

熊本県監査委員公告第3号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により、平成24年度、平成25年度及び平成28年度包括外部監査の結果に基づき、又は当該監査の結果を参考として講じた措置について、次のとおり公表する。

平成30年1月5日

熊本県監査委員	豊田祐一
同	竹中潮
同	城下広作
同	池田和貴

平成24年度 包括外部監査結果に係る措置状況

番号	頁	所管課	施設の名称	件名	指摘・意見の区分	内容	改善措置
1	28	財産経営課 (旧管財課)		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い物件や廃道敷・廃川敷について	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。	団地分譲後の道路残地等については、市町村への譲与を前提とした取扱方針を定め、関係市町村と協議を行ってきた。既に市町村道に取り込まれているなど、道路認定の要件を満たすものについては概ね協力的であるが、要件を満たさないものについては、受入れ困難との姿勢である。廃道敷等については、事情に精通する各財産管理分掌者において、売却等に向けた交渉を引き続き行っていくことが適当であると判断する。
2	54	財産経営課 (旧管財課)	旧内坪井県公舎	- 2 公有財産の管理に係る事務について 不法使用について	指摘	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。	既に長期にわたり使用されていることを踏まえながら、これまでの経緯や法的な課題などを精査して、対応方法について慎重に検討したい。 今後、関係者との交渉を再開するとしても解決までには長時間を要するものと判断する。
3	55	財産経営課 (旧管財課)	坪井川(松尾町小島町)廃川敷地	- 2 公有財産の管理に係る事務について 不法占拠の解消について	指摘	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。	平成28年3月に隣接地権者と会い、占有物件の撤去等を要請。引き続き、不法占有の解消と売却に向けた交渉を行う必要がある。 平成28年熊本地震に伴い保留状態となったため、今後、関係者との協議を再開予定であるが、交渉には時間を要するものと判断する。
4	55	財産経営課 (旧管財課)	小島町公有水面埋立地	- 2 公有財産の管理に係る事務について (2)未利用地の管理について	指摘	現在未活用状況にある用地10,058㎡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。	平成28年1月にあらためて地元関係者へ協力を依頼。引き続き、貸付け又は売却に向けた交渉を行う必要がある。 平成28年熊本地震に伴い保留状態となったため、今後、関係者との協議を再開予定だが、交渉には時間を要するものと判断する。
5	56	財産経営課 (旧管財課)	千田川廃川敷地	- 2 公有財産の管理に係る事務について 財産処分交渉について	意見	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。	平成28年3月に地元自治会との随意契約に向け、区長及び会計責任者と協議。引き続き売却交渉を行う。 平成28年熊本地震に伴い保留状態となったため、今後、関係者との協議を再開予定。
6	57	財産経営課 (旧管財課)	城南町廃川敷地	- 2 公有財産の管理に係る事務について 財産管理について	指摘	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。	既に長期にわたり使用されていることを踏まえながら、これまでの経緯や法的な課題などを精査して、慎重な対応を行う必要がある。 平成28年熊本地震に伴い保留状態となったため、今後、関係者との協議を再開予定だが、交渉には時間を要するものと判断する。

