

第3．監査の結果及び意見

1．実施した監査手続

実施した監査手続は以下のとおりである。

- 現地視察
市の公有財産及び土地開発基金が保有する土地の現況を確認するため、土地台帳及び建物台帳並びに基金台帳からサンプルを抽出し、市に質問書を送付し回答を得た上で、現地視察及び質問並びに証憑閲覧を行った。
- 取得及び売却に係る事務手続の確認
資産の取得及び売却処分が法令や条例・規則等に従い適切に実施されているか確認するため、取得及び売却の一覧からサンプルを抽出し、質問及び証憑の閲覧を行った。
- 賃貸借及び行政財産使用許可に係る事務手続の確認
行政財産使用許可及び普通財産貸付けに係る事務手続の遵法性及び使用料及び貸付料の算定の合理性を確認するため、行政財産使用許可及び普通財産の貸付けの一覧からサンプルを抽出し、質問及び証憑の閲覧を行った。
- 土地開発基金の課題解決に係る質問
現地視察の結果、土地開発基金の保有土地が長期保有されている実態が認められたため、土地開発基金の抱える課題の把握と課題の解決のため、担当課に対して質問を行った。
- 遊休地の利活用の促進についての検討及び将来キャッシュ・フローの分析
遊休地の利活用に向けた取組内容、課題について質問を行った。また、市の把握している課題と現地視察の結果を踏まえ、利活用促進の必要性について検討するとともに、遊休地を売却することにより生じるキャッシュ・フローの分析を行った。
- 「大津市公有財産有効活用基本方針」の推進体制の検討
市の公有財産が有効に活用されるよう、基本方針の推進体制について総括的な質問と検討を行った。

2. 現地視察

(1) 対象資産一覧

公有財産及び土地開発基金財産として保有する土地のうち、現地視察の対象とした一覧は以下のとおりである。

No.	施設名称※	所管課	抽出の視点
1	龍華地区公共用地（事業用）	政策調整部人権・男女共同参画課	未利用
2	龍華地区公共施設用地（事業用）	政策調整部人権・男女共同参画課	未利用
3	坂本住宅地区改好事業用地（事業用）	未来まちづくり部住宅課	未利用
4	大道口団地（母子）	未来まちづくり部住宅課	未利用
5	皇子が丘一丁目住宅地区改良用地（事業用）	未来まちづくり部住宅課	未利用
6	じん芥処理場用地	環境部施設整備課	未利用・土地開発基金
7	最終処分場用地	環境部施設整備課	未利用・土地開発基金
8	（仮称）青山第二幼稚園	福祉子ども部保育幼稚園課	未利用
9	（仮称）青山第二小学校	教育委員会教育総務課	未利用
10	青少年レクリエーション施設	市民部市民スポーツ・国スポ・障スポ推進課	未利用
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）	未来まちづくり部道路・河川課	土地開発基金
12	都市計画道路 3・4・9 号馬場皇子が丘線改好事業（北国町工区）（三井寺町）	未来まちづくり部道路・河川課	土地開発基金
13	都市計画道路 3・4・9 号馬場皇子が丘線改好事業（皇子が丘工区）	未来まちづくり部道路・河川課	土地開発基金
14	北小松駅前広場用地取得事業	未来まちづくり部路政課	土地開発基金
15	旧志賀町ごみ処理場跡	環境部北部クリーンセンター	特定項目（旧）
16	（仮称）富士見保育園	福祉子ども部保育幼稚園課	特定項目（仮称）
17	旧消防施設用地（未利用地）	総務部管財課	特定項目（旧・未利用地）
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）	その他所管不明（管財課管理）	特定項目（不明土地）
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）	その他所管不明（管財課管理）	特定項目（不明土地）
20	土地開発公社（事業用）	その他所管不明（管財課管理）	特定項目（不明土地）
21	旧平野市民センター	市民部自治協働課	未利用
22	唐崎市民センター移転用地	市民部自治協働課	未利用

23	関津多目的グラウンド	市民部自治協働課	未利用
24	都市計画道路用地（道路建設課）	未来まちづくり部道路・河川課	旧土地開発公社が保有していた資産
25	都市計画道路3・4・14号石山線外1線改良事業	未来まちづくり部市街地整備課	旧土地開発公社が保有していた資産
26	浜大津駅前A地区市街地整備関連用地	未来まちづくり部市街地整備課	旧土地開発公社が保有していた資産
27	リサイクルセンター木戸	環境部廃棄物減量推進課	その他
28	庁舎整備用地	総務部管財課	その他
29	湖西台土地区画整理事業用地	未来まちづくり部まちづくり計画課	その他

※大津市土地台帳又は建物台帳の登録名称、もしくは土地開発基金の事業名称を記載

なお、所在は以下のとおりである。



(2) 監査の結果

No. 1 龍華地区公共用地（事業用）

名称	龍華地区公共用地（事業用）
財産の区分	行政財産
所在地	伊香立下龍華町 584-96
土地の面積	342.30 m ²
建物の面積	—
取得時期	昭和 51 年 9 月 8 日
取得方法	原始取得
取得目的	環境改善対策事業として建設した改良住宅に供給するプロパンガスボンベ収納庫用地として取得
台帳の金額	3,888,870 円




① 概要

本物件は、昭和 51 年に伊香立下龍華地区の環境改善対策事業として建設した改良住宅に供給するプロパンガスボンベ収納庫用地として取得された土地である。

その後、都市ガスが普及しプロパンガスボンベ収納庫用地としての役目を終え、遊休地になっていたが、隣地が急傾斜地になっており、法面崩壊をおこしたことから緊急工事（公共工事）に伴う仮設事務用地として、未来まちづくり部に使用許可を出している。使用許可は令和元年 8 月 20 日から令和 2 年 3 月 31 日まで出しており、法面崩壊の状況によっては、使用期間の延長も考慮に入れられているため、許可期間を過ぎた後の計画は決まっていない。

② 行政財産として所有することの是非（意見）

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。

③ 本物件の所管課について（意見）

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）

名称	龍華地区公共施設用地（事業用）
財産の区分	行政財産
所在地	伊香立下龍華町 694－9
土地の面積	389.34 m ²
建物の面積	—
取得時期	昭和 53 年 11 月 20 日
取得方法	原始取得
取得目的	環境改善対策事業として取得したものと思われるが詳細は不明
台帳の金額	4,455,055 円



① 概要

本物件は、昭和 53 年 11 月 20 日に原始取得されており、担当課（人権・男女共同参画課）によると、環境改善対策事業として取得されたと思われるとのことであるが、その経緯等の詳細は不明とのことであった。

現在は、隣接する土地・建物を民間企業が賃借し、併せて、本物件を同社が駐車場用地として使用するため、同社に対して平成 26 年 10 月から使用許可を出している。

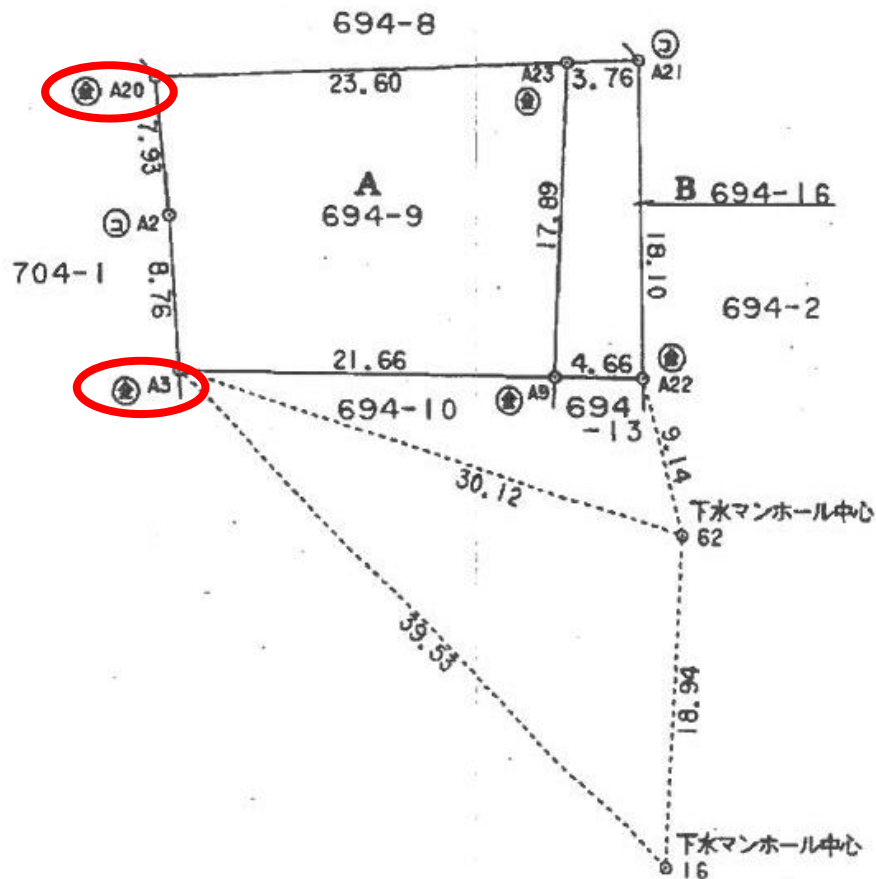
なお、直近では平成 31 年 4 月 1 日から令和 2 年 3 月 31 日までの間、使用料 190,776 円で使用許可を出している。

② 境界確定の必要性について（結果）

本物件は、境界の確定が行われているとのことであったが、境界の一部について境界標等の境界を示すものが設置されておらず、境界が適切に設定さ

れているかどうか確認できなかった（後述の地積測量図記載の A-20 及び A-3 について、境界標等が設置されていなかった。）。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よう求めており、境界標等の境界を示すものを設置する必要がある。

なお、本物件の三方（694-8、704-1、694-10）については、平成 23 年 3 月 22 日付けで筆界確認書が作成されている。



出典：地積測量図

③ 現況確認について（意見）

地積測量図と現地を対比してみると、隣接地（694-8）にある屋根付き駐車場の一部が境界を越えているのではないかとされる箇所があったため、担当課（人権・男女共同参画課）に再度確認を依頼したところ、境界を越えているものではないと判断しているとの回答があった（次の写真中央にある屋根付き駐車場）。



さらに、地積測量図と現地を対比してみると、奥にある隣接地（704-1）に置かれているコンテナの一部が境界を越えているのではないかとされる箇所があった。この点について担当課（人権・男女共同参画課）に再度確認を依頼したところ、境界を越えているか否か不明であるとの回答があった（次の写真中央にあるコンテナ）。



よって、境界の確定が必要であると考えられる。

④ 行政財産として所有することの是非（意見）

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。

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、隣接地の使用人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。

