

平成 23 年度

包括外部監査結果報告書

平成 24 年 3 月

秋田県包括外部監査人
公認会計士 渡辺雅章

目 次

第 1．包括外部監査の概要

1. 外部監査の種類	4
2. 選定した特定の事件	4
3. 外部監査の対象期間	4
4. 事件を選定した理由	4
5. 外部監査の方法	
(1) 監査の着眼点	4
(2) 主な監査手続	4
6. 外部監査の実施時期	5
7. 外部監査の実施者	5
8. 利害関係	5

第 2．県有財産の概要

1. 監査の対象とした県有財産	
(1) 公有財産について	7
(2) 物品について	8
(3) 監査の対象とした県有財産	8
2. 県の所有する土地、建物の概要	
(1) 過去の推移	9
(2) 他県との比較	11
3. 県有財産の管理について	
(1) 財産の所管部門について	12
(2) 県有財産に関する規程等	12
(3) 公有財産台帳による管理について	14
4. 県有財産の利活用に係る県の取組について	
(1) 秋田県普通財産利用調整会議	15
(2) 秋田県県有財産利活用推進会議	16
(3) ファシリティ・マネジメントへの取組について	17

第 3．監査の結果と意見

1. 未利用財産	
(1) 概要	18
(2) 秋田県県有財産利活用推進会議	19

(3) 秋田県財産処理審査会	20
(4) 県有地売却選定評価委員会	21
(5) 未利用財産の処分フロー	21
(6) 県の公有財産管理	23
(7) 旧衛生看護学院	24
(8) 廃川敷地（犀川）	26
(9) 廃道敷地（上小阿仁）	28
(10) 南ヶ丘ニュータウン（分譲宅地、粗造成地、B地区）	31
(11) 旧秋田技術専門校跡地	35
(12) 船越第1地区	37
(13) 臨海道路背後地	41
(14) 秋田御所野西部臨空港工業団地	43
(15) 旧鉾さい流送施設（堆積場）	45
(16) 小児療育センター	47
(17) 湯沢市関口県有地	50

2. 貸付財産

(1) 公有財産の貸付に関する制度	53
(2) 貸付に係る対価の取り扱い	53
(3) 貸付財産の現況	57
(4) ルポールみずほ	60
(5) ふきみ会館	65
(6) 母子寮貸付地	66
(7) 森林科学館	69
(8) 旧農業試験場跡地	71

3. 借受財産

(1) 借受財産の概要	73
(2) 職員公舎の借受について	74

4. 県営住宅

(1) 県営住宅の概要	76
(2) 県営住宅の現状	87
(3) 課題	95

5. 県職員公舎

(1) 公舎の概況	107
(2) 公舎の管理について	110
(3) 公舎料について	112
(4) 入居率について	120
(5) 手形住吉公舎	125
(6) 高陽青柳公舎	128
(7) 岩見ダム公舎	129
(8) 湯城寮	130
(9) 湯沢愛宕公舎	131
(10) 教育庁 61	133
(11) 宮崎待機	134
(12) 三千刈共済	135
(13) 下野家後待機	136

6. 重要物品

(1) 重要物品の概要	137
(2) 検討の視点	138
(3) アンケートの実施について	138
(4) 重要物品増減の分析について	142
(5) 現場視察	145

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 項に基づく包括外部監査

2．選定した特定の事件

県有財産の有効活用について

3．外部監査の対象期間

平成 22 年度とするが、必要に応じて過年度についても対象とする。

4．事件を選定した理由

秋田県は全国的にみても人口減少率が大きく、また経済情勢も厳しい。加えて、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の県経済への影響も懸念されるところであり、今後、県税収入の大幅な減少が避けられないものと思われる一方、地方交付税の増額も厳しい状況となっている。このような中、県は行政改革を実施し無駄なコストの削減を行っているが、そのうえで取得した県有財産を有効に活用していくことがこの難局を乗り越えるために重要であり、県民にとっての関心も高いものと思われる。

また、県は平成 22 年 3 月に「新行財政改革大綱」を策定しているが、この中に「県有地や県有施設の有効活用の推進」「未利用資産の処分の促進」といった県有財産の有効活用に関する施策も盛り込んでおり、これをテーマにすることは有意義なものと判断した。

5．外部監査の方法

(1) 監査の着眼点

- ① 県有財産の状況が把握され、今後の利活用について適切な対応が取られているか
- ② 県有財産の貸付及び借受には合理性があり、その利用状況は公共の福祉の向上に資するものであるか
- ③ 県有財産の維持管理が適切に行われているか

(2) 主な監査手続

① 関係書類の閲覧

県有財産を所管する部局から関係書類及び資料の提示を受け、これらを読

覧することにより県有財産の管理、利用方法等を把握し、問題点等の検出を行った。

② 関係者への質問及びアンケート

関係書類等の閲覧等では理解が不十分であると思われる財産については県の担当者に質問を行うことにより、また、必要に応じてアンケートを実施することにより理解を深め、さらなる問題点等の検出を行った。

③ 現場視察

①、②によって現場の確認が必要と判断された県有財産について視察を行い、管理状況、利用状況の把握を行った。

6. 外部監査の実施時期

平成 23 年 7 月 6 日から平成 24 年 3 月 28 日まで

7. 外部監査の実施者

(1) 包括外部監査人

公認会計士

渡辺 雅章

(2) 補助者

公認会計士

津村 隆

公認会計士

畑山 稔

公認会計士

櫻井 康博

公認会計士

加藤 修平

公認会計士

持木 直樹

8. 利害関係

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

監査対象とした県有財産については、次ページ以降において、監査の結果は「指摘事項」として記載し、結果に添えて提出する意見については「意見」として記載している。

「指摘事項」と「意見」は別建てで記載する方法もあるが、同一場所に記載したのは、各県有財産の内容の記載や指摘事項との関連で理解されやすいと考えたことによる。

なお、報告書文中、あるいは表の合計金額は、端数処理の関係（合計を行った後に単位未満切り捨てで表記した）で内訳金額の合計と一致しない場合がある。

第 2． 県有財産の概要

1． 監査の対象とした県有財産

地方自治法上、県が所有する財産は、公有財産、物品、債権、基金に分類される（地方自治法（以下この項で「法」という。）第 237 条第 1 項）。このうち公有財産及び物品の内容は以下に記載のとおりである。

（1） 公有財産について

公有財産については法第 238 条第 1 項により以下のとおり定義されている。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

なお、公有財産は「行政財産」と「普通財産」に分類されている（法第 238 条第 3 項）。

① 行政財産

行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいう（法第 238 条第 4 項）。ここで、公用に供する財産（公用財産）は、地方公共団体がその事務又は事業等を行うために直接使用することを本来の目的とする公有財産であり、これには、県庁舎、警察署、自治研修所、試験研究機関等が該当する。また、公共用に供する財産（公共用財産）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公有財産であり、これには、学校、県営住宅、公園、博物館等がある。

行政財産は法で認められる場合を除き、貸し付け、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（法第 238 条の 4 第 1 項、第 2 項）。

② 普通財産

普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう（法第 238 条第 4 項）。

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができ（法第 238 条の 5 第 1 項）、普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができ（法第 238 条の 5 第 2 項）、これらが制限される行政財産と異なっている。

（2）物品について

物品は、普通地方公共団体の所有に属する動産で、

- ・現金（現金に代えて納付される証券を含む。）
- ・公有財産に属するもの
- ・基金に属するもの

以外のもの及び普通地方公共団体が使用のために保管する動産（政令で定める動産を除く。）をいう（法第 239 条第 1 項）。

（3）監査の対象とした県有財産

平成 22 年度末において県の保有する県有財産の状況は（表 2-1）のとおりである。財産の範囲が広範囲にわたることから（表 2-1）で※印を付した財産について基本的に 10 百万円以上の財産の中から一部を抽出し今回の監査の対象とすることにした。なお、立木、船舶、航空機については、監査対象にはしたが、詳細な検討を要するものではないと判断し、詳細検討、報告書への記載を行っていない。

また、借受財産は県が所有する公有財産ではないが、公有財産の使用と同じ目的で民間等から借受を行っているものであって、公有財産と同様に管理することが求められることから、基本的に年間賃借料 10 百万円以上の借受財産のうちの一部についても今回の監査対象に加えている。

(表 2-1) 平成 22 年度末の県有財産の状況

区分		単位	数量	金額（百万円）	
公 有 財 産	土地	m ²	99,210,429	261,249	※
	建物	m ²	2,073,997	228,985	※
	立木	m ³	1,483,960	4,458	※
	船舶	隻	3	2,966	※
	航空機	機	1	492	※
	物権：地上権	m ²	68,127,782		
	物権：温泉権	件	1	93	
	無体財産	件	115		
	有価証券			2,341	
	出資による権利			54,784	
重要物品（注 1）		件	2,860	39,303	※
債権				68,106	
基金				138,191	

（注 1）重要物品とは取得価格 3 百万円以上の物品である。

2. 県の所有する土地、建物の概要

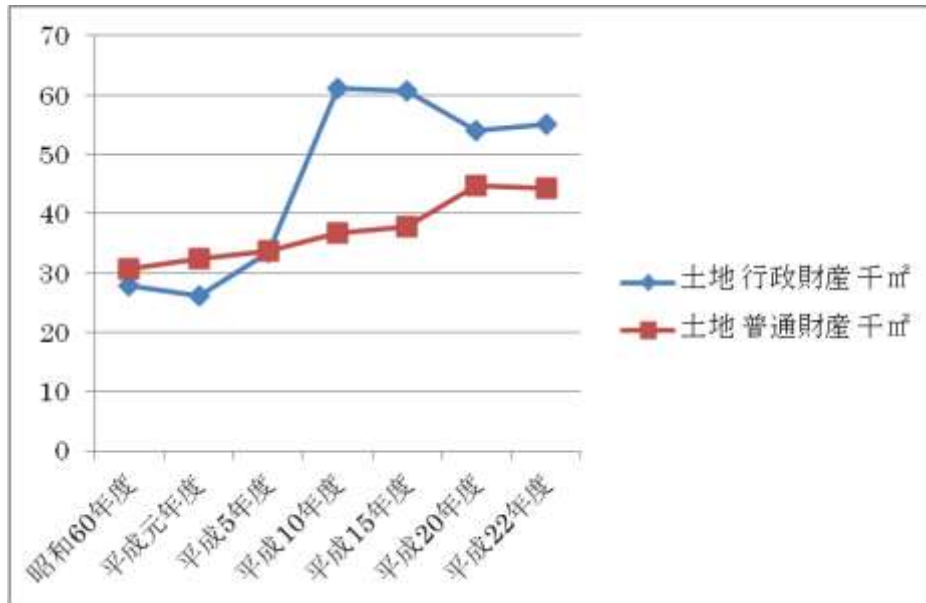
ここでは、県が所有する公有財産（土地、建物）の概要について見てみることに
する。

（1）過去の推移

① 概要

過去における約 5 年毎の土地の推移を（表 2-2）で見てみることにする。
なお、建物について大きな増減は見られないので分析を省略する。

(表 2-2) 県所有土地の残高の推移



これをみると平成5年度から平成10年度の間には行政財産である土地が急増しているが、その主な内容は以下のとおりである。増加の時期はいわゆるバブル期に重なるものではあるが、地価の急騰を見越して土地の取得を行ったというものではない。

(主な行政財産である土地の増加の内容)

- ・ 広葉樹公有林 13,821,800 m²
- ・ 奥森吉青少年野外活動基地整備事業用地 5,053,541 m²
- ・ 櫛森牧場用地 4,181,328 m²
- ・ 大館能代空港 3,169,275 m²

② 直近5年間の推移

次に直近5年間の推移、及び増減の内容を(表 2-3)で見てみることにする。

(表 2-3) 秋田県所有の土地、建物の推移

(単位：m²)

財産区分		平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
土地	行政財産	53,993,725	53,998,203	53,944,186	53,877,195	55,004,418
	普通財産	44,587,858	44,265,180	44,821,670	45,130,000	44,206,011
	計	98,581,583	98,263,383	98,765,855	99,007,195	99,210,429

建 物	行政財産	1, 895, 522	1, 902, 300	1, 906, 227	1, 908, 490	1, 917, 630
	普通財産	173, 881	156, 211	150, 803	153, 037	156, 367
	計	2, 069, 403	2, 058, 511	2, 057, 030	2, 061, 527	2, 073, 997

【土地の増減の主な内容】

平成 19 年度

普通財産の減少：本荘工業団地 売払 250, 098 m²

平成 20 年度

普通財産の増加：秋田港飯島地区工業用地 港湾財産から編入 543, 687 m²

平成 21 年度

普通財産の増加：南ヶ丘ニュータウン 取得 174, 504 m²

平成 22 年度

行政財産の増加：奥森吉青少年野外活動基地 普通財産から編入
843, 484 m²

県立中央公園 国土調査による地積確定により
増加が判明 335, 691 m²

普通財産の減少：奥森吉青少年野外活動基地 行政財産に編入 843, 484 m²

(2) 他県との比較

都道府県は地方自治法第 243 条の 3 第 1 項の規定に基づき、年 2 回財政状況を公表している。以下で平成 21 年度末時点の状況として公表されている土地の状況を東北各県と比較してみることにした。なお、土地面積の中には基金や土地取得事業特別会計に係る分は除外されている。

(表 2-4) 東北各県の公有財産（土地）

県名	総面積 (k m ²)	人口 (千人)	公有財産（土地） (m ²)		
			行政財産	普通財産	計
秋田	11, 636	1, 085	53, 877, 195	45, 130, 000	99, 007, 195
青森	9, 644	1, 373	25, 418, 318	6, 613, 356	32, 031, 674
岩手	15, 278	1, 330	68, 948, 639	11, 318, 870	80, 267, 509
宮城	6, 862	2, 348	81, 876, 343	2, 985, 267	84, 861, 610

山形	6, 652	1, 168	不明	不明	16, 163, 659
福島	13, 782	2, 029	37, 075, 263	4, 506, 030	41, 581, 293

(注) 総面積は国土交通省国土地理院「全国都道府県市町村別面積調」(平成 22 年 10 月 1 日現在)、人口は総務省統計局「平成 22 年度国勢調査(人口等基本集計結果)」(平成 22 年 10 月 1 日現在)による。

上記を見る限り秋田県は東北各県に比べ普通財産が多いといえる。なお、秋田県の普通財産の中には山林 27, 175, 285 m²が含まれるが、これを除いた場合でも 17, 954, 714 m²であり多いことには違いがない(宮城県の 2, 985, 267 m²には山林は含まれておらず、福島県の場合山林を除いた面積は 1, 496, 997 m²である。他の県において普通財産に含まれる山林の面積は不明であるが、含まれていたとしても秋田県の山林を除いた面積よりも少ない状態である。)。また、東北以外でも県の総面積が比較的近い長野県(総面積 13, 104 千m²)の普通財産(土地)は 2, 813, 475 m²(山林を除く)、岐阜県(総面積 9, 768 千m²)の普通財産(土地)は 1, 769, 891 m²(山林含む)、人口が比較的近い富山県(人口 1, 093 千人)の普通財産(土地)は 4, 948, 429 m²(山林含む)、和歌山県(人口 1, 002 千人)の普通財産(土地)は 906, 363 m²(山林除く)であり、これらの県と比べても普通財産が多くなっている。

3. 県有財産の管理について

以下に県有財産の管理の状況について記載することとする。

(1) 財産の所管部門について

公有財産の所管について行政財産は部局長が所管する。また、普通財産については出納局長が所管するが、部局長の所管する事務と密接な関係があるものとして知事が定める場合には当該部局長が所管することになる(秋田県財務規則(以下この項で「規則」という。)第 317 条)。物品については、課長、地方公所の長又は物品公所の長が所管し、購入物品については、購入元のいかににかかわらず、納入先の課長、地方公所の長又は物品公所の長が所管する(規則第 343 条)。なお、借受財産については、「第 3. 監査の結果と意見 3. 借受財産」を参照のこと。

(2) 県有財産に関する規程等

規則以外の県有財産の管理についての主な規程等は以下のとおりである。

- ① 公有財産事務取扱について(最終改正：平成 22 年 4 月 1 日付け財活-219)

⇒規則を受けて、以下の公有財産関係の事務処理について規定するもの（出納局財産活用課所管）。

- ・取得
- ・財産の管理
- ・損害保険
- ・行政財産の目的外使用許可
- ・公有財産の貸付
- ・公有財産の使用
- ・普通財産の処分
- ・公有財産台帳等
- ・諸報告

② 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和 39 年秋田県条例第 33 号）

⇒普通財産及び物品の交換、譲与又は減額譲渡、無償貸付又は減額貸付等に関する規程である。なお、行政財産の無償貸付又は減額貸付等についても、この条例の規定が準用される（出納局財産活用課所管）。

③ 普通財産取扱要綱（最終改正：平成 23 年 3 月 10 日付け財活-1851）

⇒②の、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 4 条に規定する普通財産の譲与及び減額譲渡並びに第 5 条に規定する無償貸付及び減額貸付に係る事務に関する規程である（出納局財産活用課所管）。

④ 秋田県行政財産使用料徴収条例（昭和 39 年秋田県条例第 34 号）

⇒地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定（行政財産の用途、目的を妨げない使用）による許可を受けて行政財産を使用する場合の使用料に関しての規程である（出納局財産活用課所管）。

⑤ 秋田県公舎管理規則（昭和 44 年秋田県規則第 24 号）

⇒公舎（県が職員の居住の用に供するため管理する建物及びその附属施設）の管理に関する規程である（出納局財産活用課所管）。

⑥ 秋田県公舎料算定基準（最終改正：平成 17 年 9 月 5 日付け管-2129）

⇒⑤の秋田県公舎管理規則第 9 条第 3 項の規定に基づき公舎料及び自動車保管場所貸付料の算定の基準を定めた規程である（出納局財産活用課所管）。

- ⑦ 秋田県営住宅条例（平成 14 年秋田県条例第 32 号）
⇒県営住宅及び共同施設の設置及び管理に関し必要な事項を定めた規程である（建設交通部建築住宅課所管）。
- ⑧ 秋田県営住宅条例施行規則（平成 14 年秋田県規則第 24 号）
⇒秋田県営住宅条例の施行に関し必要な事項を規定したものである（建設交通部建築住宅課所管）。
- ⑨ 秋田県有地管理事務取扱要領について（最終改正：平成 22 年 10 月 21 日付け財活-1159）
⇒規則第 325 条、第 325 条の 2 の規定に基づく県有地の境界確認及び境界標設置等県有地の管理に関する規程である（出納局財産活用課所管）。
- ⑩ 県有建物の火災共済加入事務取扱要領について（最終改正：平成 22 年 12 月 15 日付け財活-1386）
⇒規則第 327 条の規定に基づき県有建物及び借受け建物に係る火災共済に加入する場合の取扱いについての規程である（出納局財産活用課所管）。

（3）公有財産台帳による管理について

規則では、出納局長、教育長及び警察本部長は、その所管する公有財産について公有財産台帳正本を備え、部局長（教育長及び警察本部長を除く。）及び課長等は、その所管に属する公有財産について公有財産台帳副本（以下この項で公有財産台帳正本及び公有財産台帳副本を合わせ「公有財産台帳」という。）を備えなければならないと規定されている（規則第 335 条第 1 項）。また、部局長及び課長等は、公有財産台帳を、公有財産の区分及び種目ごとに作成し、その所管する公有財産について取得、所管換、処分その他の事由に基づく異動及び変動があった場合は、すみやかに記載内容を修正し、常にその状況を明らかにしておくことが求められている（同条第 2 項）。

実際には、全庁分の公有財産台帳は県の財務会計システムの機能の一部である財産管理機能（以下この項で「管理システム」という。）によって作成されている。また、規則に作成が規定されている普通財産貸付台帳等も管理システムによって作成されている。ここで、管理システムへの入力には財産を所管する部局において行われるものであるが、各部局は担当する財産のみ閲覧権限が付与されており、出納局以外は管理システムを利用して直接に他の部局の財産の内容を見ることは出来ない。ただし、年度末における管理システムのデータが

ら「公有財産内訳書（県が毎年度作成する補助的な冊子であり、法令等で定めるものではない。）」が冊子として作成され各部局に配布されており、これにより公有財産台帳で把握されている県全体の財産の内容を把握することができることになっている。なお、管理システムは財産の利用状況に関する情報を入力することができるが、①貸付地・住宅用、②貸付地・その他、③未利用地、④その他 の 4 項目が選択出来るだけであり、これ以外の例えば一部未利用といった情報や、利用状況毎の面積情報を書き込むことは出来ない。また、入力可能な利用状況についても任意入力となっているため、財産の利用状況を網羅的に把握することが出来る状況にはない。

なお、この点についての意見は「第 3. 監査の結果と意見 1. 未利用財産（6）県の公有財産管理」を参照のこと。

4. 県有財産の利活用に係る県の取組について

（1）秋田県普通財産利用調整会議

県が行ってきた県有財産の利活用にかかる具体的な取組は、平成 13 年度に開始された秋田県普通財産利用調整会議（以下この項で「調整会議」という。）に始まる。調整会議は出納局長を座長とし、警察本部及び教育庁を含む各部主管課長等により構成される会議であり、以下の事項を任務とするものである。

- ① 各部局の構想若しくは検討段階にある財産取得計画並びに用途廃止計画の取りまとめに関すること
- ② 用途廃止財産（予定財産を含む。）の利活用方針案の認定に関すること
- ③ 出納局で一元的に処分すべき普通財産の認定に関すること
- ④ 財務規則第 317 条第 2 項ただし書の知事が定める普通財産の認定に関すること
- ⑤ 前各号に掲げるもののほか、特に出納局長が必要と認めたこと

この会議は主に各部局の用途廃止財産の利活用及び普通財産の処分等について全庁的に検討を行うものとされていたが、開催は年 1 回程度に留まるものであった。しかし、この会議が行われる以前は全庁的な会議がなく、個別の財産の利活用の状況が議会に対する説明等で明らかにされるのみであったことを考えれば県有財産の有効活用の観点から一歩前進したことは確かである。加えて、県は平成 16 年度以降、特定県有資産処分促進事業を立ち上げ、利用されていない県有財産の集中的な売り払い事業を行ってきた。その実績は平成 22 年度までに 3,800 百万円となっている。

（２）秋田県県有財産利活用推進会議

前述したとおり調整会議は全庁的な県有財産の利活用を検討するものではあったが、年１回程度開催される程度であり実態は事務局からの報告が主となっていた。このような反省点を踏まえ、県は、県有財産の一層の有効活用が図られるよう全庁的に利活用方針等を検討し取りまとめる部局横断的な会議が必要であるという観点から、平成 22 年度に調整会議をさらに発展させ、秋田県県有財産利活用推進会議要綱（以下のこの項で「推進要綱」という）を策定し、秋田県県有財産利活用推進会議（以下この項で「推進会議」という）を設置した。

推進会議の具体的な取組としては、開催回数を年４回程度に増やしより積極的な意見交換が図れるようにするとともに、推進会議立ち上げに際し県有財産の全庁調査を実施し未利用地等の状況を把握することにより、問題となる財産を洗い出し、ここで洗い出された個々の財産について具体的な検討を行っている。また、実際の運営については、以下に記載する構成員の他、必要に応じて対象となる財産所在地の市町村の担当者をオブザーバーに加える等、県有財産の利活用を推進するという目的を達成するために、より柔軟な対応を取るようになっている。

推進会議は出納局参事を座長とし、警察本部及び教育庁を含む各部局主管課政策監等の合計 12 名のメンバーで構成される。なお、推進要綱第 2 によれば、この推進会議は、各部局の県有財産の利活用に係る情報並びに各部局で構想段階又は検討段階にある財産（土地及び建物に限る。）の取得及び用途廃止に係る情報をあらかじめ総合的に把握するとともに、県有財産の有効活用が図られるよう、全庁的観点から次に掲げる事項について協議及び取りまとめを行うことを任務とする。

- ① 各部局で構想段階又は検討段階にある財産取得計画、用途廃止計画に関すること
- ② 用途廃止財産（予定を含む。）の利活用方針（処分を含む。）及び管理に関すること
- ③ 出納局で一元的に処分すべき普通財産に関すること
- ④ 長期末利用となっている普通財産の利活用方針（処分を含む。）及び管理に関すること
- ⑤ 前各号に掲げるもののほか、特に出納局長が必要と認めたこと

推進会議の役割には、調整会議の役割に加え「④ 長期未利用となっている普通財産の利活用方針及び管理に関すること」が付け加えられている。

(3) ファシリティ・マネジメントへの取組について

県におけるファシリティ・マネジメント（以下この項で「FM」という。）の取組は、平成 19 年度に知事公室総務課及び関係各課により FM 推進の検討を開始したことに始まる。なお、県は、県が行う FM を、県有資産を経営資源としてとらえ、総括的かつ長期的視点から施設を戦略的に企画・管理・活用し、行財政改革と公共サービスの最適化を図る経営手法と定義している。具体的な活動としては「新行財政改革推進プログラム平成 19 年度実施計画」の特定課題として「FM の推進」を掲げ、全県的な視点で県有財産を経営資産ととらえ、所管別であった縦割りの個別最適から県としての全体最適を目的とした「県有建築物の最適管理に関する基本方針（以下この項で「基本方針」という。）」を平成 19 年度に策定している。なお、この基本方針については 5 年毎に検証、見直しを行うことにしている。また、平成 20 年度には出納局会計管財課内に公共建築物活用室を設置し、平成 22 年度には会計管財課を会計課と財産活用課に区分し、財産活用課において土地と建物を総括的に管理、活用することとし、FM 実行の中心的組織と位置付けるに至っている。

平成 19 年度に策定した基本方針は、維持管理費の低減、施設の長寿命化、県の歳入確保への寄与、利用の促進の 4 項目を柱とし現在進行中である。

なお、県有財産の有効活用の観点からは以下のような実績をあげている。

- ・ 庁舎等の未利用空間を有効利用するため、鹿角地域振興局など 3 つの地域振興局の職員会館会議室の貸出の実施
- ・ 県有財産の未利用地について、有効活用、貸出の拡大、市町村への譲渡に向けた要件緩和
- ・ 県福祉団地の将来構想への提言、旧豊学校の有効利用等未利用建物、インフラの有効活用に向けた助言、提言の実施

第3. 監査の結果と意見

1. 未利用財産

(1) 概要

県が保有する公有財産のうち未利用財産（土地に限る。）の状況（平成22年6月1日現在）は（表3-1-1-1、2）のとおりである。（金額は公有財産台帳価格である。）

（表3-1-1-1）土地の未利用状況

（単位：㎡、百万円）

		行政財産		普通財産		合計	
		面積	金額	面積	金額	面積	金額
A	総面積	54,699,469	204,090	44,250,641	58,238	98,950,111	262,328
B	利用面積	54,098,517		28,241,412		82,339,929	
C	貸付面積	360,361		3,064,683		3,425,045	
D	未利用面積	240,590		12,944,545		13,185,136	
D/A	未利用割合	0.44%		29.25%		13.33%	

※ D未利用地の内訳は（表3-1-1-2）のとおりである。

（表3-1-1-2）未利用の区分

区分		行政財産		普通財産		合計	
		面積	金額	面積	金額	面積	金額
①	利活用計画あり	26,086	924	85,873	1,292	111,960	2,217
②	売却中	-	-	2,510,829	13,965	2,510,829	13,965
③	売却可能	694	11	36,388	438	37,083	450
④	課題解決案件	22,166	1,057	234,955	2,921	257,122	3,978
⑤	要検討案件	191,598	1,272	9,338,256	10,153	9,529,855	11,425
⑥	処分不能	43	0	738,241	440	738,284	440
	合計	240,590	3,266	12,944,545	29,211	13,185,136	32,478

※ 未利用区分①～⑥の内容は以下のとおり。

- ① 既に今後の利活用計画がある物件である。
- ② 既に売却中で県ホームページ等に掲載している物件である。
- ③ 売却可能で手続準備中の物件である。
- ④ ある程度費用や時間をかければ売却可能な物件である。
- ⑤ 費用をかける以前に検討・対応すべき課題等がある物件（すぐには売却に向かないという意味）である。
- ⑥ がけ地・法面等で売却等ができない物件である。

(表 3-1-1-1) のとおり、県には未利用資産が、13,185,136 m²という広大な面積の土地が存在している。これに対し県は、当該未利用資産につき、積極的に有効活用の方法を検討する必要があると認識し、「第2. 県有財産の概要 4. 県有財産の利活用に係る県の取組について」で記載した秋田県県有財産利活用推進会議のほか、秋田県財産処理審査会、県有地売却選定評価委員会という会議体を設けて対応を行っている。

(2) 秋田県県有財産利活用推進会議（以下この項で「推進会議」という。）

推進会議の概要は、既に記載したとおりであるが、推進会議のこれまでの開催状況は（表 3-1-2）に記載のとおりである。

(表 3-1-2) 推進会議の開催状況

会議名	開催日	協議・報告事項
平成 22 年度 第 1 回会議	平成 22 年 6 月 25 日	・ 会議の趣旨及び今後のスケジュール ・ 公有財産利用状況調査の概要の報告 ・ 旧ろう学校跡地の利活用 ・ 旧農業試験場跡地の利活用 ・ 出納局所管未利用資産平成 21 年度売却実績 ・ 出納局所管未利用資産平成 22 年度売却予定 ・ 県庁舎の貸付
平成 22 年度 第 2 回会議	平成 22 年 9 月 15 日	・ 県有財産利用状況調査結果及び未利用財産の利活用対策 ・ 旧ろう学校跡地の利活用 ・ 旧農業試験場跡地の利活用 ・ 普通財産取扱要綱の改正
平成 22 年度 第 3 回会議	平成 22 年 11 月 5 日	・ 未利用財産利活用に向けた具体的な取り組み ・ 県有財産の有効活用方法の拡大 ・ 旧ろう学校跡地の利活用 ・ 旧農業試験場跡地の利活用
平成 22 年度 第 4 回会議	平成 23 年 3 月 16 日 (東日本大震災の状況に鑑み、資料配付)	・ 平成 23 年度県有財産利活用推進事業 ・ 要検討案件の利活用検討方針

	のみ)	・旧農業試験場跡地の利活用 ・要綱改正等 ・平成 22 年度県有地の売却実績
平成 23 年度 第 1 回会議	平成 23 年 7 月 12 日	・平成 23 年度県有財産利活用推進事業 ・未利用県有地の利活用等の検討 ・出納局所管未利用財産の売却
平成 23 年度 第 2 回会議	平成 23 年 10 月 6 日	・未利用県有地の利活用の検討 ・来年度以降の未利用県有財産売却計画のローリング
平成 23 年度 第 3 回会議	平成 23 年 11 月 18 日	・平成 24 年度県有財産利活用推進事業 ・旧秋田県小児療育センターの利活用

推進会議では、公有財産の利用状況について調査を行い、その結果を踏まえて、利活用の可能性を（表 3-1-1-2）に記載のとおり 6 区分に分け検討を行っている。

県は、上記区分を設けて、限りある予算の中で、優先順位を付け、③及び④について、今後 3 年間（平成 25 年度まで）に、用地測量や解体費等の必要経費を投入し、売却をはじめとした利活用の推進を行う方針である。

（3）秋田県財産処理審査会（以下この項で「審査会」という。）

審査会は財産の管理及び処分を適正に処理するために設置されている。審査会の役割は秋田県財産処理審査会要綱第 2 に以下のように規定されている。

審査会は、別に定める処分要綱等により処分するものを除き、次に掲げる県有財産の管理及び処分について審査し、並びにこれに関して意見を述べるものとする。

- (1) 予定価格 1 件の金額 7,000 万円以上の不動産又は 2 万平方メートル以上の土地の処分に関する事項
- (2) 建物所有又は他の地方公共団体の公の施設の設置を貸付の目的とする貸付期間 1 年以上で貸付料年額換算 500 万円以上の土地の新規貸付に関する事項
- (3) 土地の信託に関する事項
- (4) 前各号に掲げるもののほか、特に出納局長が必要と認めた事項

審査会は、平成 22 年度は 1 回の開催であった。その内容は（表 3-1-3）記載のとおりである。

（表 3-1-3）審査会の開催状況

会議名	開催日	内容
平成 22 年度 第 1 回会議	平成 22 年 8 月 25 日	檜山登町賃貸住宅跡地の売却について

（４）県有地売却選定評価委員会（以下この項で「評価委員会」という。）

評価委員会は、財産活用課が所管する県有地等の売却を円滑に行うために平成 23 年 4 月に設置されている。県有地売却選定評価委員会設置要領第 2 によれば、評価委員会は「出納局において先着順による売却物件のうち再度一般競争入札に付す物件選定や、普通財産取扱要綱第 2（5）の適用について調査審議する。」ことが任務である。なお、普通財産取扱要綱第 2（5）の適用とは、通常普通財産の譲渡価格は時価を原則として不動産鑑定を参考に決定されるが、例外的に譲与及び減額譲渡する場合があります、この例外事由が適用される場合ということである。なお、評価委員会の開催状況は（表 3-1-4）のとおりである。

（表 3-1-4）評価委員会の開催状況

会議名	開催日	対象物件
第 1 回委員会	平成 23 年 5 月 10 日	・ 能代市中和（160 m²、138 m²） ・ 能代市花園町（240 m²） ・ 由利本荘市石脇（977 m²） 計 4 物件
第 2 回委員会	平成 23 年 7 月 6 日	・ 能代市松美町（242 m²） ・ 横手市婦気大堤（1,165 m²） ・ 大仙市大曲戸巻町（1,030 m²） 計 3 物件

