

令和2年度

包括外部監査結果報告書

及びこれに添えて提出する意見

公有財産及び物品に係る財務事務の執行
及び管理の状況について

東大阪市包括外部監査人

公認会計士 里見 優

目 次

第1 包括外部監査の概要	9
1. 監査の種類	9
2. 選定した特定の事件（監査テーマ）	9
(1) 監査の対象	9
(2) 監査対象期間	9
3. 監査対象	9
4. 監査の実施期間	9
5. 特定の事件（監査テーマ）を選定した理由	9
6. 監査の実施者	12
7. 利害関係	12
8. 指摘事項の記載方法	13
(1) 「監査の結果」と「意見」	13
(2) 表記の方法	14
第2 東大阪市の概要	15
1. 財政状況	15
(1) 地方における財政の概要	15
(2) 地方公共団体の財政の健全化に関する法律の施行	15
(3) 東大阪市の財政状況と財務指標の推移	17
(4) 東大阪市の資産及び負債の状況	27
(5) 東大阪市のまちとしての特徴と資産の状況	32
2. 行財政改革の状況と公共施設マネジメント	35
(1) 東大阪市の総合計画と行財政改革プランの流れ	35
(2) 行財政改革プランの内容と進捗状況	36
(3) 公共施設マネジメントの考え方と実施状況	41
3. 公有財産の状況	48
(1) 公有財産の定義	48
(2) 公有財産の位置づけ	48
(3) 公有財産の管理及び処分について	49
(4) 東大阪市内における公有財産を取り巻く状況	62
(5) 東大阪市内が所有する公有財産の状況	63
(6) 東大阪市内が作成する固定資産台帳（公有財産台帳）について	66
第3 監査の方法	68

1. 監査の視点（監査要点（監査手続によって検証する事項））	68
(1) 公有財産及び物品に係る財務事務の執行について	68
(2) 公有財産及び物品に係る管理の状況について	69
2. 監査手続	71
(1) 予備調査	71
(2) 本調査	71
3. 個別の監査の実施方法	73
(1) アンケート調査	73
(2) 現場視察を行った公有財産	80
(3) 令和元年度中の固定資産台帳（公有財産台帳）上の異動内容（取得取引）の検証	84
第4 監査の結果	88
1. 監査の結果及び意見のまとめ（監査結果の総括）	88
(1) 公有財産の有効活用等に関する事項	88
(2) (1) を受けて全庁的に対処すべき事項	89
(3) 公有財産の管理の総括を行う企画財政部資産経営課に対する事項	91
(4) 公有財産の取得に関する事項	92
(5) 不動産等の財産の借り受けに関する事項	93
(6) 備品の管理について	94
(7) その他	94
2. 監査の対象と結果	95
(1) 実施した個々の監査の内容及び本報告書との対応関係	95
(2) 監査の結果の一覧	96
2-1. 公有財産の管理全般に関して	110
(1) 公有財産の現況の把握の必要性、情報の整理と共有の必要性について	110
① 公有財産を管理する課が不定あるいは不明瞭な状況が多数認められる	110
② 有効に活用されているとはいえない公有財産が多数認められる	111
③ 管理状況あるいは現況の把握が不適切あるいは不十分な公有財産が多数認められる	113
④ 固定資産台帳（公有財産台帳）の登録漏れが発見された	115
⑤ 公有財産の定期的な現況調査を実施する必要がある	115
⑥ 資産・施設カルテの整備の必要性を検討する必要がある	116
⑦ 有効活用すべき公有財産の存在や現況を共有する方法を検討すべきである	117
⑧ 行政財産か普通財産かの判断基準が不明確である	118
(2) 公有財産に関する行財政改革の推進について	119
① 各種の行財政改革プランにおける目標は積上げ方式で策定すべきである	119

② 未利用又は低利用の定義を定める必要がある.....	119
(3) 道路の管理について.....	120
(4) 不法占拠等について.....	120
(5) 公有財産に関する規則・マニュアル等の整備について.....	121
(6) 企画財政部資産経営課の体制について.....	122
① 固定資産台帳（公有財産台帳）の再メンテナンスとそのための仕組みの整備	122
② 公有財産の管理の総括を行う企画財政部資産経営課の人員のさらなる充実の必要性	122
2-2. 物品を除く公有財産の取得について.....	123
(1) 公有財産の取得.....	123
① 公有財産の取得に関連する規定.....	123
② 公有財産の取得に係る業務フロー.....	126
(2) 公有財産に係る監査手続と監査の結果.....	127
① 公有財産の取得に係る監査対象.....	127
② 公有財産の取得について実施した監査手続の概要、監査の視点.....	127
③ 公有財産の取得について実施した監査手続の結果.....	128
2-3. 不動産等の財産の借り受けについて.....	133
(1) 不動産等の財産の借り受け.....	133
① 不動産等の財産の借り受けに係る業務フロー.....	133
② 不動産の借り受けに関連する規定.....	133
(2) 不動産等の財産の借り受けに係る監査手続と監査の結果.....	134
① 不動産等の財産の借り受けに係る監査対象.....	134
② 不動産の借り受けについて実施した監査手続の概要、監査の視点.....	134
③ 不動産の借り受けについて実施した監査手続の結果.....	134
2-4. 普通財産の管理及び個々の状況について.....	139
(1) 東大阪市が所有する普通財産（(2) 東大阪市が貸付を行う普通財産を除く）.....	139
① 物件名 旧春宮保育所（防災関連倉庫）.....	139
② 物件名 池島自治会倉庫（旧池島分団）.....	142
③ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 87 号地）.....	145
④ 物件名 加納二丁目市有地.....	147
⑤ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 27 号地）.....	149
⑥ 物件名 中地区消防署建設用地.....	151
⑦ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 173 号地）.....	154
⑧ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 107 号地）.....	156
⑨ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 106 号地）.....	158

⑩	物件名	英田倉庫（空地 169 号地残地）	160
⑪	物件名	吉原地区雑種地	164
⑫	物件名	中部区画整理事業用地（空地 67 号地・廃車置場）	166
⑬	物件名	公共事業用地代替地（道路）	168
⑭	物件名	元長瀬 106 号線	171
⑮	物件名	衣摺廃道敷	173
⑯	物件名	旧小若江住宅（空地）	175
⑰	物件名	中小阪倉庫	178
⑱	物件名	旧上小阪住宅	181
⑲	物件名	元引揚者住宅道路	183
⑳	物件名	松原一丁目道路敷	185
㉑	物件名	近江堂用地	187
㉒	物件名	小阪本町一丁目市有地（現況道路）	189
㉓	物件名	旧布施公益質屋（道路）	191
㉔	物件名	西堤本通西用地	193
㉕	物件名	旧玉串幼稚園敷地	195
㉖	物件名	旧成和幼稚園敷地	198
㉗	物件名	荒本経済駐車場	201
㉘	物件名	旧荒本会館	205
㉙	物件名	旧荒本会館	208
㉚	物件名	旧瓢箪山駅行政サービスコーナー	212
㉛	物件名	旧弥刀駅行政サービスコーナー	213
㉜	物件名	荒本住宅地区改良事業代替用地	214
㉝	物件名	障害者入所施設建設事業用地（道路）	217
㉞	物件名	東工場跡	220
㉟	物件名	空地 33 号地	225
	(2)	東大阪市が貸付を行う普通財産	228
①	物件名	宝町市有地	228
②	物件名	石切駅前店舗	230
③	物件名	ホールセール	233
④	物件名	大阪ホールセール	236
2-5. 行政財産の管理及び個々の状況について			239
	(1)	東大阪市が所有する行政財産（(2) 東大阪市が行政財産使用許可を行う行政財産を除く）	239
①	物件名	荒本老人センター（旧荒本会館）	239
②	物件名	旧青少年女性センター	242

③ 物件名	(旧)大蓮東小学校敷地.....	244
④ 物件名	加納地内診療所用地.....	247
⑤ 物件名	残地長瀬北 16 号線.....	251
⑥ 物件名	小阪稲田線用地 (旧市営稲田南住宅)	254
⑦ 物件名	足代荒川線事業用地 (1)	256
⑧ 物件名	足代荒川線事業用地 (2)	258
⑨ 物件名	足代荒川線事業用地 (3)	260
⑩ 物件名	足代荒川線事業用地 (4)	263
⑪ 物件名	荒本住宅倉庫用地.....	266
⑫ 物件名	旧荒本住宅地区改良事業代替用地.....	269
⑬ 物件名	北蛇草住宅仮設住宅A.....	271
⑭ 物件名	荒本住宅単身者棟.....	272
(2)	東大阪市が行政財産使用許可を行う行政財産.....	274
① 物件名	残地大阪瓢箪山線道路.....	274
② 物件名	残地意岐部東 5 3 号線.....	277
2-6.	備品の管理について	280
(1)	東大阪市における物品について.....	280
①	物品の管理に係る財務規則上の規定について.....	280
②	物品の購入を前提とした取得のフローについて.....	282
③	規則の規定を踏まえた監査の視点及び着眼点について.....	284
④	監査対象とする物品について.....	284
(2)	備品に係る監査手続と監査の結果.....	284
①	監査対象である備品の点数と総額.....	284
②	備品台帳について.....	285
③	実施した監査手続の概要、監査の視点.....	285
④	実施した監査手続の結果判明した事項.....	285
⑤	監査の結果.....	288
2-7.	その他	290
(1)	過去の包括外部監査の措置状況について.....	290
(2)	公会計制度への対応について.....	291
(3)	財務規則に基づく公有財産の評価について.....	291

金額の表示単位未満は切り捨て、比率の表示単位未満は四捨五入している。
報告書の表中の合計が、端数処理の関係で合致しない場合がある。

第1 包括外部監査の概要

1. 監査の種類

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第1項に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件（監査テーマ）

（1）監査の対象

「公有財産及び物品に係る財務事務の執行及び管理の状況について」

（2）監査対象期間

原則として令和元年度（平成31年度）

ただし、必要に応じて過年度及び令和2年度の一部についても監査対象とした。

3. 監査対象

一般会計に帰属する公有財産及び物品を管理する全ての部及び公有財産の管理の総括を行う企画財政部

4. 監査の実施期間

令和2年7月1日より令和3年3月26日まで

5. 特定の事件（監査テーマ）を選定した理由

東大阪市は、行財政改革の推進のため、令和2年度から5年間を計画期間とする行財政改革プラン2020を策定した。この行財政改革プラン2020や、その前身となる新集中改革プランや行財政改革プラン2015において、持続可能な行財政運営のための歳入の確保の一施策として、未利用地の貸付・売却が挙げられており、過去からこれらの活用に向けた取り組みが進められている。

収入の確保という点でも重要であるが、地方財政法¹第8条において、『地方公共団体の財産は、（中略）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

¹ 地方公共団体の財政の運営、国の財政と地方財政との関係等に関する基本原則を定め、地方財政の健全性を確保し、地方自治の発達に資することを目的とする法律である。

ならない。』と規定されており、地方公共団体には当該規定に従った財産の運用が求められる。

過去のプランに基づく財産の運用の取り組み²の効果額（実績）と行財政改革プラン2020に示された今後の目標は次のとおりである。

（単位：百万円）

年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
実績	1,653	72	34	17	127

（出典）東大阪市「新集中改革プラン進捗状況（平成 26 年度末現在）」

（単位：百万円）

年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
実績	563	529	1,482	807	2,913

（出典）東大阪市「東大阪市行財政改革プラン 2015 進捗状況」

（単位：百万円）

年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
計画	71	305	267	269	232

（出典）東大阪市「行財政改革プラン 2020」

このように、過去から取り組みが進められているものの、次の表のとおり、市が所有する公有財産は多岐にわたり、いまだに貸付や売却の対象となりうる未利用や低利用の状態にある公有財産が多額にある状況と見受けられる。

	土地（㎡）	建物（㎡）
庁舎	62,545.03	86,849.77
学校	1,031,948.49	498,205.13
公園	803,468.09	5,312.30
公営住宅	270,409.25	270,784.41
その他	340,639.86	247,922.75
行政財産 計	2,509,010.72	1,109,074.36
普通財産 計	352,691.01	10,990.08
合計	2,861,701.73	1,120,064.44

² 新集中改革プランで示された取り組みのうち管理番号 4401「遊休市有地等の売却及び貸付」、行財政改革プラン 2015 で示された取り組みのうち管理番号 3401「未利用地等の売却及び貸付」を記載している。

(出典) 東大阪市ウェブサイト「土地および建物(道路敷および水路敷を除く) 平成 31 年 3 月 31 日現在」³

また、いわゆる新地方公会計制度に基づき作成された財務諸表によれば、物品の残高は 258 億円(取得価額ベース、平成 30 年度末)である。なお、従来の決算統計に基づく重要物品(取得時の価額が 50 万円以上の物品)の点数は 1,998 点(平成 30 年度末)である。

一般的に地方公共団体においては資産に関するストック情報の管理意識が乏しく、これまで住民に対して十分なストック情報が開示されていたとは言い難い。ようやく新地方公会計制度の施行に基づく財務諸表の作成の過程で、金額も含む明細単位の物品台帳や固定資産台帳が整備されたが、整備のための時間的制約もあったと思われる、また、制度の導入後間もないことから、これらが有効に活用されていないことも懸念される場所である。

以上を受けて、未利用や低利用の状況にある公有財産の活用に向けた取り組みが、適切に、かつスピード感をもって進められているか、物品台帳を含む固定資産に係る台帳の整備や管理が適切であるかどうか、専門的かつ客観的に点検する必要性は高く、これらの監査を通じて、住民に未利用地や低利用地等、また、物品の実態について明らかにしたいと考えた。そこで公有財産のうち有効活用されていないものや物品を監査テーマとするものである。

なお、公有財産の範囲は広く、公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産である行政財産(地方自治法第 238 条第 3 項、第 4 項)のほか、普通財産も含む。また、具体的な財産としては、不動産のほか、有価証券や出資金等を含む(地方自治法第 238 条第 1 項)が、今回の主なテーマは資産の有効活用の観点であるため、本監査における対象は、原則として金銭債権(債券)や権利等は含まず、不動産を対象とする。

また、監査の視点として、現在行政財産として分類されている不動産が未利用や低利用の状況にないか、つまり普通財産として分類すべき又は処分等を行うべきではないか、という視点も重要であることから、監査の対象を普通財産には限定せず、公有財産全体を対象とする。なお、公有財産に関する論点は利活用のほか、適切に利活用が行われているものに対する維持管理等も考えられるが、今回は、適切な利活用が行われていないと推測されるものを中心に監査の対象とする。

³ <https://www.city.higashiosaka.lg.jp/0000003104.html>

6. 監査の実施者

包括外部監査人 公 認 会 計 士 里 見 優

補 助 者	〔 公 認 会 計 士 システム監査技術者 〕	濱 田 善 彦
		岡 田 健 司
	公 認 会 計 士	藤 原 良 樹
	公 認 会 計 士	赤 坂 純 平
	公 認 会 計 士	山 田 亜 樹
	公 認 会 計 士	横 田 慎 一
	公 認 会 計 士	鳥 生 紘 平
	公認会計士試験合格者	橋 本 な つ き
	公認会計士試験合格者	日 高 空
	弁 護 士	竹 村 正 樹
事 務 ス タ ッ フ	浦 川 夕 里 英	

7. 利害関係

包括外部監査人及び補助者は、いずれも監査の対象とした特定の事件について、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。

8. 指摘事項の記載方法

(1) 「監査の結果」と「意見」

包括外部監査は、包括外部監査対象団体の財務に関する事務の執行及び包括外部監査対象団体の経営に係る事業の管理のうち、地方自治法第2条第14項及び第15項の規定の趣旨を達成するため必要と認める特定の事件について監査をするものである（地方自治法第252条の37第1項）。包括外部監査を実施するにあたっては、これらの事務の執行や事業の管理が地方自治法第2条第14項及び第15項の規定の趣旨にのっとってなされているかどうか、特に、意を用いなければならないものとされている（地方自治法第252条の37第2項）。

そこで、地方自治法の規定並びに「地方公共団体の外部監査人のための外部監査のガイドライン」（日本公認会計士協会、平成13年5月14日最終改正）3-3-2に従い、結論部分の記載において「監査の結果」（本文の表記上は単に「結果」と「意見」と見出しを付け、次のように区分した。

監査の結果	①合規性（準拠性） ⁴ 、②3E（経済性・効率性・有効性） ⁵ 、③公益性（公共性） ⁶ 、④公平性・透明性 ⁷ の観点から、是正・改善を求めるもの。
-------	---

⁴ 合規性（準拠性）とは、事務が法令等にしがって適法に行われているかどうかをいう。包括外部監査の態様が、包括外部監査導入以前に監査委員が行ってきた地方自治法第199条第1項に定める財務に関する事務の執行の監査のうち同条第5項に定める随時監査に類することから、包括外部監査は合規性の観点をより重視して監査を実施するものである。

⁵ 経済性とは、事務が経済的に行われ無駄がないかという視点をいう。効率性とは、事務が効率的に行われ生産性が高いかという視点をいう。有効性とは、事務が所期の目的を達成し効果を上げているかという視点をいう。本文に記載したとおり、包括外部監査を実施するにあたっては、包括外部監査対象団体の事務の執行や事業の管理が地方自治法第2条第14項及び第15項の規定の趣旨にのっとってなされているかどうか、特に意を用いなければならない。そこで、地方自治法第2条第14項及び第15項に規定する経済性、効率性、有効性の観点にも重きをおいて監査を実施するものである。

⁶ 公益性（公共性）とは、対象事業に公益上の必要性はあるかという視点をいう。地方自治法第232条の2において、普通地方公共団体は、その公益上必要がある場合においては、寄附又は補助をすることができると定められていることから、特に補助金にかかわる監査の視点として重要である。

⁷ 公平性とは、事務執行が公平になされているかという視点をいう。地方自治法上の根拠条文はないが、事業の対象が特定の市民・団体に偏重し長期化すれば、既得権益となるおそれがあるため、公平性に重きをおいて監査を実施するものである。透明性は、市民に対して事業の目的や内容について広く公開しているかという視点である。地方自治法上の根拠条文はないが、地方自治体が説明責任を果たすという観点から透明性もまた監査の視点として求められるものである。

意見	監査の結果には該当しないが、監査人が必要ありと判断したときに、東大阪市の組織及び運営の合理化に資するために述べる見解のこと。
----	--

(2) 表記の方法

「監査の結果」と「意見」を特に端的に表現している箇所に対して下線を引いた。また、結論部分の末尾には、()で「結果」(監査の結果)若しくは「意見」と明示したうえで、通番を付し、事後的に措置状況を検証しやすいようにした。

第2 東大阪市の概要

1. 財政状況

この章では改めて地方における財政の状況を俯瞰したのちに、東大阪市の財政状況を分析する。

(1) 地方における財政の概要

地方公共団体が、福祉、子育て、学校教育、文化、防災、衛生、社会インフラの整備等、市民生活の維持向上に資する様々な施策を実行するためには、財源が不可欠である。市の財源は、主に①市税収入（市民税及び固定資産税等）、②国や府からの収入（地方交付税及び国・府補助金）、③地方債の発行収入及び④その他収入で構成されており、④その他収入の中には、手数料収入、使用料収入や財産収入（賃貸料収入及び資産売却収入）、寄付金収入等が含まれる。

地方財政の主たる収入基盤は①の市税収入と②の国や府からの収入であり、税収は景気及び人口構成に大きく左右される。平成3年以降のバブル景気の崩壊や平成20年のリーマンショックでは、景気悪化により税収は大きく落ち込み、平成21年をピークに始まった人口減少とそれに伴う生産年齢人口の減少によって根本的な税収の減少が懸念されている。また、現在は新型コロナウイルスによる経済社会への影響も大きく、税収の減少が見込まれている。

その一方で、平成5年に始まった地方分権改革によって、住民に身近な行政を可能な限り地方公共団体が担うこととなった。そのため、地方財政の費用負担が増加するとともに、少子高齢化の一層の進行によって介護・医療等の扶助費の継続的な増加も予想され、市民生活の維持向上に資する施策を実現するために、財源の確保がますます重要となっている。

(2) 地方公共団体の財政の健全化に関する法律の施行

このような状況の中、一部の地方公共団体の著しい財政悪化が明らかになったことを背景に、事態が深刻化する前に対処しうよう、地方公共団体の財政状況を統一的な指標で明らかにし、財政の健全化や早期の再生のため迅速な対応を取るべく平成19年に「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（以下、健全化法とする）が公布され、平成21年4月に全面施行された。

健全化法第2条では、健全化判断比率として4つの指標（実質赤字比率、連結実質赤字比率、実質公債費比率、将来負担比率）（以下、健全化判断比率とする）を規定し、健全化法第3条で地方公共団体の長は、毎年度、前年度の決算の提出を受けた後、速やかに、健全化判断比率並びにその算定の基礎となる事項を記載した書類を監査委

員の審査に付し、その意見を付けて当該健全化判断比率を議会に報告するとともに、当該健全化判断比率を公表しなければならない（健全化法第3条第1項）と定められている。総務省ウェブサイトではその他、各地方公共団体の財政力指数、経常収支比率、ラスパイレス指数も公表されている。

参考までに、主な財務指標の計算方法と意味は次のとおりである。

財務指標	計算方法及び意味
財政力指数	$\text{基準財政収入額} \div \text{基準財政需要額（過去3年間の平均値）}$ 財政の自律性の度合いを示す指標であり、財政力指数が高いほど、地方交付税の交付前の財源に余裕があるといえる。
経常収支比率	$\text{経常的経費}(\ast 1) \div \text{充当した一般財源} \div \text{経常一般財源}(\ast 2) \times 100$ $\ast 1$ 人件費、扶助費、公債費のように毎年度経常的に支出される経費 $\ast 2$ 用途が特定されておらず、毎年度経常的に収入される一般財源（地方税、普通交付税など） 財政の弾力性の度合いを示す指標であり、比率が低いほど突発的な事態への支出余力や資産形成余力があるといえる。
実質公債費比率	$\text{地方債の元利償還金} \div \text{標準財政規模}(\ast 3) \text{（過去3年間の平均値）}$ $\ast 3$ 地方公共団体の標準的な状態で通常収入されるであろう経常的一般財源の規模を示すもので、標準税収入額等に普通交付税を加算した額 財政の持続可能性（健全性）の度合いを示す指標のひとつとして、地方債の元利償還金が財政標準規模に占める割合であり、比率が低いほど地方債の元利償還金が財政に与える影響が軽いといえる。 25%以上の団体は新たな地方債発行が制限される。
将来負担比率	$\text{一般会計等が将来負担すべき実質的な負債} \div \text{標準財政規模}$ 財政の持続可能性（健全性）の度合いを示す指標のひとつとして、地方債や退職手当など将来の負担額の大きさの度合いを示すものであり、比率が低いほど将来の負担が今後の財政を圧迫する可能性が低いといえる。

（注）上記の計算方法については、一部簡略化して記載している。

（資料）総務省ウェブサイト「令和元年度地方公共団体の主要財政指標一覧指標の説明」

さらに、資産負債改革や事務事業のコストマネジメント、財政状況等の住民への分かりやすい開示を促し、地方財政における限られた財源を賢く使うために、企業会計

を参考にした財務書類の作成も求められている。具体的には、新たな地方公会計の制度が検討され、総務省から、平成 26 年 5 月に「今後の地方公会計の整備促進について」、また、平成 27 年 1 月に「統一的な基準による地方公会計マニュアル」が公表され、固定資産台帳の整備と複式簿記の導入を前提とした財務書類の作成に関する統一的な基準が示された。そして、全ての地方公共団体は平成 28 年度の決算以降、統一的な基準により財務書類を作成することが求められている。なお、作成時期については、令和 2 年 3 月に総務省から公表された「地方公会計の推進に関する研究会報告書」において「決算年度の翌年度末までには固定資産台帳・財務書類の作成・更新を完了させるべき」とされている。

東大阪市においても、平成 28 年度より統一的な基準に基づく財務諸表を作成し、公表しているが、東大阪市における統一的な基準に基づく財務諸表の作成及び公表のスケジュールは以下のとおりである。

【統一的な基準に基づく財務諸表の作成及び公表のスケジュール】

4 月～5 月末	出納閉鎖
～8 月末	地方自治法上の決算及び附属書類作成
8 月～9 月	① 一般会計等財務書類の作成
	② 全体財務書類の作成
～翌 3 月	③ 連結財務書類の作成
～翌 5 月	①～③の公表

(3) 東大阪市の財政状況と財務指標の推移

次に、東大阪市における近年の財政状況をフロー面である収支状況と財務指標推移から分析し、同市における財政の状況を考察する。

東大阪市における令和元年度までの過去 9 年間の普通会計の収支は次のとおりである。なお、普通会計とは、一般会計を中心として、公営企業会計等に属しない特別会計を加え、会計間の重複額等を控除した純計額であり、東大阪市の普通会計は、一般会計の他に、奨学事業特別会計、公共用地先行取得事業特別会計、火災共済事業特別会計、母子父子寡婦福祉資金貸付事業特別会計の 4 つの特別会計が対象となる。

1 歳入

(単位:百万円)

区分	平成 23年 度	平成 24年 度	平成 25年 度	平成 26年 度	平成 27年 度	平成 28年 度	平成 29年 度	平成 30年 度	令和 元年度
市税	74,731	75,011	75,270	75,610	75,079	76,010	76,242	77,048	79,651
地方譲与税	872	819	783	747	783	751	748	756	770
地方交付税	22,008	23,131	22,392	22,619	21,141	19,820	19,312	20,024	20,170
交付金	6,945	6,668	7,197	8,139	12,297	10,558	11,156	10,767	10,714
国・府支出金	52,524	53,121	56,155	60,153	61,919	59,862	62,747	62,219	63,710
繰入金	2,856	1,603	3,632	2,789	1,482	4,815	3,326	1,743	3,755
市債	15,395	15,386	23,514	20,659	24,509	18,027	15,892	19,825	14,950
その他収入	12,305	10,424	10,432	11,065	10,940	11,846	11,876	12,803	13,742
計	187,636	186,163	199,375	201,781	208,150	201,689	201,299	205,185	207,462

2 歳出

(単位:百万円)

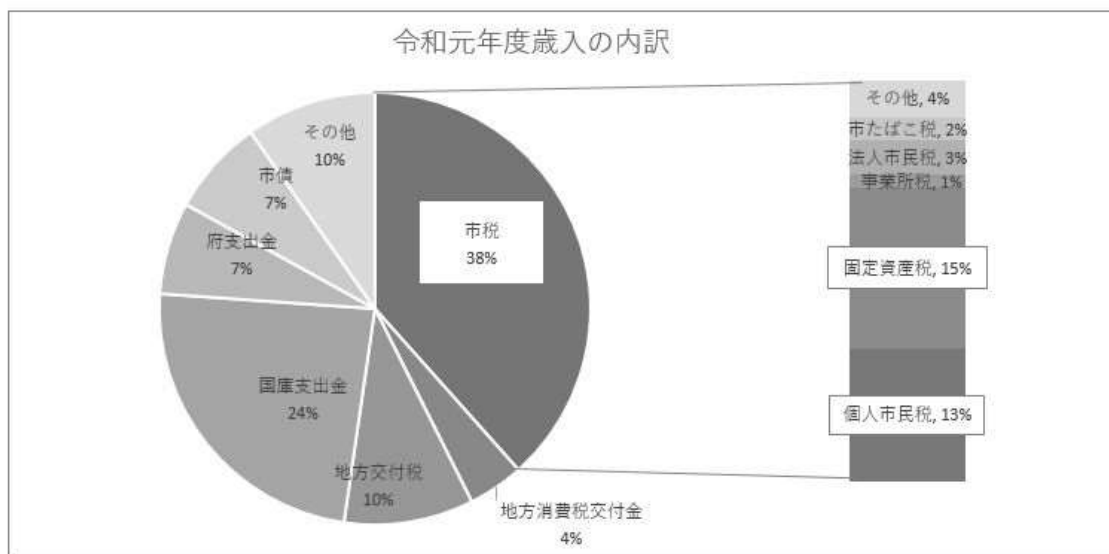
区分	平成 23年 度	平成 24年 度	平成 25年 度	平成 26年 度	平成 27年 度	平成 28年 度	平成 29年 度	平成 30年 度	令和 元年度
人件費	30,448	28,990	27,883	28,166	27,711	26,923	26,853	26,511	26,630
扶助費	67,040	68,741	69,165	72,045	73,426	75,006	75,862	73,676	75,067
公債費	18,248	17,445	17,540	17,721	16,618	16,234	16,290	18,570	17,444
繰出金	16,527	16,830	17,689	17,848	19,181	18,274	18,641	18,603	19,773
建設事業費	9,925	9,884	13,772	19,403	24,529	17,189	17,560	22,104	17,152
積立金	3,622	3,439	4,533	4,423	2,801	2,620	3,866	2,862	6,370
その他支出	39,943	39,767	47,120	40,805	41,519	43,778	40,077	40,164	41,766
計	185,753	185,096	197,702	200,411	205,785	200,024	199,149	202,490	204,202

(資料) 東大阪市決算概要より監査人作成

特に、令和元年度の歳入及び歳出の発生状況は次のとおりである。

① 歳入の状況（令和元年度）

東大阪市の令和元年度決算における歳入は総額で約 2,074 億円であり、その主な内訳としては、市税が約 38%、国庫支出金が約 24%、地方交付税が約 10%となっている。市税の内訳としては固定資産税（約 15%）が最も大きく、次いで個人市民税（約 13%）となっている。

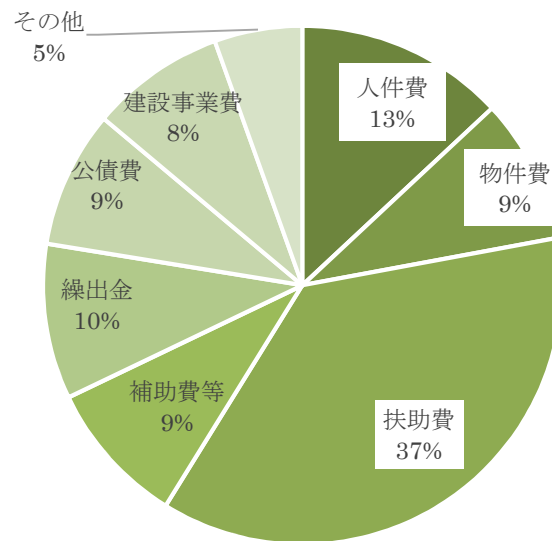


(資料) 令和元年度東大阪市決算状況より監査人作成

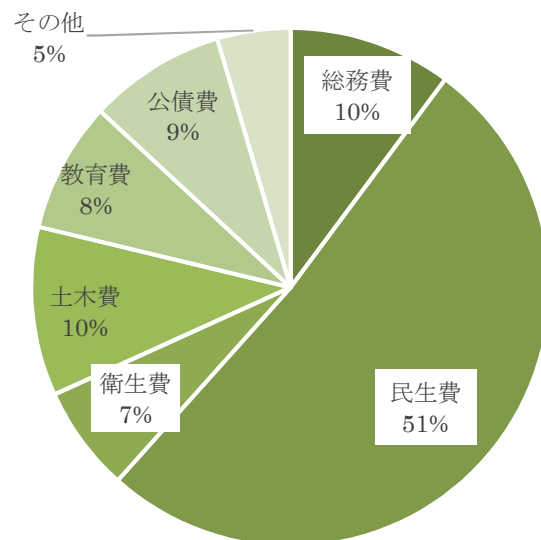
② 歳出の状況 (令和元年度)

東大阪市の令和元年度決算における歳出は総額で約 2,042 億円であり、その主な内訳は性質別にみると扶助費が約 37%と最も大きく、次いで人件費が約 13%となっている。目的別にみると民生費が約 51%と最も大きく、次いで総務費、土木費がそれぞれ約 10%となっている。財政の弾力性の観点からみると、制度的に義務づけられており容易に削減することのできない義務的経費(人件費、扶助費、公債費)の合計は、歳出の約 58%を占めており、平成 30 年度の中核市の平均値である 52.9%⁸を上回っており、財政の弾力性に一定の課題があるといえる。

令和元年度歳出の内訳（性質別）



令和元年度歳出の内訳（目的別）



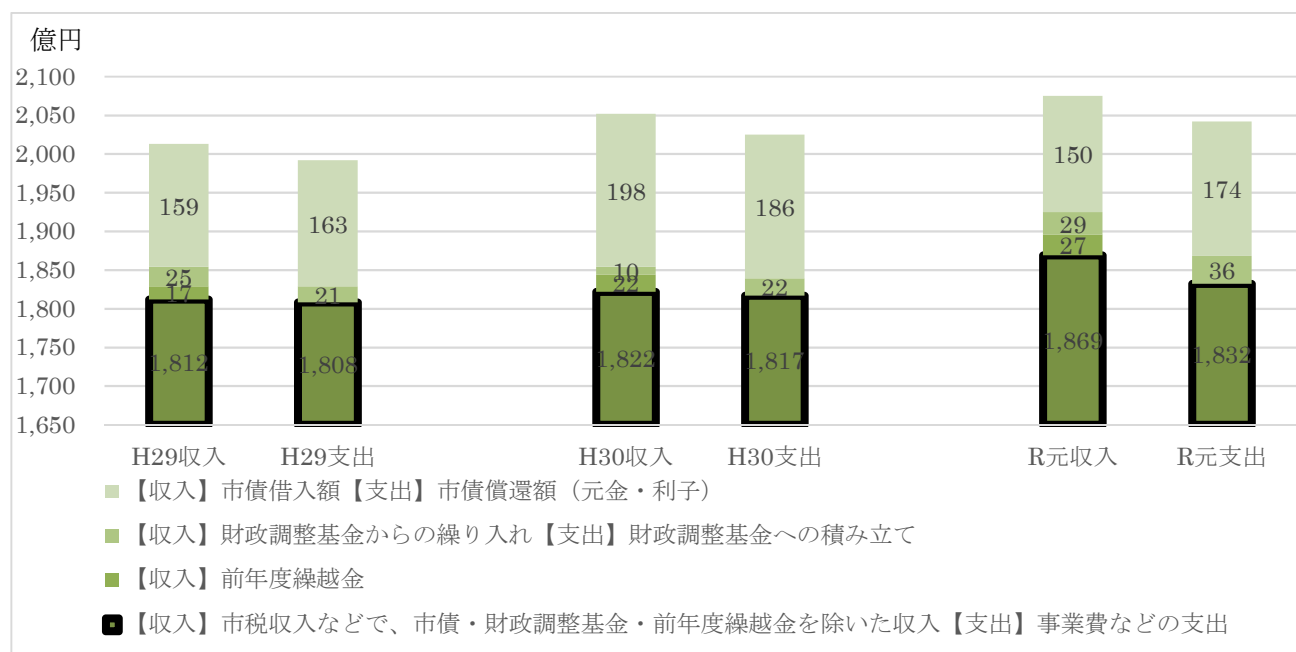
（資料）令和元年度東大阪市決算状況より監査人作成

③ 東大阪方式のプライマリーバランスの状況

プライマリーバランスとは、基礎的な財政収支のことで、一般的には収支総額から市債の発行による収入、支出の総額から市債の償還による支出をそれぞれ除いた収支をいうが、東大阪市では繰越金や基金に頼らない財政運営を目指すため、一般的なプライマリーバランスから財政調整基金からの繰り入れ収入や積み立て支出、前年度からの繰越金収入を除いた収支をプライマリーバランスとしている。

東大阪市のプライマリーバランスは、平成 28 年度は赤字であったが、平成 29 年度

以降黒字化している。平成 30 年度は花園ラグビー場や文化創造館の建設事業が集中したこと等により支出総額が増加し、その財源に多くの市債を発行したが、税収等の増加等によりプライマリーバランスは黒字になっている。令和元年度も花園ラグビー場等の大型建設事業が終了したこと、新たな市債の発行を抑制したこと、既存事業の見直し等によりプライマリーバランスは黒字になっている。



（資料）令和元年度東大阪市決算状況より監査人作成

（注）黒枠で囲った収入と支出の差がプライマリーバランスを意味する。

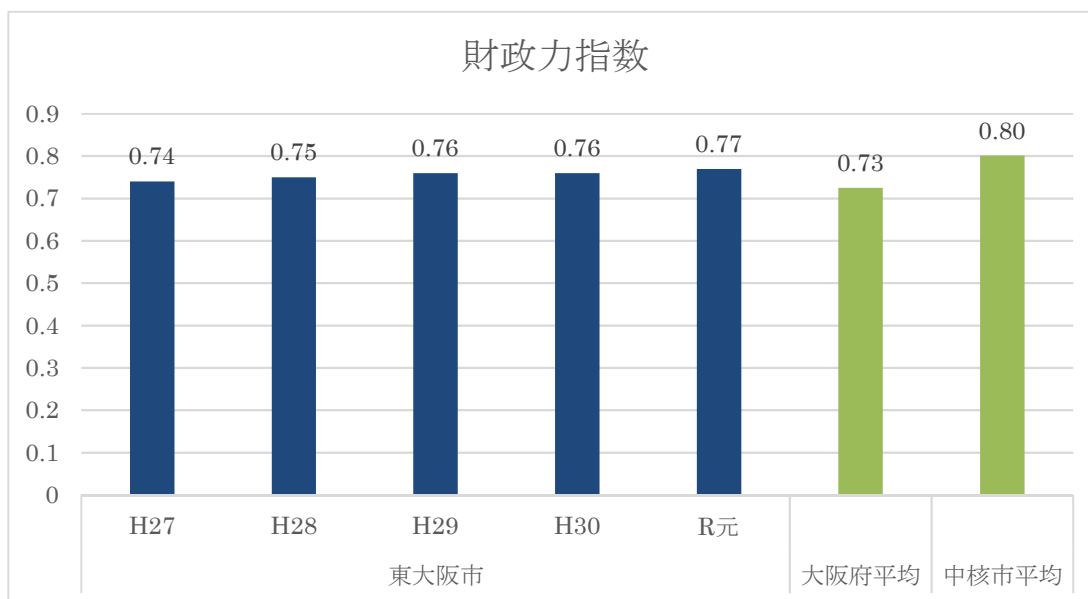
上の収支から算出された東大阪市における主な財政指標の過去 5 年分について、令和元年度の大阪府平均及び中核市平均等と比較してみる。

なお、下記のグラフは総務省から公表されている地方公共団体の主要財政指標一覧⁹（令和元年度を含む過去 5 年分のデータ）を元に作成しているが、グラフあるいはその説明文の中核市の平均値は該当するそれぞれの市町村の値を単純平均して算出していることから、一定の傾向を示す値であって必ずしも正確な値ではないことに留意が必要である。

⁹ 令和元年度分は、次を参照されたい。

https://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/R01_chiho.html

ア 財政力指数

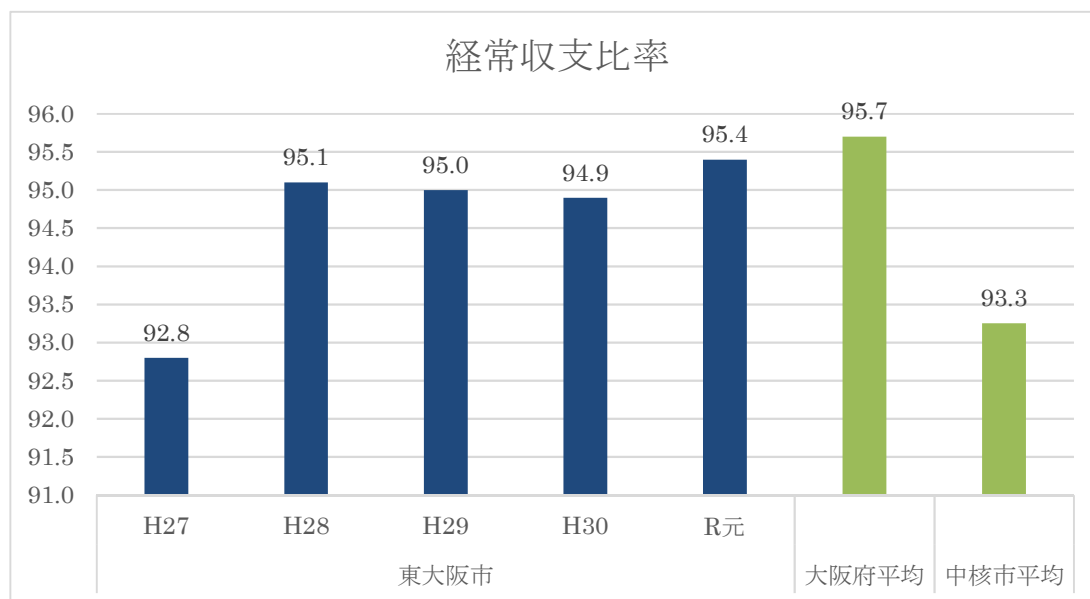


(資料) 総務省「地方公共団体の主要財政指標一覧」より監査人作成

東大阪市の過去5年間の財政力指数は0.74から0.77に僅かにではあるが上昇している。一般的に税収が少なく、地方交付税への依存度が高い小規模自治体を含んだ場合の全国平均¹⁰0.51と比べると高いが、東大阪市と同等規模である中核市平均や大阪府平均とは近似しており、財政力指数から見た場合の財政の自律性の度合い、すなわち、財源の余裕度は概ね平均的な水準である。なお、東大阪市は個人市民税等の税収が財政力指数を押し上げる要因の一つとなっているが、一般的に税収は景気による影響を受けるため、安定的な財政運営という点では留意が必要といえる。

¹⁰ 総務省算出値、全国市町村の単純平均であり、東京都特別区、一部事務組合及び広域連合を含まないものとして算出されている。

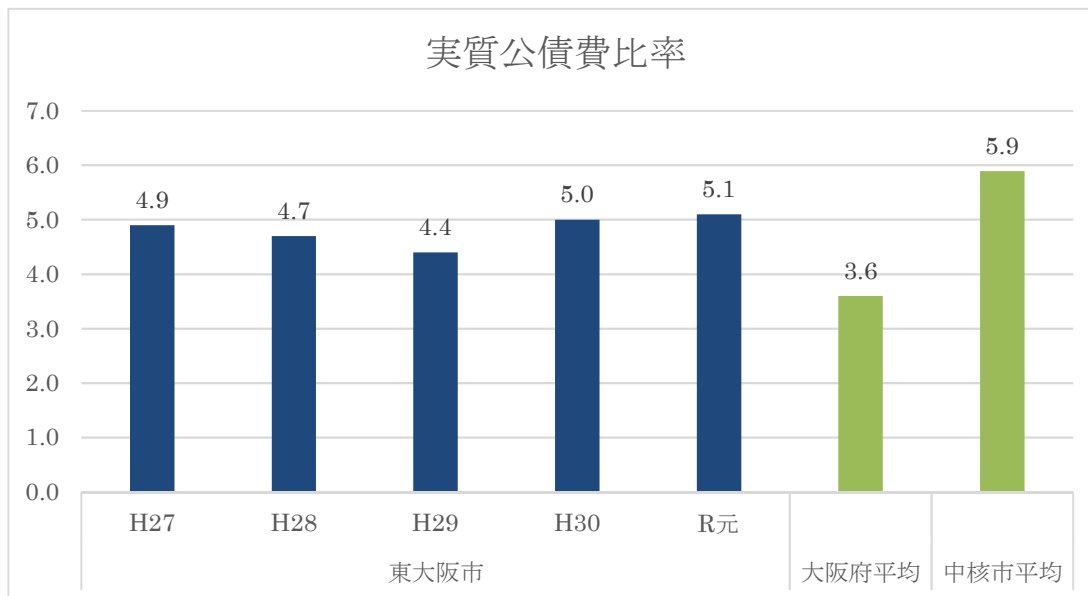
イ 経常収支比率



(資料) 総務省「地方公共団体の主要財政指標一覧」より監査人作成

東大阪市の過去5年間の経常収支比率をみると、平成27年度に一時的に92.8と、令和元年度の中核市平均と同程度に低かったが、それ以外の年度は大阪府平均とほぼ同推移準となっている。各年度100を下回っており何とか経常的費用を経常的収入で賄えているが、突発的な事態への支出や資産形成に備えるために更なる改善の余地があるといえる。

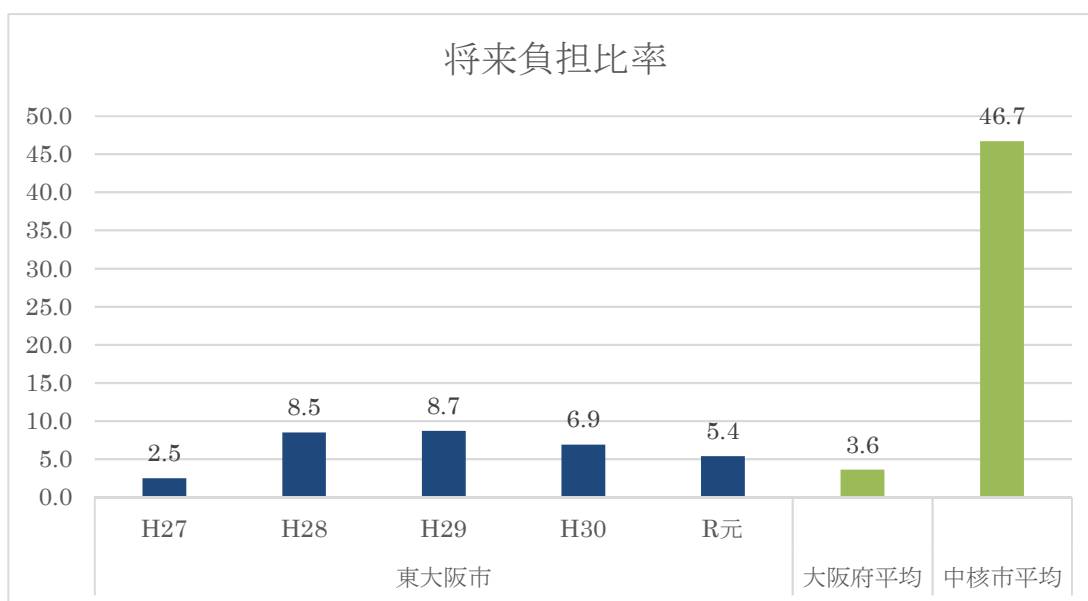
ウ 実質公債費比率



(資料) 総務省「地方公共団体の主要財政指標一覧」より監査人作成

東大阪市における実質公債費比率は平成 30 年度に上昇しているが、過去 5 年間の比率はいずれも、新たな公債の発行が制限される基準である 25.0 を十分に下回っている。さらに、中核市平均より低い状況にある。

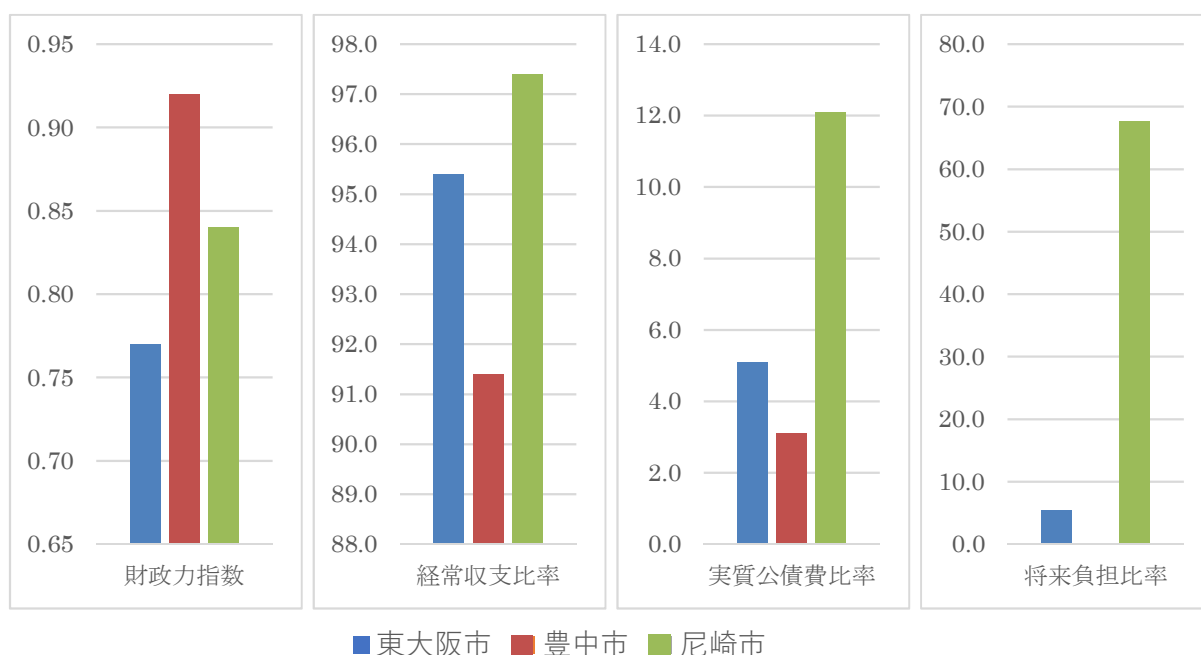
エ 将来負担比率



(資料) 総務省「地方公共団体の主要財政指標一覧」より監査人作成

東大阪市における将来負担比率は平成 28 年度から平成 29 年度にかけて上昇したが、過去 5 年間の比率はいずれも、中核市平均を大きく下回っている。

なお、中核市のうち、近畿圏内で特に東大阪市と規模が類似している豊中市、尼崎市と、令和元年度の主要財政指標を比較した結果が以下のとおりである。



東大阪市は、財政力指数が類似 2 団体と比較し若干低くなっている。また、地方交付税の交付前の財源の余裕が乏しい中、尼崎市と比較した場合には経常収支比率・実質公債費比率・将来負担比率はいずれも低くなっているが、豊中市¹¹と比べた場合にはいずれも高い値を示している。このように、財政の弾力性や持続可能性（健全性）は類似する 2 つの団体の中間にあるといえる。

¹¹ 豊中市の将来負担比率は総務省算出値では、充当可能財源等が将来負担額を上回っているため「－」と表示されており、上記のグラフにおいてはゼロと表示している。

④ 地方公会計にもとづく財務指標

総務省より地方公会計にもとづく財務指標が公表されており、平成 29 年度における財務指標は以下のとおりである。

中核市平均と比較すると、東大阪市は市民 1 人あたり資産額が小さく、市民 1 人あたり負債額は平均程度である。一方で、純資産比率が低く、将来世代負担比率が高くなっており、将来の世代に引き継がれる固定資産と負債のバランスでは、将来世代に負担を先送りしている可能性がある。また、受益者負担比率が低く、公共施設の使用料を含めた市民等による受益者負担が行政サービスの水準に対して比較的低いといえる。

指標	東大阪市	全国平均	大阪府平均	中核市平均
市民 1 人あたり資産額（万円）	96.1	337.4	132.1	146.7
市民 1 人当たり負債額（万円）	45.5	77.5	44.1	44.9
市民 1 人当たり行政コスト（万円）	34.7	59.6	33.3	32.3
有形固定資産減価償却率（％）	59.4	59.1	62.8	60.6
純資産比率（％）	52.7	71.3	62.9	67.9
将来世代負担比率（％）	26.2	17.3	17.0	18.5
受益者負担比率（％）	2.8	5.1	4.3	5.3

（抜粋）総務省から公表された平成 29 年度の全市区町村の公会計指標¹²

指標	算定式
市民 1 人あたり資産額（万円）	資産合計 ÷ 住民基本台帳人口
市民 1 人当たり負債額（万円）	負債合計 ÷ 住民基本台帳人口
市民 1 人当たり行政コスト（万円）	純行政コスト ÷ 住民基本台帳人口
有形固定資産減価償却率（％）	減価償却累計額 ÷ (有形固定資産合計－土地等の非償却資産＋減価償却累計額)
純資産比率（％）	純資産 ÷ 資産合計
将来世代負担比率（％）	地方債残（※） ÷ 有形・無形固定資産合計 ※ 臨時財政対策債等を控除
受益者負担比率（％）	経常収益 ÷ 経常費用

（出典）総務省 公会計指標

以上のように、東大阪市の現時点における財政状況は、財政力指数及び経常収支比

¹² 総務省から公表されている最新のデータは平成 29 年度であるため、平成 29 年度分を記載している。

率を見ると、財政の弾力性が低い状況となっており、地方公会計にもとづく財務指標を見ると、将来世代負担比率や受益者負担比率については検討の余地があるといえる。

東大阪市は行財政改革プラン 2020 において、今後 10 年間の財政収支見込みとして、人口減少、特に年少人口及び生産年齢人口の減少による市税収入の減少、高齢者人口の増加に伴う扶助費の増加、公共施設の老朽化への対応や人口減少対策としての子育・教育環境の充実等の大きな財政負担を見据え、今後の収支不足は避けられない状況と予想している。



