

平成 2 2 年度

包括外部監査の結果報告書

尼崎市包括外部監査人

遠藤眞廣

目次

第 1	監査の概要	1
1	監査の種類	1
2	選定した特定の事件（テーマ）	1
(1)	監査の対象	1
(2)	対象期間	1
(3)	選定理由	1
3	監査の方法	2
(1)	監査の視点	2
(2)	監査の主な手続	2
4	監査従事者	3
5	監査の実施期間	4
6	利害関係	4
7	金額単位等	4
第 2	監査対象の概要（普通財産）	5
1	対象財産の概要	5
(1)	対象財産の範囲	5
(2)	尼崎市の公有財産の状況	5
2	尼崎市の普通財産の分析及び管理	8
(1)	普通財産の分析	8
(2)	普通財産の管理権限	10
3	監査対象の選定について	11
4	尼崎市の財務 4 表	14
第 3	監査の結果（普通財産）	18
1	監査対象財産への指摘及び意見のまとめ	18
2	監査結果の総括	19
第 4	監査対象財産の個別分析（普通財産）	25
1	本稿の個別分析の結果・意見の共通事項について	25
2	行政財産	28

(1)	都市整備局	28
3	普通財産―貸付	37
(1)	企画財政局	37
(2)	協働推進局	45
(3)	環境市民局	57
(4)	健康福祉局	60
(5)	こども青少年局	69
(6)	産業経済局	75
(7)	都市整備局	81
4	普通財産―その他	107
(1)	企画財政局	107
(2)	協働推進局	117
(3)	環境市民局	132
(4)	健康福祉局	135
(5)	こども青少年局	145
(6)	都市整備局	157
第5	監査対象の概要（借受財産）	238
1	対象財産の概要	238
(1)	対象財産の定義	238
(2)	尼崎市の現状	239
2	借受財産の概要	240
3	監査対象の選定について	244
第6	監査の結果（借受財産）	246
1	監査対象財産への指摘及び意見のまとめ	246
2	監査結果の総括	248
第7	監査対象財産の個別分析（借受財産）	249
(巻末資料)		
	尼崎市公有財産規則等チェックリスト（抜粋）	275

第1 監査の概要

1. 監査の種類

地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号、以下「法」という。）第252条の37第1項及び尼崎市外部監査契約に基づく監査に関する条例（平成20年12月25日条例第35号）第2条に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件（テーマ）

（1）監査の対象

普通財産及び借受財産の管理等に係る財務事務について

（2）対象期間

平成21年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

ただし、必要に応じて過年度及び平成21年度分以降についても監査対象にした。

（3）選定理由

市の平成20年度末の貸借対照表（個別）は、総資産が約9300億円である。そのうち公共資産（有形固定資産と売却可能資産）が約95%を占める。一方、市の平成22年度当初予算は法人市民税の大幅な減収等で厳しい財政状況に直面している。行政サービスを維持しつつ、財源を確保していくためには市の資産価値の相当部分を占める公共資産を有効に活用していく必要がある。

市の公共資産は、地方自治法では公有財産と定義され、行政財産と普通財産に分けられる。行政財産については、「尼崎市の公共施設の今後のあり方について」（平成21年度尼崎市施策評価委員会からの提言）で示された方向性（廃止・集約・効率的な管理運営等・老朽化等への対応）についての成果が期待されるところである。

以上の経緯から、平成22年度の包括外部監査では、事前の所管課のヒアリングで重要性が確認できた「普通財産」を監査対象にする。普通財産を適切に管理し、有効に活用することは市の財政及び市民の暮らしに重要な影響を与えるものである。

また、借受財産は市の所有に属する公有財産ではないが、普通財産と同様に市の財政等への影響が考えられることから、普通財産をテーマにする

ことを契機に、借受財産の管理等に係る財務事務を監査範囲に含めることとした。

3. 監査の方法

(1) 監査の視点

(普通財産)

- ①行政財産と普通財産の区分は条例等に準拠しているか
- ②公有財産台帳の記載は適切であるか
- ③公有財産に係る契約等は適切であるか
- ④貸付は適切になされているか（貸付料の算定、無償貸付の手続き等）
- ⑤管理状況に経済性、効率性から問題がないか
- ⑥普通財産の保有に合理的理由が認められるか
- ⑦普通財産の貸付は合理的であるか

などを監査の視点にした。

(借受財産)

- ①借受手続が条例等に基づいて適切に実施されているか
- ②借受財産は市の事業遂行上必要なものか
- ③当初の借受契約における賃借料は妥当か
- ④敷金、保証金、礼金等の支払は妥当か
- ⑤契約更新を行う場合には借受料等の改訂が適切に行われているか

などを監査の視点にした。

(2) 監査の主な手続

(普通財産)

公有財産課から平成22年3月31日現在の公有財産台帳を閲覧し、そこに記載されている監査対象財産の所管課に対し事前にアンケート調査を行った。アンケートの回答について検討を行い、必要に応じて監査人作成の尼崎市公有財産規則等チェックリストでチェックをかけ、また監査対象財産を所管している部署に対する質問等、あるいは監査対象財産へ現地調査をするなど、包括外部監査人が必要と認めた監査手続を実施した。

①調査対象とした関係書類等

- ・ 公有財産台帳、公有財産一覧表
- ・ 登記簿謄本
- ・ 取得等の決裁

- ・ 議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第19号）による契約等は予算書など
 - ・ 貸付契約書、使用貸借契約書など
- その他、必要と認められる書類等について調査した。

②説明聴取（ヒアリング）

監査対象財産の所管課から説明を聴取した。

（借受財産）

監査対象契約の有無を把握するため、市の全局を対象にしアンケート調査を行った。アンケートの回答について検討を行い、監査対象契約を所管している部署に対するヒアリングを実施し、また必要に応じて監査対象財産へ現地調査するなど、包括外部監査人が必要と認めた監査手続を実施した。

①調査対象とした関係書類等

- ・ 借受契約書
- ・ （貸主）登記簿謄本
- ・ 契約締結、更新等の決裁

その他、必要と認められる書類等について調査した。

②説明聴取（ヒアリング）

監査対象契約締結の所管課から説明を聴取した。

4. 監査従事者

（1）包括外部監査人

公認会計士・税理士 遠 藤 眞 廣

（2）包括外部監査人補助者

監査委員との協議を経て、下記の者を補助者として選任した

（資格順・五十音順）。

公認会計士・税理士	岩 瀬 哲 正
公認会計士・税理士	福 井 茂
公認会計士・税理士	細 川 明 子
公認会計士・税理士	宮 田 勇 人
公認会計士・税理士	渡 邊 直 樹
弁 護 士	村 上 公 一

5. 監査の実施期間

監査対象団体及び所管課に対し、平成22年7月1日から平成23年1月21日までの期間にわたり、監査を実施した。

6. 利害関係

尼崎市と包括外部監査人及び補助者との間には、地方自治法第252条の28第3項及び第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

7. 金額単位等

単位について

金額については円単位で集計後に表示単位未満を切り捨てており、また率その他については円単位数値を基に算出し表示単位未満を四捨五入している。そのため、報告書中の表の合計は、端数処理の関係で総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

略語について

本文中で使用する法令等の略語は次のとおりである。

関係法令・規則等		略 語
尼崎市公有財産規則	昭和 58 年規則第 27 号	規則
尼崎市公有財産規則の運用について	昭和 58 年尼管財第 1 号	運用
財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例	昭和 39 年条例第 22 号	条 22
行政財産使用料条例	昭和 39 年条例第 23 号	条 23
地方自治法	昭和 22 年 4 月 17 日法律第 67 号	法
地方自治法施行令	昭和 22 年 5 月 3 日政令第 16 号	法令
地方自治法施行規則	昭和 22 年 5 月 3 日省令第 29 号	法規則
借地借家法	平成 3 年法律第 90 号	借法
尼崎市契約規則	昭和 41 年 3 月 15 日規則第 9 号	契約規則

第2 監査対象の概要（普通財産）

1. 対象財産の概要

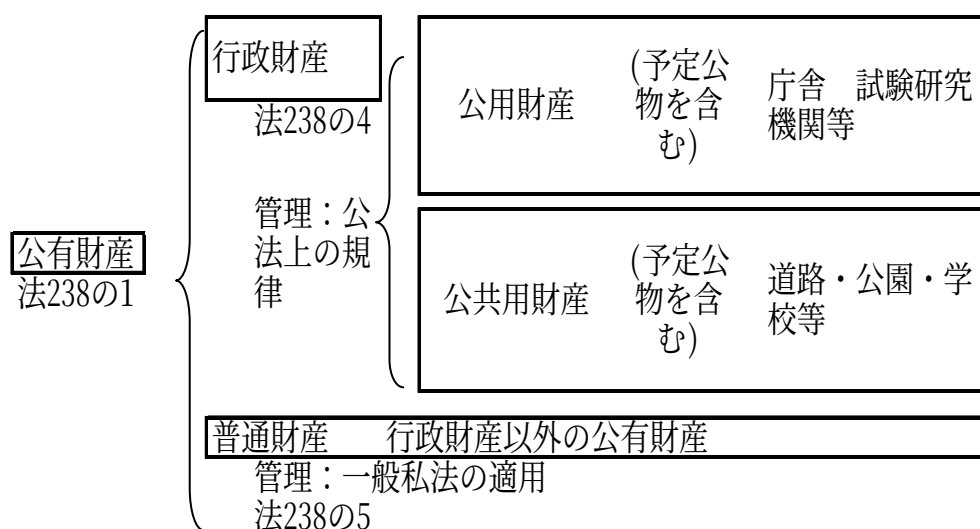
（1）対象財産の範囲

公有財産とは、地方自治体が所有する不動産、船舶、地上権、特許権、債券などの財産をいう（法 238）。

公有財産は行政財産と普通財産に分けられている（法 238Ⅲ）

行政財産とは、地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいうものとされている。普通財産は行政財産以外の一切の公有財産をいうものとされている（（法 238Ⅳ）。地方自治法上、普通財産の独自の概念が規定されているわけではない。

普通財産はその使用目的が行政執行上の直接の物的手段とされないものであり、行政執行に間接的に寄与するものである。したがって、普通財産の取得、管理及び処分は、一般的に経済性の追及を第一として行われることになる。



なお、本稿で取り扱う普通財産は不動産に限定している。

（2）尼崎市の公有財産の状況

市は公有財産台帳を整備し、毎四半期ごとに公有財産台帳に基づく「財産に関する調書」を作成している（法規則第 16 条の 2、別記 財産に関する調書様式）。なお、当該調書は道路・水路・橋梁等、企業会計に属する財産を除いたものである（規則 71）。以後はこれら道路等を除いた面積である。

平成 18 年度から平成 21 年度までの 4 年間の状況は次のとおりである。

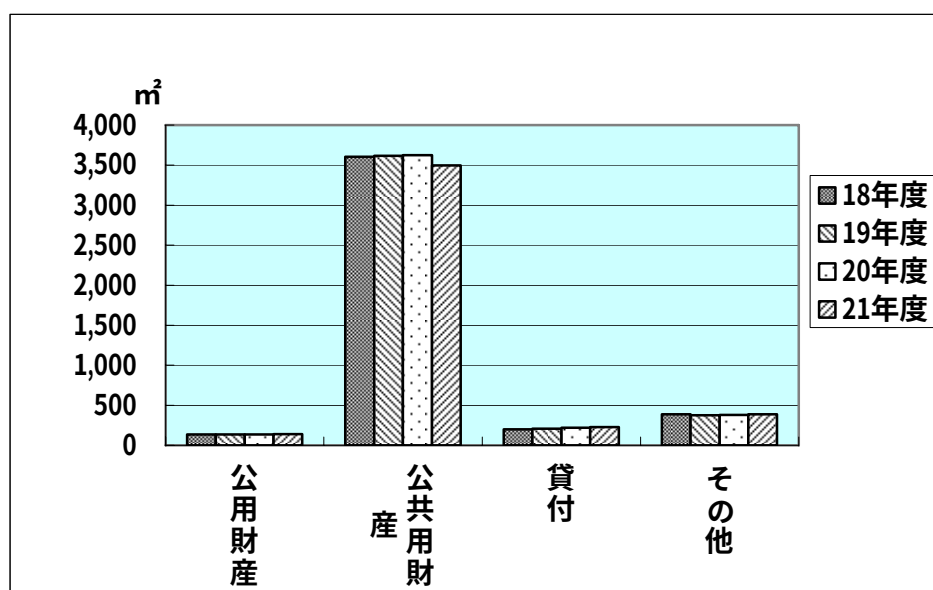
公有財産
土地及び建物

各年度末残高

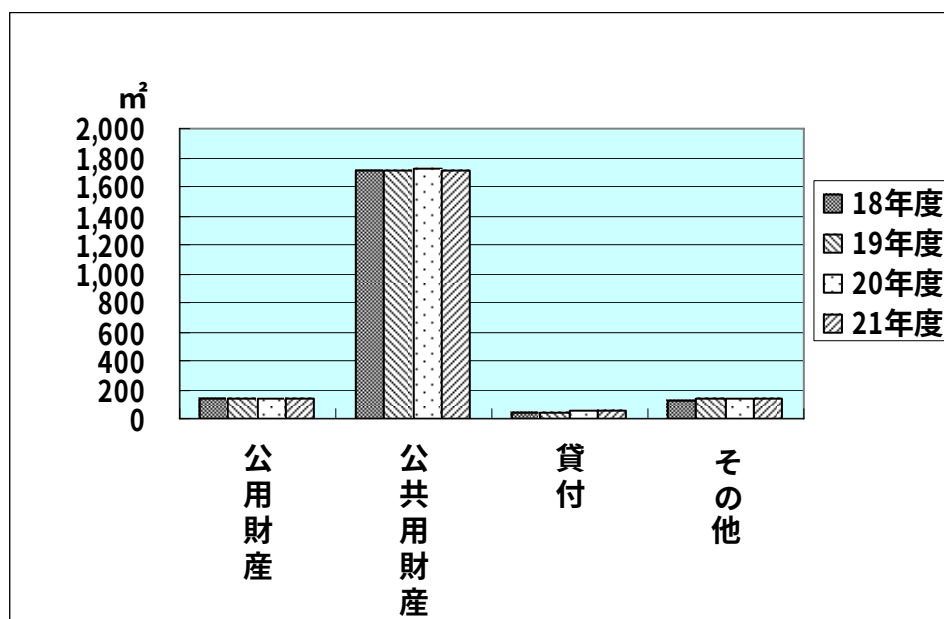
区 分			土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物
			地積㎡	延面積（㎡）	地積㎡	延面積（㎡）	地積㎡	延面積（㎡）	地積㎡	延面積（㎡）
			平成18年度末		平成19年度末		平成20年度末		平成21年度末	
行政財産	公用財産	本庁舎	21,720.90	39,294.97	21,720.90	39,160.33	21,720.90	39,160.33	25,924.88	39,160.33
		消 防	14,969.57	13,730.30	15,005.44	13,788.62	15,005.44	13,841.68	15,005.44	13,841.68
		その他の施設	98,240.62	91,215.82	98,123.49	89,885.32	98,123.49	90,365.98	98,013.09	90,217.02
		小 計	134,931.09	144,241.09	134,849.83	142,834.27	134,849.83	143,367.99	138,943.41	143,219.03
	公共用財産	学 校	1,287,129.76	593,665.33	1,270,199.61	587,073.24	1,275,161.22	590,479.34	1,280,732.76	593,684.47
		市営住宅	531,913.14	705,860.44	531,726.20	705,797.44	530,979.85	718,498.27	535,250.68	716,421.59
		公 園	1,106,545.88	28,565.40	1,109,589.15	28,836.32	1,115,836.19	28,836.32	1,114,065.24	28,836.32
		その他の施設	543,734.18	241,385.02	571,492.10	247,543.82	566,473.06	242,484.45	426,731.53	233,430.74
		小 計	3,469,322.96	1,569,476.19	3,483,007.06	1,569,250.82	3,488,450.32	1,580,298.38	3,356,780.21	1,572,373.12
	合 計		3,604,254.05	1,713,717.28	3,617,856.89	1,712,085.09	3,623,300.15	1,723,666.37	3,495,723.62	1,715,592.15
普通財産	貸 付		201,235.90	43,343.20	208,772.18	42,392.72	221,267.03	55,903.77	225,622.67	55,947.26
	そ の 他		185,717.52	81,672.37	165,468.63	94,274.38	158,923.13	81,616.27	162,219.55	85,761.40
	合 計		386,953.42	125,015.57	374,240.81	136,667.10	380,190.16	137,520.04	387,842.22	141,708.66
総 計			3,991,207.47	1,838,732.85	3,992,097.70	1,848,752.19	4,003,490.31	1,861,186.41	3,883,565.84	1,857,300.81

財産に関する調書より

土地の地積の推移



建物の延床面積の推移



4年間推移では、土地、建物ともに大きな増減はない。市の土地の面積は平成21年度末で49.97平方キロメートルであり、道路等を除く公有財産は市の面積の7.7%を占める。

財産に関する調査は公有財産台帳から作成されている。平成21年度の公有財産台帳記載の評価額は、次のとおりである。

評価額合計（平成21年度末）				単位：千円		
	土地	（比率）	建物	（比率）	合計	（比率）
行政財産						
公用財産	15,263,918	3.3%	27,131,094	8.2%	42,395,013	5.3%
公共用財産	397,653,499	85.8%	282,409,969	85.0%	680,063,468	85.5%
行政財産計	412,917,418	89.1%	309,541,063	93.2%	722,458,481	90.8%
普通財産						
	50,343,107	10.9%	22,756,806	6.8%	73,099,913	9.2%
合計	463,260,525	100%	332,297,869	100%	795,558,395	100%

普通財産は公共用財産について評価額が多く、約730億円になる。

局別・資産種別、局別・公有財産分類別の公有財産評価額は次のとおりである。

局別・資産種類別評価額（平成21年度末）

単位：千円

局名	土地	(比率)	建物	(比率)	合計	(比率)
企画財政局	9,632,695	2.1%	-	-	9,632,695	1.2%
協働推進局	7,012,257	1.5%	7,257,670	2.2%	14,269,928	1.8%
環境市民局	9,144,198	2.0%	16,149,985	4.9%	25,294,184	3.2%
健康福祉局	12,880,115	2.8%	4,514,147	1.4%	17,394,262	2.2%
こども青少年局	10,276,999	2.2%	8,308,984	2.5%	18,585,983	2.3%
産業経済局	20,355,756	4.4%	17,393,319	5.2%	37,749,075	4.7%
都市整備局	207,283,569	44.7%	154,856,032	46.6%	362,139,602	45.5%
消防局	2,260,355	0.5%	2,690,582	0.8%	4,950,938	0.6%
教育委員会	180,133,095	38.9%	113,140,253	34.0%	293,273,349	36.9%
選挙管理委員会	-	-	134,275	0.0%	134,275	0.0%
総務局	4,281,481	0.9%	7,852,618	2.4%	12,134,100	1.5%
合計	463,260,525	100%	332,297,869	100%	795,558,395	100%

資産種類別評価額は都市整備局と教育委員会の合計が全体の8割を超える。

局別・公有財産分類別評価額（平成21年度末）

単位：千円

局名	行政財産	(比率)	普通財産	(比率)	合計	(比率)
企画財政局	-	-	9,632,695	13.2%	9,632,695	1.2%
協働推進局	9,411,208	1.3%	4,858,719	6.6%	14,269,928	1.8%
環境市民局	20,483,563	2.8%	4,810,621	6.6%	25,294,184	3.2%
健康福祉局	8,923,762	1.2%	8,470,499	11.6%	17,394,262	2.2%
こども青少年局	12,667,063	1.8%	5,918,920	8.1%	18,585,983	2.3%
産業経済局	14,980,914	2.1%	22,768,161	31.1%	37,749,075	4.7%
都市整備局	346,396,159	47.9%	15,743,443	21.5%	362,139,602	45.5%
消防局	4,893,762	0.7%	57,175	0.1%	4,950,938	0.6%
教育委員会	292,433,673	40.5%	839,676	1.1%	293,273,349	36.9%
選挙管理委員会	134,275	0.0%	-	-	134,275	0.0%
総務局	12,134,100	1.7%	-	-	12,134,100	1.5%
合計	722,458,481	100%	73,099,913	100%	795,558,395	100%

（注）教育委員会で普通財産を保有しているが、平成22年度に減少処理される普通財産である。

公有財産分類別評価額は行政財産では都市整備局と教育委員会の合計が、普通財産では産業経済局と都市整備局の合計が全体の5割を超える。

2. 尼崎市の普通財産の分析及び管理

（1）普通財産分析

平成21年度の市の普通財産の局別・資産種類別、区分別状況は次のとおりである。

普通財産総額

平成21年度末

局名	土地		建物		合計
	地積㎡	評価額（千円）	延面積（㎡）	評価額（千円）	評価額（千円）
企画財政局	77,984.24	9,632,695	-	-	9,632,695
協働推進局	24,415.50	3,056,617	10,064.57	1,802,102	4,858,719
環境市民局	14,329.40	2,400,765	12,398.44	2,409,856	4,810,621
健康福祉局	62,724.08	7,524,064	5,170.19	946,435	8,470,499
こども青少年局	31,735.65	4,113,694	9,422.88	1,805,225	5,918,920
産業経済局	112,079.30	14,819,563	57,174.56	7,948,597	22,768,161
都市整備局	64,255.62	8,740,385	42,385.35	7,003,057	15,743,443
消防局	318.43	55,320	17.67	1,855	57,175
教育委員会	-	-	5,075.00	839,676	839,676
選挙管理委員会	-	-	-	-	-
総務局	-	-	-	-	-
合計	387,842.22	50,343,107	141,708.66	22,756,806	73,099,913

普通財産-貸付

平成21年度末

局名	土地		建物		合計
	地積㎡	評価額（千円）	延面積（㎡）	評価額（千円）	評価額（千円）
企画財政局	65,822.66	8,244,504	-	-	8,244,504
協働推進局	19,467.91	2,479,643	8,775.16	1,581,585	4,061,229
環境市民局	14,329.40	2,400,765	8,624.63	1,680,305	4,081,070
健康福祉局	58,756.10	7,085,008	2,749.19	489,955	7,574,964
こども青少年局	30,054.98	3,915,920	843.02	135,045	4,050,966
産業経済局	5,509.75	890,214	2,558.78	430,127	1,320,342
都市整備局	34,363.23	4,326,232	41,526.36	6,851,849	11,178,082
消防局	318.43	55,320	17.67	1,855	57,175
教育委員会	-	-	-	-	-
選挙管理委員会	-	-	-	-	-
総務局	-	-	-	-	-
計	228,622.46	29,397,610	65,094.81	11,170,724	40,568,335

普通財産-その他

平成21年度末

局名	土地		建物		合計
	地積㎡	評価額（千円）	延面積（㎡）	評価額（千円）	評価額（千円）
企画財政局	12,161.58	1,388,191	-	-	1,388,191
協働推進局	4,947.59	576,973	1,289.41	220,516	797,489
環境市民局	0.00	0	3,773.81	729,551	729,551
健康福祉局	3,967.98	439,056	2,421.00	456,479	895,535
こども青少年局	1,680.67	197,774	8,579.86	1,670,180	1,867,954
産業経済局	106,569.55	13,929,348	54,615.78	7,518,470	21,447,818
都市整備局	29,892.39	4,414,152	858.99	151,208	4,565,360
消防局	-	-	-	-	-
教育委員会	-	-	5,075.00	839,676	839,676
選挙管理委員会	-	-	-	-	-
総務局	-	-	-	-	-
計	159,219.76	20,945,496	76,613.85	11,586,081	32,531,578

（注）局別一覧表と公有財産台帳の貸付・その他の区分合計の面積の差異は集計方法の違いによるものである。

評価額は公有財産台帳記載の評価額である。

（２）普通財産の管理権限

企画財政局長の公有財産事務に関する総合調整及び公有財産の統括管理が規則第4条に定められている。

第4条 企画財政局長は、公有財産の取得、管理及び処分についてその適正を期するため、公有財産についての制度を整え、その増減、現在高及び現況を明らかにし、必要な調整を行うものとする。

2 企画財政局長は、公有財産の効率的運用を図り、その管理の適正を期するため必要があると認めるときは、他の局長に対し、その所管に属する公有財産の状況について、資料の提出若しくは報告を求め、実地について調査をし、又はその結果に基づいて用途の変更若しくは廃止、所管換えその他必要な措置を構すべきことを求めることができる。

普通財産の管理については規則第21条に次のように定められている。

第21条 企画財政局長は、普通財産を管理しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、第9条各号に掲げる普通財産その他市長が他の局長において管理することが適当と認める普通財産については、当該普通財産を所管する局長が管理しなければならない。

また、普通財産についての企画財政局と他の局の分掌が規則第9条に定められている。

（行政財産の用途の廃止により生じた普通財産の引継ぎ）

第9条 局長は、その所管に属する行政財産の用途を廃止したときは、当該用途の廃止によって生じた普通財産を直ちに企画財政局長に引き継がなければならない。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。

- (1) 取壊し撤去するもの
- (2) 使用目的を変更するため、新たな目的に供するまでの短期間管理する必要があるもの
- (3) 信託するもの
- (4) 前各号に掲げるもののほか、企画財政局長において引継ぎを受けて管理することが困難と認められるもの

このように市では企画財政局が原則として普通財産管理を所管することになる。

3. 監査対象の選定について

(1) アンケートの実施

普通財産は行政財産以外の一切の公有財産をいうものと定義され、行政財産の範囲確定後に受動的にその範囲が決められる関係にある。したがって、分類上行政財産ではあるが、実態が普通財産であるものを検出しなければならない。行政財産へのアンケートは施設名称等からサンプリングによりアンケート対象を選択した。

普通財産は平成21年度の公有財産台帳で分類されているとおりに従い、普通財産の全件をアンケート対象にした。

(2) ヒアリング

アンケート対象の回答を参考にヒアリング対象を選定した。その選定基準は金額基準と質的基準からなり、いずれかに該当する場合にヒアリング対象にしている。詳細は以下のとおりである。

1、金額基準

(企画財政局)

- ①評価価格(取得価格又は固定資産税評価額の少ない方)が1000万円以上。
- ②平成21年度中に増加・減少のあったもの。

(その他の所管局)

- ①土地、建物それぞれの財産番号単位で1億円以上の評価価格のもの。
土地、建物いずれかで上記基準にかかるものは対応する建物及び土地も対象とする
土地、建物のいずれかが財産番号単位で7千万円以上のものは、土地、建物合計で1億円以上となれば、対象とする
- ②平成21年度中に増加・減少のあったもの

2、質的基準

- ①アンケート回答のないもの
- ②帳票間における情報の不整合があると思われるもの
- ③帳票記載の内容と(推定)利用実態との間に不整合があると思われるもの
- ④帳票記載内容と社会通念上の認識との間に乖離があると思われるもの
- ⑤同種、類似取引相互間に契約内容、帳票記載に不統一があると思われるもの

企画財政局は普通財産の最終的な受け皿としての局であり、いわゆる「へた地」に代表される件数に比べ評価額が少額であるものが多いのが特徴である。他の所管局とは別に独自の金額基準を設定している。

ヒアリング対象先には監査人の任意により、尼崎市公有財産規則等チェックリスト(巻末の抜粋を参照)による合規性チェックを行っている。

ヒアリング件数のアンケート先件数に対する比率は、行政財産 55.3%、普通財産 47.8%（貸付区分 41.6%、その他区分 60.5%）、合計 48.4%である。

また、ヒアリング対象の評価額の公有財産台帳記載の評価額に対する結果は、行政財産 1.7%、普通財産 90.1%である。

以上により本稿テーマの結論を導くに十分な対象範囲をカバーした。

アンケート、ヒアリング対象件数・比率

単位：件数・%

局名	行政財産		普通財産 貸付		普通財産 その他		アンケート 計	ヒアリング 対象	ヒアリング 率
	土地	建物	土地	建物	土地	建物			
企画財政局			83		53	1	137	72	52.6%
協働推進局			81	31	5	3	120	13	10.8%
環境市民局			3	1		2	6	3	50.0%
健康福祉局			34	5	9	8	56	31	55.4%
こども青少年局		1	28	3	6	5	43	25	58.1%
産業経済局			7	4	2	1	14	8	57.1%
都市整備局	16	12	16	6	48	4	102	77	75.5%
消防局			2	1			3	1	33.3%
教育委員会	4	4					8	6	75.0%
選挙管理委員会							-	-	-
総務局	1						1	1	100.0%
合計	21	17	254	51	123	24	490	237	48.4%
財産区分別アンケート計	38		305		147		490		
ヒアリング対象	21		127		89		237		
ヒアリング率	55.3%		41.6%		60.5%				
普通財産アンケート計					452				
ヒアリング対象					216				
ヒアリング率					47.8%				

ヒアリング対象評価額ベース・比率

局別・公有財産区分別評価額（平成21年度末）			ヒアリング 実施の計 （千円）	ヒアリング 率
局名	行政財産（千円）	（比率）		
企画財政局	-	-	-	-
協働推進局	9,411,208	1.3%	-	-
環境市民局	20,483,563	2.8%	-	-
健康福祉局	8,923,762	1.2%	-	-
こども青少年局	12,667,063	1.8%	-	-
産業経済局	14,980,914	2.1%	-	-
都市整備局	346,396,159	47.9%	5,653,719	1.6%
消防局	4,893,762	0.7%	-	-
教育委員会	292,433,673	40.5%	6,781,077	2.3%
選挙管理委員会	134,275	0.0%	-	-
総務局	12,134,100	1.7%	51,616	0.4%
合計	722,458,481	100%	12,486,412	1.7%

評価額は公有財産台帳記載の評価額である。

局別・公有財産区分別評価額（平成21年度末）			ヒアリング 実施の計 （千円）	ヒアリング 率
局名	普通財産（千円）	（比率）		
企画財政局	9,632,695	13.2%	9,055,950	94.0%
協働推進局	4,858,719	6.6%	2,576,640	53.0%
環境市民局	4,810,621	6.6%	4,760,157	99.0%
健康福祉局	8,470,499	11.6%	6,497,830	76.7%
こども青少年局	5,918,920	8.1%	3,990,742	67.4%
産業経済局	22,768,161	31.1%	22,605,061	99.3%
都市整備局	15,743,443	21.5%	15,453,749	98.2%
消防局	57,175	0.1%	57,175	100.0%
教育委員会	839,676	1.1%	839,676	100.0%
選挙管理委員会	-	-	-	-
総務局	-	-	-	-
合計	73,099,913	100%	65,836,984	90.1%

評価額は公有財産台帳記載の評価額である。

ヒアリングの結果、特に問題となる財産を対象に個別分析で検討を加え、「第4 監査対象財産の個別分析（普通財産）」に個別財産ごとに記載している。

4. 尼崎市の財務4表

平成18年8月31日総務省事務次官通知により、公会計の整備を伴う行政改革の指針が策定された。

（地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針の策定について）

地方公共団体の公会計の整備については、新地方行政指針等に基づき、バランスシート及び行政コスト計算書の活用等を一層進めるとともに、公営企業や第三セクター等を含めた連結バランスシートの作成・公表に積極的に取り組むよう要請してきたところであるが、行政改革推進法第62条第2項においては、「政府は、地方公共団体に対し、（中略）企業会計の慣行を参考とした貸借対照表その他の財務書類の整備に関し必要な情報の提供、助言その他の協力を行うものとする」と規定され、また、「基本方針2006」においては、「資産・債務の管理に必要な公会計制度の整備について、地方においては、国の財務書類に準拠した公会計モデルの導入に向けて、団体規模に応じ、従来型モデルも活用しつつ、計画的に整備を進める」こととされている。

以上を踏まえ、各地方公共団体においては、「新地方公会計制度研究会報告書」が示すように、原則として国の作成基準に準拠し、発生主義の活用及び複式簿記の考え方の導入を図り、貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書、純資産変動計算書の4表の整備を標準形とし、地方公共団体単体及び関連団体等も含む連結ベースで、「地方公共団体財務書類作成にかかる基準モデル」又は「地方公共団体財務書類作成にかかる総務省方式改訂モデル」を活用して、公会計の整備の推進に取り組むこと。その際、取り組みが進んでいる団体、都道府県、人口3万人以上の都市は、3年後までに、取り組みが進んでいない団体、町村、人口3万人未満の都市は、5年後までに、4表の整備又は4表作成に必要な情報の開示に取り組むこと。

この指針を受けて、市は「新地方公会計制度に基づく財務4表」を平成20年度分からホームページで公表している。従来作成してきた総務省方式貸借対照表から総務省方式改訂モデル財務書類4表への変更である。

なおその後「新地方公会計制度研究会報告書」で財務書類の作成や資産評価に関する実務的な指針について、別途通知されている。

（新地方公会計制度実務研究会報告書（平成19年10月17日 総務省事務次官通知別添））

2. 総務省方式改訂モデルの特徴

(1) 地方公共団体財務書類作成にかかる総務省方式改訂モデル（以下「総務省方式改訂モデル」）は、各団体のこれまでの取組や作成事務の負荷を考慮し、固定資産台帳や個々の複式記帳によらず、既存の決算統計情報を活用して作成することを認めている。

(2) このため、開始貸借対照表の整備が比較的容易であり、公有財産の整備財源情報などの情報開示が可能となるなどの特徴があるが、一方で公有

財産等の貸借対照表計上額に精緻さを欠くという課題もある。
 (3) なお、資産の有効活用等の目的達成のため、売却可能資産から優先して固定資産台帳を整備するとともに、未収金・貸付金の評価情報の充実をあらかじめ意図したモデルである。

総務省改定モデルの特徴は次の通りである。

	総務省方式改訂モデル
固定資産の 算定方法 (初年度期首残高)	○ 売却可能資産：時価評価
固定資産の 算定方法 (継続作成時)	○売却可能資産以外：過去の建設事業費の積上げにより算定 ⇒段階的に固定資産情報を整備
固定資産の範囲	○当初は建設事業費の範囲 ⇒段階的に拡張し、立木、物品、地上権、ソフトウェアなどを含めることを想定
台帳整備	○段階的整備を想定 ⇒売却可能資産、土地を優先
作成時の負荷	○当初は、売却可能資産の洗い出しと評価、回収不能見込額の算定など、現行総務省方式作成団体であれば負荷は比較的軽微 ○継続作成時には、段階的整備に伴う負荷あり
財務書類の検証可能性	○台帳の段階的整備等により、検証可能性を高めることは可能
財務書類の作成・開示時期	○出納整理期間後、決算統計と並行して作成・開示

市の公表した財務4表のうちの貸借対照表(抜粋)は次のとおりである。

【資産の部】		
1 公共資産		(平成20年度)
(1) 有形固定資産		単位：百万円
①生活インフラ・国土保全	513,536	
②教育	230,840	
③福祉	23,990	
④環境衛生	62,704	
⑤産業振興	5,112	
⑥消防	6,023	
⑦総務	39,052	
有形固定資産合計	881,256	
(2) 売却可能資産	2,290	
公共資産合計	883,546	

「(2) 売却可能資産 2,290 百万円」は財産に関する調書の「普通財産」ではなく、翌年度の財産収入として予算措置された額を計上している。その根拠となるものは次のとおりである。

（「地方公共団体財務書類作成にかかる基準モデル」及び「地方公共団体財務書類作成にかかる総務省式改訂モデル」に関するQ & A、平成19 年12 月（平成20 年10 月 改訂）、総務省自治財政局財務調査課）

（売却可能資産の範囲）

問66-1 売却可能資産の範囲はどのように捉えればよいか。

答

1 売却可能資産の範囲は、「新地方公会計制度実務研究会報告書」第250 段落において、「現に公用もしくは公共用に供されていない（一時的に賃貸している場合を含む）すべての公共資産とする。ただし、簡便的に、普通財産及び用途廃止することが予定されている行政財産のみを対象とすることができ、また対象となる資産から山林を除くことができる。」とされている。

2 しかし、上記の原則の下で、当該団体の売却可能資産の範囲の位置づけが明確になるのであれば、早期に財務書類を整備する必要もあるため、例えば次のような手順で段階的に売却可能資産の対象を広げていくことも認められるものとする。なお、その手順や範囲について、附属明細書（総務省方式改訂モデルに基づく財務書類作成要領別表2-11）により公表するものとする。

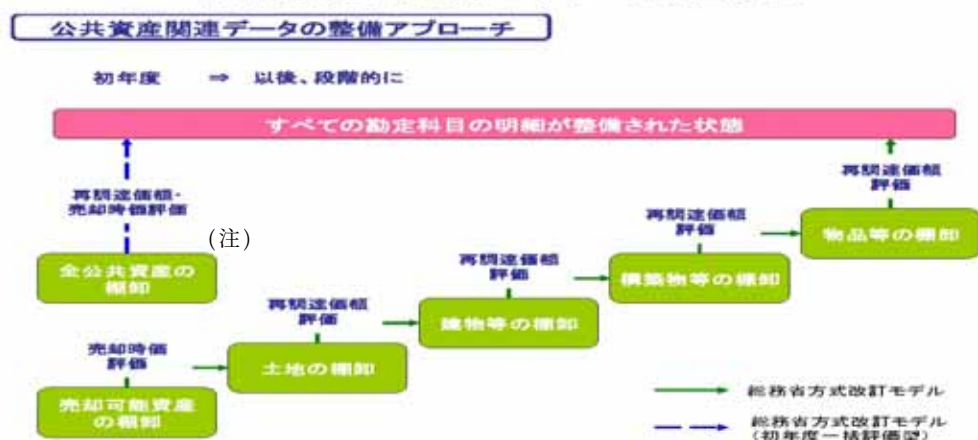
- (1) N+1 年度予算において、財産収入として措置されている公共資産
- (2) 各団体で組織されている公共資産活用検討委員会といった組織において売却予定とされている公共資産
- (3) 普通財産のうち活用を図られていない公共資産
- (4) すべての普通財産
- (5) すべての普通財産及び用途廃止が予定されている行政財産

市は上記の Q&A、2、（1）段階的範囲拡張の第一段階を採用している事になる。

もっとも、公共資産科目明細の整備の段階的拡張プロセスは売却可能資産にとどまらず、土地、建物等から物品等にまで到るものである。売却可能資産の把握はその第一歩にすぎない。

新地方公会計における資産評価実務手引（地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ、平成 20 年 12 月）

総務省方式改訂モデルの資産評価



（注）市は段階的アプローチを採用し総務省方式改訂モデル（初年度一括評価型）を採用していない

上記「新地方公会計における資産評価実務手引」では「固定資産台帳（公会計管理台帳）の意義と必要性」として次のように述べている。

（要旨）

資産の適切な管理を行い、未利用財産の売却や資産の有効活用を行っていくためには、公正価値や減価償却累計額等を記載し、財務書類の計上額と連動する網羅的な固定資産台帳（公会計管理台帳）の整備が必要不可欠になる。すなわち、固定資産台帳（公会計管理台帳）とは、財務書類に計上される公有資産の種類・資産名・用途・構造等を記載した台帳で、財務書類作成の基礎となる補助簿の役割をはたすとともに、公有財産の管理及び有効活用に役立てる台帳のことをいう。公有財産台帳では、資産計上が「庁舎」、「消防」のように大枠の単位で行われているため、資産管理の観点から、資産計上は取替や更新を行う単位で管理することが必要である。また耐用年数の異なる資産は別個に把握し、減価償却する必要がある。

このように固定資産台帳（公会計管理台帳）には、既存の公有財産台帳等において把握されていない資産についても記載することとなる。

したがって、現行制度における公有財産台帳等は、その目的や構造等において固定資産台帳（公会計管理台帳）とは大きく異なることから、既存の公有財産台帳等から可能な限りデータを取得したうえ、原則として新たな固定資産台帳（公会計管理台帳）として整備することが適当である。この場合、両台帳においては、資産番号等を共用してリンクすることにより、相互の整合性を保持することが重要となる。

すなわち、総務省方式改訂モデルの固定資産台帳（公会計管理台帳）は既存の公有財産台帳等からデータを共有して（公有財産台帳のデータを基にして）作成することになるので、既存の公有財産台帳の整備そのものが新地方公会計への対応の成否を左右することになる。

（意見）

（第3．「監査の結果」（普通財産）、2．「監査結果の総括」、（7）新地方公会計への対応について、を参照）。

第3 監査の結果（普通財産）

1. 監査対象財産への指摘及び意見のまとめ

結果及び意見を類型別にまとめると次のようになる。なお、一物件当たり複数の類型に属するものがある。

監査総括

類型	内容	件数
（結果） 合規性		該当なし
（意見） 経済性、効率性、有効性		
総 1	取得等の履歴の文書化は適時に行われているか。	1
総 2	内部統制が有効に機能することにより、公有財産台帳の適切な管理がなされているか。	1
総 3	売却可能資産の把握及び新地方公会計への対応準備は十分であるか	1
監査総括合計		3

個別分析

類型	内容	件数
（結果） 合規性		
A	行政財産と普通財産の分類及び区分は条例等に準拠しているか。	1 7
B	公有財産台帳の記載は適切であるか。	2 9
C	公有財産に係る契約等は適切であるか。	
C - 1	取得	1
C - 2	管理	4
D	普通財産の貸付は適切になされているか。	5
E	貸付料の算定、無償貸付の手続き等は適切か。	該当なし
F	その他	該当なし
（結果） 小計		5 6
（意見） 経済性、効率性、有効性		
I	管理状況に経済性、効率性から問題がないか	3 4
II	取得及び管理は規則等に照らし問題がないか	
II - 1	取得	5
II - 2	管理	4 8
III	普通財産の保有に合理的理由が認められるか。	1 5
IV	普通財産の貸付は合理的であるか。	4
V	その他	該当なし
（意見） 小計		1 0 6
個別分析合計		1 6 2
総合計		1 6 5