平成24年度 包括外部監査結果に係る措置状況

番号	頁	所管課	施設の名称	件名	指摘・意見の区分	内容	改善措置
7	60	交通政策課	熊本空港関連用地5口座	- 2 公有財産の管理に係る事務について 所管換えについて	意見	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。	当該用地について、土木部道路保全課と所管換えについて協議。所管換えの手續きに着手。
8	60	地域振興課	万日山	- 2 公有財産の管理に係る事務について 有効活用に向けた取り組みについて	意見	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方法を検討すべきである。	隣接地の土木部住宅課所管の県営共同住宅万日山団地については、平成27年度に住宅課から地域振興課への移管手続き実施。平成28年度に都市公園化の手續きを行い、万日山緑地公園の区域に編入し、公園管理を行っている(同時に、普通財産から行政財産へ異動済)。 花岡山団地については、住宅が残存しているため、現時点では都市公園化の予定なし。
9	70	産業支援課	阿蘇ソフトの村	- 2 公有財産の管理に係る事務について 全庁的な未利用資産への対応について	意見	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。 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。 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。 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。	「阿蘇ソフトの村」計画は、当初ソフトウェア関連の研究開発型企業の集積を目指したものであったが、計画策定後に経済状況が大きく変化したことや、未買収地が点在し用地の形状が虫食い状態となったため、土地の有効活用ができない状況にあった。そのため、地元の意向を踏まえながら、活用の範囲を企業の研修所や保養施設としても広げ、企業誘致等に取り組んできたが、実現には至っていない。 そうした中、平成24年7月の熊本広域大水害で計画用地の一部が根子岳からの土石流で被災し、当該部分については売却が極めて困難となる一方、現状の山林が土石流を止めるなど、防災の機能を果たした。 土地の取得から20余年が経過し、未だ売却の目的が立たない状況を踏まえ、地元高森町とも協議し、虫食い状態でも活用が可能な農林業関連の企業の参入も視野に入れるなどしていた最中、平成26年1月に当該地を活用したいとの申し出が県外事業者からあった。 平成26年度に、当該事業者から当該地における事業計画や資金調達等を聞き取ったが、新規企業のため事業実績が無く、かつ、資金調達の実現性が乏しいことなどから、概ね3年後(平成29年度)を目途に他事業地の取組状況を見守ることとした。 平成29年7、8月に他事業地が所在する竹田市役所から取組の現状等を聞き取るとともに、当該事業者からも経営状況を聴取するなどしたが、現時点では、売却等に係る方針を決定する段階には至っていないと判断している。
10	85	道路保全課 (財産経営課 旧管財課)	廃道敷7口座	- 2 公有財産の管理に係る事務について 財産処分への取り組みについて	意見	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。	隣接地所有者に売却金額を示して協議を進めている口座もある。なお、土地の交換については、今のところ隣接地の所有者からそのニーズは聞こえてこない。 また、一括して管理及び処分を行う部署の整備については、関係部局との調整や組織人員の関係もあり、中長期的な検討が必要となる。

平成24年度 包括外部監査結果に係る措置状況

番号	頁	所管課	施設の名称	件名	指摘・意見の区分	内容	改善措置
11	91	住宅課	県営住宅花岡山貸付地	- 2 公有財産の管理に係る事務について 賃料未収と建物未解体について	指摘	<p>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。</p> <p>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思われるが、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。</p>	<p>貸付の未納分については、平成25年度に不納欠損処理を行った。建物については、平成26年度に熊本市の条例を適用して、本建物を「廃屋」として撤去できないか協議を行ったが、適用は困難との回答であった。現状では、全国的に「空家」に関する対策が求められ、種々の対策が講じられようとしている状況であり、それらによる対応の可否も念頭に、相続人への撤去請求を継続し、訴訟提起の可否も検討していくこととする。</p> <p>賃貸中だった7区画に関し、1区画は借地者が平成26年12月末に退去済み(建物撤去含む)。もう1区画も、借地料の未納が発生したため、平成27年7月に契約解除を行った。その後借地料の督促と建物撤去の要請を継続的に実施した結果平成29年8月上旬に借地料が納入された。今後、建物撤去の訴訟を提起していく予定。</p> <p>また、他の区画も、建物が老朽化しており、早期に、土地の賃貸借を終了し、建物撤去を行ってもらおうよう、対策を検討していくこととする。なお、平成29年度から賃貸借期間をこれまでの3年から1年更新に変更し、相手との契約更新を1年単位で切ることができるようにしている。</p> <p>上記のように様々な措置を講じているが、抜本的な解決まで相応の時間を要するものと判断している。</p>
12	92	財産経営課:旧管財課(住宅課)	団地道路残地16口座	- 2 公有財産の管理に係る事務について 財産処分の専門部署設置の必要性について	意見	<p>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管財課又は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。</p>	<p>16件のうち道路残地である14件の中で、旧小島団地道路残地(小島9丁目1561-2宅地52㎡)、建売住宅堀の内団地道路残地(国府2丁目127他3筆宅地1126㎡)、清水代替残地(大窪908-2宅地60.09㎡)については、市道認定を受けられたことで市に移管した。</p> <p>また、残った2件についても、周囲の住宅が県の売渡してから50年前後が経過し、建替えの時期に差掛かっており、建替え時に道路からの中心後退がなされ少しずつ市道認定要件を満たしてきており、適宜市道移管を進めていくこととしている。</p>