（出典）行財政改革プラン 2020

（４）東大阪市の資産及び負債の状況

次に、ストック面である貸借対照表から東大阪市の財政状況を考察する。

東大阪市全体（一般会計等財務書類に地方公営事業会計を加えたもの）の過去 3 年間の貸借対照表の資産の状況は、次のとおりである。

（単位：百万円）

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
【資産の部】			
固定資産	725, 694	710, 673	714, 851
有形固定資産	656, 887	641, 253	645, 575
事業用資産	278, 075	267, 083	274, 215
土地	215, 675	213, 701	213, 487
建物	147, 905	128, 716	138, 612
建物減価償却累計額	△86, 300	△75, 793	△78, 338
工作物	2, 911	2, 019	2, 064

工作物減価償却累計額	△2,124	△1,559	△1,610
建設仮勘定	9	0	0
インフラ資産	367,979	366,138	362,635
土地	118,291	119,401	120,331
建物	2,351	2,407	2,407
建物減価償却累計額	△1,142	△1,188	△1,224
工作物	368,649	373,889	376,291
工作物減価償却累計額	△122,362	△131,034	△139,761
その他	777	2,035	2,035
その他減価償却累計額	△246	△1,037	△1,280
建設仮勘定	1,662	1,664	3,856
物品	32,864	24,941	25,856
物品減価償却累計額	△22,032	△16,908	△17,132
無形固定資産	35,814	36,073	34,777
ソフトウェア	1,667	2,647	2,196
その他	34,148	33,426	32,581
投資その他の資産	32,993	33,346	34,499
投資及び出資金	2,906	3,007	3,078
出資金	2,906	3,007	3,078
投資損失引当金	△384	△384	△384
長期延滞債権	5,745	5,073	4,598
長期貸付金	18,340	18,187	19,568
基金	7,130	8,363	8,349
減債基金	804	804	911
その他	6,326	7,559	7,438
その他	0	0	0
徴収不能引当金	△743	△900	△710
流動資産	46,561	46,031	48,738
現金預金	18,118	19,596	19,742
未収金	7,715	5,108	5,109
短期貸付金	1,489	1,487	1,722
基金	19,738	20,154	22,180
財政調整基金	16,532	16,940	18,961
減債基金	3,206	3,213	3,219

棚卸資産	73	8	8
その他	313	34	281
徴収不能引当金	△884	△357	△303
繰延資産	251	0	0
資産合計	772,507	756,704	763,590

(資料) 東大阪市〔全体〕貸借対照表をもとに監査人作成

平成 29 年度における資産の主な増減とその内容は次のとおりである。

(単位：百万円)

区分	名称	増減額	内容
事業用資産	土地	△1,974	東大阪市立総合病院の地方独立行政法人化にあたり、連結財務諸表へ区分変更されたことによる減少
	建物（純額）	△8,682	同上
インフラ資産	土地	1,110	東大阪市花園ラグビー場用地買収等に伴う増加
	工作物（純額）	△3,432	下水管の老朽化に伴う減価償却等に伴う減少
物品（純額）		△2,799	東大阪市立総合病院の地方独立行政法人化にあたり、連結財務諸表へ区分変更されたことによる減少
ソフトウェア		980	消防指令センターの整備に伴うシステム導入等による増加
未収金		△2,607	東大阪市立総合病院の地方独立行政法人化にあたり、連結財務諸表へ区分変更されたことによる減少

(資料) 財政課作成の増減分析資料より監査人が要約して作成

また、平成 30 年度における資産の主な増減とその内容は次のとおりである。

(単位：百万円)

区分	名称	増減額	内容
事業用資産	建物（純額）	7,351	東大阪市花園ラグビー場の建設等に伴う増加

インフラ資産	土地	930	同上
	工作物（純額）	△6,325	下水管の老朽化に伴う減価償却等に伴う減少
	建設仮勘定	2,192	水道事業会計及び下水道事業会計における増加
長期貸付金		1,381	地方独立行政法人 市立東大阪医療センター及び大阪外環状鉄道株式会社等への貸付に伴う増加
財政調整基金		2,021	地方財政法第7条に基づき財政調整基金に積立を行ったこと等による増加

（資料）財政課作成の増減分析資料より監査人が要約して作成

次に、東大阪市全体の過去3年間の貸借対照表の負債の状況は、次のとおりである。

（単位：百万円）

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
【負債の部】			
固定負債	439,647	421,569	418,422
地方債等	349,411	335,614	334,631
長期未払金	0	0	0
退職手当引当金	20,378	17,646	16,739
損失補填等引当金	468	1,282	1,170
その他	69,391	67,027	65,882
流動負債	42,249	40,381	40,548
1 年内償還予定地方債等	33,385	31,068	30,932
未払金	4,289	5,179	5,145
未払費用	0	0	0
前受金	29	25	13
前受収益	0	0	0
賞与等引当金	2,432	2,041	2,149
預り金	1,305	1,441	1,490
その他	809	627	819
負債合計	481,896	461,950	458,970
【純資産の部】			
固定資産等形成分	746,920	732,314	737,753

余剰分（不足分）	△456,310	△437,560	△434,134
他団体出資等分	0	0	0
純資産合計	290,610	294,754	304,619
負債及び純資産合計	772,507	756,704	763,590

（資料）東大阪市〔全体〕貸借対照表をもとに監査人作成

平成 29 年度における負債の主な増減とその内容は次のとおりである。

（単位：百万円）

区分	名称	増減額	内容
固定負債	地方債等	△13,797	東大阪市立総合病院の地方独立行政法人化にあたり、連結財務諸表へ区分変更されたことによる減少
	退職手当引当金	△2,732	同上
流動負債	1 年内償還予定地方債等	△2,317	同上

（資料）財政課作成の増減分析資料より監査人が要約して作成

また、平成 30 年度における負債の主な増減とその内容は次のとおりである。

（単位：百万円）

区分	名称	増減額	内容
固定負債	地方債等	△983	地方債の新規発行より償還額が大きいため
	退職手当引当金	△907	退職手当引当金の積算対象人員及び 1 人当たり単価の減少に伴うもの
流動負債	1 年内償還予定地方債等	△136	令和元年度に予定している借換債の償還額が平成 30 年度の償還額を下回ったこと等による減少

（資料）財政課作成の増減分析資料より監査人が要約して作成

(5) 東大阪市のまちとしての特徴と資産の状況

東大阪市のまちとしての特徴として、「東大阪市第3次総合計画」では、以下の6点が挙げられている。

- ・ 交通利便性の高いまち
- ・ ラグビーのまち、そしてスポーツのまちへ
- ・ モノづくりのまち
- ・ 大学のまち
- ・ 文化のまち
- ・ ひとが集まるまち

特に財政と関連する特徴としては、「モノづくりのまち」として、市内の製造業事業所密度は全国第1位であり、モノづくり企業の集積地として、雇用及び税収入の創出源となっている。平成25年度には全国の自治体でも珍しい「東大阪市住工共生のまちづくり条例」を施行して市内製造業と住民の相互理解を図る取り組みを行っている。

また、「ひとが集まるまち」として、多くの事業所や学校が立地していることから、夜間人口よりも昼間人口が多くなっており、近隣市町村を含めた地域全体の経済活動を支えているといえる。

しかしながら、市内の事業所数は年々減少傾向にあり、特に製造業事業所数はピーク時の6割程度まで減少しており、今後同様の傾向が続けば雇用及び税収入の減少や東大阪市へ働きに来る就業者の減少の要因となることが懸念される。

【事業所数の推移】

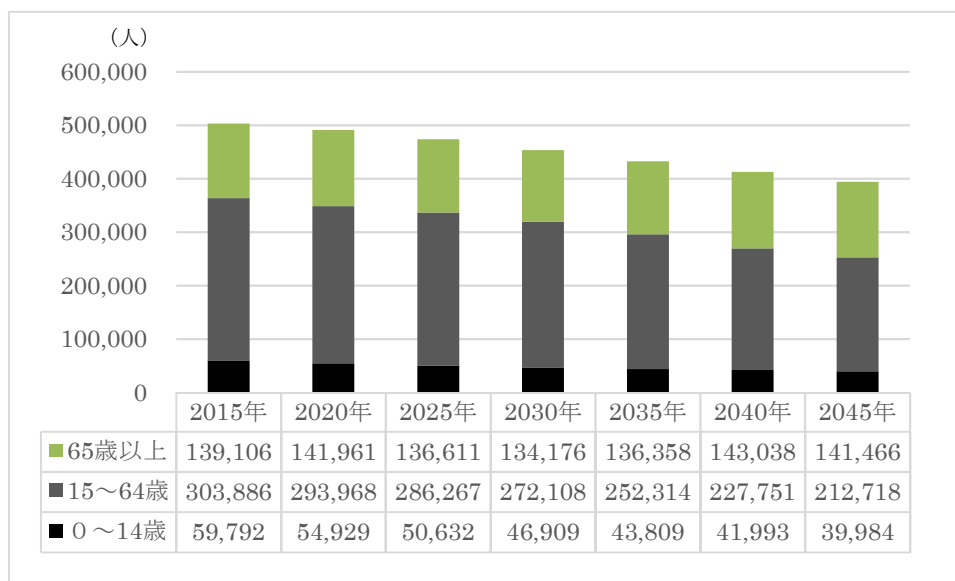


(抜粋) 東大阪市第3次総合計画

東大阪市の人口については高度経済成長の影響を受けて急増したが、昭和 50 年をピークに、その後は減少傾向が続いている。なお、世帯数は核家族化等を背景として、人口が減少に転じてからも増加傾向が続いている。

今後も人口減少は続く見込みであり、平成 29 年に公表された国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば 2045 年には約 39 万人まで減少する見込みとなっている。

【将来人口の推移見込み】

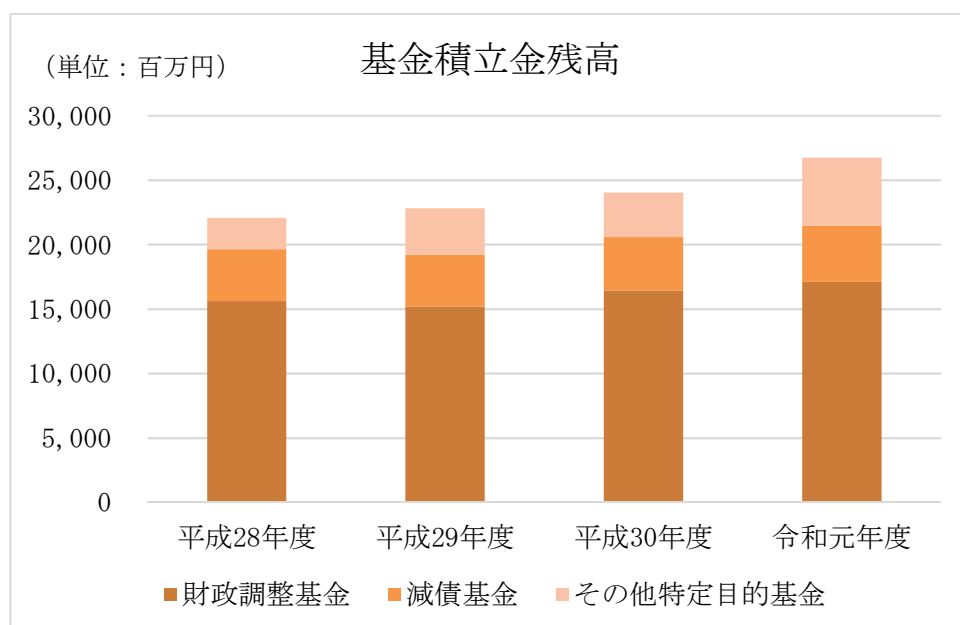


(資料) 将来推計人口 (国立社会保障・人口問題研究所) に基づき監査人作成

このように、東大阪市のこれまで産業の基盤であった製造業が縮小し、人口自体の減少も続く見込みである。そのため、今後は歳入の約 4 割を占める市税収入の大幅な増加は期待できず、よりいっそう厳しい財政状況となることが想定される。

一方で、ストックに着目すると、「ラグビーのまち、そしてスポーツのまちへ」として、花園ラグビー場用地と花園中央公園の取得を行っており、行政財産のうち公共財産である公園が増加している。

また、地方公共団体の貯金である基金は現行の残高を維持することにより、年度間の財源不足に備え、安定した財政運営に努める方針である。主な内訳は、財政調整基金、減債基金及びその他特定目的基金であり、特に財政調整基金の増加により、全体としての基金も増加傾向にある。また、令和元年度において、その他特定目的基金は、収支の上振れ分を活用し、公共施設整備基金に積み立てたこと等により約 18 億円増加している。



(出典) 平成 30 年度財政状況資料集、及び令和元年度決算の状況より監査人作成

2. 行財政改革の状況と公共施設マネジメント

この章では、1. 財政状況を受けて、東大阪市がこれまで取り組んできた行財政改革の状況を俯瞰し、現在進行中の行財政改革プラン 2020 及び公共施設マネジメントに関する主要な計画等について把握する。

(1) 東大阪市の総合計画と行財政改革プランの流れ

東大阪市ではまちづくりの指針として総合計画を、行財政改革の計画として行財政改革プランを策定している。最近の総合計画及び行財政改革プランの主だった内容は次のとおりである。

年度	まちづくり指針	行財政改革計画
平成 15 年度	第 2 次総合計画（前期）- 8 年間	行財政改革行動計画
平成 16 年度	基本理念は「人間尊重のまちづくり」	
平成 17 年度	「市民参加のまちづくり」「豊かさを	集中改革プラン- 5 年間
平成 18 年度	創造するまちづくり」	主として人件費等の歳出の抑制
平成 19 年度	将来都市像は「夢と活力あふれる 元	
平成 20 年度	気都市・東大阪」	
平成 21 年度		
平成 22 年度		新集中改革プラン - 5 年間
平成 23 年度	第 2 次総合計画（後期）- 10 年間	主な取り組み内容のひとつ
平成 24 年度	基本理念を受けて、後期の基本方針は	「収入の確保」
平成 25 年度	「持続可能なまちづくり」「市民自治	
平成 26 年度	のまちづくり」	
平成 27 年度	東大阪市の今後の展望～財政分析の	行財政改革プラン 2015 - 5 年間
平成 28 年度	結果から得られた方向性	左記の後期基本計画の行財政編 4
平成 29 年度	① 収入の増加に取り組む	つの取り組み内容のひとつ
平成 30 年度	② 歳出の抑制に取り組む	「歳入を確保し、市役所の財政力を
令和元年度	③ 効果的な資産の形成と活用に取り組む	向上させる」
令和 2 年度		行財政改革プラン 2020 - 5 年間
令和 3 年度	第 3 次総合計画 - 10 年間	3 つの取組項目のひとつ「持続可能
令和 6 年度	「つくる・つながる・ひびきあうー感	な財政運営」①歳入の確保
令和 12 年度	動創造都市 東大阪ー」の実現	

(注) 行財政改革計画については、主に財政力の向上に関する内容を記載している。

東大阪市では、まちづくりの基本方針として概ね 10 年単位で総合計画を策定し進捗状況を把握するとともに、総合計画と整合する行財政改革プランを概ね 5 年単位で策定し、総合計画の実現に向けた財政力の向上に取り組んでいる。

（２）行財政改革プランの内容と進捗状況

日本全体ではバブル景気が始まったとされる昭和 61 年度前後から、東大阪市では道路等のインフラ整備や、市営住宅の建設ラッシュ等を背景として基礎的収支が継続的に赤字という状況となった。そこで、この状況を改善するために、行財政改革プラン 2015 までの各行財政改革計画において、職員数の削減等による人件費の抑制を掲げ、目標達成に努めてきた。また、新集中改革プラン以降、自立的な行財政運営システムの確立と市民サービスの維持向上を念頭に多様な財源確保にも取り組んでいる。

新集中改革プラン及び行財政改革プラン 2015 における歳入と歳出の目標達成状況は、次のとおりである。

新集中改革プランの期間（平成 22 年度～平成 26 年度）全体では、主たる財源である市税収入は、減少予想に対して実績は平成 22 年度の 74,635 百万円から平成 26 年度の 75,610 百万円まで毎年微増となった。また、財政効果の計画額約 22,965 百万円に対して、実績額は約 30,047 百万円と大幅に計画を上回る財政効果を実現した。平成 22 年度から平成 26 年度の 5 年間の新集中改革プランでは、歳入は増加目標 9,569 百万円に対し、実績 8,772 百万円と、797 百万円の未達となったが、主として人件費の抑制によって歳出は削減目標 13,396 百万円を 1.5 倍以上上回る 21,275 百万円で目標を達成した。

【新集中改革プランにおける歳入と歳出の目標達成状況】

(単位:百万円)

区 分		22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	合計
計 画 (A)	歳 入 計	1,181	1,791	1,964	2,276	2,357	9,569
	歳 出 計	1,397	2,480	2,887	3,291	3,341	13,396
	(うち人件費)	(678)	(1,517)	(1,671)	(1,848)	(2,016)	(7,730)
	効 果 額 計	2,578	4,271	4,851	5,567	5,698	22,965
実 績 (B)	歳 入 計	1,961	453	1,573	1,987	2,798	8,772
	歳 出 計	1,573	4,122	4,656	5,485	5,439	21,275
	(うち人件費)	(699)	(2,739)	(3,174)	(3,524)	(3,754)	(13,890)
	効 果 額 計	3,534	4,575	6,229	7,472	8,237	30,047
差 引 (B) - (A)	歳 入 計	780	△1,338	△391	△289	441	△797
	歳 出 計	176	1,642	1,769	2,194	2,098	7,879
	(うち人件費)	(21)	(1,222)	(1,503)	(1,676)	(1,738)	(6,160)
	効 果 額 計	956	304	1,378	1,905	2,539	7,082

(抜粋) 東大阪市新集中改革プラン進捗結果

しかしながら、社会保障関係経費の増加により財政状況は硬直しており、第2次総合計画（後期）の取り組みをより実効性の高いものにするために行財政改革プラン2015が策定された。結果としては、行財政改革プラン2015の期間（平成27年度～平成31年度）においても、財政効果の計画額約8,262百万円に対して、実績額は約22,656百万円と大幅に計画を上回る財政効果を実現した。平成27年度から平成31年度の5年間の行財政改革プラン2015では、主として人件費の抑制によって歳出は削減目標3,039百万円の2.5倍以上となる7,905百万円を達成しており、歳入についても増加目標5,223百万円に対し、実績14,751百万円と3倍程度の効果額を実現している。

【行財政改革プラン 2015 における歳入と歳出の目標達成状況】

		(百万円)					
区分		H27	H28	H29	H30	R1 (H31)	合計
計画 A	歳入計	749	929	884	1,031	1,630	5,223
	歳出計	298	562	636	750	793	3,039
	(うち人件費)	(40)	(104)	(156)	(260)	(348)	(908)
	効果額計	1,047	1,491	1,520	1,781	2,423	8,262
実績 B	歳入計	1,882	2,188	3,218	2,722	4,741	14,751
	歳出計	695	1,444	1,772	1,859	2,135	7,905
	(うち人件費)	(334)	(533)	(845)	(718)	(635)	(3,065)
	効果額計	2,577	3,632	4,990	4,581	6,876	22,656
差引 (B・A)	歳入計	1,133	1,259	2,334	1,691	3,111	9,528
	歳出計	397	882	1,136	1,109	1,342	4,866
	(うち人件費)	(294)	(429)	(689)	(458)	(287)	(2,157)
	効果額計	1,530	2,141	3,470	2,800	4,453	14,394

(抜粋) 東大阪市行財政改革プラン 2015 進捗結果について

行財政改革プラン 2015 では、第2次総合計画（後期）の行財政編において謳われている次の4つの取り組みをより実効性の高いものにするため、必要事業の選別、市民サービス向上のための新たな手法の開拓、民間活力の導入による市民サービスの向上や事務の効率化、新たな収入の確保等の視点により、具体的な取り組み項目を策定している。

- ・ 将来を見越した行財政改革に取り組みます
- ・ これからの行政運営を担う人材を確保し、育成、活用します
- ・ 歳入を確保し、市役所の財政力を向上させます
- ・ 市役所の電子化を進め、市民の利便性や事務の効率を向上させます

平成 27 年度から令和元年度の 5 年間の行財政改革プラン 2015 では、実績が算出されている平成 30 年度まで毎年歳入歳出ともに目標効果額を達成している。

行財政改革プラン 2015 の具体的な取り組み項目としては、「歳入を確保し、市役所の財政力を向上」において 18 項目の取り組みスケジュール及び目標効果額が設けられており、財政基盤の強化策として市税や国民健康保険料の未収金対策への取り組み

のほか、市が保有する未利用地・低利用地の有効活用の早期実施が掲げられている。

行財政改革プラン 2015 の具体的な取り組み項目のうち、公有財産の利活用にかかわる項目、目標効果額及び効果額の実績は次のとおりである。

(単位：百万円)

管理番号	項目	H27	H28	H29	H30		H31 (R1)
3401	未利用地等の 売却及び貸付	53 (563)	159 (529)	40 (1,482)	40 (807)		564 (2,913)
3403	公共施設の有 料駐車場の対 象を拡大	取 り 組 み推進 (-)	同左 (4)	同左 (4)	同左 (4)		同左 (4)

(注) 上段が目標効果額である。管理番号 3403 は金額的な目標は定められていない。
下段の () 書きは実績である。

(抜粋) 行財政改革プラン 2015 進捗結果について

管理番号 3401「未利用地等の売却及び貸付」について、主な内容は次のとおりである。

効果額は、行財政改革課によれば、実績を測定する年度の決算額とその直近の決算額との差額として算定するということである。例えば、これまで未利用であった土地を新たに貸付けすることになった場合には、新たに貸付けすることによって得られる収入が効果額となる。

(単位：百万円)

	主な内容 () が効果額)
平成 27 年度	・旧文化会館跡地の売却による収入 (301) ・旧永和図書館跡地の売却による収入 (158)
平成 28 年度	・旧永和庁舎飛地の売却による収入 (196) ・市営住宅用地 (意岐部) の売却による収入 (171)
平成 29 年度	・市営住宅用地 (高井田 2) の売却による収入 (1,000) ・法定外公共物の売却による収入 (180) ・長瀬北 4 号線道路改良事業用地残地及び旧長瀬共同浴場跡地の売却による収入 (137)
平成 30 年度	・市営住宅用地 (楠根) の売却による収入 (555) ・新田事業所跡地の貸付けによる収入 (157)
令和元 年度	・上小阪小学校分校用地及び府立高校誘致計画用地の売却による収入 (2,042) ・旧太平寺中学校敷地の一部売却による収入 (300)

(資料) 行財政改革課提出資料より監査人作成

上記のとおり、行財政改革プラン 2015 において、公有財産の有効活用に関する項目は順調に目標を達成しているように見受けられる。

東大阪市では、行財政改革の推進によって平成 7 年度から 24 年連続して実質収支の黒字を確保しているが、財政構造の弾力性を表す経常収支比率は、令和元年度には 95.4%と、依然として高水準であり、財政状況は硬直していると言わざるを得ない。今後も少子高齢化の進展により更なる社会保障関係経費の増加と税収の減少が見込まれるとともに、大阪モノレール南伸事業や公共施設の老朽化対策、子育て・教育環境の充実等にも大きな財政負担を要することから、より一層の効率的かつ健全な行財政運営が求められている。このような状況を踏まえ令和 2 年度から令和 6 年度までの行財政改革プラン 2020 が策定された。当該プランは、令和 3 年度から始まる東大阪市第 3 次総合計画との整合性を図り、以下のとおり 3 つの柱を中心に「持続可能な健全かつ安定的な行財政運営」を目指しており、歳入の確保は引き続き重要な位置づけとされている。

- ・選択と集中（事務事業の見直し、民間活力の活用、公共施設のあり方）
- ・持続可能な財政運営（歳入の確保、歳出の抑制）
- ・これからの行政運営を担う人材の確保・育成（職員数計画、職員給与の適正化、人事政策の推進）

3 つの柱の一つである「持続可能な財政運営」では、歳入の確保として 13 項目、歳出の抑制として 5 項目の取り組みスケジュール及び目標効果額が設けられており、行財政改革プラン 2015 から引き続いて、未収金対策への取り組みのほか、市が保有する未利用地・低利用地の有効活用による「新たな収入の確保」の早期実施、受益者負担と公費負担の適正化の観点から「公の施設の使用料や各種手数料の見直し」が掲げられている。

行財政改革プラン 2020 における目標効果額は次のとおりである。

(単位：百万円)

R2	R3	R4	R5	R6	合計
346	951	1, 196	1, 533	1, 648	5, 674

(抜粋) 行財政改革プラン 2020

このうち、公有財産の利活用にかかわる項目及び目標効果額は次のとおりである。

(単位：百万円)

管理番号	項目	R2	R3	R4	R5	R6
2109	未利用地等の貸付 及び売却	71	305	267	269	232
2112	不要物品（公用車） の売却手法の見直し（注）	取り組み 推進	同左	同左	同左	同左

（注）管理番号 2112 は金額的な目標は定められていない。

（抜粋）行財政改革プラン 2020

（３）公共施設マネジメントの考え方と実施状況

我が国では、全国的に公共施設等の老朽化対策が課題となっている一方で、今後人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想される。そのため各地方公共団体では、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、更新・統廃合・長寿命化等を長期的な視点をもって計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適配置を実現する必要がある。

このような状況を踏まえ、平成 26 年 4 月 22 日、総務省より各地方公共団体に対して、速やかに公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するために、下表の事項が記載された計画（公共施設等総合管理計画）の策定に取り組むことが要請された。また、個別施設計画についても令和 2 年度までに策定することが求められている。

【総合管理計画に記載すべき事項】

公共施設等の現況及び 将来の見通し	（１）老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の状況 （２）総人口や年代別人口についての今後の見通し （３）公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込みやこれらの経費に充当可能な財源の見込み等
公共施設等の総合的かつ 計画的な管理に関する基本的な方針	（１）計画期間 （２）全庁的な取り組み体制の構築及び情報管理・共有方策 （３）現状や課題に関する基本認識 （４）公共施設等の管理に関する基本的な考え方 （５）フォローアップの実施方針
施設類型ごとの管理に 関する基本的な方針	上記「公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」中（３）及び（４）の各項目のうち必要な事項について、施設類型（道路、学校等）の特性を踏まえて定めること。なお、個別施

	設計画との整合性に留意すること。
--	------------------

(資料) 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の策定について(総務省、平成 26 年 4 月 22 日)に基づき監査人作成

また、その後も総務省から各地方公共団体に対して「公共施設マネジメントの一層の推進について」(平成 28 年 11 月 7 日)や「公共施設等の適正管理のさらなる推進について」(平成 30 年 4 月 25 日)といった通知等が発出され、公共施設等総合管理計画に基づく公共施設マネジメントの推進や公共施設等総合管理計画の充実といった公共施設マネジメントの取り組みが要請されている。

東大阪市でも、高度経済成長期以降急激に増加してきた人口や、市民ニーズの多様化に対応するため従来積極的に整備してきた公共施設の多くにおいて老朽化が進んでおり、耐震性に課題を有する可能性がある施設の割合も全体の約 6 割を占めていたことから、公共施設を通じたより良い市民サービスを提供していくうえで、ファシリティマネジメントの考え方にある「財務」、「品質」、「供給」等の観点をバランスよく取り入れ、公共施設の最適化を進めるため、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」を策定している。この「東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針」では、東大阪市を取り巻く社会情勢及び公共施設の現状を踏まえ、下表のとおり 3 つの基本方針に従い、それぞれの方針に応じた取り組みを実施することとされている。

【公共施設マネジメントを推進するための 3 つの基本方針と取り組み内容】

基本方針	取り組み内容
方針 1 適正な維持管理による公共施設の 長寿命化の実現	(1) 適正な維持管理の推進 (2) 既存公共施設の長寿命化 (3) 公共施設の安全性の向上と機能性の確保
方針 2 社会情勢の変化を踏まえた公共施 設の総量縮減	(1) ソフト・ハード両面の公共施設の現況把握 (2) 施設の機能・役割の見直しによる、統廃合を含 めた施設の再配置 (3) 市民ニーズの把握
方針 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	(1) 施設のライフサイクルコストの縮減 (2) 市民サービスの質的向上と継続性の確保 (3) 官民の適正な役割分担

(資料) 東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針に基づき監査人作成

一方で実現するうえでの課題として下表の 3 点があわせて記載されている。

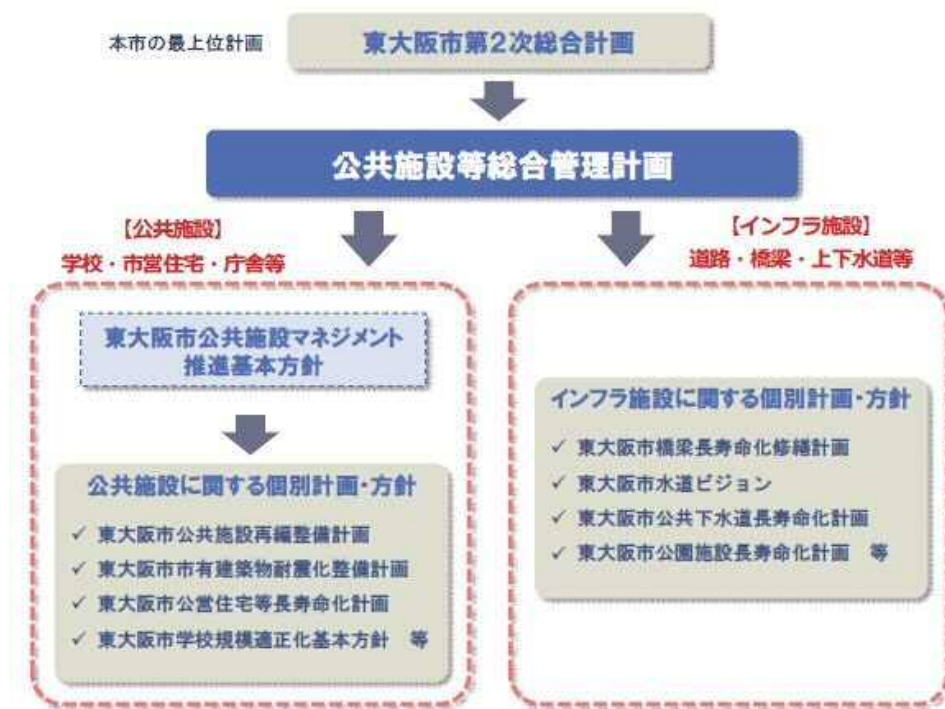
【公共施設マネジメント推進基本方針を実現するうえでの課題】

課題 1 公共施設を新設・更新する場合の具体的な検討	新たな市民ニーズに対応した施設を整備する必要性も想定されるため、公共施設の新設や更新に併せて、周辺施設の利用状況や市民ニーズに応じた施設の集約・複合化の推進により総量縮減を実現する必要がある。
課題 2 財源の確保	公共施設の更新及び維持管理には膨大な費用を要するため、施設の省エネルギー化等のコスト削減や広告設置等の新たな財源確保の取り組みが必要である
課題 3 東大阪市全体としての取り組み	行政において各部署が有機的に連携するとともに、市民の理解と協力を得ながら、東大阪市全体で「公共施設マネジメント」に取り組む必要がある。

(資料) 東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針に基づき監査人作成

そのうえで東大阪市では、「東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針」の着実な推進を図るとともに、インフラ施設も含め、財政状況や人口減少等の社会情勢の変化に対応するため公共施設等の効果的かつ効率的な管理を目指して、市の最上位計画である「東大阪市第2次総合計画」や公共施設等の維持管理、長寿命化等に係る方針・個別計画等とも整合を図ったうえでの公共施設等の適切な保有と維持管理等に関する基本的な考えとして、平成27年12月に「東大阪市公共施設等総合管理計画」(以下、「総合管理計画」という)を策定している。

【公共施設等総合管理計画の位置づけ】



(抜粋) 東大阪市公共施設等総合管理計画

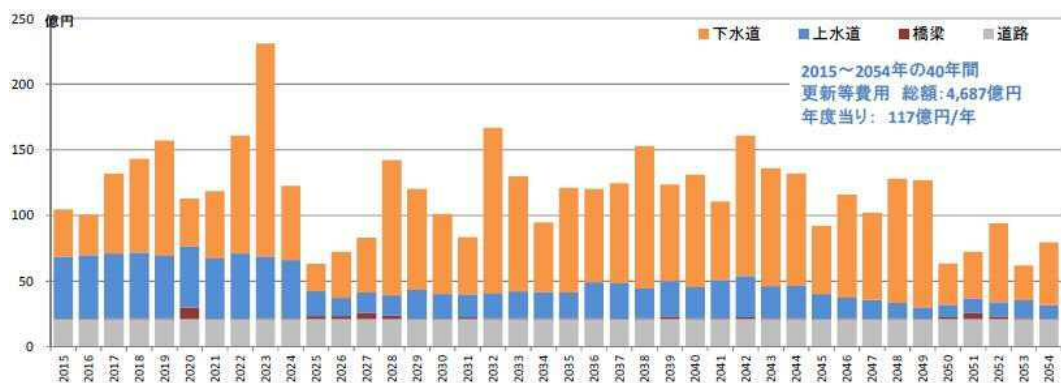
総合管理計画における試算では、東大阪市が保有する公共施設等を現在と同規模で維持し続ける場合、将来 40 年間で総額約 1 兆円（1 年間あたり約 252 億円）の費用が必要になる見込みであり、平成 20～26 年度の建設事業費額（公営企業会計の建設改良費を含む）の年平均約 171 億円を大幅に上回る結果となった。

【公共施設及びインフラ施設の改修・更新にかかる経費の見込み】

■現状の公共施設の改修・更新にかかる経費



■現状のインフラ施設の改修・更新にかかる経費



(抜粋) 東大阪市公共施設等総合管理計画

一方で、人口減少等により市の財政のさらなる緊迫が見込まれており、財源面からも実施可能な維持管理に関する工事の総量は限られるため、総合管理計画において「東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針」をベースとした今後の公共施設の管理に関する基本方針（取り組みの方向性）及び施設類型ごとの管理に関する基本方針（公共施設・インフラ施設）について定めたうえで、以下のとおり計画に基づいた取り組みの推進の枠組みを示している。

【計画に基づいた取り組みの推進】

取り組み体制と情報管理・共有方策	副市長を議長として、各部局の長で構成しているマネジメント推進会議を取り組み体制として活用し、情報共有するとともに部局にまたがる横断的な検討を実施する。 また広報や研修等を通じた意識啓発に努める。
計画の評価と見直し	マネジメント推進会議等にて施設総量の削減状況や計画・事業の進捗などを把握・共有するとともに、社会経済状況・関連法制度の変化などを踏まえ、必要に応じて本計画を見直す。

(資料) 東大阪市公共施設等総合管理計画に基づき監査人作成

東大阪市における施設管理に関連する主な個別計画及び方針等の策定状況は下表のとおりである。なお、幹線道路の舗装に係る長期の修繕計画については今後策定予定である。

名称	策定 年度	概要
公共施設に関する主な個別計画及び方針等		
東大阪市公共施設再編整備計画	H25	公共施設マネジメント推進基本方針の実現に向けて、老朽化や耐震性に課題のある公共施設を対象に、対象施設別に、新設、更新や大規模修繕と併せて、周辺公共施設の集約化・複合化といった再編整備の方向性及びスケジュールを、以下項目のとおり計画 I 公共施設再編の基本的な考え方 II 公共施設再編整備計画の対象とする施設 III 公共施設の再編整備計画
東大阪州市有建築物耐震化整備計画	H28 改定	地震発生時の利用者安全の確保及び震災時に果たすべき市有建築物の役割を維持し、安全安心なまちづくりを推進することを目的とし、市の耐震改修促進計画を上位計画としたうえで各種関連計画も踏まえた市有建築物の耐震化の取り組みについて、以下項目のとおり計画（改定） 第1章 計画の改定にあたって 第2章 耐震化の現状と課題 第3章 耐震化基本方針 第4章 耐震化整備計画 第5章 今後について
東大阪市公営住宅等長寿命化計画	H30 改定	人口減少社会において、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新による需要への対応が課題となっている現状を背景に、市営住宅の長期的な視点に立った維持管理及び建替・改善等の取り組みについて、各種関連計画も踏まえたうえで、以下項目のとおり計画（改定） 1 長寿命化計画の背景・目的 2 計画期間 3 東大阪市の現状 4 長寿命化に関する基本方針 5 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

		6 長寿命化を図るべき公営住宅等 7 市営住宅における建替事業の実施方針 8 改善事業の実施方針 9 計画修繕の実施方針 10 点検の実施方針 11 計画の実現に向けて
東大阪市学校施設長寿命化計画	H31	東大阪市の多くの学校施設の老朽化が進み、大規模な改修や建替えを検討する必要がある一方で、大規模な改修や建替えには多額の費用が必要になる課題を踏まえ、学校施設を安全にできるだけ長く活用し、ライフサイクルコストの縮減と支出の平準化を図るための取り組みを以下項目のとおり計画 第1章 計画の概要 第2章 学校施設のめざすべき姿 第3章 学校施設の現状 第4章 学校施設整備の基本方針 第5章 学校施設長寿命化計画の継続的運用
インフラ施設に関する主な個別計画及び方針等		
東大阪市水道ビジョン	H20	水道を取り巻く社会情勢が変化する中で、水道事業の将来の指針として「安心」「安定」「持続」「環境・国際」の4つを目標として、健全な経営を維持しながら、ライフラインである水の安全を向上させ、安定した供給を図るためを以下項目のとおり策定 I 東大阪市水道事業の紹介 II 安全な水を供給します III いつでもどこでも供給します IV いつまでも供給します V 環境への優しさを、世界の人たちと VI 実現に向けて なお、現在令和3年度を初年度とする改訂版を策定中
東大阪市橋梁長寿命化修繕計画	H30 改定	今後老朽化する橋梁の増大に対応するため、予防的な修繕及び計画的な架替えにより費用の縮減を図り、優先順位や対策内容、実施時期や費用などについて以下項目のとおり計画 1 橋梁長寿命化修繕計画の背景と目的 2 個別施設毎の長寿命化計画（橋梁）

3. 公有財産の状況

この章では、公有財産の定義や東大阪市における規程規則の内容を確認したうえで、東大阪市の公有財産の状況を俯瞰する。

(1) 公有財産の定義

普通地方公共団体の所有する財産は、地方自治法第 237 条第 1 項、第 238 条及び第 239 条から第 241 条までにおいて次のように定義されている（以下の（）内は地方自治法の条文番号である。）。

財 産 (237)	公 有 財 産 (238)	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	不動産 船舶、航空機 地上権、地役権、鉱業権 特許権、著作権、商標権、実用新案権
		普通財産	行政財産以外の一切の公有財産	株式、社債、地方債及び国債 出資による権利 財産の信託の受益権など (基金に属するものを除く)
	物品 (239)	動産（現金、公有財産及び基金に属するものを除く）		
	債権 (240)	金銭の給付を目的とする普通地方公共団体の権利		
	基金 (241)	特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するために設けたもの		

公用とは、地方公共団体自体が事務・事業・居住のため使用する庁舎等をいい、公用とは、学校・道路・公会堂・病院等住民が一般的に利用するものをいう。

(2) 公有財産の位置づけ

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」と規定されている。

すなわち、地方公共団体は財政の健全性を確保することにより市民生活に資するために財産を所有しており、所有する公有財産や物品を目的に応じて最も効率的に運用すること、及びそのために適切に管理することを求められている。

(3) 公有財産の管理及び処分について

地方自治法第 238 条の 2 において、普通地方公共団体の委員会若しくは委員又はこれらの管理に属する機関で権限を有するものは、公有財産の取得、行政財産の用途変更、行政財産である土地の貸付け及び私権の設定、行政財産の使用の許可で当該普通地方公共団体の長が指定するものについて、当該普通地方公共団体の長に協議しなければならないと規定されている。

公有財産の管理及び処分の方法には次のような方法がある。

- ・ 貸し付け（私法上の契約関係に基づく貸し付け）
- ・ 交換
- ・ 売り払い
- ・ 譲与
- ・ 出資
- ・ 信託
- ・ 私権の設定
- ・ 使用の許可（私法上の契約関係に基づかない行政処分としての一時的な使用の許可）

地方自治法上の公有財産の管理及び処分は、地方自治法第 238 条の 4 及び第 238 条の 5 において次のように規定されている。

行政財産	貸し付け、交換、売り払い、譲与、出資、信託、又は私権を設定することはできない。 但し、第 238 条の 4 第 2 項各号の場合、貸し付け又は私権の設定ができる。 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（目的外使用）。
普通財産	貸し付け、交換、売り払い、譲与、出資、又は私権を設定することができる。

地方自治法第 238 条の 4 第 2 項各号によると、行政財産の用途又は目的を妨げない限りにおいて、より効率的、効果的に活用できると認めた場合、国、他の地方公共団体又は政令で定める法人その他、当該行政財産の適正な管理を行ううえで適当と認められた者に対して、貸し付け又は地上権等の私権の設定ができると定められている。

東大阪市では、東大阪市財務規則第 10 章において財産に関する管理及び処分の責任者、取得の手続、台帳管理、公有財産の管理及び処分の手続を規定している。

(管理及び処分の責任者)

行政財産		各部等の長	企画財政部長は、公有財産の効率的運用を図り、取得、管理及び処分の適正を期するため、必要な調整を行わなければならない。
普通財産	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 その他市長が適当と認めたもの	各部等の長	
	上記以外	企画財政部長	

(資料) 東大阪市財務規則第 136 条～第 138 条をもとに作成

(取得の手続)

不動産	取得前に事前調査し、物権の設定その他特殊な義務があるときは、これの消滅又は必要な措置をとらなければならない。
	取得後、遅滞なく登記をしなければならない。ただし、市長がその必要がないと認めるものについては、この限りでない。
	各部等の長は、代金の支払手続については、所有権移転登記の手続完了後に行うこと。ただし、市長が特に必要と認めるときは、この限りでない。
無体財産権	企画財政部長は、特許権、実用新案権等の無体財産権を取得した場合は、遅滞なく登録をすること。

(資料) 東大阪市財務規則第 139 条をもとに作成

(台帳管理)

各部等の長は、法令に定めがあるもののほか、次に掲げる種目の区分により公有財産台帳を調整し、その実態を明らかにしておかなければならない。また、各公有財産は取得の原因の区分及び財産の種類に応じて次の価格を登録し、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評価しなければならない。

種目	土地及び建物
	山林
	工作物等
	物権
	無体財産権
	有価証券
	出資による権利

(資料) 東大阪市財務規則第 140 条～第 142 条をもとに作成

取得の原因	登録すべき価格
買入れ	買入れ価格
交換	交換当時における評定価格
収用	補償金額
代物弁済	当該財産により弁済を受けた債権の額
寄附	評定価格

(資料) 東大阪市財務規則第 140 条～第 142 条をもとに作成

種類	登録すべき価格
土地	附近の類似地の時価を考慮して算定した額
建物及びその従物並びに動産及びその従物	建築又は製造に要した額(建築又は製造に要した額の算定が困難なものにあつては、評定価格)
立木	その材積に単価を乗じて算定した額(材積を基準として算定することが困難なものにあつては、評定価格)
物権及び無体財産権	取得価額(取得価額によることが困難なものにあつては、評定価格)
有価証券	額面金額
出資による権利	出資金額
前各号のいずれにも属しないもの	評定価格

(資料) 東大阪市財務規則第 140 条～第 142 条をもとに作成

また、公有財産が、東大阪市財務規則第 142 条の各号に該当するときは、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とされている。各号としては、買入れ、寄附又は売払い等のほか、公有財産に重要な異動増減の理由が発生したときという包括的な規定はあるものの、公有財産の貸し付け、私権の設定及び使用の許可等の事象について明記されていない。現状、資産経営課が公会計制度に基づき整備している固定資産台帳について、貸し付け、私権の設定及び使用の許可の状況は、平成 28 年度に全庁的に行った固定資産台帳の登録情報の精査の際に把握できた項目のみが記載されている。なお、以下資産経営課が整備している公会計制度に基づく公有財産に係る台帳を「固定資産台帳(公有財産台帳)」と記載する。

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。

(抜粋) 東大阪市財務規則第 142 条

(公有財産の管理及び処分の手続)

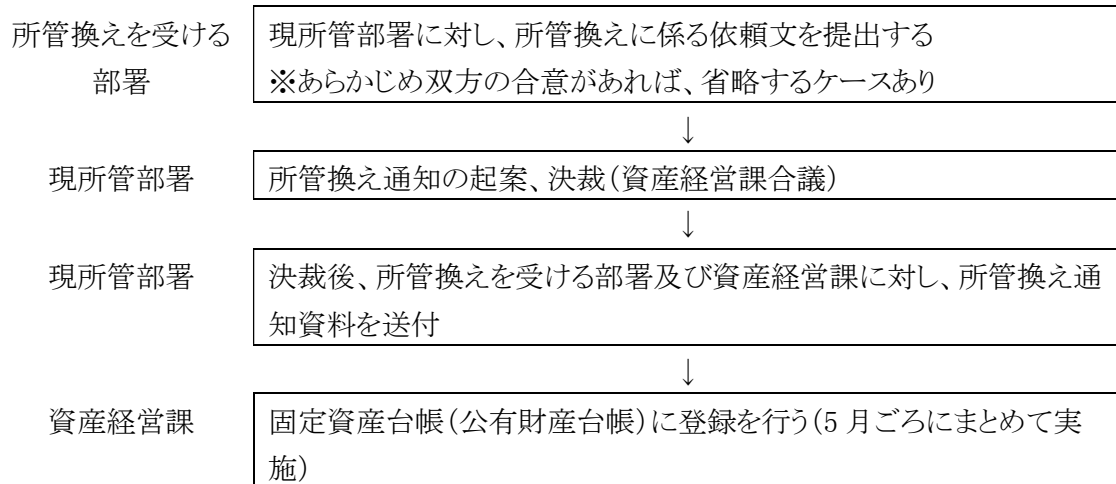
公有財産の管理及び処分の方法ごとの規定箇所と主な条文の内容は次のとおりである。

行政財産	貸し付け	第 150 条 (第 152 条準用)
	使用の許可	第 149 条
普通財産	貸し付け	第 152 条
	交換	第 164 条 (第 152 条準用)
	売り払い	第 164 条 (第 152 条準用)
	譲与	第 164 条 (第 152 条準用)
	使用承認	第 163 条 (第 152 条準用)

(資料) 東大阪市財務規則第 149 条～第 170 条をもとに作成

(公有財産の所管換えに係る手続)

東大阪市財務規則第 142 条第 3 号に規定されている所管換え又は所属替えのフローは以下のとおりである。



公有財産の所管替えは上のフローに基づいて実施されており、行政財産から普通財産への分類替え及び所管換え、普通財産から行政財産への分類替え及び所管換えのいずれもフローに沿った手続で実施されている。

なお、一般会計から企業会計等の会計相互間の所管換えについては不動産鑑定士による時価の評価額により、有償で実施される。

公有財産の管理について、行政財産は各部等の長、普通財産(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を除く)は企画財政部長が行っている。公有財産について、管理を変更する際には、所管換え、所属換えの手続が必要となる。

所管換えがある場合、所管換えを受ける部署が現所管部署に対し、依頼文により所管換えの依頼を行う。所管換えの依頼があった場合、現所管部署において所管替えについて、起案、決裁を行うとともに、固定資産台帳(公有財産台帳)の管理を行っている資産経営課に合議を行う。決裁後に所管換えを受ける部署及び資産経営課に対して所管換えの通知資料を送付するとともに、資産経営課で固定資産台帳(公有財産台帳)に登録を行う。なお、資産経営課においては、固定資産台帳(公有財産台帳)の登録は都度実施せずに 5 月ごろに年間の所管換えについて、まとめて固定資産台帳(公有財産台帳)へ登録している。

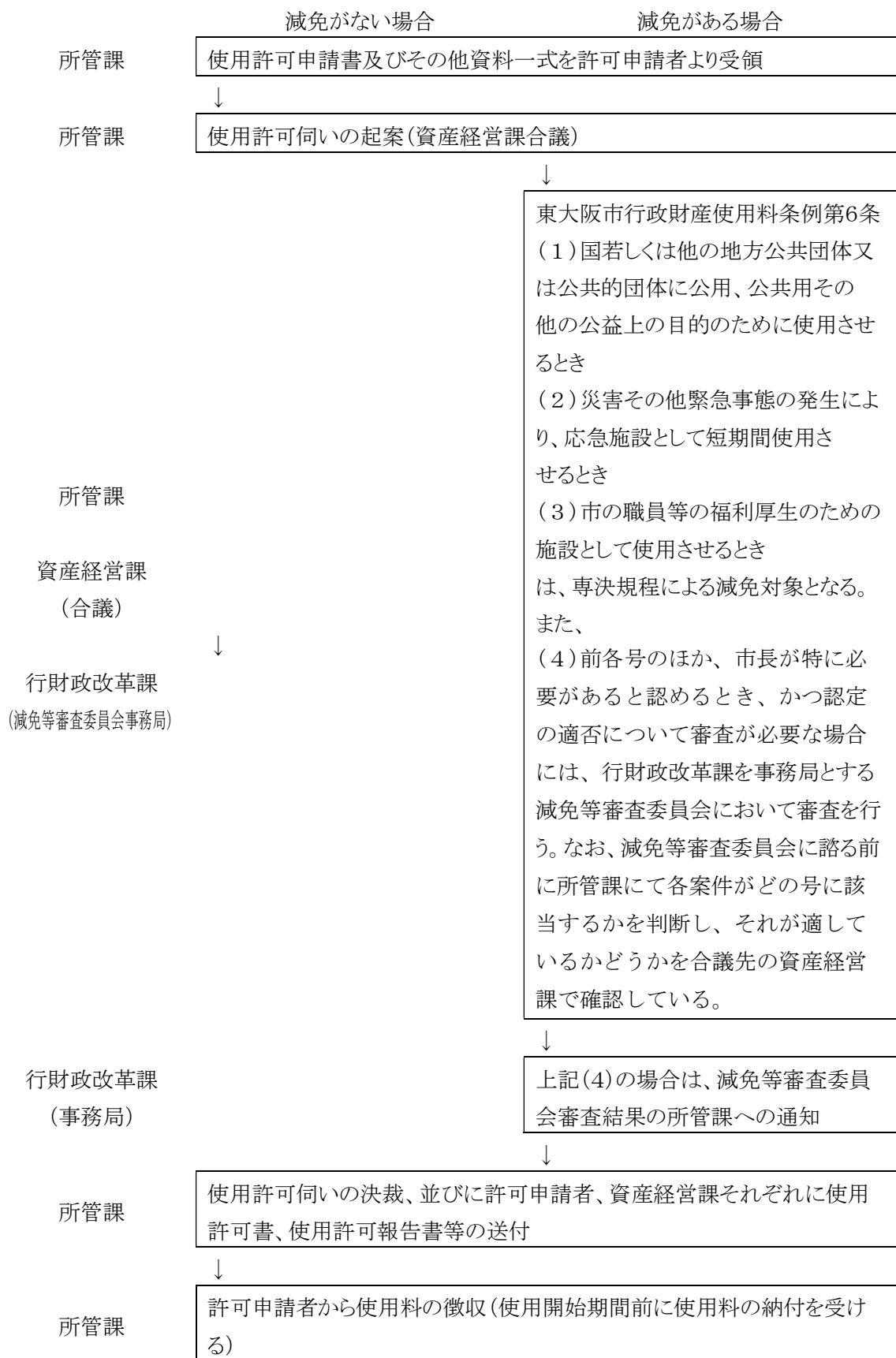
(行政財産の目的外使用の許可)

行財財産の目的外使用の許可について主な内容は次のとおりである。

使用を許可できる場合	当該行政財産を利用する者のための食堂、売店その他の厚生施設の設置
	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の講演会、研究会等の用に短期提供
	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提供
	その他、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
使用期間	1 年以内（更新可能）
手続	使用の許可を受けようとする者は下記を記載した許可申請書を提出。 ・使用の許可を求めようとする行政財産の表示 ・使用の許可を求めようとする期間 ・使用の目的 ・上記のほか、市長（教育財産については教育委員会）の指示する事項

（資料）東大阪市財務規則第 149 条をもとに作成

また、東大阪市における行政財産の目的外の使用の許可に関する実務の流れは次のとおりである。



行政財産の目的外使用許可は上のフローに基づいて実施されており、目的外使用許可の用途としては電柱の設置やガス管の敷設、インターネット回線に係る設備の設置、自動販売機の設置等に対する使用許可が主たるものである。

行政財産の目的外使用許可は、当該財産を所管する課が中心に行っており、使用許可伺いの決裁は所管課が行う。使用許可申請にあたっては所管課が許可申請者から使用許可申請書及びその他資料一式の提出を受ける。提出された使用許可申請書について、内容を確認し、問題がなければ受理し、使用許可について伺い書を起案する。また、その際に資産経営課の合議を取ることでなっている。

