

平成 26 年度

包括外部監査の結果報告書

〔 公有財産の管理に関する事務の執行について 〕

豊中市包括外部監査人
公認会計士 石崎 一登

目次

第1 包括外部監査の概要.....	1
1. 外部監査の種類.....	1
2. 選定した特定の事件（テーマ）.....	1
3. 特定の事件（テーマ）を選定した理由.....	1
4. 監査対象年度.....	1
5. 監査の方法.....	2
(1) 監査の視点.....	2
(2) 監査の対象及び主な監査手続き.....	2
6. 監査の実施期間.....	2
7. 補助者.....	2
8. 利害関係.....	2
第2 監査対象の概要.....	3
1. 公有財産の概要.....	3
2. 豊中市における公有財産の保有状況.....	5
(1) 「財産に関する調書」における公有財産（土地及び建物）の状況.....	5
(2) 公有財産にかかる事務の分掌.....	7
(3) 財産台帳の調製.....	8
3. 豊中市土地開発公社の解散.....	10
4. 地方公会計の整備促進と固定資産台帳の整備.....	13
(1) 現状の財務書類の作成状況.....	13
(2) 今後の新地方公会計の推進.....	15
第3 監査の結果及び意見.....	17
1. 実施した監査手続きの概要.....	17
(1) 財産の取得、処分等及び管理に関する事務の適切性.....	17
(2) 財産の取得、処分等及び管理に関する事務の経済性、効率性及び有効性.....	18
2. 監査の事前準備.....	19
3. 財産の取得、処分等にかかる事項.....	20
(1) 平成25年度中の公有財産の増減の概要.....	20
(2) 財産の取得、処分にかかる事務フロー.....	23
(3) 財産の取得、処分及び所管換えにかかる監査の結果及び意見.....	24

4.	公有財産管理システムにおける管理にかかる事項	32
(1)	公有財産管理システムにおける管理にかかる監査の結果	32
5.	貸付け及び目的外使用許可にかかる事項	38
(1)	豊中市における貸付け及び目的外使用許可の状況	38
(2)	貸付け及び目的外使用許可にかかる事務フロー	39
(3)	貸付け及び目的外使用許可全般にかかる監査の結果及び意見	42
(4)	個別の貸付け及び目的外使用許可にかかる監査の結果及び意見	50
6.	未利用財産の管理にかかる事項	63
(1)	豊中市における未利用財産の状況	63
(2)	未利用財産の利活用に向けた取組み	68
(3)	未利用財産の管理全般にかかる監査の意見	69
(4)	個別の財産にかかる監査の意見（行政財産）	75
(5)	個別の財産にかかる監査の結果及び意見（普通財産）	89
7.	その他の公有財産の管理にかかる事項	101
(1)	多目的広場（公共ひろば）にかかる監査の意見	102
(2)	共同利用施設及び地区会館の管理にかかる監査の意見	109
(3)	蚩ドームにかかる監査の意見	112
(4)	ヒメボタル保全事業にかかる監査の意見	114
8.	公有財産の有効活用に向けた体制整備にかかる事項	119
(1)	公有財産の有効活用に向けた体制整備にかかる監査の意見	119
	おわりに	123
(1)	過去3年間の監査テーマについて	123
(2)	包括外部監査に対する措置状況について	124
(3)	平成24年度包括外部監査に対する措置の状況	124
(4)	平成25年度包括外部監査に対する措置の状況	126
(5)	平成26年度包括外部監査について	128
	参考資料（監査対象財産の一覧表）	129

第 1 包括外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第 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（テーマ）

公有財産の管理に関する事務の執行について

3. 特定の事件（テーマ）を選定した理由

平成 25 年度「財産に関する調書」によると、道路等を除き、豊中市が保有する土地は 2,922 千㎡、建物は 933 千㎡となっている。

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（地方財政法第 8 条）。

国においては、「行政改革の重要方針」（平成 17 年 12 月 24 日閣議決定）を定め、各地方公共団体に対しても、資産・債務の実態把握、管理体制状況を総点検するとともに、改革の方向と具体的施策を明確にすることを要請している。さらに、「今後の地方公会計の整備促進について」（平成 26 年 5 月 23 日総務大臣通知）では、原則として平成 27 年度から平成 29 年度までの 3 年間で全ての地方公共団体において固定資産台帳の整備と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による財務書類等を作成するよう要請する予定としている。一方、豊中市においても、『新・豊中市行財政改革大綱』取り組み総括（平成 25 年 3 月策定）において、「市有施設の戦略的配置に向けた工程の着実な実施」及び「その他資産の有効活用の推進」を課題とし、公有財産の管理を更なる取組みの強化が求められる分野に位置づけている。

よって、公有財産の取得、処分等及び管理に関する事務の執行が関連法令等に基づいて適正に処理されているか、また、公有財産が有効活用されているか等について、第三者の立場から検証することは、豊中市における今後の行財政運営にとって有益であると判断し、特定の事件（テーマ）として「公有財産の管理に関する事務の執行について」を選定した。

4. 監査対象年度

原則として、平成 25 年度

（必要に応じて、平成 24 年度以前の各年度及び平成 26 年度についても対象とした。）

5. 監査の方法

(1) 監査の視点

- ・公有財産のうち土地及び建物の取得、処分等及び管理（貸付け及び目的外使用許可を含む）に関する事務が、地方自治法、条例及びその他の法令に従い、適切に行われているか。
- ・公有財産のうち土地及び建物の取得、処分等及び管理（貸付け及び目的外使用許可を含む）が経済性、効率性及び有効性の観点から、合理的かつ適切に行われているか。

(2) 監査の対象及び主な監査手続き

一般会計、公共用地先行取得事業特別会計及び自動車駐車場事業特別会計に属する行政財産及び普通財産並びに水道事業会計、公共下水道事業会計及び病院事業会計が保有する土地及び建物を対象として、以下の手続きを実施した。

- ・資産活用部土地活用課から資料の提供を受け、豊中市が保有する土地及び建物の現状及び課題を把握する。
- ・土地及び建物の取得、処分等及び管理に関する事務について、契約書等の関係文書の閲覧及び担当者への質問を行い、関係諸法令への準拠性を確かめる。
- ・未利用財産については、文書の閲覧及び担当者への質問に加え、現地を視察し、取得目的や経緯を理解するとともに、今後の利活用に向けた課題を検討する。

6. 監査の実施期間

平成 26 年 7 月 1 日から平成 27 年 1 月 29 日まで

7. 補助者

公認会計士	宮本和之
公認会計士	青山伸一
公認会計士	木下 哲
公認会計士	加藤 聡
公認会計士	谷川 淳

8. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2 監査対象の概要

1. 公有財産の概要

公有財産とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう（地方自治法第238条第1項）。

1	不動産
2	船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
3	前二号に掲げる不動産及び動産の従物
4	地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
5	特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
6	株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
7	出資による権利
8	財産の信託の受益権

今回の監査においては、これらの公有財産のうち、豊中市の保有する不動産（土地及び建物）を対象として監査を実施した。

また、公有財産は、行政財産と普通財産に分類される（地方自治法第238条第3項）。公有財産の分類の概要は表1のとおりである。

表1 公有財産の分類

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	公用財産 …市が事務又は事業を執行するために直接使用することを目的とする財産	庁舎 消防施設 など
	公共用財産 …住民の一般的共同利用に供することを目的とする財産	学校 図書館 公民館 公営住宅 公園 など
普通財産 …行政財産以外は一切の公有財産		

行政財産については、一定の場合を除き、貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができず、これに違反する行為は無効となる（地方自治法第 238 条の 4 第 1 項、第 6 項）。なお、行政財産の貸付けについては、平成 18 年の地方自治法改正により、庁舎等の床面積又は敷地に余裕がある場合にも貸付けできる範囲が拡大された（地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号）。また、行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる（地方自治法第 238 条の 4 第 7 項）。

一方、普通財産については、貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる（地方自治法第 238 条の 5 第 1 項）。

2. 豊中市における公有財産の保有状況

(1) 「財産に関する調書」における公有財産（土地及び建物）の状況

地方公共団体においては、決算に際して「財産に関する調書」を調製することが求められている（地方自治法第233条第1項、地方自治法施行令第166条第2項）。この「財産に関する調書」によると、平成23年度末から平成25年度末までの公有財産（土地及び建物）の保有状況は表2及び表3のとおりである。

表2 豊中市における公有財産の保有状況（土地）

（単位：㎡）

		平成23年度末	平成24年度末	平成25年度末
公 用 財 産	本庁舎	13,663.87	15,538.54	15,538.54
	消防施設	17,088.96	17,203.33	17,472.36
	その他の施設	186,712.35	184,135.10	184,135.10
	公用財産計	217,465.18	216,876.97	217,146.00
公 共 用 財 産	学校	1,097,462.79	1,109,198.66	1,111,513.82
	市営住宅	87,920.41	87,920.41	87,920.41
	公園	1,088,483.89	1,099,173.17	1,101,666.02
	その他の施設	243,628.60	247,094.93	239,032.36
	公共用財産計	2,517,495.69	2,543,387.17	2,540,132.61
行政財産計		2,734,960.87	2,760,264.14	2,757,278.61
普通財産計		134,526.85	154,717.21	164,263.38
合計		2,869,487.72	2,914,981.35	2,921,541.99

表 3 豊中市における公有財産の保有状況（建物）

（単位：㎡）

		平成 23 年度末	平成 24 年度末	平成 25 年度末
公 用 財 産	本庁舎	22,686.42	22,686.42	22,686.42
	消防施設	13,385.39	13,385.39	13,385.39
	その他の施設	26,222.54	23,262.41	23,262.41
	公用財産計	62,294.35	59,334.22	59,334.22
公 共 用 財 産	学校	490,791.99	493,986.06	493,986.06
	市営住宅	145,346.51	145,346.51	145,346.51
	公園	2,658.22	2,757.16	2,940.15
	その他の施設	182,403.86	189,706.76	182,534.18
	公共用財産計	821,200.58	831,796.49	824,806.90
行政財産計		883,494.93	891,130.71	884,141.12
普通財産計		43,658.95	44,583.55	49,343.41
合計		927,153.88	935,714.26	933,484.53

なお、「財産に関する調書」には、公有財産のうち、道路及び橋りょう、河川及び海岸並びに港湾及び漁港については記載することを要しないこととされている（地方自治法施行規則財産に関する調書様式（第 16 条の 2 関係））。したがって、平成 25 年度末現在、表 4 に記載した道路等の土地については、「財産に関する調書」には含まれていない。

表 4 豊中市が保有する道路、水路等

（単位：㎡）

種類	筆数	面積
道路	24,928	3,019,622.74
水路	400	59,800.12
下水道敷	42	3,621.98
合計	25,370	3,083,044.84

(2) 公有財産にかかる事務の分掌

① 資産活用部の設置

豊中市では、平成 23 年度の組織・機構改革に伴い、資産活用部が設置された。資産活用部は、土地、建物等の公有財産を貴重な経営資源として捉え、単に管理するだけにとどまらず、全市的かつ経営的な視点から資産の有効活用、維持保全等を計画的・総合的に推進することを使命としており、同部に施設活用推進室、土地活用課、施設整備課が設置されている。

豊中市市有施設有効活用計画によると、資産活用部各課（室）の役割は次のとおりである。

ア) 施設活用推進室

豊中市市有施設有効活用計画の進行管理、「市有施設データベース」の管理によるサービス・コスト・建物等の現状把握及び分析・評価、施設の課題抽出と有効活用実施に向けての総合調整等

イ) 土地活用課

施設再編時に最大限の付加価値を創出する跡地有効活用、新施設建設用地の取得等

ウ) 施設整備課

存続活用方向の施設躯体の LCC（ライフ・サイクル・コスト）の最適化のための計画的な保全、耐震化の推進、付加価値最大化のためのリニューアル

② 土地活用課及び各所管課（室）の職務分掌

豊中市事務分掌規則第 5 条によると、市有財産の総括管理に関することについては土地活用課において行うこととされている。また、個別の財産管理に関しては、行政財産は当該行政財産の取得及び管理を主管する課（室）、普通財産は他の所管に属するものを除き土地活用課において行われている。各所管課（室）において施設の本来の目的に従った貸付けが行われている普通財産（自治会館、共同利用施設、老人憩の家等）については当該所管課（室）において管理されており、土地活用課において普通財産の管理が一元的に行われているわけではない。

(3) 財産台帳の調製

財産台帳の調製については、財務規則に以下の規定が置かれている。

【財務規則】

(財産台帳)

第 134 条 会計管理者及び管財主管課長は、会計ごとに次の各号に掲げる区分に従い、財産台帳を調製し、常に公有財産の記録管理を行わなければならない。ただし、法令に別段の定めがある場合は、この限りではない。

(1) 土地及び建物

<以下略>

(台帳価額)

第 135 条 財産台帳に記載すべき価額は、次の各号に掲げる取得の原因の区分に応じ、当該各号に定める額によらなければならない。

(1) 購入 購入価額

(2) 交換 交換当時における評価額

(3) 収用 補償金額

(4) 寄附 評価額

(5) 代物弁済 当該財産により弁済を受けた債権の額

(6) 前各号に掲げるもの以外の原因に基づく取得

次に掲げる区分に応じ、それぞれ当該定める額

ア 土地 附近の類地の時価を考慮して算定した額

イ 建物その他の工作物その他の動産 建築費、製造費

ウ 立木竹 取得時の時価

エ 物権及び無体財産権 取得価額

オ 有価証券 払込価額

カ 出資による権利 出資金額

キ 以上のいずれにも属しないもの 評価額

(異動の報告)

第 136 条 主管部課長は、その管理する公有財産に異動を生じたときは、そのつど公有財産異動報告書により管財主管課長に通知しなければならない。

2 管財主管課長は、その管理する公有財産に異動を生じたとき又は前項の通知を受けたときは、直ちに財産台帳を整理するとともに、その内容を会計管理者に通知しなければならない。

このように、財務規則では、個別の公有財産ごとに財産台帳を調製し、異動が生じたときには、適時に財産台帳に反映すべきことが定められている。そして、財産台帳を適切に調製することは、保有する全ての公有財産の増減や年度末現在高を正確に把握することにつながる。

なお、財務規則第 134 条に規定されているように、法令に別段の定めがあり、台帳の調製が求められる場合については、同条に基づく財産台帳は作成されない。この例としては、道路法に基づく道路台帳、都市公園法に基づく都市公園台帳がある。

豊中市では、従来、財産台帳の管理を紙ベースで行っていたが、平成 19 年度に公有財産管理システムを導入し、システムによる管理に移行した。さらに、平成 26 年度に公有財産管理システムを更新し、道路台帳システムとの間でデータベースの統一化を行った。この結果、現在は、紙ベースの財産台帳の更新は行われておらず、公有財産管理システムに登録されたデータが財産台帳に相当するものとなる（以下、公有財産管理システム上のデータを「財産台帳データ」という。）。

また、土地活用課は、財務規則第 136 条に定める「異動の報告」として、各所管課（室）から「公有財産異動報告書」の提出を受け、財産台帳データの登録や更新を行うこととなっている。

3. 豊中市土地開発公社の解散

豊中市土地開発公社（以下「土地開発公社」という。）は、昭和48年6月、公有地の拡大の推進に関する法律の規定に基づき、公有地の先行取得・造成その他の管理及び処分を行い、もって地域の秩序ある整備と住民の福祉の増進に寄与することを目的として設立された。土地開発公社は、地価が年々高騰していた当時には、市中金融機関から融資を受けて計画的な用地取得を行い、公共施設の迅速な整備など、豊中市におけるまちづくりに大きな役割を果たしてきた。しかし、いわゆるバブル経済の崩壊や阪神・淡路大震災の発生により、豊中市の財政は悪化し、まちづくりの計画の休止・見直しを余儀なくされる状況となり、結果的に、多くの事業用地が土地開発公社に保有されたままとなる状況が続くこととなった。このような状況のもと、平成13年3月及び平成17年3月に「土地開発公社の経営健全化に関する計画」を策定し、保有土地の簿価縮減に努め、平成11年度末には518億円にも上った土地簿価総額は、平成21年度末には約124億円となった。また、土地開発公社の金利負担を軽減するため、用地取得の財源に充てた市中金融機関からの借入金を豊中市からの無利子貸付けに切り替えた土地（以下「無利子貸付土地」という。）も存在する。

その後、地方公共団体の財政の健全化に関する法律の全面施行に伴い、地方財政法が改正され、地方公共団体が第三セクター等の抜本的改革を平成21年度から平成25年度までの5年間で集中的に行えるよう、第三セクター等の整理又は再生のために特に必要となる一定の経費を議会の議決等の手続を経て地方債の対象とできることとする特例措置（第三セクター等改革推進債）が創設されたことを受け、豊中市は土地開発公社の解散に向けた検討を進めた。

土地開発公社の解散にあたっては、土地開発公社の市中金融機関からの借入金（45億円）を全額返済しなければならないが、土地開発公社には全額を返済する資力がないことから、債務保証を行っている豊中市が第三セクター等改革推進債の発行により資金を調達し、土地開発公社に代わり弁済した。豊中市は土地開発公社への求償権を行使し、土地開発公社から現金1億円と保有する土地（譲渡価額1,936,718,904円）の弁済を受け、なお不足する2,463,281,096円については債権放棄した。

解散及び清算終了に至るまでの流れは、表5のとおりである。

表 5 土地開発公社の解散及び清算終了に至るまでの流れ

年月	事項	備考
平成 24 年 2 月	土地開発公社理事会における解散決議	
平成 24 年 3 月	市議会における議決	「豊中市土地開発公社の解散について」、「第三セクター等改革推進債の起債に係る許可申請について」、「権利の放棄について」の 3 議案
平成 24 年 11 月	豊中市に対する弁済	現金 100,000,000 円 代物弁済 1,936,718,904 円 (相続税路線価による評価)
平成 24 年 12 月	解散	
平成 25 年 3 月	残余財産の豊中市への帰属	現金 310,367,311 円
	清算終了	

土地開発公社が解散した平成 24 年度において豊中市が買い戻した土地は表 6 のとおりであり、通常の事業用地の買戻しに加え、無利子貸付土地の買戻しが含まれている。なお、豊中市からの無利子貸付けについては、当該土地の売却収入により土地開発公社から返済された。

表 6 豊中市が土地開発公社から買い戻した土地（平成 24 年度）

区分		所管課（室）	面積（実測）	現況・備考
事業用地	行政財産	南消防署	114.37 m ²	南消防署用地
		土木総務室	59.56 m ²	服部西自動車駐車場
		道路建設課	1,400.48 m ²	都市計画道路穂積菰江線用地
無利子貸付土地	行政財産	施設活用推進室	1,874.67 m ²	庁舎用地
		市街地整備課	713.21 m ²	更地 【市街地整備事業用地】 (No. A2)
	普通財産	土地活用課	185.55 m ²	中桜塚第 9 号線用地 【中桜塚 2 丁目地内 普通財産】(No. C30)
			10,612.89 m ²	更地 【神州町グラウンド (土地)】(No. C7)
合 計			14,960.73 m ²	

一方、代物弁済により豊中市が受け入れた土地の状況は、表7のとおりである。

表7 豊中市が代物弁済により土地開発公社から受け入れた土地

区分	所管課（室）	面積（実測）	現況・備考
行政財産	土木総務室	178.68 m ²	服部西自動車駐車場(注)
	道路建設課	5,525.98 m ²	更地（道路用地） 【千里園熊野田線】 (No. B12、C12) を含む。
	道路管理課	50.21 m ²	更地（道路用地）
普通財産	土地活用課	4,977.12 m ²	更地（大阪府道路用地）ほか 【東豊中町5丁目地内普通財産 (西谷土地)】(No. C19) 【上新田南会館予定地】(No. C25) 【熊野田新田線 (上新田4丁目)】(No. C26) を含む。
合 計		10,731.99 m ²	

(注)服部西自動車駐車場については、平成13年度から平成27年度までの割賦により買戻しを行う予定であった。このうち、平成24年度を買戻し分が表6に、平成25年度から平成27年度までに買戻しを予定していた分が表7に、それぞれ記載されている。

4. 地方公会計の整備促進と固定資産台帳の整備

(1) 現状の財務書類の作成状況

総務省は、各地方公共団体が資産・債務の実態を把握するための方策として、平成 18 年度に開催された「新地方公会計制度研究会」における研究を踏まえ、新地方公会計モデル（基準モデル及び総務省方式改訂モデル）を示し、その整備を要請してきた。

このような地方公会計の整備促進の背景は、地方財政の状況が厳しさを増す中で、財政の透明性を高め、住民や議会等に対する説明責任をより適切に図ることの重要性が高まるとともに、地方分権の進展に伴い、地方公共団体には自由でかつ責任ある地域経営が一層求められるようになってきていることである。

そして、「地方公共団体の平成 24 年度決算に係る財務書類の作成状況等」（平成 26 年 6 月 6 日総務省）によると、全国の市区町村のうち 96.7%にあたる 1,684 団体が新地方公会計モデルによる財務書類を作成済又は作成中となっている。また、このうち、1,381 団体が総務省方式改訂モデルによる財務書類を作成済又は作成中となっている。

このように、多くの地方公共団体で採用されている総務省方式改訂モデルであるが、その実績、評価及び課題について、「今後の新地方公会計の推進に関する研究会報告書」（平成 26 年 4 月総務省。以下「研究会報告書」という。）においては次のとおりとされている。

地方公共団体の事務負担等を考慮して、公有財産の状況や発生主義による取引情報を、個々の複式仕訳によらず、既存の決算統計情報を活用して作成することを許容しているモデルである。総務省が提供しているワークシートを活用して作成が可能であり、事務負担や経費負担等に配慮がなされている。このような簡便な方法での作成を可能としたことにより、多くの地方公共団体で財務書類の作成が進んだと評価できる。一方で、複式仕訳によらない場合には検証可能性が低いほか、固定資産台帳の整備が進んでいない場合には貸借対照表の固定資産計上額に精緻さを欠く等の課題が挙げられる。

具体的には、総務省方式改訂モデルにおいては、固定資産台帳の整備を段階的に行うことを許容しており、固定資産台帳の整備が進捗するまでの間は、決算統計（地方自治法第 252 条の 17 の 5 に基づく「地方財政状況調査」）における昭和 44 年度以降の普通建設事業費の累計額（用地取得費以外は減価償却を行う）をもって固定資産の貸借対照表価額とすることができるとされている。

豊中市においても、平成 20 年度決算分から総務省方式改訂モデルによる財務書類を作成、公表しているが、個別の資産の評価額を付した固定資産台帳が未作成であるため、決算統計の普通建設事業費の累計額を固定資産の貸借対照表価額として計上する方法によっている。

豊中市の作成、公表した平成 25 年度の財務書類のうち、貸借対照表（普通会計）の概要は表 8 のとおりである。

表 8 豊中市の平成 25 年度貸借対照表（普通会計）

資産		負債	1,184 億円
土地・建物などの公共資産	3,605 億円		
うち売却可能資産	11 億円	純資産	2,841 億円
その他の資産	420 億円		
資産合計	4,025 億円	負債・純資産合計	4,025 億円

表 8 の貸借対照表の公共資産のうち、売却可能資産とは、現に公用もしくは公共用に供されていない公有財産、売却することが既に決定している、又は、近い将来の売却が予定されていると判断される資産の中から地方公共団体が特定した資産のことをいう。売却可能資産の範囲について、総務省方式改訂モデルでは、「次年度予算において、財産収入として措置されている公共資産」から段階的に対象を広げることも認められており、豊中市では、これまで財産収入として予算措置を行ったものを売却可能資産と位置づけている。豊中市における売却可能資産の内訳は、表 9 のとおりである。

表 9 平成 25 年度貸借対照表における売却可能資産

(単位：千円)

所在地/名称	売却可能価額	現況等
職員会館跡地	478,800	No. C23 (平成 26 年度売却)
春日町 5 丁目道路敷地	16,000	傾斜地
東豊中町 6 丁目道路敷地	10,000	No. C18(71 ページ参照)
旧公館	504,620	No. C21(93 ページ参照)
旧共同浴場	140,000	建物解体工事済み
合計	1,149,420	

(2) 今後の新地方公会計の推進

(1) で述べたように、地方公共団体における新地方公会計モデルによる財務書類の作成、公表は着実に進んでいるものの、既存の決算統計データを活用した簡便な作成方式である総務省方式改訂モデルを採用している団体が多く、本格的な複式簿記を導入していないことから、事業別や施設別の分析ができていないのではないか、固定資産台帳の整備が十分でないのではないかといった課題が指摘されている。このため、総務省では、研究会報告書において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を示した上で、「今後の地方公会計の整備促進について」（平成 26 年 5 月 23 日総務大臣通知）及び「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）を発出し、原則として平成 27 年度から平成 29 年度までの 3 年間で全ての地方公共団体において統一的な基準による財務書類等を作成するよう要請している。

そして、平成 26 年 9 月には、具体的なマニュアルとして「財務書類作成要領」及び「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」（以下「手引き」という。）が公表された。

手引きの別紙 1 においては、既存の公有財産台帳と固定資産台帳の主な相違点を表 10 のとおり、整理している。

表 10 公有財産台帳と固定資産台帳の主な相違点

	公有財産台帳	固定資産台帳
管理の主眼	財産の保全、維持、使用、収益等を通じた財産管理	会計と連動した現物管理
対象資産の範囲	建物・土地・備品等が中心 (道路、河川など同台帳上に整備されていない資産もある)	すべての資産
資本的支出と修繕費	明確な区分なし	区分あり
付随費用	明確な区分なし	区分あり
金額情報	なし（原則）	あり
減価償却	なし	あり

(出所：資産評価及び固定資産台帳整備の手引き（平成 26 年 9 月総務省）)

また、手引きの別紙 5 においては、有形固定資産等の評価基準が掲げられている。その概要は、表 11 のとおりである。

表 11 有形固定資産等の評価基準

	開始時		開始後	再評価
	昭和 59 年度以前 取得分	昭和 60 年度以後 取得分		
非償却資産 ※棚卸資産を除く	再調達原価	取得原価 [再調達原価]	取得原価	立木竹のみ 6年に1回程度
道路、河川及び 水路の敷地	備忘価額 1 円	取得価額 [備忘価額 1 円]	取得原価	—
償却資産 ※棚卸資産を除く	再調達原価	取得価額 [再調達原価]	取得原価	—
棚卸資産	低価法	低価法	低価法	原則として毎年度

(注) []内は取得原価が不明な場合

適正な対価を支払わずに取得したものは原則として再取得価額（ただし、無償で移管を受けた道路、河川及び水路の敷地は原則として備忘価額 1 円）

（出所：資産評価及び固定資産台帳整備の手引き（平成 26 年 9 月総務省）を一部修正）

地方公共団体には、今後、平成 29 年度までの 3 年程度の間で複式簿記の導入に向けた検討を進めるとともに、表 11 の評価基準に準拠した金額情報を盛り込んだ固定資産台帳を整備した上で、統一的な基準による財務書類等を作成することが求められる。

第3 監査の結果及び意見

1. 実施した監査手続きの概要

「第1 包括外部監査の概要 5. 監査の方法 (1) 監査の視点」に基づき、以下のとおり監査手続きを実施した。

(1) 財産の取得、処分等及び管理に関する事務の適切性

① 全般事項に関する監査手続き

ア) 下記の資料等を入手し、土地及び建物の取得、処分等及び管理の概況を把握する。

- ・決算書（一般会計、公共用地先行取得事業特別会計、財産区特別会計、水道事業会計、公共下水道事業会計及び病院事業会計）
- ・財産に関する調書
- ・公共用地先行取得事業特別会計土地調書
- ・水道事業会計、公共下水道事業会計及び病院事業会計の固定資産台帳等