（５）未利用財産の処分フロー

県有財産の処分等を行う際の業務フローは（表 3-1-5）のとおりである。なお、推進会議は③－２、評価委員会は⑩の個所でその役割を果たすことになる。審査会の場合は、財産処分に係る審査案件が「1 件の金額 7 千万円以上の不動産又は 2 万 m²以上の土地」になることから、売却予定価格及び面積を確定させ審査会案件となることが判明してからその活動が始まる。（表 3-1-5）では④－２から⑥の間に審査会の審査が行われることになる。平成 22 年度におけるこの処

(表 3-1-5)



(表 3-1-6) 出納局平成 22 年度財産処分実績

	売却前用途	面積 (㎡)	売買代金 (千円)
1	大曲技術専門校跡地	2,700	
2	神屋敷貸付地	33	
3	比内養護学校公舎跡地	661	
4	神屋敷貸付地	30	
5	仁井田新田警察官宿舎跡地	1,013	
6	男鹿海洋高校公舎跡地	231	
7	秋田中央警察署駐車場跡地	400	
8	檜山登町賃貸住宅跡地	4,945	
9	浜田警察官連絡所	394	
10	明治警察官連絡所	416	
11	下浜警察官連絡所	531	
12	大館工業高校公舎	283	
13	大館桂高校公舎跡地	296	
	合計	11,936	297,675

(6) 県の公有財産管理

県は、「公有財産調」や「借用土地、建物調」といった資料を監査委員監査の資料として作成している。ここで、「公有財産調」については、原則として、管理システムを利用して作成される。また、「借用土地、建物調」については管理システムによる入力管理は可能であるが、財務規則上、出納局長への協議および異動報告の規定がないため、公有財産のように管理システムでの入力管理が必須ではなく、各部局において P C 等による管理が行われているものの、統一的な対応にはなっていない。

【意見】

(管理システムの有効利用について)

県有財産の有効活用について最初に考えるべきことは、県の保有する財産で活用度が低いものがあれば、その財産をより高く活用できる部署で使用するということである。県の財産はまず県の各部署において使用することを検討すべきであり、使用可能性がない場合に貸出、処分等の利用方法を検討することになる。そして、県の他の部署で使用するためには、庁内の全ての財産が一元的に管理されており、どこにどのような財産があるのかについての情報が庁内でオープンにされており、この情報の使い勝手が良いことが必要である。これに対し現状では、全庁分の財産は管理システムで管理されているとはいえ閲覧権

限は担当する部局に限られており、全庁の財産を見るには毎年度末に配布される紙ベースの「公有財産内訳書」を見る以外にはない。また、この「公有財産内訳書」を見るにしても県の所有する財産は膨大であり、ある部署で必要とする財産がどこにあるのかを探すのは簡単ではないのが現状である。閲覧権限の対象を拡大し、より多くの部署で必要な財産を探すことができるようにすべきである。

また、管理システム上、個々の財産について、①貸付地・住宅用、②貸付地・その他、③未利用地、④その他の4項目とはいえ利用状況にかかる情報を加えることが出来るのに対しこれが徹底されていない。面積情報を加えることが出来ないとしても、利用状況だけでも明らかになれば、その財産の活用可能性は高まることになる。面積情報についてはそれらの財産を有する部署に問い合わせすることも可能であり、利用状況に関する情報入力を徹底することが有効活用の機会を増やすことになるのであるから、利用状況は任意入力ではなく必須の入力項目とするよう運用を改めるべきであろう。

管理システムも重要物品（平成22年度末の価格は52百万円である。なお、平成24年1月4日から新システム（財務会計システム）に移行した。）として整理されているが、現在の使い方ではその機能を十分に発揮しているものとは言えず、有効利用の観点から問題があると言わざるを得ない。もっと管理システムを使いこなすことが必要である。

（7）旧衛生看護学院

財産管理者	医務薬事課
所在地	秋田市千秋久保田町
種別	（行政財産）土地、建物
面積	土地：4,979 m ² 、建物：5,842 m ²
価格	土地：436,242 千円、建物：84,753 千円
構造・間取り	RC 造、地下1階地上5階建
現況	写真左手奥の簡易建物は、隣接医療機関の工事のため、行政財産の目的外使用許可を受け設置されたものである。



(取得から現在に至った経緯)

昭和 27 年、県立第三病院敷地として購入した。昭和 46 年、秋田大学医学部附属病院敷地として国に寄付したが、昭和 53 年に秋田市広面蓮沼の土地（現秋田大学医学部附属病院敷地）と用地交換により再取得し、県立衛生看護学院敷地として使用開始した。平成 20 年 4 月、「看護・福祉系高等教育機関調査検討委員会」の検討結果を踏まえ、施設の老朽化・狭隘化が進んでいる県立衛生看護学院は横手市に新築移転した。その後、旧衛生看護学院の土地建物は未利用となり所管する健康福祉部にて、利活用について検討を継続中である。

(県の方針等)

「新たな循環器医療提供体制の整備に係る基本構想（平成 19 年 2 月）」を踏まえ、循環器医療拠点施設基本計画を策定するにあたって、旧県立衛生看護学院の敷地の活用を検討したが、医療団体等との調整が不調に終わった後、現時点までその他の活用方法を決定するまでには至っていない。しかし、当該敷地は保健医療施設と隣接していることから、その機能の拡充を含め県民の利便性を考慮した活用方法を引き続き検討する。

【意見】

(未利用土地の活用方針の早期策定について)

県立衛生看護学院が横手市に移転した平成 20 年以降、未利用の状況が継続している。当該敷地（以下この項で「学院跡地」という。）は秋田駅に近く、病院等医療施設を含む大型の施設を建設するのに適した広さをもっている。

また、この土地は医療施設が隣接している貴重な地区のため、安易にマンション建設用地として民間に売却するよりも有効な活用方法を模索するだけの価値があることから、今後の利活用方法を容易に決めることが困難であるということではあるが、平成 20 年以降 3 年間にわたり未利用状態が継続していることは、その間の逸失便益があることを意味する。

近隣の旧日赤・婦人会館跡地に関する秋田市中通一丁目地区再開発事業も進展しつつあることから、この再開発地区に近接する学院跡地についても漫然と遊休公有地とするのではなく、できるだけ早期にその利活用を決定し、秋田駅周辺から再開発地区にかけての全体のにぎわいの創出や都市機能の充実に貢献するように努めるべきである。

(8) 廃川敷地（犀川）

財産管理者	北秋田地域振興局（建設）
所在地	大館市二井田
種別	（普通財産）土地
面積	土地：8,603 m ²
価格	土地：75,861 千円
構造・間取り	—
現況	手前の草地から右奥の一戸建て、左奥のビニールハウスのある部分が廃川敷地である。 

(取得から現在に至った経緯)

昭和 39 年、県の河川改修事業により廃川状態となり、河川改修事業により移転が必要となった居住者が当該廃川敷地に移転した。この土地の一部に木造の

居住用建物が建築され、また一部は畑等として利用されて、現在に至っている。居住者にヒアリングしたところ、移転は県の指示により行い移転のための造成費用は各個人で負担したとのことであるが、この移住者の元の居住地、実際の造成面積等の記録は残されていない。

平成元年、居住者から払い下げを受けたいとの申出があったが、県は国からの譲与を受けていない時期だったため譲渡することが出来なかった。平成5年、国からの譲与を受けたことにより譲渡手続きが可能になったが、県の算定価格と居住者の希望価格に乖離があり、交渉が中断し現在に至る。

(県の方針等)

現在、当該土地には居住者がおり生活をしている。居住者が使用している部分の土地について、県は、居住者に払い下げの要望があることから売却を考えている。

しかしながら、移転時から現在までの経緯（県からの指示による移転及び造成費用の各個人負担）を考えると、現況の宅地として時価を算出した場合は、売買又は賃貸契約が成立しない可能性がある。

【指摘事項】

① 土地使用者との交渉過程の未記録について

県は、当該土地に関して、昭和39年以降、現在の土地使用者と交渉を行っていた。しかし、当該交渉内容に関する記録が残されていない。「公有財産台帳」には、「沿革事項」欄が存在するが、物件自体の分筆や所管換等の記録であり、交渉内容までの記録は行われていない。記録が無いため、売却や賃貸の交渉の経緯が不明となっており、交渉の進展を困難にさせる一因となっているのであって、県は交渉経緯につき記録を行うべきであった。

当該「沿革事項」欄は、本来交渉等の経緯を記録する目的で設けられたものではないかも知れないが、交渉過程といった重要な事実については「沿革事項」の欄、あるいは別紙として記録を行う必要がある。記録が存在することにより県担当者が変更した際にも経緯の引き継ぎが容易になるのであって、継続した管理（交渉）が可能になるのであるから、何らかの方法で記録を行うべきである。

② 土地の占用状態の早期解消について

この土地には、現在、居住用建物を建設し居住している使用者がいる。この建物は簡易な建物ではなく、しっかりとした木造住宅である。この土地の所有権は現在県にあり、このような居住行為は過去の経緯はあるにしても、法律上

は県有地の不法占用に該当する。現在の状況を継続することは、県有資産使用の公平性から考えても望ましくないものではあるが、過去の経緯や現在の居住者の生活を考えると、即時退去を要請することも慎重に判断する必要がある。

一般に、廃川廃道はそのほとんどの地形が狭長であり、所有する国、地方公共団体として有効な活用方法を見出すのが困難なことが多い。このため、廃川廃道は隣接土地所有者に売却されるケースがある。本件についても、現在の状況を解消する方法は当該土地を売却することであろう。現在の居住者から売却の要請が過去にあったことを考えると、居住者も購入を希望していると想定できる。長期間にわたり「形式上」未利用となっている県有地は、過去の経緯が不明（複雑）で売却が困難となる場合が多いようである。しかし、廃川になった時や居住開始時の記録がなく、当時の状況を把握している関係者が徐々に減少していくことを考えた場合、時の経過によりますます売却が困難になることは間違いない。実際に利用している者がおり購入を希望しているのであれば、なるべく早い時期に売却（賃貸）すべきである。

（９）廃道敷地（上小阿仁）

財産管理者	北秋田地域振興局（建設）
所在地	北秋田郡上小阿仁村（全３物件）
種別	（普通財産）土地
面積	土地：1,223 ㎡
価格	土地：507 千円
構造・間取り	—
現況	A 地：線で囲んだ部分が廃道敷地である。 

（取得から現在に至った経緯）

当該土地の現況は、国道 285 号に接している。A 地 (318 m²)、B 地 (253 m²)、C 地 (651 m²) の 3 区域からなる。これらの土地は隣接しておらずそれぞれ約 100m 離れている。現在、A 地には一部が民家にかかっており、B 地には旧バス停の小屋が、C 地には倉庫が設置されている。これらの土地は昭和 45 年度に県が施行した国道改良事業により廃道となったものである。平成 4 年、3 区域とも買い受け希望者 (11 名) から譲渡申請があった (各人の希望土地が重複しておらず、11 名がそれぞれ 3 区域の一部分の購入希望であった。) が、上小阿仁村が国土調査法に基づいて実施した地籍調査と、県が廃道処理のため実施した土地の測量結果が相違したため売買手続が継続できなくなり、現在に至っている。

(県の方針等)

A 地及び C 地については、居住建物又は倉庫があることから、使用者への売却を考えており、今後使用しない場合は撤去を要請する考えである。しかしながら、売却価格については普通財産取扱要綱第 2 条に記載のとおり、不動産鑑定価額を参考に決定し時価相当で売却することになっているため、購入希望金額と乖離がある場合、契約が成立しない可能性がある。

【指摘事項】

① 土地の不法占用の早期解決について (A 地)

現在居住用建物の一部分が A 地にかかっている。当該建物は、簡易な建物ではなく、しっかりとした木造住宅である。現時点では、法律上は県有地への不法占有に該当する。現在の状況を今後も継続することは、県有資産の利用の公平性から考えても望ましくない。現在の不法占有の状況を解消する方法は、当該土地を売却することである。また、現在の居住者から過去に売却の要請があったことを考えると、居住者も購入を希望していると想定できる。購入に応じるまでの期間について賃貸とすることを求めるなど、一刻も早く不法占有の状態を回避するといった手続を実施すべきである。なお、売却、賃貸に応じない場合には、不法占有をやめるよう勧告し、従わない場合には撤去に向けた手続を採るべきであろう。

② 土地の用途変更について (C 地)

C 地の一部分は河川に浸食されている。ガードレールがあり、道路から容易には当該敷地に入ることは困難である。浸食された部分の近くの土地は、今後使用するためには、これ以上浸食しないような相当の工事が必要である。このような状況のため、当該浸食された部分の近くの土地は、「廃道」として普通財産として使用売却できる土地ではない。当該浸食された部分の近く

の土地は、河川法に基づき、河川として河川台帳にて管理する必要がある。

写真ア：(C 地) ガードレールより右部分が当該土地
(道路から容易に、当該土地に侵入はできない。)



写真イ：(C 地) 写真アの道路から右方を見た写真
(左手前が当該土地であり、河川に浸食されている。)



③ 土地の不法占用の早期解決について（C 地）

倉庫（2 棟）が、C 地のうち河川に浸食されていない部分に設置されているが、これらが使用されているという様子はない。いつの時点から設置されているのか不明であるが、近隣住民が設置した可能性は高い。現状のままの場合は、倉庫が存在するため県が使用や売却を行うことは困難である。まず、当該倉庫の所有者の把握が必要である。さらに、当該倉庫所有者が倉庫を引き続き使用する場合は、売却又は賃貸することを交渉し、使用する予定がない場合は、早期に撤去するように指導する必要がある。

写真ウ：（C 地）左奥の倉庫とその右の倉庫が当該倉庫



（10）南ヶ丘ニュータウン（分譲宅地、粗造成地、B 地区）

財産管理者	建築住宅課
所在地	秋田市上北手
種別	（普通財産）土地
面積	土地：分譲宅地 42,034 m ² 、粗造成地 35,991 m ² 、B 地区 5,730 m ² （合計 83,755 m ² ）
価格	土地：分譲宅地 1,402,776 千円、粗造成地 798,813 千円、B 地区 110,101 千円
構造・間取り	－
現況	道路の左側が分譲宅地である。



(取得から現在に至った経緯)

平成 21 年、旧秋田県住宅供給公社貸付債権の一部に対する代物弁済として取得した。平成 22 年に建設交通政策課から建築住宅課へ所属替となり、分譲を開始した。この団地は分譲宅地、粗造成地、B 地区に分かれており、B 地区には住民サービス施設（店舗・飲食店等）の立地を想定している。分譲宅地の分譲実績は、平成 22 年度は 3 区画、平成 23 年度は、10 月 25 日時点で 7 区画となっている。なお、販売中の区画は、平成 23 年 10 月 25 日時点で、159 区画である。

B 地区は 4 区画に区分して分譲を行っているが、個々の区画毎の契約方法及び価額が決められておらず、具体的な購入打診があった場合に、契約方法及び価額を検討・協議することとしている。B 地区については、譲渡の相談を受けたことがあるが、現時点では分譲には至っていない。4 区画をさらに細分化し分譲することも可能ではあるが、現時点で分譲実績はない。

粗造成地は、除草等は実施しておらず、仮調整池があるため、金網が張られ一部立ち入り禁止区域がある。開発行為に関する工事が完了していないため、都市計画法上の制限から現在のままでは建築物が建築できない。そのため、具体的な購入打診があった場合に、開発行為に関する工事を含めて検討することとしている。

(県の方針等)

分譲宅地は今後も継続して販売していく。なお、今後は販売促進を図っていくために、分譲価格の見直し、PR 方法等を検討していく方針である。

B 地区は、分譲宅地と同様、継続して販売していく。現在価額が未定の状態に

あるが、今後は購入の打診があった際にスムーズに販売できるように、平成 24 年度に鑑定評価経費を予算計上し、鑑定評価により販売価格を決定する方法を採用する予定である。

粗造成地は、現在明確な活用方針はないが、今後開発行為に関する工事実施の可否、庁内他部局での活用等を県有財産利活用推進会議等を通じて検討していく必要がある。

【意見】

① 分譲価格について

南ヶ丘ニュータウン分譲宅地（以下この項で「南ヶ丘」という。）の現在の分譲価格は、平均坪単価が 10.8 万円とされている（県建築住宅課パンフレットより）。これに対して、近隣の開発分譲地は（表 3-1-7）のとおりである。

（表 3-1-7）南ヶ丘ニュータウン近隣の分譲価格等

	南ヶ丘	A 開発分譲地	B 開発分譲地
秋田駅からの交通	車約 12 分	車約 10 分	車約 7 分
平均坪単価	10.8 万円	8 万円台	—
最多価格帯	800 万円台 (43 区画)	550 万円台 (2 区画)	700 万円台 (7 区画)
面積	65 坪～109 坪	63 坪～72 坪	50 坪～87 坪

※ 南ヶ丘は平成 23 年 10 月 25 日現在、他は平成 23 年 10 月に監査を実施した時点で各開発分譲業者の HP より入手した。なお、監査対象時点の南ヶ丘の最多価格帯の区画数は 46 区画（県作成のパンフレットより、平成 23 年 3 月 31 日時点）である。

分譲価額は、駅からの交通手段（時間）に加えて、商業医療施設や眺望等の近隣環境に大きく影響を受ける。南ヶ丘は他 2 地区と比較して面積が広い。その影響もあり、最多分譲価格帯が 800 万円台であり高額となっている。

A 開発分譲地と坪単価を単純に比較すると、南ヶ丘は、相対的に高額であると考えられる。B 開発分譲地との比較に関して、この業者の HP から最小面積の分譲地が最低販売価額であると仮定し計算すると坪単価 10.5 万円となり、南ヶ丘と坪当たり販売価額はほぼ同額である。文教施設・医療施設からの距離が南ヶ丘のほうが B 開発分譲地より近いとしても、南ヶ丘が駅から遠いことを考えれば、南ヶ丘は相対的に高額となっている可能性がある。なお、南ヶ丘の分譲価格は、旧秋田県住宅供給公社が設定していた販売価額に

平成 20 年の販売実績価額と販売設定価額の比率を乗じて減額率を算出し、さらに平成 22 年 3 月末までの地価の下落率を時点修正して算出している（なお、平成 20 年販売実績価格は、この年度に当時の秋田県住宅供給公社が実施した販売キャンペーン対象区画の販売金額である）。

ここで、南ヶ丘には（表 3-1-8）記載の条件のいずれかに該当する場合は、表示されている分譲価格から 25%減額される制度がある。

（表 3-1-8）分譲価格減額条件

支援項目	適用条件
A ターン支援	県外から移住しようとする方、移住後 3 年以内の方の居住
子育て支援	18 歳未満の子供を養育している方（妊娠中の女性を含む）の居住
障害者支援	一定程度以上の障害を有する方の居住
高齢者支援	65 歳以上の方との同居

最近の分譲実績は、平成 22 年度は 3 区画、平成 23 年度は 10 月 25 日時点で 7 区画の計 10 区画である。これらはいずれも上記の減額制度が適用されての分譲である。この制度が適用された場合の分譲価格は、平均坪単価から算出した場合、坪単価 8.1 万円（10.8 万円×75%）となり、A 開発分譲地の平均坪単価と比較してもそんな色ない価格だったということになる。

分譲実績を伸ばすためには、購入者の購入価格を現在の分譲価格よりも低くすることが必要である。県は分譲価格自体の見直しを検討していく方針とすることであるが、（表 3-1-8）に記載した減額条件の適用範囲の拡大を行い適用対象者について実際の販売価格を引き下げる方法や、その他実質的に販売価格の引き下げの効果を持つ方法も含む多方面の検討をさらに実施すべきである。本県に限らず全国的に不動産価格の下落は続いており、底が見えない状況となっている。早期の分譲が望まれる。

② 資金決済手続について

南ヶ丘購入に関して売買契約を行う場合には、契約締結時に契約金額の 100 分の 10 以上の額の契約保証金を県に納付する必要がある（秋田県財務規則第 177 条第 1 項）。過去においては、住宅購入に当たって一部（頭金：保証金相当額）を手許資金で用意し、残りを金融機関からの借入で賄うといった方法が慣行であった時代もあった。しかし、これでは、頭金を調達できない場合には住宅が取得できないことから、金融機関の商品開発も進み、最

近では購入代金の全額を金融機関からの借入から充てることも広く行われている。ただし、この場合、金融機関の融資実行が売買契約の成立後になる場合があり、保証金がなければ契約が締結されないという県の現在の制度では住宅取得が進まない場合が生じる。実際に保証金が納付困難であった事例はごくわずかであるようではあるが、分譲宅地の販売を促進するためには、資金決済の方法をより使い勝手のよい方法にすることによって購入意欲を誘因する方法の構築も検討すべきである。県は購入資金の資金繰りの面からも、購入促進に資する施策を講ずべきである。

(1 1) 旧秋田技術専門校跡地

財産管理者	財産活用課
所在地	秋田市飯島
種別	(普通財産) 土地
面積	土地 : 18,049 m ²
価格	土地 : 409,725 千円
構造・間取り	—
現況	

(取得から現在に至った経緯)

昭和 38 年 5 月に、秋田技術専門校建設用地として取得した。平成 13 年 12 月に、秋田技術専門校が秋田市新屋町に新築移転したことにより用途廃止となった。その後、労働政策課において建物等の取り壊しを行い、平成 14 年 3 月に用途廃止財産として出納局へ所管換を行った。平成 14 年 7 月に鑑定評価を行ったものの、周辺道路が狭く宅地開発に必要な幅員を確保できないため売却を留保

している。

(県の方針等)

売却の方針。ただし、現状では周辺道路が狭く（幅員が 4m から 5m）、宅地開発に必要な幅員を確保できない。仮に広大地を分割して売却した場合であっても周辺道路の幅員が狭いため、好条件にはならない。今後、都市計画法に基づく開発行為の許可を得るためには条件整備の必要がある。（アクセス道路の幅員（6m 以上）確保することが必要である。「秋田市宅地開発技術指針」第 2 章 1. (3) より。なお、許可権者は秋田市長。）

【指摘事項】

（未利用地の適正な管理について）

現地視察を行った際に、担当課（財産活用課）が承諾していない 7 台の車両が駐車していた（平成 23 年 11 月 15 日現地視察）。

写真ア：一番左の車両以外が承諾していない車両である。



当該土地は 18,000 m²を超える広大な土地である。現在、県有地である旨の看板等はなく、また、容易に車両が侵入できる状態にある。この土地は県有地であり、県が利用していなくてもその管理責任は県にあるのであるから、看板等を設置し県の所有であることを明確にするとともに、車両の侵入ができないような柵等の設置を行う等、適切な管理を行う必要がある。なお、違法駐車を行っている車両の所有者に対しては、この土地は県が所有する土地であることを説明し駐車しないように通知する必要がある。車の所有者が駐車場として利用を希望した場合は、県は契約を結び料金を徴収すべきである。

【意見】

(未利用地の積極的な活用と活用阻害要因の解消について)

現在、県はこの土地を利用しておらず、近隣に駐車場としてのニーズがあるのであれば、むしろ県はこの土地を駐車場として活用する方向で検討を行うべきである。この場合、「未利用資産」が一部分ではあるが活用されることになる。

なお、この土地は住宅地域の中にある広大な平地であり、毎年除草等の管理が行われている。故に、地域住民の季節イベント（地域のお祭り等）の開催会場としても臨時的に利用することは可能ではないか。このような土地の存在を県民に告知し、イベント等に有効活用できるようなアイデアを募集することも検討すべきである。

また、この土地は広い道路には面しておらず、広い道路からは幅員が4mから5mの狭い道路を通る必要がある。当該土地の反対側は道路に面しているが、これも幅員が狭い道路になっている。この土地は広大な土地であるため、住宅として利用する場合は大規模な開発が必要となり、それに見合った道路が必要である。「秋田市宅地開発技術指針」第2章1.(3)によると、住宅地の道路の幅員は原則的に6m以上必要となっているのに対し、これを満たさないため現状での効果的な利用が出来ず、平成14年以降未利用の状況が継続している。しかし、幅員が狭く現状では利用（貸付・売却を含む。）が望めないのであれば、その障壁の解消が必要である。隣接敷地に個人所有の住宅があり、容易に幅員を拡大することはできない状況ということであるが、例えば、この所有者に県有地との交換を持ちかけ幅員の拡大が行える条件を整える等の方法もあるであろう。この広大地の利用、売却が促進されるのであれば、交換のための補償金を支払ったとしてもより高い効果を生み出せるのではないか。土地の利活用ができない状況である状態を長期にわたり継続するのではなく、利活用を阻む原因が判っているのであれば、それを積極的に解消していくようにすべきである。

(12) 船越第1地区

財産管理者	財産活用課
所在地	男鹿市船越
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：98,668 m ²
価格	土地：63,641 千円
構造・間取り	—
現況	道路右側が当該土地である。なお正面方向に寒風山がある。



(取得から現在に至った経緯)

昭和 44 年に放水路（船越水道）を造成し、八郎潟調整池からの流れが変わったため埋め立てた土地である。その後、県有施設の移転対象地等として検討されるが実現しなかった。当該土地は秋田市方面から男鹿温泉や入道崎へ向かう国道 101 号に面しており、男鹿国定公園の入口に位置している。なお、当該土地から国道 101 号を挟んだ土地（船越第 3 地区）の一部は、平成 17 年に男鹿市に対して男鹿観光案内所用地として譲渡されている。

(県の方針等)

平成 23 年度に産業労働部において、民間事業者による大規模太陽光発電（メガソーラー）の立地に向け県内自治体所有地の供用可能性について現地調査を含む基礎的な事業性調査（メガソーラー導入促進調査）を行っている。当該土地もメガソーラー設備の候補用地として検討対象としている。

【意見】

(未利用地の活用促進について)

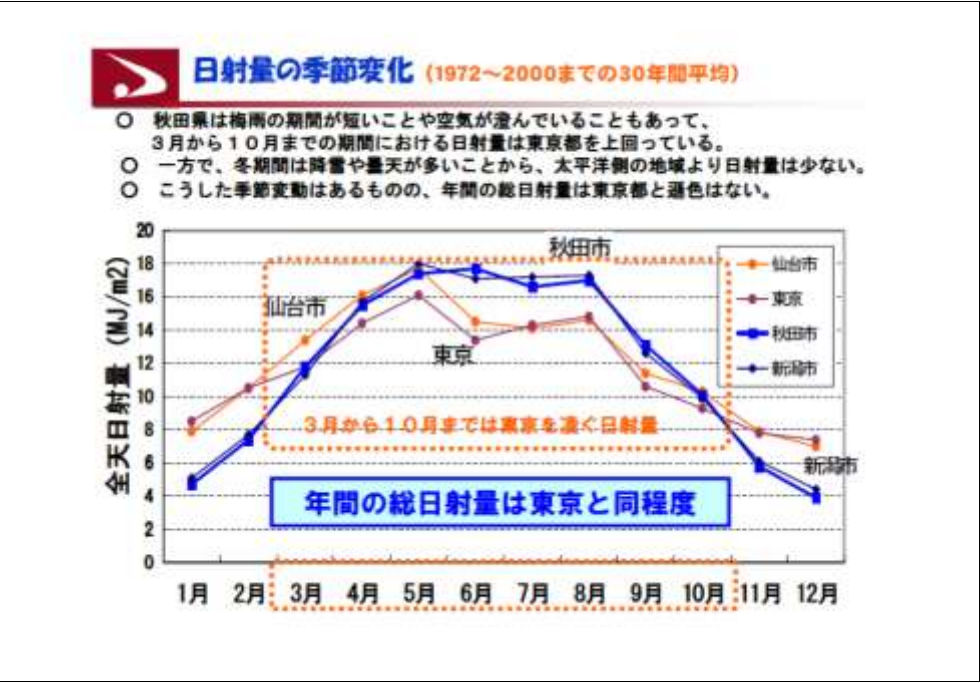
エネルギー消費量が増大する一方で化石燃料の供給量は限度があり、さらに、二酸化炭素排出に伴う地球温暖化抑制を踏まえ、近年自然エネルギーの活用が注目されており、その一環として太陽光発電が着目されている。加えて、東日本大震災に伴う原発事故を受けて、太陽光、風力をはじめとする自然エネルギーへの注目は日に日に増している感がある。北日本の日本海側の地方は冬場の降雪もあり、日照時間が太平洋側に比べ短いという認識もあるが、(表 3-1-9)で見るように、秋田県は太平洋に面した地域と比較して日照量が特に少ないという状況にはない。

当該土地については土壌が一部湿地帯であるが、メガソーラー設備の設置に関しては大きな支障はないようである。各地域の状況や費用対効果を踏まえる必要はあるものの、太陽光という自然エネルギーを活用するとする県の方針は、検討に値するものと思われる。

また、この土地から国道 101 号を挟んだ土地（船越第 3 地区）は、平成 17 年に男鹿市に対してその一部を男鹿観光案内所用地として譲渡したという実績がある。この土地は秋田市方面から男鹿温泉や入道崎へ向かう入り口に位置しており、男鹿地域の観光誘致に利用出来る可能性もある。男鹿市と共同して、活用方法を検討することも必要である。

(表 3-1-9) 秋田県の日照の状況

県作成資料 1



県作成資料 2

秋田市における全天日射 (MJ/m²) (気象庁資料による)

月	仙台市	新潟市	東京	秋田市
1月	7.9	5.1	8.5	4.7
2月	10.5	7.7	10.5	7.4
3月	13.4	11.3	11.8	11.8
4月	16.1	15.7	14.4	15.5
5月	17.7	18	16.1	17.4
6月	14.5	17.1	13.4	17.7
7月	14.1	17.2	14.3	16.6
8月	14.6	17.3	14.8	17
9月	11.4	12.6	10.6	13.1
10月	10.3	9.9	9.3	10.1
11月	7.9	6.1	7.8	5.8
12月	7	4.4	7.4	3.9
年	12.1	11.8	11.6	11.8
年間計	4426	4339.8	4228.2	4296.7
東京を100とすると	104.7	102.6	100.0	101.6
統計期間	1972～2000	1972～2000	1972～2000	1971～2000
資料年数	29	29	29	30

(13) 臨海道路背後地

財産管理者	財産活用課
所在地	秋田市土崎港南
種別	(普通財産) 土地
面積	土地 : 917 m ²
価格	土地 : 35,798 千円
構造・間取り	—
現況	歩道から車両までの間である。 

(取得から現在に至った経緯)

昭和 35 年に旧雄物川敷地埋め立てにより取得した。昭和 48 年に臨海道路（国道 7 号）が完成したことに伴い測量を実施し一部は分筆したが、国道と民有地の間の狭隘地が現在の未利用地となっている。当該土地は臨海道路の 3 箇所に分かれており（A 地 : 883 m²、B 地 : 18 m²、C 地 : 15 m²）、A 地と B 地間は約 500m、B 地と C 地間は約 50m である。なお B 地については、平成 11 年まで隣地所有者に貸与していたが返還を受けている。

(県の方針等)

A 地については急傾斜地崩壊対策工事完成後の確定測量（平成 25 年頃）にて県有地と民有地の境界を確定後、民有地所有者に対し購入又は賃借を促す。B 地及び C 地については狭隘地であり、再度調査及び測量を行い隣地所有者に購入を促す方針である。

【意見】

① 境界確定について

A 地は臨海道路（国道 7 号）と急傾斜地に挟まれ、道路に沿って長細い地形である。当該土地は、境界が不明確の部分があるが、現在、急傾斜地崩壊対策工事を行っており、完成後の確定測量（平成 25 年頃）を実施して境界を確定後、購入又は賃借を促す方針である。現地を確認したところ、現在中古車販売業者が隣接地所有者から土地を賃借して車を置いているが、境界が不明確であるため、明確な区切りもなく県有地を使用しているか不明である。隣接地所有者もどの部分が自己の所有部分なのか不明確のようであり、このような状況が継続することは望ましいものではない。県有財産の有効活用の観点からも早急に境界不明確な土地は境界を確定する必要がある。

② 狭隘地への対応について

この土地は、埋立地に国道を整備した際に残地として生じた土地である。特に B 地及び C 地は面積が狭いため、単独では使用できないような形状・面積となってしまった。本来、道路整備時にこのような狭隘地を発生させないように道路整備計画を作成すべきである。狭隘地が発生した場合は、発生してからなるべく早期に処分（売却）することにより、将来、狭隘地が残らないようにすべきである。

写真ア：B 地（車庫の右手前付近）



写真イ：C 地（地面に板を置いてある部分付近）



（1 4）秋田御所野西部臨空港工業団地

財産管理者	産業集積課
所在地	秋田市四ツ小屋
種別	（普通財産）土地
面積	土地：10,268 m ²
価格	土地：151,933 千円
構造・間取り	—



(取得から現在に至った経緯)

昭和 57 年に工業団地造成を行い、昭和 59 年までに 3 社に分譲した後の保留地である。地内に窪地（埋立工事済み）があることもあり、売却はこの団地を分譲した企業のうち有力企業 2 社との交渉に留め、この団地造成の後に近隣に造成した工業団地の売却を優先していたもの。2 社の内、1 社からは購入の意向もあったが平成 20 年に購入予定なしという回答があり、他の 1 社は平成 23 年に撤退した。これにより、具体的な売却予定先がなくなり未利用のまま現在に至る。

(県の方針等)

窪地の埋立地については、地盤調査が必要と考えている（来年度実施予定）。隣接する有力企業への分譲が難しいことから、地盤調査をした上で、製造業以外の用途（事務所用地等）の可能性も含め検討し、売却等をしていく方針である。

【意見】

(未利用地の活用可能性の早期確認について)

早急にこの土地の地盤調査を行い、用途の可能性を把握したうえで売却を行うべきである。当該土地周辺には大型ショッピングセンターがあり、ショッピングセンター周辺は住宅街である。また、昨年秋田空港に直結する道路も開通し、秋田道のインターチェンジも近く交通アクセスに優れた場所にある。この土地は造成から 25 年以上経過しているが、その間、県内の地価は下げ止まるこ