次に、所管課にて使用許可が決裁された場合、許可申請者に対して使用許可書及び使用料の納付書を送付し、許可期間前に納付を受ける。また、資産経営課に対し、使用許可報告書を送付する。なお、使用許可申請があった場合の決裁については、使用許可申請書、該当する場合には使用料免除申請書、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)及び詳細な平面図が必要となる。

また、使用料については、東大阪市行政財産使用料条例(以下、使用料条例という。)及び使用料条例施行規則で定められており、使用開始前に使用料の納付を受けること及び使用料の基準が定められている。一方で、使用料は減免する場合があります、減免するケースについては使用料条例第6条に規定されている。使用料条例第6条第1号から第3号に基づかない理由で減免する場合には、企画財政部長、行政管理部長を中心に組織される減免等審査委員会で審議・検討を行う。

普通財産の貸し付けの手続に関して、東大阪市財務規則第 151 条に貸し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旨が定められ、次のとおり定めている。なお、行政財産の貸し付けに関してはこれらの規定が準用される。

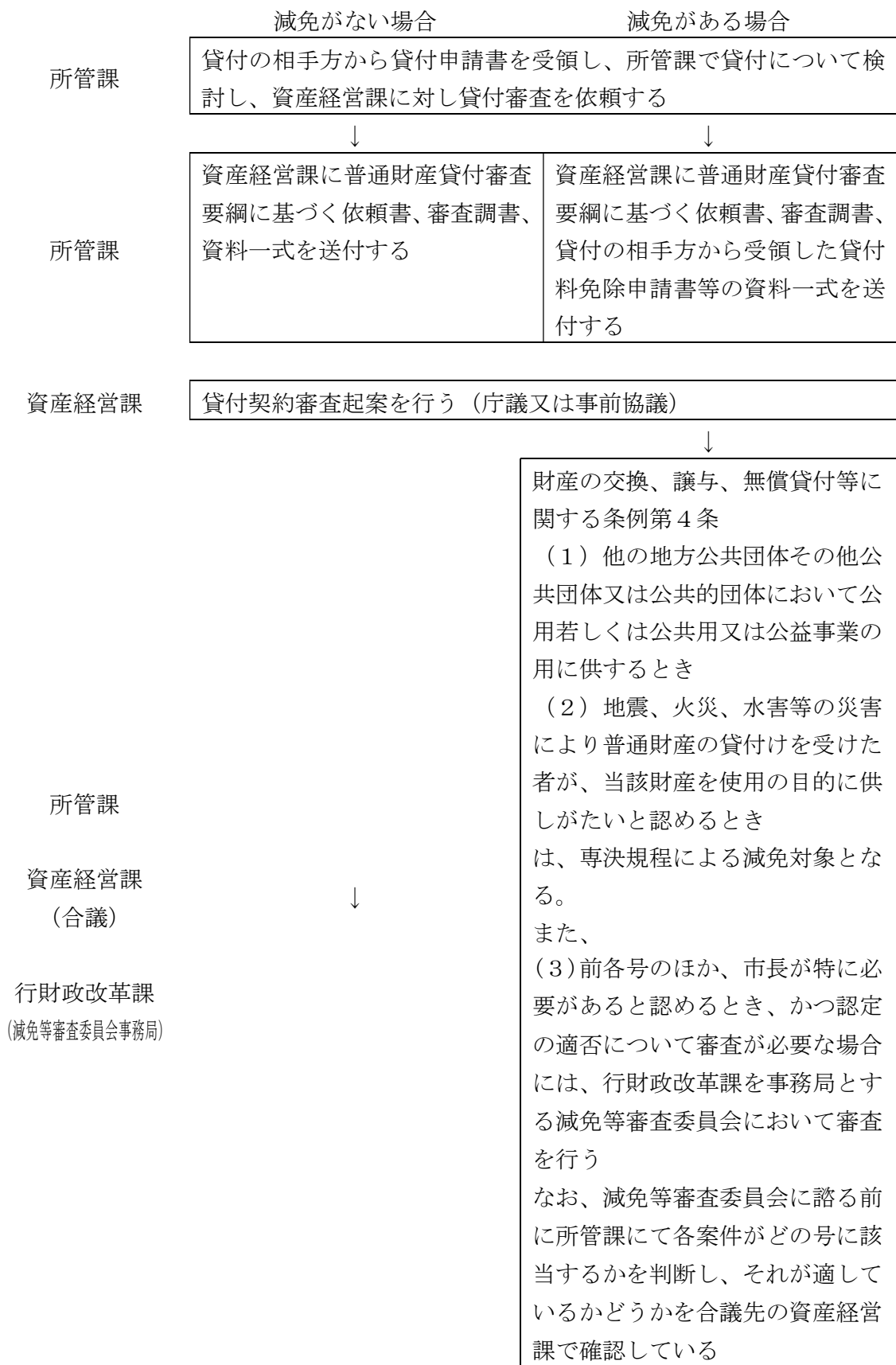
貸し付けを許可できる場合	特に規定なし
貸付期間	第 153 条に規定
手続	議会の議決を要するものを除き、次に掲げる事項を記載した書類に契約案を添えて、市長の決裁を受けなければならない。 ・貸し付けようとする普通財産の表示 ・貸し付けようとする者の住所及び氏名又は事務所及び名称 ・貸し付けようとする理由 ・貸付期間 ・貸付料 ・貸付けの方法

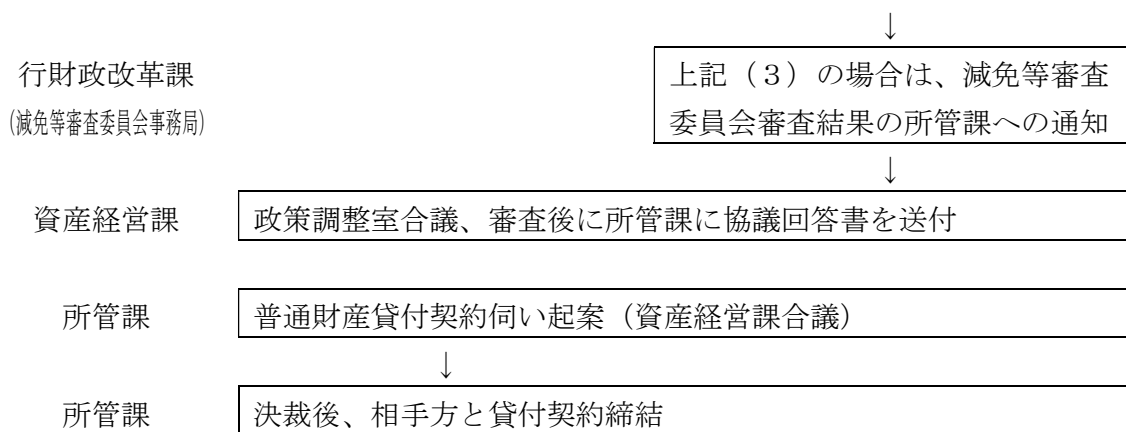
	・普通財産貸付申請書 ・前各号のほか、必要と認める事項
--	--

(資料) 東大阪市財務規則第 150 条～第 164 条をもとに作成

(普通財産の貸し付け)

また、東大阪市における普通財産の貸し付けに関する実務の流れは次のとおりである。





普通財産の貸し付けは上のフローに基づいて実施されている。普通財産の貸し付けは、主に、自治会や社会福祉法人等に対する財産の貸し付けが該当する。

普通財産の貸し付けについては、申請人から所管課に対して貸付申請書が申請資料とともに提出される。提出された貸付申請書について所管課が内容の確認を行うとともに、貸し付けの妥当性を検討し、特に問題がない場合はこれを受理する。なお、資産経営課が行う普通財産の貸し付けの審査にあたっては、審査依頼文、審査調書、貸付申請書のほか、該当する場合には貸付料免除申請書、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）並びに詳細な平面図が必要となるため、所管課がこれを作成する。

その後、資産経営課で貸付契約に係る審査を実施したのちに所管課に対し協議回答書を送付し、審査結果を所管課に伝達する。審査結果を受けた所管課で普通財産貸付契約伺いを起案し、資産経営課に合議し、決裁を経て貸付契約の締結を行う。

なお、貸付料については、東大阪市財務規則に以下の規定があるほかは、条文上での明確な定めはない。

(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。	
---	--

なお、貸付料の算定方法について資産経営課に確認したところ、概ね以下の算定式に基づき算定しているとのことであるが、明文化されていない。

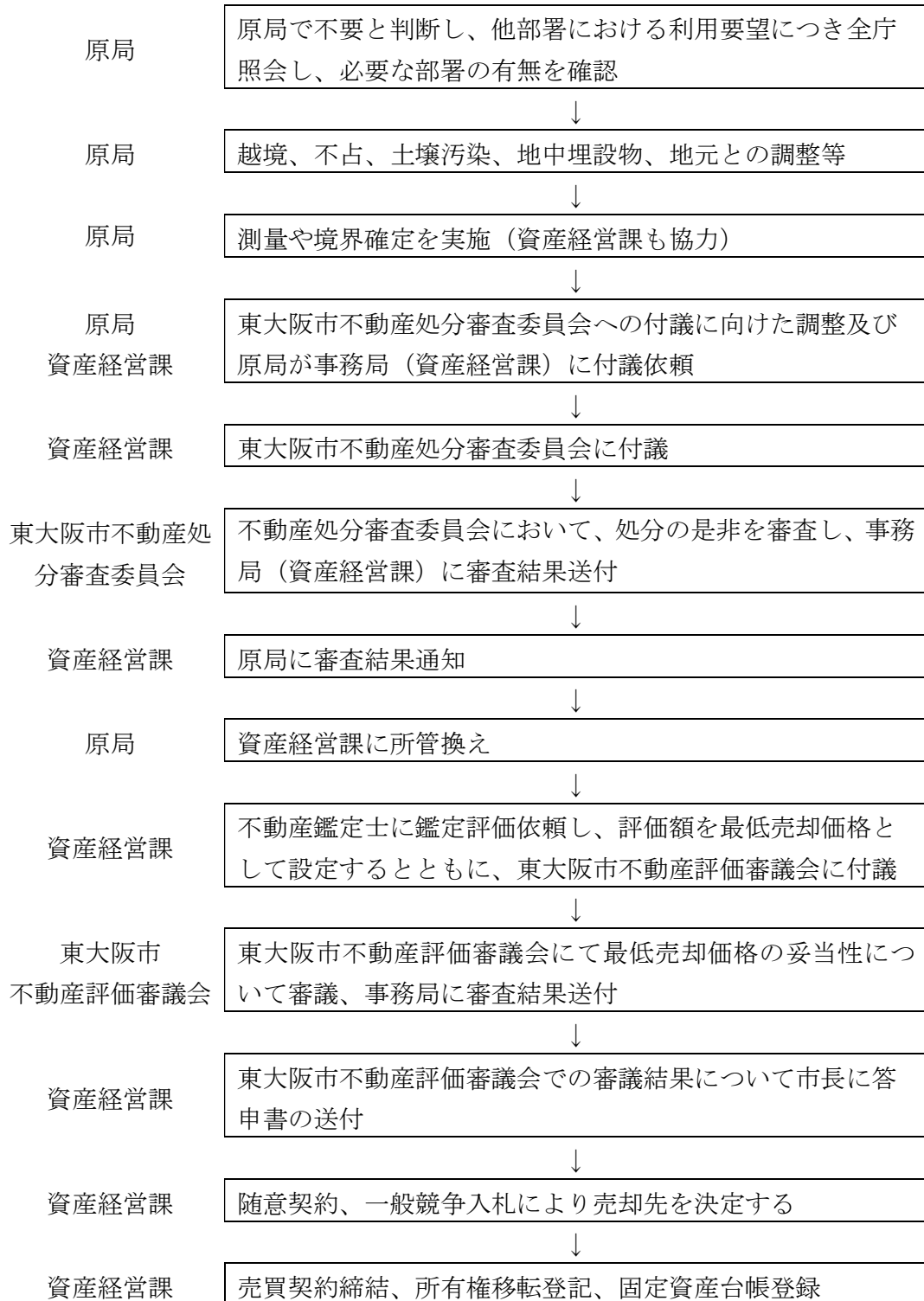
土地（非営利使用の場合）	課税標準額×1,000 分の 40
土地（営利使用の場合）	課税標準額×1,000 分の 60
建物	建物再調達価額×経年残価率（最低で 20%）×15% ※資産経営課における一例

一方、貸付料については減免する場合があります、減免するケースは財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条に規定されている。財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1号及び第2号に基づかない理由で減免する場合、企画財政部長、行政管理部長を中心に組織される減免等審査委員会で審議・検討を行う。

(普通財産の処分)

また、東大阪市における普通財産の処分に関する実務の流れは次のとおりである。

普通財産の処分（不動産処分審査委員会に付議するケース）



最後に、東大阪市におけるその他の規程等として以下のものがある。

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例	普通財産及び物品の交換、譲与又は減額譲渡、無償貸付又は減額貸付の条件を規定。
行政財産使用料条例 行政財産使用料条例施行規則	地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定による許可を受けてする行政財産の使用に係る使用料の額、納付時期、還付、減免等について規定。

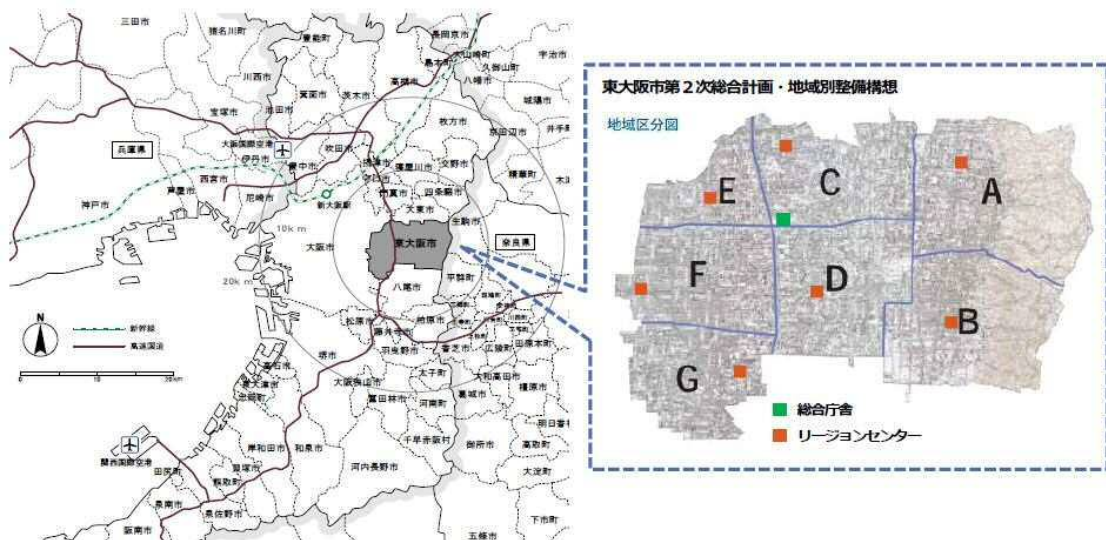
(4) 東大阪市における公有財産を取り巻く状況

東大阪市は、大阪市の東に隣接し、東部には標高 642m の生駒山を中心に生駒市が南北にまたがって位置しており、市域面積 61.78km²に人口約 50 万人が生活している。東大阪市ではまちづくりを考える目安として A から G までの 7 地域区分を設定し、各地域にコミュニティの拠点となる「リージョンセンター」を設置している。

産業としては「モノづくりのまち」として多くの中小企業が東大阪市に集積しており、戦後は特に製造業が発展してきたが、近年は事業所数・製造品出荷額ともに減少傾向にある。

交通については近年、高速道路網や J R おおさか東線、阪神なんば線等の鉄道路線が整備され相互乗り入れにより利便性が向上している一方で、市内には狭い道路も多く、さらなる交通施策の充実が必要な状況である。

【リージョンセンターの設置】

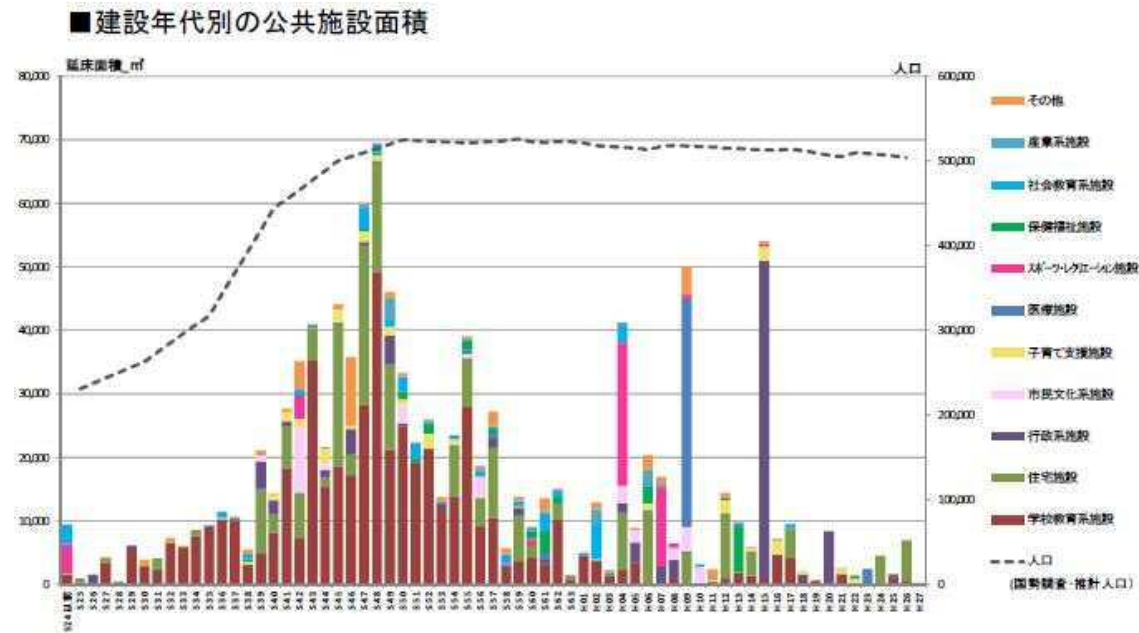


(抜粋) 東大阪市公共施設等総合管理計画

公有財産のうち、特に公共施設の年度別建設状況に着目すると、以下のとおり昭和40年代から昭和50年代にかけて、人口が急激に増加している状況にあわせて学校教育系施設や住宅施設を中心に、集中的に整備されている。これらの施設は建設されてから40～50年間が経過しており、建物の耐用年数は60年程度が目安であることを踏まえると今後、急激に公共施設の建替え需要を迎える状況にあると考えられる。

一方で、前述のとおり今後も人口減少は続く見込みであることから、公共施設の需要は全体として低下していくと考えられる。

【建設年度別の公共施設面積の推移】



（抜粋）東大阪市公共施設等総合管理計画

（５）東大阪市が所有する公有財産の状況

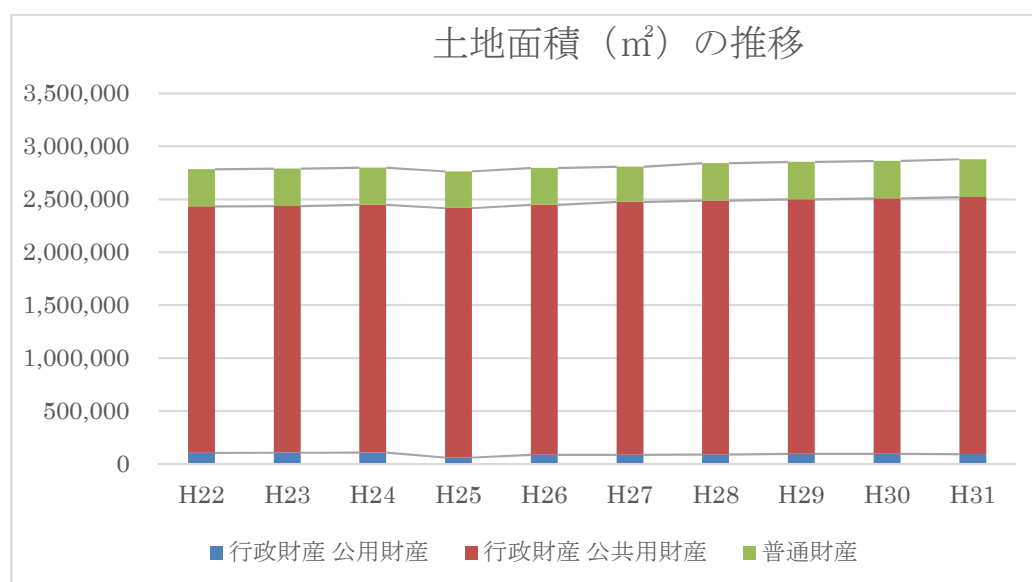
東大阪市の過去10年間の公有財産の所有状況は次のとおりである。

土地 (単位:千㎡)

区分		用途	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
行政財産	公用財産	庁舎	39	39	39	39	39	49	55	61	62	58
		消防施設	11	12	12	13	13	13	13	13	13	13
		環境衛生施設	3	3	3	2	28	5	5	5	5	5
		下水道施設	43	43	43	－	－	－	－	－	－	－
		その他の施設	7	7	7	4	6	13	13	13	13	13
行	公	学校	1,032	1,034	1,039	1,051	1,059	1,038	1,034	1,033	1,031	1,030

	公営住宅	255	255	256	273	273	279	278	273	270	270
	公園	703	703	709	711	711	761	774	789	803	817
	社会教育施設 ¹³	141	142	142	134	134	148	150	146	145	148
	社会福祉施設	65	65	65	62	60	59	62	62	63	63
	環境衛生施設	74	72	72	74	74	68	68	68	68	68
	その他の施設	54	54	54	48	48	26	29	29	29	29
行政財産計		2,427	2,429	2,441	2,411	2,445	2,464	2,487	2,492	2,502	2,514
普通財産計		352	353	352	346	347	351	354	356	352	357
合計		2,779	2,782	2,793	2,757	2,792	2,816	2,842	2,848	2,854	2,871

(資料) 財産に関する調書 (公有財産) に基づき監査人作成



建物

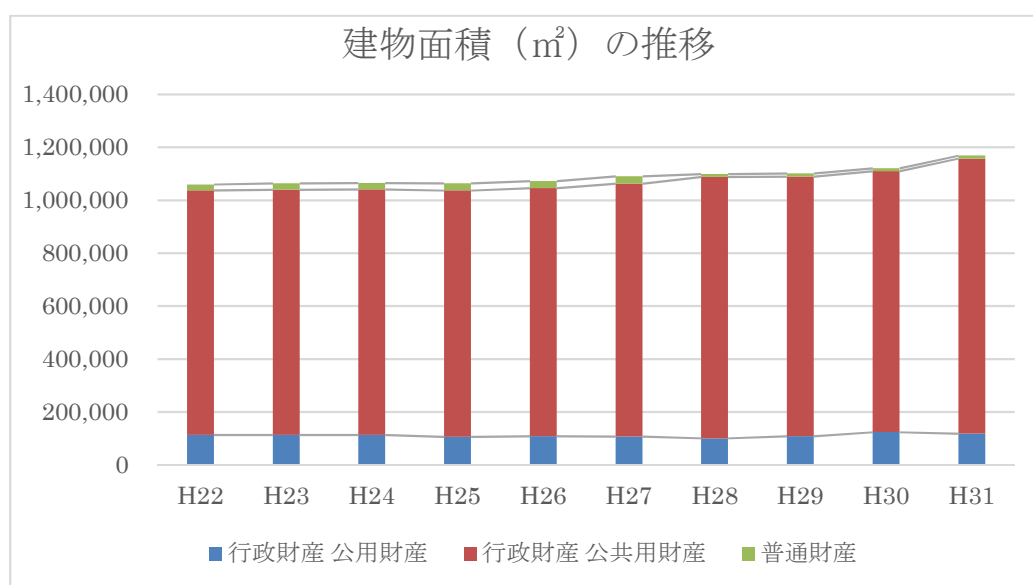
(単位: 千m²)

区分		用途	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
行政財産	公用財産	庁舎	81	81	81	81	81	77	81	86	86	81
		消防施設	17	17	17	17	17	12	11	13	13	13
		環境衛生施設	2	2	2	2	3	4	4	4	4	4
		下水道施設	7	7	7	-	-	-	-	-	-	-
		その他の施設	4	4	4	4	5	3	3	3	19	19
行政財産	公共財産	学校	528	531	531	535	537	511	506	498	498	497
		公営住宅	229	229	230	229	236	266	266	266	270	303

13 社会教育施設とは、図書館、美術館、博物館、スポーツ施設、青少年センター等をいう。

	公園	2	2	2	2	2	5	5	5	5	5
	社会教育施設	62	62	62	62	62	60	61	61	60	65
	社会福祉施設	43	43	43	43	42	42	48	49	50	51
	環境衛生施設	10	8	8	8	8	5	5	5	5	8
	その他の施設	47	47	47	47	47	94	93	93	93	108
行政財産計		1,032	1,033	1,034	1,030	1,040	1,084	1,087	1,083	1,103	1,154
普通財産計		22	23	23	26	26	11	11	11	10	11
合計		1,054	1,056	1,057	1,056	1,066	1,096	1,099	1,094	1,113	1,165

(資料) 財産に関する調書(公有財産)に基づき監査人作成



過去10年間で、土地は行政財産が87千㎡、普通財産が5千㎡増加している。

行政財産のうち公共財産である公園の増加が顕著であり、平成27年度以降毎年増加し、10年間で114千㎡増加している。この増加は主に花園ラグビー場用地と花園中央公園の取得によるものである。その他の主な増減として、下水道施設の平成25年度の減少は、それまで一般会計の財産であった下水道を企業会計へ移行したためである。また、公共財産のその他の施設の平成27年度の22千㎡の減少は、主に旧総合病院(現市立東大阪医療センター)が地方独立行政法人化するにあわせて一部の資産が一般会計から地方独立行政法人へ現物出資により承継されたためである。

また、過去10年間で、建物は行政財産が122千㎡増加、普通財産が11千㎡減少している。行政財産の増加の主な内容は、公共財産のうちの公営住宅の増加(74千㎡)、その他の財産の増加(61千㎡)であり、公営住宅は、平成27年度に主に後述する数値の再集計により30千㎡、令和元年度に主に上小阪東住宅及び荒本住宅B棟を新築したことにより33千㎡増加している。その他の財産は、平成27年度に主に後述する

数値の再集計によって 47 千㎡、令和元年度に主に東大阪市文化創造館を新築したことによって 15 千㎡増加している。普通財産の減少は平成 27 年度の 15 千㎡の減少が顕著であるが、主に財産に関する調書（公有財産）の数値を再集計したことによるものである。

これまでに記載した平成 27 年度の数値の再集計とは、平成 28 年度に「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 日総務大臣通知）に基づく固定資産台帳の整備に伴って実施した集計の見直しである。この数値の再集計により、本来平成 27 年度の財産に関する調書（公有財産）における「決算年度末現在高」と平成 28 年度の財産に関する調書（公有財産）における「前年度末現在高」は一致するはずであるが、一致していない。財産に関する調書（公有財産）を所管する資産経営課によれば、平成 28 年度の財産に関する調書（公有財産）における「前年度末現在高」の方が正しい数値であるということであるため、上表の H27 の欄には平成 28 年度の財産に関する調書（公有財産）における「前年度末現在高」の数値を記載している。このため、平成 27 年度から平成 28 年度の数値の増減については合理的には説明ができない要因、すなわち、過去の数値の集計誤り等が含まれている。

（６）東大阪市が作成する固定資産台帳（公有財産台帳）について

前述したとおり、地方公共団体の会計制度として新たな地方公会計の制度が検討され、総務省から、平成 26 年 5 月に「今後の地方公会計の整備促進について」が公表され、固定資産台帳の整備と複式簿記の導入を前提とした財務書類の作成に関する統一的な基準が示された。その後、具体的な作成マニュアルとして、平成 27 年 1 月には「統一的な基準による地方公会計マニュアル」（以下、公会計マニュアルという）が公表された。

公会計マニュアルでは、財務書類作成要領第 33 項において、原則として全ての保有固定資産について評価・整備するとともに、以後継続的に、購入、無償取得、除売却、振替、減価償却等を含む増減につき記録することと規定されており、市が所有する財産について網羅的かつ正確な記録が求められている。また、公会計マニュアルの資産評価及び固定資産台帳整備の手引きにおいて、固定資産は地方公共団体の財産の極めて大きな割合を占めるため、地方公共団体の財政状況を正しく把握するためには、正確な固定資産に係る情報が不可欠であるとされている。そのため、具体的な固定資産台帳の整備方法として、記載項目、記載対象、記載単位、取得価額、減価償却方法、耐用年数、評価方法、売却可能資産及び台帳更新手順等について説明されている。公会計マニュアルにしたがって固定資産台帳を整備することで、将来に維持更新すべき公共施設等の状況の把握、低利用・未利用財産の把握・有効活用による経常的な収入の増加が期待できるとされている。

これを受けて、東大阪市では平成 28 年度から地方公会計標準ソフトウェアを利用

し、固定資産台帳を作成している。

なお、「地方公会計の推進に関する研究会（令和元年度）報告書」においては、固定資産台帳と公有財産台帳等の台帳との連携を図っていくことが、業務の効率化につながるとしており、東大阪市では、当該固定資産台帳を公有財産台帳として使用すべく統合を進めている状況である。

地方公会計の推進に関する研究会（令和元年度）報告書のポイント

1. 固定資産台帳・財務書類の適切な作成等に向けて

- 財務書類は、発生主義による一会計期間における費用・収益等に関する情報などを、会計年度ごとに提供するものであることから、まずは、決算年度の翌年度末までには固定資産台帳・財務書類の作成・更新を完了させるべき。例えば、期末一括仕訳の団体においては、仕訳作業や台帳登録を、半年・四半期・月に一度実施するなど、分散化・早期化することが望ましい。また、システム更新等を契機に、日々仕訳を導入することも有効。
- 内容の精緻化のため、台帳更新の際には、定期的に現物確認を行うこと、建物本体と附属設備を耐用年数に応じて分類して計上することが必要。また、平成29年度の総務省研究会報告書で示された「チェックリスト」を活用し、団体職員が自ら財務書類を確認し、正確さを担保していくことが望まれる。
- 体制整備のため、年間の作業スケジュールを示し、各地方公共団体の状況に応じた作業マニュアルを作成するなどして、庁内全体で計画的・統一的に作業を進めることが必要。固定資産台帳と公有財産台帳などの台帳との連携を図っていくことも、業務の効率化に繋がる。また、職員の意識向上のため、先進団体職員や専門家を派遣する制度の充実（人材リストの用意）も支援方策の一つ。

2. 固定資産台帳・財務書類の活用に向けて

固定資産台帳の資産管理等への活用

- 固定資産台帳により自団体の資産に関する情報を網羅的に把握することが可能となるため、公共施設マネジメント分野、特に、公共施設等総合管理計画や個別施設計画の策定・見直しにおいての活用が期待される。台帳情報活用のため、両計画に記載されている施設と固定資産台帳の資産を共通のコードで管理する等、互換性を持たせる（紐付けを行う）ことも重要。

セグメント分析の推進

- 公営7団体において、事業別セグメント分析を実践（廃棄物収集処理事業等）。想定される対象事業としては、直営・委託の業務形態の検討、受益者負担の検討等。最初に簡易な分析を行い「気付き」を得た上で、必要に応じて詳細・精緻な分析を行う等、「まずやってみる」という観点が重要。
- 施設別セグメント分析は、公共施設マネジメントの分野において有益な情報を得られるものと考えられることから、今後、各地方公共団体において活用されることを期待。その際にも、例えばまず1つの施設について取り上げてみるという取組が重要。

各種指標を用いた比較分析

- 現金主義・単式簿記では見えにくいコスト情報やストック情報の把握が可能となり、指標化することで経年比較や類似団体間比較等を行いやすくなる。ただし、公会計から得られる指標については、所有外資産に関して資産と負債がアンバランスに計上されるといった課題もあることから、単純な順位付けに基づき財政状況を判断することは特に慎重に行うべき。
- 自団体の相対的な「立ち位置」を確認するために、複数の指標を組み合わせた散布図による分析が「入り口」として有効。

（出典）総務省「地方公会計の推進に関する研究会（令和元年度）報告書のポイント」

第3 監査の方法

1. 監査の視点（監査要点（監査手続によって検証する事項））

公有財産及び物品に係る財務事務の執行及び管理の状況について、①「合規性・準拠性」、②「3E（経済性・効率性・有効性）」、③「公益性・公共性」、④「公平性・透明性」をもって実施されているか否かという観点から監査を実施した。

具体的には、以下のように監査の視点を立案して監査を実施した。

（1）公有財産及び物品に係る財務事務の執行について

- ① 東大阪市における令和元年度中の公有財産の異動を取得の形態の属性別に任意で抽出し、当該属性別に以下の監査の視点を立案し、関連する証憑の閲覧及び所管課への質問を行った。

（行政財産の取得（買入、新営、改修、寄附、合筆））

- ・取得の目的は合理的なものであったか。
- ・取得に関する意思決定は所定のプロセスに沿って行われているか。
- ・取得資産の取引価額の妥当性について適切な会議体で検討されているか。
- ・取得に当たり行われた手続は、関連する法令、規程規則、マニュアル等に沿って行われているか。
- ・固定資産台帳（公有財産台帳）への登録が正確に行われているか。

（リース資産の取得）

- ・取得の目的は合理的なものであったか。
- ・取得に関する意思決定は所定のプロセスに沿って行われているか。
- ・取得資産の取引価額の妥当性について適切な会議体で検討されているか。
- ・取得に当たり行われた手続は、関連する法令、規程規則、マニュアル等に沿って行われているか。
- ・固定資産台帳への登録が正確に行われているか。
- ・企業会計の考え方及び手法（企業会計基準委員会「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）。以下「リース会計基準」）を参考として、会計上の検討が行われているか。なお、リース会計基準の概略は本章の末尾に記載のとおりである。

(既存の土地の合筆)

- ・合筆する際に行われた手続は、関連する法令、規程規則、マニュアル等に沿って行われているか。
- ・固定資産台帳（公有財産台帳）への登録が正確に行われているか。

- ② 固定資産の異動の種別ごとに業務フローをまとめ、事務が適切になされる仕組みが整備されているか検証を行った。

(2) 公有財産及び物品に係る管理の状況について

- ① 東大阪市が所有する普通財産及び行政財産並びに東大阪市が借り受けを行っている財産について、固定資産台帳（公有財産台帳）をもとに、所管課に対してアンケート調査を行った。その結果をもとに監査人が必要と認める財産について現場視察を行うとともに、以下の視点から監査を実施した。

(普通財産)

- ・未利用の公有財産に関して、今後の利活用の方針について適切に検討がなされているか。
- ・公有財産の維持管理を適切に行っているか。
- ・所管課が自課の所管する公有財産を適切に管理できているか。
- ・貸付を行っている場合、契約内容が適切に検討されているか。また、手続は関連する法令、規程規則、マニュアル等に沿って行われているか。
- ・固定資産台帳（公有財産台帳）への登録は適切に行われているか。
- ・過去の包括外部監査における指摘事項について、その趣旨をふまえて、適時に、かつ適切に措置が図られているか。
- ・公有財産の不法占拠等紛争や課題がある場合にはその解決に向けて適切に取り組んでいるか。
- ・その他、個別の公有財産固有の問題や課題について、東大阪市が適切に解決に向けて取り組んでいるか。

(行政財産)

- ・公用又は公共用に用いられていない、行政目的を失った公有財産が行政財産として登録されていないか。
- ・固定資産台帳（公有財産台帳）への登録は適切に行われているか。
- ・所管課が自課の所管する公有財産を適切に管理できているか。

- ・使用許可が行われている行政財産について、使用料の算定が適切に行われているか。また、手続は関連する法令、規程規則、マニュアル等に沿って行われているか。
- ・過去の包括外部監査における指摘事項について、その趣旨をふまえて、適時に、かつ適切に措置が図られているか。
- ・公有財産の不法占拠等紛争や課題がある場合にはその解決に向けて適切に取り組んでいるか。
- ・その他、個別の公有財産固有の問題について、東大阪市が適切に解決に向けて取り組んでいるか。

(東大阪市が借り受けを行っている財産)

- ・東大阪市が借り受けを行っている財産についても、東大阪市財務規則第 169 条に基づき、東大阪市が所有する公有財産と同等の管理を適切に行っているか。

(借受物件の管理)

第 169 条 市長が借り受けている土地、建物の管理については、この規則による公有財産の管理に関する規定を準用する。

(抜粋) 東大阪市財務規則第 169 条

- ・借り受けを行う場合と、自己所有とする場合のコストの試算を行ったうえで、借り受けとする決定をしているか。

2. 監査手続

(1) 予備調査

- ① 東大阪市が策定する東大阪市第2次総合計画（平成23年～平成32年）、令和元年度東大阪市一般会計・特別会計決算及び基金運用状況審査意見書、公会計に基づく財務書類、令和元年度一般会計予算書、歳入・歳出予算説明書、市政の概要、部長マネジメント方針の資料等を基に、東大阪市の現状や、事務事業の概要を把握した。
- ② 関連する部署にヒアリングを実施し、事務事業の概要について説明を受け、適宜質疑応答を行った。
- ③ 関連する部署へのヒアリングにあたり、個別の事務事業の概要の把握のため、東大阪市公共施設等総合管理計画、東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針及び東大阪市公営住宅等長寿命化計画等の個別の事務事業に関わる東大阪市の方針及び計画等を閲覧し、個別の事務事業の概要を把握した。

(2) 本調査

- ① 監査の対象である公有財産の内容等について、効率的に把握するために、公有財産の総括を行う資産経営課が管理・調整を行う固定資産台帳を閲覧し、適宜質問を行い、東大阪市が所有する公有財産についての理解を深めた。
- ② 以下の公有財産に関連する規則等を入手し、土地及び建物の取得、処分等及び管理にかかる事務の概要を把握した。

- ・ 東大阪市財務規則
- ・ 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例
- ・ 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
- ・ 東大阪市財政状況の公表に関する条例
- ・ 東大阪市減免等審査委員会設置規程
- ・ 財産区管理条例

- ③ 過去2回(平成19年度実施、平成28年度実施)の包括外部監査報告書を閲覧し、過去の包括外部監査において指摘となっている事項を把握した。また、指摘事項が改善されているか、所管課への質問を通じて確認した。
- ④ 実地調査として、東大阪市が所有する公有財産について、一定の基準により資産経営課が公会計制度に基づき整備している固定資産台帳から対象を選定し、アンケート調査を行い、そのうえで監査人が現地を視察すべきと判断した財産について、現地視察を行った。具体的には、1. 監査の視点(監査要点(監査手続によって検証する事項))(2) 公有財産及び物品に係る管理の状況について に記載の事項について、現地を視察して課題となる事項がないかの把握を行った。あわせて、現地を視察した際に、監査人が抱いた疑問や問題意識について各担当部署の担当者等にヒアリングを実施した。なお、地方自治法施行規則において一定の様式が定められている公有財産台帳についても各部署における調査において参考としている。
- ⑤ ④と並行して、令和元年度中に固定資産台帳(公有財産台帳)上、異動があった公有財産について一定の基準により対象を選定し、1. 監査の視点(監査要点(監査手続によって検証する事項))(1) 公有財産及び物品に係る財務事務の執行について に記載の事項について、関連する証憑を閲覧し、課題となる事項がないかの把握を行った。具体的には、以下の証憑を閲覧した。
- ・ 入札関係決裁一式
 - ・ 契約関係決裁一式
 - ・ 登記関係決裁一式
 - ・ 支出命令書
 - ・ 公共事業用地取得審査委員会提出資料及び議事録
 - ・ 公共事業用地取得の際の調査資料
 - ・ 市議会での議決の際の提出資料
 - ・ その他関連する証憑
- ⑥ 監査人の問題意識について、各担当部署へ提起を行い、ディスカッションを行った。また、各担当部署の問題意識を改めてヒアリングするとともに、措置の方向性についてディスカッションを行った。これらの検討過程を経て浮かび上がってきた個々の問題点や問題意識について、各担当部署と書面やディスカッションによる協議を複数回実施し、最終的な問題点(監査の結果や意見となる事項)を明確にした。
- ⑦ 以上の監査の経過や結果を、本監査報告書としてとりまとめた。

3. 個別の監査の実施方法

(1) アンケート調査

東大阪市の所有する公有財産について網羅的に調査するために、以下の基準により調査対象を抽出し、普通財産及び行政財産並びに東大阪市の借り受けを行っている財産についてアンケート調査を行った。アンケート対象の抽出基準、実施時期等については、以下のとおりである。

① 普通財産のアンケートについて

ア アンケート対象の抽出基準

普通財産については、広く未利用・低利用の状況の有無を把握するため、令和2年8月4日入手固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されていた全件を対象にアンケートを実施した。

イ アンケートの実施時期について

実施時期：令和2年8月13日～令和2年9月10日

ウ アンケートの実施対象について

所管課	土地	建物	合計
	件数	件数	件数
公民連携協働室	2	1	3
政策調整室	0	1	1
企画室	1	0	1
資産経営課	409	31	440
産業総務課	4	0	4
モノづくり支援室	13	5	18
商業課	1	3	4
労働雇用政策室	3	3	6
農政課	3	0	3
文化のまち推進課	1	0	1
人権同和調整課	6	7	13
市民生活総務室	0	2	2

地域コミュニティ支援室 ¹⁴	0	0	0
障害施策推進課	21	1	22
高齢介護課	12	0	12
施設指導課	3	0	3
地域健康企画課	6	5	11
環境企画課	20	0	20
西部環境事業所	2	0	2
美化推進課	1	0	1
交通戦略室	16	0	16
道路管理課	83	0	83
土木工営所	4	2	6
街路整備室	19	0	19
公園管理課	9	0	9
河川課	5	0	5
総務管理課	2	2	4
住宅改良室	1	0	1
消防局総務課	6	1	7
教育委員会施設整備室	7	0	7
社会教育センター	1	0	1
合 計 ¹⁵	661	64	725

(資料) 令和2年8月4日入手固定資産台帳（公有財産台帳）より監査人が集計

② 行政財産のアンケートについて

ア アンケート対象の抽出基準

行政財産は下表のとおり 37,703 件あり、全件のアンケート調査を実施することが困難であるため、アンケート調査対象を選定する必要があった。

¹⁴ 地域コミュニティ支援室は当初アンケート対象であったが、アンケート対象資産が公民連携協働室の所管であることが判明したので、公民連携協働室の回答に含めている。

¹⁵ 当初アンケート実施対象は、707 件であったが、アンケート調査の際に、固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されている以外で、認識している資産がある場合には、追加での回答を求めたところ、合計 725 件の回答を受けた。

財産種別	件数	金額（円）	金額割合（％）
インフラ土地	20,542	115,673,113,379	28.4％
インフラ建物	84	349,808,253	0.1％
インフラ工作物	11,322	24,596,831,287	6.0％
インフラその他	4	754,911,867	0.2％
事業用土地	2,677	184,504,581,389	45.3％
事業用建物	2,941	81,178,667,286	19.9％
事業用工作物	133	492,565,207	0.1％
合 計	37,703	407,550,478,668	100.0％

（資料）令和２年８月４日入手固定資産台帳（公有財産台帳）より監査人が集計

i) 選定の視点① 延べ床面積基準

行政財産は上表のとおり、主にインフラ土地、事業用土地、事業用建物から構成されている。そのため、延べ床面積が当該財産の重要性に強く関連すると考えられることから、延べ床面積の大きな行政財産を優先的にアンケート調査対象として選定した。

固定資産台帳（公有財産台帳）上の登録レコードでは、同一土地、建物が複数レコードに区分して登録されていることがあるため、このようなレコード（以下、「重複レコード」という。）については、一括でアンケート調査の対象とすることが適当であると考えられる。そこで、資産名称及び所在地が一致するレコードを「重複レコード」とみなし、重複レコードを除く対象資産件数を面積別に区分した結果が下表である。

区分	単独値				累計値	
	件数 （重複 除く）	割合	金額（円）	割合	件数 （重複 除く）	金額（円）
1,000 ㎡未満	36,713	97.37%	186,164,044,228	45.68%	36,713	186,164,044,228
1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満	515	1.37%	37,592,458,599	9.22%	37,228	223,756,502,827
2,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	180	0.48%	30,622,421,047	7.51%	37,408	254,378,923,874
3,000 ㎡以上 4,000 ㎡未満	86	0.23%	15,579,640,216	3.82%	37,494	269,958,564,090
4,000 ㎡以上 5,000 ㎡未満	55	0.15%	16,432,724,779	4.03%	37,549	286,391,288,869

5,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	32	0.08%	9,086,515,607	2.23%	37,581	295,477,804,476
6,000 m ² 以上 7,000 m ² 未満	22	0.06%	9,465,704,337	2.32%	37,603	304,943,508,813
7,000 m ² 以上 8,000 m ² 未満	11	0.03%	4,294,094,663	1.05%	37,614	309,237,603,476
8,000 m ² 以上 9,000 m ² 未満	16	0.04%	8,059,453,348	1.98%	37,630	317,297,056,824
9,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	9	0.02%	6,130,297,131	1.50%	37,639	323,427,353,955
10,000 m ² 以上	64	0.17%	84,123,124,713	20.64%	37,703	407,550,478,668
合計	37,703	100.00%	407,550,478,668	100.00%	37,703	407,550,478,668

(資料) 令和2年8月4日入手固定資産台帳（公有財産台帳）より集計

上表で東大阪市が所有する行政財産のうち、件数ベースで97%以上が1,000 m²以下の財産である。今回の包括外部監査では未利用・低利用の調査を主眼に置いたため、面積の小さな財産こそ調査の対象とするべきではないかという問題意識から、これらの財産についてはiii) 選定の視点③ 無作為抽出 において無作為抽出を行っている。

一方で、東大阪市が所有する金額的に重要な行政財産については、重要性の観点から監査の対象とする必要がある。延べ床面積別の件数及び金額のカバー率は下表のとおりである。延べ床面積10,000 m²以上の行政財産を抽出することで、64件の調査で、行政財産全体の簿価に対して20.6%の財産を調査することが可能となることから、下表③の10,000 m²以上の延べ床面積の行政財産を対象とした。

選定基準	件数		金額	
	件数	全体の カバー率 (%)	金額 (円)	全体の カバー率 (%)
①5,000 m ² 以上	154	0.41%	121,159,189,799	29.7%
②8,000 m ² 以上	89	0.24%	98,312,875,192	24.1%
③10,000 m ² 以上	64	0.17%	84,123,124,713	20.6%

(資料) 令和2年8月4日入手固定資産台帳（公有財産台帳）より集計

※インフラ工作物の取扱いについて

インフラ工作物は、金額基準で行政財産全体の約6%を占めているが、面積基準の

抽出では、そのうちの6%のみがアンケート調査対象となる。

この点について、インフラ工作物は8割以上が道路関連であること、インフラ土地も8割以上が道路用地であることから、インフラ土地とあわせての調査が可能であると考えられる。

したがって、面積基準により抽出されたインフラ土地（道路）と同じ道路であるインフラ工作物をあわせて調査対象とすることとした。

ii) 選定の視点② 特定キーワード基準

次に、東大阪市が所有する行政財産のうち、資産名称から未利用・低利用のリスクが高いものを調査対象とするため、以下を特定キーワードとして設定し、資産名称に当該特定キーワードが含まれるレコードをアンケート調査対象として抽出した。

【設定したキーワード】「跡」、「旧」、「倉庫」、「残地」、「事業用地」

設定した特定キーワードによって抽出されたレコードは、重複レコードを除き「跡」が含まれる行政財産が14件、「旧」が91件、「倉庫」が30件、「残地」が7件、「事業用地」が60件であった。なお、2項目以上のキーワードにヒットした行政財産が11件であった。

iii) 選定の視点③ 無作為抽出

i) 選定の視点① 延べ床面積基準 による抽出では、リスク、すなわち、不法占拠が行われていたり、未利用や低利用の状況にあったり、管理状況が不十分である可能性が高いと考えられる小規模な行政財産が調査対象として選定されない。そのため、i)、ii)のそれぞれの選定の視点にて調査対象とした行政財産以外の登録レコードを母集団¹⁶として、無作為に100件程度の調査対象を抽出することで、リスクの高いと考えられる小規模な行政財産を調査対象に含めた。

無作為に抽出する件数は各資産種別のレコード件数を基準として、抽出件数(100件程度)を各行政財産の種別に按分することとした。

これらのi)からiii)のそれぞれの選定の視点により、抽出対象を選定した結果、サンプル数はi) 64件、ii) 213件、iii) 100件となった。そのため、これらの合計377件の行政財産を対象としてアンケート調査を実施した。

¹⁶ 母集団とは、監査人がサンプルを抽出し、結論を導き出すとする項目全体をいう（日本公認会計士協会 監査基準委員会報告530「監査サンプリング」第4項(5)）。

イ アンケートの実施時期について

実施時期：令和２年１０月７日～令和２年１０月２７日

ウ アンケートの実施対象について

所管課	土地	建物	工作物	合計
	件数	件数	件数	件数
危機管理室	0	12	0	12
資産経営課	7	3	0	10
モノづくり支援室	1	2	0	3
商業課	2	1	0	3
市民スポーツ支援課	1	1	0	2
花園ラグビー場活性化推進室	0	3	0	3
文化のまち推進課	1	1	0	2
文化財課	22	7	1	30
多文化共生・男女共同参画課	0	1	0	1
人権同和調整課	10	0	0	10
市民生活総務課	0	1	0	1
地域活動支援室	0	1	0	1
地域福祉課	0	0	1	1
高齢介護課	5	0	0	5
生活福祉課	0	1	0	1
保育室	7	2	1	10
地域健康企画課	1	5	0	6
交通戦略室	3	0	0	3
道路管理課	87	1	27	115
道路管理課（旧里道・水路対策課）	2	0	0	2
道路整備課	3	0	0	3
土木工営所	2	4	0	6
街路整備室	32	0	0	32
公園課（旧公園管理課）	23	0	6	29
公園課（旧公園整備課）	3	0	0	3
総務管理課	10	4	0	14
住宅改良室	7	4	0	11
消防局総務課	2	0	0	2

教育政策室	3	0	0	3
教育施設整備課	30	6	0	36
教育センター	3	15	0	18
社会教育課	2	2	0	4
青少年教育課	1	4	0	5
社会教育センター	0	1	0	1
合 計 ¹⁷	270	82	36	388

③ 東大阪市が借り受けを行っている財産のアンケートについて

ア アンケート対象の抽出基準

東大阪市が借り受けを行っている財産については、固定資産台帳上、所有権外資産として登録されている場合と固定資産台帳上登録されていない場合のいずれのケースも考えられる。そのため、固定資産台帳を母集団としてアンケートを行うのではなく、各所管課が借り受けしていると認識している財産自体を照会する形式で、調査を行った。

イ アンケートの実施時期について

実施時期：令和2年9月2日～令和2年9月17日

ウ アンケートの実施対象について

所管課	契約件数
スポーツビジネス戦略課	2
資産経営課	9
管理課	1
モノづくり支援室	1
労働雇用政策室	2
文化財課	1
住宅改良室	1
保育課	3
環境事業課（中部環境事業所）	1
公園課	86

¹⁷ 当初アンケート実施対象は、377件であったが、アンケート調査の際に、固定資産台帳（公有財産台帳）に記載されている以外で、認識している資産がある場合には、追加での回答を求めたところ、合計388件の回答を受けた。

自転車対策課	24
消防局総務課	24
教育委員会施設整備室	85
教育委員会学事課	1
社会教育課	6
青少年教育課	7
市民スポーツ支援課	1
社会教育センター	8
危機管理室	1
土木工営所	1
地域福祉課	1
土木工営所東分室	2
環境企画課	1
合 計	269

(2) 現場視察を行った公有財産

監査人が所管課へのアンケート調査を通じて、当該公有財産の状況を直接把握する必要があると判断したものについては、現場視察を実施した。現物視察を実施した財産について、①普通財産、②行政財産に分けて以下に記載している。

なお、それぞれの表における所管課、資産名称、台帳番号は固定資産台帳（公有財産台帳）から転記したものである。

① 普通財産

ア 東大阪市が所有する普通財産（イ 東大阪市が貸付を行う普通財産を除く）

所管課	資産名称	台帳番号
政策調整室	旧春宮保育所（防災関連倉庫）	00013926
資産経営課	池島自治会倉庫（旧池島分団）	00015403、 00013446
資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 87 号地）	00016226
資産経営課	加納二丁目市有地	00016288
資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 27 号地）	00016289
資産経営課	中地区消防署建設用地	00016311
資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 173 号地）	00016512
資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 107 号地）	00016514

