

平成19年度

包括外部監査報告書

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	3
1.	監査の種類	3
2.	監査の対象と選定した理由	3
3.	監査の視点	3
4.	主な監査の手続	3
5.	監査従事者	4
6.	監査期間	4
7.	利害関係	4
第2	監査対象の概要	5
1.	公有財産の内容	5
2.	監査の対象とした公有財産の範囲	5
3.	公有財産(不動産)の管理	5
	(1)法に定める公有財産の管理及び処分	5
	(2)市が定める公有財産の管理及び処分	6
4.	市の保有する公有財産(不動産)現在高	8
	(1)過去10年の普通財産及び行政財産の面積の推移	8
	(2)平成19年3月31日現在における普通財産及び行政財産内訳	8
5.	監査対象資産一覧	9
第3	東大阪市の財政の概況	11
1.	主要な財政指標の経年比較	11
2.	他市及び類似団体との財政比較	17
3.	東大阪市のバランスシート分析	22
4.	財政における今後の課題	25
第4	監査の結果及び意見	28
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	28
2.	個別の公有財産に関する事項	35
3.	公有財産に共通する事項	112
	(1)公有財産の管理規程・管理体制等について	114
	(2)行政財産の使用許可及び普通財産の貸付について	119
	(3)都市計画道路に関する収用土地について	123
	(4)土地開発公社からの引取り物件について	127
	(5)市本庁舎の各フロアの有効利用方法について	133
4.	市の財産管理に関するガバナンスについて	134

5. 今後の新たな財務書類開示制度への対応について.....	139
おわりに.....	143

(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

1. 公有財産の内容

自治体の財産には、公有財産、物品及び債権がある。その中で公有財産とは法 238 条にて不動産、船舶や有価証券などが列挙されている。

また、公有財産はその使用目的別に以下のように分類される。

行政財産・・・普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産

普通財産・・・行政財産以外の一切の公有財産

2. 監査の対象とした公有財産の範囲

公有財産の中でも、貸借対照表を作成した場合に大きな比重を占めると考えられ、さらにその貸借対照表価値を維持していくために常に有効に活用していく必要のある不動産（土地及び建物）を監査の対象とした。

また、その中でも未利用地あるいは低利用地については、いわゆる減損会計（注）において貸借対照表価値が失われていること、また売却可能なものであれば売却により税収に頼らず財政上の資金が生み出されること、さらにそのような状況のまま保有し続けることによる機会損失が無視できないような多額になる可能性が高いこと等により、早急な対応が必要であることから、今回の監査においてはこれらの未利用地・低利用地に焦点を絞った。

実際の監査にあたっては、公有財産台帳、市有地等有効活用検討委員会議事録のレビュー、財務部及び各担当部局とのミーティング、現場視察などの結果判明した遊休あるいは低利用地を普通財産・行政財産・基金財産等を問わず対象とした。（ただし、監査の有効性の観点から 200 m²未満の土地は対象外とし、対象土地に付随する建物については監査対象とした。）

（注） 収益性が当初の予定より低下した固定資産について、その低下した価値まで固定資産の帳簿価額を切り下げる会計基準で、民間企業においては既に適用されており、国の独立行政法人及び国立大学法人においても、当初の事業計画と比して、有効利用がされていない場合は業務提供能力との差について帳簿価額の切り下げを行っている。

現状、地方公共団体においては適用されていないが、将来的に導入が検討される可能性がある。

3. 公有財産（不動産）の管理

（1） 法に定める公有財産の管理及び処分

地方自治法上は公有財産の管理及び処分について、目的分類別に規定をしている。

行政財産：通常は公用又は公共の用に供しており、貸し付け、交換、売り払い等はいできない。

ただし、その用途又は目的を妨げない限度において政令で定めるところにより、貸し付け、地上権の設定をすることができる。

普通財産：貸し付け、交換、売り払い等を行うことができる。

(2) 市が定める公有財産の管理及び処分

公有財産の具体的な管理方法については「東大阪市財務規則」にて定められている。

- ・取得：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（第 139 条）。
- ・台帳：公有財産について公有財産台帳を作成し、その実態を明らかにしておかなければならない（第 140 条）。
公有財産台帳には買入れ価格、評定価格等で価格を登録する必要があり、3 年ごとにその現況を評価しなければならない（第 141 条）。
- ・行政財産の目的外使用：行政財産は次の各号のいずれかに該当する場合に限り、その用途又は目的を妨げない限度において本市以外の者にその使用を許可することができる（第 149 条）。
 - (1) 当該行政財産を利用する者のために食堂、売店その他の厚生施設を設置するとき。
 - (2) 学術調査、研究、行政施策の普及宣伝その他の公益目的のために講演会、研究会等の用に短期間供するとき。
 - (3) 災害その他の緊急やむを得ない事態の発生により、応急施設として短期間その用に供するとき。
 - (4) 前各号のほか、市長（教育財産については教育委員会）が特にその必要があると認めるとき。
- ・貸付け：普通財産の貸付けをしようとするときは、議会の議決を要するものを除き、貸付け理由等を記載した書類に契約案を添えて、市長の決裁を受けなければならない（152 条）。また、法 238 条の 4 第 2 項の規程に基づき行政財産の貸付けを行う場合は、普通財産の貸付けを準用する。
- ・普通財産の交換、贈与、売払い又は寄付：貸付けとほぼ同様の手続により実施できる（164 条）。

また、「財産の交換、贈与、無償貸付等に関する条例」で普通財産の交換等を実施できる条件に関する事項が定められている。

- ・交換：普通財産は、東大阪市が公用又は公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき、また国又は他の地方公共団体その他公共団体において、

公用又は公共用に供するため、東大阪市の普通財産を必要とするときに交換でき、交換差額がでるときはその差額を金銭で補足する（第2条）。

- ・ 譲与又は減額譲渡：普通財産は、次の各号に該当するときは、これを贈与し又は時価よりも低い価額で譲渡することができる。
 - (1) 他の地方公共団体その他公共団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため普通財産を他の地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。
 - (2) 他の地方公共団体その他公共団体において維持及び保存の費用を負担した公用又は公共用に供する財産の用途を廃止した場合において当該用途の廃止によって生じた普通財産をその負担した費用の額の範囲内において当該地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。
 - (3) 公用又は公共用に供する公有財産のうち寄附に係るものの用途を廃止した場合において当該用途の廃止によって生じた普通財産をその寄附者又は相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。ただし、寄附の際特約した場合を除き寄附を受けた後20年を経過したものについては、この限りではない。
 - (4) 公用又は公共用に供する公有財産の用途に代わるべき他の財産の寄附を受けたため、その用途を廃止した場合において当該用途の廃止によって生じた普通財産を寄附を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。
 - (5) 前各号にかかげるもののほか、市長が特に必要と認めるもの。
- ・ 無償貸付又は減額貸付：普通財産は次の各号に該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。
 - (1) 他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
 - (2) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。
 - (3) 前各号にかかげるもののほか、市長が特に必要と認めるとき。

さらに、行政財産の貸し付けについては「東大阪市行政財産使用料条例」及び「東大阪市行政財産使用料条例施行規則」にて使用料の決定基準が定められている。

一方、公有財産の有効活用や処分に関しては「東大阪市市有地等有効活用検討委員会設置要綱」「東大阪市不動産処分審査委員会設置要綱」に基づき、東大阪市総合計画に基づく主要事業の計画的な整備を図るため、市有地、市有建物等に係る有効活用施策を検討する委員会である「東大阪市市有地等有効活用検討委員会」と、不動産の処分に関して適正な執行を期するための「東大阪市不動産処分審査委員会」が設置されている。

未利用・低利用の公有財産については、「東大阪市市有地等有効活用検討委員会」にお

いて活用方法等が審議され、処分すべきこととなった場合には、「東大阪市不動産処分審査委員会」において処分の適否・時期・方法・条件等を検討することとなる。

4. 市の保有する公有財産（不動産）現在高

(1) 過去10年の普通財産及び行政財産の面積の推移

(単位：千㎡)

	H9年度	H10年度	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
行政財産	3,223	3,332	3,347	3,362	3,366	3,447	3,426	3,426	3,439	3,445
普通財産	168	168	369	368	370	362	386	387	386	386

(2) 平成19年3月31日現在における普通財産及び行政財産内訳

(単位：千㎡)

			土地	建物
行政財産	公用財産	本庁	15	50
		消防施設	15	10
		その他	55	45
	公共用財産	学校関係	1,032	527
		公営住宅	262	232
		公園	703	2
		その他	333	164
合計		2,415	1,030	
普通財産	山林	194	—	
	処分可能地	53	—	
	貸付地	31	—	
	その他	86	—	
	合計	364	—	

5. 監査対象資産一覧

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） 監査の結果、未利用地（遊休地）と判断された市有地等
- （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
- （C） 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割愛した。

（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 (㎡)
		町名	地番		
1	旧中央病院跡地	御厨南2丁目	551番1外	開発	15,129.82
2	旧本庁舎跡地	稲葉1丁目	710番10外	普通	9,809.31
3	旧意岐部小学校跡地	新家3丁目	339番1外	普通	8,498.50
4	長瀬調節池	長瀬町3丁目	624番5外	行政	5,946.91
5	旧建設局庁舎跡地	稲葉	825番20外	普通	4,315.02
6	旧荒本仮設駐車場跡地	荒本西3丁目	10番外	基金	3,248.00
7	旧蛇草第一保育所跡地	長瀬町1丁目	934番7外	行政/ 基金	2,709.87
8	旧荒本第一保育所跡地	荒本	169番1外	行政	2,636.00
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1丁目	1番1	公社/ 行政	2,176.51
10	社会教育事業用地	荒本	117番外	行政	1,760.54
11	生涯学習センター建設用地	源氏ヶ丘	25番17	基金	1,516.76
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	996番1外	公社/ 普通	1,455.62
13	中地区消防署建設用地	加納7丁目	8番3	行政	1,153.89
14	加納地区保育所用地	加納7丁目	26番7外	行政	905.02
15	社会教育関係施設建設事業代替用地	俊徳町5丁目	4番1外	行政	801.24
16	長瀬作業所用地	柏田東町	870番35	行政	666.00
17	長瀬南公民館建設事業用地	大蓮南2丁目	484番15	行政	481.65
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	58番1外	公社	421.69
19	旧文化財収蔵庫跡地	中小阪1丁目	647番1外	普通	311.53
	合計				63,943.88

(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	所在地		分類	総面積 (㎡)
		町名	地番		
1	清掃センター新田事業所	大東市新田境町	30番他	普通	34,693.36
2	清掃センター東事業所	布市町3丁目	3番3外	普通	25,473.30
3	防災広場事業用地	南上小阪	498番1外	行政	7,942.24
4	上下水道局用地	玉串町西2丁目	1387番1	企業 財産	1,020.01
		若江東町5丁目	922番1		1,956.31
		水走1丁目	304番2外		3,112.71
		吉田下島	21番4		1,159.32
	合計		計		7,248.35
5	荒本地区同和対策事業用地外※	荒本	231番1外	公社/ 行政	3,993.04
6	北蛇草地区同和対策事業用地外※	長瀬町2丁目	110番34外	行政	3,587.79
7	蓮池広場(稲田石切線、小阪稲田線)	稲田本町2丁目	1631番外	公社	2,928.43
8	荒本地区産業建設事業用地	荒本	36番34	行政/ 普通	2,233.91
9	長瀬診療所用地他	長瀬町3丁目	856番2	行政	1,548.29
10	意岐部東53号線道路改良事業用地	菱屋東	467番1外	公社	1,428.42
11	御厨整備工場	御厨中1丁目	316番28	行政	1,066.03
12	永和庁舎飛地	永和1丁目	12番7外	行政	956.48
13	旧保健所	御厨南2丁目	3番45	行政	900.00
14	中部土地区画整理事業用地	吉原2丁目外		普通	844.44
15	環境保全公社駐車場	水走5丁目	2番6	普通	536.58
16	旧玉川診療所跡地	岩田町1丁目	12番1	普通	420.68
17	中消防署建設事業用地	吉田2丁目	147番5	公社	330.84
	合計				96,132.18

(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 (㎡)
		町名	地番		
1	日下市有地	日下町1丁目外		普通	203,612.14
2	産業技術支援センター	高井田中1丁目	38番	行政	5,342.18
3	縄手中学校分校用地	六万寺町1丁目	210番外	行政	5,126.30
4	加納地区企業駐車場	加納5丁目	2番16	行政	2,681.11
5	遊水池	加納4丁目	4番3外	普通	2,351.48
6	大阪朝鮮高級学校用地	菱江2丁目	18番17	普通	2,010.65
7	加納土地改良区用地	加納2丁目	511番9	普通	1,020.00
8	美化推進課事務所	岩田町6丁目	850番2外	行政	1,827.25
9	東大阪中央線	菱江	286番3	公社	369.25
	合計				224,340.36

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

平成19年6月に成立した『地方財政健全化法』を受けて、総務省は平成19年12月7日に(1)実質赤字比率(2)連結実質赤字比率(3)実質公債費比率(4)将来負担比率の4指標の具体的な基準値をまとめ各自治体に通知した。例えば、新たに導入する「連結実質赤字比率」の場合、市町村は30%、都道府県は15%に比率が達すると「財政破綻」と認定し、国の管理下で再建させることとし、今後の自治体の財政運営上、大きなしほりとなっている。

ところで、『第1 監査の概要』で指摘したとおり、公有財産の取得及び維持管理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。

そこで、次章で、東大阪市の公有財産の活用方法を検討するにあたり、まず東大阪市の財政の現状についてその概況を明らかにする。

(千円)

1 歳 入

	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	
市税	80,754,955	76,180,543	74,745,334	75,193,614	75,644,911	(*1)
地方贈与税・交付金	7,384,940	7,723,073	9,449,998	10,189,907	11,805,336	
地方交付税	15,550,820	15,807,735	16,008,486	18,410,118	17,504,840	(*2)
地方特例交付金	2,408,897	2,312,471	2,173,383	2,247,682	1,927,611	
地方債	24,477,763	20,051,800	18,439,300	15,164,500	13,962,400	(*3)
（うち臨時財政対策債）	(4,839,200)	(8,636,600)	(6,183,200)	(4,742,900)	(4,324,700)	
その他収入	46,417,679	48,570,389	50,220,789	49,944,915	46,922,052	
基金取り崩し	13,853,901	5,444,694	2,075,372	3,159,290	161,054	
①計	190,848,955	176,090,705	173,112,662	174,310,026	167,928,204	

2 歳 出

人件費	42,647,564	43,698,955	38,874,870	37,492,565	36,571,623	(*4)
物件費	15,773,620	15,163,292	14,877,601	14,794,828	14,339,316	
維持補修費	1,412,820	1,479,971	1,363,815	1,364,187	1,376,271	
扶助費	37,213,518	41,714,914	44,298,144	45,774,374	46,803,446	(*5)
補助費等	11,131,453	11,120,421	11,026,532	11,870,673	11,099,381	
積立金	615,870	706,492	872,102	567,602	2,843,828	
出資金	809,881	775,506	570,424	548,406	564,017	
貸付金	3,120,504	3,042,118	3,006,200	2,607,572	2,037,022	
繰出金	22,278,982	24,050,406	24,531,697	24,762,283	22,082,942	
公債費	17,677,805	15,467,384	13,955,436	14,700,047	15,472,376	
投資的経費	37,358,854	17,942,570	19,109,259	18,761,941	13,589,038	(*6)
②計	190,040,871	175,162,029	172,486,080	173,244,478	166,779,260	
歳入歳出差引 (①-②)	808,084	928,676	626,582	1,065,548	1,148,944	(*7)
実質収支	401,380	356,512	355,744	816,339	866,826	

【主な増減理由】

(*1) 市税の増減の主な理由について

(単位：千円)

	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
固定資産税	38,682,443	35,989,152	34,559,730	34,069,187	32,177,975
市民税	27,116,731	25,915,091	26,211,530	27,475,399	30,106,951
(うち、法人市民税)	6,104,123	6,347,147	7,302,947	7,871,713	8,619,729

東大阪市の税収入のうち、固定資産税については過去5年間減少傾向にある。

他方、市民税は平成15年度から上昇傾向にあり、特に平成14年度以降、景気の回復等に見合い、法人市民税が上昇に転じている。

(*2) 地方交付税平成17年度からの増加理由について

地方交付税が平成17年度に増加している理由は、平成17年4月1日をもって中核市へ移行したことにより、権能差の財源保障に伴い増加があったためである。

(*3) 地方債の傾向について

具体的な中長期的財政計画目標はないが、可能な範囲で発行抑制に努めており地方債の発行のスピードは落ちていることが理解できる。但し、地方債残高について、後の「バランスシート分析」でも明らかのように平成17年度末と平成18年度末を比較すると8億円増加しており地方債の残高規制について今後、留意する必要がある。

(*4) 人件費の平成15年度以降の減少傾向の主な理由について

東大阪市の普通会計の職員数の推移は以下のとおり減少傾向にあり、また職員給与の見直しや定年退職者の増加により人件費単価も低減傾向にあると考えられる。

(単位：人)

