

平成19年度

包括外部監査報告書

(概要版)

東大阪市包括外部監査人

辻村 太喜雄

東大阪市の公有財産の管理・運営
に関する事務の執行について

目 次

第1 監査の概要	2
第2 監査対象の概要	4
第3 東大阪市の財政の概況	4
第4 監査の結果及び意見	7
おわりに	51

(注)

金額は、千円未満あるいは百万円未満を切り捨てし、また、%の場合には、小数点以下第2位を四捨五入している。

なお、報告書中の表は、端数処理の関係で総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

第1 監査の概要

1. 監査の種類

地方自治法（昭和22年4月17日 法律第67号。以下「法」という。）第252条の27第2項に基づく「包括外部監査」である。

2. 監査の対象と選定した理由

(1) 監査の対象

東大阪市の公有財産等の管理について（具体的な監査対象については「第2 監査対象の概要 2. 監査の対象とした公有財産の範囲」参照）

(2) 監査の対象期間

原則として平成18年度（ただし、必要に応じて過年度及び進行年度を含む。）

(3) 選定した理由

公有財産の取得に際しては多額の支出を伴うことが多く、これらが行政目的どおり有効に活用され、適切に管理が行われているかについては行財政改革を進めていく上で検討しなければならない重要事項の一つである。また、総務省「新地方公会計制度実務研究会」の報告書（平成19年10月17日公表）にて今後地方自治体に開示の義務づけが想定される連結ベースの財務書類のうち、“貸借対照表”において最も大きな比重を占める有形固定資産の残高の正確性を確保することは、公表される財務諸表の信頼性を確保する上で最も重要な事項となる。

このような観点から、公有財産の管理等について合规性、有効性、残高の正確性等について監査を行うことは有用であると判断しテーマとして選定した。

3. 監査の視点

多額の支出を伴う公有財産について、以下のような監査要点から監査を行う。

- 公有財産は有効に利用されているか
- 管理運営等の業務委託は適切か
- 財産台帳の記載は適時、適切に行われているか
- 無償貸付の手続は適切か
- 現地調査は適宜行われているか
- 取得価額の決定は適切か

4. 主な監査の手続

実施した監査手続の概要は、以下の通りである。

1 関係書類の調査

土地台帳等が整備され、取得、処分、所管換え等について正確に記載されているか等を調査する。

2 現場視察

遊休・未利用地等について、その経緯、現状及び今後の計画に関して証拠資料を査閲し、関係者へのヒアリングを行うとともに現場視察を行う。

3 説明聴取

行政財産・普通財産の分類の適法性や、貸付財産についてはその理由や貸付料等の妥当性を、さらには、管理運営等に関する業務委託の適正性等についても関係部署に説明を求める。

5. 監査従事者

(1) 包括外部監査人

公認会計士 辻 村 太喜雄

(2) 包括外部監査人補助者

公認会計士 遠 藤 尚 秀

公認会計士 砂 畑 恵理子

公認会計士 伊 藤 明 裕

公認会計士 沖 元 佑 介

税 理 士 久保田 昌 宏

6. 監査期間

監査対象部署に対し、平成 19 年 8 月 1 日から平成 20 年 3 月 27 日までの期間監査を実施した。

7. 利害関係

東大阪市と包括外部監査人および補助者との間には、法第 252 条の 28 第 3 項に定める利害関係はない。

第2 監査対象の概要

※ 当概要書においては、紙面の都合上省略する。

第3 東大阪市の財政の概況

1. 主要な財政指標の経年比較

※ 当概要書においては、紙面の都合上省略する。

2. 他市及び類似団体との財政比較

主な指標	指標の意味	過去の東大阪市の業績	
		傾向	類似団体比較
財政力指数	財政力の強弱	 悪化傾向	平均値とほぼ同水準 ----- H18年度 37中核市中17位
経常収支比率	財政構造の弾力性	 高止まり	極めて硬直化している ----- H18年度 37中核市中33位
起債制限比率	地方債の許可制限に係る指標	 	低めで安定的 ----- H18年度 37中核市中8位
実質公債費比率	公債費等の財政負担の程度	-	やや劣る ----- H18年度 37中核市中18位
人口1人当たり地方債	将来の負担	-	やや低め

後述の『第4 監査の結果及び意見』で公有財産の有効活用について指摘しているが、特に遊休化しており、利用予定のない公有財産の売却による資金を市債の返済にあてることで財政健全化法の指標である「実質公債費比率」や「将来負債比率（一般会計等が将来負担すべき実質的な負債の標準財政規模に対する比率）」及び「人口一人当たりの地方債」の指標は好転する。また民間が公有財産を所有することで固定資産税収入等が増加すれば、「財政力指数」や「経常収支比率」も好転するため、以上の財政指標の観点からも公有財産の有効活用は、緊急の課題であることが理解できよう。

3. 東大阪市のバランスシート分析

次に、固定資産に関して、バランスシートから以下のような点が明らかである。

①有形固定資産の行政目的別割合

有形固定資産の行政目的別割合をみると、土木費と教育費が大きく、平成 18 年度末における総資産全体に占める割合は、各々48.1%と 27.9%である。このことは、公営住宅・道路等の整備や教育関連施設の整備に重点をおいた市政の姿を明確にしている。

②社会資本形成の世代間負担比率

社会資本の整備の結果を示す有形固定資産のうち、正味資産による整備の割合をみることによって、これまでの世代によってすでに負担された割合が見てとれる。具体的な計算式は以下のとおりである。

負債合計	後世の世代による 社会資本の負担率
有形固定資産合計	

正味資産合計	これまでの世代によ る社会資本の負担率
有形固定資産合計	

東大阪市の場合、後世の世代による社会資本の負担率は平成 17 年度と平成 18 年度は各々、44.0%と 43.6%であり、他方、これまでの世代による社会資本の負担率は平成 17 年度と平成 18 年度は各々、63.3%と 64.4%であり後世世代の負担率がやや減少傾向にある。

しかし、今後の少子高齢化の傾向に対応すべく、さらなる地方債の圧縮を極力図る必要がある。

4. 財政における今後の課題

(単位：百万円)

区 分		H19年度	H20年度	H21年度	3ヵ年計 H19~21
歳 入	市 税	80,067	80,761	80,404	241,232
	地方交付税・臨時財政対策債	20,400	21,100	21,400	62,900
	地方譲与税及び交付金等	9,225	9,189	9,357	27,771
	(小 計)	109,692	111,050	111,161	331,903
	その他の収入	44,632	44,495	44,793	133,920
	歳入合計①	154,324	155,545	155,954	465,823
歳 出	人件費	37,944	37,496	36,538	111,978
	〈うち 退職手当〉	5,902	6,358	6,234	18,494
	扶助費	47,656	47,893	48,322	143,871
	公債費	16,437	17,597	17,496	51,530
	(小 計)	102,037	102,986	102,356	307,379
	その他の経費	29,913	29,667	29,779	89,359
	繰出金	25,256	25,429	25,969	76,654
	実施計画充当一般財源	3,862	4,091	3,840	11,793
	歳出合計②	161,068	162,173	161,944	485,185
	財源不足額 (①-②)	△ 6,744	△ 6,628	△ 5,990	△ 19,362

平成19年度は東大阪市第2次総合計画前期基本計画の第3次実施計画初年度にあたり、上記のような普通会計ベースの3ヵ年の財政収支の展望となった。

地方分権が本格化する中、新たな国と地方の役割の見直しや権限委譲の加速が予測されるが、税収の伸びには地域格差があり、また社会保障関連費の自然増加や高水準の公債費に加え、団塊の世代の職員の大量退職が予想され、平成19年度から21年度までの3ヵ年の財政収支展望は194億円もの財源不足となり、引き続き極めて厳しい財政運営を余儀なくされる状況にある。

東大阪市が中核市として、市民の様々なニーズに可能な限り対応し、自律した行財政運営を実施していくためにも、市政の効率的な運営の実施とりわけ次章で指摘している“公有財産”の有効活用が極めて重要と考える。

第4 監査の結果及び意見

1. 市の公有財産のうち活用方針が不明確な未利用地・低利用地(意見)

監査の対象とした個別の公有財産のうち問題点の検出されたものについて、その問題点の程度や種類より以下の(A)～(C)に分類している。

(A)－1から(A)－19までは、監査の結果、未利用地(遊休地)と判断された市有地等

(B)－1から(B)－17までは、監査の結果、利用されてはいるものの低利用地(一部実質遊休地)と判断された市有地等

(C)－1から(C)－9までは、監査の結果、検討課題のある市有地等

(1) 市の公有財産のうち活用方針が不明確な未利用地・低利用地の現在高

「2. 個別の公有財産に関する事項」で個別に記載するとおり、東大阪市の公有財産には未利用・低利用のまま放置されている市有地が多く含まれており、監査の過程で発見された重要なものを集計すると次の(A)、(B)の2表の通りである。

(A) 監査の結果、未利用地（遊休地）と判断された市有地等

No.	施設名	分類	A:総面積 (㎡)	B:前面路線価 (千円/㎡)	C:概算時価 (千円)	D:概算税額 (千円)
1	旧中央病院跡地	開発	15,129.82	158	3,620,407	23,427
2	旧本庁舎跡地	普通	9,809.31	98	1,373,303	9,421
3	旧意岐部小学校跡地	普通	8,498.50	136	1,651,137	11,327
4	長瀬調節池	行政	5,946.91	100	843,000	5,828
5	旧建設局庁舎跡地	普通	4,315.02	112	690,403	4,736
6	旧荒本仮設駐車場跡地	基金	3,248.00	105	487,200	3,342
7	旧蛇草第一保育所跡地	行政/ 基金	2,709.87	97	375,510	2,576
8	旧荒本第一保育所跡地	行政	2,636.00	92	346,445	2,377
9	仮称意岐部中学校分校代替地 及び仮称意岐部小学校分校用地	公社/ 行政	2,176.51	123	382,443	2,624
10	社会教育事業用地	行政	1,760.54	78	196,174	1,346
11	生涯学習センター建設用地	基金	1,516.76	128	277,350	1,903
12	長瀬北4号線道路改良事業用地 及び旧長瀬共同浴場跡地	公社/ 普通	1,455.62	105	218,343	1,498
13	中地区消防署建設用地	行政	1,153.89	98	161,544	1,108
14	加納地区保育所用地	行政	905.02	102	131,874	905
15	社会教育関係施設建設事業代替 用地	行政	801.24	108	123,619	848
16	長瀬作業所用地	行政	666.00	87	82,774	568
17	長瀬南公民館建設事業用地	行政	481.65	106	72,935	500
18	都市計画道路大阪瓢箪山線事業 用地	公社	421.69	132	79,518	545
19	旧文化財収蔵庫跡地	普通	311.53	122	54,295	372
	合計		63,943.88		11,168,274	75,250

(B) 監査の結果、低利用地(一部実質遊休地)と判断された市有地等

No.	施設名	分類	A:総面積 (㎡)	B:前面路線価 (千円/㎡)	C:概算時価 (千円)	D:概算税額 (千円)
1	清掃センター新田事業所	普通	34,693.36	84.2	4,173,115	
	同上事業所(撤去処分費)				(1,060,000)	
			34,693.36	84.2	3,113,115	21,356
2	清掃センター東事業所	普通	25,473.30	54	1,965,083	13,480
3	防災広場事業用地	行政	7,942.24	119	1,350,180	9,262
4	上下水道局用地	企業 財産	1,020.01	113	164,658	1,130
			1,956.31	62	173,273	1,189
			3,112.71	72	320,164	2,196
			1,159.32	96	158,992	1,091
	合計		7,248.35	—	817,087	5,605
5	荒本地区同和対策事業用地他※	公社/ 行政	3,993.04	85	484,869	3,326
6	北蛇草地区同和対策事業用地他※	行政	3,587.79	100	512,541	3,516
7	蓮池広場(稲田石切線, 小阪稲田線)	行政	2,928.43	71	297,026	2,038
8	荒本地区産業建設事業用地	行政/ 普通	2,233.91	115	366,999	2,518
9	長瀬診療所他用地	行政	1,548.29	107	236,667	1,624
10	意岐部東53号線道路改良事業用地	公社	1,428.42	86	175,491	1,204
11	御厨整備工場	行政	1,066.03	118	179,702	1,233
12	永和庁舎飛地	行政	956.48	161	219,990	1,509
13	旧保健所	行政	900.00	127	163,285	1,120
14	中部土地区画整理事業用地	普通	844.44	84	101,332	695
15	環境保全公社駐車場	普通	536.58	84	64,389	442
16	旧玉川診療所跡	普通	420.68	105	63,102	433
17	中消防署建設事業用地	公社	330.84	110	51,989	357
	合計		96,132.18		10,162,847	69,717

(注)

B:前面路線価は、各物件ごとのメインとなる接道に付された固定資産税前面路線価を記載した。

C:概算時価はあくまでボリュームをイメージしやすくするための数値であり、
(面積)×(正面路線価÷70%*)で一律に評価した。

したがって、実勢相場はこの数値と大きく乖離している可能性がある。

*一般的に、固定資産税評価額が市場取引価額や公示価格の70%程度といわれているため

D:概算税額は、あくまでボリュームをイメージしやすくするための数値であり、
すべて事業用地に供したと仮定してB×(面積)×0.7×14/1000により一律に算出した。
したがって、実際の税額はこの数値と大きく乖離する可能性がある。