資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 106 号地）	00016515
管理課	英田倉庫（空地 169 号地残地）	00016564
資産経営課	吉原地区雑種地	00016573
管理課	中部区画整理事業用地（空地 67 号地・廃車置場）	00016574
資産経営課	公共事業用地代替地（道路）	00016597
資産経営課	元長瀬 106 号線	00017213、 00017310
資産経営課	衣摺廃道敷	00017350
資産経営課	旧小若江住宅（空地）	00017374、 00017376
管理課	中小阪倉庫	00013445
資産経営課	旧上小阪住宅	00018435
資産経営課	元引揚者住宅道路	00157622、 00157624
資産経営課	松原一丁目道路敷	00157625
資産経営課	近江堂用地	00161113
資産経営課	小阪本町一丁目市有地（現況道路）	00162051
資産経営課	旧布施公益質屋(道路)	00163822
資産経営課	西堤本通西用地	00164892
資産経営課	旧玉串幼稚園敷地 旧玉串幼稚園	00014781、 00014782、 00014784～ 00014787
資産経営課	旧成和幼稚園敷地 旧成和幼稚園	00016336、 00014757、 00014762、 00014764、 00014766、 00016061
産業総務課	荒本経済駐車場	00017111、 00018473、 00018474
人権同和調整課	旧荒本会館	00016804
人権同和調整課	旧荒本会館	00016806、 00016808、

		00016810、 00016812、 00016814、 00013434～ 00013440
市民生活総務課 (当時)	旧瓢箪山駅行政サービスコーナー	00013528
市民生活総務課 (当時)	旧弥刀駅行政サービスコーナー	00016184
障害施策推進課	荒本住宅地区改良事業代替用地	00017689
障害施策推進課	障害者入所施設建設事業用地 (道路)	00153631、 00153633
環境企画課	東工場跡	00015948～ 00015965、 00152186、 00152187
美化推進課	空地 33 号地	00016293

イ 東大阪市が貸付を行う普通財産

所管課	資産名称	台帳番号
資産経営課	宝町市有地	00015803
資産経営課	石切駅前店舗	00013417 ～ 00013419
商業課	ホールセール	00013431 ～ 00013433
商業課	大阪ホールセール	00016759

② 行政財産

ア 東大阪市が所有する行政財産（イ 東大阪市が行政財産使用許可を行う行政財産を除く）

所管課	資産名称	台帳番号
高齢介護課	荒本老人センター（旧荒本会館）	00016809
保育課	旧青少年女性センター	00017527 、 00018544
保育課	（旧）大蓮東小学校敷地	00160754
地域健康企画課	加納地内診療所用地	記載なし（台帳登録なし）
道路整備課	残地長瀬北 16 号線代替地	00017846
	残地長瀬北 16 号線	00017842
街路整備課	小阪稲田線用地（旧市営稲田南住宅）	00160175
街路整備課	足代荒川線事業用地（１）	00166357
街路整備課	足代荒川線事業用地（２）	00166358
街路整備課	足代荒川線事業用地（３）	00166360 、 00166362
街路整備課	足代荒川線事業用地（４）	00166366
住宅改良室	荒本住宅倉庫用地	00016924 、 00016930 、 00016934 、 00016942
住宅改良室	旧荒本住宅地区改良事業代替用地	00017698
住宅改良室	北蛇草住宅仮設住宅Ａ（自転車置き場）	00016150
住宅改良室	荒本住宅単身者棟	00013738

イ 東大阪市が行政財産使用許可を行う行政財産

所管課	資産名称	台帳番号
資産経営課	残地大阪瓢箪山線道路	00147214
道路整備課	残地意岐部東 53 号線	00165239

(3) 令和元年度中の固定資産台帳（公有財産台帳）上の異動内容（取得取引）の検証

① 検証対象の抽出方法

令和元年度中（平成31年4月1日～令和2年3月31日）に、東大阪市が取得した公有財産は、令和2年8月4日に入手した固定資産台帳（公有財産台帳）によると360件、金額の総額は1,750,567,687円であった。監査期間の制約上、令和2年8月4日に入手した固定資産台帳（公有財産台帳）を母集団として、公有財産の取得形態別に属性を分けて、抽出されたサンプルの金額が全体の金額の80%程度のカバー率になるようサンプリングを行った。その結果、以下の公有財産を検証対象として選定した。

② 検証対象として選定した取引

(単位：円)

番号	資産負債番号	所 属	勘定科目	件 名	取得年月日	取 得 金 額	財産区分	属 性
1-1	00018554	公園課	土地	花園中央公園	令和元年 6月25日	874,166,697	行政財産	2,000 万円超 の買入
1-2	00033584	公園課	工作物 (インフラ資産)	花園中央公園 北西エントランスの 改修	令和元年 7月31日	19,854,287	行政財産	改修
2	00016340	保育課	建物	孔舎衙こども園	令和元年 8月13日	510,552,866	行政財産	建設(新営)
3	00000542	荒本青少年運動広場	工作物	荒本青少年運動塀	令和元年 9月17日	36,386,280	行政財産	改修

4	00000039	障害福祉認定給付課	その他 (インフラ資産)	障害福祉システム機器	平成31年 4月1日	7,260,000	登録 なし	リース
5	00000040	公園課	その他 (インフラ資産)	稲葉第3公園 時計	令和2年 1月30日	150,000	行政 財産	寄附
6	00018552	障害施策推進課	土地	畑	令和2年 2月28日	—	普通 財産	合筆

(参考) リース会計基準の概略

① 会計処理の方法

借り手としての リース取引の種別	「リース会計基準」上の会計処理
所有権移転ファイナンス・リース取引	通常の売買取引に係る方法 (固定資産に該当するものは貸借対照表に計上)
所有権移転外ファイナンス・リース取引	原則：通常の売買取引に係る方法 (固定資産に該当するものは貸借対照表に計上) 例外：通常の賃貸借取引に係る方法 (費用として行政コスト計算書に計上)
オペレーティング・リース取引	通常の賃貸借取引に係る方法 (費用として行政コスト計算書に計上)

(資料) リース会計基準より監査人が作成

② リース取引の判定

リース取引の種別	判定方法
ファイナンス・リース取引	①解約不能のリース期間中のリース料総額(利息分を除く)の現在価値が、当該リース物件の見積現金購入価額(現金で購入すると仮定した場合の見積額)の概ね 90%以上であること (リース料総額の現在価値 $\geq$ 見積現金購入価額 $\times$ 90%) ②解約不能のリース期間が、当該リース物件の経済的耐用年数の概ね 75%以上であること (解約不能のリース期間 $\geq$ 経済的耐用年数 $\times$ 75%)
オペレーティング・リース取引	ファイナンス・リース取引以外

(資料) リース会計基準より監査人が作成

③ ファイナンス・リース取引の判定

リース取引の種別	リース取引の定義
所有権移転ファイナンス・リース取引	①リース契約上、リース期間終了後またはリース期間の途中で、リース物件の所有権が借り手に移転することとされているリース取引 ②リース契約上、借り手に対して、リース期間終了後又はリース期間の途中で、名目的価額又はその行使時点のリース物件の価額に比して著しく有利な価額で買い取る権利が与

	えられており、その行使が確実に予想されるリース取引 ③リース物件が、借り手の用途等にあわせて特別の仕様により製作又は建設されたものであって、当該リース物件の返還後、貸し手が第三者に再びリース又は売却することが困難であるため、その使用可能期間を通じて借り手によってのみ使用されることが明らかなリース取引
所有権移転外ファイナンス・リース取引	所有権移転ファイナンス・リース取引以外のファイナンス・リース取引

(資料) リース会計基準より監査人が作成

第4 監査の結果

1. 監査の結果及び意見のまとめ（監査結果の総括）

令和2年度において包括外部監査を実施した結果、今後適切な措置を求めるものとして検出した、主な監査の結果及び意見は次のとおりである。

監査の結果及び意見については、個々の公有財産に対する監査の結果検出された事項を積み上げて演繹的に導出した総括的事項と、個々の公有財産に関する個別的事項とに分かれる。個々の公有財産に関する個別的事項については2-2.以降を参照されたい。

（1）公有財産の有効活用等に関する事項

	表題	概要	本頁
①	管理責任が不定あるいは不明瞭な状況にある公有財産	市民の共通の財産である公有財産の管理責任が不定あるいは不明瞭な状況にあるものが多数認められる。公有財産の総括を行う資産経営課は、類似の状況の有無を全庁的に調査・把握する必要がある。そのうえで、必ず公有財産のすべてについて所管課を特定し、適切に管理するよう指導する必要がある。また、その状況を踏まえて、適切に固定資産台帳（公有財産台帳）をメンテナンスする必要がある。	110 頁
②	有効活用すべき公有財産	市民の共通の財産である公有財産が有効に活用されているとはいえないものが多数認められる。これらの状況の是正に向けた取組みを行うことが必要である。具体的には、公有財産の現況を正確に把握したうえで、利活用の方針を個々に定める必要がある。そのうえで、優先順位、つまり活用可能性の高いものから順に利活用に向けた具体的な中長期計画を立案し推進すべきである。	111 頁
③	管理状況が不適切あるいは現況の把握が不十分な公有財産	市民の共通の財産である公有財産が適切に管理されているとはいえないもの、現況の把握が不十分なものが相当多数認められる。公有財産の総括を行う資産経営課は、類似の状況の有無を全庁的に調査・把握する必要がある。そのうえで、必ず公有財産のすべてについて現況を把握し、管理状況が不適切なものについては適切に管理するよう指導する必要がある。	113 頁

		る。その状況を踏まえて、これらの不適切な状況の是正に向けた具体的な取組みを行うことが必要である。	
--	--	--	--

(2) (1) を受けて全庁的に対処すべき事項

	表題	概要	本頁
①	公有財産の現況調査の必要性	現状、公有財産の現況調査が組織的・計画的に行われていない。現況調査の実施の方針や実施頻度、実施に当たっての注意点等をまとめたマニュアル等を整備したうえで、全庁的な実施を組織的・計画的に行うべきである。併せて、その年度中に増減がなかったものについても定期的に固定資産台帳（公有財産台帳）の記載内容に間違いがないかどうか、登録漏れがないかどうかの定期的な確認も行うべきである。	115 頁
②	有効活用すべき公有財産の状況の共有	全庁的に、有効活用すべき公有財産の存在や状況の共有が行われていない。例えば、貸付け、交換、売却といった有効活用に向けた手法を多角的に検討するために、有効活用すべき公有財産を一覧化したリストを作成することが重要である。そのうえで、公有財産の管理の総括を行う資産経営課と、各種の行財政プランを策定し行財政改革を推進する企画室行財政改革課との間で、組織的かつ適時に公有財産の状況を共有し、連携することが重要である。さらに、そのために固定資産台帳（公有財産台帳）について、登録する情報を改めて整理する必要がある。	117 頁
③	行政財産か普通財産かどうかの判断基準の明確化	行政財産として問題がないかの判断、すなわち、行政財産から普通財産への管理替えの必要性の判断は、現状では当該財産を現に管理する所管課に委ねられている。その結果として、監査において、行政目的を達成しているとはいえない、あるいは、行政目的をあまり達成していないといった行政財産について、本来は普通財産への管理替えを検討すべきと考えられるにもかかわらず検討がなされていない公有財産が複数認められた。これらの行政財産も含め、普通財産に管理替えすることを検討すべき行政	118 頁

		財産はないか、改めて類似の状況の有無を全庁的に調査・把握する必要がある。また、行政財産として維持するか、普通財産へ管理替えするかどうかの判断の誤りがないことを組織的に担保するための仕組み（例えば、所管課が行った判断を資産経営課などの制度所管課がレビューするなど）を検討すべきである。そのためにも、行政財産か普通財産かの判断基準を明確にすることも検討すべきである。	
④	行財政改革プランにおける効果額の目標設定	行財政改革プランにおける効果額の目標設定について、市営住宅のように、計画的に貸付・売却を実施し、効果額の目標を設定しているものはあるものの、これ以外は現状過去の実際の効果額の一定期間における平均値を目標値としている。しかしながら、具体的に有効活用すべき対象を個々に積み上げて目標を設定しなければ、目標に向けた適切な進捗管理はできず、目標と実績との対比はなんら意味をなさない。行財政改革プランにおける目標設定においては、有効活用すべき対象を具体的に積み上げて目標とすべきである。	119 頁
⑤	公有財産の未利用・低利用の定義付の必要性	公有財産について、「未利用」あるいは「低利用」について、明確な定義付けがなされていない。行財政改革に関する各種のプランにおいて、「未利用地等の貸付及び売却」が取り組むべき事項の一つとされているのであるから、各種の行財政プランを確実に推し進めていくうえでもこれらの定義の明確化を図るべきである。	119 頁
⑥	道路の行政財産への見直しについての再検討	複数の道路について、普通財産として資産経営課又は障害施策推進課の所管とされている。当該道路については、過去のさまざまな経緯を経て現在の所管課が所管しているとのことだが、当該道路については認定道路（行政財産）ではないことから、道路法等に則った定期的な維持・管理が行われていない。これらの道路の一部については認定道路と隣接しているものもあり、なぜ認定道路（行政財産）としないのか、現実的に現在の所管課が維持・管理できるのか疑問である。普通財産とされている道路について	120 頁

		て行政財産に管理替えすべきものを洗い出し、併せて所管替えすべきものがないか、関係する部署が協力して再点検すべきである。なお、道路法の扱いをもたせることによって既存建物が既存不適格となる場合などの可能性があることから、現況を現在の所管課が整理したうえで、現場ごとに所管課や道路管理課等と協議・検討すべきである。	
⑦	不法占拠等を生じさせないための未然の防護策	市民の共通の財産である公有財産について不法占拠等の状況にあるものが認められる。不法占拠等を生じさせないための未然の防護策を全庁的に検討のうえ、全庁的に対処する必要がある。	120 頁
⑧	公有財産の管理全般に関する規則や統一的な管理マニュアル等の策定の必要性	現状は公有財産の管理については、東大阪市財務規則に概括的な規定があるのみで、関係する部課双方の役割や事務の詳細を定めた規則は存在しない。そのため、公有財産の管理について、関係する部課のそれぞれの役割や事務の流れが第三者からみてわかりにくい状況にある。未然に事務を誤るリスク等を低減する観点からも、公有財産の管理全般に関する規則や統一的な管理マニュアル等を策定することについて検討すべきである。	121 頁

(3) 公有財産の管理の総括を行う企画財政部資産経営課に対する事項

	表題	概要	本頁
①	資産・施設カルテの整備の要否についての再検討	公有財産の取得の経緯や当初の取得目的など過去から現在に至るまでの経緯、現況などが十分に整理・共有されていない。これらの情報は、公有財産の有効活用のために有益な情報である。現在はいわゆる資産・施設カルテが整備されていないが、これらの実情や、有効活用すべき公有財産が多数認められる状況に鑑み、資産・施設カルテを整備する必要性について再度検討すべきである。少なくとも未利用物件の資産・施設カルテの整備が必要であると考え	116 頁
②	固定資産台帳（公有財産台帳）の厳格なメンテナンスとその	固定資産台帳（公有財産台帳）が適切にメンテナンスされておらず、現況と異なるものが相当数認められた。また、包括外部監査によって固定資産台帳	122 頁

	ための仕組みの整備	(公有財産台帳)に登録されていない公有財産も発見された。現況に合わせた固定資産台帳(公有財産台帳)のメンテナンスの実施に全庁的に取り組むべきである。また、今後これらのメンテナンスが組織的かつ持続的に行われるよう、これまでの慣行に捕らわれることなく、入力業務や調査業務の外部委託など外部の資源を活用することも視野に入れて仕組みを整備する必要がある。	
③	固定資産台帳(公有財産台帳)作成時のダブルチェック体制	固定資産台帳(公有財産台帳)を閲覧したところ、用途、事業分類、地目等の必須記載事項について記載漏れが散見された。原因としては、固定資産台帳(公有財産台帳)の照会に対する所管課からの回答の段階で記載がないケース、資産経営課の入力漏れ等が想定されるので、所管課に対する照会回答の確認時や固定資産台帳(公有財産台帳)の入力時にはダブルチェックを行う体制を構築する必要がある。	122 頁
④	公有財産の管理の総括を行う資産経営課の人員のさらなる充実の必要性	固定資産台帳(公有財産台帳)の記載に不備が散見される、また、公有財産の管理や有効活用に向けた課題や問題点も散見される。これらの原因の一つには、公有財産の管理の総括を行う資産経営課のマンパワー不足もあると考えられる。同課が管理する普通財産の件数は相当数にのぼることから、これらの課題の解消、また、行財政改革プラン 2020 に掲げられた「未利用等の状況にある公有財産の有効活用」の確実な実行のためにも、改めて自らの組織として人員のさらなる充実の必要性がないか、課題の解消に必要な人員体制であるか再度検討したうえで、必要に応じて人員の補充を人事課に要求することが必要である。	122 頁

(4) 公有財産の取得に関する事項

	表題	概要	本頁
①	工事請負契約書に基づく通知様式の設定の必要性	東大阪市立荒本青少年運動広場ブロック塀の改修工事に関して、工事請負契約書第 10 条では、①現場代理人、②主任技術者(監理技術者)、③専門技術者を設置し発注者に通知することとされているが、通知様式が①現場	130 頁

		代理人、②主任技術者、③監理技術者を通知する様式と なっているため、監理技術者欄を斜線で消して通知して いるものの、専門技術者の通知はされていなかった。工 事案件については全て同様の様式を利用しており、契 約書に合わせた様式を設定すべきである。	
②	リースによって取 得した資産の処理 誤り	障害福祉システム機器の取得をリースの形態によって 行っているが、当該リース資産の固定資産台帳（公有 財産台帳）上の登録に当たり取得年月日の登録誤り等 が認められた。 （誤） 令和元年４月１日 （正） 令和２年３月１日 また、総務省「資産評価及び固定資産台帳整備の手引 き」第２９項によれば、所有権移転ファイナンス・リー スであれば、固定資産計上額はリース料総額の割引現 在価値と貸手の購入価額、もしくはリース料総額の割 引現在価値と見積現金購入価額の低い方で計上される べきところ、誤ってリース料総額で固定資産台帳（公 有財産台帳）に登録されていた。	131 頁

（５）不動産等の財産の借り受けに関する事項

	表題	概要	本頁
①	財産の借り受けに 伴う契約書の不存 在	不動産等の財産の借り受けに伴う契約書がないものが 認められた。対価が無償であっても、無償であることに ついて、当事者間の合意があるはずであり、契約で定め ておく必要がある。また、事後の紛争を未然に防止する 観点からも当事者間の合意の内容は契約書として書面 に明確に残しておくべきである。	134 頁
②	借り受けた財産に 係る固定資産台帳 の整備	借受財産の一部について、固定資産台帳に登録すべきと 考えられるものが固定資産台帳に登録されていない。借 り受けた財産に係る固定資産台帳の登録状況が正確で はなく不十分である。固定資産台帳の登録及び更新は適 時適切に行うとともに、改めて登録が必要な借受財産の 固定資産台帳の登録方法について全庁的に周知する必 須がある。また、（３）①同様、登録が必要な借受財産に ついて登録漏れがないことを検証するための仕組み を整備する必要がある。	135 頁

③	借受期間が長期にわたる有償契約の経済性の比較検証	長期にわたり有償で借り受けている借受財産がある。今後も長期的に借り受けすると見込まれるものについては、ライフサイクルコストの観点から経済的に有利かどうかを確かめる必要がある。また、借り受けを行う場合、長期の借受契約を是とした理由を適切に文書化すべきである。	136 頁
---	--------------------------	--	-------

(6) 備品の管理について

	表題	概要	本頁
①	備品の管理ルールの明確化	備品の管理方法を具体的に定めた備品取扱要領を作成することを検討することも含めて、備品の管理ルールを明確に定める必要がある。また、備品台帳を固定資産台帳（公有財産台帳）とは別に運用していくのであれば、備品台帳の位置づけを明確にするとともに、備品台帳の登録ルールや適切に維持・整備するためのルールも作成する必要がある。	288 頁
②	備品の現物実査に基づく定期的な調査	備品の管理方法を具体的に定めるにあたって、備品の現物実査に基づく調査を行うべきことを明確に定めたうえで、定期的に備品の実査を行うべきである。また、当該調査は実際に現物の実査が行われたことを出納室が事後的にチェック・検証することができるような形式で行われる必要がある。	289 頁

(7) その他

	表題	概要	本頁
①	過去の包括外部監査の措置状況	上記の指摘のうち一部は過去の包括外部監査においても指摘されているものであり、過去の包括外部監査の結果について、適切に措置されたと言い難い状況であると評価された。今後の包括外部監査の結果に対しては、適時かつ確実な措置が行われ、指摘が全庁的に活用されるよう、仕組みを整備し運用される必要がある。	290 頁
②	公会計制度に基づく財務諸表の公開	平成 30 年度の公会計制度に基づく財務諸表が監査の時点（令和 2 年 7 月現在）で公表されていなかった。市のウェブサイトにおける更新作業の理解不足による	291 頁

		遅延を原因とするものであるが、本来は平成 30 年度の財務諸表の承認後可能な限り速やかに公表すべきであったし、今後そのように対処すべきである。	
③	財務規則に基づく 公有財産の評価	公有財産台帳に登録すべき価格については東大阪市財務規則上 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とされている（東大阪市財務規則第 141 条第 3 項）。しかしながら、平成 28 年度において公会計制度の対応の過程で評価されて以降令和 2 年度の現在に至るまで評価が行われておらず、財務規則に違反している。	291 頁

2. 監査の対象と結果

（１）実施した個々の監査の内容及び本報告書との対応関係

公有財産について実施した個々の監査の内容及び本報告書との対応関係は次のとおりである。

No.	監査の対象	本頁
2-1	公有財産の管理全般	110 頁
2-2	物品を除く公有財産の取得	123 頁
2-3	不動産等の財産の借り受け	133 頁
2-4	普通財産の管理	139 頁
2-5	行政財産の管理	239 頁
2-6	備品の管理	280 頁
2-7	その他	290 頁

(2) 監査の結果の一覧

監査の結果、検出した事項は次のとおりである。

結果又は 意見番号	所管課	物件名	指摘内容	本頁
意見 1	資産経営課	—	公有財産の総括を行う資産経営課は、管理責任が不定あるいは不明瞭な状況にある公有財産の有無を全庁的に調査・把握する必要がある。そのうえで、必ず公有財産のすべてについて所管課を特定し、適切に管理するよう指導する必要がある。また、その状況を踏まえて、適切に固定資産台帳（公有財産台帳）をメンテナンスする必要がある。	110 頁 144 頁 215 頁
意見 2	資産経営課	—	公有財産の現況を正確に把握したうえで、利活用の方針を個々に定める必要がある。そのうえで、優先順位、つまり活用可能性の高いものから順に利活用に向けた具体的な中長期計画を立案し推進すべきである。	111 頁
意見 3	資産経営課	—	公有財産の総括を行う資産経営課は、現況の把握が不適切あるいは不十分な公有財産の有無を全庁的に調査・把握する必要がある。そのうえで、必ず公有財産のすべてについて現況を把握し、管理状況が不適切なものについては適切に管理するよう指導する必要がある。	113 頁
意見 4	資産経営課	—	固定資産台帳（公有財産台帳）の全明細を定期的に所管課に照会のうえ、当該明細に含まれていない管理物件があれば資産経営課に報告するといった方法で登録の網羅性を担保すべきである。	115 頁
意見 5	資産経営課	—	現時点では固定資産台帳（公有財産台	116 頁

			帳)の記載内容の正確性に一定の疑問符が付く状況にある。これらの状況の是正のために、まずは現況調査の実施の方針や実施頻度、実施に当たっての注意点等をまとめたマニュアル等を整備したうえで、全庁的な実施を組織的・計画的に行うべきである。その年度中に増減がなかったものについても固定資産台帳(公有財産台帳)の記載内容に間違いがないかどうかの定期的な確認も行うべきである。	
意見 6	資産経営課	—	資産・施設カルテを整備する必要性について再度検討すべきである。	117 頁
意見 7	資産経営課 行財政改革課	—	公有財産の管理の総括を行う資産経営課と、各種の行財政プランを策定し行財政改革を推進する企画室行財政改革課との間で、組織的かつ適時に公有財産の状況を共有し、連携することが重要である。	117 頁
意見 8	資産経営課	—	有効活用すべき公有財産を一覧化したリストの作成が重要となるが、リスト化に当たって参照することになる固定資産台帳(公有財産台帳)について、登録する情報と登録の方法(例えば、現状の固定資産台帳(公有財産台帳)にない情報として、未利用や低利用の情報を入力するための欄やフラグを設けるなど)を改めて整理したうえで、今後の全庁照会の際には未利用あるいは低利用の可否を問う項目を追加するなどの対応を検討する必要がある。	117 頁
意見 9	資産経営課	—	普通財産に管理替えすることを検討すべき行政財産はないか、資産経営課は改めて類似の状況の有無を全庁的に調査・把握する必要がある。	118 頁 241 頁 249 頁

意見 10	資産経営課	—	行政財産として維持するか、普通財産へ管理替えするかどうかの判断の誤りがないことを組織的に担保するための仕組み（例えば、所管課が行った判断を資産経営課などの制度所管課がレビューするなど）を検討すべきである。そのためにも、行政財産か普通財産かの判断基準を明確にすることも検討すべきである。	118 頁 241 頁 249 頁
意見 11	行財政改革課	—	各種の行財政改革プランにおける公有財産に関する目標設定においては、有効活用すべき対象を具体的に積み上げて目標とすべきである。	119 頁
意見 12	資産経営課 行財政改革課	—	各種の行財政プランを確実に推し進めていくうえでもこれらの定義の明確化を図るべきである。	119 頁
意見 13	道路管理課 資産経営課 障害施策推進課	元引揚者住宅 道路 松原一丁目道路敷 近江堂用地 小阪本町一丁目市有地（現況道路） 旧布施公益質屋（道路） 西堤本通西用地 障害者入所施設建設事業用地（道路）	普通財産とされている道路について認定道路として行政財産に管理替えすることを検討すべきである。併せて所管替えすべきものがないか、関係する部署、具体的には土木部道路管理室道路管理課及び現状の所管課が協力して再点検すべきである。	120 頁 184 頁 186 頁 188 頁 190 頁 192 頁 194 頁 219 頁
意見 14	資産経営課	—	不法占拠等を生じさせないための未然の防護策が重要であるから、これらの防護策を全庁的に検討のうえ、全庁的に対処する必要がある。	121 頁
意見 15	資産経営課	—	公有財産の管理全般に関する規則や	121 頁

			統一的な管理マニュアルやフローチャート等を策定することについて検討すべきである。	
意見 16	資産経営課	—	今後固定資産台帳（公有財産台帳）のメンテナンスが組織的かつ持続的に行われるよう、資産経営室資産経営課においては、これまでの慣行に捕らわれることなく、入力業務や調査業務の外部委託など外部の資源を活用することも視野に入れて仕組みを整備する必要がある。また、所管課に対する照会回答の確認時や固定資産台帳（公有財産台帳）の入力時にはダブルチェックを行う体制を構築する必要がある。	122 頁
意見 17	資産経営課	—	資産経営課は改めて自らの組織として人員のさらなる充実の必要性がないか、課題の解消に必要十分な人員体制であるか再度検討したうえで、必要に応じて人員の補充を人事課に要求することが必要である。	122 頁
結果 1	契約課 検査課	工作物（荒本青少年運動塀）	工事請負契約書第 10 条では、①現場代理人、②主任技術者（監理技術者）、③専門技術者を設置し発注者に通知することとされているが、専門技術者の通知はされていなかった。	130 頁
意見 18	契約課 検査課	工作物（荒本青少年運動塀）	他の工事案件についても全て同様の様式を利用していることから、専門技術者を通知する方法として、様式を設定すべきである。	130 頁
結果 2	資産経営課	その他（障害福祉システム機器）	総務省「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」第 29 項によれば、所有権移転ファイナンス・リースであれば、固定資産計上額はリース料総額の割引現在価値と貸手の購入価額、もしくはリース料総額の割引現	131 頁

			在価値と見積現金購入価額の低い方で計上されるべきところ、資産経営課において計上額に関する検討が行われておらず、リース料総額で固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されていた。	
結果 3	資産経営課	その他（障害福祉システム機器）	固定資産台帳（公有財産台帳）上、取得年月日は誤って令和元年 4 月 1 日で登録されている。減価償却費の計上金額にも影響があるため、正しい取得年月日に修正するべきである。	131 頁
結果 4	公園課	御厨北公園 横小路公園	借り受けた不動産について、対価が無償であっても、無償であることについて、当事者間の合意があるはずであり、契約で定めておく必要がある。また、事後の紛争を未然に防止する観点からも当事者間の合意の内容は契約書として書面に明確に残しておくべきである。	135 頁
結果 5	資産経営課	市立布施小学校 プレハブ教室等	借り受けた不動産の市立布施小学校プレハブ教室等はリース期間が 5 年間のリース契約により、借り受けている。そのため、本来、リース資産として登録すべきところを誤って自己資産として登録されていた。	136 頁
意見 19	資産経営課	—	借受財産に係る固定資産台帳の登録状況が正確ではなく不十分である。固定資産台帳を所管する資産経営課は、借受財産について固定資産台帳の登録及び更新を適時適切に行うとともに、改めて登録が必要な借受財産についての固定資産台帳の登録方法を全庁的に周知する必要がある。	136 頁
意見 20	資産経営課	—	資産経営課は借受財産の現況について、改めて調査を行い、不適切な状況を是正すべきである。すなわち、現在、	136 頁

			資産登録されていない借受財産は網羅的に固定資産台帳に登録するとともに、契約期間が満了し、返却したものは速やかに固定資産台帳から削除する必要がある。	
意見 21	施設整備室 自転車対策課 公園課	石切小学校用地 長瀬駅東 横沼公園	長期的に借り受けを行う場合にはライフサイクルコストの観点から経済的に有利かどうかを確かめる必要がある。また、社会情勢等の影響を踏まえ、借り受けを行う場合であっても、長期の借受契約を是とした理由を適切に文書化すべきである。	138 頁
意見 22	政策調整室	旧春宮保育所 (防災関連倉庫)	現場視察において、保育所時代のものと思われる柵などのごみが見受けられたことから、所管課が定期的に清掃を行うなど、適切に建物を維持管理すべきである。	141 頁
意見 23	政策調整室	旧春宮保育所 (防災関連倉庫)	現在、防災関連倉庫として十分に活用できているわけではなく、倉庫としてより有効に利用することも含め、大阪府から現状無償で貸与を受けている底地の今後の取扱いも併せて、今後の利活用の方向性について検討すべきである。	141 頁
意見 24	資産経営課	池島自治会倉庫 (旧池島分団)	地元の自治会に貸与しているのかどうかも含めて、本物件の所有・権利関係を早急に把握すべきである。	143 頁
結果 6	資産経営課	池島自治会倉庫 (旧池島分団)	貸付期間の満了する 2 か月前までに貸付申請書を東大阪市に提出しなければならないものとされているが、この貸付申請書が提出されておらず、所定の手続を経ていなかった。	143 頁
意見 25	資産経営課	池島自治会倉庫 (旧池島分団)	所管課においても現地に赴き、本件建物の管理状況等を把握のうえ、昭和 50 年に取得したと記載のある建物の現況を確認し、必要な維持管理を行う必	143 頁

			要がある。	
意見 26	資産経営課	池島自治会倉庫（旧池島分団）	今後の利活用の方針について検討すべきである。	143 頁
意見 27	資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 87 号地）	資産経営課は、当該状況を放置することとはせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である。	146 頁
意見 28	資産経営課	加納二丁目市有地	資産経営課は、当該状況を放置することとはせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である。	148 頁
意見 29	資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 27 号地）	フェンスの倒壊等による事故や近隣住民との衛生面等でのトラブルの発生を未然に回避するために、フェンスの修繕、取替えといった対応を図り、安全管理を徹底すべきである。	150 頁
意見 30	資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 27 号地）	将来にわたって市としての管理業務負担や維持管理費用を軽減するため、近隣等への当該土地の売却可能性を検討することが望まれる。	150 頁
意見 31	資産経営課	中地区消防署建設用地	今後の公有財産の利活用の検討に当たっては、資産経営課は計画的に、かつ、スピード感をもって取り組むべきである。	153 頁
意見 32	資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 173 号地）	公有財産の現況の把握が十分ではなく、不適切である。過去の資料等をもとに現場視察を実施して、具体的な区画を特定する必要がある。	155 頁
結果 7	資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 173 号地）	東大阪市の市有地が固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されないまま、無償で貸付けされていた点についても不適切である。	155 頁

結果 8	資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 173 号地）	不動産の権利関係等事実の把握を踏まえて、東大阪市が所有する公有財産については固定資産台帳（公有財産台帳）に適切に登録する必要がある。	155 頁
意見 33	資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 107 号地）	資産経営課は、当該状況を放置することとはせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である。	157 頁
意見 34	資産経営課	中部区画整理事業用地（空地 106 号地）	資産経営課は、当該状況を放置することとはせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である。	159 頁
意見 35	資産経営課	英田倉庫（空地 169 号地残地）	東大阪市の所有する建物が固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されていないことが判明した。公有財産の現況の把握が十分ではなく、不適切である。	162 頁
結果 9	資産経営課	英田倉庫（空地 169 号地残地）	土地の上に建設されている倉庫について、実態を把握のうえ、適切に固定資産台帳（公有財産台帳）に登録する必要がある。	162 頁
意見 36	資産経営課	英田倉庫（空地 169 号地残地） 中小阪倉庫	倉庫として利用するというのであれば、まず市として何をどの程度の規模でどの期間保管することが必要なのかの全体的な整理、需要調査をしたうえで利用を認めるべきである。	163 頁 180 頁
意見 37	資産経営課	英田倉庫（空地 169 号地残地）	本物件は倉庫以外の利活用の方法も積極的に検討すべきである。	163 頁
意見 38	資産経営課	吉原地区雑種地	当該土地について、市としての利活用の方向性を定めるべきである。	165 頁
意見 39	資産経営課	—	高く売却できると見込まれるものについては廃車とした以降できるだけ早期に売却すべきであるし、そのため	167 頁

			の仕組み作りを検討すべきである。	
意見 40	資産経営課	公共事業用地 代替地（道路）	本件土地について、所管課も具体的な区画を特定することができなかった。 他の物件と同様、公有財産の現況の把握が十分ではなく、不適切である。過去の資料等をもとに現場視察を実施して、具体的な区画を特定する必要がある。	169 頁
結果 10	資産経営課	公共事業用地 代替地（道路）	現状の権利関係を正確に把握したうえで、当該権利関係を追認するための行政処分等（例えば、使用許可、貸付け、あるいは通行権の設定等）が必要である。	169 頁
意見 41	資産経営課	公共事業用地 代替地（道路）	今後本件土地をどのようにして有効に利活用を進めていくか、近隣の当該会社等利害関係者の意向も適切に把握したうえで検討する必要がある。	170 頁
意見 42	資産経営課	元長瀬 106 号線	資産経営課は、当該状況を放置することはせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である。	172 頁
意見 43	資産経営課	衣摺廃道敷	資産経営課は、当該状況を放置することはせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である。	174 頁
意見 44	資産経営課	旧小若江住宅 （空地）	なんらかの活用に向けた具体的な方針を検討し取組みを進めるべきである。	177 頁
意見 45	資産経営課	旧小若江住宅 （空地）	後を絶たない不法投棄については、環境部や所轄警察署とより密接に連携のうえ、不法投棄防止カメラの設置等を含む不法投棄対策をより徹底する必要がある。	177 頁
結果 11	管理課	中小阪倉庫	民地の一部を通っている点について、	180 頁

			早急に通行を止め、通行できないように施錠する必要がある。	
意見 46	管理課	中小阪倉庫	具体的に倉庫として利用されていない現状について、公有財産の有効活用の観点から早急に対処すべきである。	180 頁
意見 47	資産経営課	旧上小阪住宅	資産経営課は、当該状況を放置することはせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である。	182 頁
意見 48	産業総務課	荒本経済駐車場	安全性を保持し、不法占拠・不法投棄等の問題を未然に防ぐため、容易に立ち入りできないように対策をする必要がある。	204 頁
意見 49	人権同和調整課	旧荒本会館	本件土地は高齢介護課の所管とし、行政財産として管理替えすべきである。	206 頁
意見 50	資産経営課	—	行政財産として登録されている建物と普通財産として登録されている建物がそれぞれ違う課が所管しており、それらが建設されている土地も市有地である場合の固定資産台帳（公有財産台帳）上の登録方法や所管する範囲について、資産経営課は改めて現状で問題ないか点検するとともに、関係する課に十分に周知する必要がある。	207 頁
意見 51	人権同和調整課	旧荒本会館	今後第三者が立ち入ることができないよう、鍵を取り換えるなどの措置を行うとともに、適切に管理を行う必要がある。	211 頁
意見 52	人権同和調整課	旧荒本会館	市有地を占有した 2 台の放置車両（マイクロバス、ワンボックス車）に関しては市として法的措置も視野に入れた行動を取ることが望まれる。	211 頁
意見 53	人権同和調整課	旧荒本会館	所有者不明の放置車両 1 台については、状況の改善及び解消のために、所有者の調査をして適切に対処すべき	211 頁

			である。	
結果 12	障害施策推進課	荒本住宅地区 改良事業代替 用地	普通財産として分類された公有財産が特段の手続を経ることなく利用されている現況は不適切であり、ただちに是正すべきである。	216 頁
意見 54	障害施策推進課	障害者入所施設建設事業用地（道路）	本件土地の現況を把握したうえで、今後の公有財産の利活用の方針を策定する必要がある。	219 頁
意見 55	環境企画課	東工場跡	基本計画の見直しを含め、本件土地の有効利用について早急に検討を進める必要がある。	223 頁
結果 13	資産経営課	東工場跡（東事業所下水道放流施設）	東事業所下水道放流施設については、平成 22 年 3 月に東大阪市・大東市清掃センターが解散した際、東大阪に移管されているが、固定資産台帳（公有財産台帳）に記載する手続が漏れていた。ただちに、固定資産台帳（公有財産台帳）に本件建物の登録を行うべきである。	224 頁
意見 56	美化推進課	空地 33 号地	土地の位置づけを今後作成予定の東大阪市災害廃棄物処理計画等において明確に謳うべきである。	227 頁
意見 57	美化推進課	空地 33 号地	現在の用途あるいは今後の利活用の方針として平時には不法投棄物の仮置き場、災害時には災害廃棄物の仮置き場候補とするならば、普通財産に分類しておく理由はなく、行政財産に管理替えすべきである。	227 頁
意見 58	資産経営課	宝町市有地	市有財産の不法占拠を解消する責務は市にある。確実に、当該状況を是正し、解決を図る必要がある。	229 頁
意見 59	資産経営課	石切駅前店舗	公有財産の貸付けに当たって、原則として自動更新条項は設けるべきではない。また、公有財産の貸付けは、より有利な方法で活用できるようにな	232 頁

			るまでの一時的な措置であることから、東大阪市が機動的に当該財産を活用できるよう、契約解除条項を設けるべきである。	
結果 14	資産経営課	旧大阪ホール セール	建物部分の取り壊しが行われてから、本報告書を作成している令和3年1月時点で少なくとも2年以上経過しているにも関わらず、公有資産台帳（固定資産台帳）上では当該建物の除却処理が行われていなかった。正しく固定資産台帳（公有財産台帳）を修正すべきである。	235 頁
意見 60	高齢介護課 人権同和調整課	荒本老人センター（旧荒本会館）	東大阪市立荒本老人センターの所管課である高齢介護課と旧荒本会館の所管課である人権同和調整課の所管する土地の区画について、両課の間で明確な共通認識を持つべきである。	240 頁
意見 61	高齢介護課	荒本老人センター（旧荒本会館）	行政財産としての使用目的を失っているため、普通財産への管理替えを検討すべきである。	240 頁
結果 15	資産経営課	旧青少年女性センター	合筆されたことが判明したが、固定資産台帳（公有財産台帳）上合筆前の状況で登録されたままであった。ただちに、固定資産台帳（公有財産台帳）を現況に合わせて正しく修正すべきである。	243 頁
意見 62	保育課	（旧）大蓮東小学校敷地	市有地に住民の私物が恒常的に置かれている状態であり、不適切な管理状況である。所管課は、住民と協議をし、不適切な状況を是正すべきである。	245 頁
意見 63	地域健康企画課	加納地内診療 所用地	長年にわたり行政目的を果たせていないものについて未利用の状況のまま行政財産として放置すべきではない。所管課は、普通財産に管理替えすることや、今後の利活用の方針について、売却や貸付けあるいは寄附者への	248 頁

			返還なども含めて多角的に検討すべきである。	
結果 16	資産経営課	加納地内診療 所用地	本件土地については早急に固定資産 台帳（公有財産台帳）に登録する必要 がある。	249 頁
意見 64	地域健康企 画課	加納地内診療 所用地	安全性を保持し、不法占拠・不法投棄 等の問題を未然に防ぐため、所管課は 容易に立ち入りできないようにフェ ンスを適切に修繕する必要がある。	250 頁
意見 65	道路整備課	残地長瀬北 16 号線代替地 残地長瀬北 16 号線	明確な行政目的を失ったものについ て未利用の状況のまま行政財産とし て放置すべきではない。所管課は、普 通財産に管理替えすることや、今後の 利活用の方針について、土地を分筆し て部分的に売却することなども含め て改めて多角的に検討すべきである。	253 頁
意見 66	街路整備課	小阪稲田線用 地（旧市営稲田 南住宅）	都市計画道路のように事業期間が長 期にわたるものについては、維持管理 費用の発生を抑えるための未然の取 組みが重要である。	255 頁
意見 67	住宅改良室	旧荒本住宅地 区改良事業代 替用地	本件土地に関して適切に維持管理す る観点からも、また、東大阪市事務分 掌規則によれば、道路の所掌は土木部 道路管理室道路管理課が担っている ことから同課に所管替えすることを 検討すべきである。	270 頁
意見 68	住宅改良室	荒本住宅単身 者棟	今後建替計画の内容が明らかになる までの間においても、市民に危害を加 えないよう適切に管理することが必要 である。	273 頁
結果 17	資産経営課	残地大阪瓢箪 山線道路	現状の利用の実態に基づき、普通財産 に登録を改めるべきである。	276 頁
意見 69	道路整備課	残地意岐部東 53号線	明確な行政目的を失ったものについ て行政財産として放置すべきではな い。所管課は、普通財産に管理替えす ることや、今後の利活用の方針につい	278 頁

			て、改めて売却や貸付けなども含めて多角的に検討すべきである。	
意見 70	出納室	—	備品の管理方法を具体的に定めた備品取扱要領を作成することを検討することも含めて、備品の管理ルールを明確に定める必要がある。また、備品台帳を固定資産台帳（公有財産台帳）とは別に運用していくのであれば、備品台帳の位置づけを明確にするとともに、備品台帳の登録ルールや適切に維持・整備するためのルールも作成する必要がある。	289 頁
意見 71	出納室	—	備品の管理方法を具体的に定めるにあたって、備品の現物実査に基づく調査を行うべきことを明確に定めたうえで、定期的に備品の実査を行うべきである。また、当該調査は実際に現物の実査が行われたことを出納室が事後的にチェック・検証することができるような形式で行われる必要がある。	289 頁
意見 72	内部統制推進室	—	今後の包括外部監査の結果に対しては、適時かつ確実な措置が行われ、指摘が全庁的に活用されるよう、仕組みを整備し運用される必要がある。	291 頁
意見 73	財政課	—	本来財務諸表の承認後可能な限り速やかに公表すべきであったし、今後そのように対処すべきである。	291 頁
結果 18	資産経営課	—	平成 28 年度において公会計制度の対応の過程で評価されて以降令和 2 年度の現在に至るまで一度も評価が行われておらず、財務規則に違反している。	292 頁

2-1. 公有財産の管理全般に関して

第3 監査の方法 に記載した監査を実施した結果、公有財産の管理全般に関して検出した監査の結果は次のとおりである。

(1) 公有財産の現況の把握の必要性、情報の整理と共有の必要性について

① 公有財産を管理する課が不定あるいは不明瞭な状況が多数認められる

73 頁、74 頁のとおり、監査において、普通財産は全件、行政財産については一定のサンプリング方針に基づき一定数を抽出し、所定の事項についてのアンケートを実施した。アンケートの回答の集計の結果、市民の共通の財産である公有財産の管理責任が不定¹⁸あるいは不明瞭な状況にあるものが多数認められることが判明した。つまり、現状どの課も管理していないという状況であり、問題である。また、固定資産台帳（公有財産台帳）の登録内容も誤っていることを意味している。

アンケートの回答を受けて、個々に検討した物件は（図表 1）のとおりである。

監査ではすべての公有財産について個々には検討できなかったが、アンケートの回答結果の総括は普通財産については（図表 2）のとおりであり、（図表 1）以外にも同様の状況が他の公有財産にも見られると推察される。

公有財産の総括を行う資産経営課は、管理責任が不定あるいは不明瞭な状況にある公有財産の有無を全庁的に調査・把握する必要がある。そのうえで、必ず公有財産のすべてについて所管課を特定し、適切に管理するよう指導する必要がある。

また、その状況を踏まえて、適切に固定資産台帳（公有財産台帳）をメンテナンスする必要がある（意見番号 1）。

（図表 1）【本意見を導出した個々の公有財産と本報告書の対応関係（個々に検討した普通財産及び行政財産のうち、管理責任が不定あるいは不明瞭な状況にあった公有財産）】

物件名	所管課	本報告書
池島自治会倉庫（旧池島分団）	資産経営課	142 頁
池島自治会倉庫	資産経営課	142 頁
荒本住宅地区改良事業代替用地	障害施策推進課	214 頁

¹⁸ 所管課からのアンケート回答において「当課で所有している不動産ではない」と回答があったものについて管理責任が「不定」あるいは「定まっていない」、同様に「当課で所有している不動産であるか否かを確認できない」と回答があったものについて「不明瞭」と記載している。

（図表 2）【普通財産アンケート回答のうち公有財産の管理責任が不定あるいは不明瞭な状況にあるもの】

内容	件数（件）
当課で所有している不動産であるか否かを確認できない	10
当課で所有している不動産ではない	6
合計	16
（備考）アンケート回答総数	725

② 有効に活用されているとは言い難い公有財産が多数認められる

アンケートの回答結果を踏まえて、監査人及び補助者が現況の把握のために現場視察を行ったところ、（図表 3）のとおり、市民の共通の財産である公有財産が有効に活用されているとは言い難いものが多数認められた。これらの状況の是正に向けた取組を行うことが必要である。具体的には、公有財産の現況を正確に把握したうえで、利活用の方針を個々に定める必要がある。そのうえで、優先順位、つまり活用可能性の高いものから順に利活用に向けた具体的な中長期計画を立案し推進すべきである（意見番号 2）。なお、監査ではすべての公有財産について個々には検討できなかったが、アンケートの回答結果の総括は普通財産については（図表 4）、行政財産については（図表 5）のとおりであり、（図表 3）以外にも有効に活用されていないと推察される公有財産が多数あると考えられる。

（図表 3）【本意見を導出した個々の公有財産と本報告書の対応関係（個々に検討した普通財産及び行政財産のうち、有効に活用されているとは言い難い公有財産）】

物件名	所管課	本報告書
旧春宮保育所（防災関連倉庫）	政策調整室	139 頁
池島自治会倉庫（旧池島分団）	資産経営課	142 頁
池島自治会倉庫	資産経営課	142 頁
中部区画整理事業用地（空地 87 号地）	資産経営課	145 頁
加納二丁目市有地	資産経営課	147 頁
中部区画整理事業用地（空地 27 号地）	資産経営課	149 頁
中地区消防署建設用地	資産経営課	151 頁
中部区画整理事業用地（空地 107 号地）	資産経営課	156 頁
中部区画整理事業用地（空地 106 号地）	資産経営課	158 頁
英田倉庫（空地 169 号地残地）	資産経営課	160 頁
公共事業用地代替地（道路）	資産経営課	168 頁
旧小若江住宅（空地）	資産経営課	175 頁

中小阪倉庫	資産経営課	178 頁
旧上小阪住宅	資産経営課	181 頁
障害者入所施設建設事業用地（道路）	障害施策推進課	217 頁
東工場跡	環境企画課	220 頁
東工場跡（水防倉庫）	環境企画課	220 頁
加納地内診療所用地	地域健康企画課	247 頁
残地長瀬北 16 号線	道路整備課	251 頁
残地意岐部東 53 号線	道路整備課	277 頁

（図表 4）【普通財産のアンケート回答結果（総括）】

- ① 現在の利用状況として「貸付け」「倉庫」「その他」「未利用」「未回答」のそれぞれの件数

現在の利用状況	件数（件）
貸付け	227
その他	219
未回答	176
倉庫	9
未利用	94
合計	725

- ② ①において「未利用」と回答されたものについて、未利用の期間

未利用の期間	件数（件）
3 年以内	13
3 年超 5 年以内	14
5 年超	65
未回答	2
合計	94

（図表 5）【行政財産のアンケート回答結果（総括）】

現在の利用状況として利用状況が明記されているもの、「未利用」の記載があるもの、その他（売却済、登録誤り等）のそれぞれの件数

現在の利用状況	件数（件）
利用状況が明記されているもの	343
「未利用」の記載があるもの	37
その他（売却済、登録誤り等）	8
合計	388

③ 管理状況あるいは現況の把握が不適切あるいは不十分な公有財産が多数認められる

アンケートの回答結果を踏まえて、監査人及び補助者が現況の把握のために現場視察を行ったところ、**(図表 6)** のとおり、市民の共通の財産である公有財産について、適切に管理されているとは言い難いもの、適切に現況を把握できているとは言い難いものが相当多数認められた。なお、監査ではすべての公有財産について個々には検討できなかったが、普通財産について直近三年の現場視察の実施状況については**(図表 7)** のとおりであり、**(図表 6)** 以外にも同様の状況が他の公有財産にも多数見られると推察される。

公有財産の総括を行う資産経営課は、現況の把握が不適切あるいは不十分な公有財産の有無を全庁的に調査・把握する必要がある。そのうえで、必ず公有財産のすべてについて現況を把握し、管理状況が不適切なものについては適切に管理するよう指導する必要がある（意見番号 3）。

その状況を踏まえて、これらの不適切な状況の是正に向けた具体的な取組みを行うことが必要である。例えば、不法投棄が後をたたない資産については、環境部や所轄警察署と連携のうえ、不法投棄防止カメラ等の設置を含む不法投棄対策事業をより確実に遂行する必要がある。また、列記した中部区画整理事業用地（空地 173 号地）や公共事業用地代替地（道路）などのように現況の把握ができていないものについては、まず現況を正確に把握する必要がある。

(図表 6) 【本意見を導出した個々の公有財産と本報告書の対応関係（個々に検討した普通財産及び行政財産のうち、管理状況が不適切あるいは現況把握が不十分な公有財産）】

物件名	所管課	本報告書
旧春宮保育所（防災関連倉庫）	政策調整室	139 頁
池島自治会倉庫（旧池島分団）	資産経営課	142 頁
池島自治会倉庫	資産経営課	142 頁
中部区画整理事業用地（空地 27 号地）	資産経営課	149 頁
中部区画整理事業用地（空地 173 号地）	資産経営課	154 頁
英田倉庫（空地 169 号地残地）	資産経営課	160 頁

公共事業用地代替地（道路）	資産経営課	168 頁
荒本経済駐車場	産業総務課	201 頁
旧荒本会館	人権同和調整課	205 頁
（旧）大蓮東小学校敷地	保育室保育課	244 頁
加納地内診療所用地	地域健康企画課	247 頁

（図表 7）【普通財産のアンケート回答結果（総括）】

直近三年の現場視察が有の件数

所管課	件数（件）
公民連携協働室	3
住宅政策室総務管理課	3
施設整備室	3
社会教育部社会教育センター	1
政策調整室	1
資産経営課	103
産業総務課	4
モノづくり支援室	17
商業課	1
労働雇用政策室	6
農政課	2
文化のまち推進課	1
人権同和調整課	13
障害施策推進課	16
施設指導課	3
地域健康企画課	11
環境企画課	20
美化推進課	1
交通戦略室	16
街路整備課	19
公園課	7
河川課	5
総計	256
（備考）アンケート回答総数	725

④ 固定資産台帳（公有財産台帳）の登録漏れが発見された

監査の結果、(図表 8) のとおり、固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されていない、すなわち、固定資産台帳（公有財産台帳）の登録漏れが発見された。資産経営課及び各所管課は、実態を把握のうえ、適切に固定資産台帳（公有財産台帳）に登録する必要がある。