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。

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。

No. 3 坂本住宅地区改良事業用地（事業用）

名称	坂本住宅地区改良事業用地（事業用）
財産の区分	行政財産
所在地	坂本八丁目 3285-1
土地の面積	810 m ²
建物の面積	—
取得時期	昭和 57 年 1 月 29 日
取得方法	その他
取得目的	住宅地区改良事業推進のための代替地
台帳の金額	27,813,780 円



① 概要

本物件は、昭和 57 年に住宅地区改良事業推進のための代替地として取得された土地である。

住宅地区改良事業推進のための代替地として隣接土地所有者に売却予定であったが、当初の使用目的で使用する事がなくなったため、売却がとん挫し、遊休地になっている。

② 行政財産として所有することの是非（意見）

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。

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。上記のとおり、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。

No. 4 大道口団地（母子）

名称	大道口団地（母子）
財産の区分	行政財産
所在地	穴太二丁目 440
土地の面積	2,676.39 m ²
建物の面積	—
取得時期	昭和 33 年 4 月 22 日
取得方法	その他
取得目的	母子向け市営住宅設置
台帳の金額	135,984,700 円



① 概要

本物件は、昭和 33 年に母子向け市営住宅が設置された際に取得したと推定される土地である。その後、老朽化した同住宅を再建築するため、平成 6 年に建物の取り壊しを行い改めて地質調査を行ったところ、埋蔵文化財（古墳群 3 基）が地中にあることが判明し、埋蔵文化財の調査発掘費用等に数千万円が必要と見積もられたことから再建築計画がとん挫し、その後、遊休地となっている。

② 境界の確定の未了（結果）

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。

なお、平成 5 年の母子向け市営住宅取壊し時の稟議によれば、下記の図面で太い枠で囲まれた箇所が市の所有とされている。当該図面には、当時建っていたと思われる母子向け市営住宅の状況も記載されている。

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。



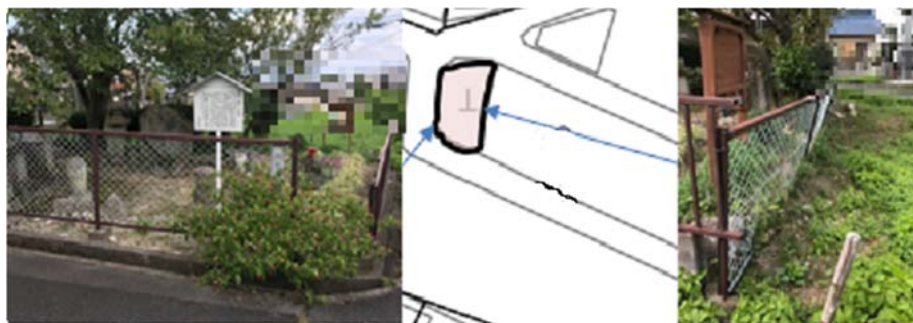
出典：平成 5 年当時の市の稟議書

③ 金属フェンスで囲まれた場所について（結果）

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。

なお、金属フェンスで囲まれた場所は以下のとおりであった。地図上は「」（墓地）の記号で示されており、かつてこの地に廃寺があったことを示す立看板と、墓石や記念碑が祭られており、金属フェンスの奥には掲示板

も建てられている。写真目の前にある白い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、市によれば当該墓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。

④ 行政財産使用許可のない土地利用について（結果）

土地の一部にごみ集積所が設置されていたが、行政財産使用許可申請が提出されていなかった。

利用者による行政財産使用許可申請及びその許可が必要である。



⑤ 行政財産として所有することの是非（意見）

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年間は既に経過しており、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。

No. 5 皇子が丘一丁目住宅地区改良用地（事業用）

名称	皇子が丘一丁目住宅地区改良用地（事業用）
財産の区分	行政財産
所在地	皇子が丘一丁目 30-9
土地の面積	273.36 m ²
建物の面積	—
取得時期	昭和 57 年 9 月 22 日
取得方法	売買
取得目的	住宅地区改良事業のため
台帳の金額	15,282,743 円



① 概要

本物件は、昭和 57 年に住宅地区改良事業のため取得された土地である。

その後、住宅地区改良事業を進める中で、一体的に土地取得した事業の残地となってしまう、現状、土地に傾斜もあり活用が難しいことから、遊休地になっている。

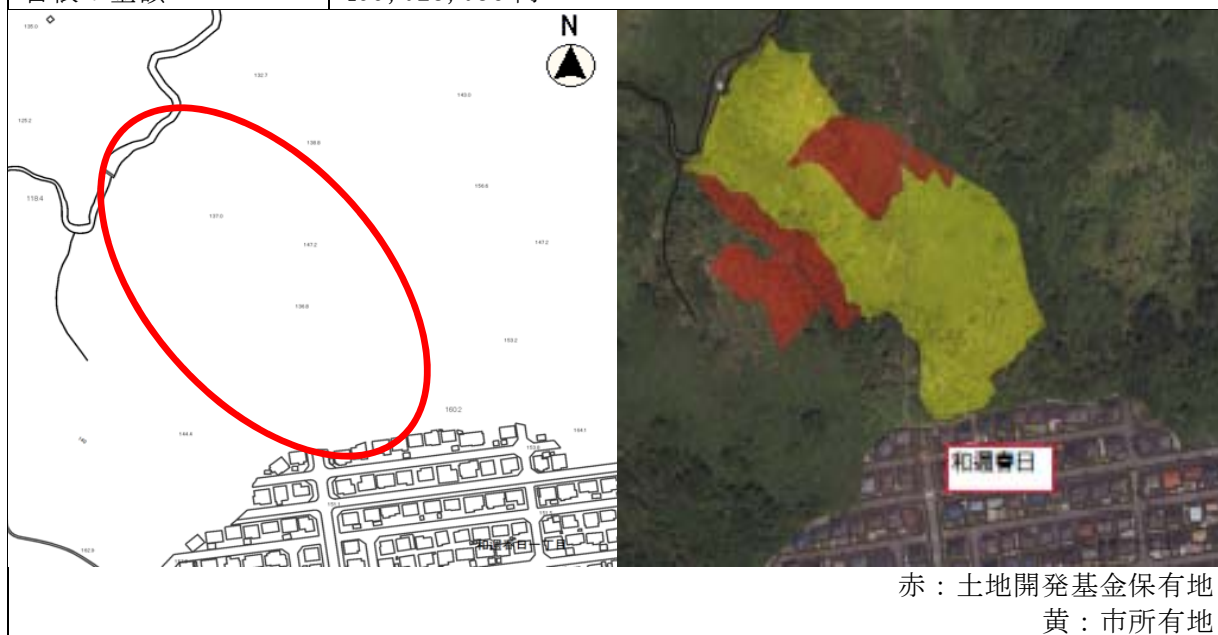
② 行政財産として所有することの是非（意見）

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。

No. 6 じん芥処理場用地

名称	じん芥処理場用地
財産の区分	行政財産及び土地開発基金財産
所在地	和邇高城
土地の面積	23,807 m ² （4回の取得時期ごとの合計）
建物の面積	—
取得時期	昭和 48 年～昭和 52 年
取得方法	主に売買
取得目的	じん芥処理場用地を確保するため
台帳の金額	499,023,036 円



本物件の周辺はフェンスが設置されており、入れないようになっている。

① 概要

本物件は、昭和 48 年から 51 年にかけて旧志賀町時代に取得した 15,974 m²を市有地として保有したものと、旧志賀町時代の昭和 52 年に取得した土地 7,833 m²を土地開発基金として保有した、合わせて 23,807 m²の土地である。

旧志賀町時代にじん芥焼却場用地として取得されたものだが、平成元年 3 月に伊香立に北部クリーンセンターが整備されたことを受け、以後未利用地となっている。

さらに、現北部クリーンセンターの老朽化等による建替工事に着手しており、本物件は将来に向け取得目的としての利用は見込めない状況である。

なお、平成 25 年度に次期最終処分場候補地選定を、本物件も含めて検討している。課題はあるものの、最終処分場候補地の一つとして優れているという評価となったが、地元や周辺土地の動向等を総合的に考慮した結果、候補地としては適さないとの判断に至っている。

本物件は下記 4 回に分けて取得されている。

それぞれの購入時期、面積、金額等は下記のとおりである。

区分	取得時期	取得方法	金額	面積	m ² 単価
A	昭和 52 年 3 月	交換	125,413,246 円	7,833 m ²	16,010 円
B	昭和 51 年 3 月	売買	171,402,920 円	6,792 m ²	25,236 円
C	昭和 50 年 1 月	売買	115,454,700 円	4,575 m ²	25,236 円
D	昭和 48 年 6 月	売買	86,752,170 円	4,607 m ²	18,830 円

区分 A については大津市土地開発基金として保有されており、残りの B～D については土地として土地台帳に計上されている。

区分 A の基金財産について、基金台帳上は 35,314,716 円となっているが、本物件の近傍山林固定資産税評価額は 8,900 円/千 m²であり、時価は約 99,000 円程度（8.9 円/m²×7,833 m²÷0.7 により試算）であり、含み損があることが認められる。

区分	時価	貸借対照表金額	差額	備考
A	99,000 円	35,314,716 円	▲35,215,716 円	差額は交換時の評価額と時価の差額、すなわち含み損である。

※区分 A は基金台帳価格が貸借対照表に計上されるため、基金台帳価格を記載。

※時価は面積×近傍山林固定資産税評価額÷0.7(千円未満切捨)で計算。

※時価はあくまで簡便的に計算した推定時価であり、実際の取引価格を保証するものではない。

※▲は含み損を意味する。

区分 B～D の土地について、固定資産台帳上は合計 373,609,790 円となっているが、地方公会計に基づく固定資産台帳整備時の総務省通知である

「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」に基づき、主に宅地並みの評価である 25,236 円/㎡を中心とした評価を行っているものであって、本物件の近傍山林固定資産税評価額は 8,900 円/千㎡であり、時価は約 200,000 円程度(8.9 円/㎡×15,974 ㎡÷0.7 により試算)である。

区分	時価	貸借対照表金額	差異	備考
B、C、D	200,000 円	373,609,790 円	373,409,790 円	地方公会計制度に基づく固定資産税評価額を宅地ではなく、山林として時価を推定した場合の差異である。

