

監査結果に関する措置状況報告書

令和3年度包括外部監査（市有不動産の有効利用について）

所 管 所 属：契約管財局

通知を受けた日：令和5年5月15日

監査結果 No.	頁数	指摘等の概要	措置内容又は措置方針等	措置分類	措置日 (予定日)
指摘 1	66	契約管財局は、行政目的による使用が終了した行政財産について、適時に公用廃止手続を行うよう所管局に周知徹底すべきである。	各所属に対し通知を発出し、所管する行政財産について、現に行政目的を有していないもので、かつ将来にわたり行政目的による使用が見込めないものは直ちに公用廃止の手続きを行うよう指導した。	措置済	令和4年3月28日
指摘 2	66	契約管財局は、全ての行政財産について、所管局に定期的に使用状況・現況を報告させるなど、不当に公用廃止手続を怠っている不動産が発生・放置されることのないよう、確認をできる体制を整えるべきである。また、そのような不動産が存在することが判明した場合には、所管局に対して公用廃止手続を行うよう指示すべきである。	所管局に定期的に行政財産の使用状況・現況を報告させるため、「未利用地等」にかかる売却チェックシートの様式を改正して「公用廃止年月日」及び「公用廃止未完理由」欄を新設し、各所属へ周知した。	措置済	令和4年3月31日
指摘 3	67	契約管財局は、公用廃止決裁文書における普通財産の引継ぎ不要基準該当性の記載方法について統一的なルールを定めた上で、各所管局にてこれを必ず記載するよう指導を徹底されたい。	当局で作成している公用廃止決裁案文のひな形について、引継ぎ不要基準の該当条項を記載するような形に修正し、引継ぎ不要基準の該当条項を必ず記載するよう各所属へ通知した。	措置済	令和4年3月29日
意見 1	68	契約管財局は、契約管財局に引き継がれなかった財産の一元的な管理方法を検討されたい。	引継ぎ不要とされた普通財産について一元的な管理を行うため、公有財産台帳を用いて各所属で管理している普通財産についてのリストを作成し、当局において一元的に把握するなど、今後、検討を行う。	見解	—
意見 2	68	契約管財局は、売却予定を理由として引き継がれなかった財産のうち用地PTでの取り扱い対象ではない財産について、売却手続の進捗を管理されたい。	当局において各所属で管理する100㎡未満の売却予定地について集約化し、売却に向けた進捗状況の把握をするなど、今後、管理手法について検討してまいる。	見解	—
意見 3	69	契約管財局は、普通財産の管理主体について、こども青少年局所管未利用地No. 1913「もと東田保育所」、No. 1632「もと津守幼稚園」などを例に管理と使用実態の乖離の有無を確認し、実際に使用をしている部局での長期的な利用が予定されており、他方で所管局における将来的な使用が予定されていないと判断される場合には、「土地・建物を使用する所属が当該財産を管理する」という原則に照らし、適切な管理替えが行われるよう周知徹底されたい。	意見されているこども青少年局所管の未利用地No. 1913「もと東田保育所」及びNo. 1632「もと津守幼稚園」については、改めて将来的な使用の予定を確認するなど、関係局とともに適正な管理所属について検討を行う。 今後も、管理主体の設定については、使用の実態に合わせた適切なものとなるよう各所属への指導を徹底する。	見解	—