(図表 8) 【本意見を導出した個々の公有財産と本報告書の対応関係（個々に検討した普通財産及び行政財産のうち、固定資産台帳（公有財産台帳）の登録が漏れていた、あるいは登録が誤っていた公有財産）】

物件名	所管課	本報告書
中部区画整理事業用地（空地 173 号地）	資産経営課	154 頁
英田倉庫（空地 169 号地残地）	資産経営課	160 頁
東工場跡（東事業所下水道放流施設）	環境企画課	220 頁
ホールセール	商業課	233 頁
旧青少年女性センター	保育室保育課	242 頁
加納地内診療所用地	地域健康企画課	247 頁
残地大阪瓢箪山線道路	資産経営課	274 頁

不動産の固定資産台帳（公有財産台帳）への登録漏れについて、何らかのミスで登録漏れが発生したとしても、本来は東大阪市が自ら気づくべきである。この点について、資産経営課は、固定資産台帳（公有財産台帳）の記載内容については、「固定資産台帳（公有財産台帳）に記載がある財産」について、「照会した年度に異動のあったもの」のみを照会の対象としていることから、そもそも固定資産台帳（公有財産台帳）の登録の網羅性は確かめていない。現在の照会方法では、過去に何らかの理由で登録が漏れてしまい、その後異動が生じなければ登録の漏れを発見することはできない。

固定資産台帳（公有財産台帳）の全明細を定期的に所管課に照会のうえ、当該明細に含まれていない管理物件があれば資産経営課に報告するといった方法で登録の網羅性を担保すべきである（意見番号 4）。

⑤ 公有財産の定期的な現況調査を実施する必要がある

資産経営課は、一年に一度公会計制度¹⁹に基づき作成される固定資産台帳（公有財産台帳）について、その年度中の増減内容について事実と異なるものはないか、記載

¹⁹ 公会計制度の概要については本報告書 17 頁を参照されたい。

内容に間違いがないかどうかを、公有財産の所管課に照会を行っている。そのため、その年度中に増減がなかったものについて、記載内容に間違いがないかどうかの確認は行われない。また、この際に公有財産の現況調査を行うことを必須とはしていない。そのため、アンケート回答の結果（図表 7）のとおり、現況調査の実施の有無やそのサイクルについて所管課ごとにばらつきがあり、現状では、公有財産の現況調査が組織的・計画的に実施されている状況とは認められない。そのため、上記①から④に記載したとおり、現状個々の公有財産の現況の把握が十分ではないことに起因する課題が認められている。

公有財産の現況調査については平成 19 年度包括外部監査において有効活用を図っていくべきとの指摘を受けているが、その後平成 22 年度に行われた未利用地の棚卸しは主に平成 19 年度の包括外部監査において取り上げられた不動産のみを対象としていた。また、平成 23 年度には所管不明の土地の調査を、平成 28 年度には公会計制度に基づく固定資産台帳（公有財産台帳）の整備のために全庁的に公有財産の照会を行っているものの、それ以降は実施しておらず、（図表 8）のとおり、現時点では固定資産台帳（公有財産台帳）の記載内容の正確性に一定の疑問符が付く状況にある。

これらの状況の是正のために、まずは現況調査の実施の方針や実施頻度、実施に当たっての注意点等をまとめたマニュアル等を整備したうえで、全庁的な実施を組織的・計画的に行うべきである。また、現在のようにその年に増減がなかったものについて確認を行わない状況が続けば、誤った情報が永続的に引き継がれてしまう。そのため、その年度中に増減がなかったものについても固定資産台帳（公有財産台帳）の記載内容に間違いがないかどうかの定期的な確認も行うべきである（意見番号 5）。これらの点については、67 頁に（参考）として記載した「地方公会計の推進に関する研究会（令和元年度）報告書」のポイントにおいても、固定資産台帳・財務書類の適切な作成等に向けては台帳更新の際に定期的に現物確認を行うことが必要であると謳われているところでもある。

なお、固定資産台帳（公有財産台帳）の内容確認や現況調査について、毎年実施することは実務的に相当な負担になると考えられる。そのため、固定資産台帳（公有財産台帳）の登録内容について異動や変更があった場合には資産経営課に報告させる前提としておき、例えば各所管課には少なくとも 3 年に一度固定資産台帳（公有財産台帳）の登録内容の確認を実施させることとして、ローテーションで、3 年で一巡するような実施方法などでも差し支えないと考えられる。

⑥ 資産・施設カルテの整備の必要性を検討する必要がある

アンケートの回答の集計の結果、（図表 9）のとおり、公有財産の取得の経緯や当初の取得目的等が不明という回答が散見された。公有財産は市民の共有の財産であることから、未利用の状況にあるからただちに売却あるいは貸付けといった手段を採れ

ないものもある。そのため、公有財産の取得の経緯や当初の取得目的等を含め、現在に至るまでの経緯や現況を資産・施設カルテとして整備している自治体もみられるところである。東大阪市においては、これまではこれらのカルテの整備の必要性は認められなかったことから現状においては策定されていない。しかしながら、上記の②のとおり、依然として有効活用すべき公有財産が多数認められる状況に鑑みると、資産・施設カルテを整備する必要性について再度検討すべきである（意見番号6）。

（図表9）【普通財産アンケート回答のうち当初の取得目的不明という回答件数】

内容	件数（件）
当初の取得目的が「不明」もしくは空欄	396
（備考）アンケート回答総数	725

⑦ 有効活用すべき公有財産の存在や現況を共有する方法を検討すべきである

公有財産は市民の共有の財産である。硬直的な財政状況²⁰の中、公有財産を行政財産として最大限有効活用することを検討することのみならず、貸付け、交換、売却等のあらゆる活用方法を多角的に検討すべきである。

このためには、部署の枠を超えて全庁的に、有効活用すべき公有財産の存在や現況を共有すべきであるが、現時点で部署間の共有は限定的であり、十分な共有が行われているとはいえない。例えば、現状においては、東大阪市全体として、有効活用すべき公有財産を一覧化したリストは存在しない。この点については、固定資産台帳（公有財産台帳）がそれに類するものと考えられるが、現状は固定資産台帳（公有財産台帳）の全体は資産経営課しか閲覧することができず、その他の部署は他の部署の状況を確認することはできない。さらに、有効活用に当たって障害となりうる不法占拠の状況について、資産経営課も全庁的な状況や実態については把握できていない。一年に一度その年度内に増減のあった公有財産については、固定資産台帳（公有財産台帳）の記載の内容に誤りがないかについて所管課に照会を行っているものの、今回監査においてアンケート実施した項目、例えば、利用状況や現況調査（実地調査）の有無、課題の有無等については確認していない。

公有財産の有効活用という点に関していえば、特に、公有財産の管理の総括を行う資産経営課と、各種の行財政プランを策定し行財政改革を推進する企画室行財政改革課との間で、組織的かつ適時に公有財産の状況を共有し、連携することが重要である（意見番号7）。

そのために、有効活用すべき公有財産を一覧化したリストの作成が重要となるが、リスト化に当たって参照することになる固定資産台帳（公有財産台帳）について、登

²⁰ 東大阪市の財政の状況については本報告書第2 東大阪市の概要 1. 財政状況（3）東大阪市の財政状況と財務指標の推移（17 頁から）を参照されたい。

録する情報と登録の方法（例えば、現状の固定資産台帳（公有財産台帳）にない情報として、未利用や低利用の情報を入力するための欄やフラグを設けるなど）を改めて整理したうえで、今後の全庁照会の際には未利用あるいは低利用の可否を問う項目を追加するなどの対応を検討する必要がある（意見番号8）。

⑧ 行政財産か普通財産かの判断基準が不明確である

アンケートの回答の集計の結果、**(図表 10)** のとおり、行政財産について「行政目的を達してるとはいえない。」あるいは「行政目的をあまり達しているとはいえない。」という回答が相当数認められた。

また、監査の結果、**(図表 11)** のとおり、行政財産のまま区分することが妥当か疑問を有する行政財産も認められた。

行政財産に区分している場合、現在東大阪市が進めている「未利用地等の活用」の対象から抜け落ちる可能性があり、その活用方法も市が利用するほかは目的外使用許可に限定されてしまうなど、活用方法が狭まる結果となる。

しかしながら、行政財産としておくことに問題がないかの判断、すなわち、行政財産から普通財産への管理替えの必要性の判断は、当該財産を現に管理する所管課に委ねられている。

その結果、**(図表 11)** のとおり、普通財産に管理替えを検討すべきと考えられる公有財産が複数認められる結果になっているものと思われる。これらの行政財産も含め、普通財産に管理替えすることを検討すべき行政財産はないか、資産経営課は改めて類似の状況の有無を全庁的に調査・把握する必要がある（意見番号9）。

また、行政財産として維持するか、普通財産へ管理替えするかどうかの判断の誤りがないことを組織的に担保するための仕組み（例えば、所管課が行った判断を資産経営課などの制度所管課がレビューするなど）を検討すべきである。そのためにも、行政財産か普通財産かの判断基準を明確にすることも検討すべきである(意見番号10)。

(図表 10) 【行政財産アンケート回答のうち、「行政目的をあまり達してるとはいえない。」または「行政目的を達しているとはいえない。」という回答件数】

内容	件数（件）
行政目的をあまり達してるとはいえない	8
行政目的を達してるとはいえない	14
合計	22
（備考）アンケート回答総数	388

(図表 11) 【本意見を導出した個々の公有財産と本報告書の対応関係（普通財産に管理替えすることを検討すべきではないかと考えられた公有財産）】

物件名	所管課	本報告書
荒本老人センター（旧荒本会館）	高齢介護課	239 頁
加納地内診療所用地	地域健康企画課	247 頁
残地長瀬北 16 号線	道路整備課	251 頁
残地意岐部東 53 号線	道路整備課	277 頁

（２）公有財産に関する行財政改革の推進について

40 頁のとおり、東大阪市では、行財政改革の一環として、公有財産については、主に、「未利用地等の貸付及び売却」（行財政改革プラン 2020 の管理番号 2109）と「不要物品（公用車）の売却手法の見直し」（行財政改革プラン 2020 の管理番号 2112）を進めている。

この行財政改革プランの策定方法等について、次の課題が認められる。

① 各種の行財政改革プランにおける目標は積上げ方式で策定すべきである

各種の行財政改革プランにおける効果額の目標設定について、市営住宅²¹を除き、過去の実際の効果額（従来貸付けされていなかったものが新たに貸付けされるようになった場合にはその貸付料収入、不動産が売却された場合にはその売却収入、など、考え方の詳細は 39 頁参照）の一定期間における平均値を目標値と設定している。現在進められている令和 2 年度から 5 年を実施期間とする行財政改革プラン 2020 においても同様である。

しかしながら、具体的に有効活用すべき対象を個々に積み上げて目標として設定しなければ、目標に向けた適切な進捗管理はできず、各種の行財政改革プランにおける目標と実績との対比はなんら意味をなさない。具体的には、売却を予定している不動産であれば売却が見込まれる年度の目標値にその売却収入を含め、貸付を予定している不動産であれば新たに貸付が見込まれる年度以降の目標値にその貸付料収入を含める必要がある。

各種の行財政改革プランにおける公有財産に関する目標設定においては、有効活用すべき対象を具体的に積み上げて目標とすべきである（意見番号 11）。

② 未利用又は低利用の定義を定める必要がある

上記のとおり、各種の行財政改革プランにおいては、「未利用地等の貸付及び売却」が具体的に取り組むべき事項の一つとして列挙されている。しかしながら、現状では「未利用」あるいは「低利用」について明確な定義付けがなされていない。各種の行財政プランを確実に推し進めていくうえでもこれらの定義の明確化を図るべきであ

²¹ 市営住宅については、【東大阪市公営住宅等長寿命化計画】（46 頁参照）に基づき、計画的に貸付・売却を実施し、効果額の目標を設定している。

る（意見番号 12）。

そのうえで、未利用あるいは低利用の状況にある公有財産を全庁的に把握し、改めて未利用等の状況にある公有財産の有効活用を推し進める必要がある。

（３）道路の管理について

（図表 12）のとおり、複数の道路について、普通財産として資産経営課又は障害施策推進課の所管とされている。これらの道路については、過去さまざまな経緯を経て現在の所管課が所管しているとのことだが、当該道路については認定道路（行政財産）ではないことから、道路法等に則った定期的な維持管理が行われていない。これらの道路の一部については認定道路と隣接しているものもあり、なぜ道路として認定しないのか、現実的に現在の所管課が維持・管理できるのか疑問である。

（図表 12）【本意見を導出した個々の公有財産と本報告書の対応関係（普通財産として道路管理課以外の所管とされている道路）】

物件名	所管課	本報告書
元長瀬 106 号線	資産経営課	171 頁
衣摺廃道敷	資産経営課	173 頁
元引揚者住宅道路	資産経営課	183 頁
松原一丁目道路敷	資産経営課	185 頁
近江堂用地	資産経営課	187 頁
小阪本町一丁目市有地（現況道路）	資産経営課	189 頁
旧布施公益質屋（道路）	資産経営課	191 頁
西堤本通西用地	資産経営課	193 頁
障害者入所施設建設事業用地（道路）	障害施策推進課	217 頁

普通財産とされている道路について認定道路として行政財産に管理替えすることを検討すべきである。併せて所管替えすべきものがないか、関係する部署、具体的には土木部道路管理室道路管理課及び現状の所管課が協力して再点検すべきである（意見番号 13）。なお、道路法の扱いをもたせることによって既存建物が既存不適格となる場合などの可能性があることから、現況を現在の所管課が整理したうえで、現場ごとに道路管理課等と協議・検討すべきである。

（４）不法占拠等について

（図表 13）のとおり、公有財産について不法占拠等の状況にあるものが認められる。このなかには、以前から不法占拠等の解消に向けた取組みが進められてきたものもあれば、今回の監査で不法占拠等の状況が新たに明らかになったものもある。これ

らの状況の是正について今後も各所管課において適切に対処する必要があるが、そもそも、不法占拠等が生じてしまえば、その対処に多くの事務コストが発生し、その解消には実際の事例が示すとおり、かなりの年数と労力を要する。不法占拠等を生じさせないための未然の防護策が重要であるから、これらの防護策を全庁的に検討のうえ、全庁的に対処する必要がある（意見番号 14）。

（図表 13）【本意見を導出した個々の公有財産と本報告書の対応関係（不法占拠等の状況にある公有財産）】

物件名	所管課	本報告書
旧荒本会館	人種同和調整課	208 頁
宝町市有地	資産経営課	228 頁

（５）公有財産に関する規則・マニュアル等の整備について

公有財産の管理については、現状は東大阪市財務規則に概括的な規定があるのみで、関係する部課双方の役割や事務の詳細を定めた規則は存在しない。そのため、公有財産の管理について、関係する部課のそれぞれの役割や事務の流れが第三者からみてわかりにくい状況にある。

例えば、他市においては、公有財産の管理全般に関する規則を財務規則とは別の規則として設け、関係する部課のそれぞれの役割や事務の流れを明確にしている事例、事務の流れをフローチャートに置き換え手順書として作成しているような事例（大阪府、高槻市、横浜市、沖縄市など）もある。また、昨今の地方自治法に基づく内部統制評価・報告制度の導入に当たっても事務の流れやそれらに潜むリスクを洗い出し整理する重要性が謳われている。未然に事務を誤るリスク等を低減する観点からも、公有財産の管理全般に関する規則や統一的な管理マニュアルやフローチャート等を策定することについて検討すべきである（意見番号 15）。

なお、監査において、公有財産の管理、具体的には、公有財産の取得（126 頁）、目的外使用許可（55 頁）、所管替え²²（53 頁）及び分類替え²³、貸付け（58 頁）、財産の借り受け（133 頁）、備品の取得（283 頁）について、東大阪市財務規則及び関係する部署へのヒアリングをもとに作成したフローチャートを本報告書に掲載している。このように、フローチャートとすることで、直感的にも視覚的にもわかりやすくなる。また、例外的な取引を識別しやすくなる。既述の事務を誤るリスクの識別にも資するものと思われる。これらも参考に、規則や統一的な管理マニュアル等の策定を検討してほしい。

²² 公有財産を管理する部や課等を変更することと定義する。

²³ 行政財産の区分に属する公有財産を普通財産の区分に変更すること、またはその逆をいうものと定義する。

(6) 企画財政部資産経営課の体制について

① 固定資産台帳（公有財産台帳）の再メンテナンスとそのための仕組みの整備

既述のとおり、固定資産台帳（公有財産台帳）が適切にメンテナンスされておらず、現況と異なるものが相当数認められた。また、監査によって固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されていない公有財産も発見された。さらに、用途、事業分類、地目等の必須記載事項について記載漏れも散見された。これらの是正のために、現況を適切に把握したうえで、現況に合わせた固定資産台帳（公有財産台帳）の再メンテナンスの実施に全庁的に取り組むべきである。

また、今後これらのメンテナンスが組織的かつ持続的に行われるよう、資産経営室資産経営課においては、これまでの慣行に捕らわれることなく、入力業務や調査業務の外部委託など外部の資源を活用することも視野に入れて仕組みを整備する必要がある。また、所管課に対する照会回答の確認時や固定資産台帳（公有財産台帳）の入力時にはダブルチェックを行う体制を構築する必要がある（意見番号 16）。

② 公有財産の管理の総括を行う企画財政部資産経営課の人員のさらなる充実の必要性

既述のとおり、固定資産台帳（公有財産台帳）が適切にメンテナンスされていないといった課題のほか、さまざまな課題が明らかになった。

これらの原因の一つには、公有財産の管理の総括を行う資産経営課のマンパワー不足があると考えられる。同課が管理する普通財産の件数は相当数にのぼることから、これらの課題の解消、また、行財政改革プラン 2020 に掲げられた「未利用等の状況にある公有財産の有効活用」の確実な実行のためにも、全庁的な視点で、同課の人員のさらなる充実を検討する必要がある。そこで、資産経営課は改めて自らの組織として人員のさらなる充実の必要性がないか、課題の解消に必要十分な人員体制であるか再度検討したうえで、必要に応じて人員の補充を人事課に要求することが必要である（意見番号 17）。

2-2. 物品を除く公有財産の取得について

(1) 公有財産の取得

① 公有財産の取得に関連する規定

公有財産の取得については、東大阪市財務規則第 139 条以下に次のとおり定められている。

(公有財産の取得及び登記又は登録)

第 139 条 公有財産を取得し、登記又は登録をしようとするときは、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号定めるところにより行わなければならない。

(1) 不動産を取得する場合 次のアからウまでに従うこと。

ア 不動産を取得しようとするときは、あらかじめ当該不動産について必要な調査をし、物権の設定その他特殊な義務があるときは、これの消滅又は必要な措置をとらなければならない。

イ 不動産を取得した場合は、遅滞なく登記をしなければならない。ただし、市長がその必要がないと認めるものについては、この限りでない。

ウ 各部等の長は、不動産を取得する場合の代金の支払手続については、所有権移転登記の手続完了後に行うこと。ただし、市長が特に必要と認めるときは、この限りでない。

(2) 無体財産権を取得する場合 企画財政部長は、特許権、実用新案権等の無体財産権を取得した場合は、遅滞なく登録をすること。

(固定資産台帳（公有財産台帳）に登録すべき価格)

第 141 条 固定資産台帳（公有財産台帳）に登録すべき価格は、次の各号に掲げる取得の原因の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める額によらなければならない。

(1) 買入れ 買入れ価格

(2) 交換 交換当時における評定価格

(3) 収用 補償金額

(4) 代物弁済 当該財産により弁済を受けた債権の額

(5) 寄附 評定価格

2 前項各号のほか、次の各号に掲げる公有財産の財産台帳に登録すべき価格は、それぞれ当該各号に定める額によらなければならない。

(1) 土地 附近の類似地の時価を考慮して算定した額

(2) 建物及びその従物並びに動産及びその従物 建築又は製造に要した額（建築又は製造に要した額の算定が困難なものにあつては、評定価格）

(3) 立木 その材積に単価を乗じて算定した額（材積を基準として算定することが困難なものにあつては、評定価格）

(4) 物権及び無体財産権 取得価額（取得価額によることが困難なものにあつては、評定価格）

(5) 有価証券 額面金額

(6) 出資による権利 出資金額

(7) 前各号のいずれにも属しないもの 評定価格

3 企画財政部長は、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。

（公有財産の引継ぎ）

第144条 企画財政部長は、公有財産の取得通知を受けた場合においては、直ちに各部等の長に引き継がなければならない。

2 前項の規定による公有財産の引継ぎは、土地については地籍図及び実測図、建物については位置図、各階平面図、立面図及びその他必要な図面を添付し、実地立会いのうえ、次の区分ごとに当該各号に掲げる事項を各部等の長に通知して行なわなければならない。

土地

(1) 所在

(2) 地番

(3) 地目

(4) 地積（公簿又は実測）

(5) 隣接地主との境界確定協議書

(6) 境界杭の埋設状況

(7) 価格

(8) 物件の移転等補償価格

(9) 契約年月日

(10) 登記年月日

(11) 前各号のほか、必要な事項

建物

(1) 所在地

(2) 名称

(3) 総面積

(4) 竣工年月日

(5) 費目分類

(6) 請負人住所氏名

(7) 種類

(8) 構造

(9) 床面積

- (10) 棟数
- (11) 価格
- (12) 耐用年数
- (13) 前各号のほか、必要な事項

その他の公有財産

- (1) 名称
- (2) 取得年月日
- (3) 前各号のほか、必要な事項

3 各部等の長は、行政財産の用途を廃止した場合には、第 137 条ただし書に該当する場合を除き、直ちに企画財政部長に引き継がなければならない。

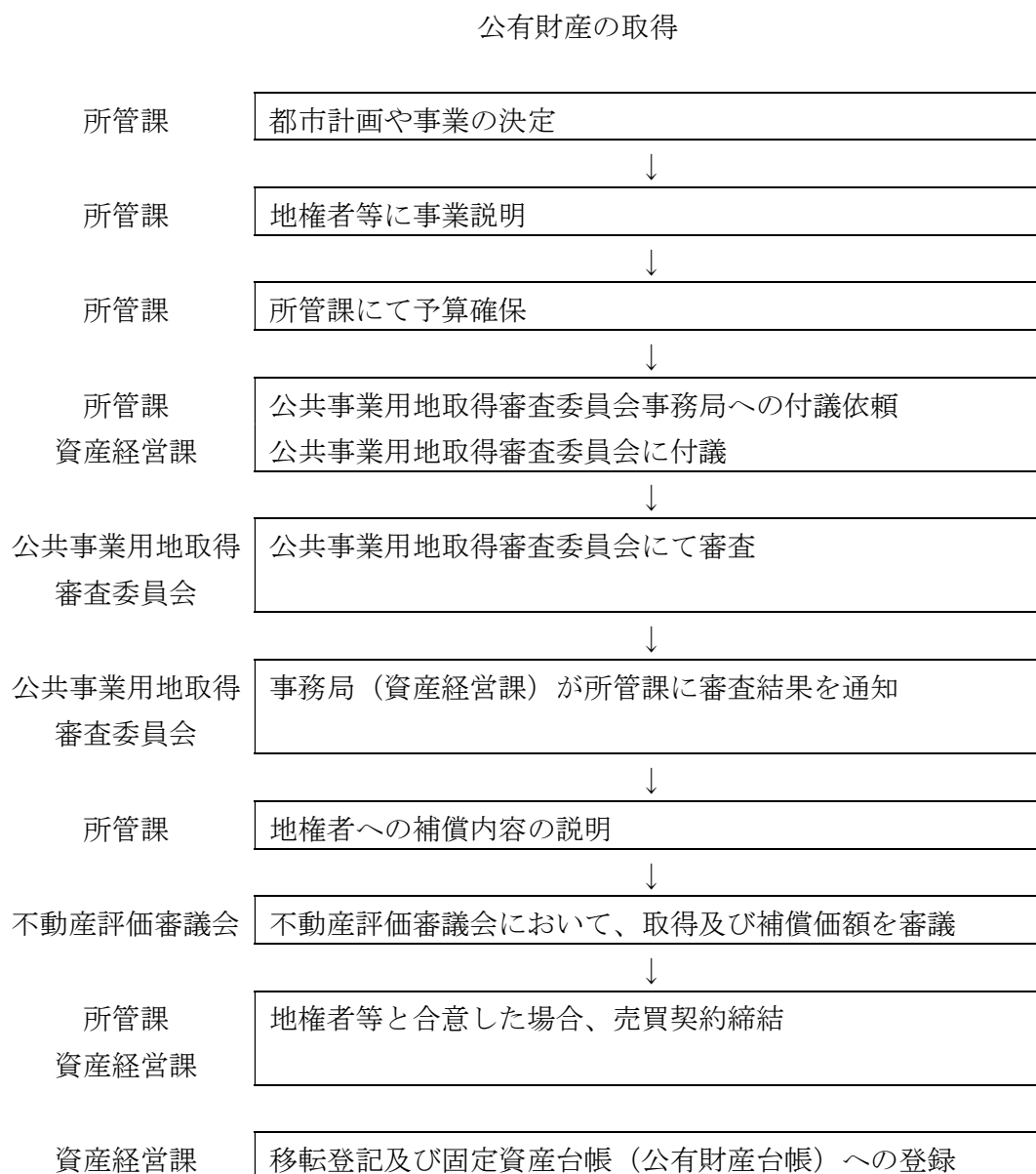
4 前項の規定による公有財産の引継ぎは、次に掲げる事項を企画財政部長に通知して行わなければならない。

- (1) 固定資産台帳（公有財産台帳）記載事項
- (2) 当該公有財産の用途廃止の理由
- (3) 前 2 号のほか、必要な事項

(抜粋) 東大阪市財務規則第 139 条、141 条、144 条より抜粋

② 公有財産の取得に係る業務フロー

上記①の財務規則の規定及び資産経営課に対する質問を踏まえると、公有財産の購入による取得のフローは概ね次のとおりとなる。



買入による公有財産の取得は上記のフローに沿って実施され、固定資産台帳（公有財産台帳）に登録される。都市計画の決定や事業の決定等を受けて、公有財産取得の意思決定がなされた場合に取得のための手続が実施されることになる。取得にあたって、市長、副市長、企画財政部長等を中心とする公共事業用地取得審査委員会に諮るが、その間は所管課が中心となり予算を措置するとともに、地権者等への事業説明等を行う。

公共事業用地取得審査委員会における審査を通過した後、外部委員を含む不動産評価審議委員会で取得金額についての審議を行う。不動産鑑定評価及び補償費の算定は外部業者による現地調査等により実施している。

その後、不動産評価審議会の審議を通過した金額で地権者等と合意した場合、所管課が中心となって地権者と売買契約を締結し、資産経営課が必要に応じて移転登記を行うとともに、固定資産台帳（公有財産台帳）への登録を行う。

なお、取得には上記に記載した買入の他に、寄附、収用、新営、交換等によるものがある。

（２）公有財産に係る監査手続と監査の結果

① 公有財産の取得に係る監査対象

監査対象年度である令和元年度において取得した公有財産のなかから、一定以上の金額的重要性を有するものを中心に、取得形態が偏らないように買入、改修、リース、寄附といった形態に分けて取引を抽出し、次の取引を監査対象とした。

対象 物件	取得物	所属	抽出の視点 (取得形態)
1-1	土地（花園中央公園）	公園課	2,000万円超の買入
1-2	工作物（管理施設）	公園課	改修
2	建物（孔舎衙こども園）	保育課	建設（新営）
3	工作物（荒本青少年運動場）	荒本青少年運動広場	改修
4	その他（障害福祉システム機器）	障害福祉認定給付課	リース
5	その他（稲葉第3公園時計）	公園課	寄附
6	土地（畑）	障害施策推進課	合筆

② 公有財産の取得について実施した監査手続の概要、監査の視点

所管課に対して準拠すべき法令や規則を質問したうえで、取得手続に関連する会議体の議事録、決裁伺い、契約書、寄附申込書、各種のマニュアル、固定資産台帳（公有財産台帳）等の提出を依頼し、主に以下の視点を中心に、関係書類や証憑の閲覧を行った。

- ・ 取得手続は地方自治法の趣旨や規定、東大阪市の関連する規程規則にしたがって行われているか
- ・ 取得資産は取得目的に照らして妥当であるかどうかについて検討されているか
- ・ 取得資産の取引価額の妥当性について適切な会議体で検討されているか
- ・ 取得資産は適切に固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されているか

③ 公有財産の取得について実施した監査手続の結果

実施した監査手続の結果は次のとおりである。

（対象物件 1-1）

対象物件	取得物	所属	取得形態
1-1	土地（花園中央公園）	公園課	2,000 万円超の買入

取得した土地の概要は次のとおりである。

項目	内容
取得目的	花園ラグビー場事業用地の取得
取得形態	買入
取得価額	874,166,697 円
取得日	令和元年 6 月 25 日
所在地	松原南一丁目

監査の結果、特段指摘すべき事項は認められなかった。

（対象物件 1-2）

対象物件	取得物	所属	取得形態
1-2	工作物（管理施設）	公園課	改修

取得した工作物の概要は次のとおりである。

項目	内容
取得目的	花園中央公園北西エントランスの改修
取得形態	改修
取得価額	19,854,287 円
取得日	令和元年 7 月 31 日
所在地	松原南一丁目

監査の結果、特段指摘すべき事項は認められなかった。

(対象物件 2)

対象物件	取得物	所属	取得形態
2	建物（孔舎衙こども園）	保育課	建設（新営）

取得した建物の概要は次のとおりである。

項目	内容
取得目的	孔舎衙こども園整備工事
取得形態	新営
取得価額	510,552,866 円
取得日	令和元年 8 月 13 日
所在地	日下町六丁目

孔舎衙こども園整備工事は制限付き一般競争入札によって工事事業者が選定され、実施された工事は完成・引渡し時に市によって完成検査が行われている。

当該検査に伴って作成された工事検査報告書によれば、完成検査の指摘事項は多数あったが、全体的には軽微な手直しが多く、最終的には設計図書及び仕様書に沿うようにすべて是正されているとのことである。なお完成検査の指摘事項については、後日適切に是正されていることの状況確認を行ったとのことである。

また、当該入札自体は平成 30 年度に実施されているが、一般競争入札実施要領には応札業者間の談合を防止する観点から最低制限価格と予定価格が記載されており、入札に参加するすべての事業者が最低制限価格で入札書を提出している。結果的に、すべての事業者によるくじ引きで落札決定された。この点について、当初監査人は、建設業者の技術力や経営力による競争が促進されないため、入札段階において最低制限価格は公表されるべきではないという問題意識を有したが、東大阪市も同様の問題意識を有し、平成 31 年 4 月から建設工事等の発注における最低制限価格及び調査基準価格の公表時期について、建設業者の真の技術力・経営力による競争の促進を図るため、全入札案件を事後公表としている。

以上のことから、特段指摘すべき事項はない。

参考までに、令和 2 年度から建設工事においては、競争をさらに促進するため、予定価格 2 億円以上の案件の予定価格も事後公表としている。

(対象物件 3)

対象物件	取得物	所属	取得形態
3	工作物(荒本青少年運動塀)	荒本青少年運動広場	改修

取得した工作物の概要は次のとおりである。

項目	内容
取得目的	東大阪市立荒本青少年運動広場ブロック塀の改修工事
取得形態	改修
取得価額	36,386,280 円
取得日	令和元年 9 月 17 日
所在地	荒本西二丁目

本件も対象物件 2 と同様に、入札に参加するすべての事業者が最低制限価格で入札書を提出しており、くじ引きで落札決定されている。

監査の結果、次の事項が発見された。

ア 専門技術者の通知の確認について

工事請負契約書第 10 条では、①現場代理人、②主任技術者（監理技術者）、③専門技術者を設置し発注者に通知することとされているが、専門技術者の通知はされていなかった（結果番号 1）。現在使用している通知様式が①現場代理人、②主任技術者、③監理技術者を通知する様式となっており、他の工事案件についても全て同様の様式を利用していることから、専門技術者を通知する方法として、様式を設定すべきである（意見番号 18）。

(対象物件 4)

対象物件	取得物	所属	取得形態
4	その他（障害福祉システム機器）	障害福祉認定給付課	リース

取得した資産の概要は次のとおりである。

項目	内容
取得目的	業務端末のセキュリティリスクや機器の老朽化に対応するため
取得形態	リース

取得価額	7,260,000 円
取得日	平成 31 年 4 月 1 日
所在地	東大阪市荒本北一丁目

監査の結果、次の事項が発見された。

ア 所有権移転ファイナンス・リースの会計処理

年度中に取得があった固定資産は、決算時点で固定資産調査が行われる。調査の内容は、企画財政部資産経営課により各課に送付された固定資産台帳シートに、各課が記載した必要事項から変動状況を把握するというものである。

本件は、障害福祉システム機器の賃貸借契約が締結されたものであり、障害福祉認定給付課においては所有権移転ファイナンス・リース取引であると判断している。

総務省「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」第 29 項によれば、所有権移転ファイナンス・リースであれば、固定資産計上額はリース料総額の割引現在価値と貸手の購入価額、もしくはリース料総額の割引現在価値と見積現金購入価額の低い方で計上されるべきところ、資産経営課において計上額に関する検討が行われておらず、リース料総額で固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されていた（結果番号 2）。

イ リース資産の取得年月日の誤り

本件リース資産は、障害福祉システム機器賃貸借契約（長期継続契約）によると、賃貸借期間は令和 2 年 3 月 1 日から令和 7 年 2 月 28 日まで（60 ヶ月）であり、取得年月日は令和 2 年 3 月 1 日である。しかし、固定資産台帳（公有財産台帳）上、取得年月日は令和元年 4 月 1 日で登録されている。減価償却費の計上金額にも影響があるため、正しい取得年月日に修正するべきである（結果番号 3）。

（対象物件 5）

対象物件	取得物	所属	取得形態
5	その他（稲葉第 3 公園時計）	公園課	寄附

取得した資産の概要は次のとおりである。

項目	内容
取得目的	公園施設充実のため収受するもの
取得形態	寄附
取得価額	150,000 円
取得日	令和 2 年 1 月 30 日
所在地	稲葉第 3 公園

監査の結果、特段指摘すべき事項は認められなかった。

(対象物件 6)

対象物件	取得物	所属	取得形態
6	土地（畑）	障害施策推進課	合筆

取得した土地の概要は次のとおりである。

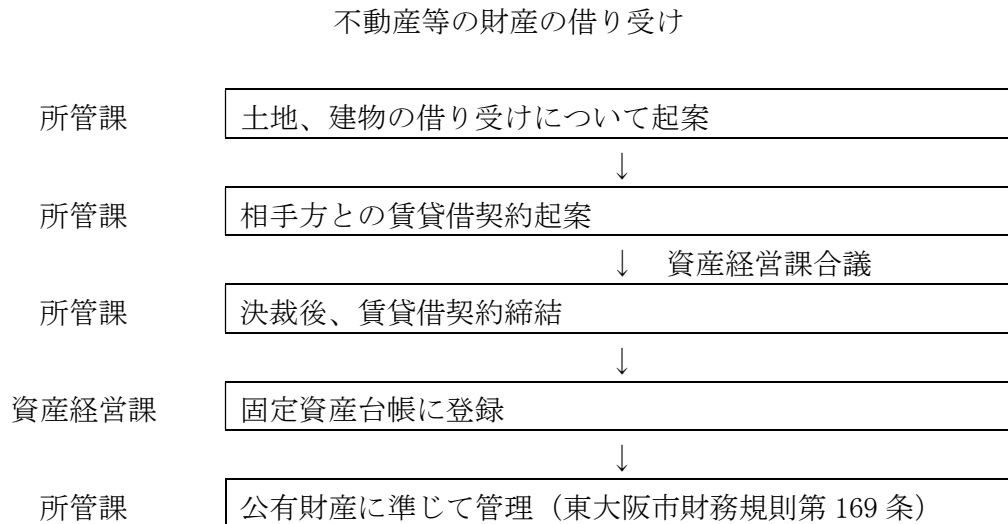
項目	内容
取得目的	里道敷の廃止に伴う合筆
取得形態	合筆
取得価額	－円
取得日	令和２年２月２８日
所在地	六万寺町一丁目

監査の結果、特段指摘すべき事項は認められなかった。

2-3. 不動産等の財産の借り受けについて

(1) 不動産等の財産の借り受け

① 不動産等の財産の借り受けに係る業務フロー



土地、建物（以下、不動産という。）等の財産の借り受けは上記のフローに基づいて業務が実施され、固定資産台帳に登録される。借り受けを行う場合も、公有財産の取得と同様に賃貸借契約の契約締結のための起案や管理は所管課において実施する。公有財産の取得との相違点は、公有財産の取得の場合は公共事業用地取得審査委員会への付議、審査があるが、不動産等の財産の借り受けの場合は同様の委員会への付議、審査がなく、所管課での契約起案時の資産経営課との合議のみで足りる点である。

資産経営課による固定資産台帳への登録は不動産の取得時と同じである。また、現物の管理も東大阪市財務規則第 169 条において同規則に規定されている公有財産に関する規定を準用しており、取得した公有財産と同様の管理が求められている。

② 不動産の借り受けに関連する規定

（借受物件の管理）

第 169 条 市長が借り受けている土地、建物の管理については、この規則による公有財産の管理に関する規定を準用する。

（抜粋）東大阪市財務規則第 169 条

(2) 不動産等の財産の借り受けに係る監査手続と監査の結果

① 不動産等の財産の借り受けに係る監査対象

監査対象年度である令和元年度(平成 31 年度)において借り受けている不動産は、主として公園用地や学校用地などである。監査対象は過年度から借り受けを行っている不動産を含め、令和元年度(平成 31 年度)において現に借り受けを行っている不動産とした。

② 不動産の借り受けについて実施した監査手続の概要、監査の視点

不動産の借り受けが上記の業務フローに沿って適切に行われているかどうかを把握するために、主として以下の視点に沿って監査手続を実施した。

借り受けに係る手続が業務フローに従って、適切に行われているかどうかを確かめるために、不動産賃貸借契約書の閲覧及び各種決裁起案書等の閲覧を実施した。

また、令和元年度(平成 31 年度)中に借り受けたとされる不動産が実在しているかどうかを把握するために、借り受けた不動産を所管すると想定される課に対してアンケートを実施し、アンケート結果と固定資産台帳との整合性を確かめた。

③ 不動産の借り受けについて実施した監査手続の結果

実施した監査手続の結果、以下の事項が発見された。

ア 借り受けに関して、契約書が存在しない取引があった。

借り受けを行っている不動産について、所管すると想定される課に対してアンケートを実施した。その際に、借り受けを行っている不動産を列挙するとともに、契約書の有無についても回答を求めた。その結果、以下のような回答が得られた。

No	内容	件数	備考
1	アンケートで借り受けを行っている不動産として回答のあった件数	269 件	
2	1 のうち、契約書無と回答のあった不動産の件数	22 件	うち、有償 3 件、無償 19 件
3	1 のうち、契約書不明と回答のあった不動産の件数	2 件	2 件ともに無償
4	2 のうち、相手方が地方自治体や市内の別の課以外(すなわち、相手方が民間の法人又は個人)の不動産の件数	4 件	相手方が法人 2 件、個人 2 件(うち、相手方が民間の法人 1 件は有償、他は無償)

上の表 2 及び 3 に記載のとおり、契約書無又は不明と回答のあった不動産のうち、大半が無償により借り受けを行っている物件である。また、相手方が他の地方公共団体や庁内の別の課の場合は使用を許可する文書によっているため、そもそも契約書を交わしていないケースがある。一方で、4 に記載した通り、相手方が民間の法人又は個人である不動産の借り受けで契約書がないものが 4 件存在している。これらのアンケート結果をもとに、所管課に対して契約書の有無を改めて確認するよう依頼するとともに、一部の借受不動産について不動産賃貸借契約証書等の契約の閲覧を行った。その結果、以下の不動産について契約書が存在しないことが確認された。

No	資産名称	所管課	借受元
1	御厨北公園	公園課	民間の個人からの無償の借り受けであり、1957 年から期間を定めず、借り受けを行っている。
2	横小路公園	公園課	横小路自治会他 1 名からの無償の借り受けであり、1967 年 9 月 10 日から期間を定めず借り受けを行っている。

借り受けた不動産について、対価が無償であっても、無償であることについて、当事者間の合意があるはずであり、契約で定めておく必要がある。また、事後の紛争を未然に防止する観点からも当事者間の合意の内容は契約書として書面に明確に残しておくべきである（結果番号 4）。

イ 借り受けた不動産について固定資産台帳の登録が網羅的ではない、あるいは、正確ではない。

アに記載したアンケート結果を集約し、固定資産台帳との整合性を確かめた。その結果、以下表のとおり、固定資産台帳）との整合していないものがあった。

No.	内容	件数	備考
1	アンケートには記載があるが、固定資産台帳に借受財産として記載のないもの	251 件	固定資産台帳の「財産区分」の借受財産となっていないもの
2	固定資産台帳に記載があるが、アンケートに記載がないもの	77 件	うち、アンケート対象の課に係る不動産 24 件。アンケート対象外の課の不動産 53 件。（土地 2 か所であり、地番で細かく登録されている。）

借り受けた不動産について、固定資産台帳上では、「財産区分②」において「5. 借受財産」として登録を行っている。しかし、上表 1 に記載の通り、アンケートで各課が借り受けた不動産と認識している物件 269 件のうち、固定資産台帳に借受財産として登録されていない物件が 251 件あった。また、これらの借受不動産について、詳細に検証を行った結果、次の問題が認められた。

借り受けた不動産の市立布施小学校プレハブ教室等はリース期間が 5 年間のリース契約により、借り受けている。そのため、本来、リース資産として登録すべきところを誤って自己資産として登録されていた（結果番号 5）。

一方で、固定資産台帳に登録があり、アンケートの回答に記載がない不動産のうち、アンケート対象の課に係る不動産が 8 件ある。この結果から、固定資産の更新がタイムリーに実施されていない可能性、あるいは所管課で借受不動産を適切に把握できていない可能性があるかと窺える。これは、借り受けの期間が完了しているにも関わらず、固定資産台帳に反映されていない、または、所管課が、借受不動産があるにも関わらず、管理ができておらず、アンケートに回答を行っていないという二つの原因が考えられる。いずれにしても、借受不動産について十分な管理ができていないと言え難い状況である。

このように、借受財産に係る固定資産台帳の登録状況が正確ではなく不十分である。固定資産台帳を所管する資産経営課は、借受財産について固定資産台帳の登録及び更新を適時適切に行うとともに、改めて登録が必要な借受財産についての固定資産台帳の登録方法を全庁的に周知する必要がある（意見番号 19）。

また、資産経営課は借受財産の現況について、改めて調査を行い、不適切な状況を是正すべきである。すなわち、現在、資産登録されていない借受財産は網羅的に固定資産台帳に登録するとともに、契約期間が満了し、返却したものは速やかに固定資産台帳から削除する必要がある（意見番号 20）。例えば、現在行っている固定資産台帳の年一度のメンテナンスに向けた全庁照会の際に、借受財産についても調査し、その変動については毎年の異動照会の際に報告してもらうといった方法が考えられる。

ウ 借受期間が長期に渡る有償契約について、経済性の比較検討が行われていないものがあった。

契約期間が長期にわたる契約については、長期継続契約として認められている。

普通地方公共団体は、第二百十四条の規定にかかわらず、翌年度以降にわたり、電気、ガス若しくは水の供給若しくは電気通信役務の提供を受ける契約又は不動産を借りる契約その

他政令で定める契約を締結することができる。この場合においては、各年度におけるこれらの経費の予算の範囲内においてその給付を受けなければならない。

(抜粋) 地方自治法第 234 条の 3

東大阪市では地方自治法 234 条の 3 に基づいて、長期に渡って不動産の借り受けを行っている。借受期間が長期に渡る有償契約には以下のような資産がある（以下は、長期に渡る有償契約のうちの一部を監査サンプリングの手法によりランダムに抽出したものを記載している。）。

No	資産名称	所管課	借受期間
1	石切小学校用地	施設整備室	平成 31 年 4 月 1 日から令和 31（2049）年 3 月 31 日
2	永和図書館	社会教育課	令和 2 年 1 月 6 日から令和 30（2048）年 3 月 31 日
3	長瀬駅東	自転車対策課	平成 11 年 11 月 1 日から令和 5（2023）年 3 月 31 日
4	横沼公園	公園課	令和 2 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日

これらの借り受けた不動産について、当該不動産を取得しなかった理由を所管課に対して確認したがその結果は以下のとおりである。

No	資産名称	当該資産を取得しない理由
1	石切小学校用地	地権者が買取りを望んでおらず、また、借りた方が、費用が低く抑えられるため
2	永和図書館	旧市民会館跡地活用に関する覚書
3	長瀬駅東	社会情勢により自転車の利用状況に変化が生じるため
4	横沼公園	一般会計から企業会計への振り替えであるため

今後も長期的に借り受けすると見込まれる不動産は引き続き借り受けを継続するか、当該財産を取得するか、いずれが経済的に有利かをライフサイクルコストの観点で支出額を検討のうえ判断する必要がある。そこで、上表に記載の 4 つの借受不動産について、ライフサイクルコストの観点から検討を行っているかどうか所管課に対して確認を行った。その結果は以下のとおりである。

No	資産名称	結果
----	------	----

1	石切小学校用地	地権者が借地契約の継続を希望しており、市の意思だけで取得できないため検討していない。
2	永和図書館	30年間借りた場合と市が建物を建てた場合のコストを比較し、詳細な検討を行っている。その結果、30年間にわたって借り受けた方がコストを低く抑えられることから、長期間の借受契約としている。
3	長瀬駅東	自転車駐車場は社会情勢（鉄道事業者や民間事業者の参入等）により、利用状況に変化が生じることから、特に検討はせず、借り受けとしている。単年度期間に変更できるかどうか借り受け元に確認したが、難しいとのことであった。
4	横沼公園	特に検討は行っていない。

記載のとおり、4つの借受不動産のうち、2.を除いて、検討は実施されていない。長期的に借り受けを行う場合にはライフサイクルコストの観点から経済的に有利かどうかを確かめる必要がある。また、1. や 3. のように社会情勢等の影響を踏まえ、借り受けを行う場合であっても、長期の借受契約を是とした理由を適切に文書化すべきである（意見番号 21）。

2－4．普通財産の管理及び個々の状況について

監査の対象とした普通財産の個々の状況は次のとおりであった。

(1) 東大阪市が所有する普通財産 ((2) 東大阪市が貸付を行う普通財産を除く)

① 物件名 旧春宮保育所 (防災関連倉庫)

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	旧春宮保育所 (防災関連倉庫)
資産負債番号	00013926
所管課 (室)	政策調整室
所在地	荒本北1丁目
面積	建物 1,579.27 m ²
取得年月日	平成6年3月31日
当初の取得目的	不明(事後に保育所用途のためとの申し出あり)
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	防災関連倉庫
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有
備考	

(出典) 所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

(写真)



旧春宮保育所（防災関連倉庫）①（令和2年10月8日撮影）



旧春宮保育所（防災関連倉庫）②（令和2年10月8日撮影）



旧春宮保育所（防災関連倉庫）③（令和2年10月8日撮影）

旧春宮保育所は、府営住宅と併設された建物の1階・2階部分である。平成26年に閉園し、現在は別のところで社会福祉法人が運営している。本件建物は保育所施設であり、府営住宅と併設されていることから保育所単体での取壊しができない。東大阪市役所から近いということもあり、現在は防災関連倉庫として使用している。底地は旧春宮保育所開所当時より大阪府から貸与を受けおり、保育所開所当初から無償で、現在は防災関連施設として位置づけており引き続き無償となっている。なお、建物内にガスは通っておらず、最低限の低圧電流が通っているのみである。

所管課同行のもと現場視察を行ったところ、上記のとおり建物内には、新型コロナウイルス感染症拡大防止等のために大阪府等から支給されたマスクや防護服が保管されていたが、床面積のうちこれらの災害対策用品の占有率は約2割程度の印象であり、建物全体が防災関連倉庫として利用されているとは言い難い。また、建物の外には保育所時代のものと思われる柵などのごみが見受けられた。

なお、府営住宅と旧春宮保育所の間には塀があること、通常旧春宮保育所の敷地入口には鍵が施錠されていることから、府営住宅の住民等が保育所に無断立ち入りすることは塀をよじ登らない限り不可能である。

イ 監査の意見

i) 建物の維持管理の必要性について

現状は防災関連倉庫として利用していることから、通常は市民の往来や訪問はない。しかしながら、府営住宅と併設されており、府営住宅の高層階の住民からは見下ろせる場所に位置している。現場視察において、保育所時代のものと思われる柵などのごみが見受けられたことから、所管課が定期的に清掃を行うなど、適切に建物を維持管理すべきである（意見番号22）。

ii) 倉庫として利用するかどうかも含めた、今後の利活用の方向性の検討について

上記のとおり、現状は防災関連倉庫として利用しているが、所管課に対するアンケートの照会結果によれば、今後の利活用の方針は「未定」という回答であった。この点については大阪府から貸与を受けている底地の今後の取扱いをどうするかの問題も絡んでいるものと思われる。

ただし、現在、防災関連倉庫として十分に活用できているわけではなく、倉庫としてより有効に利用することも含め、大阪府から現状無償で貸与を受けている底地の今後の取扱いも併せて、今後の利活用の方向性について検討すべきである（意見番号23）。

② 物件名 池島自治会倉庫（旧池島分団）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	池島自治会倉庫（旧池島分団）
資産負債番号	00015403 00013446
所管課（室）	資産経営課
所在地	池島町2丁目
面積	土地 33.64 m ² 建物 33.64 m ²
取得年月日	平成4年7月6日昭和50年3月30日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	不明
今後の利活用の方向性	不明
所管課による現場視察の有無	不明
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



池島自治会倉庫（旧池島分団）（令和2年9月20日撮影）

当該物件は、周辺を住宅に囲まれた建物及び底地である。赤灯があることから、従来は、地元の消防団の倉庫等として利用されていたと思われる。

当該財産も含めて全庁的なアンケートを実施したところ、現在の所管課である資産

経営課の当初の回答は「当課で所有している不動産であるか否かを確認できない」というものであった。このような回答が他の課からも複数あったが、この点について、資産経営課に対して質問したところ、「おそらく当課の所管であろうと認識はしているものの、所属の誰もが過去に契約書等の資料を見たことが無かったために断言できず、ひとまず不明との回答をした。」とのことであった。

イ 監査の意見

i) 所有・権利関係も含めた現況の把握について

上記の所管課の回答のとおり、少なくとも現状の課員は誰も本物件の所有・権利関係を正確に把握しておらず、現場視察も行っていなかった。地元の自治会に貸与しているのかも含めて、本物件の所有・権利関係を早急に把握すべきである（意見番号 24）。

なお、アンケート回答当初は本物件の所有・権利関係が正確に把握されていなかったが、その後確認がなされ、状況としては次のとおりであることが判明した。当該物件について、従来は地元の消防団の屯所として使用されていたが、新しい屯所が別の場所に建設されるのに合わせて廃止される際に地元自治会より倉庫として活用したい旨、また維持管理等は自治会で行い、市に一切負担はかけないと申し添えられた要望書（平成 18 年 3 月 24 日付け）が提出されたことから、この要望に応じ平成 18 年 4 月 1 日以降無償で貸し付けられているとのことである。この点について、普通財産無償貸付契約書第 5 条によれば、引き続き地元自治会が使用しようとする場合には、貸付期間の満了する 2 か月前までに貸付申請書を東大阪市に提出しなければならないものとされているが、この貸付申請書が提出されておらず、所定の手続を経ていなかった（結果番号 6）。

所管課においても現地に赴き、本件建物の管理状況等を把握のうえ、昭和 50 年に取得したと記載のある建物の現況を確認し、必要な維持管理を行う必要がある（意見番号 25）。なお、この点についても事後に平成 28 年度の包括外部監査の実施の際に現場視察を行っていたとの申し入れがあった。

ii) 今後の利活用の方針について

現状は所有・権利関係も把握できていないことから、まずは所有・権利関係も含めた現況を把握したうえで、今後の利活用の方針について検討すべきである（意見番号 26）。

なお、慎重な判断を要するものの、今後の建物の維持管理コストの削減や当該物件の他の用途への転用可能性の検討の一環で、地元の自治会の供用とすることを条

件に当該団体に建物を無償譲渡するといった方法も考えられる²⁴。

iii) 公有財産の管理責任が明確ではない点について

他でも見られるとおり、本物件は市民の共通の財産である公有財産の管理責任が不明瞭な状況にあった。誰も正確に所有・権利関係を把握しておらず、適切に管理していないという状況は、問題である。本物件も含めて、公有財産の総括を行う資産経営課は、管理責任が不定あるいは不明瞭な状況にある公有財産の有無を改めて全庁的に調査・把握する必要がある（意見番号1）。

