

平成 29 年度

包括外部監査結果報告書

公有財産の管理に関する事務の執行について

岡山県包括外部監査人

公認会計士 青木 靖英

## 《 目 次 》

第 1	包括外部監査の概要	1
1	外部監査の種類	1
2	選定した特定の事件（テーマ）	1
3	監査の対象	1
4	包括外部監査の対象期間	1
5	事件（テーマ）を選定した理由	1
6	包括外部監査の方法	2
7	包括外部監査の実施期間	3
8	包括外部監査従事者の資格等	3
9	利害関係	3
第 2	包括外部監査対象の概要	4
1	公有財産の内容	4
2	監査の対象とした公有財産の内容	6
3	岡山県土地開発公社	7
4	岡山県土地開発基金	9
5	総務部財産活用課	11
6	地方自治法が定める公有財産の管理規定	12
7	県が定める全般的な公有財産の管理規定	15
8	取得に関する事務手続	16
9	処分に関する事務手続	17
10	所属替え、行政財産の用途の変更又は廃止に関する事務手続	20
11	残高管理に関する事務手続	21
12	行政財産の使用許可に関する事務手続	22
13	公有財産の貸付に関する事務手続	24
14	公共施設マネジメント	26
15	未利用県有財産の利用調査	31
16	相互貸付	34

第3	実施した監査手続の概要	35
1	公有財産の事務手続に対する監査手続	35
2	公有財産の状況把握に対する監査手続	35
3	平成16年度包括外部監査結果の改善状況の確認	37
第4	監査結果	38
I	公有財産の事務手続に対する監査の結果	39
II	公有財産の状況把握に対する監査の結果	41
1	未利用財産	47
2	低利用財産	64
3	吉備高原都市の未利用財産・低利用財産	67
4	不法占拠	79
5	使用料・貸付料	84
6	暫定利用	99
7	その他	101
III	公有財産の管理(全体)について	106
1	公有財産の耐震化	106
2	公有財産の将来負担	118
第5	むすび	122

(注) 金額の表示単位未満は切り捨て、比率の表示単位未満は四捨五入により表記している。

このため、本報告書中の数値は、県の公表数値と端数処理により差が生じている場合がある。

# 第1 包括外部監査の概要

## 1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び岡山県外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づく包括外部監査

## 2 選定した特定の事件（テーマ）

公有財産の管理に関する事務の執行について

## 3 監査の対象

岡山県財務規則上の土地・建物を所管する部署（地方自治法第158条第1項の規定に基づき岡山県部等設置条例により設置された内部組織である知事部局）を監査の対象機関とする。

## 4 包括外部監査の対象期間

平成28年度（自平成28年4月1日 至平成29年3月31日）における執行事務ただし、必要に応じて過年度及び平成29年度の一部についても監査対象としている。

## 5 事件（テーマ）を選定した理由

平成28年度末における県の財務規則上の公有財産のうち不動産は、土地65,235千平方メートル、建物2,325千平方メートルである。これら地方公共団体の財産は、常に良好の状態において管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に運用しなければならない、管理が適切に行われているか、行政目的に照らし有効に利用されているか、将来の維持管理等に係る費用負担は検討されているかは、県の行財政改革を進めていく上で重要な検討事項の一つと考えられる。

公有財産をテーマにした包括外部監査は平成 11 年度、平成 16 年度に行われているが、既に 10 年以上も経過している点や、県では平成 29 年 3 月に岡山県公共施設マネジメント方針を策定し、今後の行財政に大きな影響を及ぼす公共施設の老朽化対策について全庁的なマネジメントを行なおうとしているという点が特徴的である。これらの点を踏まえ、この年度において、公有財産の管理に関する事務について、関係法令に照らし適正に執行され、管理運営が適切に行われているかどうか検討するとともに、経済性・効率性・有効性の観点から監査を行うことは有用であると判断し、特定の事件として選定した。

## 6 包括外部監査の方法

### (1) 監査の視点

- ① 公有財産に係る取得・処分・用途変更・使用許可・貸付等の事務の執行が、法令及び条例・規則等に従い適切に実施されているか。
- ② 公有財産の利用状況が適切に把握され、経済的かつ効率的に運用されているか。
- ③ 公有財産に係る将来負担が適切に把握検討されているか。
- ④ 遊休財産や未処分土地の処分や有効活用が適時かつ効果的に行われているか。

### (2) 主な監査手続

#### ① 関係書類の閲覧

公有財産を所管する部署より関係書類、資料等の提出を求め、入手した書類等を通読し、その他の関連書類、資料等と突き合わせることによって管理事務の執行や、その他の管理状況について理解し、問題点等の有無を検討した。また、入手資料から得られるデータを加工、分析し問題点の発見に努めた。

#### ② 関係者への質問書の送付又は関係者からの状況聴取

監査要点を検討する上で、書類等の閲覧に加えて、さらなる理解の促進、課題の抽出を図る必要があると認められる場合には、質問書により公有財産の所管部署に対し回答を求めるほか、適宜直接ヒアリングを行い、状況聴取を実施した。

### ③ 調査対象となった公有財産の現場視察

関係書類の閲覧や関係者からの質問書の回答又は状況聴取等から得た情報を基に、現場視察対象を選定し、実際の公有財産の現況を確認した。

## 7 包括外部監査の実施期間

自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 30 年 3 月 31 日

## 8 包括外部監査従事者の資格等

包括外部監査人	公認会計士	青木	靖英
包括外部監査人補助者	公認会計士	奥田	講平
	公認会計士	黄	壽容
	公認会計士	辻井	拓也
	公認会計士	藤本	真也
	弁護士	松島	幸三

## 9 利害関係

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

## 第2 包括外部監査対象の概要

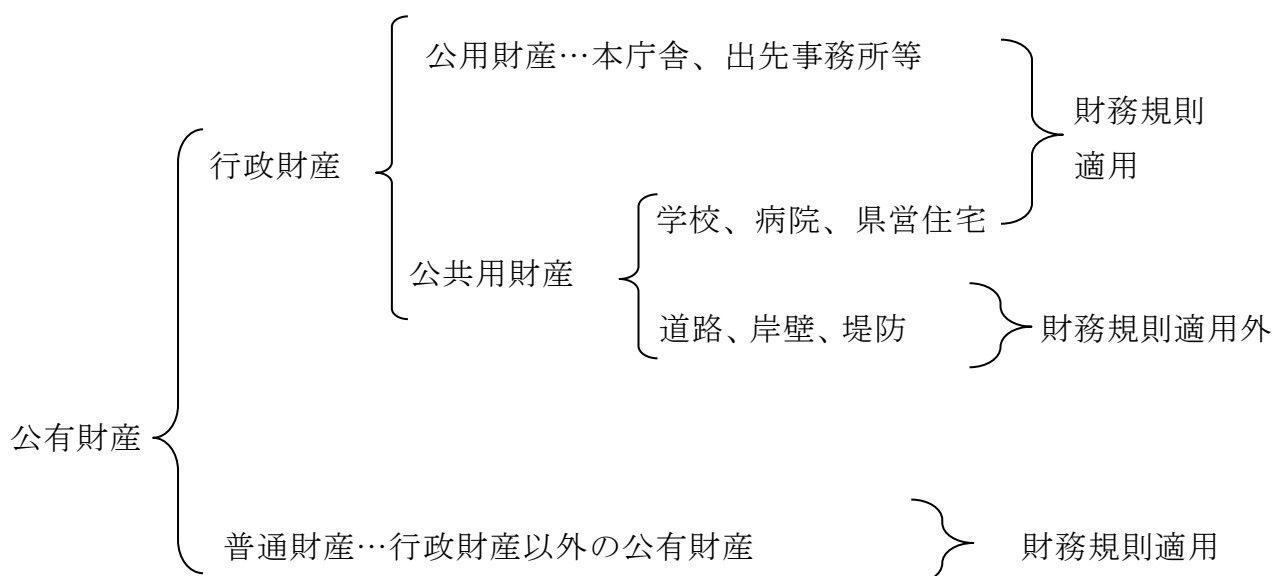
### 1 公有財産の内容

#### (1) 地方公共団体の公有財産の内容

地方公共団体の公有財産には、不動産、船舶、航空機、地上権、特許権、株式等がある。公有財産は、公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産である行政財産と、それ以外の普通財産に分類される。行政財産は、公用財産、公共用財産に分類される。公用財産とは、地方公共団体がその事務又は事業を執行するため、自らが直接使用することを目的とする財産で、庁舎、出先事務所等が該当する。公共用財産とは、住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とする財産で、学校、病院、県営住宅、公園、道路、岸壁等が該当する。普通財産は、行政財産以外の公有財産であり、売却、交換、賃貸等運用することにより収益を上げる財産、又は県は行政財産として供さないが、他の地方公共団体や公共的団体へ貸し付けて借受団体が公共に供する財産である(地方自治法第238条第4項後段)。

なお、県では岡山県財務規則第224条において、道路法による道路の用に供する公有財産、土地改良法による土地改良の用に供する公有財産並びに岸壁、堤防、防波堤、樋門その他の公共の用に供する公有財産でこれらに準ずるものについては、公有財産に関して定めた岡山県財務規則第6章の規定は適用されないこととしている。

これらの関係をまとめると以下のとおりとなる。



(2) 岡山県が保有する土地・建物の概要

「公有財産一覧」における土地及び建物の過去3年間の面積の推移と、各用途の主な増減内容は以下のとおりである。

<過去3年間の土地の推移>

(単位:㎡)

区分		平成26年度	平成27年度	平成28年度	
行政財産	公用財産	本庁舎	22,256.31	25,664.06	25,547.14
		警察施設	626,597.47	640,552.28	642,859.72
		その他	706,709.76	706,709.76	706,802.01
		小計	1,355,563.54	1,372,926.1	1,375,208.87
	公共用財産	学校	3,440,660.77	3,416,500.97	3,401,769.55
		県営住宅	659,908.13	659,908.13	659,908.13
		公園	429,926.77	429,926.77	429,926.77
		その他	12,011,761.91	12,011,761.91	12,010,653.29
		小計	16,542,257.58	16,518,097.78	16,502,257.74
	山林	30,135,296.76	30,135,296.76	30,135,296.76	
	試験研究機関	2,880,218.64	2,880,218.64	2,880,218.64	
	その他	2,223,441.65	2,052,068.04	(※)614,450.20	
	行政財産計	53,136,778.17	52,958,607.32	51,507,432.21	
	普通財産	12,348,458.59	11,925,663.12	(※)13,727,931.15	
合計	65,485,236.76	64,884,270.44	65,235,363.36		

(出典「公有財産一覧」)

(※)平成28年度の行政財産・その他及び普通財産については、耕地課が所管する笠岡湾干拓粗飼料供給基地が用途廃止されたことにより、行政財産・その他が1,441,705.19平方メートル減少し、普通財産が同面積増加したことを主な理由として増減している。



<過去3年間の建物の推移>

(単位:㎡)

区分		平成26年度	平成27年度	平成28年度	
行政財産	公用財産	本庁舎	59,678.59	66,629.30	57,608.55
		警察施設	149,729.23	149,889.62	150,136.74
		その他	83,800.30	83,252.30	82,853.10
		小計	293,208.12	299,771.22	290,598.39
	公共用財産	学校	991,065.30	985,413.59	980,390.57
		県営住宅	395,342.98	400,129.09	399,391.29
		公園	70,854.72	70,854.72	70,854.72
		その他	239,012.84	240,409.96	239,871.01
		小計	1,696,275.84	1,696,807.36	1,690,507.59
	試験研究機関		87,806.14	87,806.14	85,897.26
	その他		187,970.92	186,222.96	185,504.13
	行政財産計		2,265,261.02	2,270,607.68	2,252,507.37
	普通財産		79,546.37	(※)71,209.30	73,391.58
合計		2,344,807.39	2,341,816.98	2,325,898.95	

(出典「公有財産一覧」)

(※)平成27年度の普通財産については、人事課が所管する三光荘(6,593.40平方メートル)が行政財産へ編入されたことを主な理由として減少している。

## 2 監査の対象とした公有財産の内容

今回の監査では、金額的に公有財産の大半を占め質的にも重要度の高い不動産（土地、建物）を対象とし、その取得・処分・使用許可・貸付・残高管理等の事務の執行状況のほか、公有財産の有効活用の状況、耐震対策に対する検討状況について検証することとした。その中でも、土地については、取得に多額の資金を要し財政に与える影響が大きい点、流通性が乏しく計画変更等の融通性にも欠ける点を考慮して特に重視し、有効活用状況の検討にあたり、財産活用課及び知事部局の各部局が保有する土地（財務規則適用外財産を除く）について調査を実施している。

公有財産については、取得当初は計画時の政策のために使用されていたが現在は異なる目的のために使用されている場合（目的外使用）や、取得したものの計画後の社会情勢の変化等により未利用の状態となっている場合、有効活用されていない場合が想定される。また、土地については、行政目的のために取得した土地の一部が使用さ

れずに残地となることや、道路等の建設計画を行う場合に先行取得した土地が計画変更により未利用地として残ることも考えられる。

なお、建物については、県全体での概括的なマネジメントの観点、その中でも重要性の高い耐震化への対応状況に主眼をおいて検討した。また、建築物管理のための修繕記録等の整備状況についても検討した。ただし、利用状況の検討過程において対象となった土地に建物が付随する場合には、土地の個別調査対象に含めている。

### 3 岡山県土地開発公社

岡山県土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、県等からの要請により、公共用地、公用地などの取得、管理、処分などを行うことにより、地域の秩序ある整備と県民福祉の増進に寄与する目的で、基本財産 100,000 千円の全てを県からの出資により設立された団体で、業務の範囲としては次のとおりとなっている。

#### (1) 公有地取得事業

国、地方公共団体の要請に基づく、公共施設又は公用施設の用に供する土地の取得等を行う。

#### (2) 土地造成事業

住宅用地及び工業用地等の取得、造成、分譲を行う。

#### (3) 関連施設整備事業

公有地取得事業に係る造成、又は土地造成事業の実施と併せて整備されるべき公共施設又は公用施設の整備を行う。

#### (4) あっせん等事業

国、地方公共団体の委託による土地の取得のあっせん、測量及び調査等を行う。

岡山県土地開発公社が行う先行取得に対して、先行取得依頼元である県の所管部署が行う取得手続きは再取得と呼ばれており、「8 取得に関する事務手続」において後述している。

直近の経営実績と財産の状況は以下のとおりである。

		平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年 (予算)
収益 A		4,869,815	3,089,228	3,493,546	4,092,761	3,447,810
	うち県支出金 B	238,597	232,720	234,532	236,555	255,112
	県支出金の割合 (B/A)	4.9%	7.5%	6.7%	5.8%	7.4%
費用 C		6,167,463	2,983,544	3,439,886	4,027,974	3,388,780
当期純利益 (A-C)		△1,297,648	105,684	53,660	64,787	59,030
総資産 D		10,348,172	11,785,763	12,090,948	11,438,180	
主なもの	現金預金	2,035,263	2,694,070	3,116,377	3,425,087	
	投資有価証券	1,703,144	1,201,732	900,787	699,986	
	公有用地	5,864,872	7,166,409	7,395,451	6,640,360	
総負債 E		5,949,498	7,281,406	7,532,930	6,815,375	
主なもの	長期借入金	5,704,922	7,029,926	7,280,724	6,579,820	
純資産 F		4,398,674	4,504,357	4,558,018	4,622,805	
	うち資本金 G	100,000	100,000	100,000	100,000	
	累計剰余 (F-G)	4,298,674	4,404,357	4,458,018	4,522,805	

岡山県土地開発公社では、用地取得のための資金を金融機関からの借入金によって調達し、先行取得の依頼元からの再取得によって得た資金で返済を行っている。用地保有中は借入金利息が発生し、発生した利息は先行取得依頼元が負担することとなり、保有期間が長期化するほど利息負担が増加することとなる。この点平成 16 年度の包括外部監査において、当時は 5 年超保有している土地が約 50 億円超と多額であったため、先行取得依頼部署において早急に再取得する必要がある旨の意見が出されている。

その後は長期保有している用地について岡山県土地開発基金による再取得が進んだ結果、平成 25 年度末で再取得されず長期間保有している土地は全て解消された。

#### 4 岡山県土地開発基金

岡山県土地開発基金は、昭和44年4月に施行された「岡山県土地開発基金条例」に基づき、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために必要な土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図るために設置されたものであり、県の一般会計歳入歳出予算からの積み立てなどにより造成されている。

同条例第2条によると、基金額は41億円と定められているが、「3 岡山県土地開発公社」において記載のとおり、借入金の利息負担を抑制するため岡山県土地開発公社が長期間保有していた先行取得用地の再取得を進めており、平成28年度末では129億円にまで増加している。なお、平成28年度末の内訳は以下のとおりである。

区分	名称	所在地	取得年度	面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額 (百万円)
債権	公共用地等取得事業特別会計への貸付			—	1
不動産	上斎原自然保護用地	鏡野町	昭和48年	261,296	25
	両山寺自然保護用地	美咲町	昭和48年	9,216	2
	鬼の城自然保護用地	総社市	昭和50年	216,627	54
	安仁神社自然保護用地	岡山市	昭和51年	40,717	26
	出石町用地	岡山市	昭和50年	2,277	3,053
	三須用地	総社市	平成13年	7,818	347
	田原地区用地	岡山市	平成13年	38,473	213
	大平山用地	瀬戸内市	平成13年	886,515	1,330
	フルーツ・フラワー公園用地	岡山市	平成13年	100,024	477
	果樹団地	岡山市	平成13年	192,851	716
	鏡野町塚谷用地(※)	鏡野町	平成16年	9,783	122
	産業会館用地(※)	岡山市	平成16年	411	1,158
	新野球場代替地(※)	岡山市	平成17年	147	0
	平井神崎線道路用地(※)	岡山市	平成19年	1,025	44
吉備高原都市用地(学校用地) (※)	吉備中央町	平成24年	24,034	144	

	吉備高原都市用地(工場公園) (※)	吉備中央町	平成 24 年	355,398	844
	吉備高原都市用地(Bゾーン) (※)	吉備中央町	平成 24 年	237,522	342
	吉備高原都市用地(事業用地) (※)	吉備中央町	平成 24 年	77,218	74
	吉備高原都市用地(代替用地) (※)	吉備中央町	平成 24 年	28,526	42
	コンベックス岡山駐車場用地 (※)	早島町	平成 25 年	7,501	175
	瀬戸吉井川緑地用地(※)	岡山市	平成 25 年	82,021	313
	小計			2,579,400	9,501
現金	—	—	—	—	3,458
	総計			—	12,960

(※)平成 16 年度の包括外部監査以降再取得が行われた用地。

## 5 総務部財産活用課

岡山県財務規則では、公有財産の管理について、総務部長が総括すると共に、個別財産については所管部署の課長が管理する旨が定められている。

このような管理の下、財産活用課は公有財産に関する総括部門として位置付けられ、公有財産台帳の整備、未利用地調査の取りまとめ、公共施設マネジメントの推進、岡山県土地開発基金の運用等を行っている。

岡山県行政組織規則に基づく財産活用課の職務分掌は以下のとおりである。

区分	担当
庁舎管理班	県庁舎の管理及び秩序の維持並びに退庁時刻における電報その他の物件の収受並びに緊急時における連絡その他必要な措置に関する事。
	遺失物に関する事。
	庁内電話に関する事。
	分庁舎の建設及び管理の総括に関する事。
	建物等の保守管理等の役務の提供の契約に係る入札参加資格の審査に関する事。
庁舎営繕・耐震化班	県庁舎の建設及び保守営繕に関する事。
	県庁舎の建設及び維持管理に関する事。
	県庁舎の電気設備、機械設備等の維持管理に関する事。
	庁内電話その他通信施設の維持管理に関する事。
	建物等の保守管理等の役務の提供の契約に係る入札参加資格の審査に関する事。
財産活用班	公有財産及び債権に関する事務の総括に関する事。
	公有財産の取得、管理及び処分に関する事。
	土地の取得又は処分に係る総合調整に関する事。
	職員の職務発明等に係る事務に関する事。
	土地開発基金の運用に関する事。
	国有財産(国土交通省所管に属するものを除く。)に関する事。
	国有資産等の所在市町村に対する交付金に関する事。
	公有財産審議会に関する事。

## 6 地方自治法が定める公有財産の管理規定

公有財産に関する法令は、地方自治法、地方自治法施行令、地方自治法施行規則にて定められている。

地方自治法では、公有財産の管理及び処分に関して、以下のように定められている。

### (1) 公有財産の取得・処分

#### ① 取得・処分時の意思決定

普通地方公共団体の長は、公有財産を取得し、管理し、及び処分することを担任している(地方自治法第 149 条第 6 号)。また、その種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める財産の取得又は処分をする場合、普通地方公共団体の議会の議決を要する(地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号)。ただし、行政財産の場合は原則として処分できない(地方自治法第 238 条の 4 第 1 項)。

#### ② 契約方法

売買の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとしている(ただし、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法は政令(地方自治法施行令第 167 条、第 167 条の 2 及び第 167 条の 3)で定める場合に該当するときに限る。)(地方自治法第 234 条第 1 項、第 2 項)。

#### ③ 取得価格、処分価格

取得価格、処分価格について、地方公共団体は、一般競争入札又は指名競争入札に付する場合、政令の定めるところにより、契約の目的に応じ、予定価格の制限の範囲内で最高処分価格又は最低取得価格をもって申込みをした者を契約の相手方とするものとする(地方自治法第 234 条第 3 項)。

#### ④ 取得財産の検収

契約の適正な履行を確保したり、その受ける給付の完了の確認をしたりするため、物件の買入れの契約を締結した場合においては、当該普通地方公共団体の職員は、政令の定めるところにより、必要な監督又は検査をしなければならない(地方自治法第 234 条の 2 第 1 項)。

#### ⑤ 公有財産の取得又は管理に関する報告と調査

公有財産に関する総合調整権は、普通地方公共団体の長が有し、公有財産の効率

的運用を図るため必要があると認めるときは、委員会若しくは委員又はこれらの管理に属する機関で権限を有するものに対し、公有財産の取得又は管理について、報告を求め、実地について調査し、又はその結果に基づいて必要な措置を講ずべきことを求めることができる(地方自治法第 238 条の 2 第 1 項)。

## (2) 行政財産の管理

行政財産は、原則として貸付、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができないとされている(地方自治法第 238 条の 4 第 1 項)。この規定に違反する行為は無効とされる(地方自治法第 238 条の 4 第 6 項)。

ただし、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる(地方自治法第 238 条の 4 第 2 項)。

- ア 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であって当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合(当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。)において、その者(当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。)に当該土地を貸し付けるとき。
- イ 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合。
- ウ 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者(当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。)に当該土地を貸し付ける場合。
- エ 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地(以下「庁舎等」という。)についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者(当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。)に当該余裕がある部分を貸し付けるとき(ア～ウに掲げる場合に該当する場合を除く。)



オ 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。

カ 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる(地方自治法第 238 条の 4 第 7 項)。この場合、行政財産の使用については、借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)の規定は、適用されない(地方自治法第 238 条の 4 第 8 項)。また、使用許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる(地方自治法第 238 条の 4 第 9 項)。

### (3) 普通財産の管理

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、又はこれに私権を設定することができる(地方自治法第 238 条の 5 第 1 項)。普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる(地方自治法第 238 条の 5 第 4 項)。この規定により契約を解除した場合においては、借受人は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる(地方自治法第 238 条の 5 第 5 項)。

## 7 県が定める全般的な公有財産の管理規定

地方自治法の定めを受け、県では、公有財産の取得、管理及び処分について岡山県財務規則にて定められており、さらに公有財産の具体的な管理事務については、公有財産事務取扱要領にて定められている。なお、以下では岡山県財務規則で定められている全般的な公有財産の管理に係る規定を記載する(取得、処分、貸付等、各々の事務手続に係る規定については各事務手続の項目を参照。 )。

公有財産に関する事務は、総務部長が総括する(岡山県財務規則第 191 条第 1 項)。総務部長は、必要があると認めるときは、課長・教育長・警察本部長又は県事務所長に対してその管理する公有財産について、管理状況に関する資料若しくは報告を求め、実地に調査し、又は必要な措置を求めることができる(岡山県財務規則第 191 条第 2 項)。

課長・教育長・警察本部長又は県事務所長は、当該課若しくは県事務所又は警察本部に所属する公有財産を管理するものとする。(岡山県財務規則第 194 条)。

### (1) 行政財産

行政財産は、県事務所の事務事業に係るものについては当該県事務所に、その他の事務事業に係るものについては当該事務事業を所管する課又は警察本部に所属させる。ただし、当該課若しくは県事務所又は警察本部に所属させることが不相当と認められるもの並びに課、警察本部又は県事務所のうち二以上のものに所属することとなるものについては、知事が指定する課、警察本部又は県事務所に所属させるものとする(岡山県財務規則第 192 条)。

### (2) 普通財産

普通財産は、財産活用課に所属させる。ただし、財産活用課に所属させることが不相当と認められるものについては、知事が指定する課又は県事務所に所属させるものとする(岡山県財務規則第 193 条)。

## 8 取得に関する事務手続

### (1) 取得手続

取得の形態として、買入、公社からの再取得等がある。それぞれの取得事務の流れは、概ね以下のとおりである。

#### ①買入

- ア) 取得対象の公有財産に抵当権その他の権利の設定又は義務の負担があるときは、これを消滅させる必要がある(岡山県財務規則第 200 条)。
- ↓
- イ) 各課長は一定事項(※1)を具して総務部長へ協議を行う(岡山県用地調整事務処理要領第 2 条)。
- ↓
- ウ) 一定規模以上の公有財産(※2)の取得については、議会の議決が必要となる。
- ↓
- エ) 各課長により不動産登記手続及び各種登録を行う(岡山県財務規則第 201 条第 1 項)。
- ↓
- オ) 各課長が公有財産を取得した旨を財産活用課長へ報告する(岡山県財務規則第 202 条)。
- ↓
- カ) 財産活用課長が上述に基づき公有財産台帳を整備する(岡山県財務規則第 195 条)。

(※1)一定事項とは以下各号のことをいう(岡山県用地調整事務処理要領第 3 条)。

- i) 取得の必要性(目的、利用計画等)
- ii) 取得の方法(資金種類、買収方法等)
- iii) 取得の価格
- iv) 県有地、岡山県土地開発公社有地、国有地、市長町有地等の利用
- v) その他必要な事項

(※2)議会の議決が必要となる一定規模以上の公有財産は、以下のように規定されている。

<議会の議決を経なければならない契約及び財産の取得又は処分に関する条例第 3 条>  
予定価格 7,000 万円以上の不動産又は動産の買入又は売払い(土地については、1 件 2 万平方メートル以上のものに限る)