とがない状態になっている。もはや造成にかかる経費を回収できないことは明らかであるが、分譲地が販売できた場合には人口の増、経済の活性化に寄与することになり、やがては税収の増をもたらすことになる。県は、事務用地等工業用地以外の用途の可能性も検討し、早期売却を果たすべきである。

(15) 旧鉱さい流送施設（堆積場）

財産管理者	資源エネルギー産業課
所在地	能代市浅内
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：1,839,393 ㎡
価格	土地：141,515 千円
構造・間取り	ー
現況	

(取得から現在に至った経緯)

昭和 54 年に鉱さい（選鉱で残る鉱石のカス）堆積場として利用開始した。その後、平成 8 年に上記用途を廃止し普通財産とした。なお、平成元年から東北電力株式会社能代営業所に対して、土地の一部を電柱敷地として貸与、さらに、平成 12 年から東北自然エネルギー開発株式会社に対して、土地の一部を風力発電事業用に貸与している。また、能代宇宙イベント協議会に対して、短期間（約 1 ヶ月間）であるがイベント開催用に貸与している。

(県の方針等)

上記の利用に加え、平成 23 年度に産業労働部において、民間事業者による大規模太陽光発電（メガソーラー）の立地に向け、県内自治体所有地の供用可能性について現地踏査を含む基礎的な事業性調査（メガソーラー導入促進調査）を行っている。当該土地も、メガソーラー設備の候補用地として検討対象とする方針である。

【意見】

① 大規模太陽光発電（メガソーラー）の立地について

秋田県における太陽光発電の可能性については、（１２）船越第一地区において述べたとおりである。当該土地は沿岸に面した堤体部分の地盤には強度があるが、従前鉱さい堆積場として利用していたこともあり、堤体内部において一部地盤が弱い箇所がある。堤体内部の調査を行った結果、地中の鉱さい部のN値（地盤の硬さを表す指標。これが小さいと柔らかい地盤ということになる。）が小さいことが確認されている。メガソーラー設備設置のための架台等の重量程度には地盤強度は耐えられる可能性があるが、設置の場合はより精密な調査が必要である。各地域の状況や費用対効果も踏まえたうえで、自然エネルギーを活用する方針は推進すべきであろう。

② 風力発電用の貸与面積の拡大について

現在、東北自然エネルギー開発株式会社に対して、風力発電事業用の敷地を貸与している。貸与している箇所は、当該土地の沿岸に面した外周部分である。当該土地は広大であるため、土地の内部や内陸外周部分にも施設を設置することも考えられるが、風車の重量に地盤が耐えられるか、また、風車稼働時に発生する騒音について近隣住民の理解を得ることに留意して利活用の推進に努める必要がある。

③ 宇宙開発イベントの促進について

現在、能代宇宙イベント協議会に対して、短期間（約 1 ヶ月間）であるが、イベント開催用に貸与している。貸与の主な内容は、8 月 20 日～25 日開催の「能代宇宙イベント」用である。当該イベントは、大学生が開発したハイブリッドロケットの打ち上げや、大学生や高校生が参加するロケットの打ち上げ競技等のロケットや衛星に関する教育的なイベントである。来場者数は、約 2,400 人（競技参加者約 400 名、一般見学者 2,000 名）となっており、近隣住民の子供から大人まで来場している。身近な実体験により興味を持つ可能性もあり、将来の科学技術者育成には有用であろう。当該イベントは、インターネットを利用したリアルタイム配信も行っており、日本国内からは、

約 2,600 名が視聴し、米国内からは約 6,000 名が視聴しているとのことである。秋田県(能代)の認知度上昇のために有用なイベントであると思われる。

日本には、当該土地のような、広大で障害物が少ない敷地は限られている。当該土地の北部に宇宙航空研究開発機構(JAXA)の多目的実験場があることから、宇宙航空をはじめとして教育又は地域発展等に有効なイベントの場所として提供することは有用なことであり、他の用途についても積極的に活用すべきである。

(16) 小児療育センター

財産管理者	障害福祉課
所在地	秋田市八橋
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：12,023 m ² 、建物：5,301 m ²
価格	土地：959,468 千円、建物：492,202 千円
構造・間取り	RC 造、地上 4 階建
現況	

(取得から現在に至った経緯)

昭和57年に建築工事が完成し、有床診療所と心身障害児総合通園センターが一体となった小児療育センターとして利用を開始した。平成22年に、小児療育センター（主に乳幼児を支援対象）と、太平療育園（主に就学期児童を支援対象）にそれぞれ分散している療育機能を再編統合し、秋田市南ヶ丘ニュータウン内に移転した。上記移転に伴い、施設が用途廃止となり、現在に至る。

(県の方針等)

県庁内他部局による利活用を考えているが、需要がない場合は、地方公共団体への譲渡や民間への売却等についても検討を進める。なお、現在は土曜日、日曜日、祝日（9時から17時まで）に限り、秋田県児童会館利用者に対して臨時駐車場として利用を認めている。平日は児童会館利用者が少なく児童会館駐車場で十分であるが、土曜日、日曜日、祝日はイベント等の開催で児童会館利用者が多く、さらに周辺の図書館等の利用者も多いため、既存の共同駐車場では不足し駐車場への進入待ちの渋滞も発生している。

【指摘事項】

(未利用地の適切な管理について)

現地視察を行った際に、担当課（障害福祉課）が承諾していない3台の車両が駐車していた（平成23年12月13日現地視察）。

県はこの施設の入口に駐車場の利用可能日、利用対象者を明記した看板（下記写真イ参照）を設置しており、駐車場開放日以外はロープで入口を封鎖している。しかし、ロープは容易に外すことが可能であり鍵も付けられていない。入口に看板及びロープがあることを考えると、当該駐車車両所有者は平日は駐車出来ないことを認識したうえで駐車していると推測できるが、利用を廃止した施設とはいえ県の所有する財産であり、その場所も県庁の近くであることを考えれば管理を厳重にすべきであった。

県は平成22年度においては8月から3月まで月2回の定期巡回を実施しており、平成23年度も随時に職員による巡回を実施しているとのことであるが、この施設を現状のように使用するとしても、入口ロープの施錠、可能な限りの巡回見回り等管理をさらに厳しくする必要がある。

写真ア：左側に 2 台、右側に 1 台が、承諾していない車両である。



写真イ：入口に設置している看板



【意見】

(未利用地の有効活用について)

当該土地の特徴は周辺に県立図書館、県生涯学習センター、県児童会館、県立体育館等の公共施設が複数あり、交通機関（バス）の系統が多いことである。この特徴を活かした利活用を考える必要がある。下記のような対応が考えられる。

- ・ 現状の利用の継続

現状どおり、限定した日時に駐車場として利用する方法である。現在、

駐車場としての利用は土曜日、日曜日、祝日の 9 時から 17 時に限っているが、平日の利用等駐車場としての利用期間を拡大することも検討の余地がある。

- ・ 既存建物の再利用

建物内に残されている設備は備え付けの厨房設備と検査室の検査台のみである。医療設備等利用可能な物品は全て統合先へ移動されており、利用できない物品は廃棄している。もともと有床診療所と障害児通園施設であったため部屋が細かく区分されているが、「小児用」であったため洗面所や入浴設備は小さい。建物は複数棟に区分して使用するよりも、棟を一体として利用するほうが利便性が高まるものと思われる。

建物自体は、修繕が必要であるが利用可能であり、解体せずに利用する場合は、高齢者のデイケアサービス施設や、高齢者施設に保育園・幼稚園を併設させるような利用方法も検討できる。

- ・ 既存建物を解体して駐車場スペースを拡大

近隣には公共施設が複数有り、土曜日、日曜日、祝日は、利用者が多く駐車場は入庫待ちの車両で渋滞することもある。現在は建物前面部分のみを駐車場として開放しており、約 60 台程度駐車可能である。建物を取り壊して駐車場スペースを拡大した場合は、児童会館利用者に限定することなく幅広い利用者の駐車スペースとして活用できる。

- ・ マンション建築用の敷地として第三者へ売却

当該土地周辺には複数の公共施設がある。さらに、秋田県は車社会であるが、高齢者にとっては自家用車を運転することにも限度があり、公共交通機関（バス）が生活の足となっている。これに対し、当地を經由する交通機関（バス）の系統は多く、車を利用しない（できない）人にとっては魅力のある居住用地区である。

この土地、建物は以上のように様々な利活用方法が考えられる貴重な財産であり、利活用方法を県のみで検討するのではなく、幅広く一般公募する仕組みを検討すべきであろう。未利用資産の利活用方法については、県でも十分に検討はされているのであろうが、県民のアイデアを募り、これを参考にすることもまた、県有財産の有効活用に繋がるものである。

（１７）湯沢市関口県有地

財産管理者	財産活用課
-------	-------

所在地	湯沢市関口
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：1,085 m ²
価格	土地：8,836 千円
構造・間取り	—
現況	車両は、現地視察時に使用した車両である。 

(取得から現在に至った経緯)

昭和 43 年 7 月に職員公舎を新築した。その後、平成 8 年に職員公舎としての利用を停止し平成 8 年 9 月に公舎を解体した。平成 14 年 8 月に一般競争入札により公募するも応札者はいなかった。その後先着順による売却に移行した。

(県の方針等)

現況は県道に接する通路部分の幅員が狭く（約 2m の地点がある。）、接道から急こう配（上り坂）になっている。そのため長期間にわたり処分できていない。今後は、処分価額見直しのうえ、再度競争入札を行う。なお、処分価額は、平成 23 年 11 月 16 日現在、15,848 千円である。

【指摘事項】

(未利用地の適切な管理について)

現地視察を行った際に、担当課（財産活用課）が承諾していない工事用資材（ポールや看板）が置いてあった（平成 23 年 11 月 15 日現地視察）。当該土地は売却中であり「売地」の看板も設置されている。この土地は県の所有地であることから管理を厳重にする必要があることは、(11) 旧秋田技術専門校跡地、

(16) 小児療育センターに記載のとおりである。なお、資材を置いている業者が必要とするのであれば、貸付を検討すべきことも同じである。

写真ア：中央に工事用資材がある。



【意見】

(未利用地の売却促進方法について)

平成14年8月の一般競争入札実施以降、長期にわたり売却できていない状況である。要因は地形（旗竿地、接道から急こう配）や、墓地が隣接している等周辺環境も含めた複数の要因があると考えられる。

県が公表している売却価格は平成23年11月16日現在、15,848千円であり、当該価格は平成14年の競争入札時の予定価格である。当該土地の問合せがなく売却できない要因は、上記地形もあるが売却価格も要素の一つと考えられる。

土地処分に関しては普通財産取扱要綱第2.2(5)に、下記のとおり規定されている。

(土地（更地に限る。）の売り払いにおいて減額できる場合)

売払いに係る最初の一般競争入札の日から2年を経過した場合は、時価から25%以内の減額ができるものとする。以後1年経過するごとにさらに5%減額ができるものとする。ただし、40%の減額を限度とする。

これによると、当該土地は時価から40%減額することが可能である。処分が進まない理由について、県は売却価格が高いこと以上に地形や周辺環境にあると考えている。また、鑑定費用も必要となることから、問い合わせがあれば検討するものとして、売却価格は減額修正していない。しかし、価格も購入者の

検討要素の一つであることは間違いなく、上記を適用し売却価格を減額し売却物件として公表すべきである。

なお、当該処分物件については、県のホームページにて告知を行っているほか、現地でも「売地」の看板を設置している。しかし、この看板は敷地奥に設置されており接道からは確認できない状態になっている。看板を敷地奥に設置した理由は、この土地は旗竿地かつ接道が急こう配でコンクリート敷になっており、看板を敷地の旗竿部分に設置することが物理的に困難であることによる。仮に、看板をこの近くの地面に設置するとなると、コンクリート敷を取り去ることや、急こう配のコンクリートの上に設置することになり、費用の問題や看板が倒れた時に事故が発生する恐れがある。宅地部分で接道に近くかつコンクリート敷ではない地点は存在するのであるから、今後は、当該場所に看板を立てることにより県の所有地であり売却対象である旨を明示すべきである。

2. 貸付財産

(1) 公有財産の貸付に関する制度

「第2. 県有財産の概要 1. 監査の対象とした県有財産」にも記載したとおり、行政財産と普通財産のいずれにおいても貸付を行うことができる。

ここで、行政財産は行政施策上必要不可欠な財産であることから、一定の場合に限り外部への貸付又は私権の設定をすることができる（地方自治法第238条の4第2項）。

行政財産を貸し付ける場合は、行政財産使用希望者から行政財産使用許可申請書を受領し、行政財産使用許可書を交付することとなる（秋田県財務規則（以下この項で「財務規則」という）。第329条の2、第329条の3、第329条の4）。

他方、普通財産は行政財産の使用目的がなくなったために行政財産から普通財産に振り替えられたもの等であり、県での利用が見込まれないものについては、貸付、売却、交換等の方法で利活用を求めることとなる。普通財産を貸し付ける場合は、普通財産使用希望者から普通財産貸付申込書を受領し、普通財産の貸付に関する契約を締結することとなる（財務規則第330条の4、第330条の6）。

(2) 貸付に係る対価の取り扱い

① 原則的な取り扱い

県有財産の貸付を行った場合、貸付の対価として使用者から使用料を徴収することとなるが、使用料は原則として、入札による場合を除き秋田県行政

財産使用料徴収条例の規定が準用される（財務規則第 329 条の 4、第 330 条の 2、秋田県行政財産使用料徴収条例第 2 条）。財産区分毎の年間徴収額は（表 3-2-1）に記載のとおりである。

（表 3-2-1）貸付財産の使用料

区分		単位	使用料の額	
			所在地	
			市	町村
第一種電柱		1 本につき 1 年	560 円	460 円
第二種電柱			860 円	700 円
第三種電柱			1, 200 円	950 円
第一種電話柱			500 円	410 円
第二種電話柱			800 円	650 円
第三種電話柱			1, 100 円	900 円
その他の柱類			50 円	41 円
標識			800 円	650 円
共架電線その他上空に設ける線類		長さ 1 メートルにつき 1 年	5 円	4 円
地下に設ける電線その他の線類			3 円	2 円
水管	外径が 0.07 メートル未満のもの		21 円	17 円
	外径が 0.07 メートル以上 0.1 メートル未満のもの		30 円	25 円
下水道管	外径が 0.1 メートル以上 0.15 メートル未満のもの		45 円	37 円
	外径が 0.15 メートル以上 0.2 メートル未満のもの		60 円	49 円
ガス管	外径が 0.2 メートル以上 0.3 メートル未満のもの		90 円	74 円
その他				

これらに類する物件	外径が 0.3 メートル以上 0.4 メートル未満のもの		120 円	98 円
	外径が 0.4 メートル以上 0.7 メートル未満のもの		210 円	170 円
	外径が 0.7 メートル以上 1 メートル未満のもの		300 円	250 円
	外径が 1 メートル以上のもの		600 円	490 円
変圧塔その他これに類するもの及び公衆電話所		1 個につき 1 年	1,000 円	820 円
郵便差出箱及び信書便差出箱			420 円	340 円
広告塔、看板及びポスター		表示面積 1 平方メートルにつき 1 年	2,000 円	990 円
旗ざお		1 本につき 1 日	20 円	10 円
その他のもの	土地の使用に係るもの（農地を除く）	使用面積 1 平方メートルにつき 1 年	1 平方メートル当たりの公有財産台帳価格に 100 分の 4(普通財産の場合は 100 分の 5)を乗じて得た額	
	建物又は工作物の使用に係るもの		1 平方メートル当たりの公有財産台帳価格に 100 分の 8.4(普通財産の場合は 100 分の 9.87)を乗じて得た額	

※ なお、農地については上記の計算によらず、「普通財産（農地）の貸付料の取り扱いについて(平成 22 年 10 月 13 日付け財活-1105)」の通知に従い、農地法第 52 条の規定により貸付けしている農地が所在する地域を管轄する農業委員会が情報提供する農地の賃借料により算定した使用料を徴収することとなる。

② 減免を行うことが出来る場合

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例により、普通財産の貸付にあ

たつて、一定の条件に該当する場合には貸付料の減免を行うことができる。

第5条 普通財産は、次のいずれかに該当する場合は、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

- 1 国又は他の地方公共団体その他公共団体若しくは私人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とき。
- 2 普通財産の貸付けを受けた者が、地震、火災、水害等の災害により当該財産を使用の目的に供しがたくなつたと認められるとき。

減免の割合、どのような場合に減免が認められるかについての具体的な基準は（表 3-2-2）のとおり、普通財産取扱要綱第3の2において定められている。

（表 3-2-2）具体的な減免の基準

減免の種類	条件
無償の場合	寄附受け財産を寄附した者において、公用、公共用又は公益事業の用に供する場合
	譲与できる要件を具備する財産を地方公共団体その他公共団体に貸付ける場合
	市町村道若しくは公共下水道の新設又は改築が予定され、道路法の規定による路線の認定があり、かつ、区域の決定があつた土地若しくは下水道法に規定する事業計画の認可があつた土地を貸し付ける場合。ただし、次に掲げる場合は適用しない。 ・将来的に利用計画が見込まれる土地 ・貸付の結果、周辺県有地の価値が著しく損なわれる土地
	地震、火災、風水害等の災害により、当該財産を借受者が借受目的に供し難くなつた場合
	地方公共団体その他公共団体、公共的団体又は公益事業者において、災害が発生した場合の応急措置の用に供するとき
	県有地が建築基準法上の道路等として使用されている場合において、当該道路に公共の水道管等を設置するとき

	市町村において、公用又は公共用に供する小規模かつ簡易な構造の工作物で、次に掲げる用途に供する場合 ・ 公職選挙用ポスター掲示板 ・ 史跡又は名勝に係る表示・標識等
	地方公共団体その他公共団体、公共的団体又は公益事業者において、公用、公共用又は公益事業の用に供するもので県の重要な施策の推進に資するものとして定めた事業のうち県と共同で行う実証等の事業であって、知事が特別に認めた場合
50%を超えて減額できる場合	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、公共用又は公益事業に供するもので、県の行政施策に資すると判断される場合。ただし、75%の減額を限度とする。 特別な事情による場合。ただし、平成 11 年度以前に開始された貸付で正規貸付料に是正すべき事例に限る。
50%まで減額できる場合	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、公共用又は公益事業の用に供する場合（※1）
25%まで減額できる場合	民間団体又は個人において、公共用又は公益事業の用に供する場合。ただし、電気事業者、電気通信事業者、郵便事業者、ガス供給事業者が当該事業の用に供する場合を除く。（※1）

※1 この場合であっても、以下のいずれかに該当する場合は減額を行わないものとされている（普通財産取扱要綱第3の3）。

- ・ 当該事業の用に供するための土地賃貸借に関し国等の補助の対象となっている場合
- ・ 貸付を受ける者が相応の利益を得る場合
- ・ 農地の貸付料について農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 52 条の規定に基づき農業委員会が情報提供する農地の賃借料により算定した場合

（3）貸付財産の現況

① 普通財産の貸付状況

平成 23 年 3 月 31 日現在における普通財産の貸付状況は（表 3-2-3）のとおりである。

(表 3-2-3) 普通財産における貸付の状況

	貸付面積 (㎡)	公有財産価格 (千円)
土地	11,237,877.90	26,927,961
建物	21,136.64	783,853
合計	11,259,014.54	27,711,814

② 主な貸付財産の一覧

主な貸付財産（長期貸付地上位 30 位）及びその貸付先は（表 3-2-4）のとおりである。

(表 3-2-4) 主な貸付財産（長期貸付地）の内訳

名 称	所 在 地	面積 (㎡)	貸付先	減免の有無
旧農業担い手研修教育センター	北秋田市下杉字上清水沢 15-1 ほか	686,601.89	有限会社大野台グリーンファーム	100%
旧固形粗飼料生産利用試験用地	南秋田郡大潟村字大潟 7	651,900.00	大潟村農業協同組合	なし
茨島地区貸付地	秋田市茨島三丁目 17 ほか	251,290.79	コープケミカル(株) ほか	なし
榎森牧場用地	仙北市田沢湖玉川字蒲谷地 301	223,474.80	秋田県（公営企業）	100%
秋田県種苗センター（神岡）	大仙市神宮寺字海草沼谷地 2-2 ほか	150,217.90	社団法人秋田県農業公社	100%
鳥海観光道路	由利本荘市矢島町元町字能仙坊 5-3 他	144,624.02	由利本荘市	100%
森吉山ダム代替造成農地	北秋田市米内沢字長野岱ほか	103,414.71	佐藤薫ほか	なし
畜産振興事業用地	秋田市河辺松淵字風無台 49 ほか	99,469.00	秋田県畜産農業協同組合連合会代表理事会長	100%
畜産試験場（普通財産）	大仙市神宮寺字海草沼谷地 1-4	47,738.78	社団法人秋田県農業公社	100%
旧農業試験場跡地	秋田市仁井田字小中島 70-1 ほか	30,421.23	秋田市長	なし
飯島工業団地	秋田市飯島穀丁大谷地 259-1 ほか	29,426.75	(株) ウッドミル ほか	なし

秋田職業能力開発促進センター	潟上市天王字上北野4-143	26,526.77	雇用能力開発機構理事長	44%
秋田新都市工業団地	秋田市御所野湯本4丁目2-1 ほか	23,331.53	アルス運送株式会社ほか	なし
北秋田市大野岱県有地	北秋田市米内沢字大野岱12-71 ほか	17,560.00	檜岡悦子	なし
北港背後工業団地	秋田市飯島穀丁大谷地1-8 ほか	15,513.18	鮫川運送株式会社ほか	なし
横手第二工業団地	横手市新藤柳田家猿田小屋23-11 ほか	14,992.51	秋田県南木材高度加工協同組合	なし
秋田県種苗センター	南秋田郡大潟村字東一丁目1	12,713.94	社団法人秋田県農業公社	100%
特別養護老人ホーム・日赤乳児院貸付地	秋田市寺内字焼山125-2	9,365.13	社会福祉法人秋田県厚生協会	50%
秋田県花き種苗センター	潟上市昭和豊川竜毛字山ノ下1-1	7,176.97	潟上市長	75%
向浜旧空港近隣	秋田市新屋町天秤野153-4 ほか	5,886.52	秋田県森林組合連合会	なし
船越第3地区	男鹿市船越字一向207-2 ほか	5,190.11	男鹿地区衛生処理一部事務組合ほか	なし
健診センター	秋田市川尻町字大川反233-186	4,591.68	財団法人秋田県総合保健事業団	なし
成人病医療センター	秋田市千秋久保田町6-17	4,343.79	財団法人秋田県成人病医療センター	100%
ルポールみずほ	秋田市山王四丁目2-12	4,271.68	地方職員共済組合秋田県支部	100%
血液センター敷地	秋田市川尻町字大川反233-186	3,300.00	日本赤十字秋田県支部	100%
総合生活文化会館	秋田市中通二丁目201-1	3,207.52	日本生命保険相互会社	なし
能代・山本老人福祉総合エリア（高齢者交流センター）	能代市腹鉾の沢及び能代市檜山字新田沢地内	2,998.27	能代山本広域市町村圏組合	100%
育英会東京寮	東京都世田谷区北沢一丁目336 ほか	2,931.86	財団法人秋田県育英会	なし

旧湯沢高等職業訓練 校体育館敷地	湯沢市山田字下宿川 原 20-3 ほか	2,511.38	湯沢市長	なし
産業会館貸付地	秋田市中通一丁目 43 ほか	2,207.52	秋田市長	100%

県の貸付地は、農業用地、山林、工業用地と種々に渡っている。また、貸付先も地方公共団体、公共的団体、公益事業者から民間事業会社まで多岐に及んでいるのがわかる。なお、100%減免を行っている旧農業担い手研修教育センターの貸付先である有限会社大野台グリーンファームは有限会社であり、事業会社であることから減免基準に合致しないように見える。しかし、同社はフロンティア農業者育成事業等における研修生の受入先にもなっており、農畜産物の生産販売の技術指導を行うことにより、より実践的な生産技術、企業的な経営技術を習得させる場所として機能していることから、県はその施策の一部を行う公共性を帯びた法人と位置付け、県議会の承認を得たうえで減免措置を行っている。

(4) ルポールみずほ

財産管理者	人事課
所在地	秋田市山王四丁目 5 番
種別	土地、建物
面積	4,271.68 m ²
価格	(土地) 303,408 千円 (建物) 383,426 千円
貸付先及び貸付料	地方職員共済組合秋田県支部(以下この項で「共済組合」という。) 無償 なお、原則的な徴収額の算定方法に従い貸付料を算出し徴収する場合、年間貸付料は 53,014,546 円となる。
構造・間取り	鉄筋コンクリート 6 階
現況	官公庁街の一角に位置しており、商業地域の宅地として利用されている。1 階にフロントとロビーとレストランがあり、2 階と 3 階は会議室や宴会場として利用され、4 階から 6 階が宿泊施設として利用されている。 (正面から撮影)

	
貸付に至った経緯	ルポールみずほ（以下この項で「ルポール」という。）建設以前に当該土地に共済組合員に対する福利厚生の一環として宿泊施設や会議室の提供を中心とした施設が存在した。 しかし、既存施設の老朽化やより充実した施設の需要が高まったことから、昭和 55 年に既存施設を解体し新たな施設としてルポールを建設することを決定した。翌昭和 56 年に建物が完成し、秋田県は共済組合と無償による賃貸借契約を締結した。それ以降契約は更新され、現在に至る。
使用状況	貸付対象の土地及び建物は宿泊等に使われていた。貸付面積の利用率は 100%である。

（表 3-2-2）に記載した無償とする場合の基準によらず、県は共済組合に対しルポールを無償で貸し付けているが、これは地方公務員等共済組合法第 18 条第 2 項において以下のような規定があることによる。

第 18 条

- 2 地方公共団体の機関は、組合の運営に必要な範囲内において、その管理に係る土地、建物その他の施設を無償で組合の利用に供することができる。

また、ルポールは宿泊施設や会議室を共済組合の組合員以外にも貸出しているが、これは旧自治省からの「地方公務員共済組合が取得する建物の一部を貸室とすることについて（昭 41.2.28 自治福 62 号）（以下この項で「自治福 62 号」という。）」においてそれが認められるとする通知によるものである。この

通知の内容は以下のとおり。

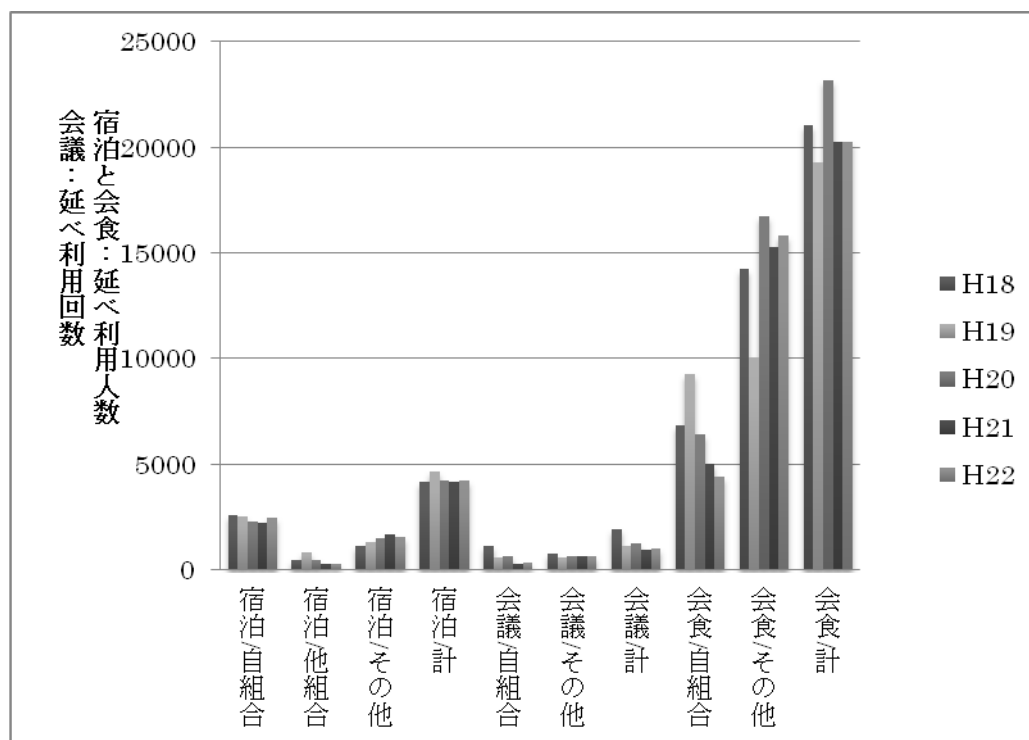
「・・・これらの施設は本来組合の福祉の増進に資するために設けられたものであり、組合の事業の性格からして、組合員の利用にのみ供すべきものと解するのが相当である。しかし、組合員が利用してなお余裕がある場合において、組合員以外の者に利用に供することにより、当該施設の維持管理に要する経費の負担を軽減させ、ひいては他の福祉事業が充実され、間接的に組合員の福祉の増進に資することとなるときは、その利用状況が福祉事業の趣旨及び公的施設としての性格を逸脱しない限り、これらの施設を組合員以外の者の利用に供することも許容さるべきものである。」

【指摘事項】

(組合員による利用促進の申し入れについて)

直近 5 年間ににおけるルポールの利用状況は（表 3-2-5）のとおりである。

（表 3-2-5）直近 5 ヶ年の利用人数、利用回数の推移



（表 3-2-5）より、宿泊の利用者こそ組合員のほうが非組合員より多いものの、その他は非組合員の利用が多くなっており、特に会食に至っては非組合員の利用は組合員の 3 倍にも及んでいる。この状態は平成 18 年以来変わっていないが、

全体的に非組合員の利用は横ばいから増加ぎみであるのに対し、組合員の利用は減少傾向にあると見てとれる。なお、利用料金については、例えば、ツイン又は和室で2人1部屋での宿泊の場合、組合員4,800円に対し非組合員5,700円とする等、組合員が非組合員に比べ低額の設定となっている。(表3-2-5)は平成22年度までの状況であるが、このような傾向は平成23年度に入っても続いている。

ルポールの本来の目的は共済組合の組合員に対するサービス提供であって、そのために県は無償で共済組合に貸し付けているのである。確かに自治福62号では非組合員に対するサービス提供も許容する旨記載されているが、あくまで組合員の利用が中心となることが前提であって、この5年間の利用状態のように非組合員の利用が組合員より多いというのは、本来の目的で使用されていないと言わざるを得ず、県有財産が有効に利用されているとは言い難い。

ルポールは県庁の南隣にあり、ここは秋田市の中心部であって近隣には多数の民間のホテルや飲食店が存在する。ここでルポールの土地、建物は県からの無償貸付であり賃料というコストがかからないことから、近隣の民間業者と比べて商品価格を引き下げることができるという価格優位性を有している。即ち、ルポールの非組合員の利用が増えるということは、それだけ近隣の民間業者の経営を圧迫していることにもなるのであり、現状の利用状態の継続を認めることは、間接的に県が民業圧迫を行っていることになりかねない。県は、共済組合に対し、ルポールの組合員による利用促進を要請すべきである。

なお、会議室利用について、県がルポールを利用するという選択肢も考えられた時もあるようであるが、これは県が無償で貸している設備を借りるのに使用料を支払うということであり、合理性に疑義のある行為であって県民に説明のつくものではない。また、県には庁舎内にも会議室があるのであるから、不用意にルポールを利用することがあってはならない。あくまで組合員による利用促進を求めるべきである。

【意見】

(施設のあり方に対する県の積極的な関与について)

ルポールは、県が共済組合に無償で土地・建物を貸付し、共済組合が運営しているが、(5)ふきみ会館に記載のとおり、「ふきみ会館(以下この項で「ふきみ」という。)」も、県が警察共済組合秋田県支部(以下この項で「警察共済」という。)に無償で土地・建物を貸付し、警察共済が運営を行っている。ふきみの利用状況もルポールに近い状況にあり、宿泊の利用は組合員が多いものの、宴会、会議は組合員の利用に非組合員の利用が追いついてきており、平成22年度はほぼ同程度の利用といった状態になっている。

最近の状況を見る限り、これら 2 つの県の貸付財産の利活用状況は、本来の目的に従った利用を行うべきとする観点からは良好なものと言うことは出来ない。両施設とも更なる組合員の利用の促進を行うべきであるが、現在のような状況が今後も続くのであれば、これらの施設について組合員による利用率の向上に資する案を助言すべきである。例えば、ルポールかふきみのどちらかに施設を一本化し両組合で共同運営することなど、県からならばそれぞれの組合の枠を超えた提案をすることも可能であろう。ここで、ルポールの収支状況は（表 3-2-6）のとおりである。過去 5 年間の収支は芳しい状態にはない。平成 22 年度には 91 百万円の単年度黒字となっているが、他会計からの繰入 97 百万円が行われたことによるものであって、合理化による人件費削減（前年度比 51 百万円減）を行ってもなお厳しい経営状態であったことがわかる。共同運営することになれば、両組合ともさらなる合理化を図ることが出来ることから収支改善にも寄与することになる。

県はルポール、ふきみ双方の現状を把握している。それぞれの施設の運営を単独で行うことを前提とした場合限界があるであろうが、これらの 2 施設を関連づけて検討する、若しくは、さらに検討する範囲を拡大する等によってよりよい解決策が生み出されることもある。利用率が低下している状況にあっては、県は積極的に助言、提案を行うべきである。

