

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」

概要版

平成 25 年 3 月

熊本県包括外部監査人

河喜多保典

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. 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。

5. 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。

6. 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

7. 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：㎡)

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)

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	

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。

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、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。

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。

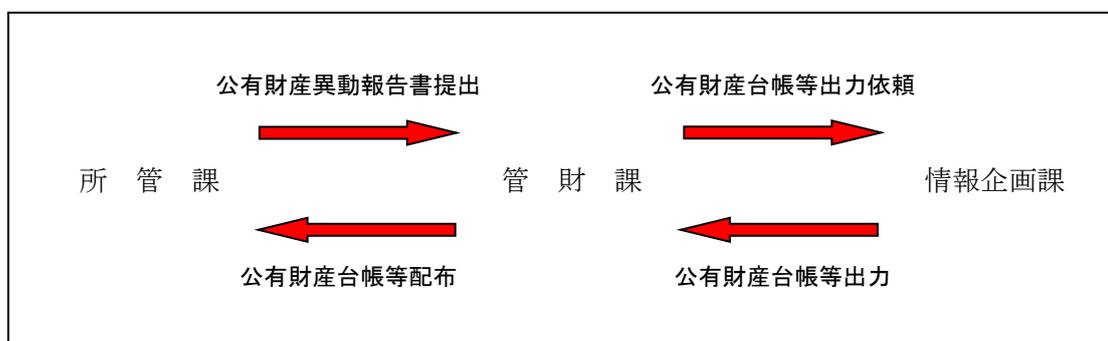
2. 公有財産管理システムについて

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況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つてしかるべきであると考え。

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。

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。

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であって、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。

(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」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、インターネットを介しての情報発信 ④ 報道機関等を通しての広報

(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。

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

監査結果及び意見の一覧

口座・物件名又は件名	所管課名	監査の結果及び意見		頁
産業技術センター	産業支援課	意見	資産の取得価額について	45
		指摘	既存設備の改修費用について	46
		意見	登録方法について	46
県営住宅月浦団地	住宅課	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）	47
県営改良住宅山の上団地	住宅課	指摘	財産台帳登録に関して	48
人吉高等学校五木分校教職員住宅	教育庁 教育政策課	意見	財産台帳の取得価格について	49
熊本南警察署熊本駅交番	警務部 会計課	意見	（1）設計の予定価格について（警察本部共通）	50
		意見	（2）アートポリス事業について	50
熊本南警察署富合駐在所	警務部 会計課	指摘	入札における業者指名について	51
		意見	（1）業務の発注方法について	51
		意見	（2）設計の標準化によるコスト削減について	51
熊本県水俣警察署	警務部 会計課	意見	業務の発注方法について	53
天草警察署新和駐在所	警務部 会計課	指摘	工事記録簿への記載漏れについて	53

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

【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「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」と規定されている。

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。

**2. 公有財産の管理に係る事務について
監査結果及び意見の一覧**

口座・物件名又は件名	所管課名	監査の結果及び意見		頁
旧内坪井県公舎	管財課	指摘	不法使用について	54
旧出水国府県宿舎	管財課	指摘	貸付契約について	54
		意見	無償譲与の検討について	55
坪井川（松尾町小島町）廃川敷地	管財課	指摘	不法占拠の解消について	55
小島町公有水面埋立地	管財課	指摘	（1）用途目的の変更について	55
		指摘	（2）未利用地の管理について	56
千田川廃川敷地（山鹿市）	管財課	意見	財産処分の交渉について	56
三角東港県有地	管財課	指摘	財産の貸付契約について	56
		意見	無償譲与の検討について	57
城南町廃川敷地	管財課	指摘	財産管理について	57
御船町廃道敷地・山都町廃道敷地	管財課	意見	財産管理について	57
農業試験場跡地貸付	管財課	意見	財産の利活用について	58
熊本市道路敷貸付	管財課	意見	財産処分について	58
旧林業研究指導所	管財課	意見	貸付地と一体としての処分について	59
八代高専教職員日奈久宿舎	管財課	指摘	用途変更について	59
熊本県庁	管財課	意見	水質汚染、土壌汚染の可能性について	59
熊本空港関連用地 5 口座	交通政策課	意見	所管換えについて	60
万日山	地域振興課	意見	有効活用に向けた取り組みについて	60
県立博物館松橋仮収蔵庫	文化企画課	指摘	県立博物館構想について	62
旧県営援護住宅団地 4 口座	健康福祉政策課	意見	今後の利活用方針について	63
援護住宅山の上団地	社会福祉課	意見	財産の有効活用について	65
しらゆり会館貸付地	子ども家庭福祉課	意見	貸付地の処分について	66
熊本県立肥後学園敷地	障がい者支援課	指摘	土地の所有権登記について	66
		意見	有効活用について	67
健康センター	健康づくり推進課	意見	（1）固定資産税の負担について	67
		意見	（2）財産審議会での説明内容について	68