## ② 公社からの再取得

ア) 各課長は公社との間で先行取得に関する委託契約を締結する。

↓

イ) 公社は地権者との間で用地交渉、境界画定等を行い、土地を先行取得する。

↓

ウ) 公社は独自に調達した資金によって地権者に支払いを行う。

↓

エ) 各課長は先行取得用地の譲り受けにあたり、総務部長へ協議を行う(岡山県用地調整事務処理要領第 10 条)。

↓

オ) 一定規模以上の公有財産(※)の取得については、議会の議決が必要となることがある。

↓

カ) 各課長は公社への支払いを行い、不動産登記手続及び各種登録を行う(岡山県財務規則第 201 条第 1 項)。

↓

キ) 各課長が公有財産を取得した旨を財産活用課長へ報告する(岡山県財務規則第 202 条)。

↓

ク) 財産活用課長が上述に基づき公有財産台帳を整備する(岡山県財務規則第 195 条)。

(※)議会の議決が必要となる一定規模以上の公有財産は、以下のように規定されている。

<議会の議決を経なければならない契約及び財産の取得又は処分に関する条例第 3 条>  
予定価格 7,000 万円以上の不動産又は動産の買入又は売払い(土地については、1 件 2 万平方メートル以上のものに限る)

## (2) 取得価格の算定方法

取得価格(上限価格)の算定については、不動産鑑定士による評価を原則とする。

## 9 処分に関する事務手続

処分の形態として、売払い、譲与・減額売払い、交換がある。それぞれの処分事務の流れは、概ね以下のとおりである。

### (1) 処分手続

## ①売払い

用途廃止された公有財産の売払いは、一般競争入札を原則としており、年1～2回実施されている。一般競争入札の事務の流れは以下のとおりである。

- ア) 未利用財産について、庁内での利用要望の有無の調査を実施する。  
↓
- イ) 売払財産の測量・境界確定・鑑定評価を実施する。  
↓
- ウ) 庁内での利用要望の無い未利用財産について、国及び財産所在市町村への利用要望の調査を行う。  
↓
- エ) 用地調整幹事会へ協議を行う（用地調整事務処理要領第4条）。  
↓
- オ) 一定規模以上の売払いについては公有財産審議会への諮問を行う（公有財産審議会規則第2条）。  
↓
- カ) さらに一定規模以上の売払いについては県議会の議決を要する（議会の決議を経なければならない契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条）。  
↓
- キ) 財産活用課長は、一定事項(※1)を具して正当決裁者の決裁を受ける（公有財産事務取扱要領第20条）。  
↓
- ク) 入札案内書を作成し、入札公告、公報を行う。  
↓
- ケ) 現地説明会を行う。  
↓
- コ) 入札を実施し、落札者と売買契約を締結する。  
↓
- サ) 契約金額の支払いを確認後、所有権移転登記を行う。  
↓
- シ) 公有財産を処分した旨を財産活用課長へ公有財産異動報告書により報告する（岡山県財務規則第195条）。  
↓
- ス) 公有財産台帳を整理する（岡山県財務規則第195条）。

(※1)一定事項とは以下各号のことをいう(公有財産事務取扱要領第20条第1項)。

- i) 売却し、又は譲与しようとする普通財産の名称、種類、数量等
- ii) 土地、建物等にあつては、その所在地
- iii) 売却し、又は譲与しようとする理由
- iv) 処分予定価額及びその算定の根拠
- v) 収入科目及び予算額
- vi) 代金納付の時期及び方法
- vii) 一般競争入札により処分するときは、入札の場所及び時期並びに入札心得書
- viii) 契約書案
- ix) その他参考となるべき事項

## ②譲与・減額売払い

普通財産は次の各号のうちいずれかに該当するときは、これを譲与し又は時価よりも低い価額で譲渡することができる(財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第3条)。

- ア) 国、他の地方公共団体その他公共団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため、普通財産を当該国、地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。
- イ) 国、他の地方公共団体その他公共団体において、維持及び保存の費用を負担した行政財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を当該国、地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。
- ウ) 行政財産のうち寄附に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。
- エ) 行政財産の用途に代わるべき他の財産の寄附を受けたためその用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を当該寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。

## ③交換

普通財産は、次の各号に該当するとき、これを他の同一種類の財産と交換することができる。ただし、価額の差額がその高価なものの価額の4分の1を超えるときは、この限りでない(財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第2条第1項)。

また、交換する財産の価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足しなければならない（財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第 2 条第 2 項）。

ア 県において、公用又は公共用に供するため、県以外の者が所有する財産を必要とするとき。

イ 国、他の地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため、県の普通財産を必要とするとき。

## (2) 売却価額の算定方法

売却価額の算定についても、公平性を担保するため取得価額の決定同様、不動産鑑定士による評価を原則としており、評価額よりも低い価額で売払いを行う事が出来るのは、②譲与・減額売払いに記載された条件に合致する場合に限定されている。

## 10 所属替え、行政財産の用途の変更又は廃止に関する事務手続

### (1) 所属替えの手続

所属替えとは、各課（教育委員会を除く）の間において公有財産の所属を移すことをいう。

公有財産の所属替えに関する事務フローは、概ね次のとおりである。

（岡山県財務規則第 206 条）

ア) 移管先課長は、所属替えが必要であると判断された財産について、現所管部署課長に対して所属替えの同意依頼を行う。

↓

イ) 現所管部署課長は、所属替えに同意する場合、移管先課長に対して同意書を提出する。

↓

ウ) 移管先課長は、財産活用課長に対して、同意書と共に、所属替えに関する申請書を提出する。

↓

エ) 財産活用課長は、正当決裁者の決裁を受けた後、現所管部署課長及び移管先課長に対して所属替えの決定通知書を送付する。

↓

オ) 財産活用課長は、公有財産台帳を更新する。

## (2) 行政財産の用途の変更又は廃止の手続

用途の変更とは、行政財産が供されている具体的な使用目的を変更することである。用途の廃止とは、一定の用途に供していた行政財産をその用途に供することを止め、かつ、他の用途にも転用しないことであり、結果的に普通財産として扱うことになる。

公有財産の用途の変更又は廃止に係る事務フローは、概ね次のとおりである（岡山県財務規則第 205 条）。

- ア) 所管部署課長は、用途の変更又は廃止が必要と判断された財産について、財産活用課長に対して、用途変更又は用途廃止の申請書を提出する。
- ↓
- イ) 財産活用課長は、正当決裁者の決裁を受けたのち、所管部署課長に対して、用途変更又は用途廃止の決定通知書を送付する。
- ↓
- ウ) 財産活用課長は、公有財産台帳を更新する。

## 11 残高管理に関する事務手続

### (1) 公有財産の管理

公有財産を管理する各課長は、その管理する公有財産について常にその現況を把握し、特に次に掲げる事項に注意しなければならない（岡山県財務規則第 203 条各号）。

- ア) 公有財産の維持、保存及び使用の適否
- イ) 貸し付け又は使用させた公有財産の使用状況及び貸付料又は使用料の適否
- ウ) 土地の境界
- エ) 公有財産の増減とその証拠書類との符合
- オ) 公有財産と登記簿、公有財産台帳副本等及び関係図面との符合
- カ) 公有財産台帳副本の記載事項の適否

### (2) 公有財産台帳の管理

財産活用課長は、行政財産及び普通財産の分類に従い、公有財産台帳を備え、常に公有財産の状況を明らかにしておかなければならない（岡山県財務規則 195 条第 1 項）。所管部署課長は、その管理する公有財産について取得、処分その他の理由に基づく異動が生じたときは、その都度、公有財産異動報告書を財産活用課長に提出しなければならない（岡山県財務規則 195 条第 4 項）。

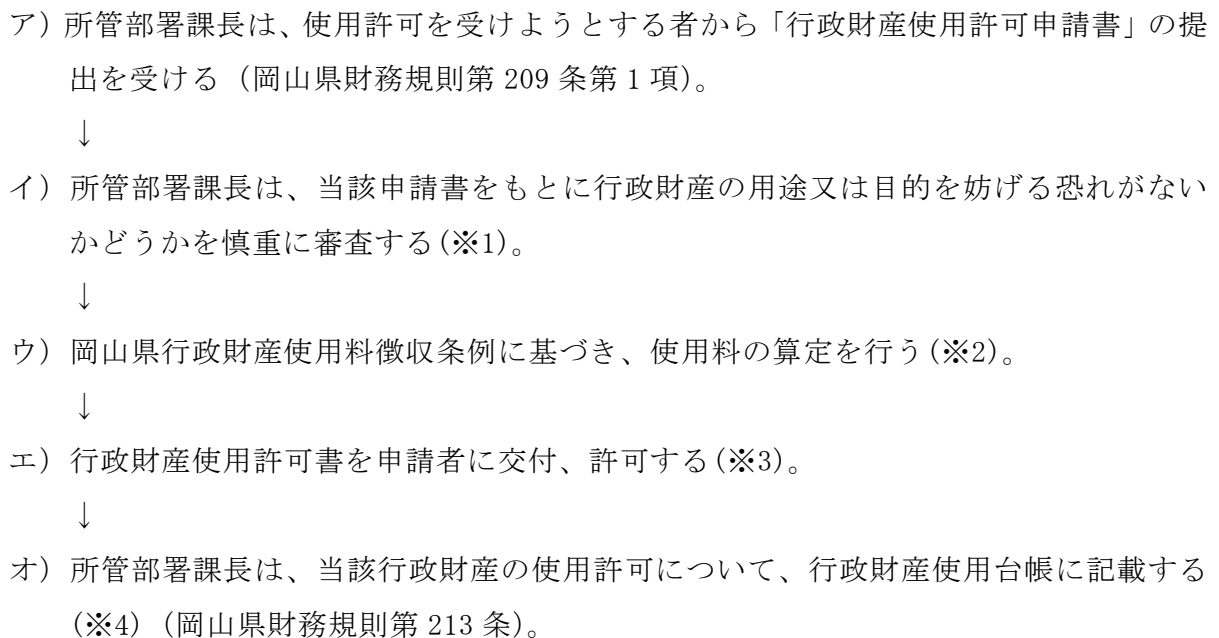


また、財産活用課長は、公有財産異動報告書に基づき、公有財産台帳に記載しなければならない。公有財産台帳には、名称、課所名、所在地、沿革、取得年月日等を記載する。

## 12 行政財産の使用許可に関する事務手続

### (1) 事務手続

行政財産は、本来地方公共団体の行政執行の物的手段として行政目的の達成のために利用されるべきものであるが、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定により、行政財産本来の用途、目的を妨げない限度において県以外の者に使用を許可することができる。行政財産の使用許可に係る事務の流れは、概ね次のとおりである。



(※1)使用許可の基準は以下のとおりである(岡山県財務規則第 210 条)。

- 1 国、地方公共団体、その他の公共団体又は公共的団体において公用もしくは公共用又は公益事業の用に供する場合
- 2 県職員又は県立学校における学生及び生徒等当該施設を利用する者のために、食堂その他の厚生施設を設置する場合
- 3 学術調査、その他公共目的のため講演会、研究会等の用に短期間供する場合
- 4 災害その他の緊急やむを得ない事態の発生により、応急施設として短期間その用に供する場合
- 5 運輸事業、水道事業、電気事業又はガス事業その他公益事業に供するためやむを得ないと認められる場合

- 6 以上に掲げるもののほか、県の事務事業の遂行上やむを得ないと認められる用に供する場合

(※2) 使用料の算定

行政財産の使用を許可する場合の使用料（月額）は、岡山県行政財産使用料徴収条例第2条に基づき以下のとおり算定される。

行政財産の種類	算定方法
土地	土地時価(㎡当たりの単価)×使用面積(㎡)×3/1000
建物	使用面積/建物延面積×(敷地時価×3/1000+建物時価×5/1000) ×1.08

「時価」とは、次により算出した額である。

- ア 土地…原則として、標準地評価制度により算出した額
- イ 建物…原則として、公有財産台帳価格を「公有財産評価改訂に関する評価要領」により修正した額

(※3) 行政財産使用許可書において、使用許可の条件として以下を定めなければならない(岡山県財務規則第212条)。

- i) 当該使用許可に係る行政財産(以下「使用財産」という。)を他人に使用させないこと
- ii) 使用財産を当該使用許可に係る目的以外の目的に使用し、又はその現状を変更しないこと
- iii) 使用財産を故意又は過失により滅失又はき損したときは、その損害を賠償すること
- iv) 使用財産の維持及び管理に要する経費は、使用者が負担すること
- v) 使用者の責めに帰すべき事由により使用許可が取り消されたときは、使用者が使用財産に投じた有益費その他の費用を県に請求しないこと
- vi) 使用期間が満了したとき、又は使用許可が取り消されたときは、使用財産を原状に復して指定された期日までに引き渡すこと
- vii) 前各号に掲げるもののほか、使用財産の管理上必要と認められる事項

(※4) 行政財産使用台帳には、名称・所在地・使用者・目的・使用期間・使用料等を記載する。

## (2) 使用料の減免

岡山県行政財産使用料徴収条例第 5 条第 1 項各号に該当する場合には、第 2 条に基づき算定した使用料について減免することができる。

- ① 国、他の地方公共団体、その他公共団体又は公共的団体において、公用もしくは公共用又は公益事業の用に供するとき
- ② 学術調査、研究その他公共目的のため、講演会、研究会等の用に短時間使用させるとき
- ③ 地震、火災、水害等の災害により、使用目的に供しがたいと認めるとき
- ④ その他県の事務又は事業の遂行上知事が特に必要と認めるとき

## (3) 使用許可期間

行政財産の使用許可期間は、電柱、支柱、支線、電線、地下埋設物及び軌条等の設置を目的とするものは、5 年、それ以外のものは 1 年を超えてはならない（岡山県財務規則第 211 条）。なお、使用許可は行政処分として実施されるものであることから、更新にあたっては、従来の使用状況、使用許可更新の必要性等について実地に調査するとともに、当該行政財産の利用計画等を考慮して慎重に処理することとなっている（行政財産使用許可事務取扱基準第 4 条 2 号）。

## 13 公有財産の貸付に関する事務手続

### (1) 事務手続

公有財産のうち、普通財産については行政財産の使用許可に比べて緩和された条件設定及び申請手続となっている。また、平成 18 年に地方自治法改正により行政財産の目的外使用許可が可能となったことを受け、岡山県では平成 19 年より行政財産について貸付を行うことが可能となっている。

公有財産の貸付に係る事務の流れは、概ね次のとおりである。

ア) 所管部署課長は、貸付を受けようとする者から「公有財産借受申請書」の提出を受け  
る（岡山県財務規則第 214 条）。

↓

イ) 所管部署課長は、当該申請書をもとに公有財産の用途又は目的を妨げる恐れがない  
かどうかを慎重に審査する。

↓

ウ) 岡山県行政財産使用料徴収条例に基づき、貸付料の算定(※1)を行う。

↓

エ) 申請者との間で県有財産貸借契約書を締結する。

↓

オ) 所管部署課長は、当該公有財産の貸付について、公有財産貸付台帳に記載する（岡山県財務規則第 218 条）（※2）。

#### （※1）貸付料の算定方法

公有財産の貸付料算定にあたっては、「12 行政財産の使用許可に関する事務手続の内容(1)事務手続「(※2)使用料の算定」に記載の行政財産の使用料算定方法に準じて行われる。

（※2）公有財産貸付台帳には、公有財産の名称及び用途、所在地、借受人、貸付の内容、貸付の用途、貸付期間、貸付料金等を記載する。

#### (2) 公有財産の貸付期間

公有財産の貸付は、次の期間を超えることができない(岡山県財務規則第 215 条)。

区分	目的	貸付期間の上限	根拠条項
土地	植樹を目的とする土地及び土地の定着物(建物を除く)の貸付	60 年以内	第 1 号
	建物の所有を目的とする土地及び土地の定着物の貸付で借地借家法第 22 条の規定の適用を受けるもの	50 年(知事が特に必要があると認める場合は 50 年以上)	第 2 号
	専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。)の所有を目的とする土地及び土地の定着物の貸付で借地借家法第 23 条の規定の適用を受けるもの	50 年未満	第 3 号
	前二号に掲げる貸付のほか、建物の所有を目的とする土地及び土地の定着物の貸付	30 年以内	第 4 号
	前各号の目的以外の目的のためにする土地及び土地の定着物の貸付	20 年以内	第 5 号
建物	建物の貸付	10 年以内	第 6 号
その他	前各号に掲げる公有財産以外の公有財産の貸付	5 年以内	第 7 号

## 14 公共施設マネジメント

### (1) 岡山県公共施設マネジメント方針の位置付け

ファシリティマネジメントとは、施設の現状を客観的に把握・評価し、中長期的な資産の状態を予測すると共に、施設を計画的かつ効率的に管理する手法の総称である。

我が国では、高度経済成長期を中心に大量に整備された公共施設の老朽化が進行しており、近い将来には多くの公共施設が一斉に大規模改修や更新の時期を迎えることから、公共施設の維持管理・更新費をいかにして適正な水準に抑えていくかが各自治体における中長期的な共通の課題となっている。

このような中、国は、国民の安全・安心を確保し、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るため、平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、国や地方公共団体等が一丸となって戦略的な維持管理・更新等を推進することとした。さらに、平成 26 年 4 月には、国から、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画（公共施設等総合管理計画）の策定に取り組むよう地方公共団体へ要請している。

県においては、平成 25 年より以前からファシリティマネジメントの考え方を取り入れており、道路・橋梁、河川・港湾施設等のインフラ施設については個別に長寿命化計画を策定すると共に、庁舎や学校などの公共建築物については平成 24 年に「岡山県県有施設の総合管理及び利活用に関する基本指針～ファシリティマネジメントの推進～」を策定することで全庁横断的な一元管理の取組を行ってきた。

岡山県公共施設マネジメント方針は、公共施設等の総合的な管理を推進する国の歩調に合わせ、従来は公共建築物とインフラ施設とそれぞれ行われてきた公共施設マネジメントを統合した、公共施設に関する総合的かつ計画的な管理を推進するための基本方針にあたるものである。今後はこの基本方針に基づき各施設の個別施設計画を策定することで、行政需要に応じた適切な施設機能の確保やトータルコストの縮減、修繕・更新費用の平準化が進められる見込みである。

### (2) 対象施設

岡山県公共施設マネジメント方針は、「岡山県県有施設の総合管理及び利活用に関する基本指針～ファシリティマネジメントの推進～」において対象とされてきた公共建築物と、個別の長寿命化計画において対応されていたインフラ施設について、総合的に管理するものであり、具体的には以下の施設を対象としている。

区分	施設類型	主な内容
公共建築物	庁舎	県庁舎、県民局、出先事務所、試験研究機関、警察署等
	県民利用施設	文化施設、スポーツ施設、社会福祉施設等
	学校	県立高等学校、県立特別支援学校等
	公舎・寮	公舎、寮、教職員住宅等
インフラ 施設	道路施設	橋梁、トンネル、舗装等
	河川管理施設	水門、樋門、排水機場、ダム等
	砂防施設	砂防堰堤、急傾斜地崩壊防止施設、地すべり防止施設等
	海岸保全施設	堤防、護岸、胸壁等
	港湾施設	防波堤、係留施設等
	都市公園	運動施設、便益施設、管理施設等
	下水道	終末処理場、管路
	県営住宅	住棟、附属施設
	土地改良施設 等	農業用ダム、頭首工、用排水機場、貯水池堤防、地すべり防止施設、海岸保全施設（農地海岸）
	治山施設	治山ダム、山腹基礎工、落石防止工、地すべり防止施設等
	漁港施設	防波堤、係留施設等
	漁場施設	中間育成施設、消波施設
	漁港海岸	堤防、護岸、胸壁等
	空港	滑走路、誘導路、エプロン等
	情報通信施設	光ファイバ等（岡山情報ハイウェイ）
	発電施設	水力発電所、太陽光発電所
	工業用水道施設	浄水場、配水場
	交通安全施設	交通信号機、情報板、路上標識、可変標識

### (3) 計画期間

公共施設の総合的かつ計画的な管理を長期的視点に立った上で実施するものであるため、策定から10年間（平成29年度から平成38年度まで）を計画期間としている。

#### (4) 基本的な方針

##### ① 公共建築物

公共建築物をめぐる本県の現状に鑑みると、今後の施設管理については、まずは現在保有する施設やその規模が行政需要に応じた適切なものであるかどうかにつき、これまで以上に十分検証し、その上で施設管理のトータルコスト縮減を図り、行政需要に応じた施設機能を確保することが必要であり、今後、以下のものを取組の柱としている。

##### ア 行政需要に応じた施設配置の適正化

行政需要に応じた機能を果たせる施設を確保することを前提としつつ、人口の減少など社会情勢の変化により、行政需要の減少が見込まれるものについては、状況に応じ、施設の統廃合や、建替規模の縮小、国や市町村と連携した施設の共用などを検討することにより、持続可能かつ機能的な配置の実現を図る。

##### イ 既存施設の十分な活用、長寿命化

大量更新時期を迎えるにあたり、建物の建替えをできるだけ抑制するためにも、既存の建物をできる限り長期間使用できるよう、長寿命化を図ることが重要である。特に、建築費用の中で最も大きな比率を占めるのは躯体（※1）であることから、躯体が健全であれば、部位・部材（※2）の更新などにより、できる限り既存の建物を活用することは、長期的なコスト削減効果が大きい。このため、建物の老朽化対策の実施や、建替えを検討する際には、まず、躯体の状態を確認し、躯体が健全である場合はもとより、劣化している場合であっても費用対効果に鑑み有効な場合には補強を行った上で、適切な維持管理を実施することにより、既存施設を可能な限り長期的に活用することを目指す。

（※1） 柱や梁（はり）など建物の骨組みとなる部分

（※2） 屋根、外壁などの建築部位及び電気設備（受変電設備、非常用発電機、火災報知設備など）、機械設備（空調設備、給排水設備、エレベーターなど）。

##### ウ 予防保全

予防保全とは、日々のメンテナンスや、劣化が軽微な段階での早期発見・早期修繕を適切に実施することにより、設備寿命を延ばすことである。これにより、トータルコストの縮減が可能となり、安定した性能の維持や、大規模工事に伴う業務停

止を避けることにも繋がる。このような予防保全の取組を行うためには、定期的に各部位・部材の状態を点検し、劣化等の状況を早期に把握することが重要である。このため県では、平成 26 年度に「岡山県県有施設保全マニュアル」を作成し、また、大規模施設については平成 27 年度から平成 28 年度にかけて劣化状況調査を実施しており、今後もこれらを活用し、予防保全に取り組んでいく。

## エ その他

上記以外の取組にもトータルコストの縮減や効率的な施設運営を図るために、省エネルギー型設備への移行や、民間の資本や技術の活用も検討する。

## ② インフラ施設

各種インフラ施設は、利用状況や設置された場所の自然環境等に応じ、劣化の進行は異なるものの、県民の安全性や利便性の向上に資するため、広く県民の用に供されるものであることから、それぞれのインフラ施設をいかに整備・点検し、機能を確保するかが重要となる。

このため、計画的・効果的なメンテナンスを行うことにより、施設の機能水準を高いレベルに保つとともに、長期的な修繕・更新コストを縮減することを目標とし、以下のものを取組の柱としている。

### ア 計画的な点検

各種インフラ施設は、使用条件等により、劣化や損耗の度合いが大きく異なるが、施設の状況を的確に把握することは、具体的な取組の第一歩として重要である。このため、劣化やその兆候を早期に把握するための効果的・効率的な点検を実施する。

### イ 施設ごとの特性に応じた長寿命化対策

各種インフラ施設は、施設類型ごとに、耐用年数、老朽化の状況、利用状況、自然環境等による劣化の状況、将来的な行政ニーズの見込み等が異なるため、必要な機能を確保しつつ長期的維持管理コストを縮減するという観点から、それらの特性に応じた最も効果的な長寿命化対策を実施する。

### ウ 予防保全

施設の劣化や損耗が軽微な段階では、必要とされる機能に必ずしも支障をきたすわけではないため、対応を後回しにし、機能に支障が出るほど症状が悪化してから



修繕を行う「事後保全」の対応になりがちであるが、この場合、長期的にはかえって修繕費用が増加するという結果を招きかねない。これに対し、軽微な段階や、劣化の兆候をとらえて早期に修繕等を行う「予防保全」の取組ができれば、機能を高い水準に維持しつつ、修繕・更新に係る長期的コストを縮減することが可能である。こうした「事後保全」型維持管理から「予防保全」型維持管理への転換について、積極的に取り組む。

#### (5) 今後の修繕・更新費用の削減効果

##### ①公共建築物

岡山県における公共建築物の修繕・更新に係る近年の年間事業費は約 46 億円（公共建築物の修繕・更新に係る平成 26 年度及び平成 27 年度実績額の平均）であるが、今後 40 年間に要する費用を一定の想定のもとで試算すると、合計約 4,423 億円となり、特に、平成 40 年度頃から建替費用の急激な増加が見込まれ、多数の施設が更新期を迎える平成 68 年度には年間 271 億円に達することが見込まれる。

これに対して、非木造建物の使用年数を 20 年延長して 85 年間使用した場合の修繕・更新費用を試算すると、今後 40 年間の合計では約 2,536 億円、年平均では約 63 億円となり、延長しなかった場合と比較して、年平均で約 47 億円の削減効果が見込まれる。

さらに、統廃合の推進や建替時の規模縮小により、行政需要に応じた施設規模に抑制するなどさまざまな取組により、修繕・更新費用を可能な限り抑制するとともに、光熱水費など運営費の縮減を図る。

##### ②インフラ施設

インフラ施設の修繕・更新に係る平成 26 年度・平成 27 年度の年間事業費は約 200 億円である。このうち、橋梁を例に挙げると、修繕・更新に係る近年の年間事業費は約 11 億円（橋梁の修繕・更新に係る平成 26 年度及び平成 27 年度実績額の平均）であるが、従来どおりの事後保全を行うとした場合の今後 50 年間に要する費用を一定の想定のもとで試算すると、合計約 2,320 億円となり、特に平成 38 年度以降、修繕費用の増大に加え更新時期の到来により必要額は急増することが見込まれる。

これに対して、予防保全型を基本とした維持管理の実施により今後 50 年間で発生する維持管理費用は約 780 億円と推定され、従来の事後保全型の維持管理を続けた場合の今後 50 年間の維持管理費用約 2,320 億円と比較すると、約 1,540 億円（約 7 割）のコスト削減が見込まれる。

## (6) 推進体制

### ①全庁的な取組体制

各施設の管理は、一義的には施設類型ごとに各担当部局が行うものであり、本方針の趣旨について全庁的に共通認識を持ち、総合的かつ計画的に管理することができるよう、部局横断的な体制整備が必要である。

このため、新たに「公共施設マネジメント推進会議」を設置し、本方針の推進に関する情報の共有、進捗状況の管理、必要な改善手法の検討等を行う。

### ②個別施設計画の策定

本方針に基づき、原則として公共建築物については個々の施設ごと、インフラ施設については施設類型ごとに修繕・更新、耐震化などの実施計画（個別施設計画）を、平成 32 年度までに策定する。