（表 3-2-6）ルポールの直近 5 ヶ年の収支状況

（単位：千円）

項目		18 年度	19 年度	20 年度	21 年度	22 年度
	宿泊料	16, 247	19, 069	15, 814	15, 314	15, 333
	飲食料	125, 551	119, 040	124, 426	107, 596	107, 596
	会場使用料	13, 041	12, 972	12, 609	10, 240	10, 294
	奉仕料	13, 203	13, 421	13, 832	12, 332	12, 048
	その他	5, 595	5, 273	3, 220	3, 078	3, 423
	他会計からの繰入金	13, 269	11, 162	15, 544	21, 609	97, 093
	経常収入合計	186, 907	180, 940	185, 535	172, 285	245, 812
	人件費	84, 325	85, 767	96, 087	119, 034	67, 362
	飲食材料費	46, 960	43, 976	46, 342	42, 556	40, 849
	水道光熱費	20, 226	20, 411	19, 896	16, 091	18, 360
	その他	47, 317	28, 505	35, 212	26, 213	26, 831
	経常費用合計	199, 429	199, 072	197, 537	203, 895	153, 404
経常収支		△12, 521	△18, 132	△12, 914	△32, 081	91, 886

(5) ふきみ会館

財産管理者	警察本部会計課
所在地	秋田市山王五丁目9番6号
種別	土地、建物
面積	1,561.13 m ²
価格	(土地) 90,509 千円 (建物) 229,584 千円
貸付先及び貸付料	警察共済組合秋田県支部（以下この項で「警察共済」という。） 無償 なお、原則的な徴収額の算定方法に従い貸付料を算出し徴収する場合、年間貸付料は 29,426,321 円となる。
構造・間取り	鉄筋コンクリート4階
現況	官公庁街の一角に位置しており、商業地域の宅地として利用されている。宿泊施設の他、レストラン、喫茶、宴会会場、貸会議室を備える。 (正面から撮影) 
貸付に至った経緯	土地は昭和54年に、建物は昭和56年に警察共済が取得し、ともに平成16年5月に県に無償で譲渡されたもの。その後、県が警察共済に無償で貸付けを行っている。
使用状況	貸付対象の土地及び建物は宿泊等に供されていた。貸付面積の利用率は100%である。

(表3-2-2)に記載した無償とする場合の基準によらず、県は警察共済に対しふきみ会館（以下この項で「ふきみ」という）を無償で貸し付けている。また、ふきみの施設は警察共済の組合員だけではなく、非組合員にも貸出を行っている

るが、これらは（４）ルポールみずほに記載したことと同様の理由による。

【指摘事項】

（組合員による利用促進の申し入れについて）

ふきみの平成 22 年度の利用状況は（表 3-2-7）に記載のとおりである。宿泊の利用は組合員が多い。宴会、会議の組合員の利用率はルポールみずほほど顕著ではないものの低く、非組合員とほぼ同じレベルになっている。なお、平成 23 年度も同じ傾向となっている。料金設定は例えば素泊まりの場合 組合員 4,620 円からであるのに対し非組合員は 4,851 円からと組合員が非組合員に比べ低めに設定されている。組合員の利用率が低いことに関する指摘事項は（４）ルポールみずほに記載のとおりである。ふきみに関しても、県は警察共済に対し組合員の利用促進を要請すべきである。

（表 3-2-7）平成 22 年度のふきみ会館利用状況

		組合員	非組合員	合計	組合員の比率
宿泊	人数（人）	1,337	363	1,700	78.6%
宴会	回数（回）	569	567	1,136	50.0%
	人数（人）	10,948	8,329	19,277	56.7%
会議	回数（回）	178	224	402	44.2%
	人数（人）	5,300	4,638	9,938	53.3%

【意見】

（４）ルポールみずほの【意見】を参照のこと。なお、平成 22 年度のふきみの決算も 7,389 千円の赤字決算となっている。

（６）母子寮貸付地

財産管理者	財産活用課
所在地	秋田市南通築地 15 番 10 号ほか
種別	土地
面積	1,694.49 m ²
価格	85,232 千円
貸付先及び貸付料	社会福祉法人秋田県母子寡婦福祉連合会（以下この項で「福祉連合会」という。） 無償 なお、原則的な徴収額の算定方法に従い貸付料を算出する場合、年間貸付料は 4,262,882 円となる。

現況	中心地の一角に位置し、周辺は閑静な住宅地である。 (正面から撮影) 
貸付に至った経緯	昭和 38 年 4 月 1 日に現在の貸付先の前身である秋田県母子福祉連合会に有償にて土地の貸付を行った。その後、昭和 49 年に「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 5 条の規定に基づき、無償貸付に切り替え、現在に至る。
使用状況	母子家庭を対象とする生活施設と保育園を運営しており、貸付面積の利用率は 100%である。

【指摘事項】

(無償貸付の見直しについて)

県は福祉連合会に対し過去の経緯からこの施設を無償で貸付けているが、(表 3-2-2) に記載した無償による貸付に該当するか否か検討を行う必要がある。福祉連合会がこの施設を利用して行っている事業は母子家庭に対する生活施設と保育園の運営である。福祉連合会は(表 3-2-2) の減免基準において公共的団体に該当し、その行う事業は公益事業に該当するが、母子生活支援施設については県の重要な施策である「ふるさと秋田元気創造プラン」では言及されていないことから無償とする要件を満たしておらず、通常の徴収額の 50%まで減額できる場合に該当しているに留まる。福祉連合会の業務が県の施策に合致していることにより財政的支援を行う必要があるのであれば、他の方法により支援すればよい。

貸付の減免を行う際に貸付申込者が公共的団体であることや貸付条件(使用用途)が公用、公共用、公益事業用であることについては解釈の幅があり、県はその判断を慎重に行う必要がある。本件については、無償の要件には該当しないのであるから、無償としている現在の取扱いを改めるべきである。

なお、(表 3-2-8) において 50%を本来徴収すべき貸付料として試算することとする。

(表 3-2-8)

(母子寮貸付地の徴収額の試算)	
土地公有財産台帳価格÷土地公有財産台帳面積×貸付面積×乗率×(1-減免率)	
=85,232,000 円÷1,694.49 m ² ×1,695 m ² ×5/100×(1-50%)	
=2,131,441 円	

次に、福祉連合会の直近3年間の収支状況は(表 3-2-9)のとおりである。なお、会計間の収支については記載を省略している。

(表 3-2-9) 福祉連合会の直近3年の収支状況

項目		20 年度	21 年度	22 年度
経常活動による収入	措置費収入	57,271	55,535	54,184
	運営費収入	107,935	107,685	106,641
	事業収入	221,136	205,932	217,036
	作業収入	2,172	3,182	2,987
	補助金収入	10,649	9,988	10,891
	受託金収入	58,371	42,803	40,241
	寄付金収入	853	350	561
	雑収入	5,246	2,791	15,705
	受取利息配当金収入	476	307	124
	経常収入計	464,109	428,577	448,373
経常活動による支出	人件費支出	363,032	346,795	354,824
	事務費支出	33,999	34,118	33,012
	事業費支出	59,458	48,243	54,796
	雑損失	-	3,885	-
	経常支出計	456,489	433,042	442,724
経常活動による収支		7,620	△4,465	5,649
施設設備による収入		-	-	-
施設設備による支出		4,364	1,579	2,209

施設設備による収支	△4,364	△1,579	△2,209
経常活動による収支と施設設備による収支合計	3,256	△6,044	3,440

平成 21 年度において事業収入減少とリース解約による雑損失が生じたことから経常収支及び収支合計がマイナスとなっているものの、おおむね資金収支の状況は良好であり、年 3 百万円程度の黒字の状況にある。また、雑収入は年度によって増減が大きいものの、主に福祉協会からの退職金給付収入であり、人件費支出と連動して増減することから、経常収支に与える影響はない。従って、減免を 50%にした場合の 2,131 千円の賃借料の増加があったとしても、カバー出来るだけの収支内容となっている。

(7) 森林科学館

財産管理者	森林整備課
所在地	八峰町八森字三十釜 144 番地 1
種別	建物
面積	380.09 m ²
価格	12,324 千円
貸付先及び貸付料	八峰町長 無償 なお、原則的な徴収額の算定方法に従い貸付料を算出する場合は、年間貸付料は 1,392,090 円となる。
現況	白神山地の玄関口に位置し、周囲は森林である。 (正面より撮影)  (館内の展示物を撮影)

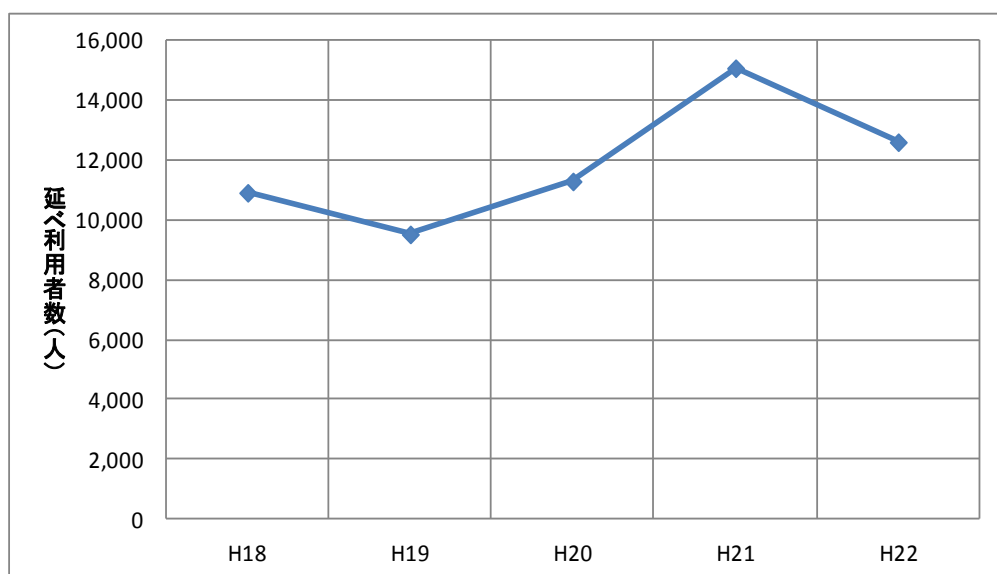
	
貸付に至った経緯	平成 2 年に八森町（現 八峰町）より依頼を受け、町が所有する土地に建設を行った。建設の目的は、林業についての学習・体験施設の場を提供することである。建設当初より、八峰町に無償貸付を行っている。
使用状況	貸付したすべての施設等が使用目的に従い利用されている。

【意見】

（施設の八峰町への譲渡について）

施設の利用人数は（表 3-2-10）に記載のとおりである。ここ数年間の利用者数はおおむね安定的に推移をしており、建設の目的に則った利用がされている。また、世界遺産に指定された白神山地の玄関口に位置し、周辺には類似の施設がないことから、今後も一定数の年間利用者が想定され、白神山地のインフォメーション施設としての意義は認められる。なお、森林科学館の入場は無料であり、通常の修繕に係る経費や管理費は八峰町が負担している。県は、森林科学館に非常勤の管理・案内者 1 名を派遣しており、その人件費については県が負担を行っている。

（表 3-2-10）森林科学館の過去 5 年間の利用者数



この施設は白神山地の西の玄関口にあつて、時代を担う青少年に森林・林業の役割を理解してもらうためにつくられた「ぶなっこランド」の中に併設されている。この「ぶなっこランド」の中には、森林科学館のほか、木工体験館、溪流観察館や、バーベキューハウス、物産館等が設けられており、森林科学館以外の施設の所有、運営は八峰町が行っている。現在のところ森林科学館は、その利用者数から年間を通じて有効に活用されていると評価できるが、当該施設を他の施設と一体と取り扱い、「ぶなっこランド」として運営を行ったほうが財産の有効活用により資することになる。県は森林科学館に非常勤職員 1 名を派遣しているほか、定期的に県の担当者がこの設備の点検等をしているが、現在の体制では災害等への対応は困難である。また、日常の修繕費、管理費を町が負担していること、町からの要請に応じ建設した施設であることから、当該施設を町に譲渡し、町に管理、運営を一体として委ねるほうがより有効な活用が図られる。県にとっても担当者の施設点検や契約更改等に要する時間的コストの削減につながることから、県は当該施設を八峰町に譲渡する方向で検討を行うべきである。

(8) 旧農業試験場跡地

財産管理者	財産活用課
所在地	秋田市仁井田字小中島 152-1 他
種別	土地
面積	30,421.23 m ²
価格	306,959 千円

貸付先及び貸付料	秋田市長 年額 304,200 円 算定式は以下のとおりとなっている。 $\text{貸付面積} \times \text{農地 10a あたりの農地貸付料} \times (1 - \text{減免率})$ $= 30.42 \times 10,000 \text{ 円} \times (1 - 0\%)$ $= 304,200 \text{ 円}$
現況	住宅街のはずれに位置する。周囲には農地と JA 教育研修所が存在する。 (一部を撮影したもの) 
貸付に至った経緯	農業試験場として利用されていたが、平成 12 年に河辺郡雄和町（現秋田市）に農業試験場が移転することに伴い、未利用地となった。その後、農園を市民に開放する自治体が増加し、秋田市にも同様の動きがあったことから、秋田市へ貸し付けを行った。秋田市は市民が農園として利用できるよう秋田市民を対象に貸付を行っている。
使用状況	土地全体は 229,730.64 m²である。 貸付地として貸し付けている部分 30,421.23 m²は、市民が使用する農園及び農園関連施設として利用されている。 また、秋田県温暖化対策課が 1,000 m²を菜の花畑として利用しており、それ以外の 198,309.41 m²は未利用地となっている。

【意見】

(未利用部分の活用促進について)

秋田市に貸付を行っている 30,421 m²のうち、駐車場、トイレ等を除いた利用可能面積は約 13,000 m² (257 区画 (1 区画約 50 m²)) であるが、平成 21 年から平成 23 年度の利用率は 100%であり、いつも申し込み多数で抽選を行っている状況にあり、有効に活用されている模範例と言ってよい。ただし、貸付地は未利

用地 229,730 m²のほんの一部に過ぎず広大な未利用地が残っていることになる。この未利用地の活用方法については県も種々の検討を行っており、一部については、農林水産部において新エネルギーを活用した周年型農業の効果的な実証・展示・研修を行うための事業に活用することとしているが、未利用部分はまだある。少しでも未利用部分を圧縮できる方策の検討が必要である。

3. 借受財産

(1) 借受財産の概要

平成 23 年 3 月末時点の借受財産(年間の賃貸料 10 百万円以上)の内容は(表 3-3-1)のとおりであるが、その殆どが県職員(公立大学法人秋田県立大学の職員を含む。)のための公舎となっている(公舎は太字で表記した)。なお、借受財産である職員公舎の利用状況については、「第 3. 監査の結果と意見 5. 県職員公舎」で検討を行った。

(表 3-3-1) 主要な借受財産

(金額単位：千円)

名称	所在地	賃借料	借用期間		所有者
県立大学職員住宅(秋田飯島)	秋田市	112,353	H11.4.1	H26.7.20	①
東京アンテナショップ	港区	73,929	H20.2.1	H25.3.31	③
矢留職員住宅 1	秋田市	52,616	H8.5.31	H23.7.20	①
湯沢愛宕職員住宅 1	湯沢市	46,265	H8.5.31	H23.7.20	①
湯沢愛宕職員住宅 2	湯沢市	46,224	H10.4.1	H25.7.20	①
県立大学職員住宅(本荘東町)	由利本荘市	45,468	H11.4.1	H26.7.20	①
県立大学職員住宅(本荘出戸)	由利本荘市	45,044	H11.4.1	H26.7.20	①
湯沢愛宕单身公舎	湯沢市	44,265	H8.5.31	H23.7.20	①
湯沢市愛宕世帯公舎	湯沢市	44,224	H10.4.1	H25.7.20	①
本荘石脇職員住宅	由利本荘市	43,184	H9.3.31	H24.7.20	①
県立大学職員住宅(本荘花畑町)	由利本荘市	42,246	H11.4.1	H26.7.20	①
大曲あけぼの職員住宅	大仙市	39,282	H8.5.31	H23.7.20	①
鹿角合ノ野職員住宅	鹿角市	37,979	H9.3.31	H24.7.20	①
大館能代空港管理事務所 ・貴賓室	北秋田市	33,627	H22.4.1	H23.3.31	③
矢留職員住宅 2	秋田市	31,093	H9.3.31	H24.7.20	①
横手職員住宅	横手市	28,713	H11.12.24	H27.1.20	①
大曲小貫高畑職員住宅	大仙市	26,700	H10.4.1	H25.7.20	①

矢留職員住宅 3	秋田市	22,640	H9. 3. 31	H24. 7. 20	①
脇神職員住宅	北秋田市	19,674	H18. 4. 1	H33. 7. 20	①
警察共済住宅	北秋田市	16,272	H11. 4. 1	H24. 3. 31	②
職員住宅	湯沢市	14,078	H14. 4. 1	H28. 3. 31	②
職員住宅	横手市	12,289	H11. 4. 1	H25. 3. 31	②
福岡事務所	福岡市	11,907	H22. 4. 1	H23. 3. 31	③
きた東北発見プラザ	大阪市	11,622	H22. 4. 1	H23. 3. 31	③
秋田空港管理事務所	秋田市	11,507	H22. 4. 1	H23. 3. 31	③
警察職員住宅	五城目町	11,114	H19. 4. 1	H33. 3. 31	②

※ 所有者の記号の意味は以下のとおりである。

① 地方職員共済組合、② 警察共済組合、③ その他民間会社

(2) 職員公舎の借受について

県の借受財産の主なものは職員公舎であるが、借受先である地方職員共済組合、警察共済組合（以下この項で「共済組合」という。）との取引の概要は以下のような内容である。

- ・ 建設は県の要請に基づき共済組合が行う。建設した公舎の所有権は共済組合にある。
- ・ 県と共済組合は公舎の賃貸契約を締結する。
- ・ 県は公舎建設費に契約期間に対応する利息相当額を加えた額を契約期間にわたり均等に賃貸料として共済組合に支払う。なお、平成 22 年度末に賃貸契約中のものの契約期間は 13 年～16 年である。
- ・ 公租公課、火災保険料、維持管理経費は県の負担である。
- ・ 契約期間満了後、公舎は無償で県に譲渡され所有権は県に移転する。
- ・ 公舎は無償で県に譲渡されるが、財産台帳上は受入時の減価償却未償却残高で評価され記帳される。

上記より、賃貸契約においては、必要な経費は全て借主である県が負担し、契約期間終了後所有権が県に移転する、所有権移転ファイナンス・リースであり、実質的には県が共済組合からの借入によって公舎を取得する取引となっている。

【意見】

(借受を行うことの検討について)

共済組合からの公舎の借受について県は、共済組合は不動産の取得を目的と

する貸付を行うことが認められている（地方公務員等共済組合法第 25 条、地方公務員等共済組合法施行令第 16 条第 1 項第 2 号及び地方公務員等共済組合法施行規程第 14 条第 1 項第 2 号）こと、同法第 112 条第 1 項第 2 号に基づき、共済組合が組合員の福祉の増進に資するために行うことができる福祉事業であること、また、その場合の利率（投資不動産に係る貸貸利率）も、例えば警察共済組合の場合、平成 18 年 4 月 21 日以降は警察庁長官官房給与厚生課長から発せられた警察庁給厚発第 126 号によって財政融資資金利率に 0.5%上乗せした利率にする等、各共済組合を所管する省庁によって予め利率が定められていることから、この方法により公舎の借受を行うことに問題はないとする。

確かに、共済組合側からみれば本来行うべき福祉事業であり、県に対する投資も安全かつ確実な利回りが得られるのであるから、よい投資対象であるかもしれない。しかし、共済組合に都合のよい投資を県が必ず受けなければならないというものではない。県は公舎の借受を行う際に、この取引が県側からも最も有利な取引であるのか検討を行うべきである。公舎を取得する方法はこの方法による他、単年度で取得、県債の発行による取得、借入による取得等複数の方法があったはずであるし、借入等を行うにしても借入期間をどうするか等検討すべき事項はあったはずである。

例えば、秋田市飯島の公舎は建設価格 1,258 百万円であり、地方職員共済組合から 15 年 4 ヶ月（平成 11 年 4 月 1 日～平成 26 年 7 月 20 日）の契約で借受を行っているが、利率 3.2%で毎年の賃借料 106 百万円であり、契約終了までの総支払額が 1,635 百万円、内利息相当額は 376 百万円である。ここで、県は平成 11 年 3 月 31 日に利率 2.2%の償還期限 10 年の県債を発行しており、この契約と 1%の差が生じている。県は償還等の期間を 15 年とする資金調達に殆ど行っておらず、わずかに行っている平成 21 年、22 年に発行した 15 年債と 10 年債と比べた場合、15 年債が 0.55%～0.88%と 1%に満たない差であったことを考えた場合、平成 11 年当時県が独自に 15 年の期間で資金調達を行う方法と共済組合から借受を行う方法とを比較することには意義のあったことであると考えられる。また、平成 11 年の期間 10 年の県債と同利率で県が資金を調達し 10 年間で均等払いを行ったとすれば、利息は 157 百万円となり 219 百万円少なくて済んだことになる。

県は公舎を建設する場合には、共済組合から借受を行う方法で行ってきたというこれまでの前例によるのではなく、複数ある資金調達の方法を比較検討し、資金の返済の期間を通じ県にとって最も有利な方法を採用すべきであり、また、その検討の過程は文書化し保存するようにすべきである。

4. 県営住宅

(1) 県営住宅の概要

① 県営住宅の定義

秋田県における県営住宅は、普通県営住宅、改良住宅及び特定県営住宅がある。それぞれの定義は（表 3-4-1）に記載のとおりである（秋田県営住宅条例（以下「条例」という。）第 3 条）。

（表 3-4-1）県営住宅の分類

普通県営住宅 （同条第 2 号）	県が建設、買取り又は借上げを行い、県民に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、「公営住宅法」の規定による国の補助に係るもの。
改良住宅 （同条第 3 号）	県が建設し、県民に賃貸するための住宅及びその附帯施設で、「住宅地区改良法」の規定による国の補助に係るもの。
特定県営住宅 （同条第 4 号）	県が建設し、県民に賃貸するための住宅及びその附帯施設で、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の規定による国の補助に係るもの。

普通県営住宅は、いわゆる一般的な公営住宅であり、県が集団的な住宅の建設、買取り等を行って、低所得又は一定の事由により文化的かつ健康的な民間住宅への入居が事実上困難な県民を対象に、住宅を低額で賃貸することを目的とした県営住宅である。

改良住宅は、不良住宅が密集する特定の対象地区における住宅を県が買取り、新たな住宅に建替えたうえで元の住人に低額で賃貸するものであり、都市計画の観点から対象地区の住宅を改良することで当該地区の環境の整備改善を図ることを目的とした県営住宅である。

特定県営住宅は、いわゆる特定公共賃貸住宅(特公賃)と呼ばれるもので、中堅所得者を対象に県が優良な賃貸住宅を直接供給することを目的とした県営住宅である。

これらは、その根拠となる法令や政策的な趣旨が異なることから、主に入居条件や家賃の設定において差異を有している。

② 県営住宅の管理戸数

秋田県における県営住宅は、管理戸数にして総計 2,449 戸（平成 23 年 3

月末現在)である。また、県営住宅ごとの管理戸数は(表 3-4-2)のとおりである。

(表 3-4-2) 県営住宅一覧

(単位: 戸)

地域 振興局	住宅名	分類	建設年	管理 戸数	構造
北秋田	萩の台	普通県営住宅	平成 14～16 年	48	準耐火
	獅子ヶ森	普通県営住宅	昭和 57～59 年	54	RC
山本	芝童森	普通県営住宅	昭和 53～55 年	72	RC
秋田	新屋	普通県営住宅	昭和 58～平成 4 年	294	RC
	大野	普通県営住宅	平成 7～10 年	206	RC
	手形山 1 号	普通県営住宅	平成 13～15 年	138	準耐火・木造
	手形山 2 号	普通県営住宅	昭和 51～52 年	120	RC
	松崎	普通県営住宅	昭和 51～54 年	256	RC
	御野場	普通県営住宅	昭和 53～54 年	119	RC
		普通県営住宅	昭和 56～60 年	272	RC
		普通県営住宅	平成 4 年	30	木造
	イサノ	普通県営住宅	昭和 56 年	69	RC
	桜ガ丘	普通県営住宅	昭和 62～平成元年	102	RC
	土崎港	普通県営住宅	平成元～3 年	72	RC
	旭南	普通県営住宅	平成 6 年	20	RC
	南ヶ丘	普通県営住宅	平成 19～20 年	91	木造
	追分長沼	普通県営住宅	昭和 61～62 年	22	木造
	船越内子	普通県営住宅	昭和 62～平成 4 年	44	木造
由利	梵天	普通県営住宅	平成 9～11 年	50	RC
	高森	普通県営住宅	平成 2～3 年	20	木造
仙北	船場町	普通県営住宅	平成 4～6 年	48	RC
平鹿	吉沢	普通県営住宅	昭和 51～52 年	38	簡易耐火
	朝日が丘	普通県営住宅	昭和 57～59 年	64	RC
雄勝	倉内	普通県営住宅	平成 5～8 年	50	木造
北秋田	花岡改良	改良住宅	平成 10 年	30	木造
秋田	矢留改良	改良住宅	昭和 47 年	24	RC
	新屋改良	改良住宅	昭和 50 年	42	RC
	将軍野改良	改良住宅	昭和 51～52 年	42	簡易耐火
	手形山 1 号特定	特定県営住宅	平成 13 年	12	準耐火・木造

	普通県営住宅	2, 299	
	改良住宅	138	
	特定県営住宅	12	
	合計	2, 449	

③ 入居資格

県営住宅の入居資格にかかる原則的な定めは、(表 3-4-3) とおりとなっている。住宅に困窮していることや収入基準(後述)に加え、いわゆる暴力団員を排除することが明確に定められている。暴力団員が県営住宅に入居することは治安悪化の大きな要因となりうる。平成 19 年に東京都町田市の公営住宅で発生した「町田市立てこもり事件」を契機として、各都道府県では公営住宅にかかる条例に暴力団排除を盛り込む動きが加速した。秋田県でも、条例での明文化のほか、応募時の審査で入居希望者及び同居親族に暴力団関係者がいないかのチェックを行っている。

(表 3-4-3) 県営住宅の入居資格

普通県営住宅 (条例第 7 条)	以下の条件を具備する者 ・ 現に同居し、又は同居しようとする親族があること ・ 入居する者の収入が所定の基準(以下、「収入基準」という。)を超えないこと ・ 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること ・ その者又はその者と現に同居し、又は同居しようとする親族が「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと
改良住宅 (同第 9 条)	「住宅地区改良法」第 2 条第 1 項の住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失った者のうち、以下のいずれかに該当する者で、改良住宅への入居を希望し、かつ住宅に困窮すると認められる者 ・ 「住宅地区改良法」第 4 条の規定による改良地区の指定の日(以下、「指定日」という。)から引き続き改良地区内に居住していた者 ・ 指定日後に改良地区内に居住ないし別世帯を構成するに至った者で、知事が承認した者
特定県営住宅 (同第 10 条)	以下の条件を具備する者 ・ 収入基準に該当する者

	・その者と現に同居し、又は同居しようとする親族がある者 ・その者又はその者と現に同居し、又は同居しようとする親族が暴力団員でない者
--	--

④ 収入基準

県営住宅の収入基準にかかる原則的な定めは（表 3-4-4）のとおりとなっている。県営住宅の目的が低所得者等への住宅供給にあることから、収入基準は一定の金額を超えないこととされており、基準を超える収入のある者は原則として入居できない。

なお、特定県営住宅は、今後収入が増加し民間住宅へ転居することが想定される中堅所得者層をターゲットとした制度であるため、収入基準の金額はより高めに設定されている。

（表 3-4-4）収入基準

普通県営住宅 （条例第7条第1項第2号）	・入居者が身体障害者である場合等	214,000 円以下
	・県が災害により滅失した住宅に居住していた住民に転貸するために借り上げる場合（当該災害発生日より 3 年まで）	214,000 円以下
	・上記以外	158,000 円以下
特定県営住宅 （条例第25条、規則第4条）	・現に同居し、又は同居しようとする親族がない者であって規則で定めるもので、収入の上昇が見込まれる者	487,000 円以下
	・上記以外	158,000 円以上 487,000 円以下

※ 改良住宅の場合、入居当初の収入基準はない（条例第9条）が、入居後3年経過後に収入基準（入居者が身体障害者である場合等は 139,000 円、それ以外の場合は 114,000 円）を超えた場合に明け渡しを努力する義務が発生する（条例第37条）。

⑤ 家賃設定基準

ア. 普通県営住宅

入居者の家賃については、公営住宅法第16条第1項の規定により、毎年度入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入・住宅の立地条件・規模・建設時からの経過年数等に応じ、かつ近傍同種の住宅の家賃以下で、公営住宅施行令（以下「令」という。）で定めるところにより、県が定めることとされている。

これにより、県営住宅の家賃を、入居者の負担能力に見合った適正なものとする、住宅の便益に応じて差をつけることで住宅相互間の公平性を図ること、並びに近傍同種の住宅家賃を上限とすることで民間住宅の家賃を超えないようにキャップをつけること、といった政策目的が果たされることになる。

家賃の計算式は、以下のとおりである。

$$\text{入居者の家賃} = \text{「家賃算定基礎額」} \times \text{「市町村立地係数」} \\ \times \text{「規模係数」} \times \text{「経過年数係数」} \times \text{「利便性係数」}$$

a) 家賃算定基礎額

入居者の負担能力に応じて徴収される部分であり、令第2条第2項に基づく「収入区分」により（表3-4-5）のとおり定まる。

（表3-4-5）月収と家賃算定基礎額

収入 分位	政令月収（円）		家賃算定基礎額 （円）
	下限値	上限値	
1	0	104,000	34,400
2	104,001	123,000	39,700
3	123,001	139,000	45,400
4	139,001	158,000	51,200
5	158,001	186,000	58,500
6	186,001	214,000	67,500
7	214,001	259,000	79,000
8	259,001	なし	91,100

b) 市町村立地係数

市町村の立地条件の偏差を表すもので、令第2条第1項第1号の規定に基づき、国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6までの範囲内で市町村ごとに定める。当該係数は市町村単位の立地便益を定めたものであり、住宅毎の利便性（交通機関、中心部からの距離等）

は、後述する利便性係数で定められることになる。

秋田県における市町村立地係数は、以下のとおりである。

秋田市	0.85
その他の市町村	0.70

c) 規模係数

県営住宅の一戸あたり床面積を 65 m^2 （令第2条第1項第2号）で除した数値であり、住宅の規模に応じて増減する。これにより、住戸専用面積が小さくなれば家賃も低下することになり、逆に住戸専用面積が大きくなれば家賃が上昇するので、住宅規模に応じた家賃設定が実現する。

d) 経過年数係数

秋田県の場合は、首都圏整備法に定める既成市街地等以外の一般地域に当たるため、以下の算式（令第2条第1項第3号）により計算される。

木造以外	$1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$
木造	$1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$

これにより、建設から年数が経過するほど家賃が低下することになり、民間賃貸住宅の家賃変動の動きと適合したものとなる。

e) 利便性係数

上記 a～d までの係数は、法令で定められた算式等に基づき算定されるものであって、自治体の裁量は介在しない。これに対し、利便性係数は、県が県営住宅の存在する区域及び周辺地域の状況、県営住宅の整備等を勘案して、0.5～1.3 又は市町村立地係数の上限 1.6 を市町村立地係数で除した数値のうち小さい方までの範囲内で主体的に設定する係数（令第2条第1項第4号）である。

秋田県では、以下の各要素を点数付けし、これに定性的又は特別考慮すべき要素を加味して、係数を算定している。

i 立地条件利便性要素

当該住宅の位置する県有地等について、立地場所としての価値を図るため固定資産税評価相当額を調査し、80,000 円超から 10,000 円以下の 9 段階に区分して、それぞれ配点する。

ii 交通の利便性

所在市町村の中心部と当該住宅間の利便の度合いを測定する。秋田県内においては、同一市町村内の公的交通手段として鉄道よりも路線バスへの依存が高い状況を勘案し、当該住宅付近から中心部へのバス本数を調査し、50 本超から 20 本以下の 5 段階に区分して、それぞれ配点する。

iii 中心地からの距離

通勤、買い物あるいは官公庁施設の利用の際にどれほど有利な立地条件にあるかを測定する。最も基準点として有効と考えられる駅からの距離を調査し、2 キロ未満から 8 キロ以上まで 5 段階に区分して、それぞれ配点する。

iv 団地設備の充実性

団地別に異なる各住戸に付随した各種設備の充実性を測定する。測定対象とする個別設備は、浴槽・給湯設備、バルコニー・テラス等とし、それぞれを 3 段階に区分して、それぞれ配点する。

イ. 改良住宅

改良住宅の家賃については、住宅地区改良法第 29 条第 3 項の規定により、旧公営住宅法の家賃決定に関する規定を適用し、家賃限度額を上限とした範囲で決定される。また、同法第 29 条第 1 項ただし書の規定により、改良住宅の空家へ入居する場合は旧公営住宅法による第二種公営住宅として取り扱われ、入居収入基準は住宅地区改良法施行令第 12 条により 114,000 円（一般階層）以下とされる。

家賃の計算式は、次のとおりである。

$$\begin{aligned} \text{入居者の家賃} &= \text{「改正前の公営住宅法の家賃算定基礎額（※）」} \\ &\quad \times \text{「市町村立地係数」} \times \text{「規模係数」} \end{aligned}$$

※ 収入分位 2 の家賃算定基礎額 45,000 円を使用する。

ウ. 特定県営住宅

特定県営住宅の家賃については、以下の合計（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第 20 条）の範囲内において、近傍同種