2. 監査結果の総括

(1) 売却意見まとめ

局	所管課	財産番号	財産名称	評価額(千円)	詳細	意見要旨
企画財政局	公有財産課	1260	住宅用(潮江3丁目)	40,957	土地	地先地主への売却等の早期解決が望まれる。
		* 1313	公共事業予定地	210,980	土地	整形土地であり、早期処分が必要である。
		* 1318	代替地	151,211	土地	整形土地であり、早期処分が必要である。
		* 1319	代替地	5,787	土地	隣接する整形土地と一体で早期処分が必要である。
		1325	廃道水路等処分予定地	80,746	土地	地先地主への売却等の早期解決が望まれる。
		1327	廃道水路等処分予定地	16,134	土地	地先地主への売却等の早期解決が望まれる。
健康福祉局	障害福祉課	* 2178	(旧) まつば園	85,949	土地	平成23年3月末を売却予定としているが、遅滞なく手続きを進める必要がある。
		*		5,159	建物	
	高齢介護課	* 1914	(旧) 和楽園神崎分館	80,034	土地	売却予定としているが、近隣権利者との早期合意により、遅滞なく売却手続きを進める必要がある。
		*		22,650	建物	
		1915	(旧) 福喜園上ノ島分館	91,480	土地	平成26年度末に売却予定としているが、当初予定に従って遅滞なく手続きを進める必要がある。
		*		31,014	建物	
		1919	(旧) 福喜園南武庫之荘分館	87,072	土地	総合センター分館として利用するとしているが、有効活用の実績が上がらなければ、移転集約あるいは売却手続への移行も選択肢に入れる必要がある。
		*		28,485	建物	
	福祉課	1362	南武庫之荘共同浴場	7,370	土地	用途廃止後15年以上を経過してもなお跡地の活用も売却も行われていない事態は異常であり、遅滞なく売却手続きを実施する必要がある。
		1741	神崎共同浴場	14,701	土地	遅滞なく境界確定の手続きを行い売却する必要がある。
こども青少年局	保育課	* 2179	(旧) いまふくゆうゆう保育園	140,343	土地	平成22年度中に売却予定としているが、遅滞なく売却手続きを実行する必要がある。
		*		8,036	建物	
	青少年課	1417	青少年センターその他(旧宿舎)	409,847	建物	売却を含めた抜本的な資産、資金の有効利用を検討する必要がある。
		1923	(旧) 上ノ島青少年会館	109,658	土地	平成23年度末までの売却予定に従って、手続きを進める必要がある。
		*		57,402	建物	
		1924	(旧) 今北青少年会館	26,868	土地	有効活用に向けて進展がなければ、早急に他の施設との統廃合、売却に向けた手続きを実施する必要がある。
		*		14,489	建物	
		1927	(旧) 南武庫之荘青少年会館	53,151	土地	未利用の状況に進展がなければ、早急に他の施設との統廃合、売却に向けた手続きを実施する必要がある。
		*		46,790	建物	
都市整備局	道路維持担当	1721	道路整備担当普通財産(塚口東西線)	22,946		地元調整の上、早期売却
		1722	道路整備担当普通財産(塚口南北線)	14,546		地元調整の上、早期売却
		2115	土木事務所 貸付地	12,957		隣接者と協議調整(大木処理)の上、早期売却
	道路整備担当	1379	阪神高架対策事業代替地	16,673	①～③	地元調整の上、早期売却
		1625	道路建設課 普通財産(出屋敷線)	4,244	②	狭小のため、隣接者のみ売却可能
		1718	道路整備担当 普通財産(塚口小中島線)	99,457		隣接者(小作人)との協議の上、早期売却へ見直し必要
		* 2050	道路整備担当 普通財産(代替用地)潮江	83,727	②～③	平成22年度中に公募売却予定
	市街地整備室市街地整備担当	1396①	南武庫之荘住宅地区改良事務所代替地	75,455		地域改善用駐車場の使用がなくなれば、一般売却の方向も含めて有効活用について地元と協議すべき
		1396②	〃	65,555		一般売却の方向も含めて有効活用について地元と協議すべき
		1396⑤	〃	7,366		地先住民へ早期売却
		1403	区画整理事業代替用地	47,325		売却可能であるが、所管課単独では困難が伴い全庁的な対応が必要
		* 2196①	緑遊新都心担当 普通財産	33,215		22年9月売却済
	市街地整備室再開発調整担当	1725	開発部管理担当課 普通財産	4,544	④	狭小土地であるが売却に向けた取り組みを検討すべき
	戸ノ内開発事務所	1397	戸ノ内開発事務所公共用地	12,700	3丁目 698-25	売却等有効な活用方法を検討すべき
	河港課	1383	旧公共荷揚場	48,428		売却も視野に入れた有効な活用方法を検討すべき
合計				2,375,468	3.2%	評価額は平成21年度公有財産台帳評価額である。
*平成22年度予算で売却予定、または監査日現在売却済みの財産				△ 827,097		%は普通財産に占める割合である。
差引				1,548,372	2.1%	

売却意見については、その時期を問題にしているものではない。財産によっては比較的時間を要するものもあると思われる。

平成21年度末の売却意見の評価額合計は約23億円である。また平成22年度予算で売却予定等の約8億円を控除すると、差引約15億円が平成23年度以降の売却対象と考えられる。普通財産総額に占める割合は2.1%である。評価額が売却収入ではないことは当然であるが、市の財政事情からすると資金調達の余力は極めて乏しい結果となっている。

(2) 有効活用意見まとめ

局	所管課	財産番号	財産名称	評価額(千円)	詳細	意見要旨
企画財政局	公有財産課	1302	兵庫朝鮮学園(西立花校施設)	824,434	土地	賃料低額につき、相当の賃料を徴収する必要がある。
		1303	兵庫朝鮮学園(金楽寺校施設)	54,373	土地	賃料低額につき、相当の賃料を徴収する必要がある。
協働推進局	園田地域振興センター	1198	旧上坂部幼稚園	141,817	土地	今後の方針を決定すべき
				101,078	建物	
	大庄地域振興センター	1171	旧成徳幼稚園	252,850	土地	今後の方針を決定すべき
				94,959	建物	
	人権課	1367	同和対策室管理課公共用地	49,166	れいめい湯跡地	有効な活用方法を検討すべき
				13,814	墓地通路	有効な活用方法を検討すべき
環境市民局	クリーンセンター	1,780	旧 第3工場	1,755,937	建物	今後の方針を決定すべき
		1,799	旧 第1工場第1機械炉	643,064	建物	今後の方針を決定すべき
健康福祉局	保健企画課	1306	(旧) 厚生専門学院	291,570	土地	平成20年3月に閉校となった専門学院建物の敷地として兵庫県に無償貸付されているが、建物は隣接する県立病院の倉庫程度の利用にとどまっている。有効活用の検討が必要である。(土地台帳上では、県立病院敷地(財産番号1078)に統合されている)
都市整備局	住宅政策課	290	武庫川住宅	84,316	市営住宅跡地	売却か公共的活用か早急に決定すべき
		291	琴浦住宅	1,780,555	市営住宅跡地	跡地活用の方針を具体的に検討すべき(貸付の方向で検討中)、一元管理すべき
	市街地整備室再開 発調整担当	2139	都市拠点整備(庄下川公園)事業用地	14,491	公園予定地	売却困難なため、駐車場等の有効活用を積極的に検討すべき
	住宅政策課	1953	住宅政策課 貸付地	350,902	中学校跡地	建替住宅の代替地であり、一時使用を含めた跡地活用を図り、長期末利用は避けるべき
	道路整備担当	1593	道路整備担当 普通財産(代替用地) 食満	108,054	①~②	道路予定地の代替地であり、道路計画見直しも視野に入れ、有効活用を積極的に検討すべき
	市街地整備室市街 地整備担当	1396③	道路整備担当 普通財産(代替用地) 食満	145,472		福祉課とも連携し、有効活用に向けた取り組みが必要
		2196②	道路整備担当 普通財産(代替用地) 食満	327,599		道路予定地の代替地であり、マンション合意に時間がかかるため、一時使用を含めた有効活用を検討すべき

	7,034,459	14.0%	評価額は平成21年度公有財産台帳評価額である。
うち、建物評価額	△ 2,595,042	11.4%	%は普通財産に占める割合である。
差引、土地評価額	4,439,418	8.8%	

有効活用意見については、平成 21 年度末の評価額合計は約 70 億円である。そのうち、土地に限定すると評価額約 44 億円、普通財産土地に占める割合は 8.8%、の物件が有効活用されていない結果になっている。市の財政事情から考えても非効率な状況は早急に解消されるよう望まれる。

(意見)

(3) 取得の日等の履歴の文書化について

公有財産台帳には取得日の記載が要求されている(規則 63 I、第 16 号様式)。取得日の記載不備または不明等の指摘及び所見が多く存在するが、



地下書庫

土地及び建物の取得関係の資料は市文書規定(平成 18 年訓令第 12 号)第 53 条に別に定める文書分類表によれば「第 1 種 永年」に該当する保存文書である。地下書庫に保存はされているが所管課が変わるなどにより過去にさかのぼり資料を見つけ出すことが困難あるいは不可能、ないしは監査期間の制約の中で確認できなかったものである。

現行規則の施行日(昭和 58 年 4 月 1 日)以降の取得財産であっても、公有財産台帳を過去の記録をさかのぼり正確に整備することは多大な労力が

必要である状況になっている。

現在は取得の経緯、履歴は担当者の記録に依存しており、担当・組織替えなどに伴いどこまで追跡可能か危ういところがある。基礎資料は倉庫保管するが、取得の履歴表は担当所管課が作成し、所管換えに伴い引き継ぐ方法などの制度化が望まれる。(類型 総 1)

第4 監査対象財産の個別分析（普通財産）に記載されたものの以外の普通財産一貸付のうち、取得日の資料が確認できない「監査の所見」を集約すれば次のようになる。すべて土地で、規則経過措置2を適用した財産（第4、1、(4)本報告書での「取得の時期」の扱いについて、を参照）である。

普通財産-貸付					
財産番号	施設名称	貸付先	利用状況	貸付開始日	賃料
企画財政局					
1769	むこっこ北保育園	社会福祉法人	通路等用地	平成17年5月1日	無償
1087	(旧) 中央警察署西難波交通詰所	法人	自動販売機設置による飲料販売	平成21年1月8日	有償
1297	工場等	法人	工場等敷地	平成3年2月1日	有償
1117(2)	業務用（尼崎東発電所放水暗渠等）	法人	駐車場及び資材置き場	平成17年9月1日	有償
1117(3)	業務用（尼崎東発電所放水暗渠等）	法人	放水暗渠及び復水器還流設備	昭和46年4月1日	有償
1077	自動記録沈下観測施設（尼崎港管理事務所）	平成22年2月26日に尼崎港管理事務所への貸付解約。平成22年4月1日から交番敷地（水上警察）として、尼崎南警察署に貸付。	同左	同左	無償
1086	中央警察署交通警察官詰所	兵庫県警察本部	交番及び車両計量施設	昭和39年4月1日	無償
1099	浜田待機宿舎	兵庫県警察本部	警察官用待機宿舎敷地	昭和36年9月10日	有償
1346	その他の普通財産(掲示板設置用地)	兵庫県	掲示板設置用地	平成19年12月3日	無償
1234	在日本朝鮮人総聯合会 尼崎東支部集会所	任意団体	集会所用地	昭和61年2月1日	有償
1235	地車保存用倉庫	任意団体	地車保存用倉庫敷地	昭和48年12月1日	有償
1100	尾浜交番	尼崎北警察署	交番敷地	昭和41年11月15日	無償
1103	生島交番	尼崎北警察署	交番敷地	昭和43年11月1日	無償
1104	武庫之荘交番	尼崎北警察署	交番敷地	昭和32年11月1日	無償
1105	警察官待機寮	尼崎北警察署	警察官待機寮	昭和38年12月1日	有償
1106	尼崎北警察署長公舎	尼崎北警察署	北警察署長公舎敷地	平成元年11月1日	有償
1107	尼崎北警察署庁舎	尼崎北警察署	警察署敷地	昭和32年11月1日	無償
1083	尼崎南警察署庁舎及び付属建物	尼崎南警察署	警察署及び同付属建物敷地	昭和43年3月15日	無償
1084	竹谷交番	尼崎南警察署	交番敷地	昭和35年9月1日	無償
1085	南警察署水上詰所	尼崎南警察署	交番敷地（水上詰所）	昭和40年4月1日	無償
1095	尼崎南警察署西分庁舎及び警察寮	尼崎南警察署	警察署及び寮敷地	昭和32年11月1日	無償
1097	センタープール前交番	尼崎南警察署	交番敷地	昭和40年3月18日	無償
1089	尼崎東警察署庁舎及び署長公舎	尼崎東警察署	警察署及び同署長公舎敷地	昭和22年10月1日	無償
1092	長洲交番	尼崎東警察署	交番敷地	昭和42年6月26日	無償
1094	神崎交番	尼崎東警察署	交番敷地	平成5年8月1日	無償
1590	食満交番	尼崎東警察署	交番敷地	昭和40年7月30日	無償
1075	神戸税関尼崎支署庁舎	神戸税関	尼崎支署庁舎敷地	昭和30年10月1日	有償
1310	住宅用（北大物町）	宗教法人	住宅用地	平成12年4月1日	有償
1770	むこっこ北保育園（園庭及び駐車場）	社会福祉法人	むこっこ北保育園の園庭及び駐車場	平成20年4月1日	有償
1298	駐車場敷地	財団法人	駐車場敷地	平成7年4月1日	有償
1117(1)	業務用（尼崎東発電所放水暗渠等）	法人	工業緑地	平成16年4月1日	有償
1109	兵庫県県営住宅（西難波）	兵庫県	県営住宅敷地	昭和25年9月11日	有償
1110	兵庫県県営住宅（浜つばめ）	兵庫県	県営住宅敷地	昭和45年4月1日	有償
1304	兵庫県阪神養護学校用（6市1町共有）	兵庫県	養護学校（6市1町共有地）	昭和50年4月1日	無償
1236	尼崎市民共済生活協働組合住宅富松団地	生活協同組合	団地用地	昭和38年4月1日	無償
1209	はんしん自立の家（重度身体障害者療養施設）（6市1町共有）	社会福祉法人	重度身体障害者療養施設（6市1町共有）	昭和59年10月22日	無償
1119	尼崎市環境整備事業公社駐車場	財団法人	公社駐車場用地	平成7年4月1日	無償
1309	常光寺墓地通路	個人（部落有財産）	墓地通路敷地	昭和57年7月1日	無償
1076	国道2号線	国	国道2号線用地	平成6年6月10日	無償
健康福祉局					
2194	養護老人ホーム（長安寮）	社会福祉法人 尼崎市社会福祉事業団	養護老人ホーム用地	平成21年4月1日	無償
こども青少年局					
1248	開明かしの木保育園	社会福祉法人 樫の木会	保育所用地	平成10年4月1日	無償
1252	汐江ふたば保育園	社会福祉法人 ふたば福祉会	保育所用地	平成12年4月1日	無償

また、第４ 監査対象財産の個別分析（普通財産）に記載されたものの以外の普通財産―その他のうち、取得日の資料が確認できない「監査の所見」を集約すれば次のようになる。すべて土地で、規則経過措置２を適用した財産であり、境界確定が出来ていないものである。

普通財産-その他

財産番号	利用状況	今後の処分、利用予定
企画財政局		
1326	道路、一部公園	処分予定はない
1329	水路泥上げ敷き	未定
1333	道路敷きの一部	道路整備
1334	公園及び地域会館（市有地）と一帯利用	現状のまま使用
1337	河川敷及び忠魂碑あり	現状のまま使用
1339	事業残地。未利用	処分予定
1350	現状のまま利用	処分予定はない
1577	駐車場の一部	処分予定
1583	通路	現状のまま利用
2173	未利用	処分予定
2209	学校跡地	公園整備用地
2212	未利用	処分予定

（意見）

（４）公有財産台帳の管理に関する内部統制の有効性について

貸付財産の一部で貸付状況等の変化に適時に台帳の補正を行うという認識が直接の管理所管課で希薄であることを原因とする公有財産台帳不備の指摘がある。

平成１３年度に公有財産管理システムは整備されたが、貸付財産に限らず入力データの報告洩れなどに起因する指摘が散見される。一度このエラーが生じると以後検証不可能ないしは正常な状態に復帰しにくくなる致命的な問題が存在している。公有財産台帳の整備意識の全庁的徹底が望まれるが、ヒューマンエラーは必ず起こり得るものであり、管理所管局（課）のいずれかで牽制チェックが機能するように公的な内部統制の適切な運用が望まれる。（類型 総２）

（５）行政財産の用途廃止について

運用第１、５ 公有財産の引継ぎ（２）では次の定めがある。

行政財産の用途を廃止し普通財産が生じた場合において、企画財政局長が引継ぎを受けて管理することが困難と認められるもの（第９条第４号）とは、管理人を必要とするもの、用途の廃止により使用の許可を
--

取り消した後においても引き続き普通財産として当該財産を同一人に貸し付けることが必要であるもの等を指すものであり、この場合は、引き続き当該局長が当該財産を管理しなければならない(第21条第2項)。

傍点は包括外部監査人による

普通財産の管理の状況はすなわち「等」の解釈あるいは運用であるが、現在は企画財政局公有財産課が管理できる状況になったときに当該財産を引き継ぐという扱いである。したがって行政目的廃止後にたとえ更地であっても当該財産の固有の理由により直ちには普通財産に変更していない事例が指摘されている。

行政財産の廃止は事前のスケジュールで決められる。その後の財産の用途は廃止後決定するのではなく、事前に協議して決定しておくことが必要である。貸付用途以外の普通財産を保有することは、市民から付託を受けた財産の運用効率を損なう(売却収入及び固定資産税収入機会の逸失)という意識の徹底が必要である。

(6) 未利用地について

普通財産の未利用地の状況が統一的に把握されていないことは、それ自体で問題である。管理所管課と公有財産課の綱引きについては(5)のとおりであるが、結果として公有財産課への所管換えが遅れ、管理所管課(各委員会を含む)内で未利用地が埋蔵することになる。個別具体的にはそれぞれの物件ごとに問題点や過去のいきさつがあるものがほとんどであるが、管理所管課の対応能力を超えたものなどは長期にわたり、場合によっては行政財産の名目で現況のまま保有することになる。

未利用地の情報を一元的に管理し、必要に応じて検討委員会、審議会などを設け全庁的に有効活用策を模索することが望まれる。

(意見)

(7) 新地方公会計への対応について

市の財政状況の適切な開示によるアカウンタビリティを果たし、「資産・債務改革」を進めるため、売却可能資産範囲の段階的拡張のスケジュールを策定し公開すべきである。また、合わせて総務省方式改訂モデル対応型の固定資産台帳(公会計管理台帳)作成計画の策定が望まれる。

(類型 総3)

第4 監査対象財産の個別分析（普通財産）

1. 本稿の個別分析の結果・意見の共通事項について

（1）行政財産の結果の指摘について

行政財産のなかで「意見」として指摘しているものは、平成21年度末で「行政財産」と区分されているものであるが、包括外部監査の調査により実態が普通財産であり普通財産区分へ振替洩れのもの、あるいは行政財産の実態のないものである。これらは今回の監査テーマに該当するものとして扱っている。

（2）所管課への指摘について

今回の監査の対象にした財産は、平成21年度末の所管課単位で調査している。従って、結果等も所管課ごとの記載になっている。是正処置等が対象所管課の範囲を超え他の課に及び、あるいは前の管理所管課にさかのぼるものであれば、関係するその他の課等と指摘対象の所管課との協議が必要になる。

（3）本報告書記載の財産データについて

対象財産の個別分析で記載しているデータは、平成22年3月末の公有財産台帳に記載されている内容に基づくものである。

（4）本報告書での「取得の時期」の扱いについて

昭和58年4月1日（以下、基準日という。）より前に取得した財産は、現行の規則に基づいて取得等されたものとみなされる。

公有財産規則、補則、（経過措置）1

この規則は、昭和58年4月1日から施行する。

公有財産規則、補則、（経過措置）2

この規則の施行の際、この規則による改正前の尼崎市公有財産規則（以下「改正前の規則」という。）の規定に基づいてなされた公有財産の取得、管理及び処分は、それぞれこの規則の相当規定に基づいてなされた取得、管理及び処分とみなす。

そこで、公有財産を取得日から4つのカテゴリーに区別する。

公有財産台帳に取得日（らしきものを含む）の記載があるものがカテゴリー1又は2、ないものは3又は4とする。

（カテゴリー1）

正確に公有財産台帳等で取得日が記載されているもの

（記載）

取得の時期・経緯	取得日、平成00年0月0日。
----------	----------------

（カテゴリー2）

公有財産台帳等で取得日らしきものが記載されており、その「らしき」日が基準日以降であると確認できるもの。庁内の取得決裁等の追加資料で調査するがなお正確には取得日が判明しないもの。

・ケース1

公有財産台帳の取得日に取得日以外の日付があることが確認できた場合

（記載）

取得の時期・経緯	取得日の資料未確認。
----------	------------

監査の結果及び意見

結果	取得日の記載が誤っている。
----	---------------

・ケース2

「らしき日」の日付の意味が確認できない場合

（記載）

取得の時期・経緯	取得日の資料未確認。
----------	------------

監査の所見	取得日の記載があるが資料が確認できない。
-------	----------------------

（カテゴリー3）

公有財産台帳等の内部資料で取得日が不明（空欄）であるが、ヒアリングの結果、利用実態、取得の経緯などの所管課の説明で明らかに基準日前の取得であるという心証が得られた財産であるが、正確な取得日は不明であるもの。

（記載）

取得の時期・経緯	規則経過措置2適用推定財産。
----------	----------------

監査の所見	取得日の資料が確認できない
-------	---------------

(カテゴリー 4)

公有財産台帳等の内部資料で取得日が不明であるが、ヒアリングの結果、基準日前後（あたり）の取得であると認められるが正確な取得日は不明であるもの。また、庁内の追加資料で取得日を確認できないもの。

(記載)

取得の時期・経緯	取得日は不明
----------	--------

監査の結果及び意見

結果	取得日の資料が確認できない
----	---------------

(5) 公有財産の建物の不動産登記について

国・地方公共団体所有の不動産については地方税法 348 条によって固定資産税を課税することができず、不動産登記法の附則により、課税できない不動産については、表示登記の申請義務が免除されている。もっとも、「義務が免除」されているだけで、申請は可能である。

他方、規則第 16 条は、「公有財産を取得した場合において、当該公有財産が登記又は登録ができるものであるときは、速やかにその手続をしなければならない。」と規定し、市に登記・登録を義務付けている。したがって、不動産登記法上申請義務がない不動産についても、規則上の義務に従って登記申請する必要がある。付言すると、不動産登記法の表示登記申請義務は、単に固定資産税の課税上の便宜からくる義務だけではなく、「不動産情報の整備提供」という社会的利害関心にも応えるものである。

また、規則は課税関係とは無関係に、市所有財産についての適正な管理保全を義務付けるものであり、表示登記がなければ取引上の誤解・混乱や時効取得などの問題が生じやすいため、「適切な管理保全」という見地から、表示登記を要請しているものである。

このような事情から、「当該不動産には固定資産税が課税されないから登記しなくて良い」とはならないものであり、普通財産は登記申請すべきものである。

(6) 公有財産台帳の財産番号について

市が使用している公有財産システムでは特に財産番号の連番管理は行なわれていない。公有財産を登録するときにシステムが任意に空番号を選択するにすぎないので、同一または類似用途であっても財産番号の連続性はない。

2. 行政財産

(1) 都市整備局

財産番号	0290		
所管課	住宅政策課		
施設名称	武庫川住宅		
土地(地目)	○(宅地)	建物	○

① 施設概要

所在地	大庄西町 2 丁目 605
竣工日	昭和 39 年
構造	鉄筋コンクリート造 2 棟(29 戸)
面積 (m ²)	土地 773.55、建物 1,143.98
土地取得価額 (評価額) (円)	0(84,316,950)
建物総工費、(評価額) (円)	0(223,076,100)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設設置目的等

目的、用途	市営住宅
-------	------

③ 施設管理状況

管理担当課	住宅政策課
-------	-------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	平成 21 年 3 月に老朽化した市営住宅(中層耐火構造 29 戸、昭和 38 年建設、昭和 39 年竣工)を解体除却し、同月に用途廃止されており、更地となっている。なお、入居者は、建替住宅(蓬川住宅)へ移転または退去している。
----------	--

⑤ 現況の概要

利用状況	更地(未利用)
行政目的との合致の程度	合致していない。
今後の利用又は用途廃止予定	関係部局において活用方策を検討中であり、現時点では未定である。

⑥ 所管課の所見

	市営住宅としての活用は考えていないため、関係部局にて活用について検討中である。
--	---

⑦ 監査の所見

現地写真（撮影年月）	  （平成 22 年 11 月）堤防敷きの入口
行政目的との合致の程度	合致していない。
現況に至るまでの経緯	平成 21 年 3 月に老朽化した市営住宅(中層耐火構造 29 戸、昭和 38 年建設、昭和 39 年竣工)を解体除却し、同月に用途廃止されており、更地となっている。なお、入居者は、建替住宅(蓬川住宅)へ移転または退去している。
今後の処分・利用予定	当該用地の周辺は、低層住宅地(第 1 種中高層住居専用地域)であり、碎石敷き詰め、ガード(一部ネット)フェンス設置済、巡回で管理を行っている。 河川敷からの接道は、県の土地を介しているため河川敷占用許可が必要であり、今後のライフラインの更新にあたっては、隣接地との調整が必要となるなど、立地条件は悪く、現在の活用方針は未定であり、

	早急に関係部局において方針を決定する必要がある。
--	--------------------------

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該建物について、既に解体除却されている市営住宅(建物)が平成 21 年度の公有財産台帳に登載されていることは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。建物については、適切な手続きを実施すべきである。(類型Ⅱ-2) ②当該用地については、土地の活用方針を土地活用担当部局において積極的に検討すべきであるが、本来は市営住宅としての用途を廃止する前に検討するべきであった。(類型Ⅰ)

財産番号	0291		
所管課	住宅政策課 住宅政策担当		
施設名称	琴浦住宅		
土地(地目)	○(宅地)	建物	○

① 施設概要

所在地	蓬川町 295-3
竣工日	昭和 28～37 年
構造	鉄筋コンクリート造 4 階 8 棟(220 戸)
面積 (m ²)	土地 14,020.12、建物 8,883.24
土地取得価額(評価額)(円)	0(1,780,555,240)
建物総工費、(評価額)(円)	0(1,721,711,400)

(評価額)は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設設置目的等

目的、用途	市営住宅
-------	------

③ 施設管理状況

管理担当課	住宅政策課
-------	-------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	平成 21 年 3 月に老朽化した市営住宅(中層耐火構造 220 戸、昭和 27～36 年建設、昭和 28～37 年竣工)を用途廃止し、平成 21 年 3 月及び 5 月に解体除却し、更地となっている。なお、入居者は、建替住宅(蓬川住宅)へ移転または退去している。 1・2・8 棟：平成 21 年 3 月解体除却 3～7 棟：平成 21 年 5 月解体除却
----------	--

⑤ 現況の概要

利用状況	更地(未利用)
行政目的との合致の程度	合致していない
今後の利用又は用途廃止予定	企画財政局において活用方策を検討中であり、財産引継時点で普通財産とする予定。

⑥ 所管課の所見

	当該用地は、企画財政局において、鉄道駅に近接していることや小学校、センタープールに接していること、さらには臨海部の工場立地の動向を見据える必要があることなどから土地活用の方策として貸付による活用を検討しているところである。具体的な利用として、駐車場やスポーツ施設が考えられるが、駐車場については競艇場の駐
--	--

	車場との競合や周辺環境への影響があり、スポーツ施設については、採算性等から事業者が見つからず、ほか不動産関係事業者に活用提案を依頼したが見当たらず、これまで建設関係業界紙への掲載やスポーツ施設運営会社への情報提供など広く広報活動を実施しているが、現在のところ適当な貸付先が見つからない状況と聞いている。
--	--

⑦ 監査の所見

現地写真(撮影年月)	 (平成 22 年 11 月)  (平成 22 年 11 月)
行政目的との合致の程度	合致していない。
現況に至るまでの経緯	平成 21 年 3 月に老朽化した市営住宅(中層耐火構造 220 戸、昭和 27～36 年建設、昭和 28～37 年竣工)を用途廃止し、平成 21 年 3 月及び 5 月に解体除却し、

	更地となっている。なお、入居者は、建替住宅(蓬川住宅)等へ移転または退去している。 1・2・8 棟：平成 21 年 3 月解体除却 3～7 棟：平成 21 年 5 月解体除却
今後の処分・利用予定	当該用地は、鉄道駅及び幹線道路の沿道にあり、碎石敷詰め、ガード(一部ネット)フェンスを設置し、巡回による管理を行っている。 周辺には競艇場、教育施設(小学校)、住宅(県営住宅、低層住宅)がある。用途地域は、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域(幹線道路より 30m 以内)であり、商業立地ガイドライン(要綱)での 1,000 m²以上の店舗(小売業)規制がある。 現在の利用予定は、未定である。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該建物について、既に解体除却されている市営琴浦住宅(建物)が平成 21 年度の公有財産台帳に登載されていること、また当該用地について、用途廃止された市営住宅の跡地で、公用又は公共の用に供さなくなった土地が行政財産として管理されていることは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。建物については、適切な手続きを実施する必要がある。 (類型 II-2) ②用地については、用途廃止された市営住宅の跡地であり、「行政財産」から「普通財産」へ財産分類の変更を行うべきである。 (類型 II-2) ③当該用地は、広大な旧琴浦住宅の跡地であり、立地的にも恵まれた環境にある。事業用定期借地権(借法上、期間満了時に更地返還が原則)の設定による貸付料の収入の増加や企業誘致等による市税収入の増加等を図るべく跡地活用の方針について具体的に検討する専門委員会を設置するなどして、積極的な財源確保に努めるべきである。しかしながら、本来は市営住宅としての用途を廃止する前に検討するべきであったと考えられ、具体的な活用方針が決められないまま長期間保有し続けることは避けるべきである。(類型 I)

財産番号	2139		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	都市拠点整備(庄下川公園)事業用地		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	昭和通 2 丁目 74-1
取得日	平成 20 年 9 月 11 日
面積 (m ²)	105.78
土地取得価額 (評価額) (円)	99,066,132(14,491,860)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設設置目的等

目的、用途	公園事業用地
-------	--------

③ 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	平成 20 年 8 月に土地開発公社より買戻した用地である。
----------	--------------------------------

⑤ 現況の概要

利用状況	更地(未利用)
行政目的との合致の程度	初期の目的には合致していない
今後の利用又は用途廃止予定	売却又は貸付

⑥ 所管課の所見

	売却に向けて、周辺の事業所に打診しているが、立地上や形状の点から、現時点では買取希望者がいないため、コインパーキング等での運用について検討している。
--	--

⑦ 維持・管理費用 (年額・円)

修繕費等	平成 21 年度に整地及びフェンス設置費用として 948,000
------	----------------------------------

⑧ 監査の所見

現地写真（市提供）	 （平成 22 年 10 月撮影）
行政目的との合致の程度	公園事業用地に合致していない
現況に至るまでの経緯	平成 20 年 8 月に土地開発公社より買戻した用地である。買戻した時点ではすでに公園事業用地としての行政需要は満たされており、未利用地となったものである。
今後の処分・利用予定	当該用地は、フェンスで囲い、簡易アスファルト敷により管理されている。 都心の商業地（（用途地域は、商業地域、建ぺい率 80%、容積率 400%））にあり、近隣には総合文化センターや都市ホテル等があるが、裏地になるため、一般歩行者の往来は少ない状況である。 売却は困難との判断であり、駐車場等による貸付での有効活用を積極的に検討すべきである。

⑨ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地は、「公用又は公共用に供し又は供用することを決定した財産」（行政財産）に該当しない未利用地である。これを行政財産として管理することは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、行政財産として

	の用途廃止を行い、「行政財産」から「普通財産」へ財産分類を変更すべきである。(類型Ⅱ-2) ②総務省公表「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等が重要課題として指摘されており、市は、財源確保の観点から、未利用地について、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、有効活用を積極的に検討すべきである。 当該用地については、売却は困難であると判断されるため、駐車場等の有効活用を積極的に検討すべきである。(類型Ⅰ)
--	---

3. 普通財産一貸付

(1) 企画財政局

財産番号	1260		
所管課	公有財産課		
施設名称	住宅用（潮江 3 丁目）		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	潮江 3 丁目 25
面積（㎡）	372.34
土地取得価額（評価額）（円）	不明（40,957,400）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	個人
貸付先の利用内容及び使用状況	住宅敷地
貸付開始日	昭和 45 年 4 月 1 日
貸付条件等	住宅敷地として貸付
賃料（年額）及び算定根拠	賃料は年間 578,407 円。 根拠は規則による。
賃料滞納の有無	有
滞納有りの場合の滞納額（円）	578,407 円／年×5 年（平成 17 年度～21 年度）にて 2,892,035 円
滞納有りの場合の督促状況	尼崎簡易裁判所へ支払督促の申立を行っている（平成 22 年 4 月 28 日）。

③ 施設管理状況

管理担当課	公有財産課
-------	-------

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	規則経過措置 2 適用推定財産
----------	-----------------

⑤ 現況の概要

利用状況	住宅敷地
今後の処分・利用予定	借主たる地先地主に売却を図るべく交渉中

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	 取得日の資料が確認できない。
利用状況	住宅敷地
貸付条件・滞留・減免等について	借主たる地先地主に売却を図るべく交渉中
現況に至るまでの経緯	昭和 45 年から住宅敷地として貸付を継続していたが、平成 13 年に借主たる地先地主が「自己所有の土地が公募より少ない」と主張し、示談交渉を継続している。
今後の処分・利用予定	借主たる地先地主に売却を図るべく交渉中

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	5 年に亘って地代を滞納していた事実はその期間の長さからして問題があったといえるが、現在は借主たる地先地主に売却を図るべく交渉をしており、早期解決が望まれる。（類型Ⅰ）

財産番号	1302		
所管課	公有財産課		
施設名称	兵庫朝鮮学園（西立花校施設）		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	西立花町 4 丁目 14, 15
面積（㎡）	7,851.76
土地取得価額（評価額）（円）	不明（824,434,800）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	学校法人
貸付先の利用内容及び使用状況	学校用地として利用
貸付開始日	昭和 41 年 4 月 1 日
貸付条件等	学校用地として貸付
賃料（年額）及び算定根拠	賃料は年間 282,660 円。 根拠は当事者間の合意による。
賃料滞納の有無	無
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	標準賃料は年間 28,925,569 円である。 （計算根拠） A 平成 21 年度固定資産税仮評価額 600,052,614 円 B 地積 6,515.30 ㎡ C 貸付面積 7,851.76 ㎡ D 用途区分料率 4%（住宅用地等） E その他補正率 1.00 F 標準賃料（年間） $A/B \times C \times D \times E = 28,925,569$ 円 したがって、減免率は 99.0% （計算根拠） $1 - 282,660 \text{ 円} / 28,925,569 \text{ 円} = 99.022\cdots\%$ ※貸付を開始した昭和 41 年 4 月 1 日当時に

	当事者間で賃料が合意され、その当時の賃料水準を現在も継続している。
--	-----------------------------------

③ 施設管理状況

管理担当課	公有財産課
-------	-------

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	規則経過措置 2 適用推定財産
----------	-----------------

⑤ 現況の概要

利用状況	学校用地
今後の処分・利用予定	学校用地としての利用を継続

⑥ 監査の所見

現地写真（市提供、平成 22 年 11 月）	 取得日の資料が確認できない。
利用状況	学校用地
貸付条件・滞留・減免等について	学校用地として貸し付けており、賃料の滞留はないが、貸付を開始した昭和 41 年 4 月 1 日当時に当事者間で賃料が合意され、その当時の賃料水準を現在も継続している状態で、減免率は 99.0%にのぼる。
現況に至るまでの経緯	戦後、市立小学校の分校として運営されていた朝鮮人学校であるが、自主運営の要望があり昭和 41 年 3 月県知事認可の下、各種学校法人として兵庫朝鮮学園が運営を開始した。 その際に土地は有償貸付、建物は有償譲渡した経緯がある。 その後、在日朝鮮人学校として、運営を継続している。
今後の処分・利用予定	学校用地としての利用を継続

⑦監査の結果及び意見

結果	—
意見	賃料は規則に基づいておらず、当事者間の合意で設定されている。同規則に基づけば年間 28,925,569 円の賃料を徴収すべきところ、現状は年間 282,660 円（坪あたり月額 10 円）という相当に低額な賃料であり、賃料の減免率は 99.0%にのぼることから、他の貸付先と比較すれば均衡平等を欠いている。同規則に基づく相当の賃料を徴収することを検討する必要がある。（類型Ⅳ）

財産番号	1303		
所管課	公有財産課		
施設名称	兵庫朝鮮学園（金楽寺校施設）		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	金楽寺町 2 丁目 44
面積（㎡）	578.44
土地取得価額（評価額）（円）	不明（54,373,360）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	学校法人
貸付先の利用内容及び使用状況	学校用地
貸付開始日	昭和 61 年 4 月 1 日
貸付条件等	学校用地として
賃料（年額）及び算定根拠	賃料は年間 415,782 円。 根拠は当事者間の合意による。
賃料滞納の有無	無
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	標準賃料は年間 667,487 円である。 （計算根拠） A 平成 21 年度固定資産税仮評価額 50,567,224 円 B 地積 578.44 ㎡ C 貸付面積 578.44 ㎡ D 用途区分料率 4%（住宅用地等） E その他補正率 0.33 F 標準賃料（年間） $A/B \times C \times D \times E = 667,487$ 円 したがって、減免率は 37.7% （計算根拠） $1 - 415,782 \text{ 円} / 667,487 \text{ 円} = 37.709\cdots\%$ ※貸付を開始した昭和 41 年 4 月 1 日当時に 当事者間で賃料が合意され、その当時の賃 料水準を現在も継続している。

③ 施設管理状況

管理担当課	公有財産課
-------	-------

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	規則経過措置 2 適用推定財産
----------	-----------------

⑤ 現況の概要

利用状況	学校跡地として
今後の処分・利用予定	売却を予定

⑥ 監査の所見

現地写真（市提供、平成 22 年 11 月）	 取得日の資料が確認できない。
利用状況	学校跡地として
貸付条件・滞留・減免等について	当初、学校用地として貸し付けていたが、現状は廃校となり学校跡地となっている。賃料の滞留はないが、貸付を開始した昭和 61 年 4 月 1 日当時に当事者間で賃料が合意され、その当時の賃料水準を現在も継続している状態で、減免率は 37.7%である。
現況に至るまでの経緯	市内にあった朝鮮人学校の立花校と園田校を統合のため朝鮮学園所有の用地と市有地を等価交換し差額分の土地を貸付けている。
今後の処分・利用予定	売却を予定しているが売却先は見つかっていない。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	賃料は規則に基づいておらず、当事者間の合意で設定されている。同規則に基づけば年間 667,487 円の賃料を徴収すべきところ、現状は年間 415,782 円という低額な賃料であり、賃料の減免率は 37.7% となっていて、他の貸付先と比較すれば均衡平等を欠いている。同規則に基づく相当の賃料を徴収することを検討する必要がある。 (類型Ⅳ)

(2) 協働推進局

財産番号	1147		
所管課	小田地域振興センター		
施設名称	額田福祉会館		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	額田町 12-1
竣工日	平成 14 年 1 月 31 日
構造	鉄骨造、2 階建
面積（㎡）	土地 597.89、建物 273.14 上記面積には、公有財産課が個人に貸し付けている土地 9.47 ㎡及び取壊し済の建物 50.87 ㎡を含んでいる。
土地取得価額（評価額）（円）	不明（58,294,275） 評価額には公有財産課が個人に貸し付けている土地 923,325 円を含んでいる。
建物総工費、（評価額）（円）	52,645,000（50,973,150） 上記金額には、取壊し済の建物の総工費 8,493,000 円及び評価額 7,630,500 円を含んでいる。

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	額田福祉協会
貸付先の利用内容及び使用状況	地域住民集会施設
貸付開始日	昭和 57 年 4 月 1 日（普通財産貸付台帳による）
貸付条件等	無償。契約上の貸付期間は 5 年
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条 22 第 4 条 100%

③ 施設管理状況

管理担当課	小田地域振興センター
-------	------------

④ 取得の時期・経緯、設置コストの財源

取得の時期・経緯	土地、規則経過措置 2 適用推定財産 建物取得日、平成 14 年 1 月 31 日
設置コストの財源	一般財源

⑤ 現況の概要

利用状況	地域住民集会施設として利用
今後の処分・利用予定	現状の貸付を継続

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	 土地の取得日の資料が確認できない。
利用状況	地域住民集会施設として利用
貸付条件・滞留・減免等について	賃料は、地域コミュニティの育成・発展等のための公益上必要と認められる地域住民の集会等に供するため、条 22 第 4 条に基づき無償である。 貸付開始日は、普通財産貸付台帳では昭和 57 年 4 月 1 日とされているが、現行規則に基づく貸付台帳が整理された時点からの記録と思われる。所管課の内部資料に旧建物の取得年月日が昭和 37 年 6 月 15 日と記録されているため、同時期から貸付が始まったものと推測される。 貸付期間は 5 年であり、昭和 37 年以降継続して貸し付けられている。
現況に至るまでの経緯	額田地区に斎場を建設するにあたり地元の強い反対があり、その対策として昭和 25 年に福祉会館が設置されたが、その正確な位置は確認できない。その後、名神高速道路の建設に伴い移転が必要となり、昭和 37 年、当該地に日本道路公団によって福祉会館が建設されたと推測されるが、市の財産になった経緯等は不明である。 その後、福祉会館は、昭和 57 年に一部改築され、平成 14 年に全面建替えを行って、現

	在に至っている。平成 14 年の建替えは、斎場建替えの地元対策が目的であったため、生活衛生課が行っている。なお、公有財産台帳では、当該建物の登記日は平成 15 年 3 月 31 日とされているが、当時の登記を行った書類や登記簿謄本が存在しないため、実際の登記日や登記の有無は確認できない状況である。 平成 14 年の全面建替え時に、昭和 57 年の増築部分の建物（50.87 m²、評価額 7,630,500 円）の減少処理を行っていないため、公有財産台帳に貸付以外の財産として当該建物が計上されたままになっている。
今後の処分・利用予定	現状の貸付を継続する予定である。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	取壊し済の建物が公有財産台帳に計上されたままになっている（規則 63Ⅱ、運用 7-1）。（類型 B）
意見	登記を行った書類や登記簿謄本が存在しないため、登記の有無を確認することができない。（類型Ⅱ-2）

財産番号	1171		
所管課	大庄地域振興センター		
施設名称	旧成徳幼稚園		
土地（地目）	○（学校用地）	建物	○

① 施設概要

所在地	蓬川町 302-0
竣工日	昭和 56 年 3 月 31 日
構造	鉄筋コンクリート造、2 階建
面積（㎡）	土地 1,945.00、建物 559.88
土地取得価額（評価額）（円）	不明（252,850,000）
建物総工費、（評価額）（円）	98,593,000（94,959,900）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	蓬川社会福祉連絡協議会
貸付先の利用内容及び使用状況	地域住民利用施設
貸付開始日	平成 9 年 6 月 1 日
貸付条件等	無償。契約上の貸付期間は 1 年
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条 22 第 4 条 100%

③ 施設管理状況

管理担当課	大庄地域振興センター
-------	------------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	土地、規則経過措置 2 適用推定財産 建物取得日、昭和 56 年 3 月 31 日 規則経過措置 2 適用財産
----------	---

⑤ 現況の概要

利用状況	地域住民利用施設として利用
今後の処分・利用予定	現状の貸付を継続

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	 土地の取得日の資料が確認できない。
利用状況	住民の集会及び学習のための会議室、集会室、図書室として利用されており、主に子供の活動の場、県民交流広場事業の拠点として活用されている。地域住民には成徳ミニ図書館として親しまれている。
貸付条件・滞留・減免等について	平成 9 年の廃園幼稚園（成徳、園田北、上坂部）の暫定利用について（方針）により、貸付期間は平成 9 年度から施設の本格利用までの間（1 年毎に貸付承認を行う。）とすること及び条 22 第 4 条に基づき無償とすることが決裁されている。
現況に至るまでの経緯	平成 9 年 3 月に成徳幼稚園が廃園、同時期に地元社会福祉協議会に無償貸与され、1 年毎の暫定利用契約が繰り返されている。暫定利用を継続するかどうかは企画財政局が決定するが、現在の利用状況等については、所管課から企画財政局に文書による報告等を行われていない。 なお、平成 22 年 7 月 5 日の経営部会における「公共施設見直しの方向性（素案）」では、廃園幼稚園は現状維持を基本とする施設等（継続検討するものを含む）に区分され、今後も暫定利用を継続することが決定されている。
今後の処分・利用予定	当面は現状の貸付が継続される予定である。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①平成９年から１年毎の暫定利用が継続されているが、暫定利用はあくまでも本格的な利用方法決定までの経過的な措置であるため、早期に今後の方針を決定すべきである。（類型Ⅰ） ②幼稚園の廃園から１０年以上が経過し、市民には、「成徳ミニ図書館」の名称で親しまれているため、財産名称の変更を検討すべきである。（類型Ⅱ-２）

財産番号	1182		
所管課	園田地域振興センター		
施設名称	富田福祉会館		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 施設概要

所在地	東園田町 1 丁目 137-2
面積（㎡）	912.19
土地取得価額（評価額）（円）	不明（129,530,980）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	富田社会福祉協会
貸付先の利用内容及び使用状況	福祉会館敷地
貸付開始日	不明
貸付条件等	無償。契約上の貸付期間は 5 年
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条 22 第 4 条 100%

③ 施設管理状況

管理担当課	園田地域振興センター
-------	------------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	取得日、規則経過措置 2 適用推定財産 経緯、9 名の個人より購入した。
----------	---

