

公有財産に係る財務事務の執行及び管理について

1 現地視察

No.1 龍華地区公共用地（事業用）

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②行政財産として所有することの是非 【意見】報告書42頁 急傾斜地が近くにあり、災害時は危険箇所になり得るといえ、平成30年7月に、法面崩壊をおこしている。工事を実施する上で、本物件を仮設事務所用地として使用することに問題はない。しかし、仮設事務所用地としての使用は一時的なものであるため、今後の利活用について考慮する必要がある。 本物件については、住宅を建てるに十分な広さがあり、市の管理コストを抑えるためにも普通財産とし、売却することも視野に入れるべきである。</p>	<p>平成30年7月の豪雨により隣地法面が崩壊したことを踏まえ、本物件を売却するに当たっては、敷地法面を含めて処分することが望ましく、分筆等の用地処理を要し、また、プロパンガスボンベ等を格納していた経緯があることから、地質調査等も必要であると考えています。 このようなことから、本物件を普通財産として売却するには一定の時間を要し、現時点では適切な維持管理に努めていくことが必要であると考えています。</p>	<p>人権・男女共同参画課</p>
<p>③本物件の所管課について 【意見】報告書42頁 本物件は伊香立下龍華地区の環境改善対策事業として建設した下龍華改良住宅に供給するためのプロパンガスボンベ収納庫の建設用地として、原始取得したものである。 本物件の周囲の土地は、環境改善対策事業の一環で取得した土地であり、住宅課の所管となっているが、本物件は人権・男女共同参画課が所管している。 住宅課が所管していない背景としては、改良住宅建設用地ではなく、プロパンガスボンベ収納用地として取得したものであり、市長部局から市企業局に無償で貸付けを行っていたものであった。 環境改善対策事業は国、自治体の事業であるが、プロパンガス供給事業は地方公営企業である企業局が行っていたため、本物件については住宅課所管から外していた。ただし、市の行政財産であることから、詳細は不明であるが、当時の人権啓発課が所管することになり、人権・男女共同参画課が引き続き所管することとなった。 本物件の管理上、環境改善対策事業目</p>	<p>本物件は今後行政目的として利用することはないと考えるものの、上記②のとおり状況であるため、所管課の更新も含め、引き続き検討しておりますが、当面の間は、行政財産として適正に管理することとします。</p>	<p>人権・男女共同参画課</p>

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
的で、利活用されることがなくなっていることから、行政財産の今後の利活用を計画し、取得目的及び管理する所管課を更新する必要がある。		

No.2 龍華地区公共施設用地（事業用）

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>④行政財産として所有することの是非 【意見】報告書 45 頁 本物件を管理する人権・男女共同参画課は、売却する方向での検討を行っているようである。</p> <p>この点、本物件は市街化調整区域であって建物の建築が制限されているため、入札にかけても本物件と関係のない第三者が名乗り出る可能性は極めて低いと判断しているとのことであるが、隣接地の使用者等関係者が応札する可能性も否定できないため、引き続き売却する方向で検討する必要がある。</p> <p>なお、その際には、②で記載した不明確な境界が問題となるので境界を明確にしておく必要がある。</p> <p>また、本物件は、現時点で行政財産として管理されているところ、担当課（人権・男女共同参画課）によれば、本来は行政財産の用途を廃止し、普通財産へ変更すべき物件である。現時点で用途廃止ができていないとの回答であった。用途廃止すべきものについては、適時・適切に用途廃止する必要がある。</p>	<p>本物件は土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域内に存在し、進入路敷設の課題もあることから、現時点においては、本物件の売却は困難であると判断しています。</p> <p>当面の間、本物件については行政財産目的外使用許可を行い、有効に活用するとともに、用途廃止についても検討します。</p>	人権・男女共同参画課

No.3 坂本住宅地区改良事業用地（事業用）

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②行政財産として所有することの是非 【意見】報告書 46 頁 本物件は隣接する坂本八丁目3335-2と共に市有地となっており、周辺は民間の所有地に挟まれ、西側は国土交通省の所管の河川が通っている。</p> <p>また、段地であり、隣接する市の所有地はコンクリートで舗装されていることから、境界は明確に区切られている。本物件は、当初の行政財産の目的どおりに使用することは今後想定されず、普通財産として有効活用する方法を検討すべきである。</p>	<p>令和3年度に行政財産から普通財産へ変更しました。</p> <p>本物件は民間の所有地と河川に囲まれていることから、今後、隣接土地所有者が本物件を必要とする場合は譲渡を検討します。</p>	住宅課

No. 4 大道口団地（母子）

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②境界の確定の未了 【結果】報告書 48 頁 本物件は境界の確定が未了であることから、登記簿及び土地台帳上は 2,676.39 m²とされているが、正確な土地の形状及び面積は不明であった。大津市公有財産等管理規則第 19 条は、公有財産のうち土地について境界を明らかにすることを求めており、境界の確定が必要である。 土地の売却を進めるうえでも境界の確定が必要であり、予算措置も含めた対応が望まれる。</p>	<p>本物件は、公団混乱地域に属しています。 今後、本物件の調査に必要な人員や予算の確保に努めます。</p>	住宅課
<p>③金属フェンスで囲まれた場所について 【結果】報告書 48 頁 本物件の一部に、金属フェンスで囲まれた場所があり、土地の中に掲示板が建てられていたが、市によると当該金属フェンス及び掲示板の設置者は不明とのことであった。 立て看板は地元自治会から行政財産使用許可がなされているが、金属フェンス及び掲示板については設置者が不明であり、使用許可申請もなされていなかった。そもそも本物件は境界が未確定であるが、市によれば当該地についても市の行政財産であるとのことであるため、金属フェンス及び掲示板について設置者を明らかにし、仮に設置者が市でなかった場合には使用許可申請を求める必要がある。</p>	<p>金属フェンスについては、過去の経緯等から、市負担で設置したものと推測されます。 掲示板については、地元自治会の工作物であることが判明したため、使用許可申請を求め、適正に処理しています。</p>	住宅課
<p>⑤行政財産として所有することの是非 【意見】報告書 49 頁 本物件は市営住宅の建設見込みがないため売却も視野に入れるが、埋蔵文化財の調査発掘や用地処理などの費用面、作業面の問題がある。 平成 6 年に計画がとん挫してから令和元年までの 25 年間で既に経過しており、市営住宅が当地に建設される見通しはないため、行政財産として引き続き保有するか否かについて検討が必要である。</p>	<p>本物件は、公団混乱地域にあるほか埋蔵文化財包蔵地であり、当該調査に多額の費用を要することから、引き続き庁内での利活用等について検討します。</p>	住宅課

