

大阪府監査委員告示第35号

大阪府包括外部監査人が執行した平成20年度、平成25年度及び平成26年度の包括外部監査の結果に基づき講じた措置について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により、大阪府知事から通知があったので、次のとおり公表する。

平成30年5月31日

大阪府監査委員	大西	寛文
同	山本	浩二
同	岸本	佳浩
同	森田	秀朗

(通知文)

府監第 1120 号
平成30年5月15日

大阪府監査委員	大西	寛文	様
同	山本	浩二	様
同	岸本	佳浩	様
同	森田	秀朗	様

大阪府知事 松井 一郎

包括外部監査結果（平成27年度以前）に基づき講じた措置について（通知）

平成20年度、平成25年度及び平成26年度の包括外部監査結果に基づき、平成30年5月2日までに講じた措置について、地方自治法第252条の38第6項の規定により、別紙のとおり通知します。

平成20年度包括外部監査「意見」について講じた措置等の状況(見解・今後の対応の方向性)

【監査テーマ】

普通財産の管理に関する財務事務について(行政財産の用途廃止事務を含む)

【「意見」総括表】

【平成30年5月2日現在】

項 目	意 見		
	件数	前回までになされた措置済みの件数	今回の報告分
公有財産の管理に関する監査結果	10	10	
普通財産貸付事務に関する監査結果	44	44	
公有財産の有効活用に関する監査結果	39	38	1

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

平成 20 年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

包括外部監査結果報告書記載内容	措置等の状況（見解・今後の対応の方向性）
第 6 公有財産の有効活用に関する監査結果	
<p>17. 阪南桃の木台（2）意見 ②当物件の利用計画を早急に再検討すべき 【住宅まちづくり部】</p>	<p><u>補助金返還の問題はあるものの、戸建住宅建設への計画変更も含めて当物件の利用計画を早急に再検討する必要がある。</u> <u>阪南スカイタウンの物件の分譲価格から概算すると、当物件全体の分譲価格は5億円程度になると思われる。（中略）このまま当物件を放置すれば、その間の維持管理費用1,000千円のほか、金利相当額や固定資産税などの機会費用も毎年発生する。これらのコストも十分に加味して検討を行うべきである（意見番号93）。</u></p>
<p>「大阪府営住宅ストック総合活用計画」において、新規の建設は実施しないこととしており、土地の取扱い等について、引き続き近畿地方整備局等とも協議を行い、検討を進めていく。 （意見番号93）</p>	

平成25年度包括外部監査「意見」について講じた措置等の状況(見解・今後の対応の方向性)

【監査テーマ】

資産の評価と負債の管理について～主に府民の将来負担の観点から～

【「意見」総括表】

【平成30年5月2日現在】

項 目	意 見		
	件数	前回までになされた措置済みの件数	今回の報告分
(1)未収金(貸付金を除く)の検討並びにその検討結果	32	29	3
(2)棚卸資産の検討並びにその検討結果	2	2	
(3)出資金等の評価の検討並びにその検討結果	2	2	
(4)貸付金の検討並びにその検討結果	25	25	
(5)固定資産(貸付金を除く)の検討並びにその検討結果	3	3	
(6)未収金に係る延滞金及び延滞金相当の遅延損害金について	1	1	

