

平成 29 年度

包括外部監査報告書

公有財産の管理に係る財務事務の執行について

栃木県包括外部監査人

鎌形 俊之

目次

I.	外部監査の概要	5
1.	外部監査の種類	5
2.	選定した特定の事件	5
3.	事件を選定した理由	5
4.	監査の範囲	6
5.	実施した監査の方法	6
6.	補助者の選任.....	6
7.	外部監査の実施時期	6
8.	利害関係.....	7
II.	監査の対象.....	8
1.	栃木県の公有財産等の概要.....	8
2.	栃木県における公有財産管理の概要.....	13
3.	栃木県における取組	16
III.	未利用財産等	25
1.	元栃木女子高等学校校長公舎跡地	25
2.	宇都宮東高等学校.....	28
3.	宇都宮白楊高等学校 原野.....	30
4.	栃木農業高等学校 本校実習地・田.....	32
5.	元水産試験場.....	34
6.	芳賀庁舎駐車場跡地	36
7.	鬼怒川廃川敷地	40
8.	元松鶴住宅	43
9.	元鹿沼流通業務団地関連用地	45
10.	南那須庁舎 倉庫、第二別館	48
11.	佐野警察署 15号公舎敷地	51
12.	大田原警察署田町職員住宅.....	53

1 3.	鹿沼警察署坂田山待機宿舎	55
IV.	低利用の公有財産	57
1.	戸祭職員住宅	57
2.	下戸祭公舎（警備部長公舎、総務課長公舎）	60
3.	宝木職員住宅	62
4.	黒磯埼玉住宅	64
5.	小山横倉第二住宅	66
6.	宇都宮宝木住宅	68
7.	宇都宮若草住宅	71
8.	いちご研究所公舎	73
V.	利活用している公有財産	75
1.	東車庫	76
2.	グリーンスタジアム	79
3.	図書館	82
4.	ライフル射撃場	86
5.	いちご研究所	88
6.	国指定史跡小金井一里塚	90
7.	メガソーラー事業地	92
8.	生きがいの森	96
9.	益子国民休養地	98
1 0.	小山扶桑住宅	99
1 1.	栃木県民ゴルフ場	101
1 2.	県営風見発電所	103
1 3.	消防防災総合センター（防災館）	104
1 4.	元盲学校敷地	107
1 5.	栃木ヘリポート	108
1 6.	岡本台病院	110
VI.	使用許可・貸付	113

1.	公有財産の使用許可・貸付について.....	113
2.	使用料・貸付料の減免について.....	124
3.	収入未済・不納欠損について.....	138
VII.	廃道廃川敷.....	148
1.	一級河川逆川廃川敷.....	148
2.	県道佐野古河線廃道敷.....	150
3.	廃道廃川敷の貸付.....	152
4.	占有廃道廃川敷の管理.....	154
VIII.	取得及び処分.....	158
1.	生態系保全空間整備事業用地.....	158
2.	公共施設用地（本町）占有部分の処分について.....	161
3.	廃道廃川敷処分について.....	162
IX.	耐震・改修工事.....	164
1.	県有建築物の耐震化工事.....	164
2.	県有建築物の改修工事.....	167
X.	基金で保有する財産.....	170
1.	元宇都宮中央郵便局敷地.....	170
2.	本町合同ビル駐車場.....	174
3.	公館南駐車場.....	176
4.	産業支援拠点施設整備用地.....	178
XI.	システム概要.....	181
1.	公有財産管理システム.....	181
2.	県有施設最適化システム.....	184

(本報告書における記載内容の注意事項)

- 端数処理について

報告書の数値は、原則として単位未満の端数を切り捨てて表示しております。そのため、表中の総額と内訳の合計とが一致していない場合があります。公表されている統計資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用しております。そのため、端数処理が不明確な場合もあります。

I. 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 2 項に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件

(1) 外部監査対象

公有財産の管理に係る財務事務の執行について

(2) 外部監査対象期間

平成 28 年度（自平成 28 年 4 月 1 日 至平成 29 年 3 月 31 日）

ただし、必要に応じて他の年度についても監査対象とした。

3. 事件を選定した理由

公有財産のうち特に土地及び建物については、行財政改革等による市町への業務の移管、人口減少及び少子高齢化の進行等による利用需要の変化に伴い、保有財産の総量最適化が課題になっている。現に使用目的を達成し未利用となっているもの、今後未利用となることが予想されるものがあり、その処分あるいは活用が懸案になっている。

また、高度成長期以降の行政需要の増大に伴い様々な施設の整備が進められてきたことから、今後これら建築物の維持管理・修繕・更新等の費用の増大が見込まれているが、これらに充当できる財源の確保は大変厳しい状況にある。

栃木県においては、厳しい行財政環境を踏まえ、資産全体を総合的に企画・管理・活用する、いわゆるファシリティマネジメントの考え方を取り入れ、平成 23 年 3 月に「栃木県県有財産の総合的な利活用に関する指針」（以下「指針」という。）を策定している。さらに、平成 28 年 3 月には、指針を見直し名称を改め「栃木県県有財産総合利活用推進計画」（以下「計画」という。）を策定している。

こうした状況下において、指針及び計画に基づくこれまでの県の取り組みを検討し、県の所有する土地及び建物が適切に管理され、有効かつ効率的に活用され、使用目的の変更等の状況変化に対応して、転用計画あるいは処分計画等が適時に作成されているか、これらの意思決定に必要な情報が適時収集され、適時適切な意思決定が行われる体制が整備されているか否かを検証することは有意義であると考えた。

さらに、行政需要の見込み等から将来にわたり利用が見込まれる建築物については、維持管理・修繕・更新等の計画と財政負担見込みは妥当であるか、また、土地及び建物の取得及び処分の手続が適正に行われているか等について検証することも有意義であると判断し、本テーマを選定した。

4. 監査の範囲

監査の対象とした部局

総合政策部
経営管理部
県民生活部
環境森林部
保健福祉部
産業労働観光部
農政部
県土整備部
企業局
教育委員会
警察本部

5. 実施した監査の方法

(1) 監査の要点

- ① 公有財産は、適切に管理されているか。公有財産管理システムは、適切に整備され有効に運用されているか。
- ② 公有財産は、効率的に利活用されているか。未利用財産等は、利用状況の変化に応じて適時に把握されているか。
- ③ 未利用財産等の現状の把握、管理状況、利活用方針の決定は適切であるか。利活用の方針に従い、利活用あるいは処分が推進されているか。
- ④ 公有財産の目的外使用、貸付は、法令、条例、及び規則等に則り適切に行われているか。貸付料が減免されている場合、その判断は適切であるか。
- ⑤ 施設の老朽化・陳腐化の状況が適時適切に把握されているか。老朽化した施設の修繕・更新計画は妥当であるか。
- ⑥ 公有財産の取得・処分に係る手続は、法令、条例、及び規則等に則り適切に行われているか。

(2) 実施した監査手続

- ① 関係法令、条例、規則等の根拠規定を確認し、関係書類・帳票類の閲覧、突合、関係者への質問等を実施した。
- ② 必要と認められる場合には、公有財産確認のため現地を視察した。
- ③ その他包括外部監査人が準拠性監査及び業務監査に必要と認めた監査手続を実施した。

6. 補助者の選任

組織的な監査を実施するため、補助者として、公認会計士 森 正人、同 佐藤 健二、同 小林 裕史、同 鈴木 公泉を選任した。

7. 外部監査の実施時期

平成 29 年 6 月 1 日より平成 29 年 12 月 19 日まで監査を実施し、平成 30 年 1 月 17 日に最終的な意見をまとめたものである。

8. 利害関係

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

II. 監査の対象

1. 栃木県の公有財産等の概要

(1) 公有財産について

地方自治法において、財産は、「公有財産」、「物品」、「債権」及び「基金」に分類される。(地方自治法第 237 条第 1 項)

このうち「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるものである。(基金に属するものを除く。)(地方自治法第 238 条第 1 項)

- ① 不動産
- ② 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- ③ 上記に掲げる不動産及び動産の従物
- ④ 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- ⑤ 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- ⑥ 株式、社債(特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。)、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- ⑦ 出資による権利
- ⑧ 財産の信託の受益権

(2) 公有財産の分類

公有財産は、行政財産と普通財産に分類される。(地方自治法第 238 条第 3, 4 項)

① 行政財産

公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産をいう。行政財産は、「公用財産」と、「公共用財産」に分けられる。

*公用財産とは、地方公共団体が事務や事業を執行するために直接利用することを目的とする財産である。(例：庁舎、消防施設など)

*公共用財産とは、住民の一般的共同利用を目的とする財産である。(例：道路、河川、学校、図書館、公民館、公営住宅、公園など)

行政財産は、行政目的達成のために利用されるものであり、原則として貸付、交換、売払い、譲与、信託、私権の設定等はできないが、その用途又は目的を妨げない限度において、貸付、又は私権を設定することができる。(地方自治法第 238 条の 4 第 1, 2 項)

② 普通財産

行政財産以外の一切の公有財産をいい、直接に行政目的に供されるものではなく、経済価値を発揮し収益目的に使用され、間接的に行政目的の達成に寄与する財産である。

普通財産は、貸付、交換、売払い、譲与、信託、私権の設定等を行うことができる。(地方自治法第 238 条の 5 第 1, 2 項) 主として経済的価値の発揮を目的としており、経済的価値を保全発揮することによって、間接的に県の行政に貢献させるた

め、管理処分されるべき性質のものとされている。

(3) 栃木県の公有財産の概要

栃木県の所有する公有財産の過去5年間の推移は以下のとおりである。

① 土地

区分		平成24年度 末現在高 m ²	平成25年度 末現在高 m ²	平成26年度 末現在高 m ²	平成27年度 末現在高 m ²	平成28年度 末現在高 m ²	
行政財産	公用財産	庁舎	337,010.11	344,964.64	345,262.48	346,963.44	358,664.63
		警察（消防）施設	401,371.44	401,700.78	403,279.30	439,638.70	420,894.70
		公舎（宿舎）	187,229.21	182,691.33	178,114.14	148,644.74	146,769.48
		農地	800,447.43	774,477.20	774,477.20	774,477.20	774,477.20
		山林	54,045,949.01	54,045,949.01	54,045,949.01	54,045,949.01	54,048,096.01
		その他の施設	1,839,274.32	1,931,297.88	1,941,753.06	(i) 1,710,679.17	1,710,679.17
		計	57,611,281.52	57,681,080.84	57,688,835.19	57,466,352.26	57,459,581.19
	公共用財産	学校	3,851,526.65	3,852,720.50	3,869,515.17	3,869,551.17	3,871,587.20
		公営住宅	541,236.59	544,245.44	544,228.00	544,228.00	544,228.00
		公園	4,620,659.28	4,620,396.48	4,620,396.48	4,620,396.48	4,610,632.84
		農地	997,640.77	997,640.77	1,000,029.77	1,000,029.77	1,000,029.77
		山林	2,379,947.48	2,379,947.48	2,379,947.48	2,379,947.48	2,379,947.48
		その他の施設	9,783,999.19	9,774,954.87	9,644,230.02	(ii) 10,564,584.54	10,460,992.57
		計	22,175,009.96	22,169,905.54	22,058,346.92	22,978,737.44	22,867,417.86
行政財産計		79,786,291.48	79,850,986.38	79,747,182.11	80,445,089.70	80,326,999.05	
普通財産	土地・建物	1,343,282.15	1,242,074.52	1,180,782.29	(i) 1,414,792.60	1,384,687.06	
	農地	-	-	-	-	-	
	山林	16,217.00	16,217.00	16,217.00	16,217.00	16,217.00	
	廃道廃川敷	658,381.72	656,204.84	(iii) 455,331.99	452,815.94	445,241.25	
	その他	435,580.89	390,476.12	385,945.83	(iv) 182,105.06	181,401.06	
普通財産計		2,453,461.76	2,304,972.48	2,038,277.11	2,065,930.60	2,027,546.37	
合計		82,239,753.24	82,155,958.86	81,785,459.22	82,511,020.30	82,354,545.42	

（増減の概要）

(i) 畜産酪農研究センター芳賀分場（面積 245,299 m²）廃止に伴う用途廃止により、同施設が行政財産から普通財産になったことが主たる増減理由である。

- (ii)平成 27 年度に新公有財産管理システムに移行するに当たりデータの精査を行い、農地整備課の 7 か所の農業振興事務所管内での誤データを補正し、増減補正差引計 920,359 m²を増補正したことが主たる増加理由である。
- (iii)鬼怒川廃川敷地（塩谷町 面積 198,412 m²）を、随意契約（公募型プロポーザル方式）で処分したことが主たる減少理由である。
- (iv)平成 27 年度に新公有財産管理システムに移行するに当たりデータの精査を行い、農地整備課の 7 か所の農業振興事務所管内での誤データを補正し、増減補正差引計 203,840 m²を減補正したことが主たる減少理由である。

② 建物

区 分		平成24年度 末現在高 m ²	平成25年度 末現在高 m ²	平成26年度 末現在高 m ²	平成27年度 末現在高 m ²	平成28年度 末現在高 m ²	
行政財産	公用財産	庁舎	243,279.17	246,262.67	239,017.47	241,227.34	241,183.60
		警察（消防）施設	122,371.23	122,959.95	125,163.27	133,379.77	136,053.74
		公舎（宿舎）	75,702.20	76,467.66	77,739.66	78,249.55	77,659.15
		その他の施設	96,184.62	93,262.23	93,479.40	82,124.69	85,622.00
		計	537,537.22	538,952.51	535,399.80	534,981.35	540,518.49
	公共用財産	学校	1,056,778.01	1,054,103.82	1,049,477.02	1,059,330.61	1,059,193.64
		公営住宅	505,287.29	506,425.09	508,103.62	508,103.62	506,820.98
		公園	48,206.99	48,772.83	48,772.83	48,772.83	50,073.28
		その他の施設	456,871.52	454,034.36	442,111.29	439,708.22	439,558.46
		計	2,067,143.81	2,063,336.10	2,048,464.76	2,055,915.28	2,055,646.36
行政財産計		2,604,681.03	2,602,288.61	2,583,864.56	2,590,896.63	2,596,164.85	
普通財産	土地・建物	103,742.88	79,894.58	59,029.87	64,788.91	47,274.49	
	その他	-	-	-	-	-	
普通財産計		103,742.88	79,894.58	59,029.87	64,788.91	47,274.49	
合 計		2,708,423.91	2,682,183.19	2,642,894.43	2,655,685.54	2,643,439.34	

(増減の概要)

- (i)過去 5 年間に於いて、行政財産に大きな増減はない。普通財産については、解体、市町への譲与により減少している。

(4) 栃木県土地開発基金について

基金とは、普通地方公共団体が、条例の定めるところにより、特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するために設けることができるものである。(地方自治法第241条第1項)

栃木県では、「栃木県土地開発基金条例」(昭和45年6月29日栃木県条例第30号)を制定し、栃木県土地開発基金を設置し、基金の額は11億円とした。用地課所管の基金枠については、平成2年度に活用枠を20億円とし、その後平成5年度から活用枠を25億円、平成6年12月に35億円、平成8年12月に50億円に増額している。

栃木県土地開発基金は、土地取得の予算措置には一定の時間を要するため、土地保有者から合意が得られた際に、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要のある土地を機動的に取得するために設けられたものである。所管課からの要請に基づいて、一般予算とは別に基金による土地の先行取得が可能となっている。

(5) 栃木県土地開発基金の概要

栃木県土地開発基金の過去5期間の推移は以下のとおりである。

(単位：円)

区 分		平成24年度末	平成25年度末	平成26年度末	平成27年度末	平成28年度末
土地	(面積)㎡	(34,223.38)	(37,726.66)	(52,162.51)	(45,569.32)	(38,645.24)
	金額	5,702,423,939	5,589,142,537	5,855,460,239	6,066,603,213	6,022,166,430
現金		21,031,702,360	21,144,983,762	20,878,666,060	20,667,523,086	20,711,959,869
基金総額		26,734,126,299	26,734,126,299	26,734,126,299	26,734,126,299	26,734,126,299

平成28年度末の栃木県土地開発基金の土地残高の概要は以下のとおりである。

所在地	部局課	取得年月	面積 (㎡)	金額 (円)	用途
宇都宮市中戸祭町	経営管理部職員総務課	H5年12月	1,205.40	174,783,000	公共用施設
宇都宮市錦一丁目	〃	H7年12月	238.66	4,439,070	錦職員駐車場用地
宇都宮市本町	経営管理部管財課	H8年1月～ H14年8月	766.38	673,500,000	公共用施設
宇都宮市昭和一丁目	〃	H8年8月～ H9年5月	1,587.42	234,839,832	〃
宇都宮市本町	〃	H9年3月	2,144.51	3,324,000,000	宇都宮中央郵便局敷地
真岡市荒町	〃	H28年6月	4,502.51	124,720,000	新芳賀庁舎用地
宇都宮市ゆいの杜一丁目	産業労働観光部工業振興課	H25年8月	7,267.26	377,897,520	産業支援拠点施設等整備用地
宇都宮市平松本町	県土整備部住宅課	S52年4月	1,794.00	46,889,183	平松本町県営住宅用地
鹿沼市花岡町	教育委員会事務局施設課	H22年3月～ H25年3	5,839.27	254,014,000	鹿沼商工高校用地
宇都宮市他23件	県土整備部用地課		13,299.83	807,083,825	事業用地
計			38,645.24	6,022,166,430	

2. 栃木県における公有財産管理の概要

(1) 公有財産管理等に係る条例等

栃木県において定められている公有財産管理等に係る、主な条例、規則、要領等と、その施行年月日、その趣旨等は、概略以下のとおりである。

条例・要領等名	施行日等	趣旨等
財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例	昭和39年3月30日 栃木県条例第7号	財産の交換、譲与、無償貸付等に関して定める。
栃木県行政財産使用料条例	昭和39年3月30日 栃木県条例第9号	地方自治法第238条の4第7項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、その使用者から徴収する使用料に関して定める。
栃木県公有財産事務取扱規則	昭和52年3月28日 栃木県規則第26号	公有財産の取得、管理及び処分に関する事務の取扱いについて定める。
栃木県県有財産貸付事務処理要領	平成26年4月1日	県有財産の利活用を推進するため、県有財産の貸付に関して必要な事項を定める。
栃木県県土整備部廃道廃川敷処理事務取扱要領	昭和57年3月31日	公共事業の施行等により生じた県土整備部所管に係る廃道敷及び廃川敷の取り扱いについて必要な事項を定める。
栃木県県土整備部廃道廃川敷処理事務取扱要領運用基準	昭和57年4月19日	栃木県県土整備部廃道廃川敷処理事務取扱要領の運用について定める。

公有財産管理システムによる公有財産事務処理要綱	平成 16 年 1 月 1 日	公有財産管理システムにより処理する公有財産事務及び県が借り受けている土地、建物及び工作物の事務の取扱いについて必要な事項を定める。
公有財産異動報告書作成要領		公有財産異動報告書の作成について必要な事項を定める。
栃木県土地開発基金条例	昭和 45 年 6 月 29 日 栃木県条例第 30 号	公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図るため、栃木県土地開発基金を設置する。
栃木県土地開発基金の管理運用に関する要綱の実施について	昭和 45 年 7 月 30 日 開第 71 号	土地開発基金条例の規定に基づき設置された土地開発基金の管理運用に関し必要な事項を定める。
栃木県県有財産利活用事務取扱要領	平成 24 年 4 月 1 日	県有財産の利活用を円滑に進めるため、未利用の状況にある財産及び未利用となる見込みがある財産について、現状の把握、利活用方針の決定、管理の適正化、処分の推進等を図ることを目的とする。
県有財産総合利活用推進会議設置要綱	平成 23 年 6 月 20 日	栃木県県有財産総合利活用推進計画及び公共施設等総合管理計画に基づく各種取組の円滑な推進を図るため、全庁的かつ長期的な視点から協議、調整等を行う「県有財産総合利活用推進会議」を設置する。

(2) 公有財産事務の分掌

栃木県公有財産事務取扱規則によれば、栃木県における公有財産事務の分掌は以下のとおりである。

財産の種類		行為	分掌する者
行政財産		取得及び管理	当該事務又は事業を行う部局長
		交換による取得	経営管理部長
		貸付又は使用許可	経営管理部長
普通財産	下記以外	取得、管理及び処分	経営管理部長
	廃道敷	取得、管理及び処分	当該事務又は事業を行う部局長
	廃川敷	取得、管理及び処分	当該事務又は事業を行う部局長
	県営林の立木	取得、管理及び処分	当該事務又は事業を行う部局長

廃道廃川敷については、上記の規則により、当該事務又は事業を行う部局長の所管であるが、県土整備部所管に係る廃道敷及び廃川敷については、「栃木県県土整備部廃道廃川敷処理事務取扱要領」を制定し事務処理を体系化しており、廃道廃川敷の取得は用地課、管理及び処分は各土木事務所が行っている。

栃木県教育委員会の所掌に係る学校その他の教育機関の用に供する財産の取得及び処分（評定価格 2,000 万円以上の売払い又は処分及び評定価格 3,000 万円以上の交換の処分を除く。）に関することは、「知事の権限に属する事務の一部を委任又は補助執行させることについて」（昭和 39 年 11 月 13 日財第 116 号通達）（以下「116 号通達」という。）により教育委員会が行っている。

栃木県警察の所掌に係る公有財産の取得、管理及び処分（評定価格 2,000 万円以上の売払い又は譲与処分及び評定価格 3,000 万円以上の交換の処分を除く。）に関することは、「116 号通達」により公安委員会が行っている。

3. 栃木県における取組

(1) 全般的な取組

① 栃木県県有財産総合利活用推進計画の策定

栃木県では、県が保有する土地や建物等の財産について、総量適正化や維持管理経費の縮減、計画的な保全による建築物の長寿命化を推進するなど、県有財産を経営資源として捉え、全庁的かつ長期的な視点から総合的な利活用を図ることを目的として、平成 28 年 3 月に「栃木県県有財産総合利活用推進計画」を策定している。

策定の経緯については、以下のとおり説明されている。(一部抜粋)

本県では、地方分権の進展や厳しい行財政環境を踏まえ、資産全体を総合的に企画・管理・活用する、いわゆるファシリティマネジメントの考え方を取り入れた「栃木県県有財産の総合的な利活用に関する指針（以下「指針」という。）」を平成 23 年 3 月に策定し、各種の取組を実施してきた。

このような中、行財政を取り巻く環境は依然として厳しく、県有施設の老朽化の進行や人口減少・少子高齢化に伴う利用状況の変化が見込まれることから、県有財産を全庁的かつ長期的な視点から利活用していくための更なる取組が必要とされているとの認識を持っている。

このため、指針に基づくこれまで 5 年間の取組の評価や、県有財産の現況及び将来の見通し等を踏まえ、指針の見直しを行うとともに、名称を「栃木県県有財産総合利活用推進計画」に改めることとした。

② 基本的な考え方

県有財産の「量の見直し」と「質の向上」を図り、次世代に良好な状態で引き継ぐとともに、財政負担の軽減・平準化の実現を目指す。

(i) すべての県有財産を対象とした利活用の推進

県が保有するすべての土地、建物等（インフラに係る施設を除く。）を対象とし、全庁的・長期的な視点から戦略的かつ適正に利活用する。

(ii) 県有施設の適正な規模・配置等を踏まえた保有財産の最適化

適正な規模・配置等を踏まえた利活用を検討し、保有財産の最適化を図る。

(iii) 県有建築物の適切な保全措置等による長寿命化の推進

将来にわたり利用が見込まれる建築物については、適正な維持管理のもと、計画的に保全措置を講ずることにより、長寿命化を推進する。

③ 具体的取組方針

(i) 保有財産の総量適正化

- ア) 未利用財産の売却
- イ) 施設評価の実施

(ii) 県有施設等の効率的な利活用

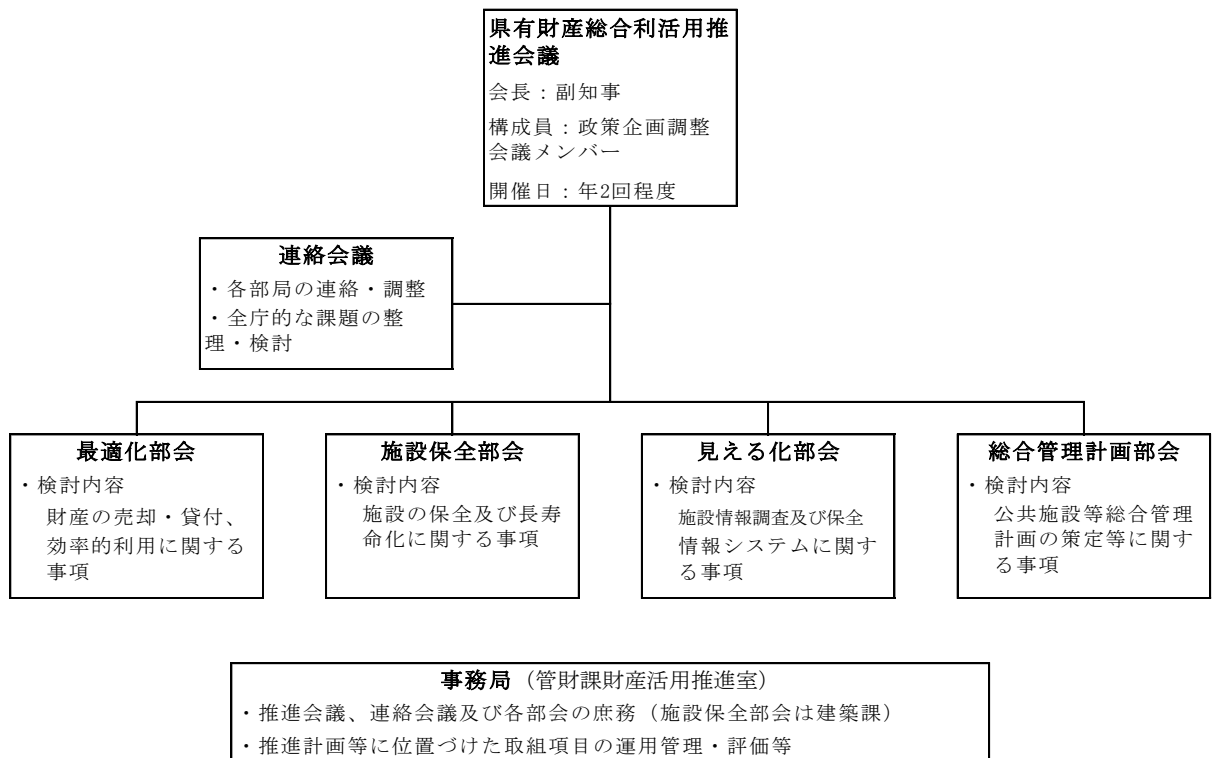
- ア) 施設間の利用調整
- イ) ファシリティコストの縮減の推進
- ウ) 未利用財産の貸付

(iii) 県有建築物の保全・長寿命化の推進

- ア) 適切な維持保全の実施
- イ) 効果的かつ効率的な予防保全工事の実施
- ウ) 要求性能の変化への対応

④ 栃木県県有財産総合利活用推進計画の推進体制

県有財産総合利活用推進計画等の推進体制は、以下のような体制になっている。



県有財産総合利活用推進会議は、平成 28 年度は、平成 28 年 7 月、12 月、平成 29 年 2 月に開催されている。

(2) 未利用財産等の利活用促進について

栃木県では、県有財産の利活用を円滑に進めるとともに、保有財産の適正化を図るため、未利用の状況にある財産及び未利用となる見込みがある財産（以下「未利用財産等」という。）について、現状の把握、利活用方針の決定、管理の適正化、処分の推進を図ることを目的として「栃木県財産利活用事務取扱要領」を定めている。

その概要は、以下のとおりである。

① 現状の把握

- (i) 未利用財産等の現状を把握するため、「未利用財産等実態調査」を実施する。
- (ii) 調査対象の財産（土地・建物）は、行政財産、普通財産（廃道敷、廃川敷を含む。）、地方公営企業法が適用される財産及び土地開発基金の財産（県土整備部用地課が所管するものを除く。）のうち、未利用財産等とする。
- (iii) 本要領における未利用財産等は、次のとおりとする。
 - ア) 未利用の状況にある財産
現に未利用（空き地、空き建物）となっている財産であって、具体的な利活用計画がないもの
 - イ) 未利用となる見込みがある財産
 - ・ 行政財産であるが、用途廃止することが決まっている財産
 - ・ 利用効率が著しく低いなど低利用の状況にある財産であって、用途変更、用途廃止など利活用策の検討が必要と認められるもの
 - ・ 貸付中の財産であるが、次年度以降に返還が予定されているもの
 - ウ) 低・未利用スペース
財産のうち、使用頻度が低い若しくは使用していない会議室、倉庫等のスペース
- (iv) 部局の長は、毎年 3 月 31 日現在における未利用財産等について調査し、4 月 30 日までに経営管理部長に報告するものとする。

② 利活用方針の決定

未利用財産等の利活用については、次により方針を決定するものとする。

(i) 利活用する財産の選定

- ア) 経営管理部長は、部局から報告のあった未利用財産等について、次の基準に基づき、利活用する財産の選定（利活用することが可能と認められる財産と困難と認められる財産の分類）を行うものとする。

＜利活用財産の選定基準＞

* 利活用することが可能と認められる財産

- ・ 利活用することが困難と認められる財産以外の財産

* 利活用することが困難と認められる財産

- ・ 民間に処分（売却・貸付）できる見込みのない次の財産

- ・ 農地（農地転用が可能なもの、市街化区域内にあるものは除く。）
- ・ 山林（処分可能な学校林は除く。）
- ・ その他民間に処分するに当たって、制約が多く処分できる見込みのないもの

イ) ただし、上記ア) により処理することが適当でない認められる財産（例えば、大規模（概ね 3,000 m²以上）な土地や政策的な判断を要すると認められるもの等）については、県有財産総合利活用推進会議又は政策経営会議で検討を行うものとする。

ウ) 経営管理部長は、上記ア) の選定結果及びイ) の政策経営会議の検討結果について、県有財産総合利活用推進会議に報告するものとする。

(ii) 利活用方針の決定

ア) 利活用することが可能とされた財産については、県有財産総合利活用推進会議に諮り利活用方針を定めるものとする。なお、この会議に当たって、最適化部会及び連絡会議において検討を行うものとする。

イ) 利活用の分類については、次のとおりとする。

I	県で利活用 (公用・公共的な利活用)	<ul style="list-style-type: none"> ・立地条件及び規模等から判断して、県で利活用することが適当と認められるものについては、県による利活用を検討するものとする。 ・目的とする利活用形態の整備に時間を要すると認められる場合には、暫定的な利活用についても併せて検討するものとする。
II	地元市町で利活用 (公用・公共的な利活用)	<ul style="list-style-type: none"> ・県で利活用することがないと認められるものについては、地元市町に意向確認を行い、処分（売却・貸付・交換）を検討するものとする。
III	協働等で利活用 (県施策推進のための利活用)	<ul style="list-style-type: none"> ・県及び地元市町において公用・公共的な利活用をすることがないと認められるものについて、県施策を協働等により推進するため、NPO等における利活用（売却・貸付）を検討するものとする。
IV	民間で利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・I から III により処理できないものについては、民間に処分（売却・貸付）するものとする。 ・随意契約が可能な場合は、随意契約による処分も併せて検討するものとする。
V	継続検討	<ul style="list-style-type: none"> ・継続して利活用方針を検討することが適当と認められるもの。

ウ) 県で利活用する財産（分類 I）は、次に掲げるものとする。

- i) 県において公用・公共的な利活用をするもの。
- ii) 県施策の推進や周辺地域の都市計画等との関係上、当面保有しておくことが適当と認められるもの。
- iii) 県が必要とする用地との交換渡地とすることが予想されるもの。
- iv) その他直ちに処分することが適当でない認められるもの。

