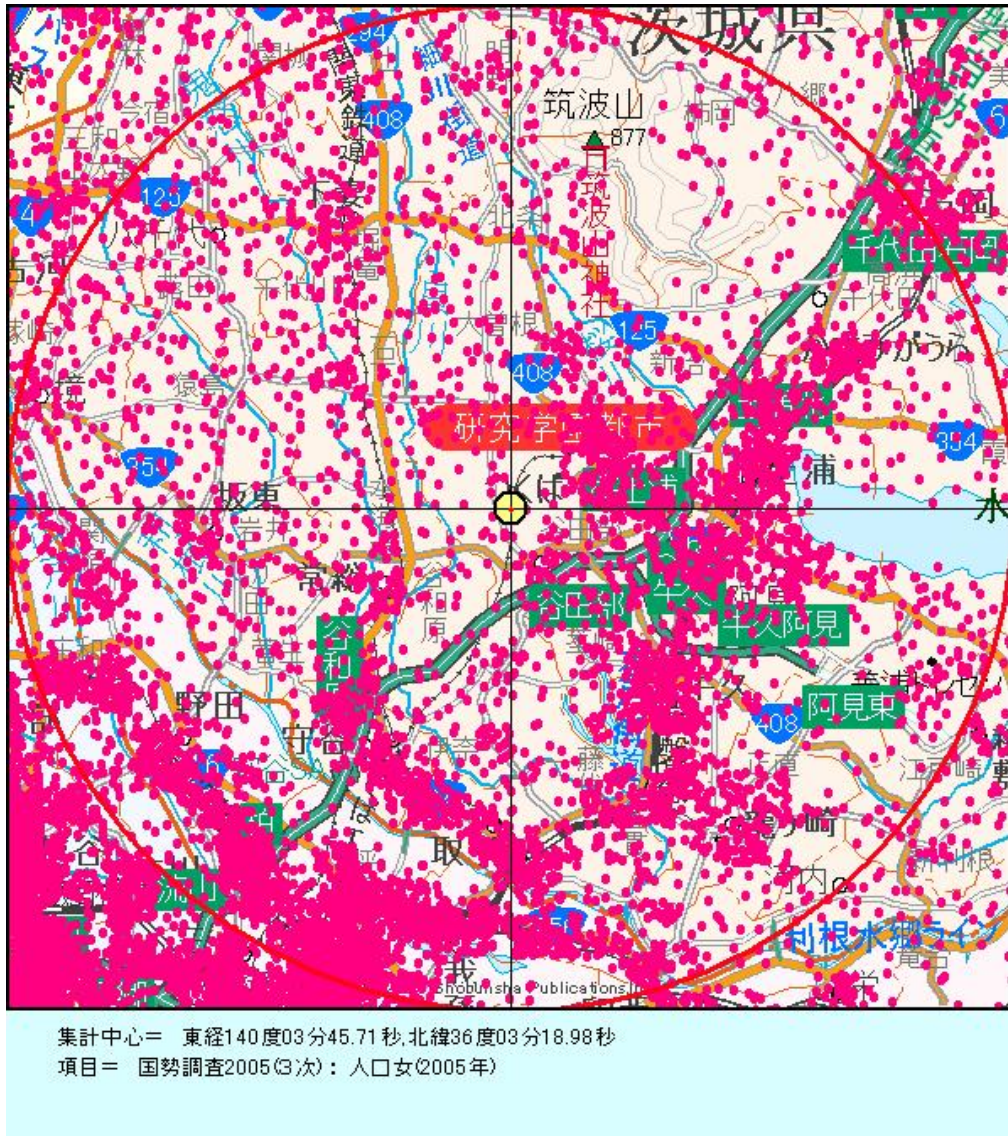
使用ソフト「(有)ソルブ社製 (統計てきめん2プレミアム)」

背景地図「昭文社製 (Super Mapple Digital Ver.9)」

[表4-7] 2km圏内の人口集計値

統計項目名称	2km圏集計値	単位
人口男(2005年)	2353	人
人口女(2005年)	2356	人

[図 4 - 3] 万博記念公園駅半径25キロメートル地図



(注)赤ドットが人口の集積している地域を示している。

使用ソフト「(有)ソルブ社製 (統計てきめん2プレミア)」

背景地図「昭文社製 (Super Mapple Digital Ver.9)」

[表 4 - 8] 25km圏内の人口集計値

統計項目名称	25km圏集計値	単位
人口男(2005年)	899626	人
人口女(2005年)	900023	人

【6】不適正経理に対する再発防止策

当センターでは、会計検査院による不適正経理が指摘され、県ではこれに対処するために、昨年10月の「不適正経理に関する全庁調査報告書」を公表した。当報告書には、その再発防止策が記載されているが、平成21年度において、それが有効に機能しているか監査した。

(1) 職員の意識徹底について

①コンプライアンス意識を再徹底する通知による全職員への周知はどのように行われたか。

平成21年10月16日に総務部長から職員各位として「適正な公金取扱いの徹底について（通知）」が出されている。当センターではこのような問題が発生する以前より全体会議や諸会議にてコンプライアンスについては話をしてきた、との説明があったが、口頭での伝達であり、資料物の提出はなかったため確認はできなかった。会議の際、どのように周知し、どのような議論がされたのか、記録にとどめ、以後の改善に資することが重要である。

また、資料の提出を求めても探す時間をかなり要していた。なお全体会議とは全員が対象ではなく、係長以上が対象となっている。

不適正経理に関する全庁調査報告書が平成21年10月16日に報告されているが、当センターでは、不適正な経理処理があったことに鑑み、今後の経理処理の適正化を図ることを目的として「つくばまちづくりセンター不適正経理対策委員会」を平成21年1月16日に設置し、期間は平成21年3月10日までである。3月9日に委員会が開催され、今までなかった発注書の作成など消耗品及び印刷物の発注についての改善策及び書式が決定され、委員会活動は終了した。

【指摘】

重要な規則の説明や意識高揚のためには、本庁等での研修に参加した者が、各部署に対して周知徹底することが必要である。しかし、諸会議において口頭での説明はあるようだが、議事録は作成されていない。また、資料の保管状況にも相当問題がある。必要な資料を明確にし、整理整頓すべきである。

また係長以上の全体会議で話をしたあと部署ごとに参加していない者に伝えることになっているが、重要な情報は直接一気に伝え意識を高める必要がある。全員での会議はスペース上無理であれば、立ったまま会議を短時間実施したり、分けて行うなど工夫しておこなうべきである。

不適正経理対策委員会において改善策を立案し実行していることは評価に値する。改善策が問題なく実施され、改善効果があらわれているかどうかの検証は当センター内での継続が重要であろう。会計事務局による検査に一部代替されるにしても、センター内でのフォローは必要である。

②所属長研修(トップセミナー)及び総括補佐級研修の実施状況

平成 22 年度のトップセミナーは平成 22 年 7 月 22 日に開催され、つくばまちづくりセンターからはセンター長と副センター長兼総務用地部長が出席した。

【意見】

管理者自らが研修報告書等の作成や諸会議での報告により、不適正経理の防止や業務のレベルアップに取り組む決意と姿勢をさらに示すとよい。

③出先機関の出納員及び新任出納員に対する研修の実施状況

平成 22 年度新任地方（所）出納員研修会は平成 22 年 6 月 7 日に開催され、総務用地課長が出席している。事実の確認として出張復命書の提示がされたが、研修資料が添付されているだけであった。

次いで平成 22 年度財務会計事務中堅者研修会は平成 22 年 9 月に開催された。2 日に分けたカリキュラムになっており、第 1 日は「収入事務、債権管理、総括事務、コンプライアンス、不適正経理の発生防止、入札・検査方法」、第 2 日は「支出事務、支払不能の発生防止、契約事務、物品事務、総務事務集約化」となっている。該当者である職員は、第 1 日の内容は担当業務でない、第 2 日は当監査日、との理由で欠席している。

【指摘】

研修受講報告書等の一定の様式がないため、受講しての学び、気づき、改善提案などが把握できていない。受講後のフォローもできていない。研修受講効果を高めるためにも研修報告書の提出を義務化し、業務のレベルアップにつなげる必要がある。また中堅者研修の第 1 日の内容が該当職員の担当業務外であれば、担当する者を出席させるべきである。

④支出や物品管理のチェックの徹底はどのように図っているか

(i) 支出チェックの徹底状況

無作為抽出した対象経費について、支出票、請求書、納品書及び現品確認を行うことにより監査を実施した。

具体的対象経費の確認

【平成 22 年 2 月 1 日分】(伝票番号 01280-01)

事務用品費、土地販売業務に係る防寒用ロングコートの購入 441,000 円

【平成 22 年 2 月 9 日分】(伝票番号 01321-01)

印刷製本費、T X 沿線土地情報(企業誘致)パンフレット増刷 472,500 円

【平成 22 年 4 月 5 日分】(伝票番号 01458-01)

印刷製本費、T X 沿線販売推進費 352,800 円

【平成 22 年 4 月 5 日分】(伝票番号 01796-01)

印刷製本費、センターコピー代(3 月分) 253,608 円

これら全てについて、支出票、請求書、納品書及び現品確認を確認した。基本的には全て支出票、請求書、納品書及び現品確認を行うことができた。従って概ね適正であると思われるが、(伝票番号 01280-01)のロングコートについては管理方法が不十分である。ロングコートの現品を確認することができたのだが、誰にどのコートが渡されたが管理されておらず、その全てを確認することができなかった。従って、管理簿を作成しその管理方法を徹底化すべきであるといえる。

(ii) 物品管理の徹底状況

平成 21 年 10 月 16 日付け「不適正経理に関する全庁調査報告書」によれば、その再発防止策として、物品調達・チェック体制の改善が挙げられ、納品確認の徹底等が図られることとなった。

具体的には、文房具等の在庫管理を強化し、余分な物品の調達を抑制することや、本庁会計第二課職員が巡回して出先機関の納品検査を実施することなどである。

つくばまちづくりセンターでの対応状況を確認したところ、1 回数万円程度の事務用消耗品の購入の場合も、その都度、現品確認を実施して在庫数を把握、2 社から見積りを取得して業者を選定のうえ発注、納品検査を実施した後、購入した物品が使用可能になる。納品検査は会計事務局職員が行う場合と公所の職員が行う場合とがある。なお、公所の職員が納品検査を行った場合には、会計事務局職員が検査確認を行うことになる。(この場合、公所の職員が納品検査を行えば、会計事務局職員が検査確認を行わなくとも、購入した物品は使用できる。)

なお、参考までに監査時に確認できた 3 回分の事務用消耗品の購入状況は次のとおりであった。

納期	品目数	契約金額(円)	契約者	相見積額(円)	相見積業者
22年10月	16品	74,862	A社	92,295	B社
22年9月	18品	120,834	B社	121,611	C社
22年7月	21品	84,052	A社	93,724	C社

これらの対策が不正防止に一定の効果を有するという点に異論はなく、また意識改革の徹底などというあいまいなものより高い効果を有するとは思いますが、ここまでくると、経済合理性が無視されすぎているようにも思える。

内部けん制等の構築を考えるにあたっては、経済合理性を完全に無視すべきではない。例えば、発生した場合の損失が 10 万円にしかならない事態が発生しないようにするために 100 万円かける、というのでは合理性に欠け、結果的に県民により大きな損害を与えることになりかねない。

そこで、再発防止策に係るコスト（主として人件費）を、具体的に把握し、それと全体的な効果、また部署ごとの効果を比較してみることが望ましい。もちろん単純な金額的なリスクのみならず、発生した場合の影響の重要度等も加味することとなるため、必ずしもコストだけが重要というわけではないが、前述の通り、コストも常に配意する必要がある。

要するに効果が同じであれば、最小のコストで達成できる手法を選ぶべきであり、チェックが必要とは言っても、それを一律に行うのではなく、例えば少額の発注品の場合には、その都度の在庫確認ではなく一定期間ごとの棚卸にしたり、本来は取引の重要度や部署ごとのリスクの大小に応じて強弱をつけてしかるべきものである。

県民負担の最小化、という観点からの検証が望まれる。

【意見】

物品調達に関する不適正経理の再発防止策については、それに係るコストも把握し、効果と比較すべきである。

(iii) 自主点検票による検討の状況

平成 19 年度から導入されている「事務事業の執行体制等の自主点検票」を活用した自主点検の状況を確認した。この自主点検票は、記載された 100 項目について、それぞれの部署（所属）において自主的に評価（適切、概ね適切、（一部）不適切ならびに該当なし）し、万一、不適切な事項等があれば、その改善策もあわせて報告するものである。

つくばまちづくりセンターの直近2回分の自主点検票における評価結果は次のとおりであった。

実施日	適切	概ね適切	(一部)不適切	該当なし
平成21年9月14日～ 9月30日	61	28	0	11
平成22年8月30日～ 9月10日	65	25	0	10

自主点検票は3段構成になっており、大項目が7つ、例えばその一つ「全般」のなかに中項目が5つあり、そのうち「文書管理及び情報漏洩対策の徹底」という点検項目のなかに複数のチェック項目（小項目）がある。このチェック項目には「保有する個人情報・重要文書等は適切に管理しているか。書類を人目につくところに放置していないか。」といった項目が8個記載されており、このチェック項目が合計100個、という構成になっているが、現状の運用方法では、必ずしも有効性は期待できないものと思われた。その最大の理由は、具体性の欠如ならびに評価の連続性の問題である。

自主点検票そのものは、複数の部署（所属）で活用するものであり、点検項目はそれらを網羅できるようになっているが、その分、一部のチェック項目について具体性に欠けるものになることはやむをえないと思われる。

例えば上記の個人情報に関するチェック項目をみても、それだけでは具体的に、どのようなチェックをし、どのような場合が「適切」で、どのような場合が「概ね適切」かなど、あいまいな点が多い。

そこで自主点検票をより有効に活用するには、自主点検票のチェック項目を、各部署（所属）において、自らの部署（所属）の内容に即した形で具体的に定める必要がある。それを継続して利用すれば、点検者が変わっても評価の連続性が保たれ、点検者の主観によって評価が左右されることもなくなるものと思われる。

また、各部署（所属）において求められるのは、内部的な通知やルールを守っているかどうか、といったレベルではなく、その時点において社会的に要請される水準をクリアしているかどうかである。部署ごとの指針については、そのような点まで考慮し、一旦定めた後も検討し、改良を加えていくことが望ましい。

【意見】

自主点検票を活用した評価を行うにあたっては、チェック項目ごとに、部署（所属）ごとの個別指針を具体的に定め、あわせて報告するようにすべきである。

⑤総括補佐・次長は会計事務に関する職場研修を随時実施することになっているが、その実施状況

県では、職場における研修体系は定めているものの、実際はそれに従って運用されていない。担当者は必要に応じて外部機関による講座の受講をしている。現場では必要に応じてOJTでレベルアップを図っているのが現状である。

【意見】

業務遂行上、必要とされる能力、知識やスキル等を明確にし、どのレベルにあるのか定期的にチェックできる仕組みがあるとよい。配属後にキャリアアッププランを作成し、効率よく効果的なレベルアップが図れる体制を構築することが望まれる。

⑥「財務会計の手引き」や「物品調達の手引き」の周知徹底状況

財務会計の手引き（平成18年8月版）、物品調達の手引き（平成13年3月版）及び財務規則（平成21年4月版）を確認した。財務規則は2年に一度改訂されているが、他の手引きについての改訂内容はその都度文書にて交付され、別ファイルにて管理していた。物品調達における納入事業者からの納品書の徴取については通知が平成21年5月27日に出されているが、ファイルに綴じられていなかった。また手引きはセンターに3冊ある。

しかし、県庁会計第一課によれば、「財務会計事務の手引」等は、随時改訂しており、改訂の都度速やかに、行政情報ネットワークにより、全ての部署に通知しており、旧版をそのまま使用していることは考えられないとのことであった。

【指摘】

財務会計及び物品調達の手引きは、随時改訂され、行政情報ネットワークで各部課に配信されているが、現場での徹底が図られていない。旧手引きにより事務処理が行われないよう、改訂版の周知徹底を図るべきである。

⑦「茨城県公益通報制度」の職員への周知状況及び実績

平成18年4月1日の公益通報者保護法の施行以後、県の公益通報制度の運用実績は、全体で平成21年度に通報1件、受理1件、調査1件があるのみである。これは外部からのものであり、内部である県職員等からのものは1件もない。現場でもなかなか徹底されていないのが現状である。

【意見】

公益通報制度について、県職員等に対してさらなる周知徹底を図り、その目的の理

解を得るべきである。

⑧公所における会計事務局職員による納品検査等の実施について

不適正経理再発防止策の一環として「公所における会計事務局職員による納品検査等実施要項」により現場においての検査等が平成 22 年 4 月 1 日より 2 週間に 1 回、帳簿資料と購入物品の実査が実施されている。支出負担行為決議票に「納品検査確認年月日」及び「納品検査確認者職氏名」のゴム印が押されそこに氏名印が押印されていることを確認した。この検査が実施されてから今のところ一度も指摘は受けていない、との説明があった。これらに関する資料の保管、整理状況は良好であった。

改善策としてこの検査は一定の効果があるようである。ただ検査員が担当する検査先が検査コースによっては多すぎるのではないかと、との印象がある。例えば当センターが所属する⑧コースの場合は、「茎崎高等学校、つくば保健所、上郷高等学校、つくば工科高等学校、つくば地域農業改良普及センター、当センター」の 6 件を 1 日に一人で検査するのである。よって数十分の検査であるのが現状である。検査の精度及び効果性の保持のためにも常に見直しを念頭に置く必要がある。

【意見】

検査時には特に文書等を交わしていない。現場では資料に押印等の事績が残るが、検査員側の何らかの文書にセンター側は押印等を一切していない。よって検査員側での事績管理や報告に多少の問題がある。検査事項及び時間の記入や確認印を現場担当者から頂くことで報告書とすべきであろう。

(2) 予算執行システムの見直しについて

平成 22 年 5 月 24 日付け監第 190 号「平成 22 年度茨城県土木部公共事業等の執行方針について」（土木部長通知）、及び「平成 22 年度土木部公共事業等の予算執行管理について」（用地課長、検査指導課長通知）の文書についてはセンター長以下関係課に配布され回覧の押印がされていることを確認し、特に問題はないと判断した。

以上を総合し、つくばまちづくりセンターの不適正経理に対する対処については、一部内部牽制が脆弱な部分があるものの、結果は妥当なものと判断した。

不適正経理が無くなった理由は次の三つである。

① 予算を使い切る慣行が無くなった（無くなりつつある）こと。

従来は、工事事務費に対する国の補助金消化のために、年度末の一括購入とい

う悪しき慣行もあったが、21年度からはそれが廃止となった。また、県も、余分な予算は使用しないことを指導徹底しており、年度末で一括購入し、事務費を消化する慣行はなくなった。

② 本庁会計第二課職員の定期的検査・指導

本庁会計第二課職員の2週間に一回の定期的検査・指導が、結果としてセンター内の内部牽制の脆弱性を補い有効に機能しているものと思われる。

③ 職員の意識改革を図るための研修の充実

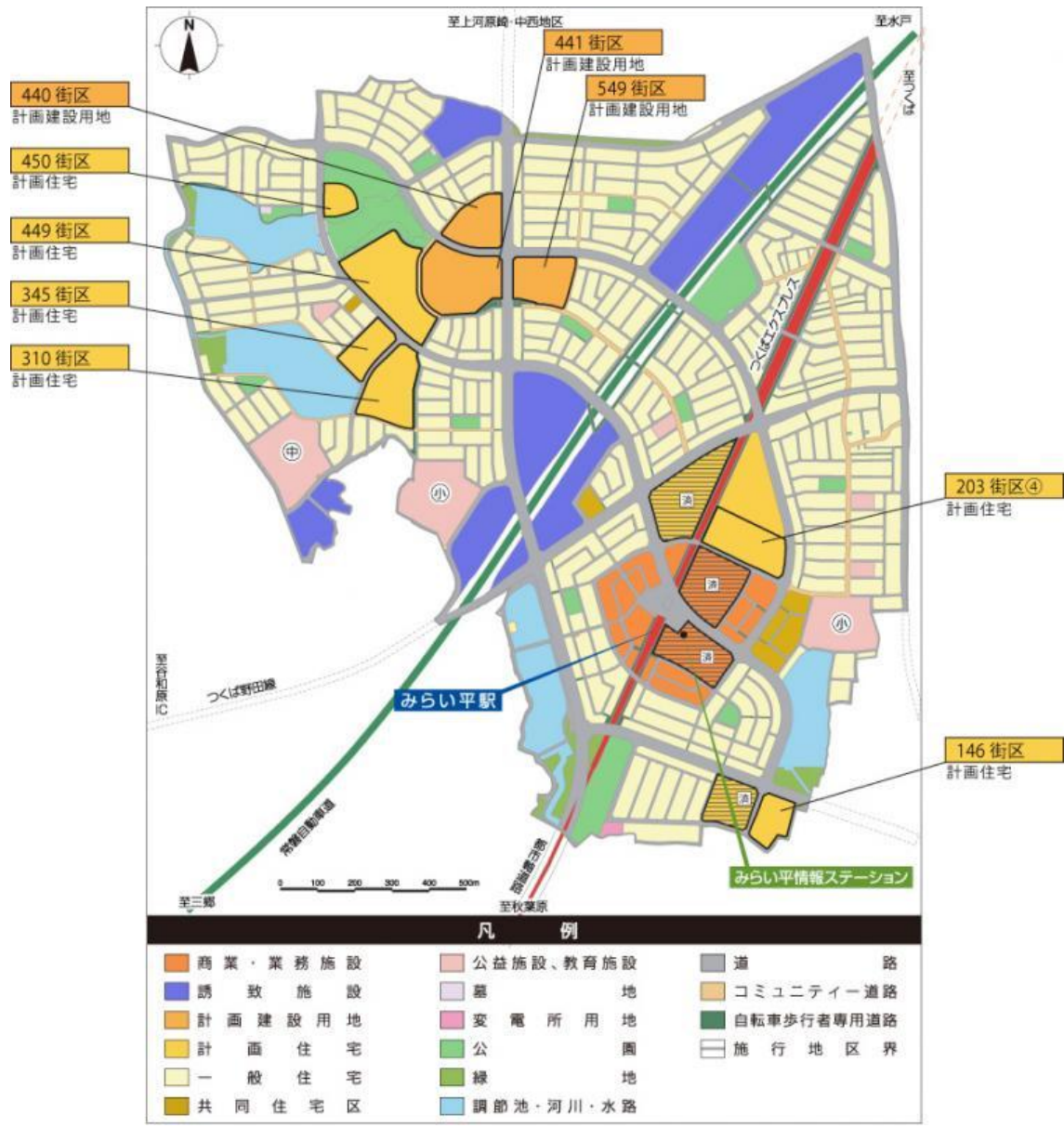
< 伊奈・谷和原丘陵部地区監査結果 >

【1】地区概要

ホームページによると伊奈・谷和原丘陵部地区の特徴は、「豊かな自然が残されたエリアで、周辺には美しい田園風景が広がっています。みらい平駅はつくばエクスプレスで唯一の掘割の駅であり、緑色の大屋根は地区のランドマークとなっています。この地区の開発は豊かな自然との調和を大切にしながら進められます。土地利用の面では、『住む、働く、学ぶ、憩う』といった様々なニーズに応えることを目指し、公共施設の整備や改善を図ります。住宅と商業・業務施設が複合した新市街地の誕生に大きな期待が寄せられています。」とされる。事業施行期間は、平成5年5月から始まり平成30年3月完了予定となっており、平成22年9月現在約80%の工事進捗率である。

ホームページから航空写真及び土地利用計画図を引用





【2】工事管理

1. 工事管理全般

「個人や法人等は契約によって自由に法律関係を形成できる」という契約自由の原則が契約の大前提であるが、地方公共団体が契約を結ぶ場合は、公平性・透明性・経済性を前提に原則として競争入札によって契約の相手方を決定する必要がある。従って、随意契約は厳しく制限され、やむを得ない場合に限られる。また、一般競争入札・指名競争入札についても、落札者と契約を結ぶためそこに恣意性の介入があってはならない。

指名競争入札は、不誠実な者を排除しやすく手続きが簡単であるが、一般競争入札に比較して談合がしやすい。従って、地方公共団体にとっては、時間や経費がかかる短所はあるものの一般競争入札がもっとも適している。

次に契約変更の問題であるが、契約した後に何らかの理由で変更契約が行われる場合がある。一旦契約が成立した後に契約変更となると、当初契約を締結する段階で、たとえ入札契約事務が適正であっても結果として不適正な取引となり不相当な金額が支払われる可能性がある。

これらに着目してまちづくりセンターに対して次のような表の作成を依頼した。

なお、作業の手間及び重要性を考慮して契約金額 1,000 万円以上とした。

I. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)・・・A

年度	一般競争入札	指名競争入札	随意契約	その他	合計
19	5件 23.81%	15件 71.43%	1件 4.76%	0件 0%	21件 100.00%
20	19件 70.37%	7件 25.93%	1件 3.70%	0件 0%	27件 100.00%
21	24件 64.87%	12件 32.43%	1件 2.70%	0件 0%	37件 100.00%

II. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)のうち変更契約分・・・B

年度	一般競争入札	指名競争入札	随意契約	その他	合計
19	5件 25.00%	15件 75.00%	0件 0%	0件 0%	20件 100.00%
20	19件 73.08%	7件 26.92%	0件 0%	0件 0%	26件 100.00%
21	24件 66.67%	12件 33.33%	0件 0%	0件 0%	36件 100.00%

III. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)変更割合 (B/A)

年度	一般競争入札	指名競争入札	随意契約	その他	合計
19	100.00%	100.00%	0.00%	0.00%	95.24%
20	100.00%	100.00%	0.00%	0.00%	96.30%
21	100.00%	100.00%	0.00%	0.00%	97.30%

IV. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)変更内訳

(内 訳)

年度	変更／契約数	支出負担行為なし で期間延長のみ	支出負担行為あり					
			10%以内		10%超15%以内		15%超	
19	20／21 95.24%	0件 0.00%	16件 80.00%	3件 15.00%	1件 5.00%			
20	26／27 96.30%	0件 0.00%	18件 69.24%	4件 15.38%	4件 15.38%			
21	36／37 97.30%	0件 0.00%	24件 66.67%	5件 13.89%	7件 19.44%			

V. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)

入札参加者数別工事明細

年度	1~10社	11~20社	21~30社	31~40社	41~50社	50社超	合計
19	28.57%	71.43%					100.00%
20	74.07%	25.93%					100.00%
21	72.97%	27.03%					100.00%

I からIVまでの表からほとんどの工事請負契約が変更契約となっている。担当者からの説明では、工事請負契約後の工事の進行に伴い転落防護柵設置等、契約前では予測できなかった事象が必ずとっていいほどあるということであった。

そこで変更契約があった工事 3 件について設計書の提示を受け次のように監査した。

- ①入札については電子入札の入札説明書から入札結果書取書・入札評価通知書を閲覧したが妥当であった。
- ②契約については、建設工事契約書・建設工事変更契約書を閲覧した。また業者が適格者であることを業者の評価表で確かめた。工事保証金については東日本建設業保証(株)等の保証証書がつけられており妥当であった。変更契約については責任者の決裁が適切に行われていた。
- ③工事完成検査調書・工事成績評定通知書・工事完成検査通知書・工事物件引渡書等を閲覧し、検査監・立会人による中間検査及び最終検査等も適時に行われていたことを確認した。
- ④変更契約の理由書をもとに図面を閲覧しヒアリングしたが特に問題はなかった。

Vの入札参加者数別工事明細によると、過去2年間の入札者数の約70%強は10者以下である。さらに平成19年は11者以上の入札者数が71.43%だったのに対し平成21年度は27.03%まで減少している。まちづくりセンターでは、談合防止等のための入札委員会があり談合防止のために機能していると思われるが、入札者数が20者以上ないことに疑問を感じる。

まちづくりセンター全体の昨年度落札者別工事件数表を閲覧すると、つくば市とつくばみらい市近隣の総合評価点の高い事業者を中心に落札していたが、谷和原建設(株) 5回・(株)新みらい 4回・4社は3回でその他は2回ないし1回であった。

平成19年4月25日の「茨城県における入札・契約制度の改革について」によると県内工事事務所の管内市町村をベースとして1ブロック50者程度を目安として7から8ブロックに区分して発注するとしている。この理由は、実質的に参加業者を限定することで競争を阻害する可能性があるが、現場の地域特性に精通している建設業者に発注することで得られる適正かつ円滑な施工の確保や、地元業者育成の観点から、競争性を損なわない程度の地域要件を設定したということである。

ところが現実的には近隣の入札者10者以下であった工事が70%強である。これではたとえ電子入札を行っていても、発注案件が出た場合に競争相手が誰であるかある程度予想できる。

従って、入札者を増やすため一般競争入札の金額を引き下げ、ブロック分けをもっと大きく（たとえば4ブロック）するように見直す必要がある。

【意見】

現場の地域特性に精通している建設業者に発注することで得られる適正かつ円滑な施工の確保や競争性を損なわない程度の地域要件を設定する必要性は理解できるが、現実的に入札者が20者以上ないことは、公益性・公共性・透明性の観点で疑問が残る。そこで事務負担の増加を考慮する必要はあるが、入札者を増やすため一般競争入札の金額を3,000万円※からさらに引き下げ、ブロック分けをもっと大きく（たとえば4ブロック）するように見直す必要がある。

※工事管理につき監査対象とした平成19年度から平成21年度までは、一般競争入札の適用範囲は4,500万円以上であったが、平成22年11月1日に3,000万円以上に引き下げられた(以下同じ)。

2. 個別検討

平成21年度に完工した伊奈・谷和原丘陵部地区の工事請負契約及び工事関係委託契約のうち、当初契約ベースで10,000千円以上のものは全体で37件であった。

このうち、上記「工事管理全般」で提示を受けた工事とは別に、一般競争入札から1件抽出し、さらに詳細に個別検討を加えた。

(1) 一般競争入札

- 「21 県単地特 第 21-16-098-0-009 号、21 国補街路 第 21-16-162-0-001 号合併道路舗装工事」

工 事 名	21県単地特 第21-16-098-0-009号、21国補街路第21-16-162-0-001号合併道路舗装工事
工 事 場 所	伊奈・谷和原丘陵部地区 (つくばみらい市西楯戸地内)
工 事 概 要	道路舗装工事 ・区画道路舗装工 L=2,041m、W=6m ・歩道新設工事 L=371m、W=3.45m
工 期	平成21年11月13日～平成22年3月15日(当初)
電子入札の採用	有
総合評価方式の採用	無
税 抜 落 札 金 額 / 予 定 価 格	59,700千円/71,000千円(落札率84.09%)
工 期 の 変 更	有 平成21年11月13日～平成22年3月26日(11日延長)
契約金額の変更	有 4,400千円増額(7.37%増)
請 負 人 名	ヤシマ建設 株式会社