監査結果に関する措置状況報告書

令和３年度包括外部監査（市有不動産の有効利用について）

所 管 所 属：契約管財局

通知を受けた日：令和５年５月15日

監査結果 No.	頁数	指摘等の概要	措置内容又は措置方針等	措置分類	措置日 (予定日)
意見 4	69	契約管財局は、売却手続の進捗がない財産については、各所管局と協議のうえ、商品化作業の完了の有無にかかわらず、契約管財局に引き継ぐことを検討されたい。	商品化作業において課題となりやすい隣接地権者との間の境界確定や不占解消などは、やはり行政財産のときからその土地を管理し経過もよく分かっている各所属で進めることが有効である。 当局としても、各所属の商品化作業へのサポート手法については、経済性や効率性、有効性の観点から常に最適なものとなるよう工夫・検討を行い、市有財産全体の有効な利活用の促進に努める。	見解	—
指摘 4	71	用地PTは、未利用地等活用方針策定基準の内容及び各基準の内容について、所管局に十分に周知徹底されたい。	未利用地等活用方針策定基準の内容について記載のある「未利用地の取扱い等に関する事務の手引き」を、令和４年４月１日付けで各所属に周知した。	措置済	令和４年４月１日
指摘 5	71	用地PTは、現時点において、未利用地登録時に設定された基準に適合しなくなっている案件について、積極的に基準の振替えがなされるよう、所管局に指導されたい。	未利用地登録後も基準に適合しているか常に確認し、適合する基準に変更があれば、速やかに用地PTに報告する旨を追記した「未利用地の取扱い等に関する事務の手引き」を、令和４年４月１日付けで各所属に周知し、注意喚起を行った。 また、用地PT４月ヒアリングにおいて、未利用地活用方針策定基準の適合性にかかるチェックを徹底して行った。	措置済	令和４年４月28日
指摘 6	72	用地PTは、滞留案件の有無及びその滞留期間を把握できるよう、全未利用地等の登録時期を網羅的に把握し、大阪市未利用地活用方針一覧表に明記して、市民に公表されたい。	「大阪市未利用地活用方針一覧表」内に「未利用地登録年度」を追記し、令和４年９月15日付けで公表した。	措置済	令和４年９月15日
指摘 7	72	用地PTは、各所管局による商品化や事業化のスケジュールに関して、「未利用地等」への登録時に、個別具体的なTODO事項を明確にし、その担当者及び期限を明確に定めるよう、一定のスケジュールリングのルールを作成された上で指導されたい。	スケジュールリングのルールとして、新たに「土地の経過の調査」「建物登記簿調査」「下水道等の配管状況調査」といった基礎的な資料の収集及び確認については、未利用地登録後６か月以内に調査を完了させるよう、「未利用地の取扱い等に関する事務の手引き」に追記し、令和４年４月１日付けで用地PTメンバー及び各所属に周知徹底を図った。 また、各所管局による商品化や事業化のスケジュールに関しては、引き続き、売却チェックシートにおいて個々の土地の状況を踏まえた作業内容や実施時期の計画を記入し、TODO事項を明確にするとともに、用地PT４月ヒアリングにてチェックを行い、その妥当性について確認し適切に指導を行った。	措置済	令和４年４月28日

