

平成 24 年度
包括外部監査結果報告書

「公有財産（土地建物）の管理と有効活用について」

平成 25 年 3 月
熊本県包括外部監査人
河喜多保典

目次

第1章 外部監査の概要	1
1. 外部監査の種類	1
2. 選定した特定の事件	1
3. 特定の事件を選定した理由	1
4. 監査対象財産及び対象部局	1
5. 外部監査の着眼点	2
6. 主な監査手続	2
7. 監査の対象年度	2
8. 監査実施期間	2
9. 包括外部監査人及び補助者の氏名、資格	3
10. 利害関係	3
第2章 外部監査の対象	4
I. 公有財産の概要	4
1. 公有財産の内容及び分類	4
2. 行政財産	4
3. 普通財産	4
II. 熊本県の公有財産のうち土地、建物の概要	5
1. 熊本県の公有財産の状況	5
2. 平成23年度での種類別土地・建物増減状況	6
III. 熊本県における公有財産事務の概要	8
1. 公有財産管理	8
2. 財産審議会について	12
3. 公有財産の有効活用状況	13
IV. 監査対象とする公有財産の状況把握	16
1. 監査対象財産の抽出について	16
2. 個別に検討の対象とした財産について	19
第3章 外部監査の結果及び意見（総論）	21
1. 公有財産の管理について	21
2. 公有財産管理システムについて	23
3. 熊本県財産審議会について	25
4. 新規取得建物の登記の必要性について	27
5. 資産の有効活用について	28
6. 警察施設の計画的な取得・維持について	31

7. 「くまもとアートポリス」プロジェクトについて	35
第4章 外部監査の結果及び意見（各論）	42
I. 公営住宅及び職員宿舎等を除く公有財産について	42
1. 公有財産の取得に係る事務について	42
事例 産業技術センター 所管課：商工観光労働部産業支援課	43
事例 県営住宅月浦団地（第2期） 所管課：土木部住宅課	47
事例 県営改良住宅山の上団地 所管課：土木部住宅課	47
事例 人吉高等学校五木分校教職員住宅 所管課：教育庁教育政策課	48
事例 熊本南警察署熊本駅交番 所管課：警察本部警務部会計課	49
事例 熊本南警察署富合駐在所 所管課：警察本部警務部会計課	51
事例 熊本県水俣警察署 所管課：警察本部警務部会計課	52
事例 天草警察署新和駐在所 所管課：警察本部警務部会計課	53
2. 公有財産の管理に係る事務について	54
事例 旧内坪井県公舎 所管課：総務部総務税務局管財課	54
事例 旧出水国府県宿舎 所管課：総務部総務税務局管財課	54
事例 坪井川（松尾町小島町）廃川敷地 所管課：総務部総務税務局管財課	55
事例 小島町公有水面埋立地 所管課：総務部総務税務局管財課	55
事例 千田川廃川敷地（山鹿市） 所管課：総務部総務税務局管財課	56
事例 三角東港県有地 所管課：総務部総務税務局管財課	56
事例 城南町廃川敷地 所管課：総務部総務税務局管財課	57
事例 御船町廃道敷地、山都町廃道敷地 所管課：総務部総務税務局管財課	57
事例 農業試験場跡地貸付 所管課：総務部総務税務局管財課	58
事例 熊本市道路敷貸付（近見町、国体道路） 所管課：総務部総務税務局管財課	58
事例 旧林業研究指導所 所管課：総務部総務税務局管財課	58
事例 八代高専教職員日奈久宿舎 所管課：総務部総務税務局管財課	59
事例 熊本県庁 所管課：総務部総務税務局管財課	59
事例 熊本空港関連用地5口座 所管課：企画振興部交通政策課	60
事例 万日山 所管課：企画振興部地域振興課	60
事例 県立博物館松橋仮収蔵庫 所管課：企画振興部地域文化振興局文化企画課	61
事例 旧県営援護住宅団地4口座 所管課：健康福祉部健康福祉政策課	63
事例 援護住宅山の上団地 所管課：健康福祉部長寿社会局社会福祉課	63
事例 しらゆり会館貸付地 所管課：健康福祉部子ども家庭福祉課	66
事例 熊本県立肥後学園敷地 所管課：健康福祉部障がい者支援課	66
事例 健康センター 所管課：健康福祉部健康づくり推進課	67
事例 大気汚染監視測定所（大津、甲佐） 所管課：環境生活部環境保全課	68
事例 休暇村南阿蘇 所管課：環境生活部自然保護課	69

事例	熊本高等技術訓練校	所管課：商工観光労働部産業人材育成課	69
事例	阿蘇ソフトの村	所管課：商工観光労働部産業支援課	70
事例	セミコンテクノパーク用地	所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課	73
事例	菊池テクノパーク	所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課	74
事例	白岩産業団地	所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課	75
事例	城南工業団地	所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課	76
事例	くまもと臨空テクノパーク	所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課	76
事例	水産研究センター内水面研究所	所管課：農林水産部農林水産政策課	77
事例	農業研究センター草地畜産研究所	所管課：農林水産部農林水産政策課	78
事例	農業研究センター果樹研究所宿舍	所管課：農林水産部農林水産政策課	78
事例	農業大学阿蘇校舎及び農業大学本校旧学生寮	所管課：農林水産部経営局担い手・企業参入支援課	79
事例	西原公共育成牧場	所管課：農林水産部生産局畜産課	80
事例	阿蘇公共育成牧場	所管課：農林水産部生産局畜産課	81
事例	熊本県教育文化の森	所管課：農林水産部森林局森林整備課	81
事例	熊本県大矢野種苗生産施設	所管課：農林水産部水産局水産振興課	82
事例	熊本土木事務所	所管課：土木部監理課	83
事例	熊本土木事務所神水詰所跡地	所管課：土木部監理課	84
事例	熊本県建設技術センター貸付	所管課：土木部監理課	84
事例	廃道敷7口座	所管課：土木部道路保全課	85
事例	新幹線・連続立体交差事業先行取得用地3口座	所管課：土木部都市計画課	85
事例	本妙寺山緑地公園	所管課：土木部都市計画課	86
事例	旧加勢川廃川敷地	所管課：土木部河川課	86
事例	三角港港湾緑地(岩谷地区)	所管課：土木部河川港湾局港湾課	87
事例	河内港聖ヶ塔埋立地区	所管課：土木部河川港湾局港湾課	87
事例	熊本港港湾関連用地	所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課及び土木部河川港湾局港湾課	88
事例	八代港工業用地(大島地区)	所管課：土木部河川港湾局港湾課	90
事例	県営住宅万日山団地	所管課：土木部住宅課	91
事例	県営住宅花岡山団地貸付地	所管課：土木部住宅課	91
事例	団地道路残地16口座	所管課：土木部住宅課	92
事例	教育センター	所管課：教育庁教育政策課(教育センター)	93
事例	旧宇土高等学校三角分校	所管課：教育庁施設課	94
事例	氷川警察署予定地	所管課：警察本部警務部会計課	95

事例	熊本東警察署分室	所管課：警察本部警務部会計課	96
事例	御船警察署旧益城交番跡地	所管課：警察本部警務部会計課	97
事例	警察署旧駐在所5口座	所管課：警察本部警務部会計課	97
3.	公有財産の使用許可・貸付けについて		98
事例	熊本県総合福祉センター	所管課：健康福祉部健康福祉政策課	98
事例	熊本勤労総合福祉センター貸付用地及び熊本勤労者総合福祉センター（熊本テルサ）	所管課：商工観光労働部労働雇用課	106
事例	熊本県産業技術センター	所管課：商工観光労働部産業支援課	108
事例	百貫港県有地（要江地区）	所管課：土木部河川港湾局港湾課	109
事例	熊本県青年会館貸付地	所管課：教育庁社会教育課	110
4.	公有財産の処分に係る事務について		110
事例	黒髪職員住宅の売却		112
事例	大阪事務所吹田職員宿舎の売却		113
事例	水俣警察署跡地の売却		114
II.	公営住宅について		116
1.	概要		116
2.	建物の老朽化について		118
3.	耐震問題について		120
4.	今後の住宅建設について		120
5.	管理状況について		120
6.	監査の結果及び意見		120
III.	職員宿舎等について		127
III-1	総務部総務事務センター職員厚生室所管の職員住宅		127
1.	職員住宅への入居状況と活用について		135
事例	一の宮職員住宅（12戸）		135
事例	芦北第3職員住宅（10戸）、水俣職員住宅（4戸）及び水俣第2職員住宅（2戸）		136
事例	人吉今宮職員住宅（16戸）		137
2.	住宅改修工事について		137
3.	未利用地について		138
事例	菊池職員住宅		138
事例	黒髪5丁目県有地		139
4.	職員宿舎の賃借料について		140
III-2	教育庁教育政策課福利厚生室所管の教職員住宅		144
事例	本渡第二教職員住宅（15戸）		156
事例	荒尾高校教職員住宅A（6戸）		157

事例	阿蘇中央高校教職員住宅 B (5 戸)	157
事例	八代工業高校教職員住宅	158
事例	水俣高校教職員住宅 B (4 戸)	159
事例	人吉高校教職員住宅 A (6 戸)	160
事例	多良木高校教職員住宅 B (1 戸)	160
事例	牛深高校教職員住宅 B (6 戸)	160
事例	天草高校倉岳校教職員住宅 B (8 戸)	161
事例	蘇陽高校教職員住宅 A (3 戸) 及び蘇陽高校教職員住宅 B (4 戸)	162
事例	天草東高校教職員住宅 (12 戸)	163
事例	天草高校天草西校教職員住宅 B (8 戸)	163
事例	松島商業高校教職員住宅 A (6 戸) 及び松島商業高校教職員住宅 C (2 戸)	164
事例	氷川高校教職員住宅 A (5 戸) 及び氷川高校教職員住宅 B (4 戸)	164
事例	菊池少年自然の家教職員住宅	165
事例	南稜高校教職員住宅 A・C 跡地	166
III-3	警察本部警務部会計課所管の警察署職員住宅等	166
事例	警察官待機宿舎 (新開) (16 戸)	178
事例	八代警察署署員宿舎 (八千把) (1 戸)	178
事例	八代警察署署員宿舎 (高田) (1 戸)	178
事例	玉名警察署署員宿舎 (野口) (1 戸)	179
事例	玉名警察署署員宿舎 (玉名) (1 戸)	179
事例	玉名警察署署員宿舎 (滑石) (1 戸)	179
事例	宇城警察署職員住宅 (三角浦) (5 戸)	179
事例	阿蘇警察署職員住宅 (東石塚) (3 戸)	180
事例	牛深警察署職員住宅 (久玉町) (5 戸)	180
事例	大津警察署須屋宿舎 (1 戸)	180
事例	天草警察署職員住宅 (富岡) (2 戸)	180
事例	水俣警察署職員住宅跡地 (蕨野)	181
事例	宇城警察署署員宿舎跡地 (三角浦 B)	181
事例	小国警察署職員住宅跡地 (殿町)	181
事例	御船警察署職員住宅跡地 (観音院)	182
III-4	その他の所管課の職員宿舎等	182
事例	阿蘇地域振興局長宿舎 所管課：総務部市町村局市町村行政課	182
事例	人吉保健所長宿舎 所管課：総務部市町村局市町村行政課	182

第1章 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項の規定による包括外部監査

2. 選定した特定の事件

公有財産（土地建物）の管理と有効活用について

3. 特定の事件を選定した理由

熊本県は、平成21年2月に「熊本県財政再建戦略」を策定し、平成21年度から平成23年度までの3年間を取組期間とし、財政システム改革（歳入に応じた歳出構造への転換）、行政システム改革（簡素で効率的な行政システムの構築）に取り組んでおり、歳入・歳出両面における抜本的な改革に取り組み、歳入に応じた歳出構造の転換を目指している。具体的には、行政システム改革と連動した持続可能な県行財政運営への転換、財源不足の解消、県債残高を増加させない財務体質の堅持、基金に頼らない財政体質への転換等の方針が示されている。

上記方針のもと、県の財政再建戦略の行政システム改革における歳入面の改革として、未利用資産の中長期的な利活用の方向性を見定めた上で、原則として売却あるいは有償貸付を行うなどの資産の有効活用を掲げ、施策が実施されている。

このような戦略実施の中、財政再建戦略の対象期間終了にあわせ、平成24年2月9日に公表された「財政再建戦略の総括」の主な取り組み内容において、平成21年度から平成23年度（平成24年1月6日現在）までの間に未利用資産56物件の売却、財政効果額として65億円が報告されており、財産の管理、有効活用に関する県民の関心も高いと考えられる。

厳しい財政状況が予測され歳出削減が図られるなか、県の所有する土地建物の取得処分の手続が適法に行われ、また、財産台帳等の整備が適切に行われ、土地建物が有効かつ効率的に活用されているかどうかを検証することは意義のあることだと判断し、本テーマを選定した。

4. 監査対象財産及び対象部局

（1）監査対象財産

県の公有財産（行政財産及び普通財産）のうち普通財産の土地に含まれている山林を除く土地建物を対象とした。

ただし、平成23年度包括外部監査のテーマである公の施設に関して監査対象となった公共用財産（その他の施設）の土地建物は除く。

(2) 監査対象部局

①知事公室、②総務部、③企画振興部、④健康福祉部、⑤環境生活部、⑥商工観光労働部、⑦農林水産部、⑧土木部、⑨警察本部、⑩教育委員会

5. 外部監査の着眼点

- (1) 土地・建物の取得計画は、利用状況の将来性、有効性、効率性、経済性等が十分に考慮されているか
- (2) 土地・建物台帳等が整備され、土地・建物の管理が適切に行われているか
- (3) 土地・建物の貸付（普通財産）・使用許可（行政財産）には合理性があり、かつ適法になされているか
- (4) 土地・建物は効率的に利用されているか。未利用・低利用の土地・建物は適切に管理されているか。
- (5) 業務移管、統廃合等土地・建物の利用状況の変化が適切に把握され、未利用・低利用財産の発生可能性と有効活用の可能性について適時に十分な検討が行われているか。
- (6) 建物の老朽化・陳腐化の状況が適切に把握され、延命計画あるいは取替更新計画及び予算措置等が適切に行われているか。
- (7) 土地・建物の取得及び処分は法令・規則に従い適正に行われているか。

6. 主な監査手続

- (1) 入手資料、調査票等による分析、財産の管理状況等の概況把握
- (2) 法令、条例等の閲覧、関連書類の閲覧・検討
- (3) 財産の取得、処分に関する条例・規則への準拠性の検討
- (4) 貸付・使用許可の検討
- (5) 財産の土壌汚染、アスベスト、PCB等の有無、建物老朽化等の有無の把握・検討
- (6) 土地・建物の利用状況、県民へのサービスの提供状況等の分析・検討
- (7) 財産の有効活用に向けた取り組みの検討
- (8) 担当課、担当者への質問、意見聴取
- (9) 財産（施設）の現地調査

7. 監査の対象年度

平成23年度（平成23年4月1日から平成24年3月31日まで）。
ただし、必要に応じて過年度に遡及した。

8. 監査実施期間

平成24年8月1日から平成25年3月31日まで

9. 包括外部監査人及び補助者の氏名、資格

職 務	氏 名	資 格
包括外部監査人	河喜多 保典	公認会計士
補 助 者	山 元 修 一	公認会計士
	吉 川 栄 一	公認会計士
	飯 村 光 敏	公認会計士
	星 野 誠 之	公認会計士
	入 江 佳 隆	公認会計士
	古 場 由 美	事務職員
	杉本 知歌子	事務職員

10. 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。

(注) 本報告書の記載金額は、端数処理の関係で合計欄の金額と内訳の合計額が一致しない場合がある。

第2章 外部監査の対象

I. 公有財産の概要

1. 公有財産の内容及び分類

財産とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいい（地方自治法（以下「自治法」という。）第237条第1項）、公有財産とは、地方公共団体の所有に属する財産のうち、自治法第238条第1項に掲げる以下のものをいう。

- ① 不動産
- ② 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- ③ 前2号に掲げる不動産及び動産の従物
- ④ 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- ⑤ 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
- ⑥ 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
- ⑦ 出資による権利
- ⑧ 財産の信託の受益権

また、自治法第238条第3項において、公有財産は行政財産と普通財産に分類されている。

2. 行政財産

行政財産とは、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をいい（自治法第238条第4項）、公用財産と公共用財産に区分される。

公用財産は、地方公共団体がその事務又は事業等を行うため自らが直接使用することを目的とする公有財産であり、具体的には、本庁舎、警察施設、公舎、研究所などである。

公共用財産は、住民の一般的共同利用に供することを所有の目的とする公有財産であり、具体的には学校、公営住宅、公園、病院、文化施設、道路などである。

3. 普通財産

普通財産とは、行政財産以外のすべての公有財産をいう（自治法第238条第4項）。

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又は私権を設定することができる（自治法第238条の5第1項）とされており、貸し付け、売り払い、私権の設定等が制限されている（自治法第238条の4第1項）行政財産とは異なっている。

Ⅱ. 熊本県の公有財産のうち土地、建物の概要

1. 熊本県の公有財産の状況

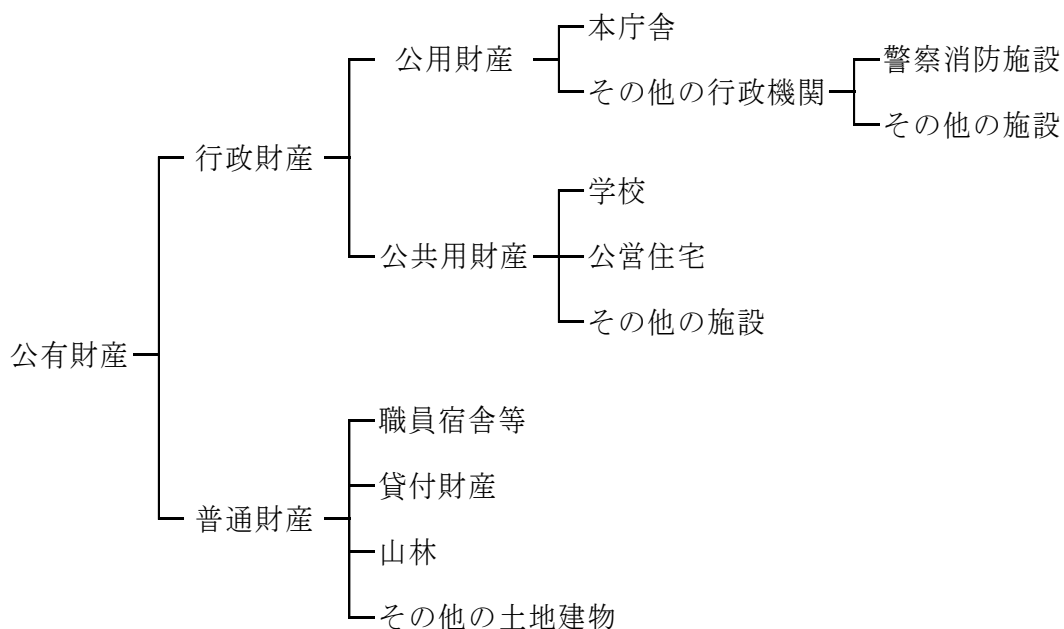
熊本県の保有する公有財産の土地、建物の過去5年間の推移は以下のとおりである。

(単位：m²)

財産区分		平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
土地	行政財産	30,148,276.09	29,190,463.18	25,559,239.01	25,518,381.15	25,522,182.54
	普通財産	66,957,829.96	66,943,075.48	70,486,643.85	67,724,444.49	67,806,292.76
	(内、山林)	(61,347,053.27)	(61,347,053.27)	(62,107,572.27)	(62,107,572.27)	(62,107,572.27)
	計	97,106,106.05	96,133,538.66	96,045,882.86	93,242,825.64	93,328,475.30
建物	行政財産	2,328,297.59	2,326,570.35	2,312,238.73	2,280,598.97	2,278,161.47
	普通財産	170,894.87	169,360.89	161,852.83	164,849.27	179,727.41
	計	2,499,192.46	2,495,931.24	2,474,091.56	2,445,448.24	2,457,888.88

(出典：熊本県歳入歳出決算「財産に関する調書」より)

また、平成23年度の熊本県の公有財産(土地、建物)の分類は、以下の図のとおりとなっている。



なお、上記の図での行政財産と普通財産の異同については以下のとおりとなっている。

	基本的性格	管理・処分の原則	管理・処分の例外	許可等の原則	関係法規
行政財産	公用・公共用に供し、又は供することを決定した財産(法§238IV)	貸付け、売払い、私権の設定等はできない。(法§238の4I)	用途・目的を妨げない限度で使用を許可できる。(法§238の4VII)一定の条件の下に貸付け・地上権・地役権設定ができる。(法§238の4II)	平成6.9.28管第263号総務部長通知「行政手続法施行に伴う審査基準等の設定及び公表について」	道路法、河川法等の特別法が優先
普通財産	行政財産以外の公有財産(法§238IV)	貸付け、売り払い、私権の設定等ができる。(法§238の5I)	公用・公共用に供する必要が生じたときは、契約を解除できる。(法§238の5IV)	財産の効率的利用を図るために必要と認められるとき	民法、借地借家法等の一般法の適用有り

(出典：「公有財産事務の手引き」より)

2. 平成23年度での種類別土地・建物増減状況

熊本県が平成24年12月26日に公表した平成24年3月31日現在の「公有財産表」では、公有財産の土地、建物の種類別状況及び増減状況は以下のとおりとなっている。

(単位：㎡)

区 分		平成23年度					
		期首現在高	増加額	減少額	期末現在高		
土地	行政財産	本庁舎	104,556.46	—	—	104,556.46	
		その 他の 行政 機関	警察消防施設	397,615.18	6,660.78	1,004.23	403,271.73
			その他の施設	5,107,255.47	—	16,446.22	5,090,809.25
		公共 用財 産	学校	5,876,985.21	15,091.00	—	5,892,076.21
			公営住宅	734,804.98	—	499.94	734,305.04
			その他の施設	13,297,163.85	—	—	13,297,163.85
		小計	25,518,381.15	21,751.78	17,950.39	25,522,182.54	
	普通財産	職員宿舍等	369,400.37	1,020.75	3,101.15	367,319.97	
		貸付財産	2,131,652.09	—	6,627.98	2,125,024.11	
		山林	62,107,572.27	—	—	62,107,572.27	
		その他の土地建物	3,115,819.76	121,521.06	30,964.41	3,206,376.41	
		小計	67,724,444.49	122,541.81	40,693.54	67,806,292.76	
	計	93,242,825.64	144,293.59	58,643.93	93,328,475.30		

建 物	行政 財 産	本庁舎	125,803.32	—	—	125,803.32	
		その 他の 行政 機関	警察消防施設	107,372.78	984.62	1,599.27	106,758.13
			その他の施設	229,164.65	231.01	4,156.02	225,239.64
		公共 用財 産	学校	987,413.13	11,623.05	6,116.62	992,919.56
			公営住宅	532,066.37	7,208.35	147.38	539,127.34
			その他の施設	298,778.72	198.57	10,663.81	288,313.48
		小計		2,280,598.97	20,245.60	22,683.10	2,278,161.47
	普 通 財 産	職員宿舍等	138,797.21	5,890.06	1,068.18	143,619.09	
		貸付財産	18,107.99	—	3,927.08	14,180.91	
		その他の土地建物	7,944.07	18,576.78	4,593.44	21,927.41	
		小計	164,849.27	24,466.84	9,588.70	179,727.41	
	計		2,445,448.24	44,712.44	32,271.80	2,457,888.88	

平成 23 年度公有財産表における主な増減は以下のとおりである。

【土地】

普通財産の増加：

くまもと臨空テクノパーク（121,226.00 m²）

普通財産の減少：

未利用資産の売却等の資産の有効活用方針に基づく、熊本県小峯文化財収蔵庫（9,185.99 m²）、グランド肥後（6,255.45 m²）、黒髪職員住宅跡地（6,853.45 m²）などの売却

【建物】

行政財産の増加：

熊本商業高等学校（3 棟 4,284.26 m²）及び人吉高等学校（2 棟 1,963.62 m²）の増築、県営住宅月浦団地 B（1 棟 1,596.25 m²）及び県営改良住宅山の上住宅（1 棟 5,612.10 m²）の新築

行政財産の減少：

西原公共育成牧場の用途廃止による普通財産への分類変更

普通財産の増加：

東町職員住宅（2 棟 3,087.49 m²）及び帯山職員住宅（2 棟 2,802.57 m²）の取得

普通財産の減少：

グランド肥後（3,715.28 m²）及び旧水俣警察署（1,450.77 m²）の売却

また、管財課より入手した平成 24 年 3 月 31 日現在の所管別の土地、建物の面積及び財産台帳価格は以下のとおりである。

(単位：千円)

区 分	土 地		建 物	
	面積 (㎡)	金 額	面積 (㎡)	金 額
知事公室	992.73	575	645.15	98,603
総務部	2,181,522.54	20,557,139	189,620.90	20,857,093
企画振興部	1,793,011.24	6,918,831	28,606.90	2,782,544
健康福祉部	366,140.67	3,135,273	49,991.97	5,033,314
環境生活部	52,750.45	332,307	16,072.25	3,169,550
商工観光労働部	1,316,896.14	13,543,455	69,403.73	10,960,168
農林水産部	76,670,499.60	12,299,466	154,521.58	5,685,167
土木部	2,973,813.85	42,721,142	624,344.92	33,928,563
警察本部	496,351.80	9,524,874	201,554.77	18,512,316
教育委員会	7,476,496.28	47,786,471	1,123,126.71	51,721,615
計	93,328,475.30	156,819,537	2,457,888.88	152,748,938

Ⅲ. 熊本県における公有財産事務の概要

熊本県では、公有財産の事務に関する取扱については、「熊本県財産条例」(昭和 39 年 3 月 31 日条例第 23 号、以下「条例」という。)、 「熊本県公有財産取扱規則」(昭和 39 年 3 月 31 日規則第 17 号、以下「規則」という。)及び「公有財産事務取扱いについて」(最終改正平成 9 年 12 月 8 日、管第 411 号総務部長通知)等が整備されている。

1. 公有財産管理

条例では、第 2 章公有財産において、普通財産の貸付期間、普通財産の無償貸付け、普通財産の減額貸付け、行政財産の使用料等、行政財産の使用料の減免、普通財産の交換、普通財産の譲与及び普通財産の減額譲渡が規定され、第 4 章補則において熊本県財産審議会が規定されている。

また、規則は総則(第 1 条から第 16 条)、取得(第 17 条から第 20 条)、管理(第 21 条から第 33 条)、処分(第 34 条から第 36 条)、有価証券の出納及び保管(第 37 条から第 41 条)、熊本県財産審議会(第 42 条から第 44 条)及び雑則(第 45 条、第 46 条)の 7 章及び附則から構成されている。

条例及び規則の他に公有財産の事務に関して、「公有財産事務の手引き」(管財課発刊、

以下「事務手引き」という。)が発刊され、財産の概要から、公有財産の取得、管理事務、処分、経理等につき事務フローチャートやチェックリストを用いて詳細に定められ、付録として条例・規則を含め事務運用に必要な通知・通達集が収録されている。熊本県での公有財産事務は、この事務手引きに基づき運用されている。

なお、事務手引きの概略は以下のとおりである。

第1章	総則
第1節	財産の概要
第2節	公有財産事務の概要
第2章	公有財産の取得
第1節	取得の意義
第2節	取得の方法
第3節	借用
第4節	取得の手続き
第3章	公有財産の管理事務
第1節	公有財産の適正管理
第2節	所管換え、所属替え
第3節	用途廃止、用途変更
第4節	総務部長への引継ぎ
第5節	移築等
第6節	行政財産の目的外使用許可
第7節	普通財産の貸付け
第8節	行政財産の貸付け、地上権、地役権の設定
第9節	公の施設
第4章	公有財産の処分
第1節	処分の意義
第2節	処分に際しての留意点
第3節	処分の方法
第4節	用途指定
第5節	処分手続き
第6節	土地信託
第5章	不動産登記
第1節	不動産登記の概要
第2節	嘱託登記の実務
第6章	公有財産の経理
第1節	経理の意義
第2節	公有財産台帳の整備

第7章 国有資産等所在市町村交付金

(略)

第8章 火災共済

(略)

第9章 職務発明審査会

(略)

付録 条例・規則・通知・通達集

(略)

この事務手引きにおいて公有財産事務の概要として以下の記載がなされている。

第1章 総則 第2節 公有財産事務の概要 (抜粋)

公有財産事務は、公有財産を維持保全し、運用する事務です。常に良好の状態で管理し、所有目的に応じて効率的に運用しなければなりません。

行政財産は、行政目的の遂行に最も適合するように、普通財産については、その経済価値を十分に発揮させ、間接的に行政の遂行にできるだけ寄与するように取得、管理又は処分される必要があります。そのためには、明確な責任体制のもとに各機関で事務が分担処理されながらも、地方公共団体を通じて統一的・合理的に運用されなければなりません。

熊本県では、所有する全ての公有財産の効率的運用を図るため、自治法において知事に認められている総合調整事務を総務部長（管財課長）が分掌しており（規則第 10 条）、公有財産に関する条例及び規則を整備するとともに、公有財産に異動がある場合には合議することとし（規則第 11 条）、運用面の統一・調整を図っており、合議区分は以下のとおりとなっている。

公有財産事務合議区分

区分	総務部長までの合議事項	管財課長までの合議事項	合議不要事項
取得	・ 1 件の評価額が 5,000 万円以上のもの ・ 負担付寄附受入、土地・建物の寄附受入	・ 1 件の評価額が 5,000 万円未満のもの ・ 負担なしの寄附受入 ・ 出資全般	・ 道路法、河川法、港湾法及び土地改良法等特別法に基づく財産 （ただし、公営住宅事業を除く。また、条例第 15 条の規定に基づく熊本県財産審議会への諮問も省略できる。） ・ 臨海工業用地造成事業特別会計及び高度技術研究開発基盤整備事業等特別会計における財産

			(ただし、財産審議会への諮問は必要。)
用途変更 用途廃止 所属替え 所管換え	・台帳価格が 5,000 万円以上のもの	・台帳価格 5,000 万円未満のもの ・全ての所属替え	
取壊し 移築・移設 改築・改造		・全ての取壊し、移築・移設、改築・改造	
使用許可 貸付け	・30日を超える行政財産の使用許可及び普通財産の貸付け	・電柱類、地下埋設物、公衆電話、自動販売機設置及びこれらに類する行政財産の使用許可及び普通財産の貸付け ・国、地方公共団体等が行う公共工事に伴う仮設工事事務所及び資材置場に係る行政財産の使用許可及び普通財産の貸付け ・30日以内の行政財産の使用許可及び普通財産の貸付け ・行政財産の使用許可及び普通財産の貸付けの更新	・臨海工業用地造成事業特別会計及び高度技術研究開発基盤整備事業等特別会計で取得した普通財産の貸付け ・廃川廃道敷の貸付け ・公職選挙法の規定により、市町村の選挙管理委員会がポスター掲示板をして使用する場合の行政財産の使用許可及び普通財産の貸付け ・電柱類、地下埋設物の行政財産の使用許可及び普通財産の貸付けの更新 ・自動体外式除細動器（AED）設置に係る行政財産の使用許可及び普通財産の貸付け
借受け		・借受け全般	
普通財産の処分	・1件の評価額が3,000万円以上の財産の処分	・1件の評価額が3,000万円未満の財産の処分	・臨海工業用地造成事業特別会計及び高度技術研究開発基盤整備事業等特別会計で取得した普通財産の処分 (ただし、財産審議会への諮問は必要。)

(出典：「事務手引き」より)

また、公有財産の管理体制として、行政財産については、所轄する財産の事情に通じている財産管理分掌者（規則第2条）がその取得及び管理に関する事務を行っており（規則

第3条、第6条、第7条、第8条)、熊本県での財産管理分掌者は、具体的には知事部局に属する各部局の長、会計管理者、教育長、警察本部長、議会事務局長、人事委員会事務局長、監査委員会事務局長、労働委員会事務局長となっている。

普通財産の管理及び処分に関する事務は、総務部長が分掌しており(規則第4条)、各部局等で行政財産の用途廃止し又は普通財産を取得した際は総務部長に引き継ぐことになっている(規則第9条)。

事務手引きでの財産管理分掌者の職務は以下のとおりである。

- ① 公有財産の維持、保存に関すること
 - ・ 善良な管理者として、その用途及び目的に応じ良好に維持すること
 - ・ 不法占拠、不正使用等の不法行為の防止に関すること
 - ・ 災害その他の事故による滅失又は損傷の防止及び応急措置に関すること
- ② 公有財産の効用増大化、効率的運用に関すること
 - ・ 使用許可、貸付等の適正な運用に関すること
 - ・ 土地の高度利用及び未利用地の利活用に関すること
- ③ 公有財産台帳、公有財産貸付台帳、行政財産使用許可台帳、借受財産台帳、工事記録簿、樹木記録簿等の整備、保管に関すること
- ④ 公有財産に係る報告及び通知に関すること
 - ・ 公有財産の増減異動の状況の公有財産台帳への正確な明示に関すること
 - ・ 事故の報告に関すること
 - ・ 土地改良事業施行区域又は土地区画整理事業地区への編入報告に関すること
 - ・ 公有財産の事務の統一と適正を図るための報告に関すること

2. 財産審議会について

熊本県では、知事の諮問に応じ、財産の取得、管理及び処分に関する基本方針その他財産に関する重要事項を調査審議し、必要事項を答申するために、財産審議会が設置されており(条例第15条)、委員は学識経験者4名、県議会議員1名、国の職員1名、地方公共団体の職員1名の7名で構成され、平成23年度においては3回非公開にて開催されている。

審議会に諮問すべき事項は、規則第42条において以下のとおりとなっている。

- ① 公有財産の取得、管理及び処分に関する基本方針
- ② 1件につき価額2億円を超える不動産の買入れ又は売払いに関する事項
- ③ 1件につき価額2億円を超える不動産の買入れ又は売払う場合の対価評価に関する事項
- ④ その他知事が必要と認める事項

なお、その他知事が必要と認める事項は、議会の議決を要する案件等とされている。

平成23年度に開催された財産審議会では3件の売却及び1件の購入案件につき審議がな

されている。

3. 公有財産の有効活用状況

熊本県では、平成 21 年 2 月に策定した財政再建戦略（以下、「戦略」という。）の中で、財政システム改革の歳入面で「未利用資産（施設のあり方を見直した上で廃止や移転が可能なものも含む。）については、中・長期的な利活用の方向性を見定めた上で、原則として売却あるいは有償貸付けを行う。」という基本的な考え方を示し、以下の 5 項目の取り組み内容につき平成 21 年度から平成 23 年度までの 3 年間で集中取組期間として取り組んできた。

① 未利用資産の売却

戦略において未利用資産として売却検討の対象とした物件は 50 件であり、以下のとおりである。

No	物件名	面積
1	熊本会館	685 m ²
2	県職員熊本単身寮	832 m ²
3	黒髪職員住宅	8,401 m ²
4	旧研修厚生センター運動場施設	2,031 m ²
5	保田窪職員住宅	2,763 m ²
6	矢部職員住宅	1,509 m ²
7	人吉単身住宅	3,444 m ²
8	松橋第 2 職員住宅	1,156 m ²
9	牛深職員住宅	723 m ²
10	旧免許センター	13,610 m ²
11	水前寺 2 丁目宿舎	17,000 m ²
12	土地開発基金関連（庁舎敷地整備関連）	164 m ²
13	モンタナ宿舎	813 m ²
14	健康センター	10,085 m ²
15	精神保健福祉センター	489 m ²
16	保育大学校学生寮	300 m ²
17	援護住宅南町団地 A 跡地	1,595 m ²
18	旧肥後学園	39,722 m ²
19	消費生活センター	383 m ²
20	大阪事務所吹田職員宿舎	1,323 m ²
21	産業技術センター計量検定部	3,712 m ²

22	土地開発基金関連（勤労者総合福祉センターB型用地）	487 m ²
23	大矢野種苗生産施設（一部の未利用地）	1,901 m ²
24	球磨公共育成牧場	2,818,293 m ²
25	一の宮土木事務所高森出張所跡地	1,023 m ²
26	百貫港県有地	93 m ²
27	国道 443 号（廃道敷）	30 m ²
28	清水代替残地	199 m ²
29	木山川廃川敷地	1,600 m ²
30	吉田川廃川敷地	1,800 m ²
31	段山本町県有地 B	953 m ²
32	旧宇土高等学校三角分校	2,567 m ²
33	天草青年の家所長宿舎	285 m ²
34	蘇陽高等学校教職員住宅（C）	1,037 m ²
35	倉岳高等学校教職員住宅（B）	1,386 m ²
36	阿蘇高等学校教職員住宅（A）	620 m ²
37	松島商業高等学校教職員住宅（B）	981 m ²
38	文化財収蔵庫（月出）	1,007 m ²
39	文化財収蔵庫（渡鹿）	4,286 m ²
40	文化財収蔵庫（小峯）	9,186 m ²
41	阿蘇清峰高等学校職員住宅跡地	775 m ²
42	警察本部職員住宅京塚住宅跡地	2,210 m ²
43	警察本部第 2 別館	15,091 m ²
44	水俣警察署跡地	1,847 m ²
45	天草警察署二江駐在所	200 m ²
46	宇城警察署杉上駐在所	263 m ²
47	警察官待機宿舎（南町）の一部（未利用部分）	426 m ²
48	御船警察署職員住宅（観音院）跡地	795 m ²
49	水俣警察署職員住宅（蕨野）跡地	819 m ²
50	県警職員住宅（九品寺）	166 m ²

(注)

1. 土地面積については、平成 21 年 2 月の戦略策定時以降の国土調査により増減が生じている物件がある。
2. 上記 50 物件のうち平成 24 年 12 月までに 41 物件の売却（一部売却も含む）がなされ、また、警察本部第 2 別館は建物解体後教育庁へ所管換えされており、未売却物件は 8 件となっている。

② 無償貸付けを行っている物件の有償化

物件ごとに貸付内容等を精査し、有償化に向けて見直しを行い、県庁舎に入居する事務室等の使用料について2件の有償化を行った。

③ 貸付料の見直し

不動産鑑定士に利回りに関する鑑定を依頼するなど、物件ごとに民間地代等との乖離状況等を精査し、貸付料の適正性について検討を行い、また、自動販売機設置に係る公募制を導入し使用料の増加に努めた。

④ 未利用資産の売却を強力に進めるための体制整備

未利用資産の管理、売却を計画的・総合的に推進する体制整備として、財政再建戦略期間中管財課内に資産活用推進室を設置していた。

⑤ 民間活力を活用した資産の新たな有効活用

リースバック等の新たな有効活用策導入の可能性についての検討を行った。

この内、未利用資産の売却に関しては、平成24年2月に公表した「財政再建戦略の総括」において、平成21年度から平成23年度（平成24年1月6日現在）までの間に、戦略での売却対象とした熊本会館（東京都港区六本木）、旧免許センター（熊本市帯山）をはじめとして56物件を85.7億円で売却し、65億円の財政効果額が報告されており、平成24年3月までの3年間で売却実績は59物件で85.8億円となっている。

なお、管財課から入手した平成21年度から平成23年度までの3年間の県有財産（土地建物）売却処分及び譲与の実績は以下のとおりとなっており、戦略での売却対象物件以外のもも含まれている。

（上段は件数、下段は金額 単位：千円）

区 分		平成21年度	平成22年度	平成23年度	3年間合計	
民間	一般競争入札	法人	4件 394,190	5件 2,489,608	12件 1,604,344	21件 4,488,142
		個人	12件 238,798	9件 152,288	5件 17,012	26件 408,099
	随意契約	法人	6件 113,777	7件 709,529	10件 1,675,027	23件 2,498,334
		個人	18件 77,684	19件 87,619	11件 12,841	48件 178,145
市町村等	随意契約	8件 2,275,630	13件 519,817	3件 41,949	24件 2,837,397	
売却処分計		48件 3,100,080	53件 3,958,862	41件 3,351,175	142件 10,410,118	
譲与	社会福祉法人、	11件	－件	－件	11件	

	公益法人等	0	0	0	0
	市町村等	3件	5件	2件	10件
		0	0	0	0
	譲与計	14件	5件	2件	21件
		0	0	0	0

IV. 監査対象とする公有財産の状況把握

1. 監査対象財産の抽出について

当外部監査での監査対象とする公有財産については、県の公有財産（行政財産及び普通財産）のうち普通財産の土地に含まれている山林を除く土地建物とし、また、平成23年度包括外部監査のテーマである公の施設に関して監査対象とした公共用施設（その他の施設）の土地建物も除くこととした。

このような中、熊本県においては、総務部管財課の所管は、主に公有財産に係る総合調整事務、県有地の売却、公有財産システムの総括、財産審議会の事務局であり、財産の取得、管理及び処分に係る事務は各所管課で行っており、全庁的に財産を一元的に管理している部署はないことが理解できた。

このため、土地建物の全体の状況を把握し監査対象財産を抽出するため、土地建物を所管する各所管課に対して、事前に「所管部署別調査票」として土地建物に係る全般的な質問事項の以下の9項目につき調査を実施し、土地建物の状況につき回答を入手した。

【全般的な質問事項】

No.	質問事項
Q1	公有財産の管理規定について 熊本県財産条例、熊本県公有財産取扱規則の他に貴所属における所管財産を管理するための特別な規定（規則、要綱・要領、管理規程等）はありますか？ ●規定類の有無、名称
Q2	公有財産の取得について（ただし所管換え、所属替えを除く） 平成19年度から平成23年度までの過去5年間に、貴所属において、公有財産の新規取得（増加）した財産はありますか？ ●新規取得した財産の名称、時期、物件価格及び契約方法
Q3	公有財産の処分（未利用財産の処分を含む）について（ただし所管換え、所属替えを除く） 平成19年度から平成23年度までの過去5年間に、管財課に売却依頼した公有財産

	<p>を除き、貴所属において、公有財産の処分（譲渡・譲与・交換）により減少した財産はありますか？</p> <p>●処分した財産の名称、時期、売却（処分）価格及び契約方法</p>
Q4	<p>行政財産の用途廃止の実績について</p> <p>平成19年度から平成23年度までの過去5年間に、貴所属において、行政財産の用途廃止をした財産はどのくらいありますか？</p> <p>●用途廃止の有無、時期、財産の名称及び用途廃止後の財産の状況</p>
Q5	<p>用途廃止を判断する基準または理由について</p> <p>貴所属において用途廃止を判断するための判断基準または理由を具体的にお教え下さい。（施設の場合は、「利用度」（例えば施設の利用者数、利用回数等）についての判断基準もご回答下さい。また、具体的な判断基準がない場合は、仮に用途廃止するとした場合に理由となる判断基準をご回答下さい。）</p> <p>●用途廃止の判断基準、施設の場合の利用度の判断基準等</p>
Q6	<p>現在今後の取り扱いを検討中の行政財産について</p> <p>用途廃止すべきかどうか、現在ご検討中の行政財産があれば教えて下さい。また、当該財産の状況や課題（処分費用がかかる等）もご記入下さい。</p> <p>●検討中の財産の名称、当該財産の状況、課題</p>
Q7	<p>未利用・低利用の公有財産について</p> <p>貴所属において、現在未利用または低利用の公有財産はありますか？</p> <p>●未利用財産等の有無、名称、財産の現状及び今後の取り扱い</p>
Q8	<p>公有財産の有効活用について</p> <p>貴所属において、利用状況が低いまたは利用されていない行政財産や普通財産の有効活用を図る際の課題や障害としてどのようなものが考えられますか？（財産区分の変更が必要になる、所属間の調整が煩雑である、財産の特質から有効活用方法が見いだせない、処分に必要となる建物解体費等の追加支出負担行為が生じるなど具体的にご記入ください。）</p>
Q9	<p>貴所属において行政財産の使用許可又は普通財産の貸付をしている財産（土地、建物）で減額又は免除している財産はありますか？</p> <p>① 行政財産（使用許可の減額又は免除）</p> <p>② 普通財産（貸付の減額及び無償貸付）</p>