①入札形態の金額基準に適合しているか

一般競争入札実施要領の第2条において、一般競争入札を実施する対象工事は、原則として1件につき予定金額が45,000千円以上*の全ての工事とすると定められており、本工事においても規定通り一般競争入札が採用されている。

※監査対象期間当時45,000千円以上、平成22年11月1日30,000千円以上に改正(以下同じ)。

②入札手続きは適時に行われているか

次のようなスケジュールで契約を締結している。入札手続きは適時に行われていると判断される。

平成21年10月14日 工事起工決議書決議

平成21年10月14日 予定価格表作成

平成21年10月21日 入札公告

平成21年11月4日 資格確認の上、入札期限通知

平成21年11月12日 開札執行

平成21年11月21日 契約

③入札者数は規定に適合しているか

入札したのは12者であり、21年度で言えば72.97%が10者以下の入札であったという点から見ると比較的に入札者数が多い部類に入ってしまう。しかしながら、一般的に、入札においては、公平・公正な競争があるよう不確実要因、攪乱要因を具備するため入札参加者を増やすよう努力すべきである。「一般競争入札実施要領」の第4条（資格要件等の決定）で「なお、この場合は、予定金額が1億円以上の工事については、入札に参加する者が概ね30者以上（委員会の承認を得た場合を除く。）、予定金額が1億円未満の工事については、入札に参加する者が概ね20者以上（委員会の承認を得た場合を除く。）となるよう留意すること。」と定めている。条件に合う業者数が30者以上ないしは20者以上あれば、それで良いものとしているようであるが、工事管理全般で述べた通り、ブロック分けをもっと大きく（たとえば4ブロック）するなどして、入札に参加する者がそれぞれ30者以上ないしは20者以上になるよう真摯に努力されたい。

④入札保証金の取り扱いは適正か

地方自治法施行令第167条の16に「普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体と契約を締結する者をして当該普通地方公共団体の規則で定める率または額の契約保証金を納めさせなければならない。」とされており、茨城県建設工事執行規則及び茨城県財務規則によれば、茨城県の場合、締結するときまでに契約金額の10%以上の額を納めなければならないとされている。

税込契約金額62,685千円の10%相当額である6,268.5千円の東日本建設業保証㈱の保証証書が添付されていたことを確認した。適正である。

⑤契約書の収入印紙は金額に応じ貼付されていたか、消印はされていたか

本契約は、建設業法第2条に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるもので、記載された契約金額が1千万円を超え1億円以下のものに該当し、かつ、平成9年4月1日から平成23年3月31日までの間に作成されるものであるため、貼付する印紙は45,000円である。該当金額の印紙が貼付されており、消印されていることを確認した。適正である。

⑥設計変更範囲は適切か、設計変更事由は適切か

本工事においても、設計変更されておりその金額は当初落札金額の7.37%増の4,400千円となっている。茨城県建設工事施工等の手続及び監督規定第20条が設計変更の金額範囲についての規定であるが、本工事の変更は、当初請負代金の20%以内の変更であり、金額的に問題ないものと言える。

次に、その理由として合併工事変更概要書によれば、「電線管路工において、当初、開削工法にて管路を敷設する予定であったが、道路法第 24 条の承認条件として推進工法の選定を余儀なくされたため。舗装打換えにおいて、再調査により舗装状態の良好な部分があったため、面積を 470 m²減じて変更する。」としている。

担当者からの説明によれば、契約後、関係機関に承認申請を行ったところ、開削工法で工事を施工することの許可が下りず、やむを得ず推進工法（トンネルを掘る工法）で工事を施工すべく設計変更となったとのことである。

担当者自身も認めていたが、事前打ち合わせの不足があったことは否めないであろう。変更契約においては、元の契約が一般競争入札や指名競争入札で行われていたとしても、変更契約自体は、随意契約で行われる。その際の変更請負に付する工事価格は次のような算式で求められる。

変更請負に付する工事価格＝変更積算工事価格×請負比率※

※請負比率＝起工（前回変更）時の請負決定額

／起工（前回変更）時の積算額

従って、起工時と同様の割合で積算価格から減じられた金額を元に予定価格が決められる。そして、請負業者から見積価格が提示され、契約となっている。そのため、起工時における入札での価格競争の延長線上に変更契約金額があるとしているが、厳密に言えば、本来の競争による価格決定プロセスと同レベルとすることは無理があるであろう。また変更契約自体の事務手続量の問題もあり、設計変更そのものの取り扱いについて慎重にすべきであることには変わりはないものとする。

【指摘】

設計変更に関し、規定としては変更金額の範囲についてしか定められていないものの、あくまで不測の要因に対してのみ許容されるべきであろう。事前の打ち合わせ不足が起因とならないよう、慎重に打ち合わせをすることで無駄に変更契約をすることが無いようにされたい。

⑦工事完成検査は適時に行われているか

工事完成検査は次の通り行われていた。本工事においては事務処理ミスにより、工事完成通知書を受け付ける前に工事完成検査命令決議書が起案されていた。

平成 22 年 3 月 24 日	工事完成通知書受付
平成 22 年 3 月 18 日	工事完成検査命令決議書起案
平成 22 年 3 月 25 日	工事完成検査調書作成
平成 22 年 3 月 25 日	工事完成検査結果通知書作成
平成 22 年 3 月 25 日	工事成績評定通知書作成
平成 22 年 3 月 25 日	工事物件引渡書受付

【指摘】

軽微な事務処理ミスと思われるが、決議書の決裁そのものの意味合いが失われているのではないかと疑念を抱かせるものである。このような事務処理ミスがないようまちづくりセンター内の手順の見直しをし、周知徹底されたい。

【3】事業管理

1. 基本構想・事業計画

常磐新線の基本計画については、「東京圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する基本計画について」（昭和 60 年 7 月 11 日、運輸政策審議会）及び昭和 60 年第 2 回茨城県議会定例会会議録にて確認した。

伊奈・谷和原丘陵部特定土地区画整理事業の事業計画書は平成 5 年 5 月 31 日付け都整第 307 号で申請があり、平成 5 年 5 月 31 日土地区画整理法第 52 条第 1 項の規定により建設大臣が認可している。その後以下のように事業計画は変更されている。

第 1 回変更：平成 10 年 5 月 28 日

第 2 回変更：平成 11 年 8 月 5 日

第 3 回変更：平成 17 年 2 月 10 日

第 4 回変更：平成 21 年 5 月 20 日

申請及び変更についての手続きは関係法令に準拠しており、第 4 回変更については、審議会議事録にて確認した。

2. 処分実績

当地区における処分実績及び未処分面積は以下のとおりである。未処分率が保留地は 87.1%、先買地は 67.8%である。保留地は平成 29 年度までに、先買地は平成 41 年度までに処分する予定ではあるが、これまでの処分実績及び今後の社会経済の変化を考慮するとかなり厳しい数値であると判断できる。

なお、詳細については、【4】4. 5（P136, 137）を参照されたい。

伊奈・谷和原丘陵部地区	処分予定面積	処分実績			未処分面積
		公共・公益施設系	住居系	商業・業務系	
保留地(ha)	27.2	0	3.3	0.1	23.7 (87.1%)
先買地(ha)	49.0	3.7	4.4	7.8	33.2 (67.8%)

(平成 22 年 8 月末現在)

【意見】

予定年度までに処分するには、今まで以上に相当の努力が必要となる。改めてその手段を再検討する必要がある。またやみくもに期間を延長して対応する方法は慎むべきであろう。将来負担額がさらに増大するからである。

3. 地区内人口の状況

当地区の計画人口は約 16,000 人、計画戸数は約 5,000 戸である。地区内人口推移表の要旨は次のとおりである。

伊奈・谷和原丘陵部地区人口・世帯数推移表

	人口(人)	増減	世帯数	増減	摘要
18年4月13日	660		293		基準日
18年4月末	713	53	320	27	
19年4月末	1,780	1,067	832	512	
20年4月末	2,809	1,029	1,309	477	
21年4月末	3,821	1,012	1,804	495	
22年4月末	4,757	936	2,196	392	
22年8月末	5,125	368	2,359	163	

基準日である平成 18 年 4 月 13 日に 660 人であった人口は平成 22 年 8 月末には 5,125 人と 4,465 人増加している。しかし計画人口の 16,000 人に対してこれは 32% の達成率でしかない。当事業の工事進捗率は平成 22 年 9 月現在約 80%との説明があったが、必ずしも人口増加と工事進捗率は連動はしないものの、人口増加のペースは大幅に遅れていることは事実である。

【意見】

土地区画整理事業は計画人口に対する基盤整備を行うものであるが、人口増加をなりゆきに任せず、学校等公共的施設の設置計画にも影響を及ぼすことから、年度毎の人口増加計画も必要ではなかろうか。

4. 環境に対する配慮

「伊奈都市計画事業及び水海道都市計画事業、伊奈・谷和原丘陵部特定土地区画整理事業環境影響評価書」が平成4年3月作成されている。環境影響の予測の結果、本事業の実施に伴う周辺環境への影響は軽微であると評価されるが、各環境項目に対する基本的な保全対策を次のとおり実施し、計画区域及びその周辺への影響を極力低減するよう努めるものとする、と記載され、大気汚染、水質汚濁、騒音・振動、地盤沈下、地形・地質、植物、動物、景観についての保全対策が述べられている。つくば島名地区にはオオタカの営巣地があるが、当地域は特に確認はされていない。

【4】事務手続きの法規性について

伊奈・谷和原丘陵部地区区画整理事業について、主として法規性の観点から一連の事務手続きの監査を実施した結果は次の通りである。

1. 審議委員の選任の法規性、審議会開催の妥当性の検討

(1) 審議委員選任の概要

審議委員は県条例によれば、一般委員16名は選挙、学識経験者4名については知事が選任する(条例10条)ことになっている。

土地区画整理法施行令第18条第1項第3号によれば、面積150ha以上500ha未満の施行地区の審議会委員数は20人以下となっており、本件、伊奈・谷和原丘陵部地区は274.9haであるので、委員定数は法令にも合致している。

学識経験者については、土地区画整理法第58条第3項で、委員定数の5分の1を超えない範囲と規定されており、これも合致している。

また、任期は5年(条例11条)であり、地区ごとに選挙する(本件の場合は伊奈・谷和原丘陵部地区)こととしている。

選挙で選ぶ委員の構成は、宅地所有者(15名)と借地権所有者(1名)である。土地区画整理法第58条第1項によれば、宅地所有者と借地権者の概ね人数比となっているが、本件地区内の借地権者は銀行、ガソリンスタンド、個人の3者だけである。よって、このうち1名を借地委員として選任している。

(2) 選任手続の法規性の検討

平成21年2月8日施行した選挙については、一連の選挙関連書類を閲覧し、その法規性について確認した。また、借地権所有者の立候補者は1名だけであったので選挙をせずに当選が確定したことも確認した。

なお、学識経験者4名の内訳については、県OB 1名、旧町村議長 2名、公団(UR)OB 1名となっている。

(3) 審議会の議決について

審議会の議決は、土地区画整理法第 62 条第 3 項により、「委員の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、会長の決するところによる。」とされている。

21 年度の委員の出席状況は次の通りである。

回数	定員	出席者数	欠席者数	欠席委員番号
第 42 回	20 名	16 名	4 名	8.14.16.19
第 43 回	20 名	15 名	5 名	6.14.15.16.19
第 44 回	20 名	16 名	4 名	1.5.16.18

※16 番委員(日程調整つかず)は皆欠席、14 番委員(病気療養、のち死亡)、
19 番委員(日程調整つかず)は 2 回欠席
なお、16 番委員は今年度は出席しているとのことであった。

【意見】

審議委員のうち、年間 3 回の審議会の出席状況が芳しくないものもいる。理由は、病気や日程調整ができないとのことであったが、法的にも重要な会議であるので、欠席者を減らす努力、工夫が望まれる。

【指摘】

平成 21 年度の 3 回分の議事録を閲覧したところ、議長、議事録署名人 2 名が最後に署名捺印をすることになっているが、監査日現在で、全て署名捺印がされているものはなかった(いずれかが署名捺印未了であった)。

次回の時までには署名をもらうとのことであったが、1 年以上も署名捺印が無い状態に置くのは不適切である。

2. 評価員の選任及び評価に対する意見の聴取手続きの合規性

土地区画整理事業の施行に当たり、清算金の決定や保留地の決定などにおいて、宅地等の価額を決定することが必要となるが、そのために法は評価員の制度を規定している(土地区画整理法第 65 条)。

(1) 評価員選任の概要

都道府県は換地計画において清算金もしくは保留地を定めようとする場合または減価補償金を交付しようとする場合は土地等の評価をしなければならないが、その評価については、評価員の意見を聴かなければならない(土地区画整理法第 65 条第 3 項)。そのために、評価員は県が選任し、審議会で同意を得て決定する(土地区画整理法第 65 条第 1 項、条例第 19 条)。

なお、本件地区の場合は、不動産鑑定士 2 名、市税務課長 1 名、法務局支所長 1 名、金融機関支店長 1 名の計 5 名で構成されている。

(2) 選任手続の合規性

平成 21 年 6 月 8 日開催の第 42 回審議会議事録を閲覧し、第 1 号議案において、市税務課長 1 名、法務局支所長 1 名の人事異動に伴う選任議案が諮問され、可決されたことを確認した。

(3) 評価員からの処分予定価格についての意見

諮問第 12 号に対する各評価員の答申書を閲覧した。

3 名は適正との答申であったが、他の 2 名からは適正ではあるものの、次のような追加意見が付されていた。

- ・ 14 区画を 1 カ月以内に売却するには、総額が高いので、相当の努力が必要と考える。
- ・ 前回売却の多い 2000 万円を下回る価格帯で売却が期待されるが、将来(人口減)も考慮し、一層総額を下げる努力も必要と判断される。

3. 換地設計<各地区共通>

本件の場合の具体的な進捗状況は次の通りである。

- ①仮換地案の作成 平成 12 年 7 月の審議会で承認
- ②平成 12 年の夏から年末までに仮換地供覧(仮換地の内容の個別説明)
- ③仮換地の決定(審議会 平成 14 年)
- ④工事の進捗に応じて仮換地の指定

なお、平成 22 年 10 月 1 日現在における、進捗率等は次の通りである。

地区	仮換地進捗率	使用収益進捗率
伊奈・谷和原丘陵部地区	63%	61%

具体的な手続きは次の通りである。まず、県が換地設計案を作成し、地権者等に封書にて案内のうえ、個別説明等を行い、意見を聴取する。なお、この意見については、個別に記録を残している。

意見のある地権者からは、個別に意見書を提出してもらい、それを集約し、変更できるものとできないものに区分する。変更できるものについては、対応案を提示し、地権者等の意向を踏まえて変更する。また、変更できないものについては、その理由を明示し、文書にて通知している。最終的な換地設計がまとまった段階で審議会に諮問し、仮換地を決定している。

(1) 照応の原則について

換地計画において換地を定める場合には、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない(土地区画整理法第 89 条第 1 項)と定められ、次の 5 項目がその例外として定められている。

- ①高度利用推進区内の土地の共有持分を与えるよう申出があった場合(第 89 条の 4)
- ②所有者の申出又は同意があった場合(第 90 条)
- ③過少宅地の所有者及びその宅地に隣接する宅地所有者の申出があった場合(共有換地)(第 91 条第 3 項)
- ④過少宅地を整理する場合(第 91 条第 4 項)
- ⑤立体換地の場合(第 93 条第 3 項)

この件について、照応の原則に則って仮換地がなされているかどうか、平成 22 年 2 月 24 日の審議会に提出された諮問第 70 号について、仮換地指定調書、仮換地図等を閲覧した。

総括表によれば次の通りである。

筆数	登記地積 m ²	基準地積 m ²	街区数	画地数	換地地積 m ²	権利者数	
						土地所有者	借地権者等
281	132,656.33	137,235.42	37	260	87,756	155	0

全体の減歩率は、約 36%である。【(基準地積-換地地積)÷基準地積×100%】

このうち、仮換地地積が 1,000 m²を超えるものを仮換地指定調書よりサンプルとして抽出し、減歩率を算出するとともに、仮換地指定通知、仮換地図と突合し、かつ関係者に質問し、その妥当性を確かめた。

【仮換地指定調書から抽出したサンプル】

No.	地番	地目	基準面積	仮換地地積	減歩率
1	A	畑	1,428.62	1,012	29%
2	B	畑	1,605.74	1,084	33%
3	C	畑	4,458.00	3,065	31%
4	D	原野・山林	2,410.07	1,186	51%
5	E	畑他	4,412.70	2,500	43%
6	F	田	1,850.00	1,086	41%
7	G	山林	2,570.67	1,579	39%
8	H	山林	1,869.48	1,141	39%

仮換地によって、宅地となり、従前の地積によって、また、換地後の位置によって、減歩率は差異が生じるが、合理的な差異の範囲であり、照応の原則は守られているものと判断した。

(2) 仮換地の決定後の変更について

仮換地の決定後に、分筆・合筆を依頼され変更されることがある。また、これも審議会にて審議されることになっている。

平成22年2月24日第44回審議会において、仮換地の軽微な変更があったが、「仮換地の軽微な変更の処理について(報告)」資料に基づき審議会にて報告され審議可決されていることを議事録にて確認した。

4. 土地先行取得について

昭和63年6月、県と(財)茨城県開発公社との間で「市街地開発事業等用地の取得に関する委託契約書」が締結され、伊奈・谷和原丘陵部地区の用地買収について(財)茨城県開発公社が受託した。そして、平成元年5月、(財)茨城県開発公社は、事業用地全体の40%の先行取得を目指して、伊奈・谷和原丘陵部地区の用地買収に着手した(参考:住宅・都市整備公団が、県内でニュータウンの整備等を目的とした事業でも40%買収を目標としている)。

なお、土地の先行取得は、TX路線用地の確保と区画整理事業の推進を円滑化に資するために実施したものである。

買収単価は、近隣の公共事業等による買収単価、地価調査の基準地、地価公示の標準値価格を分析するとともに、地区内22地点において不動産鑑定を実施し、これらを参考に決定されている。平成元年1月に町村が開催した集落説明会において買収単価について発表し、同年5月より用地買収に着手した。

買収単価については、以下のとおりである。

	旧谷和原地区	旧伊奈地区
畑	12,000円/㎡	13,000円/㎡
山林	11,000円/㎡	12,000円/㎡
田	8,500円/㎡	8,500円/㎡
宅地	23,000円/㎡	23,000円/㎡

道路加算: 県道(小張小絹線、谷田部小張線)沿いが路側30mまで15%アップ

主要町村道沿いが路側30mまで10%アップ

その他: 形状・環境条件等により特に補正を必要とする筆については、基準単価±500円程度範囲内で補正する。

土地先行取得事務の合規性については、「個人別買収調書集計表」を入手し確認した。個人別明細表から、重要な土地取得を2件抽出し、「土地売買に関する契約書」及び「登記嘱託書」を閲覧し、突合、確認した。それぞれの土地については、地区、地目及び道路加算率から買収単価を算定し、それに地積を乗じ、契約金額とされている。

ることを確認した。また、契約日当日、売買により所有権が移転されていることについても確認した。この結果、土地先行取得事務については、適正に処理されていることを確認した。

ただ、閲覧した契約書の中に、第2条（土地の引渡し期限等）に引渡しの期限が記入されていないものがあった。しかし、売買によって所有権移転が契約締結日においてなされており、単なるケアレス・ミスによる記載漏れであったと推測できる。

【意見】

「土地売買契約」のような重要性の高い取引の契約書においては、特に単純なケアレス・ミス等が無いように注意されたい。

5. 県有地及び保留地の売却処分について

伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業地域における、土地の売却処分に関する契約担当部署は、大規模宅地に関しては県が担当、3,000万円以下（昨年度から5,000万円以下）の個人向け中小宅地については、つくばまちづくりセンターが担当している。

土地売却一覧表（エクセルシート）を入手し、契約金額が3億円以上の大規模土地の土地売買契約7件（土地売買仮契約書については県議会の議決証明が添付されている）、個人向け一般住宅用地の土地売買契約2件を抽出し、土地売却手続きの合規性について確認した。公告は、約3週間前に実施しており、大きなものは県報に掲載されるが、個人向け分譲についてはインターネットと新聞によっている。一紙について閲覧したが、平成22年4月28日に毎日新聞折り込みに掲載されており、規則に照らして問題ないことを確認した。

また、抽出した売買契約には、保留地売買契約も存在したが、保留地の処分（販売）予定価格については評価委員会に諮問し、その答申を受けて決定しており、特に問題はなかった。抽出した土地売買契約については、いずれの取引も、分譲案内、抽選結果、契約書等の関係書類を確認した結果、土地売却手続は適正に処理されていることを確認した。

土地処分（売却）に際しては、処分の方法（直接分譲か民間住宅事業者への販売、いわゆる「民卸」）や不動産鑑定評価を参考にした販売価格等について、土地処分委員会の決定を経ており適正であると判断できた。

伊奈・谷和原丘陵部地区のこれまでの土地処分（販売）の一覧表を入手した。一覧表上の186件のうち、個人向け一般住宅用地も業務用施設用地も含めた処分単価（円/m²）で、もっとも低額なものが43,000円、最も高額なものは166,300円となっている。

そこで、「TX沿線開発に係る原価について」という資料を入手し、売却単価と原

価との対応状況を検討した。

伊奈・谷和原丘陵部地区における土地区画整理事業と先買事業とを合わせた合計の原価単価（86,971 円/㎡）と比較して、それを上回る単価で処分されているのは、わずか 186 件中 24 件にすぎない。土地区画整理事業が、公共性の高い事業であることは理解できるが、約 87%が原価割れで販売されているのが現状である。

高値で先行取得したにもかかわらず、土地価額の下落に処分が追いついていない状況がうかがえる。

T X 沿線開発に係る原価について

* 収支見通し（H21 決算ベース）による試算

	土地区画整理事業			先買事業			合計			参考
	面積 (ha) a	事業費 (百万円) b	原価単価 (円/㎡) b/a×100	面積 (ha) c	事業費 (百万円) d	原価単価 (円/㎡) d/c×100	面積 (ha) a+c=e	事業費 (百万円) b+c=f	原価単価 (円/㎡) f/e×100	予定単価 (H22～) (円/㎡)
伊奈・谷和原	27.2	23,047	84,732	49	43,225	88,214	76.2	66,272	86,971	65,100
島名・福田坪	36.8	23,387	63,552	54.1	43,565	80,527	90.9	66,952	73,655	57,000
上河原崎・中西	30.1	15,723	52,236	32.9	32,709	99,419	63	48,432	76,876	49,600
萱丸				59.7	48,858	81,839	59.7	48,858	81,839	41,000
葛城				125	112,102	89,682	125	112,102	89,682	76,300
計	94.1	62,157	66,054	320.7	280,459	87,452	414.8	342,616	82,598	59,200

【指摘】

販売価格については、不動産鑑定評価を参考にしていることから、適正な「時価」として認識して良いと思われる。しかし、その時価が、原価割れしているとなると、販売すればするほど損失がかさむこととなる。逆に、売却せずにそのまま保有している場合は、利子等の保有コストもかさみ、かつ、土地価格下落により、含み損を抱え込むことになってしまう。一層のコスト削減を図り、事業全体についてスピード感を持って取り組むべきである。

6. 今後の県有地及び保留地の処分計画について

個人向け住宅用地については、平成 17 年 10 月の「陽光台」分譲に始まり、平成 22 年 5 月の第 5 次分譲まで 9 回にわたり分譲されている。しかし、9 回の分譲で 249 画地分譲されているが、これまでに売買契約が成立した画地は 215 画地で、34 画地が売れ残りの状態である。このように、売れ残りの状態が続けば、販売のためのコストはかさむし、販売単価は値下がりせざるを得ないのは必至であろう。早期に完売できるように努力すべきである。つくばまちづくりセンターの担当者からのヒアリングによれば、土地の販売は、一般住宅用地の担当者 4 名、業務用施設用地 3 名がそれぞれ

担当しているとのことである。これらそれぞれの担当者に、具体的な販売計画について尋ねたところ、一般（個人向け）住宅用地については、年度ごとの計画は作成しているが、土地区画整理事業の性格上、全体の販売計画の作成は困難とのことであった。今後の土地処分（販売）については、改革工程表 2（年度別実行計画）に従って処分していくとのことである。しかし、この改革工程表には、保有土地の処分につき年度ごとの目標面積が示されているだけであり、販売計画と称するにはほど遠いものがある。つくばまちづくりセンター担当者によれば、土地（特に業務系土地）の販売は、商品の販売と違って、販売計画は立てにくいものであるとのことである。果たしてそうであろうか。「販売」に対する意識が低いという感を抱かざるを得ない。

例えば、「平成 21 年度の販売実績（契約成立）金額ベース」という以下の資料を入手した。平成 21 年度のつくばまちづくりセンターのいわば売上報告にあたるものと考えて良いといえよう。

（1）伊奈・谷和原丘陵部地区

①先買地

一般個人向け処分	242 m ²	19,972 千円（1 画地）
業務系処分	なし	

②保留地

一般個人向け処分	2,978 m ²	280,488 千円（13 画地）
業務系処分	なし	

（2）島名・福田坪地区

先買地、保留地ともに、処分実績なし

（3）上河原崎・中西地区

先買地、保留地ともに、処分実績なし

（4）萱丸地区

①先買地

一般個人向け処分	201 m ²	20,201 千円（1 画地）
業務系処分	20,080 m ²	963,840 千円

（5）葛城地区

①先買地

一般個人向け処分	5,001 m ²	514,971 千円（22 画地）
	▲197 m ²	▲24,059 千円（1 画地 契約解除分）
業務系処分	8,392 m ²	888,580 千円

平成 21 年度の販売実績合計は、2,664,023 千円となる。平成 22 年 4 月 1 日現在のつくばまちづくりセンター組織図によれば合計 66 人の人員がセンターに配置されて

いる。一人当たりの売上高は、40,364 千円となる。参考までに、積水ハウス株式会社のホームページに公表されている有価証券報告書から、一人当たりの売上高を計算すると、51,438 千円、同様に大和ハウス工業株式会社の一人当たりの売上高は、70,706 千円となる。両社はハウスメーカーであり、土地の販売のみを目的としていないが、一人当たりの売上高の比較からみても、効率の悪さを感じざるを得ない。

(注) 積水ハウス㈱等の有価証券報告書の数値は次の通りである。

有価証券報告書では、セグメント別に売上高等を公表しているので、セグメント情報をもとに関係すると思われるセグメントの売上高と人数を抽出して計算した。

会社名	積水ハウス㈱	会社名	大和ハウス工業㈱
決算期	22年2月期	決算期	22年3月期
工業化住宅請負事業 売上高	590,376百万円	住宅事業 売上高	941,528百万円
不動産販売事業 売上高	253,572百万円	商業建築事業 売上高	480,520百万円
両セグメントの売上高合計	843,948百万円	両セグメントの売上高合計	1,422,048百万円
両セグメントの従業員数	16,407人	両セグメントの従業員数	20,112人
1人当たり売上高	51百万円	1人当たり売上高	71百万円

「第5次 茨城県行財政改革大綱」においても、「歳入の確保」で、次のとおり県保有土地の処分推進が謳われている。

「将来負担額の圧縮や金利負担の抑制のため保有土地の処分を急ぐ必要があることから、例えば、市場価格が原価を下回る場合は市場動向も踏まえて価格を設定する（いわゆる「損切り」）など弾力的な処分価格の設定等も含め、「県有地等処分・管理対策本部」において一元的かつ迅速に意思決定し、その早期処分を進めます。」

早期処分（販売）を確実に実践するにあたっては、「県有地等処分・管理対策本部」の方針に従い、所管課の現場において、土地処分（販売）に関する具体的な計画を作成すべきである。そして、その目標達成のためのマネジメントサイクル（「計画(Plan)」→「実施(Do)」→「チェック(Check)」→「改善(Action)」）が確立され、実践されなければならない。いわゆる PDCA サイクルの確立・実践が期待される場所である。

