

令和元年度
包括外部監査結果報告書

監査テーマ

公有財産に係る財務事務の執行及び管理について

令和2年3月

大津市包括外部監査人

公認会計士 吉 田 享 司

包括外部監査結果報告書 目次

「公有財産に係る財務事務の執行及び管理について」

第1．包括外部監査の概要	1
1．監査の種類	1
2．選定した特定の事件（テーマ）	1
（1）包括外部監査対象	1
（2）包括外部監査対象期間	1
3．事件を選定した理由	1
4．包括外部監査の実施期間	2
5．監査の要点	2
6．主な監査手続	3
7．包括外部監査人を補助した者	3
8．利害関係	3
第2．監査対象の概要	4
1．公有財産の内容	4
2．公有財産を主に管理する組織	5
3．公有財産の管理規程	6
（1）地方自治法が定める公有財産の管理規程	6
（2）市が定める全般的な公有財産の管理規程	8
4．事務手続	9
（1）取得に関する事務手続	9
（2）処分に関する事務手続	11
（3）所管換、行政財産の用途の変更又は廃止に関する事務手続	12
（4）公有財産の管理に関する事務手続	13
（5）行政財産の使用許可に関する事務手続	14
（6）普通財産の貸付けに関する事務手続	15
（7）財産の台帳	16
5．これまでの市の公有財産の有効活用に係る取組	17
（1）旧大津市土地開発公社（解散済団体）	17

(2) 大津市土地開発基金	21
(3) 大津市行政改革プラン	23
(4) 大津市公有財産有効活用基本方針	24
(5) 未利用市有財産の利用調査	26
6. 公共施設マネジメント	28
(1) 公共施設の在り方検討の背景	28
(2) 取組の状況	29
(3) 公共施設マネジメント基本方針の概要	30
(4) 適正化計画の概要	33
7. 監査の対象	35
(1) 現地視察の対象とした資産	35
(2) 事務手続確認の対象とした資産	35
第3. 監査の結果及び意見	37
1. 実施した監査手続	37
2. 現地視察	38
(1) 対象資産一覧	38
(2) 監査の結果	41
3. 取得及び処分、所管換等に係る事務	95
4. 賃貸借及び行政財産使用許可に係る事務	102
5. 土地開発基金の長期滞留土地	106
(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	106
(2) 課題が生じている原因	110
(3) 土地開発基金が抱える課題を解決するための方策	111
(4) 土地開発基金に対する総論	113
6. 遊休地の売却・利活用の促進	114
(1) 遊休地の利活用についての現状と取組内容	114
(2) 遊休地の売却・利活用の促進に当たっての課題	116
(3) 遊休地の売却・利活用の促進の対応策	118
7. 売却により生じる将来キャッシュ・フローの検討	122
(1) 実際の売却実績からの試算	122

(2) 未利用地売却にかかる試算	124
(3) 将来キャッシュ・フローを考慮した意思決定の必要性	127
8. 「大津市公有財産有効活用基本方針」の推進体制	130
(1) 未利用財産の利活用事務の流れ（要約）	130
(2) 現状の利活用事務における問題点	130
(3) 問題点解消に向けた検討	131
(4) 「大津市公有財産有効活用基本方針」に対する推進体制の在り方	132
第4. 総括意見	133

（注1：本報告書の数値は、原則として単位未満の端数を切り捨てて表示しているため、文中や表中における内訳金額を加減した場合、合計金額と一致しない場合がある。また、公表されている統計資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用しており、端数処理が不明確な場合もある。）

（注2：文中や表中に「市」と記載している箇所については「大津市」を表している。）

（注3：「監査の結果及び意見」において、「結果」は、法規準拠性に反している事項、もしくは財務事務及び経営管理の観点から著しく問題であると考えられる事項を指している。「意見」は、上記には該当しないが、今後の改善が望まれる事項を指している。）

（注4：本報告書で用いている地図はその内容を保証するものではない。）

（注5：本文中の路線価とは国税庁が公表する路線価を示している。）

第 1．包括外部監査の概要

1．監査の種類

地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の27第2項及び大津市外部監査契約に基づく監査に関する条例(平成20年条例第44号)第2条に基づく包括外部監査である。

2．選定した特定の事件（テーマ）

（1）包括外部監査対象

公有財産に係る財務事務の執行及び管理について

（2）包括外部監査対象期間

平成30年度（自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日）

ただし、必要に応じて過年度及び令和元年度の一部についても監査対象とした。

3．事件を選定した理由

すでに日本は人口減少・少子高齢化の局面を迎えており、市においても同様の局面を迎えつつある。税収の減少と社会保障関係費用の増加という厳しい財政状況を前提に、長期的な視点から、市の特徴と特性を踏まえた、コンパクトなまちづくりを進める必要がある。

そこで市では、将来的に公共用地として活用が見込めない未利用財産や、旧大津市土地開発公社から引き継いだ未利用財産について売却処分を図ってきた。しかしながら、売却処分対象不動産が少なくなり、今後、全庁的な取組が必要となっていることから、平成29年8月に「大津市公有財産有効活用基本方針」を定めたところである。

また、総務省の指導に基づき、平成29年度から、統一的な基準に基づく新地方公会計制度の下で整備された固定資産台帳についてはホームページ等を通じた公開が求められていることから、市においても固定資産台帳を広く一般に公表したところである。

新地方公会計制度に基づき作成された市の貸借対照表によると、市の一般会計等の平成29年度末時点の総資産額は5,456億円であり、そのうち有形固定資産は4,986億円と、総資産額の9割超を占めている。また、固定資産台帳によれば、主要な資産である土地・建物・工作物について、行政財産の簿価は3,859億円であり、普通財産の簿価は194億円である。

行政財産の中には有効活用が可能な資産や普通財産に区分を見直すべきものが含まれている可能性がある。また、普通財産のうち処分予定物件は1億円となっているが、その他にも売却可能な物件が含まれている可能性がある。

今後、更なる少子高齢化が進展し、社会保障費が増加し、市の財政運営の厳しさがより一層増すことが想定される中で、行政財産の活用状況を確認し、普通財産もしくは売却処分可能な物件が適切に区分し管理がなされ、かつ事務処理が法令や規則等に従い実施されていることを確認する必要があると判断した。

以上により、「公有財産に係る財務事務の執行及び管理について」を、令和元年度の包括外部監査の特定の事件（テーマ）として選定した。

4. 包括外部監査の実施期間

自 令和元年7月22日 至 令和2年3月5日

5. 監査の要点

- ・ 「大津市公有財産有効活用基本方針」に沿って、財産の活用が検討されるPDCAサイクルが全庁的に有効に機能しているか。
- ・ 資産の取得及び売却処分は法令や条例・規則等に従い適切に実施されているか。
- ・ 行政財産使用許可及び普通財産貸付けに係る事務手続は法令や条例・規則等に従い適切に実施されているか。また、使用料及び貸付料の算定には合理性があるか。
- ・ 遊休となっている資産はないか。また、使用の見込みがなくなった公有財産について、活用、用途変更あるいは売却・貸付けが図られているか。
- ・ 行政財産と普通財産の区別が正しくなされているか。
- ・ 土地の管理について、適法かつ経済的・効率的に行われているか。
- ・ 台帳は適切に整備されているか。
- ・ 土地開発基金の保有土地で長期保有となっているものがないか。

なお、監査の実施に当たって、事件を選定した理由にあるとおり、「大津市公有財産有効活用基本方針」を基本にしており、公有財産のストックに係る管理を中心に上記の点を要点として監査を進めた。取得、売却といったフロー面からの監査は、平成 30 年度の取引を監査するにとどめている。

6. 主な監査手続

- ・ 関係法令、条例、規則等の根拠規程の確認
- ・ 関連資料の閲覧
- ・ 担当者への状況聴取
- ・ 質問書の回答入手及び内容分析
- ・ 管理台帳の閲覧、必要に応じて関連資料と照合
- ・ 現地視察

7. 包括外部監査人を補助した者

公認会計士	堀 重樹
公認会計士	上森太一郎
公認会計士	有馬 浩二
公認会計士	鬼塚 渉
公認会計士	松井 淳二
弁護士・公認会計士	豊田 孝二
税理士・公認会計士	四宮 健多

8. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2. 監査対象の概要

1. 公有財産の内容

地方公共団体が所有する財産は、「公有財産」、「物品」、「債権」、「基金」に分類され（地方自治法第237条第1項）、そのうち、公有財産は次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう（地方自治法第238条第1項）。

- | | |
|---|--|
| 一 | 不動産 |
| 二 | 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機 |
| 三 | 前二号に掲げる不動産及び動産の従物 |
| 四 | 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利 |
| 五 | 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利 |
| 六 | 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利 |
| 七 | 出資による権利 |
| 八 | 財産の信託の受益権 |

さらに、公有財産は、公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産である行政財産と、それ以外の財産である普通財産に分類され、行政財産は、公用財産と公共用財産に分類される。公用財産は市が事務事業執行のため直接使用する財産であり、公共用財産は住民の一般的共同利用に供する財産である。

公有財産の分類の概要は以下のとおりである。

公有財産 自治体が所有する財産	行政財産 普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産	公用財産 市が事務事業執行のため直接使用する財産 (例) 庁舎、支所、消防施設
		公共用財産 住民の一般的共同利用に供する財産 (例) 図書館、公園、保育園
	普通財産 行政財産以外の一切の公有財産	

2. 公有財産を主に管理する組織

大津市公有財産等管理規則において、行政財産は当該行政財産等に係る事務又は事業を分掌する課等が所管し、管理に関する事務は所管する課等の属する部の部長が行い、普通財産は総務部管財課が所管し、管理に関する事務は総務部長が行う旨が定められている。また、公有財産等に関する事務の総括は総務部長が行い、総務部長は、公有財産等の効率的運用を図り、その取得、管理及び処分の適正を期するため、必要な調整を行わなければならない旨が定められている。

総務部管財課は公有財産に関する総括を行う部門として位置づけられており、特に総務部管財課財産係が、市有財産の総括及び調整や財産台帳の整備、普通財産の取得等、行政財産の取得等の指導調整等を行っている。

総務部管財課には管理係と財産係があり、大津市行政組織規則に基づく総務部管財課の分掌事務は以下のとおりである。

管理係	(1) 市庁舎(支所及び出先機関の庁舎を除く。)の施設の維持管理に関すること。 (2) 大津市庁舎管理規則(昭和42年規則第4号)に基づく庁舎内における行為の許可等、庁舎内の各課に割り当てられた執務場所以外の場所への立入禁止等の措置、庁舎への集団立入りの制限、庁舎内の秩序維持等のための立入制限及び庁舎内における火気の使用等の届出の受理並びに庁舎内の各課に割り当てられた執務場所への立入禁止等の措置の総括に関すること。 (3) 市有自動車に係る事故防止及び事故処理に関すること。 (4) 職員に対する車両の安全運転の啓発及び推進に関すること。 (5) 道路交通法(昭和35年法律第105号)の規定に基づく安全運転管理者及び副安全運転管理者との連絡調整に関すること。 (6) 市有自動車の点検整備に関すること。 (7) 市有物件災害共済に関すること。 (8) 自動車損害賠償責任保険に関すること。 (9) 庁内の案内に関すること。 (10) 庁舎内の電話に関すること。 (11) 市有自動車の管理及び配車に関すること。 (12) 課の一般庶務に関すること。
財産係	(1) 市有財産の総括及び調整に関すること。 (2) 普通財産の取得、貸付け、譲渡及び管理に関すること。 (3) 行政財産の取得(他課の分掌事務に属するものを除く。)及び行政財産の取得に係る指導調整に関すること。 (4) 不動産の借入の総括に関すること。 (5) 登記に関すること。 (6) 市有地の境界明示に関すること。

	(7) 寄付採納の調整に関する事。 (8) 財産台帳及び借地台帳の整備保管に関する事。 (9) 基金の総括に関する事。 (10) 不動産評価委員会に関する事。 (11) 財産区等に関する事。 (12) 財産区特別会計予算の編成及び執行に関する事。
--	--

3. 公有財産の管理規程

(1) 地方自治法が定める公有財産の管理規程

地方財政法第8条において、「地方公共団体の財産は常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」と規定されており、公有財産に関する法令は、地方自治法、地方自治法施行令、地方自治法施行規則に定められている。

① 行政財産の管理及び処分

地方自治法第238条の4第2項から第4項に定められているものを除くほかは、行政財産を貸付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができないと規定されており（地方自治法第238条の4第1項）、原則として行政財産の処分はできない。

地方自治法第238条の4第2項から第4項の規定に該当する場合には、行政財産の用途又は目的を妨げない限度において、貸付け、又は私権を設定することができる。規定されている内容は以下のとおりである。なお、規定に違反する行為は無効とされる（地方自治法第238条の4第6項）。

第238条の4第2項

行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸付け、又は私権を設定することができる。

- 一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であって当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に本物件を貸付けるとき。

- 二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に本物件を貸付ける場合
- 三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に本物件を貸付ける場合
- 四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。
- 五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために本物件に地上権を設定するとき。
- 六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために本物件に地役権を設定するとき。

第238条の4第3項

前項第二号に掲げる場合において、当該行政財産である土地の貸付けを受けた者が本物件の上に所有する一棟の建物の一部（以下この項及び次項において「特定施設」という。）を当該普通地方公共団体以外の者に譲渡しようとするときは、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に本物件を貸付けることができる。

第238条の4第4項

前項の規定は、同項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定施設を譲渡しようとする場合について準用する。

また、行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができ、この場合、行政財産の使用については、借地借家法の規定は、適用されない（地方自治法第238条の4第7項、第8項）。なお、行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため

必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる（地方自治法第238条の4第9項）。

② 普通財産の管理及び処分

普通財産は、これを貸付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる（地方自治法第238条の5第1項）。また、普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができる（地方自治法第238条の5第2項）。

なお、普通財産を貸付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができ（地方自治法第238条の5第4項）、契約を解除した場合においては、借受人は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる（地方自治法第238条の5第5項）。なお、貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合も同様である（地方自治法第238条の5第7項）。

（２）市が定める全般的な公有財産の管理規程

市では、公有財産の取得、管理及び処分等について、大津市公有財産等管理規則に規定している。また、大津市財務会計事務の手引において、具体的な管理事務について定めている。

市における公有財産の取得、管理及び処分等についての全般的な規定は以下のとおりである（取得、処分、貸付け等、各々の事務手続に関しては、各事務手続の項目を参照。）。

① 公有財産の取得

公有財産等となる財産の取得に関する事務は、当該公有財産等を所管することとなる課等の属する部の長（教育委員会にあっては、教育長）が行う（大津市公有財産等管理規則第4条第1項）。

② 行政財産の管理

行政財産等は、当該行政財産等に係る事務又は事業を分掌する課等の所管とする。この場合において、その所管が不明確なとき、又は2以上の課等にわたるときは、市長がその所管を定める（大津市公有財産等管理規則第3条第1項）。また、行政財産等の管理に関する事務は、当該行政財産等を所管する課等の属する部の長が行う（大津市公有財産等管理規則第4条第2項）。

③ 普通財産の管理及び処分

普通財産は、総務部管財課の所管とする。ただし、総務部管財課の所管とすることが適当でないと認められるものについては、市長がその所管を別に定める（大津市公有財産等管理規則第3条第2項）。また、普通財産の管理及び処分に関する事務は総務部長が行う。ただし、総務部長が行うことが適当でないと認められるものについては、市長がこの事務を行う者を別に定める（大津市公有財産等管理規則第4条第3項、第4項）。

4. 事務手続

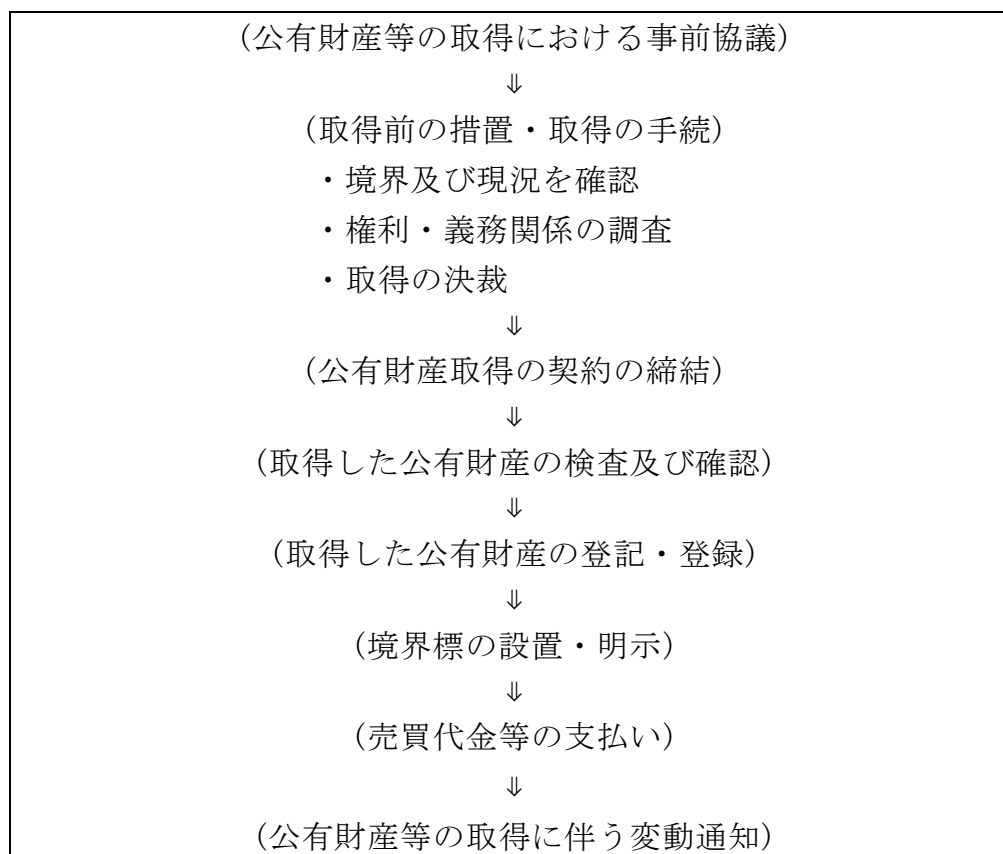
大津市公有財産等管理規則上、公有財産等を取得、管理することとなる課等の属する部の長(教育委員会にあっては、教育長)を「行政財産管理者」と定義づけている。

また、普通財産の管理に関する事務は総務部長が行うが、総務部長が行うことが適当でないと認められるものについては、市長が別に定めた者を「普通財産管理事務執行者」と定義づけている（大津市公有財産等管理規則第4条第2項、第3項）。

さらに、原則として行政財産の処分はできないことから、売払い等の処分を実施する場合は、普通財産のみとなる。普通財産の処分に関する事務は、総務部長が行うことが適当でないと認められるものについては、市長が別に定めた者を「普通財産処分事務執行者」と定義づけている（大津市公有財産等管理規則第4条第4項）。

（1）取得に関する事務手続

公有財産等の管理規則に基づく取得にかかる事務フローの概要は以下のとおりである。



行政財産管理者及び普通財産管理事務執行者は、その属する課等が所管する行政財産について、取得しようとするときは、事前に総務部長に協議しなければならない（大津市公有財産等管理規則第6条）。

