

令和元年度
大津市包括外部監査結果に基づく
措置の通知に係る公表

大津市監査委員

令和元年度 包括外部監査の結果に基づく措置・取組一覧表

特定の事件：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

区分及び項目	状態 (R2.5.31現在)					担当所属
	措置・改善済	取組中	方針決定	検討中	未措置	
No.1 龍華地区公共用地（事業用）						
意見 ②行政財産として所有することの是非				○		政策調整部人権・男女共同参画課
③本物件の所管課について				○		政策調整部人権・男女共同参画課
No.2 龍華地区公共施設用地（事業用）						
監査結果 ②境界確定の必要性について	○					政策調整部人権・男女共同参画課
意見 ③現況確認について	○					政策調整部人権・男女共同参画課
④行政財産として所有することの是非				○		政策調整部人権・男女共同参画課
No.3 坂本住宅地区改良事業用地（事業用）						
意見 ②行政財産として所有することの是非				○		都市計画部住宅課
No.4 大道口団地（母子）						
監査結果 ②境界の確定の未了				○		都市計画部住宅課
③金属フェンスで囲まれた場所について				○		都市計画部住宅課
④行政財産使用許可のない土地利用について	○					都市計画部住宅課
意見 ⑤行政財産として所有することの是非				○		都市計画部住宅課
No.5 皇子が丘一丁目住宅地区改良用地（事業用）						
意見 ②行政財産として所有することの是非				○		都市計画部住宅課
No.6 じん芥処理場用地						
意見 ②システム登録価格と基金台帳価格の不整合について	○					環境部施設整備課
③土地開発基金の長期滞留について				○		環境部施設整備課
④行政財産として所有することの是非				○		環境部施設整備課
No.7 最終処分場用地						
意見 ②システム登録価格と基金台帳価格の不整合について	○					環境部施設整備課
③土地開発基金の長期滞留について				○		環境部施設整備課
監査結果 ④境界の確定及び公図の作成が未了				○		環境部施設整備課
意見 ⑤行政財産として所有することの是非				○		環境部施設整備課
No.8 （仮称）青山第二幼稚園						
意見 ②未利用地部分の活用					○	福祉子ども部保育幼稚園課
③行政財産として所有することの是非					○	福祉子ども部保育幼稚園課
No.9 （仮称）青山第二小学校						
意見 ②利活用の促進の検討					○	教育委員会教育総務課
No.10 青少年レクリエーション施設						
意見 ②登記地目について				○		市民部市民スポーツ課
③行政財産として所有することの是非				○		市民部市民スポーツ課
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）						
意見 ②利活用の促進の必要性				○		建設部道路建設課
③システム登録価格と基金台帳価格の不整合について	○					建設部道路建設課
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）						
監査結果 ②近隣住民の私的利用				○		建設部道路建設課
意見 ③利活用の促進の必要性				○		建設部道路建設課
④システム登録価格と基金台帳価格の不整合について	○					建設部道路建設課
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）						
意見 ②利活用促進の必要性				○		建設部道路建設課
③システム登録価格と基金台帳価格の不整合について	○					建設部道路建設課
No.14 北小松駅前広場用地取得事業						
意見 ②システム登録価格と基金台帳価格の不整合について			○			建設部路政課
③事業計画の策定について					○	建設部路政課
No.16 （仮称）富士見保育園						
意見 ②行政財産として所有することの是非	○					福祉子ども部保育幼稚園課
③本物件の名称について	○					福祉子ども部保育幼稚園課
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）						
意見 ②所在不明土地の対応について				○		総務部管財課
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）						
意見 ②所在不明土地の対応について				○		総務部管財課