【指摘】

土地処分（販売）における PDCA サイクルを確立し、実践すべきである。

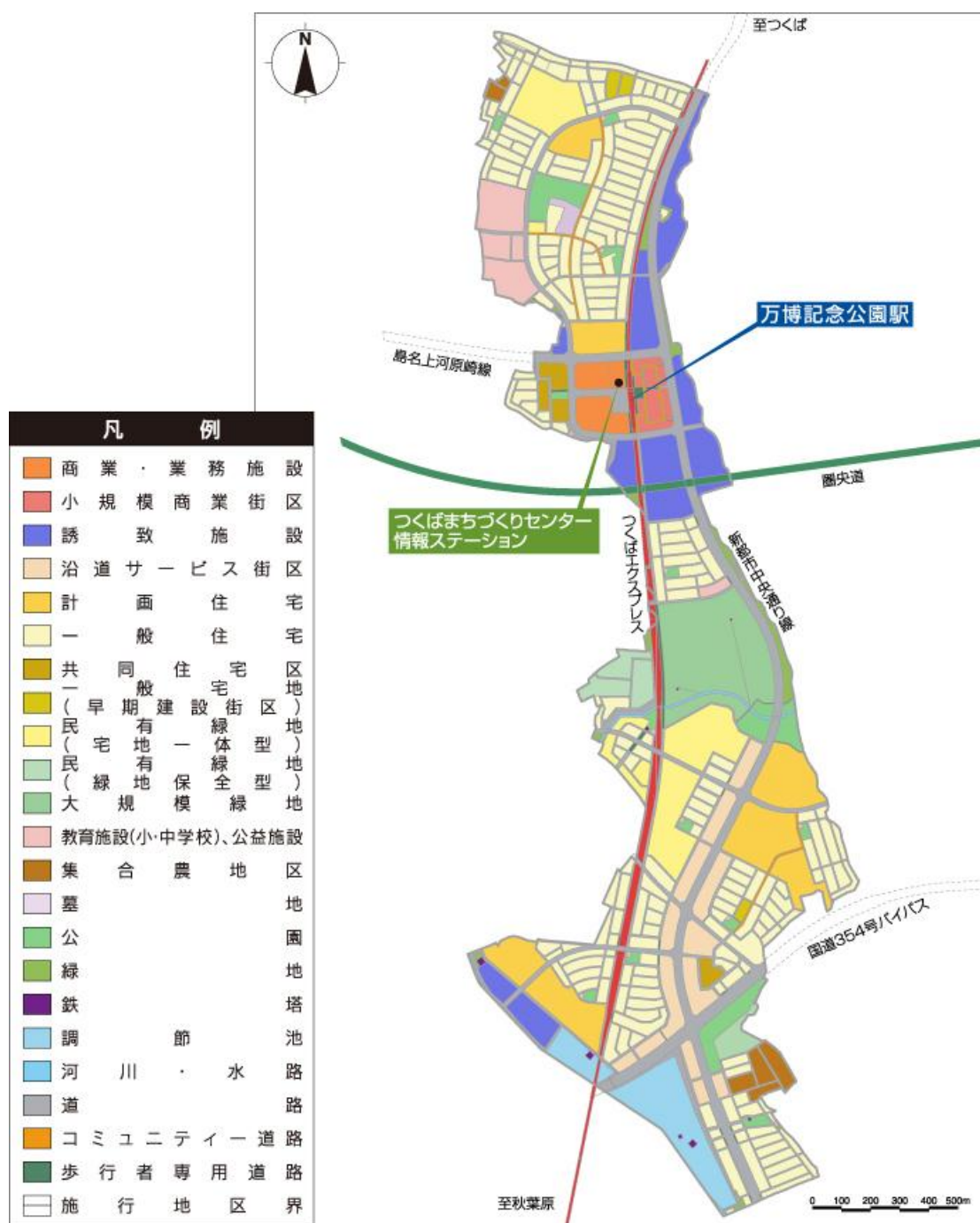
< 島名・福田坪地区監査結果 >

【1】地区概要

ホームページによると島名・福田坪地区の特徴は、「つくばエクスプレスと圏央道の交差地近くに万博記念公園駅ができました。駅周辺には地区の核となる商業・業務施設を置き、様々な都市機能の集積を図ります。また、国道や県道などの幹線道路沿いでは、交通の便利さを生かした沿線開発を行い、首都圏北東部の人と物との交流拠点を目指します。また、つくば地域らしい緑豊かな住宅地づくりに取り組むとともに、圏央道の南側には、今ある自然環境を守る大規模な緑地を計画。2本の川が流れ、農地や山林が広がる地区ならではの、人と自然にやさしいまちづくりを進めていきます。」とされる。事業施行期間は、平成13年2月から始まり平成31年3月完了予定となっており、平成22年9月現在約30%の工事進捗率である。

ホームページから航空写真及び土地利用計画図を引用





【2】工事管理

1. 工事管理全般

「個人や法人等は契約によって自由に法律関係を形成できる」という契約自由の原則が契約の大前提であるが、地方公共団体が契約を結ぶ場合は、公平性・透明性・経済性を前提に原則として競争入札によって契約の相手方を決定する必要がある。従っ

て、随意契約は厳しく制限され、やむを得ない場合に限られる。また、一般競争入札・指名競争入札についても、落札者と契約を結ぶためそこに恣意性の介入があってはならない。

指名競争入札は、不誠実な者を排除しやすく手続きが簡単であるが、一般競争入札に比較して談合がしやすい。従って、地方公共団体にとっては、時間や経費がかかる短所はあるものの一般競争入札がもっとも適している。

次に契約変更の問題であるが、契約した後に何らかの理由で変更契約が行われる場合がある。一旦契約が成立した後に契約変更となると、当初契約を締結する段階で、たとえ入札契約事務が適正であっても結果として不適正な取引となり不相当な金額が支払われる可能性がある。

これらのことに着目してまちづくりセンターに対して次のような表の作成を依頼した。

尚、作業の手間及び重要性を考慮して契約金額 1000 万円以上とした。

I. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)・・・A

年度	一般競争入札		指名競争入札		随意契約		その他		合 計	
19	10件	40.00%	12件	48.00%	3件	12.00%	0件	0%	25件	100.00%
20	18件	56.25%	12件	37.50%	2件	6.25%	0件	0%	32件	100.00%
21	5件	20.83%	16件	66.67%	3件	12.50%	0件	0%	24件	100.00%

II. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)のうち変更契約分・・・B

年度	一般競争入札		指名競争入札		随意契約		その他		合 計	
19	9件	39.13%	12件	52.17%	2件	8.70%	0件	0%	23件	100.00%
20	18件	58.06%	12件	38.71%	1件	3.23%	0件	0%	31件	100.00%
21	5件	21.74%	16件	69.57%	2件	8.69%	0件	0%	23件	100.00%

III. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)変更割合 (B/A)

年度	一般競争入札	指名競争入札	随意契約	その他	合 計
19	90.00%	100.00%	66.67%	0.00%	92.00%
20	100.00%	100.00%	50.00%	0.00%	96.88%
21	100.00%	100.00%	66.67%	0.00%	95.83%

IV. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)変更内訳

(内 訳)

年度	変更／契約数	支出負担行為なし で期間延長のみ		支出負担行為あり					
				10%以内		10%超15%以内		15%超	
19	23／25 95.84%	0件	0.00%	18件	78.26%	2件	8.70%	3件	13.04%
20	31／32 96.88%	0件	0.00%	24件	77.42%	4件	12.90%	3件	9.68%
21	23／24 95.83%	0件	0.00%	8件	34.78%	4件	17.39%	11件	47.83%

V. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)

入札参加者数別工事明細

年度	1~10社	11~20社	21~30社	31~40社	41~50社	50社超	合計
19	80.00%	20.00%					100.00%
20	71.88%	28.12%					100.00%
21	91.67%	8.33%					100.00%

I からIVまでの表からほとんどの工事請負契約が変更契約となっている。担当者の説明では、工事請負契約後の工事の進行に伴い警察との協議による照明灯設置等、契約前では予測できなかった事象が必ずといっていいほどあるということであった。

そこで変更契約があった工事 3 件について設計書の提示を受け次のように監査した。

- ①入札については電子入札の入札説明書から入札結果書取書・入札評価通知書を閲覧したが妥当であった。
- ②契約については、建設工事契約書・建設工事変更契約書を閲覧した。また業者が適格者であることを業者の評価表で確かめた。工事保証金については東日本建設業保証(株)等の保証証書がつけられており妥当であった。変更契約については責任者の決裁が適切に行われていた。
- ③工事完成検査調書・工事成績評定通知書・工事完成検査通知書・工事物件引渡書等を閲覧し、検査監・立会人による中間検査及び最終検査等も適時に行われていたことを確認した。
- ④変更契約の理由書をもとに図面を閲覧しヒアリングしたが特に問題はなかった。
- ⑤随意契約については 2 件設計書を閲覧し、その妥当性を監査した。契約相手は財団法人茨城県教育財団で埋蔵文化財発掘調査委託であった。区画整理をしている途中で埋蔵文化財が発掘される場合は、特殊作業であるため茨城県では財団法人茨城県教育財団にすべて随意契約するという。設計書の入札部分はないもののすべて妥当であった。

Vの入札参加者数別工事明細によると、過去3年間の入札者数の約70%以上は10者以下である。さらに平成19年は10者以下の入札者数が80.00%だったのに対し平成21年度は91.67%に増加している。まちづくりセンターでは、談合防止等のための入札委員会があり談合防止のために機能していると思われるが、入札者数が20者以上ないことに疑問を感じる。

まちづくりセンター全体の昨年度落札者別工事件数表を閲覧すると、つくば市とつくばみらい市近隣の総合評価点の高い事業者を中心に落札していたが谷和原建設(株)5回・(株)新みらい4回・4社は3回でその他は2回ないし1回であった。

平成19年4月25日の「茨城県における入札・契約制度の改革について」によると県内工事事務所の管内市町村をベースとして1ブロック50者程度を目安として7から8ブロックに区分して発注するとしている。この理由は、実質的に参加業者を限定することで競争を阻害する可能性があるが、現場の地域特性に精通している建設業者に発注することで得られる適正かつ円滑な施工の確保や、地元業者育成の観点から、競争性を損なわない程度の地域要件を設定したということである。

ところが現実的には近隣の入札者10者以下であった工事が70%強である。これではたとえ電子入札を行っていても、発注案件が出た場合に競争相手が誰であるかある程度予想できる。

従って、入札者を増やすため一般競争入札の金額を引き下げ、ブロック分けをもっと大きく（たとえば4ブロック）するように見直す必要がある。

【意見】

現場の地域特性に精通している建設業者に発注することで得られる適正かつ円滑な施工の確保や競争性を損なわない程度の地域要件を設定する必要性は理解できるが、現実的に入札者が20者以上ないことは、公益性・公共性・透明性の観点で疑問が残る。そこで事務負担の増加を考慮する必要はあるが、入札者を増やすため一般競争入札の金額を3,000万円からさらに引き下げ、ブロック分けをもっと大きく（たとえば4ブロック）するように見直す必要がある。

2. 個別検討

平成21年度に完工した島名・福田坪地区の工事請負契約及び工事関係委託契約のうち、当初契約ベースで10,000千円以上のものは全体で24件であった。

このうち、上記「工事管理全般」で提示を受けた工事とは別に、一般競争入札から1件、指名競争入札から1件ずつ抽出し、さらに詳細に個別検討を加えた。

(1) 一般競争入札

- 「21 県単地特 第 21-16-196-0-002 号、20 国補公下 第 20-09-115-0-011 号
合併 宅地造成・道路改良舗装工事」

工 事 名	21県単地特 第21-16-196-0-002号、20国補公下 第20-09-115-0-011号合併 宅地造成・道路改良舗装工事
工 事 場 所	島名・福田坪地区（つくば市島名地内）
工 事 概 要	宅地造成・道路改良舗装工事 ・敷地造成工 A=1.08ha ・車道舗装（再生密粒度A s） A=2,168㎡ ・歩道舗装（透水性A s） A= 428㎡ ・浸透トレンチ（VUφ200） L= 483m
工 期	平成21年7月18日～平成22年1月13日（当初）
電子入札の採用	有
総合評価方式の採用	有
税 抜 落 札 金 額 / 予 定 価 格	60,000千円/65,000千円（落札率92.31%）
工 期 の 変 更	有 第一回 平成21年9月30日～平成22年3月20日（66日延長） 第二回 平成21年9月30日～平成22年3月30日（10日延長）
契約金額の変更	有 1,210千円増額（2.02%増）
請 負 人 名	飯田建設工業 株式会社

①入札形態の金額基準に適合しているか

一般競争入札実施要領の第2条において、一般競争入札を実施する対象工事は、原則として1件につき予定金額が45,000千円以上*の全ての工事とすると定められており、本工事においても規定通り一般競争入札が採用されている。また、平成17年度から順次試行の実施拡大を進めている総合評価方式を採用している。

この総合評価方式とは、価格のみによる競争と異なり、価格と価格以外の要素を総合的に評価し、最も評価の高い者を落札者として決定する方式で、具体的には、価格以外の要素を評価した技術評価点（標準点+評価点）を入札価格で除して得られた評価値が最も高い者を落札者とするものである。

一般的には、騒音低下、工期短縮等による住民や利用者の満足度の向上、技術力競争が促進されることによる品質向上、優れた技術力を持つ企業の信用力の向上等のメリットがあるとされている。

②入札手続きは適時に行われているか

次のようなスケジュールで契約を締結している。入札手続きは適時に行われていると判断される。

平成 21 年 6 月 12 日 工事起工決議書決議
平成 21 年 6 月 12 日 予定価格表作成
平成 21 年 6 月 24 日 入札公告
平成 21 年 6 月 24 日 資格確認の上、入札期限通知
平成 21 年 7 月 16 日 開札執行
平成 21 年 7 月 17 日 契約

③入札者数は規定に適合しているか

入札に参加したのは 22 者であり、規定通りの入札参加数となっている。一般的に、入札においては、公平・公正な競争があるよう不確実要因、攪乱要因を具備するため入札参加者を増やすよう努力すべきである。「一般競争入札実施要領」の第 4 条（資格要件等の決定）で「なお、この場合は、予定金額が 1 億円以上の工事については、入札に参加する者が概ね 30 者以上（委員会の承認を得た場合を除く。）、予定金額が 1 億円未満の工事については、入札に参加する者が概ね 20 者以上（委員会の承認を得た場合を除く。）となるよう留意すること。」と定めている。22 者の参加があったのは、年度初めに近く、各社、現場監督の人員に余裕があったことなどと推量されるが、入札者数の点において望ましい入札であったと言えよう。

④入札保証金の取り扱いは適正か

地方自治法施行令第 167 条の 16 に「普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体と契約を締結する者をして当該普通地方公共団体の規則で定める率又は額の契約保証金を納めさせなければならない。」とされており、茨城県建設工事執行規則及び茨城県財務規則によれば、茨城県の場合、締結するときまでに契約金額の 10%以上の額を納めなければならないとされている。

税込契約金額 63,000 千円の 10%相当額である 6,300 千円の東日本建設業保証(株)の保証証書が添付されていたことを確認した。適正である。

⑤契約書の収入印紙は金額に応じ貼付されていたか、消印はされていたか

本契約は、建設業法第 2 条に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるもので、記載された契約金額が 1 千万円を超え 1 億円以下のものに該当し、かつ、平成 9 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日までの間に作成され

るものであるので、貼付する印紙は 45,000 円である。該当金額の印紙が貼付されており、消印されていることを確認した。適正である。

⑥設計変更範囲は適切か、設計変更事由は適切か

本工事においても、工期の変更が二度、設計変更が一度されている。

まず、工期の変更であるが、一度目が「地権者からの要望により、当工事における宅地供給処理施設の位置等の調整に不測の日数を要した」ことにより 66 日延長、二度目が後述の設計変更に伴い 10 日延長となっている。

次に設計変更である。その金額は当初落札金額の 2.02%増の 1,210 千円となっている。茨城県建設工事施工等の手続及び監督規定第 20 条が設計変更の金額範囲についての規定であるが、本工事の変更は、当初請負代金の 20%以内の変更であり、金額的には問題ないものと言える。

次に、その理由として合併工事変更概要書によれば、「宅地造成工事を実施するにあたり、現況地盤を試掘した結果、宅盤に適さない凝灰質粘土等が仕上がり面に分布しており、宅盤計画高より 40 cmを良質土に入れ替えるため、掘削工を 1,150 m³、盛土工を 1,420 m³追加し対応する」としている。変更範囲、変更事由ともにやむを得ないものと判断できる。

⑦工事完成検査は適時に行われているか

工事完成検査は次の通り実施されており、適時に行われていると判断される。

平成 22 年 3 月 26 日	工事完成通知書受付
平成 22 年 3 月 26 日	工事完成検査命令決議書起案
平成 22 年 3 月 29 日	工事完成検査調書作成
平成 22 年 3 月 29 日	工事完成検査結果通知書作成
平成 22 年 3 月 29 日	工事成績評定通知書作成
平成 22 年 3 月 29 日	工事物件引渡書受付

(2) 指名競争入札

- 「20 県単島整 第 20-72-071-0-060 号、20 県単上整 第 20-72-081-0-058 号
事業再評価検討基礎調査業務委託」

委 託 業 務 名	20県単島整 第20-72-071-0-060号、20県単上整 第20-72-081-0-058号合併 事業再評価検討基礎調査業務委託
履 行 期 間	平成20年12月2日～平成21年3月15日
電子入札の採用	有
総合評価方式の採用	無
税 抜 落 札 金 額 / 予 定 価 格	13,000千円/14,000千円 (落札率92.86%)
履行期間の変更	有
	第1回 平成20年12月2日～平成21年7月31日 (138日延長)
	第2回 平成20年12月2日～平成21年9月30日 (61日延長)
	第3回 平成20年12月2日～平成21年12月19日 (80日延長)
契約金額の変更	有
	3,850千円増額 (29.62%増)
受 託 者	株式会社 URリンクージ

①各入札形態の金額基準に適合しているか。

45,000 千円未満の工事に該当、入札形態は適正である。

②入札手続きは適時に行われているか。

次のようなスケジュールで契約を締結している。入札手続きは適時に行われていると判断される。

平成 20 年 11 月 6 日	委託費執行決議書決議
平成 20 年 11 月 6 日	予定価格表作成
平成 20 年 11 月 17 日	指名業者決定通知書作成
平成 20 年 11 月 19 日	委託業務入札通知書作成
平成 20 年 12 月 1 日	開札執行
平成 20 年 12 月 1 日	契約

③契約保証金の取り扱いは適正か。

地方自治法施行令第 167 条の 16 に「普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体と契約を締結する者をして当該普通地方公共団体の規則で定める率または額の契約保証金を納めさせなければならない。」とされているが、茨城県財務規則第 138 条ではその例外として免除規定を設けている。本契約について

は第 138 条第 2 項第 3,6 号該当として契約保証金を免除している。適正なものと判断される。

④契約書の収入印紙は金額に応じ貼付されていたか、消印はされていたか。

本契約は、記載された契約金額が 1 千万円を超え 5 千万円以下のものに該当するため、貼付する印紙は 20,000 円である。該当金額の印紙が貼付されており、消印されていることを確認した。適正である。

⑤変更範囲は適切か、変更事由は適切か。

履行期間については三度の変更がなされている。一度目は「事業再評価に伴う関係機関との協議調整に不測の日数を要するため、工期を 7 月 31 日まで延長する」として 138 日間、二度目は「再評価委員会に向けて、委員会で使用する説明資料の作成を追加するとともに、島名地区の資金計画と整合した事業展開計画を作成するため、残事業費の検証及び年度別事業費調書の作成を追加」したため 61 日間、三度目は「事業展開計画策定に伴う関係機関との協議に不測の日数を要するため」として 80 日間、合計で 279 日間の延長となっている。

また、二度目の履行期間変更の際、追加作業が入ったことに伴い、3,850 千円の金額増となっている。理由については上述の通りであるが、いずれも適切なものと判断される。

【 3 】 事業管理

1. 基本構想・事業計画

常磐新線の基本計画については、「東京圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する基本計画について」（昭和 60 年 7 月 11 日、運輸政策審議会）及び昭和 60 年第 2 回茨城県議会定例会会議録にて確認した。

研究学園都市計画事業 島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業の事業計画書は平成 13 年 2 月 28 日に土地区画整理法第 52 条 1 項の規定により国土交通省関東地方整備局長が認可している。その後以下のように事業計画は変更されている。

第 1 回変更：平成 16 年 5 月 24 日

第 2 回変更：平成 19 年 2 月 14 日

事業計画の変更において保留地処分金単価は明らかに下落している。

保留地処分金単価の変動

変更	変更前	変更後	下落率
第 1 回	116,000 円/m ²	97,000	16.3%
第 2 回	97,000	95,000	2.1%

保留地処分金単価は事業計画当初の平成 13 年 116,000 円/㎡から平成 19 年 95,000 円/㎡に下落している。これは 6 年間で 21,000 円の下落額となり、下落率は 18.1%となる。1 年間平均下落率は 3%となる。

2. 処分実績

当地区における処分実績及び未処分面積は以下のとおりである。未処分率が保留地は 90.5%、先買地は 44.7%である。一見先買地の処分が進んでいるように思えるが、この大半はオオタカが生息する一帯を緑地用地として県が購入したものである。住宅・商業・業務系の一般向け用地においては実に 95.7%が未処分率となる。これまでの処分実績及び今後の社会経済の変化を考慮するとかなり厳しい数値であると判断できる。

島名・福田 坪地区	処分予定 面積	処分実績			未処分面積
		公共・公 益施設系	住居系	商業・ 業務系	
保留地(ha)	36.8	0	2.3	1.2	33.3 (90.5%)
先買地(ha)	54.1	29.0	0.3	0.6	24.2 (44.7%)

(平成 22 年 8 月末現在)

予定年度までに処分するには、今まで以上に相当の努力が必要となる。改めてその手段を再検討する必要がある。また、期間を延長して対応する方法は問題の先送りに過ぎない。

3. 地区内人口の推移

当地区の計画人口は約 15,000 人である。地区内人口推移表の要旨は次のとおりである。

島名・福田坪地区人口・世帯数推移表

	人口(人)	増減	世帯数	増減
18 年 9 月	349		152	
19 年 9 月	480	131	219	67
20 年 9 月	576	96	263	44
21 年 9 月	1,132	556	512	249
22 年 8 月	1,831	699	823	311

当初平成 18 年 9 月に 349 人であった人口は平成 22 年 8 月末には 1,831 人と 1,482 人増加している。しかし計画人口の 15,000 人に対してこれは 12%の達成率でしか

い。当事業の工事進捗率は平成 22 年 9 月現在約 30%との説明があったが、必ずしも人口増加と工事進捗率は連動はしないものの、人口増加のペースは大幅に遅れていることは事実である。

当初の計画人口を前提としての諸計画は、実際の人口がそれを下回った場合、再度の見直しが必要となるのではないか。年度毎の人口増加計画の立案も併行して立てる必要がある。

4. 環境に対する影響

「研究学園都市計画 島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業 環境影響評価書」が平成 11 年 3 月に茨城県県南都市建設事務所より提出されている。環境影響の予測の結果、本事業の実施に伴う周辺環境への影響は軽微であると評価されるが、各環境項目に対する基本的な保全対策を次のとおり実施し、計画区域及びその周辺への影響を極力低減するよう努めるものとする、と記載され、大気汚染、水質汚濁、騒音・振動、地盤沈下、地形・地質、植物、動物、景観についての保全対策が述べられている。

特に当地区にはオオタカの営巣活動が確認されているので、営巣が確認されている場所については、残存緑地として現況のまま保全するとともに、工事中に残存緑地等で営巣が確認された場合には、周辺では巣立ちまでの間、大規模な造成工事を行わないなどの保全対策を講じ、種の維持に努める、との記載に対し、県は公園用地として該当地域を購入している。この一連の措置については、監査人としても環境保護（生態系維持）の観点から、一定の評価を与えたい。

また当地区内には熊の山遺跡がある。埋蔵文化財については文化財保護法に基づき、関係機関と十分協議のうえ、適切な措置を講ずる必要がある。よってこの遺跡が工期遅れの一因にもなっている。文化財の保護か、工期を優先するのか、判断が難しい現況にある。

【4】事務手続きの合規性について

島名・福田坪地区区画整理事業について、主として合規性の観点から一連の事務手続きの監査を実施した結果は次の通りである。

1. 審議委員の選任の合規性、審議会開催の妥当性の検討

(1) 審議委員選任の概要

審議委員については伊奈・谷和原丘陵部地区と同様、一般委員 16 名は選挙、学識経験者 4 名については知事が選任する(条例 10 条)。

土地区画整理法施行令第 18 条第 1 項第 3 号によれば、面積 150ha 以上 500ha

未満の施行地区は 20 人以下となっており、本件、島名・福田坪地区は 242.9ha であるので、委員定数は法令にも合致している。

学識経験者については、土地区画整理法第 58 条第 3 項で、委員定数の 5 分の 1 を超えない範囲と規定されており、これも合致している。

選挙で選ぶ委員の構成は、宅地所有者(15 名)と借地権所有者(1 名)であり、宅地所有者と借地権者の概ね人数比となっている(土地区画整理法第 58 条第 1 項)が、所有者 1,016 名、借地権者 16 名という状況であり、借地権者委員は 1 名となる。従ってこの構成割合も妥当である。

(2) 選任手続の合規性の検討

平成 18 年 9 月 3 日施行した選挙では、選挙にならず、立候補者が全て当選確定した。これについては、茨城県報第 1810 号を閲覧して確認した。

なお、学識経験者 4 名の内訳については、県 OB 1 名、つくば市 OB 1 名、公団(UR)OB 1 名、産業界代表 1 名となっている。

(3) 審議会の議決について

審議会の議決は、土地区画整理法第 62 条第 3 項により、「委員の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、会長の決するところによる。」とされている。

なお、21 年度の委員の出席状況は次の通りである。

回数	定員	出席者数	欠席者数	欠席委員番号
第 27 回	20 名	14 名	6 名	3.7.9.10.12.20
第 28 回	20 名	14 名	6 名	3.7.10.12.19.20
第 29 回	20 名	13 名	7 名	3.7.10.12.13.17.20

※3.7.10.12.20 番委員は皆欠席

【意見】

審議委員のうち、年間 3 回の審議会の出席状況が芳しくないものもいる。特にそのうち、5 名は全部に欠席している。中には、いわばあて職として依頼されるケースもある。その場合に他の団体等が忙しく、当審議会との日程が調整できず出席できないとのことであった。

確かに、審議会は、過半数の出席で成立するが、毎回同じ委員が欠席するのはいかななものか。

たとえば、夜間や休日に開催するという工夫も必要ではなかろうか。

島名・福田坪審議会議事録署名状況

回	会長	署名者①	署名者②
15	×	×	×
16	×	×	×
17	×	×	×
18	×	×	×
19	×	×	×
20	×	×	×
21	×	×	×
22	×	×	×
23	×	×	○
24	×	×	×
25	×	×	×
26	×	×	×
27	×	×	×
28	×	×	×
29	×	×	○
30	×	×	×

21年度の3回分の議事録を閲覧したところ、議長、議事録署名人2名が最後に署名捺印をすることになっているが、監査日現在で、全て署名捺印がされているものはなかった。(いずれかの署名捺印が未了)

念のため、過年度に遡って議事録の署名状況を確認したが、上記表の通りであった。

次回までに署名をもらうとのことであったが、複数年度にわたり署名捺印が無い状態に置くのはあまりにもずさんと言わざるを得ない。

まとめて議事録を作成したのではないか、との疑念を否定できない状況である。なお、議事録はテープ起こしで作成されるため、一部のテープを再生して議事録と照合したが、合致しており、録音テープから作成されていることは確認できた。

【指摘】

土地区画整理審議会の議事録等は、適正かつ適時に作成すべきである。

2. 評価員の選任及び評価に対する意見の聴取手続きの合规性

(1) 評価員選任の概要

都道府県は換地計画において清算金もしくは保留地を定めようとする場合または減価補償金を交付しようとする場合は土地等の評価をしなければならないが、その評価については、評価員の意見を聴かなければならない(土地区画整理法第65条第3項)。

そのために、評価員は県が選任し、審議会で同意を得て決定する(土地区画整理法第 65 条第 1 項、条例 19 条)。

なお、本件地区の場合は、不動産鑑定士 2 名、つくば市資産税課長 1 名、法務局支所長 1 名、金融機関支店長 1 名の計 5 名で構成されている。

(2) 選任手続の合規性

平成 21 年 9 月 4 日開催の第 28 回審議会議事録を閲覧した。第 1 号議案において、金融機関支店長 1 名の人事異動に伴う選任議案が上程され、可決されたことを確認した。

(3) 評価員からの処分予定価格についての意見

諮問に対する評価員会の議事録及び各評価員の答申書を閲覧した。

答申書は、5 名とも適正とのことであったが、評価員会では次のような質問が出されていた。

- ・住宅に関して引き合いは結構あるのか?
- ・北側道路の宅地は良くないのか?
- ・北側の割安感で売る方向か?
- ・○番と△番の単価の違いは何か?