H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
3,494	3,358	3,261	3,162	3,080

(*5) 扶助費の増加傾向の主な理由について

生活保護費の累増に加え、児童手当・児童扶養手当の制度変更・拡充により扶助費が増加の傾向にある。多くの自治体同様、扶助費増加の傾向は今後も避けがたいと考えられる。

(*6) 公債費が平成17年度以降増加傾向にある主な理由について

公債費が増えている主な理由は、以下のとおり土地開発公社健全化のための起債や臨時財政対策債、減税補てん債ならびに総合庁舎建設事業債の元金償還が増加しているためである。

(単位：千円)

	H16年度	H17年度	H18年度
公共用地先行取得事業債	526,931	668,578	977,555
減税補てん債	971,794	1,358,917	1,579,730
臨時財政対策債	241,166	649,616	942,626
総合庁舎建設事業債	103,425	480,231	563,128

(*7) 最近の投資的経費の主な内容について

平成 15～17 年度はほぼ同様の水準で推移していたが、平成 18 年度は一段と減少傾向に転じている。直近 2 カ年の主な投資内容は以下のとおりである。

(単位：千円)

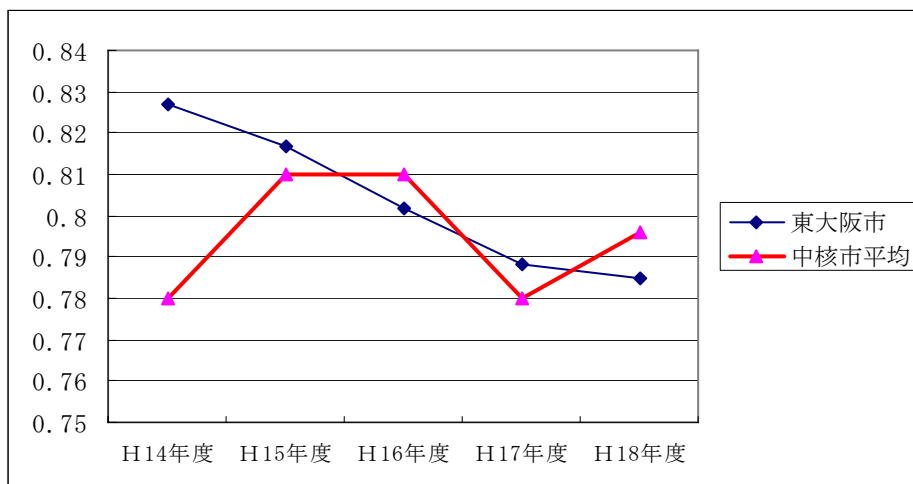
H17 年度		H18 年度	
土地開発公社健全化事業	3,000,000	街路整備事業	1,506,833
河内花園駅前地区市街地再開発事業	2,340,633	小学校建設事業	1,443,941
街路整備事業	1,800,764	土地開発公社健全化事業	1,200,000

以上、東大阪市の平成 14 年度からの 5 カ年間の歳入・歳出の主な増減の内容を概観した。

次に主な財政指標の経年比較を行うと以下のとおりである。なお、各指数の意味・内容については、参考までに本章の末尾に記載している。

① 財政力指数

	H14 年度	H15 年度	H16 年度	H17 年度	H18 年度
東大阪市	0.83	0.82	0.80	0.79	0.79
中核市平均	0.78	0.81	0.81	0.78	0.80



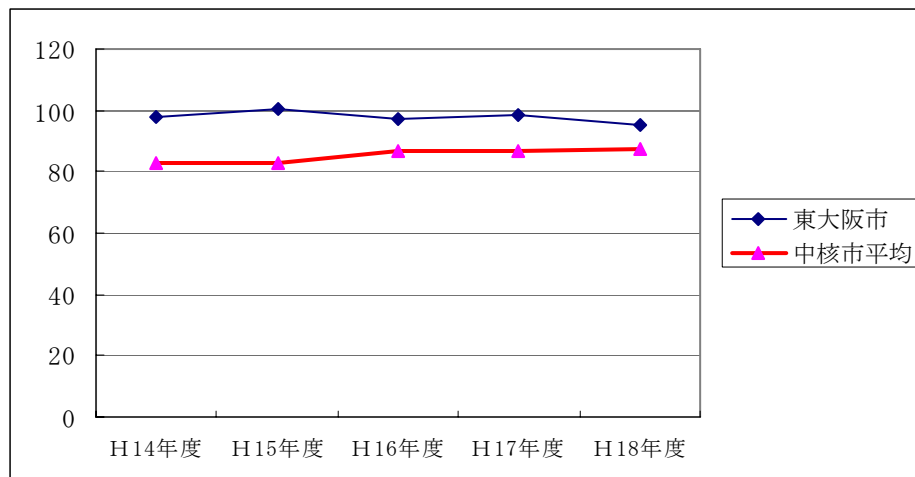
基準財政需要額に対する基準財政収入額の比率で示される基準財政力指数は、過去 5 年間悪化の傾向にある。なお、東大阪시는平成 17 年 4 月より中核市に移行したため、平成 16 年度の 0.80 と比較すると、平成 17 年度は大阪府から事務事業の移譲にともない基

準財政需要額が増加し低下しているが、景気の緩やかな回復傾向を反映した個人・法人市民税の増収などにより市税収入が8年ぶりに前年度を上回ったことなどにより、0.01ポイントの低下にとどまった。

② 経常収支比率

(単位：%)

	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
東大阪市	97.9	100.2	97.4	98.6	94.9
中核市平均	82.8	82.9	86.6	87.0	87.9

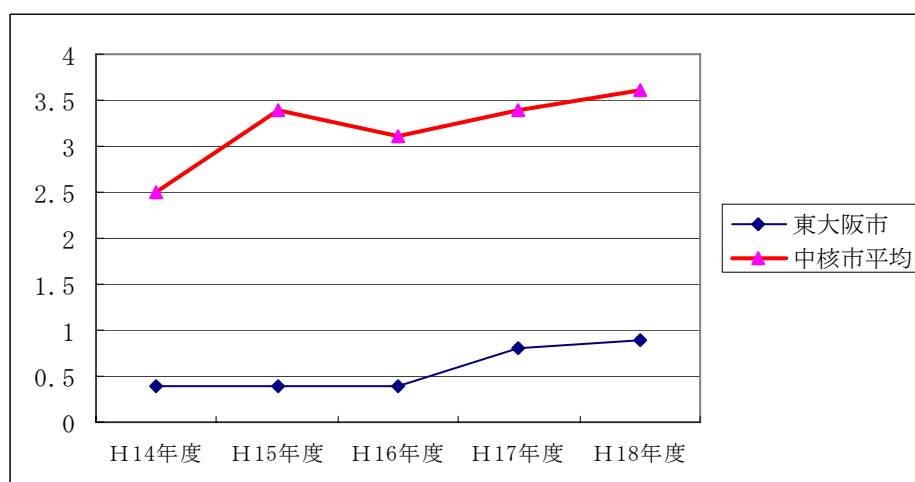


経常的に収入する一般財源のうち、どれだけ経常的な支出に充てたかを示す経常収支比率は、過去5年間高止まり感があり、中核市平均より常に高くいわゆる“財政の弾力性”が低いことが明らかとなっている。

③ 実質収支比率

(単位：%)

	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
東大阪市	0.4	0.4	0.4	0.8	0.9
中核市平均	2.5	3.4	3.1	3.4	3.6

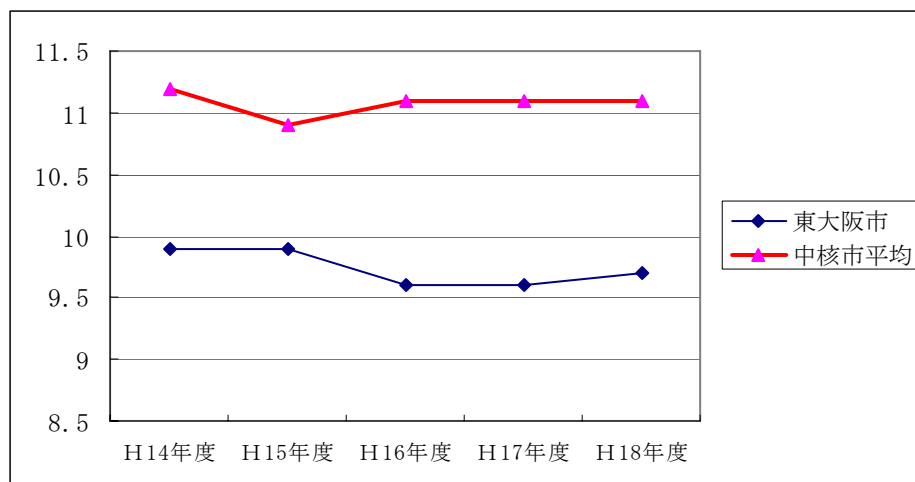


標準財政規模に対する実質収支額の比率である実質収支比率は、中核市平均と比較してかなり低いものの、過去5年間は常に黒字である。

④ 起債制限比率

(単位：%)

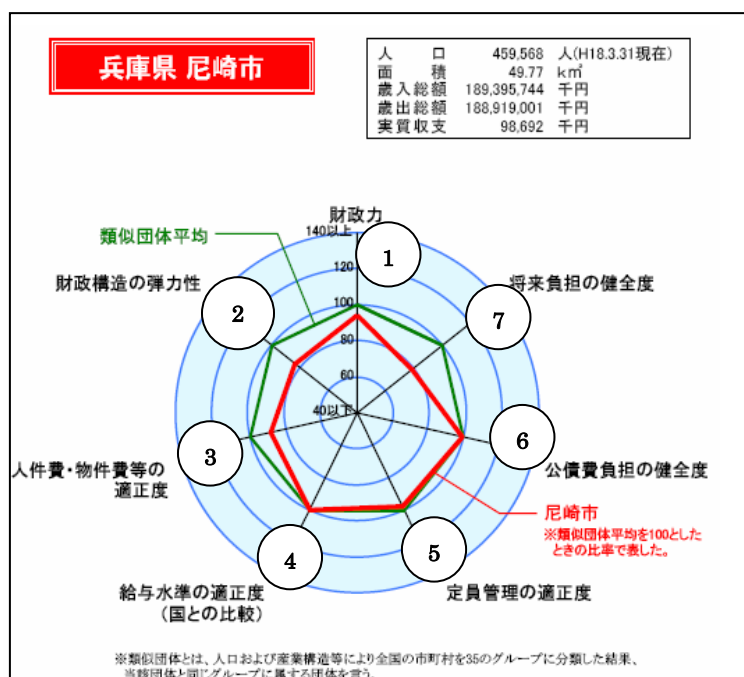
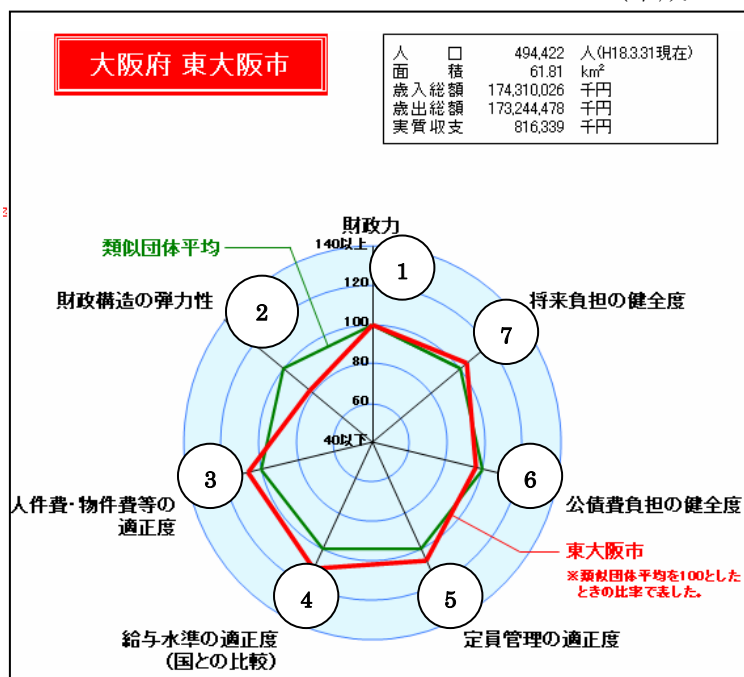
	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
東大阪市	9.9	9.9	9.6	9.6	9.7
中核市平均	11.2	10.9	11.1	11.1	11.1



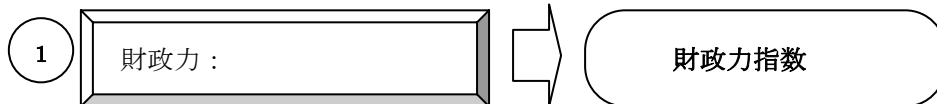
地方交付税で措置された額を除き、標準財政規模に対する公債費に充当された一般財源を示す起債制限比率は、過去5年間常に10%を下回っており、中核市平均よりも常に下回って、比較的長期的な財務の安定性が示されている。

2. 他市及び類似団体との財政比較

(平成 17 年度)

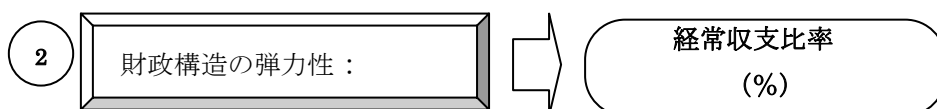


大阪府下では、東大阪市と同様の中核市がないため、近隣の兵庫県で現在、中核市ではないものの人口や歳出・歳入規模あるいは中小企業が多数存在するという産業特性から尼崎市と比較してみた。なお、平成 20 年 2 月 15 日現在、データが公表されていないものについては表において空白としている。



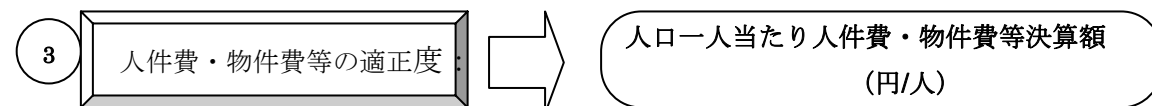
	H17 年度	H18 年度
大阪府市町村平均	0.79	
中核市平均	0.78	0.796
東大阪市	0.788	0.785
尼崎市	0.77	

財政力指数について、平成 18 年度は類似団体（中核市）37 市の平均値を約 0.01 下回っており、37 市のうち 17 位であった。今後の経済情勢には依然不透明なところもあるが、地域経済の活性化につながる施策の展開により市税収入の増加を図り、健全で安定した財政運営を実践すべきである。



	H17 年度	H18 年度
大阪府市町村平均	98.3	
中核市平均	87.0	88.2
東大阪市	98.6	94.9
尼崎市	98.5	

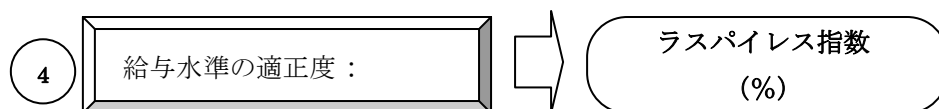
経常収支比率について、平成 18 年度は類似団体（中核市）37 市の内、33 位と財政構造が極めて硬直した状況を示している。これは長引く景気の低迷により市税収入が大幅に減少してきた一方、生活保護費や介護保険をはじめとする社会保障費が年々増加してきたことなどによるものである。今後も団塊の世代の大量退職期を迎えるなど厳しい状況は続くが、集中改革プランを着実に実行し、財政構造の改善に努める必要がある。



	H17 年度	H18 年度
大阪府市町村平均	122,841	
中核市平均	107,228	
東大阪市	100,193	96,380
尼崎市	116,982	

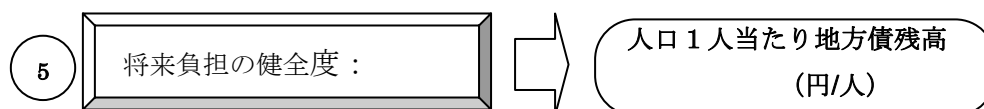
平成 17 年度では類似団体の平均値及び尼崎市に比べて、適正な状況となっている。これまで、職員数の削減、職員給与の是正など、人件費の総量抑制を柱とした行財政改革

に取り組んだ効果によると考えられる。今後も指定管理者制度や民間委託化・コスト削減など、更なる市政の効率化が望まれる。



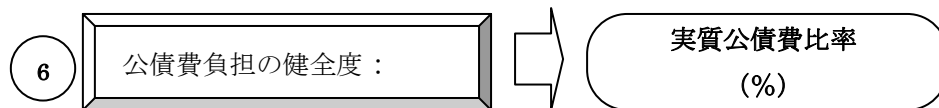
	H17 年度	H18 年度
全国市平均	97.4	
中核市平均	99.4	
東大阪市	97.6	99.3
尼崎市	99.5	