⑤ 現況の概要

利用状況	福祉会館敷地として利用
今後の処分・利用予定	現状の貸付を継続

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	  取得日の資料が確認できない。
利用状況	福社会館の敷地として貸付られているが、福社会館が建設されているのは当該地の一部であり、公衆電話ボックス、消防団の器具庫、個人の記念碑等が建てられている部分がある。 また、会館は福社会館という名称ではなく、「冨田高安記念会館」という名称である。 東隣接地は個人の住宅及びガレージであるが、境界が明確ではなく、白地図では隣人の住宅及びガレージが当該地にかかっている。
貸付条件・滞留・減免等について	賃料は地域コミュニティの育成、発展等のための公益上必要と認められる地域住民の集会等に供するため、条 22 第 4 条に基づき無償とされている。

	普通財産貸付台帳には貸付開始日等の新規契約の状況が記載されておらず、書類等で正当な貸付開始日を確認することはできなかった。また、普通財産貸付台帳には、その後の契約更新の状況も正当に記録されておらず、平成 20 年 4 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日の貸付履歴が記載されているのみである。 なお、公衆電話ボックスは、地元の要望により設置された経緯があり、NTT 西日本への貸付地としての整理はなされておらず、貸付料も受領していない。
現況に至るまでの経緯	昭和 48 年 1 月に個人からの譲渡により取得したとのことであるが、取得に係る資料がなく、確認できない。現在は福社会館用地として貸し付けられているが、貸付開始当時の資料がなく、いつから貸付が行われているか等の詳細は確認できない。
今後の処分・利用予定	現状の貸付を継続する予定である。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	①貸付契約書に「借受資格変更の届出」の条項が記載されていない（運用第 5－1(2)）。（類型 D） ②境界標が設置されておらず、隣接地との境界が不明確である（規則 24）。（類型 C -2） ③公衆電話ボックスの敷地は有償で貸付すべきである（規則 43）。（類型 D） ④普通財産貸付台帳における貸付履歴の記載が誤っている（規則 67）。（類型 B）
意見	—

財産番号	1198		
所管課	園田地域振興センター		
施設名称	旧上坂部幼稚園		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	上坂部 2 丁目 26-14
竣工日	昭和 43 年 11 月 8 日
構造	鉄筋コンクリート造、2 階建
面積（㎡）	土地 991.73、建物 594.58
土地取得価額（評価額）（円）	不明（141,817,390）
建物総工費、（評価額）（円）	15,612,000（101,078,600）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	上坂部社会福祉連絡協議会
貸付先の利用内容及び使用状況	集会所
貸付開始日	平成 10 年 4 月 1 日 （普通財産貸付台帳には貸付開始日が記録されていない）
貸付条件等	無償。契約上の貸付期間は 1 年
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条 22 第 4 条 100%

③ 施設管理状況

管理担当課	園田地域振興センター
-------	------------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	土地、規則経過措置 2 適用推定財産 建物取得日、昭和 43 年 11 月 8 日 規則経過措置 2 適用財産
----------	---

⑤ 現況の概要

利用状況	集会所として利用
今後の処分・利用予定	現状の貸付を継続

⑥ 維持・管理費用（年額・円）

修繕費	建築物の躯体部分の修繕が市の負担となり、現所管課となった平成 18 年度以降では、平成 21 年度に屋上防水工事 488,040 円が発生している。
-----	--

⑦ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	 土地の取得日の資料が確認できない。
利用状況	住民の集会及び学習のための会議室、集会室、図書室として利用されており、地域住民には上坂部集会所として親しまれている。
貸付条件・滞留・減免等について	平成 9 年の廃園幼稚園（成徳、園田北、上坂部）の暫定利用について（方針）により、貸付期間は平成 9 年度から施設の本格利用までの間（1 年毎に貸付承認を行う。）とすること及び条 22 第 4 条に基づき無償とすることが決裁されている。
現況に至るまでの経緯	平成 8 年 3 月に上坂部幼稚園が廃園、平成 8 年度は未利用、平成 9 年度は(財)尼崎緑化協会に貸付、平成 10 年 4 月 1 日より地元社会福祉協議会に無償貸与され、1 年毎の暫定利用契約が繰り返されている。なお、普通財産貸付台帳には貸付開始日等の新規契約の状況が記載されておらず、平成 10 年 4 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日までの貸付履歴が記載されていない。 暫定利用を継続するかどうかは企画財政局が決定するが、現在の利用状況等については、所管課から企画財政局に文書による報告等は行われていない。 なお、平成 22 年 7 月 5 日の経営部会における「公共施設見直しの方向性（素案）」では、廃園幼稚園は現状維持を基本とする施設等（継続検討するものを含む）に区分され、

	今後も暫定利用を継続することが決定されている。
今後の処分・利用予定	当面は現状の貸付が継続される予定である。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	普通財産貸付台帳における貸付履歴の記載が誤っている(規則 67)。 (類型 B)
意見	①平成 10 年から 1 年毎の暫定利用が継続されているが、暫定利用はあくまでも本格的な利用方法決定までの経過的な措置であるため、早期に今後の方針を決定すべきである。(類型 I) ②幼稚園の廃園から 10 年以上が経過し、市民には、「上坂部集会所」の名称で親しまれているため、財産名称の変更を検討すべきである。(類型 II -2)

(3) 環境市民局

財産番号	1780		
所管課	クリーンセンター		
施設名称	旧 第3工場		
土地（地目）	○（宅地、雑種地）た だし、行政財産	建物	○

① 施設概要

所在地	大高洲町2
竣工日	昭和58年6月15日
構造	鉄骨造
面積（㎡）	8,561.29㎡
土地取得価額（円）	399,031,815円（他の建物が敷地内に行政財産として有り、そのため土地は現状行政財産である。）
建物総工費（円）	1,052,542,000円

② 貸付状況

貸付先	尼崎市企画財政局長
貸付先の利用内容及び使用状況	廃PCB高圧トランス保管
貸付開始日	平成19年2月1日
貸付条件等	—
賃料（年額）及び算定根拠	無償
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条22第4条の規定に基づき、本件貸付目的から公用の用に供するものとして利用しているため無償としている。

③ 施設管理状況

管理担当課	クリーンセンター
-------	----------

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和55年10月20日 市のゴミの焼却施設を建設するために取得した。
----------	---------------------------------------

⑤ 現況の概要

利用状況	平成17年3月末にゴミの焼却場等としての用途を廃止し、平成19年2月より廃PCB高圧トランス保管として貸付開始
今後の処分・利用予定	廃棄物処理施設更新等の計画の中で、処分・利用方法を決めていく。

⑥ 監査の所見

現地写真 (撮影日：平成 22 年 10 月)	(外観)  (廃 PCB 高圧トランス保管状況) 
利用状況	旧第 3 工場のある土地は宅地、雑種地であるがその敷地内に現状別の建物が行政財産として有り、切り離して売却等を行うことは困難である。
貸付条件・滞留・減免等について	現状、同市の企画財政局長に公共の用に供するものとして利用するために貸しており、貸付条件が変更されることはないと考えられる。
現況に至るまでの経緯	平成 17 年 3 月末にゴミの焼却場等としての用途を廃止したが、当該建物にかかる今後の処分・利用予定については、具体的目途は立っていない。その理由として、取り壊しにかかる費用が膨大で、市の財政状況を考えた場合、資金的手当てが立たず、現状のまま所有していくしかないと判断したためである。ただし、市は何らかの利用目的がないかと模索し、平成 19 年 2

	月より廃 PCB 高圧トランス保管として貸付開始し現在に至っている（添付写真参照）。
今後の処分・利用予定	市は廃棄物処理施設更新等の計画の中で、処分・利用方法を決めていくとしているが、現状具体的な予定は立っていない。旧第 3 工場を取り壊した場合の費用の検討及び今後の処分・利用予定について、本件建物の用途廃止した時期に検討したようであるが、口頭での検討であるために、具体的に市が行っている検討過程について報告書としての形跡がないことから、用途廃止した平成 17 年から現在に至る検討過程を監査において客観的に知ることができなかった。 この点、取り壊しに関する見積書について所管部局は入手した旨のコメントを受けたものの、引き継ぎ等で紛失し監査時に提示されなかった。その代り、取り壊しに多額の費用がかかるということは、所管部局が作成した『平成 18 年度 予算 主要課題の整理』の資料から理解できたが、このことが原因で今後の処分・利用予定の計画が立たないとする市の見解には疑問の余地がある。 用途廃止して予定が立たないまま 5 年が経過していることを考えると、有識者を入れることや他部局の意見を取り入れる等積極的に検討会を実施し、建物の別用途としての再利用の可能性も含めて検討していくべきであり、具体的利用計画等の検討会を早期にかつ定期的の実施し、財産の有効利用を進めていくことが望ましいと考えられる。 また、その検討内容について書面として整理保管し、客観的に説明できるようにしていくことが公有財産の有効利用に対しての市民への説明責任という観点から必要ではないかと考えられる。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	今後の処分・利用予定について、定期的に検討会を実施し、その検討内容を書面にて保存していく必要がある。（類型Ⅰ）

(4) 健康福祉局

財産番号	1223		
所管課	健康福祉局 障害福祉課		
施設名称	杭瀬福成園		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	杭瀬本町 3 丁目 225
面積（㎡）	土地 1,079.37 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	—（118,730,700）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	社会福祉法人 福成会
貸付先の利用内容及び使用状況	障害福祉サービス事業所（生活介護）用地
貸付開始日	平成 7 年 11 月 11 日
貸付条件等	無償
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条 22 第 4 条 「社会福祉法人助成条例」第 2 条

③ 施設管理状況

管理担当課	障害福祉課
-------	-------

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和 43 年 7 月 16 日 緊急に整備する必要があった知的障害者通所援護施設の用に供するため、旧尼崎市立授産所及び杭瀬南保育所の建替えに合わせて、知的障害者援護施設を合築する社会福祉法人を誘致するため、市有地を無償貸付した。
----------	--

⑤ 現況の概要

利用状況	障害福祉サービス事業所（生活介護）用地
今後の処分・利用予定	継続使用

⑥ 所管課の所見

	土地の取得について、もともと旧授産所及び杭瀬南保育所があった土地を建替えに合わせて旧授産所（現知的障害者通所更生施設あいあい）、杭瀬南保育所及び杭瀬福成園で再配分していたものであり、売買、合筆、分筆を経て所有権移転登記が行われたものである。
--	--

⑦ 監査の所見

利用状況	障害福祉サービス事業所（生活介護）用地
貸付条件・滞留・減免等について	条 22 第 4 条及び「社会福祉法人助成条例」第 2 条により無償貸付
現況に至るまでの経緯	社会福祉法人を誘致するため、市有地を無償貸付した。
今後の処分・利用予定	継続使用

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	社会福祉法人等に対する無償貸付の場合であっても、貸付料は継続的に把握して、経済性、効率性、有効性のバランスを常に認識しておくべき必要がある。（類型Ⅱ-2）

財産番号	2178		
所管課	健康福祉局 障害福祉課		
施設名称	(旧)まつば園		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	昭和通1丁目31-141
竣工日	昭和57年11月22日
構造	鉄筋コンクリート造
面積（㎡）	土地 661.15 ㎡ 建物 679.02 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	140,887,500（85,949,500）
建物総工費（評価額）（円）	10,583,000（5,159,494）

（評価額）は平成21年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	平成22年3月31日まで社会福祉法人福成会
貸付先の利用内容及び使用状況	平成21年3月31日に用途廃止されているが、平成21年4月1日から平成22年3月31日までの間、同一貸付先に新規無償貸与として普通財産貸付一覧に記載。

③ 施設管理状況

管理担当課	健康福祉局 障害福祉課
-------	-------------

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和57年11月10日 尼崎市立まつば園(当時、知的障害者通所更生施設)を整備するために国(厚生省)との交換により土地を取得
----------	--

⑤ 現況の概要

利用状況	平成21年3月31日用途廃止 未利用
今後の処分・利用予定	売却予定

⑥ 所管課の所見

	平成23年3月末までに売却予定
--	-----------------

⑦ 監査の所見

利用状況	用途廃止されているため、本来の用途には利用されていない。 建物内備品類の整理撤去作業中。
現況に至るまでの経緯	平成21年3月31日の用途廃止後、平成22年3月31日までの間は、事業移管をおこなったものの新施設の完成が遅れたため無償貸与を継続し売却できない状況にあった。

	その後、売却予定の状態が継続している。 なお、建物内備品類の一部については売却が進められている。
今後の処分・利用予定	建物付きの状態売却

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①事業移管後、新施設の完成遅れによる1年間の新たな無償貸与期間が生じたことについて、やむを得ない事情があったとしても、資産及び資金の効率活用の点から、新たな無償貸与期間（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）が終了した後には遅滞なく売却手続きが実行される必要がある。（類型Ⅰ） ②規則16条により、建物は登記されるべきものと考えられるが、建物の登記がなされているか否か確認できなかった。（類型Ⅱ-2）

財産番号	1366		
所管課	健康福祉局 障害福祉課		
施設名称	知的障害者通所更生施設 あいあい		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	杭瀬本町 3 丁目 225
竣工日	平成 7 年 10 月 13 日
構造	鉄筋コンクリート造、軽量鉄骨造
面積（㎡）	土地 262.00 ㎡ 建物 634.96 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	－（28,820,000）
建物総工費（評価額）（円）	175,052,000（127,708,235）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	社会福祉法人 福成会
貸付先の利用内容及び使用状況	知的障害者通所更生施設
貸付開始日	平成 12 年 10 月 6 日
貸付条件等	無償
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条 22 第 4 条 「社会福祉法人助成条例」第 2 条

③ 施設管理状況

管理担当課	障害福祉課
-------	-------

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和 43 年 7 月 16 日 平成 7 年 10 月 13 日に、旧尼崎市立授産所として新築（他の用途の施設と合築）したものであるが、尼崎市立授産所の供用廃止に伴い緊急に整備する必要があった知的障害者通所援護施設の用に供するため、社会福祉法人に用地と併せて本件建物を無償貸付した。
----------	---

⑤ 現況の概要

利用状況	知的障害者通所更生施設
今後の処分・利用予定	継続使用

⑥ 所管課の所見

	土地の取得について、もともと旧授産所及び杭瀬南保育所があった土地を建替えに合わせ旧授産所（現知的障害者通所更生施設あいあい）、杭瀬南保育所及び杭瀬福成園で再配分していたものであり、売買、合筆、分筆を経て所有権移転登記が行われたものである。
--	---

⑦ 監査の所見

利用状況	知的障害者通所更生施設
貸付条件・滞留・減免等について	無償 条 22 第 4 条及び「社会福祉法人助成条例」第 2 条により無償貸付
現況に至るまでの経緯	旧尼崎市立授産所を知的障害者通所援護施設の用に供するため、社会福祉法人に用地と併せて本件建物を無償貸付した。
今後の処分・利用予定	知的障害者通所更生施設

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①管理担当課からの資料では、昭和 43 年 7 月 16 日を取得の時期としているが、土地については土地明細台帳において平成 20 年 2 月 1 日を取得日（登記日は昭和 43 年 10 月 31 日）とし、建物は建物明細台帳において平成 7 年 10 月 13 日を取得日としている。この点について、「取得日」はあくまでも市が所有権を取得した日とする必要がある。（類型Ⅱ-1） ②社会福祉法人等に対する無償貸付の場合であっても、貸付料は継続的に把握して、経済性、効率性、有効性のバランスを常に認識しておくべき必要がある。（類型Ⅱ-2）

財産番号	2009		
所管課	健康福祉局 障害福祉課		
施設名称	あこや学園跡地他		
土地（地目）	—	建物	○

① 施設概要

所在地	西宮市田近野町 1-25
竣工日	昭和 44 年 3 月 31 日、昭和 44 年 12 月 19 日 昭和 61 年 11 月 17 日
構造	鉄筋コンクリート造 他
面積（㎡）	建物 737.78 ㎡
建物総工費（評価額）（円）	22,786,000（5,458,616）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	公有財産課
-------	-------

③ 現況の概要

利用状況	平成 20 年 2 月 25 日 建物解体撤去済 建物明細台帳未処理
------	--

④ 所管課の所見

	建物はすでに解体撤去済であり、跡地は売却済であることから、建物明細台帳上のみ未処理となっていると考えられる。
--	--

⑤ 監査の所見

利用状況	平成 22 年 8 月 16 日現在において、「あこや学園」は西宮市田近野町から移転済みである。
現況に至るまでの経緯	「あこや学園」は、行政財産である尼崎市三反田町 1 丁目に移転済みである。

⑥ 監査の結果及び意見

結果	建物は平成 20 年 2 月に撤去され、跡地は既に売却されているが、公有財産課における「建物明細台帳」では「あこや学園跡地」の名称で記載が残されている。直ちに所定の手続きを経て適正な状態に台帳を訂正する必要がある。（類型 B）
意見	—

財産番号	1306（土地明細台帳上は 1078 に統合）		
所管課	健康福祉局 保健企画課		
施設名称	(旧)厚生専門学院		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	南塚口町 6 丁目 156-2
面積（㎡）	土地 1,983.45 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	—（291,570,090）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	兵庫県
貸付先の利用内容及び使用状況	兵庫県立塚口病院敷地
貸付開始日	昭和 40 年 1 月 19 日(平成 20 年 4 月 1 日から兵庫県立塚口病院敷地として貸与)
貸付条件等	無償
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条 22 第 4 条

③ 施設管理状況

管理担当課	保健企画課
-------	-------

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和 39 年ごろ
設置コストの財源	不明

⑤ 現況の概要

利用状況	兵庫県立塚口病院敷地として利用中
今後の処分・利用予定	兵庫県立塚口病院の統合再編の動向に併せて、県と返却などについて協議を行う予定

⑥ 所管課の所見

	厚生専門学院の閉校によって、隣接する兵庫県立塚口病院の敷地の一部として利用されるようになった。兵庫県立塚口病院敷地と一体利用している。
--	---

⑦ 監査の所見

利用状況	主として兵庫県立塚口病院の倉庫として利用されている旧厚生専門学院建物の土地であるが、建物自体は病院建物とは別棟とな
------	---

	っていること、病院機能の一部を担っている施設とも言えないことから、病院と一体的に有効活用されているとは必ずしも言えない。
貸付条件・滞留・減免等について	条 22 第 4 条により無償
現況に至るまでの経緯	昭和 39 年 11 月 交換(当時の地目:溜池) 昭和 40 年 1 月 宅地に地目変更 昭和 40 年 1 月 県と土地使用貸借契約締結 昭和 41 年 5 月 登記 平成 20 年 4 月 厚生専門学院閉校(平成 20 年 3 月)後も、県立塚口病院敷地として継続貸与。 平成 20 年 12 月 用途変更
今後の処分・利用予定	市が所有する病院敷地の一部とも地続きであることから、兵庫県立塚口病院の統合再編の動向に併せて、県と返却などについて協議を行う予定となっている。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	平成 22 年 7 月 2 日作成の普通財産貸付一覧表において、財産番号(1306)厚生専門学院として記載されているとともに、財産番号(1078)兵庫県立塚口病院としても記載されている点については、適正に修正される必要がある。(類型 B)
意見	①旧厚生専門学院は兵庫県立塚口病院敷地と地続きになっているが、学院の建物は撤去されないままであり、病院の倉庫代わり程度の活用状況となっている。一体として有効活用されているとまでは言えない。兵庫県との間で今後進められる協議において速やかに有効活用の方向性を取り決める必要がある。(類型 I) ②土地明細台帳上の取得日は用途変更による異動日としているため、市が所有権を取得した日は、台帳上では明らかになっていない。所有権取得日を記録する必要がある。(類型 II-1)

(5) こども青少年局

財産番号	1247		
所管課	こども青少年局 保育課		
施設名称	園和北保育園		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	東園田町 3 丁目 76-16
面積（㎡）	土地 1,325.32 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	—（190,846,080）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	社会福祉法人 あい
貸付先の利用内容及び使用状況	保育所用地
貸付開始日	平成 10 年 4 月 1 日
貸付条件等	無償
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	決裁

③ 施設管理状況

管理担当課	保育課
-------	-----

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和 46 年 3 月 31 日
設置コストの財源	不明

⑤ 現況の概要

利用状況	保育所用地として利用
今後の処分・利用予定	保育所用地として利用

⑥ 監査の所見

利用状況	保育所用地として利用
貸付条件・滞留・減免等について	条 22 第 4 条及び「尼崎市社会福祉法人助成条例」第 2 条により無償貸付
現況に至るまでの経緯	平成 21 年 4 月 1 日こども家庭支援課から所属替となって保育課所管となった。
今後の処分・利用予定	保育所用地として利用

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	社会福祉法人等に対する無償貸付の場合であっても、貸付料を把握して経済性、効率性、有効性のバランスを常に認識しておく必要がある。（類型Ⅱ-2）

以上の他に、普通財産―貸付のうち貸付料を継続的に把握すべきである「意見」指摘を集約すれば次のようになる。すべて保育所用地であり無償貸付の土地である。(類型Ⅱ-2)

財産番号	施設名称	貸付先	取得の時期	貸付開始日
こども青少年局				
1248	開明かしの木保育園	社会福祉法人 檜の木会	規則経過措置2適用推定 財産	平成10年4月1日
1249	大島南保育園	社会福祉法人 華福社会	昭和46年6月28日 大正11年4月1日	平成11年4月1日
1250	あすなろ保育園	社会福祉法人 あすなろ福社会	昭和45年2月23日	平成11年4月1日
1252	汐江ふたば保育園	社会福祉法人 ふたば福社会	規則経過措置2適用推定 財産	平成12年4月1日
1627	武庫之荘保育園	社会福祉法人 メル・ナースリー	昭和55年5月1日	平成13年4月1日
1635	夢の国保育園	社会福祉法人 夢工房	平成9年4月1日	平成15年10月1日
1637	キンダーメーソン 立花保育園	社会福祉法人 坂田福社会	昭和49年5月16日 平成13年12月17日	平成14年4月1日
1768	むこっこ北保育園	社会福祉法人 あゆみ福社会	昭和43年10月30日	平成17年5月1日
2179	(旧)いまふくゆう ゆう保育園	社会福祉法人 来夢	昭和44年9月20日 昭和46年5月13日	平成21年4月1日

財産番号	1249		
所管課	こども青少年局 保育課		
施設名称	大島南保育園		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	大庄西町 2 丁目 458、459、463
面積（㎡）	土地 1,274.36 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	55,133,000（168,215,520）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	社会福祉法人 華福社会
貸付先の利用内容及び使用状況	保育所用地
貸付開始日	平成 11 年 4 月 1 日
貸付条件等	無償
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	決裁

③ 施設管理状況

管理担当課	保育課
-------	-----

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	大正 11 年 3 月 31 日 昭和 46 年 6 月 28 日
設置コストの財源	不明

⑤ 現況の概要

利用状況	保育所用地として利用
今後の処分・利用予定	保育所用地として利用

⑥ 監査の所見

利用状況	保育所用地として利用
貸付条件・滞留・減免等について	条 22 第 4 条及び「尼崎市社会福祉法人助成条例」第 2 条により無償貸付
現況に至るまでの経緯	平成 21 年 4 月 1 日こども家庭支援課から所属替となって保育課所管となった。
今後の処分・利用予定	保育所用地として利用

⑦監査の結果及び意見

結果	—
意見	規則 49 条 1 項により、公有財産貸付申請書（第 8 号様式）に「添付書類」とされている全ての書類の添付省略を認めているが、同項は所定の条件に当てはまる場合に連帯保証人を不要とする定めであり、添付書類の全ての添付省略を認めている規定ではない。貸付申請書記載の添付書類のすべての提出が義務づけられたものか否かは議論があるところであるが、原則として提出されるべきであると考え必要がある。（類型Ⅱ-2）

以上の他に普通財産一貸付のうち、貸付申請書記載の添付資料の「意見」指摘を集約すれば次のようになる。すべて無償貸付の土地で利用状況は「保育所用地」である。（類型Ⅱ-2）

財産番号	施設名称	貸付先	取得の時期	貸付開始日
こども青少年局				
1250	あすなろ保育園	社会福祉法人 あすなろ福祉会	昭和45年2月23日	平成11年4月1日
1627	武庫之荘保育園	社会福祉法人 メル・ナースリー	昭和55年5月1日	平成13年4月1日
1635	夢の国保育園	社会福祉法人 夢工房	平成9年4月1日	平成15年10月1日
1637	キンダーメーソン立花保育園	社会福祉法人 坂田福祉会	昭和49年5月16日 平成13年12月17日	平成14年4月1日
1768	むこっこ北保育園	社会福祉法人 あゆみ福祉会	昭和43年10月30日	平成17年5月1日
2179	(旧)いまふくゆうゆう保育園	社会福祉法人 来夢	昭和44年9月20日 昭和46年5月13日	平成21年4月1日

財産番号	2179		
所管課	こども青少年局 保育課		
施設名称	(旧)いまふくゆうゆう保育園		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	今福 1 丁目 2-16
竣工日	昭和 44 年 9 月 20 日
構造	軽量鉄骨造
面積（㎡）	土地 1,105.07 ㎡ 建物 536.70 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	－（140,343,890）
建物総工費（評価額）（円）	15,049,000（8,036,730）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	社会福祉法人 来夢
貸付先の利用内容及び使用状況	保育所用地
貸付開始日	平成 21 年 4 月 1 日
貸付条件等	無償
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	決裁

③ 施設管理状況

管理担当課	保育課
-------	-----

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	建物：昭和 44 年 9 月 20 日 土地：昭和 46 年 5 月 13 日
用途廃止の日	平成 21 年 4 月 1 日
設置コストの財源	不明

⑤ 現況の概要

利用状況	平成 22 年 3 月 31 日まで保育所用地として利用 平成 22 年 4 月から未利用
今後の処分・利用予定	売却予定

⑥ 監査の所見

利用状況	未利用（平成 22 年 11 月 15 日、現地視察時）
貸付条件・滞留・減免等について	条 22 第 4 条及び「尼崎市社会福祉法人助成条例」第 2 条により無償貸付

現況に至るまでの経緯	市立今福保育所の民間移管に伴い、平成 21 年 4 月 1 日（行政財産から普通財産へ）用途変更がなされたが、移管先のいまふくゆうゆう保育園が新施設移転までの間、保育園運営を行っていた。 いまふくゆうゆう保育園への貸付期間は、移転先建物の竣工が遅れたため平成 21 年 11 月 30 日から平成 22 年 3 月 31 日に延長された。
今後の処分・利用予定	平成 22 年度中の売却が予定されている。 なお、保育園の建物は平成 22 年 11 月 15 日現在取り壊されていない。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①平成 22 年度中の売却を予定通り実行し、資産及び資金の効率的な運用を図る必要がある。（類型Ⅰ） ②規則 16 条により、建物は登記されるべきものと考えられるが、建物の登記がなされているか否か確認できなかった。（類型Ⅱ-2）

(6) 産業経済局

財産番号 1133 競艇場及び財産番号 1368 競艇場について、同じ指摘事項であるため、普通財産貸付と普通財産その他をまとめて記載する。

～財産番号 1133 競艇場の概要～

財産番号	1133		
所管課	公営事業所		
施設名称	競艇場		
土地（地目）	○（宅地、雑種地）	建物	○

① 施設概要

所在地	尼崎市水明町 1 9 9 - 1
竣工日	昭和 54 年 3 月 30 日
構造	鉄骨造
面積（㎡）	土地合計 1,352.89 ㎡（貸付部分 1,352.18 ㎡、その他 0.71 ㎡） 建物合計 999.82 ㎡（貸付部分 225.38 ㎡、その他 774.44 ㎡）
土地取得価額（評価額）（円）	不明（台帳管理ができていないため）
建物総工費、（評価額）（円）	不明（台帳管理ができていないため）

② 貸付状況

貸付先	尼崎競艇労働組合、西日本電信電話株式会社他
貸付先の利用内容及び使用状況	組合活動の事務所として使用するための貸付や、公衆電話ボックス（4 基）の設置場所として貸付他
貸付開始日	平成 14 年 4 月 1 日他
貸付条件等	① 建物の維持管理に要する費用その他建物の使用に関し要する費用一切を負担する。 ② 土地の維持管理に要する費用その他土地の使用に関し要する費用一切を負担する。 ③ 遅延利息は、年利率 1 4 . 6 % ④ 賃貸借期間が満了したとき又はこの契約が解除されたときには、土地を自己負担のもとに現状回復する。
賃料（年額）及び算定根拠	賃料については、原則として規則 33 条第 2 号の規定を準用し算出している。

賃料滞納の有無	無
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条 22 第 4 条の規定に基づく

③ 施設管理状況

管理担当課	施設整備担当
-------	--------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	取得日は不明（台帳管理ができていないため）
----------	-----------------------

⑤ 現況の概要

利用状況	現状貸付目的通りに利用されている。
今後の処分・利用予定	競艇場が存続し組合の活動等が存続する限り、処分されることはなく利用し続けるものと考えている。

⑥ 所管課の所見

	競艇場の事業で有用と考えられている組合の運営や公衆電話の設置場所等のための貸付であり、規則に従った計算により貸付料も算出されており金額については、妥当なものと考えている。
--	---

～財産番号 1368 競艇場の概要～

財産番号	1368		
所管課	公営事業所		
施設名称	競艇場		
土地（地目）	○（宅地、雑種地、田及びその他）	建物	○

① 施設概要

所在地	尼崎市水明町 1 9 9 － 1 他
竣工日	昭和 54 年 3 月 30 日、平成 6 年 11 月 10 日他
構造	鉄骨造
面積（㎡）	土地合計 105,385.39 ㎡（貸付部分 2,097.09 ㎡、その他 103,288.3 ㎡） 建物合計 54,733.55 ㎡（貸付部分 1,044.04 ㎡、その他 53,689.51 ㎡）
土地取得価額（評価額）（円）	不明（台帳管理ができていないため）
建物総工費、（評価額）（円）	不明（台帳管理ができていないため）

② 貸付状況

貸付先	株式会社水明、日本パーキング株式会社 他
貸付先の利用内容及び使用状況	ファンサービスのための売店営業、駐車場他
貸付開始日	平成 11 年 4 月 1 日、平成 12 年 11 月 28 日他
貸付条件等	① 建物の維持管理に要する費用その他建物の使用に関し要する費用一切を負担する。 ② 土地の維持管理に要する費用その他土地の使用に関し要する費用一切を負担する。 ③ 遅延利息は、年利率 14.6% ④ 賃貸借期間が満了したとき又はこの契約が解除されたときには、土地を自己負担のもとに現状回復する。
賃料（年額）及び算定根拠	賃料については、規則 33 条第 2 号の規定を準用し算出している。 例えば、株式会社水明に対しては、ファンサービスのための売店としての一部を貸付料 8,717,617 円（年額）にて契約を結んでいる。
賃料滞納の有無	無

③ 施設管理状況

管理担当課	施設整備担当
-------	--------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	取得日は不明（台帳管理ができていないため）
----------	-----------------------

⑤ 現況の概要

利用状況	主として開催日に利用している。
今後の処分・利用予定	競艇場が存続する限り利用し続けるものと考えている。

⑥ 所管課の所見

	競艇場の事業のために必要と考えられる売店や駐車場の運営のための貸付であり、規則に従った計算により貸付料も算出されており金額については、妥当なものと考えている。
--	---

⑦ 監査の所見（1133 及び 1368 の共通指摘事項）

現地写真

（撮影日：平成 22 年 10 月）



利用状況	上記『現況の概要』において記述があるように、財産番号 1133 については競艇の労働組合運営のための事務所として利用している等その運営のための貸付となっており、財産番号 1368 については主として開催日（場外舟券発売日を含む）に売店は開店営業し、駐車場は車での来場者のために利用されている。売店等については開催日（場外舟券発売日を含む）以外の日は競艇自体が行われていないことから利用されていない。ただし、駐車場は競艇場が開催されていない日においてもコインパーキングとして一般市民への利用を促している。 なお、両財産とも、財産明細の中で貸付財産とその他財産が混在していた。
貸付条件・滞留・減免等について	上述の貸付条件に追記すべき内容は特にない。
現況に至るまでの経緯	本件の公有財産の監査を行うに当たり、入手した公有財産の一覧表のデータとそれに該当するであろう公有財産台帳上のデータとの照合ができなかった。 これは、本件公有財産の貸付状況等の変化に適時に台帳の補正を行うという認識が所管部局でなかったことから、補正をかけるための公有財産課への報告を失念していたことが原因である。 具体的には、一部でも貸付にした時点で適切に台帳補正を公有財産課に依頼しておれば、台帳自体問題なく実態を反映したものになっているはずであるが、その報告を怠ったために台帳上実態を反映していない事例が散見された。 公有財産は市民の財産であり、そのためその財産の管理状況を示した公有財産台帳は、管理状況が反映されるように適時に補正する必要がある重要性の高い管理簿である。 このことから、今後は公有財産の状況を適時適切反映した台帳管理となるように規則に従った手続きが必要である。 また、公有財産を直接管理している所管部局とその財産の状況を台帳に反映する公有財産課との責任の所在が十分認識されていないこ

	とから、上述のような台帳管理の問題が生じていると考えられる。 規則上、公有財産が用途変更や貸付等事象に変更があった場合には公有財産課長に各種状況に応じた報告書を提出しなければならないが、上述のように本件公有財産台帳の明細は実態を反映できていない。 規則を十分理解しておれば、回避できたであろうことがこのような状況を招いていることを考えれば、所管部局ごとの責任の所在に対して各々の認識にずれが生じているからと考えられる。 今後は、責任関係を十分認識し、相互により連携を密にして公有財産の管理に当たるべきである。
今後の処分・利用予定	上記『現況の概要』で記載したとおり、競艇場が存続する限りまたは競艇場が存続し組合の活動等が存続する限り、処分されることはなく利用し続けるものと考えられる。 ただし、財産番号 1368 の財産の内、競艇場の南岸にある駐車場用地については、貸付面積合計が 2,091 m²あるが、現状同じ財産番号内で 5 つに分筆されている。これは、取得時期の違いからその取得時期に合わせて枝番として分筆がなされたためであるが、実態としては 1 つにまとめられる財産であると考えられる。台帳上は速やかに合筆の手続きを行う必要がある。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	①台帳の整理が不徹底である。早急に台帳の整理を行う必要がある（規則 63、運用第 7-1、規則 69）。(類型 B) ②競艇場の南岸にある駐車場用地について、速やかに合筆の手続きを行う必要がある（規則 17）。(類型 C-2) ③取得日の資料が確認できない（規則 63）。(類型 C-1)
意見	—

(7) 都市整備局

財産番号	2097		
所管課	公園課		
施設名称	貸付地 御園公園跡地		
土地（地目）	○（公園）	建物	

① 施設概要

所在地	御園町 27-2
面積（㎡）	133.60
土地取得価額（評価額）（円）	0（34,602,400）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	阪神電気鉄道(株)
貸付先の利用内容及び使用状況	駅舎として利用されている。
貸付開始日	平成 9 年頃
貸付条件等	無償
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	阪神電気鉄道本線尼崎市内連続立体交差事業に伴う土地の交換等を整理する協議の中で、占用用地については交換等を行うまでの間、無償使用扱いとすることで阪神電気鉄道(株)と合意している。 減免率、100%

③ 施設管理状況

管理担当課	公園課
-------	-----

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	経過措置 2 適用推定財産 （公有財産台帳における取得日は平成 20 年 3 月 21 日） 経緯、区画整理における換地により行政財産として取得し、普通財産に変換後、一部売却・一部道路としている。
----------	--

⑤ 現況の概要

利用状況	駅舎として利用されている。
今後の処分・利用予定	阪神電気鉄道(株)との土地交換

⑥ 所管課の所見

	兵庫県事業で施行された阪神電気鉄道本線尼崎市内連続立体交差事業における土地の帰属については、兵庫県・尼崎市と阪神電
--	---

	気鉄道(株)の間で協議をして、用地交換処理の事務を進めてきており、市と阪神電気鉄道(株)の交換契約締結に向けて作業中である。
--	--

⑦ 監査の所見

利用状況	阪神電気鉄道(株)の尼崎駅舎の一部となっている。また、平成 10 年 4 月 1 日より大阪ガス(株)のガス管が通っており、年間 2,652 円の占有料を受領している。
貸付条件・滞留・減免等について	阪神電気鉄道(株)との間で平成 9 年頃に締結された「阪神連立関連事業に伴う残用地取扱いに関する覚書」により無償とされている。 所管課では普通財産貸付台帳(第 18 号様式)を整備しておらず、公有財産使用許可・貸付報告書(第 22 号様式)で貸付の状況を管理している。
現況に至るまでの経緯	阪神尼崎駅の開発事業にあたり境界確定を行ったところ、阪神電気鉄道(株)の不法占拠が判明した。協議の上、用地交換等を行うまでの間、無償使用扱いとすることで合意している。 市が使用している阪神電気鉄道(株)の所有地との交換を協議しているが、等価でないため、進展はみられない。
今後の処分・利用予定	交換契約締結に向けての協議を進めていく予定である。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	①普通財産貸付台帳(第 18 号様式)が整備されておらず(規則 67)、また、取得日の記載が誤っている。(類型 B)。 ②貸付契約書が作成されていない(運用第 5-1 (2))。(類型 D) ③公有財産貸付申請書が作成されていない(規則 38)。(類型 C-2)
意見	①交換実現に向けて、阪神電気鉄道(株)との交換協議を進めるべきである。(類型 III) ②交換協議の議事録等が作成されていないが、交渉の経緯等を文書に記録し、明確にすべきである。(類型 II-2)

財産番号	1953		
所管課	住宅政策課		
施設名称	住宅政策課 貸付地		
土地(地目)	○(学校用地)	建物	—

① 施設概要

所在地	蓬川町 302-17
取得日	昭和 26 年 8 月 16 日
面積 (m ²)	2,900.02
土地取得価額 (評価額) (円)	0 (350,902,420)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	なし (過去に資材置き場等として一時的な貸付あり)
-----	---------------------------

③ 施設管理状況

管理担当課	住宅政策課
-------	-------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	平成 17 年 12 月に学校用地(旧明倫中学校跡地 32,327 m²)の一部 9,700 m²を学校用地から市営住宅用地へ用途変更され、教育委員会施設課から住宅政策課への行政財産の所管換えが行われた。 その後、平成 18 年 7 月に 2,900 m²相当について一部行政財産の廃止により、普通財産へ財産分類の変更が行われている。
----------	--

⑤ 現況の概要

利用状況	更地 (未利用)
今後の処分・利用予定	市営住宅用地(予定)

⑥ 所管課の所見

	当該用地は、平成 17 年度に市営琴浦・西難波・武庫川住宅建替事業の第 2 期用地として位置付けられ、暫定利用として、周辺での各工事用地として活用してきたほか、民間駐車場としての活用を検討したが参入者がなかった。 なお、市として市営住宅の老朽化、耐震化、バリアフリーなど課題に対応するため、平成 21 年度に庁内関係課からなる「市営住宅のあり方検討会議」を設置し検討を重ね
--	--

	た結果、順次建替を進めながら管理戸数の漸減を図るとともに、建替後の余剰地については、住宅用地として処分していくなどの基本的な考え方をまとめた。平成 22 年度には、公募市民や学識経験者等からなる「住宅マスタープラン改訂検討会議」において議論していただいているところであるが、概ねこの内容で素案がまとまりつつあり、今年度中にパブリックコメントを経て成案としてまとめることとしている。 当該用地については、数多くの団地を順次建替えていく上で、一定の空家募集戸数を確保しつつ、経済的かつ円滑に進めていくために、最初に建設する受け皿住宅の建設用地とすることとしている。
--	--

⑦ 維持・管理費用（年額・円）

修繕費等	除草費用として 200,000
------	-----------------

⑧ 監査の所見

現地写真(撮影年月)	 (平成 22 年 11 月)
-------------------	--

	 (平成 22 年 11 月)
利用状況	未利用地となっており、ガード（一部ネット）フェンスで囲い管理を行っているが、未整地の状況である。
現況に至るまでの経緯	当該用地は、「明倫中学校跡地のまちづくり方針」により①社会基盤施設(道路、公園、供給処理施設)、②市営住宅建替用地、③社会福祉施設建設用地、④民間活力活用用地に区分された中の②市営住宅建替用地について、まちづくり交付金事業(蓬川地区)の採択を受け、市営住宅の第 1 期建設が平成 18～20 年度の 3 か年事業として実施された後の残地である。 当初の計画では、②市営住宅建替用地として約 9,700 m²(第 1 期工事用地約 6,800 m²、第 2 期工事用地約 2,900 m²)が予定されていた。その後平成 19 年 1 月～平成 20 年 10 月にかけて、第 1 期工事用地に市営蓬川住宅(敷地面積約 6,800 m²、鉄筋コンクリート造 8 階(186 戸))が完成し、第 2 期工事に未着手の状態で現在に至っている。(なお、登記簿上の地積は地積 9,700 m²であり、市営蓬川住宅敷地 6,800 m²との分筆登記は行われていない)。
今後の処分・利用予定	当該用地は、住宅地(用途地域は、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%、最高高さ 24m(整備条件))であり、8 階建マンション 2 棟、8 階建市営住宅に隣接し、周辺には小学校・福祉施設(デイサービス・障害者通所施設)がある。 今後の市の市営住宅の需要見通しについては①将来的に人口減少が見込まれること②民間賃貸住宅の空家が増加していること、③市営住宅の空家戸数が増加傾向にあること、④市営住宅で募集割れ住戸が発生していることなどから、今後の市営住宅ニーズは減少傾向にあると考えられる。

⑨ 監査の結果及び意見

結果	規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地について、貸付の実態がないにもかかわらず公有財産台帳上、貸付財産として管理されていることは現況と一致しておらず、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、「普通財産―貸付」から普通財産「その他」へ財産区分を変更すべきである。(類型 B)
意見	今後、既設市営住宅については耐震化等の喫緊の課題があり、速やかに老朽市営住宅を更新していくことの必要性は認めるところであるが、長期的観点から未利用となっている土地の中から将来の行政需要に備えて確保すべき用地を特定し、保有する方針を明確にすべきであり、それ以外の未利用地については、財源確保の観点から、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、有効活用を検討する必要がある。当該用地は、中学校用地の跡地であり、立地的にも恵まれた環境にある。補助金の返還問題はあるものの、跡地活用については財政確保の観点から、一時的使用を含めた有効利用を図るべきであり、長期間未利用で保有し続けることは避けるべきである。(類型 I)

財産番号	1125		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	リベル駐車場		
土地(地目)	(注)	建物	○

(注) 土地は、普通財産その他「リベル駐車場 1393」である。

① 施設概要

所在地	竹谷町 2 丁目 183
竣工日	平成 2 年 3 月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 2 階地上 12 階
面積 (m ²)	3,571.07 (地上 4・5 階部分)
土地取得価額 (評価額) (円)	普通財産その他「リベル駐車場 1393」を参照のこと。
建物総工費、(評価額) (円)	0 (589,226,550)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	尼崎都市開発㈱
貸付先の利用内容及び使用状況	来街者等駐車場(231 台)
貸付開始日	平成 2 年 4 月 1 日
貸付条件等	契約上の貸付期間は H17/4 から H22/3 までの 5 年。H22/4 以降 5 年の契約更新。
賃料 (年額) 及び算定根拠	無償 条 22 第 4 条適用
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	平成 20 年 3 月 27 日付決裁書によれば、条 22 第 4 条にもとづく同駐車場の円滑な運営の確保という公益上の観点、さらには同社の経営体力やリベル駐車場の事業収支改善に向けたこれまでの取り組み(業者委託料の削減)や今後の取り組み(運営内容の見直し)等を勘案して、以下の条件で支援措置を講ずるとしている。 ①リベル駐車場については、今回の措置が最終である。②今回の措置は、短期的には半年を期限とするが、長期的には、2 年を限度とする。③現在検討しているマネジメント契約の締結による一体的運営など駐車場の運営改善の早期実現に向けて積極的に取り組む。

③ 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室	再開発調整担当
-------	--------	---------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	リベル駐車場は、平成 2 年 3 月に出屋敷駅北地区市街地再開発事業により建設された商業施設「リベル」の駐車場である。 「リベル」の核店舗であったダイエーが平成 17 年 10 月に撤退して以降、後継店舗の誘致活動を行い、平成 18 年 10 月には 2 階フロアに大型家電量販店、平成 20 年 4 月には 1 階フロアに食品スーパーが出店した。その際出店側から駐車場使用料の減額要請があり、貸付先では、リベルの活性化と地域住民の利便性回復の観点から、これに応じることとなった。ダイエー撤退以降、駐車場貸付料を無償としているにもかかわらず赤字は継続し、また出店側の要請を受け入れたことでさらに赤字額が増大する結果となった。そこで、平成 20 年度以降、当該駐車場の無償支援措置に加え、「さんさんタウン駐車場 1124」貸付料の減額措置という追加的財政支援を行い現在に至っている。
----------	--