上記質問は、直接評価に係るもののみを抽出したが、全てに対して県から回答がなされ、評価員も納得したものと推測される。

3. 換地設計

本件の場合の具体的な進捗状況は次の通りである。

- ①仮換地案の作成 平成 16 年 12 月の審議会で承認
- ②平成 17 年 1 月～3 月に仮換地案の供覧(仮換地の内容の個別説明)
- ③仮換地の決定(審議会 平成 18 年 3 月)
- ④工事の進捗に応じて仮換地の指定

平成 22 年 10 月 1 日現在における、進捗率等は次の通りである。

地区	仮換地進捗率	使用収益進捗率
島名・福田坪地区	45.8%	25.1%

なお、本件地区内には、オオタカの生息地が存在する。これについては、大規模緑地として事業計画に位置づけており、県換地を仮換地指定した。平成 21 年度から保全型の緑地整備として国の交付金事業の採択を受け、事業化となった。

具体的な手続きは伊奈・谷和原丘陵部地区と同様、次の通りである。まず、県が換地設計案を作成し、地権者等に封書にて案内のうえ、個別説明等を行い、意見を聴取する。なお、この意見については、個別に記録を残している。

意見のある地権者からは、個別に意見書を提出してもらい、それを集約し、変更できるものとできないものに区分する。変更できるものについては、対応案を提示し、地権者等の意向を踏まえて変更する。また、変更できないものについては、その理由を明示し、文書にて通知している。最終的な換地設計がまとまった段階で審議会に諮問し、仮換地を決定している。

照応の原則に則って仮換地がなされているかどうか、平成22年2月19日の審議会に提出された諮問第40号について、仮換地指定調書、仮換地図等を閲覧した。

総括表によれば次の通りである。

筆数	登記地積 m ²	基準地積 m ²	街区数	画地数	換地地積 m ²	権利者数	
						土地所有者	借地権者等
428	333,020.35	347,086.33	42	86	232,355	64	0

全体の減歩率は、約33%である。【(基準地積-換地地積)÷基準地積×100%】

なお、個別のサンプル抽出による検討は、伊奈・谷和原丘陵部地区と同様、茨城県つくばまちづくりセンターが事務を行っていることから、本件地区の監査では省略した。

4. 土地先行取得について

平成3年10月、県と茨城県土地開発公社との間で「つくば地域市街地開発事業等用地の取得等に関する委託契約書」が締結され、県は、つくば地区の用地買収について茨城県土地開発公社に委託した。その後、平成6年7月7日、地権者代表、茨城県、つくば市の三者間において以下の事項について協議が行われた。そして、三者間の合意が得られ「常磐新線沿線開発に関する三者協議合意書」が取り交わされた。

(1) 開発区域

開発区域については、集落環境の整備、保全等の地元要望を踏まえ、調整し決定した。開発区域は、萱丸地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区、葛城地区及び中根・金田台地区の5地区である。

(2) 事業手法

先買い率を概ね3割、1割借地、平均4割減歩の「3-1-4方式」を基本とする。

(3) 買収価格

①買収価格は、下表のとおりとする。(円/㎡)

地 区	畑	山 林	田
島名・福田坪	27,600	27,000	23,200
葛城(東)	31,500	30,900	26,800
葛城(西)	28,200	27,600	24,000
上河原崎・中西	27,300	26,700	23,200
萱丸	27,000	26,400	23,200
中根・金田台	27,900	27,300	23,600

②道路加算を次のとおり行うものとする。

- ・4車線道路 100%加算
- ・2車線道路(センターラインがある道路又は歩道付きの道路) 50%加算
- ・道路加算については、道路に接面し、道路から30mのゾーンで加算
- ・上記道路加算のほか、県と市が協議して指定する集落幹線道路に接面する土地 1.5%加算

(4) 補償

①次に掲げる補償については、事業主体の補償基準に基づき補償するものとする。

- ・工作物移転補償
- ・立竹木補償
- ・立毛補償
- ・就業不能補償

②土地改良除斥決裁金等については、土地代金とは別に負担する。

(5) 生活対策

県及び市は、沿線開発にあたって、(2)に定める用地買収に協力した地権者の今後の生活設計の支援及び周辺集落地域に対する環境整備を図るため、「常磐新線関連生活対策要綱」等に基づき、必要に応じて適切な生活対策を講じる。

- ①農業対策
- ②転就業者対策
- ③代替地対策
- ④生活相談対策

(6) 周辺集落環境の整備、保全に関する施策

県及び市は、地権者の要望及び「田園市街地計画」に基づき、周辺集落環境の整備、保全等について、特段の配慮をするものとする。

- ①道路及び上下水道等の整備
- ②「集落地域整備法」等に基づく周辺地区の整備、保全

(7) 手代木西部地区の対応

手代木西部地区については、引き続き協議を行うものとする。

(8) その他

この合意書に定めのない事項については、地権者代表、県及び市が協議して定めるものとする。

合意書中の買取価格については、「買取価格の設定について」という文書の中で、「単価設定の基本的な考え」として次のように記されていた。

「買取単価の設定にあたっては、市内の取引事例の収集により価格傾向を把握するとともに、各地区ごとに2名の不動産鑑定士の鑑定を依頼し、それらの結果を参考に適正な価格設定につとめる。地価は、経済動向、土地需要により変動するものであるが、単価設定にあたっては長期的な観点に立ち、将来宅地化されることを前提にすべての土地を宅地見込地として評価して設定していく。」

この三者協議合意書をうけ、平成6年7月より茨城県土地開発公社によって、つくば地区の用地買収が開始された。

土地先行取得事務の合規制については、「島名・福田坪地区筆別買収調書」及び「上河原崎・中西地区筆別買収調書」を閲覧し、重要な土地取引について5件（島名・福田坪3件、上河原崎・中西2件）を抽出し、「土地売買に関する契約書」、「物件移転補償契約書」、「登記嘱託書」を閲覧し、突合、確認した。

それぞれの土地については、地区、地目及び道路加算率から買取単価を算定し、それに地積を乗じ、契約金額とされていることを確認した。また、契約日当日、売買により所有権が移転されていることも確認した。土地先行取得事務については、適正に処理されている。

ただ、閲覧した契約書の中に、第2条（土地の引渡し期限等）に引渡しの期限が記入されていないものがあつた。しかし、売買によって所有権移転が契約締結日においてなされており、単なるケアレス・ミスによる記載漏れであつたと推測できる。

【意見】

「土地売買契約」のような重要性の高い取引の契約書においては、特に単純なケアレス・ミス等が無いように注意されたい。

5. 県有地及び保留地の売却処分について

島名・福田坪地区においては一般個人向け住宅用地及び業務施設用地ともに販売が開始されている。しかし、上河原崎・中西地区は、未整備であるため、まだ販売できるような状態ではないとのことである。

個人向け住宅用地の公告については、約3週間前に、インターネット広告やチラシ広告等を行うとのことである。平成22年5月22日から5月30日までの期間に行われた、葛城地区の第4次宅地分譲及び島名・福田坪地区の第2次宅地分譲の募集チラシ広告を閲覧したが、規則等に照らし適正に公告されており特に問題はなかった。島名・福田坪地区の処分実績一覧を閲覧し、その中から2件の県有地の売買契約を抽出し、募集、契約から登記に至るまでの手続きについて確認したが、適正に処理されており、特に問題はなかった。

また、島名・福田坪地区における「個人向け戸建住宅用地の分譲状況」については、これまでに平成19年11月17日から11月25日間の第1次分譲で17画地分譲し、すべて契約済みであり、平成22年5月22日から5月30日間の第2次分譲では16画地分譲中、8画地が契約済みである。第2次分譲の残画地8画地のうち5画地については申込みがあったが、残る3画地については申込みもない状況で、売れ残っている状態である。売れ残った土地については、随時、先着順で申込を受け付けているとのことである。

業務用地の売却処分については、公募（一般競争入札）によって売却された、商業・業務施設等建設用地に係る諸手続きについて確認した。島名・福田坪地区業務用地（B-47街区）分譲の概要は、以下のとおりである。

（1）公募条件

- ①位置 島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業地区内 B-47 街区の一部
(つくば市島名地内)
- ②面積 2,098.17 m² (従前地面積 3,564 m²)
- ③参考譲渡価格 148,886,143 円 (70,960 円/m²)
- ④用途地域 準工業地域 (建ぺい率 60%/容積率 200%)
- ⑤契約方式 一般競争入札

（2）入札参加資格

- ①商業・業務施設等の建設及び運営に係る事業を営む者又は予定者

- ②「設計指針」及び各種法令等に適合する施設を建設し、かつ、施設の建設を完了した後、継続して自ら営業し、又は第三者に営業させることができること
- ③商業・業務施設等の建設及び運営に係る資金を確保できること
- ④地方自治法施行令第167条の4第1項に規定する契約を締結する能力を有しない者又は破産者で復権を得ない者でないこと
- ⑤会社更生法の規定に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法の規定に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと

(3) 土地利用条件

- ①当該土地を商業・業務の用途に供すること
- ②土地の引渡しの日から3年以内に、施設等の建設を完了し、自ら営業し、または第三者に営業させること
- ③「島名・福田坪地区 地区計画」を順守すること

(4) 公募期間

- ①入札説明書の配布期間 平成17年11月16日(水)～11月28日(月)
 - ②入札参加資格確認申請の提出期限 平成17年11月28日(月)まで
- ※申請書を提出する際に、簡単な事業計画書の提出を求める。

(5) 入札日時・場所

- ①日時 平成17年11月30日(水) 11時30分
- ②場所 県庁舎 入札室3

上記の公募に対し、入札参加者は東京都内の企業1社のみであったが、研究開発センターを建設する目的で落札した。また、参考譲渡価格については、平成17年11月7日付けの不動産鑑定評価書を参考としていることを確認した。

一般住宅用地及び業務用施設用地の処分については、すべて土地処分委員会でその処分手続等について審議され、決定されている。県有地の処分価格については、不動産鑑定評価結果を参考にしており、また、保留地については、その処分予定価格について、土地評価委員会に諮問し、その答申を受けている。それらの手続きはすべて問題なく行われていることを確認した。

6. 今後の県有地及び保留地の処分計画について

つくばまちづくりセンターの担当者からのヒアリングによれば、土地の販売担当については、一般住宅用地の担当者4名、業務用施設用地3名がそれぞれ担当しているとのことである。県からのエンドユーザーへの直接分譲を除く一般住宅用地の住宅事

業者への営業方法は、共同分譲による販売、民間住宅事業者に対する販売（民卸）の二通りの営業方法を採用している。平成 22 年における「民間住宅事業者との交渉一覧」を確認したが、多くの事業者も県と同様、販売に苦戦を強いられている状況であり、県有地等の購入（仕入）はできない状況にあるとのことである。また、業務施設用地の営業は、個別の企業訪問やまちづくりセンター来訪企業対応、年 1 回の企業誘致セミナー（一般企業対象）等の営業方法をとっている。つくばまちづくりセンター土地販売推進部が作成した、平成 22 年 4 月以降の「土地販売に係る企業との打合せ実績一覧」を確認した。つくばまちづくりセンターは、TX 沿線地区のすべての県有地の販売について担当しており、葛城地区から島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区、伊奈・谷和原丘陵部地区までのすべての地区の営業報告である。平成 22 年 9 月 21 日現在で、企業訪問もしくは来訪による企業担当者との打合せ件数は 113 件となっている。平成 22 年 8 月に 2 件、9 月に 1 件の入札申込みがあったと報告されている。しかし、3 件ともに葛城地区の入札申込みであった。さらに、TX 沿線への企業誘致を目的に、首都圏の企業を対象とした企業立地セミナーや現地バス見学会を開催しているとのことであるが、その企業向け説明会についての資料を確認した。平成 21 年度開催実績は、以下のとおりであった。

平成 21 年度開催実績

- ・委託先：㈱日本経済広告社（プロポーザルにより委託事業者を決定）
- ・委託費：4,000 千円
- ①日時：平成 21 年 10 月 15 日（木）10：30～17：00
- ②場所：つくば国際会議場
- ③参加人員：70 名（現地見学会には 30 名参加）
- ④内容
 - a. 基調講演「TX 沿線の魅力と企業進出について」
東洋大学教授・経済学博士 松原 聡氏
 - b. 県のプレゼンテーション
 - c. 業務用地見学（葛城、島名、萱丸）
 - d. 産総研オープンラボ見学
研究機関の集積というつくばの魅力を実際に体感してもらうため、産総研オープンラボ（研究成果の公表イベント）を見学

しかし、この説明会及び現地見学会が実際の販売実績に結実したのかの問いには、「否」の回答であった。平成 18 年度から平成 20 年度までの開催実績については、以下のとおりである。

平成 18 年度開催実績

- ①日時：平成 19 年 2 月 13 日
- ②場所：都道府県会館
- ③参加人員：250 名（現地見学会は、34 名参加）
- ④内容
 - 県のプレゼンテーション
 - パネルディスカッション コーディネーター：白石真澄氏
 - パネラー：大和ハウス、J S T（科学技術振興機構）、インテル、常陽銀行
 - 現地見学会（平成 19 年 3 月 19 日 JAXA）
- ⑤委託費 6,000 千円

平成 19 年度開催実績

- ①日時：平成 19 年 11 月 7 日
- ②場所：UDX ビル
- ③参加人員：200 名（現地見学会は、開催せず）
- ④内容
 - 基調講演（妹尾堅一郎氏）
 - パネルディスカッション コーディネーター：藤沢久美氏
 - パネラー：日経水戸、J S T、日本環境ほか
- ⑤委託費 4,788 千円

平成 20 年度開催実績

- ①日時：平成 20 年 11 月 5 日
- ②場所：日経新聞社
- ③参加人員：140 名（現地見学会は、25 名参加）
- ④内容
 - 基調講演（産総研 小玉喜三郎氏）
 - パネルディスカッション コーディネーター：日経新聞つくば支局長
 - パネラー：イーアス、J S T、長瀬ランダウアほか
- ⑤現地見学会（平成 20 年 11 月 19 日 サイバーダイイン）
- ⑥委託費 4,000 千円

平成 20 年度の基調講演者：小玉喜三郎氏は、産総研副理事長兼つくばセンター長である。現地見学会はサイバーダイイン(株)、ロボットスーツで著名な筑波大学発のベンチャー企業である。さらにさかのぼると、平成 19 年度の基調講演者：妹尾堅一郎氏は元東京大学先端科学技術研究センター特任教授であり、平成 18 年度の現地見学会

は、JAXA：宇宙航空研究開発機構である。「研究学園都市つくば」の特徴を強くアピールし、企業誘致を図る戦略であろうと思われるが、投下した費用に対する、効果は得られているのだろうか、疑問である。

【意見】

企業立地セミナーや現地バス見学会の実施については、費用が大きい割には効果が小さいように思える。再考すべきではないだろうか。

今後の土地の処分（販売）について、業務施設用地や住宅用地の民卸に力を入れたいとのことであるが、具体的な販売計画は作成していないとのことであった。販売すべき土地の一覧表（いわゆる土地の在庫表にあたるもの）のようなものは作成していないとのことである。今後の土地処分については、改革工程表 2（年度別実行計画）に従って処分していくとのことである。しかし、この改革工程表には、保有土地の処分につき年度ごとの目標面積が示されているだけであり、販売計画にはほど遠いものがある。つくばまちづくりセンター担当者によれば、土地（特に業務系土地）の販売は、商品の販売と違って、販売計画は立てにくいものであるとのことである。果たしてそうであろうか。「販売」に対する意識が低いという感を抱かざるを得ない。実際、島名・福田坪地区の平成 21 年度の処分（販売）実績は、一般住宅用地も業務施設用地も実績なし、つまり 0 m²、0 円であった。「第 5 次 茨城県行財政改革大綱」においても、「歳入の確保」で、次のとおり県保有土地の処分推進が謳われている。

「将来負担額の圧縮や金利負担の抑制のため保有土地の処分を急ぐ必要があることから、例えば、市場価格が原価を下回る場合は市場動向も踏まえて価格を設定する（いわゆる「損切り」）など弾力的な処分価格の設定等も含め、「県有地等処分・管理対策本部」において一元的かつ迅速に意思決定し、その早期処分を進めます。」

早期処分（販売）を確実に実践するにあたっては、「県有地等処分・管理対策本部」の方針に従い、所管課の現場において、土地処分（販売）に関する具体的な計画を作成すべきである。そして、その目標達成のためのマネジメントサイクル（「計画(Plan)」→「実施(Do)」→「チェック(Check)」→「改善(Action)」）が確立され、実践されなければならない。いわゆる PDCA サイクルの確立・実践が期待される場所である。

【指摘】

土地処分（販売）における PDCA サイクルを確立し、実践すべきである。

< 上河原崎・中西地区監査結果 >

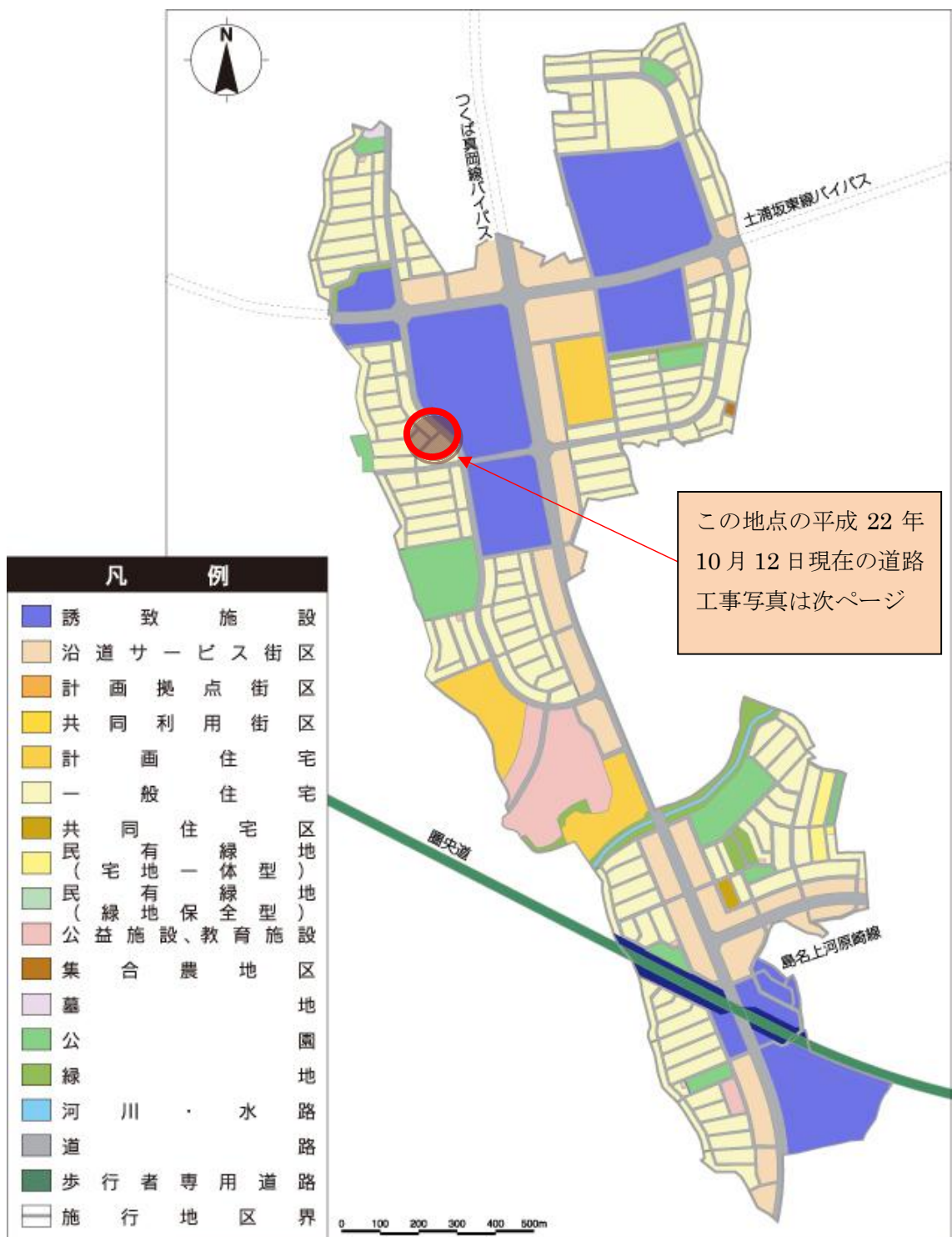
【1】地区概要

ホームページによると上河原崎・中西地区の特徴は、「上河原崎・中西地区は、土浦坂東線とつくば真岡線が交差する便利な立地にあるため、これらの幹線道路を生かして、大規模商業施設等を核としたまちづくりを進めていきます。

また、豊かな自然環境に包まれた住宅地づくりに加え、万博記念公園駅や幹線道路などへの交通アクセスの良さを活かした住宅地づくりなどを進めています。」とされる。事業施行期間は、平成13年2月から始まり平成32年3月完了予定となっており、平成22年9月現在約20%の工事進捗率である。

ホームページから航空写真及び土地利用計画図を引用





平成 22 年 10 月 12 日現在の道路工事写真(1)



平成 22 年 10 月 12 日現在の道路工事写真(2)



【2】工事管理

1. 工事管理全般

「個人や法人等は契約によって自由に法律関係を形成できる」という契約自由の原則が契約の大前提であるが、地方公共団体が契約を結ぶ場合は、公平性・透明性・経済性を前提に原則として競争入札によって契約の相手方を決定する必要がある。従って、随意契約は厳しく制限され、やむを得ない場合に限られる。また、一般競争入札・指名競争入札についても、落札者と契約を結ぶためそこに恣意性の介入があってはならない。

指名競争入札は、不誠実な者を排除しやすく手続きが簡単であるが、一般競争入札に比較して談合がしやすい。従って、地方公共団体にとっては、時間や経費がかかる短所はあるものの一般競争入札がもっとも適している。

次に契約変更の問題であるが、契約した後に何らかの理由で変更契約が行われる場合がある。一旦契約が成立した後に契約変更となると、当初契約を締結する段階で、たとえ入札契約事務が適正であっても結果として不適正な取引となり不相当な金額が支払われる可能性がある。

これらのことに着目してまちづくりセンターに対して次のような表の作成を依頼した。

なお、作業の手間及び重要性を考慮して契約金額1,000万円以上とした。

I. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)・・・A

年度	一般競争入札	指名競争入札	随意契約	その他	合計
19	2件 50.00%	1件 25.00%	1件 25.00%	0件 0%	4件 100.00%
20	2件 25.00%	5件 62.50%	1件 12.50%	0件 0%	8件 100.00%
21	3件 27.27%	7件 63.64%	1件 9.01%	0件 0%	11件 100.00%

II. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)のうち変更契約分・・・B

年度	一般競争入札	指名競争入札	随意契約	その他	合計
19	2件 50.00%	1件 25.00%	1件 25.00%	0件 0%	4件 100.00%
20	2件 25.00%	5件 62.50%	1件 12.50%	0件 0%	8件 100.00%
21	3件 30.00%	7件 70.00%	0件 0.00%	0件 0%	10件 100.00%

Ⅲ. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)変更割合 (B/A)

年度	一般競争入札	指名競争入札	随意契約	その他	合計
19	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%	92.00%
20	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%	96.88%
21	100.00%	100.00%	0.00%	0.00%	95.83%

Ⅳ. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)変更内訳

(内 訳)

年度	変更/契約数	支出負担行為なし		支出負担行為あり			
		で期間延長のみ		10%以内	10%超15%以内	15%超	
19	4/4 100.00%	0件	0.00%	4件 100.00%	0件 8.70%	0件	0.00%
20	8/8 100.00%	0件	0.00%	7件 87.50%	1件 12.50%	0件	0.00%
21	10/11 90.91%	1件	10.00%	4件 40.00%	3件 30.00%	2件	20.00%

Ⅴ. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)

入札参加者数別工事明細

年度	1~10社	11~20社	21~30社	31~40社	41~50社	50社超	合計
19	75.00%	25.00%					100.00%
20	100.00%						100.00%
21	100.00%						100.00%

I からIVまでの表から、ほとんどの工事請負契約が変更契約となっている。担当者からの説明では、工事請負契約後の工事の進行に伴い設計変更等、契約前では予測できなかった事象が必ずとっていいほどあるということであった。

そこで変更契約があった工事1件について、設計書の提示を受け、次のように監査した。

- ①入札については電子入札の入札説明書から入札結果書取書・入札評価通知書を開覧したが妥当であった。
- ②契約については、建設工事契約書・建設工事変更契約書を開覧した。また業者が適格者であることを業者の評価表で確かめた。工事保証金については東日本建設業保証(株)等の保証証書がつけられており妥当であった。変更契約については責任者の決裁が適切に行われていた。
- ③工事完成検査調書・工事成績評定通知書・工事完成検査通知書・工事物件引渡書等を開覧し、検査監・立会人による中間検査及び最終検査等も適時に行われていることを確認した。
- ④変更契約の理由書を基に図面を開覧しヒアリングしたが特に問題はなかった。

⑤契約変更の理由は電気設備追加と仮設工事であったが承認手続き等は適正であった。

Vの入札参加者数別工事明細によると、過去3年間の入札者数の約75%以上は10者以下である。さらに平成19年は10者以下の入札者数が75.00%だったのに対し、平成20年度及び平成21年度は100.00%に増加している。まちづくりセンターでは、談合防止等のための入札委員会があり談合防止のために機能していると思われるが、入札者数が21者以上ないことに疑問を感じる。

まちづくりセンター全体の昨年度落札者別工事件数表を閲覧すると、つくば市とつくばみらい市近隣の総合評価点の高い事業者を中心に落札していたが谷和原建設(株)5回・(株)新みらい4回・4社は3回でその他は2回ないし1回であった。

平成19年4月25日の「茨城県における入札・契約制度の改革について」によると県内工事事務所の管内市町村をベースとして1ブロック50者程度を目安として7から8ブロックに区分して発注するとしている。この理由は、実質的に参加業者を限定することで競争を阻害する可能性があるが、現場の地域特性に精通している建設業者に発注することで得られる適正かつ円滑な施工の確保や、地元業者育成の観点から、競争性を損なわない程度の地域要件を設定したということである。

ところが現実的には近隣の入札者10者以下であった工事がほとんどである。これではたとえ電子入札を行っていても、発注案件が出た場合に競争相手が誰であるかある程度予想できる。

従って、入札者を増やすため一般競争入札の金額を引き下げ、ブロック分けをもっと大きく（たとえば4ブロック）するように見直す必要がある。

【意見】

現場の地域特性に精通している建設業者に発注することで得られる適正かつ円滑な施工の確保や競争性を損なわない程度の地域要件を設定する必要性は理解できるが、現実的に入札者が20者以上ないことは、公益性・公共性・透明性の観点で疑問が残る。そこで事務負担の増加を考慮する必要はあるが、入札者を増やすため一般競争入札の金額を3,000万円からさらに引き下げ、ブロック分けをもっと大きく（たとえば4ブロック）するように見直す必要がある。

2. 個別検討

平成21年度に完工した上河原崎・中西地区の工事請負契約及び工事関係委託契約のうち、当初契約ベースで10,000千円以上のものは全体で11件であった。

このうち、上記「工事管理全般」で提示を受けた工事とは別に、一般競争入札から1件、随意契約から2件抽出し、さらに詳細に個別検討を加えた。

(1) 一般競争入札

- 「21 国補公下第 21-09-114-0-003 号、20 国補公下第 20-09-114-0-007 号、21 国補街路第 21-16-167-0-003 号合併宅地造成・下水道管渠（開削）工事」

工 事 名	21国補公下第21-09-114-0-003号、20国補公下第20-09-114-0-007号、21国補街路第21-16-167-0-003号合併宅地造成・下水道管渠（開削）工事
工 事 場 所	つくば市公共下水道（つくば市下河原崎地内）
工 事 概 要	造成工事A=0.68ha 切土V=13,700m ³ 管渠（開削）工事L=578.1m 造成工 A=6,800m ² 污水管布設VU φ 150 L=368.1m 雨水管布設HP φ 900～1,000 L=210m 建て込み簡易土留め L=229.5m 人孔築造工 N=14基
工 期	平成21年9月30日～平成22年2月26日（当初）
電子入札の採用	有
総合評価方式の採用	無
税 抜 落 札 金 額 / 予 定 価 格	54,000千円/57,000千円（落札率94.74%）
工 期 の 変 更	有 平成21年9月30日～平成22年3月26日（28日延長）
契約金額の変更	有 9,620千円増額（17.81%増）
請 負 人 名	株式会社 近藤工務店

①各入札形態の金額基準に適合しているか

一般競争入札実施要領の第2条において、一般競争入札を実施する対象工事は、原則として1件につき予定金額が45,000千円以上の全ての工事とすると定められており、本工事においても規定通り一般競争入札が採用されている。

②入札手続きは適時に行われているか

次のようなスケジュールで契約を締結している。入札手続きは適時に行われていると判断される。

- 平成 21 年 8 月 27 日 工事起工決議書決議
- 平成 21 年 8 月 27 日 予定価格表作成
- 平成 21 年 9 月 3 日 入札公告
- 平成 21 年 9 月 16 日 資格確認の上、入札期限通知
- 平成 21 年 9 月 29 日 開札執行
- 平成 21 年 9 月 29 日 契約

③入札者数は規定に適合しているか

入札したのは4者であり、極めて少ない。一般的に、入札においては、公平・公正な競争があるよう不確実要因、攪乱要因を具備するため入札参加者を増やすよう努力すべきである。「一般競争入札実施要領」の第4条（資格要件等の決定）で「なお、この場合は、予定金額が1億円以上の工事については、入札に参加する者が概ね30者以上（委員会の承認を得た場合を除く。）、予定金額が1億円未満の工事については、入札に参加する者が概ね20者以上（委員会の承認を得た場合を除く。）となるよう留意すること。」と定めている。条件に合う業者数が30者以上ないしは20者以上あれば、それで良いものとしているようであるが、工事管理全般で述べた通り、ブロック分けをもっと大きく（たとえば4ブロック）するなどして、入札に参加する者がそれぞれ30者以上ないしは20者以上になるよう真摯に努力されたい。

④入札保証金の取り扱いは適正か

地方自治法施行令第167条の16に「普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体と契約を締結する者をして当該普通地方公共団体の規則で定める率または額の契約保証金を納めさせなければならない。」とされており、茨城県建設工事執行規則及び茨城県財務規則によれば、茨城県の場合、締結するときまでに契約金額の10%以上の額を納めなければならないとされている。

税込契約金額56,700千円の10%相当額である5,670千円の東日本建設業保証(株)の保証証書が添付されていたことを確認した。適正である。

⑤契約書の収入印紙は金額に応じ貼付されていたか、消印はされていたか

本契約は、建設業法第2条に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるもので、記載された契約金額が1千万円を超え1億円以下のものに該当し、かつ、平成9年4月1日から平成23年3月31日までの間に作成されるものであるため、貼付する印紙は45,000円である。該当金額の印紙が貼付されており、消印されていることを確認した。適正である。

⑥設計変更範囲は適切か、設計変更事由は適切か

本工事においても、設計変更はされておりその金額は当初落札金額の17.81%増の9,620千円となっている。茨城県建設工事施工等の手続及び監督規定第20条が設計変更の金額範囲についての規定であるが、本工事の変更は、当初請負代金の20%以内の変更であり、金額的には問題ないものと言える。

次に、その理由として合併工事変更概要書によれば、「発注当時、未借地の関係で13m道路の雨水管を管止めで設計していたが、用地交渉の結果、地権者

の協力が得られたので人孔まで追加増工する。」としている。

変更契約においては、元の契約が一般競争入札や指名競争入札で行われていたとしても、変更契約自体は随意契約で行われる。競争による入札が原則である以上、契約の変更を安易に認めた場合、「競争に付された結果、この契約金額となっている」という大前提が崩れてしまうこととなる。ただし、工事契約においては現場で不測の事態が生じる可能性が高いこともあり、契約の変更自体を認めないとするは現実的ではないものの、増額変更部分については、競争原理は働かなくなるわけであるから、変更契約についての取り扱いは慎重になされるべきである。

担当者の説明によれば、「本工事の起工時の設計において『管止め』の状態としたのが例外的な取り扱いであり、未借地のためやむを得ずこのような設計とした。その後、地権者との交渉がうまく進み、借地をすることが出来たので、本来の『人孔まで施工』する契約に変更した。」とのことである。今回の変更については適切な判断であったと考えられる。

⑦ 工事完成検査は適時に行われているか

工事完成検査は次の通り実施されており、適時に行われていると判断される。

平成 22 年 3 月 26 日 工事完成通知書受付
平成 22 年 3 月 26 日 工事完成検査命令決議書起案
平成 22 年 3 月 29 日 工事完成検査調書作成
平成 22 年 3 月 29 日 工事完成検査結果通知書作成
平成 22 年 3 月 29 日 工事成績評定通知書作成
平成 22 年 3 月 29 日 工事物件引渡書受付

(2) 随意契約

「21 県単地特 第 21-16-196-0-051 号、21 県単上整 第 21-72-081-0-051 号 合併 区画整理事業管理業務委託（以下「051 号業務委託」という）」

委託業務名	21 県単地特 第 21-16-196-0-051 号、21 県単上整 第 21-72-081-0-051 号 合併 区画整理事業管理業務委託
履行期間	平成 21 年 4 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日
電子入札の採用	無
総合評価方式の採用	無
税抜落札金額 / 予定価格	87,000 千円 / 87,500 千円 (落札率 99.43%)
工期の変更	無
契約金額の変更	無
受託者	財団法人 茨城県建設技術公社