監査結果に関する措置状況報告書

令和3年度包括外部監査（市有不動産の有効利用について）

所 管 所 属：契約管財局

通知を受けた日：令和5年5月15日

監査結果 No.	頁数	指摘等の概要	措置内容又は措置方針等	措置分類	措置日 (予定日)
指摘8	72	用地PTは、当該スケジュール及び期限の妥当性を、「未利用地等」への登録時に個別に確認されたい。	未利用地の新規登録について、スケジュール及び期限の妥当性を個別にしっかりとチェックを行うようPTメンバーへの周知を図り、用地PT4月ヒアリングを行った。	措置済	令和4年4月28日
指摘9	73	用地PTは、処分目処の変更を安易に認めることのないよう、スケジュールどおりに進捗していない案件については、その原因・理由を各所管局に明確に報告させ、当該原因・理由の妥当性を検証されたい。	これまでも安易に認めてはならず、原因や理由を売却チェックシートに記載するよう指導しているが、より一層の徹底を図る趣旨から、用地PTヒアリングに当たり照会する「未利用地の処分・活用に向けた取組の進捗状況について」において再周知し、その妥当性について用地PT4月ヒアリングにてチェックを行った。	措置済	令和4年4月28日
意見6	74	用地PTは、処分検討と位置付けられた未利用地について商品化作業の計画を売却チェックシートに記入するよう進捗管理をされたい。	未利用地の処分に向けた取組の進捗状況等についての所属照会及び用地PTヒアリングにおいて、周知徹底を図る。	見解	—
意見7	75	用地PTは、処分検討の未利用地となってから一定期間を経過してなお進捗がない案件については、商品化作業の優先順位を含めて所管局との間で協議をされたい。	各所管局において、立地や規模などからみた売却効果も考慮し、優先順位をつけて商品化作業を実施しているところであるが、処分検討地において、処分目途を過ぎても進捗が見込めない案件については、用地PTヒアリングにおいて所管局に対し「原因」や「対処の方法」、さらに「リスケジュールの期限」などについての指摘を行って、進捗管理を徹底している。	見解	—
意見8	76	用地PTは、区のまちづくり計画対象エリアに含まれている処分検討地について、まちづくり計画対象エリアに含まれていることが売却を阻害する要因とならないよう、区と協議されたい。	区のまちづくり対象エリアに含まれている処分検討地について、まちづくりへの活用検討の進捗にかかわらず、その他の商品化作業を速やかに実施するよう用地PTヒアリングにおいて指摘を行うとともに、その進捗管理の徹底を図る。	見解	—
指摘10	76	用地PTは、未利用地の商品化が進んでいない案件のうち、未利用地を管理する所管局以外の主体が原因となって、商品化が止まっている場合においては、その原因追求を徹底し、関係する所属と連携した上で、早急に解決が図られるよう対応されたい。	用地PTにおいて、区のまちづくり等に活用する未利用地については、プロジェクトチームを組成するなど積極的な進捗が見込まれるよう関係所属への指導を行うとともに、区まちづくりへの活用検討の進捗に関わらず商品化作業を速やかに実施するよう用地PT4月ヒアリングにて指導を行った。	措置済	令和4年4月28日
指摘11	77	用地PTは、大阪市が所有するが所管局を異にする土地が隣接している場合において、一体的な活用を検討するための一元的な管理方法・管理体制に関するルールを策定されたい。	所管局を異にする土地が隣接する未利用地を一体的に活用する際の管理方法及び管理体制の在り方を「未利用地の取扱い等に関する事務の手引き」に定め、令和4年4月1日付けで用地PTメンバー及び各所属へ周知した。	措置済	令和4年4月1日

監査結果に関する措置状況報告書

令和３年度包括外部監査（市有不動産の有効利用について）

所 管 所 属：契約管財局

通知を受けた日：令和５年５月15日

監査結果 No.	頁数	指摘等の概要	措置内容又は措置方針等	措置分類	措置日 (予定日)
意見 9	78	契約管財局は、所管局を異にする土地が隣接している場合において、各所管局の利益ではなく、市としての利益を考慮できるようインセンティブ制度の変更を検討されたい。	未利用地売却収入は、本市全体の貴重な歳入であるが、予算編成における各所属への（予算の）配分において、各所属の努力により売却に至ったものについては、その売却益を一定の割合で所管所属に追加配分することとなっている（売却インセンティブ制度）。これは各所属が売却に向けての取組みを促進させるための制度であり、当該制度の適用にあたっては、契約管財局が認めたうえで、財政局とも調整して決定されるルールとなっていることから、当該土地のような市有地の売却にあたっては、市全体の利益を考慮することとなり、所管局に対し、売却方法について指示・指導することとなる。	見解	—
指摘12	79	用地PTは、未利用地等活用方針策定基準の基準５に当てはまる土地のうち処分が困難な土地にかかる対策を、具体的ルールとして策定されるよう検討されたい。	未利用地等活用方針策定基準の基準５に該当する処分困難地の対策（検討の方向性等）について、「未利用地の取扱い等に関する事務の手引き」内に、「原則として定期借地制度による貸付を行う」と定め、令和４年４月１日付けで用地PTメンバー及び各所属へ周知した。	措置済	令和４年４月１日
指摘14	80	用地PTは、売却チェックシートの記載について、各所管局の間でのばらつきや項目漏れがないよう、各所管局に指導を徹底されたい。	用地PTヒアリングにあたり照会する「未利用地の処分・活用に向けた取組の進捗状況等について」において、売却チェックシートの記載（作成依頼）について再周知し、用地PT４月ヒアリングにて確認を行った。 また、管財事務を担当する職員等に対して行った「未利用地の有効活用」にかかる研修においても周知した。	措置済	令和４年８月31日
指摘15	80	用地PTは、各モニタリング・ヒアリングの内容の記録化を検討されたい。	ヒアリングでの指摘内容の記録化を行い、経過を踏まえた進捗管理を行うよう改めた。 ⇒ 令和4年1月実施の用地PTヒアリングより記録化済	措置済	令和４年１月31日
意見11	81	契約管財局は、各所管局の未利用地等利活用のノウハウ充実に努められたい。	本市における事業や施策が終了となった未利用地の所管所属においては、その処分までが所管所属の責務であるため、売却インセンティブ制度により、所管所属への予算配分を行い売却の促進を図っている。こうした予算的措置が所管所属のメリットとなり、所管所属が進める事業費にも貢献できている。しかし、それだけでは商品化が進まない現状を踏まえ、契約管財局として積極的に商品化サポートを実施しているところである。（鑑定士相談・弁護士相談・土地家屋調査士相談・技術的サポートなど）	見解	—