エ) 利活用方針の検討は、次により行うものとする。

- i) 公用・公共的な利活用を優先するものとし、分類Ⅰ（県で利活用）、分類Ⅱ（地元市町で利活用）の順で検討するものとする。
 - ii) 分類Ⅰ及び分類Ⅱにより処理できないものについては、県施策の協働等による推進に資するため分類Ⅲ（協働等で利活用）を検討するものとする。
 - iii) 分類Ⅰから分類Ⅲにより処理できないものについては、管理経費の削減及び歳入の確保の観点から分類Ⅳ（民間で利活用）を検討するものとする。
- 以下、省略

③ 未利用財産利活用方針の概要

栃木県において未利用財産等と認識されている財産の明細、及び平成 29 年 2 月 17 日開催の県有財産総合利活用推進会議で承認された利活用方針の集計結果は以下のとおりである。

【未利用財産等】

No.	財産管理部局	財産管理者	財産名	所在市町	土地 (㎡)	建物 (㎡)
1	経営管理部	管財課	元宇都宮中央郵便局	宇都宮市	2,442	
2	経営管理部	管財課	第二職員駐車場 (元女子寮敷地)	宇都宮市	974	
3	経営管理部	管財課	栃木会館	宇都宮市	4,613	
4	経営管理部	管財課	元第2・第3駐車場敷地	宇都宮市	3,057	
5	経営管理部	管財課	元第4駐車場敷地	宇都宮市	12,760	
6	経営管理部	管財課	元車庫敷地	宇都宮市	624	
7	経営管理部	管財課	公共施設用地 (本町12番9)	宇都宮市	480	
8	経営管理部	管財課	元食品工業指導所敷地	宇都宮市	6,499	
9	経営管理部	管財課	横川管理地	宇都宮市	1,804	
10	経営管理部	管財課	田川廃川敷地(錦町)	宇都宮市	97	
11	経営管理部	管財課	元宇都宮東高等学校 職員公舎	宇都宮市	232	
12	経営管理部	管財課	公共施設用地 (本町1番11)	宇都宮市	97	
13	経営管理部	管財課	元宇都宮C地区 教職員住宅敷地	宇都宮市	1,047	
14	経営管理部	管財課	鬼怒川廃川敷地 (上桑島2568外)	宇都宮市	8,814	
15	経営管理部	管財課	元県公舎 (県庁西地区道路敷)	宇都宮市	404	
16	経営管理部	管財課	元宇都宮中央警察署 中戸祭町交番	宇都宮市	63	
17	経営管理部	管財課	元戸祭公舎敷地 (道路敷)	宇都宮市	443	

18	経営管理部	管財課	大谷川廃川敷地 (日光市瀬川)	日光市	2,585	
19	経営管理部	管財課	元体育館敷地(道路敷)	宇都宮市	89	
20	経営管理部	管財課	元松鶴住宅	宇都宮市	4,353	
21	経営管理部	管財課	元総合厩舎用地	宇都宮市	414	
22	経営管理部	管財課	鬼怒川廃川敷地 (上桑島2575外)	宇都宮市	2,265	
23	保健福祉部	障害福祉課	元身体障害医療福祉センター	宇都宮市	23,586	
24	産業労働観光部	産業技術センター	とちぎ産業創造プラザ等用地	宇都宮市	7,267	
25	農政部	生産振興課	元水産試験場	宇都宮市	11,996	
26	県土整備部	住宅課	宇都宮市平松本町 県営住宅用地	宇都宮市	1,752	
27	教育委員会	聾学校	聾学校(学校農園)	宇都宮市	301	
28	教育委員会	宇都宮商業高校	宇都宮商業高等学校 第二運動場	宇都宮市	18,720 m ² の一部	
29	教育委員会	宇都宮東高校	宇都宮東高等学校	宇都宮市	239	
30	教育委員会	宇都宮東高校	宇都宮東高等学校管理地	宇都宮市	1,024	
31	警察本部	会計課	元部長公舎	宇都宮市	934	
32	経営管理部	管財課	名草川廃川敷地 (足利市利保, 菅田)	足利市	423	
33	経営管理部	管財課	名草川廃川敷地 (足利市利保, 菅田)	足利市	542	
34	経営管理部	管財課	元足利警察署上渋垂町 警察官駐在所敷地	足利市	252	
35	経営管理部	管財課	元足利警察署大前町 警察官駐在所敷地	足利市	430	
36	経営管理部	管財課	葉鹿管理地	足利市	28	
37	経営管理部	管財課	清水川廃川敷地 (足利市小俣)	足利市	203	
38	経営管理部	管財課	小俣川廃川敷地 (足利市葉鹿町)	足利市	320	
39	教育委員会	足利工業高校	足利工業高等学校	足利市	42	
40	経営管理部	管財課	永野川廃川敷地 (栃木市・大平町)	栃木市	7,366	
41	経営管理部	管財課	元栃木工業高等学校 職員公舎敷地	栃木市	165	
42	経営管理部	管財課	元栃木A地区教職員 住宅敷地	栃木市	696	
43	経営管理部	管財課	元栃木農業高校 公舎敷地	栃木市	263	
44	経営管理部	管財課	元栃木工業高等学校 校長公舎敷地	栃木市	331	

45	経営管理部	管財課	元栃木県税事務所 公舎（1）	栃木市	292	
46	経営管理部	管財課	県営大岩藤地区 土 地改良事業関連用地	栃木市	263	
47	経営管理部	管財課	藤岡沼埋立地	栃木市	2,155	
48	保健福祉部	県南食肉衛生検 査所	県南食肉衛生検査所	栃木市	1,087	584
49	保健福祉部	県南高等看護専 門学院	県南高等看護専門学 院臨床教室	栃木市	664	544
50	教育委員会	栃木女子高校	元栃木女子高等学校 校長公舎	栃木市	298	
51	教育委員会	栃木農業高校	栃木農業高等学校 本校実習地・田	栃木市	13,246	
52	教育委員会	栃木農業高校	栃木農業高等学校 本校実習地・田	栃木市	859	
53	警察本部	栃木警察署	栃木警察署 旧藤岡署長公舎	栃木市		67
54	経営管理部	管財課	旗川廃川敷地 (佐野市石塚町)	佐野市	47,031	
55	経営管理部	管財課	元佐野地区教職員住 宅敷地	佐野市	1,074	
56	経営管理部	管財課	秋山川廃川敷地 (佐野市多田町)	佐野市	1,911	
57	警察本部	佐野警察署	佐野警察署 15号公舎敷地	佐野市	571	
58	教育委員会	総務課	元栗野高校	鹿沼市	32,288	7,713
59	経営管理部	管財課	元鹿沼流通業務団地 関連用地	鹿沼市	2,372	
60	産業労働観光 部	経営支援課	鹿沼流通業務団地 関連用地	鹿沼市	175	
61	農政部	上都賀農業振興 事務所	上都賀農業振興事務 所	鹿沼市	4,913	1,384
62	教育委員会	鹿沼南高校	鹿沼南高等学校 学校林（第二農場）	鹿沼市	4,902	
63	教育委員会	鹿沼南高校	鹿沼南高等学校 学校林（板荷）	鹿沼市	99,173	
64	警察本部	鹿沼警察署	鹿沼警察署副署長公 舎	鹿沼市	395	
65	経営管理部	管財課	大谷川廃川敷地 (日光市今市)	日光市	5,342	
66	経営管理部	管財課	大谷川廃川敷地 (日光市瀬尾)	日光市	141,749	
67	経営管理部	管財課	元今市工業高校 職員公舎敷地	日光市	176	
68	経営管理部	管財課	大谷川廃川敷地（日光 市清滝新細尾町）	日光市	71,499	
69	経営管理部	管財課	大谷川廃川敷地 (日光市所野)	日光市	2,880	
70	経営管理部	管財課	鬼怒川廃川敷地 (日光市大渡)	日光市	1,899	
71	経営管理部	管財課	元五十里発電所	日光市	3,862	

72	教育委員会	総務課	元足尾高校	日光市	27,259	
73	警察本部	日光警察署	日光警察署 署長・次長公舎（旧足尾）	日光市	283	135
74	経営管理部	管財課	元神鳥谷警察官駐在所	小山市	330	
75	経営管理部	管財課	旧思川補助干拓事業埋立残地	小山市	5,918	
76	経営管理部	管財課	芳賀庁舎駐車場敷地	真岡市	407	
77	経営管理部	管財課	元真岡警察署警察官第一待機宿舎	真岡市	955	
78	経営管理部	管財課	元真岡地区教職員住宅敷地	真岡市	200	
79	教育委員会	真岡女子高校	真岡女子高等学校 駐車場	真岡市	493	
80	教育委員会	真岡高校	真岡高等学校 校長公舎跡地	真岡市	747	
81	教育委員会	真岡高校	真岡高等学校 学校林	真岡市	6,230	
82	教育委員会	黒羽高校	黒羽高校管理地	大田原市	506	
83	警察本部	大田原警察署	大田原警察署田町職員住宅	大田原市	借地	186
84	経営管理部	管財課	元県民の森管理事務所 矢板貯木場	矢板市	3,915	
85	経営管理部	管財課	内川廃川敷地（矢板市上町）	矢板市	23	
86	経営管理部	管財課	元西那須野職員住宅敷地	那須塩原市	3,246	
87	経営管理部	管財課	元憩の家敷地	那須塩原市	1,868	
88	経営管理部	管財課	元憩の家敷地	那須塩原市	137	
89	教育委員会	大田原高校	大田原高等学校 学校林	那須塩原市	20,588	
90	教育委員会	大田原女子高校	大田原女子高等学校 学校林	那須塩原市	26,252	
91	教育委員会	那須清峰高校	元那須清峰高等学校 職員公舎敷地	那須塩原市	682	
92	経営管理部	管財課	元氏家高校 公舎敷地（2）	さくら市	627	
93	経営管理部	管財課	鬼怒川廃川敷地（さくら市上阿久津）	さくら市	342	
94	教育委員会	さくら清修高校	さくら清修高等学校	さくら市	69	
95	教育委員会	総務課	元喜連川高校敷地	さくら市	443	
96	教育委員会	那須拓陽高校	那須拓陽高等学校 学校林（喜連川）	さくら市	21,499	
97	経営管理部	烏山健康福祉センター	南那須庁舎 倉庫、第二別館	那須烏山市		1,550
98	経営管理部	管財課	元烏山女子高校 公舎敷地	那須烏山市	349	

99	経営管理部	管財課	元烏山女子高校 校長公舎敷地	那須烏山市	330	
100	教育委員会	烏山高校	烏山高等学校 職員 公舎	那須烏山市	2,089	
101	経営管理部	管財課	鬼怒川廃川敷地 (下野市本吉田)	下野市	721	
102	経営管理部	管財課	元やまなみ荘	茂木町	690	
103	県土整備部	真岡土木事務所	栃木県防災行政無線 施設 茂木町牧野	茂木町	18	1
104	教育委員会	茂木高校	茂木高校管理地	茂木町	132	
105	教育委員会	茂木高校	茂木高校 実習地・田	茂木町	36	
106	環境森林部	林業センター	林業センター 祖母井県有林採種園	芳賀町	11,927	
107	農政部	畜産振興課	畜産酪農研究センタ ー芳賀分場	芳賀町	274,144 m ² のうち約 170,000 m ²	
108	経営管理部	管財課	元公共施設用地	高根沢町	3,287	
109	教育委員会	宇都宮白楊高校	宇都宮白楊高等学校 原野 (上高根沢)	高根沢町	65	
110	経営管理部	管財課	元馬頭高校 職員公舎敷地	那珂川町	1,039	
111	教育委員会	馬頭高校	馬頭高等学校実習 地・畑	那珂川町	3,762	
112	警察本部	那珂川警察署	那珂川警察署 4号 宿舎	那珂川町	借地	186
113	警察本部	那珂川警察署	那珂川警察署 5号 宿舎	那珂川町	526	197
計					871,382	12,547

(注) 1. No.3 栃木会館、No.61 上都賀農業振興事務所、No.76 芳賀庁舎駐車場敷地、No.107 畜産酪農研究センター芳賀分場、No.112 那珂川警察署4号宿舎、No.113 那珂川警察署5号宿舎は未利用となる見込みの財産である。

(注) 2. 平成28年度内に、処理方針が決定したものは除いている。

【利活用方針の集計結果】

利活用分類	件数	土地	建物
I (県で利活用)	13	91,911 m ²	7,713 m ²
II (地元市町で利活用)	18	386,712 m ²	3,121 m ²
III (協働等で利活用)	0	0 m ²	0 m ²
IV (民間で利活用)	42	479,825 m ²	8,629 m ²
利活用困難	47	270,087 m ²	797 m ²

(注) 利活用方針が、I (県で利活用) 又はIV (民間で利活用) という未利用財産が3件、II (地元市町で利活用) 又はIV (民間で利活用) という未利用財産が4件あり、上表ではそれぞれの利活用分類に重複計上している。

III. 未利用財産等

県が未利用財産等として分類し利活用方針を検討している公有財産等についてサンプリングにより検討したところ、以下の事例があった。

1. 元栃木女子高等学校校長公舎跡地

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	元栃木女子高等学校校長公舎		
財産管理区分	普通財産	普通財産	土地・建物
財産管理者	栃木女子高校		
財産主管課	施設課		
所在地	栃木県栃木市祝町 389-2		

② 土地状況

土地面積	297.52 m ²
うち県有面積	297.52 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第一種住居地域

③ 建物状況（主要棟）

建物は取壊し済みであり、現在はなし。

④ 維持管理費用

年に4回、栃木女子高の公仕が、除草剤の散布を行っている。除草剤は、学校の運営費から支出している。

(2) 現在までの経緯

昭和45年5月 栃木県税事務所からの所管替えにより土地取得。

昭和46年2月 通勤困難者への対応として校長公舎新築。

平成22年6月 入舎者が退舎したことから学校から公舎解体の要望（注1）があり、現地調査を実施。この際に進入路の位置が現況と公図で異なっていることを把握。

（注1）公舎については社会情勢の変化により設置当初の目的が失われたこと、老朽化により維持管理が困難であることから、順次解体する方針となっていた。

平成24年11月 現況と公図が異なることについては調査を継続することとし、公舎の解体を進めることを決定。

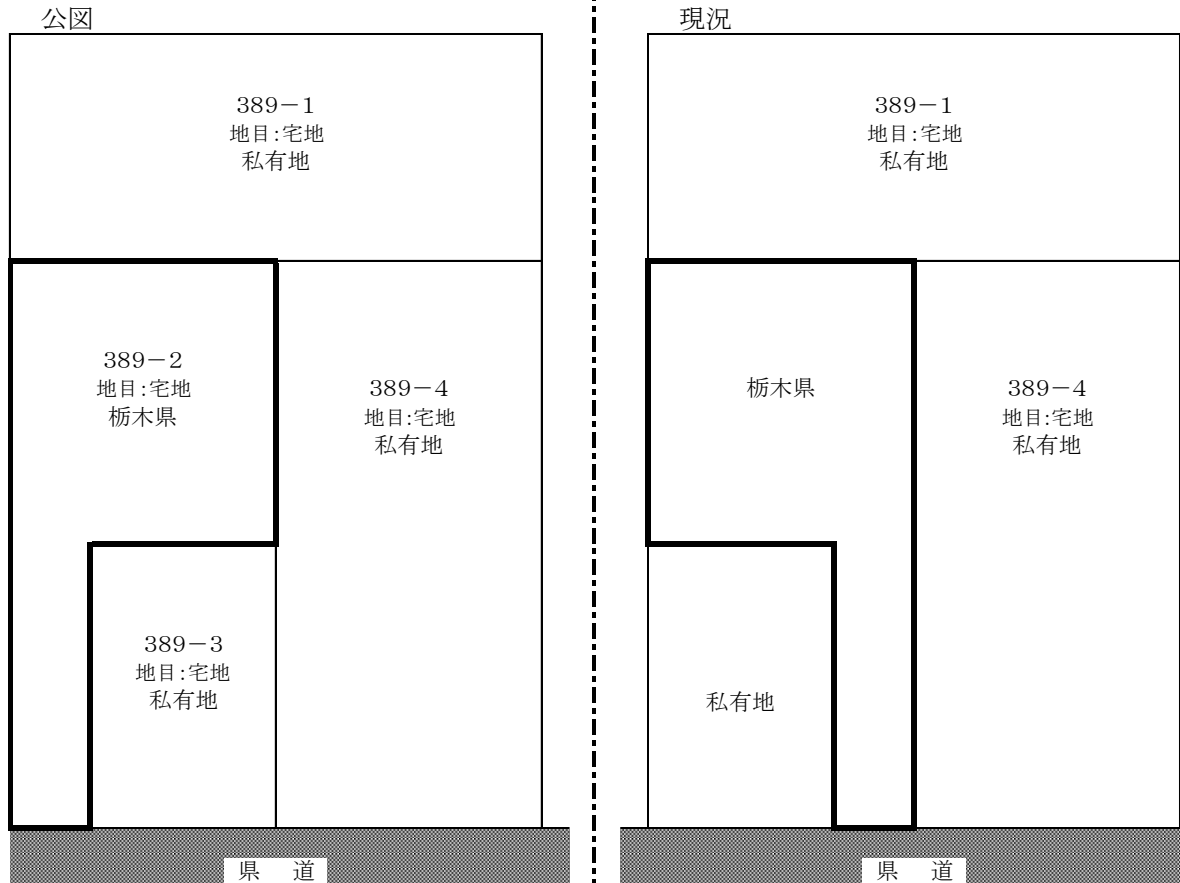
平成25年2月 公舎及び土地の用途廃止（注2）。公舎解体完了。以降、未利用地となる。

（注2）土地も普通財産となったが、管財課への所管替えについては、現況と公図の不一致が解決したあと実施するよう管財課から指示があったため、学校での管理を継続。

(3) 未利用の理由

進入路の位置が、下記のとおり現況と公図で異なっていることから、売買等の処分を実施することが困難であるため。

【 現在の状況 】

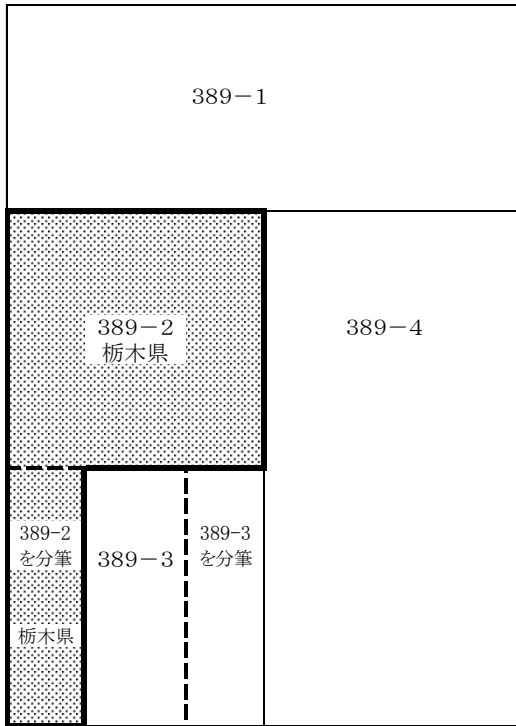


(4) 今後の予定

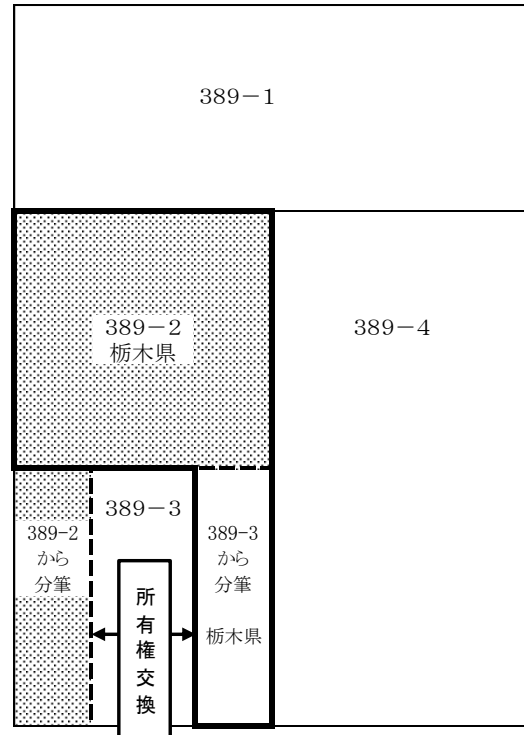
平成 29 年 2 月に公図混乱の関係地所有者と接触し、当該問題の解決に向け、下記【対応案】のような手続を行うことについて了解を得る。現在、公図混乱解決に向けた手続を進めているところであり、問題が解決次第、平成 29 年度中に管財課への所管替えを行う予定。

【 対応案 】

① 現況と公図の不一致箇所を分筆します。



② 分筆した箇所の所有権を交換して、現況と公図が一致するようにします。



(5) 監査の結果

① 利活用することが可能とされた未利用財産の取扱いについて（指摘事項）

本土地について平成 22 年に公図と現況の相違が発覚してから、実際にその解消手続に着手するまで 5 年以上が経過している。このように時間がかかった理由としては、教育委員会施設課の担当者が実質 1 名であり、他の案件の処理に手一杯で本土地まで手が回らなかったためであるとの説明を受けた。

もっと早い時期に教育委員会施設課から管財課に所管替えを行い、当該手続を行っていただければより高い価格での売却等の処分を行えた可能性もあるが、管財課への所管替えについては現況と公図の不一致が解決したあと実施するよう管財課から施設課に指示があったとのことである。

この点について「栃木県県有財産利活用事務取扱要領」の第 4 (2) ①に定められた「所管替え・引継ぎ前の取扱い」に沿った処理ではあるものの、公図と現況の相違解消手続は、専門的知識と経験を有する人材を豊富に抱える管財課が行った方がよりスムーズであろうことは自明である。スピード感のある行政運営を行うべく、必要に応じて同要領を改正し、取扱いを見直すことを検討すべきである。

2. 宇都宮東高等学校

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	宇都宮東高等学校		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	学校
財産管理者	宇都宮東高校		
財産主管課	施設課		
所在地	栃木県宇都宮市石井町字根本台 3335-24、 3335-92		

② 土地状況

土地面積	3335-24	149.00 m ²
	3335-92	90.00 m ²
うち県有面積	3335-24	149.00 m ²
	3335-92	90.00 m ²
うち借地面積		0.0 m ²
用途地域	第一種住居地域	

③ 建物状況（主要棟）

なし。

④ 維持管理費用

なし。

(2) 現在までの経緯

① 3335-24

- 昭和 41 年 3 月 学校用地（校地拡張時等に交換が必要な場合の代替地）として P T A から寄附取得。
- 平成 13 年 11 月 「宇都宮東高用地」の看板を設置。その翌日、自治会から以前よりゴミステーション等として使用していた旨連絡あり。敷地を県が使用する場合には、返還する旨回答を得る。

② 3335-92

- 昭和 39 年 3 月 学校用地として取得（当時の地番は 3335-23）。
- 昭和 46 年 11 月 3335-16 に合筆。
- 平成 3 年 2 月 3335-16 から 3335-91（道路用地として市に譲渡）と 3335-92 に分筆の結果、市道により学校敷地から分断される。
- 平成 13 年 11 月 「宇都宮東高用地」の看板を設置。その翌日、隣地所有者から庭木を植えている旨連絡あり。敷地を県が使用する場合には、返還する旨回答を得る。

(3) 未利用の理由

① 3335-24

取得時より道路により学校敷地と分断されている。土地の形状が三角形で面積も小さいため、学校敷地としての使用に適さず、当初から利用されていない。

② 3335-92

取得時は学校敷地と一体であったが、道路付け替え時に学校敷地から分断された。土地の形状が三角形で面積も小さいため、学校敷地としての使用に適さず、利用されていない。

(4) 今後の予定

特になし。これまで売却の検討が行われたこともない。

(5) 監査の結果

① 土地の占有放置について（指摘事項）

いずれの土地も、平成13年11月に「宇都宮東高用地」の看板を設置したが、その直後に、地域住民から以前よりゴミステーション等として使用していた旨の連絡を受けている。敷地を県が使用する場合には、返還する旨回答を得ているとのこと、県は何も手続をしていないが、そもそも県有地であり、地域住民が土地を占有し、無償で使用しているというのが実態である。使用許可申請の提出を求め、使用を許可した上で、使用料を徴収すべきである。

② 土地の処分について（指摘事項）

いずれの土地も、これまで売却の検討が行われたことはない。利活用の予定がないのであれば、譲与や売却等、処分の検討を早急に進めるべきである。

3. 宇都宮白楊高等学校 原野

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	宇都宮白楊高等学校 原野		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	農地
財産管理者	宇都宮白楊高校		
財産主管課	施設課		
所在地	栃木県塩谷郡高根沢町大字上高根沢字台ノ原 6009-1		

② 土地状況

土地面積	65.00 m ²
うち県有面積	65.00 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化調整区域

③ 建物状況（主要棟）

なし。

④ 維持管理費用

なし。

(2) 現在までの経緯

- 昭和 42 年 2 月 実習用地として字台ノ原 6009 を個人から買入れ。
※野沢実習地（明治 39 年設置）敷地を他の県有施設で使用するため、その代替地として、昭和 42 年 4 月 1 日高根沢町に実習地を開設。
- 昭和 44 年 6 月 字台ノ原 6009 を 6009-1、-2、-3、-4 に分筆。
- 昭和 44 年 7 月 実習地の中心部の土地で未買収であった字台ノ原 5895-1（個人所有地）を 6009-2 との交換、同じく字台ノ原 5832（個人所有地）を 6009-3 との交換により取得。
※これにより 6009-4（地目：公衆用道路、町道に接道）との間を民有地により分断された。
※買収計画区域（約 30 万 m²）の外縁部の土地は、計画区域の中心部で未買収となっている土地を取得する際の交換譲渡地とされた。

(3) 未利用の理由

当初は周囲も県有地であったが、実習用地取得の過程で、周囲の土地は民有地との交換譲渡地とされ、周囲を民有地に囲まれることとなった。接道しておらず、面積も狭小であることから、利用困難となっている。

(4) 今後の予定

特になし。これまで売却の検討が行われたこともない。

(5) 監査の結果

① 土地の処分について（指摘事項）

本土地については、昭和 44 年から約半世紀もの間、未利用となったまま放置されている。公有財産台帳によれば、土地の単価も極めて低いことから、隣接地の所有者に売却することも可能であると思われる。これまでそのような調査・検討が行われたことは一度もないとのことであるが、売却の可能性もあるため、検討を行うべきである。

② 近隣未利用県有地の処分について（指摘事項）

本土地に係る公有財産台帳（土地筆別明細書）を閲覧したところ、本土地近隣に以下の二筆が記載されていた。

所在地	公簿地目	公簿面積
栃木県塩谷郡高根沢町大字上高根沢 6008-1	公衆用道路	48.00 m ²
同 上 6009-4	公衆用道路	49.00 m ²

公図によると上記の両土地の間を南北に町道が貫通しており、6008-1 は町道の西側に、また 6009-4 は東側にそれぞれ面している。現状、町道の道路敷となっているため、未利用ではないという理由から、県有財産総合利活用推進会議には報告されていないとのことである。6008-1 の西側に隣接する筆並びに 6009-4 の東側に隣接する筆は、いずれも自動車が通行可能な公道に接していないため、これらの筆の所有者に売却することも可能であると思われる。仮に売却できない場合には高根沢町に譲与することも含め、処分を検討すべきである。

4. 栃木農業高等学校 本校実習地・田

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	栃木農業高等学校 本校実習地・田		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	農地
財産管理者	栃木農業高校		
財産主管課	施設課		
所在地	栃木県栃木市平井町 1020 の外		

② 土地状況

土地面積	14,104.00 m ²
うち県有面積	14,104.00 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	下記のうち、(viii)のみ市街化調整区域、 それ以外は第一種低層住居専用地域

なお、詳細は以下の通りである。

No	所在地	公簿面積	公簿地目	用途
(i)	栃木市平井町字長町 1020	4,013 m ²	田	実習地(田)
(ii)	栃木市平井町字長町 1021	1,236 m ²	田	実習地(田)
(iii)	栃木市平井町字長町 1023	1,226 m ²	田	実習地(田)
(iv)	栃木市平井町字長町 1024	1,421 m ²	田	実習地(田)
(v)	栃木市平井町字長町 1025-1	540 m ²	田	実習地(田)
(vi)	栃木市平井町字長町 1026	2,175 m ²	田	実習地(田)
(vii)	栃木市平井町字長町 1028	2,634 m ²	田	実習地(田)
(viii)	栃木市平井町字清水 1065	859 m ²	田	実習地(田)
面積計		14,104 m ²		

(注) 上記のうち、(i) から (vii) までは赤道 (あかみち) を挟んで隣接している。

③ 建物状況 (主要棟)

なし。

④ 維持管理費用

なし。(定期テスト期間中の午後に、実習助手が乗用草刈り機や刈り払い機を使用して除草している。)

(2) 現在までの経緯

昭和 13 年 字長町 1020、1021、1023、1024、1025、1026 を取得。

昭和 15 年 12 月 現在地に学校移転。

昭和 37 年 12 月 字長町 1028 を寄附により取得。

昭和 39 年 2 月 字清水 1065 を交換により取得

昭和 42 年 3 月 岩舟農場（105,000 m²）を開設。
※→稲作実習は岩舟農場に移行。
※近代的な農業（大規模な企業的農業）に対応した実習を行うには、本校実習地は狭隘であり、広大な実習場を確保する必要があったため。

昭和 52 年 3 月 字長町 1025 を 1025-1 と 1025-2（交換により譲渡）に分筆。
平成 2 年 4 月 生活科が生活科学科に改称されたのを機に、生活科の稲作科目がなくなり、本校実習地(田)が休耕田となる。

（3）未利用の理由

稲作実習（農業科）は岩舟農場にて実施されており、水田として当該地を利用する必要がない。また、(i)～(vii)については、周囲が宅地化されており農薬散布等で苦情がくるおそれがあるため、畑としての利用にも向いていない。脇には水路があり、さらに公団上赤道が数本貫通していることから、一体的な開発も困難である。(viii)は市街化調整区域内に存在するため、用途が制限されている。

（4）今後の予定

特になし。なお、現地視察の際、字長町 1028 の一角にサトイモやオクラ等が栽培されていたが、これは今年度試験的に、生活科学科の生徒が家庭菜園として利用しているとのことであった。近隣住民にも栽培に加わってもらい、採れた野菜は調理実習で利用するとのことであるが、来年度以降の利用は未定である。

（5）監査の結果

① 早期の処分可能性について（指摘事項）

本土地については、平成 2 年から四半世紀以上も未利用となったまま放置されている。(i)～(vii)については、赤道や水路といった障害もあるが、周囲が宅地化されていることから宅地としての利用は可能であると思われる。

もっと早い時期に教育委員会施設課から管財課に所管替えを行い、処分の検討を行っていれば、地価下落の影響も少ないまま売却等が可能であった可能性もある。スピード感のある行政運営が望まれる。

5. 元水産試験場

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	元水産試験場		
財産管理区分	普通財産	普通財産	土地・建物
財産管理者	生産振興課		
財産主管課	生産振興課		
所在地	栃木県宇都宮市柳田町 1496-8		

② 土地状況

土地面積	11,767.46 m ²
うち県有面積	11,767.46 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化調整区域