「20国補街路 第20-16-167-0-057号仮換地供覧等現場技術業務委託(以下「057号業務委託」という)」

委託業務名	20国補街路第20-16-167-0-057号仮換地供覧等現場技術業務委託
履行期間	平成21年7月9日～平成22年3月31日
電子入札の採用	無
総合評価方式の採用	無
税抜落札金額 / 予定価格	12,900千円/13,170千円 (落札率97.95%)
工期の変更	有 平成21年7月9日～平成22年3月25日 (6日間短縮)
契約金額の変更	無
受託者	財団法人 茨城県建設技術公社

051号業務委託については、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区が対象で、057号業務委託については、上河原崎・中西地区が対象となっているが、これら二つの委託業務は、時期的にも内容的にも類似しているため、まとめて検討することとする。

○入札形態の選定について

この契約に関し、随意契約理由書では、随意契約としたことについて、次の通り述べられている。

・051号業務委託

本業務は、本来県職員がおこなうべき業務の一部を補完するものであり、地権者の個人情報や工事情報など事業に係る諸情報を収集・整理・活用しながら、具体の業務を遂行するものである。このため、業務上知り得た個人情報の保護や、民間事業者の参画機会に対する公平性の確保についてより厳格な対応が必要であるとともに、積算業務については民間業者は施工できないなど、民間業者にはなじまないため。

■補足説明

本業務は、茨城県が施行している土地区画整理事業の採算性向上を目指し、円滑かつ効率的に遂行するために必要となる中核的事務を補完する支援業務であり、本来県職員が行うべき業務の一部を補完するもので、県と同様の視点・立場から事務事業に携わることが必要である。

具体的に事業の採算性向上に向けては、長期間にわたる事業を円滑に進めることが必要であり、そのためには地権者の理解及び協力を得ることが重要であるとともに、過去の情報や地区状況を的確に把握し、計画・設計から現場での調整(事業計画・換地・補償・工事など)、地権者の対応、情報の管理

など幅広い業務について、継続的かつ一元的に綿密な連携を図る体制の確保が必要である。また、コスト縮減も重要であり、そのためにも当事業に関する専門知識とともに、豊富な実務経験を有する人材が必要である。

よって、事業の本格化に伴い、地権者調整や工事調整の中で高い専門性、豊富な経験とあわせ、地域の実情に精通した人材による必要な支援を受け、「事業調整・計画・換地関連業務」及び「工事関連業務」の密接な相互連携のもと、事業計画に基づいた適切な事業の推進を図るものである。

このため、県の土木行政を補完する役割を担うべく県が主体となって設立した行政補完型の公益法人で、本業務に精通し、守秘性・公平性が高い(財)茨城県建設技術公社と随意契約をするものである。

・057号業務委託

本業務は、地権者の個人情報（土地の所有者、位置、地積、地目、利用状況等）を整理しながら換地関連業務を遂行するものであり、本来県職員が行うべき業務の一部を補完するものである。このため、極めて高い機密の保持や県と同様の視点・立場から業務に携わることが必要である。

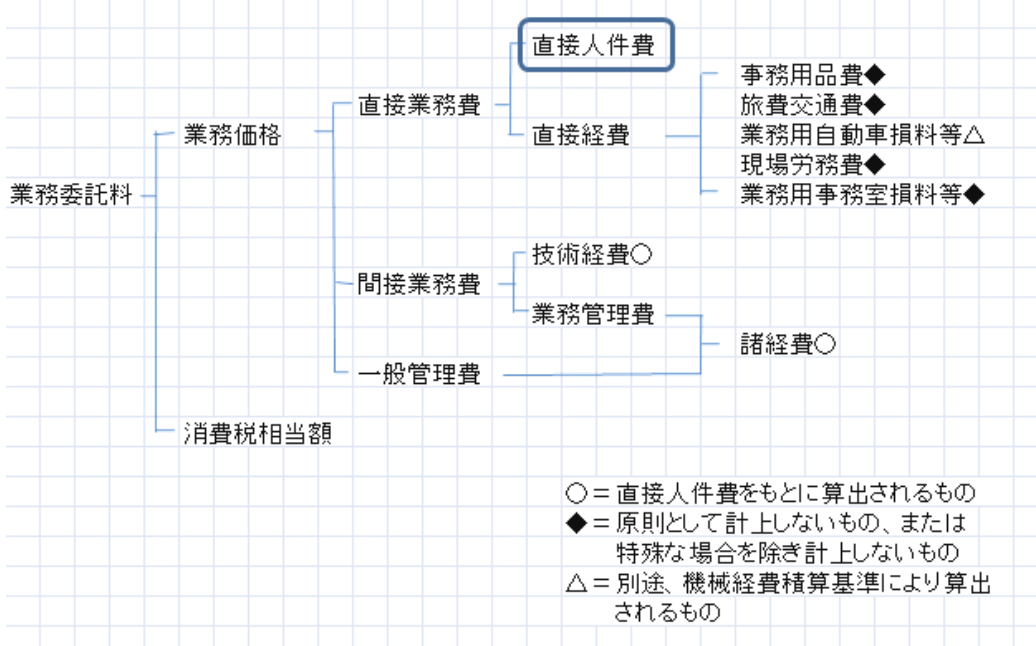
また、仮換地供覧をはじめとする換地関連業務を円滑に進めるためには地権者の理解及び協力を得ることが重要であるため、わかりやすい説明や的確な判断が必要であり、土地区画整理事業に関する高い専門性、豊富な知識を有する人材の支援が必要となってくる。この点について、(財)茨城県建設技術公社は、本県における土地区画整理事業に関し豊富な経験を有することから高い成果が期待できる。

以上の理由により、本業務は民間業者には馴染みにくく、県の土木行政を補完する役割を担うべく県が主体となって設立された行政補完型の公益法人で、守秘性・公平性が高い(財)茨城県建設技術公社と地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定を適用して随意契約するものである。

この二つの委託業務を見た場合に、まず気付くのが051号業務委託にすでに「換地関連業務」は入っており、「換地関連業務」と考えられる仮換地供覧についての057号業務委託がそもそも必要だったのであろうかという点である。

もともと、こうした土木事業に係る現場技術業務を委託する積算については、「積算基準の運用編（平成20年10月）」をもとに行われている。これによれば、業務委託料の積算は次のような構成となっている。

業務委託料積算内訳



直接人件費については業務処理に従事する技術者の人件費であり、技師長から技師Cまで五段階の職階資格基準毎に定められた金額をもとに配置する人員による積み上げ計算を行い算出される。他の要素、例えば諸経費は直接人件費×70/100相当額、技術経費は直接人件費×170/100×20%相当額とされているなど、業務用自動車損料以外の要素は直接人件費をもとに算出されており、◆印の費用は、計上されないことが多いことからすると、人がベースで金額が算出される構図であることが分かる。

従って、「どういう職階の人物をどのくらいの期間、その業務に従事させるか」によって、金額が積算される。そして、その積算金額とほぼ同額の見積金額により契約が行われている。ちなみに見積金額と積算金額の割合は、051号業務委託が99.42%、057号業務委託が97.94%である。

この積算方法からこれら業務委託に関し読み取れることは、これらの業務委託は、「業務を委託している」のではなく、「人を派遣してもらっている」ということである。こう考えてはじめて、057号業務委託がなぜ別に委託されたかが理解できるものと思う。民間の一般的な感覚からすれば、ある業務を一定の期間請け負って仕事をする際、途中から増員しなくてはいけないとなった場合、契約相手方に簡単に契約の追加を依頼できるとは考えないであろう。

担当者からの説明によれば、「051号業務委託は例年通りの業務内容であり、057号業務委託の仮換地供覧等現場技術業務委託において委託している内容は、作業量も多く、特出し（特別な契約の意）で委託をすべき内容と考えている。委託している業務内容が重複している事実はない。」とのことであった。

しかしながら、阿見吉原地区でも指摘している通り、①随意契約であること、②県が主体となって設立された法人であること、③県の土木行政に密接に関連している業務を行っている法人であること、④(財)茨城県建設技術公社の役職員に元・竜ヶ崎土木事務所長が退職後に就任している事実があることなどから、県民の目線から言えば、(財)茨城県建設技術公社との取引についてはより透明性が求められてよいものと考えられる。

したがって、民間で考えるところの本来的な業務委託の観点からすると、運用している積算基準が本当に適切な基準であるのか疑問が残るため、直接人件費を中心とする積算基準については見直しを図るべきである。また、この点も阿見吉原地区同様であるが、本当にこの区画整理事業管理業務及び仮換地供覧等現場技術業務が競争入札になじまないものであるのかの再検討も必要であろう。

そして、再検討した上で、やはり随意契約とすべきとなった場合でも、現在委託している業務を、自分たちだけで出来ること、支援が必要なことに、再度区分し直し、支援が必要なことに絞って委託することで日数を削減、コストを縮減することを検討するべきと考える。

【意見】

- ・運用する積算基準の見直しを検討されたい。
- ・区画整理事業管理業務・仮換地供覧等現場技術業務については、随意契約の対象とすべきかどうか再度検討されたい。
- ・再検討した上でも、随意契約の対象とすべきと判断されたとしても、委託内容を吟味し、本当に支援が必要なことに絞って委託をすることを検討されたい。

【3】事業管理

1. 基本構想・事業計画

常磐新線の基本計画については、「東京圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する基本計画について」(昭和60年7月11日運輸政策審議会)及び昭和60年第2回茨城県議会定例会会議録にて確認した。

研究学園都市計画事業 上河原崎・中西特定土地区画整理事業の事業計画書は平成13年2月28日に土地区画整理法第52条第1項の規定により国土交通省関東地方整備局長が認可している。その後以下のように事業計画は変更されている。

第1回変更：平成16年12月24日

第2回変更：平成18年4月19日

第3回変更：平成22年3月25日

事業計画の変更において保留地処分金単価は明らかに下落している。

保留地処分金単価の変動

変更	変更前	変更後	下落率
第1回	105,000 円/㎡	88,400	15.8%
第2回	88,400	86,000	2.7%
第3回	86,000	74,300	13.6%

保留地処分金単価は事業計画当初の平成 13 年 105,000 円/㎡から平成 22 年 74,300 円/㎡に下落している。これは 9 年間で 30,700 円の下落額となり、下落率は 29.2%となる。1 年間平均下落率は 3.2%となる。

また第 1 回変更においては工事の後倒し、第 2 回変更では早期に自己居住用の家を建てたい権利者の希望を受け入れる早期建設街区の配置、第 3 回変更では平成 23 年度以降工事費を急増させているのが特徴的な変更内容である。

なお、第 3 回変更については、平成 22 年 3 月 25 日審議会議事録にて確認した。

2. 処分実績

当地区における処分実績及び未処分面積は以下のとおりである。現在仮換地（案）の供覧中であるため未処分率は 100%である。スーパーマーケット等の商業施設の誘致を試みているがなかなか成約には結びついていない。これからの処分は、他地区の状況及び今後の社会経済の変化を考慮するとかなり厳しい状況になる可能性が高いことが容易に想像できる。

上河原崎・中西地区	処分予定面積	処分実績			未処分面積
		公共・公益施設系	住居系	商業・業務系	
保留地(ha)	29.3	0	0	0	29.3 (100%)
先買地(ha)	32.9	0	0	0	32.9 (100%)

(平成 22 年 8 月末現在)

予定年度までに処分するには、今まで以上に相当の努力が必要となる。改めてその手段を再検討する必要がある。期間を延長して対応する方法は問題の先送りに過ぎない。

【意見】

当地区は他の地区に比較して進捗状況が相当遅れている。平成 22 年 3 月 31 日現在で工事進捗率は事業費ベースで 16%程度である。また最寄りの T X 駅から距離もある。いっそ大胆な見直しをするという選択肢があってもよいのではないかと。

3. 地区内人口の推移

当地区の計画人口は約 11,000 人である。地区内人口推移表の要旨は次のとおりである。

上河原崎・中西地区人口・世帯数推移表

	人口(人)	増減	世帯数	増減
20年9月	21		7	
21年9月	38	17	21	14
22年8月	50	12	31	10

当初の計画人口を前提としての諸計画は、実際の人口がそれを下回った場合、再度の事業計画の変更等見直しが必要となるのではないかと懸念されている。

4. 環境に対する影響

「研究学園都市計画 上河原崎・中西特定土地地区画整理事業 環境影響評価書」が平成 11 年 3 月に茨城県県南都市建設事務所より提出されている。環境影響の予測の結果、本事業の実施に伴う周辺環境への影響は軽微であると評価されるが、各環境項目に対する基本的な保全対策を次のとおり実施し、計画区域及びその周辺への影響を極力低減するよう努めるものとする、と記載され、大気汚染、水質汚濁、騒音・振動、地盤沈下、地形・地質、植物、動物、景観についての保全対策が述べられている。他地区の「環境影響評価書」も同様であるが、当評価書も調査や評価の深度が浅く、表面的である点は否めないが、一応の法規性は満たしている。

【4】事務手続きの法規性について

上河原崎・中西地区区画整理事業について、主として法規性の観点から一連の事務手続きの監査を実施した結果は次の通りである。

現状では、三地区の中で一番遅れている。仮換地案の供覧をやっている最中である。地権者 400 人余に対し、4 班体制 8 名(一班二人ペア、説明、記録者)で対応している。

平成 22 年 10 月 1 日現在における進捗率等は次の通りである。

地区	仮換地進捗率	使用収益進捗率
上河原崎・中西地区	3.8%	3.8%

1. 審議委員の選任の合規性、審議会開催の妥当性の検討

(1) 審議委員選任の概要

審議委員について、一般委員 16 名は選挙、学識経験者 4 名については知事が選任する(条例 10 条)。

土地区画整理法施行令第 18 条第 1 項第 3 号によれば、面積 150ha 以上 500ha 未満の施行地区は 20 人以下となっており、本件、上河原崎・中西地区は 168.2ha であるので、委員定数は法令にも合致している。

学識経験者については、土地区画整理法第 58 条第 3 項で、委員定数の 5 分の 1 を超えない範囲と規定されており、これも合致している。

所有権者 440 名、借地権者 2 名であり、よって、借地権者委員は 1 名となる。

(2) 選任手続の合規性の検討

平成 18 年 9 月 10 日施行した選挙では、選挙にならず、立候補者が全て当選確定した。これについては、茨城県報第 1810 号を閲覧して確認した。

なお、学識経験者 4 名の内訳については、県 OB 1 名、つくば市 OB 1 名、公団(UR)OB 1 名、産業界代表 1 名となっている。

(3) 審議会の議決について

審議会の議決は、土地区画整理法第 62 条第 3 項により、「委員の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、会長の決するところによる。」とされている。

なお、21 年度の委員の出席状況は次の通りである。

回数	定員	出席者数	欠席者数	欠席委員番号
第 16 回	20 名	16 名	2 名	5.11
第 17 回	20 名	18 名	2 名	5.11
第 18 回	20 名	18 名	2 名	11.16

※11 番委員は全欠席、5 番委員は 2 回欠席

【意見】

審議委員のうち、年間 3 回の審議会の出席状況が芳しくない者もいる。法的にも重要な会議であるので、欠席者を減らす努力、工夫が望まれる。

上河原崎・中西地区審議会議事録署名状況

回	会長	署名者①	署名者②
9	○	×	×
10	○	×	×
11	○	○	○
12	○	×	×
13	○	×	×
14	○	○	○
15	○	○	○
16	○	○	×
17	○	×	○
18	○	○	×
19	○	○	○

【指摘】

平成21年度の3回分の議事録を閲覧したところ、議長、議事録署名人2名が最後に署名捺印をすることになっているが、監査日現在で、全て署名捺印がされているものはなかった（いずれかの署名捺印が未了）。

念のため、過年度にさかのぼって議事録の署名状況を確認したが、上記表の通りであった。

次回までに署名をもらうとのことであったが、1年以上も署名捺印が無い状態に置くのはあまりにもずさんと言わざるを得ない。

2. 評価員の選任及び評価に対する意見の聴取手続きの合规性

(1) 評価員選任の概要

都道府県は換地計画において清算金もしくは保留地を定めようとする場合または減価補償金を交付しようとする場合は土地等の評価をしなければならないが、その評価については、評価員の意見を聴かなければならない（土地区画整理法第65条第3項）。

そのために、評価員は県が選任し、審議会で同意を得て決定する（土地区画整理法第65条第1項、条例19条）。

なお、本件地区の場合は、島名・福田坪地区と同一の人員が選任されている。

(2) 選任手続きの合规性

平成21年5月28日開催の第16回審議会議事録を閲覧した。第1号議案において、つくば市資産税課長1名の人事異動に伴う選任議案が上程され、可決されたことを確認した。

(3) 評価員からの処分予定価格についての意見

その段階に至っておらず、該当がなかった。

3. 換地設計

換地事務の流れは次の通りである。

- ①仮換地案の作成 平成 22 年 8 月の審議会で承認
- ②平成 22 年 9 月～ 仮換地供覧(仮換地の内容の個別説明)
- ③一部仮換地の指定を実施した部分については仮換地の決定
- ④工事の進捗に応じて仮換地の指定

具体的な手続きは次の通りである。まず、県が換地設計案を作成し、地権者等に封書にて案内のうえ、個別説明等を行い、意見を聴取する。なお、この意見については、個別に記録を残している。

意見のある地権者からは、個別に意見書を提出してもらい、それを集約し、変更できるものとできないものに区分する。変更できるものについては、対応案を提示し、地権者等の意向を踏まえて変更する。また、変更できないものについては、その理由を明示し、文書にて通知している。最終的な換地設計がまとまった段階で審議会に諮問し、仮換地を決定している。

照応の原則に則って仮換地がなされているかどうか、平成 22 年 3 月 23 日の審議会に提出された諮問第 24 号について、仮換地指定調書、仮換地図等を閲覧した。

総括表によれば次の通りである。

筆数	登記地積 m ²	基準地積 m ²	街区数	画地数	換地地積 m ²	権利者数	
						土地所有者	借地権者等
7	3,198.53	3,220.64	3	4	2,719	3	0

全体の減歩率は、約 15.6%である。このため、個別に減歩率を検討した。

仮換地調書によると、次の通りである。

No.	地番	地目	基準面積	仮換地地積	減歩率
1	A	宅地	496.26	491	1.05%
2	B	畑	287.08	226	21.28%
3	C	宅地	992.27	978	1.43%
4	D	山林	1,445.03	1,024	29.14%

この中で、1と3の減歩率が著しく低いが、その理由として、従前地の土地が幹線道路沿いの建付地であり、仮換地後は細い道路に面した土地に移動となったことによる。

新聞（平成 22 年 8 月 24 日毎日新聞）でも、TX 沿線開発に 859 億円の将来負担が生じると報道されている。この試算は、地価が 2% ずつ下落していくこと、県所有土地の売却期間を 10 年間延長することを前提とした試算である。上河原崎の審議会議事録(22 年 3 月 23 日)においても、将来負担については新たな補助金の導入等で賄っていくことから事業の滞りはないと説明されている。

しかしながら、上河原崎・中西地区は、立地的に他の地域と比較して明らかな弱点が存在する。それは TX の駅に隣接していないという点である。これは、住宅地としては、他地区と比較して魅力は減じられるということである。そこで、計画拠点街区は商業地での分譲を主として考えているとのことであるが、つくば駅周辺の商業施設群とどのような差別化を図ろうとするのだろうか。

過去、土地価格が継続的に上昇した経済環境で、先行取得した県有地や保留地の処分も容易であっただろう。しかし、全く土地価格が継続的に下落傾向にある昨今の状況では、保有すればするほど含み損(将来負担)が増大してしまう。

【意見】

長期的な人口減少、急激な少子高齢化を考慮すれば、今後、土地価格はますます下がるであろうことは容易に予測できる。この意味でも、大胆な見直しを検討することも必要ではなかろうか。

4. 土地の先行取得について

本項については、島名・福田坪地区と合わせて監査を行っており、監査結果については同地区の意見書を参照されたい。

< 阿見吉原地区監査結果 >

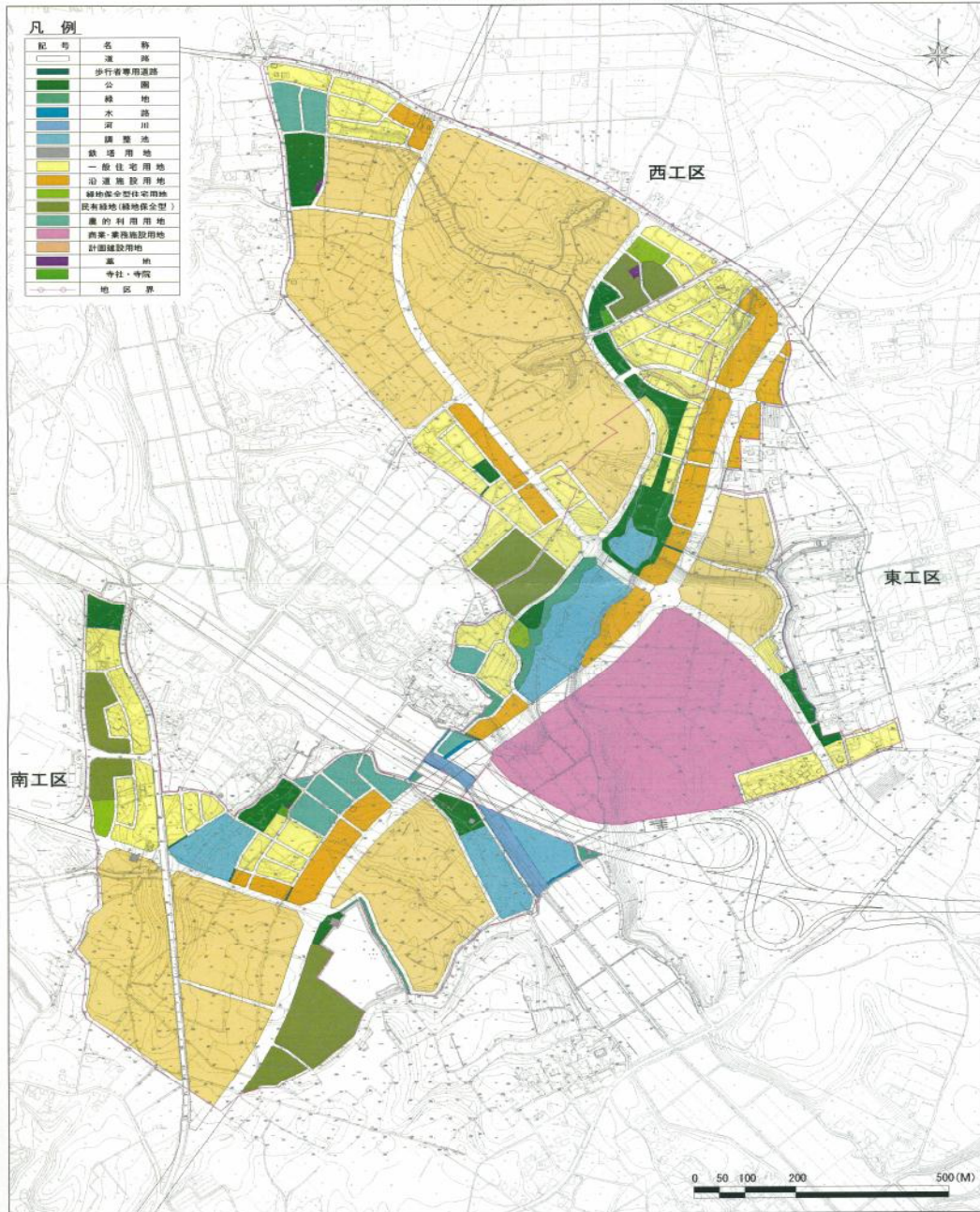
【1】地区概要

阿見吉原地区は、東工区 55ha・西工区 55ha・南工区 50ha の全体計画約 160ha の自然環境を活かした、商業・業務・生産等の産業と良好な住宅環境が調和したまちづくりをめざして行われている区画整理事業である。東工区は平成 15 年 11 月に事業が開始され平成 25 年 3 月までに終了するが現在約 64%の工事進捗率である。東工区の中にはすでにあみプレミアム・アウトレットが開業し、圏央道阿見東インターチェンジに隣接していることもあり県内を始め近隣都県からも沢山集客している。西工区と南工区はまた事業認可されたばかりである。

ホームページから航空写真及び土地利用計画図を引用



阿見吉原地区土地利用計画図（案）



【2】工事管理

1. 工事管理全般

「個人や法人等は契約によって自由に法律関係を形成できる」という契約自由の原則が工事契約の大前提であるが、地方公共団体が契約を結ぶ場合は、公平性・透明性・経済性を前提に原則として競争入札によって契約の相手方を決定する必要がある

ある。従って、随意契約は厳しく制限され、やむを得ない場合に限られる。また、一般競争入札・指名競争入札についても、落札者と契約を結ぶためそこに恣意性の介入があってはならない。

指名競争入札は、不誠実な者を排除しやすく手続きが簡単であるが、一般競争入札に比較して談合がしやすい。従って、地方公共団体においては、時間や経費がかかる短所はあるものの、一般競争入札がもっとも適している。

次に契約変更の問題であるが、契約した後に何らかの理由で変更契約が行われる場合がある。一旦契約が成立した後に契約変更となると、当初契約を締結する段階で、たとえ入札契約事務が適正であっても結果として不適正な取引となり不相当な金額が支払われる可能性がある。

これらのことに着目して竜ヶ崎工事事務所に対して次のような表の作成を依頼した。

尚、作業の手間及び重要性を考慮して契約金額 1,000 万円以上とした。

I. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)・・・A

年度	一般競争入札		指名競争入札		随意契約		その他		合計	
19	0件	0%	8件	80.00%	2件	20.00%	0件	0%	10件	100.00%
20	4件	23.53%	10件	58.82%	3件	17.65%	0件	0%	17件	100.00%
21	12件	41.3%	15件	51.72%	2件	6.90%	0件	0%	29件	100.00%

II. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)のうち変更契約分・・・B

年度	一般競争入札		指名競争入札		随意契約		その他		合計	
19	0件	0%	7件	87.50%	1件	12.50%	0件	0%	8件	100.00%
20	4件	25.00%	10件	62.50%	2件	12.50%	0件	0%	16件	100.00%
21	12件	42.86%	15件	53.57%	1件	3.57%	0件	0%	28件	100.00%

III. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)変更割合 (B/A)

年度	一般競争入札	指名競争入札	随意契約	その他	合計
19	0.00%	87.50%	50.00%	0.00%	80.00%
20	100.00%	100.00%	66.67%	0.00%	94.12%
21	100.00%	100.00%	50.00%	0.00%	96.55%

IV. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)変更内訳

(内 訳)

年度	変更/契約数	支出負担行為なし で期間延長のみ		支出負担行為あり		
				10%以内	10%超15%以内	15%超
19	8/10 80.00%	0件	0.00%	6件 75.00%	0件 0.00%	2件 25.00%
20	16/17 94.12%	2件	12.50%	6件 37.50%	1件 6.25%	7件 43.75%
21	28/29 96.55%	0件	0.00%	20件 71.43%	1件 3.57%	7件 25.00%

V. 工事請負契約及び工事関係委託契約(1,000万円以上)

入札参加者数別工事明細

年度	1~10社	11~20社	21~30社	31~40社	41~50社	50社超	合計
19	91.70%	8.30%					100.00%
20	100.00%						100.00%
21	100.00%						100.00%

I からIVまでの表からほとんどの工事請負契約が変更契約となっている。担当者からの説明では、工事請負契約後の工事の進行に伴い地盤が弱い場所の補強等、契約前では予測できなかった事象が必ずとっていいほどあるということであった。

そこで変更契約があった工事2件について設計書の提示を受け、地方自治法や条例に従った手続きがなされているかどうか次のように監査した。

- ①入札については電子入札の入札説明書から入札結果書取書・入札評価通知書について合規性の監査をしたが妥当であった。
- ②契約については、建設工事契約書・建設工事変更契約書を閲覧した。また業者が適格者であることを業者の評価表で確かめた。工事保証金については東日本建設業保証(株)等の保証証書がつけられており妥当であった。変更契約については責任者の決裁が適切に行われていた。
- ③工事完成検査調書・工事成績評定通知書・工事完成検査通知書・工事物件引渡書等を閲覧し、検査監・立会人による中間検査及び最終検査等も適時に行われていることを確認した。
- ④変更契約の理由書をもとに図面を閲覧しヒアリングしたが特に問題はなかった。
- ⑤随意契約については1件設計書を閲覧し、その妥当性を監査した。契約相手は財団法人茨城県教育財団で埋蔵文化財整理業務委託であった。区画整理をしている時に埋蔵文化財が発掘された場合は、特殊作業であるため茨城県では財団法人茨城県教育財団にすべて随意契約するという。設計書の入札部分はないもののすべて妥当であった。

Vの入札参加者数別工事明細によると、過去3年の入札者はほとんど10者以下である。竜ヶ崎工事事務所では、談合防止等のための入札運営委員会があり談合防止のために機能していると思われるが、入札者が10者以下と少ないことに疑問を感じる。

昨年度の落札者別工事件数表を閲覧すると近隣の総合評価点の高い事業者が3件から1件落札していた。そして特定の業者に偏ってはいなかった。

平成19年4月25日の「茨城県における入札・契約制度の改革について」によると県内工事事務所の管内市町村をベースとして1ブロック50者程度を目安として7から8ブロックに区分して発注するとしている。この理由は、実質的に参加業者を限定することで競争を阻害する可能性があるが、現場の地域特性に精通している建設業者に発注することで得られる適正かつ円滑な施工の確保や、地元業者育成の観点から、競争性を損なわない程度の地域要件を設定したということである。

ところが現実的には入札者が近隣の10者以下である。これではたとえ電子入札を行っていても、発注案件が出た場合に競争相手が誰であるかある程度予想できる。

従って、入札者を増やすため一般競争入札の金額を引き下げ、ブロック分けをもっと大きく（たとえば4ブロック）するように見直す必要がある。

【意見】

現場の地域特性に精通している建設業者に発注することで得られる適正かつ円滑な施工の確保や、競争性を損なわない程度の地域要件を設定する必要性は理解できるが、現実的に入札者が10者以下では、公益性・公共性・透明性の観点で疑問が残る。そこで事務負担の増加を考慮する必要はあるが、入札者を増やすため一般競争入札の金額を3,000万円からさらに引き下げ、ブロック分けをもっと大きく（たとえば4ブロック）するように見直す必要がある。