※(B)ー5,(B)ー6については散在する土地の合計である。このため、これらの土地のうち代表的な数箇所の前面路線価の平均値を記載した。

(A)、(B) の2表を集約すると、次の通りとなる。

監査上の分類	A:総面積	C:概算時価	D:概算税額
(A) 未利用地 (遊休地)	63,943.88	11,168,274	75,250
(B) 低利用地 (一部実質遊休地)	96,132.18	10,162,847	69,717
総合計	160,076.06	21,331,121	144,968

このように、少なくとも総面積 16 万㎡超、概算時価 213 億 3 千万円もの未利用地・低利用地が存在する。このような未利用地・低利用地を、明確な活用方針がないまま市の公有財産として保有してきたことで、市に対していろいろな機会損失をもたらしている。

(注) 機会損失とは、利益を上げられるチャンス (機会) があるのに、何もしないことによって生じる損失のことを指している。例えば、飲食店主が店を閉めて休んだ場合、その日も営業していれば得られたであろう利益を失っている。この店を閉めたことによる利益の減少額が機会損失となる。

具体的に機会損失の内容を列挙すると以下のようなものである。

① 売却収入及び賃貸収入の放棄

未利用・低利用の公有財産を売却していれば得られたであろう収入を放棄してきたこととなる。また、売却しなかったとしても、期間を定めて事業用地等として貸付を行うことで有効活用可能な土地・建物も多く含まれているが、貸付を行ってきた場合に得られていた収入を放棄してきたこととなる。例えば「(A) - 3 旧意岐部小学校跡地」は、過去に住宅展示場として貸付を行っていたときには毎年約 1 億円の賃料収入を得ていたが、解約後未利用のまま放置してきたことにより、この賃料収入を得る機会を放棄している。未利用となつてから約 5 年 8 ヶ月経過しており、市の意思決定の放棄により約 6 億円もの収入が得られなくなったこととなる。

② 税収の放棄

仮に未利用・低利用の公有財産を無償で民間に引き渡していたとしても、民間所有の固定資産からは固定資産税収入がもたらされる。これらの固定資産税収入を放棄してきたこととなる。

前掲の (A)、(B) の 2 表によると、未利用地・低利用地がすべて民間の事業用地に供されたと仮定すると、単年度で約 1 億 4 千万円程度の固定資産税が得られていたと思われる。

一覧表に記載されている資産の大部分は、長期遊休物件であり、放棄してきた固定資産税の累積金額はかなりのものとなるであろう。(例えば平均 10 年間放置したとすると、約 14 億円程度となる)

また、未利用地・低利用地を民間の事業所や市民の住居等として活用していた場合には、利用者からの市民税等の収入が得られていたはずであるが、それらも放棄してきたこととなる。

③ 種々の管理コストの発生

未利用・低利用の公有財産を自ら保有していなかった場合には発生していないはずの種々の管理コスト (空き地に繁殖した雑草や害虫の駆除、放置された不法投棄ゴミ等の処理作業を外注した場合に支払う費用や、その作業を管理部局で行った場合の市職員に対す

る人件費、公有財産の管理作業自体に関して発生する人件費等が挙げられる。これらの人件費も市職員の人件費水準を考えると決して安いものではない) を負担していることとなる。

④ 市民の生活環境への悪影響

それなりの規模の土地・建物が空き地や廃墟として放置されていること自体が周辺の景観や生活環境を悪くする（少なくとも良くすることはない）ため、市のイメージにとって大きくマイナスである。これに加えてそのような土地・建物が雑草が生い茂ったり、害虫が繁殖したり、ゴミの不法投棄がなされたりすることなど、市民に対する害をもたらす原因となる。また、未利用地・低利用地を行政財産として有効活用していれば、市民に提供できる公共サービスの質・量が改善されたであろうし、売却や賃貸により民間の事業所や市民の住居等となっていれば、経済活動を活発にする効果をもたらすが、それらも放棄してきたこととなる。

つまり、公共サービスを提供するために存在するはずの市の政策（とりあえず何もしないという政策）が、市民に不利益や害をもたらすという、自治体の存在意義に反する行動を続けてきたということになる。

このように、公有財産を未利用・低利用のまま放置することはいわば「百害あって一利なし」といえる。

(2) 未利用地・低利用地の発生原因

公有財産を未利用・低利用のまま放置してきた理由は様々であるが、概ね以下の a)～d) の 4 類型に集約される。

- a) 土地開発公社の先行取得によるもの
- b) 行政目的が失われた行政財産を普通財産に分類がえをせず、各部局が保有し続けているもの
- c) 処分や有効活用の必要性を認識しているが、具体的な意思決定が遅れているもの
- d) 具体的な意思決定がなされたものの、何らかの理由で頓挫、あるいは遅滞しているもの

a)は、土地開発公社にて先行取得した土地を市が既に引取ったものと、まだ土地開発公社が保有しているが今後引取る必要があるものがあり、別途「3. 公有財産に共通する事項 (4)土地開発公社からの引取り物件について」に記載したとおりである。

b)は、実質は未利用地・低利用地であるが建前上行政財産に据置かれ、普通財産に振り替えられていないため、有効活用や処分等の検討から外れてきたものであり、別途「3. 公有財産に共通する事項 (1) IV 実質的に行政目的の失われた行政財産について」に記載したとおりである。

c)および d)は、公有財産に対して未利用・低利用のため処分可能という判断を下したため、市有地等有効活用検討委員会や東大阪市処分審査委員会の審議対象とされたものである。

c)のように市有地等有効活用検討委員会で審議されているにもかかわらず意思決定が進まないこととなるのは、地方自治体特有のスピード感のなさではないか。処分の必要性を市が把握しているものの、売却等具体的処分方法の意思決定が遅れているもの等について、民間のノウハウ・創意工夫を積極的に活用することで、有効活用施策の実効性を高めるのもひとつの手段と思われる。

d)のように処分の意思決定がなされたものの、実務作業自体が頓挫、遅滞しているものは、さらに問題が根深い。処分方針を決定し、市長が決裁した後に、理由が開示されないまま処分の活動が頓挫している案件もあり、公的な財産の管理であることからその処分については透明性・公正性が問われるため、このような状況は早期に解消すべきである。

(3) 「行政財産」と「普通財産」の区分について

上記の通り東大阪市の（土地面積が 200 ㎡を上回る）公有財産について (A)、(B) に区分したが、その中でさらに問題と考えられるのは、本来公用又は公共の用に供しているはずの「行政財産」について、未利用地・低利用地と判断されたものが散在している点である。地方自治法では、公有財産の管理及び処分について、目的別に「行政財産」と「普通財産」に区分することが規定されている。

「行政財産」は、公用又は公共の用に供しているため、原則的に貸付、交換、売り払い等ができないものである。「普通財産」は公用又は公共の用に供していないため、貸付、交換、売

り払い等を行うことができるものである。

従って、公用又は公共の用に供さなくなった「行政財産」は、ただちに「普通財産」に振り替えられ、その有効利用方法が検討されるべきであるが、これが「行政財産」のままで長年放置されているということは、上記の地方自治法に抵触しており、さらに縦割り行政のもとでは、担当部局でその有効利用を検討しなければならず、東大阪市全体の大局的見地からその有効利用方法の検討が困難な状況にあると考えられる。

東大阪市では公有財産の管理責任は、「行政財産」については各担当部局が、「普通財産」については財務部管財課が負っている。各部局は担当業務について責任を有するが、未利用の「行政財産」の利用方法についての検討もその業務範囲内に限られるため、どうしても東大阪市全体の見地から有効利用方法の検討が行われない。また他の部局がどのような未利用の「行政財産」を保有しているかについては、情報開示が東大阪市内でも十分に行われていないため、部局の垣根を越えた検討が行えない。

現在の東大阪市の職制では、東大阪市全体の大局的見地から有効利用方法の検討を行える部局は、財務部管財課になると考えられるが、現状ではこの重責を全うするのは困難と考えられる。従って例えば新たに市長直轄の担当部門を設ける、または財務部管財課がこの責任を全うできるような体制を整備する、あるいは市長直轄の担当部門が公有財産の総合企画部門なりと財務部管財課が維持管理部門として各々役割分担する等の組織的な体制整備が必要である。

(4) 未利用地・低利用地の有効利用方法について

未利用地・低利用地の現状については上述の通りであり、その有効利用は今後積極的に取り組んでいかなければならない問題である。しかしながらその方法としてまず掲げられるのは、民間に売却又は賃貸する、あるいは商用施設を建設する等であると思われるが、公有財産の有効利用は、これらに限られるものではない。

地球温暖化が声高に叫ばれている昨今、CO2の削減に大きな効果をもたらす山林の荒廃や、緑の減少を食い止めることは、公の重要な役割ではないかと思われる。市民の快適な生活を確保すべく緑の積極的な保全に利用することも、有効利用の一つの方法として常に念頭に置く必要があると思われる。要は地方公共団体としての本来の役割を果たすべく総合的な観点からの公有財産の有効利用が必要である。

市の公有財産の管理については、それが市民の資産であることから、常に効率的な利用が求められており、適正な管理に努めるとともに、経営資源として有効活用する必要がある。未利用・低利用の市有地・施設等については、経営資源を有効活用する観点から、各部局が連携して減量化に取り組むべきである。各部局の事務事業との関連や継続して保有する必要性等の中・長期的、自己批判的な視点に立って、調査・検討したうえで、事業用地として活用するもの、売却するもの、期間を決めて賃貸するもの等に分類し、早急に実行に移す必要がある（現状は、このような分類すらなされていない）

今後は遊休地や低利用地の活用方針や処分状況を広く市民に開示し、継続的に減量化に取り組む必要がある。

なお、他の自治体の包括外部監査で同様の監査結果が指摘された際に、指摘を受けた当時の担当者が人事異動時の引継ぎを適切に行わなかったことにより、未利用地が長期に放置された事例や、監査年度以降のフォローアップに対して毎年「早期処分に務める」等の回答を続け、実際には何もしていないといった事例が見受けられるが、東大阪市においてはこのようなことのないように十分留意すべきである。

2. 個別の公有財産に関する事項

監査の対象とした個別の公有財産のうち問題点の検出されたものについて、その問題点の程度や種類より以下の(A)～(C)に分類している。

(A) - 1から(A) - 19までは、監査の結果、未利用地(遊休地)と判断された市有地等

(B) - 1から(B) - 17までは、監査の結果、利用されてはいるものの低利用地(一部実質遊休地)と判断された市有地等

(C) - 1から(C) - 9までは、監査の結果、検討課題のある市有地等

上記の分類に従い、概ね土地面積の大きい順に物件の概要等と個別の監査意見を記載した。なお、土地面積が200㎡を下回る公有財産については、監査の有効性の観点から記載を省略した。

※当概要書においては、紙面の都合上一覧表形式で要約している。(一部を除く)

(A) 監査の結果、未利用地(遊休地)と判断された市有地等

No.	施設名	所在地	分類	総面積 (㎡)	問題点の類型				管理部局名
		町名			a)	b)	c)	d)	
1	旧中央病院跡地	御厨南2丁目	開発	15,129.82			○		東大阪市開発公社
2	旧本庁舎跡地	稲葉1丁目	普通	9,809.31				○	財務部管財課
3	旧意岐部小学校跡地	新家3丁目	普通	8,498.50				○	財務部管財課
4	長瀬調節池	長瀬町3丁目	行政	5,946.91				○	土木部公園管理課 下水道部河川課 社会教育部社会教育課
5	旧建設局庁舎跡地	稲葉	普通	4,315.02				○	財務部管財課
6	旧荒本仮設駐車場跡地	荒本西3丁目	基金	3,248.00				○	経済部経済総務課
7	旧蛇草第一保育所跡地	長瀬町1丁目	行政/ 基金	2,709.87		○			福祉部保育課
8	旧荒本第一保育所跡地	荒本	行政	2,636.00		○			福祉部保育課
9	仮称意岐部中学校分校代替地 及び仮称意岐部小学校分校用地	荒本西2丁目	公社/ 行政	2,176.51	○				教育総務部施設整備課
10	社会教育事業用地	荒本	行政	1,760.54				○	社会教育部社会教育課
11	生涯学習センター建設用地	源氏ヶ丘	基金	1,516.76				○	経営企画部政策推進室
12	長瀬北4号線道路改良事業用地 及び旧長瀬共同浴場跡地	長瀬町1丁目	公社/ 普通	1,455.62	○		○		土木部道路整備課 人権文化部人権同和調整課
13	中地区消防署建設用地	加納7丁目	行政	1,153.89		○			消防局総務課
14	加納地区保育所用地	加納7丁目	行政	905.02				○	福祉部保育課
15	社会教育関係施設建設事業代替用地	俊徳町5丁目	行政	801.24				○	社会教育部社会教育課
16	長瀬作業所用地	柏田東町	行政	666.00	○				経済部モノづくり支援室
17	長瀬南公民館建設事業用地	大蓮南2丁目	行政	481.65		○			社会教育部社会教育課
18	都市計画道路大阪瓢箪山線事業用地	東成区大今里南6丁目	公社	421.69	○				都市整備部街路整備室
19	旧文化財収蔵庫跡地	中小阪1丁目	普通	311.53				○	財務部管財課
	合計			63,943.88					