なお、自治会に関係する建物は、一般的に他の地方公共団体でも所有権を含めた権利関係が不明という状況が見られる²⁵。したがって、本物件にかかわらず、自治会館など自治会に関係する建物においても権利関係が不明瞭になっているケースがないか、注意して確認する必要がある。

²⁴ 例えば、ファシリティマネジメントを積極的に進めている秦野市では、本件のような地元自治会が利用する倉庫など小規模の地域対応施設について、無償で譲渡するといった事例が見られる。

²⁵ 自治会や町内会が「権利能力なき社団」に該当するものとして位置づけられてきたことから、自治会館や町内会館の帰属について問題となることがある。地縁団体の有する不動産の帰属主体が問題となった裁判例に大阪高等裁判所平成27年（ネ）第1075号総有権確認等請求控訴事件などがある。また、他の包括外部監査報告書（例えば、大津市）においても、所有権を含めた権利関係が不明である点を指摘するものがみられる。

③ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 87 号地）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	中部区画整理事業用地（空地 87 号地）
資産負債番号	00016226
所管課（室）	資産経営課
所在地	今米 2 丁目
面積	土地 45.7 m ²
取得年月日	平成 2 年 1 月 1 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有り
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



中部区画整理事業用地（空地 87 号地）（令和 2 年 10 月 5 日撮影）

区画整理、換地処分等の過程で整理しやすいところから整理していった結果残ってしまった土地であると思われる。所管課のアンケートの回答にあるとおり、現状は何かに利用されているわけではなく、普通財産に管理替えが行われた年月も不明の状況であることから相当長期間にわたって現状のまま放置されてきたものと推測される。

上記のとおり府道に面した幅 1.5 メートル程度の細長い土地で、両側が民間店舗及

びマンションに挟まれており、未利用の状態である。

現場視察によって管理状況を確認したところ、防草シートを敷いたうえで、フェンスで封鎖されており、適切に管理されていた。

イ 監査の意見

当該土地は未利用地ではあるものの、監査人が現場視察して把握したとおり、確かに幅 1.5 メートル程度の細長い形状の土地であるため、単独での利用は難しいと考えられる。この点について、所管課に追加で質問したところ、現状では今後の方針は何も決まっていないということであった。

いずれにしても、資産経営課は、当該状況を放置することせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である（意見番号 27）。その過程で、近隣住民に買取りを持ちかけるとともに、売却の好機を逃さないように周辺の不動産の権利関係の異動状況にも常に留意しておく必要がある。

なお、吹田市では、次のとおり普通財産の利活用の方向性を定める過程で「公共公益性の乏しい普通財産の最小化」を方針に掲げている²⁶。このように、利活用の方針を具体的に定めた先進的な事例も参考にされたい。

（参考）吹田市の公有地の利活用に関する基本的な考え方

■公有地の利活用に関する考え方

本市を取り巻く環境変化や公有地管理の現状の課題を踏まえて、公有地の利活用に関する基本的な考え方として、下記の 4 点を掲げます。

- ア 公有地は市民共有の財産であることを再認識し、経営管理の視点から最適化を図る
- イ 新規の土地取得は抑制し、保有土地全体として縮小を図る
- ウ 個別用地の特性に応じた最適な利活用手法、処分方法等を検討する
- エ 公共公益性の乏しい普通財産の最小化を図る

（抜粋）吹田市公有地利活用の考え方[要約版] 平成 25 年（2013 年）3 月

²⁶ <https://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0094/9902/201442116736.pdf>

④ 物件名 加納二丁目市有地

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	加納二丁目市有地
資産負債番号	00016288
所管課（室）	資産経営課
所在地	加納 2 丁目
面積	土地 92.56 m ²
取得年月日	昭和 3 年 8 月 10 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有り
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



加納二丁目市有地（空地 87 号地）（令和 2 年 10 月 5 日撮影）

用水路に面した幅 1 メートル程度の細長い土地で、用水路の反対側は民家である。土地はアスファルトで舗装のうえ、周囲は柵で覆うことで侵入できなくされている。敷地内には寄附によって取得した時計が設置されており、住民からの時計修理の要望をもとに、所管課は昨年度はじめて現場視察を行ったとのことである。

イ 監査の意見

当該土地は未利用地ではあるものの、監査人が現場視察して把握したとおり、確かに幅1メートル程度の細長い形状の土地であるため、単独での利用は難しいと考えられる。この点について、所管課に追加で質問したところ、現状では今後の方針は何も決まっておらず処分や活用は難しいのではないかとのことであった。

いずれにしても、資産経営課は、当該状況を放置することはせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である（意見番号28）。その過程で、近隣住民に買取りを持ちかけるとともに、売却の好機を逃さないように周辺の不動産の権利関係の異動状況にも常に留意しておく必要がある。

⑤ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 27 号地）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	中部区画整理事業用地（空地 27 号地）
資産負債番号	00016289
所管課（室）	資産経営課
所在地	加納 2 丁目
面積	土地 39.23 m ²
取得年月日	平成 2 年 1 月 1 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有り
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



中部区画整理事業用地（空地 27 号地）①（令和 2 年 10 月 5 日撮影）



中部区画整理事業用地（空地 27 号地）②（令和 2 年 10 月 5 日撮影）

区画整理、換地処分等の過程で整理しやすいところから整理していった結果残ってしまった土地であると思われる。所管課のアンケートの回答にあるとおり、現状は何か利用されているわけではなく、普通財産に管理替えが行われた年月も不明の状況であることから相当長期間にわたって現状のまま放置されてきたものと推測される。

本件土地は民家に隣接する幅 2 メートル程度の土地であり、未利用の状況となっている。現場視察によって管理状況を確認したところ、当該土地はフェンスで囲むことで侵入できないようにされているが、土地上だけでなくフェンスにも雑草が生い茂っている状態であった。さらに、フェンスは老朽化し、民家側のフェンスは市保有地側に倒れ掛かり、木材で支えられている状態であった。なお、隣接する民家との境界はフェンスで区分されているのみで、民家側に塀などは設置されていない。

所管課によれば、除草作業は年 1、2 回を目途に行っているとのことである。

イ 監査の意見

フェンスが老朽化していると思われる点について、所管課に質問を行ったところ、現時点でフェンスの取替え等を行う予定はないとのことであった。

しかしながら、フェンスの倒壊等による事故や近隣住民との衛生面等でのトラブルの発生を未然に回避するために、フェンスの修繕、取替えといった対応を図り、安全管理を徹底すべきである（意見番号 29）。

そのうえで、将来にわたって市としての管理業務負担や維持管理費用を軽減するため、近隣等への当該土地の売却可能性を検討することが望まれる（意見番号 30）。

⑥ 物件名 中地区消防署建設用地

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	中地区消防署建設用地
資産負債番号	00016311
所管課（室）	資産経営課
所在地	加納 7 丁目
面積	土地 1,153.89 m ²
取得年月日	平成 6 年 11 月 18 日
当初の取得目的	消防署建設用地
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	敷地の一部を消防屯所に、残りを売却する方向で検討中
所管課による現場視察の有無	有り
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



中地区消防署建設用地①（令和 2 年 10 月 5 日撮影）



中地区消防署建設用地②（令和２年１０月５日撮影）

当初は消防署建設用地として取得した土地であるが、周辺地区の区画整理や道路整備が進み、消防署の必要性がなくなり、長期間放置されてきたものである。本件土地については、平成 19 年度包括外部監査において、行政財産から普通財産への転換を行い、早急に有効活用すべきであると指摘されている。その後いったん用途廃止のうえ旧管財室（現資産経営課）に所管換えがなされ、活用方法が検討されたが、地元からの要望もあり調整に時間を要し現在に至っているとのことである。なお、監査において確認した固定資産台帳（公有財産台帳）では普通財産への管理替えが行われていた。

現時点での利活用の方向性について所管課に質問したところ、敷地の南西部分の一部に消防屯所を建設し、それ以外の部分は売却する方向で決着し、令和 3 年度より屯所建設に向けた設計等を開始し、敷地の売却は屯所建設後に行うとのことである。

現場視察を行ったところ、上記のとおり、フェンスで囲むことで侵入できないようにはされているものの、フェンスの複数個所に破れが見受けられた。

なお、所管課によれば、敷地内の除草については、令和 2 年の梅雨明けに一度、同年 11 月に 2 回目を実施したということであった。

(A) ー 1.3 中地区消防署建設用地（行政財産）

施設名称	中地区消防署建設用地
管理部署	消防局総務課

1) 施設概要

所在地	加納7丁目8番3
面積	土地面積：1,153.89㎡

2) 施設取得・設置目的

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

3) 現状の概要

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

4) 監査の結果及び意見

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

（抜粋）平成19年度包括外部監査報告書「東大阪市の公有財産の管理・運営に関する事務の執行について」60頁

イ 監査の意見

上記のとおり、10年以上も前の包括外部監査において指摘があったにもかかわらず、現在もなお未利用という状態となっていることは大きな問題である。

不動産の処分には地元や近隣住民との調整が必要であるという点については理解するものの、平成19年度の指摘に至る未利用の期間を通算すると少なくとも20年以上も未利用の状況になっているのは行政の怠慢であると言わざるを得ない。この間有効に活用できていたならば不要であった除草費用等の維持管理費用などが複数年にわたり発生し、無駄な支出が積み重なっていることを猛省する必要がある。

今後の公有財産の利活用の検討に当たってはこのようなことがないように、資産経営課は計画的に、かつ、スピード感をもって取り組むべきである（意見番号31）。

なお、敷地の売却は屯所建設後に行うとのことであるが、これも計画的かつ確実に進める必要がある。

⑦ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 173 号地）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	中部区画整理事業用地（空地 173 号地）
資産負債番号	00016512
所管課（室）	資産経営課
所在地	水走 1 丁目
面積	土地 64.39 m ²
取得年月日	平成 2 年 1 月 1 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	無
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



中部区画整理事業用地（空地 173 号地）（令和 2 年 9 月 20 日）

元々の取得目的は不明であるが、区画整理、換地処分等の過程で整理しやすいところから整理していった結果残ってしまった土地であると思われる。

所管課のアンケートの回答にあるとおり、現状は何か利用されているわけではなく、普通財産に管理替えが行われた年月も不明の状況であることから相当長期間にわたって現状のまま放置されてきたものと推測される。

現在の所管課である資産経営課から提示を受けた資料に基づいて現場視察を行ったが、具体的な区画については特定できなかったことから、監査人が撮影した写真に基づき所管課と確認を行ったところ、所管課も特定できなかった。

さらに、本件土地と思われる用地の近辺に水走土地改良区集会所があるが、固定資産台帳（公有財産台帳）に当該集会所の建設が可能な広さの土地が登録されていなかったことから、この点についても質問したところ、底地は東大阪市の市有地であることが判明した。さらに、水走土地改良区が本件土地に建物を建てているとのことであった。

この点については、他の土地改良区に関しては農政課が普通財産として第三者に貸付けしているものもあり、今後いったん資産経営課が当該底地を普通財産として登録したのち、所定の貸付手続を経るとのことである。

イ 監査の意見

i) 現況確認が不十分であったことについて

本件土地について、所管課も具体的な区画を特定することができなかった。他の物件と同様、公有財産の現況の把握が十分ではなく、不適切である。過去の資料等をもとに現場視察を実施して、具体的な区画を特定する必要がある（意見番号 32）。

ii) 不動産の権利関係等の事実の把握と、事実を踏まえた固定資産台帳（公有財産台帳）の登録について

東大阪市の市有地が固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されないまま、無償で貸付けされていた点についても不適切である（結果番号 7）。

不動産の権利関係等事実の把握を踏まえて、東大阪市の所有する公有財産については固定資産台帳（公有財産台帳）に適切に登録する必要がある（結果番号 8）。

今回の監査を受けて、上記の状況が判明し、水走土地改良区と折衝しているとのことであるが、早急にこれらの不適切な状況を是正する必要がある。

⑧ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 107 号地）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	中部区画整理事業用地（空地 107 号地）
資産負債番号	00016514
所管課（室）	資産経営課
所在地	水走 3 丁目
面積	土地 35.73 m ²
取得年月日	平成 2 年 1 月 1 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	無
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



中部区画整理事業用地（空地 107 号地）（令和 2 年 9 月 20 日撮影）

区画整理、換地処分等の過程で整理しやすいところから整理していった結果残ってしまった土地であると思われる。所管課のアンケートの回答にあるとおり、現状は何か利用されているわけではなく、普通財産に管理替えが行われた年月も不明の状況であることから相当長期間にわたって現状のまま放置されてきたものと推測される。

本件土地は、店舗と会社の間の細い敷地で、敷地内に雑草が生い茂っている状況で

あった。所管課に質問したところ、直近で除草した実績はないとのことであった。

イ 監査の意見

監査人が現場視察して把握したとおり、確かに幅 0.5 メートル程度の細長いいびつな形状の土地であることから、単独での利用は難しいと考えられる。この点について、所管課に追加で質問したところ、現状では今後の方針は何も決まっていないということであった。しかしながら、客観的に利活用が難しい状況においても今後維持管理コストが発生することを回避する必要もある。

いずれにしても、資産経営課は、当該状況を放置することせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である（意見番号 33）。その過程で、近隣住民に買取りを持ちかけるとともに、売却の好機を逃さないように周辺の不動産の権利関係の異動状況にも常に留意しておく必要がある。

⑨ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 106 号地）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	中部区画整理事業用地（空地 106 号地）
資産負債番号	00016515
所管課（室）	資産経営課
所在地	水走 3 丁目
面積	土地 51.66 m ²
取得年月日	平成 2 年 1 月 1 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	無
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



中部区画整理事業用地（令和 2 年 10 月 5 日撮影）

区画整理、換地処分等の過程で整理しやすいところから整理していった結果残ってしまった土地であると思われる。所管課のアンケートの回答にあるとおり、現状は何かに利用されているわけではなく、普通財産に管理替えが行われた年月も不明の状況であることから相当長期間にわたって現状のまま放置されてきたものと推測される。

上記のとおり、一般道に面した幅 2 メートルほどの細長い土地であり、駐車場と民

間企業が保有する土地の間に挟まれており、未利用の状態となっている。敷地内に雑草が生い茂っている状況であった。所管課に質問したところ、直近で除草した実績はないとのことであった。

イ 監査の意見

監査人が現場視察して把握したとおり、確かに幅2メートル程度の細長い形状の土地であることから、単独での利用は難しいと考えられる。この点について、所管課に追加で質問したところ、現状では今後の方針は何も決まっていないということであった。しかしながら、客観的に利活用が難しい状況において今後維持管理コストが発生することを回避する必要もある。

いずれにしても、資産経営課は、当該状況を放置することせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である（意見番号34）。その過程で、近隣住民に買取りを持ちかけるとともに、売却の好機を逃さないように周辺の不動産の権利関係の異動状況にも常に留意しておく必要がある。

⑩ 物件名 英田倉庫（空地 169 号地残地）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	英田倉庫（空地 169 号地残地）
資産負債番号	00016564
所管課（室）	資産経営課（事後に現在は管理課であるとの申し出あり）
所在地	吉田本町 1 丁目
面積	土地 129.27 m ²
取得年月日	平成 2 年 1 月 1 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	倉庫
今後の利活用の方向性	現状のまま
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



英田倉庫（空地 169 号地残地）①（令和 2 年 10 月 2 日撮影）



英田倉庫（空地 169 号地残地）②（令和 3 年 1 月 27 日撮影）



英田倉庫（空地 169 号地残地）③（令和 3 年 1 月 27 日撮影）



英田倉庫（空地 169 号地残地）④（令和 3 年 1 月 27 日撮影）



英田倉庫（空地 169 号地残地）⑤（令和 3 年 1 月 27 日撮影）

他の類似の用地と同じく、都市計画に基づく道路の整備、あるいは区画整理、換地処分等の過程で整理しやすいところから整理していった結果残ってしまった土地であると思われる。本物件は、現状管理課の所管となっている。

監査人が令和 2 年 10 月に現場視察を行ったところ、上記のとおり、土地の上に建物が建てられており、入口部分の門扉には雑草が生い茂っていた。この点について、資産経営課に質問したところ直近で除草は行っていないとのことであった。

また、本件土地の上に建設されている倉庫について、建物として固定資産台帳（公有財産台帳）に記載されていなかったことから、資産経営課に質問したところ、建物については固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されていないことが判明した。なお、建物は資産経営室管理課が利用しているとのことであった。

イ 監査の意見

i) 現況把握が不十分である点、固定資産台帳（公有財産台帳）への登録漏れについて

監査の結果、東大阪市の所有する建物が固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されていないことが判明した。他の物件と同様、公有財産の現況の把握が十分ではなく、不適切である（意見番号 35）。

本件土地の上に建設されている倉庫について、実態を把握のうえ、適切に固定資産台帳（公有財産台帳）に登録する必要がある（結果番号 9）。

ii) 上記の固定資産台帳（公有財産台帳）への登録漏れの根本原因について

不動産の固定資産台帳（公有財産台帳）への登録漏れについて、本件以外にも同様の事象が判明している（中部区画整理事業用地（空地 173 号地）（154 頁参照）など）。また、何らかのミスで登録漏れが発生したとしても、本来は東大阪市

が自ら気づくべきところ今回の監査で判明したことも不適切である。これらの点について、公有財産の総括を行う資産経営課に質問したところ、固定資産台帳（公有財産台帳）の記載内容については、「固定資産台帳（公有財産台帳）に記載がある財産」について、「照会した年度に異動のあったもの」のみを調査しており、記載の網羅性は確かめていない、との回答であった。

現在の照会方法では、過去に何らかの理由で登録が漏れてしまい、その後異動が生じなければ登録の漏れを発見することはできない。

定期的に各課が所管しているとされる固定資産台帳（公有財産台帳）の全明細を所管課に照会のうえ、当該明細に含まれていない管理物件があれば資産経営課に報告するといった方法で登録の網羅性を担保すべきである。

iii) 倉庫として利用する必要性について

令和3年1月に所管課の立会のもと、追加で現場視察を行ったところ、上記のとおり、令和元年7月1日より改正健康増進法の一部が施行されたことに伴い撤去された喫煙設備のほか、記載台、スチールラックが保管されていた。利用頻度の低い不要なものを置く単なる物置として利用しているだけではないか、という疑問を払拭できず、当該物件については、吉田本町という比較的便利な場所に位置していることから、倉庫として利用する必要性があるのかについては疑念がある。

倉庫として利用するというのであれば、まず市として何をどの程度の規模でどの期間保管することが必要なかの全体的な整理、需要調査をしたうえで利用を認めるべきである（意見番号36）。

倉庫機能を集約し、倉庫として利用する必要のないものについては、売却や貸付けなどの有効活用をするなど手法について検討すべきであり、本物件は倉庫以外の利活用の方法も積極的に検討すべきである（意見番号37）。

⑪ 物件名 吉原地区雑種地

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	吉原地区雑種地
資産負債番号	00016573
所管課（室）	資産経営課
所在地	吉原 1 丁目
面積	82 m ²
取得年月日	昭和 30 年 1 月 15 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	老朽した建築物の撤去及び処分
所管課による現場視察の有無	有り
備考	該当なし

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



吉原地区雑種地①（令和 2 年 10 月 5 日撮影）



吉原地区雑種地②（令和２年１０月５日撮影）

現場視察したところ、四方を民家に囲まれている土地であり、当該土地への入り口は非常用通路として施錠され、侵入できないようにされていた。上記のとおり、当該土地に建てられた民家は老朽化が進んでおり、屋根の一部は崩落している状態であった。

所管課である資産経営課に質問を行ったところ、既に解体に向けて必要な予算措置及び関係課との協議を行っており、次年度早々に着手するとのことであった。

イ 監査の意見

上記のとおり、所管課における問題解決に向けた動きは確認できたが、解体するだけでなく、当該土地について、市としての利活用の方向性を定めるべきである（意見番号 38）。

⑫ 物件名 中部区画整理事業用地（空地 67 号地・廃車置場）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	中部区画整理事業用地（空地 67 号地・廃車置場）
資産負債番号	00016574
所管課（室）	資産経営課（事後に現在は管理課であるとの申し出あり）
所在地	吉原 2 丁目
面積	土地 480.06 m ²
取得年月日	平成 2 年 1 月 1 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	売却予定の公用車（廃車）置場
今後の利活用の方向性	現状のまま
所管課による現場視察の有無	有り
備考	該当なし

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



中部区画整理事業用地（空地 67 号地・廃車置場）（令和 2 年 10 月 5 日撮影）

現場視察を行ったところ、当該物件は工場や民間駐車場に囲まれた土地であり、救急車、ごみ収集車、トラック等の公用車の廃車（視察時点で約 20 台程度）が置かれていた。また、土地の入り口は施錠され、侵入できないようにされていた。

所管課に今後の利活用の方針について改めて質問したところ、現状のまま売却予定

の公用車（廃車）置場として利用するとのことであった。

なお、廃車とした公用車の売却について、これまでの実績及び今後の売却予定について所管課に確認したところ、直近では平成 30 年度に一度入札を実施したが、その後は実施しておらず、今年度中に入札を実施予定であること、平成 30 年度に合計 26 台を売却し、それにより 705 万円の売却収入を得ているとのことであった。なお、当初は令和 2 年 11 月ごろまでに入札予定であったが、各課から廃車予定の報告が続いているため、入札時期をずらし、今年度中に入札を実施予定であるとのことであるが、質問時点で具体的な実施日は決まっていない。

イ 監査の意見

廃車とした公用車の売却について、平成 30 年度に一度入札を実施したが、それ以降現在に至るまで実施されていないことから、現場視察時点で約 20 台の公用車が置かれていた。一般的には、年式が古くなれば売却価格は下がることから、高く売却できると見込まれるものについては廃車とした以降できるだけ早期に売却すべきであるし、そのための仕組み作りを検討すべきである（意見番号 39）。

なお、現在ある 27 台の公用車については令和 2 年度中に入札を実施するとのことであった。

⑬ 物件名 公共事業用地代替地（道路）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	公共事業用地代替地（道路）
資産負債番号	00016597
所管課（室）	資産経営課
所在地	若江東町5丁目
面積	土地 213 m ²
取得年月日	平成4年3月19日
当初の取得目的	不明（事後に公共事業の代替地との申し出あり）
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



公共事業用地代替地（道路）①（令和2年10月2日撮影）



公共事業用地代替地（道路）②（令和２年１０月２日撮影）

元々の取得目的は公共事業の代替用地として取得し、一部を上下水道局に売却した結果残ってしまった土地である。

所管課のアンケートの回答には、所管課の認識として現状何かに利用しているわけではなく、普通財産に管理替えが行われた年月も不明の状況であることから相当長期間にわたって現状のまま放置されてきたものと推測される。

現在の所管課である資産経営課から提示を受けた資料に基づいて現場視察を行ったが、具体的な区画については特定できなかったことから、監査人が撮影した写真に基づき所管課と確認を行ったところ、所管課も明確に特定できなかった。しかしながら、おそらく上下水道局の用地と隣地の会社の間の通路部分ではないか、とのことであった。この通路の先には数台の車両が駐車されていた。

イ 監査の意見

i) 現況確認が不十分であったことについて

本件土地について、所管課も具体的な区画を特定することができなかった。他の物件と同様、公有財産の現況の把握が十分ではなく、不適切である。過去の資料等をもとに現場視察を実施して、具体的な区画を特定する必要がある（意見番号 40）。

ii) 現状の権利関係の追認について

現状は通路として利用されている実態がある。したがって、現状の権利関係を正確に把握したうえで、当該権利関係を追認するための行政処分等（例えば、使用許可、貸付け、あるいは通行権の設定等）が必要である（結果番号 10）。

iii) 今後の利活用の方向性の検討について

今後の利活用の方向性について、現状は「未定」ということであるが、現状の権利関係を正確に把握したうえで、今後本件土地をどのようにして有効に利活用を進めていくか、近隣の当該会社等利害関係者の意向も適切に把握したうえで検討する必要がある（意見番号 41）。

⑭ 物件名 元長瀬 106 号線

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	元長瀬 106 号線
資産負債番号	00017213 00017310
所管課（室）	資産経営課
所在地	大蓮東 4 丁目 金岡 4 丁目
面積	土地 53.48 m ² 土地 54.22 m ²
取得年月日	平成 13 年 7 月 23 日 平成 13 年 7 月 3 日
当初の取得目的	道路用地
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	無
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）（別紙にて意見あり）



元長瀬 106 号線①（令和 2 年 10 月 2 日撮影）

（注）赤で示した付近が該当する土地と思われるが正確には特定できない。



元長瀬 106 号線②（令和 2 年 10 月 2 日撮影）

（注）赤字の○で示した付近が該当する土地と思われるが正確には特定できない。

大蓮東 4 丁目（53.48 m²）、金岡 4 丁目（54.22 m²）いずれも、当初道路用地として取得した用地であるとのことであるが、さまざまな経緯を経て現在は「元長瀬 106 号線」として普通財産に分類されている状況である。都市計画に基づく道路の整備の結果残ってしまった土地であると思われる。所管課のアンケートの回答にあるとおり、現状は何か利用されているわけではなく、普通財産に管理替えが行われた年月も不明の状況であることから相当長期間にわたって現状のまま放置されてきたものと推測される。

現在の所管課である資産経営課から提示を受けた資料に基づいて現場視察を行ったが、具体的な区画については特定できず、所管課も同様の認識であった。しかしながら、現場視察の結果のとおり、おそらく認定道路と隣接している用地である。

イ 監査の意見

当該土地は未利用地ではあるものの、監査人が現場視察して把握したとおり、認定道路と隣接している用地であることから、単独での利用は難しいと考えられる。この点について、所管課に追加で質問したところ、現状では今後の方針は何も決まっていないということであった。

いずれにしても、資産経営課は、当該状況を放置することはせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である（意見番号 42）。その過程で、近隣住民に買取りを持ちかけるとともに、売却の好機を逃さないように周辺の不動産の権利関係の異動状況にも常に留意しておく必要がある。

⑮ 物件名 衣摺廃道敷

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	衣摺廃道敷
資産負債番号	00017350
所管課（室）	資産経営課
所在地	衣摺3丁目
面積	土地 9.91 m ²
取得年月日	昭和16年9月5日
当初の取得目的	道路用地
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



衣摺廃道敷（令和3年3月4日作成）

（出典）Google Map

（注）赤で示した箇所付近が本件土地と思われる。

当初道路用地として取得した用地であるとのことであるが、さまざまな経緯を経て現在は衣摺廃道敷として普通財産に分類されている状況である。都市計画に基づく道路の整備の結果残ってしまった土地であると思われる。所管課のアンケートの回答に

あるとおり、現状は何か利用されているわけではなく、普通財産に管理替えが行われた年月も不明の状況であることから相当長期間にわたって現状のまま放置されてきたものと推測される。

イ 監査の意見

当該土地は未利用地ではあるものの、監査人が現場視察して把握したとおり、住宅に隣接する用地であることから、単独での利用は難しいと考えられる。この点について、所管課に追加で質問したところ、現状では今後の方針は何も決まっていないということであった。

いずれにしても、資産経営課は、当該状況を放置することせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である（意見番号 43）。その過程で、近隣住民に買取りを持ちかけるとともに、売却の好機を逃さないように周辺の不動産の権利関係の異動状況にも常に留意しておく必要がある。

⑩ 物件名 旧小若江住宅（空地）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	旧小若江住宅（空地）
資産負債番号	00017374 00017376
所管課（室）	資産経営課
所在地	若江３丁目
面積	土地 93.76 ㎡ 土地 76.34 ㎡
取得年月日	平成２年１月１日（事後に昭和４２年３月３１日との申し出あり）
当初の取得目的	住宅用地
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



旧小若江住宅（空地）①（令和２年１０月２日撮影）



旧小若江住宅（空地）②（令和２年１０月２日撮影）



旧小若江住宅（空地）③（令和２年１０月２日撮影）

本件土地には、元々は市営住宅が建設されていたが、取壊し後に更地となり、フェンスで囲んでいる。周辺に近畿大学キャンパスや商店街が存在しているが、大通りに面しておらず、人通りもほとんどないことから死角になり、現場視察の結果のとおり不法投棄や自転車の放置が多く見受けられる。

平成４年に道路への接続をとるために分筆したが幅員が足りず、東側に位置している家屋等が建替えにより取壊しされるなどにより必要な幅員が確保され接道ができるまでの間は、住居や店舗等としての利用は困難な状況である。

土地の管理状況は、放置自転車については、年に一度、盗難車でないかの確認のため所轄警察署に通報のうえ確認を行い、不法投棄物や放置自転車については定期的に撤去の広告を出し、環境部美化推進課に引取りを依頼している。なお、敷地内は、定期的に除草を行っているとのことである。

イ 監査の意見

本件土地は学生街の一角にあり、商店街にも近い。しかしながら大通りに接していないことから死角になりやすく、現場視察時にも多くの不法投棄物が認められた。

接道の確保などの課題はあるものの、立地としては悪くなく、比較的まとまった面積もあり、なんらかの活用に向けた具体的な方針を検討し取組みを進めるべきである（意見番号 44）。

なお、所管課も認識しているとおり、後を絶たない不法投棄については、環境部や所轄警察署とより密接に連携のうえ、不法投棄防止カメラの設置等を含む不法投棄対策をより徹底する必要がある（意見番号 45）。

⑰ 物件名 中小阪倉庫

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	中小阪倉庫
資産負債番号	00013445
所管課（室）	資産経営課（事後に現在は管理課との申し出あり）
所在地	中小阪 5 丁目
面積	建物 220.32 m ²
取得年月日	平成 7 年 3 月 31 日
当初の取得目的	学校用地
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	倉庫
今後の利活用の方向性	現状のまま
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



中小阪倉庫①（令和 2 年 10 月 2 日撮影）



中小阪倉庫②（令和２年１０月２日撮影）



中小阪倉庫③（令和２年１０月２日撮影）

現場視察の写真のとおり、もともとは市立の保育所として活用されていたものであるが、保育所としての用途廃止後は倉庫として利用しているとのことであり、老朽化が激しい。

固定資産台帳（公有財産台帳）上の所管課は資産経営課であるが、令和２年度の組織機構改正により現在は管理課が管理している。

現場視察を行った際には、フェンス入口の鍵がかけられていなかったため、資産経営課を通じて所管課に質問したところ、敷地の入口については隣接する八戸の里老人センターの職員及び利用者が通行に利用することを容認しており、運用上支障のない範囲で日中は鍵を開けているとのことであった。

また、倉庫としての具体的な利用状況を質問したところ、昨年までは選挙管理委員会の選挙資材を保管していたが、現在は選挙資材を移転し、何も保管していないとのことであった。この点について所管課は、本庁舎の倉庫は概ね飽和状態にあり、備品等の保管に苦勞している状況で、その結果として旧春宮保育所や英田倉庫など

庁舎外にまで備品等の保管範囲を広げている状況であること、この中小阪倉庫もその一つとして考えており、今後庁内からの保管需要に応じることができるよう、所管課としては倉庫として確保しておきたいとのことであった。

イ 監査の意見

i) 現在の不適切な状況の是正について

所管課に対する質問の回答のとおり、現状は近隣の老人センターの職員の通行を認めているが、周辺地の地図に基づき通行経路の詳細を確かめたところ、民地の一部を通行していることが判明し、当該部分は不法侵入の状況となっている。民地の一部を通っている点について、早急に通行を止め、通行できないように施錠する必要がある（結果番号 11）。

そのうえで、所有者等と協議・交渉を行う必要がある。

ii) 今後の利活用の方針の見直しについて

具体的に倉庫として利用されていない現状について、公有財産の有効活用の観点から早急に対処すべきである（意見番号 46）。

「倉庫として利用する」といううたい文句は、遊休の状態にある資産を売却や貸付等による利活用から目を背けさせるための常套句として使われることもあり、真に倉庫としての需要があるのか、この場所を本当に倉庫として利用しなければならないのか、厳しく検証すべきである。

倉庫として利用するというのであれば、まず市として何をどの程度の規模でどの期間保管することが必要なのかの全体的な整理、需要調査をしたうえで利用を認めるべきである（意見番号 36）。

なお、この場所は立地としてはかなり良いことから、売却や貸付等により自主財源を確保することも十分可能であると考ええる。

⑱ 物件名 旧上小阪住宅

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	旧上小阪住宅
資産負債番号	00018435
所管課（室）	資産経営課
所在地	小若江3丁目
面積	土地 28.8 m ²
取得年月日	昭和42年3月31日
当初の取得目的	住宅用地
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	無
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



旧上小阪住宅（令和2年10月2日撮影）

本件土地は、当初は住宅用地の一部として活用する予定の土地であったが、現在は未利用となっており、未利用に至った経緯、期間も不明である。

本件土地には鉢植え、自転車等が設置したフェンスの内部に置かれている。細長い形状の土地であり、当該土地単独での利用は難しいと考えられる。

イ 監査の意見

監査人が現場視察して把握したとおり、細長い形状の土地であることから、単独での利用は難しいと考えられる。この点について、所管課に追加で質問したところ、現状では今後の方針は何も決まっていないということであった。しかしながら、客観的に利活用が難しい状況においても今後維持管理コストが発生することを回避する必要もある。

いずれにしても、資産経営課は、当該状況を放置することせず、今後の公有財産の利活用の方針及び計画策定の過程及びその優先順位において順次整理していくことが必要である（意見番号 47）。その過程で、近隣住民に買取りを持ちかけるとともに、売却の好機を逃さないように周辺の不動産の権利関係の異動状況にも常に留意しておく必要がある。

⑱ 物件名 元引揚者住宅道路

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	元引揚者住宅道路
資産負債番号	0015762200157624
所管課（室）	資産経営課
所在地	松原 1 丁目
面積	土地 145.45 m ² 土地 193.91 m ²
取得年月日	昭和 31 年 12 月 15 日 昭和 28 年 11 月 5 日
当初の取得目的	住宅用地
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	その他
今後の利活用の方向性	現状のまま
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



元引揚者住宅道路（一部）（令和 2 年 10 月 2 日撮影）

本件土地は、住宅街に位置する道路であり、現在は資産経営課が所管している。道路として管理してもらえるように道路管理課に要請したが、応じてもらえなかったことからやむを得ず、同課にて所管しているとのことである。

他の類似の用地と同じく、元引揚者住宅用地を処分する際に宅地部分のみ売却した結果残ってしまった土地であると思われる。所管課のアンケートの回答にあるとおり、現状は何か利用されているわけではなく、普通財産に管理替えが行われた年月も不明の状況であることから相当長期間にわたって現状のまま放置されてきたものと推測される。

イ 監査の意見

当該道路用地については認定道路（行政財産）ではないことから、道路法等に則った定期的な維持管理が行われていない。認定道路と隣接していると思われ、なぜ道路として認定しないのか、現実的に現状の所管課である資産経営課が適切に維持・管理できるのか疑問である。

他の道路用地と同じく、認定道路として行政財産に管理替えすることを検討すべきである。併せて所管替えすべきものがないか、関係する部署、具体的には土木部道路管理室道路管理課及び現状の所管課が協力して再点検すべきである（意見番号 13）。

② 物件名 松原一丁目道路敷

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	松原一丁目道路敷
資産負債番号	00157625
所管課（室）	資産経営課
所在地	松原 1 丁目
面積	土地 292.92 m ²
取得年月日	昭和 31 年 12 月 15 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	その他
今後の利活用の方向性	現状のまま
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



松原一丁目道路敷（令和 2 年 10 月 2 日撮影）

住宅街に位置する道路であり、現在は資産経営課により所管されているが、道路として管理してもらえるように道路管理課に要請した結果、応じてもらえなかったことからやむを得ず、資産経営課にて所管しているものである。

183 頁に記載の物件と同様に元引揚者住宅用地を処分する際に宅地部分のみ売却した結果残ってしまった土地であると思われる。所管課のアンケートの回答にあるとお

り、現状は何か利用されているわけではなく、普通財産に管理替えが行われた年月も不明の状況であることから相当長期間にわたって現状のまま放置されてきたものと推測される。

イ 監査の意見

当該道路用地については認定道路（行政財産）ではないことから、道路法等に則った定期的な維持管理が行われていない。認定道路と隣接していると思われ、なぜ道路として認定しないのか、現実的に現状の所管課である資産経営課が適切に維持・管理できるのか疑問である。

他の道路用地と同じく、認定道路として行政財産に管理替えすることを検討すべきである。併せて所管替えすべきものがないか、関係する部署、具体的には土木部道路管理室道路管理課及び現状の所管課が協力して再点検すべきである（意見番号 13）。

②① 物件名 近江堂用地

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	近江堂用地
資産負債番号	00161113
所管課（室）	資産経営課
所在地	近江堂3丁目
面積	土地 617.71 m ²
取得年月日	平成20年4月30日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	その他
今後の利活用の方向性	現状のまま
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



近江堂用地（令和2年10月2日撮影）

本件土地は、住宅地の中に所在する道路である。平成20年4月30日に解散した財団法人東大阪市開発公社が保有していた土地が東大阪市に帰属したもので、おそらく周辺の宅地が売却された後に残った残地であるとのことである。

イ 監査の意見

当該道路用地については認定道路（行政財産）ではないことから、道路法等に則った定期的な維持管理が行われていない。認定道路と隣接していると思われ、なぜ道路として認定しないのか、現実的に現状の所管課である資産経営課が適切に維持・管理できるのか疑問である。

他の道路用地と同じく、認定道路として行政財産に管理替えすることを検討すべきである。併せて所管替えすべきものがないか、関係する部署、具体的には土木部道路管理室道路管理課及び現状の所管課が協力して再点検すべきである（意見番号 13）。

② 物件名 小阪本町一丁目市有地（現況道路）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	小阪本町一丁目市有地（現況道路）
資産負債番号	00162051
所管課（室）	資産経営課
所在地	小阪本町 1 丁目
面積	土地 224 m ²
取得年月日	昭和 21 年 3 月 30 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	道路
今後の利活用の方向性	道路
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



小阪本町一丁目市有地（令和 3 年 3 月 4 日作成）

（出典）Google Map

（注）赤で示した箇所付近が本件土地である。

元々の取得目的は不明であるが、昭和 30 年に布施市が小阪駅前区画整理事業により従前の道路敷地を集約して換地した土地であると思われる。

現場視察を行ったところ、横幅 1 m 程度の道路で、両側は駐車場となっていた。所

管課に対するアンケートの回答によれば、当該土地は今後も道路として利用する予定となっている。確かに道幅も狭く、当該土地だけの単独利用は困難であると考えられる。

イ 監査の意見

当該道路用地については認定道路（行政財産）ではないことから、道路法等に則った定期的な維持管理が行われていない。認定道路と隣接していると思われ、なぜ道路として認定しないのか、現実的に現状の所管課である資産経営課が適切に維持・管理できるのか疑問である。

他の道路用地と同じく、認定道路として行政財産に管理替えすることを検討すべきである。併せて所管替えすべきものがないか、関係する部署、具体的には土木部道路管理室道路管理課及び現状の所管課が協力して再点検すべきである（意見番号 13）。

② 物件名 旧布施公益質屋(道路)

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	旧布施公益質屋(道路)
資産負債番号	00163822
所管課(室)	資産経営課
所在地	長堂2丁目
面積	土地 32.14 m ²
取得年月日	昭和42年2月21日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	その他
今後の利活用の方向性	現状のまま
所管課による現場視察の有無	無
備考	

(出典) 所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

(写真)



旧布施公益質屋(道路) (令和2年10月2日撮影)

本件土地は、住宅地の中に所在する道路である。平成20年4月30日に解散した財団法人東大阪市開発公社が保有していた土地が東大阪市に帰属したもので、おそらく周辺の宅地が売却された後に残った残地であるとのことである。

イ 監査の意見

当該道路用地については認定道路（行政財産）ではないことから、道路法等に則った定期的な維持管理が行われていない。認定道路と隣接していると思われ、なぜ道路として認定しないのか、現実的に現状の所管課である資産経営課が適切に維持・管理できるのか疑問である。

他の道路用地と同じく、認定道路として行政財産に管理替えすることを検討すべきである。併せて所管替えすべきものがないか、関係する部署、具体的には土木部道路管理室道路管理課及び現状の所管課が協力して再点検すべきである（意見番号 13）。

②④ 物件名 西堤本通西用地

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	西堤本通西用地
資産負債番号	00164892
所管課（室）	資産経営課
所在地	西堤本通西 2 丁目
面積	土地 262.54 m ²
取得年月日	平成 20 年 4 月 30 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	その他
今後の利活用の方向性	現状のまま
所管課による現場視察の有無	無
備考	

(写真)



西堤本通西用地（令和 2 年 10 月 2 日撮影）

本件土地は、住宅地の中に所在する道路である。平成 26 年 3 月 31 日に解散した東大阪市土地開発公社が保有していた先行取得用地が東大阪市に帰属したもので、おそらく周辺の宅地が売却された後に残った残地であるとのことである。

イ 監査の意見

当該道路用地については認定道路（行政財産）ではないことから、道路法等に則った定期的な維持管理が行われていない。認定道路と隣接していると思われ、なぜ道路として認定しないのか、現実的に現状の所管課である資産経営課が適切に維持・管理できるのか疑問である。

他の道路用地と同じく、認定道路として行政財産に管理替えすることを検討すべきである。併せて所管替えすべきものがないか、関係する部署、具体的には土木部道路管理室道路管理課及び現状の所管課が協力して再点検すべきである（意見番号 13）。

②⑤ 物件名 旧玉串幼稚園敷地

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	旧玉串幼稚園敷地 旧玉串幼稚園
資産負債番号	00014781 00014782 00014784 00014785 00014786 00014787
所管課（室）	資産経営課
所在地	玉串町西 2 丁目
面積	土地 96.48 m ² 土地 1,626.78 m ² 建物 523.83 m ² 建物 14.58 m ² 建物 7.6 m ² 建物 6.38 m ² 建物 64.8 m ² 建物 19.1 m ²
取得年月日	平成 30 年 9 月 21 日 昭和 46 年 1 月 1 日 昭和 49 年 1 月 1 日 昭和 55 年 1 月 1 日 平成 17 年 1 月 1 日
当初の取得目的	学校用地
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	今年度入札予定
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

(写真)



旧玉串幼稚園敷地①（令和 2 年 10 月 2 日撮影）



旧玉串幼稚園敷地②（令和 2 年 10 月 2 日撮影）

東大阪市立玉串幼稚園は、平成 29 年 3 月 31 日に閉園し、近隣の東大阪市立若江幼稚園に統合された。本件土地及び建物は、旧東大阪市立玉串幼稚園の敷地である。

建物、敷地ともに当時のまま残されており、グラウンドには雑草が生い茂っている状況であった。

本件土地及び建物は、平成 29 年 3 月 31 日に閉園となっており、3 年超にわたって未利用の状態となっている。東大阪市立玉串幼稚園の閉園時には今後の利活用方針は決定されていなかった。閉園（用途廃止）後、行政目的で利用できるかどうかの全庁調査を行い、行政財産として利用したい課の有無の調査が当初の所管課によって行われた。調査の結果、他の行政目的での利用可能性がないことが確認されたことから、令和元年 6 月に実施した公共施設マネジメント推進会議にて有効活用の方針を決定、同年 7 月の不動産処分審査委員会にて処分が最終決定された後、資産経営課へと所管換えがなされたものである。

今後の利用については、所管課に対するヒアリングによれば、令和2年度中に入札を行う予定であるとのことである。なお、当初は令和2年度の夏頃に入札を実施予定であったが、現状は敷地の一部を分筆し道路の敷地として他の部署に引き継ぐための協議に時間を要しており、それらが解決次第、入札の手続きを進めるとのことである²⁷。

イ 監査の意見

特段、指摘する事項はない。

なお、現状の方法では利活用方針の決定までに時間を要し未利用期間が長期化してしまう可能性がある。廃園(用途廃止)を決定する前後で全庁調査を行うなど、利活用方針の決定までの時間を短縮するための方策を継続的に検討することが望まれる。

²⁷ なお、令和3年3月12日に一般競争入札が実施され、売却先が決定している。

②⑥ 物件名 旧成和幼稚園敷地

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	旧成和幼稚園敷地 旧成和幼稚園
資産負債番号	00016336 00014757 00014762 00014764 00014766 00016061
所在地	新庄 2 丁目
面積	土地 1,255.66 m ² 建物 307.8 m ² 建物 40.77 m ² 建物 40.77 m ² 建物 17.92 m ² 建物 12 m ²
取得年月日	昭和 40 年 9 月 1 日 昭和 50 年 4 月 30 日 昭和 48 年 1 月 1 日 昭和 51 年 1 月 1 日 平成 8 年 1 月 1 日 平成 7 年 1 月 1 日
当初の取得目的	学校用地
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	次年度入札予定
所管課による現場視察の有無	有
備考	

(出典) 所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

(写真)



旧成和幼稚園敷地①（令和2年10月8日撮影）



旧成和幼稚園敷地②（令和2年10月8日撮影）

私道と住宅に囲まれている土地及び建物である。平成29年3月31日に閉園した旧成和幼稚園が当時のまま残されており、グラウンドには雑草が生い茂っている状況であった。

今後の利用については、所管課に対するヒアリングによれば、令和2年度に入札を行う予定であったが、近隣の土地を含めて一体で行えないか関係する他の部課と協議を行っており、令和3年度中に入札予定であるとのことである。

イ 監査の意見

特段、指摘する事項はない。

なお、旧玉串幼稚園敷地（本報告書197頁参照）の箇所に記載のとおり、現状の方法では利活用方針の決定までに時間を要し未利用期間が長期化してしまう可能性がある。廃園（用途廃止）を決定する前後で全庁調査を行うなど、利活用方針の決定まで

の時間を短縮するための方策を継続的に検討することが望まれる。

②⑦ 物件名 荒本経済駐車場

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	荒本経済駐車場
資産負債番号	00017111 00018473 00018474
所管課（室）	産業総務課
所在地	荒本西 3 丁目
面積	土地 2,165 m ² 土地 621 m ² 土地 462 m ²
取得年月日	昭和 55 年 11 月 11 日 昭和 55 年 11 月 17 日
当初の取得目的	昭和 55 年に旧社会部が「荒本身体障害者福祉センター建設」の目的で土地開発基金により取得した基金財産であったが、平成 7 年には、当時の荒本仮設駐車場（荒本西 1—18—2）の用地売却に伴って、「産業用駐車場」として旧経済部に所管替を行ったもの。
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	土地の利活用や、売却も含めて検討していく。
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

(写真)



荒本経済駐車場（入口部分）①（令和2年9月9日撮影）



荒本経済駐車場（内部写真）②（令和2年9月9日撮影）



荒本経済駐車場（航空写真）③（令和2年10月9日作成）
（出典）Google MAP



荒本経済駐車場（側面部分）④（令和 2 年 9 月 9 日撮影）

周囲を工場に囲まれた長方形の広い土地である。本件土地は、昭和 55 年に旧社会部（現福祉部）が「荒本身体障害者福祉センター建設」の目的で土地開発基金により取得した基金財産であったが、平成 7 年には、当時の荒本仮設駐車場（荒本西 1－18－2）が用地売却されたことから、その代替地として旧経済部（現都市魅力産業スポーツ部）に所管替えを行い、現在は都市魅力産業スポーツ部 産業総務課が所管している。また、平成 7 年当時は周辺の工場の通勤者の路上駐車等が問題となっていたため、当該用地を産業向けの駐車場として利用していたが、地域住民にも駐車ニーズがあったことから、一般住民との間にも駐車場契約を結び、利用していた。その後の経緯について、所管課によれば次のとおりである。

平成 7 年ごろ、ある法人が当該土地に不法に土砂を搬入・投棄するようになった。平成 16 年にはいったんゴミ等の撤去を行い、不法投棄ができないよう工事用の鋼板によって土地周辺の囲い込みを行った。平成 18 年には相手方に土砂の撤去・徴収の申し立てを行い、平成 18 年度末に土砂撤去の行政代執行を行った。裁判所を介して土砂の撤去費用の督促も行ったが、支払もなされなかった。その後、法人の調査も行っていたが、登記上は存在するものの、納税・申告も行われておらず、登記上の住所には事務所も何もない状態であり、取立不能な状態が続いた。平成 29 年 5 月には地方自治法施行令に基づき債権の徴収を停止し、平成 29 年 12 月に時効が成立、平成 30 年 7 月には市の債権管理条例に基づき、債権放棄を行った。その後平成 30 年度から令和元年度（平成 31 年度）において、公共工事等に伴う当該土地の駐車場利用についての申し入れがあったことから、賃貸借契約を結び、賃料収入を得ている。

また、令和 2 年 12 月に本件旧荒本仮設駐車場跡地有効活用に向けたサウンディング型市場調査²⁸の事業者の公募が行われており、本件土地の有効活用について検討が

²⁸ サウンディング型市場調査とは、事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行う

進んでいる状況である。

イ 監査の意見

当該土地の前面には門があり立ち入りできない状況であったが、側面の一部は60cm程度の塀となっており、立ち入り可能な状況となっている。

安全性を保持し、不法占拠・不法投棄等の問題を未然に防ぐため、容易に立ち入りできないように対策をする必要がある（意見番号48）。

ことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法をいう（出典：国土交通省「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」平成30年6月）。

⑳ 物件名 旧荒本会館

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	旧荒本会館
資産負債番号	00016804
所管課（室）	人権同和調整課
所在地	荒本2丁目
面積	土地 99 m ²
取得年月日	昭和44年3月31日
当初の取得目的	旧荒本会館建設
普通財産管理替え月	昭和58年11月
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有
備考	現在、荒本老人センターが建設されているため立入不可

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



旧荒本会館（敷地内の東大阪市立荒本老人センターが立地している部分）（令和2年9月9日撮影）

本件土地（地番147）は、当初、現在は用途廃止され他の利活用の方向性を検討中である旧荒本会館建設のために取得された土地であったが、現在は土地の一部に東大阪市立荒本老人センターが、他の土地（地番137-5、137-3、148、151、152）にまた

がって建設されている。所管課によれば、昭和 58 年 5 月 14 日に旧荒本会館として使用していた部分の求積（実測）を行い、旧荒本会館部分の境界を確定させたのちに残地部分（荒本老人センター）の所管替えを行ったとの記録が残っているとのことである。そのような記録からすれば、本来土地は荒本老人センターが建設された土地であるため、高齢介護課が所管するはずが、現状は人権同和調整課が所管課として登録されており、人権同和調整課が所管する旧荒本会館使用部分と高齢介護課が所管する荒本老人センターとの境界が現状は不明の状況にあるとのことである。このため、人権同和調整課に対するアンケートについて、「現在、荒本老人センターが建設されているため立入不可」という回答があったものと思われる。確かに、住宅地図によれば、人権同和調整課が普通財産として管理している本件土地（地番 147）は、旧荒本会館とは明確に区分されており、この土地の上に荒本老人センターが建設されていることから、人権同和調整課がこのように回答するのも無理もないと考えられる。

この点について、荒本老人センターを所管する高齢介護課に、本件土地を含む周辺土地の地番と所管する範囲の対応関係について住宅地図をもとに説明を求めたところ、本件土地を含む周辺土地の一部が普通財産として管理されているという認識はなかったということであった。

このように、人権同和調整課及び高齢介護課の認識が微妙にずれており、両者からそれぞれが所管する土地の範囲について明確な回答がなかったことから、改めて固定資産台帳（公有財産台帳）を分析し、資産経営課に質問したところ、旧荒本会館と荒本老人センターが関係する周辺の土地一帯（地番 147 から 152）が人権同和調整課及び高齢介護課の共有で登録されていること、固定資産台帳（公有財産台帳）上はそれぞれが所管する建物の面積によって比例配分された面積相当がそれぞれの地番について枝番登録されていること、その枝番については人権同和調整課部分が普通財産、高齢介護課部分が行政財産として登録されていることが判明した。

イ 監査の意見

少なくとも本件土地（地番 147）は、旧荒本会館とは明確に区分されており、この土地の上に荒本老人センターが建設されていること、荒本老人センターは行政目的で使用されており、行政財産として登録されていることとの整合性を鑑みれば、本件土地を人権同和調整課と高齢介護課の共有とする理由、土地の一部（現在人権同和調整課が所管しているとされている 99 m²相当）を普通財産として登録する理由はない。少なくとも本件土地は高齢介護課の所管とし、行政財産として管理替えすべきである（意見番号 49）。

なお、資産経営課への質問に対する回答によれば、本件土地を含む土地一帯が人権同和調整課と高齢介護課の共有ということであり、確かに固定資産台帳（公有財産台帳）上そのように登録されていたが、少なくとも両課に対して行ったアンケー

トや追加の質問に対して得られた回答からは、両課が共有で管理している認識は得られなかった。本件のように、行政財産として登録されている建物と普通財産として登録されている建物がそれぞれ違う課が所管しており、それらが建設されている土地も市有地である場合の固定資産台帳（公有財産台帳）上の登録方法や所管する範囲について、資産経営課は改めて現状で問題ないか点検するとともに、関係する課に十分に周知する必要がある（意見番号 50）。