の住宅の家賃の額との均衡を考慮して知事が定めるものとされる(条例第 25 条)。

- a) 住宅の建設に要した費用（地方公共団体の補助に関する部分を除く。）を期間 35 年、利率年 9%で毎月元利均等に償却するものとして算出した額
- b) 住宅の建設に要した費用（昇降機設置工事費・暖房設備設置工事費・冷房設備設置工事費・給湯設備設置工事費・浴槽及びふろがまの設置工事費並びに特殊基礎工事費を除く。）に 1.4/1000 を乗じた額
- c) 住宅について、昇降機、暖房設備、冷房設備、給湯設備又は浴槽及びふろがまを設置した場合においては、当該設備の工事費に、次に掲げる工事費の区分に応じ、それぞれ次に掲げる率を乗じて得た額（イからハに掲げる工事にあっては、当該額に当該設備の保守に要する費用の月割額を加えた額）

イ	昇降機設置工事費	1.5/1000
ロ	暖房設備設置工事費	1.5/1000
ハ	冷房設備設置工事費	1.5/1000
ニ	給湯設備設置工事費	15.4/1000
ホ	浴槽及びふろがまの設置工事費	10.8/1000

- d) 特定優良賃貸住宅の災害による損害を補てんするための損害保険又は損害保険に代わるべき火災共済に要する費用の月割
- e) 特定優良賃貸住宅の建設のため通常必要な土地又は借地権を取得する場合に通常必要と認められる価額に 5/1200 を乗じて得た額（当該特定優良賃貸住宅について、地代を必要とする場合においては、当該額に、当該地代の月割額と借地契約に係る土地の価額に 6/1200 を乗じて得た額のいずれか低い額を加えた額）
- f) 特定優良賃貸住宅又はその敷地に租税その他の公課が賦課される場合においては賦課される額の月割額
- g) a) から f) により算出した額の合計額に 2/100 を乗じて得た額

⑥ 収入超過者

収入超過者とは、普通県営住宅及び改良住宅の入居者が当該住宅に引き続き 3 年以上入居している場合において、収入が（表 3-4-4）の収入基準を超える者をいう（条例第 34 条第 1 項、第 36 条第 1 項）。

この場合、知事は当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を当該入居者へ通知しなければならない（同上）、認定された入居者は、当該住宅を明け渡すよう努力する義務を有する（同第 37 条）。

収入超過者の家賃は、以下のとおり設定される。

普通県営住宅の場合：

$$\begin{aligned} \text{収入超過者の家賃} &= \text{上記⑤アで算定された金額} \\ &+ (\text{近傍同種の住宅の家賃} \\ &- \text{上記⑤アで算定された金額}) \\ &\times (\text{表 3-4-6) に掲げる率} \end{aligned}$$

（表 3-4-6）普通県営住宅の場合

年度	入居者の収入（円）			
	158,001 ～186,000	186,001 ～214,000	214,001 ～259,000	259,001 以上
初年度	1/5	1/4	1/2	1
翌年度	2/5	2/4	1	1
翌々年度	3/5	3/4	1	1
3 年度経過年度	4/5	1	1	1
4 年度以上経過年度	1	1	1	1

改良住宅の場合

$$\text{収入超過者の家賃} = \text{上記⑤イで算定された金額} \times (1 + (\text{割増賃率}))$$

（表 3-4-7）割増賃率

収入（円）	割増賃率
114,000～139,000	0.3
139,001～191,000	0.5
191,001 以上	0.8

⑦ 高額所得者

高額所得者とは、普通県営住宅の入居者が当該住宅に引き続き 5 年以上入居している場合において、収入が最近 2 年間引き続き 313,000 円（令第 9 条）を超える者をいう（条例第 34 条第 2 項）。

この場合、知事は当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を当該入居者へ通知しなければならない（同上）、かつ、期限を定めて当該住宅の明渡

しを請求しなければならない（条例第 40 条第 1 項）。請求された入居者は、当該期限が到来したときは、原則として、速やかに住宅を明け渡す必要がある（同条第 3 項）。

高額所得者が当該普通県営住宅へ引き続き入居している場合の家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額とされる（条例第 41 条 1 項）。すなわち、県営住宅制度上、設定可能な最上限の金額となる。

⑧ 維持管理の方法

平成 15 年 6 月の地方自治法の一部改正により、地方公共団体が指定する民間業者を含む「法人その他の団体」に公の施設の管理を代行させる指定管理者制度が創設され、秋田県では平成 18 年 4 月から、秋田地域振興局管轄の県営住宅については、公募により財団法人を指定管理者として、入居者の募集・受付、家賃収納等を行わせている。

一方、他の地域振興局管轄の県営住宅については、県（地域振興局）が直接管理業務を行っている。維持管理業務の状況は（表 3-4-8）のとおりである。また、県と指定管理者の管理業務範囲は（表 3-4-9）のとおりである。

（表 3-4-8）維持管理業務の状況

地域振興局	指定管理者	管理戸数
北秋田	×	132
山本	×	72
秋田	○	1,975
由利	×	70
仙北	×	48
平鹿	×	102
雄勝	×	50

（表 3-4-9）県と指定管理者の管理業務範囲

業務内容	県の業務	指定管理者の業務
1. 入居募集事務	政策空家の指定、広報広聴課への広報依頼、市町村広報誌への掲載依頼の仲介	入居可能な空家の把握、空家募集戸数の決定、募集計画の企画立案、募集パンフレットの作成・配布、市町村広報誌への掲載依頼

2. 入居申込付・決定事務	暴力団員の調査、入居予定者の審査・入居許可、敷金・日割家賃の調定	入居の相談、申請等の手続指導、入居情報の案内、注意事項の説明入居申込書（抽選）の受付、記載事項・添付書類の審査、公開抽選の実施、当選通知書の交付、入居許可証の発行及び交付、入居説明会の実施、鍵交付、必要関連書類の県への送付等
3. 退去事務	敷金還付、長期滞納者に対する法的措置、強制執行等	明渡検査、長期滞納者への指導、明渡請求対象者の把握と県への報告等
4. 家賃決定事務	収入調査関係書類の作成・指定管理者への送付、各市町村へ所得証明書発行依頼等	収入申告の啓発、申告書類の配布および回収、不備書類の是正指導等
5. 家賃調定事務	調定決議等	口座振替依頼書の作成・金融機関への送付、納付書の作成・入居者への送付等
6. 家賃減免事務	減免決裁等	減免申請の受付、基準適否の確認等
7. 家賃等収納事務	収納金の確認	口座振替事務、納付書による県への納付等
8. 家賃督促事務	退去滞納者への督促、法的措置等	入居滞納者への督促、債権管理簿の作成、長期滞納者の把握及び県への報告
9. 住替承認事務	承認決議、承認通知等	承認願の受付、承認基準適否確認等
10. その他承認事務	入居承継・同居・連帯保証人変更・用途併用・増改築・模様替等にかかる承認決議、承認通知書発行等	左にかかる入居者からの申請受付、承認基準適否確認、現地確認等
11. 届出受理事務	報告書の受理	入居者からの各種届出受理、県への報告、情報管理

12. 財産管理事務	使用許可の決議、境界確認の協議、不法占拠・仕様の排除決議等	行政財産使用許可申請、境界確認等の現地立会等
13. 保管業務事務	指定管理者からの 是正結果報告受理	騒音・ペット・飼育・無断改築・ 転貸・不正入居の確認、保管義務違反者への是正措置等
14. 駐車場管理事務	使用許可決議、使用料の調定等	仕様申込の受付、使用料の収納、 使用者情報管理、不正駐車防止対策等
15. 管理人委嘱事務	団体町内会等への 管理人推薦依頼、委嘱決議、委嘱状交付、報償費支払等	推薦状の受理・取りまとめ・県への送付、団地管理運営に関する協力・相談等
16. 住宅立入事務	立入検査証の交付、 検査調書・検査書受理	立入職員の選定、検査実施、 検査調書の作成、県への提出等
17. 防火管理事務	管理者選任届・消防計画書の写し受理	防災管理者選任届・消防計画書の作成及び消防署への提出、 消火・避難等訓練実施、消防設備点検等
18. 高齢者等の支援事務	指定管理者より報告を受ける	高齢者世帯の把握、訪問、安否確認、生活相談等

(2) 県営住宅の現状

① 入居状況

県営住宅の入居状況は、(表 3-4-10) のとおりである(平成 23 年 3 月末現在)。

(表 3-4-10) 県営住宅の入居状況

地域 振興局	住宅名	管理 戸数	入居 戸数	入居率	備考
北秋田	萩の台	48	48	100%	
	獅子ヶ森	54	52	96.2%	
山本	芝童森	72	71	98.6%	

秋田	新屋	294	293	99.6%	
	大野	206	205	99.5%	
	手形山 1 号	138	137	99.2%	
	手形山 2 号	120	88	73.3%	※1
	松崎	256	254	99.2%	
	御野場	119	119	100%	
		272	271	99.6%	
		30	29	96.6%	
	イサノ	69	68	98.5%	
	桜ガ丘	102	102	100%	
	土崎港	72	72	100%	
	旭南	20	20	100%	
	南ヶ丘	91	91	100%	
	追分長沼	22	22	100%	
	船越内子	44	44	100%	
由利	梵天	50	49	98%	
	高森	20	20	100%	
仙北	船場町	48	48	100%	
平鹿	吉沢	38	32	84.2%	
	朝日が丘	64	64	100%	
雄勝	倉内	50	50	100%	
北秋田	花岡改良	30	29	96.6%	
秋田	矢留改良	24	23	95.8%	
	新屋改良	42	40	95.2%	
	将軍野改良	42	42	100%	
	手形山 1 号特定	12	1	8.3%	※2
合計		2,449	2,384	97.3%	

※1 政策空家（改善事業による工事のため、入居募集を停止）によるもの

※2 現在、東日本大震災の被災者を受け入れており、空室はない。

（表 3-4-10）記載のとおり、本県の県営住宅の入居率は極めて高く、遊休状態になっている住宅はほとんどない状況である。

ただし、手形山 1 号特定住宅については、現時点では空家がない状況ではあるものの、被災者の受入がなければそのほとんどが遊休になっていたことになる。

その原因としては、近隣の民間賃貸住宅賃料が値下がりが続けている一方で、設定家賃の見直しが行われず乖離が生じていたため、入居者にとって特定県営住宅を選好するインセンティブがなく、民間賃貸住宅へ流れたものである。そこで、県はかかる状況を是正するため、平成 23 年 4 月 1 日から特定県営住宅の使用料を減額しているが、直後に被災者用の受入住宅としての活用が決まり、現在に至っている。

さらに県では、被災者の退去後の対応策として、子育て世代を対象とした優遇策（公開抽選における当選率の優遇、減免家賃の導入）や、特定県営住宅の用途を廃止し、普通県営住宅として管理する策の 2 つの方向性を検討している。

【意見】

（特定県営住宅の必要性について）

上記のとおり、県では使用料の減額や子育て世代への優遇策といった利用度向上の施策を検討・実施しており、これにより被災者の退去後、空室率が改善するのであれば、短期的には財産の有効活用の面からは問題はないであろう。しかし、特定公共賃貸住宅制度（以下この項で「特公賃制度」という。）は本来、中堅所得者を対象に自治体が優良な住宅を直接供給することを目的としたものであり、それは民間の優良な賃貸住宅の供給が十分に行われず、自治体が政策的にこれを行わなければならない状況を前提とした制度であると考えられる。しかし、後に「（3）課題 【意見】② 他自治体が運営する公営住宅とのサービス重複について」に記載するように、秋田県における住宅供給量は需要を上回っており、特定県営住宅のある秋田市では家賃を見直して値下げをしなければならないほど民間賃貸住宅が相応の賃料で供給されている。唯一の特定県営住宅である手形山 1 種特定住宅は被災者の受け入れがなければ入居率は 8.3%に過ぎない。そうであるならば、手形山 1 種特定住宅が建設された当時はともかく、現在においては特公賃制度の政策目的はすでに果たされており、普通県営住宅として管理し普通県営住宅が対象とする層の入居者への住宅供給量を少しでも増やすのが合理的である。

家賃減額や子育て世代への優遇策によって入居が生じるのであれば、もちろんそれ自体を否定するものではないが、長期的には、特定県営住宅は用途廃止のうえ、普通県営住宅に転用すべきである。

② 募集倍率

県営住宅の募集倍率は、平成 15 年度の 9.14 倍をピークに減少傾向にある。なお、直近 5 年間の倍率は（表 3-4-11）のとおりである。

(表 3-4-11)

	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度
募集戸数（戸）	182	190	265	166	139
応募世帯数（世帯）	1,088	896	1,025	608	468
倍率（倍）	5.98	4.71	3.87	3.66	3.37

③ 収入申告及び認定状況

平成 23 年 3 月末における県営住宅の入居者における収入分位と収入超過者・高額所得者の状況は（表 3-4-12）（表 3-4-13）のとおりである。なお、収入分位とは、普通県営住宅に用いる概念であるが、収入金額の偏差を表すため、改良住宅及び特定県営住宅にも適用し、「(1) 県営住宅の概要 ⑤家賃設定基準 ア普通県営住宅 a) 家賃算定基礎額」に記載した月収区分に対応する。

(表 3-4-12) 世帯の収入分位

(単位：戸)

地域 振興局	住宅名	収入分位								入居 戸数
		1	2	3	4	5	6	7	8	
北秋田	萩の台	40	0	0	1	5	2	0	0	48
	獅子ヶ森	38	4	3	3	2	0	0	2	52
山本	芝童森	59	3	1	0	2	2	2	2	71
秋田	新屋	231	19	10	6	11	2	8	6	293
	大野	156	15	6	9	8	6	2	3	205
	手形山 1 号	107	7	10	4	2	2	4	1	137
	手形山 2 号	70	4	3	1	4	3	1	2	88
	松崎	173	17	12	12	9	10	11	10	254
	御野場	85	11	5	2	9	4	1	2	119
		199	11	13	10	10	15	8	5	271
		20	2	1	3	3	0	0	0	29
	イサノ	50	6	1	3	4	3	1	0	68
	桜ガ丘	70	8	3	9	3	5	2	2	102
	土崎港	48	10	4	3	3	1	2	1	72
	旭南	17	1	1	0	1	0	0	0	20
	南ヶ丘	71	6	3	1	5	3	2	0	91

	追分長沼	17	1	0	0	1	1	0	2	22
	船越内子	32	5	1	3	0	1	2	0	44
由利	梵天	42	2	3	1	0	0	0	1	49
	高森	14	2	1	0	2	1	0	0	20
仙北	船場町	38	3	3	0	3	1	0	0	48
平鹿	吉沢	24	1	1	1	1	1	2	1	32
	朝日が丘	53	1	1	1	3	4	1	0	64
雄勝	倉内	29	5	3	2	3	5	2	1	50
北秋田	花岡改良	24	3	0	0	1	1	0	0	29
秋田	矢留改良	22	0	1	0	0	0	0	0	23
	新屋改良	38	1	1	0	0	0	0	0	40
	将軍野改良	38	0	1	0	0	1	0	2	42
	手形山 1 号特定	0	0	0	0	0	0	1	0	1
合計		1,805	148	92	75	95	74	52	43	2,384

(表 3-4-13) 収入超過者、高額所得者

(単位：戸)

地域 振興局	住宅名	入居 戸数	収入 超過者	超過者 割合	高額 所得者
北秋田	萩の台	48	1	2.0%	0
	獅子ヶ森	52	2	3.8%	0
山本	芝童森	71	4	5.6%	0
秋田	新屋	293	13	4.4%	0
	大野	205	11	5.3%	0
	手形山 1 号	137	4	2.9%	0
	手形山 2 号	88	5	5.6%	0
	松崎	254	24	9.4%	0
	御野場	119	3	2.5%	0
		271	20	7.3%	0
		29	0	0%	0
	イサノ	68	5	7.3%	0
	桜ガ丘	102	4	3.9%	0
	土崎港	72	3	4.1%	0
	追分長沼	22	2	9.0%	0
	船越内子	44	2	4.5%	0
	旭南	20	0	0%	0

	南ヶ丘	91	0	0%	0
由利	梵天	49	1	2.0%	0
	高森	20	1	5.0%	0
仙北	船場町	48	1	2.0%	0
平鹿	吉沢	32	3	9.3%	0
	朝日が丘	64	3	4.6%	0
雄勝	倉内	50	4	8.0%	0
北秋田	花岡改良	29	3	10.3%	0
秋田	矢留改良	23	0	0%	0
	新屋改良	40	1	2.5%	0
	将軍野改良	42	4	9.5%	0
合計		2,383	124	5.2%	0

※ 特定県営住宅は、制度上、普通県営住宅収入超過者以上の世帯を対象とした住宅のため、この表から除外する。

④ 家賃の収納状況

秋田県の県営住宅使用料の収納状況は、(表 3-4-14) (表 3-4-15) (表 3-4-16) のとおりである。

(表 3-4-14) 平成 22 年度収納状況

区分	調定額 (千円)	収入額 (千円)	不納欠損額 (千円)	収入未済額 (千円)	収納率 (%)
H22 年度	652,848	649,480	0	3,368	99.48
H21 年度以前	64,540	6,460	0	58,080	10.01
合計	717,388	655,940	0	61,448	91.43

(表 3-4-15) 過去 5 年間の収納率(現年度)推移

年度	H18	H19	H20	H21	H22
収納率 (%)	99.0	98.5	98.9	99.1	99.4

(表 3-4-16) 東北他県の収納状況との比較(現年度分、県営住宅のみ)

(単位：戸、%)

県名	秋田	青森	岩手	宮城	山形	福島	全国 平均
----	----	----	----	----	----	----	----------

管理戸数	2,449	5,521	5,192	8,923	3,302	8,534	
H18	99.0	97.6	97.0	97.7	98.8	97.1	97.7
H19	98.5	97.9	96.7	97.4	98.4	97.4	97.6
H20	98.9	97.7	97.2	96.3	98.2	98.1	98.1
H21	99.1	97.3	97.8	95.5	98.3	98.4	98.1
H22	99.4	97.2	97.6	94.7	98.5	98.7	98.3
5年平均	99.0	97.5	97.2	96.3	98.4	97.9	97.9

⑤ 耐震化・アスベスト対策の状況

平成7年に起きた阪神淡路大震災において、昭和56年以前の旧基準で建設された建築物に大きな被害があったことから、旧基準で建築されたRC造の県営住宅の耐震診断を平成8年に実施している。当該調査結果によると、県営住宅は壁式構造となっており耐震性を有しているとされている。また、平成18年度には壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造で当時の大臣認定構法である改良住宅についても、安全性を再確認するため耐震診断を実施している。平成23年3月末現在、県営住宅管理戸数2,449戸のうち、旧耐震基準で整備されたもの782戸については、上記のとおり全て耐震診断が実施済みである。なお、平成17年度吹付けアスベスト等分析調査等実施状況調査（国土交通省）によると、県営住宅の建設資材に吹付けアスベストは使用されていない。

⑥ 今後の建替・修繕計画

秋田県では、平成19年に住生活基本法第17条に基づき「秋田21住宅マスタープラン」を策定し、これを改訂する形で平成23年12月に「秋田県住生活基本計画（案）」（以下、「計画案」という。）を公表している。計画期間は平成23年度から平成32年度の10カ年であり、計画案のなかで「公営住宅の計画的な供給」を基本的施策の一つとして掲げ、「公営住宅の供給にあたっては、計画期間10年間の供給目標量を9,600戸とし、計画的な供給を行います。」とうたっている。なお、この9,600戸には新規整備戸数だけでなく、建替による建替後の戸数や10年間の空家募集戸数を含めたのべ戸数であり、県内の公的賃貸住宅すべてを包含している。また、平成21年度に「秋田県公営住宅等長寿命化計画」が策定されており、県営住宅の「長寿命化」によるランニングコスト削減を図るため、予防保全的な観点から修繕及び改善の計画を定めている。

当該計画の概要は（表3-4-17）のとおりである。

(表 3-4-17) 秋田県公営住宅等長寿命化計画

計画期間	平成 21 年度～平成 30 年度
長寿命化に関する基本方針	① ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針 ・管理する県営住宅の整備、管理データを住棟単位で整備 ・県営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施 ・県営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時その履歴を確認できる仕組みを整備 ② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 ・対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理を行い、もって耐久性の向上を図る。 ・仕様の性能改善により耐久性を向上させ、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。 ・修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。
ストック活用手法の選定フロー	①一次判定 (団地及び住棟単位について、社会的特性による判定) ・維持管理 ・建替え ・用途廃止 ・継続判定→②へ進む ②二次判定 (住棟単位について、物理的特性による判定) ・全面的改善 ・個別改善 ・修繕 ③三次判定 (団地単位について総合的検討) ・団地単位での効率的ストック活用 ・他事業主体との連携等
ストック活用手	全面的改善

法の選定	2 団地、12 棟、181 戸 個別改善 6 団地、27 棟、355 戸 修繕 19 団地、228 棟、1,913 戸
長寿命化のための維持管理による効果	従来に対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握したうえで、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながる。

(3) 課題

県営住宅においては、「財産の有効利用」の観点からは以下の論点について検討が必要である。

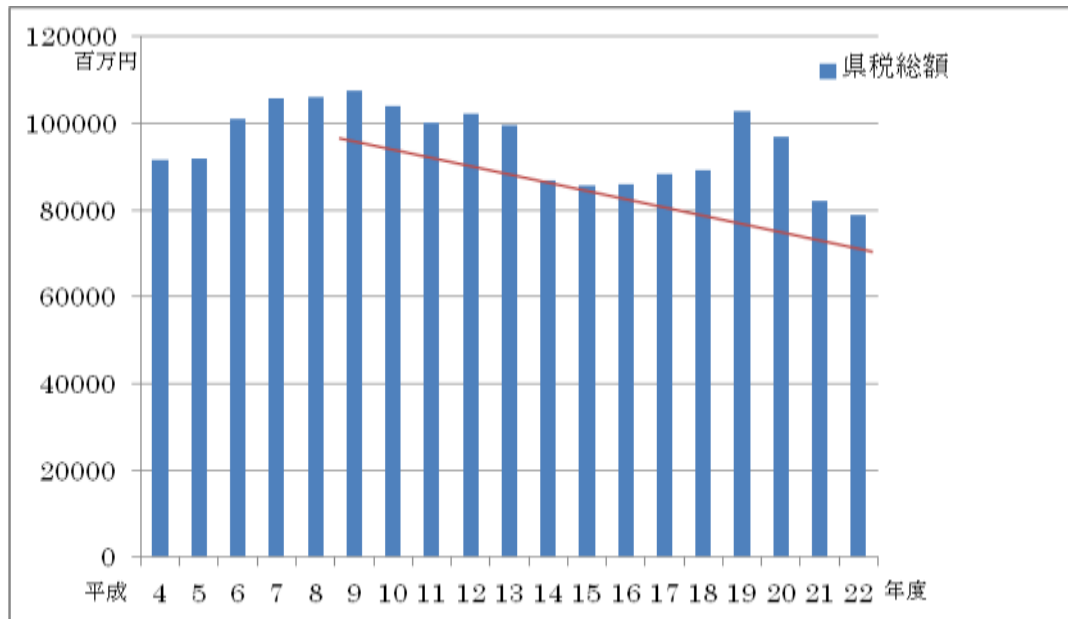
- ① 県営住宅事業に関する財務記録の整備と開示
- ② 他自治体が運営する公営住宅とのサービス重複
- ③ 公と民の協働（コラボレーション）

【意見】

- ① 県営住宅事業に関する財務記録の整備と開示について

いずれの地方自治体でも同じような状況にあると思われるが、秋田県においても、(表 3-4-18) に示すように、近年、人口減少と景気の減退によって税収の伸びが鈍化し、かつ減少に転じつつある状況が見て取れる。

(表 3-4-18) 県税総額の推移



また、県債の発行高は、(表 3-4-19) のデータが示すように、税收の減少に反比例して増加している。

(表 3-4-19) 県債残高の推移



県債は将来の税收を原資として償還（返済）されるものである。支出が税收を上回る以上、その差分は県債によって賄われることになり、県債の残高

が増加すればするほど、将来の県民が負う返済負担もまた、増加していくことになる。

かかる状況の下、県においても、予算をどの事業に優先的に配分すべきか、ムダなコストをいかに排するか、コストとベネフィット（費用対効果）の観点から種々の検討が行われるべきであることは論を待たない。

公営住宅事業は、社会ストックの整備を目的とした事業であり、そのコストは新規の建設時にかかるだけでなく、その後、維持管理の局面においても数十年にわたって発生する。したがって、公営住宅事業におけるコストは、いわゆるライフサイクルコストで考えるべきであり、実質的な利用可能年数としての耐用年数（経済的耐用年数）が短いものを数回新築・建替するよりも、長期間利用可能なものを建設したほうがライフサイクルコストは低くなる場合が多い。

県は「秋田県公営住宅等長寿命化計画」において住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの低減を目指しており、できるだけ納税者の負担を少なくするような努力がなされている点は評価できる。

しかし、一方で忘れてはならないのは県営住宅事業を営むに必要なコストが、県民があまねく負担する税金（国からの補助金については、全国の国民が負担する税金）によって支えられているのに対し、実際に県営住宅から得られる便益・サービスを享受できる人はごく一部の県民に限定されるということである。県営住宅事業が想定する対象者（低所得者、高齢者、障害者等で民間住宅への入居が困難な方々）への公的サービスを十分に行うことは当然重要であるが、限られた税収のなかで一部の受益者に対し少なくない予算を投入する以上は、税を負担しているその他の県民から当該事業が効率的にかつ有効に実施されていることの理解を得てもらい、納得してもらうこともまた重要である。

県営住宅事業の政策的な意義について、税金を負担するが県営住宅からの便益を享受しない大多数の県民の理解を得るためには、意義のアピールだけでは十分ではなく、調達した資金がどのように県営住宅事業に投入され活用されているか、将来的な債務の負担はどの程度になるのか、といった定量的な情報を定期的に開示していくことにより説明責任（アカウンタビリティ）を果たしていく必要がある。このことは県営住宅事業のみならず他の事業においても同様であろう。

具体的には、まず県は県営住宅事業の事業単位財務書類を開示可能な体制を構築し定期的に開示する必要がある。県は平成 11 年度に県営住宅事業の「行政コスト計算書」を作成し開示した実績があるが、それ以降、特に事業別財務書類の開示は行われていない。事業別の財務書類を作成するに当たっ

ては、当該事業の活動範囲の特定、当該事業に属する資産（固定資産等）や負債（県債等）の切り分け、当該事業に携わっている職員等の人件費や種々の経費支出の按分等にかかるルールをあらかじめ定め、発生する取引を普段から経常的に記録していく作業が必要である。

次に県営住宅事業の財務的な実績記録を蓄積し、将来的な事業の見直しを図る際の判断基礎として活用することも必要である。かかる財務情報の記録・集計・開示は、納税者への情報発信というだけにとどまらず、県内部の内部統制をより高めるという意味においても有効である。外部報告目的の作業であるから、正確かつ適切な処理が行われるよう内部チェックを厳しく行うインセンティブが働くことが期待できるからである。さらに、かかる作業が行われることによって、いつ、どの事業・活動において、どの程度時間や支出が発生したのか、といった実績情報が蓄積されることになる。実績情報を蓄積することで、将来の事業計画を立案する際にコストがどの程度かかるかの予測を定量的に行うことができる。また、複数の案のいずれが最も効率的であるかの判断において、財務的な裏付けを示すための基礎となりうる。

上記の対応をするにあたって、現実的には、現在の県のマンパワーでは早急な実行が困難であるかもしれない。その場合は、当面、必要に応じて民間の会計専門家等を活用し、マンパワー不足の部分のアウトソーシングや職員への研修等を通じて、情報開示のノウハウを獲得していくことも方法の一つとして考えられる。いずれにせよ、どのようにして説明責任（アカウンタビリティ）を果たしていくかについては、今後の課題として整理し検討していくことが望まれる。

② 他自治体が運営する公営住宅とのサービス重複について

現状、秋田県全体の住宅供給量について、県は「秋田県住生活基本計画(案) 3-2 住宅数と所有関係」において、以下のとおり分析している。

- ・ 平成 20 年住宅・土地統計調査によると、秋田県における住宅総数 437,400 戸のうち、居住している住宅は 380,300 戸（86.9%）、空き家は 55,300 戸（12.6%）となっております。
- ・ 空き家が年々増加していることから、住宅の「量」については充足した状態となっている状況が伺えます。

これによると、県内の住宅戸数は量的にはすでに十分な状況にある。民間による住宅供給が不足している状況では、これを補うために県が公営住宅を

建設し供給することが政策的な意義の一つとなりうるが、秋田県ではかかる意味での公的な住宅供給は必要ないといえる。したがって、現状、県営住宅を供給する意義は主として、低所得であって民間賃貸住宅の賃料ベースでは文化的かつ健康的な住宅に入居することが困難である層への住宅供給ということになる。

平成8年の公営住宅法の改正以前は、公営住宅にいわゆる一種、二種の区分があった。一種公営住宅にはいずれ所得が上昇することが見込まれ、所得増に伴い退去して住居を取得するような世帯が入居し、二種公営住宅には低所得であり健康的かつ文化的な住宅に居住することが困難な世帯が入居するケースが多かった。秋田県では、県営住宅は一種、市営住宅は二種が対象とする所得層に対し住宅を供給するといった役割分担が自然に行われていたようである。しかし、法改正による新家賃制度が導入され、かかる区分がなくなったことに加え、景気の低迷等で県民の経済状況が悪化している状況において、以前の二種公営住宅が対象としていた所得層が増加し、一種公営住宅が対象としていた所得層ははじめから民間が供給する住宅を選好し公営住宅へ入居することがなくなり、県営住宅と市営住宅に応募する層の差異が薄まりつつある。さらに、すでに県営住宅に入居している人々においても、従来想定されていた「所得の上昇によって県営住宅を出て住居を所有する」という流れが激減し、低所得のまま滞留する状況がみてとれる。

以上のことから、現状、県営住宅と市営住宅ではその入居者又は入居希望者の層はそれほど差異がなく、また公営賃貸住宅を供給する意義やサービス内容にも違いを生じさせる必要性が低くなっているといえる。このように、公営住宅事業による政策目的が県営住宅と市営住宅で大差なくなっている状況では、県と市で同様の事業を二重に行うのはあまり有意義でなく、かつ現状のままでは県及び市全体としてコストがかさむことが予想される。また、住宅の供給にかかる長期計画を効率的かつ有効に立案・実行する上では、秋田県全体としての統一的、総合的な対応が必須となるが、事業主体が県と各市で異なっている状態にあってはどうしても非効率にならざるをえない。このことから、県と各市で公営住宅の事業遂行を連携して行う必要が生じる。県は県営住宅という財産をより有効に活用するために、県営住宅だけではなく、同様の財産であり県内各市が保有する市営住宅も合わせて利活用を図る方向で検討を行う必要がある。即ち、市営住宅事業を営む各市と連携・協働して、公営賃貸住宅事業の統合的運営を目指すべきである。

そのための具体的な方法として、例えば以下のような対応が考えられる。

ア) 市営住宅と近隣する県営住宅については、漸次、事業自体を各市

に移管（無償譲渡等）する。

イ）市営住宅と近隣する県営住宅については、漸次、管理主体を統一する（各市を県営住宅の指定管理者等とする）。

なお、上記のいずれについても、県は各市に対し管理運営面での助言・指導等のバックアップを行うとともに、住宅供給に係る長期的政策目的の達成のため、適宜、情報共有や調整を行う必要がある。

ア）は、県営住宅を各市に移管することで公営住宅の事業主体を各市に統一し、県はそのバックアップに専念する方法である。イ）は、公営住宅の事業主体の統一までには至らないが、管理主体を同じくすることで管理コストの低減・ノウハウ蓄積の効率化・長期的戦略や方針の共有化を図る方法である。県と各市の役割分担についてはより詳細な検討を要するが、基本的には県と各市が二重に公営住宅事業を行うことによる非効率性を回避することが必要である。ただし、公営住宅の家賃がもともと割安に設定されていることなどから、事業の収支は相当程度赤字が予想されるので、事業主体の統一によるコストダウンや効率性の向上等において十分なメリットがないと、各市側の納得を得るのは難しい。また、県営住宅の建設に当たって発行した県債についてもその残債の償還を各市が引き継ぐのであれば、かえって市側の負担が増してしまうことになりかねない。移管による経済的効果（どの程度コストが削減できるのか等の影響）の試算が定量的に可能となるような体制が必要であろう。「① 税金の負担者と便益の享受者の不均衡について」において述べた県営住宅事業にかかる財務情報の蓄積や開示の体制づくりは、このような意思決定を適切に実行する上での基礎にもなる。

また、各市における公営住宅事業の内部管理体制が未だ十分でないことが考えられるが、県から各市へ管理ノウハウを適宜提供していくことで、県全体の公営住宅サービスの質的向上につなげることも重要である。この点について、県では既に各市と実務担当者レベルで勉強会を開催するなどの取組みを行っており評価できる。今後も継続してかかる取組みを実施してもらいたい。

さらに、今後の公営住宅のあり方として考えなければならないのは、ますます増加するであろういわゆる社会的弱者（生活保護受給者、障害者、高齢者等）世帯に対する福祉サービスの充実の必要性が高まることが予想されることである。かかる状況においては、住宅管理のみならず各市の福祉事務所と連携する等、福祉サービスのノウハウを有する事業者と連携した事業運営が求められる。

③ 公と民の協働（コラボレーション）について

県営住宅をより効率的・有効に活用するうえで、民間の有する資金やノウハウを積極的に活用することは重要である。公共と民間の協働（コラボレーション）の形態は様々であるが、近年の動きとして注目されているのが、いわゆる PPP（Public Private Partnership）である。