イ) 下記の関連規則等を入手し、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する。

- ・財産条例
- ・議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分並びに重要な公の施設に関する条例
- ・財務規則（第10章 財産）
- ・市有地処分審査会要綱
- ・市有施設の有効活用のための基本方針（平成21年4月）
- ・市有施設の有効活用指針（平成22年8月）
- ・豊中市市有施設有効活用計画（平成23年7月）
- ・複合化・多機能化・戦略的配置についての方針（平成24年12月）
- ・公の施設の使用料に関する指針（平成24年8月）
- ・行政財産の目的外使用に係る基準（平成26年1月改正）
- ・未利用普通財産利活用基本方針（平成25年度）
- ・未利用普通財産引継基準（平成26年2月）
- ・普通財産の売却処分に関する要綱（平成26年2月。以下「売却要綱」という。）
- ・普通財産の貸付けに関する要綱（平成26年2月。以下「貸付要綱」という。）
- ・市有施設有効活用本部会議・同推進会議 議事録
- ・資産活用部の目標と主な取り組み（平成25年度）

② 財産の取得、処分等に関する監査手続き

- ア) 取得、処分及び所管換えに関する事務のフローを確認する。
- イ) 監査対象とした取得、処分及び所管換えに関する資料を入手し、内容を把握する。
- ウ) 監査対象とした取得、処分及び所管換えが規則等に準拠して適切に実施されているかどうか検討する。

③ 財産の管理（貸付け及び目的外使用許可を含む）に関する監査手続き

- ア) 管理（貸付け及び目的外使用許可を含む）に関する事務のフローを確認する。
- イ) 監査対象とした管理（貸付け及び目的外使用許可を含む）に関する資料を入手し、内容を把握する。
- ウ) 監査対象とした管理（貸付け及び目的外使用許可を含む）に関する事務が規則等に準拠して適切に実施されているかどうか検討する。
 - 1) 公有財産管理システムにおける管理
 - ・ 公有財産管理システムへの登録を適切に行い、財産台帳データを調製しているか。
 - ・ 公有財産管理システムの運用は適切か。登録漏れ、二重登録、入力漏れ、誤入力等はないか。
 - ・ 財産台帳データと財産に関する調書の内容は整合しているか。
 - 2) 貸付け及び目的外使用許可の手続き
 - ・ 貸付けについては、貸借契約書を作成し、貸付条件、貸付期間、貸付料の額及び納入時期等を定めているか。
 - ・ 行政財産使用許可書は適切に作成されているか。
 - ・ 無償貸付け、減額貸付け又は使用料の減免について、対象や減額率が適切に運用されているか。

(2) 財産の取得、処分等及び管理に関する事務の経済性、効率性及び有効性

- ア) 未利用財産に関する資料の閲覧や現地視察を通じて、今後の利活用の方策を検討する。
- イ) 公共用地先行取得事業特別会計で保有されている土地に関して、今後の事業化の見込み等を検討する。
- ウ) 公有財産の有効活用を図るための体制が十分に整備されているか検討する。

2. 監査の事前準備

「1. 実施した監査手続きの概要 (1)財産の取得、処分等及び管理に関する事務の適切性 ①全般事項に関する監査手続き」において入手した情報を補足するものとして、土地活用課に表 12 のとおり調査票等の作成を依頼した。

表 12 作成を依頼した調査票等

区分		調査票等	財産 No. (注)
取得及び処分等		・平成 25 年度増加財産、減少財産の一覧 (財産台帳データから平成 25 年度中の 公有財産の増減を抽出したもの)	No. A1～6
管理	貸付け及び 目的外使用許可	・公有財産貸付契約一覧 ・行政財産目的外使用許可一覧	No. B1～19
	公有財産管理 システム	・平成 25 年度末公有財産一覧 (財産台帳 データから平成 25 年度末現在の公有財 産の残高を抽出したもの)	No. C1～39
	未利用財産	・行政財産 (未利用土地・建物) 一覧 ・普通財産一覧	

(注)本報告書においては、個別の財産の名称とともに、調査票等の区分に対応した No. を表示している。

3. 財産の取得、処分等にかかる事項

(1) 平成 25 年度中の公有財産の増減の概要

① 平成 25 年度中の公有財産（土地）の増減の概要

「2. 監査の事前準備」に記載したとおり、監査に先立って、監査の対象となる平成 25 年度中の公有財産の取得、処分等を把握するための調査票として、土地活用課に平成 25 年度増加財産、減少財産の一覧の作成を依頼した。

当該調査票に基づき、平成 25 年度中の公有財産（土地）の増減の概要を整理すると表 13 のとおりである。

表 13 公有財産（土地）の増減の概要（平成 25 年度）

(単位：m²)

【増加】		【減少】	
行政財産	9,354.22	行政財産	11,733.69
買収	3,443.84	用途廃止	7,639.19
帰属	2,188.31	所管換え	2,450.25
寄附	74.99	過年度修正	1,644.25
登記面積の変更	939.00		
所管換え	2,708.08		
普通財産	15,025.33	普通財産	5,479.16
買収	90.93	売却	4,982.13
帰属	6,611.76	交換	182.16
交換	161.39	登記面積の変更	57.04
用途廃止	7,639.19	所管換え	257.83
過年度修正	522.06		
合計	24,379.55	合計	17,212.85
道路・上下水道局分（注）	△1,910.90	道路分（注）	△1,304.84
再計 （財産に関する調書）	22,468.65	再計 （財産に関する調書）	15,908.01

(注)「用途廃止」及び「所管換え」にかかる増減に、財産に関する調書に含まれない道路の増減及び上下水道局所管の土地の増加が含まれているため、調整が必要となる。

表 13 の行政財産の増加のうち、買収の内訳は表 14 のとおりである。

表 14 行政財産の買収の内訳（平成 25 年度）

（単位：㎡）

名称	所管課（室）	面積
第十五中学校（No. A5）	教育総務室	2,232.05
市街地整備事業用地（No. A2）	市街地整備課	713.21
ヒメボタル生息地（No. A6-1、2）	公園みどり推進課	298.58
南豊島分団勝部屯所改築事業用地	消防総務室	200
合計		3,443.84

また、行政財産の帰属による増加は、土地区画整理法に基づく換地処分に伴う上新田 1 丁目第 4 公園の帰属（1,939.58 ㎡）が主なものであり、普通財産の帰属による増加は、豊中市箕面市養護老人ホーム組合の解散に伴う財産処分に伴い豊中市に帰属した土地（6,611.76 ㎡）である。

一方、普通財産の売却に伴う減少は、少路駅前自動車駐車場（2,535.68 ㎡）及び旧庄内防災ひろば（1,527.17 ㎡）の売却が主なものである。

なお、行政財産は用途廃止と同時に普通財産に区分変更されることとなるため、行政財産における用途廃止による減少と普通財産における用途廃止による増加は基本的に一致することとなる。また、財産台帳データにおける面積は、実測面積による買収の場合を除き、登記面積としていることから、地積更正が行われるなどして登記面積が変更となった場合、年度中の増減として現れることとなる。

本報告書における面積の表記については、特に断りのない限り、台帳面積によっている。

② 平成 25 年度中の公有財産（建物）の増減の概要

調査票に基づき、平成 25 年度中の公有財産（建物）の増減の概要を整理すると表 15 のとおりである。

表 15 公有財産（建物）の増減の概要（平成 25 年度）

（単位：㎡）

【増加】		【減少】	
行政財産	371.90	行政財産	7,361.49
新築	371.90	用途廃止	7,361.49
普通財産	11,367.79	普通財産	6,607.93
帰属	4,006.30	取壊し	6,607.93
用途廃止	7,361.49		
合計	11,739.69	合計	13,969.42

普通財産の帰属による増加は、豊中市箕面市養護老人ホーム組合の解散に伴う財産処分に伴い豊中市に帰属した建物（4,006.30 ㎡）である。

一方、行政財産の用途廃止による減少、普通財産の用途廃止による増加及び普通財産の取壊しに伴う減少は、市民会館（No. A4）（5,767.47 ㎡）の取壊しが主なものである。

(2) 財産の取得、処分にかかる事務フロー

① 財産の取得

財産の取得（買収）にかかる事務フローの概要は次のとおりである。

1. 所管課（室）から土地活用課（用地対策係）へ公共事業用地の取得依頼
2. 土地活用課（用地対策係）において調査、交渉等の用地取得事務の実施
3. 土地活用課（用地対策係）において土地売買契約の締結（所有権の移転）
4. 土地活用課（管財係）において所有権移転登記の手続きを実施
5. 土地活用課（用地対策係）から所管課（室）へ事業用地の管理引継ぎ
6. 所管課（室）から土地活用課（管財係）へ取得にかかる公有財産異動報告書の提出
7. 土地活用課（管財係）において財産台帳の整理

ただし、都市計画法に基づく開発行為に伴う帰属の場合には、土地売買契約がないため、土地活用課（管財係）が所管課（室）から所有権移転登記の手続きの依頼を受けた後、上記4、6、7の手続きが行われることとなる。

② 財産の処分

財産の処分にかかる事務フローの概要は次のとおりである。

1. 所管課（室）において行政財産の用途を廃止
2. 土地活用課（財産活用係又は用地対策係）に所管換え
3. 所管課（室）から土地活用課（管財係）に用途廃止及び所管換えにかかる公有財産異動報告書の提出
4. 土地活用課（財産活用係又は用地対策係）から土地活用課（管財係）に所管換えにかかる公有財産異動報告書の提出
5. 市有地処分審査会における審査（処分方法、処分価格、契約条件等の決定）
6. 一般競争入札等の実施
7. 土地活用課（財産活用係又は用地対策係）において土地売買契約の締結（所有権の移転）
8. 土地活用課（管財係）において所有権移転登記の手続きを実施
9. 土地活用課（財産活用係又は用地対策係）から土地活用課（管財係）へ財産の処分にかかる公有財産異動報告書の提出
10. 土地活用課（管財係）において財産台帳の整理

(3) 財産の取得、処分及び所管換えにかかる監査の結果及び意見

財産の取得、処分及び所管換えにかかる手続きが、法令等に準拠して適切に実施されているかどうか検討するため、主に表 13 及び表 15 に記載した平成 25 年度における公有財産（土地及び建物）の増減から個別の案件を抽出し、関係文書の閲覧及び所管課（室）へのヒアリングを行った。

検討の結果、以下に、平成 25 年度における公有財産の増減から 5 件、財産台帳データから 3 件に関して、監査の結果を 3 件、意見を 1 件記載しているが、その概要は表 16 のとおりである。

表 16 財産の取得、処分及び所管換えにかかる監査の結果及び意見

No.	名称	所管課(室)	監査の結果 及び意見の内容
【平成 25 年度における公有財産の増減】			
A1	東豊中町 6 丁目 (防火水槽用地)	消防総務室 予防課	①所有権移転登記の遅延 について (監査の結果) ②公有財産異動報告書に よる土地活用課への通 知について (監査の結果)
A2	市街地整備事業用地	市街地整備課	
A3	庄内幸町 5 丁目地内 普通財産	土地活用課	
A4	市民会館（建物）	文化芸術室	
A5	第十五中学校	教育総務室	③実測面積に基づく地積 更正登記について (監査の意見)
【財産台帳データ】			
C1	大島町 2 丁目市有地	市街地整備課	④所管換えの遅延について (監査の結果)
C2	緑丘 3 丁目（道路敷地）	道路建設課	
C3	元熊野町住宅	土地活用課	

① 所有権移転登記の遅延について（監査の結果）

・東豊中町 6 丁目（防火水槽用地）(No. A1) 【取得】

名称	東豊中町 6 丁目（防火水槽用地）	
所管課（室）	消防総務室 予防課	
所在地、取得年月	東豊中町 6 丁目 1 番 158	平成 25 年 3 月
面積	69.03 m ²	
取得事由	帰属	
取得価額	—	

本件土地は、都市計画法に基づく開発行為に伴い、平成 25 年 3 月 1 日付で豊中市に帰属した防火水槽用地であるが、所有権移転登記は帰属から約 1 年後の平成 26 年 3 月 5 日付となっている。

都市計画法に基づく開発行為に伴う帰属の場合、道路、公園、防火水槽等、帰属する施設の種別毎に、それぞれの施設の所管課（室）からの依頼に基づき、土地活用課（管財係）が所有権移転登記の手続きを行うこととなる。本件開発行為において同時に豊中市に帰属した道路用地については、道路管理課からの依頼に基づき、平成 24 年度中に土地活用課（管財係）における所有権移転登記の手続きが完了しており、結果的に、防火水槽用地の所有権移転登記のみが遅延してしまっている。

本件土地についても、消防本部予防課から土地活用課に対して所有権移転登記の手続きを依頼することが必要であったが、同課においては定例的に開発行為に伴う帰属が発生しないため、その必要性についての認識が低かったことが原因であると考えられる。

同一の開発行為に伴う公有財産の帰属については、関連する施設の所管課（室）において統一的な事務処理を行うことが必要である。例えば、都市計画法に基づく開発許可を所管する開発審査課から、土地活用課や帰属による公有財産の増加が発生すると見込まれる所管課（室）に注意喚起を行うなど、所有権移転登記を漏れなく行うための仕組みを構築することが考えられる。

なお、固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の賦課を担当する固定資産税課においては、毎年 1 月 1 日現在の登記上の所有者に対して固定資産税等の賦課決定を行っている。本件の場合、平成 26 年 1 月 1 日時点では、所有権移転登記が完了していなかったため、平成 26 年度分の固定資産税等の賦課決定は前所有者に対して行われた。このため、消防総務室から固定資産税課へ固定資産税等の免除依頼を行い、平成 26 年度分の固定資産税

等は減免されている。仮に、所有権移転登記を完全に失念していたならば、前所有者から固定資産税等を徴税しかねないリスクもあったといえ、この点からも、適時に所有権移転登記を行う必要がある。

② 公有財産異動報告書による土地活用課への通知について（監査の結果）

財務規則第 136 条第 1 項に基づき、公有財産に異動が生じたときは、所管課（室）において、公有財産異動報告書を作成し、土地活用課に通知しなければならない。平成 25 年度中の公有財産の増減について、公有財産異動報告書による土地活用課への通知の状況を確認したところ、表 17 のとおり、未作成又は適時に作成されていない状況が見受けられた。

表 17 公有財産異動報告書による通知の状況

No.	名称	異動日 (公有財産異動報告書日付)	所管課（室）
【取得】			
A1	東豊中町 6 丁目 (防火水槽用地)	平成 25 年 3 月 1 日 (平成 26 年 3 月 27 日)	消防総務室 予防課
A2	市街地整備事業用地	平成 24 年 10 月 26 日 (平成 25 年 10 月 16 日)	市街地整備課
【処分】			
A3	庄内幸町 5 丁目地内 普通財産	平成 25 年 7 月 31 日 (未作成)	土地活用課
A4	市民会館（建物）	平成 26 年 3 月 31 日 (未作成)	文化芸術室

(注) 公有財産異動報告書の「未作成」については、監査時点（平成 26 年 9 月）の状況である。

表 17 に記載した各事案の状況は、以下のとおりである。

・ 東豊中町 6 丁目（防火水槽用地）（No. A1）【取得】

「① 所有権移転登記の遅延について」と同一の案件である。本件についての公有財産異動報告書による消防総務室から土地活用課への通知は、所有権移転登記完了後の平成 26 年 3 月 27 日付となっている。また、財産に関する調書における公有財産の増加についても、平成 25 年度となっている。なお、本件開発行為において同時に豊中市に帰属した道路用地にかかる道路管理課からの公有財産異動報告書による通知については平成 24 年度中に行われている。

・市街地整備事業用地 (No. A2) 【取得】

名称	市街地整備事業用地
所管課 (室)	市街地整備課
所在地、取得年月	庄本町 3 丁目 193 番 42 平成 24 年 10 月
面積	713.21 m ²
取得事由	土地開発公社からの買戻し
取得価額	192,055,701 円

本件土地は、土地開発公社が保有していた無利子貸付土地であり、土地開発公社の解散に先立ち、豊中市が買戻したものである。

売買契約の締結日は平成 24 年 10 月 26 日であり、所有権移転登記も同日付で行われている。しかし、公有財産異動報告書による市街地整備課から土地活用課への通知は、平成 25 年 10 月 16 日付となっている。また、財産に関する調書における公有財産の増加についても、平成 25 年度となっている。

・庄内幸町 5 丁目地内普通財産 (No. A3) 【処分】

名称	庄内幸町 5 丁目地内普通財産
所管課 (室)	土地活用課
所在地、処分年月	庄内幸町 5 丁目 2 番 36 平成 25 年 7 月
面積	82.62 m ²
処分事由	売却 (随意契約)
処分価額	10,823,220 円 (不動産鑑定士による鑑定評価額 (131,000 円/m ²) により決定)

本件土地は都市計画道路穂積菰江線整備事業における用地取得にあたり、地権者に対して移転先地として売却された土地である。平成 25 年 7 月 19 日付で行政財産から普通財産に区分を変更するとともに、道路建設課から土地活用課へ引き継がれ、平成 25 年 7 月 31 日に売却された。

本件土地の売却については、土地活用課内において用地対策係から管財係へ公有財産異動報告書による通知が必要であったが、公有財産異動報告書の作成は行われていなかった。なお、本件土地の減少については、土地活用課内において把握可能であったことから、財産に関する調書における公有財産の減少については、正しく平成 25 年度として記載されている。

・市民会館（建物）（No. A4）【処分】

名称	市民会館（建物）	
所管課（室）	文化芸術室	
所在地、処分年月	曾根東町3丁目36番1	平成26年3月
面積	5,767.47 m ² （工事対象床面積）	
処分事由	取壊し	
処分価額	—	

豊中市では、平成25年9月から（仮称）豊中市文化芸術センターの建設工事を行っており、平成28年8月頃の竣工を予定している。そして、当該建設工事には、本件建物の解体工事が含まれているが、その取壊しに伴う公有財産異動報告書の作成は行われていなかった。なお、文化芸術室から建物の保険解除手続きの依頼を受けたことなどにより、土地活用課において本件建物の減少について把握可能であったことから、財産に関する調書における公有財産の減少については、正しく平成25年度として記載されている。

財務規則第136条第1項に基づき、公有財産異動報告書による土地活用課への通知は適時に行う必要がある。

また、庄内幸町5丁目地内普通財産（No. A3）及び市民会館（建物）（No. A4）については、公有財産異動報告書は未作成であったものの、財産に関する調書における記載年度は正しいものとなっている。確かに、財産に関する調書への記載は、公有財産異動報告書による通知の有無よりも実態を優先すべきであり、土地活用課において把握可能な情報に基づき、財産に関する調書を作成している点は適切であると考えられる。しかし、本来、財産に関する調書における増減の記録は、公有財産異動報告書による通知に基づき、土地活用課において財産台帳データを整理した上で行うべきである。

土地活用課では、従来から、各所管課（室）から登記手続きや保険解除手続きの依頼を受けた案件のうち、公有財産異動報告書による通知が必要と思われる案件について、各所管課（室）に対して公有財産異動報告書による通知の必要性について周知を図っているとのことである。しかし、上記のように公有財産異動報告書による通知が徹底されていない状況が見受けられた。

したがって、土地活用課において各所管課（室）に対して公有財産異動報告書による通知の必要性について更なる周知を図る必要がある。

③ 実測面積に基づく地積更正登記について（監査の意見）

・ 第十五中学校 (No. A5) 【取得】

名称	第十五中学校	
所管課（室）	教育総務室	
所在地、取得年月	熊野町 3 丁目 104 番 184 番	平成 26 年 3 月 同上
面積	登記面積：1,940 m ²	
	実測面積：2,232.05 m ²	
取得事由	買収	
取得価額	254,453,700 円	

本件土地は、豊中市が地権者との合意に基づき、昭和 53 年以降、無償使用していた第十五中学校の敷地内に存在する民有地について、地権者の相続に伴い、相続人から売却の申し出があり、これに応える形で豊中市が取得したものである。

平成 26 年 3 月 7 日に締結された売買契約における売買代金は不動産鑑定士による鑑定評価額（254,453,700 円（114,000 円/m²））に基づき決定されており、契約手続きについては特に問題となる事項は見受けられなかった。

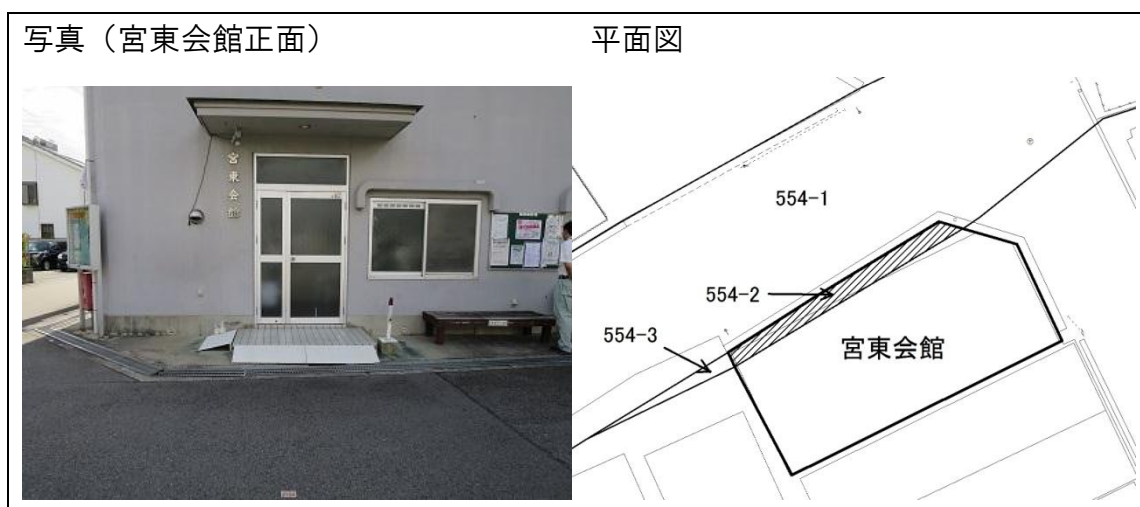
他方、本件土地の面積については、登記面積が 1,940 m²（403 m²及び 1,537 m²）、実測面積が 2,232.05 m²（463.67 m²及び 1,768.38 m²）となっている。売買契約の締結にあたっては実測面積を採用しているが、売買契約成立後、豊中市は土地の地積更正登記は行っておらず、登記面積は 1,940 m²のままとなっている。

登記面積と実測面積に誤差（いわゆる「縄延び」、「縄縮み」）が生じることは一般的なことである。しかし、本件の場合、地権者との合意に基づく無償使用という不安定な状況となっていた市立中学校の敷地の一部について、今般、豊中市の所有が明確になったものである。そして、売買契約の締結にあたり実測面積も正確に把握できたのであるから、土地活用課において、所有権移転登記に併せて、地積更正登記を行うことがより望ましい対応であったと考えられる。

④ 所管換えの遅延について（監査の結果）

・大島町2丁目市有地（No. C1）【所管換え】

名称	大島町2丁目市有地	
所管課（室）	市街地整備課	
所在地、取得年月	大島町2丁目554番2	平成3年3月
面積	9.35 m ²	
現況	自治会館（宮東会館）用地の一部	



本件土地は、もともと大島町2丁目554番であった土地が分筆されたものである。

現地では、平成3年度までに市街地整備事業により道路整備が行われ、大島町2丁目554番は、道路、自治会館（宮東会館）の入り口部分及び隣家の玄関部分となった。その後、隣家の玄関部分について払下げを行うため、平成16年5月に、平面図に示すとおり、554番1（道路部分）、554番2（本件土地）及び554番3（隣家の玄関部分）に分筆登記された。

自治会館用地はコミュニティ政策室の所管となるため、本来は、この時点で、市街地整備課からコミュニティ政策室に所管換えがなされるべきであった。

したがって、速やかにコミュニティ政策室に所管換えを行う必要がある。

・ 緑丘 3 丁目（道路敷地）（No. C2）【所管換え】

名称	緑丘 3 丁目（道路敷地）	
所管課（室）	道路建設課	
所在地、取得年月	緑丘 3 丁目 2 番	平成 4 年 6 月
面積	267.76 m ²	
現況	道路形態（歩道及び植栽）	

写真



本件土地は、平成 7 年 6 月に工事が完了し、現況は、歩道及び植栽となっている。

したがって、速やかに道路管理課へ所管換えを行う必要がある。

・ 元熊野町住宅（No. C3）【所管換え】

名称	元熊野町住宅	
所管課（室）	土地活用課	
所在地、取得年月	熊野町 3 丁目 29 番 1 59 番	昭和 34 年 12 月 同上
面積	901.85 m ²	
現況	道路形態	

本件土地は、市営住宅跡地の一部であるが、現況は、道路となっている。

したがって、速やかに道路管理課へ所管換えを行う必要がある。

今後は、所管換えの漏れがないように、財務規則第 136 条第 1 項の規定に基づき、その都度、公有財産異動報告書により土地活用課への通知を適時に行う必要がある。

4. 公有財産管理システムにおける管理にかかる事項

(1) 公有財産管理システムにおける管理にかかる監査の結果

以下では、公有財産管理システムにおける管理にかかる監査の結果を3件記載している。その概要は、表18のとおりである。

表18 公有財産管理システムにおける管理にかかる監査の結果

監査の結果の内容
①公有財産管理システムに登録する台帳価額について（監査の結果）
②財産台帳データと財産に関する調書の不整合について（監査の結果）
③行政財産と普通財産の区分誤り等について（監査の結果）

① 公有財産管理システムに登録する台帳価額について（監査の結果）

「第2 監査対象の概要 2. 豊中市における公有財産の保有状況 (3) 財産台帳の調製」において記載したとおり、現在、豊中市では、公有財産管理システムへの登録により財務規則に基づく財産台帳を調製することとしている。なお、当システムが平成26年度に更新されたことに伴い、監査の実施期間中においても継続的に財産台帳データの検証作業が行われている。

財産台帳の調製にあたっては、財務規則第135条に基づき、台帳価額を付すことが求められていることから、公有財産管理システムにおいても台帳価額を登録することが必要となる。

しかし、財産台帳データ（平成26年12月12日入手）における土地（表4に記載した道路等を除く）の総件数2,735件のうち2,462件の台帳価額が0円（未登録）となっていた。また、平成25年度増加財産の一覧（財産台帳データから抽出したもの）における取得価額の登録状況を確認したところ、土地の増加（登記面積の変更、所管換え、用途廃止及び過年度修正を除く）16件のうち取得価額が登録されているものは7件のみであった。

例えば、平成25年度における土地の増加のうち、「ヒメボタル生息地（No. A6）」については、公共用地先行取得事業特別会計において表19の土地取得が行われている。

表 19 ヒメボタル生息地の土地取得（平成 25 年度）

町名	No.	地番	実測面積	異動原因
春日町 3 丁目	A6-1	82 番 1	56.36 m ²	買収
	A6-2	83 番 1	242.22 m ²	
	A6-3	82 番 3	2.25 m ²	寄附
	A6-4	83 番 2	72.74 m ²	

表 19 のうち、No. A6-1 及び No. A6-2 の土地は、豊中市が地権者から買収したものである。したがって、財務規則第 135 条第 1 号の規定どおり、購入価額が財産台帳に記載すべき価額となり、財産台帳データにも適切に登録されている。一方で、No. A6-3 及び No. A6-4 の土地は、地権者からの寄附によって取得したものである。この場合、財務規則第 135 条第 4 号の規定に従えば、取得した時点での評価額が財産台帳に記載すべき価額ということになる。しかし、この No. A6-3 及び No. A6-4 の土地については、財産台帳データに価額が登録されていない。本件の場合、No. A6-1 及び No. A6-2 の土地の購入価額が即座に入手可能であり、No. A6-1 から No. A6-4 までの土地の条件面がほぼ変わらないとすれば、基本的に No. A6-1 及び No. A6-2 の土地単価から No. A6-3 及び No. A6-4 の土地の評価額も容易に推定できると考えられる。