③ 建物状況（主要棟）

建物は取壊し済みであり、現在はなし。

④ 維持管理費用

元水産試験場敷地の環境整備（除草）業務委託 222 千円。
 随意契約により、年に1回の除草業務を委託している。

(2) 現在までの経緯

- 昭和 46 年 宇都宮市柳田町において県水産試験場用の用地を買収（一部民有地を賃借）。
- 昭和 48 年 8 月 県水産試験場が宇都宮市大曾から柳田町に移転。
- 平成 13 年 4 月 県水産試験場が宇都宮市柳田町から大田原市佐良土に移転。
- 平成 14 年 4 月 栃木県漁業協同組合連合会（以下「県漁連」という。）が、事務所を宇都宮市泉町から柳田町の元水産試験場に移転。
 ※元水産試験場施設を県漁連に賃貸。
- 平成 25 年 9 月 県漁連が事務所を宇都宮市柳田町から下野市谷地賀に移転。
- 平成 26 年 3 月 元水産試験場（柳田町）の施設解体工事完了、更地となる。
 ※賃借民有地を返却。
- 平成 26 年 7 月 県有財産総合利活用推進会議において跡地の利活用方針決定。
 方針：民間で利活用（利活用方法を検討）。
- 平成 26 年 12 月 利活用（処理）方法決定（方法：県有地を一括で売却）。
 平成 27 年 3 月、平成 28 年 7 月の 2 回一般競争入札実施：入札参加者なし。
- 平成 28 年 12 月 利活用（処理）方法変更（方法：県有地を分割で売却）。
- 平成 29 年 2 月 一般競争入札実施：一部売却（3,164.19 m²）。
- 平成 29 年 4 月 随時売却により一部売却（697.07 m²）。

なお現地には、県有地で売却物件である旨の看板及びのぼりが設置されている。かつて賃借していた隣接の民有地の中には、太陽光発電用のソーラーパネルが設置されている土地も見受けられた。

(3) 未利用の理由

県有財産総合利活用推進会議での決定方針に基づき県有地の売却を進めているが、当該施設敷地は、県有地の他にも民有地、認定外道路が混在しており、また市街化調整区域内のため活用方法が限られていることから、県有地の一部（9,745.66 m²）は売却には至っていない。

(4) 今後の予定

県有地のうち、道水路敷地 1,324.73 m²は宇都宮市へ譲与予定であるが、具体的な時期については未定である。それ以外は、随時売却により分割して売却予定である。

(5) 監査の結果

①道水路敷地の宇都宮市への譲与について（意見）

上記（4）今後の予定にも記載のとおり、県有地のうち、道水路敷地 1,324.73 m²は宇都宮市へ譲与予定であるが、具体的な時期については未定である。同市とも協議の上、早急に譲与することが望まれる。

6. 芳賀庁舎駐車場跡地

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	芳賀庁舎駐車場跡地		
財産管理区分	行政財産	公用財産	庁舎
財産管理者	真岡県税事務所		
財産主管課	管財課		
所在地	栃木県真岡市荒町 2094 - 11		

② 土地状況

土地面積	406.54 m ²
うち県有面積	406.54 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化区域 商業地域 準防火地域

③ 建物状況（主要棟）

なし。

④ 維持管理費用

消耗品費で除草剤を購入し職員が除草作業を行っている程度で、それ以外の管理費用はかかっていない。

(2) 現在までの経緯

芳賀庁舎の敷地が狭隘で、不足する駐車場を確保するため、昭和 59 年に公舎敷地から用途変更し、芳賀庁舎の駐車場として使用を開始し現在に至る。

(3) 未利用の理由

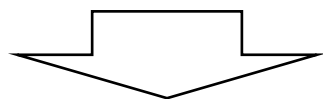
現在は、芳賀庁舎の駐車場として利用しているが、平成 30 年 3 月に芳賀庁舎が新庁舎へ移転する予定であり、その後未利用になることが想定されるため、未利用財産等として区分している。

(4) 今後の予定

県庁内の各部署への利活用照会を行っているが、今の段階では芳賀庁舎の新庁舎移転後の利用予定はない。

なお、芳賀庁舎は、以下のとおり新庁舎へ移転する予定である。

庁舎の現状	<芳賀庁舎>	
	敷地面積	4,984.48 m ² (別敷地駐車場 406.54 m ²) (別敷地駐車場 (借地) 668.74 m ²)
	竣工 (本館)	昭和 46 年 3 月
	構造	RC 造 3 階建
	延床面積	3,079.74 m ²
	人員	87 人
	<芳賀分庁舎>	
	敷地面積	4,361.39 m ² (別敷地駐車場 (借地) 582.40 m ²)
	竣工 (本館)	昭和 62 年 3 月
	構造	S 造平屋建
	延床面積	789.40 m ²
	人員	52 人
	<県東健康福祉センター>	
	敷地面積	3,433.77 m ² (別敷地駐車場 (借地) 1,582.50 m ²)
	竣工 (本館)	昭和 47 年 3 月
	構造	RC 造 3 階建
	延床面積	1,746.05 m ²
	人員	45 人
	<真岡土木事務所>	
	敷地面積	3,295.70 m ²
	竣工 (本館)	昭和 56 年 12 月
	構造	RC 造 2 階建
	延床面積	2,426.38 m ²
	人員	74 人
○敷地面積合計 16,075.34 m ² (別敷地 3,240.18 m ²)		
○床面積合計 8,041.57 m ² (付属棟を含む)		



建設位置等	<ul style="list-style-type: none"> ・真岡市荒町地内（真岡市営荒町住宅跡地等） ・真岡市内の単独庁舎を集約 														
集約事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・真岡県税事務所、芳賀県民相談室、芳賀農業振興事務所 ・県東環境森林事務所、芳賀教育事務所 ・県東健康福祉センター ・真岡土木事務所 														
建設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 約 19,000 m² ・構造・延床面積 <table border="1" data-bbox="509 548 1276 714"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>構造</th> <th>延床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>本館</td> <td>RC 造 4 階建</td> <td>約 5,700 m²</td> </tr> <tr> <td>付属棟 1</td> <td>S 造 2 階建</td> <td>約 1,200 m²</td> </tr> <tr> <td>付属棟 2</td> <td>S 造平屋建</td> <td>約 800 m²</td> </tr> </tbody> </table> ・事業費 約 39 億円 ・スケジュール <ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年・27 年 設計 平成 28 年・29 年 建設工事 平成 30 年 解体工事・外構工事 			名称	構造	延床面積	本館	RC 造 4 階建	約 5,700 m ²	付属棟 1	S 造 2 階建	約 1,200 m ²	付属棟 2	S 造平屋建	約 800 m ²
名称	構造	延床面積													
本館	RC 造 4 階建	約 5,700 m ²													
付属棟 1	S 造 2 階建	約 1,200 m ²													
付属棟 2	S 造平屋建	約 800 m ²													

(5) 監査の結果

① 今後の有効活用について（意見）

当該土地については、芳賀庁舎移転後の利用予定はなく、平成 30 年 3 月以降は完全に未利用地となる。

一方で、公益法人栃木県公共嘱託登記士土地家屋調査士協会の調査報告書（下記参照）によると、当該土地を処分等するに当たり境界確定作業が困難な状況にある。

しかしながら、境界確定困難ということでこの問題を棚上げすることなく、関係者へ働きかけ協力を求めて作業を進めていくべきである。真岡市中心部の土地が長期間未利用とならないことを期待する。

調査報告書（一部抜粋・要約）

公図上、東側隣接に無地番の土地が有り、法定外道路として真岡市の管理地になっております。

しかし、調査したところ合筆・分筆の経緯のとおり、東側隣接に公共用地が有るのはおかしいと思われま。真岡市建設課管理係担当職員と協議しましたが同意見でした。

現在その部分の一部は個人の土地と一体で宅地として利用しております。個人の所有地で、どこにあるか不明な土地の地番がこの部分にあるのではないかと考えられます。

東側隣接の無地番地が不明な土地の地番となれば、境界確認ができるのですが、それを確定する資料がありません。

宇都宮地方法務局真岡支局の登記官と協議したところ、隣接地を特定するためには特定された地番の土地所有者全員と真岡市による地図訂正が必要との事で

した。地図訂正をするためには関係者皆様の協力が必要です。

平成 17 年に土地所有者が境界訴訟をおこした経緯があるため、関係者皆様の協力を得るのは難しく思われます。

上記の理由により境界確定作業は難しいと思われます。

7. 鬼怒川廃川敷地

(1) 宇都宮市上桑島町 2568 外

① 概要

(i) 全般事項

施設名称	鬼怒川廃川敷地 (宇都宮市上桑島町 2568 外)		
財産管理区分	普通財産	普通財産	廃道廃川敷地
財産管理者	管財課		
財産主管課	管財課		
所在地	栃木県宇都宮市上桑島町 2568・2569・2570・2571・2573・2574		

(ii) 土地状況

土地面積	8,812.93 m ²
うち県有面積	8,812.93 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化調整区域

(iii) 維持管理費用

特段の措置を講じていないため、維持管理費用はかかっていない。

② 現在までの経緯

鬼怒川廃川敷地（上桑島町 2568 外 5 筆）については、昭和 51 年 3 月 19 日に廃川の告示を受け、昭和 53 年 3 月 10 日に国から譲与された。その後、特段の買手がいないまま未利用地として所有をしている。

平成 21 年には、宇都宮市による国土調査が行われ、平成 28 年に、隣地の土地所有者から購入の意思表示があったため一部売却をしている。

③ 未利用の理由

当該土地は、市街化調整区域にあり利用が制限されるため、売却困難な土地であり未利用となっている。

④ 今後の予定

平成 28 年に隣地の土地所有者への売却実績があることから、売却を視野に、手続を進めている。

⑤ 監査の結果

(i) 廃川敷地の占有について（指摘事項）

現地調査を実施したところ、以下のような占有状態にあった。

- ・ 石碑が立っている。
- ・ 耕作地として使用しており農機具が置かれている。
- ・ 駐車場として使用している。



石碑や耕作地として使用されている部分については、県の認識では国から譲与された昭和 53 年以前から生じており、関係者と土地の所有権について議論がされていたものではある。現在は県の所有地であることで一定の理解が得られている状況にあるが占有は継続されている。占有者に原状回復させるか、売却又は貸付により占有状態を解消すべきである。

一方で、駐車場として使用されている部分については、県ではその事実について把握していなかった。占有者を特定し早急に売却ないし貸付の交渉を進めるべきである。

(2) 宇都宮市上桑島町 2575 外

① 概要

(i) 全般事項

施設名称	鬼怒川廃川敷地 (宇都宮市上桑島町 2575 外)		
財産管理区分	普通財産	普通財産	廃道廃川敷地
財産管理者	管財課		
財産主管課	管財課		
所在地	栃木県宇都宮市上桑島町 2575・2576		

(ii) 土地状況

土地面積	2,264.81 m ²
うち県有面積	2,264.81 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化調整区域

(iii) 維持管理費用

特段の措置を講じていないため、維持管理費用はかかっていない。

② 現在までの経緯

鬼怒川廃川敷地については、昭和 51 年 3 月 19 日に廃川の告示を受け、昭和 53 年 3 月 10 日に国から譲与された。その後は、特段の買手がいないまま未利用地として所有している。

平成 21 年に宇都宮市による国土調査が行われているが、現在までに一部処分等の実績はない。

③ 未利用の理由

当該土地は、市街化調整区域にあり利用が制限されるため売却困難な土地であり、現状は大部分が竹林となっている。また、周囲の道路に接しておらず、利活用も困難であり未利用となっている。

④ 今後の予定

予定はない。

⑤ 監査の結果

(i) 廃川敷地の占有について（指摘事項）

現地調査を実施したところ、野菜が栽培されていた形跡が残されていた。現在は使用していないようであるが県ではその事実を把握していなかった。占有がされていないか定期的な監視を行い、占有されている場合は占有者を特定し占有者に対して撤去を求めるか売却又は貸付の交渉を進めるべきであった。



(ii) 境界越境（上桑島町 2575 外）について（指摘事項）

現地調査を実施したところ、隣接地権者自宅の土留めの一部が県有地に越境していた。土留めの撤去を求めるか売却又は貸付等の交渉を進めるべきである。

8. 元松鶴住宅

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	元松鶴住宅		
財産管理区分	普通財産	普通財産	土地・建物
財産管理者	管財課		
財産主管課	管財課		
所在地	栃木県宇都宮市大塚町 1095 - 104 外		

② 土地状況

土地面積	4,353.21 m ²
うち県有面積	4,353.21 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第1種住宅地域

<土地面積の内訳>

宇都宮市大塚町 1095-378 (宅地 41.01 m²)、343 (宅地 7.29 m²)、344 (宅地 24.33 m²)、345 (宅地 29.39 m²)、346 (宅地 21.16 m²)、104 (宅地 1,651.37 m²)、254 (宅地 36.75 m²)、289 (宅地 303.07 m²)、292 (宅地 55.06 m²)、394 (宅地 59.68 m²)、395 (宅地 25.57 m²)、321 (宅地 197.23 m²)、324 (宅地 647.95 m²)、

宇都宮市大塚町 611-124 (宅地 13.93 m²)、128 (宅地 28.34 m²)、89 (宅地 91.39 m²)、91 (宅地 90.52 m²)、84 (宅地 7.68 m²)、122 (宅地 28.65 m²)、123 (宅地 27.96 m²)、127 (宅地 1.25 m²)、5 (宅地 609.41 m²)、88 (宅地 65.79 m²)、101 (宅地 123.36 m²)、109 (宅地 28.73 m²)、116 (宅地 113.97 m²)、133 (宅地 1.29 m²)、135 (宅地 4.69 m²)、136 (宅地 1.24 m²)

宇都宮市大塚町 631-11 (宅地 15.15 m²) 計 30 筆 4,353.21 m²

③ 維持管理費用

宇都宮市が当該道路部分の管理を行っているため、維持管理費用はかかっていない。

(2) 現在までの経緯

昭和 25 年に厚生課において引揚者住宅として取得整備を行い、順次引揚者に対して払下げを行い、昭和 54 年に引揚者に対する払下げが完了している。払下げを行った結果、道路部分等の共用部分が県の所有地として残ることとなり、平成 8 年に用途廃止され管財課所管財産となった。

現在は、集会所、公園敷及び上下水道敷地として宇都宮市に、東京瓦斯㈱、東日本電信電話㈱、東京電力パワーグリッド㈱に瓦斯管敷・電柱敷として貸付を行っている。

(3) 貸付状況

宇都宮市への貸付は以下のとおりである。

貸付先	土地面積	貸付料	用途
宇都宮市	845.18	無償	公園及び自治会集会所
宇都宮市上下水道事業管理者	288.21	無償	上下水道利用
宇都宮市上下水道事業管理者	577.80	無償	上下水道利用

(4) 未利用の理由

終戦後の引揚者住宅として取得整備を行い、引揚者に対し払下げを行った結果、道路部分・公園用地及び自治会集会所敷地といった共用部分が県保有分の土地として残っている。

公園用地及び自治会集会所敷地等として宇都宮市に貸付している部分があるが、その他は公衆用道路となっている。

(5) 今後の予定

道路部分については、宇都宮市への移管に向け協議を進めている。

(6) 監査の結果

① 宇都宮市への譲与について（意見）

当該土地は、道路部分・公園用地及び自治会集会所敷地といった共用部分の敷地であり宇都宮市が維持管理を行っている。現状を鑑みれば、法定外公共物と考えられるため早期に宇都宮市に譲与することが望ましい。

9. 元鹿沼流通業務団地関連用地

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	元鹿沼流通業務団地関連用地		
財産管理区分	普通財産	普通財産	土地・建物
財産管理者	管財課		
財産主管課	管財課		
所在地	栃木県鹿沼市上石川 2193 - 49		

② 土地状況

土地面積	2,372.03 m ²
うち県有面積	2,372.03 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化調整区域

③ 建物状況（主要棟）

なし。

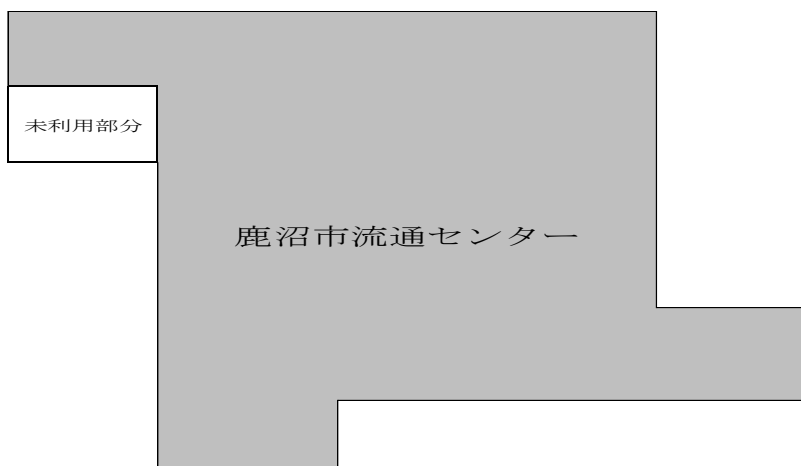
④ 維持管理費用

特段の措置を講じていないため、維持管理費用はかかっていない。

(2) 現在までの経緯

昭和45年に策定された「県勢発展長期計画」に基づき、工業団地（とちぎ流通センター（現鹿沼市流通センター））を造成するために、昭和50年から昭和60年頃にかけて土地の買収を実施している。

工業団地造成後は、順次企業へ分譲を行ったが、下図の未利用部分となっている土地が残地となり、元鹿沼流通業務団地関連用地として県保有の土地となっている。



(注) 未利用部分のうち一部分は鹿沼市所有である。
企業分譲後残地となった当該土地のその後の経緯は以下のとおりである。

- 平成 7 年 3 月 経営指導課から所管替え。
- 平成 14 年 民間団体から当該土地を取得したい旨相談があった。その後、連絡なし。
- 平成 15 年 鹿沼市土木部より電話照会があり、隣接地について公園整備計画の要望が出ているとのことであった。その後、連絡なし。

平成 15 年以降は、特段の措置を講じていない。

(3) 未利用の理由

当該土地は、工業団地の造成の結果未利用のまま残った土地であるが、地盤が約 5m 低く、また、公共道路との接道もないため、そもそもアクセスできない土地であり未利用となっている。

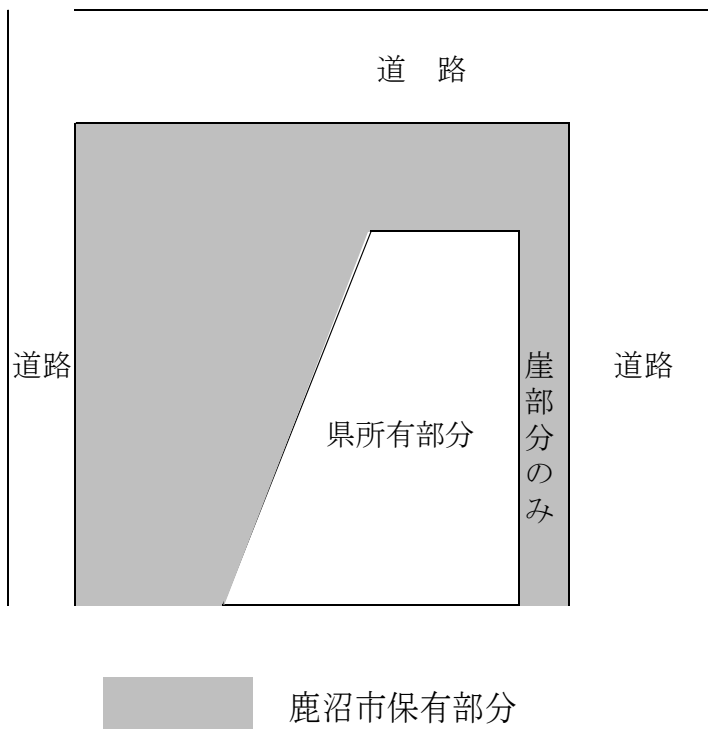
(4) 今後の予定

上記理由により、利活用困難な土地と判断しており特段の予定はない。

(5) 監査の結果

① 鹿沼市との共同による利活用推進について（指摘事項）

当該敷地の周りは、下図のとおり鹿沼市が保有しており、公共道路と接道していないことから県単独での利活用や売却は困難となっている。





しかし、鹿沼市が保有している敷地と一体として活用すれば公共道路と接道することになる。県単独で検討するよりも利活用等の可能性は高まると考えられ、鹿沼市においても同様であるといえる。

鹿沼市との接触は平成 15 年度に鹿沼市土木部から電話照会があったのみである。県単独での利活用等は困難なため、鹿沼市と共同で利活用等することや鹿沼市への譲渡の検討を行うべきである。

10. 南那須庁舎 倉庫、第二別館

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	南那須庁舎		
財産管理区分	行政財産	公用財産	庁舎
財産管理者	烏山健康福祉センター		
財産主管課	管財課		
所在地	栃木県那須烏山市中央1丁目 - 764		

② 土地状況

土地面積	13,779.79 m ²
うち県有面積	9,857.64 m ²
うち借地面積	3,922.15 m ²
用途地域	非線引き白地地域

③ 建物状況（未利用部分）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
車庫及び倉庫	250.63	501.26	S	2	0	1975.03.25	42	23,873	済
第二別館	369.04	1,048.93	RC	3	0	1991.08.05	26	255,591	済

④ 維持管理費用

(i) 車庫及び倉庫

特になし。

(ii) 第二別館

職員が月に1回程度巡回している。南那須庁舎全体で、委託料（機械警備、消防設備）及び借地に伴う賃借料がかかっている。

(2) 現在までの経緯

昭和48年11月 第一別館完成。
 昭和49年8月 本館完成。
 昭和50年3月 第三別館、車庫及び倉庫（現在倉庫が未利用）、車庫（現在備蓄倉庫）、自転車置場（2棟）完成。
 昭和50年4月 本館に南那須福祉事務所、南那須農業指導所（南那須病虫害防除所併設）烏山林務事務所、烏山出納事務所、南那須教育事務所、第三別館に烏山土木事務所が移転。
 昭和51年4月 南那須農業指導所が南那須農政事務所および南那須土地改良事務所に組織改編。
 昭和62年3月 南那須病虫害防除所の廃止。
 平成3年8月 第二別館、車庫完成。
 平成4年4月 烏山農業改良普及所が第二別館に移転（林務事務所は本館から第二別館へ移転）。

平成 12 年 3 月	車庫及び倉庫屋根塗装工事完了。
平成 12 年 4 月	南那須農政事務所、烏山農業改良普及所、南那須土地改良事務所の統合再編により南那須農業振興事務所を設置。
平成 14 年 9 月	第二別館空調改修工事完了。
平成 20 年 3 月	烏山林務事務所が県北環境森林事務所へ統合移転。
平成 22 年 3 月	南那須農業振興事務所及び南那須教育事務所が塩谷庁舎へ統合移転。
平成 22 年 6 月	車庫及び倉庫アスベスト除去工事完了。
平成 25 年 8 月	車庫及び倉庫耐震工事完了。

(3) 未利用の理由

① 車庫及び倉庫

烏山林務事務所及び南那須農業振興事務所が統合移転したことにより、倉庫部分が未利用となった。なお、1 階の車庫は、土木事務所の駐車場として利用している。

② 第二別館

以下のとおり、烏山林務事務所及び南那須農業振興事務所が統合移転したため未利用となった。

- ・ 烏山林務事務所

平成 20 年 3 月末まで入居、県北環境森林事務所へ統合移転

- ・ 南那須農業振興事務所

平成 22 年 3 月末まで入居、塩谷庁舎へ移転

(4) 今後の予定

移転後、県庁内の各部署への利活用照会を行っているが、現段階で利用予定はない。

(5) 監査の結果

① 第二別館の処分について（指摘事項）

烏山林務事務所及び南那須農業振興事務所が統合移転により、平成 22 年 4 月以降は未利用の状況が続いている。一方で、第一別館敷地の一部分と第二別館敷地の全部を対象とした年間 1,143 千円の土地賃貸借契約を締結しており、第二別館の土地は未利用であっても賃借料を支出している。

県では、県庁内の各部署への利活用照会を行っているが、利活用見込みはない。以下のとおり第一別館と第二別館は段差がありフェンスで仕切られていることから車の移動が不便である。また、第二別館前の駐車場スペースは狭く数台しか止められないため、第二別館を切り離して民間等で単独利用することも難しい。



(注) 左が建物の全体写真、右が境界部分を拡大した写真である。左建物が第一別館、右建物が第二別館である。

現在は、利活用見込みがないことから修繕等はまったく行われていないが、利用しないとしても、今後も敷地の賃借料を払い続けなければならない。また、今後建物の老朽化が進むことを考えれば、早急に施設の廃止や市への譲与等を含めた今後の方向性についての検討を進めるべきである。

1 1. 佐野警察署 15 号公舎敷地

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	佐野警察署 15 号公舎		
財産管理区分	行政財産	公用財産	公舎（宿舎）
財産管理者	佐野警察署		
財産主管課	警務部会計課		
所在地	栃木県佐野市若松町		

② 土地状況

土地面積	571.10 m ²
うち県有面積	571.10 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第一種住居地域

③ 維持管理費用

近年支出した維持管理費は、平成 28 年 1 月の樹木伐採 410 千円、同年 2 月の立入防止柵設置 235 千円、平成 29 年 2 月の防草用土砂敷設 549 千円などである。今後予定している維持管理費はない。

(2) 現在までの経緯

15 号公舎は、昭和 25 年 2 月に佐野県税事務所宿舎として建築され、その後、未利用宿舎となったことから、昭和 51 年 10 月 5 日に佐野県税事務所から所管替えを受け、佐野警察署の宿舎として使用を開始した。宿舎の老朽化に伴い平成 2 年 11 月 30 日に用途廃止のうえ、建物を解体した。

敷地については利用計画がないまま、平成 14 年 6 月に未利用財産として、管財課と協議を開始した。

(3) 利用率の推移

昭和 56 年 5 月 1 日からテレビ受信障害解消用電柱敷として佐野市に本柱 1 本を無償で、平成 18 年 7 月 24 日から電柱敷として東京電力パワーグリッド(株)に本柱 1 本と支線 1 本を有償で使用許可している。

(4) 未利用の理由

敷地が無道路地であり、単独利用が困難なことから、隣接地主への売却を検討しているが、平成 26 年に隣接地権者に確認するも購入等の意思はなかった。佐野警察署で引き続き財産管理している。

(5) 監査の結果

① 処分方法の検討について（意見）

本件土地は駅からも徒歩圏内の住宅地で、十分な広さもあるが、無道路地であるため、隣接地権者に譲渡・貸付する以外には有効な活用方法が見いだせない物件であり、27 年間にわたって未利用財産となっている。（隣接地権者に購入意思はない。）

本件土地の北側は佐野市が管理する畦畔に接しており、畦畔を管理する佐野市に譲渡することにより、市で有効活用できる可能性もある。市とも定期的に連絡を取り、財産を有効活用する方策を模索されたい。

1 2. 大田原警察署田町職員住宅

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	大田原警察署田町職員住宅		
財産管理区分	行政財産	公用財産	公舎（宿舎）
財産管理者	大田原警察署		
財産主管課	警務部会計課		
所在地	栃木県大田原市黒羽田町		

② 土地状況

土地面積	729.23 m ²
うち県有面積	0.00 m ²
うち借地面積	729.23 m ²
用途地域	都市計画区域外

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
職員住宅	93.02	186.04	RC	2	0	1973.1.15	44	17,957	未

④ 施設利用状況

入居戸数	0 戸
全戸数	4 戸

⑤ 維持管理費用

土地使用料 285 千円（大田原市から賃借、建物解体後返還）。

(2) 現在までの経緯

田町職員住宅は、昭和年 48 月 1 月 15 日に黒羽警察署の職員住宅として建築された。平成 18 年 4 月 1 日に警察署の統廃合により大田原警察署の管理となり、現在に至る。

(3) 利用率の推移

田町職員住宅は建築当初は 4 名が入居していた。しかし、平成 18 年に警察署統廃合により勤務員数が減少したことに伴い、常時 3 名の入居となったが、平成 26 年 4 月から入居者がいない。平成 29 年度に建物を取り壊し、敷地については、解体工事終了後大田原市に返還する。

(4) 未利用の理由

居住制限の緩和により、署長以外の職員は、勤務部署から 60 分以内の管外居住が認められたことから未利用となった。

(5) 監査の結果

公有財産の管理に関しては、特になし。

1 3. 鹿沼警察署坂田山待機宿舎

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	鹿沼警察署 坂田山待機宿舎		
財産管理区分	行政財産	公用財産	公舎（宿舎）
財産管理者	鹿沼警察署		
財産主管課	警務部会計課		
所在地	栃木県鹿沼市坂田山		

② 土地状況

土地面積	1,413.11 m ²
うち県有面積	1,413.11 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第1種住居地域

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
待機宿舎	221	672	RC	3	0	1984.03.09	33	89,174	済

④ 施設利用状況

入居戸数	1戸
全戸数	12戸

⑤ 維持管理費用

委託料（貯水槽清掃、水質検査）79千円など。

(2) 現在までの経緯

坂田山待機宿舎については、昭和59年3月9日に鹿沼警察署の世帯用宿舎として建設された。平成29年4月から入居者がおらず、今後も入居の見込みがないことから、栃木県県有財産利活用事務取扱要領に基づき、管財課に土地及び建物の利活用の調整を依頼した。

(3) 利用率の推移

坂田山待機宿舎は、建築当初は服務規程で管轄区域内居住が定められていたため入居者が多かったが、平成13年以降管内居住制限の緩和により入居率は減少し、平成27年には2名の入居となった。平成29年度の異動に伴い入居者はいない。

(4) 未利用の理由

鹿沼署は宇都宮市から近いため、管内居住制限の緩和により、異動に伴って転居する者が少なくなった。

(5) 監査の結果

① 今後の利活用について（意見）

往査日現在、県有財産総合利活用推進会議に本件土地建物の利活用の調整を依頼している。県の各部局での利活用の要望はないため、鹿沼市又は民間への処分の方向で検討中である。

周辺には売地が多いうえ、裏側が急傾斜地であり、隣地には高木が生い茂っていることから売却可能性は高いとは言えない。県営坂田山住宅に隣接しており、近隣には市民文化センターや市営坂田山住宅などの鹿沼市の施設があるため、市での利用も視野に入れているとのことである。広い視野で活用方法を模索することが期待される。

IV. 低利用の公有財産

県が所有する公有財産のうち、利用効率が低いなど低利用の状況にある公有財産についてサンプリングにより検討したところ、以下の事例があった。

1. 戸祭職員住宅

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	職員宿舎（戸祭）		
財産管理区分	行政財産	公用財産	公舎（宿舎）
財産管理者	職員総務課		
財産主管課	職員総務課		
所在地	栃木県宇都宮市中戸祭町 832-1		

② 土地状況

土地面積	15,330.24 m ²
うち県有面積	15,330.24 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第1種住居地域

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
1号棟	480	2,416	RC	4	0	1984.08.11	33	274,069	済
2号棟	276	1,231	RC	4	0	1996.01.29	21	270,308	済
3号棟	276	1,231	RC	4	0	1996.01.29	21	270,308	済
4号棟	276	922	RC	3	0	1998.03.26	19	202,911	済
5号棟	276	922	RC	3	0	1998.03.26	19	202,911	済

④ 施設利用状況

住宅名	戸数	平成26年度		平成27年度		平成28年度	
		入居数	入居率	入居数	入居率	入居数	入居率
戸祭1	32	21	65.6%	18	56.3%	10	31.3%
戸祭2、3	32	25	78.1%	21	65.6%	20	62.5%
戸祭4、5	24	23	95.8%	21	87.5%	18	75.0%
計	88	69	78.4%	60	68.2%	48	54.5%

⑤ 維持管理費用

直近4年間の利用料収入並びに修繕費、維持管理委託費の推移は以下のとおりである。なお維持管理委託費のうち主なものは、消防設備保守点検や貯水槽点検等である。

(単位：千円)

	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
利用料収入	23,338	22,988	19,354	18,591
修繕費	2,526	2,293	3,990	1,438
維持管理委託費	135	738	1,553	1,191

(2) 現在までの経緯

主に若年層の安定した生活を確保するため、低廉な利用料で住宅を提供する目的で、昭和 59 年から平成 10 年にかけて順次建築されたものである。棟ごとの部屋数と各部屋の面積は以下のとおりである。