No. 5 皇子が丘一丁目住宅地区改良用地（事業用）

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②行政財産として所有することの是非</p>	<p>令和 3 年度に行政財産から普通財産</p>	住宅課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>【意見】報告書 50 頁 本物件の周りは民間の所有地に囲まれていて、道路に接していないため、隣地を通行する必要がある。 行政財産としての目的を達成することは困難と認められるため、普通財産として有効活用する方法を検討すべきである。</p>	<p>へ変更しました。 しかしながら、本物件は、民間の所有地に囲まれた無接道の傾斜地であることから、今後は、隣接土地所有者が本物件を必要とする場合は譲渡を検討します。</p>	

No. 6 じん芥処理場用地

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>③土地開発基金の長期滞留について 【意見】報告書 54 頁 本物件はじん芥焼却場用地として取得されたものであるが、当初目的としての利用は見込まれない状況である。用途不明確となった事業用地を基金財産として保有し続けることは、限られた資産の効率的運用が図られていないことを意味するため、早期の解消が必要と考えられる。</p>	<p>当初取得目的の利用が今後も見込まれないことから、土地開発基金保有資産から一般会計への引取り並びに大津市公有財産有効活用方針に則った活用方法について検討しています。 また、利活用に当たって周辺住民への影響等を考慮する必要があるため、民間への売却を進めるに当たり、一般競争入札ではなく、総合評価公募型プロポーザル方式による売却手続を進めてまいります。</p>	施設整備課
<p>④行政財産として所有することの是非 【意見】報告書 55 頁 現状では、市は行政財産として利用する意義、用途、目的を失っているため、行政財産として保有し続ける必要はないと考えられる。 ただし、本物件については、地域より安全面に配慮した有効活用の要望がある一方、良好な住環境の保全の観点から乱開発防止を図る必要もあり、それらを総合的に勘案し、行政財産としての保有意義、保有区分及び物件名称の再検討が必要である。</p>	<p>当初取得目的の利用が今後も見込まれないことから、行政財産としての意義を失っており、大津市公有財産有効活用方針に則り、対応を検討しています。 また、利活用に当たって周辺住民への影響等を考慮する必要があるため、民間への売却を進めるに当たり、一般競争入札ではなく、総合評価公募型プロポーザル方式による売却手続を進めてまいります。</p>	施設整備課

No. 7 最終処分場用地

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>③土地開発基金の長期滞留について 【意見】報告書 58 頁 本物件は最終処分場用地として取得されたものだが、当初目的としての利用は見込まれない状況である。用途不明確となった事業用地を基金財産として保有し続けることは、限られた資産の効率的運用が図られていないことを意味するため、早期の解消が必要と考えられる。</p>	<p>当初取得目的の利用が今後も見込まれないことから、土地開発基金保有資産から一般会計への引取り並びに大津市公有財産有効活用方針に則った活用方法について検討しています。 また、利活用に当たって周辺住民への影響等を考慮する必要があることから、慎重に研究、検討を重ねていく必要があると考えています。</p>	施設整備課
<p>④境界の確定及び公図の作成が未了</p>	<p>今後、境界確定をしていく方向で</p>	施設整備課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
【結果】報告書 58 頁 本物件は現地に境界杭等はなく、境界が不明な状況であった。個人所有の土地が一部隣接しているため、利活用に当たっては境界の確定が必要である。	す。	
⑤行政財産として所有することの是非 【意見】報告書 58 頁 現状では市としては利用の見込みもなく、転用もできないと考えている。本物件は山林であり、防災や乱開発防止等の観点を踏まえつつ、行政財産としての保有意義、保有区分及び物件名称の再検討が必要である。	当初取得目的の利用が今後も見込めないことから、行政財産としての意義を失っており、大津市公有財産有効活用方針に則り、対応を検討しています。 また、利活用に当たって周辺住民への影響等を考慮する必要があることから、慎重に研究、検討を重ねていく必要があると考えています。	施設整備課

No. 8 (仮称) 青山第二幼稚園

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
②未利用地部分の活用 【意見】報告書 59 頁 未利用部分の土地については立地が良く、また、平坦な宅地であることから転用可能性、売却可能性は高いものと推察できるため、大津市公有財産有効活用基本方針に則り、市としての利活用の可能性を模索し、利用の見込みがなければ売却・貸付け等の活用方針を明確化する必要がある。	当該地は、新市街地造成型の土地区画整理事業にて整備された地域内で、良好な住宅地を形成し、保全することを目標とした「松が丘西地区地区計画」に決定されています。土地利用の方針としては、「公共施設地区」に位置付けられており、住宅の近隣公益施設地区としての良好な環境を形成するため、最低敷地規模（500㎡）の設定や地区にふさわしい景観を形成し、維持するため壁面線の位置の設定、建築物の形態・意匠の制限、かき・さくの制限があります。 令和4年度に教育・保育施設の利用状況を詳細に把握し、園児の増減見込みを算出する予定であり、それらの結果を踏まえ、「(仮称)青山第二幼稚園」を整備する必要性について検討するとともに、当該地における公共施設地区の制限範囲内で利活用ができる方法（貸付け等）について教育委員会事務局と協議します。	子ども・若者政策課
③行政財産として所有することの是非 【意見】報告書 60 頁 未利用部分の土地については、市として特段の利用を行っておらず、また、幼稚園用地としても利用されていない状況である。未利用部分については行政目的での利用が行われていないため、未利用部分については、所有区分の検討が必要である。	上記②のとおり、当該地は地区計画が決定されており、所有区分の変更には、地区計画変更のための住民合意が必要となります。 上記②の検討や隣接の「(仮称)青山第二小学校」の利活用計画について教育委員会による対応などを総合的に勘案し、その内容に従い対応します。	子ども・若者政策課

