

近隣センター引継ぎに係る譲渡契約書の不備

対象受検機関：一般財団法人大阪府タウン管理財団

事務事業の概要	検出事項	改善を求める事項(意見)																																				
<p>1 事業の概要 一般財団法人大阪府タウン管理財団（以下「タウン財団」という。）は、中期経営計画（平成24年6月策定、平成27年3月一部改定）において、地元市による管理が望ましいとして、千里・泉北の近隣住区の利便施設である近隣センターに係る土地、建物の引継ぎを取組方針に掲げ、地元市と協議を行っている。</p> <p>2 引継ぎに係る協定書及び負担金 地元市とは平成18年から平成25年にかけて協定書を締結している。各協定書上、引継ぎに際しては、無償での譲渡に加えて、将来の修繕や管理に係る経費をタウン財団が負担するとしている。負担金は、現状有姿での使用を前提として、各近隣センター建設後、公営住宅法施行令に定める耐火構造住宅の耐用年数70年を経過するまでの残期間における大規模修繕経費及び日常維持管理経費を積算している。協定書締結時等の引継ぎ先ごとの負担金額は次のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="255 884 1501 1115"> <thead> <tr> <th rowspan="2">引継ぎ先</th> <th rowspan="2">地区</th> <th colspan="2">近隣センター数</th> <th rowspan="2">引継ぎに係る協定書締結の時期</th> <th colspan="3">負担金（百万円）</th> </tr> <tr> <th>引継済</th> <th>引継未</th> <th>大規模修繕経費</th> <th>日常維持管理経費</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>吹田市</td> <td rowspan="2">千里</td> <td>—</td> <td>7</td> <td>平成25年5月</td> <td>563</td> <td>257</td> <td>820</td> </tr> <tr> <td>豊中市</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>平成18年8月</td> <td>230</td> <td>14</td> <td>244</td> </tr> <tr> <td>堺市</td> <td>泉北</td> <td>—</td> <td>12</td> <td>平成21年1月</td> <td>1,304</td> <td>643</td> <td>1,947</td> </tr> </tbody> </table> <p>注：吹田市及び豊中市の負担金額は、平成26年3月末時点算出額</p> <p>3 引継ぎに係る譲渡契約書 実際の引継ぎ時には近隣センターごとに譲渡契約書を締結している。譲渡契約書では、維持管理の大幅な変更又は近隣センターの再整備等が生じるときは、負担金について協議するとされている。</p> <div data-bbox="219 1352 1507 1633" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【協定書例】（豊中市分より抜粋） （譲渡資産及び時期） 第1条 乙（タウン財団）は、本件資産を甲（豊中市）に無償で譲渡するものとする。 （略） （費用の負担） 第2条 乙は、各近隣センター資産の譲渡に際し、本件資産の機能維持に必要な経費として、別紙2の計算式により算出した額を、甲に支払うものとする。</p> </div>	引継ぎ先	地区	近隣センター数		引継ぎに係る協定書締結の時期	負担金（百万円）			引継済	引継未	大規模修繕経費	日常維持管理経費	合計	吹田市	千里	—	7	平成25年5月	563	257	820	豊中市	1	3	平成18年8月	230	14	244	堺市	泉北	—	12	平成21年1月	1,304	643	1,947	<p>既に締結されている譲渡契約書においては、維持管理の大幅な変更や再整備等が生じるときには、タウン財団と地元市が協議を行うこととしているが、その際のタウン財団の負担についての考え方が明確となっていない。</p> <div data-bbox="1581 600 2169 1150" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【譲渡契約書例】（豊中市引継ぎ済の近隣センター分より抜粋） （費用の負担） 第6条 乙（タウン財団）は、第3条による所有権の移転後、平成24年3月30日までに協定書第2条に基づき、譲渡物件の機能維持に必要な費用として、金101,971,000円を甲に支払うものとする。 2 協定書第2条に規定する維持管理の大幅な変更又は近隣センターの再整備等が生じるときは、甲乙協議するものとする。</p> </div>	<p>既に譲渡契約書を締結している近隣センターについては、大幅な変更や再整備等の協議に際して、タウン財団に新たな負担が生じることのないよう各地元市と協議されたい。</p> <p>今後締結される譲渡契約においては、協定書に定めた額を超える負担が生じることのないよう、契約書の文言について各地元市と調整されたい。</p>
引継ぎ先			地区	近隣センター数		引継ぎに係る協定書締結の時期	負担金（百万円）																															
	引継済	引継未		大規模修繕経費	日常維持管理経費		合計																															
吹田市	千里	—	7	平成25年5月	563	257	820																															
豊中市		1	3	平成18年8月	230	14	244																															
堺市	泉北	—	12	平成21年1月	1,304	643	1,947																															

措置の内容

近隣センターの引継ぎにおいて、平成18年から平成25年にかけて地元市と協定書を締結したところであるが、年数の経過とともに、引継ぎ時期、土地の面積等に協定書の内容と齟齬が生じてきた。そのため、地元市と協定の変更について調整を行うとともに、財団に新たな負担を生じさせないよう、当財団の顧問弁護士とも法務相談を重ね、その結果、これまでの負担金の上限額の範囲内で、近隣センターの活性化を目的とした再整備を行う場合の経費を含むものとする変更協定書を平成29年3月31日付けで堺市と締結した。

また、この変更協定書に基づき同日付けで高倉台近隣センターの譲渡契約書を堺市と締結した。

今後は、この変更協定書及び高倉台近隣センターの譲渡契約書をベースに各近隣センターの実情を勘案しつつ、引継ぎ先の地元市と調整を進めていく。

監査（検査）実施年月日（委員：平成27年12月9日、事務局：平成27年10月26日及び同月28日）