(注)

問題点の類型は、以下のa)～d)の4類型により分類している。

- 土地開発公社の先行取得物件の引取りによるもの
- 行政目的が失われた行政財産を普通財産に振替えず、各部局が保有し続けているもの
- 処分や有効活用の必要性を認識しているが、具体的な意思決定が遅れているもの
- 具体的な意思決定がなされたものの、何らかの理由で頓挫、あるいは遅滞しているもの

(A) - 1 旧中央病院跡地（開発公社物件）

施設名称	旧中央病院跡地
管理部課	(財) 東大阪市開発公社

1) 施設概要

所在地	御厨南 2 丁目 551 番 1
規模	土地面積：15,129.82 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	下記参照
取得の時期・経緯	旧東大阪市立中央病院は平成 10 年 5 月に現在の東大阪市立総合病院（西岩田 3 丁目）に移転した。その後平成 11 年に旧病院跡地の売却処分等が検討されたが、当時は不動産の市況が悪く、最終的に総合病院の土地を所有していた（財）東大阪市開発公社との土地交換処分により平成 13 年 2 月に同公社に交換譲渡された。

3) 現況の概要

利用状況	未利用
現況に至るまでの経緯	平成 13 年 2 月（財）東大阪市開発公社に土地交換処分により譲渡した。 同公社はその後、空地のまま保有し現在に至っている。
今後の処分予定	（財）東大阪市開発公社は平成 20 年 3 月に解散、清算される予定で、財産は東大阪市に帰属するので同公社としての今後の処分予定はない。 現在は自己所有物件でないとの認識から、東大阪市においても処分予定は未定である。

4) 監査の結果及び意見

旧中央病院跡地は現在東大阪市にある未利用遊休地の中で最も広大なものであり、平成 11 年新総合病院建設のための資金調達方法としてその跡地の売却が検討された。

当時の市有地等有効活用検討委員会でも、売却処分や（財）東大阪市開発公社との土地交換により同公社に譲渡する方法等が検討され、当時の不動産市況を考慮し同公社の保有するところとなった。しかし、結果としては同跡地が長期にわたり有効活用されてこなかった。

土地は（財）東大阪市開発公社の保有だったとは言え、同公社は市の 100% 出資であり、市の主導で何らかの意思決定をすべきであった。その間市民に何等の便益をもたらすことも無く、有効利用されておれば得られたであろう利益が得られず、結果として市民に負担をかけたことになる。このことは「(A) - 3 旧意岐部小学校跡地」の「4) 監査の結果及び意見」のところで具体的に述べているが、市の適正な事業施策の実施により得られたであろう市の収入が遊休地として放置されることにより市民が失うことになる機会損失額であるとの認識が必要である。旧中央病院跡地の規模はその広さから機会損失額は東大阪市の財政規模に相当の重要性を持つと考えられる。

同公社は平成 20 年 3 月には清算され、財産は市に帰属することとなる。できるだ

け早期に有効活用の事業計画を立て、即実行に移す必要がある。(意見)



旧中央病院跡地① 北西側より南東側に向かって



旧中央病院跡地② 南東側から北西側に向かって (手前建物は (B) —13 旧保健所)

(A) - 2 旧本庁舎跡地 (普通財産)

施設名称	旧本庁舎跡地
管理部課	財務部管財課

1) 施設概要

所在地	東大阪市稲葉1丁目710番15
規模	土地面積：9,809.31 m ²

3) 現況の概要

利用状況	未利用
現況に至るまでの経緯	当該用地は、昭和35年5月に河内市役所用地として取得し、昭和42年2月に3市合併後、東大阪市庁舎敷地として利用してきた、しかし平成15年5月に、荒本北の現地に庁舎を新築、移転したことにより不用となった。その後、一部は消防局庁舎用地とし、また一部は駐車場用地、公園用地とし、その残部は売却処分するとの活用方針を決定し現在に至っている。
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	一部を消防局庁舎用地とし、一部を駐車場用地、公園用地として有効利用し、残部を売却処分する旨の結論をだした。その後不動産処分審査委員会に諮り、平成19年11月30日処分方針を決定した。
今後の処分予定	一般競争入札により早期に処分予定。

4) 監査の結果及び意見

旧本庁舎跡地は当初より現市庁舎建設資金財源として予定され、市有地等有効活用検討委員会で検討され一部を消防局庁舎用地とし、一部を駐車場用地、公園用地として有効利用し、残部を売却処分する旨の結論をだした。その後不動産処分審査委員会に諮り、平成19年11月30日処分方針を決定した。市の条例第33号第3条によると、土地の処分については1件につき面積、5,000 m²以上かつ予定価格5,000万円以上の財産の処分は議会の議決に付すべき旨が定められているので、早期に議会に付託され透明性を持って議論されるべきである。

次の「(A) - 3 旧意岐部小学校跡地」のところでも記載しているが、平成14年度にも旧意岐部小学校跡地の処分につき不動産処分審査委員会で処分方針は決定されているが、現在も理由が不明確なまま未利用地として放置されている。このように広大な土地ほど最終意思決定が長期に遅延している。当該土地については特にこの点に留意する必要がある。

東大阪市では過去5,000 m²以上の未利用土地の売却処分が議会に付託され議決された経緯はない。早期に入札が実施され、その後議会に付託され、すみやかに議決されることが望まれる。(意見)



旧本庁舎跡地① 西側部分（左側建物は新消防局庁舎）



旧本庁舎跡地② 東側部分

(A) - 3 旧意岐部小学校跡地（普通財産）

施設名称	旧意岐部小学校跡地
管理部課	財務部管財課

1) 施設概要

所在地	新家3丁目339番1（都市計画道路予定地），339番10
規模	土地面積：8,498.50㎡

2) 現況の概要

利用状況	未利用
現況に至るまでの経緯	昭和55年4月に小学校が移転した後、昭和61年2月から昭和63年2月まで近畿郵政局に一時貸付していた。平成6年12月より処分計画を庁議で決定し、一般競争入札に付したが不調に終わった。その後平成8年9月より平成14年4月まで民間企業に対し住宅展示場として賃貸していた。 契約期間終了後、平成14年9月の不動産処分審査委員会の審査結果を受けて売却処分を決定し、平成14年11月に入札を告示したが、入札期日の前日に入札を中止した。（なお、入札中止の理由は現在も明らかとなっていない） その後も不動産処分審査委員会等において売却の検討を進めているが、方針が定まらないまま今日に至っている。
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	検討対象だが、結論が出ていない。
今後の処分予定	売却可能資産としているが、具体的処分方法は未定

4) 監査の結果及び意見

旧意岐部小学校跡地は中央環状線と大阪・枚岡線の交差する場所に位置し東大阪市の中では最も交通の要衝な所であり、かつ面積も旧中央病院跡地と旧本庁舎跡地に次ぐ大きな未利用遊休地である。昭和55年4月に小学校が移転して以来未利用地となっているが平成6年に市有地等有効活用検討委員会でも売却処分方針を決定し、平成7年と平成8年に旧校舎建物取壊し条件付で一般競争入札が実施された。しかし、当時はバブルの崩壊による不動産市況の悪化により、いずれも目標価額に達しなかった。

そのため、売却を断念し、市況の好転を待って平成8年12月より一時有効活用方法として住宅展示場として賃貸し平成14年4月まで年間約1億円の収入を得た。しかしその後、平成14年9月の不動産処分審査委員会の審査結果を受けて売却処分を決定し、平成14年11月に入札を告示したが、入札期日の前日に入札を中止した。（なお、入札中止の理由は現在も明らかとなっていない。）

その後も市有地等有効活用検討委員会において売却の検討を進めているが、方針が定まらないまま今日に至っている。(結果)

ここで、平成8年に市有地等有効活用検討委員会の決定した事業計画に注目する必要がある。平成14年4月までの住宅展示場としての一時賃貸契約の事業計画は、年間約1億円、5年8ヶ月間で約6億円の収入を市にもたらしていた。もしその後もこの土地を賃貸していれば相当額の賃貸収入を得られていたのに、長期にわたって未利用地として放置してきたために、その後約5年間1円も得られなかったものである。

これは、未利用遊休地が市によって放置された場合に市民が負担する機会損失額の典型例である。このような機会損失の発生は全ての未利用・低利用遊休地に共通する問題である。さらに、時間が経過すると多額の機会損失額が累積し、将来市民への負担として顕在化する。これ以上先送りすることなく、早急に処分を行うことが必要である。また、一旦市長が決裁した事項がその後理由も不明確なまま放置されると市民の不信をまねく。この規模の未利用地等については前述のように市の財政にも大きな影響をあたえるので、その後の経緯を継続的に市民に情報開示すべきであると考え。(意見)



旧意岐部小学校跡地 北西側から南東側に向かって

(B) 監査の結果、利用されてはいるものの低利用地（一部実質遊休地）と判断された市有地等

No.	施設名	所在地		分類	総面積 (㎡)	問題点の類型				管理部局名
		町名				a)	b)	c)	d)	
1	清掃センター新田事業所	大東市新田境町		普通	34,693.36			○		環境部環境整備課
2	清掃センター東事業所	布市町3丁目		普通	25,473.30			○		環境部環境整備課
3	防災広場事業用地	南上小阪		行政	7,942.24	○				教育総務部施設整備課
4	上下水道局用地	玉串町西2丁目		企業 財産	7,248.35			○		上下水道局
5	荒本地区同和对策事業用地外※	荒本		公社/ 行政	3,993.04	○				建築部住宅改良室
6	北蛇草地区同和对策事業用地外※	長瀬町2丁目		行政	3,587.79			○		建築部住宅改良室
7	蓮池広場（稲田石切線, 小阪稲田線）	稲田本町2丁目		行政	2,928.43	○				都市整備部街路整備室
8	荒本地区産業建設事業用地	荒本		行政/ 普通	2,233.91			○		経済部モノづくり支援室
9	長瀬診療所用地他	長瀬町3丁目		行政	1,548.29			○		都市整備部街路整備室
10	意岐部東53号線道路改良事業用地	菱屋東		公社	1,428.42	○				土木部道路整備課
11	御厨整備工場	御厨中1丁目		行政	1,066.03			○		財務部管財課
12	永和庁舎飛地	永和1丁目		行政	956.48			○		財務部管財課
13	旧保健所	御厨南2丁目		行政	900.00			○		健康部地域健康企画課
14	中部土地区画整理事業用地	吉原2丁目外		普通	844.44			○		財務部管財課
15	環境保全公社駐車場	水走5丁目		普通	536.58			○		財務部管財課
16	旧玉川診療所跡	岩田町1丁目		普通	420.68			○		財務部管財課
17	中消防署建設事業用地	吉田2丁目		公社	330.84			○		消防局
	合計				96,132.18					

(注)

問題点の類型は、以下のa)～d)の4類型により分類している。

- 土地開発公社の先行取得物件の引取りによるもの
- 行政目的が失われた行政財産を普通財産に振替えず、各部局が保有し続けているもの
- 処分や有効活用の必要性を認識しているが、具体的な意思決定が遅れているもの
- 具体的な意思決定がなされたものの、何らかの理由で頓挫、あるいは遅滞しているもの

(C) 監査の結果、検討課題のある市有地等

No.	施設名	所在地	分類	総面積 (㎡)	管理部課名	監査の結果及び意見の概要
		町名				
1	日下市有地	日下町1丁目	普通	203,612.14	財務部管財課	寄付による受け入れ後未利用
2	産業技術支援センター	高井田中1丁目	行政	5,342.18	経済部 モノづくり支援室	修繕・建替計画の不十分性
3	縄手中学校分校用地	六万寺町1丁目	行政	5,126.30	教育総務部 施設整備課	事業計画断念後未利用
4	加納地区企業駐車場	加納5丁目	行政	2,681.11	経済部 モノづくり支援室	駐車場用地の低額賃貸により、市の賃貸料と組合の駐車場収入に差額発生
5	遊水池	加納4丁目	普通	2,351.48	経済部 モノづくり支援室	駐車場用地の低額賃貸により、市の賃貸料と組合の駐車場収入に差額発生
6	大阪朝鮮高級学校用地	菱江2丁目	普通	2,010.65	都市整備部	所有権について係争中
7	加納土地改良区用地	加納2丁目	普通	1,020.00	経済部農政課	行政財産の使用許可手続漏れ
8	美化推進課事務所	岩田町6丁目	行政	1,827.25	環境部美化推進室	交通事故のリスク 有効活用を図る必要あり
9	東大阪中央線	菱江	公社	369.25	都市整備部 街路整備室	実現見込みの薄い道路用地 の買取後、未利用
	総合計			224,340.36		

3. 公有財産に共通する事項

(公有財産の管理規程・管理体制等についての概要及び現状)

東大阪市の公有財産に関しては、概ね次のような条例・規則・要綱等が定められている。

- 1 財務規則
- 2 執行機関の附属機関に関する条例
- 3 行政財産使用料条例
- 4 行政財産使用料条例施行規則
- 5 東大阪市道路占用料徴収条例
- 6 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例
- 7 議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例
- 8 東大阪市普通財産貸付審査要綱
- 9 東大阪市公共事業用地取得審査委員会設置要綱
- 10 東大阪市市有地等有効活用検討委員会設置要綱
- 11 東大阪市処分審査委員会設置要綱

