

平成28年度

東大阪市包括外部監査結果報告書

行政財産の使用許可及び普通財産の貸付に関する財務事務について　～台帳管理の状況を含む～

平成29年3月

東大阪市包括外部監査人
公認会計士　遠藤尚秀

内容

| | |
|--|----|
| 第1章 包括外部監査の概要 | 1 |
| I. 包括外部監査の種類 | 1 |
| II. 選定した特定の事件（テーマ） | 1 |
| III. 包括外部監査の対象となった部署 | 1 |
| IV. 包括外部監査の対象期間 | 1 |
| V. 事件（テーマ）を選定した理由 | 1 |
| VI. 包括外部監査の方法 | 2 |
| 1. 監査の要点 | 2 |
| 2. 主な監査の方法 | 3 |
| VII. 包括外部監査の実施期間 | 3 |
| VIII. 包括外部監査従事者 | 4 |
| IX. 利害関係 | 4 |
| 第2章 行政財産の使用許可・普通財産の貸付の概要 | 5 |
| I. 法令及び東大阪市における条例や規則について | 5 |
| 1. 法令について | 5 |
| 2. 東大阪市における条例、規則及び規程について | 5 |
| II. 資産活用としての使用許可及び貸付に関する現状分析について | 5 |
| 1. 東大阪市での資産活用に関する方針について | 5 |
| 2. 行政財産の使用許可及び貸付の状況 | 6 |
| 3. 普通財産の貸付の状況 | 17 |
| 4. 料金減額・免除の状況 | 18 |
| III. 行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付に関する内部統制について | 22 |
| 1. 行政財産の使用許可及び貸付に関する内部統制 | 22 |
| 2. 普通財産の貸付に関する内部統制 | 25 |
| 3. 使用料決定及び貸付料決定に関する内部統制 | 27 |
| 第3章 包括外部監査における監査結果/意見 | 30 |
| I. 行政財産の使用許可について | 30 |
| 1. 共通事項 | 30 |
| 2. 各部署固有の指摘事項 | 30 |
| 【1】財務部 管財室 | 30 |
| 【2】経済部 モノづくり支援室 | 32 |
| 【3】環境部 環境企画課 | 35 |
| 【4】人権文化部 文化国際課 | 36 |

| | |
|--------------------------------|-----|
| 【5】都市整備部 公園管理課..... | 37 |
| 【6】土木部 道路建設室..... | 38 |
| 【7】土木部 街路整備室..... | 40 |
| 【8】健康部 斎場管理課..... | 57 |
| 【9】教育委員会 社会教育部 文化財課..... | 58 |
| 【10】教育委員会 教育総務部 施設整備課..... | 61 |
| 【11】教育委員会 社会教育部 青少年スポーツ室..... | 66 |
| 【12】教育委員会 社会教育部 社会教育課..... | 67 |
| 【13】教育委員会 社会教育部 青少年女性センター..... | 72 |
| II. 普通財産の貸付について..... | 74 |
| 1. 共通事項..... | 74 |
| 2. 各部署固有の指摘事項..... | 75 |
| 【1】財務部 管財室..... | 75 |
| 【2】経済部 労働雇用政策室..... | 110 |
| 【3】経済部 農政課..... | 113 |
| 【4】経済部 経済総務課..... | 114 |
| 【5】経済部 モノづくり支援室..... | 115 |
| 【6】人権文化部 文化国際課..... | 117 |
| 【7】健康部 地域健康企画課..... | 120 |
| 【8】福祉部 高齢介護課..... | 122 |
| 第4章 総括..... | 123 |
| 【用語解説】..... | 132 |

(注1) 報告書中の監査人による試算・推計の数値・金額は、監査人に指示のあった資料に限定して行ったもので、その数値・金額の正確性を保証するものではない。

(注2) 報告書中の表及びグラフの合計は、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章 包括外部監査の概要

I. 包括外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び第4項並びに東大阪市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づく包括外部監査

II. 選定した特定の事件（テーマ）

行政財産の使用許可及び普通財産の貸付に関する財務事務について
～台帳管理の状況を含む～

III. 包括外部監査の対象となった部署

財務部管財室を始め、行政財産の使用許可・普通財産の貸付及びそれらに伴う固定資産・債権管理に携わる関連所管部署（一般会計）

IV. 包括外部監査の対象期間

平成27年度。但し、必要に応じて過年度及び平成28年度の一部を含む。

V. 事件（テーマ）を選定した理由

地方財政法第8条において、『地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。』と定められている。東大阪市では行政目的達成のため多岐にわたる業務を行っているが、そのうちのひとつとして、保有財産の有効活用を目指し、行政財産の使用許可及び普通財産の貸付を行っている。

このように、保有財産の有効活用は大きく分けて、「新たな収入の確保あるいは受益者負担の見直しのため」と「資産の有効活用を通じて行政目的の完遂のため」に、必要なことと考える。

まず東大阪市の財政状況としては、昭和61年度の危機的な財政状況から脱出するための「職員800人削減計画」を始めとして、「職員数適正化計画（H7～）」、「行財政改革行動計画（H15～）」、「集中改革プラン（H17～H21）」、「新集中改革プラン（H22～H26）」まで、人件費の総量抑制を図ってきており、支出抑制と共に収入の確保も大きな課題として認識されていた。それを受けて、平成27年4月に「東大阪市行財

政改革プラン 2015」を作成し、その中で、「3. 「歳入を確保し、市役所の財政力を向上させます」を掲げ「(3) 使用料、手数料など受益者負担の見直し(減免制度の見直し)」が明記されている。

次に、財政面のみならず行政目的遂行の面から考察すると、東大阪市では、平成 27 年 3 月末において、公共資産として有形固定資産を 5,002 億円保有している(平成 26 年度東大阪市財務書類 4 表より)。東大阪市として財産を保有される以上、市民のために有効活用することは必須の事項と言える。その流れの一環として、総務省主導による地方公会計改革があり、平成 29 年度より固定資産台帳の整備を前提として全国統一的な基準に基づく財務書類の作成が求められているところである。

このような背景の下、東大阪市がその保有財産の有効活用を目指すことにより、行政目的達成を果たそうとしている点に着目して外部監査を行うことが有用であると考える。

具体的には、市財産保有の目的に合致した利活用がされているかを確認するべく、その保有財産活用の運用面にスポットを当て、市財産の使用許可及び貸付に関する業務を確認する。

さらに、これらの業務より付随的に発生する固定資産及び債権の管理状況を確認することで、東大阪市の財産に関連する財務事務を総合的に取り上げることとする。

その結果、資産の運用に関連する事務事業の全体的な状況を把握、確認できるものと考えられ、全体最適を目指しつつ、限られた財産の有効活用が適切に実施されているかを確認できることになると考える。

また、今回の調査を通じて把握される情報は、今後検討が予定されている新地方公会計制度の構築の前提となる固定資産台帳の整備・運用に活用することができるため、東大阪市における新地方公会計制度の適切な構築にも貢献できるものと推察する。

以上より、今年度においては財産の使用許可及び貸付業務を中心としてそれに関連する債権管理の状況を確認することが、資産の全体最適・有効活用を目指そうとしている東大阪市にとって有用と考えたため、このテーマを監査テーマとするものである。

VI. 包括外部監査の方法

1. 監査の要点

行政財産の使用許可及び普通財産の貸付に関する事業に係る執行事務や運営管理などが、関係法令や諸規定に準拠して行われているか、また、同事務が全体として経済的、効率的、効果的に運営管理されているかを着眼点として、主に以下の監査要点について外部監査を実施する方針である。

- 行政財産の使用(貸付)料及び普通財産の貸付料、その他の条件は適切か。
- 行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付に関する期間は不必要に長期間となっていないか。
- 行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付に関する減免理由は適切か。
- 同一の使用許可(貸付)に関する減免について方針が各部局間で統一されているか。

- 行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付の内容は適宜見直されているか。
- 行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付に係る情報公開は適切に行われているか。
- 過年度の包括外部監査指摘事項(行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付に係る項目を中心として)の措置状況の確認
- 債権管理の状況が妥当か
- その他、上記に関連して各手続が法令規則に沿って適切に行われているか

2. 主な監査の方法

- アンケートによる行政財産の使用許可の状況の把握調査及び資料提示の上説明を受けた上で市ルールに従った行政活動となっていることの確認
- アンケートによる普通財産の貸付の状況の把握調査及び資料提示の上説明を受けた上で市ルールに従った行政活動となっていることの確認
- 行政財産・普通財産について必要なルールが制定されているかどうかについて、質問、資料提示を受けての確認
- 行政財産使用料及び普通財産貸付料についての減額及び免除(減免)の妥当性について、質問、資料提示を受けての確認
- 行政財産使用料及び普通財産貸付料についての減額及び免除(減免)について現状と通常の使用料及び貸付料との比較分析
- 必要に応じて関連する施設等の視察
- 重要性を考慮し、選定した事案について、担当者への質問、協定書、契約書、決裁書等各種関連資料の閲覧
- その他監査人が必要と認めた手続

Ⅶ. 包括外部監査の実施期間

自 平成 28 年 6 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日

VIII. 包括外部監査従事者

| | | |
|------------|------------|------|
| 包括外部監査人 | 公認会計士 | 遠藤尚秀 |
| 包括外部監査人補助者 | 公認会計士 | 末金将治 |
| | 公認会計士 | 福井剛 |
| | 公認会計士 | 角田達哉 |
| | 公認会計士 | 小寺雄二 |
| | 公認会計士 | 堀井孝彦 |
| | 公認会計士 | 崎原崇史 |
| | 公認会計士試験合格者 | 青沼秀裕 |
| | 税理士 | 伊藤明裕 |

IX. 利害関係

包括外部監査の対象となった事件につき、包括外部監査人及び包括外部監査人補助者は地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2章 行政財産の使用許可・普通財産の貸付の概要

I. 法令及び東大阪市における条例や規則について

1. 法令について

行政財産の使用許可及び普通財産の貸付に関する主な法令等は、以下のとおりである。

○ 法令等

- ・ 地方自治法
- ・ 地方自治法施行令
- ・ 地方自治法施行規則
- ・ 地方公営企業法
- ・ 地方教育行政の組織及び運営に関する法律

2. 東大阪市における条例、規則及び規程について

行政財産の使用許可及び普通財産の貸付に関する主な東大阪市の条例、規則及び規程は、以下のとおりである。

○ 条例、規則及び規程

- ・ 東大阪市行政財産使用料条例
- ・ 東大阪市行政財産使用料条例施行規則
- ・ 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例
- ・ 東大阪市延滞金徴収条例
- ・ 議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例
- ・ 東大阪市法定外公共物管理条例
- ・ 東大阪市法定外公共物管理条例施行規則
- ・ 東大阪市延滞金徴収条例施行規則
- ・ 東大阪市財務規則
- ・ 教育長に対する事務の委任等に関する規則
- ・ 東大阪市上下水道局資産管理規程
- ・ 東大阪市事務専決規程
- ・ 東大阪市上下水道局事務専決規程
- ・ 東大阪市道路占用料徴収条例
- ・ 東大阪市道路占用規則

II. 資産活用としての使用許可及び貸付に関する現状分析について

1. 東大阪市での資産活用に関する方針について

東大阪市ウェブサイトにて検索したところ、資産活用に関する方針として、平成25年11月に「東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針」を策定しており、その中で、「3. 民間との連携による効率的、持続可能な市民サービスの提供」「(3)官民の適切な役割分担の推進」にて「柔軟で弾力的な市有財産の活用」

が記載されており、保有資産（公共施設）の有効活用に関する方針を策定している。また、公共施設のみならず、インフラ施設も含めた方針として平成27年12月に「東大阪市公共施設等総合管理計画」を策定しており、現在、これら方針に従い、市有財産の有効活用を図っているところである。さらに、公共施設の活用を諮る場として、副市長をトップとして、部局長をメンバーとする公共施設マネジメント推進会議を設置し、公共施設の有効活用の決定を行っている。

2. 行政財産の使用許可及び貸付の状況

(1) 行政財産に関する考察

行政財産は、地方公共団体がその事務事業を遂行するために、必要不可欠な財産として保有する資産である。法令上、地方自治法第238条に規定されている。

(公有財産の範囲及び分類)

地方自治法第238条 この法律において「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう。

- 一 不動産
 - 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
 - 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
 - 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
 - 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
 - 六 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
 - 七 出資による権利
 - 八 財産の信託の受益権
- 2 前項第六号の「短期社債等」とは、次に掲げるものをいう。
- 一 社債、株式等の振替に関する法律（平成十三年法律第七十五号）第六十六条第一号 に規定する短期社債
 - 二 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和二十六年法律第百九十八号）第百三十九条の十二第一項 に規定する短期投資法人債
 - 三 信用金庫法（昭和二十六年法律第二百三十八号）第五十四条の四第一項 に規定する短期債
 - 四 保険業法（平成七年法律第百五号）第六十一条の十第一項 に規定する短期社債
 - 五 資産の流動化に関する法律（平成十年法律第百五号）第二条第八項 に規定する特定短期社債
 - 六 農林中央金庫法（平成十三年法律第九十三号）第六十二条の二第一項 に規定する短期農林債
- 3 公有財産は、これを行政財産と普通財産とに分類する。

4 行政財産とは、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をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

なお、第4項に記載されているとおり、行政財産はさらに「公用財産」と「公共用財産」とに分類される。

| | |
|---------|---|
| 「公用財産」 | 市が事務又は事業を執行するために直接使用することを目的とする財産。例としては、市庁舎、消防署など。 |
| 「公共用財産」 | 住民の一般的共同利用に供することを目的とする財産。地方自治法第244条の「公の施設」を構成する財産の場合が多い。例としては、学校、図書館、公民館、市営住宅、公園など。 |

(2) 行政財産の使用許可と貸付

行政財産は行政サービス提供の目的のために保有する財産であり、行政目的に利用する他は想定されないことが原則である。地方自治法第238条の4第1項においてもその旨の規定がある。

しかし、行政財産とされている資産であっても、何時でも行政目的に利用され続けなければならないのは現実的ではなく、行政目的に資産を活用しているが並行してその一部を外部者へ使用を許可することで使用料収入を獲得することも考えられる。このような可能性を法令で全く禁止してしまうことは、資産の有効活用を図り使用料収入により市財政に寄与する可能性を否定することになり合理性に欠くとして、地方自治法第238条の4第2項及び第7項でも明示があるように一部例外を設けて、行政財産についても行政財産としての価値を損なわない程度であれば、目的外の使用を認めている。その方式としては、使用許可及び貸付がある（使用許可；地方自治法第238条の4第7項、貸付；地方自治法第238条の4第2項）。

（行政財産の管理及び処分）

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

- 二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合
- 三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合
- 四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。
- 五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。
- 六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。
- 3 前項第二号に掲げる場合において、当該行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該土地の上に所有する一棟の建物の一部（以下この項及び次項において「特定施設」という。）を当該普通地方公共団体以外の者に譲渡しようとするときは、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けることができる。
- 4 前項の規定は、同項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定施設を譲渡しようとする場合について準用する。
- 5 前三項の場合においては、次条第四項及び第五項の規定を準用する。
- 6 第一項の規定に違反する行為は、これを無効とする。
- 7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。
- 8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成三年法律第九十号）の規定は、これを適用しない。
- 9 第七項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる。

(3) 東大阪市における行政財産の使用許可と貸付の管理主体

東大阪市財務規則第 136 条にて、行政財産の管理に関する責任を、各部等の長が負うことになっている。

(行政財産の管理)

第 136 条 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。

ただし、各部等の長での管理では統一管理が難しいため、公有財産について市の調整役は財務部長である旨を財務規則第 138 条で規定している。

(公有財産の管理の総括)

第 138 条 財務部長は、公有財産の効率的運用を図り、その取得、管理及び処分 of 適正を期するため、必要な調整を行なわなければならない。

2 前項の調整を行なうため、財務部長は、各部等の長に対して、公有財産の管理について資料若しくは報告を求め、実施について調査し又はその結果に基づいて用途の変更若しくは廃止、所管換え、所属替えその他の必要な措置をなすべきことを求めることができる。

財務部長が「必要な調整を行なわなければならない」と規定されていることに対して実施している事項として、行政財産の使用許可ないし貸付の際に、各所管課からの申請書について、財務部管財室の「合議」が必要となっていることが挙げられる（「東大阪市事務専決規程・別表第 1・財務事項 (28) 行政財産の目的外使用の許可」、「同 (14) 不動産の貸付及び借入れ」、にて規定)。

(4) 東大阪市における行政財産の使用許可と普通財産の貸付の状況

東大阪市において保有している行政財産及び普通財産のうち、どの程度の財産を使用許可ないし貸付を実施しているのかを調べるため、全庁調査を行った。方法は、全部局・部課に対して、平成 25 年度、平成 26 年度及び平成 27 年度における下記事項に関する情報提供を求める形で行った。

- ・ 公有財産の保有件数
- ・ 行政財産使用許可／普通財産貸付 (件数 (有償・無償別)、面積、調定額、収入済額、収入未済額)

その結果、使用許可ないし貸付を行っていない部局・部課からは、「該当はない」旨の返信を受けるにとどまったため、全庁的な公有財産の保有件数はアンケート結果から集めることが出来なかった。公有財産台帳の網羅性についても新地方公会計に基づく固定資産台帳整備の過程であり、台帳による情報も完全ではない、との市の意見もあり、全庁の公有財産件数の情報収集は断念している。

したがって、アンケートの回答があったのは、“使用許可ないし貸付を実施している部局”からのみであり、以下で示す、『東大阪市全体』の情報は、“使用許可ないし貸付を実施している部局全体”の意味であることを付言する。

アンケートの結果の集約情報を提示する。

| 年度 | 区分 | 公有財産 保有件数 | 件数 | | | 行政財産使用許可 / 普通財産貸付 | | | | 使用許可/貸付 割合 (件数比) | |
|--------|------|--------------|-------|-------|-----|-------------------|-------------|--------------|--------------|------------------------|--------|
| | | | 有償 | 無償・免除 | 計 | 面積 | 調定額 | 収入済額 | 収入未済額 | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 平成25年度 | 行政財産 | 土地 | 2,438 | 201 | 169 | 370 | 431,962.26㎡ | ¥46,720,831 | ¥44,433,237 | ¥0 | 15.18% |
| | | 建物 | 665 | 191 | 215 | 406 | 77,962.64㎡ | ¥85,091,562 | ¥82,357,554 | ¥2,734,008 | 61.05% |
| | | 行政財産 計 | 3,103 | 392 | 384 | 776 | 509,924.91㎡ | ¥131,812,393 | ¥126,790,791 | ¥2,734,008 | 25.01% |
| | 普通財産 | 土地 | 150 | 54 | 75 | 129 | 73,090.15㎡ | ¥57,602,836 | ¥54,577,762 | ¥76,402 | 86.00% |
| | | 建物 | 29 | 4 | 17 | 21 | 6,595.16㎡ | ¥365,573 | ¥365,573 | ¥0 | 72.41% |
| | | 普通財産 計 | 179 | 58 | 92 | 150 | 79,685.31㎡ | ¥57,968,409 | ¥54,943,335 | ¥76,402 | 83.80% |
| 平成26年度 | 行政財産 | 土地 | 2,014 | 212 | 162 | 374 | 430,220.20㎡ | ¥45,923,095 | ¥46,452,795 | ¥6,800 | 18.57% |
| | | 建物 | 668 | 177 | 224 | 401 | 80,033.55㎡ | ¥84,478,489 | ¥82,895,019 | ¥1,583,470 | 60.03% |
| | | 行政財産 計 | 2,682 | 389 | 386 | 775 | 510,253.75㎡ | ¥130,401,584 | ¥129,347,814 | ¥1,590,270 | 28.90% |
| | 普通財産 | 土地 | 150 | 57 | 76 | 133 | 92,171.12㎡ | ¥92,296,218 | ¥89,054,664 | ¥938,368 | 88.67% |
| | | 建物 | 30 | 4 | 19 | 23 | 6,964.23㎡ | ¥555,503 | ¥555,503 | ¥0 | 76.67% |
| | | 普通財産 計 | 180 | 61 | 95 | 156 | 99,135.35㎡ | ¥92,851,721 | ¥89,610,167 | ¥938,368 | 86.67% |
| 平成27年度 | 行政財産 | 土地 | 2,008 | 210 | 190 | 400 | 471,312.15㎡ | ¥45,041,972 | ¥44,498,930 | ¥4,100 | 19.92% |
| | | 建物 | 703 | 176 | 235 | 411 | 47,303.61㎡ | ¥81,027,097 | ¥78,759,115 | ¥2,267,982 | 58.46% |
| | | 行政財産 計 | 2,711 | 386 | 425 | 811 | 518,615.76㎡ | ¥126,069,069 | ¥123,258,045 | ¥2,272,082 | 29.92% |
| | 普通財産 | 土地 | 152 | 57 | 78 | 135 | 94,750.61㎡ | ¥123,631,122 | ¥120,404,915 | ¥929,021 | 88.82% |
| | | 建物 | 34 | 4 | 22 | 26 | 8,586.45㎡ | ¥555,456 | ¥555,456 | ¥0 | 76.47% |
| | | 普通財産 計 | 186 | 61 | 100 | 161 | 103,337.06㎡ | ¥124,186,578 | ¥120,960,371 | ¥929,021 | 86.56% |

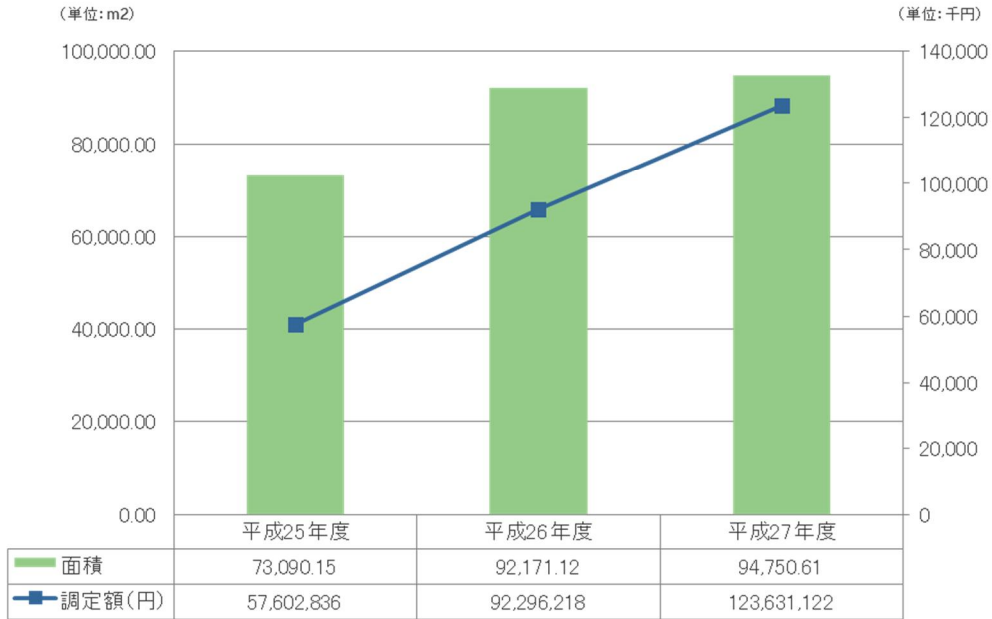
(注) 東大阪市では「土地」「建物」以外の行政財産、普通財産を保有しているが、「土地」「建物」以外の資産は一時使用許可又は貸付を行っていないため、上表には記載していない。

このデータについて分析を試みる。

行政財産については、平成 25 年度から行政財産保有件数は減少している（平成 25 年度 3,103 件⇒平成 26 年度 2,682 件⇒平成 27 年度 2,711 件）が、使用許可対象となる物件は増加している（平成 25 年度 776 件⇒平成 26 年度 775 件⇒平成 27 年度 811 件）。調定額は年々減少している（平成 25 年度 131 百万円⇒平成 26 年度 130 百万円⇒平成 27 年度 126 百万円）ところから、使用許可 1 件当たりの使用料は減少している傾向がみられる。なお、収入未済額は各年度あるものの、少額な状態である。

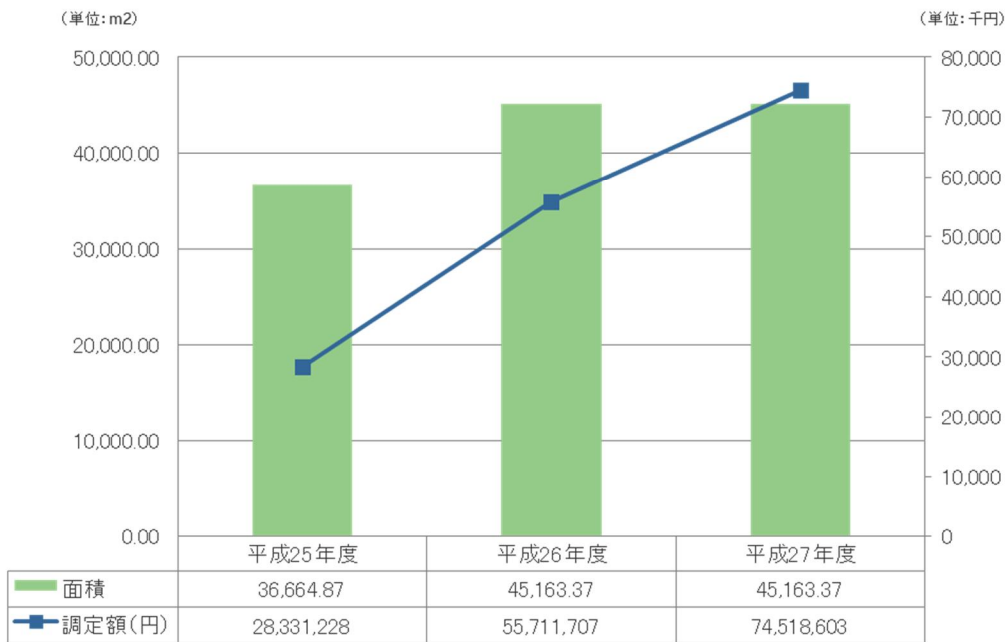
普通財産については、平成 25 年度から普通財産保有件数は微増（平成 25 年度 179 件⇒平成 26 年度 180 件⇒平成 27 年度 186 件）しており、貸付対象となる物件は増加している（平成 25 年度 150 件⇒平成 26 年度 156 件⇒平成 27 年度 161 件）。また、保有件数に比しての件数での貸付割合は各年度とも非常に高い。調定額は年々増加しており（平成 25 年度 57 百万円⇒平成 26 年度 92 百万円⇒平成 27 年度 124 百万円）、貸付件数の増加に比して調定額の増加割合が高いことから、貸付 1 件当たりの貸付料は増加している傾向がみられる。なお、収入未済額は各年度あるものの、少額な状態である。また、上表のうち、普通財産の土地の貸付について、数値が大きく増加変動していることが見受けられる。

市全体



部課別に顕著な動きがみられるのは、③財務部(*1)及び⑪環境部(*2)の普通財産・土地について、貸付件数は微増若しくは変動なしであるにもかかわらず、調定額(貸付料)は大幅に増加している傾向がみられることである(財務部;平成25年度28百万円⇒平成26年度55百万円⇒平成27年度74百万円)(環境部;平成25年度0百万円⇒平成26年度8百万円⇒平成27年度16百万円)。
 (*1) 普通財産を主に管理している部局である「管財室」が所属
 (*2) 環境企画課での増加が顕著

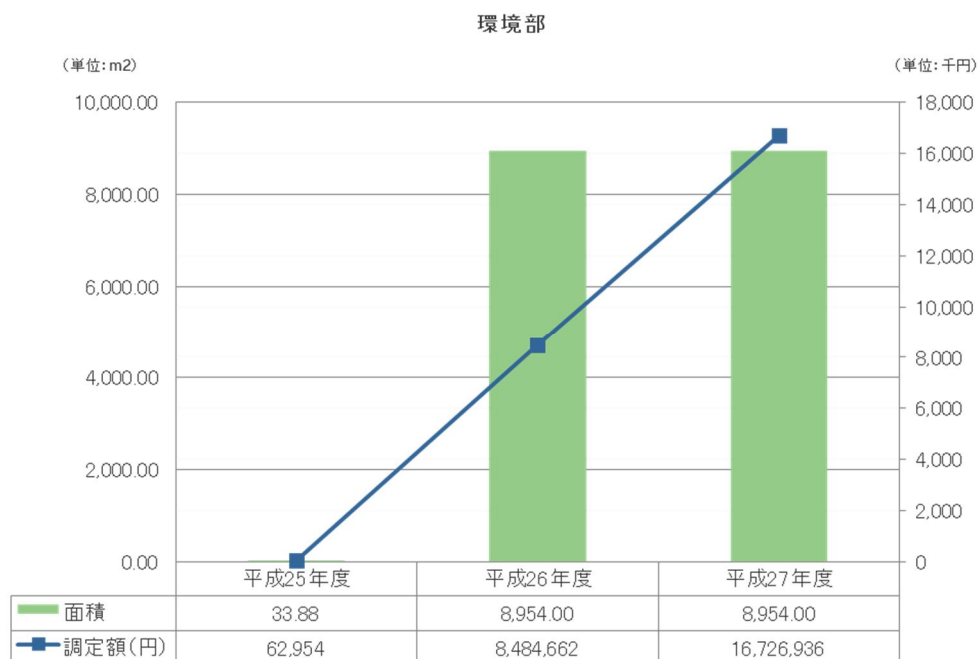
財務部



財務部については、管財室での増加によるものである。

管財室における増加要因の大きな理由としては、平成26年9月1日より民間事業会社に対して、事業用定期借地権の設定により貸付を開始したことによる。

平成 26 年度においては年間の賃料の内 7 か月分を徴収しているのに対して、平成 27 年度においては 1 年間満額徴収となっていることが、平成 26 年度から平成 27 年度の増加要因である。



環境部については、環境企画課での増加によるものである。

まず、平成 25 年度の物件と平成 26・27 年度の物件とは違うため、年度間で調定額が急増しているとのことである。平成 25 年の 33.88 m²については、水走四丁目の（一財）東大阪市公園協会（現・（公財）東大阪市公園環境協会）の建物一部を、（財）東大阪環境保全公社の組合事務所として貸付けていたが、平成 26 年 3 月に（財）東大阪環境保全公社の組合事務所廃止に伴い貸付は終了したが、平成 26・27 年度では、別の財産貸付が発生した。