No.9 (仮称) 青山第二小学校

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②利活用の促進の検討 【意見】 報告書 61 頁 本物件は、未利用の状況が続くことにより資産の有効活用が図れないばかりか、毎年多額の維持管理費が発生している状況であり、早急に利活用の方向性について検討する必要がある。 学校用地としての利用を前提としているが、取得した当初と現在の市の置かれる状況は異なっている。少子高齢化が進み、今後も子どもの人口が減少していくと予想される状況を鑑みると新たに学校を新設することは慎重な判断が求められる。今後の人口の動向、学校規模等適正化の方向性を明確にし、本物件を学校用地として保有し続ける必要性について検討が必要である。 市は大津市公有財産有効活用基本方針を策定し、未利用地についても有効活用すべく対策を進めているため、同方針に則って全庁的な利活用の方向性を検討し、市としての利用が見込まれないのであれば、売却・貸付け等の検討を行い、利活用の促進を行う必要がある。</p>	<p>当該地は、土地区画整理事業により、平成7年に本市が無償で取得した土地であり、また、「松が丘西地区地区計画」において「公共施設用地」に位置付けられていることから、計画変更等を伴う利活用を行う際には、地元住民の合意が必要となります。 令和2年度に、当該地の利活用について地元協議を行いました。用地取得の経過や、通学距離などを理由に新たな学校建設を希望される意見が多くありました。 現在は、教育委員会だけでなく、市長部局と連携して、今後の利活用について検討しております。</p>	<p>教育総務課</p>

No.10 青少年レクリエーション施設

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②登記地目について 【意見】 報告書 63 頁 本物件の土地の取得価額の違いは、登記地目の違いによるものであった。これは、平成7年度の取得時に地目を畑として購入し、その後、追加して取得した他の土地がため池と山林であったために、取得価額に大きな差が出ている。視察を実施したところ、登記地目が実態に合っていると異い難く、実情に応じて、地目の変更を実施すべきである。</p>	<p>本施設については、土砂採取跡地の有効活用として地元の要望により青少年レクリエーション施設整備のために取得した土地となっております。 今後、地目変更登記を検討していきます。</p>	<p>スポーツ課</p>
<p>③行政財産として所有することの是非 【意見】 報告書 64 頁 本物件は、青少年レクリエーション施設の整備のため取得した土地であるが、初回取得時の平成7年以降、施設の整備が進まず長期間遊休地となっている。行政財産の用途を廃止し、普通財産に変更するとともに有効活用する</p>	<p>当該施設は、青少年レクリエーション施設の整備のために取得した土地であるが、当該地への進入路、法面の安全確保の課題があり、当初取得目的の利用を進めることは難しいと考えています。 また喫緊では、大雨における敷地排水の流末対策などの課題があり、その</p>	<p>スポーツ課</p>

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
方法を検討すべきである。	対策について地元等と協議し、検討を進めているところです。 なお、当該地の利活用については、新名神大津S I C・S Aの建設を踏まえた当該地域全体の方向性を踏まえ、慎重に研究、検討を重ねていきます。	

No. 11 都市計画道路3・4・9号馬場皇子が丘線用地取得事業（含残地）

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
②利活用の促進の必要性 【意見】報告書 65 頁 本物件について、立地は良いが、形状が悪く、他への転用可能性は低いように見受けられる。代替地としてのニーズは低いと想像されるため、代替地として保有し続けることの必要性の検討が必要と思われる。 よって、長期滞留を解消するか、もしくは貸付け等による本物件の利活用を図る必要がある。	令和2年度中に当該都市計画事業の施行期間が延長となり、事業協力者への売却の可能性を残していることから、現時点では代替地として保全する必要がありますが、今後、事業進捗に応じ、大津市公有財産有効活用基本方針に基づく売却や民間等への貸付けについて適宜検討してまいります。	道路建設課

No. 12 都市計画道路3・4・9号馬場皇子が丘線改良事業（北国町工区）（三井寺町）

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
②近隣住民の私的利用 【結果】報告書 68 頁 除草シートがない部分についても市の所有地であるが、当該部分について、自転車が置かれ、植物が植えられていた。また、フェンスぎわについてもトマトの栽培が行われており、一定期間以上の間、近隣住民が利用していたことが伺える。 視察後令和元年9月12日付けで市担当課が市有地である旨を説明するという対応を行っているが、市の境界認識共有が甘かったことにより意図せず上記の状況が生じてしまった。今後は境界の認識共有を図ることを徹底し、市側が主導で市民に情報発信を行い、市の土地が使用許可なく利用されることが生じないよう徹底する必要がある。	市の土地が使用許可なく利用されることがないように管理を徹底します。定期的な現地確認のほか、境界プレートや工作物等を現地に設置する予定ですが、予算確保等の課題があり、未だ境界プレート等の設置には至っていない状況です。	道路建設課
③利活用の促進の必要性 【意見】報告書 69 頁 近隣道路の開発が継続していることや土地の立地、形状が良いことから代替地として保有することの意義はあると考えられるが、長らく代替地としての利用は図られていない状況である。	令和2年度中に当該都市計画事業の施行期間が延長となり、事業協力者への売却の可能性を残していることから、現時点では代替地として保全する必要がありますが、今後、事業進捗に応じ、大津市公有財産有効活用基本方針に基づく売却や民間等への貸付けに	道路建設課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
よって、長期滞留を解消するか、もしくは貸付けによる本物件の利活用を図る必要がある。	ついて適宜検討してまいります。	