※時価は面積×近傍山林固定資産税評価額÷0.7(千円未満切捨)で計算。

※時価はあくまで簡便的に計算した推定時価であり、実際の取引価格を保証するものではない。

② システム登録価格と基金台帳価格の不整合について（意見）

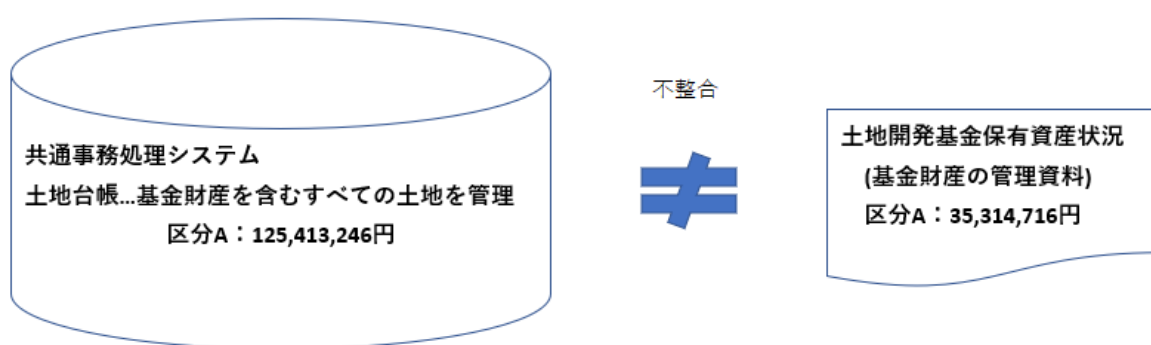
上表の A から D の金額は市の「共通事務処理システム」で利用している金額である。当該共通事務処理システムでは基金財産として管理されている土地も含め、全ての土地の登録が行われている。

土地台帳は当該共通事務処理システムから対象の資産を抽出することで作成されているため、基本的に両者は整合している。一方、基金財産については別途作成している「土地開発基金保有資産状況」という資料を基金台帳として利用・管理されており（本報告書では当該資料を「基金台帳」としている。）、基金台帳と共通事務処理システムの価格情報については整合していない箇所が見受けられた。

土地開発基金の台帳について、実際の売買価格等、土地の取引価格をもとに残高管理が行われている。区分 A の土地については、旧志賀町合併の際に大津市土地開発基金に加えられたものであり、当時の取引価格相当額である 35,314,716 円で基金台帳上の登録及び残高管理が行われている。

一方、共通事務処理システムの土地の帳簿価額については、平成 23 年の固定資産台帳整備の際にシステム上に登録が行われているが、その際は登録する土地の地目、平均路線価、地積をベースに一括して共通事務処理システムへの登録が行われている。本物件については田、山林、原野があり、それぞれの地目ごとに登録が行われた。じん芥処理用地としての利用を前提としていたこともあり、田と原野については近傍の宅地相当価格である 25,236 円/㎡で資産登録が行われ、山林の土地については 142 円/㎡での登録が行われた。その結果、区分 A については、共通事務処理システム上は 125,413,246 円として土地の登録が行われている。

すなわち、共通事務処理システムと基金台帳において、同一の土地について異なる価格情報を有していることになる。市として、同一の土地について複数の異なる情報を有することは情報の伝達の際に誤解を与えかねないため、情報の統一化が望まれる。



区分	共通事務処理システム 登録価格	基金台帳 帳簿価額	差異
A	125,413,246 円	35,314,716 円	90,098,530 円

③ 土地開発基金の長期滞留について（意見）

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、前述のとおり、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。

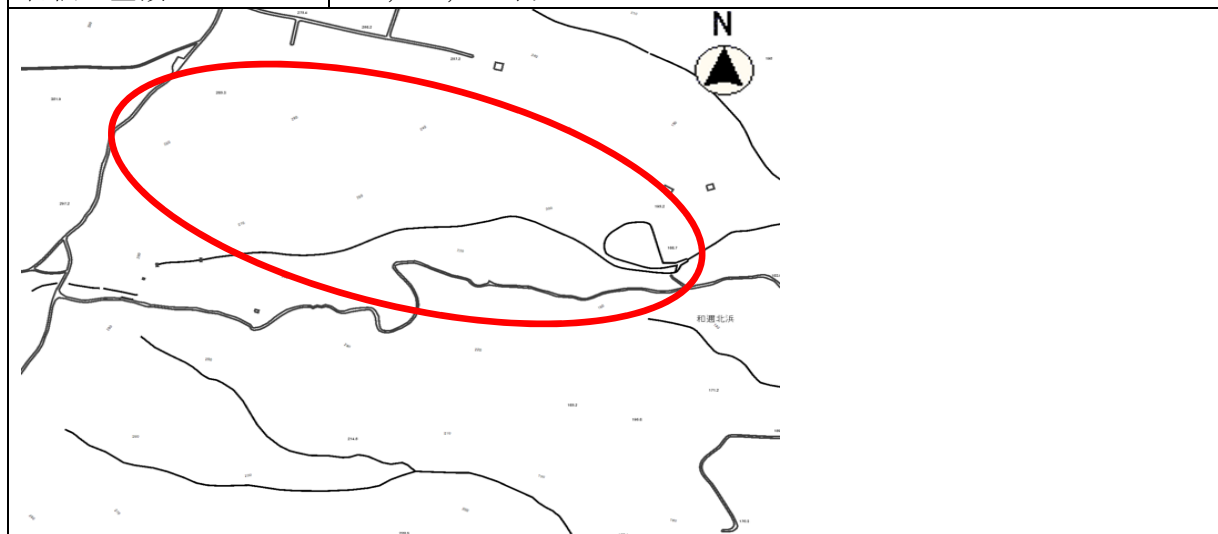
④ 行政財産として所有することの是非（意見）

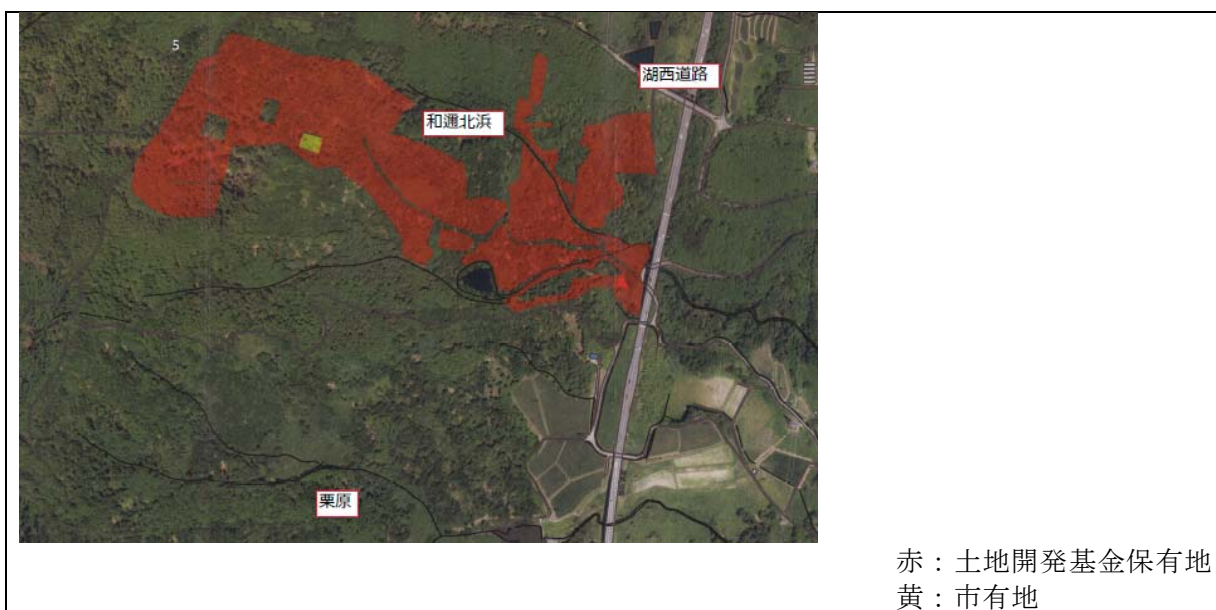
現状では、市は行政財産として利用する意義、用途、目的を失っているため、行政財産として保有し続ける必要はないと考えられる。

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。

No. 7 最終処分場用地

名称	最終処分場用地
財産の区分	行政財産及び土地開発基金財産
所在地	和邇北浜
土地の面積	102,067 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 12 年 9 月 25 日
取得方法	主に売買
取得目的	最終処分場用地確保のため
台帳の金額	401,383,002 円





① 概要

本物件は、旧志賀町時代の平成 12 年に、95 筆、公簿面積 101,405 m²を 304,215,000 円、3,000 円/m²で取得されたものである。

この土地は、平成 12 年当時、滋賀県において、当該エリアに大規模なごみ処理場を建設する計画があり、県と旧志賀町が協議した結果、和邇北浜の土地については旧志賀町が、栗原の土地については県がそれぞれ購入することとなったが、その後、県がごみ処理場建設計画を断念したことにより未利用地となっている。

なお、平成 25 年度に次期最終処分場候補地選定を、本物件も含めて検討している。しかし、本物件の現況は、保安林、砂防指定地等であり、土地利用上の問題が多いことから候補地には適さないと判断されるとともに、売却については、適当ではないとの判断に至っている。

本物件は下記 2 回に分けて取得されている。

それぞれの購入時期、面積、金額等は下記のとおりである。

区分	取得時期	取得方法	金額	面積	m ² 単価
A	平成 24 年 10 月	寄附	5,895 円	662 m ²	9 円
B	平成 12 年 9 月	売買	401,377,107 円	101,405 m ²	3,958 円

なお、それぞれの金額については共回事務処理システムに登録されている金額である。区分 A については土地として土地台帳に計上されており、区分 B については大津市土地開発基金として保有されている。

区分 B について、基金台帳上は 304,215,000 円となっているが、本物件の近傍山林固定資産税評価額は 8,900 円/千 m²であり、想定時価は約 1,289,000 円程度(8.9 円/m²×101,405 m²÷0.7 により試算)であり、多額の含み損があることが認められる。

区分	時価	貸借対照表金額	差額
B	1,289,000 円	304,215,000 円	▲302,926,000 円

※区分 B は基金台帳価格が貸借対照表に計上されるため、基金台帳価格を記載。

※時価は面積×近傍山林固定資産税評価額÷0.7(千円未満切捨)で計算。

※時価はあくまで簡便的に計算した推定時価であり、実際の取引価格を保証するものではない。

※▲は含み損を意味する。

② システム登録価格と基金台帳価格の不整合について（意見）

土地台帳の登録方法及び基金台帳の管理方法の詳細については「No.6 じん芥処理場用地 ②システム登録価格と基金台帳価格の不整合について」と同様である。

本物件の区分 B については売買により取得したものであり、実際の売買価額で登録が行われている。本物件の売買価格は 95 筆 101,405 m²で 304,215,000 円となっている。

一方、共回事務処理システムについても「No.6 じん芥処理場用地」の案件同様であり、共回事務処理システムには 401,377,107 円と登録が行われている。同一の土地について異なる価格情報を有することは情報の伝達の際に誤解を与えかねないため、情報の統一化が望まれる。

