

包括外部監査結果にかかる措置状況報告書

(平成21年8月)

東大阪市監査委員

東大阪監査公表第 10 号

平成 21 年 8 月 31 日

東大阪市監査委員職務執行者 谷口 櫓佳

同 大塚 勝彦

包括外部監査の結果に基づく措置状況の公表について

平成 19 年度包括外部監査の結果に関し、措置を講じた旨の通知があったので、地方自治法第 252 条の 38 第 6 項の規定により別紙のとおり公表します。

包括外部監査の結果に基づく措置状況

1. 監査の種類

包括外部監査

2. 監査の対象

平成19年度監査テーマ

「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

3. 監査結果に基づく措置状況

監査結果に基づく措置状況については別紙のとおり。

管理番号	A-1
回答所属	財務部管財課
施設名称	旧中央病院跡地

・包括外部監査による結果及び意見

旧中央病院跡地は現在東大阪市にある未利用遊休地の中で最も広大なものであり、平成11年新総合病院建設のための資金調達方法としてその跡地の売却が検討された。当時の市有地等有効活用検討委員会でも、売却処分や（財）東大阪市開発公社との土地交換により同公社に譲渡する方法等が検討され、当時の不動産市況を考慮し同公社の保有するところとなった。しかし、結果としては同跡地が長期にわたり有効活用されてこなかった。土地は（財）東大阪市開発公社の保有だったとは言え、同公社は市の100%出資であり、市の主導で何らかの意思決定をすべきであった。その間市民に何等の便益をもたらすことも無く、有効利用されておれば得られたであろう利益が得られず、結果として市民に負担をかけたことになる。このことは「（A）-3旧意岐部小学校跡地」の「4)監査の結果及び意見」のところで具体的に述べているが、市の適正な事業施策の実施により得られたであろう市の収入が遊休地として放置されることにより市民が失うことになる機会損失額であるとの認識が必要である。旧中央病院跡地の規模はその広さから機会損失額は東大阪市の財政規模に相当の重要性を持つと考えられる。

同公社は平成20年3月末に解散を予定している。その後財産は市に帰属することとなる。できるだけ早期に有効活用の事業計画を立て、即実行に移す必要がある。

・措置状況内容

東大阪市市有地等有効活用検討委員会においても、民間のノウハウ等を活用するよう意見もいただいております。今後につきましては、当委員会においても、経済、経営等に精通している民間の学識経験者を外部委員に登用し、市有地の有効活用方法等を検討していきたいと考えております。

管理番号	A-2
回答所属	財務部管財課
施設名称	旧本庁舎跡地

・包括外部監査による結果及び意見

旧本庁舎跡地は当初より現市庁舎建設資金財源として予定され、市有地等有効活用検討委員会で検討され当該用地の一部を消防局庁舎用地として活用することを決定した。その後残りの用地について公園用地、駐車場用地、処分対象用地として活用する旨の有効活用計画を策定するとの結論をだした。その後不動産処分審査委員会に諮り、平成19年11月30日処分方針を決定した。市の条例第33号第3条によると、土地の処分については1件につき面積、5,000㎡以上かつ予定価格5,000万円以上の財産の処分は議会の議決に付すべき旨が定められているので、早期に入札を実施し議会の議決に付すべきである。

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

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

・措置状況内容

平成20年度に一般競争入札による売払いを実施いたしましたが、入札参加者がおらず不調となりました。今後も有効活用を図るため、再度の入札もしくは貸付等の手法を検討してまいります。

管理番号	A-3
回答所属	財務部管財課
施設名称	旧意岐部小学校跡地

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

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

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

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

・措置状況内容

市有地等有効活用検討委員会において、活用方策について検討しておりますが、現在のところ結論が出ておりません。今後は、経済、経営等に精通している民間の学識経験者を外部委員に登用し、市有地の有効活用方法等を積極的に検討していきたいと考えております。

管理番号	A-4
回答所属	財務部管財課・土木部公園管理課・下水道部河川課 社会教育部社会教育課・建築部住宅改良室
施設名称	長瀬調節池

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

・措置状況内容

当該土地の地下には調節池があり、管理棟が設置されているほか、区分地上権が設定されています。そのため、限定的な活用方法になると思われますが、周辺の状況（JR大阪東線長瀬駅に近接）から、駐車場や駐輪場など、具体の活用方法を市有地等有効活用検討委員会に提示してまいりたいと考えています。

管理番号	A-5	
回答所属	財務部管財課	
施設名称	旧建設局庁舎跡地	

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

・措置状況内容

平成20年度に一般競争入札による売払いを実施いたしましたが、結果、入札参加者がおらず不調となりました。今後も有効活用を図るため、再度の入札もしくは貸付等の手法を検討してまいります。

管理番号	A-6	
回答所属	経済部経済総務課	
施設名称	旧荒本仮設駐車場跡地	

・包括外部監査による結果及び意見

この土地は平成7年頃から不法占拠の問題が起こっていたにもかかわらず、平成16年まで何等対策がとられてこなかった。
 現在は不法占拠問題を解決し、一般に不足している産業車用駐車場として、2年前から所管部署の経済部より、この土地の有効利用計画は提出されていたが、前市長時代には旧同和施策の一環で取得した土地に予算を投入するのは同和政策だとみなされて、同和政策見直しの項目に上げられた結果、計画は中断された。しかし経済部では現在においても、市内における産業用車両専用の駐車場ニーズは高いと考えられること、旧荒本仮設駐車場跡地周辺地域には当該駐車場がないことなどから、平成20年度の実施予定事業として、当該敷地における「産業車用駐車場」の整備経費を予算要求したが、この土地の基金財産よりの購入費用が多額（約5億7,000万円）にのぼる等の理由から、予算計上は見送られた。
 従って、この結果を受け、経済部が実施予定としていた「産業車用駐車場」に代わる有効活用策も示されない現状においては、早急に市有地等有効活用検討委員会において売却処分を前提にした未利用地の有効利用策の検討を実施する必要がある。

・措置状況内容

本駐車場の整備計画については、引き続き「荒本地域まちづくり推進会議」の中で行政、地元住民との協議を継続しております。駐車場ニーズの把握、基金財産からの買取等についてのコストパフォーマンスを視野にいれながら土地活用の有効利用方法の調査等も含めた施策を検討している段階であります。

管理番号	A-7	
回答所属	福祉部保育課	
施設名称	旧蛇草第一保育所跡地	

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

・措置状況内容

平成20年度に「東大阪市営住宅ストック総合活用計画」が修正され、第1期計画で北蛇草住宅の中の2棟分の建替え用地として活用することが決まっております。

管理番号	A-8
回答所属	福祉部保育課
施設名称	旧荒本第一保育所跡地

・包括外部監査による結果及び意見

当該土地には保育所用地としての行政目的は失われているが、行政目的を廃止して普通財産に振り替える手続きがとられていなかった。保育所の設置が中止された時点で遅滞なく行政目的を廃止し、普通財産に振替えるべきであった。
また、土地取得時の大阪府よりの補助金は9,954千円であり、早期に返還し今後速やかに利用計画を策定し、有効活用を計るほうが財政的にもメリットは大きい、長期にわたって未利用地のまま放置されているのは問題であり、その活用の状況について市民一般にも開示していく必要がある。