また、建物（総件数 1,583 件）については、請負工事費等の金額が登録されているものもあるが、個別の建物ごとの台帳価額については、現在、工事費を按分するなどの作業途上にある。

例えば、平成 25 年度における建物の増加のうち、施設名「二葉北第 2 公園」は、二葉北第 2 公園内に新築された鉄筋コンクリートの建物（公衆トイレ）である。この建物については、公有財産異動報告書に取得価額が記載されておらず、財産台帳データにも取得価額が登録されていない。本件の建物については、原則として、その整備工事請負代金である 10,853,850 円を取得価額として記載すればよいと考えられる。

以上のように、財産台帳データにおいて台帳価額が未登録となっている状況が見受けられた。本来的には、過去に取得した財産を含め、財務規則に基づく台帳価額を網羅的に登録することが必要であると考え。ただし、現在、総務省が要請している「地方公会計の整備促進」において固定資産台帳の整備が求められていることにかんがみると、手引きに示された評価基準に則った台帳価額を財産台帳データに登録し、固定資産台帳としても活用可能なものとするのが現実的であると考え。

② 財産台帳データと財産に関する調書の不整合について（監査の結果）

土地活用課から入手した平成 25 年度末公有財産一覧（財産台帳データから平成 25 年度末現在の公有財産の残高を抽出したもの）を集計した結果は、表 20 のとおりである。

表 20 公有財産管理システム上の土地及び建物（平成 25 年度末現在）

（単位：㎡）

区分	面積
土地	6,010,254.67
（うち道路等）	3,083,044.84
（うち道路等以外）	2,927,209.83
建物	921,671.55

（注）道路等の面積は表 4 の合計である。

道路等については、財産に関する調書には含まれていないが、公有財産管理システム上のデータには含まれているため、本来、公有財産管理システム上のデータの面積合計から道路等の面積を差し引けば、財産に関する調書における年度末面積に一致するはずである。しかし、表 21 のとおり、両者の面積は不整合となっている。

表 21 財産に関する調書と公有財産管理システム上のデータの比較

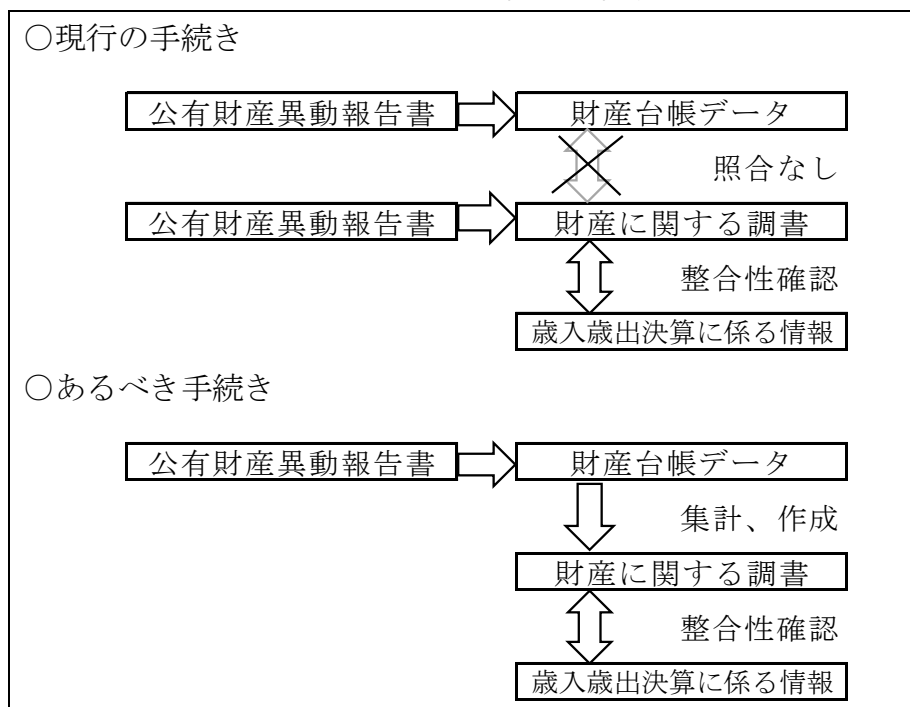
（単位：㎡）

区分	財産に関する調書 A	財産台帳データ B	差異 A-B
土地	2,921,541.99	2,927,209.83	△5,667.84
建物	933,484.53	921,671.55	11,812.98

このような事態が発生しているのは、財産台帳データについて平成 19 年度の公有財産管理システムの導入及び平成 26 年度の同システムの更新に伴うデータ移行の際、データの重複や脱漏が生じてしまっているにもかかわらず、財産に関する調書において管理している財産の区分が総括的なもので個別の内訳が把握できない部分があるため、個別のデータ突合ができないまま両者の差異が拡大してしまったことによると考えられる。

現行の手続きにおいては、財産台帳データの登録と財産に関する調書の調製が独立した作業として行われているが、今後は、両者を有機的に関連させたものとする必要がある。（図 1 参照）

図1 財産台帳データの登録と財産に関する調書の調製



現行の手続きにおいても、財産に関する調書における財産の増減と歳入歳出決算に計上された用地取得費や財産収入との間に整合性はあるかの確認は行われている。しかし、寄附、帰属等による財産の増加や行政財産の用途廃止に伴う普通財産の増加などは歳入又は歳出を伴うものではなく、確認が漏れる可能性があると考えられるため、土地活用課が所管課（室）から網羅的に公有財産異動報告書による通知を受け、財産台帳データを整理、集計した上で、財産に関する調書を調製することとすべきである。

土地活用課では、現在、財産台帳データと財産に関する調書の差異について、精査中としているが、早急に、両者の不整合を解消する必要がある。なお、資産の棚卸などを計画的に行い、財産台帳データを実態に合ったものとするのが大前提であることは言うまでもない。

③ 行政財産と普通財産の区分誤り等について（監査の結果）

「2. 監査の事前準備」に記載したとおり、土地活用課に平成25年度末公有財産一覧、行政財産（未利用土地・建物）一覧及び普通財産一覧の作成を依頼したが、その過程において、表22のとおり、行政財産と普通財産の区分誤り、計上漏れ及び二重計上が発見された。

表22 財産台帳における区分誤り

No.	名称	面積	財産台帳データ	財産に関する調書	正しい財産区分
C4	北桜塚会館(土地)	103.99 m ²	<u>普通財産</u>	行政財産	行政財産
C5	庄内東分団(牛立班)消防用機械器具置場(土地)	11.37 m ²	<u>普通財産</u>	<u>計上漏れ</u>	行政財産
C6	豊中人権まちづくりセンター老人憩の家(土地) (注2)	284.10 m ²	<u>普通財産</u>	行政財産	行政財産
C7	神州町グラウンド(土地)	10,612.89 m ²	<u>二重計上</u>	普通財産	普通財産
C8	小曾根校区南郷の家(建物)	288 m ²	<u>行政財産</u>	<u>行政財産</u>	普通財産
C9	高川老人憩の家(建物)	507.23 m ²			
C10	庄内市民センター(建物)	796.34 m ²	<u>普通財産</u>	行政財産	行政財産
C11	東豊中保育所(建物)	1,275.41 m ²			

(注) 1 修正する必要がある箇所には、下線を付している。

2 豊中人権まちづくりセンターに含まれる施設であるため、行政財産とするのが正しい。

このうち、北桜塚会館（土地）(No. C4)の状況は次のとおりである。

・北桜塚会館（土地）（No. C4）

名称	北桜塚会館（土地）	
所管課（室）	土地活用課	
所在地、取得年月	北桜塚2丁目18番1 70番 69番2	昭和24年10月 昭和41年6月 同上
面積	103.99 m ²	
現況	豊中市役所別館の駐車場	

写真



本件土地は、平成5年に取り壊された旧北桜塚会館（地区会館）の跡地である。なお、北桜塚会館は、本件土地の道路を隔てた向側（北桜塚3-1-28）に同年に供用された豊中市役所別館の1階部分（普通財産）に移転している。

本件土地は、地区会館用地として普通財産に区分されていたが、地区会館移転後は、豊中市役所別館の駐車場に用途が変更されたため、財産に関する調書上は、行政財産に区分変更されている。しかし、財産台帳データ上では普通財産の区分のままであり、名称も北桜塚会館のままで残っていた。

したがって、財産台帳データにおける財産区分及び名称を適切に修正する必要がある。

5. 貸付け及び目的外使用許可にかかる事項

(1) 豊中市における貸付け及び目的外使用許可の状況

「2. 監査の事前準備」に記載したとおり、監査に先立って、監査の対象となる貸付け及び目的外使用許可を把握するための調査票として、土地活用課に公有財産貸付契約一覧及び行政財産目的外使用許可一覧の作成を依頼した。

調査票の記載項目は表 23 及び 24 のとおりである。

表 23 公有財産貸付契約にかかる調査項目

・所管課(室)	・財産の区分	・財産の分類	・施設名称	・施設所在地	・貸付先
・用途	・数量(単位)	・貸付財産評価額	・評価基準	・貸付料の算定方法	
・減免前貸付料の額	・徴収額	・減免割合	・減免理由	・実費徴収額	
・負担内容	・貸付期間				

表 24 行政財産目的外使用許可にかかる調査項目

・所管課(室)	・財産の区分	・施設名称	・施設所在地	・使用許可先	・使用目的
・数量(単位)	・許可の根拠	・使用料算定根拠	・減免前の使用料	・実徴収額	
・減免割合	・減免理由	・減免申請書徴収の有無	・実費徴収額	・負担内容	
・許可期間					

調査票に対する回答に基づき、貸付け及び目的外使用許可の状況を所管課(室)に区分すると表 25 及び 26 のとおりとなっている。

表 25 貸付けの状況

(単位：件)

所管課(室)	土地/ 建物	有償/ 無償	件数	主な施設
土地活用課	土地	有償	2	【庄内駅前貸付用地(No. B13)】
		無償	60	地区会館
	建物	無償	56	
コミュニティ政策室	土地	無償	18	自治会館
空港室	建物	無償	33	共同利用施設
その他		有償	17	老人保健施設
		無償	15	
合計			201	

表 26 目的外使用許可の状況

(単位：件)

所管課（室）	件数	主な内容
教育総務室	689	学校への倉庫設置
学校給食室	30	職員の通勤用自動車駐車場
施設活用推進室	27	自動販売機、携帯電話基地局
上下水道局総務課	25	
病院総務室	19	自動販売機 【外来レストラン等 (No. B18、B19)】
まちづくり総務室	17	市営住宅への電柱等設置
消防総務室	15	自動販売機、職員の通勤用自動車駐車場
道路建設課	14	駐車場
人権政策室	11	財団事務所
その他	86	
合計	933	

(2) 貸付け及び目的外使用許可にかかる事務フロー

① 公有財産の貸付け

公有財産のうち、普通財産の貸付けについては、財産条例及び財務規則に定めがあり、財務規則においては、次のとおり規定されている。なお、現在のところ、行政財産の貸付けにかかる条例等の定めは置かれていない。

【財務規則】

(普通財産の貸付け)

第 127 条 主管部課長又は管財主管課長(以下「主管部課長等」という。)は、議会の議決を要するものを除き普通財産を貸し付けしようとするときは、次の各号に掲げる事項を記載した書面により市長の承認を受けなければならない。ただし、市長が別に定めるものについてはこの限りでない。

- (1) 貸し付ける普通財産の表示
- (2) 貸し付けの相手方の住所氏名
- (3) 貸し付けの理由
- (4) 貸し付ける普通財産の評価額
- (5) 貸し付けの方法
- (6) 契約書案

また、普通財産の無償貸付け又は減額貸付けについては、財産条例において、次のとおり規定されている。

【財産条例】

(普通財産の無償貸付け又は減額貸付け)

第4条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

- (1) 他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- (2) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

なお、財産条例及び財務規則においては、貸付料の算定基準についての具体的な基準は定められていない。

一方、土地活用課所管の普通財産については、貸付けの手続きや貸付料の算定等において、統一的な運用が図られるよう、平成26年2月に貸付要綱が施行された。ただし、現に貸付契約が締結されているものについては、従前の例によるものとされている。

② 行政財産の目的外使用許可

行政財産の目的外使用許可については、財務規則において、次のとおり規定されている。

【財務規則】

(行政財産の目的外使用)

第122条 主管部課長は、次の各号に掲げる場合に限り、法第238条の4第7項の規定に基づき行政財産の使用を許可することができる。

- (1) 当該行政財産を利用する者のために食堂、売店その他の厚生施設を設置するとき。
 - (2) 学術調査、研究、体育活動、行政施策の普及、その他の公益目的のために講演会、研究会、運動会等の用に短期間供するとき。
 - (3) 災害、その他の緊急やむを得ない事態の発生により応急施設として短期間その用に供するとき。
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、主管部課長が特にその必要があると認めるとき。
- 2 主管部課長は、前項第4号の規定により使用を許可しようとするときは、あらかじめ市長に協議し、又は承認を受けなければならない。
- 3 第1項の規定により行政財産を使用させる期間は、1年を超えることができない。ただし、更新を妨げない。

<以下略>

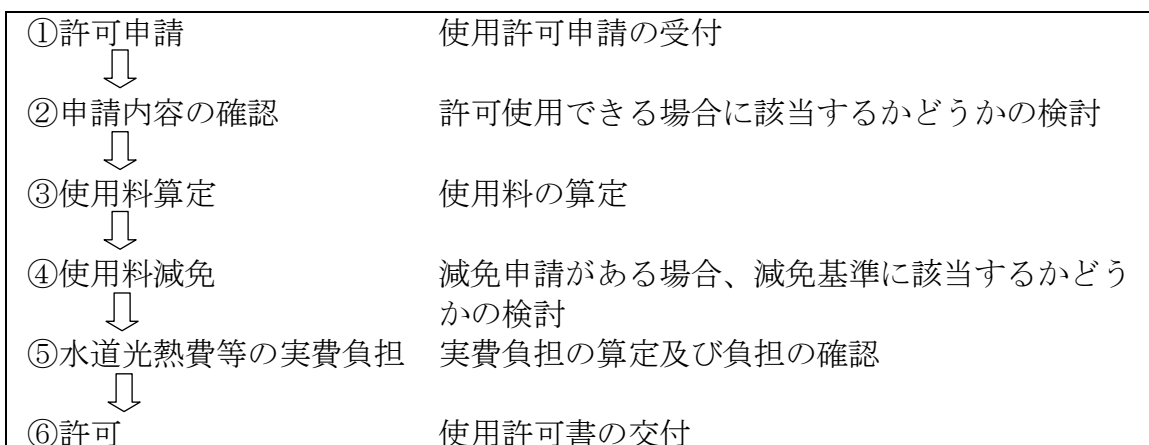
また、行政財産の目的外使用許可における使用料については、財産条例において次のとおり規定されている。

<p>【財産条例】 (行政財産を許可使用させる場合の使用料) 第8条 行政財産をその用途又は目的を妨げない限度において使用を許可する場合は、その財産の評価額、維持修繕に要する費用、その施設の火災保険料等を考慮し、かつ、収益性若しくは立地の条件その他の事情を考慮して市長又は教育委員会(以下次条において「財産管理者」という。)が定める使用料を徴収する。 2 前項の使用料は、その使用期間に応じて日額、月額又は年額をもって定めるものとする。 (使用料の減免) 第9条 前条第1項の規定に基づき使用料を徴収する場合において、財産管理者が特に必要と認めるときは、使用料を減免することができる。</p>
--

なお、財産条例及び財務規則には、使用料の算定基準や減免基準が具体的に示されていない。このため、従前は、行政財産の使用許可について、各所管課(室)において、案件毎に個別に判断し事務を執行している状況となっていた。このような状況を改善すべく、平成24年11月に行政財産の目的外使用に係る基準が制定され、平成26年1月に同基準の改正が行われている。

行政財産の目的外使用に係る基準においては、使用許可事務の流れについて、図2のとおり記載されている。

図2 使用許可事務の流れ



(3) 貸付け及び目的外使用許可全般にかかる監査の結果及び意見

公有財産の貸付け及び目的外使用許可にかかる手続きが法令等に準拠して適切に実施されているかどうか検討するため、表 25 及び 26 に記載した調査結果の中から、個別の案件を抽出し、関係文書の閲覧及び所管課（室）へのヒアリングを行った。

検討の結果、以下に、貸付け及び目的外使用許可全般にかかる監査の結果を 1 件、意見を 3 件記載しているが、その概要は表 27 のとおりである。

なお、個別の貸付け及び目的外使用許可にかかる監査の意見及び結果については、(4) に記載している。

表 27 貸付け・目的外使用許可全般にかかる監査の結果及び意見

No.	名称	所管課(室)	監査の結果及び意見の内容
B1	自治会館貸付土地 (庄本会館)	コミュニティ政策室 土地活用課	①公有財産の貸借契約書の不存在について (監査の結果)
B2	石塚会館用地 石塚会館(建物)	土地活用課	
B3	長興寺会館(建物)		
B4	箕輪 2 丁目土地	地域福祉室	
全般	—		②更新条項の見直しについて (監査の意見)
全般	—		③貸与備品の管理方法について (監査の意見)
B5	高齢者福祉施設貸付土地 (緑丘 3 丁目)	高齢施策課	④社会福祉施設における土地の貸付料算定基礎の統一化について (監査の意見)
B6	高齢者福祉施設貸付土地 (寺内 1 丁目)		
B7	高齢者福祉施設貸付土地 (新千里北町 1 丁目)		
B8	高齢者福祉施設貸付土地 (新千里南町 3 丁目)		
B9	高齢者福祉施設貸付土地 (北条町 1 丁目)		
B10	障害者福祉施設貸付土地 (末広町 3 丁目)	障害福祉課	
B11	障害者福祉施設貸付土地 (蛍池北町 3 丁目)		

① 公有財産の貸借契約書の不存在について（監査の結果）

表 28 に記載した 4 件については、貸借契約書の存在が確認できなかった。

表 28 貸借契約書が存在しなかった案件

No.	名称	用途	所管課（室）
B1	自治会館貸付土地 （庄本会館）	自治会館用地	コミュニティ政策室 土地活用課
B2	石塚会館用地 石塚会館（建物）	地区会館	土地活用課
B3	長興寺会館（建物）		
B4	箕輪 2 丁目土地	作業所	地域福祉室

これらの事案の状況は、以下のとおりである。

・自治会館貸付土地（庄本会館）（No. B1）

名称	自治会館貸付土地（庄本会館）
所管課（室）	コミュニティ政策室 土地活用課
所在地	庄本町 3 丁目 193 番 43
面積	121.66 m ²
貸付先	庄本自治連合会
用途	自治会館用地

自治会館とは、自治会等が自らの資金を主体に建設した小規模な集会施設である。市内に 39 施設が建設されているが、豊中市としては、地域活動を支援するために、建物の建設費に対する助成や市有地の無償貸付け、民有地の賃貸料に対する助成を行っている。

本件は、自治会館である庄本会館の建設用地として、地元自治会に対して市有地を無償貸付けしているものであるが、コミュニティ政策室及び土地活用課に貸付けにかかる契約書及び関係書類が存在せず、確認することができなかった。また、契約の相手側である庄本自治連合会にも、契約書等は保管されていないとのことであった。

土地活用課によると、平成 7 年の庄本会館建設時においては、土地開発公社が所有していた土地であり、その後、平成 8 年に豊中市が土地開発公社から本件土地を購入したが、既に庄本会館が建設された後であったため、改めて貸付契約を締結することを失念したことが原因と考えられるとのことであった。

・石塚会館用地、石塚会館（建物）（No. B2）

名称	石塚会館用地、石塚会館（建物）
所管課（室）	土地活用課
所在地	岡町北1丁目16番、16番1
面積	土地：756.75 m ² （うち石塚会館部分 160.12 m ² ） 建物：908.64 m ² （うち石塚会館部分 192.26 m ² ）
貸付先	石塚会館管理運営委員会
用途	地区会館

・長興寺会館（建物）（No. B3）

名称	長興寺会館（建物）
所管課（室）	土地活用課
所在地	長興寺南3丁目272番
面積	建物：539.22 m ² （文書館の敷地内）
貸付先	長興寺会館管理運営委員会
用途	地区会館

地区会館とは、地域の集会施設として豊中市が建設したものであり、現在、市内に55施設が存在する。その運営については、地域住民により構成された管理運営委員会が担うこととしており、土地及び建物（または建物のみ）を管理運営委員会に無償貸付けする形態を採っている。

本件の石塚会館及び長興寺会館はともに地区会館である。石塚会館は伝統芸能館との合築であり、長興寺会館は旧教育研究所（現文書館）との合築であったが、現在は文書館と同一の敷地内の別棟となっている。これら2件についての契約書及び関係書類についても、土地活用課には存在せず、確認することができなかった。また、契約の相手側である各管理運営委員会にも、契約書等は保管されていないとのことであった。土地活用課によれば、当初、市有施設との合築された建物の一部を無償で貸し付ける形態であったことから、契約書の作成を失念したことが考えられるとのことであった。

・ 箕輪 2 丁目土地 (No. B4)

名称	箕輪 2 丁目土地
所管課 (室)	地域福祉室
所在地	箕輪 2 丁目 80 番 1
面積	76 m ²
貸付先	南町実行組合
用途	作業所

本件土地は、昭和 18 年 1 月に取得しており、その当時から貸し付けていると思われるとのことであった。しかし、契約書及び関係書類について、地域福祉室には存在せず、確認することができなかった。また、契約の相手側である南町実行組合にも、契約書等は保管されていないとのことであった。

以上、公有財産の貸借契約書が不存在であった案件については、財務規則第 127 条の規定に基づき、速やかに、貸付条件を整理し、貸付先との間で書面により貸付契約を締結する必要がある。

② 更新条項の見直しについて（監査の意見）

今回の監査において検討の対象とした貸付契約のうち、貸付期間が限定される特定の契約を除く多くの契約において、貸付期間満了時に豊中市及び借受人の双方に異議がない場合には契約が更新される自動更新条項が付されていた。自動更新条項は、実務上の簡便性等から設けられる条項であるが、安易に運用されると、契約条件が実態にそぐわないものとなるおそれがある。特に、地方公共団体に多く存在する無償貸付けの場合には、賃借料の設定という双方の経済的利害に直結する事項が存在しないことから、契約内容が適時に見直されない可能性が高く、継続貸付の必要性を検討する機会が失われるおそれがある。

また、土地活用課所管の普通財産を対象に定められた貸付要綱においては、継続貸付は貸付財産の利用状況、貸付料の収納状況等を総合的に勘案し適当と認めた場合に限り行うものとする（第 2 条）とされており、自動更新条項を付すことは想定されていない。貸付要綱は、土地活用課所管の普通財産以外の貸付契約については、直接の適用対象としていないものの、特段の事情がない限りは、全庁的にこれを斟酌することが望ましいものである。

したがって、新規の貸付契約については、自動更新条項を付さない運用とし、過去に締結された貸付契約については、自動更新条項の有無を洗い出し、更新の機会をとらえて、貸付けの必要性や契約条件を再検討し、その結果を稟議等の形で文書化するとともに、可能であれば、借受人の同意を得て、自動更新条項を付さない契約に改めることが望ましい。

③ 貸与備品の管理方法について（監査の意見）

土地や建物の貸付けと併せて、付随する各種の備品も同一の貸借契約において貸与される場合があるが、現状、貸与備品の保管及び管理状況を、定期的に把握する方法が明確にされていない。

貸与した備品が破損等した場合には、随時、借受人から報告を受ける等の運用としている場合が多いが、公有財産の適切な管理のためには、備品の保管及び管理状況に関する定期的な報告を義務づけることや、必要に応じて、所管課（室）の職員が直接現物実査を行うこと等をルール化することが望ましい。

また、現状、土地や建物にかかる貸借契約書の本体に具体的な貸与備品リストも含めて掲載していることが多い。しかし、土地や建物と異なり、備品は破損や老朽化等に伴う更新や処分等が発生しやすいため、備品の更新や処分等の都度、貸与備品リストを更新するための変更契約を締結することは実務上煩雑である。したがって、貸与備品リストを土地や建物にかかる貸借契約書から切り離し、別途備品にかかる貸借契約書を締結するなど、備品の管理に適した形態にすることを検討することが望ましい。

④ 社会福祉施設における土地の貸付料算定基礎の統一化について（監査の意見）

今回の監査において検討の対象とした個別の案件のうち、社会福祉施設に対する貸付けについて、対象となる事業の内容、土地の評価方法及び期待利回りをまとめると、表 29 のとおりである。

表 29 社会福祉施設の貸付条件の比較

No.	名称	貸付対象 事業内容	土地の 評価額	期待 利回り
B5	高齢者福祉施設貸付土地 (緑丘 3 丁目)	特別養護老人ホーム、 老人デイサービスセン ター 等	無償貸付け	
B6	高齢者福祉施設貸付土地 (寺内 1 丁目)	特別養護老人ホーム、 老人デイサービスセン ター 等	無償貸付け	
B7	高齢者福祉施設貸付土地 (新千里北町 1 丁目)	特別養護老人ホーム、 老人デイサービスセン ター 等	無償貸付け	
B8	高齢者福祉施設貸付土地 (新千里南町 3 丁目)	地域密着型特別養護老 人ホーム、老人デイサ ービスセンター 等	固定 資産税 評価額	年 1.3% (注 1)
B9	高齢者福祉施設貸付土地 (北条町 1 丁目)	小規模多機能型居宅介 護事業所	固定 資産税 評価額	年 6.0% (注 2)
B10	障害者福祉施設貸付土地 (末広町 3 丁目)	多機能型事業所(生活 介護・就労継続支援 B 型)	相続税 路線価	年 1.4% (注 1)
B11	障害者福祉施設貸付土地 (蛍池北町 3 丁目)	生活介護事業所	相続税 路線価	年 1.3% (注 1)

(注 1) 独立行政法人福祉医療機構福祉貸付事業（社会福祉事業施設）の借入金利

(注 2) 商事法定利率

(注 3) B5～B9 は高齢施策課、B10、B11 は障害福祉課が所管

高齢者福祉施設貸付土地（緑丘 3 丁目、寺内 1 丁目及び新千里北町 1 丁目）については無償貸付けとなっているが、それ以外の施設については貸付料を徴収している。

また、同じ貸付料を徴収している施設においても、高齢者福祉施設貸付土地（北条町 1 丁目）においては商事法定利率の 6.0%を採用しているが、それ以外の施設は、独立行政法人福祉医療機構における福祉貸付事業（社会福祉事業施設）の借入金利（1.3%から 1.4%）である。さらに、土地の評価額について

も、固定資産税評価額と相続税路線価とを用いている施設に分かれる。なお、一般に固定資産税評価額の方が、相続税路線価よりも低くなる。このような差異が生じているのは、各所管課(室)が、契約ごとに個別の判断にて貸付料を算定するとともに、契約更新に際しても、従前の例を踏まえたことによるものと推測される。

確かに、貸付料を含めた契約条件について、個別の事情を勘案することは必要であるが、類似のサービスを提供している社会福祉施設の間において、無償貸付けの範囲及び貸付料の算定方法に差異が生じることは、公平性の観点から望ましくない。また、社会福祉施設に限らず、豊中市が行う公有財産の貸付け全般にわたって、可能な限り無償貸付けの範囲及び貸付料の算定方法の統一化を図ることが望ましい。その際には、特段の事情がない限りは、土地活用課所管の普通財産にかかる貸付契約を対象とした貸付要綱を斟酌し、貸付料をはじめとする契約条件を設定することが望ましい。