2. 個別検討

平成21年度に完工した阿見吉原地区の工事請負契約及び工事関係委託契約のうち、当初契約ベースで10,000千円以上のものは全体で29件であった。

このうち、上記「工事管理全般」で提示を受けた工事とは別に、一般競争入札から2件、指名競争入札から1件、随意契約から1件ずつ抽出し、さらに詳細に個別検討を加えた。

(1) 一般競争入札

「阿見まち交第20-16-195-0-003号、国補街路第20-16-108-0-005号道路築造工事（以下「003号道路築造工事」という。）」及び「阿見まち交第20-16-195-0-004号、国補街路第20-16-108-0-006号、県単公管金第20-16-200-0-005号道路築造工事（以下「004号道路築造工事」という。）」

工 事 名	阿見まち交第20-16-195-0-003号、国補街路第20-16-108-0-005号合併 道路築造工事
工 事 場 所	都市計画道路 追原久野線 稲敷郡阿見町吉原
工 事 概 要	道路築造工事 L=392m 道路土工（掘削） V=1,460m ³ 地盤改良工（パワーブレンダー工法） V=5,070m ³ 擁壁工（ブロック積） A= 242m ² 側溝工 L= 514m 舗装工（表層） A=5,407m ²
工 期	平成20年12月6日～平成21年3月15日（当初）
電子入札の採用	有
総合評価方式の採用	無
税 抜 落 札 金 額 / 予 定 価 格	88,800千円/93,000千円（落札率95.48%）
工 期 の 変 更	有 第一回 平成20年12月6日～平成21年3月30日（15日延長） 第二回 平成20年12月6日～平成21年5月31日（62日延長）
契約金額の変更	有 31,200千円増額（35.14%増）
請 負 人 名	樋口土木 株式会社

工 事 名	阿見まち交第20-16-195-0-004号、国補街路第20-16-108-0-006号、県単公管金第20-16-200-0-005号合併 道路築造工事
工 事 場 所	都市計画道路 追原久野線 稲敷郡阿見町吉原
工 事 概 要	道路築造工事 L=242m 道路土工（盛土） V=13,160m ³ 擁壁工（ブロック積） A= 246m ² 側溝工 L= 452m 舗装工（表層） A= 2,160m ² 区画線工 L= 1,085m
工 期	平成20年12月6日～平成21年3月15日（当初）
電子入札の採用	有
総合評価方式の採用	無
税 抜 落 札 金 額 / 予 定 価 格	82,000千円/86,000千円（落札率95.35%）
工 期 の 変 更	有 第一回 平成20年12月6日～平成21年3月30日（15日延長） 第二回 平成20年12月6日～平成21年5月31日（62日延長）
契約金額の変更	有 第一回変更 16,800千円増額（20.48%増） 第二回変更 24,300千円増額（29.63%増）
請 負 人 名	樋口土木 株式会社

この二つの工事については隣接した区間の工事となっている。隣接した区間の工事、しかも工期が全く同一のものということで、これらの工事は関連性が非常に高い工事と考えられるため、まとめて検討を行うこととする。両工事共、落札率は極めて高い。

①各入札形態の金額基準に適合しているか

一般競争入札実施要領の第2条において、一般競争入札を実施する対象工事は、原則として1件につき予定金額が45,000千円以上の全ての工事とすると定められており、003号道路築造工事及び004号道路築造工事、どちらにも規定どおり一般競争入札が採用されている。

②入札手続きは適時に行われているか

003号道路築造工事及び004号道路築造工事共、次のようなスケジュールで契約を締結している。入札手続きは適時に行われていると判断される。

平成20年11月10日	工事起工決議書決議
平成20年11月10日	予定価格表作成
平成20年11月12日	入札公告
平成20年11月28日	資格確認の上、入札期限通知
平成20年12月5日	開札執行
平成20年12月5日	契約

しかしながら、003号道路築造工事及び004号道路築造工事については、契約の仕方そのものに問題があるものとする。それは、この二つの工事を俯瞰した場合に気付く点であるが、あえて分割発注にしていると思われることである。

分割発注をした主な理由として、これらの区間があみプレミアム・アウトレットを取り囲む道路に位置する区間であり、平成21年7月9日に予定した同アウトレットのオープンにどうしても間に合わせるため同時並行で工事を進める必要があったこと、また、副次的であるが工種が違うことという二つを、担当課では挙げていた。

たしかに発注者側として、ようやく売却が決まった相手方のスケジュールに合わせることを大命題とすることは致し方のないことかもしれない。さらに非常にタイトなスケジュールの中、無事に工事を完成させた担当者の方々のご苦労が大変なものであったことは想像するに難くない。

しかしながら、土木部都市局都市整備課策定の阿見吉原地区の改革工程表においても「造成工事の大ロット化による一括発注、道路築造と下水道等地

下埋設工事の一括施工等により工事コスト縮減に努める」と明記されており、分割発注をすることは、この工程表の内容から見ても、また経済性の観点から見ても、真逆の行為と言える。「003号道路築造工事+004号道路築造工事+マンホールポンプ人孔築造・圧送管布設工事（後述の設計変更部分）」とし、予定価格総額 210,200 千円で一括発注することにより工事コストを縮減可能であったのではないかと考えられる。

【意見】

造成工事の大ロット化による一括発注について、画餅とすることなく真摯に取り組みたい。

③入札者数は規定に適合しているか

一般的に、入札においては、公平・公正な競争があるよう不確実要因、攪乱要因を具備するため入札参加者を増やすよう努力すべきである。茨城県でも「一般競争入札実施要領」の第4条（資格要件等の決定）で「なお、この場合は、予定金額が1億円以上の工事については、入札に参加する者が概ね30者以上（委員会の承認を得た場合を除く。）、予定金額が1億円未満の工事については、入札に参加する者が概ね20者以上（委員会の承認を得た場合を除く。）となるよう留意すること。」と定めている。

しかしながら、現実を見ると、003号道路築造工事の入札参加者は5者、004号道路築造工事の入札参加者は同じく5者（うち1者については辞退）であり、非常に参加者が少ない。

ただし、工事管理全般のところでも述べたように、入札参加者が極めて少ないという全体的な傾向があるため、この二工事の入札だけに特筆すべきことでは無いが、入札参加者を増やすべく、前述の「ブロック分けをもっと大きくする」等の一層の努力が必要であろう。

④入札保証金の取り扱いは適正か

地方自治法施行令第167条の16に「普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体と契約を締結する者をして当該普通地方公共団体の規則で定める率または額の契約保証金を納めさせなければならない。」とされており、茨城県建設工事執行規則及び茨城県財務規則によれば、茨城県の場合、締結するときまでに契約金額の10%以上の額を納めなければならないとされている。

003号道路築造工事には税込契約金額 93,240 千円の10%相当額である9,324千円、004号道路築造工事には税込金額 86,100 千円の10%相当額であ

る 8,610 千円の東日本建設業保証㈱の保証証書が各々添付されていたことを確認した。適正である。

⑤契約書の収入印紙は金額に応じ貼付されていたか、消印はされていたか

003 号道路築造工事、004 号道路築造工事共、建設業法第二条に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成され、記載された契約金額が 1 千万円を超え 1 億円以下のものに該当し、かつ、平成 9 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日までの間に作成されるもので、貼付する印紙は 45,000 円である。両工事共、該当金額の印紙が貼付され、かつ消印されていることを確認した。適正である。

⑥設計変更事由は適切か

工期の変更についての茨城県建設工事施工等の手続及び監督規定は次のとおりとなっている。

(工期の変更決議等)

第 25 条第 3 項 所長は、委任工事について、工期の変更の必要があると認めるとき又は請負人からの工期の変更の申出がありこれを適正と認めるときは、工期変更決議書により決議し、工期変更(承認)通知書により請負人に通知しなければならない。

003 号道路築造工事、004 号道路築造工事共、二度期間延長があり、一度目については両工事共 15 日間延長、二度目については両工事共 62 日間延長となっている。また、金額については、003 号道路築造工事は一度の金額変更で 31,200 千円の増額、004 号道路築造工事は二度の金額変更で計 41,100 千円の増額となっている。

まず、003 号道路築造工事の工期変更決議書によると、第 1 回目工期延長については、「圏央道補修工事(常総国道事務所施工)との調整に不測の日数を要したため、工期を 15 日間延長する。」とし、第 2 回目工期延長については、「平成 21 年 2 月 20 日付け関東財務局繰越承認。平成 21 年第 1 回県議会定例会において、明許繰越費として第 65 号議案で平成 21 年 3 月 12 日議決。圏央道補修工事との工事調整に期間を要するため工期を変更する。」としている。

他方、004 号道路築造工事の工期変更決議書によると、第 1 回目工期延長については、「アウトレット建設工事(企業施工)との調整に不測の日数を要したため、工期を 15 日間延長する。」とし、第 2 回目工期延長については、

「平成 21 年 2 月 20 日付け関東財務局繰越承認。平成 21 年第 1 回県議会定例会において、明許繰越費として第 65 号議案で平成 21 年 3 月 12 日議決。アウトレット事業者との工事調整に期間を要するため工期を変更する。」としている。

これらの工事については、竜ヶ崎工事事務所の担当者が同じであるため、下線部を入れ替えて工期変更承認通知書を作成したものと思われるが、記載の理由をそのまま受け取ったとして、それぞれが違う理由にも関わらず二つの変更とも同じ日数の変更となることはたまたまなのであろうか。茨城県建設工事施工等の手続及び監督規定では、審査し適正と認めたときに工期変更決議書により決議するとあるが、十分に審査していないようにも見えてしまう。

続いて、金額変更についてである。設計変更の範囲についての茨城県建設工事施工等の手続及び監督規定は次のとおりとなっている。

(設計変更の範囲)

第 20 条 設計の変更は、現に施工中の工事と分離して施工することが著しく困難なものを除き、変更する予定金額が当初の請負代金額(以下この条において「請負代金額」という。)に応じ、それぞれ次の各号に掲げる額を超えて行ってはならない。ただし、特に指定する工事については、別に指示するところによる。

- (1) 請負代金額が 5,000 万円以下のもの 当該請負代金額の 100 分の 30 に相当する額
- (2) 請負代金額が 5,000 万円を超え 1 億円以下のもの 当該請負代金額の 100 分の 20 に相当する額
- (3) 請負代金額が 1 億円を超えるもの その都度所長と土木主管課長とが協議して定める額

変更契約においては、元の契約が一般競争入札や指名競争入札で行われていたとしても、変更契約自体は、随意契約で行われる。従って、増額変更部分については、競争入札が本来的に有している他者との競争という機能は働かなくなるわけであるから、変更契約についての取り扱いが慎重になされるべきである。

003 号道路築造工事では、「マンホールポンプ人孔築造及び圧送管布設において、道路舗装前に埋設をする必要があるため、人孔築造及び圧送管布設を追加変更する。」として当初落札金額に対し、35.14%の増額変更をしている。

この 003 号道路築造工事についての変更は、「設計の変更は、現に施工中の工事と分離して施工することが著しく困難なものを除き、請負金額が 5000 万円を超え 1 億円以下のものに該当するこの工事の設計変更範囲は 20%相当額を超えてはならない」と定めている茨城県建設工事施工等の手続き及び監督規定の第 20 条（設計変更の範囲）に明らかに違反しているように思えたため、当時の経緯について詳細な説明を求めたところ、次のような詳細な説明があった。

◆ポンプ施設の追加変更に至った経緯

【003 号工事の工事期限】

商圈が広く圏央道を利用した来客が多いと見込まれる商業施設「あみプレミアム・アウトレット」が平成 21 年 7 月に開業することとなった。このため、この商業施設に向かう車による圏央道本線への交通渋滞延伸と末尾追突による死亡事故が懸念された。

その渋滞緩和策として、県では阿見町とともにダイレクトアクセス道路を計画し、発注することとなったが、商業施設開業前に供用状況を確認するため 6 月末日には開通させる必要があった。このため、標識、信号機やマンホールポンプを含めた電気関係機器の設置や試運転など後工事の必要工期も勘案し、最終的に 003 号工事の工事期限は平成 20 年 5 月 31 日厳守となった。

【ポンプ施設の追加発注が可能となった時期における現場状況】

ポンプ施設はすべて 003 号工事の施工中の範囲内の工事であり、当初は 003 号工事に計上させる予定であった。しかし、平成 20 年 8 月に栃木県鹿沼市で発生した道路冠水による死亡事故を受けて、マンホールポンプの排水能力とそれを収納するマンホール人孔の大きさ（貯水容量）について、管理者である阿見町との協議が長期化し 003 号工事の発注に計上することが出来なかった。

このような経緯から、当該ポンプ施設の発注手続きに着手可能となったのは平成 21 年 2 月であり、その際、先行して着手した 003 号工事では、ダイレクトアクセスの料金所から一般道に出て左に分岐した下り坂区間の盛土を築造中であった。

【竜ヶ崎工事事務所の判断】

平成 20 年 2 月時点で、工事事務所において、ポンプ施設についての発注につき、施工工程管理、安全管理、工事成果物の品質・出来形管理の三つの視点から総合的に判断し 003 号工事とポンプ施設工事は一体的不可分であると

の結論に至り、当事務所では「茨城県建設工事施工等の手続及び監督規定」第20条に該当すると判断し、当条項を適用することとした。（変更追加工事（マンホールポンプ人孔）の施工状況他 説明図面①～③参照）

以上が、担当者からの説明であった。これを踏まえて検討した結果、本変更は施行中の工事と分離して施工することが著しく困難であり、不可分一体的であったとする工事事務所の判断は適切であったものと考えられる。

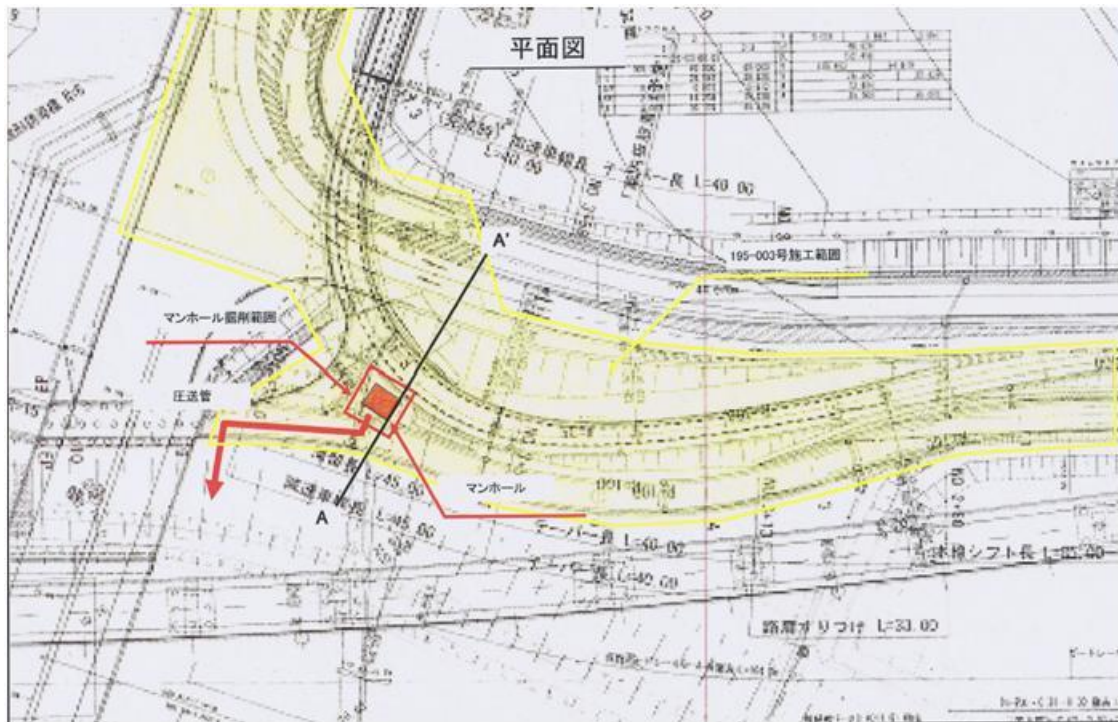
次に、004号道路築造工事においては、一回目が「安定処理工（スタビライザ工法）について、配合試験の結果、改良材を特殊土用103kg/m³に変更する。」として20.48%増、二回目が「表層工において、現況舗装高（中間層）が低いためレベリング工を追加変更する。」として29.63%増の設計変更がなされている。

これらはいずれも現場に入って、実際に工事を進めてみて初めて改良材を追加投入する必要性が生じた等の理由と考えられ、分離してここだけを施工できるような変更内容にも該当しないため、特に問題は無いものと思われる。

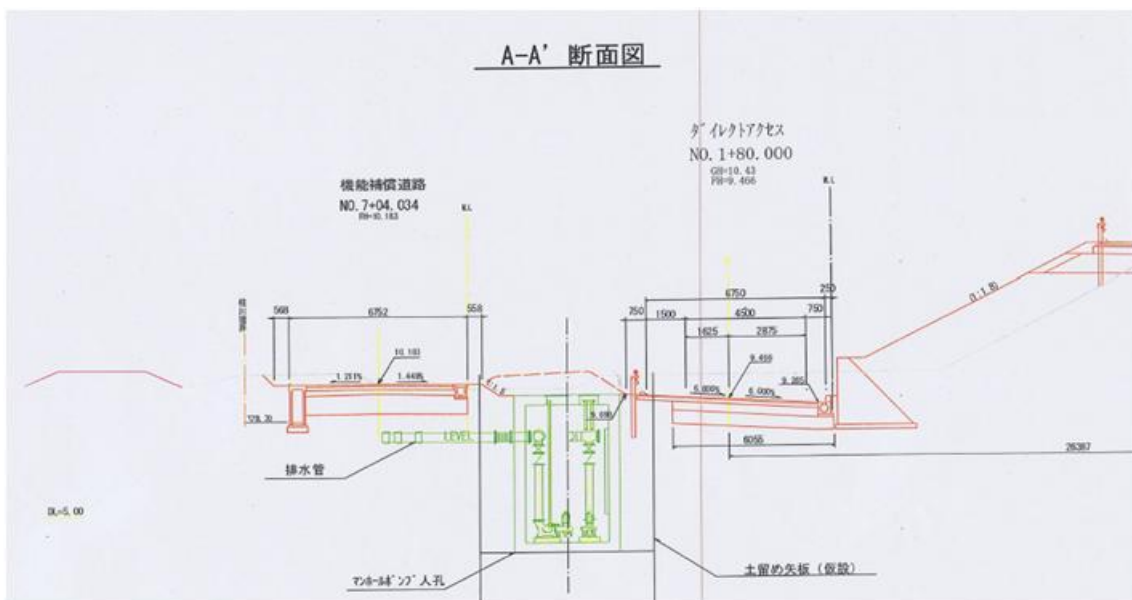
一竜ヶ崎工事事務所 説明図面①ー



-竜ヶ崎工事事務所 説明図面②-



-竜ヶ崎工事事務所 説明図面③-



⑦工事完成検査は適時に行われているか

工事完成検査は次のとおり実施されており、適時に行われていると判断される。

平成 21 年 5 月 29 日 工事完成通知書受付
 平成 21 年 5 月 29 日 工事完成検査命令決議書起案
 平成 21 年 6 月 11 日 工事完成検査調書作成
 平成 21 年 6 月 11 日 工事完成検査結果通知書作成
 平成 21 年 6 月 11 日 工事成績評定通知書作成
 平成 21 年 6 月 11 日 工事物件引渡書受付

(2) 指名競争入札

「県単阿見整第 21-16-201-0-005 号、県単公管金第 20-16-200-0-006 号交通安全施設工事」

工 事 名	県単阿見整第21-16-201-0-005号、県単公管金第20-16-200-0-006号交通安全施設工事
工 事 場 所	都市計画道路 追原久野線 稲敷郡阿見町吉原
工 事 概 要	交通安全施設工事
工 期	平成21年9月11日～平成21年12月25日（当初）
電子入札の採用	無
総合評価方式の採用	無
税 抜 落 札 金 額 / 予 定 価 格	9,100千円/9,300千円（落札率97.85%）
工 期 の 変 更	無
契 約 金 額 の 変 更	有（1,600千円増額 17.58%増）
請 負 人 名	株式会社 いずみや

本件工事については、工事起工決議書によれば、「信用度及び技術的適正等を確保する必要があるため」とし、指名競争入札の方法により入札している。指名業者決定通知書を見ると、竜ヶ崎市 1 者、守谷市 1 者、稲敷市 1 者、つくば市 2 者、筑西市 1 者、水戸市 1 者の計 8 者を指名している。

指名業者が広範囲に亘っているのは、交通安全施設工事を行う業者数が竜ヶ崎工事事務所管内では 8 者に満たないためとのことである。落札率は 97.85%と、極めて高い。

①各入札形態の金額基準に適合しているか

45,000 千円未満の工事に該当、入札形態は適正である。

②入札手続きは適時に行われているか

平成 21 年 8 月 19 日 工事起工決議書決裁
平成 21 年 8 月 19 日 予定価格表作成
平成 21 年 8 月 24 日 入札委員会による指名業者決定
平成 21 年 8 月 25 日 工事入札通知書作成
平成 21 年 9 月 10 日 開札執行
平成 21 年 9 月 10 日 契約

入札手続きは適時に行われていると判断される。

③入札保証金の取り扱いは適正か

税込契約金額 9,555 千円の 10%相当額の東日本建設業保証(株)の保証証書が添付されていたことを確認した。適正である。

④契約書の収入印紙は金額に応じ貼付されていたか、消印はされていたか

本契約は、建設業法第二条に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるもので、金額が 10 百万円以下のものに該当するため、貼付する印紙は 10,000 円である。該当金額の印紙が貼付されており、消印されていることを確認した。適正である。

⑤設計変更事由は適切か

変更については、1,600 千円の増額となっており、その理由として「現地精査の結果、中央分離帯工 A=2,070 m²を 260 m²増工し 2,330 m²に変更増する。また都市計画道路追原久野線植栽帯工(防草シート)A=330 m²を追加変更し、道路維持管理費の縮減を図る。」と説明している。

このような工事では、契約前においては標準的幅員で中央分離帯を積算することが多く、実際の工事着工後、再度測量し、設計変更をするとのことであつた。適切と考えて良いものと思われる。

⑥工事完成検査は適時に行われているか

平成 21 年 12 月 25 日 工事完成通知書受付
平成 21 年 12 月 25 日 工事完成検査命令決議書起案
平成 22 年 1 月 7 日 工事完成検査調書作成
平成 22 年 1 月 7 日 工事完成検査結果通知書作成
平成 22 年 1 月 7 日 工事成績評定通知書作成
平成 22 年 1 月 7 日 工事物件引渡書受付

工事完成検査は適時に行われていると判断される。

(3) 随意契約

「県単阿見整第 21-16-193-0-051 号区画整理事業管理業務」

委託業務名	県単阿見整第21-16-193-0-051号区画整理事業管理業務
履行期間	平成21年4月1日～平成22年3月31日
電子入札の採用	無
総合評価方式の採用	無
税抜落札金額 / 予定価格	58,500千円/59,000千円 (落札率99.15%)
工期の変更	無
契約金額の変更	無
受託者	財団法人 茨城県建設技術公社

○入札形態の選定について

この契約に関し、随意契約理由書では、随意契約としたことについて、次のとおり述べられている。

本業務は、茨城県が施行中の土地区画整理事業を円滑かつ効率的に遂行するために必要となる、事業実施の中核的事務を補完する支援業務であり、本来県職員が行うべき業務の一部を補完代行するものであり、県と同様の視点・立場から事務事業に携わることが必要である。

○本業務は、本来県職員が行うべき業務の一部を代行するものであり、地権者の個人情報や工事情報など事業に係る諸情報を収集・整理・活用しながら具体の業務を遂行するものである。このため、業務上知り得た個人情報の保護や民間事業者の参画機会に対する公正性の確保についてより厳格な対応が必要であり、民間企業にはなじまない。

○区画整理事業全般にわたる専門知識とともに豊富な実務経験を有する人材が必要である。計画・設計から現場での調整・地権者の対応・情報の管理など幅広い分野の密接な連携を図る体制の確保も必要であり、ノウハウが求められる。

本業務は、県の土木行政を補完する役割を担うべく県が主体となって設立した行政補完型の公益法人で、本業務に精通し、守秘性・公平性が高い(財)茨城県建設技術公社と随意契約するものである。

この下線部分を参照すると、随意契約とした業務は「本来県職員が行うべき業務の一部」なのである。そして、その業務を行うべく、(財)茨城県建設技術公社から技師が派遣され、竜ヶ崎工事事務所に常駐している。本来県職員が行うべき業務の一部を一括委託している状態である。

担当者からの説明では、上記随意契約理由書とも一部重なるが、「区画整理事業には特殊性・専門性が求められること、県職員は3年程度で入れ替わるため、長期間にわたる地権者との交渉などを踏まえるとそれを補完できる存在が求められること」などをその理由に挙げていた。

しかしながら、上河原崎・中西地区でも指摘しているとおり、①随意契約であること、②県が主体となって設立された法人であること、③県の土木行政に密接に関連している業務を行っている法人であること、④(財)茨城県建設技術公社の役職員に元・県土木事務所長が退職後に就任している事実があることなどから、県民の目線から言えば、(財)茨城県建設技術公社との取引についてはより透明性が求められてよいものと考えられる。

受託側である(財)茨城県建設技術公社の改革工程表において随意契約の見直しという項目が掲げられ、「県から技術公社へ委託する測量・設計業務など民間と競合する事業の縮減に努める。」とあり、公社側では、区画整理事業管理業務は民間と競合しないものとして、随意契約が妥当と考えているようである。しかしながら、全国的には同種の公社や受託する能力のある民間業者なども存在することもあり、委託側たる県においても、本当にこの区画整理事業管理業務が一般競争入札や指名競争入札になじまないものであるのか再検討すべきである。

また、現在委託している業務を、自分たちだけで出来ること、支援が必要なことに、再度区分し直し、支援が必要なことに絞って委託することで日数を削減、コストを縮減することを検討するべきと考える。もちろん、現行の積算基準を見直すことも必要であろう。

【意見】

- ・区画整理事業について、(財)茨城県建設技術公社との取引が随意契約の対象とすべきかどうか再度検討されたい。
- ・再考した上でも、随意契約の対象とすべきと判断されたとしても、委託内容を吟味し、本当に支援が必要なことに絞って委託をすることを検討されたい。
- ・運用する積算基準の見直しを検討されたい。

【3】事業管理

1. 県保有地の管理・販売及び保留地の処分について

(1) 土地先行取得について

平成6年3月、県議会により「用地取得委託契約の債務負担行為」が議決された。それをうけて、同年4月1日、県と茨城県土地開発公社との間で「首都圏中央連絡自動車道インターチェンジ周辺市街地開発事業用地の取得等に関する委託

契約書」が締結された。そして、平成8年1月、事業用地全体の50%の先行取得を目指して先行用地買収が開始された。土地開発公社への委託による取得実績は、[表4-9]のとおりである。

[表4-9] 土地開発公社への委託による取得実績

首都圏中央連絡自動車道インターチェンジ周辺市街地開発事業用地の取得実績

【土地開発公社への委託による取得実績】

取得年度	所在地	取得面積(m ²)	取得金額(円)
7年度	稲敷郡阿見町吉原2834-2外202筆	277,559.79	3,453,971,024
8年度	稲敷郡阿見町吉原2723-2外287筆	380,457.21	4,742,463,195
9年度	稲敷郡阿見町吉原2852外61筆	55,958.00	708,081,737
10年度	稲敷郡阿見町吉原1275外13筆	25,764.00	322,430,949
計		739,739.00	9,226,946,905

全地権者から一律50%の先行買収を行うこととした理由は以下のとおりであった。

「産業系と居住系併存の複合的開発を図るとい事業目的を早期に達成するためには、保留地の取得と合わせて、宅地の50%以上の土地を県が取得し、計画的な整備ができるように、公共用地等を除き地権者から一律の先行買収を行うことを目標とする。(参考：住宅・都市整備公団が、県内でニュータウンの整備等を目的とした事業では40%買収を目標としている。)」

先行買収単価については、不動産鑑定意見や過去の県の買収事例等を参考にし、用地取得基準単価(案)を決定、平成7年5月19日起案・検討、同月23日決裁され、同年7月先行買収単価が発表された。これら一連の手続きを確認したところ、適正なプロセスを経て決定されていた。

決定された取得予定価格は次のとおりである。

	標準値	県道接面地	幹線町道接面地
田	9,000円/m ²	10,300円/m ²	9,900円/m ²
田(土地改良施行済み)	10,500円/m ²	12,000円/m ²	11,500円/m ²
山林・原野・雑種地	12,000円/m ²	13,800円/m ²	13,200円/m ²
畑	13,000円/m ²	14,900円/m ²	14,300円/m ²

土地先行取得事務の合規性については、「阿見吉原地区 県有地台帳(平成22年3月1日権利調査、平成22年6月22日データ更新)」から重要な土地取得について3件抽出し、土地売買契約書、全部事項証明書(土地)、取得明細表等の関係書類を閲覧し、突合、確認した。いずれの取引も契約書に記載された土地の

表示された地目により、先行取得単価が決定され、それに公簿面積を乗じて土地購入契約額としている。適正に土地売買契約が履行され、登記され、所有権の移転が行われていた。

ただ、監査時に入手した土地売買契約書のコピーで確認したところ、第2条（土地の引渡し期限等）に日時の記載がなかったため、その理由を質問した。

茨城県土木部都市局都市整備課による回答は次のとおりであった。

- ・通常の場合、土地の引渡し期限を記入している（年度末の3月31日）。そして、その期限までに登記及び代金支払いを済ませて引渡し完了としている。
- ・今回の場合、契約日においては、土地の登記は終わっていないが、登記に必要な印鑑証明書等の必要書類もその場で一度にもらっている。また、大半を占める立木補償の場合、価値の補償であり、伐採を確認する必要もなかったことから、実質的にその契約日に土地の引渡しを受けていると考えられる。
- ・こうしたことから、契約書の様式には、土地の引渡し期限を入れていなかったと考えられる。

回答を受けた際、「平成8年6月4日付け契約に基づく土地について、引渡しをいたします。」といった内容の地権者の自筆の「土地引渡書（茨城県県南都市建設事務所長宛）」のコピーを収受した。しかし、その「土地引渡書」にも、記載した日付の記入がなかった。