・措置状況内容

平成20年度に「東大阪市営住宅ストック総合活用計画」が修正され、第1期計画で荒本住宅の中の3棟分の建替え用地として活用することが決まっております。

管理番号	A-9	
回答所属	教育総務部施設整備課	
施設名称	仮称意岐部中学校分校代替地及び仮称意岐部小学校分校用地	

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

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

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

・措置状況内容

児童生徒急増時代に、意岐部中学校分校用地及び意岐部東小学校の用地として土地開発公社において先行取得し、市が再取得(引取)したものの(一部未引取)当初の事業目的は無くなった現在も行政財産のまま教育総務部で所管しています。これらの用地は過去、当初の事業目的以外での活用について教育委員会内部でも個々に検討されてきましたが、未だ活用計画を見出せていない状況にあります。今後の有効活用については、関係部局間で調整を図ってまいります。

管理番号	A-10	
回答所属	社会教育部社会教育課・財務部管財課	
施設名称	社会教育事業用地	

・包括外部監査による結果及び意見

まず、市有地の状況が長年にわたり明らかになっていなかったことは財産管理上問題である。
 社会教育課は現況のガレージの権利関係を整理して、法的な位置づけを明確にするとともに、ガレージを撤去するとの方針を決定し、当該土地について住宅改良室と利用可能性を検討する必要がある。利用する可能性がない場合は普通財産に振替え、早期に処分すべきである。また、管財課は各部局の管理財産の管理状況や重要なトピックについて、定期的にモニタリングする必要がある。

・措置状況内容

現況地のガレージについては、関係部局間で協議・調整しており、平成21度中に撤去を行い、原状回復する予定です。
 また、管財課による定期的なモニタリングについては、平成21年度より行ってまいります。

管理番号	A-11
回答所属	経営企画部政策推進室
施設名称	生涯学習センター建設用地

・包括外部監査による結果及び意見

担当部局では何らかの利用を検討したいと考えているものの、他の部局に必要性について照会したこともなく、自然発生的に公共施設の要求が上がってくるのを待っている状況である。具体的に用途が決まっていない財産を、期限設定なしに基金財産として保有し続けることは問題である。

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

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

・措置状況内容

現時点においては、「活用するか、処分するか」の意思決定には至っておりません。意見を踏まえ、できるだけ早い時期に意思決定できるよう、検討して参りたいと考えております。

管理番号	A-12
回答所属	土地開発公社（土木部道路整備課）・人権文化部人権同和調整課
施設名称	長瀬北4号線道路改良事業用地及び旧長瀬共同浴場跡地

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

市の財政に余裕の無いことを理由に今後も土地開発公社の先行取得土地の事業化の目途をたてず、有効利用の意思決定のないまま放置されると、市民にとっては、何等便益のない土地に税金のみが投入され続けられることになる。

これは、現在土地開発公社が保有する過去の先行取得土地のもつ問題の典型的な例である。

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

・措置状況内容

旧長瀬共同浴場跡地については、庁内関係部と調整し、売却について検討してまいります。また、道路改良事業用地については、土地開発公社から早期に引取れるよう関係部局間で調整を進めてまいります。

管理番号	A-13
回答所属	財務部管財課
施設名称	中地区消防署建設用地

・包括外部監査による結果及び意見

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

・措置状況内容

消防局から管財課へ平成21年4月に所管換えする予定であります。地元からは、過去から再三にわたり、この土地に公共施設の早期建設の要望書が提出されているところであります。この状況を踏まえ、今後もより有効な活用方法について検討してまいります。

管理番号	A-14	
回答所属	福祉部保育課	
施設名称	加納地区保育所用地	

・包括外部監査による結果及び意見

取得後20年間未利用のまま放置されているが、保育所の設置計画がなくなった時点で遅滞なく普通財産への振替を図るべきであった。また前市長のタウンミーティングでの発言においても待機児童数の減少等を理由に保育所建設をする意思の無いことを表明しており、取得当初の行政目的が失われていることは明らかである。
このような財産については早急に普通財産への振替えを行うとともに、有効活用をすすめる必要がある。

・措置状況内容

加納北第2公園拡張用地として公園整備課に所管換えする予定で作業を進めております。

管理番号	A-15
回答所属	社会教育部社会教育課
施設名称	社会教育関係施設建設事業代替用地

・包括外部監査による結果及び意見

行政目的をちびっ子広場用地として引取っているが、未利用のまま放置している。(結果)。
 このままでは、公共への便益がまったくない土地に対して、概算で毎年1,200万円の金利費用を負担し続けることになり、10年間の累計で1億円を超える金利負担となる。(市の直接負担はその半分)
 土地開発公社の健全化計画に関する市債の起債による取得であり、普通財産に振替ができないという事情を考慮に入れても、市街地にある有用な土地を長期に放置し続けることは問題である。
 例えば、他の遊休未利用地の売却処分によるこの遊休未利用地の起債の繰上げ償還等今回のテーマである総合的な事業計画の作成実施により、不作為による税金の浪費防止策等を講じることが必要である。また、行政財産としての処分、利用計画が確定するまで、何らかの有効活用方法を策定し、早急に実行に移す努力が必要である。

・措置状況内容

起債の繰上げ償還及び売却処分については、関係部局間で調整してまいります。

管理番号	A-16	
回答所属	経済部モノづくり支援室	
施設名称	長瀬作業所用地	

・包括外部監査による結果及び意見

行政目的をちびっ子広場用地として引取っているが、未利用のまま放置している。
このままでは、公共への便益がまったくない未利用地に対して、金利費用を負担し続けることになる。
土地開発公社から引き取るときに「ちびっ子広場」として起債したため、債権の償還までは普通財産への振替えや売却などの処分はできない状況である。しかし、現在柵に囲まれ雑草の生えた状況であり、このまま10年後の債権償還まで、金利を負担しながら放置することは、財産の有効活用の観点からは許されない。
作業所などが立並ぶ周囲の状況から「ちびっ子広場」として活用できない場合は、駐車場など周囲に適合する利用方法を考えるか、起債の早期償還により処分するか、早急に現在の状況を解消すべきである。

・措置状況内容

現段階では、具体案までは検討されておりませんが、今後は関係部局間で早急に検討してまいります。

管理番号	A-17	
回答所属	社会教育部社会教育課	
施設名称	長瀬南公民館建設事業用地	

・包括外部監査による結果及び意見

近隣に2箇所の公民館が建設されており、当該土地には公民館用地としての行政目的は失われているが、行政目的を廃止して普通財産に振り替える手続きがとられていなかった。別の場所に公民館が建設された時点で、遅滞なく行政目的を廃止し、普通財産に振替えるべきであった。この土地については、土地開発公社において取得後、累計で約1億円の金利を負担している。また、除草作業等に年間8万円程度に加え、現況の管理作業人件費等の間接コストもかかっている。また、市有地でなかった場合には固定資産税や住民税収入が市にもたらされるが、市有地として抱きかかえてきたためにこのような収入も失っている。今後早急に活用方針を決定し、実行に移す必要がある。