国家公務員に対する地方公務員の給与比率を示すラスパイレス指数について東大阪市は、給料5%カットをはじめとする職員給与の削減により、平成16年4月より100を下回っている。平成18年4月には人事院も4.8%の削減を勧告したが、東大阪市においては勧告を現給保障なしとの実施に移すなど国の制度を上回る削減努力をしている点は評価できるが、平成18年度は増加傾向にあり、今後も給与水準について留意すべきである。



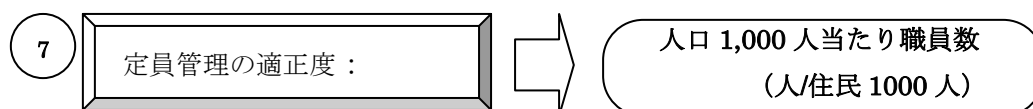
	H17 年度	H18 年度
大阪府市町村平均	552,984	
中核市平均	378,069	
東大阪市	334,406	339,153
尼崎市	566,294	

平成17年度において地方債現在高（普通会計分）について、類似団体平均値よりやや健全な数値であり、また尼崎市よりかなり低い数値を示している。但し、平成18年度はやや増加傾向にあり、今後も将来の世代への負担が増加することのないよう、適正な公債管理に努めることが望まれる。



	H17 年度	H18 年度
大阪府市町村平均	15.2	
中核市平均	13.6	14.2
東大阪市	14.6	14.5
尼崎市	14.5	

普通会計、特別会計（公営企業会計含む）、一部事務組合等とその範囲とした標準財政規模等に対する地方債の元利償還金等の割合を示す実質公債費比率について、平成 17 年度は尼崎市とほぼ同水準であるが類似団体に比べやや劣る数値となっている（なお、平成 18 年度は類似団体（中核市）37 市の内、18 位）。これは、浸水対策として重点的に整備を進めてきた公共下水道事業の企業債償還費が算出に含まれることによるものと考えられる。財政健全化法における早期健全化基準は地方債協議・許可制度において一般単独事業に対する許可制限水準の 25%が適用されており、東大阪市は現状、基準をクリアしている。






	H17 年度	H18 年度
大阪府市町村平均	8.17	
中核市平均	6.97	
東大阪市	6.40	6.25
尼崎市	6.89	

平成 17 年度では類似団体平均値や尼崎市に比べ健全な状況となっている。これは「職員削減計画（800 人削減計画）」や「職員数適正化計画」などの実施による効果と考えられ、今後も集中改革プラン（H17～H21）の職員数計画を着実に実行し、更なる市政の効率化に努める必要がある。

以上、東大阪市の財政指標について、経年比較及び中核市平均との比較を行い分析した。

総括すると以下の表の通りとなる。

【東大阪市の財政の現状】

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

[資産の部]	H18/3月末			H19/3月末			増減額	
	金額	(%)	(千円/人)	金額	(%)	(千円/人)		
1. 有形固定資産			市民 一人当たり			市民 一人当たり		
(1) 総務費	46,431,823	9.2%	90	46,637,069	9.2%	91	205,246	
(2) 民生費	12,255,941	2.5%	24	12,094,887	2.4%	24	-161,054	
(3) 衛生費	10,283,335	2.0%	20	10,079,336	2.0%	20	-203,999	
(4) 労働費	1,051,632	0.2%	2	984,066	0.2%	2	-67,566	
(5) 農林水産業費	2,424,748	0.5%	5	2,244,380	0.4%	4	-180,368	
(6) 商工費	7,213,715	1.4%	14	7,064,455	1.4%	14	-149,260	
(7) 土木費	242,557,930	48.2%	472	244,889,790	48.2%	479	2,331,860	(*1)
(8) 消防費	4,898,853	1.0%	10	4,840,201	1.0%	9	-58,652	
(9) 教育費	142,067,623	28.2%	277	141,851,104	27.9%	277	-216,519	
(10) その他			0			0	0	
(うち 土地)	268,484,066	53.3%	523	272,992,743	53.7%	534	4,508,677	(*2)
有形固定資産合計	469,185,600	93.2%	914	470,685,288	92.6%	920	1,499,688	
2. 投資等								
(1) 投資及び出資金	12,835,130		25	13,388,147		26	553,017	(*3)
(2) 貸付金	4,844,916		9	5,428,025		11	583,109	(*4)
(3) 基金			0			0	0	
① 特定目的基金	2,663,156		5	2,511,704		5	-151,452	
② 土地開発基金	1,911,000		4	1,911,000		4	0	
③ 定額運用基金	840,908		2	840,579		1	-329	
基金計	5,415,064		11	5,263,283		10	-151,781	
投資等合計	23,095,110	4.6%	45	24,079,455	4.7%	47	984,345	
3. 流動資産								
(1) 現金・預金			0			0		
① 財政調整基金	2,016,400		4	3,928,400		8	1,912,000	(*5)
② 減債基金	231,400		0	1,153,626		2	922,226	(*6)
③ 歳計現金	1,065,548		2	1,148,944		2	83,396	
現金・預金計	3,313,348		6	6,230,970		12	2,917,622	
(2) 未収金			0			0		
① 地方税	5,818,576		11	5,415,778		11	-402,798	
② その他	1,883,094		4	2,079,022		4	195,928	
未収金計	7,701,670		15	7,494,800		15	-206,870	
流動資産合計	11,015,018	2.2%	21	13,725,770	2.7%	27	2,710,752	
資産合計	503,295,728	100%	980	508,490,513	100%	994	5,194,785	

(*)上記の「市民一人当たり」のデータは、平成17年度末及び18年度末の貸借対照表の金額を分子とし、(住民基本台帳人口+外国人登録人口)を分母として計算されている。次頁も同様である。

[負債の部]	H18/3月末			H19/3月末			(千円)
	(千円)	(%)	(千円/人)	(千円)	(%)	(千円/人)	
	金額	構成比	市民 一人当たり	金額	構成比	市民 一人当たり	増減額
1. 固定負債							
(1) 地方債	153,115,453		298	153,911,299		301	795,846
(2) 債務負担行為			0			0	
① 物件の購入等	0		0	0		0	
② 債務保証又は損失補償	0		0	0		0	
債務負担行為計	0		0	0		0	
(3) 退職給与引当金	41,112,006		80	38,257,460		75	-2,854,546
固定負債合計	194,227,459	38.6%	378	192,168,759	37.8%	376	-2,058,700
2. 流動負債							
(1) 翌年度償還予定額	12,222,261		24	13,112,170		25	889,909
(2) 翌年度繰上充用金	0		0	0		0	
流動負債合計	12,222,261	2.4%	24	13,112,170	2.6%	25	889,909
負債合計	206,449,720	41.0%	404	205,280,929	40.4%	401	-1,168,791
[正味財産の部]							
1. 国庫支出金	59,569,814		116	59,225,553		116	-344,261
2. 都道府県支出金	26,569,974		52	26,230,047		51	-339,927
3. 一般財源等	210,706,220		410	217,753,984		426	7,047,764
正味資産合計	296,846,008	59.0%	578	303,209,584	59.6%	593	6,363,576
負債・正味資産合計	503,295,728	100%	980	508,490,513	100%	994	5,194,785

(*7)

【主な増減理由】

(*1) 土木費関連の有形固定資産の主な増加理由について

取得分 7,124 百万円（内訳は道路 1,285 百万円、街路 1,637 百万円、公営住宅 1,256 百万円等）と減価償却額 4,793 百万円（住宅 1,105 百万円、道路 1,974 百万円等）の差額である。

(*2) 土地の主な増加理由について

土地開発公社より取得分 3,090 百万円、公園 442 百万円、街路 396 百万円等である。

(*3) 投資及び出資金の主な増加理由について

病院事業会計への繰り出しが 518 百万円、大阪外環状線鉄道(株)46 百万円等への支出である。

(*4) 貸付金の主な増加理由について

中核市移行に伴い母子寡婦福祉資金貸付金を大阪府より譲受けたため（537 百万円）

(*5) (*6) 財政調整基金・減債基金の主な増加理由について

H19 年度以降の財政運営に備え積立を行ったため。

(*7) 退職給与引当金の主な減少理由について

退職による減少と新規採用による増加数のネットは、一般職員数の減 124 人、教職員数の減 9 人である。（なお、H18 年度退職者数は一般職員 181 人、教職員 75 人）

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。

《財政分析についての解説》

◆財政力指数

＝基準財政収入額÷基準財政需要額(3か年平均)

・財政力指数は、自治体の財政力を示すもので、財政力指数が大きいほど財源に余裕があるとみなされる。しかし、この指数は、あくまで標準的な自治体における標準的な収入と需要を前提とした理論上の指標であり、このため、この指数によって現実的な自治体の財政力について一概に判断できない要素もある。

◆経常収支比率(%)

＝経常的経費に充当された一般財源÷経常一般財源総額×100

・経常収支比率は、市税など経常的に収入する一般財源のうち、どれだけを経常的に支出する費用に充てたかを示す割合で、財政の弾力性を測る指標で、通常70%から80%が適正であるとされている。

◆実質収支比率(%)

＝実質収支額÷標準財政規模×100

・実質収支比率は、標準財政規模に対する実質収支額の割合であり、一般的には3～5%が適正であるとされている。なお実質収支は、形式収支(＝歳入決算額－歳出決算額)から翌年度に繰り越すべき財源を控除した決算収支で、自治体の当該年度の黒字または赤字の額を示す。

◆起債制限比率(%)

・起債制限比率とは、公債費比率と同様に財政構造の健全性(長期安定性)を示すもので、地方債の許可制限に係る指標として規定されているものである。公債費比率の算定式の分母と分子それぞれより地方交付税で措置された額を控除した数値の3か年の平均を求め、市税などで負担すべき地方債の元利償還額の比率を測る。一般的には、比率が15%を超えると黄色信号、20%を超えると赤信号といわれ一部の地方債の発行が制限されることになる。

◆公債費比率(%)

＝公債費に充当された一般財源÷標準財政規模×100

・公債費比率は、一般財源(市税、地方譲与税等)ベースでの地方自治体の標準的な財政規模に対する公債費(市債を発行して借りたお金の返済金)に充当された一般財源の割合をいう。公債費比率の増大は、「財政の硬直化」を意味する。

◆実質公債費比率(%)

＝公債費相当額÷標準財政規模等×100(3か年平均)

・実質公債費比率は、平成18年度に地方債許可制度が協議制度に移行したことにより新たに導入された指標である。公債費等の財政負担の程度を客観的に示す指標として、実質的な公債費に費やした一般財源の額が標準財政規模に占める割合を表し、公債費に関し、普通会計、特別会計、企業会計、更には一部事務組合等とを連結させた考え方を取り入れたものである。18%未満の団体は協議により発行、18%

以上 25%未満の団体は許可により発行、25%以上の団体は発行が制限されるといった基準が定められている。

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)

(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 (千円)	D:概算税額 (千円)
(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。

このことは市の財政を圧迫してきただけでなく、公有財産の売却収入があれば実施出来たかもしれない有効な行政施策を放棄したり、公有財産の売却収入により市債を償還 (あるいは新規の起債の抑制) していた場合には支払わなくてもよい利息を支払ったりしてきたことを考えると、表面的な売却金額にとどまらない不利益を市民にもたらしてきたものと考えられる。

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。未利用となってから約 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。市有地のまま放置することで、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。この収入によって市債の発行を抑えたり、市債を償還したりでき

たことを考えると、見過ごすことの出来ない規模の税額を無意識に放棄してきたこととなる。

一覧表に記載されている資産の大部分は、相当期間が経過している長期遊休物件である。したがって、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

未利用・低利用の公有財産は以上のように、市民に対し何ら便益をもたらさない。それどころか、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・建物に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、普通財産に分類がえされていないため、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。

ここで「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、売り払い等は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」については基本的に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部でも十分に行われていないため、部局の垣根を超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となり、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。

また、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 m²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。

また、土地面積 1ヶ所 2,500 m²以上の大きい物件については写真を添付した。

(A) - 1 旧中央病院跡地（開発公社）

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 月末に解散を予定している。 その後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。

同社は平成 20 年 3 月末に解散を予定している。その後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㎡

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月に旧河内市役所用地として8,687㎡を取得、さらに3市合併後平成元年と2年に同じく庁舎用地として土地開発公社から取得した9,110㎡、合計17,797㎡の一部である。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り一部は消防局庁舎用地として活用した。その後、駐車場用地、公園用地、処分用地とする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	平成16年に当該用地の一部を消防局庁舎用地として活用すること決定した。その後残りの用地について、公園用地、駐車場用地、処分対象用地として活用する旨の有効活用計画を決定した。
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当該用地の一部を消防局庁舎用地として活用することを決定した。その後残りの用地について公園用地、駐車場用地、処分対象用地として活用する旨の有効活用計画を策定するとの結論をだした。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㎡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、早期に入札を実施し議会の議決に付すべきである。

次の「A-3旧意岐部小学校跡地」のところで記載しているが、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。当該土地についても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㎡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 m ²

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にあり、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

(A) - 4 長瀬調節池（行政財産）

施設名称	長瀬調節池
管理部課	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、建築部住宅改良室

1) 施設概要

所在地	長瀬町3丁目624番5、外22
竣工	調整池の完成は平成9年度
規模	土地面積：5,946.91 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	調整池の設置
取得の時期・経緯	当初は、昭和50年共同作業場公園、スポーツ広場（プール）等社会教育関係施設事業用地として土地開発公社が先行取得した。 その後事業化のないまま放置され、近年各地での洪水の発生をうけて市街地での雨水調節池の必要性が認識され、市が府の委託を受けて、この土地に地下調節池の工事が行われることとなった。そのため市は調節池に関するすべての土地の保有が必要となりその不足部分を土地開発公社が取得した。 地下調節池の事業化のため土地開発公社の先行取得した土地は平成15年度、平成16年度に市が引き取り済みである。

3) 現況の概要

利用状況	地上は未利用（地下部分は調節池として利用）
行政目的と合致しているか	一部合致していない
現況に至るまでの経緯	土地開発公社が先行取得したものの、その後長期にわたり事業化されず、近年雨水調節池用地の需要がでてきたので、この土地を充当することにした。地下に調節池がある関係で地上の用途に大幅な制限があるため、地上の利用が進まないまま現在に至っている。
今後の処分予定	近隣におおさか東線JR長瀬駅が出来ることもあり、今後においては土地の有効利用を早急に検討する必要がある。

4) 監査の結果及び意見

長瀬調節池は、東大阪市土地開発公社が「共同作業場公園（蛇草）事業」用地等として、昭和50年頃数年にわたり先行取得した物件で、土地開発公社の経営健全化計画に従い、平成15年度と平成16年度に市が再取得したものである。そもそも土地開発公社が上記の事業用地として先行取得したものであるが、その後長期にわたり事業化されず、近年国からの土地開発公社の経営健全化支援策に基づき市が再取得したもので、当初先行取得目的の教育関係諸施設の積極的な事業化によるものではない。そのことから、同一の土地について複数の管理部局が管理することとなってしまっている。（結果）

現状においては、地下に調節池がある関係から用途に制限もあり、各部局における名目的な事業目的が達成される見込みもない。個々の部局に分散して管理をまかせるのではなく、一括して市としての有効活用を検討する場を設ける必要がある。(意見)



長瀬調節池① 南東側から北西側に向かって



長瀬調節池② 南西側から北東側に向かって

(A) - 5 旧建設局庁舎跡地（普通財産）

施設名称	旧建設局庁舎跡地
管理部課	財務部管財課

1) 施設概要

所在地	稲葉 825 番 20 外
竣工	昭和 9 年頃
構造	木造瓦葺 2 階建外
規模	土地 4,315.02 m ² （延床 2,631 m ² ） 建物は未利用のため省略

2) 現況の概要

利用状況	未利用
現況に至るまでの経緯	平成 15 年 5 月に市新庁舎へ移転。 その後 8 月までは土木工営所として仮に利用していたが、土木工営所の退去により普通財産とした。
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	市有地等有効活用検討委員会での審議の結果、平成 16 年度中に売却予定としていたが、具体的な処分方法が定まらないまま現在に至っている。
今後の処分予定	未定

4) 監査の結果及び意見

遊休地であり、市有地等有効活用検討委員会での審議の結果平成 16 年度中に売却予定となっているにもかかわらず、現在においても具体的処分方法が決定していない。（結果）

民間では処分方針が決定してから何年も処分に着手しないことは通常考えられないし、買い手がつかないような条件の悪い土地でもない。処分の意思決定が遅滞している理由も不透明で市民の不信をまねく。遅滞なく方針を決定し、早急に処分を進める必要がある。（意見）



旧建設局庁舎跡地① 南側から北側に向かって



旧建設局庁舎跡地② 南東側から北西側に向かって

(A) - 6 旧荒本仮設駐車場跡地 (土地開発基金)

施設名称	旧荒本仮設駐車場跡地
管理部課	経済部経済総務課

1) 施設概要

所在地	荒本西3丁目10番, 11番, 12番
規模	土地面積： 荒本西3丁目10番 621.00 m ² 荒本西3丁目11番 462.00 m ² 荒本西3丁目12番 2,165.00 m ² 合計 3,248.00 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	産業用車両専用駐車場
取得の時期・経緯	昭和55年に福祉施設の建設用地として旧社会部が取得した基金財産であり、平成7年度から経済部が管理している。 平成18年度まで、経済部が管理する「荒本仮設駐車場」として利用されていた。