	No.20 土地開発公社（事業用）									
監査結果	②土地台帳からの除却漏れ	○								総務部管財課
	No.21 旧平野市民センター									
意見	②今後の利活用について				○					市民部自治協働課
	No.22 唐崎市民センター移転用地									
監査結果	②行政財産使用許可の未申請	○								市民部自治協働課
意見	③今後の利活用において				○					市民部自治協働課
	No.23 関津多目的グラウンド									
意見	②普通財産への変更について	○								市民部自治協働課
	③遊休地・未利用地等調査の正確性について	○								市民部自治協働課
	No.24 都市計画道路用地（道路建設課）									
意見	②今後の方針について				○					建設部道路建設課
	No.25 都市計画道路3・4・14号石山線外1線改良事業									
意見	②普通財産への変更について				○					都市計画部市街地整備課
	③放置自転車・放置原動機付自転車について			○						都市計画部市街地整備課
	No.26 浜大津駅前A地区市街地整備関連用地									
意見	②普通財産への変更について				○					都市計画部市街地整備課
	③売却処分の検討について				○					都市計画部市街地整備課
	No.27 リサイクルセンター木戸									
意見	②今後の利活用について				○					環境部廃棄物減量推進課
	No.28 庁舎整備用地									
意見	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				○					総務部管財課
	No.29 湖西台土地区画整理事業用地									
意見	②利活用の検討について							○		都市計画部都市計画課
	③台帳の金額について	○								都市計画部都市計画課

2 取得及び処分、所管換等に係る事務

区分及び項目	状態 (R2.5.31現在)					担当所属
	措置・改善済	取組中	方針決定	検討中	未措置 その他	
監査結果	(1) 行政財産の取得における事前協議について	○				環境部廃棄物減量推進課
	(2) 総務部長への通知文書の保管について	○				総務部管財課
	(3) 契約保証金の受領について	○				総務部管財課
	(4) 所管換に係る起案決裁漏れについて	○				産業観光部観光振興課
	(5) 用途廃止及び用途変更、所管換に係る起案決裁漏れについて			○		総務部管財課
意見	(6) 行政財産と普通財産の区分について			○		総務部管財課

3 賃貸借及び行政財産使用許可に係る事務

区分及び項目	状態 (R2.5.31現在)					担当所属
	措置・改善済	取組中	方針決定	検討中	未措置 その他	
意見	(1) 貸付先の状況の確認について	○				産業観光部農林水産課
	(2) 起案内容の不備について	○				産業観光部観光振興課
	(3) 行政財産の使用許可に関する事務決裁規程について	○				総務部管財課
監査結果	(4) 普通財産上の建物にかかる貸付契約の不存在について	○				市民部自治協働課

4 土地開発基金の長期滞留土地

区分及び項目	状態 (R2.5.31現在)					担当所属
	措置・改善済	取組中	方針決定	検討中	未措置 その他	
監査結果	(1) 土地開発基金の保有土地を視察した結果判明した課題 ①基金財産受払台帳の未整備について		○			総務部管財課
意見	(3) 土地開発基金が抱える課題を解決するための方策 ①時価相当額による滞留土地の買い取りについて			○		総務部管財課
	(3) 土地開発基金が抱える課題を解決するための方策 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			○		総務部管財課
	(3) 土地開発基金が抱える課題を解決するための方策 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			○		総務部管財課

5 遊休地の売却・利活用の促進

区分及び項目		状態 (R2.5.31現在)					担当所属
		措置・改善済	取組中	方針決定	検討中	未措置 その他	
意見	(3) 遊休地の売却・利活用の促進の対応策 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				○		総務部管財課
	(3) 遊休地の売却・利活用の促進の対応策 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				○		総務部管財課
	(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				○		総務部管財課

6 売却により生じる将来キャッシュ・フローの検討

区分及び項目		状態 (R2.5.31現在)					担当所属
		措置・改善済	取組中	方針決定	検討中	未措置 その他	
意見	(3) 将来キャッシュ・フローを考慮した意思決定の必要性 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				○		総務部管財課

7 「大津市公有財産有効活用基本方針」の推進体制

区分及び項目		状態 (R2.5.31現在)					担当所属
		措置・改善済	取組中	方針決定	検討中	未措置 その他	
意見	(3) 問題点解消に向けた検討 ①予算について				○		総務部管財課
	(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				○		総務部管財課
	(3) 問題点解消に向けた検討 ③民間活力の利用について				○		総務部管財課