区分	共通事務処理システム 登録価格	基金台帳 帳簿価額	差額
B	401,377,107 円	304,215,000 円	97,162,107 円

③ 土地開発基金の長期滞留について（意見）

本物件は最終処分用地として取得されたものだが、前述のとおり、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。

④ 境界の確定及び公図の作成が未了（結果）

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、利活用にあたっては境界の確定が必要である。

⑤ 行政財産として所有することの是非（意見）

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。

No. 8 （仮称）青山第二幼稚園

名称	（仮称）青山第二幼稚園
財産の区分	行政財産
所在地	松が丘七丁目 16-2
土地の面積	2,787.46 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成7年12月28日
取得方法	その他
取得目的	（仮称）青山第二幼稚園用地として寄附採納
台帳の金額	141,123,525 円



① 概要

本物件は、市の基準により、住宅地整備に際しデベロッパーから、幼稚園用地として無償譲渡を受けた土地である。地区計画に幼稚園整備が記載されている状況等を考慮すると、地域住民の合意を得なければ、転用等できない状況とのことである。

本物件は (i) 駐車場としての利用部分と (ii) 完全未利用の部分の 2 区分に分けられる。(i) の駐車場部分は、隣接の保育園を運営する社会福祉法人が行政財産使用許可により利用しているが、東側の部分は、未利用となっている。

② 未利用地部分の活用（意見）

(ii) の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。

③ 行政財産として所有することの是非（意見）

(ii)の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。(ii)の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、(ii)の未利用部分については、所有区分の検討が必要である。

No.9 （仮称）青山第二小学校

名称	(仮称) 青山第二小学校
財産の区分	行政財産
所在地	松が丘七丁目 17
土地の面積	23,470.45 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成7年12月28日
取得方法	その他
取得目的	(仮称) 青山第二小学校建設用地
台帳の金額	1,188,261,943 円



① 概要

本物件は、市の基準により、住宅地整備に際しデベロッパーから、学校用地として無償譲渡を受けた土地である。地区計画に学校整備が記載されている状況等を考慮すると、地域住民の合意を得なければ、転用等できない状況とのことである。

市としては、青山小学校の分離新設の必要性について、青山学区及び上田上学区における学校規模等適正化の動向次第では活用されることも考えられるため、学校予定地としての保有を続けている。

また、本物件は都市計画上で公共施設地区としての位置付けがなされており、現状では宅地等他の用途には利用できないため、別用途への転用を行う場合は都市計画の変更も必要となる。

加えて、本物件は雑草が繁茂することから毎年定期的に除草等を実施しており、年間 250 万円の費用が発生している。市は保有する財産を、常に良好の状態において管理する必要がある、未利用の土地についても適切に管理を行う必要がある。そのため、本物件のように広大な未利用地は多額の維持管理費が発生することとなる。

周辺住民からは、子どもが遊べる公園等が不足しているため、長期間放置されている本物件を公園やグラウンド等で有効活用してほしい、という要望もあるようである。

前述のとおり、市が無償譲渡を受けた土地で、地域住民の合意を得なければ転用等できない状況や、都市計画での利用制限があること等から未利用の状況が続いているが、様々な用途での有効活用が図れる土地であり、未利用のままにしておくことは資産の有効活用の観点から望ましくないといえる。また、本物件の正面路線価も 65,000 円／㎡と高額であり、売却益も見込みうる物件である。仮に宅地としての売却が可能であれば、土地の売却収入やその後の固定資産税の税收等副次的な効果も期待できる。

② 利活用の促進の検討（意見）

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、早急に利活用の方角性について検討する必要がある。

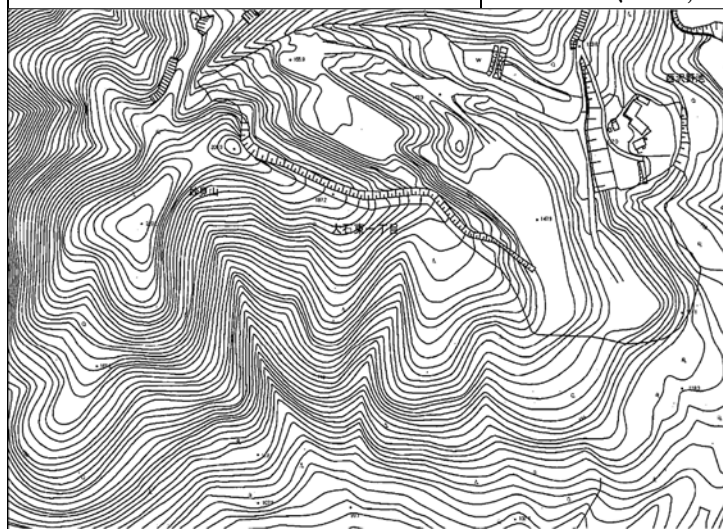
学校用地としての利用を前提としているが、取得した当初と現在の市の置かれる状況は異なっている。少子高齢化が進み、今後も子どもの人口が減少

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。

No. 10 青少年レクリエーション施設

名称	青少年レクリエーション施設
財産の区分	行政財産
所在地	大石東一丁目
土地の面積	38,775.15 m ² (15 筆)
建物の面積	—
取得時期	H7.9.22、H17.3.23、H17.9.28、H18.1.27、 H18.6.22、H19.6.28
取得方法	売買
取得目的	土砂採取跡地の有効活用として地元からの要望により、青少年レクリエーション施設整備のため取得した土地である
台帳の金額	H7.9.22、43,007,984 円 H17.3.23、5,752,806 円 H17.9.28、192,906 円 H18.1.27、80,739 円 H18.6.22、307,360 円 H19.6.28、126,419 円



① 概要

本物件は、平成 7 年から平成 19 年にかけて土砂採取跡地の有効活用として地元からの要望により、青少年レクリエーション施設整備のため取得した土地である。

平成 17 年度に基本計画の策定後、費用対効果等の関係から進捗しておらず、現在は施設管理も行っていないことから荒野の状況となっている。

当該用地については、平成 29 年にボーリング調査を実施しているが、一部地盤が軟弱な所があることから用地整備に多額の経費が必要とされている。

② 登記地目について（意見）

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。

所在地地番	登記日	実測地積 (㎡)	登記地目	取得価額 (円)
大石東一丁目 229, 230	平成 7 年 9 月 25 日	2, 654. 65	畑	43, 007, 984
大石東一丁目 202	平成 17 年 3 月 25 日	347. 97	ため池	5, 637, 462
大石東一丁目 203-1 等 4 筆	平成 17 年 3 月 25 日	5, 014. 93	山林	115, 344
大石東一丁目 232	平成 17 年 9 月 28 日	8, 387. 23	山林	192, 906
大石東一丁目 233-2	平成 18 年 1 月 28 日	3, 510. 41	山林	80, 739
大石東一丁目 224	平成 18 年 6 月 22 日	13, 363. 47	山林	307, 360
大石東一丁目 227 等 5 筆	平成 19 年 6 月 29 日	5, 496. 49	山林	126, 419

出典：土地台帳

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。

【取得当時の写真】



【現状の写真】



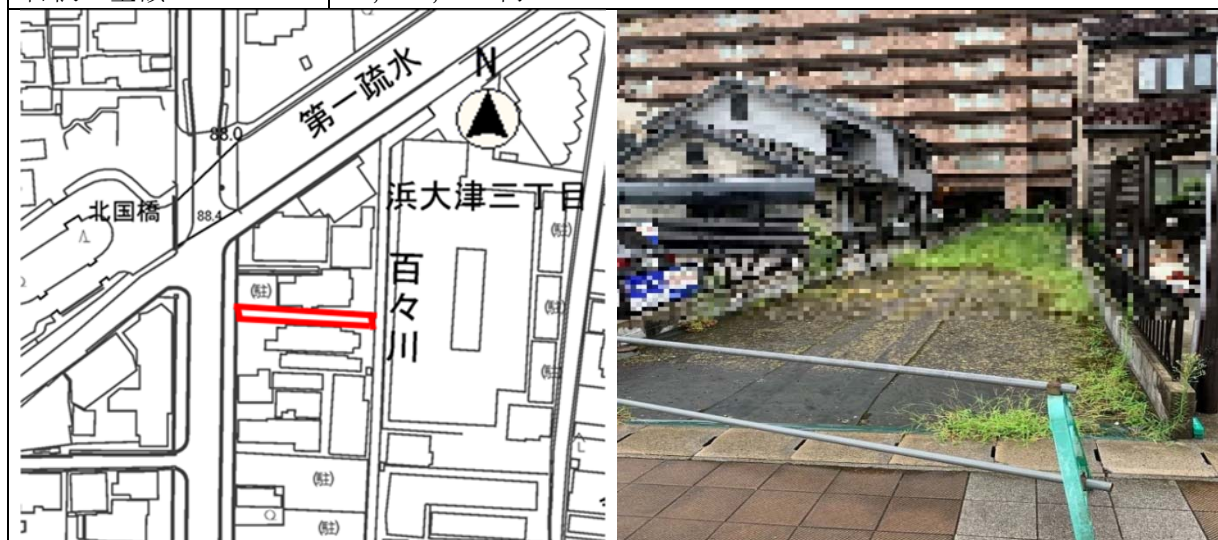
視察を実施したところ、登記地目が実態に合っているとはいえず、実情に応じて、地目の変更を実施すべきである。

③ 行政財産として所有することの是非（意見）

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方法を検討すべきである。

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）

名称	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）
財産の区分	土地開発基金財産
所在地	浜大津三丁目 204 番 20
土地の面積	152.76 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 5 年 9 月 14 日
取得方法	売買
取得目的	都市計画道路 3・4・9 号馬場皇子が丘線における代替用地
台帳の金額	11,056,922 円



① 概要

本物件は、都市計画道路 3・4・9 号馬場皇子が丘線における道路事業の代替地として取得された土地の残地である。

周辺の都市計画道路事業は継続中ではあるが、土地の間口が狭く、奥行が長く、使いにくい形状の土地であることもあり、代替地の斡旋に至らず現在未利用のままとなっている。

本物件は路線価の設定されている土地であり、路線価をもとに時価を算定すると以下のとおりである。

なお、本物件は平成5年に取得しており、土地開発基金で長期滞留している土地である。

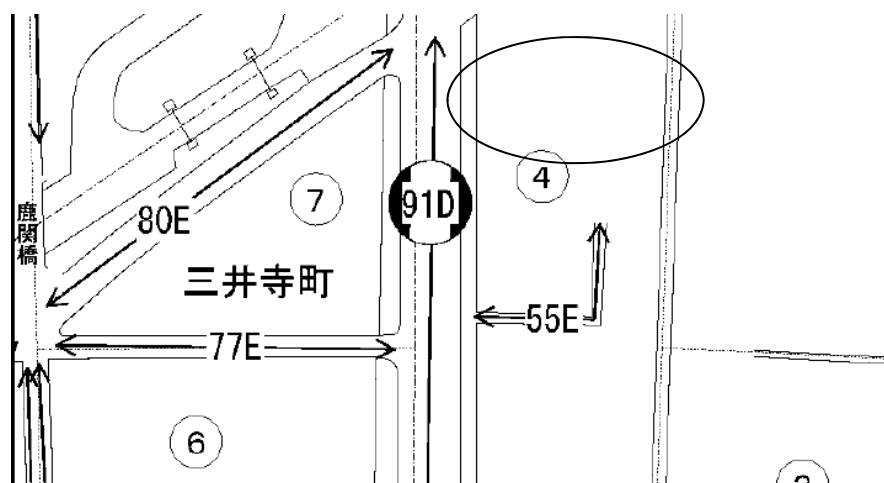
時価	貸借対照表金額	差額
17,376,000 円	62,833,122 円	▲45,457,122 円