・措置状況内容

平成20年度についても、第2次土地開発公社健全化計画に基づき、計画的に公社先行取得用地を引き取ったところであります。土地開発公社については、平成27年度末をもって廃止する方針が示されていることから、平成27年度末までに公社所有地を全て買戻しができるよう、第三セクター等改革推進債など国の支援を活用すべく検討しているところです。

管理番号	A-18
回答所属	土地開発公社（都市整備部街路整備室）
施設名称	都市計画道路大阪瓢箪山線事業用地

・包括外部監査による結果及び意見

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

問題は昭和62年の取得当時の取得価額は149,433千円であり、平成19年4月1日現在の帳簿価格は321,899千円であり、差額172,466千円が借入金利息と諸経費の累積額として追加発生してしまっている。

これも意思決定のないまま未利用地が放置されたことによる、機会損失額発生の典型例である。早急な市の引取り、その後の処分が必要である。

・措置状況内容

平成20年度についても、第2次土地開発公社健全化計画に基づき、計画的に公社先行取得用地を引き取ったところであります。土地開発公社については、平成27年度末をもって廃止する方針が示されていることから、平成27年度末までに公社所有地を全て買戻しができるよう、第三セクター等改革推進債など国の支援を活用すべく検討しているところです。

管理番号	A-19	
回答所属	財務部管財課	
施設名称	旧文化財収蔵庫跡地	

・包括外部監査による結果及び意見

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

・措置状況内容

平成20年度に測量を終えたところであり、今後につきましては、現在、小阪小学校屋内運動場改修工事にかかる資材置場として、教育委員会が使用しておりますが、処分に向け作業を進めていきたいと考えております。

管理番号	B-1
回答所属	環境部（東大阪市大東市清掃センター総務課）
施設名称	清掃センター新田事業所

・包括外部監査による結果及び意見

現状は、下水道放流施設（約3,000m²）を設置後その他の部分は平成18年8月に稼働を停止している。設置当初の役割は失われている。市でも売却等処分方法の検討を進めているが、結論が出ていない。

未利用部分の面積が広大であり、金額的にも多額となるので、早急に意思決定を進める必要がある。また、このような財産処分の意思決定については、市民へ情報開示すべきと考えられる。

・措置状況内容

平成21年度に未使用施設解体整地後売却の方針で、これまで大東市と協議してきており、また、庁内的にも市有地活用等検討委員会においても売却の方針を確認しております。現在、大東市との間で条件等について協議中です。

管理番号	B-2
回答所属	環境部（東大阪市大東市清掃センター総務課）
施設名称	清掃センター東事業所

・包括外部監査による結果及び意見

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

・措置状況内容

平成21年度末をもって、一部事務組合を解散する予定となっております。跡地の有効活用においても、現在検討中であります。

管理番号	B-3	
回答所属	教育総務部施設整備課	
施設名称	防災広場事業用地	

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

現状は暫定的な利用が長期にわたり、市民の便益面からみて中途半端な状況である。しかし大きな市民の負担による約53億円の取得価額から考えて現在の利用状況は極めて低利用であると言わざるをえない。

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

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

・措置状況内容

児童生徒急増時代に、上小阪小学校分校新設用地の目的で土地開発公社において先行取得し、市が再取得(引取)したものの、当初の事業目的は無くなった現在も行政財産のまま教育総務部で所管しています。これらの用地は過去、当初の事業目的以外での活用について教育委員会内部でも個々に検討されてきましたが、未だ活用計画を見出せていない状況にあります。今後の有効活用については、関係部局間で調整を図ってまいります。

管理番号	B-4
回答所属	水道総務部管財課
施設名称	水走配水場施設拡充用地・若江東町資材置場用地・菱江資材置場用地 玉串資材置場用地

・包括外部監査による結果及び意見

①隣接する配水場の建替え用地として確保されたものである。一部は水道撤去管置場として現在も使用されているが、大部分は空地であり野球の練習場として使われている。現時点では建替え計画はなく、当面利用しないのであれば、次ページ以下に記載の、②若江東町資材置場や、③菱江資材置場、④玉串資材置場との統合等総合的、効率的な事業計画を作成し長期的な視点での高度利用が望ましい。

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

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

②土地開発公社から水道企業が購入した土地である。土地開発公社で土地が先行取得されてから水道企業に購入されても、すべて市民の大きな負担になるものであり、現在の利用方法が適切かどうか再検討する必要がある。他の撤去管置場との集約化を計る等行政財産としての有効な利用方法を検討し、特にない場合は処分も必要である。

③確保が必要な水走の置き場にSUS管の保管ができないか検討すべきである。

また、(株)アクアブレインの賃貸料については実態に照らして適正かを検討する必要がある。

④水道企業としては、行政財産として特に有効利用する計画もなく、一部駐車場として賃貸しているが実質低利用遊休地である。企業財産といえども、東大阪市と水道企業は一体であり、このような遊休地は長期に放置することなく、市全体の未利用遊休地の中に含め早急に総合的な観点から有効利用を図る必要がある。

・措置状況内容

①については、恒久的なライフラインを確保する為、重要な基幹施設である水走配水場の建替用地は必要不可欠の用地であり、引続き保有する必要があると考えております。

当該用地の北隣に位置する水走配水場の配水池建替用地は、大阪府地域防災計画に基づく大阪府水道地震応急対策実施要領において応援資機材受入れ予定施設に指定されており、当該用地もこれを補完する上でも現状の更地として存するべきと考えております。

①②③④については、安定給水の重要拠点として、また各々現在、災害時の撤去管置場や修繕材料置場・仮給水管等工事材料保管場所・災害時における市民への給水拠点等として位置付けしており重要な用地と考えておりますが、統合等総合的、効率的な高度利用等を考慮し、残地は売却や交換・貸付等の処分を視野に入れて検討してまいります。尚、(株)アクアブレインの賃貸料については、上下水道局資産管理規程10条及び11条に基づき、市の基準と同じ算出方法により貸付料を定めています。

管理番号	B-5
回答所属	建築部住宅改良室
施設名称	荒本地区同和対策事業他2件

・包括外部監査による結果及び意見

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

・措置状況内容

これらの土地は、駐車場用地としての事業目的のため取得されたものであり、荒本地区については、市と地域住民が協働してまちづくり整備を行ってきており、一部は平成20年度に駐車場整備を行いました。また、平成20年度末における東大阪市営住宅ストック総合活用計画の修正により、老朽化した住宅の集約建替の検討用地として位置付けたところです。

管理番号	B-6	
回答所属	建築部住宅改良室	
施設名称	北蛇草同和対策事業他3件	

・包括外部監査による結果及び意見

現在の長瀬地域に何箇所にも分かれて存在するこれらの土地は、地域の集合住宅に関連する、駐車場及びその他関連施設事業用地と考えられていたものと思われる。しかし、現在でもほとんどが未整備であり、一部は残土・資材等の移転交渉が難航している。今後は駐車場としての利用の他、総合的な街づくりの視点からより有効な利用方法を再検討すべき時期にあると思う。
現況のまま放置するのではなく、より有効な活用が望まれる。

・措置状況内容

これらの土地は、駐車場用地としての事業目的のため取得されたものであり、長瀬地域については、市と地域住民が協働してまちづくり整備を行ってきております。また、平成20年度末における東大阪市営住宅ストック総合活用計画の修正により、老朽化した住宅の集約建替の検討用地として位置付けたところです。