No. 13 都市計画道路3・4・9号馬場皇子が丘線改良事業（皇子が丘工区）

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②利活用促進の必要性 【意見】報告書 71 頁 本物件で予定されている事業は、本物件の一部が都市計画道路の計画区域に含まれるが、近隣の土地の利権者が多岐にわたること、反対側にはすでに歩道が整備されていることから、事業としての実現可能性は高いとはいえない。</p> <p>立地が良く、転用可能性が高い土地であり、将来実現するかが不透明な状況で漠然と保有し続けることは資産の効率的運用が図られていないことを意味する。また、雑草も生えてくることから、毎年除草のための維持管理費も要している状況である。</p> <p>よって、長期滞留を解消するか、もしくは貸付け等による本物件の利活用を図る必要がある。</p>	<p>大津市公有財産有効活用基本方針に基づく利活用検討の必要性については認識しておりますが、当課にて今後策定する新道路網整備計画において、当該事業の位置付けが明確になることから、同計画も考慮に加えて検討を行う予定であります。</p>	道路建設課

No. 14 北小松駅前広場用地取得事業

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>③事業計画の策定について 【意見】報告書 74 頁 本物件は、元々は駅前の土地をまとめて整備する予定であったが、現在は、国道 161 号線のバイパス建設の完了後広場の整備が実施される予定であり、現時点では整備計画を立てることはできない。本物件については、売却する予定はなく、国道 161 号線のバイパス建設の目途も立っていることから、駅前広場の事業計画の策定を進める必要がある。</p>	<p>現在、国が「国道 161 号小松拡幅」として、事業を進めておられますので、こちらの進捗を注視しながら、今後の事業推進についての庁内調整を行っていくことになっています。</p>	路政課

No. 18 所管不明財産（管財課預かり 所管課判明次第所管換必要）

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②所在不明土地の対応について 【意見】報告書 78 頁 本物件の所在地・現況等につき、過去の資料を遡って調査し、その結果を踏まえて除却する等の対応を検討する必要がある。</p>	<p>G I S の活用による調査を実施するとともに、未判明の筆を中心に土地家屋調査士協会に調査を依頼し、その結果、登記簿が取得できない物件については土地台帳から削除しました。その結果、令和 3 年度においては用途判明</p>	管財課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>また、（本物件も含めて）所管不明の物件が全部で 1,000 筆程度あるとのことであり、全物件を同様に調査することは物理的・時間的・費用的に困難と思われるため、何らかの基準を定めて処理する（例えば、登記簿が取得できる物件は調査を続けるが、本物件のように登記簿も取得できない物件は一斉に台帳から除却するといった方法）ことを検討することも考えられる。</p> <p>なお、本物件については公会計上の固定資産台帳上は簿外資産として処理されていることから、市公会計の財務諸表に与える影響はない。</p>	<p>及び削除物件を含め 225 筆を処理しました。</p> <p>引き続き、効率的な調査を実施し、早期解消に努めます。</p>	

No. 19 所管不明財産（管財課預かり 所管課判明次第所管換必要）

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②所在不明土地の対応について 【意見】報告書 79 頁 本物件の所在地・現況等につき、過去の資料を遡って調査し、その結果を踏まえて除却する等の対応を検討する必要がある。</p> <p>また、（本物件も含めて）所管不明の物件が全部で 1,000 筆程度あるとのことであり、全物件を同様に調査することは物理的・時間的・費用的に困難と思われるため、何らかの基準を定めて処理する（例えば、登記簿が取得できる物件は調査を続けるが、本物件のように登記簿も取得できない物件は一斉に台帳から除却するといった方法）ことを検討することも考えられる。</p> <p>なお、本物件については公会計上の固定資産台帳上は簿外資産として処理されていることから、市公会計の財務諸表に与える影響はない。</p>	<p>G I S の活用による調査を実施するとともに、未判明の筆を中心に土地家屋調査士協会に調査を依頼し、その結果、登記簿が取得できない物件については土地台帳から削除しました。その結果、令和 3 年度においては用途判明及び削除物件を含め 225 筆を処理しました。</p> <p>引き続き、効率的な調査を実施し、早期解消に努めます。</p>	管財課

No. 21 旧平野市民センター

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②今後の利活用について 【意見】報告書 82 頁 膳所駅前に新たな市民センターが設立されており、本物件が当初の取得目的により利活用されることがないと判断されることから、行政財産の今後の利活用を計画し、取得目的を更新する必要がある。</p> <p>また、駐車場を閉鎖した平成 28 年</p>	<p>旧平野市民センター用地については、他部局での利活用や普通財産としての活用検討等を進めるために関係者との調整等を行っています。</p>	自治協働課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
より、遊休状態にあり、他部局への所管換を協議している段階で、境界についても確定中である。 なお、他部局の利活用計画でも利活用がない場合においては、管財課に所管換えし、普通財産として有効活用する方法を検討すべきである。		

No. 22 唐崎市民センター移転用地

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
③今後の利活用において 【意見】報告書 83 頁 本物件の隣接国有地では、土壌汚染が確認されたとはいえ、現在では、土壌汚染の改善も済んでいることから、本物件においても、行政財産として利活用する方法もしくは普通財産として有効活用する方法を検討すべきである。	本物件については、地域住民との利活用に関する協議や隣接国有地の利活用に関する国の方針を踏まえた上で、有効活用の方法を検討していく方針であります。現在、地域において当該地の利活用についての意向調査の取組を進められており、その結果も踏まえて検討していきます。	自治協働課

No. 25 都市計画道路 3・4・14 号石山線外 1 線改良事業

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
②普通財産への変更について 【意見】報告書 88 頁 本物件は行政目的に供されておらず、事業の見通しもないことから、行政財産の用途を廃止し、普通財産に変更することについて検討すべきである。	本物件は、過去に石山駅周辺の駐輪場整備計画の用地候補として取得した経過があることから、関係課と石山駅周辺の駐輪場の充足状況や今後の方針等について協議・調整を行い、今後の対応方針について検討していきます。	市街地整備課
③放置自転車・放置原動機付自転車について 【意見】報告書 88 頁 本物件は石山駅すぐ近くに位置しており、放置された自転車や原動機付自転車が十数台確認された。撤去義務は行政財産使用者にあるとのことであったが、本物件の使用者である行政財産使用者に対し、適切に対処されるよう市からの働きかけが必要である。	放置されている自転車や原動機付自転車について、所有者等に対し移動、撤去を促します。	市街地整備課