次に、行政財産管理者並びに総務部長及び普通財産管理事務執行者は、取得しようとする公有財産について、その境界及び現況を確認するとともに、私権の設定又は特殊な義務の存在の有無を調査し、当該公有財産の明細等を明らかにした上で、事務決裁規程に定める決裁の手続を行う。さらに、公有財産の取得が決定した場合において、契約書を作成し、契約を締結する。ただし、その取得が寄附によるものであるときは、相手方から寄附申出書を徴収し、相手方に受納書を交付することにより契約書の作成に代えることができる（大津市公有財産等管理規則第12条、第13条、第14条）。

また、当該公有財産について、かし又は欠陥の有無その他契約の条項に合致しているかどうかを検査し、確認する（大津市公有財産等管理規則第17条）。

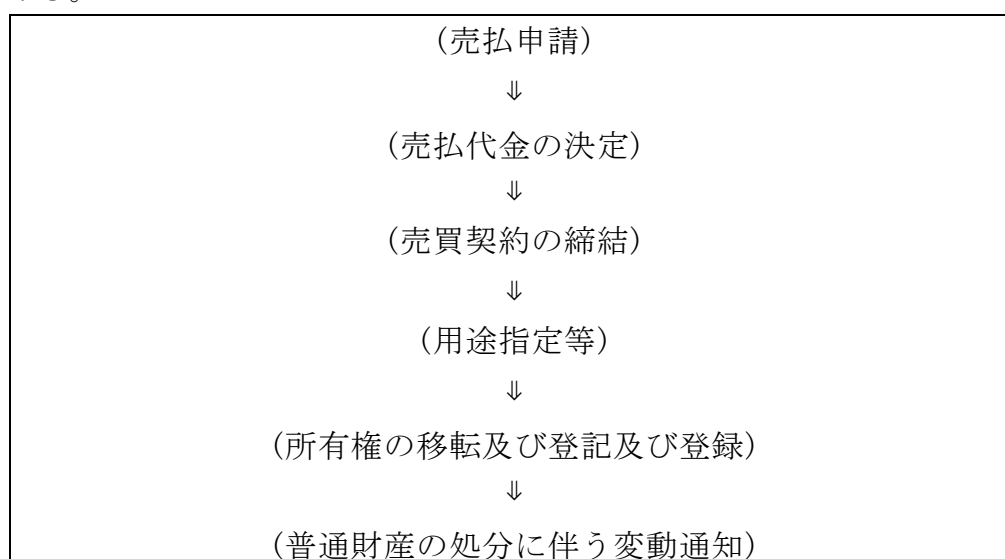
その後、取得した公有財産の登記又は登録を実施する。この時、取得した公有財産の土地については、その境界を明らかにするため、境界標又はそれに代わるべきものを設置する（大津市公有財産等管理規則第18条、第19条）。

売買又は交換により公有財産を取得する場合、登記又は登録の手続を完了した後に、または、その引渡しを受けた後にこれを支払う（大津市公有財産等管理規則第20条）。

行政財産管理者や普通財産管理事務執行者は、その属する課等が所管する公有財産等について、取得があったときは、速やかに総務部長に通知しなければならない（大津市公有財産等管理規則第7条）。

（２）処分に関する事務手続

公有財産等の管理規則に基づく処分にかかる事務フローの概要は以下のとおりである。



普通財産の売払いを受けようとする者は、普通財産譲渡申請書を提出し、総務部長及び普通財産処分事務執行者は、売払いをしようとする普通財産の明細等を明らかにした上で事務決裁規程に定める決裁の手続を行う（大津市公有財産等管理規則第44条）。

この時、普通財産の売払代金を、適正な価格に決定する必要があり、当該普通財産がその所在において有する経済価値に基づいて、当該普通財産の取得に要した費用、需給関係、利用価値、類似財産の売買実例、当該普通財産の評価額相当額、不動産鑑定士、銀行等の鑑定結果等を勘案して算定しなければならない（大津市公有財産等管理規則第46条）。

普通財産の売払いが決定したときは、市有財産売買契約書を作成して買受人と売買契約を締結する（大津市公有財産等管理規則第45条）。

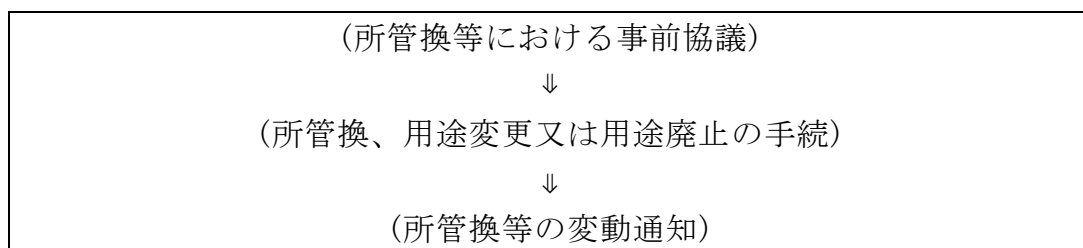
また、特定の用途に供させる目的をもって普通財産の売払いをする場合は、その用途並びにその用途に供さなければならない期日及び期間を指定しなければならない（大津市公有財産等管理規則第47条）。

買受人が売払代金を完納した時に普通財産の売払いにより所有権を移転させる。ただし、これによりがたい場合は当該普通財産を引き渡した時とする（大津市公有財産等管理規則第52条）。

普通財産処分事務執行者は、その属する課等が所管する公有財産等について、処分があったときは、速やかに総務部長に通知しなければならない（大津市公有財産等管理規則第7条）。

（３）所管換、行政財産の用途の変更又は廃止に関する事務手続

公有財産等の管理規則に基づく所管換、行政財産の用途の変更又は廃止にかかる事務フローの概要は次のとおりである。



行政財産管理者は、その属する課等が所管する行政財産等について、所管換、用途変更又は用途廃止をしようとするときは、事前に総務部長に協議しなければならない（大津市公有財産等管理規則第6条）。

公有財産の所管換をしようとするときは、所管換をしようとする公有財産の明細等（下記参照）を明らかにした上で事務決裁規程に定める決裁の手続を経て、当該公有財産を所管することとなる行政財産管理者又は総務部長若しくは普通財産管理事務執行者に引き継がなければならない（大津市公有財産等管理規則第22条）。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">(1) 所管換をしようとする公有財産の明細（土地についてはその所在、地番、地目及び地積、建物についてはその所在、地番、種類、構造及び床面積、その他の財産についてはその種類、数量等）(2) 所管換をしようとする理由(3) 用途又は利用計画(4) 位置図、平面図、地積測量図その他必要な図面(5) その他必要な事項 |
|---|

行政財産管理者は、行政財産の用途廃止をしようとするときは、用途廃止をしようとする行政財産の明細等を明らかにした上で事務決裁規程に定める決裁の手続を経て、当該公有財産を総務部長又は普通財産管理事務執行者に引き継がなければならない（大津市公有財産等管理規則第23条）。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">(1) 用途廃止をしようとする行政財産の明細（土地についてはその所在、地番、地目及び地積、建物についてはその所在、地番、種類、構造及び床面積、その他の財産についてはその種類、数量等）(2) 用途廃止をしようとする理由(3) 位置図、平面図、地積測量図その他必要な図面(4) その他必要な事項 |
|--|

行政財産の用途変更においても同様の手続が実施されている。

行政財産管理者及び普通財産管理事務執行者は、その属する課等が所管する公有財産等について、所管換、用途廃止又は用途変更があったときは、速やかに総務部長に通知しなければならない（大津市公有財産等管理規則第7条）。

（４）公有財産の管理に関する事務手続

大津市公有財産等管理規則においては、公有財産の管理の原則として、行政財産管理者並びに総務部長及び普通財産管理事務執行者は、その管理する公有財産について、常に下記に掲げる事項に留意し、その用途又は目的に従い最も効率的に使用しなければならないと定められている（大津市公有財産等管理規則第21条）。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">(1) 維持、保全及び使用の適否(2) 登記又は登録の状況(3) 増減とその証拠書類との符合(4) 登記簿又は登録簿と公有財産台帳及び関係図面との符合(5) 土地にあっては、隣接地との境界確定の有無並びに境界標の設置の有無及び設置状況(6) 貸付け又は使用許可に係る公有財産の使用状況並びにその賃貸料又は使用料の額及びその徴収状況(7) 滅失又は荒廃若しくは損傷のおそれの有無(8) 不法占用又は不法使用の有無(9) 財産管理の適法性(10) その他公有財産の管理上必要な事項 |
|---|

そこで、公有財産の管理の原則を遵守・実行するためにも、必要な措置が大津市公有財産等管理規則上明示されている。

まず、不法占有等に対する措置として、行政財産管理者並びに総務部長及び普通財産管理事務執行者は、公有財産を不法に占用し、使用し、又はこれにより収益しようとする者があるときは、直ちにその占用又は使用を中止させて、原状に回復させるとともに、これにより生じた損害を賠償させなければならないというものである（大津市公有財産等管理規則第26条）。

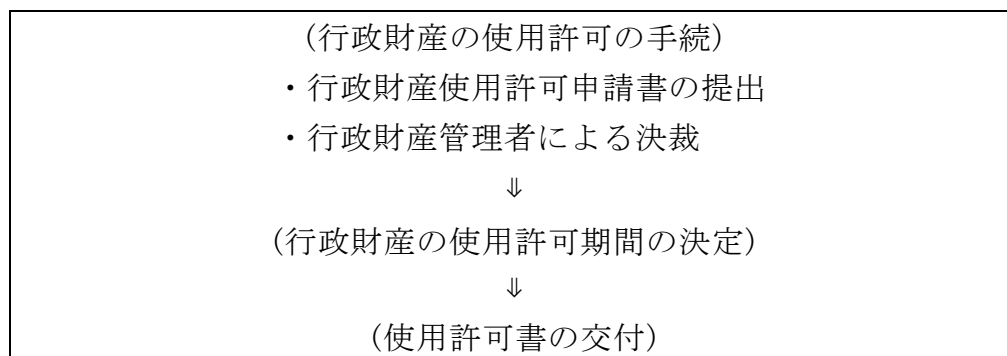
また、事故に対する措置として、行政財産管理者並びに総務部長及び普通財産管理事務執行者は、天災その他の事由によりその管理する公有財産について滅失、き損等の事故が生じたときは、直ちに必要な措置を講じなければならず、直ちにその詳細を総務部長に報告しなければならないものとされている（大津市公有財産等管理規則第27条）。

なお、行政財産管理者並びに総務部長及び普通財産管理事務執行者は、その管理する公有財産について、特に必要がないと認められるもののほか、損害保険に付さなくてはならず、その管理する公有財産について損害保険に付するとき、又は損害保険契約の解除の必要が生じたときは、その都度総務部長にその手続を依頼しなければならないものとされている（大津市公有財産等管理規則第28条）。

さらに、行政財産管理者並びに総務部長及び普通財産管理事務執行者は、その管理する公有財産である土地について隣接地の所有者又は管理者と協議してその境界を確定するとともに、当事者が記名押印した境界確定協議書を作成しなければならない（大津市公有財産等管理規則第29条）。

（５）行政財産の使用許可に関する事務手続

行政財産の使用許可にかかる事務フローの概要は次のとおりである。



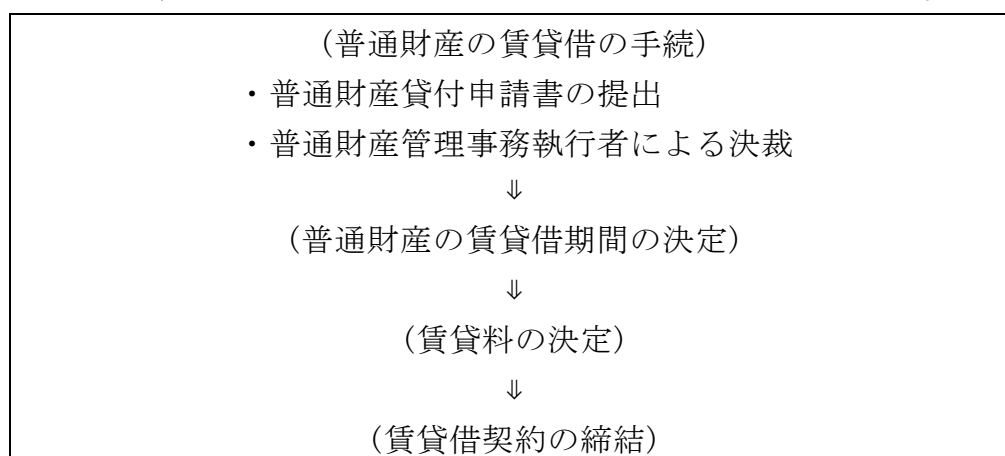
行政財産の使用許可を受けようとする者は、行政財産使用許可申請書を市長に提出し、行政財産管理者は、使用許可をしようとする行政財産の明細等を明らかにした上で事務決裁規程に定める決裁の手続を行う（大津市公有財産等管理規則第30条）。

この時、使用許可期間を決定するが、原則として、1年を超えない範囲で決定することになる（大津市公有財産等管理規則第31条）。

行政財産の使用許可が決定したときは、行政財産管理者が、行政財産使用許可書を申請者に交付する（大津市公有財産等管理規則第32条）。

（6）普通財産の貸付けに関する事務手続

普通財産の貸付けにかかる事務フローの概要は次のとおりである。



普通財産の有償による貸付けを受けようとする者は、普通財産貸付申請書を市長に提出し、総務部長及び普通財産管理事務執行者は、賃貸借をしようとする普通財産の明細等を明らかにした上で事務決裁規程に定める決裁の手続を行う（大津市公有財産等管理規則第35条）。

この時、普通財産の賃貸借期間は、下記の区分に応じた期間の範囲内で決定する（大津市公有財産等管理規則第36条）。

- | | | |
|-----|---------------------------|-------|
| (1) | 植樹を目的とする土地及び建物を除く定着物の貸付け | 30年以内 |
| (2) | 建物の所有を目的とする土地及びその定着物の貸付け | 30年 |
| (3) | 前2号以外の目的のための土地及びその定着物の貸付け | 10年以内 |
| (4) | 建物の貸付け | 5年以内 |
| (5) | 土地及びその定着物並びに建物以外の普通財産の貸付け | 3年以内 |

賃貸料を決定する時に、普通財産である土地及び建物の賃貸料の年額として、市長が行う申込みの誘引に係る賃貸借契約を締結する場合を除き、下記の算定方法に基づいて算出する（大津市公有財産等管理規則第38条）。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">(1) 住宅用地に供するために土地を賃貸借する場合 本物件に係る前年度の固定資産税評価額に相当する額(本物件の近傍類似地の平方メートル当たりの固定資産税評価額に貸付面積を乗じて得た額をいう。以下「評価額相当額」という。)に100分の5を乗じて得た額(2) 住宅用地以外の用地に供するために土地を賃貸借する場合 本物件に係る前年度の評価額相当額に100分の6を乗じて得た額(3) 建物を賃貸借する場合 契約締結日における当該建物の適正な価格に100分の5を乗じて得た額に、当該建物の敷地について前2号のいずれかの規定により算出して得た土地の賃貸料に相当する額を加えた額 |
|---|

普通財産の賃貸借が決定したときは、総務部長及び普通財産管理事務執行者が市有財産賃貸借契約書を作成し、賃借人と賃貸借契約を締結する（大津市公有財産等管理規則第37条）。

（7）財産の台帳

総務部長は、公有財産等のうち土地、建物、用益物権及び借地権について台帳を備えなければならない、また、公有財産である土地又は建物であって使用許可又は貸付けをしているものについても土地建物使用許可・貸付台帳を備え、台帳は、総務部管財課において保管することとなっている。なお、この土地、建物及び借地権の台帳、土地建物使用許可・貸付台帳は、電算システムによるものとされている（大津市公有財産等管理規則第62条）。

また、土地開発基金については、基金財産受払台帳、総勘定元帳、現金出納簿を備えるものとされている。（大津市土地開発基金管理規則第14条）

本報告書では、大津市公有財産等管理規則第62条に定める土地の台帳を土地台帳、建物の台帳を建物台帳と呼称している。

また、大津市土地開発基金管理規則第14条に定める総勘定元帳に添付される「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を、本報告書では便宜上、土地開発基金の台帳と見做して、基金台帳と呼称している。

5. これまでの市の公有財産の有効活用に係る取組

(1) 旧大津市土地開発公社（解散済団体）

① 旧大津市土地開発公社の設立から解散までの沿革

土地開発公社とは、公有地の拡大の推進に関する法律（以下、公拡法と略す。）に基づき、地方公共団体が地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他の管理等を行わせるために設立する法人である。

市は昭和38年5月に大津市土地開発公社の前身となる財団法人大津市土地開発公社を設立した。

その後、昭和48年11月に公拡法に基づき、同財団は大津市土地開発公社に組織変更がなされ、市からの依頼に基づく公有地の取得にあたっていた。公社設立当時の昭和48年頃は、市の人口急増による幼・小・中学校の新築や増築等を図る必要があり、市の依頼に基づく先行取得事業に取り組むとともに、昭和51年度からは国及び県からのさまざまな委託事業やあっせん事業に着手し、高度経済成長の時代においては、市の社会資本整備の充実を図る上で、大津市土地開発公社は一定の役割を果たしていた。

しかしながら、バブル経済崩壊以後、全国的に土地価格が下落し、資産価値が低下するとともに、国・地方における財政状況の悪化による事業化の遅延等により、大津市土地開発公社がその保有土地を処分することができなくなり、長期保有資産となった。

その後、市の財政状況の悪化や、平成21年に「土地開発公社の抜本的改革について」の総務省通知がなされたことを受け、市では「大津市土地開発公社の経営健全化に関する計画書」を策定して財政の健全化を図ったが、用途不明確な土地の解消については計画どおりに達成されなかったことから、平成25年12月31日付けで大津市土地開発公社は解散された。

② 市への継承土地

大津市土地開発公社が解散した平成25年12月31日時点で市に引き継がれた土地は以下の表のとおり、合計94筆、金額にしておよそ30億円弱であった。これらの土地は、市の一般会計に引き継がれることとなった。