管理番号	B-7
回答所属	都市整備部街路整備室
施設名称	都市計画道路稲田石切線及び小阪稲田線事業用地

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

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

東大阪市においては、蓮池広場のみならず都市計画道路上の同種資産について、法律、条例の変更等も含め、遊休または仮設状態にある資産の事業計画を早急に作成すべきと考える。

・措置状況内容

都市計画道路は都市における円滑な交通の確保、豊かな公共空間を備えた良好な市街地の形成を図り、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に寄与することを目的に計画決定されたものであり、本市としても重点的な事業として位置づけ事業化を図っているものであります。平成18年に都市計画道路見直しを行い、一部廃止としましたが、現存路線は、広域緊急交通路に直接連絡している路線のため必要と考えています。

なお、残地部分については、NoA-18と同じ考えです。

また、現地の現状といたしましては、当該用地周辺は住宅密集地であることから、地元市民（コミュニティ広場）広場として活用しています。

管理番号	B-8
回答所属	経済部商業課
施設名称	荒本地区産業施設事業用地

・包括外部監査による結果及び意見

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

・措置状況内容

現在、当用地上におきましては、大阪ホールセールとして利用していた建物と仮設住宅があります。

ご指摘のとおり、当該用地の立地条件の良さから鑑みて、産業施設として利用すれば非常に有用な土地であり、また人口減少にともなう地域居住者の減少や仮設住宅の老朽化等という環境の変化を考慮しますと利用方法を再検討すべき時期ではないかと考えております。

今後の方針につきましては、関係部局間で土地の有効活用について検討して参りたいと考えております。

管理番号	B-9	
回答所属	健康部地域健康企画課	
施設名称	長瀬診療所他用地	

・包括外部監査による結果及び意見

取得後適切に活用しないまま、土地開発公社が負担した利息、諸経費の金額は9億円近くに上る。
また、一部は仮設住宅地として利用されているが、本来仮設住宅は住宅の改良、改修工事の際に一時的に居住されるもので、仮設住宅自体の老朽化や、人口減少にともなう地域居住者の減少を考えると、その必要性を見直す時期にあると思われる。
今後、総合的な街づくりの視点から有効利用の方法を検討すべきである。

・措置状況内容

仮設住宅として利用されている土地については、市営住宅の建替等に備え、今後も仮設住宅として活用する予定ですが、JR外環状線建設に伴う仮設事務所及び資材置場については、平成21年4月末をもって賃貸契約を終了します。なお、 今後はこの土地の有効活用について検討してまいりたいと考えています。

管理番号	B-10
回答所属	土地開発公社 (当初土木部道路整備課、後昭和62年7月建築部住宅改良室所管替え)
施設名称	意岐部東53号線道路改良事業用地

・包括外部監査による結果及び意見

施設名称は「意岐部東53号線道路改良事業用地」となっているが、昭和55年12月から昭和61年5月に先行取得された事業用地の一部(113.88㎡)は平成4年すでに分筆され道路改良事業に供され、当初の事業目的は完了している。従って現在の土地(1,428.42㎡)はその残地であり道路改良事業の完了とともに事業目的をなくし、本来は直ちに売却処分すべきであったと考えられる。問題は昭和55年から昭和60年にかけての取得当時の取得価額318,563千円に対して現在の帳簿価額は828,079千円であり、その差額509,516千円が借入金利息と諸経費の累積額として追加発生してしまっている。

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

・措置状況内容

当該土地は、道路改良事業完了後に、この地域の集合住宅が改修される期間の一時仮住まいの場所として仮設住宅が建設されたものです。

現在は、火災等の際の緊急避難場所としても利用していますが、平成20年度末における東大阪市営住宅ストック総合活用計画の修正により、老朽化した住宅の集約建替整備の具体化に伴い、売却も含め活用地ゾーンとして位置付けています。

管理番号	B-11
回答所属	財務部管財課
施設名称	御厨整備工場

・包括外部監査による結果及び意見

これまで、市が独自に整備工場を保有して車検・点検を行う必要性の検討が行われるべきであつたと思われるが、外部に委託するのとどちらが経済的に有利なのかの検討のみに終わっていた。
 今後は他の未利用、遊休地とともに総合的な事業計画に組み込み売却等、有効活用の検討が必要となる。

・措置状況内容

公用車の車検業務については、全車両を民間業務委託したところであり、平成21年5月には、工場が閉鎖されることから、今後は、処分に向け、測量及び土壌汚染調査など具体の作業を進めていきたいと考えております。

管理番号	B-12
回答所属	財務部管財課
施設名称	永和庁舎飛地

・包括外部監査による結果及び意見

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

・措置状況内容

現在、地積を確定するため測量を行っているところであり、木造建物についても老朽化していることから、防火管理上、問題があるため、早期に処分ができるよう努めてまいります。

管理番号	B-13	
回答所属	健康部地域健康企画課	
施設名称	旧保健所	

・包括外部監査による結果及び意見

当初の保健所の建設後、5年（リース契約の期間）も経たないうちに希来里に移転することになったのは、無計画といわざるを得ない。4年間しか使用しなかった建物については、このままでは月間200万円の家賃を支払ったことと同じで、高コストの保健所であった。さらに、現在でも年間130万円以上（警備業務委託：1,134千円/年、電気設備保安業務委託：181千円/年）の維持費がかかっている。

ただ、SARSをはじめとする最近の新型インフルエンザ、予想される大震災発生時の保健活動等今後の保健行政を考えると、希来里の保健所の広さと保健資材の保管場所の位置関係及び広さ等見直しの時期にあると考えられ、現在の防護服の保管場所は他の施設との統合や保管を工夫する必要がある。

その上で、旧保健所跡地を隣接する旧中央病院跡地と一体化して東大阪市にとっても最も広大な事業用地の有効活用を真剣に考える必要がある。

・措置状況内容

健康危機管理拠点施設として、旧保健所を一時活用をしてきましたが、施設の設備等の充実を図るには課題が多くあります。そのため現在の環境衛生検査センター敷地内に、健康危機管理拠点及び食鳥検査センターと防疫事務所との統合施設を設置し、アイソレータ付搬送車、消毒用車両などの管理を一体化できないか、関係部局間で協議しているところであり、それぞれの施設跡を有効活用できるよう引き続き検討してまいります。

管理番号	B-14	
回答所属	財務部管財課	
施設名称	中部土地区画整理事業用地	

・包括外部監査による結果及び意見

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

・措置状況内容

単独利用が可能な物件については、すでに入札等により処分したところであります。今後につきましては、隣接地主へ処分できるよう積極的に働きかけてまいりたいと考えております。

管理番号	B-15
回答所属	財務部管財課
施設名称	環境保全公社駐車場

・包括外部監査による結果及び意見

普通財産は公共目的の失われた公有財産であり、原則的にはそのすべてについて早急な処分が要請されるものであると言える。従って普通財産の貸付は、具体的な処分方法が定まるまでの一時的な利用を認める形での貸付のみ認められるべきであり、無期限の利用を前提とした貸付は厳しく制限すべきと考えられる。