特に、未耐震の特定建築物を有する施設については、原則として平成 29 年度中に、耐震化の対応方針を含む個別施設計画を策定する。

また、既に長寿命化計画等を策定済みで、本方針と策定趣旨が共通するものについては、個別施設計画と位置付けることとし、適宜必要な見直しを行う。

### ③フォローアップの方針

「公共施設マネジメント推進会議」により、毎年度、個別施設計画の策定・実施状況等を検証する。また、計画期間中であっても、必要に応じ本方針の見直しを行う。

## 15 未利用県有財産の利用調査

### (1) 未利用県有財産の調査

県では既存施設の維持管理費圧縮のため公共建築物等の統廃合を進めており、その結果生じた未利用県有財産について有効活用を検討してきた。このような状況の中、公共建築物に係る基本指針である「岡山県県有施設の総合管理及び利活用に関する基本指針～ファシリティマネジメントの推進～」において、県が利用しない施設については、当該施設が所在する市町村等での公益的活用や地域振興等を目的とした活用について配慮しながら、積極的な売却を行っていくことが方針として示されている。当該方針を受け財産活用課では、財務規則第 191 条第 2 項の規定に基づき、年 2 回未利用県有財産（土地）を調査し、未利用地について売払い等の方策を検討している。

## (2) 未利用県有財産調査票

未利用県有財産（土地）調査においては、各課が所管する未利用の県有財産のうち、売払い等の処分が適当・可能と見込まれる土地で面積が 100 m<sup>2</sup>以上のものを対象に、以下のような調査項目を設けた未利用県有財産調査票に基づいて所管部署に対して回答を求めている。

- ・財産区分（行政財産又は普通財産）
- ・財産名称
- ・所在地
- ・未利用財産の概要（地目・面積・建物の有無・貸付及び使用許可の有無）
- ・未利用である理由
- ・売却処分の適否

## (3) 未利用県有地一般競争入札の実施

財産活用課では、所管部署から回収した未利用県有財産調査票の回答に基づき、立地状況・面積等を加味し売却見込みがあると判断した未利用県有財産について、測量・境界確定・鑑定評価等を行った上で、一般競争入札による売払いを行っている。

一般競争入札による売払いの実施にあたり、入札対象財産は財産活用課のホームページ等で公表されると共に、パンフレット、新聞、県公報、ラジオ等により公告を行い、また現地説明会も実施している。

また、ヤフー株式会社が運営する官公庁オークションを利用して一般競争入札（インターネット入札）を行うとともに、一般競争入札実施の結果不落札となった未利用県有財産については、申込者先着順による随意契約での売払いを行うなど、未利用県有財産の売払いに向けて継続した取組を行っている。

## (4) 平成 28 年度未利用地入札状況

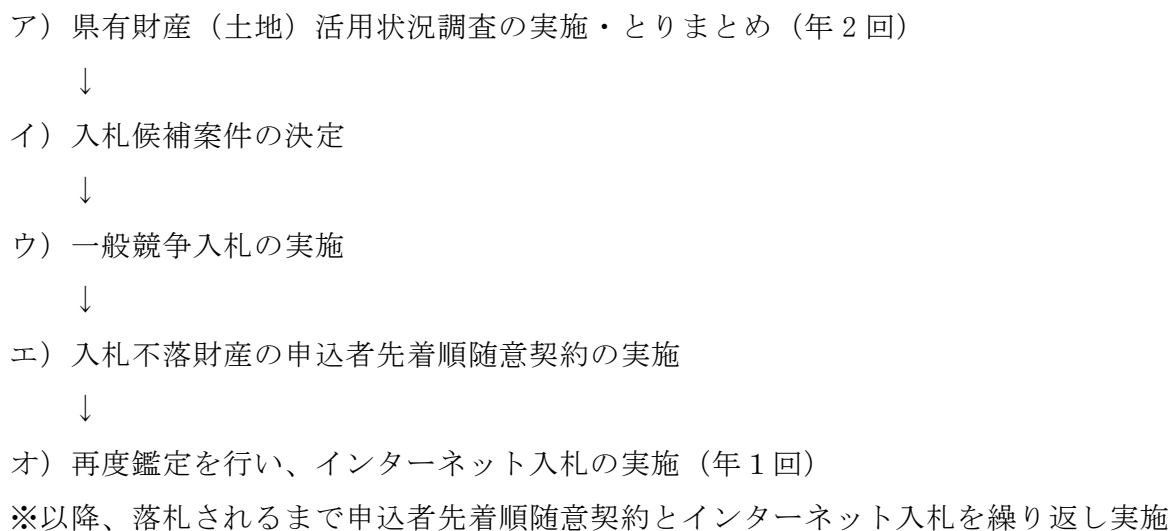
一般競争入札及びインターネット入札による未利用地の入札結果は財産活用課のホームページにて公表が行われている。以下は平成 28 年度の未利用地の入札結果である。

区分	物件 番号	所在地	予定価格 (※) (千円)	落札価格 (千円)
一般競争入札 (第1回入札)	1	岡山市中区東山二丁目 99 番 3	27,775	43,880
	2	津山市津山口字亥ノ町 313 番 3、字十文字 317 番 16	4,880	5,630
	3	小田郡矢掛町東川面字大田 996 番 1	11,319	落札者 なし
一般競争入札 (第2回入札)	1	岡山市北区富吉 1542 番 3	461	461
	2	新見市新見字奈良木 2056 番 1、2056 番 8	18,500	27,568
	3	浅口市寄島町字中新開 12155 番 63	7,214	7,215
	4	浅口市寄島町字国頭新開 16020 番	5,520	5,520
インターネット 入札	1	岡山市中区円山字岩坪前 168 番 1	12,000	落札者 なし
	2	岡山市東区可知四丁目 384 番 7	27,630	
	3	津山市総社字大根山 531 番、532 番 2	3,130	
	4	総社市総社二丁目字藪下 548 番 5	1,580	
	5	備前市東片上字天神 389 番 2	1,918	
	6	備前市東方上字米当田 213 番 1	47,915	
	7	真庭市田羽根字柳原 529 番 12	12,520	
	8	都窪郡早島町若宮 3708 番 7	17,141	
	9-1	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 12	2,050	
	9-2	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 13	3,280	
	9-3	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 14	3,113	
	9-4	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 15	2,993	
	9-5	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 17	2,904	
	9-6	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 18	2,898	
	9-7	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 19	3,526	
	9-8	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 20	3,393	
	9-9	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 22	3,504	
9-10	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 23	2,785		
9-11	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 612 番 26	2,911		
9-12	苫田郡鏡野町塚谷字一本松 740 番 15、17	2,042		

※予定価格は、一般競争入札の実施にあたっては最低売払価格として事前に公表されている。

#### (5) 未利用地処分の流れ

(1) 未利用県有財産の調査から(3) 未利用県有地一般競争入札の実施にて前述した未利用地処分までの流れについて、時系列でまとめると以下のとおりである。



## 16 相互貸付

公有財産の貸付にあたっては地方公共団体等が公用・公共用又は公益事業の用に供する場合には無償又は減額での貸付が認められており、県の出先事務所として利用していた土地・建物や県が管理する廃川地等を所在する市町村の公園や集会所等として無償又は減額による貸付が行われている。

また、県としても公共事業に供するために市町村から無償又は減額による貸付を受けている土地が多く存在している。

件数が特に多い岡山市及び倉敷市については、相互に貸し付けしている物件のうち、交換対象となる物件や交換条件などについて協議するなど、解消に向けた話し合いを随時行っている。

## 第3 実施した監査手続の概要

### 1 公有財産の事務手続に対する監査手続

岡山県財務規則において、財産活用課は公有財産台帳を整備する責任を有し、各所管部署は取得、処分、用途廃止、所属替えによる異動の都度、公有財産異動報告書等により財産活用課へ報告する責任を有している。

このため、取得、処分、用途廃止、所属替えに関する事務手続に対する監査手続の実施にあたっては、財産活用課から入手した平成28年度公有財産増減一覧に基づき、任意に31件のサンプルを抽出し(取得10件、処分15件、用途廃止2件、所管替え4件)、公有財産の取得、処分、用途廃止、所属替えに関する事務手続が法令及び条例・規則等に従い適切に実施されているかについて調査を行った。

また、使用許可・貸付については、各所管部署で管理台帳を備え付け、使用許可又は貸付を開始した都度、管理台帳を更新する責任を有している。

このため、使用許可・貸付に関する事務手続に対する監査手続の実施にあたっては、各所管部署から入手した使用許可台帳及び貸付台帳に基づき、任意に33件のサンプルを抽出し(使用許可11件、有償貸付12件、無償貸付10件)、公有財産の使用許可及び貸付が法令及び条例・規則等に従い適切に実施されているかについて調査を行った。

### 2 公有財産の状況把握に対する監査手続

県の公有財産の全庁的な統括は財産活用課が行っているものの、岡山県財務規則において、公有財産の取得、管理、処分に関する事務は、各所管部署の責任で行うこととされている。

このため、全庁的に統括している財産活用課から、以下の資料を入手し、全庁的な情報を把握した。

＜財産活用課からの入手資料＞

- ・ 公有財産台帳（平成28年度末時点の電子データ）
- ・ 平成28年度未利用県有地一覧表

上述の入手資料を閲覧した結果、監査対象である知事部局が管理する公有財産は557件であり、現況や取得経緯、理由等について把握するため、557件全件について、未利用・低利用の可能性、不法占拠の有無、使用許可又は貸付の使用料・貸付料の妥

当性等について調査を行った。

また、不法占拠の有無及びさらなる有効活用の可能性について把握するため、質問書に対する回答から不法占拠の疑いがあるもの及び平成 28 年度未利用県有地一覧表に記載された未利用県有財産のうち、活用見込みがある一定規模(面積 4,000 m<sup>2</sup>以上)の 22 件を対象とし、現地調査を行った。現地調査の対象とした公有財産の明細は下表のとおりである。

なお、公有財産の状況把握に対する監査手続の結果発見された公有財産の事務手続に係る発見事項については「第 4 監査結果 I 公有財産の事務手続に対する監査の結果」に含めて記載している。

名称	所管部署
元津山東高等学校(苫田分校)	財産活用課
笹ヶ瀬川廃川地(古新田)	財産活用課
元失対事務所花木栽培用地	財産活用課
宿県有地	財産活用課
一日市県有地	財産活用課
福島三角地	財産活用課
百間川廃川地	財産活用課
若葉町県有地	財産活用課
水島県有地(福崎町)	財産活用課
水島県有地(海岸通外)	
元用品倉庫	財産活用課
吉備高原都市住区分譲用地	中山間・地域振興課
岡山空港ハギ山	航空企画推進課
勤労者いこいの村	労働雇用政策課
中小企業研究研修施設用地	産業振興課
元 21 世紀の森敷地	林政課
水島港玉島 E 地区(北側埠頭用地)	港湾課
宇野港宇野地区	港湾課
県営住宅 西大寺団地	住宅課

吉岡川粒江地内廃川地	備中県民局
備前保健所東備支所	東備地域事務所
高梁支局独身寮(奥万田寮)	高梁地域事務所
勝英支局公舎(林野公舎)	勝英地域事務所

### 3 平成 16 年度包括外部監査結果の改善状況の確認

県の平成 16 年度の包括外部監査結果報告書「岡山県及び岡山県土地開発公社・住供給公社等が保有する土地の管理について」において指摘又は意見された公有財産のうち、今回の監査対象に含まれる「吉備高原都市の未利用財産・低利用財産」、「藤ヶ鳴地区貸付地」、「北海道桜野牧場」、「川崎地先県有地」について、その後の改善状況の確認を行った。

「吉備高原都市の未利用財産・低利用財産」は、「第 4 監査結果 II 公有財産の状況把握に対する監査の結果 3 吉備高原都市の未利用財産・低利用財産」にて、「藤ヶ鳴地区貸付地」及び「北海道桜野牧場」については、「第 4 監査結果 II 公有財産の状況把握に対する監査の結果 5 使用料・貸付料」にて、それぞれ最近の状況を踏まえて監査意見を記載している。

また、「川崎地先県有地」については、前回の包括外部監査結果報告書において、「昨今の厳しい県財政の状況から鑑みて、平成 13 年の政策判断を継続するのかどうかの検討が必要な時期が来ているのではないかと思われる。」との監査意見が付されていた。これについて、平成 26 年度における契約更新に際して、貸付理由の合理性、貸付以外の方策がないこと等を検討のうえ結果として無償貸付が継続されており、前回監査意見の求める検討が実際に行われていることを確認した。



## 第4 監査結果

本章では、「第3 実施した監査手続の概要」で記載した監査手続を実施した結果、本報告書で取り上げることとした指摘事項及び意見の詳細について述べる。

### 指摘事項及び意見の件数一覧

項目	指摘事項	意見	計
I 公有財産の事務手続に対する監査の結果	1	2	3
II 公有財産の状況把握に対する監査の結果	4	22	26
1 未利用財産	2	6	8
2 低利用財産	0	1	1
3 吉備高原都市の未利用財産・低利用財産	0	3	3
4 不法占拠	1	0	1
5 使用料・貸付料	0	8	8
6 暫定利用	0	1	1
7 その他	1	3	4
III 公有財産の管理（全体）について	1	1	2
1 公有財産の耐震化	1	0	1
2 公有財産の将来負担	0	1	1
合計	6	25	31

「指摘事項」とは公有財産の管理に関する事務の執行について「法令・条例等に違反又は不当と判断したもの」及び「3E（有効性・効率性・経済性）の観点から問題があると認められ、改善を求めるもの」であり、「意見」とは「指摘事項」には該当しないが、「組織及び運営の合理化の観点から意見を述べるもの」及び「その他改善が望ましいもの」をいう。

## I 公有財産の事務手続に対する監査の結果

「第3 実施した監査手続の概要 1 公有財産の事務手続に対する監査手続」に記載された対象案件の選定方法に基づき監査を実施した結果、指摘事項又は意見が発見された公有財産は以下のとおりである。

### 1 指摘事項

公有財産台帳は、公有財産の状況を明らかにしておかなければならない（岡山県財務規則第195条第1項）が、以下の事案は、台帳上、正確に記載されていないと考えられる事案であり、実態に即して正確に記載すべきである。

名称/所管部署	指摘事項
勤労者いこいの村 /労働雇用政策課	勤労者いこいの村の敷地が平成19年に瀬戸内市に売却された際、売却対象に含まれなかった周辺の山林であるが、現在は未利用であるため、地方自治法第238条第4項に照らして、行政財産ではなく普通財産とするべきである。
農林水産総合センター 公舎(農業試験場公舎) /農林水産総合センター	農林水産総合センターの公舎であるが、現在は未利用であるため、地方自治法第238条第4項に照らして、行政財産ではなく普通財産とするべきである。
高梁支局独身寮 /高梁地域事務所	現在は書類等が仮置きされているが、独身寮としての当初目的は廃止されているため、地方自治法第238条第4項に照らして、行政財産ではなく普通財産とするべきである。
真庭支局土木倉庫 /真庭地域事務所	地番として記載されている「真庭市勝山371」は誤りであり、「真庭市勝山1884-4」に所在していることから、公有財産上の地番を正確に記載するべきである。
真庭支局車庫 /真庭地域事務所	現状は城山寮、鼓山寮及び原方公舎の用地として、一体として使用しているため、実態に即するように公有財産台帳の記載を見直すべきである。
勝英支局公舎(林野公舎) /勝英地域事務所	元職員寮であるが、現在は未利用であるため、地方自治法第238条第4項に照らして、行政財産ではなく普通財産とするべきである。

## 2 意見

### (1) 所属替えが望まれる財産

各課で所管されている公有財産について、台帳管理や現地確認など財産とそれに係る事務の効率化の観点から所属替えすることが望ましいと考えられる事案は以下のとおりである。

名称/所管部署	意見
元用品倉庫 /財産活用課	財産活用課が所管している元用品倉庫の土地は、現状、医療推進課所管の看護研修センター敷地と一体的に使用されている。医療推進課に所属替えし、一体的に管理することが望ましい。
旭川ダム残余地（建部） /財産活用課	旭川ダムの整備の際取得したものの残余地であるが、普通財産として財産活用課が所管している。実質的にはダムの一部となっているため、旭川ダム統合管理事務所に所属替えし、旭川ダムと一体的に管理することが望ましい。
酪農大学校貸付地 （西茅部・上福田） /財産活用課	中国・四国酪農大学校に貸付しているが、当該貸付の相手方は畜産課の所管法人であるため、畜産課が管理すべきであり、所属替えすることが望ましい。
環境省貸付地、休暇村 蒜山高原貸付地 /財産活用課	国立公園内にあり、国立公園事業の一環として貸付が始まったものである。当該事業の担当窓口は自然環境課であるため、自然環境課へ所属替えすることが望ましい。

### (2) 貸付許可調の記載漏れ

公有財産を監査資料として貸付許可調という資料を作成しているが、この記載が漏れている事案があった。

名称/所管部署	意見
津島児童学院、玉島 学園 /子ども家庭課	津島児童学院では、社会福祉法人旭川荘に児童心理治療施設用地として10年間の無償貸付契約を行っている。また、玉島学園でも、社会福祉法人恵聖会に児童養護施設用地として同様の契約を行っているが、いずれも監査資料の貸付許可調への記載を失念していた。監査資料についても適切に作成することが望ましい。

## II 公有財産の状況把握に対する監査の結果

「第3 実施した監査手続の概要 2 公有財産の状況把握に対する監査手続」に記載された対象案件の選定方法に基づき監査を実施した結果、指摘事項又は意見が発見された公有財産の一覧は以下のとおりである。

### 発見事項一覧

No	名称	面積 (単位：㎡)	所管部署	課題
1	粟井県有地	土地：145 建物：－	財産活用課	未利用財産
2	庭瀬県有地	土地：12 建物：－	財産活用課	未利用財産
3	新見市金谷県有地	土地：49 建物：－	財産活用課	未利用財産
4	福島水路用地	土地：342.23 建物：－	財産活用課	未利用財産
5	吉井川廃川地	土地：4,927.21 建物：－	財産活用課	未利用財産
6	植松県有地	土地：6.87 建物：－	財産活用課	未利用財産
7	元津山保健所福渡支所犬処理用地	土地：1,760.8 建物：－	財産活用課	未利用財産
8	元酪農試験場	土地：358 建物：－	財産活用課	未利用財産
9	元美作畜犬舎敷地	土地：277.04 建物：－	財産活用課	未利用財産
10	紫竹川廃川地	土地：1,910.02 建物：－	財産活用課	未利用財産
11	津山市中北上県有地	土地：145 建物：－	財産活用課	未利用財産
12	元井原繊維指導所敷地	土地：33.06 建物：－	財産活用課	未利用財産

13	芳井町廢道敷	土地：209 建物：－	財產活用課	未利用財產
14	真庭廢道敷	土地：2,917.19 建物：－	財產活用課	未利用財產
15	矢掛町廢道敷(下高末)	土地：167.22 建物：－	財產活用課	未利用財產
16	矢掛町廢道敷(東三成)	土地：542 建物：－	財產活用課	未利用財產
17	里庄町新庄県有地	土地：227 建物：－	財產活用課	未利用財產
18	元津山東高等学校(苫田分校)	土地：2,036.26 建物：－	財產活用課	未利用財產
19	岡山市山崎廢道敷	土地：29.09 建物：－	財產活用課	未利用財產
20	北方廢堤敷	土地：403.19 建物：－	財產活用課	未利用財產
21	神武天皇史跡地	土地：198 建物：－	財產活用課	未利用財產
22	笹ヶ瀬川廢川地(古新田)	土地：318.39 建物：－	財產活用課	未利用財產
23	門田文化町県有地	土地：135 建物：－	財產活用課	未利用財產
24	元失対事務所花木栽培用地	土地：755.49 建物：－	財產活用課	未利用財產
25	御津地方事務所跡地	土地：25.09 建物：－	財產活用課	未利用財產
26	兵団県有地	土地：22.70 建物：－	財產活用課	未利用財產
27	元岡山西警察署大窪駐在所	土地：0.54 建物：－	財產活用課	未利用財產
28	高梁川廢川地(連島)	土地：1,064.57 建物：－	財產活用課	未利用財產

29	元久米地方事務所	土地：9.91 建物：－	財産活用課	未利用財産
30	旭川廢川地	土地：290.19 建物：－	財産活用課	未利用財産
31	元玉島警察署長尾宿舎	土地：53.67 建物：－	財産活用課	未利用財産
32	岡山空港ハギ山	土地：43,607.74 建物：－	航空企画推進課	未利用財産
33	保健福祉課会議室・倉庫	土地：135.42 建物：481.5	保健福祉課	未利用財産
34	旧県立おかやま福祉の郷実習地	土地：151.54 建物：－	障害福祉課	未利用財産
35	中小企業研究研修施設用地	土地：74,831.56 建物：－	産業振興課	未利用財産 (吉備高原都市)
36	元越畑キャンプ場	土地：－ 建物：593.64	観光課	未利用財産
37	勤労者いこいの村	土地：1,141.415 建物：－	労働雇用政策課	未利用財産
38	元農業試験場	土地：31,882 建物：－	農政企画課	未利用財産
39	元水産試験場	土地：6,920.83 建物：2,307.67	農政企画課	未利用財産
40	元水産試験場公舎	土地：－ 建物：69.56	農政企画課	未利用財産
41	元水産試験場場長公舎	土地：353.13 建物：81.15	農政企画課	未利用財産
42	北海道ももたろう温泉	土地：－ 建物：117.28	畜産課	未利用財産
43	元広域営農団地農道整備事業用地	土地：80,919.3 建物：－	農村振興課	未利用財産
44	元 21 世紀の森敷地	土地：293,296.51 建物：399.79	林政課	未利用財産 (吉備高原都市)

45	農林水産総合センター公舎 (農業試験場公舎)	土地：－ 建物：396.15	農林水産総合セ ンター	未利用財産
46	元和牛試験場	土地：1,402 建物：－	畜産研究所	未利用財産
47	元津島地区開発事業用地残 地	土地：66 建物：－	監理課	未利用財産
48	水島港玉島E地区(北側埠 頭用地)	土地：7,492.54 建物：－	港湾課	未利用財産
49	外国人船員浴場	土地：－ 建物：17.53	備前県民局	未利用財産
50	備前保健所東備支所	土地：3,623.38 建物：1,061.64	東備地域事務所	未利用財産
51	東備保健所公舎	土地：295.59 建物：－	東備地域事務所	未利用財産
52	吉岡川粒江地内廃川地	土地：911.60 建物：－	備中県民局	未利用財産
53	高梁支局独身寮(奥万田寮)	土地：1,385.14 建物：445.43	高梁地域事務所	未利用財産
54	真庭保健所	土地：372.68(の うち29.74) 建物：－	真庭地域事務所	未利用財産
55	勝英支局公舎(林野公舎)	土地：4,730.52 建物：911.81	勝英地域事務所	未利用財産
56	吉備高原都市住区分譲用地	土地：131,683.13 建物：－	中山間・地域振 興課	低利用財産 (吉備高原都市)
57	吉備高原都市工場公園用地	土地：8,766.1 建物：－	企業誘致・投資 促進課	低利用財産 (吉備高原都市)
58	吉備高原都市研究産業区	土地：31,390.22 建物：－	企業誘致・投資 促進課	低利用財産 (吉備高原都市)
59	倉敷地区職員住宅	土地：2,158.76 建物：835.92	備中県民局	低利用財産

60	井笠支局独身寮	土地：917.96 建物：445.56	井笠地域事務所	低利用財産
61	高梁支局公舎(近似公舎)	土地：1,647.76 建物：731.84	高梁地域事務所	低利用財産
62	新見支局公舎 (元千屋ダム職員宿舎)	土地：707.75 建物：183.84	新見地域事務所	低利用財産
63	宿県有地	土地：8,632.33 建物：－	財産活用課	不法占拠
64	一日市県有地	土地：471.30 建物：－	財産活用課	不法占拠
65	福島三角地	土地：513.47 建物：－	財産活用課	不法占拠
66	百間川廢川地	土地：213.27 建物：－	財産活用課	不法占拠
67	若葉町県有地	土地：130.12 建物：－	財産活用課	不法占拠
68	水島県有地(福崎町) 水島県有地(海岸通外)	土地：9,600.03 建物：－	財産活用課	不法占拠、 使用料・貸付料
69	旭川廢川敷地	土地：18.01 建物：－	河川課	不法占拠
70	真庭市蒜山上福田国土調査 対象外地(環境省貸付地、 酪農大学校貸付地、環境庁 貸付地(真庭市貸付含)→ 蒜山上福田貸付地(環境 省・真庭市)、酪農大学貸 付地(上福田)→蒜山上福 田貸付地(酪農大学校上福 田)、酪農大学貸付地(西 茅部)	土地：935,688.60 建物：－	財産活用課	使用料・貸付料
71	藤ヶ鳴地区貸付地	土地：208,389.39 建物：－	岡山空港管理事 務所	使用料・貸付料



72	岡山県クレ射撃場	土地：－ 建物：357.39	スポーツ振興課	使用料・貸付料
73	中央労働会館貸付地	土地：825.42 建物：－	労働雇用政策課	使用料・貸付料
74	北海道桜野牧場	土地： 1,536,874.26 建物：8,667.97	畜産課	使用料・貸付料
75	農地開発公社代物弁済取得 用地（岡山市）等	土地：137,123.32 建物：－	農村振興課	使用料・貸付料
76	宇野港宇野地区	土地：6,481.27 建物：－	港湾課	使用料・貸付料
77	県営住宅 西大寺団地	土地：97,982.98 建物：54,340.33	住宅課	暫定利用、 その他
78	元用品倉庫	土地：277.01 建物：－	財産活用課	その他
79	後樂園苗圃	土地：3,804.68 建物：－	後樂園事務所	その他

## 1 未利用財産

未利用財産については、明らかに利用可能な用途があるにもかかわらず、実際利用されていないという財産はなく、全て何らかの要因があつて未利用となっている財産であった。そのような財産につき、有効活用を困難にしている事由について原因別に分類を行った。

なお、以下は、未利用の状態を解消できない事由であつて、未利用財産になつてしまった原因ではない。

また、吉備高原都市に関する財産（※）は「第4監査結果 3 吉備高原都市の未利用財産・低利用財産」で検証している。

### (1) 有効活用を困難にしている事由の分類

分類	内容
A	境界線の未確定から発生する問題
B	法的制限の存在から発生する問題
C	売却・貸付の相手方が制限されるために発生する問題
D	ニーズのないロケーションや形状であるために発生する問題
E	その他個別の原因による問題

No	土地名（施設名）	所管部署	原因の分類				
			A	B	C	D	E
1	粟井県有地	財産活用課	○				
2	庭瀬県有地	財産活用課			○		
3	新見市金谷県有地	財産活用課				○	
4	福島水路用地	財産活用課			○		
5	吉井川廃川地	財産活用課				○	
6	植松県有地	財産活用課				○	
7	元津山保健所福渡支所犬処理用地	財産活用課				○	
8	元酪農試験場	財産活用課				○	
9	元美作畜犬舎敷地	財産活用課				○	

