

管理番号	監査対象	指摘/意見	項目	主な内容	報告書ページ	・改善の状況 ・意見を受けての考え方、対応状況	措置等対応状況の区分	所管課	部局
1	第2 北部地域の整備事業の全体概要	意見	1. 事業計画の変更に関する体制整備の必要性	区画整理事業の施行者は中央地区が千葉県、東地区が独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という）であるが、それぞれの事業計画の変更により、市の負担金額に変更が生じることもあり得る。また、区画整理事業は柏市にとって特に重要な事業であり、区画整理事業が市が独自で行う事業に大きな影響を及ぼすことになるため、施設整備費のみならず、将来の維持管理経費の見込みを含めたライフサイクルコストを最小限に抑えるように把握・分析・検討することが望まれる。そのため、施行者が事業計画を変更した場合には、施設計画の変更内容の把握だけでなく、資金計画に関する変更内容についても、適時主体的に状況を把握し、市の事業に及ぼす影響を分析・検討することが必要であり、市の重要な会議においても、適時に状況が報告されるべきである。よって、そのような対応ができる体制を整えるべきである。	38	北部地域区画整理事業は、事業者が中央地区は千葉県、東地区はUR都市機構と分かれております。 千葉県とは年度当初に事業計画、施工計画に対し、全体像の共通認識を図っています。また、各種事業調整を図るため月換算で2回程度調整会議を行い、市は事業に対し主体的に状況の把握、コストの削減を意識し整備推進を行なっています。 UR都市機構とは、今年度から原則週一回と調整会議を開催しており、様々な問題の解決、事業の推進調整を図り体制を整えたところ です。	措置等を講じた	北部整備課	都市部
2	第2 北部地域の整備事業の全体概要	意見	2. 「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」の見直しの必要性	柏市北部地域整備事業における庁内検討により、学校整備や水源地の見直しは行われており、必要以上の投資を回避しているが、事業計画の変更を適時に把握・分析・検討が行われなければ、今後、必要以上に投資が行われる可能性がある。したがって、施行者は千葉県やURであるものの、「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」は北部整備事業に関わる柏市自体の方針であることから、施行者の事業計画の変更状況を把握・分析・検討し、適時に見直しを行う必要がある。 また、「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」を見直すためには、事業計画変更が及ぼす影響を分析・検討するとともに、これまでの投資効果や今後の見込みを織り込む必要があると考える。よって、定性的な評価を行うだけでなく、投資効果を定量的・多角的に検証するために、推進方針にある人口という目標値だけでなく、つくばエクスプレス乗降客数や税収など複数設定したうえで管理することが望ましい。なお、「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」の見直しでは、つくばエクスプレス乗降客数、税収について、明記することを予定している。	39	まず、北部地域区画整理事業は、事業者が中央地区は千葉県、東地区はUR都市機構と分かれております。 千葉県とは年度当初に事業計画、施工計画に対し、全体像の共通認識を図っています。また、各種事業調整を図るため月換算で2回程度調整会議を行い、市は事業に対し主体的に状況の把握、コストの削減を意識し整備推進を行なっています。 UR都市機構とは、今年度から原則週一回と調整会議を開催しており、様々な問題の解決、事業の推進調整を図り体制を整えたところ です。 また、「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」の見直しについては、土地区画整理事業の変更や、公共公益施設計画等を再度整理し直すことにより、今後の北部整備事業の運営方針となるよう財政的な視点を加えながら見直しを行なっております。	措置等を講じた	北部整備課	都市部