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

平成25年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

包括外部監査結果報告書記載内容 ※小文字記載は指摘事項の概要	措置等の状況（見解・今後の対応の方向性）
2. 未収金（貸付金を除く）の検討並びにその検討結果	
(4) 個々の未収金の検討の結果	
<p>④ 府営住宅使用料及び損害金(入居者)について【住宅まちづくり部】</p> <p>第三の問題点は、相続人等が特定されず、連絡先が判明していない分について、住宅使用料又は損害金の名目で収入の調定を行っている点である。現状は、所属では概念上の残置家財の相続人を納入義務者として収入の調定を行っているが、具体的な人物を特定できておらず、収入の調定を行う上での法的要件を満たしているか疑義が残る。監査人は、対外的に積極的に取引することを目的としていない残置家財を債権の相手方として認識し、収入の調定を行うことは誤っているという意見を有している。</p> <p>また、法的手続により残置家財を相手方として住宅使用料又は損害金の賠償請求を行ったとしても、相続人等が特定されない又は存在しない場合、府が回収可能な金額は残置家財の処分価値の範囲内に限られることとなり、残置家財の処分価値を超えて回収できる可能性は無い。したがって、少なくとも、<u>残置家財の処分価値を超えて収入の調定を続けることは不合理である（意見番号27）。</u></p> <p>第四の問題点は、相続人が不明又は支払いに応じない場合の未収金の回収について、現状は大阪府営住宅条例第8条で定められた保証人に対する請求が行われていない点である。このような場合には、<u>少なくとも、原契約者である契約名義人が死亡する前に現に発生していた住宅使用料の収入の未済につい</u></p>	<p>平成29年1月25日の残置物への対応方針を示す国通知を踏まえ、同年7月「単身死亡住宅の明渡し対応マニュアル」を改訂し、当該住宅内に残置された動産の移動等も含めた処理等による明渡しを行い、今後、債権が増加しないよう取組を進めることとした。 (意見番号27)</p>

平成25年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

包括外部監査結果報告書記載内容 ※小文字記載は指摘事項の概要	措置等の状況（見解・今後の対応の方向性）
<p>ては、当該保証人に対して保証の履行を求めるべきである（意見番号28）。</p> <p>（ロ）このように、当該債権は原契約者である契約名義人が既に死亡あるいは連絡が途絶えている状況、また、相続人についても居所不明あるいはそのほとんどにおいて直近1年間の入金がないこと等からも客観的に支払意思がないと認められる状況にあることから、今後の回収は極めて困難であると考えられる。そこで、</p> <p><参考></p> <p><u>当該債権のうち、少なくとも本監査で検討の対象とした35件109,788千円は、回収可能性はないものとして、破産更生債権に分類すべきである（結果番号4）。</u></p> <p>付随的に、当該35件109,788千円が過去不納欠損処理されていたとすれば、 <u>現在の一般債権の回収可能性にも影響を及ぼすことになる（意見番号29）。</u></p> <p>つまり、過去不納欠損処理されていれば、不納欠損・貸倒実績率の算定に影響が及ぶことになる。現状府営住宅使用料及び損害金（入居者）に係る不納欠損・貸倒実績率はゼロとされているが、不納欠損・貸倒実績率が所定の方式により算出されることによって、一般債権についても所要の額が回収困難と見込まれることとなる。</p>	<p>使用料の未納に対する保証人への対応については、平成28年1月から、契約名義人への義務履行を促す保証人通知の回数を増やすとともに、契約名義人が義務履行しない場合には、保証人に請求することがある旨の通知を内容に加えるなど、保証人に対して保証の履行を求めるよう対策を拡充した。</p> <p>（意見番号28）</p> <p>一般債権については、各々の状況を的確に把握し、債権整理等適切に分類を行い、影響を及ぼさないようにする。</p> <p>（意見番号29）</p>

平成26年度包括外部監査「意見」について講じた措置等の状況(見解・今後の対応の方向性)

【監査テーマ】

(住宅まちづくり部を中心に)住宅・まちづくりに関する事業の財務事務の執行並びに大阪府住宅供給公社及び一般財団法人大阪府タウン管理財団の経営事業管理について

【「意見」総括表】

【平成30年5月2日現在】

項 目		件数	意見	
			前回までになされた措置済みの件数	今回の報告分
1. 大阪府と基礎自治体との連携		2	2	
2. 大阪府と民間との連携	(1)指定管理者制度	9	7	2
	(2)PFI	8	8	
	(3)民間の住宅ストック活用	1	1	
3. 住宅・まちづくり行政における部局間連携		1	1	
4. その他の住宅・まちづくり政策について	(1)府営住宅ストック総合活用計画の進捗等について	2	1	1
	(2)府有資産の管理・処分・活用について	5	5	
	(3)府営住宅事業の分析	6	4	2
5. 大阪府住宅供給公社		3	3	
6. 一般財団法人大阪府タウン管理財団		5	1	4