棟	部屋数	一部屋の面積 (㎡)
1 号棟	32	61.6
2・3 号棟	各 16	68.9
4・5 号棟	各 12	68.9

(3) 利用率の推移

建築当初は入居者を抽選で選ぶほどの人気であったが、近年の入居率は、施設・設備が古い等の原因により平成 25 年度まで 70%前後で推移していた。平成 26 年度以降は減少が続き、平成 28 年度には 54.5%まで入居率が下がった。このため、平成 29 年 3 月に入居者減少対策として入居期間の延長（従来の 5 年から 10 年に）や非常勤職員の入居を認める等の規則改正を行ったところ、平成 29 年 7 月には 60.4%まで回復した。

(4) 低利用の理由

施設の老朽化や民間賃貸住宅の充実等の理由が考えられる。また近年の地価下落や金利低下に伴い、住宅を取得することが比較的容易になってきていることも理由として考えられる。

(5) 監査の結果

① 駐車場スペースの有効利用について（意見）

入居者用の駐車場については、各棟付属の駐車場として各部屋当たり 1 台分、計 88 台分があるが、その他に南駐車場として 38 台分の駐車スペースが確保されている。これらの駐車場の平成 29 年 7 月 1 日における利用状況を確認したところ、以下のとおりであった。

(単位：台)

駐車場	棟付属		南	
	駐車場数	利用数	駐車場数	利用数
戸祭 1	32	7	38	17
戸祭 2	16	13		
戸祭 3	16	8		
戸祭 4	12	8		

戸祭 5	12	6		
計	88	42	38	17

上表より利用率（＝利用数÷駐車場数）を計算すると、各棟付属の駐車場については 47.7%、南駐車場については 44.7%であり、いずれも半分以上は空きとなっている。近隣の駐車場の賃料相場は1台当たり1か月5,000円程度であることから、仮に空きスペース 67 台分をすべて民間に貸し付けた場合、月に約 30 万円強、年間では約 400 万円となる。これは職員住宅の平成 28 年度における修繕費及び維持管理費の合計である約 263 万円を賄うのに十分な金額である。

また、南駐車場の利用数 17 に対して、棟付属駐車場の空きスペースが 46 ある。棟付属の駐車場は各部屋当たり 1 台分という条件にいたずらにこだわることなく柔軟に考えれば、南駐車場の利用者を棟付属駐車場の空きスペースに集約することが十分可能である。こうすることにより、入居者は建物から離れた南駐車場ではなく、住戸に近い棟付属の駐車場を利用することができるようになるため、利便性が向上するとともに、南駐車場の敷地を一括して民間に貸し付ける、あるいは売却することも可能になる。

いずれにせよ、駐車場の空きスペースについては、有効利用を図るべきである。

2. 下戸祭公舎（警備部長公舎、総務課長公舎）

（1）概要

① 全般事項

施設名称	下戸祭公舎		
財産管理区分	行政財産	公用財産	公舎（宿舎）
財産管理者	警務部会計課		
財産主管課	警務部会計課		
所在地	栃木県宇都宮市下戸祭		

② 土地状況

土地面積	1,882.39 m ²
うち県有面積	1,882.39 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第2種中高層住居専用地域

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
本部長公舎	82	119	RC	2	0	1979.01.31	38	15,911	済
警務部長公舎	66	96	RC	2	0	1979.01.31	38	13,380	済
警備部長公舎	66	96	RC	2	0	1979.01.31	38	13,380	済
総務課長公舎	53	84	RC	2	0	1979.01.31	38	12,042	済

（注）平成 28 年度末時点で空き家となっている警備部長公舎と総務課長公舎についてのみ監査対象とした。

④ 施設利用状況

入居戸数	2 戸
全戸数	4 戸

⑤ 維持管理費用

植栽管理費 435 千円など。

（2）現在までの経緯

警備部長公舎については、昭和 54 年 1 月に本部長公舎、警務部長公舎、総務課長公舎とともに幹部公舎として建築された。建築当初は、警備部長は警察庁からの出向者であり、大規模災害発生時に警察本部に徒歩で参集できる公舎として使用してきた。

総務課長公舎については、昭和 54 年 1 月に本部長公舎、警務部長公舎、警備部長公舎とともに幹部公舎として、すべての警察事象に即応するため警察本部に徒歩で参集できる場所に建築された。

今後、公舎の老朽化に伴い、本部長公舎等の義務的公舎の単独公舎を廃止し、集合住宅を整備し、未利用となる敷地の一部を売却する予定である。

(3) 利用率の推移

警備部長公舎については、建設当初は、国からの出向者である警備部長が入舎していた。平成8年以降国からの出向者がいないことから、その後は警察本部の所属長が入舎していたが、平成26年10月から入居者がいない状況である。

総務課長公舎については、平成14年3月まで総務課長が入舎していたが、警察職員の管内居住制限の緩和に伴い、栃木県警察に出向する国家公務員（捜査第二課長等）用として使用してきた。平成25年4月から所属長クラスで国からの出向者がいないことから、入居者がいない状況である。

(4) 低利用の理由

警察職員の管内居住制限の緩和及び国からの出向者がいないことが大きな理由である。

(5) 監査の結果

① 幹部宿舎の建替について（意見）

平成28年度末時点で警備部長公舎と総務課長公舎が空き家になっているが、総務課長公舎は建築から平成25年まで空き家期間はない。一方、警備部長公舎は平成8年～平成11年、平成14年～平成18年、平成25年～往査日現在が空き家になっている。

現公舎は同じ敷地の中に4軒の警察幹部公舎が建築されており、警察幹部以外は入舎しにくい雰囲気だと推察される。そのため、想定される入舎対象者が自然と限定され、空き家になったときの対策を難しくする一因になっていると考えられる。

現在、集合住宅型の幹部宿舎への建替えが予定され、宇都宮地区（宇都宮市、鹿沼市、下野市）全体の必要数を勘案して整備戸数を算出しているが、今後、宿舎必要数を見極め、なるべく空き家対策をしやすい工夫がなされることが期待される。

3. 宝木職員住宅

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	宝木職員住宅		
財産管理区分	行政財産	公用財産	公舎（宿舎）
財産管理者	警務部会計課		
財産主管課	警務部会計課		
所在地	栃木県宇都宮市宝木町		

② 土地状況

土地面積	9,230.89 m ²
うち県有面積	0.0 m ²
うち借地面積	9,230.89 m ²
用途地域	第1種低層住居専用地域

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
A棟	205	617	RC	3	0	1975.02.28	42	—	済
B棟	205	617	RC	3	0	1975.02.28	42	—	済
C棟	206	617	RC	3	0	1976.03.09	41	—	済
D棟	206	617	RC	3	0	1976.03.09	41	—	済
E棟	205	617	RC	3	0	1977.03.20	40	—	済
F棟	205	617	RC	3	0	1977.03.20	40	—	済
G棟	205	617	RC	3	0	1977.03.20	40	—	済

④ 施設利用状況

入居戸数	44戸
全戸数	84戸

⑤ 維持管理費用

土地使用料 20,156 千円、委託料（貯水槽清掃、点検業務等）4,430 千円、工事請負費 8,748 千円など。

(2) 現在までの経緯

宝木職員住宅は、昭和 50 年 2 月から昭和 52 年 3 月までの間に世帯用宿舎として建設された。

今後、宇都宮地区独身寮の整備を実施し、民有地の宝木独身寮、及び民有地かつ低入居率の宝木職員住宅と宝木待機宿舎を統廃合し、敷地を返還する計画である。宝木職員住宅は、平成 29 年度に解体し、未利用となる敷地の一部を返還して、宇都宮地区独身寮敷地として使用する。

(3) 利用率の推移

宝木職員住宅は、A棟から順次整備され、建築当初は宇都宮3署と警察本部勤務員が入居していた。老朽化に伴い、職員住宅を取り壊すことから、順次入居者を退去させ、平成29年9月末までに未利用宿舎となった。

(4) 低利用の理由

平成29年度建物取り壊しにより、入居者の退去を実施しているため。

(5) 監査の結果

① アパート一括借上の有用性について（意見）

宝木職員住宅（7棟84戸）、宝木独身寮（1棟73室）、宝木待機宿舎（1棟12戸）を解体し、宇都宮地区独身寮を新たに建設する計画があり、平成29年度に設計を開始し、平成31年度の完成を予定している。

宇都宮地区独身寮の建設計画の概要

敷地：宇都宮市宝木町 民有地 6,838.48 m ² （現宝木職員住宅敷地 9,230.89 m ² の一部） 有償 17,899 千円
建物：独身寮 RC-3F 2棟84室 2,016.00 m ² （1室24.00 m ² ） 集会所渡廊下 S-1F 176.00 m ²
工期：平成29年度～平成31年度 平成29年度 設計、宿舎解体（宝木職員住宅） 平成30年度 建築 平成31年度 宿舎解体（宝木独身寮、宝木待機宿舎）

警察官は災害時の緊急対応や犯罪発生時の初動捜査の必要があるため、服務規程により通勤時間60分以内の場所に居住することが義務付けられている。また、服務規程での定めはないが、勤務開始5年未満の警察官は管内に居住することが義務付けられている。

県内のほとんどの場所が通勤時間60分以内で宇都宮地区へ通勤できるため、居住地区が制限されるのは勤務開始5年未満の警察官である。このような者は比較的独身者が多いため、今後は独身寮の需要が多くなると見込まれている。

しかし、時代背景、交通事情、服務規程の緩和、新規雇用人数等により、必要とされる住宅の種類や戸数は変わりやすく、今後も独身寮の需要が多いという保証はない。

また、建築から年数が経つと入居率が低下するという問題もある。

そのため、築浅の賃貸物件などを一括借上して柔軟に対応することも検討すべきである。修繕費を負担しなくて済むことや管理に要する人件費を削減することができる。また、定期的に物件の入れ替えをすることにより、警察官を古い物件に入居させなくても良くなるため、入居者の満足度も高まるはずである。

4. 黒磯埼玉住宅

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	黒磯埼玉住宅		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	公営住宅
財産管理者	住宅課		
財産主管課	住宅課		
所在地	栃木県那須塩原市埼玉 101		

② 土地状況

土地面積	6,794.53 m ²
うち県有面積	0.00 m ²
うち借地面積	6,794.53 m ²
用途地域	非線引き白地地域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
1号棟	99	198	RC	2	0	1975.03.25	42	13,015	済
2号棟	124	248	RC	2	0	1975.03.25	42	16,269	済
3号棟	99	198	RC	2	0	1975.03.25	42	13,015	済
4号棟	124	248	RC	2	0	1975.03.25	42	16,269	済
5号棟	99	198	RC	2	0	1975.03.25	42	13,015	済
6号棟	124	248	RC	2	0	1975.03.25	42	16,269	済
7号棟	124	248	RC	2	0	1975.03.25	42	16,269	済
8号棟	99	198	RC	2	0	1975.03.25	42	13,015	済
9号棟	99	198	RC	2	0	1975.03.25	42	13,015	済

④ 施設利用状況

入居戸数	12戸
全戸数	40戸

⑤ 維持管理費用

消防設備保守(火災報知器費維持経費等)、給排水設備保守(浄化槽維持経費等)、警備(夜間緊急連絡委託等)、植栽管理等の委託料 1,034千円。

土地使用料 2,079千円。

(2) 現在までの経緯

黒磯埼玉住宅は、昭和 49 年度に住宅に困窮する低所得者層に低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する目的で建設された。

(3) 利用率の推移

建築当初 40 戸が入居していた。しかし、老朽化に伴う用途廃止を円滑に進めるため、平成 17 年度に空き家募集を停止することとなり、それ以降新たな入居者はいない。平成 27 年度に用途廃止に係る入居者説明を実施し、現在、既存入居者に対し、同市内の他の県営住宅等への移転交渉を進めており、平成 32 年度の用途廃止を予定している。

(4) 低利用の理由

老朽化に伴う用途廃止を円滑に進めることから、空き家募集を停止し、既存入居者の移転を進めたことにより、入居者が少なくなったことが大きな理由である。

(5) 監査の結果

① 募集停止期間の利活用について（指摘事項）

黒磯埼玉住宅は準耐火構造の住宅であり、公営住宅法施行令で定める耐用年限は 45 年である。当住宅は 1975 年の建築で、2020 年に用途廃止予定のため、耐用年限どおりに利用することになる。

しかし、利用年数 45 年のうち入居募集期間は 30 年間のみであり、残り 15 年間は募集停止し、用途廃止に向けた準備に入っている。煩雑な移転交渉を避け、自然減により入居者数を減らしていく方針と考えられるが、この方針では募集停止期間が長くなってしまい、空室の有効活用を図ることができない。

用途廃止の可能性が高まった住宅への入居希望者には退去に関して事前に同意をもらっておく等の対応をし、少しでも空室を有効に活用する方法を模索すべきである。

② 指定管理者の修繕費負担について（指摘事項）

大田原地区と佐野・足利地区では、県営住宅の管理を指定管理にしており、30 万円超の修繕費は県が負担し、30 万円以下の修繕費は指定管理者が負担することになっている。修繕費の予定量は過去 3 年間の実績の平均値を用いて算出しているが、年度ごとに修繕実績が予定量に満たない場合は、指定管理者は余った修繕費相当額を県に返還しなければならない。逆に年度ごとに修繕実績が予定量を上回った場合には、超過額を指定管理者が負担しなければならない。

このような仕組みから、指定管理者には上半期には修繕費を極力抑えて、年度終わりには修繕を来年度以降に持ち越さないように重要性の低い修繕や緊急性の低い修繕を行う動機を与える。指定管理者にとっては、最善の時期に最善の方法で修繕を行うインセンティブが働かず、修繕を先送りにしたり、安価な修繕で対応する方が得策である。適時適切な修繕がなされることを期待できず、最小の費用で最大の効果を上げる仕組みになっていない。適時適切な修繕が施され、建物の長寿命化が促進されるような仕組みづくりが必要である。

5. 小山横倉第二住宅

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	小山横倉第二住宅		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	公営住宅
財産管理者	住宅課		
財産主管課	住宅課		
所在地	栃木県小山市大字横倉新田 435-1		

② 土地状況

土地面積	3,736.89 m ²
うち県有面積	0.00 m ²
うち借地面積	3,736.89 m ²
用途地域	第1種低層住居専用地域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
1号棟	148	297	RC	2	0	1975.03.25	42	18,540	済
2号棟	148	297	RC	2	0	1975.03.25	42	18,540	済
3号棟	148	297	RC	2	0	1975.03.25	42	18,540	済
4号棟	148	297	RC	2	0	1975.03.25	42	18,540	済
5号棟	148	297	RC	2	0	1975.03.25	42	18,540	済

④ 施設利用状況

入居戸数	5戸
全戸数	30戸

⑤ 維持管理費用

消防設備保守(火災報知器費維持経費等)、給排水設備保守(浄化槽維持経費等)、警備(夜間緊急連絡委託等)、植栽管理等の委託料 274千円。

土地使用料 3,877千円。

(2) 現在までの経緯

小山横倉第二住宅は、昭和49年度に住宅に困窮する低所得者層に低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する目的で建設された。

(3) 利用率の推移

建築当初36戸が入居していた。しかし、老朽化に伴う用途廃止を円滑に進めるため、平成17年度頃に空き家募集を停止することとなり、それ以降新たな入居者はいない。平成28年度に用途廃止に係る入居者説明を実施し、現在、既存入居者

に対し、同市内の他の県営住宅等への移転交渉を進めており、平成 30 年度の用途廃止を予定している。

(4) 低利用の理由

老朽化に伴う用途廃止を円滑に進めるため、空き家募集を停止し、既存入居者の移転を進めたことにより、入居者が少なくなったことが大きな理由である。

(5) 監査の結果

① 募集停止期間の利活用について（指摘事項）

黒磯埼玉住宅と同様に、小山横倉第二住宅も利用年数 43 年のうち入居募集期間は 30 年間のみであり、残り 13 年間は募集停止し、用途廃止に向けた準備に入っている。募集停止期間の空室を有効に活用する方法を模索すべきである。

6. 宇都宮宝木住宅

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	宇都宮宝木住宅		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	公営住宅
財産管理者	住宅課		
財産主管課	住宅課		
所在地	栃木県宇都宮市細谷町 654-4 の外		

② 土地状況

土地面積	18,903.91 m ²
うち県有面積	0.0 m ²
うち借地面積	18,903.91 m ²
用途地域	第1種中高層住居専用地域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
1号棟	287	1,420	RC	5	0	1972.03.25	45	53,056	済
2号棟	191	947	RC	5	0	1972.03.25	45	35,950	済
3号棟	284	1,422	RC	5	0	1971.03.25	46	58,345	済
4号棟	191	947	RC	5	0	1972.03.25	45	35,950	済
5号棟	284	1,420	RC	5	0	1972.07.13	45	53,244	済
6号棟	284	1,420	RC	5	0	1973.03.21	44	59,954	済
7号棟	232	1,159	RC	5	0	1975.03.25	42	89,270	済
8号棟	232	1,159	RC	5	0	1975.03.25	42	81,795	済
9号棟	232	1,159	RC	5	0	1975.03.25	42	82,732	済
10号棟	310	929	RC	3	0	2002.12.26	15	193,244	済
11号棟	310	929	RC	3	0	2002.12.26	15	193,155	済
12号棟	405	1,214	RC	3	0	2002.12.26	15	238,681	済

④ 施設利用状況

入居戸数	120戸
全戸数	260戸

⑤ 維持管理費用

消防設備保守(火災報知器費維持経費等)、給排水設備保守(浄化槽維持経費等)、警備(夜間緊急連絡委託等)、植栽管理等の委託料 4,430千円。

土地使用料 20,156千円。

(2) 現在までの経緯

宇都宮宝木住宅は、昭和 45 年度～昭和 50 年度にかけ住宅に困窮する低所得者層に低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する目的で建設された。旧 10 号棟から 18 号棟については、平成 14 年度に老朽化及び設備の改善・更新による居住水準の向上を図る理由で建替し現在に至る。

(3) 利用率の推移

建築当初 260 戸が入居していた。しかし、老朽化に伴い旧 10 号棟から 18 号棟については建替事業、1 から 9 号棟については改善事業（全般的改善事業）を円滑に進めることとして、平成 12 年度に空き家募集を停止した。このため、建替事業が完了した 10, 11, 12 号棟（平成 14 年度）、及び個別改善事業が完了した 1, 2 号棟（平成 28 年度）を除き、新たな入居者はいないものである。（改善事業については、厳しい財政状況から、平成 22 年度に個別改善事業（長寿命化型改善）に切り替えた。）

平成 28 年度末の入居率

棟名称	入居率	棟名称	入居率
1 号棟	46.7%	7 号棟	40.0%
2 号棟	50.0%	8 号棟	25.0%
3 号棟	43.3%	9 号棟	35.0%
4 号棟	35.0%	10 号棟	100.0%
5 号棟	23.3%	11 号棟	91.7%
6 号棟	36.7%	12 号棟	87.5%

(4) 低利用の理由

老朽化に伴う建替事業及び改善事業を円滑に進めるため、空き家募集を停止したことにより、新たな入居者がいなくなったことが大きな理由である。

(5) 監査の結果

① 募集停止期間の利活用について（指摘事項）

宇都宮宝木住宅は耐火構造の住宅であり、公営住宅法施行令で定める耐用年限は 70 年であるが、築後 25 年～29 年程で募集停止しており、有効活用されている期間が短い。

1 号棟および 2 号棟については平成 28 年度に改善事業が完了しているが、16 年間募集停止した結果になった。また、3 号棟～9 号棟については依然として改善工事が実施されておらず、募集停止期間は更に長くなる見込みである。

黒磯埼玉住宅、小山横倉第二住宅と同様に、募集停止期間の空室を有効に活用する方法を模索すべきである。

② 建替事業の規模の検討について（意見）

本県の総人口は平成 17 年 12 月の約 201 万 8 千人をピークに緩やかな減少を続けており、施策を講じても平成 72 年には 150 万人程度まで減少する見通しである。よって、人口減少により現在の住宅供給量が必要なくなることは明白である。

また、昨今の低金利も後押しし、住宅取得は以前に比べて容易になっており、公営住宅自体の役割も低下している。

今後建替を行う場合には、住宅規模について十分に調査し、規模縮小の方向で検討する必要がある。

③ 建替事業実施による既存住宅への影響について（意見）

家賃については公営住宅法で定められており、耐火住宅の場合は、築20年でも家賃が1割弱(8割弱の入居者が属する収入分位1分位の家賃で月額2,500円程度)しか減額しないため、市場原理に基づき、低家賃で古い住宅への需要分散を図ることは困難である。つまり、新しい住宅と古い住宅の家賃に大差がないため、新しい住宅へ人気が集まり、新しい住宅が増えれば増えるほど古い住宅は更に入居率が下がる結果になる。

したがって、築年数が経過している物件を有効活用するためには、新しい住宅を増やしすぎないことが重要になってくるため、建替事業を実施する場合には、既存の県営住宅への影響も十分考慮して住宅供給量を検討すべきである。

④ 募集停止による機会損失について（指摘事項）

以前は全面的改善事業（トータルリモデル）を予定していたため平成18年度から募集を停止していたが、その後、方針転換し、個別改善事業で対応することになった。そのため、結果論ではあるが、募集を停止する必要はなく、有効活用する機会を逃してしまっていた。

県費削減のためには、全面的改善事業よりも個別改善事業での対応が望ましく、対応方法を変更したことは評価できる。しかし、そもそも個別改善事業で対応可能な水準であれば当初から個別改善事業の方向で十分に検討すべきであった。機会損失の重大性に対する意識を強く持ち、慎重な判断を行うべきである。

7. 宇都宮若草住宅

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	宇都宮若草住宅		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	公営住宅
財産管理者	住宅課		
財産主管課	住宅課		
所在地	栃木県宇都宮市若草1丁目492-67の外		

② 土地状況

土地面積	16,466.65 m ²
うち県有面積	16,466.65 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第2種中高層住居専用地域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
1号棟	392	1,569	RC	4	0	1963.03.28	54	120,672	済
2号棟	392	1,569	RC	4	0	1963.03.28	54	122,072	済
3号棟	294	1,177	RC	4	0	1963.03.28	54	97,041	済
4号棟	294	1,177	RC	4	0	1963.03.28	54	97,041	済
5号棟	294	1,177	RC	4	0	1964.03.30	53	97,380	済
6号棟	294	1,177	RC	4	0	1964.03.31	53	97,408	済
7号棟	294	1,177	RC	4	0	1965.03.31	52	102,893	済
8号棟	294	1,177	RC	4	0	1964.03.30	53	101,517	済
9号棟	294	1,177	RC	4	0	1965.03.31	52	102,893	済
10号棟	294	1,177	RC	4	0	1964.03.30	53	99,263	済
11号棟	294	1,177	RC	4	0	1965.03.31	52	102,893	済
12号棟	294	1,177	RC	4	0	1964.03.30	53	99,014	済

④ 施設利用状況

入居戸数	185戸
全戸数	304戸

⑤ 維持管理費用

消防設備保守(火災報知器費維持経費等)、給排水設備保守(浄化槽維持経費等)、警備(夜間緊急連絡委託等)、植栽管理等の委託料 2,781千円。

(2) 現在までの経緯

宇都宮若草住宅は、昭和37年度～昭和39年度にかけ住宅に困窮する低所得者層に低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する目的で建設され

た。昭和 55 年度に住戸規模の拡大、設備の改善・更新による居住水準の向上を図る理由で増築し現在に至る。

(3) 利用率の推移

建築当初 304 戸が入居していた。しかし、老朽化に伴う建替事業を円滑に進めるため、平成 18 年度に空き家募集を停止することとなり、それ以降新たな入居者はいない。

(4) 低利用の理由

老朽化に伴う建替事業を円滑に進めるため、空き家募集を停止したことにより、新たな入居者がいなくなったことが大きな理由である。

(5) 監査の結果

公有財産の管理に関しては、特になし。

8. いちご研究所公舎

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	いちご研究所		
財産管理区分	行政財産	公用財産	公舎（宿舎）
財産管理者	農業試験場		
財産主管課	経営技術課		
所在地	栃木県栃木市大塚町 1040-1		

② 土地状況

土地面積	468.00 m ²
うち県有面積	468.00 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化調整区域

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
1号公舎	58	58	S	1	0	1995.07.07	22	12,102	済
2号公舎	58	58	S	1	0	1993.03.22	24	11,350	済

④ 施設利用状況

入居戸数	0戸
全戸数	2戸

⑤ 維持管理費用

草刈りに係る除草剤等の消耗品費や火災保険料が維持管理費用としてかかっている。また、部屋の掃除を半年に1回程度、現地職員が行っている。当該費用は、農業試験場運営費（いちご研究所運営費）の予算で充当しており、金額の個別把握は行っていない。

(2) 現在までの経緯

栃木分場開設時の昭和50年に指定試験事業に伴う農林水産省からの派遣職員のための住居用として2棟新設している。

1号公舎はシロアリ被害により平成7年に建て替えられ、2号公舎は火災により平成5年に建て替えられている。

(3) 利用率の推移

農林水産省の指定試験事業当初は、農林水産省からの派遣職員が利用していたが、平成13年度から事業が縮小され派遣職員が1名となった。平成22年度に指定試験事業が廃止となったことから、平成23年度からは派遣職員への需要はなくなっている。

その後は、栃木分場及びいちご研究所の職員の入舎希望者がいなくなり、最終入舎年月日は、1号公舎が平成21年12月28日、2号公舎が平成23年3月31日である。それ以降、新たな入舎者はいない。

(4) 低利用の理由

農林水産省の指定試験事業が廃止となり、本来使用すべき農林水産省からの派遣職員がいなくなったことが主たる要因である。

(5) 監査の結果

① 廃止の意思決定について（指摘事項）

平成23年4月以降の入居実績はなく、農林水産省からの派遣職員への需要はない。また、県職員の利用希望もないことから今後の利用が見込まれない状況である。このような状況が6年も続いているが、現在も継続利用の判断を行っている。

未利用であり今後の利用が見込まれないため、早急に廃止の意思決定をすべきである。

V. 利活用している公有財産

県が現在利活用している公有財産の中から、サンプリングにより抽出した以下の公有財産について検討を実施した。

No.	施設名称	財産管理者	財産主管課	所在地
1	東車庫	管財課	管財課	栃木県宇都宮市塙田 1-2-16
2	グリーンスタジアム	スポーツ振興課	スポーツ振興課	栃木県宇都宮市清原工業団地 32
3	図書館	県立図書館	生涯学習課	栃木県宇都宮市塙田 1 丁目 568-2 外
4	ライフル射撃場	スポーツ振興課	スポーツ振興課	栃木県宇都宮市新里町 1067
5	いちご研究所	農業試験場	経営技術課	栃木県栃木市大塚町 2920 外
6	国指定史跡小金井一里塚	文化財課	文化財課	栃木県下野市小金井 4 丁目 23-12
7	メガソーラー事業地	地球温暖化対策課	地球温暖化対策課	栃木県鹿沼市磯町字当山 355 外
8	生きがいの森	県西環境森林事務所	自然環境課	栃木県鹿沼市栃窪 1255-4 の外
9	益子国民休養地	県東環境森林事務所	自然環境課	栃木県芳賀郡益子町大字益子 4231
10	小山扶桑住宅	住宅課	住宅課	栃木県小山市扶桑 3-14-2
11	栃木県民ゴルフ場	経営企画課	経営企画課	栃木県高根沢町宝積寺 828
12	県営風見発電所	今市発電管理事務所	電気課	栃木県塩谷郡塩谷町風見山田
13	消防防災総合センター (防災館)	消防学校	消防防災課	栃木県宇都宮市中里町 248
14	元盲学校敷地	管財課	管財課	栃木県宇都宮市駒生 1-648-1 の内外
15	栃木ヘリポート	交通政策課	交通政策課	栃木県芳賀郡芳賀町芳賀台 128-1
16	岡本台病院	岡本台病院	保健福祉課	栃木県宇都宮市岡本町 2162 番地

1. 東車庫

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	東車庫		
財産管理区分	行政財産	公用財産	庁舎
財産管理者	管財課		
財産主管課	管財課		
所在地	栃木県宇都宮市塙田 1-2-16		

② 土地状況

土地面積	2,802.00 m ²
うち県有面積	2,802.00 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化区域

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (円) (注)	耐震化
				地上	地下				
東車庫	2,210	13,668	RC	5	2	1994.09.30	23	1,718,794,802	済

(注) 平成 25 年に県が取得した時の取得価格であり、当初の建設費は 37 億円である。

④ 施設利用状況

	県利用枠	来庁者利用枠
利用台数	179 台	後記参照
駐車可能台数	244 台	159 台

⑤ 維持管理費用

年間の維持管理費は、以下のとおりである。

(単位：千円)

項目	平成 27 年度	平成 28 年度
業務委託費 (駐車場・車路管理業務)	7,520	7,793
業務委託費 (清掃業務)	2,653	2,807
設備保守点検料	3,379	3,466
電気料	3,156	2,561
上下水道料	73	68
計	16,782	16,696

(2) 現在までの経緯

駐車場建設当時、塙田地区は慢性的な駐車場不足や路上駐車による道路の機能低下が問題となっており、こうした問題を解決するため、栃木県道路公社が一般公共

駐車場として平成4年10月に整備に着手し、平成6年9月に完成し「埴田駐車場」と称されていた。

開業当初より、「埴田駐車場」の利用料収入は利用計画に未達であり、平成11年に利用料収入のピークを迎えたものの、当初計画の46%の実績であった。その後、中心市街化空洞化の進行や近隣の低料金駐車場の増加等によりさらに利用者が低迷し、平成22年度においては、当初計画の19%の水準まで落ち込んだ。

栃木県道路公社の当該駐車場建設のための借入金については、県が債務保証をしており、最終的には県が負担することになるため、「埴田駐車場」を県に移管することとし、県は平成23年4月1日に、平成22年度末の残存価額相当額である1,718,794,802円で取得した。

取得時の栃木県道路公社の未償還債務残高が3,442百万円あり、公社の返済財源は241百万円であったため、県は取得代金とは別に、この債務償還のために1,482百万を補助金として栃木県道路公社に交付している。したがって、県が「埴田駐車場」取得にあたり負担した金額は、実質3,200百万円になっている。

県に移管後は、「東車庫」と称し、高層階は、本庁の公用車（小型・大型）の駐車場である県庁西車庫の耐震性が低く建て替え等の対応が必要であることなどから、県庁西車庫（小型公用車）の代替施設として、低層階は、県庁地下駐車場と合わせて一般の来庁者の駐車場として利用することとし、県庁地下駐車場から「東車庫」へ地下の一方通行の通路により連絡することとした。

(3) 利用状況

① 公用車枠

公用車枠の利用状況は、以下のとおりである。

	各課室	警察本部	合計
駐車可能台数 (a)	149 台	95 台	244 台
公用車台数 (b)	101 台	78 台	179 台
予備台数	48 台	17 台	65 台
利用率 (b) / (a)	67.8%	82.1%	73.3%

② 一般来庁者枠

一般来庁者枠 159 台については、本庁の地下駐車場が満車の際に利用することとしている。

また、栃木県総合文化センター利用者は、平日の午後5時から午後9時30分まで利用できることになっている。

過去2年間の利用状況は、以下のとおりである。

	平成27年度	平成28年度
年間利用台数	8,423 台	10,594 台
稼働日数	243 日	246 日
一日あたり平均利用台数	34.7 台	43.1 台
利用台数ゼロの日数	2 日	6 日
利用台数10台未満の日数	100 日	102 日

利用台数 100 台以上の日数	25 日	41 日
-----------------	------	------

(注) 平成 28 年度は、宇都宮市文化会館改修工事の影響を受け、栃木県総合文化センターでの催事が増加したことに伴い利用台数が増加したものと推測されている。

一般来庁者向けの駐車場においては、利用台数が 10 台未満だった日が平成 27 年度は 100 日、平成 28 年度は 102 日である一方で、利用台数が 100 台を超える日が、平成 27 年度は 25 日、平成 28 年度は 41 日ある。通常の利用は低調であるが、特定の日に集中して利用台数が増加する傾向が伺える。