PPP とは文字どおり官と民がパートナーを組んで事業を行うという官民協力の形態であり、次第に地方自治体に採用が広まりつつある。PPP の特徴は従来地方自治体が自ら行ってきた事業に対し、民間事業者が事業の計画段階から参加して、設備は官が保有したまま一定の領域を民間へ委託する点にある。

PPP の考え方の具体的な事業手法として PFI（Private Finance Initiative）がある。PFI は公共サービスを提供するための公共施設の整備運営に関して、官が基本的な計画を策定し資金やノウハウを提供する民間事業者を入札などで募る方法、いわゆる「民間資金を活用した社会資本整備」をいう。公共事業費の大幅削減をきっかけとして、社会資本整備について全てを国に頼るのではなく、自由度を与える代わりに地元が必要なものを、民間の力も借りて自分たちで作っていく意識を作り出す制度が必要であるという問題意識から、我が国では平成 11 年に PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）が施行され、国として取り組みが行われてきているものである。

平成 23 年 5 月には PFI 法の改正法案が成立し、さらに PFI の活用を広めようという動きが活発になっている。これによって、以下のような PFI の活用がしやすくなるような種々の改正が行われた。

- ・ PFI 事業の対象が拡大された。
- ・ 公共施設等運営権という物権を新たに認めることで公物管理権の一部が民間へ解放され、民間が公共施設を運営し料金徴収することや金融的な権利設定・保全を行うことが可能となった。
- ・ 公共施設等運営権を設定しない PFI 事業は、行政処分ではなく、官民対等の「事業契約」の中で実施されるという法的位置付けが明確化された。
- ・ 地方議会によるチェックに基づく事業実施を可能にし、基本的な事業条件を条例に基づき事前に決定することで、民間から見た行政側の対応の予見可能性を高めた。
- ・ PFI 事業において国及び地方公共団体が民間に運営ノウハウを有する職員を派遣することが可能であることが明確化され、必要な配慮

を促す規定が設定された。

- ・ 民間から公共施設等の管理者に対して事業実施の提案ができることを明確化し、この提案に対する回答義務を管理者等に負わせる仕組みを導入した。

県においては平成 17 年に策定された「新行財政改革推進プログラム」の中で、その柱の一つである「民間主体の地域づくりの促進」に PFI の活用を盛り込み、平成 18 年に「PFI ガイドライン」を作成して、県における PFI 導入に関する基本的な考え方や検討手順等について整理している。

PFI による民間活力の導入メリットは一般的には以下のようなものが挙げられる。

- ・ 設計、施行、運営、維持管理等を一括発注することによる効率化
- ・ 性能発注、公募プロポーザル等の提案要素の導入による民間ノウハウの活用
- ・ プロジェクトファイナンスによる民間資金の活用
- ・ 資金調達先の金融機関からのモニタリングによる経営効率化のインセンティブ
- ・ 予算支出の平準化

ただし、PFI は基本的に公営事業のほとんどの領域で利用可能な方法とされているものの、公営住宅事業にこれを単純に適用するには問題があると考えられる。主な問題点として利用料金制の導入が困難であることが挙げられる。そもそも公営住宅事業は民間相場の家賃を負担する能力に乏しい所得層を主な対象とし、家賃設定にあたって収益性を度外視しなければならず、整備に係る資金や事業遂行に係るコストの大部分は税金によって賄われることにならざるをえない。したがって、民間事業者が公営住宅を運営した場合、独立採算ができる水準で利用料金を設定することは、公営住宅の政策目的に反することになりかねない。また、民間の金融機関にとっても利用料金からの回収が困難であるプロジェクトに資金を融資するインセンティブは働かないであろう。このような、回収可能性のない事業のリスクを単純に民間に移転することは、事業の不成立や破綻につながる場合がある。加えて、公営住宅の管理業務は特定のノウハウの蓄積が必要であるが、かかるノウハウを有する民間事業者はまだ少ない。秋田県でも当該業務の経験がありノウハウを有している事業者は、県や市といった地方公共団体のほかは県の指定管理者しかなく、事業上の効率性のみならず政策面での十分な品質を保証す

る水準でのアウトソーシングを可能とするような選択肢は、極めて限定的とならざるを得ないのが現状であろう。

以上の問題点を踏まえると、実行可能性の面で検討可能なスキームとしては、民間事業者が独立採算で PFI 事業を運営し投資の回収を図るのではなく、自治体が PFI 事業者の行うサービスを買上げる方法、いわゆる「サービス購入型」のスキームを活用することが考えられる。このスキームは「BT0」(Build , Transfer and Operate) 方式と呼ばれるもので、民間事業者が自らの資金で対象施設を建設し (Build)、完成後すぐに公共に所有権を移転するが (Transfer)、維持運営は民間で行う (Operate) 形式である。なお、独立採算型のスキームは「BOT」方式と呼ばれる (民間事業者が自らの資金で対象施設を建設し (Build)、維持管理・運営を行い (Operate)、事業終了後に所有権を公共へ移転する (Transfer))。BT0 方式においては PFI 事業者が利用者から料金を直接徴収せず、自治体が PFI 事業者へ割賦等でサービス代金を支払うことになるので、事業者にとっては資金回収や事業継続のリスクが低減される。

また、BT0 方式の変形で維持運営も公共が継続して行うケースも実務上は行われており、一般的には「BT」方式と呼ばれている。公営住宅のように、管理業務に特殊なノウハウが必要であったり、サービス自体が強い公共性を有しているような分野で、サービスの品質上の観点から当面は公共で運営するほうが現実的である場合、かかる方式が取られることがある。BT 方式においては実質的に対象施設の設計施工等の局面のみ民間事業者が参入することになるので、そこだけをとらえると入札による工事請負契約に近いが、BT 方式では性能発注と公募プロポーザルを行うことにより、民間事業者の企画力や技術力を活用しつつコストを縮減するところに特色がある。ここで、性能発注とは具体的な設計仕様は事前に示さずに、当該建設物に要求される機能や性能を示して発注することをいう。通常の工事請負契約では事前に定められた仕様どおりに民間事業者が施工することになるが、性能発注によると、要求される機能や性能が満たされるのであれば、仕様においては民間事業者の創意工夫が許容される余地がある。そこで、自治体は当該 PFI 事業にかかる事業者の募集にあたって、その募集要項に性能条件を示したうえで提案書を公募し、提案内容 (プロポーザル) を審査の上、適切な (性能条件をクリアし、かつ買取価格の安い) 事業者へ発注することになる。

実際、公営住宅に PFI 手法を取り入れている事例は全国で 30 数件ほどある (NPO 法人全国地域 PFI 協会調べ) が、その多くは BT0 方式か、事業運営を自治体がそのまま行う BT 方式が採用されている。県内の自治体における過年度の PFI の実施事例は (表 3-4-20) のとおりである。

(表 3-4-20) 秋田県内における公営住宅の PFI 事業導入事例

自治体	事業名	工期	方式
秋田市	新屋比内町市営住宅建替事業	H19.9～H23.3	BT 方式
能代市	能代市住吉町住宅建替事業	H22.4～H24.3	BT 方式

県では PFI 事業と銘打ってはいないものの、上記の BT 方式に近似した方法で公営住宅の建設を行った実績がある。平成 19～20 年に建設された県営南ヶ丘住宅の「買取事業」である。当該事業は実質的に BT 方式で PFI 事業を行うのと同様の効果が期待できるものである。住宅の性能判断については「住宅の品質確保の促進等に関する法律」によって定められた等級をオーソライズされた基準として利用しており、他の住宅整備事業においても展開可能な客観性を有している。また、PFI 事業において重要なのは、従来、自治体の中に閉じていた事業を民間にアウトソーシングすることに伴う新たな事業主体である民間との間で問題となるリスクを共有し、分担対応を決めることである。これにより、民間側ははじめて自らの責任の範囲内で適切なリスク対応が可能となり、適切な公と民の協業の成立につながる。当該買取事業では、県は募集要項の中で事業実施に係るリスク分担を明確に示し、これを踏まえて協定（契約）を取り交わしている。

今後の県営住宅建設にあたっては、県営南ヶ丘住宅における買取事業をメルクマールとして、PPP の考え方に基づいた民間の活用を積極的に導入すべきである。また、これにより県が公益的な観点から想定する性能を保持しつつ民間のノウハウを有効利用でき、また、当該事業へ民間事業者が参加することで企業の受注機会の増加、収益の向上、次世代住宅モデルの浸透が期待でき県の経済にプラスとなるといった効果も期待できる。

これから、ますます公と民が連携して地方経済を活性化することが求められることは論を待たない。県では上記のような評価されるべき前例をすでに有していることから、ここにかかる取り組みを終わらせることなく、次の県営住宅事業へつなげていくことが望まれる。

なお、県営南ヶ丘住宅の建設に際して行われた「買取事業」の概要は、以下のとおりである。

(事業の目的)

県で策定した県営南ヶ丘住宅の基本設計書に基づき民間事業者が設計及び施工を行い、完成後県がこれを公営住宅として買い取る方式を採用することで、民間の優れた企画力、技術力等を活用しつつ、コスト縮減の図られた県営住宅を整備する。

また、本団地の整備に際しては、加齢・介護などにも柔軟に対応できる「秋田花まるっ住宅」を取り入れた次世代の住宅のあり方を示す先導的なモデル団地としての整備を行うとともに、秋田スギの活用により、モデル的な低層木造住宅団地として整備を行い、地域経済の活性化を図る。

(事業者が行う主な業務)

- ・ 県営住宅の整備に関する実施設計
- ・ 県営住宅の整備に関する施行及び工事監理
- ・ 上記関連業務

(事業者選定方法)

提案書の提出要請を行い、提出された提案書を評価し選定した後特定する。特定された事業者と県は、提案書で提案された買取価格の金額により工区別に協定書を締結する。

(設計・施工に関する条件)

- ・ 立地条件
用途地域、指定建ぺい率・容積率、ライフライン条件等
- ・ 施設計画に関する条件
住棟形式、住戸形式、花まるっ住宅ガイドラインの適用、秋田県産材の活用、公営住宅整備基準の適用、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価、基本設計書に示す内容以外にかかる設計要領等

(事業に関する条件)

- ・ 業務の対象範囲、期間
- ・ 実施設計体制と進捗管理
- ・ 工程表・監理計画書等の提出
- ・ 許認可及び届出、保険の付保等
- ・ 県によるモニタリング
- ・ 費用の負担（買取上限価格等）
- ・ その他

(表 3-4-21) 事業実施に係るリスク・責任等の分担

リスクの種類	リスクの内容	負担者
--------	--------	-----

		県	事業者
募集要項リスク	募集要項等の記載誤り・変更	○	
協定リスク	協定締結の遅延・中止	○	○
制度 関 連 リ ス ク	応募リスク	応募費用に関するもの	○
	政治行政 リスク	県の政策変更による事業の変更・中 断・中止等	○
	法制度リスク	事業に直接関係する根拠法令変更、 事業に直接関係する新たな規制法 の成立	○
	許認可リスク	事業者の必要な許認可の取得が遅 延又は取得できなかった場合	○
	税制度リスク	税制度の新設・変更	○ ○
社 会 リ ス ク	住民対応 リスク	募集要項等に記載されている範囲 のもの	○ ○
	第三者賠償 リスク	業務の実施に起因して第三者に及 ぼした損害	○
	環境問題 リスク	調査・工事による騒音、振動、地盤 沈下、地下水の断絶、大気汚染、水 質汚染、臭気、電波障害等に関する 対応	○
債務不履行リスク	債務不履行による中断・中止	○	○
不可抗力リスク	天災、暴動等自然的又は人為的な事 象	○ (主)	△ (従)
経 済 リ ス ク	資金調達 リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保	○
	金利リスク	金利変動	
	物価リスク	インフレ・デフレ	△ (従) ○ (主)
測量・調査リスク	測量・調査に関するもの	○	○
実施設計変更 リスク	条件、指示等の不備、変更によるも の	○	○
用地の確保リスク	事業用地以外で事業に必要な進入 路や資材置き場等の確保に関する もの		○
用地の瑕疵リスク	地質障害・地中障害物その他の予見	○	

	できないことに関するもの		
工期変更（遅延）リスク	工期変更、引渡し遅延	○	○
建設コスト増大リスク	工事費の増大	○	○
工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		○
提案に関する条件未達リスク	施設完成後、県による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良		○
支払遅延・不能リスク	県営住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
施設損傷リスク	引渡前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
工事中止リスク	工事の中止	○	○
事業終了リスク	事業期間終了に伴う諸費用の発生に関するもの		○

注：両者が負担者となっているものは、責任の帰属・発生事由等によってどちらかが負担するか、一定の割合により共同で負担することになる。

5. 県職員公舎

(1) 公舎の概況

① 公舎に関する規程並びに公舎の種類及び入居対象職員

公舎の管理については秋田県公舎管理規則（以下この項で「管理規則」という。）にて定められており、公舎料については別途、秋田県公舎料算定基準（以下この項で「算定基準」という。）にて定められている。

ここで、管理規則第3条によれば、公舎管理者が管理する公舎の種類及び当該種類ごとの入居の対象とする職員は（表3-5-1）のとおりである。

（表3-5-1）公舎管理者が管理する公舎の種類及び入居対象職員

公舎管理者	公舎の種類	入居対象職員
-------	-------	--------

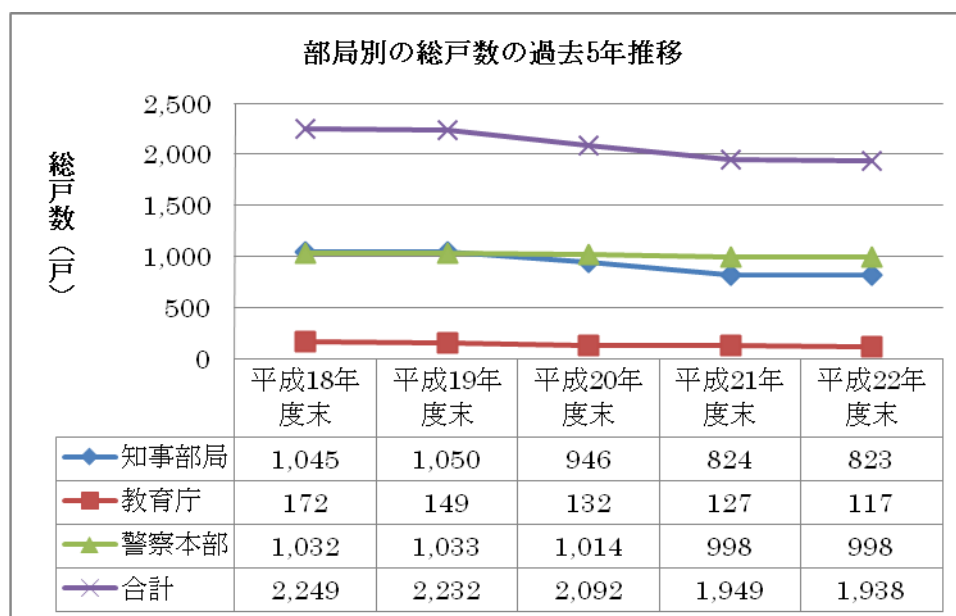
出納局長	世帯用公舎	一 知事部局、議会事務局、人事委員会事務局、監査委員事務局及び労働委員会事務局(以下「知事部局等」という。)に勤務する職員で、同居する親族を有するもの 二 その他公舎管理者が適当と認める職員
	単身者用公舎	一 知事部局等に勤務する職員で、単身赴任手当を受給しているもの(他の公舎に入居している職員を除く。) 二 知事部局等に勤務する職員で、職務の遂行上単身赴任する必要があるもの(他の公舎に入居している職員を除く。) 三 知事部局等に勤務する女性職員で、独身者であるもの 四 その他公舎管理者が適当と認める職員
企画振興部長	県立大学 世帯用公舎	公立大学法人秋田県立大学に勤務する職員で、同居する親族を有するもの
建設交通部長	ダム管理事務所 世帯用公舎	地域振興局のダム管理事務所に勤務する職員で、同居する親族を有するもの
教育長	教育庁 世帯用公舎	一 県教育委員会に勤務する職員 二 その他公舎管理者が適当と認める職員
警察本部長	警察本部 世帯用公舎	一 県警察に勤務する職員で、同居する親族を有するもの 二 県警察に勤務する国家公務員 三 その他公舎管理者が適当と認める職員
	警察本部 単身者用公舎	一 県警察に勤務する職員で、単身赴任手当を受給しているもの(他の公舎に入居している職員を除く。) 二 県警察に勤務する職員で、職務の遂行上単身赴任する必要があるもの(他の公舎に入居している職員を除く。) 三 県警察に勤務する女性職員で、独身者であるもの 四 その他公舎管理者が適当と認める職員

	警察本部 独身寮	県警察に勤務する男性職員で、独身者であるもの
--	-------------	------------------------

② 部局別の総戸数の推移

部局別の総戸数の過去5年間の推移は（表 3-5-2）のとおりである。全体的な傾向として、各部局等とも減少傾向にあるが、警察本部の公舎に関しては、服務の特殊性から、微減はしているがここ5年間はほぼ一定となっている。一方、知事部局の公舎については、平成22年度末戸数は平成18年度末戸数の79%、教育庁の公舎についても68%と大幅に減少している。

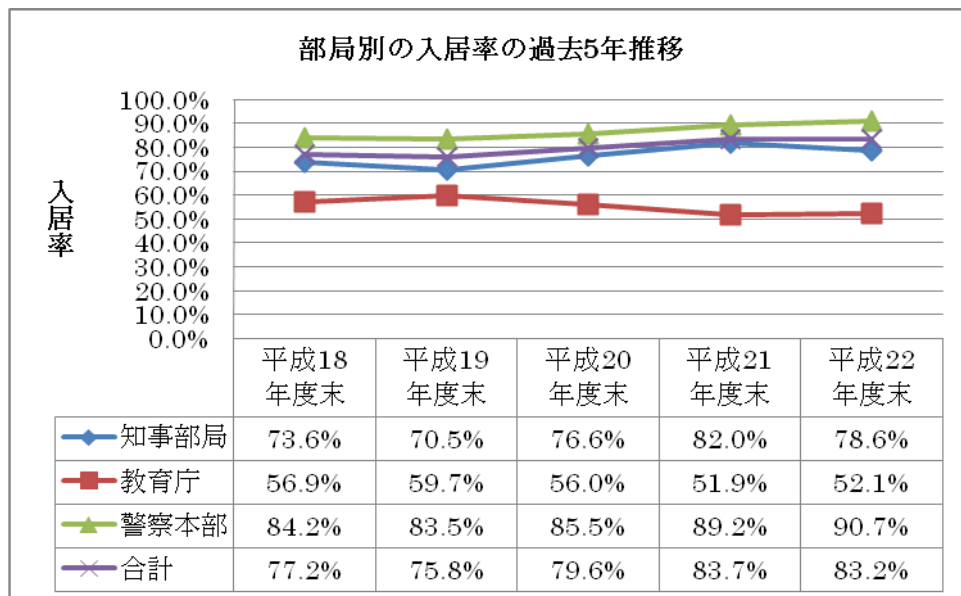
（表 3-5-2）



③ 部局別の入居率推移

入居率の推移は（表 3-5-3）のとおりである。入居率は公舎の戸数が削減されていること等もありほぼ横ばいで推移している。既に記載したとおり服務の特殊性から警察本部の公舎入居率は高い一方で、教育庁の公舎の殆どが老朽化した一戸建て住宅であるため入居率が非常に低い。

(表 3-5-3)



(2) 公舎の管理について

① 公舎の管理に関する事務の分掌について

公舎の管理に関する事務の分掌について、管理規則第4条において以下のとおり定めている。

第4条 出納局長は、その所管する公舎の管理に関する事務を、財産活用課長、地域振興局長（秋田地域振興局長を除く。）、東京事務所長、大阪事務所長、名古屋事務所長及び福岡事務所長に分掌させるものとする。

2 企画振興部長、建設交通部長、教育長及び警察本部長は、その所管する公舎の管理に関する事務を、これらの者が指名する所属の課長又は地方公所の長に分掌させることができる。

② 公舎の入居目的について

県職員が公舎に入居するにあたっては、管理規則第5条に規定された手続が必要である。

第5条 公舎に入居しようとする職員は、公舎管理者別に定める様式による申請書を提出しなければならない。

2 公舎管理者は、前項の申請書を審査し、入居すべきものと決定し

たときは、その旨を当該申請書を提出した職員に通知するものとする。

3・4 略

公舎への入居を希望する職員は入居を希望する理由を明らかにする必要があり、当然入居目的の妥当性についても入居審査の対象となっている。ここで、入居申請書には（表 3-5-4）に記載された事項が申請理由の事例として記載されている。

（表 3-5-4）公舎入居申請理由

1. 定期人事異動（採用含）
2. 住宅困窮 (1) 現住所が保安上危険又は衛生上有害な状態である。 (2) 正当な理由による立退きの要求を受けている。 (3) 収入に比して著しく過大な家賃を余儀なくされている。 (4) 災害により住宅を滅失している。 (5) その他
3. 通勤困難
4. その他

【意見】

（今後の公舎のあり方について）

県職員公舎はどのような目的のために設置され、使用すべきなのか。地方公務員法第 42 条（地方公共団体は、職員の保健、元気回復その他厚生に関する事項について計画を樹立し、これを実施しなければならない。）を根拠とし職員の福利厚生のためという考えもあるが、県財政が厳しさを増す中、福利厚生目的で設置使用されることが、県有財産を有効活用していることになるのか検討が必要である。

公舎設置の目的を考える上では、国家公務員の宿舎に関する法律である国家公務員宿舎法を参考にすべきである。この国家公務員宿舎法第 1 条において『この法律は、国が国家公務員等に貸与する宿舎の設置並びに維持及び管理に関する基本的事項を定めてその適正化を図ることにより、国家公務員等の職務の能率的な遂行を確保し、もつて国等の事務及び事業の円滑な運営に資することを目的とする。』と定められている。

この第 1 条においては、目的は国等の事務及び事業の円滑な運営にあるとしており、職員の福利厚生に主眼が置かれていないところが、一般の会社と

は異なると考えられる。また、平成 23 年 12 月 1 日に財務省の国家公務員宿舎のあり方についての検討会が公表した「国家公務員宿舎の削減計画」（以下この項で「削減計画」という）においても『国家公務員宿舎は真に公務のために必要な宿舎に限定し、主として福利厚生（生活支援）の目的での使用は行われるべきではない』と記載されている。公舎設置の目的は職員の福利厚生が主眼ではなく、公務の円滑な遂行にあると考えるべきである。これは県の公舎においても同様なのであって、公務の円滑な遂行に供して初めて有効に活用されているとすべきであろう。

このように、職員公舎設置の目的は職員の福利厚生が主眼ではなく、公務の円滑な遂行という観点からすれば、例えば「世帯用公舎を希望するため」といった申請理由は福利厚生としての意味合いが強いと考えられることから、申請理由として適当ではなく、今後は申請理由として認めないことにすべきである。なお、削減計画では、『職務上宿舎への入居が認められる公務員の類型』として（表 3-5-5）記載の 5 つに分類している。当該分類に準じて入居対象要件を見直すべきである。

（表 3-5-5）削減計画における入居対象要件

（イ） 離島、山間へき地に勤務する職員
（ロ） 頻度高く転居を伴う転勤等をしなくてはならない職員
（ハ） 居住場所が官署の近接地に制限されている職員
（二） 災害、テロ、経済危機、武力攻撃等を含め、政府の迅速な対応が求められる事件・事故等が発生した際、各省庁が定める業務継続計画（BCP）等に基づき緊急参集する必要がある職員
（ホ） 国会对応、法案作成及び予算等の業務に従事し、深夜・早朝における勤務を強いられる本府省職員

公舎への入居は、真に公務のために必要な職員に限定すべきなのであって、福利厚生（生活支援）の目的での使用を行うべきはない。入居審査時には職員公舎設置の目的に照らして、それになう場合に限り入居を認めるように改めるべきである。

（３）公舎料について

① 公舎料の概況

独身寮を除く公舎料月額最低額は 5,290 円であり、最高額は 28,644 円である。なお、公舎管理者別に見ると、出納局長所管の場合、最低 5,290

円、最高 28,644 円、建設交通部長所管の場合、最低 6,800 円、最高 23,000 円、教育長所管の場合、最低 5,290 円、最高 13,202 円、警察本部長所管の場合、最低 5,290 円、最高 17,346 円となっている。

ここで、部屋の間取り別の民間の賃貸マンション・アパートの家賃相場について、インターネット上で公開されている秋田市の家賃相場情報は（表 3-5-6）のとおりである。

（表 3-5-6）秋田市の民間賃貸マンション・アパートの家賃相場

地域	1K・1DK	1LDK・2K・2DK	2LDK・3K・3DK
秋田市（円）	40,000	48,200	64,000

※（<http://realestate.homes.co.jp/>）平成 23 年 12 月 6 日時点の情報

また、財団法人労務行政研究所が平成 20 年 4 月 15 日に公表した「社宅・独身寮の最新動向」の中で社有社宅の使用料の状況は（表 3-5-7）のとおりとなっている。

（表 3-5-7）全国上場企業等の社宅家賃の平均額

	2DK・3K	2LDK・3DK・4K	3LDK・4DK
平均（円）	15,169	20,715	28,335

※1 調査時期は平成 19 年 10 月 3 日～11 月 30 日

※2 全国証券市場の上場企業（新興市場の上場企業も含む）3,828 社と、上場企業に匹敵する非上場企業（資本金 5 億円以上かつ従業員 500 人以上）349 社の合計 4,177 社を対象として、回答のあった 326 社を集計対象としている。

県の職員公舎のうち、秋田市に所在する公舎の公舎料は（表 3-5-8）のとおりである。

（表 3-5-8）秋田市に所在する公舎一覧（県立大学世帯用公舎を除く。）

名称	構造 ※1	間取	取得 (改築)	総戸数 (戸)	賃借料 (円)	備考
手形住吉公舎 3-1	RC4	3K	S51.09	24	7,208	
手形住吉公舎 3-2	RC4	3K	S53.04	24	7,208	
手形住吉公舎 3-3	RC4	3K	S54.05	24	7,208	
手形住吉公舎 3-4	RC4	3K	S58.05	24	8,109	
矢留アパート 5-21	RC4	2LDK	(H14.12)	32	12,349	

矢留アパート 7-33	RC3	3LDK	S46. 12	6	16, 192	
矢留 4-20	RC3	3LDK	H09. 03	9	26, 550	※ 3
矢留 5-14	RC4	3LDK	H08. 03	24	23, 600	※ 3
矢留 7-44	RC4	3LDK	H09. 03	12	26, 550 27, 730	※ 3
矢留公舎 7-30	RC4	2LDK	(H11. 10)	24	12, 349	
矢留公舎 7-31	RC4	2LDK	(H12. 11)	24	12, 349	
矢留公舎 7-32	RC4	2LDK	(H13. 12)	24	12, 349	
矢留アパート 7-34	RC3	3LDK	(H15. 11)	6	27, 140	
川尻アパート 1	RC4	2LDK	H02. 03	24	13, 987	
川尻アパート 2	RC4	2LDK	H02. 03	16	13, 987	
川尻アパート 3	RC4	2LDK	H01. 03	16	13, 987	
川尻アパート 4	RC4	2LDK	H01. 03	24	13, 987	
川尻アパート 5	RC4	2LDK	H01. 03	32	13, 987	
泉大橋公舎	木造 2	4LDK	H01. 11	1	12, 257	
亀の町北公舎	木造 2	4LDK	H01. 11	1	12, 360	
亀の町南公舎	木造 2	4LDK	H01. 11	1	12, 463	
高度技術研究所所長公舎	木造 2	4LDK	H03. 03	1	21, 896	
青柳 1	RC3	1K	H05. 02	27	5, 290	
青柳 2	RC3	1K	H05. 02	12	7, 164	
岩見ダム	RC1	3DK	S53. 11	6	11, 544 9, 672	※ 2
秋田高校 48-1	木造 1	4K	S48. 11	1	5, 290	※ 2
秋田工業高校 41-2	木造 1	4K	S42. 03	1	5, 290	※ 2
盲学校 46-19	木造 1	3K	S46. 12	1	5, 290	※ 2
盲学校 46-20	木造 1	3K	S46. 12	1	5, 290	※ 2
盲学校 46-21	木造 1	3K	S46. 12	1	5, 290	※ 2
聾学校 41-25	木造 1	3K	S41. 07	1	5, 290	※ 2
教育庁 60	RC4	2LDK	S61. 03	16	11, 229	
教育庁 61	RC4	3K	S62. 02	16	11, 426	
教育庁 47-20	木造 1	4K	S48. 02	1	5, 290	※ 2
教育庁 39-27	木造 1	4K	S40. 03	1	5, 290	※ 2
教育庁 39-28	木造 1	4K	S40. 03	1	5, 290	※ 2
教育庁 39-29	木造 1	4K	S40. 03	1	5, 290	※ 2
教育庁 44-23	木造 1	3K	S45. 02	1	5, 290	※ 2

教育庁 44-24	木造 1	3K	S45. 02	1	5, 290	※ 2
教育庁 44-25	木造 1	3K	S45. 02	1	5, 290	※ 2
教育庁 44-26	木造 1	3K	S45. 02	1	5, 290	※ 2
教育庁 46-22	木造 1	3K	S46. 12	1	5, 290	※ 2
教育庁 46-23	木造 1	3K	S46. 12	1	5, 290	※ 2
青雲寮（独身寮）	RC3	独身寮	S44. 03	24	1, 618	
警察本部長公舎	木造 1	6DK	S42. 12	1	6, 532	
警務部長公舎	木造 2	5DK	H1. 11	1	8, 868	
油田待機	RC3	3DK	S63. 12	12	8, 549	
新屋寿町待機	RC3	3DK	S59. 12	12	7, 551	
寿町待機 A	RC4	3DK	S56. 03	24	7, 429	
寿町待機 B	RC4	3DK	S56. 12	16	7, 429	
寿町共済 C	RC2	3DK	S56. 12	12	7, 795	
川尻総社町共済	RC2	3DK	S55. 02	8	6, 333	
手形住吉町待機	RC3	3DK	S53. 12	12	6, 552	
手形住吉町共済	RC3	2DK	S49. 07	12	5, 290	
イサノ待機	RC3	3DK	S51. 02	12	5, 290	
泉中央待機	RC3	5DK	(H15. 02)	12	17, 346	
南通築地宿舎	RC3	3DK	S47. 12	12	5, 290	
新屋割山待機 D	RC2	3LDK	S37. 11	8	10, 348	
新屋割山待機 C	RC2	3LDK	S37. 11	8	10, 348	
八橋田五郎共済	RC3	3DK	S62. 11	6	8, 549	
八橋大道東待機	RC3	3DK	H2. 01	12	9, 653	
柳林待機 A	RC3	3DK	H3. 03	12	12, 181	
柳林待機 B	RC3	3DK	H4. 03	12	11, 232	
小中島待機 A	RC3	3DK	H5. 03	12	10, 915	
小中島待機 B	RC3	3DK	H5. 12	12	10, 915	
新屋割山待機 A	RC3	3DK	H7. 03	6	10, 915	
新屋割山待機 B	RC3	3DK	H7. 03	6	10, 915	
泉銀ノ町待機	RC3	3DK	H8. 03	12	14, 229	
イサノ独身寮	RC4	独身寮	S51. 07	42	1, 142 1, 237 1, 332 1, 618 1, 808	

勝平台ハイツ	RC3	独身寮	H4. 02	20	2, 089	
--------	-----	-----	--------	----	--------	--

※1 RC4、木造 2 等の数値は階数を示す。

※2 老朽化により解体予定

※3 共済組合からの借受公舎

取得から年月が経つものもあり月額賃借料が 10 千円に満たない公舎もあるが、比較的取得の新しい平成 8 年以降の取得であっても 2LDK で 12 千円台、3LDK, 4DK でも 27 千円台となっており、（表 3-5-7）に記載する全国上場企業等の社宅使用料平均と比べやや低いが、秋田市の民間賃貸マンション・アパートの賃借料と比較すればかなり低い水準となっている。

② 公舎料の算定基準について

公舎料については、算定基準において以下のとおり定められている。なお物置使用料及び自動車保管場所貸付料についても定められているが今回は検討対象外とした。

（公舎料の算定）

第 2 条 公舎料は、月額によるものとし、基準使用料（調整を加えたときは、その調整後の額とし、円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額とする。）に当該公舎の使用面積（調整を加えたときは、その調整後の面積とし、1 平方メートル未満の端数があるときはその端数を切り上げた面積とする。）を乗じた額とする。ただし、その額が 5, 290 円に満たないときは、公舎料を 5, 290 円とする。

2・3 略

（基準使用料）

第 4 条 基準使用料とは、1 平方メートル当たりの使用料をいい、秋田県内に所在する公舎については、その使用面積が 55 平方メートル未満の公舎（以下 A 公舎という。）については、月額 330 円とし、55 平方メートル以上 80 平方メートル未満の公舎（以下 B 公舎という。）については、月額 372 円とし、80 平方メートル以上の公舎（以下 C 公舎という。）については、414 円とする。ただし、秋田県外に所在する公舎については、A 公舎が月額 372 円、B 公舎が 414 円、C 公舎が 456 円とする。

2 公舎建築後の年数（建築工事の完了した日の属する年度の翌年度の 4 月 1 日から起算した年数）により、基準使用料に調整を加えるも

のとし、その調整は、基準使用料から次表の左欄に掲げる経過年数の区分に応じ、同表の右欄に掲げる額を控除して行うものとする。

(単位：円)

経過年数	A 公舎		B 公舎		C 公舎	
	木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造
5 年以上	106	54	119	61	132	67
10 年以上	169	97	188	108	207	119
15 年以上	206	131	230	146	253	160
20 年以上	248	157	280	175	311	193
25 年以上	276	177	309	198	341	218
30 年以上	283	194	324	216	364	238