【大津市土地開発公社解散時(平成25年12月31日)に市に引き継がれた土地一覧】

1 大津市土地開発公社から市へ代物弁済する土地（債務保証土地※1）

事業名	所在地	地番	地目	地積		評価額合計
				公簿 (㎡)	実測 (㎡)	
市道北 2003 号線道路改良事業	今堅田三丁目字クサビ	1051 番 4	雑種地	11	11.20	45,640,440
	今堅田三丁目字クサビ	1127 番 4	雑種地	10	10.15	
	今堅田三丁目字クサビ	1129 番 5	雑種地	14	14.08	
	今堅田三丁目字クサビ	1130 番 4	雑種地	2.47	2.47	
	今堅田三丁目字クサビ	1131 番 4	雑種地	19	19.20	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 4	宅地	8.19	8.45	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 23	宅地	24.42	24.42	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 11	宅地	69.72	70.42	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 30	宅地	40.98	40.98	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 4	宅地	19.94	20.26	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 6	雑種地	13	13.53	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 27	宅地	17.95	17.95	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 7	宅地	17.04	17.27	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 28	宅地	11.31	11.31	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 1	宅地	66.17	64.02	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 32	宅地	24.18	24.18	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 12	宅地	55.43	56.98	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 31	宅地	26.59	26.59	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 8	宅地	15.85	16.07	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 19	宅地	27.13	27.13	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 7	宅地	14.46	14.50	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 20	宅地	26.66	26.66	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 2	宅地	13.06	13.62	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 25	宅地	30.62	30.62	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 5	宅地	108.35	109.06	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 33	宅地	46.82	46.82	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 5	宅地	10.83	11.04	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 22	宅地	25.94	25.94	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 9	宅地	17.04	17.52	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 18	宅地	27.70	27.70	
	今堅田三丁目字川原	1114 番	宅地	27.94	28.87	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 17	宅地	45.22	45.22	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 3	宅地	20.00	20.74	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 26	宅地	25.24	25.24	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 6	宅地	12.55	13.02	
	今堅田三丁目字川原	1114 番 21	宅地	26.27	26.27	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 13	宅地	5.43	5.44	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 9	宅地	60.04	60.63	
	今堅田三丁目字大道	1111 番 29	宅地	40.72	40.72	
	今堅田三丁目字北大道	29 番 5	雑種地	23	23.09	
	今堅田三丁目字高橋	1040 番 3	雑種地	19	19.86	
	今堅田三丁目字高橋	1041 番 1	雑種地	19	11.29	
	今堅田三丁目字高橋	1042 番 6	雑種地	17	17.58	
	今堅田三丁目字高橋	1042 番 7	雑種地	56	56.41	
	今堅田三丁目字高橋	1043 番 1	雑種地	16	23.22	
	今堅田三丁目字高橋	1044 番 4	田	30	30.05	
	計			1,259.26	1,267.79	
都計道路事業用地先行取得事業 (3.4.67 号丸の内平尾線)	膳所二丁目字膳所	453 番 1	宅地	332.35	359.88	37,427,520
都計 3.4.9 号馬場皇子が丘線 (皇子が丘工区) 改良事業	松山町字小麦尻	68 番 2	田	239	239.16	27,503,400
	際川三丁目	195 番 2	宅地	1,052.36	1,052.36	72,402,368
都計 3.4.14 号石山駅線外 1 線 改良事業	栗津町	1086 番 24	宅地	0.23	0.23	82,499,300
	栗津町	1086 番 1	宅地	546.92	485.06	

市道幹 2013 号線、幹 2125 号線交差点改良事業	松山町字小麦尻	1075 番 1	宅地	230.10	230.10	54,179,640
	松山町字小麦尻	1079 番 4	宅地	245.16	245.16	
公共代替地（東レ）	唐橋町	101 番 8	宅地	1,945.64	1,945.64	189,894,464
(仮称) J R 膳所駅南北連絡施設等用地取得事業	馬場三丁目字岡山	181 番 5	雑種地	3,296	3,296.71	340,995,570
	馬場二丁目字日尾	263 番 6	雑種地	871	871.94	
堅田駅西口駐輪場用地取得事業	真野一丁目字椿	276 番	田	1,279	759.00	72,788,100
公共事業に伴う代替地取得事業	今堅田二丁目字上河水	917 番 4	宅地	441.58	427.67	36,779,620
唐崎市民センター移転地取得事業	唐崎二丁目	3462 番	宅地	2,764.30	2,764.30	226,119,740
大石市民センター移転用地取得事業	大石中一丁目字石ノ塔	54 番	宅地	1,373.14	1,373.14	42,841,968
浜大津駅前 A 地区市街地整備関連用地取得事業	浜大津一丁目	101 番 1	宅地	233.62	233.62	132,946,600
	浜町	2 番 3	雑種地	624	624.10	
小計				16,733.66	16,175.86	① 1,362,018,730

(契約上の地位の移転において引き継ぐ土地※2)

事業名	所在地	地番	地目	地積		債権額合計
				公簿 (㎡)	実測 (㎡)	
成安造形大学用地（譲渡代金）	仰木の里東四丁目	3 番 4	学校用地	27,818	27,818.35	②1,452,347,613
成安造形大学用地（事務費）						
借入金利息相当額（平成 25 年度半期分）						

2 大津市土地開発公社から市へ代物弁済する土地（その他土地※3）

事業名	所在地	地番		地積		評価額合計
				公簿 (㎡)	実測 (㎡)	
大石工業団地	大石中六丁目字大谷	400 番 7	雑種地	1,491	1,491.86	88,657,909
	大石中六丁目字大谷	400 番 22	宅地	1,912.86	1,912.86	
	大石中七丁目字大谷	400 番 10	雑種地	192	192.18	
	大石中六丁目字大谷	400 番 11	雑種地	2,016	2,016.15	
	大石中六丁目字大谷	400 番 12	雑種地	9.80	9.80	
	大石中六丁目字大谷	400 番 13	雑種地	665	665.23	
	大石中六丁目字休場	383 番	山林	5,218	5,218.53	
	大石中六丁目字休場	383 番 51	雑種地	1,839	1,839.70	
	大石中七丁目字大谷	366 番 1	宅地	407.91	407.91	
	大石中七丁目字大谷	367 番 1	畑	94	94.19	
	大石中七丁目字大谷	368 番 1	畑	47	47.60	
	大石中七丁目字大谷	369 番 1	山林	45	45.14	
	大石中七丁目字大谷	370 番	田	140	140.21	
	大石中七丁目字大谷	373 番 2	宅地	400.49	400.49	
	大石中七丁目字大谷	379 番	原野	484	484.80	
月輪工業団地	月輪一丁目字烏子	103 番 1	雑種地	87	87.59	4,378,214
	月輪一丁目字烏子	103 番 32	雑種地	34	34.44	
石山団地	大平二丁目字大平山	315 番 418	宅地	96.42	96.42	41,030,780
	大平二丁目字大平山	315 番 451	雑種地	634	634.07	
	大平二丁目字大平山	315 番 174	宅地	80.73	80.73	
	大平二丁目字大平山	315 番 175	宅地	50.86	50.86	
	大平二丁目字大平山	315 番 176	宅地	81.86	81.86	
	大平二丁目字大平山	315 番 448	公衆用道路	81	81.57	

膳所山の手団地	竜が丘	466 番 38	山林	166	166.57	27,771,365
	竜が丘字大岩	468 番 44	山林	598	598.02	
	竜が丘字大岩	468 番 38	宅地	68.92	68.92	
木の岡団地	木の岡町	189 番 1	宅地	116.57	116.57	10,572,389
	木の岡町	189 番 2	宅地		63.76	
	木の岡町	63 番 3	雑種地	4.20	4.20	
	木の岡町	577 番 1	雑種地	57	57.98	
滋賀里団地	滋賀里二丁目	510 番 58	宅地	137.05	137.05	3,069,920
小計				17,319.43	17,327.26	③175,480,577
9 4 筆（成安造形大学用地含む） ①+②+③						2,989,846,920 円

出典：大津市ホームページより一部抜粋

※1 債務保証土地

市からの受託事業として市の債務保証により借り入れた資金によって取得されていた土地

※2 契約上の地位の移転において引き継ぐ土地

契約上の地位の移転として引き継いだ土地（京都成安学園に所有権留保している土地）

※3 その他土地

大津市土地開発公社独自の開発事業を手がけていた当時の事業用地のうち、法面やヘタ地等、売却できなかった残地を簿外資産として保有していた土地

(2) 大津市土地開発基金

地方公共団体は地方自治法第241条第1項に基づき、条例の定めるところにより、特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するための基金を設けることができる。

市は昭和44年に、公用もしくは公共用に供する土地または公共の利益のために取得する必要がある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図るために、大津市土地開発基金条例に基づき大津市土地開発基金を設置した。

○大津市土地開発基金条例

昭和44年12月20日

条例第45号

改正 平成15年3月25日条例第5号

平成17年12月26日条例第118号

(設置)

第1条 公用もしくは公共用に供する土地または公共の利益のために取得する必要がある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行をはかるため、大津市土地開発基金(以下「基金」という。)を設置する。

(基金の額)

第2条 基金の額は、65,000,000円とする。

2 必要があるときは、予算の定めるところにより、基金に追加して積み立て、又は基金を処分することができる。

3 前項の規定により基金を処分することができる額は、同項の規定により基金に追加して積み立てた額に相当する額の範囲内とする。

4 第2項の規定により積み立て又は処分が行われたときは、基金の額は、積立額相当額を増加し、又は処分額相当額を減少した額とする。

(運用)

第3条 市長は、第1条に規定する基金の設置の目的に応じ、これをもって同条に規定する土地を取得するほか、その確実かつ効率的な運用に努めなければならない。

(管理)

第4条 基金に属する現金は、金融機関への預金その他最も確実有利な方法により保管しなければならない。

(繰替運用)

第5条 市長は、財政上必要があると認めるときは、確実な繰戻しの方法、期間および利率を定めて、基金に属する現金を歳入歳出現金に繰り替えて運用することができる。

(運用益金の整理)

第6条 基金の運用から生ずる収益は、一般会計歳入歳出予算に計上して整理する。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、基金の管理について必要な事項は、市長が定める。

大津市土地開発基金は同条例第2条第1項で基金の額を6,500万円と定めているが、同条第2項で必要があるときは基金に追加して積み立てないし処分が可能となっており、同項に基づいて基金の追加の積立がなされている。

平成30年度末時点の大津市土地開発基金の残高は13億723万円であり、このうち9億1,412万円が土地、残り3億9,311万円が現預金となっている。

なお、旧大津市土地開発公社が市の高度成長期における団地や住宅地用地やその代替地を先行取得し造成すること等を事業としていたのに対して、大津市土地開発基金は、土地開発公社が法の制約等により取得することのできない土地（例えば農地は、農地法に基づき、取得可能な者が制約されている。）等を取得するという役割を担う形で、大津市土地開発基金と先述の旧大津市土地開発公社は相互に役割を補完しあっていたと考えられる。

平成30年度末における土地開発基金の保有土地の一覧は以下のとおりである。

事業名	筆数	公簿地積 (㎡)	取得年月日	金額 (円)
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）	1	136.22	H5.9.14	62,833,122
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）	1	76.53	H7.12.4	19,132,500
都市計画道路3・4・46号比叡辻日吉線改良事業	1	207.63	H29.2.19	57,415,183
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）	1	42.43	H30.3.19	82,453,540
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）	1	41.61	H31.2.4	33,508,006

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）	1	50.14	H27.7.13	8,874,780
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）	1	265.00	H8.9.30	56,797,702
北小松駅前広場用地取得事業	5	631.87	S48.4.12～ S51.4.3	19,220,414
じん芥処理場用地取得事業	5	7,833.00	S52.3.31	35,314,716
一般廃棄物最終処分場用地取得事業	95	101,405.00	H12.9.25	304,215,000
都市計画道路 3・4・50 号桜かや線道路整備事業	2	183.37	H28.12.27～ H29.12.7	78,112,860
都市計画道路 3・4・50 号桜かや線道路整備事業	1	66.83	H29.6.9	36,584,710
都市計画道路 3・4・46 号比叡辻日吉線改良事業	1	64.62	H29.10.4	45,691,168
都市計画道路 3・4・46 号比叡辻日吉線改良事業	1	134.01	H30.3.1	73,973,282
			合計	914,126,983

出典：平成30年度末 大津市土地開発基金保有資産状況

（３）大津市行政改革プラン

市では行政改革を進めるため、平成18年度から大津市行政改革プランを策定しており、その中で市の財政状態の改善策として市有財産の遊休地等の売却及び貸付けの推進を積極的に推し進めている。

大津市行政改革プランに基づく過年度の市の行政財産の売却実績は以下のとおりである。

市では売却額が減少傾向にある原因について、将来的に公共用地として活用が見込めない未利用財産や、旧大津市土地開発公社から引き継いだ未利用財産について積極的に売却処分を図ってきた結果、すぐに売却処分できる対象不動産が少なくなっているためと分析している。

【市の行政財産売却実績の推移】

年度	金額（百万円）
平成 18 年度～平成 21 年度（4 年間）	424
平成 22 年度	101
平成 23 年度	201
平成 24 年度	132
平成 25 年度	77
平成 26 年度	179

平成 27 年度	103
平成 28 年度	138
平成 29 年度	61

出典：「大津市行政改革プラン取組実績報告書」から包括外部監査人が集計

（４）大津市公有財産有効活用基本方針

① 大津市公有財産有効活用基本方針の概要

市ではすぐに売却処分できる対象不動産が少なくなっている状況を受けて、今後は全庁的な売却の取組が必要と判断し、平成29年８月に「大津市公有財産有効活用基本方針」を定め、売却処分対象不動産に対する全庁的な取組を進めることとした。当該基本方針は直近では平成31年４月に、土地の売却方法や売却価格の算出方法等を明記する改訂がなされている。

② 市の公有財産の保有状況

市の公有財産の保有状況は、下表のとおりとなっている（道路、河川、法定外公共物、企業局財産は除く。）。

【 行 政 財 産 】

（平成 31 年 4 月 1 日現在）

種 別	土 地		建 物	
	筆 数	面 積（㎡）	棟 数	面 積（延㎡）
政策調整部	58	27,645.41	2	455.06
総 務 部	10	25,036.30	54	42,267.50
市 民 部	452	468,896.13	163	46,016.34
福祉子ども部	150	84,844.02	121	37,884.74
健康保険部	81	50,050.76	35	14,833.52
産業観光部	1,047	952,853.93	135	39,446.90
環 境 部	2,254	828,445.77	91	36,014.15
未来まちづくり部	11,713	3,363,509.20	638	279,421.51

消 防 局	615	20,112.02	159	13,467.80
教 育 委 員 会	1,627	1,640,018.36	918	519,685.79
合 計	18,007	7,461,411.90	2,316	1,029,493.31

出典：大津市市政概要 令和元年度版

【普通財産】

(平成31年4月1日現在)

種 別	土 地		建 物	
	筆 数	面 積 (㎡)	棟 数	面 積 (延㎡)
政策調整部	1	648.60	1	104.43
総 務 部	338	293,581.61	13	1,145.95
市 民 部	329	71,854.74	12	995.56
福祉子ども部	66	46,605.53	5	1,024.02
健康保険部	6	22,119.05	2	1,087.52
産業観光部	17	70,099.89	3	381.56
環 境 部	28	29,853.73	2	206.80
未来まちづくり部	29	976.74	2	606.90
教 育 委 員 会	7	3,732.29	-	-
合 計	821	539,472.18	40	5,552.74

出典：大津市市政概要 令和元年度版

③ 大津市公有財産有効活用基本方針の構成

「大津市公有財産有効活用基本方針」は以下の構成となっている。

【「大津市公有財産有効活用基本方針」の章立て】

- 1 公有財産の現状
- 2 公有財産の現状把握と管理の適正化
- 3 未利用財産の利活用の基本的な考え方
 庁内において他の用途で利活用の可能性について確認する。
 庁内での利活用がない場合は、売却処分する。

売却処分できない場合は、貸付けを行う。

4 未利用財産の利活用事務の流れ

- (1) 情報収集
- (2) 調査・把握
- (3) 評価・検討
- (4) 公有財産審議会
- (5) 利活用方針の決定
- (6) 利活用方針の公表

5 未利用財産の利活用の具体的な方法

- (1) 庁内利活用
- (2) 売却処分
- (3) 貸付による利活用

6 基本方針の推進に向けて

当該基本方針は市が全庁的に公有財産の売却と活用を促進することの方針を定めたものであり、その記載内容は庁内に対する方針と考え方を明らかにしたものといえる。

(5) 未利用市有財産の利用調査

① 未利用財産の利活用について

未利用財産は、行政目的がなくなり、将来的な利活用計画も定められておらず、遊休化しているものがほとんどである。

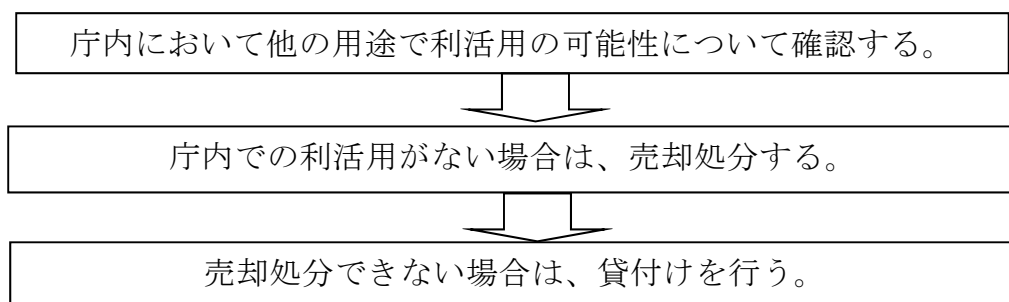
市は、維持管理経費の節減や財源確保のうえからも、未利用財産の利活用方針を定め、売却等による積極的な有効活用を図る必要があるものと考えている。

そのため、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、未利用財産等の利活用に関する原則を、「大津市公有財産有効活用基本方針」において定めている。

② 未利用財産の利活用事務について

「大津市公有財産有効活用基本方針」の中で、まずは、公有財産の現状把握を的確に行うとともに、適正な管理に努める必要があるとして、定期的に公有財産の内容を検証し、有効活用が可能な財産を抽出し、その利活用を促進する必要がある、行政財産、普通財産の分類ごとに、重点項目を設定し、公有財産の管理の適正化を図り、未利用財産の洗い出しを行うこととしたとしている。

その上で、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、未利用財産等の利活用に関する原則を以下のように定めている。



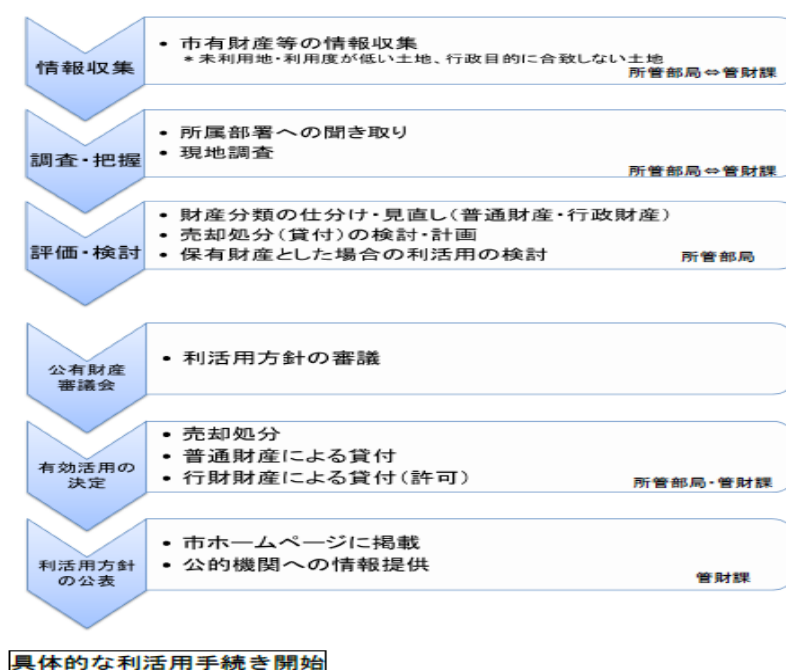
そして、同方針では、未利用財産の利活用事務の流れとして、（ア）情報収集（市有財産等の情報収集）、（イ）調査・把握（所属部署への聞き取り、現地調査）、（ウ）評価・検討（財産分類の仕分け・見直し（普通財産・行政財産）、売却処分（貸付）の検討・計画、保有財産とした場合の利活用の検討）、（エ）有効活用の決定（売却処分、普通財産による貸付、行政財産による貸付（許可））、（オ）利活用方針の公表（市ホームページに掲載、公的機関への情報提供）が挙げられている。なお、（ウ）と（エ）の間に、公有財産審議会において利活用方針の審議が行われることになっている。

それぞれの担当部課として、（ア）及び（イ）は所管部局と管財課、（ウ）は所管部局、また、（エ）は所管部局と管財課、（オ）は管財課が手続を進めることになっている。

このように、市では、「大津市公有財産有効活用基本方針」を策定して利活用事務の流れを定めており、情報収集と調査・把握は、所管部局が主体となって管財課と共同で進めることとされており、また、財産分類の仕分けや売却及び貸付けの検討・計画、保有財産とした場合の利活用の検討は所管部局が行うこととされている。その後、所管部局が行った検討結果を踏まえ、