平成 26 年から平成 27 年にかけての増加分については、施設組合の新焼却場の建設工事に伴う工事関係車両の駐車場及び資材置き場として、平成 26 年 10 月から平成 29 年 3 月まで、有償で貸付しているためとのことである。平成 26 年度から平成 27 年度で同一案件だが調定額が倍加しているのは、貸付期間が平成 26 年度は半年であるのに対して、平成 27 年度は 1 年間であったためである。

各年度における、部課別の状況についても次ページ以降で掲示するので、参考にさせていただきたい。

平成25年度

| 部局番号 | 部局名 | 区分 | 公有財産 保有件数 | 件数 | | | 行政財産使用許可 / 普通財産貸付 | | | | 使用許可/貸付 割合 (件数比) | |
|-------------|------------------------------|-------|--------------|-------|------------|-------------|-------------------|--------------|--------------|-------------|------------------------|----------|
| | | | | 有償 | 無償・免除 | 計 | 面積 | 調定額 | 収入済額 | 収入未済額 | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| ① | 花園ラグビー ワールドカップ 2019推進室 | 行政財産 | 土地 | 1 | 3 | 0 | 3 | 252.00㎡ | ¥27,354 | ¥27,354 | ¥0 | 300.00% |
| | | | 建物 | 0 | 17 | 0 | 17 | 1,133.74㎡ | ¥25,865,306 | ¥25,865,306 | ¥0 | 1700.00% |
| | | 行政財産計 | 2 | 20 | 0 | 20 | 1,445.74㎡ | ¥25,892,660 | ¥25,892,660 | ¥0 | 1000.00% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| ② | 新市民会館建 設室 | 行政財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| | | | 建物 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| | | 行政財産計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| ③ | 財務部 | 行政財産 | 土地 | 6 | 10 | 1 | 11 | 121.71㎡ | ¥157,042 | ¥157,042 | ¥0 | 135.71% |
| | | | 建物 | 6 | 20 | 14 | 44 | 1,259.26㎡ | ¥14,117,617 | ¥13,225,109 | ¥792,508 | 557.14% |
| | | 行政財産計 | 12 | 40 | 15 | 55 | 1,391.07㎡ | ¥14,274,659 | ¥13,482,151 | ¥792,508 | 371.43% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 112 | 32 | 64 | 97 | 36,664.87㎡ | ¥28,331,228 | ¥27,603,340 | ¥726,402 | 89.09% |
| ④ | 人権文化部 | 行政財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| | | | 建物 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| | | 行政財産計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 2 | 0 | 1 | 1 | 1,057.34㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 50.00% |
| ⑤ | 協働のまちづ くり部 | 行政財産 | 土地 | 6 | 11 | 2 | 13 | 20.35㎡ | ¥1,844,776 | ¥1,844,776 | ¥0 | 200.00% |
| | | | 建物 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% |
| | | 行政財産計 | 6 | 11 | 2 | 13 | 20.35㎡ | ¥1,844,776 | ¥1,844,776 | ¥0 | 187.50% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1,047.57㎡ | ¥2,217,517 | ¥2,217,517 | ¥0 | 100.00% |
| ⑥ | 市民生活部 | 行政財産 | 土地 | 1 | 1 | 0 | 1 | 3.10㎡ | ¥5,900 | ¥5,900 | ¥0 | 100.00% |
| | | | 建物 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| | | 行政財産計 | 2 | 1 | 0 | 1 | 3.10㎡ | ¥5,900 | ¥5,900 | ¥0 | 50.00% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| ⑦ | 経済部 | 行政財産 | 土地 | 38 | 31 | 3 | 34 | 7,739.14㎡ | ¥1,813,266 | ¥1,813,266 | ¥0 | 92.31% |
| | | | 建物 | 41 | 89 | 3 | 102 | 11,335.67㎡ | ¥30,368,748 | ¥28,427,248 | ¥1,941,500 | 246.34% |
| | | 行政財産計 | 79 | 130 | 6 | 136 | 19,134.81㎡ | ¥32,282,014 | ¥30,340,514 | ¥1,941,500 | 171.25% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 10 | 7 | 3 | 10 | 3,054.46㎡ | ¥16,139,787 | ¥16,139,787 | ¥0 | 108.33% |
| ⑧ | 福祉部 | 行政財産 | 土地 | 8 | 6 | 3 | 9 | 32.96㎡ | ¥327,504 | ¥5,250 | ¥0 | 112.50% |
| | | | 建物 | 1 | 0 | 1 | 1 | 633.60㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% |
| | | 行政財産計 | 9 | 6 | 4 | 10 | 726.56㎡ | ¥327,504 | ¥5,250 | ¥0 | 111.11% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 14 | 12 | 2 | 14 | 15,169.27㎡ | ¥1,062,716 | ¥8,324,530 | ¥0 | 100.00% |
| ⑨ | 子どもすこや か部 | 行政財産 | 土地 | 16 | 1 | 0 | 1 | 21.380㎡ | ¥140,159 | ¥140,159 | ¥0 | 0.00% |
| | | | 建物 | 17 | 0 | 1 | 1 | 86.66㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 6.25% |
| | | 行政財産計 | 33 | 1 | 1 | 2 | 300.46㎡ | ¥140,159 | ¥140,159 | ¥0 | 3.33% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% |
| ⑩ | 健康部 | 行政財産 | 土地 | 44 | 7 | 3 | 10 | 109.87㎡ | ¥360,835 | ¥360,835 | ¥0 | 23.81% |
| | | | 建物 | 20 | 0 | 2 | 2 | 104.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 11.11% |
| | | 行政財産計 | 64 | 7 | 5 | 12 | 213.87㎡ | ¥360,835 | ¥360,835 | ¥0 | 20.00% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 3 | 0 | 3 | 3 | 434.66㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% |
| ⑪ | 環境部 | 行政財産 | 土地 | 10 | 7 | 1 | 8 | 10,235.84㎡ | ¥2,404,442 | ¥2,404,442 | ¥0 | 77.78% |
| | | | 建物 | 3 | 1 | 1 | 2 | 152.45㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 33.33% |
| | | 行政財産計 | 13 | 8 | 2 | 10 | 10,388.29㎡ | ¥2,404,442 | ¥2,404,442 | ¥0 | 66.67% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 1 | 1 | 0 | 1 | 33.88㎡ | ¥62,354 | ¥62,354 | ¥0 | 100.00% |
| ⑫ | 建設局 | 行政財産 | 土地 | 1,273 | 58 | 24 | 82 | 11,769.92㎡ | ¥6,550,918 | ¥6,550,918 | ¥0 | 8.60% |
| | | | 建物 | 392 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| | | 行政財産計 | 1,665 | 58 | 24 | 82 | 11,769.92㎡ | ¥6,550,918 | ¥6,550,918 | ¥0 | 5.86% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 33.33% |
| ⑬ | 消防局 | 行政財産 | 土地 | 27 | 5 | 2 | 7 | 111.47㎡ | ¥275,661 | ¥275,661 | ¥0 | 25.33% |
| | | | 建物 | 31 | 3 | 1 | 4 | 191.0㎡ | ¥1,360,065 | ¥1,360,065 | ¥0 | 12.90% |
| | | 行政財産計 | 58 | 8 | 3 | 11 | 130.57㎡ | ¥1,635,726 | ¥1,635,726 | ¥0 | 18.97% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| ⑭ | 上下水道局 | 行政財産 | 土地 | 856 | 13 | 26 | 46 | 25,072.34㎡ | ¥25,313,315 | ¥23,358,575 | ¥0 | 6.38% |
| | | | 建物 | 12 | 9 | 3 | 12 | 277.14㎡ | ¥1,889,309 | ¥1,889,309 | ¥0 | 66.67% |
| | | 行政財産計 | 868 | 28 | 29 | 57 | 25,349.48㎡ | ¥27,202,624 | ¥25,247,884 | ¥0 | 7.79% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 5 | 0 | 2 | 2 | 4,406.31㎡ | ¥223,634 | ¥223,634 | ¥0 | 40.00% |
| ⑮ | 教育委員会 | 行政財産 | 土地 | 141 | 40 | 103 | 143 | 375,896.67㎡ | ¥71,247,759 | ¥71,247,759 | ¥0 | 114.65% |
| | | | 建物 | 129 | 29 | 185 | 214 | 62,538.55㎡ | ¥1,086,620 | ¥1,086,620 | ¥0 | 126.52% |
| | | 行政財産計 | 270 | 69 | 288 | 357 | 438,435.22㎡ | ¥72,334,379 | ¥72,334,379 | ¥0 | 121.30% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| 市全体(平成25年度) | | 行政財産 | 土地 | 2,438 | 201 | 169 | 370 | 431,862.26㎡ | ¥46,720,831 | ¥44,433,237 | ¥0 | 15.18% |
| | | | 建物 | 665 | 191 | 215 | 406 | 77,362.64㎡ | ¥85,091,562 | ¥82,357,554 | ¥2,734,008 | 61.06% |
| | | 行政財産計 | 3,103 | 392 | 384 | 776 | 509,324.91㎡ | ¥131,812,393 | ¥126,790,791 | ¥2,734,008 | 25.01% | |
| | | 普通財産 | 土地 | 150 | 54 | 75 | 129 | 73,080.51㎡ | ¥57,602,836 | ¥54,577,762 | ¥76,402 | 88.00% |
| 普通財産計 | 29 | 4 | 17 | 21 | 6,595.16㎡ | ¥365,573 | ¥365,573 | ¥0 | 72.41% | | | |
| 普通財産計 | 179 | 58 | 92 | 150 | 79,685.31㎡ | ¥57,968,409 | ¥54,943,335 | ¥76,402 | 83.80% | | | |

(注) 東大阪市では「土地」「建物」以外の行政財産、普通財産を保有しているが、「土地」「建物」以外の資産は一時使用許可又は貸付を行っていないため、上表には記載していない。

| 部局番号 | 部局名 | 区分 | 公有財産 保有件数 | 行政財産使用許可 / 普通財産貸付 | | | | | | | | | | 使用許可/貸付 割合 (件数比) |
|------|------------------------------|-------|--------------|-------------------|-------|-----|-----|-------------|--------------|--------------|------------|----------|--|------------------------|
| | | | | 件数 | | | 面積 | 調定額 | 収入済額 | 収入未済額 | | | | |
| | | | | 有償 | 無償・免除 | 計 | | | | | | | | |
| ① | 花園ラグビー ワールドカップ 2019推進室 | 行政財産 | 土地 | 1 | 3 | 0 | 3 | 252.00㎡ | ¥27,354 | ¥27,354 | ¥0 | 300.00% | | |
| | | 行政財産 | 建物 | 1 | 17 | 0 | 17 | 1,193.74㎡ | ¥25,865,306 | ¥25,865,306 | ¥0 | 1700.00% | | |
| | | 行政財産計 | | 2 | 20 | 0 | 20 | 1,445.74㎡ | ¥25,892,660 | ¥25,892,660 | ¥0 | 1000.00% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| ② | 新市民会館建 設室 | 行政財産 | 建物 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 行政財産計 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 普通財産計 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| ③ | 財務部 | 行政財産 | 土地 | 6 | 9 | 2 | 11 | 131.71㎡ | ¥164,331 | ¥164,331 | ¥0 | 185.71% | | |
| | | 行政財産 | 建物 | 6 | 26 | 12 | 38 | 1,265.74㎡ | ¥12,743,893 | ¥12,625,623 | ¥118,270 | 557.14% | | |
| | | 行政財産計 | | 12 | 35 | 14 | 49 | 1,397.45㎡ | ¥12,908,224 | ¥12,789,954 | ¥118,270 | 371.43% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 110 | 34 | 64 | 98 | 45,163.37㎡ | ¥55,711,707 | ¥54,773,339 | ¥938,368 | 89.09% | | |
| ④ | 人権文化部 | 行政財産 | 建物 | 17 | 3 | 9 | 12 | 1,784.18㎡ | ¥365,573 | ¥365,573 | ¥0 | 66.67% | | |
| | | 行政財産計 | | 127 | 37 | 73 | 110 | 46,947.55㎡ | ¥56,077,280 | ¥55,138,912 | ¥938,368 | 85.94% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 10 | 3 | 1 | 4 | 254.09㎡ | ¥267,600 | ¥267,600 | ¥0 | 50.00% | | |
| | | 普通財産計 | | 21 | 6 | 5 | 11 | 616.47㎡ | ¥767,100 | ¥767,100 | ¥0 | 64.71% | | |
| ⑤ | 協働のまちづ くり部 | 行政財産 | 土地 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1,057.34㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 50.00% | | |
| | | 行政財産 | 建物 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 行政財産計 | | 3 | 0 | 1 | 1 | 1,057.34㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 33.33% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 7 | 12 | 2 | 14 | 333.89㎡ | ¥1,372,733 | ¥1,372,733 | ¥0 | 200.00% | | |
| ⑥ | 市民生活部 | 行政財産 | 建物 | 1 | 0 | 1 | 1 | 93.91㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% | | |
| | | 行政財産 | 土地 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1,047.57㎡ | ¥2,217,517 | ¥2,217,517 | ¥0 | 100.00% | | |
| | | 行政財産計 | | 2 | 1 | 0 | 1 | 3.10㎡ | ¥5,900 | ¥5,900 | ¥0 | 50.00% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| ⑦ | 経済部 | 行政財産 | 建物 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 行政財産 | 土地 | 38 | 31 | 3 | 34 | 7,799.14㎡ | ¥2,054,877 | ¥2,048,077 | ¥6,800 | 92.31% | | |
| | | 行政財産計 | | 41 | 98 | 4 | 102 | 11,335.67㎡ | ¥29,911,576 | ¥28,446,376 | ¥1,465,200 | 246.34% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 79 | 129 | 7 | 136 | 19,134.81㎡ | ¥31,966,453 | ¥30,494,453 | ¥1,472,000 | 171.25% | | |
| ⑧ | 福祉部 | 行政財産 | 土地 | 12 | 9 | 4 | 13 | 9,960.46㎡ | ¥16,677,797 | ¥16,677,797 | ¥0 | 108.33% | | |
| | | 行政財産 | 建物 | 5 | 1 | 4 | 5 | 1,866.30㎡ | ¥189,930 | ¥189,930 | ¥0 | 100.00% | | |
| | | 行政財産計 | | 17 | 10 | 8 | 18 | 11,826.76㎡ | ¥16,867,727 | ¥16,867,727 | ¥0 | 105.88% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 8 | 6 | 3 | 9 | 92.96㎡ | ¥369,650 | ¥5,250 | ¥0 | 112.50% | | |
| ⑨ | 子どもすこや か部 | 行政財産 | 建物 | 1 | 0 | 1 | 1 | 633.60㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% | | |
| | | 行政財産 | 土地 | 9 | 6 | 4 | 10 | 726.56㎡ | ¥369,650 | ¥5,250 | ¥0 | 111.11% | | |
| | | 行政財産計 | | 13 | 11 | 2 | 13 | 13,992.90㎡ | ¥6,438,526 | ¥4,135,340 | ¥0 | 100.00% | | |
| | | 普通財産 | 建物 | 3 | 0 | 3 | 3 | 379.25㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% | | |
| ⑩ | 健康部 | 行政財産 | 土地 | 16 | 11 | 5 | 16 | 14,372.15㎡ | ¥6,438,526 | ¥4,135,340 | ¥0 | 100.00% | | |
| | | 行政財産 | 建物 | 15 | 1 | 0 | 1 | 213.80㎡ | ¥140,159 | ¥140,159 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 行政財産計 | | 32 | 1 | 1 | 2 | 300.46㎡ | ¥140,159 | ¥140,159 | ¥0 | 3.33% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1,932.72㎡ | ¥2,546,668 | ¥2,546,668 | ¥0 | 100.00% | | |
| ⑪ | 環境部 | 行政財産 | 建物 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 行政財産 | 土地 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1,932.72㎡ | ¥2,546,668 | ¥2,546,668 | ¥0 | 66.67% | | |
| | | 行政財産計 | | 44 | 7 | 3 | 10 | 109.87㎡ | ¥261,739 | ¥261,739 | ¥0 | 23.81% | | |
| | | 普通財産 | 建物 | 20 | 0 | 2 | 2 | 104.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 11.11% | | |
| ⑫ | 建設局 | 行政財産 | 土地 | 64 | 7 | 5 | 12 | 213.87㎡ | ¥261,739 | ¥261,739 | ¥0 | 20.00% | | |
| | | 行政財産 | 建物 | 3 | 0 | 3 | 3 | 4,946.66㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% | | |
| | | 行政財産計 | | 3 | 0 | 3 | 3 | 2,934.50㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 6 | 0 | 6 | 6 | 7,881.16㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% | | |
| ⑬ | 消防局 | 行政財産 | 土地 | 9 | 6 | 1 | 7 | 10,235.84㎡ | ¥2,349,352 | ¥2,349,352 | ¥0 | 77.78% | | |
| | | 行政財産 | 建物 | 3 | 1 | 0 | 1 | 103.45㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 33.33% | | |
| | | 行政財産計 | | 12 | 7 | 1 | 8 | 10,339.29㎡ | ¥2,349,352 | ¥2,349,352 | ¥0 | 66.67% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8,954.00㎡ | ¥8,484,662 | ¥8,484,662 | ¥0 | 100.00% | | |
| ⑭ | 上下水道局 | 行政財産 | 建物 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 行政財産 | 土地 | 845 | 54 | 15 | 69 | 10,161.83㎡ | ¥6,312,513 | ¥6,312,513 | ¥0 | 8.66% | | |
| | | 行政財産計 | | 1,237 | 54 | 15 | 69 | 10,161.83㎡ | ¥6,312,513 | ¥6,312,513 | ¥0 | 5.86% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 2 | 0 | 0 | 0 | 709.79㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 33.33% | | |
| ⑮ | 教育委員会 | 行政財産 | 建物 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% | | |
| | | 行政財産 | 土地 | 28 | 5 | 2 | 7 | 112.47㎡ | ¥369,900 | ¥369,900 | ¥0 | 25.93% | | |
| | | 行政財産計 | | 33 | 3 | 1 | 4 | 21.00㎡ | ¥2,067,600 | ¥2,067,600 | ¥0 | 12.90% | | |
| | | 普通財産 | 建物 | 61 | 8 | 3 | 11 | 133.47㎡ | ¥2,437,500 | ¥2,437,500 | ¥0 | 18.97% | | |
| ⑯ | 教育委員会 | 行政財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 行政財産 | 建物 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 行政財産計 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 860 | 24 | 26 | 50 | 25,104.59㎡ | ¥25,559,488 | ¥25,559,488 | ¥0 | 6.99% | | |
| ⑰ | 上下水道局 | 行政財産 | 建物 | 12 | 5 | 3 | 8 | 273.14㎡ | ¥2,027,955 | ¥2,027,955 | ¥0 | 66.67% | | |
| | | 行政財産計 | | 872 | 29 | 29 | 58 | 25,377.73㎡ | ¥27,587,443 | ¥27,587,443 | ¥0 | 7.79% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 5 | 0 | 2 | 2 | 4,406.31㎡ | ¥219,341 | ¥219,341 | ¥0 | 40.00% | | |
| | | 普通財産計 | | 5 | 0 | 2 | 2 | 4,406.31㎡ | ¥219,341 | ¥219,341 | ¥0 | 40.00% | | |
| ⑱ | 教育委員会 | 行政財産 | 土地 | 142 | 50 | 104 | 154 | 375,414.91㎡ | ¥6,667,499 | ¥7,568,399 | ¥0 | 114.69% | | |
| | | 行政財産 | 建物 | 129 | 24 | 195 | 219 | 64,560.26㎡ | ¥11,362,659 | ¥11,362,659 | ¥0 | 126.52% | | |
| | | 行政財産計 | | 271 | 74 | 299 | 373 | 439,975.17㎡ | ¥18,030,158 | ¥18,931,058 | ¥0 | 121.30% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| ⑳ | 市全体(平成26年度) | 行政財産 | 建物 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | | |
| | | 行政財産 | 土地 | 2,014 | 212 | 162 | 374 | 430,220.20㎡ | ¥45,923,095 | ¥46,452,795 | ¥6,800 | 18.57% | | |
| | | 行政財産計 | | 2,682 | 389 | 386 | 775 | 510,253.75㎡ | ¥130,401,584 | ¥129,347,814 | ¥1,590,270 | 28.90% | | |
| | | 普通財産 | 土地 | 150 | 57 | 76 | 133 | 92,171.12㎡ | ¥92,296,218 | ¥89,054,664 | ¥938,368 | 88.67% | | |
| ㉑ | 市全体(平成26年度) | 普通財産 | 建物 | 30 | 4 | 19 | 23 | 6,964.23㎡ | ¥555,503 | ¥555,503 | ¥0 | 76.67% | | |
| | | 普通財産計 | | 180 | 61 | 95 | 156 | 99,135.35㎡ | ¥92,851,721 | ¥89,610,167 | ¥938,368 | 86.67% | | |

(注) 東大阪市では「土地」「建物」以外の行政財産、普通財産を保有しているが、「土地」「建物」以外の資産は一時使用許可又は貸付を行っていないため、上表には記載していない。

平成27年度

| 部局番号 | 部局名 | 区分 | 公有財産 保有件数 | 件数 | | | 行政財産使用許可 / 普通財産貸付 | | | | 使用許可/貸付 割合 (件数比) |
|-------------|------------------------------|----------|--------------|-----------|-------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|------------|------------------------|
| | | | | 有償 | 無償・免除 | 計 | 面積 | 調定額 | 収入済額 | 収入未済額 | |
| | | | | | | | | | | | |
| ① | 花園ラグビー ワールドカップ 2019推進室 | 行政財産 | 土地 1 | 3 | 0 | 3 | 252.00㎡ | ¥27,354 | ¥27,354 | ¥0 | 300.00% |
| | | 建物 1 | 17 | 0 | 17 | 1,133.74㎡ | ¥25,865,306 | ¥25,865,306 | ¥0 | 1700.00% | |
| | | 行政財産計 | 2 | 20 | 0 | 20 | 1,445.74㎡ | ¥25,892,660 | ¥25,892,660 | ¥0 | 1000.00% |
| ② | 新市民会館建 設室 | 行政財産 | 土地 1 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| | | 建物 1 | 0 | 0 | 0 | 16,067.46㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | |
| | | 行政財産計 | 2 | 0 | 0 | 0 | 16,067.46㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| ③ | 財務部 | 行政財産 | 土地 7 | 11 | 2 | 13 | 155.17㎡ | ¥211,337 | ¥211,337 | ¥0 | 135.71% |
| | | 建物 7 | 27 | 12 | 39 | 1,313.78㎡ | ¥12,864,835 | ¥12,808,515 | ¥56,320 | 557.14% | |
| | | 行政財産計 | 14 | 38 | 14 | 52 | 1,474.95㎡ | ¥13,076,232 | ¥13,019,912 | ¥56,320 | 371.43% |
| ④ | 人権文化部 | 行政財産 | 土地 8 | 3 | 1 | 4 | 254.09㎡ | ¥267,600 | ¥267,600 | ¥0 | 50.00% |
| | | 建物 9 | 3 | 4 | 7 | 295.07㎡ | ¥499,500 | ¥499,500 | ¥0 | 77.78% | |
| | | 行政財産計 | 17 | 6 | 5 | 11 | 549.16㎡ | ¥767,100 | ¥767,100 | ¥0 | 64.71% |
| ⑤ | 協働のまちづ くり部 | 行政財産 | 土地 7 | 12 | 2 | 14 | 333.89㎡ | ¥1,276,500 | ¥1,276,500 | ¥0 | 200.00% |
| | | 建物 1 | 0 | 1 | 1 | 33.81㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% | |
| | | 行政財産計 | 8 | 12 | 3 | 15 | 427.80㎡ | ¥1,276,500 | ¥1,276,500 | ¥0 | 187.50% |
| ⑥ | 市民生活部 | 行政財産 | 土地 1 | 1 | 0 | 1 | 1,047.57㎡ | ¥2,217,517 | ¥2,217,517 | ¥0 | 100.00% |
| | | 建物 1 | 1 | 0 | 1 | 31.0㎡ | ¥5,300 | ¥5,300 | ¥0 | 100.00% | |
| | | 行政財産計 | 2 | 1 | 0 | 1 | 3.10㎡ | ¥5,300 | ¥5,300 | ¥0 | 50.00% |
| ⑦ | 経済部 | 行政財産 | 土地 39 | 33 | 3 | 36 | 7,801.14㎡ | ¥2,096,014 | ¥2,081,814 | ¥14,100 | 92.31% |
| | | 建物 41 | 88 | 3 | 101 | 11,292.17㎡ | ¥29,714,891 | ¥27,553,191 | ¥2,161,700 | 246.34% | |
| | | 行政財産計 | 80 | 131 | 6 | 137 | 19,093.31㎡ | ¥31,810,905 | ¥29,645,105 | ¥2,165,800 | 171.25% |
| ⑧ | 福祉部 | 行政財産 | 土地 17 | 10 | 8 | 18 | 11,826.76㎡ | ¥17,378,420 | ¥17,378,420 | ¥0 | 105.88% |
| | | 建物 8 | 6 | 3 | 9 | 32.96㎡ | ¥498,100 | ¥498,100 | ¥0 | 112.50% | |
| | | 行政財産計 | 9 | 6 | 4 | 10 | 726.56㎡ | ¥498,100 | ¥498,100 | ¥0 | 111.11% |
| ⑨ | 子どもすこや か部 | 行政財産 | 土地 14 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% |
| | | 建物 16 | 0 | 1 | 1 | 86.66㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 6.25% | |
| | | 行政財産計 | 30 | 0 | 1 | 1 | 86.66㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 3.33% |
| ⑩ | 健康部 | 行政財産 | 土地 42 | 7 | 3 | 10 | 1,098.7㎡ | ¥286,467 | ¥286,467 | ¥0 | 23.81% |
| | | 建物 18 | 0 | 2 | 2 | 104.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 11.11% | |
| | | 行政財産計 | 60 | 7 | 5 | 12 | 2,133.7㎡ | ¥286,467 | ¥286,467 | ¥0 | 20.00% |
| ⑪ | 環境部 | 行政財産 | 土地 6 | 0 | 6 | 6 | 7,881.16㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 100.00% |
| | | 建物 3 | 6 | 1 | 7 | 10,235.84㎡ | ¥2,500,778 | ¥2,500,778 | ¥0 | 77.78% | |
| | | 行政財産計 | 12 | 7 | 1 | 8 | 10,339.29㎡ | ¥2,500,778 | ¥2,500,778 | ¥0 | 66.67% |
| ⑫ | 建設局 | 行政財産 | 土地 814 | 46 | 24 | 70 | 12,937.11㎡ | ¥6,057,846 | ¥5,518,904 | ¥538,942 | 8.60% |
| | | 建物 380 | 0 | 0 | 0 | 0.00㎡ | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 0.00% | |
| | | 行政財産計 | 1,194 | 46 | 24 | 70 | 12,937.11㎡ | ¥6,057,846 | ¥5,518,904 | ¥538,942 | 5.86% |
| ⑬ | 消防局 | 行政財産 | 土地 27 | 5 | 2 | 7 | 11,247.㎡ | ¥366,600 | ¥366,600 | ¥0 | 25.33% |
| | | 建物 31 | 3 | 1 | 4 | 1,356.㎡ | ¥2,067,600 | ¥2,067,600 | ¥0 | 12.90% | |
| | | 行政財産計 | 58 | 8 | 3 | 11 | 12,603.㎡ | ¥2,434,200 | ¥2,434,200 | ¥0 | 18.97% |
| ⑭ | 上下水道局 | 行政財産 | 土地 887 | 24 | 38 | 62 | 25,081.4㎡ | ¥24,735,555 | ¥24,735,555 | ¥0 | 6.33% |
| | | 建物 12 | 5 | 3 | 8 | 273.14㎡ | ¥2,037,544 | ¥2,037,544 | ¥0 | 66.67% | |
| | | 行政財産計 | 899 | 29 | 41 | 70 | 25,341.28㎡ | ¥26,773,099 | ¥26,773,099 | ¥0 | 7.79% |
| ⑮ | 教育委員会 | 行政財産 | 土地 143 | 53 | 111 | 164 | 397,838.91㎡ | ¥6,712,461 | ¥6,712,461 | ¥0 | 114.63% |
| | | 建物 181 | 22 | 207 | 229 | 31,064.25㎡ | ¥7,877,421 | ¥7,927,459 | ¥49,962 | 126.52% | |
| | | 行政財産計 | 324 | 75 | 318 | 393 | 428,893.16㎡ | ¥14,689,882 | ¥14,639,920 | ¥49,962 | 121.30% |
| 市全体(平成27年度) | 行政財産 | 土地 2,008 | 210 | 190 | 400 | 471,312.15㎡ | ¥45,041,372 | ¥44,498,930 | ¥4,100 | 13.92% | |
| | 建物 703 | 176 | 235 | 411 | 47,303.61㎡ | ¥81,027,087 | ¥78,753,115 | ¥2,267,382 | 58.46% | | |
| | 行政財産計 | 2,711 | 386 | 425 | 811 | 518,615.76㎡ | ¥126,069,069 | ¥123,258,045 | ¥2,272,082 | 29.92% | |
| 普通財産 | 土地 152 | 57 | 78 | 135 | 94,750.61㎡ | ¥123,631,122 | ¥120,404,815 | ¥3,226,307 | 88.82% | | |
| 建物 34 | 4 | 22 | 26 | 8,586.46㎡ | ¥555,456 | ¥555,456 | ¥0 | 76.47% | | | |
| 普通財産計 | 186 | 61 | 100 | 161 | 103,337.06㎡ | ¥124,186,578 | ¥120,960,271 | ¥929,021 | 86.56% | | |

(注) 東大阪市では「土地」「建物」以外の行政財産、普通財産を保有しているが、「土地」「建物」以外の資産は一時使用許可又は貸付を行っていないため、上表には記載していない。

(5) 東大阪市における使用料算定について

行政財産を使用許可する際の使用料については、「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」にて規定されている。

| |
|----------------------------|
| 「東大阪市行政財産使用料条例」 (使用料の額) |
|----------------------------|