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

平成26年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

包括外部監査結果報告書記載内容 ※小文字記載は意見・指摘事項の概要	措置等の状況（見解・今後の対応の方向性）
第3章 監査の結果及び意見	
第3. 大阪府と民間との連携	
1. 指定管理者制度	
(1)大阪府営住宅の指定管理者制度の概要	
<p>イ. 指定管理者制度の概要 【住宅まちづくり部】</p>	<p><u>指定管理候補者の選定結果については公表されているものの、審査の経緯など選定過程は公表されていなかった。大阪府には、府営住宅という大規模な指定管理者制度の導入に当たっては、当該過程を公表し、説明する責任があったと考えられる。（意見3）</u></p> <p>府営住宅については、従来、住宅供給公社単独で管理代行業務を実施しており、相当のノウハウを持って運営されてきたが、指定管理者制度が導入され、効率的な管理運営が期待される一方でサービス面など質の低下も懸念されていたため、事業者選定の審議内容については関心が集まる場所である。</p> <p>この点、指定管理者制度を試験的かつ段階的に導入している点を踏まえると選考過程についても可能な限り公開し、府民が評価し、議論する機会が必要であったと考える。なお、平成27年度からの指定管理者の選定結果が平成26年11月に公表されており、従来と異なり、各委員の採点結果が公表されているが、求めに応じて審査の議事内容については議事録を作成し公開することを検討されたい。</p> <p>大阪府においては、地方自治法第244条の2の規定に基づき、公の施設の管理運営について指定管理者制度を導入及び運用する場合の標準的な事務処理について、「公の施設の指定管理者制度に係る運用マニュアル」が定められている。</p> <p>大阪府営住宅指定管理候補者の選定結果については、同マニュアル「第6 指定管理者の選定に関する事項」において、『公正な審査を担保するため、選定委員会は非公開』と定め、「(3)結果公表」として、①全申請者の名称、②指定管理候補者と評価点（提案金額を含む。）、③全申請者の評価点（委員ごとの点数を含む。ただし、委員名は匿名とすること。）④指定管理候補者の選定理由、⑤選定委員会委員の氏名、⑥委員選定の考え方、⑦その他（審査の経緯等）を指定管理候補者公表時（報道発表時）に公表することが定められ、当部でも、同マニュアルに基づき、公表時に合わせて、府ホームページ上でも公開してきたところである。</p> <p>平成29年度からの指定管理者の選定結果について</p>

平成26年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

		<p>も、同様に平成28年12月2日に公開した。 （意見3）</p>
<p>エ. 住宅供給公社特有の論点 【住宅まちづくり部】</p>	<p><u>住宅供給公社等の非課税法人の余剰金のうち、租税相当分は、公共的な事業の経費に充当するとされているが、適切な事業に使われるよう、当該公共的な事業の範囲について明確にする必要がある。（意見6）</u></p> <p>平成25年度、平成26年度において、租税相当分が府営住宅及び公社住宅の照明器具のLED化の工事に活用されていた。工事執行後、公共的な事業経費枠の残額は約1億2000万円となった。</p> <p>住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき、住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした特別法人であり、住宅供給公社の行う事業は公共的な事業とも考えられるが、指定管理者制度事業者選定において「非課税団体との公平性確保」の観点から、「課税相当額を公共的事业に還元する」との明確な基準が出ており、当初の趣旨に違わないよう運用されることが必要である。</p> <p>公社住宅が府営住宅のように一定の所得層への住戸提供に特化せず、また、家賃の設定も公営住宅のような一律ではなく、民間事業者に近い事業運営を行っている点からみれば他の事業者と変わるところがない。また、他の事業者が自社物件について自己財源にて同様の工事を行ったうえで税負担していることを踏まえると、公平性の観点から公社物件に対する経費執行については慎重な判断が必要である。</p> <p>よって、大阪府はどのような経緯で「公共的な事業」としたのかその範囲を明確にし、その執行管理を行うべきである。併せて責任の所在を明らかにし、説明責任に資するためにも都度文書として残すべきである。</p>	<p>平成24年度から平成28年度までの指定管理期間における余剰金のうち租税相当分については、府と住宅供給公社で文書による協議を行い、府営住宅入居者の利便性向上等を図る事業に充当することを決定した。</p> <p>なお、今後も余剰金が発生した場合は、上記と同様の取扱いを行っていく。 （意見6）</p>