「所管部署別調査票」の回答を入手した所管課は以下のとおりである。

No.	部・室名	課名	個別調査票
1	知事公室	危機管理防災課	—
2	総務部	総務事務センター職員厚生室	○

3		管財課	○
4		税務課	—
5		市町村行政課	○
6		消防保安課	○
7	企画振興部	交通政策課	○
8		地域振興課	○
9		企画課	—
10		文化企画課	○
11	健康福祉部	健康福祉政策課	○
12		健康危機管理課	○
13		社会福祉課	○
14		子ども家庭福祉課	○
15		障がい者支援課	○
16		医療政策課	○
17		健康づくり推進課	○
18	環境生活部	水俣病保健課	○
19		環境立県推進課	—
20		環境保全課	○
21		自然保護課	○
22		消費生活課	○
23		男女参画・協働推進課	○
24	商工観光労働部	商工政策課	—
25		労働雇用課	○
26		産業人材育成課	○
27		産業支援課	○
28		企業立地課	○
29		国際課	—
30	農林水産部	農林水産政策課	○
31		担い手・企業参入支援課	○
32		畜産課	○
33		農地整備課	—
34		森林整備課	○
35		森林保全課	—
36		水産振興課	○
37	土木部	監理課	○

38		道路保全課	○
39		都市計画課景観公園室	○
40		都市計画課鉄道高架推進室	○
41		下水環境課	—
42		河川課	○
43		港湾課	○
44		住宅課	○
45	教育庁	教育政策課福利厚生室	○
46		施設課	○
47		社会教育課	○
48		体育保健課	○
49		文化課	○
50	警察本部警務部	会計課施設管理室	○

この調査票の回答から、各所管課における財産の取得・管理・処分の状況、未利用・低利用の財産の状況、使用許可又は貸付けの状況、財産の有効活用状況等を把握・分析し、個別に検討の対象とする土地及び建物を抽出し、上表の個別調査票欄の○を付した所管課の財産を対象とした。

土壌汚染、アスベスト及びPCBの有無及び対応状況については、該当する県有施設の一覧表を総務部人事課より入手し、検討の対象とする土地及び建物を抽出した。

また、管財課における県有財産の売却に関しては、平成21年度から23年度までの処分一覧表から契約金額1億円以上の11口座を抽出し、また、11口座とは別に随意契約による売却口座について任意6口座を抽出し検討の対象とした。

2. 個別に検討の対象とした財産について

管財課における売却口座以外の抽出した個別に検討の対象とする土地及び建物に関しては、以下の項目につき「個別財産調査票」の作成を各所管課に依頼し、各所管課の監査時に回答を入手した。

【個別財産の概況】

財産の分類・区分
財産（口座）の名称
規模（面積、延べ床面積等）
財産台帳の物件価格

【個別財産に関する質問事項】

No.	質問事項
Q1	当該財産の取得目的について
Q2	当該財産の利用状況についてご回答下さい。 ※数値データ等による利用状況が把握されている場合にはその状況もご回答下さい。
Q3	当該財産を使用許可又は貸付している場合には、以下の3項目についてご回答下さい。 ① 使用料・貸付料の設定方法について ② 平成21年度から平成23年度までの3年間の使用料・貸付料の実績について ③ 減免又は免除の状況について
Q4	当該財産での土壌汚染、アスベスト、PCB等がある場合はその対処状況についてご回答下さい。
Q5	当該財産の管理及び有効活用において、現在かかえている問題点等についてご回答下さい。 ※低利活用等の問題点、不法占拠、権利義務関係等のトラブルがないか等
Q6	当該財産に対する今後の利活用方針をご回答下さい。

第3章 外部監査の結果及び意見（総論）

県の財政再建戦略において行政システム改革における歳入面の改革として、「未利用資産の中長期的な利活用の方向性を見定めた上で、原則として売却を行う」などの資産の有効活用を掲げ、未利用資産の売却を進め、戦略に掲げた財政効果が達成されていることが理解できたが、まだ以下のような改善すべき事項、課題等が見られた。

厳しい財政状況が予測され歳出削減が図られるなか、更なる県の所有する土地建物の取得処分の手続が適法に行われ、また、財産台帳等の整備が適切に行われ、土地建物が有効かつ効率的に活用されるよう再度検討を加えることが望まれる。

1. 公有財産の管理について

(1) 公有財産管理の全庁的な推進体制について

公有財産の管理に関しては、規則第3条（事務の分掌）の規定により、財産の用途又は目的である事務を所掌する各所管課が行っている。この管理体制は、公有財産を利用する実務を掌る部課で適時適切な対応がとられることを目的としている。一方で県全体として総合的・戦略的な視点に立った県有資産の管理に関する検討が十分なされていないという状況となっている。

県が平成21年2月策定した財政再建戦略における資産の有効活用に取り組むため、未利用資産の管理、売却を計画的・総合的に推進する体制として、管財課内に資産活用推進室が設けられ未利用資産の売却が推進されてきたが、再建戦略の対象期間の平成24年3月末の終了に合わせ資産活用推進室は廃止されている。この資産活用推進室は戦略での未利用資産売却に係る事務が主であり、県全体の土地・建物の総合的な管理、有効活用に係る事務を一元的に担っていた体制とはなっていなかった。

【意見】

県有施設の利用状況を踏まえ廃止を含めた活性化の検討、未利用資産や低利用資産の売却を含めた有効活用の促進、施設の老朽化に伴う計画的な建て替え・改修等につき、県の各部局を横断的に取り纏める組織体制を整備し、県有財産のコスト最小化と効果最大化を実現するため、県全体として経営的・戦略的なマネジメントを実施していくことが必要である。

県では、平成24年6月に「熊本県ファシリティマネジメント推進基本方針（仮称）策定委員会設置要綱」（以下、「策定委員会設置要綱」という。）及び「熊本県ファシリティマネジメント推進基本方針（仮称）策定委員会ワーキンググループ設置要領」をそれぞれ制定し施行しており、平成24年度では策定委員会が3回、ワーキンググループが3回それぞれ開催され、ファシリティマネジメントの推進に向けた取り組みとして現在基本方針策定が進められている。

策定委員会設置要綱第1条（目的）において、「県有資産全体について、経営的な観点からその最適化を図るための基本方針を策定するため、熊本県ファシリティマネジメント推進基本方針（仮称）策定委員会を設置する。」と規定されており、基本方針ではこれまでの再建戦略での主に資産活用推進室が実施してきた未利用資産売却に限らず、県有資産を最適化（コスト最小、効果最大）で保有し、使用したり賃貸したりすることを検討することが求められていると考えられ、今後ファシリティマネジメントを推進するための組織を整備することが必要となる。

また、新たに設置されるファシリティマネジメント推進組織においては、先の財政再建戦略においても一部取り組みがなされている

① 無償貸付を行っている物件の貸付け内容を精査し有償化に向けた見直し

② 物件ごとの民間地代等との乖離状況等を精査し適切な貸付料への見直し

に関して、貸付料の減額や使用料の減免の見直しに積極的に取り組み、資産の有効活用を図っていくことが望まれる。

（2）公有財産の維持保全、処分等に係る予算措置について

厳しい財政状況から建物の更新時期が遅れ老朽化が進行しており、今後建て替えや延命の改修工事が必要となり、各資産の活用状況を踏まえた計画的な予算措置が課題となってくる。さらには、減災・防災対策や省エネルギー対応等への取り組みに対する費用も見込まれる。

予算措置に関していえば、各所管課での予算確保には限界があり、各所管課での延命のための建物修繕や建て替え、資産売却に向けた建物の解体に要する費用の予算を確保することが困難な状況にもある。

平成21年度から平成23年度までの財政再建戦略では主に未利用資産の売却が実施され、戦略の目標額である33億円以上の財政効果額65億円が報告され成果を上げているといえるが、その成果の一部を将来に向けた資産管理のための全庁的な予算として確保し、今後の資産維持や活用への取り組みがなされているとは現状では考えがたい。

【意見】

県有施設の老朽化が進む中で、県有資産を維持管理し、効率的かつ有効的な活用をしていくうえで、これまで以上に重点的な設備更新、老朽化対策、さらには未利用資産の売却処分に向けた境界確認や建物の解体等に要する歳出の確保は不可欠である。

このような観点からも、今後は県有資産の維持管理、更新、老朽化対策等に対する全庁的な資産管理と設備更新計画が求められるものとする。この点に関しては、ファシリティマネジメントの取り組みの中で今後検討されていくものとする。

また、資産維持管理・更新等に必要となる歳出については、各所管課での通常の維持保全に必要な予算枠とは別に全庁的な資産管理等を実施していくため、財産処分による歳入の一部を基金又は特別会計に積み立てしていくことも検討すべきである。

新たに移転や老朽化により用途廃止等がなされ未利用資産となり売却対象となっている物件も生じている。県としては更地売却を基本とし、個別物件ごとに建物付き売却を検討しているが、老朽化した建物については建物付での売却は困難が予想され、解体後更地での処分を進めていくことになり、資産処分を促進するうえでも解体費用等の予算枠を確保することが必要と考える。

公有財産を維持し有効に活用するため、予算を組織横断的に確保し、資産の管理及び活用を戦略的・計画的に実施していくことが望まれる。

(3) 公有財産に係る報告について

公有財産の適正な取得、管理、処分に必要な現況把握のためには、増減異動の状況が公有財産台帳に正確に明示される必要があり、規則第 14 条第 1 項により公有財産台帳等の記載内容に異動が生じた際には、所管課は公有財産異動報告書により速やかに管財課長に報告することになっている。

また、建物の建設・修繕・改修・解体等に関しては工事完了後に土木部からの引継書により所管課へ引継がれ、引継書を基に所管課は公有財産異動報告書を作成し報告することになっている。

なお、このことについては、管財課が毎年公有財産事務担当者研修会において指導を行うとともに、年に数回公有財産異動報告書の提出について通知を発出し、庁内の周知徹底を図っている。

【指摘事項】

公有財産の適正な管理と現況把握には、増減異動内容の公有財産異動報告書による速やかな報告が求められており、管財課による指導も行われているが、土木部からの引継書の遅れによる所管課での異動報告の提出遅れ、所管課での異動報告の失念等があり、公有財産台帳に現状が適切に明示されていない事例が散見されている。

所管課並びに土木部担当課に対して、規則や事務手引きに基づく迅速な報告に関し再度徹底した意識づけを行い、公有財産台帳が正確な公有財産の現況を表すものとなるよう適正な公有財産事務の運用に努めることが必要である。

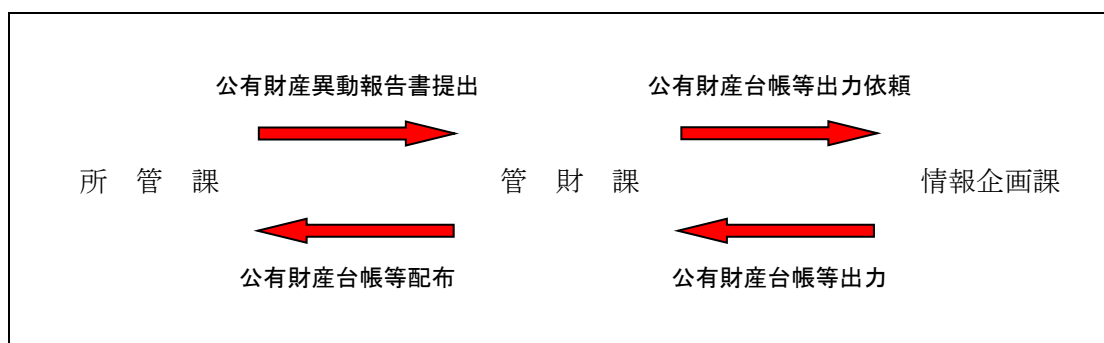
2. 公有財産管理システムについて

県の公有財産台帳を管理する公有財産管理システムは、昭和 59 年に開発され稼働し、その後平成 7 年に稼働後の問題点を解決すべく再開発され現在に至っており、システムの運用形態はホストコンピューター使用のバッチ処理のシステムである。

現行の管理システムの有する機能としては、土地・建物・工作物等の基本情報管理機能、使用許可・貸付け・借受けの貸借財産管理機能、決算書類作成等の決算処理機能及び台帳価格改定機能があり、システムの運用がなされている。

この公有財産管理システムでの公有財産台帳等整備の流れに関しては、規則第14条第1項に基づく各課長からの報告（公有財産異動報告書の提出）を受けて、管財課から情報企画課に処理を依頼し、公有財産台帳等の出力を行い各課に配布している。

現行のシステム運用の流れは以下のとおりである。



上記のシステム運用の流れを見ても、各所管課での財産の取得、処分、所管換え・所属替え及び用途廃止・用途変更の決裁後、公有財産異動報告書が管財課に提出され、情報企画課においてシステムでの処理がなされている。

所管課において適時適切な処理及び異動報告がなされないと公有財産台帳の更新がされないため、公有財産の状況及び現状を明確に表していることにはならず、また、必要な時に公有財産台帳の閲覧に時間を要するというのが現状である。

管財課においても、所管課からの報告書と公有財産台帳の内容の整合性確認に時間を要するなど、適時適切な公有財産システムの運用管理がなされている状況ではない。

平成23年度の公有財産表（平成24年3月31日現在）の公表に関しても平成24年12月26日に公表されているが、平成23年度の財政事情の公表がなされた平成24年6月25日から半年以上を要している。公有財産表作成のため、管財課において公有財産管理システムのデータを手作業等で抽出するためであり、また一方で、平成23年度での全庁の財産異動一覧表等は現行のシステムでは対応できない等の問題もある。

さらに、今回の監査実施に当たり管財課から財産の売却処分の一覧、譲与一覧等の資料を入手したが、公有財産管理システムの運用とは別の形式で各所管課から入手する報告を基に管財課で取り纏め各種管理資料を作成しているため、公有財産台帳上の異動内容と整合性のないものも散見された。

【指摘事項】

現在運用されている公有財産管理システムについては、情報企画課で出力された公有財産台帳等が紙ベースで各所管課へ配布されており、運用上各所管課が適時に所管する財産の状況及び現況を確認できるシステムとはなっていない。

公有財産の適正な管理及び処分には、財産の増減異動に伴う台帳整備は迅速かつ的確に処理されることが不可欠であり、各所管課において公有財産の状況及び現況を的確に把握

し、財産管理に必要な各種情報を共有し、財産の有効活用を図っていくことが必要である。

一方で、管財課における公有財産システムの総括に要する事務コストを見ても公有財産公表まで多くの時間を要し効率的なものとは言えず、管財課での公有財産管理の総合調整が十分に機能している状況ではない。

たとえば、県営住宅東本町団地の敷地一部は平成 24 年 3 月に熊本市の市道歩道工事のために用途廃止を行い熊本市へ譲渡しており、所管課である住宅課においては、公有財産台帳上も平成 24 年 3 月 12 日付けで熊本市への売却の手続きに伴う異動報告がなされ公有財産台帳は適正に処理され管理されているが、管財課から内部管理資料として入手した平成 23 年度の売却処分一覧表には掲載されておらず、財産異動内容の把握及び管理に関して問題がある。これは、管財課での各種管理資料については公有財産システムとは別に手作業等でデータを抽出し作成するためであり、非効率的な作業であり、結果として正確性に欠けたものとする。本来、このような管理資料については、公有財産管理システムから各種情報・資料が閲覧でき利用できるようすべきである。

公有財産異動報告の内容は適切に処理され開示・公表されるべきであり、現在の報告及び管理集約の在り方を見直す必要がある。また、県全体として公有財産に関する各種情報を公表する際に、財政システム他の情報との整合性が確保されたものでなければ有用なものとはならない。

今後県全体としての経営戦略的な視点に立った県有財産の管理を進める上でも、公有財産の異動や管理現況に関する整合性のある正確な情報を一元管理し、事務管理を効率化して行くことは不可欠であり、現行の公有財産管理システムの早急な見直し、更新を検討すべきである。

3. 熊本県財産審議会について

熊本県財産審議会は、平成 23 年度では 3 回開催され、4 件の個別案件につき審議がなされている。

平成 19 年度から平成 23 年度までの 5 年間の開催状況は以下のとおりとなっており、案件が生じるごとに随時開催されている。

年度	開催数	審議案件数
平成 19 年度	1 回	1 件
平成 20 年度	2 回	5 件
平成 21 年度	2 回	3 件
平成 22 年度	3 回	5 件
平成 23 年度	3 回	4 件

財産審議会の議事録の閲覧及び管財課職員への聴取した範囲では、財産審議会の審議内容は財産の処分が主であり、財産の取得及び処分の個別案件であった。

【意見】

熊本県財産審議会の目的については、条例第 15 条第 2 項に以下の規定がなされている。

熊本県財産条例（抜粋）

（熊本県財産審議会）

第 15 条

2 審議会は、知事の諮問に応じ、財産の取得、管理及び処分に関する基本方針その他財産に関する重要事項を調査審議し、並びにこれに関し必要と認める事項を答申するものとする。

平成 23 年度開催の審議会議事録の閲覧からも、財産審議会に答申された財産の取得又は処分に関する個別案件の審議に関しては各委員からも意見が述べられ議論がなされているのは理解できるが、「財産の取得、管理及び処分に関する基本方針」についての審議が十分になされているかは確認できなかった。

また、財産審議会への諮問事項は規則第 42 条に以下のように規定されている。

熊本県公有財産取扱規則（抜粋）

第 6 章 熊本県財産審議会

（諮問事項）

第 42 条 審議会に諮問すべき事項は次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 公有財産の取得、管理及び処分に関する基本方針
- (2) 1 件につき価額 2 億円を超える不動産の買入れ又は売払いに関する事項
- (3) 1 件につき価額 2 億円を超える不動産の買入れ又は売り払う場合の対価の評価に関する事項
- (4) その他知事が必要と認める事項

上記の条例や規則からは、財産審議会に対しては「財産の取得、管理及び処分に関する基本方針」の審議が求められているものとする。

県が保有する公有財産に関して、今後、「財産の取得、管理及び処分に関する基本方針」について財産審議会においても十分な審議がなされ、公有財産の有効活用に向けた取り組みの検討がなされていくことが必要である。

県は財産審議会を財産条例により規程された専門的な機関と位置付けており、その役割を十分発揮していくことが望まれる。

4. 新規取得建物の登記の必要性について

熊本県が建設した建物について、不動産登記の状況を確認したところ、借地等の熊本県以外のものが所有する土地の上に、熊本県が建物を建てる場合は不動産登記をしているものの、熊本県所有の土地に建設した建物については登記がなされていなかった。

この理由について確認したところ、以下の法務省の回答にある内容を根拠に、不動産の登記を行っていない旨の説明を受けた。

「国政モニターの声に対する回答」

◆地方自治体の建物と表題登記◆

<質問>… 北海道 無職 男 64 歳

地方自治体が建設した施設について、登記簿閲覧の手続をしようとして驚いた。所有権保存登記はもとより、表題登記も申請されていないというのである。しかも、法務局係官の話によると、地方自治体の建物の登記未申請は珍しいことではないというのである。地方自治体の施設については納税の必要がなく、所有関係も明らかなので、登記の必要性がないためだそうである。

しかし、所有権保存登記はともかく、表題登記は申請することは建物を建てた者の義務ではないだろうか。不動産登記法第 47 条第 1 項には次のように定められている。「新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない」更に第 164 条では「…第 47 条第 1 項…の規定による申請をすべき義務がある者がその申請を怠ったときは、十万円以下の過料に処する」と罰則まで定められている。ということは、地方自治体が建設した、当地方では少なくないといわれている、登記の表題部さえ作られていない建物は、違法状態にあるのではないだろうか。地方自治体などに特別な例外規定があつて法律上は問題ないのであれば、根拠をお知らせいただきたい。未登記は違法というだけでなく、情報公開の原則から考えて、地方自治体が建設した施設の基本的な事項は、まずは登記という法に則った形で公開されるべきであろう。

地方自治体の建設した建物の表題登記が未申請となっている事例が当地方に限られた問題なのか、全国的な習慣なのか不明であるが、実態を調査して、少なくとも違法状態があれば解消するよう対処していただきたい。

<回答>… 法務省

不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）は、不動産の表示の登記については、所有者等に登記申請を義務付けています（同法第 47 条等）が、国又は地方公共団体が所有する土地又は建物についての表示に関する登記の申請義務については、当分の間これを免除すると

の従前の取扱いを継続することとしています（同法附則第9条、不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和35年法律第14号）附則第5条第1項）。これは、不動産登記と土地台帳等との一元化に伴い、従前の土地台帳法・家屋台帳法において、国又は地方公共団体が所有する不動産について登録の申請義務を課していなかった取扱いを考慮したものです。この土地台帳等の取扱いの趣旨は、国有地の管理は国有財産台帳によって行われるため、土地台帳等に登録することは、二重の管理となり、制度として考える必要がなかったためとされております。

この趣旨は現在でも同様であり、国又は地方公共団体の所有不動産の管理が国有財産台帳（国有財産法第32条第1項）又はいわゆる公有財産台帳（国有資産等所在市町村交付金法第3条第3項参照）によって行われていることから、また、不動産の権利関係を公示することによって取引の安全と円滑に資するという不動産登記制度の意義にかんがみても、一般の取引の対象とならない国又は地方公共団体が所有する不動産について、表示の登記の申請義務を直ちに課すまでの必要はないものと考えられます。

以上のとおり、地方公共団体が所有する建物については、表示に関する登記の申請義務が課されていないため、表示登記がないとしても違法状態にあるとはいえません。

※下線部は監査人が加筆

【意見】

上記法務省の回答内容からすると、建物を登記しないこと自体に違法性はないことが記載されている。

しかし、質問者の主張にも一理あり、情報公開の観点からすれば、誰もが不動産に関する情報を入手しうる登記制度によって、その内容を公開することは必要であると考えます。また、法務省側が根拠の一つとしている「一般の取引の対象とならない国又は地方公共団体が所有する不動産」については、財政再建戦略で処分可能な不動産について民間に売却をすすめてきた熊本県としては、既にこの前提が崩れている。すくなくとも普通財産として管理している不動産については登記があってしかるべきであると考えます。

法律的には経過措置が継続していることから、必ずしも登記しなくとも違法にはならないが、今後登記が求められるようになれば、一気に登記をするとなると莫大な登記費用が発生する恐れがある。このような負担の偏重を避けるためにも、今後取得する資産からでも登記を徹底すべきであると考えます。

5. 資産の有効活用について

(1) 未利用資産のうち面積が狭く立地条件の良くない物件や廃道敷・廃川敷について

平成21年度から平成23年度までの県財政再建戦略では、資産の有効活用として未利用資産の売却を中心に取り組んできたことは既に述べたとおりである。

この戦略期間中の資産売却処分は、戦略の目標額 33 億円以上の財政効果額 65 億円が報告され成果を上げているといえるが、これまでの処分物件が立地や面積等の条件の良いまとまった未利用地の処分が主であり、一部に近隣地権者との交渉等による売却も進められてはいるが、面積が狭く立地条件の良くない物件や廃道敷・廃川敷・道路残地等の用地形状が不整形な物件等は売却処分には至らず未利用資産として残っており、除草等の維持管理費用の発生が引き続き生じている。

【意見】

面積や立地条件等が良くない物件や廃道敷・廃川敷であっても近隣地権者や地元自治体での利用がある場合には、引き続き売却を進めていくことが望まれる。なお、不整形地については引き続き隣接地権者との売却交渉等を粘り強く行っていく必要がある。

また、団地分譲後に残っている道路残地等は既に生活用道路として地元住民が利用しており、市道の要件を満たすものであれば市町村への売却を検討すべきであるが、要件を満たさないものであれば隣接地権者への売却交渉を進めるべきであり、今後は市町村又は地権者への譲与も視野に入れ取り組んでいくことが望まれる。

なお、廃道敷・廃川敷・道路残地等の用地形状が不整形な物件等については各所管での管理ではなく、一元管理する部署を設置し、各自治体との交渉をすることも検討すべきである。

(2) 未利用資産の事業計画の見直しについて

未利用資産となっている物件の中に、計画・取得から一度も事業化されず利用されていない以下の財産が存在している。

① 県立博物館松橋収蔵庫敷地

旧免許試験場の平成 14 年移転後、平成 15 年 1 月に警察本部会計課より所管換えとなり、建物を松橋収蔵庫として利用しているが、土地の大部分は県立博物館建設予定地として未利用の状況

② 阿蘇ソフトの村予定地

昭和 61 年 3 月に「高森インテリジェントバレー構想」が立案され、平成 2 年度より用地の取得を開始し、その後の経済環境の変化もあり開発がなされないまま未利用の状況

③ 氷川警察署予定地

平成 13 年から平成 16 年にかけて氷川警察署の移転予定地として国道 3 号線沿いの土地を取得し、当初は平成 17 年に新警察署庁舎を建設する予定であったが、その後計画が数度にわたり変更となり、建設に着手できないまま未利用の状況

これらの物件については財産取得して 10 年から 20 年近く未利用の状況である。

【指摘事項】

未利用のまま 10 年から 20 年近く保有されていることは事実であり、氷川警察署の建設

に関しては他の警察施設の水害対策・耐震対策が優先されたため計画が度々先送りされている事情は理解できるが、それぞれの事業計画に問題があると言わざるを得ない。

特に県立博物館構想に関しては、事業規模や建設費の概算も明示されておらず、議会や審議会へは金額が提示されていない。建設計画が具体的でなかったにもかかわらず、建設凍結という理由で 60,000 m²の土地の大部分が未利用状態となっている。

改めてこれらの事業については早速に見直しを行い、今後の事業実施の検討と売却処分を含めた有効活用策を議論すべきである。

なお、管財課では財政再建戦略期間中、各所管課に対して未利用資産の状況調査を実施していたが、調査内容には不十分な点も見られ、所管課に対して十分な指導を行うとともに、他にも事業化かなされず未利用となっている財産がないか再度洗い出すことが望まれる。

(3) 貸付料（無償貸付・減額貸付含む）及び使用料（免除・減免含む）の見直しについて

県は財政再建戦略の資産の有効活用の取り組みとして、無償貸付を行っている物件の有償化と貸付料の見直しを掲げていたが、県庁舎内の 2 件の有償化及び自動販売機の公募制導入を行ったことは確認できた。しかし、普通財産の無償貸付けや減額貸付け及び行政財産の減免の見直しに関しては十分な取り組みの成果が確認できなかった。

財産条例の第 5 条（普通財産の無償貸付け）、第 6 条（普通財産の減額貸付け）及び第 8 条（行政財産の使用料の減免）の規定に基づき、行政財産の使用料免除、普通財産の無償貸付け及び減額貸付け事務がなされているわけではあるが、条例の規定はそれぞれ「無償で貸し付けることができる」、「減額した対価で貸し付けることができる」及び「減免することができる」と規定されている。

【意見】

普通財産の無償貸付・減額貸付及び行政財産の使用料免除は、各財産の所管課において相手方が公共的団体であること、実施事業内容の公用性・公共性・公益性により判断され、事前に管財課に協議を行う手続きとなっているが、特に事業の公用性・公益性・公共性の解釈には幅があり、慎重な判断がなされる必要がある。

県有施設を使用するにあたり、使用者は受益者負担の原則に従いその対価を支払うべきであり、また、他の民間施設への入居している団体等との公平性も考慮する必要がある。県の厳しい財政事情を考えると有償化や貸付料の見直しは一層重要なものとなる。

今後、有償化や貸付料の見直しを一元的に総括し管理する部署を設置し、引き続き検討していくことが望まれる。

(4) 職員宿舎等の相互利用、統合・集約化について

県の職員宿舎等は知事部局、教育庁及び警察本部においてそれぞれ管理されており、現状では各部局の職員宿舎の管理者ごとに入居者資格が決められ、原則として他の部局の職

員の入居がないという縦割りの利用状況である。

また、教育庁の教職員住宅に関しては、同一敷地内に複数棟ある住宅に入居率の低い棟がそれぞれあり、職員住宅の敷地として非効率な利用状況となっているもの、入居率の低い教職員住宅の近隣に別の空室がある教職員住宅があるというものが見られた。

【意見】

職員宿舎等の利用に関しては、知事部局、教育庁及び警察本部といった縦割りの利用ではなく、資産の効率的な利用の面からも相互利用を促進すべきである。

県においては、今後のファシリティマネジメントの取り組みの中で職員住宅の集約化・共同利用を検討課題としていることは理解できるが、職員宿舎等の未利用・低利用状況を解消して行くうえで早急に取り組むことが必要である。

また、教育庁の教職員住宅のように、同一敷地内に複数棟ある教職員住宅に入居率の低い棟がそれぞれある場合には一つの棟に入居者を集約化を行い、低利用の住宅の近隣で空室の存在する住宅がある場合には住宅の統合を行うなどし、廃止後の資産売却を促進することで未利用・低利用の状況の解消に努めるべきである。

なお、職員宿舎等には知事部局、教育庁及び警察本部のそれぞれの施設が隣接している物件も多く、資産の効率的活用と老朽化対策に取り組むためにも相互利用、統合・集約化を経営戦略的な観点から実施していくことが必要である。

6. 警察施設の計画的な取得・維持について

警察活動は社会の安定と維持発展のために欠かせない活動であり、行政サービスの中で最も基礎的かつ重要な活動のひとつである。その意味で、警察活動を行うために必要な警察施設は社会インフラの中でも最も基本的な施設であるといえる。

警察活動を必要十分に行い社会の安定に寄与するためには、警察施設が必要とされる機能を発揮できる程度に整備され、維持、運営されていなければならない。

ところで、現在、警察施設を取り巻く環境には以下の二つの問題があると考える。

(1) 既存施設の老朽化と老朽施設の維持、更新の問題について

警察施設には警察署、交番、駐在所等の土地建物の他、職員住宅などがある。これらの施設は建築から相当年数を経過しているものが多数存在し、施設の老朽化が問題となっている。

33 頁の図表 1 を参照。

交番・駐在所施設の建て替え等の更新計画については、県警本部の地域課で各署に希望をとって、現地視察を実施し、建て替えの計画を立てている。立案された計画は、熊本県警察交番・駐在所機能強化推進委員会及び施設整備検討委員会に付議し、これらの委員

会の審議を経た上で建て替えの順番を決定し、施設の建て直しが決定されるとのことである。

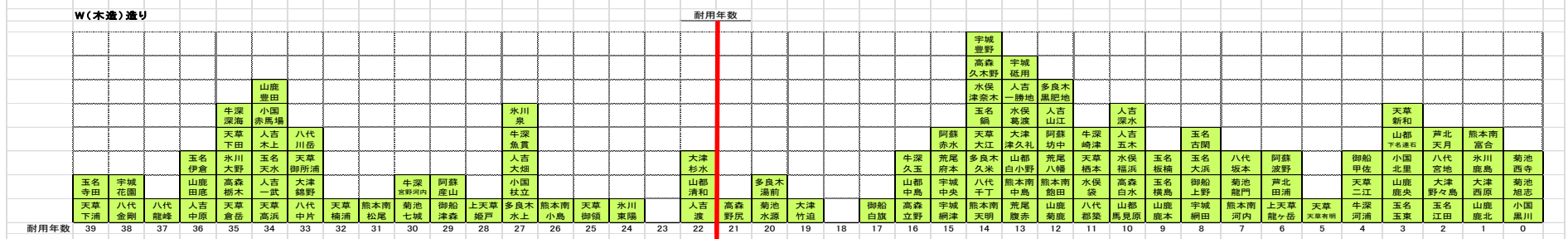
一方、建て替えには予算の裏付けが必要であることから、建て替えのペースについては予算の制約を受けざるを得ない。県の財政状況が厳しい中において、建て替えの予算が潤沢に取れない状態が続いているのが実態である。

また、警察署の建て替えについては、警察庁からの国庫補助があるため警察署の建築計画は警察庁の予算の枠による制約も受ける。

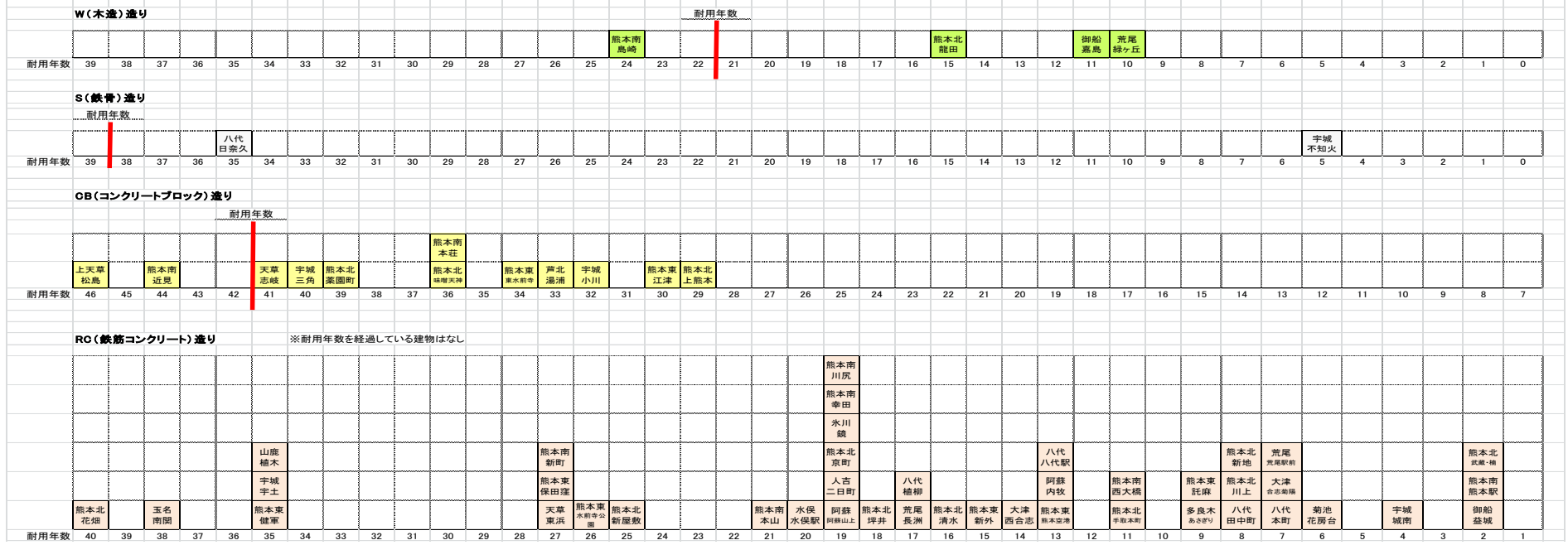
これらの事情により、老朽化施設の更新ははかどっていない。

図表 1

駐在所



交番



(2) 市町村合併や社会構造の変化に伴う、警察施設の最適配置の問題について

熊本市が政令指定都市になったことから、市町村の行政区域と警察の管轄区域が一致しない状況となっている。

たとえば、植木町は熊本市に組み入れられたが山鹿署が所管している。また、城南町も同様に熊本市に組み入れられたが、宇城警察署の所管となっている。これらをどう管轄するか今後の課題である。

行政区域と県警の管轄区域が必ずしも同じである必要はないであろうが、いわゆる平成の大合併が行われた理由を考えると、警察署の管轄区域もこれまでと同じでよいのか疑問となる。

平成の大合併の基となった「市町村の合併の特例に関する法律」(平成16年5月26日法律第59号)第1条では、その目的として「この法律は、地方分権の進展並びに経済社会生活圏の広域化及び少子高齢化等の経済社会情勢の変化に対応した市町村の行政体制の整備及び確立のため、当分の間の措置として、市町村の合併について関係法律の特例その他の必要な措置を講ずることにより、自主的な市町村の合併の円滑化並びに合併市町村の円滑な運営の確保及び均衡ある発展を図り、もって合併市町村が地域における行政を自主的かつ総合的に実施する役割を広く担うことができるようにすることを目的とする。」と規定されている。

人口減少予測は既に広く知られた事実となっており、これまでとは異なった地域社会のあり方が問われているなかで、警察署の管轄区域も将来の予想を踏まえた上で対応すべきではないかと考える。

現在、管轄区域の検討は警務課が行っているとのことであるが、場合によっては新たな警察署が必要となることも想定される。その一方で、上記(1)で述べたような、既存施設の更新にも厳しい予算の制約を受けている中で、警察施設をどの様に配置するのが最も効率的なのかを検討すべき時期に来ていると考える。

【意見】

上記(1)及び(2)を総合すると、警察施設に関しては既存施設の計画的な更新並びに将来を見据えた新しい施設の配置を警察全体の問題として組織的に検討すべき状況にあると考えられる。しかしながら、警察署の再編等について検討されているものの、現時点では、具体的な形が示されるまでには至っておらず、結果的に非効率が生じている事例がある。

たとえば、氷川警察署移転用地の問題がある。当該移転用地は平成13年から平成16年にかけて現氷川警察署の移転予定地として国道3号線沿いの土地を取得したものである。

当初の計画では平成17年に新警察署庁舎を建設する予定であったが、水害に伴う水俣警察署の整備が必要と判断されたことから、いったん建設が先送りされた。その後、平成20年に予算要求を行ったが、耐震検査の結果から熊本東警察署の整備が緊急に必要と判

断されたことから、再度先送りされ、その後建設に着手できないまま今日に至っている。

災害復旧や耐震整備など、緊急の用件が重なったことは致し方ないとしても、現実には7千万円にのぼる資金を10年以上無駄に寝かせていることは無視できない。予算の制約が厳しいのであればなおさら、無駄に資金を寝かせている余裕はないはずである。

熊本県警察本部においては、平成23年10月の「熊本県警察の管轄区域等見直しに関する意見書」を受け、警察署の管轄区域見直しや新たな警察署の設置等の検討がなされているが、警察施設に関しては、中長期的な展望に立ち、全体を統括する計画を速やかに提示できるよう取り組んでいくことが必要であると考えます。

7. 「くまもとアートポリス」プロジェクトについて

(1) 概要

「くまもとアートポリス」事業は、昭和63年から開始されたが、開始から四半世紀を経過し、相当数の施設がアートポリス参加案件として建築されている。

くまもとアートポリスは、本県が昭和63年から始めた取組です。熊本県内を舞台に、豊かな自然や歴史、風土を生かしながら、後世に残り得る文化的資産としての優れた建造物を造り、人々の都市文化、建築文化などへの関心を高め、地域の活性化に資する熊本独自の豊かな生活空間を創造するとともに、世界へ向けて文化の情報発信基地「熊本」を目指すことを目的としています。

これまで、4代の知事の下、四半世紀にわたり続いているこの取組は、全国でも類のない試みであり、熊本独自の個性的で魅力ある文化の香り高い生活空間の創造に大きく役立っています。くまもとアートポリスでは、設計者の自由な意思を生かすためにコミッショナー制度が取り入れられており、現在、世界で活躍する建築家・伊東豊雄氏にコミッショナーとして就任していただき、「学びつつ創る、造りつつ育む。」をテーマに、第3期のくまもとアートポリスを推進しています。

くまもとアートポリスでは、コミッショナーが施設ごとに国内外から適性と能力を兼ね備えた建築家を推薦、又は設計競技などを行い、その施設に最適な設計者が選ばれます。設計者はその建造物に関わる多くの人々とコミュニケーションを繰り返しながら建造物の計画を進め、アートポリス事務局等がサポートする体制をとっています。

くまもとアートポリスでは、小学校や橋など77の施設が完成し(平成24年6月末現在)、「日本建築学会作品賞」や「土木学会田中賞」など数多くの賞を受賞しています。平成5年には、くまもとアートポリスの取組そのものの文化的意義と功績が評価され「日本建築学会文化賞」を受賞するなど、建築文化事業として全国的にも高い評価を受けています。

平成23年3月12日の九州新幹線全線開業に合わせて、熊本駅周辺にもくまもとアートポリスによる施設が次々と誕生しました。その中の一つ、熊本駅東口駅前広場(暫定形)

は、平成 22 年に建築界のノーベル賞と言われるプリツカー賞を受賞した西沢立衛氏が設計を手掛けました。雲のような白い大屋根が、熊本の暑い日差しから利用者を守る役割を果たしています。

これまでに、くまもとアートポリスにより建設された施設には、行政、議会、マスコミなど建築を専門とする方以外の視察者も多く、海外からの視察者は、近年は県が対応しただけでも毎年 500 名に上ります。また、これらの施設は、魅力的な熊本城や阿蘇などと並ぶ観光資源として注目が集まってきています。

平成 23 年度には、くまもとアートポリスの一環として、東日本大震災で被災され仮設住宅にお住まいの人々へ癒しの空間を届ける「みんなの家」プロジェクトに取り組みました。建築を志す学生や建築家の育成事業と位置付け、みんなで話し合い、多くの方々の協力を得ながら実現することができ、被災地の人々の絆づくりに貢献するなど、建築の持つすばらしい力を再認識することができました。

くまもとアートポリスは今年で 25 年目を迎えます。これまでの成果を広く県内外に紹介し、さらなる飛躍と熊本ならではの魅力的な生活文化の創造を目指し、来る 9 月 8 日に開催する東京シンポジウムを皮切りに、12 月まで「くまもとアートポリス建築展 2012」を開催します。

海外の建築家を招いての国際シンポジウム、これまでの歩みをたどる建築展、また建築専門家以外の方にも楽しんでいただけるようなフォトコンテストなども企画しています。

くまもとアートポリスは、四半世紀の蓄積を財産に、これからも建築文化の向上を目指します。

(熊本県ホームページより抜粋)



熊本北警察署



熊本駅白川口（東口）駅前広場

「くまもとアートポリス」の目的は「くまもとアートポリス要綱」によれば、「環境デザインに対する関心を高め、都市文化並びに建築文化の向上を図るとともに、文化の情報発信基地としての熊本を目指して、優秀な建築家やデザイナーの才能・アイデアを結集し、

機能面はもとよりデザイン面にも優れた、後世に残る文化的資産を創造することを目的とする」ものとされている。

「くまもとアートポリス」は以下の3つの事業から構成されている。

	事業名	内容
1	プロジェクト事業	コミッショナーによる参加プロジェクトへの設計者の推薦・コンペ等の実施
2	顕彰事業	熊本県内の質の高い優れた建造物（アートポリス参加作品を除く）を顕彰する「くまもとアートポリス推進賞」の表彰を実施
3	企画・広報・人材育成事業	「くまもとアートポリス」の理念を達成するために下記の活動を実施 ① シンポジウム、講演会などの開催 ② 見学会の開催 ③ 広報誌、インターネットを使つての情報発信 ④ 報道機関等を通しての広報 ⑤ 諸団体との企画・広報協力

(2) 事業効果

①プロジェクト実績と熊本独自の建築文化の情報発信

平成24年3月までに88件のプロジェクト参加があり、これらの建造物の多くは日本建築学会賞を始め、延べ89件の受賞実績がある。熊本独自の建築文化運動としての評価も定着しており、平成15年にブラジルサンパウロ市からスタートした国際交流基金による「くまもとアートポリス海外巡回展」は、これまでに34ヶ国、62都市で開催されている。

また、視察者も安定的に来熊しており、特に韓国からは建築関係者だけでなく、国営や民間の放送局、道知事、政府関係者など、多くの視察者が訪れている。

②人的資源の活用

25年の事業継続により蓄積された、国内外で活躍する多くの建築家とのネットワークが構築された。また、平成24年度に「みんなで考える」をテーマとして、4年に一度の建築展を開催し、全国の参加者から好評を得るなど熊本県のイメージアップにも大きく貢献した。

③人材育成型の事業展開と事業実施効果

現在のコミッショナーは、「学びつつ創る、創りつつ育む」を第3期くまもとアートポリスのテーマとしており、設計者選定過程における公開審査の実施や、設計過程でのワークショップの導入など、多くの人に開かれた形でプロジェクトを実施し

ている。

また、平成 23 年度、東北支援の一環として取り組んだ「みんなの家」プロジェクトをとおして、みんなで話し合い、多くの方々の協力を得ながら実現したことで、被災地の人々の絆づくりに貢献した。その後、平成 24 年度には阿蘇に「みんなの家」を 2 棟建設した。

④地域の活性化への寄与

熊本駅周辺の 4 つのプロジェクトが新幹線開業にあわせて完成し、世界に類をみない駅前広場が完成した。

【意見】

アートポリスプロジェクトにより建設された施設は、平成 25 年 2 月時点で竣工部物件が 77 件に達している。しかし、既に使用に供されている施設の中には、デザイン性が優先され、利便性が後回しになっていたり、またランニングコストが通常よりも高く掛かっているとの声も聞いている。