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	経済部が管理していた「荒本仮設駐車場」は、昭和62年に産業用車両専用駐車場として荒本95番3に整備され、荒本地区総合計画の変更等により、その後移設を繰り返し、平成7年、現在の場所に整備された。 しかし、平成7年から平成18年までの10年以上の間、地元業者の放置した土砂等による不法占拠状態であったため、敷地の一部が利用不能となっていた。 経済部では、平成18年度から19年度にかけて、当該敷地をリニューアル整備し、産業車両用の一般公募型有料駐車場として稼働されることを予定していたが、前市長による平成19年度当初予算における旧同和関連事業の見直し項目の一つとして位置づけられ、当該整備は事業白紙との判断がなされている。 平成18年度までに当該敷地を継続的に利用していた車両(7台)については、各自の保管場所が見つかるまでの間(平成19年4月1日から同年9月30日まで)の暫定措置として、「旧大阪ホールセール跡地」において一時的な利用を認めていたが、暫定期間終了後は、「旧大阪ホールセール跡地」は未利用地となっている。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

この土地は平成7年頃から不法占拠の問題が起こっていたにもかかわらず、平成16年まで何等対策がとられてこなかった。(結果)

現在は不法占拠問題を解決し、一般に不足している産業専用駐車場として、2年前から所管部署の経済部より、この土地の有効利用計画は提出されていたが、前市長時代には旧同和施策の一環で取得した土地に予算を投入するのは同和政策だとみなされて、同和政策見直しの項目に上げられた結果、計画は中断された。しかし経済部では現在においても、市内における産業専用車の駐車場ニーズは高いと考えられること、旧荒本仮設駐車場跡地周辺地域には当該駐車場がないことなどから、平成20年度の実施予定事業として、当該敷地における「産業専用駐車場」の整備経費を予算要求したが、この土地の基金財産よりの購入費用が多額(約5億7,000万円)にのぼる等の理由から、予算計上は見送られた。

従って、この結果を受け、経済部が実施予定としていた「産業専用駐車場」に代わる有効活用策も示されない現状においては、早急に市有地等有効活用検討委員会において売却処分を前提にした未利用地の有効活用策の検討を実施する必要がある。(意見)



旧荒本仮設駐車場跡地 東側から西側に向かって

(A) - 7 旧蛇草第一保育所跡地 (行政財産/土地開発基金)

施設名称	旧蛇草第一保育所跡地
管理部課	福祉部保育課

1) 施設概要

所在地	長瀬町1丁目934番7外
規模	土地面積 : 2,709.87 m ² 帳簿価額 : 84,238 千円

2) 施設取得・設置目的

目的	蛇草保育所用地として取得
取得の時期・経緯	蛇草保育所用地として昭和44年に取得し、蛇草第一保育所を設立したが、その後平成15年保育所を閉園し、現在はその利用を廃止している。

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	昭和44年に当該土地を保育所建設用地として取得し、蛇草第一保育所を設立した。その後、平成15年に旧の蛇草第二保育所を改築し、第一保育所、第二保育所を統合するかたちで長瀬子育て支援センターを設立した。 その際、蛇草第一保育所を閉園し、当該用地を更地とした。 地域特性として、後述する(A)-8の旧荒本第一保育所跡地と同じ状況にあり、双方同時期処分等を予定し、未利用のまま現在に至っている。
今後の処分予定	旧荒本第一保育所跡地と同時期に普通財産化する予定。

4) 監査の結果及び意見

当該土地には保育所用地としての行政目的は失われているが、行政目的を廃止して普通財産に振り替える手続がとられていなかった。保育所の設置が中止された時点で遅滞なく行政目的を廃止し、普通財産に振替えるべきであった。(結果)

また長期にわたって未利用地のまま放置されているのは問題であり、今後速やかに利用計画を策定し、その活用の状況について市民一般に開示していく必要がある。(意見)



旧蛇草第一保育所跡地 南東側かどから北西側に向かって

(A) - 8 旧荒本第一保育所跡地 (行政財産)

施設名称	旧荒本第一保育所跡地
管理部課	福祉部保育課

1) 施設概要

所在地	荒本 169 番 1 外
規模	土地面積 : 2,636.00 m ² 帳簿価額 : 36,540 千円

2) 施設取得・設置目的

目的	荒本保育所用地として取得
取得の時期・経緯	荒本保育所用地として昭和 44 年に取得し、荒本第一保育所を設立したが、その後平成 16 年保育所を閉園し、現在はその利用を廃止している。

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	昭和 44 年に当該土地を保育所建設用地として取得し、荒本第一保育所を設立した。その後、平成 16 年に旧の荒本第二保育所を改築し、第一保育所、第二保育所を統合するかたちで荒本子育て支援センターを設立した。 その際、荒本第一保育所を閉園し、当該用地を更地としたが、用地取得時に大阪府より補助金を得ているため、補助金を返還しない限り処分等行えず現在に至っている。
今後の処分予定	大阪府に補助金の返還が出来次第、普通財産化する予定。

4) 監査の結果及び意見

当該土地には保育所用地としての行政目的は失われているが、行政目的を廃止して普通財産に振り替える手続がとられていなかった。保育所の設置が中止された時点で遅滞なく行政目的を廃止し、普通財産に振替えるべきであった。(結果)

また、土地取得時の大阪府よりの補助金は 9,954 千円であり、早期に返還し今後速やかに利用計画を策定し、有効活用を計るほうが財政的にもメリットは大きい、長期にわたって未利用地のまま放置されているのは問題であり、その活用の状況について市民一般にも開示していく必要がある。(意見)



旧荒本第一保育所跡地 南西側かどから北東側に向かって

(A) - 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
(土地開発公社/行政財産)

施設名称	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
管理部課	教育総務部施設整備課

1) 施設概要

所在地	東大阪市荒本西2丁目1番1 外2
規模	土地面積： 意岐部中学校分校代替地 1,420.29 m ² 意岐部小学校分校用地 756.22 m ² 合計 2,176.51 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	意岐部中学校分校の代替用地と 意岐部小学校分校用地
取得の時期・経緯	昭和48年9月に意岐部中学校分校の代替用地として土地開発公社が先行取得したものと、昭和49年3月意岐部小学校分校（現、意岐部東小学校）用地として、同じく土地開発公社が先行取得した土地が隣接しており未利用地として一体化している。現在も土地開発公社の所有である。
土地開発公社からの引取り予定価格（平成19年3月現在）	意岐部中学校分校代替地 1,021,823 千円 （当初取得価格：179,540 千円 ※差額は金利・諸経費の累積額） 意岐部小学校分校用地 548,073 千円 （当初取得価格：99,579 千円 ※差額は金利・諸経費の累積額）

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	意岐部中学校分校の代替用地は昭和48年9月に土地開発公社が先行取得し、その後具体的な計画のないまま現在に至っている。また意岐部小学校分校用地は昭和49年3月に土地開発公社が先行取得し、その後、昭和55年4月、その用地に意岐部東小学校が新設され、現在の土地はその残地である。また、その残地と意岐部中学校分校の代替用地とは隣接しており一体の未利用地となっている。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

意岐部中学校分校の代替用地は、当時から意岐部中学校分校自体の計画すら

具体化されておらず、代替地として取得した経緯もまた不明である。また、意岐部小学校分校用地は、その用地に昭和 55 年 4 月に意岐部東小学校が新設されており、その残地が意岐部中学校分校の代替用地と隣接一体化し長期に遊休地となっているものである。いずれも昭和 48 年、49 年当時の市の事業計画の不備により土地開発公社により先行取得された土地が、結果として現在も未利用のまま放置されている。（結果）

問題は、当初の取得価額は合計 279, 119 千円であったのに、借入金の金利 1, 321, 431 千円が積み上がった結果現在の帳簿価額は 1, 600, 550 千円となってしまっていることである。

当初のずさんな計画や、その後何等の意思決定をすることもなく放置することがいかに多くの損害を市民にもたらすかの典型的な例である。

今後もこのまま放置されると、日々損失は発生し続ける。早急に処分するか、有効利用の意思決定が必要である。（意見）

(A) - 10 社会教育事業用地 (行政財産)

施設名称	社会教育事業用地
管理部課	社会教育部社会教育課

1) 施設概要

所在地	東大阪市荒本 117 番, 118 番
規模	土地面積： 1,760.54 m ² 帳簿価額：1,078,207 千円 ①892.56 m ² ：187,463 千円 (取得価額 29,700 千円) ②867.98 m ² ：890,744 千円 (取得価額 253,584 千円)

2) 施設取得・設置目的

目的	住宅地区改良事業用地及び青少年教育施設用地として先行取得したものであり、現在は荒本野外活動広場用地となっている。
取得の時期・経緯	土地開発公社所有の先行取得土地である。 昭和 46 年取得分：①892.56 m ² …住宅地区改良事業用地 昭和 53 年取得分：②867.98 m ² …青少年教育用地

3) 現況の概要

利用状況	空き地である。 25 号棟仮設駐車場用地として住宅改良室が社会教育部の使用許可を受け管理していたが、一部は市民がシャッター付きのガレージを建てて駐車場として利用している。なお、代金は徴収していない。
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	昭和 46 年に住宅改良室が住宅地区改良事業用地として購入した。昭和 53 年に追加購入した後、同年 9 月 9 日に住宅改良室から社会教育課に管理部局を移管した。しかし、青少年教育施設や野外活動広場などとして利用するには形状が適していないため、空地状態にあった。その後、当時の住宅改良部より 25 号棟仮設駐車場用地として使用したい旨の依頼が社会教育部にあり、使用許可を与えた経過がある。現在、地域住民と住宅改良室等関係部局とガレージの撤去等原状回復に向けて協議を行っている。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

まず、市有地の状況が長年にわたり明らかになっていなかったことは財産管理上問題である。

社会教育課は現況のガレージの権利関係を整理して、法的な位置づけを明確にするとともに、ガレージを撤去するとの方針を決定し、当該土地について住宅改良室と利用可能性を検討する必要がある。利用する可能性がない場合は普通財産に振替え、早期に処分すべきである。また、管財課は各部局の管理財産の管理状況や重要なトピックについて、定期的にモニタリングする必要がある。
(意見)

(A) - 1 1 生涯学習センター建設用地（土地開発基金）

施設名称	生涯学習センター建設用地
管理部課	経営企画部政策推進室

1) 施設概要

所在地	源氏ヶ丘 25 番 17
規模	土地面積：1,516.76 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	生涯学習センター等、公共施設の建設候補地
現況に至るまでの経緯	<p>平成 15 年 3 月 31 日 大阪府から 227,514 千円で取得している。</p> <p>当時大阪府が財政難であり、府有地の処分を進めていた。その一環で、府職員の官舎であった、この土地の売却を東大阪市に対して打診した。</p> <p>東大阪市としては、市の南西部には市有地や公共施設が不足していると認識していたため、開発用地として条件の良い（整形地で両面接道である）この土地の取得を決定した。</p> <p>府の財政上の都合で平成 14 年度中に契約する必要があったし、公共事業用地として適した整形の土地なのでぜひ取得したかったが、単年度予算に計上して取得するには、具体的な事業計画が煮詰まっていなかった。このため、緊急避難的な方法として土地開発基金で取得した。</p>

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	<p>大阪府より、公共事業用適地として取得したものの、東大阪市にも積極的に公共施設を建設するほどの財政的な余裕がなく、具体的な用途が煮詰まらなかったこともあり、4 年超もの間放置されている。この間、具体的な用途について議論がなされた形跡は残っていない。</p>
今後の処分予定	<p>未定だが、市の公共施設が不足しているこの地域については、何かを建設したいと思っていることもあり、売却対象とすることも考えていない。</p>

4) 監査の結果及び意見

担当部局では何らかの利用を検討したいと考えているものの、他の部局に必要性について照会したこともなく、自然発生的に公共施設の要求が上がってくるのを待っている状況である。

具体的に用途が決まっていない財産を、期限設定なしに基金財産として保有し続けることは問題である。

この土地は大阪府から取得した土地であるため自由に売却するというわけにはいかないとしても、有効活用等の処分は可能と思われる。

仮に処分もせず、公共施設の事業計画が熟すのを待つとしても、用途が固まるまでの間、期間限定の賃貸借契約（有料駐車場など）を結ぶなどの利用方法も考えられる。このように考えると、市民に何等の便益ももたらさず、何もしないまま放置するのは問題であり、「活用するか、処分するか」と言った意思決定をはっきりさせ、早急に行動を起こす必要がある。（意見）

(A) - 1 2 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
(土地開発公社/普通財産)

施設名称	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
管理部課	土地開発公社 (土木部道路整備課) 人権文化部人権同和調整課

1) 施設概要

所在地	長瀬町 1 丁目 996 番 1 外
規模	土地面積 : 1,455.62 m ² 内訳 : 長瀬北 4 号線道路改良事業用地 1,157.93 m ² 取得価額 : 295,798 千円 ※ 土地開発公社の先行取得用地であり、利息諸経費の累計額を含めた帳簿価額は 647,041 千円である。 旧長瀬共同浴場跡地 297.69 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	道路改良事業と地域の共同浴場として
取得の時期・経緯	旧長瀬共同浴場跡地 昭和 12 年 3 月に土地が取得されその後共同浴場が建設され、昭和 50 年ごろに廃湯となり建物が取壊された。 長瀬北 4 号線道路改良事業用地 昭和 55 年 10 月と昭和 60 年 6 月の 2 度にわたり土地開発公社により先行取得された。その後平成 16 年に道路改良事業は完了し現在はその残地として残っている。

3) 現況の概要

利用状況	未利用遊休地
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	旧長瀬共同浴場跡地と長瀬北 4 号線道路改良事業用地は取得年月も事業目的も全く別々のものであるが、双方とも浴場取壊し後の空地及び道路改良事業後の残地となつてからは、隣接し二面の道路に面した一体の未利用遊休地として現在に至っている。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

二つの異なる事業用地が一体となっているこの土地の一方の施設名称は「長瀬北4号線道路改良事業用地」となっているが、昭和55年と昭和60年に先行取得された事業用地の一部(300.62㎡)は平成12年までにすでに分筆され道路改良事業に供され、当初の事業目的は完了している。従って現在の土地(1,157.93㎡)はその残地であり道路改良事業完了とともに事業目的をなくし、本来は直ちに売却処分すべきであったと考えられる。

問題は昭和55年、60年取得当時の取得価額は295,798千円であり現在の帳簿価額は647,041千円であり、その差額351,243千円が借入金利息と諸経費の累積額として追加発生してしまっている。

市の財政に余裕の無いことを理由に今後も土地開発公社の先行取得土地の事業化の目途をたてず、有効利用の意思決定のないまま放置されると、市民にとっては、何等便益のない土地に税金のみが投入され続けられることになる。これは、現在土地開発公社が保有する過去の先行取得土地のもつ問題の典型的な例である。

市は早急に、現在保有する多くの未利用遊休地の総合事業化計画を作成し、その一部土地の処分等により資金を調達し、土地開発公社の土地を引取り、これを有効利用または処分し、一日も早く現在の悪循環を絶つ解消策を実施すべきである。(意見)

(A) - 1 3 中地区消防署建設用地 (行政財産)

施設名称	中地区消防署建設用地
管理部課	消防局総務課

1) 施設概要

所在地	加納 7 丁目 8 番 3
規模	土地面積 : 1, 153. 89 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	消防署建設用地
取得の時期・経緯	昭和 46 年に取得した菱江の消防署建設用地が換地処分されたもの。

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	取得当初は消防署を建設する予定であったが、周辺地区の区画整理や道路整備が進み、消防署の必要性がなくなったもの。 したがって、当初の事業目的はなくなっている。
今後の処分予定	早急に行政財産より普通財産への転換を行い、処分等の有効活用を図る。

4) 監査の結果及び意見

今後消防署建設の予定はなく、取得当初の行政目的が失われているが、行政財産として管理されている。また、未利用のままでは市民に対する便益が全く生じないにも拘わらず、雑草の駆除等で年間数十万円の管理コストがかかり、この状況が 10 年以上も続いている。(結果)
遅滞なく普通財産への転換を行い、早急に有効利用する必要がある。(意見)

(A) - 1 4 加納地区保育所用地 (行政財産)

施設名称	加納地区保育所用地
管理部課	福祉部保育課

1) 施設概要

所在地	加納7丁目26番7、505番39
規模	土地面積：905.02㎡

2) 施設取得・設置目的

目的	当初は保育所の設置のため
取得の時期・経緯	昭和61年1月9日 開発業者からの寄付による取得 大規模マンション開発の場合、開発の事前許可の段階で土地の提供を受けることがあり、隣地のアメリカマンションの開発業者より土地の寄付を受けたもの。