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、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>本物件は本来の行政目的を達していないものの、上記②のとおり状況であるため、当面の間は、行政財産として適正に管理することとし、所管換や行政目的の変更等についても検討します。</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>②境界確定の必要性について 【結果】報告書 43 頁 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。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>地積測量図を基に改めて現地確認を行い、精査した結果、A-20 及び A-3 について境界標が設置されていることを確認しました。</p>	<p>人権・男女共同参画課</p>
<p>③現況確認について 【意見】報告書 44 頁 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思わ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。</p> <p>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思われる箇所があった。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。よって、境界の確定が必要であると考えられる。</p>	<p>上記②のとおり、金属標の設置が確認できたことから、本物件への越境の有無について再調査を行ったところ、屋根付き駐車場については越境の事実はなく、コンテナについては一部越境が認められたものの、土地所有者との協議の中で、解決策を見出すことができました。</p>	<p>人権・男女共同参画課</p>
<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</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</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
<p>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>と判断しています。</p> <p>当面の間は、本物件を貸付用地として活用するとともに、用途廃止の可能性についても検討します。</p>	

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</p> <p>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>行政財産の用途を廃止し、普通財産に変更します。</p> <p>本物件は、里道でしかアクセスできない状況ですが、普通財産として有効活用する方法を検討します。</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</p> <p>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㎡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</p>	<p>本物件は、地図混乱地域にあり、過去にも境界確定に向けて地図訂正を試みましたが、所有者の同意が得られず解消を図ることができませんでした。本物件の境界を明らかにするため、必要な人員、予算の確保に努めます。</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
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。		
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。	調査の結果、金属フェンスについては、その状況から地元関係者が自己負担で設置したとは想定できず、過去の写真等から判断して市負担で設置したものと推定されます。 掲示板については、引き続き調査を行います。	住宅課
④ 行政財産使用許可のない土地利用について 【結果】報告書 49 頁 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。	ゴミ集積所の設置について、既に行政財産使用許可を行いました。	住宅課
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年間が既に経過しており、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。	行政財産の用途を廃止し、普通財産に変更します。 本物件は、地図混乱地域にあるほか埋蔵文化財包蔵地でもあり、地図混乱の解消や埋蔵文化財調査に多額の費用を要することから、庁内での利活用などについて検討します。	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
② 行政財産として所有することの是非 【意見】報告書 50 頁 本物件の周りは民間の所有地に囲ま	行政財産の用途を廃止し、普通財産に変更します。 本物件は、民間の所有地に囲まれて	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>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。</p> <p>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>おり進入路がない状況ですが、普通財産として有効活用する方法を検討します。</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>②システム登録価格と基金台帳価格の不整合について</p> <p>【意見】報告書 53 頁</p> <p>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。</p> <p>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。土地開発基金の土地については、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、土地開発基金の土地については、共通事務処理システム上は</p>	<p>令和 2 年 3 月に、共通事務処理システムのデータを土地開発基金台帳のデータに合わせる修正を行い、両システムの情報を統一しました。</p>	<p>施設整備課</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>125,413,246円として土地の登録が行われている。</p> <p>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。</p>		
<p>③土地開発基金の長期滞留について 【意見】報告書 54 頁</p> <p>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。</p> <p>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行政財産として所有することの是非 【意見】報告書 55 頁</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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

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>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】報告書 57 頁</p> <p>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。</p> <p>本物件の土地開発基金の土地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㎡で304,215,000円となっている。一方、共通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</p>	<p>令和2年3月に、共通事務処理システムのデータを土地開発基金台帳のデータに合わせる修正を行い、両システムの情報を統一しました。</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
様であり、共通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。		
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。	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。	施設整備課
④境界の確定及び公図の作成が未了 【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。	今後、境界確定をしていく方向です。	施設整備課
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から踏まえつつ、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 m ² ）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。 今後の児童推計では、児童数が減少傾向にあるため、「(仮称) 青山第二	保育幼稚園課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
	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と協議します。	
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。	保育幼稚園課

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
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。 市は天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。	当該地は、新市街地造成型の土地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 m ² ）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。今後の児童推計では、児童数が減少傾向にあるため、「（仮称）青山第二小学校」を建設する可能性について再検証を行うとともに、当該地における公共施設地区の制限において利活用ができる方法（貸付け等）を検討します。	教育総務課