※基金台帳価格が貸借対照表に計上されるため、基金台帳価格を記載。

※簡略化のため、時価は面積×路線価÷0.8(千円未満切捨)で計算。

※時価はあくまで簡便的に計算した推定時価であり、実際の取引価格を保証するものではない。

※▲は含み損を意味する。



出典：平成31年 国税庁路線価

上表○で囲まれた部分が本物件である。

上表の時価は簡便的に計算を行っており、実際の時価は間口狭小や奥行長大による減額補正等が加味されるため、記載金額より低いものとなることが想定される。高めに試算した時価をベースとしても4,500万円ほどの含み損があることが認められる。

② 利活用の促進の必要性（意見）

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定されるため、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。

③システム登録価格と基金台帳価格の不整合について（意見）

共回事務処理システムに登録されている価格と基金財産を管理している基金台帳に登録されている価格は以下のとおりであり、数値の乖離が見受けられた。

共回事務処理システム 登録価格	基金台帳 帳簿価額	差異
11,056,922 円	62,833,122 円	51,776,200 円

土地台帳の登録方法及び基金台帳の管理方法の詳細については「No.6 じん芥処理場用地 ②システム登録価格と基金台帳価格の不整合について」に記載のとおりである。

本物件についても全ての土地を管理する共回事務処理システムと基金財産を管理する基金台帳とで異なる価格登録が行われていることとなる。同一の土地について異なる価格情報が登録されることにより、情報の伝達の際に誤解を与えかねないため、情報の一元化が望まれる。

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）

名称	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）
財産の区分	土地開発基金財産
所在地	三井寺町 336 番 4
土地の面積	76.53 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 7 年 12 月 4 日
取得方法	売買
取得目的	都市計画道路 3・4・9 号馬場皇子が丘線における代替用地
台帳の金額	5,133,326 円



① 概要

都市計画道路 3・4・9 号馬場皇子が丘線における道路事業の代替用地として取得されたが、希望者斡旋に至らず、未利用となっている土地である。

市の土地は写真のブルーシート部分のみならず、一部雑草が生えている部分も含まれる。境界部分についてはフェンスが設置されている。

本物件は路線価の設定されている土地であり、路線価をもとに時価を算定すると以下のとおりである。

なお、本物件は平成 7 年に取得しており、土地開発基金で長期滞留している土地である。

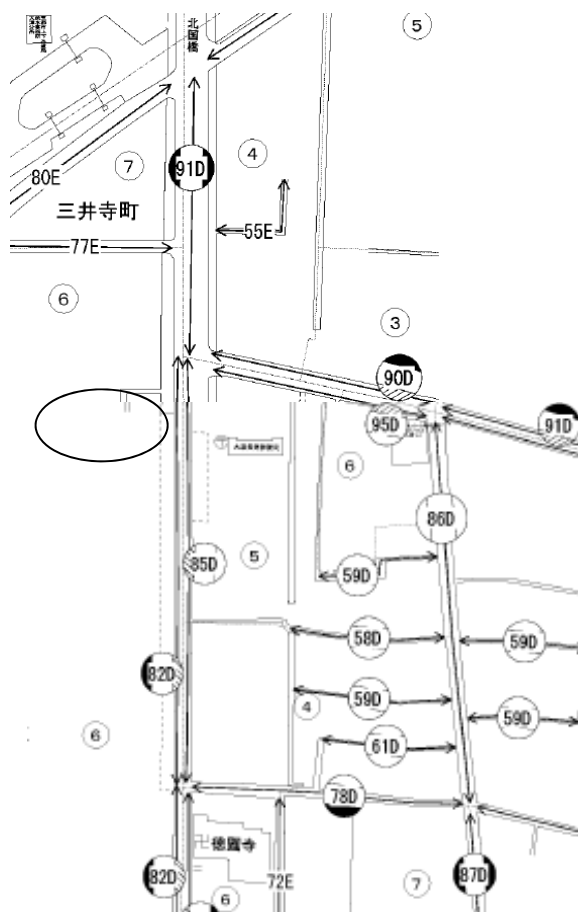
時価	貸借対照表金額	差額
7,844,000 円	19,132,500 円	▲11,288,500 円

※基金台帳価格が貸借対照表に計上されるため、基金台帳価格を記載。

※簡略化のため、時価は面積×路線価÷0.8(千円未満切捨)で計算。

※時価はあくまで簡便的に計算した推定時価であり、実際の取引価格を保証するものではない。

※▲は含み損を意味する。



出典：平成 31 年 国税庁路線価

上表○で囲まれた部分が本物件である。

上表の時価は簡便的に計算を行っているが、概算時価との差額で、1,100 万円ほどの含み損があることが認められる。

② 近隣住民の私的利用（結果）

上述のとおり、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に徹底する必要がある。

③ 利活用の促進の必要性（意見）

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。

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。

④ システム登録価格と基金台帳価格の不整合について（意見）

共回事務処理システムに登録されている価格と基金財産を管理している基金台帳に登録されている価格は以下のとおりであり、数値の乖離が見受けられた。

共回事務処理システム 登録価格	基金台帳 帳簿価額	差異
5,133,326 円	19,132,500 円	13,999,174 円

土地台帳の登録方法及び基金台帳の管理方法の詳細については「No.6 じん芥処理場用地 ②システム登録価格と基金台帳価格の不整合について」、に記載のとおりである。

本物件についても全ての土地を管理する共回事務処理システムと基金財産を管理する基金台帳とで異なる価格登録が行われていることとなる。同一の土地について異なる価格情報が登録されることにより、情報の伝達の際に誤解を与えかねないため、情報の一元化が望まれる。

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）

名称	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）
財産の区分	土地開発基金財産
所在地	桜野町二丁目字小麦尻 101 番 14
土地の面積	268.23 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 8 年 9 月 30 日
取得方法	売買
取得目的	都市計画道路 3・4・9 号馬場皇子が丘線（皇子が丘工区）にかかる先行取得
台帳の金額	20,237,685 円



① 概要

都市計画道路 3・4・9 号馬場皇子が丘線（皇子が丘工区）にかかる先行用地として取得された土地であるが、当該事業自体が事業化されておらず、長らく未利用のままとなっている。

大津京駅付近の土地で、商業施設等も多数あり、立地が非常によい土地である。市民から利用の可否についての問い合わせもあるが、予定している事業が実行される際の重要な部分であるため、使用許可等を行っていない状況である。

本物件は路線価の設定されている土地であり、路線価をもとに時価を算定すると以下のとおりである。

なお、本物件は平成 8 年に取得しており、土地開発基金で長期滞留している土地である。

時価	貸借対照表金額	差額
30,846,000 円	56,797,702 円	▲25,951,702 円

※基金台帳価格が貸借対照表に計上されるため、基金台帳価格を記載。

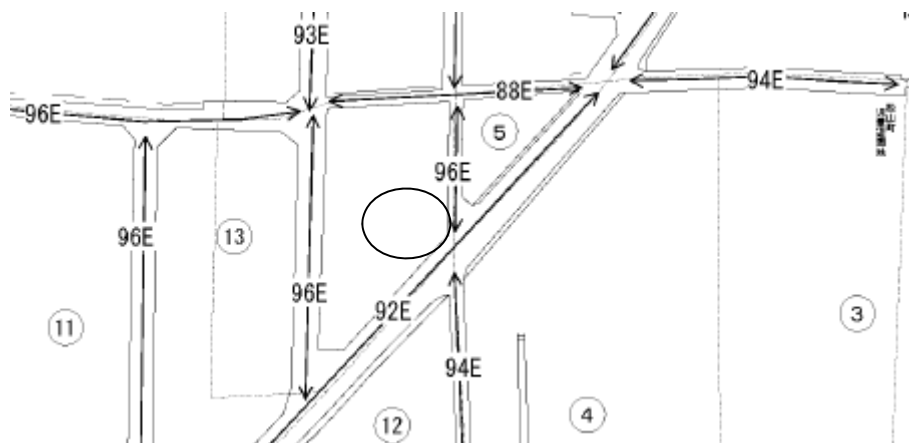
※簡略化のため、時価は面積×路線価÷0.8(千円未満切捨)で計算。

※時価はあくまで簡便的に計算した推定時価であり、実際の取引価格を保証するものではない。

※▲は含み損を意味する。

本物件は 2 つの路面に接する土地ではあるが、簡略化のため、一方のみの路線価を利用して計算を行っている。複数路線に接していることや近隣地

に新しい商業施設がオープンしていることもあり、今後時価の上昇が生じる可能性もあるが、平成 31 年の路線価ベースでは約 3,000 万円の評価であり、2,500 万円程の含み損が認められる。



出典：平成 31 年 国税庁路線価

② 利活用促進の必要性（意見）

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。

上述のとおり、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、写真のとおり、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。

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。

③ システム登録価格と基金台帳価格の不整合について（意見）

共通事務処理システムに登録されている価格と基金財産を管理している基金台帳に登録されている価格は以下のとおりであり、数値の乖離が見受けられた。

共通事務処理システム 登録価格	基金台帳 帳簿価額	差異
20,237,685 円	56,797,702 円	36,560,017 円

土地台帳の登録方法及び基金台帳の管理方法の詳細については「No.6 じん芥処理場用地 ②システム登録価格と基金台帳価格の不整合について」に記載のとおりである。

本物件についても全ての土地を管理する共通事務処理システムと基金財産を管理する基金台帳とで異なる価格登録が行われていることとなる。同一の土地について異なる価格情報が登録されることにより、情報の伝達の際に誤解を与えかねないため、情報の一元化が望まれる。