3	第2 北部地域の整備事業の全体概要	意見	3. 北部地域整備事業の進捗状況に関する情報開示の必要性	「柏市内の土地区画整理事業」（平成25年4月）の「施行者の主な取組み」「柏市の主な取組み」のようにそれぞれの取組みを開示することは柏市北部整備事業に対する市民の理解を得るのに有用であると考えられる。また、市民への説明責任を果たすためにも各年度において事業進捗状況を適時に情報開示することが望まれる。そのためには、「1. 事業計画の変更に関する体制整備の必要性（意見）」に記載しているように、庁内において適時・的確な情報収集と分析を行っておかなくてはならず、それらの情報を要約するなどにより、市民に分かりやすい観点で開示することが望まれる。	41	北部整備課は、市のホームページで北部地域区画整理事業の概要及び事務事業シートで各年度の指標を開示しております。さらに市HPを活用し、事業の進捗やトピック的な情報を分かりやすく市民に提供してまいります。 また、事業者が事業内容や進捗状況を周知するために、中央地区は「区画整理だより」、東地区は「まちだより」を年平均3部程度発行しており、それぞれ46号、60号を数えるまでになっております。今後とも、適宜市民の方々への広報活動に努めていきます。	措置等を講じた	北部整備課	都市部
4	第2 北部地域の整備事業の全体概要	意見	4. 北部地域整備事業による効果の開示の必要性	推進方針の見直しはなされ、投資効果の指標が定めれば、市民に対する情報提供の材料が揃うことになり、投資効果についての情報開示の実行性が高まるものである。今後、推進方針の見直しにあたり、投資効果の指標を定め、計画値の変更が生じた場合にも、その変更理由を明示し、適時に情報提供をすることにより、市民に対する説明責任を果たすことが望まれる。	42	「柏市北部地域総合整備事業の推進方針」の見直しについては、土地区画整理事業の変更や、公共公益施設計画等を再度整理し直すことにより、今後の北部整備事業の運営方針となるよう財政的な視点を加えながら見直しを行なっております。	措置等を講じた	北部整備課	都市部
5	第3 北部中央地区の整備事業	意見	1. 事業計画の変更	「柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書」は、区画整理事業者である千葉県が区画整理事業の地権者など関係者の了解を得ながら作成しているものであり、柏市が直接関与して作成されるものではない。しかし、当該区画整理事業は柏市内の区画整理事業であり、柏市は将来の施設管理者としても意見や要望を通して積極的に事業計画の策定に関与すべき立場にある。事業計画の変更にあたっては、施設計画については適時協議を行い把握しているが、資金計画の内容についても当然に把握する必要がある。軽微な変更ならともかく、億を超える多額な資金計画の変更内容を、市として把握していないということは重大な問題であると考えられる。また、ライフサイクルコスト削減の観点からも、将来の維持管理経費も考慮した最適な施設整備となるよう、施設計画・資金計画の両面から適切な関与が必要である。今後の事業計画の変更にあたっては、施設計画や単年度ごとの資金計画のみならず、区画整理事業における資金計画の変更内容・理由についても適切に把握することが望まれる。	69	今後、事業計画の変更にあたっては、変更内容や理由を適切に把握し、引き続き将来の維持管理も考慮した最適な施設整備となるよう、施設計画・資金計画の両面から、事業者である千葉県と適時協議を行い、積極的に関与してまいります。	措置等を講じた	配水課 下水道整備課 道路整備課	水道部 土木部

管理番号	監査対象	指摘/意見	項目	主な内容	報告書ページ	改善の状況 意見を受けての考え方, 対応状況	措置等対応状況の区分	所管課	部局
6	第3 北部中央地区の整備事業	意見	2. 雨水等雑利用水の利用	環境対策の観点からも市として一層の水資源の循環活用の促進を働きかけ、新設予定の中学校をはじめとする公共施設の建設においても、雨水等雑利用水の利用について、検討することが望まれる。	69	「雨水の利用の推進に関する法律(平成26年4月2日公布)」に基づく「雨水の利用の推進に関する基本方針(平成27年3月10日告示)」を受け、柏市公共施設等低炭素化指針を平成27年4月に改定しました。公共施設等の新設や大規模改修における雨水貯留タンクや浸透枡の設置を原則とすることで、積極的に雨水利用や水循環を推進していきます。	措置等を講じた	環境政策課	環境部