⑤ 現況の概要

利用状況	利用台数は大幅に減少
今後の処分・利用予定	継続利用

⑥ 所管課の所見

	平成 17 年 10 月のダイエー撤退以降、現行の貸付料無償化を講じても、新規出店側の要請(駐車場使用料の減額)を全面的に受け入れたことで、平成 20 年度以降も多額の赤字が継続し駐車場事業収支は依然予断を許さない状況であり、収益改善には商業施設全体の活性化が不可欠である。 平成 20 年度以降 2 年の期限付きで現行の無償による支援措置を講じてきたところであるが、平成 22 年度もリベル駐車場単体で継続した赤字が見込まれるため、現行の支援措置を 1 年間継続せざるを得ないものと考え、引き続き支援措置を講じている。
--	--

	(支援措置の条件) ①再開発ビル各駐車場の利用者数及び売り上げの増加に向けた努力を継続して行うこと ②駐車場事業の運営改善に向けた民間事業者のノウハウの導入について、市と連携を取る中で積極的に検討し、速やかな意思決定を行うこと
--	--

⑦ 監査の所見

現地写真（市提供）	 (平成 22 年 11 月撮影)  (平成 22 年 11 月撮影)
利用状況	尼崎都市開発㈱へ来街者等駐車場として貸付けている。
貸付条件・滞留・減免等について（円）	(1)貸付料の状況 平成 7 年 4 月～平成 17 年 3 月 11,160,000（月額 930,000） 平成 17 年 4 月～10 月 6,510,000(注)

	平成 17 年 11 月～22 年 3 月 無償 (注) 17 年 10 月に核店舗であるダイエー撤退までは月額 930,000、それ以降は無償 (2)規則に基づく貸付料 土地 5,114,108($102,282,168 \times 5\% \times 1.0$) 建物 17,122,703($237,815,314 \times 0.6\% \times 12$) 合計 22,236,811
現況に至るまでの経緯	「リベル」は市の再開発事業によって平成 2 年 3 月に竣工した地下 2 階、地上 12 階の住宅及び商業ビルである。阪神出屋敷駅北に位置しており、駅周辺の商店街は、市南部の工業地帯に近く、かつては賑わいを見せていた。高齢化が進み、平成 17 年 10 月以降ダイエーの撤退による固定収入の激減や来店者数の大幅な減少等により、貸付先の駐車場事業が著しく悪化したため、同社からの要望に基づき平成 17 年 11 月以降の同駐車場貸付料を無償とした。平成 18 年 10 月には 2 階フロアに大型家電量販店が、平成 20 年 4 月には 1 階フロアに食品スーパーが各々出店し、来客者数は回復しつつあるが、ダイエー撤退前の状態には回復せず、依然厳しい状況が続いている。また出店側からの要請(駐車場使用料の減額)を受けたことにより赤字が拡大する結果となった。このため平成 20 年度以降、当駐車場貸付料の無償措置に加え、追加的支援としてさんさんタウン駐車場貸付料の減額措置を行い現在に至っている。
今後の処分・利用予定	平成 22 年度においても駐車場事業収支が好転する見込みはなく、支援措置を継続した場合でも、依然多額の赤字が予想され、全面的に解除した場合には、赤字が大幅に拡大することが予想される。収益改善には商業施設全体の活性化が不可欠であるが、今後も大幅な収支改善は期待できず、貸付料有償化の可能性は極めて低いと考えられる。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	貸付先である尼崎都市開発(株)は、市が所有する 6 つの駐車場うち 3 駐車場「塚口さんさんタウン駐車場 1124」、「リベル駐車場 1125」、「アミシング潮江イースト駐車場 1127」を賃借して、再開発商業施設の来街者用駐車場を管理運営している。 リベルについては、核テナントが撤退した後に駐車場収入が著しく悪化したために、平成 17 年 11 月以降、月額 930,000 円の貸付料を

無償にしている。平成 20 年 4 月以降は、依然増加するリベルの駐車場の赤字を補填するため、塚口さんさんタウン駐車場の貸付料も月額 1,650,000 円から 1,100,000 円に減額している。

貸付料については、条 22 第 4 条において「公用若しくは公共用又は公共事業の用に供するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸付けることができる」と規定されており、リベル駐車場をはじめとした再開発施設駐車場は、来街者用として公共的性格を有する施設であり、公共上の必要からこの規定に基づいて減免措置をしている。

無償貸付や免除による貸付は、実質的には補助金交付と同じであり、補助金であれば当然に行われる「支出に見合う効果があるか」の評価が十分に議論検討されるべきである。

この点に関して、市は、類似の事業を実施しているアミング開発(株)との関係で、平成 19 年 9 月に「再開発施設管理体制等検討会議」から「現在の 2 社を 1 社に統合し、安定した自立経営を目指すべき」との提言を受け、平成 21 年度に外部専門家に自立健全経営に向けた第 3 セクター 2 社の今後のあり方及び経営改善の具体策の検討を委託したが、両社はそれぞれ固有の問題を抱えており、統合による合理化だけでは自立健全経営の実現は難しいと考えられる。

また、再開発ビル貸付駐車場の運営改善に向けた取り組みについても、市が中心となって、アミング開発(株)と平成 21 年度中に両社が管理する市の 6 つの駐車場を一括して民間事業者に運営管理することを計画し、平成 21 年 7 月及び 12 月の 2 回にわたり、マネジメント契約による民間事業者の公募を実施したが、最低保証契約額（市に対する賃貸料等）や設備の初期投資などの面において条件が折り合わず、いずれも不調に終わっている。不調に終わった背景には、景気低迷による駐車場業界の冷え込みに加え、平成 21 年 10 月にオープンした COC0E の影響を直接受けた要因がある。同時に民間事業者から管理委託方式という契約スキームが提案されたため、三者による協議を重ねながら「駐車場の運営改善」に向けた検証を行った結果、3 セク各社が民間事業者と直接協議を進めていきながら随意契約による契約締結を目指すこととしている。

尼崎都市開発(株)に対する貸付料を規則に基づき算出すれば、建物と土地合計で 48,015,614 円となる。

	支援措置後の貸付料(円)	規則に基づく貸付料(円)
リベル駐車場	0	22,236,811
塚口さんさんタウン駐車場	13,200,000	15,480,051
アミング潮江イースト駐車場	<u>2,941,200</u>	<u>10,298,752</u>
合計	<u>16,141,200</u>	<u>48,015,614</u>

	当該駐車場は 再開発商業施設に附属した公共的駐車場といえるが、駐車場事業そのものについては、民間事業者も行っている収益施設であり、同社は営利を目的とする株式会社でもある。 同社に対する減免措置の根拠が、駐車場事業の採算悪化にあり、「塚口さんさんタウン駐車場」及び「リベル駐車場」での減免措置が、平成 20 年度において 2 年という期限付き条件であったにもかかわらず、平成 22 年度以降も 1 年継続されたことは、市の「公有財産の効率的な活用」及び「財源確保」の観点から問題である。 需給バランスなどを考慮すれば、規則上の貸付料を実際に徴収して公共的駐車場を管理運営することは現実的とはいえないが、少なくとも規則に則った貸付料を十分認識した上で、市の厳しい財政状況を踏まえ、現行の減免措置を継続することの意義について先送りすることなく抜本的に見直す必要がある。(類型Ⅳ)
--	---

財産番号	1124		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	塚口さんさんタウン駐車場		
土地(地目)	(注)	建物	○

(注) 土地は、普通財産その他「塚口さんさんタウン駐車場 1391」である。

① 施設概要

所在地	南塚口町 2 丁目 861、865
竣工日	昭和 53 年 7 月
構造	2 番館鉄骨鉄筋コンクリート造地下 2 階地上 14 階 3 番館鉄骨鉄筋コンクリート造地下 3 階地上 8 階
面積 (m ²)	2 番館 3,605.60 (地下 1・2 階部分) 3 番館 4,499.06 (地下 2・3 階部分) 合計 8,104.66
土地取得価額(評価額)(円)	普通財産その他「塚口さんさんタウン駐車場 1391」を参照のこと。
建物総工費、(評価額)(円)	2 番館 0 (594,924,000) 3 番館 0 (742,344,900) 合計 0 (1,337,268,900)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	尼崎都市開発㈱
貸付先の利用内容及び使用状況	来街者等駐車場(175 台)
貸付開始日	昭和 53 年 7 月 6 日
貸付条件等	契約上の貸付期間は H17/4 から H22/3 までの 5 年。H22/4 以降 5 年の契約更新。
賃料(年額)及び算定根拠	13,200,000 円(月額 1,100,000 円) 条 22 第 4 条適用
賃料滞納の有無	無
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	「リベル駐車場 1125」単体の赤字を解消するために平成 20 年度赤字相当額 6,600,000 円を当該駐車場貸付料より減額する。 駐車場貸付料 19,800,000 円 減額分 △6,600,000 円 減額後貸付料 13,200,000 円 なお、減額理由として、以下のとおり記載されている(平成 20 年 3 月 27 日付決裁書)。 塚口さんさんタウンとリベルの各駐車場は、いずれも来街者用の公共的駐車場とし

	て市が尼崎都市開発㈱に貸付け運営していること、同社の経理上も「駐車場事業」として一本化して処理されており、リベル駐車場に起因する赤字額の増大は、塚口さんさんタウン駐車場を合わせた同社の「駐車場事業」全体に影響を及ぼすものであることなどによる。
--	---

③ 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室	再開発調整担当
-------	--------	---------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	昭和 53 年 7 月に塚口南地区市街地再開発事業により建設された再開発施設「塚口さんさんタウン」の駐車場であり、平成 4 年度以降の貸付料は年 19,800,000 円であった。平成 20 年度以降は、リベル駐車場赤字相当額が当該駐車場貸付料から減額され、現在の 13,200,000 円に至っている。
----------	--

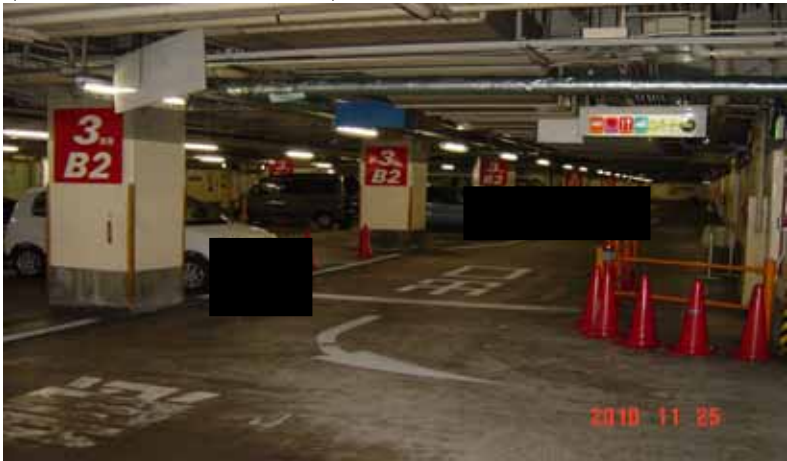
⑤ 現況の概要

利用状況	利用台数は減少
今後の処分・利用予定	継続利用

⑥ 所管課の所見

	「塚口さんさんタウン」は平成 20 年度に利用客が大幅に減少したことにより赤字が拡大している。建築後 30 年以上が経過し、老朽化と競合する商業施設の出現により、商業施設全体で利用客の減少が深刻な問題となっており、収益改善には、商業施設全体の活性化が不可欠である。 なお、「リベル」を取り巻く商業環境は、大変厳しいものがあり、リベル駐車場単体で通年支援措置(無償貸付)を講じた場合でも依然多額の赤字が続いていた。このため、平成 20 年度に 2 年の期限付きで当該駐車場について追加的に減額支援措置を講じてきたところである。しかしながら平成 22 年度もリベル駐車場の赤字継続が予想される現状では、現行の減額支援措置を継続せざるを得ないものと考え、引き続き支援措置を講じている。
--	---

⑦ 監査の所見

現地写真（市提供）	 (平成 22 年 11 月撮影)  (平成 22 年 11 月撮影)
利用状況	尼崎都市開発(株)へ来街者等駐車場として貸付けている。
貸付条件・滞留・減免等について（円）	(1)貸付料の状況 平成 4 年 4 月～平成 20 年 3 月 19,800,000（月額 1,650,000） 平成 20 年 4 月～22 年 3 月 13,200,000（月額 1,100,000） (2)規則に基づく貸付料 土地 3,233,828($64,676,564 \times 5\% \times 1.0$) 建物 12,246,223($170,086,435 \times 0.6\% \times 12$) 合計 15,480,051
現況に至るまでの経緯	昭和 53 年 7 月に塚口南地区市街地再開発事業により建設された再開発施設「塚口さんさんタウン」の駐車場であり、平成 4 年度以降の貸付料は年 19,800,000 円であった。平成 20 年度以降は、リベル駐車場赤字填補のため現行の貸付料に至っている。

今後の処分・利用予定	商業施設である「塚口さんさんタウン」の老朽化による利用客の減少に加えて、リベルの大幅な駐車場収入の減少が、当駐車場の貸付料の減額措置につながっている。 収益改善には商業施設全体の活性化が不可欠であり、平成 22 年度には新たに国道 43 号線高架下駐車場管理が開始され、一時的に駐車場収入が確保されるものの、今後もさらに既存事業の収益減少が続けば再び赤字幅は拡大することが見込まれ、当該駐車場貸付料のさらなる減額を要請される可能性がある。
------------	---

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	「リベル駐車場 1125」を参照のこと。

財産番号	1127		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	アミング潮江イースト A 3 棟駐車場		
土地(地目)	(注)	建物	○

(注) 土地は、普通財産その他「アミング潮江イースト駐車場 1399」である。

① 施設概要

所在地	潮江 1 丁目 15-2
竣工日	平成 6 年 3 月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 14 階
面積 (m ²)	4,009.45(地下 1 階から地上 2 階部分)
土地取得価額(評価額)(円)	普通財産その他「アミング潮江イースト駐車場 1399」を参照のこと。
建物総工費、(評価額)(円)	1,225,720,000 (661,559,250)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	尼崎都市開発㈱
貸付先の利用内容及び使用状況	来街者等駐車場(151 台)
貸付開始日	平成 6 年 4 月 1 日
貸付条件等	契約上の貸付期間は H17/4 から H22/3 までの 5 年。H22/4 以降 5 年の契約更新。
賃料(年額)及び算定根拠	2,941,200(月額 245,100) 条 22 第 4 条適用
賃料滞納の有無	無
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	当該駐車場が、街の活性化と地域の円滑な交通体系の確保のため設置された公共的駐車場であることから、条 22 第 4 条を適用し、駐車場収支により算出した額を限度として設定する。なおこの金額は、今後の駐車場の運営状況により協議して改定できるものとする。

③ 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	平成 6 年 3 月に J R 尼崎駅北第 1 地区市街地再開発事業により建設された再開発施設を住宅・都市整備公団(現(独)都市再生機構)から購入している。
----------	--

⑤ 現況の概要

利用状況	ここ数年あまり大きな変化はなかったが、隣接地に大型商業施設「COCOE」開業(平成21年10月)以降、利用台数は減少。
今後の処分・利用予定	継続利用

⑥ 所管課の所見

	大規模修繕工事の実施(平成18年2月)に伴い市が管理組合に対して、修繕積立金(平成6年3月～18年3月分)を負担し、平成18年度以降の修繕積立金については、尼崎都市開発㈱が負担することになり、当該積立金相当額を平成17年度の貸付料から減額して現在に至っている。
--	--

⑦ 監査の所見

現地写真(市提供)	 (平成22年11月撮影)  (平成22年11月撮影)
利用状況	尼崎都市開発㈱へ来街者等駐車場として貸付けている。

貸付条件・滞留・減免等について（円）	(1)貸付料の状況 平成 12 年 4 月～平成 18 年 3 月 5,400,000(月額 450,000) 平成 18 年 4 月～平成 22 年 3 月 2,941,200(月額 245,100) (2)規則に基づく貸付料 土地 2,839,921($56,798,423 \times 5\% \times 1.0$) 建物 7,458,831($103,594,880 \times 0.6\% \times 12$) 合計 10,298,752
現況に至るまでの経緯	当該施設は、平成 6 年 3 月に、住宅・都市整備公団施行の J R 尼崎駅北第 1 地区市街地再開発事業により建設された再開発施設「アミング潮江イースト A 3 棟」の地下 1 階から地上 2 階に設けられた駐車場を取得したものである。 貸付料は、当初 1,800,000 円に設定されたが、その後駐車場の利用増加や経費節減により安定的に収入超過の状況となったため、平成 9 年度には 3,600,000 円、また平成 12 年度には 5,400,000 円へと増額されている。 その後、平成 18 年度より、従来市が負担していた修繕積立金を貸付先が負担することとなったため、この修繕積立金相当額を控除した金額に改定し、現在に至っている。
今後の処分・利用予定	隣接地に大型商業施設「COCOE」が開業(平成 21 年 10 月)して以降、利用台数は減少。収支の改善は見込めず今後も厳しい状況が続くと考えられる。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	「リベル駐車場 1125」を参照のこと。

財産番号	1128		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	アミシング潮江ウエスト駐車場		
土地(地目)	(注)	建物	○

(注) 土地は、普通財産その他「アミシング潮江ウエスト駐車場 1400」である。

① 施設概要

所在地	潮江 1 丁目 22-1、16-1
竣工日	平成 11 年 11 月
構造	1 番館 鉄骨鉄筋コンクリート造地下 2 階地上 10 階 2 番館 鉄筋コンクリート造地下 2 階地上 19 階
面積 (m ²)	1 番館 3,894.67(地下 2 階部分) 2 番館 8,355.77(地下 1・2 階部分) 合計 12,250.44
土地取得価額(評価額)(円)	普通財産その他「アミシング潮江ウエスト駐車場 1400」を参照のこと。
建物総工費、(評価額)(円)	1 番館 680,281,000(642,620,550) 2 番館 1,142,174,000(1,378,702,050) 合計 1,822,455,000 (2,021,322,600)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	アミシング開発㈱
貸付先の利用内容及び使用状況	来街者等駐車場(326 台)
貸付開始日	平成 11 年 11 月 2 日
貸付条件等	契約上の貸付期間は H17/4 から H22/3 までの 5 年。H22/4 以降 5 年の契約更新。
賃料(年額) 及び算定根拠	11,088,000(月額 924,000) 条 22 第 4 条適用
賃料滞納の有無	無
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	当該駐車場が、まちの活性化と地域の円滑な交通体系の確保のため設置された公益的駐車場であることから、「財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」第 4 条を適用し、駐車場収支により算出した額を限度として設定する。なおこの金額は、今後の駐車場の運営状況により協議して改定できるものとする。

③ 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室	再開発調整担当
-------	--------	---------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	(ウエスト駐車場及びプラスト駐車場) J R 尼崎駅北第 2 地区市街地再開発事業において都市基盤整備公団(現(独)都市再生機構)から 384 台を取得、そのうち 326 台が「ウエスト駐車場 1128」、48 台が「プラスト駐車場 1129」となっている。(残り 10 台は売却済) ・権利変換(注) 292 台(平成 8 年 10 月) ・購入 92 台(平成 11 年 11 月) (注)市が所有していた従前資産(土地)に変えて駐車場を取得
----------	---

⑤ 現況の概要

利用状況	駐車台数は 1 番館 107 台、2 番館 219 台 ここ数年あまり大きな変化はなかったが、隣接地に大型商業施設「COCOE」開業(平成 21 年 10 月)以降、利用台数は減少。
今後の処分・利用予定	継続利用

⑥ 所管課の所見

	(ウエスト駐車場及びプラスト駐車場) 平成 11 年の駐車場のオープンにあたっては、時間貸料金 30 分 200 円(400 円/H)の利用料収入をベースにして、貸付料を算定していた。 しかし、周辺駐車場との競争力を確保するため、30 分 150 円(300 円/H)でスタートしたが、その後の大規模駐車場を備えた大型商業施設の相次ぐ出店や景気低迷により駐車場利用も逡減する状況が続いたため、平成 17 年度より貸付料を 16,956,000 円(時間貸料金 400 円/Hでの算定額)から 12,717,000 円(時間貸料金 300 円/Hでの算定額)へ改定し、現在に至っている。
--	---

⑦ 監査の所見

現地写真（市撮影）	 (平成 22 年 11 月撮影)  (平成 22 年 11 月撮影)
利用状況	ここ数年あまり大きな変化はなかったが、隣接地に大型商業施設「COCOE」が開業(平成 21 年 10 月)して以降、利用台数は減少。
貸付条件・滞留・減免等について（円）	(1)貸付料の状況 （ウエスト駐車場及びプラスト駐車場） 平成 17 年 4 月～平成 22 年 3 月 ウエスト駐車場 11,088,000(月額 924,000) プラスト駐車場 1,629,000(月額 135,750) 合計 12,717,000 (2)規則に基づく貸付料 (ウエスト駐車場及びプラスト駐車場の合計で算出) 土地 $289,612,042 \times 5\% \times 1.0 = 14,480,602$ 建物 $320,866,697 \times 0.6\% \times 12 = 23,102,402$ 土地建物合計 37,583,004

現況に至るまでの経緯	(ウエスト駐車場及びプラスト駐車場) 平成 11 年の駐車場のオープンにあたっては、時間貸料金 30 分 200 円(400 円/H)の利用料収入をベースにして、貸付料を算定していた。 しかし、周辺駐車場との競争力を確保するため、30 分 150 円(300 円/H)でスタートしたが、その後の大規模駐車場を備えた大型商業施設の相次ぐ出店や景気低迷により駐車場利用も逡減する状況が続いたため、平成 17 年度より貸付料を 16,956,000 円(時間貸料金 400 円/Hでの算定額)から 12,717,000 円(時間貸料金 300 円/Hでの算定額)へ改定し、現在に至っている。平成 18 年度には隣接大型商業施設の工事用車両等の利用増により、一時的に収入が増加したが、19 年度以降は来場者の減少により収入は悪化してきている。
今後の処分・利用予定	隣接地に大型商業施設「COCOE」開業(平成 21 年 10 月)以降、利用台数は減少している。 収支の改善は見込めず今後も厳しい状況が続くと予想される。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	貸付先であるアミシング開発(株)は 市が所有する「アミシング潮江ウエスト駐車場 1128」(ウエスト 1 番館 107 台、ウエスト 2 番館 219 台)及び「アミシング潮江プラスト駐車場 1129」(48 台)を賃借して、再開発商業施設の来街者用駐車場を管理運営している。 貸付料については、当該駐車場が、まちの活性化と地域の円滑な交通体系の確保のため設置された公共的駐車場であることから、条 22 第 4 条に基づき減免措置をしている。 貸付料の減免措置は、実質的には補助金交付と同じであり、補助金であれば当然に行われる「支出に見合う効果があるか」の評価が十分に議論検討されるべきである。 この点に関して、市は、類似の事業を実施している尼崎都市開発(株)との関係で、平成 19 年 9 月に「再開発施設管理体制等検討会議」から「現在の 2 社を 1 社に統合し、安定した自立経営を目指すべき」との提言を受け、平成 21 年度に外部専門家に自立健全経営に向けた第 3 セクター 2 社の今後のあり方及び経営改善の具体策の検討を委託したが、両社はそれぞれ固有の問題を抱えており、統合による合理化だけでは自立健全経営の実現は難しいと考えられる。 また、再開発ビル貸付駐車場の運営改善に向けた取り組みについても、市が中心となって、尼崎都市開発(株)と平成 21 年度中に両社が管理する市の 6 つの駐車場を一括して民間事業者に運営管理するこ

とを計画し、平成 21 年 7 月及び 12 月の 2 回にわたり、マネジメント契約による民間事業者の公募を実施したが、最低保証契約額（市に対する賃貸料等）や設備の初期投資などの面において条件が折り合わず、いずれも不調に終わっている。不調に終わった背景には、景気低迷による駐車場業界の冷え込みに加え、平成 21 年 10 月にオープンした COCOE の影響を直接受けた要因がある。同時に民間事業者から管理委託方式という契約スキームが提案されたため、3 者による協議を重ねながら「駐車場の運営改善」に向けた検証を行った結果、3 セク各社が民間事業者と直接協議を進めていきながら随意契約による契約締結を目指すこととしている。

アミシング開発(株)に対する貸付料を規則に基づき算出すれば、建物と土地合計で 37,583,004 円となる。

	支援措置後の貸付料(円)	規則に基づく貸付料(円)
ウエスト駐車場	11,088,000	37,583,004
プラスト駐車場	<u>1,629,000</u>	(<u>上記に含む</u>)
合計	<u>12,717,000</u>	<u>37,583,004</u>

当該駐車場は 再開発商業施設に附属した公共的駐車場といえるが、駐車場事業そのものについては、民間事業者も行っている収益施設であり、同社は営利を目的とする株式会社でもある。

需給バランスなどを考慮すれば、規則上の貸付料を実際に徴収して公共的駐車場を管理運営することは現実的とはいえないが、少なくとも規則に則った貸付料を十分認識した上で、市の厳しい財政状況を踏まえ、現行の減免措置を継続することの意義について先送りすることなく見直す必要がある。(類型Ⅳ)

財産番号	1129		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	アミシング潮江プラス駐車場		
土地(地目)	(注)	建物	○

(注) 土地は、普通財産その他「アミシング潮江プラス駐車場 1401」である。

① 施設概要

所在地	潮江 1 丁目 4-2
竣工日	平成 11 年 10 月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 22 階
面積 (m ²)	2,051.64 (2,479.06×持分 48/58) 地下 1 階
土地取得価額 (評価額) (円)	普通財産その他「アミシング潮江プラス駐車場 1401」を参照のこと。
建物総工費、(評価額) (円)	676,824,000(338,520,600)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	アミシング開発(株)
貸付先の利用内容及び使用状況	来街者等駐車場(48 台)
貸付開始日	平成 11 年 11 月 2 日
貸付条件等	契約上の貸付期間は H17/4 から H22/3 までの 5 年。H22/4 以降 5 年の契約更新
賃料 (年額) 及び算定根拠	1,629,000(月額 135,750) 条 22 第 4 条適用
賃料滞納の有無	無
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	「ウエスト駐車場 1128」を参照のこと。

③ 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	「ウエスト駐車場 1128」を参照のこと。
----------	-----------------------

⑤ 現況の概要

利用状況	「ウエスト駐車場 1128」を参照のこと。
今後の処分・利用予定	「ウエスト駐車場 1128」を参照のこと。

⑥ 所管課の所見

	「ウエスト駐車場 1128」を参照のこと。
--	-----------------------

⑦ 監査の所見

現地写真（市提供）



（平成 22 年 11 月撮影）



（平成 22 年 11 月撮影）

利用状況	「ウエスト駐車場 1128」を参照のこと。
貸付条件・滞留・減免等について	「ウエスト駐車場 1128」を参照のこと。
現況に至るまでの経緯	「ウエスト駐車場 1128」を参照のこと。
今後の処分・利用予定	「ウエスト駐車場 1128」を参照のこと。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	「ウエスト駐車場 1128」を参照のこと。

4. 普通財産－その他

(1) 企画財政局

財産番号	1313		
所管課	公有財産課		
施設名称	公共事業予定地		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	神崎町 31-32
面積（㎡）	2,200
土地取得価額（評価額）（円）	不明（210,980,000）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	公有財産課
-------	-------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	規則経過措置 2 適用推定財産
----------	-----------------

④ 現況の概要

利用状況	利用していない
今後の処分・利用予定	利用予定はなく処分を予定

⑤ 所管課の所見

	境界確定が出来ておらず、隣接住民との交渉に時間を要する。
--	------------------------------

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	 取得日の資料が確認できない。
利用状況	更地として未利用が継続している。
現況に至るまでの経緯	地域改善対策事業の残地である。

今後の処分・利用予定	利用予定はなく処分を予定しているが、隣接住民との交渉の難航が予想され、売却可能時期はわからない状況。
------------	--

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	まとまった整形土地であるから、早期処分を行い、固定資産税を徴収することが必要である。(類型Ⅲ)

財産番号	1318		
所管課	公有財産課		
施設名称	代替地		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	神崎町 31-31・33
面積（㎡）	1,576.76
土地取得価額（評価額）（円）	不明（151,211,284）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	公有財産課
-------	-------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	規則経過措置 2 適用推定財産。 地域改善事業用地として取得。
----------	------------------------------------

④ 現況の概要

利用状況	利用していない
今後の処分・利用予定	利用予定はなく処分を予定

⑤ 所管課の所見

	境界確定が出来ておらず、隣接住民との交渉に時間を要する。
--	------------------------------

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	 取得日の資料が確認できない。
利用状況	更地として未利用が継続している。
現況に至るまでの経緯	地域改善対策事業の残地である。
今後の処分・利用予定	利用予定はなく処分を予定しているが、隣接住民との交渉の難航が予想され、売却可能時期はわからない状況。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	まとまった整形土地であるから、早期処分を行い、固定資産税を徴収することが必要である。(類型Ⅲ)

財産番号	1319		
所管課	公有財産課		
施設名称	代替地		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	常光寺 1 丁目 30-1
面積（㎡）	46.30
土地取得価額（評価額）（円）	不明（5,787,500）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	公有財産課
-------	-------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	規則経過措置 2 適用推定財産。 公共事業残地として取得。
----------	----------------------------------

④ 現況の概要

利用状況	利用していない
今後の処分・利用予定	処分を予定

⑤ 所管課の所見

	一部で境界確定が出来ていない
--	----------------

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	 取得日の資料が確認できない。
利用状況	利用していない
現況に至るまでの経緯	公共事業の残地として残っている。
今後の処分・利用予定	処分を予定

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	当該土地の奥に 101.91 m ² （常光寺 1 丁目 29－1, 31－9）の整形土地があり、当該土地はそこに通じる通路として利用可能であるから、奥の整形土地と当該土地を一体として早期処分し、固定資産税を徴収することが必要である。（類型Ⅲ）

財産番号	1325		
所管課	公有財産課		
施設名称	廃道水路等処分予定地		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	潮江 2 丁目 316-1 ほか 2 筆
面積（㎡）	556.01
土地取得価額（評価額）（円）	不明（80,746,770）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	公有財産課
-------	-------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	規則経過措置 2 適用推定財産
----------	-----------------

④ 現況の概要

利用状況	通路として利用しているが、一部民家の敷地となっていると思われる。
今後の処分・利用予定	処分予定はない

⑤ 所管課の所見

	一部で境界確定が出来ていない
--	----------------

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	 取得日の資料が確認できない。
利用状況	通路として利用しているが、一部民家の敷地となっていると思われる。
現況に至るまでの経緯	廃道水路等
今後の処分・利用予定	処分予定はない。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	一部住民のみが利用する通路であり、また、民家の敷地となっている土地は時効取得の問題もはらんでいることから、地先住民に早期処分を行い、固定資産税を徴収することが必要である。(類型Ⅲ)

財産番号	1327		
所管課	公有財産課		
施設名称	廃道水路等処分予定地		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	長洲東通 2 丁目 64-2 ほか 6 筆
面積（㎡）	136.11
土地取得価額（評価額）（円）	不明（16,134,220）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	公有財産課
-------	-------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	規則経過措置 2 適用推定財産
----------	-----------------

④ 現況の概要

利用状況	更地
今後の処分・利用予定	係争中

⑤ 所管課の所見

	境界確定が出来ていない
--	-------------

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	
------------------------	--

	 取得日の資料が確認できない。
利用状況	現地写真下のように、一部民家の私物がはみ出して置かれていると思われる。
現況に至るまでの経緯	廃道水路等
今後の処分・利用予定	係争中

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	係争問題を早期に解決して地先住民に早期処分を行い、固定資産税を徴収することが必要である。(類型Ⅲ)

(2) 協働推進局

財産番号	1968		
所管課	園田地域振興センター		
施設名称	瓦宮西園田福祉会館		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 施設概要

所在地	瓦宮 2 丁目 8-29、30、37、64、
面積（㎡）	144.55
土地取得価額（評価額）（円）	6,649,300（18,357,850）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	瓦宮西園田福祉協会
貸付先の利用内容及び使用状況	福祉会館敷地
貸付開始日	不明
貸付条件等	無償。契約上の貸付期間は 5 年
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条 22 第 4 条 100%

③ 施設管理状況

管理担当課	園田地域振興センター
-------	------------

④ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	取得日、昭和 61 年 3 月 18 日 経緯、日本国有鉄道より購入した。
----------	--

⑤ 現況の概要

利用状況	福祉会館敷地として利用
今後の処分・利用予定	現状の貸付を継続

⑥ 監査の所見

利用状況	福祉会館の敷地として貸付られている。
貸付条件・滞留・減免等について	賃料は地域コミュニティの育成、発展等のための公益上必要と認められる地域住民の集会等に供するため、条 22 第 4 条に基づき無償である。
現況に至るまでの経緯	昭和 61 年に日本国有鉄道より購入し、現在は福祉会館用地として地元福祉協会に無償貸与されているが、普通財産貸付台帳が整備されていないため、貸付財産としての管

	理がなされておらず、貸付開始日や更新の状況等は不明である。
今後の処分・利用予定	現状の貸付を継続する予定である。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	①普通財産貸付台帳を整備し、貸付財産として管理すべきである（規則 67）。（類型 D） ②速やかに土地の合筆登記の手続を行うべきである（規則 17）。（類型 C -2）
意見	—

総合センター、旧青少年会館、旧老人福祉センター分館について

(1)経緯

平成１７年度まで、上ノ島、神崎、水堂、今北、南武庫之荘、塚口の６地区にそれぞれ設置されている総合センターについては「尼崎市立総合センターの設置及び管理に関する条例」、青少年会館は「児童厚生施設の設置及び管理に関する条例」、老人福祉センターは「老人福祉センターの設置及び管理に関する条例」の各条例に基づき建設、設置され、各施設とも行政財産として機能してきた。しかしながら、平成１７年度末の総合センター以外の当該施設に係る条例の廃止により、平成１８年４月１日より、旧青少年会館及び旧老人福祉センター分館の機能は総合センターに統合されることとなり、その用途が廃止されることから財産区分は行政財産から普通財産（貸付以外）に変更された。

旧青少年会館については、平成１９年に「旧青少年会館の施設活用方針」が企画財政局総務課より出されている。それによると、原則は「無償貸付による公募を行い、２年間対象団体が無い場合は売却する」とされているが、経過措置として、「旧青少年会館と旧老人分館の施設機能を交換することも可能とし、その場合には旧老人分館は売却し、旧青少年会館は総合センターの補完施設として位置づける」こととされている。

(2)所管課

総合センター、旧青少年会館及び旧老人福祉センター分館は、６地区の全てを協働推進局総合センター・管理担当が事務管理・運営している。しかしながら、旧青少年会館及び旧老人福祉センター分館の財産上の所管は、(3)に記載の通り、神崎及び水堂の旧青少年会館が人権課に移管されているのみで、その他の旧青少年会館及び旧老人福祉センター分館は機能廃止前の所管のままになっている。

これは、旧青少年会館及び旧老人福祉センター分館は平成１８年４月１日の機能統合後に売却も視野に入れた検討等を行なう計画であったことに加えて、国及び県からの補助金を受けて建設した施設であることから、容易に所管換えできなかったのではないかと考えられる。

(3)平成２２年３月３１日現在の各施設の概要

（上から、設置年月、所在地または総合センターとの位置関係、現在の利用状況、今後の方針、財産区分及び所管課）

地区	総合センター	旧青少年会館	旧老人福祉センター分館
上ノ島	昭和 48 年 5 月設置	昭和 59 年 4 月設置	昭和 56 年 4 月設置
	南塚口町 8-7-25	総合センター西 300m	総合センター北 200m
	総合センターとして活用中	総合センター分館（のびのび館）として活用中	総合センター分館（いきいき館）として活用中
	現状での利用継続	のびのび館の機能を総合センターに集約 平成 23 年度売却予定	いきいき館の機能を総合センターに集約 平成 26 年度売却予定
	行政財産 人権課	普通財産貸付以外 青少年課	普通財産貸付以外 高齢介護課
神崎	昭和 51 年 3 月設置	昭和 56 年 8 月設置	昭和 54 年 8 月設置
	神崎町 37-3	総合センター西 200m	総合センター西 50m
	総合センターとして活用中	総合センター分館（一部「スマイル広場」に無償貸付）として活用中	平成 20 年 3 月末で閉鎖、機能を総合センター2 階に移転
	現状での利用継続	現状での利用継続	平成 22 年度売却予定
	行政財産 人権課	普通財産貸付以外 人権課	普通財産貸付以外 高齢介護課
水堂	昭和 49 年 9 月設置	昭和 58 年 4 月設置	昭和 50 年 6 月設置
	水堂町 2-35-1	総合センター北 100m	総合センター東 100m
	総合センターとして活用中	総合センター分館（わくわく館）として活用中	平成 20 年 3 月末で閉鎖、機能を旧青少年会館に移転 平成 21 年度売却済
	現状での利用継続	現状での利用継続	-
	行政財産 人権課	普通財産貸付以外 人権課	-
今北	昭和 46 年 5 月設置	昭和 55 年 4 月設置	
	西立花町 3-14-1	総合センター北に隣接（2 階で総合センターと渡り廊下で繋がっている） 1 階が旧老人福祉センター分館、2 階が旧青少年会館	
	総合センターとして活用中	平成 21 年度より休館	総合センター分館として活用中
	現状での利用継続	総合センター全体であり方を検討する	平成 22 年 10 月より一部民間に無償貸付予定

地区	総合センター	旧青少年会館	旧老人福祉センター分館
	行政財産 人権課	普通財産貸付以外 青少年課	普通財産貸付以外 高齢介護課
南 武 庫 之 荘	昭和 47 年 7 月設置	昭和 57 年 4 月設置	昭和 55 年 6 月設置
	南武庫之荘 11-6-15 他（南武庫之荘保育所 2 階に東館あり）	総合センター2 階に複 合一体施設	総合センター南に隣 接
	総合センターとして 活用中	平成 21 年度より休館	総合センター分館と して活用中
	現状での利用継続	総合センター全体で あり方を検討する	地元売却を申入れ ている
	行政財産 人権課	普通財産貸付以外 土地 市街地整備担当 建物 青少年課	普通財産貸付以外 高齢介護課
塚 口	昭和 49 年 9 月設置	昭和 55 年 10 月設置	昭和 57 年 8 月設置
	塚口本町 2-28-11	総合センター西に隣 接	総合センター東南 100 m
	総合センターとして 活用中	1 階 老人機能 2 階 総合センター分 館	平成 22 年 3 月末で閉 鎖、機能を旧青少年会 館に移管 平成 22 年 3 月売却済
	現状での利用継続	現状での利用継続	-
	行政財産 人権課	普通財産貸付以外 土地 青少年課、公園 課 建物 青少年課	-

財産番号	1367		
所管課	人権課		
施設名称	同和対策室管理課公共用地（その他）		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 施設概要

所在地	(1)西立花町 3 丁目 401-2 (2)水堂町 2 丁目 512-2
面積（㎡）	(1)486.80 (2)132.83
土地取得価額（評価額）（円）	(1)不明（49,166,800） (2)22,311,400（13,814,320） （(2)取得価額については、512 番地全体で取得しているため、面積按分による。）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	総合センター・管理担当
-------	-------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	(1)規則経過措置 2 適用推定財産 (2)取得日、昭和 54 年 9 月 29 日 （公有財産台帳における取得日は昭和 60 年 3 月 19 日） 規則経過措置 2 適用財産 経緯、土地開発公社からの買い取り。
用途廃止の日	(1)平成 4 年 1 月 (2)該当なし

④ 現況の概要

利用状況	(1)月 1 回程度イベント等に利用 (2)墓地通路
今後の処分・利用予定	(1)交換予定地 (2)現状の利用を継続

⑤ 所管課の所見

	(1)今後の総合センターのあり方の検討の中で地区内施設の再配置等により活用方策を検討していく予定であり、当面は現状での管理を継続していく。 (2)隣接地との緩衝地帯として機能していることから、引き続き現状での管理を継続していく。
--	---

⑥ 監査の所見

現地写真（市提供）	(1)  所管課移管の際に資料の引継ぎがなされておらず、これまでの経緯を確認できない。取得日の資料が確認できない。 (2)  所管課移管の際に資料の引継ぎがなされておらず、これまでの経緯を確認できない。
利用状況	(1)アスファルト敷きの更地である。月1回程度コンサートや文化祭などのイベントに利用されている。 (2)南に面する墓地と北側住宅との緩衝地帯として機能している。墓地通路とされているが、植栽がなされているため、通行することはできない。墓地にしか面しておらず、墓参者以外は立ち入ることができない。

現況に至るまでの経緯	(1)昭和 52 年から市の福祉施設である共同浴場れいめい湯の敷地として利用されていたが、平成4年1月に共同浴場は閉鎖された。建物の取り壊し時期や人権課の所管になった時期などその後の経緯は、資料の引継ぎがなされておらず、不明である。 (2)昭和 50 年 3 月に土地開発公社が 512 番地全体を先行取得し、昭和 54 年 9 月に市が買い取っている。その後、現況に至るまでの経緯は、資料の引継ぎがなされておらず、不明である。
今後の処分・利用予定	(1)当初は売却予定であったが、現在は公共施設の移転先も視野に入れている。当該地は今北総合センターに隣接しており、総合センター全体で今後の活用方策を検討していくとされているが、具体的な方向性は打ち出されていない。 (2)現状での利用を継続する予定である。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	(2)水堂町 2 丁目 512-2 は、取得日の記載が誤っている。(類型 B)
意見	(1)西立花町 3 丁目 401-2 現状の月 1 回程度の利用では有効利用されているとは言い難いため、さらに有効な活用方法について検討を行う必要がある。 (類型 I) (2)水堂町 2 丁目 512-2 有効な活用方法についての検討を行う必要がある。 (類型 I)

財産番号	2095		
所管課	人権課		
施設名称	普通財産 神崎総合センター		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	神崎町 18-3
竣工日	昭和 55 年 7 月 15 日
構造	鉄筋コンクリート造、2 階建他
面積（㎡）	土地 971.21、建物 501.70
土地取得価額（評価額）（円）	6,855,285（91,196,619）
建物総工費、（評価額）（円）	108,326,000（97,668,600）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	総合センター・管理担当 神崎総合センター
-------	----------------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	土地、規則経過措置 2 適用推定財産 （公有財産台帳における取得日は平成 20 年 4 月 1 日） 建物取得日、昭和 55 年 7 月 15 日 規則経過措置 2 適用財産
用途廃止の日	継続して利用されている。

④ 現況の概要

利用状況	総合センター分館及び自転車置場
今後の処分・利用予定	現状の利用を継続

⑤ 所管課の所見

	今後も引き続き神崎総合センターの分館として利用するなかで実施していく。
--	-------------------------------------

⑥ 維持・管理費用（年額・円）

人件費	神崎総合センターの職員がローテーションで常駐しているが、当財産単独での人件費は算出されていない。
清掃費、警備費等	5,398,247 上記は当財産単独で発生している費用であり、別途、エレベーター保守点検費用等が行政財産神崎総合センターと共通で発生している。

⑦ 監査の所見

現地写真（市提供）	
利用状況	行政財産神崎総合センターの分館として青少年事業が実施されており、市の職員も常駐している。
現況に至るまでの経緯	昭和 55 年 7 月に神崎地区の青少年会館として建設されたが、平成 18 年 4 月 1 日に青少年事業は総合センターへ機能統合され、行政財産から普通財産に変更されている。公有財産台帳の取得日欄には平成 20 年 4 月 1 日と記載されているが、本来の取得日ではなく、人権課へ所管換えされた日が記載されていると思われる。現在は行政財産神崎総合センターの分館として、本館を補完する施設としての位置付けであり、両施設を一体の施設とみなして、青少年事業が実施されている。
今後の処分・利用予定	総合センター全体で今後の活用方策を検討していくとされているが、当面は行政財産神崎総合センターの分館として、青少年事業を実施していく予定である。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	取得日の記載が誤っている。（類型 B）
意見	全 6 総合センターの施設体制整備が完了し、現在の利用状況が継続する場合は、行政財産への振替を検討すべきである。（類型Ⅱ-2）