このような趣旨は市の規則にも反映されており、東大阪市普通財産貸付審査要綱において、次の各号に該当する貸付（更新を含む）については庁議に付さなければならない旨定められている（同審査要綱第2条1号・2号）

(1)建物所有を目的として土地を貸し付けるとき。

(2)土地及びその定着物または建物を5年以上貸し付けるとき。

しかし、貸付契約の更新に際して庁議に付されたという記録は残っていない。

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

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

・措置状況内容

総合病院建設の為、環境保全公社事務所を移転した際、移転先が最寄り駅から離れていることから、職員用の駐車場として確保したのですが、今後は有償化に向け関係部局及び保全公社に対し協議をしてまいりたいと考えております。

管理番号	B-16
回答所属	財務部管財課
施設名称	旧玉川診療所跡

・包括外部監査による結果及び意見

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

・措置状況内容

近鉄奈良線の連続立体交差事業が現在進行中であり、現状は接道していないため、事業完了後、駐輪場を廃止したあとに処分したいと考えています。

管理番号	B-17
回答所属	消防局総務課
施設名称	消防研修所

・包括外部監査による結果及び意見

平成20年4月に、消防局庁舎（中消防署）が稲葉1丁目に完成する。吉田2丁目の中消防署英田出張所とは近距離にあり消防活動の効率的運営面より当然に新庁舎に統合される。統合されると隣接する消防研修所の敷地と一体となり総面積は994,96㎡となる。
本来なれば消防局庁舎の建設計画当時から消防研修所を含めた英田出張所跡地の処分、利用計画も同時に計画されるべきものであると考えるが、いままだ具体化されていない。
平成20年度中には未利用になることがほぼ確定しているのであるから、今後の方針を速やかに策定し、早急に実行に移すべきである。

・措置状況内容

新庁舎完成までは研修所として利用しておりましたが、今後の有効活用もしくは処分については関係部局間で協議してまいります。

管理番号	C-1
回答所属	財務部管財課
施設名称	日下市有地

・包括外部監査による結果及び意見

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

・措置状況内容

行政目的が決定するまで、普通財産として一時的に管財課が所管しているものでありますが、早期の意思決定が行われるよう関係部局間で協議しているところです。

管理番号	C-2
回答所属	経済部モノづくり支援室
施設名称	産業技術支援センター

・包括外部監査による結果及び意見

当センターのように老朽化が進んでいる公共施設は他にも数多く存在するが、市の財政を単年度予算で管理していることもあり、いずれも修繕・建替え等計画が十分に行われていない。利用度の高い施設であれば、雨漏りや地震等への対策が必要となるし、利用度が低いのであれば他の施設との統廃合を含めた検討が必要となる。また、築年数の古い建物には容積率をあまり消化していないものも多く、より高層の建物に建替えて諸施設を集約・整理するなど、「モノづくりのまち」の東大阪市としては市の顔ともなる施設であり、弾力的な施策が期待される。

・措置状況内容

市立産業技術支援センターの修繕・建替えについては、これまで「集合工場あり方検討委員会」において集合工場の建設とあわせて検討されてきましたが、まだその最終的な方向性が決定していません。当センターは「モノづくりのまち東大阪」の技術支援機関として利用頻度も高く、市内製造業にとって必要不可欠な施設となっていることから平成21年度中に方向性を決定し修繕・建替え等の計画を進めてまいります。

管理番号	C-3	
回答所属	教育総務部施設整備課	
施設名称	縄手中学校分校用地	

・包括外部監査による結果及び意見

施設整備課としては、今後利用する可能性はなく、行政目的が失われた時点で遅滞なく普通財産に振替えるべきであった。現在は近隣の市民が、川魚の放流や釣りを行っている。しかし、この池の周囲にはアクセス道路もなく、地形的にも足場が悪く至急安全管理面での対策が必要である。

また、防災上埋め立てできない可能性があるが、適時に普通財産に振替えた上で、有効活用検討委員会などで目的を限定せず広く利用を考えていくべきである。

・措置状況内容

児童生徒急増時代に、縄手中学校分校新設用地の目的で土地開発公社において先行取得し、市が再取得(引取)したものの、当初の事業目的は無くなった現在も行政財産のまま教育総務部で所管しています。これらの用地は過去、当初の事業目的以外での活用について教育委員会内部でも個々に検討されてきましたが、未だ活用計画を見出せていない状況にあります。今後の有効活用については、関係部局間で調整を図ってまいります。

管理番号	C-4
回答所属	経済部モノづくり支援室
施設名称	加納地区企業駐車場

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

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

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

これは当初、加納企業団地協議会から要請のあった平成8年当時の状況では適切であったかも知れないが、その後の時間の経過、周辺の状況変化で、現在では一部団体への優遇処置となっており、行政の公平性に照らしても不適當である。最近近隣市でもこの種内容のものが問題になっており充分注意をはらう必要があり、早急に是正する必要がある。

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

・措置状況内容

当該土地については、3団体に対し賃貸又は行政財産使用許可を行ってきましたが、平成20年度に一部、残りは平成21年度に普通財産とする予定です。指摘を踏まえ、収入差益が生じないよう貸付料金の設定について各団体と協議を行い、周辺の駐車場の賃貸料金、管理費等を勘案して、市への適正な納付額を算定し、平成21年度より新たな契約を締結します。

管理番号	C-5	
回答所属	経済部モノづくり支援室	
施設名称	遊水地	

・包括外部監査による結果及び意見

当該土地は、市が加納工業団地協議会に賃貸し、同協議会が会員企業に駐車場として管理運営し貸し出している。駐車場としての利用は周辺の路上駐車が頻発する現在の状況からは地域の要望にあった活用方法と思われる。この内容は「C-4加納地区企業駐車場」と同種で賃貸先相手が異なるだけである。ただ、当該協議会との平成14年1月よりの契約当時の賃貸料を年々少しずつ見直しているため、現在の市の賃貸料は3,835千円/年であるが、協議会が収受する平成18年度の年間駐車料金総計は9,864千円であり、年間約600万円の収入差額が生じている。従って駐車場の管理運営費を控除しても年々剰余金が発生し、協議会自体に繰越金が発生するとともに一部は加納工業団地協議会の上部団体である地域自治会への補助金にも支出され、自治会構成員の福利厚生費に使われている。

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

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

・措置状況内容

指摘を踏まえ、収入差益が生じないよう貸付料金の設定について加納企業団地協議会自治会と協議を行い、周辺の駐車場の賃貸料金、管理費等を勘案して、市への適正な納付額を算定し、平成21年度より新たな契約を締結します。