駐車場の実質稼働時間は、午前 8 時 15 分から午後 5 時 15 分までの 9 時間であることから、来庁者の平均駐車場利用時間を 1～2 時間程度とすると、実際の稼働率は極めて低いものと推測される。

(4) 監査の結果

① 取得価格について (指摘事項)

県は、「埴田駐車場」を法人税法に基づく減価償却資産とみなし、平成 22 年度末の残存価額相当額で取得している。

しかしながら、残存価額相当額算定の基礎となった税法の耐用年数は、恣意性を排除する目的で、「資産の種類」「構造」「用途」別に画一的に扱うこととしているものであり、実質的な耐用年数と必ずしも一致せず、残存価額相当額が適正な時価であるとは言い難い。時価が残存価額相当額を下回る場合には、取得価格の一部が補助金であった可能性もある。

したがって、取得価格は不動産鑑定評価等の評価額等適正な評価額により決定すべきであった。

② 公有財産管理台帳登録価格について (指摘事項)

東車庫の取得価格は、上記のとおり 1,718,794,802 円であるが、公有財産管理台帳に登録された取得価格は、2,573,113,456 円になっている。

県の担当者の説明によると、登録された取得価格は、取得当時の台帳価格を入力したものと推測されるとのことであった。実際の取得価格を登録して公有財産管理台帳を修正すべきである。

③ 有効活用について (意見)

公用車の利用枠は、駐車可能台数 244 台に対し 179 台で、残りの 65 台分が予備あるいはタイヤ置場となっている。また、一般来庁者枠の稼働率も、平均的に極めて低い。

東車庫の建設費は、栃木県道路公社において総額約 37 億円を要しており、駐車枠 1 台あたり約 9 百万円以上の建設費がかかっていることになる。また、管理費も、年間で約 17 百万円を要している。

このような駐車場施設が十分に活用されていないことは極めて残念なことである。駐車場施設が有効に活用できるような方策を検討していただきたい。

2. グリーンスタジアム

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	グリーンスタジアム		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	その他の施設
財産管理者	スポーツ振興課		
財産主管課	スポーツ振興課		
所在地	栃木県宇都宮市清原工業団地 32		

② 土地状況

土地面積	0.00 m ²
うち県有面積	0.00 m ²
うち借地面積	93,820 m ²
用途地域	工業専用地域

・宇都宮市から公園施設の設置許可及び管理許可を受けており、占有料は全額減免されている。なお設置及び管理の期間はいずれも、平成 25 年 4 月 1 日から平成 35 年 3 月 31 日までの 10 年間である。

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
グリーンスタジアム	4,164.87	6,484.86	RC	3	1	1993.04.01	24	3,296,017	済

④ 施設利用状況

項目 (単位)	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
件数 (件)	194	234	307
料金 (千円)	8,989	8,348	9,609
人数 (人)	20,495	22,730	17,892
観客 (人)	128,332	123,681	100,217

⑤ 維持管理費用

指定管理者制度を導入している。

- ・指定管理者：北関東総合警備保障株式会社
- ・指定期間：平成 26 年 4 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日までの 5 年間
- ・委託料：1 年当たり 57,290 千円、5 年総額 286,450 千円

(2) 現在までの経緯

① 整備の経緯

- ・昭和 62 年に県サッカー協会から知事に対して県営サッカー場建設を要望する陳情書を提出。
- ・県では、平成 5 年インターハイでの使用や全国大会の誘致による本県サッカー・ラグビー競技の普及振興等のため、建築に向け検討。

- ・ 県の建設計画を知った清原工業団地総合管理協会から宇都宮市街地開発組合に対して清原工業団地内にサッカー場建設を要望する陳情書を提出。
- ・ 要望を受けた宇都宮市街地開発組合と県との協議の結果、同組合が管理する清原工業団地の整備計画の一環として建設。

② 沿革

- 平成 3 年 着工（宇都宮市街地開発組合）。
- 平成 5 年 4 月 宇都宮市街地開発組合から県に移管（寄付受入）。
- 平成 5 年 6 月 開設。
- 平成 20～22 年 栃木 S C の J リーグ加盟に伴う J リーグ規約適合施設への改修（照明設備やメインスタンドの改修、諸室棟や屋外便所等の新設）。
- 平成 23 年 東日本大震災で被災した施設の復旧。
J 1 基準を満たす施設への改修（サイドスタンド改修）、大型映像装置設置。
- 平成 27 年 J リーグクラブライセンス施設基準への対応（座席増設）。
※ J リーグクラブライセンス制度は、J リーグが平成 25 年から実施しているプロクラブの資格制度。5 分野の審査基準項目（競技、施設、人事組織、法務、財務）からなる。

③ 過去における大規模改修の経緯

年度	項目	内容	金額（千円）	備考
H20	記者席増席	16 席→48 席	16,485	
	屋外照明設備改修	758 ルクス→1,500 ルクス	210,420	
H21	メインスタンド改修	放送ブース：3→4	107,420	
H22	諸室棟新設	会議室：2 室→9 室	229,310	
	バックスタンド新設	ベンチシート 4,776 席	491,169	
	屋外トイレ新設	2 箇所新設	107,090	
H23	大型映像装置改修	白黒磁気反転式得点表示板→フルカラー LED 大型映像装置	288,750	toto 助成 (注) 188,000 千円
	アプローチデッキ、擁壁改修	災害復旧	97,776	toto 助成
	サイドスタンド改修	J1 昇格に向けた改修、芝生席→立見席	62,528	
H27	座席増設	座席幅 45cm、10,000 席以上	30,933	

(注) toto 助成とは、独立行政法人日本スポーツ振興センターが運営するスポーツ振興くじの販売により得られる資金をもとに、地方公共団体等が行うスポーツの振興を目的とする各種事業に対して行われる助成のことである。

(3) 今後について

平成 32 年にオープン予定の県総合スポーツゾーン新スタジアムが完成した場合、そちらが J リーグ対応のサッカー競技場となる予定である。グリーンスタジアムは、J リーグ対応のサッカー競技場としては、それまでの暫定利用という位置づけであ

る。新スタジアム完成後は、Jリーグの試合や大規模大会の一部が新スタジアムに移行するものと思われるが、その移行規模は限定的であり、以下のような観点から引き続き活用を図る予定である。ただし、現時点で具体的な計画がある訳ではない。

- ・サッカー専用スタジアムであるグリーンスタジアムの優位性
- ・新スタジアムにおける陸上競技や各種イベントとの競合
- ・これまで他会場で開催されていた大会の開催や新たな団体等が利用することが可能となることから、新スタジアム開設後も稼働率は下がらないと推測される
- ・サッカー以外（ラグビー等）での利用

（４）監査の結果

① グリーンスタジアムの存在意義について（意見）

上記の施設利用状況にも記載のとおり、グリーンスタジアムの利用に伴い県が得られる収入は年間で 10 百万円弱である。これに対し、維持管理費用として、指定管理者に対して 1 年当たり 57 百万円、5 年総額で 286 百万円を支払っている。施設の減価償却費も考慮すると大幅な赤字となっている。天然芝の養生期間確保のために利用制限を設ける必要があることから、年間利用可能日数は 100 日程度が上限であり、これ以上収入を増加させることも困難である。

建設時はサッカーとラグビーの 2 種目に利用する予定であったものの、これまでラグビー競技の会場として利用した実績は、平成 21 年までは年 2 回程度、それ以降は一度もない。また、通常は 10 年程度で行うべき芝生の全面張替えを、開設以来一度も実施していない。現地を視察したところ、施設は老朽化しており、グラウンドも全体が盛り上がり、凸凹が目立った。芝生の全面張替えについては、2 億円程度の資金と 3 か月程度の期間が必要とのことである。

県民の意識高揚のために県内に Jリーグのチームを持つことの必要性については十分理解できるが、それにしても数あるスポーツのうち、サッカーという一競技のために貴重な県民の税金をこれほど投入してまで、果たしてグリーンスタジアムの存在意義があるのか、将来も含め甚だ疑問を感じざるを得ない。

3. 図書館

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	図書館		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	その他の施設
財産管理者	県立図書館		
財産主管課	生涯学習課		
所在地	栃木県宇都宮市塙田1丁目568-2外		

② 土地状況

土地面積	4,785.62 m ²
うち県有面積	4,785.62 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第1種住居地域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
図書館本館	1,684.16	5,319.62	RC	4	1	1971.03.06	46	327,625	済

④ 施設利用状況

項目 (単位)	平成26年度	平成27年度	平成28年度
所蔵図書資料数 (冊)	715,034	723,473	732,327
入館者数 (人)	70,461	74,625	71,789
同上 1日平均 (人)	246.4	259.1	251.9
登録者総数 (人)	67,733	68,883	70,073
貸出利用人数 (人・団体)	18,457	22,424	21,764
貸出数 (点)	50,896	32,830	49,487
調査相談件数 (件)	8,153	8,421	7,637
ホームページアクセス数 (件)	147,251	137,728	127,283
インターネット資料検索性件数 (件)	458,668	529,418	691,824

⑤ 維持管理費用

委託内容	契約区分	委託期間	委託金額 (年当たり、千円)
清掃業務	指名競争入札	H28.4.1~ H31.3.31	2,160
冷暖房空調設備管理業務	指名競争入札	H27.12.1~ H30.11.30	3,871
警備業務	随意契約	H28.4.1~ H33.3.31	223
エレベーター/ダムウェーター保守点検	随意契約	H27.11.1~	228

検業務		H30. 10. 31	
自家用電気工作物保安管理業務	随意契約	H28. 4. 1～ H31. 3. 31	251
消防設備保守点検業務	随意契約	H28. 4. 1～ H31. 3. 31	224
便器衛生管理業務	随意契約	H28. 4. 1～ H31. 3. 31	240
建築物環境衛生管理業務	指名競争入札	H28. 4. 1～ H31. 3. 31	767
ターボ冷凍機保守点検業務	指名競争入札	H28. 4. 1～ H31. 3. 31	777
ごみ収集運搬処理業務	随意契約	H28. 4. 1～ H31. 3. 31	116
自動ドア保守点検業務	随意契約	H27. 11. 1～ H30. 10. 31	56
製本業務	随意契約	H28. 11. 18 ～H29. 3. 24	352
マイクロリーダープリンタ保守点検業務	随意契約	H28. 4. 1～ H29. 3. 31	163
地域紙のマイクロ化に伴う撮影業務	随意契約	H29. 2. 17～ H29. 3. 17	87
協力車業務	指名競争入札	H28. 4. 1～ H29. 3. 31	4, 736
総合目録システムに係るCGI 解析業務	随意契約	H28. 7. 15～ H28. 9. 30	540
情報処理システム用機器保守業務	一般競争入札	H26. 1. 1～ H30. 12. 31	5, 343

(2) 現在までの経緯

明治 43 年 6 月 県立図書館の母体となる「二宮文庫」開設（所蔵 2, 980 冊）。

昭和 10 年 6 月 栃木県教育会図書館開館（旧・二宮文庫）。

※二宮文庫は、二宮尊徳翁五十年祭を記念して広く実業その他学術に関する図書雑誌類を蒐集し、保存し、公衆の閲覧に供して地方人文の発達を図る目的で、現在の宇都宮市塙田（当時の宇都宮町塙田村二里山の県庁前）にあった栃木県師範学校内に開設された。

昭和 21 年 11 月 栃木県立図書館開館（教育会館内）（所蔵約 35, 000 冊）。

※当時、教育会館は、現在の総合文化センターの辺りにあった。

昭和 30 年 12 月 栃木会館隣に新県立図書館開館。

昭和 46 年 5 月 現在地において新館開館。

平成 23 年 12 月 本館耐震改修工事に伴い仮図書館（旧宇都宮中央郵便局）へ移転。

平成 24 年 1 月 栃木県立図書館あり方検討委員会が知事に報告書提出。

平成 24 年 12 月 本館耐震改修工事完了に伴い、移転作業のため仮図書館を閉館。

平成 25 年 2 月 図書館本館で業務を再開。

(3) 今後について

平成 24 年 1 月に栃木県立図書館あり方検討委員会が知事に提出した報告書「目指すべき栃木県立図書館の姿」には、県立図書館を取り巻く状況のうち、施設を取り巻く状況として、以下の 2 点を挙げている。

- ・現在の県立図書館は、建築後約 40 年が経過しており、建物の老朽化が進んでいる。
- ・立地場所が狭隘で傾斜地であることから、駐車場がないことやバリアフリー化への対応が十分でない。

現地を視察したところ、館内には階段が多く、また 1 台しかないエレベーターについても、もともとは書籍運搬用であったため、車いす 1 台と補助者 1 名が何とか同乗できる程度の広さしかない。建築当時のデザインとしては斬新なものであったと想像できるが、耐震改修工事の際に入れた筋交いが多数見受けられ、見苦しい印象を受けた。さらにバックヤードの書庫の一部は天井が低いため、職員の作業効率が悪く、湿度の高い時期には、本来必要とされる湿度管理もままならないとのことであった。上記報告書に記載された課題は正面的を射ていると実感した。

同報告書では、望ましい施設のあり方として、以下の点を考慮すべきであると指摘している。

- ・公共交通機関での利便性の向上や駐車場の確保等（アクセス性の向上）
- ・障害者・高齢者等多様な利用者への配慮（バリアフリー対策等）
- ・文書館、博物館、美術館などの文化施設と調和のとれたまちづくりなど、知の拠点として、ふさわしい環境や立地の確保（「知の回廊」又は「知」や「文化」を集積した空間の創出）
- ・貴重蔵書等を確実に未来に引き継ぐことができる、災害に強いハード・ソフト両面での保管機能の強化（強固な保管庫で資料を保存するとともに、資料のデジタルデータ化による分散した保存など）
- ・蔵書のデジタル化など電子化の進展への対応
- ・省資源・省エネルギーを積極的に取り込んだ地球環境への配慮
- ・図書館資料の効率的な閲覧機能の確保

(4) 監査の結果

① 所蔵資料の付保について（意見）

付保状況を確認したところ、建物自体は付保されているが、所蔵資料は付保されていないことが判明した。所蔵資料の中には貴重な資料もあるため、保険契約の締結により県有財産の価値を保全すべきである。

② 図書館の今後について（意見）

上記の（3）にも記載のとおり、平成 24 年 1 月に栃木県立図書館あり方検討委員会から報告書が知事に提出されているが、施設のあり方については抽象的な指摘にとどまり、具体的な提言は行われていない。平成 24 年 12 月に完了した耐震改修工事に際して国庫補助を受け入れているため、最低 10 年間は図書館として使用しなければならないという制約があるものの、それ以降については何も決まっていな

いというのが現状である。もし現在とは別の場所に図書館を新築するようなことになった場合には、用地の確保も含めある程度の時間が必要となることも予想されることから、できるだけ早い時期に、同委員会の指摘を踏まえた、具体的な検討を行うことが望まれる。

4. ライフル射撃場

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	ライフル射撃場		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	その他の施設
財産管理者	スポーツ振興課		
財産主管課	スポーツ振興課		
所在地	栃木県宇都宮市新里町 1067		

② 土地状況

土地面積（注）	118,337.32 m ²
うち県有面積	118,337.32 m ²
うち借地面積	0.00 m ²
用途地域	市街化調整区域

（注）土地面積のうち 34,475 m²は、「総合射撃場（クレー）」用地として公益財団法人栃木県体育協会に無償で貸与している。

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
ライフル射撃場管理棟	143.83	143.83	木造	1	0	1979.03.31	38	9,101	未

④ 施設利用状況

平成 16 年 10 月から利用休止中（クレー射撃の鉛弾からの鉛の溶出による土壌汚染のため）。

⑤ 維持管理費用

なし（クレー射撃場については、公益財団法人栃木県体育協会（以下「体育協会」という。）が管理）。

(2) 現在までの経緯

- 昭和 46 年 11 月 林政課（現環境森林政策課）が、射撃場用地として土地を取得。
- 昭和 50 年 2 月 総合射撃場（クレー）開設。
- 昭和 54 年 7 月 県ライフル射撃場開設。
- 昭和 60 年 2 月 大口径射撃場開設。
- 平成 12 年 4 月 林政課（現環境森林政策課）所管分を教育委員会へ所管替え。
- 平成 13 年 射撃場における鉛による土壌汚染が全国的に問題となる。
- 平成 16 年 10 月 鉛による土壌汚染のため、総合射撃場等を一時休止。
- 平成 25 年 6 月 国体誘致決定を受け、土壌回収工事実施後、ライフル射撃場のみ再開する方針とする。
- 平成 26～27 年 土壌汚染状況調査。

平成 28 年 8 月 栃木県ライフル射撃場全体構想策定等業務委託を発注。

(3) 今後について

平成 34 年の国体開催に向け、平成 31 年度末までに鉛汚染土壌対策を施し、クレー射撃場を解体することが決定している。また、平成 29 年 9 月に受領した栃木県ライフル射撃場全体構想策定等業務委託の報告書の内容を踏まえ、ライフル射撃場については現射撃場を改修して整備する方針である。概算工事費として、鉛汚染対策工事が 1,965,891 千円、クレー射撃場解体工事が 37,800 千円と見積もられている。

(4) 監査の結果

① クレー射撃場解体工事費の負担に関する協議の記録について（指摘事項）

上記（3）に記載のとおり、クレー射撃場は平成 31 年度末までに解体の上、廃止することが決定している。敷地は県が所有し、体育協会に無償で貸与しているが、敷地内にはトラップ専用射場 2 面、スキート専用射場 2 面、管理棟、休憩所などの建造物が建っており、これら建造物の所有者は体育協会である。

県と体育協会の間で締結された使用貸借契約書によると「貸付物件の現状変更」として、貸付物件の現状を変更しようとする際には、事前に理由を付した書面をもって県の承諾を得るべきことが定められている。クレー射撃場の建造物について、建築当時、原状回復に関してどのような取り決めがあったかを確認しようと試みたが、以下のような理由から確認することができなかった。

- ・ 建造物の建築は、総合射撃場（クレー）開設当時の昭和 50 年より前に遡ること
- ・ 当時の所有者は、財団法人 総合射撃場協会（平成 12 年 4 月解散）であり、体育協会は、総合射撃場協会解散に伴い、資産を引き継いだこと
- ・ 当時の県の所管課は林政課（現環境森林政策課）であり、平成 12 年 4 月に教育委員会へ所管替えとなったこと

一般的には借主には原状回復義務があるため、賃借した土地に賃借人が建てた建造物は、賃借人の費用負担で撤去すべきものと考えられる。また栃木県県有財産貸付事務処理要領にも、第 23 返還（1）に「貸付期間が満了したとき又は契約の解除があったときは、借受人の責任と費用をもって貸付財産を原状に回復して返還させるものとする。」と規定されている。

県が実施する鉛汚染対策工事の一部としてクレー射撃場の撤去を県が行うという工事の必要性を考慮すれば、解体工事費を全額県費で負担することもやむを得ないものと考えられるが、同使用貸借契約において定めのない事項であることから、県と体育協会との協議内容等を書面により整理し、記録として残すべきである。

5. いちご研究所

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	いちご研究所		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	その他の施設
財産管理者	農業試験場		
財産主管課	経営技術課		
所在地	栃木県栃木市大塚町 2920 外		

② 土地状況

土地面積	18,836.00 m ²
うち県有面積	18,836.00 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化調整区域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
研究棟	689.00	689.00	鉄骨	1	0	2010.02.24	7	193,347	済

④ 施設利用状況 (来場者数)

	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
件数 (件)	61	57	74
人数 (人)	1,494	1,413	1,145

⑤ 維持管理費用

委託内容	契約区分	委託期間	委託金額 (年当たり、千円)
警備業務	指名競争入札	H27.4.1～ H32.3.31	816
消防用設備保守 (注)	随意契約	H27.4.1～ H30.3.30	316
自家用電気工作物保守	随意契約	H26.4.1～ H29.3.31	187
自動ドア保守点検業務	随意契約	H28.4.1～ H31.3.31	45
ごみ回収処理	随意契約	H26.4.1～ H29.3.31	86
し尿浄化槽維持管理 (注)	随意契約	H26.4.1～ H29.3.31	270
非常警報装置保守 (注)	随意契約	H26.4.1～ H29.3.31	233

(注) いちご研究所単独ではなく、農業試験場本場等も含む契約である。

(2) 現在までの経緯

いちご研究所と原種農場栃木農場が併設されており、施設管理はいちご研究所で行っている。

① いちご研究所：いちごの総合的な研究開発拠点として設置。

昭和 49 年 農業試験場南河内分場を栃木分場として、栃木市大塚町に移転。南河内分場で行っていたビール用二条大麦指定試験とゆうがお（かんぴょう）に関する試験研究を継続して行った。佐野分場のいちごに関する試験研究を栃木分場に移管。

平成 18 年 かんぴょうに関する試験研究を終了。

平成 20 年 栃木分場内にいちご研究所を開設。

平成 22 年 いちご研究所研究棟竣工。

平成 23 年 ビール麦に関する試験研究が本場に移管され、栃木分場を廃止。

② 原種農場栃木農場：主要農産物の原々種および原種生産農場として設置。

平成 12 年 農業試験場組織改編に伴い、育種部から原種生産部門を移管し、原種農場となった。

平成 23 年 いちご研究所に併設。

(3) 監査の結果

公有財産の管理に関しては、特になし。

6. 国指定史跡小金井一里塚

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	国指定史跡小金井一里塚		
財産管理区分	普通財産	普通財産	土地・建物
財産管理者	文化財課		
財産主管課	文化財課		
所在地	栃木県下野市小金井 4 丁目 23-12		

② 土地状況

土地面積	526.95 m ²
うち県有面積	526.95 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第一種住居地域

③ 建物状況 (主要棟)

五街道の一つである日光道中に、江戸から 22 里の一里塚として、江戸幕府が設置。道の両脇に 2 基 1 対で作られた。道路拡幅の影響もあり、現在まで 2 基とも残されているのは珍しい。

④ 施設利用状況

下野市に無償で貸付を行っている。国から史跡の管理団体に指定されている下野市より、史跡の保存活用を目的とする貸付料の減免申請を受け、県は「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条第 1 号に該当し、公益性が高いという理由に基づき減免している。

なお、平成 10 年度に当時の国分寺町（現下野市）が史跡ポケット広場として整備を行い、自転車置き場や史跡を説明するための掲示板などが設置されている。

⑤ 維持管理費用

国から史跡の管理団体に指定されている下野市が管理しており、県の費用負担はない。なお、史跡の管理に関して下野市からの報告は特に受けていない。

(2) 現在までの経緯

大正 11 年 3 月	国の史跡に指定（内務省の史跡指定告示で土地所有者は 栃木県と記載）。
昭和 37 年 12 月	大蔵省が史跡地内のうち 132 m ² について保存登記を行った。登記原因は不明。
昭和 61 年 5 月	小金井駅西南部土地区画整理事業の事業計画決定告示。
昭和 62 年 12 月	史跡地内の土地について、無番地部分を含め、国分寺町が大蔵省管理の土地として仮換地指定。
平成 9 年	一里塚周辺を国分寺町が土地区画整理事業に伴い、史跡公園として整備を計画。区画整理、史跡整備を行う為、宇都宮財務事務所、文化庁と土地の取り扱いについて協議。

平成 9 年 9 月	文化庁と協議。指定地は明治 33 年に内務省指令で県に払い下げられた土地であること。現状の地籍図等と比較すると、大蔵省登記の土地が史跡指定地に所在していることが推測できること。払い下げられた土地であるので県所有地とすることを指導される。
平成 9 年 10 月	県から宇都宮財務事務所宛て大蔵省の登記抹消を依頼。
平成 10 年 3 月	無地番の土地及び大蔵省が登記抹消した一里塚の土地の合計 3 筆分を県が表示登記。史跡整備終了。
平成 10 年 4 月	3 月 3 日付けで表示登記をした 3 筆について、県所有地として国分寺町が仮換地指定。
平成 10 年 12 月	上記 3 筆を県が所有権保存登記。国分寺町から史跡公園として県有敷地の全てについて貸付申請。「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 4 条第 1 号の規定に基づき、同日から無償貸付。以後、3 年ごとに契約の更新を続けて現在に至る。

(3) 今後について

現在の貸付期間は平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日までであるが、本契約期間の満了までには下野市に無償で譲与する方向で事務レベルの協議を行っている。

(4) 監査の結果

① 下野市への無償譲与について（意見）

県は、現在の貸付期間が満了となる平成 31 年 3 月 31 日までには、下野市に無償で譲与する方向で事務レベルの協議を行っている。史跡の管理は従来より下野市が行っているため県の費用負担はなく、実質的な負担は 3 年に一度行われる契約更新事務の手数だけであるが、もっと早い段階で地元自治体への無償譲与を行うことにより、県の事務負担を削減できたものと思われる。

7. メガソーラー事業地

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	メガソーラー事業地		
財産管理区分	普通財産	普通財産	土地・建物
財産管理者	地球温暖化対策課		
財産主管課	地球温暖化対策課		
所在地	栃木県鹿沼市磯町字当山 355 外		

② 土地状況

土地面積	22,474.97 m ²
うち県有面積	22,474.97 m ²
うち借地面積	0.00 m ²
用途地域	市街化調整区域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
用土堆肥舎	208	208	S	1	0	1980.2.12	37	11,165	済

(2) 現在までの経緯

昭和 15 年	栃木県が南押原村から土地を取得。
昭和 16 年	県が土地を貸与し、農林省が麻類試験場を設立。
昭和 26 年	農林省指定試験事業として県に移管。
昭和 62 年	育種部鹿沼原種農場となる。
平成 6 年	育種部鹿沼原種農場を閉鎖。行政財産として農業試験場 (財産所管課：経営技術課) が管理。
平成 23 年 10 月	「とちぎサンシャイン」プロジェクトの一環としてメガソーラーマッチング事業の候補地となる。(注)
平成 24 年 2 月	公募型プロポーザル方式により太陽光発電設備を設置することを計画する事業者を募集。
平成 24 年 3 月	メガソーラー事業者選定委員会が事業者を決定。
平成 24 年 6 月	土地を経営技術課から地球温暖化対策課に所管替え。
平成 24 年 7 月	県と事業者が農地転用を共同して申請。
平成 24 年 7 月	事業者と土地賃貸借契約に係る基本協定を締結。
平成 24 年 7 月	財務省から敷地内の国有地 (法定外道路) の払い下げを受ける。
平成 24 年 8 月	事業者と土地賃貸借契約の締結。契約期間は平成 24～45 年度までの 21 年間。
平成 24 年 11 月	事業者が太陽光発電事業を開始。
平成 26 年 3 月	国道拡幅に伴い貸付面積を変更。
平成 26 年 7 月	国道拡幅に伴い管財課へ土地を一部所管替え。

平成 28 年 2 月 貸付面積を変更。

(注) メガソーラーマッチング事業は、県が事業候補地と発電事業者を募集し、マッチングにより事業化の支援を行うものである。

(3) 貸付状況 (H29.3 月末現在)

土地

期間	面積	貸付料 (年額)	備考
H24. 8. 2～H26. 3. 31	23, 327. 26 m ²	4, 681, 657 円	
H26. 4. 1～H26. 6. 30	23, 327. 26 m ²	1, 167, 207 円	
H26. 7. 1～H27. 3. 31	22, 786. 09 m ²	3, 432, 918 円	国道敷地 541. 17 m ² 減
H27. 4. 1～H28. 3. 31	22, 786. 09 m ²	4, 573, 047 円	
H28. 4. 1～	22, 393. 97 m ²	4, 494, 350 円	

建物

期間	面積	貸付料 (年額)	備考
H24. 8. 2～H26. 3. 31	127. 75 m ²	217, 067 円	
H26. 4. 1～	127. 75 m ²	223, 268 円	消費税率変更

用土堆肥舎 208. 75 m²のうち土間部分 127. 75 m²のみを貸し付けている。

(4) 監査の結果

① 貸付料の特例を設ける必要性について (意見)

公有財産の貸付料は、栃木県行政財産使用料算定基準により算定することが原則であるが、本件の貸付では、特例を設け、事業者との協議により貸付料を決定している。

栃木県行政財産使用料算定基準によれば、土地は評価額の 6. 4% (営利目的 5% + 市町村交付金 1. 4%) で貸付料を算定することになるが、本件の貸付料は、協議の結果、評価額の約 3. 5%となっている。

栃木県公有財産事務取扱規則 第 41 条 1 項

公有財産の貸付料は、知事が別に定める基準により算定した額とする。ただし競争入札による貸付けの場合にあつては当該競争入札の落札金額、公募による貸付けの場合にあつては当該公募により決定した額とする。

栃木県行政財産使用料条例 別表 (第 2 条関係)

栃木県行政財産使用料算定基準 (一部抜粋)

種類	使用区分	使用料算定方法 (年額)
土地	電柱敷地等として使用させる場合	(記載省略)
	自動販売機の設置敷地として使用させる場合	
	農耕地として使用させる場合	

	その他	(評価額×(4/100)(営利を主とする場合は5/100))+当該土地に係る県有資産所在市町村交付金相当額
--	-----	---

県は、本件の貸付料に特例を設ける理由として以下の(1)～(3)の3点を挙げている。

メガソーラー事業用地として活用する農業試験場鹿沼農場跡地の貸付けに係る特例について (一部抜粋)
<p>5 貸付料の特例</p> <p>下記の理由により、規則第41条第1項の規定にかかわらず、貸付料は協定2条に基づく協議により定める。</p> <p>(1)公募型プロポーザルにより公平性を持って事業者を選定したものであること。</p> <p>(2)メガソーラー事業を推進する施策目的に合致するものであること。</p> <p>(3)災害に強い地域づくりや地域貢献策など公益性があること。</p>

理由(3)の災害対策は、具体的には可搬式の3.2kwの容量の蓄電池(重量111kg)を2台配置して災害時に鹿沼市に電力を提供することを挙げている。災害時に避難所等において携帯電話等の充電用電源として活用することを想定したものである。

しかし、鹿沼市内には避難所等が約220箇所あることや蓄電池の重量を考慮すれば、軽量の小容量蓄電池を数十台用意した方が効率的であり、携帯電話等の充電用電源として大容量蓄電池を選択するのは不合理である。

県は当該災害対策を評価して特例を設ける理由としているが、十分な評価を与えられる内容となっているか疑問である。

理由(3)の地域貢献策については、A社の企画提案総括書の内容および包括外部監査人のコメントは以下のとおりである。

企画提案総括書の内容	包括外部監査人のコメント
地元企業として事業収益に応じた法人税・住民税・固定資産税を納付する。(設備評価額×1.4%×事業年数を固定資産税として納付)	通常の納税義務を履行するに過ぎず、当然のことである。
施工および維持管理業務には地元企業を採用し、雇用促進を図る。(維持管理、下草刈等業務で地元人材を40人/年程度活用)	維持管理業務はA社で実施している(注)。また、施工や下草刈に地元企業や地元人材を活用することは経済合理性の点から通常のことであり、特例を設ける積極的な理由とはならない。
地元における環境負荷軽減(CO2削減及び創エネ)への取り組みの一翼を担う。	

(注) 保安管理業務は外部委託している。

また、理由(1)に関して、公募型プロポーザル方式は、業務内容が技術的に高度なもの又は専門的な技術が要求されるものについて、プロポーザルの提出を求め、技術的に最適な者を特定する手続であり、コンサルティング業務や設計業務などの分野で活用される例が多い。

しかし、ソーラーパネルの設置工事は専門業者に外部委託するため、事業者によって技術的な差異が出るものではなく、また、ソーラー発電に企画を求めることにも限界がある。よって、事業者選定の透明性や公正性確保に不利とされる公募型プロポーザル方式を積極的に採用する意義は乏しい。

したがって、理由(1)と(3)はいずれも特例を設ける積極的な理由とはならず、本件の貸付に対し特例的な取り扱いをする必要性はなかったと考える。

② 未利用期間中の利活用推進について（指摘事項）

本件の用地は平成 6 年の原種生産事業中止から平成 24 年のメガソーラーマッチング事業開始までの 18 年間は未利用地となっていた。

農業試験場は、平成 20～23 年の農業関係試験場再編整備事業の中で有効活用することを視野に入れて保有し、将来の活用方法を模索しつつ各種機関との調整を図っていたとのことであるが、より積極的に利用方法を模索すべきであった。

