

3. 実態調査からみる有効活用の検討

(1) 調査対象

今回の包括外部監査の実施にあたっては、資産の有効活用の視点から、県の財産が効率的・有効的に使用されているかを検討するために、管財課の未利用地の概念の範囲を拡大し、以下の①から③に該当する財産を未利用県有地と解釈した上で、関係部署にそのリストの提出を求めた。

① 空き家期間が3年以上経過した職員宿舎

(棟の全戸が平成18年4月以降、空き家であるもの)

平成21年5月13日付21管第50号「未利用県有地(売却処分予定)の状況について」により未利用県有地として報告済みの職員宿舎を除く。

② 県有建物が建築されていない県有地で、調査が必要と判断される敷地

県有地に県有建物が建築されていない県有地から、次の条件の敷地を除外する。

- グランド、県有林など建物の敷地以外で利用されている敷地
- 県有地面積の大半を貸し付けしている敷地
- 未利用県有地として売却を予定している敷地

③ 上記①及び②以外の県有財産で、次に該当するものと判断されるもの(未利用県有地として売却を予定している敷地を除く)

- 本来の事業に活用されていない財産
- 利用計画があるものの事業が実施されていない財産
- 事業目的を完了し将来用途廃止となることが予想される財産

(2) 調査結果の概要

調査結果の概要は、下表のとおり土地面積は 516,936.76 m²、現在評価額は 38 億 77 百万円であり、詳細については、付属資料に添付されている。全体の件数は 105 件であるが、そのうち 39 件は野菜花き試験場北信支場である。野菜花き試験場は施設ごとに把握・管理されているが、教育施設は学校単位の管理とはなっているため、たとえば飯山高等学校は複数の施設から構成されるが 1 件として数えられているほか、その中には継続利用の財産が含まれている。

表 20 調査結果の概要

項目	件数	土 地		建 物
		面積 (m ²)	現在評価額 (千円)	延床面積 (m ²)
① 空き家期間が 3 年以上経過している職員宿舎	29	23,714.14	289,236	4,317.40
② 県有建物が建築されていない県有地で、調査が必要と判断される敷地	24	236,217.01	617,625	—
③ その他				
a.本来の事業に活用されていない財産	5	71,510.80	1,123,598	24,636.48
b.利用計画があるものの事業が実施されていない財産	3	45,545.00	591,728	—
c.事業目的を完了し将来用途廃止となることが予想される財産	44	139,949.81	1,254,962	36,970.02
総合計	105	516,936.76	3,877,149	65,923.90

注：現在評価額は平成 18 年度の評価替えによる評価額である。

① 空き家期間が 3 年以上経過している職員宿舎

調査の結果、空き家となっている宿舎は 29 件 61 棟、延床面積 4,317.40 m²であり、当該職員宿舎が建設されている土地の面積は 23,714.14 m²、平成 18 年度時点の評価額は 2 億 89 百万円となっている。29 件中 24 件が築 30 年を経過した古い物件であり、中には築 40 年になる木造住宅も含まれている。また、29 件中 24 件は教育委員会所管の宿舎であり、さらに、そのうち 22 件は教職員の宿舎であった。これらは、長野や松本等の市部よりも、近年の道路交通網の整備により通勤可能地域が広がった山間部の学校の宿舎や、学校再編により統合後された学校の宿舎が多く含まれていた。これらは、管財課の未利用県有地の対象外であった。今回の監査でその理由について質問を実施したが、その主な回答は次表のとおりである。

表 21 空き家期間が3年以上経過しているが未利用県有地（建物）としない理由

項目	未利用としない理由
理由 1	国庫補助金により取得したため、該当事業以外の目的で利用することも売却することも困難であるため。
理由 2	行政財産（学校敷地）上に普通財産である宿舎が建設されているため宿舎と土地を一括して処分できないため。
理由 3	改築すれば利用の可能性があるため。
理由 4	職員数の増加や人事異動などにより将来入居の可能性があるか、入居可能な宿舎であると判断しているため。
理由 5	境界確定等が困難であり、売却が困難であるため。
理由 6	未利用であるが転用が決まっているか転用の予定があるため。
理由 7	今後も利用される可能性は低いが長期間利用せずにそのままの状態となっているため。
理由 8	宿舎の一部が入居中であり、全てが未利用となっているのではないため。

今回の調査で抽出された職員宿舎ごとの財産管理者と未利用としない理由は以下のとおりである。

表 22 空き家期間が3年以上経過しているが未利用とされない職員宿舎

財産の名称	財産管理者	未利用地としない理由							
		1	2	3	4	5	6	7	8
柴職員宿舎3号	農業大学校				○				
小原宿舎	高遠高等学校							○	
西高遠宿舎								○	
旧水汲宿舎	中信教育事務所					○			
金原ダム管理用職員宿舎	上田建設事務所	○							
豊田寮	諏訪地方事務所			○					
川底職員宿舎2件	飯田風越高等学校								○
三郷住宅2号	松本深志高等学校				○				
みこと川住宅	篠ノ井高等学校								○
社宿舎	山岳総合センター				○				
駒ヶ根工業高等学校校内 宿舎4件	駒ヶ根工業高等学校		○						
福島宿舎	伊那弥生ヶ丘高等学校				○				
立谷住宅	阿南高等学校				○				
中谷住宅					○				
校長宿舎	飯山北高等学校				○				
小丸山宿舎A	木曽青峰高等学校						○		
小丸山宿舎B								○	○
山平宿舎B								○	○
伊谷第1宿舎								○	○
伊谷第2宿舎								○	
上野職員宿舎								○	
杭の原宿舎								○	○
井戸住宅								○	
畜試職員宿舎		畜産試験場				○			
本村住宅	南安曇農業高等学校				○				
所長宿舎	体育センター				○				
島内職員宿舎	松本地方事務所				○				
中の原住宅A(1)	上伊那農業高等学校						○		
日光平宿舎C					○				

② 県有建物が建築されていない県有地で、調査が必要と判断される敷地

県有建物が建築されていない県有地のうち、調査が必要とされる敷地は24件、面積は236,217.01㎡で、平成18年時点での評価額は6億18百万円であった。これらは、いずれも県有建物が建築されていない敷地であるにもかかわらず、未利用県有地として売却を予定していないため、未利用県有地として報告されていない。これらの敷地の状況は以下のとおりであり、なかには別の用途に供されているため、実態に合わせた用途変更や所管替、貸付等の手続きが必要なものが含まれている。

表 23 県有建物が建築されておらず調査が必要と判断される敷地の状況

項目	状況
状況 1	職員宿舎の建設を予定していたが、県財政の逼迫により、建設が凍結されたため、未利用となっている。
状況 2	道路や駐車場など本来の用途とは異なる用途で利用している。
状況 3	公共用地等先行取得事業により取得したものであり、当初の計画に従って地元自治体に譲渡が決まっている。
状況 4	防災・安全上の理由により有効活用や売却が困難な状況である。
状況 5	無道路地などで処分が困難であり売却先が決まっていない。
状況 6	第三者が利用しているが、使用許可や貸付けの手続きを経ず、使用料や賃料を収受していない。
状況 7	事業のために用地を取得したが、使用せずに売却もしていない。

また、調査対象となった、県有地及びその財産管理者と上記の区分に従った調査対象地の状況は次のとおりである。