No. 26 浜大津駅前 A 地区市街地整備関連用地

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
②普通財産への変更について 【意見】報告書 89 頁 本物件は行政目的に供されておらず、浜大津駅前 A 地区市街地整備事業の見通しもないことから、行政財産として保有し続けることは適当ではな	滋賀県は、本物件の隣接地の大津港港湾業務用地のうち約 3, 0 0 0 m ² を活用して（仮称）新・琵琶湖文化館を整備される予定です。 このことから、本物件の取扱いについて、滋賀県の意向を確認しながら、	市街地整備課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
く、行政財産の用途を廃止し、普通財産に変更する必要がある。	港湾計画との整合や本市のまちづくり計画との調整など、必要な協議を進めます。	
③売却処分の検討について 【意見】報告書 90 頁 本物件は京阪浜大津駅の道路を挟んだすぐ目の前に位置し、なおかつ琵琶湖大津港マリーナのすぐ近くであり、近隣には大型アミューズメント施設やホテルが立地するという、一等地である。 平成 30 年度における正面路線価は 145,000 円/㎡であり、これに地積を乗じて 0.8 で割り戻した簡易鑑定評価額は 1 億 5,554 万円であって、これは土地台帳の簿価である 1 億 3,294 万円を 2,260 万円上回っている。 このような駅前優良地が平成 16 年以降、15 年の間に亘って、当初計画されていた A 地区市街地整備事業に変わる新たな計画が立てられることもなく、遊休のまま放置されていることから、売却処分に向けて、隣接地を保有する県と共同入札を図るよう働きかける等、売却も含めた処分について検討する必要がある。	滋賀県は、本物件の隣接地の大津港港湾業務用地のうち約 3,000 ㎡を活用して（仮称）新・琵琶湖文化館を整備される予定です。 このことから、本物件の取扱いについて、滋賀県の意向を確認しながら、港湾計画との整合や本市のまちづくり計画との調整など、必要な協議を進めます。	市街地整備課

No. 27 リサイクルセンター木戸

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
②今後の利活用について 【意見】報告書 91 頁 現在、市が新しくごみ焼却施設を建設しており、このごみ焼却施設（令和 4 年度稼働予定）が稼働すれば、本物件のリサイクルセンターも機能移転される可能性がある。 本物件のリサイクルセンターが機能移転された場合、本物件の建物は昭和 63 年に建てられたものであり、まだ十分利用可能と思われるため、その後の利活用を検討する必要がある。	現在、新ごみ焼却施設での運用体制と平行して現リサイクルセンターの活用方法について検討しているところです。	廃棄物減量推進課

No. 28 庁舎整備用地

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
②新たな本庁舎建替計画（庁舎整備基本方針）の推進について 【意見】報告書 92 頁 本物件は平成 28 年に取得したもののなお本庁舎の建替えが進んでいな	庁舎整備については、平成 30 年度に「本館整備検討業務」において、4 つの整備パターンを整理したところです。 しかし、新型コロナウイルス感染症	管財課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>い。立地としては現在の本庁舎に隣接した土地であり、建替え用地としての活用性は非常に高いものである。</p> <p>現在の市本庁舎は、本館が建築年が昭和 42 年、別館が昭和 46 年であって老朽化が著しく、なおかつ IS 値がそれぞれ 0.10～0.64、0.11～0.68 と耐震強度も不足しており、仮に大規模な震災が発生した場合において、市政に重大な影響を及ぼす恐れがある。</p> <p>市では平成 29 年度に策定した「庁舎整備基本方針」や、平成 30 年度に行った「本館整備検討業務」において、本物件を活用した本庁舎の建替えを基本方針としていることから、土砂災害警戒区域指定等の課題を解決し、引き続き早期に本庁舎の建替用地としての活用を進めるべきである。</p>	<p>対策や行政デジタル化の推進など新たな課題への対応の検討が必要となってきたため、庁舎機能や規模、立地条件など、これまでの検討内容の見直しを含め、移転新築などの間口を広げた検討を行うことから「庁舎整備基本構想」の策定を行っています。</p>	

No. 29 湖西台土地区画整理事業用地

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>②利活用の検討について</p> <p>【意見】報告書 94 頁</p> <p>所管課（未来まちづくり部まちづくり計画課）の説明によると、本物件の取得目的は乱開発の防止と環境保全のためとされているが、現時点では本物件の利用方針・利用計画等の具体的な検討は進んでいないとのことである。よって、本物件につき早急な利活用に向けた検討が望まれる。</p>	<p>本市所有地と隣接土地との境界確定は令和 3 年 5 月に完了しました。利用方針、利用計画等の具体的な検討は、新型コロナウイルス感染症の影響が長引く状況下において、土地利用に向けた調査を行っても、的確な結果を得ることは難しいと考えています。今後の経済情勢などを踏まえながら、適切な時期を見極めて調査の実施を検討します。</p>	都市計画課