財産番号	2096		
所管課	人権課		
施設名称	貸付地 神崎総合センター		
土地（地目）		建物	○

① 施設概要

所在地	神崎町 18-3
竣工日	昭和 55 年 7 月 15 日
構造	鉄筋コンクリート造、2 階建て建物 1 階の一部
面積（㎡）	104.00
建物総工費、（評価額）（円）	0（0）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 貸付状況

貸付先	スマイルひろば地域推進委員会
貸付先の利用内容及び使用状況	青少年事業を含む多世代交流型の公益的活動を実施している。
貸付開始日	平成 19 年 10 月
貸付条件等	無償。但し、光熱水費は負担 契約上の貸付期間は 3 年（但し、2 年を限度に更新が可能）
賃料減免がある場合、その根拠及び減免率	条 22 第 4 条 100%

③ 施設管理状況

管理担当課	総合センター・管理担当 神崎総合センター
-------	----------------------

④ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	取得日、昭和 55 年 7 月 15 日 （公有財産台帳備考欄における取得日は昭和 58 年 7 月 15 日） 規則経過措置 2 適用財産
----------	--

⑤ 現況の概要

利用状況	貸付
今後の処分・利用予定	貸付契約 2 年延長

⑥ 所管課の所見

	施設全体については行政財産神崎総合センターの分館として使用するなかで、引き続き、施設内スペースの有効活用としてスマイルひろばへの貸付を継続していく。
--	--

⑦ 監査の所見

現地写真（市提供）	財産番号 2095 内を一部貸付のため同番号を参照。
利用状況	任意団体であるスマイルひろば地域推進委員会に貸付を行い、当団体が青少年事業を含む多世代交流型の公益事業を実施している。
貸付条件・滞留・減免等について	基本方針である「旧青少年会館の活用方策に係る対応」に基づき、条 22 第 4 条により、賃料は無償である。また、連帯保証人も求めている。光熱水費については四半期毎の実費弁償であるが、滞留はない。 貸付期間は、規則第 40 条第 1 項第 3 号の規定により本来 5 年であるが、「旧青少年会館の活用方策に係る対応」において 3 年としていることから、当初の契約における貸付期間は 3 年とし、2 年を限度に延長が可能とされている。
現況に至るまでの経緯	「旧青少年会館の施設活用方針」に基づき、公募による空床貸付募集を行った結果、スマイルひろば地域推進委員会の申込があり、選考委員会を開催の上、当団体に貸し付けている。当団体が集会所改修工事及び防音工事を実施している。 当財産は「2095 普通財産神崎総合センター」の 1 階部分の一部であり、面積は区別されているが、公有財産台帳における評価額は全額「2095 普通財産神崎総合センター」で計上されているため、当財産の評価額は 0 となっている。また、普通財産貸付台帳が整備されていないため、貸付財産としての管理がなされていない。 なお、公有財産台帳の取得日欄には平成 20 年 3 月 25 日と記載されているが、平成 19 年 10 月より貸付を行っているため、明らかに記載誤りである。
今後の処分・利用予定	平成 24 年 9 月まで当該貸付契約が継続されているが、その後の継続は未定である。

⑧監査の結果及び意見

結果	①取得日の記載が誤っており、また、評価額が記載されていないが、「2095 普通財産神崎総合センター」と按分の上、評価額を計上すべきである（規則 65）。 ②普通財産貸付台帳を整備し、貸付財産として管理すべきである（規則 67）。(類型D)
意見	—

財産番号	2117		
所管課	人権課		
施設名称	普通財産 水堂総合センター		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	水堂町 2 丁目 564、565、566、567
竣工日	昭和 56 年 3 月 6 日
構造	鉄筋コンクリート造、2 階建他
面積（㎡）	土地 869.90、建物 596.84
土地取得価額（評価額）（円）	188,034,000（93,079,300）
建物総工費、（評価額）（円）	85,624,000（115,217,400）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	総合センター・管理担当 水堂総合センター
-------	----------------------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	土地、規則経過措置 2 適用推定財産 経緯、土地開発公社からの買い取り 建物取得日、昭和 56 年 3 月 6 日 規則経過措置 2 適用財産
用途廃止の日	継続して利用されている。
設置コストの財源	補助金（但し、詳細は不明）

④ 現況の概要

利用状況	総合センター分館及び自転車置場
今後の処分・利用予定	現状の利用を継続

⑤ 所管課の所見

	今後も引き続き水堂総合センターの分館として利用するなかで実施していく。
--	-------------------------------------

⑥ 維持・管理費用（年額・円）

人件費	水堂総合センターの職員がローテーションで常駐しているが、当財産単独での人件費は算出されていない。
修繕費	5,557,847 上記は当財産単独で発生している費用であり、別途、保守点検費用等が行政財産水堂総合センターと共通で発生している。

⑦監査の所見

現地写真（市提供）	 土地の取得日の資料が確認できない。
利用状況	行政財産水堂総合センターの分館として青少年事業及び老人事業が実施されており、市の職員も常駐している。
現況に至るまでの経緯	昭和 56 年 3 月に水堂地区の青少年会館として建設され、平成 18 年 4 月 1 日に青少年事業は総合センターへ機能統合され、行政財産から普通財産に変更されている。平成 20 年度に老人事業を実施するため、1 階の整備工事を実施した。現在は行政財産水堂総合センターの分館（わくわく館）として、本館を補完する施設としての位置付けであり、1 階で老人事業、2 階で青少年事業が実施されている。
今後の処分・利用予定	総合センター全体で今後の活用方策を検討していくとされているが、当面は行政財産水堂総合センターの分館として、老人事業及び青少年事業を実施していく予定である。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	全 6 総合センターの施設体制整備が完了し、現在の利用状況が継続する場合は、行政財産への振替を検討すべきである。（類型Ⅱ-2）

(3) 環境市民局

財産番号	1779		
所管課	クリーンセンター		
施設名称	旧 第1工場第1機械炉		
土地（地目）	○（宅地）ただし、行政財産	建物	○

① 施設概要

所在地	大高洲町 8
竣工日	昭和 51 年 4 月 6 日
構造	鉄筋コンクリート造
面積（㎡）	3,293.38 ㎡
土地取得価額（円）	1,152,840,325 円（他の建物が敷地内に行政財産として有り、そのため土地は現状行政財産である。）
建物総工費（円）	319,452,000 円

② 施設管理状況

管理担当課	クリーンセンター
-------	----------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和 39 年 5 月 7 日 市のゴミの焼却施設を建設するために取得した。
用途廃止の日	平成 17 年 3 月 31 日

④ 現況の概要

利用状況	廃止
今後の処分・利用予定	廃棄物処理施設更新等の計画の中で、処分・利用方法を決めていく。

⑤ 所管課の所見

	本件建物のある土地は宅地であるが、その敷地内に現状廃棄物処理施設としての行政財産が別により、切り離して売却等を行うことは困難であることから、全体としての施設更新計画の中で検討していく。
--	--

⑥ 監査の所見

現地写真 (撮影日:平成 22 年 10 月)	
利用状況	現状遊休施設としてのまま建っている。
現況に至るまでの経緯	平成 17 年 3 月に本件建物老朽化により用途廃止し、別敷地に本件建物と別件建物の 2 件分を集約した、より処理能力が大きい施設を設け現在稼働させている。また、同じ土地の中に稼働中の焼却炉が別にある、用途廃止した本件建物だけを取り壊しても敷地全体の土地の利用ができないという状況になっている。 このため、市は用途廃止から 5 年以上経過しているが、現状のまま維持管理していくしかないと考えている。
今後の処分・利用予定	現状、市は廃棄物処理施設更新等の計画の中で、処分・利用方法を決めていくとしているが、具体的な予定は立っていない。 しかし、特に別の用途に再利用されることなく普通財産—その他として 5 年間据え置かれている本件建物の状況を考えると、市民のために公有財産の有効利用を促す観点から、あらゆる角度で財産の有効利用について検討すべきではないかと考えられる。例えば他部局との連携や市の外郭団体等への利用可能性の是非を検討し利用価値の向上が図れないか等が挙げられる。 さらに、本件建物がおかれている状況が上述のような内容であることから、市としては単独で有効利用はできないとの認識のために、定期的な検討会を現状特に実施していない。 遊休財産を有効利用するための検討会を定期

	的に実施して行く必要がある。 また今後は、その検討内容を書面化し時系列での検討内容が把握できるように、整理保管していくべきであると考えられる。 他部局との連携協力または市の外郭団体等の利用可能性の是非を検討する等、定期的な検討会を実施し有効な処分・利用について十分検討していくべきである。
--	---

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	本件建物の有効利用のために定期的な検討会の実施及びその検討内容を書面化し整理保管していくべきである。(類型Ⅰ)

(4) 健康福祉局

財産番号	1914		
所管課	健康福祉局 高齢介護課		
施設名称	(旧)和楽園神崎分館		
土地(地目)	○ (宅地)	建物	○

① 施設概要

所在地	神崎町 251-6
竣工日	昭和 54 年 7 月 26 日
構造	鉄筋コンクリート造
面積 (m ²)	土地 940.64 m ² 建物 312.95 m ²
土地取得価額(評価額)(円)	58,342,068 (80,034,640)
建物総工費(評価額)(円)	51,245,000 (22,650,290)

(評価額)は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	総合センター・管理担当 神崎総合センター
-------	----------------------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	土地 昭和 48 年 2 月 17 日 昭和 48 年 6 月 30 日 昭和 49 年 12 月 12 日 他 建物 昭和 54 年 7 月 26 日
用途廃止の日	平成 18 年 4 月 1 日
設置コストの財源	一般財源及び国庫補助金・県補助金

④ 現況の概要

利用状況	平成 21 年 3 月 31 日閉鎖 未利用
今後の処分・利用予定	売却予定

⑤ 所管課の所見

	近隣の権利者と交渉中
--	------------

⑥ 監査の所見

利用状況	未利用
現況に至るまでの経緯	平成 18 年 4 月 1 日に当初の用途は廃止された上で、神崎総合センターに機能統合され、所管のみを高齢介護課が担当していたが平成 21 年 3 月 31 日閉鎖された。
今後の処分・利用予定	売却予定

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①近隣権利者との交渉が継続されているとは言え、平成 21 年 3 月の施設閉鎖後 1 年以上が経過していることから、市財産の効率的運用の観点から、早期合意によって遅滞なく売却手続きが実行されることが必要である。(類型Ⅰ) ②規則 16 条により、建物は登記されるべきものと考えられるが、建物の登記がなされているか否か確認できなかった。(類型Ⅱ-2)

財産番号	1915		
所管課	健康福祉局 高齢介護課		
施設名称	(旧)福喜園上ノ島分館		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	南塚口町 8 丁目 22-18
竣工日	昭和 56 年 3 月 31 日
構造	鉄筋コンクリート造
面積（㎡）	土地 618.11 ㎡ 建物 350.70 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	86,662,410（91,480,280）
建物総工費（評価額）（円）	67,423,000（31,014,580）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	総合センター・管理担当 上ノ島総合センター
-------	-----------------------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	土地 昭和 54 年 9 月 21 日 昭和 55 年 3 月 10 日 建物 昭和 56 年 3 月 31 日
用途廃止の日	平成 18 年 4 月 1 日
設置コストの財源	一般財源及び国庫補助金・県補助金

④ 現況の概要

利用状況	上ノ島総合センター分館として利用
今後の処分・利用予定	平成 26 年度末までに売却予定

⑤ 所管課の所見

	平成 18 年 4 月 1 日から上ノ島総合センター分館として利用している。 当初、国及び県の補助金を利用して財産を取得したため、補助金の精算を行うこととなる高齢介護課が所管課となり、実際に利用している総合センター・管理担当 上ノ島総合センターが管理担当課となっている。
--	--

⑥ 監査の所見

利用状況	総合センター・管理担当 上ノ島総合センターが上ノ島総合センター分館として活用し、事業を行っている。施設の所管のみが高齢介護課となっている。
------	---

現況に至るまでの経緯	平成18年4月1日に当初の用途が廃止され、上ノ島総合センター分館として利用が開始されたが、補助金の取扱上の問題から所管課と管理担当課が分かれている。
今後の処分・利用予定	平成26年度末までに売却予定

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①総合センター分館として利用されている実態があれば、住民の一般的共同利用を目的とする「公共財産」であり、普通財産ではなく行政財産とする必要がある。(類型Ⅱ-2) ②現在進行中の地域における各施設見直し計画の中で、移転集約等についての地域協議を進め、今後の効率的活用についての具体的な検討あるいは売却手続きを、当初の予定に従って遅滞なく進める必要がある。(類型Ⅰ) ③規則16条により、建物は登記されるべきものと考えられるが、建物の登記がなされているか否か確認できなかった。(類型Ⅱ-2)

財産番号	1919		
所管課	健康福祉局 高齢介護課		
施設名称	(旧)福喜園南武庫之荘分館		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	南武庫之荘 11 丁目 67-1
竣工日	昭和 55 年 3 月 28 日
構造	鉄筋コンクリート造
面積（㎡）	土地 862.10 ㎡ 建物 350.26 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	－（87,072,100）
建物総工費（評価額）（円）	64,447,000（28,485,574）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	総合センター・管理担当 南武庫之荘総合センター
-------	-------------------------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	土地 昭和 62 年 3 月 26 日 建物 昭和 55 年 3 月 28 日
用途廃止の日	平成 18 年 4 月 1 日
設置コストの財源	一般財源及び国庫補助金・県補助金

④ 現況の概要

利用状況	南武庫之荘総合センター分館として利用している。
今後の処分・利用予定	南武庫之荘総合センター分館として高齢者対象の各種事業に利用する予定。

⑤ 所管課の所見

	平成 18 年 4 月 1 日に用途廃止され、総合センター・管理担当 南武庫之荘総合センターが南武庫之荘総合センター分館として利用を始めた。 当初、国及び県の補助金を利用して財産を取得したため、補助金の精算を行うこととなる高齢介護課が所管課となり、実際に利用している総合センター・管理担当 南武庫之荘総合センターが管理担当課となっている。
--	--

⑥ 監査の所見

利用状況	総合センター・管理担当 南武庫之荘総合センターが南武庫之荘総合センター分館として活用し、事業を行っている。施設の所管のみが高齢介護課となっている。
現況に至るまでの経緯	平成 18 年 4 月 1 日に用途廃止され、総合センター・管理担当 南武庫之荘総合センターが南武庫之荘総合センター分館として利用を始めたが、補助金の取扱上の問題から所管課と管理担当課が分かれている。
今後の処分・利用予定	南武庫之荘総合センター分館として高齢者対象の各種事業に利用するとしている。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①総合センター分館として利用されている実態があれば、住民の一般的共同利用を目的とする「公共財産」であり、普通財産ではなく行政財産とする必要がある。(類型Ⅱ-2) ②南武庫之荘総合センターの補完施設として、継続して使用しているが、具体的な有効活用の実績が上がらないようであれば遅滞なく移転集約あるいは売却手続に移行する選択肢を排除すべきではない。(類型Ⅰ) ③規則 16 条により、建物は登記されるべきものと考えられるが、建物の登記がなされているか否か確認できなかった。(類型Ⅱ-2)

財産番号	1362		
所管課	健康福祉局 福祉課		
施設名称	南武庫之荘共同浴場		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	南武庫之荘 10 丁目 61-31
竣工日	昭和 55 年 3 月 31 日
構造	鉄筋コンクリート造
面積（㎡）	土地 406.74 ㎡ 建物 308.00 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	－（43,114,440）
建物総工費（評価額）（円）	73,701,000（7,370,126）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	福祉課
-------	-----

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	土地 昭和 63 年 10 月 建物 昭和 55 年 3 月
用途廃止の日	平成 6 年 10 月
設置コストの財源	市 1 / 3 国 2 / 3

④ 現況の概要

利用状況	未利用
今後の処分・利用予定	撤去予定

⑤ 所管課の所見

	用途廃止後、建物撤去の後に地元還元施設の建設の要望を持つ地先住民と交渉を行ったが、進展していないため未利用の状態が続いている。
--	---

⑥ 監査の所見

利用状況	未利用
現況に至るまでの経緯	国の補助事業として始められたが、平成 6 年 10 月の用途廃止後、平成 13 年同和対策審議会において「地域住民の意向も勘案した上、跡地の利用等について検討する必要がある」と答申されたが、市は建物を撤去し跡地を売却する方針を決定した。 しかしながら、建物撤去の後に地元還元施設の建設の要望を持つ地先住民と交渉が進

	展していないため未利用の状態が続いている。
今後の処分・利用予定	売却予定

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①用途廃止後 15 年以上を経過してもなお跡地の活用も売却も行われていない事態は異常であり、市の資産及び資金の効率的な活用の観点からも問題である。遅滞なく売却手続きを実施する必要がある。(類型Ⅰ) ②規則 16 条により、建物は登記されるべきものと考えられるが、建物の登記がなされているか否か確認できなかった。(類型Ⅱ-2)

財産番号	1741		
所管課	健康福祉局 福祉課		
施設名称	神崎共同浴場(土地)		
土地(地目)	○ (宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	神崎町 254-10
面積 (㎡)	土地 168.00 ㎡
土地取得価額 (評価額) (円)	— (14,701,048)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	福祉課
-------	-----

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和 46 年 1 月 26 日
用途廃止の日	平成 16 年 12 月
設置コストの財源	一般財源(市)

④ 現況の概要

利用状況	未利用
今後の処分・利用予定	売却予定

⑤ 所管課の所見

	近隣土地が複数人の共有になっていたり、相続されていたりするため境界確定のための立会いが行われていない。したがって境界明示ができない状態にあり、売却手続きが進められていない。
--	--

⑥ 監査の所見

利用状況	未利用
現況に至るまでの経緯	昭和 46 年 4 月から平成 16 年 12 月まで神崎共同浴場用地として利用されていたが、共同浴場用との廃止後は、建物が撤去されたものの、土地の活用売却が進まない状況が継続している。
今後の処分・利用予定	売却予定

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	用途廃止後 5 年以上を経過してもなお売却手続きが進められていない状態は異常であり、市の資産及び資金の効率的な運用の観点からも境界確定の手続きを遅滞なく実施し、当該土地の売却を実行する必要がある。(類型 I)

財産番号	1377		
所管課	健康福祉局 生活衛生課		
施設名称	道路区域編入予定地		
土地（地目）	○（公衆用道路）	建物	

① 施設概要

所在地	額田町 92-4
面積（㎡）	土地 11.22 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	－（1,013,166）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	生活衛生課
-------	-------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	平成 13 年 3 月 9 日分筆
----------	-------------------

④ 現況の概要

利用状況	廃道水路等
今後の処分・利用予定	道路区域へ編入

⑤ 所管課の所見

	現状は道路として使用されている。斎場拡張時に駐車場用地として平成 13 年 3 月に移管された。その後、道路課が道路を造った。
--	---

⑥ 監査の所見

利用状況	道路
現況に至るまでの経緯	斎場拡張時に駐車場用地として平成 13 年 3 月に公有財産課から移管されてきたが、当初より道路予定地とされていた土地である。その後、道路課が道路の拡張により駐車場用地を道路用地とするに至ったが、所管は変更されず、管理担当も生活衛生課となっている。
今後の処分・利用予定	所管換え

⑦ 監査の結果及び意見

結果	すでに登記地目は「公衆用道路」であり、生活衛生課が所管している状況は適正とは言えないことから、直ちに普通財産から行政財産への分類変更と適正な所管換えが必要である。（類型 A）
意見	－

(5) こども青少年局

財産番号	1364		
所管課	こども青少年局 保育課		
施設名称	(旧)竹谷保育所		
土地(地目)	○ (宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	宮内町 3 丁目 141
面積 (㎡)	土地 18.76 ㎡
土地取得価額 (評価額) (円)	— (2,438,800)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	保育課
-------	-----

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和 45 年 2 月 23 日
設置コストの財源	不明

④ 現況の概要

利用状況	共用部分 (階段)
今後の処分・利用予定	共用部分 (階段)

⑤ 所管課の所見

	2 階公民館への専用外部階段の敷地部分
--	---------------------

⑥ 監査の所見

現地写真 (撮影 月：平成 22 年 11 月)	
利用状況	建物外部階段敷地
現況に至るまでの経緯	竹谷保育所を社会福祉法人あすなろ福祉会へ移管するまでは、保育所用地として一体管理されていたが、移管に際して公民館として利用する 2 階への外部階段部分を貸付地から除いたため、あすなろ保育園用地とは区分して管理されることとなった。
今後の処分・利用予定	建物外部階段敷地

⑦ 監査の結果及び意見

結果	普通財産ではなく公共の目的に供される行政財産とすべきものであり、公民館を所管する教育委員会に所管換えする必要がある。 (類型A)
意見	—

財産番号	1755		
所管課	こども青少年局 保育課		
施設名称	(旧)猪名寺保育所		
土地（地目）	○（宅地）	建物	—

① 施設概要

所在地	猪名寺 1 丁目 452-4
面積（㎡）	土地 16.62 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	24,045,112（1,828,200）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	保育課
-------	-----

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和 45 年 7 月 8 日
設置コストの財源	不明

④ 現況の概要

利用状況	水路泥上げ敷
今後の処分・利用予定	水路泥上げ敷

⑤ 所管課の所見

	水路泥上げ敷
--	--------

⑥ 監査の所見

現地写真 （撮影月：平成 22 年 11 月 市提供）			
利用状況	水路泥上げ敷		
現況に至るまでの経緯	既に売却済みの旧猪名寺保育所跡地の一部が残されている。		
今後の処分・利用予定	水路泥上げ敷		

⑦ 監査の結果及び意見

結果	普通財産ではなく公共の目的に供される行政財産とすべきものであり、水路等を管理する河港課に所管換えする必要がある。 （類型 A）
意見	—

財産番号	1417		
所管課	こども青少年局 青少年課		
施設名称	青少年センターその他(旧宿舎)		
土地（地目）	-	建物	○

① 施設概要

所在地	栗山町 2 丁目 25-1
竣工日	昭和 38 年 3 月
構造	鉄筋コンクリート造
面積（㎡）	6,651.21 ㎡
建物総工費（評価額）（円）	0（409,847,564）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	こども青少年局 青少年課
-------	--------------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	兵庫県から昭和 48 年 3 月 31 日に移管を受けた。
用途廃止の日	平成 11 年 4 月 1 日
設置コストの財源	県から移管

④ 現況の概要

利用状況	1 階の一部を貸し付けている。
今後の処分・利用予定	未定

⑤ 所管課の所見

	建物 1 階のみをボーイスカウト等の倉庫、事務室として一時的に貸し付けているが、2 階から 4 階は市が倉庫程度に利用している現状にある。耐震上の問題もあるため有効活用できる状態にない。 さらに、現在青少年センターの移転先の確保が困難なことや、建物の建つ敷地内を下水道管が横切っているなどの制約のため土地(土地は行政財産)を含めた一体的な売却もできない状況にある。
--	--

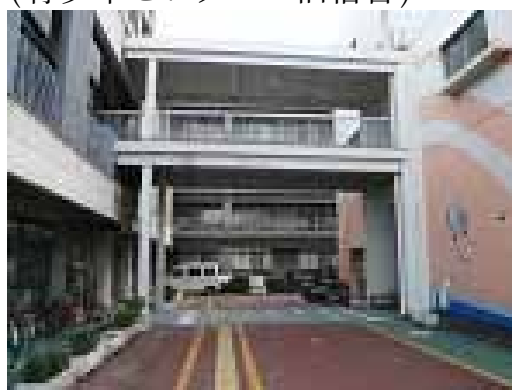
⑥ 監査の所見

現地写真

(撮影月：平成 22
年 11 月)



(青少年センター・旧宿舎)



(正面：旧宿舎)

(左：こども科学ホール)

(右：青少年センター)



(こども科学ホール)

	 (青少年センター)
利用状況	宿舎であった建物の 1 階部分の一部の部屋をボーイスカウト等の倉庫あるいは事務室として一時的に貸し付けている。
現況に至るまでの経緯	県から移管を受けた時点では、青少年の宿舎として利用されていたが、利用者の減少、建物の老朽化等により、平成 11 年 4 月 1 日に用途廃止された。しかしながらその後は、有効に活用されることもなく、また売却されることもない状況にある。
今後の処分・利用予定	未定

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①宿舎として利用されていた建物を含む敷地全体を青少年センターとして利用しているものである。普通財産である宿舎の用途廃止に際して、行政財産であるこども青少年局の一部が利用する建物及びこども科学ホールの建物を含め、すべての建物の老朽化と当初目的外利用並びに利用面積の減少による資産及び資金活用の非効率性を考えれば、当該普通財産たる旧宿舎にとどまらず、行政財産を含む関連する全ての土地建物の利用実態を精査し、一体としての有効活用、整理統廃合、売却などの抜本的な方向性の検討が必要である。(類型Ⅰ) ②また、この建物は、規則 16 条により登記されるべきものと考えられるが、建物の登記がなされているか否か確認できなかった。(類型Ⅱ-2)

財産番号	1923		
所管課	こども青少年局 青少年課		
施設名称	(旧)上ノ島青少年会館		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	南塚口町 8 丁目 892-2
竣工日	昭和 59 年 3 月 26 日
構造	鉄筋コンクリート造 軽量鉄骨造
面積（㎡）	土地 800.43 ㎡ 建物 637.44 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	157,683,530（109,658,910）
建物総工費（評価額）（円）	112,559,000（57,402,077）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	総合センター・管理担当 上ノ島総合センター
-------	-----------------------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	昭和 58 年 3 月 22 日 土地開発公社より購入
用途廃止の日	平成 18 年 4 月 1 日
設置コストの財源	土地：市費 建物：国・県補助金、市費

④ 現況の概要

利用状況	総合センター「のびのび館」として利用
今後の処分・利用予定	平成 23 年度末までに売却予定

⑤ 所管課の所見

	総合センター「のびのび館」として利用している。 総合センターへの集約に伴い売却予定で、平成 22 年 11 月現在、地域との協議中であり、併せて国及び県の補助金返還に関する交渉を継続中である。
--	---

⑥ 監査の所見

利用状況	総合センター「のびのび館」として利用している。
現況に至るまでの経緯	平成 17 年度における条例廃止により青少年会館としての利用を停止し、平成 18 年 3 月をもって用途廃止になった。しかしながら、国及び県からの補助金を受けて建設された建物であるため、一定の条件を充たさない限り市による取り壊しあるいは売却ができず、管理を総合センター・管理担当に移して総合センター「のびのび館」として利用されている。
今後の処分・利用予定	平成 23 年度中に売却予定

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①総合センター「のびのび館」として利用されている実態は、住民の一般的共同利用を目的とする「公共財産」であり、普通財産ではなく行政財産とする必要がある。(類型Ⅲ) ②補助金清算に伴う、国・県との調整が課題であるが、現在進められている地域の施設見直し計画の中で、移転集約・売却について地域との協議を遅滞なく実施し、総合センター全体における、今後の市財産の効率的活用を予定どおりに進める必要がある。(類型Ⅰ) ③この建物は、規則 16 条により登記されるべきものと考えられるが、建物の登記がなされているか否か確認できなかった。 (類型Ⅱ-2)

財産番号	1924		
所管課	こども青少年局 青少年課		
施設名称	(旧)今北青少年会館		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	西立花町 3 丁目 401-1
竣工日	昭和 55 年 3 月 29 日
構造	鉄筋コンクリート造
面積（㎡）	土地 246.50 ㎡ 建物 457.50 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	－（26,868,500）
建物総工費（評価額）（円）	32,782,000（14,489,644）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	総合センター・管理担当 今北総合センター
-------	----------------------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	土地 昭和 54 年 3 月 28 日 建物 昭和 55 年 3 月 29 日
用途廃止の日	平成 18 年 4 月 1 日
設置コストの財源	土地：市費 建物：国・県補助金、市費

④ 現況の概要

利用状況	休館のため貸館事業は行っていないが、青少年対象を中心とした各種総合センター事業に利用
今後の処分・利用予定	複合施設のため売却不能。多世代交流施設として活用したいが、公募するも応募なしの状況。

⑤ 所管課の所見

	休館のため貸館事業は行っていないが、青少年対象を中心とした各種総合センター事業に利用しており、（旧）青少年会館の活用等については、総合センター・管理担当が担当する。
--	--

⑥ 監査の所見

利用状況	休館のため貸館事業は行っていないが、総合センター事業に利用している
現況に至るまでの経緯	平成 17 年度における条例廃止により青少年会館としての利用を停止し、平成 18 年 4 月 1 日用途廃止となった。しかしながら、本物件は、総合センター、保育所、老人施設、(旧)青少年会館が結びついた複合施設であるため売却が困難であるとして、総合センター事業に利用されている。
今後の処分・利用予定	複合施設のため売却不能として、多世代交流施設に活用するための公募を行ったが応募者がいない状況にある。管理担当課は、今後も青少年対象中心の各種事業への利用を予定している。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①総合センターとして利用されている実態は、住民の一般的共同利用を目的とする「公共財産」であり、普通財産ではなく行政財産とする必要がある。(類型Ⅲ) ②平成 18 年 4 月の用途廃止以後、平成 19 年に企画財政局総務課から出された「旧青少年会館の施設活用方針」に従い、公募実施するも応募者はなく、又複合施設で、売却は不可能な状況にあると市は判断している。しかしながら、有効活用に向けた動きも見られるものの、進展がないようであれば、他の施設との統廃合、売却に向けた抜本的な対策が早急になされる必要がある。(類型Ⅰ) ③また、この建物は、規則 16 条により登記されるべきものと考えられるが、建物の登記がなされているか否か確認できなかった。(類型Ⅱ-2)

財産番号	1927		
所管課	こども青少年局 青少年課		
施設名称	(旧)南武庫之荘青少年会館		
土地（地目）	○（宅地）	建物	○

① 施設概要

所在地	南武庫之荘 11 丁目 67-1
竣工日	昭和 57 年 3 月 17 日
構造	鉄筋コンクリート造
面積（㎡）	土地 560.08 ㎡ 建物 461.54 ㎡
土地取得価額（評価額）（円）	－（53,151,592）
建物総工費（評価額）（円）	97,888,000（46,790,464）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	総合センター・管理担当 南武庫之荘総合センター
-------	-------------------------

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	
用途廃止の日	平成 18 年 4 月 1 日
設置コストの財源	土地：市費 建物：国・県補助金、市費

④ 現況の概要

利用状況	休館
今後の処分・利用予定	複合施設のため売却不能。多世代交流施設として活用したいが、公募するも応募なしの状況。

⑤ 所管課の所見

	休館のため貸館事業は行っていないが、青少年対象を中心とした各種総合センター事業に利用しており、（旧）青少年会館の活用等については、総合センター・管理担当が担当する。
--	--

⑥ 監査の所見

利用状況	未利用
現況に至るまでの経緯	平成 17 年度における条例廃止により青少年会館としての利用を停止し、平成 18 年 4 月 1 日用途廃止となった。しかしながら、本物件は、総合センター、（旧）青少年会館が結

	びついた複合施設であるため困難であるとして、各種総合センター事業に利用しているとされるが、有効活用されている状態にない。
今後の処分・利用予定	複合施設のため売却不能として、多世代交流施設に活用するための公募を行ったが応募者がいない状況にある。管理担当課としては、今後も青少年対象中心の各種事業への利用を予定しているとしている。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①平成 18 年 4 月の用途廃止以後、平成 19 年に企画財政局総務課から出された「旧青少年会館の施設活用方針」に従い、公募実施するも応募者はなく、又複合施設で、売却は不可能な状況にあると管理担当課は判断している。しかしながら、活用に向けた動きも見られるものの、進展がないようであれば、他の施設との統廃合、売却に向けた抜本的な対策が早急になされる必要がある。(類型Ⅰ) ②また、この建物は、規則 16 条により登記されるべきものと考えられるが、建物の登記がなされているか否か確認できなかった。(類型Ⅱ-2)

(6) 都市整備局

財産番号	1946		
所管課	公園課		
施設名称	公園課 普通財産（蓬川町）		
土地（地目）	○（学校用地・宅地）	建物	

① 施設概要

所在地	蓬川町 302-18、302-8
面積（㎡）	1,400.02
土地取得価額（評価額）（円）	不明（169,812,500）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	公園課
-------	-----

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	(1)302-18 取得日、昭和 26 年 8 月 16 日 規則経過措置 2 適用財産 (2)302-8 規則経過措置 2 適用推定財産 （公有財産台帳における取得日は平成 18 年 6 月 1 日）
用途廃止の日	平成 17 年 3 月 31 日

④ 現況の概要

利用状況	公園
今後の処分・利用予定	平成 23 年度行政財産へ変更予定

⑤ 監査の所見

現地写真（市提供）	
-----------	--

利用状況	公園用地
現況に至るまでの経緯	302-18 は、平成 17 年 3 月に明倫中学校が廃校となり、普通財産へ振替えられた。また、302-8 は公衆用道路（水路）であったが、隣接する蓬川緑地と一体的に利用を図れるように整備し、明倫中学校跡地とあわせて平成 21 年 3 月から公園用地として供用されている。
今後の処分・利用予定	平成 23 年度行政財産へ変更予定

⑥ 監査の結果及び意見

結果	①公園として利用中であるため、行政財産へ振替える必要がある。 （類型 A） ②302-8 について、取得日の記載が誤っている。 （類型 B）
意見	—

財産番号	2152		
所管課	公園課 普通財産（南塚口町 8 丁目）		
施設名称	普通財産		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 施設概要

所在地	南塚口町 8 丁目 662-3
面積（㎡）	142.00
土地取得価額（評価額）（円）	98,241,817（17,892,000） 取得価額は、公有財産台帳における取得価額が南側隣接地を含んだ価額であるため、面積按分により算出した。

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	公園課
-------	-----

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	取得日、平成 19 年 9 月 13 日 （公有財産台帳における取得日は平成 20 年 10 月 21 日） 経緯、土地開発公社からの買い取り
----------	---

④ 現況の概要

利用状況	農園
今後の処分・利用予定	平成 23 年度処分予定

⑤ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	
------------------------	--

	
利用状況	地域の農園として利用されている。
現況に至るまでの経緯	上ノ島地区環境改善事業の一環である道路代替地として、土地開発公社が先行取得し、平成 19 年 9 月に用地課が買い戻しを行っている。当該地は、用地課が購入した当時より花壇として利用されており、地元からの要望により、公園課がそのまま農園として引継いでいる。 南側隣接地は、道路の代替地としての用途（目的）を達成したため、平成 20 年度に用地課が売却している。南側隣接地には、売却後に住宅が建設されているが、敷地が境界線を 2～3cm 越えており、駐車場部分はコンクリートで固められている。
今後の処分・利用予定	平成 23 年度に予算計上の上、公募による売却が予定されている。

⑥ 監査の結果及び意見

結果	取得日の記載が誤っている。(類型 B)
意見	隣接地との境界を明確にすべきである。(類型 II-2)

財産番号	1383		
所管課	河港課		
施設名称	旧公共荷揚場		
土地（地目）	○（雑種地）	建物	

① 施設概要

所在地	
面積（㎡）	550.32
土地取得価額（評価額）（円）	0（48,428,160）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	河港課
-------	-----

③ 取得の時期・経緯、設置コストと財源

取得の時期・経緯	取得日、昭和 39 年 5 月 1 日 （公有財産台帳における取得日は昭和 50 年 3 月 4 日） 規則経過措置 2 適用財産 経緯、浜手幹線土地区画整理事業による換地
用途廃止の日	昭和 47 年 11 月 4 日
設置コストの財源	換地

④ 現況の概要

利用状況	個人による不法占拠
今後の処分・利用予定	未定

⑤ 監査の所見

現地写真（市提供）	
-----------	--

	
利用状況	昭和 47 年頃から現在に至るまで個人による不法占拠が継続している。
現況に至るまでの経緯	当該地を不法占拠している個人は、金属屑置場として利用していた別の土地を昭和 26 年 12 月にジェーン台風後の緊急高潮対策事業による護岸敷として市が買収したため、当該荷揚場を代用用地のつもりで利用していた経緯があり、当該荷揚場廃止に際し不同意があったことを理由に、営業補償の要求、代替地の斡旋等を要求し、現在に至っている。 平成 12 年に第 3 者を仲介とした協議が行われたが、不調に終わっている。 最近 2 年間では、3 回ほど現場を確認し、くず鉄の撤去処理が徐々に行われていることを確認して面談を行っているが、具体的な進展はみられない。
今後の処分・利用予定	当該地は、南側が他の法人の関西工場に面し、北側の尼崎港線跡地は個人が平成 9 年に取得している（平成 10 年に 3 分の 2 は懇意にしている第三者に譲渡）ため、北側の一部しか道路に面しておらず、他に利用価値は少ないと思われる。また、当該地は工業専用地域であり、用途は制限されている。今後も継続して個人との交渉を進め、早期にくず鉄の撤去を要求すると共に、売却等を含めて具体的な利用方法を検討していく方針である。

⑥ 監査の結果及び意見

結果	取得日の記載が誤っている。(類型B)
意見	①不法占拠者への明け渡しに向けての交渉を進め、今後も改善が見られない場合は強制撤去等の法的処理を検討すべきである。 (類型Ⅱ-2) ②売却も視野に入れた有効な利用方法を具体的に検討すべきである。(類型Ⅰ)

財産番号	1397		
所管課	戸ノ内開発事務所		
施設名称	戸ノ内開発事務所公共用地		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 施設概要

所在地	(1)戸ノ内町 3 丁目 678-46 (2)戸ノ内町 3 丁目 698-25 (3)戸ノ内町 5 丁目 825-68 (4)戸ノ内町 5 丁目 826-163 (5)戸ノ内町 3 丁目 678-99
面積（㎡）	(1)121.38 (2)148.72 (3)129.90 (4)11.98 (5)11.34
土地取得価額（評価額）（円）	(1)37,398,000（23,911,146） (2)29,563,000（12,700,688） (3)19,614,000（11,093,460） (4)2,072,540（1,023,092） (5)1,514,683（968,436）

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	戸ノ内開発事務所
-------	----------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	取得日(1)昭和 56 年 3 月 25 日 (2)昭和 55 年 3 月 31 日 (3)昭和 59 年 11 月 26 日 (4)昭和 59 年 11 月 30 日 (5)昭和 56 年 3 月 25 日（公有財産台帳における取得日は平成 22 年 2 月 4 日） (1)(2)(5)規則経過措置 2 適用財産 経緯、住宅地区改良事業（昭和 53 年～）により取得
----------	---

④ 現況の概要

利用状況	(1)道路用地 (2)人権課に貸付 (3)一部売却済み、その他は道路用地
------	--

	(4)道路用地 (5)公園用地
今後の処分・利用予定	事業用地として売却または移管予定

⑤ 監査の所見

現地写真（市提供）

(1)



(2)



(3)



	(4)  (5) 
利用状況	「④現況の概要、利用状況」に記載の通りである。
現況に至るまでの経緯	(1)平成 21 年度の公園整備・道路拡幅工事により、平成 22 年 4 月から道路用地に供用されている。 (2)地域住民の交流活動に活用することを目的として、昭和 51 年 2 月 1 日に当時の同和対策室（現、人権課）が当時の都市開発局（現：都市整備局）から一時使用の承諾を受け管理している。現在、地域交流の一環として地域の人権団体を中心として開催されている地域の祭りに関する道具等の保管場所として活用されている。地域に対する便宜供与であることから、貸付契約は行っておらず、使用料は徴収していない。 (3)825-23 と 825-65 に分筆されており、825-23 は工場分譲地として、平成 11 年 12 月に売却済みであり、825-65 は同時期に道路用地に供用されている。

	(4)平成2年3月に道路用地に供用されている。 (5)平成21年度の公園整備・道路拡幅工事により、平成22年4月から公園用地に供用されている。
今後の処分・利用予定	現況に応じた処理がなされておらず、早急に処理が必要である。

⑥ 監査の結果及び意見

結果	(3)戸ノ内町5丁目825-68 ①825-23は売却済であるが、公有財産台帳に計上されたままになっている（規則63Ⅱ、運用7-1）。（類型B） ②戸ノ内町5丁目825-68のうち825-65及び戸ノ内町5丁目826-163については道路用地に供用されているため、所管換えを行い（規則10、運用1-5）、行政財産に振替える必要がある。（類型A） ③(5)戸ノ内町3丁目678-99 取得日の記載が誤っている。（類型B）
意見	(2)戸ノ内町3丁目698-25 長期にわたり地域に便宜供与が図られている状況は好ましくないため、売却等有効な活用方法についての検討を行う必要がある。 （類型Ⅰ）

財産番号	1398		
所管課	戸ノ内開発事務所		
施設名称	戸ノ内開発分譲用地		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 施設概要

所在地	戸ノ内町 3 丁目 771-66、771-69、771-76、771-77、771-78、771-79、771-80、771-81
面積（㎡）	976.65
土地取得価額（評価額）（円）	145,629,107（83,405,910） 取得価額は、他の私有地との等価交換による契約額（総取得面積 3,715.33 ㎡）を基礎として、面積按分により算出した。

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	戸ノ内開発事務所
-------	----------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	取得日、昭和 57 年 3 月 31 日 規則経過措置 2 適用財産 経緯、住宅地区改良事業に伴う移転代替地として取得
----------	---

④ 現況の概要

利用状況	分譲用地
今後の処分・利用予定	分譲地として売却予定

⑤ 監査の所見

現地写真（市提供）	戸ノ内町 3 丁目 771-66 
-----------	--

	戸ノ内町 3 丁目 771-69  戸ノ内町 3 丁目 771-79  戸ノ内町 3 丁目 771-80  戸ノ内町 3 丁目 771-81 
利用状況	771-78 は平成 16 年に、771-76 及び 771-77 は平成 19 年にそれぞれ売却済である。 他の 5 区画は分譲中である。 但し、771-81 は戸ノ内住宅地区改良事業の

	施行により建物を除却された権利者のための一時収容施設として、市が仮設建物をリースで設置の上、使用させており、771-80 は当該仮設建物を利用するための通路として利用されているが、当該仮設建物の使用者の私有物が置かれている。
現況に至るまでの経緯	他の市有地との等価交換により昭和 57 年 3 月に取得した土地を平成 10 年 9 月頃に関分譲用地（18 区画）として整備し、平成 11 年から分譲を開始した。 平成 21 年 7 月には 2 区画(771-72・771-73) が売却されているが、未売却の 5 区画については、現在のところ具体的な引き合いはない。 771-80 の私有物については、市が撤去を申し入れているが、あまり改善されていない状況である。
今後の処分・利用予定	分譲地として売却予定である。 771-81 に設置されている仮設建物については、平成 23 年夏頃の改良住宅の完成により権利者が移転した後に、撤去される予定である。

⑥ 監査の結果及び意見

結果	771-76、771-77 及び 771-78 は売却済であるが、公有財産台帳に計上されたままになっている（規則 63Ⅱ、運用 7-1）。（類型 B）
意見	771-80 は私有物の撤去など適正な使用を指導すべきである。（類型Ⅱ-2）

財産番号	1396		
所管課	市街地整備室 市街地整備担当		
施設名称	南武庫之荘住宅地区改良事務所代替地		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)南武庫之荘 10 丁目 40 (2)南武庫之荘 10 丁目 64 外 11 筆 (3)南武庫之荘 10 丁目 148-2 外 5 筆 (4)南武庫之荘 10 丁目 144-4 (5)南武庫之荘 10 丁目 61-1 外 4 筆
取得日	昭和 53 年 9 月外
面積 (m ²)	(1)711.84 (2)649.34 (3)1,451.72 (4)2.89 (5)71.41 合計 2,887.20
土地取得価額(評価額)(円)	(1)0(75,455,040) (2)0(65,555,536) (3)0(145,472,145) (4)0(285,821) (5)0(7,366,766) 合計 0 (294,135,308)