全部事項証明書を確認したところ、契約締結日に「売買」により地権者から茨城県へと所有権移転登記がなされており、特に問題として取り上げるべき事項は存在しなかった。単なるケアレス・ミスによる記入漏れであったと推測できる。

【意見】

「土地売買契約」のような重要性の高い取引の契約書においては、特に単純なケアレス・ミス等が無いように注意されたい。

（2）建築物等移転補償について

仮換地が指定され、整理前の土地にある建築物、その他工作物又は樹木などを仮換地先に移転する場合には、その移転に通常必要と認められる費用は施行者である県が補償することとなっている。また、取得明細表や土地売買契約書中に記載された、その「補償費」については、「茨城県施行の公共事業に伴う損失補償基準」（平成3年茨城県訓令第5号）及び「同細則」（平成3年3月31日付け用第202号 土木部長通達）に準じて算出されている。

ヒアリングによれば、土地区画整理事業が現在進行している東工区では13件の移転補償物件が存在し、平成22年10月現在で2件が未契約であるが、これまでの移転済物件については特に大きな問題は発生していないとのことであった。建物等物件の移転が完了したもののなかから1件抽出し、その手続きについて確認したが、特に指摘すべき事項は存在しなかった。物件移転補償についての一連の手続きについては以下のとおりである。

補償物件の調査については、指名競争入札により、用地調査業者（コンサルタント）を選定し「建設コンサルタント業務委託契約書」を締結する。その後、用地調査業者が移転等に係る費用等を算定し、いくつかのプランの提示を受ける。そして、比較して安価なプランを採用し、補償交渉に入る（交渉内容については、阿見吉原地区整備課・用地交渉日誌を閲覧し、確認した）。交渉が成立後、「物件移転補償契約書」の締結、そして、補償物件の移転へと進められていた。

サンプリングした「建設コンサルタント業務委託契約書」は、平成16年9月30日に締結されたものであり、委託内容は次のとおりであった（委託費執行決議書・平成16年9月17日決裁、及び概要書等より）。

用地調査業務

木造建物の調査及び積算 A3棟、B1棟、C13棟

附帯工作物農家敷地Aの調査及び積算 4戸

動産に関する調査 一般住宅3戸、農家住家1戸

居住者に関する調査 2世帯

その他通損に関する積算 移転雑費4世帯仮住居2世帯

履行期間 平成16年10月1日から平成17年1月8日（100日間）

業務委託料 4,777,500円（消費税込）

この建設コンサルタント業務委託契約は、平成16年12月17日付で変更契約が取り交わされていた。変更理由については、「物件調査対象地権者と調査日程について調整したが、多忙な地権者のため都合が合わず、当初の予定より不測の日数を要したため。」とされ、変更内容は、履行期間を51日間延長する内容（平成16年10月1日から平成17年2月28日）であり、業務委託料の増額等の変更はなかった。

【意見】

契約期間の延長は、全体の工期の遅れを招き、ひいては地価下落のリスクも含んでいることを認識しなければならない。県は、委託事業者に対し、契約期間内にすべて履行するよう指導、監督すべきである。

(3) 土地区画整理審議会について

土地区画整理法及び土浦・阿見都市計画事業阿見吉原東土地区画整理事業施行規定を定める条例（平成 15 年 10 月 1 日、茨城県条例第 70 号）の規定に従って、「土浦・阿見都市計画事業阿見吉原東土地区画整理審議会」が設置されている。土地区画整理審議会委員の選定については、適正に選定されていることを確認した。

土地区画整理審議会の役割は、換地計画の作成や仮換地の指定に関する諮問に対する答申、土地等を評価する評価員の選任に対する同意等である。

これまで開催された審議会のうち、以下の 5 回の審議会議事録について閲覧した。

第 6 回審議会 平成 18 年 2 月 15 日（水）

- 議事（1）特別の宅地に関する措置について（諮問）＝可決
- （2）換地設計について（諮問）＝可決
- （3）保留地の決定について（諮問）＝可決
- （4）第 2 回仮換地指定について（諮問）＝可決

第 8 回審議会 平成 19 年 2 月 14 日（水）

- 議事（1）換地設計の一部変更について（諮問）＝可決
- （2）第 4 回仮換地指定について（諮問）＝可決

第 19 回審議会 平成 22 年 5 月 21 日（金）

- 議事（1）評価員の選任について（諮問）＝可決
- （2）仮換地の軽微な変更について（報告）
- （3）第 11 回仮換地の指定について（諮問）＝可決

第 20 回審議会 平成 22 年 8 月 11 日（水）

- 議事（1）仮換地の一部変更について（諮問）＝可決

第 21 回審議会 平成 22 年 10 月 5 日（火）

- 議事（1）換地設計基準の変更について（諮問）＝可決
- （2）申出換地取扱基準の変更について（諮問）＝可決

上記サンプリングした審議会議事録について閲覧した結果、特に問題とされる箇所は無いように思われた。ただ、平成 22 年 5 月 21 日開催の第 19 回審議会議事録においては、議事録署名人が 2 名選任されているにもかかわらず、1 名分の署名しかされていなかった。竜ヶ崎工事事務所の担当者に確認したところ、単に署名を依頼するのを失念していたとのことであった。平成 22 年 10 月 5 日開催の審議会時に署名していただいたとの回答を得、署名済みの第 19 回議事録を確認した。

【意見】

今後は議事録の押印等の単純なケアレス・ミス等が無いように注意されたい。

(4) 仮換地指定に対する地権者からの要望書について

従前の土地について、将来、換地として定められるべき土地の位置、地積等を仮に指定する換地設計が行われると、換地設計に関する土地区画整理審議会への諮問・答申を受け、地権者に対し供覧し、意見を聴取する。その後、地権者との間で合意が得られれば、仮換地指定となる。供覧後の地権者からの意見・要望については「仮換地に対する要望書」として文書で収受している。そして、土地区画整理審議会において、要望の採択・不採択を諮り答申を受け、地権者に対しその結果を回答している。

平成 17 年 6 月 7 日から 6 月 16 日間の仮換地の供覧の際、9 名の地権者から、仮換地に対する要望書が提出されたが、5 名の地権者の要望が不採択とされた。一連の手続きについて、要望書や要望書に対する回答等を閲覧したが、適正であると判断した。

不採択となった要望書の要旨とその回答の一例は次のとおりである。

要望の要旨

- ①現況の維持（仮換地が現居住地を 25m 右（北）に移動している）。
- ②計画地内の土地を購入した場合、その 50%を減歩し、仮換地を現所有の周囲につけること。

不採択の理由

- ①土地区画整理事業は、公共施設の改善及び宅地の利用増進を図るため、道路や公園などの公共施設にあてる公共減歩と、事業費に充てる分の保留地減歩として、減歩は必要不可欠なもので現況の維持は不可能です。また、仮換地の位置については、現所有地の位置ですと道路に面する間口が現況より狭くなることから、従前の土地形状を考慮して間口を確保するため、北側の奥形の短い位置に仮換地を定めたものです。
- ②換地地積が著しく小さい宅地以外については、照応の原則に基づき、仮換地を定めておりますので、今後新たに購入した土地の仮換地を、現所有地の仮換地につけることはできません。ただし、本年度中に予定している仮換地が決定される前に土地を購入する場合で、購入する土地の面積や場所により現所有地の仮換地が存する街区の中で調整できる時に限り、可能となることもあります。その場合、購入した土地の減歩率については、基準により決定されるものであり、個々の土地により異なります。

(5) 県有地及び保留地の売却処分について

阿見吉原東土地区画整理事業地区における県有地及び保留地の処分(譲渡)は、大規模商業事業者に対する商業施設用地、ガスガバナ施設用地の2件の土地についてのみであった。

大規模商業施設用地については、以下の(1)から(4)の内容での知事決裁(平成19年11月30日)を受け、それらの手続きのもとに処分(譲渡)された。そして、平成21年7月、「あみプレミアム・アウトレット」が開業した。

(1) 処分対象地の概要

①所在地 阿見吉原東土地区画整理事業区域内 37 街区(茨城県稲敷郡阿見町大字吉原地内)

②譲渡面積及び最低譲渡価格

37 街区 1 画地(県有地)及び 37 街区 2 画地(保留地)の合計 171,661.67 m²を、分割処分や借地は認めず、一括して処分(譲渡)する。1 m²あたりの最低譲渡価格は 40,500 円とする。

③最低譲渡価格の設定根拠

不動産鑑定価格を根拠とし、県有地については茨城県公有財産処理委員会での審議、さらに県議会(平成20年第1回定例会)の議決を経て決定。保留地については、阿見吉原東評価委員会の審議を経て決定。

(2) 処分方法 事業企画提案型(随意契約)の公募とする。

(3) 公募概要

①名称 阿見吉原東地区商業・業務施設用地事業者募集

②主催者 茨城県

③対象者 商業・業務施設事業者

④応募資格

以下の要件をすべて満たす単独企業、又は複数の企業で構成する企業グループ

- ・事業提案した施設の経営に必要な知識、資格、資力及び信用等を有する者
- ・提案した事業計画及び各法令等に適合して自らが施設を建設し、かつ、施設の建設完了後、継続して自ら営業し、または第三者に営業させることができる者
- ・施設の建設及び運営に係る事業計画及び資金計画が適切で、譲渡代金及び保証金の支払いの見込が確実な者

⑤選定方法

阿見吉原土地処分委員会において、提案内容(譲受価格、事業施設計画)を審査・評価し、優れた事業者を選定。

⑥公募期間 平成19年12月4日～12月28日、県報にて公告。

⑦譲受人決定時期及び契約時期 平成20年2月上旬に決定し中旬に契約予定。

(4) 契約方法

- ①契約方式 随意契約（地方自治法施行令第167条の2第1項第2号適用）
- ②契約保証金 契約額（譲渡代金）の10%以上
- ③譲渡代金 土地の引き渡し前に全額納付
- ④引渡し時期 平成20年4月以降（契約時に詳細決定）
- ⑤買戻し期間 契約締結の日から10年間
- ⑥契約相手の決定

「阿見吉原地区土地処分委員会」の選定結果をもとに、県が譲受人を決定。譲受人として決定した者が、譲受人決定後、概ね14日以内に県が指定する日までに契約を締結しない場合は、次点者を譲受人として繰り上げる。

- ⑦契約書 「県有地譲渡仮契約書」及び「保留地譲渡契約書」

「最低譲渡価格の設定根拠」については、平成19年3月30日に提出された、（財）日本不動産研究所の調査報告書（県単阿見整第18-16-109-0-063号 土地価格調査委託）を確認した。この調査の目的は、平成19年1月1日時点における阿見吉原東土地区画整理事業の大規模街区にある県有地及び保留地の処分価格及び賃料を算定することにあるとされていた。さらにこの調査は、本土地区画整理事業におけるインフラ等の基盤整備が事業計画どおりに完成していること、本区画整理区域外部の関連道路等のインフラが完成していること、37街区の土地価格の査定にあたっては、アウトレット等広域商圈を前提とする大規模商業施設が立地すること等を前提条件とされていた。そして、これらの前提条件に人口推移、世帯数推移等に関する考察（全国、関東圏及び茨城県内各地域）や茨城県における商業特性、経済動向等に関する考察など様々な要因に関する考察もふまえ、評価し、価格を算定している。さらに、平成19年11月15日、「阿見吉原東土地区画整理事業の大規模街区内の土地価格の変動について」という報告書が提出されおり、「平成19年3月30日に提出した県単阿見整第18-16-109-0-063号・土地価格調査委託の調査報告書に記載の土地価格のうち、37街区（保留地+換地）一体地の土地価格調査に関しては、商業環境に大きな変化がないため、平成19年11月1日時点において変動していないことを報告します。」として、下記の単価が示された。この報告により、最低譲渡価格を、40,500円/㎡に決定したことが確認できる。

区分	地価負担力	単 価
楽観シナリオ	7,200,000,000円	41,940円/㎡ 138,610円/坪
悲観シナリオ	6,700,000,000円	39,030円/㎡ 129,030円/坪
平均	6,950,000,000円	40,500円/㎡ 133,800円/坪

このほかにも、阿見吉原東地区商業・業務施設用地事業者募集要項、阿見吉原地区土地処分委員会運営要項、阿見吉原地区土地処分委員会開催結果記録等の資料、保留地の処分に関する評価員会資料、土浦・阿見都市計画事業阿見吉原東地区画整理事業の保留地の処分予定価格について（諮問）及び（答申）等の資料も閲覧した。その結果、土地処分に関する手続きについては適正に処理されていることを確認した。

また、ガスガバナ施設用地の処分（譲渡）については、平成 21 年 1 月 29 日締結の保留地売買契約書を確認した。阿見吉原東地区画整理事業区域内 28 街区 2 画地に所在する保留地 13.56 m²（地目：宅地）を 714,612 円にて処分している。契約金額及び地積から 1 m²あたりの単価は、52,700 円となる。前述の大規模商業施設用地の処分単価の約 1.3 倍となるが、小規模の土地の取引であることから、特に不自然な差異があるとは言えず妥当な単価であるといえよう。その他の手続についても適正に処理されていることを確認した。

（6）今後の県有地及び保留地の処分計画について

ヒアリングによれば、この阿見吉原東地区画整理事業は、事業進行中につき完成済みの土地がまだ少なく、先買地の土地台帳として管理はしているが、販売すべき土地の一覧表のようなものは作成しておらず、PR チラシに土地情報を掲載している程度であるとのことであった。また、販売計画にあたるものは特に作成されておらず、第 13 回県出資団体等調査特別委員会『精査団体等の改革工程表』で示された、「都市計画事業土地画整理事業特別会計（阿見吉原地区）改革工程表 2」〔表 4-10〕に従って処分を進めていくとのことであった。この改革工程表には、保有土地の処分につき年度ごとの目標面積が示されているだけであった。例えば、東工区の残処分面積 6.7ha について、平成 22 年度 2.3 ha、平成 23 年度 0.6 ha、平成 24～26 年度で 3.8 ha を処分し、平成 26 年度までにすべて処分するという目標が記載されている。そして、その処分の方策としては、以下の方策が示されている。

- ①立地希望企業等紹介制度の活用
- ②アウトレットの知名度や集客力を活かした PR
- ③幅広い企業情報の収集などによる戦略的な企業誘致
- ④事業用定期借地権の活用（県有地）
- ⑤割賦払い方式の導入
- ⑥多様なニーズへの対応
- ⑦民地の土地活用促進のための仕組みづくり

また県では「立地希望企業等紹介制度」を実施している。この制度は、土地販売を促進するため、対象となる事業用地等の購入を希望する企業に関する情報提

供者に対し、当該情報の提供に対する成約報償を支払う制度である。具体的成約報償の額は、分譲代金の1%（法人の場合は3,000万円、個人の場合は200万円を限度）となっている。しかし、この報償制度は周知徹底されておらず、成果は上がっていない。

【意見】

土地販売促進のため、当該紹介制度を見直し、民間からの情報が集まりやすくする必要がある。例えば、成約報償の額を1%から3%（通常の仲介報償）への引き上げも検討したらいかがだろうか。

これらの方策に対し、具体的にはどのような活動をしているのかという問いに対し、広告は特に出していないが、HPや各種イベントでのパネル展示、パンフレット配布などを通じて広報宣伝活動を行っており、阿見東部工業団地の募集活動と相乗りの形で広報活動もしているとのことであった。また、企業誘致等の用地販売にかかわる人員は事業PR等も含めて都市整備課員2~3名程度であり、年間に100件程度の問い合わせ等に対応しているとのことであった。しかし、それが販売実績にはつながっているとは言えない状況にあるとのことである。販売活動に対するパワー不足という感を抱かざるを得ない。「第5次 茨城県行財政改革大綱」においても、「歳入の確保」で、次のとおり県保有土地の処分推進が謳われている。

将来負担額の圧縮や金利負担の抑制のため保有土地の処分を急ぐ必要があることから、例えば、市場価格が原価を下回る場合は市場動向も踏まえて価格を設定する（いわゆる「損切り」）など弾力的な処分価格の設定等も含め、「県有地等処分・管理対策本部」において一元的かつ迅速に意思決定し、その早期処分を進めます。

早期処分（販売）を確実に実践するにあたっては、「県有地等処分・管理対策本部」の方針に従い、所管課の現場において、土地処分（販売）に関する具体的な計画を作成すべきである。そして、その目標達成のためのマネジメントサイクル（「計画(Plan)」→「実施(Do)」→「チェック(Check)」→「改善(Action)」）が確立され、実践されなければならない。いわゆるPDCAサイクルの確立・実践が期待される場所である。

【指摘】

土地処分（販売）にかかる具体的な計画を直ちに作成し、土地処分（販売）におけるPDCAサイクルを実践すべきである。

[表4-10] 改革工程表

改革工程表2(年度別計画)	※ 平成22年度以降は、新たな改革工程表で対応		会計名:都市計画事業土地区画整理事業特別会計 (土浦・阿見都市計画事業阿見吉原地区)		所管部局・課名:土木部都市局都市整備課					
	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
1 効率的・効果的な事業執行・工事コストの縮減		[大ロットによる造成工事実施] [建設衛生士の活用等]	[大ロットによる造成工事実施] [建設衛生士の活用等]	工事コスト削減に努める (造成工事の大ロット化による一括発注、道路築造と下水道等地下埋設工事の一括施工等)						
2 保有土地の処分 (1)分譲目標の設定		[H19.10東地区地境帯に大街区化77㍉実施] [東地区地境帯に共同化意向確認等実施]	[東地区地境帯に共同化意向確認等実施]	県有地と保留地の集約による大街区型の土地利用への転換 大街区化により効率的・効果的に土地処分を進める						
(2)保留地の処分 ①東(事業化)地区(約6.1ha) ア)造成計画 イ)処分計画		大規模街区の造成 0.0ha 3.9ha 0.0ha 0.0ha 0.0ha 0.2ha 2.0ha 0.2ha	0.0ha 3.9ha 0.0ha 0.0ha 0.0ha 0.2ha 2.0ha 0.2ha	土地の需要動向等により造成を行う 土地の需要動向等により処分を進める 0.2ha 0.0ha 2.0ha						
②西南地区(約24ha) ア)造成及び処分計画		[事業化検討実施] [西南地区事業説明会実施]	[西南地区事業説明会実施]	事業化の検討を行い早期処分に努める(約24ha)						
(3)県有地(先買地)の処分 ①東(事業化)地区(約17.8ha) ア)造成計画 イ)処分計画		大規模街区の造成 0.0ha 13.3ha 13.3ha 0.0ha 0.0ha 2.1ha 1.8ha 2.1ha	0.0ha 13.3ha 0.0ha 0.0ha 0.0ha 2.1ha 1.8ha 2.1ha	土地の需要動向等により造成を行う 土地の需要動向等により処分を進める 2.1ha 0.6ha 1.8ha						
②西南地区(約26ha) ア)造成及び処分計画		[事業化検討実施] [西南地区事業説明会実施]	[西南地区事業説明会実施]	事業化の検討を行い早期処分に努める(約26ha)						
(4)分譲手法の活用等		[産立地東京本部等との連携による開放活動実施] [H19.7まちづくり推進協議会設置]	[産立地東京本部等との連携による開放活動実施] [H19.7まちづくり推進協議会設置]	多様な分譲手法の活用等により分譲目標達成を図る						
3 組織・事業の見直し										

※注 []は目標達成状況を表示

【4】人事管理について

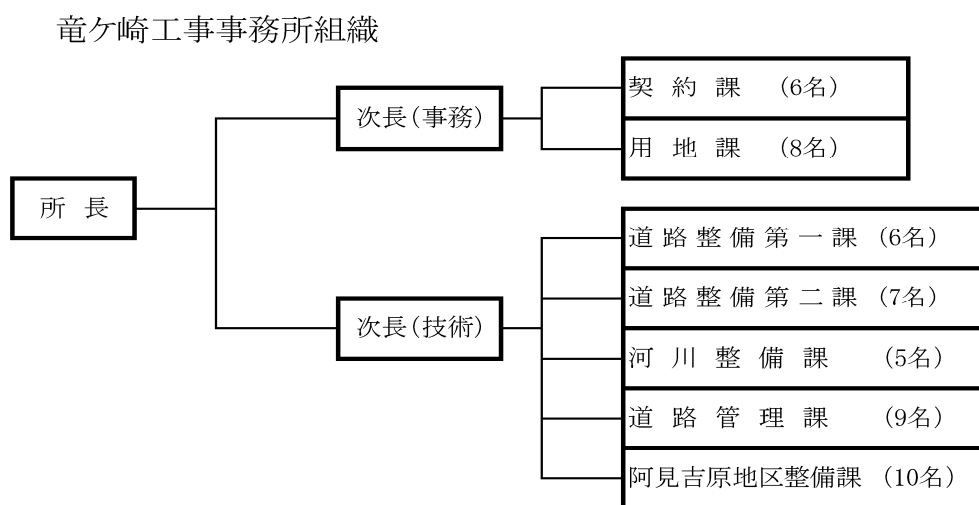
1. 組織

(1) 組織概要

阿見吉原地区整備課は、阿見吉原地区の整備に係る土地区画整理事業の施工、用地事務及び土地の処分を行うための機関として茨城県行政組織規則第5条並びに第8条別表2に規定された組織である。

(2) 組織図

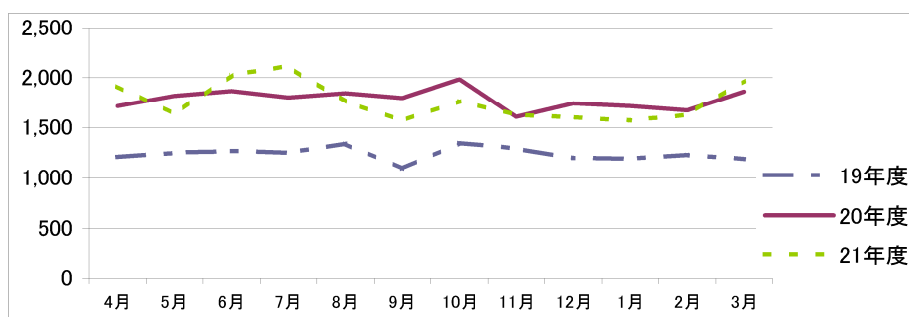
竜ヶ崎工事事務所の組織図は次のとおりである。



(3) 年間就業時間・残業時間の推移

阿見吉原地区整備課の年間就業時間・残業時間の推移は次のとおりである。

年間就業時間数の推移 (竜ヶ崎工事事務所 阿見吉原地区整備課)



	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
19年度	1,207	1,252	1,267	1,249	1,342	1,088	1,346	1,291	1,199	1,189	1,229	1,184	14,843
20年度	1,715	1,816	1,868	1,803	1,843	1,796	1,983	1,609	1,743	1,718	1,676	1,859	21,429
21年度	1,914	1,637	2,030	2,118	1,759	1,570	1,765	1,629	1,603	1,573	1,632	1,969	21,199

阿見吉原地区整備課の総就業者数は次のとおりである。

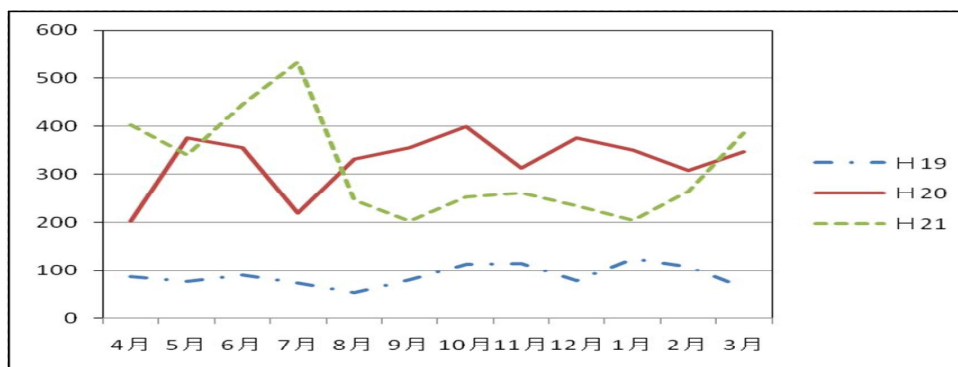
平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度
7 名	9 名	9 名

また、同整備課の時間外勤務に係る就業者数は次のとおりである。

平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度
6 名※	9 名	9 名

※H19 年度の職員は 7 名であるが、H19 年度の課長は管理職員であり、時間外勤務手当の対象外であるため 6 名となる。

時間外勤務時間の推移 (竜ヶ崎工事事務所 阿見吉原地区整備課)



年度	職員数	時間数												計
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
H19	一般会計(1人)	16	14	19	9	0	4	4	0	5	3	0	0	74
	特別会計(5人)	71	62	72	64	54	76	110	115	74	122	109	64	993
	計	87	76	91	73	54	80	114	115	79	125	109	64	1,067
H20	一般会計(3人)	78	98	102	48	113	121	111	99	122	113	60	115	1,180
	特別会計(6人)	125	278	254	171	218	235	288	214	253	237	248	232	2,753
	計	203	376	356	219	331	356	399	313	375	350	308	347	3,933
H21	一般会計(3人)	132	130	166	185	75	68	74	72	62	56	94	142	1,256
	特別会計(6人)	270	211	280	349	172	134	179	189	173	149	170	243	2,519
	計	402	341	446	534	247	202	253	261	235	205	264	385	3,775

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
H19	87	76	91	73	54	80	114	115	79	125	109	64	1,067
H20	203	376	356	219	331	356	399	313	375	350	308	347	3,933
H21	402	341	446	534	247	202	253	261	235	205	264	385	3,775

総就業時間並びに時間外勤務時間数ともに増加傾向にある。しかしながら、平成 19 年度から 21 年度にかけて 2 名の増員により総就業時間は増加し、1 人当たり残業時間も平成 19 年度の 177 時間から平成 21 年度の 419 時間に増加している。

(4) 定員管理について

定員管理については、まず、現場からの職員数の希望を確認し、第 5 次行財政改革大綱や業務動向を踏まえながら、本庁で人員の割当てを実施している。

総就業時間は平成 19 年度より平成 21 年度の方が増加しているが、1 人当たり総就業時間で比較すると、平成 19 年度が 2,120 時間であり、平成 21 年度は 2,355 時間と大幅に増加している。

定員が 2 名増加しているが、土地区画整理事業の進展により業務多忙により増員したとのことであった。

【意見】

業務多忙による増員については、既存業務の効率化を促進しながら対応すべきであり、もう一段の創意工夫が必要である。現在は職員が業務日報を作成しておらず、課長の主観で業務管理を実施している。したがって、作業内容の効率化を促進するためには、業務の内容ごとに時間集計をし、その職務内容と作業時間に整合性があるのかを確認できるよう日報のシステム化が必要と思われる。

(5) 職員研修制度

県職員研修は自己啓発を基本とし、職場研修及び職場外研修を学習意欲向上の動機づけとして活用するような研修体系をとっている。

なお、「茨城県人材育成基本方針」並びに「茨城県職員研修基本計画」に基づき、職員の資質の向上と能力の開発を図るための研修を、茨城県自治研修所や竜ヶ崎工事事務所など各所属において実施している。

人材育成の基本的な考え方

①職員の資質向上と能力開発

茨城県人材育成基本方針には「全体の奉仕者としての強い使命感」、「コスト意識に根ざした経営感覚」、「広い視野と先見性に裏打ちされた豊かな創造力」という 3 つの職員像が示されている。

この基本方針に基づいて策定する茨城県職員研修基本計画は、これら 3 つの職員像を備えるとともに、郷土に対する深い理解と愛着を持った人間性豊かな人材の育成を図ることを目的とし、自己啓発を基本として職員の資質向上と能力開発を体系的な計画のもとに推進していくものと位置付けている。

②組織の活性化

職員がその持てる資質や能力を十分に発揮し職務において成果を上げるためには、それぞれの職場において学習的風土づくりを進め、組織の活性化を図る必要がある。

そのため、各所属においては、職員の自己啓発に対し積極的に支援するとともに、職場研修や専門知識を付与する専門研修、大学院や民間企業等への

派遣研修の積極的な実施及び参加に努めることになっている。

また、目標による管理、職場小集団活動など仕事を進める過程を人材育成の機会として捉え、その導入に努めるものとなっている

自治研修所においては、監督者層のメンタルヘルス能力の向上を図るためカウンセリング講座など働きやすい職場づくりのための研修を体系的に実施するほか、研修情報の提供、職場研修に対する助成、庁内講師の養成と活用、専門研修に対する研修の場の提供など総合的な研修支援事業を展開していくことになっている。

③研修の基本体系

職員の資質向上と能力開発を図るための職員研修は、職場の業務を通じての能力開発である職場研修（個別研修、集合研修）、各部局が業務に直結して専門的業務遂行能力を向上するために実施する専門研修、各種大学院等への派遣研修、職員の資質向上と能力開発のための研修方策としての性格を有する研修所研修（一般研修、特別研修）によって構成される。

④人材育成のための総合研修システム

職場研修、専門研修、派遣研修、研修所研修においてそれぞれの有する研修機能の特色を生かした研修を実施するとともに、研修の主体である各機関等の総合連携により研修の相乗効果が充分発揮されるような総合研修システムの構築が図られている。

竜ヶ崎工事事務所の研修体制についてであるが、新人に対し平成22年7月に区画整理事業のセミナーに参加した実績は確認できたが、他の研修については記録がなく、不明であった。区画整理事業については、専門的知識は当然必要であるが、地権者等との折衝術や土地販売の営業力も求められるので、多方面にわたる研修に力を入れる必要がある。

【意見】

年間の研修予定表を作成し、各人が漏れなく研修に参加でき、また研修報告を必ず行い、事績を記録に残す研修システムを早急に構築されたい。

2. 人事評価制度の概要

人事評価制度については、従来の「勤務評定制度」と「新人事評価制度」の試行という2本立ての評価を行っている。

①従来の勤務評定制度

まず現行の制度であるが、「職員の勤務評定要綱（以下「要綱」という）」により職員の執務についての勤務実績を評定し、また、これに関連してみられる職員の性格、能力及び適性等を公式に記録して、公正な人事管理の基礎とすることが求められている。

勤務評定は、勤務成績評定票に記載して行うことになっている。そして、要綱によれば「評定者は、職員の勤務成績について、公正かつ的確な評定を行うために、日常の観察及び指導によって得た資料または判断その他当該職員の日常の勤務ぶりを公正に示すと認められる資料に基づいて、公正な評定を行うこと」とされている。