具体的には、初期に建設された建物の中には、熊本県外に在住の建築家や新進気鋭の建築家がデザインを行っていることから、熊本県という風土に十分に配慮したデザインがなされていないケースもあり、台風の時期に南側に設置されたガラス戸が風で割れるケースや、ガラス張りの壁面のため夏の光熱費がかさむ等の不都合もあったようである。現在、アートポリス事業は第三期目に入っており、過去の反省から利用者を交えたワークショップを事前に開催し、利用者の意見を考慮した建物になっているとのことである。

アートポリス事業が開始されてから 25 年が経過している。中でもアートポリスプロジェクトについては、初期に建設した建物については大規模改修も発生し始める時期であることから、プロジェクトの検証を実施し、今後のプロジェクトの方向性を検討すべき時期であると考ええる。

アートポリスプロジェクトによる一覧（平成 25 年 2 月現在）

番号	プロジェクト名称	竣工	現況	所在地
1	熊本北警察署	1990 年 11 月	竣工	熊本市
2	県営保田窪第一団地	1991 年 8 月	竣工	熊本市
3	加久藤トンネル換気所	1989 年 10 月	竣工	人吉市
4	三角港フェリーターミナル(海のピラミッド)	1990 年 2 月	竣工	宇城市
5	八代市立博物館・未来の森ミュージアム	1991 年 3 月	竣工	八代市
6	熊本市花畑パークトイレ	1989 年 10 月	竣工	熊本市
7	熊本市上江津湖畔トイレ	1989 年 5 月	竣工	熊本市
8	熊本市営新地団地A	1991 年 5 月	竣工	熊本市
9	熊本市営新地団地B	1992 年 3 月	竣工	熊本市

10	熊本市営新地団地C	1993年10月	竣工	熊本市
11	熊本市営新地団地D	1995年6月	竣工	熊本市
12	熊本市営新地団地E	1995年6月	竣工	熊本市
13	県道橋景観整備(基礎調査)	-	調査完了	-
14	熊本市営託麻団地	1994年4月	竣工	熊本市
15	光のまちづくり	-	構想完了	-
16	牛深ハイヤ大橋	1997年8月	竣工	天草市
17	県営帯山A団地	1992年3月	竣工	熊本市
18	玉名市文化施設構想	-	構想完了	-
19	湯の香橋	1991年3月	竣工	芦北町
20	清和文楽館	1992年3月	竣工	山都町
21	県立装飾古墳館	1992年4月	竣工	山鹿市
22	球磨工業高校伝統建築コース加工組立室棟	1991年3月	竣工	人吉市
23	鮎の瀬大橋	1999年6月	竣工	山都町
24	公園ファニチャーデザイン、同整備マニュアル	-	作成完了	-
25	上天草市合津終末処理場管理棟	1992年3月	竣工	上天草市
26	石打ダム管理所	1991年2月	竣工	宇城市
27	県営新渡鹿団地	1993年3月	竣工	熊本市
28	大津町第二庁舎・町民交流施設	-	設計完了	-
29	玉名天望館	1992年9月	竣工	玉名市
30	大甲橋景観整備	-	設計完了	-
31	草地畜産研究所畜舎	1992年9月	竣工	阿蘇市
32	再春館レディースレジデンス	1991年7月	竣工	熊本市
33	県立美術館分館	1992年10月	竣工	熊本市
34	湯前まんが美術館・公民館	1992年11月	竣工	湯前町
35	県営竜蛇平団地	1994年2月	竣工	熊本市
36	つなぎ物産ギャラリー	1992年5月	竣工	津奈木町
37	教会の見えるチャペルの鐘展望公園	1993年3月	竣工	天草市
38	花の温泉館	1993年11月	竣工	産山村
39	TOTO AQUAPIT ASO(阿蘇山上公共トイレ)	1992年3月	竣工	南阿蘇村
40	白川橋景観整備	1992年11月	竣工	熊本市
41	杖立橋+Pホール	1996年3月	竣工	小国町
42	石打ダム資料館	1993年3月	竣工	宇城市
43	天草ビジターセンター・天草展望休憩所	1994年7月	竣工	上天草市
44	うしぶか海彩館	1997年3月	竣工	天草市

45	不知火文化プラザ	1999年4月	竣工	宇城市
46	馬見原橋	1995年6月	竣工	山都町
47	天草工業高校実習棟・体育館	1998年3月	竣工	天草市
48	熊本北警察署坪井交番	1995年3月	竣工	熊本市
49	ふれあいセンターいずみ	1997年3月	竣工	八代市
50	有明フェリー長洲港ターミナル	1996年3月	竣工	長洲町
51	荒尾警察署長洲交番	1996年3月	竣工	長洲町
52	県立あしきた青少年の家	1998年6月	竣工	芦北町
53	草千里公衆トイレ	1998年4月	竣工	阿蘇市
54	宇土マリーナハウス	1998年8月	竣工	宇土市
55	阿蘇・散墨園	1998年3月	竣工	阿蘇市
56	漁業取締事務所	1998年2月	竣工	宇城市
57	水前寺江津湖公園管理棟	1999年9月	竣工	熊本市
58	鹿北町アート・プロジェクト	2001年3月	竣工	山鹿市
59	熊本県立農業大学校学生寮	2000年3月	竣工	合志市
60	富岡園地公衆トイレ	1999年4月	竣工	苓北町
61	氷川ダム管理所	2001年5月	竣工	八代市
62	阿蘇警察署内牧交番	2000年3月	竣工	阿蘇市
63	八代市立高田あけぼの保育園	2001年3月	竣工	八代市
64	南小国町堂杉田・矢津田団地	2005年3月	竣工	南小国町
65	美里町文化交流センター「ひびき」	2002年3月	竣工	美里町
66	清和文楽邑道の駅公衆トイレ	2001年3月	竣工	山都町
67	合志市保健福祉センター「ふれあい館」	2002年5月	竣工	合志市
68	苓北町民ホール	2002年3月	竣工	苓北町
69	小国町立北里小学校屋内運動場	2003年3月	竣工	小国町
70	美里町林業総合センター	2004年7月	竣工	美里町
71	一の宮直売所「四季彩いちのみや」・加工所「工房阿蘇ものがたり」	2004年3月	竣工	阿蘇市
72	清和郷土料理館	2004年3月	竣工	山都町
73	新八代駅前モニュメント「きらり」	2004年2月	竣工	八代市
74	球泉洞休暇村バンガロー	2008年7月	竣工	芦北町
75	球泉洞休暇村バンガロー(R2)	2009年5月	竣工	芦北町
76	地域資源活用総合交流促進施設	2009年1月	竣工	芦北町
77	熊本駅白川口(東口)駅前広場(暫定整備)及び関連施設	2011年3月	一部竣工	熊本市
78	宇土市立宇土小学校	2011年7月	竣工	宇土市
79	宇土市立網津小学校	2011年3月	竣工	宇土市

80	熊本駅新幹線口(西口)駅前広場	2011年3月	竣工	熊本市
81	宇城市立豊野小中学校	-	工事中	宇城市
82	菊池市街地ポケットパーク	2012年3月	竣工	菊池市
83	白川橋左岸緑地トイレ	2011年3月	竣工	熊本市
84	熊本南警察署熊本駅交番	2011年3月	竣工	熊本市
85	熊本県立球磨工業高校管理棟	-	工事中	熊本県
86	和水町立三加和地区小中併設型校舎	-	工事中	和水町
87	和水町立菊水地区小中併設型校舎	-	設計中	和水町
88	リップルランド公園東屋及び周辺整備	-	工事中	天草市

第4章 外部監査の結果及び意見（各論）

I. 公営住宅及び職員宿舎等を除く公有財産について

1. 公有財産の取得に係る事務について

公有財産の取得に係る事務手続きにつき、以下のとおり所管部署別調査票で回答のあった新規に取得した財産の中から、10,000千円以上12件の口座を任意抽出した。

（単位：円）

No	所管部署	物件名	区分	取得時期	金額
1	商工観光労働部 産業支援課	産業技術センター 実験棟 1	建物	平成 20 年度	148,939,840
		産業技術センター 実験棟 2	建物	平成 21 年度	98,988,175
		産業技術センター 渡り廊下	建物	平成 22 年度	29,934,580
		産業技術センター 本館	建物	平成 22 年度	903,919,244
2	農林水産部 農林水産政策課	林業研究指導所 試験体作製・保管庫	建物	平成 22 年度	60,416,936
3	土木部 住宅課	県営住宅月浦団地（第 2 期）	土地	平成 19 年度	85,030,000
		県営住宅月浦団地 4 号棟	建物	平成 21 年度	303,850,350
4	土木部 住宅課	県営改良住宅山の上団地	建物	平成 23 年度	1,158,179,766
5	教育庁 教育政策課	人吉高校五木分校教職員 住宅	建物	平成 20 年度	15,632,001
6	教育庁 施設課	八代東高校新第三運動場	土地	平成 22 年度	60,433,626
		八代中学校野球場	土地	平成 22 年度	26,066,374
7	教育庁 施設課	人吉高校第一体育館改築	建物	平成 23 年度	352,394,211
8	教育庁 施設課	熊本商業高校特別教育棟 改築	建物	平成 23 年度	711,600,840
9	警察本部 警務部会計課	熊本南警察署熊本駅交番 庁舎	建物	平成 22 年度	47,108,732

10	警察本部 警務部会計課	熊本南警察署富合駐在所	土地	平成 22 年度	22,300,000
		熊本南警察署富合駐在所 庁舎・倉庫	建物	平成 23 年度	19,388,813
11	警察本部 警務部会計課	水俣警察署	土地	平成 19 年度	160,550,000
		水俣警察署 庁舎・車庫倉庫・霊安室他	建物	平成 20 年度	593,275,075
12	警察本部 警務部会計課	天草警察署新和駐在所	土地	平成 22 年度	2,874,928
		天草警察署新和駐在所 庁舎・倉庫	建物	平成 21 年度	16,611,890

上記 12 口座の取得に係る事務手続きを検討した結果、検討を要する内容は以下のとおりである。

事例 産業技術センター 所管課：商工観光労働部産業支援課

行政財産 建物：5,113.63 m² 台帳価格：1,181,781 千円



本館（その1）



実験棟 1



実験棟 2

【概況】

当該施設は、平成 18 年度に策定された基本構想に基づき、平成 19 年度から施設整備に着手し、平成 22 年度に竣工している。総事業費は 21 億円である。

これに伴い、旧計量検定室（熊本市錦ヶ丘）は平成 22 年度に一般競争入札により 371,921 千円で売却している。

全 6 棟のうち、3 棟（電子機械分館、精密機械分館及び研究棟）を残し、3 棟を建て直す方法をとっている。建て直した 3 棟は本館及び実験室等であり、残した 3 棟が中心的な建物であった。

（1）資産の取得価額について

平成 20 年度から平成 22 年度にかけて、本館（903,919 千円）、本館渡り廊下（29,934 千円）、実験棟 1（168,103 千円）及び実験棟 2（105,194 千円）を新築により取得している。この際、建物の取得価額として、工事代金相当額のみを台帳に登録しているが、建築に先だって支出した設計費用（59,671 千円）及び建築中の現場監理委託費用（25,652 千円）については、取得価額に含まれていなかった。

【意見】

本来、資産の取得価額は取得に直接要した費用の総額とすべきところ、建物の取得に必要な費用の一部が資産の取得価額に含められておらず、本来あるべき資産の取得価額に基づく評価が行われていないのではないかと考えられる。

県の財産規則においては、台帳価格について以下のように規定されている。

（台帳価格）

第 16 条 公有財産台帳に記載すべき価格は、買入れに係るものは買入価格、交換及び寄附受納に係るものは交換又は寄附受納の当時における評価額、その他のものは取得の時期において、次に掲げる区分によってこれを定めるものとする。

（1）略

（2）建物及び船舶その他の動産については、建築費又は製造費。ただし、建築費又は製造費によることができないものは、見積価格

（3）～（6）略

仮に資産の取得価額等を基に減価償却費相当額を計算しようとした場合、当初の取得価額が適切な価格になっていなければ、本来あるべき償却額が計算されないことになる。

工事に先立って支出した設計費、監理委託費についても、当該建物の取得価額に含めて台帳に登録する、もしくは「〇〇建物分設計費用」というように、対象となる建物との関連付けができるようにしたうえで、物件番号を分けて登録するといった方法が考えられる。

また、監理委託費用については、監理すべき工事の中に旧設備の撤去費等が含まれる場合は、新築部分の工事費と撤去費の割合に応じて、監理費の資産計上額も按分して計上することが望ましい。

(2) 既存設備の改修費用について

平成 19 年度からの施設整備実施期間において既存施設の改修も行っているが、その工事内容には耐用年数の増加に該当すると考えられるもの（耐用年数を経過した空調設備の改修工事）が含まれていた。

しかしいずれの工事費用についても、新たな資産の取得として公有財産台帳には登録されていない。

なお、既存設備の改修費用を台帳登録するかどうかについては、計上基準が設けられているが、各所管部署の判断に委ねられており、適切な処理がなされていない。

【指摘事項】

既存施設の改修を行った場合に、公有財産台帳に登録する内容の基準が設けられているものの、本来資産として計上すべき工事費用について、台帳への登録が徹底されていない。

既存設備の改修に際して、資産に計上すべき工事とそうでないものとを区別する基準について再度徹底周知させ、適正な台帳価格が計上されるようにすべきである。

(3) 登録方法について

平成 22 年度の備品取得について、3 月 31 日付けで一旦除却処理し、再び登録し直している備品が散見された。具体的には、10 台分を 1 式で発注した際のデータを、登録時にそのまま使用したものの、その後個別に登録すべきであると判断し、一旦データを削除し、新たに 10 台を個別に登録し直したためである。また、納品書等の証憑を、登録を担当する総務管理室が入手していなかったことから、取得日等を誤って登録したときに、データを一旦削除し、証憑の情報を元に改めて登録し直すケースが存在した。

当該備品管理システムは、重要な項目は一旦登録すると修正ができなくなっており、修正する場合はデータを削除するしかないためである。

【意見】

上記登録の修正が発生した原因は、産業技術センターの施設整備により備品の取得が多数発生し、この登録作業が期末に集中したことから十分管理が行き届かなかったこと、また担当者が不慣れであったこと等であったと考える。

納品書や請求書は一旦産業技術センターの発注担当者に提出されることから、この段階で総務管理室がコピーをとっておけば最初から適切な登録が可能であったが、このような体制の構築ができていなかったとのことである。

今後発注担当者が管理調達課に請求書等の証憑を提出する前に、総務管理室にも回覧し、登録に必要な証憑のコピーをとる必要がある。この点については、現在改善されている。

また、担当者の経験等に影響を受けないように、今後は作業の流れをマニュアル化する必要があると考える。

事例 県営住宅月浦団地（第 2 期） 所管課：土木部住宅課

行政財産 土地：4,049.22 m² 台帳価格：76,676 千円

建物：1,596.25 m² 台帳価格：289,265 千円

土地取得時期：平成 20 年 3 月 土地取得価格：85,030 千円

建物取得時期：平成 21 年 9 月 建物取得価格：303,850 千円

【概況】

県営住宅月浦団地建設事業の第 2 期工事として土地、建物を取得している。土地に関しては不動産鑑定書を手し鑑定額にて購入しており、また、建物については建設に係る建設費（工事代金）に基づき台帳価格が登録されている。

当団地は第 1 期分を合わせ管理戸数は 50 戸であり、平成 23 年 10 月現在で 47 戸が入居中である。

【意見】

建物台帳価格について（県営改良住宅山の上団地と共通）

県営住宅月浦団地の建物の取得価格は、建築に係る工事代金に基づき計上されているが、設計料・監理料について土木部からの引継がなされておらず、取得価格には含まれていない。

建物建設に係る設計料や監理料については他の取得事例と同様に建築費に含め、台帳に登録する必要がある。

事例 県営改良住宅山の上団地 所管課：土木部住宅課

行政財産 建物：5,612.10 m² 台帳価格：1,158,179 千円

（土地は健康福祉部長寿社会局社会福祉課が所管）

取得時期：平成 24 年 3 月 取得価格 1,102,302 千円

県営改良住宅山の上団地



県営改良住宅山の上団地



【概況】

社会福祉課所管の援護住宅が建築から50年以上経過しており、施設の老朽化が進んでいること、終戦後の「引揚者用援護住宅」としての役割も終わりつつあることから、県営住宅への建て替えを実施中であり、平成24年3月に住宅課で建て替え新規に取得したものである。平成24年5月より入居を開始し、84戸の全戸入居状況にある。

なお、駐車場の整備を平成24年度で実施しており、住宅敷地の社会福祉課からの所管換えは駐車場整備後に行う予定である。

【指摘事項】

財産台帳登録に関して

平成24年3月29日に竣工した当該財産について、工事契約書、設計書、工事竣工認定書等の書類は整備保管されていたが、財産台帳に登録する際の資料が保管されておらず、台帳への登録伺いも確認できなかった。

監査時に台帳価格の登録を建築関連資料から検討した結果、建物として台帳に登録する価格の算定が誤っており、台帳へ登録すべき価格が1,102,302千円であることが判明した。建物の台帳価格1,158,179千円の訂正が必要である。

年度末での建物竣工及び台帳登録締め切り期日との関係で生じたものと考えられるが、台帳登録に関する書類の整備保管は徹底すべきであり、台帳登録に係る算定資料も作成し保管される必要がある。

事例 人吉高等学校五木分校教職員住宅 所管課：教育庁教育政策課

普通財産 建物：101.08 m² 台帳価格 15,632 千円（土地は五木村から借入）

取得時期：平成20年7月 取得価格：19,467 千円

【概況】

平成 19 年 9 月に五木分校が移転したが、五木分校は山間部に位置しており、異動してきた教職員の宿舎を確保する必要があるため、地元とも協議の結果、教職員住宅についても移転設置することとした。ただし、戸数は 2 棟 6 戸から、1 棟 2 戸に減少している。

土地については村が準備し、県が使用許可を得たうえで借り入れている（使用料 170,156 円/年）。移転後の入居率は平成 24 年 11 月現在 100%である。

【意見】

財産台帳の取得価格について

人吉高等学校五木分校教職員住宅の取得に関して、財産台帳上の当初取得価格は、新築建物等引継書に記載されている建物、および内装設備の工事代金の合計により記載されているが、工事に関する設計委託費 1,123 千円が含まれていない。

産業技術センターの事例でも述べたように、県の財産規則においては建物の台帳価格は「建築費」を基に決定することとなっているが、ほとんどの建物については建築に際して設計費用が発生し、場合によっては工事の監理費用も必要になる。これらの費用も財産の取得に要する費用であるため、建築費に含めるべきであり、台帳に記載する取得価格についても同様であると考える。

事例 熊本南警察署熊本駅交番 所管課：警察本部警務部会計課

行政財産 土地：305.95 m² 台帳価格：県道上であり個別価格なし
建物：117.11 m² 台帳価格：47,108 千円
取得時期：平成 23 年 3 月 取得価格：47,108 千円

熊本南警察署熊本駅交番



【概況】

熊本南警察署熊本駅交番は熊本駅東口駅前広場の一角に位置し、熊本県が推進する「くまもとアートポリス」事業の一環として平成 23 年 3 月に竣工しており、地域を見守るとも

に、熊本の玄関口である駅前に訪れる多くの人々の安全を守るという両方の役割も併せ持つ。緑と水とにぎわいの交流点であることを建築全体で表し、地域と来訪者にとってランドマークとなる交番を目指した交番である。

警察施設では、他に熊本北警察署（平成 3 年 11 月竣工、熊本アートポリス参加第 1 号）、熊本北警察署坪井交番（平成 8 年 3 月竣工）、荒尾警察署長洲交番（平成 9 年 3 月竣工）、阿蘇警察署内牧交番（平成 13 年 3 月竣工）、熊本南警察署熊本駅前交番（平成 23 年 3 月竣工）などが当該事業に参加している。

【意見】

（１）設計の予定価格について（警察本部共通）

現在、県警本部で作成する設計金額に対して一定の金額調整（一定率の引下げ）を行って、予定価格を決定している。しかし、この一定率の調整については特に明文化されたルールはなく、慣習的に調達価格を下げる努力の一環としてなされている。

今後は調整の過程、検討の内容等を記録として残す等の対応をし、調整内容の明確化を図る必要があると考える。また、恣意性が介入しないようにするために、一定のルール化も検討する必要がある。

なお、当該調整自体の必要性については、現在は広く競争入札制度が導入されていることから、競争原理により価格引き下げ努力を入札者自身が行っていることから、本当に必要かは不明である。

当該調整については、平成 24 年度工事より行わないようにしており、端数調整のみを行うように改善されている。

（２）アートポリス事業について

熊本駅前交番がアートポリス事業に参加した経緯については、熊本駅周辺地域の整備については「熊本駅周辺地域都市空間デザインガイド」が作成されており、熊本の玄関口にふさわしいまちづくりが進められており、熊本駅交番についても同ガイドを踏まえた設計を行う必要があったため、アートポリスプロジェクトに参加することとした。

しかし、いったんアートポリスに参加すると、アートポリスコミッショナーの推薦した設計者の設計を受諾することになるため、熊本県外の設計者であれば交通費等が高くなる。できる限り建築コストを抑える努力はされているものの、通常仕様の交番に比べれば建築コスト、ランニングコストが高くなると思われることから、他の交番の建築の機会に影響を与えていることが懸念される。

交番や派出所のような施設は県民サービスにとって必要不可欠なものであり、業務遂行に支障がでないよう、プロジェクトへの参加について慎重に検討する必要がある。少なくともアートポリスに参加する条件については、参加者側においても一定のルールを定めるべきである。

アートポリスプロジェクトがスタートしたバブル経済の頃とは社会経済情勢が全く異なっており、現在は建築に係る資金が潤沢にあるわけではない。現在の社会経済情勢に即し

た施設の取得・維持がなされるべきである。すなわち、かけられる資金と得られる効果を十分に検討した計画の重要性が問われているといえる。

事例 熊本南警察署富合駐在所 所管課：警察本部警務部会計課

行政財産 土地：542.00 m² 台帳価格：22,300 千円

建物：91.54 m² 台帳価格：19,388 千円

取得時期：平成 24 年 3 月 取得価格：土地建物とも台帳価格

【概況】

当該駐在所は建物が老朽化したこと、旧富合町が熊本市と合併し開発が進んだこと等を理由として、旧小岩瀬駐在所と旧富合町新駐在所が統合移転して富合駐在所として平成 24 年 3 月に竣工している。

【指摘事項】

入札における業者指名について

指名競争入札を実施する場合は、入札参加資格審査申請書を提出し、受理されている者のうちから対象業者を抽出し、地域性、業者のランク、その他を考慮して指名する業者を決定している。なお、指名業者の案ができた段階で、業者指名委員会が開催され、そこで指名の妥当性を検討のうえ決定している。

指名業者の絞り込みについては、「熊本県工事請負建設業者等選定要領」に準拠している。当該指名予定者の絞り込みについて、選定の結果は記録してあるが、なぜ周辺地域の業者からも選定したのか等の選定過程については記録していない。担当者による恣意性が介入しないようにし、また選定過程の透明性を高めるためにも、選定過程の記録を残す必要がある。

【意見】

(1) 業務の発注方法について

現在交番、駐在所については、設計委託、監理委託、工事（建築、機械設備、電気設備一括発注）と、職種ごとに契約を分割している。これは委託料の算定式が上記区分ごとに規定されているためである。

しかし、駐在所等の比較的小規模な物件については必ずしも設計を分けなくとも、施工業者によって設計もなされる可能性もある。また、警察署等の規模の大きな建物についても、大手の建設会社であれば、設計から施工まで一括して管理ができる。

発注を一括して行うことで、一般的にはコストは下がる傾向にある。当該発注単位については、全庁的に分ける運用がなされていることから、今後は発注単位の見直しを熊本県全体で検討すべきである。

(2) 設計の標準化によるコスト削減について

現在、駐在所や派出所を建設する場合、都度設計を依頼している。これは土地の形状や

周辺の事情に配慮した建物を建てることのできるようにするためとのことであった。

しかし、都度設計をすると設計料は高くなる。ひとつの建物に掛けるコストを下げ、より多くの老朽化した交番及び駐在所を建て替えるためには、設計を標準化することによるコスト削減を検討すべきであると考える。

現在設計コストを削減する努力として、設計のうち、基本設計は警察本部で行い、詳細設計の段階から外部に委託している。

さらにコスト削減を進めるために、数パターンの標準化された建物の設計を依頼し、設計資料として保有することで、一番適した設計案をベースに、外構等個別の部分のみ設計することより設計料の費用を削減することが可能となる。実行するには解決しなければならない問題はあるとは考えるが、劣悪な環境で労働を強いられている職員のことを考えれば、今後大胆なコスト削減努力をする必要がある。

事例 熊本県水俣警察署 所管課：警察本部警務部会計課

行政財産 土地：6,500.02 m² 台帳価格：142,889 千円

建物：1,171.06 m² 台帳価格：539,305 千円

土地取得時期：平成 19 年 6 月 土地取得価格：160,550 千円

建物取得時期：平成 20 年 10 月 建物取得価格：593,275 千円



熊本県水俣警察署

【概況】

土地については、熊本県土地開発基金からの財産引渡しにより取得し、平成 20 年 10 月に警察署庁舎等が竣工している。なお、旧水俣警察署については平成 22 年度において売却がなされている。

【意見】

業務の発注方法について

現在、施工について電気設備、機械設備、建物本体の入札を分けて行っている。また、設計についても分けて入札を行っているが、これは熊本県の発注要領で、職種別で契約は分けるように規定されているためである。

しかし、電気設備、機械設備も建物本体に含めて契約することで、警察本部の管理の手間を省くことができると考える。また、一般的にはまとめて契約することでコスト削減につながる可能性が高いことから、今後契約をまとめることを検討する必要がある。

この前提として、職種ごとに契約を分けるといった規定の見直しを熊本県として検討する必要がある。

事例 天草警察署新和駐在所 所管課：警察本部警務部会計課

行政財産 土地：331.44 m² 台帳価格：2,799 千円

建物：102.36 m² 台帳価格：14,857 千円

土地取得時期：平成 23 年 1 月 土地取得価格：2,874 千円

建物取得時期：平成 22 年 3 月 建物取得価格：16,611 千円

【概況】

当該財産は昭和 50 年以来、駐在所として利用されてきた建物を取り壊し、隣接地に移転・新築したものである。移転・新築した敷地は、従前から保有する土地の一部と旧敷地の一部を交換により取得した土地である。

当該建物の台帳記載金額の算定方法については以下の取り扱いとなっている。

台帳記載価額は建築費又は製造価格、これらによることができない場合には見積価格によることとされている。

台帳記載価格は基本的に建築費によっているが、金額の算定に当たっては設計金額に経費率（設計直工事費と設計金額の比率）と契約率（設計金額と契約金額の比率）を乗じることにより算定している。

ここで、設計直工事費とは予定価格の算定にあたって積算された直接工事費をいい、建設工事費、電気設備費、機械設備費、外構工事費、解体工事費の合計額である。

これらの直接工事費から、建物本体に含まれない屋外配管工事費を除外した金額に、上記比率を乗じている。また、工作物に該当する工事についても同様の計算により算定している。建物の取得価額と工作物の価額との合計額と契約金額の差額は「工事記録簿」に記載される取り扱いになっている。

【指摘事項】

工事記録簿への記載漏れについて

建設工事完了後に記載すべき工事記録簿への記載 1,628 千円の記載が行なわれていない。

工事記録簿への正確な記載が必要である。

2. 公有財産の管理に係る事務について

事例 旧内坪井県公舎 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 土地 75.53 m² 台帳価格：2,614 千円

【概況】

昭和 13 年に県有地として所有権保存登記がなされているが、県有地売却時に隣接地権者との境界確認が不十分であったため隣接地権者 2 名が使用している状況が続いている。平成 5 年に隣接地権者へ売却の交渉を行っているが長期間経過後での買取交渉は決裂し、また、時効中断の事由には該当しないとの法務省の見解もあり、その後交渉は行っていない。

【指摘事項】

不法使用について

昭和 47 年売却時での地籍更正、分筆での誤りにより生じたものと考えられるが、売却時での隣接地権者との境界確認及びその後の管理が不十分であったことは免れない。

県としては時効が絡む物件への影響を懸念して、県から時効援用を働きかける必要がなく、隣接使用者の土地売買等により実測の必要が生じるまで解決は困難として、平成 5 年以後交渉は行っていないが、県有地の一部を隣接地権者が使用し続けていることには変わりなく、仮に使用者に相続が発生すればさらに事態を複雑化することも懸念されることから、改めて期限を設け売却等の交渉を行う必要がある。

事例 旧出水国府県宿舎 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 土地：138.83 m² 台帳価格：5,268 千円

【概況】

出水国府宿舎用地として取得し宿舎を売却した際に宿舎への進入路が残ったものであり、現在は熊本市道（市道認定）として使用され、また、市道の管理コストも熊本市が負担している。

【指摘事項】

貸付契約について

現在熊本市道として使用されているが、使用に関する貸付契約がなされていない。早急に貸付契約を締結すべきである。

【意見】

無償譲与の検討について

当該財産は熊本市道に認定され使用されていることから、熊本市への売却を進めるとのことであるが、すでに道路としての管理コストは熊本市が負担していることを考慮し熊本市への無償譲与を検討して行くことが望まれる。

事例 坪井川（松尾町小島町）廃川敷地 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 土地：319.70 m² 台帳価格：4,485 千円

【概況】

河川改修工事により廃川敷地となったものであり、平成 23 年度において 2 筆の土地（544.10 m²）の売却が行われ、現在 2 筆 319.70 m²が残っている。

現在、隣接地権者がフェンスを設置し一部の用地を占有している状況にあり、売却交渉を行っている。

【指摘事項】

不法占拠の解消について

当該物件については過去 5 名の隣接地権者により庭や家屋等で不法占拠されていたが、これまでの売却交渉等により 2 筆残り、不法占拠の状況も解消され 1 名の隣接地権者については家屋撤去がなされたが、現在 1 名の隣接地権者がフェンスを設置している。

平成 23 年度での 2 件の売却に合わせ当該隣接地権者に用地買取交渉を行ったが、解決には至っていない。

隣接地権者には将来的な買取の意思もあることから、引き続き買取に向け交渉を行い、不法占有の状況を解消していく必要がある。

事例 小島町公有水面埋立地 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 土地：32,758.00 m² 台帳価格：5,119 千円

【概況】

昭和 28 年 6 月の熊本大水害による白川河床浚渫土の処分のために埋め立て造成した用地であり、20,000 m²は熊本市農協へ貸し付けている。また、2,700.00 m²については熊本土木事務所へ平成 22 年 3 月から 5 年間の使用承認しており、残り 10,058.00 m²は未活用の状況にある。

【指摘事項】

(1) 用途目的の変更について

当該用地のうち熊本市農協への貸付け 20,000.00 m²は、平成 3 年 6 月から行われているが、財産台帳に登録されている項目の中の普通財産の種類が「その他の土地建物」として台帳登録されている。

今後も貸付けを行うことが見込まれるのであれば「貸付財産」として台帳修正を行う必要がある。

(2) 未利用地の管理について

現在未活用状況にある用地 10,058 m²は、農家が畑として使用しているが、誰が使用しているか把握されていない。周辺農家が当該地の除草等を行っており、県の費用負担が生じないため畑としての利用を黙認している状況である。

使用者を把握することが不可欠であり、売却が困難な土地であることから、現状畑として使用している農家と県有地貸付契約を締結する必要がある。

事例 千田川廃川敷地（山鹿市） 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 土地：1,478.00 m² 台帳価格：1,375 千円

【概況】

千田川河川改修工事により廃川敷地となった用地であり、当該用地の中央部に個人所有の土地（登記あり）があり、一部地元自治会がゲートボール場として使用している。地元自治会に購入を申し入れたこともあるが、自治会総会において購入が否決された経緯がある。なお、県の管理費用として年1回の草刈り費用が発生している。

【意見】

財産処分の交渉について

当該用地の中央部に個人所有の土地が存在するなど、周りの地権者が複雑であり売却等の処分に時間を要している。

しかし、地元自治会がゲートボール場として使用していることもあり、自治会や山鹿市に対して売却に向けた交渉を続けていくことが望まれる。

事例 三角東港県有地 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 土地：1,644.00 m² 台帳価格：18,691 千円

【概況】

明治 32 年の三角東港開港時に県が造成した住宅地で、昭和 56 年以降売却し敷地内道路として残ったものであり、宇城市道として使用されており、市道の管理は宇城市において実施されている。

【指摘事項】

財産の貸付契約について

現在宇城市道として使用されているが、使用に関する貸付契約がなされていない。早急に貸付契約を締結すべきである。

【意見】

無償譲与の検討について

当該財産については宇城市への売却を進めるとのことであるが、すでに道路としての管理コストは宇城市が負担していることを考慮し、宇城市への無償譲与を検討して行くことが望まれる。

事例 城南町廃川敷地 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 土地：8,258 m² 台帳価格 1,885 千円

【概況】

昭和 10 年頃、蛇行していた浜戸川が改修され廃川敷地が生じ、その際の適切な管理と登記がなされないうちに地元住民による占有が始まり、畑等として使用されており、一部は熊本市（城南町）の市道としても使用されている。

【指摘事項】

財産管理について

県として長期間にわたり適切な管理がなされなかったことに問題があると言わざるを得ない。

県の使用者に対する対応は、平成 11 年及び平成 19 年に売却に向けた交渉を行っているが、価格面での調整がつかず決裂したため、その後の交渉は行われていない。

今後、速やかに使用者や熊本市への売却交渉を再開し、処分を進めていくことが必要である。

事例 御船町廃道敷地、山都町廃道敷地 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 御船町廃道敷地：6,541.48 m² 台帳価格：776 千円

山都町廃道敷地：897.51 m² 台帳価格：226 千円

【概況】

ともに旧国道の廃道敷を昭和 33 年に国から譲与を受けたものであり、境界が不明確で地番がないものがあり、未活用の状況が続いている。

【意見】

財産管理について

県としては隣接地を含めた大規模な調査が必要になるため、国土調査終了後に売却等を行う方針であるが、国土調査終了までには今後 10 年から 20 年が見込まれており、その間に隣接者等による使用等が生じないよう現地確認も含め適切な管理が求められる。

事例 農業試験場跡地貸付 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 土地：59,692.34 m² 台帳価格：1,845,918 千円

【概況】

敷地は4区画に区分され、2区画については企画提案型コンペにより貸付相手を決定し商業施設として利用されており、残り2区画のうち1区画は商業施設を展開する事業者へ貸付け予定である。また、1区画は現在土木部にて使用中である。

【意見】

財産の利活用について

当初、当該敷地は平成15年での土地区画整理事業後売却の方針であったが、売却には至らず、平成21年4月より現在契約している貸付相手と20年間の事業用定期借地権設定契約が締結されている。また、1区画についても貸付け予定となり利活用は進んできていると考えられる。

当該地域については、熊本市でJRの新駅（近見駅）設置の構想が持ち上がっていることから、現在土木部で使用中の区画についても引き続き利活用の方法を検討していくことが望まれる。

事例 熊本市道路敷貸付（近見町、国体道路） 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 近見土地：1,251.61 m² 台帳価格：21,496 千円

国体道路：25,358.94 m² 台帳価格：426,176 千円

【概況】

両用地ともに熊本市へ道路敷として無償貸付けを実施中である。

【意見】

財産処分について

道路敷として熊本市が利用しており、熊本市への売却交渉を行うことが望まれる。

事例 旧林業研究指導所 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 土地：709.32 m² 台帳価格：939 千円

【概況】

昭和35年に林業研究指導所用地として取得した土地の一部で傾斜地であり、当該土地のみでの単独利用は見込めない状況である。

なお、隣接地2,768.47 m²は国土交通省宿舍用地として貸し付けており、平成23年度での貸付料は4,119千円である。

【意見】

貸付地と一体としての処分について

隣接地の貸付け終了後、貸付地と一体として処分を検討していくことが望まれる。

事例 八代高専教職員日奈久宿舎 所管課：総務部総務税務局管財課

普通財産 土地：5,777.73 m² 台帳価格：66,522 千円

【概況】

昭和 18 年に保養所敷地として取得の後、昭和 49 年に敷地の一部を八代市へ所有権移転し、残る敷地を宿舎として整備したが平成 17 年までに宿舎は解体され、平成 19 年に宿舎基礎部分の解体も終了し、更地の状況で未利用の状況であった。

平成 20 年から売却に向け入札を実施したが、3 回とも不調に終わり残っており、引き続き売却手続きを行っている。

【指摘事項】

用途変更について

当該財産は普通財産の職員宿舎等に区分され管理されているが、実態としては職員宿舎としての用途はすでに廃止され売却対象物件となっており、用途変更を行いその他の土地建物として管理がなされる必要がある。

事例 熊本県庁 所管課：総務部総務税務局管財課

行政財産 土地：98,405.41 m² 台帳価格：5,729,104 千円

建物 事務所建：80,969.11 m² 台帳価格：14,915,825 千円

雑屋：17,951.53 m² 台帳価格：945,651 千円

【概況】

本庁舎において保有している PCB は感圧紙、蛍光灯の安定器であり、南側駐車場倉庫にドラム缶で保管管理し、平成 24 年度中に処分を行うため予算措置も行い手続きを行っている。また、土壤汚染に関して、環境生活部が有害物質の商品テスト室として利用している北側会議棟の一室が水質汚濁防止法の有害物質使用特定事業場として指定されている。

【意見】

水質汚染、土壤汚染の可能性について

有害物質の商品テスト室として北側会議棟の一室を当分の間利用するとのことであり、排水等による水質汚染、土壤汚染の可能性があるため今後も引き続き十分注意を払っていくことが望まれる。

事例 熊本空港関連用地 5 口座 所管課：企画振興部交通政策課

普通財産

No	物件名	土地面積	台帳価格
1	熊本空港関連用地	1,356,835.70 m ²	2,168,534 千円
2	熊本空港建設予定地	92,317.22 m ²	76,324 千円
3	熊本空港滑走路拡張予定用地	63,620.41 m ²	38,965 千円
4	熊本空港侵入道路関連用地	98,916.15 m ²	61,377 千円
5	熊本空港建設関連用地（自衛隊）	2,133.97 m ²	1,454 千円
計		1,613,823.45 m ²	2,346,657 千円

【概況】

熊本空港に関連する用地 5 口座は、安全な空港運用、空港周辺に対する騒音防止、空港周辺整備及び空港拡張に備えるため取得され、また、空港地下道路の渋滞緩和のために取得されたものである。

県が推進する大空港構想において、当該施設の利活用を検討していくこととしており、現在、阿蘇くまもと空港を防災拠点として活用することの可能性について調査しており、その中で空港周辺の県有地の利活用について調査を進めている状況である。

【意見】

所管換えについて

防衛省所有土地に隣接する熊本空港関連用地（自衛隊）は、現況では県道益城大津線の一部となっており、県道の所管課への所管換えを行う必要がある。

事例 万日山 所管課：企画振興部地域振興課普通財産 土地：72,799.34 m² 台帳価格 252,872 千円**【概況】**

昭和 48 年及び昭和 50 年、県土地開発公社が万日山の中腹部を買収し、その後未利用のまま推移し、平成 18 年度県土地開発公社の廃止に伴い、公社借入金を県が全額免除することで公社所有地を取得した。なお、昭和 47 年に京王電鉄(株)が取得していた山頂部 94,832.02 m²を平成 24 年 8 月に購入しており、万日山全体の自然景観維持をめざす方向である。

平成 17 年 6 月策定の「熊本駅周辺地域整備基本計画」の中で熊本駅を経て白川へ至る水と緑のアメニティ軸の軸線上に位置づけている。

なお、隣接地には土木部住宅課所管の県営共同住宅万日山団地及び県営住宅花岡山団地貸付地がある。

【意見】

有効活用に向けた取り組みについて

地域振興課所管の万日山県有地については、自然公園として利活用することを決定して

いるが、隣接地の土木部住宅課所管の県営共同住宅万日山団地及び県営住宅花岡山団地貸付地と一体としての公園化を検討するなど、自然景観に配慮し県民の憩いの場となるよう熊本駅周辺整備計画の中で今後の利活用法を検討すべきである。

**事例 県立博物館松橋仮収蔵庫 所管課：企画振興部地域文化振興局文化企画課
(県立博物館建設予定地)**

行政財産 土地：61,917.40 m² 台帳価格：813,784 千円

建物：3,521.21 m² 台帳価格：176,688 千円



県立博物館仮収蔵庫



県立博物館建設予定地

【概況】

免許試験場が平成 14 年に移転後、平成 15 年 1 月に警察本部会計課より所管換えとなり、建物を松橋仮収蔵庫として利用している。ただし、土地の大部分は県立博物館建設予定地として未利用の状況が続いている。

県立博物館構想は、平成 8 年県立博物館基本構想の決定について（伺い）、平成 10 年県立博物館基本計画の決定について（伺い）、平成 11 年県立博物館の建設場所について（伺い）と進んでいたが、平成 13 年 2 月熊本県財政健全化計画により事業規模 10 億円を超える施設整備事業の着工が凍結された。それ以来土地の未利用状態が続いている。

【指摘事項】

県立博物館構想について

県立博物館構想は事業規模や建設費の概算も明示されておらず、議会や審議会へは、金額が提示されていない。

建設計画が具体的でなかったにもかかわらず、建設凍結という理由で 60,000 m²の土地の大部分が 10 年間も未利用状態にされていることは問題である。

また、未利用地となっていることから、敷地内の除草、樹木剪定委託費用が毎年 600 千円から 800 千円支出され維持コストのみが発生している。

改めて県立博物館構想自体を論議すべきであり、売却も視野に入れた活用方針を早急に検討すべきである。

事例 旧県営援護住宅団地 4 口座 所管課：健康福祉部健康福祉政策課

普通財産	北水前寺団地	土地：430.76 m ²	台帳価格：3,019 千円
	渡鹿第一団地	土地：1,363.48 m ²	台帳価格：6,269 千円
	渡鹿第二団地	土地：177.89 m ²	台帳価格：561 千円
	渡鹿第三団地	土地：748.67 m ²	台帳価格：2,367 千円

【概況】

戦後引揚者の住宅難を解消する目的で、昭和 24 年度から昭和 35 年度に渡り、熊本市内に県営援護住宅を建設したが、その後住宅居住者の所得水準の向上に伴い、住宅払い下げの希望が強まったため、昭和 47 年までに土地の分筆を行い、共用通路を残して居室部分のみをそれぞれの居住者へ払い下げた。以後、共用通路部分だけが公有財産として残っている。

そのため、「市道編入」及び「住民への譲渡」を検討してきたが、旧援護住宅は市道認定基準である幅員 4 m を満たしていないことから、引き継ぎが事実上困難な状態である。

また、地元住民への譲与は、受け皿となる地元住民の組織がないことから、共用名義で管理することは難しく、個別交渉には多大な労力と時間を要する。

今後も引き続き「市道編入」に向けての熊本市への交渉、住民への譲与の交渉を続けていく方針である。

【意見】

今後の利活用方針について

当該土地は、旧援護住宅を住民に売却する際に、建物跡地は売却できたものの、生活用通路として利用されていた部分が県の管理として残ったものである。本来であれば譲渡時点で自治会を組織してもらい、共用名義で管理してもらう必要があったと考える。

現状、熊本市に「市道編入」の交渉を行っているが、市道として受け入れるための要件を満たしていないことから、交渉が行き詰まっている。今後熊本市に管理を移管させるためには、公園等の他の地目での引き継ぎができないか等、別の方法を検討すべきである。

また、本来受益者負担の視点からすれば当該通路を使用している住民に買い取ってもらうことが一番であるが、住民の経済的負担や、利用の事実は何ら変化はないにも関わらず買い取らなければならない不合理さにも配慮する必要がある。当該土地は生活用道路であり、地元住民以外利用価値がないことを考えれば、住民に対して無償譲渡することも検討すべきである。