公有財産の全般的な管理については、これらのうち主に財務規則に定められている。また、行政財産の使用料については行政財産使用料条例及び行政財産使用料条例施行規則に、普通財産の貸付については財務規則、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例、東大阪市普通財産貸付審査要綱に定められている。また、取得・処分・貸付・交換等の意思決定を行うために各々の条例や委員会設置要綱等が定められている。

市の公有財産の管理責任は行政財産と普通財産で異なっているが、財務部長が管理の調整・総括を担うこととなっている（財務規則第 138 条）。このうち行政目的をもった行政財産についてはそれぞれの財産が供されている事業を所管する部局の所管となり、管理義務も各部局が負っている（財務規則第 136 条）。行政目的が失われた行政財産については、各部局から財務部長へ請求を行うことで、普通財産として管理されることとなる（財務規則第 145 条）。普通財産は原則として財務部管財課で管理している（財務規則第 137 条）。

行政財産・普通財産の管理台帳は、土地・建物の双方について財務部管財課が作成・保管している。台帳は全部で 20 冊程度である。三市合併により東大阪市が発足した段階で残っていた台帳等をすべて紙ベースで保管しており、この数年は紙の台帳のデータを毎年一回データベースソフト（Microsoft アクセス）にて更新し、資産ごとに出力・保管している（後述の通り不備あり）。行政財産については各部局（財産の利用部局）からの報告・通知をもとに台帳を作成しており、一部の資産に除却等があった場合にも、通知がなければ台帳の更新がなされない。

土地取得や建物の建築時の契約書等は、財務部で一元管理（一部街路事業を除く）しており、これを基に台帳を作成している。台帳の作成後、契約書等と台帳の突合等の事後チェックは行っていない。契約書等はすべて書庫管理室で保管しているが、一部原本が見当たらないものがある（三市合併以降の契約書はすべてあるはずだが、合併以前のものに見当たらないものが多い）。寄付による受入の場合、事前に寄付の収受の決裁を行い、通常の取得資産と同様に管理している。

貸付を行っている土地については管財課の職員が定期的に巡回して利用状況の視察を行っているが、行政財産及び貸付が行われていない普通財産については、そのような現況の把握作業は実施されていない。個別の公有財産に対する減価償却計算は行っておらず、建物等の長期修繕計画（建替えを含む）も明確ではない。

行政財産を一定の理由によりその行政目的外の使用を行う場合には、目的外使用許可の手続が必要となっている。また、普通財産については、貸付審査を経て貸し付ける必要がある。

行政財産の目的外使用許可については、個々の行政財産を管理している各部局が目的外使用許可申請を受付しており、各部局の決裁と財務部管財課による合議を経た後に、目的外使用許可書を申請者に発送している。各部局は目的外使用許可書の控えを保管するとともに、財務部管財課へ使用許可の事実を報告している。管財課はこの報告をもとに、建物があるものについて目的外使用許可財産一覧表を作成している。

なお、行政財産の使用料は行政財産使用料条例及び施行規則、または東大阪市道路占用料徴収条例に定められた方法で算出し、納付書の送付により徴収している。

普通財産は原則財務部管財課で管理しており、管財課で契約事務を行っている。普通財産は一覧表を作成し、保管されている契約書をベースに個別に把握しているが、今後は貸付台帳として整備する必要がある。貸付土地については、管財課の担当職員が定期的に見回りをしている。

(1) 公有財産の管理規程・管理体制等について

I 公有財産台帳の作成について

・ I - i 土地台帳の作成（結果）

公有財産台帳については、管財課が従来から手書きの紙の台帳を作成していたが平成14年にコンピュータ化に取り組んだ。

土地については、市職員が公有財産ソフトに入力したが、手書き台帳に取得価額、取得年月などがないものがあり、すべての項目を入力することができなかった。なお、不明項目については、現時点でも調査は開始されていない。

通常は管財課が土地売買契約を結ぶため、取得および売却情報を入手できる立場にある。管財課は契約・登記手続後、システムに情報を入力するが、その後は各所管の部局に管理を移管する。その後土地の現況について異動があれば、管財課に報告することになっている。

しかし、管財課では報告漏れがあるかどうかは把握していないため、土地に不法占拠や無断使用、不法投棄をされていても長期間放置されているケースも散見される。さらに、所管部局が不明確で、不適切な現況を把握していても報告や対応が行われていないケースもある。そのため、現時点において土地台帳は現況と合致していない部分がある。

また、国から平成15年・16年に委譲を受けた法定外公共物（里道水路）については、地番の特定も困難で簿外資産となっている。周辺土地の開発にともない、一部民間への払い下げ（売却）が行われ今までの総額で3億円程度の売却代金を収受している。このように、財産価値のある土地が台帳に記載されないため、法定外公共物（里道水路）については台帳作成、管理方法を工夫する必要がある。

・ I - ii 建物台帳の作成（結果）

建物については、現在も公有財産ソフトに入力されておらず、従来の手書きの紙台帳で管理されている。そのため、市の公有財産全体のリストはなく、総額も正確には把握できていない。物件には一覧性もなく検索も困難な状況にある。

建物取得時には建築部から財務部に引き継がれ台帳を作成して、その後各所管部局が管理し情報を更新する。各部局においては、解体撤去・増築・改築などについて管財課への報告を義務付けている。なお、今回の監査にあたって、全国市有物件災害共済会からの物件情報に基づいて、各部局に存否を確認したところ、現存しないものや台帳作成漏れが散見された。

・ I - iii 台帳のシステム化（意見）

公有財産台帳については、新地方公会計制度の導入において、合計額はもとより、現況把握・時価評価額まで管理する必要がありシステム化は不可欠な状況である。

そのため、システム化の全体像を早く決めて、現況把握や必要事項の入力作業を進める必要がある。現時点でも不明な部分が多くあり、担当者の交代や時の経過によって、取得価額などの不明事項の把握はさらに困難になる。早急な対応が必要である。

II ストックとしての財産の管理体制について（意見）

公有財産の取得・処分時の決裁等に関しては監査で閲覧した範囲では概ね適切に行われていたが、公有財産の取得後の財産の状況についてはあまり注意が払われていないように見受けられる。

例えば、現在の公有財産台帳は契約書に基づいて作成されているが、作成後に台帳と契約書の照合といった事後チェックがなされていない。このため台帳の作成後に誤りを発見するチェック機能が弱く、実際に記入漏れのためシステム入力が出来ていない等の問題が起こっている。また、公有財産の現況がどのようになっているか（当初の行政目的と異なる利用がなされていないか、利用状況が当初の想定と乖離していないか、現況が記録と異なっていないか、など）についての事後のモニタリングが（貸付土地等の一部を除き）日常業務に組み込まれていない。このため、財産の現況が記録と異なっても、発見されることが少ない。

各部局においては、定期的な現場での棚卸を含めた物理的な管理を行い、現況を確かめることが必要である。変更等については財務部に適時に報告することを内部で徹底するとともに、資産の現状が当初の行政目的を果たしているかどうかを検討した内容やその判断根拠等の情報を記録し、報告する必要がある。

現状、大規模な修繕（いわゆる資本的支出に該当するようなもの）であっても公有財産台帳に新しい財産の取得として記帳されていない。民間企業と異なり法人税の支払がなく、資本的支出という概念を厳密に適用する必要はないにしても、既にある建物の機能の大幅な変更を伴うときにも台帳の変更がなされないとなると、建物の現況・履歴の情報が不明確になる。このため、適切な処理法を定めて履歴を記録する必要がある。財務規則第142条においても、取り壊し、撤去、用途変更、改修、模様替え等の事実が生じたときには台帳に記載しなければならない旨が定められている。

現行の制度では自治体では減価償却計算は要請されていないため、個別の財産ごとの減価償却計算はされていない。しかし、財政状態を計数的に把握し、有効な政策的意思決定を進めるためには、建物取得後の経年劣化の状況等を概括的に把握する意味で減価償却は有用であると考えられる。また、建物を有効活用するためには、全部局横断的に施設需要や現況の問題点等の情報を吸い上げ、最適な活用方法を模索するとともに、建物の建築時期から老朽化の時期を予測し、多額の支出が発生することを見越した政策的意思決定が行われることが望ましい。しかしそのような体制は整備されていない。

Ⅲ 登記の整備状況について（結果）

公有財産のうち大部分を占める土地・建物のうち建物については、不動産登記がなされていない。これは主に、市有の土地・建物からは固定資産税が発生しないため、不動産登記を適切に行った場合の手間や費用に対してメリットが少ないことが理由である。

しかし以下の根拠により、適時に登記を行う必要がある。まず、財務規則第139条(1)イにおいて、「不動産を取得した場合は、遅滞なく登記をしなければならない。ただし、市長がその必要がないと認めるものについては、この限りではない」とあり、原則的には不動産取得時に遅滞なく登記することが要請されている。

登記を行っていないことが、「Ⅰ 公有財産台帳の作成について」に記載したように公有財産管理台帳の整備を損なってきたことの一因とも考えられる。

今後は土地・建物ともに適時に表示登記を行い、民間に対する模範となるべきである。

また、不動産登記簿を元に正確な台帳を作成し、契約書等と照合するといった台帳作成業務の流れを確立させ、土地・建物の管理状況を向上させる必要がある。

IV 実質的に行政目的の失われた行政財産について（意見）

行政財産はその用途を廃止すれば適時に普通財産に振り替えられ、原則財務部に引き継がれたあと、財務部の管財課において一元的に管理されるのが通常の流れである。

しかしながら「1. 個別財産に関する事項」においてもいくつか指摘があったように、実質的に当初の行政目的が失われたと思われる行政財産を、所管部局等で行政財産の区分のまま保有し続ける事例が散見された。

「1. 市の公有財産のうち活用方針が不明確な未利用地・低利用地の現在高」の表のとおり、未利用地のうち普通財産に分類されていたものは5件のみ、低利用地（実質遊休地）のうち普通財産に分類されていたものは5件のみであり、それ以外は行政財産に分類されていた。

このことは、行政目的の用途を廃止して普通財産に振り替えるためには、各部等の長が理由書等を付して財務部長に請求しなければならない旨が財務規則第 145 条に定められていることと無関係ではないのではないかと考えられる。

すなわち、財務規則第 145 条に従えば、行政財産を普通財産へ振り替えるためには各部局から財務部長への請求行為を必要としており、理由書で行政目的廃止の理由を明確にしなければならない。

このため、当初の取得時に国や府からの補助金を収受している場合や、土地開発公社の先行取得用地で、市が引き取った際に大きく含み損を抱えている場合などの種々の理由で廃止の意思決定を明確にしづらい場合は、行政財産のまま放置されてしまうこととなる。

また、行政財産に分類している限りはその財産の管理権限は各部局にあるのに対し、普通財産に振り替えると管財課の所轄となる。現在の単年度予算制度と各部局の縦割りの組織管理の状況では、いったん取得した土地については、その目的がなくなったとしても将来の事業計画の原資として保持するため、普通財産への振替請求を行わないほうが得することとなる。一方請求行為を受けていない財務部側は、当初の行政目的が失われたと思われる行政財産を所管部局等で行政財産の区分のまま保有し続けていることに気づき、その行政財産が他の部局の事業計画の要望とマッチしていたとしても、その財産を有効活用するための管理部局の引継ができない、という状況が生じているものと思われる。

例えば、年度ごとに、個々の行政財産について当初の行政目的と現状の進捗状況（行政財産の取得目的であった事業計画が廃止されていないか、など）を点検し、当初の行政目的が失われていると判断された財産について普通財産へ振り替える権限を管理部局に付与するなど、適切な権限付与と定期的なモニタリングが行われていれば、このような行政財産は現在より大幅に少なくなるはずである。

市民のための財産を有効活用するという観点からは、行政財産としての本来の利用目的が実質的に終了した後の公有財産を、滞りなく適時に処分あるいは転用するべきであり、早急な改善が望まれる。

V 公有財産価額の評価替え作業の未実施について（結果）

財務規則第 141 条 1 項・2 項にて、公有財産台帳に記載すべき価格の定義を定めるとともに、同 3 項にて公有財産を 3 年ごとにその 3 月 31 日時点の現況において再評価すべき旨が定められている。しかし、公有財産台帳を閲覧した結果、このような再評価が行われた形跡は認められなかった。

このような時価による再評価は、市の公有財産の現在残高を、既に支出した過去の金額から現在時点での価値に評価しなおす作業であり、市全体の財産管理として重要な作業である。また、行政財産使用料条例施行規則によると、市の行政財産の使用料は原則的には（当該財産の価額）×（財産の区分ごとに定められた基本率）×（使用割合）という算式で計算されており（第 2 条 1 項）、この算式における“当該財産の価額”は、公有財産台帳に登録された価格とされている（第 2 条 2 項）。ここで公有財産台帳の金額が 3 年ごとに再評価されていないこととなると、何十年も前に取得した取得時の金額の安い土地・建物であっても、その安い取得時の価格を元に使用料を計算することとなるため、現在の民間相場と比較すると異常に安い使用料を収受することとなる。（実務上の運用は、同施行規則にかかわらずその年の固定資産税評価額等の時価を用いて算出することも多く、必ずしもこの限りではない。）

