

大阪北摂霊園の財産貸付契約の不備

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、一般財団法人A（以下「A財団」という。）と使用貸借契約を締結し、次のとおり大阪北摂霊園（以下「霊園」という。）内の施設を継続して貸し付けている。 A財団に貸し付けている施設のうち、管理事務所内にある事務室、倉庫及び墓石展示用のスペースを除いた部分は、B株式会社が利用し、売店の営業や自動販売機の運営、供花販売の事業を行っている。</p> <table border="1" data-bbox="249 661 1614 972"> <thead> <tr> <th>施設名</th> <th>用途及び面積又は数量</th> <th>契約の相手方</th> <th>実際の使用者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">管理事務所</td> <td>事務室、倉庫及び墓石の展示 32.32㎡</td> <td rowspan="6">A財団</td> <td>A財団</td> </tr> <tr> <td>自動販売機 5台</td> <td rowspan="5">B株式会社</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">中央休憩所</td> <td>売店・休憩室・倉庫 67.80㎡</td> </tr> <tr> <td>自動販売機 5台</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">その他の休憩所</td> <td>自動販売機 3台</td> </tr> <tr> <td>供花売場 2か所</td> </tr> <tr> <td>その他駐車場等</td> <td>供花売場 6.00㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 貸付先等の変更 平成15年4月までは、A財団、B株式会社それぞれに対し、次のような用途のために霊園内施設を有償で貸し付けていたが、墓地使用者の利便性の向上を図ることができるとして、平成15年4月からA財団に一括して無償で貸し付ける方法に変更している。 <平成15年3月以前の各契約概要></p> <table border="1" data-bbox="249 1197 1590 1314"> <thead> <tr> <th>契約の相手方</th> <th>用途</th> <th>賃貸料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A財団</td> <td>墓石相談室</td> <td>29,700円/月</td> </tr> <tr> <td>B株式会社</td> <td>供花、地元特産物の販売所及び特別清掃管理受付所</td> <td>10,800円/月</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 貸付料の減免 タウン財団は、A財団に貸し付けている施設の貸付料について、大阪府地域整備事業の用に供する府有財産の貸付基準及び事務取扱要領（以下「府事務取扱要領」という。）第11条第4号の規定を準用し免除している（光熱水費相当額は徴収）。</p>	施設名	用途及び面積又は数量	契約の相手方	実際の使用者	管理事務所	事務室、倉庫及び墓石の展示 32.32㎡	A財団	A財団	自動販売機 5台	B株式会社	中央休憩所	売店・休憩室・倉庫 67.80㎡	自動販売機 5台	その他の休憩所	自動販売機 3台	供花売場 2か所	その他駐車場等	供花売場 6.00㎡	契約の相手方	用途	賃貸料	A財団	墓石相談室	29,700円/月	B株式会社	供花、地元特産物の販売所及び特別清掃管理受付所	10,800円/月	<p>1 府事務取扱要領第11条第4号の規定を準用し、A財団に貸し付けている施設に係る貸付料を減免することについて、合理的な理由が示されていない。</p> <p>2 A財団が使用貸借している霊園内施設の一部については、一般財団法人大阪府タウン管理財団所有財産の貸付基準及び事務取扱要領並びにA財団との使用貸借契約に定められた手続を経ることなく、営利団体であるB株式会社が使用し売店等を運営している。</p>	<p>1 A財団が使用している施設に係る貸付料の減免が、府事務取扱要領第11条第4号に該当するか検証されたい。また該当するとして減免する場合には、決裁文書に具体的な理由を添付されたい。</p> <p>2 A財団が使用貸借している施設のうち、B株式会社が使用している部分に関しては、府事務取扱要領第11条第4号に該当しない。 A財団との使用貸借契約からの分離や貸付料の徴収について検討されたい。</p>
施設名	用途及び面積又は数量	契約の相手方	実際の使用者																										
管理事務所	事務室、倉庫及び墓石の展示 32.32㎡	A財団	A財団																										
	自動販売機 5台		B株式会社																										
中央休憩所	売店・休憩室・倉庫 67.80㎡																												
	自動販売機 5台																												
その他の休憩所	自動販売機 3台																												
	供花売場 2か所																												
その他駐車場等	供花売場 6.00㎡																												
契約の相手方	用途	賃貸料																											
A財団	墓石相談室	29,700円/月																											
B株式会社	供花、地元特産物の販売所及び特別清掃管理受付所	10,800円/月																											