2 取得及び処分、所管換等に係る事務

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>(1)行政財産の取得における事前協議について</p> <p>【結果】報告書 95 頁</p> <p>本物件は、下阪本二丁目に、民間の不動産会社から、分譲住宅地を開発する際に、ごみ収集場を設置する必要があるものとして市に譲渡された土地である。当該分譲住宅地から排出されるごみが、市の定期収集を受けられるようにする必要があることから、ごみ収集場を設け、本物件につき、環境部廃棄物減量推進課が所管することになった。</p> <p>当事例の開発事業上、環境部廃棄物</p>	<p>大津市公有財産等管理規則による事前協議の要件を満たす場合は、環境部長も事前協議の内容を確認し、書面上に確認の証跡を残すようにしています。</p>	廃棄物減量推進課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>減量推進課がごみ収集場を取得・所管する際の事前協議においては、大津市公有財産等管理規則上、環境部長が事前協議を実施すべきであるにもかかわらず、環境部廃棄物減量推進課長が上席者として事前協議を実施しており、環境部長は事前協議には関与していない。</p> <p>大津市開発事業の手續及び基準に関する条例施行規則において要求される事前協議の実施者の要件と、大津市公有財産等管理規則において、公有財産等の取得の場合における事前協議の実施者の要件が、整合していないことにより生じた問題であることから、両規則の整合性を図る必要がある。</p> <p>また、大津市公有財産等管理規則上の事前協議の要件を満たす場合には、環境部廃棄物減量推進課が、事前協議として、開発事業計画に関する意見を回答する際に、環境部長も内容を確認し、書面上確認の証跡を残すなど、事前協議に関与する必要がある。</p>		
<p>(6)行政財産と普通財産の区分について</p> <p>【意見】報告書 101 頁</p> <p>今回の現場視察の結果、当初取得した際に計画していた事業の用途に供することができないまま、もしくは既に事業は終了したがその後の処分の方針が定まらないまま、なおも当初の目的に供する行政財産として保有されている未利用の資産が多数見受けられた。未利用の資産を有効活用するにあたっては、まずは当初の取得目的であった事業が終了しているかもしくは事業計画が廃止されているかを確認及び整理し、他の行政目的に転用することができないか確認する必要がある。その上で、行政目的に供することができないと判断された公有財産については用途を廃止し、普通財産に変更しなければならない。</p> <p>これらの情報収集、調査・把握そして評価は「大津市公有財産有効活用基本方針」で所管課が進めなければならないとされており、市においては各所管課が本来実施しなければならないはずの行政財産と普通財産の分類を、適切に実施しきれていないのではないかと推測される。</p>	<p>行政財産と普通財産の分類については、大津市公有財産有効活用基本方針に基づき、所管課で行うこととなっていることから、公有財産の有効活用を推進するためにも、各所管課に対し、公有財産の定期的な使用実態の確認と見直しを図るよう周知しました。</p> <p>今後は、財産管理のPDCAサイクルを可視化し、各所管課において行政財産と普通財産の分類を適切に実施するよう周知します。</p>	管財課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
よって、市の全ての所管課について、未利用の資産を情報収集・調査把握し、行政財産と普通財産の分類を適切に実施できるよう、所管課内部でのPDCAサイクルを徹底する必要がある。		

4 土地開発基金の長期滞留土地

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>(3) 土地開発基金が抱える課題を解決するための方策</p> <p>①時価相当額による滞留土地の買い取りについて</p> <p>【意見】報告書 111 頁</p> <p>大津市土地開発基金管理規則第 12 条は、「基金財産の引き渡し価格は、その都度市長が別に定める」旨を定めている。</p> <p>大津市土地開発基金条例第 4 条を準用して、当初取得価額に利息相当累計額を上乗せした額で買い取るという実務上の運用を行っているが、大津市土地開発基金管理規則第 12 条に従えば、市長が定めた額において買い取ることが許容されている。</p> <p>ゆえに、当初取得価額に利息相当累計額を上乗せした額で一般会計が買い取るのではなく、取得当初に予定されていた行政目的を失った基金財産に限り現時点の適正な評価額で引き取るように、実務上の運用を変えることが、土地開発基金の滞留土地の解消のために有効な施策となるのではないかと、考えられる。</p>	<p>当初取得価格に利息相当累計額を上乗せした額が時価を上回る場合に時価により買い取ることは、総務省により「不可能ではないが適切でない。」とされていますので、このことを踏まえた上で検討します。</p>	管財課
<p>(3) 土地開発基金が抱える課題を解決するための方策</p> <p>②土地開発基金管理審査会による基金保有土地の評定について</p> <p>【意見】報告書 112 頁</p> <p>大津市土地開発基金管理規則第 19 条は、土地の先行取得又は売却の適否等を審査し、基金の適正な運用を図ることを目的として、土地開発基金管理審査会を設けている。</p> <p>同審査会に土地が当初取得時の行政目的を失っているかの判定及び引取価格の審査を所掌事務に加えることにより、当初取得時の行政目的を失った土地開発基金が保有している土地の処分の妥当性及び一般会計が買い取る際の</p>	<p>土地開発基金管理審査会の所掌事務及び委員構成については、御意見を参考に見直しの要否等を検討していきます。</p>	管財課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>金額が適正な額であることを検討することができ、恣意的な基金財産の流用を防ぐことが可能となるのではないかと考えられる。</p> <p>また、同審査会は2名の副市長をそれぞれ会長及び副会長とし、市長部局の部長級を委員として組成されているが、ここに外部有識者を委員として加えることも、検討の余地があると考えられる。</p>		
<p>(3) 土地開発基金が抱える課題を解決するための方策</p> <p>③一般会計による基金保有土地の買い取りと活用の検討について</p> <p>【意見】報告書 112 頁</p> <p>一般会計が土地を買い取ったのち、当初取得目的を含め、本物件を行政目的に供することができるのか否かを、改めて所管課は検討しなければならない。</p> <p>検討結果に基づき、当初取得目的に供するのか、供することができない場合に他の行政財産目的に転用するのか、普通財産に区分を変更したうえで売却ないし貸付けを検討することとなる。</p> <p>なお、土地開発基金が保有する土地については、広大な山林がいくつか見受けられた。民間企業などにはほぼ無価値と思われる土地であっても、琵琶湖に面した市にとっては、琵琶湖の環境保全に役立っていることも考えられ、また山林の水土保持機能は水害などの災害を予防し市民の安全を守るうえでは重要な価値を有するものであり、むやみに乱開発等がなされるリスクは回避すべきである。</p> <p>こういった、広大な山林については、一般会計が取得したうえで保有目的を検討のうえで、例えば保安林・残置森林としての行政財産として、あらためて保有することも考えられる。</p>	<p>当初取得時の行政目的を失った土地開発基金保有土地の一般会計による買取り後の活用については、他の未利用財産と同様、有効活用基本方針に則り検討します。</p> <p>また、乱開発等のリスクの可能性のある土地については、慎重に対応していきます。</p>	管財課