8. 生きがいの森

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	生きがいの森		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	公園
財産管理者	県西環境森林事務所		
財産主管課	自然環境課		
所在地	栃木県鹿沼市栃窪 1255-4 の外		

② 土地状況

土地面積	11.0ha
うち県有面積	65,606.72 m ²
うち借地面積	※ 約 4.5ha
用途地域	市街化調整区域

※国有地の一部を使用して整備されたが、平成 21 年に国から民間に払い下げられ、平成 25 年から県が民間から無償で借りている。

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
便所	33	33	木造	1	0	1988.2.27	29	10,470	済

④ 施設の概況

「生きがいの森」は、近年、高齢化社会がすすむ中で、子供からお年寄りまでのすべての人々が、安全で、快適に自然とふれあう場として、また、平地林の保存をかねて設置された。

総面積は 11.0ha あり、平地林を利用した 5 つのゾーン（郷土の森ゾーン、緑陰運動ゾーン、森林浴ゾーン、やすらぎの森ゾーン、野鳥の森ゾーン）には、四季を通じて楽しめる特色ある樹木（76 種）が植えられている。

⑤ 維持管理費用

委託料（トイレ、清掃、植栽管理等）1,607 千円、光熱水費 132 千円。

(2) 監査の結果

① 林地の維持管理の状況について（指摘事項）

トイレの清掃業者に歩道や四阿のゴミ拾いを業務委託しているが、林地の管理については業務委託を行っておらず、平常時に県職員が月に 1 回巡回（目視点検）するほか、台風や地震など、公園の環境に著しく影響を及ぼすおそれのある自然現象が起きた場合や利用者から施設等の異常に関する情報提供があった場合に臨時点検を実施している。

現地確認を行ったところ、アスファルト舗装の遊歩道の頭上に 4～5 メートル程の折れた枯枝が枝に引っ掛かった状態で放置されていた。風等により当該枯枝が落

下して歩行者に怪我を負わせる可能性は否定できず、非常に危険な状態であった。また、遊歩道以外の林地にも同様の状態で枯枝が放置されている箇所が複数あったことや遊歩道周辺にも長さ数メートルの落枝が散乱している状況から見て、日常的に危険木が落下している状況を推察できた。

県は、平常点検の実効性を高め、危険木の早期発見に努めるべきである。

9. 益子国民休養地

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	益子国民休養地		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	公園
財産管理者	県東環境森林事務所		
財産主管課	自然環境課		
所在地	栃木県芳賀郡益子町大字益子 4231		

② 土地状況

土地面積	204,180.00 m ²
うち県有面積	204,180.00 m ²
うち借地面積	0.00 m ²
用途地域	非線引き白地地域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
公衆便所	33	33	RC	1	0	1990.2.5	27	13,235	済

④ 施設の概況

益子県立自然公園・益子の森は、面積約 31ha のなだらかな丘陵地で、アカマツやコナラ、クリ、ヤマザクラなどでおおわれている里山林である。

林内には、全長約 4km の散策路、芝生広場、吊り橋、展望塔などが整備されており、散策路沿いには、トリム施設のほか、樹木や野鳥の解説板も設置されている。

⑤ 維持管理費用

委託料 (トイレ清掃、植栽管理等) 3,111 千円、光熱水費 149 千円など。

(2) 監査の結果

公有財産の管理に関しては、特になし。

10. 小山扶桑住宅

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	小山扶桑住宅		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	公営住宅
財産管理者	住宅課		
財産主管課	住宅課		
所在地	栃木県小山市扶桑 3-14-2		

② 土地状況

土地面積	21,589.56 m ²
うち県有面積	21,589.56 m ²
うち借地面積	0.00 m ²
用途地域	市街化調整区域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
1号棟	324	969	RC	3	0	1996.10.14	21	212,371	済
2号棟	326	979	RC	3	0	1996.08.06	21	203,681	済
3号棟	324	1,292	RC	4	0	1995.07.31	22	251,112	済
4号棟	347	1,293	RC	4	0	1993.09.27	24	251,356	済
5号棟	326	1,306	RC	4	0	1995.07.31	22	248,175	済
6号棟	724	1,909	RC	3	0	2015.02.04	2	438,082	済
17号棟	241	964	RC	4	0	1970.03.25	47	31,685	済
37号棟	299	1,499	RC	5	0	1973.03.25	44	63,409	済

④ 施設利用状況

入居戸数	107戸
全戸数	156戸

(2) 現在までの経緯

昭和44年度に住宅に困窮する低所得者層に低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する目的で建設された。

(3) 監査の結果

① 建替事業の住宅規模について (指摘事項)

小山地区では県営住宅の再生事業として、市内に点在する老朽化した団地の用途廃止を含み、住宅戸数を縮小する集約整備を進めている。この計画に基づき、本住宅では建替事業を実施しており、住宅規模は従前と同程度の戸数を確保することと

している。住宅供給量について有識者で構成する事業評価委員による「事前評価」を実施しているが、外部機関の調査等は実施していない。

人口減少により現在の住宅供給量は必要なくなることが予測される。また、住宅価格低下や低金利などの社会的背景から住宅取得は以前に比べて容易になっており、公営住宅自体の役割も住宅ストック形成の手段から住宅セーフティネットとしての機能に変化しており、高度経済成長期のような膨大な戸数は必要なくなっている。住宅規模については調査等を徹底し、慎重に検討すべきである。

1 1. 栃木県民ゴルフ場

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	栃木県民ゴルフ場
財産管理者	経営企画課
財産主管課	経営企画課
所在地	栃木県高根沢町宝積寺 828

② 土地状況

土地面積	約 71.5ha
うち県有面積	約 1.9ha
うち借地面積	約 69.6ha
用途地域	市街化調整地域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化 済
				地上	地下				
クラブハウス		979	RC	2	0	1992.4.1	25	210,070	

④ 施設の概況

「鬼怒グリーンパーク」のスポーツ・ゾーン 71.5ha を使用して、県営のパブリック・ゴルフ場を建設したもので、平成元年度から地方公営企業法に基づく事業として着手し、平成 4 年 10 月 1 日から営業を開始した。

(i) 面積

敷地総面積 71.5ha (建物敷地面積 1.7ha、コース面積 69.8ha)

(ii) コース

18 ホール、パー72

	ハッティ	レギュラーティ	レディースティ
ライトグリーン (ベント)	6,609 ヤード	6,089 ヤード	5,232 ヤード
レフトグリーン (ベント)	6,335 ヤード	5,827 ヤード	4,874 ヤード

⑤ 維持管理費用

平成 26～30 年度は、グレイズ・インターナショナル(株)が指定管理者となっており、県は指定管理者より賃借料を収受している (平成 29 年度 税抜 19 百万円)。

(2) 監査の結果

① ゴルフ場を県営で行うことの意義について (意見)

栃木県民ゴルフ場は平成 21 年度から指定管理者制度を採り入れており、平成 21～25 年度は栃木県造園建設業協同組合が指定管理を行っていた。平成 26 年度から

はゴルフ場運営業者であるグレイズ・インターナショナル(株)が指定管理を行っている。

平成 28 年度は延べ入場者数が 35,512 人であり、過去最高の入場者数であった。平成 4 年の開業以来、入場者数が 3 万人を超えたのも 6 回目であり、ゴルフ人口が減少するなかで過去最高入場者数を記録している。栃木県の指定管理としては民間のノウハウを活かした数少ない成功例であるが、県に支払う納付金が少ないためゴルフ場の利用料金を低価格に設定でき、周辺ゴルフ場に比べて価格戦略で優位に立っていることは否めない。

民業圧迫とならないよう周辺ゴルフ場の価格の動向を注視し、今後、必要に応じて納付金の増額も検討する必要がある。

12. 県営風見発電所

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	県営風見発電所
財産管理者	今市発電管理事務所
財産主管課	電気課
所在地	栃木県塩谷郡塩谷町風見山田

② 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化
				地上	地下				
発電所本館		1,083				1964.3.31	53	56,825	未

③ 施設の概況

国営鬼怒川中部農業水利事業の一環として建設された農業用水路の水量及び落差を有効利用するもので、昭和39年4月に運転開始した。

佐貫頭首工から最大42.00 m³/sを取水し約5.7kmの水路を経て最大出力10,200kWの発電を行っている。

(2) 監査の結果

公有財産の管理に関しては、特になし。

1 3. 消防防災総合センター（防災館）

（1）概要

① 全般事項

施設名称	消防防災総合センター（防災館）		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	その他の施設
財産管理者	消防学校		
財産主管課	消防防災課		
所在地	栃木県宇都宮市中里町 248		

② 土地状況

土地面積	2,956.00 m ²
うち県有面積	2,956.00 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第1種中高層住居専用地域

③ 建物状況（主要棟）

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	構造	階数		建築年月日	築年数	取得価格 (千円)	耐震化 済
				地上	地下				
栃木県 防災館	1,275.94	1,238.43	RC	2	0	1991.12.25	26	429,018	

④ 維持管理費用

平成 21 年度より指定管理者制度を採用しており、指定管理料の推移は以下のとおりである。

期	指定管理者	年度	指定管理料 (千円)
第 1 期	(財)栃木県消防協会	平成 21 年度	23,100
		平成 22 年度	23,100
		平成 23 年度	23,100
第 2 期	北関東総合警備保障(株)	平成 24 年度	20,700
		平成 25 年度	20,700
		平成 26 年度	21,291
		平成 27 年度	21,291
		平成 28 年度	21,291

(注) 平成 26 年度から消費税及び地方消費税が 5%から 8%に変更されたことに伴い指定管理料が変更されている。

（2）現在までの経緯

平成 4 年 10 月に、県民の防災意識の高揚及び防災知識の普及を図り、もって安全な環境の確保に資するため、消防学校敷地内において開館した。

平成4年度から平成20年度までは県直営で運営し、それ以降は指定管理者制度の導入により民間に運営を委託している。

期	期間	指定管理者	応募社数
第1期	平成21年4月～平成24年3月	(財)栃木県消防協会	3社
第2期	平成24年4月～平成29年3月	北関東総合警備保障(株)	1社
第3期	平成29年4月～平成34年3月	北関東総合警備保障(株)	1社

(3) 利用率の推移

平成4年度開館以降の栃木県防災開館入館者数

年度	入館者数	累計
平成4年	12,636	12,636
平成5年	32,317	44,953
平成6年	30,303	75,256
平成7年	35,787	111,043
平成8年	33,112	144,155
平成9年	34,285	178,440
平成10年	31,443	209,883
平成11年	31,427	241,310
平成12年	33,691	275,001
平成13年	26,420	301,421
平成14年	20,782	322,203
平成15年	20,518	336,325
平成16年	19,790	356,115
平成17年	20,011	376,126
平成18年	19,230	395,356
平成19年	20,115	415,471
平成20年	21,904	437,375
平成21年	24,515	461,890
平成22年	27,916	489,806
平成23年	28,164	517,970
平成24年	26,485	544,455
平成25年	29,033	573,488
平成26年	29,988	603,476
平成27年	27,811	631,287
平成28年	25,273	656,560

(4) 監査の結果

① 今後の修繕計画について（意見）

平成4年10月に開館して以来26年が経過しているが、現時点で今後の設備更新計画や改修計画は特に策定はされていない。現時点でも、起震装置の故障も多く発生しており、今後も続けていくのであれば、設備への再投資や改修が必要となる。

したがって、消防防災総合センター（防災館）の今後の再投資や改修の実施に係る長期的な計画の策定に早期に取り組むべきと考える。

1 4. 元盲学校敷地

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	元盲学校敷地		
財産管理区分	普通財産	普通財産	土地・建物
財産管理者	管財課		
財産主管課	管財課		
所在地	栃木県宇都宮市駒生 1-648-1 の内外		

② 土地状況

土地面積	10,710.10 m ²
うち県有面積	10,710.10 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第2種住居地域

(2) 現在までの経緯

昭和48年	県立盲学校の移転により、用途廃止財産として管財課所管となる。
昭和54年	職員住宅建設のため当該敷地のうち南側部分を職員厚生課に所管替え。(3,888.65 m ²)
平成10年	敷地南側を女性少年課に所管替え。(1,825.46 m ²)
平成26年	大谷街道の拡幅事業により敷地北側を県土整備部に所管替え。

現在は、一般財団法人栃木県青年会館及び一般財団法人栃木県連合教育会維持財団に貸付を行っている。

(3) 利用状況

以下の団体に貸付を行っている。

貸付先	利用状況
一般財団法人栃木県青年会館	コンセーレとして運営
一般財団法人栃木県連合教育会維持財団	栃木県教育会館及び駐車場として運営

(4) 監査の結果

① 公有財産台帳の管理について（指摘事項）

県で管理している公有財産台帳の土地面積（10,710.10 m²）と土地賃貸借契約書の土地面積（10,916.86 m²）が一致していない。早急に不一致の原因を解明して、正確な貸地面積を確定し、公有財産台帳または賃貸借契約書を修正すべきである。

15. 栃木ヘリポート

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	栃木ヘリポート		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	その他の施設
財産管理者	交通政策課		
財産主管課	交通政策課		
所在地	栃木県芳賀郡芳賀町芳賀台 128 - 1		

② 土地状況

土地面積	45,060.44 m ²
うち県有面積	45,060.44 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	工業専用地域

③ 建物状況 (主要棟)

棟名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	築年数	財産管理者	財産主管課
栃木ヘリポート ターミナルビル	274.82	476.54	27	交通政策課	交通政策課
消防防災航空隊	619.24 487.40	799.50 618.24	21 26	消防防災課	消防防災課

(2) 現在までの経緯

栃木ヘリポートは、本県の航空交通の基幹となる公共用ヘリポートを整備することによって、主要地方都市間等との人的物的交流を活発にし、当該地域の産業経済の振興をはかる目的で平成2年度に設置された。

平成9年度には、様々な災害や危機に迅速的確に対応するため栃木県消防防災航空隊が設置され、大規模災害発生時等の重要な災害対策活動拠点としても活用されている。

(3) 利用状況

年度	着陸回数			一日平均 着陸回数	利用料 (千円)
	一般利用	県消防防災 ヘリ	合計		
平成19年度	567回	300回	867回	2.4回	1,025
平成20年度	538回	278回	816回	2.2回	1,004
平成21年度	545回	289回	834回	2.3回	984
平成22年度	594回	191回	785回	2.2回	894
平成23年度	618回	271回	889回	2.4回	1,001
平成24年度	573回	261回	834回	2.3回	1,004
平成25年度	715回	264回	979回	2.7回	1,509
平成26年度	682回	227回	909回	2.5回	1,284

平成 27 年度	877 回	229 回	1,106 回	3.0 回	1,554
平成 28 年度	620 回	251 回	871 回	2.4 回	1,029

*実績が高かった年度

平成 5 年度

着陸回数 1,831 回 一日平均着陸回数 5.0 回、利用料 2,314 千円

平成 6 年度

着陸回数 1,828 回 一日平均着陸回数 5.0 回、利用料 2,471 千円

(4) 監査の結果

①利用の向上について（意見）

ヘリポートの着陸回数(利用)は、ピーク時と比較すると大きく減少している。栃木ヘリポートの設置目的が、「航空交通の基幹となる公共用ヘリポートを整備することによって、主要地方都市間等との人的物的交流を活発にし、当該地域の産業経済の振興をはかる」ことにあることからすると、着陸回数(利用)が減少することは望ましいことではない。

国内の一定規模以上のヘリポートの大半が指定管理者制度を導入しており、ヘリポートの適切な管理運営に加え、指定管理者の創意工夫等による、当該ヘリポートの認知度向上や、利用者及び県民等のニーズに応えるサービスの提供等が期待されている。栃木ヘリポートにおいても、認知度やサービス向上のため、指定管理者制度導入も検討に値するものとする。

16. 岡本台病院

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	岡本台病院		
財産管理区分	行政財産	公共用財産	その他の施設
財産管理者	岡本台病院		
財産主管課	保健福祉課		
所在地	栃木県宇都宮市下岡本町 2162 番地		

② 土地状況

土地面積	70,588.53 m ²
うち県有面積	70,588.53 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	第1種住居地域

敷地面積（内訳）

・病棟・管理診療棟敷地等	57,610.08 m ²
・運動場（グラウンド）	5,990.00 m ²
・駐車場	5,130.60 m ²
・調整池	2,453.45 m ²

③ 建物状況（主要棟）

建物面積 14,432.99 m²

・管理診療棟	鉄筋コンクリート造2階建	2,875.96 m ²
・第1病棟	鉄筋コンクリート造平屋建	1,512.39 m ²
・一般病棟	鉄筋コンクリート造2階建	4,532.44 m ²
・第7病棟	鉄筋コンクリート造平屋建	2,004.76 m ²
・給食棟	鉄骨モルタル造平屋建	629.02 m ²
・エネルギー棟	鉄筋コンクリート造平屋建	469.75 m ²
・売店棟	鉄筋コンクリート造平屋建	95.04 m ²
・更衣室棟	鉄筋コンクリート造平屋建	95.04 m ²
・作業治療棟	鉄筋コンクリート造	570.88 m ²
・医師公舎	木造（5戸）	463.06 m ²
・車庫・倉庫等		1,184.65 m ²

(2) 現在までの経緯

当院は、昭和34年8月に精神衛生法（現精神保健及び精神障害者福祉に関する法律）に基づき設置された県立の精神科病院である。

地域精神医療の基幹病院として外来・入院診療による一般的な精神医療はもとよりアルコール・薬物診療、精神科緊急及び救急医療、デイ・ケアといった専門医療にも積極的に取り組み、県民の精神保健福祉の向上、発展に努めている。

アルコール診療は平成4年度から第1病棟の一部にアルコールセンターを併設し、センター長以下のスタッフ制を導入するなど機能の充実を図ってきたが、精神科緊急・救急病棟を拡充するための第1病棟改築に伴い、平成17年8月からは第6病

棟（社会復帰病棟）において、第 6 病棟休床後の平成 27 年 7 月からは第 5 病棟において一般精神医療とともにアルコール依存症患者の入院診療を行っている。

精神保健及び精神障害者福祉に関する法律

（都道府県立精神科病院）

第十九条の七 都道府県は、精神科病院を設置しなければならない。ただし、次条の規定による指定病院がある場合においては、その設置を延期することができる。

2 都道府県又は都道府県及び都道府県以外の地方公共団体が設立した地方独立行政法人（地方独立行政法人法（平成十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する地方独立行政法人をいう。次条において同じ。）が精神科病院を設置している場合には、当該都道府県については、前項の規定は、適用しない。

（3）利用状況

<外来患者（単位：人）>

区分	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年
初診患者数	577	637	634	491	568
延再診患者数	32,789	33,601	31,884	30,560	31,475
延外来患者数	33,366	34,238	32,518	31,051	32,043
1 日平均患者数	136.2	140.3	133.3	127.8	131.8

<入院患者・延患者数（単位：人）>

区分	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年
年度末患者数	182	192	176	172	169
入院患者数	557	541	456	424	418
退院患者数	568	531	472	428	421
延入院患者数	67,183	71,760	66,498	61,426	61,997
1 日平均患者数	184.1	196.6	182.2	167.8	169.9

（4）監査の結果

① グランドの有効活用について（意見）

敷地内にはグラウンドがあるが、患者の運動療法等の利用のみであり活用されていない。以前は、近隣住民と共同のイベント開催を行うことでグラウンドを利用していたが近年は実施されていない。

第 1 種住居地域にある 5,990.00 m²の広大な土地であることから、近隣住民と共同のイベント開催の再実施や民間への開放等、有効な活用方法を模索していくべきであると考えます。

② 経営形態のあり方の検討について（意見）

岡本台病院の損益計算書の推移は、以下のとおりである。

（単位：千円）

区分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
医業収益	1,923,605	1,890,123	1,827,491
医業費用	2,600,025	2,475,876	2,455,572
医業損益	△676,419	△585,753	△628,080
医業外収益	532,854	809,549	799,405
医業外費用	71,279	69,715	65,824
経常損益	△214,844	154,080	105,501

精神衛生法に基づき設置された精神科病院であることから、医業損益は每期 6 億円程度のマイナスで推移している。医業損失は、一般会計負担金といった医業外収益によって補われている。

県立 3 病院のうち、栃木県立がんセンターは平成 28 年 4 月より地方独立行政法人に移行しており、とちぎリハビリテーションセンターは平成 30 年 4 月より地方独立行政法人に移行する予定である。

岡本台病院においても、栃木県立岡本台病院経営改革プラン改定版（平成 24 年 3 月）において、経営形態のあり方として「地方公営企業法の全部適用」「地方独立行政法人化」「指定管理者制度の導入」等を検討の対象とした。その中で、「地方独立行政法人化」が最も適切と判断し、「地方独立行政法人化」に向けて検討を継続しているが、未だ実現に至っていない。

地方独立行政法人化によって、現場レベルでの迅速な意思決定により利用者のニーズに機敏で柔軟な対応が可能となり、医療の質、サービスが向上するとともに、効率的で透明性の高い病院経営が実現すると言われている。

今後、「地方独立行政法人化」の検討を推進していただきたい。

VI. 使用許可・貸付

1. 公有財産の使用許可・貸付について

(1) 概要

地方自治法では、行政財産の使用許可及び貸付について、以下のように定めている（一部抜粋）。

(行政財産の管理及び処分)

第238条の4 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、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。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

- (1) 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であって当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と1棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。
- (2) 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に1棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合
- (3) 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と1棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合
- (4) 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前3号に掲げる場合に該当する場合を除く。）
- (5) 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。
- (6) 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。
- 7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。
- 9 第7項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すこ

とができる。

(普通財産の管理及び処分)

第238条の5 普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

県では、公有財産の使用許可（貸付）について、以下のように定めている。

栃木県公有財産事務取扱規則（一部抜粋）

昭和52年3月28日

栃木県規則第26号

(用語の意義)

第2条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

1 部局 栃木県部設置条例（平成18年栃木県条例第49号）第1条に定める部並びに会計局、教育委員会事務局、議会事務局及び警察本部をいう。

(公有財産事務の分掌)

第4条 部局の事務又は事業の用に供する行政財産の取得（交換による取得を除く。）及び管理に関する事務は、当該部局の長（教育委員会事務局にあつては、学校その他の教育機関の用に供する財産の管理に関する事務を除き、教育次長。以下「部局長」という。）が分掌する。ただし、地方自治法第238条の4第2項…の規定により行政財産を貸し付け、又はこれに地上権若しくは地役権を設定する事務及び同条第7項の規定によりその使用を許可する事務は、経営管理部長が分掌するものとする。

(公有財産事務の合議)

第6条 部局長は、公有財産の取得、管理及び処分について次の各号のいずれかに該当するときは、経営管理部長に合議しなければならない。

(3) 公有財産（廃道敷及び廃川敷を除く。）に関し、使用許可若しくは貸付け（使用許可条件又は貸付け条件に変更のない無料の継続使用許可又は無料の継続貸付け、電柱敷地等並びに自動販売機及び卓上型公衆電話機の設置に係る使用許可又は貸付け並びに県が執行する建設工事を施工する者に対する一時使用許可又は一時貸付けを除く。）又は地上権若しくは地役権の設定をしようとするとき。

(財産管理者の職責)

第13条 財産管理者は、その管理に属する公有財産の管理に当たっては、次に掲げる事項について留意するとともに、常にその現況を把握し、適正な管理に努めなければならない。

- (1) 公有財産の維持、保全及び利用の状況
- (2) 使用を許可し、若しくは貸し付けた公有財産の使用状況又は使用料若しくは貸付料の納入状況
- (3) 土地境界の状況

- (4) 公有財産の現況と公有財産台帳、附属図面等との適合状況
- (5) 火災、盗難等の予防措置の状況
- (6) その他公有財産の管理上必要な事項

県では、使用許可（貸付）の手続について、以下のように定めている。

栃木県公有財産事務取扱規則（一部抜粋）

（使用許可申請書）

- 第33条 財産管理者は、行政財産の使用許可を受けようとする者があるときは、その者から県有財産使用許可申請（別記様式第20号）を提出させなければならない。ただし、使用許可を受けた者（以下「使用者」という。）が使用期間満了後引き続き使用許可を受けようとする場合にあっては、その期間満了日の30日前までに申請書を提出させるものとする。
- 2 財産管理者は、行政財産の使用料の減免を受けようとする者があるときは、その者から県有財産使用料減免申請書（別記様式第21号）を提出させなければならない。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。
- 3 前2項の規定による申請書の提出があったときは、財産管理者は、その内容を調査し、意見を付して、当該行政財産の使用許可事務を分掌する部局長に送付しなければならない。

（使用許可等）

- 第34条 部局長は、行政財産の使用許可申請書の提出あったときは、次の各号に掲げる事項を明らかにした書面を作成しなければならない。ただし、当該財産の性質又は処分の内容によりその一部を省略することができる。
- (1) 公有財産台帳登載事項
 - (2) 使用許可申請者の住所及び氏名（法人にあっては、その住所及び名称並びに代表者の氏名）
 - (3) 使用許可又は不許可の理由
 - (4) 使用許可期間
 - (5) 使用料及びその算定基礎（使用料を減免する場合にあっては、その根拠及び理由）
 - (6) 使用許可条件
 - (7) 予算科目
 - (8) その他必要な事項
- 2 前項の書面には、指令書案のほか、次の各号に掲げる図面その他の関係書類を添付しなければならない。
- (1) 県有財産使用許可申請書
 - (2) 県有財産使用料減免申請書
 - (3) 関係図面
 - (4) その他必要な資料
- 3 経営管理部長は、行政財産の使用許可又は不許可の決定がなされたときは、当該財産を所管する部局長及び財産管理者を経由して申請者に通知するものとする。
- 4 部局長は、第4条第3項の規定により行政財産の使用許可又は不許可の決定

がなされたときは、財産管理者を経由して申請者に通知するとともに、その写しを添えて経営管理部長に通知しなければならない。

(貸付け等の申込み)

第38条 財産管理者は、公有財産（行政財産にあつては、地方自治法第238条の4第2項第1号から第3号まで及び第3項（同条第4項で準用する場合を含む。）に規定する土地並びに同条第2項第4号に規定する庁舎等（その床面積又は敷地に余裕がある部分に限る。）に限る。以下この節（第47条を除く。）において同じ。）の貸付けを受けようとする者があるときは、その者から県有財産貸付申込書（別記様式第25号）を提出させなければならない。ただし、競争入札及び公募による貸付けの場合にあつては、この限りでない。

2 財産管理者は、第41条第1項の貸付料の減免を受けようとする者があるときは、その者から県有財産貸付料減免申請書（別記様式第25号の2）を提出させなければならない。

3 第33条第3項の規定は、前2項の申込書が提出された場合について準用する。

(貸付け等)

第39条 部局長は、公有財産を貸し付けるときは、次に掲げる事項を明らかにした書面を作成しなければならない。ただし、当該財産の性質又は貸付けの内容によりその一部を省略することができる。

- (1) 公有財産台帳登載事項
- (2) 貸付けをしようとする者の住所及び氏名（法人にあつては、その住所及び名称並びに代表者の氏名）
- (3) 貸付けをしようとする理由
- (4) 貸付期間
- (5) 貸付料及びその算定基礎（貸付料を減免する場合にあつては、その根拠及び理由）
- (6) 貸付条件
- (7) 予算科目
- (8) その他必要な事項

2 前項の書面には、契約書案のほか、次に掲げる関係書類を添付しなければならない。

- (1) 県有財産貸付申込書
- (2) 県有財産貸付料減免申込書
- (3) 関係図面
- (4) その他必要な資料

3 第34条第3項及び第4項の規定は、前条第1項又は第2項の申込書が提出された場合について準用する。

県では、使用許可の取扱いについて、以下のように定めている。

行政財産使用許可取扱基準（一部抜粋）

1 趣旨

この基準は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第7項及び栃木県公有財産事務取扱規則（昭和52年栃木県規則第26号）に基づく行政財産の使用許可に関し、別に定めがあるもののほか必要な事項を定めるものとする。

2 使用許可の原則

行政財産の使用許可に当たっては、必要最小限度にとどめ、かつ、現状のまま使用させることとし、将来県の必要に応じてその使用を終了させた場合に、容易に原状回復ができる状態を維持することを原則とする。

3 使用許可処分の審査の基準

(1) 行政財産の使用許可をすることができる場合は、次のいずれかに該当する場合であって、やむを得ないと認められるときに限り行うこととする。ただし、使用許可をした場合において、県が公用若しくは公共用に供するため必要が生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、県はその許可を取り消すことができる。

ア 国又は他の地方公共団体その他の公共団体又は公共的団体において、公用又は公共用に供するため使用するとき

イ 県の指導監督を受け、県の事務事業を補佐し、又は代行する団体において、補佐又は代行する事務事業の用に供するため使用するとき

ウ 県の職員その他県有施設を利用する者のため、食堂、売店（自動販売機を含む）理髪店その他の福利厚生施設等を設置するため使用するとき

エ 県の職員の職員団体又は共済組合等において、その事務の用に供するため使用するとき

オ 公の学術調査又は研究、公の施策の普及宣伝その他公の目的のために行われる事業の用に供するため使用するとき

カ 電気事業、電気通信事業、水道供給事業、ガス供給事業その他公益事業を行う団体において、その事業の用に供するため使用するとき

キ 隣接する土地の所有者又は使用者において、電気、電気通信、水道、ガス等の各戸引込線又は各戸引込地下埋設管を設置するため使用するとき

ク 県と取引関係にある相手方に使用させることが、必要かつ相互に便利であると認められるとき

ケ 災害その他の緊急やむを得ない事態の発生により応急施設として、短期間その用に供するとき

コ 県の所有となる建物等の建築工事等を行う場合において、これらの工事用資材置場等の用に供するため使用するとき

サ 以上に掲げるもののほか、行政財産の使用許可をしても当該許可をした行政財産の本来の用途又は目的の障害とならない場合で、なおかつ県行政の運営上又は社会的公共的見地からみて妥当でありやむを得ないと認められるとき

県では、貸付の取扱いについて、以下のように定めている。

栃木県県有財産貸付事務処理要領（一部抜粋）

第1節 総則的事項

第1 趣旨

この要領は、県有財産の利活用を推進するため、地方自治法（以下「法」という。）及び栃木県公有財産事務取扱規則（以下「規則」という。）等、別に定めがあるもののほか、県有財産の貸付けに関して必要な事項を定めるものとする。

第2 貸付けの定義及び基準

- (1) 「貸付け」とは、県が所有及び管理する財産を県以外の者に、私法上の契約に基づき賃貸借又は使用貸借することをいう。
- (2) 普通財産は、直接特定の行政目的に供されるものではなく、その経済的価値を発揮させることに意義を有する財産であることに鑑み、財産管理上支障のない範囲において可能な限り貸付けを行い、歳入の確保を図るものとする。
- (3) 行政財産は、直接特定の行政目的に供されるものであるが、平成18年の法改正により法第238条の4第2項第4号の規定による場合には、その用途又は目的を妨げない限度において貸し付けることができるとされた趣旨を踏まえ、特に庁舎等の空きスペース等については、財産の有効活用及び歳入の確保の観点から貸付けを推進するものとする。

第4 事務処理等

- (1) 貸付けの事務処理は規則第39条の規定に基づき適切に処理するものとする。
- (2) 事務決裁については、規則第4条及び第6条並びに栃木県事務決裁及び委任規則別表第2の規定に基づき、次のとおり処理するものとする。

申込み	対象	減免の有無	減免区分	設定価格	決裁区分
<ul style="list-style-type: none"> ・新規 ・更新（変更あり） ・指定用途の変更 ・現状変更 ・期間変更（短縮の場合） ・面積等の変更 ・借受人（連帯保証人）住所（氏名）変更 ・借受人（連帯保証人）承継 	<ul style="list-style-type: none"> ・電柱敷地等 ・自動販売機 ・卓上型公衆電話 	減免なし	—	—	財産管理者
		減免あり	減額	—	経営管理部長
			無償	—	経営管理部長
	<ul style="list-style-type: none"> ・上記以外 	減免なし	—	1億円以上	経営管理部長
			—	1億円未満	管財課長
		減免あり	減額	—	経営管理部長
無償	—	経営管理部長			