- 3 家屋又は家屋の部分（以下「家屋等」という。）について増築、模様替えその他大規模な改修工事（以下「工事等」という。）を行った公舎で、工事等の費用の額が、工事等を行った時の直前における家屋等の時価相当額以上である公舎については、前項の規定にかかわらず基準使用料の調整は、工事等の完了した日の属する年度の翌年度の4月1日において、5年経過したものとみなして起算するものとする。

(使用面積)

第5条 使用面積とは、普通公舎にあっては家屋及び家内の部分の延べ面積を、独身寮にあっては、共用部分の面積を定員で除した面積に居室面積を加えた面積とする。ベランダを有する建物においては、当該使用の面積にベランダ部分の面積の100分の50に相当する面積を加算した面積とする。

- 2 使用面積が100平方メートルを超えるときは、使用面積に調整を加えるものとし、その調整は当該使用面積から100平方メートルを超える面積の100分の50に相当する面積を減じて行うものとする。

なお、警察職員の公舎料については昭和61年6月27日起案の伺書において、算定基準により算出された公舎料から一律30%控除（昭和62年度以降）を行うことが合議のうえ決定されている。このような特別な取り扱いを行う理由として伺書にて以下を挙げている。

ア 警察職員は勤務の特殊性から、ひとたび事案が発生した場合、勤務時間の内外を問わず直ちに集中的に警察力を結集し得る態勢を整え、早期出勤、早期解決をはからなければならないため集中待機又は指定公舎居住を原則としている関係から、常に身辺を拘束された状態で公舎に入居している。

イ 警察職員は居住地について秋田県警察職員服務規程により勤務地に居住しなければならないため、通常では通勤可能な地域に自宅又は条件の良い居所があっても、通勤が認められず公舎に入居している。

【指摘事項】

（警察職員の公舎料の規定化について）

警察職員の公舎料を減額すること自体は、警察という職種の特殊性を鑑みれば不合理ということまでは言えないであろう。なお、国家公務員宿舎法施行令第9条においても、警察官署に勤務する者で一定の要件を満たすものが無料宿舎を貸与する者の範囲に含まれている。しかし、公舎料の設定基準の透明性及び県民に対する説明責任を明らかにする観点からは、警察職員の公舎料についても、伺書において決定し運用上の取扱いとするのではなく、算定基準を改定し明記しておくべきである。

【意見】

（公舎料算定基準の見直しについて）

公舎料の算定基準について、現在の算定基準は平成17年10月1日の大幅改正により定められたものである。この時の改正理由は、国家公務員法施行令の改正（平成16年政令第25号）及び国家公務員宿舎法施行規則の改正（平成16年財務省令第38号）に伴うもので、国家公務員の宿舎使用料に準じた公舎料設定としている。しかし、秋田県内の民間賃貸マンション・アパートの水準からかなり低いことをも考えれば、秋田市外にある公舎も含め現在の賃借料の水準が果たして妥当なのかについての検討を行うべきである。そして、「（2）公舎の管理について ②公舎の入居目的について【意見】」に記載したとおり、公舎の使用を公務の円滑な遂行に限るものとした場合であっても、公舎は職員の居住の用のみに使用されることを考えるならば、少なくとも公舎取得に要した投資を回収できる水準の賃借料とすべきである。

例えば、平成11年12月に取得した横手市城南公舎（地方職員共済組合からのファイナンスリースで取得。同組合への支払総額 416,899千円）の場合についてであれば、算定基準上B公舎で賃借料が算定される。なお、（表

3-5-9) に記載のとおり県は過去において RC 造（鉄筋コンクリート造）の公舎について 30～35 年程度で改修していることから、35 年で投資を回収することを想定する。この場合、設備投資額 416,899 千円に対し、賃借料合計は 93,024 千円となり差が 323,875 千円生ずる。ここで、県は一般職の職員の給与に関する条例第 11 条の 4 において住宅手当に関する規定を設けており、同条第 2 項によればその支給限度額は月額 27 千円とされている。この月額 27 千円の 12 世帯 35 年分 136,080 千円を県が県職員のために負担する額として控除すれば残りは 187,795 千円であり、時間価値を考えなければこの額が本来賃借料として回収すべきであった額となる。

この例の場合、賃借料の計算を投資回収計算により算出した価額に設定した場合、現在の公舎料はあるべき公舎料の 1/3（93,024 千円 ÷（187,795 千円 + 93,024 千円） = 33%）であるということになる。現在全ての公舎について同一基準により賃借料が計算されているが、個別公舎毎にこれを算出して公舎料を設定する方法によれば、現在の公舎料の水準が民間並みであり、また、公舎の取得価格が妥当なものであることを前提とする限り、この例のような極端な差は生じないものと思われる。さらに、県には住宅手当の制度も整備されているのであり、県職員の選択に任せればよいのである。なお、警察の待機宿舎のように政策的に県職員を特定の公舎に居住させる必要がある場合に、投資回収計算に基づいた公舎料から一定の割引を行うといった方法を採用することは県民の合意を得られるものであろう。

【横手市城南公舎の投資資金回収計算】

取得後経過年数別㎡当り単価（円）：

～5 年	372
6～10 年	311
11～15 年	264
16～20 年	226
21～25 年	197
26 年～30 年	174
31 年～	156

5 年毎の賃借料は以下のように算出される。

取得後経過年数別㎡当り単価 × 76 ㎡ × 12 戸 × 12 月 × 5 年

算出された賃借料の 5 年毎の合計は以下のとおり（千円単位）：

～5 年	20,355
------	--------

6～10 年	17,017
11～15 年	14,446
16～20 年	12,366
21～25 年	10,779
26 年～30 年	9,521
30 年～35 年	8,536
計	93,024
投資額	416,899
差引	323,875
県負担額（住宅手当相当額）	136,080
差額	187,795

（表 3-5-9） 公舎改築の実例

公舎名	構造	取得年月	改築年月	改築までの年月
矢留アパート 5-21	RC4	S46.05	H14.12	31 年 7 月
矢留公舎 7-30	RC4	S45.05	H11.10	29 年 5 月
矢留公舎 7-31	RC4	S46.04	H12.11	31 年 7 月
矢留公舎 7-32	RC4	S45.05	H13.12	31 年 7 月
矢留アパート 7-34	RC3	S48.04	H15.11	30 年 7 月
福士宿舎	RC3	S52.11	H22.12	33 年 1 月
城西町共済	RC2	S49.07	H16.12	30 年 5 月
下家下共済 1	RC2	S49.07	H19.01	32 年 6 月
羽立待機	RC2	S49.03	H16.03	30 年
宮崎待機	RC2	S47.12	H17.02	32 年 2 月
あけぼの町宿舎	RC2	S52.02	H22.02	33 年
西下夕野待機	RC2	S49.03	H18.11	32 年 8 月
泉中央待機	RC3	S43.03	H15.02	34 年 11 月

※1 RC4、木造 2 等の数値は階数を示す。

（4）入居率について

職員公舎の入居率については（表 3-5-3）に記載のとおり、平均入居率は 83% 程度となっている。（表 3-5-10）では特に入居率が 50%を下回る公舎を列記した。

（表 3-5-10） 公舎管理者別入居率 50%未満の公舎（平成 22 年度末）

① 出納局長

名称	構造	間取	取得 (改築)	総戸数 (戸)	入居率	備考
湯城寮	RC2	独身寮	S55.05	15	0.0%	※5
亀の町北公舎	木造2	4LDK	H01.11	1	0.0%	
亀の町南公舎	木造2	4LDK	H01.11	1	0.0%	
青柳1	RC3	1K	H05.02	27	44.4%	
鹿角合の野公舎(1・2号棟)	RC3	1DK	H06.03	36	41.7%	

② 建設交通部長

名称	構造	間取	取得 (改築)	総戸数 (戸)	入居率	備考
岩見ダム	RC1	3DK	S53.11	6	0.0%	※2
山瀬ダム	木造1	3LDK 2LDK	H04.01	3	33.3%	
大松川ダム	木造1	2LDK 3LDK	H02.10	3	33.3%	
素波里ダム	CB1	4K 3K	S42.10	3	0.0%	※2

③ 教育長

名称	構造	間取	取得 (改築)	総戸数 (戸)	入居率	備考
男鹿海洋高校 40-4	木造1	3K	S40.12	1	0.0%	※2
男鹿海洋高校 54-3	木造1	3K	S54.12	1	0.0%	※2
本荘高校 42-13	木造1	3K	S42.11	1	0.0%	※4
本荘高校 42-14	木造1	3K	S42.11	1	0.0%	※4
本荘高校 42-15	木造1	3K	S42.11	1	0.0%	※4
西目高校 45-13	木造1	3K	S45.10	1	0.0%	※2
仁賀保高校 51-5	木造1	4K	S51.12	1	0.0%	※2
仁賀保高校 52-5	木造1	3K	S52.10	1	0.0%	※2
花輪高校 46-1	木造1	3K	S46.12	1	0.0%	※4
花輪高校 46-2	木造1	3K	S46.12	1	0.0%	※4
花輪高校 46-3	木造1	3K	S46.12	1	0.0%	※4
花輪高校 46-4	木造1	3K	S46.12	1	0.0%	※4
花輪高校 48-2	木造1	3K	S48.11	1	0.0%	※4

花輪高校 48-3	木造 1	3K	S48. 11	1	0. 0%	※ 4
十和田高校 39-2	木造 1	3K	S40. 03	1	0. 0%	※ 2
大館桂高校 43-3	木造 1	4K	S43. 11	1	0. 0%	※ 2
能代北高校 44-10	木造 1	4K	S44. 10	1	0. 0%	※ 2
能代北高校 47-8	木造 1	3K	S47. 09	1	0. 0%	※ 2
能代工業高校 42-8	木造 1	3K	S42. 11	1	0. 0%	※ 2
能代工業高校 41-14	木造 1	3K	S41. 08	1	0. 0%	※ 2
能代工業高校 42-9	木造 1	3K	S42. 11	1	0. 0%	※ 2
能代工業高校 44-9	木造 1	3K	S44. 10	1	0. 0%	※ 2
能代工業高校 41-13	木造 1	3K	S41. 08	1	0. 0%	※ 2
能代工業高校 43-8	木造 1	3K	S43. 11	1	0. 0%	※ 2
能代西 39-6	木造 1	4K	S40. 03	1	0. 0%	※ 2
大曲高校 40-15	木造 1	3K	S40. 10	1	0. 0%	※ 2
大曲高校 44-15	木造 1	3K	S45. 02	1	0. 0%	※ 2
大曲高校 44-16	木造 1	3K	S45. 02	1	0. 0%	※ 2
大曲高校 45-15	木造 1	4K	S45. 12	1	0. 0%	※ 2
大曲農業高校 39-12	木造 1	3K	S40. 03	1	0. 0%	※ 2
大曲農業高校 41-16	木造 1	3K	S40. 10	1	0. 0%	※ 2
大曲農業高校 43-13	木造 1	3K	S43. 10	1	0. 0%	※ 2
大曲工業高校教仙 323	木造 1	3K	S39. 06	1	0. 0%	※ 2
大曲工業高校教 43-11	木造 1	3K	S43. 10	1	0. 0%	※ 2
角館高校 43-15	木造 1	4K	S43. 12	1	0. 0%	※ 2
角館南高校 45-16	木造 1	3K	S45. 11	1	0. 0%	※ 4
角館南高校 45-17	木造 1	3K	S45. 11	1	0. 0%	※ 4
角館南高校 51-4	木造 1	4K	S51. 12	1	0. 0%	※ 4
横手清陵学院 49-3	木造 1	3K	S49. 12	1	0. 0%	※ 2
横手清陵学院 49-4	木造 1	3K	S49. 12	1	0. 0%	※ 2
雄物川高校 43-16	木造 1	4K	S43. 12	1	0. 0%	※ 2
湯沢北高校 42-19	木造 1	4K	S42. 12	1	0. 0%	※ 2
羽後高校 45-25	木造 1	3K	S45. 10	1	0. 0%	※ 2
平成高校 41-20	木造 1	4K	S45. 10	1	0. 0%	※ 2
盲学校 46-19	木造 1	3K	S46. 12	1	0. 0%	※ 2
盲学校 46-21	木造 1	3K	S46. 12	1	0. 0%	※ 2
聾学校 41-25	木造 1	3K	S41. 07	1	0. 0%	※ 2
教育庁 39-28	木造 1	4K	S40. 03	1	0. 0%	※ 2

教育庁 44-23	木造 1	3K	S45. 02	1	0. 0%	※ 2
教育庁 46-22	木造 1	3K	S46. 12	1	0. 0%	※ 2

④ 警察本部長

名称	構造	間取	取得 (改築)	総戸数 (戸)	入居率	備考
旧比内所長公舎	木造 1	4DK	S41. 01	1	0. 0%	※ 2
下野家後待機	RC2	2DK	S47. 12	12	41. 7%	
三千刈共済	RC2	3DK	S61. 10	4	0. 0%	
八森公舎	木造 1	3DK	S61. 12	1	0. 0%	※ 2
嘉美公舎	木造 1	3DK	S45. 08	1	0. 0%	※ 2
七倉公舎	木造 1	3DK	S46. 07	1	0. 0%	※ 2
前郷公舎	木造 1	3DK	S61. 10	1	0. 0%	※ 2
矢島町共済	RC3	3DK	H6. 03	6	33. 3%	
宮崎待機	RC2	2DK	(H17. 02)	12	33. 3%	
武蔵野公舎	木造 1	3DK	S41. 09	1	0. 0%	※ 2
東里公舎	木造 1	3DK	S59. 12	1	0. 0%	※ 2

※ 1 RC4、木造 2 等の数値は階数を示す。

※ 2 老朽化により解体予定

※ 3 共済組合からの借受公舎

※ 4 平成 23 年度中に解体

※ 5 湯城寮は普通財産（公舎）に整理されているが、平成 11 年度に用途廃止されている。

【指摘事項】

① 未利用、低利用公舎への対応について

職員公舎の入居率は平均すれば 83%程度となっているが、(表 3-5-10)に記載のとおり 50%に満たない公舎が多く存在し、特に教育長が管理を行っている公舎に入居率 0%の公舎が多い。ここで、教育長管理の公舎の多くは学校に附属する木造戸建のものである。過去において学校の教職員のための公舎は当該教職員が勤務する学校に附属するような形で設置されており、これは当時の社会的要請にかなうものであったが、現在は交通の発達や社会的背景の変化から必ずしも教職員が学校の隣に居住する必要がなくなり、ある意味居住していない公舎が出るのはやむを得ないことであろう。(表 3-5-10) 記載の教育長が管理する公舎に昭和 40 年代の木造 1 階建の公舎が多いことも無理のないことではある。しかし、時代が変わったからといって未利用の公舎をそのまま放置し

ておいてよいわけでもない。特に学校に隣接する空家は子供が絡む事故、事件の発生する可能性もあり、管理をより厳重に行う必要があるが、これは利用していない財産を管理するためのさらにコストがかかるということである。県は教育長管理のこれら木造戸建公舎は順次解体の方針としているが、具体的な年度を決定するまでには至っていない。早急な対応、処分が必要である。

また、これ以外の公舎についても、今後どうするか、別の活用を行うか、処分するか、県財政が苦しい中解決が急がれる課題である。既に処分の方針が決まっている公舎については早急に具体的な行動が必要であり、決まっていない公舎については早急に利活用方針を定めるべきである。

② 公舎の効率的利用について

(表 3-5-1) に記載のとおり、管理規則では、基本的には公舎管理者毎に入居対象職員が決まっているが、「その他公舎管理者が適当と認める職員」と包括規定も織り込まれている。これに対し、現状では知事部局、教育庁、警察本部間の公舎相互利用がほとんどなされていない状況となっている(特に公舎管理者が警察本部長の公舎については知事部局及び教育庁職員が全く入居していない)。知事部局、教育庁及び警察本部といった縦割りの利用に留まるのではなく、相互の利用の促進を図るべきである。県においても問題意識があり、解決に向けた努力が行われていることはわかるが、早急に結果に結び付けることが望まれる。

【意見】

① 今後の方向性について

公舎については、その効率的な利用の観点から、入居率が 50%を超えるものの 80%にとどかないような利用の低い公舎を中心に存続・廃止・統合の検討を行うべきであるが、そのためには公舎に対する県職員の需要がどれだけあるのかを把握し、今後どれだけ公舎が必要になるのかについて需要の予測を行う必要がある。民間の事業者の例を見ても、特に都市部においては賃借料が民間のマンション等より低い場合であっても社宅が敬遠されることが多々ある。これからの時代は、特に若い世代を中心に公舎が敬遠されることが予測され、また、県の財政事情を鑑みても公舎の建設は厳しい状況になることもあり得る。今ある公舎に適切なメンテナンスを行い使い続けることが余儀なくされることも十分にあり得ることである。それに対応するためには現時点から需要の予想を行い、需要に見合った公舎を選定し、その公舎に重点的に保守を行うといったことが必要である。なお、この需要予測は、知事部局、教育庁、警察本部といった縦割りで考えるのではなく、例えば 8 つの地域振興局管内あるいは県北・

中央・県南などエリア単位で地域隣接性を考慮したうえで予測を行うべきであることは言うまでもない。

「(3) 公舎料について 【意見】(公舎料算定基準の見直しについて)」において、公舎を利用する職員にとって有利な状況になっていることは記述したとおりである。にもかかわらず入居率は知事部局で 78%、教育庁では 52%に留まっているのが現実であり、県においても民間同様、社宅(公舎)離れが進んでいることは確かなことである。また、試算した横手市城南公舎の回収すべきであった 187,795 千円は 35 年間入居率が 100%であることの想定のもとで算出された額であるが、35 年間入居率が 100%であるというのは現実的ではなく、回収出来ずに終わるであろう経費は 187,795 千円に留まらない。このような状況を鑑みれば、教育長が管理する公舎については僻地等職員の勤務地近隣に民間の賃貸住宅がない場合を除き縮小、廃止の方針が立てられているとのことであるが、知事部局においても同様に対応すべきである。廃止した公舎については、警察に勤務する職員で公舎に居住出来ない職員もいるとのことであるから、これら職員の居住の用にする他、他用途に転用、売却を行う等の活用を目指すべきであろう。

② 公舎の一元的管理について

現状、公舎管理者別の管理・運用体制となっており、全体として最適な管理がなされていない。加えて、現在教育庁と警察本部においては一部修繕計画があるが、全公舎を対象とした一元的な修繕計画は存在しない。職員公舎の有効活用を実現させるためには公舎の一元的な管理・運用が必要である。

一元的な管理・運用を可能とするには、全公舎の管理を一つの課の分担とするほか、イントラ等を活用してリアルタイムで全職員が情報共有できる仕組みを構築することが挙げられる。加えて、全公舎を対象とした長期修繕・建替え計画を策定して一元的な管理を行っていくことで、長期的にコスト管理及び設備投資の経済性の意思決定を適切に行うことができることになる。

(4) までの総括的な分析、検討に加え一部の公舎について現場視察を行い、個別の問題点の有無について検討を行った。その結果は(5)以下に記載のとおりである。

(5) 手形住吉公舎(3-1、3-2、3-3、3-4)(4棟)

公舎管理者	出納局長(財産活用課長)
所在地	秋田市手形住吉町

建築年	(3-1) 昭和 51 年 (3-2) 昭和 53 年 (3-3) 昭和 54 年 (3-4) 昭和 58 年										
構造・間取り	RC 構造 4 階建・3K										
公舎料（月）	(3-1～3-3) 7,208 円、(3-4) 8,109 円										
現況	(3-1) (3-2)   (3-3) (3-4)   当公舎は、秋田大学のすぐ脇にあり、また、秋田駅にも近く立地環境は良い。しかし、建築から 30 年前後経過しており、老朽化が進んでいる。これまで大規模修繕は行われておらず、外観上も老朽化が見てとれる状況である。										
入居状況	過去 5 年間の入居率推移は以下のとおりである。 <table><tr><td>H19/3</td><td>H20/3</td><td>H21/3</td><td>H22/3</td><td>H23/3</td></tr><tr><td>83.3%</td><td>85.4%</td><td>83.3%</td><td>65.6%</td><td>63.5%</td></tr></table> 平成 21 年 3 月までは比較的入居率は良好であったが、老朽化等に伴い現状入居率が低迷している。	H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3	83.3%	85.4%	83.3%	65.6%	63.5%
H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3							
83.3%	85.4%	83.3%	65.6%	63.5%							
利活用等の方針	建物の老朽化が進んでおり、継続して保有していくか今後検討を要する。なお、修繕計画はない。										

【指摘事項】

(入居率減少に対する速やかな対応の必要性について)

この公舎は平成 21 年 3 月までは 83% の入居率であったが、平成 22 年 3 月には 65% と 18% も入居率が下がっている。建物の老朽化が進んではいるものの立地条

件は良いのであるから、急激な入居率の減少には理由があるものと思われる。県は建物の老朽化が進んでいることを問題にしているようである。しかし、この公舎は昭和 51 年から昭和 58 年までに取得した公舎であるが、近隣にあり、また秋田駅から距離も同じくらいの千秋矢留町にある公舎の中には取得がこの公舎より古い公舎があり、それらの公舎は殆どが 80%～100%の入居率となっている。入居者は職員に限られるのであるから、退去者から移転先、移転理由等の情報は入手できるはずであり、入居率減少時に速やかに原因の把握・分析を行い対策を講ずべきであった。

県職員が入居する公舎といえども、どの公舎に入居するか、あるいは公舎に入居せず住宅手当の支給を受けるかの選択権は入居する職員の側にある。民間の賃貸マンション等では入居者を増やすために、入居者側にどのような要望があるのかについての調査を行いニーズにあった物件を用意するのである。県も入居者側のニーズを把握し、それを可能な限り取り入れるべきであろう。公舎の建設には巨額の経費が必要であり、それには県民の税金が充てられる。建設された公舎の有効利用は売却や他の用途に転用することよりも、本来の目的で県職員が利用することが一番よい税金の使い道なのである。

【意見】

(近隣公舎との統廃合について)

この公舎の棟別の状況は（表 3-5-11）のとおりである。

(表 3-5-11) 手形住吉公舎の状況

名称	構造	間取	取得年月	総戸数	入居率 (H23/3)
手形住吉公舎 3-1	RC4	3K	S51. 09	24	62. 5%
手形住吉公舎 3-2	RC4	3K	S53. 04	24	54. 2%
手形住吉公舎 3-3	RC4	3K	S54. 05	24	54. 2%
手形住吉公舎 3-4	RC4	3K	S58. 05	24	83. 3%

※ RC4、木造 2 等の数値は階数を示す。

【指摘事項】では、入居率低下の原因を分析し入居者率向上の方策を検討すべきと述べた。しかし、分析の結果、そもそも公舎に入居する需要自体がないということになれば、公舎の統廃合を行うべきである。(表 3-5-11) 記載のように手形住吉公舎の 4 棟は 3-4 を除き 54%～62%の入居率となっている。即ち各棟とも半分程度空いているということである。この場合、まず手形住吉公舎内で入居を特定の公舎に集中させるようにし、さらに近くの矢留公舎の空室を利用すれば 2

棟を空にすることができる。本来の目的での使用ができなくとも、棟が空になればそれだけ用途の選択肢が広がることになる。書類の倉庫という使い方もあるであろうし、県で使用しないのであれば売却することも可能であろう。

近隣の公舎との統廃合を検討すべきである。

(6) 高陽青柳公舎（1号、2号）（2棟）

公舎管理者	出納局長（財産活用課長）													
所在地	秋田市高陽青柳町													
建築年	平成5年													
構造・間取り	RC構造3階建・1K、2LDK、3LDK													
公舎料（月）	(1号) 1K：5,290円 (2号) 1K：7,164円 2LDK：15,142円 3LDK：17,402円													
現況	(1号) (2号)  当公舎は、秋田県庁から徒歩で10分弱のところに立地しており、また、近くには飲食店も多い。なお、1号は女性専用の公舎となっている。外観上は特に問題はなく、また、公舎管理状況も問題はない。													
入居状況	過去5年間の入居率推移は以下のとおりである。 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>H19/3</th><th>H20/3</th><th>H21/3</th><th>H22/3</th><th>H23/3</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>94.9%</td><td>89.7%</td><td>79.5%</td><td>64.1%</td><td>56.4%</td></tr> </tbody> </table> 年々入居率が悪化している。特に1号公舎については女性専用の公舎ということで入居条件が限定されていることもあり、この公舎の入居率が平成23年3月末時点で、44.4%と低くなっている。				H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3	94.9%	89.7%	79.5%	64.1%	56.4%
H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3										
94.9%	89.7%	79.5%	64.1%	56.4%										
利活用等の方針	今後も同様に入居者が見込まれるので継続して保有していく。													

【指摘事項】

（入居率低下の分析の必要性和今後の対応について）

この公舎の入居率が平成 23 年 3 月末で 56%と低い理由は、女性専用の 1 号公舎の入居率が 44%と低いことによる。2 号公舎の入居率は 83%であり、まずまずの利用状況となっている。特に女性専用公舎について、手形住吉公舎同様、低入居率の原因調査が必要である。また、女性専用という特殊な用途については、その必要性についても検討する必要がある。公舎に入居している県職員だけではなく、住宅手当を選択して個人で民間マンション等を借りている職員についてもアンケート等による調査を行い、この公舎が県職員に必要とされているのかについて調査、状況の把握を行う必要がある。民間にも女性専用の賃貸マンション等は存在し、県職員には住宅手当の支給を受けるという選択肢も与えられているのである。そもそも、女性限定という特異な公舎であるのになぜ入居率が低いのか。そもそも利用者希望者の絶対数が少ないのではないのか。女性限定であるが故に今後も入居者が見込まれるという判断をもって継続保有にするのではなく、十分なニーズがあるのかといった視点から継続保有の是非を検討すべきである。今後も利用が 50%を下回るようなニーズしかないようであれば、公舎の統廃合や売却等も視野に入れた利活用の方法を探るべきである。

(7) 岩見ダム公舎 (6 棟)

公舎管理者	建設交通部長 (秋田地域振興局長)
所在地	秋田市河辺和田
建築年	昭和 53 年
構造・間取り	RC 構造平屋建・3DK
公舎料 (月)	11,544 円 (73.71 m ²)、9,672 円 (61.56 m ²)
現況	 当公舎は、ダム管理事務所世帯用公舎であるが、現在入居者はいない。住宅街の中にあり、近くには河辺体育館や市民センターがある。和田駅も近く徒歩で 5 分程度の立地である。

	 昨年の大雪で玄関屋根の一部が崩落している物件があったが、規制線が引かれているのみであり撤去等はされていない状態であった。また、家の前のフェンスも朽ちかけていた。年に数回は見回り等を行っているとのことであるが、一目で廃墟とわかるような状況からすると管理状況は芳しくはないと言わざるを得ない。										
入居状況	過去5年間の入居率推移は以下のとおりである。 <table><tr><td>H19/3</td><td>H20/3</td><td>H21/3</td><td>H22/3</td><td>H23/3</td></tr><tr><td>33.3%</td><td>16.7%</td><td>16.7%</td><td>0.0%</td><td>0.0%</td></tr></table> 近年は廃墟の状態である。	H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3	33.3%	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%
H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3							
33.3%	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%							
利活用等の方針	平成21年度より入居不可となっている。現在、測量を始めており、平成24年度に処分の予定となっている。										

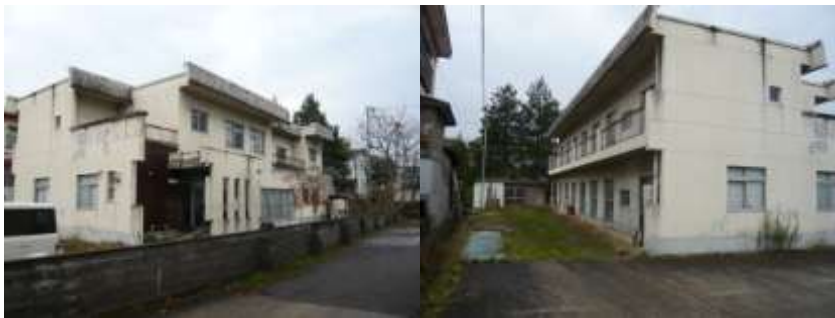
【指摘事項】

（早急な処分の実行の必要性について）

平成 24 年度に処分予定の物件である。長期間未使用の状況であり、利活用の方法をもっと早く決めるべきであった。入居者がいないと言えども県には管理する責任があり、管理するためにはコストも必要である。さらに、現場を見る限り十分な管理を行っていたとは言えず、不測の事故等が発生する恐れもあった。早急な処分の実行が必要であるが、処分が決定するまでの期間は、定期的な除草、雪下し、崩落物の撤去・解体など基本的な環境維持作業を行う必要がある。

（8）湯城寮（1 棟）

公舎管理者	出納局長（人事課長）
所在地	湯沢市愛宕町
建築年	昭和 55 年
構造・間取り	RC 構造 2 階建
公舎料（月）	用途廃止されており、公舎として使用されていない。

現況	 当公舎は、湯沢愛宕公舎の前の小道を抜けて先の奥まった場所に位置している。外観上は、著しく朽ちているという状況ではなく、また、管理状況も相応の状況。										
入居状況	過去 5 年間の入居率推移は以下のとおりである。 <table><tr><td>H19/3</td><td>H20/3</td><td>H21/3</td><td>H22/</td><td>H23/3</td></tr><tr><td>0. 0%</td><td>0. 0%</td><td>0. 0%</td><td>0. 0%</td><td>0. 0%</td></tr></table>	H19/3	H20/3	H21/3	H22/	H23/3	0. 0%	0. 0%	0. 0%	0. 0%	0. 0%
H19/3	H20/3	H21/3	H22/	H23/3							
0. 0%	0. 0%	0. 0%	0. 0%	0. 0%							
利活用等の方針	平成 11 年度に廃止済である。現在具体的な処分計画はない状況。										

【指摘事項】

（早急な処分の必要性について）

長期間未利用の物件である。管理責任は県にあり、管理のためにもコストが発生する。未利用財産と認識し、県有財産利活用推進会議における検討対象にすべきである。県において他に転用見込がない場合は、早期に処分すべきである。未利用の状況のままだと、近隣住人の苦情及びトラブルの元になる可能性もあるので売却・解体について早期に意思決定すべきである。

（９）湯沢愛宕公舎（単身公舎、世帯公舎）（２棟）

公舎管理者	出納局長（雄勝地域振興局長）
所在地	湯沢市愛宕町
建築年	（単身公舎）平成 8 年 （世帯公舎）平成 10 年
構造・間取り	RC 構造 3 階建・1K（単身公舎）、3LDK（世帯公舎）
公舎料（月）	（単身公舎）6,990 円 （世帯公舎）20,064 円

現況	(単身公舎) (世帯公舎)  当公舎は、国道 13 号線沿線に位置し、また、世帯公舎は広い駐車のための敷地を有している。なお、当該区域には、北側から湯沢愛宕世帯公舎、愛宕町共済（公舎管理者：警察本部長）、湯沢愛宕単身公舎、湯城寮の 4 棟が連なっている。当該 2 棟については、比較的新しく外観上の問題はなく、また、管理状況も問題はなかった。																				
入居状況	過去 5 年間の入居率推移は以下のとおりである。 (単身公舎) <table><tr><td>H19/3</td><td>H20/3</td><td>H21/3</td><td>H22/3</td><td>H23/3</td></tr><tr><td>86. 1%</td><td>77. 8%</td><td>77. 8%</td><td>72. 2%</td><td>66. 7%</td></tr></table> (世帯公舎) <table><tr><td>H19/3</td><td>H20/3</td><td>H21/3</td><td>H22/3</td><td>H23/3</td></tr><tr><td>100. 0%</td><td>87. 5%</td><td>85. 0%</td><td>83. 3%</td><td>66. 7%</td></tr></table> 単身公舎、世帯公舎とも入居率が低下傾向にある。なお、警察本部長が公舎管理者である愛宕町共済の平成 23 年 3 月の入居率は 100%である。	H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3	86. 1%	77. 8%	77. 8%	72. 2%	66. 7%	H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3	100. 0%	87. 5%	85. 0%	83. 3%	66. 7%
H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3																	
86. 1%	77. 8%	77. 8%	72. 2%	66. 7%																	
H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3																	
100. 0%	87. 5%	85. 0%	83. 3%	66. 7%																	
利活用等の方針	今後も同様に入居者が見込まれるので継続して保有していく。																				

【指摘事項】

（入居率低下の分析の必要性和今後の対応について）

高陽青柳公舎（1 号、2 号）でも記載したとおり、低利用でも入居者が見込まれるから存続するという考え方は有効活用の観点から問題がある。入居率低下の原因を適切に把握し、入居率向上のための対応をとるべきである。この公舎も入居率が減少の傾向にあるが、これが需要の減であり今後も需要の回復が見込めないのであれば、統廃合も視野に入れた検討が必要である。

(10) 教育庁 61 (1 棟)

公舎管理者	教育長										
所在地	秋田市仁井田緑町										
建築年	昭和 62 年										
構造・間取り	RC 構造 4 階建・3K										
公舎料（月）	11,426 円										
現況	 当公舎は、国道 13 号線から少し入ったところに立地しており、すぐ裏手には秋田南高等学校がある。秋田県庁からは車で 10 分程度の場所であるが、それ以外の交通手段による利便性はあまりよくない。外観上の問題はなく、また、管理状況も特段問題はなかった。										
入居状況	過去 5 年間の入居率推移は以下のとおりである。 <table><tr><td>H19/3</td><td>H20/3</td><td>H21/3</td><td>H22/3</td><td>H23/3</td></tr><tr><td>87.5%</td><td>68.7%</td><td>56.2%</td><td>56.2%</td><td>62.5%</td></tr></table> 秋田県庁から、やや離れておりそれが入居率の低迷につながっていると考えられる。また、すぐ近くに秋田南高等学校があるが、当該高等学校の教員は、当該公舎に 1 名しか入居していない（視察日現在）。	H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3	87.5%	68.7%	56.2%	56.2%	62.5%
H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3							
87.5%	68.7%	56.2%	56.2%	62.5%							
利活用等の方針	今後も同様に入居者が見込まれるので継続して保有していく。										