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
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。	今後、地目変更登記を行う方向で検討しています。	市民スポーツ課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
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おりで、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】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方法を検討すべきである。	当該地への進入路、法面の安全確保、敷地排水の流末の水路改修などの課題もあり、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、利活用に当たっては、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、検討を重ねていきます。	市民スポーツ課

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。	当該都市計画事業が施行中であるため、現時点で代替地としての用途を廃止することは困難ですが、令和2年5月28日付け管財課からの照会を受け、未利用公有財産の民間等への貸付けによる財源の確保や維持管理経費の削減について、現在検討を行っています。	道路建設課
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】報告書 66 頁 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に数値の乖離が見受けられた。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	基金台帳価格での情報一元化を図るべく、令和2年3月4日付けで共通事務処理システムを修正しました。	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
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）

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。</p> <p>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。</p>	境界の認識共有を図り、市の土地が使用許可なく利用されないよう境界プレートや工作物等を現地に設置する方向で検討しています。	道路建設課
<p>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。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。</p>	当該都市計画事業が施行中であるため、現時点で代替地としての用途を廃止することは困難ですが、令和 2 年 5 月 28 日付け管財課からの照会を受け、未利用公有財産の民間等への貸付けによる財源の確保や維持管理経費の削減について、現在検討を行っています。	道路建設課
<p>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】報告書 69 頁 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に数値の乖離が見受けられた。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	基金台帳価格での情報一元化を図るべく、令和 2 年 3 月 4 日付けで共通事務処理システムを修正しました。	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
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）

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。 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。 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>本物件は未着手の都市計画事業における先行取得物件（事業用地及び残地）です。当課が施行する道路事業における代替候補地としての保有を続けるとともに、当該事業の推進についての検討を行う一方で、未利用公有財産の民間等への貸付けによる財源の確保や維持管理経費の削減について、現在検討を行っています。</p>	道路建設課
<p>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】報告書 71 頁 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に数値の乖離が見受けられた。 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。</p>	<p>基金台帳価格での情報一元化を図るべく、令和2年3月4日付けで共通事務処理システムを修正しました。</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
②システム登録価格と基金台帳価格の	今後、関係所管課と協議し、基金台	路政課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>不整合について 【意見】報告書 73 頁 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に数値の乖離が見受けられた。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。</p> <p>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。</p>	<p>帳簿簿価額に合わせる方針です。</p>	
<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>事業計画の策定に当たり、まずは、駅前広場整備の事業化及び補助採択に向けた庁内調整が必要です。その後、事業所管課により、地元を含めた整備協議が進められることとなります。</p>	<p>路政課</p>

No. 16 (仮称) 富士見保育園

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 76 頁 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>令和 2 年 3 月 19 日付けで用途廃止しました。</p>	<p>保育幼稚園課</p>

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
ある。		
③本物件の名称について 【意見】報告書 76 頁 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。	令和 2 年 3 月 19 日付けで「永興富士見子ども園用地」に財産名称を変更しました。	保育幼稚園課

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
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。 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。	当該所在不明土地に係る閉鎖謄本や古図を確認し、所在の調査を行います。 また、1,000 筆程度ある所在不明財産を全筆調査することは、物理的、時間的、費用的に困難と思われるため、効率的な調査方法を検討し、早期解消に努めます。	管財課

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
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。 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	当該所在不明土地に係る閉鎖謄本や古図を確認し、所在の調査を行います。 また、1,000 筆程度ある所在不明財産を全筆調査することは、物理的、時間的、費用的に困難と思われるため、効率的な調査方法を検討し、早期解消に努めます。	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>齊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>		

No. 20 土地開発公社（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土地台帳からの除却漏れ 【結果】報告書 80 頁 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、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>実査先サンプルとして選定された後、用地調査の結果、登録漏れであることが判明したので、令和元年 9 月 12 日付けで土地台帳を削除しました。</p>	<p>管財課</p>

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。</p> <p>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</p>	<p>旧平野市民センター用地については、関係部局と協議を進めており、その協議結果により、他部局での利活用や普通財産として活用する方法を検討します。</p>	<p>自治協働課</p>