10	紫竹川廃川地	財産活用課	○				
11	津山市中北上県有地	財産活用課				○	
12	元井原繊維指導所敷地	財産活用課	○				
13	芳井町廃道敷	財産活用課	○				
14	真庭廃道敷	財産活用課				○	
15	矢掛町廃道敷（下高末）	財産活用課	○				
16	矢掛町廃道敷（東三成）	財産活用課				○	
17	里庄町新庄県有地	財産活用課				○	
18	元津山東高等学校（苫田分校）	財産活用課				○	
19	岡山市山崎廃道敷	財産活用課					○
20	北方廃堤敷	財産活用課			○		
21	神武天皇史跡地	財産活用課				○	
22	笹ヶ瀬川廃川地（古新田）	財産活用課				○	
23	門田文化町県有地	財産活用課			○		
24	元矢対事務所花木栽培用地	財産活用課	○				
25	御津地方事務所跡地	財産活用課				○	
26	兵団県有地	財産活用課			○		
27	元岡山西警察署大窪駐在所	財産活用課				○	
28	高梁川廃川地（連島）	財産活用課				○	
29	元久米地方事務所	財産活用課	○				
30	旭川廃川地	財産活用課	○				
31	元玉島警察署長尾宿舎	財産活用課				○	
32	岡山空港ハギ山	航空企画推進課					○
33	保健福祉課会議室・倉庫	保健福祉課				○	
34	旧県立おかやま福祉の郷実習地	障害福祉課	○				
35	中小企業研究研修施設用地（※）	産業振興課					○
36	元越畑キャンプ場	観光課					○
37	勤労者いこいの村	労働雇用政策課				○	
38	元農業試験場	農政企画課				○	

39	元水産試験場	農政企画課				○	
40	元水産試験場公舎	農政企画課				○	
41	元水産試験場場長公舎	農政企画課				○	
42	北海道ももたろう温泉	畜産課				○	
43	元広域営農団地農道整備事業用地	農村振興課				○	
44	元 21 世紀の森敷地(※)	林政課				○	
45	農林水産総合センター公舎 (農業試験場公舎)	農林水産総合センター				○	
46	元和牛試験場	畜産研究所				○	
47	元津島地区開発事業用地残地	監理課			○		
48	水島港玉島 E 地区 (北側埠頭用地)	港湾課		○			
49	外国人船員浴場	備前県民局		○			
50	備前保健所東備支所	東備地域事務所				○	
51	東備保健所公舎	東備地域事務所				○	
52	吉岡川粒江地内廃川地	備中県民局				○	
53	高梁支局独身寮 (奥万田寮)	高梁地域事務所				○	
54	真庭保健所	真庭地域事務所	○				
55	勝英支局公舎 (林野公舎)	勝英地域事務所				○	

(2) 指摘事項及び意見

① 分類 A : 境界線の未確定から発生する問題

No. ・ 名称	No. 1 粟井県有地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市北区粟井山ノ田 1280
面積	土地 : 145 m <sup>2</sup> 建物 : -
取得価額	不明
取得時期	明治 22 年 8 月 12 日
取得目的	不明
財産の区分	普通財産

取得の経緯及び現況	現況は山林であり、隣接地との境界が不明確であるため、売却のためには測量等が必要である。
-----------	---

No.・名称	No. 10 紫竹川廃川地
所管部署	財産活用課
所在地	津山市二宮中原北上 1264
面積	土地：1,910.02 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 41 年 3 月 31 日
取得目的	河川法により県に帰属
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	廃川地として河川課から引き継いだものである。現況は津山市立西中学校のグラウンドの一部と思われるが、公図上で確認できないため、場所が特定できない状況である。

No.・名称	No. 12 元井原繊維指導所敷地
所管部署	財産活用課
所在地	井原市井原町藤之森 1-1
面積	土地：33.06 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	平成 9 年 2 月 6 日
取得目的	用途廃止により工業技術センターから受入
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	用途廃止により工業技術センターから引き受け、売却した際の残地である。現況は、市道の一部と思われる。

No.・名称	No. 13 芳井町廃道敷
所管部署	財産活用課
所在地	井原市芳井町川相的場 51-1

面積	土地：209 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 38 年 5 月 1 日
取得目的	道路法により県へ帰属
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	道路法により取得したものである。現況は道路と思われるが、公図上で確認できないため、場所が特定できない状況である。

No.・名称	No. 15 矢掛町廃道敷（下高末）
所管部署	財産活用課
所在地	矢掛町下高末下岡 2927-3
面積	土地：167.22 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 36 年 4 月 4 日
取得目的	国から譲与
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	国から譲与された廃道敷である。現況は道路と思われるが、公図上で確認できないため、場所が特定できない状況である。

No.・名称	No. 24 元失対事務所花木栽培用地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市南区当新田堤外 482-1
面積	土地：755.49 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	94,985,412 円(一部)
取得時期	昭和 39 年 12 月 9 日
取得目的	笹ヶ瀬川改修に伴い廃川地となり、昭和 39 年 12 月 9 日に公有水面埋立竣工認可となる。

財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	廃川地であり、用途廃止により引き継いだものである。道路と河川の間細長い土地であり、住宅用地として売却された後の残地である。当該土地の近隣の測量も必要となることから多額の費用が必要であり、現時点では境界確定ができていない状況である。

No.・名称	No. 29 元久米地方事務所
所管部署	財産活用課
所在地	久米郡美咲町原田 1741-7
面積	土地：9.91 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 18 年 3 月 18 日
取得目的	寄付により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	登記はあるが、公図上で確認できないため、場所が特定できない状況である。

No.・名称	No. 30 旭川廃川地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市中区平井地先
面積	土地：290.19 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 40 年 1 月 21 日
取得目的	公用廃止により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	廃川地であり用途廃止により引き継いだものである。公図上で確認できないため、場所が特定できない状況である。

No.・名称	No. 34 旧県立おかやま福祉の郷実習地
所管部署	障害福祉課
所在地	岡山市南区当新田堤外 432-48
面積	土地：151.54 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	不明
取得目的	旧県立おかやま福祉の郷の用途
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	サービス付き高齢者住宅（元農園実習地）を囲むように細長いL字型の土地。市道には面しているものの、形状が特殊であることから、売却の見込みは、ほぼない。元農園実習地は県の土地であり、平成21年に売却した際に当該土地も売却しようとしたが、土地の境界が確定していなかったために、売却しなかった残地である。

No.・名称	No. 54 真庭保健所
所管部署	真庭地域事務所
所在地	真庭市勝山旦西①620-5、②621-3、③657-7、④668-3
面積	土地：372.68 m <sup>2</sup> (のうち 29.74) 建物：－
取得価額	①33,900 円、②③④不明
取得時期	①昭和 34 年 6 月 26 日②③昭和 29 年 10 月 25 日 ④不明
取得目的	真庭地域事務所第二庁舎の敷地
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	元真庭保健所の一部である。現在は真庭市のバイオマス利活用のための研究・開発拠点施設の駐車場用地として使用許可が行われているが、一部、境界確定ができていない状況である。



(指摘事項)

これらは、公図等がなく現地が曖昧となっているか、測量が出来ていないために、隣地との境界が曖昧になっているが、当面の土地利用の予定がないため、積極的に測量・境界確定が行われていない土地である。将来の不法占拠の可能性があるか、土地利用のニーズがある場合には積極的に測量・境界確定を行っていく必要がある。不法占拠の可能性も低く、土地利用のニーズもない場合は、優先順位は落ちるが、予算の範囲内で、境界確定を行うべきである。

特に紫竹川廃川地は、登記上はあるものの、公図でも確認できず、国土調査で現地確認不能とされた土地ではあるが、確認できる範囲では中学校のグラウンドの一部と思われることから、不法占拠に近い状態ともいえ、公的な組織としてそのような状態を放置すべきではない。直ちに地元自治体との協議を実施し、解決を図るべきである。

② 分類 B：法的制限の存在から発生する問題

No.・名称	No. 48 水島港玉島 E 地区（北側埠頭用地）
所管部署	港湾課
所在地	倉敷市玉島乙島新湊 8252-64
面積	土地：7,492.54 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	平成 20 年 3 月
取得目的	野積場としての利用頻度が少なくなったため、港湾施設としての用途を廃止したもの。
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	県が管理する水島港玉島地区の北側に位置し、港湾施設の一つである野積場として利用されてきた土地であるが、玉島地区の南側の開発が進んだことに伴い利用頻度が低下し港湾施設としての利用が見込まれないことから、平成 20 年に用途廃止され普通財産となったものである。ただし、北側埠頭用地には当該土地を含めて 4 つの区画があり、内 3 区画については現在でも公共用途で利用されている土地が存在している。

	<p>普通財産となった現在でも、水島港玉島地区の商港区区分に位置していることから「岡山県管理港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」の適用により、建設できる建物に制限があり、民間に売却する場合には、物流業等しか立地できないのが現状である。</p>
--	---

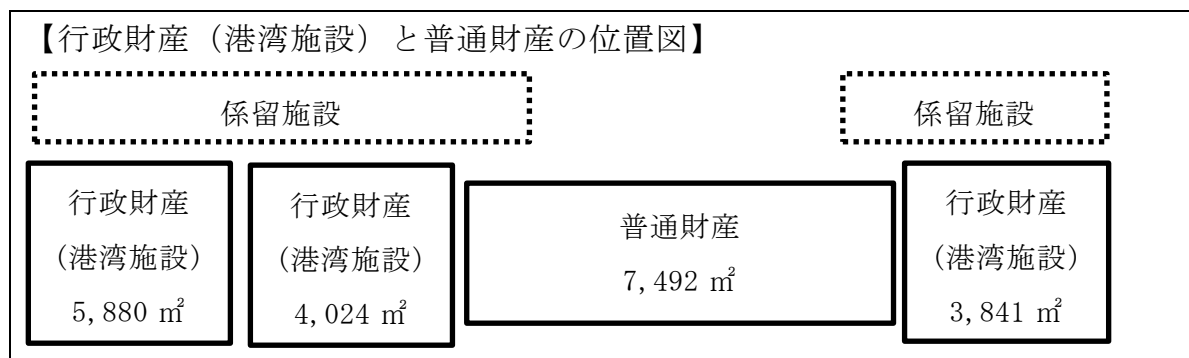
No.・名称	No. 49 外国人船員浴場
所管部署	備前県民局
所在地	玉野市宇野 1-778-12
面積	土地：－ 建物：17.53 m <sup>2</sup>
取得価額	4,200,000 円
取得時期	昭和 55 年 11 月 新築
取得目的	外国人船員が使用する浴場として。
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	<p>宇野港の港湾緑地内に設置された入浴施設であり、建屋の中に浴室とシャワー等が設置されている。なお、土地については宇野港の一部であり、港湾施設として岡山県財務規則の適用外財産である。</p> <p>宇野港に停泊する船舶の外国人乗組員のために設置されたものの、利用者がいなくなったことに伴い平成 15 年に利用が中止され、その後は玉野市に貸し付け、平成 16 年まで市営待合所として利用されていたが、その後は未利用の状態が続いている。</p> <p>この浴場は宇野港宇野地区の商港区区分に位置していることから、「岡山県管理港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」の適用により、建築できる建物に制限があり、その土地の用途は限られるのが現状である。</p>

(意見)

水島港玉島E地区(北側埠頭用地)は、玉島地区の海沿いに面する一定程度の面積がある土地であるため、工場用地等としての引合いも度々あるものの、水島港玉島地区の商港区区分に位置していることから「岡山県管理港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」の適用により、建設できる建物に制限があり、民間に売却する場合には物流業等しか立地できないという制約がある。物流業等の倉庫用地として民間に売却するか、水島港湾事務所が管理する係留施設の駐車場とするかなど活用方法を検討している。

ただし、現在も用途が定まっておらず、様々な話に対して意思決定しきれていない状態であり、この現状のまま放置される恐れもある。県は、係留施設の駐車場とするのか、民間に売却するのか、まずはそれらを定めることが必要であると考えている。

なお、当該土地は海沿いの4区画の土地の内の1区画であり、残りの3区画は水島港湾事務所の行政財産となっている。同じ港湾の中で、ある区画が普通財産で、ある区画が行政財産という状態が、実態を表しているかどうか疑義が残る。港湾課と水島港湾事務所とで、これら港湾全体でのあるべき姿と有効利用の方法を議論することが望ましい。



外国人船員浴場は、過去に行政目的として使用されていたが、現在は、その用途が廃止され、未利用になっているものである。この浴場は宇野港宇野地区の商港区区分に位置していることから、「岡山県管理港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」の適用により、建築できる建物に制限があり、その土地の用途は限られる。新たな利用計画又は解体等、今後の在り方を検討することが望ましい。

③ 分類C：売却・貸付の相手方が制限されるために発生する問題

No.・名称	No.2 庭瀬県有地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市北区庭瀬 1097-4
面積	土地：12 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和42年2月22日
取得目的	寄付により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	個人からの寄付により取得した土地である。住宅地に入るための通路の一部で、現在、隣接者等が通路として使用している。

No.・名称	No.4 福島水路用地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市南区築港元町
面積	土地：342.23 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和24年12月10日
取得目的	埋立てにより取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	旧岡山港の埋め立てにより取得したものである。ポンプ場が出来たため、当該土地は不要となり、近隣企業に売却した後の残地である。

No.・名称	No.20 北方廃堤敷
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市北区北方 574-1 地先
面積	土地：403.19 m <sup>2</sup> 建物：－

取得価額	不明
取得時期	昭和 32 年 7 月 9 日
取得目的	公用廃止により県に帰属
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	隣接者に売却した後に、残った土地である。現況は隣接地への通路となっている。

No.・名称	No. 23 門田文化町県有地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市中区門田文化町 2 丁目 796-2 外 2 筆
面積	土地：135 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	明治 41 年 8 月 20 日
取得目的	学校用地とするため
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	学校用地を国へ移管する際、通路であることから移管されなかったものである。現況は市道の一部として市が管理している。

No.・名称	No. 26 兵団県有地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市北区兵団 556-24、556-25
面積	土地：22.70 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 32 年頃
取得目的	旭川堤防敷であった土地を国から譲与
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	旭川堤防敷であった土地を国から譲与されたものである。現況は、隣接地への通路となっている。

No.・名称	No. 47 元津島地区開発事業用地残地
所管部署	監理課
所在地	岡山市北区津島東4丁目2519-3
面積	土地：66 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	平成23年3月31日
取得目的	(財)岡山県開発公社の解散に伴う残余財産
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	市道敷きとなっており、岡山市が市道として管理している。開発公社の時代に市に寄付をしようとしていたが、近隣住民の反対もあり、断念して以降は、現状のままとなっている。

(意見)

それぞれ実質的には通路や水路となっており、単独での利用はできない等の物理的な制約がある上に、売却においても実質的に売却相手に制約がある。売却先としては、具体的には隣接者もしくは地元自治体となると考えられ、例えば隣接者の建替えや増築時など機会を見定めて、売却交渉を継続していくことが望ましい。

#### ④ 分類D：ニーズのないロケーションや形状であるために発生する問題

この分類に属する財産は該当数が多いため、巻末に（参考資料）としてまとめて記載している。

(意見)

この分類に属する未利用財産が非常に多い結果となっており、特に山間部で顕著である。地方財政法（昭和23年法律第109号）第8条では「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」となっており、固有財産を有効活用すべきであることは言うまでもない。

これらは、県の内部で需要を調査し、需要がない場合に他の自治体において需要の調査を行なう。それでも何らかの需要がないものについて、売却が最適と考

えられるものについては、県は売却を行っていく方針である。これまでも売却を進めてきており、今後もそれを継続する見込みである。

ここで検討すべき点として、2点考えられる。1点目は、需要がないと県が考えるものにつき、本当に需要がないのかという点、2点目は、売却の方針であるものの売却できる見込みがないような財産についてどのような対応が必要となるか、という点である。

まず、1点目について、需要の有無の決定の過程には、工夫する余地があると考ええる。現状、所管部署のみで検討がなされている場合もあり、それらを全庁的に広げる動きをすべきであるし、さらに門戸を広げて、未利用となった時点で、県民等の需要を把握する仕組みがあつてよいと考えられる。

例えば、現時点では開示されていないが、県のホームページ上で未利用財産の開示を行ったり、有効利用に関する意見募集を行ったりしてもよい。その土地に関する購入需要も把握できるようにすれば、より望ましいと考えられる。

次に、2点目について、購入需要がないかどうかについての必要な追加的対応は、前述のとおり、現地に売却財産である立て看板を立て、明示することも一つの方法と考えられる。また、他の自治体では、入札に参加登録をしたにも関わらず入札を取りやめた者というのは、比較的購入意欲が高いとして、入札が不調となった場合に、再度、購入希望を聴取するという取り組みをしているところもある。そういった取り組みの実施も望ましいと考える。

岡山県の場合、一般的に、売却財産として高い需要があるのは、岡山市や倉敷市、その他一部の地域という現状があり、それ以外のロケーションにあるものであれば需要が低く、さらに狭小であったり、飛び地になっていたり、形状が悪かったりすると、ほとんど需要がない場合がある。

このような財産は、地元の自治体、財産の隣接者や近隣住民に対して需要が見込める場合がある。しかし、県の手続きとしては鑑定評価額での売却が基本となるため、多くの場合、金銭的な折り合いが付かないという状況になっている。

このような状況の場合に、他の自治体の外部監査の報告書では、無償譲渡を勧める意見も見受けられるが、平成20年第348号損害賠償請求事件への平成23年1月14日の最高裁判決（注）をみても、無償譲渡は、公益上必要であり、その必要性が客観性をもって認められ、他の用途に流用される危険もない、など極めて厳格な要件をもってしか認められるべきではないと考える。

したがって、処分可能性の低い財産においては、管理した上で、今後も保持していくことが求められると考えられるが、その場合には、管理維持費用を極小化

することは必要であると考えられる。土地の場合には、草刈り等の費用がかかるケースもあるが、地元住民に協力してもらえるのであれば、それが望ましいと考えられ、それが難しい場合でも、所管部署を超えて集約し、管理維持費用が低減できるように努めることが望ましい。建物の場合でも管理維持費用が発生している場合は同様である。

(注) 町が特定の区域内に居住する住民を会員とする自治会が土地を取得して地域集会所を建設するにあたり、町がその助成のため、上記区域内にマンションを建設した会社から寄附金を受けるとともに、土地開発公社に土地を先行取得させ、その土地の一部を上記寄附金と同額の代金で同公社から買い受けた上で、これにより公有地となった当該土地を参加人自治会に無償で譲渡した案件では、無償譲渡は、公益上必要であり、その必要性が客観性をもって認められ、他の用途に流用される危険もない、など極めて厳格な要件をもってしか認められるべきではないと示された。

⑤ 分類 E：その他個別の原因による問題

No.・名称	No. 19 岡山市山崎廃道敷
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市中区福泊上一ノ割 254
面積	土地：29.09 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 34 年 2 月 3 日
取得目的	国道の廃止により国から譲与
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	道路の三角地の一部である。市へ売却の働きかけをしているが、市は道路ではないと主張しており、難航している。

(意見)

この土地が道路であるか否か確定していないため、それを確定させた上で、今後の対応を考えるべきである。このような状態を放置すべきではなく、地元自治体との協議を実施し、解決を図るべきである。



No.・名称	No. 32 岡山空港ハギ山
所管部署	航空企画推進課
所在地	岡山市北区日応寺
面積	土地：43,607.74 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	不明
取得目的	空港用地として取得
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	岡山空港開港に際し将来の空港拡張を考慮し、空港用地とするために取得したものである。岡山空港は昭和63年の開港以降、滑走路の延長、国際線ターミナル・貨物ターミナルの新設などの拡張が行われているが、当該土地は利用されておらず、現在も未利用の状態となっている。3度の段階取得により構成されており、他の空港用地と同時期である昭和61年に所有面積の過半を超える33,775平方メートルが取得され、その後平成元年に7,132平方メートル、平成10年に2,699平方メートルが取得されている。当該土地は岡山空港の北側の山中に位置し、現状は保安林を含む山林になっている。

(指摘事項)

空港自体は幾度も拡張工事がなされているものの、当該土地は取得後一度も利用されていない。また、ハギ山一体ではなく、接続道から離れた山中を中心に、不整形な形で取得されており、空港拡張用地として利用するにあたっては現状の状態のまま利用することは困難である。段階的な用地取得についての経緯や当時の取得計画について所管部署への質問を行ったところ、記録として残っておらず、明確な回答を得ることが出来なかった。

このようにハギ山に関する本来あるべき記録が適切に残されていない結果、取得目的、取得完了予定時期等について不明となっている。

(意見)

前述のとおり取得目的、取得完了予定時期等について明らかとなっていないため、

当該土地の政策上の位置づけを整理し、未取得の周辺地を取得した上でハギ山一体として有効活用するか、未利用財産として一般競争入札による売払いを行うなどの検討を行うことが望ましい。

No.・名称	No. 36 元越畑キャンプ場
所管部署	観光課
所在地	苫田郡鏡野町越畑 632-1
面積	土地：－ 建物：593.64 m <sup>2</sup>
取得価額	不明
取得時期	昭和 55 年 7 月
取得目的	県民への余暇施設提供
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	昭和 55 年に国庫補助事業により整備され、利用が低迷したため、平成 15 年度末をもって県営キャンプ場としての利用を廃止し、現在も未利用の状態となっている。草刈り等の保守管理業務を、地元自治体に委託している。

(意見)

草刈り等の保守管理費用が、毎年 50 万円かかっている。キャンプ場の開設にあたり国庫補助金の交付を受けており、処分制限期間が平成 31 年度末をもって終了することから、取り壊し等も含めて地元自治体と協議していくことが望まれる。

## 2 低利用財産

吉備高原都市に関する財産（※）は「第4 監査結果 3 吉備高原都市の未利用財産・低利用財産」で検証している。

No.	名称	所管部署
56	吉備高原都市住区分譲用地（※）	中山間・地域振興課
57	吉備高原都市工場公園用地（※）	企業誘致・投資促進課
58	吉備高原都市研究産業区（※）	企業誘致・投資促進課
59	倉敷地区職員住宅	備中県民局
60	井笠支局独身寮	井笠地域事務所
61	高梁支局公舎（近似公舎）	高梁地域事務所
62	新見支局公舎（元千屋ダム職員宿舎）	新見地域事務所

以下は、同様の県公舎であり、各財産の明細をまとめて記載している。

No.・名称	No. 59 倉敷地区職員住宅
所管部署	備中県民局
所在地	倉敷市福島 720-1
面積	土地：2,158.76 m <sup>2</sup> 建物：835.92 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：18,553,806 円 建物：97,991,600 円
取得時期	土地：昭和 47 年 12 月 21 日 ※複数回あり 建物：平成 3 年 11 月 7 日 ※複数回あり
取得目的	公舎として
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	備中県民局及び周辺の出先機関に勤務する県職員のための家族寮として、昭和 50 年より利用されているものである。職員数の減少や施設の老朽化に伴い入居希望者は減少しており、平成 30 年 1 月現在 12 部屋の内 2 部屋しか入居者がいない状況である。

No.・名称	No. 60 井笠支局独身寮
所管部署	井笠地域事務所
所在地	笠岡市美の浜 2-7
面積	土地：917.96 m <sup>2</sup> 建物：445.56 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：－円 建物：123,190,000 円
取得時期	土地：平成 3 年 4 月 26 日 建物：平成 19 年 7 月 20 日(地共済から譲与)(平成 4 年 3 月 30 日新築)
取得目的	公舎として
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	笠岡地域で勤務する県職員のための独身寮として利用されていたものであるが、職員の減少及び施設の老朽化に伴い、平成 30 年 1 月現在の入居状況は 10 部屋中 4 部屋となっている。

No.・名称	No. 61 高梁支局公舎（近似公舎）
所管部署	高梁地域事務所
所在地	高梁市落合町近似道ノ下 500-13
面積	土地：1,647.76 m <sup>2</sup> 建物：731.84 m <sup>2</sup>
取得価額	不明
取得時期	土地：平成 4 年 2 月 15 日 建物：平成 20 年 3 月 31 日
取得目的	公舎として
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	高梁地域で勤務する県職員のための家族寮及び独身寮として利用されているものであるが、職員の減少及び施設の老朽化に伴い、平成 30 年 1 月現在の入居状況は独身寮が 10 部屋中 3 部屋、家族寮が 4 部屋中 3 部屋となっている。

No.・名称	No. 62 新見支局公舎（元千屋ダム職員宿舎）
所管部署	新見地域事務所
所在地	新見市高尾 2288-2
面積	土地：707.75 m <sup>2</sup> 建物：183.84 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：20,880,179 円 建物：21,348,000 円
取得時期	土地：昭和 59 年 3 月 24 日（これ以前は借地契約） 建物：昭和 55 年 5 月 15 日
取得目的	公舎として
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	千屋ダム職員宿舎は、千屋ダム建設事業を遂行するための職員宿舎として建設されたものである。現在は、新見地域事務所の公舎であり、平成 30 年 1 月時点で 3 棟の内 1 棟に入居者がいるが、建設から相当年数が経過しており、建物が老朽化している。なお、当該土地建物は、公道からの進入路が狭いため、敷地内への自動車の乗り入れができないなど利便性が悪い物件である。

（意見）

個別財産の現況において記載のとおり、県公舎については職員数の減少及び施設の老朽化等により、入居率が低い状態が継続している物件が少なくない。

処分可能な物件については、周辺寮との統廃合のあと一般競争入札等の方法により既に民間への売払いが完了しているものもあるが、幹線道路への接続が良い物件や、住宅地に位置しており宅地への転用が見込まれる物件で低利用の状態が継続しているものもあるため、売払いに向けて今後も継続して検討を行なうことが望ましい。

### 3 吉備高原都市の未利用財産・低利用財産

#### (1) 吉備高原都市計画の概要

吉備高原都市は、県の中央に位置する吉備高原地域(旧御津郡加茂川町及び旧上房郡賀陽町周辺)を対象に、住居・産業・福祉施設が一体となった「福祉の街」を建設する構想であった。当該構想は昭和 48 年に発表され、当初計画では新都市区域の面積は 1,912 ヘクタール、計画人口は 30,000 人であり、平成 2 年までの完成を予定していた。

計画は前期と後期に分けて実行され、前期計画では福祉施設や商業施設の建設と産業誘致・住宅分譲が行われ、平成 5 年に基盤整備が完了している。また、後期計画はさらに A ゾーンから E ゾーンまで分けて計画され、産業誘致と住宅分譲が主に行われ、A ゾーンについては平成 9 年に基盤整備が完了している。

しかし、平成 9 年に県知事が交代すると財政健全化に方向転換が図られ、同年発表された岡山県行財政改革大綱において、B ゾーン以降の後期計画は 3 年間凍結され、平成 14 年には「吉備高原都市の今後の整備方針」が発表され、現在に至っている。

#### (2) 投資額

吉備高原都市建設基本構想における吉備高原都市建設の総事業費は 1,059 億円であった。

集計可能な実際の投資額としては、完成している前期事業と後期 A ゾーン事業に係る基盤整備費として 349 億円(うち、県費は 223 億円)、施設整備費として 424 億円(うち、県費は 135 億円)が投じられている。また、B ゾーン以降の後期事業についても、旧岡山県土地開発公社を主体に土地の先行取得が一部行われており、公社解散後土地の引継ぎを受けた岡山県土地開発基金が保有する吉備高原都市に関連する土地の簿価合計は 14 億円となっている。現在のところ先行取得した土地については県費での負担はない。