従って、今後は財務規則第 141 条 3 項に準拠し、3 年ごとに公有財産の金額を再評価すべきである。その上で、行政財産使用料条例施行規則も適正に遵守すべきである。

VI 対象物件のない災害共済契約について（結果）

法 263 条の 2 の規程に基づき、市の所有する建物等について、社団法人全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済に加入している。共済への加入状況を調査した結果、共済の対象物件が一部存在しないにもかかわらず共済基金分担金が支払われていることが判明した。

このような対象物件のない災害共済の共済基金分担金は、平成 19 年度において 211 千円（154 物件）発生していた。小額とは言え毎年無駄な支出が長期に続けられることになる。

公有財産は市民から管理を委託されているという自覚を各管理部局がもち、平常から公有財産の管理責任を全うしこのような無駄な支出を防止する必要がある。

今後においては、災害共済契約の対象物件の除却、売却等が行われた場合は、共済契約の見直しを随時行う必要があると考えられる。

(3) 行政財産の使用許可及び普通財産の貸付について

I 公有財産貸付台帳の整備について(意見)

行政財産の使用許可や普通財産の貸付に関する情報を一元管理し、現況を一覧できるようにしておくことは、東大阪市全体の公有財産の管理および有効活用にとって不可欠と考えられるため、公有財産貸付台帳を整備することが必要である。

II 貸付料及び使用料の減額・免除について(意見)

普通財産を貸し付ける場合、原則は有償貸付であるが、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」により、無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

しかし、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」においては、次の(a)～(c)に該当するときには、無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができる旨規定しているだけである。

- (a) 他の地方公共団体・公共団体・公共的団体において、公用・公共用・公益事業の用に供するとき
- (b) 災害により、普通財産の貸付を受けたものが、その財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき
- (c) その他、市長が特に必要と認めるとき

行政財産についても原則使用料を徴収することとなっている(行政財産使用料条例第2条)が、行政財産使用料条例及び施行規則において、使用料を減額、あるいは免除する基準が定められている。しかし、行政財産使用料条例においては、次の(1)～(4)に該当するときには、使用料を減額し、または免除することができる旨規定しているだけである(行政財産使用料条例第6条)。

- (1) 国もしくは他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体に公用、公共用その他の公益上の目的のために使用させるとき。
- (2) 災害その他の緊急事態の発生により、応急施設として短期間使用させるとき。
- (3) 市の職員の福利厚生のための施設として使用させるとき
- (4) 前各号のほか、市長が特に必要があると認めるとき

このように、普通財産を無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができる場合や、行政財産の使用料を減額または免除できる場合を具体的には明示しておらず、明確かつ画一的な貸付の基準・ガイドライン等が策定されていない。このため、貸付料・使用料の減額・免除に関しては事実上担当者の判断に委ねられている。

そのような規則のもと、例えば以下のような貸付料・使用料が減額・免除されている。

- ・地域の自治会及び老人会等に対して、会館、集会所の敷地や、公共施設内のフロアの無償貸付または使用許可
- ・自治会に対して、菜園用地 650 m²の無償使用許可
- ・労働組合、教職員組合に対する市役所のフロアの無償使用許可
- ・東大阪市の作業所に対して敷地・建物・備品の無償使用許可
- ・東大阪市の地域の人権協会等に対して事務所等を無償使用許可
- ・一部団体(社会福祉法人東大阪市社会福祉協議会、東大阪市身体障害者福祉協会)に対してのみ、自動販売機設置に関する使用料を免除
- ・市立高校の同窓会館設置場所の無償での使用許可

- ・ 特別養護老人ホームへの土地の無償貸付
- ・ 大阪外環状鉄道株式会社に対する、資材置き場及び作業場の無償使用許可
- ・ 自治会広場の無償使用許可
- ・ 職員厚済会に対して、サービスコーナー用にフロアの無償使用許可
- ・ 財団法人東大阪市公園協会、財団法人東大阪市学校給食会等に対する事務所の無償使用許可
- ・ 東大阪准看護学院に対して、学校用地・建物の無償使用許可
- ・ 東大阪市環境保全公社に対して、し尿処理手数料収納取り扱い事務所の無償使用許可
- ・ 東大阪市保健所西協力会の事務室の無償使用許可
- ・ 社会福祉法人東大阪市社会福祉協議会に対する、駐車場の無償使用許可
- ・ その他社会福祉法人に対する市有地の無償使用許可
- ・ 社団法人大阪食品衛生協会に対して、事務所用に保健所の一部を無償使用許可
- ・ 自治会及び東大阪市少年野球協会に対して、運動広場、少年野球場の無償使用許可

地域の自治会館・集会所は「公共的団体」であるとして、その敷地は原則無償で貸付がなされ、建物の建築に際して補助金を支出している。地域の自治会は、回覧板の回覧などを通じて行政団体の施策の伝達を補完するなど、公共的役割を担っているのは確かである。ただし、貸付料の免除は補助金の交付と同じであり、補助金の支出であれば当然に行われるような「支出と効果が見合っているかどうか」の評価をするべきである。あまり公的な会合がもたれず、個人的な利用しかなされないような会館があれば改善勧告を行い、改善がないようなら有償化や貸付中止も検討すべきであるが、現状はそのような検討が継続的に行われたという形跡は残っていない。

また、自治会に菜園用地を無償で貸し付けている場合や、人権協会のような特定の市民団体に対して施設の無償利用を認める等の事例は、その公共性や公平性において疑問が残る。

公民館等や文化センター等の行政財産に設置している自動販売機の設置については有償で使用許可しており、設置部分の面積に応じて使用料等を収受するのが原則である。しかし、社団法人社会福祉協議会及び東大阪市身体障害者福祉協会が設置する自動販売機については、これらが「公共団体による福祉事業推進のための自動販売機の設置」であることを根拠に使用料を免除している。「公共団体による福祉事業推進のため」の自動販売機というのは「身体障害者福祉法第 22 条による売店の設置、専売品販売の許可について」（昭和 53 年 5 月 12 日 社更第 61 号）に基づく自動販売機の設置ということである。この文書の趣旨は、労働力市場でハンディキャップのある身体障害者の就業援助のため、小資本で開業できる売店や自動販売機の設置に対する努力義務を定めたものである。身体障害者福祉法第 22 条第 3 項においては、身体障害者自ら売店の業務に従事しなければならないと定められている。このため、今後の使用料の免除については本来の法の趣旨を逸脱することのないよう十分な配慮が必要である。

減額・免除対象となっている使用許可や貸付の内容を通査したところ、各規定における「他の地方公共団体・公共団体・公共的団体において、公用・公共用・公益事業の用に供するとき」の「公共的団体」というのを広く解釈し、使用料・貸付料を減免したものがほとんどであった。「公共的団体」かどうかの判断のハードルは各部局によって異なり、何

らかの文書化されたルールに基づいているわけでもなかった。

このようなあいまいな根拠による貸付料や使用料の減免は、法規への準拠性が不明瞭なだけでなく、結果として特定の団体に対してのみ利益を提供し、かえって公共性を損なっているのではないかと思われる。

したがってこのような減額・免除の根拠が貸付についてはその内容を見直し、適切な状態に改める必要がある。

また、規定が不明確であることが減額貸付及び無償貸付の拡大適用と無関係ではないと見受けられるため、減額貸付及び無償貸付が認められる「公共的団体」等、及び使用・貸付の形態を原則限定し、その他は東大阪市として特別な配慮を要する場合にのみ減額貸付及び無償貸付を検討すべきと考えられる。

III 貸付契約の更新について（意見）

普通財産の貸付は、具体的な処分方法が定まるまでの一時利用を認める形での貸付のみ認められるべきであり、無期限の利用を前提とした貸付は厳しく制限すべきと考えられる。

ここで、東大阪市普通財産貸付審査要綱においては、次の各号に該当する貸付（更新を含む）については庁議に付さなければならない旨定められている（同審査要綱第2条1号・2号）

(1) 建物所有を目的として土地を貸し付けるとき。

(2) 土地及びその定着物または建物を5年以上貸し付けるとき。

したがって先に述べたような趣旨が、ある程度市の審査要綱に反映されていると考えられる。しかし、貸付一覧表及び行政財産の使用許可一覧表を閲覧したところ、使用許可や貸付の相手先は長期の利用を前提としたものが多く、一旦使用許可や貸付がなされると、事実上はそのまま半永久的に継続されることとなっている。

行政財産を半永久的に目的外使用許可され続けているのは、本来のあり方と外れている。また、普通財産についても、無償で半永久的に貸し付けているようなものについては、そもそも市の所有財産である必要性が疑問であることから、その活用方法のあり方を再検討すべきと考えられる。

(3) 都市計画道路に関する収用土地について

①当初計画からの状況変化

都市計画道路は、都市計画法に基づき大阪府と市が決定したものがあある。市においては昭和21年に全体的な計画をしたものであるが、当時は現在のような住宅密集状況、産業の発展などを想像すべくもなく、単に道路の網羅性を考慮し決定されたものと思われる。その後、産業の発達に伴い、随時計画は拡充されたものの、平成18年までは計画の縮小は行われなかった。このため、この60年間で周辺の産業集積地の異動、代替道路の完成や幹線道路の変遷により、既存の計画道路が不要または建設コストに見合う住民サービス向上を見込めない計画道路が生じている。また、住宅・店舗が立ち並び、土地価格よりも退去補償費が多額となり、全体的な建設費が膨大となって、市の財政、コストパフォーマンスを考えると実現不可能な計画道路も見受けられる。

このような、建設が不要・不可能となった計画道路のために市が購入してきた土地は、建設が進まないまま長期に未利用・低利用の状況になっている。

<未利用・低利用事例>

路線	面積(m ²)	現在の利用状況
稲田石切線・小阪稲田線	2,928	コミュニティ広場(蓮池広場)
稲田石切線(サハイツ)	1,013	自治会、高齢者・児童の広場
大阪瓢箪山線	422	空地(うち宅地343.40m ²)
東大阪中央線	369	貸駐車場235m ² 、進入路108m ²
足代四条線	206	使用許可(41.45m ²)
足代四条線	183	空地(事業中路線)
柏田上小阪線	140	空地
渋川放出線	139	空地(事業中路線)
友井長田線	78	府道拡幅部分
太平寺上小阪線	62	空地(事業中路線)
太平寺上小阪線	46	上小阪中部自治会コミュニティ広場
柏田上小阪線	27	道路の一部として使用中

②市民の負担と低利用

計画道路に指定された土地の活用に当って、市民は都市計画法53条に基づき、下記のような制約や手続きの煩わしさがあり、計画の進捗が停滞または長期化する中で、市民に負担を強いる状況となっている。

- ・ 都市計画施設(道路・公園等)の区域又は市街地開発事業等の施行区域内において、建築物の建築をしようとする場合は、あらかじめ市長の許可が必要である。
- ・ 構築物については、階数が3以下でかつ地階を有しないことかつ、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

③平成18年の都市計画道路の見直し

平成15年から大阪府は都市計画道路の見直しを行い、その一環として市も平成18年に一部見直しを行った。この時の見直し基準は以下のとおりである。

STEP 1	見直し範囲	事業未着手の幹線街路
STEP 2	対象路線の抽出	旧都市計画法による都市計画決定のもの。 (計画決定後概ね30年以上経過している路線) 地形・地物との不適合を有する路線
STEP 3	路線の機能評価	路線の属する圏域の道路密度
		上位計画等における路線の位置づけ
		路線の有する機能
		代替機能となる路線等の存在
		路線存続に支障となる要因
STEP 4	廃止路線の検討	将来交通需要への対応
		路線の固有の課題

この見直しにともなって、下記の大阪府決定路線及び市の決定路線が廃止された。
<平成18年の見直しで廃止された路線>

大阪府決定	稲田本庄線
	放出石切線
	日の本高井田線
	八尾稲田線
	縄手大阪線
	稲葉吉田線
	鴻池荒本北線
	枚方富田林泉佐野線
東大阪市決定	枚岡新南北線
	布市日下線
	荒川下小阪線
	枚岡高安線
	北山麓線
	石切学校前線
	南荘額田線

都市計画道路の再度見直しについて（意見）

平成18年の見直し後も計画道路62路線、総延長168,350mの計画道路が存在している。そのうち、整備が終わったものは74,800mで約44%である。

また、未着手は9路線で12,050mあり計画延長の7%を占める。

		A	B	A÷A合計	B÷B合計
	路線	計画延長 (m)	整備済延長 (m)	計画率	整備率
未着手	9	12,050	0	7%	0%
0%以上 50%未満	31	87,190	15,330	52%	20%
50%以上 100%未満	9	34,190	24,550	20%	33%
整備済み	13	34,920	34,920	21%	47%
合計	62	168,350	74,800	100%	100%

これらの存続した計画道路の中には、住宅密集地を抜ける路線で現時点でもほとんど土地買収が進んでいない路線や、開通しても建設コストに見合う効果が得られないと思われる路線など、実現可能性に乏しい路線が散見される。現在のような社会状況が急激に変化する時代においては、これから何十年もかけて道路を建設しても、社会のニーズには対応することはできないと思われ、現時点で早急に必要な道路のみを短時間で建設する方式が望まれる。そのため、将来的な計画道路のための土地取得はすでに凍結されているが。さらに現在建設が進まず、市の長期に未利用地や低利用となっている土地の売却や有効利用を行うべきである。さらに、市有地以外でも道路計画を廃止することで、建築の規制を受けず高度利用できる民間所有地が増加すると思われる。官民全体の土地の有効活用を推進するためにも、早期の計画の見直しが望まれる。