第3条 前条の使用料の額は、行政財産の価額、使用する部分その他の事情を勘案して、市長が定める基準に基づき当該財産の管理者が定める額とする。

「東大阪市行政財産使用料条例施行規則」

(算定基準)

第2条 条例第3条に規定する市長が定める基準は、次の各号に掲げる行政財産の区分に従いそれぞれ当該各号に定める算式により計算した額とする。ただし、消費税法（昭和63年法律第108号）第6条第1項の規定により非課税とされるもの以外は、次の各号に定める算式により計算した額に消費税法の規定による消費税の額及び地方税法（昭和25年法律第226号）の規定による地方消費税の額に相当する額（1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額とする。）を加算して得た額とする。

(1) 土地の使用

当該土地の価額×基本率×（当該土地のうち使用させる部分の面積／当該土地の面積）

(2) 建物の使用

（当該建物の価額×基本率＋当該建物の敷地の価格×基本率）×（当該建物のうち使用させる部分の面積／当該建物の延べ面積）

(3) 土地及び建物以外の行政財産の使用

当該行政財産の価額×基本率×（当該行政財産のうち使用させる数量／当該行政財産の数量）

2 前項第1号及び第2号に規定する使用させる部分の面積が1平方メートル未満のときは、1平方メートルとして計算する。

3 入札に付し行政財産の使用の許可に係る申請者を選定する場合の使用料の額の基準は、第1項の規定にかかわらず、当該入札により決定することができる。この場合において、第1項の規定による基準の額を下回ることができない。

4 第1項に規定する当該土地、建物及びその他の行政財産の価額は、公有財産台帳に登録された価額とする。ただし、この価額により難しい場合には、別に当該行政財産の管理者が市長と協議して定める価額によることができる。

5 第1項の基本率は土地にあつては100分の3、建物にあつては100分の6、その他の行政財産にあつては100分の6とする。ただし、市長が必要と認められた場合には、別に定めるところにより増率することができる。

6 電柱（本柱、支柱、支線柱、アンテナ柱等）、電話柱（本柱、支柱又は支線柱）、公衆電話所及び地下埋設物（水道管、下水道管、ガス管、マンホール、コンクリート巻管路等）に係る使用料の額については、第1項の規定にかかわらず、東大阪市道路占用料徴収条例（昭和44年東大阪市条例第9号）別表の例による。

7 電柱又は電話柱の支線は、それぞれ電柱又は電話柱とみなして前項の規定を適用する。

実際の使用料算出の際は、「東大阪市行政財産使用料条例施行規則」第2条第4項に規定のある「公有財産台帳に登録された価額」が実際は登録されていないため、「別に当該行政財産の管理者が市長と協議して定める価額」を用いて算出される。通常は、固定資産評価額を用いるケースが多いようである。本来的には市場時価を参考にするべきところであるが、日常的な使用料算出のために時価情報を取ることが実務的に煩雑であることから、固定資産評価額を用いることは一定の合理性はあると考える。

3. 普通財産の貸付の状況

(1) 普通財産に関する考察

普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産のことを指す(地方自治法第238条第4項)。行政目的から外れた財産であることから、行政財産とは異なり、貸付・交換・売却・譲与・出資及び行政財産では制限をされている私権の設定も可能である。普通財産は主として、保有による経済的価値を利用することにより、間接的に、保有する自治体へ貢献を図ることを意図された資産と言える。

地方自治法第238条

4 行政財産とは、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をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

(2) 普通財産の貸付に関しての法令上の規定

普通財産の貸付に関して、地方自治法第238条の5にて規定されている。

(普通財産の管理及び処分)

第238条の5 普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

2 普通財産である土地(その土地の定着物を含む。)は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができる。

3 普通財産のうち国債その他の政令で定める有価証券(以下この項において「国債等」という。)は、当該普通地方公共団体を受益者として、指定金融機関その他の確実な金融機関に国債等をその価額に相当する担保の提供を受けて貸し付ける方法により当該国債等を運用することを信託の目的とする場合に限り、信託することができる。

4 普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、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必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。

5 前項の規定により契約を解除した場合においては、借受人は、これによつて生じた損失につきその補償を求めることができる。

6 普通地方公共団体の長が一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定して普通財産を貸し付けた場合において、借受人が指

定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは、当該普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。

7 第四項及び第五項の規定は貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合に、前項の規定は普通財産を売り払い、又は譲与する場合に準用する。

8 第四項から第六項までの規定は、普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）を信託する場合に準用する。

9 第七項に定めるもののほか普通財産の売払いに関し必要な事項及び普通財産の交換に関し必要な事項は、政令でこれを定める。

（3）東大阪市における普通財産の貸付の管理主体

東大阪市財務規則第 137 条にて、普通財産の管理又は処分について、財務部長（ただし条件付きで各部等の長）が行うことになっている。

（普通財産の管理又は処分）

第 137 条 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。

ただし、各部等の長（条件付き）での管理では統一管理が難しいため、行政財産と共に普通財産についても調整役を財務部長が担う旨を財務規則第 138 条で規定している。この点は行政財産と共通事項のため、前述（「2. 行政財産の使用許可及び貸付の状況、（3）東大阪市における行政財産の使用許可と貸付の管理主体」）にて既述したためここでの記述は割愛する。

（4）東大阪市における普通財産の貸付の状況

行政財産の箇所（「2. 行政財産の使用許可及び貸付の状況、（4）東大阪市における行政財産の使用許可と普通財産の貸付の状況」）で既述しているのでそちらを参考にされたい。

4. 料金減額・免除の状況

（1）東大阪市における使用料減免について

行政財産を使用許可する際の使用料を減免（減額又は免除）する必要があると所管部局が判断する基準についても、「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」にて規定されている。

「東大阪市行政財産使用料条例」

（使用料の減免）

第 6 条 使用料は、次の各号の一に該当するときはこれを減額し、又は免除することができる。

- (1) 国若しくは他の地方公共団体その他公共団体又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) 市の職員等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。

「東大阪市行政財産使用料条例施行規則」

(減免の基準)

第4条 条例第6条の規定により使用料を減額し、又は免除する場合の基準は、次の各号に掲げるところによる。

- (1) 条例第6条第1号、第3号又は第4号に該当する場合のうち、収益を目的としない使用（市長が別に定めるものを除く。）については使用料を免除することができる。
- (2) 条例第6条第2号に該当する場合の使用については、使用料を免除することができる。
- (3) 条例第6条第1号、第3号又は第4号に該当する場合のうち、第1号に規定する使用以外の使用にかかる使用料については、市長が別に定めるところにより減額することができる。

普通財産については、財務規則第154条にて、「…、市長が定めるところにより貸付料を徴収するものとする。」と規定される他、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条に減免に関する包括的に規定されているにとどまり、減免についての規定は特にされていない状態であり、実質的に行政財産のルールを援用した運用を図っている。

ここで、「減免」には「減額」と「免除」があると、「東大阪市行政財産使用料条例施行規則」にて規定されており、「減額」は第4条(3)のケースのみとなっている。

第4条(1)及び(2)のケースについては、事実関係を検討することで「免除」事項に該当するかどうかは判然とする事項と思われるが、第4条(3)のケースについては、主観的判断となる要素が多いことからより慎重な判断が求められるべきケースである。

ただ、実際の使用許可使用料減免は、第4条(3)のケースが大半であるため、「減額」の意思決定についてはより慎重になされるべきケースが多いことを意味している。そのため市としての説明責任を果たすためにも、「減額」の意思決定が主観により左右されないようにするために、より明確な判断基準が設けられておく必要があると考える。

しかし、東大阪市の条例、規程、規則を含めて、減免については規定されているのは上記のみであり、普通財産については具体的に規定されていない状態である。

【結果1】減額に関するより具体的な判断基準を規程整備すべきである。

「減免」の内「免除」についてのケースは、現規程の中でも判断が左右される可能性は低いと思われるが、「減額」のケースについては、現規程だけであれば基準が明確でないために、担当者によって判断が左右される可能性が否定できない。運用する側からすると、現規程は判断を市に一任する規定となっていることから、市側の判断領域が保たれるため運用しやすい規定となっているが、言い方を変えると市側での自由度が大きすぎる状態である。このことから、市の減免決定の判断根拠としてより明確なルール設定が必要な状態であると言える。減額の判断根拠を市民及び議会へ十分に説明するためには、具体的な減額の基準を定めることが求められる。他自治体（大阪市など）においても、減額判断についての基準を定めている事例もあるので、参考にして市の判断の根拠となるようにすべきである。

【結果2】減額適用する際にはより慎重な判断（ルールに基づく判断）を行うべきである。

市は、「東大阪市行政財産使用料条例」、「同施行規則」及び「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」において使用許可に基づく使用料の減額及び貸付に基づく貸付料の減額に関する規定を定めており、その結果として、多くの先に対して減額措置が講じられている。

減額を行う目的は、その事業等の性格上、あるいは、使用許可対象者の事業運営上、独立収支ではその遂行が困難である場合に当該事業等を円滑に実施させる社会的必要性から財政的援助を行うことにあると考えられる。行政財産使用料条例第6条では減額の条件として「独立収支ではその遂行が困難である場合」との趣旨を明示していないため、減額を行うにあたってこの観点からの検討が十分に行なわれていないケースが多い。行政財産使用料条例第6条各号の場合の使用料について「使用料を減免する。」ではなく、「これを減額し、又は免除することができる。」と規定しており、これは減額を一律に行うのではなく、実施にあたっては減額の趣旨に沿った判断を行う、という意味が含められているものと解される。したがって、減額やその更新にあたっては減額の趣旨に沿って使用許可対象者の財政状態、使用料負担能力等を考慮した上でその必要性、合理性、公平性等を検討し、その判断の下でその要否を判定すべきである。

市の財政負担を軽減し、減額による経済的支援の公平感を維持するためにも減額を行うにあたっては、その必要性、合理性、公平性等を慎重に（ルールに基づき）検討しなければならない。特に市関係団体に対して減額する場合には、緊密な関係の中での取引となり、不透明感を伴う場合があることから、より慎重に（ルールに基づき）判断をしなければならない。

（2）減免申請書について

減免が必要との判断がどのようにしてなされたかについては、減免申請書での記載上から判断するほかないが、減免申請書に記載されている減免申請理由は記

載内容、量とも簡潔なものにとどまっており、どの程度検討されたのかが申請書からはうかがい知れない状態となっている。

また、減免申請書に添付が求められている資料の中に、使用許可先・貸付先に関する財務状況がわかる資料が含まれていない。

【結果3】減免するに当たって慎重な判断がされたことを減免申請書に残すべきである。

現在減免を申請する際、使用料免除申請書、使用料減額申請書、貸付料免除申請書、貸付料減額申請書により申請しているが、これら減免申請書を見る限り、そこにある「免除の理由」「減額の理由」の欄にはごく簡潔簡単に理由が付されているにとどまり、同申請書からは、どの程度の検討をしたのかがうかがい知れない状態となっている。減免はあくまで例外的な措置であり、相応の理由があるから取られる政策のはずであるため、その理由は市民、議会へも必要に応じて説明が行われるべきものである。その最大の根拠となるこれら申請書だけではその検討の深度がわからない状態というのであれば、果たして審議を厳格にしていけないのではとの疑念にも応えることが難しいといえる。単に説明する量を増加させる必要があるというのではなく、必要な審議が実施され、減額・免除が決定されたのかを免除・減額申請書を見ればわかる状態にしておく必要がある。

【結果4】減額判断を検討するため借手の財務状況を判断できる資料をルール上明確に必要な資料に加えるべきである。

使用許可及び貸付で減額申請をする場合には、減額申請書に必要な資料を添付の上、申請することが求められている。現在の必要資料としては、

- ・ 審査依頼文
- ・ 審査調書
- ・ 貸付申請書
- ・ 貸付料免除申請書
- ・ 位置図
- ・ 登記関係資料（登記事項全部証明書、地積測量図、公図）
- ・ 詳細な平面図（存在する場合のみ）

が求められているにとどまり、借手の財務状況がわかる資料（財務諸表等の決算書や税務申告書など）は資料として求められていない。減額判断をする際には、借手の使用料・貸付料の負担能力についても判断が行われるべきところが、これら資料が必要資料に含まれていなければ、この観点について検討していないのではないかという点で、不備があると言わざるを得ない。担当者に確認したところ、実際は必要に応じて財務情報を徴求して負担能力の判断もしている、とのことだが、財務情報の入手をルール上明確にした上で減額判断を検討する方法に変更するべきである。

Ⅲ. 行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付に関する内部統制について

1. 行政財産の使用許可及び貸付に関する内部統制

(1) 条例・規則に規定されている事項について

行政財産の使用許可について、東大阪市の条例・規則に規定されている箇所としては、東大阪市財務規則の下記箇所が挙げられる。

| |
|--|
| <p>(行政財産の目的外使用)</p> <p>財務規則第 149 条</p> <p>行政財産は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、法第 238 条の 4 第 7 項の規定に基づき、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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 前項の規定による使用の期間は、1 年を超えることができない。ただし、更新を妨げない。</p> <p>3 行政財産の使用の許可を受けようとする者は、次の各号に掲げる事項を記載した許可申請書を提出しなければならない。</p> <p>(1) 使用の許可を求めようとする行政財産の表示</p> <p>(2) 使用の許可を求めようとする期間</p> <p>(3) 使用の目的</p> <p>(4) 前 3 号のほか、市長（教育財産については教育委員会）の指示する事項</p> <p>4 第 156 条及び第 159 条から第 161 条までの規定は、行政財産の使用を許可する場合に準用する。この場合において、これらの規定中「市長」とあるのは、教育財産については「教育委員会」と読み替えるものとする。</p> |
|--|

また、行政財産の貸付に関しては、同様に東大阪市財務規則の下記箇所が挙げられる。

| |
|---|
| <p>(行政財産の貸付けについての準用)</p> <p>財務規則第 150 条</p> <p>次条から第 157 条まで及び第 159 条から第 162 条までの規定は、法第 238 条の 4 第 2 項の規定により行政財産を貸付ける場合に準用する。この場合において、次条第 1 項及び第 152 条第 7 号中「普通財産貸付申請書」とあるのは、「行政財産貸付申請書」と、次条第 2 項中「普通財産貸付期間更新申請書」とあるのは、「行政財産貸付期間更新申請書」と読み替えるものとする。</p> <p>(注) 財産規則第 151 条～第 157 条及び第 159 条～第 162 条は省略</p> |
|---|

さらに、使用料については、「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」に算定基準・算定方法が定められている（この点は後述の「3. 使用料決定及び貸付料決定に関する内部統制」を参照のこと）。

行政財産を含む、公有財産に関しての管理台帳は「公有財産台帳」があり、その内容が規定されているのは東大阪市財務規則である。ただ、東大阪市財務規則では、東大阪市での公有財産台帳に関して、行政財産の使用許可及び貸付に関して台帳記載を求めるべき事項はない。このことは財務規則第 142 条に当該事項が含まれていないことでわかる。

財務規則第 142 条

公有財産が、次の各号の一に該当するときは、直ちにその事実、年月日その他の必要な事項を台帳に記載しなければならない。

- (1) 買入れ、寄附又は売払いがあったとき。
- (2) 引継ぎ又は引受けがあったとき。
- (3) 所管換え又は所属替えがあったとき。
- (4) 取りこわし、撤去又は物品への編入等を行なったとき。
- (5) 用途変更があったとき。
- (6) 新築、増築又は改築があったとき。
- (7) 改修をしたとき。
- (8) 模様替えがあったとき。
- (9) 曳行移転があったとき。
- (10) 従物の移設、改設又は除斥があったとき。
- (11) 整理替えをする必要が生じたとき。
- (12) 種目替えをする必要が生じたとき。
- (13) 引継ぎもれ又は脱落を発見した場合に登載をする必要が生じたとき。
- (14) 実測により数量に増減を生じたとき。
- (15) 土地の分合、地目の変更その他重要な事実が発生したとき。
- (16) 天災その他の理由により形質又は価格に変動があったとき。
- (17) 土地区画整理により換地又は引渡しがあったとき。
- (18) 公共物よりの編入又は公共物への編入があったとき。
- (19) 売払解除又は譲与解除により公有財産の返還を受けたとき。
- (20) 出資又は出資金の回収をしたとき。
- (21) 端数合算又は端数切捨てを行なったとき。
- (22) 交換をしたとき。
- (23) 誤りの訂正をするとき。
- (24) 前各号のほか、公有財産に重要な異動増減の理由が発生したとき。

使用許可及び貸付を行った場合の市としての台帳管理は、今のところ実施されておらず、各所管部局における各々の管理に委ねられている状態のため、全庁的に行政財産の使用許可及び貸付の状況を把握する手段がない状態である。なお、

この点は後述する普通財産の貸付の場合にもあてはまる。

【意見1】 使用許可及び貸付に関して台帳による情報の一元化が望ましい。

行政財産の使用許可及び貸付は、所有資産の有効活用の一環での行為であるが、本来行政財産としては目的外使用に当たるものであり、市としては当然管理を行う必要のある事項と考えられ、そのためには管理台帳の存在が不可欠と思われる。

このことは普通財産の貸付についても言え、市の重要な資産である公有財産の一部の普通財産が現在貸付けられているのかどうかを含めて、現況についての把握ができることは財産管理上非常に重要なことと考える。しかし、現状では公有財産台帳が資産の管理台帳であるところ、使用許可及び貸付に関する情報は財務規則上、特に台帳記載事項とは規定されておらず、全庁的な台帳管理がされていない状態であり、全庁的な統一的管理が難しい状態となっている。将来に向けて使用許可及び貸付に関して台帳による情報管理の一元化が図られることが望ましい。

【意見2】 使用許可及び貸付の情報共有が図られる仕組みづくりを行うことが望ましい。

行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付について、市では各原局で独自に管理を行っているのが現状である。このため、ある時点において市全体でどの程度、どのような行政財産ないし普通財産をどのような先に使用許可ないし貸付しているのかについては、地図、公有財産台帳、決裁文書及び所管部局へのヒアリングなど手順を追って調べなければならない状態となっている。行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付は、市としての資産の有効活用として行っているものであり、その状況については当然市全体として情報共有が必要なものとする。その意味で、使用許可及び貸付の情報共有が図れる仕組みが図られることが望ましい。

現在、東大阪市では、新地方公会計対応で固定資産台帳整備が図られているところであり、市において管理の必要性を認識した場合には、使用許可及び貸付に関する事項についても項目を設けて管理を行うようにすることが望ましい。その際は必要に応じて財務規則の改正も検討する必要があることを申し添える。

なお、管理部局として行政財産は各原局、普通財産は財務部管財室が主管であるが、普通財産に財産区分を変更したから直ぐに財務部管財室が主管になるというのではなく、その区分変更した財産の状態がまっさらな状態(処分可能な状態)にするまでは各原局で対応するという貴市ルールを遵守した上で対応されることが望ましいことを付言する。

(2) 行政財産の使用許可に関する業務の流れ

行政財産の使用許可に関する業務は次のような流れで進められている。

- ① 申請人から原部へ「使用許可申請書」により申請資料と共に申請・提出を受ける。

- ② 原部にて申請書類の内容検証を行い、問題がなければ受理する。
- ③ 原部は使用許可の是非を問うため、起案書を作成（*1）し、決裁を受ける（*2）。
- ④ しかるべき決裁権限者が起案書について承認（もしくは不承認）を行う（このとき管財室への合議も取ることになっている）。
- ⑤ 承認を受けたものについては、文書管理システムより許可書を印刷の上、押印して申請者へ提示する。
- ⑥ 使用許可者（申請者）は使用開始日までに市へ使用料を納付完了しなければならない。

（*1）必要書類

- ・ 使用許可申請書
- ・ 使用料免除申請書（必要な場合のみ）
- ・ 位置図
- ・ 登記関係資料（登記事項全部証明書、地積測量図、公図）
- ・ 詳細な平面図（存在する場合のみ）

（*2）権限者については、地方自治法第149条第1項第6号により、「普通地方自治体の長」、つまり市長が保持しているが、実務上業務権限を各部の長及び教育長へ委任している（東大阪市財務規則第136条、第137条、教育長に対する事務の委任等に関する規則第5条）。

なお、東大阪市行政財産使用料条例第4条に「ただし、市長が特別の理由があると認めるときには、この限りではない。」として後納制度もあるが、実例はほとんどなく、このケースでの手続は特に設けていない。前納が前提であるため、債権管理も特に必要がない状態である。

ただし、徴求資料の中に財務状況がわかる資料がないことは前述のとおりであり、また、台帳管理は特にされていない状態であることも前述のとおりである。

市では上記業務の流れに基づいて、手続を実施しており、上記手続を逸脱して行政財産が使用許可されることはないとのことである。この点については、実際の行政財産使用許可の実例をこの後数例確認しているが、手続の運用に関しては特に問題となる事項はないと考える。

2. 普通財産の貸付に関する内部統制

（1）規程・規則に規定されている事項について

普通財産の貸付について、東大阪市の規程・規則に規定されている箇所としては、東大阪市財務規則の下記箇所が挙げられる。

| | |
|-------|----------|
| 第151条 | 普通財産の貸付け |
| 第152条 | 貸付けの手続 |
| 第153条 | 貸付期間 |
| 第154条 | 貸付料 |
| 第155条 | 貸付料の更新 |
| 第156条 | 転貸等の禁止 |

| | |
|---------|----------|
| 第 157 条 | 貸付契約保証金 |
| 第 158 条 | 連帯保証人 |
| 第 159 条 | 借受人の届出事項 |
| 第 160 条 | 必要費等の負担 |
| 第 161 条 | 原状回復義務 |
| 第 162 条 | 延滞金 |

(2) 普通財産の貸付に関する業務の流れ

普通財産の貸付に関する業務は次のような流れで進められている。

《随意契約の場合》

- ① 申請人から原部へ「貸付申請書」（無償の場合には「免除申請書」も）により申請資料と共に申請・提出を受ける。
- ② 原部にて申請書類の内容検証及び貸付の妥当性の検証を行い、問題がなければ受理する。
- ③ 原部は貸付の是非を問うため、普通財産貸付契約審査要綱に基づく審査資料作成と共に依頼書（*1）起案、決裁を受ける（*2）。
- ④ しかるべき決裁権限者が起案書について承認（もしくは不承認）を行う（このとき管財室への合議も取ることになっている）。
- ⑤ 決裁後、文書管理システムで管財室に協議の依頼を行う。
- ⑥ 管財室より関連部門を含めた審査を行う（案件によっては要庁議の判断を付す）。
- ⑦ 審査結果を原部に通知（庁議の場合は別途手続き）。
- ⑧ 相手方との契約締結起案。
- ⑨ 決裁後、相手方との契約締結。

（*1）必要書類

- ・ 審査依頼文
- ・ 審査調書
- ・ 貸付申請書
- ・ 貸付料免除申請書（必要な場合のみ）
- ・ 位置図
- ・ 登記関係資料（登記事項全部証明書、地積測量図、公図）
- ・ 詳細な平面図（存在する場合のみ）

（*2）権限者については、地方自治法第 149 条第 1 項第 6 号により、「普通地方公共団体の長」、つまり市長が保持しているが、実務上業務権限を財務部長へ委任している（東大阪市財務規則第 137 条）。

普通財産の貸付料徴求は後納・前納いずれもあるとのことである。後納の場合には債権管理が必要となるが、各部局にて実施しており、それに伴う滞留も少しはあるものの、金額的には少額である。

なお、徴求資料の中に財務状況がわかる資料がないことは前述のとおりであり、また、台帳管理は特にされていない状態であることも前述のとおりである。

市では上記業務の流れに基づいて、手続を実施しており、上記手続を逸脱して普通財産が貸付けられることはないとのことである。この点については、実際の普通財産貸付の実例をこの後数例確認しているが、手続の運用に関しては特に問題となる事項はないと考える。

3. 使用料決定及び貸付料決定に関する内部統制

(1) 規程・規則に規定されている事項について

行政財産の使用許可に伴う使用料については、「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」で、計算基準及び計算方法が定められており、この方式に従って使用料が算定されることになる。

| |
|--|
| <p>東大阪市行政財産使用料条例 (使用料の納付)</p> <p>第2条 行政財産の使用の許可を受けた者は、使用料を納付しなければならない。</p> <p>(使用料の額)</p> <p>第3条 前条の使用料の額は、行政財産の価額、使用する部分その他の事情を勘案して、市長が定める基準に基づき当該財産の管理者が定める額とする。</p> <p>(納付の時期)</p> <p>第4条 使用料は、使用開始の日前に全部を納付させなければならない。ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。</p> |
| <p>東大阪市行政財産使用料条例施行規則 (算定基準)</p> <p>第2条 条例第3条に規定する市長が定める基準は、次の各号に掲げる行政財産の区分に従いそれぞれ当該各号に定める算式により計算した額とする。ただし、消費税法（昭和63年法律第108号）第6条第1項の規定により非課税とされるもの以外は、次の各号に定める算式により計算した額に消費税法の規定による消費税の額及び地方税法（昭和25年法律第226号）の規定による地方消費税の額に相当する額（1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額とする。）を加算して得た額とする。</p> <p>(1) 土地の使用 当該土地の価額×基本率×（当該土地のうち使用させる部分の面積／当該土地の面積）</p> <p>(2) 建物の使用 （当該建物の価額×基本率＋当該建物の敷地の価格×基本率）×（当該建物のうち使用させる部分の面積／当該建物の延べ面積）</p> <p>(3) 土地及び建物以外の行政財産の使用</p> |

当該行政財産の価額×基本率×（当該行政財産のうち使用させる数量／当該行政財産の数量）

2 前項第1号及び第2号に規定する使用させる部分の面積が1平方メートル未満のときは、1平方メートルとして計算する。

3 入札に付し行政財産の使用の許可に係る申請者を選定する場合の使用料の額の基準は、第1項の規定にかかわらず、当該入札により決定することができる。この場合において、第1項の規定による基準の額を下回ることができない。

4 第1項に規定する当該土地、建物及びその他の行政財産の価額は、公有財産台帳に登録された価額とする。ただし、この価額により難しい場合には、別に当該行政財産の管理者が市長と協議して定める価額によることができる。

5 第1項の基本率は土地にあつては100分の3、建物にあつては100分の6、その他の行政財産にあつては100分の6とする。ただし、市長が必要と認めた場合には、別に定めるところにより増率することができる。

6 電柱（本柱、支柱、支線柱、アンテナ柱等）、電話柱（本柱、支柱又は支線柱）、公衆電話所及び地下埋設物（水道管、下水道管、ガス管、マンホール、コンクリート巻管路等）に係る使用料の額については、第1項の規定にかかわらず、東大阪市道路占用料徴収条例（昭和44年東大阪市条例第9号）別表の例による。

7 電柱又は電話柱の支線は、それぞれ電柱又は電話柱とみなして前項の規定を適用する。

（基準額）

第3条 前条第1項及び第3項の規定による基準の額は、年額とする。

2 使用期間が1年に満たないときは、前条第1項及び第3項の規定による基準の額を日割によって計算した額とする。

また、普通財産の貸付に伴う貸付料については、「東大阪市財務規則」に下記定めがあるほかは条文上では規定されていない。

財務規則

（貸付料）

第154条 普通財産を貸し付ける場合においては、市長が定めるところにより、貸付料を徴収するものとする。

つまり、「市長が定めるところにより」を受ける規定が公式にはされていない状態、という意味である。

なお、実際市においては管財室にて算定することにしており、統一感を保っている状態での運用を図っているとのことである。例えば、ある条件下において下記算式にて算出するとのことである。

○ 土地・・・課税標準額×1000分の40

○ 建物・・・建物再調達価額×20%×15%

【結果5】普通財産の貸付料の算定ルールを明文化するべきである。

上述のとおり、普通財産の貸付料については、実質的に算定方法はある統一運用はされている状態であるが、明文的な規定がない状態である。普通財産の貸付料の算定方針は明文的に規定されるべきである。

(2) 使用料決定及び貸付料決定に関する業務の流れ

行政財産の使用許可使用料及び普通財産の貸付料についてそれぞれの算定ルールに基づき料金が算定されるが、実際に使用者・貸付先の財務状況、目的などを考慮してどの程度の金額を負担させるかを決定するために、減免に関する制度がある。減免に関する業務については下記流れで検討されている。

○ 行政財産；東大阪市行政財産使用料条例第6条に規定されているケースで減免が検討される。具体的には、

下記(1)～(3)の場合にはケース判断ができれば「減額」又は「免除」とし、(4)の場合には「東大阪市減免等審査委員会」にて検討(*)され承認された場合には「減額」又は「免除」される。

(1) 国若しくは他の地方公共団体又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) 市の職員等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

○ 普通財産；財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条に規定されているケースで減免が検討される。具体的には、

下記(1)～(2)の場合にはケース判断ができれば「減額」又は「免除」とし、(3)の場合には「東大阪市減免等審査委員会」にて検討(*)され、承認された場合には「減額」又は「免除」される。

(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

(*) 東大阪市減免等審査委員会設置規程に規定されている。

第3章 包括外部監査における監査結果/意見

以下では、個別の事業に係る監査結果及び意見を、行政財産の使用許可と普通財産の貸付に区分して記載する。

I. 行政財産の使用許可について

1. 共通事項

行政財産に共通する結果及び意見を以下に記載する。

該当事項はありません。

2. 各部署固有の指摘事項

以下、各部署での事案について検討した結果を示す。

【1】財務部 管財室

(1) 本庁舎

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 使用許可先 | A 社 | |
| 目的 | 喫茶店として使用のため | |
| 施設名称 | 本庁舎 | |
| 所在地 | 荒本北一丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 53.29 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | 675,840 円 | |
| 減免率 | 50% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 使用許可開始年度 | 平成 15 年度 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

喫茶店として使用するため本庁舎の1階の一部について使用許可申請が行われたものである。

② 使用許可財産の使用状況

本庁舎の1階の53.29m²の使用許可を行っており、現在も喫茶店として営業を行っている。使用期間は平成27年4月1日から平成28年3月31日である。

③ 仮に減額措置しなかった場合の使用料及び算定根拠

(土地)

1,420,155,000円 (固定資産税評価額)

$\times 3/100 \times (53.29\text{m}^2/50,052.13\text{m}^2) = 45,360\text{円}$

(建物)

21,212,335,100円 (公有財産台帳価格)

$\times 0.89$ (償却率) $\times 6/100 \times (53.29\text{m}^2/50,052.13\text{m}^2) = 1,206,015\text{円}$