No. 14 北小松駅前広場用地取得事業

名称	北小松駅前広場用地取得事業		
財産の区分	土地開発基金財産		
所在地	① 北小松字大堀 743 番 2 ② 同所同字 743 番 3 ③ 同所同字 749 番 3 ④ 同所同字 778 番 ⑤ 同所同字 785 番 3		
土地の面積	① 467.42 m ² ② 59 m ² ③ 7.99 m ² ④ 746 m ² ⑤ 7.92 m ²		
建物の面積	—		
取得時期	① 昭和 50 年 10 月 6 日 取得原因：交換 ② 昭和 49 年 1 月 23 日 取得原因：買収 ③ 昭和 48 年 3 月 12 日 取得原因：買収 ④ 昭和 48 年 3 月 12 日 取得原因：買収 ⑤ 昭和 48 年 3 月 12 日 取得原因：買収		
取得方法	交換及び売買		
取得目的	北小松駅前広場整備		
台帳の金額	合計 19,220,414 円		



① 概要

本物件は、昭和 48 年から昭和 50 年にかけて北小松駅前広場の整備を目的として取得された土地である。

その後、国道 161 号線のバイパス建設の計画から、駅前広場の整備が見直され、国道 161 号線のバイパス建設の進捗に伴い計画を実行することとなった。現在は、北小松駅前広場を一部売却し、バイパスの土台、高架が建設されている。

また、本物件は、無料の駅前駐車場として利用されており、駐車場施設の維持管理は道路・河川課が、財産管理（許認可等）は路政課が行っている。土地開発基金での所有となっているため、事業化された後に、行政財産として管理される。

なお、平成 28 年に、本物件の一部を国土交通省に 24,600 円/㎡で売却しており、当時の実売価額を元に計算した時価は 3,169 万円と見込まれ、台帳上の取得価額を超えるものと考えられる。

② システム登録価格と基金台帳価格の不整合について（意見）

共通事務処理システムに登録されている価格と基金財産を管理している基金台帳に登録されている価格は以下のとおりであり、数値の乖離が見受けられた。

共通事務処理システム 登録価格	基金台帳 帳簿価額	差異
586,341 円	19,220,414 円	18,634,073 円

土地台帳の登録方法及び基金台帳の管理方法の詳細については「No.6 じん芥処理場用地 ②システム登録価格と基金台帳価格の不整合について」に記載のとおりである。

本物件についても全ての土地を管理する共通事務処理システムと基金財産を管理する基金台帳とで異なる価格登録が行われていることとなる。同一の土地について異なる価格情報が登録されることにより、情報の伝達の際に誤解を与えかねないため、情報の一元化が望まれる。

③ 事業計画の策定について（意見）

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。

No. 15 旧志賀町ごみ処理場跡

名称	旧志賀町ごみ処理場跡
財産の区分	行政財産
所在地	南船路 641-1
土地の面積	512 m ²
建物の面積	—
取得時期	昭和 55 年 12 月 25 日
取得方法	寄附
取得目的	不明
台帳の金額	7,817,220 円



① 概要

本土地の左上の丸のエリアに以前ごみ処理場(ごみを埋めていた場所)が存在していた。当該ごみ処理場への進入ルートとして民間企業より寄附により譲り受けた土地となっている。

ごみ処理場は様々なものが投棄され、その土地の水に汚染物質が混ざっている可能性があり、近隣住民の要請の元、毎年水質調査が行われており、その結果を自治会に報告している。

本物件は旧ごみ処理場への進入路であり、現在も道路としての利用がなされている。

No. 16 (仮称) 富士見保育園

名称	(仮称) 富士見保育園
財産の区分	行政財産
所在地	富士見台 1669-7
土地の面積	126.59 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 27 年 1 月 29 日
取得方法	その他
取得目的	施設前面道路の拡幅に伴って、別所管地を提供したことに伴い、その代替地を所管換
台帳の金額	17,548,146 円



① 概要

本物件は、平成 28 年 1 月 28 日に、施設前面道路（西側）の拡幅に伴って、福祉子ども部保育幼稚園課の所管地を提供したことに伴い、その代替地として、道路建設課（当時）所管の土地を分筆し、所管換したものである。

南側に隣接するこども園用地の保護者送迎用駐車場として利用されており、大津市公有財産等管理規則に基づく使用料 374,453 円/年を受け取っている（固定資産税評価額×面積×6/100）。

貸付期間は平成 30 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までであり、今後とも継続して貸付けを行う方針である。

② 行政財産として所有することの是非（意見）

本物件は、行政財産として管理されているにもかかわらず、使用許可の手続ではなく、貸付けの手続を実施していた。原則、貸付けの対象となる公有財産は普通財産が対象となり、行政財産には使用許可による手続を実施する必要がある。

本物件における行政財産の目的の達成ではなく、こども園用地の保護者送迎用駐車場として貸付けを実施する場合、行政財産の用途を廃止し、普通財産へ変更すべきである。

また、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。

③ 本物件の名称について（意見）

公有財産名が「（仮称）富士見保育園」となっているが、担当課内で平成 28 年 1 月 28 日の所管換時に登録名称の変更を失念していたため、仮称のままとなっていた。適切な名称の変更処理を実施すべきである。

No. 17 旧消防施設用地（未利用地）

名称	旧消防施設用地（未利用地）
財産の区分	普通財産
所在地	北大路三丁目 709-3
土地の面積	245 m ²
建物の面積	—
取得時期	昭和 49 年 12 月 25 日
取得方法	寄附
取得目的	開発に伴い寄附された防火水槽用地の一部
台帳の金額	11,850,650 円



① 概要

本物件は、昭和 49 年に、住宅地開発に伴い防火水槽用地として民間企業から寄附を受けた土地であり、一部を防火水槽用地として利用しているが、それ以外の部分は未利用のため処分を検討している。

一部ががけ地となっており、売却において安全面を確保するため整地が必要であり、多大なコストがかかる。

また、売却するためには、境界を確定し、鑑定評価を取得した上で競争入札する必要がある。

本物件は、西側の隣地である北大路三丁目 628 番 130（管財課所管）との一体的売却を検討しているが、民間企業から寄附を受けたものであることから、民間企業へ事前に確認する必要があるものと市は認識している。

本物件と道路に面している土地を一体で売却するか、または、本物件と道路に面している土地を分けて売却する方法が考えられる。土地を分けて売却する場合、道路に面している土地を売却するとともに、東側の隣地に電力会社の鉄塔があることから、本物件を電力会社に売却することが考えられる。

また、防火水槽が近くにあるため、周りの住宅地と比べると売れにくい物件である。

南側の民間所有隣地との間の境界確定も必要であり、協力を得る必要がある。

本物件とは異なる北大路 3 丁目の住宅用地は、249.15 m²が 1,490 万円で販売されており、台帳上の金額は 1,185 万円であるが、その販売価額から、価値が大きく下回ることはないと考えられる。

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）

名称	所管不明財産（管財課預かり 所管課判明次第所管換必要）
財産の区分	用途未定
所在地	本堅田一丁目 838
土地の面積	14,518.00 m ²
建物の面積	—
取得時期	明治 24 年 4 月 2 日
取得方法	寄附
取得目的	不明
台帳の金額	425,174,148 円

① 概要

担当課（総務部管財課）によると、本物件は、土地台帳明細に記載はあるものの、所在地が不明であり、かつ登記簿も取得できない状態であるとのことである。

なぜ、そのような状況になったのかの経緯・理由も不明とのことである。

本物件の所在地周辺地域は、公図が整備されておらず（不動産登記法第 14 条公図は作成されていない地域）、本物件の所在が確認できないとのことである。

この点、担当課によると、土地家屋調査士等に調査を依頼すれば判明するかもしれないが、費用の問題もあることから、過去の資料に遡って少しずつ調査を進めるほかないとの説明であった。

② 所在不明土地の対応について（意見）

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。

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。

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。

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）

名称	所管不明財産（管財課預かり 所管課判明次第所管換必要）
財産の区分	用途未定
所在地	玉野浦 2209-4
土地の面積	4,089 m ²
建物の面積	—
取得時期	昭和 20 年 2 月 9 日
取得方法	その他（無償譲与）
取得目的	不明
台帳の金額	263,229,375 円

① 概要

担当課（総務部管財課）によると、本物件は、土地台帳明細に記載はあり、登記簿は取得できるものの、所在地が不明であるとのことである。

なぜ、そのような状況になったのかの経緯・理由も不明とのことである。

本物件の所在地周辺地域は、公図が整備されておらず（不動産登記法第 14 条公図は作成されていない地域）、本物件の所在が確認できないとのことである。

この点、担当課によると、土地家屋調査士等に調査を依頼すれば判明するかもしれないが、費用の問題もあることから、過去の資料に遡って少しずつ調査を進めるほかないとの説明であった。

② 所在不明土地の対応について（意見）

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。

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。

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。

No. 20 土地開発公社（事業用）

名称	土地開発公社（事業用）
財産の区分	用途未定

所在地	坂本七丁目 3526-1
土地の面積	不明
建物の面積	—
取得時期	昭和 57 年 7 月 5 日
取得方法	売買
取得目的	不明
台帳の金額	54, 142, 824 円

① 概要

本物件は、土地台帳上の名称が、すでに解散したはずの土地開発公社と記載されており、かつ区分用途が未定といった記載がなされていたことから、実地調査先として抽出したものである。

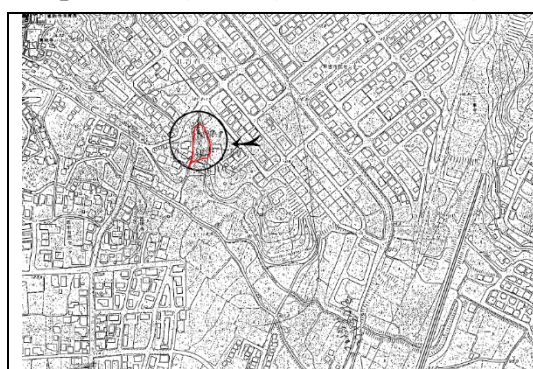
② 土地台帳からの除却漏れ（結果）

本物件は、実査先サンプルとして包括外部監査人に選定された後、市の調査が行われた。その結果、過年度に当初予定していた事業用途等に用いられた後、残地についても既に分筆・合筆等によって登記が閉鎖済みとなっており、別の登記及び地番に代わっていた土地であったことが判明した。

登記閉鎖は昭和 63 年 2 月 2 日であり、本来であればその時点で土地台帳から除却されておかなければならなかった土地であり、除却漏れであったと推測される。

なお、調査によって事実確認がなされたことから、本物件は即時に土地台帳から除却処理がなされている。また、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。

【参考：原始取得と現在の比較図】



原始取得当時の図面



現在、道路となっているところの
所有権が全て市にあることを確認
した

No. 21 旧平野市民センター

名称	旧平野市民センター
財産の区分	行政財産
所在地	打出浜 1-5、1-6
土地の面積	999.31 m ² (1-5) +279.62 m ² (1-6)
建物の面積	126 (支所) +20.18 (ロビー) +557.97 (公民館)
取得時期	昭和 51 年 12 月 17 日 (1-5) 昭和 57 年 3 月 25 日 (1-6)
取得方法	売買
取得目的	支所・市民センター用途
台帳の金額	88,177,116 円 (1-5) 24,673,110 円 (1-6)