事例 援護住宅山の上団地 所管課：健康福祉部長寿社会局社会福祉課

行政財産	土地：11,321.68 m ²	台帳価格：498,535 千円
	建物：5,456.22 m ²	台帳価格：55,551 千円



山の上団地 1



山の上団地 2



山の上団地 3



山の上団地 4



山の上団地共同浴場 1



山の上団地共同浴場 2

【概況】

援護住宅としての建築から 50 年以上経過しており、施設の老朽化が進んでいること、終戦後の「引揚者用援護住宅」としての役割も終わりつつあることから、県営住宅への建て替え及び取壊しを順次進めており、改良住宅山の上団地は一般公営住宅として平成 24 年 3 月までに建て替えを終了し、4 月末までに入居を完了した。このような状況から、現状管理についても必要最低限にとどめられている。

なお、現在援護住宅に入居しているのは、店舗使用者 2 世帯 4 人であり、入居者の移転も含めて検討中である。

【意見】

財産の有効活用について

平成 24 年 3 月に県営改良住宅山の上団地が建設され、平成 24 年度において当該団地の駐車場の整備がなされているが、残りの援護住宅山の上団地については、平成 24 年度に住居棟（第 5 号棟・第 6 号棟）及び共同浴場を解体し、平成 25 年度に住居棟（第 1 号棟～第 4 号棟）及び店舗を解体する予定とのことである。

県営住宅用地については住宅課に所管換えを行い、残りの部分は旧住宅の解体が終了すると余剰地が約 6,000 m²発生する見込みである。資産価値の高い当該土地ができる限り有効活用されるよう、現在庁内での利活用の可能性について検討が進められており、その上

で利用が見込めない場合には、県の方針に沿って売却することも検討されている。

平成 24 年 6 月から県が取り組んでいるファシリティマネジメントにおいて、当該財産の有効活用について、周辺の地域環境やまちづくりとの調和も考慮に入れ、平成 25 年度での住居棟（第 1 号棟～第 4 号棟）及び店舗の解体終了時までに利活用の方向性を見出されることが望まれる。

事例 しらゆり会館貸付地 所管課：健康福祉部子ども家庭福祉課

普通財産 土地：353.52 m² 台帳価格：6,297 千円

【概況】

当該敷地は、母子休養ホーム「しらゆり会館」の駐車場用敷地として、平成 10 年 4 月から社会福祉法人熊本県母子寡婦福祉連合会へ貸し付けている用地である。

しらゆり会館は、無料又は低額な料金で母子家庭に対してレクリエーションその他休養のための便宜を供与することを目的としている。

【意見】

貸付地の処分について

しらゆり会館へ貸し付けるために分筆して売却せずに貸付地として残っている。また、貸付料も 50%減免しているため、しらゆり会館の過去の経緯を尊重していることを除き保有を続ける積極的な理由はないと考える。

本来は、売却すべき土地と考えられ、「しらゆり会館のあり方検討委員会」でしらゆり会館の方向性を検討しており、その方向性に合わせて売却を視野に入れて検討する必要がある。

事例 熊本県立肥後学園敷地 所管課：健康福祉部障がい者支援課

行政財産 土地：64,394.09 m² 台帳価格：79,214 千円

建物：35.15 m² 台帳価格：5,521 千円

【概況】

昭和 15 年頃に農政部で取得し、昭和 24 年の開園時に所管換えし肥後学園は開園したが、平成 16 年 3 月に肥後学園は閉園し、敷地はその後一部は合志市、農林水産部、教育委員会に対しては無償で、NTT、九電に対しては有償で使用許可をしており、その他は遊休地となっており売却対象物件に指定されている。

【指摘事項】

土地の所有権登記について

昭和 15 年頃に農政部で取得し、昭和 24 年の開園時に所管換えしたのではないかとと思われるが、取得の資料が一部残っていないものがある。また、名義変更を行っていない土地

が残っており、所有者が亡くなったりしているため利害関係者（主に相続人）が増え、さらに状況が複雑化している。

土地の所有権登記は速やかに行うことが必要である。

【意見】

有効活用について

当該土地は使用許可をしている一部を除き未利用の状況にあり、未利用資産の活用の観点から、障がい者支援課で保有し続ける意義はなく、早急に必要な部署への所管換え或いは用途変更を行った上で売却を行なうなど有効活用を図るべきである。

事例 健康センター 所管課：健康福祉部健康づくり推進課

売却時期：平成 22 年 4 月 売却価格：589,800 千円

【概況】

当該土地建物は、「熊本県総合保健センター基本計画」に基づき、昭和 60 年に熊本県健康センターとして開所した。その後、平成 14 年からはその管理を開所当初から健康センターに事務所を置き、健診業務を行っていた財団法人熊本県成人病予防協会（現：公益財団法人熊本県総合保健センター）に委託し、長く県民の健康増進に寄与してきた。

しかし、その後平成 17 年 2 月に「熊本県行財政改革基本方針」に基づく基本計画の中で「利用率が低い公の施設の見直し」対象として位置づけられ、平成 21 年 2 月公表の「熊本県財政再建戦略」においては、平成 21 年度末での当センターの廃止が明示されたことから、業務廃止後の当該土地建物をどう処分するかが問題となった。

廃止にあたって、これまで熊本県健康センターを管理受託していた財団法人熊本県総合保健センターから事業用地確保のために譲渡要望が出され、これを受けて、県では平成 22 年 1 月 26 日開催の熊本県財産審議会の審議を経た後、同財団法人へ随意契約による売却を行っている。随意契約とした理由は、「競争入札に付すことが随意契約による同財団への売却よりも不利になるため」との説明が財産審議会の議事録に記載されている。

また、売却価格は不動産鑑定評価額によっており、また、財産審議会の決議も経ていることから、売り払いに関する準拠性には問題ないものと判断される。

【意見】

（1）固定資産税の負担について

財団法人へ財産を売却するまでの間、敷地の一部が分筆され、1,165.06 m²が同財団所有の建物の敷地として利用されていた。

当該使用に関しては普通財産の貸付として貸付料が徴収されていたが、それと同時に、国有資産等所在市町村交付金法の規定により同土地に係る固定資産税相当額が熊本市に対して支払われていた。

一方で同財団所有の建物に関しては公益の増進に資する資産として資産の用途非課税が適

用されていたとのことである。

そうであるならば、同建物の敷地についても用途非課税となつてしかるべきであり、本来ならば負担する必要のなかつた固定資産税相当額を熊本市に支払っていたことになる。法律上可能であるならば熊本市に対して返納を求めるべきと考える。

(2) 財産審議会での説明内容について

売却手続そのものに問題はない。

財産審議会における説明では、不利になる理由を競争入札による売却を行うためには現物の建物を撤去する必要があると、財団への移転補償費用がかかることから、このことを考慮すれば、同財団へ土地建物一括で譲渡したほうが有利とする説明がなされている。しかし、具体的な撤去費用の見積り及び財団への移転補償金の見積りなどは説明されていない。

そもそも、売却先の財団法人は県が出捐している団体ではあるが、県のほか医師会なども出捐しており、法人の運営や解散等に関して、県の一存で決定するわけにはいかない組織である。また、熊本県財政再建戦略の決定に従い、熊本県健康センター条例が廃止された後も同財団が引き続き同所で事業を継続することが、県と関係団体等の健康づくり施策に係る役割の見直しにおける県の既定方針であり、はじめから同財団へ財産を売却することが予定されていたとしか考えられない。

売却先の財団法人はその後公益認定も受けており、同財団の行う事業が公共の利益に寄与することは明らかなので、同財団への売却について結果的に問題はないが、少なくとも意思決定の基礎となる見積等に関しては財産審議会に対して網羅的に提供すべきであったと考える。

事例 大気汚染監視測定所（大津、甲佐） 所管課：環境生活部環境保全課

行政財産 土地：大津町、甲佐町から無償貸与

建物：大津 5.67 m² 台帳価格 5,293 千円

甲佐 5.67 m² 台帳価格 5,243 千円

【概況】

平成 20 年度光化学オキシダント測定局機器設置工事として大気環境測定局 4 ヶ所及び保健環境科学研究所、環境保全課に測定機器等が設置され、建物は大津、甲佐の 2 ヶ所新築された。

【指摘事項】

建物取得価格について

工事費を 6 ヶ所の建物や機器に配分計算する際に、結果的に設計価格をそのまま建物の取得価格としている。また、建物を建設していない阿蘇市や上天草にもほぼ同額が設計価格に計上されている電気工事費を建物に算入しているのは不適切である。

事例 休暇村南阿蘇 所管課：環境生活部自然保護課

普通財産 土地：6,911.26 m² 台帳価格：2,325 千円

【概況】

昭和 40 年代後半「国民休暇村構想」を地域振興の起爆剤とすべく、阿蘇くじゅう国立公園への国民休暇村の設置を環境省に要望しその事業用地として民有地を買収したものである。しかし、平成 20 年 2 月熊本県行財政改革の一環として、一般財団法人休暇村協会が行う宿舎事業等用地 6,911.26 m²を除いて環境省に売却した。

なお、対象地は国立公園第 2 種特別地域の集団施設地区に指定された区域であり競争入札になじまないため、環境省との随意契約となっている。また、契約金額は 135,300 千円であり、不動産鑑定士の鑑定評価額は 135,100 千円であった。

【意見】

利用者増への取り組みについて

環境省への売却は鑑定評価額を基に行われており、一般財団法人休暇村への宿舎用地の貸付料も適正に処理されているが、休暇村南阿蘇宿泊利用状況は平成 21 年度から平成 23 年度までは 45 千人前後であり更なる利用増の取り組みが望まれる。

事例 熊本高等技術訓練校 所管課：商工観光労働部産業人材育成課

行政財産 土地：20,095.91 m² 台帳価格：184,361 千円

建物：8,774.58 m² 台帳価格：254,302 千円



【概況】

熊本高等技術訓練校は、職業能力開発促進法に基づき普通職業訓練を行うことにより、中堅技能者として有為な人材を養成し、職業人としての人間形成に努め、職業の安定と労働者の地位の向上を図ると共に、経済及び社会の発展に寄与することを目的とした施設として設置された。

【意見】

水質汚染に対する配慮について

同校においては工業関連の実務講習も実施していることから、塗料、油等の使用がある。同校の敷地内には農業用水が流れていることから、排水による水質汚染、土壌汚染の可能性については十分注意を払う必要がある。

現状特に問題は発生していないようであるが、今後可能性に十分配慮し、定期的に調査を実施することを検討すべきである。

事例 阿蘇ソフトの村 所管課：商工観光労働部産業支援課

普通財産 土地：192,188.00 m² 台帳価格：162,672 千円

【概況】

「阿蘇ソフトの村」は高森町に所在し、ソフトウェア関連の研究開発部門やコンピュータを駆使した芸術・文化活動の拠点を集積立地させることにより、ソフトウェア関連の研究開発・育成・交流の場を形成し、新しいタイプの地場産業を創出し、地域振興を図ることなどを目的とした用地である。

当該土地は、昭和 61 年 3 月に「高森インテリジェントバレー構想」が立案され、昭和 62 年度に実施計画を策定し、平成元年に計画を修正、平成 2 年度より用地の取得を開始した。計画当初は民間住宅会社による住宅開発計画とも協同し、用地取得を進める方針であったが、経済環境の変化もあり、民間企業の開発計画の変更や、進出予定企業の業績悪化等もあり、開発がなされないまま現在に至っており、現状、用地取得も虫食い状態であり、用地整備もなされないまま山林として所有している。

なお、当該土地については、平成 13 年度の包括外部監査においても指摘を行っており、以下がその内容である。

平成 13 年度 包括外部監査報告書より

1. 概要

昭和 59 年 9 月中小企業庁の「新地場産業集積圏構想」を受けて策定した「ソフトベンチャービジネスプラザ構想」を起点として、昭和 62 年「阿蘇ソフトの村」建設事業として県が計画した。平成元年 12 月に計画位置を変更し、平成 2 年から用地の買収を開始したが、平成 3 年 3 月以降買収は殆ど進まず、計画地 26.4ha のうち 19.2ha 買収出来たが歯抜け状態である。

平成4年頃より、分譲（55区画）のための企業誘致を実施してきたが、企業進出は全くない状態である。本格的な造成工事は未実施で、平成6年に管理用道路整備、用地活用方策の調査、平成7年には水源電気探査調査を行なった。引き続き企業誘致を行なっているが成約に至っていない。①バブル経済の崩壊により、企業に投資能力も投資意欲もない、②買収計画も完全には実施できず、虫食い状態の買収地となっているなどが要因として考えられるが、今後も売却は当分見込めない状況にある。

2. 監査意見

この企画についての問題点は次のとおりである。

- (1) そもそもの事業計画が安易な企画と見受けられる。
- (2) ソフト開発企業に適しているとは思えない立地である。

この状況では、この計画は完全に頓挫していると判断できるため早急に計画の変更を検討すべきである。バブル経済の崩壊という予測できない状況は仕方ないといえるが、計画の破綻が明確になれば、出来るだけ早く対応して、塩漬け土地を減少させる必要がある。

上記指摘を受けたのち、所管課は様々な処分のための努力を行ってきたが、特に状況の改善は見られないまま、平成13年当時のままとなっている。

熊本県では地元の意向も踏まえながら、企業の研修所や保養施設にも対象を拡大し（平成9年度）、売却可能性が高いブロックについて優先的に売却する方針を立て、パンフレットを作成する（平成19年度）等、引き続き企業誘致に向けて取り組んでいる。

現在の隣地価格は坪400円程度である。県としての用地処分単価は坪8,250円程度であり販売価格として現実的でないことから、実際には鑑定評価を実施し、審議会にかけるなどにより現実的な価格での処分となる見込みである。

また、当該土地については平成24年7月に発生した熊本広域大水害により土石流の被害が発生しており、同敷地内の一部に大量の土砂や流木が流れ込んだ。平成24年10月時点で応急的な対応は完了している。

【熊本広域大水害による阿蘇ソフトの村の被害状況】



写真奥（根子岳）から手前にかけて土石流が流れ込んだ様子。
既に道路（町道）は復旧し、倒木は除去されている。



写真手前から奥にかけて土砂が流れ込んだ写真。

【意見】

全庁的な未利用資産への対応について

このような処分又は有効活用が困難な土地が発生してしまった点については、バブル経

済の崩壊という予測できない状況があったとはいえ、そもそもソフト開発企業に適しているとは思えない立地であるなど、事業計画そのものが安易であったと考える。

当該土地の処分については、所管課としても様々な努力を行ってきており、メガソーラー建設の検討等、他の用途に変更しての利用の模索も行ってきたがいずれも実現に至っていない。

同地の処分については、以下の理由から、既に所管課のみによる対応範囲を超えていると判断される。

- ① 平成 24 年 7 月の北部九州豪雨災害においては、当該土地に土砂崩れの土砂が流れ込んでおり、甚大な被害を受けた一方、現状の山林が土石流を止めるなど、防災の役割を果たした。今後企業を誘致しようとなれば土砂災害を防止するための対策が必要となる一方、今回の災害を機に防災機能を維持した活用についても検討が図られるべきである。
- ② 土地の取得は虫食い状態で、計画予定地について土地の取得が完了していない。今後残った土地を追加取得するには予算が必要であるが、利活用の見込みが立たない現状では新規に土地を取得することは困難である。

熊本県としてどのように対応するか検討すべき段階にきており、所管課だけでなく他課との協議等を踏まえ、土地の有効活用又は処分を進める必要があると考える。

事例 セミコンテクノパーク用地 所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課

普通財産 土地：26,033.72 m² 台帳価格：57,967 千円

【概況】

当該土地は県が誘致する先端技術企業に分譲し、立地してもらうための工業団地として整備したものである。

現在所有している土地については、土地造成の過程で行われた調査により地質学的に不安定であり工業用地としての分譲は難しいとの判断が下された。このため、当該土地については工業団地としての分譲をあきらめ、工業団地の利便施設（コンビニ等）候補地として管理している。

しかし、現状では工業団地内の利便施設（コンビニ等）の営業は収支的に困難であると見込まれるなどの理由から、利便施設（コンビニ等）立地の予定はない。このため、主にセミコンテクノパーク内の進出企業の駐車場用地として有償での貸付を行っている。

【指摘事項】

財産異動の処理について

監査実施時点での公有財産台帳（面積 26,033.72 m²、価格 57,967 千円）には、菊池郡菊陽町大字原水 4055-1 公園 11,736 m²、26,711 千円が記載されているが、当該公園は平成 12 年 9 月に菊陽町に譲与済である。

しかし、菊陽町への土地譲与時の台帳の更新が漏れており、今後は異動があった場合に

は速やかに台帳を適切に更新する必要がある、速やかに当該口座の公有財産台帳を適正なものとする必要がある。

【意見】

(1) 賃貸料の算定について

現在、「県有普通財産貸付事務処理要項」に基づき賃貸料が算定されているが、来年度からは市町村交付金法の適用対象となるため、当該賃貸資産に係る固定資産税相当額（固定資産税評価額の1.4%）を財産所在地の市町村に交付する必要がある。

現状では固定資産税相当額を賃貸料に上乘せしていないため、このままの賃貸条件では固定資産税相当額分を県が負担することになる。賃借人との間で適切な固定資産税相当額の負担が実現されるよう、交渉すべきである。

(2) 貸付を継続する場合の効率性について

当該工業団地は平成9年に分譲開始されており、分譲価格は坪あたり60千円であった。

平成12年には企業立地課へ所属替えされており、所属替え時の台帳価格は1㎡あたり4,737.98円であった。その後、価格改定（減額改定）を繰り返し、現在の台帳価格は1㎡あたり2,186.12円と半分以下となっている。当初の価格で計算すると、現在賃貸している土地の取得価格は67,742千円になる。

取得価格と平成24年度の貸付料収入見込で計算した場合の投資利回りは11.26%となり、悪い利回りではない。平成23年度の実績値では5.36%であり、貸付面積が賃借人側の需要によって左右されるという条件を考慮しても、最低限の利回りは確保できていると考えられる。

土地の分譲を行うことが最良の結果ではあるが、現状でそれが達成不可である以上、今後は、できるだけ利回りを確保できるよう貸付条件を検討することが望ましい。

事例 菊池テクノパーク 所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課

普通財産 土地：224,345.53㎡ 台帳価格：661,055千円

当該財産は完売となったセミコンテクノパークに続く半導体関連企業の誘致のために整備される工業団地である。工業団地の整備計画は平成20年度中に候補用地を選定した後、平成23年度に土地を取得し、平成25年度に分譲開始に向けて現在整備中である。

【指摘事項】

財産台帳の取得価格の記載について

台帳記載の土地価格661百万円は用地補償費のみの金額である。

造成工事代金は総額950百万円が予定されているが、平成23年度に400百万円を執行し、残りの550百万円は平成24年度へ繰越となっている。このため、平成23年度に執行された造成工事に係る支出額は現在のところ台帳には記載されていない。

平成23年度の造成工事代については土地の取得価格として台帳に記載し計上すべきであ

る。

事例 白岩産業団地 所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課

普通財産 土地：46,508.33 m² 台帳価格：476,512 千円

【概況】

白岩産業団地は新たな工業団地を建設して企業誘致を推進するために、熊本県が熊本県土地開発公社に開発を依頼し分譲した団地である。

計画が平成 3 年にスタートしたことから、この後の経済情勢悪化により分譲が進まなかった。その後、熊本県土地開発公社が平成 18 年度中に廃止されることとなったため、平成 17 年 3 月に熊本県が総額 655 百万円で土地を取得したものである。

当初は 4.4ha 分譲予定であったが結局分譲された土地はなく、現在はリース（賃貸）による企業立地が行われている。リースによる企業立地は 4 件、総面積 30,858.56 m²となっている。

なお、近い将来近隣にスマートインターの開設が予定されており、これに合わせて現在空き地となっている区画にも 2 件の引き合いがきているとのことである。

【意見】

企業立地の推進について

当工業団地は平成 3 年の開発以来 20 余年が経過しているが、土地開発公社が管理していた期間は 1 件の分譲もなく、開発行為そのものの妥当性に疑念を抱かせる状況である。土地開発公社は賃貸事業の主体となれないことから、貸付による企業立地が行えなかったことを考慮しても、多額の資金を無駄に寝かせていた事実は大きい。

一方、リースによる賃貸は平成 18 年度から立地が始まり、21 年度、22 年度、23 年度と立地が進んできている。

しかし、県が 655 百万円で取得した財産が、平成 23 年度実績で 13,465 千円の回収に止まっている。また、賃貸料は固定資産税評価額をもとに算定されるため、地価下落傾向にある状況下では将来的に得られる回収額も減少すると予想される。

仮に、現在立地している企業が契約満了まで賃借した場合、賃貸土地面積 30,858.56 m²の取得価額が約 438 百万円であるのに対して、契約期間中に得られる賃貸料の総額は約 444 百万円（現在の賃貸料年額×賃貸期間で算定）に止まるのであり、現在でも投資の損失が発生している状況である。

もちろん、企業立地には雇用創出という効果もあるため、単純な投資回収計算では語れない側面もある。しかし、現に損失が発生している以上、その損失を最小限にとどめることは県の責務である。

このような、損失の発生があることを認識し、未分譲の土地の立地推進に向けた努力を最大限行っていくことが望まれる。

事例 城南工業団地 所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課

普通財産 土地：293,098.75 m² 台帳価格：2,791,162 千円

【概況】

当該財産は平成 3 年に県南への企業誘致を目指し、南の拠点として熊本県土地開発公社に開発を依頼し、平成 6 年に分譲を開始した。

当初計画では 5 年間で分譲を完了する計画であったが、当時の社会経済情勢もあり、計画と実績とに大きな乖離が生じ、結果的に平成 10 年に 1 社が進出しただけにとどまっていた。

その後、企業立地を促進するために貸付による企業誘致が可能となるよう、工業団地を公社から県が買い上げ、平成 13 年 4 月から県の事業として分譲及び貸付を行うこととした。

これまでの実績は分譲対象面積 30ha に対して、分譲済みの土地面積 69,940.94 m²、賃貸済み面積 43,328.08 m²であり、進出した企業数は 9 社となっている。

未分譲区画の早期分譲又は賃貸に向けた取り組みを行っており、数社の引き合いがきているとのことである。

近隣にスマートインター建設の計画が発表されたこともあり、交通アクセスの改善が見込まれることから、積極的な誘致活動を行っている。

【意見】

企業立地の推進について

当団地も白岩産業団地と同様に土地開発公社からの引継物件である。土地開発公社からの買取時には不動産鑑定評価額により買取価格を決定しており、その総額は約 4,275 百万円であった。

その後、一部は分譲及び貸付けされ、土地代金が回収されているが、現在でも 237,796 m²価格改定前の当初価格で 3,288 百万円（1 m²あたり単価 13,825 円）が未分譲である。

このうち 43,328 m²は貸付中であるので、貸付中の用地に係る取得価額は約 599 百万円である。一方、これに対する賃貸料の総額は、30 年間の賃貸期間全体でも 543 百万円と推定される。

城南工業団地においても、貸付を行っても損失が発生している状況であることを踏まえ、できる限り損失を少なくするために、早期に企業立地が実現するよう最大限の努力を行う必要がある。

事例 くまもと臨空テクノパーク 所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課

普通財産 土地：121,226.00 m² 台帳価格：1,820,000 千円

【概況】

くまもと臨空テクノパークは完売となったセミコンテクノパークに続く、半導体関連企業の誘致のために整備された工業団地であり、平成 17 年度に設計開始し、平成 18 年度に土地の取得が行われている。

開発面積は 24ha、土地の用地補償費を含む総事業原価は約 30 億円であり、このうち半分の 12ha は既に分譲済である。なお、現有区画については既に売却相手先が決定しており、現在はその時期について協議を行っているところのことである。

【指摘事項】

財産台帳の登録について

全ての公有財産は公有財産台帳に登録されなければならないが、平成 18 年度に臨空テクノパークの事業用地を取得した際には、台帳登録が行われておらず、平成 23 年に 2 区画のうち 1 区画が分譲された後、残区画分だけについて平成 23 年 7 月に「新規登録」として台帳登録が行われている。

財産の取得、処分等の異動があった際には適時・適性に台帳に登録し管理していくことが不可欠である。

事例 水産研究センター内水面研究所 所管課：農林水産部農林水産政策課

行政財産 土地：9,753.00m² 台帳価格：42,788 千円

建物：2,215.45 m² 台帳価格：48,010 千円

【概況】

当該公有財産は昭和 56 年に水産研究センターの内水面研究所（支場）として取得、開設された施設である。以来、内水面漁業に関する調査研究及びアユの採苗を行ってきたが、平成 19 年に上天草市大矢野町の水産研究センターに業務を集約し、同研究所は閉鎖された。その後、売却の話もあったが実現せず、使用されないまま今日に至っている。

当該財産は平成 19 年の閉鎖後、施設としては使用されていないが、隣接するアユ中間育成施設（水産振興課所管）は使用が継続している。このアユ中間育成施設と共用している受電設備（電気室、機械室、オイルタンク等）があり、この部分だけは現在も利用されている。

このため、施設を廃却又は売却しようとする場合、この部分の処理をどうするのが問題となる。

また、現地は緑川南側の水田地帯の中にあり、立地的にも売却先を探すのは極めて難しい状況にある。

【意見】

有効活用に向けた取り組みについて

当該財産は施設閉鎖後使用されることなく、また、今後の使用再開も見込まれていない。

その一方で、老朽化した施設の一部を使い続けられている実態もあり、売却等により処分することが極めて難しい状況にある。

現在の所管課としては、共用している施設設備を所管している水産振興課に所管換えしたいとの意向であるようだが、所管換えするだけでは何の解決にもならない。

現実的には内水面漁協等、外部機関との連携により利用を図っていくことが一番であろう。しかし、行政財産である限り用途は制限される。また、共用している受電設備の取り扱いが問題となるのは明らかであるので、まず、共用設備についてどうするのか水産振興課と協議し、公有財産の有効利用に向けた課題をひとつひとつ解決していくことが望まれる。

事例 農業研究センター草地畜産研究所 所管課：農林水産部農林水産政策課

行政財産 土地：2,343,437.00 m² 台帳価格：239,499 千円

建物：7,449.39 m² 台帳価格：160,967 千円

【概況】

当該財産は昭和 45 年に畜産試験場阿蘇支場として開設されたものである。その後、農業研究センターが設置されたことにより農業研究センターの草地畜産研究所として設置され今日に至っている。

本館自体は農大阿蘇校舎の所管であり、口座も農大にある。本館は建設後 41 年が経過しており、老朽化が激しく、使用に耐えない状況である。現在校舎自体は閉鎖されていないものの、授業、実習等は全て本校で行っており、阿蘇校舎の利用は年に数回程度とのことである。

【意見】

財産の管理状況について

草地畜産研究所は農業大学校の建物を利用しているだけであるが、暖房が故障したままであるなど、職員の健康状態に悪影響を与えかねない状況にあり、早急な改善が求められる。

なお、現在、農林水産政策課、農業大学校、農業研究センターの三者で今後の対応を検討中とのことであり、今年度中に方向性を決定するとのことである。

事例 農業研究センター果樹研究所宿舎 所管課：農林水産部農林水産政策課

普通財産 建物：162.67 m² 台帳価格：2,953 千円

(用地は行政財産の果樹研究所の敷地内)

【概況】

当該財産は果樹研究所において試験研究を円滑に進め、さらには新品種等の盗難防止、

災害時の対応、適正な栽培管理を行うために昭和 47 年に建設された宿舎である。

建築後 40 年を経過しており、老朽化が激しい。平成 20 年度まで入居があったが、その後入居者がいない状況である。

【意見】

今後の財産活用について

老朽化が激しいため宿舎を解体撤去することは問題ない。ただし、果樹試験場の適正な栽培管理等のために建設されたはずである。解体後も果樹研究所が行政財産として求められている機能が十分に得られるのかを十分に検討する必要がある。

事例 農業大学阿蘇校舎及び農業大学本校旧学生寮 所管課：農林水産部経営局担い手・企業参入支援課

農業大学阿蘇校舎

行政財産 建物：3,089.37 m² 台帳価格：72,818 千円

(草地畜産研究所敷地内)

農業大学本校旧学生寮

行政財産 建物：2,386.64 m² 台帳価格：75,709 千円

【概況】

阿蘇校舎については運用がほぼ停止状況にあり、体育館、所長及び職員宿舎は未利用となっている。また、本校の旧学生寮についても利用されていない状態である。なお、阿蘇校舎については、清掃管理・機械警備等の費用として年間 1,433 千円が支出されている。

旧学生寮建物の一部を新規就農支援研修施設等に転用している以外は、現状有姿での転用の見込は立っておらず、また、建物の取壊し費用についても、相当の費用（阿蘇校舎の建物で 14,000 千円、旧学生寮で 1 億円）を要するために工事実施のめどが立っていないのが現状である。

仮に取り壊した場合の跡地利用に関しても、

- ・阿蘇校舎については場所が阿蘇外輪山の山頂にあり、飲料水確保の問題や街中から 1 時間弱要する等不便な立地にある
- ・旧学生寮については更地にしたとしても、面積が確保できず、かつ近くに調整池がある

といった理由から、他の用途（例：実習用農地等）への転換が難しいため、有効な利用方法が見つかっていない状態である。

【意見】

財産管理と有効活用について

施設の管理形態及び現状を踏まえた利用方針について引き続き検討協議を進め、有効活用を模索する必要がある。

また、旧学生寮については学校敷地内に立地しているとは言え、特に警備等を行っていないことから、外部から侵入され不法に利用される可能性がある。

建物取壊しまでの間、機械警備等による保安対策だけでも実施すべきであるとする。

事例 西原公共育成牧場 所管課：農林水産部生産局畜産課

普通財産 建物：18,251.28 ㎡ 台帳価格：280,540 千円

【概況】

すでに運用が廃止されており、土地については所有者である西原村に対して返却し、建物については補助金を基に取得している資産があるため、補助の要件から外れることがないよう、

- ① 使用年数 10 年未満の建物については無償譲渡
- ② 使用年数 10 年以上の建物については無償貸付
- ③ その他物品については無償譲渡

という形で西原村に対して処分・貸付を行っている。

なお、処分・貸付に際しては、資産取得時の補助条件に該当する用途で使用するものとして西原村と契約を行っており、議会の承認も得ている。また、西原村は同施設を民間の畜産業者に無償で貸し付けている。

西原村の建物等については、無償で貸し付けを行う代わりに管理や施設補修等に要する費用は使用者が負担しており、県の維持費等の支出はない。

【意見】

無償譲渡・無償貸付について

西原村に対する建物については、補助金を基に取得した資産であることから処分に制約があり、その制約に反しない範囲で無償譲渡・貸付を行っている。

また、使用期間が 10 年未満の建物と、10 年以上の建物について取り扱いが異なっているのは、

- ① 資産全てを西原村に譲渡した場合、将来の資産処分費用をすべて西原村が負担することになるため、同村にとって不利な条件となる
- ② 使用年数 10 年未満の建物を無償貸付とした場合、「補助事業等により取得し、又は効用の増加した財産の処分等の承認基準」により、補助金の返還対象となり県に支出負担が生じる

といった問題を回避するため、処分費用の負担がより少なく、取り扱いを分けざるを得なかったことによるものと考えられる。

事例 阿蘇公共育成牧場 所管課：農林水産部生産局畜産課

普通財産 用途廃止後、平成 20 年度に土地・建物を南小国町へ売却済

【概況】

阿蘇公共育成牧場の用地は、昭和 45 年 3 月 31 日付で南小国町から県が購入しているが、この際の条件として「売却したる土地につき、乙（熊本県）において、将来使用目的の変更、移転等を行う場合は、甲に適正な価格内で売戻すものとする」こととされている。

当初土地を購入した時点では、現在のように資産処分に関する規定等も整備されていなかったため、使用後の資産を地元自治体に優先的に戻すことを保証するため、このような条件を入れたものと思われるが、実質的には当該土地の取引については土地の売買には該当せず、土地の貸付、もしくは土地を担保とした資金の借入取引と解釈されうる取引である。

【意見】

土地購入時の契約内容について

土地に限らず、売買に際しては、対象物に対するすべてのリスクと便益が買主に移転することで、初めて成立するものと考えられる。

ここで、土地の買い戻しの権利を、条件付きながらも売主が有する場合、土地を自由に処分するという権利が買主に移転していないことになる。このような場合、一般的な企業会計においては売買とみなさず、土地を担保とした資金の借入取引とみなされる可能性が高く、予算外の借入・貸付を行っていると思われる余地がある。

現在事務運用されている公有財産の事務手続きにおいては、資産用途廃止後の処分に際してまず県庁内での有効活用策を模索し、その後周辺自治体に対して利活用を打診するように運用が定められている。このため、県内の他の自治体から土地を取得する際に、買い戻し条項を入れる必要性は低いと思われるが、やむを得ず特定の相手先に対して売り戻すことを条件に財産を取得する契約を結ぶ際は留意する必要があると考える。

事例 熊本県教育文化の森 所管課：農林水産部森林局森林整備課

普通財産 土地：90,750.37 m² 台帳価格：230,867 千円

【概況】

当該土地は、当初セミコンテクノパーク立地に伴う森林「公園」として整備するために取得したものであり、セミコンテクノパークに関する、工場立地法上定められた緑地面積の一部となっているため、緑地もしくは緑地を兼ねた公園としての利用以外の用途には使用できないという制約がある。

平成 9 年度において、単に工場立地法に基づく緑地帯等として保有するだけでなく、広く県民が利用できる森林公園の整備のためとして、高度技術研修開発基盤整備事業等特別会計から所管換えされている。

一部を県林業研究指導所の実験用畑として転用しているが、整備費用のねん出ができなかったこと、その後地盤が軟弱であり土地内に大きな空洞が存在し危険である等の理由から公園としての整備が行われず当初取得したままの状況となっている。

【指摘事項】

所管換え時での財産の活用法検討の必要性について

公園としての整備が可能な土地であるかどうかを確認したうえで所管換えを行うべきであるのに、事前にその検討が行われた形跡がない。

県有財産の有効活用のため、資産の有効活用が見込まれる部署に対する所管換えは有効な手段であると考えられるが、予定している活用案に沿った利用が実際に可能かどうか、事前によく検討したうえで実施するべきであったと考えられる。

特に本案件については、各種法律に基づく処分や転用の制約があるにもかかわらず、その制約を取り除いて利用することができるかどうかの可否、および、地質・地形的に公園としての整備が可能かどうか検討された形跡について、少なくとも保管されている資料を閲覧した限り確認ができなかった。

今後同様の案件が発生した場合は、当該資産が実際に活用可能かどうかを検討したうえで、所管換えの処理を行うべきである。

事例 熊本県大矢野種苗生産施設 所管課：農林水産部水産局水産振興課

行政財産 土地：31,984.74 m² 台帳価格：53,619 千円

建物：2,607.90 m² 台帳価格：74,494 千円

【概況】

熊本県大矢野種苗生産施設は、昭和40年に県営の「水産種苗センター」が水産試験場の施設として開設されたことに由来する。

県が所有している施設であるが、実際の使用及び管理は県が出捐した団体である公益財団法人くまもと里海づくり協会（旧「財団法人熊本県財倍漁業協会」）に種苗の生産を委託している。生産に関する業務を委託しているため、財産の使用許可及び使用料は徴求していない。

建物及び施設の中には老朽化が著しいものがある。特に第1屋内飼育棟については昭和44年の建築、第2屋内飼育棟については昭和56年の建築であり、それぞれの、耐用年数31年に対してすでに耐用年数を超過している。

そのほかにも水槽に亀裂を生じているもの等もあり、補修のための修繕費が発生している。修繕は計画的な修繕によるものではなく、補修が必要となる都度、予算要求を行い、予算の範囲内で行っている。

本来ならば建て替え等の更新投資を検討すべき時期にきているが、建て替え経費の見積もり等、更新に向けた検討は行われていない。仮に見積もりを行ったとしても予算がなく、

現実的には建て替えできる状況ではない。

また、当該施設の生産設備については2分の1の国庫補助金が財源となっているが、単なる建て替えではそのような補助制度はなく、全額県費での負担となることも更新投資を難しくする要因となっている。

【意見】

施設利用の検討について

当該施設は、年間を通じて種苗の生産が行われており、施設の利用度は高い水準で維持されている。また、種苗の生産及び放流は沿岸漁場整備開発法の規定を受けて実施される事業であり、水産資源の維持保全を図り水産物の安定供給に寄与する重要な事業であると理解される。

しかし、上述のとおり、当該種苗生産施設は老朽化が進み、更新投資が必要な時期が到来しているにもかかわらず、県の財政状況悪化を受け、必要な投資ができていない状態である。

逆に、投資を行わず、施設を廃止又は売却することになれば、当初の施設建設に係る補助金の返納義務が生じる可能性がある。補助金の額は概ね生産施設に係る投資額の半額と推定される。

現状では公益財団法人くまもと里海づくり協会に生産を委託している。そこで、当該公益財団法人に施設を譲与し、公益財団が熊本県の枠にとらわれず他地域からの種苗生産を請け負うなど、規模の拡大を行うことによって利益を生み出し、その利益によって設備の更新費用を捻出することも考えられる。

いずれにしても現在の枠組みを続ける限り、施設の利用はできなくなると想定されるので、公益財団法人との関係のあり方を含めた、抜本的な方策を検討すべきである。

事例 熊本土木事務所 所管課：土木部監理課

行政財産 土地：6,528.99 m² 台帳価格：87,920 千円

建物：3,138 m² 台帳価格：57,416 千円

【概況】

熊本土木事務所は昭和44年2月に事務所棟が建設され、県の熊本市における土木事業を担っており、また、防災拠点施設としての機能を有しているが、平成24年4月1日に熊本市が政令指定都市に移行したことにより、道路事業等の事務移譲が行われ、職員数が減少し空室が発生している。建物も老朽化しており、利用率の低い建物の解体費用や整備費用の発生が見込まれるが、現状会議室等として利用しており、また、平成24年7月に発生した熊本広域大水害対応に活用している状況である。

なお、平成23年3月31日に隣接する土木事務所駐車場(6,409.23 m²)を用途廃止し、4月1日付けで熊本東警察署建設事業予定地とするため警察本部へ所管換えが行われており、

所管換えの手続きは適正に行われていた。

【意見】

今後の有用活用について

施設は老朽化しており耐震改修工事約 20,000 千円等も見込まれているが、隣接地には県有施設が多く、熊本市地域の県有施設の集約化や防災拠点施設としての十分な機能確保のために隣接地を含め今後の有効活用を総合的に検討していくことが必要である。

事例 熊本土木事務所神水詰所跡地 所管課：土木部監理課

普通財産 土地：94.82 m² 台帳価格：4,184 千円

【概況】

当該神水詰所跡地は 2 筆の土地があり、神水本町 1000 番地（8.69 m²）は周囲を国道 57 号と同道路の路面排水路及び熊本市道に囲まれた三角形の土地であり、単独利用はできず、周囲も官地であるため利用も売却もできない状況の土地であり、現在コミュニティーボード設置のため熊本市に 1.44 m²を無償貸付している。

また、神水本町 989 番 23（86.13 m²）は登記簿上の土地所有者は熊本県であり、平成 12 年 8 月に地目は公衆用道路へ地目変更されているが、現地の確認ができず現状は国道 57 号線の中に取り込まれているものと思われる。

【意見】

国との交渉について

2 筆の土地とも国道 57 号線又は国道沿いの土地であり、国土交通省熊本河川国道事務所に現状を説明し、境界立ち会い時の地積測量図や字図形状の経緯を再確認することになっているが、神水本町 1000 番地（8.69 m²）の土地については、現状の利用状況から考えて国に買い取ってもらうよう交渉していくしかないと考えられる。

事例 熊本県建設技術センター貸付 所管課：土木部監理課

普通財産 土地：12,305 m² 台帳価格：124,852 千円

建物：2,045.15 m² 台帳価格：103,858 千円

【概況】

公共事業の円滑な執行と建設業関連産業の発展に資するため設立された財団法人熊本県建設技術センターの研修・試験業務等の事業実施のため土地建物を貸付けしている財産であり、貸付に係る事務手続きは適切になされている。

なお、同施設の研修棟 1 階に保管している変圧器に PCB が含まれている可能性があり、法令等で定められた期日までに検査を行う予定である。

【意見】

PCB の検査後の対処について

来年度予算の要求で検査費用を計上するとのことであり、処分が必要となる高濃度 PCB か低濃度 PCB か見極め、適切な対処を行うことが望まれる。

事例 廃道敷 7 口座 所管課：土木部道路保全課

普通財産 土地：1,845.21 m²（7 口座） 台帳価格：16,565 千円（7 口座）

【概況】

旧県道高森線をはじめ 7 口座とも道路付け替え後残地として残っている不整形地であり、それぞれの土地単独での利活用は困難な状況であり、近隣地主への売却交渉等を行っている。

【意見】

財産処分への取り組みについて

不整形地であり一般的には利用しにくい土地であり、各口座の隣接地の所有者と土地の交換を行い少しでも整形地にして売却を行う等、交渉を続けていかざるを得ないと考えられる。

また、このような不整形地であり単独での売却が困難な廃道敷や廃川敷を一括して管理し、隣接者や市町村と交渉する部門を整備し処分していくことを検討して行くことが必要である。

事例 新幹線・連続立体交差事業先行取得用地 3 口座 所管課：土木部都市計画課

普通財産 土地：6,284.42 m² 台帳価格：937,888 千円

【概況】

熊本県土地開発基金が新幹線の連続立体交差事業のために先行取得した土地だったが、同基金の廃止に伴い平成 19 年に公有財産として受け入れたものである。現在は在来線の高架化工事が行われており、現場事務所や資材置場として利用している。

【意見】

事前の財産活用法の検討について

熊本県が行なっている連続立体交差事業はあと数年で当該事業が終了する。その時点での有効利用については事前に検討を行ない、未利用財産とならないように準備する必要があると考える。

事例 本妙寺山緑地公園 所管課：土木部都市計画課

行政財産 土地：101,520.00 m² 台帳価格：458,591 千円

【概況】

昭和 48 年に宗教法人の墓地開発に対して不許可としたことから始まったものであり、裁判を経て和解により熊本県土地開発公社を通して県が取得することとなった。

平成 23 年 4 月より都市公園として利用し、豊かな樹林地の保全に役立っている。

【意見】

公園としての利活用について

土地取得の経緯が墓地開発の不許可に端を発するものであり、都市近郊における風致や景観の維持のために購入されたものである。しかし、公園として整備されることで豊かな自然環境が維持・管理されるとともに地域住民の憩いの場ともなる。今後は、公園設置の目的に沿った利活用が望まれる。

事例 旧加勢川廃川敷地 所管課：土木部河川課

普通財産 土地：304.09 m² 台帳価格：3,840 千円

【概況】

昭和 32 年に公用廃止をし、廃川敷地となった。家屋の占有者に対して売却を想定していたが、所有権や境界についてトラブルが生じて長期化した。平成 17 年 7 月に境界が確定したことから、一部については売却が完了した。3 件（5 筆）については、購入の意思はあるものの資金的な問題で売買契約が締結できずにいる。

なお、占有許可も出していないため、使用料もとれておらず、不法占有の状態になっている。

【指摘事項】

不法占有の解消について

公用廃止の時点で境界確定等の手続きがなされていなかったことから、問題が長期化し、また、不法占有が生じている。当時の経緯や資料が適切に保管されていないため分からないこともあるが、不法占有の状況は早急に解消すべきであり、現占有者との売却交渉を根気強く続けていく必要がある。

その際には法令等の許す範囲で柔軟な対応（分納や転売禁止条項等への対応）により、早期の解決（売却）をするべきであり、一方では平成 17 年に先に取得した者との公平性も考慮する必要があると考える。

事例 三角港港湾緑地（岩谷地区） 所管課：土木部河川港湾局港湾課

行政財産 土地：7,903.00 m² 台帳価格：94,045 千円

【概況】

三角港港湾緑地は、平成5年から6年にかけて三角港環境整備事業により整備されたレクリエーション緑地である。なお、上天草市が三叉路をT字路に工事することから、当該土地の一部を上天草市に売却している。

【意見】

緑地部分の今後の利用について

当該緑地については、今後も公園緑地として利用する方針である。しかし、当該土地は熊本市内から天草への幹線道路である国道57号線沿いの土地であり、面積も適度に広いことから、商業用地としても利用価値は高いものとする。