7	第4 北部東地区の整備事業	意見	1. 事業計画の変更	「柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画書」は、区画整理事業者であるURが区画整理事業の地権者など関係者の了解を得ながら作成しているものであり、柏市が直接関与して作成されるものではない。しかし、当該区画整理事業は柏市内の区画整理事業であり、柏市は将来の施設管理者としても意見や要望を通して積極的に事業計画の策定に関与すべき立場にあり、事業計画の変更内容についても当然に把握する必要がある。また、ライフサイクルコスト削減の観点からも、将来の維持管理経費も考慮した最適な施設整備となるよう、施設計画・資金計画の両面から適切な関与が必要である。施設計画や単年度ごとの資金計画については適時協議が行われ把握しているが、区画整理事業における資金計画については把握していないことから、今後の事業計画の変更にあたっては、施設計画や単年度ごとの資金計画のみならず、区画整理事業の資金計画の変更内容・理由についても適切に把握することが望まれる。	96	今後、事業計画の変更にあたっては、変更内容や理由を適切に把握し、引き続き将来の維持管理も考慮した最適な施設整備となるよう、施設計画・資金計画の両面から、事業者であるURと適時協議を行い、積極的に関与していきます。	措置等を講じた	配水課 下水道整備課 道路整備課	水道部 土木部
8	第4 北部東地区の整備事業	意見	2. 適切な計画の進捗管理の実施	柏北部東地区の管渠及び調整池の施行者はURであるが、市の負担も発生していることから、プロジェクトの進捗管理に当たっては、定期的な予算モニタリングを行ない、事業の進捗状況・予算の執行状況の把握、予算実績差異分析等を実施することが不可欠である。現状、事業の進捗状況・予算の執行状況や単年度の資金計画は把握しているものの、予算と実績の乖離理由の分析がなされておらず、予算執行の良否が判断できていない。結果、事業費が上昇傾向にあるにも関わらず、計画に比してどれだけ増加したのか、今後どの程度、計画値よりも追加費用が発生するのかを把握できない状況となっている。適切な計画の進捗管理を実施し、適時に予算と実績の乖離状況及び原因の把握をすることが望まれる。	96	今後、事業進捗や予算執行状況を適切に把握し、施設計画・資金計画の両面から、事業者であるURと適時協議を行い、積極的に関与していきます。	措置等を講じた	下水道整備課	土木部
9	第4 北部東地区の整備事業	意見	3. 区画整理事業除外区域(大室東地区)の新たなまちづくり	区画整理事業除外区域(大室東地区)の新たなまちづくりにおいては、道路や上下水道などインフラ整備を柏市が実施することになるが、まちづくりの効果を考慮しつつ、柏市の財政負担を最小限にとどめるように、必要十分な範囲での整備を実施するよう留意すべきである。	98	URによる事業計画変更に伴って、昨年12月に土地区画整理事業区域の縮小とその区域の地区計画を決定したところ。これによって、市街化区域内の無秩序な乱開発に対しましては一定の歯止めができたものと考えております。 インフラ整備と各権利者の土地利用につきましては、市の財政状況、地権者の意向調査結果を勘案し、決めていく予定です。	措置等を講じた	北部整備課	都市部
10	第5 柏市土地開発公社	意見	1. 経営の健全化に関する計画(中期)の評価及び今後(後期)	後期計画期間中の標準財政規模を一定(平成25年度実績736億円)と仮定した場合、経営健全化計画の最終目標値0.1を達成するためには、5年間で少なくとも63億円分((0.185-0.1)×736億円)の買戻しをしなければならない。単純計算で、13億円/年程度の買戻しが必要である。 しかし、柏市が買戻せる状態(仮換地指定済)にある保有土地は限られており、また、仮換地指定済であったとしても、財源が確保できなければ、買戻しができない。このように、いずれの用地についても、将来状況が予測できないという事情もあり、財源の確保が必ずしも保障されておらず事業化が不透明である。そのため、さまざまな可能性を考慮し、複数パターンの計画を織り込んで、後期計画を立案し、最終目標値を達成するよう求められる。 後期計画立案に際して留意すべき事項は以下の2点である。 ①こんぶくろ池公園予定地の地権者との換地交渉 仮換地未指定の土地の地権者の中には、用地交渉等の同意に時間を要し換地が進まないケースも見受けられる。地権者が納得して換地にに応じてくれるように粘り強く交渉することを前提としつつも、整備事業期間終了も迫りつつあること、また、買戻しの財源となる補助金を得るタイミングとの兼ね合いから、地権者の同意を得ない状態で仮換地指定をすることもやむを得ない場合もあることに留意すべきである。 ②保有土地の利活用と情報公開、取得経緯の説明責任、将来ビジョン説明 柏市土地開発公社及び柏市は、保有土地問題の解決に向けた取り組みを早期に進めるべきであり、そのために、保有土地の資産価値、売却できる土地の見通し、最終的な柏市の財政負担などの試算結果に係る情報を公開し、取り組みを進めることが必要である。 