$(45,360\text{円} + 1,206,015\text{円}) \times 1.08 = 1,351,486\text{円}$

④ 使用料減免の根拠

本庁舎11階及び22階の減免の経過を踏まえて判断している。すなわち、平成15年の庁舎開設時においては、1階喫茶室の「減免なし」に対し、11階職員食堂は、福利厚生施設であることを踏まえ「6割減免」、22階レストランは、営業形態や11階職員食堂との調度品などのグレード差をふまえ「5割減免」でスタートしている。11階と22階については、その後事業者の採算が取れないことなどを理由に、段階的に減免を実施し、現在は「9割減免」としている状況にある。

今回の1階喫茶室の公募において引き続き「減免なし」とした場合、現在の喫茶店業界の置かれている厳しい現状などを勘案すると、応募がなく空き店舗となることも予想されるため、使用料の設定については庁舎内他の飲食スペースとの整合性を考慮し、一定の減額が必要と考え、「5割減免」とした。

【意見3】 応札業者数を増やす取組を検討することが望ましい。

本庁舎1階の喫茶店については、数年に一度公募が行われ業者が選定されている。平成15年度の第1回目の公募では、複数社が応募し、A社が落札しているが、平成19年度及び平成26年度の公募ではA社のみが応募し、落札している。

また、A社には恒常的な使用料の滞納があり、平成28年12月末日時点において平成27年6月分及び平成28年7月分以降の支払が滞っており、市が設定した使用料収入が得られていない。

市は督促等をはじめとした徴収への取組に引き続き努め、使用料の確実な納付を図るとともに、状況に応じて再度の公募を見据えた応募要件の更なる緩和、貸与備品の刷新や店舗改装、または喫茶以外の他業種の募集等、応札業者数を増やし競争性を高める取組を検討することが望ましい。

【2】経済部 モノづくり支援室

(1) 東大阪市立産業技術支援センター

| | | |
|-----------------|--|---|
| 使用許可先 | ① (一財) A評価機構 ② B工業協同組合 ③ C協会大阪支部 | |
| 目的 | ①②: 研究・試験等の施設としての利用 ③: 倉庫として利用 | |
| 施設名称 | 東大阪市立産業技術支援センター | |
| 所在地 | 高井田中一丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | — |
| | 建物 | ①3,120.78㎡ (うち801.9㎡) ②2,793.1㎡ (うち95.2㎡) ③2,793.1㎡ (うち15.2㎡) |
| 平成27年度 使用料 (年間) | ①10,749,879円 ②1,466,080円 ③120,566円 | |
| 減免率 | 0% (減免していない) | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | ①412,596,000円 ②③372,390,000円 |
| 使用許可開始年度 | ①③: 平成9年度 ②: 平成10年度 | |
| 使用許可期間 | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

東大阪市の産業技術の育成及び振興を図るため平成9年に開所し、今日に至るまでの約20年間「技術の地域診療所」として役割を果たすべく、品質管理、品質向上や製品トラブルへの対応から、技術開発や製品開発まで「モノづくり」に関連する技術的な課題の提案から解決に向けた研究の場として利用されている。市としても同施設が「モノづくりのまち」東大阪市の産業の育成及び振興に寄与していると判断し、使用を許可している。

② 使用許可財産の使用状況

当施設は主に3階建ての研究棟及び1階建ての中間試験場からなり、施設の稼働率は上表の3団体に対して約15.4%である。この他に会議室等の一時利用がある。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

減免なしの有償で使用許可している。

④ 使用料減免の根拠

該当事項なし。

【意見4】 産業技術支援センターにおける施策の継続を含めたあり方を検討することが望ましい。

平成19年度の包括外部監査において、当センターを含め老朽化が進んでいる公共施設については、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おらず、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であり、弾力的な施策が期待されると指摘している。これに対し、「包括外部監査に対する措置状況報告書」（平成23年2月）において、「市立産業技術支援センターの修繕、建替えについては、これまで「集合工場あり方検討委員会」において集合工場の建設とあわせて検討されてきたものの、まだその最終的な方向性が決定していない。一方、本施設は特定建物であることから、平成22年度耐震診断を実施しており、その結果等を踏まえながら修繕・建替え等の計画を進めてまいります。」と回答されている。

しかしながら、今回の包括外部監査にあたり再度当センターの状況を確認したところ、抜本的な修繕・建替え等を行われておらず、施設の利用状況も高いとはいえない状況であり、前回の包括外部監査時の状況から大きな進展はないものと推測される。そのため、そもそも東大阪市の産業振興施策として当センターのような技術支援施設の直接貸与を維持継続するのかといった観点も含め、今後の施策の継続を含めたあり方を検討することが望ましい。

(2) 東大阪市立産業技術支援センター内緑地

| | | |
|----------------|----|-------------------------|
| 使用許可先 | | 高井田東校区自治連合会 |
| 目的 | | 地域の憩いの場として利用 |
| 施設名称 | | 東大阪市立産業技術支援センター内緑地 |
| 所在地 | | 高井田中一丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 1,500 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 使用料（年間） | | —円 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 使用許可開始年度 | | 平成9年度 |
| 使用許可期間 | | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

地域の青少年育成、会社・工場等の勤労者の憩いの場として地元に開放するため使用許可しており、現在、実質的に公園として利用されている。

② 使用許可財産の使用状況

実質的に公園として継続利用されている。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

「社会福祉法人等に対する普通財産貸付の有償化における貸付料について」（平成21年10月1日）に基づき算出した場合の使用料は以下のとおりである。

貸付料についての福祉部決定事項

2 社会福祉法人等が行う社会福祉事業の公共的な性格を考慮して、固定資産税課税標準額の基準適用（40/1000）の1/2（20/1000）適用を基本とする。

近傍地の固定資産税評価額 $62,860\text{円}/\text{m}^2 \times 1,500\text{m}^2 \times 20/1000 = 1,885,800\text{円}$

④ 使用料減免の根拠

当施設は収益を目的としない公園として利用されており、東大阪市行政財産使用料条例第6条第1項、及び、東大阪市行政財産使用料条例施行規則第4条第1項により使用料全額が免除されている。

【意見5】 使用実態に応じた所管の再検討を行うことが望ましい。

本件土地は現在、東大阪市立産業技術支援センターとの関連で、経済部モノづくり支援室の所管となっているが、実質的に公園として使用されており、今後も引き続き公園としての使用を認めるのであれば、資産管理の観点からも、資産の使用実態に応じた適切な所管の再検討を行うことが望ましい。

【意見6】 行政目的に即した資産の活用方法を見出すことが望ましい。

本件土地は産業技術支援センター内に、実質的に公園として使用されている。しかし、産業技術支援センターは東大阪市の産業技術の育成及び振興を図る目的があり、この観点から本件土地を公園として使用することが行政目的に資する活用方法であるのか判然としない。本件土地について今後とも公園として活用するのか、または近隣接地の活用方法とも照らして、別の活用方法を目指すのか、本件土地は行政財産であり、その活用のあり方は明確にすることが必要と考える。本件土地について貴市の行政目的に即した活用のあり方を見出すことが望ましい。

【3】環境部 環境企画課

(1) 水防倉庫

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 使用許可先 | 恩智川水防事務組合 | |
| 目的 | 水防倉庫用地 | |
| 施設名称 | 土地 | |
| 所在地 | 布市町三丁目 | |
| 地目 | 田 | |
| 面積 | 土地 | 123 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | —円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 使用許可開始年度 | 平成 19 年度 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

恩智川の維持管理に必要な水防資器材の格納倉庫用地として使用したい旨の申し出があり、これを使用許可したものである。

② 使用許可財産の使用状況

水防資器材を保管する倉庫用地として継続使用されている。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

「東大阪市行政財産使用料条例第 2 条 (1)」より
 土地の価格 (近傍宅地の評価額) × 面積 × 3/100

評価額 31,586円/m² × 123m² × 3/100 = 116,552円

④ 使用料減免の根拠

使用許可先は地方自治法第284条に規定する一部事務組合であり、かつ、収益を目的としない水防資器材の倉庫用地として使用されており、行政財産使用料条例第 6 条第 1 項及び東大阪市行政財産使用料条例施行規則第 4 条第 1 項に該当するため、使用料全額が免除されている。ただし、使用許可先の財政状態等は考慮されていない。

【結果 6】 使用料免除の判断の際は多角的情報から判断するべき (特に財政状態、経営成績等を考慮するべき) である。

上記財産の減免理由として、東大阪市行政財産使用料条例第6条第1号及び同条例施行規則第4条第1号の規定に基づくとしているが、当条例での規定は強制規定ではなく容認規定である。

当該使用許可先は公益目的事業に従事しているが、同条例施行規則第4条第1号に規定する「収益を目的としない使用」に該当するかどうかについて、十分に検討がされたことがわかるように減免申請書に記載されることが必要であるとともに、減免率の決定においては、使用許可先の財政状態等に鑑みて検討すべきである。

【意見7】 誤解を招く関連書類の日付は避けることが望ましい。

行政財産使用料免除申請書の日付が使用許可書日と同一であった。両者の日付が同一であっても形式的には問題ないかもしれない。しかし、上記【結果6】に記載のとおり、減額又は免除の妥当性については使用許可先の財務状況等を吟味し決定していくべきものであり、減免率の決定においては十分な検討が必要なところであるが、上記資料の日付が同一であると、詳細な検討を経て減免率が決定されているのか疑念が生じるところである。市の回答では、実質的な議論は書面決裁日より前に十分行っているとのことであるが、使用許可や減免の申請、決定は、使用開始前に終了しておく必要があると伺っているため、形式的に承認手続を行っているかのような誤解を招く可能性がある状況は避けることが望ましい。

【4】 人権文化部 文化国際課

(1) 司馬遼太郎記念館に隣接する (仮称) 市民広場

| | | |
|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| 使用許可先 | (公財) 司馬遼太郎記念財団 | |
| 目的 | 司馬遼太郎記念館来館者の憩いの場 | |
| 施設名称 | (仮称) 市民広場 | |
| 所在地 | 下小阪三丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 251.09 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 使用料 (年間) | —円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 121,963,248円 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | 平成13年度 | |
| 使用許可期間 | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで | |

司馬遼太郎記念館関連については、Ⅱ. 普通財産の貸付について 2. 各部署固有の指摘事項 にて、まとめて記載のため、そちらを参照のこと。

【5】都市整備部 公園管理課

(1) 花園中央公園敷地の一部

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|---|
| 使用許可先 | 第 38 回東大阪市民ふれあい祭り実行委員会 | |
| 目的 | 東大阪市民ふれあい祭りの倉庫 | |
| 施設名称 | 花園中央公園敷地の一部 | |
| 所在地 | 吉田七丁目 | |
| 地目 | 田 | |
| 面積 | 土地 | 225,800 m ² (うち、許可分 500 m ²) |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | 0 円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 使用許可開始年度 | 平成 15 年度 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

花園中央公園敷地の一部を、東大阪市民ふれあい祭り（以下、ふれあい祭りという）にかかる倉庫敷地として、使用したいとの東大阪市民ふれあい祭り実行委員会（以下、ふれあい祭り実行委員会という）からの行政財産使用許可申請に基づき、その使用が市民のまちづくりに寄与すると判断したため使用許可している。

② 使用許可財産の使用状況

平成15年以降、ふれあい祭りに関する倉庫用地として、公園管理課が管理する花園中央公園敷地の一部を、ふれあい祭り実行委員会に対して使用許可している。現状、複数の鋼製物置が設置され、ふれあい祭りに関する物品が保管されている状況である。

使用料については、ふれあい祭り実行委員会が、行政財産使用許可申請書とともに、行政財産使用料免除申請書を市に提出し、免除が行われている。また、ふれあい祭りを所管する協働のまちづくり部からも、「行政使用許可及び使用料免除について（依頼）」が都市整備部に対し提出されている。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

$$\begin{aligned} \text{推定時価} &= 101,898 \text{円/m}^2 \times 225,800 \text{m}^2 \times 3/100 \times (500 \text{m}^2 / 255,800 \text{m}^2) \\ &= 1,528,470 \text{円} \end{aligned}$$

④ 使用料減免の根拠

東大阪市行政財産使用料条例第6条第1号及び同施行規則第4条第1号により全額免除しており、その決定に際して、使用目的のみで判断し使用先の財政状況等は考慮していない。

【結果7】 使用料を減免するに当たってどのような過程を経て判断がされたのかがわかるよう、判断の根拠を免除申請書に残すべきである。

ふれあい祭り実行委員会は、行政財産使用料免除申請書により本件の使用料の減免を申請しているが、「免除の理由」の欄には「ふれあい祭りの開催は、市民のまちづくりに寄与している。」と記載されているにとどまり、また、行政財産使用許可伺書においても、免除の理由として同様に「市民のまちづくりに寄与するもの」との記載のみであり、免除の決定に際し、どのような検討をしたのかが伺い知れない状態となっている。

減免はあくまで特例措置であり、相応の理由があるから取られる政策のはずであり、その理由は市民、議会へも十分に説明が行われるべきものであることから、減免の決定に際して、当該使用許可がどのように「市民のまちづくりに寄与するもの」と判断したか、必要な審議が実施されより慎重な判断がされた上で使用料減免決定が行われたことが分かるよう、その判断根拠を十分に免除申請書に残すべきである。

【6】 土木部 道路建設室

(1) 道路事業用地の残地

| | | |
|----------------|----|-------------------------|
| 使用許可先 | | 荒本春宮自治会 |
| 目的 | | スポーツ等広場としての使用 |
| 施設名称 | | 道路改良事業用地の残地 |
| 所在地 | | 菱屋東三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 425.56㎡(全て許可) |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 使用料(年間) | | 0円 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 10,893,467円 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | | 平成16年度 |
| 使用許可期間 | | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

道路改良事業により発生した残地を自治会がスポーツ等広場として使用したいとの要望があり、その使用が公益に資すると判断したため地元へ開放するため使用許可している。

② 使用許可財産の使用状況

本件土地は道路改良事業を実施するため取得した土地のうち、利用されなかった残地部分であり、現在、自治会及び周辺住民の憩いの場、スポーツ広場として利用されており、自治会で施錠等の維持管理を実施している状況となっている。

行政財産として区分されているが、道路改良事業はすでに終了しており、今後、道路建設用地として利用する予定はなく、道路改良事業用地としての行政目的はすでに失われている状況にある。

また、現在の使用状況は、当該自治会で施錠等の維持管理を実施するなど、広く市民に開放されている状況とは言えず、特定の住民に対して市が保有する財産を無償で利用を認めている状況となっている。



道路事業用地残地 前面道路より

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

東大阪市行政財産使用料条例規則（算定基準）第2条（1）より
対象地番の近傍宅地㎡当り価格×使用面積×基本率
＝77,265円/㎡×425.56㎡×3/100＝986,426円

④ 使用料減免の根拠

東大阪市行政財産使用料条例第6条第1項及び東大阪市行政財産使用料条

例施行規則第4条第1項



道路事業用地残地 敷地内より入口方向

【意見8】 実態に応じた資産の運用管理を行うことが望ましい。

本件土地は道路改良事業を実施するため取得した土地のうち、道路改良事業に利用されなかった残地部分であり、現在、地域住民のスポーツ広場として利用されているが、道路改良事業はすでに終了しており、今後、道路建設用地として利用する予定はなく、道路改良事業用地としての行政目的は失われている状況となっている。

また、現在の使用状況は、当該自治会で施設等の維持管理を実施するなど、広く市民に開放されている状況となっておらず、特定の住民に対して市が保有する財産を無償で利用を認めている状況となっているとも言える状況となっている。

本件土地の現況を踏まえつつ、どのように活用することが、市民全体の福祉の向上に合致するか、行政目的の変更や売却等の可能性を含めて検討の上、実態に応じた資産の運用管理を行うことが望ましい。

【7】 土木部 街路整備室

(1) 稲田石切線

| | |
|-------|-------------------------------|
| 使用許可先 | 東大阪サンハイツ自治会 |
| 目的 | 自治会及び周辺住民の憩いの場、児童の交通安全のための遊び場 |
| 施設名称 | 稲田石切線 |
| 所在地 | 稲田新町三丁目 |

| | | |
|-------------------|----|-------------------------------------|
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 1,013.71 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | | —円 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | | 不明 |
| 使用許可期間 | | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

都市計画道路である稲田石切線の道路用地として取得した土地について、自治会及び周辺住民の憩いの場、児童の交通安全のための遊び場として使用したいとの要望があり、その使用が公益に資すると判断したため使用許可している。

② 使用許可財産の使用状況

都市計画道路である稲田石切線の道路用地として昭和57年9月に開発業者から寄附の申し出により取得した土地であり、現在、自治会の憩いの場、近隣住民の花壇・菜園として継続使用されており、施錠を行うなど自治会が管理しているが、平成26年8月に都市計画道路稲田石切線が事業廃止となり、道路事業用地として事業用途は既に喪失している状況となっている。

また、地域住民の利用とは言うものの、その使用が広く市民に開放されているわけではなく、現在の状況は、特定の住民に市が保有する財産を無償で利用を認めているという状況であると言える。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(i) 路線価73,000円×1,013.71m²=74,000,830円

(ii) (i) × 3/100=2,220,025円

④ 使用料減免の根拠

東大阪市行政財産使用料条例第6条第4号及び同施行規則第4条第1号により免除している。



稲田石切線① 入口より敷地（西側）方向



稲田石切線① 敷地内より敷地奥（西側）方向

【意見9】 実態に応じた資産の運用管理を行うことが望ましい。

都市計画道路である稲田石切線の道路用地として昭和57年9月に開発業者から寄附の申し出により取得され、自治会の憩いの場として利用を認めているが、平成26年8月に都市計画道路稲田石切線が廃止となり、道路事業用地として事業用途は既に喪失している状況となっている。

また、地域住民の利用とは言うものの、広く市民に開放されている状況となつてはならず、現状の使用状況として、特定の住民に対して市が保有する財産を無償で利用を認めている状況にあるということが出来る。

本件土地の現況を踏まえつつ、どのように活用することが、市民全体の福祉の向上に合致するか、行政目的の変更や売却等の可能性を含めて検討の上、実態に応じた資産の運用管理を行うことが望ましい。

(2) 瓢箪山駅前広場

シルバー人材センター駐車場

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 使用許可先 | 公益財団法人東大阪市シルバー人材センター | |
| 目的 | 公益財団法人東大阪市シルバー人材センター駐車場として使用 | |
| 施設名称 | 瓢箪山駅前交通広場 | |
| 所在地 | 神田町 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 380 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | 0 円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | 不明 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

(3) 縄手・上四条校区自治連合会住民コミュニティ広場 (神田広場)

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 使用許可先 | 縄手・上四条校区自治連合会 | |
| 目的 | 縄手・上四条校区自治連合会住民コミュニティ広場として使用 | |
| 施設名称 | 瓢箪山駅前線 | |
| 所在地 | 神田町 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 1,714 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | 0 円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | 不明 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

昭和44年に計画決定された都市計画道路である瓢箪山駅前線の駅前広場用地として取得されたが、隣接する公益財団法人東大阪市シルバー人材センター（以下、シルバー人材センターという）より同センターの駐車場として使用したいとの要望に基づき、また、縄手・上四条校区自治連合会より、住民のコミュニティ広場として使用したいとの要望があり、いずれについても、その使用が公益に資すると判断したため、全体の380㎡をシルバー人材センターに駐車場（以下、センター駐車場という）として、それ以外の1,714㎡を縄手・上四条校区自治連合会が使用するコミュニティ広場（以下、神田広場という）として使用許可している。

② 使用許可財産の使用状況

都市計画道路における駅前広場には、鉄道、バス、一般車両の交通結節点として公共交通による移動サービスレベルの向上を図り、地区の拠点性の向上といった機能があるが、都市計画道路の計画時点で地上駅であった近鉄瓢箪山駅は、当地より200m以上離れた場所に橋上駅として整備が完成しているなど、当初の目的であった駅前広場として不便な場所となっており、平成26年8月に瓢箪山駅前線の見直しに伴い、都市計画道路大阪瓢箪山線の延長線上に設置される広場との位置づけに変更されている。

なお、大阪瓢箪山線について接道予定の外環状線から同地までの導入路及び広場については、計画決定しているものの事業認可はされていない状況となっている。

また、現状の使用状況は、利用者が固定されているという状況ではないものの、センター駐車場は、市の外郭団体ではあるがシルバー人材センター及び施設利用者のため、また、神田広場についても、自治会で施設管理しており、広く市民に開放されているわけでないことから、市が保有する財産を特定の団体や住民に無償で利用を認めている状況にあると言える。

③ 使用許可財産の使用状況

仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠
センター駐車場

(i) 路線価 115,000 円 × 380 ㎡ = 43,700,000 円

(ii) (i) × 3/100 = 1,311,000 円

神田広場

(i) 路線価 97,000 円 × 1,714 ㎡ = 166,258,000 円

(ii) (i) × 3/100 = 4,987,740 円



センター駐車場① 駐車場奥より入口方向。
なお、右側フェンス方向が神田広場であり両者は隣接している。



センター駐車場② 駐車場入り口より近鉄瓢箪山駅方面



神田広場① 入口付近



神田広場② 入口よりシルバー人材センター方向

④ 使用料減免の根拠

センター駐車場及び神田広場のいずれも東大阪市行政財産使用料条例第6条第4号及び同施行規則第4条第1号により免除している。

【意見10】 実態に応じた資産管理を行うことが望ましい。

シルバー人材センター駐車場及び縄手・上四条校区自治連合会住民コミュニティ広場は共に、昭和44年に設置された瓢箪山駅前線の駅前広場用地として取得され、上記用途のため使用許可されている。

駅前広場には、鉄道、バス、一般車両の交通結節点として公共交通による移動サービスレベルの向上を図り、地区の拠点性の向上といった機能があるが、都市計画道路の計画時点で地上駅であった近鉄瓢箪山駅は、当地より 200m以上離れた場所に橋上駅として整備が完成しているなど、当初の目的であった駅前広場として不便な場所となっており、平成 26 年 8 月に瓢箪山駅前線の見直しに伴い、都市計画道路大阪瓢箪山線の延長線上に設置される広場との位置づけに変更され、事業認可もなされていない状況である。

用地取得から相当の年月が経過し、当初の用地の利用目的から目的が変化している現状、また、今後の事業認可の可能性及び現況を勘案し、隣接する両土地について、どのように活用することが市民全体の福祉の向上に合致するか、行政目的の変更や売却等の可能性含めて検討の上、実態に応じた資産の運用管理を行うことが望ましい。

(4) 小阪稲田線

蓮池広場

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 使用許可先 | 楠根公民分館運営委員会 | |
| 目的 | 地域住民のコミュニティ広場 | |
| 施設名称 | 小阪稲田線 | |
| 所在地 | 稲田本町二丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 2,731.00 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | 0 円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | 不明 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

都市計画道路小阪稲田線及び稲田石切線事業にかかる用地として取得された土地について、地域住民のコミュニティ広場として使用したいとの要望があり、その使用が公益に資すると判断したため使用許可している。

② 使用許可財産の使用状況

蓮池広場は都市計画道路小阪稲田線及び稲田石切線事業にかかる用地として、昭和48年から当時の東大阪市土地開発公社が先行取得した土地であるが、事業化が進まない中、昭和58年に地域住民からの利用の申出により、市が東大阪市土地開発公社と土地使用契約を締結し、地域住民（楠根公民分館

運営委員会) に対しコミュニティ広場として使用許可を行っており、平成26年3月の東大阪市土地開発公社の解散に伴い市の行政財産となつて以降は、毎年度協定書の締結に基づく行政財産の使用許可を行っているが、未だ事業認可されていない地域にあり、計画線上には多数の家屋が存在するなど早期の事業開始が困難な状況にある。

また、蓮池広場は楠根公民分館運営委員会が管理を行い、広く市民に開放されているわけではないことから、現状は特定の住民に市が保有する財産を無償で利用することを認めている状況にある。

なお、蓮池広場は土地の中央部分のみが都市計画道路用地であり、都市計画道路用地以外の部分も行政財産として管理されている。また、平成26年2月に市の「応急仮設住宅用地」として位置づけられている。



蓮池広場① 広場入口より南側部分



蓮池広場② 広場入口より北側部分

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(i) 路線価85,000円×2,731㎡=232,135,000円

(ii) (i)×3/100=6,964,050円

④ 使用料減免の根拠

東大阪市行政財産使用料条例第6条第4号及び同施行規則第4条第1号により免除している。

<参考>当地に係る過去の監査意見等

【平成19年度包括外部監査措置報告書】

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、先行取得し東大阪市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。

法律の制定により東大阪市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。

【措置状況：平成22年9月末（見解の相違）】

都市計画道路は都市における円滑な交通の確保、豊かな公共空間を備えた良好な市街地の形成を図り、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に寄与することを目的に計画決定されたものであり、本市としても重点的な事業として位置づけ事業化を図っているものであります。

平成18年に都市計画道路見直しを行い、一部廃止としましたが、現存路線は、広域緊急交通路に直接連絡している路線のため必要と考えています。

なお、平成22年4月の未利用地等棚卸し仕分けの結果、市有地等有効活用検討委員会にて取扱いを検討すべきとされたところであり、関係部署間で調整しているところですが、現状といたしましては、当該用地周辺は住宅密集地であることから、地元市民（コミュニティ広場）広場として活用しています。

【意見11】保有目的の変更を含めた資産の有効活用について検討を行うことが望ましい。

蓮池広場は、都市計画道路小阪稲田線及び稲田石切線事業にかかる用地として、昭和48年から当時の東大阪市土地開発公社が先行取得した土地であるが、事業化が進まない中、昭和58年に地域住民からの利用の申出により、使用許可を行い、平成26年3月の東大阪市土地開発公社の解散に伴い、市で当資産を引継ぎした以降は、市の行政財産として使用を認可している状況だが、計画線上の家屋の状況は、平成19年度の包括外部監査報告書提出時点と大きな変化はなく、早期の事業開始は困難な状況にあり、また、その全てが道路用地というわけではなく中央部分以外は都市計画道路用地ではない。

今後の事業認可の可能性や地域の広場として利用されている現況を勘案し、本件土地について、今後、どのように運用管理することが、市民全体の福祉の向上に合致するか、行政目的の変更や、都市計画道路用地でない部分、あるいは全部の売却等の可能性含めた資産の有効活用について検討を行うことが望ましい。

(5) 小阪稲田線（地域住民コミュニティ広場）

| | | |
|------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 使用許可先 | 楠根リージョンセンター企画運営委員会 | |
| 目的 | 地域住民のコミュニティ形成の場の創出を目的とした緑化活動 | |
| 施設名称 | 小阪稲田線 | |
| 所在地 | 稲田本町二丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 254.06 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 使用料（年間） | 0 円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | 不明 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

都市計画道路小阪稲田線にかかる事業用地について、地元（楠根リージョンセンター企画運営委員会）の要望に基づき、地域住民のコミュニティ形成の場の創出を目的とした緑化活動に使用許可している。

② 使用許可財産の使用状況

当地は、市営住宅用地として使用されていたが、廃止に伴い跡地を売却した際に、都市計画道路小阪稲田線上にあることから売却できなかった部分で、街路整備室で行政財産として管理することになった土地であるが、未だ事業認可されていない地域にあり、周囲を家屋に囲まれた状況となっており、蓮池広場同様、計画線上の家屋の存在状況から見ると事業認可に至るまでに非常に長い時間を要すると思われる。

また、地域住民の利用とは言うものの、その使用が広く市民に開放されているわけではなく、現在の状況は、特定の住民に市が保有する財産を無償で利用を認めているという状況である。



小阪稲田線① 前面道路より敷地奥方面



小阪稲田線② 敷地奥より前面道路方面

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(i) 路線価93,000円×254.06㎡=23,627,580円

(ii) (i)×3/100=708,827円

④ 使用料減免の根拠

東大阪市行政財産使用料条例第6条第4号及び同施行規則第4条第1号により免除している。

【意見 1 2】 保有目的の変更を含めた土地の有効活用について検討を行うことが望ましい。

当地は、都市計画道路小阪稲田線上の土地で、未だ事業認可されていない地域にあり、周囲を家屋に囲まれた状況となっている。

現状コミュニティ広場として利用しているが、計画線上の家屋の存在状況から見ると事業認可に至るまでに非常に長い時間を要すると考えられる。

また、地域住民の利用とは言うものの、その使用が広く市民に開放されているわけではなく、現在の状況は、特定の住民に市が保有する財産を無償で利用を認めているという状況であると言える。

今後の都市計画道路の事業認可の可能性及び現況を勘案し、本件土地について、今後どのように運用管理することが、市民全体の福祉に合致するか、行政目的の変更や売却等の可能性を含めた資産の有効活用について検討を行うことが望ましい。

(6) 太平寺上小阪線

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 使用許可先 | 上小阪校区中部自治会長 | |
| 目的 | 上小阪校区中部自治会コミュニティ広場として使用 | |
| 施設名称 | 太平寺上小阪線 | |
| 所在地 | 西上小阪 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 46.28 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | 0 円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | 不明 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

上小阪校区中部自治会コミュニティ広場として使用許可している。

② 使用許可財産の使用状況

継続的に使用している。

(i) 路線価132,000円×46.28m²=6,108,960円

(ii) (i)×3/100=183,269円



③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(i) 固定資産税評価額 $101,512\text{円}/\text{m}^2 \times 251.09\text{m}^2 = 25,488,648\text{円}$

(ii) (i) $\times 3/100 = 764,569\text{円}$

④ 使用料減免の根拠

東大阪市行政財産使用料条例第6条第4号及び同施行規則第4条第1号により免除している。

【意見13】 保有目的の変更を含めた資産の有効活用について検討を行うことが望ましい。

当地は、都市計画道路太平寺上小阪線上の土地で、未だ事業認可されていない地域にあり、周囲を家屋に囲まれた状況となっている。

現状コミュニティ広場として利用しているが、太平寺上小阪線は計画線上の家屋の存在状況から見ると事業認可までに非常に長い時間がかかるものと考えられる。

また、地域住民の利用とは言うものの、その使用が広く市民に開放されているわけではなく、現在の状況は、特定の住民に市が保有する財産を無償で利用を認めているという状況であると言える。

今後の事業認可の可能性及び現況を勘案し、本件土地について、今後どのように運用管理することが市民全体の福祉に合致するか行政目的の変更や売却等の可能性を含めた資産の有効活用について検討を行うことが望ましい。