積極的に売却の検討はなされていないが、売却の可能性も検討すべきとする。

事例 河内港聖ヶ塔埋立地区 所管課：土木部河川港湾局港湾課

行政財産 土地：107,011.62 m² 台帳価格：636,719 千円

【概況】

聖ヶ塔埋立地は、公園緑地、漁業関連用地、護岸敷の用に供するため平成2年より他港の浚渫土砂により作られた用地であり、すでに漁業関連用地については普通財産として、河内漁業協同組合に平成21年3月に売却している。

残った土地は行政財産（緑地）として管理しているが、埋立時に河内町（合併前）のブランドー郷構想関連施設としての利用計画があったものの、熊本市と合併し計画が中止となっている。

一部の土地については、熊本市へ無償で貸し付け、住民の要望により多目的広場を熊本市が整備しているが、残りの土地については、熊本市に土地活用を促しているものの現在は利用計画がない。

【意見】

無償貸付け後の活用法の検討について

現在、残った行政財産の一部を熊本市に無償で貸し付けているが、当該土地を今後どう利用するか熊本市で検討中である。

所管課としては、今後も熊本市の利用計画がないようであれば、熊本県独自で有効活用することを検討すべきである。具体的には、公園やサッカー場等の県民が自由に利用できる施設が望まれる。

**事例 熊本港港湾関連用地 所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課及び土木部
河川港湾局港湾課**

【概況】

昭和 54 年に熊本港大橋工事に着手し、平成 5 年のフェリー岸壁供用開始、フェリー就航（熊本・島原間）に続き、公共岸壁（-4.5m、-5.5m 及び-7.5m「1 バース」）を供用し、さらに、平成 11 年 7 月からは、韓国（釜山港）との間に、コンテナ国際定期航路が開設されるなど、熊本都市圏の人流、物流拠点として発展している。

また、臨海用地について約 10ha を第一次分譲地として、平成 15 年 7 月から分譲を開始した。平成 17 年 1 月に割賦納入制度を導入後、平成 18 年 11 月からは新たにリース制度を導入するなど、企業のニーズに合った利用しやすい環境づくりに取り組んでいる。

熊本港関連用地は第一次分譲地と第二次分譲予定地に分かれている。

1. 第一次分譲地

所管課：商工観光労働部新産業振興局企業立地課ポートセールス推進室
（平成 23 年度までは港湾課が所管）

普通財産 リース 9 区画 土地：54,832.00 m² 台帳価格：608,093 千円
分譲地 11 区画 土地：40,472.00 m² 台帳価格：448,839 千円

【概況】

当該土地は熊本港の浚渫整備に伴い排出された浚渫土砂処分地として造成された。平成 23 年度までは港湾課が所管し、土地の分譲・貸付を行ってきたが、平成 24 年 4 月 1 日から企業立地課の所管となっている。

分譲予定地 11 区画はこれまで分譲実績はなく、9 区画については普通財産の貸付契約により賃貸借しており、貸付期間は 30 年以内となっている。

【意見】

（1）有効活用について

現状での土地利用状況は、広大な未分譲、未利用地が残っている。また、分譲地の後背地には今後分譲される予定の土地があり、需要に対して供給が過剰となるおそれがあり、できるだけ早く分譲を行うことが必要である。

しかし、現状の利用は主にいわゆる静脈物流の事業者が多く、その反面、現在残っている区画は港湾計画上、「交流厚生用地」として指定されているため、土地の用途は会議場、研修施設といった交流施設、または図書館、水族館等の文化施設、マリーナ、スポーツ・レクリエーション施設などに限られている。

現状では熊本港自体の利用者数や貨物取扱量の伸び悩みもあり、このような施設を誘致することは困難な状況にあると言わざるを得ない。

今後、必要であれば港湾計画の見直しも含めて、早急な土地利用が可能となるような方策を検討すべきである。

(2) 企業誘致のための努力について

企業の進出が進まない理由の一つとして、保証金等の初期費用の高さの問題があると考えられる。現在保証金として、6 か月分の貸付料の他に、建物解体撤去費用相当額をもらっている。当該土地の規模から考えても建設される建物は相当規模になることから、建物解体費総額は数千万円にのぼると考える。

景気が悪化しており、進出企業が倒産することで、建物が撤去されないまま残される危険に配慮して当該措置がなされているものと考えられるが、逆に景気悪化の状況においては当該保証金制度が進出の障害となっている恐れがある。

今後保証金制度を緩和することを検討すべきであり、また、優遇税制等の総合的な誘致対策を検討する必要がある。

(3) 土壌汚染に対する配慮について

現在土地を貸し付けている民間企業のうち、2 社は産業廃棄物の収集業者である。貸付にあたっては必要な公害対策措置が講じられているが、埋立地であることから、汚染された雨水が海に流れ込む危険も存在する。

今後、定期的に土壌汚染が発生していないか、土壌検査を実施し、公害防止の対策を講じる必要があると考える。

2. 第二次分譲予定地

所管課：土木部河川港湾局港湾課

普通財産 土地：317,031.00 m² 台帳価格：3,515,912 千円



【概況】

第二次分譲予定地については、普通財産として管理されており、また、フェリーターミナルの西側については行政財産となっており、フェリーや貨物船が着く港として使用され

ている。

第二次分譲予定地は現在埋め立てが完了したままの状態、建物等を立てるための整備までは進んでいない。

【意見】

(1) 第二次分譲地の有効活用について

第二次分譲予定地は埋め立てが完了したままの状態であり、第一次分譲地の誘致がある程度進んだ段階で整備がなされる予定である。しかし、第一次分譲地の誘致状況は芳しくなく、第二次分譲予定地の整備開始時期も予定が立たない状況である。

第二次分譲予定地については、地盤の脆弱性等の問題や港湾法などの法令等によりその用途に制約があり、メガソーラーの建設や、県民が自由に使用できる大規模な運動施設の建設等が考えられる。

今後、県民に喜ばれる利用の仕方の検討が望まれる。

(2) 熊本市の関与について

全国的にみると、港湾がある 16 の政令指定都市のうち、都道府県の管理する港湾が 9 港、政令指定都市の管理する港湾が 6 港、県と政令市が共同で組織した一部事務組合の管理する港湾が 1 港である。熊本市のように近年政令指定都市に移行した都市にある港湾は、まだ県が管理しているところが多い。

熊本県と熊本市も政令指定都市への移行準備段階で協議を行い、移行時には熊本港の管理を熊本市に移管しないことで合意している。

しかし、管理を移管するかどうかは別にして、熊本港は熊本市に立地しており、熊本港の有効活用に熊本市の積極的な関与は不可欠であると考え。同様に熊本県が有している八代港については、企業の誘致等に八代市が積極的に協力しており、良好な協力体制ができています。

今後、熊本市に対して熊本港の有効活用について積極的な関与を促す努力が望まれる。

事例 八代港工業用地（大島地区） 所管課：土木部河川港湾局港湾課

普通財産 土地：3,242.00 m² 台帳価格：14,875 千円

【概況】

大島地区は、八代港臨海工業用地として昭和 40 年 11 月 4 日付で国から払下げを受けたものであり、大島地区は樋門を構成する土地の一部となっている。

【指摘事項】

財産区分について

現在当該土地は普通財産として管理がなされている。しかし、当該土地には大島樋門が存在しており、八代港の干満時の海水の排出を調整する重要な機能を果たしている。当該

土地については普通財産としてではなく、行政財産として管理をすることが妥当であると考ええる。

利用を希望するものが現れた場合、行政財産の目的外使用で対応すれば足りると考える。

事例 県営住宅万日山団地 所管課：土木部住宅課

行政財産 土地：8,677.55 m² 台帳価格：164,426 千円

【概況】

県営住宅の入居者退去後、建物は用途廃止して平成 15 年度から平成 16 年度にかけ解体を行い、現在は土地のみ管理中であり低利活用の状態である。

【指摘事項】

財産区分について

現在当該土地は行政財産として区分されているが、本来建物の用途廃止時に行政財産から普通財産へ用途変更を行い管理すべき財産と考える。

【意見】

有効活用について

万日山の傾斜地にあたることから長期間低利活用の状況が続いており、植樹をするなどして管理しているが、隣接する住宅課所管の県営住宅花岡山団地貸付地（5,665.57 m²）及び企画振興部地域振興課所管の万日山（72,799.34 m²）と合わせ万日山を一体として公園化を検討するなど、熊本駅周辺整備計画の中で今後の利活用法を検討すべきである。

事例 県営住宅花岡山団地貸付地 所管課：土木部住宅課

普通財産 土地：5,665.57 m² 台帳価格：15,088 千円

【概況】

昭和 23 年に 20 戸建設し、昭和 31 年に建物のみ各入居者へ譲渡され、土地については譲渡価格の折りがつかず昭和 36 年から 20 年間の賃貸契約が締結され、その後更新時期に更新手続がとられた。当団地貸付地は万日山の急傾斜地にあり、接道条件が不良であることによる関係法令の制限等で住宅の建て替えができず、転出等により現在では 7 世帯に土地を貸付している。

【指摘事項】

賃料未収と建物未解体について

賃借人が平成 18 年 1 月に死亡した区画には建物（空き家）が取り壊されず残っており、また、同賃借人の平成 17 年度及び平成 18 年度分賃料が未収となっている。

相続人に賃料不払分の請求や建物の取り壊しの交渉を続けているが解決には至っていない。空き家の状態で長期間経過することにより、不法使用等の問題が生じることも懸念さ

れ、財産管理上できるだけ速やかに建物の取り壊しと未収賃料の回収に努める必要がある。

また、現在賃貸中の 7 区画に関しても急傾斜地のため、現地での建て替えが困難であることから、現状では賃借人の転出等の機会に契約解除を行い更地化していくほかなく時間を要すると考えられるが、隣接する県有地の利用と合わせ総合的な活用策を検討しておくことが必要である。

事例 団地道路残地 16 口座 所管課：土木部住宅課

普通財産 土地：11,705.09 m²

No	物件名	所在地	土地面積 (m ²)
1	建売住宅花陵団地道路残地	八島 2 丁目	337.00
2	建売住宅腰の尾団地道路残地	帯山 1 丁目	721.00
3	建売住宅渡瀬団地道路残地	帯山 1 丁目	377.00
4	建売住宅渡鹿団地道路残地	渡鹿 2 丁目	802.00
5	建売住宅出水乙丸団地道路残地	国府 3 丁目	704.60
6	建売住宅出水 E 団地道路残地	水前寺 4 丁目	291.43
7	建売住宅出水八ツ島団地道路残地	国府本町	1,421.54
8	建売住宅堀の内団地道路残地	国府 2 丁目	1,126.00
9	建売住宅上ノ郷団地残地	上ノ郷町	936.52
10	建売住宅清水団地道路残地	室園町	223.00
11	旧災害住宅亀井団地道路残地	清水亀井町	1,375.87
12	旧災害住宅帯山第 1 団地道路残地	帯山 1 丁目	2,310.54
13	旧災害住宅小島団地道路残地	小島下町	52.00
14	旧分譲住宅花園 G 団地	花園 3 丁目	572.45
15	旧建売住宅出水 F 団地	帯山 1 丁目	394.05
16	清水代替残地	清水町大窪	60.09

【概況】

建売住宅団地、災害住宅団地の造成分譲後に残った団地敷地内の道路部分の残地であり、市道としての要件を満たしていないことから熊本市への譲渡が進まず県有地として残っている。

この 16 口座のうち、清水代替残地については 2 筆 147.22 m²につき平成 24 年 2 月に隣接地権者へ売却することができたが、なお 1 筆 60.09 m²が残る結果となり、市道への編入以外処分の見込みが立たなくなっている。

また、他の 15 口座については住宅課で管理を続けているが、この 10 年以上まったく処分等は進んでいない。

【意見】

財産処分の専門部署設置の必要性について

このような団地内道路残地についてはすでに住宅課での管理には限界があり、市道への編入を含めた熊本市との交渉を進めるためにも未利用財産を一括に管理する部署を設置して専門的に解決して行くことが必要である。

事例 教育センター 所管課：教育庁教育政策課（教育センター）

行政財産 土地：54,169.00 m² 台帳価格：157,249 千円

建物：7,824.50 m² 台帳価格：271,736 千円

【概況】

熊本県における教育の充実及び振興を図る目的とした熊本県立教育センターを設置するため、昭和 46 年 12 月に本館棟、理科棟他を取得し、教育関係職員の研修、教育に関する専門的・技術的事項の調査研究、教育相談、教育に関する図書及び資料の収集及び活用、情報処理に関すること等の事業を行っている。

平成 23 年度での教育関係者の研修者数は 6,360 名、研究事業・教育相談等の利用者約 820 名であり、研修体系の見直しにより今後利用者数の増加が見込まれている。

【指摘事項】

財産異動報告について

平成 7 年 3 月の女子便所建設に際して、昭和 46 年 12 月に建設されたプロパン庫 12.75 m²が取り壊されているが、公有財産台帳上残ったままの状態であった。今回の監査に当たり事前に現地確認を行って取り壊しが判明したため、平成 24 年 9 月に公有財産異動報告書の決裁を行い、財産台帳の整理をしている。なお、プロパン庫の異動処理後の建物面積は 7,811.75 m²、台帳価格は 271,624 千円である。

今後は台帳と施設建物との定期的な照合を行い、適切な財産管理を進めていくことが重要である。

【意見】

施設老朽化への対応について

当該施設は昭和 46 年 12 月から昭和 49 年 6 月にかけて取得された建物であり、建築から 40 年近く経過し老朽化が進んでいる。

教育センターの事業を円滑に実施していく上で、今後大規模な改修や移転を含めた検討が必要であり、予算措置を含めた対応が求められる。

事例 旧宇土高等学校三角分校 所管課：教育庁施設課

普通財産 土地：2,126.00 m² 台帳価格：9,633 千円

【概況】

旧宇土高校三角分校は昭和 63 年 3 月 31 日で廃校となり、昭和 63 年 4 月 1 日で行政財産から普通財産への用途変更がなされ、昭和 63 年 12 月から旧三角町へ施設の管理委託を行っていたが、隣接する町立三角中学校の統廃合による移転により、旧三角町での利用計画がなくなり以後未利用の状態となり、校舎等の取り壊しは平成 17 年度で行われた。

現在は更地の状況で長期間未利用の状況が続いており、維持費用として年間 150 千円程の除草費用の支出が生じている。

【意見】

未利用財産への対応について

当該施設については、平成 16 年 3 月には旧三角町での今後の利用計画がないことが判明し、平成 17 年 11 月から平成 18 年 2 月にかけて校舎解体工事が実施されている。この間に各部局への利用の協議は行われたと考えられるが、所管課が管財課へ処分依頼を行ったのが平成 22 年 4 月とのことであり、校舎解体から 4 年も経過しており、この間は未利用の状況が続いていたことになる。

本来校舎を解体し更地にした平成 17 年度末時点において、当該財産に関しては売却処分を行うことを前提としていたと考えられ、速やかな売却等の手続きを行うべきであったと考える。

なお、隣接地の旧三角中学校も校舎は解体され更地となっており、宇城市との協議も近い隣接地を含む活用策の検討も必要である。

事例 氷川警察署予定地 所管課：警察本部警務部会計課

行政財産 土地：6,283.43 m² 台帳価格：70,052 千円



氷川警察署予定地



氷川警察署予定地

【概況】

当該財産は、平成13年から平成16年にかけて氷川警察署の移転予定地として国道3号線沿いの土地を取得したものである。

当初の計画では、平成 17 年に新警察署庁舎を建設する予定であったが、水害に伴う水俣警察署の整備が必要と判断されたことからいったん先送りされた。その後、平成 20 年に予算要求を行ったが、耐震検査の結果から熊本東警察署の整備が緊急に必要と判断されたことから、再度先送りされ、その後建設に着手できないまま今日に至っている。

【意見】

有効活用の検討について

当該財産は、平成 16 年の取得以来行政財産として登録されているが、警察活動に使用されたことはない。警察署庁舎建設の予定が 2 度に渡り変更となり、それもやむを得ない理由によるものであるが、未利用のまま 10 年間近く保有されているのみであることは事実である。

また、警察署庁舎建設には国から半額の補助金が交付される。しかし、国の補助金も確保できた予算の中から割り当てられるものであり、いつ実際に予算がつくか不明である。

今後、ある程度の期間、庁舎建設の予算が確保できる見通しが見つからないようであれば、維持管理のために除草費用が支出されている現状を考慮して、財産の有効利用に向け何らかの検討を行うことが望ましい。

事例 熊本東警察署分室 所管課：警察本部警務部会計課

行政財産 土地：363.01 m² 台帳価格：27,924 千円

建物：66.40 m² 台帳価格：2,298 千円

【概況】

当該資産は昭和 57 年に土地を購入し、昭和 59 年から平成 16 年 3 月まで託麻交番として利用していたが、施設の狭隘を理由に託麻交番が移転したことに伴い、熊本東警察署分室に用途を変更し、暴走族取り締まりの拠点として週末を中心に頻繁に利用されていた。

しかし、建物の老朽化が激しく、雨漏りのため建物内部の損傷が著しいことから、建物内部の利用はできない状況である。

現在、土地建物一体での譲渡に向け、準備を行っており、平成 24 年 11 月 5 日に行政財産の用途廃止を決裁した。

【意見】

処分に向けた迅速な取り組みについて

当該財産については売却予定とのことであるが、当年度の予定としては地積の実測及び鑑定評価を行う予定とのことである。実際の売却手続きは管財課が行うことになるが、売却の手続を行うのは来年度になる予定とのことであった。

一方、当該財産については近隣の事業者等から売却の引き合いも出ているとのことである。不動産の売買にはタイミングも大事な要素となり得るので、そのような引き合いが出てきているのであれば、予定を繰り上げ、積極的に売却手続を進めることが望ましい。

事例 御船警察署旧益城交番跡地 所管課：警察本部警務部会計課

普通財産 土地：687.00 m² 台帳価格：6,407 千円

【概況】

平成 23 年 3 月まで益城交番として利用されていたが、別地に益城交番を新築してからは利用されていなかった。

【意見】

未利用状況の解消について

平成 24 年 9 月に旧益城交番跡地（県有地）と現益城交番敷地（益城町有地）との交換契約を締結し、旧益城交番跡地の所有権は益城町に移転しており（交換差金 297,000 円を支払）、未利用状況の解消がなされている。

事例 警察署旧駐在所 5 口座 所管課：警察本部警務部会計課

① 熊本南警察署旧富合町新駐在所

普通財産 土地：287.87 m² 台帳価格：1,552 千円

建物：62.93 m² 台帳価格：872 千円

【現況】

平成 24 年 3 月まで富合新駐在所として利用されていたが、当該駐在所と小岩瀬駐在所を統合して別地に富合駐在所を新築してからは利用されていない。木造で耐用年数 21 年に対して経過年数 37 年であり老朽化している。

② 熊本南警察署旧小岩瀬駐在所

普通財産 土地：400.05 m²（熊本市より使用許可、借地）

建物：67.71 m² 台帳価格：1,023 千円

【現況】

平成 24 年 3 月まで小岩瀬駐在所として利用されていたが、当該駐在所と富合新駐在所を統合して別地に富合駐在所を新築してからは利用されていない。木造で耐用年数 21 年に対して経過年数 39 年であり老朽化している。平成 24 年度中に建物を解体し敷地を熊本市に返還する予定である。

③ 山鹿警察署旧岩野駐在所

普通財産 土地：526.94 m²（個人より賃借）

建物：67.89 m² 台帳価格：901 千円

【現況】

平成 24 年 3 月まで岩野駐在所として利用されていたが、別地に当該駐在所にかわる鹿北駐在所を新築されてからは利用されていない。

木造で耐用年数 21 年に対して経過年数 34 年であり老朽化しており、利用見込みもな
いため、平成 24 年 9 月に建物を解体し敷地は原状回復のうえ返還した。

④ 大津警察署旧西原駐在所

普通財産 土地：623.07 m²（西原村より賃借）

建物：61.92 m² 台帳価格：1,155 千円

【現況】

平成 24 年 3 月まで西原駐在所として利用されていたが、別地に新築移転してから利
用されていない。

木造で耐用年数 21 年に対して経過年数 38 年であり老朽化しており、利用見込みもな
いため、平成 24 年 9 月に建物を解体し敷地は原状回復のうえ返還した。

⑤ 氷川警察署旧鹿島駐在所

普通財産 土地：228.00 m²（氷川町より賃借）

建物：65.06 m² 台帳価格：907 千円

【現況】

平成 24 年 3 月まで鹿島駐在所として利用されていたが、別地に新築移転してから利
用されていない。

木造で耐用年数 21 年に対し経過年数 37 年であり老朽化しており。利用見込みもな
いため、平成 24 年 9 月に建物を解体し敷地は原状回復のうえ返還した。

【意見】

旧駐在所 5 口座への取り組みについて

上記の旧駐在所 5 口座のうち、熊本南警察署旧富合町新駐在所については建物も耐用年
数を超え老朽化しており利用の見込みはないものと考えられ、処分に向けた早急な取り組
みが必要であり、また、熊本市からの借地にある熊本南警察署旧小岩瀬駐在所についても
建物の速やかな解体、原状回復を行い熊本市へ返還することが望まれる。

3. 公有財産の使用許可・貸付けについて

事例 熊本県総合福祉センター 所管課：健康福祉部健康福祉政策課

行政財産 土地：2,193.01 m² 台帳価格：241,136 千円

建物：5,790.70 m² 台帳価格：842,279 千円

【概況】

熊本県総合福祉センターは、熊本県民の福祉向上のため、民間福祉団体間の連絡調整
やボランティア活動の援助・促進をはじめ、福祉情報の提供、福祉人材の養成・確保並
びに社会福祉に関する相談等を行う民間福祉活動の拠点となることを目的として建設

された施設である。また、社会福祉に関する研修及び会議のための会議室の提供を行っている。



1. 入居状況

当該施設に入居している団体、実施事業は以下のとおりである。

入居団体名	フロア	実施事業等	活動内容	減免適用
熊本県社会福祉協議会	5階	事務室	社会福祉協議会は、地域に暮らす住民のほか、民生委員・児童委員、社会福祉施設・社会福祉法人等の社会福祉関係者、保健・医療・教育など関係機関の参加・協力のもと、地域の人びとが住み慣れたまちで安心して生活することのできる「福祉のまちづくり」の実現をめざしたさまざまな活動をおこなっている。	有り
	4階	熊本県福祉人材・研修センター	同センターは、関係機関・団体との連携、協働しながら、福祉職場の現状や人材ニーズ等の把握に努め、福祉人材無料職業紹介事業などにより人材の確保・定着を支援している。また、国の福祉・介護人材確保緊急支援事業を受け、「介護福祉士等修学資金貸付制度」を新設するとともに、「複数事業所連携事業」等を実施することにより、人材の定着・他業種からの参入を促進している。 さらに、多様化するニーズに応えるため、研修センターとしての機能を高め、人材の育成と組織づくりに向けた「生涯研修課程」及び「課題別研修」などの体系的な研修を実施し、社会福祉従事者の資質向上に努めている。	—
	3階	地域福祉権利	同会は、社会福祉協議会と利用者が契約を結び、	有り

		<p>擁護センター</p> <p>利用者の希望にもとづいた援助を実施する。サービスの提供にあたっては、利用者の希望や困っている事を確認しながら、援助の内容や訪問回数などを記入した「支援計画」を作成し、援助を実施する。</p>	
		<p>熊本県社会福祉サービス評価センター</p> <p>熊本県では、平成16年10月に設置された「熊本県福祉サービス第三者評価システム検討委員会」による検討が行われ、平成18年度から「福祉サービス第三者評価」が実施されている。</p> <p>これを受けて、県社協の基本理念である「県民が支えあい、だれもがその人らしく、安心していきいきと暮らせる福祉社会の実現」を達成するため、常に利用者本位の視点に立って福祉サービスを提供する事業者の皆様と「福祉サービスの質の向上」に取り組むことを目的として「福祉サービス評価センター」を設置し、「福祉サービス第三者評価事業」に取り組んでいる。</p>	
		<p>熊本県福祉サービス運営適正化委員会</p> <p>福祉サービス利用援助事業の適正な運営を確保するとともに、福祉サービス利用者からの苦情を適切に解決することにより、福祉サービス利用者の権利を擁護するため、社会福祉法第83条に基づき、各都道府県に設置された委員会である。</p> <p>【業務】</p> <p>①福祉サービス利用援助事業が適正に運営されるよう事業全般の監視を行い、必要に応じ実施主体に対し助言や勧告を行う。</p> <p>②福祉サービスに関する苦情解決に向けての相談、助言、調査、あっせんを行う。また、虐待や法令違反など重大な不当行為に関する内容の苦情を受けた場合には、熊本県知事に対し通知を行う。</p>	
2階	熊本県ボランティアセンター	<p>同センターは以下のような活動を行っている。</p> <p>① 相談・紹介</p> <p>ボランティア活動を始めたい人、ボランティアを必要とする人や施設からの相談を受け付け、必要に応じて紹介。また、情報提供がスムーズにできるようにボランティア活動をした人の登録も行</p>	—

			<p>っている。</p> <p>② 要請・研修 ボランティア活動について学んでみたいという人のために、ボランティア講座や研修会を開催。現在ボランティア活動中の方にも、それぞれのレベルに合わせた研修の機会を設けている。</p> <p>③ 情報の発信 ビデオや図書の貸出しなどボランティア活動に関する資料や情報の提供。また、情報誌の発行・講演会の開催などを通じてボランティア活動を広く理解していただく活動をしている。</p> <p>④ 調査・研究 地域におけるボランティア活動に関する調査・研究、また先進地の取り組みの事例調査などを行っている。</p> <p>⑤ 写真による案内 熊本県ボランティアセンターの施設やボランティアのための情報誌、フィルム・ビデオライブラリーを紹介。</p>	
熊本県PTA 連合会	4階	事務室	<p>同会は、熊本県下におけるPTAの連絡提携に当たり、総意を結集して、児童・生徒の健全な成長とPTA会員の資質の向上及び教育の振興を図ることを目的として活動する団体である。具体的には以下のような事業を行っている。</p> <p>①単位PTA及び郡市PTA連絡協議会（連合会）相互の連絡協調並びに関係諸団体との連絡提携</p> <p>②児童・生徒の健全育成</p> <p>③PTA会員の研修並びにリーダーの育成のための研究及び研修会の開催</p> <p>④教育に関する各種の研究調査及び資料の提供並びに広報紙の発行</p> <p>⑤その他、本会の目的を達成するために必要な事業</p>	無し
		熊本県PTA 災害見舞金安	<p>同会は熊本県PTA災害見舞金制度を運営しており、昭和50年に発足して以来、36年にわたり学</p>	

		全会	校や保護者の皆様とともに児童生徒の健全育成と体育・文化・スポーツ活動の振興を図ってきた。この間に不幸にも発生した事故は、死亡 163 件、後遺障害を残す事故 387 件、交通事故 1,342 件、学校管理外における負傷事故 6,686 件（負傷については昭和 56 年度から）で、これらに対して見舞金を給付してきている。	
熊本県共同募 金会	4 階	事務室	同会は、赤い羽根共同募金の熊本県支部である。	有り
熊本県保育協 会	4 階	事務室	社団法人熊本県保育協会は、熊本県(熊本市除く)の私立認可保育園 281 園(平成 19 年 7 月現在)によって組織された団体。会員園の運営・保育の質の向上を目的として活動を行っている。	有り
熊本県老人ク ラブ連合会	3 階	事務室	熊本県老人クラブ連合会は、「健康・友愛・奉仕」を目標に高齢化社会、地域社会を支える担い手として、次のことに取り組んでいる。 【1】高齢者の健康づくり活動 【2】在宅福祉を支える友愛訪問活動 【3】地域を豊かにする社会活動(花いっぱい運動・清掃活動・見守りパトロール等)	有り
熊本県シルバ ー人材センタ ー連合会	3 階	事務室	公益社団法人熊本県シルバー人材センター連合会は「高齢者等の雇用の安定等に関する法律」に基づき設立された公益法人で、熊本県内のシルバー人材センターを取りまとめる機関である。主な事業内容は、シルバー人材センター事業の普及や 55 歳以上の雇用・就業を希望する高齢者を対象としたシニアワークプログラム地域事業を展開し、雇用就業及び地域社会参加等への支援を行っている。	無し
熊本さわやか 長寿財団	3 階	事務室	熊本さわやか長寿財団は、高齢者の皆様の生きがいと健康づくりを進める機関として、平成 3 年 11 月 1 日に設立された。熊本県や市町村をはじめ多くの企業等の協力を得て「熊本さわやか大学校」、「熊本県高齢者総合相談センター」、「介護実習・普及センター」などさまざまな事業を行っている。	無し

	1階	熊本県高齢者 無料職業紹介 所	高齢者の方々の生きがいを高め、健康で明るい生活を過ごしていただくため、長年培った知識と豊富な経験を活かし就業できるよう、職場開拓と職業相談・紹介を行っている。	無償
		熊本県高齢者 総合相談セン ター	同センターは「シルバー110番」を運営しており、高齢者や、その家族の抱える福祉、健康、生きがいなどに関する心配ごと、悩みごとの相談に対応し、明るく健やかな老後の暮らしを応援している。	—
		熊本県介護実 習・福祉センタ ー	同センターは、高齢者になってもみんなに見守られ、可能な限り住み慣れた地域でその人らしく幸せな毎日が送ることができるよう支援するため、県民介護講座を実施している。 また、最新の福祉介護機器を展示し、さらにもいろいろな介護相談を受け付けている。	—
熊本県母子寡 婦福祉連合会	2階	事務室	母子会とは、母子家庭の母と子及び寡婦の明日への希望と幸せづくりのために、みんなで協力しあう福祉団体である。	有り
熊本県手をつ なぐ育成会	2階	事務室	本会は、「手をつなぐ」(月刊誌)、「ステージ」(季刊紙)、「事業所協議会ニュース」(隔月発行紙)をはじめ、知的障害のある方やその家族にむけたさまざまな本・印刷物の発行を行なっている。その他、各種セミナーや大会・研修会、ホームページなどを通じ、福祉・教育・雇用等の情報をわかりやすく伝えるとともに、豊かで安心な地域生活を実現するため、親・家族の立場から検討・研究し、政府や行政機関等に参加・提言するなどの活動を行なっている。	有り
		熊本県障害児 者親の会連合 会	本会は、心身に障害をもつ子供達の生命と人権を守るため、会員の積極的な行動によって、国際連合が提唱した「完全参加と平等」の精神が生かされる地域社会を実現することを目的とし、併せて会員の連携と融和を図ることを目的としている。	
熊本県肢体不 自由児協会	2階	事務室	肢体不自由児を療育し、その福祉増進を図ることを目的として活動している。	有り

			【活動内容】 ・肢体不自由児の愛護思想の普及 ・肢体不自由児の療育相談 ・肢体不自由児に関する調査研究 ・肢体不自由児の療育活動	
部落解放同盟 熊本県連合会	2階	事務室	部落解放同盟は、日本社会における部落差別の撤廃を基軸とした取り組みを通して、あらゆる差別の撤廃をめざしながら、国内外の人権・平和・環境を中心とした社会正義を追求する運動体である。	無し
熊本県身体障害者福祉団体連合会	1階	事務室	社会福祉法人 熊本県身体障害者福祉団体連合会は、熊本県内における身体障がい者福祉事業の効率的な運営と組織活動を促進して、身体障がい者の福祉の充実・社会的地位の向上に努めることを目的として活動している。	有り

2. 入居者の管理について

当該施設の使用料について、減免の適用を受けている団体は以下のとおりである。

減免の理由	減免の適用を受ける団体	減免を受ける場所
①熊本県財産条例第8条第4項の規定に基づき減免する団体 (社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人、かつ県全体の包括団体で県福祉行政と密接な関わりが認められる団体)	(社福)熊本県身体障害者福祉団体連合会	事務室部分
	(社福)熊本県母子寡婦福祉連合会	事務室部分
	(社福)熊本県共同募金会	事務室部分
	(社福)熊本県社会福祉協議会	事務室部分
	(社福)熊本県手をつなぐ育成会	事務室部分
②上記と同等の取り扱いをすることが適当であると県議会において認められた団体。 (旧「福祉会館」時代に、減額貸付とし	(財)熊本県肢体不自由児協会	事務室部分
	(公社)熊本県老人クラブ連合会	事務室部分

て、議会の議決を受けている団体)	(社) 熊本県保育協会	事務室部分
------------------	-------------	-------

上記①②に該当する団体については使用料を減免しているが、それ以外については減免していない。

また、県の事業見直しや入居団体の退去等により、空きスペースが生じた場合は、まず入居団体に利用希望の有無について照会するが、それでも希望がない場合は、健康福祉部で所管している団体等に入居希望の有無について照会を行っている。

なお、熊本県総合福祉センターは指定管理者制度を導入しており、会議室の使用料は利用料金制をとっていることから、現在は利用目的の許可基準を緩和している。利用者台帳をモニタリングすることでチェックは行っている。

【意見】

(1) 入居団体の使用許可の検討について

熊本県総合福祉センターは、「熊本県民の福祉向上のため、民間福祉団体間の連絡調整やボランティア活動の援助・促進をはじめ、福祉情報の提供、福祉人材の養成・確保並びに社会福祉に関する相談等を行う民間福祉活動の拠点となること」を目的として建設された施設である。よって、当該施設に入居する団体については、上記施設の設置目的に合致した活動をしている団体を入居させるべきである。

現在、新たな入居団体を入れる場合の選定方針は以下のとおりである。

① 入居団体についての基本的な考え方(旧福祉会館から総合福祉センターに移転する際に用いられた『入居団体の基本的な考え方』に準拠)

次の要件のいずれかを充たし、事務所として使用する団体とする。

- ・ 全県レベルの福祉団体
- ・ 全県レベルで福祉活動を行っている団体
- ・ 総合福祉センターの機能と相乗効果をあげる団体
- ・ 総合福祉センターの建設趣旨に沿う団体

② 移転費用について

設備及び移転費用については、各入居団体の負担により行う。

③ 選定手順

- ① 既入居団体に入居希望の有無について照会を行う。
- ② 既入居団の希望がなかった場合、部内各課へ関係福祉団体に入居希望がないか照会を行う。
- ③ 既入居団体から入居希望の別団体の紹介があった場合、部内各課から回答があった団体と併せて選定を行う。

上記のセンターの設置目的からすると、要件に合致する福祉団体に対して等しく入居

の機会を与えることが公平であると考える。

しかし、現在の募集手順では、既入居団体が優先して照会を受けることから、必ずしも福祉団体に公平に入居の機会が与えられているとは言えない。今後、既入居団体への照会と、部内各課所管の関係福祉団体への照会を同時に実施する必要があると考える。

この場合、複数の団体から入居希望があることが予想されるが、その場合希望する団体が納得できる形で選定が行われる必要がある。現在も空室補充方針は存在するが、概率的な内容であることから、今後より詳細なマニュアルレベルの補充方針の作成が必要であると考える。

(2) 長期間入居している団体のモニタリングについて

熊本県総合福祉センターの中には、当該施設の前身となる旧「福祉会館」時代から入居している団体も存在している。使用許可に関しては、新規に入居するときはその活動内容が施設の設置目的に合致しているかを確認しているものの、使用許可更新時（毎年度）は特に確認がなされていない。

入居が長期に及ぶ団体については、時とともに活動内容も変化している可能性があり、入居時点で確認した内容と必ずしも同じ状況とは限らない。社会福祉法人や公益法人等、財政的援助団体に対する各団体の所管課による監査は実施されているが、これはあくまでも法令遵守等を監査するものであり、施設の使用の妥当性といった視点とは必ずしも合致しない。

今後は定期的に活動内容が施設の設置目的に合致したものであるか、管理者としての視点で確認する必要があると考える。

事例 熊本勤労総合福祉センター貸付用地及び熊本勤労者総合福祉センター（熊本テルサ）

所管課：商工観光労働部労働雇用課

熊本勤労総合福祉センター貸付用地

普通財産 土地：10,728.00 m² 台帳価格：44,590 千円

熊本勤労者総合福祉センター（熊本テルサ）

普通財産 土地：18,493.90 m² 台帳価格：914,335 千円

建物：6,174.84 m² 台帳価格：1,378,603 千円

【概況】

上記 2 施設は、使用者に対して貸付けを行っており、財産の管理及び管理費用の負担に関しては使用者が行うこととなっているため、管理費用等の支出は行われていない。

熊本勤労総合福祉センター、熊本勤労者総合福祉センターについては、議会の承認を経た上で、以下の方法により算出された金額による減額貸付を行っている。

$$\text{貸付対象となる土地全体の評価額} \times \frac{\text{貸付先の保有する建物の面積}}{\text{貸付対象となる土地全体の面積}}$$

上記2施設の平成21年度から平成23年度の貸付料は以下のとおりである。

(単位：千円)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度
熊本勤労総合福祉センター	3,760	3,760	3,760
熊本勤労者総合福祉センター	10,500	10,500	10,500

前述のとおり、貸付料の算定の際に、貸付対象となっている土地全体ではなく、貸付対象の土地内に立地している、土地使用者が所有している建物の建築面積相当分のみについて、使用料を徴収している。

熊本勤労総合福祉センター、熊本勤労者総合福祉センターとも、建物を所有し運営している財団（熊本勤労総合福祉センターについては（財）熊本勤労総合福祉センター、熊本勤労者総合福祉センターについては（財）熊本テルサ）が、

- ① 勤労者の福祉向上を目的に運営していること
- ② ①の目的達成のため、利用者に対し低廉な価格でサービスを提供する必要があり、結果として通常の貸付条件での普通財産使用料の支払いが困難であることが原因であるものと考えられる。

熊本勤労総合福祉センター用地の使用料を例とした場合、本来収受すべき使用料は平成21年時点で10,513千円であり、実際の収納額との差額は6,753千円となる。実質的にこの差額は県民の負担するコスト（機会原価）となっている。

【意見】

貸付料の検討について

現状の貸付けでは、仮に同じ土地を利用して、適正な収益をあげられる事業を誘致したならば得られていたはずの貸付料（賃貸料）を得られていない状況にあり、適切な貸付料であるか検討が必要である。

機会原価に見合うサービスが提供されているかどうかを判断することは容易ではない。また、仮に原価に見合うサービスが提供されていないことを理由に直ちに施設を廃止したとしても、建物の取り壊しや土地の原状回復等に多額の費用を要する可能性がある。

ただし、いずれの土地も建物の用地として貸し付けており、今後建物の大規模な改修、もしくは建て替えの必要に迫られることも考えられる。その時点で施設の運用を継続するかを各運営団体と協議するとともに、可能であれば土地の処分や転用等を検討すべきであると考えられる。

事例 熊本県産業技術センター 所管課：商工観光労働部産業支援課

行政財産 土地：14,670.18 m² 台帳価格：197,551 千円

建物：11,405.36 m² 台帳価格：1,706,694 千円

【概況】

産業技術センターに入居している団体の平成 21 年度から平成 23 年度までの 3 年間の貸付料は以下のとおりとなっている。

(単位：千円)

団体名	用途	H21 年度	H22 年度	H23 年度	備考
技術振興協議会	事務所	17,501	17,501	40,976	
技術振興協議会	自動販売機	1,069	12,980	6,490	
溶接業協会	事務所	51,921	51,921	51,921	
溶接業協会	溶接機設置	242,037	197,429	197,429	
発明協会		188,217	188,217		
工業連合会	事務所			168,747	新規
ものづくり工業会	事務所	25,960	25,960	25,960	
計量協会	事務所	57,053	71,392	64,902	H21 年度 29.50 m ² H22 年度 10.48 m ² H23 年度 10.00 m ²
NTT		1,800	1,800	1,800	
九州電力		9,000	4,500	4,500	H21 電柱 3 本、支線 3 本 H22 電柱 2 本、支線 1 本
合計		594,558	571,700	562,725	

【指摘事項】

行政財産の使用許可の検討結果について

産業技術センターには、上表に記載のある団体が事務所を置いている。当該団体の使用許可に関する決裁はまとめてとられており、すべての団体を一括して入居が妥当である旨の記載は存在するものの、各団体について個別に入居の妥当性の検討がなされていない。各団体とも熊本県の産業振興に深い関係を有する団体ではあるが、活動内容、設立目的は団体ごとに異なっている。また周辺地域の相場よりも比較的安価で使用できることから、その使用の妥当性については個別に慎重な検討をする必要がある。

今後各団体が入居するに適切であることを、個別に検討した記録を残す必要がある。

【意見】

使用許可に関するチェックリストの作成と活用について

「公有財産事務の手引き」には行政財産の目的外使用許可において、「使用許可事務チェ

ックリスト」が用意され、事務処理の確認ができるようになっているが、当該チェックリストの作成がなされていなかった。

今後は所管課における事務処理の確認のためにもチェックリストを作成し活用されることが望まれる。

事例 百貴港県有地（要江地区） 所管課：土木部河川港湾局港湾課

普通財産 土地：5,877.24 m² 台帳価格：38,394 千円

【概況】

災害による地滑り危険地帯の居住者の住宅用地として、昭和 32 年に港湾施設の使用許可を出し、昭和 52 年に港湾施設としての利用価値がないことから、行政財産の用途廃止を行い、売却を行うまで単年度で普通財産の賃貸借契約を締結してきている。

現在売却努力をしており、平成 19 年度からの 5 年間で 28 件中 6 件を売却しており、空地になっている土地について、平成 23 年度に一般競争入札にかけたが不落となったことから、現在先着順随意契約により購入希望者を募っている。

なお、現在も一部は行政財産として漁業用に利用されており、処分ができていないのは 5 分の 2 程度である。

貸付地については、地上に住宅を建築し占有していることから、借主に対し売却交渉を行っている。また、隣接地については隣接地の所有者に対して直接売却交渉を行っている。

【指摘事項】

貸付料の滞納について

現在貸付けを行っている先について徴収簿を確認したところ、平成 23 年 4 月 30 日納期限の貸付 17 件中、8 件に督促状を出しており、滞納が発生していた。災害による危険防止のために熊本県の要請で移転をしてもらったことから、貸付条件は緩和されているものの、経済的事情により滞納しがちな貸付先が存在しているとのことであった。

本来滞納が発生した場合、今後の貸付けの継続を検討すべきであるが、当該土地への移転は熊本県側の要請により行ったものであり、また居住権に関するものであることから、貸し付けを中止する旨の判断は困難である。

しかし、受益者負担の原則からすれば、滞納は容認できない。今後は経済的事情により滞納が発生している場合は、生活保護等の他の制度の利用を指導する等して、滞納の発生を防止する必要があると考える。また、場合によっては土地の買い上げを交渉すべきであると考える。

【意見】

売却単価について

売却を進めている土地について、現在 1 m²あたり 23,500 円で評価されているが、多くの

問い合わせ先からは「考えているよりも値段が高い」といわれている。売却単価については、不動産鑑定評価の結果に基づいて算定されているものの、購買意思を有している層のニーズに合致しているとは限らない。

すでに購入した住人との兼ね合いもあるが、売却を進めるためにどの程度であれば購入できるかヒアリングを実施する等して、売却金額について検討をする必要がある。

事例 熊本県青年会館貸付地 所管課：教育庁社会教育課

普通財産 土地：2,643.53 m² 台帳価格：138,634 千円

【概況】

昭和 24 年に職員宿舍用地として取得したもので、宿舍廃止に伴い普通財産へ用途変更し、その後、教育庁に所管換えを行ない（財）熊本県青年会館へ貸し付けている。

昭和 57 年 9 月議会にて 3 年間の無償貸付けを議決し、昭和 60 年 10 月以降現在まで 27 年間にわたり 65%減額貸付けが続いている。

【意見】

貸付料の見直しについて

無償貸付けの 3 年間の後も 27 年間にわたり貸付料の 65%減額を行なっており、有効利用の面から適切な貸付料であるか検討が必要である。貸付先の公益性と財政状態等を理由として貸付料の減額を行なっているが、財政状態が悪いことは減額の直接的な理由とはならないと考える。

また、財団法人熊本県青年会館は一般財団法人へ移行する予定ということなので、法人が行なっている事業の公用性・公益性・公共性の慎重な判断が求められる。

財団独自で事業継続のための改善を進めているか等を考慮した上で、財政再建戦略でも掲げられた貸付料の見直しを検討すべきである。

4. 公有財産の処分に係る事務について

管財課における県有財産の売却に関しては、平成 21 年度から 23 年度までの処分一覧表から契約金額 1 億円以上の 11 口座及び 11 口座とは別に随意契約による売却口座について任意 6 口座を以下のとおり抽出し検討の対象とした。