5 遊休地の売却・利活用の促進

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>(3) 遊休地の売却・利活用の促進の対応策</p> <p>①有効活用基本方針に則った売却の促進の必要性について</p> <p>【意見】報告書 118 頁</p>	<p>有効活用基本方針に則った売却の促進の必要性については、大津市公有財産有効活用基本方針に則り、各所管部局と情報共有に努め、公有財産の内容を検証するとともに、売却可能な財産</p>	管財課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>市の現状について、総務部管財課より各所管部局に未利用財産の調査依頼を行い、情報収集を行い、その調査結果を各所管部局と総務部管財課とで共有し、検討すべき物件の把握に努めている。調査結果については現状の問題点が記載されており、現状抱える課題について把握が行われている。</p> <p>その後、調査結果を踏まえ、物件の評価・検討を行い、有効活用の決定を行っていくこととしているが、現状は問題点の把握を行うに留まっており、その後の利活用の検討については十分に実施できていなかった。収集された調査結果では課題がある、協議中である、とされているものが多く、具体的な利用方法の検討や問題解決に向けたスケジュールリング等の検討が十分に行えていない状況であった。問題を把握することは重要ではあるが、そこで留まるのではなく、今後どうしていくべきなのか、どのような選択肢が採り得るのか、という具体的な方向性を明示することが、未利用財産の解消のためには必要と考えられる。</p> <p>また、公有財産のうち、行政財産については売却することができないため、利活用を行っていない行政財産、利活用を行わなくなった行政財産については用途を廃止し売却が可能な普通財産へと変更を行う必要がある。</p> <p>国土交通省では当初事業目的から変更を行い、土地の有効利用を図った事例についての公表を行っている。公表資料の中には事業代替地として取得した土地について、事業終了後に公園事業に転用した例、福祉施設として民間売却した例、住宅用地として民間売却した例等が記載されている。また、暫定的に駐車場や防災倉庫、公園等として暫定的に利用する、というケースも多々見受けられる。</p> <p>大津市公有財産有効活用基本方針を定め、具体的な業務フロー、検討方法を明示している以上はその方針に則り、利活用の促進をより具体的に実行していく必要があり、庁内において利活用の見込みがないのであれば、積極的に売却、貸付け等を行う方向で検討をすることが重要である。</p>	<p>及び有効活用が可能な財産の洗い出し、利活用の方向性と優先順位等の整理を行いました。</p> <p>今後は、効率的、安定的に売却を推進するため、庁内での利活用を検討委員会などで調整し、利活用の見込みのない財産については、優先順位等を考慮し、積極的に売却、貸付け等を検討します。</p>	<p>担当課</p>
<p>(3) 遊休地の売却・利活用の促進の</p>	<p>未利用財産の情報収集を所管部局と</p>	<p>管財課</p>

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>対応策 ②未利用財産を有効活用するプランニング策定の必要性について 【意見】報告書 119 頁 未利用財産の調査及び問題点の把握については総務部管財課を中心に執り行われている。</p> <p>しかし、取りまとめの結果については収集した情報が列挙してあるのみであり、当該結果から不動産の価格規模や抱える問題の重要度等が読み取りにくいものとなっていた。</p> <p>未利用の不動産については全て解消することが望ましいが、全ての未利用の解消が容易にできるものではないことは理解できる。小さな面積の土地や利活用の可能性が限りなく低い土地等もあり、未利用解消のために必要な費用等と未利用解消によって得られる効用との費用対効果が合わない土地もあることが想定される。</p> <p>全ての未利用物件に同様に対策を行うことは効率的な事務運営の観点から適切ではないことから、収集した情報について、ランク付けを行い、優先順位を決め対策を行っていくことが必要である。</p> <p>例えば、土地の面積や市場価格、現状発生する維持管理費用の多寡等の要素から未利用地の物件を評価、ランク分けし、ランクの高いものから対応することで、費用対効果を高め、効率的に未利用の解消を行うことが期待できる。</p> <p>未利用物件をランク付けし、解消時期、解消方法等をプランニングし、未利用解消への道筋を具体化させることが必要である。</p>	<p>連携を図りながら調査を行い、公有財産有効活用基本方針の未利用財産の利活用の具体的な方法に基づき、効率的な未利用物件の解消に資するよう、個々の未利用財産の評価、優先度等の整理を行いました。</p> <p>今後は、財産の管理経費等を整理し、未利用財産の有効活用や売却に向けた実効性のあるプランニングの策定について検討します。</p>	<p>担当課</p>
<p>(3) 遊休地の売却・利活用の促進の対応策 ③市民・一般企業等への情報開示の促進について 【意見】報告書 120 頁 市では、公共的な利用が見込まれない財産（土地）の情報についてホームページ上での掲載を開始した。資産の売却・利活用の促進をするにあたり、有効活用したい資産の案件をリストアップし、公に公表することで、利活用方法を公募することは有用と考えられる。</p>	<p>市民、一般企業等への情報開示の促進については、資産の売却、利活用の促進に当たり、ホームページ上に総務部管財課等が所管する今後売却を予定している未利用財産の一覧を掲載し、地図情報とリンクを図り、市民や一般企業等の方が利活用の検討を行いやすくなるように公表に努めています。</p> <p>更なる未利用地の売却、利活用の促進に向けて、大津市公有財産有効活用基本方針に則り、未だ公表していない未利用財産の積極的な情報開示を行うことで、民間事業者等が活用に向けた</p>	<p>管財課</p>