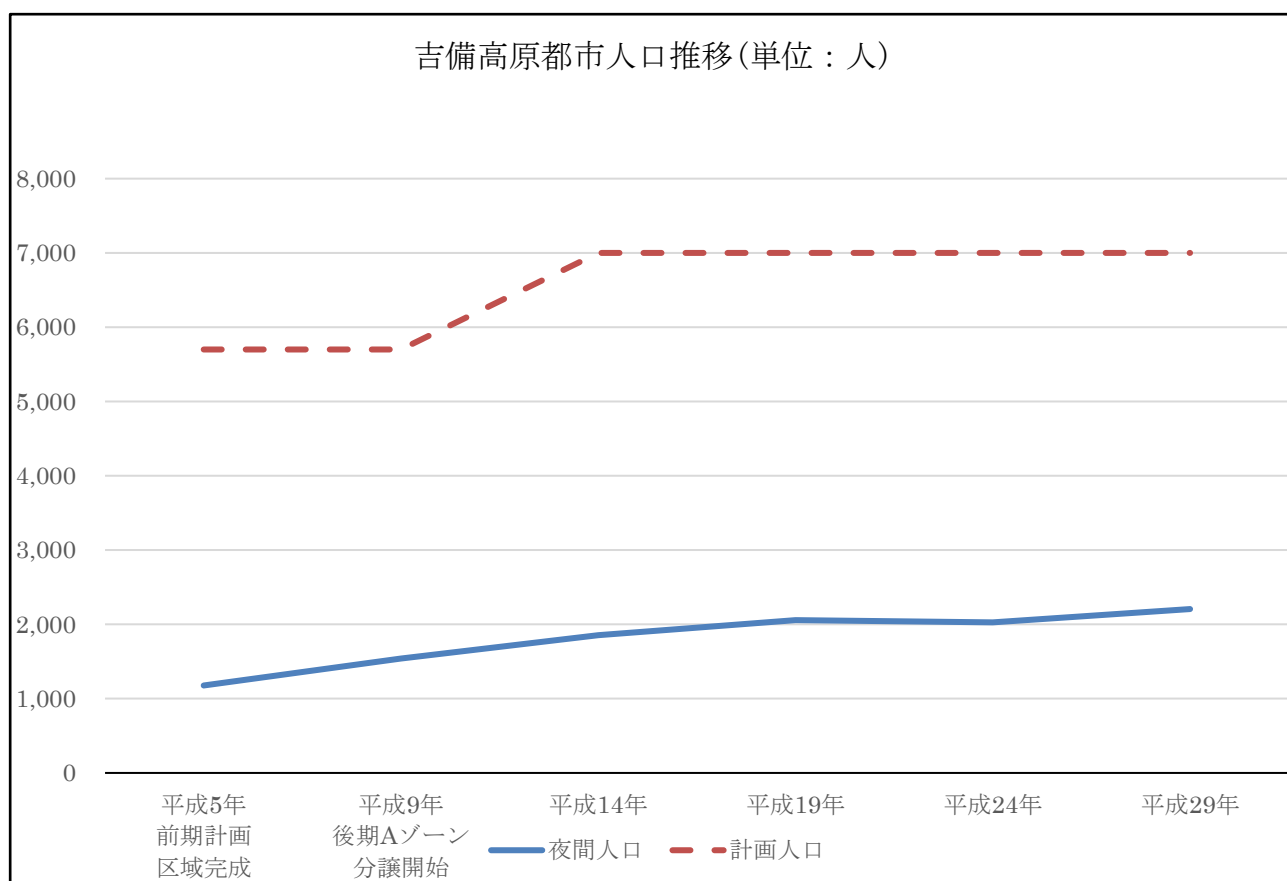
#### (3) 人口

当初構想では、都市内の工場や福祉施設で働き都市内の住区に住む就業者、福祉・医療施設の入居者及びそれらの家族を含めて、当初完成予定年である平成 2 年時点において、30,000 人の人口を計画していた(いわゆる夜間人口)。下表は計画区域別の人口計画の表である。

【単位：人】

	前期区域	後期 A ゾーン	後期 B ゾーン 以降	その他	合計
計画人口	5,700	1,300	22,000	1,000	30,000

B ゾーン以降は整備されていないため、現在の吉備高原都市に対応する計画人口は7,000人となる。下表が吉備高原都市の人口推移であるが、後述するAゾーンの住宅分譲の不調や産業誘致の不調等により、目標時点より約30年を経過した平成29年においても計画の達成率は30%以下となっている。



#### (4)交通インフラ

吉備高原都市は県の中心部に位置しているため、県下の産業・行政の中心地である岡山市市街地とは距離があり、また、岡山市市街では、交通渋滞等も頻繁に発生していることから当初計画時点から交通網の整備が課題として認識されていた。

昭和 48 年に策定された当初構想では、岡山市市街地と吉備高原都市を結ぶ新たな交通手段としてモノレールの建設が計画されていたものの、昭和 52 年に作成された吉備高原都市基本計画では 3 万人程度の人口では採算が採れないものとして中止されている。また、その後は岡山大学の有識者が参加した審議会等においてガイドウェイバスの導入も提案されているが、こちらも不採算を理由に実現には至っていない。

その後は吉備新線（県道 72 号線）をメインとした自動車利用による従来どおりの交通インフラの整備が行われ今日に至っている。

目的地	自動車での所要時間(目安)	距離
岡山市街・JR 岡山駅	45 分	約 25km
岡山空港	20 分	約 16km
山陽自動車道岡山 I.C	30 分	約 20km
岡山自動車道賀陽 I.C	15 分	約 5km

#### (5)テクノポリス構想

テクノポリス構想とは昭和 50 年代に国が主導して進めた、地方における先端技術を柱とした、産業・研究・居住を一体とした都市造りの政策であり、テクノポリス法に基づきテクノポリスに指定された都市では税制上の優遇措置が受けられるというものであった。当時は国の優遇措置に対する期待が高く、全国で 26 の地域がテクノポリスに指定されており、吉備高原都市も昭和 59 年に吉備高原地域テクノポリスに指定されている。

これを受け県では、前期計画区域内に先端技術の体験施設として吉備ニューサイエンス館を設立すると共に、後期 D ゾーン区域においてハイテク産業誘致と企業の研修施設を建設することを計画し用地の先行取得を行なっている。



【基本計画に基づく主要施設】

施 設 名		内 容
前 期 区 域	総合リハビリテーションセンター (医療リハ、職業リハ)	被災勤労者等の初期治療、医療リハビリ、職業訓練
	身体・知的障害者福祉施設 (授産施設、福祉農園)	障害者の生活訓練、作業訓練
	身体障害者技術訓練・雇用施設 ・吉備 NC 能力開発センター ・吉備松下	身体障害者への先端技術の訓練、雇用の場の確保
	国立吉備少年自然の家	青少年の宿泊・野外活動施設
	吉備高原学園高等学校	全寮制で少人数の特徴を生かした「全人教育」を实践
	吉備高原ニューサイエンス館	先端技術・未来技術を紹介する科学技術館
	林原生物化学研究所吉備製薬工場	バイオテクノロジーによる医薬品原料の研究、生産
	業務商業ビル（きびプラザ）	スーパー、飲食店、銀行など商業・サービス機能の提供
	吉備高原小学校	賀陽町、加茂川町による一部事務組合が運営
A ゾ ン	岡山県生物科学総合研究所	遺伝子組み換えを中心に、新しい農作物や微生物の品種開発
	産業区	平成 11 年度に地域振興整備公団から取得済面積 14.4ha(10 区画)
	自然レクリエーション区	人と自然のふれあいの場 (61ha)
	総合教育研修施設用地	平成 7 年度に地域振興整備公団から取得済

### 【後期計画の概要】

ゾーン	面積 (ha)	概要	要
Bゾーン	165	なだらかな高原地形を生かした自然型・造成型住宅用地、伝統文化・交流施設（匠の村）用地、スポーツ・レクリエーション用地	
Cゾーン	125	後期計画区域の中心に位置しており、産業・サービス業用地、吉備高原都市のポテンシャルを高める集合住宅用地	
Dゾーン	220	魅力ある住宅用地、テクノポリスの中核都市としてのハイテク産業用地、企業の研修施設用地	
Eゾーン	190	雇用拡大のためのインダストリアルパーク（工場公園）用地	

### 【吉備高原都市年表】

- ・昭和 48 年 県が吉備高原都市構想を発表
- ・昭和 52 年 吉備高原都市計画策定
- ・昭和 56 年 吉備高原都市建設開始（当初完成予定は平成 2 年）  
初の民間工場（現 パナソニック吉備(株)）が操業開始  
自然公園「21 世紀の森」が開園
- ・昭和 58 年 吉備 NC 能力開発センターが操業開始
- ・昭和 59 年 国より吉備高原地域テクノポリスに指定される
- ・昭和 60 年 文化・教育施設「吉備高原ニューサイエンス館」が開館
- ・昭和 62 年 住宅地第一区分譲開始  
リハビリテーションセンター開業  
(株)林原が林原生物化学研究所吉備製薬工場を開業
- ・昭和 63 年 住宅地第二区分譲開始
- ・平成 4 年 中心商業施設「きびプラザ」開業
- ・平成 5 年 前期計画区域完成、後期計画事業開始
- ・平成 8 年 主要道路である吉備新線が全線開通
- ・平成 9 年 長野県知事退任により石井県政がスタート

行財政改革大綱の策定を受け、後期計画 B・E ゾーンが 3 か年凍結

- ・平成 14 年「吉備高原都市の今後の整備方針」策定
- ・平成 21 年 ニューサイエンス館が閉館
- ・平成 23 年 林原生物化学研究所吉備製薬工場が閉鎖

(6) 個別財産

No.・名称	No. 35 中小企業研究研修施設用地
所管部署	産業振興課
所在地	吉備中央町吉川榎ヶ坪 3974-1
面積	土地：74,831.56 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	平成 7 年 11 月 1 日
取得目的	不明
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	<p>当時の企画振興部が平成 5 年に地域振興整備公団から取得している。当初の取得目的は、中小企業の研究・研修のためであった。その後、所管部署は、産業振興課に移管された。岡山県行財政構造改革大綱 2008 が平成 20 年に出された後に用途廃止となっている。</p> <p>平成 23 年に地元自治体に隣接する吉備高原ニューサイエンス館を福祉関連の公の施設とすることを条件に譲与した際に、当該土地と一体的な運用を図る案もあったものの合意には至っていない。</p> <p>全体面積の 3 分の 1 は平地であるが、それ以外は、現況山林となっている法面や谷となっており、全面が利用されていない状態である。</p>

No.・名称	No. 44 元 21 世紀の森敷地
所管部署	林政課
所在地	吉備中央町吉川長畝 4469-1 ノウチ

面積	土地：293,296.51 m <sup>2</sup> 建物：399.79 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：－ 建物：43,975 千円 ※合計金額
取得時期	土地：昭和 63 年 5 月 12 日 ※複数回あり 建物：平成 22 年 3 月 17 日 ※複数回あり
取得目的	不明
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	昭和 56 年に農業と林業を学べる場として開園したのがこの 21 世紀の森である。県の財政悪化に伴い、平成 22 年 3 月末で閉園となっており、そこから未利用となっている。一連の財産のうち、平成 24 年に引き合いのあった展示館は民間に売却し、研究所として利用されているが、それ以外は大半が山林である。

No.・名称	No. 56 吉備高原都市住区分譲用地
所管部署	中山間・地域振興課
所在地	吉備中央町吉川
面積	土地：131,683.13 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	1,177,560,000 円
取得時期	平成 22 年 4 月 1 日
取得目的	岡山県住宅供給公社に対する貸付金債権の精算(代物弁済)
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	吉備高原都市構想では計画人口 3 万人を達成するべく、昭和 62 年に前期計画区域の分譲が開始され、平成 9 年には後期計画の内 A ゾーンに分譲が開始されるも、同年に策定された岡山県行財政改革大綱を受け、後期計画の内 B ゾーンから E ゾーンまでが 3 か年凍結された。現在所管部署である中山間・地域振興課が保有する住宅分譲地は前期計画及び後期計画の

	<p>内 A ゾーンに係るものとなっており、後期 B ゾーン以降の住宅分譲用地については岡山県土地開発基金が保有している。</p> <p>後期計画 A ゾーンまでの総分譲区画数と分譲済み区画数の推移は下表のとおりである。</p> <p>前期計画区域分譲当初は順調に分譲が行われたものの、平成 9 年に分譲を開始した後期計画区域 (A ゾーン) についてはバブル崩壊のあおりを受け、販売価格の値下げ、民間業者が複数計画をまとめて購入する場合の割引政策等も行ったものの低水準で推移している。平成 28 年度末においても 297 区画、約 35% が未分譲となっており、年間の平均販売区画数は 10 件程度であるため、過去の分譲状況に基づけば、残区画を売り切るためには未だ 20 年以上を要することが想像される。</p>
--	---

計画区域	総区画数	分譲区画数(年度)						残区画数
		平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	
前期計画区域	431	3	3	—		—	2	25
後期計画区域 (A ゾーン)	420	6	4	13	6	5	8	272
集合住宅	4	—	—	—	1	—	3	0
合計	855	9	7	13	7	5	13	297

No. ・ 名称	No. 57 吉備高原都市工場公園用地
所管部署	企業誘致・投資促進課
所在地	吉備中央町竹部北ノ奥 1883-5
面積	土地：8,766.1 m <sup>2</sup> 建物：—
取得価額	不明

取得時期	昭和 59 年 3 月
取得目的	産業団地の造成
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	<p>企業誘致用の土地であり、売出しから 32 年が経過している。</p> <p>3 区画分譲のうちの 1 区画が残っているものである。主に利便性と面積の要因でニーズとマッチしないことが多い。</p>

No.・名称	No. 58 吉備高原都市研究産業区
所管部署	企業誘致・投資促進課
所在地	吉備中央町湯山
面積	<p>土地：31,390.22 m<sup>2</sup></p> <p>建物：－</p>
取得価額	不明
取得時期	平成 11 年 9 月
取得目的	産業団地の造成
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	<p>企業誘致用の土地であり、売出しから 17 年が経過している。</p> <p>10 区画分譲のうちの 2 区画が残っているものである。主に利便性の要因でニーズとマッチしないことが多い。</p>

(意見)

#### ① 計画策定上の問題

吉備高原都市については、計画上の完成予定時期から 20 年以上経った現在でも人口は計画の 3 割程度にとどまっており、産業用地・住宅分譲用地も売れ残りが多く存在している状態である。また、後期 B ゾーン以降の都市計画については依然として再開の目処は立っていない。このような現状を鑑みると、当初の計画そのものに問題があったことが推察される。

以下 3 つの視点から計画策定上の問題点と今後都市計画を策定する際の留意点を検討する。

#### ア 人口計画

吉備高原都市の計画人口は 3 万人である。後期 B ゾーン以降は整備されておらず、後期 A ゾーンも売れ残りを多く抱えているものの、前期区域だけは好調に販売されほぼ完売となっている。前期区域の計画人口は 5,700 人であるが、実際の人口は後期 A ゾーンと合わせても 3,000 人弱であり、ほぼ完売であるにも関わらず計画上の人口の半分程度の達成度となっている。また、吉備高原都市の前期計画区域と後期 A ゾーンを合わせた計画人口(夜間)は 7,000 人であるのに対して、住宅の分譲区画数は 855 区画であり、計画人口(夜間)には住区に暮らす住民の他に医療・福祉施設の入居者が含まれているため単純に比較することは出来ないが、一世帯あたりの人口が考慮されていないか、見込みが甘かった事が推察される。

今後人口見込みを作成するにあたっては、計画する住戸数に対して、少子化や核家族化の進行を考慮した一世帯あたりの人口を加味することが望ましい。

#### イ 交通インフラの整備

吉備高原都市は産業誘致により職住近接型の都市計画となっていたが、県内の行政や産業の中心は依然として岡山市・倉敷市がある県南であり、これらの地域との繋がりは必要不可欠であり、しかも距離的な問題もあることから、交通機関の整備は当初から課題として挙げられていた。この課題を解消するため、構想では高速移動手段としてモノレールが提案されているが、採算が合わないとして中止に至ったことは先述のとおりである。このように距離的な問題が解決されないまま、従来どおりの自動車前提の交通網が整備されたことが現在の吉備高原都市を作り出した一因となったと推察される。

岡山県民にとって自動車は依然重要な交通手段であることに変わりはないもの

の、今後都市計画を策定するにあたっては、人口と周辺都市との距離を考慮のうえ、高齢化や渋滞問題にも配慮した電車やバスなどの公共交通機関を中心とした交通インフラを整備することを前提とすることが望ましい。

#### ウ テクノポリス構想の採用

県では吉備高原地域テクノポリス指定を受け整備した吉備高原ニューサイエンス館は現在閉鎖され、ハイテク産業誘致のための後期Dゾーン区域も再検討の対象となり、後には未利用財産だけが残る結果となっている。

吉備高原都市は元々自然環境にも優位性のある福祉の街として構想が策定されたため、市街地からは離れた自然環境が豊かな吉備高原に建設されている。岡山空港や高速自動車のインターチェンジへのアクセスも悪くはなく、国の政策により税制上の優遇を受けられるという優位性はあるものの、利便性が求められる先端産業を誘致するには、空港や県内の高速自動車のインターチェンジにほど近く既に誘致実績もある他の産業用地や県外の他のテクノポリスと比較した場合の優位性が乏しかったことが推察される。

今後の産業誘致にあたっては、企業ニーズを調査のうえ、既存の産業用地との明確な差別化を図った上で用地取得を行うことが望ましい。

#### ② 先行取得した土地の有効活用

先述のとおり後期Bゾーン以降の都市計画については一部の用地について先行取得されており、現在は岡山県土地開発基金が所有している。

その後平成14年に公表された「吉備高原都市の今後の整備方針について」において、「後期計画Bゾーン以降においては、今後、整備済み区域や社会経済情勢の変化を踏まえながら、現在分譲中の住宅地、産業施設の分譲が概ね完了し、整備済区域の成熟が高まった時点で改めて整備内容の検討を行う」、「民間等からの開発が見込まれる場合は、都市整備の理念と整合を図りながら、弾力的に対応する」という方針が発表されている。これに対しては、平成16年度の包括外部監査において、未分譲物件が多数ある現状では、整備済み区域の成熟が高まる時点がいつになるか予測することは出来ないため、今後の整備方針について再検討を行う旨の意見が発表されている。

当該方針が発表されてから20年超が経過するものの先行取得地の売払いの実績はなく、また、隣接地の所有者や自治体への売却交渉等も行われていないのが現状である。



企業用地及び住宅分譲用地が売出しから 20 年近く経過して売れ残っている現状を踏まえれば、今後は一般競争入札やインターネット入札の対象に含める等、先行取得用地の売払いに向けてより積極的な取り組みを行うべきである。

### ③ 公共交通の整備

先述のとおり自動車を前提とした交通網の整備は、高齢者や障害者に優しい福祉の街には合致しておらず、公共交通の整備は当初の都市整備計画からの継続した課題である。

現在ある公共交通機関は民間事業者が運行するバスのみであり、岡山市街方面へ平日 1 日 5 往復と高梁方面へ平日 1 日 4 往復と、路線数・便数共に少ないのが現状である。

また、都市内の公共交通の整備も必要であると考え。現在都市内の移動は自動車が主となっているが、今後高齢化が進むにつれて運転人口が減少することが予想され、高齢者や障害者とその家族が快適に暮らすことが出来る福祉の街を実現する為には、公共交通機関のさらなる整備が必要であると考え。

これに対し平成 28 年度において、地域公共交通維持確保支援事業を活用し、吉備中央町が主体となって実施する町民への地域公共交通に関するアンケート調査に対して補助を実施している。吉備中央町では、アンケート調査結果を基に平成 29 年度に地域公共交通網形成計画を策定しており、当計画に基づき、まちづくりと一体となった効率的で利便性の高い公共交通体系が構築されることが望まれる。

#### 4 不法占拠

No.	土地名（施設名）	所管部署
63	宿県有地	財産活用課
64	一日市県有地	財産活用課
65	福島三角地	財産活用課
66	百間川廃川地	財産活用課
67	若葉町県有地	財産活用課
68-1	水島県有地（福崎町）	財産活用課
69	旭川廃川敷地	河川課

No.・名称	No. 63 宿県有地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市北区宿
面積	土地：8,632.33 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和32年7月9日
取得目的	公用廃止により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	戦後、立ち退きに伴う代替地として売却されたが、売却された240件のうち移転登記がなされず残っている約40件の土地である。売買代金が未納となっているものが数件残っている。

No.・名称	No. 64 一日市県有地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市東区一日市堤下
面積	土地：471.30 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和45年5月22日
取得目的	公用廃止により取得

財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	平成 23 年に隣接地からの照会により判明した土地である。当該土地への進入路が狭く、活用が困難な土地である。なお、隣接者の建物が一部分占有している。

No.・名称	No. 65 福島三角地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市南区築港栄町
面積	土地：513.47 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	不明(昭和 26 年 5 月 12 日に所有権を保存した部分有)
取得目的	不明
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	隣接者が一部を占有している。隣接地にある別の土地は町内会へ倉庫用地として貸し付けしている。

No.・名称	No. 66 百間川廃川地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市中区沖元
面積	土地：213.27 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 40 年 3 月 31 日
取得目的	公用廃止により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	河川課から引き継いだものであり、川に沿った幅が 1 メートル程度の細長い土地である。隣接者の倉庫が一部占有している。

No.・名称	No. 67 若葉町県有地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市南区若葉町
面積	土地：130.12 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 24 年 12 月 20 日
取得目的	埋立により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	道路部分・水路脇部分から構成されている。水路部分について、隣接者の敷地が一部占有している。

No.・名称	No. 68-1 水島県有地（福崎町）
所管部署	財産活用課
所在地	倉敷市水島福崎町 1-42 外
面積	土地：6,839.8 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 33 年 8 月
取得目的	鉄道用地とするため
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	水島臨港鉄道に貸し付けている高架部分の線路敷である。水島工業団地への連絡経路となっており、企業誘致のためにインフラ整備が必要であり、県が誘致したものであることから無償貸付となっている。 なお、貸付地に無断で駐車している多数の車両がある。

No.・名称	No. 69 旭川廃川敷地
所管部署	河川課
所在地	真庭市落合垂水
面積	土地：18.01 m <sup>2</sup>

	建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 44 年 3 月 28 日
取得目的	－
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	旭川の廃川敷地であり、個人宅が建っており、その門の近辺が県の土地と重なっているものである。 昭和 41 年 3 月に河川廃止の告示があり、国から県の所有となったものであるが、その時点から不法占用状態であった。

#### (指摘事項)

地方財政法第 8 条においては「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」とある。不法占拠の状態は、明らかに「良好な状態においてこれを管理している」とは言えない。

不法占拠に至った要因について、発生時期が古く判然としないことも多いが、県が保有する財産を適切に把握できていなかったこと、保有している財産に対して定期的な現場確認を実施できておらず不法占拠に気付くのが遅れたことなどが考えられる。

不法占拠が長期にわたって継続している要因は、不法占拠に気付くのが遅れたことにより不法占拠が既成事実化してしまったこと、不法占拠認識後にそれを解消するような当事者間での協議が行われてこなかったことが挙げられる。

協議が行われてこなかったのは、担当者の懈怠もあったかもしれないが、不法占拠期間が長くなり、時効取得を主張された場合に県有地でなくなることを懸念したことも要因であると推測される。

不法占拠に対して、県は、公平性の観点から解消を目指すべきである。過去の他の自治体での包括外部監査報告書においても、このような不法占拠は解消することが求められているところである。

仮に不法占拠状態を解消したところで、当該土地に利用見込みも、売却できる見込みもなければ、解消に向けた手間や費用が無駄になる可能性があるものの、公的に保有する財産において、不法占拠されている状態を放置するのは公平性の観点から問題があり、解消を目指すべきであると考えます。

不法占拠の解消に向けては、所管部署が不法占拠対策に対応できる人員や能力を有

しているとは限らず、その対応が効果的・効率的なものとならない可能性がある。したがって、専門的なチームを組成して、不法占拠案件を集約することにより対応する必要があると考える。法律の専門家への委託、又は有期雇用により対応することも検討すべきである。これにより、庁内に関連するノウハウが蓄積されると考える。

最後に、今後は適切な管理に努め、不法占拠をこれ以上発生させないように努めるべきである。

## 5 使用料・貸付料

No	土地名（施設名）	所管部署
68	水島県有地（福崎町） 水島県有地（海岸通外）	財産活用課
70	真庭市蒜山上福田国土調査対象外地（環境省貸付地、酪農大学校貸付地）、環境庁貸付地（真庭市貸付含）→蒜山上福田貸付地（環境省、真庭市）、酪農大学貸付地（上福田）→蒜山上福田貸付地(酪農大学校上福田)、酪農大学貸付地（西茅部）	財産活用課
71	藤ヶ鳴地区貸付地	岡山空港管理事務所
72	岡山県クレ一射撃場	スポーツ振興課
73	中央労働会館貸付地	労働雇用政策課
74	北海道桜野牧場	畜産課
75	農地開発公社代物弁済取得用地（岡山市）等	農村振興課
76	宇野港宇野地区	港湾課

No.・名称	No. 68-1 水島県有地（福崎町）
所管部署	財産活用課
所在地	倉敷市水島福崎町 1-42 外
面積	土地：6,839.8 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 33 年 8 月
取得目的	鉄道用地とするため
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	水島臨港鉄道株式会社に貸し付けている高架部分の線路敷である。水島工業団地への連絡経路となっており、企業誘致のためにインフラ整備が必要であり、県が誘致したものであることから無償貸付となっている。なお、貸付地に無断で駐車している多数の車両がある。

No.・名称	No. 68-2 水島県有地（海岸通外）
所管部署	財産活用課
所在地	倉敷市水島海岸通 3
面積	土地：2,760.23 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 33 年 8 月 1 日
取得目的	鉄道用地とするため
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	水島臨港鉄道株式会社に貸し付けている線路敷である。水島工業団地への連絡経路となっており、企業誘致のためにインフラ整備が必要であり、県が誘致したものであることから無償貸付となっている。

（意見）

これらの土地は水島工業団地への連絡経路であり、水島臨港鉄道株式会社に無償貸付され、線路（一部高架）となっている。企業誘致のインフラ整備のため、同鉄道を県が誘致したことから無償による貸付が行われているが、無償貸付の期限の取り決めは行われていない。誘致の際に無償期間を設定すべきであったと考える。今後、同鉄道会社の収支状態等を継続的にモニタリングし、有償化を検討することが望ましい。

No.・名称	No. 70-1 真庭市蒜山上福田国土調査対象外地（環境省貸付地、酪農大学校貸付地）
所管部署	財産活用課
所在地	真庭市蒜山上福田
面積	土地：38,012.81 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 38 年 3 月 23 日 ※複数回有り
取得目的	不明
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	休暇村の宿舎として貸し付けている部分と酪農大