大気汚染監視測定所（大津、甲佐）	環境保全課	指摘	建物取得価格について	68
休暇村南阿蘇	自然保護課	意見	利用者増への取り組みについて	69
熊本高等技術訓練校	人材育成課	意見	水質汚染に対する配慮について	70
阿蘇ソフトの村	産業支援課	意見	全庁的な未利用資産への対応について	72
セミコンテクノパーク用地	企業立地課	指摘	財産異動の処理について	73
		意見	（１）賃貸料の算定について	74
		意見	（２）貸付を継続する場合の効率性について	74
菊池テクノパーク	企業立地課	指摘	財産台帳の取得価格の記載について	74
白岩産業団地	企業立地課	意見	企業立地の推進について	75
城南工業団地	企業立地課	意見	企業立地の推進について	76
くまもと臨空テクノパーク	企業立地課	指摘	財産台帳の登録について	77
水産研究センター内水面研究所	農林水産政策課	意見	有効活用に向けた取り組みについて	77
農業研究センター草地畜産研究所	農林水産政策課	意見	財産の管理状況について	78
農業研究センター果樹研究所 宿舎	農林水産政策課	意見	今後の財産活用について	79
農業大学阿蘇校舎及び農業大学 本校旧学生寮	担い手・企業 参入支援課	意見	財産管理と有効活用について	79
西原公共育成牧場	畜産課	意見	無償譲渡・無償貸付について	80
阿蘇公共育成牧場	畜産課	意見	土地購入時の契約内容について	81
熊本県教育文化の森	森林整備課	指摘	所管換え時での財産の活用法検討の必要性について	82
熊本県大矢野種苗生産施設	水産振興課	意見	施設利用の検討について	83
熊本土木事務所	監理課	意見	今後の有効活用について	84
熊本土木事務所神水詰所跡地	監理課	意見	国との交渉について	84
熊本県建設技術センター貸付	監理課	意見	PCBの検査後の対処について	85
廃道敷7口座	道路保全課	意見	財産処分への取り組みについて	85
新幹線・連続立体交差事業先行 取得用地3口座	都市計画課	意見	事前の財産活用法の検討について	85
本妙寺山緑地公園	都市計画課	意見	公園としての利活用について	86
旧加勢川廃川敷地	河川課	指摘	不法占有の解消について	86

三角港港湾緑地（岩谷地区）	港湾課	意見	緑地部分の今後の利用について	87
河内港聖ヶ塔埋立地区	港湾課	意見	無償貸付け後の活用法の検討について	87
熊本港港湾関連用地（第一次分譲地）	企業立地課	意見	（1）有効活用について	88
		意見	（2）企業誘致のための努力について	89
		意見	（3）土壌汚染に対する配慮について	89
熊本港港湾関連用地（第二次分譲予定地）	港湾課	意見	（1）第二次分譲地の有効活用について	90
		意見	（2）熊本市の関与について	90
八代港工業用地（大島地区）	港湾課	指摘	財産区分について	99
県営住宅万日山団地	住宅課	指摘	財産区分について	91
		意見	有効活用について	91
県営住宅花岡山団地貸付地	住宅課	指摘	賃料未収と建物未解体について	91
団地道路残地 16 口座	住宅課	意見	財産処分の専門部署設置の必要性について	93
教育センター	教育庁 教育政策課	指摘	財産異動報告について	93
		意見	施設老朽化への対応について	93
旧宇土高等学校三角分校	教育庁 施設課	意見	未利用財産への対応について	94
氷川警察署予定地	警務部 会計課	意見	有効活用の検討について	96
熊本東警察署分室	警務部 会計課	意見	処分に向けた迅速な取り組みについて	96
御船警察署旧益城交番跡地	警務部 会計課	意見	未利用状況の解消について	97
警察署旧駐在所 5 口座	警務部 会計課	意見	旧駐在所 5 口座への取り組みについて	98