【指摘事項】

(入居率低下の分析の必要性和今後の対応について)

現状の入居率は低いと言わざるを得ない。低利用でも入居者が見込まれるから存続するという考え方は有効活用の観点から問題があることは既に述べたとおりである。近くにある秋田南高等学校の教職員は 1 名しか入居しておらず、同校の教職員のうち 12 名が民間のアパート・マンションに居住している (平成 24 年 1 月末現在)。低家賃にも関わらず民間アパート・マンションに入居し

ている理由を適切に把握し、入居率向上のための対応をとるべきである。

(1 1) 宮崎待機 (1 棟)

公舎管理者	警察本部長 (大仙警察署長)													
所在地	美郷町野中													
建築年	昭和 47 年 (平成 17 年修繕実施)													
構造・間取り	RC 構造 2 階建・2DK													
公舎料 (月)	6,850 円													
現況	  当公舎は、県道 12 号花巻大曲線から少し入ったところに立地しており、周辺に農地等であり静かな環境である。平成 17 年度に約 60 百万円の費用をかけて大規模修繕が行われており、室内は非常にきれいな状態である。なお、管理状況については特段問題なかった。													
入居状況	過去 5 年間の入居率推移は以下のとおりである。 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>H19/3</th><th>H20/3</th><th>H21/3</th><th>H22/3</th><th>H23/3</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>33.3%</td><td>83.3%</td><td>91.7%</td><td>75.0%</td><td>33.3%</td></tr> </tbody> </table> 平成 22 年 3 月までは、美郷交番に交通機動隊が配置されていたが、組織編成により現在はなくなったため、入居率が大幅に低下している。なお、平成 19 年 3 月時点で入居率 33.3%となっているが、当時、交通機動隊は存在していたものの、通勤に便利な大仙市内の宿舎に転居するものが多かったため、低い率となっている。				H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3	33.3%	83.3%	91.7%	75.0%	33.3%
H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3										
33.3%	83.3%	91.7%	75.0%	33.3%										
利活用等の方針	服務規程により勤務地に居住しなければならない関係上、今後も継続して保有していく。													

【指摘事項】

(適切な設備投資について)

交通機動隊があった場合でも最大入居率は 9 割程度である。そもそも必要な

戸数を超えるものであったのではないかと。公舎建設時には適切な需要予測によりこれを行う必要がある。

警察の待機宿舎であり必要な建物であることを理解したとしても 33%の入居率は低すぎると言わざるをえず、必要だからといって低入居率のままでよいとすることにも問題がある。特に平成 17 年度に大規模修繕が行われているのであれば、この投資＝県民の税金が無駄に使われているということになるのではないかと。警察の業務上、この場所に必ず必要な公舎であるというのであれば、この公舎に知事部局、教育庁等警察職員以外の職員の入居も認め、他の空いた公舎を他の用途に利用又は処分する等の対応を行うべきである。

(12) 三千刈共済 (1 棟)

公舎管理者	警察本部長（能代警察署長）
所在地	能代市二ツ井町
建築年	昭和 61 年
構造・間取り	RC 構造 2 階建・3DK
公舎料（月）	8,549 円
現況	当公舎は、二ツ井駅から車で 5 分程度の場所に立地している。能代警察署において交通機動隊がなくなって以降、入居者はいない状況。外観については、元々は白色の外壁であったが、現状は黒ずんでいる。室内は比較的きれいな状態である。

入居状況	過 5 年間の入居率推移は以下のとおりである。				
	H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3
	100.0%	100.0%	25.0%	0.0%	0.0%
	平成 22 年 3 月までは、能代警察署に交通機動隊があったが、組織編成により現在はなくなったため、直近 2 年程度は入居者が 0 の状況。				
利活用等の方針	今後の入居見込がないので、売却・解体に向けた検討を行う。				

【指摘事項】

（早期処分の必要性について）

今後の使用見込や他に転用見込がない場合は、早期に処分すべきである。入居者がいない状況のままであれば、近隣住人の苦情及びトラブルの元になる可能性もある。特にこの公舎のように立地条件が良く、建物の状態もよい物件であれば売却に向けて早期に意思決定すべきである。

（ 1 3 ） 下野家後待機（1 棟）

公舎管理者	警察本部長（能代警察署長）
所在地	能代市二ツ井町
建築年	昭和 47 年
構造・間取り	RC 構造 2 階建・2DK
公舎料（月）	5,290 円
現況	

	 当公舎は、二ツ井駅から車で5分程度の場所に立地している。外観上は特に問題はないが、使用されていない部屋については掃除がなされてなく、ほこりなどが溜まっていた。										
入居状況	過去5年間の入居率推移は以下のとおりである。 <table><tr><td>H19/3</td><td>H20/3</td><td>H21/3</td><td>H22/3</td><td>H23/3</td></tr><tr><td>75.0%</td><td>66.0%</td><td>66.0%</td><td>66.0%</td><td>41.7%</td></tr></table> 警察の公舎としては入居率が低位である。また、交通機動隊がなくなった影響もあって平成23年3月は入居率が50%を下回った。	H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3	75.0%	66.0%	66.0%	66.0%	41.7%
H19/3	H20/3	H21/3	H22/3	H23/3							
75.0%	66.0%	66.0%	66.0%	41.7%							
利活用等の方針	今後、入居率が伸びる見込みはない。しかし、服務規程により勤務地に居住しなければならない関係上、今後も継続して保有していく。										

【指摘事項】

(適切な設備投資について)

交通機動隊があった場合でも最大入居率は75%程度であった。指摘内容は宮崎待機と同様である。

6. 重要物品

(1) 重要物品の概要

平成22年度末において「備品」全体と「重要物品」を比較してみることにする。(表3-6-1)で明らかのように、件数の割合で見れば「備品」の件数は198,903件で、うち「重要物品」は2,860件と全体の約1.4%に過ぎない。しかし、合計金額で比較した場合、備品全体の金額66,533,572千円のうち、件数では約1.4%に過ぎなかった重要物品の金額が39,303,336千円と約6割を占めているという事実が浮かび上がってくる。このことは、県の「物品」に対する支出金額の半数以上が「重要物品」の取得に振り向けられていることを示している。このことから、「重要物品」について有効活用の調査を行うことは、そのまま、県の「物品」全体の有効活用についても意義のある調査にもなると

ということがわかる。

(表 3-6-1) 備品と重要物品の比較

(単位：件、千円)

	備品		うち重要物品		重要物品割合	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
H21 年度	203,917	68,638,009	2,929	39,810,734	1.43%	58.00%
H22 年度	198,903	66,533,572	2,860	39,303,336	1.43%	59.07%

(2) 検討の視点

重要物品が有効活用されているかについては、特に「管理状況」と「利用度」の2つの視点から検討することにした。

「管理状況」の視点とは、重要物品の存在の有無、用途、利用頻度、取得時期等の情報を、適時適切に把握しているかどうかを検討することである。重要物品を有効活用するためには、重要物品に関する情報を把握していることが必要である。

また、「利用度」の視点とは、重要物品の実際の利用頻度について検討を行うことである。折角購入しても、利用度が低ければ有効活用されていないということになる。この視点については、単に利用回数のみならず、そのような利用度になっている背景や、それを取得した事情などについても留意した。

「管理状況」については、重要物品を所管する課所に管理方法についてのアンケートを実施した。また、「利用度」については、重要物品の管理リストを利用して算定した増減額を検討し、増減額の大きかったものについて各課所へ確認を行うとともに、重要物品を多数所管する5施設に赴いて、現地視察を実施した。なお、現地視察を行った施設については「管理状況」についても担当者にヒアリングを実施している。

(3) アンケートの実施について

① 実施内容

アンケートは物品の管理状況について調査するため、重要物品を所管する課所に対して実施した。質問の意図は以下のとおりである。また、実施した質問の内容は(表 3-6-2)に記載のとおりである。

Q1 物品管理の基礎は、各課所の管理下にある物品の状況の把握である。そのため、照合確認(棚卸調査)の実施状況について質問した。

Q2 物品管理といっても、物品の種類や性質は多岐にわたり、その形態もさまざまであるため、場合によっては、それぞれに固有の管理ルールをも

つことが有効利用の基礎となり得る。そのため、特別な規程の有無について質問した。

- Q3 物品は、単に利用すればよいのではなく、維持管理するコスト（費用）と利用から得られるベネフィット（利益）を比較する必要がある。そのため、どの時点で利用を停止するかという判断は重要であり、これをどのように認識しているのか、また、このような判断に意識を向けているかを確認するために、利用停止基準について質問した。
- Q4 ある課所で物品の利用を停止した場合でも、他の課所では利用価値が残っている場合がある。これらを所管換して利用を継続することも有効活用の一環と考えられるため、未利用の物品が発生した場合の対応について質問した。
- Q5 有効活用の前提として、取得時に漫然と物品の購入が行われているといった対応になっていないか。また、Q4 で示した所管換えの意識が調達側でも存在しているかを確認するため、質問をした。

（表 3-6-2）アンケートの質問内容

Q1．重要物品の照合確認について

- ① 重要物品について定期的に照合確認（実地棚卸）は実施していますか。
- ② 実施している場合、どれくらいの頻度で行っていますか。
- ③ 実施した結果、物品管理台帳と差異があった場合、どのような対応をしていますか。

Q2．重要物品の管理規程等について

- ① 貴所属所掌の重要物品を管理するための特別な規程（条例、規則、要綱・要領等）又はマニュアル等は存在しますか。（財務規則は除きます。）
- ② ある場合は、規程名等をご記入下さい。

Q3．重要物品の利用停止の基準について

重要物品の利用を停止（処分）するときの基準についてお教えてください。（所有している財産について、車両と車両以外に分けてご回答ください。例えば、車両のみを所有している場合は、車両についてのみご回答ください。）

Q4．未利用物品が発生した時の対応について

使用しなくなった重要物品が発生した場合、貴所属でとられている対応を具体的にお教え下さい。(所有している財産について車両と車両以外に分けてご回答ください。例えば、車両のみを所有している場合は、車両についてのみご回答ください。)

Q5. 重要物品の調達方法について

必要な重要物品が発生した場合、貴所属でとられている対応を具体的にお教え下さい。(車両と車両以外に分けてご回答ください。)

② 実施結果と考察

ア. 回収状況

アンケートの実施時期、依頼先数および回答数は、(表 3-6-3) のとおりであった。回収率は 93.5%である。そのため、調査の網羅性については特に大きな問題はなく、調査結果は県全体の状況を反映していると考えることができる。

(表 3-6-3) アンケート実施時期、依頼先数と回答数

実施時期	平成 23 年 11 月
依頼件数	185
回答数	173
回収率	93.5%

イ. 質問ごとの回答と考察

Q1は、重要物品の現物と管理簿の照合確認の実施状況に関する質問である。秋田県財務規則および関連規程、マニュアル等には、物品の照合確認の実施に関する規定は存在していない。そのため、「照合確認を実施している」との回答は、自発的に行っていると捉えられ、「照合確認を実施していない」との回答があったとしても、規定に違反しているということではない。

(表 3-6-4) のとおり、回答 173 先中、93%に当たる 161 先が照合確認を「定期的実施している」との回答であった。また、照合確認を「実施していない」と回答した課所のうち「該当するごく少数の重要物品が、毎日利用しているシステム(またはバスなどの車両)のため、特に照合確認を実施する実務上の必要性が認められず、実施していない」という

課所が7先であった。

これらの回答から、照合確認は制度化されていないものの、ほとんどの課所で実施されていることがうかがえる。これは、物品の現物管理が管理簿により適切に実施されていることを示していると考えられる。

Q2は、管理のための特別な規程の有無についての質問であるが、「ある」という回答が17先あった。「ある」場合に記載された規程名を確認するに、「感染症患者搬送車取扱要綱」（平鹿地域振興局福祉環境部）など、各課所の所有する重要物品を十分に活用するための規程等であることがうかがわれた。

（表 3-6-4）アンケート結果 Q1、Q2

問	内容	回答	
Q1	照合確認	実施している	161
		実施していない	12
Q2	管理のための 特別な規程の有無	ある	17
		ない	156

Q3は、利用停止基準についての質問であるが、ほとんどが「老朽化により使用に耐えなくなったとき」や「使用不能」「修繕費が修理後の財産価値を上回るとき」といった回答であった。ただし、一部の車両については、「14年経過かつ走行距離20万km以上」（ゆり養護学校ほか）といった明確な数値基準があった。この回答からわかることは、「老朽化」「陳腐化」など、利用停止基準は担当者の判断によるところが多いということである。ここで、一般に行政サービスは、企業と違うため、費用対効果を数値化するという概念がない。そのため、利用停止の判断は全般的に遅くなる傾向のようである。すると、「維持管理費用」が「利用によって生み出される効果」を上回ってしまう事象が生じることが懸念される。例えば、ほとんど使用しなくなった機械装置がそのままにされ、法定点検に係る費用など義務的に支出しなければならない経費が毎年支出されるケースなどである。この場合は、メンテナンス費用だけでなく、その装置が設置してあるスペースが他の用途に利用できないことも機会費用というコストにもなりうることに留意されたい。

Q4は、未利用物品の発生時の対応であるが、物品が各課所での役割を終えたとしてもさらなる活用を場を検討するような対応が採られ

ているかどうかを確認するための質問である。すると、回答中、「財産活用課へ所管換」「必要とする公所へ所管換」「利用希望の確認」等、次の利用先を模索するような回答が93先と5割を超えていた。庁内には、情報活用支援システムが整備され、全ての職員がアクセスできる掲示板には、不要になった物品の情報が寄せられるようになっており、アンケートの回答からは、このような情報が有効に活用されていることがうかがえる。ただし、このシステムでは不要になった時点での情報を取することは容易であるが、過去に寄せられた不用品情報を検索することは容易ではなく、有効活用のためにはもう一段の工夫が望まれる。なお、アンケートの回答が寄せられた課所には専門性が高く、他の場所では再利用できない物品を扱っている課所も含まれており、こうした課所の物品はそもそも「所管換」による利用が難しいことから回答がないことが予想された。それでも次の利用先を模索するような回答が5割を超えたということは、県職員が重要物品を再利用し、有効活用しようとする意識が高いことを示しているといえる。

Q5は、調達に関する質問であるが、その調達方法について、漫然と物品の購入が行われていたことがうかがわれるような回答はなかった。また、必要な物品について所管換により対応ができるかどうかを検討するといった、有効活用に前向きな回答は49先あり、中には「これまで要望していたジープ車は、本課経由で情報収集した結果、他公所から譲受した」（北部家畜保健衛生所）といった実績の報告もあった。

今回のアンケートは、質問をシンプルにすることを心掛けた結果、質問の趣旨がわかりにくく、回答の内容にばらつきがあったことは確かであるが、アンケートの回答を見る限り、所管換による再利用を積極的に実施することによる有効利用の意識は庁内全体に広まっているとの印象を受けている。

（４）重要物品増減の分析について

① 増減分析の意義

平成22年度重要物品内訳表を利用して、重要物品の増減について分析を実施した。重要物品の動きを、金額や数量などの数値を用いて分析すると、重要物品を多数管理する課所が明らかになるだけでなく、以下のようなことが検出できる可能性がある。

ア. ある年度に、物品の金額が急激に増加して、その後すぐに急激に減少した場合には、結果的に有効に活用できない物品を購入し、処分してしまったという意思決定の誤りが検出される可能性がある。

イ. 多額の重要物品の減少があった場合には、利用価値が残ったままの処分や、売却価値が残っているにもかかわらず、安易に廃棄されているケースが見つかる可能性がある。

ウ. 同じ中分類の備品の取得において、従前と比べて、取得価額の単価が高い（算定式：増加金額÷増加件数）場合には、異常な理由による取得が見つかる可能性がある。

上記のような目的のために増減分析を実施した結果、（表 3-6-5）に記載した課所において、相対的に多額な増減が検出されたので、各課が提出した監査委員の監査資料からその内容について把握を行い、また、当該資料からは増減の理由が判らない場合には、その理由について質問を実施した。

（表 3-6-5）質問の対象とした部署

障害福祉課、健康推進課、運転免許センター、産業技術センター、畜産振興課

② 主な増減内容

平成 22 年度の主な増減の内容は（表 3-6-6）に記載したとおりである。

（表 3-6-6）

担当課	増減の状況	増減の内容
障害福祉課	情報処理・OA 機器類が 269 百万円増加するとともに、前期末までの残高と合わせた 291 百万円が減少している	県が設立した地方独立行政法人秋田県立療育機構が使用する財務会計システム等の取得による増 同システム等及び既存の生体情報モニタシステムの同法人への譲与による減
健康推進課	医療用装置機器類、自動車類が合わせて 91 百万円の増加。同年度中に 219 百万	昭和 61 年～平成 14 年に取得した検査機器の棄却と一部代替品の購入

	円の減少	平成 7 年取得の結核検診車と胃部検診車の 2 台の棄却と胃部検診車 1 台の購入
環境管理課	情報処理・O A 機器が 112 百万円減少	平成 12 年取得の環境情報システムの棄却
水田総合利用課	農産機器類が 37 百万円減少	平成 12 年取得の貯蔵用器具の棄却
建設管理課	書籍類が 60 百万円減少	平成 2 年と平成 12 年に取得した土木工事の積算システム等の処分
運転免許センター	旧運転管理課の事務用機器器具類及び試験実験・分析・検査機器類が合わせて 89 百万円減少	平成 13 年に運転管理課と運転免許課を統合して運転免許センターを新設した際に所管換を行ったが、既に廃止された所属のデータが重複して残っていたため、平成 22 年度に削除したもの
	旧運転免許課の自動車類が 42 百万円減少	
産業技術センター	試験・実験・分析・検査機器類、工作機械装置を中心に 149 百万円の増加	平面研削盤等の購入
花き種苗センター	冷暖房機械器具類及び農産機器類が合わせて 48 百万円の減少	平成 22 年の建物の改修時に、平成 9 年取得の氷蔵庫と育苗用機器を建物従物として公有財産へ変更編入替したことによる減少
図書館	書籍類が 2 件で 29 百万円の増加	マイクロフィルムの購入
米内沢高校	情報処理・O A 機器類および試験実験分析検査機器類が 22 百万円減少	平成 10 年取得の電子計算組織の廃棄
鷹巣農林高校	試験実験分析検査機器類および農産機器類が合わせて 21 百万円減少し、残高ゼロに	昭和 63 年～平成 6 年取得の自動灌水装置等の棄却
湯沢商工高校	事務用機械器具類が 15 百万円減少し、残高ゼロに	平成 6 年取得の図表・図化機の棄却

【指摘事項】

(重要物品のデータ管理について)

警察本部運転管理課と警察本部運転免許課を統合して運転免許センターを新設した際に、同センターに移管されたシステム上の備品データについて、移管元であったこれら2課のデータが抹消されずそのまま残され、その後およそ10年間放置されていたことはデータ管理上問題がある。このケースは、組織統合に伴い廃止された組織に、重要物品の記録だけが残存し、新設された部門と合わせて、同じ重要物品が二重に計上され続けていたという事例である。先のアンケートにおいて、物品現物と備品リストが定期的に照合確認されていることであったが、このケースのように、システム上に既に廃止された組織が残存し、そこに重要物品が登録されていたとしたら、現在の管理手法では、誰もチェックを行うことがないのである。このことは、「県全体」の重要物品管理において、あるべき手続が不足していることを示しており、個別の課所単位の管理だけでなく、県全体としての重要物品管理を行う部門横断的な手続の策定が必要である。

具体的には、課所における重要物品の登録を管理する手続を明確化することや、重要物品のリストと各所の現物照合の報告を全庁的に取りまとめるような手続を策定すること、システム上の課所登録のメンテナンスをしかるべき部門が担当すること等が必要と考えられる。

管理を行うために作成されているリストに、存在しない物品が計上されていることは、物品がないにも関わらず物品が存在しているということになり、県有財産の有効利用の基礎を揺るがしかねない問題にも発展しかねないことを認識されたい。

(5) 現場視察

「管理状況」及び「利用度」の調査においては、上述したような書類をもとにした質問や調査だけでは、詳細な管理方法や正確な利用度及びその背景などの情報が収集できない。そのため、実際に現地に赴いて重要物品の現物を確認・観察し、担当者に話を伺うことが調査に有用と判断し、以下のように現場視察を実施した。

現地視察実施日	平成 23 年 12 月 12 日、13 日
視察場所（県の担当部署）	
秋田ふるさと村（観光課）	秋田県立近代美術館（生涯学習課）
	
秋田県総合保健事業団（健康推進課）	秋田県立図書館※
	
産業技術センター	
	

※ 秋田県立図書館に対する指摘事項、意見は検出されていないため、下記では記載を省略している。

① 秋田ふるさと村（観光課）

ア．施設の概要

秋田ふるさと村は、横手市に位置し、秋田の美術、工芸、味覚など秋田にこだわった文化を保存・継承し、新たな文化の創造に資する「郷土文化の拠点」、秋田の優れた観光の情報や物産の提供を狙いとした「新たな観光の拠点」として建設され、平成6年に開館した施設である。施設の運営は指定管理者である「(株) 秋田ふるさと村」が行っている。

イ. 現地視察の方法

物品管理上のリストである「備品原簿一覧表」上で、秋田ふるさと村で利用されている重要物品の件数は 20 件であった。そのため、その全てについて現物確認と、利用状況のヒアリングを実施した。

ウ. 発見事項

- ・ かまくらシアター（プラネタリウム）に設置してある 70mm 全天周映写装置と昇降装置（平成 6 年度に設置、取得価額 77 百万円）は、コンテンツの人気のないことから平成 12 年より使用していない。また、この設備を利用して上映するオリジナルの映像ソフトも、機器と同様に使用していない。
- ・ かまくらシアターに設置してあるフルカラーレーザースキャン（取得価額 48 百万円）は、平成 16 年ごろ不具合が生じたが、外国製であり日本に技術者がいないことから修理費用が高額となるため修理できず使用していない（実稼働 3 年）。



フルカラーレーザースキャン
(平成 13 年度取得)

- ・ ふるさと広場及び工芸展示館にある映像機器（ビデオプロジェクター 4 台、67 インチスクリーン 3 台、AV マトリックススイッチャー 取

得価額合計 19 百万円) が約 8 年前に故障したが、その際にメーカーに確認したところ修理が出来ないとのことで使用していない。同時にこの工芸展示館にある映像機器を利用して上映する映像ソフトも使用していない。

- ・ ドーム劇場にある映画映写機（取得価額 38 百万円）は、旧式で利用できるソフトが限られていることからドーム劇場で映画を上映する事業者等がない。また、(株)秋田ふるさと村自体も近隣に映画館があり集客が見込めないことから映画を上映しておらず平成 21 年 1 月以来、稼働実績がない。



映画映写機（平成 8 年取得）

- ・ 工芸展示館に設置していた AVM システム（21 インチモニター 11 台、スピーカー 10 台等 取得価額 17 百万円）は、平成 19 年頃からモニターに不具合が出始め、平成 21 年頃にはすべてのモニターが映らなくなった。メーカーに確認したところ修理が出来ないとのことで使用していない。また、この設備を利用して上映するオリジナルの映像ソフトも、機器と同様に使用していない。
- ・ 屋外のわんぱく広場に設置した木製すべり台付タワーなどの遊具は、老朽化により過年度に撤去したが、台帳（備品原簿一覧表）上には記載したままである。
- ・ 備品原簿一覧表は、設備の購入要求ごとに 1 件の登録とされているため、種類の異なる複数の機器が 1 件の項目として記載されている。
（例 かまくらシアターの投影装置として、インフィニウム α 型、

70mm 全天周映写装置、昇降装置等が、あわせて 1 件として記載してある。)

【指摘事項】

(a) 不使用又は故障した重要物品について

「かまくらシアター」、「ふるさと広場」及び「工芸展示館」に設置してある映像機器は、コンテンツの人气がなく採算が合わない、外国製のため修理費用が高額である、レーザーディスクという旧式の設備であるなどの理由で、不使用又は故障のままという状態がここ数年続いている。この状態は、当該県有財産は不要と判断していたものの、その後処分等の処理を行っていなかったものである。ここで、(表 3-6-7) に記載した平成 10 年度以降のふるさと村の入場者数の推移を確認すると、これらの映像機器が故障した後の入場者が急激に落ちているわけではなく、これらの設備の故障が入場者数の減少の原因となっているとは考えにくい。故障により修繕できないものは処分し、故障又は故障していなくても不要と判断したものは売却や所管換をして有効利用ができたはずである。なお、映像機器に付随する映像ソフトの中には、郷土資料として貴重な映像が含まれると聞く。映像ソフトについては他の施設において積極的な活用を行うべきであろう。物品は時間が経過するに従って価値が低下する。早急に、上記物品を処分するという方法も含めこれら重要物品を最も有効に活用できる方法を選択すべきである。

(表 3-6-7) 秋田ふるさと村の入場者の推移

年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
入村者数 (千人)	247	653	672	682	748	733	729
対 前 年 比 (%)	86.2	264.1	102.9	101.4	109.7	97.9	99.5
年度	H17	H18	H19	H20	H21	H22	
入村者数 (千人)	752	706	729	720	696	692	
対 前 年 比 (%)	103.2	93.8	103.3	98.8	96.7	99.4	

※平成 10 年度から平成 11 年度に入場者数が大幅に増加している。入村料の無料化及び大規模な施設のリニューアル(ワンダーキャッスルにトリックアートを導入等)を実施したためと分析されている。

処分等の遅延理由については、県財政が厳しいなか、演出効果の向

上等を目的として付加価値的に設置したものは修繕を後回しにしたり、指定管理者の運営に任せるという姿勢に起因するものと思われる。もし、現在の制度の運用に、こうしたデメリットが潜んでるのであれば、県有財産のさらなる有効利用のために知恵を絞った運用を実施することが望まれる。

(b) 重要物品の管理区分について

備品の適切な管理のために、システム上、備品は購入要求ごとではなく、管理単位ごとに1件の登録とすべきである。これにより、現在のように利用中の物品と利用していない物品が一つの項目の中に混在する状況がなくなり、実際の管理の区分と原簿の区分が一致するため、有効利用に資すると考えられる。現状でもシステム上、各課所で購入外登録という機能を利用して修正することが可能とのことであり、早急に対応すべきである。

② 秋田県立近代美術館

ア. 施設の概要

秋田県立近代美術館（以下この項で「近代美術館」という。）は、平成6年に横手市の「秋田ふるさと村」内に開館した。当施設は、秋田県にゆかりのある優れた美術作品の収集、保管及び展示を行うとともに、特別展を開催している。美術作品には、取得価額3百万円以上のものが多数あるため、近代美術館は重要物品を多数所有する施設である。

イ. 現地視察の方法

近代美術館が管理している重要物品は、501件と多数である。そのため、そのうち監査資料の重要物品調の各ページの最初に記載してある22件について、現物確認を実施した。また、美術品の全体的な利用状況について、ヒアリングを実施した。



(洋画の所蔵庫の様子)

ウ．発見事項

- ・ 現物確認の結果、問題は検出されなかった。抽出した重要物品の中には、貸出中の美術品もあったが、それぞれ契約書を閲覧することで所在を確認した。
- ・ 美術品個々の状態についても、写真付きの管理簿を使用して管理していた。
- ・ ヒアリングの結果、他県の施設等で指摘のある「購入した美術品で一度も展示されていないもの」はないとのことであった。
- ・ 来館者が直接手を触れることが可能な作品を配置するなど、展示方法にも工夫がみられた。



(野口裕史 「天空伝説『風韻』」
(平成 22 年度取得 480 万円))

- ・ 図書資料である美術関連図書（重要物品には該当しない）を一般来館者にも閲覧可能としているが、利用者は1日1人程度と利用度が低い。

【意見】

（美術品等の有効活用について）

所蔵する美術品の点数は、現在約2,000点との説明であった。美術館はこれらを、館内外の彫刻展示、年4回のコレクション展、年2回の企画展で年間約300点を展示する他、学校等を会場とした出前美術館や県立図書館特別展示室のネットワーク事業等の館外事業でさらに年間約100点の所蔵品を公開しているが、全所蔵品がひととおり展示されるには、単純計算で5年程を要することになる。また、現在保有している美術品は、原則として処分を行うものではないことから所蔵品は増加する方向である。これは、県民の目に触れない美術品の点数が増加するということである。

美術品を保存し後世に伝えるという美術館の使命から、展示が唯一の美術品という県有財産の有効活用ではないとの考えもあるのであろうが、展示されることが県有財産である美術品の有効活用であるとの前提に立ち、更なる積極的な貸出等による展示の機会を拡大することも検討すべきである。

なお、重要物品には該当しないが美術関連図書について、美術館では来館者の利用しやすい5階ハイビジョンギャラリー及び中央ホール、7階キッズルーム等にライブラリーコーナーや書棚を設け、自由に美術関連図書に触れられるよう対策を講じているところである。しかし、これらとは別に設けられている図書資料室については、せっかく閲覧可能とした美術関連図書の利用度が低いことを指摘せざるを得ない。本来学芸員が利用することを目的にするものということではあるが、閲覧可能な美術関連図書があること、調査研究に使用するのであればそれらの利用が可能であることをよりいっそう周知すべきであろう。来館者の目に触れるような積極的な展示を行う等利用の促進に向けた方策を講ずるべきである。

③ 検診車（健康推進課）

ア．施設の概要

県は、県民が安価で容易に各種検診を受けられる環境を整備すること

を目的として検診車を 35 台所有し、それらのうち 34 台を財団法人秋田県総合保健事業団に、1 台を秋田県厚生農業組合連合会に貸し付けて稼働させている。

今回は、財団法人秋田県総合保健事業団に貸し付けている検診車のうち、視察当日に同事業団の駐車場にあった 2 台（さわやか 1 号とさくら 1 号）を視察するとともに、担当者へのヒアリングを実施した。

イ．現地視察の方法

視察は 2 台について現物確認と、利用状況のヒアリングを実施した。



検診車 「さくら 1 号」内部
(平成 15 年度取得 57 百万円)

ウ．発見事項

現物確認の結果、特に異常な点は検出されなかった。平成 22 年度の検診車の稼働日数は、年 68～214 日（平均 148 日）である。検診の種類、検診車の形状や、雪の多い冬季は稼働日数が減少することを踏まえれば、稼働日数が低いとまでは言えないであろう。

【意見】

(県有財産有効活用策の波及について)

検診車は特殊な車両である。ある程度使用年数が経過すると、日本国内では種々の法令、規制があるためメンテナンス等の費用がかさみ買い換えを行うことが合理的な場合がある。しかし、機能として使用可能である車両であれば、規制がゆるやかな国外で使用するニーズがある場合もある。そのような場合は、無償であっても国外に譲渡したほうが財産の有効活用の観点から有意義である。県は、平成 17 年に 10 年から 20 年近く使用した廃車予定の検診車 3 台を、矢島モンゴル親善協会を通じ

て、モンゴルの国営ウランバートル鉄道病院に寄贈したという実績がある。このように、秋田県と諸外国との関係を良好にする手立ての一つとなるのであれば、有効活用の手段であることは間違いなく、他の県有財産についても有効活用の方法として一つのヒントを与えるものである。有効な活用方法として他にも利用することを期待したい。

④ 産業技術センター

ア. 施設の概要

産業技術センター（以下この項で「センター」という。）は、秋田県産業の活性化と持続的な発展を目指し、研究業務のほか、技術相談、共同研究、受託研究、人材育成、設備利用などを通じ、県内企業のための様々な活動を行っている機関である。

イ. 現地視察の方法

センターが管理している重要物品は、平成 22 年度末現在 322 件であるため、そのうち 25 件を無作為に抽出し、現物確認（25 中 1 件は当年度に処分されたため、設備・機器処分理由書を閲覧するに留めた。実際の現物確認は 24 件である。）と、利用状況のヒアリングを実施した。



高精度 3 次元プロッターシステム
（平成 21 年度取得 24 百万円）

ウ. 発見事項

24 件の現物確認の結果、問題は検出されなかった。管理リストには稼働状況（年に何日利用したか）を記載したり、各物品に供用開始月をシールにして貼り付けるなど、管理上の工夫がみられた。センター内で、

「研磨盤」や「露光装置」等を調整のうえ、積極的に別の用途に転用し有効活用しようとしていることがうかがえた。

【意見】

(センターにある機器の有効活用について)

センターは、県内企業を支援するために、企業の研究開発にかかる測定機器を所有している。これらの測定機器の中には使用頻度の高いものもあるが、全体としてみれば使用頻度は低い。

使用頻度の低い機器について、基本的な測定を行うものは、企業の要請に応えるために整備をしておく必要があるというのがセンターの考え方である。しかし、平均して月 1 回以上使用されていない機器が全体の 1/3 程度あり、うち半分は全く使用されていない状況となっている。

センターは研究開発用の機器の貸出を行っていることについて、機器のリストを作成しホームページに掲載しており、アクセス数は平均すると月 3,000 回程度あるとのことであり、県を始めとする関連機関のホームページにセンターのホームページへのリンクが貼られている。しかし、一部の関連機関のホームページにはセンターのホームページへのリンクが貼られていない等、センターの所在、機能の周知について改善の余地がある。センターの利用を促す更なる努力が必要である。