したがって、今後、契約更新時には、貸付要綱を斟酌した算定方法に変更するとともに、可能な場合には、現在契約中の貸付契約であったとしても、可能な限り、借受人の同意を得て、貸付要綱に沿った算定方法に変更することが望ましい。

なお、貸付要綱においては、普通財産を貸し付ける場合における土地の貸付料について、以下のように定めている。

【貸付要綱】

(貸付料)

第7条 普通財産の貸付料の算定は、次の算式によらなければならない。

(1) 土地の貸付料基礎額の算定

(計算式) 貸付料基礎額＝期待利回り (a) ×相続税路線価 (b)

a＝民間精通者より意見を求めて決定した率

(注：率については3年毎に更新するものとする。)

b＝貸付始期の直近における相続税路線価

(注：相続税路線価は、沿接する価額が最も高い路線とする。)

<以下略>

(無償貸付け)

第8条 普通財産を次の各号のいずれかに該当するもので必要と認めた場合は、これを無償で貸付けることができる。

(1) 豊中市財産条例 (以下「財産条例」という。) 第4条第1号の規定に該当するもので、次の各号のいずれかに該当する場合とする。ただし、当該財産を営利の目的又は収益をあげる場合はこの限りでない。

ア) 保護を要する生活困窮者の収容の用に供するとき

イ) 災害その他やむを得ない事態の発生により応急施設等の用に供する場合

ウ) ア及びイに掲げるもののほか、市、他の地方公共団体又はその他公共団体の事務事業の遂行上必要不可欠なもので、積極的に協力する必要がある事業の用に供するとき、もしくは市長がやむを得ないと認める施設の用に供するとき

(2) 財産条例第4条第2項の規定に該当し、当該貸付物件の全てがその使用目的に供しがたいとき

(4) 個別の貸付け及び目的外使用許可にかかる監査の結果及び意見

以下では、個別の貸付け及び目的外使用許可にかかる監査の結果を1件、意見を7件記載しているが、その概要は、表30のとおりである。

表30 個別の貸付け・目的外使用許可にかかる監査の結果及び意見

No.	名称	所管課(室)	監査の結果 及び意見の内容
B12	千里園熊野田線 (東泉丘4丁目)	道路建設課	財産条例等に定めのない行政財産の貸付けについて (監査の意見)
B13	庄内駅前貸付用地	土地活用課	借地権者に対する早期売却について (監査の意見)
B14	警察関係貸付土地 (職員宿舎)	土地活用課	貸付期間中における状況把握について (監査の意見)
B15	千里文化センター 自転車置場	千里地域 連携センター	収支状況の把握について (監査の意見)
B16	旧 No. 18 さく井跡	上下水道局 経営部総務課	今後の利用方法の再検討について (監査の意見)
B17	旧青年会場敷地、建物	人権政策室	速やかな建物の解体の実施について (監査の結果)
B5	高齢者福祉施設貸付土地 (緑丘3丁目)	高齢施策課	土地の売却交渉の促進について (監査の意見)
B18	市立豊中病院 外来レストラン 職員食堂	病院総務室	実態に即した許可期間の設定 について (監査の意見)
B19	市立豊中病院 テレビ、冷蔵庫等		

① 千里園熊野田線（東泉丘 4 丁目）(No. B12) 【行政財産の有償貸付け】

ア) 概要

名称	千里園熊野田線（東泉丘 4 丁目）
所管課（室）	道路建設課
所在地	東泉丘 4 丁目 2554 番 2、2556 番 2、2560 番 5
面積	805 m ²
貸付先	株式会社長谷工コーポレーション
用途	開発行為のための進入路並びに都市計画道路の築造
貸付料の算定方法	相続税路線価×収益率（4%） 貸付料：年額 4,153,800 円（月額 346,150 円）
貸付期間	平成 21 年 11 月 19 日から平成 27 年 3 月 31 日まで

本件土地は、平成 2 年に、都市計画道路千里園熊野田線の予定地として土地開発公社が取得したものである。その後、事業の進捗状況から、当該地区においては道路整備に至っておらず空地として管理している状態であったが、隣接地においてマンション建設を計画する事業者（株式会社長谷工コーポレーション）より、開発行為のための進入路等として整備使用したい旨の申し出があったことから、平成 21 年 11 月 19 日付にて土地一時使用賃貸借契約を締結したものである。その際、土地開発公社と豊中市との間において締結されていた事務協定に基づき、豊中市が契約主体となり、当初の貸付期間は、平成 21 年 11 月 19 日から平成 25 年 3 月 31 日までであった。その後、マンション建設工期の関係上、変更契約により貸付期間を延長しているが、平成 26 年度中には終了することが予定されている。

なお、本件土地は、土地開発公社の解散に伴い、平成 24 年 11 月に豊中市に代物弁済された土地に含まれており、豊中市に引き渡された後は、行政財産に区分されている。

イ) 財産条例等に定めのない行政財産の貸付けについて（監査の意見）

平成 18 年の地方自治法改正に伴い、それまで普通財産に限られていた公有財産の貸付けについて、行政財産についても、一定の場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付けることができることとされた。一方、豊中市においては、現状、行政財産の貸付けを想定しておらず、財産条例及び財務規則においても、普通財産の貸付けについては必要な事項が定められているが、行政財産の貸付けに関する定めは置かれていない。

本件土地の貸付契約が締結された時点においては、土地開発公社が土地の所有権を有しており豊中市の公有財産ではなかったが、平成 24 年 11 月に豊中市に引き渡された後は、行政財産に区分されている。その際、土地一時使用貸借契約は継続されたことから、財産条例及び財務規則に定めのない行政財産の貸付けが行われる結果となった。この点、無償貸付け又は減額貸付けであれば、地方自治法第 237 条第 2 項の規定に基づき、条例又は議会の議決が必要となるが、本件の場合は適正な対価を収受した貸付けであり、財産条例に行政財産の無償貸付け又は減額貸付けにかかる規定を設けたり、議会の議決を得たりする必要はない。しかし、豊中市として公有財産の貸付けの根拠を明確化する観点からは、土地開発公社から土地を引き継ぐ際に、①普通財産に区分した上で貸し付ける、または、②普通財産に区分することが難しいのであれば、行政財産の貸付けに関して、財産条例及び財務規則上の対応を図るなどの対応を行うことが望ましかったと考える。

また、本件土地の貸付契約は平成 26 年度中に終了することが予定されており、その時点で問題点は解消されることとなるが、行政財産の貸付けは、資産の有効活用に向けた効果的な手法になりうると考えられ、今後、同種の事案が発生することも見込まれる。したがって、財産条例及び財務規則に行政財産の貸付けについての定めを置く必要性について、具体的な事案を想定した上で検討することが望ましい。

② 庄内駅前貸付用地 (No. B13) 【普通財産の有償貸付け】

ア) 概要

名称	庄内駅前貸付用地
所管課 (室)	土地活用課
所在地	庄内西町 2 丁目 133 番、135 番 1
面積	698.52 m ²
貸付先	個人他 (計 15 件)
用途	店舗、店舗兼住宅
貸付料の算定方法	不動産鑑定評価による 貸付料 (総計) : 年額 5,426,400 円 (月額 452,200 円)
貸付期間	貸付契約ごとに、20 年の期間にて貸付け

本件土地は、阪急宝塚線庄内駅前商店街の一角にあり、民有地であった当時から貸地として借地権者の所有する店舗等の建物が建設されていた。昭和 25 年に、地権者が相続税を納税するにあたり本件土地を国に物納したが、その後、道路用地として、国から旧庄内町に移管されている。昭和 30 年に旧庄内町が豊中市に編入されたことから、豊中市の公有財産となり、昭和 36 年に借地権者との間において土地の賃貸借契約を締結し、現在に至っている。

なお、平成 26 年 4 月に発生した火災により、一部の店舗、店舗兼住宅は焼失したため、現在、借地権者による建替え等が検討されている。また、本件土地は、第 3 次庄内地域住環境整備計画の重点整備地区に含まれており、道路幅員の拡張が予定されている。

イ) 借地権者に対する早期売却について (監査の意見)

本件土地は、昭和 36 年の賃貸借契約締結後、50 年以上にわたり、店舗等として賃貸されてきたものである。

豊中市としては、隣接地との間において境界確定していない部分があることから、本件土地を所有し賃貸する形態を採ってきたとのことであるが、それ以外には、特段、豊中市が所有すべき積極的な理由はない。このため、将来的に豊中市として活用する余地がないのであれば、速やかに境界確定が完了するよう努力するとともに、既存建物の建替え時にあわせて、第 3 次庄内地域住環境整備計画に基づく道路幅員の確保を行った後は、借地権者に対して順次売却交渉を進めることが望ましい。

③ 警察関係貸付土地（職員宿舎）（No. B14）【普通財産の無償貸付け】

ア) 概要

名称	警察関係貸付土地（職員宿舎）
所管課（室）	土地活用課
所在地	緑丘1丁目25番
面積	849 m ²
貸付先	大阪府
用途	警察職員宿舎
貸付料の算定方法	豊中市財産条例第4条第1号に基づく無償貸付け
貸付期間	昭和39年10月8日から平成36年10月7日まで（60年）

本件土地は、警察職員宿舎用地として使用することを条件として、民間所有者から寄附を受けたものである。豊中市は、本件土地を普通財産に分類し、昭和39年より60年間の期限で大阪府に貸し付けている。

イ) 貸付期間中における状況把握について（監査の意見）

大阪府では本件土地に大阪府警察豊中単身寮を建設し、使用してきたところであるが、大阪府のホームページ上に公表されている「大阪府の所有する建物の耐震化年次計画（案）（平成26年4月）」においては、現行の建築基準法と同等の耐震性能を満たさないものとして、貸付期間満了前である平成31年度の使用廃止が予定されている。しかし、今般の監査において、監査人側より大阪府ホームページ上での公表事実について土地活用課に確認したところ、大阪府から正式な情報提供はなされていない状況であった。

市有財産の有効活用を検討する上では、貸付期間がいつ満了するかは重要な判断材料の一つである。特に、本件のような公有財産の無償貸付契約の場合、相手側が他の地方公共団体等であることも多く、貸付期間が長期にわたる場合があるが、使用貸借契約書上、借受人都合による返還の場合における原状回復義務や無断転貸の禁止条項等は定めているものの、それ以外に、特段、借受人から報告等を行う義務は定めていない。

今後、例えば、借受人側において、早期の返還が生ずることが想定される計画の策定や意思決定等がなされた場合には報告義務を課す条項を付加する等、貸付期間中における状況の変化を把握する手段を設定することが望ましい。

④ 千里文化センター自転車置場 (No. B15) 【普通財産の無償貸付け】

ア) 概要

名称	千里文化センター自転車置場
所管課 (室)	千里地域連携センター
所在地	新千里東町 1 丁目 2 番 1
面積	鉄骨鉄筋コンクリート造地上 50 階建のうち 1 階部分 296.97 m ²
貸付先	公益財団法人自転車駐車場整備センター
用途	自転車置場
貸付料の算定方法	豊中市財産条例第 4 条第 1 号に基づく無償貸付け
貸付期間	当初：平成 21 年 7 月 3 日から平成 22 年 3 月 31 日まで 以後、1 年を単位として自動更新

本件は、千里中央地区再整備事業において、平成 21 年 7 月 1 日に千里新都市株式会社から引渡しを受けた千里文化センター自転車駐車場について、公益財団法人自転車駐車場整備センターに運営を委ねるために、建物を無償で貸し付けているものである。機械ロック式の自転車ラック（収容台数 215 台）が設置されており、入庫後 8 時間ごとに 100 円（ただし最初の 90 分以内は無料）の利用料を公益財団法人自転車駐車場整備センターが徴収している。

また、機械ロック式の自転車ラックは公益財団法人自転車駐車場整備センターの負担において設置されたものであり、その修繕や取替えについても、同法人の負担となる。

イ) 収支状況の把握について（監査の意見）

本件は、豊中市財産条例第 4 条第 1 号に基づき無償貸付けとしている。しかし、自転車駐車場の運営は利用者から対価を得て行われる事業であることから、公益財団法人が運営する自転車駐車場であることをもって、直ちに無償貸付けとすることは合理的ではない。本件は、土地活用課が所管する普通財産の貸付けではなく、貸付要綱が直接適用されるものではない。しかし、営利の目的又は収益をあげる場合には、無償貸付けとはならない旨を規定する貸付要綱の趣旨を斟酌するならば、仮に自転車ラックの設置等にかかる初期投資額を上回る超過利潤が見込まれる場合、利用料金の引下げ、無料利用時間の延長もしくは貸付けの有償化等の可否を検討する必要があると考える。

まずは、公益財団法人自転車駐車場整備センターに対して自転車駐車場運営事業の収支状況の報告を求めた上で内容を検討するとともに、建物使用貸借契約書上、収支状況の報告についても明記することが望ましい。

⑤ 旧No.18 さく井跡 (No. B16) 【普通財産の無償貸付け】

ア) 概要

名称	旧No.18 さく井跡
所管課 (室)	上下水道局経営部総務課
所在地	上野西 2 丁目 35 番
面積	435 m ²
貸付先	上野連合自治会
用途	住民の広場として利用
貸付料の算定方法	豊中市財産条例第 4 条第 1 号に基づく無償貸付け
貸付期間	平成 25 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日まで (1 年更新)

本件土地は、水道用のさく井が設置されていた土地であるが、昭和 45 年 4 月にさく井が廃止され、未利用となった。このため、他のさく井用地とともに外部への売却に向けた検討が行われたが、本件土地については都市計画道路千里園熊野田線の建設ルートに含まれていたため、売却することが困難であった。そのような折、地元自治会から地域住民が使用できる広場として開放するよう要望が出たことを受け、昭和 56 年度より、当分の間、地元自治会に対して無償貸付けされることとなったものである。

イ) 今後の利用方法の再検討について (監査の意見)

平成 26 年 2 月 28 日に都市計画道路千里園熊野田線の計画が廃止され、本件土地の売却に対する障害がなくなった。この状況変化を受けて、まずは、上下水道局において、現行のまま地域住民のための広場として無償貸付けを継続するのか否か決定する必要がある。その上で、無償貸付けを継続する場合には、地方公営企業に属する公有財産を無償で貸し付けるにあたっての課題を整理、検討する必要がある。また、無償貸付けを継続しない場合には、他の用途での活用や外部への売却も含めて、本件土地にかかる今後の活用方針について、改めて検討する必要がある。

⑥ 旧青年会場敷地、建物 (No. B17) 【普通財産の無償貸付け】

ア) 概要

名称	旧青年会場敷地、建物
所管課 (室)	人権政策室
所在地	宝山町 121 番
面積	165 m ²
貸付先	轟自治会
用途	住宅
貸付料の算定方法	豊中市財産条例第 4 条第 1 号に基づく無償貸付け
貸付期間	不明

写真①



写真②



青年会場とは、戦前期において全国で建設された青年会（青年団）の集会施設である。本件は、昭和元年度に、地方改善事業の一環として、旧豊中村が地権者より土地を購入し、青年会南新免支部会場の建物（青年会場）を建築したことに始まる。その後、昭和 15 年度に同事業の一環として共同作業場が建築された後、昭和 37 年には、地域の住宅環境対策として、自治会によって 3 戸がつながる形態の住宅に改修された。3 戸の住宅は、自治会が貸主となって賃貸されていたが、老朽化に伴い、現地視察時点（平成 26 年 9 月 17 日）においては、1 戸のみ賃貸借契約が残り、他の 2 戸は空き家となっていた。

また、空き家となっている 2 戸については、屋根が落ちて住宅の体をなしておらず、賃貸借契約が残る 1 戸についても、荷物が保管されているのみであり、実際の住居としては使用されていない状況にあった。

イ) 速やかな建物の解体の実施について（監査の結果）

本件土地及び建物は、元来、青年会場として、地元自治会に無償貸付けされていたものであるが、現状は、住宅となっている。人権政策室によれば、昭和37年に、地元自治会により行われた建物の改修は、従前の共同作業場を住居とするための屋内改修が主体であり、建物本体は引き続き、豊中市の財産であり、土地と併せて無償貸付けを行っているとの認識であった。青年会場ではなくなったとしても、その後も共同作業場や地域の住宅環境改善に使用されており、これらは、地方改善事業の趣旨に沿った利用であったとして、無償貸付けは妥当なものであったとしている。

しかし、現在では、建物の老朽化に伴い、住宅環境改善としての機能を失っていることはもちろんのこと、倒壊の危険性すら感じられる状況である。人権政策室によると、本件土地の無償貸付先である地元自治会に対して、平成20年度以降、土地及び建物の返還を求めてきたとのことであるが、現地視察時点（平成26年9月17日）では地元自治会と入居者との間の賃貸借契約が残っており、返還には時間を要するとのことであった。しかし、9月28日付にて賃貸借契約の解除に関する確認書、10月28日付で敷地内に残置されている物件の所有権放棄に関する確認書が地元自治会代表者と入居者の間で交わされた後、11月12日付にて、地元自治会代表者から豊中市に対し旧青年会場敷地及び建物の返還の申入れがなされことを受け、豊中市は12月24日付で使用貸借契約を解除した。

今後は、建物の解体を早急に進められたい。

⑦ 高齢者福祉施設貸付土地（緑丘 3 丁目）（No. B5）【普通財産の無償貸付け】

ア) 概要

名称	高齢者福祉施設貸付土地（緑丘 3 丁目）
所管課（室）	高齢施策課
所在地	緑丘 3 丁目 330 番 6
面積	300 m ²
貸付先	社会福祉法人昌壽会
用途	老人福祉施設
貸付料の算定方法	豊中市財産条例第 4 条第 1 号に基づく無償貸付け
貸付期間	平成 24 年 5 月 31 日から平成 29 年 5 月 30 日まで（5 年）

本件は、従前より特別養護老人ホームを運営していた社会福祉法人が、認知症対応型のデイサービスを増設するにあたり、容積率が不足することから、市有地である山林を貸し付けたものである。当初は 3 年間を期間とする貸付契約であったが、平成 14 年度以降は 5 年間に延長している。

イ) 土地の売却交渉の促進について（監査の意見）

土地使用貸借契約書第 4 条（買い取りについての協議）において、「市及び事業者は、平成 8 年 5 月 31 日付土地使用貸借にかかる覚書に基づき、使用貸借期間満了時までには本土地の買い取りについて誠意をもって協議するものとする。」とあるが、現状、協議は整っておらず、買取りはなされていない。高齢施策課によれば、これまで売却金額の面で折り合わなかったとのことであり、平成 24 年に入って、現時点における妥当な金額にて社会福祉法人が買い取る旨の協議を行うことについては合意しており、固定資産税評価額を前提に交渉を進めるものとしている。

しかし、平成 8 年の覚書締結から既に 18 年が経過しており、少なくとも 4 回の延長契約が締結されている。売却交渉が妥結しないことを理由として無償貸付けを延長することは不合理であり、他の事業者との公平性にも反するものと言える。少なくとも、次回、平成 29 年度の契約更改時までに売却交渉が成立しない場合には、貸付契約を延長したとしても有償化する必要があると考える。同時に、売却交渉においても、その旨を相手側に伝える等、積極的に交渉することが望ましい。

⑧ 市立豊中病院における外来レストラン等 (No. B18、B19)

【行政財産の目的外使用】

ア) 概要

【外来レストラン、職員食堂】

名称	市立豊中病院 外来レストラン、職員食堂
所管課 (室)	病院総務室
面積	外来レストラン：203 m ² 、職員食堂：300 m ²
許可先	双葉給食株式会社
用途	レストラン、職員食堂
使用料の算定方法	プロポーザルによる (使用料) ・外来レストラン：6,060,600 円/年 ・職員食堂：0 円/年
減免割合	外来レストラン：なし 職員食堂：100%減免
減免理由	職員食堂：以下に該当するため 100%減免 ・本市の事務・事業の遂行上必要不可欠なもので、積極的に協力をする必要がある事業の用に直接使用する場合 ・当該行政財産を利用する者のために食堂、売店、その他の厚生施設を設置するとき
許可期間	平成 25 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日まで

【テレビ、冷蔵庫等】

名称	市立豊中病院 テレビ、冷蔵庫等
所管課 (室)	病院総務室
面積	【設置許可物件】 1. 各病室：テレビ 531 台、冷蔵庫 426 台 2. 各病棟ランドリーコーナー ：洗濯機 23 台、乾燥機 23 台、洗濯乾燥機 1 台 3. 各階デイルーム ：カード販売機 3 台、イヤホン販売機 3 台 4. 入退院窓口横、防災センター横：カード精算機 2 台
許可先	株式会社レンタルセンター
用途	入院患者に対するサービス向上のためのテレビ、冷蔵庫、ランドリー等の設置
使用料の算定方法	・プロポーザルによる ・使用料：7,320,000 円/年 (610,000 円/月)
減免割合	なし
減免理由	なし
許可期間	平成 25 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日まで

市立豊中病院の外来レストラン及び職員食堂については、平成 23 年度より指名型プロポーザル方式にて運営事業者を選定しており、使用料も、当該プロポーザルにて提案された額が採用されている。財務規則上、行政財産の目的外使用の期間は 1 年を超えることはできないとされていることから、当初の許可期間は平成 23 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日までの 1 年間であったが、誠実な業務履行などの実績によって 4 年程度延長する運用が採られている。また、指名型プロポーザルを募集する際の仕様書においても、4 年程度延長する旨が明示されている。

一方、各病室に設置されるテレビ、冷蔵庫等については、平成 25 年度より指名型プロポーザル方式にて設置事業者を選定しており、使用料も、当該プロポーザルにて提案された額が採用されている。許可期間は 1 年間であるが、指名型プロポーザルを実施する際の提案要領においては、設置期間を平成 25 年 1 月 1 日から平成 29 年 12 月 31 日までの 5 年間と明示しプロポーザルを実施している。

イ) 実態に即した許可期間の設定について（監査の意見）

豊中市では、病院事業会計について地方公営企業法の規定の全部を適用しており、管理者が、病院事業に供する行政財産の目的外使用について必要な事項を定めることが可能であるが、現状、特別な定めは置いておらず、財産条例及び財務規則上の定めに基づいている。この結果、行政財産を使用させる期間は、1 年を超えることができないという財務規則第 122 条第 3 項の規定により、事業者への使用許可は 1 年限りとなり、毎年度、新たな使用許可を申請するという手続きを要することとなっている。

一方、レストラン及び職員食堂に関しては、指名型プロポーザル募集時の仕様書において、あらかじめ 4 年程度延長することがある旨、明示されており、実質的に複数年度を約するに等しいものである。また、テレビ及び冷蔵庫等の設置に関しては、プロポーザルの募集時における仕様書において 5 年間の設置期間として明示し、提案書を募っている。このように、事業者の選定にあたっては、実質的な事業期間を複数年度とすることにより、事業者側の投資額の回収期間を確保し、事業者が最長 5 年間を見通して提案内容を提示することで、より経済的な調達を可能としているものである。

しかし、行政上の許可処分にかかる申請を受ける前から複数年度の設置期間を約することは、許可行為を有名無実化し、毎年度の申請及び許可という無駄な事務処理を生むだけである。

確かに、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項において、行政財産は「その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる」と定められており、目的外使用許可は、行政財産の本来の用途又は目的以外に使用させても、本来の用途又は目的を妨げない限度において、例外的に使用を許可する制度である。しかし、地方自治法上は必ずしも、使用期間を 1 年以内とすることまでは求めていることから、ある程度適用範囲を絞った上で、より効用を高めると想定される場合には、1 年を超過する使用期間とすることについて、その適否を検討することが望ましい。

その際には、下記に参考例として示した横浜市病院経営局公有財産規程のように、管理者が病院事業に供する行政財産の目的外使用について必要な事項を定めることが考えられる。さらに、一般会計に属する行政財産の目的外使用についても、同種の事例が想定されることから、財務規則の改正を視野に入れた検討を行うことが望ましい。

【参考例：横浜市病院経営局公有財産規程】

(使用期間及び更新)

第 12 条 使用許可の期間は、1 年以内とする。

ただし、使用目的等からみて 1 年以内とすることが相当でないときは、この限りでない。

6. 未利用財産の管理にかかる事項

(1) 豊中市における未利用財産の状況

「2. 監査の事前準備」に記載したとおり、監査に先立って、監査の対象となる未利用財産の状況を把握するため、土地活用課に行政財産（未利用土地・建物）一覧及び普通財産一覧の作成を依頼した。

① 行政財産（未利用土地・建物）の調査結果

行政財産については、土地は豊中市の建築指導基準における一区画あたりの最小敷地面積（第1種・第2種低層住居専用地域（建ぺい率40%）の用途地域）である120㎡以上、建物は全件を対象として、「1）過去3年間未利用となっているもの、2）現に本来の目的以外に使用しているもの、3）今後3年以内用途廃止が予定されているもの」のいずれかに該当するものについて、表31の項目について調査票への記載を依頼した。

表31 行政財産（未利用土地・建物）にかかる調査項目

・所管課（室）	・財産の区分	・名称	・地番	・地目	・登記面積	・実測面積
・台帳面積	・取得日	・未利用時期	・（土地の場合）建物の有無			
・現況	・今後の利活用方針					

その結果、表32のとおり、行政財産（未利用土地・建物）36件が報告された。

表 32 行政財産（未利用土地・建物）にかかる調査結果の概要

所管課（室）	土地/建物の別	主な内訳	件数（件）	面積（㎡）
市民課	土地	廃止された市民サービスコーナー	1	130.44
	建物	同上	2	89.79
市街地整備課	土地	緑道用地、公園用地	2	833.30
道路建設課	土地	道路用地	19	11,655.15
道路管理課	土地	道路に隣接する未利用土地	4	2,077.44
水路課	土地	稲津分室	1	1,735.05
	建物	同上	1	2,206.80
消防総務室	土地	旧出張所	1	1,999.79
上下水道局 経営部総務課	土地	旧配水場、ポンプ場	4	5,766.26
	建物	旧ポンプ場	1	50.60
合計	土地		32	24,197.43
	建物		4	2,347.19

表 32 に記載した 36 件に、財産台帳データから抽出した平成 25 年度末公有財産一覧のうち、未利用の可能性があると判断した財産 5 件を加えた 41 件について、現況及び今後の利活用方針についてヒアリングを行った。

ヒアリングの結果、有効活用の可能性を検討するためには現況を確認する必要があると判断した財産 7 件について、現地視察の対象とした（表 33）。なお、市有施設有効活用本部会議・同推進会議において特定施設として有効活用に向けた方策が検討されているものや、監査時点（平成 26 年 9 月）において既に道路整備が完了し道路台帳に登載されているもの等については、現地視察の対象から除外した。

表 33 現地視察を行った行政財産

No.	名称	所在地	所管課（室）
A2	市街地整備事業用地	庄本町 3 丁目 193 番 42	市街地整備課
C12	千里園熊野田線 （上野西 2 丁目）	上野西 2 丁目 318 番 1 他	道路建設課
C13	大黒 1 丁目（道路敷地）	大黒町 1 丁目 162 番 4 他	道路建設課
C14	緑丘 3 丁目（道路敷地）	緑丘 3 丁目 319 番 7 他	道路建設課
C15	春日町 4 丁目（道路敷地）	春日町 4 丁目 177 番 41	道路管理課
C16	旧東豊中配水場	緑丘 2 丁目 239 番	上下水道局 経営部総務課
C17	旧第 2 水源配水池跡	刀根山 6 丁目 17 番	上下水道局 経営部総務課