また、もうひとつの問題は、これら道路用地のほとんどが土地開発公社の先行取得用地であり、未利用地の個別意見でも再々述べているが道路開通までの長期にわたり当初の取得価額に対する借入金利息他諸経費が累積し多額の税金が投入され続けられることである。

土地開発公社の先行取得は、法律の制定により、昭和 48 年からはじめられたが、当時の日本の状況はこれから将来にわたり日本の人口は増加し経済の高度成長が見込まれ、計画道路に相当の税金を投入しても、将来の市民生活と経済活動に対する有効性は高いとの見通しのもとの制度である。恐らくこれから将来日本の人口は大きく減少し、また、成長は人口のみならず資源や環境問題等あらゆる条件制約により抑制される。これからの日本は財政問題、特に少子高齢化が進みここ 10 年から 20 年先が問題であり、長い将来の道路計画に従来通り税金を投入し続け、将来世代に大きな負担を残すべきではない。将来必要な道路であれば人口の減少したその時の状況で将来世代の選択に任せるべきと考える。

東大阪市においては、都市計画道路上の同種資産につき再度見直しを行い、法律、条例の変更等も含め、遊休または仮設状態にある資産の事業計画を早急に作成すべきであり、また、これなくしては土地開発公社の経営健全化もなし得ないと考える。

(4) 土地開発公社からの引取り物件について

①土地開発公社の概要

市は、外郭団体である土地開発公社に、事業用地を先行取得させ、事業化の目処が立った時点で買取りを行っている。

土地開発公社は昭和48年3月に設立され、当時は土地が値上がりする前に土地を取得する意義があったが、現在においては土地の長期保有に伴い土地購入のための金融機関からの借入金利息が土地の引き取り価格に上乗せされて、逆に市の引取りを困難にしている。

市は、このまま長期的に土地開発公社が土地を所有して、それに対応する借入金を保有すると、実質的な借入金の債務者である市の負担が増加することから、平成13年度に「土地開発公社経営の健全化に関する計画」を策定した。(市は土地開発公社の債務保証を行っている。)

現在これに基づき、市は少しずつ引き取りを行っており、土地開発公社は引き取り代金で、金融機関に借入金の返済を行っている。

②土地開発公社の先行取得用地の現況

平成19年3月現在で、土地開発公社の土地保有残高は161億円で、路線価による概算評価額では35億円程度であり、約126億円の評価差額を抱えている。これを、市が引き取るには、土地開発公社の経費分に相当する事務費(帳簿価格の3%)を上乗せして引き取り価格とするため、約166億円が必要である。しかし、このまま長期に土地を保有した場合、年利約1%とすると土地開発公社の利息支払いが毎年1.6億円ずつ発生し、その土地開発公社の負担は市の引き取り価格に転嫁されて引き取り価格が上昇し、市の財政負担が増加していく。

土地開発公社の経営健全化について(意見)

土地開発公社の大きな問題は、土地保有残高が平成19年3月末日現在で161億円で、路線価による概算評価額との評価差額約126億円を抱えていることである。そして、その一つが先の「(3)都市計画道路に関する収容土地について」で述べた都市計画道路用地の先行取得によるものである。そしてもう一つが旧同和対策事業による事業用地の先行取得によるもので、土地保有残高の帳簿価格の約73%を占めている。また、保有期間が20年以上のものが大半で金利の支払い等過去から市の大きな財政負担となっている。今後もこのまま、未利用・低利用地で保有し続けるかぎり、借入金の金利の支払や諸経費の支払いで税金が投入し続けられることとなる。

市は、早期に未利用・低利用土地を換金し、借入金の返済に充てて、金利の支払いを低減していくべきである。土地の引き取りにより、市は財政的には赤字となるが、土地開発公社の赤字が実質的には市の負担になるため、土地を引き取り売却して金融機関への返済にあてることで、市の財政に有利なことは明らかである。土地開発公社と市が一体であることを十分に認識し、両方で債務を先送りして利払いの負担を継続させることは、長期には市の財政を悪化させるだけであることを認識する必要がある。

東大阪市にとっては土地開発公社の経営健全化が、そのまま東大阪市の経営健全化であると言っても過言ではないと思う。

今、まさに大阪府の財政健全化問題が大きく取上げられている。地理的にも大阪府の中

心に位置する東大阪市にとっては、今後の財政問題に直接影響するであろうし、大阪府と同様今後は債務の先送りを止め、過去にとらわれることなく、現実を直視し市民全体の理解と合意を得るためにも積極的に情報を開示しながら、痛みをともなっても財政健全化への努力が必要である。

<土地開発公社先行取得用地総括>

平成19年3月末現在

事業名	取得面積 m ²	市の引取 予定価格 千円	A:帳簿価額			B:路線価 千円	C:評価損益 C=B-A 千円
			A=d+e 千円	d:取得金額 千円	e:利息等 千円		
総合計	25,698.47	16,661,635	16,176,345	6,470,296	9,706,049	3,575,648	-12,600,697
帳簿価額に対する比率%)		103.0%	100.0%	40.0%	60.0%	22.1%	-77.9%

<土地開発公社先行取得用地>

平成19年3月末現在

番号	事業名	保有面積 m ²	取得年月	取得金額 千円	諸経費・利息 千円	A帳簿価額 千円	B面積× 路線価÷ 0.7 千円	B-A 評価損益 千円
1	北蛇草住宅地区改良事業用地	249.65	S51.12	25,332	78,100	103,432	32,811	-70,621
2	北蛇草住宅地区改良事業用地	732.04	S49.8~ 61.9	142,754	232,300	375,054	105,623	-269,431
3	北蛇草地区同和対策事業用地	230.92	S49.10	21,073	84,711	105,784	32,989	-72,795
4	北蛇草地区同和対策事業用地	454.90	S55.7	154,797	305,192	459,989	65,636	-394,353
5	北蛇草地区同和対策事業用地	290.41	S61.3	114,859	106,864	221,723	38,168	-183,555
6	北蛇草地区同和対策事業用地	723.70	S56.11	260,000	417,602	677,602	103,386	-574,216
7	北蛇草地区同和対策事業用地	413.90	S51.10	38,188	117,565	155,753	59,129	-96,624

番号	事業名	保有面積 m ²	取得年月	取得金額 千円	諸経費・利息 千円	A帳簿 価額 千円	B面積× 路線価÷ 0.7 千円	B-A 評価損益 千円
8	荒本住宅 地区改良 事業用地	516.45	S46.12~ 56.12	62,250	143,305	205,555	30,249	-175,306
9	荒本住宅 地区改良 事業用地	1,717.46	S46.11~ 49.6	419,619	1,783,098	2,202,717	196,281	-2,006,436
10	荒本住宅 地区改良 事業用地	892.56	S46.10	29,700	157,763	187,463	99,457	-88,006
11	荒本地区 同和对策 事業用地	1,226.90	H5.10	734,998	179,140	914,138	147,228	-766,910
12	荒本地区 同和对策 事業用地	942.43	S48.12	71,560	324,037	395,597	130,594	-265,003
13	荒本地区 同和对策 事業用地	867.98	S53.8	253,584	637,160	890,744	96,718	-794,026
14	都市計画 道路 足 代四条線 用地	138.37	H16.12	62,840	1,172	64,012	33,406	-30,606
15	都市計画 道路 渋 川放出線 事業用地	138.71	H17.8	27,742	365	28,107	27,940	-167
16	公共事業 用地	173.08	S46.12	2,723	14,389	17,112	28,929	11,817
17	公共事業 用地	200.00	S46.12	3,025	20,124	23,149	33,714	10,565
18	公共事業 用地	171.14	S46.12	2,589	17,221	19,810	28,849	9,039

番号	事業名	保有面積 m ²	取得年月	取得金額 千円	諸経費・利息 千円	A帳簿 価額 千円	B面積× 路線価÷ 0.7 千円	B-A 評価損益 千円
19	公共事業 用地	928.00	H2.12	1,067,664	487,645	1,555,309	153,783	-1,401,526
20	公共事業 用地	67.96	S46.12	1,072	5,667	6,739	11,165	4,426
21	公共事業 用地	218.77	S55.7	3,452	18,245	21,697	35,941	14,244
22	同和对策 事業仮称 意岐部小 学校分校 用地	756.22	S49.2	99,579	448,494	548,073	132,879	-415,194
23	同和对策 事業仮称 意岐部中 学校分校 代替用地	1,420.29	S48.7~ 54.3	179,540	842,283	1,021,823	249,565	-772,258
24	都市計画 道路 小 阪、稲田、 放出、石 切線用地	2,928.43	S48.12~ 50.1	142,109	619,058	761,167	393,246	-367,921
25	都市計画 道路 東 大阪中央 線道路用 地	369.25	S49.5	22,340	98,043	120,383	32,178	-88,206
26	大阪府立 勤労青少 年ホーム 建設用地	205.99	S44.12	6,116	32,441	38,557	34,430	-4,127
27	都市計画 道路 八 尾稲田線 事業用地	78.00	H1.7	71,799	42,514	114,313	23,177	-91,136
28	北蛇草同 和向公営 住宅建設 用地	27.11	S52.4	2,624	7,435	10,059	3,834	-6,225

番号	事業名	保有面積 m ²	取得年月	取得金額 千円	諸経費・利息 千円	A帳簿 価額 千円	B面積× 路線価÷ 0.7 千円	B-A 評価損益 千円
29	仮称蛇草 診療所建設 事業用地	1,548.29	S56.7~ 61.2	564,718	896,180	1,460,898	236,667	-1,224,231
30	仮称蛇草 診療所建設 事業用地	344.10	S56.7~ 61.2	125,506	199,172	324,678	52,598	-272,080
31	都市計画 道路太平 寺上小阪 線事業用地	62.04	H19.3	14,302	16	14,318	10,547	-3,771
32	北蛇草地区 改良住宅 及び同 和向公営 住宅建設 用地	140.12	S56.5~ 56.10	29,670	50,321	79,991	19,817	-60,174
33	都市計画 道路大阪 瓢箪山線 事業用地	421.69	S61.12,62.1	172,982	139,541	312,523	79,519	-233,004
34	長瀬南公 民館建設 事業用地	481.65	S61.3	105,048	95,255	200,303	72,936	-127,367
35	都市計画 道路 小 阪稲田線 事業用地	405.36	H1.2~ 11.12	218,005	77,524	295,529	94,391	-201,138
36	長瀬北4 号線道路 改良事業 用地	757.50	S60.6	229,176	223,091	452,267	113,625	-338,642
37	長瀬北4 号線道路 改良事業 用地	400.43	S55.10	66,622	128,152	194,774	54,916	-139,858
38	意岐部東 53号線 道路改良 事業用地	1,428.42	S55.12~ 61.5	318,563	509,516	828,079	175,492	-652,587

番号	事業名	保有面積 m ²	取得年月	取得金額 千円	諸経費・利息 千円	A帳簿 価額 千円	B面積× 路線価÷ 0.7 千円	B-A 評価損益 千円
39	中消防署 建設事業 用地	330.84	H4.6	319,719	106,906	426,625	51,989	-374,636
40	河内寺跡 史跡公園 整備事業 用地	2,092.82	H17.2~ 19.2	222,216	5,647	227,863	227,220	-643
41	長瀬北1 6号線道 路改良事 業用地	86.73	H1.3	35,418	21,025	56,443	13,010	-43,434
42	長瀬北1 6号線道 路改良事 業代替地	117.86	S58.8	24,423	31,770	56,193	11,618	-44,575
合計		25,698.47		6,470,296	9,706,049	16,176,345	3,575,648	-12,600,697

(5) 市本庁舎の各フロアの有効利用方法について（意見）

平成 15 年 5 月旧本庁舎より現在の新本庁舎に移転してからそろそろ 5 年目を迎える。その間当初のフロアの配置からその有効利用方法について議会等で公式に議論の対象になっているのは次の二つである。

1. 12 階 一時上下水道の統合にともなう統合庁舎フロアとして使用する案もあったが、その後近年各地で発生した大震災の可能性も考慮しライフライン確保の観点から、上下水道統合庁舎は別途検討、現在は各種の災害発生時の対策本部設置フロアとするとされている。
2. 4 階 現在は市の二つの労働組合事務所と庁舎の機械室として使用している。しかし労働組合事務所の広さとその無償使用が問題となっている。

まず 12 階の災害発生時の対策本部フロアとする案については、その災害に南海・東南海による大震災も含まれている。しかし一般に大震災には高層階はエレベーターの停止と停電でかえって問題視されている。このフロアの場合は台風や比較的頻度高く発生する一般災害に限定し、大震災の本部設置場所は 1 階もしくはその近辺に予定される必要がある。