事例 旧出水国府県宿舍 所管課：総務部総務税務局管財課

【概況】

出水国府宿舍用地として取得し宿舍を売却した際に宿舍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

【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

【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 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

【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 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)



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 阿蘇ソフトの村 所管課：商工観光労働部産業支援課

【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、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。

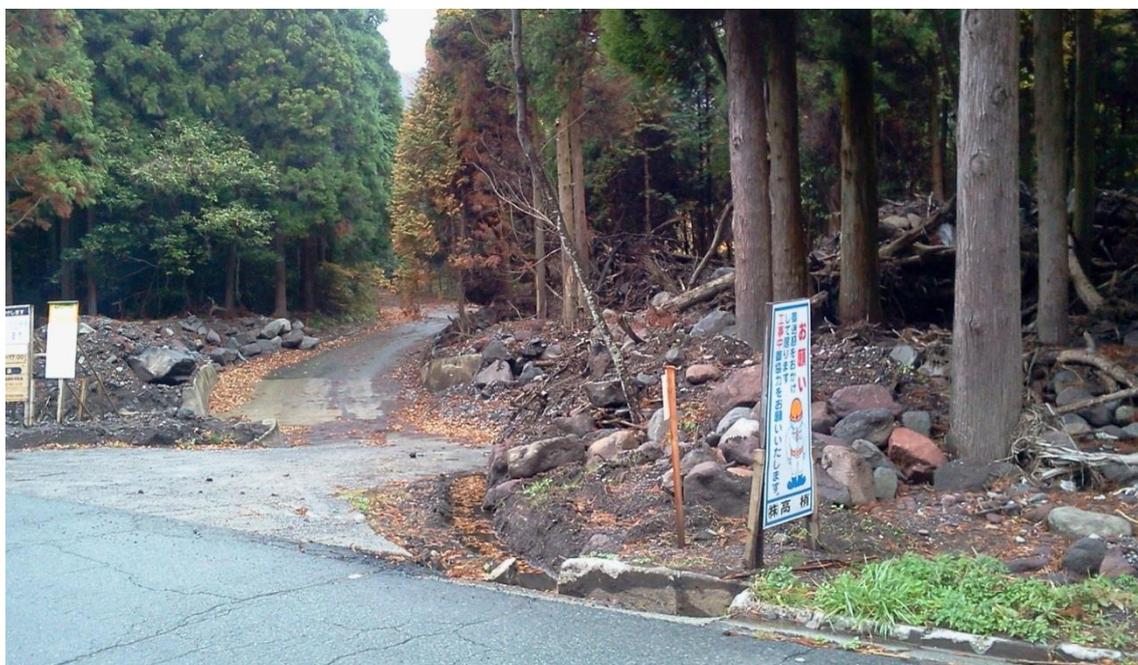
現在の隣地価格は坪 400 円程度である。県としての用地処分単価は坪 8,250 円程度であり販売価格として現実的でないことから、実際には鑑定評価を実施し、審議会にかけるなどにより現実的な価格での処分となる見込みである。

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 氷川警察署予定地 所管課：警察本部警務部会計課



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。

3. 公有財産の使用許可・貸付けについて

監査結果及び意見の一覧

口座・物件名又は件名	所管課名	監査の結果及び意見		頁
熊本県総合福祉センター	健康福祉政策課	意見	(1) 入居団体の使用許可の検討について	105
		意見	(2) 長期間入居している団体のモニタリングについて	106
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）	労働雇用課	意見	貸付料の検討について	107
熊本県産業技術センター	産業支援課	指摘	行政財産の使用許可の検討結果について	108
		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	108
百貴港県有地（要江地区）	港湾課	指摘	貸付料の滞納について	109
		意見	売却単価について	109
熊本県青年会館貸付地	教育庁 社会教育課	意見	貸付料の見直しについて	110

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

【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けを行っている。

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

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する。

4. 公有財産の処分に係る事務について 監査結果及び意見の一覧

口座・物件名又は件名	所管課名	監査の結果及び意見		頁
		意見	不動態鑑定士の評価について	
黒髪職員住宅の売却	管財課	意見	不動態鑑定士の評価について	112
大阪事務所吹田職員宿舎の売却	管財課	意見	(1) 不動態鑑定結果の妥当性について	113
		意見	(2) 広報について	114
水俣警察署跡地の売却	管財課	指摘	財産異動報告とチェック体制について	114