（i）売却する場合には、随意契約による売却処分は所管部局、一般競争入札による売却処分は管財課が主体となっており、（ii）貸付けを行う場合には、行政財産については所管部局、普通財産については管財課又は所管部局が主体となっており、

【未利用財産の利活用事務の流れ】



出典：大津市公有財産有効活用基本方針

6. 公共施設マネジメント

公有財産の有効活用に関係する取組として、別途、市では公共施設マネジメント推進課を設置している。

(1) 公共施設の在り方検討の背景

市では、高度経済成長期からバブル期にかけて多くの公共施設が建設されてきたが、今後数十年の間に経年劣化による老朽化が急速に進み、修繕や建替えに要する費用が増大し、大きな財政負担となることが予想される。また、少子高齢化の急速な進行による人口構造の変化やそれに伴う市民ニーズの変化、社会保障関係費の増大等、公共施設を取り巻く環境が大きく変化してきており、公共施設を現状のまま維持していくことが困難となることが予想される。

そのため、市では、近年の厳しい財政状況の中、これらの課題に対応し、将来にわたり持続可能な行財政運営の推進を図っていくために、全庁横断的な視点から現状を把握・分析するとともに公共施設そのものの在り方を議論し、公共施設マネジメントを進めている。

（２）取組の状況

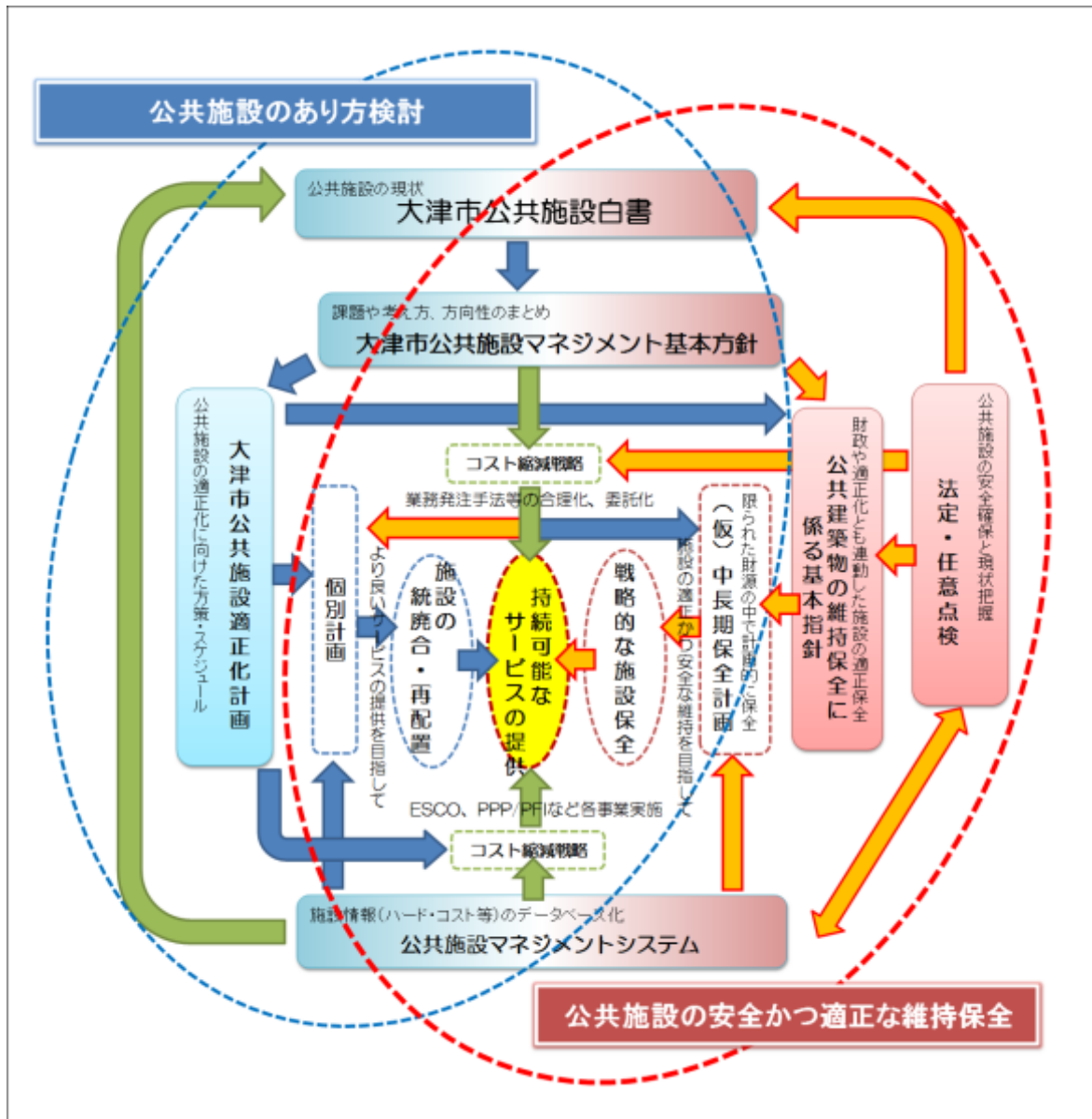
市は、平成22年４月に公共施設の在り方検討を開始しており、平成24年６月に公共施設の現状を可視化し、将来コストのシミュレーションを行った「大津市公共施設白書」を公表している。

その後、全体の取組方針や数値目標を設定するなど公共施設マネジメントを進めるうえで基本的な考え方をまとめた「大津市公共施設マネジメント基本方針」を平成26年３月に策定し、基本方針の実施計画である「大津市公共施設適正化計画」を平成27年３月に策定している。

さらに、公共施設の適正化の取組と連動し、安全性を確保しながら戦略的に維持保全を進めるに当たっての考え方や進め方についてまとめた「大津市公共建築物の維持保全に係る基本指針」を平成28年５月に策定している。

また、これまで公共施設適正化に向けた取組の進捗状況、さらには公共施設の設置状況や運営状況などを改めて可視化することにより、基本方針及び適正化計画の再編につなげて行くための基礎資料とするために、公共施設を取り巻く環境の変化などを踏まえた「大津市公共施設白書」を平成30年12月に再編している。

市の公共施設マネジメントの取組の全体像は次項のとおりである。



出典：大津市ホームページ

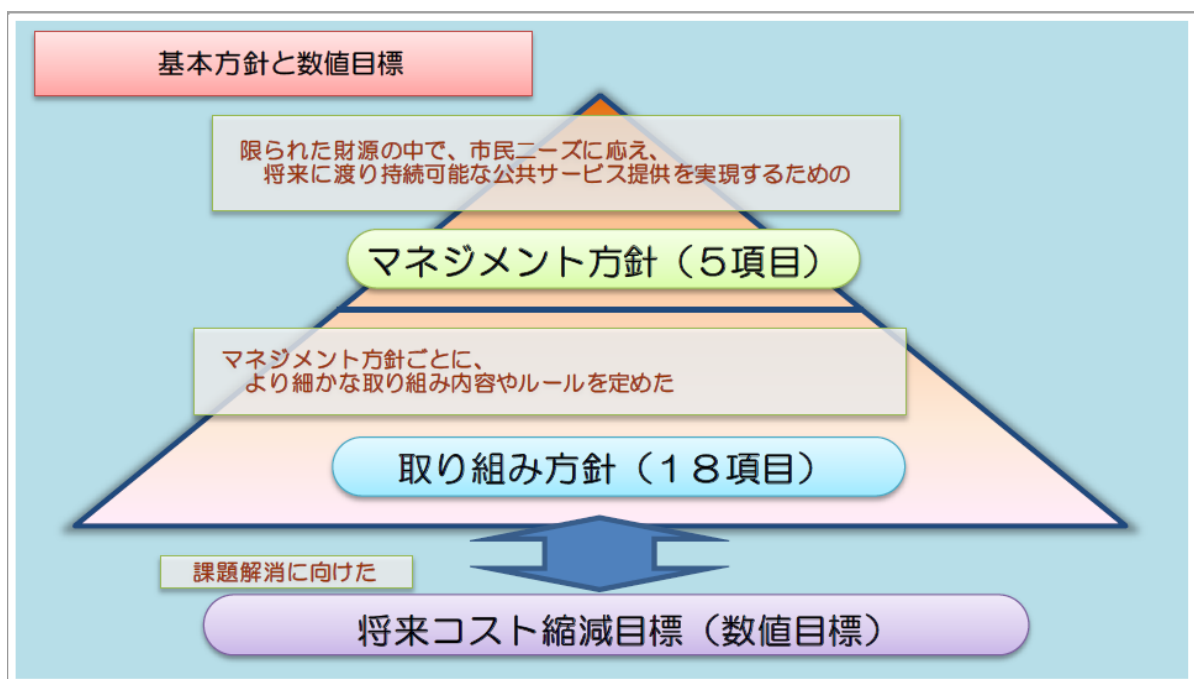
(3) 公共施設マネジメント基本方針の概要

「大津市公共施設白書」において、公共施設に関する様々な情報を可視化した結果、今後対応していかなければならない公共施設を取り巻く以下の7つの課題が挙げられている。

- ① 今後、公共施設の老朽化が急速に進む
- ② 建物の大規模修繕、更新に係る費用が増大し、大きな将来負担となる
- ③ 将来の人口減少や少子高齢化の進行による市民ニーズの変化が予想される
- ④ 地域や学区により人口の動向が異なる

- ⑤ 公共施設に投資する財源の確保が厳しくなる
- ⑥ 稼働率など利用状況が低い施設がある
- ⑦ 施設運営には大きな経費を要している

上記の課題に対して、市全体で長期間にわたり対応していくことから、「大津市公共施設マネジメント基本方針」は、その基本理念となる「マネジメント方針」、マネジメント方針ごとにより細かに取組内容やルールを定めた「取り組み方針」と取組の目標とする「数値目標」を取りまとめている。基本方針のイメージは以下のとおりである。



出典：大津市公共施設マネジメント基本方針

また、「取り組み方針」は以下のとおりである。

方針Ⅰ 適正配置と総量の適正化

- ①適正規模への見直し ②機能面からの見直し
- ③優先度を踏まえた施設機能の集約化や適正配置
- ④設置目的を達成した建物の取扱い ⑤更新後の旧施設の取扱い

方針Ⅱ コストの縮減

- ①コスト縮減目標などに基づいた対応 ②将来のコストを見据えた施設の整備
- ③民間ノウハウ・資金の積極活用 ④受益者負担の適正化
- ⑤新たな財源の確保

方針Ⅲ 戦略的な施設保全

- ①安全かつ効果的な保全の実施 ②将来コストを踏まえた保全と財政との連動
- ③省エネルギー化など環境に配慮した施設整備

方針Ⅳ まちづくり

- ①将来のまちづくりを踏まえた公共施設のあり方追求
- ②市民にとって最適なサービスと提供主体の追求

方針Ⅴ 公共施設マネジメントの推進

- ①横断的な判断が行える仕組みづくり ②情報の一元化
- ③財源確保のための基金造成

出典：大津市公共施設マネジメント基本方針

さらに、取組の目標とする「数値目標」は以下のとおりである。今後も現在の公共施設に対する一般財源の投資水準（平成22年度から平成24年度の公共施設の建設、修繕に要した費用の年平均額）を確保することができたとしても、それだけでは将来コストの約70%程度しかカバーできないため、30%縮減が目標となっている。

コスト削減の数値目標

30年後（平成54年度）までに将来コスト30%を削減する



《削減目標》

30年後までに、延床面積で現行の15%（約147千㎡）を削減するとともに、公民連携（PPP/PFI等）や新たな財源の確保等の取り組みにより、30年後時点で必要となる残りの15%分のコスト削減を実現する。

今後30年間で

●公共施設の延床面積を15%削減

●事業手法の見直し、新たな財源確保等により、15%分のコスト削減

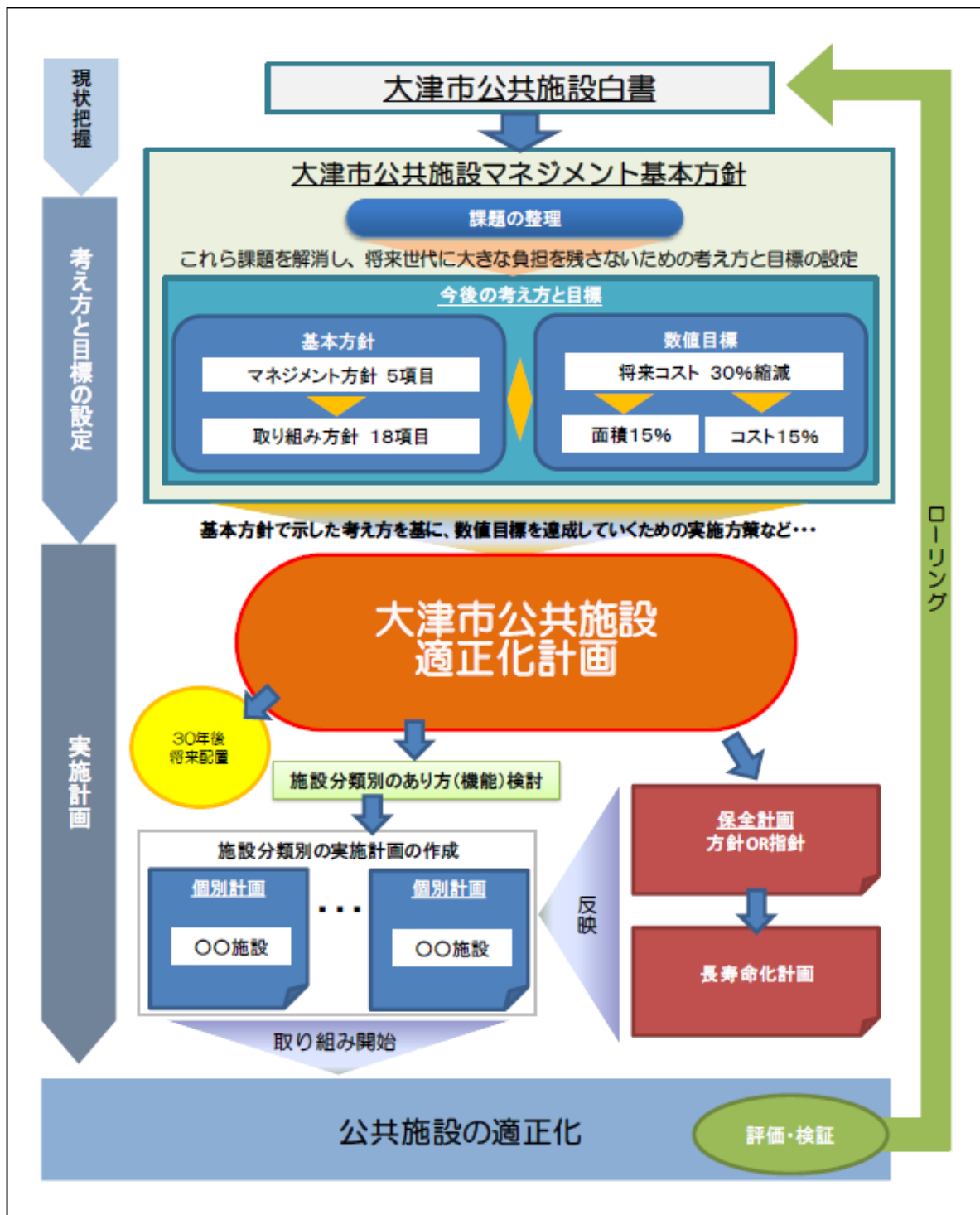
出典：大津市公共施設マネジメント基本方針

（4）適正化計画の概要

「大津市公共施設適正化計画」は、公共施設の適正化を推進するための施設分類別の実施計画（個別計画）策定に向け、全庁的に共有すべき考え方や方策、今後の公共施設マネジメントを推進するために必要となる仕組みを示すものであり、公共施設マネジメントの基本的な方向性を示す「大津市公共施設マネジメント基本方針」と、各施設で策定する「個別計画」をつなぐ役割を果たすためのものである。

また、「大津市公共施設適正化計画」では、施設総量をスリム化しながら、施設でのサービスが充実したと市民が実感できるような施設の適正化を目指しており、適正化に向けた具体的な方策として、「施設再編」や「主体適正化」、「他施設集約化」などの観点から取組を行うこととしている。

さらに、市全体の公共施設の適正化の観点から、全体目標に対する進捗状況や公共施設を取り巻く環境を踏まえ、定期的に検証・見直しを図ることとしている。



出典：大津市公共施設適正化計画

7. 監査の対象

今回の監査では、対象となる物件数が多いため、公有財産のうち金銭的・質的重要度の高い不動産（主として土地）を対象としている。また、公有財産には該当しないが、大津市土地開発基金が所有する土地も対象に含めている。大津市土地開発基金が所有する土地は、「公用若しくは公共用に供する土地または公共の利益のために取得する必要がある土地」と定義されているものであるため、公有財産と性質が近似しており、金銭的・質的重要度も高いことから、監査の対象に含めることとした。

なお、今回の監査では、特定の資産を対象として現地視察及び事務手続の確認を行っている。

（１）現地視察の対象とした資産

監査実施当初に、管財課や各課を対象に市の公有財産の管理状況等についてヒアリング及び資料の閲覧を実施している。その結果、「土地台帳」及び「建物台帳」や管財課が作成している「遊休地・未利用地等調査一覧」等に記載されている事項のうち、以下の【抽出の視点】に記載している内容に該当する資産を監査対象サンプルとして抽出した。

なお、以下の【抽出の視点】に該当する資産が多数ある場合には、金銭的重要度が特に高いものを重点的に抽出している。

【抽出の視点】

- ・未利用地となっている土地
- ・旧土地開発公社が保有していた資産
- ・土地開発基金財産として保有している土地
- ・名称に「旧」や「仮称」等が含まれている資産
- ・名称が「所管不明」となっている資産
- ・その他

（２）事務手続確認の対象とした資産

事務手続として、取得・処分・所管換・用途廃止・使用許可・貸付けの事務の執行状況について確認するため、それぞれの事務手続について以下の【抽出の視点】に基づいて監査対象サンプルを抽出した。

【抽出の視点】

- ・取得価額が多額な資産
- ・処分価額が多額な資産
- ・使用料が免除されている行政財産
- ・無償での貸付けとなっている普通財産
- ・面積が大きい資産
- ・行政財産・普通財産の区分及び管理の適正性
- ・その他