管理番号	C-6	
回答所属	都市整備部都市整備庶務課	
施設名称	大阪朝鮮高級学校用地	

・包括外部監査による結果及び意見

このような係争については、早期の解決が望まれる

・措置状況内容

裁判所からの和解提案があり、現在、和解協議中です。

管理番号	C-7
回答所属	経済部農政課
施設名称	加納土地改良区用地及び加納自治会館用地

・包括外部監査による結果及び意見

加納土地改良区事務所用地は未利用、遊休地ではないが、土地改良区事務所が市有地に建てられているので監査の対象とした。一般には土地改良区の事務所用地はその改良区の組合自身で用地を確保するか組合員の私有地に建てられると考えられる。現在でも東大阪市内に加納土地改良区の他に3カ所事務所があるがいずれも市有地ではない。昭和57年と平成4年に1,020㎡の1筆の土地に加納土地改良区事務所と加納自治会館老人クラブ集会所が建てられた。市は東大阪市加納土地改良区と加納自治会との市有財産無償貸付契約書をいずれも平成3年に交わしている。問題は契約期間が平成3年から平成23年と長期にわたるため契約時のいきさつが不明確になっていることと、契約者の住所地等内容が変わっているが変更契約がなされていないため、同種の市有地の現在の市の年々の契約手続とは相違している。早急に土地貸付の経緯、建物建設時の経緯等確認のうえ契約更新手続が必要である。

・措置状況内容

現在、土地貸付の経緯等を確認し、契約者の住所変更等の手続きの準備をしているところです。
また、契約（～H23年）満了時には、契約期間についても見直してまいります。

管理番号	C-8
回答所属	環境部美化推進課
施設名称	美化推進課事業所

・包括外部監査による結果及び意見

現在利用している建物は元々幼稚園の園舎として設計されたものであるため、建物は平屋建てであり、また子供の遊戯場が確保されている。このため、敷地面積に対する建物延床面積の割合は30%強と容積率を十分に消化しておらず、事務所として利用するには効率が悪い。また、建物自体が老朽化していることや、敷地正面が一方通行の狭い商店街であり、塵芥収集車が毎日出入りすることによる交通事故のリスクは非常に高いため、美化推進課の事務所としてはふさわしくない。

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

・措置状況内容

安全で効率的に事務が遂行できる事務所への移転が可能となるよう、環境部あり方検討委員会の中で現在検討している段階です。

管理番号	C-9
回答所属	都市整備部街路整備室（土地開発公社）
施設名称	都市計画道路東大阪中央線事業用地

・包括外部監査による結果及び意見

都市計画道路上の用地が土地開発公社に先行取得され、その後事業化がすすまないで事業化完了までの期間駐車場として有効利用しているかたちにはなっている。しかし、当初用地取得価額と現在の帳簿価額の差額101,654千円にみられるように、保有しているだけで用地取得のときの借入金利息の支払い等で多額の税金が投入され続けることになる。この都市計画道路上の家屋の存在状況からみると完成までには、現在の府や市の財政状況からも短期間多額の資金投入は不可能で、恐らく長い年月が必要だと思われる。「B-7都市計画道路稲田石切線及び小阪稲田線事業用地」で述べたと同様の理由で、これからの日本は財政問題、特に少子高齢化が進みここ10年、20年先が問題であり、それ以上の数十年先の道路計画に従来どおり税金を投入し続け将来世代に今以上の大きな負担を残すべきではない。将来的に必要な道路であれば、人口の減少したその時の状況で将来世代の選択に任せるべきである。東大阪市においては、都市計画道路上の同種資産について、法律、条例の変更等も含め、遊休または仮設状態にある資産の事業計画の見直しを再度行うべきである。

・措置状況内容

当該用地は、都市計画道路東大阪中央線事業用地（未事業化）であり、大阪府においても早期整備が望まれる路線と位置づけられている（中河内地域整備アクションプラン）路線であり、必要性の高いものと考えております。

管理番号	(1) - I - i
回答所属	財務部管財課・土木部道路管理課
項目	公有財産台帳の作成について（土地台帳の作成）

・包括外部監査による結果及び意見

公有財産台帳については、管財課が従来から手書きの紙の台帳を作成していたが平成12年にコンピュータ化に取り組んだ。

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

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

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

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

・措置状況内容

公有財産台帳のうち土地台帳については、平成20年度に土地開発公社に委託し、台帳の整備を行いました。また、建物台帳についても、紙台帳を電子データ化を行いました。

法定外公共物（里道水路）については、台帳作成及び管理方法について検討してまいりたいと考えております。

管理番号	(1) - I - ii
回答所属	財務部管財課
項目	公有財産台帳の作成について（建物台帳の作成）

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

・措置状況内容

建物台帳については、平成20年度中に用途、構造、延床面積等、最小限の電子化を行ったところであり、平成21年度中には、建物台帳全体のデータ整備を進めたいと考えております。また、全国市有物件災害共済会については、平成20年度において現存する建物にあわせて修正しました。

管理番号	(1) - I - iii
回答所属	財務部管財課
項目	公有財産台帳の作成について（台帳のシステム化）

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

・措置状況内容

公会計システムの構築をすべく、平成20年度については建物台帳のデータ入力を行ったところであります。今後も台帳の整備に努めたいと考えております。

管理番号	(1) - II
回答所属	経営企画部政策推進室・行財政改革室・財務部管財課
項目	ストックとしての財産の管理体制について

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

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

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

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

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

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

・措置状況内容

公有財産の管理については、各部局において、適正に管理されているものと認識しておりますが、外部監査において多くの指摘事項がありました。現在の組織機構では、ご指摘の事項について検討できる部局としては、管財課であります。公有財産の情報を総括的・一元的に管理し、効果的・効率的な運用が行える組織づくりについて、現在、組織機構の見直しに取り組んでおります。今後はそれらを踏まえて、台帳整備を実施し、関係部局間で積極的に調整していきたいと考えております。

管理番号	(1) -III
回答所属	財務部管財課
項目	登記の整備状況について

・包括外部監査による結果及び意見

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

しかし以下の根拠により、適時に登記を行う必要がある。まず、財務規則第139条(1)イにおいて、「不動産を取得した場合は、遅滞なく登記をしなければならない。ただし、市長が必要がないと認めるものについては、この限りではない」とあり、原則的には不動産取得時に遅滞なく登記することが要請されている。登記を行っていないことが、「Ⅰ 公有財産台帳の作成について」に記載したように公有財産管理台帳の整備を損なってきたことの一因とも考えられる。

今後は土地・建物ともに適時に表示登記を行い、不動産登記簿を元に正確な台帳を作成し、契約書等と照合するといった台帳作成業務の流れを確立させ、土地・建物の管理状況を向上させる必要がある。

・措置状況内容

土地にあっては、取得時において遅滞なく登記をしておりますが、建物については、表示登記をする際の図面の作成費用や、増改築の際の変更登記等の費用に対してメリットも少ないと考えています。また、不動産登記法の附則においても、登記の申請義務について経過措置を設け、地方自治法の規定により固定資産税を課することができない土地については、当分の間は適用しないとしていることと、第三者へ所有権が占有されるおそれがないことを理由によって登記をしていない状況です。なお、建物については、台帳の整備及び管理手法について今後も検討していく必要があると考えています。

管理番号	(1) -IV
回答所属	財務部管財課
項目	実質的に行政目的の失われた行政財産について

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

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

このことは、行政目的の用途を廃止して普通財産に振り替えるためには、各部等の長が理由書等を付して財務部長に請求しなければならない旨が財務規則第145条に定められていることと無関係ではないのではないかと考えられる。
すなわち、財務規則第145条に従えば、行政財産を普通財産へ振り替えるためには各部局から財務部長への請求行為を必要としており、理由書で行政目的廃止の理由を明確にしなければならない。