(単位：千円)

No	所管課	物件名	売却時期	売却金額	契約方法
1	管財課	旧免許センター	平成 22 年度	1,811,408	一般競争入札
2	総務事務センター	旧研修厚生センタ	平成 21 年度	133,200	一般競争入札

		一 運動場施設			
3	総務事務センター	旧熊本会館	平成 21 年度	2,246,000	随意契約
4	総務事務センター	保田窪職員住宅	平成 22 年度	240,000	随意契約
5	総務事務センター	黒髪職員住宅	平成 23 年度	145,200	一般競争入札
6	障がい者支援課	精神保健福祉センター	平成 23 年度	150,011	一般競争入札
7	商工政策課	大阪事務所 吹田職員宿舎	平成 22 年度	210,100	一般競争入札
8	産業支援課	産業技術センター 計量検定部	平成 22 年度	371,921	一般競争入札
9	教育庁文化課	文化財収蔵庫渡鹿	平成 21 年度	200,160	一般競争入札
10	教育庁文化課	文化財収蔵庫小峯	平成 23 年度	292,000	一般競争入札
11	警察本部	グラウンド肥後	平成 23 年度	780,333	一般競争入札
12	管財課	松尾廃川跡地	平成 23 年度	3,330	随意契約
13	少子化対策課	清水が丘学園飛地	平成 22 年度	2,990	随意契約
14	教育庁	松島商業高校 教職員住宅 B	平成 21 年度	2,170	随意契約
15	教育庁	芥明高校 梶尾山実習地 4 号	平成 22 年度	20,130	随意契約
16	警察本部	警察本部職員住宅 京塚 11、12	平成 21 年度	23,500	随意契約
17	警察本部	水俣警察署跡地	平成 22 年度	30,715	随意契約

管財課が普通財産を売却する場合とは、管財課が所管している普通財産の他、引継ぎ不
 適当財産とされ各財産管理分掌者で管理している普通財産のうち、売却の可能性のある物
 件である。過去の経緯から行政的配慮を必要としたり、売却相手先が特定している等、各
 財産管理分掌者において売却した方が効率的なものについては、各財産管理分掌者におい
 て直接売却を行っている。

なお、ヤフーオークションも利用しており、平成 24 年 9 月までに 2 件の売却実績がある。

管財課での監査対象とした 17 口座につき売却手続きの検討を行った結果、事務手引きに
 基づき公有財産の処分がなされているが、以下の事例に関しては改善を行うことが必要で
 ある。

事例 黒髪職員住宅の売却

売却時期：平成 23 年 10 月 売却価格：145,200 千円



現在分譲中の黒髪職員住宅跡地

【売却手続きの概況】

黒髪にある職員宿舎跡地で、売却時に更地にしてから売却している。最近の事例ではあるものの、建物付きでは売却が困難であるとのことから、取り壊しをしてから再度入札を行っている。

当初、隣接の介護施設に入札に参加しないか打診したが、建物付きでは難しい旨の回答があった。

不動産鑑定については 1 回目が不落となったことから、2 回実施している。1 回目も 2 回目も熊本県内の不動産鑑定士が鑑定を行っており、2 回目は 46,900 千円評価額を下げている。理由としては、近隣地の便利な場所にある JT 宿舎跡地が販売となったが、販売状況が芳しくなく、これに比して不便な場所にある県営宿舎跡地はより金額を引き下げなければ売却が困難であることから、価格の見直しを行ったものである。

道路条件の関係で、5,000 m²の開発を一度に行うことができず、2 回に分けて（2 年を開ける）開発しなければならないことから、これも価格面での不利な条件となっている。

2 回目の入札においては 1 社が入札しており、そのまま落札となっている。入金については数日遅れたが、現時点では入金は完了している。

【意見】

不動産鑑定士の評価について

第一回目の入札が不落に終わったことから、翌年度に第二回目の入札を実施しているが、第二回目を実施するにあたって不動産鑑定評価を取り直している。このとき第一回目と同一の鑑定士に鑑定を依頼している。通常であれば時点修正を実施するところであるが、第

一回目と経済環境が変化したことを理由に同一の鑑定士に再度鑑定を依頼している。

二回目の鑑定では評価額が 46,900 千円（下落率 24.4%）下がっており、1 年間で評価額が大きく下がっている。第二回目の評価額で落札されたことからすれば、第一回目の評価が妥当であったか、また、同じ鑑定士に再度鑑定して問題がないのかは、慎重に検討する必要がある。しかし、書類においては第二回目の不動産鑑定において評価を引き下げる必要がある理由については記録があるものの、第一回目の評価が妥当であったか、同じ鑑定士に再度鑑定を依頼することが妥当であるかの検討結果の記述が不十分であった。

今後は検討過程について詳細に記載した記録を残す必要があると考える。

事例 大阪事務所吹田職員宿舎の売却

売却時期：平成 22 年 12 月 売却価格：210,100 千円

【売却及び募集手続きの概況】

（1）売却手続き

不動産鑑定を商工政策課が行い、財産審議会にかけ、売却について適当の決定を受けている。その後財産処分依頼を提出してもらい一般競争入札を実施したが、不落となったことから、先着順の随意契約となったが、それでも応札がなかった。

再度別な不動産鑑定士に鑑定を依頼し、金額の引き下げを行っている。通常最初の鑑定結果を時点修正すること等により二度目の予定価格を決定するが、大型物件であったことから、不動産鑑定評価を再度入手している。最初の鑑定においては 222,000 千円で評価され、2 回目は 170,000 千円（52,000 千円の評価引下げ）であり、落札価格は 210,100 千円であった。

（2）募集手続き

当該物件の募集手続きについては、近隣の不動産業者や、宅建協会への依頼、DM による近隣以外の不動産会社への依頼、県の HP、SUUMO、オプトインメール等を利用して広報している。もっとも重視しているのは DM による広報である。DM を送る業者については、SUUMO に広告を掲載している業者を把握し選定している。

【意見】

（1）不動産鑑定結果の妥当性について

現在重要な物件の売却については不動産鑑定士の評価を入手し、予定価格を決定する基礎としている。不動産鑑定士については熊本県内の鑑定士名簿、管理調達課登録業者の情報等をもとに、業界における評判、各業者の得意分野等を考慮して、事案ごとに委託する業者を決定している。

しかし、業者の選定について検討をした過程の記録が十分残されていなかった。不動産鑑定の評価は売却価格を決定するうえで重要な要素であり、円滑かつ適切に売却を完了するために慎重に決定すべき事項である。

大阪府吹田市にあった職員宿舍の売却にあたっては最初の一般競争入札では不落となり、再度不動産鑑定を取り直して売却を実施している。このとき、最初の不動産鑑定評価の結果と、2度目の不動産鑑定評価の結果の間に52,000千円の評価額の開きが発生している。

この時は、先の黒髪職員住宅の時と異なり、第一回目の不動産鑑定士の不落になった理由の説明が合理性のあるものではなかったことから、第二回目の不動産鑑定評価は別な不動産鑑定士に依頼している。しかし、なぜ今回は第二回目を別な鑑定士に依頼すべきであったかの理由の記載が、先の指摘同様十分残されていなかった。

今後は検討過程について詳細に記載した記録を残す必要があると考える。

(2) 広報について

今回の物件は、2回目の不動産鑑定評価を依頼した鑑定士から、近隣の不動産業者にヒアリングしたが、売却について知らなかった旨の回答があり、周知が十分ではなかった可能性がある。

二回目の入札については広報の方法を変えており、より多くの人が目にする可能性の高い方法をとっている。この結果、二回目は応札者が増加した。この結果からも一回目は広報が十分でなかった可能性がある。

今後も対象物件の性質、ターゲットとする購買層等の条件を慎重に吟味し、画一的な広報をするのではなく、ケースに応じた広報活動の選択する努力を希望する。

事例 水俣警察署跡地の売却

売却時期：平成22年7月 売却価格：30,715千円

【売却手続きの概況】

一般競争入札により平成21年12月下旬に公募し、2月中旬に入札期限としたが、応募者がなかった。不落随契は平成22年2月下旬に公募し、4月に応札となっている。金額は一般入札のまま応札となっている。

購入者は社会福祉法人であり、現在は建物を取壊し、介護施設等を開設している。

【指摘事項】

財産異動報告とチェック体制について

売却手続きについては特に問題はなかった。

しかし、水俣警察署跡地は平成22年度に売却がなされているが、所管課での公有財産異動報告が土地のみが行われたため、平成22年度では土地のみが「売却」で減少している。平成23年5月、建物の異動報告の失念に気づき異動報告を行っているため、平成24年3月現在の公有財産表で当該建物は平成23年度での増減として「売却」で減少している。したがって、平成22年度の売却がなされているにもかかわらず、建物だけが旧水俣警察署として平成23年3月現在の公有財産表に残っていた。

財産を処分した際には、所管課では財産の異動内容を正確かつ迅速に報告する必要がある

る。また、当該財産の土地・建物については管財課において売却をしており、管財課においても平成22年度での所管課からの異動報告を受領した際の内容チェックが不十分であったと考える。

今後、所管課では財産の異動内容の正確かつ速やかな報告が必要であり、また、異動報告書を受領する管財課においても異動内容をチェックする体制を整備することが必要である。

Ⅱ. 公営住宅について

1. 概要

公営住宅は、公営住宅法に基づき、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、住宅に困窮する低額所得者に対し、国と地方公共団体が協力して、低廉な家賃で供給する住宅である。

熊本県では以下のような県営住宅を有している。

No	団地名	所在地	管理戸数	入居率(%)	建設時期
1	大江	熊本市中央区大江 1 丁目 4-2 他	118 戸	98.3	昭和 47 年
2	九品寺	熊本市中央区九品寺 3 丁目 16 番	48 戸	100.0	平成 18 年
3	古庭坊	熊本市中央区大江 4 丁目 9 番 1	72 戸	97.2	平成 15 年
4	託麻原	熊本市中央区新大江 2 丁目 24 番 8・新大江 3 丁目 25 番 9	24 戸	95.8	平成 9 年
5	渡瀬第 1	熊本市中央区水前寺 4 丁目 7 番 13	24 戸	100.0	平成 9 年
6	渡瀬第 2	熊本市中央区帯山 1 丁目 3 番・ 新大江 3 丁目 11 番	100 戸	99.0	昭和 51～53 年
7	竜蛇平	熊本市中央区帯山 3 丁目 1 番	88 戸	97.7	平成 3～4 年
8	水源	熊本市東区水源 1 丁目 24 番	30 戸	96.7	平成 2 年
9	泉ヶ丘	熊本市東区水源 1 丁目 19・23 番	122 戸	95.1	昭和 48～49 年
10	帯山第 2	熊本市中央区帯山 1 丁目 39 番	102 戸	99.0	昭和 60～61 年
11	帯山 A	熊本市中央区帯山 1 丁目 23 番	52 戸	98.1	平成 2 年
12	保田窪第 1	熊本市中央区帯山 1 丁目 28 番	110 戸	95.5	昭和 63～平成 1 年
13	保田窪第 2	熊本市中央区帯山 5 丁目 2 番	154 戸	96.8	昭和 62～平成 1 年
14	小山田(新)	熊本市西区島崎 6 丁目 12・15・ 16・17 番	154 戸	97.5	平成 4～5 年
15	小山田(旧)	熊本市西区島崎 6 丁目 10 番	48 戸		昭和 49 年
16	石神原	熊本市西区島崎 3 丁目 24 番 15	18 戸	100.0	平成 12 年
17	北津留	熊本市北区清水万石 4 丁目 8 番	156 戸	98.7	平成 5～7 年

18	堀の内	熊本市中央区国府2丁目2番	310戸	97.7	平成5～10年
19	八島(新)	熊本市西区八島2丁目8・9番 ／田崎3丁目6番	386戸	96.3	昭和56～58年
20	八島(旧)	熊本市西区田崎3丁目7・9番	336戸		昭和37～42年
21	富の尾	熊本市北区池田3丁目56・57番地	136戸	97.1	平成6～7年
22	江津湖	熊本市東区江津2丁目10・12番	520戸	98.5	昭和42～46年
23	東町	熊本市東区東町3丁目6番	832戸	96.2	昭和43～47年
25	武蔵ヶ丘	菊池郡菊陽町武蔵ヶ丘3丁目	1298戸	96.8	昭和47～52年
26	境目	宇土市境目町字西原610-2	84戸	52.4	昭和42～43年
27	八幡台	荒尾市八幡台4丁目5番・6番	132戸	97.7	昭和50～52年
28	八王寺	熊本市中央区八王寺町19・20・23・24番	410戸	98.5	昭和52～53年
29	鉄砲塚	熊本市東区月出3丁目1・月出4丁目1	100戸	100.0	昭和53年
30	萩原	熊本市中央区萩原町9番	130戸	97.7	昭和54年
31	西戸島	熊本市東区戸島西1丁目16・25・26・27番	360戸	97.5	昭和54～55年
32	田崎	熊本市西区田崎2丁目3番	250戸	96.4	昭和55～56年
33	八反田	熊本市東区長嶺東1丁目8番	220戸	99.1	昭和56～57年
34	須屋	合志市須屋574-1	130戸	93.8	昭和56～57年
35	上熊本	熊本市西区上熊本3丁目15・16番	340戸	97.1	昭和57～60年
36	東本町	熊本市東区東本町21番	542戸	96.9	昭和58～62年
37	新東町	熊本市東区東町4丁目13番	150戸	98.7	昭和62～63年
38	新渡鹿	熊本市中央区渡鹿3丁目15番1	80戸	96.3	平成2年
39	川鶴	熊本市中央区大江1丁目35	80戸	98.8	昭和47年
40	本山	熊本市中央区本山1丁目1番	30戸	100.0	昭和50年
41	二本木	熊本市西区二本木4丁目1番12・二本木4丁目2番16	42戸	100.0	昭和53年
42	サンシャイン水前寺	熊本市中央区出水1丁目6-8	28戸	96.4	昭和58年
43	月浦	水俣市月浦250番地18他	50戸	96.0	平成12年・平成21年

44	健軍	熊本市東区栄町2番15号	50戸	100.0	平成17年
45	山の上	熊本市中央区大江2丁目2番20	84戸	—	平成24年

注1：入居率は平成23年度末時点で算定している。(小数点以下は四捨五入)

注2：県営山の上住宅は、平成24年度に建設されたことから、入居率のデータがない。

熊本県は、「熊本県住生活基本計画 熊本県住宅マスタープラン（平成18年度～平成27年度）」を作成している。しかし、このマスタープランについては作成から6年が経過しており、立案当初とは外部及び内部環境が異なってきている。そこで、現在マスタープランの見直しを実施中であるが、大きく変更する点はなく、最新の住宅課題である省エネ、高齢者対策、木材活用等を見直している。

2. 建物の老朽化について

上記一覧表からもわかるとおり、すでに建設から40年以上経過している住宅もある。鉄筋コンクリート造りの建物の場合、法人税法上の耐用年数は50年程度であることから、耐用年数を経過しようとしている住宅もある。

ただし、「公営住宅法 施行令」の第3条2項において、耐火構造の建物については使用可能期間を70年と定めている。よって、熊本県としては状況に応じて最大70年は使用を続ける方針であり、そのために長寿命化を図るための対策（バリアフリー化工事、外壁改修工事等）を講じている。また、改修工事の時期が集中しないように改修計画を立て、現在年間150戸程度のバリアフリー改修を実施しており、平成27年までに30%程度の改善を進める方針である。

なお、公営住宅の経過年数別の状況は以下の図のとおりである。

3. 耐震問題について

耐震診断については数年前に実施しており、殆どの建物は耐震上問題ないとの結果が出ている。一部耐震性に問題があり、耐震工事を実施した建物もある。

4. 今後の住宅建設について

熊本市が政令指定都市に移行したことで、熊本市内の住宅については建て替えを行わないこととした。熊本市が政令指定都市になった機会に県営住宅の一部（改良住宅）を市に移管することを協議しているが、現時点では移管できていない。熊本市に県営住宅が集中しているのは、高度成長期に熊本市内の住宅需要が高かったことから、熊本県が建てた経緯がある。

今後は熊本市内の住宅の供給については熊本市に委ね、熊本県としては過疎地域、人口減少地域への対応や、熊本都市圏の熊本市周辺地域の移住・定住促進等のために、特に必要とされる場合は、市町村を支援する方針である。

5. 管理状況について

県営住宅の管理は、熊本県住宅供給公社に委託している。違法駐車等は順次見回り等を実施しており、発見した場合や通報があった場合は、個別に対応をとっている。現時点では特に大きな問題はないと考えている。

6. 監査の結果及び意見

【指摘事項】

(1) 公有財産台帳への登録について

公有財産台帳への登録状況を確認していたところ、ユニバーサルデザイン化（以下 UD化）工事等の資本的支出については、所管課に備え付けの工事記録簿（委託台帳）により管理されていたものの、公有財産台帳への登録ができていなかった。

固定資産の取得後の支出については、固定資産の簿価を構成する資本的支出と、支出した年度の費用として処理する修繕費に区分される。UD化工事は団地の使用価値を上げるものであり、資本的支出と判断されることから、本来公有財産台帳へ登録する必要があると考える。

しかし、現状は公有財産台帳への登録がなされていないことから、今後改善の必要がある。

(2) 住宅使用料基礎の情報管理について

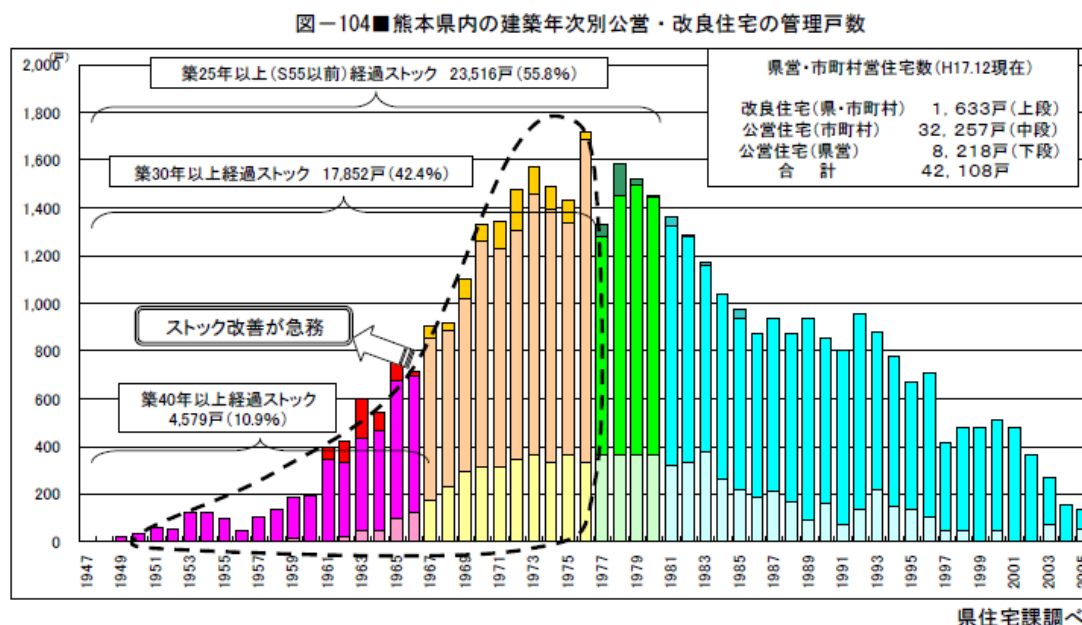
共同施設については住宅使用料算定の基礎となる敷地面積から除く必要がある。熊本県も住宅使用料算定において共同施設を敷地面積から控除しているが、共同施設としてどの部分を除いたかという情報が残されていない。

共同施設とされるものは形式的には統一化されているものの、詳細な状況は団地ごとに異なる。団地ごとにどの部分を共同施設として除いたか情報を残す必要がある。

【意見】

(1) 建物建て替えのための財源確保について

県営住宅については、原則建て替えは行わず、基本的には修繕をこまめに実施し、使用可能期間を長くする方針をとっているが、今後老朽化が激しい建物については建て替えが必要になることも想定される。下図からわかるように、1970年代に建設された住宅が最も多く、既に40年程度経過している。これらの住宅が集中して建て替えの時期に差し掛かった時に、多額の建て替え支出が必要となる。



熊本県の財政は厳しい状況にあり、県営住宅のような大型投資については、なかなか予算が付きにくいことが推測される。しかし、住民の住環境を考えれば、老朽化した建物は建て替える必要がある。よって、財源の問題を解消するために、PFIの手法を検討する必要がある。

現在内閣府の民間資金等活用事業推進室のホームページにおいて PFI に関する情報を提供している。全国的には、以下のような PFI による県営住宅建設の例が公開されている。

区分	事業名称	公共施設等の管理者等	方式	実施方針公表日
公営住宅	県営上安住宅(仮称)整備事業	広島県	BTO	H14. 3.29
公営住宅	PFIによる県営住宅鈴川団地整備移転建替等事業	山形県	BTO	H15. 6.27
公営住宅	PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	京都府	BTO	H16. 7. 28
公営住宅	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	沼津市	BTO	H17. 7.29
公営住宅	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	BTO	H17.12.20
公営住宅	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟)	米沢市	BTO	H18.10.12
公営住宅	山形県営通町団地移転建替等事業	山形県	BTO	H19. 1.22
公営住宅	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(2号棟)	米沢市	BTO	H21.10.23

BTO方式とは、民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

(2) 家賃算定における問題点について

現在、足場費については賃料算定に含めていないが、処分費は含めている。

この取り扱いについては、平成8年8月30日住宅局長通知に基づき行われており、不適正とは言えないものの、両支出について、逆の取り扱いをする方が一般的である。足場費は資本的支出を構成するものであり、減価償却による回収が必要となるが、処分費については取り壊した資産にかかる支出であり、既に収入があった分から支出するものである。

家賃算定において、両支出をどのように扱うかにより家賃算定に影響があることから、現行の取り扱いについて再度確認を行うなどの慎重な検討が必要と考える。

(3) 所得水準の引下げについて

最近、公営住宅法の改正があり、入居収入基準の規定が緩和された。具体的には一定の範囲内で各自治体の裁量により本来階層の入居収入基準や、高齢者等裁量階層の入居収入基準を自治体の判断で変更できるようになった。

熊本県としても検討はしたものの、現時点で変更は実施していない。これは法改正はなされたものの、入居者に与える影響が大きいことから慎重に検討を行うべきとの判断からである。また、改正前の入居収入基準は総務省の調査等を加工し算出したデータを利用したものであり、同調査の熊本県におけるサンプル数が極めて少ないこと等から、そのまま

の方法を熊本県の入居収入基準として使用することは適当でないと考えられる。そのため、新たに代用できる調査データが必要となるが、そうしたデータにはそれなりの適格性・信頼性が求められる等の課題もあり、信頼性のある調査データを選定することが非常に困難な状況である。

しかし、下図のように熊本県は全国的にみても所得水準が低く、全国レベルの入居収入基準で問題ないかは疑問である。

一人当たり県（国）民所得の推移

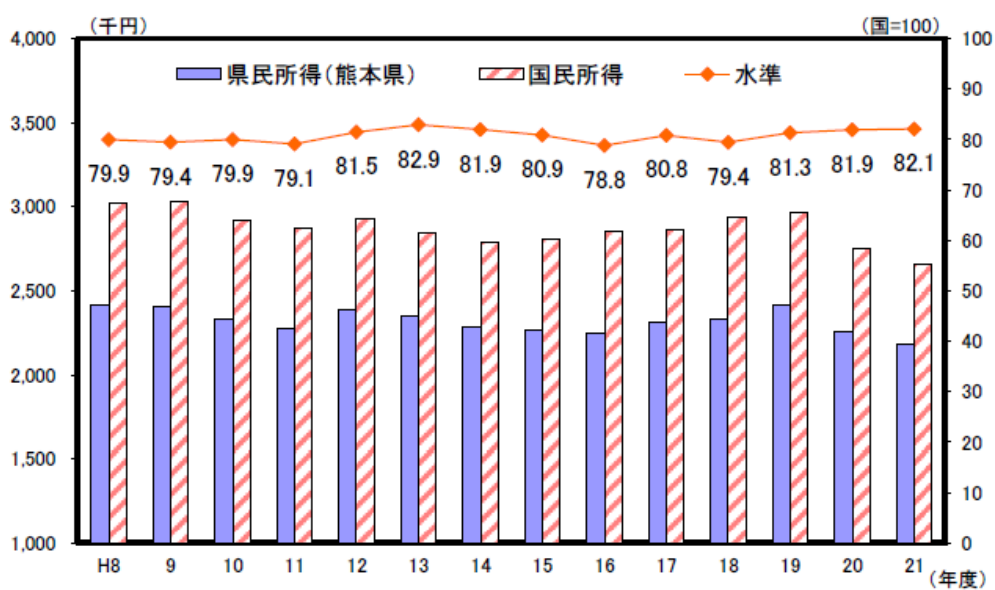


表-3 都道府県別1人当たり県民所得(千円)

	平成20年度	21年度	増加率(%)		平成20年度	21年度	増加率(%)
北海道	2,410	2,369	▲ 1.7	鳥取県	2,310	2,199	▲ 4.8
青森県	2,407	2,366	▲ 1.7	島根県	2,249	2,265	▲ 0.7
岩手県	2,248	2,214	▲ 1.5	岡山県	2,655	2,534	▲ 4.6
宮城県	2,511	2,478	▲ 1.3	広島県	2,878	2,685	▲ 6.7
秋田県	2,341	2,356	▲ 0.6	山口県	2,842	2,708	▲ 4.7
山形県	2,323	2,223	▲ 4.3	徳島県	2,650	2,590	▲ 2.3
福島県	2,719	2,574	▲ 5.4	香川県	2,591	2,551	▲ 1.6
茨城県	2,990	2,653	▲ 11.3	愛媛県	2,336	2,323	▲ 0.5
栃木県	2,915	2,859	▲ 1.9	高知県	2,059	2,017	▲ 2.0
群馬県	2,657	2,535	▲ 4.6	福岡県	2,675	2,626	▲ 1.8
埼玉県	2,943	2,867	▲ 2.6	佐賀県	2,461	2,272	▲ 7.7
千葉県	2,971	2,917	▲ 1.8	長崎県	2,162	2,155	▲ 0.3
東京都	4,084	3,907	▲ 4.3	熊本県	2,257	2,183	▲ 3.3
神奈川県	3,256	3,086	▲ 5.2	大分県	2,526	2,290	▲ 9.4
新潟県	2,635	2,529	▲ 4.0	宮崎県	2,116	2,068	▲ 2.3
富山県	2,977	2,638	▲ 11.4	鹿児島県	2,259	2,207	▲ 2.3
石川県	2,765	2,569	▲ 7.1	沖縄県	2,045	2,045	▲ 0.0
福井県	2,751	2,663	▲ 3.2	全県計	2,917	2,791	▲ 4.3
山梨県	2,728	2,542	▲ 6.8				
長野県	2,731	2,701	▲ 1.1	北海道・東北	2,468	2,407	▲ 2.5
岐阜県	2,645	2,520	▲ 4.7	関東	3,309	3,171	▲ 4.2
静岡県	3,200	2,926	▲ 8.6	中部	3,028	2,826	▲ 6.7
愛知県	3,171	2,970	▲ 6.3	近畿	2,884	2,741	▲ 4.9
三重県	2,861	2,731	▲ 4.6	中国	2,710	2,573	▲ 5.1
滋賀県	3,041	2,955	▲ 2.8	四国	2,409	2,374	▲ 1.4
京都府	2,935	2,815	▲ 4.1	九州	2,396	2,329	▲ 2.8
大阪府	3,034	2,879	▲ 5.1				
兵庫県	2,730	2,580	▲ 5.5				
奈良県	2,555	2,408	▲ 5.7				
和歌山県	2,532	2,394	▲ 5.4				

(注) 県民所得は、県民雇用者報酬、財産所得、企業所得を合計したものである。1人当たり県民所得は、県別の県民所得を各県の総人口(各年10月1日現在人口(総務省統計局))で除したものである。

現状としては、県営住宅の競争倍率は約5倍であり、待機者が多い。住宅課では、前述のとおり入居者に与える影響が大きい一方で、現状の入居収入基準であっても多くの入居希望者は従来の収入区分で最低の分位にあり、入居収入基準を多少引き下げても待機者を減少させる効果は小さいと考えるとのことである。

しかし、当該変更は、今までは全国一律に入居収入基準が決定されていたが、各自治体で生活環境や経済状態が異なることから、現状に即した基準を自治体が設定し、より低所得者層や生活困窮者に一定の入居機会を与えられるように配慮したものである。

今後熊本県内の生活環境や経済状態を考慮し、実態に即した入居収入基準を設定できているか慎重に判断することが望まれる。

(4) 低所得者に対する住宅支援の在り方について

従来は低所得者層に対して県営住宅を安価で提供することで住宅支援を実施してきた。しかし、近年は景気の冷え込み等により、民間施設も賃料の引き下げや、敷金等を不要とするところも出てきており、県営住宅との格差が縮小している。

このような状況を踏まえると、民間施設を活用しながら、住宅補助を支給する等の別な支援の形態を検討する必要がある。

(5) 県営住宅境目団地について

行政財産 土地：12,736.07 m² 台帳価格：75,926 千円

建物：2,908.77 m² 台帳価格：24,070 千円



県営住宅境目団地



住宅解体後更地の状況で未利用の区画

当団地の所在は宇土市境目町西原 610 番 2 他で熊本市外の 5 団地の一つであるが、総戸数 84 戸のうち平成 21 年度から平成 23 年度の 3 年間の入居者は 44 戸から 48 戸で推移し、平成 23 年 9 月以降の入居者数は 44 戸で入居率 52.4%と公営住宅の中で唯一 90%台を大きく下回っている。また、団地内の一区画の建物が平成 21 年 12 月に取り壊され、以降当該区画は更地の状況で未活用である。

当該団地内にいくつか点在する更地単独での活用策には限りがあり、建物解体のうえ更地にし、一定規模の用地を確保のうえ有効な活用策を検討するなど、当該団地全体を考慮に入れた活用策の検討を進めていくことが望まれる。

なお、活用策の検討にあたっては、老朽化した当該団地 20 棟の現在の入居者について、入居者の集約が可能かどうかに関して十分配慮する必要があると考える。

Ⅲ. 職員宿舎等について

平成 23 年度現在、熊本県における職員宿舎等として、知事部局総務部総務事務センターが管理する職員住宅（総戸数 460 戸）、教育庁教育政策課が管理する教職員住宅（総戸数 760 戸）及び警察本部警務部会計課が管理する警察署署員住宅（総戸数 1,293 戸）並びに各部課の幹部宿舎があり、管財課から入手した資料では職員宿舎等の各所管部署別の棟数（倉庫棟は除く）は以下のとおりである。

部局	所属課	一般宿舎	幹部宿舎	宿舎合計
知事部局	総務部総務事務センター	34	0	34
	総務部管財課	0	22	22
	総務部市町村行政課	0	13	13
	農林水産部農林水産政策課	4	3	7
	農林水産部担い手・企業参入支援課	1	1	2
	土木部河川課	4	0	4
	計	43	39	82
教育庁	教育政策課	211	3	214
	施設課	0	73	73
	計	211	76	287
警察本部	警務部会計課	166	25	191
	計	166	25	191
合計		420	140	560

知事部局及び教育委員会においては、県の財政事情もあり新規の職員住宅の建設にはストップがかかっている反面、警察本部の警察署署員住宅については住宅の不足・老朽化等に伴い新規での建設・供給も行われている。

Ⅲ－１ 総務部総務事務センター職員厚生室所管の職員住宅

平成 23 年度現在、総務部総務事務センターが所管する職員住宅（廃止住宅は除く）は以下のとおりである。

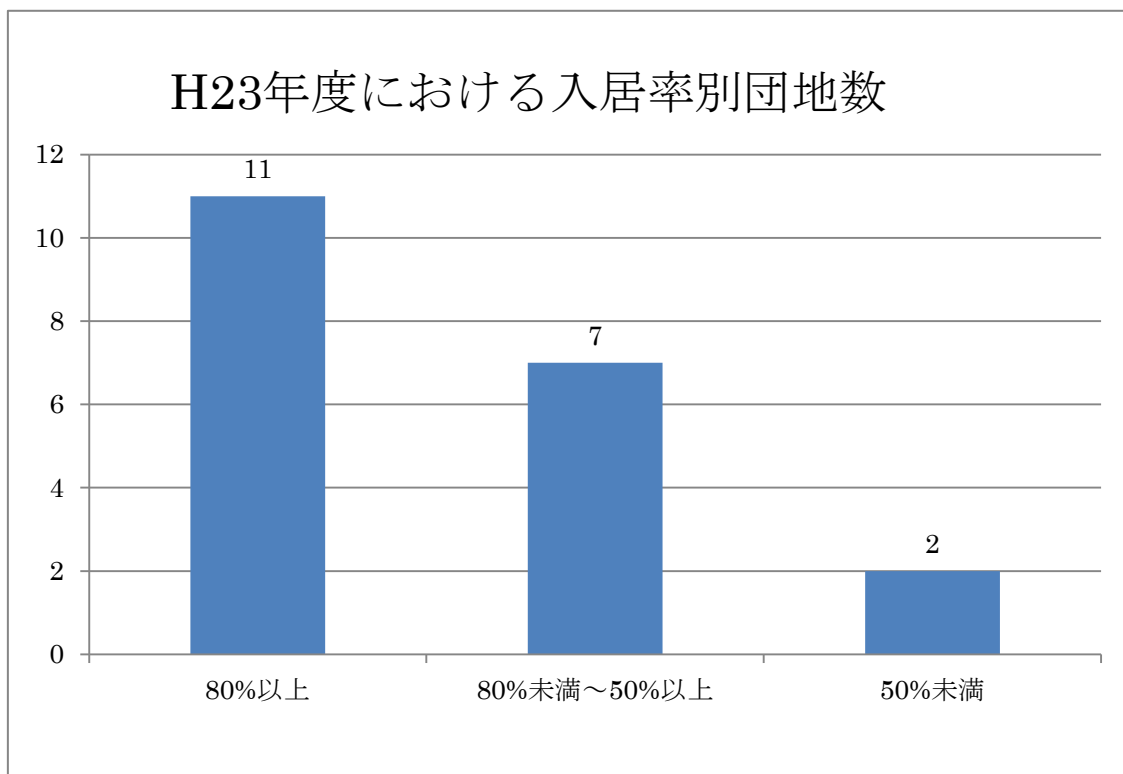
No	住宅名	竣工年	構造	棟数	戸数	入居者数（各年度 4 月末現在）		
						22 年度	23 年度	24 年度
1	南熊本	昭和 48 年	RC	1	24	19	17	18
2	南熊本第 2	平成 6 年	RC	1	20	20	20	17

3	東町	平成7年 平成8年	RC	4	80	69	69	71
4	帯山	平成8年	RC	2	36	35	35	36
5	健軍	平成10年	RC	1	32	32	32	32
6	一の宮	平成12年	RC	1	12	8	9	4
7	芦北第3	昭和53年	CB	3	10	2	2	1
8	芦北佐敷	平成9年	RC	1	28	21	20	17
9	水俣	昭和55年	CB	1	4	3	2	2
10	水俣第2	昭和55年	W	1	2	0	0	0
11	人吉中村前	昭和46年	CB	4	20	14	19	14
12	人吉今宮	平成6年	RC	1	16	12	11	7
13	人吉東間	平成11年	RC	1	50	50	44	44
14	本渡広瀬	昭和40年	CB	3	12	8	10	12
15	本渡広瀬第2	昭和42年	CB	2	12	9	11	10
16	本渡広瀬第3	昭和44年	CB	1	4	3	3	4
17	本渡広瀬第4	昭和45年	CB	1	6	5	6	5
18	本渡広瀬第5	昭和46年	CB	2	10	10	10	9
19	本渡	平成7年	RC	1	32	26	22	17
20	本渡港町	平成7年	RC	1	50	50	50	45
計				33	460	396	392	365

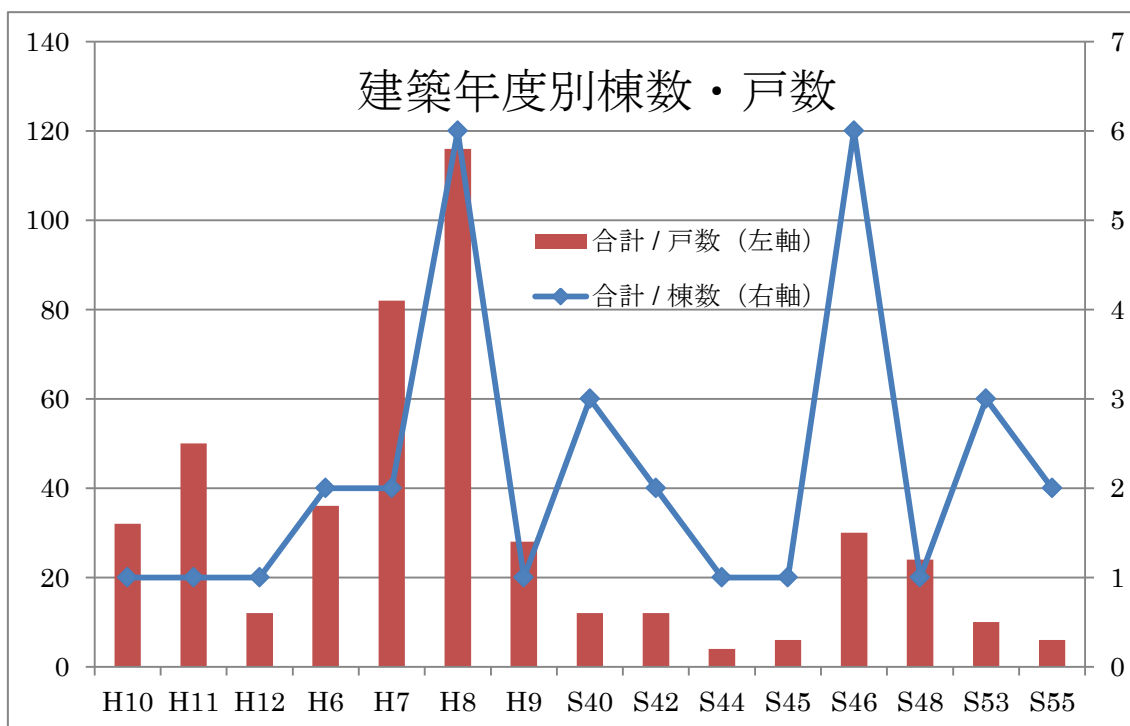
熊本市内の職員住宅（No.1 から No.5 まで）は平成 23 年度より不動産業者へ管理委託を行っており、熊本市以外の職員住宅については各地域振興局が管理しており、管理は良好な状況である。

なお、平成 23 年度における入居別住宅口座数、建築年度別棟数・戸数、建築構造別分布及び構造別の耐用年数と経過年数のデータは以下のような状況となっている。

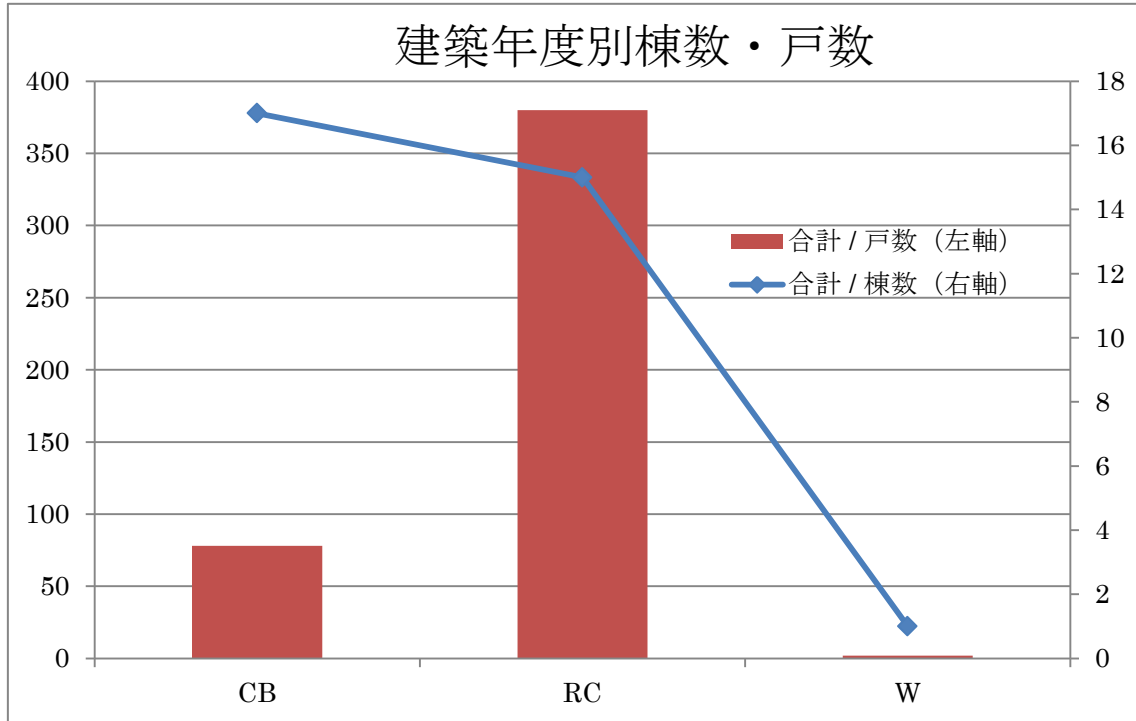
(1) 入居率別住宅口座数のデータ



(2) 建築年度別棟数・戸数データ



(3) 建築構造別データ



上表から、CB（コンクリートブロック）造り 6 住宅及び W（木造）造り 1 住宅については既に耐用年数を経過し老朽化しているのが分かる。なお、CB 造り 6 住宅については平成 22 年度、平成 23 年度において改修工事が実施されている。

職員住宅を管理する規程として、熊本県職員住宅管理規程（訓令甲第 13 号最終改正平成 24 年 4 月 1 日）があり、入居者の資格、入居手続き、賃料の額等が定められている。

この職員住宅に関しては、行政システム改革プラン推進に合わせ職員住宅の必要性を検討した結果、県は平成 16 年 4 月、以下に記載している「職員住宅の在り方基本方針」を定めている。

職員住宅の在り方 基本方針

I 背景

職員住宅は、昭和 30 年代から 40 年代半ばを中心に建設が進められ、また平成 5 年から 11 年にかけては、老朽住宅の建替えを実施してきた。しかしながら、近年、次のように職員住宅を取り巻く環境は大きく変化するなかで、行政システム改革プランの推進上、職員住宅の必要性について、改めて検証する必要性が生じた。

- ① 民間における住宅供給が充実すると共に、交通基盤の整備、モータリゼーションの進展により通勤圏が拡大し、県が職員の住宅を確保する必要性は低下している。
- ② 職員住宅入居者と民間アパート入居者とは、家賃負担の格差が大きいこと、また、割安で居住性に優れた職員住宅への入居者が固定化する傾向にあることに対して、職員間に不公平感が生じている実態がある一方、行政に対する県民の関心が高まる中で、給付的な福利厚生事業に対して批判的な意見が強くなってきている。
- ③ 福利厚生のニーズが多様化し、民間企業においては、福利厚生としての社宅施策の転換が進んでいる。

II 基本方針

職員住宅を取り巻く社会経済環境の変化に対応した、職員住宅の在り方を検討し、今後の基本方針を定める。

① 基本方向

今後、職員住宅の建設は行わない。既存住宅については、日常利用上の小修繕に止め、老朽化・利用の状況により、順次廃止することとし、解体、用地処分を行う。廃止時期の判断基準については、別に定める。

ただし、天草、球磨及び芦北地域については、職員の住居状況の実態等から、職員住宅の必要性が認められるので、②のとおり取り扱うこととする。

② 天草、球磨及び芦北地域の住宅の取扱い

- (1) 当面、職員住宅の建設（建替えを含む。）は行わない。ただし、将来、地域において住宅確保が困難な状況に至った場合には、民間活用等新たな手法による供給を検討する。