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。

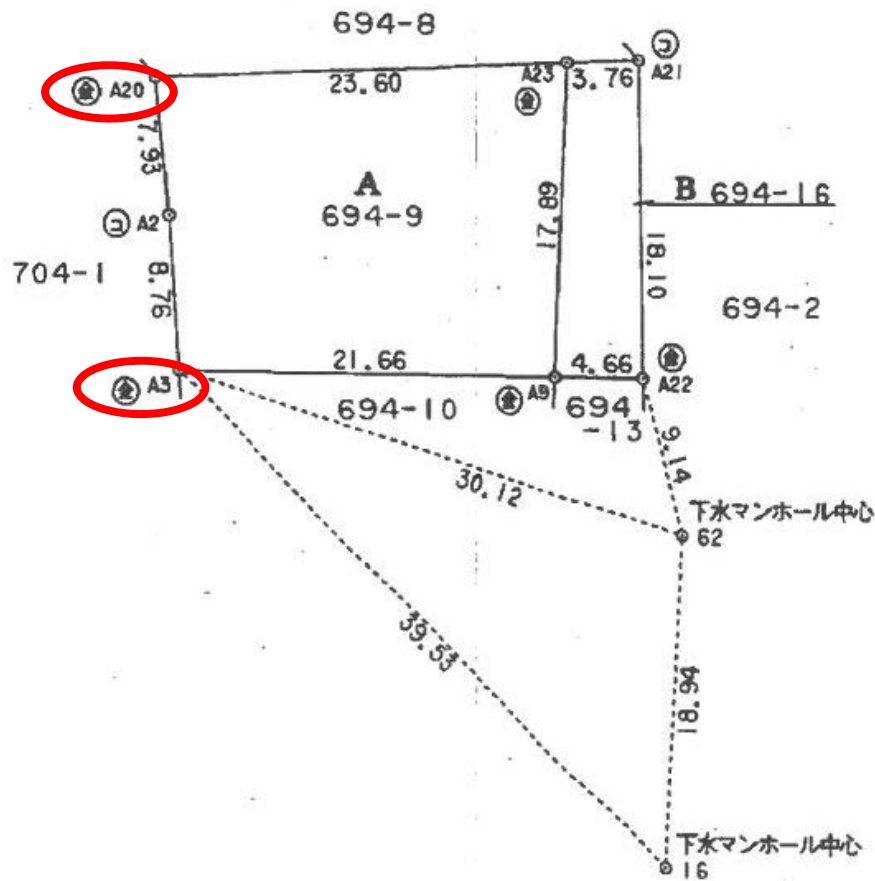
なお、直近では平成 31 年 4 月 1 日から令和 2 年 3 月 31 日までの間、使用料 190,776 円で使用許可を出している。

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（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（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。



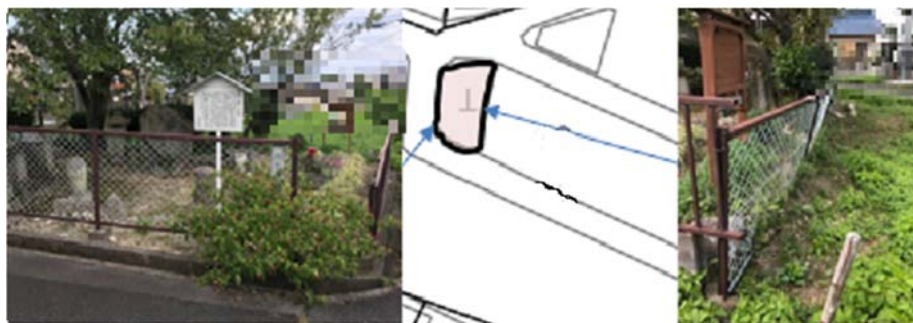
出典：平成 5 年当時の市の稟議書

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。

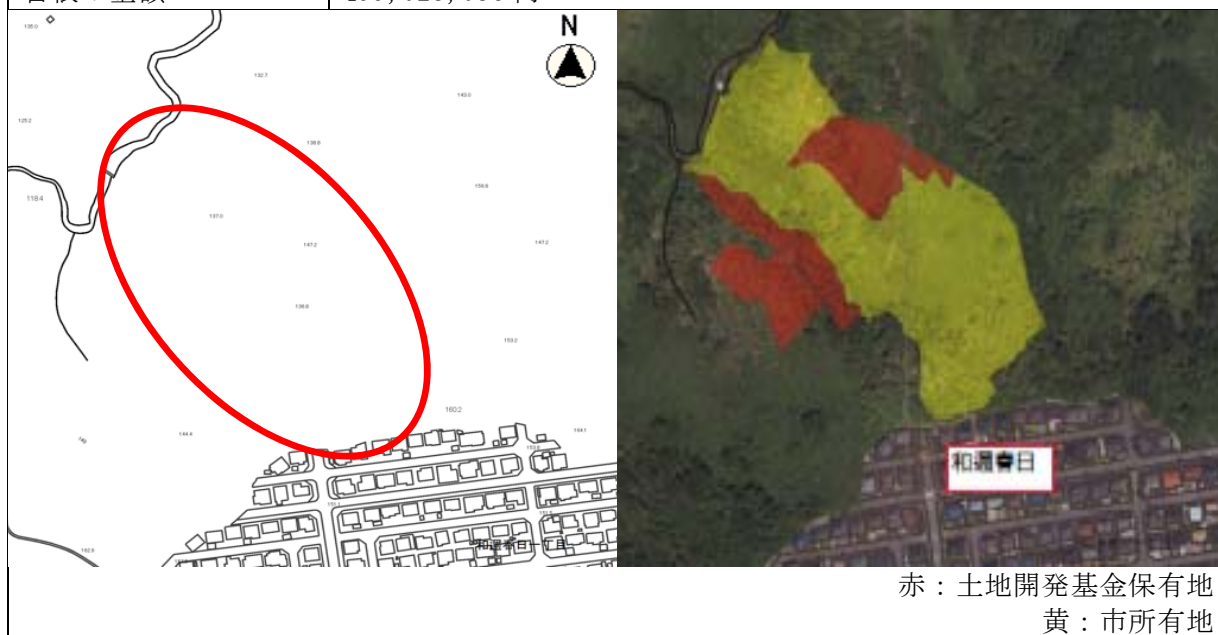
② 行政財産として所有することの是非（意見）

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）

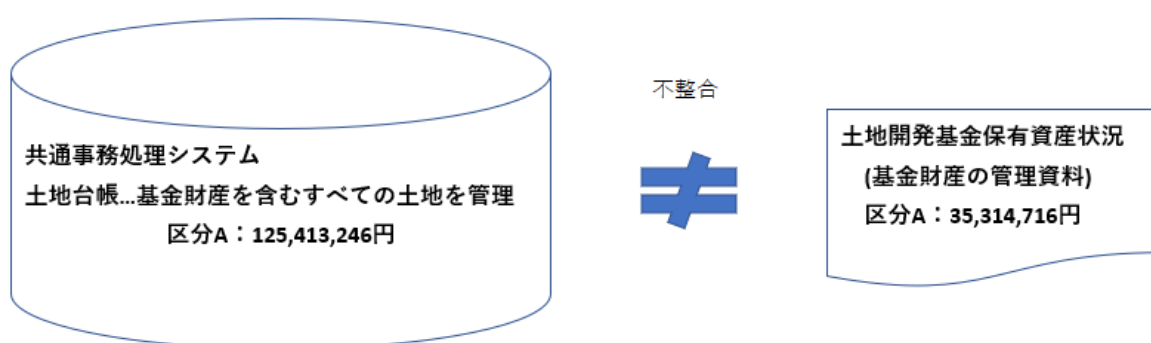
上表の A から D の金額は市の「共通事務処理システム」で利用している金額である。当該共通事務処理システムでは基金財産として管理されている土地も含め、全ての土地の登録が行われている。

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。

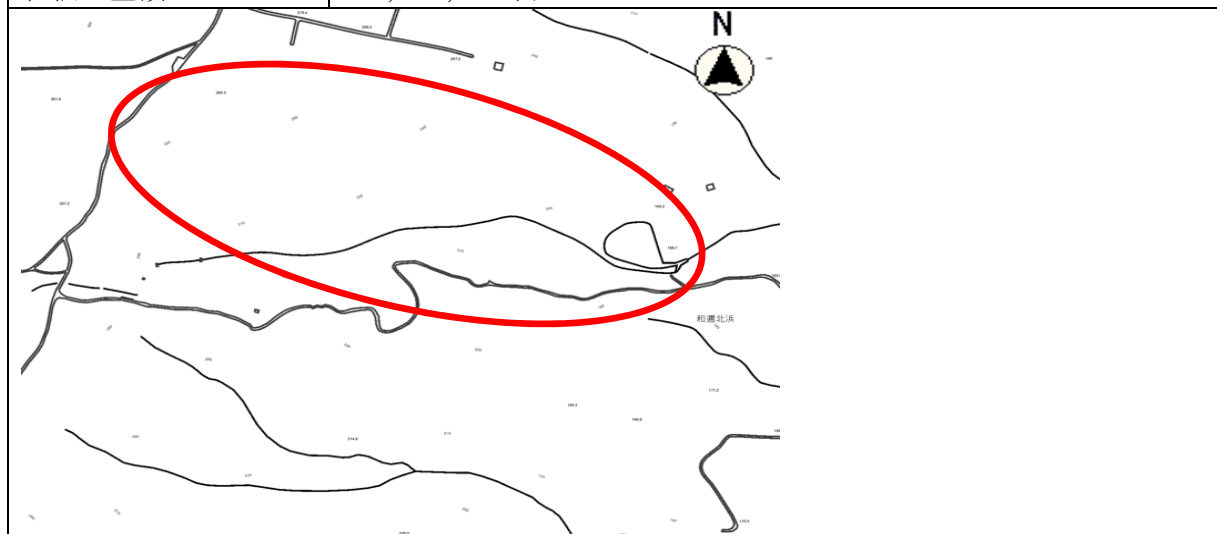
④ 行政財産として所有することの是非（意見）

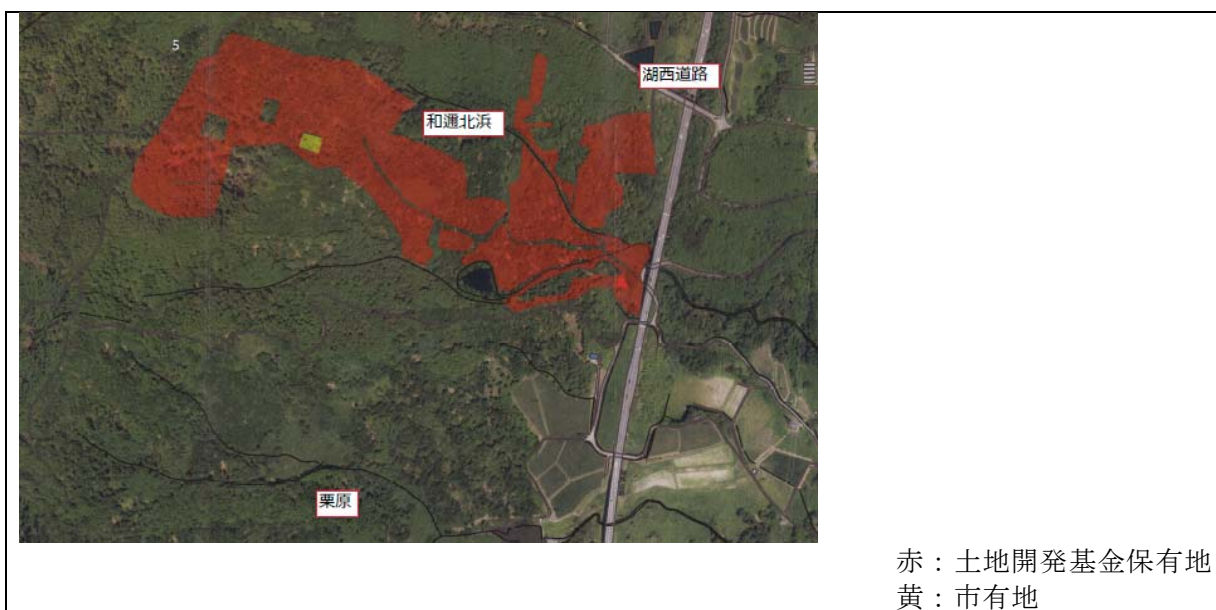
現状では、市は行政財産として利用する意義、用途、目的を失っているため、行政財産として保有し続ける必要はないと考えられる。

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。

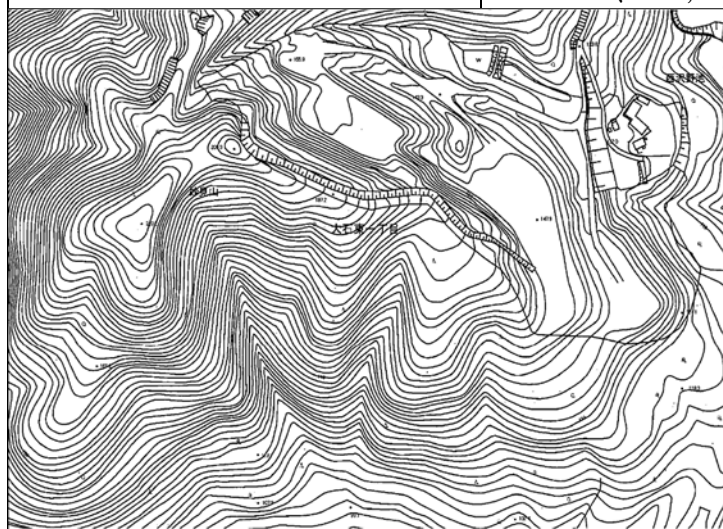
学校用地としての利用を前提としているが、取得した当初と現在の市の置かれる状況は異なっている。少子高齢化が進み、今後も子どもの人口が減少

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】



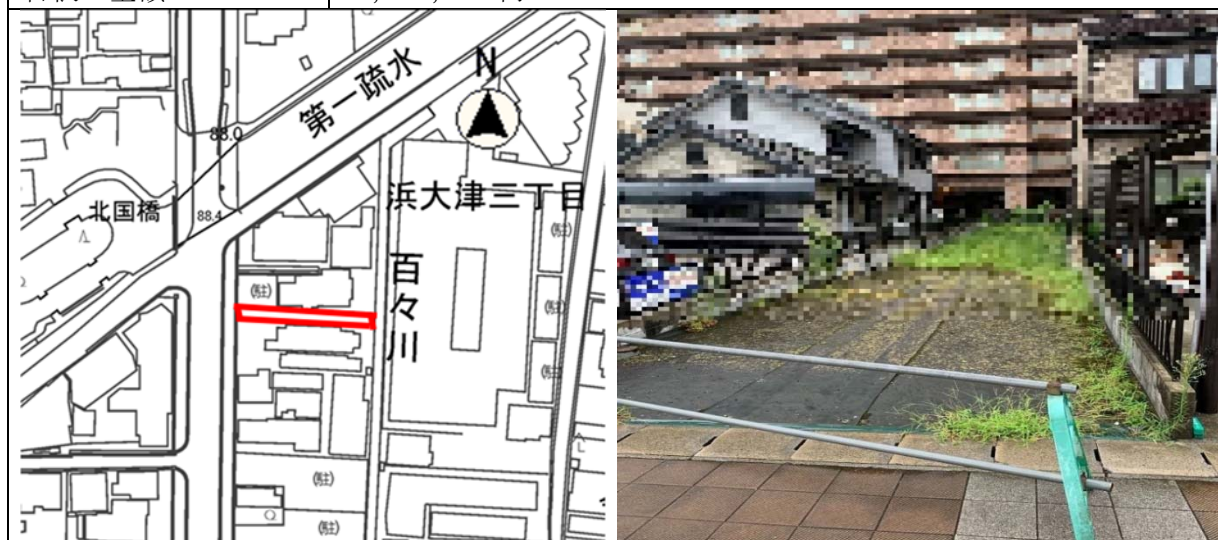
視察を実施したところ、登記地目が実態に合っているとはいえず、実情に応じて、地目の変更を実施すべきである。

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。

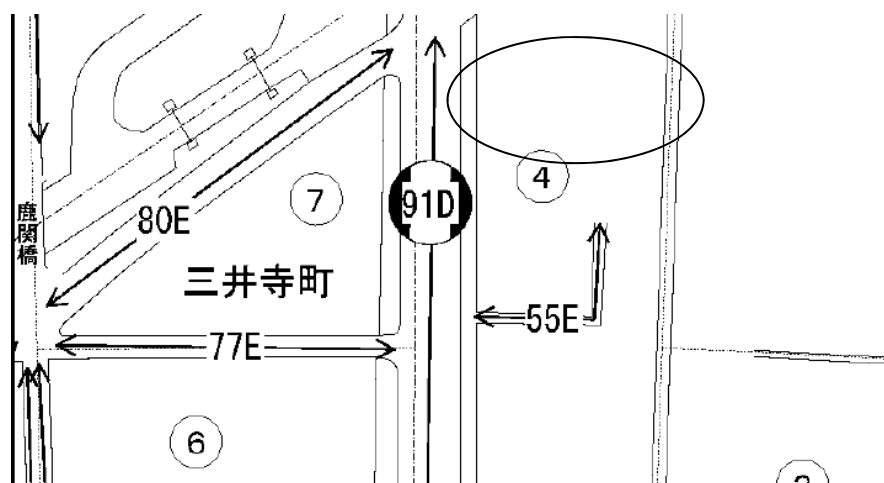
時価	貸借対照表金額	差額
17,376,000 円	62,833,122 円	▲45,457,122 円

※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。

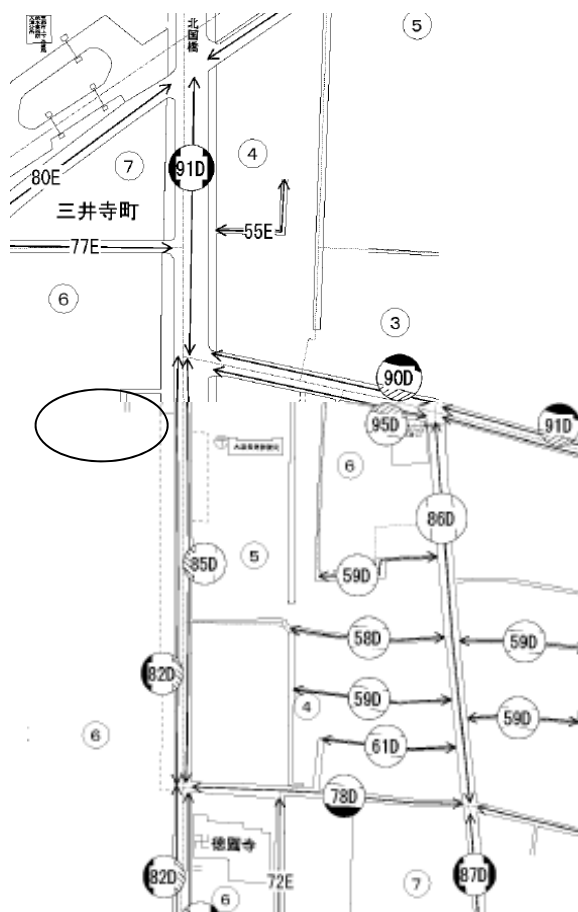
時価	貸借対照表金額	差額
7,844,000 円	19,132,500 円	▲11,288,500 円