打出浜 1-5 (旧市民センター)



打出浜 1-6 (旧駐車場)

① 概要

本物件はそれぞれ昭和 51 年 12 月と昭和 57 年 3 月に市民センターの用途として取得されたものである。打出浜 1-5 の物件については、市民センターとして、打出浜 1-6 の物件については、市民センター横の駐車場として利用されていたが、人口増加に伴い、より広くアクセスのいい膳所駅前に新市民センターが設立されたことにより、平成 28 年度に閉鎖し、利用されなくなっている。

敷地内には、公衆電話ボックスと電信柱（本柱１本、支柱２本）が設置されており、それぞれ使用許可を出していて、使用料を得ている。

② 今後の利活用について（意見）

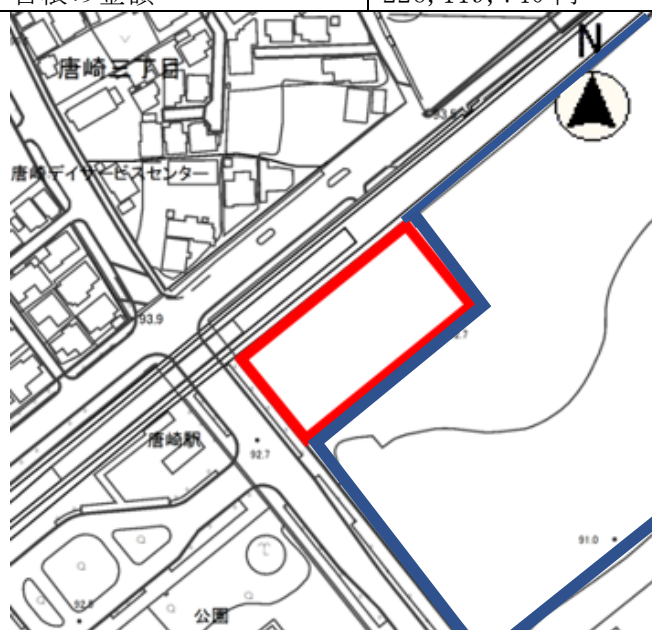
膳所駅前に新たな市民センターが設立されており、本物件が当初の取得目的により利活用されることがないと判断されることから、行政財産の今後の利活用を計画し、取得目的を更新する必要がある。

また、駐車場を閉鎖した平成 28 年より、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

名称	唐崎市民センター移転用地
財産の区分	行政財産
所在地	唐崎二丁目 3462
土地の面積	2,764.30 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 25 年 9 月 30 日
取得方法	その他（代物弁済）
取得目的	唐崎市民センター移転用地
台帳の金額	226,119,740 円



赤線：市保有地
青線：国有地

① 概要

本物件は、ＪＲ唐崎駅前の国有地を唐崎市民センター移転建設予定地として、平成 19 年に大津市土地開発公社を介して国から取得したものである。その後、平成 20 年 8 月に、隣接国有地から PCB を含む汚染物質が発見されたことから、市民センターの移転建設計画についても見直しをすることとなった。

現時点において、本物件では、土壌汚染は確認されていないとしながらも、レーダー調査によりコンクリート片等の埋設物の存在を把握している。

その後、隣接する国有地については、土壌汚染の処理が進んだことから、国は売却を検討しているところである。

そのため、国が国有地の処分をする場合を考慮し、東側が国有地に接している本物件についても、その取扱方針の検討が必要となってくる。

② 行政財産使用許可の未申請（結果）

本物件は、自治協働課が開放していたことにより、近隣住民がグラウンドとして利用している。また、遊興用具や整備用具の保管のために簡易倉庫が設置されていたが、行政財産使用許可の申請が確認できなかった。

行政財産使用許可申請及びその許諾が必要である。



③ 今後の利活用において（意見）

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。

No. 23 関津多目的グラウンド

名称	関津多目的グラウンド
財産の区分	行政財産
所在地	関津一丁目 1544
土地の面積	2,089.00 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 23 年 3 月 29 日
取得方法	その他（換地処分）
取得目的	グラウンド整備のため
台帳の金額	31,543,900 円
	

① 概要

本物件は、かねてより自治協働課が保有していたグラウンド用地の一部に、国道と都市計画道路が敷設されたことから、代替地としてかつてのグラウンド用地の残地の隣接地を取得、両物件を合わせて、改めてグラウンドとして整備、使用されている。

グラウンドの南側は普通財産として、国道を挟んで向かいの自治会集会所用地とともに地元自治会と使用貸借契約を締結しているが、北側は行政財産使用許可がなされないまま、地元自治会による一体管理が行われている。



② 普通財産への変更について（意見）

本グラウンドは、グラウンドの真ん中で北半分が行政財産に、南半分が普通財産に分かれている。

これに対して、現況は地元自治会によりグラウンドとして一体管理されていることから、北半分について行政財産として保有することは適切でなく、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。

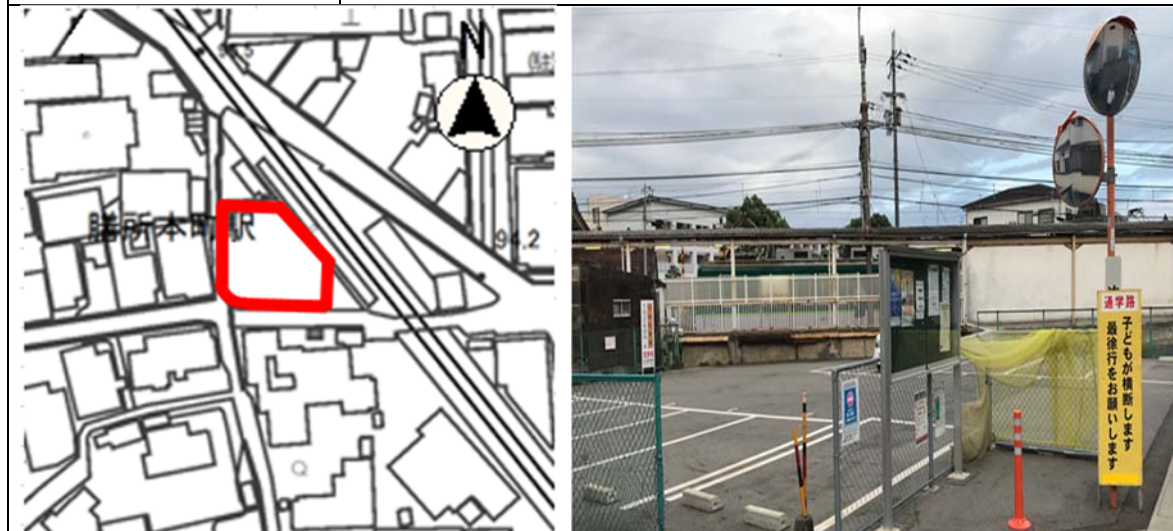
③ 遊休地・未利用地等調査の正確性について（意見）

本物件は市の遊休地・未利用地等調査で未利用地として記載されていたことから抽出したが、結果として、未利用地・遊休地ではなく利用されている物件であった。

売却や転用を検討する必要がある物件まで遊休地・未利用地等調査に記載することは望ましくないと考えられ、各所管課は現況を正しく理解したうえで未利用調査に回答する必要がある。

No. 24 都市計画道路用地（道路建設課）

名称	都市計画道路用地（道路建設課）
財産の区分	行政財産
所在地	膳所二丁目 453-1
土地の面積	347.48 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 25 年 9 月 30 日
取得方法	その他
取得目的	都市計画道路 3・4・67 号丸の内平尾線に係る先行買収
台帳の金額	36,197,263 円



① 概要

本物件は京阪膳所本町駅の目の前（隣接地）にある物件である。昭和 40 年代に都市計画道路 3・4・67 号丸の内平尾線が計画され、本物件は平成 9 年に旧土地開発公社が先行用地として取得したが、当該計画は未着手事業として実現しないままとなっており、現状は駐車場事業特別会計が駐車場として活用している。なお、担当課（未来まちづくり部道路・河川課）によると、都市計画道路 3・4・67 号丸の内平尾線の整備計画は現時点でも残っているため、本物件を行政財産から普通財産に移すことができないとのことである。

ちなみに、近隣（馬場 3 丁目字角円 134 番 23）の公示価格は 134,000 円 / m²であり、それを元に本物件の時価を算出すると 46,562,320 円となって台帳の金額を上回っている。

ところで、平成 31 年（2019 年）3 月に「大津市駐車場事業のあり方検討事業方針」の最終報告書が提出されており、同報告書では、本物件である膳所本町月極駐車場は「廃止に向けた取組」を行うとされており、今後の方向

性については「廃止後は都市計画道路用地として保全する」と結論付けられている。

② 今後の方針について（意見）

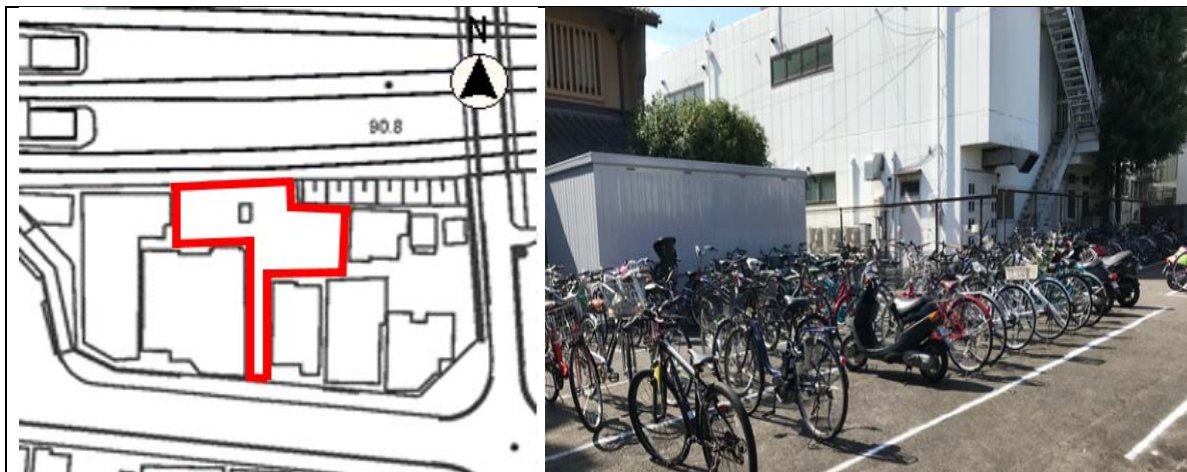
前述のとおり、「大津市駐車場事業のあり方検討事業方針」の最終報告書では、本物件につき、廃止に向けた取組を行い、廃止後は都市計画道路用地として保全するとされているが、都市計画道路としての計画が一向に進展しない中、都市計画道路用地として保全するとの結論にはいささか疑問を持たざるを得ない。