・更新（変更なし） ・期間変更（延長の場合）	・電柱敷地等 ・自動販売機 ・卓上型公衆電話	減免なし	—	—	財産管理者
		減免あり	減額	—	財産管理者
			無償	—	財産管理者
	・上記以外	減免なし	—	—	管財課長
		減免あり	減額	—	経営管理部長
			無償	—	財産管理者

第5 貸付財産の管理

財産管理者は、貸し付ける財産（以下「貸付財産」という。）について、規則第64条の規定に基づき「公有財産貸付台帳」（規則別記様式第33号）を整備・更新するとともに、規則第13条第2号の規定に基づき貸付財産の使用状況及び貸付料等の納付状況を常に把握するものとする。

県は、使用料及び貸付料は有償であることを原則とし、算定基準をそれぞれ以下のように定めている。

栃木県行政財産使用料条例（一部抜粋）

昭和39年3月30日

栃木県条例第9号

（趣旨）

第1条 この条例は、別に定めのあるもののほか、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第7項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、その使用者から徴収する使用料に関して定めるものとする。

（使用料）

第2条 使用料は、年額により定めるものとし、その額は、別表により算定した額とする。ただし、使用期間が一年に満たない部分については、使用者が年額によることに同意した場合を除くほか、使用料の年額をその年度の日数で除して得た額に当該使用許可日数を乗じて得た額とする。

別表（第2条関係）

栃木県行政財産使用料算定基準

種類	使用区分		使用料算定方法（年額）
土地	電柱敷地等として使用させる場合	特別高圧架空電線の線下敷地	土地の地目ごとの使用面積に、その地目が、他である場合にあっては1平方メートル当たり110円、畑である場合にあっては1平方メートル当たり101円、宅地である場合にあっては1平方メートル当たり264円、山林である場合にあって

			は1平方メートル当たり 51 円、雑種地である場合にあっては1平方メートル当たり 176 円、その他の地目である場合にあっては知事が別に定める額をそれぞれ乗じて得た額の合計額
		その他	電気通信事業法施行令（昭和 60 年政令第 75 号）別表第 1 に定める額
	自動販売機の設置敷地として使用させる場合		使用面積（㎡）×10,000 円
	農耕地として使用させる場合		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提供を行う農地の借賃等に関する情報を勘案して知事が定める額
	その他		（評価額×（4/100）（営利を主とする場合は 5/100））＋当該土地に係る県有資産所在市町村交付金相当額
建物	建物を全部使用させる場合		{（評価額×（7/100）（営利を主とする場合は 8/100））＋当該建物に係る県有資産所在市町村交付金相当額＋当該建物の敷地に係る土地使用料相当額（当該建物の敷地が借地の場合は、借地料に相当する額）} ×108/100
	建物の一部を使用させる場合	自動販売機の設置	使用面積（㎡）×20,000 円×（108/100）
		卓上形公衆電話機の設置	1 台につき 2,000 円×（108/100）
		その他	当該建物の全部を使用させる場合の使用料に相当する額に当該建物の延面積に対する使用面積の割合を乗じて得た額
工作物		当該工作物の種類に応じて知事が定める額	

備考

- 1 評価額とは、適正な時価をいう。

栃木県県有財産貸付事務処理要領（一部抜粋）

第 1 1 貸付料の算定等

- (1) 貸付料は、別紙 1 「貸付料算定基準」に基づき算定した額とする。
(2) 但し、競争入札による貸付けの場合は、当該競争入札の落札金額とする。
また、公募による貸付けの場合は、当該公募により決定した額とする。

別紙 1

貸付料算定基準

第1 新規貸付料

貸付料は、原則として、不動産鑑定士等の意見価格（原則として不動産鑑定評価）を基礎として算定するものとする。

ただし、貸付料の年額が概ね100万円未満、貸付期間が概ね3年以内、契約開始日までの期間が1月以内のものなど、費用対効果や貸付事務の機動性及び効率性等を総合的に勘案し、不動産鑑定士等の意見価格による算定が適さないと認められる場合には、別表に基づき貸付料を算定することができるものとする。

第2 継続貸付料

(1) 従前の貸付料（評価額を含む。）を不動産鑑定士等の意見価格を基礎として算定したものについては、契約更新時に、再度、不動産鑑定士等の意見を聴取して算定することができるものとする。

(2) 平成25年3月31日以前において、台帳価格を評価額として貸付料を算定して貸付けを行っているものであって、「行政財産の使用許可に係る土地及び建物の評価額の算定要領及び調整要領」（平成7年2月22日管第339号総務部長通知）に基づき貸付料の調整を行っている契約を更新する場合には、次により調整を行うものとする。

なお、貸付期間が複数年度に渡る場合には、年度ごとに次の調整を行うこととする。

① 別表により算定した当年度貸付料年額が前年度貸付料年額を上回る場合には、前年度貸付料年額の1.05倍と当年度貸付料年額のいずれか低い方の額

② 別表により算定した当年度貸付料年額が前年度貸付料年額を下回る場合には、前年度貸付料年額の0.95倍と当年度貸付料年額のいずれか高い方の額

(3) 平成25年4月1日以降を貸付期間の始期とする契約を更新するときは、上記(2)の調整は行わないものとする。

※ この調整の取扱いについては、台帳価格の改定時期に合わせ、3年ごとに見直しを検討するものとする。

第3 貸付料の日割計算

貸付期間が1年に満たない部分については、上記により算定した貸付料の年額をその年度の日数で除して得た額に当該貸付日数を乗じて得た額とし、小数点以下の端数は切り捨てるものとする。

別表

種類	区分		貸付料算定方法（年額）	
土地	電柱敷地等	特別高圧架空電線の線下敷地	田	貸付面積（㎡）×110円
			畑	貸付面積（㎡）×101円
			宅地	貸付面積（㎡）×264円
			山林	貸付面積（㎡）×51円
			雑種地	貸付面積（㎡）×176円
			上記以外の地目	貸付面積（㎡）×知事が定める額

	その他	地目	種類						
		山林	裸線又は被覆線			ケーブル			
			本柱1本ごとに1,210円			本柱1本ごとに870円			
		山林以外	種類			支線又は支柱	附属設備	その他の設備	貸付面積1.7㎡までごとに
			本柱						
			本柱、コンクリート柱若しくは鉄柱1本ごとに	鉄塔1.7㎡までごとに	H柱又は人形柱1本ごとに	1本ごとに	線路保護用柱	ハンドホール又はマンホール1個ごとに	
		田	1,870	1,870	3,740	1,870	1,870	3,740	1,870
		畑	1,730	1,730	3,460	1,730	1,730	3,460	1,730
		塩田	360	360	720	360	360	720	360
		宅地	1,500	1,500	3,000	1,500	1,500	3,000	1,500
その他	180	180	360	180	180	360	180		
	土地に定着する建物 その他の工作物	線路を支持する場所1箇所ごとに1,500円							
	自動販売機の設置敷地	貸付面積(㎡)×10,000円							
	農耕地	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提供を行う農地の借賃等に関する情報を勘案して知事が定める額							
	その他	評価額×(4/100)×[108/100 ※5]							
建物	建物の全部		{(評価額×(7/100)+当該建物の敷地に係る土地貸付料相当額(当該建物の敷地が借地の場合は、借地料に相当する額))×(108/100)}						
	建物の一部	自動販売機の設置	貸付面積(㎡)×20,000円×(108/100)						
		卓上型公衆電話機の設置	1台につき2,000円×(108/100)						
		その他	当該建物の全部を貸し付ける場合の貸付料に相当する額に当該建物の延面積に対する貸付面積の割合を乗じて得た額						
	工作物	当該工作物の種類に応じて知事が定める額							
	借受財産	当該借受財産に係る当該年度の賃借料×貸付面積(㎡)/当該借受財産の全体面積(㎡)							

※1 土地の評価額の算定基準

(ア) 土地の評価額は、不動産鑑定評価を実施した土地についてはその額を、

それ以外の土地については台帳価格を、土地全体の面積で除して得た額に貸付面積を乗じて得た額とする。

(イ) 土地をガス管、水道管等の管類埋設のために貸し付ける場合の評価額は、上記にかかわらず次の算式によるものとする。

計算式： m^2 当たりの評価額 $\times 0.7$ （不整形地による補正值） $\times 0.5$ （管類の埋設による阻害率）

※2 建物の評価額の算定基準

(ア) 建物評価額は次の算式により算出するものとする。

計算式：基準価格 \times 経年による残存率 \times （1－滅失率） \times 観察減価率

(イ) 基準価格の決定に当たっては、復成価格を基とすることとし、必要に応じ同質もしくは類似財産の新品の売買実例等を参酌して修正するものとする。

(ウ) 滅失とは、火災、風水害等により建物が滅失している状態をいい、滅失率は、滅失している建物部分を補修するために必要な経費の見積額の基準価格に対する比率をいう。建物が滅失していない通常の場合においては0とする。

(エ) 観察減価率は原則として1とするが、当該建物の個々の保存の状況に応じ、必要な修正を加えることができるものとする。

※3 評価額の端数処理等

上記により得られた土地及び建物の評価額に1,000円未満の端数がある場合には、500円未満の端数は切り捨て、500円以上1,000円未満の端数は切り上げるものとする。

但し、総額において、1,000円未満の場合は1,000円とする。

※4 貸付面積の端数処理

(ア) 土地及び建物の貸付面積の算定に当たって1 m^2 未満の端数がある場合には、小数点第3位以下を切り捨てるものとする。

2. 使用料・貸付料の減免について

(1) 概要

県では、使用料の減免等について以下の取扱いを定めている。

栃木県行政財産使用料条例（一部抜粋）

（使用料の減免）

第6条 行政財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で使用を許可することができる。

- (1) 他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- (2) 地震、火災、水害等の災害により行政財産の使用許可を受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。
- (3) 県が、公用又は公共の用に供するため財産を無償又は時価よりも低い価額で借り受けている場合において、その財産に直接関係のある行政財産を当該相手方に使用許可するとき。
- (4) 県の建設工事等を施工する者に、当該建設工事等に必要な行政財産を使用許可するとき。
- (5) 県が、公用又は公共の用に供するため財産の寄附を受けようとする場合において、その財産に直接関係のある行政財産を当該寄附者に使用許可するとき。
- (6) 寄附を受けた行政財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継人に使用許可するとき
- (7) 前各号に掲げるもののほか、知事が特別の理由があると認めるとき

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（一部抜粋）

昭和39年3月30日

栃木県条例第7号

（普通財産の無償貸付又は減額貸付）

第4条 普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、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) 他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- (2) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付を受けた者が、当該財産を使用の目的に供し難いと認めるとき。
- (3) 県の建設工事等を施工する者に、当該建設工事等に必要な普通財産を貸し付けるとき。
- (4) 寄附を受けた普通財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継人に貸し付けるとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、知事が特別の理由があると認めるとき。

（行政財産である土地の無償貸付又は減額貸付等）

第4条の2 行政財産である土地は、地方自治法（以下「法」という。）第238

条の4第2項第2号の規定により、他の地方公共団体又は規則で定める法人に貸し付けるときは、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。

2 行政財産である土地は、法第238条の4第2項第5号の規定によりこれに地上権を設定する場合は、他の地方公共団体又は地方道路公社が当該土地を次に掲げる用途に供する場合に限り、無償又は時価よりも低い価額で、地上権を設定することができる。

- (1) 道路
- (2) 水道（工業用水道を含む。）の導管
- (3) 下水道の排水管及び排水渠
- (4) 前各号に掲げる施設の附属設備

栃木県県有財産貸付事務処理要領（一部抜粋）

第12 貸付料の減免

- (1) 「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条の規定に基づき貸付料を減免するとき、規則第38条第2項の規定に基づき「県有財産貸付料減免申込書」（規則別記様式第25号の2）を提出させるとともに、別紙2「貸付料減免基準」に基づき行うものとする。
- (2) 但し、競争入札及び公募による貸付けを実施する場合には、原則として貸付料の減免は行わないものとする。

使用料・貸付料を減免するに当たり、以下のような減免基準を定めている。

行政財産の使用許可に伴う使用料の減免について（一部抜粋）

平成8年3月28日
管第351号
総務部長通知

減免の対象となる使用許可内容	減免率
1 他の地方公共団体その他公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。（第6条第1号）	
(1) 他の地方公共団体その他公共団体において、公用若しくは公共用又は公益事業に供するため使用するとき。（ただし収益を上げている場合を除く。）	100%以下
(2) 他の地方公共団体その他公共団体において、公用若しくは公共用又は公益事業に供するため使用するとき。（ただし収益を上げている場合に限る。）	50%以下

<p>(3) 公共的団体において、県の事務又は事業に密接に関連する公益を目的とした事務、事業の用に直接供するために使用するとき。(ただし収益を上げている団体を除く。)</p>	<p>100%以下</p>
<p>(4) 公共的団体において、県の事務又は事業に密接に関連する公益を目的とした事務、事業の用に直接供するために使用するとき。(ただし収益を上げている団体に限る。)</p>	<p>50%以下</p>
<p>(5) 公共的団体において、県の事務又は事業に密接な関連はないが公益を目的とした事務、事業の用に直接供するために使用するとき。</p>	<p>50%以下</p>
<p>2 地震、火災、水害等の災害により行政財産の使用許可を受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。(第6条第2号)</p>	<p>当該財産を使用の目的に供することができないと認められる程度に相当する額</p>
<p>3 県が、公用又は公共の用に供するため財産を無償又は時価よりも低い価額で借り受けている場合において、その財産に直接関係のある行政財産を当該相手方に使用許可するとき。(第6条第3号)</p>	<p>県が利益を受けている額の範囲内の額</p>
<p>4 県の建設工事等を施工する者に、当該建設工事等に必要行政財産を使用許可するとき。(第6条第4号)</p>	<p>100%以下</p>
<p>5 県が、公用又は公共の用に供するため財産の寄附を受けようとする場合において、その財産に直接関係のある行政財産を当該寄附者に使用許可するとき。(第6条第5号)</p>	<p>寄附を受けようとする範囲内の額</p>
<p>6 寄附を受けた行政財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継人に使用許可するとき。(第6条第6号)</p>	<p>寄附を受けた範囲内の額 (ただし寄附後20年を経過した場合は適用しない。)</p>
<p>7 前各号に掲げるもののほか、知事が特別の理由があると認めるとき。(第6条第7号)</p>	
<p>(1) 県有施設を利用する県民の利便を図り、もって県有施設の効率的活用に資するため、県有施設内において食堂、売店を運営させる団体又は個人に使用許可するとき。</p>	

食堂における厨房等客席以外の部分及び売店 食堂の客席部分（オープンスペースとして利用 されることを考慮する。）	50%以下 80%以下
(2) 福祉団体において、福祉活動の財源を得る ために食堂、売店、自動販売機、公衆電話機 の用に供するため行政財産を使用するとき。	食堂は上記(1)と同様の取扱 売店、自動販売機、公衆電 話機 100%以下
(3) 栃木県職員の福利厚生を目的とする団体 が、その事務又は事業の用に供するため使用 するとき。	100%以下
(4) 県の施設の用に供される専用電柱及び専用 設備の用に供するため行政財産を使用する とき。	100%以下
(5) その他、前各号に類するもので知事が特に 必要と認めるもの。	100%以下

備考

1 ここでいう福祉団体とは次の条件全てを満足するものをいう。

- (1) 身体障害者又は母子家庭・寡婦の福祉向上等を目的に活動している団体で、身体障害者及びその保護者、又は母子家庭・寡婦の者が構成員となっている団体若しくはそれら団体の連合体であること。
- (2) 公益法人としての法人格を有するか、若しくは県又は市町村から助成を受けている等その団体の活動に対して、県又は市町村が支援している団体であること。
- (3) 使用許可の対象となった当該事業が、その団体又は連合体の活動に寄与するものであること。

2 福祉団体の売店、自動販売機及び公衆電話機の減免率は当分の間、50%とする。

栃木県県有財産貸付事務処理要領（一部抜粋）

別紙 2

貸付料減免基準

減免の対象となる貸付内容	減免率
1 他の地方公共団体その他公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。（第6条第1号）	

<p>(1) 他の地方公共団体その他公共団体において、公用若しくは公共用又は公益事業に供するため使用するとき。(ただし収益を上げている場合を除く。)</p>	<p>100%以下</p>
<p>(2) 他の地方公共団体その他公共団体において、公用若しくは公共用又は公益事業に供するため使用するとき。(ただし収益を上げている場合に限る。)</p>	<p>50%以下</p>
<p>(3) 公共的団体において、県の事務又は事業に密接に関連する公益を目的とした事務、事業の用に直接供するために使用するとき。(ただし収益を上げている団体を除く。)</p>	<p>100%以下</p>
<p>(4) 公共的団体において、県の事務又は事業に密接に関連する公益を目的とした事務、事業の用に直接供するために使用するとき。(ただし収益を上げている団体に限る。)</p>	<p>50%以下</p>
<p>(5) 公共的団体において、県の事務又は事業に密接な関連はないが公益を目的とした事務、事業の用に直接供するために使用するとき。</p>	<p>50%以下</p>
<p>2 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付を受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。</p>	<p>当該財産を貸付けの目的に供することができないと認められる程度に相当する額</p>
<p>3 県の建設工事等を施工する者に、当該建設工事等に必要な普通財産を貸し付けるとき。</p>	<p>100%以下</p>
<p>4 寄附を受けた普通財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継人に貸し付けるとき。</p>	<p>寄附を受けた範囲内の額 (ただし寄附後 20 年を経過した場合は適用しない。)</p>
<p>5 前各号に掲げるもののほか、知事が特別の理由があると認めるとき。</p>	
<p>(1) 県有施設を利用する県民の利便を図り、もって県有施設の効率的活用に資するため、県有施設内において食堂、売店を運営させる団体又は個人に貸し付けるとき。</p>	

<p>食堂における厨房等客席以外の部分及び売店 食堂の客席部分（オープンスペースとして利用 されることを考慮する。）</p>	<p>50%以下 80%以下</p>
<p>(2) 福祉団体において、福祉活動の財源を得る ために食堂、売店、自動販売機、公衆電話機 の用に供するため貸し付けるとき。</p>	<p>食堂は上記(1)と同様の取扱 売店、自動販売機、公衆電 話機 100%以下</p>
<p>(3) 栃木県職員の福利厚生を目的とする団体 が、その事務又は事業の用に供するため貸し 付けるとき。</p>	<p>100%以下</p>
<p>(4) 県の施設の用に供される専用電柱及び専用 設備の用に供するため行政財産を貸し付け るとき。</p>	<p>100%以下</p>
<p>(5) その他、知事が特に必要と認めるもの。</p>	<p>100%以下</p>

備考

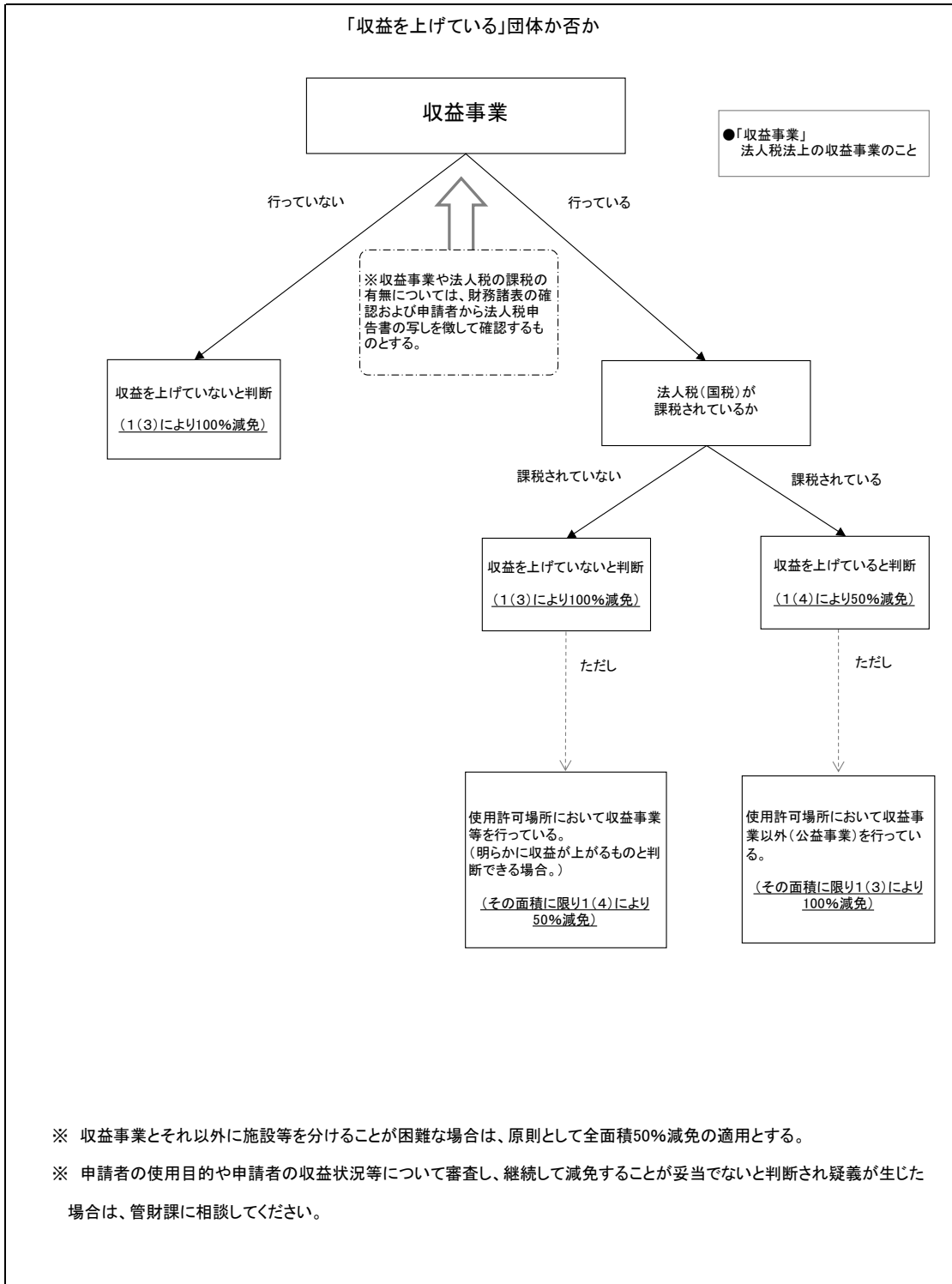
1 ここでいう福祉団体とは次の条件全てを満足するものをいう。

- (1) 身体障害者又は母子家庭・寡婦の福祉向上等を目的に活動している団体で、身体障害者及びその保護者、又は母子家庭・寡婦の者が構成員となっている団体若しくはそれら団体の連合体であること。
- (2) 公益法人としての法人格を有するか、若しくは県又は市町村から助成を受けている等その団体の活動に対して、県又は市町村が支援している団体であること。
- (3) 貸付けの対象となった当該事業が、その団体又は連合体の活動に寄与するものであること。

県では、使用料（貸付料）を減免するに当たり、「収益を上げている」団体か否かの判断について、以下のフローチャートを作成し、各財産管理者に通知している。

使用料減免基準フローチャート

※使用料減免基準1(3)、1(4)の場合



(2) 使用許可の件数、使用面積及び減免状況（平成 28 年度）

部局	許可 件数 (件)	使用面積 (㎡)	減免率 (件)			
			100%	80%	50%	0%
経営管理部	235	96,447.32	127	1	9	103
県民生活部	56	5,873.18	35	2	5	17
環境森林部	134	460,545.32	46	1	10	86
保健福祉部	140	29,278.88	88	2	13	43
産業労働観光部	39	12,556.65	12	1	3	25
農政部	130	2,719,544.05	55	3	5	77
県土整備部	283	32,105.05	102	0	2	207
企業局	83	16,008.92	53	0	0	30
教育委員会	503	38,810.90	209	0	10	285
警察本部	287	19,676.74	115	0	28	157
合計	1,890	3,430,847.01	842	10	85	1,030

※電柱敷地については、本数で許可しているため、使用面積には含めないものとする。

※減免率の件数は、1 件の許可に対して異なる減免率を含んでいる場合があるため、それぞれの減免率ごとに件数を計上している。

(3) 貸付の件数、貸付面積及び減免状況（平成 28 年度）

部局	許可 件数 (件)	使用面積 (㎡)	減免率 (件)			
			100%	80%	50%	0%
経営管理部	115	286,289.52	41	0	4	72
県民生活部	5	7.80	0	0	0	5
環境森林部	26	42,030.13	1	0	1	24
保健福祉部	20	321,752.84	12	0	1	8
産業労働観光部	11	44,983.07	4	0	0	7
農政部	47	155,067.95	30	0	2	16
県土整備部	50	4,126.20	11	0	0	45
企業局	0	0.00	0	0	0	0
教育委員会	229	437,643.12	12	0	0	217
警察本部	38	2,637.06	13	0	2	24
合計	541	1,294,537.69	124	0	10	418

※電柱敷地については、本数で貸付しているため、貸付面積には含めないものとする。

※減免率の件数は、1 件の貸付に対して異なる減免率を含んでいる場合があるため、それぞれの減免率ごとに件数を計上している。

(4) 個別検討

県が使用料・貸付料を減免している公有財産についてサンプリングにより検討したところ、以下の事例が検出された。

①南第2別館（庁舎の一部）

(i)概要

施設名称	南第2別館
財産管理区分	行政財産
減免率	100%
適用された減免基準	1(3)
財産管理者	経営管理部管財課
財産主管課	経営管理部管財課
所在地	栃木県宇都宮市本町9-13
相手先	公益社団法人栃木県観光物産協会

(ii)減免の理由

県の担当者の説明によれば、以下のとおりである。

当該団体は公益社団法人であり、物産品の販売は県産品の販路拡大・観光誘客等を目的とした公益事業である。なおかつ、当該団体は課税されておらず、税法上の観点からも「収益を上げていない」と判断しているため。

(iii)監査の結果

(ア)貸付契約更新の事務について（指摘事項）

公益社団法人の決算書を確認したところ、法人税が課税される収益事業を行っていることが明記されていた。この点について県に確認したところ、減免申請時の担当者が既に別部署に異動しており、100%減免した理由は不明とのことであった。そのため、改めて公益社団法人に問い合わせたところ、収益事業は別の場所で行っており、当該使用許可場所においては収益事業を行っていないことの確認が取れ、結果として100%減免としたことに問題はなかった。

県は、減免の根拠について明文化し、担当者が異動しても貸付事務が滞らないようにすべきである。

②特別養護老人ホームとちの木荘（敷地）

(i)概要

施設名称	特別養護老人ホームとちの木荘
財産管理区分	普通財産
減免率	100%
適用された減免基準	1(3)
財産管理者	保健福祉部高齢対策課
財産主管課	保健福祉部高齢対策課
所在地	栃木県宇都宮市徳次郎町2479-1 外
相手先	社会福祉法人恩賜財団済生会支部 栃木県済生会

(ii)減免の理由

県の担当者の説明によれば、以下のとおりである。

栃木県済生会高齢者ケアセンターに係る事業活動計算書において、不動産収益等が計上されているが、これは特別養護老人ホームとちの木荘内の地域交流室の

一部貸付けによる不動産賃貸収入である。当該貸付けは、入居者及びその家族の福利厚生はもとより、地域住民の交流の拠点として喫茶店を運営することを目的としており、営利を目的とするものではない。また、当該貸付けは、特別養護老人ホームの運営、すなわち、社会福祉法第2条第2項に規定する社会福祉事業の一環として行われており、当該貸付けから生じた収益は、同法人が行う社会福祉事業又は公益事業に充当されるものである。さらに、県が貸付けている土地面積に対して収益事業を行っている面積は0.35%で極めて低率となっている。以上の内容から総合的に判断し、当該貸付けについては、減免率を100%としているものである。

(iii) 監査の結果

(ア) 使用料の減免について（指摘事項）

経営管理部管財課長より各財産主管課長、各財産管理者宛てに通知された「県有財産の使用許可及び貸付契約に係る更新事務について（通知）」において使用料等の減免を判断する際の注意事項が定められている。

※審査をする上での注意事項

使用料等の減免判断について

- 減免基準1（3）及び1（4）の「収益を上げている団体か否か」に対する審査方法としては、使用許可をした場所において収益事業の実施により、明らかに収益を上げているか否かにより判断することとします。
- 使用目的や申請者の収益状況等について審査し、継続して減免することが妥当でないと判断される場合には、「申請内容に変更のあるもの」となり、管財課において更新事務を行うこととなります。疑義が生じた場合は、管財課に相談してください。

県の説明によれば、100%減免の理由として収益事業で生じた収益を社会福祉事業又は公益事業に充当するためとしているが、これは上記の「審査をする上での注意事項」に反しており適切ではない。また、このような利益の移転は収益事業を営む公益法人でも同様に行われており、使用料が減免されていない公益法人との均衡に失する。

また、入居者及び家族の福利厚生と地域交流を減免理由としているが、他の社会福祉法人の特別養護老人ホームでも地域交流は行っているため、減免を認めるほどに公益性が高いとは言えない。

さらに、他の減免の理由として収益事業を行う箇所の面積割合が0.35%のためとしているが、県が使用許可した面積が20,545.61㎡と広大であり、収益事業を行う面積は約72㎡もあることから、面積割合が僅少という理由で減免するのは適切でない。

以上より、県は適切に使用料を算定・徴収すべきである。

③ 学校法人自治医科大学排水施設

(i) 概要

施設名称	学校法人自治医科大学排水施設
財産管理区分	行政財産

減免率	100%
適用された減免基準	1 (1)
財産管理者	保健福祉部医療政策課
財産主管課	保健福祉部医療政策課
所在地	栃木県下野市笹原 91-5 外
相手先	学校法人自治医科大学

(ii)減免の理由

県の担当者の説明によれば、以下のとおりである。

自治医科大学は医療に恵まれないへき地等における医療の確保向上及び地域住民の福祉の増進を図るため、全国の都道府県が共同で設立した学校法人であり、本県も 31 億 9800 万円出資している。大学部門の運営に要する経費は都道府県からの負担金や交付金が中心になっており、附属病院部門と分けた大学部門のみの資金収支では支出が収入を上回っている。また、附属病院も本県の地域医療の発展に大きな役割を担っているため。

(iii)監査の結果

(ア) 使用許可の申請について (指摘事項)

県が使用許可した排水施設は、学校法人自治医科大学の構内から排出される全ての排水を、近くの県道の雨水排水と合わせて姿川に流すためのものである。大学構内には学校法人出資の一般財団法人が運営する食堂等からの排水も同じ排水施設に集められているが、その一般財団法人からは使用許可の申請がなされておらず使用許可を与えていない。

学校法人と一般財団法人は別個の法人格であるため、一般財団法人からも使用許可の申請をさせるべきである。

(イ) 使用料の減免について (指摘事項)

当該排水施設の使用許可の申請者は学校法人であり、減免により使用料を納めていない。一般財団法人は学校法人から構内の食堂等の運営を受託して当該排水施設を使用しているが、使用料を納めていない。学校法人の決算書によれば、食堂等の業務委託等については市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定するとされており、学校法人関係者以外も食堂等を利用できるとのことである。以上から、一般財団法人は収益を上げている団体と推測されるにもかかわらず、使用料を納めていない。

県は、大学構内の状況を把握し、現状に沿った使用料を算定・徴収すべきである。

④とちぎアグリプラザ (建物の一部)

(i)概要

施設名称	とちぎアグリプラザ (1,804.72 m ² のうち 35.00 m ²)
財産管理区分	普通財産
減免率	100%
適用された減免基準	1 (3)
財産管理者	農政部農政課