※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。

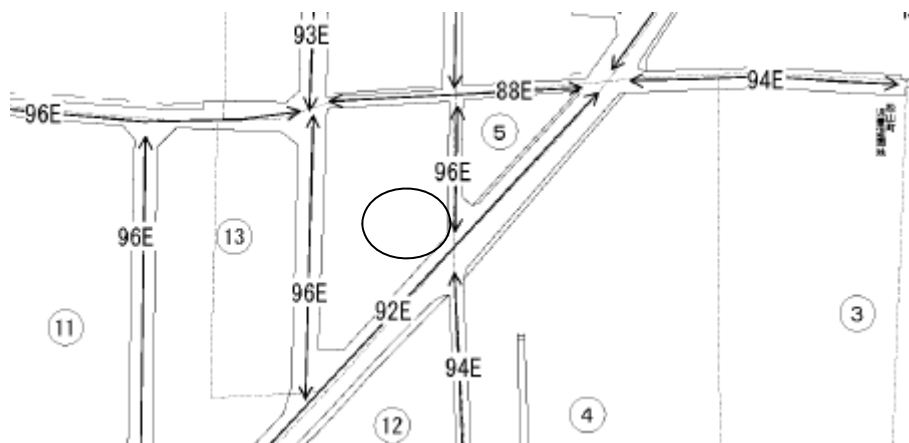
※簡略化のため、時価は面積×路線価÷0.8(千円未満切捨)で計算。

※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。

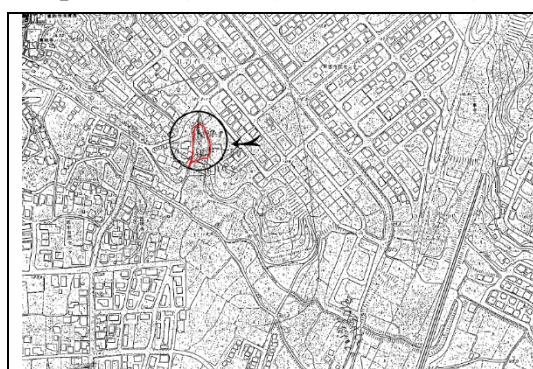
② 土地台帳からの除却漏れ（結果）

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、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、使用料を得ている。

② 今後の利活用について（意見）

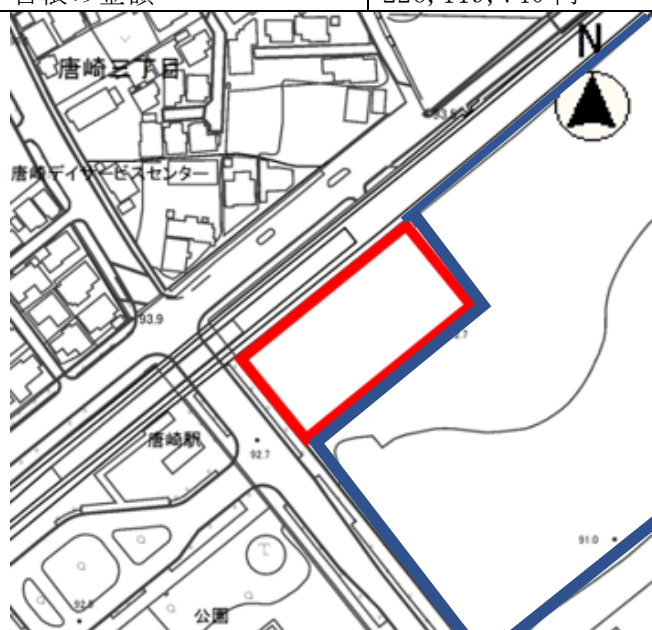
膳所駅前に新たな市民センターが設立されており、本物件が当初の取得目的により利活用されることがないと判断されることから、行政財産の今後の利活用を計画し、取得目的を更新する必要がある。

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 ㎡
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。

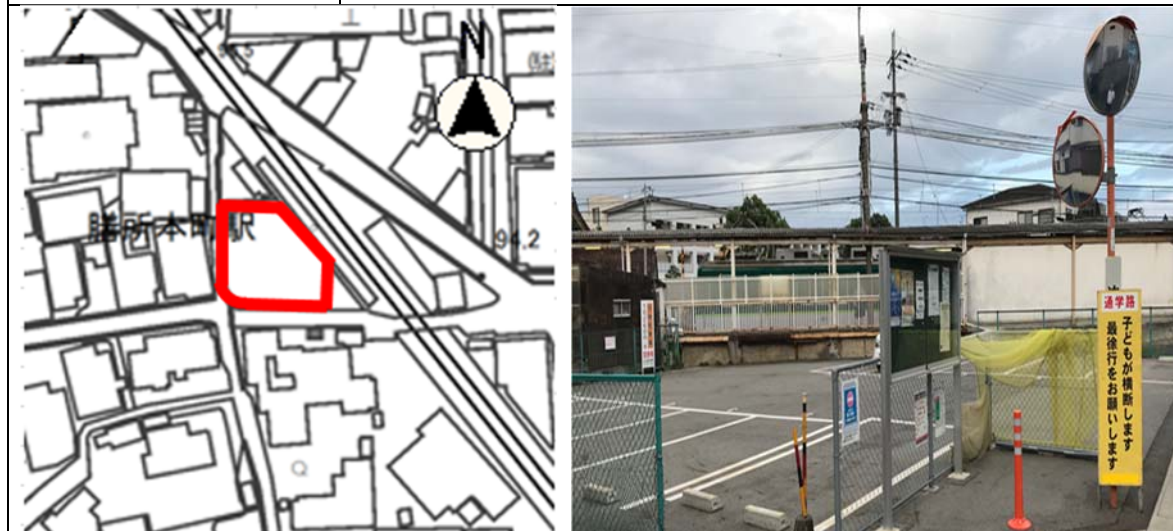
③ 遊休地・未利用地等調査の正確性について（意見）

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）

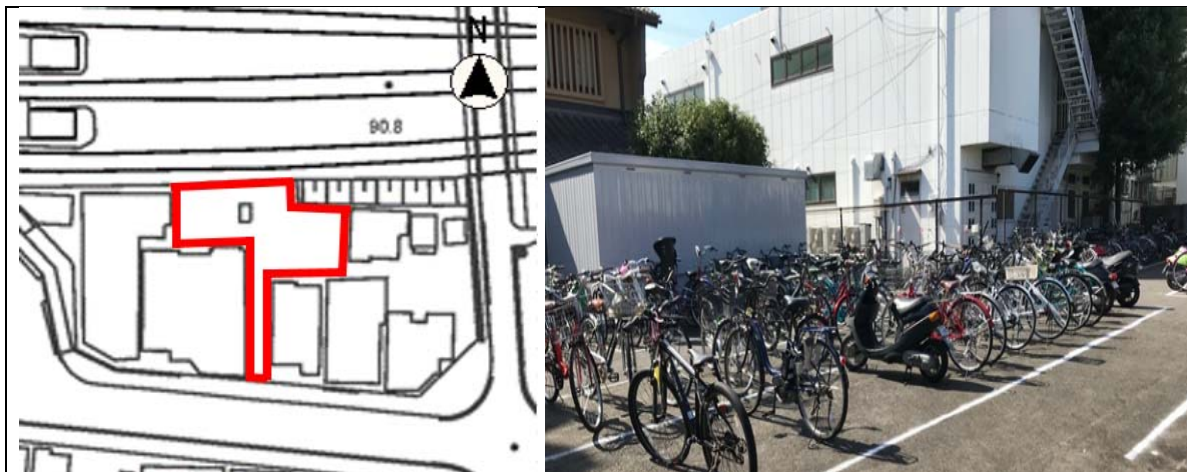
前述のとおり、「大津市駐車場事業のあり方検討事業方針」の最終報告書では、本物件につき、廃止に向けた取組を行い、廃止後は都市計画道路用地として保全するとされているが、都市計画道路としての計画が一向に進展しない中、都市計画道路用地として保全するとの結論にはいささか疑問を持たざるを得ない。

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。

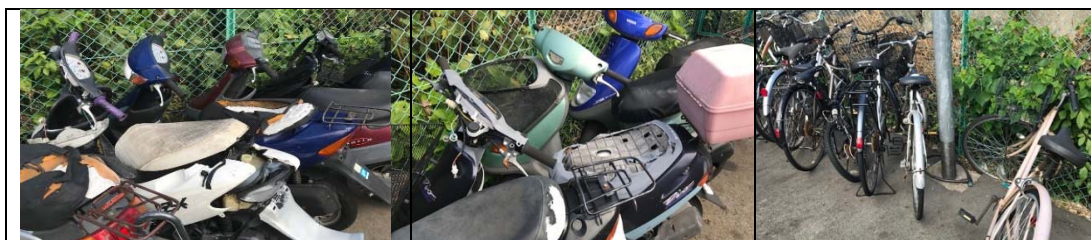
② 普通財産への変更について（意見）

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

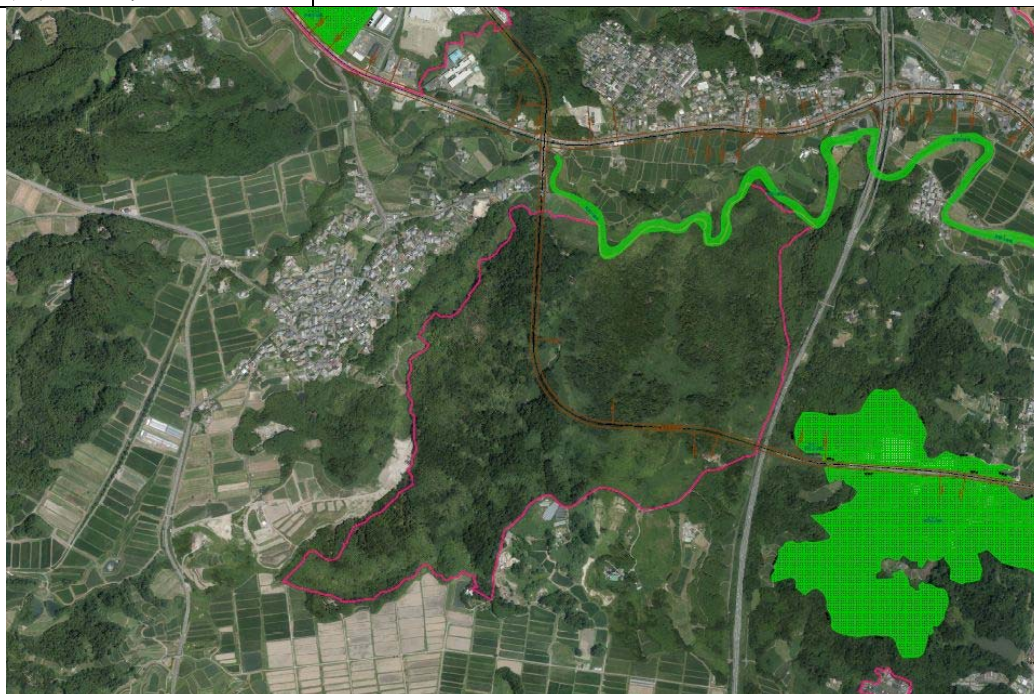
と耐震強度も不足しており、仮に大規模な震災が発生した場合において、市政に重大な影響を及ぼす恐れがある。

※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。

3. 取得及び処分、所管換等に係る事務

取得・処分・所管換・用途廃止について、抽出したサンプルの事務手続を確認した結果、下表の案件について発見事項があった。

No.	名称	財産の区分	所管課	事務内容
1	ゴミ集積場	行政財産	環境部廃棄物減量推進課	取得
2	市道幹2013号線、幹2125号線交差点改良事業（土地開発公社残地）	普通財産	総務部管財課	処分
3	旧木戸小学校プール跡地	普通財産	総務部管財課	処分
4	国際交流サロン	行政財産	政策調整部国際交流室（当時）	所管換
5	処分予定地	普通財産	総務部管財課	用途廃止

なお、監査を進めるにあたり、事務手続の確認として抽出したサンプル以外にも事務手続に係る発見事項があったため、以下の（6）に記載している。

（1）行政財産の取得における事前協議について（結果）

名称	ゴミ集積場
財産の区分	行政財産
所管課	環境部廃棄物減量推進課
所在地	下阪本二丁目1605-14
取得時期	平成30年12月26日
面積	13.09㎡

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。

本物件を含む分譲住宅地の開発区域が、5,093.09㎡と面積が1,000㎡を超えるため、大津市開発許可制度に関する基準により、ごみ収集場を整備すべき開発区域の規模に該当することになった。そのため、分譲住宅の開発事業者は、ごみ収集場の整備にあたり、当該施設及び用地を市に無償で譲渡する必要があった。

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。

大津市開発許可制度に関する基準（第 8 章 I 9 公益的施設）

(1) ごみ収集場の整備

(a) ごみ収集場を整備すべき開発区域の規模

①開発区域の面積 1,000 平方メートル以上に 1 箇所以上とするが、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

②①の規定に関わらず、開発区域の面積が 1,000 平方メートル未満の場合であっても、市長が必要と認めるときは、ごみ収集場を設けなければならない。

③事業者は、ごみ収集場の整備にあたり、当該施設及び用地を市に無償で譲渡するものとする。

開発事業を行う事業者は、開発事業の計画について市長と事前に協議しなければならない、この協議を実施する際に、事前協議書を作成し、市長に提出しなければならない。

大津市開発事業の手続及び基準に関する条例（第 4 条）

事業者は、開発事業を行おうとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、開発事業の計画について市長と協議しなければならない。

事前協議書を受理した市長は、速やかにその内容を審査し、当該開発事業に関して協議すべき事項をとりまとめた事前協議事項通知書により、協議すべき事項を事業者に通知する。

その後、事前協議者は、協議すべき事項を所管課又は関係機関を相手にそれぞれ協議を行い、成立させた上で、所管課長又は関係機関の長から書面で協議を了した旨の確認を受ける。

事前協議者は、協議すべき事項の全てについて所管課長又は関係機関の長から協議を了した旨の確認を受けたときは、その協議の結果をとりまとめ、市長に書面で報告しなければならない（大津市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則第 2 条）。大津市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則第 2 条に基づく事前協議の手続フローは以下のとおりである。

（事前協議の手続）

事前協議を行おうとする事業者（事前協議者）は、事前協議書を市長に提出する。

↓

事前協議書を受理した市長は、協議すべき事項を事業者に通知する。

↓

事前協議事項通知を受けた事前協議者は、協議すべき事項の所管課又は関係機関と協議を行う。

↓

事前協議者は協議を成立させ、所管課長又は関係機関の長から書面で協議を了した旨の確認を受ける。

↓

協議を了した旨の確認を受けた事前協議者は、協議の結果をとりまとめ、市長に書面で報告する。

この事前協議の手続における事前協議者と所管課又は関係機関の協議は、都市計画部開発調整課（当時）が書面により、協議すべき所管課又は関係機関に、開発事業に関する意見を求め、回答をとりまとめている。

環境部廃棄物減量推進課は、ごみ収集場を設置する必要がある旨を開発事業に関する意見として、課長決裁により、都市計画部開発調整課（当時）に回答を提出している。

一方で、大津市公有財産等管理規則上、公有財産等の取得における事前協議は行政財産管理者が、実施しなくてはならないものと定められており、行政財産管理者は公有財産等を取得、管理することとなる課等の属する部の長と定義づけられている。

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。

大津市開発事業の手続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。

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。

(2) 総務部長への通知文書の保管について（結果）

名称	市道幹2013号線、幹2125号線交差点改良事業（土地開発公社残地）
財産の区分	普通財産
所管課	総務部管財課
所在地	松山町字小麦尻1075-1
処分時期	平成31年2月28日
処分価額	81,000,000円
面積	475.22㎡

「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年間保管することを規定している。

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。

「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。

(3) 契約保証金の受領について（結果）

名称	旧木戸小学校プール跡地
財産の区分	普通財産
所管課	総務部管財課
所在地	木戸字北出畑303
処分時期	平成31年4月11日
処分価額	12,800,000円
面積	1,335.00㎡

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。

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。

- 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
- 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

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。

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。

（４）所管換に係る起案決裁漏れについて（結果）

名称	国際交流サロン
財産の区分	行政財産
所管課	政策調整部国際交流室（当時）
所在地	浜大津四丁目336-0-17
所管換時期	平成30年4月1日
面積	31.16㎡

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。

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。

(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）

名称	処分予定地
財産の区分	普通財産
所管課	総務部管財課
所在地	竜が丘466-38
用途廃止時期	平成30年4月20日
用途変更時期	平成31年1月31日
面積	166.00㎡

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、決裁権者による決裁を行う必要がある。

（６）行政財産と普通財産の区分について（意見）

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。

後述するが、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。

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. 賃貸借及び行政財産使用許可に係る事務

普通財産の貸付け及び行政財産の使用許可について、抽出したサンプルの事務手続を確認した結果、下表の案件について発見事項があった。

No.	名称	財産の区分	所管課	事務内容
1	林構集会施設富川会館・富川特産加工場用地	普通財産	産業観光部農林水産課	貸付け
2	曳山展示館	行政財産	産業観光部観光振興課	使用許可

なお、監査を進めるにあたり、事務手続の確認として抽出したサンプル以外にも事務手続に係る発見事項があったため、以下の（３）及び（４）に記載している。

（１）貸付先の状況の確認について（意見）

名称	林構集会施設富川会館・富川特産加工場用地
財産の区分	普通財産
所管課	産業観光部農林水産課
所在地	大石富川三丁目1165
取得時期	昭和56年12月21日
面積	363.12㎡
使用料	－

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。

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。

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。

(2) 起案内容の不備について（意見）

名称	曳山展示館
財産の区分	行政財産
所管課	産業観光部観光振興課
所在地	中央一丁目31
取得時期	平成2年9月25日
面積	403.18㎡
使用料	－

「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。

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。

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。

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。

(3) 行政財産の使用許可に関する事務決裁規程について（意見）

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」において以下のとおり規定されている。

対象	項目	決裁権者
行政財産の使用許可	(1) 重要なもの	部長
	(2) その他のもの	課長
普通財産の貸付け	(1) 1件の予定賃貸料の年額又は総額が100万円以上のもの	部長
	(2) 1件の予定賃貸料の年額又は総額が100万円未満のもの	課長
	(3) 大津市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例に基づく無償又は減額によるもの	部長

出典：大津市事務決裁規程

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。

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。

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決めることができ、公平性に欠く状態である。

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。

(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（結果）

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。

「神領老人会館」は、昭和50年に神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。

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。

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。

5. 土地開発基金の長期滞留土地

(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

土地開発基金の保有土地を視察した結果、以下の状況が認められた。

① 基金財産受払台帳の未整備について（結果）

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していた。

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。

② 未活用ないし遊休

土地開発基金が保有する土地は、将来の事業に必要な土地をあらかじめ基金を用いて取得するものであって、土地開発基金として保有する限り、基金（地方自治法第241条）の財産であって、公有財産（地方自治法第238条）には当たらず、行政目的に供されることはない。

今回視察した土地開発基金の土地のうち、北小松駅前広場については駅前の駐車場として転用されていたが、それ以外の土地については全て未活用の状態となっていた。

③ 長期滞留土地

大津市土地開発基金管理規則第11条は、「基金財産は、原則として取得日から3年以内に引渡しを行うものとする。」と定めているが、取得してから3年以上経過した土地が複数存在した。

今回の監査では、基金で保有している長期滞留土地については、全て現地視察の対象としている。

【土地開発基金の土地の一覧（滞留期間順）】

事業名	筆数	公簿地積 (㎡)	取得年月日	金額（円）	期間※	視察
北小松駅前広場用地取得事業	5	631.87	S48.4.12～ S51.4.3	19,220,414	45年	○
じん芥処理場用地取得事業	5	7,833.00	S52.3.31	35,314,716	41年	○
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）	1	136.22	H5.9.14	62,833,122	25年	○
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）	1	76.53	H7.12.4	19,132,500	23年	○
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）	1	265.00	H8.9.30	56,797,702	22年	○
一般廃棄物最終処分場用地取得事業	95	101,405.00	H12.9.25	304,215,000	18年	○
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）	1	50.14	H27.7.13	8,874,780	3年	
都市計画道路3・4・50号桜かや 線道路整備事業	2	183.37	H28.12.27 ～H29.12.7	78,112,860	2年	
都市計画道路3・4・46号比叡辻 日吉線改良事業	1	207.63	H29.2.19	57,415,183	2年	
都市計画道路3・4・50号桜かや 線道路整備事業	1	66.83	H29.6.9	36,584,710	1年	
都市計画道路3・4・46号比叡辻 日吉線改良事業	1	64.62	H29.10.4	45,691,168	1年	
都市計画道路3・4・46号比叡辻 日吉線改良事業	1	134.01	H30.3.1	73,973,282	1年	
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）	1	42.43	H30.3.19	82,453,540	1年	
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）	1	41.61	H31.2.4	33,508,006	1年未満	
合計				914,126,983		