平成26年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

	<p>少なくとも税金を投入して整備した府営住宅の事業により得られた余剰金を原資に大阪府から自立した運営を目指す住宅供給公社が公社独自物件へ投資することについては、「それが公共的事業である」という明確な根拠がない限り差し控えるべきである。</p>	
<p>第5. その他の住宅・まちづくり政策について</p>		
<p>1. 「府営住宅ストック総合活用計画」（計画期間 平成23年度から平成32年度まで）の進捗等について</p>		
<p>(2) 府営住宅のバリアフリー化 【住宅まちづくり部】</p>	<p><u>入居者によっては数段の階段の昇降が非常に困難な場合も考えられるので、より負荷の少ない方法がないのか継続して検討することが望ましい。（意見23）</u></p> <p>現状の工法は階段室にエレベーター棟を新たに設置するものであり、現在採用されている工法では数段の階段を昇降する必要が生じる場合があるが、入居者によっては数段の階段の昇降が非常に困難な場合も考えられる。現状の工法はコストや入居者の利便性からすると現時点では合理的と考えられるが、建設業者と連携して新たな工法を検討するなど、さらに合理的な手法がないか継続して検討されることが望ましい。また、工事完了後入居者に対して適宜アンケートを実施するなど、工事の施工方法に問題がなかったか、期待されていた効果が実現されているかなどについて把握し、以降の事業の改善に努められたい。</p>	<p>エレベーター設置事業において、半階の上がり下がり解消するには、コストやスペース、既存建物への法律の遡及適用など数多くの課題があり、現時点では現状の工法が合理的な手法と考える。なお、工事完了後実施した入居者アンケートにおいても概ね好評を得ており、入居者の利便性向上が図られていることを確認している。</p> <p>更なる入居者の利便性向上のため、今後の技術発展や他府県の事例などの情報に注視していく。 （意見23）</p>
<p>3. 府営住宅事業の分析</p>		
<p>(2) マネジメントに資する財務情報の活用</p>	<p><u>府営住宅事業特別会計に係る財務諸表に必要な情報開示の検討をすべきである。（意見30）</u></p> <p>府営住宅事業特別会計の財務諸表を確認するにあたって、関連</p>	<p>平成28年度決算の府営住宅事業にかかる財務諸表の注記において、減債基金への積立・取崩、府営住宅使用者保証金等の歳入歳出外現金などに関する説明を追加した。</p>

平成26年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

<p>【住宅まちづくり部】</p>	<p>する情報が複数の所属にまたがるケースがあり、事実の確認に時間を要した。作成の方針や財務数値に係る事項がいずれの所属の責任かによるものでそれはやむを得ないものと思われる。</p> <p>一方、公表されている財務諸表に表示されるべき事項がない場合、必要な情報をどのように得ればよいのかという点については、工夫が必要であり、財務諸表を補完的に説明する注記などの対応が考えられる。</p> <p>例えば、次のような事項については関連する所属との協議により必要な情報開示の在り方について検討し、より透明性のある財務報告とされたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・起債の償還及び減債基金への繰入・取崩、府営住宅事業特別会計に係る減債基金残高の情報について公債管理特別会計との関連の記載 ・上記に関する繰入金・繰出金及びその他勘定（建替事業に関する支出は投資活動に含めるなど）における行政コスト計算書及びキャッシュフロー計算書上の計上についての説明の記載 ・府営住宅使用者保証金及び府営住宅駐車場使用者保証金の管理は会計局、運用は総務部財政課が行っているため、それらの情報に関する記載 	<p>（意見30）</p>
	<p><u>府営住宅事業を推進していくにあたり、府営住宅事業のセグメント別制度別分析の実施など、一定の視点でデータ集計し、分析する手法の検討が望まれる。（意見31）</u></p> <p>府営住宅事業は管理する住戸数や建設年度によって、それらに係る経費等も変わってくるのが想定される。また、当該事業は大阪府の直接執行（派遣元会社への業務委託分を含む）によるも</p>	<p>平成29年3月に会計局において「新公会計制度 指標分析の手引き」が策定されたところであり、これに基づき、会計局とも連携しながら、固定資産の維持補修費比率や投資活動支出と減価償却の割合など、財務指標による分析を行い、指標を構成する数値（データ）の変動要因等の分析も併せて実施した。</p> <p>（意見31）</p>