	<p>学校へ貸し付けている部分がある。</p> <p>酪農大学校は県立酪農大学校を改組したものであり、県が出捐していることから、無償で貸し付けている。環境省へは県で算出した貸付料よりも安価で貸し付けており、見直しを要望しているが応じてもらえていない。</p>
--	---

No.・名称	No. 70-2 環境庁貸付地（真庭市貸付含）→蒜山上福田貸付地（環境省・真庭市）
所管部署	財産活用課
所在地	真庭市蒜山上福田池ケナル 1205-81 の一部
面積	土地：182,187.03 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 38 年 3 月 25 日 ※複数回有り
取得目的	不明
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	真庭市へは無償で貸し付けされている。環境省へは県で算出した貸付料よりも安価で貸し付けており、見直しを要望しているが応じてもらえていない。

No.・名称	No. 70-3 酪農大学校貸付地（上福田）→蒜山上福田貸付地（酪農大学校上福田）
所管部署	財産活用課
所在地	真庭市蒜山上福田池ケナル 1205-110
面積	土地：478,733.58 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 41 年 4 月 1 日 ※複数回有り
取得目的	用途廃止により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	酪農大学校へ貸し付けているが、酪農大学校は県立

	酪農大学校を改組したものであり、県が出捐していることから、無償で貸し付けているものである。
--	---

No.・名称	No. 70-4 酪農大学貸付地（西茅部）
所管部署	財産活用課
所在地	真庭市蒜山西茅部宮の脇 507-2
面積	土地：236,755.18 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和36年8月14日 ※複数回有り
取得目的	不明
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	酪農大学校へ貸し付けているが、酪農大学校は県立酪農大学校を改組したものであり、県が出捐していることから、無償で貸し付けているものである。

（意見）

酪農大学校に無償貸付されている土地は、同大学校が県立酪農大学校を改組したものであり、県が出捐していることから、県が誘致したものとして無償による貸付が行われているとのことであるが、無償貸付の期限の取り決めは行われておらず、誘致の際に無償期間を設定すべきであったと考える。今後、同大学校の収支状態等を継続的にモニタリングし、有償化に向けた交渉も検討することが望ましい。

No.・名称	No. 71 藤ヶ鳴地区貸付地
所管部署	岡山空港管理事務所
所在地	岡山市北区菅野
面積	土地：208,389.39 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	不明
取得目的	航空法で定められた障害除去のための用地として取得
財産の区分	普通財産

取得の経緯及び現況	岡山空港建設にあたり取得した土地であり、航空法に基づく高さ制限に抵触しない範囲で当該土地を有効活用するため、平成2年より第3セクターである旧岡山空港開発株式会社に対して貸付を開始した土地である。旧岡山空港開発株式会社では、藤ヶ鳴地区森林空間総合整備事業として、岡山空港ゴルフコース及び研修保養施設レスパール藤ヶ鳴を運営していたものの、運営悪化により平成13年に民事再生の適用を受けている。民事再生後は、岡山空港ゴルフコース事業を吉備ゴルフクラブ株式会社に、レスパール藤ヶ鳴事業をベネフィットホテル株式会社に、それぞれ営業譲渡すると共に県の貸付先も合わせて変更されている。なお、同地域は平成元年に林野庁のヒューマン・グリーン・プランの適用を受け隣接する国有林と一体となって整備されてきたものであり、国有林の使用料として国に対しての支払いも行っている。
-----------	--

(意見)

岡山空港開発株式会社民事再生後の同施設の運営を円滑に再開させる必要性から、吉備ゴルフクラブ株式会社及びベネフィットホテル株式会社への同施設の貸付料については、「財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」第4条第2号の知事が認める場合を適用し、当初は無償とされていた。その後、平成16年度の包括外部監査において有償化に向けた意見が出たことを受け、有償化に向けた交渉を開始し、平成23年度契約分より有償化が行われ現在に至っている。

無償だったものが有償化され、その金額も増額されており、一定の成果が認められるものの、県条例に基づき行政財産に準じて算出した貸付料の5分の1程度であり、また、国有林の使用料支払額と比較しても3割程度の単価となっているのが現状である。なお、平成28年度における、県の貸付料単価及び県条例に基づき行政財産に準じて算出した貸付料の単価の関係は下表のとおりである。

今後、契約を更新する際には、貸付先の収支状態等を把握すると共に、国への支払い額を考慮し、さらなる増額に向けて交渉を行うべきである。

【単位：円】

名称	県	県条例に基づき 行政財産に準じて算出した貸付料
吉備ゴルフクラブ	9.97	55.70
ベネフィットホテル	57.18	285.97

No.・名称	No.72 岡山県クレ射撃場
所管部署	スポーツ振興課
所在地	岡山市北区御津下田 694
面積	土地：－ 建物：357.39 m <sup>2</sup>
取得価額	66,154,992 円
取得時期	平成 16 年
取得目的	クレ射撃場の建設
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	<p>国体用に岡山県が整備したクレ射撃場である。施設は充実しており、他県住民も利用している。</p> <p>クレ射撃場の存する土地は民有地であり、所有者が年間約 6 百万円で岡山市に賃貸し、岡山市が岡山県へ同額で賃貸している。岡山県は、NPO 法人岡山県クレ射撃協会から貸付料 2 百万円を徴収しており、約 4 百万円が岡山県の負担となっている。</p> <p>管理料は原則として同法人が負担しており、岡山県は委託料や修繕費を負担しない。なお、大規模修繕が必要となった場合は、その負担につき、岡山県と同法人との協議を行うこととされているが、これまでに大規模修繕が必要となったことはない。</p>

(意見)

県は、岡山市が所有者から賃借した当該財産の土地を年間約 6 百万円で賃借し、当該財産と土地を NPO 法人岡山県クレ射撃協会に賃貸している。賃貸当初の同協会の収支見込から継続的に貸付料を 2 百万円としており、毎年約 4 百万円の賃料の差額は継続的に県が負担している。

県は、同法人の収支状態等を継続的にモニタリングしておらず、貸付料も当初から改定されていないため、同法人の決算書入手することなどにより、同法人の事業が継続可能で、かつ、適切な貸付料となるように、モニタリングするべきである。

No.・名称	No. 73 中央労働会館貸付地
所管部署	労働雇用政策課
所在地	岡山市北区春日町 5-104
面積	土地：825.42 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 37 年 2 月 28 日
取得目的	勤労者福祉施設の敷地として取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	勤労者福祉施設である中央労働会館の敷地として取得され、昭和 52 年に岡山市へ建物を譲与、土地を無償貸与した。平成 16 年に老朽化により建物を撤去した後は、隣接する岡山市の勤労者福祉施設である岡山市勤労者福祉センターの駐車場用地として、岡山市に対して無償貸付が行われている。

(意見)

県では貸付料算定にあたり、岡山県行政財産使用料徴収条例第 5 条第 1 項第 1 号における、他の地方公共団体が公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するときの規定を準用し、貸付料の 100%減免を行っている。一方、貸付先の岡山市では駐車場の利用者より駐車場使用料金(初めの 1 時間まで 300 円、1 時間経過後 30 分につき 100 円)を徴収している。なお、勤労者福祉センターの利用者は初めの 1 時間は無料としている。

勤労者福祉施設の駐車場としての利用であるため、一定の公共用途が認められるものの、貸付先が利用者より駐車場料金を徴収している実情を踏まえれば、貸付料算定において条例等が規定する形式面にとらわれすぎることなく、貸付先の駐車場料金の徴収実績等を考慮した上で、有償化を検討するべきである。

No.・名称	No. 74 北海道桜野牧場
所管部署	畜産課
所在地	北海道二海郡八雲町桜野 135 他 81 件
面積	土地：1,536,874.26 m <sup>2</sup> 建物：8,667.97 m <sup>2</sup>
取得価額	不明
取得時期	土地：昭和 49 年 12 月 18 日他 4 件 建物：昭和 49 年 12 月 18 日他 1 件
取得目的	県内への優良乳用雌牛の供給
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	社団法人岡山県畜産公社の牧場を運営するためのものであり、同牧場では、県内の乳用雌牛を育成している。 平成 12 年に牧場の運営を同公社から、同公社の元職員により設立された農業法人(現:有限会社桜野牧場)へ引き継がれており、平成 12 年から、当該土地・建物は無償貸付となっている。

(意見)

平成 16 年度の包括外部監査では、桜野牧場については、当該土地が農業生産法人へ無償で貸付（固定資産税相当額は収受）となっているものについて、貸付条件を見直すべきものとの意見があった。その後、何度か契約は更新されているが農業生産法人の経営は厳しく、また、県の畜産業の発展に資するという理由から、無償貸付が継続している。

確かに農業生産法人の経営は厳しいが、民間企業への貸付であるため、公平性の観点から、貸付条件の検討は継続的に行っていくべきであり、少しでも有償にする努力をすることが望ましい。

No.・名称	No. 75-1 農地開発公社代物弁済取得用地（岡山市） 等
所管部署	農村振興課
所在地	岡山市南区藤田 他

面積	土地：36,653.32 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	49,561,300 円
取得時期	平成 23 年 3 月 31 日
取得目的	担い手農家等へ売却し農業振興に供するため等
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	平成 23 年に岡山県農地開発公社が解散した際に、代物弁済により県に移管されたものである。現在は起農者に対して農地として売却することを目的に保有している。 未売却の土地については、貸付希望があれば、貸付を行っている。貸付も行われずに、利用されていないものが後述の岡山市以外の財産も含め 15 件ある。貸付料は岡山市では年額 1 万円であるが、岡山市以外では無償の場合もある。

以下は、No. 75-1 と同様の性質の土地であり、所在地が異なっているものである。

No. ・ 名称	No. 75-2 農地開発公社代物弁済取得用地（津山市）
所管部署	農村振興課
所在地	津山市田熊 他
面積	土地：24,193 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	20,938,582 円
取得時期	平成 23 年 3 月 31 日
取得目的	担い手農家等へ売却し農業振興に供するため
財産の区分	普通財産

No. ・ 名称	No. 75-3 農地開発公社代物弁済取得用地（笠岡市：農村振興課）
所管部署	農村振興課
所在地	笠岡市吉浜上ノ町 547
面積	土地：1,281 m <sup>2</sup>

	建物：－
取得価額	2,592,744 円
取得時期	平成 23 年 3 月 31 日
取得目的	担い手農家等へ売却し農業振興に供するため
財産の区分	普通財産

No.・名称	No.75-4 農地開発公社代物弁済取得用地（総社市）
所管部署	農村振興課
所在地	総社市奥坂高橋沖 他
面積	土地：13,623 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	18,643,233 円
取得時期	平成 23 年 3 月 31 日
取得目的	担い手農家等へ売却し農業振興に供するため
財産の区分	普通財産

No.・名称	No.75-5 農地開発公社代物弁済取得用地（高梁市）
所管部署	農村振興課
所在地	高梁市有漢町有漢岩屋 他
面積	土地：7,970 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	3,607,496 円
取得時期	平成 23 年 3 月 31 日
取得目的	担い手農家等へ売却し農業振興に供するため
財産の区分	普通財産

No.・名称	No.75-6 農地開発公社代物弁済取得用地（瀬戸内市）
所管部署	農村振興課
所在地	瀬戸内市牛窓町長浜 6888-18
面積	土地：701 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	550,986 円



取得時期	平成 23 年 3 月 31 日
取得目的	担い手農家等へ売却し農業振興に供するため
財産の区分	普通財産

No.・名称	No. 75-7 農地開発公社代物弁済取得用地（真庭市）
所管部署	農村振興課
所在地	真庭市本庄大月新田 他
面積	土地：4,508 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	4,072,865 円
取得時期	平成 23 年 3 月 31 日
取得目的	担い手農家等へ売却し農業振興に供するため
財産の区分	普通財産

No.・名称	No. 75-8 農地開発公社代物弁済取得用地（美作市）
所管部署	農村振興課
所在地	美作市南大道 243-1
面積	土地：1,726 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	1,795,040 円
取得時期	平成 23 年 3 月 31 日
取得目的	担い手農家等へ売却し農業振興に供するため
財産の区分	普通財産

No.・名称	No. 75-9 農地開発公社代物弁済取得用地（鏡野町）
所管部署	農村振興課
所在地	鏡野町真加部 他
面積	土地：21,566 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	22,025,211 円
取得時期	平成 23 年 3 月 31 日
取得目的	担い手農家等へ売却し農業振興に供するため

財産の区分	普通財産
-------	------

No.・名称	No. 75-10 農地開発公社代物弁済取得用地（勝央町）
所管部署	農村振興課
所在地	勝央町黒坂 他
面積	土地：24,902 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	20,085,633 円
取得時期	平成 23 年 3 月 31 日
取得目的	担い手農家等へ売却し農業振興に供するため
財産の区分	普通財産

（意見）

岡山県農地開発公社の解散に伴い、代物弁済として取得した農地であり、岡山市や笠岡市、津山市などの県の各地に存在している。それらの土地を使用しての農業実施希望者に対して、売却をする目的で保有している。

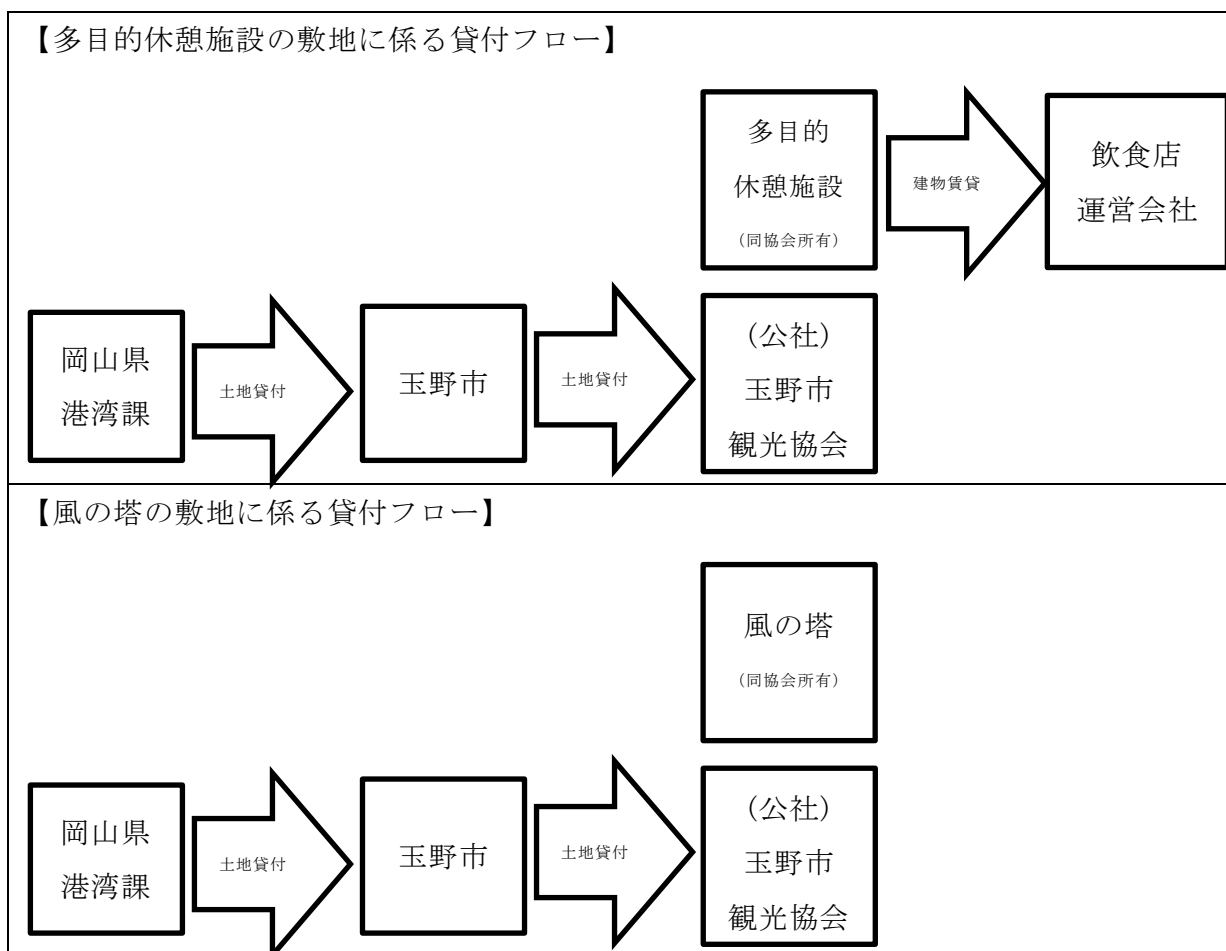
現在保有している農地は、これまでに売却できていない残地となるが、そのうち一部について、無償もしくは安価（年間 1 万円）で賃貸している。無償等の根拠は、過去からの引継ぎであり、判然としていないが、公社時代から継続している。

無償等でも借りてもらえば、草刈費用等が発生しないうえに農業も実施され、県の農業発展につながるという県の主張も理解できなくはないが、売却の場合には、厳格な鑑定評価の上で売却されるのに対して、賃貸等であれば無償等でなされるというのは、公平性に欠けると考える。

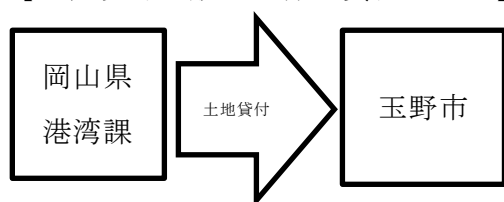
県は、現在の無償等の賃貸について、その根拠を整理し、必要に応じて見直しを行うことが望ましい。

No.・名称	No. 76 宇野港宇野地区
所管部署	港湾課
所在地	玉野市築港一丁目 5963-36 外
面積	土地：6,481.27 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明

取得時期	原始取得：昭和 41 年 1 月 26 日 追加取得：平成 7 年 7 月 31 日
取得目的	複合文化施設を整備する交流厚生用地として取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	宇高連絡船廃止後の同地域の活性化を目的として、宇野港を管理する岡山県が交流厚生用地として整備したものである。将来、玉野市が取得し、複合文化施設を立地する構想を有しており、当該構想が実現可能となるまでの間、暫定的に賑わい創出拠点施設用地として利用しているものである。現在は当該土地を玉野市へ貸し付けるとともに、その一部について転貸が行われたあと、転貸先が所有する多目的休憩施設には民間事業者の飲食店が入居している。貸付に関するフローは以下のとおりである。



【上記以外の敷地に係る貸付フロー】



県から玉野市への貸付にあたっては当該土地に存在する施設ごとに貸付料の算定方法が区分されており、以下のような区分と方針に基づいて設定されている。

賑わい創出拠点施設の種類の種類	貸付面積 (㎡)	徴収	貸付料 (円)	減免率
① 駐車場・緑地・進入路	5,407.37	×	—	100%
② トイレ	29.27	×	—	100%
③ ウッドデッキ	620	×	—	100%
④ 宇野港 80 周年記念モニュメント	3.84	×	—	100%
⑤ 多目的休憩施設	407.34	○	310,147	50%
⑥ 風の塔	13.45	×	—	100%
合計	6,481.27		310,147	

貸付料の減免の考え方

- ① 「駐車場・緑地・進入路」、② 「トイレ」、③ 「ウッドデッキ」、④ 「宇野港 80 周年記念モニュメント」

行政財産使用許可事務取扱基準の「国、地方公共団体、その他公共団体が公用もしくは公共用又は公益事業の用に供するとき」を準用し、100%減免

- ⑤ 「多目的休憩施設」

敷地部分を玉野市から(公社)玉野市観光協会が転貸を受け、また、飲食施設及びギャラリー等の機能を有した多目的ホールを含み、施設の設置及び管理運営を同観光協会が行うことに鑑み、同取扱基準の「公共的団体が公益事業の用に供するとき」を準用し、50%減免

- ⑥ 「風の塔」

多目的休憩施設と同様、設置及び管理を同観光協会が行うものではあるが、宇野港宇野地区第一突堤のランドマークとして、宇野港港湾管理者である岡山県が玉野市に対して設置を働きかけた経緯があることから、同取扱基準の「県の事務事業上、誘致したものが使用する場合」を準用し、100%減免

(意見)

多目的休憩施設については、多目的な用途で利用が可能な施設であり、公益社団法人である玉野市観光協会が設置及び管理運営を行っているため「公共的団体が公益事業の用に供するとき」にあたるとして、その敷地の貸付料について 50%の減免が行われている。過去には音楽・芸術イベントが開催できる多目的休憩施設として利用されていた時期があったものの、現在は民間事業者が営利目的で飲食店を営んでいる。

また、駐車場については立て看板により飲食店の専用駐車場であることが明示されており、トイレ・ウッドデッキについても飲食店に併設しており実質的には飲食店の客しか利用できない状態となっている。

上記の施設について、玉野市の賑わい創出拠点としての側面があるものの、実質的には民間事業者が営利目的で利用している面も否定しえないことから、今後は貸付先である玉野市から利用者の収支状態等を入手した上で減免率について検討すべきである。

## 6 暫定利用

No.	土地名（施設名）	所管部署
77	県営住宅 西大寺団地	住宅課

No.・名称	No.77 県営住宅 西大寺団地
所管部署	住宅課
所在地	岡山市東区可知4丁目190-1
面積	土地：97,982.98 m <sup>2</sup> 建物：54,340.33 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：88,509,018 円 建物：8,638,020 円
取得時期	土地：昭和35年6月30日 ※複数回あり 建物：昭和63年8月11日 ※複数回あり
取得目的	土地：県営住宅敷地 建物：県営住宅
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	岡山市西大寺地区にある県営住宅である。利便性が良いことから人気の県営住宅となっている。

### （意見）

当該土地のうち一部（1,729 平方メートル）は、県営住宅の建替え用の土地として保有されているが、現在、暫定的にパーク&バスライド用地として、岡山市へ行政財産の使用許可を行い、使用料については、岡山市が行政の目的で使用し、パーク&バスライドの駐車料金も無料であることから全額減免されている。

この岡山市への行政財産使用許可及び使用料の全額減免は平成13年度からのものであるが、平成26年度に財産活用課から住宅課に対し、岡山市等への売却の提案がなされたところ、住宅課では、県営住宅の建替えを含め今後の計画が決まっていないことから、不用地とは判断せず、売却がなされなかったため、岡山市への行政財産の使用許可が継続され、現在に至っている。

しかし、県の人口は平成27年度において約192万人で、平成17年をピークに減少傾向にある。また、岡山県人口ビジョン(平成27年10月)によると、各種人口減少対策の取組効果を踏まえても、平成72年に約155万人と予測されているが、このよう

な人口減少傾向の下、県では、今後県営住宅の拡充は行わず、現存する県営住宅をできるだけ長期間使用できるように維持していくとともに、市町村へ譲渡できるものは譲渡していく方針としており、それを鑑みると、県営住宅の建替えに当該土地を利用する可能性は相当低いと考えられる。財産活用課より売却の提案がなされた平成26年度から3年経過した現在でも、県営住宅の建替えを含めた今後の計画がまだ決まっていない状況であるが、当該土地は利便性の良い場所でもあり、岡山市としてもパーク&バスライドを継続していく予定であれば、岡山市への売却の検討も含め、有効活用を図るため、より積極的に県営住宅の今後の計画を決定すべきであると考えられる。

また、当該土地に隣接する約3,000平方メートルの土地についても県における今後の利用方針は未定となっている。現在は、団地自治会が管理し、団地内の行事等に利用しているとのことであるが、上記パーク&バスライドの暫定利用地と合わせると合計4,729平方メートルとなり、両方を合わせて、今後の方針を一体として検討し、有効利用するべきである。

## 7 その他

No.	土地名（施設名）	所管部署
77	県営住宅 西大寺団地	住宅課
78	元用品倉庫	財産活用課
79	後樂園苗圃	後樂園事務所

No.・名称	No.77 県営住宅 西大寺団地
所管部署	住宅課
所在地	岡山市東区可知4丁目190-1
面積	土地：97,982.98 m <sup>2</sup> 建物：54,340.33 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：88,509,018 円 建物：8,638,020 円
取得時期	土地：昭和35年6月30日他 ※複数回あり 建物：昭和63年8月11日他 ※複数回あり
取得目的	土地：県営住宅敷地 建物：県営住宅
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	<p>岡山市西大寺地区にある県営住宅である。利便性が良いことから人気の県営住宅となっている。住民は、希望すれば1世帯に自動車1台分の駐車スペースを借りることができる。</p> <p>地域の特性上、自動車の保有割合が高く、1世帯で2台以上を保有する場合も少なくない。しかし、公営住宅法上、駐車スペースは家屋の付帯設備となっており、希望者には貸出す必要性があり、2台分以上の駐車スペースの使用を認めると、1台目の駐車スペースを割り当てることができないことが生じる可能性があり、2台分以上の駐車スペースの使用は認められていない。このため、2台目以降の駐車場を確保する場合は、民間の駐車場等を新たに借りる必要がある。</p>



(指摘事項)

当該県営住宅に対する現地調査を実施した際に、使用者は特定できなかったものの、住民のものと考えられる複数の自動車が、駐車スペース以外に（時には駐車禁止と明示された場所にも）駐車されていた。このような違法駐車を許容すると、追加コストを負担して2台目以降の駐車場を使用している住民が存在するなか、適法に駐車スペースを確保している住民とそうでない住民との間で不公平が生じる。

県は、このような状態を放置することなく、定期的な巡回・警告等、違法駐車をなくすような対策を講じ、駐車場使用に関する公平性を確保すべきである。



(意見)

県では平成19年度より行政財産の貸付が可能となっており（岡山県財務規則第214条）、県営住宅の駐車場を近隣相場による貸付料にて貸し付けることができないか検討することが望ましい。

公営住宅法上、駐車スペースは家屋の付帯設備となっていることから、県営住宅では住民が希望すれば1世帯に自動車1台分の駐車スペースを借りることができるように住居戸数分と同じだけの駐車スペースを設けている。また、駐車料金は県営住宅という性質上、近隣相場より安価に設定されている。

2台以上の自動車を保有する住民も少なくないが、1世帯で2台分以上の駐車スペースの使用を認めると、新たに駐車スペースの使用を希望する住民に1台目の駐車スペースを割り当てることができない可能性があるため、2台分以上の駐車スペースの使用は認められていない。この場合、2台目以降の駐車場を確保する場合は、民間の駐車場等を新たに借りる必要がある。

県によると、入居当時は自動車の保有が1台であった世帯も、家族構成の変化等により自動車を2台以上保有する世帯もあり、空いている駐車スペースを賃借したいという要望が入居者からもある。また、近隣住民からも借りたいという要望がある。しかし、県営住宅では住民の高齢化等による自動車を保有しない世帯も相当数あるが、