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	当時近隣の保育所の閉鎖があり保育所用地として土地の寄付を受けたが、この地域は待機児童が少なく、保育所を設置するにいたらなかった。 寄付で取得した以上は他の用途で利用するのも難しく、未利用のままとなっているもの。
今後の処分予定	東大阪市内の稲田保育所の土地を府が保有しており、市が賃借して稲田保育所に転貸している。 この土地の所有権を府から買い取るように言われているが、現金で取得するのは予算上厳しいので、加納の土地を換地として提供する話はあったが協議が整わず、現在に至っている。 (参考) 路線価ベースでは、稲田保育所：1億6千6百万円(110千円/㎡)、加納保育所：1億3千5百万円(120千円/㎡)となり、約3千万円の不足がある。稲田保育所の建物部分の調整を考慮すると、差金はあまり発生しないと判断していた。

4) 監査の結果及び意見

取得後 20 年間未利用のまま放置されているが、保育所の設置計画がなくなった時点で遅滞なく普通財産への振替を図るべきであった。また前市長のタウンミーティングでの発言においても待機児童数の減少等を理由に保育所建設をする意思の無いことを表明しており、取得当初の行政目的が失われていることは明らかである。(結果)

このような財産については早急に普通財産への振替を行うとともに、有効活用をすすめる必要がある。(意見)

(A) - 15 社会教育関係施設建設事業代替用地 (行政財産)

施設名称	社会教育関係施設建設事業代替用地
管理部課	社会教育部社会教育課

1) 施設概要

所在地	俊徳町5丁目4番1,2
規模	土地面積：合計 801.24 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	ちびっ子広場用地
取得の時期・経緯	土地開発公社が先行取得で取得していたときには長瀬の運動広場の代替地として取得していたが、引取りの際にはちびっ子広場用地として引取っている。 ※ 引取り費用の合計は868,782千円(平成18年3月30日及び平成19年3月30日 土地開発公社の先行取得用地の引取りによる取得)。財源は公共用地先行取得事業特別会計(10年市債を発行)

3) 現況の概要

利用状況	未利用 ※空き地の雑草処理費用が年間9万円程度かかっている。これに加えて、特別会計の市債の利子が8億6千8百万円×約1.337% (市債利率の加重平均) として年間約1千2百万円程度必要となる。このうち半分は地方交付税措置があった。
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	すでに当初の行政目的はなくなっているが、土地開発公社の健全化計画に関する市債を発行したことにより、交付税措置を受けている関係で普通財産への転換が出来ない。 社会教育課には計画外のちびっ子広場を運営するほどの財政的な余裕はないため、より管理コストの安い空き地として放置しているのが実情である。
今後の処分予定	取得より10年間(市債の償還まで)は現況のままとする予定

4) 監査の結果及び意見

行政目的をちびっ子広場用地として引取っているが、未利用のまま放置している。(結果)。

このままでは、公共への便益がまったくない土地に対して、概算で毎年1,200万円の金利費用を負担し続けることになり、10年間の累計で1億円を超える金利負担となる。(市の直接負担はその半分)

土地開発公社の健全化計画に関する市債の起債による取得であり、普通財産に振替ができないと言う事情を考慮に入れても、市街地にある有用な土地を長期に放置し続けることは問題である。

例えば、他の遊休未利用地の売却処分によるこの遊休未利用地の起債の繰上げ償還等今回のテーマである総合的な事業計画の作成実施により、不作為による税金の浪費防止策等を講じる必要がある。また、行政財産としての処分、利用計画が確定するまで、何らかの有効活用方法を策定し、早急に実行に移す努力が必要である。(意見)

(A) - 1 6 長瀬作業所用地 (行政財産)

施設名称	長瀬作業所用地
管理部課	経済部 モノづくり支援室

1) 施設概要

所在地	東大阪市柏田東町 870 番 35
規模	土地面積：666 m ² (昭和 50 年の土地開発公社の取得価額は 76, 181 千円で平成 18 年市の引取価額は 388, 312 千円で 312, 130 千円の借入金利息と諸経費が追加発生している。)

2) 施設取得・設置目的

目的	長瀬作業所用地
取得の時期・経緯	昭和 50 年に柏田東公園用地として土地開発公社が先行取得した。また、平成 18 年 3 月に土地開発公社健全化事業として再取得するために売買契約を締結した。

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	昭和 50 年に柏田東公園用地として土地開発公社が先行取得し、蛇草第 3 作業場とともに昭和 61 年に経済部に移管した。平成 18 年 3 月に土地開発公社健全化事業として再取得するために売買契約を締結した。その後具体的に利用されないまま今日に至ったもの。
今後の処分予定	ちびっ子広場として利用予定。現在具体的な計画は決定されていない。

4) 監査の結果及び意見

行政目的をちびっ子広場用地として引取っているが、未利用のまま放置している。(結果)

このままでは、公共への便益がまったくない未利用地に対して、金利費用を負担し続けることになる。

土地開発公社から引き取る際に「ちびっ子広場」として起債したため、債権の償還までは普通財産への振替えや売却などの処分はできない状況である。しかし、現在柵に囲まれ雑草の生えた状況であり、このまま 10 年後の債権償還まで、金利を負担しながら放置することは、財産の有効活用の観点からは許されない。

作業所などが立並ぶ周囲の状況から「ちびっ子広場」として活用できない場合は、駐車場など周囲に適合する利用方法を考えるか、起債の早期償還により処分するか、早急に現在の状況を解消すべきである。(意見)

(A) - 17 長瀬南公民館建設事業用地 (行政財産)

施設名称	長瀬南公民館建設事業用地
管理部課	社会教育部社会教育課

1) 施設概要

所在地	東大阪市大蓮南 2 丁目 484 番 15
規模	土地面積：481.65 m ² 帳簿価額：200,303 千円 (購入価額は 105,048 千円であり、残額 95,255 千円は借入金利息が累積したもの)

2) 施設取得・設置目的

目的	地域への公民館の建設のため
取得の時期・経緯	公民館建設用地として昭和 61 年 3 月土地開発公社が購入。

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	地域住民は財団を立ち上げ暫定的に長瀬南公民館を建設したが、さらに市に公民館の設置を依頼した。その後市は公民館を建設するため当該土地を確保したが、地域の端に位置するという理由により建設は中止し、現在に至っている。 その後この地区にあった大蓮幼稚園が廃園になり、跡地に公民館を建設し、財団の建設した建物は分室となった。公民館が近隣に 2 箇所設置されたため、当該土地への公民館建設は不用となり現在に至っている。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

近隣に 2 箇所の公民館が建設されており、当該土地には公民館用地としての行政目的は失われているが、行政目的を廃止して普通財産に振り替える手続がとられていなかった。(結果)

別の場所に公民館が建設された時点で、遅滞なく行政目的を廃止し、普通財産に振替えるべきであった。この土地については、土地開発公社において取得後、累計で約 1 億円の金利を負担している。また、除草作業等に年間 8 万円程度に加え、現況の管理作業人件費等の間接コストもかかっている。また、市有地でなかった場合には固定資産税や住民税収入が市にもたらされるが、市有地として抱きかかえてきたためにこのような収入も失っている。

今後早急に活用方針を決定し、実行に移す必要がある。(意見)

(A) - 18 都市計画道路大阪瓢箪山線事業用地（土地開発公社）

施設名称	都市計画道路大阪瓢箪山線事業用地
管理部課	土地開発公社（都市整備部街路整備室）

1) 施設概要

所在地	大阪市東成区大今里南6丁目58番1外
規模	土地面積：421.69㎡ 帳簿価額：321,899千円 （※公社取得用地。取得価額は149,433千円であり、残額は諸経費及び借入金利息累積額）

2) 施設取得・設置目的

目的	都市計画道路大阪瓢箪山線事業用地
取得の時期・経緯	昭和62年1月に土地開発公社により先行取得。

3) 現況の概要

利用状況	空き地（338.29㎡）と公衆用道路（78.29㎡）
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	取得面積772.25㎡のうち道路事業用地（都市計画道路大阪瓢箪山線）として必要なのは355.67㎡であったが当時の地権者は10人以上（共同名義）と多く、一の建築物であったので起業地外の用地（残地）を含む一括買取を要求され全面取得となった。 また都市計画道路大阪瓢箪山線の整備は、平成2年度に整備完了し供用を行っている。 残地として残された用地（空地338.29㎡及び公衆用道路用地78.29㎡）はそのまま事業目的もなく放置され現在に至っている。
今後の処分予定	未定

4) 監査の結果及び意見

施設名称は都市計画道路大阪瓢箪山線事業用地となっているが、昭和62年取得されたこの土地の一部は平成2年道路事業に供されすでに事業目的は完了している。現在の用地はその残地でありその事業目的をなくしている。また、所在地は大阪市にあり行政区分上も東大阪市の事業用途に供するのは難しく、直ちに有効活用を検討すべきであったと考えられる。

問題は昭和62年の取得当時の取得価額は149,433千円であり、平成19年4月1日現在の帳簿価格は321,899千円であり、差額172,466千円が借入金利息と諸経費の累積額として追加発生してしまっている。
これも意思決定のないまま未利用地が放置されたことによる、機会損失額発生 の典型例である。早急な市の引取り、その後の処分が必要である。（意見）

(A) - 19 旧文化財収蔵庫跡地（普通財産）

施設名称	旧文化財収蔵庫跡地
管理部課	財務部管財課

1) 施設概要

所在地	中小阪1丁目647番1外
規模	土地面積：311.53㎡

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50年から元公益質屋（土地は東大阪市所有）の蔵において文化財課が文化財の収蔵を行っていたが、平成17年11月、八戸ノ里の倉庫に文化財を移動させた。その後、地元からの要望と建物の老朽化に伴い、建物の解体撤去及び公用廃止後、平成18年3月6日付けで管財課へ引き継がれたものである。
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	なし
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

未利用で処分計画の決まっていない普通財産が長期に放置されているのは問題であり、早急に事業計画を策定し有効活用するか処分するか意思決定をすべきである。（意見）

(B) - 1 清掃センター新田事業所 (普通財産)

施設名称	清掃センター新田事業所
管理部課	環境部 (東大阪市・大東市清掃センター総務課)

1) 施設概要

所在地	大東市新田境町 30 番、31 番
規模	土地面積 : 34,693.36 m ²

2) 現況の概要

利用状況	敷地の一部を清掃センターとして利用 大部分は緑地となっている。
現況に至るまでの経緯	市町村は各市町村でし尿を処理しなければならないと定められたため、昭和 37 年に旧布施市 (昭和 42 年東大阪市に合併) と大東市との協定により、し尿処理施設を建設した。 その後、昭和 49 年東大阪市・大東市清掃センター設立にあたり行政事務執行のために土地の無償貸付を行うこととなり、普通財産へと振替た。東大阪市・大東市清掃センターの職員は 25 名で、うち 23 名が東大阪市、2 名が大東市からの出向である。平成 17 年 12 月下水道放流施設 (約 3,000 m ²) を設置後、その他の部分は平成 18 年 8 月に稼働を停止した。 この結果、未利用部分の約 31,687 m ² 程度については売却等の検討が可能となった。 (注・土地の所在地は大東市内にあるが、東大阪市所有の土地である。)
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	今後委員会で検討する必要がある。
今後の処分予定	売却可能資産としている。処分に当たって解決しなければならない課題について、東大阪市、大東市、清掃センターの三者で設置した「し尿等処理施設のあり方検討委員会」で検討中。平成 20 年度予算で解体撤去業務コンサルタント委託料を計上しているところである。

4) 監査の結果及び意見

現状は、下水道放流施設 (約 3,000 m²) を設置後その他の部分は平成 18 年 8 月に稼働を停止している。設置当初の役割は失われている。市でも売却等処分方法の検討を進めているが、結論が出ていない。
未利用部分の面積が広大であり、金額的にも多額となるので、早急に意思決定を進める必要がある。また、このような財産処分の意思決定については、市民へ情報開示すべきと考えられる。(意見)



清掃センター新田事業所① 正面から北西側部分



清掃センター新田事業所② 正面

(B) - 2 清掃センター東事業所（普通財産）

施設名称	清掃センター東事業所
管理部課	環境部（東大阪市・大東市清掃センター総務課）

1) 施設概要

所在地	東大阪市布市町3丁目3番3外
竣工	昭和41年11月15日
構造	地下1階（RC造）、地上1階（RC造）
規模	敷地面積 25,473.30 m ² 総工費 587,000 千円 <財源> 国庫補助金 66,000 千円 大阪府補助金 20,500 千円 東大阪市債権 91,000 千円 大阪府貸付金 335,500 千円 一般財源 74,000 千円

2) 現況の概要

利用状況	敷地の一部を下水道放流施設として利用 大部分は未利用地・遊休建物となっている。
現況に至るまでの経緯	昭和39年に旧布施市（昭和42年東大阪市に合併）と大東市が一部事務組合を作り、昭和41年竣工のし尿処理施設を運営していた。その後、し尿処理施設の老朽化により、平成16年8月から下水道放流施設の建設に取り掛かり、平成18年1月稼働開始。これに伴い旧施設部分が平成18年12月に稼働を停止した。（遊休面積 23,473 m ² ）旧施設の解体及び用地利用については、組合の解散など大東市との協議が必要な状況である。
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	審議対象となっていない。
今後の処分予定	解体撤去後処分予定。 なお、平成16年度本会議で質問があったが、地元住民の意見も聴き関係部局とも調整するとの回答で終わった。現時点では、住民の意見は集約されていないものの、環境部で市施設としての有効活用を検討中であり、平成20年度予算で解体撤去業務コンサルタント委託料を計上しているところである。

4) 監査の結果及び意見

処分に向けて一部事務組合の解散などの課題を、東大阪市・大東市、両市で解決しなければ処分は実現しない。その課題が解決できれば、早期に有効活用を行う必要がある。（意見）



清掃センター東事業所 恩智川側から北東側に見える旧施設の敷地
(手前の水防倉庫は含まれない)

(B) - 3 防災広場事業用地 (行政財産)

施設名称	防災広場事業用地
管理部課	教育総務部・施設整備課

1) 施設概要

所在地	東大阪市南上小阪 498 番 1 外 23
規模	7,942.24 m ² (使用許可面積) と別途府立高校用として追加購入 900 m ² 合計 8,842.24 m ² 取得価額 5,376,634 千円

2) 施設取得・設置目的

目的	上小阪小学校分校新設
取得の時期・経緯	昭和 55 年 6 月、上小阪小学校の生徒増による過密現象を解消するため、学校の分離を行う必要があり、土地開発公社により先行取得した。

3) 現況の概要

利用状況	北側の部分を南上小阪自治会に地域住民の運動広場として利用している。また南側部分を少年硬式野球協会に少年野球の練習の場として行政財産使用許可を与えて利用している。
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	少年硬式野球協会 (当時は弥刀東パワーズ) は、公社で先行取得する以前の昭和 53 年 4 月から土地所有者より借用を受けており、取得後についても学校の建設が具体的に進むまで従来どおり使用させていた。その後学校建設が不要になり現在に至る。 また、南上小阪自治会には昭和 63 年 12 月から使用許可し現在に至る。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

防災避難場所として平成 13 年度と 14 年度の 2 年がかりで土地開発公社より市が取得価格 5,376,634 千円で引取っているが、広報などはなされていない。防災広場として利用するのならば市の防災マップに掲載する等市民にその旨、周知徹底すべきである。(結果)

また土地開発公社からの引取価額の内訳は当初の用地費、補償費は 2,048,212 千円 (38.1%) でその後の借入金利息、諸経費は 3,328,422 千円 (61.9%) と大きな市民の負担が発生している。

現状は暫定的な利用が長期にわたり、市民の便益面からみて中途半端な状況である。しかし大きな市民の負担による約 53 億円の取得価額から考えて現在

の利用状況は極めて低利用であると言わざるをえない。

現在の所管部署である教育総務部施設整備課では、先行取得時の利用目的である小学校分校用地として、今後利用する可能性はなく、当初の行政目的はなくなっている。今後土地開発公社より引き取り目的のとおり防災広場として位置づけ、市民に周知するなら、防災所管部署へ所管替を行い、適切な管理運営を行う必要がある。

また、そうでない場合は、普通財産に振替えた上で、市有地等有効活用検討委員会で、目的限定をせず広く有効利用方法を検討すべきである。（意見）



防災広場事業用地① 北西側部分



防災広場事業用地② 南西側から北東側部分

(B) - 4 上下水道局用地 (企業財産)

①水走

施設名称	水走配水場施設拡充用地
管理部課	水道総務部理財課

1) 施設概要

所在地	東大阪市水走1丁目304番2外
規模	土地面積：3,112.71 m ² 取得価額：95,852 千円

2) 施設取得・設置目的

目的	近接の配水場の建替え用地、撤去管等置場
取得の時期・経緯	昭和46年12月11日 隣接する配水場の建替え用地として確保されたものである。

3) 現況の概要

利用状況	一部は撤去管等置場であるが、他は空地となっている。
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	昭和61年11月から平成14年9月まで、文化財協会に事務所として一部貸付。 平成12年9月から、水道撤去管置場として一部使用中。 平成16年8月より、一部を東大阪リトルシニア野球協会に練習場として貸付中。
今後の処分予定	なし。企業財産の為、市有地等有効活用検討委員会等での審議の対象となっていない。