㊸ 物件名 旧荒本会館

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	旧荒本会館
資産負債番号	00016806 00016808 00016810 00016812 00016814 00013434 00013435 00013436 00013437 00013438 00013439 00013440
所管課（室）	人権同和調整課
所在地	荒本2丁目
面積	土地 743 m ² 土地 178 m ² 土地 168 m ² 土地 267 m ² 土地 674 m ² 建物 638.74 m ² 建物 5 m ² 建物 25.5 m ² 建物 12.96 m ² 建物 31.5 m ² 建物 14.87 m ² 建物 27.65 m ²
取得年月日	昭和44年3月31日 昭和44年9月22日 昭和46年5月22日 昭和48年12月13日 昭和44年3月26日昭和52年2月7日

当初の取得目的	旧荒本会館建設、同和対策事業
普通財産管理替え月	昭和 58 年 11 月
現在の用途	未利用
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有
備考	うち、資産負債番号 00016808 については行政財産（239 頁参照）と同一

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



旧荒本会館（旧荒本会館入口部分）①（令和 2 年 9 月 9 日撮影）



旧荒本会館（東大阪市立荒本老人センターと旧荒本会館の間）②
（令和 2 年 9 月 9 日撮影）



旧荒本会館（旧荒本会館入口前）③（令和２年９月９日撮影）

旧荒本会館は、昭和４０年代に同和対策事業の一環として国からの補助を受けて設立した建物である。元々は、隣保館として同和対策上の諸活動の用に供せられるために建てられ、その一部を部落解放同盟大阪府連合会荒本支部が利用してきた。

その後、当該支部が組織分裂し、分裂後の組織の一方（現在の部落解放同盟全国連合会荒本支部。以下「全国連支部」という。）が建物の退去に応じなかった。そこで、東大阪市は昭和５８年１１月に建物明渡等の請求訴訟を提訴するものの、東大阪市側が敗訴し、その後当事者間での裁判上の和解が成立したが、多額の公費や移転用地の確保が必要なため不履行の状態が続いた。その後、平成３１年１月に再和解の調停が成立し、令和元年９月に建物の明け渡しが完了、令和２年３月には旧荒本会館開口部の閉鎖工事も完了し、建物の閉鎖も完了した。なお所管課は、建物の明け渡しは完了しているが、全国連支部のものと思われるマイクロバスとワンボックス車が依然駐車されたままであるとの認識であった。

これらの点を踏まえて、現場視察を行ったところ、上記のとおり、敷地内には、説明を受けた駐車車両２台（写真―旧荒本会館―旧荒本会館入口前）のほか、所有者不明の放置車両（写真―旧荒本会館―東大阪市立荒本老人センターと旧荒本会館の間）が存在していた。また、机、いす及び段ボール等が雑多に山積みになっていた。

イ 監査の意見

ｉ）建物管理の必要性について

建物の入口部分については、机、いす及び段ボール等が雑多に山積みになっており、安全面からも整理が必要である。また、所管課である人権同和調整課からは、令和元年９月に全国連支部との間で建物退去確認書を取り交わし、和解に基づく解決金の支払いも終わり、旧荒本会館開口部閉鎖工事により、建物閉鎖が完了しているとの説明であったが、令和２年９月９日に現地を視察した際は、建物

入口部分の扉は開いた状態であった。建物退去確認書の取り交わし時に旧荒本会館の鍵は東大阪市が預かっており、閉鎖工事後に市の職員の利用もないということであるから、第三者が立ち入っているものと推察された。そこで、建物入口部分の扉が開いた状態であった点については、所管課に令和2年10月30日に伝えられている。今後第三者が立ち入ることができないよう、鍵を取り換えるなどの措置を行うとともに、適切に管理を行う必要がある（意見番号51）。

なお、令和2年11月20日に現地を再確認するために再度視察した際は、建物入口部分は閉まっていることを確認した。この点について、所管課に対する追加のヒアリングによれば、令和2年12月に鍵を取り換える措置を行ったとのことである。

建物入口部分に山積みになっていた物品等については、11月、12月の2回全国連支部に対し撤去するように伝え、12月末には撤去済みとのことである。

ii) 占有車両等の解消について

現場視察した時点で、旧荒本会館内には2台の市有地を占有した車両と、1台の所有者不明の車両が存在していた。今後の旧荒本会館の活用の検討を進めるため、これらの車両の解消に向けた対処を進める必要がある。

うち、市有地を占有した2台の放置車両（マイクロバス、ワンボックス車）に関しては以前から所管課もその存在を認識し、相手方に対し、条件提示も行い、車両が移動出来るよう配慮してきたようだが、全国連支部が応じずにこれまで時間が経過している。このような状況から市として法的措置も視野に入れた行動を取ることが望まれる（意見番号52）。なお、これらの点について、所管課に対する追加のヒアリングによれば、所管課が令和3年の年初に現場に出向いた際にはワンボックス車は移動されていたとのことである。

また、所有者不明の放置車両1台については、状況の改善及び解消のために、所有者の調査をして適切に対処すべきである（意見番号53）。この点についても、所管課に対する追加のヒアリングによれば、当該放置車両については、令和2年10月30日の所管課との協議後当該車両に警告文を掲示するなどの具体的な手続を進めているとのことである。

③⑩ 物件名 旧瓢箪山駅行政サービスコーナー

ア 概要

財産の区分	借受財産
名称	旧瓢箪山駅行政サービスコーナー
資産負債番号	00013528
所管課（室）	市民生活総務室(当時)
所在地	昭和町
面積	建物 25.3 m ²
取得年月日	平成 9 年 3 月 25 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	その他
今後の利活用の方向性	不明
所管課による現場視察の有無	不明
備考	

本物件は、瓢箪山駅にあった行政サービスコーナーである。行政サービスコーナーは、各種証明書の発行業務を主とし、市内 12 か所に設置されていたが、利用件数の減少や、マイナンバーカード交付に伴い市内のコンビニエンスストアで証明書発行業務を始めたことから、平成 28 年 3 月 31 日で廃止されたものである。

本件建物については、賃借していたものであるが、平成 28 年 3 月 25 日付け契約で平成 28 年 4 月 5 日に合意解約が行われていることを確認した。

また、固定資産台帳（公有財産台帳）からの除却も適切に行われている。

イ 監査の意見

特筆すべき事項及び指摘する事項はない。

③① 物件名 旧弥刀駅行政サービスコーナー

ア 概要

財産の区分	借受財産
名称	旧弥刀駅行政サービスコーナー
資産負債番号	00016184
所管課（室）	市民生活総務室(当時)
所在地	金岡 1 丁目
面積	建物 35 m ²
取得年月日	平成 9 年 4 月 1 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	その他
今後の利活用の方向性	不明
所管課による現場視察の有無	不明
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

本物件は、弥刀駅にあった行政サービスコーナーである。行政サービスコーナーは、各種証明書の発行業務を主とし、市内 12 か所に設置されていたが、利用件数の減少や、マイナンバーカード交付に伴い市内のコンビニエンスストアで証明書発行業務を始めたことから、平成 28 年 3 月 31 日で廃止されたものである。

本件建物については、賃借していたものであるが、平成 28 年 4 月 19 日付け契約で平成 28 年 4 月 19 日に合意解約が行われていることを確認した。

また、固定資産台帳（公有財産台帳）からの除却も適切に行われている。

イ 監査の意見

特筆すべき事項及び指摘する事項はない。

③② 物件名 荒本住宅地区改良事業代替用地

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	荒本住宅地区改良事業代替用地
資産負債番号	00017689
所管課（室）	障害施策推進課
所在地	中小阪5丁目
面積	土地 52 m ²
取得年月日	昭和55年7月9日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	不明
今後の利活用の方向性	不明
所管課による現場視察の有無	不明
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



荒本住宅地区改良事業代替用地（令和2年10月2日撮影）

本件土地は、普通財産に関するアンケート照会時に、固定資産台帳（公有財産台帳）に記載の所管課である障害施策推進課より、「当課で所有している不動産であるか否かを確認できない」旨の回答²⁹があった。

²⁹ 当該回答は本件以外にも相当数認められたが、回答の状況については本報告書の 111

イ 監査の意見

i) 公有財産の管理責任の明確化について

本件も含めて、普通財産に関するアンケートにおいて、「当課で所有している不動産であるか否かを確認できない」、あるいは、「当課で所有している不動産ではない」といった回答が相当数認められた。この点について、公有財産の総括、普通財産の管理及び処分並びに貸付けに関すること、公有財産等の調査及び台帳の整備に関すること等の事務を行う資産経営課に質問したところ、次のとおりの回答があった。

「所管不明の資産については公有財産台帳から固定資産台帳に移行する際に問題が生じていたものと考えている。まず考えられるのは単純に当方（監査人注釈：資産経営課）が誤って登録していたということである。次に考えられるのは、当時、公有財産台帳を基に全庁に所管資産の確認のため照会を行ったが、その時点で原局からはっきりと所管していないと回答がされていなければ、固定資産台帳にはそのまま登録されている。」

また、これらの宙に浮いてしまっている普通財産について今後の処理方針について同様資産経営課に質問したところ、「市の財産である以上はいずれかの部署で所管しなければならないため、現状で所管となっている部署を中心として協議を行っていくべきであると考えている。」との回答を得ている。

市民の共通の財産である公有財産の管理責任が不定あるいは不明瞭な状況にあるものが多数認められ、現状どの課も管理していないという状況は問題である。公有財産の総括を行う資産経営課は、管理責任が不定あるいは不明瞭な状況にある公有財産の有無を全庁的に調査し把握する必要がある。そのうえで、必ず公有財産のすべてについて所管課を特定し、適切に管理するよう指導する必要がある。さらに、その状況を踏まえて、適切に固定資産台帳（公有財産台帳）を修正する必要がある（意見番号1）。

ii) 本件土地の現況の是正について

本件土地について、普通財産に関するアンケート照会時に、固定資産台帳（公有財産台帳）に記載の所管課である障害施策推進課より、「当課で所有している不動産であるか否かを確認できない」旨の回答であったため、改めて所管課に対して質問と追加の調査を依頼したところ、アンケートの回答時においては平成25年に売却した土地が記載されているものと誤認して回答していたことが判明した。確かに、本件土地については、所管課において使用している、固定資産台帳

（公有財産台帳）とは別の土地台帳で管理対象の物件とされていた。なお、本件土地については、近隣の社会福祉法人与土地の売却について協議を行っており、令和２年度にも意向確認を行い、売却する方向で調整をしているとのことである。

また、現場視察を行ったところ、本件土地には複数台の車が駐車されていたが、特段貸付けといった手続は踏まれている。

普通財産として分類された公有財産が特段の手続を経ることなく利用されている現況は不適切であり、ただちに是正すべきである（結果番号 12）。

③ 物件名 障害者入所施設建設事業用地（道路）

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	障害者入所施設建設事業用地（道路）
資産負債番号	00153631 00153633
所管課（室）	障害施策推進課
所在地	六万寺町 1 丁目
面積	土地 40 m ² 土地 10 m ²
取得年月日	平成 12 年 3 月 30 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	不明
今後の利活用の方向性	不明
所管課による現場視察の有無	不明
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



障害者入所施設建設事業用地（道路）①（令和 2 年 9 月 20 日撮影）



障害者入所施設建設事業用地（道路）②（令和２年９月２０日撮影）



障害者入所施設建設事業用地（道路）②（令和３年３月２４日作成）
（出典）Google Map（平成３０年１０月時点データ）

普通財産に関するアンケート照会時に、固定資産台帳（公有財産台帳）に記載の所管課である障害施策推進課より、本件土地の所管課であるとの認識はあったということであるが、「当課で所有している不動産であるか否かを確認できない」旨の回答があった。

そのため、資産経営課から提示を受けた資料に基づいて現場視察を行ったが、具体的な区画については特定できず、資産経営課も同様の認識であった。しかしながら、現場視察の結果のとおり、①については認定道路と隣接している用地であり、②については住宅地に隣接する用地でもあると推察される。なお、②については該当すると

思われる用地付近に車が駐車されており、不法駐車の可能性も考えられる。

イ 監査の意見

①の道路用地については認定道路（行政財産）ではないことから、道路法等に則った定期的な維持管理が行われていない。現場視察の際に記録した写真のとおり、認定道路と隣接していると思われ、なぜ道路として認定しないのか、現実的に現状の所管課である障害施策推進課が適切に維持・管理できるのか疑問である。

他の道路用地と同じく、認定道路として行政財産に管理替えすることを検討すべきである。併せて所管替えすべきものがないか、関係する部署、具体的には土木部道路管理室道路管理課及び現状の所管課が協力して再点検すべきである（意見番号 13）。

また、②については仮に住宅に隣接した土地であるならば、単独での利用は難しいと考えられる。①と同じく認定道路と隣接しており道路としての活用可能性があるのであれば①と同様の対処が求められる。この点について、現状では今後の方針は何も決まっていないということであるが、客観的に利活用が難しい状況においても当該状況のまま放置することは認められない。いずれにしても、現在の所管課である障害施策推進課は、本件土地の現況を把握したうえで、今後の公有財産の利活用の方針を策定する必要がある（意見番号 54）。

③④ 物件名 東工場跡

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	東工場跡
資産負債番号	00015948 00015949 00015950 00015951 00015952 00015953 00015954 00015955 00015956 00015957 00015958 00015959 00015960 00015961 00015962 00015963 00015964 00015965 00152186 00152187
所管課（室）	環境企画課
所在地	布市町3丁目
面積	土地 2,079 m ² 土地 317 m ² 土地 1,940 m ² 土地 2,869 m ² 土地 1,900 m ² 土地 1,890 m ² 土地 968 m ² 土地 945 m ² 土地 965 m ²

	土地 961 m ² 土地 925 m ² 土地 955 m ² 土地 1,619 m ² 土地 1,190 m ² 土地 1,487 m ² 土地 1,689 m ² 土地 1,689 m ² 土地 2,224 m ² 土地 178 m ² 土地 29 m ²
取得年月日	昭和 40 年 4 月 8 日 昭和 41 年 7 月 14 日 昭和 40 年 3 月 1 日 昭和 40 年 3 月 9 日 昭和 48 年 7 月 14 日昭和 40 年 8 月 23 日
当初の取得目的	し尿処理場建設
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	環境センター建設予定地、運動公園、下水道放流施設、貸付、搬入路
今後の利活用の方向性	環境センター、現在の用途（運動公園、下水道放流施設、貸付、搬入路）の継続
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

(写真)



東工場跡全体図①（令和 2 年 10 月 5 日撮影）



水防倉庫（土地を貸し付けている。）（①の西側）②（令和 2 年 10 月 5 日撮影）



東大阪市東事業所及び搬入路（①の東側）③（令和 2 年 10 月 5 日撮影）

東工場跡は全体的に非常に広大な土地であるが、取得の経緯については、昭和 39 年に用地を取得し、東大阪市の前身である枚岡市、河内市による「枚岡市・河内市枚岡清掃工場」（当初）が昭和 41 年に完成した。昭和 42 年に 3 市が合併したタイミン

グで、東工場に名称が変更され、昭和 47 年に大東市と一部事務組合を設立し、東大阪市・大東市清掃センター（以下、センターという。）となった。その後、平成 18 年に下水道放流施設が完成したが、大東市との一部事務組合を解消することになったことを受けて平成 22 年にセンターが解散、平成 23 年に解体され、現在に至っている。センター解散の際に、一部事務組合から東大阪市の持分と新田事業所跡地が東大阪市の返還された。

写真①について、本物件を所管する環境企画課によれば、この位置に新たに市内の 4 事業を集約した環境センターを建設する計画があるとのことである。環境センターについては、平成 20 年 10 月に開催された市有地有効活用検討委員会の議題となったことを受けて、平成 23 年度に基本構想を、その後平成 28 年度に基本計画を策定し、サウディング型市場調査の実施の要否も含めて、現在運営方法を検討中とのことであるが、ラグビーのワールドカップ開催に関連した施設整備の時期とも重なり予算が措置されずに計画自体は中断している。

次に、写真②について、土地は恩智川水防事務組合に無償で貸付けており、水防倉庫自体は同組合が所有している。なお、本件の無償貸付けに関しては、地方自治法第 284 条に規定された一部事務組合に対する貸付けであり、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 4 条に該当することから無償となっている。

最後に、写真③についてであるが、現在は東事業所及びバキューム車の搬入路として利用されている。センターとして運営されていた時代には、し尿の終末処理までを行っていたが、市内に下水道が順次整備され、水洗化が進んだことにより、し尿処理施設を廃止し、平成 18 年度より下水道直投施設として、東事業所を運営している。また、搬入路については、バキューム車通行のため利用している。里道扱いであり、土木部道路管理室の所管ではあるが、環境企画課が法定外公共物占用許可に基づき使用している。

なお、東事業所は、平成 22 年 3 月にセンターが解散した際に大東市との一部事務組合から東大阪市へ移管されたが、その際に固定資産台帳（公有財産台帳）への登録が行われておらず、東事業所は固定資産台帳（公有財産台帳）上に記載されていない。

イ 監査の意見

i) 環境センター計画も含めた東工場跡地の有効利用の検討について

現在、東工場跡地は、大部分が更地となっており、未利用の状態となっている。現在計画されている環境センターについては、平成 23 年に基本構想を策定し、その後平成 28 年に基本計画が策定されてはいるが、計画自体は中断したままである。当該計画の見直しを含め、本件土地の有効利用について早急に検討を進める必要がある（意見番号 55）。

ii) 固定資産台帳（公有財産台帳）への登録漏れについて

上記のとおり、東事業所下水道放流施設については、平成 22 年 3 月に東大阪市・大東市清掃センターが解散した際、東大阪市に移管されているが、固定資産台帳（公有財産台帳）に記載する手続が漏れていた。その後も、平成 28 年に管財室（現・資産経営室）からの固定資産台帳（公有財産台帳）に関する照会を受けた際も、回答が行われておらず、現在に至るまで未登録となっている。ただちに、固定資産台帳（公有財産台帳）に本件建物の登録を行うべきである（結果番号 13）。

③⑤ 物件名 空地 33 号地

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	空地 33 号地
資産負債番号	00016293
所管課（室）	美化推進課
所在地	加納 3 丁目
面積	土地 677.23 m ²
取得年月日	昭和 46 年 11 月 24 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	倉庫
今後の利活用の方向性	現状と変わらず倉庫として利用
所管課による現場視察の有無	有り
備考	該当なし

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



空地 33 号地①（令和 2 年 10 月 5 日撮影）



空地 33 号地②（令和 2 年 10 月 5 日撮影）

現場視察を行ったところ、当該土地は、民間の工場用地、高圧鉄塔等に隣接しており、高さ 3 メートル程度のフェンスに覆われていた。当該土地の最奥の一角がロッカーや洗濯機等と思われる不法投棄物の仮置き場として利用されていたほか、手前側の一部にはプレハブ倉庫が設置されていたが、土地の大部分は空き地となっている状況である。

イ 監査の意見

当該土地は面積が 677.23 m²と一定の広さを持つとともに、概ね長方形に近い形状である。道路にも面している点からも、倉庫以外の用途での活用や売却可能性の高い用地であると考えられる。

しかしながら、現在は上記のとおり、土地の大部分が利用されていない状況であることから、そもそも本件土地を倉庫として利用しているとは認めがたく、公有財産をその面積、形状、立地に見合った用途に活用できているとはいえない。また、倉庫としていながらも不法投棄物の仮置き場として利用していることにも疑問を持った。

このことについて、当該土地を所管する美化推進課の見解は次のとおりである。美化推進課の主な事務は公共の場所での不法投棄物を回収・処分することであるが、不法投棄物のうち市として処分できないもの（例えば、家電リサイクル法対象品目や廃油等のその他の処理困難物）を当該土地で一時的に保管したのちに処理業者に依頼するなどして処理を行っている。したがって、アンケートの回答では用途を「倉庫」として回答したが、正確には、回収した不法投棄物を処分するまでの一時保管場所として使用している。また、処理に当たってはコストを要することから一定数まとめて行う必要があり、そのための保管場所が必要であるということ、運搬のための特殊車両の出入りのための一定の広さが必要であるとのことである。過去からこのような用途で使用しており、地上アナログテレビ放送が終了した平成 23 年当時にはかなりの不

法投棄があつたが、現在では当時の水準からすると6分の1程度になっている。さらに、近畿地方に甚大な被害をもたらした平成30年台風第21号の発生時には街路樹などの災害廃棄物の置き場所として活用したことから、ごみ処理が滞りなく行えた。所管課は、これらの理由から、今後も当該土地を不法投棄物等の仮置き場として利用することが必要であると考えている。

これらを踏まえた監査人の意見は次のとおりである。

i) 当該土地の位置づけを明確にし、市民に明確に説明できる状態にする必要がある。

当該土地について外観からも、市のウェブサイトなどで公表されているデータからも、どういった用途で活用されている土地なのかを市民として知ることができない。平時には不法投棄物の仮置き場、災害時には災害廃棄物の仮置き場候補であるならば、これらの位置づけを今後作成予定の東大阪市災害廃棄物処理計画等において明確に謳うべきである（意見番号56）。

ii) 行政財産に管理替えすべきである。

市が当該土地を取得するに至った経緯や、普通財産とした理由は不明であるとのことであるが、現在の用途あるいは今後の利活用の方針として平時には不法投棄物の仮置き場、災害時には災害廃棄物の仮置き場候補とするならば、普通財産に分類しておく理由はなく、行政財産に管理替えすべきである（意見番号57）。

(2) 東大阪市が貸付を行う普通財産

① 物件名 宝町市有地

ア 概要

物件の概要

財産の区分	普通財産
名称	宝町市有地
資産負債番号	00015803
所管課（室）	資産経営課
所在地	宝町
面積	土地 706.6 m ²
取得年月日	昭和 30 年 1 月 11 日
当初の取得目的	不明
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	貸付
今後の利活用の方向性	貸付による有効活用を図りながら、占有問題を協議
所管課による現場視察の有無	有
備考	隣接地所有者による一部占有あり、境界未確定

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

貸付の状況

貸付先	株式会社
貸付先での用途	駐車場として利用している。
貸付料（年額）	666,000 円
貸付料の算定方法	一般競争入札により決定されている。 (課税標準額×60/1000×対象地面積により算出された額を最低落札価格とし、最高入札額を貸付料とする。)
貸付期間	平成 31 年 5 月 7 日から平成 36 年（令和 6 年） 3 月 31 日
契約解除条項の有無	有

(写真)



宝町市有地（令和２年９月２０日撮影）

本件土地は、枚岡新中央線道路拡幅工事により立ち退きが必要となった住民に対して居住及び事業の用に供するために貸付けを行っていたものであるが、平成 27 年 2 月 12 日に立ち退きにより建物が取り壊されて更地となっていたものである。

平成 31 年 3 月に一般競争入札を行い、現在は駐車場用地として賃貸されているが、隣地との境界未確定の問題があり、市の所有である本件土地の一部に不法占拠の状態が存在している。なお、隣地所有者も不法占拠の状態を認識しており、今後解消していく旨の意思を示しているものの、本件土地と周辺地の土地の境界が一部未確定といった事情から既存の権利関係への影響を考慮し未だ手付かずとなっている。

所管課は、相手方に不法占拠部分の買取りを求めており、今後も継続して交渉を続けていくとのことである。

イ 監査の意見

現状貸付中で現に具体的な係争には至ってはいなくとも、市有財産の不法占拠を解消する責務は市にある。確実に、当該状況を是正し、解決を図る必要がある（意見番号 58）。

② 物件名 石切駅前店舗

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	石切駅前店舗
資産負債番号	00013417 00013418 00013419
所管課（室）	資産経営課
所在地	東石切町 3 丁目
面積	建物 82.47 m ² 建物 2.18 m ² 建物 23 m ²
取得年月日	昭和 50 年 3 月 30 日
当初の取得目的	公共事業代替施設
普通財産管理替え月	不明
現在の用途	貸付
今後の利活用の方向性	入居者が退去すれば取り壊し
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

貸付の状況

貸付先	個人
貸付先での用途	店舗
貸付料（年額）	136,205 円
貸付料の算定方法	再調達価格×貸付面積×建物残価率に 15%を乗じた金額にて算定している。
貸付期間	昭和 39 年 10 月 1 日から昭和 40 年 3 月 31 日、以後 1 年自動更新
契約解除条項の有無	無

(写真)



石切駅前店舗（令和2年10月21日撮影）

昭和39年当時の石切駅整備に際し、道路等の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、鉄道会社が旧石切駅の駅舎用地の一部を当該店舗用に用意し、旧駅舎を改築したのが本物件である。その後当該建物は東大阪市に寄附され、東大阪市の公有財産となり、現在に至っている。

また、本件建物の底地については、昭和39年以降から現在に至るまで、東大阪市が鉄道会社より有償で借り受けており、それを建物の賃借人に転貸する形となっている。

当初3軒であった賃借人は既に2軒が退去し残りは1軒となっている。また、建物の老朽化や耐震性などに鑑み、早々に現在の賃借人には退去してもらいたいと考え、毎年訪問し交渉を重ねているものの合意には至っていない。所管課は、退去後には早急に建物を取り壊したうえで、底地の借り受けを終了させたい意向である。

なお、平成28年度の包括外部監査において、本物件について監査で取り上げられており、次の3点が監査の意見として述べられている。

- ・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。
- ・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。
- ・普通財産貸付申請書を適切に保存すべきである。

イ 監査の意見

i) 自動更新条項の付与について

本件建物に関する賃貸借契約に自動更新条項があったことが、昭和39年10月1日より現在に至るまで契約が継続している要因の一つである。また、契約解除

条項も規定されていないため、東大阪市としては、現在の借主が契約継続の意思を示す限りは、賃貸借契約が継続してしまい、本件建物の取り壊しや、現在転貸している底地の返還について、東大阪市の意向にしたがって進められない硬直的な状況に陥ってしまっている。

本件を教訓とし、公有財産の貸付けに当たって、原則として自動更新条項は設けるべきではない。また、公有財産の貸付けは、より有利な方法で活用できるようになるまでの一時的な措置であることから、東大阪市が機動的に当該財産を活用できるよう、契約解除条項を設けるべきである（意見番号 59）。

ii) 平成 28 年度包括外部監査意見に対する措置について

平成 28 年度の包括外部監査において、上記の 3 点が意見として述べられていたが、いずれも未対応であり、措置されていなかった。

現在の賃貸借契約が今後も継続するのであれば、指摘に対する改善を行う必要がある。

また、包括外部監査の結果については措置しなければ監査を受けた意味がないのであるから、当該結果を真摯に受け止め措置に向けて適切に対処すべきである。仮に措置できないのであれば、措置できない旨とその理由を市民に適切に公表すべきである。

③ 物件名 ホールセール

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	ホールセール（事後に旧大阪ホールセールとの申し出あり）
資産負債番号	00013431 00013432 00013433
所管課（室）	商業課
所在地	荒本 1 丁目
面積	建物 479.68 m ² 建物 12.4 m ² 建物 15.76 m ²
取得年月日	昭和 55 年 5 月 9 日 昭和 53 年 10 月 12 日
当初の取得目的	荒本地区皮革・毛皮クリーニング工場建設の為
普通財産管理替え月	不明（建物部分は既に平成 29 年 9 月に取り壊されており、土地は平成 30 年 3 月に企画財政部 資産経営室に所管替されている。）
現在の用途	当該建物部分は既に取り壊されて、当該建物を経っていた箇所の土地は貸付されている。
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋し、適宜補足

貸付の状況

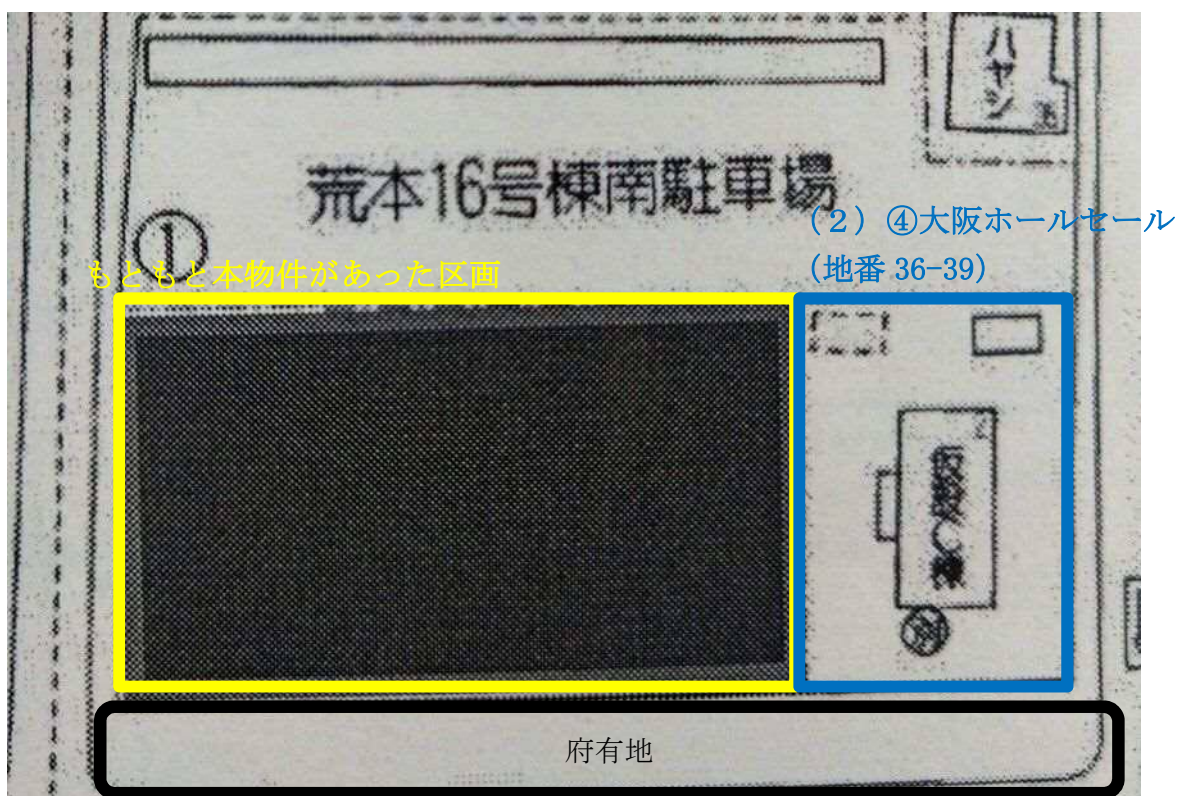
貸付先	有限会社
貸付先での用途	駐車場
貸付料（年額）	7,680,000 円
貸付料の算定方法	一般競争入札による決定
貸付期間	平成 30 年 11 月 16 日から令和 3 年 8 月 31 日まで
契約解除条項の有無	有

(写真)



ホールセール（令和2年9月9日撮影）

(参考：本物件と（2）④大阪ホールセールとの位置関係)



(出典) 所管課から提示を受けた地図を加工

もともと本建物が建っていた土地は、現在は有限会社が運営する駐車場となっている。経緯としては次のとおりである。昭和55年に同和対策事業として東大阪市が土地（236頁参照）を取得のうえ、建物を建築し労働者企業組合に提供し、皮革・毛皮

クリーニング工場（大阪ホールセール）が営まれていたが、平成に入り廃業した。その後 20 年ほど手付かずのままになっていたが、平成 30 年に公共施設マネジメント推進会議により、周辺土地も含め一体活用を目指す方針が決定され、貸付あるいは売却といった利活用の可能性を探るべく、商業課から資産経営課へ所管替えされている。本件土地はもともと大阪ホールセールの一部であるが、本件土地上の建物（皮革・毛皮クリーニング工場）を取り壊したのちに更地となっていたところ、237 頁に記載のとおり周辺土地の一部は現に仮設住宅として利用されており、完全に更地にするまでに期間を要すると見込まれたため、整理が完了する目途である令和 3 年まで一時的に貸付けを行っているものである。なお、貸付先については、一般競争入札により選定している。

主要地方道八尾茨木線に面した利便性の高い土地と思われ、周辺土地と合わせた一体活用等、市有地の有効利用について検討が進められている。

イ 監査の意見

建物部分の取り壊しが行われてから、本報告書を作成している令和 3 年 1 月時点で少なくとも 2 年以上経過しているにも関わらず、公有資産台帳（固定資産台帳）上では当該建物の除却処理が行われていなかった。

固定資産台帳（公有財産台帳）上の資産の取得、除却、売却等に伴う更新は年に 1 度、資産経営課が所管課へ照会を行い、当該年度中に異動があったものについて、資産経営課が台帳の更新を行っている。除却の処理漏れの原因は当時の所管課であった商業課の報告漏れか、資産経営課による台帳の更新漏れか当時の経緯は不明であるが、いずれにしても固定資産台帳（公有財産台帳）に正確に事実が反映されていない状況が継続しており不適切である。

正しく固定資産台帳（公有財産台帳）を修正すべきである（結果番号 14）。

④ 物件名 大阪ホールセール

ア 概要

財産の区分	普通財産
名称	大阪ホールセール（事後に旧大阪ホールセールとの申し出あり）
資産負債番号	00016759
所管課（室）	商業課
所在地	荒本 1 丁目
面積	土地 595.3 m ²
取得年月日	昭和 55 年 3 月 31 日
当初の取得目的	荒本地区皮革・毛皮クリーニング工場建設の為
普通財産管理替え月	昭和 56 年 2 月
現在の用途	貸付
今後の利活用の方向性	未定
所管課による現場視察の有無	有
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

貸付の状況

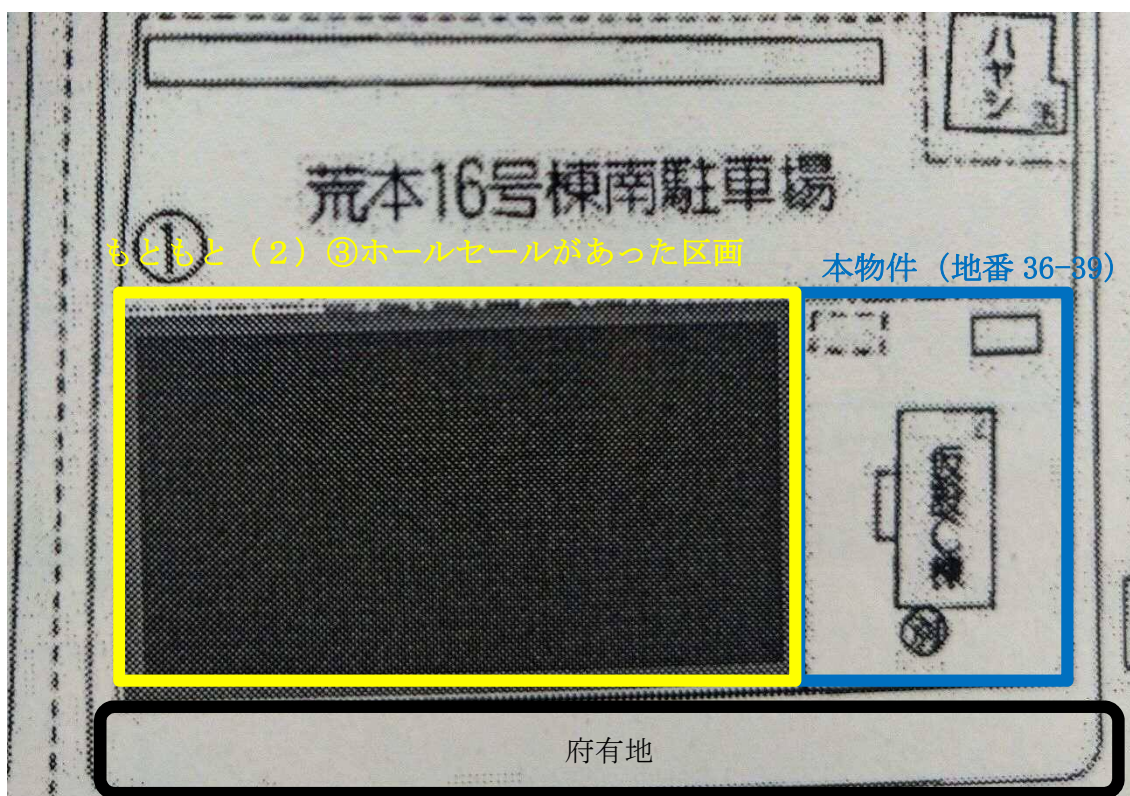
貸付先	東大阪市建設部住宅改良室
貸付先での用途	住戸改善及び罹災対策（火災・水損等）並びに住宅困窮度が高く緊急入居の必要がある場合の仮設住宅用地
貸付料（年額）	—
貸付料の算定方法	—
貸付期間	平成 31 年 4 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日
契約解除条項の有無	有
備考	

(写真)



大阪ホールセール（令和2年9月9日撮影）

(参考：本物件と（2）③ホールセールとの位置関係）



(出典) 所管課から提示を受けた地図を加工

本件土地は主要地方道八尾茨木線に接する角地であり、周辺は駐車場となっている。当該土地は、所管課である商業課から建設部住宅改良室に対して、住戸改善及び罹災対策（火災・水損等）並びに住宅困窮度が高く緊急入居の必要がある場合の仮設住宅

用地として借用許可を行っており、現在２戸の入居がある。所管課によれば、少なくとも昭和 62 年ごろから当該借用許可が継続しているとのことである。

ホールセール（235 頁参照）で述べたとおり、平成 30 年に公共施設マネジメント推進会議により、周辺土地も含め一体活用を目指す方針が決定されている。今後のスケジュール等について所管課に質問したところ、令和 3 年度中に住宅改良室が取り壊しを行う予定であり、取壊のための予算要求が行われているという回答であった。また、現在入居中の住民も退去については同意しているとのことであり、公有財産のさらなる利活用に向けた具体的な対応が図られていることを確かめた。

イ 監査の意見

指摘する事項はないが、周辺（233 頁参照）の物件も含め市民の貴重な財産を最大限有効活用すべく多角的かつスピード感をもった検討が望まれる。

2－5．行政財産の管理及び個々の状況について

監査の対象とした行政財産の個々の状況は次のとおりであった。

(１) 東大阪市が所有する行政財産 ((２) 東大阪市が行政財産使用許可を行う行政財産を除く)

① 物件名 荒本老人センター (旧荒本会館)

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	荒本老人センター (旧荒本会館)
資産負債番号	00016809
所管課 (室)	高齢介護室高齢介護課
所在地	荒本2丁目
面積	土地 178 m ²
当初の取得目的	老人センターの敷地
現在の用途	未使用
行政財産として登録している理由	老人センターの敷地
備考	208 頁の普通財産 (資産負債番号 00016808) と同一

(出典) 所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

(写真)



東大阪市立荒本老人センター (敷地内の旧荒本会館が立地している部分) (令和2年9月9日撮影)

本件土地には東大阪市立荒本老人センターが他の土地にまたがって建設されている。所管課によれば、昭和 58 年 5 月 14 日に旧荒本会館として使用していた部分の実測を行い、旧荒本会館部分の境界を確定させたのちに残地部分を荒本老人センター土地として所管替えを行ったとの記録が残っているとのことである。この記録からすれば、本来土地は荒本老人センターが建設された土地であるはずが、人権同和調整課が所管する旧荒本会館使用部分と高齢介護課が所管する荒本老人センターとの境界が現状は不明でわからない状況にあるとのことである。人権同和調整課及び高齢介護課いずれにもそれぞれの課が所管する土地の区画について質問したところ、本件含めて荒本老人センター及び旧荒本会館が併設する全体の敷地において所管する範囲の認識に食い違いが認められた。

人権同和調整課が荒本老人センター及び旧荒本会館が併設する全体の敷地を普通財産として所管しているのに対して、荒本老人センターを所管する高齢介護課には、本件土地を含む周辺土地の一部が普通財産として管理されているという認識はなかったということであった。

このように、人権同和調整課及び高齢介護課の認識が微妙にずれており、両者からそれぞれが所管する土地の範囲について明確な回答がなかったことから、改めて固定資産台帳（公有財産台帳）を分析し、資産経営課に質問したところ、旧荒本会館と荒本老人センターが関係する周辺の土地一帯（地番 147 から 152）が人権同和調整課及び高齢介護課の共有で登録されていること、固定資産台帳（公有財産台帳）上はそれぞれが所管する建物の面積によって比例配分された面積相当がそれぞれの地番について枝番登録されていること、その枝番については人権同和調整課部分が普通財産、高齢介護課分が行政財産として登録されていることが判明した。

イ 監査の意見

i) 土地の区画の整理について

205 頁に記載の土地も含めて、東大阪市立荒本老人センターの所管課である高齢介護課と旧荒本会館の所管課である人権同和調整課の所管する土地の区画について、両課の間で明確な共通認識を持つべきである（意見番号 60）。

また、旧荒本会館部分については、現在未利用となっており、行政財産としての使用目的を失っているため、普通財産への所管替えを検討するべきである（意見番号 61）。

なお、資産経営課への質問に対する回答によれば、本件土地を含む土地一帯が人権同和調整課と高齢介護課の共有ということであり、確かに固定資産台帳（公有財産台帳）上そのように登録されていたが、少なくとも両課に対して行ったアンケートや追加の質問に対して得られた回答からは、両課が共有で管

理している認識は得られなかった。本件のように、行政財産として登録されている建物と普通財産として登録されている建物がそれぞれ違う課が所管しており、それらが建設されている土地も市有地である場合の固定資産台帳（公有財産台帳）上の登録方法や所管する範囲について、資産経営課は改めて現状で問題ないか点検するとともに、関係する課に十分に周知する必要がある（意見番号 50）。

ii) 行政財産と普通財産の区分の客観性の担保

本件土地も含め、所管課に対するアンケートの回答の結果、「行政目的を達しているとはいえない。」あるいは「行政目的をあまり達しているとはいえない。」という回答が相当数認められた。行政財産に区分している場合、現在東大阪市が進めている「未利用地等の活用」の対象から抜け落ちる可能性があり、その活用方法も市が独自に利用するほかは目的外使用許可に限定されてしまうなど活用方法が狭まる結果となる。

現状行政財産として問題がないかの判断、すなわち、行政財産から普通財産への管理替えの必要性の判断は、当該財産を現に管理する所管課に委ねられている。

その結果、本件のように普通財産に管理替えを検討すべきと考えられる公有財産が複数認められる結果になっているものと思われる。これらの行政財産も含め、普通財産に管理替えすることを検討すべき行政財産はないか、資産経営課は改めて類似の状況の有無を全庁的に調査・把握する必要がある（意見番号 9）。

また、行政財産として維持するか、普通財産へ管理替えするかどうかの判断の誤りがないことを組織的に担保するための仕組み（例えば、所管課が行った判断を資産経営課などの制度所管課がレビューするなど）を検討すべきである。そのためにも、行政財産か普通財産かの判断基準を明確にすることも検討すべきである（意見番号 10）。

② 物件名 旧青少年女性センター

ア 概要

財産の区分	行政財産（事後に現在は普通財産であるとの申し出あり）
名称	旧青少年女性センター
資産負債番号	00017527 00018544（注）後述のとおり現在は 00017519 である。
所管課（室）	保育室保育課
所在地	高井田元町一丁目
面積	土地 50.9 m ² 土地 55.95 m ² （注）現在は合筆され計 977.39 m ² である。
当初の取得目的	保育園用地として使用するため、社会教育部から所管替えを受けた。
現在の用途	保育園用地として貸出予定
行政財産として登録している理由	保育園用地として貸出するため（事後に現在は普通財産であることから該当なしとの申し出あり）
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



旧青少年女性センター（令和2年11月11日撮影）

東大阪市公共施設再編整備計画に沿って、平成 30 年 3 月に閉館、平成 30 年 7 月に用途廃止（公用廃止）された旧青少年女性センターは跡地を保育園用地として使用するため、旧所管課である社会教育部から子どもすこやか部保育室に所管替えされた（平成 30 年 7 月 30 日付け）。その後令和元年度（平成 31 年度）に解体・取壊しされ、現在は空き地となっており子どもすこやか部保育室保育課が所管している。所管課によるアンケートの回答によると、今後保育所用地として貸出を予定しており、現在の高井田保育所が令和 4 年度中に本件土地に移転する計画が進められている。

イ 監査の意見

当初の所管課に対するアンケートの回答は、上記アに記載のとおりであるが、平成 30 年 7 月 30 日付けで公用廃止され、事実としては現在普通財産に区分されているにもかかわらず行政財産として登録されたままの状況であった。また、所管課との協議を経て、上記に記載の物件（資産負債番号 00017527、00018544）の両物件とも令和元年 5 月 8 日付で高井田元町 1 丁目 1 8 番 1（資産負債番号 00017519）に合筆されたことが判明したが、固定資産台帳（公有財産台帳）上合筆前の状況で登録されたままであった。

ただちに、固定資産台帳（公有財産台帳）を現況に合わせて正しく修正すべきである（結果番号 15）。

③ 物件名 (旧) 大蓮東小学校敷地

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	(旧) 大蓮東小学校敷地
資産負債番号	00160754
所管課(室)	保育室保育課
所在地	大蓮東5丁目
面積	土地 30.62 m ²
当初の取得目的	こども園用地として使用するため、教育委員会から所管替えを受けた。
現在の用途	大蓮こども園用地
行政財産として登録している理由	大蓮こども園用地として使用するため
備考	

(出典) 所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

(写真)



(旧) 大蓮東小学校敷地① (令和2年11月21日撮影)



(旧) 大蓮東小学校敷地② (令和 2 年 11 月 21 日撮影)



(旧) 大蓮東小学校敷地③ (令和 2 年 11 月 21 日撮影)

本件土地にもともとあった旧大蓮東小学校は、近隣の小学校との統合により、平成 27 年 3 月 31 日に閉校しており、現在は大蓮公民分館及び東大阪市立大蓮こども園として利用されている。

本件土地は、大蓮公民分館及び東大阪市立大蓮こども園と、近隣の住宅 10 棟程度との間にあり、幅 20～30cm ほどの細長い土地で単独での利用は困難である。現場視察当時、近隣の住居の住民が鉢植えや物干し等を置いている状態であった。

なお、本件土地は、平成 15 年に大蓮東小学校用地として、東大阪市教育委員会が取得していた土地を、子どもすこやか部保育室保育課が所管換えを受けているものであり、所管換えの手続は適切に行われている。

イ 監査の意見

上記のとおり、市有地に住民の私物が恒常的に置かれている状態であり、不適切な管理状況である。所管課は、住民と協議をし、不適切な状況を是正すべきである（意

見番号 62)。

④ 物件名 加納地内診療所用地

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	加納地内診療所用地
資産負債番号	無
所管課（室）	地域健康企画課
所在地	大阪府東大阪市加納7丁目
面積	土地 150.04 m ²
当初の取得目的	診療所用地として取得
現在の用途	利用していない
行政財産として登録している理由	診療所用地として取得したため
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



加納地内診療所用地①（令和2年12月2日撮影）



加納地内診療所用地②（令和 2 年 12 月 2 日撮影）

本件土地は、加納地区内に診療所を建設するために、昭和 60 年に寄付により取得した土地であるが、現在は診療所を建設するための具体的な医療計画はなく、未利用の状況が何年にもわたって継続している。本件土地の所管課である地域健康企画課によれば、過去に医師会等とも協議をしたものの診療所を思うように建設できずに現在に至っているとのことである。

本件土地は、上記現場視察の結果①のとおり、全体はフェンスで囲まれており、また鍵も施錠されているため、関係者以外が立ち入りできないようになっている。また、適切に除草作業も行われているものと認められた。

ただし、上記現場視察の結果②のとおり、一部フェンスに穴が開いている部分が存在しており、ここから子どもなどは本件土地に立ち入ることができる状態になっており、安全性や市有地の保全の観点から問題である。

イ 監査の意見

i) 普通財産への管理替えや利活用の方針の検討について

現在は行政財産に区分されているが、現状は何の用途にも利用されていない。診療所建設用地として所有しているが建設計画自体具体的に策定されておらず、未利用の状況が長年にわたり継続している。結果として、定期的な除草費用など本来の用途で使用しておれば不要であった無駄な費用も発生している。所管課も行政目的を達しているとはいえないという認識であり、長年にわたり行政目的を果たせていないものについて未利用の状況のまま行政財産として放置すべきではない。所管課は、普通財産に管理替えすることや、今後の利活用の方針について、売却や貸付けあるいは寄附者への返還なども含めて多角的に検討すべきである（意見番号 63）。

ii) 行政財産と普通財産の区分の客観性の担保

本件土地も含め、所管課に対するアンケートの回答の結果、「行政目的を達しているとはいえない。」あるいは「行政目的をあまり達しているとはいえない。」という回答が相当数認められた。行政財産に区分している場合、現在東大阪市が進めている「未利用地等の活用」の対象から抜け落ちる可能性があり、その活用方法も市が独自に利用するほかは目的外使用許可に限定されてしまうなど活用方法が狭まる結果となる。

行政財産としておくことに問題がないかの判断、すなわち、行政財産から普通財産への管理替えの必要性の判断は、当該財産を現に管理する所管課に委ねられている。

その結果、本件のように普通財産に管理替えを検討すべきと考えられる公有財産が複数認められる結果になっているものと思われる。これらの行政財産も含め、普通財産に管理替えすることを検討すべき行政財産はないか、資産経営課は改めて類似の状況の有無を全庁的に調査・把握する必要がある（意見番号9）。

また、行政財産として維持するか、普通財産へ管理替えするかどうかの判断の誤りがないことを組織的に担保するための仕組み（例えば、所管課が行った判断を資産経営課などの制度所管課がレビューするなど）を検討すべきである。そのためにも、行政財産か普通財産かの判断基準を明確にすることも検討すべきである（意見番号10）。

iii) 固定資産として未登録である点について

当該土地について固定資産台帳（公有財産台帳）への登録状況を確認したところ、登録がされていなかった。この点について、所管課である地域健康企画課に対する質問によれば、取得日が相当古く、かつ寄附によって取得したものであることから、固定資産台帳（公有財産台帳）に登録が漏れたのではないかとのことであった。総務省「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」によれば土地はすべて登録するものとされており（手引き第19項）、「固定資産評価基準」（昭和38年自治省告示第158号）に基づく固定資産税評価額を基礎とした評価など一定の合理的な方法によって評価するものとされている（手引き第74項から第77項）。また、本件資産以外にも不動産の固定資産台帳への登録漏れが判明している（中部区画整理事業用地（空地173号地）（154頁参照）、英田倉庫（空地169号地残地）（160頁参照）など）。

本件土地については早急に固定資産台帳（公有財産台帳）に登録する必要がある（結果番号16）。

iv) フェンスの修繕の必要性について

当該土地の前面にはフェンスがあり立ち入りできない状況であったが、一部フェンスに穴が開いており、立ち入り可能な状況となっている。

安全性を保持し、不法占拠・不法投棄等の問題を未然に防ぐため、所管課は容易に立ち入りできないようにフェンスを適切に修繕する必要がある（意見番号64）。

⑤ 物件名 残地長瀬北 16 号線

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	残地長瀬北 16 号線代替地 残地長瀬北 16 号線
資産負債番号	00017846 00017842
所管課（室）	道路整備室道路整備課
所在地	長瀬町 2 丁目
面積	土地 117.86 m ² 土地 86.73 m ²
当初の取得目的	道路事業用地
現在の用途	未使用
行政財産として登録している理由	事業用地の残地売却
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



残地長瀬北 16 号線周辺航空写真（令和 2 年 11 月 16 日作成）

（出典）Google Map



上記における赤囲み①の写真（令和２年１１月１１日撮影）



上記における赤囲み②の写真（令和２年１１月１１日撮影）

いずれの物件とも認定道路に面した土地である。

平成２年に道路事業用地として取得したが、平成４年にはすでに周辺の道路事業用地とともに分筆のうえ道路改良事業に供された結果、当初の事業目的は完了している。本件土地はその残地であり、道路改良事業の完了とともに事業目的を失っている。

①の土地に関しては、北と西側の土地が個人所有の土地となっている。②の土地に関しては、一方の土地が駐車場となっており、もう一方の土地は個人が所有する土地と隣接している。また、②の土地については現場視察の記録のとおり草が生えている状況であった。

本件土地の活用に向けた状況について所管課に対して質問したところ、関係する他の課と協議をしながら平成２６年ごろから売却に向けて進めているとのことであった。しかしながら、周辺の建物の所有者が境界の確定の申し出に応じてくれないことから、境界が確定できておらず、売却が難航している。