(評価額)は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 市街地整備担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	守部住宅地区改良事業(昭和 47 年～平成 5 年、地区面積 8.96ha、改良住宅建設 920 戸)及び南武庫之荘住宅地区改良事業(昭和 60 年～昭和 63 年、地区面積 0.42ha、改良住宅建設 70 戸)として取得した事業用地の残地である。
----------	---

④ 現況の概要

利用状況	(1)仮設駐車場として利用 (2)更地(未利用) (3)更地(未利用) (4)道路として利用 (5)更地(未利用)
------	---

今後の処分・利用予定	(1)継続利用 (2)一般売却の予定 (3)一般売却の予定 (4)継続利用 (5)隣接した地先住民へ売却予定
------------	--

⑤ 所管課の所見

	(1)について 地元からは、当該土地を地域環境改善用駐車場用地として活用したいとの要望がなされている。仮設駐車場としての使用がなくなれば、市としては、一般売却の方向も含めて当該土地の有効活用に向けて地元と協議を進める考えにある。 (2)について 地元からは、当該土地を地域環境改善用駐車場用地として活用したいとの要望がなされているが、現在市の財源確保のため、一般売却の方向で地元と協議を進めているところである。 (3)について 地元からは、当該土地と福祉課が所管する土地(旧守ノ湯跡地)を含めた区域に社会福祉施設(安心ハウス構想―地元案)の敷地として活用したいとの要望があり、現在福祉課と地元で協議が進められており、所管としては、協議の動向を静観しているところである。 (5)について 地先住民へ売却予定
--	---

⑥ 維持・管理費用（年額・円）

修繕費等	(1)なし (2)除草費用として約 67,500 (3)除草費用として約 116,500
------	--

⑦ 監査の所見

現地写真(市提供)

(1)10 丁目 40



(平成 22 年 11 月撮影)

(2)10 丁目 64 外



(平成 22 年 12 月撮影)

(3)10 丁目 148-2 外



(平成 22 年 12 月撮影)

利用状況	(1)について 改良住宅の駐車場整備に伴う仮設駐車場として使用している。敷地をアスファルトで整備し、周囲をネットフェンスで囲み管理を行っている。 (2)(3)について 更地の状態で、周囲をネットフェンスで囲み管理を行っている。
現況に至るまでの経緯	(1)について 事業区画外にあり、事業施行中は、仮設住宅の敷地として使用していたが、事業が収束した平成5年頃より現況となっている。 (2)について 事業区画外にあり、事業施行中は、仮設の青少年会館の敷地として使用していたが、事業が収束した平成5年頃より現況となっている。 (3)について 事業区画内にあり、土地利用計画では、住宅移転用地としていたが、事業が収束した平成5年頃より現況となっている。
今後の処分・利用予定	(1)について 周辺は、住宅地(用途地域は、第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域—一部防火地域)であるが、南と東西が工場に囲まれ、北側は山手幹線の高架に面しているため、住宅用地には不向きである。 地元からは、当該土地を環境改善駐車場用地として活用したいとの要望がなされているが、仮設駐車場としての使用がなくなれば、財源確保の観点から、一般売却の方向も含めて当該土地の有効活用に向けて地元との協議を積極的に進める必要がある。 (2)について 周辺は、北側は建築資材置き場に隣接しているが、東西と南側は戸建ての住宅に囲まれており、住宅用地(用途地域は、第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%)に適している。 地元からは、当該土地を環境改善駐車場用地として活用したいとの要望がなされているが、財源確保の観点から、早期一般売却の方向で地元との協議を積極的に進める必要がある。 (3)について 周辺は、戸建て住宅に囲まれており、住宅用地(用途地域は、第1種住居地域、建ぺい率60%、容積

	率 200%)に適している。 地元からは、当該土地と福祉課が所管する土地(旧守ノ湯跡地)を含めた区域に社会福祉施設(安心ハウス構想―地元案)の敷地として活用したいとの要望があり、福祉課と地元との間での協議が進行中である。
--	--

⑧ 監査の結果及び意見

結果	―
意見	①総務省公表「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等が重要課題として指摘されており、市は、財源確保の観点から、未利用地について、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、有効活用を積極的に検討すべきである。 (1)については、地域環境改善用駐車場用地として使用がなくなれば、財源確保の観点から、一般売却の方向も含めて当該土地の有効活用に向けて地元との協議を積極的に進める必要がある。 (類型Ⅰ) ②(2)については、財源確保の観点から、一般売却の方向も含めて当該土地の有効活用に向けて地元との協議を積極的に進める必要がある。(類型Ⅰ) ③(3)については、地元との協議を進めている福祉課とも連携し、当該土地の早期有効活用に向けて積極的に取り組む必要がある。 (類型Ⅰ) ④(5)については、隣接した地先住民への早期売却に向けて積極的に取り組む必要がある。(類型Ⅰ)

財産番号	1403		
所管課	市街地整備室 市街地整備担当		
施設名称	区画整理事業代替用地		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)立花町4丁目62-1 (2)立花町4丁目62-4
取得日	(1)(2)平成9年3月
面積 (㎡)	(1)125.80 (2)198.35 合計 324.15
土地取得価額(評価額)(円)	(1)156,810,800(18,366,800) (2)130,973,123(28,959,100) 合計 287,783,923(47,325,900)

(評価額)は平成21年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 市街地整備担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	大庄中部第一土地区画整理事業に係る代替用地として土地開発基金(1)及び土地開発公社(2)から買戻した用地である。 取得時期 面積(㎡) 金額(円) (1)平成9年3月 125.80 156,810,800 (2)平成9年3月 198.35 130,973,123
----------	--

④ 現況の概要

利用状況	更地(未利用)であるが、一部H鋼が埋まっている。
今後の処分・利用予定	一般売却の予定

⑤ 所管課の所見

	市は過去に当該土地を一般に売却した経緯があるが、その際には工事着手後に周辺より振動等の苦情があったため、購入者から工事をすることができないことなどを理由に市へ買い戻しの請求が出され、市は買い戻しを行っている。 当該土地を売却手続きすることは可能であると考えるが、工事着手後の懸念を払拭することは非常に困難であり、また、当課だけでその事務を担当することは、経験、能力といった面からも難しい状況にある。
--	---

	売却に向けた今後の取組については、全庁的に一元化するなどの対応が必要であると考えている。
--	--

⑥ 維持・管理費用（年額・円）

修繕費等	草刈費用として 67,200
------	----------------

⑦ 監査の所見

現地写真(市提供)	(1)(2)62-1、4  (平成 22 年 6 月撮影)
利用状況	未利用地となっており、フェンス囲い、2 ヶ月に 1 回程度の見回りにより管理を行っている。
現況に至るまでの経緯	基金及び公社から買戻した用地である。平成 9 年 3 月より現況となっている。
今後の処分・利用予定	周辺は、住宅地(用途地域は、第 2 種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%)で良好である。 当該用地を売却手続きすることは可能であると考えるが、工事着手後の懸念を払拭することは非常に困難であり、また所管課だけでその事務を担当することは、経験、能力といった面からも難しい状況といえる。売却に向けた今後の取組については、全庁的に一元化するなどの対応が必要である。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	総務省公表「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等が重要課題として指摘されており、市は、財源確保の観点から、未利用地について、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、有効活用を積極的に検討すべきである。 当該用地については、十分に売却可能であると考えるが、周辺との関係で売却に向けた整備工事に着手できるかどうかが問題となっている。周辺の関係や過去の売却時の状況を変えることは非常に困難であり、また所管課だけでその事務を担当することは、経験、能力といった面からも難しい。このような売却可能な用地を無制限に保有することは、適切とはいえない。したがって、売却可能な用地でありながら所管課だけの経験や能力だけではその手続きが困難となっている用地については、全庁的に一元化するなどの管理体制が必要である。(類型Ⅲ)

財産番号	2196		
所管課	市街地整備室 市街地整備担当		
施設名称	緑遊新都心担当 普通財産		
土地(地目)	○(雑種地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)潮江 5 丁目 20-2 (2)潮江 5 丁目 41-3
面積 (m ²)	(1)246.04 (2)2,426.66 合計 2,672.70
土地取得価額(評価額)(円)	(1)566,653,573(33,215,400) (2)0(327,599,100) 合計 566,653,573(360,814,500)

(評価額)は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	(1)市街地整備室 市街地整備担当 (2)道路整備担当
-------	--------------------------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	都市計画道路尼崎駅前 3 号線、長洲久々知線整備に伴う代替用地として、平成 19 年 6 月に土地開発公社より買戻した用地の一部である。		
	取得時期	面積(m ²)	金額(円)
	平成 21 年 6 月	2,672.70	566,653,573
	平成 22 年 1 月に阪神間都市計画事業あまがさき緑遊新都心地区区画整理事業(面積：約 22.8ha、平成 14 年 1 月から平成 27 年 3 月)による換地処分が行われている。		
	換地処分後		
	所在	地目(面積m ²)	
	(1)潮江 5 丁目 616 宅地	(180.88)	
	(2)潮江 5 丁目 604 宅地	(1,793.07)	
	合計	(1,973.95)	

④ 現況の概要

利用状況	(1)更地(未利用) (2)更地(未利用)
今後の処分・利用予定	(1)一般競争入札にて売却済(平成 22 年 9 月)

	(2) 区分所有マンションの代替地として利用
--	------------------------

⑤ 所管課の所見

	(2)について 区分所有マンション(115 戸・区分所有・S 60 年 10 月竣工)の全敷地 5,512 m²のうち 686 m²が、長洲久々知線及び尼崎駅前 3 号線の道路予定地となっており、現在任意交渉を行っている。 買収予定の道路予定地(686 m²)は、区分所有マンション敷地内での緑地、駐車場、自転車駐車場等であり、その機能代替地として区分所有マンション西側の当該土地を保有しており、区分所有マンションとの用地買収交渉が合意に至り次第、当該土地を提供する予定である。 しかしながら、区分所有マンションの用地買収交渉合意に至るまでには、140 名を超える権利者全員から土地売買契約への合意を得る必要があることから、交渉に時間を要している。(事業認可期間：平成 14 年 9 月～平成 24 年 3 月)
--	---

⑥ 維持・管理費用（年額・円）

修繕費等	除草費用として約 360,000 (当事業に係る用地全体)
------	----------------------------------

⑦ 監査の所見

現地写真（市提供）	(1)5 丁目 616  (平成 22 年 10 月撮影)
-----------	---

	(2)5 丁目 604  (平成 22 年 10 月撮影) 東南向 (2)5 丁目 604  (平成 22 年 11 月撮影) 南向								
利用状況	未利用地であり、フェンス囲いで管理している。								
現況に至るまでの経緯	都市計画道路尼崎駅前 3 号線、長洲久々知線整備に伴う代替用地として、平成 19 年 6 月に尼崎市土地開発公社より買戻した用地の一部であり、平成 22 年 1 月に阪神間都市計画事業あまがさき緑遊新都心地区区画整理事業(面積：約 22.8ha、平成 14 年 1 月から平成 27 年 3 月)により、現位置に換地されている。公有財産台帳では、換地処分後の所在・面積・地目が搭載されていない。 換地処分後 <table> <tr> <th>所在</th><th>地目(面積㎡)</th></tr> <tr> <td>(1)潮江 5 丁目 616</td><td>宅地(180.88)</td></tr> <tr> <td>(2)潮江 5 丁目 604</td><td>宅地(1,793.07)</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>(1,973.95)</td></tr> </table>	所在	地目(面積㎡)	(1)潮江 5 丁目 616	宅地(180.88)	(2)潮江 5 丁目 604	宅地(1,793.07)	合計	(1,973.95)
所在	地目(面積㎡)								
(1)潮江 5 丁目 616	宅地(180.88)								
(2)潮江 5 丁目 604	宅地(1,793.07)								
合計	(1,973.95)								

今後の処分・利用予定	(1)について 一般競争入札にて売却済(平成 22 年 9 月)である。 (2)について 道路予定地(686 m²)は、区分所有マンション敷地(5,512 m²)内での緑地、駐車場、自転車駐車場等であり、その機能代替地として区分所有マンション西側の当該土地を保有している。 区分所有マンションとの用地買収交渉が合意に至り次第、当該土地を提供する予定であるが、当該用地買収交渉合意に至るまでには、140 名を超える権利者全員から土地売買契約への合意を得る必要があることから、交渉に時間を要し、用地買収の目処は立っていない状況である。 当該用地は、買収交渉の目処が立っていない道路予定地の代替地として保有するものであるが、保有については相当期間長期にわたることが想定される。このように長期にわたり保有し続けることになる用地については、財源確保の観点から、一時使用等を含めた有効活用を積極的に検討すべきである。なお周囲は、住宅地(第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%)である。
-------------------	--

⑧ 監査の結果及び意見

結果	(1)(2)について 規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地については、換地処分が行われたにもかかわらず公有財産台帳に登載されていないため、所在・地目・面積が現況と一致しない。このことは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地について、公有財産台帳上、所在・地目・面積を現況に一致させる必要がある。(なお、平成 22 年 9 月に公有財産台帳は修正されている。)
-----------	---

	換地処分前	(1)	(2)	合計
	所在	潮江 5 丁目 20 -2	潮江 5 丁目 41 -3	
	地目	雑種地	雑種地	
	面積 (㎡)	246.04	2,426.66	2,672.70
	換地処分後	(1)	(2)	合計
	所在	潮江 5 丁目 616	潮江 5 丁目 604	
	地目	宅地	宅地	
	面積 (㎡)	180.88	1,793.07	1,973.95
	(類型 B)			
意見	(2)について 総務省公表「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等が重要課題として指摘されており、市は、財源確保の観点から、未利用地について、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、有効活用を積極的に検討すべきである。 当該用地については、道路予定地の買収交渉に相当期間を要することが問題となる。すなわち、現在、道路予定地上にある区分所有マンション敷地内の買収交渉を行っているものの、当該用地買収交渉合意に至るまでには、140 名を超える権利者全員から土地売買契約への合意を得る必要があることから、交渉に時間を要し、用地買収の目処は立っていない状況である。当該用地は、このような道路予定地の代替地として保有するものであり、保有については相当期間長期にわたることが想定される。しかしながらこのような用地を無制限に保有し続けることは適切とはいえない。行政需要の観点から、今後どのような用地を確保し、管理運営するのかについては、広く市民に情報を開示し、市民の意見を聞いた上で決定すべきである。当該用地については、財源確保の観点から、一時使用等を含めた有効活用を積極的に検討すべきである。(類型 I)			

財産番号	1391		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	塚口さんさんタウン駐車場		
土地(地目)	○(宅地)	建物	(注)

(注) 建物は、普通財産貸付「塚口さんさんタウン駐車場 1124」である。

① 施設概要

所在地	(1)南塚口町 2 丁目 861 (2)南塚口町 2 丁目 865
取得日	(2)平成 2 年 1 月 31 日(取得事由:登載漏れ)
面積 (m ²)	(1)205.51 (注 1) (2)360.32 (注 2) 合計 565.83
土地取得価額 (評価額) (円)	(1)0 (59,186,880) (2)0 (104,853,120) 合計 0 (164,040,000)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

(注 1) 持分は、1 千億分の 4694474258 である。

(注 2) 持分は、1 千億分の 5558323114 である。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	塚口南地区市街地再開発事業の用地として取得し、昭和 53 年 7 月に当該施設を含む再開発施設が建設されている。
----------	--

④ 現況の概要

利用状況	駐車場施設用地
今後の処分・利用予定	継続利用

⑤ 所管課の所見

	継続利用
--	------

⑥ 監査の所見

利用状況	普通財産貸付(建物)である「塚口さんさんタウン駐車場 1124」の敷地である。
現況に至るまでの経緯	市街地再開発事業として用地を取得し、昭和 53 年 7 月再開発施設が完成している。
今後の処分・利用予定	継続利用

⑦ 監査の結果及び意見

結果	当該用地は、普通財産貸付(建物)である「塚口さんさんタウン駐車場 1124」の敷地となっているため、「普通財産その他」から「普通財産貸付」へ財産区分の変更を行うべきである。(類型A)
意見	—

財産番号	1393		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	リベル駐車場		
土地(地目)	○(宅地)	建物	(注)

(注) 建物は、普通財産貸付「リベル駐車場 1125」である。

① 施設概要

所在地	竹谷町 2 丁目 183
取得日	平成 2 年 3 月 12 日
面積 (m ²)	601.14
土地取得価額 (評価額) (円)	0(116,020,020)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	市街地再開発事業として用地を取得し、平成 2 年 3 月に当該施設を含む再開発施設が建設されている。
----------	--

④ 現況の概要

利用状況	駐車場施設用地
今後の処分・利用予定	継続利用

⑤ 所管課の所見

	継続利用
--	------

⑥ 監査の所見

利用状況	普通財産貸付(建物)である「リベル駐車場 1125」の敷地である。
現況に至るまでの経緯	市街地再開発事業として用地を取得し、平成 2 年 3 月施設が完成している。
今後の処分・利用予定	継続利用

⑦ 監査の結果及び意見

結果	当該用地は、普通財産貸付(建物)である「リベル駐車場 1125」の敷地となっているため、「普通財産その他」から「普通財産貸付」へ財産区分の変更を行うべきである。(類型 A)
意見	—

財産番号	1399		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	アミグ潮江イースト駐車場		
土地(地目)	○(宅地)	建物	(注)

(注) 建物は、普通財産貸付「アミグ潮江イースト A 3 棟駐車場 1127」である。

① 施設概要

所在地	潮江 1 丁目 15-2
取得日	平成 6 年 3 月 10 日
面積 (㎡)	377.25(注)
土地取得価額 (評価額) (円)	526,000,000 (98,839,500)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

(注) 持分は、1 百万分の 56463 である。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	平成 6 年 3 月に JR 尼崎駅北第 1 地区市街地再開発事業により建設された施設を施行者である住宅・都市整備公団(現(独)都市再生機構)から購入している。
----------	--

④ 現況の概要

利用状況	駐車場施設用地
今後の処分・利用予定	継続利用

⑤ 所管課の所見

	継続利用
--	------

⑥ 監査の所見

利用状況	普通財産貸付(建物)である「アミグ潮江イースト駐車場 1127」の敷地である。
現況に至るまでの経緯	平成 6 年 3 月に JR 尼崎駅北第 1 地区市街地再開発事業により建設された当該施設を住宅・都市整備公団から購入している。
今後の処分・利用予定	継続利用

⑦ 監査の結果及び意見

結果	当該用地は、普通財産貸付(建物)である「アミグ潮江イースト駐車場 1127」の敷地となっているため、「普通財産その他」から「普通財産貸付」へ財産区分の変更を行うべきである。(類型 A)
意見	—

財産番号	1400		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	アミシング潮江ウエスト駐車場		
土地(地目)	○(宅地)	建物	(注)

(注) 建物は、普通財産貸付「アミシング潮江ウエスト駐車場 1128」である。

① 施設概要

所在地	(1) 潮江 1 丁目 16-1 (2) 潮江 1 丁目 22-1
取得日	(1)(2) 平成 11 年 11 月 2 日
面積 (m ²)	(1) 1,459.78(注 1) (2) 752.12 (注 2) 合計 2,211.90
土地取得価額(評価額)(円)	(1) 0 (335,749,400) (2) 0 (172,987,600) 合計 0(508,737,000)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

(注 1) 持分は、1 百万分の 227000 である

(注 2) 持分は、1 百万分の 149640 である。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	(ウエスト駐車場及びプラスト駐車場) 平成 8 年 10 月、JR 尼崎駅北第 2 地区市街地再開発事業において権利変換により取得(292 台)したうちの一部分。 平成 11 年 11 月、JR 尼崎駅北第 2 地区市街地再開発事業により建設された施設を都市基盤整備公団(現(独)都市再生機構)から購入(92 台)したうちの一部分。
----------	--

④ 現況の概要

利用状況	駐車場施設用地
今後の処分・利用予定	継続利用

⑤ 所管課の所見

	継続利用
--	------

⑥ 監査の所見

利用状況	普通財産貸付(建物)である「アミシング潮江ウエスト駐車場 1128」の敷地である。
現況に至るまでの経緯	(ウエスト駐車場及びプラスト駐車場) 平成 8 年 10 月、JR 尼崎駅北第 2 地区市街地

	再開発事業において権利変換により取得。 平成 11 年 11 月、JR 尼崎駅北第 2 地区市街地再開発事業により建設された施設を都市基盤整備公団(現(独)都市再生機構)から購入。
今後の処分・利用予定	継続利用

⑦ 監査の結果及び意見

結果	当該用地は、普通財産貸付(建物)である「アミング潮江ウエスト駐車場 1128」の敷地となっているため、「普通財産その他」から「普通財産貸付」へ財産区分の変更を行うべきである。(類型 A)
意見	—

財産番号	1401		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	アミング潮江プラスト駐車場		
土地(地目)	○(宅地)	建物	(注)

(注)建物は、普通財産貸付「アミング潮江プラスト駐車場 1129」である。

① 施設概要

所在地	潮江 1 丁目 4-2
取得日	平成 12 年 3 月 31 日
面積 (m ²)	347.12(注)
土地取得価額 (評価額) (円)	0(98,929,200)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

(注) 持分は、1 百万分の 35833 である。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	「ウエスト駐車場 1400」を参照のこと。
----------	-----------------------

④ 現況の概要

利用状況	駐車場施設用地
今後の処分・利用予定	継続利用

⑤ 所管課の所見

	継続利用
--	------

⑥ 監査の所見

利用状況	普通財産貸付(建物)である「アミング潮江プラスト駐車場 1129」の敷地である。
現況に至るまでの経緯	「ウエスト駐車場 1400」を参照のこと。
今後の処分・利用予定	継続利用

⑦ 監査の結果及び意見

結果	当該用地は、普通財産貸付(建物)である「アミング潮江プラスト駐車場 1129」の敷地となっているため、「普通財産その他」から「普通財産貸付」へ財産区分の変更を行うべきである。(類型 A)
意見	—

財産番号	1411		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	アルカイク広場(都心開発室公共事業予定地)		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)神田北通1丁目10-1 (2)昭和通2丁目72-1
取得日	(1)平成5年3月19日 (2)平成17年1月17日
面積 (m ²)	(1)532.87 (2)1,624.62 合計 2,157.49
土地取得価額(評価額)(円)	(1)2,824,211,000(147,604,990) (2)9,161,574,689(450,019,740)(注) 合計 11,985,785,689(597,624,730)

(評価額)は平成21年度公有財産台帳評価額による。

(注)平成15年取得価額:2,999,435,399(持分61746/162462)

平成16年取得価額:6,162,139,290(持分100716/162462)

取得価額合計 :9,161,574,689

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	(1)について 平成5年に交通局との交換により取得した用地である。 (2)について 土地開発公社より平成4年9月及び平成5年3月、同年5月に2,999,435,399円、平成16年9月に6,162,139,290円で買戻した用地である。
----------	---

④ 現況の概要

利用状況	(1)阪神尼崎駅前バスターミナル (2)近畿日本鉄道(株)及び(財)尼崎市総合文化センターへ都市ホテル等建物敷地として貸付
今後の処分・利用予定	(1)(2)とも継続利用

⑤ 所管課の所見

	(1)(2)とも継続利用
--	--------------

⑥監査の所見

利用状況	(1)阪神尼崎駅前バスターミナル (2)近畿日本鉄道(株)及び(財)尼崎市総合文化センター(無償)へ都市ホテル等建物敷地として貸付
現況に至るまでの経緯	(1)平成5年に交通局との交換により取得した用地である。 (2)平成4、5、16年度に土地開発公社より買戻した用地である。
今後の処分・利用予定	(1)(2)とも継続利用

⑦監査の結果及び意見

結果	①規則第4条及び第63条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第7-1において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地について、目的用途の異なる財産が、同一の財産番号で登載されている(1)(2)。また財産区分が現況と異なること(2)は、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。 (1)(2)については、目的用途の異なる施設であるため、財産番号を区分し公有財産台帳の管理を行うべきである。(類型B) ②(2)については、近畿日本鉄道(株)及び(財)尼崎市総合文化センターへの貸付用地となっているため、「普通財産その他」から「普通財産貸付」へ財産区分の変更を行うべきである。(類型A)
意見	—

財産番号	1413		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	庄下川東地区住環境整備事業用地		
土地(地目)	○(公園、宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)昭和通 2 丁目 48－11 (2)昭和通 2 丁目 85－1 (3)昭和通 2 丁目 85－15
取得日	(1)～(3)平成 10 年 12 月 11 日
面積 (m ²)	(1)342.62 (2)375.05 (3)262.96 合計 980.63
土地取得価額 (評価額) (円)	(1)0(43,170,120) (2)0(47,256,300) (3)0(33,132,960) 合計 0(123,559,380)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	平成 10 年 12 月に公園課から所管換え
----------	------------------------

④ 現況の概要

利用状況	平成 13 年 11 月に完成した昭和通 2 丁目改良住宅の敷地である。
今後の処分・利用予定	行政財産へ変更

⑤ 所管課の所見

	引継ぎ事務等の不備
--	-----------

⑥ 監査の所見

利用状況	改良住宅の敷地
現況に至るまでの経緯	平成 10 年 12 月に公園課から所管換えされた用地に平成 13 年 11 月改良住宅が建設されたものである。 行政財産への財産分類の変更及び住宅政策課への所管換えが行われていない。
今後の処分・利用予定	改良住宅の敷地

⑦ 監査の結果及び意見

結果	規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地について、「改良住宅の敷地」となっているにもかかわらず、普通財産として管理することは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、「普通財産」から「行政財産」へ財産分類の変更を行う必要がある。(類型 A)
意見	当該用地が現状に至る経緯等を十分に検証し、住宅政策課への所管換えを円滑に行うよう取り組むべきである。(類型 II -2)

財産番号	1725		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	開発部管理担当課 普通財産		
土地(地目)	○(雑種地、宅地、 公衆用道路)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)菜切山町 38-1 (2)菜切山町 38-5 (3)東難波町 5 丁目 450-1 (4)東園田町 8 丁目 46-19 (5)東園田町 8 丁目 72-8
取得日	(1)～(5)平成 17 年 1 月 4 日
面積 (㎡)	(1)460.51 (2)110.31 (3)24.42 (4)46.71 (5)16.66 合計 658.61
土地取得価額 (評価額) (円)	(1)0(57,103,240) (2)0(13,126,890) (3)0(4,615,380) (4)0(4,544,883) (5)0(1,604,358) 合計 0(80,994,751)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	土地開発公社より買戻した事業用地の残地である。		
	取得時期	面積(㎡)	金額(円)
	(1)(2)外 1 筆		
	平成 16 年 9 月	779.46	798,153,394
	(3)外 4 筆		
	平成 16 年 9 月	1,443.14	948,762,905
	(4)(5)外 1 筆		
	平成 16 年 9 月	164.29	44,556,279

④ 取得の時期・経緯

利用状況	(1)売却済用地 (2)売却済用地
------	----------------------

	(3)県道として供用 (4)更地(未利用) (5)道路として供用
今後の処分・利用予定	(4)売却に向けて隣接の土地所有者に打診しているが、希望者がいない場合には公募により売却予定

⑤ 所管課の所見

	(4)売却予定 (5)道路として使用しているが、道路認定の幅員要件 4mが充足できないため、道路管理者への引継ぎができない。
--	---

⑥ 監査の所見

現地写真（市提供）	(3)450-1  (平成 22 年 11 月撮影)  (平成 22 年 11 月撮影)
-----------	--

	(4)46-19  (平成 22 年 11 月撮影) (5)72-8  (平成 22 年 11 月撮影)
利用状況	(4)未利用地となっており、フェンスで囲い、簡易アスファルト敷で管理を行っている。
現況に至るまでの経緯	(1)道路事業代替地として売却済(平成 16 年 12 月)である。 (2)道路事業代替地として交換済(平成 17 年 3 月)である。 (4)買戻し時より現況である。
今後の処分・利用予定	(4)周辺は、住宅地(用途地域は、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%)であり、狭小な土地であるが、早期売却に向けて積極的に検討すべきである。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	①規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7－1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地について、売却済用地が平成 21 年度の公有財産台帳に登載されていること(1)(2)、「道路」として使用されていることにもかかわらず、普通財産として管理していること(3)(5)は、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。(1)(2)については、適切な手続きを実施する必要がある。(類型 B) ②(3)(5)については、「普通財産」から「行政財産」へ財産分類の変更を行う必要がある。(類型 A)
意見	①(3)(5)については、「公有財産の適正な管理」という観点から、現状に至る経緯等を十分検証し、道路課への所管換えに向けて取り組むべきである。(類型Ⅱ-2) ②(4)については、「財源確保」の観点から、狭小な宅地であるが積極的に売却に向けた取り組みを検討すべきである。(類型Ⅲ)

財産番号	2164		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	フェスタ立花駐車場		
土地(地目)	○(宅地)	建物	(注)

(注) 建物は、普通財産貸付「フェスタ立花駐車場 2165」である。

① 施設概要

所在地	七松町 1 丁目 353
取得日	平成 19 年 8 月 31 日
面積 (m ²)	532.09(注)
土地取得価額 (評価額) (円)	147,000,000(175,060,900)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

(注 1) 持分合計は、10 万分の 5516 である。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	立花南第 2 地区市街地再開発事業により建設された当該施設を平成 19 年 4 月に(財)尼崎市都市整備公社から購入。
----------	---

④ 現況の概要

利用状況	駐車場用地
今後の処分・利用予定	継続利用

⑤ 所管課の所見

	継続利用
--	------

⑥ 監査の所見

利用状況	普通財産貸付(建物)である「フェスタ立花駐車場 2165」の敷地となっている。
現況に至るまでの経緯	立花南第 2 地区市街地再開発事業により建設された当該施設を平成 19 年 4 月に(財)尼崎市都市整備公社から購入。
今後の処分・利用予定	継続利用

⑦ 監査の結果及び意見

結果	当該用地は、普通財産貸付(建物)である「フェスタ立花駐車場 2165」の敷地となっているため、「普通財産その他」から「普通財産貸付」へ財産区分の変更を行うべきである。(類型 A)
意見	—

財産番号	2202		
所管課	市街地整備室 再開発調整担当		
施設名称	再開発調整担当普通財産(東園田町8丁目)		
土地(地目)	○(公衆用道路)	建物	—

① 施設概要

所在地	東園田8丁目71-6外6筆
取得日	平成22年2月23日(取得事由:登載漏れ)
面積(m ²)	96.13
土地取得価額(評価額)(円)	0(10,093,650)

(評価額)は平成21年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室 再開発調整担当
-------	----------------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	東園田地区住環境整備事業用地として土地開発公社より買戻し(1)、法人より取得(2)した用地の残地である。
	取得時期 面積(m ²) 金額(円)
	(1)平成10年3月 165.20 32,573,249
	(2)平成10年9月 152.21 32,985,185

④ 現況の概要

利用状況	道路
今後の処分・利用予定	継続利用

⑤ 所管課の所見

	継続利用
--	------

⑥ 監査の所見

利用状況	道路として供用
現況に至るまでの経緯	取得時期以前より現況の状態で道路として使用していた。 道路として使用しているが、道路認定の幅員要件4mが充足できないため、道路管理者への引継ぎができない。
今後の処分・利用予定	継続利用

⑦ 監査の結果及び意見

結果	規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地について、平成 10 年に取得した土地が、長期間にわたり公有財産台帳へ登載されていなかったこと、「道路」として使用されているにもかかわらず普通財産として管理していることは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、「普通財産」から「行政財産」への財産分類の変更を行う必要がある。(類型 A)
意見	当該用地については、道路課への所管換えの可否を含めて検討すべきである。(類型 II -2)

財産番号	1533		
所管課	道路維持担当		
施設名称	その他(道路緑地部)		
土地(地目)	○(雑種地)	建物	—

① 施設概要

所在地	北大物町 123-29
取得日	平成 14 年 2 月 25 日
面積 (m ²)	22.43
土地取得価額 (評価額) (円)	5,113,583(2,826,180)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路維持担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	旧国鉄尼崎港線により分断された道路の整備用地として土地開発公社より買戻した用地の一部である。		
	取得時期	面積(m ²)	金額(円)
	平成 14 年 2 月	25.59	5,113,583

④ 現況の概要

利用状況	売却済用地
------	-------

⑤ 所管課の所見

	平成 13 年度に売払済の用地であるが、機構改革により所管課が変わり、売払決済、引継ぎ等の事務処理に不備があった。
--	---

⑥ 監査の所見

利用状況	売却済用地
現況に至るまでの経緯	平成 14 年 3 月に売却した用地が平成 21 年度の公有財産台帳に登載されていることは、公有財産の管理上問題である。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 売却済用地が平成 21 年度の公有財産台帳に登載されていることは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、適切な手続きを実施する必要がある。（類型 B）
意見	当該用地についての売却に関する書類に一部不備が散見されたが、関係書類を適切に整理保存する必要がある。（類型Ⅱ-2）

財産番号	1721		
所管課	道路維持担当		
施設名称	道路整備担当普通財産(塚口東西線)		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)塚口本町 2 丁目 608-15 (2)塚口本町 2 丁目 636-2 (3)塚口本町 2 丁目 638-2
取得日	平成 16 年 12 月 17 日
面積 (m ²)	(1)28.19 (2)94.08 (3)78.27 合計 200.54
土地取得価額(評価額)(円)	(1)0(3,298,230) (2)0(10,725,120) (3)0(8,922,780) 合計 0(22,946,130)

(評価額)は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路維持担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	塚口地域改善事業(塚口東西線)として土地 開発公社より買戻した用地である。 取得時期 面積(m ²) 金額(円) 平成 16 年 9 月 200.54 111,157,668
----------	--

④ 現況の概要

利用状況	更地(未利用)
今後の処分・利用予定	地先住民へ売却予定

⑤ 所管課の所見

	平成 20 年度及び平成 22 年度に塚口宮ノ町 社会福祉協議会長及び塚口支部長と協議を 行い、市は地域改善事業が完了していない ことを十分認識した上で、売り払い可能な 土地を売却することについて地元の下承を 口頭にて得ており、早急に売却を行う予定 である。
--	---

⑥ 監査の所見

現地写真(市提供)

(1)608-15



(平成 22 年 11 月撮影)

(2)636-2



(平成 22 年 11 月撮影)

(3)638-2



(平成 22 年 11 月撮影)

利用状況	(1)(2)更地(未利用)となっており、フェンスで囲い、アスファルト敷で管理している。 (3)地元住民が一部使用している。
現況に至るまでの経緯	平成16年9月に塚口地域改善事業(塚口東西線)として土地開発公社より買戻した用地の残地であり、平成4～7年頃より現況となっている。 (3)について、使用開始の時期は把握されていない。
今後の処分・利用予定	周辺は、戸建が多い住宅地(用途地域は、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%)である。(3)について原形復旧に努めた上で、早期売却に向けて地元との協議調整を積極的に進める必要がある。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①総務省公表「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等が重要課題として指摘されており、市は、財源確保の観点から、未利用地について、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、有効活用を積極的に検討すべきである。また未利用地の有効活用を検討するにあたり、関連資料を入手することにより、取得価額、評価額、含み損益を網羅的に把握できるような管理体制を構築すべきである。 (1)(2)については、早期売却に向けて地元との協議調整を積極的に進める必要がある。(類型Ⅲ) ②(3)については、現在のように使用され始めた時期については把握されていないが、地元及び使用者と協議を行い原形復旧に努めた上で、早期売却に向けて地元との協議調整を積極的に進める必要がある。(類型Ⅰ) ③当該用地のように取得価額を把握できる物件については、公有財産台帳に取得価額を記載すべきである。(類型Ⅱ-1)

財産番号	1722		
所管課	道路維持担当		
施設名称	道路整備担当普通財産(塚口南北線)		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	塚口本町 2 丁目 415-28～30 塚口本町 2 丁目 415-35～36
取得日	平成 16 年 12 月 17 日
面積 (㎡)	129.88
土地取得価額 (評価額) (円)	0(14,546,560)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路維持担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	塚口地域改善事業(塚口南北線)として土地 開発公社より買戻した用地である。 取得時期 面積(㎡) 金額(円) 平成 16 年 9 月 129.88 74,043,978
----------	---

④ 現況の概要

利用状況	更地(未利用)
今後の処分・利用予定	地先住民へ売却予定

⑤ 所管課の所見

	平成 20 年度及び平成 22 年度に塚口宮ノ町 社会福祉協議会長及び塚口支部長と協議を 行い、市は地域改善事業が完了していない ことを十分認識した上で、売り払い可能な 土地を売却することについて地元の下承を 口頭にて得ており、早急に売却を行う予定 である。
--	---

⑥ 監査の所見

現地写真(市提供)	 (平成 22 年 11 月撮影)
利用状況	未利用地となっており、フェンスで囲い、アスファルト敷で管理している。
現況に至るまでの経緯	平成 16 年 9 月に塚口地域改善事業(塚口南北線)として土地開発公社より買戻した用地の残地であり、平成 4 年頃より現況となっている。
今後の処分・利用予定	周辺は、戸建の多い住宅地(用途地域は、第 1 種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%)であり、早期売却に向けて地元との協議調整を積極的に進める必要がある。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①総務省公表「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等が重要課題として指摘されており、市は、財源確保の観点から、未利用地について、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、有効活用を積極的に検討すべきである。また未利用地の有効活用を検討するにあたり、関連資料を入手することにより、取得価額、評価額、含み損益を網羅的に把握できるような管理体制を構築すべきである。 当該用地については、早期売却に向けて地元との協議調整を積極的に進める必要がある。(類型Ⅲ) ②当該用地のように取得価額を把握できる物件については、公有財産台帳に取得価額を記載すべきである。(類型Ⅱ-1)

財産番号	1723		
所管課	道路維持担当		
施設名称	道路整備担当普通財産(上ノ島南北線)		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	南塚口町 8 丁目 250-3 外 5 筆
取得日	平成 16 年 12 月 17 日
面積 (m ²)	31.71
土地取得価額 (評価額) (円)	0(4,027,170)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路維持担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	上ノ島地域改善事業(上ノ島南北線)の整備として土地開発公社より買戻した用地である。 取得時期 面積(m ²) 金額(円) 平成 16 年 9 月 31.71 18,861,769
----------	---

④ 現況の概要

利用状況	31.71 m ² のうち 23.84 m ² を道路として供用
今後の処分・利用予定	同上

⑤ 所管課の所見

	平成 7 年度に道路として整備した土地であるが、機構改革により平成 8 年度より所管課が変わり事務処理の引継ぎに不備があり、行政財産(道路敷)に変更できていない。
--	---

⑥ 監査の所見

利用状況	道路として供用
現況に至るまでの経緯	平成 16 年 9 月に上ノ島地域改善事業(上ノ島南北線)の整備として公社より買戻した用地の残地であり、31.71 m ² のうち 23.84 m ² は、平成 8 年 3 月より道路として供用している。
今後の処分・利用予定	道路として供用

⑦ 監査の結果及び意見

結果	規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地のうち一部が、「道路」として供用されているにもかかわらず普通財産として管理することは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、「普通財産」から「行政財産」へ財産分類の変更を行うべきである。 (類型 A)
意見	当該土地のように取得価額が把握できる用地については、公有財産台帳に取得価額を記載すべきである。(類型 II -1)

財産番号	2115		
所管課	道路維持担当		
施設名称	土木事務所 貸付地		
土地(地目)	○(雑種地)	建物	—

① 施設概要

所在地	長洲西通 2 丁目 150-8
取得日	平成 20 年 3 月 31 日
面積 (m ²)	98.91
土地取得価額 (評価額) (円)	0(12,957,210)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路維持担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	旧国鉄尼崎港線により分断されていた道路を整備するため、土地開発公社より買戻した用地の一部である。
	取得時期 面積(m ²) 金額(円)
	平成 19 年 9 月 941.84 222,748,420

④ 現況の概要

利用状況	更地(未利用)
今後の処分・利用予定	敷地境界上の大木処理が確定次第、売却予定

⑤ 所管課の所見

	平成 21 年 12 月に隣接土地所有者と境界について立会いし、樹木が境界をまたいでいる説明をしたが、樹木は隣接土地所有者のものであり、樹木を含めたところは隣接土地所有者の土地であると主張されるため、境界が確定できない。また、樹木の根についても処理方法が決まっていないため土地を売却することが困難な状況である(隣接土地所有者との同意が必要である)。
--	--

⑥ 監査の所見

現地写真(市提供)	 (平成 22 年 11 月撮影)
利用状況	未利用地となっており、フェンスで囲い、防草シート敷により管理している。
現況に至るまでの経緯	平成 19 年 9 月に旧国鉄尼崎港線により分断されていた道路を整備するため、土地開発公社より買戻した用地の残地であり、平成 22 年 3 月より現況となっている。
今後の処分・利用予定	周辺は、道路及び神社に隣接する住宅地(用途地域は、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%)であり、早期売却に向けて、近隣土地所有者との協議調整を積極的に進める必要がある。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	総務省公表「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等が重要課題として指摘されており、市は、財源確保の観点から、未利用地について、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、有効活用を積極的に検討すべきである。当該用地については、早期売却に向けて隣接土地所有者との協議調整を積極的に進める必要がある。(類型Ⅰ)

財産番号	1378		
所管課	道路整備担当		
施設名称	阪神高架対策公共事業予定地		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)道意町 1 丁目 1－43 (2)道意町 1 丁目 1－61
取得日	(1)昭和 63 年 3 月 31 日 (2)昭和 62 年 3 月 31 日
面積 (㎡)	(1)34.85 (2)26.00 合計 60.85
土地取得価額 (評価額) (円)	(1)6,896,377(4,007,750) (2)4,265,370(2,782,000) 合計 11,161,747(6,789,750)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	阪神電鉄本線連続立体交差事業(都市計画道路阪神本線附属街路 10 号線)に係る道路用地として都市開発基金より買戻した用地である。なお、基金での取得状況は以下のとおりであり、公有財産台帳上の取得価額との差額は、買戻しまでの利息である。		
	取得時期	面積(㎡)	金額(円)
	(1)昭和 60 年 1 月	34.85	4,094,703
	(2)昭和 59 年 10 月	26.00	3,014,767

④ 現況の概要

利用状況	道路として供用
今後の処分・利用予定	同上

⑤ 所管課の所見

	公有財産システムへの入力未完了
--	-----------------

⑥ 監査の所見

利用状況	(1)(2)とも平成 8 年 4 月より道路として供用
------	-----------------------------

現況に至るまでの経緯	(1)(2)とも都市開発基金より買戻した用地であり、平成 8 年 4 月より道路として供用され、地目が「宅地」から「公衆用道路」へ変更登記されている。
今後の処分・利用予定	道路として供用

⑦ 監査の結果及び意見

結果	規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地が、平成 8 年 4 月より「道路」として供用されているにもかかわらず普通財産として管理されていることは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。 当該用地については、規則第 71 条の規定により、公有財産台帳から削除すべきである。(類型 B)
意見	—

財産番号	1379		
所管課	道路整備担当		
施設名称	阪神高架対策事業代替地		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)西御園町 125－3 (2)西御園町 125－4 (3)西御園町 125－5 (4)寺町 24
取得日	(1)～(4)昭和 63 年 3 月 31 日
面積 (m ²)	(1)44.24 (2)43.89 (3)51.98 (4)44.71 合計 184.82
土地取得価額（評価額）（円）	(1)11,435,354(5,264,560) (2)11,193,747(5,222,910) (3)15,886,318(6,185,620) (4)8,274,276(4,515,710) 合計 46,789,695(21,188,800)

（評価額）は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	都市計画道路阪神本線付属街路事業として都市開発基金より買戻した残地である。なお、基金での取得状況は以下のとおりであり、公有財産台帳上の取得価額との差額は、買戻しまでの利息である。		
	取得時期	面積(㎡)	金額(円)
	(1)昭和 60 年 4 月	44.24	9,716,697
	(2)昭和 60 年 7 月	43.89	9,633,855
	(3)昭和 61 年 2 月	51.98	14,138,560
	(4)昭和 60 年 3 月	71.39	3,118,700