(7) 車両置き場

| | | |
|----------------|-------------------------|-----------------------|
| 使用許可先 | B社 他2社 | |
| 目的 | 車両置き場 | |
| 施設名称 | 東大阪中央線 | |
| 所在地 | 菱江六丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 235.00 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 使用料(年間) | 108,816円 | |
| 減免率 | 0% (減免していない) | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | 不明 | |
| 使用許可期間 | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

都市計画道路東大阪中央線の道路用地について、同地に隣接する事業者3社(B社、C社、D社)より車両置き場として利用したいとの申し出があり、保有財産の有効活用の観点から、有償での使用を許可したもの。

② 使用許可財産の使用状況

都市計画道路東大阪中央線の道路用地として、当時の東大阪市土地開発公社が取得した土地であり、平成26年3月の東大阪市道路公社の解散に伴い、市に引継ぎした土地であり、同地に隣接する事業者3社に車両置き場として有償で使用許可を行っていたが、平成26年8月に都市計画道路東大阪中央線が廃止となったため、B社を含む3社に貸付していた土地のうちB社の出入口正面の幅8m部分(146.38m²)については普通財産に振り替えるとともにB社に売却した。

しかしながら、前面道路が狭いため、B社及び向かい合う形で隣接するC社、D社の3社が使用する保有大型車両を転回するための用地として必要である等の理由より、上記のとおり都市計画道路が廃止になっているにも関わらず、土地の半分以上が引き続き行政財産として保有され、有償(減免率0%)で使用許可を行っている状況となっている。



車両置き場① 前面道路より東側方面（敷地左半分が市有地、右半分はB社に売却済み）



車両置き場② 敷地南側より北側方面（奥半分が市有地、手前側はB社に売却済み）

③ 使用料及び算出根拠

東大阪市行政財産使用料条例施行規則第2条(1)

(i) 路線価61,740円×235㎡＝14,508,900円

(ii) (i)×3/100×3/12＝108,816円

④ 使用料減免の根拠

減免なしの有償で使用許可している。

【意見14】 実態に応じた資産の運用管理を行うことが望ましい。

平成26年8月に都市計画道路が廃止となり、道路事業地として保有していた土地の一部は普通財産に振替し売却したが、未売却部分については、未だ行政財産として保有しB社を含む3社に有償（減免率0%）で使用許可している。

しかしながら、都市計画道路の廃止に伴い、当該土地は都市計画道路用地としての目的はすでに喪失していることから、引き続き行政財産として区分することは適切とは言えず、また、同地の現況より他の行政目的に振替することも難しいのではないかと考えられる。

以上の状況より、財産区分の見直しや、本件土地を今後どのように活用することが、市民全体の福祉の向上に合致するか、現状の目的外使用許可から有償貸付のみならず売却の可能性を含めた検討の上、実態に応じた資産の運用管理を行うことが望ましい。

【8】 健康部 斎場管理課

(1) 小阪斎場内供花販売所

| | | |
|----------------|-------------------------|----------------------|
| 使用許可先 | 協賛会西田花店 | |
| 目的 | 供花の販売 | |
| 施設名称 | 小阪斎場 | |
| 所在地 | 宝持四丁目 | |
| 地目 | 墓地 | |
| 面積 | 土地 | 11.98 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 使用料（年間） | 90,167 円 | |
| 減免率 | 0%（減免していない） | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | 不明 | |
| 使用許可期間 | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

東大阪市が管理する斎場敷地内において、供花販売を行うための場所を使用許可している。

もともとは地域住民が墓地を管理しており、その当時から当使用許可先は供花販売を行っていた。その後昭和45年頃に墓地の管理が東大阪市に移管さ

れた後も使用料を支払いながら同じ場所で供花販売を行っている。

② 使用許可財産の使用状況

斎場敷地内にプレハブ倉庫があり、そこで供花販売を行っている。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

使用料：90,167円

= (建物の価額@60,000円×基本率0.06+

土地の価額@112,300円×基本率0.03)×面積11.98㎡×1.08

算出根拠：東大阪市行政財産使用料条例施行規則第2条第1項に基づき計算している。

④ 使用料減免の根拠

該当なし（減免を行っていないので、使用料は市の規定に基づく満額である。）

【意見15】使用許可先を固定化せず、定期的に公募を検討することが望ましい。

現在の使用許可先とは、斎場の管理を市に移管したときから使用許可を継続している。

もともと地域住民が墓地の管理をしていた時から供花販売を行っていたことから、東大阪市への移管後も継続して使用許可という形で使用料を徴収しながら場所を提供する形になっている。

使用料については東大阪市行政財産使用料条例施行規則に基づいて適切に設定され、減免も行っていないことから経済性に問題は少ないが、特定の事業者に固定して使用許可を継続することは、同業の他事業者との機会の公平性、手続の透明性の面から問題となる。

したがって定期的に使用許可する事業者を公募するなど、手続の透明性を高めることが望ましい。

【9】教育委員会 社会教育部 文化財課

(1) 文化財課俊徳道倉庫

| | | |
|-------|------------------|---|
| 使用許可先 | 公益財団法人東大阪市文化振興協会 | |
| 目的 | 建物としての使用 | |
| 施設名称 | 文化財課俊徳道倉庫 | |
| 所在地 | 荒川三丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | — |

| | | |
|-----------|----------|-------------------------------------|
| | 建物 | 278.61 m ² |
| 平成 27 年度 | 使用料 (年間) | 無償 |
| | 減免率 | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | — |
| | 建物 | 11,646,310 円 |
| | 使用許可開始年度 | 平成 21 年度 |
| | 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

文化財課が文化財の保管等のために使用している倉庫につき、公益財団法人東大阪市文化振興協会より、使用許可申請がなされたことによるものである。

② 使用許可財産の使用状況

使用許可先が協会事務所として使用している。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(土地)

推定時価 $64,695,398円 \times 3/100 \times (278.61m^2/1,169.28m^2) = 462,458円$

(建物)

公有財産台帳価格 $11,646,310円 \times 6/100 \times (278.61m^2 \times 1,169.28m^2)$
 $= 166,501円$

④ 使用料減免の根拠

行政財産使用料条例第 6 条第 1 号、同施行規則第 4 条第 1 号に基づき全額減免としているが、使用許可先の財政状態、経営成績等については考慮されていない。

【結果 8】使用料免除の判断の際は多角的情報から判断すべき（特に財政状態、経営成績等を考慮すべき）である。

上記財産の減免理由として、東大阪市行政財産使用料条例第 6 条第 1 号、及び同条例施行規則第 4 条第 1 号の規定に基づくとしているが、当条例での規定は強制規定ではなく容認規定である。

当該使用許可先は公益目的事業のみならず、収益事業も行っており、協会事務所としての使用が、施行規則第 4 条第 1 号に規定する「収益を目的としない使用」に該当するかどうかについて、十分に検討がなされていない状況にある。

当該使用許可先については、当期一般正味財産増減額が平成 26 年度は赤字であるが、平成 27 年度は黒字である。減免の際には、使用許可先の財政状態、経営成績等も踏まえ、多角的に判断すべきである。

なお、使用許可先は、公募により、市から指定管理業務を受託している。他の指定管理事業者と公募競争させる際に、使用許可先以外が不利になる結果となるため、公平性及び競争原理を阻害しない範囲内で、減免額を決定することが望ましい。

(公益財団法人東大阪市文化振興協会ウェブサイトより) (単位：百万円)

| 決算数値推移 | 平成 26 年度 | 平成 27 年度 |
|---------------|----------|----------|
| 資産 | 238 | 234 |
| 負債 | 118 | 86 |
| 正味財産 | 119 | 148 |
| 当期一般正味財産純増減差額 | △15 | 28 |

外部使用先であるため、数値の信頼性については確認していない。

(2) 郷土博物館前、旧河澄家前、埋蔵文化財センター前土地

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|---------------|
| 使用許可先 | 関西電力㈱ | |
| 目的 | 電力供給に伴う配電支持物設置 | |
| 施設名称 | 郷土博物館前、旧河澄家前、埋蔵文化財センター前土地 | |
| 所在地 | 上四条町、日下町七丁目、南四条町 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 本柱 6 本、支線 2 本 |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | 27,200 円 | |
| 減免率 | 0% (減免していない) | |
| 使用許可開始年度 | 不明 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

電力供給に伴う配電支持物設置のため使用許可しているものであるが、当該使用料に関し、市の請求事務の遅れにより納付遅れとなっている。

② 使用許可財産の使用状況

電力供給に伴う配電支持物設置のため使用している。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

該当なし (減免を行っていないので、使用料は市の規定に基づく満額である。)

④ 使用料減免の根拠

該当なし（減免を行っていないので、使用料は市の規定に基づく満額である。）

【意見16】 属人的な業務管理から組織的業務管理への変換が求められる。

当該資産に係る使用料に関して2ヵ月の納付遅れとなっている。これは、年度末に、所管課内において職員間の情報共有が不十分で、事務・請求遅れとなったことによるものである。担当者の休暇・異動に際しても、適切に業務が行えるよう、適切な引継ぎ等を行い、事務・請求手続を行えるよう、属人的な業務管理から組織的業務管理への変換が求められる。

【10】 教育委員会 教育総務部 施設整備課

(1) 自動販売機について（市立中学校、高等学校）

A 東大阪市立縄手南中学校

| | | |
|----------------|-------------------------------------|----------------------|
| 使用許可先 | 東大阪市立縄手南中学校給品部運営委員会 (実質使用許可先は個人) | |
| 目的 | 自動販売機設置 | |
| 施設名称 | 東大阪市立縄手南中学校 | |
| 所在地 | 横小路町三丁目 | |
| 地目 | 田 | |
| 面積 | 土地 | — |
| | 建物 | 0.512 m ² |
| 平成27年度 使用料(年間) | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 使用許可開始年度 | 昭和62年度 | |
| 使用許可期間 | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで | |

B 東大阪市立縄手北中学校

| | | |
|----------------|---------------------------------------|----------------------|
| 使用許可先 | 東大阪市立縄手北中学校給品部運営委員会 (実質使用許可先は一般企業) | |
| 目的 | 自動販売機設置 | |
| 施設名称 | 東大阪市立縄手北中学校 | |
| 所在地 | 河内町 | |
| 地目 | 溜池 | |
| 面積 | 土地 | — |
| | 建物 | 0.508 m ² |
| 平成27年度 使用料(年間) | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 使用許可開始年度 | (不明) | |
| 使用許可期間 | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで | |

C 東大阪市立日新高等学校

| | | |
|-------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 使用許可先 | 東大阪市立日新高等学校厚生施設運営委員会 (実質使用許可先は個人) | |
| 目的 | 自動販売機設置 | |
| 施設名称 | 東大阪市立日新高等学校 | |
| 所在地 | 日下町七丁目 | |
| 地目 | 田 | |
| 面積 | 土地 | — |
| | 建物 | 1.458 m ² |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 使用許可開始年度 | (不明) | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

家庭の事情などにより飲料水を持参できない生徒への配慮や、飲料水を購入するにあたり校外へ出ることは生徒の安全を確保する上でも考慮すべき点であることから、構内に自動販売機を設置するために使用許可しているものであり、いずれも長期に渡り公募等はなされず、同一の許可先に使用許可している。

② 使用許可財産の使用状況

自動販売機設置のため使用している。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

A 東大阪市立縄手南中学校

(土地)

推定時価 29,644円 × 3/100 = 455円

(建物)

推定時価 119,650,000円

× 6/100 × (0.512m²/796.58m²) = 4,614円

B 東大阪市立縄手北中学校

(土地)

推定時価 49,608円 × 3/100 = 1,488円

(建物)

推定時価 44,308円 × 6/100 = 2,658円

C 東大阪市立日新高等学校

(土地)

推定時価 69,852円 × 3/100 = 2,095円

(建物)

推定時価 559,313,318円 × 6/100 × (2.99㎡/11,831.82㎡) = 8,480円

④ 使用料減免の根拠

行政財産使用料条例第6条第1号及び同施行規則第4条第1号に基づき100%減免としている。使用料を減免することにより、結果的に、生徒の自販機での購入価格を低く抑えることができるため、減免しているものである。

【意見17】 使用許可先の選定において、公募することが望ましい。

現状の使用許可先を選定するにあたっては、公募等は実施されていない。

行政財産の使用許可の相手方の選定にあたっては、国の「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱い基準について」(昭和33年1月7日蔵管第1号 最終改正平成28年6月23日)の「第3節 使用許可 第2 相手方の選定」において、「透明性、公平性を確保するとともに、資力、信用、技能等を十分調査した上で、公募になじまないと判断される場合を除き、公募により選定するものとする。」と規定されているように、あくまでも公募が原則でなければならない。

現状の使用許可先への使用料を減免することにより、利用者である生徒等の負担軽減を行っているとのことであるが、公募を行うことにより、透明性、公平性が確保され、市の使用料収入の増加を図るあるいは、利用者負担のさらなる軽減を図ることが望ましい。

また、自動販売機の販売価額を公募条件とすることにより、利用者への還元を実効的に担保することが望ましい。

(2) 給品部等 (市立中学校・高等学校)

A 東大阪市立縄手南中学校

| | | |
|-----------------|------------------------------|--------|
| 使用許可先 | 東大阪市立縄手南中学校 (実質使用許可先は個人) | |
| 目的 | 生徒の保健衛生及び指導上の観点から (給品部設置) | |
| 施設名称 | 東大阪市立縄手南中学校 | |
| 所在地 | 横小路町三丁目 | |
| 地目 | 田 | |
| 面積 | 土地 | — |
| | 建物 | 3.87 ㎡ |
| 平成27年度 使用料 (年間) | 1,341 円 | |

| | |
|----------|-------------------------------------|
| 減免率 | 95% |
| 使用許可開始年度 | 昭和 62 年度 |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで |

B 東大阪市立日新高等学校 厚生施設運営委員会

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 使用許可先 | 東大阪市立日新高等学校 (実質使用許可先は個人) | |
| 目的 | 生徒及び教職員への文房具、飲食物の販売 (売店) | |
| 施設名称 | 東大阪市立日新高等学校 | |
| 所在地 | 日下町七丁目 | |
| 地目 | 田 | |
| 面積 | 土地 | — |
| | 建物 | 17.75 m ² |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | 6,149 円 | |
| 減免率 | 95% | |
| 使用許可開始年度 | 昭和 61 年度 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

C 東大阪市立日新高等学校 厚生施設運営委員会

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 使用許可先 | 東大阪市立日新高等学校 (実質使用許可先は個人) | |
| 目的 | 生徒及び教職員への飲食物の調理と販売 (厨房室) | |
| 施設名称 | 東大阪市立日新高等学校 | |
| 所在地 | 日下町七丁目 | |
| 地目 | 田 | |
| 面積 | 土地 | — |
| | 建物 | 93.48 m ² |
| 平成 27 年度 使用料 (年間) | 32,383 円 | |
| 減免率 | 95% | |
| 使用許可開始年度 | 昭和 50 年度 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

学校近隣に文房具等の販売店がなく、生徒指導の立場から給品部等の設置のために使用許可しているものであるが、いずれも長期に渡り、公募等はなされず、同一の許可先に使用許可している。

② 使用許可財産の使用状況

給品部等設置のため使用している。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

A 東大阪市立縄手南中学校

(土地) 推定時価 198,643円 × 3/100=5,959円

(建物) 推定時価 347,633円 × 6/100=20,858円

B 東大阪市立日新高等学校 厚生施設運営委員会

(土地) 推定時価 911,092円 × 3/100=27,332円

(建物) 推定時価 1,594,443円 × 6/100 × =95,666円

C 東大阪市立日新高等学校 厚生施設運営委員会

(土地) 推定時価 4,795,550円 × 3/100=143,865円

(建物) 推定時価 8,396,367円 × 6/100=503,782円

④ 使用料減免の根拠

行政財産使用料条例第6条第1号及び同施行規則第4条第3号に基づき95%減免としている。使用料を減免することにより、結果的に、利用者の購入価格を低く抑えることができるため、減免しているものであるが、95%の減免率については、過去からの継続によること以外に現時点における明確な根拠はない状況である。

【意見18】 使用許可先の選定において、公募することが望ましい。

現状の使用許可先を選定するにあたっては、公募等は実施されていない。

行政財産の使用許可の相手方の選定にあたっては、国の「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱い基準について」(昭和33年1月7日蔵管第1号 最終改正平成28年6月23日)の「第3節 使用許可 第2 相手方の選定」において、「透明性、公平性を確保するとともに、資力、信用、技能等を十分調査した上で、公募になじまないと判断される場合を除き、公募により選定するものとする。」と規定されているように、あくまでも公募が原則でなければならない。

現状の使用許可先への使用料を減免することにより、利用者である生徒等の負担軽減を行っているとのことであるが、公募を行うことにより、透明性、公平性が確保され、市の使用料収入の増加、あるいは、利用者負担のさらなる軽減へとつながることが期待される。

また、現状の使用先について95%減免を行っているが、当該減免率は過去からの継続によるもので明確な根拠がない。この点、利用者負担の軽減を優先するのであれば、公募することにより、利用者負担のさらなる軽減を図りつつ、市の使用料収入の増加を図ることが望ましい。

さらに、販売価額を公募条件とすることにより、利用者への還元を実効的に担保することが望ましい。

【11】教育委員会 社会教育部 青少年スポーツ室

(1) 東大阪市立総合体育館 敷地

| | | |
|----------------|-------------------------|------------------------|
| 使用許可先 | 若江西新町自治会 | |
| 目的 | 若江西新町自治会公民館敷地 | |
| 施設名称 | 東大阪市立総合体育館 | |
| 所在地 | 中小阪四丁目 | |
| 地目 | 田 | |
| 面積 | 土地 | 189.715 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 使用料(年間) | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 使用許可開始年度 | 昭和61年度 | |
| 使用許可期間 | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

昭和58年に東大阪市立総合体育館東側の道路整備にあたり、別の市有地に建てられていた若江西新町自治会公民館を移転する必要が生じ、公民館の代替地として東大阪市立総合体育館敷地の一部を使用許可することになったことによるものである。

なお、当該土地は、東大阪市立総合体育館敷地の一部であることから、東大阪市立総合体育館を所管する青少年スポーツ室所管となっており、使用許可等の判断も青少年スポーツ室にて行っている。

② 使用許可財産の使用状況

自治会公民館敷地として使用している。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(土地) 推定時価 20,147,733円 × 3/100 = 604,431円

④ 使用料減免の根拠

行政財産使用料条例第6条第1号及び同施行規則第4条第1号に基づき100%減免としている。地元の公益上の目的のために使用するものであり、減免している。

【意見19】自治会館用地について、各部課で管理するのではなく、主管の部課において統一して管理することが望ましい。

現状、当該資産は東大阪市立総合体育館の敷地ということもあり、青少年スポーツ室が所管しており、使用許可の判断を行っている。他部課においても自治会館用地を管理しており、各部課にてそれぞれ使用許可・貸付等の判断を行ってい

るが、各部課の判断に差異が生じる余地が残る可能性がある。当該自治会館用地については、原局が保有し続けることが果たして妥当かどうかの判断をした上で、主管の部課において統一して管理することが望ましい。

【12】教育委員会 社会教育部 社会教育課

(1) 花園図書館

| | | |
|----------------|-------------------------|-----------------------|
| 使用許可先 | 本郷北自治会 | |
| 目的 | 地区住民集会所 | |
| 施設名称 | 花園図書館 | |
| 所在地 | 吉田四丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 117.12 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 使用料(年間) | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 使用許可開始年度 | 平成元年度 | |
| 使用許可期間 | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

自治会が、自治会、子ども会、老人会、身体障害児の育成等地域住民の生活福祉のために使用する地区住民集会所敷地として使用許可している。

水道局が所管する土地に自治会が建設した地区住民集会所があり、水道局から土地を買い取ったことにより社会教育課の所管土地となった。水道局所管時代から使用許可していたことを受け、引き続き使用許可を更新している。

なお、当該土地は、花園図書館敷地の一部であることから、花園図書館を所管している社会教育課所管となっており、自治会に対する使用許可等の判断も社会教育課にて行っている。

② 使用許可財産の使用状況

地区住民集会所として使用している。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

推定時価 9,983,191円 × 3/100 = 299,495円

④ 使用料減免の根拠

行政財産使用料条例第6条第1号及び同施行規則第4条第1号に基づき100%減免している。

【意見20】自治会館用地について、各部課で管理するのではなく、主管の部課において統一して管理することが望ましい。

現状、当該資産は花園図書館の敷地ということもあり、社会教育課が所管しており、使用許可の判断を行っている。他部課においても自治会館用地を管理しており、各部課にてそれぞれ使用許可・貸付等の判断を行っているが、各部課の判断に差異が生じる余地が残る可能性がある。当該自治会館用地については、原局が保有し続けることが果たして妥当かどうかの判断をした上で、主管の部課において統一して管理することが望ましい。

(2) 長瀬調節池

| | | |
|----------------|----|--|
| 使用許可先 | | 一般企業 |
| 目的 | | 資材置場 |
| 施設名称 | | 長瀬調節池 |
| 所在地 | | 長瀬町三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 165 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 使用料(年間) | | 219,033 円 |
| 減免率 | | 0% (減免していない) |
| 使用許可開始年度 | | 平成27年度 |
| 使用許可期間 | | 平成27年6月1日から7月31日 平成27年9月15日から11月14日 平成27年11月15日から12月15日 平成27年12月26日から平成28年2月29日 平成28年3月1日から3月31日 |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

公共事業請負工事に係る資材置き場として、使用許可申請があったことによる。なお、当該施設の地下は調節池となっているものの、地上は空き地となっており、過年度(平成19年度)の包括外部監査において指摘事項とされている。指摘事項(a)及びそれに対する措置状況(b)、その後の状況(c)は下記のとおりである。

(a) 過年度(平成19年度)の包括外部監査指摘事項

| | |
|------|--------------------------------------|
| 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 |
| 竣工 | 調整池の完成は平成9年度 |
| 規模 | 土地面積 5,946.91m ² |

2) 施設取得・設置目的

| | |
|----------|---|
| 目的 | 調節池の設置 |
| 取得の時期・経緯 | <p>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東大阪市土地開発公社が先行取得した。</p> <p>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東大阪市土地開発公社が先行取得した。</p> <p>地下調節池の事業化のため東大阪市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。</p> |

3) 現況の概要

| | |
|--------------|--|
| 利用状況 | 地上は未利用（一部を外部に使用許可している。） |
| 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 | <p>東大阪市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。</p> <p>平成22年に市有地等有効活用検討委員会で、未利用地の有効活用にかかる基本方向として、グラウンド用途で検討する方向が定められた。</p> |
| 今後の処分予定 | <p>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。</p> |

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、東大阪市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。そもそも東大阪市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、近年国からの東大阪市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）

(b) 過年度（平成19年度）の包括外部監査指摘事項に対する措置状況内容 （平成22年9月末）

包括外部監査結果に係る措置状況報告書より

当該土地の地下には調節池があり、管理棟が設置されているほか、区分地上権が設定されています。そのため、限定的な活用方法になると思われませんが、平成22年4月に開催しました未利用地等棚卸し仕分け及び8月に開催されました市有地等有効活用検討委員会にて一定の方向付けがなされ、現在所管部局で実現に向けた調整をおこなっております。

(c) 措置状況報告書以降の状況

上記のとおり、平成22年に市有地等有効活用検討委員会において、グラウンド用途で検討する旨、基本方向が定められたものの、その後、活用に向けた動きが進展していない。

② 使用許可財産の使用状況

使用許可先が公共事業請負工事に係る資材置き場として使用している。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

該当なし（減免を行っていないので、使用料は市の規定に基づく満額である。）

④ 使用料減免の根拠

該当なし（減免を行っていないので、使用料は市の規定に基づく満額である。）

【意見 2 1】 有効活用にかかる基本方針を具体的に進めていくことが望ましい。

使用許可をする前提として保有資産の基本方針があることが必要であるが、有効活用にかかる基本方針が具体的に進んでいない状況にあり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とのことだが、どのような条件なら利用可能なのかを関係部署と調整の上明確にし、有効活用にかかる基本方向を具体的に進めていくことが望ましい。

【意見 2 2】 単一の部課において所管することが望ましい。

また、現状も同一の土地について複数の管理部課が管理することとなっているが、活用方法を明確化した上で、単一の部課がまとめて管理することが望ましい。



長瀬調節池① 南西側から北東側に向かって



長瀬調節池② 西側から東側に向かって（調節池関連）

【13】教育委員会 社会教育部 青少年女性センター

(1) 東大阪市立青少年女性センター

| | | |
|------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 使用許可先 | 東大阪地区保護司会 | |
| 目的 | 仮東大阪地区更生保護サポートセンター | |
| 施設名称 | 東大阪市立青少年女性センター | |
| 所在地 | 高井田元町一丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | — |
| | 建物 | 23.13 m ² |
| 平成 27 年度 使用料（年間） | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 使用許可開始年度 | 平成 24 年度 | |
| 使用許可期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

東大阪市社会福祉事業団の移転に伴い、移転先である総合福祉センターの全体的なレイアウトの見直しが行われるまでの間、設置場所の提供依頼があったことによるものである。

② 使用許可財産の使用状況

仮東大阪地区更生保護サポートセンターのため使用している。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠

(土地)

推定時価 $104,040,081円 \times 3/100 \times (23.13m^2/1,408.37m^2) = 51,260円$

(建物)

推定時価 $135,920,380円 \times 6/100 \times (23.13m^2/1,408.37m^2) = 133,935円$

④ 使用料減免の根拠

法務省が「更生保護サポートセンター」の設置を進めていることによるものであり、行政財産使用料条例第6条第1号及び同施行規則第4条第1号により、全額減免としている。

II. 普通財産の貸付について

1. 共通事項

普通財産に共通する結果及び意見を以下に記載する。

【結果 9】財務規則に求められた公有財産評価を適時適切に実施するべきである。

東大阪市財務規則第 141 条第 3 項によれば、財務部長は、公有財産について、3 年ごとに、その年の 3 月 31 日の現況について、評価しなければならないとされている。前回の評価は平成 24 年度に行われているため、平成 27 年度に評価を行う必要があったが、評価は行われていなかった。財務規則により求められている公有財産評価を適時適切に実施するべきである。

東大阪市財務規則 第 141 条

3 財務部長は、公有財産について、3 年ごとに、その年の 3 月 31 日の現況について、別に定めるところにより、これを評価しなければならない。

【結果 10】契約更新の際に連帯保証人の現況確認を実施するとともに、当該保証人の印鑑証明の再入手を検討するべきである。

東大阪市では、契約期間の更新を通して契約関係が長期にわたるものがあるが、そのような契約についても連帯保証人の現況確認は実施されていない。また、契約が更新される場合でも当該保証人の印鑑証明の再入手はされていない。

東大阪市財務規則では、契約の更新が認められており、長期間同一の相手方と同じ財産を貸すことが可能である。一方、連帯保証人は一度印鑑証明を提出すれば、それ以降の現況確認や印鑑証明の提出は求められていないため、連帯保証人が居所不明な場合や死亡している場合もあるため、その確認のために現況確認や印鑑証明の再入手が必要と考えられる。契約更新の際の連帯保証人の現況確認や当該保証人の印鑑証明の再入手を検討するべきである。

【意見 23】貸付けている普通財産の現場確認を定期的実施するのが望ましい。

普通財産が契約書に記載された用途以外で使われていないかについて、市は現場確認を行っていない。また、期間満了で更新を行う場合においても、現状の使用状況について口頭で把握するのみであり、現場確認は行われていない。

契約書に記載された用途以外での使用がないよう、現場確認や使用状況の把握を行うことが望ましい。

2. 各部署固有の指摘事項

以下、各部署での事案について検討した結果を示す。

【1】財務部 管財室

(1) (2) 大阪法務局東大阪支局用地、大阪地方検察庁用地

| | | |
|------------------|----|---|
| 貸付先 | | 大阪法務局 |
| 目的 | | 法務局東大阪支局運営用途 |
| 施設名称 | | 大阪法務局東大阪支局用地 |
| 所在地 | | 高井田元町二丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 38.46 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 155,444 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和 57 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 58 年 1 月 1 日から昭和 58 年 3 月 31 日まで (自動更新) |

| | | |
|------------------|----|---|
| 貸付先 | | 大阪地方検察庁 |
| 目的 | | 大阪地方検察庁運営用途 |
| 施設名称 | | 大阪地方検察庁用地 |
| 所在地 | | 高井田元町二丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 38.46 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 3,659 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和 57 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 58 年 1 月 1 日から昭和 58 年 3 月 31 日まで (自動更新) |

① 契約内容及び貸付の経緯

昭和57年11月25日より貸付け、現在に至る。対象地上の建物に法務局と検察庁の執務室があることから、両者で按分した金額を両者に請求している。

② 貸付財産の使用状況

大阪法務局及び大阪地方検察庁では、当該用地を執務室として利用している。なお、当契約に関する普通財産貸付申請書が保存されていなかった。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果 1 1】普通財産貸付申請書を適切に保存すべきである。

当契約について、市に普通財産貸付申請書の提出を求めたところ、同書類が保存されていなかった。同書類は借借人の普通財産を借り受ける意思を確認する上で、重要な書類であると考えられるため、適切に保存すべきである。

| | |
|--|--|
| 東大阪市財務規則 | |
| (普通財産の貸付け) | |
| 第 151 条 普通財産の貸付けを受けようとする者は、普通財産貸付申請書を提出しなければならない。 | |
| 第 152 条 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、次に掲げる事項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。(中略) | |
| (7) 普通財産貸付申請書 | |

(3) 日下町八丁目地内市有地

| | | |
|------------------|----|-------------------------------------|
| 貸付先 | | A氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 日下町八丁目地内市有地 |
| 所在地 | | 日下町八丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 449 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 162,362 円 |
| 減免率 | | 60% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 11 年度 |
| 契約期間 | | 平成 11 年 8 月 2 日から平成 31 年 3 月 31 日まで |

① 契約内容及び貸付の経緯

平成11年度に市が日下山の寄附を受けており、前所有者がA氏に貸付けていたものをそのまま引き継ぐ形で契約している。

② 貸付財産の使用状況

A氏は当該土地を宅地として利用している。なお、賃料については前所有者が安価で貸付けていたことから契約当初より条件が急に変わることに対する緩和措置を採用しており、現在も継続中である。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠
(土地)