平成26年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

	<p>の、指定管理者制度によるもの、計画修繕についての大阪府住宅供給公社による管理代行制度の3つ大別される。</p> <p>府営住宅事業の市町村への移管検討に際して、市町村営住宅経営の効率性との比較との視点も、重要な視点となり得る。また、制度的な比較の観点では、制度ごとの分析も有用性があると考えられる。</p> <p>現状、住宅まちづくり部ではこのような分析は実施していないとの回答であったが、「行財政改革推進プラン（素案）」を推進していくにあたり、財務諸表の作成のためのデータを集計し分析する有用性が高いと考えられるため、府営住宅事業を一定の視点でデータ集計し、分析する手法の検討が望まれる。</p>	
<p>第4章 監査の結果及び意見</p>		
<p>第2. 一般財団法人大阪府タウン管理財団</p>		
<p>3. 保有資産の処分等について 【住宅まちづくり部】</p>	<p><u>近隣センター内オープンスペースについては、吹田市・豊中市・堺市との間で締結された移管に関する協定書に従って、各市の理解と協力を得て、できる限り速やかな移管へ向けた活動を行なわれたい。（意見39）</u></p> <p>各自治体との間では、移管へ向けた協定が既に交わされているにもかかわらず、具体的な移管はほとんど進んでいない。</p> <p>その理由の一つとして、トユや塀、看板、テント等が越境しているとの指摘が、移管予定の各市からなされ、このような状態のままでは移管を受けることはできないとの対応を受けている。</p> <p>そこで対応手段として、該当する僅かの部分について分筆登記の上、地権者（越境者）に寄付もしくは売却をして越境状態を解</p>	<p>近隣センター内オープンスペースの各市への移管に当たって、堺市と協議の結果、課題であった越境物については、将来建替え等を行う際に、越境物を撤去するという合意書を財団と地権者（越境者）で締結することで移管を受けるといったこととなった。</p> <p>これにより、高倉台近隣センター（駐車場部分を除く）と原山台近隣センターについて、堺市へ引継ぎを行った。</p> <p>引き続き同様の手法により、越境物についての課題解消を図り、移管を進めていく。 （意見39）</p>

平成26年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

	<p>消すといった手続きが一部でとられているが、一箇所解消できても他の箇所の指摘がなされ、結局協定で予定された期日が来ても移管が殆ど進んでいない。</p> <p>該当する吹田市・豊中市・堺市側としては、違法状態のままのものは移管を受けられないとの要求をすることは、やむを得ないことであるかもしれないが、このような越境状態への両者の対応は、到底効率的とはいえない。府民・市民の立場からすれば、些末ともいえる理由で進展がなく経費をかけ続けるのは、無駄遣いであることを指摘しなければならない。</p> <p>移管が終了した新千里東町は隣接する府営住宅の建替が進んでいるとの事情があるが、各種越境部分があっても、全ての越境状況を解消せずに、地権者から将来の建替等の際には越境部分を解消するとの誓約書をとることで既に移管を完了している。</p> <p>こうした成功事例があり、しかも移管についての協定書を各市が既に交わしている以上、各市の理解と協力を得て、できる限り速やかに移管の手続きをとられるように検討されたい。</p>	
<p>5. 継続予定事業の概要 (1) 大阪北摂霊園事業 【住宅まちづくり部】</p>	<p><u>大阪北摂霊園事業の収支改善に向け、永代使用料や管理料及び墓所返還時の永代使用料の返還率等に見直しの余地がないのか、滞納債権の発生防止策が十分か、人員配置を含め運営方法に見直しの余地はないのか等を検証されたい。（意見40）</u></p> <p>霊園事業は公益目的事業であり、収支相償が原則であるから、利益を生むことは求められていない。しかしながら、貸付墓所の減少や永代管理料収益の減少等による事業収益の減少や修繕費の増加により、平成26年度当初予算においては霊園事業の損益（経常増減）は、1億8311万円のマイナスとなっている。永代管理料に関する収益は減少していくこともあり、公益目的支出計画</p>	<p>大阪北摂霊園事業の安定的な運営を図るため、平成29年3月に「経営改善計画」を策定した。</p> <p>これに基づき永代使用料や墓地管理料及び墓所返還制度等の見直しを行い収支の改善を図っている。</p> <p>〔経営改善計画の主な内容〕</p> <p>永代使用料については、値下げにより新規貸付けの拡充を図るとともに、契約年数に応じた返還率を設定し、契約年数が20年以上については返還金なしとした。墓地管理料については値上げを行った。</p> <p>また、滞納管理料については、「大阪北摂霊園管理</p>