監査結果に関する措置状況報告書

令和３年度包括外部監査（市有不動産の有効利用について）

所 管 所 属：契約管財局

通知を受けた日：令和５年５月15日

監査結果 No.	頁数	指摘等の概要	措置内容又は措置方針等	措置分類	措置日 (予定日)
意見12	81	契約管財局は、商品化作業のうち一定の手続的事項・専門的事項を一括して処理する専門部署の創設の必要性について、全市的な検討課題として問題提起されたい。	商品化作業のうち、境界確定など土地に関する技術的・専門的ノウハウが必要な場合には、当局が契約している土地家屋調査士からの助言や指導を受けることができる相談制度を設けている。 土壌汚染や地下埋設物、アスベスト等の調査に関しては、民間の専門事業者に調査業務として外部委託を行っている。 また、発注に必要な仕様書の作成などは、当局管財部において技術職員を配置し、土地所管局職員へのサポートを行っており、地元との関係や現地の状況を熟知する土地所管局と協力しながら商品化作業を行うことが効率的であると考ええる。	見解	—
指摘16	82	契約管財局は、その所管する継続賃貸地について、滞納・不法占拠案件に関し、処理要綱に定められた既定の手続を遵守されたい。	滞納整理業務の適正な対応を図るため、「契約管財局土地賃貸料滞納整理事務処理要綱」に定められた既定の手続を遵守できるよう「契約管財局滞納賃貸料回収マニュアル」を令和４年６月に改正し、より詳細に手続を定めた。 また、改正したマニュアルに基づいて、滞納者への電話等による督促業務の実施、滞納者からの支払誓約書の徴取を８月から順次実施している。	措置済	令和４年９月16日
指摘17	82	契約管財局は、連帯保証人への請求を徹底されたい。	「契約管財局所管賃貸地管理業務マニュアル」に連帯保証人の請求に関する方針を記載した。マニュアルに基づき公序良俗に反せず、また権利濫用に該当しない範囲で、連帯保証人に対する請求を徹底していく。	措置済	令和４年３月31日
指摘18	82	契約管財局は、継続賃貸地の賃料について、時効管理を徹底されたい。	財政局所管の「大阪市未収債権管理事務取扱規則」に準拠し、指定した時点での管理債権の件数、金額を把握できるよう賃貸地管理システムの改修を行い、時効到来時期なども踏まえて裁判上の請求を行うことのほか債務者に債務承認をさせるなど、時効を完成させないための管理体制を整備した。	措置済	令和４年６月29日
指摘19	83	契約管財局は、滞納賃料の充当方法について、統一的なルールを策定されたい。	「契約管財局所管賃貸地管理業務マニュアル」にこれまで実施してきた「過去の滞納分から充当する」ことを明文化した。マニュアルに基づき運用を徹底していく。	措置済	令和４年３月31日