保有土地の利活用や民間への売却を促進するためには、地方公共団体だけで検討するのではなく、不動産事業者など外部の民間事業者のノウハウを活用するなど、官民の連携により解決することも一つの方法である。	118	柏市土地開発公社健全化後期計画においては、庁内の関係部署と調整を図り策定を進めております。 ①については、こんぶくろ池公園予定地の地権者との換地交渉は、千葉県区画整理事務所が行っており、御指摘の事項については、今後の換地状況が進まない等区画整理の進捗状況を鑑みて千葉県区画整理事務所に要望します。 ②については、健全化計画を策定した際には、柏市のホームページにて情報公開をしていきます。また、柏市土地開発公社としては、現時点では民間売却は考えておりません。	措置等を講じた	柏市土地開発公社	柏市土地開発公社

管理番号	監査対象	指摘/意見	項目	主な内容	報告書ページ	・改善の状況 ・意見を受けての考え方, 対応状況	措置等対応状況の区分	所管課	部局
11	第5 柏市土地開発公社	意見	2. 保有土地の現物管理	【総括的事項】 柏市土地開発公社の業務方法書には、他の団体の土地開発公社とは異なり、保有土地の管理方法についての具体的な定めはない。しかし、同一物認定が困難な状況であることを鑑みると、管理資料と現物を容易に照合するために、土地に看板を立てるなどしたほうがよいと考える。 柏市土地開発公社の保有土地は、買戻しにより最終的に柏市の保有になるため、帳簿管理上、公有財産台帳に登載することも視野にいれるとともに、現物管理上、土地の保全のためにも、現地に看板をたてるなどの方策を実施されたい。また、除外区域においては、特定土地として、民間に売却したり、デベロッパーに参画してもらう等の利活用の方策を考えるべきである。	121	御指摘後、看板を設置しました。 また、除外区域は、北部整備課と調整を図りながら土地の活用や買戻し時期等を検討していきます。	措置等を講じた	柏市土地開発公社	柏市土地開発公社
15	第5 柏市土地開発公社	意見	2. 保有土地の現物管理	【個別土地への現地視察の結果】 (4) 有効利用の計画策定 【所在 大室字八反目台1845】 当該保有土地は接道はしているものの、車1台がかろうじて通ることができる道の先にある。しかし、起伏も無く、ある程度の広さがあるので、有効利用の計画を策定されたい。	126	当該土地については、都市公園土地として健全化後期計画において策定します。	措置等を講じた	柏市土地開発公社	柏市土地開発公社
16	第5 柏市土地開発公社	意見	3. 保有土地の時価情報の把握	大室地区の除外区域内の保有土地は、学校用地の換地先の用途であるが、学校の建設が2校から1校に変更になる等の事象の変化が生じたことにより、利活用を検討しているところ、今後地価相場が下落すれば機会損失が発生することとなるため、柏市土地開発公社においては、土地の時価をモニタリングしていくことが望まれる。 ただし、毎年、すべての土地について不動産鑑定を行うことは、費用対効果を考えると実行性が乏しいため、毎年度末に、地価を公示価格や固定資産税評価額などを用いて調査することが考えられる。また、特に重要な土地や著しく下落している可能性がある土地については、不動産鑑定を依頼することも考えられる。	126	御指摘のとおり、民間への売却を行う場合には、売却時期に合わせて不動産鑑定を行います。	措置等を講じた	柏市土地開発公社	柏市土地開発公社
17	第5 柏市土地開発公社	意見	4. 保有土地の処分価額の算定方法	保有土地台帳ファイル内の資料の綴り方についての統一的なルールが定められていなかったため、予算時に使う資料と実際に買戻しをする際に用いた資料とが混在していた。担当者が交代しても、これまでの土地の処分価額の算定方法を継続させるため、その文書化、マニュアル化が望ましい。 また、北部開発地域の土地取得原価総額が126億円であるのに対し、支払利息は18億円とおよそ14%を占めており、その金額の重要性を鑑みても、正確な処分価額の算定が望ましい。	128	御指摘後、土地の処分価格の基となる譲渡価格算定におけるマニュアルを作成しました。	措置等を講じた	柏市土地開発公社	柏市土地開発公社
18	第5 柏市土地開発公社	意見	5. 今後の柏市土地開発公社のあり方	今後も柏市からの先行取得依頼がない場合には、北部整備事業計画が終了した後の柏市土地開発公社のあり方を議論し、解散も含めて検討することが望ましい。	130	今後の柏市土地開発公社のあり方は、区画整理事業の計画が終了した時点で理事会に諮ります。	措置等を講じた	柏市土地開発公社	柏市土地開発公社