④ 現況の概要

利用状況	更地（未利用）
今後の処分・利用予定	現時点では売却困難

⑤ 所管課の所見

	(1)～(3)について 当該用地については、平成 19 年度に公募による売却を検討したが、前面道路に車両が進入できないため断念した経緯がある。 車両が進入できない理由は、阪神高架対策事業に伴う地元協議の中で、通過交通を排除するため、市が道路に車止めを設置したものであり、説明会を開催して車止め撤去を地元住民へ申し入れたが、全く理解が得られず反対され、関係部署とも相談した結果、やむを得ず売却を断念した。 (4)について 都市計画道路阪神本線附属街路事業として取得した残地であるが、狭小・不整形な土地であり、売却先が見つからない状態である。
--	--

⑥ 監査の所見

現地写真(市提供)	(1)((1)～(3)を合筆)125-3  (平成 22 年 10 月撮影)
利用状況	(1)((1)～(3)を合筆)、(4)とも未利用地であり、フェンスで囲い、アスファルト敷、四半期ごとの見回りを行い管理している。
現況に至るまでの経緯	(1)～(3)について 都市計画道路阪神本線附属街路事業として取得した残地であり、売却への準備のため、平成 19 年 9 月に合筆されているが、公有財産台帳では合筆処理されていない。また前面道路に車止めが設置されているため、一般車両が進入できず一般売却が困難な状況となっている。

今後の処分・利用予定	周辺は、阪神電鉄本線付近の住宅地(用途地域は、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%)であり、早期売却に向けて地元との協議を積極的に進める必要がある。
------------	--

⑦ 監査の結果及び意見

結果	規則第4条及び第63条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第7-1において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地の一部が、実際に合筆されているにもかかわらず、公有財産台帳上処理されず現況に一致していないことは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、公有財産台帳上、現況に合致させるため合筆処理を行うべきである。(類型B)
意見	総務省公表「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等が重要課題として指摘されており、市は、財源確保の観点から、未利用地について、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、有効活用を積極的に検討すべきである。 当該用地の売却が困難となっている最大の理由は、通過交通を排除するため、前面道路に車止めが設置され、一般車両の進入が事実上不可能となったことにある。車止め設置の決定が行われた当時、その後の土地利用方法(売却等を含む)について十分な検討が行われたのか疑問である。当該用地については、財源確保の観点から、早期売却に向けて地元との十分な協議を積極的に進める必要がある。(類型I)

財産番号	1386		
所管課	道路整備担当		
施設名称	街路課普通財産		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)潮江 1 丁目 565－2 (2)椎堂 1 丁目 215－1
取得日	(1)平成 3 年 4 月 25 日 (2)昭和 63 年 3 月 30 日
面積 (㎡)	(1)57.43 ㎡ (2)24.32 ㎡ 合計 81.75
土地取得価額 (評価額) (円)	(1)0(10,796,840) (2)0(2,351,744) 合計 0(13,148,584)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	都市計画道路長洲線道路用地として取得した用地の残地である。 取得時期 面積(㎡) 金額(円) (1)昭和 26 年 3 月 57.43 10,796,840 (2)昭和 63 年 3 月 1,038.74 322,009,400
----------	---

④ 現況の概要

利用状況	(1)道路として供用 (2)道路として供用
今後の処分・利用予定	同上

⑤ 所管課の所見

	公有財産システムへの入力処理が未完了
--	--------------------

⑥ 監査の所見

利用状況	(1)道路として供用 (2)道路として供用
現況に至るまでの経緯	(1)昭和 60 年 11 月より道路として供用 (2)昭和 63 年 3 月より道路として供用
今後の処分・利用予定	(1)道路として供用 (2)道路として供用

⑦監査の結果及び意見

結果	規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 (1)については昭和 60 年 11 月より「道路」として供用され、(2)については取得時から既に道路として利用されているが、普通財産として管理されている。これは同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。(1)(2)については、規則第 71 条の規定により公有財産台帳から削除すべきである。(類型 B)
意見	—

財産番号	1558		
所管課	道路整備担当		
施設名称	その他の普通財産(道路建設課)		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	口田中字桑森 126-27(注)
取得日	平成 14 年 9 月 10 日
面積 (m ²)	宅地 59.08
土地取得価額(評価額)(円)	0(6,026,160)

(評価額)は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

(注)換地処分(平成 14 年 12 月)により食満 6 丁目 331 に変更されている。

② 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	昭和 42 年 8 月に北園田第二土地区画整理事業による換地処分により取得した用地である。 取得時期 面積(m ²) 金額(円) 昭和 42 年 8 月 59.08 6,557,880
----------	--

④ 現況の概要

利用状況	売却済用地
------	-------

⑤ 所管課の所見

	公有財産システムへの入力処理が未完了
--	--------------------

⑥ 監査の所見

利用状況	売却済用地
現況に至るまでの経緯	平成 14 年 9 月に換地により売却済の用地が平成 21 年度の公有財産台帳に登載されていることは、公有財産の管理上問題がある。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。売却済用地が平成 21 年度の公有財産台帳に登載されていることは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、適切な手続きを実施する必要がある。(類型 B)
意見	—

財産番号	1593		
所管課	道路整備担当		
施設名称	道路整備担当 普通財産(代替用地) 食満		
土地(地目)	○(宅地、公園)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)食満1丁目74 (2)食満1丁目75 (3)食満1丁目62
取得日	(1)平成15年3月31日(取得事由:報告漏れ) (2)同上 (3)昭和60年10月23日(取得事由:報告漏れ)
面積(m ²)	(1)94.37(地目:宅地) (2)879.09(地目:宅地) (3)165.00(地目:公園) 合計 1,138.46
土地取得価額(評価額)(円)	(1)0(10,475,070) (2)0(97,578,990) (3)0(18,315,000) 合計 0(126,369,060)

(評価額)は平成21年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	(1)(2)について 都市計画道路神崎橋伊丹線墓地代替地として(1)は個人より取得、(2)は土地開発公社より買戻した用地である。 取得時期 面積(m ²) 金額(円) (1)昭和58年5月 94.37 12,173,730 (2)平成元年3月 879.09 197,795,250 (3)について 昭和60年11月に民間開発事業に伴う公園として寄付を受けた用地である。
----------	--

④ 現況の概要

利用状況	(1)(2)更地(未利用) (3)公園として供用
今後の処分・利用予定	(1)(2)墓地移転の代替地 (3)公園として供用

⑤所管課の所見

	(1)(2)墓地移転の代替地 (3)公有財産システムへの入力処理が未完了
--	---

⑥維持・管理費用（年額・円）

修繕費等	除草費として約 150,000
------	-----------------

⑦ 監査の所見

現地写真(市提供)	(1)(2)食満 1 丁目 74、75  （平成 22 年 3 月撮影） (3)食満 1 丁目 62  （平成 22 年 11 月撮影）
利用状況	(1)(2)について 更地(未利用)であり、昭和 57 年 11 月ごろより現況の状態である。フェンスで囲い、4 半期ごとに見回りにより管理を行っている。 (3)について 公園として供用

現況に至るまでの経緯	(1)(2)について 神崎橋伊丹線の概要は、次のとおりである。昭和 29 年 12 月 21 日に都市計画決定されており、総延長は、4,760m、整備済延長は 3,640m、未整備延長は、1,120m(23.5%)である。 市は、現在事業中路線として用地取得に取り組んでいるものの、本事業の財源としている兵庫県競馬組合からの事業費負担額が、競馬組合の経営状況が平成 16 年度から急激に厳しくなっていると共に、本市財政も厳しく市単独費の充当もできない状況であり、このため、現在は道路予定地上にある大規模工場等の用地取得費を捻出できず、最近 5 年間には用地買収が出来ていない。 なお、墓地等先行取得区間以外の事業用地の移転時期については、市の財政状況や用地取得交渉の困難性から相当期間を要すると思われるため、現時点では明確な時期は答えられない状況である。 (3)について 昭和 60 年 11 月に民間開発事業より「公園」として寄付を受けたものであり、公園課へ所管換えを行うとともに行政財産へ財産分類の変更を行う必要がある。
今後の処分・利用予定	(1)(2)について 現在、道路未整備区間 1,120mの用地取得が進められているところである。しかしながら、先行取得区間以外の事業用地の買収に至っては、市の財政状況等の理由により、最近 5 年間でできておらず、今後も墓地等の具体的な買収時期等は未定である。 当該用地は、このような買収時期未定の道路予定地の代替地として保有するものであるが、保有期間については相当期間長期にわたることが想定される。市は、今後の行政需要や財政状況を踏まえ、当初の道路計画の見直しを行う必要があるのではないかと考える。その中で、確保すべき用地を明確にし、それ以外の用地については、財源確保の観点から、有効活用を積極的に検討すべきである。 なお周辺は、住宅地(用途地域は、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%)である。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	(3)について 規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 当該用地が、「公園」として寄付を受け供用されているにもかかわらず普通財産として管理されていることは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地(3)については、公園課へ所管換えを行うとともに「公園」として「普通財産」から「行政財産」への財産分類の変更を行うべきである。(類型 A)
意見	(1)(2)について 総務省公表「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等が重要課題として指摘されており、市は、財源確保の観点から、未利用地について、売却、賃貸、一時的な使用貸借等のあらゆる選択肢の中から、有効活用を積極的に検討すべきである。 当該用地(1)(2)については、道路予定地の用地買収交渉に相当期間を要することが問題となる。すなわち、現在、道路未整備区間 1,120 mの用地取得が進められているところであるが、大規模工場等の用地買収に至っては、市の財政状況等の理由により、最近 5 年間でできておらず、現時点ではその買収時期についても未定の状況である。当該用地は、このような買収時期が未定となっている道路予定地の代替地として保有するものであり、保有については相当期間長期にわたることが見込まれる。しかしながらこのような用地を無制限に保有し続けることは適切とはいえない。行政需要の観点から、今後どのような用地を確保し、管理運営するのかについては、広く市民に情報を開示し、市民の意見を聞いた上で決定すべきである。当該用地については、今後の道路行政の需要や市の財政状況を十分に踏まえた上で、道路計画の見直しを検討することも視野にいれながら、財源確保の観点から、有効活用を積極的に検討すべきである。(類型 I)

財産番号	1625		
所管課	道路整備担当		
施設名称	道路建設課 普通財産(出屋敷線)		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)竹谷町1丁目21 (2)竹谷町1丁目21-25外1筆 (3)竹谷町1丁目22-24 (4)竹谷町1丁目22-25
取得日	(1)～(4) 平成15年10月27日(取得事由:報告漏れ)
面積(m ²)	(1)30.66 (2)31.19 (3)13.45 (4)9.93 合計 85.23
土地取得価額(評価額)(円)	(1)0(4,966,920) (2)0(4,244,400) (3)0(808,380) (4)0(2,313,400) 合計 0(13,395,610)

(評価額)は平成21年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	都市計画道路出屋敷線の拡幅整備事業として公社より買戻した用地の残地である。 取得時期 面積(m ²) 金額(円) (1)平成6年1月 208.21 104,735,731 (3)昭和23年4月 13.45 不明 (4)昭和23年4月 9.93 不明
----------	--

④ 現況の概要

利用状況	(2)更地(未利用) (1)(3)(4)売却済用地である
今後の処分・利用予定	(2)狭小・不整形のため、隣接する土地所有者への売却のみ可能

⑤ 所管課の所見

	(1)(3)(4) 公有財産システムの入力処理が未完了
--	--------------------------------

⑥ 監査の所見

利用状況	(2)について 未利用地であり、フェンス囲いで管理している。
現況に至るまでの経緯	(1)(3)(4)について 平成 15 年 11 月に地先住民へ売却済であるが、平成 21 年度の公有財産台帳に登載されている。
今後の処分・利用予定	(2)について 狭小・不整形のため、単独での売却は困難である。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	(1)(3)(4)について 規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 売却済用地が平成 21 年度の公有財産台帳に登載されていることは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、適切な手続きを実施する必要がある。 (類型 B)
意見	(2)について 狭小・不整形であり、単独での売却は困難なため、隣接者への早期売却に向けた積極的な検討が必要である。(類型 III)

財産番号	1706		
所管課	道路整備担当		
施設名称	道路整備担当 普通財産(代替地)南塚口町		
土地(地目)	○(宅地)	建物	—

① 施設概要

所在地	南塚口町 8 丁目 698-2
取得日	平成 16 年 8 月 4 日
面積 (㎡)	29.78
土地取得価額 (評価額) (円)	9,291,816(3,901,180)

(評価額) は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	市道高松地元船 6 号枝線の道路整備に伴う代替地として土地開発公社より買戻した用地である。
	取得時期 面積(㎡) 金額(円)
	平成 16 年 7 月 29.78 9,291,816

④ 現況の概要

利用状況	売却済用地
------	-------

⑤ 所管課の所見

	公有財産システムの入力未入力
--	----------------

⑥ 監査の所見

利用状況	売却済用地
現況に至るまでの経緯	平成 16 年 11 月に売却済である用地が台帳に登載されている。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。 売却済用地が平成 21 年度の公有財産台帳に登載されていることは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、適切な手続きを実施する必要がある。 (類型 B)
意見	—

財産番号	1718		
所管課	道路整備担当		
施設名称	道路整備担当普通財産(塚口小中島線)		
土地(地目)	○(田)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)南塚口町 3 丁目 699-1 (2)南塚口町 3 丁目 699-3
取得日	(1)(2)平成 16 年 12 月 17 日
面積 (m ²)	(1)5.83 (2)771.18 合計 777.01
土地取得価額(評価額)(円)	(1)0(746,240) (2)0(98,711,040) 合計 0(99,457,280)

(評価額)は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	都市計画道路塚口駅小中島線立体交差事業(昭和 57 年 2 月～平成 13 年 3 月)の代替地として、土地開発公社より買戻した用地の一部である。 取得時期 面積(m ²) 金額(円) 平成 16 年 9 月 2,065.60 1,565,152,209
----------	---

④ 現況の概要

利用状況	更地(未利用) ((1)に排水管路設、(2)に取水管埋設)
今後の処分・利用予定	隣接水田・取水管埋設。売却困難。

⑤ 所管課の所見

	農地転用時に隣接者と再交渉
--	---------------

⑥ 監査の所見

現地写真(撮影年月)	(1)(2)3 丁目 699-1、3  (平成 22 年 11 月撮影) 東向  (平成 22 年 11 月撮影) 南東向
利用状況	未利用地であり、フェンスで囲い、防草シートを敷設、四半期ごとの見回りにより管理を行っている。 (1)用地そのものが排水管埋設用地となっている。 (2)接道は北側の幅員 2.0m道路のみであり、東側は直接水路に接している。北側には、取水管が埋設されており、西側は、隣接地との境界から隣接所有者の通行する一定幅を確保した位置にネットフェンスを設置している。
現況に至るまでの経緯	平成 16 年 9 月に土地開発公社より 1,565,152 千円 (2,065 m²) で買戻した塚口駅小中島立体交差事業用地(平成 13 年度末に事業終了)の代替地である。 (1)(2)及び隣接地(699-2)は、もともと隣接土地所有者 A が小作する一枚の水田であった。市は、当時の

	土地所有者から当該用地を街路事業の代替地として買収するにあたり、Aに小作権の放棄を求めたが、Aからは水路に面する東側部分を小作権放棄により交換する用地として充てるよう要望がなされた。 市は、「(i)水路からの引水及び排水路のための用地を市有地内で確保し、売却せずにAに無償使用させる。(ii)もともとは水路に沿った西側に溝畔があり、耕作のため自由使用していた経緯を踏まえ、その用地を市有地に取り込んだ代償として、市有地内西端において溝畔相当分の通行を認める。(iii)市が取得した用地は街路事業の代替地として低層住宅用の敷地を目的に売却するものとし、高層住宅に利用することはない。」という条件の下に、現在地での交換を了解し(昭和62年12月)、その後、隣接地(699-2)の整地工事が行われ際に、引水管・排水管が布設された(平成2年12月)。 当該用地は、平成8～16年度まで南塚口町圃場として利用されていたが、平成17年度より売却予定地とされたため、平成17年及び平成19年にAとの面接交渉が行われ、売却に向けた複数案(直ちに売却する場合、売却時期を延伸する場合等)の検討がなされた。 そこでは、公募による売却にあたり以下の問題点が指摘された。すなわち、当該地南北に埋設された管渠に関わる区域及び西側の隣接土地所有者の通行する区域を市で分筆し、その残りの区域を「低層住宅用地のみに利用すること」との条件付きで行う必要があること、道路に面する部分は売払い用地の接道のため、用水管を埋設したままで市認定道路区域に編入する必要があること、また売却残地部分は、今後将来も第三者の占有のため市が所有し続けることになることである。(なお、当該用地は、平成元年9月に土地開発公社が274,029,630円(776.51㎡)で取得したのもであり、平成19年12月での売払い予定価格(平成19年度予算額)は、115,737,680円(693.04㎡、売却用地の南北及び西側それぞれ1.0m残し求積)と試算されている。) その結果、平成19年12月に「隣接地の農地転用を待ち、当該地南北に埋設された管渠を撤去して市所有地全域を売却する」との方針が示され、現在に至っている。
--	--

今後の処分・利用予定	当該用地の接道は北側の幅員 2.0m道路のみであり、東側は直接水路に接している。 用地の北側(取水管埋設)、南側(排水管埋設)、西側(隣接地との境界から隣接所有者の通行する一定幅を確保)といった状況のため、立地環境は極めて悪いといえる。 なお、周辺は、住宅地(用途地域は、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%)である。 売却にあたっては解決しなければならない問題点があるものの、現状の方針では、農地転用の時期等は不明確であり、長期間にわたり保有することが見込まれる。 利用目的のない土地を長期に継続保有することは、避けるべきであり、財源確保の観点から、隣接土地所有者との十分な協議を行った上で、早期売却に向けた方針の見直しが必要である。
------------	---

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	当該用地が未利用となっている理由は、市が代替地買収にあたり、相手方の条件を受入れ現在地での用地交換(小作権放棄)を了解したことにある。この結果、用地の北側(取水管埋設)、南側(排水管埋設)、西側(隣接地との境界から隣接所有者の通行する一定幅を確保)に現在の状況が生じ、売却が著しく困難な状況となっている。取得(用地交換)にあたり、市全体としての代替地確保の必要性について十分な検討がなされたのか疑問である。平成 17 年及び平成 19 年に隣接土地所有者と面接交渉の結果、「隣接地の農地転用を待ち、当該地南北に埋設された管渠を撤去して市所有地全域を売却する」との方針が決まっているが、その転用時期等は不明確なため、相当期間長期にわたり保有することが見込まれる。売却にあたっては解決しなければならない問題点があるものの、利用目的のない土地を長期に継続保有することは、避けるべきであり、財源確保の観点から、隣接土地所有者との十分な協議を行った上で、早期売却に向けた方針の見直しが必要である。 (類型Ⅲ)

財産番号	1743		
所管課	道路整備担当		
施設名称	道路整備担当普通財産(長洲久々知線)		
土地(宅地)	○(雑種地)	建物	—

① 施設概要

所在地	(1)長洲西通 1 丁目 118 (2)長洲西通 1 丁目 124-12 (3)長洲西通 1 丁目 154 外 12 筆
取得日	平成 17 年 3 月 7 日
面積 (m ²)	(1)1,327.00 (2)200.72 (3)3,680.64 合計 5,208.36
土地取得価額(評価額)(円)	(1)0(132,700,000) (2)0(20,674,160) (3)0(376,529,220) 合計 0(529,903,380)

(評価額)は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	平成 6～9 年度にかけて土地開発公社が国鉄精算事業団から都市計画道路長洲久々知線立体交差事業(平成 13 年 6 月～平成 25 年 3 月)に係る工事用地、代替用地及び道路予定地等として旧国鉄尼崎港線跡地を先行取得した用地を買戻した用地の一部である。 取得時期 面積(m ²) 金額(円) 平成 16 年 3 月 4,381.14 972,188,787 平成 18 年 10 月 3,109.97 692,422,207 平成 20 年 8 月 1,327.00 354,332,279
----------	--

④ 現況の概要

利用状況	(1)代替地として地権者に一部売却済 (2)道路として供用 (3)工事ヤード及び資材置き場
今後の処分・利用予定	(2)道路として供用 (3)事業完了後に公募にて売却予定

⑤ 所管課の所見

	(1)(2)公有財産システムへの入力が未完了 (3)事業完了後に公募にて売却予定
--	---

⑥ 維持・管理費用（年額・円）

修繕費等	工事施行業者による負担
------	-------------

⑦ 監査の所見

利用状況	(1)一部売却済用地である。 (2)平成 22 年 9 月より一部道路として供用している。 (3)フェンス囲いで管理し、工事ヤードとして使用している。
現況に至るまでの経緯	(1)1,327 m ² のうち、330.28 m ² については、分筆後、平成 22 年 3 月に地権者に代替地として売却済である。 (2)200.72 m ² のうち、100 m ² については、平成 22 年 9 月より道路として供用中である。 (3)工事ヤード及び資材置き場として使用中であるが、分筆・合筆等により、現況の面積と一致していない。
今後の処分・利用予定	(2)について 道路として供用 (3)について 周辺は、J R 東海道本線沿いの工業地域(用途地域は、工業地域、建ぺい率 60%、容積率 200%)であり、都市計画道路長洲久々知線整備（平成 13 年 6 月から平成 25 年 3 月）に伴う工事ヤード、代替地として利用しており、事業完了後に公募売却の予定である。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。土地について、売却済用地が平成 21 年度の公有財産台帳に登載されていること(1)、面積が現況と一致していないこと(3)は、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。 (1)(3)については、公有財産台帳の面積が現況と一致していないため、現況に合わせた公有財産台帳の修正を行うべきである。 (類型 B)
意見	—

財産番号	2050		
所管課	道路整備担当		
施設名称	道路整備担当 普通財産(代替用地)潮江		
土地(地目)	○(雑種地)	建物	

① 施設概要

所在地	(1)潮江 5 丁目 41-1 (2)潮江 5 丁目 41-7 (3)潮江 5 丁目 41-8
取得日	(1)～(3)平成 19 年 9 月 14 日
面積 (㎡)	(1)405.35 (2)623.38 (3)98.41 合計 1,127.14
土地取得価額、(評価額) (円)	(1)223,046,720 (47,020,600) (2)0(72,312,080) (3)0(11,415,560) 合計 223,046,720(130,748,240)

(評価額)は平成 21 年度公有財産台帳評価額による。

② 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

③ 取得の時期・経緯

取得の時期・経緯	都市計画道路尼崎駅前 3 号線及び長洲 久々知線整備に伴う代替用地として、土地 開発公社より買戻した用地の一部である。 取得時期 面積(㎡) 金額(円) 平成 19 年 5 月 1,315 223,046,720 その後、平成 22 年 1 月に阪神間都市計画 事業あまがさき緑遊新都心土地区画整理事 業により、換地処分が行われている。 換地処分後 <table> <tr> <td>所在</td><td>地目(面積㎡)</td></tr> <tr> <td>(1)潮江 5 丁目 605</td><td>宅地(348.92)</td></tr> <tr> <td>(2)潮江 5 丁目 703</td><td>宅地(582.35)</td></tr> <tr> <td>(3)潮江 5 丁目 617</td><td>宅地(85.54)</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>(1,016.81)</td></tr> </table>	所在	地目(面積㎡)	(1)潮江 5 丁目 605	宅地(348.92)	(2)潮江 5 丁目 703	宅地(582.35)	(3)潮江 5 丁目 617	宅地(85.54)	合計	(1,016.81)
所在	地目(面積㎡)										
(1)潮江 5 丁目 605	宅地(348.92)										
(2)潮江 5 丁目 703	宅地(582.35)										
(3)潮江 5 丁目 617	宅地(85.54)										
合計	(1,016.81)										

④ 現況の概要

利用状況	(1)更地(未利用) (2)更地(未利用) (3)更地(未利用)
------	--

今後の処分・利用予定	(1)長洲久々知線立体交差事業に係る代替地として確保 (2)(3)立体交差事業に係る代替地として権利者と売却交渉中。交渉がまとまらない場合には、平成 22 年度中に公募売却予定
------------	---

⑤ 所管課の所見

	(1)長洲久々知線立体交差事業に係る代替地として確保 (2)(3)立体交差事業に係る代替地として権利者と売却交渉中。交渉がまとまらない場合には、平成 22 年度中に公募売却予定
--	---

⑥ 維持・管理費用（年額・円）

修繕費等	除草費用として、当事業に係る用地全体で約 360,000
------	------------------------------

⑦ 監査の所見

現地写真(市提供)	(1)5 丁目 605  (平成 22 年 10 月撮影) (2)5 丁目 703  (平成 22 年 10 月撮影)
-----------	--

	(3)5 丁目 617  (平成 22 年 10 月撮影)										
利用状況	(1)～(3)平成 21 年 12 月に換地処分が行われ、現在未利用地となっている。フェンス囲いで管理を行っている。										
現況に至るまでの経緯	都市計画道路尼崎駅前 3 号線、長洲久々知線整備に伴う代替用地として、平成 19 年 5 月に土地開発公社より買戻した用地の一部であり、平成 22 年 1 月に阪神間都市計画事業あまがさき緑遊新都心地区区画整理事業により、現位置に換地されている。 公有財産台帳では、換地処分後の所在・面積・地目が登載されていない。 換地処分後 <table> <thead> <tr> <th>所在</th><th>地目(面積㎡)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)潮江 5 丁目 605</td><td>宅地(348.92)</td></tr> <tr> <td>(2)潮江 5 丁目 703</td><td>宅地(582.35)</td></tr> <tr> <td>(3)潮江 5 丁目 617</td><td>宅地(85.54)</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>(1,016.81)</td></tr> </tbody> </table>	所在	地目(面積㎡)	(1)潮江 5 丁目 605	宅地(348.92)	(2)潮江 5 丁目 703	宅地(582.35)	(3)潮江 5 丁目 617	宅地(85.54)	合計	(1,016.81)
所在	地目(面積㎡)										
(1)潮江 5 丁目 605	宅地(348.92)										
(2)潮江 5 丁目 703	宅地(582.35)										
(3)潮江 5 丁目 617	宅地(85.54)										
合計	(1,016.81)										
今後の処分・利用予定	周囲環境は、住宅地(用途地域は、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%)である。 (1)長洲久々知線立体交差事業に係る代替地として確保 (2)(3)立体交差事業に係る代替地として権利者と売却交渉中。交渉がまとまらない場合には、平成 22 年度中に公募売却予定										

⑧ 監査の結果及び意見

結果

規則第 4 条及び第 63 条では、公有財産の取得、管理及び処分を適正に行い、現況を的確に把握するため、公有財産を記録管理するための基礎帳簿として公有財産台帳を置くこととされており、運用第 7-1 において、「公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから、各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しておかなければならない」とされている。

当該用地については、換地処分が行われたにもかかわらず公有財産台帳に登載されていないため、所在・地目・面積が現況と一致していない。このことは、同規則の趣旨である「公有財産の適正な管理」という観点から問題がある。当該用地については、公有財産台帳上の所在・地目・面積を現況に一致させる必要がある。

換地処分前	(1)	(2)	(3)	合計
所在	潮江 5 丁目 41-1	潮江 5 丁目 41-7	潮江 5 丁目 41-8	
地目	雑種地	雑種地	雑種地	
面積 (㎡)	405.35	623.38	98.41	1,127.14
換地処分後	(1)	(2)	(3)	合計
所在	潮江 5 丁目 605	潮江 5 丁目 703	潮江 5 丁目 617	
地目	宅地	宅地	宅地	
面積 (㎡)	348.92	582.35	85.54	1,016.81

(類型 B)

意見

(2)(3)について
財源確保の観点から、平成 22 年度中の売却に向けて積極的に取り組む必要がある。(類型Ⅲ)

第5 監査対象の概要（借受財産）

1 対象財産の概要

（1）対象財産の定義

借受財産の一般的な取扱については、法、法令に定められている。以下、下線は包括外部監査人によるものである。

地方自治法

第六節 契約

（契約の締結）

第二百三十四条 売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。

2 前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。

地方自治法施行令

（随意契約）

第六十七条の二 地方自治法第二百三十四条第二項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

一 売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定賃貸借料の年額又は総額）が別表第五上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。

二 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

地方自治法

（長期継続契約）

第二百三十四条の三 普通地方公共団体は、第二百十四条の規定にかかわらず、翌年度以降にわたり、電気、ガス若しくは水の供給若しくは電気通信役務の提供を受ける契約又は不動産を借りる契約その他政令で定める契約を締結することができる。この場合においては、各年度におけるこれらの経費の予算の範囲内においてその給付を受けなければな

らない。

(2) 尼崎市の現状

借受財産については、市の取扱いについては財政局財政部管財課（現在の企画財政局公有財産課）の「公有財産事務の手引」（平成7年7月）がある。しかし現状では借受契約全体を統括する所管課はない。従って、各所管局（課）の判断で、契約一般の規程により借受契約を行っている。

市の契約一般の規程

尼崎市契約規則

第3節 随意契約

（随意契約の方法によることができる契約の金額）

第23条 令第167条の2第1項第1号の規定により規則で定める額は、次の各号に掲げる契約の種類に応じ、当該各号に定める額とする。

(3) 物件の借入れ 400,000円

市の借受契約で契約規則が該当する40万円までの契約のほかは、法令第167条の2第2項を根拠とすることになる。

市の事務処理規程において以下のような共通専決事項がある。

尼崎市事務処理規程 別表1 共通専決事項表

13 土地又は建物の貸借を決定すること

①借受けを行うとき（更新の場合に限る）・・・課長

②、①以外のもの・・・局長

また、運用通達で次のように定められている。

尼崎市事務処理規程等の運用について、別表

合議又は通知等をすべき事項	合議先	通知先等
財務に関する事項		
4 土地及び建物の借受け（更新を含む。）を決定すること。	公有財産課長	—

借受契約も一般の契約事務と同様であり、

- ①契約締結時に借受けることについての審議手続き、及び審査判断基準
- ②契約締結、更改時の借受料の妥当性検討手続き、判断基準
- ③管理台帳への登録等に関する事項

これらの諸手続きが決められていなければならない。

市の現状は、行政上必要な物件について借受ける意思決定・判断基準として、現場の担当課が必要と判断すれば借りざるを得ないという認識である。審査の結果借りないという結論になることは考えられず①の手続きは不要であることになる。また、②の契約更改時の借受料の妥当性の検討、行政目的に引き続き合目的であるかの検討は所管課に一任されている。③の管理台帳への登録制度は最近時になり公有財産システムに新規契約から登録を始めている。過去にさかのぼり登録されているわけではない。

2、借受財産の概要

借受件数

対価	件数（件）	備考
有償	38	
無償	20	1件としてカウントしたもの ・道路課私道 750 件 ・公園課 104 件 ・消防局分団庫他 27 件
合計	58	

全件の明細は次のとおりである。

施設名称等	区分		所在地	目的	借受料	面積（㎡）
	土地	建物				
協働推進局 （総合センター・管理担当）						
上ノ島総合センター	○		南塚口町 8 丁目 290 番地 2	障害者、講師用駐車場用地	有償	32.40
（小田地域振興センター）						
小田地区会館駐車場	○		長洲 1 丁目 70 番地・71 番地・72 番地	駐車場用地	無償	609.40
環境市民局 （阪急塚口サービスセンター）						
塚口さんさんタウン 3 番館		○	南塚口町 2 丁目 865 番地	市民窓口業務	有償	160.48
塚口さんさんタウン 3 番館		○	南塚口町 2 丁目 865 番地	市民窓口業務（拡張）	有償	45.99

施設名称等	区分		所在地	目的	借受料	面積（㎡）
	土地	建物				
都市整備局 （河港課）						
水路敷地　＊	○		善法寺町 81 番 1	水路敷地	有償	7.19
南武庫之荘水防 用土砂置場	○		南武庫之荘 11 丁目 240 番地	水防用土 砂置場	無償	506.00
大西町水防用土 砂置場	○		大西町 1 丁目 40-2	水防用土 砂置場	無償	343.00
南竹谷町水防資 材置場	○		南竹谷町 3 丁 目 124 番 5	水防用土 砂置場	無償	215.28
新幹線第三資材 置場	○		西昆陽 1 丁目 576 番地	水防用土 砂置場	無償	308.00
新幹線第二資材 置場	○		食満 2 丁目 213 番地	水防用土 砂置場	無償	251.00
新幹線第一資材 置場	○		神崎町 307 番 7	水防用土 砂置場	無償	521.30
（市街地整備担当）						
改良住宅の底地 ＊	○		南武庫之荘 12 丁目 124 番 1 号	改良住宅 の底地	有償	32.71
（農政課）						
農業公園駐車場 ＊	○		田能 5 丁目 569-1	農業公園 駐車場	無償	963.12
（管きょ保全担当）						
公共下水道管	○		武庫之荘 2 丁 目 182-1	公共下水 道事業の 整備	無償	28.70
公共下水道管	○		武庫之荘 5 丁 目 83.86 番	公共下水 道事業の 整備	無償	下水道管 相当
公 共 下 水 道 管 ＊	○		西昆陽 3 丁目 589 番	公共下水 道事業の 整備	無償	下水道管 相当
公 共 下 水 道 管 ＊	○		食満 2 丁目 160 番	公共下水 道事業の 整備	有償	下水道管 相当
公 共 下 水 道 管 ＊	○		次屋 3 丁目 120-1	公共下水 道事業の 整備	有償	48.00

施設名称等	区分		所在地	目的	借受料	面積 (㎡)
	土地	建物				
公共下水道管	○		小中島 2 丁目 124 番 2	公共下水道事業の整備	無償	4.17
公共下水道管 ＊	○		潮江 4 丁目 15 番	公共下水道事業の整備	無償	59.14
公共下水道管	○		今北字東平田 23 番	公共下水道事業の整備	無償	下水道管 相当
(道路課)						
都心 1 号線道路 ＊	○		神田北通 1 丁目 11 番	道路共用	有償	73.36
尼崎市道路用地 ＊	○		三反田町 2 丁目 483-1, 484-1	道路共用	有償	164.48
尼崎市道路用地	○		三反田町 2 丁目 483-2, 484-2	道路共用	有償	25.01
尼崎市道路用地	○		東園田 2 丁目 19-3、22-4	道路共用	有償	116.85
尼崎市道路用地	○		東園田 3 丁目 19-1	道路共用	有償	26.26
尼崎市道路用地	○		東園田 3 丁目 1-4	道路共用	有償	80.65
私道敷無償使用 750 件	○					
(住宅管理担当)						
市営道意住宅 ＊	○		道意町 6 丁目 1 番	災害公営住宅建設	有償	4,900.32
市営金楽寺住宅 ＊		○	金楽寺町 1 丁目 26 番地 1	災害公営住宅建設	有償	8,486.10
市営住宅北部管理センター事務所 ＊		○	南塚口町 2 丁目 1 番 3-2-2	管理事務所	有償	18.23
市営住宅南部管理センター事務所 ＊		○	七松町 1 丁目 2 番 1	管理事務所	有償	181.51
市営住宅敷地 ＊	○		金楽寺町 2 丁目 702-1	住宅敷地	有償	107.90

施設名称等	区分		所在地	目的	借受料	面積 (㎡)
	土地	建物				
市営住宅敷地	○		今福 2 丁目 43	住宅敷地	有償	10.55
市営住宅敷地	○		今福 2 丁目 39-3	住宅敷地	有償	1.09
市営住宅敷地 ＊	○		西長洲町 2 丁目 434、436	住宅敷地	有償	206.86
市営住宅敷地	○		西長洲町 2 丁目 451	住宅敷地	有償	129.42
(交通安全課)						
自転車駐車場用地 ＊	○		上坂部 1 丁目 7-2	自転車駐車場用地	有償	953.83
自転車駐車場用地 ＊	○		東園田町 9 丁目 48-16	自転車駐車場用地	有償	892.25
自転車駐車場用地	○		東園田町 9 丁目 48-18	自転車駐車場用地	有償	89.64
自転車駐車場用地 ＊	○		南武庫之荘 1 丁目 135	自転車駐車場用地	有償	1,040.00
自転車保管所用地 ＊	○		大庄西町 4 丁目 2-1	自転車保管所用地	有償	1,364.93
自転車保管所用地 ＊	○		大庄西町 4 丁目 2-1	自転車保管所用地	無償	518.63
(再開発調整担当)						
阪神出屋敷駅屋 上駐車場 ＊		○	南竹谷町 2 丁目 162 外	駐車場	有償	2,877.05
(公園課)						
元浜緑地 ＊	○		元浜町 1 丁目 29	公園用地	有償	3,933.00
差璞丘公園 ＊	○		猪名寺 1 丁目	公園用地	有償	1,233.00
水堂垣の内子ども も広場 ＊	○		水堂町 1 丁目 51-3、51-4	子供広場用地	有償	663.00
烏帽子方子ども 広場 ＊	○		大庄西町 3 丁目 280	子供広場用地	有償	733.00
松ヶ本公園 ＊	○		塚口町 6 丁目 3-2	児童公園	有償	597.21
中央公園 ＊	○		神田中通 1 丁目、 神田北通 1 丁目	阪神間都市計画公園事業	有償	2,343.63
借受公園、104 件	○				無償	

施設名称等	区分		所在地	目的	借受料	面積（㎡）
	土地	建物				
健康福祉局 （生活衛生課）						
尼崎市動物愛護センター	○		西昆陽 4 丁目 2-2	動物愛護	有償	236.67
（衛生研究所）						
市民健康開発センター ハーティ 21 ＊		○	南塚口町 4 丁目 759-1	衛生研究所	有償	1,260.00
こども青少年局 （青少年課）						
尼崎市立美方高原自然の家	○		美方郡香美町小代区新屋字中サハ 1432-35	美方高原自然の家運営	有償	67,595.25
産業経済局 （産業振興課）						
尼崎リサーチインキュベーションセンター ＊	○		道意町 7 丁目 1 番 3	尼崎リサーチインキュベーションセンター事業用地	無償	5,203.49
近畿高エネルギー加工技術研究所 ＊	○		道意町 7 丁目 1 番 8	近畿高エネルギー加工技術研究所施設用地	有償	2,555.86
消防局 （総務課）						
上ノ島分団器具庫、他 27 件 ＊	○			消防団器具庫	無償	
名神高速大西高架橋下	○		大西町 1 丁目 5 番 3 号	資機材等配備	無償	409.00

3、監査対象の選定について

(1) アンケートの実施

全件を対象にアンケートを実施した。

(2) ヒアリング

アンケート回答を参考に、31件をヒアリング対象にした。(全件リストの施設名称等の*)

(3) 監査対象の抽出

ヒアリングの結果を踏まえ、有償の借受契約で借受料が規則43条貸付料を超えるもののうち主なもの、及び平成22年度の固定資産税評価額が不明のものに焦点を当て監査対象にした。対象は11件である。

なお、規則43条貸付料は、市が所有し貸付けていたなら徴収したであろう貸付料で、借受財産（有償）のなかで個別に検討を要するものを抽出するための包括外部監査用の指標である。

抽出結果は次のとおりであるが、結果的に都市整備局だけが対象になっている。

施設名称等	区分		所在地	目的	面積 (㎡)	平成22年度 固定資産税評価額 (円)	規則43、運用 第5-5による貸 付料 (円)	現行借受料 (年：円)	比率
	土地	建物							
都市整備局 (市街地整備担当)									
改良住宅の底地	○		南武庫之荘12丁目124番1号	改良住宅の底地	32.71	2,948,915	117,957	621,120	526.6%
(道路課)									
都心1号線道路 (道路整備)	○		神田北通1丁目11番	道路共用	73.36	22,008,000	880,320	1,860,468	211.3%
(住宅管理担当)									
市営道意住宅	○		道意町6丁目1番	災害公営住宅建設	4,900.32	470,885,925	18,835,437	37,702,000	200.2% 注1
市営金楽寺住宅		○	金楽寺町1丁目26番地1	災害公営住宅建設	8,486.10	462,655,843	18,506,234	126,138,600	681.6%
市営住宅北部管理センター事務所		○	南塚口町2丁目1番3-2-2	管理事務所	18.23	-	不明	765,660	不明
市営住宅南部管理センター事務所		○	七松町1丁目2番1	管理事務所	181.51	-	不明	6,729,720	不明
(交通安全課)									
自転車駐車場用地	○		上坂部1丁目7-2	自転車駐車場用地	953.83	166,920,250	6,676,810	7,500,000	112.3%
自転車駐車場用地	○		南武庫之荘1丁目135	自転車駐車場用地	1,040.00	223,600,000	8,944,000	11,070,084	123.8%
(再開発調整担当)									
阪神出屋敷駅屋上駐車場		○	南竹谷町2丁目23-2外	駐車場	2,877.05	—	不明	25,488,000	不明
(公園課)									
元浜緑地	○		元浜町1丁目29	公園用地	3,933.00	432,630,000	17,305,200	19,828,408	114.6%
中央公園	○		神田中通1丁目、神田北通1丁目	阪神間都市計画公園事業	2,343.63	609,343,800	24,373,752	59,436,312	243.9%

(注) 1 別途に返還されない権利金352,800,000円を差し入れている。現行借受料の実質賃料である。

第6 監査の結果（借受財産）

1 監査対象財産への指摘及び意見のまとめ

結果及び意見を類型別にまとめると次のようになる。なお、一物件当たり複数の類型に属するものがある。

借受財産(土地及び建物)

監査総括

類型	内容	件数
(結果) 合规性		該当なし
(意見) 経済性、効率性、有効性		
総1	契約更新、交渉経過の文書化は適切に行われているか。	1
総2	借受財産（契約）台帳が整備されているか。	1
監査総括合計		2

個別分析

類型	内容	件数
(結果) 合规性		
A	契約の締結・契約時の支払等借受手続が条例等に基づいて適切に実施されているか	1
B	その他	該当なし
(意見) 経済性、効率性、有効性		
I	借受財産は市の事業遂行上必要なものか。	2
II	当初の借受契約における賃借料は妥当か。	1
III	敷金、保証金、礼金等の支払は妥当か	1
IV	契約期間・解約条項等の契約内容は合理的であるか。	該当なし
V	契約更新を行う場合には賃料及び更新料等の改訂が適切に行われているか。	6
VI	その他	3
個別分析合計		14
総合計		16

個別分析の集計

施設名称等	区分		所在地	目的	結果・意見	
	土地	建物			合規性	経済性 効率性 有効性
都市整備局 （市街地整備担当）						
改良住宅の底地	○		南武庫之荘12丁目124番1号	改良住宅の底地		V
（道路課）						
都心1号線道路（道路整備）	○		神田北通1丁目11番	道路共用		V
（住宅管理担当）						
市営道意住宅	○		道意町6丁目1番	災害公営住宅建設		II
市営金楽寺住宅		○	金楽寺町1丁目26番地1	災害公営住宅建設		VI
市営住宅北部管理センター事務所		○	南塚口町2丁目1番3-2-2	管理事務所		VI
市営住宅南部管理センター事務所		○	七松町1丁目2番1	管理事務所		VI
（交通安全課）						
自転車駐車場用地	○		上坂部1丁目7-2	自転車駐車場用地		I、V
自転車駐車場用地	○		南武庫之荘1丁目135	自転車駐車場用地		V
（再開発調整担当）						
阪神出屋敷駅屋上駐車場		○	南竹谷町2丁目23-2外	駐車場		I
（公園課）						
元浜緑地	○		元浜町1丁目29	公園用地		III、V
中央公園	○		神田中通1丁目、神田北通1丁目	阪神間都市計画公園事業	A	V

2 監査結果の総括

(1) 借受財産は、市が所有していたならば行政財産に分類されるはずのものである。契約当初では行政目的の遂行上、借りなければならぬものとして、市は交渉不利な立場に置かれる。しかし、監査対象11件以外のもので当初交渉段階から所有者の同意を得て円満に契約に至った案件も多数ある。所管課担当の対応にばらつきが見られる。

(2) 借受財産は市の公有財産であれば行政財産である。契約更改時には、行政目的と一致していることを再確認するとともに、借受料を経済情勢の変化に対応したものにななければならない。「契約更新を行う場合には賃料及び更新料等の改訂が適切に行われているか。」の「意見」類型Ⅴの指摘がもっとも多数であるように、契約更改の管理が不十分である。借受料が適切に改定されない契約更新は契約事項に変更がないもの又は契約事項の変更が軽微なものとはならず、むしろ重要な契約事項の継続という意識が必要である。