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>未利用の土地があったとしても、一見するだけでは個人が所有するものなのか、市や県、国等が所有する土地なのかを判断することはできない。市として、未利用のままとなっている土地・建物等の存在を広く公表し、その利活用方法を公募することは有効である。</p> <p>しかし、現状公表されている物件は未利用物件の一部であり、全てが開示されているわけではない。大津市公有財産有効活用基本方針に則った検討を行った結果として、市内において利活用の見込みがないのであれば、市として保有し続けることの意義は乏しいわけであり、その情報を公表することに何ら問題はないはずである。</p> <p>むしろ市として利用方法を決めかねているのであれば、広く公に公表することにより、多様な考え方、利用方法を公募し、利活用を促進することが限られた財産を有効に利用することにつながるという。この点から、市として十分な検討を行ったのち、利活用の見込みのないものは広く公に公表することをより促進することが望ましい。</p> <p>もちろん、市としての考えや周辺住民への配慮等も必要であり、一部制限が必要と考えられる物件があるのであれば、当該物件については市としての利用方針に則しているかを確認し、利用期間の設定等を行い、市として意図しない利活用を抑制することも必要である。</p> <p>このように、市としての政策等を考慮しつつ、物件によっては一部の制限を設けること等した上で、未利用の物件を広く公表することにより、さらなる利活用の促進が図られることが期待される。</p>	<p>検討を行いやすくなり、売却や貸付けの推進に資すると考えられることから、これらの公表する範囲や手法について検討します。</p>	<p>担当課</p>

6 売却により生じる将来キャッシュ・フローの検討

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>(3) 将来キャッシュ・フローを考慮した意思決定の必要性</p> <p>② 将来キャッシュ・フローを考慮した意思決定の推進について</p> <p>【意見】 報告書 127 頁</p> <p>未利用地の売却による将来キャッシュ・フローの試算では、追加の税収と</p>	<p>将来キャッシュ・フローを考慮した意思決定の推進については、将来的なキャッシュ・フローが見込まれる効果的な未利用地の選定が必要であるとともに、中期財政フレームとの連携した仕組みづくりが必要であると考えます。</p> <p>このことから、安定した財政運営に</p>	<p>管財課</p>

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>しては固定資産税等のみを考慮したが、実際の宅地が準備され、住人が増えた場合、市の人口の増加、当該市民の市民税の増加、市民増加による市の経済の活性化等多様な副次的効果も期待できる。</p> <p>財産の有効活用を検討する際は売却に際して発生するコスト、売却収入のみに着眼するのではなく、売却により得られる今後の収入や売却により削減が図れる費用等も加味した意思決定が推進されることを期待したい。</p>	<p>資するような副次的コストを見込んだ意思決定の在り方を検討します。</p>	

7 「大津市公有財産有効活用基本方針」の推進体制

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>(3) 問題点解消に向けた検討 ① 予算について 【意見】 報告書 131 頁 全庁的には未利用財産の利活用を図ることが必要と判断したとしても、担当すべき所管部局が利活用を推進しようとする仕組みがなければ、利活用を進めていくことは難しいと思われる。この点については、未利用財産を売却処分・貸付けした際の収入の一部を所管部局に配分するような仕組みを導入することも考えられる。また、所管部局が予算獲得に動かないといけないといった問題に対しては、所管部局ごとではなく、あらかじめ全庁的に必要な予算を確保しておくといった方策も考えられる。</p>	<p>未利用財産の売却処分、貸付けを行うに当たり、境界明示等の用地調査経費が必要となることから、収入の一部を財源として活用する仕組みの検討について、財政当局と協議します。</p>	<p>管財課</p>
<p>(3) 問題点解消に向けた検討 ② 全庁的な取組の推進について 【意見】 報告書 131 頁 現状、市の未利用財産の利活用の仕組みは、所管部局が主体となって行う仕組みであり、いわゆるボトムアップの仕組みといえるが、こうした仕組みのほか、全庁的な視点にたつて未利用財産を利活用する仕組み、いわゆるトップダウンの仕組みも必要であると思われる。</p> <p>現状の仕組みであれば、所管部局が主体となった検討に対しては、他部局との連携がうまく取れないことも想定されるし、所管部局が予算獲得に動かないといけないといった問題点が利活用の促進の支障となっていると思われるため、これらをうまく調整・連携す</p>	<p>全庁的な未利用財産の洗い出し及び情報の共有化を図るとともに、未利用財産の利活用の推進に当たっては、所管部局と関係部局との連携のスキームを構築するとともに、体制の整備を図り、そのフローを可視化するよう検討します。</p>	<p>管財課</p>

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>る仕組みの構築が必要となるものと思われる。</p> <p>例えば、総合的・全庁的な観点から検討・立案・調整するような担当部署を設置し、所管部局からの情報等を吸い上げるなどして、未利用財産の利活用を推進させるといった体制を構築すること等が考えられる。</p> <p>そのためには、公有財産等の管理及び利活用を検討する部署と、施設全体の統廃合や配置最適化といった公共施設マネジメントを推進する部署の相互連携を強化することがより一層求められると考えられる。</p> <p>また、部局長会議等といった全庁横断的な会議で積極的な情報交換・情報共有することも有効な方策と考えられる。</p>		
<p>(3) 問題点解消に向けた検討</p> <p>③民間活力の利用について</p> <p>【意見】報告書 132 頁</p> <p>他の地方自治体において、土地の評価や売却可能資産の洗い出し、売却のための各種支援を行う業務を外部の専門家などに委託している事例も見受けられることから、市においてもこれらの検討も一考の余地があると考えられる。例えば、千葉県市原市では、公共資産売却業務の包括的な民間への委託業務を実施している。市原市の事例では、民間事業者は売却可能性の調査から始まり、売却時の隣接地権者への意向調査、市が行う境界確定や測量等に対する側面支援（例えば物件調書・図面等の作成等）、売買契約書締結の支援、そして売買後の所有権移転登記の支援まで、市が行わなければならない入札等の一部の業務を除いてほぼ全面的に民間事業者に委託が行われている。</p>	<p>民間活力の利用については、現在、一般競争入札による応札がなかった物件に限り、宅地建物取引業協会と協定を締結し、媒介制度を活用した売却処分による販売促進に努めています。</p> <p>効率的、安定的に売却を推進するため、未利用財産の評価、優先度等の整理や売却予定地の境界確定事務等を行いました。</p>	管財課