10,112,827円 (課税標準額) × 40/1000=404,513円

④ 貸付先の財務状況

個人に対する貸付のため記載を省略する。

【結果12】 早期に賃料減免の解消を検討すべきである。

市とA氏との合意に基づく㎡単価の推移は以下のとおりである。

| 貸付期間 | 市とA氏との合意に基づく㎡単価 (率は契約時の規則に基づく㎡単価に対する比率) | 契約時の規則に基づく㎡単価 | 課税標準額変更後の規則に基づく㎡単価 (※1) | 実際に採用した㎡単価 (率は課税標準額変更後の規則に基づく㎡単価に対する比率) |
|-------------|---|---------------|-------------------------|---|
| 平成11年度～12年度 | 129円 25% | 516円 | 516円 | 129円 25% |
| 平成13年度～15年度 | 165円 32% | 516円 | 516円 | 165円 32% |
| 平成16年度～18年度 | 212円 41% | 516円 | (※1) 1,057円 | 211円 20% |
| 平成19年度～21年度 | 273円 53% | 516円 | 952円 | 286円 30% |
| 平成22年度～24年度 | 351円 68% | 516円 | 952円 | 381円 40% |
| 平成25年度～27年度 | 454円 88% | 516円 | 901円 | 362円 40% |
| 平成28年度～30年度 | 516円 100% | 516円 | 901円 | 362円 40% |

※1 平成 16 年度から 18 年度の㎡単価を決める際、参照する課税標準額を変更している。また、この時、市における賃料改定の取り決めを変更しており、以降の改定時に規則に基づく㎡単価のポイントを 10 ポイントずつ引き上げていくことを決めている。

市と A 氏との当初の契約によれば、一定期間ごとに賃料が増額され、平成 28 年度に減免が解消される予定であった。しかし、実際は平成 16 年度から平成 18 年度の賃料改定の際に賃料改定の取り決めが変更されたこと及び平成 25 年度以降、賃料改定が行われていないことにより、平成 28 年 12 月末時点においても 60% の減免が行われている。

現在の賃料は規則に基づいて計算した賃料の 40% と低くなっている。市と A 氏との当初の契約では平成 28 年度に減免が解消される予定であったことに鑑みれば、早期に賃料減免の解消を検討するべきである。

(4) (5) (6) 旧石切駅前店舗用地

| | | |
|------------------|----|--|
| 貸付先 | | B 氏 |
| 目的 | | 店舗敷 |
| 施設名称 | | 旧石切駅前店舗用地 |
| 所在地 | | 東石切町三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 27.83 ㎡ |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 140,368 円 |
| 減免率 | | 0% (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和 39 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 39 年 10 月 1 日から昭和 40 年 3 月 31 日まで (自動更新) |

| | | |
|------------------|----|--------------|
| 貸付先 | | C 氏 |
| 目的 | | 店舗敷 |
| 施設名称 | | 旧石切駅前店舗用地 |
| 所在地 | | 東石切町三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 24.06 ㎡ |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 121,353 円 |
| 減免率 | | 0% (減免していない) |

| | | |
|-----------|----|--|
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和 39 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 39 年 10 月 1 日から昭和 40 年 3 月 31 日まで (自動更新) |

| | | |
|------------------|----|--|
| 貸付先 | | D 氏 |
| 目的 | | 店舗敷 |
| 施設名称 | | 旧石切駅前店舗用地 |
| 所在地 | | 東石切町三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 20.59 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 103,852 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和 39 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 39 年 10 月 1 日から昭和 40 年 3 月 31 日まで (自動更新) |

① 契約内容及び貸付の経緯

現石切駅の整備に際し道路等拡幅の支障になっていた店舗敷の移転先を確保するため、当該鉄道会社が旧石切駅の駅舎用地の一部を当該店舗用とした上で旧駅舎を改築し、建物は市が譲渡を受けた。土地については当該鉄道会社から市が借り受け、それを使用者に転貸する形となっている。なお、市と貸付先の契約においては、市の財務規則で求められている貸付契約保証金の納付や連帯保証人の設定が行われていなかった。また、当契約に関する普通財産貸付申請書が保存されていなかった。なお、民法改正に伴う連帯保証人制度の適用厳格化が検討されており、今後市の対応が必要となる場合が生じる可能性がある。

② 貸付財産の使用状況

現在も店舗用地として利用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果 1 3】 貸付契約保証金が設定されていないため、貸付契約保証金の設定を徹底するべきである。

東大阪市財務規則第 157 条によれば、普通財産の借受人は、貸付契約保証金を納付しなければならないが、契約期間が 10 年未満の場合は、貸付料の 3 カ月分相当額以上を納付する必要があるが、当契約においては、貸付契約保証金が設定されていない。貸付料の回収を確実にするためにも、貸付契約保証金の設定を徹底するべきである。

東大阪市財務規則

(貸付契約保証金)

第 157 条 普通財産の借受人は、次の区分により貸付契約保証金を納付しなければならない。ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、減額し又は免除することができる。

- (1) 契約期間が 10 年以上の場合 貸付料の 6 カ月分相当額以上
- (2) 契約期間が 10 年未満の場合 貸付料の 3 カ月分相当額以上

【結果 1 4】 連帯保証人を設定していないため、連帯保証人の設定を徹底するべきである。

東大阪市財務規則第 158 条では、「普通財産の借受人は、前条の規定する保証金を納付するほか、次の各号に掲げる要件を備えた連帯保証人を立てなければならない。」とされているが、同契約においては、連帯保証人が設定されていない。貸付料の回収を確実にする趣旨より、連帯保証人の設定を徹底するべきである。

東大阪市財務規則

(連帯保証人)

第 158 条 普通財産の借受人は、前条に規定する保証金を納付するほか、次の各号に掲げる要件を備えた連帯保証人を立てなければならない。ただし、確実な担保を提供したとき、又は市長がその必要がないと認めるときは、この限りではない。

- (1) 市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること。
- (2) 貸付料年額の 5 倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。

【結果 1 5】 普通財産貸付申請書を適切に保存するべきである。

当契約について、市に普通財産貸付申請書の提出を求めたところ、同書類が保存されていなかった。同書類は東大阪市財務規則第 151 条及び第 152 条に規定されているように、借入人の普通財産を借り受ける意思を確認する上で、重要な書類であると考えられるため、適切に保存するべきである。

東大阪市財務規則

(普通財産の貸付け)

第 151 条 普通財産の貸付けを受けようとする者は、普通財産貸付申請書を提出しなければならない。

第 152 条 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、次に掲げる事項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。(中略)

(7) 普通財産貸付申請書

(7) 東地区市有地

| | | |
|------------------|----|---|
| 貸付先 | | E 氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 東地区市有地 |
| 所在地 | | 豊浦町 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 139.83 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 251,761 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和 39 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 39 年 4 月 1 日から昭和 40 年 3 月 31 日まで (自動更新) |

① 契約内容及び貸付の経緯

昭和 8 年当時、建物居住者が存在するまま小学校敷地拡張用地として底地を買収した。その後当該用地の一部を含めた道路を整備することになり、事業線上に居住していた E 氏を現在の貸付地に移転させた。なお、市との契約においては、財務規則で求められている貸付契約保証金の納付や連帯保証人の設定が行われていなかった。また、当契約に関する普通財産貸付申請書が保存されていなかった。

② 貸付財産の使用状況

現在も宅地として利用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果 1 6】 貸付契約保証金が設定されていないため、貸付契約保証金の設定を徹底すべきである。

東大阪市財務規則第 157 条によれば、普通財産の借受人は、貸付契約保証金を納付しなければならないが、契約期間が 10 年未満の場合は、貸付料の 3 カ月分相当額以上を納付する必要があるが、当契約においては、貸付契約保証金が設定されていない。貸付料の回収を確実にするためにも、貸付契約保証金の設定を徹底すべきである。

東大阪市財務規則

(貸付契約保証金)

第 157 条 普通財産の借受人は、次の区分により貸付契約保証金を納付しなければならない。ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、減額し又は免除することができる。

- (1) 契約期間が 10 年以上の場合 貸付料の 6 カ月分相当額以上
- (2) 契約期間が 10 年未満の場合 貸付料の 3 カ月分相当額以上

【結果 1 7】 連帯保証人を設定していないため、連帯保証人の設定を徹底すべきである。

東大阪市財務規則第 158 条では、「普通財産の借受人は、前条の規定する保証金を納付するほか、次の各号に掲げる要件を備えた連帯保証人を立てなければならない。」とされているが、同契約においては、連帯保証人が設定されていない。貸付料の回収を確実にする趣旨より、連帯保証人の設定を徹底すべきである。

東大阪市財務規則

(連帯保証人)

第 158 条 普通財産の借受人は、前条に規定する保証金を納付するほか、次の各号に掲げる要件を備えた連帯保証人を立てなければならない。ただし、確実な担保を提供したとき、又は市長がその必要がないと認めるときは、この限りではない。

- (1) 市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること。
- (2) 貸付料年額の 5 倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。

【結果 1 8】 普通財産貸付申請書を適切に保存すべきである。

当契約について、市に普通財産貸付申請書の提出を求めたところ、同書類が保存されていなかった。同書類は東大阪市財務規則第 151 条及び第 152 条に規定さ

れているように、借入人の普通財産を借り受ける意思を確認する上で、重要な書類であると考えられるため、適切に保存すべきである。

(8) 東地区市有地

| | | |
|------------------|----|--------------------------------------|
| 貸付先 | | F氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 東地区市有地 |
| 所在地 | | 豊浦町 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 132.5 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 238,563 円 |
| 減免率 | | 0% (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和 53 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 53 年 1 月 25 日から昭和 73 年 1 月 24 日まで |

① 契約内容及び貸付の経緯

昭和 8 年当時、建物居住者が存在するまま小学校敷地拡張用地として底地を買収したがその後拡張計画が断念、昭和 53 年度より貸付契約を行い現在に至る。なお、当契約においては、財務規則で求められている貸付契約保証金が納付されていなかった。

② 貸付財産の使用状況

現在も宅地として利用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果 19】 貸付契約保証金が設定されていないため、貸付契約保証金の設定を徹底すべきである。

東大阪市財務規則第 157 条によれば、普通財産の借受人は、貸付契約保証金を納付しなければならず、契約期間が 10 年未満の場合は、貸付料の 3 カ月分相当額

以上を納付する必要があるが、当契約においては、貸付契約保証金が設定されていない。貸付料の回収を確実にするためにも、貸付契約保証金の設定を徹底すべきである。

(9) (10) (11) (12) (13) 旧小若江住宅用地

| | | |
|------------------|----|-------------------------------------|
| 貸付先 | | G氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 旧小若江住宅用地 |
| 所在地 | | 小若江三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 73.77 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 168,322 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 5 年度 |
| 契約期間 | | 平成 5 年 10 月 1 日から平成 25 年 9 月 30 日まで |

| | | |
|------------------|----|-------------------------------------|
| 貸付先 | | H氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 旧小若江住宅用地 |
| 所在地 | | 小若江三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 75.51 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 172,292 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 5 年度 |
| 契約期間 | | 平成 5 年 10 月 1 日から平成 25 年 9 月 30 日まで |

| | | |
|------|----|----------------------|
| 貸付先 | | I氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 旧小若江住宅用地 |
| 所在地 | | 小若江三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 75.04 m ² |

| | | |
|------------------|----|-------------------------------------|
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 171,220 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 5 年度 |
| 契約期間 | | 平成 5 年 10 月 1 日から平成 25 年 9 月 30 日まで |

| | | |
|------------------|----|-------------------------------------|
| 貸付先 | | J 氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 旧小若江住宅用地 |
| 所在地 | | 小若江三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 68.22 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 158,168 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 5 年度 |
| 契約期間 | | 平成 5 年 10 月 1 日から平成 25 年 9 月 30 日まで |

| | | |
|------------------|----|-------------------------------------|
| 貸付先 | | K 氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 旧小若江住宅用地 |
| 所在地 | | 小若江三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 161.24 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 367,904 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 5 年度 |
| 契約期間 | | 平成 5 年 10 月 1 日から平成 25 年 9 月 30 日まで |

① 契約内容及び貸付の経緯

当該地は借地し市が家屋を建設した上、市営小若江住宅として運営していたが、昭和29年に市営住宅の廃止に伴い建物を売却した上、土地のみ貸付け

ることとなった。その後昭和42年に土地を買収して以降、引き続き敷地上の建物所有者に有償で貸付けている。なお、東大阪市財務規則第158条では、財産の貸付にあたり連帯保証人の設定が求められているが、市とH氏との契約においては、連帯保証人の署名が得られていなかった。

② 貸付財産の使用状況

当財産については、平成5年度から20年の契約期間で貸付を行っている。本来であれば平成25年度で契約が満期になり、契約更新や解約が行われるところであるが、契約更新手続が行われないうまま貸付が継続されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠
減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果20】連帯保証人の署名等を入手していないため、入手を徹底するべきである。

H氏の契約では、連帯保証人の欄が設けられ、押印がなされているが、連帯保証人の欄の記名ないし署名が空欄のままとなっている。東大阪市財務規則第158条では、「普通財産の借受人は、前条の規定する保証金を納付するほか、次の各号に掲げる要件を備えた連帯保証人を立てなければならない。」とされている。また、連帯保証人は普通財産の借受人の債務を保証することについて同意し署名ないし記名押印するため、署名ないし記名押印のない連帯保証契約の有効性には疑問が残る。連帯保証人の署名等について、入手を徹底するべきである。

【結果21】期間満了に伴う更新手続が適切に行われていない契約があるため、状況把握に努めて、契約更新手続が適切に行われるようにすべきである。

東大阪市財務規則第151条第2項では、貸付期間の更新を受けようとする者は、契約満了の1カ月前までに普通財産貸付期間更新申請書を提出しなければならないとされているが、旧小若江住宅用地の契約においては、更新手続ができていないものが散見された。

市としても期間満了に近い契約については、契約更新の意思確認を行うなど、状況把握に努めて、契約更新手続が適切に行われるようにすべきである。

| |
|---------------------------------|
| 東大阪市財務規則 (普通財産の貸付け) 第151条 |
|---------------------------------|

2 貸付期間の更新を受けようとする者は、契約期間満了の1カ月前までに普通財産貸付期間更新申請書を提出しなければならない。

(14)(15) 旧小若江住宅用地

| | | |
|---------------|----|----------------------|
| 貸付先 | | L氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 旧小若江住宅用地 |
| 所在地 | | 小若江三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 56.82 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度貸付料(年間) | | 129,647円 |
| 減免率 | | 0% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和41年度 |
| 契約期間 | | 不明 |

| | | |
|---------------|----|----------------------|
| 貸付先 | | M氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 旧小若江住宅用地 |
| 所在地 | | 小若江三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 66.97 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度貸付料(年間) | | 152,806円 |
| 減免率 | | 0% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和41年度 |
| 契約期間 | | 不明 |

① 契約内容及び貸付の経緯

過去に間借地の上、運営していた旧小若江住宅用地を昭和42年3月に用地買収し、敷地上の建物所有者に有償で貸付けている。

② 貸付財産の使用状況

旧小若江住宅の敷地として現在も使用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠
減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果 2 2】新たに賃貸借契約書等を取り交わすべきである。

当契約について、市に賃貸借契約書及び普通財産貸付申請書の提出を求めたところ、同書類が保管されていなかった。保管されていない理由は明らかではないが、昭和 42 年 3 月の貸付開始時から契約書がない旨の所管課担当者のメモが残されていた。

市と貸付先との間で取り交わした契約書が存在しない場合、賃貸料の延滞等による損害賠償や原状回復を貸付先に求めることが可能であるか疑問である。市と貸付先の契約関係を明確にするためにも、新たに賃貸借契約書等を取り交わすべきである。

(16) (17) (18) 旧上小阪住宅敷地

| | | |
|------------------|----|----------------------------------|
| 貸付先 | | N氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 旧上小阪住宅敷地 |
| 所在地 | | 新上小阪 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 99.82 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 212,477 円 |
| 減免率 | | 0% (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和 45 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 45 年 7 月 1 日から平成元年 3 月 31 日まで |

| | | |
|------|--|----------|
| 貸付先 | | O氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 旧上小阪住宅敷地 |
| 所在地 | | 新上小阪 |
| 地目 | | 宅地 |

| | | |
|-----------------|----|-------------------------------------|
| 面積 | 土地 | 78.7 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料（年間） | | 167,521 円 |
| 減免率 | | 0 %（減免していない） |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和 37 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 37 年 6 月 1 日から昭和 40 年 5 月 31 日まで |

| | | |
|-----------------|----|-------------------------------------|
| 貸付先 | | P 氏 |
| 目的 | | 住宅用途 |
| 施設名称 | | 旧上小阪住宅敷地 |
| 所在地 | | 新上小阪 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 121.67 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料（年間） | | 258,987 円 |
| 減免率 | | 0 %（減免していない） |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和 37 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 37 年 6 月 1 日から昭和 40 年 5 月 31 日まで |

① 契約内容及び貸付の経緯

昭和55年3月31日、市と近畿大学との間で市有地売買契約を締結し、同日締結による覚書により売買対象地のうち旧市営住宅敷地として使用されている部分の一部を近畿大学が市に対し貸付ける旨を約定した。それ以降は市が上記貸付先に転貸する形で貸付を継続し現在に至っている。なお、市と貸付先との契約においては、財務規則で求められている貸付契約保証金の納付や連帯保証人の設定が行われていなかった。また、当契約に関する普通財産貸付申請書が保存されていなかった。

② 貸付財産の使用状況

現在も宅地として利用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果 2 3】 貸付契約保証金が設定されていないため、貸付契約保証金の設定を徹底するべきである。

東大阪市財務規則第 157 条によれば、普通財産の借受人は、貸付契約保証金を納付しなければならないが、契約期間が 10 年未満の場合は、貸付料の 3 カ月分相当額以上を納付する必要があるが、当契約においては、貸付契約保証金が設定されていない。貸付料の回収を確実にするためにも、貸付契約保証金の設定を徹底するべきである。

【結果 2 4】 連帯保証人を設定していないため、連帯保証人の設定を徹底するべきである。

東大阪市財務規則第 158 条では、「普通財産の借受人は、前条の規定する貸付契約保証金を納付するほか、次の各号に掲げる要件を備えた連帯保証人を立てなければならない。」とされているが、同契約においては、連帯保証人が設定されていない。貸付料の回収を確実にする趣旨より、連帯保証人の設定を徹底するべきである。

【結果 2 5】 普通財産貸付申請書を適切に保存するべきである。

当契約について、市に普通財産貸付申請書の提出を求めたところ、同書類が保存されていなかった。同書類は東大阪市財務規則第 151 条及び第 152 条に規定されているように、借受人の普通財産を借り受ける意思を確認する上で、重要な書類であると考えられるため、適切に保存するべきである。

(19) 旧建設局敷地一部

| | | |
|------------------|-------------------------------------|---------------------|
| 貸付先 | Q 氏 | |
| 目的 | 住宅用途 | |
| 施設名称 | 旧建設局敷地一部 | |
| 所在地 | 菱江五丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 6.85 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | 17,915 円 | |
| 減免率 | 0 % (減免していない) | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | 平成 27 年度 | |
| 契約期間 | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで | |

① 契約内容及び貸付の経緯

旧建設局庁舎用地の一部で都市計画道路大阪枚岡線の拡張予定地内であった当該用地は、建設ガレージ奥の狭小な土地であり行政での活用がされていなかった。隣接土地所有者のQ氏より通行用途として有償で借り受けたい旨申請があり貸付けるに至る。なお、市とQ氏との契約においては、市の財務規則で求められている貸付契約保証金が納付されていなかった。

② 貸付財産の使用状況

現在も宅地として利用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠
減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果 2 6】 貸付契約保証金が設定されていないため、貸付契約保証金の設定を徹底するべきである。

東大阪市財務規則第 157 条によれば、普通財産の借受人は、貸付契約保証金を納付しなければならず、契約期間が 10 年未満の場合は、貸付料の 3 カ月分相当額以上を納付する必要があるが、当契約においては、貸付契約保証金が設定されていない。貸付料の回収を確実にするためにも、貸付契約保証金の設定を徹底するべきである。

(20) 荒本西一丁目市有地

| | | |
|------------------|----|----------------------|
| 貸付先 | | R 氏 |
| 目的 | | 通行路 |
| 施設名称 | | 荒本西一丁目市有地 |
| 所在地 | | 荒本西一丁目 |
| 地目 | | 雑種地 |
| 面積 | 土地 | 34.86 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 180,010 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 23 年度 |

| | |
|------|-------------------------------------|
| 契約期間 | 平成 23 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで |
|------|-------------------------------------|

① 契約内容及び貸付の経緯

昭和48年12月に意岐部小学校分校用地として買収した当該用地の一部を貸付けている。なお、市とR氏との契約においては、財務規則で求められている連帯保証人が設定されていなかった。

② 貸付財産の使用状況

現在も宅地として利用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果 2 7】 連帯保証人を設定していないため、連帯保証人の設定を徹底すべきである。

東大阪市財務規則第 158 条では、「普通財産の借受人は、前条の規定する保証金を納付するほか、次の各号に掲げる要件を備えた連帯保証人を立てなければならない。」とされているが、同契約においては、連帯保証人が設定されていない。貸付料の回収を確実にする趣旨より、連帯保証人の設定を徹底すべきである。

(2 1) 吉田二丁目市有地

| | | |
|------------------|----|-------------------------------------|
| 貸付先 | | E 社 |
| 目的 | | 店舗用途 |
| 施設名称 | | 吉田二丁目市有地 |
| 所在地 | | 吉田二丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 2.2 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 6,045 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 20 年度 |
| 契約期間 | | 平成 20 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日まで |

① 契約内容及び貸付の経緯

旧英田出張所西側に位置する。当該申請者所有地内の水道使用のため旧英田出張所用地内に引き込んでいる埋設水道給水管を、従前より行政財産の使用許可として使用料を徴収していた。平成20年3月31日付、旧英田出張所公用廃止による普通財産への移行に伴い、引き続き埋設水道給水管の使用をさせるにあたり普通財産の貸付へ変更したもの。なお、市とE社の契約においては、財務規則で求められている貸付契約保証金の納付や連帯保証人の設定が行われていなかった。

② 貸付財産の使用状況

現在も宅地として利用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠
減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果28】 貸付契約保証金が設定されていないため、貸付契約保証金の設定を徹底すべきである。

東大阪市財務規則第157条によれば、普通財産の借受人は、貸付契約保証金を納付しなければならず、契約期間が10年未満の場合は、貸付料の3カ月分相当額以上を納付する必要があるが、当契約においては、貸付契約保証金が設定されていない。貸付料の回収を確実にするためにも、貸付契約保証金の設定を徹底すべきである。

【結果29】 連帯保証人を設定していないため、連帯保証人の設定を徹底すべきである。

東大阪市財務規則第158条では、「普通財産の借受人は、前条の規定する保証金を納付するほか、次の各号に掲げる要件を備えた連帯保証人を立てなければならない。」とされているが、同契約においては、連帯保証人が設定されていない。貸付料の回収を確実にする趣旨より、連帯保証人の設定を徹底すべきである。

(22) (23) (24) 電柱及び地中送電線用地、ガス管敷設用地及び配電線支持物設置用地

| | |
|------|-------------|
| 貸付先 | 関西電力株式会社 |
| 目的 | 電柱及び地中送電線設置 |
| 施設名称 | 電柱及び地中送電線用地 |

| | | |
|------------------|----|---|
| 所在地 | | 日下町八丁目 |
| 地目 | | 山林及び宅地 |
| 面積 | 土地 | 48,825.60 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 31,200 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 14 年度 |
| 契約期間 | | 平成 14 年 6 月 1 日から平成 19 年 5 月 31 日まで (自動更新) |

| | | |
|------------------|----|---|
| 貸付先 | | 大阪ガス株式会社 |
| 目的 | | ガス管敷設 |
| 施設名称 | | ガス管敷設用地 |
| 所在地 | | 近江堂三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 617.71 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 11,640 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 24 年度 |
| 契約期間 | | 平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日まで (自動更新) |

| | | |
|------------------|----|----------------------|
| 貸付先 | | 西日本電信電話株式会社 |
| 目的 | | 配電線支持物設置 |
| 施設名称 | | 配電線支持物設置用地 |
| 所在地 | | 東石切町二丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 53.82 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | 3,900 円 |
| 減免率 | | 0 % (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成 16 年度 |

| | |
|------|---|
| 契約期間 | 平成 16 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日まで (自動更新) |
|------|---|

① 契約内容及び貸付の経緯

電柱設置、ガス管敷設及び配電線支持物設置に伴う貸付申請があったため貸付けるに至った。なお、市と上記 3 社の契約においては、財務規則で求められている貸付契約保証金の納付や連帯保証人の設定が行われていなかった。

② 貸付財産の使用状況

電柱設置、ガス管敷設及び配電線支持物設置を目的とし、現在も使用中である。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免は適用されておらず、市で定めた貸付料で貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

減免は適用されていないため、記載を省略する。

【結果 3 0】 貸付契約保証金が設定されていないため、貸付契約保証金の設定を徹底すべきである。

東大阪市財務規則第 157 条によれば、普通財産の借受人は、貸付契約保証金を納付しなければならず、契約期間が 10 年未満の場合は、貸付料の 3 カ月分相当額以上を納付する必要があるが、当契約においては、貸付契約保証金が設定されていない。貸付料の回収を確実にするためにも、貸付契約保証金の設定を徹底すべきである。

【結果 3 1】 連帯保証人を設定していないため、連帯保証人の設定を徹底すべきである。

東大阪市財務規則第 158 条では、「普通財産の借受人は、前条の規定する保証金を納付するほか、次の各号に掲げる要件を備えた連帯保証人を立てなければならない。」とされているが、同契約においては、連帯保証人が設定されていない。貸付料の回収を確実にする趣旨より、連帯保証人の設定を徹底すべきである。

(2 5) 河内警察署待機宿舍土地

| | |
|------|-----------|
| 貸付先 | 大阪府警本部 |
| 目的 | 警察用途 |
| 施設名称 | 河内警察署待機宿舍 |
| 所在地 | 稲葉一丁目 |

| | | |
|-------------------|----|------------------------|
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 602.90 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 48 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 48 年 12 月 1 日から自動更新 |

(26) 交番用地

| | | |
|-------------------|----|------------------------|
| 貸付先 | | 大阪府 |
| 目的 | | 交番用地 |
| 施設名称 | | 額田駅前交番 |
| 所在地 | | 額田町 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 101.94 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 42 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 42 年 12 月 1 日から自動更新 |

(27) 交番用地

| | | |
|-------------------|----|------------------------|
| 貸付先 | | 大阪府 |
| 目的 | | 交番用地 |
| 施設名称 | | 玉串交番 |
| 所在地 | | 花園本町二丁目 |
| 地目 | | 雑種地 |
| 面積 | 土地 | 106.37 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 43 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 43 年 1 月 20 日から自動更新 |

(28) 交番用地

| | | |
|-----|--|-----|
| 貸付先 | | 大阪府 |
|-----|--|-----|

| | | |
|-------------------|------------------------|-----------------------|
| 目的 | 交番用地 | |
| 施設名称 | 若江交番 | |
| 所在地 | 若江本町四丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 141.27 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | 昭和 43 年度 | |
| 契約期間 | 昭和 43 年 1 月 20 日から自動更新 | |

(29) 交番用地

| | | |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
| 貸付先 | 大阪府 | |
| 目的 | 交番用地 | |
| 施設名称 | 森河内交番 | |
| 所在地 | 森河内東一丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 33.05 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | 昭和 29 年度 | |
| 契約期間 | 昭和 30 年 3 月 7 日から自動更新 | |

(30) 交番用地

| | | |
|-------------------|----------|----------------------|
| 貸付先 | 大阪府 | |
| 目的 | 交番用地 | |
| 施設名称 | 足代北交番 | |
| 所在地 | 足代北二丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 69.68 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | 昭和 29 年度 | |

| | |
|------|-----------------------|
| 契約期間 | 昭和 30 年 3 月 7 日から自動更新 |
|------|-----------------------|

① 契約の内容及び貸付の経緯

警察法に基づき、交番用地を貸付けている。

大阪府警からの要請に基づいて貸付を開始し、自動更新されたまま長いものでは40年以上経過しているが、契約は自動更新となっており、契約の見直し等を行われていない。

管財室としては、「一定期間経過後、自動更新」という契約内容について、「一定期間」に該当する期間が、財務規則で定められた期間内であるならば、全体としての使用期間が財務規則で定める期間を超過した場合であっても、財務規則違反にはならないと解釈している。

そのため、相手方から変更等の要請がない限り、自動更新が半永久的に継続される。

この点について、平成27年の定期監査において指摘事項となったため、今後は自動更新の契約について見直しを行う方針であるものの、契約書は当初の契約締結時の書面のみで、その後は作成されていない。

なお、換地や精算の対象ともしていないことや貸付先が警察組織であることから、今後も無償貸付が継続する見込とのことである。

② 貸付財産の使用状況

通常業務の中で貸付財産の近くを通りがかった際に交番が存在することを確認しているのみで、定期的な使用状況の調査・確認等は実施されていない。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

有償で貸付を行うことは想定されていないこともあり、算定を行っていない。

④ 貸付先の財務状況

すべて警察向けの無償貸付であるため、記載を省略する。

【結果 3 2】 契約書の自動更新条項について見直しをすべきである。

過去の定期監査において指摘事項となったため、今後は自動更新の契約について見直しを行う方針とのことであるが、契約書は当初の契約締結時の書面のみで、その後は作成されていない。定期監査で指摘されている以上、更新時に契約書の自動更新条項の見直しをすべきである。

(3 1) 自治会館用地

| | |
|-----|---------|
| 貸付先 | 額田自治連合会 |
| 目的 | 自治会館用地 |

| | | |
|-------------------|----|-------------------------|
| 施設名称 | | 額田会館 |
| 所在地 | | 南荘町 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 688.91 m ² |
| | 建物 | 349.19 m ² |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 44 年度 |
| 契約期間 | | 昭和 44 年 12 月 16 日から自動更新 |