また、現状、少なくとも駐車場として一定の収入（令和元年 11 月度の収入金額は、1 台あたり 10,450 円/月で契約台数が 3 台なので合計 31,350 円である）を生み出している本物件につき、駐車場を廃止して、収入を生み出さずかつ管理コストも発生することになる都市計画道路用地として保有し続けることは経済合理性に欠けるものである。

したがって、今後については、都市計画道路（都市計画道路 3・4・67 号丸の内平尾線）の必要性を判断し、同事業を推進すると判断した場合、本物件を都市計画道路用地として速やかに活用することとし、一方、同事業を取りやめると判断した場合、普通財産として本物件を売却する等幅広い利活用の方法を検討することが望まれる。

No. 25 都市計画道路 3・4・14 号石山線外 1 線改良事業

名称	都市計画道路 3・4・14 号石山線外 1 線改良事業
財産の区分	行政財産
所在地	栗津町 1086-1
土地の面積	485.06 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 25 年 9 月 30 日
取得方法	その他（土地開発公社から代物弁済された土地）
取得目的	都市計画道路 3・4・14 号石山線外 1 線改良事業
台帳の金額	82,460,200 円



① 概要

本物件は、石山駅周辺の都市計画道路事業のため、平成 15 年に旧大津市土地開発公社が取得した土地である。

その後、平成 25 年に旧大津市土地開発公社の解散に伴って市に代物弁済され、現在は隣接する行政財産使用者の駐輪場として有償で行政財産の使用許可がなされているとともに、地元自治会の倉庫置き場として活用されている。

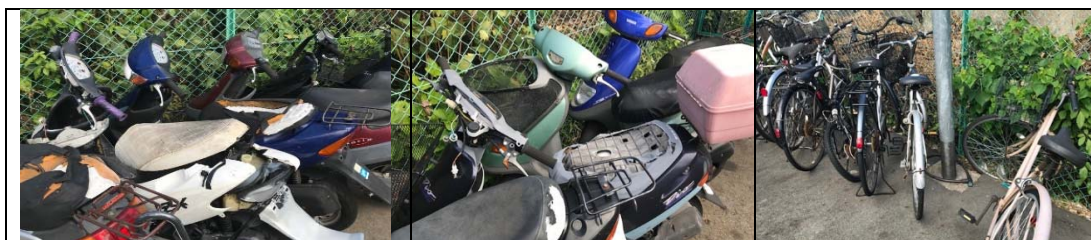
② 普通財産への変更について（意見）

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。

③ 放置自転車・放置原動機付自転車について（意見）

当該駐輪場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。



No. 26 浜大津駅前 A 地区市街地整備関連用地

名称	浜大津駅前 A 地区市街地整備関連用地
財産の区分	行政財産
所在地	浜大津一丁目 101-1/浜町 2-3
土地の面積	233.62 m ² + 624.10 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 25 年 9 月 30 日
取得方法	その他（大津市土地開発公社から代物弁済された土地）
取得目的	浜大津駅前 A 地区市街地整備関連用地
台帳の金額	36,211,100 円 + 96,735,500 円



① 概要

本物件は、平成 16 年に当時の旧大津市土地開発公社が浜大津駅前市街地整備事業の代替地として、民間企業から取得したものである。同事業は当初計画において、A 地区と B 地区の 2 つの整備計画が存在した。

その後、浜大津駅前 B 地区市街地整備事業は、現在の明日都浜大津（市の公有財産であり、指定管理業務の対象となる公の施設）として整備されたが、A 地区市街地整備事業は計画がとん挫し、当該代替地も当初の取得目的に供されることがないまま、平成 25 年に旧大津市土地開発公社の解散に伴って市に代物弁済され、現在まで本物件は遊休となっている。

② 普通財産への変更について（意見）

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。

③ 売却処分を検討について（意見）

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。

このような駅前の優良地が平成 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。

No. 27 リサイクルセンター木戸

【土地】

名称	リサイクルセンター木戸
財産の区分	行政財産
所在地	木戸 29-3、29-30
土地の面積	2,316 ㎡(1,150 ㎡+1,166 ㎡)
取得時期	昭和 62 年 2 月 2 日
取得方法	売買
取得目的	消防署建設用地
台帳の金額	33,987,300 円(16,876,250 円+17,111,050 円)

【建物】

名称	リサイクルセンター木戸
財産の区分	行政財産
所在地	木戸 29-3
建物の面積	延床面積 : 775.46 ㎡
取得時期	昭和 63 年 3 月
取得方法	その他（建設）
取得目的	消防署建設
台帳の金額	199,650,000 円



① 概要

本物件は、昭和 63 年に旧志賀町が消防署として建設したものであるが、平成 22 年に同消防署は旧志賀町本庁舎（現木戸市民センター 2 階）に移転した。これによって本物件が遊休となったため、本物件の利活用が検討され、平成 25 年 4 月に新たに大津市リサイクルセンターとして運営・供用されることとなったものである。

なお、大津市リサイクルセンター木戸設置条例が定められており、本物件は同条例に基づいて管理・運営がなされている。

② 今後の利活用について（意見）

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。

No. 28 庁舎整備用地

名称	庁舎整備用地
財産の区分	行政財産
所在地	御陵町 72-20
土地の面積	7,464.37 m ²
建物の面積	—
取得時期	平成 28 年 11 月 14 日
取得方法	売買
取得目的	庁舎整備用地
台帳の金額	343,680,000 円



① 概要

本物件は、平成 28 年に入札により国から市が本庁舎建替え用地として取得したものであり、現在の大津市役所本庁舎に隣接している。

庁舎整備用地の大部分が土砂災害警戒区域に指定されていることから、その対応方法や、庁舎の整備パターン・規模などについて慎重に検討する必要があることから、空き地となっている。

なお、現時点では大津市本庁舎駐車場が手狭となっていることから一部を臨時駐車場として、また一部を本庁舎の改修工事にかかる資材置き場などとして転用している。

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）

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。

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

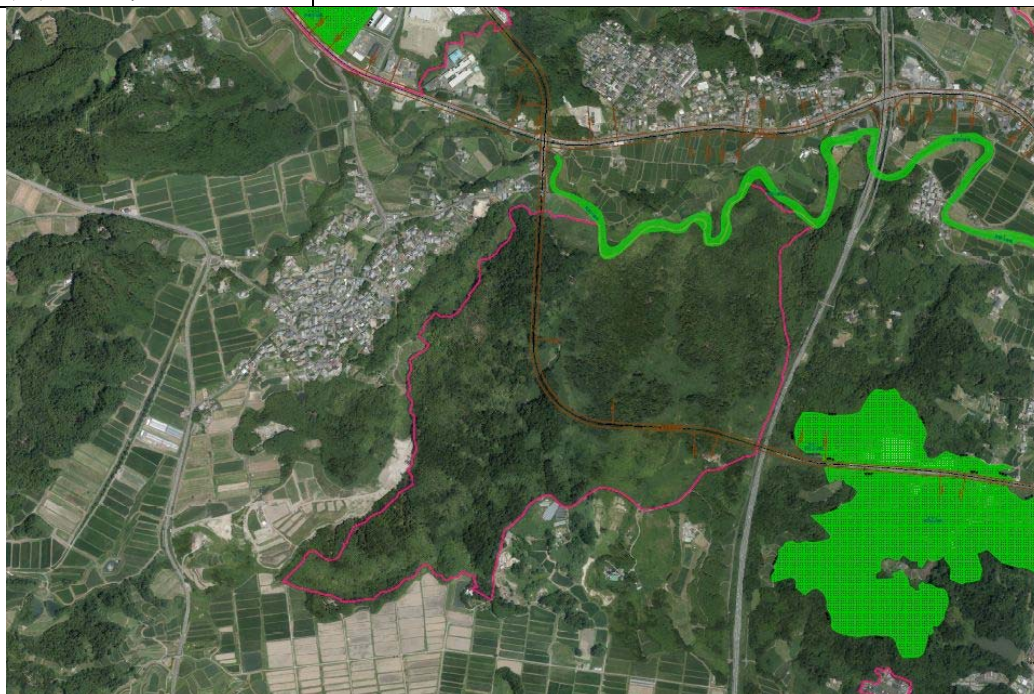
と耐震強度も不足しており、仮に大規模な震災が発生した場合において、市政に重大な影響を及ぼす恐れがある。

※IS 値…建物の耐震性能を表すための指標。耐震改修促進法等では、耐震指標の判定基準を 0.6 以上としている。

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。

No. 29 湖西台土地区画整理事業用地

名称	湖西台土地区画整理事業用地
財産の区分	行政財産
所在地	大津市伊香立南庄町 36 番ほか 314 筆
土地の面積	66.1 ヘクタール
建物の面積	—
取得時期	令和元年 5 月 27 日
取得方法	寄附
取得目的	乱開発防止と環境保全のため
台帳の金額	—



上記写真中央の赤線及び緑線で囲まれた部分が本物件のある区画である。

① 概要

本物件は、以下のような経緯で市が取得したものである。

開発事業者が本物件のある地域・区画での宅地分譲開発を計画して、昭和47年から用地買収を開始し、市は、平成7年に開発事業者との間で大津湖西台土地区画整理事業に関して覚書を締結した。同覚書に従い、市は開発事業者から、施設整備負担金として合計2億7,307万5,000円を受領している。

その後、開発事業者が事業撤退を決定し、市に対して本物件の寄附を申し出たため、令和元年5月24日付けで市と開発事業者との間で「湖西台用地の寄附の採納事務に関する協定書」が締結された。

そして、市は、同協定書に従って開発事業者から本物件の寄附申出を受け付けるとともに、市のまちづくりに資するための寄附金として7億円を受領した。なお、同協定書では、前述の納入済の施設整備負担金（2億7,307万5,000円）は返還不要とされている。

ところで、本物件のある区域内には、第三者が保有している土地が一部存在するほか、今回の開発事業者からの寄附とは別に市が従前から保有している土地も存在する。今回、開発事業者から寄附を受けた土地の総面積が66.1ヘクタールであり、従前から市が保有していた土地及び第三者保有土地を併せると総面積は96ヘクタール程度となる。

② 利活用の検討について（意見）

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、以上のような経緯で取得したものであって、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。

③ 台帳の金額について（意見）

本物件は、令和元年度に取得したものであるため、台帳には現時点で金額は掲載されていない。

この点、所管課に確認したところ、台帳に掲載すべき金額の内容・根拠をこれから検討するとのことであったが、本物件は面積が66.1ヘクタールと大きく、金額的な影響が少なくないため、台帳に掲載する金額は慎重かつ十分に検討・判断することが望まれる。