4) 監査の結果及び意見

隣接する配水場の建替え用地として確保されたものである。一部は水道撤去管置場として現在も使用されているが、大部分は空地であり野球の練習場として使われている。現時点では建替え計画はなく、当面利用しないのであれば、次ページ以下に記載の、②若江東町資材置場や、③菱江資材置場、④玉串資材置場との統合等総合的、効率的な事業計画を作成し長期的な視点での高度利用が望ましい。

確かに、ライフラインとしての上下水道は配水場の建替えとか大災害時の復旧資材置場等長い時間の中での緊急事態に備える未利用地が必要である、それだけに、防災マップのなかに含められ、市のなかでの地理的な位置及び普段の有効利用方法等市全体での未利用、低利用地のなかに統合され、再度位置付けられる必要がある。

水道企業の購入土地であっても、長期に低利用遊休状態にあれば、市民の大きな負担になるものであり市の総合計画のなかで一部は売却や交換・貸付等の処分も検討すべきである。(意見)



上下水道局用地 北東側から南西側に向かって

②若江東町

施設名称	若江東町資材置場用地
管理部課	水道総務部理財課

1) 施設概要

所在地	東大阪市若江東町 5 丁目 922 番 1
規模	土地面積：1,956.31 m ² 取得価額：679,572 千円

2) 施設取得・設置目的

目的	資材置場
取得の時期・経緯	平成 4 年 3 月 31 日 土地開発公社から水道局が購入した土地である。

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	平成 12 年 12 月まで、水道撤去管置場として使用。 平成 16 年 7 月まで、修繕跡復旧材料（山土・砂）置場として使用。 平成 16 年 8 月より、東大阪市少年硬式野球協会に練習場として貸付ている。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

土地開発公社から水道企業が購入した土地である。土地開発公社で土地が先行取得されてから水道企業に購入されても、すべて市民の大きな負担になるものであり、現在の利用方法が適切かどうか再検討する必要がある。他の撤去管置場との集約化を計る等行政財産としての有効な利用方法を検討し、特にない場合は処分も必要である。（意見）

③菱江資材置場用地

施設名称	菱江資材置場用地
管理部課	水道総務部理財課

1) 施設概要

所在地	東大阪市吉田下島 21 番 4
規模	土地面積：1,159.32 m ² 取得価額：252,290 千円

2) 施設取得・設置目的

目的	資材置場
取得の時期・経緯	昭和 61 年 3 月 28 日

3) 現況の概要

利用状況	水道工事事用材料置場・(株)アクアブレイン事務所
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	仮管（SUS管）等置場として使用。（559.67 m ² ）平成 18 年 2 月より、一部（599.65 m ² ）を市の水道メーターの検針業務の外部委託先である（株）アクアブレインに事務所用地として貸付ている。
今後の処分予定	なし。企業財産の為、市有地等有効活用検討委員会等での審議はなされていない。

4) 監査の結果及び意見

確保が必要な水走の置き場に SUS 管の保管ができないか検討すべきである。また、(株)アクアブレインの賃貸料については実態に照らして適正かを検討する必要がある。(意見)

④玉串資材置場用地

施設名称	玉串資材置場用地
管理部課	水道総務部理財課

1) 施設概要

所在地	東大阪市玉串町西 2 丁目 1387 番 1
規模	土地面積：1,020.01 m ² 取得価額：4,891 千円

2) 施設取得・設置目的

目的	玉串ポンプ場
取得の時期・経緯	昭和 36 年 3 月 8 日

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	平成 12 年 8 月まで水道撤去管置場として使用していたが、近隣住宅よりの苦情もあり、撤去管置場を水走配水場施設拡充用地に移した。また、それより先平成 6 年 9 月よりすでに、西側約半分を近隣の花園病院の駐車場として貸付けている。従って、東側半分は未利用空地のまま現在に至っている。
今後の処分予定	なし。企業財産の為、市有地等有効活用検討委員会等でも審議はなされていない。

4) 監査の結果及び意見

水道企業としては、行政財産として特に有効利用する計画もなく、一部駐車場として賃貸しているが実質低利用遊休地である。企業財産といえども、東大阪市と水道企業は一体であり、このような遊休地は長期に放置することなく、市全体の未利用遊休地の中に含め早急に総合的な観点から有効利用を図る必要がある。（意見）

(B) - 5 荒本地区同和対策事業用地（土地開発公社/行政財産）

施設名称	荒本地区同和対策事業他 2 件
管理部課	建築部住宅改良室

1) 施設概要

所在地	荒本 131 番 1, 104 番 1 外 2
規模	土地面積 : 3,993.04 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	荒本地区同和対策事業
取得の時期・経緯	昭和 46 年～平成 5 年 土地開発公社による先行取得

3) 現況の概要

利用状況	仮設駐車場、駐車場または車庫、空地
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	一部は、駐車場整備計画を進めている中で、現時点ではその仮設駐車場に利用しているものもある。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

荒本地域に何箇所にも分かれて存在するこれらの土地は、地域の集合住宅に関連する駐車場事業用地と考えられていたものと思われる。しかし、ほとんどが未整備であり、一部空地に廃車が放置されている場合もあり、今後駐車場としての利用の他、総合的な街づくりの視点からより有効な利用方法を再検討すべき時期にあると思う。現況のまま放置するのではなく、より有効な活用が望まれる。(意見)

(B) - 6 北蛇草同和対策事業用地 (行政財産)

施設名称	北蛇草同和対策事業他 3 件
管理部課	建築部住宅改良室

1) 施設概要

所在地	長瀬町 2 丁目 110 番 34 外 3
規模	土地面積 : 3,587.79 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	北蛇草同和対策事業。 当時の経緯から駐車場用地と想定される。
取得の時期・経緯	昭和 55 年～昭和 61 年 土地開発公社が先行取得

3) 現況の概要

利用状況	仮設駐車場、資材置き場、ゲートボール場、空地
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	①地域において駐車場整備計画を進めており、その仮設駐車場として利用している。 ②北蛇草住宅地域内工事に伴い、工事用資材置き場など有償で賃貸中である。 ③ゲートボール場として、一時的に利用している。 ④残土、資材等の移転交渉は、過去の経緯から現在難航している。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

現在の長瀬地域に何箇所にも分かれて存在するこれらの土地は、地域の集合住宅に関連する、駐車場及びその他関連施設事業用地と考えられていたものと思われる。

しかし、現在でもほとんどが未整備であり、一部は残土・資材等の移転交渉が難航している。

今後は駐車場としての利用の他、総合的な街づくりの視点からより有効な利用方法を再検討すべき時期にあると思う。

現況のまま放置するのではなく、より有効な活用が望まれる。(意見)

(B) - 7 都市計画道路稲田石切線及び小阪稲田線事業用地 (蓮池広場)
(土地開発公社)

施設名称	都市計画道路稲田石切線及び小阪稲田線事業用地
管理部課	街路整備室

1) 施設概要

所在地	東大阪市稲田本町 2 丁目 1631 番、同 1633 番
規模	土地面積 : 2,928.43 m ² 取得価額 : 142,109 千円 ※土地開発公社による先行取得用地であり、利息・諸経費の累積額を含めた帳簿価額は 761,167 千円 (平成 19 年 3 月 31 日現在) である。

2) 施設取得・設置目的

目的	都市計画道路稲田石切線及び小阪稲田線
取得の時期・経緯	昭和 48 年から土地開発公社による先行取得

3) 現況の概要

利用状況	地元 (楠根公民分館運営委員会) と毎年度協定書の締結による使用許可をおこなっている。利用目的は、地域住民のコミュニティ広場としての利用。
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	都市計画道路稲田石切線及び小阪稲田線事業にかかる用地として、土地開発公社により先行取得したもの。 しかし、事業化が進まないなか、地元からの利用の申出 (昭和 58 年) により、土地開発公社と土地使用貸借契約を締結し、地元 (楠根公民分館運営委員会) とコミュニティ広場としての使用許可を毎年度おこなっている。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

蓮池広場は都市計画道路上の土地で未だ事業認可されていない地域で、先行取得し土地開発公社に長期にわたり保有されている土地である。取得された当時の経緯も明確でなく、東大阪市でも事業計画もたてられず購入時の取得原価に借入金利息が計上され続けている。この利息の累計額は 6 億円を超えている。

この道路は計画線上の家屋の存在状況からみると完成までには、非常に長い時間がかかると思われる。

法律の制定により土地開発公社の先行取得が昭和 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が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。恐らく将来日本は人口が大きく減少し、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10～20年先が大きく問題であり、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。将来的に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、蓮池広場のみならず都市計画道路上の同種資産について、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と考える。(意見)



都市計画道路稲田石切線及び小阪稲田線事業用地（蓮池広場）① 南側部分



都市計画道路稲田石切線及び小阪稲田線事業用地（蓮池広場）② 北側部分

(B) - 8 荒本地区産業建設事業用地 (行政財産/普通財産)

施設名称	荒本地区産業建設事業用地
管理部課	経済部商業課

1) 施設概要

所在地	荒本 36 番 34、36 番 37
規模	土地面積：2,233.91 m ² 取得価額：291,927 千円

2) 施設取得・設置目的

目的	産業建設事業のため
取得の時期・経緯	昭和 55 年 3 月に土地を取得し、皮革の加工工場を建設。現在は未使用である。

3) 現況の概要

利用状況	(西 36 番 34) 1,900 m ² (東 36 番 37) 333.91 m ² 西 36 番 34 の内、660 m ² は普通財産である。 残りのうち 290.65 m ² と (37) の 333.91 m ² は建築部住宅改良室に貸与し仮設住宅が建っている。その他 391.48 m ² が空き地であり、残り 557.87 m ² が大阪ホールセールとして利用していた建物がある。
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	昭和 55 年 3 月に土地を取得し、皮革の加工工場を建設。現在は工場の操業は停止。その後は一部を大阪ホールセールとして利用していた建物と空地であり、低利用である。
今後の処分予定	未定

4) 監査の結果及び意見

普通財産部分も行政財産部分も基本的には未利用地であり、放置されている。土地は東大阪市の主要道路である大阪・枚岡線に面しており、この施設の名称どおり、市であれ民間であり、産業施設等として利用すれば非常に有用な土地である。また、一部は仮設住宅地として利用されているが、本来仮設住宅は住宅の改良、改修工事の際に一時的に居住されるもので、その利用実態と人口減少にともなう地域居住者の減少を考えると、その必要性を見直す必要があると思われる。仮設住宅自体の老朽化や、その仮設住宅内の一部空地に廃車が放置されている現状を見ると、総合的な街づくりの観点から有効利用の方法を再検討すべき時期にあると考える。有効活用の方針を決定し、早急に実行に移す必要がある。(意見)

(B) - 9 長瀬診療所他用地 (行政財産)

施設名称	長瀬診療所他用地
管理部課	健康部地域健康企画課

1) 施設概要

所在地	長瀬町3丁目856番2
規模	土地面積：1,892.29 m ² のうち1,548.29 m ² 取得価額：564,718 千円 ※土地開発公社の先行取得用地であり、その後の借入金利息・諸経費の累積額を含めた現在の帳簿価額は1,460,898 千円である。

2) 施設取得・設置目的

目的	長瀬診療所他の建設のため
取得の時期・経緯	土地開発公社の先行取得用地であり、長瀬診療所他の建設用地として昭和55年12月～昭和61年2月に取得

3) 現況の概要

利用状況	仮設住宅 997.49 m ² 、その他民間への賃貸部分あり
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	土地開発公社の先行取得用地 3,150.25 m ² を長瀬診療所他の建設用地として昭和55年12月～昭和61年2月に取得し、昭和60年3月1,257.86 m ² を債務履行し長瀬診療所が建設された。しかし、残地 1,892.29 m ² については、他の施設は別の土地に建設された。その後、改良住宅の改修工事等の際に一時的に居住する仮設住宅が建てられている。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

取得後適切に活用しないまま、土地開発公社が負担した利息、諸経費の金額は9億円近くに上る。(結果)

また、一部は仮設住宅地として利用されているが、本来仮設住宅は住宅の改良、改修工事の際に一時的に居住されるもので、仮設住宅自体の老朽化や、人口減少にともなう地域居住者の減少を考えると、その必要性を見直す時期にあると思われる。

今後、総合的な街づくりの視点から有効利用の方法を検討すべきである。

(意見)

(B) - 10 意岐部東 53 号線道路改良事業用地 (土地開発公社)

施設名称	意岐部東 53 号線道路改良事業用地
管理部課	土地開発公社 (当初土木部道路整備課、後昭和 62 年 7 月建築部住宅改良室に所管替えになっている。)

1) 施設概要

所在地	菱屋東 467 番 1 外
規模	土地面積 : 1,428.42 m ² 取得価額 : 318,563 千円 ※土地開発公社による先行取得用地であり、利息・諸経費の累積額を含めた帳簿価額は 828,079 千円である。 仮設住宅 1 : 264.99 m ² (延べ床面積) 仮設住宅 2 : 397.49 m ² (延べ床面積)

2) 施設取得・設置目的

目的	道路改良事業用地として
取得の時期・経緯	意岐部東 53 号線道路改良事業用地は、昭和 55 年 12 月から昭和 61 年 5 月にわたり土地開発公社により先行取得された。その後、平成 4 年に道路改良事業は完了しその残地として残ったが、その残地に、すでに用地取得当初の昭和 63 年に当時の改良住宅の改修工事等の際に一時的に居住するため仮設住宅が建設され現在に至っている。

3) 現況の概要

利用状況	道路改良事業完了後の残地の上に仮設住宅が建っている。
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	昭和 63 年意岐部東 53 号線道路改良事業用地の残地に、この地域の集合住宅が改修される期間の一時仮住まいの場所として仮設住宅が設置されたが、現在は火災等の際、緊急避難先としても利用している。
今後の処分予定	今後の具体的な計画はない。

4) 監査の結果及び意見

施設名称は「意岐部東 53 号線道路改良事業用地」となっているが、昭和 55 年 12 月から昭和 61 年 5 月に先行取得された事業用地の一部 (113.88 m²) は平成 4 年すでに分筆され道路改良事業に供され、当初の事業目的は完了している。従って現在

の土地（1,428.42㎡）はその残地であり道路改良事業の完了とともに事業目的をなくし、本来は直ちに売却処分すべきであったと考えられる。

問題は昭和55年から昭和60年にかけての取得当時の取得価額318,563千円に対して現在の帳簿価額は828,079千円であり、その差額509,516千円が借入金利息と諸経費の累積額として追加発生してしまっている。

市は早急に、現在保有する多くの未利用遊休地の総合事業化計画を作成し、その一部土地の処分等により資金を調達し、土地開発公社の土地を引取り、これを有効利用または処分し、一日も早く現在の悪循環を絶つ解消策を実施すべきである。（意見）

(B) - 1 1 御厨整備工場 (行政財産)

施設名称	御厨整備工場
管理部課	財務部管財課

1) 施設概要

所在地	御厨中 1 丁目 316 番 28
竣工	建物は昭和 44 年 11 月 30 日取得
構造	事務所 : 鉄骨造鉄板葺 2 階建 修理工場 : 鉄骨造スレート葺平屋建 修理工場 2 : 鉄骨造スレート葺平屋建 油倉庫 : ブロック造鉄板葺平屋建
規模	土地面積 : 1,066.03 m ² 事務所 : 132.00 m ² 修理工場 : 138.00 m ² 修理工場 2 : 219.83 m ² 油倉庫 : 6.00 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	自動車の車検業務を行う整備工場
取得の時期・経緯	旧布施市時代から整備工場として保有していたもの。 旧布施市が整備工場を保有していた経緯は不明。

3) 現況の概要

利用状況	整備工場として利用中。公用車約 400 台に対する車検・点検業務を実施している。現在の稼動状況は、車検 1 台～2 台/日と定期点検 1～2 台/日
行政目的と合致しているか	現在のところ合致しているが、遊休化の予定 ※整備士が高齢化しており、平成 22 年度で全員が定年を迎える予定である。今後整備士の採用の予定はなく、民間へシフトする予定であり、それと同時に処分可能財産となる。
現況に至るまでの経緯	他の自治体では自動車整備を外部委託で行っているケースが大半であり、東大阪市が自動車整備を自前でやる必要があるのかどうかを検討している。
今後の処分予定	今後施設を閉鎖し売却する予定であるが、具体的な計画はまだ立てられていない。

4) 監査の結果及び意見

これまで、市が独自に整備工場を保有して車検・点検を行う必要性の検討が行われるべきであつたと思われるが、外部に委託するのとどちらが経済的に有利なのかの検討のみに終わっていた。

今後は他の未利用、遊休地とともに総合的な事業計画に組み込み売却等、有効活用の検討が必要となる。（意見）

(B) - 1 2 永和庁舎飛地 (行政財産)