事例 水俣警察署跡地の売却

【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。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 監査結果及び意見の一覧

口座・物件名又は件名	所管課名	監査の結果及び意見		頁
公営住宅	住宅課	指摘	(1) 公有財産台帳への登録について	120
		指摘	(2) 住宅使用料基礎の情報管理について	121
		意見	(1) 建物建て替えのための財源確保について	121
		意見	(2) 家賃算定における問題点について	122
		意見	(3) 所得水準の引下げについて	122
		意見	(4) 低所得者に対する住宅支援の在り方について	124
		意見	(5) 県営住宅境目団地について	125

建物の老朽化について

県営住宅はすでに建設から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。

【指摘事項】

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。

Ⅲ. 職員宿舎等について 監査結果及び意見の一覧

口座・物件名又は件名	所管課名	監査の結果及び意見		頁
一の宮職員住宅	総務事務センター	意見	住宅の入居需要について	136
芦北第3職員住宅、水俣職員住宅及び水俣第2職員住宅	総務事務センター	意見	財産処分について	136
人吉今宮職員住宅	総務事務センター	意見	近隣職員住宅への入居一本化について	137
人吉中村前職員住宅他5口座	総務事務センター	意見	住宅改修工事について	137
菊池職員住宅	総務事務センター	指摘	公有財産異動の適切な処理について	139
		意見	未利用地の活用に向けた対応について	139
黒髪5丁目県有地	総務事務センター	意見	貸付けの有償化、譲渡について	140
職員宿舎共通	総務事務センター	意見	職員宿舎の賃借料について	144
本渡第二教職員住宅	教育庁 教育政策課	意見	(1) 無償貸与の手続きについて	157
		意見	(2) 未利用資産の処分手続きの迅速化について	157
荒尾高校教職員住宅A	教育庁 教育政策課	意見	売却への取り組みについて	157
阿蘇中央高校教職員住宅B	教育庁 教育政策課	意見	未利用資産の処分に向けた取り組みについて	158
八代工業高校教職員住宅	教育庁 教育政策課	指摘	財産引継及び異動報告について	159
水俣高校教職員住宅B	教育庁 教育政策課	意見	財産処分の速やかな対応について	159
人吉高校教職員住宅A	教育庁 教育政策課	意見	有効活用について	160

多良木高校教職員住宅 B	教育庁 教育政策課	意見	売却に向けた取り組みについて	160
牛深高校教職員住宅 B	教育庁 教育政策課	意見	売却に向けた取り組みについて	161
天草高校倉岳校教職員住宅 B	教育庁 教育政策課	意見	財産有効活用の推進について	162
蘇陽高校教職員住宅 A 及び B	教育庁 教育政策課	意見	廃校に伴う職員住宅の処分について	162
天草東高校教職員住宅	教育庁 教育政策課	意見	有効活用への取り組みについて	163
松島商業高校教職員住宅 A 及び C	教育庁 教育政策課	意見	廃校に伴う職員住宅の処分について	164
氷川高校教職員住宅 A 及び B	教育庁 教育政策課	意見	有効活用に向けた取り組みについて	165
菊池少年自然の家教職員住宅	教育庁 教育政策課	意見	財産処分への速やかな対応について	166
南稜高校教職員住宅 A・C 跡地	教育庁 教育政策課	意見	学校用地への所属替えについて	166
警察官待機宿舎（新開）他 10 口座	警務部 会計課	意見	財産処分手続きの迅速化について	181
水俣警察署職員住宅跡地（蕨野）他 3 口座	警務部 会計課	意見	財産処分手続きの迅速化について	182
阿蘇地域振興局長宿舎	市町村行政課	意見	有効活用への取り組みについて	182
人吉保健所長宿舎	市町村行政課	指摘	財産台帳の記載内容について	183
		意見	有効活用への取り組みについて	183

事例 人吉今宮職員住宅（16 戸）

【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の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。

事例 菊池職員住宅

【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欠けており、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 八代工業高校教職員住宅

【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、引継書を入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 天草高校倉岳校教職員住宅 B（8 戸）

【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 m ²	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。