平成26年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

	<p>を見る限り、平成27年度以降も1億円前後のマイナスが見込まれるような状況にある。中期経営計画でも、「経営の安定化をはかりつつ、事業を継続する」とあり、財団統合に向け、収益事業の大半を終了させていく中で、収支改善は強く求められるところである。</p> <p>墓地永代使用料及び墓地管理料は、長期に亘って見直しがなされていないが、見直す余地がないのか、検証する必要があると考える。墓地永代使用料の返還率についても、例えば30年以上使用している場合は、返還率を下げる等、消費者契約法に反しない範囲でも見直しの余地がある。また、滞納管理料が新たに発生しないように定期的な所在確認を徹底するとともに、使用権取消に至る具体的な手続きを早急に検討することも必要である。</p> <p>さらに、事業費についても、現行の人員配置、運営方法以外の運営方法も比較検討する等、最善策が取られているのか検証する必要がある。これらにより、収支を改善し、長期的に安定的な運営ができるよう努められたい。</p>	<p>料滞納対策実施要綱」に基づく督促業務を実施するとともに、使用権消滅に該当する者については「大阪北摂霊園墓所使用権消滅取扱要綱」に基づいた処理を行っている。</p> <p>事業費については、霊園等維持管理に係る委託業務範囲の整理や一般競争入札の実施等により経費の節減を図っている。</p> <p>（意見40）</p>
<p>5. 継続予定事業の概要 (2) 土地信託事業 【住宅まちづくり部】</p>	<p><u>府民への説明責任、行政の透明性の観点から、土地信託事業に関するこれまでの累積損失を明らかにし、その結果を踏まえてタウン管理財団自ら事業の総括をすべきである。（意見41）</u></p> <p>土地信託事業はこれまでに既に巨額の赤字（間接経費を考慮しなくとも約4億5000万円以上のマイナス）を出し、今後、信託契約終了までの間にも少なく見積もっても約3億9000万円、多く見積もれば約14億5000万円の赤字がさらに膨らむことが予測されている。また、監査委員の意見でもすでに、「平成42年度の信託期間満了まで土地信託を継続することの是非について、信託受益権の売却も視野に入れて、早急に検討することが望まれる」と指</p>	<p>土地信託事業開始の経緯やこれまで果たした役割とそれに掛けられたコスト、そして今後見込まれるコストとリスクの想定も含めた検討と、事業目的の達成など土地信託事業を取り巻く環境の変化から、信託受益権を売却することとした。</p> <p>（意見41）</p>

平成26年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

摘されている。これに対し、タウン管理財団の中期経営計画では、「事業を継続するが、将来収支の把握に努め、可能な限り赤字額の縮減とリスク増大の防止に努める」とされているが、その見通しが立っているとは、現状では言い難いと言わざるを得ない。

この点、確かに、本件土地信託契約では、信託期間中の契約解除は原則としてできず、仮に受託者の承諾のもと契約を解除するとしても、受託者は契約が解除されたことによる損害金等を受益者に請求することができることとされており、契約を現時点で解除することは容易ではない。

しかしながら、これまでに、多額な赤字を計上し、これからも多額の赤字が予測されていることからすれば、仮に事業を継続するにしても、信託受益権を売却するにしても、これまでの土地信託事業が、りんくうタウンの開発にあたって果たした役割と、それに要した費用が見合ったものであったのかどうか等の点を、大阪府及びタウン管理財団として総括することなくして、府民の理解を得ることは難しいのではないであろうか。