また、その際にもっとも重要な役割を果たす危機管理室が現在機械設備とともに 9 階に配置されている。12 階と同じ理由で見直しの必要がある。

次に労働組合事務所の広さと 4 階の場所であるが、平成 19 年 7 月発行の東大阪市議会だよりに記載されているように市職員数のうち組合への加入者率は 44%であり、現在の配置を決めた平成 13 年当時の組合員数より 40%以上減少している。確かに事務所の広さが組合員数に比例するものではないが、現在市職労事務所と自治労事務所の面積にも広さに差異があり、当時の組合員加入者数で配分されたと推定される。また、4 階事務所のみならず本庁横の別棟にも同程度の事務所があり、労働組合法の「(不当労働行為) 第 7 条三項、最小限の広さの事務所の供与」の規程からも使用者である市側の責任において再検討が必要な事項であると考ええる。

また、本庁舎は 1 階から 3 階は常時市民に利用される場所として本来の目的に使われており 4 階及び別棟は上述した大震災発生時の高層ビルのエレベーター停止時には非常に重要な場所となり、この意味からも労働組合側の協力も必要であると判断する。

4. 市の財産管理に関するガバナンスについて

平成 18 年 3 月に策定された『東大阪市中心改革プラン』5 経費削減等の財政効果関係（1）経費削減等の財政効果（歳入関係）において、以下の項目が掲げられている。

未利用財産の売り払い等

項目	実施年度	所管部局
・ 貸付等有効な活用方法の検討	18 年度	財務部

（単位：百万円）

項目	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度	21 年度	所管部局
・ 市有地等の売却（廃道敷等売払収入）	671	20	20	20	20	財務部

しかし売却の前提として、遊休化している土地を網羅的に確定することが必須となるが、前述のとおり行政財産の中でも遊休化している物件がある。また、5,000 m²以上の公有財産の処分については議会の承認が必須であるが、過去、一度も 5,000 m²以上の物件が売却された実績もない。

さらに、現状では行政財産については各部局で管理しており、またその管理も各部局の「必要に応じて」行われている状態であり、最低限行うべき管理のポイントや財務部により把握すべき情報が明確となっていない。

これまでに述べたとおり東大阪市の財産管理に関して、財産の現況情報自体が未整理であり、行政財産の利用状況についての有効利用についての定期的な実態調査や当初の事業目的の見直しあるいは廃止に伴う行政財産から普通財産への振替えの有無の検討、さらには普通財産についても売却のみならず定期借地権、不動産の証券化等による有効活用や無償あるいは低廉貸付についての定期的な見直しなど行政として行うべき事は多々あると考えられる。

このように公有財産は長期にわたって保有・管理されるものが多く、現状の管理が不十分である点や、その結果としての活用方針が不明確な未利用・低利用の固定資産による機会損失が少なからず発生している現状を打破するためには、担当部局や普通財産の管理担当部署である財務部管財課の管理責任の強化の議論の前に、まず“東大阪市のガバナンス”の強化が必要不可欠と考える。

この点に関して、東大阪市の平成 6 年 4 月 25 日施行の設置要綱に基づき、『東大阪市の市有地等有効活用検討委員会』が設置され、以下の事務を所掌していた。

- ・ 市有地等の有効活用にあたっての基本方針決定
- ・ 主要事業に係る整備計画の策定
- ・ 市有地等の有効活用を図るための施設整備計画の作成
- ・ 市有地等の有効活用による主要事業に対する充当可能財源の確保についての検討

当該委員会の委員長及び副委員長は東大阪市の助役であり、また委員は以下の部局長をもって充てるとされていた。（現在、市の部局名は一部変更されている）

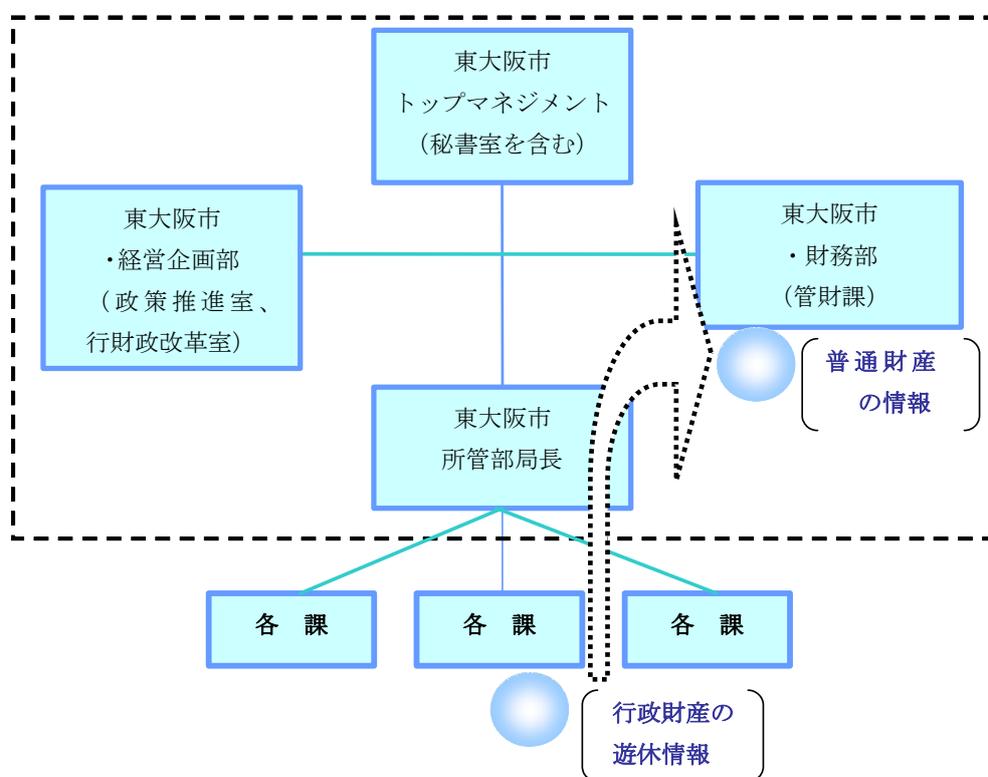
- ・ 市長公室長
- ・ 企画部長
- ・ 総務部長
- ・ 建設局長

- ・ 教育次長
- ・ 水道局長
- ・ 中央病院事務局長

具体的な事項を調査し、委員会で協議調整するために別途、幹事会（主に課長レベル）を開催している。委員会及び幹事会の開催状況は、平成6年度では委員会5回、幹事会10回の開催がなされていたが、過去5年間では、平成16年度に委員会・幹事会が各々1回、平成18年度に委員会・幹事会が各々2回開催されたのみであった。

今後の公有財産管理に関するガバナンスについて（意見）

今回の包括外部監査においては、時間的制約から200㎡未満の土地は対象外としたが、今後、行政財産の利用状況が行政目的と合致しているか否かの判断は、すべての公有財産を対象としてまず所管の各部局が自ら点検し、それを財務部が実地調査することが望まれる。それによって東大阪市の未利用となっている公有財産を明確に把握した上で、今後の売却あるいは転用等についての市としての意思決定をおこなうために、総括的・一元的に情報を把握する部署が必要となる。



前頁のイメージ図のように、管財課で相当規模の遊休地については現状の情報をタイムリーに把握し、定期的に破線のメンバーで構成される委員会等を立ち上げて個々の物件について、十分に検討する必要がある。その際、以下の点に十分に留意を要する。

- ・ 未利用土地が長期に放置されたり、監査年度以降のフォローアップに対して毎年「早期処分に務める」等の紋切り型の回答を続け、実際には何もしていないといった他自治体の悪しき事例に追随することのないように、今後の有効活用や売却等については具体的な「期限」を設けて、経営企画部で実施計画あるいは長期計画に織り込み、各担当部局で事務事業を適正に執行していく必要がある。なお、外部環境等の変化により当初の計画通り業務の実施が困難であればタイムリーに上記委員会で再度の検討を要する。
- ・ 上記の委員会等について、外部の有識者のサポートも必要となることも考えられる。しかし、継続的に適正な公有財産管理を実施するためには、庁内の職員、特に管財課の職員の職員数の増加やさらなるスキルアップが可能となる研修制度導入などの人材育成に関する制度の導入にも配慮すべきである。

ところで、東大阪市が保有する遊休化した公有財産を有効活用するために、東大阪市としてのガバナンスが有効に機能するには、下記の事項について十分に検討を加えその前提条件を整える必要がある。

① 土地処理の基本方針の策定

従来、市は公有地の管理について、市民の重要な財産として不法占拠の防止や雑草の除去など短期的な視点での“管理”に努めてきた。

今後は、市民ニーズの多様化、財政難による機動的な行政活動の困難化等、東大阪市を取り巻く社会・経済環境の変化を十分に踏まえて「公有財産＝重要な行政経営資源」の一つと捉えて有効かつ効率的に利用する方向を常に模索する必要がある。

そのためには、まず当初の行政用途の廃止予定地（行政財産）や普通財産について、以下のような分類に基づき具体的な方針を策定し、担当部署と具体的な手続を事前に特定すべきである。

- 1) 別の行政利用目的への転用のケース
- 2) 暫定利用のケース（目的外使用あるいは貸付け）
- 3) 売却等処分のケース（売却、不動産の証券化、定期借地権、PFI事業等）

上記の分類のいずれのケースとみなすか、またいつまでに実行に移すか等については、上記の図で説明したトップマネジメントを含めた委員会で、各部局の意向を聞きながら意思決定を行う必要がある。

② 公有財産管理における責任体制の明確化

現状の『東大阪市財務規則』によれば、財産の管理責任者以下のようになっている。

- ・ 136条：行政財産の管理
各部等の長は、その所管に属する行政財産を管理しなければならない。

- ・ 137 条：普通財産の管理又は処分

普通財産の管理又は処分は、財務部長において行うものとする。ただし、特別会計に属するもの、事務事業を実施するため管理又は処分を行うものその他市長において適当と認めたものについては、各部等の長が行うものとする。

ところが、今回の包括外部監査で明らかとなったように、担当部局の過去からの厳格な引継ぎのないまま“行政財産”としての遊休土地が残っているケースが多々見受けられた。この教訓から公有財産の管理責任を以下のように原則、公有財産管理責任者は財務部長として責任を明確化し、その内の行政財産の使用者責任者を担当部等の長と区別することが望ましいと考える。

- ・ 公有財産管理責任者：すべての公有財産について、財産管理データに基づいて“財務部長”が一元管理をする。
- ・ 公有財産使用責任者：当初決められた事務事業の行政目的に即して、有効かつ効率的に利用することに対して責任を有する。
したがって、行政財産が遊休化していたり、行政用途を廃止する場合には公有財産管理責任者へタイムリーに報告する義務を負う。特に、行政用途を廃止した行政財産については“普通財産”へ直ちに振替える必要がある。

以上の責任体制のもと、財務部長と担当部等の長が以下のような判断基準に基づき、行政財産か普通財産の区分に関して適宜、十分に検討する必要がある。

- ・ 当該行政財産を利用した具体的な計画が明らかになっているか。明らかでなければ、「普通財産」として取り扱う。
- ・ 当初の行政目的が引き続き現状の行政ニーズに整合しているか（例えば、3年以上未着の事業について必要性を検討する）。目的適合性がすでになれば、「普通財産」として取り扱う。
- ・ 利用計画があっても、当面事業に着手できないことが明らかな場合は、期限付きで一時的に「普通財産」として取り扱い、使用料の算定や利用の制限についてより弾力的に運用する。

③ 遊休化した公有財産のデータ共有化

前述したとおり、遊休状態の公有財産については、重要な行政経営資源であるとの認識にたつて、各部局が連携して有効に活用できるようにする必要がある。

そのためには、財政部管財課が所管する普通財産のみならず、各部局所管の未利用公有財産についても情報を一元管理し、できれば全庁的な情報システムを活用して情報の共有化を促進しなければならない。

従来、新たな行政需要が発生した場合、事務事業の内容によっては、スムーズな業務の遂行を行う上で用地を買収し施設を建設してきたが、厳しい財政状況の現状では新たな行政需要に見合った用地等の取得は非常に困難となっている。

したがって、必要となる事業の遂行に関して今後必要となる用地・施設の獲得について、保有

している遊休財産を転用するか、借り上げ等によって極力、新たな歳出を抑制する必要がある。

そのためにも、各部局の「遊休化した公有財産（供給）」と「必要となる土地など（需要）」の両面の情報を適宜、把握するシステムを導入するとともに、全庁的な視点から事務事業の優先順位、緊急性を考慮して弾力的な運用を図っていく必要がある。

④ 遊休状態の財産及び財政状況改善に関する財務情報の開示

遊休化した財産を保有する場合において、民間企業では事業用の固定資産の収益性が当初の予定よりも低下する事象が発生したと認識してその価値の下落を帳簿価額に反映させるいわゆる“減損会計”が適用される。また、国の独立行政法人及び国立大学法人においても、事業計画に比して有効に利用されていない場合は業務提供能力と実績の差異について、“減損会計”が適用されている。

前述した自治体公会計改革の流れの中で、今後、自治体においても“減損会計”の適用の有無が検討されることが予想される。

他方、「第4 1. 市の公有財産のうち活用方針が不明確な未利用地・低利用地」で記載したとおり、東大阪市が本来保有する必要のない土地については、收受すべき収入が未回収となっているいわゆる「機会損失」（例えば、固定資産税収入）及び保有することに伴って発生する「維持管理コスト」（例えば、取得時の借入れに係る支払利息、除草等清掃費用、現地巡視費用等）が発生しており、この点について広く市民に開示して、コスト意識を自治体職員及び市民が共有できる体制を構築する必要がある。