上記のとおり、県営住宅では1世帯に対し2台以上の駐車スペースを貸し付けることは行っていない。

他方で、他自治体では、公営住宅の入居数の推移等から駐車スペースの余裕分を推計し、近隣相場をベースに別途貸付を行っている事例もある。

そこで、県の各県営住宅の住居数枠（駐車枠数）、入居数、駐車許可件数の状況を確認した結果は、下表のとおり、各団地とも相当数の駐車スペースの空きがある。例えば、西大寺団地では、住居世帯枠が718件のところ入居世帯数は674件と44戸の空きがあり、また、入居者のうち駐車許可を受けているものは594件であり、合計124件の駐車スペースが空きとなっている。仮に24件を今後の新規希望者用に確保し、残り100件を2台以上保有する住人や近隣住人に近隣相場の3,000円～4,000円/月で賃貸するとした場合、年間360万円～480万円の収入が得られることになる。

以上より、他自治体の例も参考に、県営住宅駐車場の有効利用のため、近隣相場による貸付を検討することが望ましい。

#### 岡山県営住宅 県管理駐車場 許可状況

平成29年11月15日現在

団地名	住居枠 (戸)	入居数 (戸)	駐車枠 数 (件)	駐車許可 件数 (件)	稼働率	県営住宅 駐車料 (円/月)	近隣相場 駐車料 (円/月)
うらやす	120	113	120	98	81.7%	1,620	不明
西大寺	718	674	718	594	82.7%	1,296	3,000～ 4,000
中庄	378	361	378	340	89.9%	1,080	4,000～ 7,000
菰池	99	95	99	84	84.8%	864	不明
伊部	155	146	155	114	73.5%	1,620	不明
原尾島(2・ 3号棟)	95	95	95	70	73.7%	1,944	4,000～ 7,000
計	1,565	1,484	1,565	1,300	83.1%		

※近隣相場はインターネット等の情報による。

No.・名称	No. 78 元用品倉庫
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市北区兵団 606-1 の一部
面積	土地：277.01 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 48 年 12 月 27 日
取得目的	用品倉庫用地とするため
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	兵団統合車庫敷地の用途廃止に伴い、岡山県看護協会へ土地の一部が売り払われたが、当該土地は売り払われずに岡山県看護協会所有の看護研修センターと若竹寮の間の道路部分として貸付されている。

(意見)

元用品倉庫の土地は、公益社団法人岡山県看護協会（平成 24 年 4 月 1 日に社団法人から公益社団法人に移行）所有の看護研修センターの横の道路部分として利用されており、医療推進課に所属替えすることで、看護研修センター敷地として同協会に無償貸付している同課所管の土地と一体管理するべきであることは前述したとおりであるが、同協会に無償貸付している土地について、その経緯を確認したところ、次のとおりであった。

岡山県看護研修センターを県施設として保有していたが、岡山県行財政構造改革 2008 の取組方針に基づき、県施設としては廃止することとし、同センターの建物を譲渡後 10 年間は看護に関する研修等の指定用途に供することを条件として、平成 21 年 4 月 1 日に岡山県看護協会に無償譲渡した。この際、敷地についても指定用途の実施に必要であることから、建物譲渡にあわせて 10 年間無償で岡山県看護協会に貸し付けることとし、現在に至っている。

現況をより詳しく把握するため、元用品倉庫の土地を現地調査したところ、岡山県看護協会に無償貸付している敷地と隣接する土地に財産活用課所管の職員寮である若竹寮があった。財産活用課によると、若竹寮は平成 30 年度の廃止が予定されており、廃止後は売却を含めた検討を行うこととされている。廃止予定時期に上述の岡山県看護協会への無償貸付期限満了も重なる。これらの敷地を一体としてとらえることにより、財産価値が増すことも十分考えられることから、敷地の一体的利用も含

め、財産活用課及び医療推進課が連携して今後の利用又は処分方法について検討することが望ましい。

No.・名称	No. 79 後楽園苗圃
所管部署	後楽園事務所
所在地	岡山市中区国富 1256
面積	土地：3,804.68 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	51,343,499 円
取得時期	昭和 40 年 4 月 26 日（※複数回あり）
取得目的	文化財保護法に基づく国指定の特別名勝である庭園の借景保全を行うため。
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	<p>県の観光名所である後楽園から旭川東派川を挟んだ対岸にある土地であり、市道に隣接した住宅地の一角にある。園内からの借景保全のため、高い建物等が建てられないよう県が所有しているものであり、植樹を行い、緑地として管理している。</p> <p>なお、当該土地は後楽園と同様、都市計画法及び都市公園法に基づく都市公園区域であり、利活用については一定の法令上の制限が存在する土地である。</p>

（意見）

県の観光名所である後楽園からの眺望を確保することは必要であるが、花見等の行楽シーズン時の後楽園の臨時駐車場として貸し出す等すれば県の財政収入の一助にもなる。園内からの眺望を損なわない範囲において、有効活用を検討することが望ましい。

### Ⅲ 公有財産の管理(全体)について

#### 1 公有財産の耐震化

##### (1) 岡山県耐震改修促進計画の概要

###### ① 計画の背景、位置づけ、目的等

###### ア 計画の背景

国は、平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災による被害を踏まえ、同年 10 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(耐震改修促進法)を公布し、同年 12 月に施行している。同法律は、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とするものである(第 1 条)。

また、平成 16 年 10 月の新潟県中越地震、平成 17 年 3 月の福岡県西方沖地震など、当時は発生の可能性が低いとされていた地域においても大地震が発生しているということを受けて、内閣総理大臣をはじめとする全閣僚、指定公共機関の代表者及び学識経験者により構成される中央防災会議が平成 17 年 3 月に東海地震、東南海・南海地震に関する地震防災戦略を策定した。これの中で、東海地震、東南海・南海地震による被害想定(死者数及び経済的損失)を向こう 10 年間で半減することが目標とされた。

このような背景の中、平成 17 年 11 月に改正耐震改修促進法が公布され、平成 18 年 1 月に施行された。これによりその後 10 年で耐震化率を 90%とすることが目標とされた。

これを受け、県は平成 19 年 1 月に「岡山県耐震改修促進計画」を策定し、平成 27 年度を目標年次とした耐震化目標や耐震診断等の促進を図るための施策を定めている。

当計画策定後も、平成 20 年 6 月に岩手・宮城内陸沖地震、平成 23 年 3 月に東日本大震災が発生するとともに、南海巨大トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震について発生可能性が指摘されている。

このような状況下において、建築物の耐震化を推進することが必要となることから、既存建築物の耐震化を緊急に促進するため、平成 25 年 5 月に耐震改修促進法が改正、同年 11 月施行され、要緊急安全確認大規模建築物に対する耐震診断の義務化等の規制が強化された。

## イ 計画の位置づけ・目的

岡山県耐震改修促進計画は、「岡山県国土強靱化地域計画」、「晴れの国おかやま生き生きプラン」及び「岡山県建築物耐震対策等基本方針」を上位計画とし、耐震改修促進法及び国が策定した「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（国が定めた基本的な方針）に基づき、岡山県における建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画として策定されたものである。

当計画に関連する計画として、「岡山県地域防災計画」、「岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画」、「岡山県建築行政マネジメント計画」及び「岡山県住民生活基本計画」が存在する。また、当計画は、岡山県内の市町村に対する耐震改修促進計画の指針としての性質も有している。

当計画の目的は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることによって、地震による人的・経済的被害を軽減することである。当計画では、多数の者が利用する建築物の耐震化率について目標が定められている。

なお、本包括外部監査結果報告書における監査対象は県有財産であることから、当計画が言及する住宅の耐震化等については検討の対象外とする。

## ウ 計画期間

平成 27 年度を目標年次とし、平成 18 年度に当初の岡山県耐震改修促進計画が策定されたが、平成 28 年度以降を迎えるにあたり、平成 32 年度を目標年次とした改訂耐震改修促進計画が平成 27 年度に策定された。改訂計画においては、耐震化の進捗状況、事業進捗状況、社会情勢の変化等が反映されている。

## エ 耐震化を図る建築物

県では、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工しており、建築基準法等の耐震関係法令に適合していないすべての「耐震強度が不足する建築物」の耐震化を促進している。当該建築物には次のものが含まれる（県有財産ではない住宅は除く）。

### (a) 特定建築物

耐震改修促進法第 14 条に定められる特定既存耐震不適格建築物と用途・規模要件が同じであるすべての建築物が「特定建築物」とされている。県の庁舎等の防災上重要な建築物や、学校、事務所等の多数の者が利用する以下の建築物等は、地震により倒壊等の被害を受けた場合の社会的影響が著しく大きいことから、耐震化が促進されている。

- (i) 多数の者が利用する建築物
- (ii) 地震発生時に倒壊等により多大な被害につながるおそれがある危険物を取り扱う構築物
- (iii) 地震発生時に倒壊した場合、通行を確保すべき道路を閉塞されることとなる沿道の構築物

#### (b)防災拠点となる公共建築物

岡山県建築物耐震対策等基本方針に定める「災害対策本部、地方本部及び現地対策本部を設置し、被災後応急活動や復旧活動の拠点となる建築物（区分1）」及び「避難者及び傷病者の救援活動等の拠点となる建築物（区分2）」等の防災拠点となるすべての公共建築物について、重点的に耐震化が進められている。

#### (c)要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法により、病院、店舗、ホテルなどの不特定多数の者が利用する建築物、老人ホーム等の避難に配慮を要する者が利用する建築物及び危険物を一定量以上貯蔵又は処理している大規模な貯蔵場等のうち大規模なものについては、平成27年末までに耐震診断結果を報告することが義務付けられ、その結果を所管行政庁が公表することとなった。県では、指導・助言等を行い、要緊急安全確認大規模建築物の耐震化を促進している。

#### (d)要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法により、都道府県耐震改修促進計画又は市町村耐震改修促進計画に記載されている次の建築物のうち、耐震関係規定に適合しない建築物は、所管行政庁が定めた期限までに耐震診断結果を公表することが義務付けられ、その結果を所管行政庁が公表することとなっている。岡山県は、これらの建築物についても耐震化を促進している。

- (i) 大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物
- (ii) 耐震診断を行わせ、耐震改修の促進を図ることが必要な、相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路等の沿道建築物

表 特定建築物一覧表（「岡山県耐震改修促進計画」より抜粋）

用途			指導・助言対象建築物	指示対象建築物	耐震診断義務付け対象建築物	
			特定既存耐震不適格建築物の要件(法第14条) ※下記のほか、住宅や小規模建築物等全ての既存耐震不適格建築物が指導・助言対象となる。	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物(法第15条)	要緊急安全確認大規模建築物(附則第3条) 要安全確認計画記載建築物(法第5・6・7条)	
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 *屋内運動場の面積を含む	階数2以上かつ1,500㎡以上 *屋内運動場の面積を含む	要緊急安全確認大規模建築物	階数2以上かつ3,000㎡以上 *屋内運動場の面積を含む	
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上				
病院	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	要緊急安全確認大規模建築物	階数3以上かつ5,000㎡以上	
ホテル						
事務所						
老人ホーム	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	要緊急安全確認大規模建築物	階数2以上かつ5,000㎡以上	



危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	階数 1 以上かつ 500 m <sup>2</sup> 以上		階数 1 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上で敷地境界線から一定距離以内に存する建築物
緊急輸送道路沿道建築物	県又は市町村が耐震改修促進計画で指定する緊急輸送道路等の沿道建築物であって、前面道路幅員の 1/2 超の高さの建築物(道路幅員が 12 m 以下の場合は 6m 超)	左に同じ	要 安 全 確 認 計 画 記 載 建 築 物	県又は市町村が耐震改修促進計画で指定する重要な緊急輸送道路等の沿道建築物であって、前面道路幅員の 1/2 超の高さの建築物(道路幅員が 12m 以下の場合は 6 m 超)

(2) 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

① 想定される地震の規模、想定される被害の状況

ア 南海巨大トラフ地震

(a) 想定される地震の規模

震度 6 強	岡山市（北区を除く）、倉敷市、笠岡市	3 市
震度 6 弱	岡山市（北区）、玉野市、井原市、総社市、備前市、瀬戸内市、赤磐市、浅口市、和気町、早島町、里庄町、矢掛町	8 市、4 町
震度 5 強	津山市、高梁市、新見市、真庭市、美作市、勝央町、久米南町、美咲町、吉備中央町	5 市、4 町
震度 5 弱	新庄村、鏡野町、奈義町、西粟倉村	2 町、2 村

（「岡山県耐震改修促進計画」より）

(b) 被害想定

県想定と国想定が異なるのは、県想定に使用されたデータ等が国よりも詳細なものとなっているためである。

【建物被害】

項目	棟数	
	県想定	国想定
揺れによる全壊	4,690	約 18,000
液状化による全壊・大規模半壊	13,345	約 5,200
津波による全壊	318	約 90
急傾斜地崩壊による全壊	221	約 200
地震火災による消失	3,911	約 11,000
合計（棟）	22,485	約 34,000

（「岡山県耐震改修促進計画」より）

※「地震により堤防等が破壊される」場合、県想定は全壊数が約 8,500 棟増加、国想定は約 1,100 棟増加。

【人的被害】

死者数（被害が最大となるもの）：冬・深夜に発生した場合

項目	人数	
	県想定	国想定
建物倒壊による死者数	305	約 1,100
津波による死者数	40	約 40
急傾斜地崩壊による死者数	20	約 10

地震火災による死者数	0	約 10
屋外落下物等による死者数	0	0
合計（人）	365	約 1,200

（「岡山県耐震改修促進計画」より）

※早期避難率低（直接避難 20%、用事後避難 50%、切迫避難 30%）の条件で算定

※「地震により堤防等が破壊される」場合、津波による死者数が県想定は約 2,700 人増加、国想定は約 600 人増加。

負傷者数（被害が最大となるもの）：冬・深夜に発生した場合

項目	人数	
	県想定	国想定
建物倒壊による負傷者数	7,534	約 17,000
津波による負傷者数	73	約 20
急傾斜地崩壊による負傷者数	25	約 20
地震火災による負傷者数	2	約 70
屋外落下物等による負傷者数	0	約 20
合計（人）	7,634	約 17,000

（「岡山県耐震改修促進計画」より）

※「地震により堤防等が破壊される」場合、津波による負傷者数が県想定は約 4,100 人増加、国想定は約 20 人増加。

## イ 断層型地震

断層名	山崎断層帯 (※)	那岐山断層帯 (※)	中央構造線 断層帯 (※)	長者ヶ原－ 芳井断層	倉吉南方の 推定断層	大立断層・田代峠 －布江断層
マグニチュード	8.0	7.6	8.0	7.4	7.2	7.2
発生確率	ほぼ 0～1%	0.06～0.1%	ほぼ 0～0.3%	0.09%	未推計	未推計
県内最大震度	6 強	6 強	6 弱	6 強	6 強	6 強
震度 6 弱以上の市 町村(下線は震度 6 強)	津山市 <u>美作市</u> 鏡野町 勝央町 <u>奈義町</u> 西栗倉村	<u>津山市</u> 真庭市 美作市 <u>鏡野町</u> 勝央町 <u>奈義町</u> 美咲町	岡山市 倉敷市 笠岡市	岡山市 倉敷市 <u>笠岡市</u> 井原市 浅口市 早島町 里庄町	<u>真庭市</u> 鏡野町	津山市 <u>真庭市</u> 新庄村 <u>鏡野町</u> 奈義町

断層名	鳥取県 西部地震	鹿野・ 吉岡断層	長尾断層 (※)	宍道湖南方 の地震	松江南方の 地震	宍道断層
マグニチュード	7.3	7.2	7.1	7.3	7.3	7.1
発生確率	未推計	未推計	ほぼ0%	未推計	未推計	0.1%
県内最大震度	6強	5強	5弱	4	4	4
震度6弱以上の市 町村(下線は震度6 強)	<u>新見市</u> 真庭市 新庄村	県内最大震度から、それほど大きな被害は見込まれないことから、被害想定は行っていない。				

(「岡山県耐震改修促進計画」より)

注) 1 断層名欄の※は主要活断層

- 2 マグニチュードは地震の規模を表し、国や近隣県が推計し被害想定に用いたもの
- 3 発生確率は今後30年間に地震が発生する確率(地震調査推進研究本部、産業技術総合研究所)

## ② 耐震化の目標と指標

### ア 耐震化の現状と目標

#### (a) 住宅(参考)

区分	当初の耐震化率 (平成17年度末)	現状の耐震化率 (平成26年度末)	当初目標とした 耐震化率 (平成27年度末)	目標の耐震化率 (平成32年度末)
住宅	67%	75%	90%	95%

(「岡山県耐震改修促進計画」より)

#### (b) 特定建築物<sup>※1</sup>

特定建築物に関する耐震化率の現状及び目標は以下のとおりとなっている。なお、すべてが県有資産というわけではなく、例えば、区分1における県有資産の耐震化率は約80%、区分2では100%となっている。なお、県が保有する危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物はない。

区分			当初の耐震化率（平成17年度末）	現状の耐震化率（平成26年度末）	当初目標とした耐震化率（平成27年度末）	目標の耐震化率（平成32年度末）
多数の者が利用する建築物※2	1 災害対策本部及び現地対策本部を設置し被災後応急活動や復旧活動の拠点となる建築物	県・市町村の庁舎、警察本部、警察署で地域防災計画等で定めるもの	49% (48%)	65%	100%	95% (代替施設の耐震化率100%※3)
	2 被災時に、避難者及び傷病者の救援活動など救助活動の拠点となる建築物	公立の学校、病院、体育館、公民館、消防署等で地域防災計画等で定めるもの	52% (50%)	79%	80%	95%
	3 不特定多数の者が利用する建築物	病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店等で法の指示対象建築物	77% (61%)	83%	80%	95%
	4 その他の建築物	賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿、事務所、工場等	77% (69%)	84%	80%	95%
危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物			76% (70%)	78%	85%	95%

（「岡山県耐震改修促進計画」より）

- ※1 本計画において、耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物と用途・規模要件が同じ全ての建築物を「特定建築物」という。
- ※2 多数の者が利用する建築物の区分は「岡山県建築物耐震対策等基本方針」による。
- ※3 区分1の耐震化率の目標を95%に設定するとともに、災害時に代替施設となる建築物の耐震化率を100%にすることを目標としている。

## イ 耐震化の指標

県が所有する建築物については、岡山県国土強靱化地域計画で定めた指標を踏まえ、計画的に耐震化に取り組むこととされている。

### (参考)【岡山県国土強靱化地域計画の指標】

多数の者が利用する建築物の耐震化率	80% (平成 25 年)	95% (平成 32 年)
県庁舎、県民局及び地域事務所の耐震化率	52.4% (平成 27 年)	70% (平成 35 年)
警察本部庁舎及び県下の警察署の耐震化率	87% (平成 26 年)	91% (平成 32 年)

(「岡山県耐震改修促進計画」より)

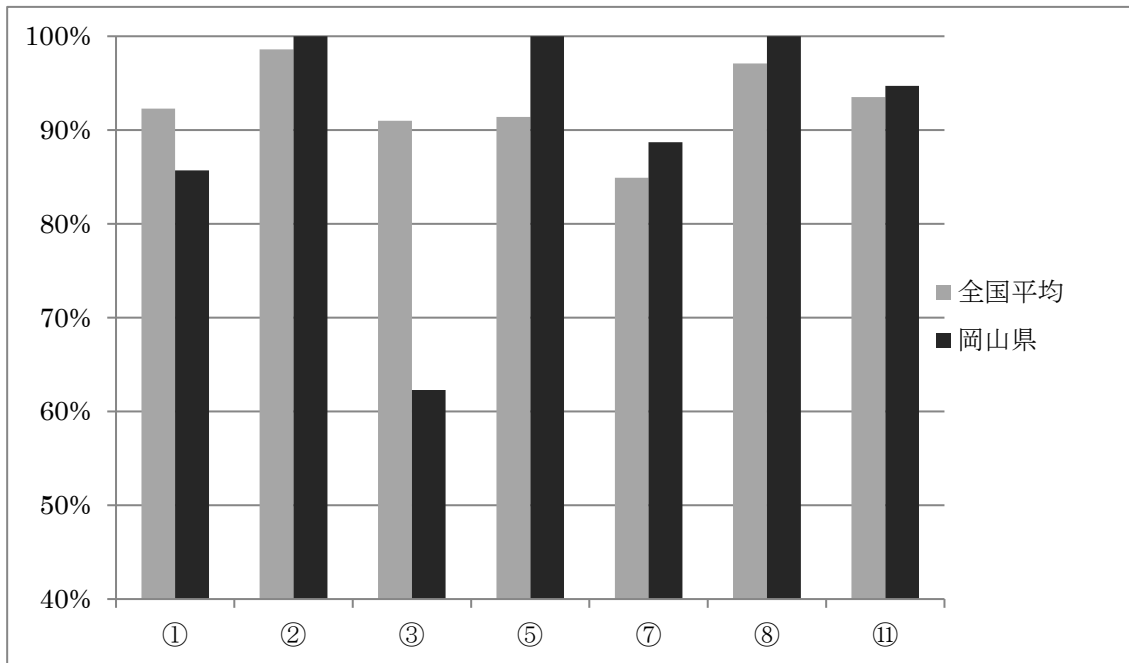
### (3) 他都道府県との比較

防災拠点となる公共施設等の耐震化推進状況調査報告書（消防庁国民保護・防災部防災課、平成 29 年 11 月）によると、岡山県が所有・管理する建築物（非木造のうち、2 階以上又は延べ床面積 200 平方メートル超）のうち防災拠点となる施設の耐震化状況は以下のとおりとなっている。

### 【防災拠点となる公共施設等の耐震化率（平成 28 年度末）】

区分	全国平均	岡山県	岡山県の順位	備考
① 社会福祉施設	92.3%	85.7%	37 位	
② 文教施設（校舎、体育館）	98.6%	100%	1 位	34 都道府県が 100%
③ 庁舎	91.0%	64.3%	45 位	
④ 県民会館・公民館等	96.5%	-	-	岡山県は該当なし
⑤ 体育館	91.4%	100%	1 位	29 都道府県が 100%
⑥ 診療施設	93.7%	-	-	岡山県は該当なし
⑦ 警察本部、警察署等	84.9%	88.7%	27 位	
⑧ 消防本部、消防署所	97.1%	100%	1 位	36 都道府県が 100%
⑨ その他	93.5%	94.7%	34 位	

(「防災拠点となる公共施設等の耐震化推進状況調査報告書」を集計)



【防災拠点となる公共施設等の分類基準】

区分	防災拠点と位置づける施設
①社会福祉施設	全ての施設
②文教施設（校舎、体育館）	指定緊急避難場所又は指定避難所に指定している施設
③庁舎	災害応急対策の実施拠点となる施設
④県民会館・公民館等	指定緊急避難場所又は指定避難所に指定している施設
⑤体育館	指定緊急避難場所又は指定避難所に指定している施設
⑥診療施設	地域防災計画に医療救護施設として位置づけられている施設
⑦警察本部、警察署等	全ての施設
⑧消防本部、消防署所	全ての施設
⑨公営住宅等	無
⑩職員公舎	無
⑪その他	指定緊急避難場所又は指定避難所に指定している施設

#### (4) 指摘事項

岡山県耐震改修促進計画で定められた特定建築物のうち、災害対策本部及び現地対策本部を設置し、被災後応急活動や復旧活動の拠点となる建築物における県有財産の耐震化率は約80%となっており（平成28年度末時点）、県によると平成32年度末の目標である95%を達成することは困難な状況になっているとのことである。

災害対策本部及び現地対策本部を設置し、被災後応急活動や復旧活動の拠点となる建築物は、実際に震災が発生した場合、極めて重要な役割を果たすこととなるため、耐震化率の向上に努め、可能な限り目標値に近づけることが重要と考えられるが、計画の見直しについて議論されていない。

他の都道府県と比較した場合、岡山県は庁舎の耐震化率の低さが顕著であることから、これらを中心に計画の見直しを実施すべきである。

#### 【防災拠点となる公共施設等の耐震化率（平成28年度末）】

区分	全国平均	岡山県	岡山県の順位
③ 庁舎	91.0%	64.3%	45位



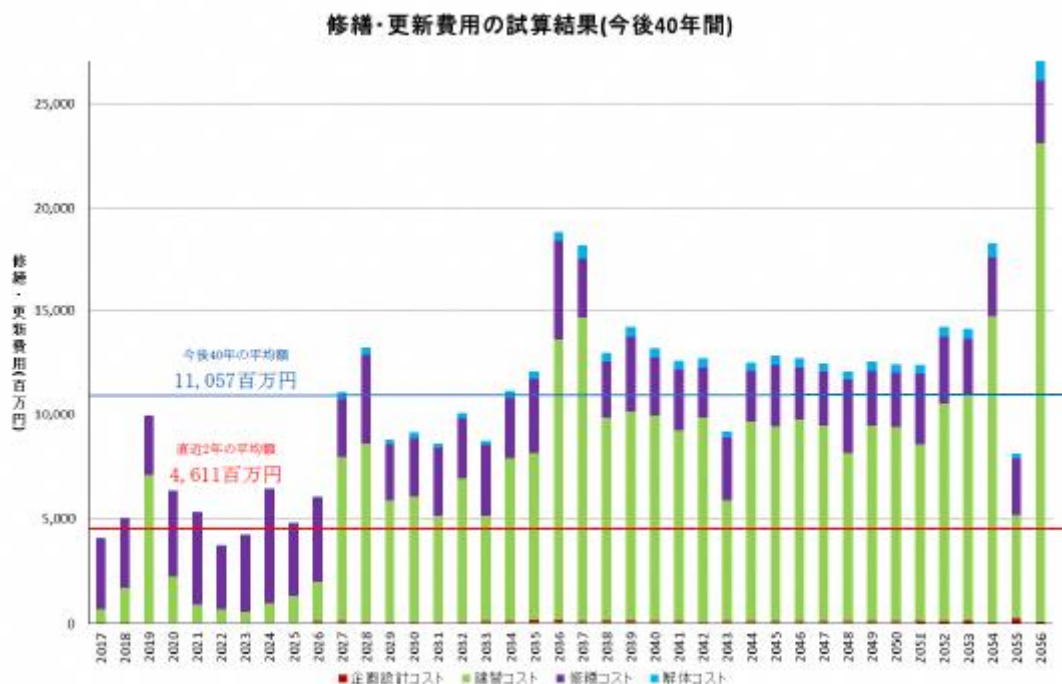
## 2 公有財産の将来負担

県では、高度経済成長期を中心に大量に整備された公共施設の老朽化の進行に対応するため、国の動きとも歩調を合わせ、全庁的・長期的な視点に立って平成29年3月に岡山県公共施設マネジメント方針を策定している。