監査結果に関する措置状況報告書

令和3年度包括外部監査（市有不動産の有効利用について）

所 管 所 属：契約管財局

通知を受けた日：令和5年5月15日

監査結果 No.	頁数	指摘等の概要	措置内容又は措置方針等	措置分類	措置日 (予定日)
指摘20	83	契約管財局は、記録の適正な管理を徹底されたい。	「契約管財局所管賃貸地管理業務マニュアル」に具体的な取扱いを記載するとともに様式を追加するなどの改訂を行った。マニュアルに基づき記録の適正管理を徹底していく。	措置済	令和4年3月31日
意見13	84	契約管財局は、各所管局が管理する市有地の境界を把握し、必要に応じて現況確認を行い、越境その他不法占有の発見に努め、取得時効の成立により大阪市が市有地を喪失することがないよう具体的な対策を検討されたい。	・当該意見については、監査委員監査「報告監30の第37号（土地賃貸料）」にて指摘をうけた事案であり、その対応として、現地管理要領作成指針を制定し各所属に通知し、所属ごとに「現地管理要領」を策定済みである。 ・なお、不占事案については「大阪市不法占拠物件処理事務の指針」に基づき誓約書を徴収して時効を中断するとともに、再度の時効成立を防止するため、不占PTにおいて徴収後10年を超える前に誓約書を再徴収しているかについて確認しており、引き続き市有地を喪失することがないよう努めていく。	見解	—
指摘21	84	不占PTは、取り扱う案件の基準を明確にされた上で、各所管局に周知徹底されたい。	不法占拠の定義については、指摘にある所管局及び不占PTメンバー所属へ確認を行った結果、認識の相違はなかった。不占PTで取り扱う対象案件については、案件の照会実施の際に、より対象案件が明確となるよう明記することで不法占拠PTにおいて同一基準によった不法占拠案件として進捗管理を行っていくこととする。	措置済	令和5年3月15日
指摘22	85	不占PTは、境界が未確定（A区分）の土地及び誓約書の作成等不法占拠者との間の交渉妥結後（C区分）の土地についても、不占PT会議を通じて適切な進捗管理をされたい。	C区分については従前から不占PT会議において議題化しており、誓約書の取得状況を年次表で管理の上、進捗管理を継続的に行っている。 A区分についてもC区分と同様に年次表による管理の上、令和5年度から不占PT会議において進捗管理を行っていくことを決定した。	措置済	令和5年3月15日
意見14	86	不占PTは、誓約書の作成又は売払以外の方法による具体的処理方針を策定されたい。	大阪市不法占拠物件処理事務の指針の内容につき、誓約書の取得と合わせて、長期間不法占拠状態を継続させている不法占拠者に対しては、柔軟な措置を講じることも可能とするような取扱いについて検討を行う。	見解	—
意見15	86	不占PTは、不法占拠案件の進捗状況に応じて、弁護士等の専門家による督促等を積極的に行われるよう、各所管局に指導されたい。	大阪市不法占拠物件処理事務の指針の内容につき、誓約書の取得と合わせて、長期間不法占拠状態を継続させている不法占拠者に対しては、柔軟な措置を講じることも可能とするような取扱いについて検討を行う。	見解	—

監査結果に関する措置状況報告書

令和３年度包括外部監査（市有不動産の有効利用について）

所 管 所 属：契約管財局

通知を受けた日：令和５年５月15日

監査結果 No.	頁数	指摘等の概要	措置内容又は措置方針等	措置分類	措置日 (予定日)
意見17	87	契約管財局は、不法占拠案件について、一定期間内に誓約書の取得の目処が立たない案件については、法的措置を含めて対応するよう指導されたい。	一定の標準処理期間を設け、それを経過しても進捗がない案件については、区分のいかんにかかわらず不法占拠PTで取り扱うことについて検討していく。	見解	—
指摘23	88	不占PTは、不法占有案件の事件記録を適切に作成、管理されたい。	大阪市不法占拠物件処理事務の指針に交渉記録簿の様式を新たに追加し、各所属共通の交渉記録を用いて適切に作成、管理していく。	措置済	令和５年３月15日
意見18	88	不占PTは、過去の事例の蓄積から、ノウハウの共有をなされたい。	適切に作成、管理された事件記録を材料として、過去の成功事例を集約した事例集を作成する等して、不法占拠解消事案を共有していく。	見解	—
意見19	89	不占PTは、不法占拠者のうち長期間にわたって不法占拠状態を継続させている者に対しては、賃料相当損害金の請求を行い又は書面によりその可能性があることを通知等することも、不法占拠解消の手段のひとつとして積極的に検証されたい。	不法占拠者のうち長期間にわたって不法占拠状態を継続させている者に対しては、賃料相当損害金の請求を行い、または、書面によりその可能性があることを通知等することについて、その可能性を検討していく。	見解	—