※ 当該期間は基金による取得時からの滞留期間を表しており、端数は切り捨てている

出典：管財課資料をもとに包括外部監査人が作成

④ 時価と基金簿価との著しい乖離（含み損ないし含み益）

土地開発基金の保有土地について、時価を試算した結果、基金額を時価が下回るいわゆる含み損を抱えた土地が複数見受けられた。逆に、一部の土地については含み益が認められた。

時価の算定に当たっては、企業会計基準である「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第6号）」に準拠して、測定可能

な市場価額がある場合にはその価額を、それ以外の場合は路線価による相続税評価額もしくは固定資産税評価額から割り戻す手法で算定した。

また、取得から概ね3年を経過していない土地については基金の簿価すなわち取得価額と時価は概ね一致していると考えられることから、長期に滞留している土地について時価の含み損及び含み益の評価を行った。

大津市土地開発基金が保有する土地の推定含み損益の試算結果は、次表のとおりである。

土地開発基金が保有する9億1,412万円の土地のうち、含み損が4億2,083万円、含み益が1,247万円と推定された。

【大津市土地開発基金が保有する土地の推定含み損益】

事業名	公簿地積 (㎡)	実積 (㎡)	取得価額 (千円) (A)	推定時価 (千円) (B)	含み損益 (千円) (B-A)	時価の根拠	
北小松駅前広場用地取得事業	631.87	1,288.33	19,220	31,692	12,472	実売価格(H28.3に国交省が土地の一部607.54㎡を24,600円/㎡で実取得)@24,600円×実積1,288.33㎡	
じん芥処理場用地取得事業	7,833.00	不明	35,314	99	▲ 35,215	近傍山林固定資産税相続税評価額@8.9円×公簿地積7,833㎡÷0.7	
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)	136.22	152.76	62,833	17,376	▲ 45,457	正面路線価91,000円/㎡×実積152.76㎡÷0.8	
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)	76.53	76.53	19,132	7,844	▲ 11,288	正面路線価82,000円/㎡×実積76.53㎡÷0.8	
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)	265.00	268.23	56,797	30,846	▲ 25,951	正面路線価92,000円/㎡×実積268.23㎡÷0.8	
一般廃棄物最終処分場用地取得事業	101,405.00	不明	304,215	1,289	▲ 302,926	近傍山林固定資産税相続税評価額@8.9円×公簿地積101,405㎡÷0.7	
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)	50.14	50.14	8,874	8,874	取得後概ね3年を経過していないため、取得価額と時価は概ね同額と推測されることから、時価と簿価は同額とみなした。 なお、これらの土地の大半は国庫補助対象事業であり、国の制度として取得価額と同額で補助金が交付されることが保証されている点においても、時価と簿価は同額とみなせると考えられる。		
都市計画道路3・4・50号桜かや線道路整備事業	183.37	183.37	78,112	78,112			
都市計画道路3・4・46号比叡辻日吉線改良事業	207.63	211.01	57,415	57,415			
都市計画道路3・4・50号桜かや線道路整備事業	66.83	66.83	36,584	36,584			
都市計画道路3・4・46号比叡辻日吉線改良事業	64.62	64.62	45,691	45,691			
都市計画道路3・4・46号比叡辻日吉線改良事業	134.01	134.01	73,973	73,973			
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)	42.43	42.43	82,453	82,453			
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)	41.61	41.61	33,508	33,508			
			取得価額 合計(A)	時価合計 (B)	差額(B-A)		
			914,126	505,762	▲ 408,364		
			差額内訳	含み損	▲ 420,836		
				含み益	12,472		

（２）課題が生じている原因

土地開発基金が保有する土地を一般会計が買い取る場合においては、一般会計は土地開発基金の取得原価に、その財源となった現金の過年度からの金利累計額を加算した金額を、土地開発基金に支出しなければならない。

これは、大津市土地開発基金条例第４条において、基金に属する現金は預金その他最も確実有利な方法により管理することと定められていることを準用して、土地として取得していた期間において仮に現金として保有していた場合の、当初取得額のみならず、逸失利益相当額まで補填するための、実務上の運用である。

（管理）

第４条 基金に属する現金は、金融機関への預金その他最も確実有利な方法により保管しなければならない。

このように、一般会計が土地開発基金から土地を買い取る際の金額を、取得時の取得原価に各年度の金利負担相当累計額を上乗せした額とすることによって、大津市土地開発基金は棄損することがない。

しかしながら、今回の監査において、土地開発基金が保有する土地の一部に、基金台帳（公会計上の簿価も同額である）より時価が大幅に下回る土地が過年度から滞留していることが確認された。

これは、一般会計が土地開発基金で保有する土地を買い戻す際に、含み損を抱えた土地を買い取ることに経済的合理性がないために土地開発基金からの買い取りがなされていないことに加え、土地開発基金が保有する土地が取得時当初に予定されていた行政目的を既に失い、一般会計が土地を買い戻す理由がなくなっていることが滞留の要因となっていると考えられる。

ここで、地方自治法第 241 条第 3 項は、基金で取得した土地については当該目的のためでなければこれを処分することができないと定めている。一般に、当初取得目的を失った土地についてはこの限りではないと解されており、他市の事例に照らしてみても、取得時当初に予定されていた行政目的を既に失った土地である場合は、一般会計が土地を基金から買い取ることも可能であると考えられる。

地方自治法第 241 条第 3 項 第一項の規定により特定の目的のために財産を取得し、又は資金を積み立てるための基金を設けた場合においては、当該目的のためでなければこれを処分することができない。

（３）土地開発基金が抱える課題を解決するための方策

一般会計が土地開発基金から買い取る際に、含み損を含んだ額で買い取らなければならないという運用及び取得時当初に予定されていた行政目的を既に失っていることに起因して、土地開発基金の土地が長期にわたり滞留し、土地の有効活用が阻害され、なおかつ基金が積みあがる一方となって、財政の硬直化をも招くおそれがある。

また、民間企業の複式簿記の考え方に立てば、こういった取得時の価額と簿価との間に含み損を抱えている土地であって、本来の用途に供していない遊休地については、いわゆる減損の処理を行い、回収可能価額まで評価減を行うが、官庁会計は単式簿記であることから、現金主義で考えるために含み損という概念に乏しく、含み損が見えづらい。

さらに、総務省が主導する地方公会計制度においては複式簿記が取り入れられているものの、民間企業における減損の概念は取り入れられていないことから、地方公会計制度であっても、この含み損を明らかにすることは、財務諸表に注記する以外に表現することができない状態にある。

以上から、積極的に基金の土地の滞留を解消して土地の有効活用を進め、なおかつ含み損についても積極的に解消する方策を検討するべきである。

① 時価相当額による滞留土地の買い取りについて（意見）

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。

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。

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。

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）

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。

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）

上記の施策によって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。

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。

(4) 土地開発基金に対する総論

現金主義によっている官庁会計では、民間企業が取り入れている減損を実現することが困難であるが、上記の意見は、実質的な減損処理を行わせようとするものである。

買い取り時よりも低廉な額で一般会計が引き取ることによって基金が棄損することとなるが、民間企業においては過年度の投資の失敗を減損として損失処理を行っている。現に大津市土地開発基金が保有する土地について、簿価9億1,412万円に見合うだけの時価はないと推定されることから、一般会計が同基金から長期滞留土地を時価で取得することを可能なものとし財産の有効活用を促進することが、市の財政運営をより健全なものとするとともに、土地開発基金の滞留土地の解消にも有効であると考ええる。

6. 遊休地の売却・利活用の促進

(1) 遊休地の利活用についての現状と取組内容

① 未利用地の調査

前述のとおり、総務部管財課を中心に公有財産の利活用を促進しようと試みてきた。処分可能性の高い物件や比較的容易に問題解決の図れる物件を中心に売却を進めており、これまでは行政改革プランで予定している以上の売却成果をあげている。しかし、売却可能な物件が減少してきたこともあり、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きたところである。

未利用財産の利活用事務については、前述のとおり、総務部管財課と未利用財産を所管する各所管部局が連携を取り、情報収集及び調査・把握を実施している。

当該調査では調査対象とする物件を下記のとおり定めている。

●調査対象となる物件

→各所管する土地(行政財産・普通財産に関わらず)のうち次の項目のいずれかに該当する物件

- ① 行政目的がなくなっているもの
- ② 利用計画を策定してから5年以上実現できていないもの
- ③ 今後5年以内に利用の見込みがないもの
- ④ 現在、有償貸付等をしており、相手方に対して売却可能なもの
- ⑤ その他、売却が可能なもの

対象となる物件に対し、現況の状況、今後の利用計画(現況)と問題点の報告を求めている。

当該調査結果を総務部管財課で収集し、調査結果の取りまとめを行っている。

平成31年2月26日現在の未利用地調査結果のうち、主な内容は以下のとおりである。

未利用地の今後の利用計画(現況)	件数
今後、5年以内に利活用予定であるもの	0件

利用計画を策定してから5年以上実現できていないが、計画上、必要なものであるもの	0件
利活用するにあたり、関係機関と協議中であるもの	12件
行政目的がなく、今後も利活用見込みがないもの	69件
その他	29件

回答された問題点の主な内容	
①	利活用見込みはないが、境界整理や価格査定、造成等で多額の経費がかかるため、売却困難である。
②	国に対して用途廃止の許可申請対応が必要であり、即時売却できない。
③	寄附物件であり、転用に際しては寄附者との協議が必要。
④	民家と隣接しており、売却にあたっては該当隣接者と協議が必要。

表のとおり、行政目的がなく、今後も利用見込みがないものが69件把握されている状況であった。また、境界整理や価格査定等売却にあたっては売却前に一定のコストが発生することになるが、当該コストを捻出する予算が確保できないことや、対応する人員が十分に確保されていないこともあり、課題としては認識しているが売却は十分に進んでいないという状況である。

その他の29件については、自治会集会所予定地として寄附されたものが多くを占めている。市では、大津市開発事業の手續及び基準に関する条例第6条第4号により、開発区域の面積が2ヘクタール又は計画戸数が100戸ごとに1箇所の集会場用地を確保することが必要であることを定めている。この定めにより確保された用地が市に帰属したが、諸々の事情により、実際には集会所等を建設しなかったため、未利用のままとなったという土地が多く存在している。

これらの物件については、都市計画の関係で市が取得したものであり、当初の利用目的があるため、他への転用が図りにくく、また、利用しない場合に提供者への返還の検討や他の用途への利用について提供者との協議が必要ではないか、と考えており、土地の有効活用が進んでいない状況である。

② 未利用市有財産(土地)一覧の公表

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。公表された土地については、関係機関等との調整、境界確定、鑑定評価などの事前準備が整った物件から順次、一般競争

入札により売却処分を行っていく予定であると明記されている。令和元年11月20日更新時点で公表されている土地情報は以下のとおりであった。

未利用市有財産(土地)一覧

財産名	区分	所在	土地面積(㎡)	建物面積(㎡)
(旧)土地開発公社 残地	土地	大津市真野一丁目字椿276番 (従前地)	1,279.00	—
(旧)坂本公民館分 館	土地・ 建物	大津市坂本六丁目2797番10	651.61	347.77
(旧)比叡ふれあい センター	土地	大津市坂本六丁目2652番7	195.00	—
木の岡団地	土地	大津市木の岡町189番1	116.57	—
		大津市木の岡町189番2	63.76	—
(旧)消防用地	土地	大津市北大路三丁目628番130	372.97	—
公共代替地(東レ)	土地	大津市唐橋町101番8	1,945.64	—
(旧)大石市民セン ター	土地・ 建物	大津市大石中一丁目171番1	747.93	568.53
		大津市大石中二丁目185番6	44.56	

出典：大津市ホームページ

(2) 遊休地の売却・利活用の促進に当たっての課題

地方財政法第8条に「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」と定められており、市は保有する財産を効率的・効果的に活用するとともに、適正な管理に努める必要がある。遊休の土地がある場合、それは市の保有する財産が効率的に運用されている状況とは言い難い状況にあることになる。また、市はその財産を常に良好の状態に管理する必要性があり、遊休であっても適切に維持管理を行う必要がある。

遊休の土地についても草刈り等の維持管理が必要であり、外部業者に業務委託している場合や市の職員が現場の草刈りを行っている場合もあるようである。遊休土地については財産の効率的運用が図れないばかりか、維持管理費という追加的なコストも発生することから、適切な対応を行い、その解消に努める必要がある。

保有する土地を売却した場合、売却時に売却収入が発生する。個人や通常の法人であれば、売却をもってその後の収入等は生じなくなるが、市の場合は土地を売却し、本物件が個人ないし法人に移転することにより、以後固定資産税

収入という形で追加的な税収を見込むことができる。この点は通常の個人、法人とは大きく異なる点である。売却可能な土地を売却せずに保有し続けることは、将来の税収を得る機会を喪失していることとなる。

加えて、売却した土地が宅地として生活の拠点として活用されれば、市民が増加することも期待でき、市民税が増加することや、市全体の消費活動の活性化等様々な副次的効果が期待できる。

売却を行わない場合であっても、有償による賃貸ないし行政財産使用許可を行うことによって貸付料収入が生じる場合も同様の効果が期待できる。

土地の遊休による維持管理等コストの削減や土地の有効活用による各種税収の増加、経済活動の活性化等様々な効果が期待できることから、遊休地の売却・利活用の促進については積極的に行っていく必要がある。

この点、現場視察を行った案件についても利活用を行うことにより維持管理コストの削減と今後の税収増加を見込みうる案件が見受けられた。

例えば、松が丘七丁目の「No. 9（仮称）青山第二小学校」については20,000 m²を超える宅地が平成7年より未利用のまま保有されており、本物件は住宅用地等利活用の可能性があるものと見受けられた。仮に宅地として売却を行うことができれば、広大な土地の売却収入が入るのみならず、その後の固定資産税等将来の収入が期待できる。売却を行わない場合であっても、有償による賃貸ないし行政財産使用許可を行うことによって貸付料収入が期待でき、それにより年間の維持管理費の削減が可能となる。

他にも具体化されていない事業の先行取得地等、他への転用を図りうる土地、売却・貸付けにより効率的資産の運用を図りうる土地、維持管理費の削減が見込まれる土地があるように見受けられた。

この点については後述の「7. 売却により生じる将来キャッシュ・フローの検討」で詳細に検討することとする。

以上より、有効活用の促進により維持管理費が削減できることや売却等収入が期待できることを認識したうえで、未利用の状態の早期解消が必要である。

確かに、市の保有する資産についてはそれぞれ取得の経緯というものがある。しかし、急速な少子高齢化による人口構造の変化、人口の減少等市のおかれる状況は日々変化しており、変化に対応した意思決定を行っていく必要がある。土地の取得の経緯や周辺住民の意見等を十分に検討し、当初目的での利用のみならず、多様な利活用の方法を視野に検討を進めていく必要がある。

（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（意見）

大津市公有財産有効活用基本方針では未利用財産の利活用事務の流れを示しており、その内容は、「第２の５（５）未利用市有財産の利用調査の②未利用財産の利活用事務について」に記載のとおりである。

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。

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。

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。

- 根拠条項:公拡法第9条第1項第1号
- 先行取得者:東京都足立区

経緯

- ・当初、鉄道事業を円滑に進めるための代替地として取得
- ・鉄道事業の用地取得が完了し、代替地に供されることがなくなったため、公園事業用地に用途を変更



【従前写真】



【現況写真】

出典：国土交通省ホームページ

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。

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）

前述のとおり、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。

③ 市民・一般企業等への情報開示の促進について（意見）

前述のとおり、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。

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。

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。

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。

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。

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。

7. 売却により生じる将来キャッシュ・フローの検討

土地の売却を行うことにより、市は売却時の売却収入のみならず、固定資産税という形で将来にわたって収入を得ることができる。この点は一般の個人・法人等とは大きく異なる点である。

未利用の財産が売却・貸付け等行わずに遊休のまま放置され続けるということとは、売却収入のみならず、固定資産税等の将来の収入源も失うこととなり、また、遊休地の維持管理コストを削減する機会も喪失していることとなる。限られた土地という資源を効率的に運用できていないことにより、こうした将来の収入の機会を喪失していること、維持管理費という経常的な経費を発生させていること、この2つの損失が生じていることを認識しなければならない。

市の有する公有財産について、利活用の見込みのないものについては売却・貸付け等の検討を行っており、前述のとおり、これまでも複数の売却・貸付けの実績がある。土地・家屋については、売却を行うことによりその所有権が買主に移転し、売買の翌年より固定資産税等が課税されることとなる。

平成31年度市の予算では市税収入507億円のうち固定資産税192億円、都市計画税37億円を見込んでおり、税収のうちの45%を占める大きな要素となっている。

市として活用する見込みのない公有財産を売却した場合、更なる固定資産税収入の増加を期待することができる。

(1) 実際の売却実績からの試算

ここで、平成30年度に実際に売却した案件について、将来の税収等のキャッシュ・フローを試算して検討してみる。

なお、計算の前提として利用する固定資産税の前提は後述の固定資産税の補足情報のとおりとする。

【平成30年度売却サンプルの試算】

サンプル①

売却案件	大津市松山町
土地の広さ	475.22 m ²
地目	宅地
近傍宅地評価(平成31年度)	73,500 円/m ² (松山町 1075 番1)

発生する収入

売却金額	約 80,000,000 円
1 年あたり固定資産税 ※1	489,000 円/年
1 年あたり都市計画税 ※2	104,700 円/年
1 年あたり税額	593,700 円/年

※1 : $475.22 \text{ m}^2 \times 73,500 \text{ 円/m}^2 \times \text{固定資産税率}(1.4\%) = 489,000 \text{ 円}$

※2 : $475.22 \text{ m}^2 \times 73,500 \text{ 円/m}^2 \times \text{都市計画税率}(0.3\%) = 104,700 \text{ 円}$

サンプル②

売却案件	大津市木戸
土地の広さ	1,335.57 m^2
地目	現況：雑種地（試算上は宅地で検討）
近傍宅地評価(平成 31 年度)	14,800 円/ m^2 （木戸 303 番）

発生する収入

売却金額	約 13,000,000 円
1 年あたり固定資産税 ※1	276,700 円/年
1 年あたり都市計画税 ※2	59,200 円/年
1 年あたり税額	335,900 円/年

※1 : $1335.57 \text{ m}^2 \times 14,800 \text{ 円/m}^2 \times \text{固定資産税率}(1.4\%) = 276,700 \text{ 円}$

※2 : $1335.57 \text{ m}^2 \times 14,800 \text{ 円/m}^2 \times \text{都市計画税率}(0.3\%) = 59,200 \text{ 円}$

上記は平成 30 年中に売却を行った大津市松山町付近の売却案件と大津市木戸付近の売却案件の試算結果である。実際の固定資産税額ではなく、あくまで試算上の仮定の数値であり、実際の土地の現況や減額要素等は考慮していないため、参考ベースの数値となる。

土地については、その評価額に応じて固定資産税が課税され、市街化区域内に所在する土地については都市計画税が合わせて課税される(以下、固定資産税と都市計画税を合わせて固定資産税等と記載する。)。当該試算では土地の近傍宅地評価額に対象土地の面積を乗じて固定資産税の課税標準となる評価額を算定し、その金額に税率を乗じることで税額の試算を行っている。