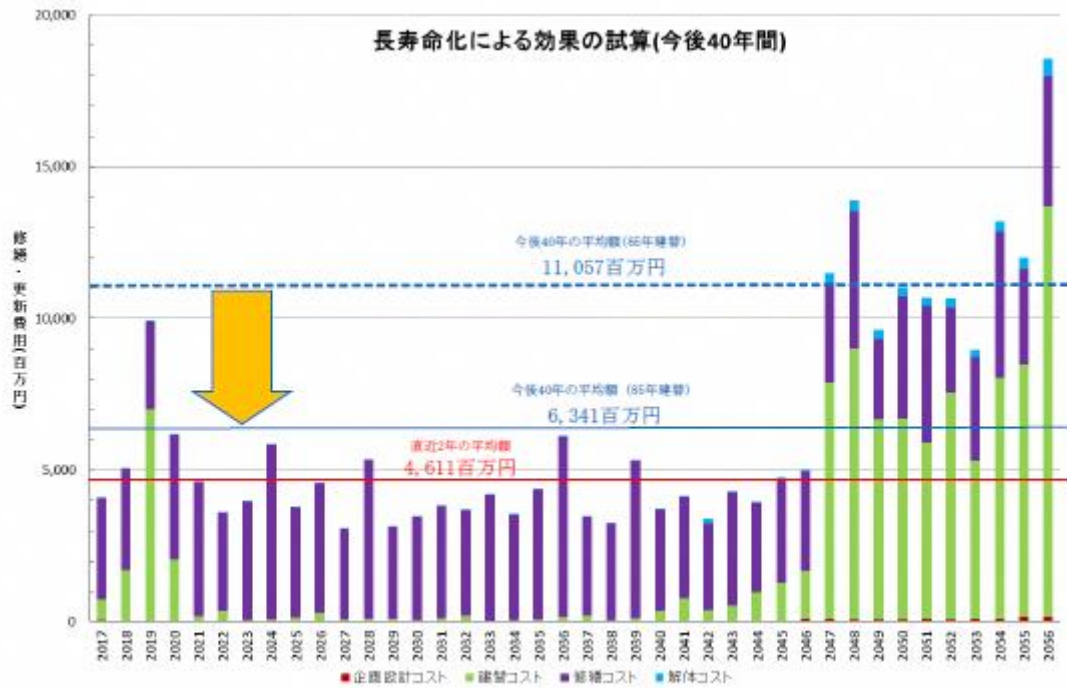
この方針に伴い、公共施設の老朽化が進み、厳しい財政状況が続く中、人口減少等による公共施設の利用需要の変化に対応して、長期的視点に立ち、長寿命化、耐震化、更新、統廃合などを計画的に実施し、財政負担の軽減・平準化と行政需要に応じた施設機能の確保を図ることにより、必要な行政サービスを持続的に提供することとしている。

この中で、この方針の将来負担は、公共建築物（庁舎、県民利用施設、学校、公舎・寮）とインフラ施設（道路、河川管理施設、県営住宅など）に分けて考えられ、現状の将来負担と、総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を経た上での将来負担がどのようになるか、県が試算の上対比している。

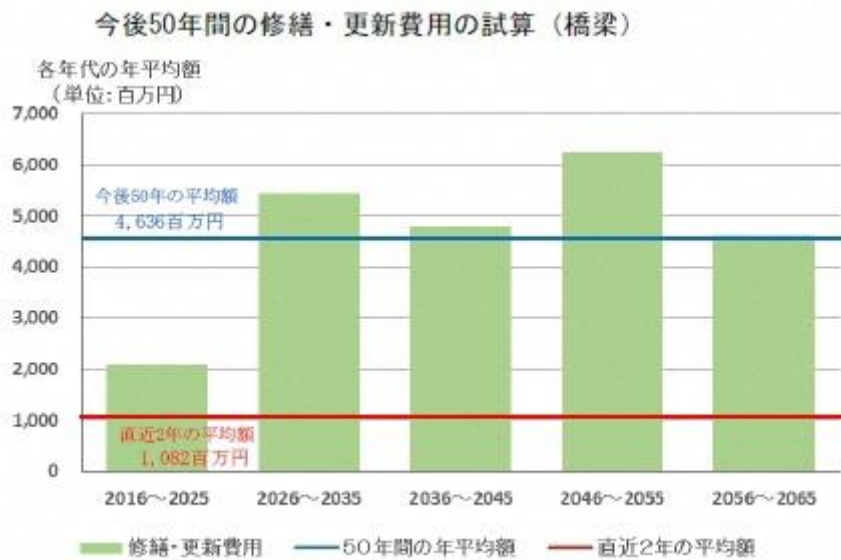
### 公共建築物の現状の将来負担



公共建築物の基本方針等を踏まえた将来負担



インフラ施設（橋梁）の現状の将来負担



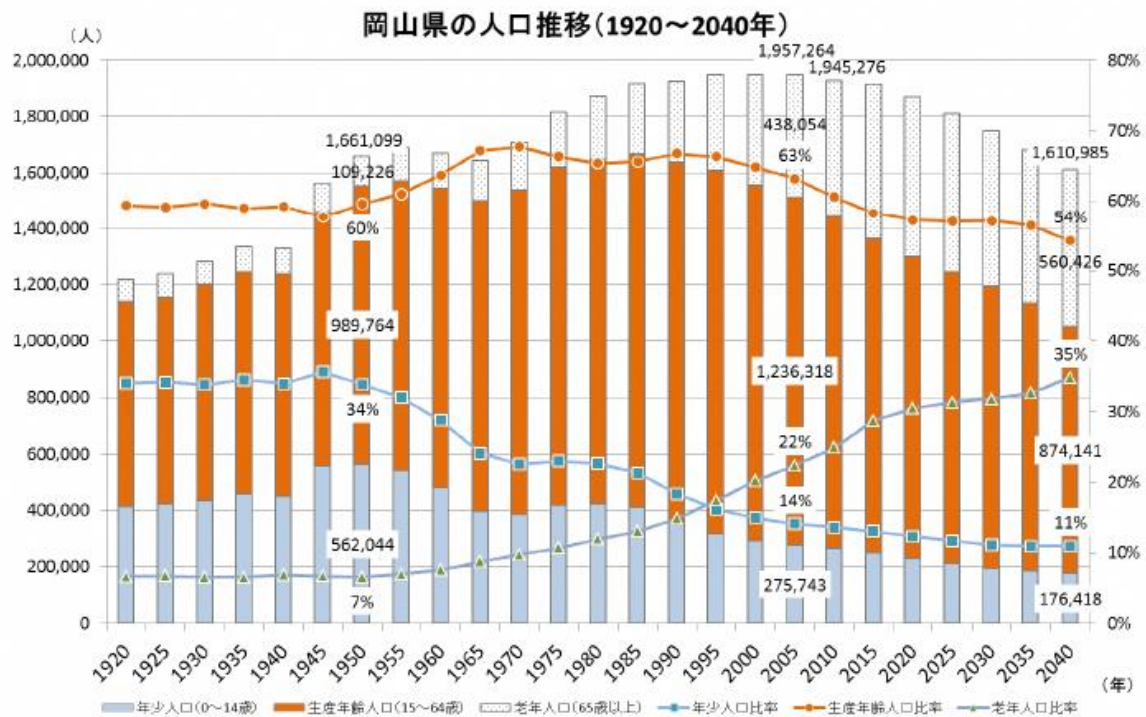
インフラ施設（橋梁）の基本方針等を踏まえた将来負担



(意見)

このように一定の将来負担を把握し、基本方針等を踏まえた行動により将来負担を減少させようとする取組は非常に評価されるものであり、今後、次の視点も取り入れてさらに有用なものとしていくべきである。

- ① 試算額については、その後の実績額と乖離が生じるものであるため、比較分析によって試算の精度を高め修正していく仕組みを確立することが重要である。
- ② 施設等の統合や廃止について、固有の施設は、ほぼ現状維持とされている。後述の岡山県の人口予測によれば、今後20年間で人口が約30万人減少する上に、老年から年少までの世代割合についても大きく変化することが見込まれている。これらの要素は税収や公有財産の利用度にも影響を及ぼすと考えられる。現時点の将来負担の試算額でも県の財政にとっては非常に重い負担である上に、人口減少による税収負担や利用度の低下が想定されるのであるから、施設等の統廃合が必要となることは十分予想される。統廃合の選択が将来負担をどのように変化させるかを把握し、岡山県の将来の財政に及ぼす影響を検討することがより実態に促したものと考えられるため、各所管部署で連携し、施設等の統廃合と将来負担をセットで議論を進めていくべきである。



※平成 22 年までは総務省統計局「国勢調査」、平成 27 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成 25 年 3 月推計)」より作成。社人研の推計は、出生中位(死亡中位)の仮定。また、国勢調査(実績)に基づいて算出された純移動率が、平成 27(2015)年~32(2020)年までに定率で 0.5 倍に縮小し、その後はその値を平成 47(2035)~52(2040)年まで一定と仮定。

(岡山県人口ビジョン平成 27 年 10 月)

## 第5 むすび

公有財産の監査を通じて、切実に感じたことは、高度経済成長期あるいはそれ以前に大量に整備された公共施設が、その後の地域人口減少や行政の統廃合、あるいは老朽化による要因によって本来の使命を終え、未利用となり処分もままならない現状であった。この問題は担当部局では対応できず、管理コストの低減を含めた将来的な方針は全庁的に検討していくべきものと痛感している。

現状の岡山県財務規則では、公有財産の管理について総務部長が総括するとともに、個別財産については所管部署の課長が管理する旨定められている。このような管理の下、財産活用課では公有財産に関する総括部門として、公有財産台帳の整備、未利用地調査の取りまとめ等を行っているが、県が保有する公有財産全体について網羅的な利用状況及び問題点の把握は行っていない。また、個別の公有財産については所管部署の課長に管理責任があり、個別公有財産に関する利活用の検討、貸付料の算定、不法占拠又は境界不確定に起因する問題点の解決等については、所管部署での対応が行われている。これら現在の所管部署主体の管理方法には次のような問題があり、全庁的な管理方法を導入することにより改善を期待する。

### ① 未利用地の管理について

現在でも全庁横断的な未利用地の把握方法として「未利用県有財産（土地）調査」が行われているが、売払いが適当かつ可能であるかどうかについて、まず所管部署が判断し申告する方式を採用しているため、所管部署が売払いを行うことが不適當又は困難と判断した場合には俎上に上がらないという問題点がある。

### ② 使用料・貸付料の算定

使用料・貸付料については、各所管部署において「行政財産使用許可事務取扱基準」に準じて算定が行われている。原則として時価に基づく金額が算定されるが、公共団体が公共用途に利用する場合、県が誘致した事業者が利用する場合、県知事が必要と認めた場合などの減免措置が設けられている。当該減免措置の適用にあたっては所管部署の判断によっており、所管部署間で不整合が生じる可能性がある。

### ③ 不法占拠・境界不確定への対処

管理が不十分であること、又は、過去からの経緯等によって、不法占拠又は境界の不確定が生じている公有財産が少なからず存在することが実情であり、時効取得や利活用に支障をきたす等の問題がある。不法占拠・境界不確定の解消に向けては法的な要素を含むため、高度な知識と経験が不可欠であるが、所管部署担当者の知識・経験の程度には幅があり、案件ごとに対応方法が異なる可能性や適切な対応がなされない可能性がある。

### ④ 平成 16 年度の包括外部監査結果への対応

公有財産をテーマにした包括外部監査が平成 16 年度に行われており、その監査結果として掲記されている財産がその後 10 年以上も経過しているにも関わらず、今回の監査でも意見を記載しているものが引続き存在していた。これは所管部として様々な検討に取り組んできたものの、部署をまたぐ横断的な協議や連携において不十分な面があった可能性がある。

これらの問題に対して、法律問題や登記に関する見識が深い職員や外部の専門家を交えた専門部署を組成し、管理コストの低減、使用料等の減免の統一的な実施、不法占拠等の状況の解消に向けて取り組んでいくことを期待する。

最後に、今回の監査で所管部署と意見交換をするなかで、未利用の公有財産のうち、これまであまり意識されていなかった事案について、実際に利活用又は売却の取組が開始されたものもあり、これらは監査を担当した者として喜びである。

以 上

(参考資料)

以下は、「第4 監査結果 II 公有財産の状況把握に対する監査の結果 1 未利用財産  
④分類D：ニーズのないロケーションや形状であるために発生する問題」でとりあげられている未利用財産に関する各財産の詳細である。

No.・名称	No.3 新見市金谷県有地
所管部署	財産活用課
所在地	新見市金谷コブロ
面積	土地：49 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	明治23年3月6日
取得目的	地租不納につき、個人から県が取得(平成14年度の国土調査により存在が判明)
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	地租不能により県が取得したものである。狭小地であり、単独での活用は難しい形状である。

No.・名称	No.5 吉井川廃川地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市東区寺山
面積	土地：4,927.21 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和43年8月
取得目的	廃川地を引受
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	廃川地を国から引受けたもので、不整形地である。現在は一部を除き市道となっている。

No.・名称	No.6 植松県有地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市南区植松
面積	土地：6.87 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明

取得時期	昭和 52 年 6 月 3 日
取得目的	寄付により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	国からの寄付により取得した狭小地であり、売却は困難と考えられる。

No. ・ 名称	No. 7 元津山保健所福渡支所犬処理用地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市北区建部町福渡川口四ツ木鼻 1733
面積	土地：1,760.8 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	158,900 円
取得時期	昭和 40 年 3 月 31 日
取得目的	犬の処理施設用地とするため。
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	犬の処分用地として取得したが、地元反対により実現しなかったため、残存している。当該土地は山中にあることから、売却は困難と考えられる。

No. ・ 名称	No. 8 元酪農試験場
所管部署	財産活用課
所在地	津山市大田大正開 850
面積	土地：358 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	4,152,800 円
取得時期	平成 2 年 8 月 1 日
取得目的	用途廃止により、総合畜政センターから引受
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	民家に隣接した雑種地である。

No. ・ 名称	No. 9 元美作畜犬舎敷地
所管部署	財産活用課
所在地	津山市総社大根山 531
面積	土地：277.04 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	175,700 円



取得時期	昭和 39 年 1 月 17 日
取得目的	犬舎用地とするため
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	犬の処分用地として取得されたが、地元反対により実現しなかった。現在、競争入札の対象となっているが、立地は悪くないものの、不整形地であることから、売却には至っていない。

No.・名称	No. 11 津山市中北上県有地
所管部署	財産活用課
所在地	津山市中北上高砂 1772
面積	土地：145 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 25 年 11 月 15 日
取得目的	地租滞納により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	地租滞納により取得したものの、未利用となっている。現況は山中の土地であり、売却は困難と考えられる。

No.・名称	No. 14 真庭廃道敷
所管部署	財産活用課
所在地	真庭市勝山林の下
面積	土地：2,917.19 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 34 年 2 月 3 日
取得目的	国から譲与
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	県道・国道・山林などであり、飛び地となっている。いずれも売却は困難と考えられる。

No.・名称	No. 16 矢掛町廃道敷（東三成）
所管部署	財産活用課
所在地	矢掛町東三成川原谷 588-1
面積	土地：542 m <sup>2</sup>

	建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 38 年 5 月 1 日
取得目的	道路法により県へ帰属
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	国から譲与された廃道敷である。県道の法面となっており売却は困難と考えられる。

No. ・ 名称	No. 17 里庄町新庄県有地
所管部署	財産活用課
所在地	里庄町新庄屋形 6044-2 ほか
面積	土地：227 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	明治 35 年 7 月 4 日
取得目的	不明
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	平成 24 年に JR より、照会があり判明したものである。線路沿いの細長い土地であり、売却は困難と考えられる。

No. ・ 名称	No. 18 元津山東高等学校（苫田分校）
所管部署	財産活用課
所在地	鏡野町井坂、及び至孝農下木原 495
面積	土地：2,036.26 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 31 年 3 月 31 日
取得目的	不明
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	当該土地は昭和 31 年に周辺の 4 村から寄付を受けたものであり、4 か所の飛び地となっている。現況は河川敷・道路の一部、橋の袂となっており、売却は困難と考えられる。

No.・名称	No. 21 神武天皇史跡地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市南区宮浦高島 3269-3
面積	土地：198 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 15 年 12 月 24 日
取得目的	寄付により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	島にある神社に隣接しており、史跡が存在している。離島であり売却は困難と考えられる。

No.・名称	No. 22 笹ヶ瀬川廃川地（古新田）
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市南区古新田東新田 1591-1
面積	土地：318.39 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 35 年 12 月 9 日
取得目的	埋立により取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	昭和 35 年に河川を埋め立てられたことにより出現したものであり、一部を売却した後の残地である。河川沿いのため利用見込みは低く、売却は困難と考えられる。

No.・名称	No. 25 御津地方事務所跡地
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市北区奉還町 3 丁目 2062-46
面積	土地：25.09 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	平成 4 年 1 月 27 日
取得目的	御津地方事務所用地とするため
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	昭和 17 年ごろまで御津地方事務所が存在していたが、その一部を売却した後の残地である。住宅の合間の土

	地であり、売却は困難と考えられる。
--	-------------------

No.・名称	No. 27 元岡山西警察署大窪駐在所
所管部署	財産活用課
所在地	岡山市北区大窪字十五 446-4
面積	土地：0.54 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 61 年 2 月 27 日
取得目的	元岡山西警察署大窪駐在所用地とするため
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	駐在所用地であり、平成 11 年にその大部分を売却した後の残地である。現況は水路となっている。

No.・名称	No. 28 高梁川廃川地（連島）
所管部署	財産活用課
所在地	倉敷市連島町西之浦弁財天地先
面積	土地：1,064.57 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 40 年 3 月 31 日
取得目的	用途廃止により河川課から受入
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	河川課から引き継いだものであり、売却後の残地である。現況は道路の法面と思われるが、場所が特定できないため売却は困難である。

No.・名称	No. 31 元玉島警察署長尾宿舎
所管部署	財産活用課
所在地	倉敷市玉島長尾西不動迫
面積	土地：53.67 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	平成 12 年 9 月 18 日
取得目的	用途廃止により玉島警察署から引受(売却後の残地)
財産の区分	普通財産

取得の経緯及び現況	警察宿舎廃止の際に売却した土地の残地である。現況は市が管理する河川敷の一部である。
-----------	---

No.・名称	No. 33 保健福祉課会議室・倉庫
所管部署	保健福祉課
所在地	岡山市北区出石町 1-1-101
面積	土地：135.42 m <sup>2</sup> 建物：481.5 m <sup>2</sup>
取得価額	不明
取得時期	不明
取得目的	会議室及び倉庫として利用するため
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	保健福祉課会議室（ゆうあいプラザビル）は、平成 17 年 8 月まで「おかやまボランティア・NPO 活動支援センター」が入居していたが、同センターが新たに完成したきらめきプラザへ移転した後は、他部局が倉庫として使用している。

No.・名称	No. 37 勤労者いこいの村
所管部署	労働雇用政策課
所在地	瀬戸内市邑久町虫明大ヅリ 5061
面積	土地：1,141.415 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	昭和 48 年～昭和 49 年
取得目的	東備地域の開発拠点
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	東備地域の開発拠点として取得した用地(1,280 千平方メートル)の一部である。そのうち、雇用・能力開発機構が設置した勤労者のための保養施設である勤労者いこいの村(現:岡山いこいの村)の敷地(138 千平方メートル)は県の財政悪化に伴い平成 19 年に所在する瀬戸内市に売却された。なお、保養施設は平成 16 年に瀬戸内市が雇用・能力開発機構から取得した。当該土地は保養所施設を囲む周囲の山中に位置し、勤労者いこいの村の遊歩道を除き、接続道がないのが現状である。

No.・名称	No. 38 元農業試験場
所管部署	農政企画課
所在地	赤磐市津埼東田 62
面積	土地：31,882 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	平成 24 年 1 月 6 日 他 2 件
取得目的	試験研究の終了に伴い、未利用地になったもの。
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	平成 22 年の農林水産部関係の試験研究機関の再編統合により、平成 24 年に試験研究としての用途廃止がなされたものである。現在は未利用となっており、売却の方針で検討している。

No.・名称	No. 39 元水産試験場
所管部署	農政企画課
所在地	瀬戸内市牛窓町鹿忍池浦 35
面積	土地：6,920.83 m <sup>2</sup> 建物：2,307.67 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：84,326,690 円 建物：不明
取得時期	土地：平成 24 年 1 月 11 日 他 3 件 建物：平成 24 年 1 月 11 日
取得目的	土地：試験研究の終了に伴い、未利用地となったもの。 建物：老朽化による庁舎移転に伴い、未利用になったもの。
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	昭和 44 年に試験場の庁舎を整備した。その後、老朽化に伴って、庁舎を別途新設したため、平成 24 年から未利用になっており、売却の方針で検討している。

以下の「元水産試験場公舎」と「元水産試験場場長公舎」は、財産登録は分かれているが、元水産試験場公舎として一体である。

No.・名称	No. 40 元水産試験場公舎
所管部署	農政企画課
所在地	瀬戸内市牛窓町鹿忍字池浦 32

面積	土地：－ 建物：69.56 m <sup>2</sup>
取得価額	1,950,000 円
取得時期	平成 24 年 1 月 11 日
取得目的	老朽化による庁舎移転に伴い、未利用になったもの。
財産の区分	普通財産

No.・名称	No. 41 元水産試験場場長公舎
所管部署	農政企画課
所在地	瀬戸内市牛窓町鹿忍沖 685-3
面積	土地：353.13 m <sup>2</sup> 建物：81.15 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：不明 建物：3,935,000 円
取得時期	土地：平成 24 年 1 月 11 日 建物：平成 24 年 1 月 11 日
取得目的	老朽化による庁舎移転に伴い、未利用になったもの。
財産の区分	普通財産

No.・名称	No. 42 北海道ももたろう温泉
所管部署	畜産課
所在地	北海道山越郡八雲町大字桜野 138-1
面積	土地：－ 建物：117.28 m <sup>2</sup>
取得価額	24,540,320 円
取得時期	平成 6 年 11 月 19 日
取得目的	桜野牧場職員及び牧場研修生の福利厚生
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	平成 6 年に完成した桜野牧場に隣接している温泉施設であり、岡山県畜産公社の職員が利用していた。 平成 12 年に閉鎖したのちは、未利用となっている。温泉施設としての機能もしておらず、維持管理費は発生していない。管理としては桜野牧場の職員に見回りをお願いしている程度である。 県としては売却方針であるが、近隣の温泉施設も閉鎖している状況であり、温泉施設としての需要は少ない。

No.・名称	No. 43 元広域営農団地農道整備事業用地
所管部署	農村振興課
所在地	井原市芳井町宇戸川 他
面積	土地：80,919.3 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	28,335,740 円
取得時期	平成9年11月6日～平成17年11月15日
取得目的	広域営農団地農道整備事業用地として取得
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	広域営農団地農道の計画に基づき、用地取得し、一定の整備はされたものの規模等が予定より縮小されたことから、未利用地として残存しているものである。

No.・名称	No. 45 農林水産総合センター公舎（農業試験場公舎）
所管部署	農林水産総合センター
所在地	赤磐市東窪田 293
面積	土地：－ 建物：396.15 m <sup>2</sup>
取得価額	2,500,000 円ほか6件※複数有り 合計9,806,300 円
取得時期	昭和41年12月20日 ※複数回有り
取得目的	職員の宿舎として
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	建物使用に対する需要がなく、ここ4年間はずべて空室となっており、未利用となっていることから、取り壊す方針である。

No.・名称	No. 46 元和牛試験場
所管部署	畜産研究所
所在地	新見市大佐永富ウシロ山 1072-2
面積	土地：1,402 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	不明
取得目的	不明
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	昭和42年に和牛試験場として移転してきたが、平成元



	<p>年に養鶏・酪農・和牛の各試験場を再編整備し、岡山県総合畜産センターを開設したのち、平成 3 年に用途廃止となって以降は未利用となっている。</p> <p>県としては売却方針であるが、需要が無い。</p> <p>もともと大部分は牛の放牧地であり、現在は雑木林となっている。</p>
--	--

No. ・名称	No. 50 備前保健所東備支所
所管部署	東備地域事務所
所在地	備前市東片上米当田 213-2
面積	土地：3,623.38 m <sup>2</sup> 建物：1,061.64 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：不明 建物：125,248,000 円
取得時期	土地：平成 6 年 4 月 1 日 建物：平成 6 年 4 月 1 日 ※複数棟有り
取得目的	機構改革により旧環境保健部の出先から所属替え
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	<p>東備保健所として地域の健康課題等に取り組んできたが、県民の期待に応える質の高いサービスを提供するため、県保健所の在り方が見直された結果、平成 21 年に県民局と同時に再編され、組織、人員が集約された。このため、東備保健所が備前保健所東備支所として和気郡の備前県民局東備地域事務所に設置されることとなった結果、当該土地建物は、未利用となったものである。</p> <p>国道 2 号線に接続する市道福原大東線に隣接しアクセスもよく、十分な面積もあるため、平成 24 年から競争入札の対象とされているが、売却には至っていない。</p>

No. ・名称	No. 51 東備保健所公舎
所管部署	東備地域事務所
所在地	備前市東片上天神 389-2
面積	土地：295.59 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	不明
取得時期	平成 6 年 4 月 1 日

取得目的	機構改革により旧環境保健部の出先から所属替え
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	東備保健所の所長が居住する公舎の用地として利用されていたものであるが、現在は更地となっている。当初は隣接地の所有者への売払いの希望調査が行われたものの、希望者はおらず、未利用となったものである。住宅地に位置するものの、接続道が狭く利便性が悪いため、売却可能性は低いものと判断される。平成22年から競争入札の対象とされているが、売却には至っていない。

No.・名称	No.52 吉岡川粒江地内廃川地
所管部署	備中県民局
所在地	倉敷市粒江(字)又兵衛新田 2080-5、他7筆
面積	土地：911.60 m <sup>2</sup> 建物：－
取得価額	91,884 円
取得時期	平成3年2月14日
取得目的	国から無償で一括譲与を受け、一部払い下げを行ったのちの不用地
財産の区分	普通財産
取得の経緯及び現況	吉岡川の河川整備を行った際出現した廃川敷である。国から一括無償譲与を受けたのち、一部を売却したあとの不用地である。当該土地は河川管理道に接しているものの、公道に接しておらず、土地利用に一定の制限が存在するため、土地利用が難しいと考えられる。

No.・名称	No.53 高梁支局独身寮（奥万田寮）
所管部署	高梁地域事務所
所在地	高梁市奥万田町 3676
面積	土地：1,385.14 m <sup>2</sup> 建物：445.43 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：不明 建物：不明
取得時期	土地：平成3年1月21日 建物：平成3年1月21日

取得目的	土地：公舎敷地として 建物：公舎として
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	高梁地域で勤務する県職員のための独身寮として利用されていたものであるが、職員の減少及び施設の老朽化に伴い、平成13年頃より未利用となっているものである。

No.・名称	No.55 勝英支局公舎（林野公舎）
所管部署	勝英地域事務所
所在地	美作市林野上へ町62
面積	土地：4,730.52 m <sup>2</sup> 建物：911.81 m <sup>2</sup>
取得価額	土地：不明 建物：131,280,000 円
取得時期	土地：昭和51年 建物：平成3年 ※複数回あり
取得目的	土地：庁舎建築 建物：職員の福利厚生
財産の区分	行政財産
取得の経緯及び現況	勝英地域で勤務する県職員のための家族寮及び独身寮として利用されていたものであるが、施設の老朽化に伴い近隣に職員寮が新築されたことにより、平成26年頃より未利用となっている。 周囲を走る幹線道路である国道からの進入路は細く、また、市道認定されていないことから、利便性が悪く売却には一定の制限が伴うため、競争入札の対象にはされていない。