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

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

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

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

・措置状況内容

行政財産については、各部局長の管理下にあり、原則、行政財産を公用廃止した場合については、速やかに管財課に引き継ぐことになっておりますが、これまでのご指摘のとおり、当初の行政目的が失われたと思われる行政財産を、所管部局で行政財産の区分のまま保管しているケースがありました。今後は、各所管部局に対し補足を促し、定期的にモニタリングしていきたいと考えております。

管理番号	(1) - V
回答所属	財務部管財課
項目	公有財産価額の評価替え作業の未実施について

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

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

・措置状況内容

指摘を踏まえ財産台帳を整備した上で関係部局と調査し、3年ごとに公有財産の金額を再評価できるシステムをつくってまいります。

管理番号	(1) -VI
回答所属	財務部管財課
項目	対象物件のない災害共済契約について

・包括外部監査による結果及び意見

法263条の2の規程に基づき、市の所有する建物等について、社団法人全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済に加入している。
前述までのように、公有財産の管理体制は十分であるといえないことから、現状の共済への加入状況を調査した結果、共済の対象物件が一部存在しないにもかかわらず共済基金分担金が支払われていることが判明した。

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

公有財産は市民から管理を委託されているという自覚を各管理部局がもち、平常から公有財産の管理責任を全うしこのような無駄な支出を防止する必要がある。
今後においては、災害共済契約の対象物件の除却、売却等が行われた場合は、共済契約の見直しを随時行う必要があると考えられる。

・措置状況内容

平成20年度において、現存する建物にあわせて対象物件を修正しました。
現在は、用途廃止（建物の解体撤去等）した場合には、所管課（室）からの通知により、共済の当該建物の解約事務を行っています。今後、用途廃止については、定期的に確認をするなどし、無駄な支出がないよう、原局に通知の義務付けの徹底を図る他、管財課でも定期的な把握に努めてまいります。

管理番号	(2) - I
回答所属	財務部管財課
項目	公有財産貸付台帳の整備について

・ 包括外部監査による結果及び意見

東大阪市の財務規則等には公有財産貸付台帳の整備に関する規定はなく、規定上は必ずしも公有財産貸付台帳の作成は求められていない。しかし、行政財産の使用許可や普通財産の貸付に関する情報を一元管理し、現況を一覧できるようにしておくことは、東大阪市全体の公有財産の管理および有効活用にとって不可欠と考えられるため、公有財産貸付台帳を整備することが必要である。

・ 措置状況内容

使用許可や貸付の状況等については一覧表で管理しておりますが、ご指摘を踏まえ今後は、このような貸付等の情報を付加した台帳の整備をしてみたいと考えております。

管理番号	(2) - II
回答所属	財務部管財課
項目	貸付料及び使用料の減額・免除について

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

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

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

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

このように、普通財産を無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができる場合や、行政財産の使用料を減額または免除できる場合を具体的には明示しておらず、明確かつ画一的な貸付の基準・ガイドライン等が策定されていない。

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

- ・地域の自治会及び老人会等に対して、会館、集会所の敷地や、公共施設内のフロアの無償貸付または使用許可

- ・自治会に対して、菜園用地650㎡の無償使用許可
- ・労働組合、教職員組合に対する市役所のフロアの無償使用許可
- ・東大阪市の作業所に対して敷地・建物・備品の無償使用許可
- ・東大阪市の地域の人権協会等に対して事務所等を無償使用許可
- ・一部団体（社会福祉法人東大阪市社会福祉協議会、東大阪市身体障害者福祉協会）に対してのみ、自動販売機設置に関する使用料を免除
- ・市立高校の同窓会館設置場所の無償での使用許可
- ・特別養護老人ホームへの土地の無償貸付
- ・大阪外環状鉄道株式会社に対する、資材置き場及び作業場の無償使用許可
- ・自治会広場の無償使用許可
- ・職員厚済会に対して、サービスコーナー用にフロアの無償使用許可
- ・財団法人東大阪市公園協会、財団法人東大阪市学校給食会等に対する事務所の無償使用許可
- ・東大阪准看護学院に対して、学校用地・建物の無償使用許可
- ・東大阪市環境保全公社に対して、し尿処理手数料収納取り扱い事務所の無償使用許可
- ・東大阪市保健所西協力会の事務所の無償使用許可
- ・社会福祉法人東大阪市社会福祉協議会に対する、駐車場の無償使用許可
- ・その他社会福祉法人に対する市有地の無償使用許可
- ・社団法人大阪食品衛生協会に対して、事務所用に保健所の一部を無償使用許可
- ・自治会及び東大阪市少年野球協会に対して、運動広場、少年野球場の無償使用許可

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

また、自治会に菜園用地を無償で貸し付けている場合や、人権協会等特定の市民団体に対して施設の無償利用を認める等は、その他の団体との比較において、その公共性や公平性において疑問がのこり、再検討の時期にあると思われる。

公民館等や文化センター等の行政財産に設置している自動販売機の設置については有償で使用許可しており、設置部分の面積に応じて使用料等を収受するのが原則である。しかし、社団法人社会福祉協議会及び東大阪市身体障害者福祉協会が設置する自動販売機については、これらが「公共団体による福祉事業推進のための自動販売機の設置」であることを根拠に使用料を免除している。

「公共団体による福祉事業推進のため」の自動販売機というのは「身体障害者福祉法第22条による売店の設置、専売品販売の許可について」（昭和53年5月12日 社更第61号）に基づく自動販売機の設置ということである。この文書の趣旨は、労働力市場でハンディキャップのある身体障害者の就業援助のため、小資本で開業できる売店や自動販売機の設置に対する努力義務を定めたものであり、身体障害者福祉法第22条第3項においては、身体障害者自ら売店の業務に従事しなければならないと定められている。このため、今後の使用料の免除については本来の法の趣旨を逸脱することのないよう十分な配慮が必要である。

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

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

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

また、減額貸付及び無償貸付が認められる「公共的団体」等の範囲及び使用・貸付の形態を原則限定し、その他は東大阪市として特別な配慮を要する場合にのみ減額貸付及び無償貸付を検討すべきと考えられる。

・措置状況内容

各施設に設置してある飲料水等の自動販売機については、平成20年度に管財課において公募を行い、使用許可者を選定したところであります。また、福祉団体への土地の貸付については、有償化に向け現在、関係部局と調整を行っております。今後、列記されている自治会館及び労働組合事務所等についての貸付、使用許可の基準並びに貸付料、使用料の適正な額については、順次整理していきます。

管理番号	(2)－Ⅲ
回答所属	財務部管財課
項目	貸付契約の更新について

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

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

(1)建物所有を目的として土地を貸し付けるとき。

(2)土地及びその定着物または建物を5年以上貸し付けるとき。

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

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

・措置状況内容

貸付地等については、貸付けに至った経過などを調査し、より適正な財産管理に努めたいと考えています。

管理番号	(3)
回答所属	財務部管財課・都市整備部街路整備室
項目	都市計画道路の再度見直しについて

・包括外部監査による結果及び意見

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

また、未着手は9路線で12,050mあり計画延長の7%を占める。

これらの存続した計画道路の中には、住宅密集地を抜ける路線で現時点でもほとんど土地買収が進んでいない路線や、開通しても建設コストに見合う効果が得られないと思われる路線など、実現可能性に乏しい路線が散見される。現在のような社会状況が急激に変化する時代においては、これから何十年もかけて道路を建設しても、社会のニーズには対応することはできないと思われ、現時点で早急に必要な道路のみを短時間で建設する方式が望まれる。