表のとおり、固定資産を売却することで、サンプル①の案件では約 8,000 万円の売却収入が生じ、翌年以降で毎年約 60 万円の固定資産税等収入が得られることが想定される。サンプル②の案件では約 1,300 万円の売却収入が生じ、翌年以降で毎年約 30 万円の固定資産税等収入が得られることが想定される。個々の売却による増収分は市の全体の収入から考えると小さなものかもしれない。しかし、固定資産税等は毎年発生するものであり、この収入が将来にわたって発生することが期待できる。また、所有権を市から移転することにより、その土地の維持管理等を行う必要もなくなることにより、間接的な経費の節減を行うことも可能となり、こうした積み重ねを行うことが、税収の拡大、効率的な運用のために有用であるといえる。

（２）未利用地売却にかかる試算

未利用の土地については現状売却も貸付けもできておらず、また、その維持管理のために費用が発生している状況である。あくまで仮定の試算ではあるが、未利用となっている物件について売却を行うことによりこういったキャッシュ・インフローが生じるか試算してみる。

【試算案件設定】

対象案件	松が丘七丁目 17
土地面積	23,470.45 m ²
帳簿価額	1,188,261,943 円
近傍宅地評価額(平成 31 年度)	54,900 円/m ² (松ヶ丘七丁目 16 番 2)
近傍地 路線価(平成 31 年度)	65,000 円/m ²

【試算条件の設定】

試算条件	内容
利用方法	専用住宅として分譲 (※1)
宅地化面積	18,000 m ² (※2)
住宅敷地面積	200 m ² /宅地 (※3)
想定建築宅数	90 宅 (※3)
一宅地当たり延床面積	120 m ² (※3)
一宅地当たり土地評価額	10,980,000 円 (不変と仮定)
一宅地当たり家屋評価額	10,000,000 円
土地売却価格	1,525,579,000 円 (※4)
その他の条件	(※5)

- ※1：本物件の周辺は住宅地であり、近隣との整合を考慮し、宅地利用と仮定した。
- ※2：宅地整備のためには道路等の用地の確保が必要となる。概ね2割から3割程度は必要と考えられるため、これを加味して宅地化面積を設定した。
- ※3：国土交通省の公表する平成30年度住宅経済関連データの住宅規模情報によると、滋賀県の一宅地当たり延べ床面積は122.05㎡であったため試算上は一宅地当たり120㎡と仮定した。市の土地計画において、本物件周辺の松が丘三丁目に容積率は60%と定められている場所があるため、一宅地当たりの敷地面積は200㎡(120㎡÷60%)と仮定した。
- ※4：簡略化のため、近隣路線価65,000円/㎡で土地を譲渡すると仮定し、
 $23,470.45 \text{ ㎡} \times 65,000 \text{ 円/㎡} = 1,525,579,000 \text{ 円}$ (千円未満切捨)とする。
- ※5：住宅を建築する期間を加味し、初年度は更地の状況で固定資産税が課税され、翌年以降で専用宅地として固定資産税等が課税されるものと仮定する。
 試算結果の簡略化のため、割引計算は行わず、試算期間は20年とした。
- 土地の固定資産税等
 初年度固定資産税等： $10,980,000 \text{ 円} \times 1.4\% = 153,700 \text{ 円}$ (固定資産税)
 $10,980,000 \text{ 円} \times 0.3\% = 32,900 \text{ 円}$ (都市計画税)
 計：186,600円
- 翌年以降： $10,980,000 \text{ 円} \times 1/6 \times 1.4\% = 25,600 \text{ 円}$ (固定資産税)
 $10,980,000 \text{ 円} \times 1/3 \times 0.3\% = 10,900 \text{ 円}$ (都市計画税)
 計：36,500円
- ※6：当試算は負担水準等の計算は考慮せず、簡便的な試算を行っており、実際の固定資産税額を明示しているわけではない。

試算結果

【試算結果の要約】

	項目	試算金額
①	売却による収入	1,525,579,000円
②	売却後の固定資産税等（20年後まで）	215,964,000円
③	収入合計	1,741,543,000円
④	維持管理費の節減効果（20年後まで）	52,500,000円
⑤	③＋④	1,794,043,000円

試算案件については、視察を行った案件のうち、最も売却による収入効果が大きいと想定される案件である松が丘七丁目 17 の「No. 9（仮称）青山第二小学校」を採用した。

土地の利用方法は様々であり、また、その利用地目、利用方法によりその後発生する固定資産税等の課税関係にも影響が及ぶ。そのため、試算上は【計算条件の設定】のとおり条件を設定し、試算を行っている。売却後の固定資産税等及び保有し続けた場合の維持管理費の詳細については後掲の【固定資産税等と維持管理費の試算表】のとおりである。

試算の結果、本物件を売却することにより売却収入 15 億 2,557 万円と宅地、家屋から生じる固定資産税等 2 億 1,596 万円と合わせて 17 億 4,154 万円の収入が見込まれることとなる。

また、現状保有し続けていることによって、毎年草刈り等維持管理費として 250 万円を要しているが、売却することで当該費用の発生がなくなるため、結果として 20 年後までで 5,250 万円の費用の削減が生じる。

これらにより、本物件を売却し、宅地転用することで市としては 20 年後までに約 18 億円もの収入効果を得ることが期待できる。

試算上は 20 年という期間を設定して計算を行ったが、実際は 21 年目以降も固定資産税等収入が将来にわたって発生することが予想され、また、土地を利用することにより、維持管理費も将来にわたって削減することができるため、売却により実際に得られる効用は試算した結果よりも大きなものとなる。

(3) 将来キャッシュ・フローを考慮した意思決定の必要性

① 試算の総括

これらの試算により、市として保有する財産を売却することにより、売却収入のみならず、その後の固定資産税等の収入機会を確保できるばかりか、維持管理費コストの削減を行うことが可能となることが確認できる。

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（意見）

今回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。

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。

【固定資産税等と維持管理費の試算表】

経過年数	経年減点補正率	① 家屋評価額	②(①×1.4%) 固定資産税額	③ 特例軽減額	④ (②-③) 差引固定資産税	⑤(①×0.3%) 都市計画税	⑥(④+⑤) 家屋税額	⑦ 土地税額	⑧(⑥+⑦) 合計税額	⑧×宅数 宅数×税額	維持管理費
0	—	—	—	—	—	—	—	186,600	186,600	16,794,000	2,500,000
1	0.8	8,000,000	112,000	56,000	56,000	24,000	80,000	36,500	116,500	10,485,000	2,500,000
2	0.75	7,500,000	105,000	52,500	52,500	22,500	75,000	36,500	111,500	10,035,000	2,500,000
3	0.7	7,000,000	98,000	49,000	49,000	21,000	70,000	36,500	106,500	9,585,000	2,500,000
4	0.67	6,700,000	93,800	0	93,800	20,100	113,900	36,500	150,400	13,536,000	2,500,000
5	0.64	6,400,000	89,600	0	89,600	19,200	108,800	36,500	145,300	13,077,000	2,500,000
6	0.61	6,100,000	85,400	0	85,400	18,300	103,700	36,500	140,200	12,618,000	2,500,000
7	0.58	5,800,000	81,200	0	81,200	17,400	98,600	36,500	135,100	12,159,000	2,500,000
8	0.55	5,500,000	77,000	0	77,000	16,500	93,500	36,500	130,000	11,700,000	2,500,000
9	0.52	5,200,000	72,800	0	72,800	15,600	88,400	36,500	124,900	11,241,000	2,500,000
10	0.49	4,900,000	68,600	0	68,600	14,700	83,300	36,500	119,800	10,782,000	2,500,000
11	0.46	4,600,000	64,400	0	64,400	13,800	78,200	36,500	114,700	10,323,000	2,500,000
12	0.44	4,400,000	61,600	0	61,600	13,200	74,800	36,500	111,300	10,017,000	2,500,000
13	0.41	4,100,000	57,400	0	57,400	12,300	69,700	36,500	106,200	9,558,000	2,500,000
14	0.38	3,800,000	53,200	0	53,200	11,400	64,600	36,500	101,100	9,099,000	2,500,000
15	0.35	3,500,000	49,000	0	49,000	10,500	59,500	36,500	96,000	8,640,000	2,500,000
16	0.32	3,200,000	44,800	0	44,800	9,600	54,400	36,500	90,900	8,181,000	2,500,000
17	0.29	2,900,000	40,600	0	40,600	8,700	49,300	36,500	85,800	7,722,000	2,500,000
18	0.26	2,600,000	36,400	0	36,400	7,800	44,200	36,500	80,700	7,263,000	2,500,000
19	0.23	2,300,000	32,200	0	32,200	6,900	39,100	36,500	75,600	6,804,000	2,500,000
20	0.2	2,000,000	28,000	0	28,000	6,000	34,000	36,500	70,500	6,345,000	2,500,000
合計									215,964,000	52,500,000	

～固定資産税についての補足情報～

○土地の固定資産税

土地の評価は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準（土地）」に基づいて、地目別に定められた評価方法により行われる。

公示価格や鑑定評価に基づく固定資産税路線価等をもとに各土地の課税標準を決定し、原則として当該評価額を課税標準とし、下記計算により税額を計算する。

$$\text{税額} = \text{評価額（課税標準額）} \times \text{税率（固定資産税 1.4\%・都市計画税 0.3\%）}$$

○住宅用地に対する特例措置(課税標準額の軽減)

住宅用地(住宅の敷地の用に供されている土地)は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって、「小規模住宅用地」と「一般住宅用地」に分けて特例措置が適用される。

区分		土地の利用状況や面積等の要件		固定資産税	都市計画税
住宅用地	小規模住宅用地	一戸建の住宅やアパート、マンション等の敷地	1戸につき 200 ㎡以下の土地	価格×1/6	価格×1/3
	一般住宅用地		200 ㎡を超える部分の土地	価格×1/3	価格×2/3

○家屋の固定資産税

家屋の評価は、総務大臣の定めた「固定資産評価基準（家屋）」に基づいて、再建築価格を基準として行われる。また、家屋の評価額については再建築価格を基に建設後の経過年数による減価等を考慮して評価額を算出する。

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

※経年減点補正率：家屋の建築後の年数の経過によって生じる減耗の状況による減価等を表したもの。

○新築住宅に対する減額措置

下記の要件を満たす新築住宅については、一定の期間、固定資産税が2分の1に減額される。なお、都市計画税については減額されない。

適用要件

- 1.専用住宅または併用住宅（居住部分の割合が2分の1以上のもの）であること。
- 2.居住部分の床面積が、以下のとおりであること。

新築時期	床面積（併用住宅については居住部分の床面積）
令和2年3月31日までの新築分	50平方メートル（一戸建て以外の貸家住宅については40平方メートル）以上280平方メートル以下

○減額の範囲

減額の対象は、新築された住宅用家屋のうち、住居として用いられている部分のみである。

なお、住居として用いられている部分の床面積のうち120平方メートルまでが減額の対象となる。

○減額の期間

- 1.一般の住宅（(2)以外の住宅）：新築後3年度分（認定長期優良住宅の場合は新築後5年度分）
- 2.3階建以上の中高層耐火住宅等：新築後5年度分（認定長期優良住宅の場合は新築後7年度分）

8. 「大津市公有財産有効活用基本方針」の推進体制

（１）未利用財産の利活用事務の流れ（要約）

前述のとおり、市の「大津市公有財産有効活用基本方針」では、未利用財産の利活用事務の流れとして、（ア）情報収集、（イ）調査・把握、（ウ）評価・検討、（エ）有効活用の決定、（オ）利活用方針の公表が挙げられている。なお、（ウ）と（エ）の間に、公有財産審議会において利活用方針の審議が行われることになっている。

それぞれの担当部課として、（ア）及び（イ）は所管部局と管財課、（ウ）は所管部局、また、（エ）は所管部局と管財課、（オ）は管財課が手続を進めることになっている。

このように、情報収集と調査・把握は、所管部局が主体となって管財課と共同で進めることとされており、また、財産分類の仕分けや売却処分・貸付けの検討・計画、保有財産とした場合の利活用の検討は所管部局が行うこととされている。その後、所管部局が行った検討結果を踏まえ、（i）売却する場合には、随意契約による売却処分は所管部局、一般競争入札による売却処分は管財課が主体となって行い、（ii）貸付けを行う場合には、行政財産については所管部局、普通財産については管財課又は所管部局が主体となって行うこととされている。

以上のとおり、利活用事務のうち重要な判断を伴うと思われる（ウ）評価・検討は所管部局が行うことになっている。この点、（ウ）評価・検討とは、財産分類の仕分け・見直し、普通財産と分類された財産の売却処分や貸付け、行政財産と分類された財産の貸付け、さらには各財産の利活用の検討等を行うこととされている。

（２）現状の利活用事務における問題点

未利用財産の売却にあたっては境界確定等の諸費用が必要となるが、そうした諸費用は所管部局が予算を確保しなければならないとされており、予算確保の負担が少なくない。

その一方で、保有財産の売却処分や貸付けを行ったとしても、当該収入（売却代金や貸付料）は所管部局の予算には反映される仕組みとはなっておらず、売却処分や貸付けを行うための動機付けが働く仕組みとはなっていない。

また、売却や貸付けに係る事務処理は所管部局が担うことになっているが、売却や貸付けのための事務負担も少なくないため、所管部局としては現状維持を志向しがちとなるものと思われる。

そのほか、各財産の利活用を所管部局が検討することとなっているところ、所管部局単独で利活用できる財産であれば特段問題なく検討は可能と思われるが、他部局との連携が必要な財産の場合、所管部局が主導して利活用を検討できる体制とはなっておらず、この点も利活用の円滑な検討が進まない要因の一つとなっていると思われる。

(3) 問題点解消に向けた検討

① 予算について（意見）

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。

② 全庁的な取組の推進について（意見）

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、全庁的な視点にたっ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、前述のとおり、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。

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。

③ 民間活力の利用について（意見）

そのほかにも、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、千葉縣市原市では、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へ委託が行われている。

（４）「大津市公有財産有効活用基本方針」に対する推進体制の在り方

上記に記載のとおり、未利用財産の利活用をさらに推し進めるためには、トップダウンとボトムアップの仕組みを構築して、それらを上手く組み合わせるとともに、これらの仕組みが未利用財産の利活用につながっているか定期的に見直し、必要があれば仕組みを適宜修正・訂正していくようなPDCAサイクルを構築する必要があると思われる。

第4．総括意見

市は人口減少・少子高齢化の局面を迎えつつある。税収の減少と社会保障関係費用の増加という厳しい財政状況を前提に、長期的な視点から、将来的に公共用地として活用が見込めない未利用財産について売却処分を進めており、市は平成29年8月に「大津市公有財産有効活用基本方針」を定めたところであった。

今後、更なる少子高齢化が進展し、社会保障費が増加し、市の財政運営の厳しさがより一層増すことが想定される中で、行政財産の活用状況を確認し、普通財産もしくは売却処分可能な物件が適切に区分し管理がなされ、かつ事務処理が法令や規則等に従い実施されていることを確認することを監査要点として、「市の公有財産に係る財務事務の執行及び管理について」を特定の事件として選定し、包括外部監査を行った。

監査手続は主に担当課に対する質問、現地視察、証憑閲覧、分析を中心として実施した。監査の対象は公有財産及び土地開発基金が保有する土地とし、現地視察のほか、取得・処分・管理・貸付け・行政財産使用許可の事務について監査を行った。監査に係る発見事項の詳細については、本文に述べたとおりである。

個別の監査の中から、特に市にとって大きな課題ないし検討すべき事項として判明したものは、以下のとおりであった。

1．土地開発基金の長期滞留保有土地の解消について

土地開発基金が保有する土地の中に、未活用のまま、3年以上にわたって長期滞留しているものが存在しており、さらに、それら長期滞留保有土地の大半が含み損を抱えていることが判明した。試算したところ、含み損の金額は4億836万円に及んだ。

土地開発基金がこのような長期滞留土地を抱えていた原因として、当初取得目的を失ったために一般会計が基金から土地を買い取る動機がなくなっていること、及び、基金から土地を買い取るにあたって、一般会計は土地開発基金の取得原価に過年度からの金利累計額を加算した金額を支出しなければならないという実務上の運用が、含み損を抱えた土地を買い取ることに一般

会計側が意義を見いだせないためと考えられた。

そこで本報告書では、土地開発基金が保有する土地の長期滞留を解消する具体的な解決策として、当初取得目的を失った土地については時価相当額で買い取る運用とすること、また、土地開発基金管理審査会に外部有識者も入れたうえで、同審査会に取得目的を失ったかどうかの判断及び引渡価額の妥当性の検討を事務分掌とすることで、恣意的な基金財産の運用を防ぐという方法を提案している。

そして一般会計側で買い取った土地の利活用について、「大津市公有財産有効活用基本方針」の理念に沿って検討を進める必要がある。

2. 遊休地の売却・利活用の促進について

現地視察の結果、市は未利用財産の調査を行い、未活用土地が存在していることを把握しているものの、現状は問題点の把握を行うに留まっており、売却が進んでいないことが判明した。

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ため、具体的な解決の方向性を明らかにすることが、未利用財産の解消のためには必要と考えられる。

また、利活用を行わなくなった行政財産については売却が可能な普通財産へと区分の見直し・変更を行う必要がある。

さらに、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で、費用対効果を高め、効率的に未利用の解消を行っていけると思われる。

他にも、資産の売却・利活用の促進をするにあたり、市としての政策等を考慮しつつ有効活用したい資産の案件をリストアップし、未利用の物件を公に広く公表することで、より利活用の促進が図られることが期待される。

3. 将来キャッシュ・フローの考慮について

土地の売却を行うことにより、市は売却時の売却収入のみならず、固定資産税という形で将来にわたって収入を得ることができる。

この点は市と一般の個人・法人等とで大きく異なる点であって、市が未利用の財産を売却・貸付け等を行わずに遊休のまま放置し続けるということは、売却収入のみならず、固定資産税等の将来の収入源も失うこととなり、さら

に、遊休地の維持管理コストを削減する機会も喪失していることとなる。

以上から、本報告書では将来キャッシュ・フローについても検討を行っている。実地調査で確認された、住宅地に隣接した広大な遊休地について試算を行ったところ、売却収入15億2,557万円の土地に対して、今後20年の間に固定資産税等収入が2億1,596万円と、維持管理コスト削減効果5,250万円の、あわせて2億6,846万円もの将来キャッシュ・フローが生じると推定された。

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。

4. 「大津市公有財産有効活用基本方針」の推進体制

現在の市の未利用財産の売却は、売却に必要となる諸費用の予算確保や事務負担増に伴う人的資源の確保は原課がしなければならないにもかかわらず、売却収入や貸付料は所管部局の予算には反映される仕組みとなっていないために、所管部局が未利用財産を売却処分や貸付けを行おうとするインセンティブ（動機付け）が働く仕組みとなっていない。

そこで、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、売却に必要となる予算をあらかじめ全庁的に確保しておくといった方策も考えられる。

さらに、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いく仕組みであり、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、全庁的な視点にたっ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。

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や、全庁横断的な会議で積極的な情報交換や情報共有することが考えられる。

その他にも、他の自治体では、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。

総括すると、未利用財産の利活用をさらに推し進めるためには、トップダウンとボトムアップの仕組みを構築して、それらを上手く組み合わせるとともに、これらの仕組みが未利用財産の利活用につながっているか定期的に見直し、必要があれば仕組みを適宜修正・訂正していくようなPDCAサイクルを構築する必要があると思われる。

以上