施設名称	永和庁舎飛地
管理部課	財務部管財課

1) 施設概要

所在地	永和1丁目12番7外
竣工	昭和43年2月6日
構造	木造
規模	土地面積：956.48 m ² ※建物については省略

2) 施設取得・設置目的

目的	公用その他
取得の時期・経緯	不明

3) 現況の概要

利用状況	永和交番、建設局西土木工営所倉庫・ガレージ、防疫事務所 (1 階)、東大阪市職員労働組合の事務所 (2 階)、ほか
行政目的と合致しているか	一部合致していない
現況に至るまでの経緯	昭和60年まで一部は西福祉事務所であったが、その後ガレージと交番になった。 また、昭和40年代の建物は西土木工営所の資材などの倉庫になっている。
今後の処分予定	未定

4) 監査の結果及び意見

当該土地は立地・規模・形状から非常に利便性の高い土地である。このことを考慮すると、現在の倉庫としての利用は活用度が低いと考えられる。このような低利用地については売却も含めて、有効活用が必要である。(意見)

(B) - 1 3 旧保健所 (行政財産)

施設名称	旧保健所
管理部課	健康部地域健康企画課

1) 施設概要

所在地	東大阪市御厨南 2 丁目 3 番 45
竣工	平成 12 年 4 月
構造	鉄筋コンクリート造 軽量鉄骨プレース構造
規模	土地面積： 900.00 m ² 建物 (2 階建)： 床面積： 840.28 m ² 建築面積： 435.00 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	保健所
取得の時期・経緯	約 900 m ² を開発公社から土地交換で取得し、建物を大和工商リースで保健関連の事務所として建設。市の一般財源で大和工商リースとの建設代金分を賃貸リース契約 (5 年) として支払った。(リース料支払総額 98,399 千円) 竣工後 4 年が経過した平成 15 年度に保健所が若江岩田の希来里に移転。その後は未利用となっていたが、現在は防護服の倉庫となっている。

3) 現況の概要

利用状況	一部を感染症対応の防護服の倉庫として使用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	保健所が希来里に移転した後は未利用となっていたが、感染症の S A R S の脅威が叫ばれた際に、防護服の保管場所として利用することとなった。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

当初の保健所の建設後、5 年 (リース契約の期間) も経たないうちに希来里に移転することになったのは、無計画といわざるを得ない。4 年間しか使用しなかった建物については、このままでは月間 200 万円の家賃を支払ったことと同じで、高コストの保健所であった。さらに、現在でも年間 130 万円以上 (警備業務委託：1,134 千円/年、電気設備保安業務委託：181 千円/年) の維持費がかかっている。ただ、S A R S をはじめとする最近の新型インフルエンザ、予想される大震災発生時の保健活動等今後の保健行政を考えると、希来里の保健所の広さと保健資材の保管場所の位置関係及び広さ等見直しの時期にあると考えられ、現在の防護服の保管場所は他の施設との統合や保管を工夫する必要がある。その上で、旧保健所跡地を隣接する旧中央病院跡地と一体化して東大阪市にとっても最も広大な事業用地の有効活用を真剣に考える必要がある。(意見)

(B) - 1 4 中部土地区画整理事業用地 (普通財産)

施設名称	中部土地区画整理事業用地
管理部課	財務部管財課

1) 施設概要

所在地	吉原 2 丁目外
規模	土地面積 : 844.44 m ²

2) 現況の概要

利用状況	区画整理の結果残った土地である。うち 480.06 m ² は、公用車の不用物品処分に際して、一時的な廃車置場として利用
現況に至るまでの経緯	中部土地区画整理事業が平成 7 年に完了し、残地を保有しているもの。不整形地が多く、隣接所有者にしか処分のしようがないものとして現在に至っている。
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	なし
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

未利用で処分計画の決まっていない普通財産が長期に放置されるのは問題であり、また、最近不整形地等同種資産の処分実績も出ており、再度計画を策定し処分すべきである。(意見)

(B) - 15 環境保全公社駐車場 (普通財産)

施設名称	環境保全公社駐車場
管理部課	財務部管財課

1) 施設概要

所在地	水走5丁目2番6
規模	土地面積：536.58㎡ (その他、保全公社の事務所として2,357㎡を貸付)

2) 現況の概要

利用状況	し尿収集運搬業務用地及び環境清掃事業用地 貸付開始：平成6年8月1日 貸付先：財団法人東大阪市環境保全公社 無償貸付：財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1号の規定による。
現況に至るまでの経緯	総合病院建設事業による環境保全公社の移転に伴い、その代替用地として、貸し付けたものである。当時は公社の場所が最寄駅より遠距離になったため、駐車場として貸し付けたが、その状況が契約の自動更新によって現在も継続している。現在は、職員にマイカー通勤の通勤費を支給していないため、無償で駐車をさせている。
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	なし
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

普通財産は公共目的の失われた公有財産であり、原則的にはそのすべてについて早急な処分が要請されるものであると言える。従って普通財産の貸付は、具体的な処分方法が定まるまでの一時的な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。このような趣旨は市の規則にも反映されており、東大阪市普通財産貸付審査要綱において、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。

しかし、貸付契約の更新に際して庁議に付されたという記録は残っていない。(結果)

同要綱第2条2項では庁議に付さないことができるケースを定めているが、いずれにも該当しない。(あえて言うなら5号「公共性の高い使用目的に付されるとき」であるが、一公社の職員の通勤用駐車場というのは一般には公共性の高い目的とは言いがたい。)

今後は無条件の契約の更新を行わず、市として定期的に貸付ける必要があるかを再検討して、少なくとも適正な賃料の収受を行うべきである。(意見)

(B) - 1 6 旧玉川診療所跡 (普通財産)

施設名称	旧玉川診療所跡
管理部課	財務部管財課

1) 施設概要

所在地	岩田町1丁目12番1
竣工	平成10年7月1日 自転車駐輪場
構造	平面式 (青空)
規模	自転車台数 : 344 台 土地面積 : 420.68 m ²

2) 現況の概要

利用状況	自転車置場として利用している。ただし、一部は空き地として未利用。
現況に至るまでの経緯	玉川診療所を取壊した後、土地は4区分され一部は個人に売却、一部は公園、一部は駐輪場、一部は高齢者集会所になった。 その後高齢者集会所は取り壊され、その空き地と駐輪場が、旧玉川診療所跡地として財務部管財課が引継いだ。当年度末には駐輪場の一部が府道の拡幅工事のため収用される予定であるが、空き地は未利用となっている。
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	なし
今後の処分予定	駐輪場として利用しているため未定。 (ただし、駐輪場の一部を都市計画道路用地として、大阪府に売却した。)

4) 監査の結果及び意見

空き地部分については、早急に駐輪場にするか売却するかを検討して、実行すべきである。(意見)

(B) - 17 中消防署建設事業用地 (土地開発公社)

施設名称	消防研修所
管理部課	消防局総務課

1) 施設概要

所在地	吉田2丁目147番5
竣工	土地建物購入平成4年6月10日 (既存建物竣工昭和52年6月11日)
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
規模	土地面積 : 330.84 m ² 土地建物購入価格 : 319,719 千円 (土地購入価格 : 299,318 千円) 土地開発公社により先行取得された物件であるため、利息と諸経費が累積したあとの帳簿価額(平成19年3月現在)は土地建物あわせて426,625 千円

2) 施設取得・設置目的

目的	中消防署新庁舎建設用地の一部として取得。
取得の時期・経緯	中消防署新庁舎建設用地の一部として、東大阪市土地開発公社により平成4年6月10日に先行取得された。

3) 現況の概要

利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職員の体力増強 ・ 救急救命士養成(反復訓練) ・ 油火災等の対応(化学消火)拠点 ・ NBC災害対応拠点 ・ 大規模地震災害による倒壊建物の対応拠点 ・ 災害の広域化による緊急消防援助隊の活動拠点
行政目的と合致しているか	現在は合致しているが、平成20年には新中消防署新庁舎完成後は利用中止予定。
現況に至るまでの経緯	当該土地は中消防署新庁舎建設用地の一部として、平成4年6月10日に東大阪市土地開発公社が建物を含め先行取得を行ったものである。しかし、庁舎建設の用地として取得を目指していた南側敷地の売買交渉が不調となり、当該場所への新庁舎建設を断念したものである。なお、現在、当該土地及び建物については先行取得後の平成4年7月1日に中消防署新庁舎を建設するまでの間として締結した東大阪市土地開発公社との土地建物使用貸借契約により、無償で借り受け、東大阪市消防職員訓練及び化学薬剤の保管用倉庫として使用しており、また、当初に増して、災害の複雑多様化及び大規模化に対応するため、種々様々な資器材を保管し、防災の活動拠点としての役割を担っている。

今後の処分予定	平成 20 年 4 月に、消防局庁舎（中消防署）が稲葉 1 丁目の旧本庁舎跡地に完成するので、消防研修所を含め中消防署英田出張所全体がその新消防局庁舎に移転する予定であり、その全体計画の中での処分となる。
---------	--

4) 監査の結果及び意見

平成 20 年 4 月に、消防局庁舎（中消防署）が稲葉 1 丁目に完成する。吉田 2 丁目の中消防署英田出張所とは近距離にあり消防活動の効率的運営面より当然に新庁舎に統合される。統合されると隣接する消防研修所の敷地と一体となり総面積は 994,96 m²となる。

本来なれば消防局庁舎の建設計画当時から消防研修所を含めた英田出張所跡地の処分、利用計画も同時に計画されるべきものであると考えるが、いままだ具体化されていない。

平成 20 年度中には未利用になることがほぼ確定しているのであるから、今後の方針を速やかに策定し、早急に実行に移すべきである。（意見）

(C) - 1 日下市有地 (普通財産)

施設名称	日下市有地
管理部課	財務部管財課

1) 施設概要

所在地	日下町1丁目外
規模	土地面積：203,612.14 m ²

2) 現況の概要

利用状況	日下南谷第二支溪砂防ダム建設事業に伴う砂防ダム施設及び関連施設の設置敷地として、2,811.52 m ² を大阪府八尾土木事務所に貸付している。
現況に至るまでの経緯	平成6年に個人より「公共事業の用に供してほしい」との申し出があり、その後平成11年に寄付を受け入れたもの。当時の企画部が活用方針を決めるまでの間、暫定的に普通財産として受け入れたが、事業計画が定まらずに普通財産としての管理が継続している。その後大阪府の事業として砂防ダム造成の必要があり、一部を無償で貸付している。
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	開発調整区域等条例の制限があり処分できず、検討対象
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

「公共事業の用に供してほしい」との寄付の申し出を受け入れたにもかかわらず、普通財産での保有が、寄付を受けた平成6年以降公共事業に供することもなくそのままである。寄付の受け入れについては、活用可能な事業計画を見越した上でなされるべきであった。当該土地についても適切な事業計画を策定し、有効に活用することが望まれる。(意見)



日下市有地 池の向こうの山ろく（手前の池は含まれない）

(C) - 2 産業技術支援センター (行政財産)

施設名称	産業技術支援センター
管理部課	モノづくり支援室

1) 施設概要

所在地	高井田中1丁目38番
竣工	昭和49年9月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	土地面積：5,342.18㎡ 建物は平成8年に無償で大阪府から譲り受ける。

2) 施設取得・設置目的

目的	産業技術支援センターの運営
取得の時期・経緯	平成8年に大阪府より建物が無償譲渡され、平成9年に東大阪市立産業技術支援センターとして供用開始した。

3) 現況の概要

利用状況	中小企業への技術支援として主として製造業を営む中小企業が利用（研究・測定・セミナー受講等）、及び各種団体への貸付を行っている。
行政目的と合致しているか	している
現況に至るまでの経緯	昭和23年寄付を集め、国の「工芸指導所」を誘致し昭和24年に建設されたが、その後国に土地を寄付した。昭和27年に土地・建物とも布施市に移管され、昭和39年に大阪府に建物に移管したが、平成8年には東大阪市に建物が無償譲渡され、平成9年に東大阪市立産業技術支援センターとしてオープンした。その後、現在に至っている。
今後の処分予定	老朽化が進んでおり、老朽化対策と中小企業振興への活用のあり方を「中小企業振興対策協議会」で検討中。

4) 監査の結果及び意見

当センターのように老朽化が進んでいる公共施設は他にも数多く存在するが、市の財政を単年度予算で管理していることもあり、いずれも修繕・建替え等計画が十分に行われていない。

利用度の高い施設であれば、雨漏りや地震等への対策が必要となるし、利用度が低いのであれば他の施設との統廃合を含めた検討が必要となる。また、築年数の古い建物には容積率をあまり消化していないものも多く、より高層の建物に建替えて諸施設を集約・整理するなど、「モノづくりのまち」の東大阪市としては市の顔ともなる施設であり、弾力的な施策が期待される（意見）



産業技術支援センター① 南東側から北西側へ



産業技術支援センター② 正面

(C) - 3 縄手中学校分校用地 (行政財産)

施設名称	縄手中学校分校用地
管理部課	教育総務部・施設整備課

1) 施設概要

所在地	六万寺町1丁目210番 外6
構造	溜池
規模	面積：5,126.30 m ² 取得価額 219,304 千円 (公社から引き取り時の平成16年度末簿価 580,841 千円)

2) 施設取得・設置目的

目的	縄手中学校分校新設
取得の時期・経緯	昭和57年3月、縄手中学校の生徒増による過密現象を解消するため、学校の分離を行う必要があり、土地開発公社により先行取得した。

3) 現況の概要

利用状況	未利用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	昭和57年3月に先行取得後、昭和62年4月に別敷地で縄手南中学校が建設された結果、当該土地が不要となった。 平成7年に縄手南地区土地区画整備事業(緑住タウン整備事業)として、JA縄手を中心に事業計画されるが、平成12年5月に地元が区画整備の事業計画の断念を決議した。その後未利用のまま現在に至る。
今後の処分予定	未定

4) 監査の結果及び意見

施設整備課としては、今後利用する可能性はなく、行政目的が失われた時点で遅滞なく普通財産に振替えるべきであった。現在は近隣の市民が、川魚の放流や釣りを行っている。しかし、この池の周囲にはアクセス道路もなく、地形的にも足場が悪く至急安全管理面での対策が必要である。(結果)
また、防災上埋め立てできない可能性があるが、適時に普通財産に振替えた上で、有効活用検討委員会などで目的を限定せず広く利用を考えていくべきである。
(意見)



縄手中学校分校用地① 東側半分



縄手中学校分校用地② 西側半分

(C) - 4 加納地区企業駐車場 (行政財産)

施設名称	加納地区企業駐車場
管理部課	経済部モノづくり支援室と開発公社

1) 施設概要

所在地	東大阪市加納5丁目2番16
規模	土地面積：東大阪市 380.50 m ² 開発公社 2,300.61 m ² 合計 2,681.11 m ² (自動車駐車場 約120台分)

2) 施設取得・設置目的

目的	第三次加納工場アパート建設のため取得したが、現在は建設予定なし。
取得の時期・経緯	平成2年取得

3) 現況の概要

利用状況	第1次、第2次加納工場アパート入居企業駐車場として使用している。
行政目的と合致しているか	第3次加納工場アパート建設予定地のため、行政目的と合致していたが、現在は計画が凍結され、建設予定はない。したがって合致していない。
現況に至るまでの経緯	当該用地は加納第3次工場アパート建設用地であったが、計画が凍結され、また路線バスの廃線や路上駐車問題などの背景を受け、平成8年5月加納企業団地協議会の要請を受け、その後第1次工場アパート入居企業と第2次アパート入居企業の駐車場として使用許可している。現在第3次加納工場アパートの建設予定はない。
今後の処分予定	未定

4) 監査の結果及び意見

当該土地のうち、東大阪市の土地は、第1次・第2次工場アパート入居者に駐車場とし使用許可し、開発公社の所有地は加納企業団地協議会に賃貸し、同協議会が組合員及び近隣企業に駐車場として賃貸している。駐車場としての利用は、周辺の路上駐車が頻発する現在の状況からは地域の要望にあった活用方法と思われる。

東大阪市の土地は、第1次・第2次工場アパート入居者に駐車場20台分を472千円/年で賃貸し、また開発公社は同協議会に100台分を4,476千円/年で賃貸している。従って、市と開発公社の平成18年度の合計賃貸料は4,948千円である。

他方、加納企業団地協議会が管理運営し収受する年間駐車料金は約1,000万円程度であり、年間約500万円ほどの収入差額が生じていると推計される。

従って、駐車場の管理運営費を控除しても年々剰余金が発生し協議会自体に繰越金が累積していくと考えられる。

これは当初、加納企業団地協議会から要請のあった平成8年当時の状況では適切

であったかも知れないが、その後の時間の経過、周辺の状況変化で、現在では一部団体への優遇処置となっており、行政の公平性に照らしても不相当である。最近近隣市でもこの種内容のものが問題になっており充分注意をはらう必要があり、早急に是正する必要がある。(結果)

駐車場の運営については、市が直接行うか、もしくは適正な審査を経た指定管理者に任せ、適切な賃料を収納すべきである。(意見)



加納地区企業駐車場

(C) - 5 遊水地 (普通財産)

施設名称	遊水地
管理部課	経済部モノづくり支援室

1) 施設概要

所在地	加納4丁目4番3、4番4
規模	2,351.48 m ² (自動車駐車場103台分)