(2) 既存の住宅については、日常利用上の小修繕の他、必要に応じて大規模修繕等も検討する。

③ 賃借料の額の見直しと入居期限の設定

(1) 賃借料は、基本的に建設コスト及び維持管理費の回収という考え方で設定する。
ただし、職員住宅が福利厚生施設であるということに鑑み、利潤的要素及び管理事務費用相当分は除外するものとし、次式により算出した額を基本とし、老朽化住宅に対する調整等を行い、算出するものとする。

$$\text{賃借料} = (\text{償却費} + \text{修繕費} + \text{損害保険料} + \text{公課}) / 12 \text{ 月}$$

$$\text{償却費} = \text{建設に要した費用} / \text{耐用年数} + \text{建設費償還利息} / \text{耐用年数}$$

$$\text{耐用年数} : \text{RC 造 70 年} \quad \text{CB 造 45 年} \quad \text{W 造 25 年}$$

$$\text{修繕費} = \text{建設に要した費用} \times 0.012$$

$$\text{損害保険料} = \text{建設に要した費用} \times 0.17 / 1000$$

$$\text{公課} = \text{固定資産税} + \text{都市計画税相当額}$$

(2) 住宅利用の公平性を確保するため、入居期間の上限を原則として 10 年とする。

④ 職員住宅縮小に伴う福利厚生水準の維持

本方針に従って職員住宅の適正な管理を行いつつ、職員住宅に替わる必要な福利厚生策については、常にニーズに適合した施策の実施に努めながら、その水準の維持向上を図ることとする。

⑤ 県有財産としての総合的有効活用

職員住宅用物件に対し、新たな行政目的に基づく転用等の要請があった場合、特に天草、球磨及び芦北地域以外に所在する物件については、新需要への対応を前向きに検討することとする。

⑥ 実施期日

平成 16 年 4 月 1 日

※下線部は監査人が加筆

また、上記の「職員住宅の在り方基本方針」に基づく具体的な要領として、以下に記載する「職員住宅の取扱い要領」を定め、職員住宅の廃止や有効活用への対応を進めてきている。

職員住宅取扱い要領

1 目的

この要領は、「職員住宅の在り方基本方針」に沿った運営を行うため、職員住宅の具体的な取扱いについて、必要な事項を定める。

2 住宅の廃止時期に関する判断基準の取扱い

① 毎年度 3 月初日において、入居率が 50%に満たない場合には、翌年度の新規募集を停止することとし、4 月末日における入居率が 40%に満たない場合には、その翌

年度末までに廃止すること原則とする。

- ② 上記入居率の算定にあたって、同一敷地内にある職員住宅については、原則として一体のものとして判断することとする。
- ③ 廃止の判断に当たっては、入居率の他、老朽化の状況や住宅環境の状況等についての当該職員住宅管理者の意見を十分に考慮するものとする。

3 住宅が廃止となるまでの取扱い

- ① 熊本県職員住宅管理規程第5条第2項但書の規程に基づき、当分の間、世帯用住宅への単身者の入居を認める。
- ② 財産台帳に規定された耐用年数が、相当の期間残存しているにもかかわらず、空室が恒常化した住宅については、入居の資格を弾力的に判断し、効率的な活用を図る。
- ③ 新住宅（平成期に建設された住宅）については、必要に応じて、障害者向け住宅を改修により整備することとする。

4 賃借料の調整と改定時期

- ① 賃借料の設定に当たっては、類似住宅間のばらつきをなくすため、用途、建設時期、地域性、現行賃借料を調整要素として考慮のうえグループ化した上で基本方針に規定する算出方法を基本とし、老朽化住宅については上げ幅を抑制する等、必要な調整を行い設定するものとする。
- ② 賃借料の改定時期については、賃借料算定の要素である固定資産税に係る評価替えの原則的实施時期に対応して、3年毎に見直すこととし、次の改定は、平成19年度とする。

なお、今回改定額については、3年間を限度に段階的に実施することとし、平成16年度、平成17年度については、3,000円を値上げ額の上限とする。

5 入居期間の制限

(1) 入居期間の算定

入居期間は、次により算定する。

- ① 入居日を、入居申込書記載の入居予定日が4月1日から5月31日の場合、当該年の4月1日とし、6月1日から3月31日の場合は、当該日とする。
- ② 退居期限は、入居日を起算日とし、10年を満了する日の属する年度の3月31日とする。
- ③ 過去に同一若しくは複数の職員住宅への入居歴があっても、その入居期間は通算しない。

(2) 経過措置

入居期間の制限が、職員住宅への入居希望者に対する公平な入居機会の確保を図る目的であること踏まえ、施行日の前日までに既に入居している者についても、入居期間が10年を満了する際、退居の勧奨をおこなうものとする。ただし、施行日において、入居期間の制限を適用したとした場合、入居期間が既に満了している者

及び残りの入居期間が3年に満たなくなる者に対する退居の勧奨は、施行日から3年を満了する時を目途とする。

(3) 特例

- ① 入居者又は同居者が次に掲げる特別の事情がある場合には、入居期間の制限を超えて、引き続き入居することを妨げない。
 - 一 障害者向け住宅の入居者で、同等の設備を有する適当な移転先がない場合
 - 二 介護等を必要とし、転居することが困難な場合
 - 三 その他これらに類する特別の事情がある場合
- ② 職員住宅の入居状況を総合的に判断し空室が恒常化していると認められる場合には、管理者の判断により、同一住宅に10年以上入居することを可能とする。

(4) その他

- ① 熊本市において平成元年度以降竣工した職員住宅（以下「熊本市平成期住宅」という。）に入居している者又は入居していた者は、熊本市平成期住宅に再び入居することはできない。
- ② 熊本市平成期住宅に入居している者又は入居していた者について、異動後の新規入居を見込んでもなお空室が見込まれる場合など特別な事情があると認められる場合には、管理者の判断により、再入居を認めることを可能とする。

※下線部は監査人が加筆

職員住宅については、平成16年度以降上記の「職員住宅の在り方基本方針」と「職員住宅取扱い要領」に基づき、老朽化・低入居率の職員住宅の用途廃止、売却処分を進め、平成19年から平成23年度までの5年間に13物件を売却処分し、平成24年度においても清水職員住宅跡地及び松橋第3職員住宅の売却がなされている。

用途廃止後残っている物件としては菊池職員住宅物件であり、平成23年度には建物は解体され更地となっている。

1. 職員住宅への入居状況と活用について

事例 一の宮職員住宅（12戸）

普通財産 土地：2,471.46 m² 台帳価格：12,820 千円

建物：898.32 m²（建設費等を償還中のため地方職員共済組合名義）

【概況】

平成24年4月での入居者は4戸となり入居率33%と低下している。理由としては、通勤する職員が増加したためと考えられる。現在建物の建設費等を地方職員共済組合に対して償還中であり、売却を行うにしても平成27年度償還完了までは困難な状況である。

【意見】

住宅への入居需要について

職員住宅の中では平成12年竣工と一番新しい住宅であるにも係らずこの3年間での入居が多い時でも9戸入居率75%であり、建設時における職員住宅としての入居の需要見込みが甘いと考えられる。現在、入居率向上策として空室情報を電子掲示板に掲載し募集を行っているとのことである。

なお、平成24年7月の九州北部豪雨災害により阿蘇地域には大きな被害が生じ、被災者用避難住宅として8戸を普通財産から行政財産へ変更し、阿蘇市へ使用許可をしており、一時的ではあれ有効な活用法となっている。

事例 芦北第3職員住宅（10戸）、水俣職員住宅（4戸）及び水俣第2職員住宅（2戸）

芦北第3職員住宅（10戸）

普通財産 土地：1,683.05 m² 台帳価格：15,283 千円

建物：571.94 m² 台帳価格：17,327 千円

水俣職員住宅（4戸）

普通財産 土地：625.28 m² 台帳価格：15,274 千円

建物：228.78 m² 台帳価格：6,085 千円

水俣第2職員住宅（2戸）

普通財産 土地：359.29 m² 台帳価格：8,929 千円

建物：168.93 m² 台帳価格：2,257 千円

【概況】

芦北第3職員住宅は総戸数10戸に対しこの3年間での入居戸数は1戸から2戸であり、水俣職員住宅は4戸のうち2戸の入居、水俣第2職員住宅に関してはこの3年間入居なしの状況である。

【意見】

財産処分について

これらの3つの職員住宅が設置されている芦北水俣地域に関しては、南九州西回り自動車道の整備が進み、平成21年4月に芦北ICの供用が開始され、また、平成27年度には津奈木ICの供用も予定されるなど、交通インフラの整備に伴い熊本市圏からの通勤圏内となりつつあり、今後入居状況の改善も見込めないと考えられる。

建築から32年から34年を経過し、CB造に関しては38年の耐用年数までには至っていないが、W造の水俣第2職員住宅は32年が経ち既に耐用年数を経過している。

老朽化が著しくなる前に廃止を行い、売却を進めていくべきである。

事例 人吉今宮職員住宅（16戸）

普通財産 土地：1,667.67 m² 台帳価格：20,846 千円

建物：1,175.32 m² 台帳価格：126,382 千円

【概況】

平成 6 年に竣工した RC 造の職員住宅であるが、この 3 年間毎年入居戸数が減少し、平成 24 年 4 月末現在総戸数 16 戸に対し 7 戸の入居となっている。

【意見】

近隣職員住宅への入居一本化について

人吉今宮職員住宅の 500m ほど離れた場所に同じ世帯用として人吉中村前職員住宅（総戸数 20 戸）があり、昭和 46 年竣工で CB 造のため賃料が RC 造の今宮職員住宅に比べ 4 分の 1 程度になっていることもあり、中村前職員住宅の入居率よりも低下している。また、熊本市圏からの通勤が可能なため入居が減少していることも考えられる。

中村前職員住宅に関しても平成 24 年 4 月末時点で総戸数 20 戸に対して 6 戸空室であることから、世帯用の職員住宅を中村前職員住宅に一本化することを検討し、今宮職員住宅については老朽が著しくなる前に売却等を行うことを検討する必要がある。

2. 住宅改修工事について

職員住宅のうち、平成 22 年度において人吉中村前職員住宅（昭和 46 年 1 月竣工、CB 造）、本渡広瀬第 2 職員住宅（昭和 42 年 3 月竣工、CB 造）及び本渡広瀬第 4 職員住宅（昭和 45 年 7 月竣工、CB 造）の改修工事、平成 23 年度において本渡広瀬第 1 職員住宅（昭和 40 年 2 月竣工、CB 造）、本渡広瀬第 3 職員住宅（昭和 44 年 3 月竣工、CB 造）及び本渡広瀬第 5 職員住宅（昭和 46 年 12 月竣工、CB 造）の改修工事を行っている。

これらの職員住宅は球磨、天草地域にあり建築して 41 年から 47 年を経過し老朽化したことによるものであり、改修工事に掛かった工事費等は以下のとおりである。

（単位：千円）

改修工事件名	竣工年	設計・監理料	改修工事費	計
人吉中村前	昭和 46 年	1,512	14,280	15,792
本渡広瀬第 2、第 4	昭和 42 年、45 年	921	8,111	9,032
本渡広瀬第 1、第 3、第 5	昭和 40 年～46 年	1,995	12,285	14,280

【意見】

平成 16 年 4 月の基本方針にも示されているように、球磨、天草地域の既存住宅については必要に応じて大規模修繕等検討するとされており、改修工事等が実施されたものと考えられるが、これらの職員住宅は CB 造の耐用年数 45 年を経過しているか又は経過までに数

年と老朽化している物件であり、賃借料についても老朽化係数を用い 6,400 円から 7,900 円と低額に設定されている。

平成 22 年度から 23 年度にかけて実施された住宅改修工事に関しては、財産価値を高め又は耐用年数を増加させる模様替えの要素があり、台帳価格の増加が生じる工事と考えられる。

また、賃借料の設定が建設コストと維持管理費の回収という考え方に基づいているとすれば、日常利用上の小修繕とは異なり改修工事費用を回収することが必要であり、賃借料について改修後は改修前と比べ高く設定される必要がある。

3. 未利用地について

事例 菊池職員住宅

普通財産 土地：1,279.55 m² 台帳価格：32,863 千円

建物：532.56 m² 台帳価格：7,936 千円



菊池職員住宅跡地



菊池職員住宅跡地



教職員菊池住宅敷地内指定道路部分



教職員菊池住宅 2 棟

【概況】

菊池職員住宅は平成 22 年度末に用途廃止し、平成 24 年 2 月建物は解体されており、建物解体時に物置に使用されていたアスベストも合わせて処理されている。

【指摘事項】

公有財産異動の適切な処理について

住宅建物は平成 24 年 2 月に解体されているにもかかわらず、台帳上の異動処理がなされず、平成 24 年 3 月 31 日現在の公有財産表に建物 532.56 m²が残っている。公有財産異動の適切な処理を行うべきである。

【意見】

未利用地の活用に向けた対応について

当該住宅敷地は建物解体後更地となり未利用の状態であり売却等の手続きには至っておらず、また、隣接する教職員菊池住宅敷地内に位置指定道路があり、この道路を通らないと当該住宅敷地への出入りができない状況であるため、教育庁や管財課と協議を行っているとのことであるが、境界確認作業、費用負担等で折り合いがつかず、監査を実施した平成 24 年 10 月時点では進展していなかった。

県全体として、未利用財産を如何に効率的速やかに活用するかという観点が出ており、また、費用負担等に関しては未利用財産の処分等を進める上でも、本来県有財産の管理を総括する部課において予算措置をされて置くべきものとする。

その後、境界確認や進入路の分筆手続きは、総務事務センターにおいて平成 25 年度の予算措置がなされることとなったが、本来用途廃止し建物解体した時点までになされるべきものとする。

事例 黒髪 5 丁目県有地

普通財産 土地：1,285.74 m² 台帳価格：18,823 千円





【概況】

当該敷地は旧黒髪職員住宅の敷地の一部であり、熊本市に対して都市公園用地として無償貸付けをしている用地であり、熊本市への無償貸付契約の期間は平成 25 年 3 月 31 日までとなっている。

【意見】

貸付けの有償化、譲渡について

隣接する黒髪職員住宅（6,853.68 m²）については、平成 23 年 10 月一般競争入札による売却が行われており、売却地と隣接する当該敷地は熊本市が引き続き児童公園として使用しており、公園の維持管理費も熊本市が負担している。

県が無償貸付けしている土地以外の公園敷地は以前熊本市に売却した土地であり、契約期間終了時において熊本市に対して当該敷地の購入又は有償貸付けの要請を行う必要がある。

4. 職員宿舎の賃借料について

(1) 賃借料の算定

総務部総務事務センター所管の職員住宅の有料宿舍料の算定方法は、「熊本県職員住宅管理規程[総務事務センター]」（昭和 41 年 4 月 21 日訓令甲第 13 号）の第 12 条において以下のとおり規定されている。

熊本県職員住宅管理規程[総務事務センター]の抜粋

(賃借料の額)

第12条 職員住宅の賃借料の額は、別表に定める額とする。

(以下省略)

別表 (第3条、第12条関係)

種類	名称	賃借料 (月額)
単身者用の 職員住宅	熊本県職員芦北佐敷住宅	15,700 円
	熊本県職員人吉東間住宅	15,700 円
	熊本県職員本渡港町住宅	14,000 円
その他の職 員住宅	熊本県職員南熊本住宅	11,400 円
	熊本県職員南熊本第二住宅	36,200 円
	熊本県職員帯山住宅	38,000 円
	熊本県職員東町住宅	38,000 円
	熊本県職員健軍住宅	38,000 円
	熊本県職員一の宮住宅	28,600 円
	熊本県職員水俣住宅	13,100 円
	熊本県職員水俣第二住宅	20,400 円
	熊本県職員芦北第三住宅	13,100 円
	熊本県職員人吉中村前住宅	7,900 円
	熊本県職員人吉今宮住宅	35,000 円 (住居専用面積が 72.20 平方メートルの職員住宅 にあっては、33,400 円)
	熊本県職員本渡広瀬住宅	6,400 円
	熊本県職員本渡広瀬第二住宅	6,400 円
	熊本県職員本渡広瀬第三住宅	7,200 円
	熊本県職員本渡広瀬第四住宅	7,200 円
熊本県職員本渡広瀬第五住宅	7,900 円	
熊本県職員本渡住宅	35,000 円	

また、上記別表の賃借料は、具体的には以下のような方法で算定されている。

<計算方法>

①基本的に建設コスト及び維持管理費の回収という考え方で設定する。

ただし、職員住宅が福利厚生施設であるということに鑑み、利潤的要素及び管理事務

費相当分は除外するものとする。

$$\text{賃借料} = (\text{償却費} + \text{修繕費} + \text{損害保険料} + \text{公課}) / 12 \text{ 月}$$

償却費 = 建設に要した費用 / 耐用年数 + 建設費償還利息 / 耐用年数

耐用年数 : RC 造 70 年、CB 造 45 年、W 造 25 年

修繕費 = 建設に要した費用 × 0.012

損害保険料 = 建設に要した費用 × 0.17 / 1000

公課 = 固定資産税 + 都市計画税相当額

②上記で算定した賃借料を、世帯用住宅（建設時期ごとにさらに細分グループ化）、単身用住宅、単身寮ごとのグループで合計し、グループ内の総床面積で除し、㎡当たりの単価を求め、これに1戸当たりの床面積を乗じて賃借料を算出する。

③上記で算定した賃借料が住居手当支給基準を超える場合は、当該住居手当相当額（最大 27,000 円）を減額する。また、老朽化した住宅については一定の調整を行い、住宅間の経年による不公平を調整する。

（2）民間住宅との比較分析

平成 25 年 3 月時点で公開されている、熊本県内の民間事業者が管理する賃貸物件の平均賃料と、熊本県の職員住宅の賃料とを比較した結果は以下のとおりである。

なお、同じ間取りのデータが存在しなかった場合は、近い間取りの賃料データと比較している。また、民間平均にバーを記載している職員住宅については、当該住宅が存在しているエリアの賃料データが存在しなかった。

世帯用（熊本市内）										
	住宅名	住所	構造	タイプ	①賃借料	②住宅手当相当額	③実質賃料 (①+②)	④民間平均	差額 (③-④)	割合
1	南熊本	南区	RC	3DK	11,400	0	11,400	51,600	▲ 40,200	22.1%
2	南熊本第2	南区	RC	3LDK	36,200	27,000	63,200	55,800	7,400	113.3%
3	東町1期	東区	RC	3LDK	38,000	27,000	65,000	53,600	11,400	121.3%
4	東町2期	東区	RC	3LDK	38,000	27,000	65,000	53,600	11,400	121.3%
5	帯山	中央区	RC	3LDK	38,000	27,000	65,000	77,900	▲ 12,900	83.4%
6	健軍	東区	RC	3LDK	38,000	27,000	65,000	53,600	11,400	121.3%

※1 このデータは平成25年3月時点で公開されている、民間事業者の調査した平均賃料データを参考にしている。

※2 「賃借料」の算定においては、住宅手当相当額が考慮されている。

※3 南熊本については、住宅手当の三次産出額が支給基準の12,000円を下回ることから、住宅手当相当額がゼロとなっている。

世帯用（熊本市外）

	住宅名	住所	構造	タイプ	①賃借料	②住宅手当相当額	③実質賃料 (①+②)	④民間平均	差額 (③-④)	割合
1	一の宮	阿蘇市一の宮町	RC	3LDK	28,600	27,000	55,600	48,700	6,900	114.2%
2	芦北第三	葦北郡芦北町	CB	3DK	13,100	12,000	25,100	55,500	▲ 30,400	45.2%
3	水俣	水俣市陣内	CB	3DK	13,100	12,000	25,100	49,200	▲ 24,100	51.0%
4	水俣第二	水俣市陣内	W	3DK	20,400	19,300	39,700	49,200	▲ 9,500	80.7%
5	人吉中村前	人吉市西間上町	CB	3DK	7,900	0	7,900	50,300	▲ 42,400	15.7%
6	人吉今宮	人吉市西間上町	RC	3LDK	33,400	27,000	60,400	50,300	10,100	120.1%
7	本渡広瀬	天草市本渡町広瀬	CB	3DK	6,400	0	6,400	—	—	—
8	本渡広瀬第二	天草市本渡町広瀬	CB	3DK	6,400	0	6,400	—	—	—
9	本渡広瀬第三	天草市本渡町広瀬	CB	3DK	7,200	0	7,200	—	—	—
10	本渡広瀬第四	天草市本渡町広瀬	CB	3DK	7,200	0	7,200	—	—	—
11	本渡広瀬第五	天草市本渡町広瀬	CB	3DK	7,900	0	7,900	—	—	—
12	本渡	天草市本渡町広瀬	RC	3LDK	35,000	27,000	62,000	—	—	—

※1 このデータは平成25年3月時点で公開されている、民間事業者の調査した平均賃料データを参考にしている。

※2 「賃借料」の算定においては、住宅手当相当額が考慮されている。

※3 人吉中村前については、住宅手当の三次産出額が支給基準の12,000円を下回ることから、住宅手当相当額がゼロとなっている。

単身者用

	住宅名	住所	構造	タイプ	①賃借料	②住宅手当相当額	③実質賃料 (①+②)	④民間平均	差額 (③-④)	割合
1	芦北佐敷	葦北郡芦北町	RC	1K	15,700	14,600	30,300	—	—	—
2	人吉東間	人吉市東間上町	RC	1K	15,700	14,600	30,300	45,300	▲ 15,000	66.9%
3	本渡港町	天草市港町	RC	1K	14,000	13,000	27,000	—	—	—

※1 このデータは平成25年3月時点で公開されている、民間事業者の調査した平均賃料データを参考にしている。

※2 「賃借料」の算定においては、住宅手当相当額が考慮されている。

上記を見る限り世帯用住宅で民間平均を下回っているのは南熊本と帯山の2ヶ所のみであった。南熊本については、建設年度が昭和48年度で、既に建設から40年経過していることから、老朽化による調整が入っており、結果として民間平均を下回っている。

帯山については、平成8年に建設されており、まだ築15年と経年が浅い。当該エリアは熊本市の中心に近く、近隣は閑静な住宅街であることから、立地条件としては恵まれている。当該住宅については割安な賃料設定となっている可能性がある。

【意見】

帯山住宅の賃料は民間平均を16%強下回っていた。職員住宅の賃料の算定においては利潤的要素及び管理事務費相当額を除外することから、低く算定される傾向はある。しかし、当該帯山地区は熊本市の中心街に近いことから、人気が高く、民間平均は高めになっていることも影響していると考ええる。

そもそも恵まれた立地条件にある職員住宅については、現在の投資回収の視点にたった貸付料の計算方法では、民間平均との格差が大きくなり、県の職員が恵まれた条件で入居できているように考える。

今後は、ある程度市況も反映した形で貸付料を算定できるような計算方法の検討が望まれる。

Ⅲ－２ 教育庁教育政策課福利厚生室所管の教職員住宅

教育庁教育政策課福利厚生室から入手した教職員住宅管理データでは、教職員住宅は、住宅口座数93口座、219棟（共済組合所有分含む）、総戸数760戸となっており、教職員住宅ごとの入居状況は以下のとおりであり、平成23年度での教職員住宅全体での入居率は71.1%となっており、この3年間の推移を見ても入居率は年々低下している。

No	教職員住宅名	竣工年	構造	棟数	戸数	入居者数（各年度4月末現在）		
						21年度	22年度	23年度
1	南熊本	昭和45年	RC	2	48	42	44	43
2	東熊本	昭和50年	RC	2	36	48	47	41
		昭和51年		1	18			
3	宇土	平成9年	RC	4	11	11	9	8
4	玉名	平成12年	RC	2	24	22	19	15
5	山鹿	昭和47年	RC	1	15	11	12	9

6	鹿本	昭和 47 年	CB	6	10	10	8	9
7	大津第 1	平成 8 年	W	1	8	7	5	7
8	大津第 2	昭和 48 年	CB	2	4	2	2	2
9	一の宮	平成 8 年	W	1	8	8	8	8
10	八代第 1	平成 8 年	RC	1	16	16	13	11
11	八代第 2	昭和 47 年	CB	3	6	12	12	12
		昭和 49 年	CB	2	3			
		昭和 50 年	CB	1	2			
		昭和 51 年	CB	1	2			
12	八代第 3	昭和 54 年	CB	3	6	5	5	6
13	芦北 B	平成 13 年	RC	1	15	9	9	11
14	水俣第 1	平成 10 年	RC	1	24	23	23	22
15	水俣第 2	昭和 57 年	CB	4	10	9	9	7
16	水俣第 3	昭和 62 年	CB	1	8	7	7	8
17	人吉第 1	平成 7 年	RC	1	16	13	12	12
18	人吉第 2	昭和 46 年	CB	6	12	9	11	11
19	本渡第 1	平成 7 年	RC	1	24	37	39	40
		平成 8 年	RC	1	16			
20	本渡第 2	昭和 44 年	CB	2	12	2	2	0
		昭和 46 年	CB	2	3			
21	本渡第 3	昭和 47 年	RC	1	15	13	12	10
22	本渡第 4	平成 1 年	RC	1	18	16	16	16
23	荒尾	昭和 60 年	CB	2	5	4	5	5
24	南小国	昭和 62 年	CB	1	8	8	8	7
25	球磨第 1	昭和 63 年	CB	1	6	6	5	5
26	球磨第 2	平成 1 年	W	1	4	4	4	3
27	菊池	平成 8 年	W	2	8	5	4	4
28	中球磨	平成 10 年	RC	2	32	25	27	26
29	小国	平成 11 年	RC	1	10	6	10	10
30	御船	平成 10 年	W	1	4	4	4	3
31	荒尾高校 A	平成 6 年	W	2	6	0	0	0
32	荒尾高校 B	昭和 50 年	CB	1	2	3	4	3
		昭和 54 年	CB	1	2			
33	玉名高校 B	昭和 53 年	CB	2	2	2	1	2
34	玉名高校 C	昭和 54 年	CB	2	4	2	1	2

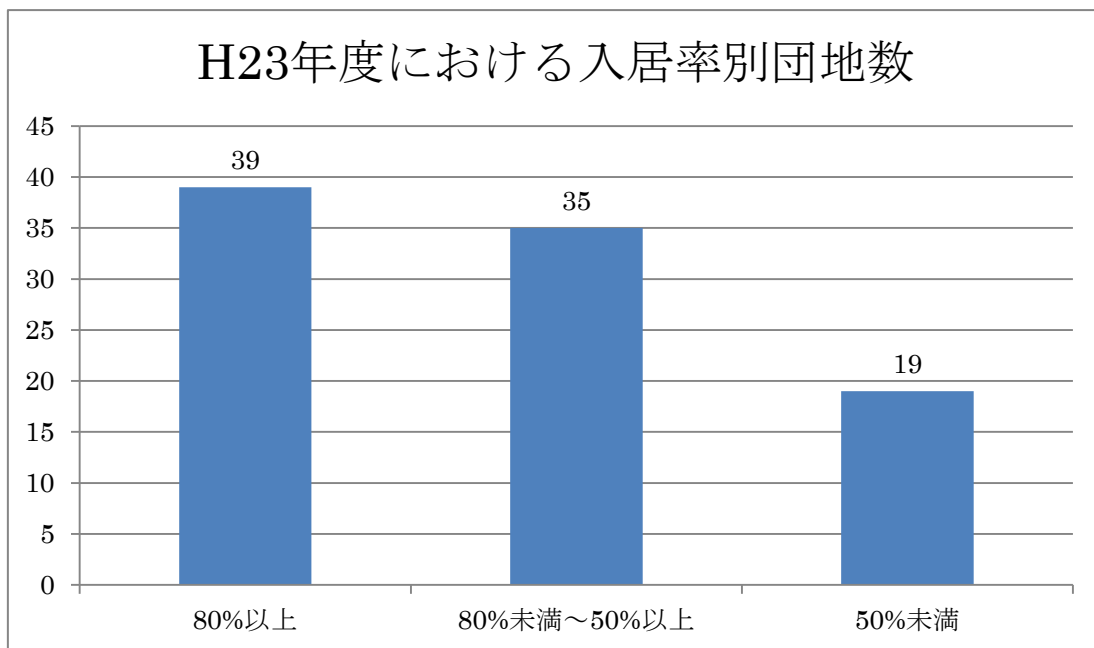
35	玉名工業 B	昭和 54 年	CB	1	2	2	2	2
36	玉名工業 C	昭和 56 年	CB	1	2	2	1	1
37	南関高校 A	平成 7 年	W	1	4	3	3	3
38	南関高校 B	昭和 59 年	CB	1	4	3	2	2
39	鹿本高校	昭和 49 年	CB	1	2	2	2	2
40	鹿本工業	昭和 49 年	CB	4	6	6	6	6
41	菊池高校 B	昭和 47 年	CB	2	4	3	1	3
42	菊池農業 B	昭和 55 年	CB	2	2	2	2	2
43	阿蘇中央高校 B	昭和 46 年	CB	4	5	3	1	1
44	阿蘇中央高校 C	昭和 53 年	CB	2	4	4	4	4
45	小国高校 C	昭和 53 年	CB	2	4	4	4	4
46	高森高校 B	昭和 46 年 昭和 52 年	CB CB	1 2	2 4	4	4	4
47	阿蘇中央高校 A	昭和 54 年 昭和 55 年	CB CB	2 3	2 4	4	4	2
48	阿蘇中央高校 B	昭和 55 年	CB	2	3	3	2	3
49	甲佐高校 B	昭和 52 年	CB	3	3	2	2	1
50	矢部高校 C	昭和 46 年	CB	2	4	4	3	4
51	矢部高校 F	昭和 53 年	CB	4	4	4	3	3
52	矢部高校 E	昭和 48 年	CB	1	2	2	2	2
53	矢部高校 G	平成 11 年	RC	2	8	8	5	8
54	八代農業高校 A	昭和 53 年	CB	1	2	2	2	2
55	八代農業高校 B	昭和 59 年	CB	1	2	2	2	2
56	八代農業泉分校	昭和 48 年	CB	2	2	1	1	1
57	水俣高校 B	昭和 53 年	CB	2	4	2	1	0
58	人吉高校 A	昭和 43 年 昭和 45 年 昭和 46 年	CB CB CB	1 1 1	4 1 1	4	2	1
59	人吉高校 B	昭和 53 年	CB	2	4	4	4	4
60	人吉高校五木分校	平成 20 年	W	1	2	2	2	2
61	球磨工業高校	昭和 44 年 昭和 45 年	CB CB	1 1	4 3	2	2	2
62	多良木高校 A	平成 8 年	W	2	6	6	6	5
63	多良木高校 B	昭和 46 年	CB	2	1	0	0	0
64	多良木高校 C	昭和 46 年	CB	3	4	4	3	2

65	牛深高校 B	昭和 49 年	CB	2	4	0	0	0
		昭和 51 年	CB	1	2			
66	牛深高校 C	昭和 52 年	CB	6	6	8	8	8
		昭和 54 年	CB	2	2			
67	牛深高校 D	昭和 45 年	CB	2	4	5	4	4
		昭和 46 年	CB	2	2			
68	荅洋高校 A	昭和 39 年	CB	1	4	7	8	9
		昭和 43 年	CB	1	6			
69	荅洋高校 B	昭和 51 年	CB	1	2	2	2	2
70	河浦高校 A	昭和 39 年	CB	1	4	3	4	2
71	河浦高校 B	昭和 47 年	CB	4	8	3	3	4
72	河浦高校 C	昭和 51 年	CB	1	2	3	3	3
		昭和 52 年	CB	1	2			
73	上天草高校 C	昭和 45 年	CB	3	6	7	9	10
		昭和 49 年	CB	2	4			
74	上天草高校倉岳校 B	昭和 48 年	CB	1	2	3	1	2
		昭和 49 年	CB	1	2			
		昭和 51 年	CB	1	2			
		昭和 52 年	CB	1	2			
75	上天草高校倉岳校 A	昭和 55 年	CB	2	2	1	1	1
76	球磨商業高校 A	昭和 48 年	CB	3	6	3	3	4
77	球磨商業高校 B	昭和 52 年	CB	2	4	4	4	4
78	小川高校	昭和 50 年	CB	2	4	5	2	2
		昭和 51 年	CB	1	2			
79	蘇陽高校 A	昭和 49 年	CB	1	2	2	0	0
		昭和 51 年	CB	1	1			
80	蘇陽高校 B	昭和 53 年	CB	2	4	4	0	0
81	天草東高校	昭和 48 年	CB	2	4	6	6	0
		昭和 49 年	CB	2	4			
		昭和 50 年	CB	1	2			
		昭和 52 年	CB	1	2			
82	天草高校天草西 B	昭和 49 年	CB	2	4	0	0	0
		昭和 50 年	CB	1	2			
		昭和 52 年	CB	1	2			
83	天草高校天草西 D	平成 3 年	CB	3	3	1	1	3

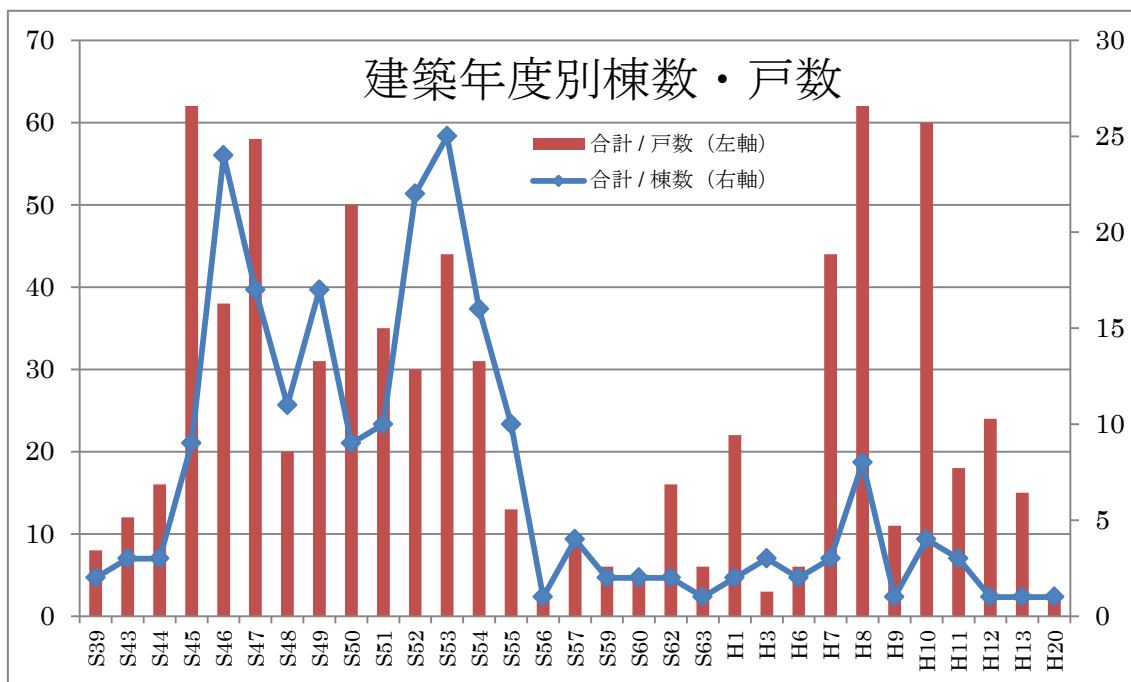
84	松島商業高校 A	昭和 43 年 昭和 46 年	CB CB	1 2	2 4	4	3	3
85	松島商業高校 C	昭和 55 年	CB	1	2	2	0	0
86	氷川高校 A	昭和 51 年 昭和 52 年	CB CB	2 1	4 1	0	4	3
87	氷川高校 B	昭和 52 年	CB	4	4	0	0	0
88	松橋西支援学校	昭和 53 年	CB	2	4	3	3	2
89	芦北支援学校	昭和 54 年	CB	1	6	6	5	4
90	苓北支援学校	昭和 53 年	CB	4	8	8	8	8
91	小国支援学校	昭和 54 年	CB	4	7	7	4	5
92	菊池少年自然の家	昭和 50 年	CB	1	2	0	0	0
93	松橋高校	昭和 53 年	CB	2	4	3	2	2
計				219	760	595	563	541

なお、平成 23 年度における入居別住宅口座数、建築年度別棟数・戸数、建築構造別分布及び構造別の耐用年数と経過年数のデータは以下のような状況となっている。

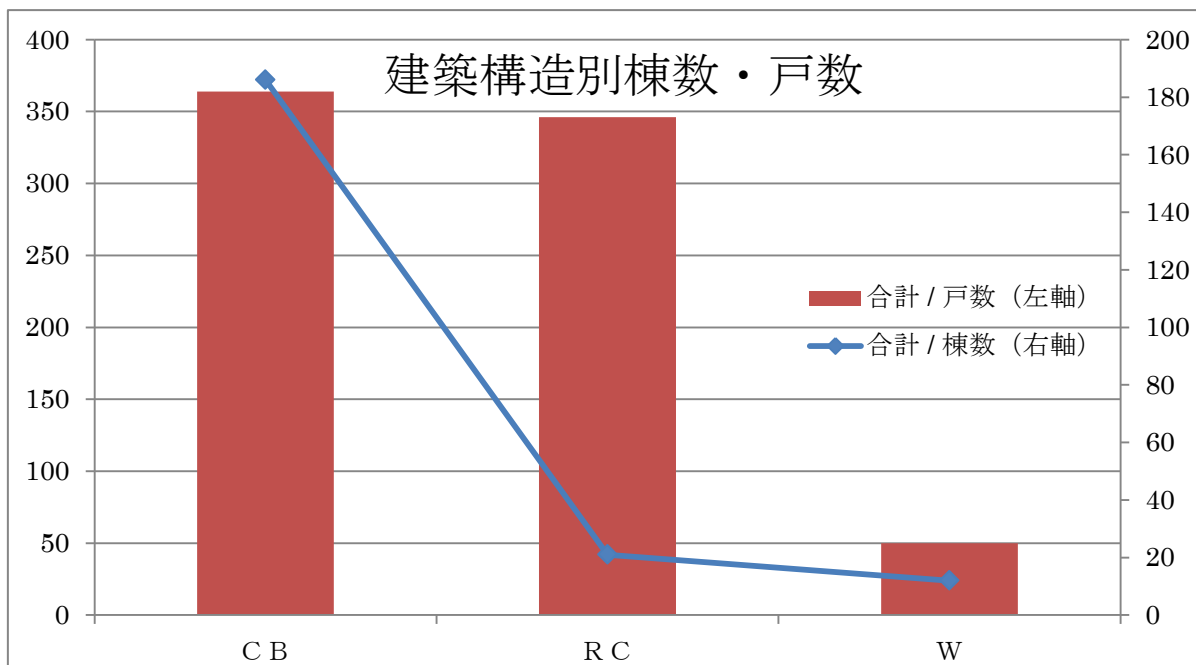
(1) 入居率別住宅口座数のデータ



(2) 建築年度別棟数・戸数データ



(3) 建築構造別データ



上表から、CB（コンクリートブロック）造り 30 住宅及び W（木道）造り 1 住宅については既に耐用年数を経過し老朽化しているのが分かる。

また、平成 21 年度から平成 23 年度までの 3 年間の教職員住宅に関する歳入・歳出は以下のとおりとなっている。

（単位：円）

	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	備考
収入				
財産収入	111,051,317	101,862,260	97,698,675	
教職員住宅貸付料	106,158,900	101,782,700	97,495,200	
所長宿舎貸付料	78,840	79,560	88,680	
土地貸付料	329,500	0	112,800	
土地売却収入	4,484,077	0	0	
不用品売却収入	0	0	1,995	
支出				
教職員住宅建設償還金及び財産処分費	127,344,481	124,340,864	129,003,596	
旅費	275	32,905	23,465	
役務費	0	0	443,100	土地鑑定の費用
委託料	2,476,223	4,197,959	3,815,404	住宅の境界の確定費用。各住宅を毎年少しずつ実施している。
使用料及び賃借料	124,867,983	120,110,000	120,227,627	購入財源となっている県債の償還金
工事請負費	0	0	4,494,000	八代商業高校の職員住宅解体費用。
教職員住宅管理費	37,370,124	30,990,648	36,565,324	
旅費	62,604	65,903	157,924	
需用費	12,864,830	11,296,384	14,883,759	各住宅の保守・修繕費（ドアの取り換え、床の張替等）
役務費	708,997	582,495	548,685	浄化槽等の法定点検費用
委託料	2,324,253	2,148,615	4,551,605	熊本市内の一部住宅について、管理を外部に委託している。
使用料及び賃借料	1,241,870	1,085,251	1,085,251	土地の借り上げ料。

工事請負費	18,236,400	15,781,500	15,038,100	社宅の工事費(社宅の外壁の塗り替えなど比較的大規模なもの)
償還金、利子および割引料	0	30,500	0	過年度における家賃過入金の返金。
負担金、補助及び交付金	1,931,170	0	300,000	※下記
収支差額	△53,663,288	△53,469,252	△67,870,245	

※平成 21 年度については、本渡第 4 住宅・多良木高校住宅の下水道接続料金を、平成 23 年度については、天草西高住宅の下水道の接続負担金を、それぞれ支出している。

この教職員住宅の入居者や管理者に関しては、以下の「熊本県教職員住宅管理規程」による定めがある。

熊本県教職員住宅管理規程の抜粋

(入居者の資格)

第 3 条 住宅の入居者は、県教育委員会の事務局又は県の設置する教育機関の職員であつて、次の各号に掲げる条件を具備するものでなければならない。

- (1) 公立学校共済組合の組合員の資格を有すること。
- (2) 現に同居し、若しくは同居しようとする親族を有すること。又はこれら以外の者で熊本県教育長(以下「教育長」という。)が必要と認める理由を有すること。

(住宅の管理者等)

第 5 条 住宅に管理者を置く。

2 住宅の管理者は、熊本市内の集団住宅にあつては、教育政策課長、これ以外の集団住宅にあつては、教育政策課長が指名した当該関係学校長、単独住宅にあつては、当該学校長をもってこれにあてる。

3 集団住宅にあつては、管理者の職務を分担させるため管理人を置くことができる。管理人は管理者が委嘱する。

※下線部は監査人が加筆

また、知事部局の「職員住宅の取扱い要領」と同様に教職員住宅に関しても平成 18 年 4 月に以下の「教職員住宅廃止基準」が設けられ、教職員住宅の廃止や処分が行われている。

教職員住宅廃止基準

1 目的

この基準は、熊本県教職員住宅の用途を廃止する際の具体的な取扱い等に関し、必要な事項を定めるものとする。

2 定義

この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 公有財産台帳

熊本県公有財産取扱規則に規定する帳簿及び書類の様式等を定める訓令別表に規定するものをいう。

(2) 口座

公有財産を一定の用途や目的のもとに分類整理するための最小の単位で1区域ごとに設定されたものをいう。

(3) 入居率

各口座毎の入居戸数を総戸数で除し、百分率で表したものをいう。

3 住宅の用途廃止に関する判断基準の取扱い

(1) 毎年度3月初日において、公有財産台帳の各口座毎にその用途が教職員住宅として搭載されている建物の入居率を算出し、これが2年連続で50%に満たない場合は、翌年度の新規募集を停止することとし、4月末日における入居率が40%に満たない場合は、その翌年度までに廃止することを原則とする。

(2) 廃止に当たっては、入居率の他、建物の残存期間、老朽化の状況、住宅環境等についての当該住宅管理者の意見を十分に考慮し、総合的に判断するものとする。

4 その他

(1) 施行日前において、既に空室が恒常化しており、将来的にも入居が見込めない住宅については、この基準によらず、未利用県有財産の処分促進のため、個別に廃止の検討を行うものとする。(1 口座内の建物の一部廃止を含む。)

(2) 教職員住宅用物件に対し、新たな行政目的に基づく転用等の要請があった場合、新需要への対応を検討するものとする。

(3) 県立学校の再編整備の過程等において、教職員住宅を廃止する際は、当該住宅管理者と別途協議するものとする。

(4) 将来、地域において職員の住居の確保が困難であり、住居の実態等から教職員住宅の必要性が認められる状況に至った場合、民間活用等新たな手法を含め供給を検討するものとする。