② 普通財産の調査結果

普通財産については、未利用であるか否かにかかわらず、全件を対象として、表 34 の項目について調査票への記載を依頼した。

表 34 普通財産にかかる調査項目

<ul style="list-style-type: none"> ・所管課（室） ・財産の区分 ・名称 ・地番 ・地目 ・登記面積 ・実測面積 ・台帳面積 ・取得日 ・（未利用の場合）未利用時期 ・（土地の場合）建物の有無 ・現況 ・（未利用の場合）今後の利活用方針
--

その結果、表 35 のとおり、普通財産 313 件が報告された。

表 35 普通財産にかかる調査結果の概要

所管課（室）	土地/建物の別	件数（件）	面積（㎡）
土地活用課	土地	106	71,398.68
	建物	67	20,849.25
人権政策室	土地	1	165.00
	建物	1	42.94
コミュニティ政策室	土地	18	2,289.22
地域経済課	建物	1	1,270.87
千里地域連携センター	建物	2	2,642.42
地域福祉室	土地	11	7,699.67
	建物	4	436.81
保健企画課	土地	1	3,834.46
障害福祉課	土地	4	4,265.52
	建物	2	1,405.11
高齢施策課	土地	8	26,064.32
	建物	4	6,046.61
高齢者支援課	土地	4	1,688.61
	建物	8	4,634.94
保育幼稚園室	土地	9	25,598.53
千里ニュータウン再生推進課	土地	1	3,437.15
空港室	土地	27	19,508.51
	建物	33	14,054.12
上下水道局経営部総務課	土地	1	435.00
合計	土地	191	166,384.67
	建物	122	51,383.07

表 35 に記載した 313 件のうち、未利用であると報告された財産 36 件について、現況及び今後の利活用方針についてヒアリングを行った。また、未利用であると報告されていないが、未利用の可能性があると判断した財産 18 件についても、現況についてヒアリングを行った。

ヒアリングの結果、有効活用の可能性を検討するためには現況を確認する必要があると判断した財産 16 件について、現地視察の対象とした（表 36）。

表 36 現地視察を行った普通財産

No.	名称	所在地	所管課（室）
C1	大島町 2 丁目市有地	大島町 2 丁目 554 番 2	市街地整備課
C7	神州町グラウンド	神州町 394 番 4	土地活用課
C8	小曽根校区南郷の家	浜 1 丁目 433 番 12	高齢者支援課
C18	東豊中町 6 丁目地内 普通財産	東豊中町 6 丁目 293 番 13 他	土地活用課
C19	東豊中町 5 丁目地内 普通財産（西谷土地）	東豊中町 5 丁目 151 番 42 他	土地活用課
C20	東豊中町 3 丁目地内 普通財産	東豊中町 3 丁目 9 番 1	土地活用課
C21	旧豊中市公館	東豊中町 3 丁目 146 番 1	土地活用課
C22	宮山町 2 丁目地内 普通財産	宮山町 2 丁目 211 番 4	土地活用課
C23	旧職員会館	永楽荘 3 丁目 102 番	土地活用課
C24	旧あゆみ学園	永楽荘 3 丁目 102 番	土地活用課
C25	上新田南会館予定地	上新田 4 丁目 71 番 5 他	土地活用課
C26	熊野田新田線 （上新田 4 丁目）	上新田 4 丁目 1900 番 1	土地活用課
C27	旧服部防災ひろば	服部南町 1 丁目 48 番 1 他	土地活用課
C28	旧みずほ園	走井 3 丁目 144 番	障害福祉課
C29	旧おおぞら園	走井 3 丁目 144 番	障害福祉課
C30	中桜塚 2 丁目地内 普通財産	中桜塚 2 丁目 76 番 1	土地活用課

なお、上記のほか、多目的広場（公共ひろば）7 件について、現地視察を行った。その内容については、「7. その他の公有財産の管理にかかる事項
 (1) 多目的広場（公共ひろば）にかかる監査の意見」に記載している。

(2) 未利用財産の利活用に向けた取組み

豊中市では、未利用財産のうち普通財産の利活用について、全市的な視点からの検討を行い、多目的活用や民間への売却による発展的転用など、処分方法の最適化を図ることを目的として、市長を委員長とする市有地処分審査会が設置されている。

また、公共施設等の廃止に伴う跡地等の未利用財産について、適正な管理を行うとともに、公平、公正で透明性のある利活用を推進するため、平成 26 年 2 月、未利用普通財産利活用基本方針、未利用普通財産引継基準、売却要綱及び貸付要綱が制定された。

未利用普通財産利活用基本方針によると、平成 26 年 2 月以降、用途廃止が決定した物件については、次のような事務フローによることとされている。

1. 所管課（室）において公共施設等の廃止の意思決定
2. 所管課（室）から土地活用課（財産活用係）に用途廃止着手届を提出
3. 所管課（室）と土地活用課（財産活用係）の連携のもと、地元調整を行い、利活用方針策定
4. 境界確定及び登記手続きを実施
5. 所管課（室）から土地活用課（財産活用係）に用途廃止引継書を提出
6. 市有地処分審査会にて利活用方針を審査、決定
7. 売却又は貸付け

また、平成 26 年 2 月時点において、既に土地活用課が所管している普通財産については、市有地処分審査会において、個別の案件毎に継続的に地元調整を行った上で策定した利活用方針について審査、決定することとされている。

(3) 未利用財産の管理全般にかかる監査の意見

以下では、未利用財産の管理全般にかかる監査の意見を1件記載しているが、その概要は、表37のとおりである。

表37 未利用財産の管理全般にかかる監査の意見

監査の意見の内容
○未利用財産（土地）の売却処分方法について（監査の意見）

○ 未利用財産（土地）の売却処分方法について（監査の意見）

将来的に利用計画がないなど、豊中市が保有していても有効活用を図ることができない未利用財産（土地）については、利活用方法の一つとして、売却を進めることとなる。

土地活用課では、将来にわたり豊中市が利用する見込みのない未利用普通財産の売却処分に関して、売却要綱を策定している。

売却要綱では、売却対象地を売却処分する方法は、原則として一般競争入札によるとされているが、次の9項目に該当する場合には随意契約によることができる（売却要綱第4条）。

- (1) 公募により、応募者から事業提案を審査し、優秀な提案を行った事業者に売り払うとき。
- (2) 豊中市財産条例第3条に該当するとき。
- (3) 普通財産の貸付許可を受け、おおむね10年以上借受けている者又は当該地若しくはその地上にある建物に対して相当額の有益費を投じている者が、引き続き貸付許可の用途と同様の用途に供する場合において、当該土地をその借受人に売り払うとき。
- (4) 無道路地、袋地、不整形地等で単独利用が困難な土地又は接面道路が狭いため単独で利用しようとするれば著しい支障が想定される土地で、隣接土地と一体利用することによって、利用効率が高まる土地を隣接土地所有者に売り払うとき。
- (5) 公共の事業に供するために取得する土地の所有者等が、その代替用地を必要とするとき。
- (6) 売却対象地の一般競争入札による売却において、応募者がいないとき。
- (7) 道路、水路敷等を用途廃止した後に、隣接土地所有者に売り払うとき。
- (8) 当該土地の面積が、用途地域ごとに設定されている最小敷地面積以下であることから、隣接土地所有者に売り払うとき。
- (9) その他特に市長が必要と認めたとき。

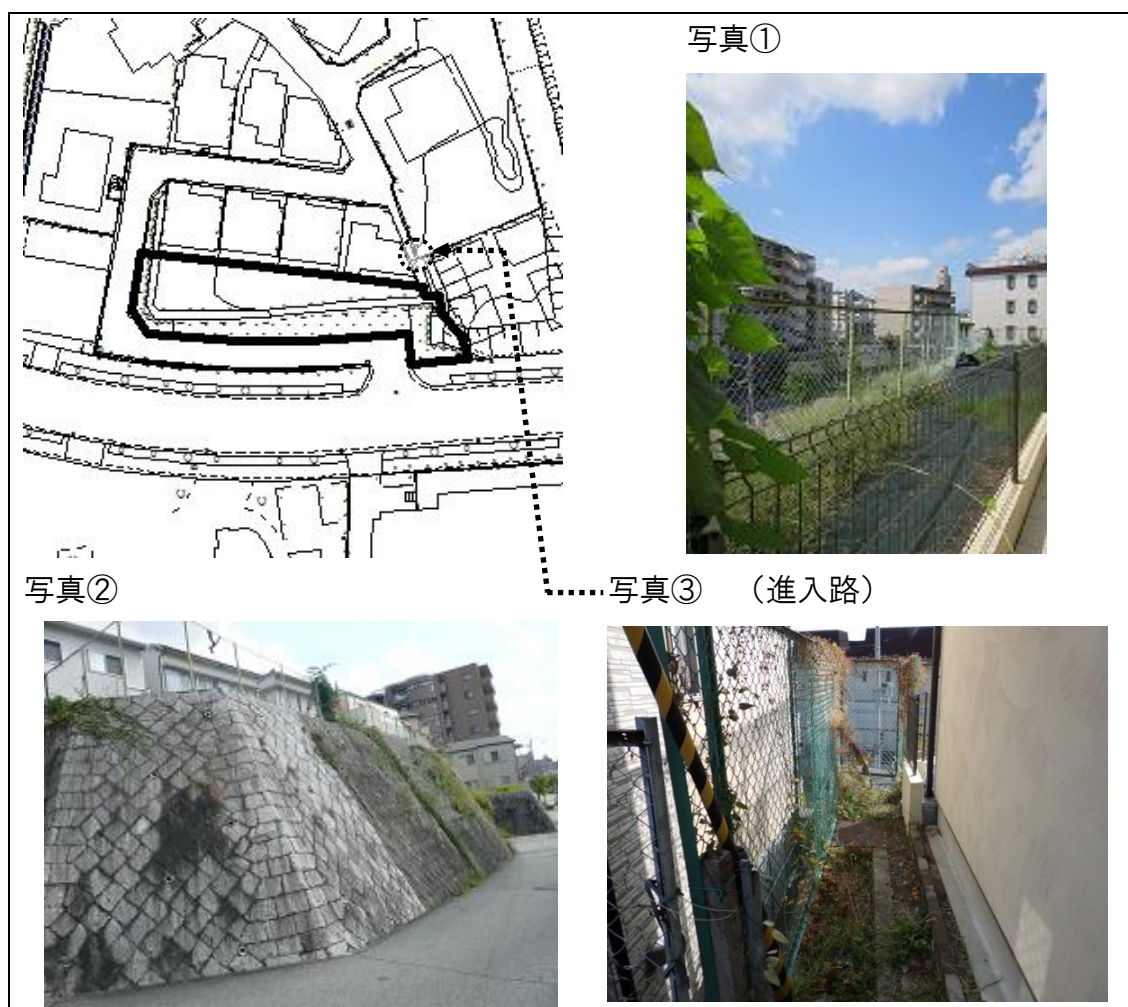
これらに該当しない場合には、随意契約であれば売却が可能な状況にある未利用財産（土地）についても、一般競争入札によることが求められることとなり、売却の機会が失われる可能性がある。売却の透明性及び競争性を確保する必要があることは当然のこととしても、未利用財産（土地）の売却を迅速かつ効率的に進める必要もある。

現地視察においても、次に示すとおり、随意契約によることができずに売却が進まない状況にある未利用財産（土地）が存在した。

したがって、これらの財産についての監査の意見を参考に、豊中市は、未利用財産（土地）の売却を迅速かつ効率的に進めるため、随意契約による売却についても理由を明確化した上で弾力的に実施できるよう検討する必要がある。

・東豊中町 6 丁目地内普通財産 (No. C18)

名称	東豊中町 6 丁目地内普通財産		
所管課 (室)	土地活用課		
所在地、取得年月	東豊中町 6 丁目 293 番 13	平成 21 年 3 月	
	293 番 16	平成 21 年 8 月	
	1615 番 5	昭和 56 年 7 月	
	1615 番 6	平成 14 年 10 月	
	1615 番 10	平成 21 年 9 月	
面積	470.27 m ²		
建物の有無	なし		
現況	更地、一部擁壁		



本件土地は、全部で5筆あるが、土地は一体となっており、面積は全体で470.27㎡である。写真及び平面図で示したとおり、擁壁と住宅に囲まれた長方形の土地となっており、本件土地に接している土地所有者以外の利用は困難な状況にある。したがって、一般競争入札による売却の可能性は相当低いと考えられ、本件土地を分割した上で、分割した土地に接している土地所有者へ随意契約で売却することが現実的であると考えられる。

前述のとおり、「当該土地の面積が、用途地域ごとに設定されている最小敷地面積以下」であれば、随意契約により隣接土地所有者に売り払うことができるとされている（売却要綱第4条第8号）。

豊中市の建築指導基準における最小敷地面積は表38のとおりとなっている。なお、複数の筆であっても、土地が一体化していれば、その一体化した土地の面積により判断するものとされている。

表38 豊中市における最小敷地面積

用途地域	一区画あたりの敷地面積
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 (建ぺい40%)	120㎡以上
第1種低層住居専用地域 (建ぺい60%)	100㎡以上
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	80㎡以上
第1種住居地域・第2種住居地域・準住居地域 準工業地域・工業地域	65㎡以上
近隣商業地域・商業地域	50㎡以上

ここで、本件土地の面積は全体で470.27㎡であり、最小敷地面積(本件土地の場合、80㎡)を超えることから、土地活用課としては随意契約による売却は困難との見解であった。

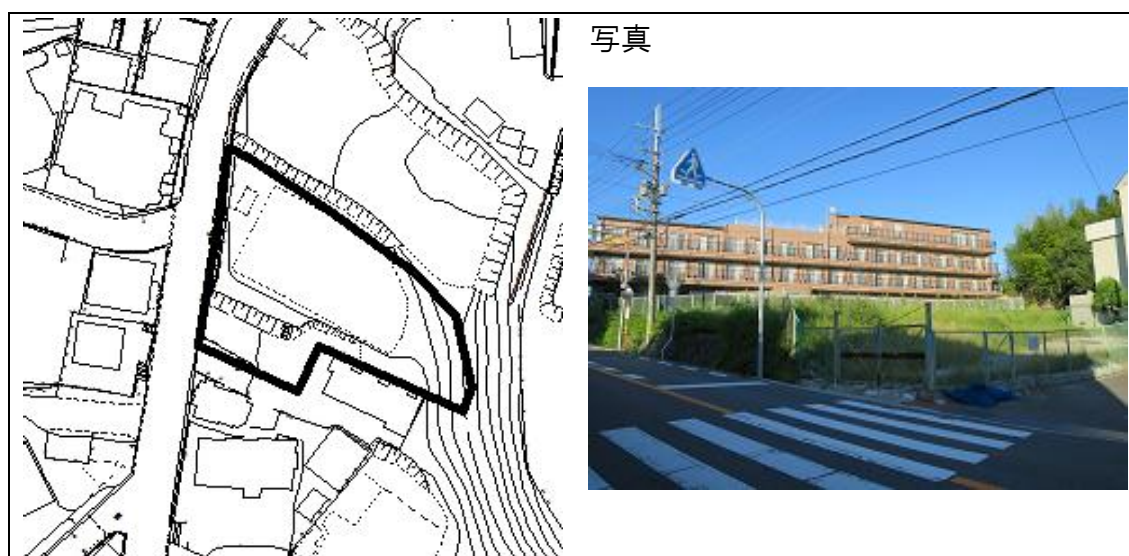
また、豊中市としては密集市街地化を抑制し、良好な住環境の確保を図る目的から、すでに一体化している土地の最小敷地面積以下への分割は認めないことを原則としている。このため、本件土地を分割した上で、分割した土地に接する土地所有者に売却することについても困難との見解であった。

しかしながら、本件土地は明らかに特殊な事例であり、分割した上で売却しても密集市街地化を抑制し、良好な住環境の確保を図る目的に反することにはならないと考える。

したがって、今後、本件土地を分割した上で、分割した土地に接する土地所有者との間で随意契約による売却交渉を実施していくことが合理的であると考える。

・熊野田新田線（上新田4丁目）（No. C26）

名称	熊野田新田線（上新田4丁目）	
所管課（室）	土地活用課	
所在地、取得年月	上新田4丁目1900番1	平成24年11月
面積	1,258.42㎡	
建物の有無	なし	
現況	更地	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・土地開発公社から代物弁済：平成24年11月 ・土地開発公社による先行取得：昭和48年12月 	



本件土地は、昭和48年12月に都市計画道路熊野田新田線（府道）用地として土地開発公社が先行取得した土地であるが、平成26年2月の当該都市計画の一部廃止に伴い、現在では、道路用地としての目的は失われている。

本件土地の隣接地の地権者の中には、豊中市が別の事業用地を取得する際、本件土地に熊野田新田線が整備されることを前提に、自己の所有地を交換に供し、土地を取得した者も存在する。しかし、熊野田新田線にかかる都市計画の一部廃止に伴い、この隣接地は将来的にも道路に接することがなくなってしまったという経緯がある。

前述のとおり、土地を売却処分する方法は、原則として一般競争入札によらなければならないが、本件土地には、このような経緯があり、売却処分方法の選定にあたっては考慮する必要がある。

具体的には、これまでの経緯や当該地権者との交渉経過など、必要と認めた理由を明確にした上で、「その他特に市長が必要と認めたとき」（売却要綱第4条第9号）に該当するものとして、随意契約により売却することの可否を検討する必要がある。

(4) 個別の財産にかかる監査の意見（行政財産）

以下では、行政財産（未利用土地・建物）について、個別にヒアリング及び現地視察を実施し、監査の意見を8件記載している。その概要は、表39のとおりである。

表39 行政財産（未利用土地・建物）にかかる監査の意見

No.	名称	所管課(室)	監査の意見の内容
A2	市街地整備事業用地	市街地整備課	早急な有効活用又は処分について (監査の意見)
C12	千里園熊野田線 (上野西2丁目)	道路建設課	代替地の保有について (監査の意見)
C14	緑丘3丁目(道路敷地)	道路建設課	利用目的の見直しについて (監査の意見)
C15	春日町4丁目(道路敷地)	道路管理課	活用方針の早急な決定について (監査の意見)
C16	旧東豊中配水場	上下水道局 経営部総務課	事業計画の明確化について (監査の意見)
C17	旧第2水源配水池跡	上下水道局 経営部総務課	有効活用の全市的検討について (監査の意見)
C31	旧服部市民サービス コーナー	市民課	今後の利用方法の確定について (監査の意見)
C32	旧利倉西市民サービス コーナー	市民課	今後の利用方法の確定について (監査の意見)

① 市街地整備事業用地 (No. A2)

ア) 概要

名称	市街地整備事業用地	
所管課 (室)	市街地整備課	
所在地、取得年月	庄本町 3 丁目 193 番 42	平成 24 年 10 月
面積	713.21 m ²	
建物の有無	なし	
現況	フェンスで囲い管理中。	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庄内地区住宅市街地総合整備事業の種地として取得したが、平成 21 年 3 月からは、公園等事業用地となっている。 ・ 土地開発公社からの買戻し：平成 24 年 10 月 ・ 土地開発公社による先行取得：昭和 50 年 7 月 	

写真



イ) 早急な有効活用又は処分について (監査の意見)

本件土地は、もともと庄内地区住宅市街地総合整備事業のためのいわゆる「種地」として土地開発公社が先行取得したものであるが、代替地等としての必要性がなくなったため、公園を整備するための事業用地として位置づけている。しかし、事業化はされておらず、現在は年に 1 から 2 回程度、地元のイベントなどの一時貸しに利用されているのみである。住宅街に位置しており土地の形状も悪くなく、公園として十分な面積もあるが、近隣に庄本公園があり、新たに公園を設置する必要性に乏しいことが事業化されていない一因である。

土地開発公社による当初の取得は昭和 50 年 7 月であることから、40 年近く未利用となっていることになる。取得後、土壌汚染があることが判明したことなどを考慮しても、ここまで長期間、有効に活用してこなかったのは、非常に不経済である。

市街地整備課によると、今後も公園として整備する予定はないが、地元からは、駐車場として整備してほしいとの要望が上がっているとのことである。駐車場としてのニーズがどの程度あるのかを判断することは難しいが、早期に方針を決定し、未利用の状態を解消し、有効活用を進める必要がある。

なお、有効活用を進められない場合には、売却を視野に入れた検討が必要となる。市街地整備課の試算によると、平成 19 年度の鑑定評価額が 107 百万円（変動率を加味した平成 24 年度評価額は 93 百万円）、土壌汚染の掘削除去費用が 73 百万円とのことである。ただし、掘削除去によると近隣住民への影響が大きいため、売却する場合には、住民の理解を得ることが必要となる。

② 千里園熊野田線（上野西 2 丁目）（No. C12）

ア) 概要

名称	千里園熊野田線（上野西 2 丁目）		
所管課（室）	道路建設課		
所在地、取得年月	上野西 2 丁目 318 番 1	平成 24 年 11 月	
	318 番 2	同上	
	319 番 5	同上	
面積	711.87 m ²		
建物の有無	なし		
現況	アスファルト舗装、ネットフェンス仮囲い 敷地内に側溝あり		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路（千里園熊野田線）予定地として先行取得したが、平成 26 年 2 月に当該都市計画が廃止され、将来、道路として使用される可能性は極めて低い。 ・道路建設課は、都市計画道路（穂積菰江線）の道路用地買収のための代替地として、所有し続ける方向。 ・土地開発公社より代物弁済：平成 24 年 11 月 ・土地開発公社による先行取得：平成 3 年 12 月 		

写真



イ) 代替地の保有について（監査の意見）

代替地とは、道路など公共事業のために必要な土地を提供した地権者に対して、その土地の代わりに提供する土地のことをいう。

代替地を提供するためには、代替地として利用可能な土地を保有している必要があるが、代替地について重要なのは、対象となる事業が具体化しており、事業開始が確実であること、住宅の代替地ならば住宅の用途に、工場の代替地ならば工場の用途に適するものであることなど考える。

道路建設課によると本件土地は、都市計画道路穂積菰江線の道路用地買収のための代替地として保有していく方向とのことである。穂積菰江線は部分的に開通しており、未開通部分の用地交渉も始まっている、事業は進捗している。また、現地視察を行い、現況を確認したが、住宅地の中にある形状の良い土地で、住宅の用途にも適しており、道路事業の代替地としての条件は満たしていると考えられる。

ただし、穂積菰江線の代替地として全て利用されるかどうかは別問題と考える。

代替地を希望する地権者の中には、これまでの居住地の近隣地を希望するケースがあると思われるが、穂積菰江線は市の南部に建設され、市の北部に位置する本件土地とは近隣していない。

また、代替地は、買収対象となった土地と等価とするのが原則であるため、代替地の地価が買収対象となった土地の地価よりも高い場合、従前の広さを確保できない可能性がある。一般に豊中市は、市の南部よりも北部の地価の方が高いため、地権者は、従前の広さを確保できない可能性もあり、そのことを嫌って代替地の取得に応じない可能性も考えられる。

本件土地は、住宅地としての利用価値は十分にあると考えるが、全て穂積菰江線の代替地として活用できるかどうかは不確実であり、同事業の代替地として活用されないケースも想定しておくことが望ましいと考える。

③ 緑丘3丁目（道路敷地）（No. C14）

ア) 概要

名称	緑丘3丁目（道路敷地）	
所管課（室）	道路建設課	
所在地、取得年月	緑丘3丁目 319番7 319番8	平成10年5月 同上
面積	1,395.47 m ²	
建物の有無	なし	
現況	緑地	
その他	千里緑地を横断する道路トンネルの用地として取得	



イ) 利用目的の見直しについて（監査の意見）

本件土地は、千里緑地を横断する道路トンネルを建設するために取得した土地である。

現況は写真①のとおりであるが、写真①の手前から奥側方向にトンネルを掘り、歩行者専用の道路を整備する計画がある。

写真①の奥側が千里緑地となっており、現況は千里緑地と一体化した緑地となっている。本件土地の左側にはマンションが建っており、右側には上下水道局緑丘配水場（写真②）が設置されている。

現時点では道路の建設を開始する時期は未定となっている。

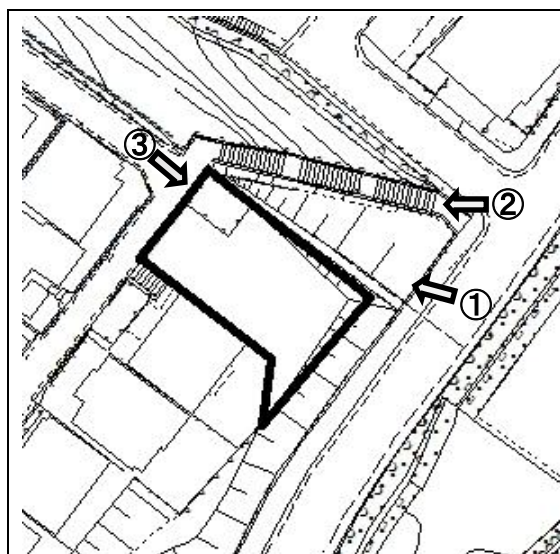
緑地の下を掘削して歩行者専用道路を建設することについては、どの程度のニーズがあるのか、さらには、このまま道路用地としておくことが適切なのか等について再検討が必要である。

現況においても緑地として活用されており、特に問題はないと考える。道路建設が具体化する見込みに乏しく、道路計画の見直しを行うのであれば、所管換えを前提として、緑地として取り扱うことが望ましい。

④ 春日町 4 丁目（道路敷地）（No. C15）

ア) 概要

名称	春日町 4 丁目（道路敷地）	
所管課（室）	道路管理課	
所在地、取得年月	春日町 4 丁目 177 番 41	昭和 61 年 8 月
面積	290 m ²	
建物の有無	なし	
現況	道路形態部分は約 4 m ² で、他は未利用	



写真①



写真②



写真③



イ) 活用方針の早急な決定について（監査の意見）

宅地に隣接した土地で面積 290 m²のうち道路形態部分が約 4 m²で、残りは未利用となっている。現況は写真①及び②のとおりであるが、写真①正面（写真②左側）の擁壁と写真②右側の階段に挟まれた部分が未利用となっている。

写真②中央に斜面地が写っているが、その上部に平坦な部分がある。その平坦な部分を撮影したものが写真③で、写真①の上部を擁壁の反対方向から撮影したものである。写真③に写っている金網を超えて進むと平坦な部分があり、それをさらに進むと写真①の正面に写っている擁壁の上方に出る。視察時点（平成 26 年 9 月 16 日）においては、平坦な部分には草が生い茂っていた。

道路管理課によると、本件土地は、道路整備工事に伴って取得したものとのことであるが、その整備工事はすでに終了している。本来であれば整備工事終了後の利用方法を検討しておく必要があったが、そのような検討が行われたことを示す記録が残されておらず、未利用のまま残されている原因も把握できない。

写真③の右側は宅地に隣接しており、その先も宅地が連続している。本件土地も宅地としての利用が考えられるが、擁壁の上に位置するため、宅地として利用するにあたっては、擁壁の強度等に影響を与えないかどうかをあらかじめ調査する必要があるとのことである。豊中市においては、その調査を早急に進め、本件土地の利用方針を明確にする必要がある。

調査においては、現状のままで宅地化が可能なのか、宅地化するためには補強工事等が必要なのか、擁壁の構造上、どのような補強工事を行っても宅地化は困難なのかを確認する必要がある。

現状のままで宅地化が可能なのであれば、速やかに売却を進めていくことが望ましく、宅地化が困難なのであれば、他にどのような利用方法があるかを検討していく必要がある。また、宅地化のために補強工事等が必要なのであれば、その工事を行うべきかを判断する必要がある。