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
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
②行政財産使用許可の未申請 【結果】報告書 83 頁 本物件は、自治協働課が開放したことにより、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。	本物件を利用している地元団体と協議を行い、整備用具や簡易倉庫の設置に関する行政財産使用許可申請を求め、その許諾を行いました。	自治協働課
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、土壤汚染が確認されたとはいえ、現在では、土壤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、有効活用する方法を検討します。	自治協働課

No. 23 関津多目的グラウンド

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 85 頁 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。	本物件については、行政財産の用途を廃止し、普通財産に変更しました。	自治協働課
③遊休地・未利用地等調査の正確性について 【意見】報告書 85 頁 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ない物件まで遊休地・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	遊休地、未利用地の現況を調査し、整理を行いました。今後の調査等では正確に回答します。	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
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）

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今後の方針について</p> <p>【意見】報告書 87 頁</p> <p>「天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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>駐車場事業の廃止時期については、所管課への確認を適宜行っています。</p> <p>また、当該都市計画事業の推進についての検討を行う一方で、未利用公有財産の民間等への貸付けによる財源の確保や維持管理経費の削減について、現在検討を行っています。</p>	道路建設課

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
<p>②普通財産への変更について</p> <p>【意見】報告書 88 頁</p> <p>本物件は行政目的に供されており、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。</p>	<p>建設部では石山駅周辺の駐輪場整備計画を検討しており、その用地候補の一つとして本物件が含まれています。当該駐輪場計画が具体化し、本物件が用地候補の対象外となった時点で普通財産への変更について検討します。</p>	市街地整備課
<p>③放置自転車・放置原動機付自転車について</p> <p>【意見】報告書 88 頁</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>放置場所は行政財産使用許可区域だけではないので、撤去等されない場合は、当課で適切に対処します。</p>	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
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

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。</p>	所管換を行い、他の用途として土地を利用する計画を検討していますが、当面の間、当課にて所管します。	市街地整備課
<p>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。</p>	所管換を行い、他の用途として土地を利用する計画を検討していますが、当面の間、当課にて所管します。	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
<p>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。</p>	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

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
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

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。</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え用地としての活用を進めるべきである。</p>	<p>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。その結果、免震レトロフィット工法については多額の経費を要し、本館を取り壊して新棟を整備する現地建替えと比べて、必ずしも経済的な優位性があるとは言えないことが判明したことから、隣接旧国有地が土砂災害警戒区域に指定されたことも勘案し、視点を変えて検討することが必要であるため、まず、中消防署は単独での移転新築整備とすることとし、その候補地の絞込みを行いました。</p> <p>庁舎整備の進め方については、新型コロナウイルス感染拡大予防対策や「新しい生活様式」の実践を勘案した執務環境の改善も考慮しながら、基本構想を策定する中で、整備手法や庁舎規模、庁舎に求める機能などについて検討します。</p>	管財課

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 【意見】報告書 94 頁 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>現在、隣接土地との境界確定を進めているところです。本物件の利用方針、利用計画等の具体的な検討は隣接地権者の意向も反映させる必要があるため、まずは、境界確定を確実に進めます。</p>	都市計画課
<p>③台帳の金額について 【意見】報告書 94 頁 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</p>	<p>台帳には、本物件に係る各土地の固定資産課税台帳の評価額を記載しました。なお、ため池のような非課税の物件については、1 円として記載してい</p>	都市計画課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>は掲載されていない。</p> <p>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。</p>	<p>ます。</p>	