附則

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

※下線部は監査人が加筆

平成13年度に芦北教職員住宅Bを建設して以降新規の建設・供給を行っていないが、平成20年度において人吉高校五木分校教職員住宅(1棟2戸)を建設している。また、上述した「教職員住宅廃止基準」に基づき、平成19年度から平成23年度までの5年間に10口座の教職員住宅の用途廃止・売却を行っている。

教育政策課福利厚生室から入手した教職員住宅管理データのうち、入居率が 50%に満たない口座及び住宅建物解体済の口座 19 件につき利用状況等の検討を行った結果は以下のとおりである。

事例 本渡第二教職員住宅（15 戸）

普通財産 土地：3,718.26 m² 台帳価格：13,715 千円

建物：685.55 m² 台帳価格：7,970 千円

本渡第二住宅



【概況】

平成 21 年度及び平成 22 年度までは 15 室のうち 2 室の入居があったが、平成 23 年度は入居なしとなっている。現時点では用途廃止の手続きは取られておらず、建物は昭和 44 年、46 年建築のもので老朽化している。

建物 4 棟のうち 2 棟は平成 24 年度（予算措置済）及び平成 25 年度（予算要求中）でそれぞれ 1 棟を取り壊し、残り 2 棟と土地の売却を検討している。

なお、土地については隣接者 15 名との境界確認に時間を要しており、また、敷地内に道

路（一部は天草市の市道認定を受けている）が通っている。

【意見】

（１）無償貸与の手続きについて

天草市の市道として認定されている道路部分の県有地については、天草市への無償貸与の手続きが必要である。

（２）未利用資産の処分手続きの迅速化について

平成 24 年において建物 2 棟の取り壊しを検討しており、用途廃止手続きを速やかに行い、隣接地権者との境界確認、売却処分への手続きを進めていくことが必要である。

事例 荒尾高校教職員住宅 A（6 戸）

普通財産 土地：595.04 m² 台帳価格：6,583 千円

建物：458.92 m² 台帳価格：18,259 千円

【概況】

平成 21 年度以降入居者なしの状況のため、平成 23 年度において用途廃止を行い売却処分のため平成 24 年 3 月に管財課へ引き継ぎ前処分依頼をしている。

【意見】

売却への取り組みについて

管財課への引き継ぎ前処分依頼が行われており、売却に向け速やかな取り組みが望まれる。

事例 阿蘇中央高校教職員住宅 B（5 戸）

普通財産 土地：938.82 m² 台帳価格：4,741 千円

建物：255.25 m² 台帳価格：3,053 千円

阿蘇中央高校住宅 B





【概況】

平成 23 年度までは総戸数 5 戸のうち入居者 1 戸であったが、平成 24 年度では入居者なしとなっている。

現在用途廃止後の売却を検討しており、平成 25 年度に境界復元（平成 25 年度予算要求中）を行い、建物付で管財課に引き継ぎ前処分依頼のうえ売却を検討しているが、建物が昭和 46 年建築と古く建物解体費用の発生も見込まれている。

なお、隣接地は阿蘇高校寄宿舎があり、寮生 22 名が入居中である。

【意見】

未利用資産の処分に向けた取り組みについて

現在検討されているスケジュールでは売却手続きに入れるのは平成 25 年度以降となる見込みであるが、出来るだけ速やかに資産処分ができるよう予算措置等を行うことが望まれる。

事例 八代工業高校教職員住宅

普通財産 土地：823.12 m² 台帳価格：1,755 千円

建物：190.36 m² 台帳価格：1,784 千円



八代工業高校住宅跡地

【概況】

教職員住宅建物は土木部営繕課に依頼し、平成 23 年 12 月 15 日までに解体取り壊され解体費用の歳出は 23 年度に計上されているが、公有財産表では平成 24 年度での減少として処理されているため、台帳上は残っている。

隣接地権者と昭和 63 年に無償貸付契約を締結し県有地の一部を私道として使用しており、平成 25 年度 6 月の契約期日での解除を申し入れ、当該土地の買取の交渉を行うことを検討しており、交渉後管財課へ引き継ぎ前処分依頼のうえ売却を行う予定である。

【指摘事項】

財産引継及び異動報告について

建物解体工事は平成 23 年 12 月に完了しているが、土木部長から教育長への引き継ぎが平成 24 年 3 月 27 日に行われたこともあり、所管課での公有財産異動報告が 6 月となり、平成 23 年度での異動（減少）とはならず平成 24 年 3 月末時点での公有財産表で建物が残っている。

工事完了後の土木部営繕課からの引き継ぎが速やかに行われなかったことが第一の要因であるが、所管課での異動報告提出の遅れも重なり適切な台帳処理がなされていない。

土木部営繕課においては工事が完了したら速やかに所管課への引き継ぎを行う必要があり、また、引継書を手した所管課においても財産の異動報告を適時適切に行い、公有財産表が適正に更新されることが必要である。

事例 水俣高校教職員住宅 B（4 戸）

普通財産 建物：237.48 m² 台帳価格：4,463 千円
(敷地は学校用地の一部にあり行政財産)

【概況】

平成 22 年度は 4 戸のうち入居者 1 戸であったが、平成 23 年度では入居者なしの状況である。

建物 2 棟（4 戸）残っており、平成 25 年度に用途廃止等の方針を決定する方向で検討しているが、平成 24 年度、25 年度での予算措置はなされておらず、建物解体、売却等に向けた取り組みは平成 26 年度以降となる見込みである。

【意見】

財産処分への速やかな対応について

平成 27 年度西回り自動車道の芦北 IC から津奈木 IC の供用が予定され、熊本市圏からの通勤が可能となることから、水俣地域での教職員住宅については入居者需要を見込み今後の有効活用を事前に検討すべきであり、建物解体費用の予算措置は速やかに行い売却手続きを行う必要がある。

事例 人吉高校教職員住宅 A (6 戸)

普通財産 土地：1,228.53 m² 台帳価格：12,282 千円
建物：275.08 m² 台帳価格：3,028 千円

【概況】

3 棟（1 戸建て 2 棟と 2 階建て 4 戸 1 棟）のうち、平成 23 年度の入居は 1 戸、平成 24 年度では全日制と定時制の教頭の 2 名が戸建てへ入居しており、未入居状態の 2 階建て棟については平成 25 年度での予算枠がなく、平成 26 年度での解体を検討している。

【意見】

有効活用について

建物解体後の跡地については学校用地から約 70m のところにあり、人吉高校の駐車場としても利用要望が学校から来ていることから、入居の見込みがない建物（昭和 43 年建築）については速やかに取り壊し学校用地として有効活用を図ることが望まれる。

事例 多良木高校教職員住宅 B (1 戸)

普通財産 土地：207.66 m² 台帳価格：1,541 千円
建物：51.05 m² 台帳価格：653 千円

【概況】

平成 21 年度より入居者なしの状況で、敷地内に多良木高校校長宿舎（教育庁施設課管理）の水道引き込み線があるため、引き込み線付け替え後平成 24 年度中に用途廃止手続きを行うべく進めている。

すでに境界復元手続きは終了しており、用途廃止後建物解体費用が掛かるため建物（昭和 46 年建築）付で売却を検討している。

なお、当該土地に隣接して多良木警察署職員住宅 A（914.72 m²）、多良木高校校長宿舎（397.51 m²）がある。

【意見】

売却に向けた取り組みについて

用途廃止の手続きを速やかに行い、売却手続きを進めていくことが望まれる。

事例 牛深高校教職員住宅 B (6 戸)

普通財産 土地：1,081.20 m² 台帳価格：7,825 千円
建物：306.30 m² 台帳価格：5,477 千円

【概況】

建物は3棟（昭和49年、51年建築）で平成21年度より入居者なしの状況であり、同じく牛深高校教職員住宅C、Dとともに現在国土調査が行われており、境界確認の法務局での登記完了するのが平成25年以降の見込みであり、登記完了後に用途廃止、建物付での売却を検討している。

なお、当該土地に隣接して牛深警察署職員住宅B（601.41㎡）2棟8戸があり、7戸が入居中である。

【意見】

売却に向けた取り組みについて

用途廃止の手続きを速やかに行い、売却手続きを進めていくことが望まれる。

事例 天草高校倉岳校教職員住宅B（8戸）

普通財産 土地：3,294.16㎡ 台帳価格：2,747千円

建物：424.67㎡ 台帳価格：7,279千円

倉岳高校（現天草高校倉岳分校）住宅B



【概況】

平成23年度では4棟（8戸）のうち1棟（2戸）が入居中であり、残り3棟（6戸）については空室状況であり、21年度からの入居者も1戸から2戸で推移している。

当該宿舎敷地は隣接して3筆ありそれぞれの現況は以下のとおりである。

所在・地番	面積	現況
倉岳町棚底字塔尾 2832 - 2	1,386.62㎡	平成21年3月に住宅4棟を解体し、現在は更地で未活用

倉岳町棚底字塔尾 2841 - 1	909.54 m ²	2 棟 (4 戸) の住宅が建っているが 2 棟とも入居者なし
倉岳町棚底字塔尾 2852 - 2	998.00 m ²	2 棟 (4 戸) の住宅が建っているが 1 棟 (2 戸) に入居者があり、残り 1 棟 (2 戸) は入居者なし
	3,294.16 m ²	

また、近隣には倉岳校教職員住宅 A (502 m²) 2 棟 (2 戸) があり、うち 1 戸の入居状況であり 1 戸は空室状況である。

【意見】

財産有効活用の推進について

現在 2 戸の入居がある住宅は道路から一番奥に当たる塔尾 2852-2 に位置しており、道路に面した 2832-2 の土地は更地、また同じく道路に面した、2841-1 の土地は 2 棟の住宅が残っているが空室状態であり、有効な活用がなされているとは言えない状態である。

現在の入居者に対して近隣の教職員住宅への転居を依頼するなどして、当該土地の売却を進めることが必要である。

事例 蘇陽高校教職員住宅 A (3 戸) 及び蘇陽高校教職員住宅 B (4 戸)

蘇陽高校教職員住宅 A (3 戸)

普通財産 土地 : 892.00 m² 台帳価格 : 1,429 千円

建物 : 153.55 m² 台帳価格 : 2,118 千円

蘇陽高校教職員住宅 B (4 戸)

普通財産 土地 : 1,775.00 m² 台帳価格 : 13,384 千円

建物 : 237.48 m² 台帳価格 : 4,643 千円

【概況】

蘇陽高校は平成 24 年 3 月で閉校となっており、両教職員住宅とも平成 22 年度から入居者はなく空室の状態である。現在境界復元中であり、平成 24 年度中には用途廃止手続きを行う予定であり、建物付での売却を検討している。

【意見】

廃校に伴う職員住宅の処分について

学校再編に伴い蘇陽高校の閉校は数年前に決定されており、また、平成 22 年度から入居者なしの状況が続いていたことから、境界復元等手続きは閉校となった平成 24 年 3 月までの期間中に完了できたはずであり、また、本来資産の未利用状況を少しでも解消し管理費用の支出を抑えるためにも閉校の決定がなされた時点から売却に向けた手続きを速やかに進めるべきであったと考える。

事例 天草東高校教職員住宅（12戸）

普通財産 土地：3,827.12 m² 台帳価格：2,945 千円

建物：629.24 m² 台帳価格：10,526 千円

天草東高校住宅



【概況】

天草東高校は平成 24 年 3 月で閉校となっており、当該住宅も平成 23 年度には入居者がなく空室状況となっている。

天草東高校に隣接した敷地であり、国道 328 号線の近くに位置している

【意見】

有効活用への取り組みについて

当該住宅 6 棟（12 戸）について天草市から U ターン者向けの帰省住宅として借り上げたいとの申し入れが来ているとのことであり、地域活性化の観点からも当該住宅を積極的に活用して行くことが望まれる。

事例 天草高校天草西校教職員住宅 B（8 戸）

普通財産 土地：1,720.28 m² 台帳価格：2,109 千円

建物：408.16 m² 台帳価格：7,853 千円

【概況】

平成 21 年度以降入居者なしの状況であり、管財課に引き継ぎ前処分依頼のうえ売却手続きを進めていたが、平成 24 年 9 月に 2,800 千円で売却した。

なお、平成 24 年度で売却ができており、特に指摘することない。

事例 松島商業高校教職員住宅 A (6 戸) 及び松島商業高校教職員住宅 C (2 戸)

松島商業高校教職員住宅 A (6 戸)

普通財産 土地：1,128.06 m² 台帳価格：845 千円

建物：292.60 m² 台帳価格：4,220 千円

松島商業高校教職員住宅 C (2 戸)

普通財産 土地：884.00 m² 台帳価格：3,957 千円

建物：118.74 m² 台帳価格：2,659 千円

【概況】

松島商業高校は平成 24 年 3 月で閉校となっており、当該両教職員住宅も空室状態となっている。両住宅ともに平成 23 年度において境界復元は終了し、平成 24 年度での用途廃止手続き中である。

教職員住宅 A については平成 25 年度での建物解体（平成 25 年度予算要求済、解体費用 18,000 千円）し、更地での売却を検討しており、解体費用は県道有明倉岳線の拡張に伴う移転補償費で賄う予定である。また、教職員住宅 C は用途廃止後建物付で売却を計画している。

【意見】

廃校に伴う職員住宅の処分について

学校再編に伴い松島商業高校の閉校は数年前に決定されており、本来資産の未利用状況を少しでも解消し管理費用の支出を抑えるためにも閉校の決定がなされた時点から売却に向けた手続きを速やかに進めるべきであったと考える。

事例 氷川高校教職員住宅 A (5 戸) 及び氷川高校教職員住宅 B (4 戸)

氷川高校教職員住宅 A (5 戸)

普通財産 土地：990.00 m² 台帳価格：10,243 千円

建物：255.25 m² 台帳価格：4,890 千円

氷川高校教職員住宅 B (4 戸)

普通財産 土地：951.60 m² 台帳価格：10,161 千円

建物：204.20 m² 台帳価格：4,714 千円

氷川高校住宅B



【概況】

氷川高校は平成 26 年 3 月をもって閉校予定であり、平成 23 年度で教職員住宅 A には 5 戸のうち 3 戸の入居があるが、教職員住宅 B については平成 21 年度から入居者なしの状態が続いている。

教職員住宅 A については平成 25 年度予算要求にて境界復元費用を計上要求しており、また、教職員住宅 B については国土調査が計画されているため地籍調査の結果を待って用途廃止手続きを検討する。

【意見】

有効活用に向けた取り組みについて

氷川高校は平成 26 年 3 月に閉校予定であることから、両教職員住宅についても閉校時には処分ができるように進めるべきである。

事例 菊池少年自然の家教職員住宅

普通財産 土地：360.66 m² 台帳価格：1,588 千円

建物：102.10 m² 台帳価格：1,832 千円

【概況】

少年自然の家の管理が指定管理者によることとなったため、現状では未利用であり、今後も利用の見込みはない状況である。

なお、当住宅の隣接地には、菊池高校・菊池農業高校の職員住宅がそれぞれ立地しているため、それぞれの学校に利活用を打診したが、不要との回答があっている。

現在、同じく隣接している警察職員宿舎と一体化して管理できないかどうか、県警本部に打診しているところである。県警で使用するというのであれば所管替えを行い活用するが、使用しないのであれば、更地にして管理し、機会を見て売却する予定である。

【意見】

財産処分への速やかな対応について

警察本部での活用が見込めない場合には、機会を見て売却するというのではなく、未利用の状況を解消すべく速やかに売却手続きを行うことが必要である。

事例 南稜高校教職員住宅 A・C 跡地

普通財産 A 土地：1,599.53 m² 台帳価格：10,123 千円

C 土地：1,327.13 m² 台帳価格：704 千円

【概況】

いずれも建物はすでに撤去済みであるが、A 跡地は隣接する民有地とは高低差があり、また、それ以外の部分は A 跡地 B 跡地ともに校地に囲まれているため、売却等の処分が難しい状態である。

なお、A 跡地については測量実習等で学校が利用しており、土地の手入れ（除草作業等）も、学校の職員が実施している。また、C 跡地についてはほぼ未使用の状態ではあるが実質的には校地の一部となっている。

【意見】

学校用地への所属替えについて

跡地へは学校用地を通らないと行けないため売却は困難であり、学校での利用状況もあることから学校用地への所属替えを行う必要がある。

Ⅲ－３ 警察本部警務部会計課所管の警察署職員住宅等

警察本部警務部会計課から入手した警察署署員住宅のデータでは、平成 23 年度の警察署署員住宅は、住宅口座数 105 口座、総戸数 1,293 戸となっており、警察署署員住宅ごとの入居状況は以下のとおりであり、平成 23 年度での職員住宅全体での入居率は 88.3%となっている。

No	所属	警察署宿舍名	竣工年	構造	棟数	戸数	入居者数
							23 年度
1	警察本部	A 職員宿舍	平成 1 年	RC	1	4	4
2	警察本部	B 職員宿舍	平成 5 年	RC	1	16	16
3	警察本部	C 職員宿舍	昭和 44 年	W	2	2	0
				CB	1	1	0

4	警察本部	A 待機宿舎	昭和 39 年	RC	3	40	29
			昭和 41 年	RC	1	27	20
5	警察本部	B 待機宿舎	昭和 40 年	RC	1	16	14
6	警察本部	C 待機宿舎	昭和 41 年	RC	2	16	16
			昭和 42 年	RC	2	16	16
			平成 4 年	RC	1	16	16
7	警察本部	D 待機宿舎	昭和 43 年	RC	4	32	32
			昭和 44 年	RC	1	8	8
			昭和 45 年	RC	1	8	7
8	警察本部	E 待機宿舎	昭和 48 年	RC	2	32	29
			昭和 49 年	RC	3	48	43
			昭和 51 年	RC	2	32	29
			昭和 53 年	RC	1	16	16
9	警察本部	F 待機宿舎	昭和 56 年	RC	1	12	12
10	警察本部	A 職員住宅	昭和 49 年	RC	1	12	12
			昭和 50 年	RC	1	48	27
11	警察本部	G 待機宿舎	昭和 63 年	RC	1	16	16
			平成 1 年	RC	1	16	14
			平成 6 年	RC	1	12	12
12	警察本部	H 待機宿舎	平成 6 年	RC	1	40	34
13	警察本部	I 待機宿舎	平成 7 年	RC	2	48	48
14	玉名署	A 職員住宅	昭和 57 年	S	1	4	4
			昭和 58 年	S	1	4	4
15	玉名署	B 職員住宅	平成 22 年	W	1	10	10
16	玉名署	C 職員住宅	昭和 48 年	RC	1	12	12
17	玉名署	A 待機宿舎	昭和 60 年	RC	1	16	16
18	玉名署	A 署員宿舎	昭和 52 年	W	1	1	0
19	玉名署	B 署員宿舎	昭和 51 年	W	1	1	0
20	玉名署	C 署員宿舎	昭和 49 年	W	1	1	0
21	荒尾署	A 待機宿舎	昭和 54 年	RC	1	16	16
22	荒尾署	A 職員住宅	昭和 46 年	RC	1	16	12
			平成 22 年	W	1	10	10
23	荒尾署	B 待機宿舎	昭和 61 年	RC	1	16	13
24	荒尾署	B 署員宿舎	昭和 49 年	W	1	1	1
25	荒尾署	A 署員宿舎	昭和 52 年	W	1	1	1

26	山鹿署	C 職員住宅	平成 21 年	W	2	12	12
27	山鹿署	A 職員住宅	昭和 43 年	CB	1	2	2
28	山鹿署	B 職員住宅	昭和 47 年	RC	1	12	16
			昭和 49 年	RC	1	5	
29	山鹿署	A 待機宿舎	昭和 62 年	RC	1	16	16
30	菊池署	A 署員宿舎	昭和 43 年	W	1	1	1
31	菊池署	A 職員住宅	平成 22 年	W	1	10	10
32	菊池署	B 職員住宅	昭和 47 年	CB	2	3	3
			昭和 55 年	S	1	4	4
			昭和 63 年	LS	1	8	8
33	菊池署	B 署員宿舎	昭和 49 年	W	1	1	1
34	大津署	A 待機宿舎	昭和 59 年	RC	1	12	12
35	大津署	A 職員住宅	平成 22 年	W	1	6	6
36	大津署	A 宿舎	昭和 61 年	W	1	1	0
37	小国署	B 職員住宅	昭和 54 年	LS	1	4	4
			昭和 55 年	LS	1	4	4
38	小国署	C 職員住宅	昭和 61 年	LS	1	6	6
39	阿蘇署	A 職員住宅	昭和 51 年	CB	1	3	1
40	阿蘇署	B 職員住宅	昭和 55 年	LS	2	6	3
41	阿蘇署	C 職員住宅	昭和 58 年	LS	2	6	6
42	阿蘇署	D 職員住宅	平成 22 年	W	1	10	10
43	阿蘇署	E 職員住宅	昭和 48 年	CB	2	3	2
44	阿蘇署	F 職員住宅	昭和 45 年	CB	2	3	0
45	阿蘇署	A 待機宿舎	平成 3 年	RC	1	12	11
46	高森署	A 待機宿舎	昭和 58 年	RC	1	4	4
47	高森署	A 職員住宅	昭和 52 年	RC	1	4	2
48	高森署	B 職員住宅	平成 11 年	S	1	8	7
49	高森署	C 職員住宅	平成 1 年	RC	1	8	8
50	御船署	A 職員住宅	昭和 41 年	W	1	1	1
			昭和 42 年	CB	2	3	3
			昭和 43 年	CB	1	1	1
			昭和 47 年	CB	1	6	6
51	山都署	B 職員住宅	昭和 52 年	RC	1	4	4
52	山都署	A 署員宿舎	昭和 44 年	RC	1	8	8
53	宇城署	B 署員宿舎	昭和 38 年	W	1	2	2

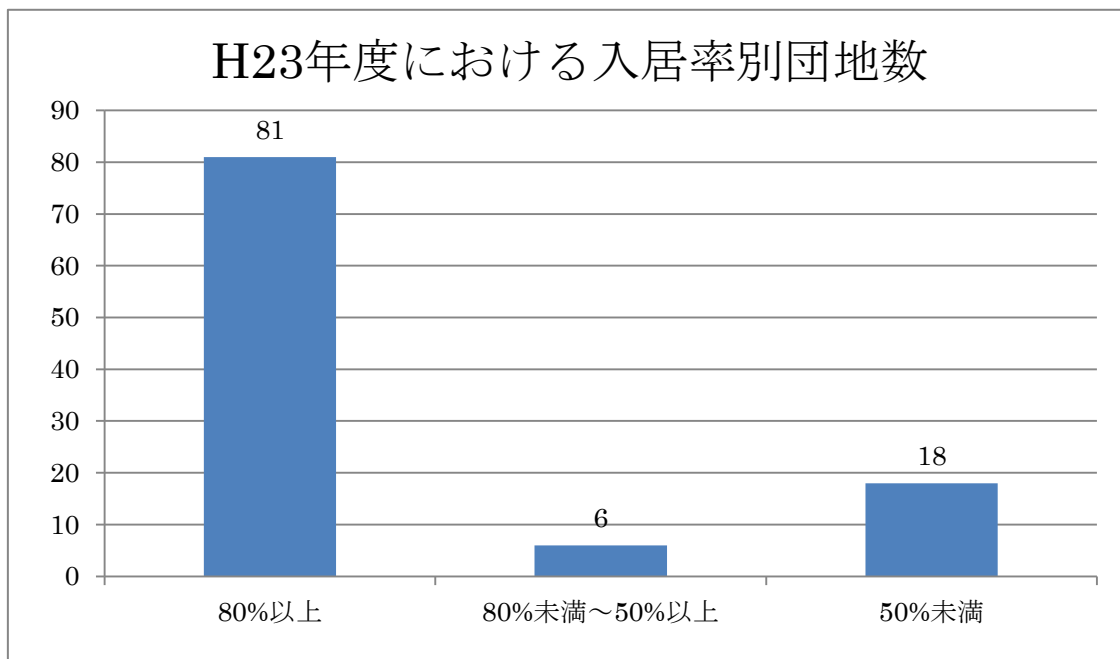
54	宇城署	A 待機宿舎	昭和 46 年	RC	1	16	16
55	宇城署	G 職員住宅	昭和 57 年	S	1	2	2
56	宇城署	A 職員住宅	昭和 58 年	LS	1	4	4
			昭和 61 年	LS	1	4	3
57	宇城署	B 職員住宅	昭和 42 年	CB	2	4	4
58	宇城署	C 職員住宅	昭和 45 年	CB	3	6	6
59	宇城署	D 職員住宅	昭和 46 年	CB	1	1	1
60	宇城署	H 職員住宅	昭和 43 年	CB	1	1	1
61	宇城署	F 職員住宅	昭和 49 年	CB	1	5	0
62	宇城署	A 署員宿舎	昭和 48 年	CB	2	3	1
63	八代署	A 待機宿舎	昭和 40 年	RC	1	16	0
64	八代署	B 待機宿舎	昭和 56 年	RC	1	16	15
			昭和 57 年	RC	1	12	12
			昭和 58 年	RC	1	14	13
65	八代署	C 待機宿舎	昭和 55 年	RC	1	16	16
66	八代署	A 職員住宅	昭和 51 年	RC	1	12	12
67	八代署	B 職員住宅	昭和 46 年	RC	1	12	2
68	八代署	D 待機宿舎	平成 1 年	RC	1	16	15
69	八代署	E 待機宿舎	平成 2 年	RC	1	16	15
70	八代署	A 署員宿舎	昭和 52 年	W	1	1	0
71	八代署	B 署員宿舎	昭和 55 年	W	1	1	0
72	氷川署	A 職員住宅	昭和 48 年	CB	3	5	5
73	氷川署	B 職員住宅	昭和 49 年	CB	1	4	13
			昭和 54 年	RC	1	6	
			昭和 57 年	S	1	4	
74	芦北署	A 職員住宅	昭和 55 年	LS	1	8	18
		B 職員住宅	昭和 63 年	RC	1	12	
75	芦北署	A 署員宿舎	昭和 59 年	W	1	1	1
76	水俣署	A 職員住宅	昭和 48 年	RC	1	12	10
77	水俣署	B 職員住宅	昭和 57 年	S	2	8	8
78	水俣署	C 職員住宅	昭和 43 年	CB	2	2	0
79	水俣署	A 待機宿舎	昭和 51 年	W	4	8	7
80	人吉署	A 職員住宅	昭和 47 年	RC	1	12	10
81	人吉署	B 職員住宅	平成 22 年	W	1	10	10
82	人吉署	A 待機宿舎	昭和 60 年	RC	1	16	16

83	人吉署	B 待機宿舎	平成 8 年	RC	1	12	12
84	多良木署	A 職員住宅	平成 19 年	W	1	6	6
85	多良木署	B 職員住宅	昭和 57 年	S	1	4	4
86	多良木署	C 職員住宅	昭和 49 年	CB	1	4	4
87	多良木署	A 待機宿舎	平成 5 年	RC	1	12	12
88	多良木署	A 署員宿舎	平成 10 年	W	1	1	1
89	天草署	A 署員宿舎	昭和 38 年	CB	1	6	6
90	天草署	A 職員住宅	昭和 45 年	CB W	1 1	1 1	1 1
91	天草署	B 職員住宅	昭和 53 年	RC	1	16	16
92	天草署	C 職員住宅	昭和 44 年 昭和 62 年 平成 20 年	CB RC W	1 1 1	2 12 10	2 12 10
93	天草署	D 職員住宅	昭和 44 年	CB	2	2	0
94	天草署	A 待機宿舎	平成 8 年	RC	1	12	12
95	天草署	C 署員宿舎	昭和 48 年	W	1	1	1
96	天草署	D 署員宿舎	昭和 51 年	W	1	1	0
97	上天草署	A 待機宿舎	昭和 59 年	RC	1	12	12
98	上天草署	A 職員住宅	平成 21 年	W	1	10	9
99	上天草署	B 職員住宅	昭和 44 年	CB	1	2	1
100	上天草署	C 職員住宅	昭和 54 年	LS	1	6	6
101	牛深署	A 職員住宅	昭和 45 年	CB	3	5	0
102	牛深署	B 職員住宅	昭和 51 年 昭和 55 年	RC S	1 1	4 4	7
103	牛深署	A 待機宿舎	平成 5 年	RC	1	12	12
104	牛深署	A 署員宿舎	昭和 51 年	W	1	1	0
105	牛深署	B 署員宿舎	平成 22 年	W	1	6	6
計						1,293	1,142

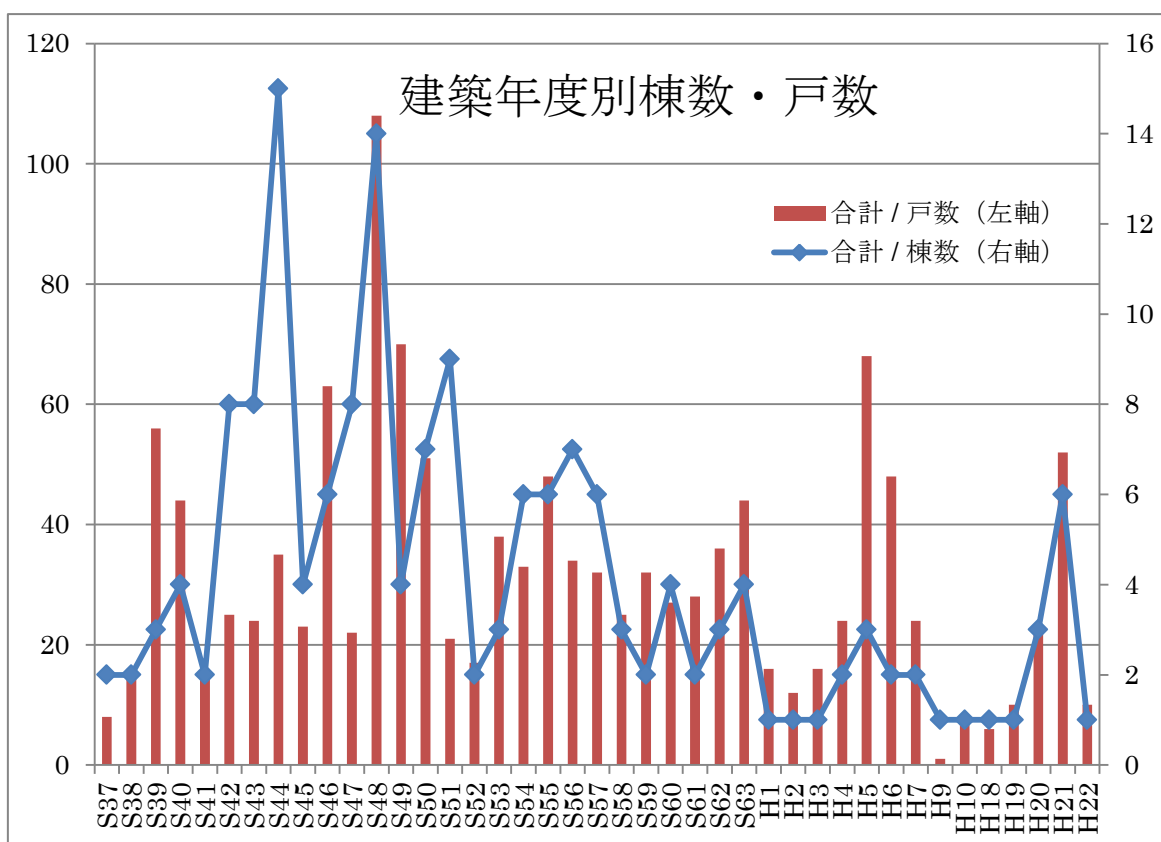
(注) No. 104 の牛深署 A 署員宿舎 (大池田) は平成 23 年 12 月に取り壊し。

なお、平成 23 年度における入居別住宅口座数、建築年度別棟数・戸数、建築構造別分布及び構造別の耐用年数と経過年数のデータは以下のような状況となっている。

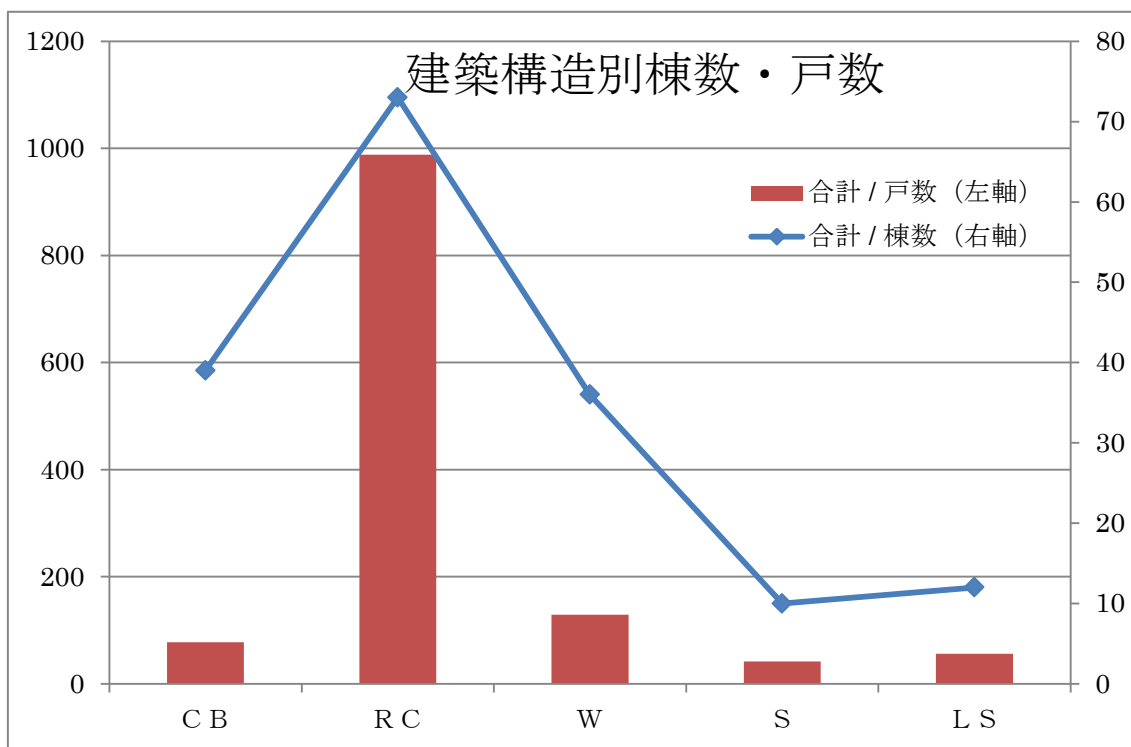
(1) 入居率別団地数のデータ (警察職員住宅)



(2) 建築年度別棟数・戸数データ (警察職員住宅)



(3) 建築構造別データ (警察職員住宅)



上表から、特にCB（コンクリートブロック）造り、LS（軽量鉄骨）造り及びW（木造）造りの多くの住宅が耐用年数を経過し老朽化していることが分かる。

平成23年度での入居状況は、全体で総戸数1,293戸に対し1,142戸の入居があり、知事部局の職員住宅や教育庁の教職員住宅に比べても高い入居率88.3%となっているが、住宅等の老朽化や駐在所の移転・統廃合により入居者がいない職員宿舎等も15口座（内、1口座は平成23年度中に取り壊し、1口座は所長宿舎建設のため平成24年中に取壊し、2口座については現在入居）発生しており、以下のとおり現在でも11口座が未利用の状況となっている。

事例 警察官待機宿舎（新開）（16戸）

普通財産 土地：997.00 m² 台帳価格：4,389千円
建物：695.00 m² 台帳価格：7,398千円

【概況】

職員宿舎として利用されていたが、耐用年数と同じ47年が経過し老朽化しているため平成17年頃から未利用の状態が継続している。このため土地・建物一体での譲渡が検討されている。

事例 八代警察署署員宿舎（八千把）（1戸）

普通財産 土地：221.48 m² 台帳価格：4,140千円
建物：73.55 m² 台帳価格：1,447千円

【概況】

平成17年3月まで八千把駐在所として利用されていたが、平成17年4月に当該駐在所と松高駐在所が統合され、別地に田中町交番が新築されてからは職員宿舎として利用された。しかし、木造で耐用年数21年に対して経過年数35年のため老朽化しており、近年は未利用の状況となっている。このため、平成24年度中に建物を取り壊す予定となっており、土地は国土調査の結果を待って処分手続を進める予定である。

事例 八代警察署署員宿舎（高田）（1戸）

普通財産 土地：437.22 m² 台帳価格：11,027千円
建物：62.93 m² 台帳価格：888千円

【概況】

平成17年3月まで高田駐在所として利用されていたが、平成17年4月それまでの高田駐在所の所管区域を植柳交番が所管することになり、当該駐在所は廃止された。その後職員宿舎として利用されたが木造で耐用年数21年に対して経過年数32年のため老朽化しており、近年は未利用となっている。このため土地・建物一体での譲渡が検討され

ている。

事例 玉名警察署署員宿舎（野口）（1戸）

普通財産 土地：250.25 m² 台帳価格：2,362 千円
建物：67.89 m² 台帳価格：898 千円

【概況】

平成17年3月まで野口駐在所として利用されていたが、平成17年4月それまでの野口駐在所の所管地域を古閑駐在所が所管することになり、当該駐在所は廃止された。その後職員宿舎として利用されたが木造で耐用年数21年に対して経過年数35年のため老朽化しており、近年は未利用となっている。このため土地・建物一体での譲渡が検討されている。

事例 玉名警察署署員宿舎（玉名）（1戸）

普通財産 土地：220.00 m² 台帳価格：2,165 千円
建物：62.92 m² 台帳価格：908 千円

【概況】

平成18年3月まで玉名駐在所として利用されていたが、平成18年4月それまでの玉名駐在所の所管区域を本署が所管することになり、当該駐在所は廃止された。その後職員宿舎として利用されていたが木造で耐用年数21年に対して経過年数36年のため老朽化しており、近年は未利用となっている。このため土地・建物一体での譲渡が検討されている。

事例 玉名警察署署員宿舎（滑石）（1戸）

普通財産 土地：423.46 m² 台帳価格：6,411 千円
建物：65.03 m² 台帳価格：1,187 千円

【概況】

平成18年3月まで滑石駐在所として利用されていたが、平成18年4月それまでの滑石駐在所の所管区域を大浜駐在所が所管することになり、当該駐在所は廃止された。その後職員宿舎として利用されていたが木造で耐用年数21年に対して経過年数38年のため老朽化しており、近年は未利用となっている。このため土地・建物一体での譲渡が検討されている。

事例 宇城警察署職員住宅（三角浦）（5戸）

普通財産 土地：809.42 m² 台帳価格：11,224 千円
建物：262.31 m² 台帳価格：1,890 千円

【概況】

職員宿舎（5戸）として利用されていたが、耐用年数38年に対して経過年数38年のため老朽化しており近年は未利用となっている。このため土地・建物一体での譲渡が検討されている。

事例 阿蘇警察署職員住宅（東石塚）（3戸）

普通財産 土地：843.28 m² 台帳価格：1,798 千円
建物：154.10 m² 台帳価格：482 千円

【概況】

職員宿舎（3戸）として利用されていたが、耐用年数38年に対して経過年数42年のため老朽化しており近年は未利用となっている。このため土地・建物一体での譲渡が検討されている。

事例 牛深警察署職員住宅（久玉町）（5戸）

普通財産 土地：862.82 m² 台帳価格：3,802 千円
建物：257.20 m² 台帳価格：2,108 千円

【概況】

職員宿舎（5戸）として利用されていたが、耐用年数38年に対して経過年数42年のため老朽化しており近年は未利用となっている。このため土地・建物一体での譲渡が検討されている。

事例 大津警察署須屋宿舎（1戸）

普通財産 土地：361.37 m² 台帳価格：10,928 千円
建物：98.02 m² 台帳価格：1,499 千円

【概況】

平成14年3月まで須屋駐在所として利用されていたが、平成14年4月別地に須屋交番が設置されたことに伴い当該駐在所は廃止された。その後職員宿舎として利用されていたが、木造で耐用年数21年に対して経過年数26年のため老朽化しており近年は未利用となっている。このため土地・建物一体での譲渡が検討されている。

事例 天草警察署職員住宅（富岡）（2戸）

普通財産 土地：460.30 m² 台帳価格：2,350 千円
建物：97.42 m² 台帳価格：242 千円

【概況】

職員住宅（2戸）として利用されていたが、耐用年数38年に対して経過年数43年のため老朽化しており近年は未利用となっている。このため土地・建物一体での譲渡が

検討されている。

【意見】

財産処分手続きの迅速化について

これらの 11 件の職員宿舎等はいずれも耐用年数を経過して老朽化し、また、入居者がない状況が続いている物件であり、出来るだけ速やかに売却等の手続きを行うことが望まれる。

また、以前職員宿舎等として使用し、既に建物を解体し終わって更地の状況で利用されていない土地が以下のとおり 4 口座ある。

事例 水俣警察署職員住宅跡地（葦野）

普通財産 土地：819.60 m² 台帳価格：10,829 千円

【概況】

水俣警察署職員宿舎（4 戸）として利用されていたが、老朽化のため平成 12 年 8 月に建物を取り壊し、以後売却可能物件として一般競争入札に付す等処分を進めていた。平成 24 年 8 月に応札があり、9 月に 8,930 千円で売買契約を締結し売却した。

事例 宇城警察署署員宿舎跡地（三角浦 B）

普通財産 土地：200.90 m² 台帳価格：1,822 千円

【概況】

宇城警察署職員宿舎として利用されていたが、老朽化のため平成 5 年度に建物を取り壊し、以後売却可能物件として一般競争入札に付す等しているが、いまだに売却には至っていない。

事例 小国警察署職員住宅跡地（殿町）

普通財産 土地：1519.08 m² 台帳価格：2,323 千円

【概況】

小国警察署職員宿舎（3 戸）として利用されていたが、老朽化のため平成 15 年 2 月に建物を取り壊し、以後売却可能物件として一般競争入札に付す等しているが売却には至っていない。

なお、現在小国町に対して光ファイバー網ケーブルの供架について無償貸付を行っている。

事例 御船警察署職員住宅跡地（観音院）

普通財産 土地：795.96 m² 台帳価格：1,756 千円

【概況】

御船警察署職員宿舎（2戸）として利用されていたが、老朽化のため平成19年2月に建物を取り壊し、以後跡地を未利用資産として管理している。なお、当該土地は周囲が全て御船町有地である無道路地であるため、同町と随意契約による譲渡を協議している。

【意見】

財産処分手続きの迅速化について

4件の職員住宅のうち1件については平成24年9月での売却ができていたが、残り3件については売却には至っていない。引き続き売却手続きを行い早期の処分に努めることが望まれる。

Ⅲ－4 その他の所管課の職員宿舎等

事例 阿蘇地域振興局長宿舎 所管課：総務部市町村局市町村行政課

普通財産 土地：743.16 m² 台帳価格：5,314 千円

建物：90.77 m² 台帳価格：1,134 千円

【概況】

老朽化（耐用年数21年、経過年数41年）により、平成16年4月以降入居者なしの状況が続いている。今後も入居が見込めない状況との認識はあるが、用途を廃止するか判断や、廃止する場合のその後の有効活用案の検討はなされていない。

【意見】

有効活用への取り組みについて

入居の見込みがないのであれば用途廃止及び建て替え又は土地売却等の検討をすべきである。

ただし、この土地は教育委員会との共同使用で4区画に分かれており、教育委員会と総務部において調整を要すると思われる。

事例 人吉保健所長宿舎 所管課：総務部市町村局市町村行政課

普通財産 土地：623.18 m²（占有293.46 m²）台帳価格6,367 千円

建物：75.94 m² 台帳価格968 千円

【概況】

平成 22 年 4 月以降入居者なく今後も入居の見込みが無い場合、用途廃止の判断及び廃止の場合の有効活用の検討を行う予定である。

【指摘事項】

財産台帳の記載内容について

土地台帳（土地口座別沿革）に昭和 61 年 10 月国土調査の成果として面積増加 328.16 m²の記載があるが、この土地は教育委員会との共有であり増加の記載は誤りである。共有物件の把握に工夫を要する。また、75.94 m²の建物の敷地が 623.18 m²であることに疑問を持つことも必要である。

【意見】

有効活用への取り組みについて

今後の入居見込みがないのであれば速やかに今後の活用につき検討を行い、用途廃止、売却処分に向けた取り組みを行うことが必要である。