さらに、遊休財産の処分等により「第3 東大阪市の財政の概況」で指摘した各種財政指標（「実質公債費比率」、「将来負債比率」等の財政健全化法の指標も含めて）等に基づき、東大阪市の財政の改善状況についても具体的な内容を明記して、“公有財産の有効活用”に関する東大阪市の取り組み状況について、市民に適宜わかりやすく開示すべきである。

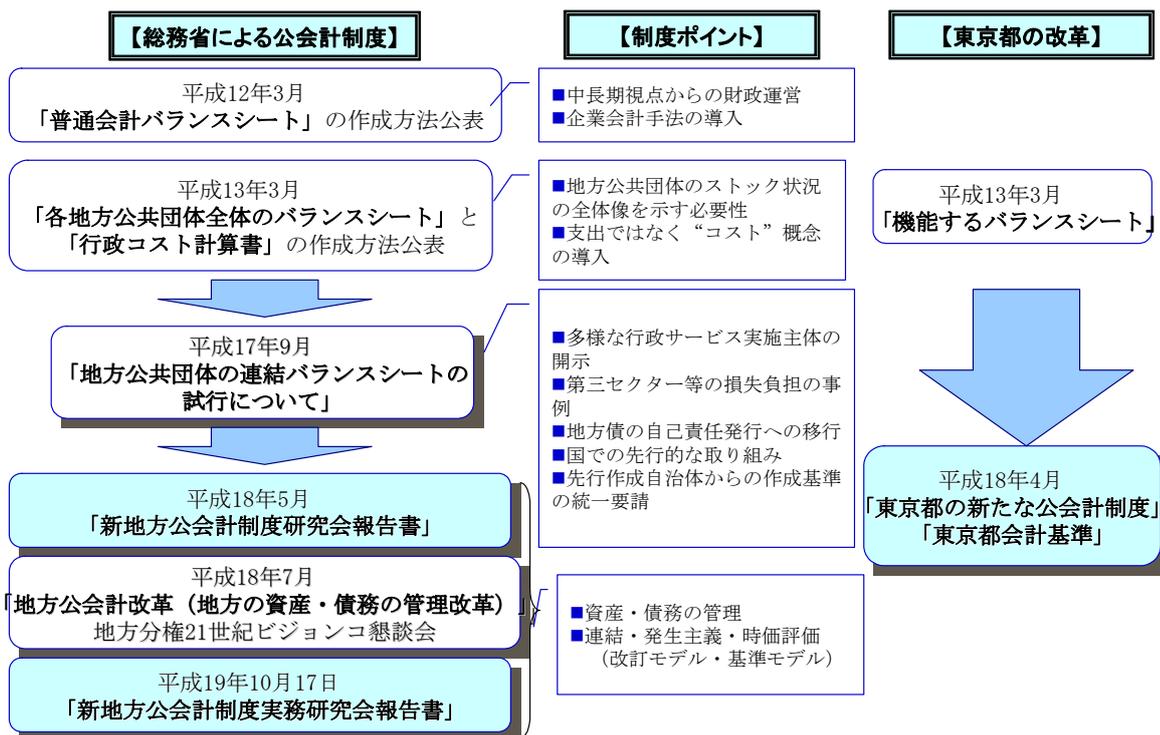
5. 新たな財務書類開示制度への対応について

地方自治体の財務開示制度について一般に以下の図のような現行の公会計上の課題が指摘されている。

現行官庁会計の4つの欠陥				
欠陥	(1)ストック情報の欠如	(2)コスト情報の欠如	(3)アカウンタビリティの欠如	(4)マネジメントの欠如
原因	単式簿記 現金主義	現金主義	(1)(2)	(1)(2) 決算軽視
内容	現金以外の資産・負債の情報が不明。(隠れ借金) 公有財産・物品・債権がばらばらに管理。 フローとストックの連動がない。	元金償還・建設費・人件費を同じ支出として認識。 行政サービスに要した真のコスト(フルコスト・ライフサイクルコスト)が不明。	(1)と(2)から住民に費用対効果や長期的な施策効果に対する説明責任が果たせにくい。	獲得した予算のさらなる効率的な執行へのインセンティブが働きにくい。

ところで平成16年度に、約600億円という巨額の負債を抱える夕張市が地方自治体の倒産にあたる「財政再建団体」に移行することを決め、国の管理下で財政立て直しに取り組むことになった、いわゆる“夕張ショック”を契機に、“自立した地方自治体経営”の実践に向けてのインフラ整備が急務とされている。

特に、地方自治体経営のインフラとしての自治体公会計については上記の課題の克服を目指して、総務省や東京都では以下のような取り組みがなされてきた。



上記の自治体公会計に関する改革のうち、特に平成19年10月17日に公表された『新地方公会計制度実務研究会報告書(以下、実務研報告書)』については、地方自治体に対して強いインパクトを与えるものである。

すなわち、先に発表された『新地方公会計制度研究会報告書(平成18年5月18日発表)』において、資産・債務管理、費用管理、財務情報のわかりやすい開示、政策評価・予算編成・決算分析との関係付け、地方議会における予算・決算審議での利用を目的として、地方自治体単体と関連団体なども含む連結ベースで「バランスシート(貸借対照表)」「行政コスト計算書」「資金収

支計算書」「純資産変動計算書」の4表の作成が提言され、2つの公会計モデルが示された（基準モデルと総務省方式改訂モデル）。

	基準モデル	総務省方式改訂モデル
固定資産の算定方法 (初年度機首残高)	○現存する固定資産をすべてリストアップして、公正価値により評価	○売却可能資産：時価評価
固定資産の算定方法 (継続作成時)	○発生主義的な財務会計データから固定資産情報を作成	○売却可能資産以外：過去の建設事業費の積上げにより算定⇒段階的に固定資産情報を整備
固定資産の範囲	○すべての固定資産を網羅	○当初は建設事業費の範囲⇒段階的に拡張し、立木、物品、地上権、ソフトウェアなどを含めることを想定
台帳整備	○開始貸借対照表作成時に整備 その後、継続的に更新	○段階的整備を想定 ⇒売却可能資産、土地を優先
作成時の負荷	○当初は、固定資産の台帳整備及び仕訳パターンの整備等に伴う負荷あり ○継続作成時には、負荷は減少	○当初は、売却可能資産の洗出しと評価、回収不能見込額の算定など、現行総務省方式作成団体であれば負荷は比較的軽微 ○継続作成時には、段階的整備に伴う負荷あり
財務書類の 検証可能性	○開始時未分析残高を除き、財務諸表の数値から元帳、伝票に遡って検証可能	○台帳の段階的整備等により、検証可能性を高めることは可能
財務書類の作成・ 開示時期	○出納整理期間後、早朝の作成・開示が可能	○出納整理期間後、決算統計と平行して作成・開示

*)『新地方公会計制度実務研究会報告書の概要』会計・監査ジャーナル、総務省自治財政局財務調査課 稲原浩稿からの引用

その後の実務研報告書では、この2方式の実証的検証を浜松市と倉敷市でおこない、資産評価の方法等が議論された。結論としては、決算統計数値を活用して簡便的に作成される総務省方式改訂モデルを容認するものの、段階的には基準モデルの考え方に移行することとしている。さらに、特に、固定資産について、両モデルの特徴をまとめると全頁の表のとおりとなる。

またその作成スケジュールの概要として、平成18年8月31日付総務省の事務次官通知「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針の策定について」によれば、都道府県と人口3万人以上の都市、取り組みが進んでいる地方自治体については3年後までに、それ以外の地方自治体については今後5年後までに、4表の整備又は4表作成に必要な情報の開示に取り組むことが要請されている。

他方、平成19年10月17日の実務研報告書の公表にあわせて、総務省自治財政局長通知（総財務第218号）を全地方自治体へ通知し、あらためて平成21年度までに財務書類を整備すること

が重要とされている。

今後の財務書類開示制度への対応について（意見）

現在、他の多くの地方自治体同様、東大阪市ではいわゆる『総務省方式』といわれる方式によりバランスシートを作成している。すなわち平成12年3月及び平成13年3月に総務省から地方財政状況調査票（決算統計）等を活用した作成指針が公表され、この指針に基づいて毎年、バランスシートが作成されている。

その結果、将来の職員の退職手当支給予定額の現在額を示す『退職給与引当金』や社会資本整備の状況を示す『有形固定資産』等の民間企業方式によるストック情報が提供されることとなったが、以下のような課題もありその活用は限定的なものであった。

【現状のバランスシートの課題】

- ① 有形固定資産の期末残高は、固定資産台帳を元に計算したのではなくいわゆる投資的経費（固定資産購入のために支出した歳出額）の過去の累計額をもとに計算したにすぎない。したがって、除売却された資産は考慮外となっており金額の信憑性は低いものである。
- ② そもそも、固定資産台帳から作成されていないため、バランスシートを作成しても資産管理に有用な情報を提供できない。
- ③ 『決算統計』から自動的に算出するため、タイムリーにバランスシートや行政コスト計算書などが作成されない。したがって、予算査定などに利用できない。

このような課題を克服するためにも、今後は前述の総務省が提示した『基準モデル』による財務書類4表の作成を目指して、当面は『総務省改訂モデル』を念頭においた対応が迫られる。

その過程において、最も重要となる作業の一つが「実態を反映した固定資産台帳」の整備であり、当外部監査報告書で指摘したように、遊休資産の実態を十分に把握した上でその結果を受けて固定資産台帳を作成することが急務と考えられる。総務省が要請する財務書類4表の作成が単に可能となるだけでなく、下記のような効果も期待されるため、庁内をあげて取り組むことが望まれる。

【精度の高い財務書類作成の効果】

- ① 今後、市債の発行に際して、精度の高い財務書類の提出ができれば外部の格付機関から格付けをより容易に得やすい。
- ② 施策別、事業別、施設別等の様々な切り口でバランスシートや行政コスト計算書等を作成することで行政運営に役立てることが可能となる。
- ③ 一般会計のみならず、公社や第三セクター等を含めたより広範囲の連結財務情報を提示することで、東大阪市の財政状況や世代間負担の状況を適切に住民に開示できる。

おわりに

多くの人が集まり、団体を作り組織をつくる現代の社会においては、その組織を有効に運営するために法律や規則が定められ、文書化される。そしてこの社会を制度社会とよぶ。

しかし、この場合 その法律や規則はあくまでも、ある一定時点の状態と多少の将来あるべき方向も含んだ決め事であり、文書化され固定化されると時間が経過してもその内容はそのまま水平にすすむ。

他方、制度社会を構成する人と、もの、お金の価値までもが、時間の経過により変化する。人々の営みは時間の経過とともに連続してスロープ状に変化し、社会の実態を変えていく。このため制度社会においては、時間を止めない限り、たえず法律や規則と社会の実態の間に乖離がおこる。そのとき、法律や規則を多少拡大解釈してもすぐに限界に突き当たる。

この時間の経過による社会の実態の変化と法律や規則との間におこる乖離、段差が、人々に社会の矛盾や課題として認識されるものであると私は考えている。

過去の世界の歴史をながめても矛盾や課題のなかった時代はない。要はその乖離の大小が問題なのである。いかに法律や規則を社会のあるべき実態にあわせる努力をするか、時間の経過によって階段状にしか変化させえない法律や規則をいかに社会のあるべき実態や将来の変化に適合させ得るか。この作業が改革や改善と言われるものであると私は理解している。

過去の歴史ではこの作業を怠り乖離が大きくなりすぎて革命や戦争、独裁国家が誕生してしまっている。

すでに少子高齢化が進行し、税収減による地方自治体に対する国からの補助金、交付金の減少や社会福祉費用の増加に伴う自治体の財政悪化で財政健全化が大きく叫ばれているなか、他方に公有財産が意思決定のない未利用のまま長期に放置されているという現実、現在は明確に法律や規則でその有効利用が義務づけられていないとしても、市民はやがてその乖離に矛盾や課題を認識し制度への不信をいだく。

いま、やっと財産管理を含めた公会計改革が出てきたばかりである、遅すぎると思う。

民間では今年より内部統制監査の準備を整え制度をスタートさせる、いろいろ問題はあると思うがこの面での官民格差も大きすぎると思う。

いずれにしても、東京都をはじめとする早くから公会計改革に積極的に取組んだ一部地方自治体以外は、現在の会計制度面より財産管理には問題があると思う。

東大阪市ではぜひ他市に先駆け公会計改革に、また今回のテーマである財産管理、主に未利用地、低利用地の有効利用の問題に早期に取組み市の財政健全化に役立てていただきたい。

東大阪市が中核市となりその包括外部監査人となって 3 年、いずれの各年度のテーマにおいても監査に対する担当部局の協力には深く感謝するとともに、今後は、一部の提案に対してはすでに議会でも討議され結果もでていますが、時間の経過とともにその成果が問題となる。特に今年度の提案は市保有の大きな財産に関する問題であり、かつこれ以上時間の浪費はゆるされない問題だと考える。市とともに議会の迅速な意思決定をお願いしたい。

包括外部監査人 辻村 太喜雄