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>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取り組みます。</p>	<p>廃棄物減量推進課</p>
<p>(2) 総務部長への通知文書の保管について</p> <p>【結果】 報告書 98 頁</p> <p>「大津市公有財産等管理規則」第7条第1項第1号及び第2項において、公有財産等の処分があったときは、電算システムにより作成した通知書（土地変動通知書）により、速やかに総務部長に通知しなければならないと規定されている。また、「大津市文書取扱規程」第32条及び別表において、庁内通知に関する文書は通知担当課が3</p>	<p>総務部長への通知文書の保管については、大津市文書取扱規程第32条及び別表による3年間保管を徹底するよう改善しました。</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>年間保管することを規定している。</p> <p>しかし、総務部管財課では、土地変動通知書は半年ほどで廃棄しており、本件土地の処分に関する土地変動通知書も廃棄されていた。</p> <p>「大津市文書取扱規程」に則った文書管理を徹底する必要がある。</p>		
<p>(3) 契約保証金の受領について 【結果】 報告書 98 頁</p> <p>本物件は、平成 30 年 7 月 31 日を入札日とする一般競争入札により売払いの募集を行ったが、入札者がいなかった。そこで、先着順の随意契約で売却することとなったため、随意契約の応募方法を公表し、応募があった個人に売却している。</p> <p>随意契約の応募方法として以下の内容が公表されていた。</p> <p>①買受予定者（最初に申し込みをした者）が応募書類を提出後、原則 1 ヶ月以内に売買契約を締結し、売買契約と同時に契約保証金（売買代金の 10/100 以上相当額）を納付する旨</p> <p>②契約締結後、市が発行する納入通知書による指定期日までに、売買代金と契約保証金との差額を全額納付し、指定期日までに売買代金が支払われない場合は、売買契約を解除のうえ、契約保証金は違約金として市に帰属することになる旨</p> <p>しかし、本物件の買受人と交わされた土地売買契約書には、上記 2 点に関する取り決めがなされていなかった。したがって、本物件の随意契約は応募方法等として公表された内容に基づいた契約手続がなされておらず、適切な事務手続がなされていなかった。</p> <p>随意契約により普通財産を売却する際には、公表している内容に基づき適切に事務手続を行う必要がある。</p>	<p>当該契約については、随意契約の応募方法として内容が公表されていたにもかかわらず、買受人と取り交わした土地売買契約書には、公表されていた内容に基づいた契約手続が行われていませんでした。</p> <p>今後は、大津市有財産の処分に係る一般競争入札の実施に関する事務取扱要領に則り、適正に事務手続を行います。</p>	管財課
<p>(4) 所管換に係る起案決裁漏れについて 【結果】 報告書 99 頁</p> <p>本物件は組織変更により、政策調整部国際交流室から、産業観光部観光振興課に移管しており、その際に本物件も紐つきで移管していることから、所管換となっている。</p> <p>しかし、公有財産の所管換をしようとするときは、「大津市公有財産等管理規則」に基づいて、事務決裁規程の</p>	<p>今後、事務手続に遺漏のないよう課内でのチェック体制を強化します。</p>	観光振興課

監査の結果又は意見の概要	講じた措置の内容	担当課
<p>定めるところにより決裁を行う必要があるが、本物件についての所管換に係る起案及び決裁がされていなかった。適切な財産管理及び責任の所在の明確化を行うために、行政財産の所管換をする際には、「大津市事務決裁規程」に基づき、決裁権者による決裁を行う必要がある。</p>		
<p>(5)用途廃止及び用途変更、所管換に係る起案決裁漏れについて 【結果】報告書 100 頁 本物件は、もともと総務部管財課が所管しており、用途廃止をした後に分筆して一部を売却し、売却していない一部の土地は用途変更及び環境部廃棄物減量推進課に所管換を行っている。行政財産の用途廃止をしようとするときには、「大津市公有財産等管理規則」に基づいて行政財産管理者が用途廃止を行う旨の起案を行い、「大津市事務決裁規程」に基づいた決裁を得る必要があるが、本物件について、起案及び決裁がなされていなかった。 また、分筆して用途変更及び所管換した一部土地についても、「大津市公有財産等管理規則」に基づいて用途変更及び所管換を行う旨の起案を行い、「大津市事務決裁規程」に基づいた決裁を得る必要があったが、起案及び決裁がなされていなかった。 市は電算システムによる台帳により公有財産を管理しており、公有財産の情報に変動があり台帳を変更する際には、変動が生じた公有財産をもともと所管していた課がシステム上で変更の申請を行う起案をし、総務部管財課が所管元での決裁を確認したうえで、システム上の変更について確定処理を行うこととなっている。そのため、総務部管財課が所管している公有財産に変動がある場合には、総務部管財課で起案決裁を行い、その決裁に基づいて台帳変更の確定処理を行う必要がある。 しかし、総務部管財課では決裁がなくても台帳変更を行うことが可能であったため、起案決裁を省いて事務処理を行っていた。 適切な財産管理及び責任の所在の明確化を行うために、公有財産の内容に変動がある場合には、「大津市事務決裁規程」に基づき、決裁権者による決</p>	<p>当該財産の所管課に係る決裁事務について、速やかに処理を進めます。 また、今後は、総務部管財課所管公有財産についても、所管課としての起案、決裁が必要であることから、大津市公有財産等管理規則に基づく起案を行い、大津市事務決裁規程に基づいた決裁を得るよう徹底を図ります。</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
裁を行う必要がある。		
<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>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 P D C A サイクルを徹底する必要がある。</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ことにより、財産管理の P D C A 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