そのため、将来的な計画道路のための土地取得はすでに凍結されているが、さらに現在建設が進まず、市の長期に未利用地や低利用となっている土地の売却や有効利用を行うべきである。さらに、市有地以外でも道路計画を廃止することで、建築の規制を受けず高度利用できる民間所有地が増加すると思われる。官民全体の土地の有効活用を推進するためにも、早期の計画の見直しが望まれる。

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

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

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

・措置状況内容

平成20年度時点で、東大阪市域における都市計画道路の整備済延長は77,170m、進捗率は46%であり、この数値は、大阪府下において低い水準であるといえます。(大阪府下平均62%平成19年度末現在)

都市計画道路は、平成18年に見直し、一部を廃止したところであり、現存路線は、防災機能等も含め必要性の高い路線と考えております。

先行取得用地につきましては、平成20年度に健全化計画分に加え、都市計画道路足代四条線の一部について引取をしたところであり、今後も計画的に引取りを進め、道路として供用開始がすぐにできない土地については、有効活用を図るよう働きかけてまいります。

管理番号	(4)
回答所属	財務部管財課
項目	土地開発公社の経営健全化について

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

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

今、まさに大阪府の財政健全化問題が大きく取上げられている。地理的にも大阪府の中心に位置する東大阪市にとっては、東大阪市の今後の財政問題にも直接影響するであろうし、大阪府と同様今後は債務の先送りを止め、過去にとらわれることなく、現実を直視し市民全体の理解と合意を得るためにも積極的に情報を開示しながら、痛みをともなっても財政健全化への努力が必要であると思う。

・措置状況内容

平成20年度についても、第2次土地開発公社健全化計画に基づき、計画的に公社先行取得用地を引き取ったところであります。土地開発公社については、平成27年度末をもって廃止する方針が示されていることから、平成27年度末までに公社所有地を全て買戻しができるよう、第三セクター等改革推進債など国の支援を活用すべく検討しているところです。

管理番号	(5)
回答所属	財務部管財課
項目	市本庁舎のフロアの有効利用方法について

・包括外部監査による結果及び意見

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

1. 12階 一時上下水道の統合にともなう統合庁舎フロアとして使用する案もあったが、その後近年各地で発生した大震災の可能性も考慮しライフライン確保の観点から、上下水道統合庁舎は別途検討、現在は各種の災害発生時の対策本部設置フロアとするとされている。

2. 4階 現在は市の二つの労働組合事務所と庁舎の機械室として使用している。しかし労働組合事務所の広さとその無償使用が問題となっている。

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

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

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

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

・措置状況内容

労働組合事務所については、今後、労働組合側とも「最小限の広さの事務所」の定義も含め、場所や使用料の徴収についても協議をしてみたいと考えております。

管理番号	4
回答所属	経営企画部政策推進室・行財政改革室・行政管理部人材育成室・財務部管財課・財政課
項目	今後の公有財産管理に関するガバナンスについて

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

・未利用土地が長期に放置されたり、監査年度以降のフォローアップに対して毎年「早期処分に務める」等の紋切り型の回答を続け、実際には何もしていないといった他自治体の悪しき事例に追随することのないように、今後の有効活用や売却等については具体的な「期限」を設けて、経営企画部で実施計画あるいは長期計画に織り込み、各担当部局で事務事業を適正に執行していく必要がある。なお、外部環境等の変化により当初の計画通り業務の実施が困難であればタイムリーに上記委員会での再度の検討を要する。

・上記の委員会等について、外部の有識者のサポートも必要となることも考えられる。しかし、継続的に適正な公有財産管理を実施するためには、庁内の職員、特に管財課の職員の職員数の増加やさらなるスキルアップが可能となる研修制度導入などの人材育成に関する制度の導入にも配慮すべきである。

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

① 土地処理の基本方針の策定

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

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

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

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

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

② 公有財産管理における責任体制の明確化

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

・ 136条：行政財産の管理

各部等の長は、その所管に属する行政財産を管理しなければならない。

・ 137条：普通財産の管理又は処分

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

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

・ 公有財産管理責任者 ：すべての公有財産について、財産管理データに基づいて“財務部長”が一元管理をする。

・ 公有財産使用責任者 ：当初決められた事務事業の行政目的に即して、有効かつ効率的に利用することに対して責任を有する。

したがって、行政財産が遊休化していたり、行政用途を廃止する場合には公有財産管理責任者へタイムリーに報告する義務を負う。特に、行政用途を廃止した行政財産については“普通財産”へ直ちに振替える必要がある。

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

・ 当該行政財産を利用した具体的な計画が明らかになっているか。明らかでなければ、「普通財産」として取り扱う。

・ 当初の行政目的が引き続き現状の行政ニーズに整合しているか（例えば、3年以上未着の事業について必要性を検討する）。目的適合性がすでになければ、「普通財産」として取り扱う。

・ 利用計画があっても、当面事業に着手できないことが明らかな場合は、期限付きで一時的に「普通財産」として取り扱い、使用料の算定や利用の制限についてより弾力的に運用する。

③ 遊休化した公有財産のデータ共有化

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

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

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

したがって、必要となる事業の遂行に関して今後必要となる用地・施設の獲得について、保有している遊休財産を転用するか、借り上げ等によって極力、新たな歳出を抑制する必要がある。

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

④ 遊休状態の財産及び財政状況改善に関する財務情報の開示

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

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

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

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

・措置状況内容

行政財産を含む低利用地、未利用地の洗い出しを行ったところであり、市有地等有効活用検討委員会において、それらの物件を売却、貸付、市において活用を行う等に分類したところがあります。不動産市場が低迷している中であって、売却のほか貸付等についても検討したいと考えております。また、現在は市として組織機構の見直しに取り組んでおりますが、職員数については極めて厳しい状況となっています。その対応として、事務事業の見直しや民間活力の活用などが可能なのか検討してまいりたいと考えています。

管理番号	5
回答所属	財務部管財課・財政課
項目	今後の財務書類開示制度への対応について

・包括外部監査による結果及び意見

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

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

【現状のバランスシートの課題】

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

このような課題を克服するためにも、今後は前述の総務省が提示した『基準モデル』による財務書類4表の作成を目指して、当面は『総務省改訂モデル』を念頭においた対応が迫られる。その過程において、最も重要となる作業の一つが「実態を反映した固定資産台帳」の整備であり、当外部監査報告書で指摘したように、遊休資産の実態を十分に把握した上でその結果を受けて固定資産台帳を作成することが急務と考えられる。総務省が要請する財務書類4表の作成が単に可能となるだけでなく、下記のような効果も期待されるため、庁内をあげて取り組むことが望まれる。

【精度の高い財務書類作成の効果】

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

・措置状況内容

遊休資産の実態を十分に把握した固定資産台帳の作成ができるよう、公有財産台帳の整備を現在進めております。