今回の調査で、タウン管理財団は、土地信託事業に関して過去の損失累計の集計等を正確には行っていない、との回答であったが、府民に対する説明責任、行政の透明性の観点からも、速やかに累積損失を明らかにし、事業の総括をすることが求められる。

そもそも本件土地信託事業の事業計画では、賃貸借契約に定められていた賃料自動増額条項にしたがって定期的に賃料が増額されることが前提とされていた。

しかしながら、土地信託基本協定書が締結された平成9年は、バブル経済崩壊から久しく、大手金融機関も相次いで破たんするような状況であった。また、実際にホテル運営事業が開始される前の平成11年8月の段階で藤田観光から25%のホテル賃料減額

平成26年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

	<p>要請がされるなどしていた。</p> <p>また、賃料減額請求権を認めた借地借家法32条は強行法規であり、賃貸借契約書6条2項にも経済情勢の変動如何によっては賃料減額の可能性があることが明記されていた。</p> <p>他方、本件土地信託契約では、信託費用が足りなくなれば最終的に信託受益権者が負担することが明記されていた。</p> <p>このような状況からすると、賃貸借契約開始後、ホテル運営事業者から賃料減額が請求され、最終的に赤字に陥る可能性があることは想定されたと考えられる。</p> <p>そうであったとしても、りんくうタウンの開発にあたって必要不可欠な事業であったのか、これまでに土地信託事業が果たした役割と、それに掛けられたコスト、今後見込まれるコストの想定を含め、大阪府及びタウン管理財団としての総括を行うべきである。</p> <p>このことは、タウン管理財団が仮に事業を継続するにしても、信託受益権を売却するにしても、府民への説明責任、行政の透明性の観点から不可欠である。また、今後、大阪府が全く別の事業を行うに際しても、貴重な教訓となると考える。</p>	
<p>6. 中期経営計画期間終了時点の財務状況の見込みについて 【住宅まちづくり部】</p>	<p><u>大阪府は、タウン管理財団が精査を進めている事業継続に必要な金額を検証されたい。そのうえで、事業継続に必要な金額を超える部分については、その活用方法について協議されたい。（意見42）</u></p> <p>タウン管理財団の正味財産は平成25年度末348億円、平成28年度末見込245億円と高額であり、公益目的支出計画では、公益目的財産額を257年もかけて費消する計画となっている。大阪北摂霊園事業や土地信託事業に係る将来的な負担を考慮しても、監査時点で見積もられている平成28年度末の正味財産245億円は大阪</p>	<p>タウン管理財団は、資産処分や近隣センターの引継ぎ等の状況を踏まえ、事業継続に必要な財産の精査を進めている。今後は、その精査の内容を検証したうえで、事業継続に必要な金額を超える部分の活用方法について、タウン管理財団と協議していく。 (意見42)</p>

平成26年度包括外部監査結果に基づき講じた措置等の状況（「意見」について）

	<p>北摂霊園事業を安定的に実施するための原資としては過大とも考えられる。</p> <p>タウン管理財団では、（公財）大阪府都市整備推進センターとの統合を早期に実現すべく、資産処分や近隣センターの引継ぎを進めるとともに大阪北摂霊園事業の長期収支計画を策定に着手されている。この結果を受け、平成29年度以降、事業継続に必要な財産を精査するとのことである。</p> <p>大阪府は、タウン管理財団の精査の内容を検証するとともに、統合時には継続する事業内容からみて適正な規模の財産が承継されるよう協議されたい。</p> <p>また、タウン管理財団は、早期に統合できるよう資産処分や近隣センターの引継ぎ等の取組を進められており、今後も一層の取組が望まれるところであるが、監査時点では統合時期は確定していない。統合時期が明確にならない状況が続くようであれば、精査された事業継続に必要な財産を超える部分については、資金的裏付けのある金融商品が大半を占めており、公益目的支出計画を変更すれば、新たな公益的事業への投資や大阪府への寄付も可能な状態にあるため、当該財産をより有効に活用できるよう大阪府とタウン管理財団との間で協議することが望まれる。</p>	
--	---	--