3 貸借及び行政財産使用許可に係る事務

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)貸付先の状況の確認について 【意見】報告書 102 頁 本物件は、大石富川地域において、豊かな自然環境を活用して地域の活性化と農業の振興を図る目的で設立された組合（以下「組合」とする）に、平成7年からこんにやく加工施設用地として無償で貸付けられており、契約は1年ごとに更新されている。組合により作られるこんにやくは市の特産品であるこんにやく芋を利用して製造されており、市の伝統的食文化を守り、集落の活性化と地域農業の振興を図っているが、こんにやくの製造販売ではほとんど利益が出ていないことから地域への支援を目的として無償で貸付けを行っている。</p> <p>しかし、市では1年ごとに契約を更新する際にヒアリングやこんにやくの販売数量をもとに利益が出ていないことを確認しているのみであり、発生した費用について実際の帳簿等は確認せずに契約を更新している。</p> <p>無償による貸付けを行う目的は、大石富川地域の集落の活性化と地域農業の振興等を図ることであるため、契約の更新を行う際には、無償の貸付けによる支援が必要であるかを毎回検討するべきである。</p>	<p>契約を更新する際に組合の決算書類を確認し、決算状況に応じて無償の貸付けによる支援が必要であるかを毎回検討するよう改めました。</p>	<p>農林水産課</p>
<p>(2)起案内容の不備について 【意見】報告書 103 頁 「大津市公有財産等管理規則」第30条第2項第3号において、行政財産の使用許可について決裁をする際には、「使用許可の理由及び行政目的を妨げないと認められる理由」を明らかにして決裁をしなければならない旨が規定されている。</p> <p>しかし、本物件の使用許可の決裁に関する起案書には、「使用許可の理由及び行政目的を妨げないと認められる理由」が明記されていなかった。</p> <p>市の担当者に確認したところ、「使用許可の理由及び行政目的を妨げないと認められる理由」は、「市の観光振興に寄与すると見込まれるため」という使用料免除の理由と同様であったため、使用料免除の理由としてのみ記載されていたが、「使用許可の理由及び</p>	<p>今後、使用許可を行うときは、起案書に必要事項を明記します。</p>	<p>観光振興課</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>行政目的を妨げないと認められる理由」が使用料免除の理由と同じである旨の記載はなされていなかった。</p> <p>使用許可の決裁をする際には、「大津市公有財産等管理規則」で求められている事項を明確に記載した起案書に基づき決裁を行う必要がある。</p>		
<p>(3) 行政財産の使用許可に関する事務決裁規程について</p> <p>【意見】 報告書 103 頁</p> <p>行政財産の使用許可及び普通財産の貸付けに関する決裁権者は、「大津市事務決裁規程」において規定されている。普通財産の貸付けの決裁を行う際には、決裁権者が金額基準で設定されているため、決裁権者を明確に判断することができる。一方、行政財産の使用許可は、案件が重要であるかどうかにより決裁権者が異なっており、重要かどうかの判断のための基準等はなく、担当者の判断に委ねられることになっている。</p> <p>なお、今回の監査において事務手続の確認のために抽出した使用許可の案件は、使用料を免除しているものが5件、使用料を受け取っているものが2件であり、使用料を受け取っている案件の使用料は546万円と58万円となっている。この7件全ての案件が課長決裁となっており、重要ではないと判断されているが、明確な基準に基づいた判断がなされている案件は無かった。</p> <p>現在の事務決裁規程では、行政財産の使用許可の決裁を行う場合に、担当者が恣意的に決裁権者を定めることができ、公平性に欠く状態である。</p> <p>そのため、担当者が恣意的に決裁権者を選定することを防ぐために、行政財産の使用許可の決裁を行う場合の重要かどうかの判断基準を設定する必要がある。</p>	<p>大津市事務決裁規程を令和2年1月1日付けで改正し、行政財産の目的外使用の許可に関する決裁権者を所屬長に統一しました。</p>	<p>管財課</p>
<p>(4) 普通財産上の建物にかかる貸付契約の不存在について</p> <p>【結果】 報告書 104 頁</p> <p>現在、市が所有する土地（神領三丁目543-5）の上に「神領老人会館」が存在しているが、同会館に関する自治会との間に、現在所有する土地に関する貸借契約が結ばれていなかった。</p> <p>「神領老人会館」は、昭和50年に神</p>	<p>市が土地交換により新たに取得した土地については、適切に普通財産の貸付けを行っています。</p>	<p>自治協働課</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>領町自治連絡協議会によって神領区域内住民の福祉増進のため建設された。自治協働課によれば、神領町自治連絡協議会については、現在も活動しているか不明であるが、当時の自治会のような任意団体であったものと推察される、とのことであった。</p> <p>また、「神領老人会館」の法的な所有権について、建物登記がなされているかどうかも含め、市は状況を把握しておらず、不明とのことであった。そのため、市が貸付契約を結ぶべき相手方についても、市は把握できていない状態にあった。</p> <p>なお、市によれば、「神領老人会館」の土地については今後交換が予定されている。交換後の土地について、適切に普通財産の貸付けがなされる必要がある。</p>		