【意見】

勤務評定は、要綱にも示されているとおり、評定者である部長・課長等は職員の日常業務を、資料に基づいて客観的に評価しなければならない。しかしながら、現状では業務日報等日々作られる資料がないため、報告・連絡書、起案書等の資料では十分とは言えない。今後は業務日報等の資料により日常の勤務ぶりを正しく評価すべきであろう。

②新人事評価制度について

新しい人事評価は現在試行期間中のため、まだ、人事考課には反映されていない。また、同じような職務形態の職員であっても自己目標の設定次第で評価結果が変わってしまう可能性もあり、評価マニュアルの見直しも必要であろう。

【意見】

新しい人事評価自体は目標管理による自主性を尊重したすばらしい制度であると思う。しかしながら、人事考課に使用する場合には誰が評価しても一定の範囲内の結果がでるような客観的な基準が必要である。

3. 職員の管理

(1) 職員に対する指導監督について

ヒアリング及び勤務評定票により職員の指導監督について確認した。勤務評定上は特に問題のある職員は見当たらなかった。

(2) 職員の勤務状況並びに勤務管理について

職員の勤務状況については、出勤簿及びヒアリングにより確認したところ特に

欠勤の多い職員は見当たらなかった。

しかしながら、現場職員は業務日誌を作成しておらず、1人1人の勤務状況を確認することはできなかった。

【意見】

職員業務日誌ないし業務日報は、業務の内容を上司または第三者が確認する場合の大切な手段となる。出勤簿により出勤状況はわかるものの日々の業務の内容は細かく管理できない。したがって、生産性向上のための作業分析や業務管理及び時間管理を合理的に実施するためにも、業務日誌のシステム化を推進すべきである。

(3) 休暇・職務免除手続きについて

職員の休日および休暇については、「職員の休日及び休暇に関する条例・規則」に規定されている。

休暇及び職務免除手続きについて、出勤簿、休暇カード、職務専念義務免除願等を確認したところ、手続き的には問題は見当たらなかった。

4. 給与制度について

(1) 給与制度の現況

阿見吉原地区整備課の職員には本庁職員と同様に次の規定を適用している。

- ①職員の給与に関する条例並びに同規則
- ②職員の特殊勤務手当に関する条例並びに同規則
- ③職員の旅費に関する条例並びに同規則

給料並びに手当等については次のとおりである。

	H19	H20	H21
職員数（人）	7	9	9
給料（千円）	27,599	31,862	33,010
手当等（千円）	19,484	28,429	27,889
総支給額（千円）	47,084	60,292	60,899

(2) 歳出改革における人件費の抑制

茨城県では第5次行財政改革大綱の中の歳出改革の筆頭に人件費の抑制を掲げている。

「基本方針」

- 職員数の適正化や給与制度の見直しなどを進めることにより、人件費の総額を抑制する。
- 職員数の状況や職員の給与・勤務時間等について、毎年定期的にわかりやすい方法で公表する。

また、推進事項としては、①職員数の削減、②給与構造改革等を掲げている。ちなみに、職員定数削減、給与制度・構造見直しによる人件費削減額は全庁で100億円を目標としている。

(3) 給与の「官民格差問題」について

給与のいわゆる「官民格差問題」についてであるが、まず、民間の給与については国税庁の「民間給与実態調査」が参考となる。ただし、これについてはつくばまちづくりセンターP93参照。

これによれば、第1表給与総額及び平均給与について、平成21年度平均給与(賞与含む)は4,059千円(平均年齢44.4歳)で対前年比は5.5%の減少である。また、平均給与月額(賞与含む)は29万1千円、賞与は1.9月分である。30人以上の規模でも平均給与(賞与含む)は4,312千円(42.5歳)、平均給与月額は29万9千円、賞与は2.4月分である。

これに対して、阿見吉原地区整備課の平成21年度平均給与(期末手当、勤勉手当を含む)は6,767千円(平均年齢37歳)、平均給与月額は410千円、期末手当・勤勉手当の支給月数は4.15月分となる。

上記のとおり、官民比較をすると平均給与総額では、阿見吉原地区整備課の方が2,708千円も高く、民間よりも率にして66.7%も割高になっている。30人以上の民間企業と比較しても、金額で2,455千円も高く、率にして56.9%も高くなっている。国税庁の実態調査の諸条件と県職員の給与に関する諸条件とは必ずしも一致しているわけではないが、上記数値は傾向として、十分比較検討可能な資料である。

【意見】

公務員と民間の給与格差はかなり大きく、県財政に占める人件費は多額である。外部委託など民間活力を導入できるものを精査し、できるかぎり導入すべきである。

(4) 特別会計及び一般会計における人件費の扱いについて

茨城県特別会計条例によれば、第1条第1項第13号に茨城県都市計画事業土地区画整理事業に対して、当該事業の円滑な運営と経理の適正を図るために特別会計を設置することを定めている。

しかしながら、阿見吉原地区整備課では一部の職員（土地区画整理事業を担当）の時間外手当を特別会計ではなく、一般会計から支出している（〔表4-11〕）。

〔表4-11〕 人件費集計表（竜ヶ崎工事事務所 阿見吉原地区整備課）

○特別会計

26-01-05-01（総務管理費）

	H19	H20	H21
職員数（人）	6	6	6
給料（円）	24,097,356	23,413,632	23,439,428
手当等（円）	17,675,589	21,187,163	19,497,938
総支給額（円）	41,772,945	44,600,795	42,937,366

26-01-05-03（土地区画整理事業費）

	H19	H20	H21
職員数（人）	1	3	3
給料（円）	3,502,344	8,449,350	9,570,800
手当等（円）	1,614,140	5,208,718	5,683,549
総支給額（円）	5,116,484	13,658,068	15,254,349

○一般会計

01-02-01-01（一般管理費）

	H19	H20	H21
職員数（人）	1	3	3
給料（円）			
手当等（円）	190,058	2,033,572	2,707,570
総支給額（円）	190,058	2,033,572	2,707,570

※時間外勤務手当のみ

01-09-01-01（土木総務費）

	H19	H20	H21
職員数（人）			
給料（円）			
手当等（円）	5,150		
総支給額（円）	5,150		

※休日勤務手当のみ

茨城県特別会計条例の目的に照らして、1人の担当者の時間外手当のみを他の会計から拠出することは問題である。なぜなら、他の会計に当該土地区画整理事業上の支出を織り交ぜてしまうと、事業全体の収支をつかむことはできず、正しい事業計画の収支を予測することが困難になる。ひいては県全体の財政を圧迫する原因にもなる。

【指摘】

今後、土地区画整理事業は対応する収支すべてを特別会計とし、不足が出る場合には補正予算を組んで議会に諮る手続きをとって県民に財政状態を明確に示すことが重要である。

5. 旅費について

旅費については「職員の旅費に関する条例並びに規則（以下「旅費条例等」という）」に基づき支給している。

手続きとしては①旅行命令権者が旅行命令票に当該旅行に関する事項を記載し、当該旅行者へ提示する、②旅行者は旅費請求書を作成し、③旅行命令権者が承認することになっている。

しかしながら、実際の手続きは上記①の手続きは省略されている。また、旅費の請求も出張の都度提出するのではなく、月に2回ほどまとめて会計担当者へ渡しているのが実態であった。理由を口頭で確認したところ旅費条例第4条第4項に規定されている「旅行命令票を提示する暇がない場合には、口頭により旅行命令を発することができる」旨を引用したとの回答であった。

【意見】

旅費の執行に当たっては、旅行命令の原則が旅行命令票をあらかじめ旅行者に提示して行うものであり、口頭による旅行命令は旅行命令票を提示するいとまがない場合の例外であることに留意すべきであり、仕組みの再構築を検討されたい。

【5】事務所の管理状況について

1. 現金及び現金実査

現金及び現金同等物の実地監査を行った。現金及び現金同等物は1階総務の奥にある個室において金庫管理されていた。金庫の管理については責任者が配されていた。また、金庫の他に退所時に個室にも鍵が掛けられていた。

また、現金出納帳及び現金同等物の受払帳に記載されている残高と実際有高の実査を行ったところ差異はなかった。

従って、現金及び現金同等物の管理については、特に問題が生じている状況にはないと判断した。

2. 公印管理

竜ヶ崎工事事務所において公印は4種類存在していた。その公印は手提げ金庫に保管され次長の机の上におかれて管理が行われていた。また、退所時には大型金庫に入れて施錠していると説明を受けた。ただ、日中は次長の机の上においてあった。説明では必ず職員の誰かの目が届く場所に手提げ金庫を置いて管理を行っていたと受けていたが、監査中において総務に関する人員が出払っている時間帯もありその間は手提げ金庫が次長の机の上に配してある状況にあった。

【指摘】

公印管理については、普段必ず誰かが執務室にいるようにしているという説明を受けてはいるものの、誰もいない時に確認を行ったところ、公印の手提げ金庫が次

長の机におかれていた状況にあった。偶然に短時間誰も居ない状況になったのかもしれないが、事務所に誰でも入ることができる状況下においては、できる限り手掘げ金庫の管理を徹底すべきである。

3. 事務所受付の管理

竜ヶ崎工事事務所の執務室において外部の人間が容易に出入りすることができる状況にあった。具体的には、公印や重要機密のあるパソコンや書類がある執務室に入るのに扉などが一切設置されていない状況にある。更に、監査実施時においても外部の人間が自由に多数出入りしている状況を目の当たりにしている。また、受付カウンターがあるものの受付簿に該当するようなものが存在せずに、名刺受けのみが設けられている状況であった。

【指摘】

- ・直ちに外部の人間が容易に入れないように扉を設置し受付簿を作成し入退出の管理を徹底すべきである。
- ・執務室には公印やノートパソコンその他重要書類が机の上においてある状況である。これら、公印は対外的に重要な意味を持つ印鑑、ノートパソコンや書類は重要機密が管理されており、外部の人間に容易に目につかないようにすべきである。
- ・外部の人間が容易に入れる状況では、公印その他重要機密が盗難にあう危険性があるので、直ちに是正措置を講ずるべきである。

4. 経営管理

阿見吉原地区整備課（10名）では、毎週月曜日に朝会を開き、情報や意見の交換を行っている。さらに課長会議では、全体の情報共有を図っているが、いずれも議事録が作成されず、どのような問題が提起され、それをどのように指示し、どのような行動が取られ、その結果がどうであったか全く不明の状態であった。

【指摘】

会議の際は、必ず議事録を作成し、PDCAサイクルが適切に回っているか確認すべきである。

5. 情報管理

情報管理監査については「茨城県情報セキュリティ対策基準を定める要項」（以下、「県情報セキュリティ要項」という。）に基づき、一部の管理状況を中心に監査を行った。

竜ヶ崎工事事務所における情報管理については、原則的には『県情報セキュリティ要項』に従って行われている状況である。

具体的には県情報セキュリティ要項第 40 条に従い、毎年業者から LAN の配線図を入手し Hub の状況管理も行われている。（配線の状況を把握し、常に適正な管理に努めなければならない。（第 40 条一部抜粋））

①県情報セキュリティ要項第 21 条に従い、机上の端末の離席時における盗難防止措置を講じなければならない。

これは、下述するスクリーンセーバー等とは別にパソコン自体の盗難防止に関する規定である。

つまり、ノートパソコンはデスクトップのパソコンとは異なり携帯性が高く要に外部に持ち出される危険性があるので、持ち出しに対する盗難防止を施さなさいという規定である。

この規定は、離席時に持ち出しがされないように措置を講じなさいとしているのだが、実際には全く措置が講じられていない状況にある。

具体的には不在者の机上にパソコンが置いてあり、チェーンによる固定を施し、机の引き出しに入れていない状況であった。

【指摘】

直ちに県情報セキュリティ要項第 21 条に従い、ノートパソコンの盗難に対応すべきである。

②県情報セキュリティ要項第 24 条に従い、情報資産を適切に管理しなければならない。

現在情報資産の持ち出しについて管理がなされていない。これに対する説明としては、情報資産の持ち出しが無いことが前提になっているからということであった。しかしながら、持ち出しが無いことが前提だからといって管理をしなくても良いということにはならず、第 24 条に従い情報資産の持ち出しが無かったことについて管理をしなければならない。

【指摘】

直ちに県情報セキュリティ要項第 24 条に従い情報資産の持出に関する管理を行うべきである。

③県情報セキュリティ要項第 25 条に従い、私物のパソコン等の機器や USB メモリ等の記録媒体を執務室に持ち込んでいるか管理をすべきである。

監査時において状況の説明を受けたが、見た範囲において持ち込みが無いというところであるが、私物のパソコン等と USB メモリの管理がなされたという事実が無かった。

【指摘】

見た目の判断だけではなく実際に県情報セキュリティ要項第 25 条に規定する管理（私物記録媒体の管理）を行うべきである。

④県情報セキュリティ要項第 27 条に従い、机上の端末等の管理状況を徹底しなければならない。

第 27 条によると、「第三者に使用されること、また許可なく情報を閲覧されることがないように、離席時の端末ロックや、容易に閲覧されない場所への保管等、適切な措置を講じなければならない。（一部抜粋）」と規定されている。

この条文に従ったノートパソコンの管理がなされていない状況にある。

具体的には、離席時のノートパソコンが机上に放置されており適切な措置を講じているとは到底言えない状況である。更に、離席時のパソコンの状況を監査してみるとスクリーンセーバーが起動しておらず、またロックがなされていない状況であった。

【指摘】

県情報セキュリティ要項第 27 条を遵守し、離席時のパソコンの管理について徹底すべきである。

⑤県情報セキュリティ要項第 28 条に従い、情報セキュリティを理解するように努めなければならない。

監査時において、情報セキュリティに関する資料提示を求めたが一部のマニュアルが出てこない状況にあった。

具体的には、「情報セキュリティ事案対応マニュアル」が出てこなかったのだが、その存在自体を認識していない状況にあった。

【指摘】

県情報セキュリティ要項第 28 条に従って、情報セキュリティに関する研修へ頻繁に出席をするとともに、その情報セキュリティに関する知識を高めるようにすべきである。

⑥県情報セキュリティ要項及び情報セキュリティ事案対応マニュアルの周知の徹底化をすべきである。

具体的には、県情報セキュリティ要項に定める規定が不知の状況にあった。

前記の指摘とおり外部の人間が多数出入りしておりパソコンからの情報漏えいが発生しないとは言い切れない状況にある。

【指摘】

重要機密を保持しているという意識を持つとともに、県情報セキュリティ要項と茨城県情報セキュリティ事案対応マニュアルの周知徹底を図るべきである。

⑦県情報セキュリティ要項と茨城県情報セキュリティ事案対応マニュアルは情報セキュリティに問題が生じた場合に必ず必要になるものであり、情報セキュリティの有事の際にパソコンが使用できるとは限らない。いくらペーパーレス化が進もうとも電子データのみで保管するのはたいへん危険な行為であり、ネット環境やパソコンが使用できない万が一に備えて紙媒体にして保管しなければならない。

【指摘】

県情報セキュリティ要項と茨城県情報セキュリティ事案対応マニュアルを紙に印刷し保管するようにすべきである。

6. 文書の収発、整理及び保存について

文書の収発は[図4-5]のフローチャートに従って行われる。その管理状況について監査を行った。

竜ヶ崎工事事務所における文書の管理状況については、2階資料保管室において管理が行われていた。2階資料室の状況については同時に会議を行う場所でもあり、毎週月曜日定期的に会議が行われている状況であった。2階資料室の状況は[図4-4]のとおりである。

現在竜ヶ崎工事事務所は中期の後半位に位置し、概成期及び収束期に至っていないので、現物の確認ができなかった。

なお、提出を受けた資料は以下のようになっている。

[図4-5]のフローチャートに従い①～⑱までの資料の提出を受けた。

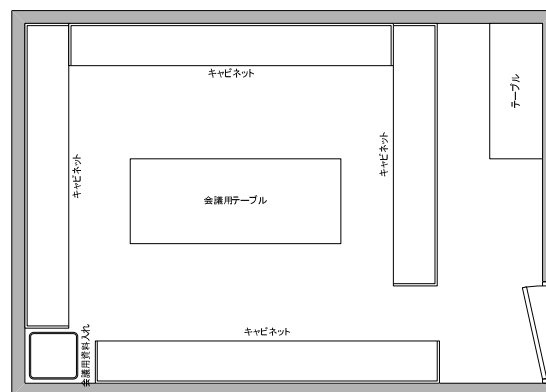
①委託費執行 概況書（権利調査業務）

②土地区画整理審議会の設置について（伺い）

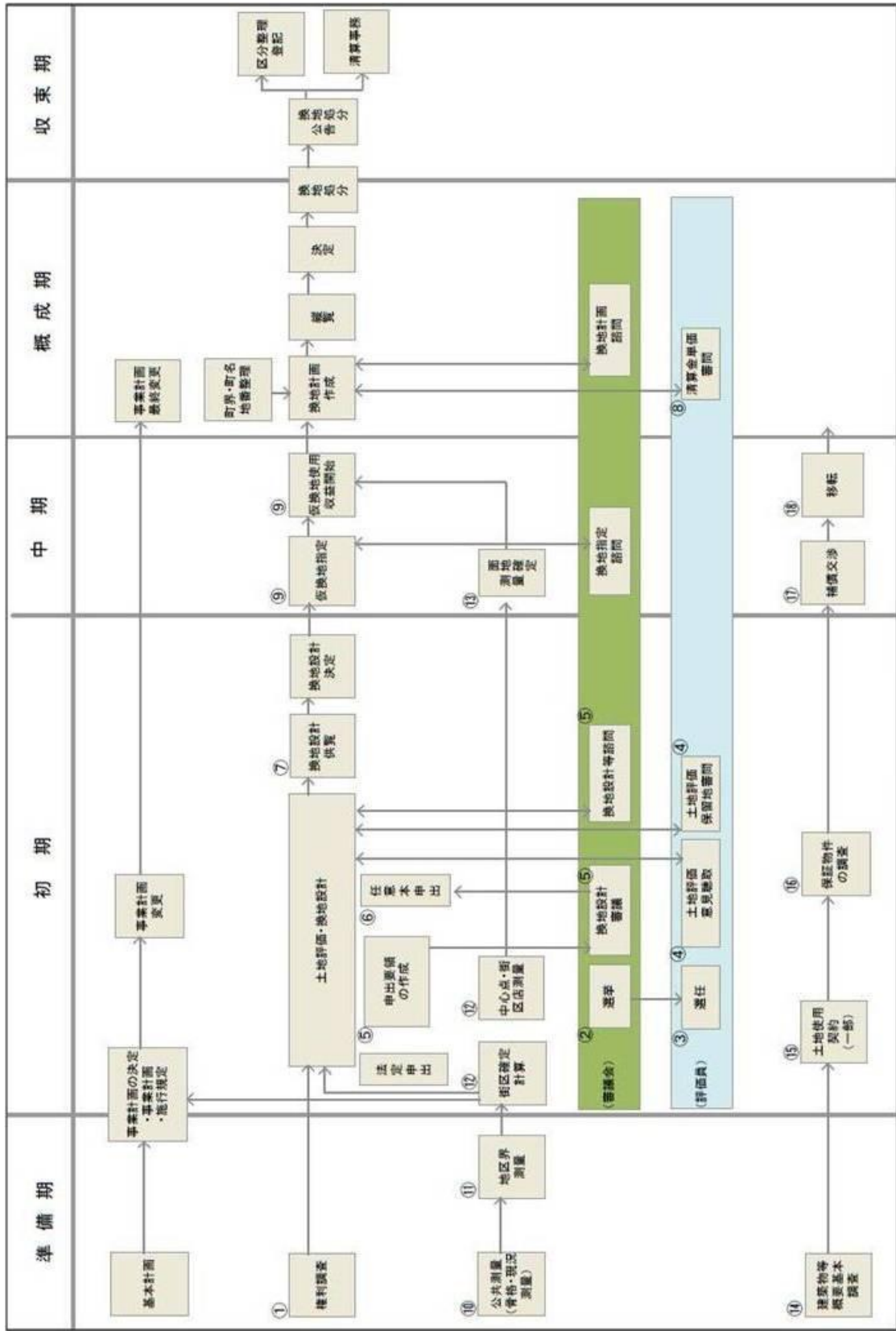
③土浦・阿見都市計画事業阿見吉原東土地区画整理事業に係る評価員の推薦について（伺い）

- ④阿見吉原土地区画整理事業に関する土地評価基準、整理前後の路線価及び保留地の評価の評価員への諮問について
- ⑤阿見吉原東土地区画事業における換地設計基準、小規模宅地取扱基準及び申出換地取扱基準について（伺い）
- ⑥阿見吉原東土地区画整理審議会等の開催について（通知）
- ⑦土浦・阿見都市計画事業阿見吉原東土地区画整理事業の仮換地の（仮）供覧について（通知）
- ⑧阿見吉原東土地区画整理事業に係る仮換地の一部変更および仮換地指定の諮問について（伺い）
- ⑨阿見吉原東地区 仮換地指定について
- ⑩工事起工（変更）概要書 委託費執行（変更）概要書
- ⑪委託費執行概要書（地区界測量）
- ⑫委託費執行概要書（街区確定測量（計算）業務）
- ⑬委託費執行概要書（画地確定測量）
- ⑭委託費執行概要書（補助事業基本計画作成）
- ⑮用地及び補償費執行概要書
- ⑯委託費執行概要書（調査及び積算）
- ⑰区画整理事業に伴う道路・交差点整備状況確認と家屋移転スケジュール等について
- ⑱用地及び補償費執行概要書（土地区画整理事業費 阿見吉原土地区画整理事業費（交付金） 土地区画整理事業（Bタイプ）

[図 4 - 4] 2階資料室の状況



[図4-5] 収発のフローチャート



現在[図4-5]の中期終末あたりで資料があふれている段階であり、今後事業が進むにつれて資料が増えることが予想され、資料の保管が困難になると予想される。従ってキャビネットの拡充をするとともに、その整備をする必要がある。

【意見】

1 階土地区画整理事業執務室の資料の保管状況を見ると資料に比してキャビネットが少ないと思われる。キャビネットの拡充が必要だといえる。

資料の監査をしたときに、担当者ごとにしか資料のある場所を確認することができなかった。

これは、資料の保管が属人的管理によっているという証拠である。属人的に資料の保管をする限り効率的な資料の整理ができているとは言い難く、資料を探す時間に費やされ、経費がかさむことになる。

【指摘】

資料の保管について属人的保管を直ちにやめ、誰もが分かる管理状況にすべきである。

現在2階資料室のキャビネットに地権者ファイルや基本計画が保管されているのだが、事業自体まだ少なくかろうじて管理ができているといっても過言ではない。

最低限キャビネットの配置表と、文書目録を作成しなければならない。

キャビネットの配置表は資料を補完する住所にも該当するものであり、文書目録を同時に作成することにより効率的な資料の管理をすることができる。

また、資料が今後増えていく中で必要ならば、まちづくりセンターに設置されているような図書管理システム[※]の導入も考える必要があるといえる。

資料を探す時間を減らすだけで、人件費が下がり結果的に経費削減につながり県費減少に貢献できると考えられる。

※図書管理システム

図書管理システムとは、つくばまちづくりセンターにおいて使用されている、ファイル・資料管理システムのことである。その内容は、『図書管理システムのインストールされたパソコンで、必要な資料の名称や管理番号等を入力すると、資料の保管されているキャビネットの場所を明示する』ものである。

【指摘】

2階資料室に置かれている地権者ファイル等について効率的な管理を行うべきである。

現在「竜ヶ崎工事事務所」と「まちづくりセンター」との定期的な情報交換は行われていない。両者との情報交換により、共通の問題点を洗い出し、お互いのノウハウを提供し合い、まちづくりセンターとの情報共有化を推し進めることにより、竜ヶ崎工事事務所の業務が合理化されることになる。情報共有化を図りスムーズな業務遂行をしなければならない。

【指摘】

土地区画整理事業についてまちづくりセンターとの情報共有を綿密に行うべきである。

また、以前まちづくりセンターと同じ執務室にいたことを鑑みるならば、まちづくりセンターの一角に竜ヶ崎工事事務所の土地区画整理事業を移すことも検討する必要があるかと思われる。

【6】不適正経理に対する対処状況について

会計検査院は、当工事事務所を含めて県の不適正経理を指摘し、県ではこれに対処するために、平成 21 年 10 月の「不適正経理に関する全庁調査報告書」を公表した。当報告書には、その再発防止策が記載されているが、平成 21 年度において、それが有効に機能しているか監査した。

1. 職員の意識徹底

- ①コンプライアンス意識を再徹底する通知による全職員への周知徹底
「適正な公金取扱いの徹底について(通知)」(平成 21 年 10 月 19 日付け総第 543 号総務部長通知)を基に各課長が課員に周知徹底している。
- ②所属長研修(トップセミナー)及び総括補佐級研修の実施状況
所長、次長が県主催研修に出席している。
- ③出先機関の出納員及び新任出納員に対する研修の実施状況
出先機関の長等が直接行うのではなく、年度当初に出納員が県主催の研修に出席している。
- ④支出や物品管理のチェックの徹底
2 週間に一度、本庁会計第二課職員が来所しチェックしている。
また、消耗品については、デッドストック防止のため、前年度の購入状況を検討し、発注するようにしている。
- ⑤総括補佐・次長は会計事務に関する職場研修を随時実施することになっているが、その実施状況

次長自ら職場研修を行っていないが、会計事務局で研修（初任者・中堅職員対象）を行っている。

⑥「財務会計の手引き」や「物品調達の手引き」の周知徹底状況

現在は、グループウェア内のファイルに最新版が掲出されており、随時閲覧できるようになっている。

⑦「茨城県公益通報制度」の職員への周知状況及び実績

通知で全員に配布。グループウェアの掲示板で全職員に対して制度が紹介された。課長会議等で配布を徹底している。

2. 物品調達・チェック体制の改善

①納品書に物品を受領した職員が、受領年月日を記載し押印の上保管する（平成21年6月より義務化）ことになっているがその状況

納品書入手し、支出証拠書に添付し確認することとしている。そこで、事業別歳出整理表(特別会計)の平成22年2月分～5月分を閲覧し、金額の重要な支出(工事費等は除く)を抽出し、支出票綴りの該当月分を査閲し、該当の支出票を抽出。当該支出票の承認状況を検討し、かつ、請求書、納品書を突合した。

【平成22年4月分】

事務雑費、需用費、印刷製本費 375,178円

これについては、歳出更正による一般会計からの科目振替分であり問題ない。

阿見吉原地区土地画関連事業費、需用費、印刷製本費 525,000円

これについても、支出票、請求書、納品書及びその検収日付等を確認したが問題はなかった。

なお、これはパンフレットと広報誌であるため、その在庫保管状況も視察したが特段の問題はなかった。

さらに、21年度支出負担決議書(事務費)ファイルより、支出負担行為決議票の22年2月、3月分を閲覧し、納品書の添付の有無を確認したが、問題はなかった。

②物品調達のチェック体制の強化 →出先機関の納品検査の一元化の状況

前述したとおり、2週間に一回くらい、本庁会計第二課職員が来所しチェックしている。

③文房具や消耗品等の在庫管理の強化

倉庫の消耗品の管理状況を確認した。文房具は、未使用のボールペンやファイルが多く今年度の購入はないとのこと。職員が個人で管理していた使用していない文房具は預かり倉庫で一括管理していた。また、ファイルはすべ

て再使用を前提にしており、無駄遣いがないように心がけているようである。そして現在は在庫管理表までは作成していないが、検討中である。但し、消耗品の棚卸は全くしていない。

【意見】

県の財務規則には消耗品の棚卸は求められていないが、不正経理に対する対処が検討されている時期であり、未使用の消耗品について最低限年2回くらいは在庫表を作成すべきである。

- ④「電子物品調達システム」について
まだ、実施していない。検討中の段階である。

3. 予算執行システムの見直し

- ①本庁と出先機関との密接な連携（統一的な予算執行状況の管理）
この点に関しては、変更なく従来通りである。
- ②経理担当と事業担当による四半期ごとの進行管理
原則は四半期ごとであるが、工事は執行管理の結果を週一回の課長会議で報告して共有化している。
- ③工事費及び工事雑費の執行額を早期に確定し、年度末の執行を最小限にする仕組み
今年度は無くなっている。繰越分について一部使用。区画整理事業では、1月くらいに決算見込みを作るが、残す、足りなくなることが無いようにしていた。
- ④国庫補助事業と県単事業の区分経理の徹底
補助事業（事務費）は無くなったので、区分整理の必要性はなく、補助簿を作成する必要はない。
- ⑤予算の流用（節間）手続の簡素化が図られているが、その実態
基本的には、監理課・都市整備課からの配当で行うが、不足分を担当に要求している。担当箇所の決裁で予算流用することになっている。

4. 内部けん制（指導・検査、監査体制）の充実

- ①定期検査の短縮を図ることになっているが、検査の状況について
発注担当者（発注は、庶務担当が実施、他はできない）と検収担当者を分けて相互牽制できる体制にしている。
納品・検収、支払までの事務手続きは、サンプルによりチェックしたが、当初予定していたとおりに行われているものと判断した。

コンピュータ上、別の担当職員(依頼は工事担当、承認は事務担当など)が決裁入力しなければ、決裁されないようになっている。

基本に忠実に行うようになっており、特別な検査等は導入していない。ただ、月2回、県庁専任職員がチェックに回っている。

②平成19年度から導入された「自主点検表」について

最新版の自主点検票を閲覧し、担当者に質問したが、特に問題はなかった。

③定期検査で相手の取引業者帳簿等との照合について

監査委員事務局、会計事務局事務検査(各年1回)の定期検査がある。特に、会計事務局は当年度支出の適切性を検討している。しかし、公認会計士監査で求められる残高確認までは実施していない。

以上を総合し、竜ヶ崎工事事務所の不適正経理に対する対処については、妥当なものと判断した。

不適正経理が無くなった理由は次の三つである。

(i)予算を使い切る慣行が無くなった(無くなりつつある)こと

従来は、工事事務費に対する国の補助金消化のために、年度末一括購入するという悪しき慣行もあったが、21年度からはそれが廃止となった。また、県も、余分な予算は使用しないことを指導徹底しており、年度末で一括購入し、事務費を消化する慣行はなくなった。

(ii)本庁会計第二課職員の定期的検査・指導

本庁会計第二課職員の2週間に一回の定期的検査・指導が有効に機能しているものと思われる。特に他の牽制項目は、発注者と検収者の分離を除いて、特段有効に機能しているとは思われない。

(iii)職員の意識改革を図るための研修の充実