いずれにしても、本件土地については、売却を前提として、それが可能かどうかを確認する必要がある。

⑤ 旧東豊中配水場 (No. C16)

ア) 概要

名称	旧東豊中配水場		
所管課 (室)	上下水道局経営部総務課		
所在地、取得年月	緑丘 2 丁目 239 番	昭和 38 年 4 月	
面積	4,403 m ²		
建物の有無	なし		
現況	未利用		

写真①



写真②



写真③



イ) 事業計画の明確化について (監査の意見)

配水場とは、浄水場から送られた浄水を一時的に貯留し、需要量に応じて流出制御を行う施設である。

本件土地は東豊中配水場用地として使用されていたものだが、平成 10 年 6 月に緑丘配水場が竣工したことに伴い、東豊中配水場は休止となり、未利用となった。

本件土地は、千里緑地に隣接していることから、周辺の自治会や自然保護団体などから自然環境保全の要望がなされており、上下水道局としてもこのような要望に配慮して、現在に至っているとのことである。

面積は4,403㎡あり、敷地は広い（写真①参照）。写真②は、写真①の中央部に写っている一段高くなっている場所からの撮影であるが、上部は平坦で、近隣は住宅街となっている。また、写真①・写真②は、写真③の階段を登ったところに位置しており、足元には配水場設備が埋設されている。

本件土地は、水道事業会計に属している。水道事業会計には、地方公営企業法の規定が適用されるが、地方公営企業の用に供する資産の取得、管理及び処分は管理者が行うものとされており（地方公営企業法第33条第1項）、地方公営企業の財産の一般会計への移管は管理者の権限において行われるものである。また、水道事業会計の土地を一般会計に所管換えする場合は、有償による整理が原則となり、一般会計が有償で取得する場合には、本件土地の具体的な用途を明確にしておく必要がある。

このように、地方公営企業法の規定が適用される水道事業会計に属する本件土地は、一般会計に属する市有地と取扱いが異なっている。未利用ではあるが、現状のままでは土地活用課に移管できず、原則として水道事業会計を所管する上下水道局が管理していくこととなる。

本件土地の近隣は住宅街であり、利用価値は高いと思われるが、15年以上未利用となっている。外部に売却して資金化することも考えられるが、自然環境保全の要望への対応が必要であることに加え、埋設された配水場設備の撤去のためのコストの発生も予想される。このように、対応が難しい状況にあるものの、保有目的が明確でない状態で、際限なく保有し続けることは経済的ではない。

したがって、外部への売却を基本方針とするのか、現況のまま緑地として保全を継続するのか等、上下水道局として、今後の活用方針を明確化する必要がある。また、上下水道局が検討を進めるにあたっては、資産活用部等との連携を図り、豊中市全体の方針と軌を一にした対応を行う必要がある。

⑥ 旧第2水源配水池跡 (No. C17)

ア) 概要

名称	旧第2水源配水池跡	
所管課(室)	上下水道局経営部総務課	
所在地、取得年月	刀根山6丁目17番	昭和10年10月
面積	525 m ²	
建物の有無	なし	
現況	未利用	



イ) 有効活用の全市的検討について（監査の意見）

本件土地は、第2水源配水池用地として昭和10年に取得したもののだが、この配水池は昭和52年9月に廃止され、以後、未利用となっている。

写真①のとおり、ある程度の広さがある平坦な土地で、利用価値は高そうであるが、現状では豊中市としての有効な活用方法は見出されていない。大阪府立刀根山高校に隣接しているが、その境は斜面地の林となっており、同校敷地との連続性は乏しい。そのため、同校が本件土地を使用する可能性も低いと思われる。

近隣は住宅街であることから、行政で活用することが難しいのであれば、本件土地を売却して住宅地として活用することも考えられる。しかし、本件土地の地下には貯水槽が埋設されており、近隣の住宅よりも高い位置にある。そして、住宅地として造成するためには、この貯水槽を撤去する必要があるが、写真①の地点に行くためには道路から写真②の階段及び写真③の通路（平面図において幅員が狭くなっている箇所）を通る必要がある。平面図、写真②及び写真③からわかるとおり、住宅が近接しており、貯水槽の撤去作業は大変困難なものになると予想され、また、実際に作業を行った場合には、相当なコストがかかると予想される。

このように、本件土地は、整地作業を行うのに難しい形状となっており、さらに、コストをかけて整地を行っても、それに見合う効果を得ることができるのかも不透明な状況である。

売却も単純に行えない現状では、豊中市が保有し続けざるを得ない。この場合、未利用であったとしても、保有し続ける限りは維持管理のためのコストがかかるが、コストを負担し続けるだけでは不経済であり、豊中市として、何らかの活用方法を検討し、それを実行に移す必要がある。

本件土地は水道事業会計に属している。「⑤旧東豊中配水場(No. C16)」に記載したとおり、地方公営企業法が適用される水道事業会計に属する土地は、一般会計に属する市有地と取扱いが異なっており、未利用であるが、現状のままでは土地活用課に移管できず、原則として上下水道局が管理していくこととなる。

しかしながら、本件土地の具体的な活用方法については、上下水道局だけの対応では検討が難しい状況にある。したがって、資産活用部等に協力を求め、本件土地の存在を庁内に知らしめるなど、活用方法のあり方について、全市的な検討を行うことが求められる。

いずれにしても、未利用の状態のままでは不経済であり、具体的な活用方針を定めて対応を図っていく必要がある。

⑦ 旧服部市民サービスコーナー (No. C31)

ア) 概要

名称	旧服部市民サービスコーナー
所管課 (室)	市民課
所在地、取得年月	服部元町1丁目98番2 平成7年3月
面積	130.44 m ²
建物の有無	あり (建物面積 70.54 m ²)
現況	保育幼稚園室へ保育所職員自転車置場として貸出中
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年12月27日に市民サービスコーナーが廃止され未利用となる ・平成27年3月末に土地活用課へ引継ぎ予定 ・平成24年度特定施設有効活用アクションプランに記載あり

イ) 今後の利用方法の確定について (監査の意見)

豊中市は、市内4か所(豊中、桃山台、利倉西、服部)に市民サービスコーナーを設け、戸籍・住民票・印鑑・課税証明(個人)の発行などのサービスを行ってきたが、住民票の写し等について、コンビニエンスストアでの交付を開始する等、新たな窓口サービス体系への移行に伴い、平成25年12月27日をもって、これら4か所の市民サービスコーナーを廃止している。

このうち、旧服部市民サービスコーナーについては、平成24年度特定施設有効活用アクションプランに記載があるが、「廃止後の施設については、普通財産への異動手続きを進める。」と記載されているのみで、具体的な活用方法までは言及されていない。平成26年度においても、平成26年10月から平成27年3月まで保育所職員自転車置場として貸し出しているが、その後の利用方法は未確定となっている。

旧服部市民サービスコーナーについては、機械警備を行うなど維持管理のためのコストが発生しており、未利用の状況が長く継続することは不経済である。本件は、特定施設として選定された施設であり、施設活用推進室が庁内における総合調整機能を発揮し、平成27年4月以降の利用方法について速やかに確定する必要がある。

⑧ 旧利倉西市民サービスコーナー（建物）（No. C32）

ア) 概要

名称	旧利倉西市民サービスコーナー（建物）
所管課（室）	市民課
所在地、取得年月	利倉西1丁目25番 平成7年4月
面積	19.25 m ² （共同利用施設敷地内に設置）
現況	未利用
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年12月27日に市民サービスコーナーが廃止され未利用となる ・平成24年度特定施設有効活用アクションプランに記載あり

イ) 今後の利用方法の確定について（監査の意見）

「⑦旧服部市民サービスコーナー（No. C31）」に記載したとおり、旧利倉西市民サービスコーナーは平成25年12月27日に廃止されているが、廃止によって空いた施設の今後の利用方法が未確定となっている。

平成24年度特定施設有効活用アクションプランには「特定施設の有効活用について関係部局と協議中」と記載されており、具体的な活用方法については言及されていない。平成25年度及び平成26年度に各1回行われた庁内の活用意向調査においても適切な利用方法は見いだされず、サービスコーナーの廃止後、平成26年3月末までは住民基本台帳カード出張受付窓口として活用されていたものの、今後の利用方法は未確定となっている。旧服部市民サービスコーナーと同様、施設活用推進室が庁内における総合調整機能を発揮し、今後の利用方法を速やかに確定する必要がある。

(5) 個別の財産にかかる監査の結果及び意見（普通財産）

以下では、普通財産（未利用土地・建物）について、個別にヒアリング及び現地視察を実施し、監査の結果を1件、意見を7件記載している。その概要は、表40のとおりである。

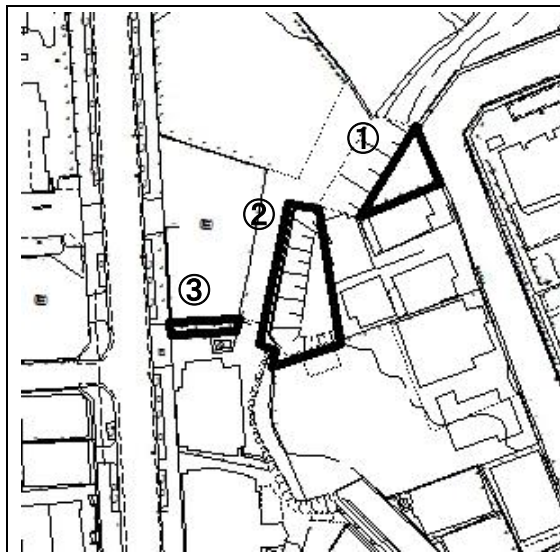
表 40 普通財産（未利用土地・建物）にかかる監査の結果及び意見

No.	名称	所管課(室)	監査の結果 及び意見の内容
C19	東豊中町5丁目地内 普通財産（西谷土地）	土地活用課	宅地の売却について （監査の意見）
C20	東豊中町3丁目地内 普通財産	土地活用課	活用方法の検討について （監査の意見）
C21	旧豊中市公館	土地活用課	不動産の受入れの判断について （監査の意見）
			売却等に向けた努力について （監査の意見）
C25	上新田南会館予定地	土地活用課	今後の方針の再検討について （監査の意見）
C27	旧服部防災ひろば	土地活用課	今後の利活用方針の検討について （監査の意見）
C30	中桜塚2丁目地内 普通財産	土地活用課	財産の保全に向けた対応について （監査の結果）
			早急な売却について （監査の意見）

① 東豊中町 5 丁目地内普通財産（西谷土地）（No. C19）

ア) 概要

名称	東豊中町 5 丁目地内普通財産（西谷土地）		
所管課（室）	土地活用課		
所在地、取得年月	東豊中町 5 丁目 151 番 42	平成 24 年 11 月	
	151 番 51	同上	
	2814 番 1	同上	
面積	251.07 m ²		
建物の有無	なし		
現況	更地		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 151 番 42：三角形の形状となっている土地（写真①） ・ 151 番 51：傾斜地となっている土地（写真②） ・ 2814 番 1：進入路となっている土地（写真③） ・ 一団の土地を先行取得し、保育所や病院、住宅等が整備された結果の残地である。 ・ 土地開発公社からの代物弁済：平成 24 年 11 月 ・ 土地開発公社による先行取得 <ul style="list-style-type: none"> 151 番 42、151 番 51：昭和 44 年 10 月 2814 番 1：昭和 48 年 10 月 		



写真②



写真①



写真③



イ) 宅地の売却について（監査の意見）

本件土地のうち、宅地は151番42及び151番51の2筆あるが一体化はしておらず、分断されている。「(3) 未利用財産の管理全般にかかる監査の意見 ○ 未利用財産（土地）の売却処分方法について」において述べたとおり、複数の筆であっても土地が一体化していれば、その一体化された土地の面積が最小敷地面積以上であれば、原則として、一般競争入札により売却処分されることになる。

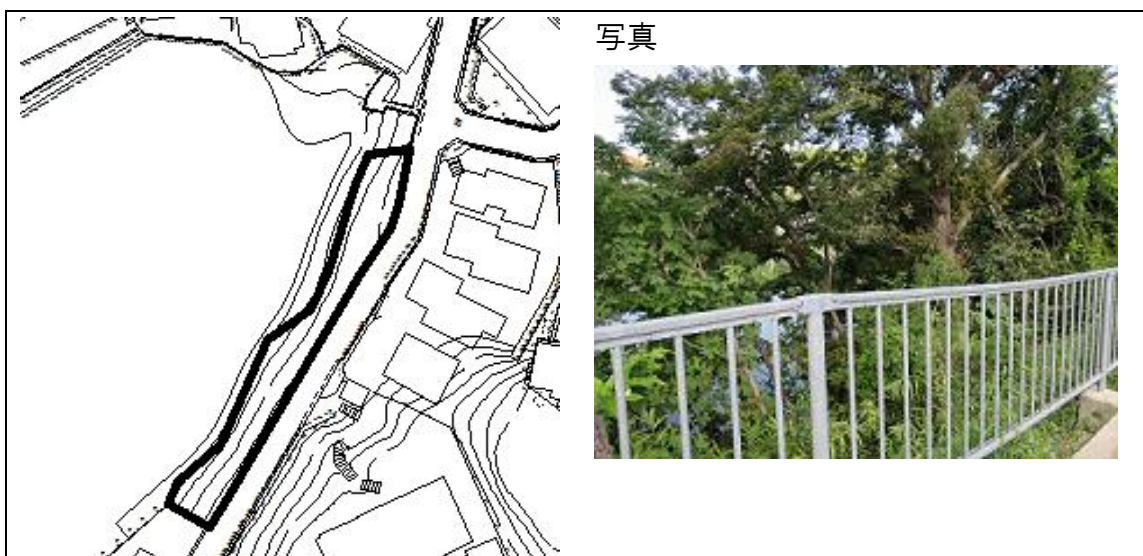
しかしながら、本件土地の場合、2筆は分断されているのでそれぞれ売却を検討することが可能である。特に、面積42.59㎡の三角形の形状の土地（写真①151番42）は最小敷地面積以下の土地であり隣接土地所有者と売却交渉が可能である。豊中市ではすでに交渉を行ったとのことであるが、現在は交渉が難航している。今後も、引き続き交渉を継続することが必要である。

また、189.01 m²の土地（写真②151番51）については、進入路（写真③2814番1）はあるものの直接の接面道路を有しない無道路地である。この土地についても、国や他の地方公共団体における無道路地の一般競争入札による売却状況等を参考にして、売却に向けた努力が必要である。

② 東豊中町3丁目地内普通財産 (No. C20)

ア) 概要

名称	東豊中町3丁目地内普通財産	
所管課（室）	土地活用課	
所在地、取得年月	東豊中町3丁目9番1	平成16年12月
面積	382.80 m ²	
建物の有無	なし	
現況	傾斜地	



風致地区に指定されている三ツ池と道路に囲まれた細長い土地で、三ツ池に向かって傾斜した崖地となっている。本件土地の元地権者は、もともと、本件土地を含む一団の土地を所有していた。このうち、本件土地よりも南に位置する比較的奥行きのある土地は、宅地として売却され、現在は住宅が建築されている。一方、宅地として開発不可能な本件土地については豊中市へ寄附された。

イ) 活用方法の検討について（監査の意見）

前述のとおり、本件土地は、もともと個人所有の土地であったが傾斜地であることから宅地開発は困難であり、平成 16 年に豊中市へ寄附されたものである。平面図からもわかるとおり、本件土地は道路と三ツ池の間にあり、池への侵入を防ぐなどの緩衝地の役割も果たしているものと思われ、緑地としてそのままの状態を維持することも 1 つの方策と考える。

また、本件土地と隣接している道路が狭いこともあり、道路の拡幅に活用することも考えられるが、池に向かった傾斜地であり、自動車の荷重に耐えうるだけの整備を行うには多額の費用を要すると想定される。しかし、歩行者の待避エリアを設置するだけであれば、比較的安価で行うことが可能と考えられ、安全上の観点から、そのような形で活用することも検討の余地がある。

③ 旧豊中市公館 (No. C21)

ア) 概要

名称	旧豊中市公館	
所管課（室）	土地活用課	
所在地、取得年月	東豊中町 3 丁目 146 番 1	昭和 61 年 9 月
面積	4,374.09 m ²	
建物の有無	あり	
現況	旧公館の建物が残っている	

写真



本件土地及び建物は、もともと個人所有の不動産について豊中市が遺贈を受け、昭和 63 年から平成 18 年まで豊中市公館として使用していたものである。深谷池に隣接しており 4,374.09 m²もの敷地の一角に旧豊中市公館が建っている。約 20 年間公館として使用していたが、平成 18 年に公館の機能を廃止し、未利用となった。豊中市のホームページに掲載されている深谷池の紹介文からもわかるように、本件土地及び建物は、非常に閑静な佇まいの物件であり、有効活用が図られていないことは残念である。（ホームページに掲載されている写真の向こう岸に見える白い建物が旧豊中市公館である。）

深谷池

更新日：2015年1月6日



東豊中の閑静な住宅街の中にある深谷池は、木々が生い茂り、四季を通じて静かなたたずまいを見せています。

とよなか百景

現在に至るまでの主な経緯は以下のとおりである。

- | | |
|-----------------|---|
| ○ 昭和 62 年 12 月 | 個人所有であった不動産を豊中市へ遺贈 |
| ○ 昭和 63 年 10 月 | 豊中市公館の開館 |
| ○ 平成元年 2 月 | 地元老人会と「豊中市公館の一部使用についての覚書」を締結し、同年 3 月より目的外使用許可 |
| ○ 平成 18 年 4 月 | 公館の機能の廃止（普通財産に変更） |
| ○ 平成 18 年 4 月以降 | 地元自治会等と今後の在り方について交渉 |
| ○ 現在に至る | |

また、平成 18 年 4 月に普通財産に変更されるまでの平成 13 年度から平成 17 年度までの豊中市公館の利用状況は表 41 のとおりである。

表 41 豊中市公館の利用状況（平成 13 年度から平成 17 年度まで）

年度	市主催の会議等		市民団体等				計	
			老人会		周辺住民等			
	回数	人数	回数	人数	回数	人数	回数	人数
平成 13 年度	4	56	149	1,236	13	288	166	1,580
平成 14 年度	2	26	151	1,276	19	410	172	1,712
平成 15 年度	0	0	155	1,419	25	452	180	1,871
平成 16 年度	0	0	192	1,791	28	361	220	2,152
平成 17 年度	0	0	207	1,881	29	420	236	2,301

イ) 不動産の受入れの判断について（監査の意見）

前述のとおり、本件土地及び建物は、もともと個人所有の不動産について豊中市が遺贈を受けたものである。豊中市としては、たとえ遺贈による受入れであるとしても、行政目的を明確にした上で受け入れる必要がある。この点、故人の遺志は、「福祉のために使ってほしい。」とのことであったが、表 41 の利用状況を見る限り、平成 13 年度以降は老人会以外際立った活用はされておらず（平成 12 年度以前の利用者に関する数値は不明）、事実上、行政目的が明確とされないままに受け入れ、その後も利用目的が明確にならないまま未利用の状態となったことは否定できない。

本来、不動産の取得に当たっては、具体的な計画まで策定した上で受け入れることが必要である。

今後、同様の不動産の受入れを検討する際には、たとえ寄附による受入れであっても、維持管理のために経常的な経費も発生することから、具体的な活用方法を明確にした上で受け入れることが必要である。

ウ) 売却等に向けた努力について（監査の意見）

平成 18 年 4 月に公館としての機能を正式に廃止し、普通財産に移管されてから現在に至るまで、地元自治会等との間で売却に向けた交渉を継続してきた。しかし、未利用となつてからすでに 10 年弱になろうとしており、その間にも維持経費がかかることから一刻も早く解決策を見つけることが必要である。今後も、地元の理解のもと、売却に向け努力することが必要である。

なお、平成 25 年度における旧公館の維持管理費は表 42 のとおりである。

表 42 旧豊中市公館の維持管理費（平成 25 年度）

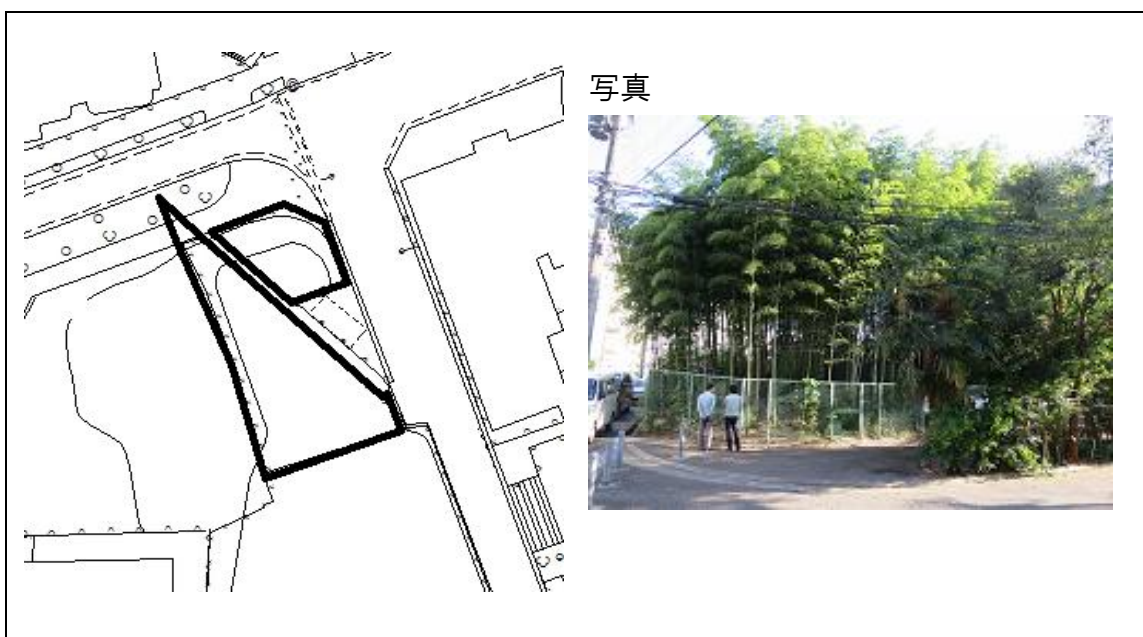
（単位：千円）

機械警備費	清掃委託費	電話代	電気代	計
226	171	47	12	458

④ 上新田南会館予定地（No. C25）

ア) 概要

名称	上新田南会館予定地		
所管課（室）	土地活用課		
所在地、取得年月	上新田 4 丁目 71 番 5 71 番 6 71 番 12	昭和 57 年 1 月 平成 24 年 11 月 同上	
面積	219.30 m ²		
建物の有無	なし		
現況	竹林		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 71 番 5 大阪府との交換による取得：昭和 57 年 1 月 ・ 71 番 6 及び 71 番 12 土地開発公社より代物弁済：平成 24 年 11 月 土地開発公社による先行取得：昭和 57 年 5 月 		



イ) 今後の方針の再検討について（監査の意見）

本件土地は、地区会館建設用地として取得された土地である。

当該地区は子育て世代の人口の増加による児童数増加により昭和 59 年に新田南小学校が新田小学校から分離開校した。当時、新田小学校区には上新田会館があったが、豊中市では 1 小学校区に 1 地区会館は建設することを目途としていることから、新田南小学校の開校に合わせて新たな地区会館設置を目的に手当てしたものである。

しかし、現在会館に対する地区要望はそのまま残っているものの、現在のところ、会館の目途は立っておらず、約 30 年間未利用のまま残っている。公有財産の有効活用の観点から、豊中市市有施設有効活用計画の取組み期間内（平成 23 年度から概ね 10 年間）を目安に、今後も地区会館用地として維持するのかどうか検討する必要がある。

⑤ 旧服部防災ひろば用地 (No. C27)

ア) 概要

名称	旧服部防災ひろば用地	
所管課 (室)	土地活用課	
所在地、取得日	服部南町1丁目 49番 48番1	平成15年2月 同上
面積	1,610.71 m ²	
建物の有無	なし	
現況	駐車場の区画線が残っているが、駐車場としては使用されていない。	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・平成4年10月から平成23年9月までは、市営駐車場として利用されていた。 ・土地開発公社からの買戻し：平成15年2月 ・土地開発公社による先行取得：平成3年4月 	



イ) 今後の利活用方針の検討について (監査の意見)

本件土地は、阪急宝塚線服部天神駅前の再開発事業のためのいわゆる「種地」として、平成3年4月に土地開発公社が先行取得した土地であるが、駅前再開発事業の開始まで、市営駐車場として暫定的に使用されていた。この市営駐車場については、近隣に民間の駐車場が増えたこともあり、民業圧迫の防止等の理由により、平成23年9月をもって廃止された。なお、この間、平成15年2月には「土地開発公社の経営健全化に関する計画」の一環として、公共用地先行取得事業特別会計において豊中市が買戻しを行い、「(仮称)服部防災ひろば」として整備することが検討された時期があった。

しかし、現在のところ、「(仮称)服部防災ひろば」の整備計画は中止されるとともに、駅前再開発事業は実施の目途も立っておらず、市営駐車場の廃止と同時に本件土地は未利用となっている。

駅前再開発事業のための種地という理由から活用範囲は限られているが、幹線道路に面し、一定規模の面積があり、形状も良いことから、未利用のままとすることは不経済である。

駐車場としての再利用の検討や一時的な利用での貸付けなど、本件土地の有効活用策について検討する必要がある。

⑥ 中桜塚 2 丁目地内普通財産 (No. C30)

ア) 概要

名称	中桜塚 2 丁目地内普通財産	
所管課 (室)	土地活用課	
所在地、取得年月	中桜塚 2 丁目 76 番 1	平成 24 年 10 月
面積	179.60 m ²	
建物の有無	なし	
現況	空き地	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・土地開発公社が中桜塚第 9 号線用地として先行取得し、違法駐輪解消のため駐輪場を整備予定であった。しかし、平成 9 年に阪急宝塚線の高架化に伴い、高架下に駐輪場が設けられたため、不要となった。 ・土地開発公社からの買戻し：平成 24 年 10 月 ・土地開発公社による先行取得：平成 2 年 11 月 	

写真① (道路側)



写真② (敷地内に物干し台)



イ) 財産の保全に向けた対応について（監査の結果）

現地を視察したところ、近隣住民が本件土地に自己の所有物（物干し台）を設置している状況が見受けられた。土地活用課によると、当該住民に対し、所有物の撤去を求めているとのことであるが、未だ解決に至っていない。

解決に至らない要因の一つとして、豊中市と隣接地の地権者との間における土地の境界に関する見解の相違が挙げられるとのことである。また、隣接する家屋に繋がるガス管が本件土地内に埋設されているなどの問題もある。

したがって、土地活用課において、これまでの地権者との交渉の経緯を再度検証し、土地の境界に関する見解の相違を解消するとともに、所有物を設置している住民に対して、早期に撤去を求めるなど、財産の保全に向けた対応を行う必要がある。

ウ) 早急な売却について（監査の意見）

本件土地は駐輪場の予定地として土地開発公社が取得したものである。しかし、平成9年に阪急宝塚線岡町駅が高架化され、高架下に駐輪場が設置されたことにより、違法駐輪対策という取得時の目的は失われ、現在、既に約17年経過していることになる。

本件土地は、住宅地にあり、2面公道に面していることから、分譲地としての価値が高いと思われる。一方、周辺環境や土地面積などを勘案すると、市有施設を設置するなど、市有地としての有効活用は難しいものと考えられる。

したがって、本件土地について、庁内照会を行うなどして、市有地としての有効活用の可能性について早急に検討する必要がある。そして、検討の結果、有効活用の可能性が低い場合には、売却を視野に入れた検討が必要となる。