【一般財団法人大阪府タウン管理財団 所有財産の貸付基準及び事務取扱要領】
 (使用上の制限)
 第17条 借受人には、次の各号に掲げる事項を遵守させなければならない。ただし、あらかじめ書面により財団の承認を受けたときは、この限りでない。
 (1) 貸付物件を転貸し、又は貸借権を譲渡しないこと。
 (中略)
 附 則
 (中略)
 (経過措置)
 3 この要領施行前に、貸付けを行っている所有財産に係る貸付料については、なお従前の例による。

【大阪府地域整備事業の用に供する府有財産の貸付基準及び事務取扱要領】
 (貸付料の減免)
 第11条 貸付料は次の各号の一に該当する場合は、これを減額し、又はこれを免除することができる。
 (1) 地方公共団体の事務又は事業の用に貸付けるとき。
 (2) 府の事務又は事業の用に貸付けるとき。
 (3) 府が経営する事業の推進のため貸付けるとき。
 (4) 府が経営する事業と密接な関連を有する公共団体及び府の行政事務に係る外郭団体の本来の事務又は事業の用に貸付けるとき。
 (5) 前号に掲げる場合のほか、知事が公益上特に必要があると認めるとき。
 (以下略)

【財団法人大阪府千里センターの土地貸付方針】
 (貸付料等)
 第6条 貸付料及び貸付料の徴収、還付、減免等については、「大阪府地域整備事業の用に供する府有財産の貸付基準及び事務取扱要領」を準用する。ただし、相当の理由によりやむを得ないと認めるときはこの限りでない。

【大阪北摂霊園内施設使用貸借契約書】
 (使用権の譲渡、転貸等の禁止)
 第10条 乙(A財団)は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲(タウン財団)が特別の事情があると認めた場合は、この限りでない。
 (1) 略
 (2) 略
 (3) 施設の全部または一部を転貸すること。

措置の内容

府事務取扱要領の減免規定に該当するか検証するに当たり、A財団への貸付行為・範囲の必要性の精査や減免理由の妥当性の検討作業を行った。その検討内容を踏まえて、従来の使用貸借契約を平成28年3月末で終了させ、平成28年4月から相談業務等の委託業務を履行するに必要な事務スペースとして使用する部分と、供花販売や売店業務等の目的で使用する部分とを分離し、暫定的な貸付期間(経過措置)を設け、A財団とは貸付料を免除した使用貸借契約、B株式会社とは貸付料を徴収する貸借契約を締結し、当該施設の貸付の在り方について更に検討を行った。

その結果、当該施設の貸付けに関しては、入札による貸付先の選定を行うこととし、自動販売機については、平成28年8月19日に入札を実施し、10月1日から落札した事業者が自動販売機の設置を行った。供花販売や売店業務等については、売店業務の大幅な縮小、整理の上、供花販売等として平成28年8月26日に入札を実施し、落札者と契約を締結。10月1日から落札した事業者が供花販売を行っている。また、A財団への相談業務等の委託業務については、10月1日から当財団が直接実施することとした。

以上により、暫定的にA財団への使用貸借契約及びB株式会社へ貸借契約により貸付けを行っていた施設貸付契約については、平成28年9月30日をもって全て終了した。

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)