(意見)

(3) 契約交渉過程等の文書化

契約更改時の交渉経緯の文書化が不十分である。監査対象11物件のうち減額改定に成功したものは積極的に文書化されているが、借受料据え置き、あるいは値上げのケースでは交渉内容が文書化されておらず監査資料として交渉経過を事後的に確認できたものは皆無であった。担当者異動などに備えた確実な文書化が必要である。

(類型 総1)

(意見)

(4) 借受財産（契約）台帳の整備

市の現状は、所管課ごとに借受財産を管理している。新規契約段階で公有財産システムに登録する制度が整備されつつあり、一元管理がなされようとしているが、当該システムは公有財産用であり、履歴が残らないなどの不都合がある。履歴管理などの借受契約の管理に適した借受財産（契約）台帳を作成し、少なくとも有償契約は過去にさかのぼりすべて当該台帳に登録し、契約更改等の内容を適切かつ一元的に管理することが望まれる。(類型 総2)

第7 監査対象財産の個別分析(借受財産)

所管課	市街地整備担当		
施設名称	改良住宅の底地		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 借受物件の概要

所在地	南武庫之荘12丁目124番1号
面積（㎡）	32.718

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	南武庫之荘12丁目改良住宅の底地
借受の経緯	底地の取得のため、相手方の希望により、代替地のあつ旋を行ったが、協議が整わず、借受という状態になった。

③ 施設管理状況

管理担当課	市街地整備担当
-------	---------

④ 借受料の内容

相手先名	個人3名
当初借受開始日	昭和56年4月1日
当初借受終了日	昭和57年3月31日
解約期間自動更新条項の有無	有
契約更新の状況	・昭和57年4月1日（賃料改定・新契約書の締結） ・平成6年8月22日（賃料改定・一部変更契約書の締結）
借受料・権利金等の額（年・円）	・昭和56年度 年額314,088円 ・昭和57年度以降年額617,520円 ・平成6年度以降 年額621,120円 ※ 権利金等なし
借受料・権利金等の計算基準（根拠）	当初は、県の補償基準に基づき算出したが、その後は相手方との協議や固定資産税の上昇を考慮して賃料の改定を行ってきた。
契約更新の際に借受料増額又は減額をしている場合、その理由	相手方との協議や固定資産税の上昇を考慮した。

⑤ 現況の概要

現状に至る経緯など	当該用地は、昭和52年6月15日に地区指定した南武庫之荘12丁目改良事業・区
-----------	--

	域面積約 6, 800 m²の一部であった。 当時、A 氏は当該用地を含めた約 1, 529 m²の土地を所有しており、この土地は、市の 12 丁目改良事業の事業用地と県施行の武庫川流域下水道のポンプ場建設用地にまたがっていた。 A 氏はこの 1, 529 m²の土地に対して、代替地を希望したが調整がつかないまま、12 丁目改良住宅の建設工事が着工することになり、当該用地の無償の使用承諾を得ることとなった。 その後、当該用地部分 (32.718 m²) の買収の申入れを行ったが部分的な買収には応じず、この間、改良住宅も竣工し、用地取得に依然として日時を要するものと判断し、当該用地に係る賃貸借契約を昭和 56 年 4 月 1 日に締結することになった。 ※県は 1, 529 m²のうち、当該用地部分を除いて、土地収用により用地を取得した。(昭和 59 年 7 月) ※ 1, 529 m²の土地は、遺産分割協議により現在の持分となった。
借受財産の貸付の実態の有無	無

⑥ 所管課の所見

行政目的との合致の程度の所見	改良住宅の底地であることから、相手方が売却に応じなければ借受ける以外方法がない。
借受料の妥当性の所管課の所見	取得することが望ましいと考えるが、平成 6 年度に固定資産税の上昇を理由に賃料改定を行った経緯があることから、その後の固定資産税の減少を理由に賃料の改定が必要と考える。(過去に、取得の話や賃料改定の申出をしたことがあったが、合意を得られなかった。)
今後の契約変更・解除の予定	用地の取得若しくは、賃料の減額改定

⑦ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	
行政目的との合致の程度	現状は改良住宅の底地で使用しており、行政目的と合致している。
現況に至るまでの経緯	当初は買取を模索したようであるが、昭和 56 年から約 30 年間の借受契約の状況が継続している。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	改良住宅の行政上の必要性から、借受契約に至る経緯は妥当なものであるが、所管課も認識しているとおりの固定資産税の減少を理由にした賃料の改定が進んでいない。借法 11 条（新法適用）は適用されるので、当該要件を充足する限り賃料減額請求権が発生する。従って、当該土地を購入することが望ましいが、相手方がこれに応じない場合は、借主の正当な権利の行使として、賃料の減額に向け、粘り強く交渉する必要がある。（類型 V）

所管課	道路課		
施設名称	都心1号線道路		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 借受物件の概要

所在地	神田北通1丁目11番
面積（㎡）	73.36

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	道路供用
借受の経緯	抽水場撤去の際、道路として供用

③ 施設管理状況

管理担当課	道路整備担当
-------	--------

④ 借受料の内容

相手先名	個人2名
当初借受開始日	昭和36年
当初借受終了日	不明
解約期間自動更新条項の有無	有
契約更新の状況	後掲の公園課所管の中央公園と貸主が重複している。 借受料の推移は「中央公園」を参照。
借受料の額（年・円）	平成21年度は1,860,468
借受料・権利金等の計算基準（根拠）	当初は固定資産税を基に決定されたと推定される

⑤ 現況の概要

利用状況	道路供用中
------	-------

⑥ 監査の所見

現地写真（市提供）	
行政目的との合致の程度	現状は道路供用中であり、行政目的と合致している
現況に至るまでの経緯	昭和36年に玉江橋抽水場撤去の際、道路として賃借する。道路供用当初に買取りを

	打診したかは不明である。その後の賃料は平成 14 年度から下落傾向にある。隣接公園用地と一体的に対応したものであり、地主は後述の「中央公園」と同じ人物である。借受契約をその公園と一括して締結しているため、平米当たり同単価になっている。
--	---

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	平成 14 年度から賃料減額の契約更改がされているが、隣接する中央公園と一体の交渉を行っている。同公園と同様に借受料減額の方 向を模索すべきである。(類型 V)

所管課	住宅管理担当		
施設等コード番号	0000-1		
施設名称	市営道意住宅		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 借受物件の概要

所在地	道意町 6 丁目 1 番
面積（㎡）	4900.32

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	災害公営住宅建設のため
借受の経緯	住宅復興 3 ヵ年計画に基づく、公営住宅建設

③ 施設管理状況

管理担当課	住宅管理担当
-------	--------

④ 借受料の内容

相手先名	法人 1 社
当初借受開始日	平成 8 年 4 月 1 日
当初借受終了日	平成 5 8 年 3 月 3 1 日
解約期間自動更新条項の有無	無（定期借地権契約）
借受料・権利金等の額（年・円）	借地料（年）20,062,000 円 権利金 352,800,000 円（返還義務無し）
借受料・権利金等の計算基準（根拠）	借受料、当初の鑑定評価額×1.8%－権利金 運用利回り額（3%） 権利金、当初の鑑定評価額×20% なお、契約当初の不動産鑑定評価書は監査 資料として確認できなかった。
契約更新の際に借受料増額又は減額をしている場合、その理由	土地定期借地権設定契約書により、租税公課の増減、全国消費者物価指数の変動を加味している。

⑤ 現況の概要

利用状況	入居率は 1 0 0 %に近い
借受財産の貸付の実態の有無	無

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）											
行政目的との合致の程度	市営住宅の底地として借用しており、入居率も高水準であり行政目的に合致している。										
現況に至るまでの経緯	阪神・淡路大震災の災害復興支援を目的に建設されたものである。 市が拠出した権利金は存続期間が満了した場合に返還されるものではない。従って当該権利金は 50 年間の賃料の一部前払いの性格を有するものである。実質賃料は次の計算式で求められる。 <table border="1" data-bbox="735 1350 1362 1648"> <tr> <td>名目賃料</td><td>20,062,000（円）</td></tr> <tr> <td>一年当たりの権利金</td><td>7,056,000</td></tr> <tr> <td>権利金 ÷ 50 年</td><td></td></tr> <tr> <td>権利金運用利息（年 3 %）</td><td>10,584,000</td></tr> <tr> <td>合計（実質賃料）</td><td>37,702,000</td></tr> </table>	名目賃料	20,062,000（円）	一年当たりの権利金	7,056,000	権利金 ÷ 50 年		権利金運用利息（年 3 %）	10,584,000	合計（実質賃料）	37,702,000
名目賃料	20,062,000（円）										
一年当たりの権利金	7,056,000										
権利金 ÷ 50 年											
権利金運用利息（年 3 %）	10,584,000										
合計（実質賃料）	37,702,000										
今後の契約変更・解除の予定	50 年間の借受が継続するものと推定される。										

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	現状の借受料は規則 4 3 貸付料の 2 0 0 % を超える実質賃料になっている。これは借地契約設定時の土地の不動産鑑定額と現在の評価額の乖離が原因である。地代 1.8% は格別に不利な条件ではないが、契約書のうえでの賃賃料改定条項では鑑定額の評価見直しなどの取り決めはなく、平成 8 年度の土地評価額で 5 0 年間の賃賃料がほぼ固定される契約になっている。行政目的に合致しているとはいえ、市の所有土地で運営しておれば効率的であったといえる事案である。 このような一定の基準値に賃料を連動させるスライド制を採用した場合も、その賃料が不相当になった場合は、地代減額請求権（借法第 1 1 条）の余地がある（最高裁平成 14 年（受）第 689 号）。「相当賃料」との乖離が生じているか調査のうえ賃料減額交渉を検討するべきである。（類型Ⅱ）

所管課	住宅管理担当		
施設等コード番号	0000-2		
施設名称	市営金楽寺住宅		
土地（地目）		建物	○

① 借受物件の概要

所在地	金楽寺町 1 丁目 26 番地 1
竣工日	平成 1 0 年 5 月 7 日
構造	壁式ラームプレキャスト鉄筋コンクリート造り 10 階建
面積（㎡、他）	延べ 8, 486.10 ㎡。2 棟全体戸数 170 戸のうち、市が 1 棟 120 戸を借上。

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	災害公営住宅確保のため
借受の経緯	阪神・淡路大震災における住宅復興の推進

③ 施設管理状況

管理担当課	住宅管理担当
-------	--------

④ 借受料の内容

相手先名	独立行政法人 都市再生機構西日本支社（以下、URという。）
当初借受開始日	平成 1 0 年 8 月 1 3 日
当初借受終了日	平成 3 0 年 8 月 1 2 日
解約期間自動更新条項の有無	無し。但し、入居者が希望する場合等はURと入居者の間で別途に賃貸借契約を締結できる。
借受料の額（年・円）	126,138,600
借受料・権利金等の計算基準（根拠）	一戸あたりの月額賃料の積算額。
契約更新の際に借受料増額又は減額をしている場合、その理由	当初の契約は約 8 年の間に徐々に月額賃料が上昇していく傾斜家賃制度であったが、平成 1 3 年度から上記の定額借受料に固定されている
今後の契約変更・解除の予定	無

⑤ 現況の概要

利用状況	入居率は 1 0 0 %に近い
------	-----------------

⑥維持・管理費用（年額・千円）

家賃のみの収支表	年度	20	21
	歳入	34,668	35,222
	歳出	119,901	119,901
	差引	▲85,233	▲84,679

⑦ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成22年11月） 左：住居部分 右：駐車場	
行政目的との合致の程度	市営住宅として借用しており、入居率も高水準であり行政目的に合致している。
現況に至るまでの経緯	阪神・淡路大震災の災害復興支援を目的に建設・借受されたものである。借上料は当初契約で平成10年8月から平成18年3月まで傾斜的に上昇するものであったが、平成13年4月に現在の借上料に引き下げられ、以後継続して同額を支払っている。
今後の契約変更・解除の予定	契約期間内の用途廃止を原因とする契約解除条項があるが、入居率が高く同条項による契約解除は想定しにくい。また、阪神・淡路大震災の災害復興支援を目的に同じく借受けた他の地方公共団体（兵庫県、神戸市、西宮市など）の契約期間満了前後の取扱いを参考にする必要がある。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	借受目的に記載のとおり、阪神・淡路大震災における住宅復興の推進に寄与するものである。入居者からすれば、市営住宅の家賃で公団住宅に入居できるという行政サービスを受けることになる。⑥の収支表の市の財政負担は当該行政サービスのコストと考えられる。しかし、20年間の借上期間終了後に入居者が再入居を希望する場合等はURと入居者の間で別途に賃貸借契約を締結できることになっている。借上期間終了までに市の入居者への対応について検討する必要がある。（類型VI）

所管課	住宅管理担当		
施設等コード番号	0000-3		
施設名称	尼崎市営住宅北部管理センター事務所		
土地（地目）		建物	○

① 借受物件の概要

所在地	南塚口町 2 丁目 1 番 3-2-2
竣工日	昭和 6 2 年 9 月 2 6 日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 9 階建
面積（㎡）	1 8 . 2 3

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	管理事務所の分室として利用
借受の経緯	市営住宅の管理業務を指定管理者に委託

③ 施設管理状況

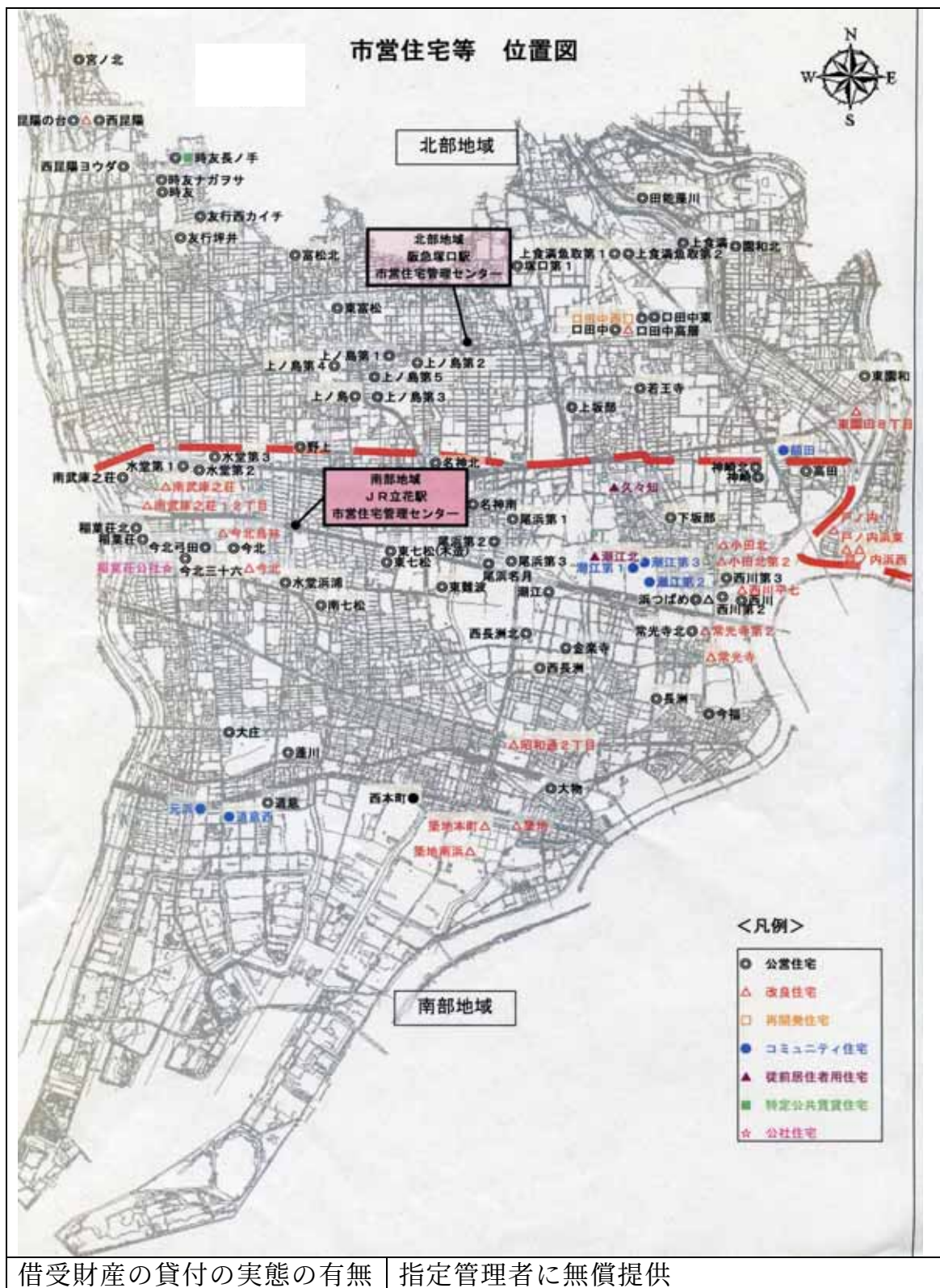
管理担当課	住宅管理担当
-------	--------

④ 借受料の内容

相手先名	個人 1 名
当初借受開始日	平成 1 8 年 1 2 月 1 日
当初借受終了日	平成 2 3 年 3 月 3 1 日
解約期間自動更新条項の有無	有
契約更新の状況	契約期間は平成 1 8 年 1 2 月 1 日から平成 2 3 年 3 月 3 1 日であり、指定管理契約期間と符号している。
借受料の額（年・円）	765,660
借受料・権利金等の計算基準（根拠）	月額 3, 5 0 0 円/㎡
今後の契約変更・解除の予定	無

⑤ 現況の概要

利用状況	北部地域の市営住宅管理センター事務所の分室として使用している。
------	---------------------------------



⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成22年11月）	
行政目的との合致の程度	北部地域の市営住宅管理センター事務所の分室として借受けており、行政目的と合致している
現況に至るまでの経緯	管理センター事務所は塚口さんさんタウン内に市有で確保しているが、会議等の分室を確保するため借受けたものである。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	北部地域の市営住宅管理業務は平成18年度から指定管理者に管理委託している。当該業務の市指定の管理事務所として指定管理者に事務所を無償提供しているが、当該市負担の借受料が指定管理料に反映されているかどうか不明である。次回の指定管理者選定の際には、管理センター事務所分室を管理場所に指定した指定管理の仕様書で管理者を公募し、借受料相当を指定管理者に負担させる（実費精算等）ことも検討すべきである。（類型VI）

所管課	住宅管理担当		
施設等コード番号	0000-4		
施設名称	尼崎市営住宅南部管理センター事務所		
土地（地目）		建物	○

① 借受物件の概要

所在地	七松町1丁目2番1
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階地上14階建
面積（㎡）	181.51

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	市営住宅南部管理センター事務所として利用
借受の経緯	市営住宅の管理業務を指定管理者に委託するため借受けた。

③ 施設管理状況

管理担当課	住宅管理担当
-------	--------

④ 借受料の内容

相手先名	法人
当初借受開始日	平成18年11月1日
当初借受終了日	平成23年3月31日
解約期間自動更新条項の有無	有
借受料の額（年・円）	6,729,720
借受料の妥当性の所見（無償を含む）	特になし
今後の契約変更・解除の予定	無

⑤ 現況の概要

利用状況	南部地域の市営住宅管理センター事務所として使用している。
位置図	北部地域の市営住宅管理センターを参照
借受財産の貸付の実態の有無	指定管理者に無償提供

⑥ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成 22 年 11 月）	
行政目的との合致の程度	南部地域の市営住宅管理センター事務所として借受けており、行政目的と合致している

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	南部地域の市営住宅管理業務は平成 18 年度から指定管理業者に管理委託している。当該業務の市指定の管理事務所として指定管理業者に事務所を無償提供しているが、当該市負担の借受料が指定管理料に反映されているかどうか不明である。次回の指定管理者選定の際には、管理センター事務所を管理場所に指定した指定管理の仕様書で管理業者を公募し、借受料相当を指定管理業者に負担させる（実費精算等）ことも検討すべきである。（類型VI）

所管課	交通安全課		
施設名称	自転車駐車場用地		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 借受物件の概要

所在地	上坂部1丁目7-2
面積（㎡）	953.83

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	自転車駐車場用地のため
借受の経緯	

③ 施設管理状況

管理担当課	交通安全課
-------	-------

④ 借受料の内容

相手先名	法人1社		
当初借受開始日	平成13年4月1日		
当初借受終了日	平成14年3月31日		
解約期間自動更新条項の有無	有り		
契約更新の状況	平成13年4月1日から一年	契約日から3年間は契約自動延長	原契約
	平成16年4月1日から一年	契約日から3年間は契約自動延長	一部変更契約
	平成19年4月1日から一年	契約日から3年間は契約自動延長	一部変更契約
	平成22年4月1日から一年	契約日から3年間は契約自動延長	一部変更契約
借受料の額（年・円）	7,500,000		
借受料・権利金等の計算基準（根拠）	貸し手との交渉結果		
契約更新の際に借受料増額又は減額をしている場合、その理由	該当無し		
今後の契約変更・解除の予定	無		

⑤ 現況の概要

利用状況	自転車駐車場として利用している。平成21年度の年間平均利用率は41.5%である。年間平均利用率(自転車とバイクの定期契約
------	--

	と一時利用の利用計÷定数)
借受財産の貸付の実態の有無	有
貸付実態が有りの場合の概要、貸付料等	借受人の市が財団法人自転車駐車場整備センターに無償で管理運営(転貸)させているが、地主は承諾済みである。
同上の収支状況	借受料相当額がマイナスの収支である。

⑥ 所管課の所見

行政目的との合致の程度	合致している
-------------	--------

⑦ 監査の所見

現地写真(撮影月、平成22年11月)	
行政目的との合致の程度	自転車駐車場用地として使用しており行政目的と合致している。
現況に至るまでの経緯	現況は、青空駐輪場である。平成22年度までの借受料は、平成13年度当初契約から変更されておらず、賃貸料改定条項(平成13年4月1日契約)第3条第2項「賃貸料の額は、3年ごとの当該土地の固定資産税評価額の変動に従って改定するものとする」が反映されていない。また、平成21年度の年間平均利用率は41.5%と低迷している。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①、次回の借受契約更改(平成25年度)では固定資産税評価額の変動等の経済情勢の変化を借受料に反映するべきである。(類型V) ②、平成21年度の利用率は41.5%である。利用率から規模は半分であっても十分である。利用率を向上させる方策、あるいは当該駐輪場をすべて借受ける必要性など、抜本的な再検討を行わなければならない。(類型I)

所管課	交通安全課		
施設名称	自転車駐車場用地		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 借受物件の概要

所在地	南武庫之荘 1 丁目 1 3 5
面積（㎡）	1, 0 4 0. 0 0

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	自転車駐車場用地のため
借受の経緯	

③ 施設管理状況

管理担当課	交通安全課
-------	-------

④ 借受料の内容

相手先名	個人		
当初借受開始日	平成 5 年 4 月 1 日		
当初借受終了日	平成 1 5 年 3 月 3 1 日		
解約期間自動更新条項の有無	無		
契約更新の状況（円）	平成 5 年 4 月 1 日から 10 年	月額 853,855	原契約
	平成 6 年 4 月 1 日から	月額 896,547	一部変更契約
	平成 15 年 4 月 1 日から	月額 1,045,648	一部変更契約
	平成 18 年 4 月 1 日から 3 年	月額 922,507	一部変更契約
	平成 21 年 4 月 1 日から 3 年	月額 922,507	一部変更契約
借受料の額（年・円）	11,070,084		
借受料・権利金等の計算基準（根拠）	当初契約は貸し手との交渉結果である。以後は公租公課の負担水準を勘案し借受料を調整している。		
契約更新の際に借受料増額又は減額をしている場合、その理由	同上		
今後の契約変更・解除の予定	無		

⑤ 現況の概要

利用状況	自転車駐車場として利用している。平成 2 1 年度の年間平均利用率は 7 6. 1 %である。年間平均利用率(自転車とバイクの定期契約と一時利用の利用計÷定数)
借受財産の貸付の実態の有無	有

貸付実態が有りの場合の概要、貸付料等	借受人の市が財団法人自転車駐車場整備センターに無償で管理運営（転貸）させているが、地主は承諾済みである。
同上の収支状況	借受料相当額がマイナスの収支である。

⑥ 所管課の所見

行政目的との合致の程度	合致している
-------------	--------

⑦ 監査の所見

現地写真（撮影月、平成22年11月）	
行政目的との合致の程度	自転車駐輪場用地として使用しており行政目的と合致している。
現況に至るまでの経緯	現況は、青空駐輪場である。平成21年度の年間平均利用率は76.1%である。 負担水準の取り決めには沿った契約更改を行っているが、当該水準は両者合意のものであり市の規則等ではない。負担水準は次のように決められている。 「現行借地料÷固定資産税評価額改定による新借地料の割合が200%から86.9%の間の場合には現行借地料を据え置く。」

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	行政目的に合致しているが規則43貸付料比率でみると割高な借受料である。負担水準の取り決めが結果的に硬直的な借受料の改定結果になっており、規則43貸付料と乖離する原因になっている。次回の契約更改時に借受料引き下げ交渉が必要である。（類型V）

所管課	市街地整備室再開発調整担当		
施設名称	阪神出屋敷駅屋上駐車場		
土地（地目）		建物	○（屋上）

① 借受物件の概要

所在地	南竹谷町 2 丁目 23-2
構造	駅ビルの屋上
面積（㎡）	2,877.05

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	駐車場スペース（118台）
借受の経緯	出屋敷駅北地域市街地再開発事業に伴う環境アセスメントにおいて、ピーク時の再開発ビル内駐車場台数の不足が指摘されたため、その補填分として、阪神電鉄に建設を依頼し、設置されたものを借り受けた。

③ 施設管理状況

管理担当課	市街地整備室再開発調整担当
-------	---------------

④ 借受料の内容

相手先名	法人
当初借受開始日	平成 7 年 5 月 1 日
当初借受終了日	平成 8 年 3 月 31 日
解約期間自動更新条項の有無	有り。 但し、出屋敷駅前再開発ビル「リベル」（以下、リベルという）が存続する限りは、本契約の解約又は更新の拒絶はできない。
契約更新の状況	同上
借受料・権利金等の額（年・円）	25,488,000 円
借受料・権利金等の計算基準（根拠）	当初は、借受開始当時の周辺駐車場の利用料金による。
契約更新の際に借受料増額又は減額をしている場合、その理由	利用状況の悪化に伴い、市からの要請に基づき減額された。

⑤ 現況の概要

利用状況	当該屋上駐車場は単独の自走路がなく、リベル内の通路を利用しなければならない。月極め、定期等の利用台数は著しく減少している。
借受財産の貸付の実態の有無	無

⑥ 所管課の所見

借受料の妥当性	建設に伴うコスト回収の観点から妥当である。
行政目的との合致の程度	現状からすれば、借受の必要性は殆どない。
今後の契約変更・解除の予定	返還等について協議中

⑦ 監査の所見

現地写真（市提供）	 
行政目的との合致の程度	利用状況から考えて、行政目的との関連は希薄である。
現況に至るまでの経緯	当該駅上の駐車場スペースは、隣接するリベルの利用と一体使用の目的で借受されたものであるが、リベルからの大手量販店の撤退により計画どおりに利用されない状況が続いている。この現状の下、所管課が契約当時から今日まで借受料の減額交渉に当たってきた経緯は評価できる。

⑧ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	賃貸借契約書の解約期間自動更新条項にあるとおり、リベルが存続する限り本契約について解約又は更新の拒絶ができない取り決めであり、リベルの稼動状況がいかに低利用であっても当該借受料は支払うことになる。市としてはあまりにも非効率な契約である。 現状では行政目的との関係が希薄であり、早急に①他の有効な用途への変更を模索するか、②貸主側の投下資本の回収を前提にした利益調整（損失補填）について協議のうえ合意解約を模索すべきである。（類型Ⅰ）

所管課	公園課		
施設等コード番号	274		
施設名称	元浜緑地		
土地（地目）	○（雑種地）	建物	

① 借受物件の概要

所在地	元浜町 1 丁目 29
面積（㎡）	3, 9 3 3

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	公園用地として使用するため
借受の経緯	元浜緑地の区域内、土地所有者は賃貸借契約を希望

③ 施設管理状況

管理担当課	尼崎緑化協会
-------	--------

④ 借受料の内容

相手先名	個人 3 名
当初借受開始日	昭和 6 3 年 1 0 月 1 日
当初借受終了日	平成 1 0 年 3 月 3 1 日
解約期間自動更新条項の有無	有
契約更新の状況	一年ごとの更新
借受料・権利金等の額（年・円）	借受料 19,828,408 円 敷金 5,000,000 円（契約解除時に返還）
借受料・権利金等の計算基準（根拠）	不明
契約更新の際に借受料増額又は減額をしている場合、その理由	当初契約（年額）では 14,544,924 円 その後、平成 1 6 年度から 2 年間は 20,213,500 円であった。

⑤ 現況の概要

利用状況	都市計画決定 元浜緑地として供用
借受財産の貸付の実態の有無	無

⑥ 監査の所見

現地写真(撮影月、平成22年11月)	 	
行政目的との合致の程度	現況は公園の敷地として利用されており、行政目的と合致している。	
現況に至るまでの経緯	当初は買取を打診したようであるが、地主は賃貸を希望したようである。	
今後の契約変更・解除の予定	現況の利用状況では解除は想定しにくい。	

⑦ 監査の結果及び意見

結果	—
意見	①敷金差入れ分の借受料計算への反映が不明確である。(類型Ⅲ) ②現行の借受料は高めの水準であり、契約更新時に料金改定が必要である。(類型Ⅴ)

所管課	公園課		
施設等コード番号	23		
施設名称	中央公園		
土地（地目）	○（宅地）	建物	

① 借受物件の概要

所在地	神田中通 1 丁目、神田北通 1 丁目
面積（㎡）	2, 270.27

② 借受の目的（市の事業遂行上の必要性）、経緯

目的	阪神間都市計画公園事業及び他の都市計画事業の敷地の用に供するため
----	----------------------------------

③ 施設管理状況

管理担当課	公園課
-------	-----

④ 借受料の内容

相手先名	個人 3 名 前掲の道路課所管の都心 1 号線道路と貸主が重複している。						
当初借受開始日	昭和 36 年						
当初借受終了日	不明						
解約期間自動更新条項の有無	有						
契約更新の状況 及び借受料（年・円）	年度	総支出額	単価（円 /㎡・月）	単価 上昇 率	公園課	道路課	備考
	昭和63 年まで	705,453,200					賃貸借権 取得分を 含む
	成元年	24,513,480	998.0		23,634,924	878,556	
	2	29,473,476	1,048.0	5.0%	28,550,904	922,572	
	3	34,760,688	1,236.0	17.9%	33,672,624	1,088,064	
	4	41,004,132	1,458.0	18.0%	39,720,636	1,283,496	
	5	48,372,516	1,720.0	18.0%	46,858,368	1,514,148	
	6	52,000,440	1,849.0	7.5%	50,372,736	1,627,704	
	7	57,203,304	2,034.0	10.0%	55,412,736	1,790,568	
	8	62,912,388	2,237.0	10.0%	60,943,116	1,969,272	
	9	64,796,664	2,304.0	3.0%	62,768,412	2,028,252	
	13年度まで同額						
	14	61,562,460	2,189.0	-5.0%	59,635,440	1,927,020	
	15	59,734,416	2,124.0	-3.0%	57,864,624	1,869,792	
	16年度も同額						
	17	59,436,312	2,113.4	-0.5%	57,575,844	1,860,468	
	21年度まで同額						
	合計	1,857,889,796			1,116,252,012	36,184,584	
借受料・権利金等の 計算基準（根拠）	当初は固定資産税を基に決定されたと推定される。						

位置図	
行政目的との合致の程度	利用状況から、合致している。
現況に至るまでの経緯	市が賃借権を買い取り、地主に公園整備の承諾を得て開発した公園（地下：駐車場、1階：バスターミナル等、2階：中央公園）である。
借受料の妥当性の所見	平成2年度からの大幅な単価上昇の半面、下落は緩慢である。
今後の契約変更・解除の予定	現況の利用状況から、解除は想定できない。

⑦ 監査の結果及び意見

結果	平成元年 3 月 10 日付け覚書で、地主は市が賃借権の譲渡を受けた上で中央公園として整備することを承諾している。また、平成元年 4 月 1 日土地賃貸借契約では「市が賃借権の設定登記を申請するときは、(地主は) 同意する」(第 8 条) とある。しかし、未だ賃借権の登記がされていない。登記可能な当該賃借権は公有財産であり(法第 238 条第 1 項第 4 号)、取得の手續きに瑕疵がある(規則 16 条)(運用 2-2(1))(類型 A)
意見	平成 2 年から平成 9 年までの借受料の上昇と比べ、それ以後の下落が緩慢である。平成元年の契約後の賃料増減を相当ならしめる事情の変化を地価下落局面で衡平に勘案していない可能性がある。契約当初からの事情変更の有無を調べ、借受料(地代)減額の協議を早急に行う必要がある。(類型 V)

以上

(巻末資料)

尼崎市公有財産規則等チェックリスト (抜粋)

この資料は、平成22年度尼崎市包括外部監査で使用したチェックリストのうち、本監査報告書の指摘の根拠になる箇所の抜粋である。

関係法令・規則等	内 容
総則	
規則 4 I	企画財政局長は、公有財産の取得、管理及び処分についてその適正を期するため、公有財産についての制度を整え、その増減、現在高及び現況を明らかにし、必要な調整を行っているか。
規則 4 II	企画財政局長が、公有財産の効率的運用を図り、その管理の適正を期するため必要があると認め、他の局長に対し、その所管に属する公有財産の状況について、資料の提出若しくは報告を求め、実地について調査をし、又はその結果に基づいて用途の変更若しくは廃止、所管換えその他必要な措置を講ずべきことを求めているか。
規則 9	局長は、その所管に属する行政財産の用途を廃止したとき、当該用途の廃止によって生じた普通財産を直ちに企画財政局長に引き継いでいるか。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 1) 取壊し撤去するもの 2) 使用目的を変更するため、新たな目的に供するまでの短期間管理する必要があるもの 3) 信託するもの 4) 前各号に掲げるもののほか、企画財政局長において引継ぎを受けて管理することが困難と認められるもの
運用	1-5 企画財政局長が公有財産の引継ぎを受けたとき(第8条)、行政財産の用途を廃止し普通財産が生じたとき(第9条)、及び組織の変更等があり公有財産を所管する局が変わったとき(第10条)は、それぞれの規定に基づいて、直ちに関係局長に引き継がなければならない。 なお、行政財産の用途を廃止し普通財産が生じた場合において、企画財政局長が引継ぎを受けて管理することが困難と認められるもの(第9条第4号)とは、管理人を必要とするもの、用途の廃止により使用の許可を取り消した後においても引き続き普通財産として当該財産を同一人に貸し付けることが必要であるもの等を指すものであり、この場合は、引き続き当該局長が当該財産を管理しなければならない。
規則 10	局長は、局の事務事業の全部又は一部が他の局に属することとなったとき又は規則21IIの規定により管理している普通財産が他の局の事務事業の用に供されることとなったときは、その

関係法令・規則等	内 容
	事務事業の用に供する行政財産又は普通財産を直ちに当該他の局の局長に引き継いでいるか。
取得	
規則 16 運用	公有財産を取得した場合において、当該公有財産が登記又は登録ができるものであるときは、速やかにその手続をしているのか。 2-2(1) 取得した公有財産が登記又は登録のできるものであるときは、局長は、当該手続に必要な書類を添えて企画財政局長に当該手続をとるように依頼しているか。
規則 17	2 以上の地番を有する土地を取得した場合において、当該土地が合筆の登記ができるものであるときは、速やかにその手続をしているか。
管理・通則	
規則 21 (運用)	企画財政局長は、普通財産を管理しているか。 前項の規定にかかわらず、第 9 条各号に掲げる普通財産その他市長が他の局長において管理することが適当と認める普通財産については、当該普通財産を所管する局長が管理しなければならない。 3-2 普通財産の管理は、原則として企画財政局長が行うが、当該財産の性格、利用の形態及び態様によっては、各局長において管理することが適当な場合がある。第 21 条第 2 項は、その例外を規定したもので、第 9 条各号に掲げるもの以外にその具体的な基準を示すと次のようなものがある。 なお、個々の具体的なケースによっては、この基準に当てはまらない場合も出てくると考えられるので、あらかじめ公有財産課長と協議されたい。 (1) 法の上では普通財産に分類されるが、各局の事務事業を遂行するのに必要な財産、例えばこども青少年局の民間保育所への貸付土地、環境市民局の総合文化センター及び福祉会館への貸付土地等は、特定の行政目的を有するものであって、これらは当該事務事業を遂行する局長が管理するのが適当である。 (2) 当該普通財産について訴訟が係属していたり、境界が不明確であったり、不法占拠されていたりするものは、第 19 条の趣旨からも、これらを解決し、良好な状態に復した後、企画財政局長へ引き継ぐことになる。 (3) その他、過去の経緯、転用の可能性等を考慮し、各局長が管理することが適当と認められるもの、例えば市有の私道等も企画財政局長に引き継がずに、各局長が管理すべきである。
規則 24 運用	局長は、その所管に属する土地について、当該土地と隣接土地との境界を明らかにしておくために境界標を設置しているか。 3-3 公有財産である土地の境界確定は、都市整備局長が行っているか。

関 係 法 令・規則等	内 容										
規則 43 運用	普通財産の貸付料は、適正な時価で定めているか。 5-5 普通財産の貸付料の額は、次のとおりとしているか。 I. 土地の貸付料の額 土地の貸付料の額は、次の表に定めるとおりとする。ただし、特別の理由がある場合は、別に定める額とする。 <table border="1"> <tr> <th>用途区分</th><th>年額</th></tr> <tr> <td>国又は他の地方公共団体その他公共団体若しくは公共的団体が公用又は公共用その他公益上の目的のために使用する場合</td><td rowspan="2">当該土地に係る固定資産評価額に 100 分の 4 を乗じて得た額</td></tr> <tr> <td>住宅用地として使用する場合</td></tr> <tr> <td>材料置場、倉庫等の半営利目的に使用する場合</td><td rowspan="2">当該土地に係る固定資産評価額に 100 分の 5 を乗じて得た額</td></tr> <tr> <td>営利目的と住宅との併用で使用する場合</td></tr> <tr> <td>店舗、事務所等の営利目的に使用する場合</td><td>当該土地に係る固定資産評価額に 100 分の 6 を乗じて得た額</td></tr> </table> II. 土地以外のものの貸付料の額 その都度定める額とする。 なお、議会の議決を経た場合及び財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第 4 条の規定に該当する場合には、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。	用途区分	年額	国又は他の地方公共団体その他公共団体若しくは公共的団体が公用又は公共用その他公益上の目的のために使用する場合	当該土地に係る固定資産評価額に 100 分の 4 を乗じて得た額	住宅用地として使用する場合	材料置場、倉庫等の半営利目的に使用する場合	当該土地に係る固定資産評価額に 100 分の 5 を乗じて得た額	営利目的と住宅との併用で使用する場合	店舗、事務所等の営利目的に使用する場合	当該土地に係る固定資産評価額に 100 分の 6 を乗じて得た額
用途区分	年額										
国又は他の地方公共団体その他公共団体若しくは公共的団体が公用又は公共用その他公益上の目的のために使用する場合	当該土地に係る固定資産評価額に 100 分の 4 を乗じて得た額										
住宅用地として使用する場合											
材料置場、倉庫等の半営利目的に使用する場合	当該土地に係る固定資産評価額に 100 分の 5 を乗じて得た額										
営利目的と住宅との併用で使用する場合											
店舗、事務所等の営利目的に使用する場合	当該土地に係る固定資産評価額に 100 分の 6 を乗じて得た額										
条 22	第 4 条 普通財産は、公用、公共用又は公益事業の用に供するとき、その他市長が公益上必要があると認めるときは、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。										
規則 49 運用	借受人は、普通財産の貸付けを受けた期間が 1 年以上であるときは、次に掲げる資格を有する連帯保証人をたてているか。 ただし、借受人が国又は他の地方公共団体その他公共団体若しくは公共的団体であるときその他市長が特にその必要がないと認めるときは、この限りでない。 ①本市又は近隣市町に住所又は事務所を有する者 ②前年において、3,000,000 円以上の所得を有し、又は固定資産課税台帳に登録された価格が、2,000,000 円以上の不動産を所有している者 5-9(1) 連帯保証人の条件の一である居住要件を市内に限らず、近隣市町まで広げることとした。ここでいう近隣市町とは、神戸市、三田市、										

関 係 法 令・規則等	内 容
II	猪名川町、川西市、箕面市、吹田市、摂津市、守口市、門真市、大阪市を結ぶ区域内の地域を指すものである。 借受人は、連帯保証人が欠けたとき、又は連帯保証人が前項に掲げる資格を欠いたときは、直ちに同項に掲げる資格を有する新たな連帯保証人をたてているか。
公有財産台帳等	
規則 63 運用 II	企画財政局長は、公有財産について公有財産台帳(第 16 号様式)及び必要な図面その他の資料を備え、公有財産の変動の都度、これらを補正しているか。 第 7-1 公有財産の正確な記録管理は、適正な財産管理の基本であるから各局長は、公有財産台帳を整備し、その増減及び異動があるごとに、直ちに記録し、管理しているか。 公有財産台帳は、企画財政局長が正本を、その他の局長がその所管に属する公有財産についての副本を備えているか。 土地については見取図、字限図及び実測図を、建物については配置図及び平面図等を、その他のものについてはその必要とする図面を必ず付属させて備えているか。 局長は、その所管に属する公有財産について必要な図面その他の資料を備え、所管に属する公有財産の変動の都度、これらを補正しているか。
規則 65	公有財産台帳に登録すべき公有財産の価格は、次の各号に掲げるところによっているか。 ① 買入れ、建築、収用その他の有償取得に係るもの(次号から第 4 号までに掲げるものを除く。)については、買入価格、建築価格、補償金額その他の取得価格 ② 土地については、固定資産評価基準に定める市街地宅地評価法の路線価に基づき算定した価格 ③ ～⑤ (省略) 前各号に掲げるもの以外のもの又は前各号によることが適当でない場合は、適正な時価で評定した価格
規則 67	局長は、その所管に属する公有財産について、行政財産使用許可台帳(第 17 号様式)及び普通財産貸付台帳(第 18 号様式)を備え、公有財産の使用の許可及び貸付けについて、常にその状況を明らかにしているか。
規則 69	管理主任は、その所管に属する公有財産が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、直ちに当該各号に定める報告書を公有財産課長に提出しているか。 ① 天災その他の事故により滅失し、又は損傷したとき 公有財産損害報告書(第 20 号様式) ② 用途の変更、用途の廃止(第 9 条ただし書の規定の適用を受ける場合に限る。)、所管換え又は所属替えをしたとき 用途変更等報告書(第 21 号様式)

関 係 法 令・規則等	内 容
	③ 使用の許可若しくは貸付けをしたとき又は当該使用の許可の条件若しくは貸付契約について変更があったとき 公有財産使用許可・貸付報告書(第 22 号様式) ④ 公有財産である土地を売り払い、又は交換したとき 公有財産(土地)売払・交換報告書(第 23 号様式) ⑤ ～⑥ (省略) ⑦ 前各号に掲げる場合のほか、公有財産台帳の記載事項に異動があったとき 公有財産台帳記載事項異動報告書(第 25 号様式)
補則	
規則 71	公有財産台帳等（規則第 5 章）の規定は、道路、橋梁、河川及び水路について、適用しない。
規則 補則 1	(施行期日) この規則は、昭和 58 年 4 月 1 日から施行する。
規則 補則 2	この規則の施行の際、この規則による改正前の尼崎市公有財産規則(以下「改正前の規則」という。)の規定に基づいてなされた公有財産の取得、管理及び処分は、それぞれこの規則の相当規定に基づいてなされた取得、管理及び処分とみなす。