なお、平成26年度の固定資産税仮評価額25,879,462円を基に、公示地価に換算すると約36百万円と試算される。このことから、分譲地としての価値が高いといえる。

7. その他の公有財産の管理にかかる事項

その他の公有財産の管理について検討した結果、以下では、多目的広場（公共ひろば）、共同利用施設及び地区会館、蛍ドーム並びに公共用地先行取得事業特別会計におけるヒメボタル生息地の取得（ヒメボタル保全事業）について、監査の意見を6件記載している。

その概要は表43のとおりである。

表43 その他の公有財産の管理にかかる監査の意見

項目	所管課(室)	監査の意見の内容
多目的広場 (公共ひろば)	土地活用課	(1)①多目的広場の積極的開放について(監査の意見)
		(1)②野畑ひろば(春日町広場)の貸付け目的の明確化について(監査の意見)
		(1)③利倉地内公共広場における交換後の土地活用状況について(監査の意見)
共同利用施設	空港室	(2)②利用実態に応じた将来的な施設整備について(監査の意見)
地区会館	土地活用課	
蛍ドーム	水路課	(3)施設管理の具体的方向性の早期決定について(監査の意見)
ヒメボタル保全事業	公園みどり推進課	(4)③今後のヒメボタル保全事業における留意点について(監査の意見)

(1) 多目的広場（公共ひろば）にかかる監査の意見

① 多目的広場（公共ひろば）の積極的開放について（監査の意見）

多目的広場（公共ひろば）とは、公共空き地がほとんどない地区に、地域住民のコミュニティの場として、また、災害時の避難場所等として利用できるよう、豊中市が整備した広場であり、豊中市から無償貸付けを受けた地域住民で組織する管理運営委員会等が自主的な管理運営を行っている。

平成 25 年度末現在、表 44 のとおり、7 つの多目的広場（公共ひろば）が設置されている。

表 44 多目的広場（公共ひろば）の概要

NO.	名称	所在地	面積 (㎡)	取得年月	取得及び整備の財源
C33	野畑ひろば (春日町広場)	春日町 2 丁目 16 番 2 他	885.91	昭和 51 年 5 月 昭和 57 年 5 月 昭和 59 年 11 月	取得：財産区の寄附金 整備：財産区の寄附金
C34	利倉地内 公共広場	利倉 2 丁目 898 番 1	316.67	平成 8 年 11 月	取得：財産区の寄附金 整備：財産区の寄附金
C35	くまのだ ひろば	熊野町 3 丁目 29 番 22	733.15	平成 14 年 3 月	取得：市営住宅跡地 整備：財産区の寄附金
C36	上新田新池 多目的広場	上新田 2 丁目 1502 番 3	1,322	平成 12 年 11 月	取得：個人の寄附 整備：財産区の寄附金
C37	てんじん広場	柴原町 4 丁目 25 番	309	昭和 36 年 9 月	取得：財産区の寄附金 整備：財産区の寄附金
C38	少路広場	桜の町 6 丁目 1035 番	509.61	平成 17 年 3 月	取得：財産区の寄附金 整備：財産区の寄附金
C39	上新田 多目的広場	上新田 1 丁目 1945 番 1	406.86	平成 20 年 5 月	取得：財産区の寄附金 整備：財産区の寄附金

表 44 に取得及び整備の財源を記載しているが、このうち、財産区とは、明治から昭和初期にかけての全国的な大合併を円滑に推進するために、例外的に、一部の財産又は公の施設を市町村に帰属させず、その区域を財産区として特別の法規制の下に制限させることにより設置された行政組織である。したがって、財産区の権能は、その財産又は公の施設の管理及び処分又は廃止といった消極的な行為に限定されていると解される。

また、地方自治法第 296 条の 5 第 1 項において、「財産区は、その財産又は公の施設の管理及び処分又は廃止については、その住民の福祉を増進するとともに財産区のある市町村又は特別区の一体性をそこなわないように努めなけれ

ばならない。」とされている。この規定の趣旨は、財産区の財産は合併前の市区町村のものであって、決して財産区住民のものではないため、財産区の財産の用途の決定にあたっては、財産区住民の福祉の増進のみではなく、財産区のある市区町村全体の住民の福祉の増進も考慮しなければならないということであると考えられる。

このような観点からすると、財産区の財産を財源として取得、整備された多目的広場（公共ひろば）については、財産区住民のみならず、近隣の地域住民のコミュニティの場として、自由に利用できる状態でなければならないと考えられる。

上新田多目的広場



くまのだひろば



少路広場①



少路広場②



今回の監査においては、多目的広場（公共ひろば）の現況を把握するため、7つ全ての広場について、ヒアリング及び現地視察を実施した。その結果、上新田多目的広場のよう、オープンスペースとなっており、子どもたちが自由に利用している広場もあれば、くまのだひろばや上新田新池多目的広場のよう、ゲートボール等の利用時以外、普段は施錠している広場もあった。

くまのだひろばや上新田新池多目的広場のよう、管理運営上、利用時以外は施錠することも一定の理解はできる。しかし、通常施錠されている場合、例えば、子どもが放課後に自由に遊ぶ空間として利用できないこととなり、また、災害発生時に避難場所として適時に利用できないことも想定される。したがって、地域住民がいつでも自由に利用できる公共ひろばとしての機能を十分に発揮できるように、積極的に開放する必要がある。

さらに、少路広場のよう、フェンスで囲われ施錠されており、全くの未利用の状態となっていた広場もあった。少路広場は、少路地区住民の災害時の避難場所、臨時駐車場等の多目的広場用地として管理運営委員会に貸付けを行っているが、公園及び地区会館に隣接しており、地域住民のコミュニティの場として、積極的に開放し、隣接する公園や地区会館との一体利用を図ることが可能であると考え。災害時以外の機能が臨時駐車場に限定されているとするならば、多目的広場（公共ひろば）として有効活用されているとはいえない。このような状態が継続するのであれば、豊中市として保有する理由はなく、他の公共施設の用地としての活用や売却による処分を検討すべきということになる。したがって、豊中市は本件土地について、早急に、管理運営委員会と協議のうえ、地域住民がいつでも自由に利用できるよう、多目的広場（公共ひろば）として有効活用を図る必要がある。少なくとも、平成28年2月末に終了する管理運営委員会との使用貸借期間を、有効活用を図らないまま、ただ延長することのないように努めなければならない。

② 野畑ひろば（春日町広場）（No. C33）の貸付け目的の明確化について
（監査の意見）

名称	野畑ひろば（春日町広場）	
所管課（室）	土地活用課	
所在地、取得年月	春日町2丁目 10番1 10番2 15番 16番2 16番5	昭和51年5月 昭和57年5月 昭和51年5月 同上 昭和59年11月
面積	885.91 m ²	
現況	フェンス囲い、未利用	
その他	土地とともに、以下の建物及び備品を貸付け （建物）軽量鉄骨造平屋建て 1棟 39.74 m ² （備品）精米機 1台	

写真①



写真②



写真③



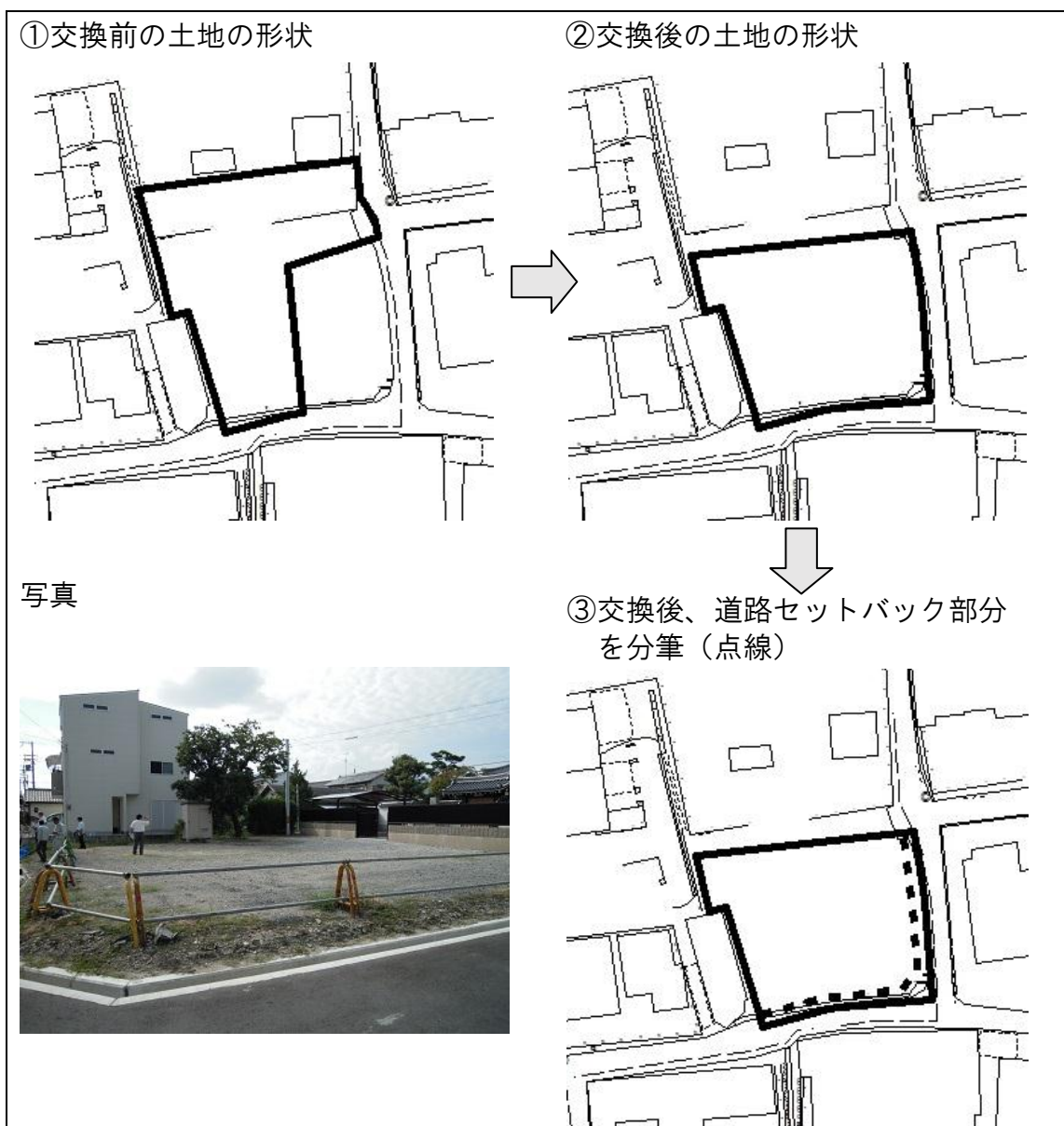
本件土地及び建物は、豊中市大字野畑財産区からの寄附金を財源として、豊中市が取得したものであり、その寄附の趣旨に鑑みて、地域住民のために使用することを目的として野畑水利組合に無償で貸し付けている。その際、土地建物使用貸借契約書において、「使用貸借物件は、災害用広場等地域住民のために使用するものとする。」旨定めているものの、それ以上、具体的な用途は定めていない。今般の監査において現地視察をしたところ、防災器具倉庫の設置に加えて、花卉園芸事業者が使用しているものと推測される屋根付き駐車場が2台分整備される（写真③右側）とともに、その入口付近には野畑花卉園芸組合名にて駐車禁止の立て看板が設置されていた。また、写真②の建物内にも、野畑花卉実行組合名にて、精米機の使用は組合員に限る旨の案内文が掲出されていた。

このような利用実態を、地域住民のために使用するといった抽象的な定めで包含することは適切ではない。貸付要綱においては、継続貸付は貸付財産の利用状況、貸付料の収納状況等を総合的に勘案し適当と認めた場合に限り行うものとされている。この趣旨にかんがみ、本件土地及び建物についても、速やかに具体的な貸付けの目的を特定し、必要に応じて土地建物使用貸借契約を変更する必要がある。

さらに、地域住民に広く開放するという趣旨から、他の多目的広場と同様に、地域住民で組織する管理運営委員会を契約主体とすることも検討する必要がある。

③ 利倉地内公共広場 (No. C34) における交換後の土地活用状況について
(監査の意見)

名称	利倉地内公共広場
所管課 (室)	土地活用課
所在地	利倉 2 丁目 898 番 1
面積	316.67 m ²
現況	更地
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 8 年 11 月に取得した土地の一部について、平成 25 年 8 月に隣接地と交換し整形地となった。 ・平成 25 年 8 月、道路セットバック部分を道路管理課へ所管換えした。



本件土地は、豊中市が利倉 2 丁目に所有していた土地について隣接地の地権者からの要望があり、豊中市財産条例第 2 条第 1 項第 1 号に基づき隣接地と交換したものである。起案文書によると、交換の理由は「交換に供することにより豊中市所有地が整形になるとともに、公共広場や私有地に接道する狭隘な道路が整備される」と記載されている。平成 26 年 9 月、本件の土地を現地視察したところ、この記載のとおり、本件土地を交換し、整形したことは町内会や近隣住民にとってもメリットがあるように見受けられた。

一方で、本件土地の交換が行われてから 1 年超が経過しているにもかかわらず、現在の土地は単に敷地が柵で囲われているだけで、有効に活用されているという状況ではなかった。

本件については、本件土地の交換が行われた後に追加的な土地交換が必要となるなど事前に把握していたのとは異なる状況が生じているが、早急に、本件土地の具体的な活用方法を決定する必要がある。

(2) 共同利用施設及び地区会館の管理にかかる監査の意見

① 共同利用施設及び地区会館の概要

名称	共同利用施設	地区会館
所管課（室）	空港室	土地活用課
所在地	市内全 34 施設（注）	市内全 55 施設
貸付先	各共同利用施設単位の管理運営委員会（注）	各地区会館単位の管理運営委員会
貸付料の算定方法	豊中市財産条例第 4 条第 1 号に基づく無償貸付け	
貸付期間	平成 25 年 6 月 1 日から 平成 27 年 5 月 31 日まで (2 年)	10 年、5 年、1 年など会館により異なる

(注) うち 1 施設（庄内市民センター）については、庄内出張所に併設しているため、所管課（室）は、庄内出張所であり、貸付けを行わず、豊中市が管理している。

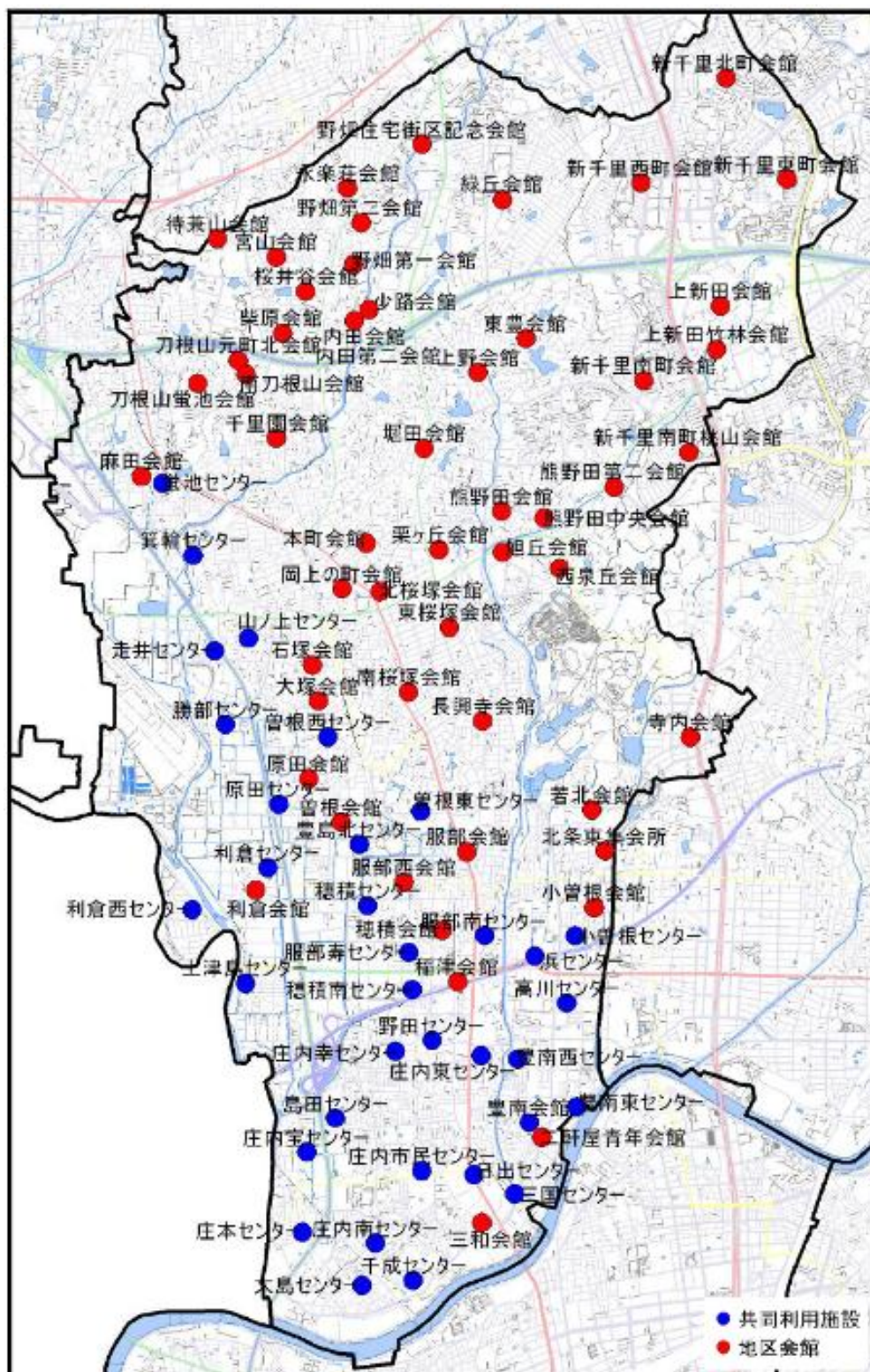
共同利用施設とは、「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」第 6 条の規定に基づき、国及び大阪府の補助金を得て建設した施設であり、その使用内容も、航空機騒音により日常生活が阻害されている地域住民の学習、集会、休養及び保育の用に限定されている。

地区会館とは、地域住民の社会福祉増進及び生涯学習の場を提供する目的で、豊中市が建設し、地域に無償で貸し付けている施設であり、地域住民の集会施設という点では共同利用施設と類似した機能を有している。地区会館については、概ね小学校区に 1 か所を目安に整備されており、共同利用施設が設置されている小学校区においては、市費での地区会館の建設は行わないこととされているが、財産区の財産の寄附により地区会館が建設されることがある。共同利用施設、地区会館を合わせると 89 施設となるが、全く施設のないエリアが 3 校区存在する一方で、複数の施設がある校区も存在するなど、校区ごとに施設の状況は様々である。

豊中市における共同利用施設及び地区会館の所在場所は、図 3 のとおりである。

なお、豊中市においては、共同利用施設、地区会館とも、地域住民で組織された各施設の管理運営委員会と施設の使用貸借契約を締結した上で、管理を委ねる形態を採っている。近隣市においては、共同利用施設を行政財産とし、公の施設に位置づけている自治体もあるが、豊中市では普通財産に分類し、管理運営委員会に無償で貸し付ける形態としている。

図3 共同利用施設及び地区会館位置図



② 利用実態に応じた将来的な施設整備について（監査の意見）

共同利用施設は、現在、市内に全 34 施設が設置されているが、その多くが昭和 40 年代から 50 年代にかけて建設されたものであり、築 30 から 40 年が経過している建物が主体となっている。耐震診断は全施設にて完了しており、平成 28 年度までには耐震補強工事も完了する予定であるが、今後、施設の老朽化の進展に伴い、建替えの要否等を検討する必要がある。

一方、家庭における空調機器の設置等、防音工事の進展に伴い、共同利用施設に対するニーズが変化してきていると思われる。また、児童に限ってみても、少子化による児童数自体の減少や学童保育の整備等に伴い、共同利用施設を利用する児童は減少していると思われる。現在、空港室においては、共同利用施設の利用実態を詳細に把握すべく調査を実施しているとのことであるが、その調査結果を踏まえて、将来的な建替え等の要否を検討する必要がある。

また、類似の機能を有する地区会館と共同利用施設とが隣接する地区も複数存在する。このため、共同利用施設の建替え等の要否を検討するにあたっては、地区会館との間において、施設の統合の要否や、新たな地域環境や住民ニーズを踏まえた施設として、施設の位置づけを見直すこと等を検討していくことが望まれる。

(3) 蛍ドームにかかる監査の意見

○ 施設管理の具体的方向性の早期決定について（監査の意見）

名称	蛍ドーム
所管課（室）	水路課
所在地	原田南1丁目 275番地1、278番地
面積	工作物 687.65 m ²
建物の有無	あり
現況	蛍ドーム
その他	土地は、新関西国際空港株式会社より無償借り受け 平成22年2月にリニューアル

写真①



写真②



本件施設は、モデル下水道事業、大阪国際空港の周辺環境整備事業として整備された親水水路のPRを目的として設置されたものである。具体的には、親水水路の流水に猪名川流域下水道原田処理場の高度処理水を利用しており、この高度処理水が、蛍も生息できるほど浄化されていることをPRすることを目的としていた。

しかし、蛍ドームは、平成元年度から一般公開され、既に26年が経過しており、PR目的は一定程度達成されていると考えられる。

蛍ドームは、6月の3日間一般公開され、平成25年度は4,780人、平成24年度は4,592人、平成23年度は3,973人の入場者数があるものの、豊中市が毎年3日間のために、本件施設を維持管理する必要性は低い。また、平成25年度の維持管理費として、一般公開に伴う警備等の委託料464千円など、合計1,048千円かかっている。これに職員の人件費を考慮すると7,067千円の経費が3日間のためにかかっているといえる。

以上を勘案すると、豊中市が本件施設を保有する必要性は低いと考えられるが、リニューアルから間もないこともあり、早急に処分するというのも現実的ではない。

したがって、豊中市市有施設有効活用計画の取組み期間内（平成 23 年度から概ね 10 年間）を目安に、地元の要望も踏まえ、ホタルの飼育を前提としない活用方法や日常的な一般開放の可能性について検討するとともに、本件施設の廃止も視野に入れ、施設管理の具体的方向性を決定する必要がある。

(4) ヒメボタル保全事業にかかる監査の意見

① ヒメボタル保全事業の概要

ヒメボタルは、幼虫期を陸で過ごす陸生のホタルで、大阪府では準絶滅危惧種に指定されている。豊中市では、市民団体から市内にヒメボタルが生息するとの情報が寄せられたことを受け、ヒメボタルの生息状況について調査を行い、平成4年度にヒメボタルが数多く生息する春日町2・3丁目の地域を「ヒメボタル保全区域」（以下「保全区域」という。）に指定するとともに、保全区域内の地権者と「ヒメボタル保全に係る協定書」を締結した。現在、保全区域においては、豊中市も構成メンバーとなっている「ヒメボタル保護者会」により、保全及び啓発活動が展開されている。ヒメボタル保全区域の概要は、図4のとおりである。

図4 ヒメボタル保全区域の概要



② ヒメボタル保全区域の現状

豊中市では、公共用地を先行取得することにより、公共施設の整備を円滑に遂行することを目的として公共用地先行取得事業特別会計を設置している。そして、公共用地先行取得事業特別会計における買収と寄附による取得により、保全区域内の土地の一部は市有地となっている（表 45 参照）。

表 45 豊中市の保全区域内の土地取得状況

取得年度	No.	地番	面積	取得価額(注)
平成 20 年度	—	春日町 3 丁目 78 番	2,312.38 m ²	331,581,562 円
	—	春日町 3 丁目 85 番	136.58 m ²	27,869,380 円
平成 25 年度	A6-1	春日町 3 丁目 82 番 1	298.58 m ²	32,843,800 円
	A6-2	春日町 3 丁目 83 番 1		
	A6-3	春日町 3 丁目 82 番 3	74.99 m ²	(寄附)
	A6-4	春日町 3 丁目 83 番 2		
合計			2,822.53 m ²	

(注)平成 20 年度に取得した土地については、土地開発公社からの買戻し価額を記載している。

平成 20 年度に取得した土地は、土地開発公社が平成 7 年度と平成 10 年度に取得した土地を公共用地先行取得特別会計において買い戻したものである。また、平成 25 年度には、公共用地先行取得事業特別会計における買収と寄附による取得が行われた。なお、公共用地先行取得事業特別会計において取得された土地については、総務省の示す「地方債同意等基準運用要綱」に準じて、10 年以内（平成 20 年度取得分は平成 29 年度まで、平成 25 年度取得分は平成 34 年度まで）に一般会計にて買い戻す必要がある。

これに加えて、保全区域内の 11 筆（地権者 6 名）は保全助成地とし、地権者に対して固定資産税相当額の助成を行っている。さらに、1 筆は地権者から有償で豊中市が借用している。

これらをまとめると、表 46 のとおりである。

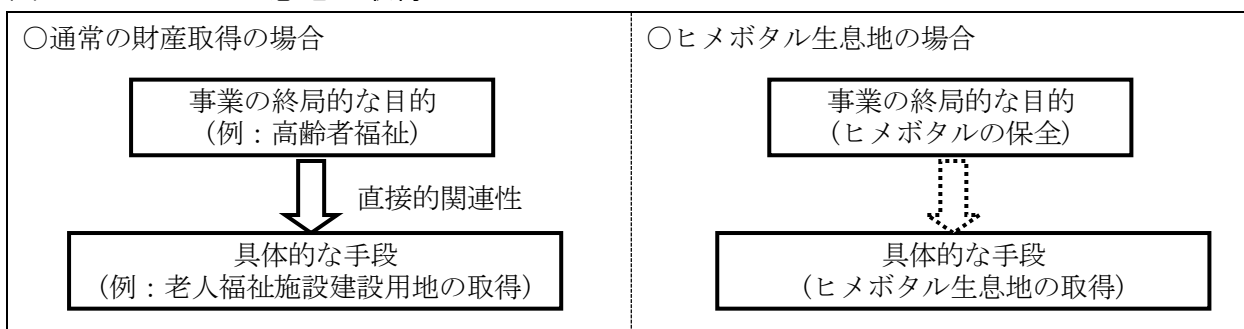
表 46 保全区域内の土地の状況（平成 26 年 4 月 1 日現在）

土地の種類	筆数	面積	摘要
市有地	6 筆	2,822.53 m ²	内訳は表 45 のとおり
保全助成地	11 筆	3,949.00 m ²	平成 25 年度助成額 1,232,871 円
借地	1 筆	852.00 m ²	平成 25 年度賃借料 1,124,640 円
合計	18 筆	7,623.53 m ²	

③ 今後のヒメボタル保全事業における留意点について（監査の意見）

本来、地方公共団体における財産の取得は、図5に示すように、事業の終局的な目的を達成するための具体的な手段として、直接的な関連性を有する場合に限り行われるべきものとする。一方、ヒメボタル保全事業においては、保全地域の現状を保全することが求められ、その都度の事情や効率を勘案し、土地の取得等が行われており、結果として、表46に記載した状況となっているものであり、長期的な計画に基づく土地の取得等が行われたものではない。

図5 ヒメボタル生息地の取得



ヒメボタル保全事業の性質等から考えて、事業の当初において、具体的な手段を一義的に決定することが困難であったことは理解できるが、保全区域を指定した平成4年度から既に20年以上経過しており、早急に今後の取組み方針を明確化する必要がある。