(3 2) 自治会館用地

| | | |
|-------------------|----|-----------------------|
| 貸付先 | | 豊浦自治連合会外 |
| 目的 | | 自治会館用地 |
| 施設名称 | | 東豊浦自治会館 |
| 所在地 | | 東豊浦町 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 619.49 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 契約開始年度 | | 昭和 42 年度 |
| 貸付期間 | | 昭和 42 年 9 月 5 日から自動更新 |

(3 3) 自治会館用地

| | | |
|-------------------|----|---|
| 貸付先 | | 菱屋東中自治会 |
| 目的 | | 自治会館用地 |
| 施設名称 | | 菱屋東中地区会館 |
| 所在地 | | 菱屋東二丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 363 m ² のうち 88.09 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 46 年 10 月 13 日 |
| 契約期間 | | 昭和 46 年 10 月 13 日から自動更新 |

(34) 自治会館用地

| | | |
|-------------------|----|-----------------------|
| 貸付先 | | 四条町会協議会 |
| 目的 | | 自治会館用地 |
| 施設名称 | | 四条会館 |
| 所在地 | | 四条町 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 245.87 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 48 年 4 月 1 日 |
| 契約期間 | | 昭和 48 年 4 月 1 日から自動更新 |

(35) 自治会集会所用地

| | | |
|-------------------|----|------------------------|
| 貸付先 | | 池島自治会 |
| 目的 | | 自治会集会所用地 |
| 施設名称 | | 池島町自治会館 |
| 所在地 | | 池島町一丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 226.58 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 49 年 5 月 26 日 |
| 契約期間 | | 昭和 49 年 5 月 26 日から自動更新 |

(36) 自治会館用地

| | | |
|-------------------|----|-----------------------|
| 貸付先 | | 鳥居自治会 |
| 目的 | | 自治会館用地 |
| 施設名称 | | 鳥居会館 |
| 所在地 | | 鳥居町 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 258.81 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |

| | | |
|--------|----|------------------------|
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 58 年 12 月 1 日 |
| 契約期間 | | 昭和 58 年 12 月 1 日から自動更新 |

(37) 自治会館用地

| | | |
|-------------------|----|------------------------|
| 貸付先 | | 中石切自治会 |
| 目的 | | 自治会館用地 |
| 施設名称 | | 中石切会館 |
| 所在地 | | 中石切町一丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 188.00 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 51 年 10 月 7 日 |
| 契約期間 | | 昭和 51 年 10 月 7 日から自動更新 |

(38) 自治会館用地

| | | |
|-------------------|----|------------------------|
| 貸付先 | | 菱江実行組合 |
| 目的 | | 自治会館用地 |
| 施設名称 | | 菱江会館 (老人) 集会所 |
| 所在地 | | 菱江二丁目 |
| 地目 | | 雑種地 |
| 面積 | 土地 | 972.04 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 52 年 12 月 7 日 |
| 契約期間 | | 昭和 52 年 12 月 7 日から自動更新 |

(39) 自治会集会所等用地

| | | |
|------|----|---|
| 貸付先 | | 西石切自治会 |
| 目的 | | 自治会集会所等用地 |
| 施設名称 | | 西石切会館 |
| 所在地 | | 西石切町三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 251.23 m ² のうち 243.23 m ² |
| | 建物 | — |

| | | |
|-------------------|----|------------------------|
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 54 年 2 月 22 日 |
| 契約期間 | | 昭和 54 年 2 月 22 日から自動更新 |

(4 0) 自治会館用地

| | | |
|-------------------|----|------------------------|
| 貸付先 | | 日下自治会 |
| 目的 | | 自治会館用地 |
| 施設名称 | | 日下自治会館 |
| 所在地 | | 日下町二丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 658.41 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 56 年 4 月 27 日 |
| 契約期間 | | 昭和 56 年 4 月 27 日から自動更新 |

(4 1) 自治会館用地

| | | |
|-------------------|----|-----------------------|
| 貸付先 | | 菱屋東南自治会 |
| 目的 | | 自治会館用地 |
| 施設名称 | | 菱屋東南会館 |
| 所在地 | | 菱屋東一丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 57.29 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 60 年 3 月 1 日 |
| 契約期間 | | 昭和 60 年 3 月 1 日から自動更新 |

(4 2) 自治会館用地

| | | |
|------|--|----------|
| 貸付先 | | 日下自治会 |
| 目的 | | 自治会館用地 |
| 施設名称 | | 日下自治会北分館 |
| 所在地 | | 池ノ端町 |

| | | |
|-------------------|----|------------------------|
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 99.17 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 57 年 1 月 11 日 |
| 契約期間 | | 昭和 57 年 1 月 11 日から自動更新 |

(4 3) 自治会館用地

| | | |
|-------------------|----|-----------------------|
| 貸付先 | | 額田自治連合会 |
| 目的 | | 自治会館用地 |
| 施設名称 | | 山手会館 |
| 所在地 | | 額田町 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 198.35 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 58 年 3 月 1 日 |
| 契約期間 | | 昭和 58 年 3 月 1 日から自動更新 |

(4 4) 自治会活動用倉庫

| | | |
|-------------------|----|-----------------------|
| 貸付先 | | 西石切自治会 |
| 目的 | | 自治会活動用倉庫 |
| 施設名称 | | 西石切自治会 (倉庫) |
| 所在地 | | 西石切町二丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 178.51 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和 52 年 4 月 1 日 |
| 契約期間 | | 昭和 52 年 4 月 1 日から自動更新 |

(4 5) 自治会活動用倉庫

| | |
|-----|--------|
| 貸付先 | 中石切自治会 |
|-----|--------|

| | | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 目的 | 自治会活動用倉庫 | |
| 施設名称 | 中石切自治会（倉庫） | |
| 所在地 | 中石切町二丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 198.34 m ² |
| | 建物 | 33.05 m ² |
| 平成 27 年度 貸付料（年間） | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | 昭和 52 年 4 月 1 日 | |
| 契約期間 | 昭和 52 年 4 月 1 日から自動更新 | |

① 契約の内容及び貸付の経緯

貸付財産は市で保有していたものだけでなく、貸付財産の市の取得について、元々は自治会で使用していた土地が市へ寄附されたものも多く存在する。地縁による団体が法人格を取得できるようになる以前では、自治会に使用する土地等が自治会長の個人名義となっていた場合、自治会長の変更等があると手続きが煩雑となることから、自治会で使用する土地を市へ寄附し、市から無償貸付を受けるというスキームが作られた。そもそもの市の取得が無償によるものであったため有償貸付とすることは困難である。

また、その後自治会が法人格を取得した場合、市が保有する必要性はないものの、市有地には寄附で取得したものも多く、寄附で収受した土地を無償で返還するのは困難である。

② 貸付財産の使用状況

日常業務の中で状況を確認し、転貸等の兆候を確認しているのみで、定期的な確認は実施されていない。また、倉庫等に関しては外部からはその使用用途が確認できず、中身を確認していないため状況を把握できていない状態である。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

過去の経緯と各自治会間の公平性の観点からとして、有償で貸付けることは困難であると市では判断しており、無償前提となっていることから貸付料の算出は行っていない。

④ 貸付先の財務状況

自治会等のため財務状況については省略する。

【結果 3 3】貸付資産の使用状況・使用実態の定期的な確認実施が必要である。

過去の経緯から売却・返却が困難であり、今後も継続して無償貸付を行う場合であっても、市の財産として認識している資産である以上、管理を行う必要があり、それぞれの自治会館用地につき、「目的財産の取得の経緯」、「現在の使用状況」等の情報を整理し、業務手続として使用状況の定期的な確認を実施する必要がある。

また、実地調査の結果から、仮に転貸等が行われていた場合であってもそれが判明しない状況にあり、自治会側とのコミュニケーション等からその使用実態を把握する必要がある。

【結果 3 4】減免の判断が市の慎重な検討の結果下されたのかが資料からは判然としない、明確に残すべきである。

ある特定の人物・団体に、市民全体の共有資産である市保有の普通財産を貸付けて利用させる以上、使用料を徴収することは他の利用しない市民との比較衡量上、当然の行為であることに鑑みたとき、減免はあくまで例外的措置であることは周知のことである。市では規則等で減免に関するルールを定めているとしているが、そのルールは漠然としたものであり、解釈の幅が非常に広いものであることから、運用側としての市側は使い勝手が良い状態であるものの、市民側からするとなぜ減免を決定したのかの市の判断が明確でないというデメリットがある。この市民側の疑問に答えるために、「何故減免適用が適当なのか？」ということについて、様々な考慮すべき点について慎重に判断した上で決定したことが分かるように、しっかりと書面に残す必要がある。しかし、減免の意思決定が残る書面としての減免申請書での申請理由欄には一行から数行程度結論だけが記載されているにとどまっており、判断過程、考慮した重要ポイントが読み取れないものが多数ある。減免はあくまで例外的運用にとどめるべきことから、その判断に至った事情、経緯、判断資料、判断理由などについては書面でしっかりと残すべきである。

【結果 3 5】減免を判断する際に減免額を試算すべきである。

市では政策的判断の下で減免が妥当と判断しているとのことだが、それは経済的な支援（便宜供与）をしていることに相違なく、実質的には補助金を支給していることと同義である。その観点からは、どの程度市として経済的支援をしているのかを把握することが他の有償で貸付けている団体との比較からしても当然のことであるが、実際はその算定を行っていないため、どの程度の影響額があるのかを把握できていない。減免はあくまで例外的措置であるため、減免額を試算すべきである。

| | | |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 貸付先 | 石切水利組合 | |
| 目的 | 公園広場用地 | |
| 施設名称 | 今池広場 | |
| 所在地 | 東石切町四丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 3,199.24 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 貸付料(年間) | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | 平成3年12月11日 | |
| 契約期間 | 平成24年4月1日から平成29年3月31日まで | |

① 契約の内容及び貸付の経緯

都市計画に基づき取得された土地で、当初池だった部分の埋め立てのみが実施され、現状で整備は完了していない。

現在は埋め立てを行った石切水利組合が市民に運動場として利用させることを目的として市に申請を行った経緯で貸付を開始しており、市側としても公園を建設する目的で取得した土地であるため、その使用方法が市の方針と一致していることから無償での貸付となった。

当初の都市計画は未だに有効であるが、都市計画で公園用地とされている宅地の取得に多額の費用が発生することが予想されており、資金繰りの観点から事業認可が未だにされておらず、都市計画は進んでいない。

都市計画が事業認可されれば行政財産として公園事業を所管する所属へ引き渡されることとなるが認可が下りるまでは普通財産として管理される。

② 貸付財産の使用状況

実地調査の結果、フェンスや野球用のバックネットが設置されているものの、誰でも自由に利用可能である。市で負担している費用はない。

また、利用に関する注意書き等も整備されており、傾斜地の住宅街の中での緊急時の避難場所としても利用可能であることから、無償貸付を行うことに問題はないとの説明を受けている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

過去の経緯の観点からとして、有償で貸付けることは困難であると市では判断しており、無償前提となっていることから貸付料の算出は行っていない。

④ 貸付先の財務状況

水利組合のため、財務分析は省略する。

(47) 農業用水ポンプ場用地

| | | |
|-------------------|----|-------------------------------------|
| 貸付先 | | 西六郷第二水利組合 |
| 目的 | | 農業用水供給のためのポンプ場用地 |
| 施設名称 | | 西六郷第二水利倉庫 |
| 所在地 | | 本庄西三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 102.00 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度 貸付料 (年間) | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 平成 6 年 8 月 1 日 |
| 契約期間 | | 平成 24 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで |

① 契約の内容及び貸付の経緯

当用地は、元々国有地であった土地を換地にて取得したものである。国有地時代からポンプが設置されており、現在は大阪府が設置したポンプが存在する。

大阪府でも無償貸付としており、土地の取得の経緯もあるため、東大阪市でも無償貸付としている。

② 貸付財産の使用状況

大阪府負担でポンプが設置されている。農業用水の供給ポンプであるため受益者負担とすることも考えられるが、大阪府が無償でポンプを利用させていることとの整合性を考え、貸付料の徴収は行っていない。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

過去の経緯の観点から、有償で貸付けることは困難であると市では判断しており、無償前提となっていることから貸付料の算出は行っていない。

④ 貸付先の財務状況

水利組合のため、財務分析は省略する。

(48) 下北山村宿泊施設

| | | |
|----------------|-----------------|-----------------------|
| 貸付先 | 下北山村 | |
| 目的 | 宿泊施設 | |
| 施設名称 | ロッジくすのき | |
| 所在地 | 奈良県吉野郡下北山村大字上池原 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | — |
| | 建物 | 876.26 m ² |
| 平成27年度 貸付料(年間) | 無償 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | 平成20年4月1日 | |
| 契約期間 | 平成23年4月1日から | |

① 契約の内容及び貸付の経緯

市民の自然との触れ合いを目的として、昭和58年に東大阪市が下北山村と建物の半分ずつをそれぞれ建設した。所有は半分ずつに区別できるが、施設の機能としては分離不可であり、どちらかがなくなると成り立たなくなるという前提がある。

以降は行政財産として保有し、管理を下北山村へ委託していたが、木造の建物であり老朽化が進んでいること、市でも野外活動センターを設置したことによりその存在意義が薄れたこと、また、施設利用者が減少の一途を辿っていたことから、市における当該施設の役割は一定果たされたものと考えられ、当該施設条例を平成18年に廃止し、行政財産から普通財産へと振り替えた。

施設はあくまでも市所有分と下北山村所有分が一体として機能しており、市が撤退（建物の撤去）を行った場合には施設運営が出来なくなることから下北山村側としては施設存続を要望していた。しかしながら、施設の老朽化が進み継続して使用するには修繕が必要であったことから、市としては無償譲渡を前提に修繕した。

ところが修繕以降、将来的な費用負担について合意に至らず譲渡協議が進展しなかったことから、無償での貸付を継続している。

② 貸付財産の使用状況

下北山村はロッジくすのきの利用者から宿泊料を徴収しているものの、有償貸付とした場合には下北山村に対し修繕費の負担義務が発生するおそれがあるため、暫定的な状態として無償貸付を行わざるを得ない状況が続いている。事態が解消する契機としては次の大規模更新が考えられるが、平成18年

に更新を行っているため、向こう5～10年は問題が解消しないと考えられる。東大阪市と下北山村間での事務調整が終わっていないため、無償譲渡に向けた書面は作成されていない状況である。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

下北山村では宿泊料を1泊2食付7,200円～（下北山村ウェブサイト参照）と設定しており、年間宿泊者数に応じた貸付料等が考えられる。上記のとおり、先方と交渉中であり、東大阪市としての支出を最小化するため、政策的に無償としている。

④ 貸付先の財務状況

他自治体のため、財務分析は省略する。

【意見24】無償使用となっているロッジくすのきについての状況を早急に解消することが望ましい。

東大阪市としては平成18年の大規模修繕以降は一切の費用を負担していないが、下北山村の担当者との間で認識の齟齬があるため、担当者間の交渉のみならず、東大阪市としての意思決定を明確に示し、当該状況を早急に解消することが望ましい。

(49) 都市計画道路府道八尾枚方線用地

| | | |
|----------------|----|-----------------------|
| 貸付先 | | 大阪府（八尾土木） |
| 目的 | | 都市計画道路府道八尾枚方線用地 |
| 施設名称 | | 八尾枚方線歩道整備事業 |
| 所在地 | | 稲葉一丁目、菱屋東一丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 513.85 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 貸付料（年間） | | 無償 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 平成23年7月29日 |
| 契約期間 | | 平成23年7月29日から自動更新 |

① 契約の内容及び貸付の経緯

当該用地は旧本庁跡地の一部であり、府が買取ることを前提に協定を締結したものの、大阪府による買取りが未だに行われていないため、貸付を行う形となっている。

② 貸付財産の使用状況

実地調査の結果、当該土地には消防署に面した通りにかかる歩道橋が設置されており、市民の利用度は高いと考えられる。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

過去の経緯から、有償で貸付けることは困難であると市では判断しており、無償前提となっていることから貸付料の算出は行っていない。

④ 貸付先の財務状況

上位地方自治体のため、財務分析は省略する。

【意見25】早急に買取りに応じるよう継続的に働きかけることが望ましい。

早急に買取りに応じるよう大阪府に対して継続的に働きかけることが望ましい。

【2】経済部 労働雇用政策室

(1) 東大阪市シルバー人材センター

| | | |
|---------------|----|---|
| 貸付先 | | 公益社団法人 東大阪市シルバー人材センター |
| 目的 | | シルバー人材センター事業として |
| 施設名称 | | 東大阪市シルバー人材センター |
| 所在地 | | ① 神田町 ② 永和一丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | ①905.00 m ² ②1,517.35 m ² |
| | 建物 | ①事務所：336.65 m ² うち 231.51 m ² ①物置：66.30 m ² ②事務所：590.04 m ² |
| 平成27年度貸付料（年間） | | 一円 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 平成26年度 |
| 契約期間 | | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで |

① 契約内容及び貸付の経緯

「高齢者等の雇用の安定等に関する法律」により位置づけられて設立した

シルバー人材センターの事務所及び高齢者の作業場所や作業道具、作業車両の保管場所等に使用するために、貸付している。

② 貸付財産の使用状況

継続的に使用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免根拠は、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項によるところであり、減免前の貸付料は以下のとおりである。

(i) 建物：未登記かつ課税データがないことから算定不可

(ii) 土地：課税標準額 $93,464\text{円}/\text{m}^2 \times 1,517.35\text{m}^2 \times 40/1000 = 5,672,704\text{円}$

④ 貸付先の財務状況

貸付料は100%減免しているが、その際貸付先の財政状態等は考慮されていない。

【結果36】 貸付料免除の判断の際は多角的情報から判断するべき（特に財政状態、経営成績等を考慮するべき）

上記財産の減免理由として、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項の規定に基づくとしているが、当条例での規定は強制規定ではなく容認規定である。

本契約において貸付料は100%減免されている。しかし、貸付先が公益団体等で、かつ、資産の使用内容が収益を目的としていなければ、減免率を100%にしなければならないわけではなく、条例上は容認規定であり、必ずしも全額免除する必要性はない。減免率の決定にあたっては、貸付先の財政状態等を含む多角的情報に鑑みて判断するべきである。

【意見26】 誤解を招く関連書類の日付は避けることが望ましい。

普通財産貸付料免除申請書の日付が契約書日と同一であった。両者の日付が同一であっても形式的には問題ないかもしれない。しかし、上記【結果36】に記載のとおり、減額又は免除の妥当性については貸付先の財務状況等を吟味し決定していくべきものであり、減免率の決定においては十分な検討が必要なところであるが、上記資料の日付が同一であると、詳細な検討を経て減免率が決定されているのか疑念が生じるところである。市の回答では、実質的な議論は書面決裁日よりも前に十分行っているとのことであるが、貸付や減免の申請、決定は、貸付前に終了しておく必要があると伺っているため、形式的に承認手続を行っているかのような誤解を招く可能性がある状況は避けることが望ましい。

(2) 労働相談窓口の用地（東大阪市シルバー人材センター内）

| | | |
|---------------|-------------------------|--|
| 貸付先 | 河内地域労働者福祉協議会 | |
| 目的 | 河内地域労働者福祉協議会に係る事業実施 | |
| 施設名称 | 東大阪市シルバー人材センター | |
| 所在地 | 神田町 | |
| 地目 | 田 | |
| 面積 | 土地 | 905.00 m ² |
| | 建物 | 事務所：336.65 m ² うち 105.14 m ² |
| 平成27年度貸付料（年間） | 723,793 円 | |
| 減免率 | 0%（減免していない） | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | 平成26年度 | |
| 契約期間 | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで | |

① 契約内容及び貸付の経緯

平成25年度まで公共事業（東大阪市シルバー人材センター事業）用地として、東大阪市土地開発公社と土地使用貸借契約を締結してきたところであるが、東大阪市土地開発公社の解散に伴い、平成26年2月18日に同土地が東大阪市に所有権移転（代物弁済）された。また、同土地上の建物は東大阪市シルバー人材センターより平成26年4月1日付で寄付があり市の所有となった。その後、シルバー人材センターの建物を以前より使用していた河内地域労働者福祉協議会から、同土地及び建物の貸付を受けたい旨の依頼があったため契約を締結した。

② 貸付財産の使用状況

継続的に業務の用に供されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免なしの有償で貸付されており、貸付料根拠は以下のとおりである。

「シルバー人材センター瓢箪山作業所の土地・建物の賃借料について」（平成27年3月31日）
 土地の借地料＝当該年度の固定資産課税標準額×40/1000
 建物の賃借料＝価格×15/100

(i) 土地：課税標準額69,384円/m²×615.97m²×40/1000×105.14/336.65m²＝533,910円

(ii) 建物：課税標準額4,053,275円×15/100×105.14/336.65m²＝189,883円

(iii) (i) + (ii) = 723,793円

④ 貸付先の財務状況

貸付料の決定にあたり貸付先の財務状況等を徴求しており、また、過去から貸付料の滞納といった状況はないとのことである。

【意見27】 貸付先の選定について検討することが望ましい。

貸付先である河内地域労働者福祉協議会は地域の労働相談窓口として業務を行っているが、公益団体等ではない。そのため、本来は、同団体が公益性のある事業を営んでいるのか検討が必要であるとともに、普通財産の貸付である以上、貸付先の選定においては同団体以外の事業者の参入も検討されることが望ましい。同団体は寄附を受ける前から同建物内で活動していることから慎重な検討は必要であるが、貸付先の選定にあたり、定期的に貸付する事業者を公募するなど、他事業者の参入を検討することが望ましい。

【3】 経済部 農政課

(1) 東大阪市加納土地改良区

| | | |
|---------------|-------------------------|---|
| 貸付先 | 東大阪市加納土地改良区 | |
| 目的 | 東大阪市加納土地改良区事務所等用地 | |
| 施設名称 | 東大阪市加納土地改良区事務所等用地 | |
| 所在地 | 加納二丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 1,020.4 m ² のうち 683.7 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度貸付料(年間) | —円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | 平成2年度 | |
| 契約期間 | 平成23年9月1日から平成28年8月31日まで | |

① 契約内容及び貸付の経緯

市は当該土地を昭和50年に取得し、その後区画整理事業による換地処分を受け、昭和57年に同土地に貸付先である加納土地改良区の事務所が建てられ現在に至っている。同社は土地改良法による公共組合であり、土地改良事業を行っているが、実質は改良というより農地・小路等の維持管理を行っている。

② 貸付財産の使用状況

継続的に使用されている。

- ③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠
 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項により、100%
 減免となっているが、貸付先の財政状態等は考慮されていない。
 (減免前貸付料)

課税標準額 $57,285 \text{円/m}^2 \times 683.7 \text{m}^2 \times 40/1000 = 1,566,624 \text{円}$

- ④ 貸付先の財務状況

平成26年度の一般会計の収入は手数料や工事半額補助などによる250万円程である。

【結果37】 減免率の決定に際しては貸付先の財政状態等を検討すべきである。

貸付料について100%減免を決定する上で、貸付先の財政状態等を勘案していない。財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条において「無償又は時価よりも低い価額で貸付けることができる」とあるが、減免は任意規定である。貸付先の決算書を見る限り、減免がなければ事業継続は難しい状況と考えられるが、公共組合等が貸付先であれば即100%減免というわけではないことを斟酌し、慎重な判断が求められることに留意の上で、減免率の決定に際しては貸付先の財政状態等を検討すべきである。

【4】 経済部 経済総務課

(1) 東大阪商工会議所 東支所

| | | |
|---------------|----|-------------------------|
| 貸付先 | | 東大阪商工会議所 |
| 目的 | | 東大阪商工会議所東支所用地 |
| 施設名称 | | 東大阪商工会議所東支所用地 |
| 所在地 | | 旭町 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 958.67 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度貸付料(年間) | | 1,312,476円 |
| 減免率 | | 50% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 62,543,547円 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 昭和43年度 |
| 契約期間 | | 平成27年4月1日から平成30年3月31日まで |

① 契約内容及び貸付の経緯

昭和43年7月30日に財団法人東大阪市開発公社から取得し、同年8月1日に市の経済振興に寄与する目的から市と東大阪商工会議所との間において市有財産有償貸付契約を締結している。

② 貸付財産の使用状況

継続的に業務の用に供されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項により減免しているが、貸付先の財政状態等は考慮されていない。

(減免前貸付料)

(i) 近傍地 m^2 当り課税標準額 $68,453円 \times 40/1000 = 2,738.12円$

(ii) (i) \times 貸付地積 $958.67m^2 \doteq 2,624,953円$

(参考) (ii) $\times 50\% \doteq 1,312,476円$

④ 貸付先の財務状況

商工会議所は「商工会議所法」に基づく地域の総合経済団体であり、全国515箇所、約138万人が加入する組織であり、過去において債権滞納等の事例もないことから、東大阪市商工会議所に対する貸付料を決定するにあたり、財政状態等は考慮されていない。

【結果38】 減免率は一定の根拠をもって設定することを検討すべきである。

従来、東大阪商工会議所は東大阪市経済振興の発展に寄与し公益事業に供する公益団体と認められることから、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条第1項第1号に基づき、減額貸付を適用し、70%の減免を適用してきた。その後、平成21年度に、福祉部と行財政改革室及び管財課（現管財室）との間で協議を行い、社会福祉法人等に対する普通財産の貸付を有償化し、50%の減免を適用する起案決裁を経て決定している。これを受けて、経済部においても、商工会議所の公益性や非営利性に鑑み、社会福祉法人等に対する減免の取扱いを準用し50%減免としている。しかし、そもそも減免率50%（もしくは70%）という数字に具体的根拠がなく、【結果1】で指摘したとおり貸付先の財政状態、補助金等の関係から、減免率は一定の根拠をもって設定することを検討すべきである。

なお、これは一例であり、当該事例と類似の他施設もあることから、当該施設だけの事例にとどまることなく検討されたい。

【5】 経済部 モノづくり支援室

(1) 駐車場

| | |
|-----|-----------|
| 貸付先 | ①東大阪マシナリー |
|-----|-----------|

| | | |
|------------------|----|--|
| | | ②東大阪マシーンアドバンス ③加納企業団地協議会 ④東大阪加納工業団地自治会 |
| 目的 | | 駐車場用地 |
| 施設名称 | | — |
| 所在地 | | ①②加納五丁目 ③加納五丁目 ④加納四丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | ①380.50 m ² うち 171.225 m ² ②380.50 m ² うち 209.275 m ² ③2,300.61 m ² ④2,351.48 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成 27 年度貸付料 (年間) | | ①563,328 円 ②703,446 円 ③6,858,673 円 ④6,898,653 円 |
| 減免率 | | 0% (減免していない) |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | ①～③平成 20 年度 ④平成 13 年度 |
| 契約期間 | | 平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで |

① 契約内容及び貸付の経緯

本件土地には、当初、工場アパートを建設することも検討されていたが、既存の工場アパート入居者から駐車場が不足している等の要望があった。また、加納地区は東大阪市の北部に位置しているが、近隣に公共駅がなく、交通手段としては主にバス、もしくは自家用車となる。そのため、駐車場が不足していることから、市としても一定対処するべきと考え、本件土地の貸付をしている。

② 貸付財産の使用状況

継続的に使用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠
減免なしの有償にて貸付けている。

④ 貸付先の財務状況

貸付料の決定にあたり貸付先の財務状況等を徴求しており、また、過去から貸付料の滞納といった状況はないとのことである。

【意見28】普通財産のあり方について検討することが望ましい。

当初、本件土地は工場アパートを建設することも検討されていたが、既存の工場アパート入居者から駐車場が不足している等の要望があり、東大阪市としても一定対処するべきと考え、本件土地を駐車場として貸付けてきた経緯がある。また、平成19年度の包括外部監査の指摘を踏まえ平成21年度より収入差額が生じないよう貸付料金の設定について各団体と協議を行い、市への適正な納付額を算定して新たな貸付契約を締結されている。

しかしながら、本件土地は普通財産であり、何の行政目的もなく普通財産を駐車場用地として長期間運用することは、市の業務のあり方として望ましい状況とは考えられない。本件土地の事業目的を再度検討するとともに、場合によっては民間会社等に譲渡の上、固定資産税等の税収を確保することが望ましい。

【6】人権文化部 文化国際課

(1) 司馬遼太郎記念館用地（普通財産）

| | | |
|----------------|----|-------------------------|
| 貸付先 | | (公財) 司馬遼太郎記念財団 |
| 目的 | | 司馬遼太郎記念館の建設及び運営 |
| 施設名称 | | 司馬遼太郎記念館用地 |
| 所在地 | | 下小阪三丁目 |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 1,057.34 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 貸付料(年間) | | —円 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | | 平成11年度 |
| 契約期間 | | 平成12年4月1日から平成42年3月31日まで |

① 契約内容及び貸付の経緯

(公財) 司馬遼太郎記念財団は司馬遼太郎が亡くなった平成8年、文化庁から財団法人の認可を受け、親交のあった友人の方々はじめ、マスコミ11社、大阪府、東大阪市が理事として参加、司馬遼太郎の精神を後世に伝えるため、遺産の一部を使って運営してきている。平成24年2月、内閣府から

「公益財団法人」の認可を受け、司馬遼太郎記念館を拠点にし、名実ともに公益のための文化活動を続けている。

司馬遼太郎記念館は、日本と日本人について考えつづけ、多くの作品を執筆した司馬遼太郎の精神を伝えていく場であり、財団活動の拠点でもある。資料、文献などの収集、管理、保存作業を進める一方で、企画展、講演会などを通じてさまざまな発信を続けており、全国の人々との交流を通じて、文化の輪を広げ、社会に貢献している。

東大阪市としても文化振興の観点から、同財団が司馬遼太郎記念館を建設及び運営するため、本件土地を貸付けている。

② 貸付財産の使用状況

継続的に使用されている。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免根拠は、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項に基づいており、減免前の貸付料は以下のとおりである。

(i) 課税標準額 $71,058 \text{円}/\text{m}^2 \times 1,057.34 \text{m}^2 = 75,132,465 \text{円}$

(ii) (i) $\times 40/1000 = 3,005,298 \text{円}$

④ 貸付先の財務状況

平成28年3月31日時点で総資産1,687百万円、正味財産1,663百万円と財務安定性に問題はない。

(2) 司馬遼太郎記念館に隣接する（仮称）市民広場（行政財産）

| | | |
|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| 使用許可先 | (公財) 司馬遼太郎記念財団 | |
| 目的 | 司馬遼太郎記念館来館者の憩いの場 | |
| 施設名称 | (仮称) 市民広場 | |
| 所在地 | 下小阪三丁目 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 251.09 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度 使用料 (年間) | —円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 121,963,248 円 |
| | 建物 | — |
| 使用許可開始年度 | 平成13年度 | |
| 使用許可期間 | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで | |

① 使用許可の内容及び使用許可の経緯

司馬遼太郎記念館来館者の憩いの場とするため、（公財）司馬遼太郎記念財団に使用許可している。

② 使用許可財産の使用状況
継続的に使用している。

③ 仮に有償で使用許可した場合の使用料及び算出根拠
東大阪市行政財産使用料条例施行規則第2条に基づき使用料を算出すると以下のとおりとなる。

(i) 固定資産税評価額 $101,512\text{円}/\text{m}^2 \times 251.09\text{m}^2 = 25,488,648\text{円}$

(ii) (i) $\times 3/100 = 764,659\text{円}$

④ 使用料減免の根拠

東大阪市行政財産使用料条例第6条第1号及び東大阪市行政財産使用料条例施行規則第4条第1号により免除している。ただし、使用許可先の財政状態等は考慮されていない。

【意見29】 保有目的の変更を含めた土地の有効活用について検討を行うことが望ましい。

（仮称）市民広場は市民広場整備目的で先行取得したが、事業化が進まない中、来館者の憩いの場として外部者への使用を許可することで保有資産の有効活用を図っている。今後の市民広場整備の可能性及び現況を勘案し、本件土地について行政目的の変更等の可能性を含めた資産の有効活用について検討を行うことが望ましい。

【結果39】 利益相反者がある場合の決議規定を整備・運用すべきである。

市長が（公財）司馬遼太郎記念財団の理事を兼務されており、貸付料の100%減免を決定する上で利益相反の関係となる可能性が考えられる。このようなケースでは、一般的には、そもそも兼務を禁止する、又は意思決定の際の決議には加わらない等の対応が求められるところである。現状、東大阪市において利益相反関係者が存在する場合の意思決定に際して、決議の公平性を担保できる施策等はない。今後、同様の事案が生じることを見据え、市全庁で見直しを図り、規定等の整備及びその運用がなされるべきである。

【結果40】 減免率を再検討するべきである。

公益団体等が貸付先の場合、減免率が100%であることが多いが、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条において「無償又は時価よりも低い価額で貸付けることができる」とあり、減免は任意規定である。そのため、必ずしも貸付料を全額免除する必然性はない。特に本記念館は入館料、書籍販売等の収入も

あり、100%減免することに正当な根拠があるか不明である。既に締結された契約であるため、その契約内容を一方的に見直すことはできないが、次回の契約の更新（平成42年）までは時間があることから、減免率が不合理であれば覚書等により適宜、減免率を見直すことを検討すべきである。

【7】健康部 地域健康企画課

(1) 東大阪市長瀬診療所、東大阪市長瀬平和診療所

| | | |
|---------------|----|---|
| 貸付先 | | 東大阪市長瀬診療所運営委員会、東大阪市長瀬平和診療所運営委員会 |
| 目的 | | 診療 |
| 施設名称 | | 東大阪市長瀬診療所、東大阪市長瀬平和診療所 |
| 所在地 | | 長瀬町三丁目（長瀬診療所） 長瀬二丁目（長瀬平和診療所） |
| 地目 | | 宅地 |
| 面積 | 土地 | 1,257.86 m ² （長瀬診療所）、2,500 m ² （長瀬平和診療所） |
| | 建物 | 1,005.40 m ² （長瀬診療所）、603.88 m ² （長瀬平和診療所） |
| 平成27年度貸付料（年間） | | 0円 |
| 減免率 | | 100% |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | 不明 |
| 貸付開始年度 | | 昭和60年度（長瀬診療所）、昭和54年度（長瀬平和診療所） |
| 契約期間 | | 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで |

① 契約内容及び貸付の経緯

地域の保健医療の向上を図るため、公設置民営で両診療所は設立された。両診療所とも設立当初からの運営資金は東大阪市長瀬市が負担しており、運営に必要な資金の一部を平成8年度までは毎年貸付の形で支出し、その後平成13年度から平成18年度までは補助金を支出することで対応を行ってきた。

平成19年度からは自主運営を促すために補助金を停止し、両診療所とも人件費圧縮等で経費節減を図っているが、現在においても当初の貸付金（平成28年3月末時点で長瀬平和診療所が333百万円、長瀬診療所が564百万円）の回収の目途もたたず、土地及び建物の貸付料も無償の契約となっている。

② 貸付財産の使用状況

診療所として使用している。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

減免根拠は、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項に基づいているが、当初より無償貸付であるとして、減免前貸付料は計算していない。

④ 貸付先の財務状況

両診療所とも収支状況は厳しく、平成27年度末で荒本平和診療所は繰越金2百万円、長瀬診療所は繰越金8百万円程度。

【結果4 1】無償貸付とする合理性を明確にする必要がある。

平成17年度の包括外部監査においても指摘されているとおり、そもそも両診療所の経営支援は地域医療問題の解決に資する事業の一環として行われてきた。その後、平成19年度以降は自主運営が行われることを目指し、追加の貸付けを実施せず、東大阪市から補助金の支出も行っていないことから、ある程度の合理性は図られてきている。

しかしながら、現在においても土地と建物の貸付料については無償としており、上述のとおり当初の貸付金についても回収の目途が立っていない。かつ、無償を前提とした形のため、有償である場合の貸付料がいくらになるのかの算定も行っていない。

また、平成27年度の荒本平和診療所の年間延べ患者数は17,700人、長瀬診療所の年間延べ患者数は13,200人と、地域に密着した身近な医療機関としての存在意義は認められるものの、現在のように完全に民間ではなく半民半官の運営委員会で運営する合理性を説明できる調査等を行っていない。

当初の経緯はあるものの、両診療所への貸付金回収の方向性や無償貸付の妥当性について十分に検討し、市民に公表するとともに、東大阪市として長期的な地域医療における両診療所の位置づけ、運営形態のあり方を協議すべきである。

【8】福祉部 高齢介護課

(1) 特別養護老人ホームたちばなの里

| | | |
|---------------|-------------------------|------------------------|
| 貸付先 | 社会福祉法人光風会 | |
| 目的 | 特別養護老人ホーム | |
| 施設名称 | 特別養護老人ホームたちばなの里 | |
| 所在地 | 岸田堂北町 | |
| 地目 | 宅地 | |
| 面積 | 土地 | 2,557.4 m ² |
| | 建物 | — |
| 平成27年度貸付料(年間) | 0円 | |
| 減免率 | 100% | |
| 公有財産台帳評価額 | 土地 | 不明 |
| | 建物 | — |
| 貸付開始年度 | 平成10年度 | |
| 契約期間 | 平成24年7月1日から平成39年6月30日まで | |

① 契約内容及び貸付の経緯

平成10年度より特別養護老人ホーム運営のために土地の貸付を行っている。当初の契約は平成10年4月1日から平成20年3月31日までの10年間で貸付料は無償としていた。

その後、東大阪市の方針として平成22年度より社会福祉法人に対する普通財産貸付については有償とすることとなったが、当貸付先については施設整備時に市単独補助金である東大阪市老人福祉施設整備費等補助金を交付していないことから、まず平成20年4月1日から平成24年6月30日までは無償貸付、平成24年7月1日から平成39年6月30日については賃貸借契約とするものの賃借料は免除するという契約になっている。

② 貸付財産の使用状況

特別養護老人ホームとして使用している。

③ 条例及び規程により算定した場合の減免前貸付料及び減免根拠

貸付料：年間3,568,861円

$$= (\text{土地面積}2557.4\text{m}^2 - \text{広場部分面積}500.87\text{m}^2) \times \text{課税標準額}86,769\text{円} \\ \times \text{社会福祉法人等の適用額基準額}(20/1000)$$

減免根拠：条例・規則等に基づく減免ではなく、上述のように補助金を補てんするために減免している。

④ 貸付先の財務状況

平成28年3月31日時点で総資産10,309百万円、純資産9,983百万円と財務安定性に問題はない。

第4章 総括

今年で3年目となる東大阪市包括外部監査では、「行政財産の使用許可及び普通財産の貸付に関する財務事務について～台帳管理の状況を含む～」をテーマとして取り上げた。新たな収入の確保あるいは受益者負担の見直しという財政的な側面と、行政サービスの適切な提供という行政目的適合性の側面から、保有財産（行政財産・普通財産）の使用許可あるいは貸付の現状を見直した。

重要性を考慮し選定した事案について、担当者への質問、協定書・契約書・決裁書等各種関連資料の閲覧、アンケートによる行政財産の使用許可の状況及び普通財産の貸付の状況の把握調査、資料提示の上説明を受けた上で市のルールに従った行政活動となっていることの確認、必要に応じて関連する施設等の視察などを行った結果、各種の課題が発見された。全庁的な課題と個別の課題に区分して、以下整理をする。

なお、今般の包括外部監査の詳細な結果・意見については、第2章及び第3章を参照されたい。

1. 全庁的な課題

| 結果/意見 | 現状と結果/意見の概要 | 具体的な事例 |
|--|---|-------------------------|
| 【結果1】 減額の判断基準 | 「減額」のケースについて、現規程のみであれば判断基準が明確でないために、担当者によって判断が左右される可能性が否定できない。減額の判断根拠を市民及び議会へ十分に説明するためには、具体的な減額の基準を定めて運用することが求められる。 | 【結果38】 |
| 【結果2】 減額時の慎重な判断 | 市の財政負担を軽減し、減額による経済的支援の公平感を維持するためには、減額を行うにあたっては、その必要性、合理性、公平性等をルールに基づき、慎重に検討しなければならない。特に市関係団体に対して減額する場合には、緊密な関係の中での取引となり、不透明感を伴う場合があることから、ルールに基づきより慎重に判断しなければならない。 | — |
| 【結果3】 減免について慎重な判断がされたことの申請書への記載 | 現在、減免を申請する際には、使用料免除申請書、使用料減額申請書、貸付料免除申請書、貸付料減額申請書により申請しているが、「免除の理由」「減額の理由」の欄にはごく簡潔簡単に理由が付されているにとどまり、同申請書からは、どの程度の検討をしたのかがうかがい知れない状態となっている。必要な審議が実施され、減額・免除が決定されたのかを免除・減額申請書を見ればわかる状態にしておく必要がある。 | 【結果7】 【結果34】 |

| | | |
|--|---|---|
| 【結果4】 減額の判断根拠（財務情報等）の入手 | 減額申請書の必要資料に借手の財務状況がわかる資料（財務諸表等の決算書や税務申告書など）は資料として求められていない。財務情報の入手を規程上、明確にした上で減額判断を検討するように変更すべきである。 | 【結果6】 【結果8】 【結果36】 【結果37】 【結果40】 |
| 【意見1】 台帳による情報管理の一元化 | 現状では公有財産台帳が公有財産の管理簿であるが、使用許可及び貸付に関して、財務規則上、特に台帳記載事項とは規定されておらず、全庁的な統一的管理が難しい。 将来に向けて使用許可及び貸付に関して台帳による情報管理の一元化が図られることが望ましい。 | — |
| 【意見2】 使用許可及び貸付の情報共有のための固定資産台帳の活用 | 行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付について、各原局で独自に管理を行っている。このため、ある時点において市全体でどの程度、どのような行政財産ないし普通財産を、どのような先に使用許可ないし貸付しているのかについて、横断的には把握していない。行政財産の使用許可及び貸付並びに普通財産の貸付は、市としての資産の有効活用の観点から行っているものであり、その状況については市全体として管理対象となる。その意味で、使用許可及び貸付の情報共有が図れる仕組みがつけられることが望ましい。 東大阪市では、新地方公会計対応で固定資産台帳整備が図られているところであり、市において管理の必要性を検討した上で、使用許可及び貸付に関する事項についても記載項目を設けて管理を行うようにすることが望ましい。なお、その際には、必要に応じて財務規則の改訂も検討する必要がある。 | — |
| 【結果5】 普通財産の貸付料算定のルール | 普通財産の貸付料については、実質的に算定方法はあり統一的運用はなされているものの、規程が整備されていない。普通財産の貸付料の算定方針について、明文的な規程を設けるべきである。 | — |

2. 個別の課題

① 行政財産の使用許可について

| 結果/意見 | 現状と結果/意見の概要 | 類似の事例 |
|--------------|--|-------|
| 【意見3】 | （本庁舎）本庁舎1階の喫茶店については、公募により業者を選定しており、平成15年度の第1回目の公 | — |

| | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| <p>応札業者数を増やす取組の検討</p> | <p>募では、複数社が応募し、A社が落札しているが、平成19年度及び平成26年度の公募ではA社のみが応募し、落札している。</p> <p>市は状況に応じて再度の公募を見据えた応募要件の更なる緩和、貸与備品の刷新や店舗改装、または喫茶以外の他業種の募集等、応札業者数を増やし競争性を高める取組を検討することが望ましい。</p> | |
| <p>【意見4】 産業技術支援センターのあり方の検討</p> | <p>(東大阪市立産業技術支援センター) 抜本的な修繕・建替え等を行われておらず、施設の利用状況も高いとはいえない状況であり、前回の包括外部監査時の状況から大きな進展はないものと推測される。そもそも東大阪市の産業振興施策として当センターのような技術支援施設の直接貸与を維持継続するののかといった観点も含め、今後の施策の継続を含めたあり方を検討することが望ましい。</p> | <p>【意見21】</p> |
| <p>【意見5】 使用実態に応じた所管の再検討</p> | <p>(東大阪市立産業技術支援センター内緑地) 本件土地は現在、東大阪市立産業技術支援センターとの関連で、経済部モノづくり支援室の所管となっているが、実質的に公園として使用されており、今後も引き続き公園としての使用を認めるのであれば、資産管理の観点からも、資産の使用実態に応じた適切な所管の再検討を行うことが望ましい。</p> | <p>—</p> |
| <p>【意見6】 行政目的に応じた資産の活用方法の明確化</p> | <p>(東大阪市立産業技術支援センター内緑地) 本件土地は産業技術支援センター内に、実質的に公園として使用されている。しかし、産業技術支援センターは東大阪市の産業技術の育成及び振興を図る目的があり、この観点から本件土地を公園として使用することが行政目的に資する活用方法であるのか判然としない。本件土地について今後とも公園として活用するのか、または近隣接地の活用方法とも照らして、別の活用方法を目指すのか、本件土地は行政財産であり、その活用のあり方は明確にすることが必要と考える。本件土地について貴市の行政目的に即した活用のあり方を見出すことが望ましい。</p> | <p>【意見11】 【意見12】 【意見13】</p> |
| <p>【意見7】 誤解を招く関連書類の日付</p> | <p>(水防倉庫・恩智川水防事務組合) 行政財産使用料免除申請書の日付が使用許可書日と同一であった。上記資料の日付が同一であると、詳細な議論を経て減免率が決定されているのか疑念が生じるところである。市の回答では、実質的な議論は書面決議日よりも前に十分行っているとのことであるが、使用許可や減免の申</p> | <p>【意見26】</p> |

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| | 請、決定は、使用開始前に終了しておく必要があると伺っているため、形式的に承認手続を行っているかのような誤解を招く可能性がある状況は避けることが望ましい。 | |
| 【意見 8】 実態に応じた 資産運用管理 | (荒本春宮自治会向け使用許可道路事業用地残地、菱屋東三丁目) 道路改良事業用地としての行政目的は失われている状況となっている。本件土地の現況を踏まえつつ、どのように活用することが、市民全体の福祉の向上に合致するか、行政目的の変更や普通財産への変更などの可能性含めて検討の上、実態に応じた資産の運用管理を行うことが望ましい。 | 【意見 9】 【意見 10】 【意見 14】 |
| 【意見 15】 使用許可先の 公募による定 期的な見直し | (小阪斎場) 使用料については東大阪市行政財産使用料条例施行規則に基づいて適切に設定され、減免も行っていない。しかし、特定の事業者に固定して使用許可を継続することは、同業の他事業者との機会の公平性、手続の透明性の面から問題となる。したがって定期的に使用許可する事業者を公募するなど、手続の透明性を高めることが望ましい。 | 【意見 17】 【意見 18】 |
| 【意見 16】 組織的な業務 管理体制 | 当該資産(郷土博物館前、旧河澄家前、埋蔵文化財センター前土地)に係る使用料に関して2ヵ月の納付遅れとなっている。これは、年度末に、所管課内において職員間の情報共有が不十分で、事務・請求遅れとなったことによるものである。適切な引継ぎ等を行い、事務・請求手続を行えるように、組織的な業務管理運営が求められる。 | — |
| 【意見 19】 主管部課の統 一化 | (東大阪市立総合体育館敷地内自治会館用地) 当該資産は東大阪市立総合体育館の敷地ということもあり、青少年スポーツ室が所管しており、使用許可の判断を行っている。他部課においても自治会館用地を管理しており、各部課にてそれぞれ使用許可・貸付等の判断を行っているが、各部課の判断に差異が生じる可能性がある。自治会館用地については、主管の部課において統一して管理することが望ましい。 | 【意見 20】 【意見 22】 |

① 普通財産の貸付について

| | | |
|--|--|---|
| 【結果 9】 公有財産の定 期的な評価の 実施 | (共通事項) 東大阪市財務規則第 141 条 3 項によれば、財務部長は、公有財産について、3 年ごとに、その年の 3 月 31 日の現況について、評価しなければならないとされている。前回の評価は平成 24 年度に行われ | — |
|--|--|---|

| | | |
|---|--|--|
| | <p>ているため、平成 27 年度に評価を行う必要があったが、評価は行われていなかった。財務規則により求められている公有財産評価を適時適切に実施すべきである。</p> | |
| <p>【結果 1 0】 契約更新時の保証の再確認</p> | <p>(共通事項) 東大阪市では、契約期間の更新を通して契約関係が長期にわたるものがあるが、そのような契約についても連帯保証人の現況確認は実施されていない。また、契約が更新される場合でも当該保証人の印鑑証明の再入手はされていない。</p> <p>契約更新の際の連帯保証人の現況確認や当該保証人の印鑑証明の再入手を検討すべきである。</p> | — |
| <p>【意見 2 3】 貸付実態の定期的な確認</p> | <p>(共通事項) 契約書に記載された用途以外での使用がないよう、現場確認や使用状況の把握を行うのが望ましい。</p> | — |
| <p>【結果 1 1】 貸付申請書の保存もれ</p> | <p>(大阪法務局、大阪地方検察庁用地) 普通財産貸付申請書の提出を求めたところ、同書類が保存されていなかった。同書類は東大阪市財務規則第 151 条及び第 152 条に規定されているように、賃借人の普通財産を借り受ける意思を確認する上で、重要な書類であると考えられるため、適切に保存すべきである。</p> | <p>【結果 1 5】 【結果 1 8】 【結果 2 5】</p> |
| <p>【結果 1 2】 賃料減免の解消の検討</p> | <p>(日下町八丁目地内市有地) 市と A 氏との当初の契約によれば、一定期間ごとに賃料が増額され、平成 28 年度において減免が解消される予定であったが、平成 28 年 12 月末時点においても 60% の減免が行われている。現在の賃料は規則に基づいて計算した賃料の 40% と低くなっており、市と A 氏との当初の契約では平成 28 年度に減免が解消される予定であったことに鑑みれば、早期に賃料減免の解消を検討すべきである。</p> | — |
| <p>【結果 1 3】 貸付契約保証金の未設定</p> | <p>(旧石切駅前店舗用地) 東大阪市財務規則第 157 条によれば、普通財産の借受人は、貸付契約保証金を納付しなければならず、契約期間が 10 年未満の場合は、貸付料の 3 カ月分相当額以上を納付する必要があるが、当契約においては、貸付契約保証金が設定されていない。賃料の回収を確実にするためにも、貸付契約保証金の設定を徹底すべきである。</p> | <p>【結果 1 6】 【結果 1 9】 【結果 2 3】 【結果 2 6】 【結果 2 8】 【結果 3 0】</p> |
| <p>【結果 1 4】 連帯保証人の設定もれ</p> | <p>(旧石切駅前店舗用地) 東大阪市財務規則第 158 条に規定されている連帯保証人が設定されていない。賃料の回収を確実にする趣旨より、連帯保証人の設定を徹底すべきである。</p> | <p>【結果 1 7】 【結果 2 0】 【結果 2 4】 【結果 2 7】</p> |

| | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|
| | | 【結果 2 9】 【結果 3 1】 |
| 【結果 2 1】 契約更新手続 の不備 | (旧小若江住宅用地) 東大阪市財務規則第 151 条第 2 項では、貸付期間の更新を受けようとする者は、契約満了の 1 カ月前までに普通財産貸付期間更新申請書を提出しなければならないとされているが、旧小若江住宅用地の契約においては、更新手続ができていないものが散見された。市としても期間満了が近い契約については、契約更新の意思確認を行うなど、状況把握に努めて、契約更新手続きが適切に行われるようにすべきである。 | — |
| 【結果 2 2】 賃貸借契約書 等の作成漏れ | (旧小若江住宅用地) 当契約について、市に賃貸借契約書及び普通財産貸付申請書の提出を求めたところ、同書類が保管されていなかった。保管されていない理由は明らかではないが、昭和 42 年 3 月の貸付開始時から契約書がない旨の所管課担当者のメモが残されていた。 市と貸付先との間で取り交わした契約書が存在しない場合、賃貸料の延滞等による損害賠償や原状回復を貸付先に求めることが可能であるか疑問である。市と貸付先の契約関係を明確にするためにも、新たに賃貸借契約書等を取り交わすべきである。 | — |
| 【結果 3 2】 契約の自動更 新条項の見直 し | (河内警察署待機宿舍、額田駅前交番ほかの交番用地) 過去の定期監査において指摘事項となったため、今後は自動更新の契約について見直しを行う方針とのことであるが、契約書は当初の契約締結時の書面のみで、その後は作成されていない。定期監査で指摘されている以上、更新時に契約書の自動更新条項の見直しをすべきである。 | — |
| 【結果 3 3】 使用実態の定 期的な確認 | (額田会館ほか各自治会館用地) 過去の経緯から売却・返却が困難であり、今後も継続して無償貸付を行う場合であっても、市の財産として認識している資産である以上、管理を行う必要があり、それぞれの自治会館用地につき、「目的財産の取得の経緯」、「現在の使用状況」等の情報を整理し、業務手続として使用状況の定期的な確認を実施する必要がある。 また、実地調査の結果から、仮に転貸等が行われていた場合であってもそれが判明しない状況にあり、自治 | — |

| | | |
|--|---|---|
| | 会側とのコミュニケーション等からその使用実態を把握する必要がある。 | |
| 【結果35】 減免額の試算 | (額田会館ほか各自治会館用地) 市では政策的判断の下で減免が妥当と判断しているとのことだが、経済的な支援(便宜供与)をしていることに相違なく、実質的には補助金を支給していることと同義である。その観点からは、どの程度市として経済的支援をしているのかを把握することが他の有償で貸付けている団体との比較からしても必要であるが、実際はその算定を行っていないため、どの程度の影響額があるのかを把握できていない。減免はあくまで例外的措置であるため、減免額を試算すべきである。 | — |
| 【意見24】 ロジックすのきの無償使用 | (ロジックすのき) 下北山村の担当者との間で認識の齟齬があるため、担当者間の交渉のみならず、東大阪市としての意思決定を明確に示し、当該状況を早急に解消することが望ましい。 | — |
| 【意見25】 買い取り要求 | (都市計画道路府道八尾枚方線用地) 早急に買い取りに応じるよう大阪府に対して継続的に働きかけることが望ましい。 | — |
| 【意見27】 貸付先の選定について検討 | (東大阪市シルバー人材センター) 貸付先である河内地域労働者福祉協議会は地域の労働相談窓口として業務を行っているが、公益団体等ではない。そのため、本来は、同団体が公益性のある事業を営んでいるのか検討が必要であるとともに、普通財産の貸付である以上、貸付先の選定においては同団体以外の事業者の参入も検討されることが望ましい。 貸付先の選定にあたり、定期的に貸付する事業者を公募するなど、他事業者の立候補も検討することが望ましい。 | — |
| 【意見28】 (駐車場用地としての) 普通財産のあり方 | (東大阪マシナリーなど駐車場) 本件土地は普通財産であり、特定の行政目的もなく普通財産を駐車場用地として長期間運用することは、市の業務のあり方として望ましい状況とは考えられない。本件土地の事業目的を再度検討するとともに、場合によっては民間会社等に譲渡の上、固定資産税等の税収を確保することが望ましい。 | — |
| 【意見29】 | (司馬遼太郎記念館隣接の(仮称)市民広場(行政財産)) | — |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| 保有目的の変更を含めた土地の有効活用 | (仮称) 市民広場は市民広場整備目的で先行取得したが、事業化が進まない中、来館者の憩いの場として外部者への使用を許可することで保有資産の有効活用を図っている。今後の市民広場整備の可能性及び現況を勘案し、本件土地について行政目的の変更等の可能性を含めた資産の有効活用について検討を行うことが望ましい。 | |
| 【結果39】 利益相反取引の運用 | (司馬遼太郎記念館用地(行政財産及び普通財産)) 市長が(公財) 司馬遼太郎記念財団の理事を兼務されており、貸付料の100%減免を決定する上で利益相反の関係となる可能性が考えられる。現状、東大阪市において利益相反関係者が存在する場合の意思決定に際して、決議の公平性を担保できる施策等はなく、規定等の整備及びその運用がなされるべきである。 | — |
| 【結果41】 無償貸付とする合理性の明確化 | (東大阪市長瀬診療所、東大阪市荒本平和診療所) 現在もなお、土地と建物の貸付料については無償としており、当初の貸付金残高についても回収の目途が立っていない。また、無償を前提とした形のため、有償である場合の貸付料がいくらになるのかの試算も行っていない。当初の経緯はあるものの、両診療所への貸付金回収の方向性や無償貸付の妥当性について十分に検討し、市民に公表するとともに、東大阪市として長期的な地域医療における両診療所の位置づけ、運営形態のあり方を協議すべきである。 | — |

以上、行政財産の使用許可及び貸付と普通財産の貸付に関する財務事務執行についての結果と意見を概観した。

公金で購入された公有財産は、通常「行政財産」として地方自治体自身による行政目的を遂行するために利用され、広く市民に開放される。他方、当初の行政目的が達成されなくなると、「普通財産」として地方自治体が所有することとなる。

公有財産が、当初の予定どおりに利活用されなくなると、別の用途として地方自治体が当該財産を利用し、財産の有効活用の観点から、外部の第三者に使用を許可し、あるいは貸付が認められている。

このように、公有財産は時間とともに当初の目的とは異なる使用や貸付がなされる場合があり、市の規程等に基づいて適時、適切な処理を職員は実施する必要があるものの、残念ながら上記の結果・意見のとおり、必要な業務処理がなされていないケースが発見された。

外部の第三者に使用許可あるいは貸付を行うに際して、減免を行うこともあるが、減額の明確な判断基準が未整備であり、減免申請書の記載の不備のあるケースも認められた。減額あるいは免除により、本来得られたであろう収益は「機会原価」と呼ば

れ、管理者の意思決定において重要な判断の材料となる。意思決定過程の透明性を担保するためにも、上記の不備を速やかに是正頂きたい。

そもそも、「行政財産」として公有財産台帳上も区分されているところが、現在ではその前提が崩れて、本来は財産区分の見直しを検討したほうが良い、つまり「普通財産」として整理することの検討が望ましいもの（例；司馬遼太郎記念館来館者の憩いの場）や、都市計画道路が廃止となったもの（自治会及び周辺住民の憩いの場、児童の交通安全のための遊び場）、さらには当初の都市計画自体はまだ残っているが実現可能性が非常に低い状態となったもの（瓢箪山駅前広場及び縄手・上四条校区自治連合会住民コミュニティ広場として使用ほか）も散見された。適宜、財産管理目的や区分の変更にも対応して頂きたい。

また、全庁に広がる行政財産の使用許可及び普通財産の貸付取引の実態を、把握し一括管理するためにも、現在、東大阪市においても準備が進められている「統一的な基準に基づく新地方公会計」において作成が必要となる固定資産台帳を、市としてどのように利用管理していくべきかを十分に検討し、今後の方向性を明らかにされたい。

各部署における今回の指摘事項の多くは、見方を変えれば、公有財産の利活用における「財務事務執行リスクに対応する内部統制の整備・運用上の不備」とも言える。したがって、指摘された担当部局だけの問題ではなく、全庁レベルで今回と同様の課題が存在しないかについて十分に検討して頂きたい。

以上、包括外部監査の結果・意見が、市民目線に立ち東大阪市の行政運営のさらなる向上に役立つことを念じつつ、3年間の包括外部監査を終了いたします。

以 上

【用語解説】

| 用語 | 内容 |
|--------|---|
| 固定資産台帳 | 地方公共団体では、固定資産台帳の作成は現在、法的には義務づけされていない。但し、総務大臣から「統一的な基準による地方公会計の整備促進について」（平成 27 年 1 月 23 日付総財務第 14 号）が通知された。その結果、原則、平成 27 年度から平成 29 年度までの 3 年間で全ての地方公共団体において固定資産台帳の整備と統一的な基準による財務書類の作成が要請されている。 |
| 公有財産 | 普通地方公共団体の所有に属する財産で、不動産、不動産の従物、船舶、地上権等をいう（地方自治法第 238 条第 1 項）。行政財産と普通財産とに分類される。 |
| 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をいう（地方自治法第 238 条第 4 項）。 |
| 普通財産 | 行政財産以外は一切の公有財産をいう（地方自治法第 238 条第 4 項）。 |
| 公用財産 | 市が事務又は事業を執行するために直接使用することを目的とする財産。例としては、市庁舎、消防署などが挙げられる。 |
| 公共用財産 | 住民の一般的共同利用に供することを目的とする財産。地方自治法第 244 条の「公の施設」を構成する財産の場合が多い。例としては、学校、図書館、公民館、市営住宅、公園などが挙げられる。 |
| 使用許可 | 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。（地方自治法第 238 条の 4 第 7 項） |
| 貸付 | 行政財産については一定の条件の下で、その用途又は目的を妨げない限度において、貸付け、又は私権を設定することができる、とされている。（地方自治法第 238 条の 4 第 2 項） 普通財産については、これを貸付けることができる。（地方自治法第 238 条の 5） |