イ 監査の意見

普通財産への管理替えや利活用の方針の検討について

現在は行政財産に区分されているが、現状は何の用途にも利用されていない。平成22年ごろから残地売却の目的をもって所有しているが、売却はできておらず、未利用の状況が長年にわたり継続している。結果として、定期的な維持管理費用など早期に売却しておれば不要であった無駄な費用も毎年発生している。所管課も行政目的を達しているとはいえず、実態としては普通財産であるとの認識を有しており、明確な行政目的を失ったものについて未利用の状況のまま行政財産として放置すべきではない。所管課は、普通財産に管理替えすることや、今後の利活用の方針について、土地を分筆して部分的に売却することなども含めて改めて多角的に検討すべきである（意見番号 65）。

⑥ 物件名 小阪稲田線用地（旧市営稲田南住宅）

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	小阪稲田線用地（旧市営稲田南住宅）
資産負債番号	00160175
所管課（室）	土木部街路整備課
所在地	稲田本町2丁目
面積	土地 33.27 m ²
当初の取得目的	取得に至る経緯は不明であるが、都市計画道路用地と推定される。
現在の用途	不明
行政財産として登録している理由	都市計画道路区域
所管課による現場視察の有無	無
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



小阪稲田線用地（旧市営稲田南住宅）（令和2年11月21日撮影）

本件土地は、都市計画道路を築造する街路整備課が所管する、都市計画道路小阪稲田線の計画線内の、アパートと住宅に挟まれた、間口1 m程度の土地である。所管課によると、取得に至る経緯は不明であるが、都市計画道路用地と推定されるとのことである。間口から奥に行くにしたがって広がっているが、土地の形状が悪いため、単独での有効利用は困難であると考えられる。

現在は行政財産に区分されているが、現状は何の用途にも利用されておらず、未利

用の状況が長年にわたり継続している。所管課に対するアンケートに対しても当初「行政目的を達しているとはいえない。」という回答であった。この点について、改めて所管課にそのように回答した理由を確かめたところ、「当課の事務事業の最終目的は『都市計画道路を整備し供用する事』であり、都市計画決定されている現状は道路築造工事のための道路用地確保の段階であることから目的を達していないと判断している。」ためであるとのことであった。また、所管課としては、所管課が都市計画道路用地として管理しているもの³⁰は、都市計画道路を築造する時に必要とするため、普通財産に変更することや、売却することは出来ないものであるとのことである。確かに、都市計画道路小阪稲田線は現在一部区間において事業期間中（当該土地は事業区間外）であり、所管課の説明には合理性がある。

イ 監査の意見

維持管理費用の削減に向けた取組みについて

当該土地は都市計画道路小阪稲田線内にあるが、小阪稲田線内の中間付近北側に位置する。事業認可を取得した場合土地の権利者等に強い制限がかかることから、必要以上に権利を制限しないよう交差点から交差点等で適切な区間を区切って事業認可を受けるのが通常である。当該土地を含む周辺区域についてもこれらの事情に配慮し、まだ事業認可を得ていない。一方、事業を構想し当該土地が取得されてから現在に至るまで定期的な除草費用など維持管理費用が定期的に発生している。

都市計画道路のように事業期間が長期にわたるものについては、維持管理費用の発生を抑えるための未然の取組みが重要である（意見番号 66）。例えば、除草費用の削減という点では、除草シートを用いたり、舗装等に変更するなどの検討などが考えられる。

³⁰ 都市計画道路に決定された区域では木造あるいは鉄骨造で3階まで、かつ地下を有しない構造でなければならない、鉄筋コンクリート造等取り壊しに多大な費用がかかるものは建築できないといった都市計画法上の制限を受けることになる。

⑦ 物件名 足代荒川線事業用地（１）

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	足代荒川線事業用地（１）
資産負債番号	00166357
所管課（室）	街路整備課
所在地	足代南１丁目
面積	土地 58.35 ㎡
当初の取得目的	取得に至る経緯は不明であるが、都市計画道路用地と推定される。
現在の用途	事業用地として管理（未整備）
行政財産として登録している理由	道路（市道認定区域）
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



足代荒川線事業用地（１）①（令和２年１１月４日撮影）



足代荒川線事業用地（１）②（令和２年１１月４日撮影）

本件土地は、都市計画道路を築造する街路整備課が所管する、都市計画道路足代荒川線の都市計画線内の、商店街の外れにある商店に挟まれた間口 3m 奥行 20m 程度の長方形の土地である。所管課によれば、取得に至る経緯は不明であるが、都市計画道路用地と推定されるとのことである。奥行もある程度あり、隣の商店と同じぐらいの店であれば少し小さいが単独利用も可能な形状である。現場視察を行ったところ、土地はフェンスで囲まれており、フェンス前には自転車が置かれていた。なお、周辺には同様の土地が同区画で 2 か所（258 頁参照）存在する。

本件土地を含む周辺一帯は、東部大阪都市計画事業 3・2・227－8 足代四条線事業のために東大阪市が過去に収用した土地である。収用対象の地域は、東大阪市足代一丁目、足代二丁目、足代三丁目、足代南一丁目及び足代南二丁目の広範囲に及んでおり、周辺には収用後整備されないままとなっている土地が点在している。

イ 監査の意見

特段、指摘する事項はない。

⑧ 物件名 足代荒川線事業用地（２）

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	足代荒川線事業用地（２）
資産負債番号	00166358
所管課（室）	街路整備課
所在地	足代南１丁目
面積	土地 36.79 ㎡
当初の取得目的	取得に至る経緯は不明であるが、都市計画道路用地と推定される。
現在の用途	事業用地として管理（未整備）
行政財産として登録している理由	道路（市道認定区域）
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



足代荒川線事業用地（２）①（令和２年１１月４日撮影）



足代荒川線事業用地（２）②（令和２年１１月４日撮影）

本件土地は、都市計画道路を築造する街路整備課が所管する、都市計画道路足代荒川線の都市計画線内の、商店とマンションの駐車場・駐輪場に挟まれた不整形地であり、間口は 30cm 程度で奥に行くにつれて広がっている。間口の部分にフェンスはないが、侵入は困難であり、それ以外の周辺はフェンスで囲われている。間口の狭い不整形地であるので、本件土地の単独利用は困難であると考えられる。

本件土地を含む周辺一帯は、東部大阪都市計画事業 3・2・227－8 足代四条線事業のために東大阪市が過去に収用した土地である。収用対象の地域は、東大阪市足代一丁目、足代二丁目、足代三丁目、足代南一丁目及び足代南二丁目の広範囲に及んでおり、周辺には収用後整備されないままとなっている土地が点在している。

イ 監査の意見

特段、指摘する事項はない。

⑨ 物件名 足代荒川線事業用地（３）

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	足代荒川線事業用地（３）
資産負債番号	00166360 00166362
所管課（室）	街路整備課
所在地	足代南２丁目
面積	土地 139.42 ㎡ 土地 20.97 ㎡
当初の取得目的	取得に至る経緯は不明であるが、都市計画道路用地と考えられる
現在の用途	事業用地として管理（未整備）
行政財産として登録している理由	道路（市道認定区域）
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



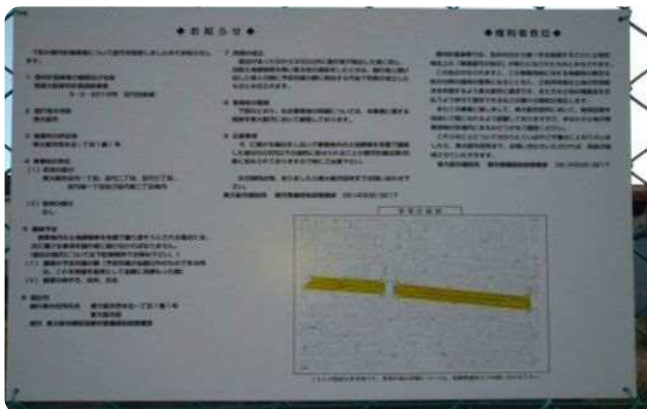
足代荒川線事業用地（３）①（令和２年１１月４日撮影）



足代荒川線事業用地（３）②（令和２年１１月４日撮影）



足代荒川線事業用地（３）③（令和２年１１月４日撮影）



足代荒川線事業用地（３）④（令和２年１１月４日撮影）

本件土地は、都市計画道路を築造する街路整備課が所管する、都市計画道路足代荒川線の都市計画線内にある土地である。本件土地を含む周辺一帯は、東部大阪都市計

画事業 3・2・227－8 足代四条線事業のために東大阪市が過去に収用した土地である。収用対象の地域は、東大阪市足代一丁目、足代二丁目、足代三丁目、足代南一丁目及び足代南二丁目の広範囲に及んでおり、周辺には収用後整備されないままとなっている土地が点在している。

現場視察の結果のとおり、本件土地を含む周辺一帯はフェンスで囲われているが、内部の一部には建物が建築されている。本件土地を含む周辺一帯について、一部が不法占拠状態となっているが、法的手続を経て、順次解消に至っている。令和元年度においては、13 棟が和解や強制執行により解決されており、令和2年度においても和解1件、訴訟2件を行うなど不法占拠の解消に向けた対応が進められている。現在、令和5年度の事業完了に向けて、足代荒川線の路線整備が進められている。

イ 監査の意見

現在、足代荒川線事業用地内には、不法占拠が30棟存在するものの、不法占拠状態の解消に向けて順次対応されており、特段、指摘する事項はない。

⑩ 物件名 足代荒川線事業用地（４）

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	足代荒川線事業用地（４）
資産負債番号	00166366
所管課（室）	街路整備課
所在地	足代南２丁目
面積	土地 60.69 m ²
当初の取得目的	取得に至る経緯は不明であるが、都市計画道路用地と考えられる
現在の用途	事業用地として管理（未整備）
行政財産として登録している理由	道路（市道認定区域）
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



足代荒川線事業用地（４）①（令和２年１１月４日撮影）



足代荒川線事業用地（４）②（令和２年１１月４日撮影）



足代荒川線事業用地（４）③（令和２年１１月４日撮影）

本件土地は、都市計画道路を築造する街路整備課が所管する、都市計画道路足代荒川線の都市計画線内にある土地である。本件土地を含む周辺一帯は、東部大阪都市計画事業３・２・２２７－８足代四条線事業のために東大阪市が過去に収用した土地である。収用対象の地域は、東大阪市足代一丁目、足代二丁目、足代三丁目、足代南一丁目及び足代南二丁目の広範囲に及んでおり、周辺には収用後整備されないままとなっている土地が点在している。

現場視察の結果のとおり、本件土地を含む周辺一帯には、民家と思われる家屋が点在していた。また、本件土地を含む周辺一帯はフェンスで囲われていたが、内部に鉢植えのようなものが置かれており、周辺住民の立ち入りがあるものと想定された。本件土地を含む周辺一帯については、一部不法占拠状態となっているが、法的手続きを経て、順次解消に至っている。令和元年度においては、１３棟の和解や強制執行により解決されており、令和２年度においても和解１件、訴訟２件を行うなど不法占拠の解消に向けた対処が進められている。現在、令和５年度の事業完了に向けて、足代荒川線

の路線整備が進められている。

イ 監査の意見

現在、足代荒川線事業用地内には、不法占拠が 30 棟存在するものの、不法占拠状態の解消に向けて順次対応されており、特段、指摘する事項はない。

⑪ 物件名 荒本住宅倉庫用地

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	荒本住宅倉庫用地
資産負債番号	00016924 00016930 00016934 00016942
所管課（室）	住宅改良室
所在地	荒本 2 丁目
面積	土地 49.58 m ² 土地 118.38 m ² 土地 366.94 m ² 土地 59.5 m ²
当初の取得目的	住宅地区改良事業
現在の用途	仮設駐車場及び市営荒本住宅 21 号棟倉庫
現在の稼働状況	仮設駐車場
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



荒本住宅倉庫用地①（令和 2 年 11 月 11 日撮影）



荒本住宅倉庫用地②（令和 2 年 11 月 11 日撮影）



荒本住宅倉庫用地③（令和 2 年 11 月 11 日撮影）

本件土地は、1970 年代に荒本地区の住宅地区改良事業³¹として取得したものである。荒本地区は、東大阪市の中央部にあって、府道大阪枚岡線の北側に位置しているが、住宅地区改良事業を開始した昭和 39 年当時は不良住宅³²が密集した状態にあった。しかしながら、荒本地区の周辺は、中央環状線整備等とともに急速に発展すると見込まれていた地域であったため、良好な住宅地区を形成すべく、住宅地区改良法により

³¹ 住宅地区改良事業は、不良住宅等が密集することなどにより住環境が未整備な地区において、不良住宅等をすべて除却し、道路、児童遊園、集会所等の整備を行い、従前居住者のための改良住宅を建設することにより、地区の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅の集団的な建設を促進することをいう（東大阪市民住宅改良室ウェブサイトより）。

³² 主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう（住宅地区改良法第 2 条 4 号）。

地区指定及び事業の認可を受けて、住環境整備が図られた。現在は、その目的を果たし、住宅地区改良事業自体はすでに終了している。

現在、本件土地は市営荒本住宅の仮設駐車場及び倉庫として利用されている。

現場視察を実施したところ、駐車場内には、一部廃棄物らしきものがあつたが、敷地内の除草等の管理は適切に行われているものと認められた。

イ 監査の意見

特筆すべき事項及び指摘する事項はない。

⑫ 物件名 旧荒本住宅地区改良事業代替用地

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	旧荒本住宅地区改良事業代替用地
資産負債番号	00017698
所管課（室）	住宅改良室
所在地	中小阪5丁目
面積	土地 3.74 m ²
当初の取得目的	住宅地区改良事業
現在の用途	道路敷き（市道）（事後に道路敷きのためとの申し出あり）
行政財産として登録している理由	道路敷き
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



荒本住宅地区改良事業代替用地（令和3年1月8日作成）

（出典）Google MAP

本件土地は、所管課に対するアンケートの回答によれば東大阪市立八戸の里小学校沿いの道路敷として利用されている。当初は荒本地区の住宅改良事業の代替用地として取得されたものである。平成28年度に登記測量が行われた際に発生した筆で、現在は住宅改良事業用地とは一体的に形成されていない状況にある。

イ 監査の意見

本件土地は、道路敷きとして利用されているということであるが、道路敷きとは、道路の境界線（杭）から境界線（杭）までの幅員部分をいい、道路の通行部分や中央分離帯等とともに、一体管理されている土地をいう。とすれば、本件土地は、本来は道路を所管する道路管理課が所管すべきである。当該用地の前面道路は境界区域が決定され、道路幅員も4 m以上が確保されているとのことであるが、本件土地に関して適切に維持管理する観点からも、また、東大阪市事務分掌規則によれば、道路の所掌は土木部道路管理室道路管理課が担っていることから同課に所管替えすることを検討すべきである（意見番号 67）。

第 18 条 土木部の室、所、課等の事務分掌は、おおむね次のとおりとする。

道路管理室

道路管理課

- (1) 道路及び法定外公共物（以下この条において「道路等」という。）の占用に関すること。
- (2) 道路等占用工事の調整に関すること。
- (3) 道路等占用工事の巡視及び検査に関すること。
- (4) 道路等に係る開発行為の協議に関すること。
- (5) 道路台帳等の整備に関すること。
- (6) 道路の認定、変更及び廃止に関すること。
- (7) 道路等の用地の寄付収受に関すること。
- (8) 道路等の不用物件の処理に関すること。
- (9) 車両制限令（昭和 36 年政令第 265 号）に関すること。
- (10) 道路等の境界査定に関すること。
- (11) 道路等に係る移管業務に関すること。
- (12) 道路等の有効活用等に関すること。
- (13) 道路等、橋りょう及び交通安全施設の財産上の管理に関すること。
- (14) 他の室、所及び課の主管に属しないこと。

（抜粋）東大阪市事務分掌規則第 18 条

⑬ 物件名 北蛇草住宅仮設住宅A

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	北蛇草住宅仮設住宅A（自転車置き場）
資産負債番号	00016150
所管課（室）	住宅改良室
所在地	大阪府東大阪市長瀬町三丁目
面積	建物 18 m ²
当初の取得目的	不明
現在の用途	仮設住宅
行政財産として登録している理由	仮設住宅
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



北蛇草住宅仮設住宅A（令和2年11月11日撮影）

本件建物は、JRおおさか東線沿線に位置し、住宅地区改良事業により整備された仮設住宅であり、現在数名の住民が入居している。本件建物は、建築部住宅改良室が所管しているが、底地は、健康部地域健康企画課が所管しており、底地については住宅改良室が地域健康企画課より借地している。なお、本件土地はもともと長瀬診療所用敷地残地として保有されているものである。

イ 監査の意見

特筆すべき事項及び指摘事項はない。

⑭ 物件名 荒本住宅単身者棟

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	荒本住宅単身者棟
資産負債番号	00013738
所管課（室）	住宅改良室
所在地	荒本1丁目
面積	建物 224.93 m ²
当初の取得目的	住宅地区改良事業
現在の用途	現在は用途廃止している
行政財産として登録している理由	現状が用途廃止している。解体予定
備考	

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



荒本住宅単身者棟①（令和2年11月24日撮影）



荒本住宅単身者棟②（令和２年１１月２４日撮影）

本件建物は住宅地区改良事業の一環として、単身者向けに提供されていた建物であり、周辺を市営住宅に囲まれている。現在、単身者向けの住宅棟としての用途は廃止しており、今後解体予定であるとのことである。確かに東大阪市公営住宅等長寿命化計画³³（平成 31 年（2019）3 月（改定））によれば、本件建物は建替計画図における次期タネ地として位置づけられている。なお、現時点においては具体的な建替時期は定められていないものの、所管課としては、仮に今後建替対象から除外された場合であっても周囲の住宅用地を含めて街区単位で土地を利用した方が土地の利用範囲が広がると考えており、ただちに財産区分を現状の行政財産から普通財産に変更する必要はないとの見解であった。

なお、本件建物について現場視察を行ったところ、確かに居住者がいるといった形跡は窺えなかったが、窓ガラスが割れている状況であり、管理状態は悪いと言わざるを得なかった。

イ 監査の意見

現在行政財産と区分されているが、現状は単身者向けの住宅棟としての用途は廃止されている。今後建替計画の内容が明らかになるまでの間においても、市民に危害を加えないよう適切に管理することが必要である（意見番号 68）。

³³ 東大阪市公営住宅等長寿命化計画の概要については本報告書 46 頁を参照されたい。

(2) 東大阪市が行政財産使用許可を行う行政財産

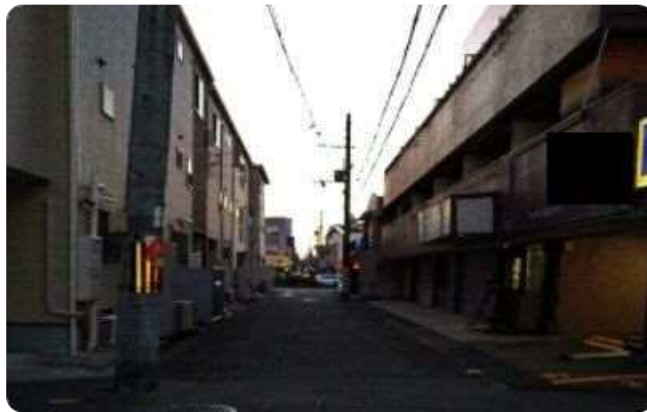
① 物件名 残地大阪瓢箪山線道路

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	残地大阪瓢箪山線道路
資産負債番号	00147214
所管課（室）	資産経営課
所在地	大阪市東成区大今里南 6 丁目
面積	土地 78 m ²
取得年月日	平成 23 年 7 月 14 日
当初の取得目的	道路用地⇒一部売却⇒残地
普通財産管理替え月	—
現在の用途	道路
今後の利活用の方向性	—
所管課による現場視察の有無	有
備考	

(出典) 所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

(写真)



残地大阪瓢箪山線道路① (令和 2 年 11 月 4 日撮影)



残地大阪瓢箪山線道路②住宅側（令和２年１１月４日撮影）



残地大阪瓢箪山線道路③ビル側（令和２年１１月４日撮影）

本件土地は、東大阪市足代新町と道路一本を隔てた大阪市内にある。住宅６棟とカルチャースクール等が入居しているビルの間の道路である。

住居表示上の住所が大阪市にある土地を、東大阪市が取得している経緯を確認するために、平成２３年度第２回東大阪市不動産処分審査委員会の記録を閲覧したところ、本件土地が属する都市計画道路大阪瓢箪山線は、内環状線を西の起点としており、市域を超えた計画決定を東大阪市が行ったため東大阪市が整備事業を行ったということ、また、東大阪市と大阪市をまたぐ都市計画道路の東大阪市側に位置するため、東大阪市が取得したということが分かった。

本件土地が計画道路の残地として残っている点について、所管課によれば、平成２３年度に行った入札の際、地権者との間の境界確定が部分的に未了であったため売却できなかったことによるとのことである。

また、本件土地については、道路下の埋設物としてガス管に関する使用料を民間企

業から受け取っている。法定外公共物占用許可使用料について、所管課から提供された計算過程によれば、ガス管（支管）60mm 40.00mの算定を70円/mに40.00mを乗じて年額2,800円と計算しているが、平成30年4月1日に施行された東大阪市法定外公共物管理条例第6条別表では60mmの単価は84円と規定されており、正しい使用料は3,360円である。また当改正前の平成27年4月1日に施行された改正前の東大阪市法定外公共物管理条例第6条別表でも60mmの単価は96円と規定されており、長期にわたる使用料の算定誤りがあった。

ただし、平成30年度から令和2年度の収納済納付書を閲覧した結果、監査の対象年度である令和元年度（平成31年度）においては、使用料の算定誤りは是正されていた。

別表（第6条関係）平成30年4月1日より適用

占用物件		単位	占用料
水管、下水道管、ガス管その他これらに類する物件	外径が0.07メートル未満のもの	長さ1メートルにつき1年	84円
	外径が0.07メートル以上0.1メートル未満のもの		120円
	外径が0.1メートル以上0.15メートル未満のもの		180円
	外径が0.15メートル以上0.2メートル未満のもの		240円
	外径が0.2メートル以上0.3メートル未満のもの		360円
	外径が0.3メートル以上0.4メートル未満のもの		480円
	外径が0.4メートル以上0.7メートル未満のもの		840円
	外径が0.7メートル以上1メートル未満のもの		1,200円
	外径が1メートル以上のもの		2,400円
	その他のもの	占用面積1平方メートルにつき1年	1,200円

（抜粋）東大阪市法定外公共物管理条例第6条別表

イ 監査の意見

固定資産台帳（公有財産台帳）の登録誤りについて

本件土地は固定資産台帳（公有財産台帳）上、行政財産として登録されていたことから、行政財産として全庁アンケートを実施したところ、所管課の認識としては普通財産であるところ、誤って行政財産として登録されていたことが判明した。

現状の利用の実態に基づき、普通財産に登録を改めるべきである（結果番号17）。

なお、本報告書提出日現在すでに普通財産に修正しているとのことである。

② 物件名 残地意岐部東 5 3 号線

ア 概要

財産の区分	行政財産
名称	残地意岐部東 5 3 号線
資産負債番号	00165239
所管課（室）	道路整備室道路整備課
所在地	菱屋東
面積	土地 425.58 m ²
当初の取得目的	道路事業用地
現在の用途	地元住民のスポーツ広場として活用している。
行政財産として登録している理由	事業用地の残地売却
備考	行政財産の目的外使用許可

（出典）所管課に対して実施したアンケートの回答より抜粋

（写真）



残地意岐部東 5 3 号線①（令和 2 年 11 月 21 日撮影）



残地意岐部東 5 3 号線②（令和 2 年 11 月 21 日撮影）

周辺を住宅地で囲まれたおよそ 20m 四方の土地である。平成 2 年に道路事業用地として取得したが、平成 4 年にはすでに周辺の道路事業用地とともに分筆のうえ道路改良事業に供された結果、当初の事業目的は完了している。本件土地はその残地であり、道路改良事業の完了とともに事業目的を失っている。

現在は現場視察の結果のとおり、地元住民のスポーツ広場として使用されており、特定の自治会に対する目的外使用許可が常態化している状況である。この点について、所管課にその是非について質問して確かめたところ、特定の自治会に対してのみ使用できる状態は望ましくなく改善の必要性があると認識しており、既に当該自治体と協議のうえ、令和 3 年度からの是正に向けた調整を進めているとのことであった。

現場視察当時は入り口には鍵が施錠されており、立ち入りが不可能な状態となっていた。また、新型コロナウイルス感染症の流行の影響もあり、しばらくイベントは中止されている状態であった。

イ 監査の意見

普通財産への管理替えや利活用の方針の検討について

現在行政財産と区分されているが、現状は市民の運動広場として使用許可されており、本来の行政目的とは大きくかけ離れている利用実態がみられる。平成 4 年ごろから残地売却の目的をもって所有しているが、売却はできておらず、未利用の状況が長年にわたり継続している。結果として、定期的な維持管理费用など早期に売却していれば不要であった無駄な費用も毎年発生している。所管課も行政目的を達しているとはいえないという認識を有しており、明確な行政目的を失ったものについて行政財産として放置すべきではない。所管課は、普通財産に管理替えすることや、今後の利活用の方針について、改めて売却や貸付けなども含めて多角的に検討

すべきである（意見番号 69）。

2-6. 備品の管理について

(1) 東大阪市における物品について

① 物品の管理に係る財務規則上の規定について

物品については、東大阪市財務規則（以下、「規則」という。）第10章財産 第2節物品に規定がある。主な内容は次のとおりである（必要に応じて監査人が傍点を付している。）。

(イ) 物品の分類（規則第171条）

備品（その性質又は形状を変えずに比較的長期間にわたって使用できるもの）、消耗性備品、消耗品、原材料品、生産品、生物類

なお、上記の個々の分類に基づく物品の具体的な品名及び単位は、会計管理者が定めるとされている（同条第2項）。

(ロ) 物品の会計年度所属区分（規則第172条）

物品の会計年度所属区分は、当該物品の出納を行なった日の属する年度とされる（規則第172条第1項）。また、物品は、毎年度末の残高を翌年度へ繰り越して使用しなければならない（同条第2項）。

(ハ) 物品の管理（規則第174条）

各部等の長が、その所管に属する物品を管理しなければならない。

(二) 物品の購入等における取得（規則第175条）

各部等における物品の購入又は修繕に係る事務は行政管理部長において、物品の借入れに係る事務は各部等の長において行うものとされる。

ただし、行政管理部長が必要と認めた物品の購入及び修繕に係る事務については、各部等の長が行うことができる（規則第175条第1項）。

各部等の長は、物品の購入又は修繕を必要とするときは、予算執行伺書及び明細内訳書により行政管理部長にその措置を要求しなければならない（同条第2項）。

なお、行政管理部長は、各部等の長による要求に係る物品の購入又は修繕の契約をしたときは、その旨を各部等の長に通知するものとされる（同条第3項）。

各部等の長が、物品の購入又は修繕をしたときは、行政管理部長に報告しなければならない。ただし、行政管理部長がその必要がないと認めるものについては、この限りでない（同条第4項）。

(ホ) 物品の受入れ及び通知並びに収納（規則第178条、第180条）

行政管理部長は、物品の購入若しくは修繕又は物品の借入れをしたときその他物品の受入れを要するときは、購入後直ちに消費する物品等一部の物品を除き、規則第122条の規定による検査終了後、検収調書・物品受入通知書（物品交付請求書）により、当該物品の受入れを会計管理者に通知しなければならない（規則第178条）。

また、この通知に基づき、当該物品を収納したときは、会計管理者は、規則第 171 条の各分類に従い、物品出納簿を整理しなければならないとされる（規則第 180 条）。

（ヘ）物品の交付請求（規則第 181 条）及び払出し（規則第 182 条）

各部等の長は、物品の払出しを受けようとするときは、検収調書・物品受入通知書（物品交付請求書）により会計管理者に請求しなければならない（規則第 181 条）。これにより、物品を払い出したときは、会計管理者は、検収調書・物品受入通知書（物品交付請求書）に領収印を押印させるとともに、物品出納簿を整理しなければならない（規則第 182 条）。

（ト）物品の職員使用手続（規則第 183 条）

各部等の長は、会計管理者より払出しを受けた物品を職員に使用させるときは、物品受払簿により職、氏名を明らかにしておかなければならない。

（チ）物品の所管替え等（規則第 184 条）

各部等の長は、所属相互間で所管換え又は所属替えをしたときは、物品所管換（所屬替）書により会計管理者に通知するものとされる。

（リ）物品の返納（規則第 187 条）

各部等の長は、物品が損傷等により使用することができなくなったときは、物品返納書を会計管理者に提出しなければならない（規則第 187 条第 1 項）。また、各部等の長は、物品を使用する必要がなくなったときは、物品返納書により当該物品を会計管理者に返納しなければならない（同条第 2 項）。

（ヌ）保管物品の整理、不用の決定等、物品売払い及び廃棄（規則第 189 条、第 190 条、第 191 条）

会計管理者は、その保管に係る物品を使用に適するもの、修繕を要するもの及び使用することができないものに区分して整理しなければならない（規則第 189 条）。そのうえで、その保管に係る物品のうちに使用することができない物品があるときは、不用物品報告書を作成し、企画財政部長に報告しなければならない（規則第 190 条第 1 項）。なお、報告により使用することができない物品があると認めるときは、企画財政部長は、当該物品について不用の決定をし、売払い又は廃棄の手続をしなければならない（同上第 2 項）。また、企画財政部長は、売払い又は廃棄をしたときは、速やかに会計管理者にその旨を通知しなければならない（同条第 3 項）。

（ル）備品の表示（規則第 193 条）

備品については、備品整理票をはり付けるか又は焼印その他の方法により、品名、整理番号を表示しなければならないとされる。

（ロ）物品の現在高調書（規則第 194 条）

各部等の長は、毎年度末所管する物品の現在高を調査し、物品現在高調書を作成しなければならない（規則第 194 条第 1 項）。なお、各部等の長は、調査を行う職員のほかに立会人を指名して、調査に立ち合わせなければならないとされる（同条

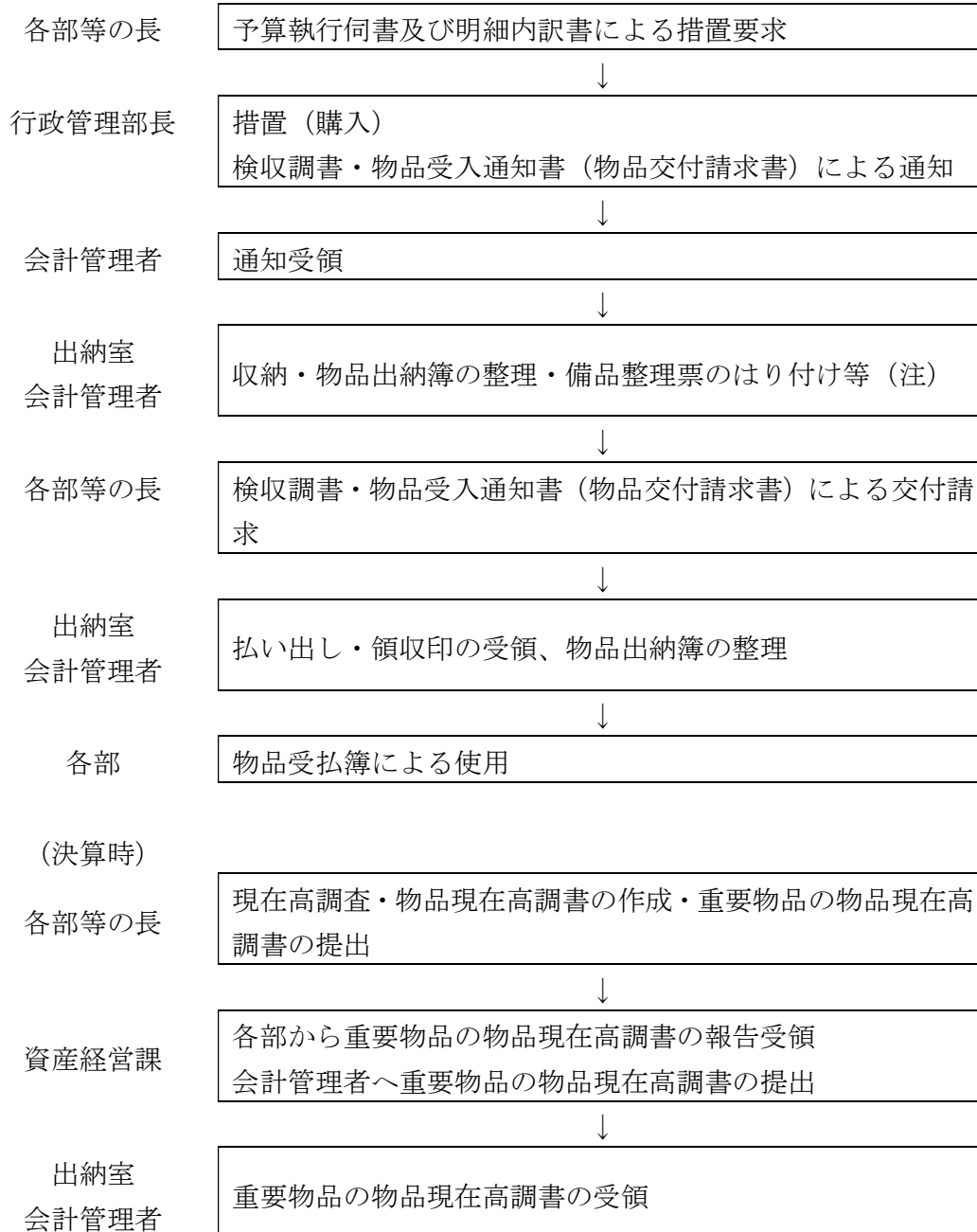
第3項)。

各部等の長は、会計管理者が定める重要物品については、その調書を企画財政部長を経て6月30日までに会計管理者に提出しなければならない(同条第2項)。

② 物品の購入を前提とした取得のフローについて

上記①の規則上の規定を踏まえると、各部等の長が物品を取得する際のフローは次のとおりとなる。なお、物品の受入れは購入によることが多いと想定されることから、購入による取得を前提としている。

備品の取得



（注）規則上、備品整理票を、どのタイミングで誰が何に基づいて作成し、誰が備品現物にはり付けするのかが正確に読み取れないが、通常物品を受け入れ・収納したときと考えられることから、上記のフロー上は会計管理者が備品を収納し、物品出納簿の整理を行ったタイミングに含めている。

③ 規則の規定を踏まえた監査の視点及び着眼点について

上記①の規則の規定を踏まえた監査の視点及び着眼点は、次のとおりである。

- ・ 規則第 171 条によれば、物品のうち備品は「その性質又は形状を変えることなく比較的長期間にわたって使用できるもの」と定義されているが、「比較的長期」³⁴というのは具体的にはどのように誰が判断しているのか。判断の客観性はどのように担保しているのか。
- ・ 会計管理者は規則第 180 条の物品の収納時に物品の現物を確かめているのか。規則第 181 条や 182 条によれば、各部等の長の請求により会計管理者が物品を払い出しするとあるが、現物の実際の流れはどのようなになっているのか。
- ・ 備品整理票は、どのタイミングで誰が何に基づいて作成し、誰が備品現物にはり付けするのか。
- ・ 出納室の通知によれば 1 万円以上のものを備品として管理するとされている。とすれば、管理対象となる物品は相当件数になると考えられるが、当該通知に則って適切に管理がなされているのかどうか。具体的には、購入後直ちに消費する物品等一部を除き、すべての備品が、物品出納簿等の管理台帳に網羅的に記録されているのか、不用の決定に基づく売払いや廃棄の事実、所管替えなどの異動の状況が適切に反映されているのか、各部等の長は、毎年度末所管備品すべての現在高を調査し、現物の照合を実施しているのか。

④ 監査対象とする物品について

本監査で対象とするものは、規則第 171 条で規定される物品のうち、比較的長期間にわたって使用できるという性質があり、件数が多くかつ総額での金額的な重要性も高い備品に絞り込むこととした。定期的に実施されている監査委員による定期監査において備品に関する指摘³⁵が多いことから、監査の初期段階から備品に関する管理台帳と現物との間の不整合や不一致が相当数あることは容易に想像できた。

(2) 備品に係る監査手続と監査の結果

① 監査対象である備品の点数と総額

令和 2 年 6 月末現在の出納室が管轄する備品管理システムから出力された備品台

³⁴ 例えば、茨木市では、(図書を除く) 備品について「性質又は形状が変わることが少なく、長期間(約 1 年以上)にわたって使用又は保存に耐えて財産的価値のあるもので 1 品の取得価格又は評価価格が 30,000 円以上の物」と定義している(茨木市財務規則第 230 条)。

³⁵ 指摘は、「備品管理システムに登録されている備品について抽出により確認したところ、現物が見当たらないものが見受けられた。」といったものであり、かなりの数の監査受検先で見られる。

帳を入手した。当該備品台帳に登録されている備品は 185,831 件、総額 12,739 百万円であった。

② 備品台帳について

備品台帳自体は規則上に規定された管理帳票ではなく、その位置づけも明確に規定されていない。これは固定資産台帳（公有財産台帳）とも異なるものである。備品台帳は財務会計システムの一メニューである備品管理から出力される帳票であり、出納室しかアクセス・使用することはできないものである。

当該備品台帳が生成されるまでの流れは、次のとおりである。まず、所管課が備品の調達に係る見積りを取り、予算執行伺いを契約課に回付する。次に、契約課が調達した備品を、所管課において検収を実施し、支出命令を出納室に流す。この出納情報において「備品購入費」となっているものが、財務会計システム上の自動バッチにより別メニューである「備品管理システム」にデータ登録されるといった仕組みである。

しかしながら、固定資産台帳（公有財産台帳）は、決算時点で企画財政部資産経営課から各所管課に送付された固定資産台帳シートに、各課が記載した必要事項から変動状況を把握し、登録される仕組みとなっている。つまり、固定資産台帳（公有財産台帳）と財務会計システムの「備品管理システム」の備品台帳の登録作業は連動しておらず、それぞれが独立して行われる。これにより同一の事象について二つのデータを有する可能性があるため³⁶不整合が生じる可能性があるばかりか、備品の登録及び管理事務においても非効率な結果を生じさせている。

③ 実施した監査手続の概要、監査の視点

備品台帳を閲覧し、備品の登録状況を理解した。また、出納室及び内部統制推進室に対してヒアリングを行い、規則の規定する内容に理解を深めるとともに、規則どおりの運用がなされているかどうか質問した。また、市役所庁内を巡回し、備品と思われる物品がどのような状態にあるか観察した。

④ 実施した監査手続の結果判明した事項

備品の管理全般のルールを所管する出納室に備品の現物照合の実施の有無と頻度について質問したところ、規則第 194 条に規定される現在高調査の際に現物の照合はほとんど行われていないという回答であった。また、監査期間中に市役所庁内を巡回したところ、例えば、会議室内のテーブルや椅子、ロッカーといった備品と思われる物品に統一的な様式による備品整理票は観察した限りにおいて貼付されていなかった

³⁶ 固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されるのは後述のとおり 50 万円以上の重要物品のみであることから、すべての備品について固定資産台帳（公有財産台帳）と備品台帳の二つのデータを有するわけではない。

た。

監査委員による定期監査において備品に関して現物が見当たらないといった指摘が相当数あることや、上記の質問の回答や巡回の状況のとおり、管理の基本ができていないということは明らかである。その他備品台帳の閲覧等の監査の結果、次の事項が発見された。

(イ) 備品台帳の取得金額及び金額登録について

備品台帳において、取得金額が0円となっている資産が見受けられ、取得事由には寄附や譲受、新規取得またはその他の事由が記載されている。

財務会計システム上の「備品管理システム」の運用開始当初、「新規登録するものとして『寄贈等によるもので、およそ金額が1万円以上のもの』」と記載した通知が出納室より発出されているが、金額等については取得した各所属に委ねられている。寄附等による場合の取得金額は、規則第141条によれば評定価格によって登録すべきとされているが、もし評定価格が不明の場合には備忘価額(1円)とするのが実務的であろう。また、「新規取得」であるにもかかわらず0円で登録されているものが複数ある点について、出納室に対して質問したが、いずれも取得日が10年以上前と古く、詳細な理由は不明であるとのことであった。また、取得事由のうち「その他の事由」としては、リースアップによる取得といった明確な理由のほか、「印刷室業務で使用するため」というように、取得事由ではなく取得目的を記載したのではないかと思われるような記載も複数認められた。このように取得事由もしくは金額のいずれか、あるいはいずれもが誤っていると考えられるものが見受けられた。

(参考) 規則第141条

第141条 公有財産台帳に登録すべき価格は、次の各号に掲げる取得の原因の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める額によらなければならない。

(1) 買入れ 買入れ価格

(中略)

(5) 寄附 評定価格

(ロ) 備品台帳上の品名マスタ及びマスタ登録等について

備品台帳において登録されている事項は、主に、所有する備品の所管課、品名、規格、設置場所、購入相手の名称及び住所、金額、数量、取得年月日、取得事由などがある。このうち、登録する備品の品名はあらかじめマスタ登録されているものから選択して登録することとされているが、マスタ登録されている備品分類は8桁のコードで管理されており、備品台帳上1,757分類存在している。

この点について、マスタの定期的なメンテナンスの有無について、出納室に対して

質問を行ったが、備品分類のマスタ登録を行って以降、マスタの定期的な棚卸しは行っていないということであった。そのため、いくつか同一品名である備品の登録コード³⁷が重複している状況にあり、マスタが誤って登録されている状況に気付かず現在まで至っている。マスタの登録が正確であることは、その後の管理の水準や管理に要する手間を左右する。そもそも備品分類が 1,757 分類もあることから、備品台帳への品名登録の際に適合する分類を探すことが非常に困難である。

その他にも、購入相手の名称及び住所、取得事由等について記載があるものとな
いものとの混在していた。

(ハ) 備品台帳と固定資産台帳（公有財産台帳）との整合性について

固定資産台帳（公有財産台帳）における備品の登録ルールについては、規則等に明確には記載されていないが、総務省から公表されている「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」を参考に行われている。同第 65 条に「物品は、地方自治法第 239 条第 1 項に規定するもので、原則として取得価額または見積価格が 50 万円（美術品は 300 万円）以上の場合に、その取得価額を資産として計上し、再評価は行わない（中略）」という規定を受けて 50 万円以上の備品について固定資産台帳（公有財産台帳）に登録するという運用が行われている。

この点について、令和 2 年 6 月末時点の備品台帳における 50 万円以上の登録件数が 2,065 件に対して、令和 2 年 11 月時点の固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されてい重要物品（50 万円以上の備品）の登録件数は 1,698 件と大きく不整合が生じている。帳票の出力時点が異なるものの、合理的な説明がつかない差異である。備品台帳に取得価額 50 万円以上として登録されている備品のうち、少なくとも 279 件³⁸については固定資産台帳（公有財産台帳）への登録が漏れている状況にあることが確認された。

(ニ) 電化製品について

備品台帳には、昭和に購入した後 30 年以上経過している電化製品が多数登録されている。既に廃棄され現物が存在しない備品も相当数あることが推測される。

(ホ) その他備品台帳上の不適切だと考えられる登録データ

- 取得年月日が明治 2 年 3 月 30 日、明治 3 年 7 月 23 日、昭和 2 年 3 月 27 日、令和 8 年 10 月 5 日、令和 11 年 2 月 23 日、令和 26 年 10 月 5 日、令和 29 年 2 月

³⁷ 例えば、カウンターという品目の備品分類が 3 つあり、うち 1 つは重複で登録されていた。

³⁸ 備品台帳に取得価額 50 万円以上として登録されている備品が、固定資産台帳（公有財産台帳）に登録されているか、主に名称または金額が一致するかという観点で名寄せした結果不一致となった明細の件数をカウントした。

23 日となっている備品が存在した。これらはいずれも取得年月日の登録が誤っていた。

- 本来は備品本体に紐付けて備品の取得価額から控除されるべき値引きが「値引き▲12 円」が単独の備品として登録されていた³⁹。
- 設置場所欄に単なる数値の羅列やなんらかのインターネット上のアドレス・コードが貼り付けられているだけで、現物実査を行う際に設置場所を特定することが困難な備品が複数登録されていた。

なお、設置場所欄に単なる数値が羅列されている点について、情報の出力の際の文字化けの可能性を質問したがその可能性はないということであった。また、情報システム担当課経由で当該備品管理システムの運用保守を行っている業者に確認してもらったところ、備品管理システムに読み込まれる財務会計システムに入力される支出命令書の履行場所（納品場所）の情報が、そのまま備品台帳上の備品設置場所の情報として引っ張られるとのことであった。所管課が取得時の支出命令書の履行場所（納品場所）に数値の羅列で入力したのか、なんらかの事情で事後的に備品管理システム上の設置場所を修正したのか、あるいはその他の原因か、詳細は不明である。

⑤ 監査の結果

監査委員による定期監査において備品管理システムに登録されている備品の現物が無いといった指摘が常態化していることや、監査において、上記④に記載したような事項が発見された根本的な原因について、総括すれば2点のポイントに大別される。

ひとつは、備品の管理や備品台帳の登録・維持について明確なルールが定められていないことである。現状の規則についても上記③に記載したとおり、規定された内容が不明確あるいは不十分な箇所が見受けられる。備品の管理方法を具体的に定めた備品取扱要領や、備品管理システムから出力される備品台帳の位置づけを定めた規程類も存在しない。既述のとおり、規則上、物品のうちいかなる物品を備品とするかは、規則第 171 条に「物品は、次の各号に掲げる区分により分類して整理しなければならない。（1） 備品 その性質又は形状を変えずに比較的長期間にわたって使用できるもの」との規定があるのみで、規則上備品として登録し管理対象とする金額上の区分ルールも存在しない。なお、運用上1万円以上のものが備品とされ、現物の管理対象とするものとされているが、実際には特段現物の実査が行われておらず、運用上現物の管理がこれまで適切に実施されてきたとはいえない。

³⁹ 出納室に対する質問の結果によれば、おそらく支出命令書の起票時に、値引きを他の内訳と分けて登録したことによって生じたのではないかということだったが、詳細は不明である。

所有する備品の現況を常に把握し、不要な備品の購入を回避したり、逆に必要な備品や修理・買換え時期を適時に把握するためにも、適切に備品を管理する必要がある。備品の管理方法を具体的に定めた備品取扱要領を作成することを検討することも含めて、備品の管理ルールを明確に定める必要がある。また、備品台帳を固定資産台帳（公有財産台帳）とは別に運用していくのであれば、備品台帳の位置づけを明確にするとともに、備品台帳の登録ルールや適切に維持・整備するためのルールも作成する必要がある（意見番号 70）。

もうひとつは、備品の現在高報告のための調査が形骸化し、備品の現物の実査が行われていないことである。規則第 194 条によれば、「各部等の長は、毎年度末所管物品の現在高を調査し、物品現在高調書を作成しなければならない」旨が定められている。そのため、同第 193 条において、「備品については、備品整理票をはり付けるか又は焼印その他の方法により、品名、整理番号を表示しなければならない。（中略）」旨が定められているものの、記述のとおり、当該規定は誰がいつ備品整理票を作成し、誰がいつ貼付するのかの重要な内容を欠いている。

規則上は、原則として備品に備品整理票を貼り付け、毎年度末に各部等において、現物実査に基づく調査を行い物品現在高調書を作成される必要があるが、現物への備品整理票の貼り付けは徹底されておらず、上記④のとおり、監査人が独自に実査した備品には備品整理票は貼り付けられていなかった。また、物品現在高調書も点数のみを記録し、資産の内訳を記載する必要がない。そもそも備品の現物実査に基づく調査を行うことを特に出納室は求めておらず、当然報告も受けていない。上記の備品の管理方法を具体的に定めるにあたって、備品の現物実査に基づく調査を行うべきことを明確に定めたうえで、定期的に備品の実査を行うべきである。また、当該調査は実際に現物の実査が行われたことを出納室が事後的にチェック・検証することができるような形式で行われる必要がある（意見番号 71）。

なお、既述のとおり、現状は運用上 1 万円以上の物品が備品とされている。そのため、令和 2 年 6 月末時点で 185,831 件が管理対象として備品台帳に登録されているが、件数が多すぎるという印象である。所有する備品の現況を常に把握し、不要な備品の購入を回避したり、逆に必要な備品や修理・買換え時期を適時に把握するといった管理目的からすれば、現物実査が定期的に実効性をもって実施される必要がある。もし実査自体が形式的なものになってしまうと、その管理目的を果たせないばかりか、これらの管理に要するコストそのものも無駄である。備品管理に関する事務を、いわゆる 3 E（経済性・効率性・有効性）の観点をもって適切に行うためには、例えば、管理対象を絞り込むといった方法、すなわち、現状は運用上 1 万円以上の物品を備品とする取扱い自体を見直しして、対象を引き上げることも検討に値する。

2-7. その他

(1) 過去の包括外部監査の措置状況について

上記の監査の結果のうち一部は、過去の包括外部監査においても指摘されているものである。この点について、平成 28 年度の包括外部監査の指摘事項について、東大阪市のウェブサイトにて包括外部監査結果に係る措置状況報告書 (<https://www.city.higashiosaka.lg.jp/0000000359.html>) を閲覧したところ、以下のとおり平成 30 年 6 月に第 1 回目として公表されているのみであり、適時に措置状況が更新されていない状況が伺えた。

監査実施年度	監査テーマ	措置状況の公表状況
平成 28 年度	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～	第 1 回：平成 30 年 6 月公表

そこで、当該包括外部監査の指摘事項に対する措置について現在の状況を把握するため、令和 2 年 7 月に、平成 28 年度包括外部監査の指摘事項に対する現在の検討状況についてのアンケートを各所管課に対して実施した。以下のとおり、令和 2 年 7 月末時点の指摘事項に対する検討は、第 1 回目の公表の状況から大きく進んでいるとはいえず、全体として適切に措置されたとはいえない状況だと評価される。

【平成 28 年度包括外部監査 結果に対する措置状況】

措置の状況	第 1 回目の措置状況における件数	アンケート結果を受けた、未措置等のものに対する進捗状況の評価
措置済み	1	—
一部措置済み	3	概ね改善されていると評価する。
未措置	37	一部改善されている事項もあるが、大部分が検討途中であり、措置状況が進んでいるとはいえないと評価する。
合計	41	

【平成 28 年度包括外部監査 意見に対する措置状況】

措置の状況	第 1 回目の措置状況における件数	アンケート結果を受けた、未措置等のものに対する進捗状況の評価
措置済み	4	—

一部措置済み	2	概ね改善されていると評価する。
未措置	23	大部分が検討途中であり、措置状況が進んでいるとはいえないと評価する。
合計	29	

包括外部監査の結果に対しては真摯に取り組むとともに、全庁的に共通しうる課題や問題点については組織的に対処すべきである。また、日々行政を取り巻く情勢や環境は変化するからこそ、適時な措置が求められる。上記のように措置が行われていないといった状況が生じないよう、今後の包括外部監査の結果に対しては、適時かつ確実な措置が行われ、指摘が全庁的に活用されるよう、仕組みを整備し運用される必要がある（意見番号 72）。例えば、内部統制推進室が音頭をとり、一定の期間中に措置されるよう⁴⁰、所管課に対するモニタリングを継続して行うなどの方法が考えられる。

（２）公会計制度への対応について

17 頁のとおり、東大阪市においても平成 28 年度より統一的な基準に基づく財務諸表を作成し、公表している。この点について、平成 30 年度の公会計制度に基づく財務諸表が監査の時点（令和 2 年 7 月現在）で公表されていなかった。所管する財政課に対する質問の回答によれば、市のウェブサイトにおける更新作業の理解不足による遅延を原因とするものであるが、現在は市のウェブサイトの使用に関するマニュアル（CMS コンテンツマニュアル）は作成されており、今後はこのようなことはないとのことである。17 頁のとおり、「地方公会計の推進に関する研究会報告書」においては、「決算年度の翌年度末までには固定資産台帳・財務書類の作成・更新を完了させるべき」とされており、特段公表については規定されていないものの、一般的には作成が完了した後速やかに公表すべきであると考えられる。よって、本来財務諸表の承認後可能な限り速やかに公表すべきであったし、今後そのように対処すべきである（意見番号 73）。

なお、決算年度に関する翌年度の決算審査や翌々年度予算の編成のタイミングで財務書類等が提供されることで有用性が高まるため、本来的には翌年度 9 月頃までに作業を終えることが理想であり、決算のさらなる早期化が望まれる。

（３）財務規則に基づく公有財産の評価について

公有財産台帳に登録すべき価格については、50 頁のとおり、東大阪市財務規則上

⁴⁰ 例えば、相模原市など監査後 5 年を経過した未措置の「指摘事項」について、措置の見込みがないものはその理由等を公表し「措置困難」というステータスに変更している自治体の例もある。

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とされている（東大阪市財務規則第141条第3項）。

しかしながら、平成28年度において公会計制度の対応の過程で評価されて以降令和2年度の現在に至るまで一度も評価が行われておらず、財務規則に違反している（結果番号18）。

以上