公園みどり推進課によると、継続的に保全区域におけるヒメボタルの生息状況調査を実施し、平成26年度中にはヒメボタル保全事業の位置づけを全体的に見直し、将来的な方針を策定する予定とのことである。

以下では、ヒメボタル保全事業にかかる資料を閲覧するとともに、保全区域を視察した上で、ヒメボタル保全事業の将来的な方針を策定する際の留意点を意見として記載するが、これらの意見を参考として、今後、豊中市においてヒメボタル保全事業が計画的に実施されることを期待したい。

ア) ヒメボタル保全事業の費用対効果を最大化すること

豊中市は、ヒメボタル保全事業の終局的な目的を明確にするとともに、その目的をより効果的かつ効率的に達成するための手段を選択する責任を負っている。前述のとおり、ヒメボタル保全事業においては、これまで、その都度の事情や効率を勘案して土地の取得等が行われてきたが、財政的負担を軽減する観点からは、事業継続に必要なものに限り土地の取得や有償での借用を行うものとし、可能な限り地権者の理解を得て民有地のまま保全を図ることが望ましい。

このような観点からは、現在豊中市が独自に行っている保全助成地の地権者に対する助成について、都市計画法や都市緑地法上の制度を活用するなどして、より安定性の高い助成制度とすることも検討の余地がある。

イ) 周辺住民の理解、協力を得ること

保全区域は、当然のことながらヒメボタルの生育に必要なため自然が多く残されている。しかし、保全区域がある春日町2・3丁目境界は住宅地であり、保全区域のすぐ近くにまで住居が迫っている。現地を視察した際にも、保全区域内の里道に倒れた竹木などが見受けられ、周辺地域への影響も少なくないとの印象を受けた。周辺住民に対して十分に配慮し、理解、協力を得ることは、今後事業を継続していく上で必須条件である。

ウ) 市民参加の機会を拡大すること

現在、保全区域内には案内板（写真①）が設置されているが、進入路付近には「駐輪禁止」の立て看板（写真②）以外に特段の案内板は設置されておらず、近隣住民以外は、保全区域の存在を認知しにくい状況となっている。豊中市が財政的な負担を行い、ヒメボタル保全事業を継続していく以上、より広く豊中市民が受益できるようにする工夫が必要である。そのためには、最低限、見やすい案内板の構築や保全区域内の見学コースの明示、さらには、現地における自然保護啓発のためのセミナー等の開催など市民参加の機会を拡大するための方策を検討することが必要である。

写真① 保全区域内の案内看板



写真② 進入路付近の立て看板



エ) 事業成果を公表すること

ヒメボタル保全事業に対する財政的負担が発生している以上、豊中市は、ヒメボタル保全事業の成果を示し、ヒメボタル保全事業の必要性や意義を市民に理解してもらう義務を負っている。現在、公園みどり推進課では、ヒメボタルの発光数（発生数）などを確認し、ヒメボタル保全事業の成果の一つとしている。今後もさらに成果指標といえるデータや実績を収集することにより、市民に事業の成果を示していくことが求められる。

8. 公有財産の有効活用に向けた体制整備にかかる事項

(1) 公有財産の有効活用に向けた体制整備にかかる監査の意見

以下では、公有財産の有効活用に向けた体制整備にかかる監査の意見を2件記載しているが、その概要は、表47のとおりである。

表47 公有財産の有効活用に向けた体制整備にかかる監査の意見

監査の意見の内容
①公有財産の有効活用に関する全庁的な情報集約について（監査の意見）
②固定資産台帳の整備に向けて（監査の意見）

① 公有財産の有効活用に関する全庁的な情報集約について（監査の意見）

施設や設備等をはじめとする公有財産を経営資源として捉え、経営的な視点に基づき、総合的・長期的観点からコストと便益との最適化を図り、公有財産を戦略的かつ適正に管理・活用していくことをファシリティ・マネジメントと呼ぶ。厳しい財政状況や人口減少等から引き起こされる社会経済情勢の変化に対処し、効率的な行政運営を行うためには、公有財産の有効活用を図るファシリティ・マネジメントが必要であるが、そのための基礎情報として、現有施設の活用状況を網羅的に把握することが必要となる。

豊中市においては、普通財産について、平成26年2月に未利用普通財産利活用基本方針、未利用普通財産引継基準、売却要綱及び貸付要綱を策定したところである。

これらの要綱が適用されるのは、今回の監査の対象期間のごく一部となり、平成26年度以降、本格的な取組みが求められるところである。

ア) 貸付け及び目的外使用許可についての情報集約

豊中市においては、平成24年11月に行政財産の目的外使用に係る基準を策定しているものの、個別の目的外使用許可の判断は、各所管課（室）にて行われている。また、平成26年2月に貸付要綱を策定しているが、その対象は土地活用課所管の普通財産の貸付けに限定されている。この結果、全体の財産のうち、どの程度が貸付けや目的外使用許可の対象となっているのか網羅的に把握されていない。なお、貸付けについては、今後、全庁的に適用される基準の策定が望ましいが、それまでの間は、特段の事情がない限り、全庁的に貸付要綱を斟酌することが望ましい。

今後は、公有財産の有効活用を図る基礎情報とするためにも、公有財産貸付け及び使用許可に関して、全庁的に情報を集約する仕組みを構築することが必

要である。各所管課（室）にて判断がなされている貸付けや使用許可に関する情報を集約することにより、各所管課（室）における比較が可能となり、各所管課（室）や施設間における取扱いに合理性のない差異が生じていないことを確認する手段にもなり得ると考える。

今般の監査において、土地活用課を通して、公有財産貸付け及び使用許可の全庁的な集約を依頼した。今後、この経験を用いるなどして、例えば、公有財産貸付けについては全庁的な管理番号を付与して土地活用課が情報を集約する運用とすることや、使用許可については、全庁的に共通の様式を作成し、各所管課（室）においてリスト化することにより、必要に応じて情報を集約することが可能な仕組みを構築することが望ましい。

また、公有財産の貸借契約書の不存在の事例が見受けられたが、各所管課（室）における貸借契約書の保管についても、上記の全庁的に付与する管理番号と関連づけた形で行うなどの方策を検討することが望ましい。

イ) 未利用財産の利活用についての情報集約

未利用普通財産利活用基本方針においては、行政財産の用途廃止に伴い、所管課（室）から多くの課題を抱えたままの状態土地活用課が引継ぎを受けている物件について、課題解決のための労力を要していることを問題として認識している。例えば、「旧豊中市公館(No. C21)」は平成 18 年度の廃止から既に 10 年弱の時間が経過しているが、売却に至っておらず、迅速な対応とは言い難い。行政財産の用途廃止に先立って、庁内での他の用途での活用を図るのか、外部へ売却するのかなど、廃止後の物件の利活用の計画を含めた検討が必要であったことを示唆する事例といえる。

「6. 未利用財産の管理にかかる事項 (4)・(5)個別の財産にかかる監査結果及び意見」で述べたように、土地活用課に引き継がれた普通財産に限らず、利活用を図るべき普通財産及び行政財産が存在した。

したがって、各所管課（室）において管理している普通財産、さらには、計画進捗の遅れ等のため、長期にわたって利活用されていない行政財産を含め、将来的に土地活用課に引き継がれる可能性のある財産についての情報を全庁的に共有することが望まれる。そのためには、まずは、未利用財産のみならず全ての公有財産の現況を把握するために現地調査を行うことが不可欠である。しかし、豊中市では、土地活用課が所管する普通財産について、平成 26 年度から順次、現地調査を実施することとしているが、それ以外の公有財産については、現在のところ、現地調査を実施する予定はない。したがって、豊中市は、全ての公有財産について、現地調査の実施主体、手法及び時期についての計画

を立案し、早期に現地調査を実施するとともに、現地調査の実施体制がとられたのちも、継続的に定期的な現地調査を実施することが望まれる。

また、施設活用推進室が平成 23 年 7 月に策定した豊中市市有施設有効活用計画は、既存の公共施設の有効活用に主眼を置いたものであることから、対象となる財産は建物に限定されており、土地については対象外となっている。しかし、施設の廃止と廃止後の物件の利活用との間には密接な関係があることから、施設活用推進室と土地活用課の役割分担を整理した上で、資産活用部が庁内での主導性を発揮することが望まれる。

② 固定資産台帳の整備に向けて（監査の意見）

「第 2 監査対象の概要 4. 地方公会計の整備促進と固定資産台帳の整備 (2) 今後の新地方公会計の推進」で述べたように、総務省は原則として平成 27 年度から平成 29 年度までの 3 年間で全ての地方公共団体において財務書類の作成に関する統一的な基準による財務書類等を作成するよう要請している。そして、財務書類作成要領においては、固定資産は、地方公共団体の財産の大きな割合を占めるため、地方公共団体の財政を把握するにあたっては、正確な固定資産台帳の整備が不可欠であり、統一的な基準の導入にあたっては、固定資産台帳の整備が大前提とされている。

統一的な基準を導入する場合、導入初年度の期首における貸借対照表を作成することが必要となるが、固定資産の価額については、固定資産台帳を整備した上でその計数を用いることとなる。総務省の要請に従い、平成 29 年度中に平成 28 年度の財務書類等を作成するためには、平成 28 年度期首時点の固定資産台帳を整備することが必要となり、残された時間は長くはない。

しかし、豊中市の現状をみると、「4. 公有財産管理システムにおける管理にかかる事項 (1) 公有財産管理システムにおける管理にかかる監査の結果」において記載したように、財産台帳データにおける台帳価額が欠落しているものが多く金額情報が不備であることに加え、財産台帳データと財産に関する調書の面積が不整合となっているなど数量情報の信頼性にも疑義がある状況であった。

今後、豊中市では固定資産台帳の整備が進められることとなるが、手引きでは、固定資産台帳の整備における庁内の体制整備の重要性について、以下のとおり説明している。

【手引きより抜粋】

112. 庁内の体制整備は、固定資産台帳整備から資産評価に至る一連の作業において、以下の理由により欠かせないものです。

- ①各部署で管理している資産データを一元的にとりまとめる必要があること
- ②その際、固定資産を管理する各所管部署における管理の状態を把握した上で、現実的な一元管理の方法を定める必要があること
- ③また、統一的な基準導入作業のとりまとめを担当する部署、公有地評価に関連する各部署、情報管理部署及びその他の部署が連携することで、実務上・実態上有用な固定資産計上基準・評価要領等の作成が可能となること

については、豊中市においても、統一的な基準導入作業のとりまとめを担当することが想定される財政室、公有地評価を担当することが想定される土地活用課及び固定資産を管理する各所管課（室）が連携を図り、それぞれの役割分担を明確化し、効果的・効率的な方法で固定資産台帳の整備を進めることが求められる。

また、固定資産台帳の整備は、単に財務書類の作成のみを目的とするものではなく、公共施設等の維持管理、修繕、更新等にかかる中長期的な経費の見込みを算出するために活用するなど、公共施設等のマネジメントに資するものとする必要がある。このような観点からは、固定資産台帳の整備にあわせて、①で述べた公有財産に関する情報集約のために、固定資産台帳を利用する方策を検討することが望ましい。例えば、公有財産の貸付けを管理するために用いる管理番号を固定資産台帳にも付記したり、資産の棚卸にあわせて公有財産の利用状況を把握し記録したりすることなどが考えられる。

おわりに

豊中市では、平成 24 年 4 月の中核市移行に伴い、平成 24 年度から包括外部監査を実施することとなりました。平成 24 年度から本年度までの 3 年間、私は、豊中市の包括外部監査人を務めました。地方自治法では、包括外部監査対象団体は、連続して 4 回、同一の者と包括外部監査契約を締結してはならない（第 252 条の 36 項第 3 項）とされており、本年度をもってその任を終えることとなります。

この 3 年間、監査の対象とした事務の所管課（室）その他関係者の皆様には、ヒアリングや情報提供など、迅速かつ適切にご協力頂いたことに感謝いたします。

(1) 過去 3 年間の監査テーマについて

私が選定した監査テーマは表 48 のとおりですが、いずれも、特定の所管課（室）の事務を対象を限定するのではなく、組織全体に共通する横断的なテーマを選定しました。これは、包括外部監査導入初期においては、包括外部監査の意義や方法を全庁的に理解していただくとともに、監査の結果や意見についても、市全体として活用されることを願ってのことです。なお、監査の結果とは、合規性の観点等から市に対して是正、改善を求めるものであり、監査の意見とは、監査の結果には該当しませんが、市の組織及び運営の合理化に資するため、改善が望まれるものです。

表 48 平成 24 年度から平成 26 年度の監査テーマ

年度	監査テーマ
平成 24 年度	出資団体に係る財務に関する事務の執行について
平成 25 年度	債権管理に関する事務の執行について
平成 26 年度	公有財産の管理に関する事務の執行について

(2) 包括外部監査に対する措置状況について

地方自治法において、監査結果を参考として措置を講じたときは、監査委員に通知し、監査委員は当該通知に係る事項を公表する（地方自治法第 252 条の 38 第 6 項）とされていますが、監査の意見や未措置の事項への対応については、専ら包括外部監査対象団体に委ねられています。

この点、豊中市では、行政総務室において、包括外部監査結果に対する進捗管理が行われ、表 49 のとおり、平成 24 年度及び 25 年度の包括外部監査について、措置の内容又は対応の状況を詳細に記載した「包括外部監査結果に基づく措置等の状況」を公表しており、真摯な対応を評価したいと思います。

表 49 「包括外部監査に対する措置等の状況」の公表状況

年度	公表日
平成 24 年度	平成 25 年 9 月 30 日、平成 26 年 4 月 11 日
平成 25 年度	平成 26 年 9 月 29 日

以下、(3)及び(4)において、平成 24 年度及び 25 年度の包括外部監査において記載した項目のうち、包括外部監査人の立場から重視されることを望む項目及び当該項目についての措置の状況を記載します。

(3) 平成 24 年度包括外部監査に対する措置の状況

平成 24 年度は、「出資団体に係る財務に関する事務の執行について」を監査テーマとして選定しました。

出資団体は、事業面では指定管理者制度の導入に伴う民間との競合、法人運営面では公益法人制度改革三法への対応など、劇的な環境変化にさらされています。このような状況のもと、公共の福祉の増進を図るという目的を達成するためには、各出資団体の施策上の位置づけを市が明確化するとともに、出資団体の今後のあり方について市と出資団体との間で共通認識を持つことが大前提であることを、「市と各出資団体の相互理解について」（意見）として記載しました。本件についての措置等の状況は、平成 25 年 9 月 30 日の公表において、表 50 のとおり記載されています。

表 50 「市と各出資団体の相互理解について」の公表内容

担当課（室）	措置の内容又は対応の状況	進捗状況
人権政策室 （国際交流協会）	従来から毎月、モニタリング・連絡調整会議を開催していますが、必要に応じて、個別課題についても機会を設けるほか、「出資団体等評価」等を通じて出資団体のあり方も含め認識の共有を図るなどの取り組みを強化します。	措置済
人権政策室 （男女財団）	従来から毎月、モニタリング・連絡調整会議を開催していますが、必要に応じて個別に話し合う機会を設けるほか、「出資団体等評価」等を通じて出資団体のあり方も含め認識の共有を図るなどの取り組みを強化します。	措置済
まちづくり総務室	住宅協会との情報共有については、「出資団体等評価」等を通じて出資団体のあり方も含め認識の共有を図るほか、市の住宅施策との連携が不可欠なため、平成 25 年度より毎月 1 回会議を行っています。 指定管理業務については、市と同協会は毎年度事業内容を協議し、その年度に行う業務を確認し、「年度協定」を締結しています。	措置済
市街地整備課	指定管理業務にかかる運営会議を毎月 1 回開催し、業務報告を受けるほか、「出資団体等評価」等を通じて出資団体のあり方も含め情報共有や意見交換を行っており、指定管理業務の範囲について共通認識を持って業務を行っています。	措置済
スポーツ振興課	指定管理業務の範囲について共通認識となるよう平成 25 年 1 月及び 2 月の会議において説明を行うとともに、業務の詳細や疑義がある点などについては個別に協議することとしました。また、平成 25 年度より運営会議は 3 か月に一回程度定期的実施するものとし、各課題調整の場として小委員会を適宜実施しています。	措置済

表 50 のとおり、各所管課（室）とも、「出資法人等評価」や定期的な会議の開催により、認識の共有を図るための仕組みづくりを行ったことをもって、「措置済」と位置づけています。今後は、このような仕組みが形式に陥ることなく、実質的に市と各出資団体の相互理解に貢献するよう、継続的に取り組まれることを期待します。

また、現在のところ、「対応中」とされている項目のうち、一般財団法人豊中市住宅協会に対する補助金及び公益財団法人豊中市スポーツ振興事業団に対する負担金については、実質的に「出資法人見直し指針」において原則として交付しないとしている運営費補助に該当するものと考えられ、抛出の必要性和根拠を明確にする必要があることを記載しました。本件についての措置等の状況は、平成 25 年 9 月 30 日の公表において、表 51 のとおり記載されています。

表 51 「補助金、負担金について」の公表内容

担当課（室）	措置の内容又は対応の状況	進捗状況
まちづくり総務室	住宅協会に対する事業運営費補助金については、同協会そのものの運営経費ではなく、市との連携のもと住宅施策を補完する「公益上の必要性」が認められる事業に対する補助として位置づけしているものですが、平成 25 年度中に事業運営費補助金のあり方や妥当性等について再度検討し方向性を決定します。	対応中
スポーツ振興課	事業費補助については、公益的な事業に要する経費に対するものであり、毎年度事業内容等の点検を行っています。さらに、平成 25 年度策定予定の（仮称）豊中市スポーツ推進計画の中でスポーツ事業団の役割を見直すとともに、補助金額についても必要性をはじめ、事業内容や効果に応じて、見直していきたいと考えています。	対応中

次いで、平成 26 年 4 月 11 日の公表では、平成 25 年 9 月 30 日の公表における「対応中」の項目が、新たに「措置済」となった場合のみが記載されており、表 51 の項目については、継続して「対応中」であったため、内容は記載されていません。直近の公表を確認することにより、「対応中」の項目の内容を把握できるよう、その内容についてもあわせて公表することが望ましいと考えます。また、表 51 の項目については、いずれも、「平成 25 年度中」の対応を予定しているような表現となっておりますので、可能であれば、検討の進捗状況を更新して公表することが望ましいと考えます。

(4) 平成 25 年度包括外部監査に対する措置の状況

平成 25 年度は、「債権管理に関する事務の執行について」を監査テーマとして選定しました。

債権回収の効率化の観点からは、徴収の一元化や債務者の名寄せといった取組みが有効であると考えられます。しかし、地方公共団体の債権は、公債権、私債権といった債権の区分ごとに、徴収にかかる職務権限が異なることから、このような取組みを推進するには、法令上の課題を十分に整理することが前提となることを、「市の債権情報の一元管理について」（意見）として記載しました。本件についての措置等の状況は、平成 26 年 9 月 29 日の公表において、表 52 のとおり記載されています。

表 52 「市の債権情報の一元管理について」の公表内容

担当課（室）	措置の内容又は対応の状況	進捗状況
債権管理室	債権回収の一元化における情報管理のあり方についての考え方の整理及び制度設計に向け、平成 26 年 3 月に豊中市情報公開・個人情報保護運営委員会に諮問しました。取り組みの方向性は一定理解を得たものの、本件は慎重な議論が必要との委員の判断から、同委員会の部会において協議が継続されています。（第 1 回 5/26 実施、第 2 回 7/28 実施、第 3 回 9/5 実施） 平成 26 年以内に答申される見込みであり、それを受けて今後の当市の方向性を債権回収対策会議（「以下、対策会議という。」）で協議し、情報管理の制度設計を行います。	対応中

「豊中市情報公開・個人情報保護運営委員会」の答申の後、情報管理の制度設計が進められるとのことであり、実際の運用は平成 27 年度以降になることが想定されますが、市全体として債権管理の水準を向上に資する取組みとなることを期待します。

また、平成 25 年度に公表された債権回収・整理計画では、債権の回収目標額及び不納欠損処理による債権の整理目標額が整理目標額として合計額で記載されている点について、回収目標額及び整理目標額を明確に区分して公表すべきであることを、「債権回収・整理計画の公表内容について」（意見）として記載しました。

本件についての措置等の状況は、平成 26 年 9 月 29 日の公表において、表 53 のとおり記載されています。

表 53 「債権回収・整理計画の公表内容について」の公表内容

担当課（室）	措置の内容又は対応の状況	進捗状況
債権管理室	目標内容をより明確に示すため、整理目標額を「回収額」と「整理額」に区分して公表することについて、平成 26 年 8 月の対策会議で議論した結果、平成 27 年度作成分から実施することとしました。 「とよなかの家計簿」に掲載している貸借対照表の回収不能見込額と金額が異なることについては、債権回収・整理計画における「整理」の目標額の対象範囲が「とよなかの家計簿」より広い範囲での計上としていることからであり、公表に際しては「とよなかの家計簿」を所管する財政室と調整のうえ工夫した表記とします。	措置済

豊中市では、「監査の結果・意見に対し、措置が完了又は具体的な対応方針・内容が決定しているもの」を「措置済」として位置づけています。本件についても、平成 27 年度作成分から対応する方針が決定しており、「措置済」とされていますが、実際の措置完了に至るまで行政総務室における進行管理を継続して頂くことを望みます。

(5) 平成 26 年度包括外部監査について

平成 26 年度は、「公有財産の管理に関する事務の執行について」を監査テーマとして選定しました。

監査の結果及び意見の件数は、表 54 のとおりです。

表 54 平成 26 年度包括外部監査における監査の結果及び意見のまとめ

項 目	ページ	結果	意見	
財産の取得、処分及び所管換え	24	3 件	1 件	
公有財産管理システムにおける管理	32	3 件	-	
貸付け及び目的外使用許可	全般	42	1 件	3 件
	個別	50	1 件	7 件
未利用財産の管理	全般	69	-	1 件
	行政財産	75	-	8 件
	普通財産	89	1 件	7 件
その他	101	-	6 件	
公有財産の有効活用に向けた体制整備	119	-	2 件	
合計		9 件	35 件	

表 54 に記載した監査の結果及び意見には、個別の案件についての指摘が多数含まれていますが、他に同種の案件がないか検討するなど、措置にあたっては、全庁的な対応を行うことが必要となります。さらに、「第 3 監査の結果及び意見 8. 公有財産の有効活用に向けた体制整備にかかる事項」に記載しましたとおり、公有財産の有効活用のためには、公有財産の活用状況について全庁的に情報集約することが前提となります。また、このことは、統一的な基準による財務書類作成の前提となる固定資産台帳整備にあたっても同様です。

そして、このような監査の結果及び意見に対する対応や情報集約を全庁的に行うにあたっては、資産活用部（施設活用推進室及び土地活用課）が総合的な調整機能を発揮し、各所管課（室）における取組みを支援することを期待します。

豊中市において、今回の包括外部監査における監査の結果及び意見への措置を行うことにより、市全体として、公有財産の管理水準の向上や有効活用が実現されることを期待しています。

以 上

参考資料 (監査対象財産の一覧表)

区分	NO.	名称	所管課(室)	結果/意見の掲載ページ
取得及び処分等	A1	東豊中町6丁目(防火水槽用地)	消防総務室/予防課	P25/P26
	A2	市街地整備事業用地	市街地整備課	P27/P76
	A3	庄内幸町5丁目地内普通財産	土地活用課	P27
	A4	市民会館(建物)	文化芸術室	P28
	A5	第十五中学校	教育総務室	P29
	A6	ヒメボタル生息地	公園みどり推進課	P32/P114
貸付け及び 目的外使用許可	B1	自治会館貸付土地(庄本会館)	コミュニティ政策室 /土地活用課	P43
	B2	石塚会館用地、石塚会館(建物)	土地活用課	P44
	B3	長興寺会館(建物)	土地活用課	P44
	B4	箕輪2丁目土地	地域福祉室	P45
	B5	高齢者福祉施設貸付土地(緑丘3丁目)	高齢施策課	P47/P59
	B6	高齢者福祉施設貸付土地(寺内1丁目)	高齢施策課	P47
	B7	高齢者福祉施設貸付土地(新千里北町1丁目)	高齢施策課	P47
	B8	高齢者福祉施設貸付土地(新千里南町3丁目)	高齢施策課	P47
	B9	高齢者福祉施設貸付土地(北条町1丁目)	高齢施策課	P47
	B10	障害者福祉施設貸付土地(末広町3丁目)	障害福祉課	P47
	B11	障害者福祉施設貸付土地(螢池北町3丁目)	障害福祉課	P47
	B12	千里園熊野田線(東泉丘4丁目)	道路建設課	P51
	B13	庄内駅前貸付用地	土地活用課	P53
	B14	警察関係貸付土地(職員宿舎)	土地活用課	P54
	B15	千里文化センター自転車置場	千里地域連携センター	P55
	B16	旧No.18さく井跡	上下水道局経営部総務課	P56
	B17	旧青年会場敷地、建物	人権政策室	P57
	B18	市立豊中病院 外来レストラン、職員食堂	病院総務室	P60
	B19	市立豊中病院 テレビ、冷蔵庫等	病院総務室	P60
公有財産 管理システム /未利用財産	C1	大島町2丁目市有地	市街地整備課	P30
	C2	緑丘3丁目(道路敷地)	道路建設課	P31
	C3	元熊野町住宅	土地活用課	P31
	C4	北桜塚会館(土地)	土地活用課	P36/P37
	C5	庄内東分団(牛立班)消防用機械器具置場(土地)	消防総務室	P36
	C6	豊中人権まちづくりセンター老人憩の家(土地)	人権政策室	P36
	C7	神州町グラウンド(土地)	土地活用課	P36
	C8	小曽根校区南郷の家(建物)	高齢者支援課	P36
	C9	高川老人憩の家(建物)	高齢者支援課	P36
	C10	庄内市民センター(建物)	庄内出張所	P36
	C11	東豊中保育所(建物)	保育幼稚園室	P36
	C12	千里園熊野田線(上野西2丁目)	道路建設課	P78
	C13	大黒1丁目(道路敷地)	道路建設課	-
	C14	緑丘3丁目(道路敷地)	道路建設課	P80
	C15	春日町4丁目(道路敷地)	道路管理課	P81
	C16	旧東豊中配水場	上下水道局経営部総務課	P83
	C17	旧第2水源配水池跡	上下水道局経営部総務課	P85
	C18	東豊中町6丁目地内普通財産	土地活用課	P71
	C19	東豊中町5丁目地内普通財産(西谷土地)	土地活用課	P90
	C20	東豊中町3丁目地内普通財産	土地活用課	P92
	C21	旧豊中市公館	土地活用課	P93
	C22	宮山町2丁目地内普通財産	土地活用課	-
	C23	旧職員会館	土地活用課	-
	C24	旧あゆみ学園	土地活用課	-
	C25	上新田南会館予定地	土地活用課	P96
	C26	熊野田新田線(上新田4丁目)	土地活用課	P73
	C27	旧服部防災ひろば	土地活用課	P98
	C28	旧みずほ園	障害福祉課	-
	C29	旧おおぞら園	障害福祉課	-
	C30	中桜塚2丁目地内普通財産	土地活用課	P99
	C31	旧服部市民サービスコーナー	市民課	P87
	C32	旧利倉西市民サービスコーナー(建物)	市民課	P88
	C33	野畑ひろば(春日町広場)	土地活用課	P102/P105
	C34	利倉地内公共広場	土地活用課	P102/P107
	C35	くまのだひろば	土地活用課	P102
	C36	上新田新池多目的広場	土地活用課	P102
	C37	てんじん広場	土地活用課	P102
	C38	少路広場	土地活用課	P102
	C39	上新田多目的広場	土地活用課	P102