大阪北摂霊園における利用者からの徴収金に係る未周知

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>一般財団法人大阪府タウン管理財団では、大阪北摂霊園使用規程実施要領（以下「要領」という。）に基づき、墓所の使用者が、墓碑その他の設備工事に着手しようとする場合に、使用者から徴収金（平成26年度実績：合計88件・1,056千円）を徴収している。また、その徴収業務は一般財団法人A（以下「A財団」という）に委託している。</p> <table border="1" data-bbox="240 541 1614 821"> <thead> <tr> <th>工事内容</th> <th>単価</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>墓碑等建立工事（注1）</td> <td>区画面積 1 m²当たり 3,080円</td> <td>区画面積が 6 m²を超える芝生墓所の工事については6 m²を上限とする。</td> </tr> <tr> <td>墓碑等移転工事</td> <td>工事 1 件当たり 2,050円</td> <td>霊園内における移転工事については徴収金を徴収しない。</td> </tr> <tr> <td>カロート・墓標設置工事（注2、3）</td> <td>工事 1 件当たり 1,020円</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）墓碑：埋葬されている方が分かる石版もしくはお墓そのものをいう。 （注2）カロート：地下納骨設備をいう。 （注3）墓標：遺骨はあるが墓石の建立が先になる場合に、代わりに立てておくものをいう。</p> <p>A財団は、石材店組合等墓所に関連する事業を行う業者を構成員とする団体であり、実際に工事を行った石材店が使用者から徴収金を徴収してA財団に納入しているケースがほとんどである。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【大阪北摂霊園使用規程実施要領】 （設備工事の届出等） 第7条 墓所の使用者が、墓碑その他の設備工事に着手しようとする場合は、墓碑等設備工事届出書により理事長に届け出て、その承認を受けなければならない。工事完了のときも、また同様とする。 2 前項の工事届出書の届出に当たっては、使用者は理事長が別表に定める金額（以下「徴収金」という。）を納付しなければならない。 （以下略）</p> </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【業務委託契約書】 （墓碑等設備工事に伴う金額等の徴収等） 第13条 乙（A財団）は、使用者から業務項目に定める墓碑等設備工事の届出を受理したときは、別表1に定める金額（以下「徴収金」という。）を徴収するものとする。 （以下略）</p> </div>	工事内容	単価	備考	墓碑等建立工事（注1）	区画面積 1 m ² 当たり 3,080円	区画面積が 6 m ² を超える芝生墓所の工事については6 m ² を上限とする。	墓碑等移転工事	工事 1 件当たり 2,050円	霊園内における移転工事については徴収金を徴収しない。	カロート・墓標設置工事（注2、3）	工事 1 件当たり 1,020円	—	<p>募集案内や会報、大阪北摂霊園のホームページには、納付方法を含め徴収金に係る事項が全く記載されていない。 また、石材店の中には、工事費とは別に徴収金が必要な旨を使用者に説明していない業者が存在する。 そのため、使用者は徴収金について何ら知らされることなく徴収されている場合が生じている。</p>	<p>徴収金の納付義務や納付方法について、募集案内や会報、ホームページ等に明記し、周知されたい。 また、受託業者に対し、徴収金が必要な旨を使用者に明示・説明の上、徴収するよう指導されたい。</p>
工事内容	単価	備考												
墓碑等建立工事（注1）	区画面積 1 m ² 当たり 3,080円	区画面積が 6 m ² を超える芝生墓所の工事については6 m ² を上限とする。												
墓碑等移転工事	工事 1 件当たり 2,050円	霊園内における移転工事については徴収金を徴収しない。												
カロート・墓標設置工事（注2、3）	工事 1 件当たり 1,020円	—												
措置の内容														
<p>平成28年3月に、財団ホームページに徴収金の納付義務や納付方法について掲載を行うとともに、平成28年7月発行の大阪北摂霊園ニュースに墓碑建立工事等に係る徴収金の納付について掲載し周知を行った。また、受託業者に対しても、徴収金が必要な旨を使用者に明示・説明を行うよう指導を行った。</p>														

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）

不適切な随意契約

対象受検機関	検出事項	是正を求める事項	措置の内容
<p>一般財団法人 大阪府タウン管理財団</p>	<p>一般財団法人大阪府タウン管理財団は、旧鉄道用地の売却のための不動産鑑定業務を委託するに当たり、過去に近隣の土地建物を売却した際に委託したことを理由に、その性質又は目的が競争入札に適しないとして、一般財団法人大阪府タウン管理財団会計規程（以下「財団会計規程」という。）第56条第2号に基づき随意契約（603,720円）を締結していた。</p>	<p>過去に委託した不動産鑑定業務は、当該鑑定業務と直接的な関連性はないため、財団会計規程第56条第2号には該当しない。 予定価格は100万円を超えていないため、財団会計規程第56条第1号を適用し、随意契約を行うことは可能であるが、その場合、比較見積書の徴取が必要である。 今後は、随意契約のルールを十分に理解し、適正な事務処理を行われたい。</p> <p>【大阪府タウン管理財団会計規程】 (随意契約) 第56条 次の各号に該当する場合は、競争入札によらず随意契約により契約を締結することができる。 (1) 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、予定価格の年額又は総額）が契約の種類に応じ、次に定める額を超えないものをするとき。 工事又は製造の請負 250万円 財産の買入れ 160万円 物件の借入れ 80万円 財産の売払い 50万円 物件の貸付け 30万円 上記に掲げるもの以外のもの 100万円 (2) 不動産の買入れ又は借入れ、この法人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。 (中略) (見積書の徴取) 第58条 随意契約によろうとするときは、なるべく2人以上の者から見積書（当該見積書に記載すべき事項を記録した電磁的記録を含む。）を徴さなければならない。ただし、契約の目的及び性質により見積書を徴する必要がないと認めて大阪府財務規則の運用（昭和55年4月1日 審1号、財第14号。以下「府運用」という。）に定めるものについては、この限りではない。 (以下略)</p>	<p>本件については、財団内で研修を行い、周知した。 今後とも、大阪府タウン管理財団会計規程に基づき、適切な事務処理に努める。</p>

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）