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>(1) 土地開発基金の保有土地を視察した結果判明した課題</p> <p>①基金財産受払台帳の未整備について 【結果】報告書 106 頁</p> <p>大津市土地開発基金管理規則第 14 条第 1 項第 1 号では、基金財産受払台帳を備えるものとされており、その様式も定められているが、該当する帳面は存在せず、代わりに、同第 14 条第 1 項第 2 号に定めのある総勘定元帳を補完する資料として、「土地開発基金保有資産状況」という土地開発基金が保有する土地の一覧が掲載された資料が、実質的な基金台帳の役割を果たしていた。</p> <p>基金財産受払台帳を改めて整備するか、又は既に整備されている「土地開発基金保有資産状況」に必要な受払情報等を付与して様式を改訂するか、または基金台帳を電算化する形での改定を行うなどの、適切な対応が必要である。</p>	<p>基金財産受払台帳の未整備については、大津市土地開発基金管理規則第 14 条第 1 項第 1 号において基金財産受払台帳を備えるものとされていることから、早期に基金財産受払台帳を整備します。</p>	<p>管財課</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>①時価相当額による滞留土地の買い取りについて 【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>	<p>管財課</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>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</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>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 【意見】報告書 112 頁 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。 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。 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>考に見直しの要否等を検討していきます。</p>	<p>担当課</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 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 【意見】報告書 112 頁 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。 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。 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>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い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。 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>	<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>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>		

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>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、今後どうしていきべきなのか、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。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</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、売却可能な財産及び有効活用が可能な財産の洗い出し、整理を行い、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売却、貸付け等を検討します。</p>	<p>担当課 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>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る、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>(3) 遊休地の売却・利活用の促進の対応策 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。 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。 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。 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。 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。 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>未利用財産の情報収集を所管部局と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財産の管理経費や市場価値等を整理します。 その上で、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>	管財課
<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</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、利活用の促進をするに当たり、ホームページ上に総務部管財課が所管する売却予定地を掲載し、利活用の促進を図っています。</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>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>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、庁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える。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>未利用地の売却、利活用の促進については、大津市公有財産有効活用基本方針に則り、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、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>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>	<p>担当課 管財課</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。 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・連携する仕組みの構築が必要となるものと思われる。 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。 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>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>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 ③民間活力の利用について 【意見】報告書 132 頁 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>今後は、市原市の事例や他市の事例を研究し、未利用財産の有効活用に向けたプランニング策定や一般競争入札事務の委託等、民間活力の利用について検討します。</p>	管財課