2) 現況の概要

貸付先	加納工業団地協議会
使用許可条件/貸付料	加納工業団地協議会の駐車場として利用 (3,835千円/年)
利用状況等	加納遊水地の埋め立て地を、加納工業団地協議会に貸付している。それを、同協議会は会員企業の駐車場として管理運営しており、近年は毎年相当額の収入差額が発生している。
今後の処分予定	引き続き貸付予定

3) 監査の結果及び意見

当該土地は、市が加納工業団地協議会に賃貸し、同協議会が会員企業に駐車場として管理運営し貸し出している。駐車場としての利用は周辺の路上駐車が頻発する現在の状況からは地域の要望にあった活用方法と思われる。この内容は「C-4 加納地区企業駐車場」と同種で賃貸先相手が異なるだけである。ただ、当該協議会との平成14年1月よりの契約当時の賃貸料を年々少しずつ見直しているため、現在の市の賃貸料は3,835千円/年であるが、協議会が収受する平成18年度の年間駐車料金総計は9,864千円であり、年間約600万円の収入差額が生じている。

従って駐車場の管理運営費を控除しても年々剰余金が発生し、協議会自体に繰越金が発生するとともに一部は加納工業団地協議会の上部団体である地域自治会への補助金にも支出され、自治会構成員の福利厚生費に使われている。

平成14年当初の契約では内容が適切でも、その後の時間の経過、周辺の状況変化で現在では一部団体への優遇処置となっており、行政の公平性に照らしても不適當である。最近近隣市でもこの種内容のものが問題になっており充分注意を払う必要があり、早急に是正する必要がある。(結果)

駐車場の運営については、市が直接行うか、もしくは適正な審査を経た指定管理者に任せ、適切な賃料を収納すべきである。(意見)

(C) - 6 大阪朝鮮高級学校用地 (普通財産)

施設名称	大阪朝鮮高級学校用地
管理部課	都市整備部 都市整備庶務課

1) 施設概要

所在地	菱江2丁目18番17外
規模	土地面積：2,010.65㎡

2) 現況の概要

利用状況	朝鮮高級学校の運動場の一部として利用(無償貸付)
現況に至るまでの経緯	昭和47年～平成7年まで土地区画整理事業を実施し、当初朝鮮高級学校が減歩相当分の土地を他で確保する約束であったが履行されず、その後も市有地を買い取る事で協議をしてきたが合意に至らず、平成19年1月に訴訟に持込んだ。
市有地等有効活用検討委員会での審議状況	条例の制限があり処分できず、検討対象外
今後の処分予定	係争の結果明け渡すか、先方が買い取るかに帰結すると思われるが、今のところ予定はない。

3) 監査の結果及び意見

このような係争については、早期の解決が望まれる(意見)

(C) - 7 加納土地改良区用地 (普通財産)

施設名称	加納土地改良区用地及び加納自治会館用地
管理部課	経済部農政課

1) 施設概要

所在地	加納2丁目511番9
規模	土地面積：1,020 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	—
取得の時期・経緯	—

3) 現況の概要

利用状況	東大阪市加納土地改良区事務所と加納自治会館老人クラブ集会所用地として使用
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	東大阪市は昭和50年1月加納1051番地に土地を取得しその後区画整理事業による換地処分により現在に至っている。また、その用地の上に昭和57年3月加納土地改良区事務所が新築され、その後平成4年12月に改良区事務所の東側に加納自治会館老人クラブ集会所が新築され現在に至っている。
今後の処分予定	特になし。

4) 監査の結果及び意見

加納土地改良区事務所用地は未利用、遊休地ではないが、土地改良区事務所が市有地に建てられているので監査の対象とした。一般には土地改良区の事務所用地はその改良区の組合自身で用地を確保するか組合員の私有地に建てられると考えられる。現在でも東大阪市内に加納土地改良区の他に3ヶ所事務所があるがいずれも市有地ではない。昭和57年と平成4年に1,020 m²の1筆の土地に加納土地改良区事務所と加納自治会館老人クラブ集会所が建てられた。

市は東大阪市加納土地改良区と加納自治会との市有財産無償貸付契約書をいずれも平成3年に交わしている。問題は契約期間が平成3年から平成23年と長期にわたるため契約時のいきさつが不明確になっていることと、契約者の住所地等内容が変わっているが変更契約がなされていないため、同種の市有地の現在の市の年々の契約手続とは相違している。早急に土地貸付の経緯、建物建設時の経緯等確認のうえ契約更新手続が必要である。(結果)

(C) - 8 美化推進課事務所 (行政財産)

施設名称	美化推進課事務所
管理部課	環境部 美化推進課

1) 施設概要

所在地	岩田町 6 丁目 850 番 2、852 番 2、菱屋東 2 丁目 584 番 5
竣工	昭和 29 年ごろ
構造	1 階建木造一部軽量鉄骨造
規模	土地面積： 岩田町 6 丁目 850 番 2 330.57 m ² 岩田町 6 丁目 852 番 2 363.63 m ² 菱屋東 2 丁目 584 番 5 1,133.05 m ² 合計 1,827.25 m ² 建物延床面積：合計 581.90 m ²

2) 施設取得・設置目的

目的	玉川幼稚園用地。(廃園後は事務所用地)
取得の時期・経緯	昭和 29 年～30 年ごろ取得。 詳細は記録がなく、不明である。

3) 現況の概要

利用状況	幼稚園の園舎をそのまま、美化推進課・(社福)公共社会福祉事業協会・(株)東大阪住宅公社の 3 者が合同で事務所として利用している。老朽化による腐食あり。市内全域に向けて清掃用のパッカー車・トラック等が出入りしているが、事務所の前面道路の接道は 3.8m 幅であり、商店街に直接接道している。このため、恒常的に交通事故が起こりうる危険な状況である。 美化推進課の担当者は、パッカー車やトラック等が出入りするときに運転手と別の人員が通行者を止めるなどの対策をとっている。
行政目的と合致しているか	している
現況に至るまでの経緯	元々は玉川幼稚園として利用していたが、廃園後は近鉄奈良線連続立体交差課の事務所として利用していた。 その後平成 15 年より、(社福)公共社会福祉事業協会・(株)東大阪住宅公社と合同で利用する現在の形態となった。
今後の処分予定	そのまま利用の予定。

4) 監査の結果及び意見

現在利用している建物は元々幼稚園の園舎として設計されたものであるため、建物は平屋建てであり、また子供の遊戯場が確保されている。このため、敷地面積に対する建物延床面積の割合は30%強と容積率を十分に消化しておらず、事務所として利用するには効率が悪い。

また、建物自体が老朽化していることや、敷地正面が一方通行の狭い商店街であり、塵芥収集車が毎日出入りすることによる交通事故のリスクは非常に高いため、美化推進課の事務所としてはふさわしくない。

他の老朽化施設の統廃合や事務所配置の総合的な見直し等により、この施設を別の用途に転用、あるいは売却することも可能となるため、他の施設とあわせて利用状況を見直し、土地の有効活用を図る必要がある。(意見)

(C) - 9 東大阪中央線 (土地開発公社)

施設名称	都市計画道路東大阪中央線事業用地
管理部課	都市整備部街路整備室 (土地開発公社)

1) 施設概要

所在地	東大阪市菱江 286 番 3
規模	土地面積：369.25 m ² 取得価額：22,340 千円 帳簿価額：123,995 千円

2) 施設取得・設置目的

目的	都市計画道路東大阪中央線事業にかかる用地として取得。
取得の時期・経緯	昭和 49 年 5 月 22 日 土地開発公社が道路用地として先行取得した。

3) 現況の概要

利用状況	一部通路として、その他 (235 m ²) を駐車場として賃貸している。
行政目的と合致しているか	していない
現況に至るまでの経緯	都市計画道路東大阪中央線事業にかかる用地として、土地開発公社による先行取得をおこなった。しかし、事業化が進まないため、地元企業と土地開発公社とが土地賃貸借契約を締結し地元企業共同の駐車場として貸出している。
今後の処分予定	なし

4) 監査の結果及び意見

都市計画道路上の用地が土地開発公社に先行取得され、その後事業化がすすまないため事業化完了までの期間駐車場として有効利用しているかたちにはなっている。しかし、当初用地取得価額と現在の帳簿価額の差額 101,654 千円にみられるように、保有しているだけで用地取得のときの借入金利息の支払い等で多額の税金が投入され続けることになる。この都市計画道路上の家屋の存在状況からみると完成までには、現在の府や市の財政状況からも短期間多額の資金投入は不可能で、恐らく長い年月が必要だと思われる。「B-7 都市計画道路稲田石切線及び小阪稲田線事業用地」で述べたと同様の理由で、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、20 年先が問題であり、それ以上の数十年先の道路計画に従来どおり税金を投入し続け将来世代に今以上の大きな負担を残すべきではない。将来的に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である。

東大阪市においては、都市計画道路上の同種資産について、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の見直しを再度行うべきである。(意見)

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の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（一部街路事業等を

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であるはずだが、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。なお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行っている。

(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12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、取得年月などが無いものがあり、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うえ、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引継ぎを受け、管理するとともに情報を更新する。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）

地方自治体は財務数値管理の制度が年度ごとの予算・実績管理であり、その記録方法も単式簿記に基づいている。このため、「収入・支出」といったフローの管理には強くても、「資産・負債」といったストックの管理には弱い。

東大阪市の公有財産管理もその例外ではない。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なになっているか（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、資産の現況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すると、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。

これらは自治体における典型的な問題であるが、公有財産の効果的・効率的な管理を行うためには、早急な改善が望まれる。

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、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。

前述までのように、公有財産の管理体制は十分であるといえないことから、現状の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。小額とはい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。

(2) 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)

東大阪市の財務規則等には公有財産貸付台帳の整備に関する規定はなく、規定上は必ずしも公有財産貸付台帳の作成は求められていない。しかし、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。

そのような規則のもと、例えば以下のような貸付料・使用料の減額・免除がなされている。

- ・ 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を毎年交付していることと同じであり、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」の評価をするべきと考えられる。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、人権協会等特定の市民団体に対して施設の無償利用を認める等は、その他の団体との比較において、その公共性や公平性において疑問がのこり、再検討の時期にあると思われる。

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り、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調査したところ、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・免除の根拠があいまいな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、減額貸付及び無償貸付が認められる「公共的団体」等の範囲及び使用・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）

普通財産は公共目的の失われた公有財産であり、原則的にはそのすべてについて早急な処分が要請されるものである。

したがって普通財産の貸付は、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である。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
STEP 4	廃止路線の検討	路線存続に支障となる要因
		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
	枚岡新南北線
東大阪市決定	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での制度である。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する。

(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、市は計画的に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月末日現在で、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对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、土地取得時の借入金金利の支払い等で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が、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、東大阪市の今後の財政問題にも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と思う。

<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

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
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
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	荒本地区同和対策事業用地	1,226.90	H5.10	734,998	179,140	914,138	147,228	-766,910
12	荒本地区同和対策事業用地	942.43	S48.12	71,560	324,037	395,597	130,594	-265,003
13	荒本地区同和対策事業用地	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

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
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
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

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
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
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	56.5 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

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
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
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16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16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られる。

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（廃道敷等売却収入）	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

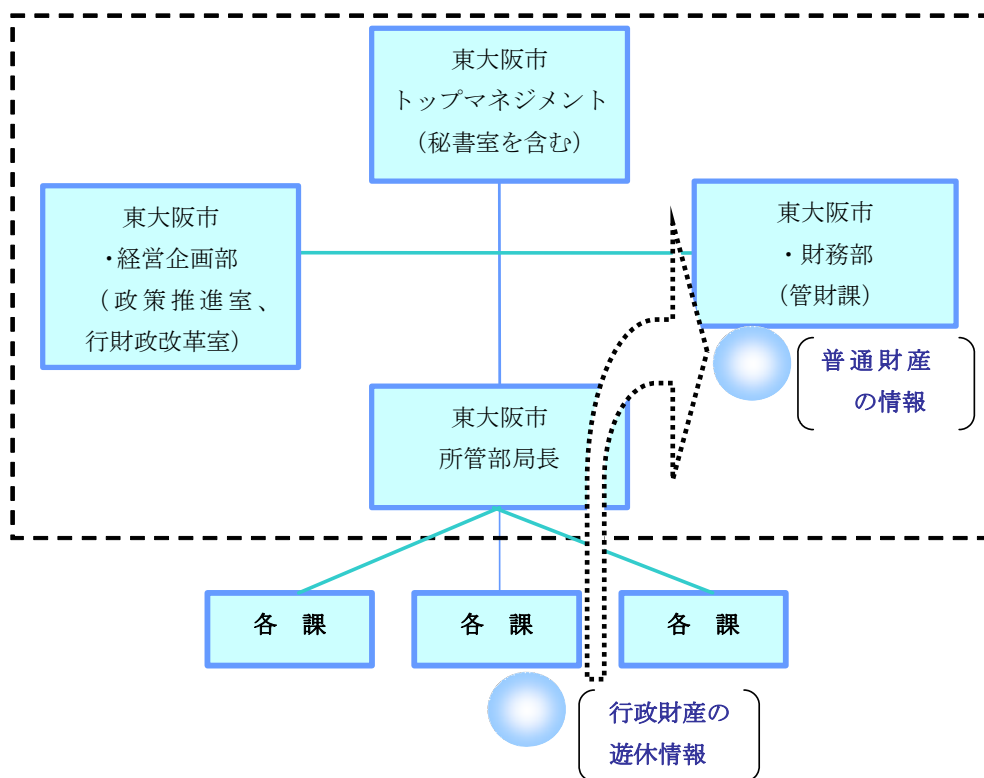
当該委員会の委員長及び副委員長は東大阪市の助役であり、また委員は以下の部局長をもって充てるとされていた。（現在、市の部局名は一部変更されている）

- ・ 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も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 of 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ければ、「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って、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、収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. 今後の新たな財務書類開示制度への対応について

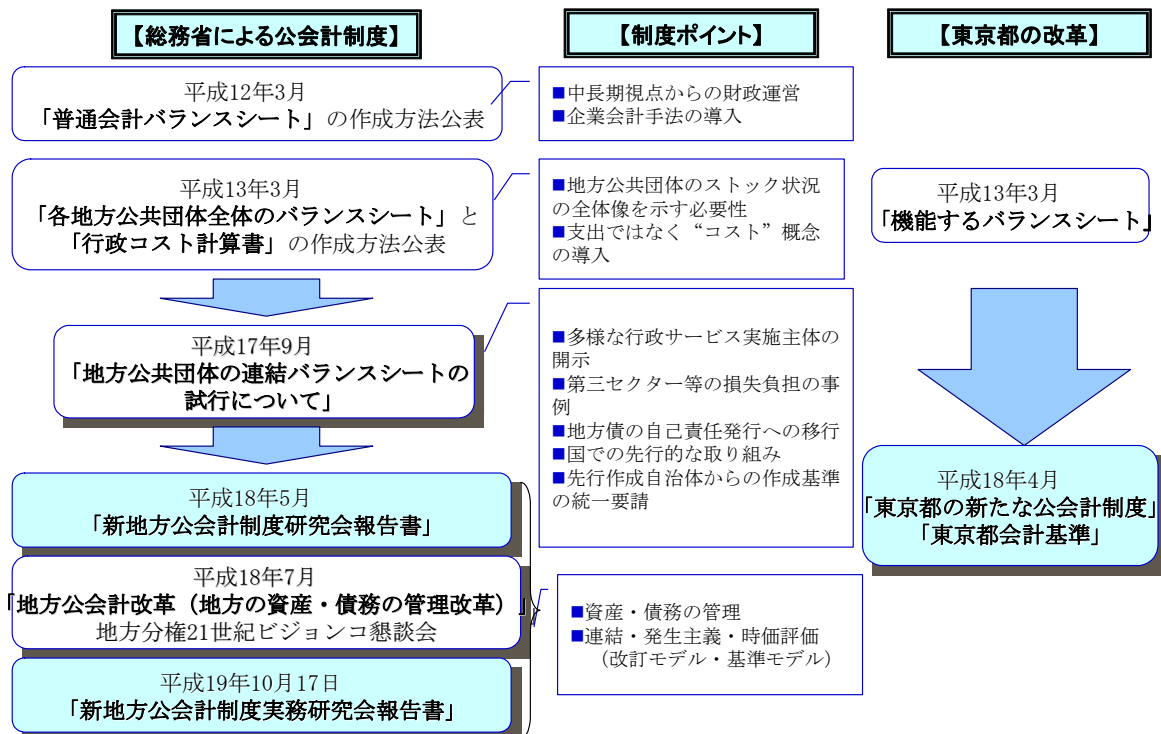
「第3 東大阪市の財政の概況 3. 東大阪市のバランスシート分析」で明らかとなり、東大阪市の総資産の内、9割強が今回監査の対象とした公有財産であり、その有効活用や財源等に関して、市民への説明責任を果たすことがきわめて重要となっている。

ところで、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果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、外部格付機関からの格付取得がより容易となる。
- 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、いろいろ問題はあろう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きているが、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 大喜雄