財産主管課	農政部農政課
所在地	栃木県宇都宮市一の沢2丁目2-13
相手先	栃木県農業者懇談会

(ii)減免の理由

県の担当者の説明によれば、以下のとおりである。

<p>栃木県農業者懇談会は、県内各農業団体の相互の連絡協調を図り、各団体加入会員の地域における連携強化により農業経営と生活の合理化、農村文化の向上及び農山村地域の振興に寄与することを目的としており営利団体ではないため。</p> <p>また、栃木県農業者懇談会が発行する「防除の手引き」は、農家が適切に農作物の病虫害防除対策を行うための手引きである。また、「実績展示ほ」は新農薬や登録拡大となった農薬の効果を現地圃場で実証するための事業である。いずれも農作物の生産安定に不可欠な冊子と事業であり、収益事業には該当しないと考えられるため。</p>

(iii)監査の結果

(ア) 貸付契約更新の事務について（指摘事項）

県は、平成16年の当初貸付時においては使用料の減免基準7(5)を準用し、貸付料を100%減免としている。その後、栃木県県有財産貸付事務処理要領や貸付料減免基準が定められたが、以後の契約の更新時において、適用すべき減免基準についての十分な検討がなされていなかった。

契約更新時においては、現行の基準に沿って契約内容を十分に審査すべきであった。

(イ) 使用料の減免について（指摘事項）

県が「防除の手引き」の発行は農作物の生産安定に不可欠な事業のため、収益事業に該当しないとしているが、出版物を販売する事業は法人税法上の収益事業に該当する。また、新農薬等の効果を検証するための農家を選定し、農業者に対する防除効果の客観的な実証を行い、農薬メーカーに報告することにより受託料を受け取る「実績展示ほ」事業も法人税法上の収益事業（請負業）に該当すると考えられる。

以上より、県は適切に貸付料を算定・徴収すべきである。

⑤ 産業技術センター（敷地）

(i)概要

施設名称	産業技術センター
財産管理区分	行政財産
減免率	100%
適用された減免基準	1(3)
財産管理者	産業労働観光部工業振興課
財産主管課	産業労働観光部工業振興課
所在地	栃木県宇都宮市ゆいの杜1丁目5-40
相手先	株式会社とちぎ産業交流センター

(ii)減免の理由

県の担当者の説明によれば、以下のとおりである。

㈱とちぎ産業交流センターは、平成6年4月、旧頭脳立地法に基づき宇都宮地域集積促進計画（頭脳立地計画）の中核的な運営主体として設立され、株式の約8割を国・県・宇都宮市等の公的機関が保有する第3セクター方式の株式会社である。

現在の社屋は、平成15年4月、中小企業等の新事業・新技術開発等を総合的に支援するため、産業技術センター及びとちぎ産業ネットワーク（産学官金39機関で構成する総合的な支援組織）における中核的支援機関である（公財）栃木県産業振興センターと共に一体的に整備されたものである。

交流センターの主な事業としては、①研究開発支援事業、②人材育成事業、③産学官交流事業であり、具体的には、①研究開発・インキュベーション室入居者に対する室料減免、産業技術センターの機器使用料減免、交流センター内会議室使用料の減免及び交流センター内に設置されている企業と大学のコーディネート等を促進する「産学官サテライトオフィス」への相談支援等の実施、②産業振興センターとの共催による中小企業向けの人材育成研修等の実施、③産業技術センターや産業振興センター等と共に地域に開放した異業種間交流事業等の実施、交流サロンの常時開放等を行っている。

また、平成28年度にスタートした県の「とちぎ産業成長戦略」においても、産学官金によるネットワークの連携強化による新たなプロジェクトの創出が主な取組の一つとして位置づけられており、交流センターの担う役割はこれまで以上に重要となっている。

このように、当該団体は公共的団体であり、県の事業に密接に関連する事業の用に供しているものであるため。

(iii)監査の結果

(ア) 使用料の減免について（指摘事項）

県は、㈱とちぎ産業交流センターを公共的団体としている。

しかし、行政実例では公共的団体について以下のように定義している。

公共的団体とは、農業協同組合、森林組合等の産業経済団体、老人ホーム、育児院等の厚生社会事業団体、青年団、婦人会等の文化事業団体など公共的な活動を営むものは全て含まれ、公法人でも私法人でもよく、また、法人でなくてもよい。

また、公共的団体の取扱いに関して、法令で以下のように定められている。

市町村の合併の特例に関する法律（一部抜粋）

（国、都道府県等の協力等）

第58条

6 合併関係市町村の区域内の公共的団体等は、市町村の合併に際しては、合併市町村の一体性の確立に資するため、その統合整備を図るよう努めなければならない。

地方自治法（一部抜粋）

（公共的団体等の監督）

第157条 普通地方公共団体の長は、当該普通地方公共団体の区域内の公共的団体等の区域内の公共的団体等の活動の総合調整を図るため、これを指揮監督することができる。

② 前項の場合において必要があるときは、普通地方公共団体の長は、当該普通地方公共団体の区域内の公共的団体等をして事務の報告をさせ、書類及び帳簿を提出させ及び実地について事務を視察することができる。

③ 普通地方公共団体の長は、当該普通地方公共団体の区域内の公共的団体等の監督上必要な処分をし又は当該公共的団体等の監督官庁の措置を申請することができる。

株式会社は行政実例で公共的団体として例示された団体には含まれておらず、また市町村合併に一体性を保つ必要はなく、普通地方公共団体の長の指揮監督を受けるものではないため、(株)とちぎ産業交流センターを公共的団体であるとする県の判断は適切ではない。さらに、国や県などが出資する第3セクターといえども使用許可先は株式会社であり、当然に法人税が課税されるため、減免基準1(3)を満たさないと考えられる。

(株)とちぎ産業交流センターは新産業創出や研究開発支援を目的としているとのことであるが、その入居団体を確認すると、研究開発型ではあるもののグローバル企業の関連会社が多数を占めているが、空き室の有効活用とはいえ、大手自動車メーカー系列商社の営業所や税理士法人も入居しており、研究開発・創業支援という目的と実態が一部乖離している状況である。さらに、近年は賃貸料収入及び有価証券運用収入で資金収支が改善しており、十分な支払能力が認められる。

従って、県は適切に使用料を算定・徴収すべきである。

3. 収入未済・不納欠損について

(1) 概要

県が使用許可・貸付をしている県有財産の使用料及び貸付料について、各部局の徴収状況は以下のとおりである。

① 経営管理部

(単位：円)

種別	年度	科目名	調定額	収入済額	収入未済額	不納欠損額
使用許可	H26	家屋使用料	48,666,423	48,666,423	0	0
		土地使用料	1,574,794	1,574,794	0	0
		工作物使用料	43,447	43,447	0	0
	H27	家屋使用料	49,217,055	49,217,055	0	0
		土地使用料	1,549,740	1,549,740	0	0
		工作物使用料	40,447	40,447	0	0
	H28	家屋使用料	51,259,342	51,259,342	0	0
		土地使用料	1,514,755	1,514,755	0	0
		工作物使用料	44,237	44,237	0	0
貸付	H26	土地貸付料	80,899,341	80,899,341	0	0
		家屋貸付料	19,872,010	19,872,010	0	0
	H27	土地貸付料	83,377,816	83,377,816	0	0
		家屋貸付料	18,272,349	18,272,349	0	0
	H28	土地貸付料	81,495,456	81,495,456	0	0
		家屋貸付料	33,146,712	33,146,712	0	0

② 県民生活部

(単位：円)

種別	年度	科目名	調定額	収入済額	収入未済額	不納欠損額
使用許可	H26	家屋使用料	5,234,118	4,979,505	254,613	0
		土地使用料	539,310	539,310	0	0
		工作物使用料	202,766	202,766	0	0
	H27	家屋使用料	5,201,386	4,690,034	511,352	0
		土地使用料	539,310	539,310	0	0
		工作物使用料	202,766	202,766	0	0
	H28	家屋使用料	4,909,806	4,398,454	0	511,352
		土地使用料	539,310	539,310	0	0
		工作物使用料	181,001	181,001	0	0
貸付	H26	公舎等使用料	404,400	404,400	0	0
		土地貸付料	313,590	313,590	0	0
		家屋貸付料	786,113	786,113	0	0
	H27	公舎等使用料	458,400	458,400	0	0
		土地貸付料	333,055	333,055	0	0
		家屋貸付料	1,339,832	1,339,832	0	0
	H28	公舎等使用料	470,400	470,400	0	0
		土地貸付料	333,055	333,055	0	0
		家屋貸付料	1,339,832	1,339,832	0	0

③環境森林部

(単位：円)

種別	年度	科目名	調定額	収入済額	収入未済額	不納欠損額
使用許可	H26	家屋使用料	1,061,444	1,061,444	0	0
		土地使用料	12,103,041	12,103,041	0	0
		工作物使用料	155,961	155,961	0	0
		21世紀林業創造の森使用料	224,400	224,400	0	0
	H27	家屋使用料	1,065,520	1,065,520	0	0
		土地使用料	12,117,735	12,117,735	0	0
		工作物使用料	103,869	103,869	0	0
		21世紀林業創造の森使用料	332,690	332,690	0	0
	H28	家屋使用料	943,937	943,937	0	0
		土地使用料	12,128,250	12,128,250	0	0
		工作物使用料	46,373	46,373	0	0
		21世紀林業創造の森使用料	249,730	249,730	0	0
貸付	H26	土地貸付料	10,998,888	10,998,888	0	0
		家屋貸付料	571,662	571,662	0	0
	H27	土地貸付料	10,658,920	10,658,920	0	0
		家屋貸付料	686,378	686,378	0	0
	H28	土地貸付料	10,295,652	10,295,652	0	0
		家屋貸付料	663,220	663,220	0	0

④保健福祉部

(単位：円)

種別	年度	科目名	調定額	収入済額	収入未済額	不納欠損額
使用許可	H26	家屋使用料	25,978,991	24,962,310	0	0
		土地使用料	1,006,275	1,003,275	0	3,000
		シルバー-大学校中央校教室等使用料	6,903,750	6,903,750	0	0
		公舎等利用料	706,800	706,800	0	0
	H27	家屋使用料	26,030,016	24,743,335	0	0
		土地使用料	685,936	685,936	0	0
		シルバー-大学校中央校教室等使用料	7,688,800	7,688,800	0	0
		公舎等使用料	763,200	763,200	0	0
	H28	家屋使用料	24,014,617	24,014,617	0	0
		土地使用料	1,256,437	1,256,437	0	0
		シルバー-大学校中央校教室等使用料	7,711,250	7,711,250	0	0
		公舎等利用料	763,200	763,200	0	0
貸付	H26	土地貸付料	93,450	93,450	0	0
		家屋貸付料	141,485	141,485	0	0
	H27	土地貸付料	174,596	174,596	0	0
		家屋貸付料	141,485	141,485	0	0
	H28	土地貸付料	81,450	81,450	0	0

⑤産業労働観光部

(単位：円)

種別	年度	科目名	調定額	収入済額	収入未済額	不納欠損額
使用許可	H26	4 労働使用料				
		土地使用料	9,000	9,000	0	0
		家屋使用料	301,766	301,766	0	0
		6 商工使用料				
		産業会館使用料	5,420,150	5,420,150	0	0
		家屋使用料	3,318,314	3,256,906	59,408	0
	土地使用料	906,957	906,957	0	0	
	H27	4 労働使用料				
		土地使用料	9,000	9,000	0	0
		家屋使用料	300,941	300,941	0	0
		6 商工使用料				
		産業会館使用料	6,688,980	6,688,980	0	0
		家屋使用料	3,669,782	3,610,374	59,408	0
	土地使用料	911,457	911,457	0	0	
	H28	4 労働使用料				
		土地使用料	9,000	9,000	0	0
		家屋使用料	286,861	286,861	0	0
		6 商工使用料				
産業会館使用料		6,680,760	6,680,760	0	0	
家屋使用料		3,176,397	3,116,989	0	59,408	
土地使用料	922,013	922,013	0	0		
貸付	H26	土地貸付料	4,409,246	4,409,246	0	0
		家屋貸付料	1,101,739	1,101,739	0	0
	H27	土地貸付料	4,378,842	4,378,842	0	0
		家屋貸付料	1,101,739	1,101,739	0	0
	H28	土地貸付料	3,931,855	3,931,855	0	0
		家屋貸付料	2,602,075	2,602,075	0	0

⑥農政部

(単位：円)

種別	年度	科目名	調定額	収入済額	収入未済額	不納欠損額
使用許可	H26	家屋使用料	4,128,598	4,128,598	0	0
		土地使用料	1,403,280	1,403,280	0	0
	H27	家屋使用料	4,144,611	4,144,611	0	0
		土地使用料	1,408,360	1,408,360	0	0
	H28	家屋使用料	3,942,543	3,942,543	0	0
		土地使用料	1,436,925	1,436,925	0	0
貸付	H26	土地貸付料	1,211,514	1,211,514	0	0
		家屋貸付料	790,609	790,609	0	0
	H27	土地貸付料	1,270,732	1,270,732	0	0
		家屋貸付料	790,609	790,609	0	0
	H28	土地貸付料	1,333,352	1,333,352	0	0
		家屋貸付料	1,581,894	1,581,894	0	0

⑦県土整備部

(単位：円)

種別	年度	科目名	調定額	収入済額	収入未済額	不納欠損額
使用許可	H26	土地使用料	14,444,694	14,444,694	0	0
		家屋使用料	2,284,817	1,862,401	422,416	0
	H27	土地使用料	16,642,278	16,642,278	0	0
		家屋使用料	2,202,589	1,780,173	422,416	0
	H28	土地使用料	17,283,503	17,283,503	0	0
		家屋使用料	2,167,448	1,745,032	422,416	0
貸付	H26	公舎等利用料	387,600	387,600	0	0
		土地貸付料	1,162,622	966,980	195,642	0
		家屋貸付料	270,849	270,849	0	0
	H27	公舎等利用料	474,000	474,000	0	0
		土地貸付料	1,313,897	1,313,897	0	0
		家屋貸付料	5,740,559	5,740,559	0	0
	H28	公舎等利用料	474,000	474,000	0	0
		土地貸付料	1,320,720	1,320,720	0	0
		家屋貸付料	5,761,116	5,761,116	0	0

⑧企業局

(単位：円)

種別	年度	科目名	調定額	収入済額	収入未済額	不納欠損額
使用許可	H26	土地建物 使用料	2,834,314	2,834,314	0	0
	H27	土地建物 使用料	2,834,314	2,834,314	0	0
	H28	土地建物 使用料	2,779,505	2,779,505	0	0
貸付	H26	建物賃貸料	70,451,664	70,451,664	0	0
		駐車場貸付料	23,328,000	23,328,000	0	0
	H27	建物賃貸料	70,388,700	70,388,700	0	0
		駐車場貸付料	23,328,000	23,328,000	0	0
	H28	建物賃貸料	70,388,700	70,388,700	0	0
		駐車場貸付料	23,328,000	23,328,000	0	0

⑨教育委員会事務局

(単位：円)

種別	年度	科目名	調定額	収入済額	収入未済額	不納欠損額
使用許可	H26	家屋使用料	18,642,519	18,642,519	0	0
		土地使用料	6,798,985	6,795,985	3,000	0
	H27	家屋使用料	17,455,009	17,455,009	0	0
		土地使用料	6,836,225	6,833,225	3,000	0
	H28	家屋使用料	17,823,817	17,823,817	0	0
		土地使用料	6,888,356	6,885,356	3,000	0
貸付	H26	土地貸付料	5,686,415	5,686,415	0	0
		家屋貸付料	149,624,889	149,624,889	0	0
	H27	土地貸付料	5,668,727	5,668,727	0	0
		家屋貸付料	149,652,233	149,652,233	0	0
	H28	土地貸付料	2,955,261	2,955,261	0	0
		家屋貸付料	121,071,839	121,071,839	0	0

⑩警察本部

(単位：円)

種別	年度	科目名	調定額	収入済額	収入未済額	不納欠損額
使用許可	H26	家屋使用料	1,140,274	1,140,274	0	0
		土地使用料	10,855,040	10,855,040	0	0
		工作物使用料	152,622	152,622	0	0
	H27	家屋使用料	1,187,127	1,187,217	0	0
		土地使用料	10,859,401	10,859,401	0	0
		工作物使用料	235,938	235,938	0	0
	H28	家屋使用料	1,162,520	1,162,520	0	0
		土地使用料	10,853,299	10,853,299	0	0
		工作物使用料	155,484	155,484	0	0
貸付	H26	土地貸付料	32,382	32,382	0	0
		家屋貸付料	9,240,315	9,240,315	0	0
	H27	土地貸付料	42,882	42,882	0	0
		家屋貸付料	7,478,733	7,478,733	0	0
	H28	土地貸付料	33,882	33,882	0	0
		家屋貸付料	9,064,474	9,064,474	0	0

(2) 個別検討

使用料もしくは貸付料が未収となっているものを検討したところ、以下の事例が検出された。

①県民生活部

(i) 概要

県では、とちぎ男女共同参画センター利用者の利便性向上のため、同センター内に食堂を設けており、その出店業者として株式会社Aが使用許可を受けていた。

株式会社Aが使用許可を受ける前から、食堂利用者の低迷により出店業者が経営不振により撤退していた。その業者の撤退後に使用料の見直しを行いながら出店業者の公募を2回行った。しかし、問い合わせはあるものの申込には至らなかった。

3回目の公募により株式会社Aから出店申込書が提出されたため、「とちぎ男女共同参画センター内レストラン出店業者選考委員会設置要領」に基づいて県庁内関係部署から選考委員を選出し、業者選定に当たっての選定委員会が開かれた。

選定に当たっては、事前に株式会社Aより応募書類を受け付け、選定のための着眼点として財務も含めた経営基盤が挙げられていたが、決算書に示されていた株式会社Aの財務数値は以下のとおりであった。

(単位：千円)

	平成 24 年 7 月期	平成 25 年 7 月期
売上高	40,373	46,279
当期純利益	43	△3,124
現預金	2,975	1,547
短期借入金	712	4,212
純資産	1,043	△2,081

(注) 株式会社Aは平成 23 年 8 月 26 日設立であるため。平成 24 年 7 月期は約 11 ヶ月決算となる。

財務数値からは設立初年度は僅かな黒字を確保したものの、設立 2 年目は急速に財務状況が悪くなっている。それにもかかわらず、選考委員会では法人の健全性について 40 点満点中 24 点を付け、普通（標準レベル）としている。

その後、株式会社Aは平成 27 年 12 月に破産手続開始決定を受けている。そのため、県は未徴収となっていた家屋使用料（511,352 円）に加え、光熱水費の弁償金（299,223 円）を不納欠損処理している。

(ii) 監査の結果

(ア) 選考委員会の委員構成について（指摘事項）

応募業者から提出された決算書からは、創業間もない会社の資金繰りの悪化が予想されたものの、選考委員会ではそのような問題が提起されていなかった。選考委員に外部有識者を加えるなどして、審査を慎重に行って財務内容が健全な会社を選考し、滞納金の発生を事前に防ぐべきであった。

② 産業労働観光部

(i) 概要

平成 23 年 8 月 21 日に栃木県立宇都宮産業展示館で個人が主催者となって行われた「栃木 F & M ファッションショー」に係る家屋使用料である。

当初の納付期限が平成 23 年 8 月 31 日であったところ、使用料の納付が無かったため、督促状の発付や、自治体に住民票の請求を行って住民票の記載住所に訪問するなどしたが債務者との交渉が行えず、消滅時効により不納欠損処理を行っている。

(ii) 監査の結果

(ア) 滞納処分の手続について（指摘事項）

県の財務会計事務マニュアルでは滞納処分等について、以下のよう定めている（一部抜粋）。

第 2 節 督促及び滞納整理

2 滞納整理

課長又は公所の長は、督促状に指定した期限を経過してもなお納付されない債権について、滞納整理に努めなければなりません。

滞納整理とは、債務者に対して文書、電話等により滞納金の納付を促したり、直接債務者に会い滞納金を徴収したりするなど、滞納となった債権を回収するために行う事務をいいます。

(3) 催告、交渉

督促の指定期限までに納付がない場合は、債務者に履行（納付）を促すため、速やかに文書・電話・訪問等による催告（口頭や請求書による裁判所外の履行の請求）及び、交渉に着手します。

交渉は、文書だけでなく、電話・訪問等を併用し、債務者に対して意思が明確に伝わるよう、効果的な手法を選択して行います。債務者との交渉は、今までの経過を十分理解してあたる必要があります。確認項目を整理しておくとともに、交渉経過を必ず記録し保存してください。

交渉は、債務者の履行意思を確認し、財産調査の結果と併せ、最終的に強制徴収・強制執行等に進むか、徴収猶予や徴収停止、債務免除するかの見極めをするためにも極めて重要な手続きとなります。

強制徴収できない債権については、回収の前提となる財産調査について法令上の制約が多いことから、交渉の初期段階において、住所、勤務先、取引金融機関や保有財産等を再確認するとともに、可能な範囲で債務者から確定申告書の写し等を提出させるなど、情報収集に努めてください。

連帯保証人を設定している場合は、債務者への催告と同時に連帯保証人に対する請求を行います。

債務者が死亡した場合は、相続人がその債務を継承することになりますので、法定相続人を特定後、督促状を発行します（相続放棄している場合を除く）。

(4) 所在調査、財産調査

ア 所在調査

住所変更届出をしない滞納者もいることから、所在不明となり連絡もとれなくなることを防ぐため、催告、交渉の早い段階で滞納者の住民票を入手す

るとともに、勤務先などの連絡先を把握しておく必要があります。

債務者が法人の場合は、法人登記事項証明書、商業登記簿謄本を取得し、法人の所在地・代表者等の基礎情報を把握するなど、内容の変更や解散の有無等を確認します。

イ 財産調査

財産調査は、滞納のある債権について、履行期限の延期や徴収停止、債権免除の措置を相当とする場合にその適否を判断するためや、債権について法的措置（強制徴収・強制執行等）を相当とする場合に強制徴収等の対象物を探するために、必要不可欠です。

個々の債権の内容や債務者の状況に応じて異なりますが、財産調査の時期は、滞納（債務不履行）から6ヶ月以内を目安に行います。

第3節 滞納処分及び強制執行等

債権について督促状を送付し、督促状に指定した納付期限を経過しても、なお履行されないときは、滞納処分又は担保の処分、保証人に対する履行請求、強制執行等の措置をとる必要があります。

1 滞納処分（強制徴収）

滞納処分とは、分担金、加入金、過料又は法律で定める使用料その他の公法上の収入を債務者が滞納した場合に、地方税法により行う行政上の強制執行、すなわち、債務者の財産を差し押え、これを換価し、その換価代金をこれらの公法上の収入に充当する一連の強制徴収の手続をいいます。

課長又は公所の長は、地方自治法第231条の3第3項に規定する歳入（以下「強制徴収により徴収する債権」という。）について、督促を受けた者が、その指定期限までに納付しないときは、地方税の滞納処分の例により処分することができます。

「地方税の滞納処分の例による」とは、地方税法に定める地方税の滞納処分に関する規定を包括的に税外収入の滞納処分の場合にも適用するということです。

(2) 滞納処分の手続

滞納処分の手続は、地方税法に定める滞納処分に関する規定を適用して行うこととなりますが、地方税法には若干の規定があるだけで、具体的な方法については、国税徴収法に規定する滞納処分の手続の例により行うこととされています。

この滞納処分の手続を大別すると、財産の差押え、差押財産の換価、換価代金等の配当になります。

ア 財産の差押え

滞納金に充当するのに足りる価額の財産を差し押さえる。

イ 差押財産の換価

差し押さえた財産を、原則として公売による売却によって金銭に換える。

ウ 換価代金等の配当

換価代金を買受人から納付されたときは、保管金として受け入れた後、滞納金に収納するが、このとき他の債権者からの交付要求があるときは、換価代金を滞納金及び交付代金について配当し、なお残額があるときはこれを滞納者に還付する。

県の不納欠損処理に至るまでの経緯をまとめた「滞納金整理手票」を確認したところ、所在調査を行っているのみで、財務会計事務マニュアルに定める滞納処分の手続やその前提となる財産調査が行われていなかった。また、滞納者の住民票記載住所への訪問も平日の日中に行われた1回のみであった。

県は、滞納金を徴収するにあたり、財務会計事務マニュアルに基づき適切な財産調査や滞納処分を行うべきであった。

③ 県土整備部

(i) 概要

県では、リーマン・ショック等の不況により離職して経済的に困窮している人、家庭内暴力の被害者等を対象に、県営住宅の空き室を安価で使用許可している。

そのような使用許可を受けていた者のうち、平成 28 年度末時点で使用料を徴収できていない者は以下のとおりである（全員退去済みである）。

(単位：円)

住宅名	号室	年度	未納額
宝木	753	H26	23,387
宝木	741	H22	25,000
宝木	822	H22	10,000
宝木	851	H22	5,000
宝木	933	H22	5,000
若草	712	H22	2,258
石塚	3641	H22	5,000
石塚	3741	H22	20,000
宝木	741	H21	10,000
宝木	821	H21	7,258
宝木	822	H21	15,000
宝木	822	H21	15,000
宝木	841	H21	22,257
宝木	842	H21	17,258
宝木	922	H21	10,000
宝木	933	H21	19,999
宝木	942	H21	15,000
宝木	951	H21	5,000
若草	77	H21	30,000
若草	86	H21	25,000
若草	89	H21	5,000
若草	812	H21	10,000
若草	823	H21	25,000
富士見	37	H21	15,000
富士見	317	H21	7,258
石塚	3622	H21	20,000
石塚	3623	H21	5,000

石塚	3741	H21	10,000
石塚	3746	H21	15,000
宝木	822	H20	10,000
宝木	842	H20	12,741
計			422,416

(ii) 監査の結果

(ア) 所在調査について（指摘事項）

同じような経済的理由により県営住宅に入居した者の中には、毎月の使用料および火災保険料相当額を納めていた入居者もあり、そうした入居者とは著しく不均衡な状況となっている。

また、上記の表に記載された入居者はすでに県営住宅から転居しているが、所管課では所在調査もしていないとのことであった。そのため、現時点では督促もできていない状況である。これらは、県で定めた財務会計事務マニュアルに従っていない。

県は、速やかに滞納者の所在調査を行って、滞納金を徴収すべきである。

VII. 廃道廃川敷

1. 一級河川逆川廃川敷

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	栃木土木事務所 廃川敷地 逆川 大柿		
財産管理区分	普通財産	普通財産	廃道廃川敷地
財産管理者	栃木土木事務所		
財産主管課	用地課		
所在地	栃木県栃木市都賀町大柿 189-3 外		

② 土地状況

土地面積	1,065.56 m ²
うち県有面積	1,065.56 m ²
うち借地面積	0.00 m ²
用途地域	市街化調整区域

③ 維持管理費用

特段の措置は講じていないため、維持管理費はかかっていない。

(2) 現在までの経緯

一級河川逆川廃川敷（栃木市都賀町大柿 189-3 外）については、昭和 40～41 年に逆川改修工事により、昭和 54 年 8 月 3 日に公用廃止の告示を受け、昭和 55 年 7 月 29 日に国から譲与された。

これまでに、一部は土地改良事業への不換地処分により処分が完了したため、現在廃川敷として管理しているのは、以下の土地となっている。

栃木市都賀町大柿 189-3、192-3、196-4、196-5、196-6、1179-8、1180-3、1210-2、1231-3、2928-2、2928-3、192-5、1231-4、2928-4

なお、栃木市都賀町大柿 189-3、1231-3、1231-4、192-3、192-5、1210-2 については、国道 293 号の道路区域内であり、廃川敷としての普通財産から道路敷としての行政財産への分類替えの進め、平成 29 年度中に手続完了する予定である。

(3) 監査の結果

① 購入意思の確認について（指摘事項）

栃木市都賀町大柿 196-6、1180-3 については、昭和 62 年前後に隣接地権者と売却交渉をしたが、当該隣接地権者が相続問題で争っていることを理由に保留となっていた。外部監査時に登記記録を確認したところ、すでに平成 21 年に相続登記が完了していたが、県は相続登記完了後に隣接地権者への接触は図っていなかった。売却の機会を逃さないよう定期的に隣接地権者の意思確認をすべきである。

② 売却交渉について（指摘事項）

栃木市都賀町大柿 196-6、1180-3 および栃木市都賀町大柿 1179-8、196-4 については、売却交渉開始から 30 年近く経過しており、他の購入者候補がない土地であることから隣接地権者が今更購入することは考えにくい。時間が空いてしまったことが売却を妨げる一因にもなっている。早急に売却交渉を進めるべきであった。

③ 逆川右岸の占有について（指摘事項）

逆川右岸の廃川敷（栃木市都賀町大柿 1179-8、196-4）については、昭和 60 年頃に隣接地権者と売却交渉をしたが、当該隣接地権者が他の地権者と境界で争っていることを理由に保留となっていた。平成 25 年頃に購入意思を再確認したが、購入意思はない。

現地調査を実施したところ、隣接地権者所有と思われる納屋が県所有地に完全に納まる形で建築されていた。建築時期については不明であるが、かなり古い建物で草木に覆われており、現在は使用されていないようであった。

隣接地権者に建築物の撤去を命令するか、売却又は貸付により、占有状態を解消する必要がある。

また、平成 2～3 年の隣接地権者との交渉記録が残っているが、当該納屋に関する記述は一切見当たらなかった。記述がない経緯は不明であるが、真正な記録を残すよう心がけるべきである。

④ 逆川左岸の占有について（意見）

逆川左岸の廃川敷（栃木市都賀町大柿 196-5、2928-2、2928-3、2928-4）については、元の隣接地権者との交渉は難航していたが、平成 27 年に相続した子息は購入意思がある模様で、平成 29 年度中を目標に売却交渉を続けている。

現地調査をしたところ、隣接地権者が水田として使用しており、境界杭が耕作地の中に建っていた。占有が始まった時期については不明であるが、徐々に開墾して水田が広がったようである。

隣接地権者への売却が成立すれば既往使用料として 10 年間の使用料を徴収することになるが、仮に契約不成立となった場合にも既往使用料を徴収する等の厳しい対応が必要である。

2. 県道佐野古河線廃道敷

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	栃木土木事務所 廃道敷地 佐野・古河線 都賀		
財産管理区分	普通財産	普通財産	廃道廃川敷地
財産管理者	栃木土木事務所		
財産主管課	用地課		
所在地	栃木県栃木市藤岡町都賀 290-2 外		

② 土地状況

土地面積	130.23 m ²
うち県有面積	130.23 m ²
うち借地面積	0.00 m ²
用途地域	市街化調整区域

③ 維持管理費用

特段の措置は講じていない。

(2) 現在までの経緯

県道佐野古河線廃道敷地（栃木市藤岡町都賀 290-2 外）については、昭和 48 年 12 月 18 日に公用廃止の告示を受け、昭和 51 年 1 月 26 日に国から譲与された。

これまでに、隣接地権者への売り払い及び栃木市への譲与により処分を進めており、現在廃道敷として管理しているのは、以下の土地となっている。

栃木市藤岡町都賀 290-6、290-8、290-9、253-2、253-2 地先、253-5、577-6、254-7、577-3 地内、575-2 地内

なお、栃木市藤岡町都賀 290-6 については、県道佐野古河線の道路区域内であり、廃道敷としての普通財産から道路敷としての行政財産へ分類替えの手続きを進めている。

(3) 監査の結果

① 廃道敷西方の占有について（指摘事項）

廃道敷の西方（栃木市藤岡町都賀 290-8、290-9、253-2、253-2 地先、253-5、254-7、577-6）については、平成 24 年に隣接地権者から払下げ希望があったが、価格の折り合いがつかず交渉が進んでいない。年に 1 回の頻度で隣接地権者の購入意思の有無を確認している。

現地調査を実施したところ、隣接地権者自宅の垣根の一部が県所有地にかかっていた。垣根の除去を命令するか、売却又は貸付により、占有状態を解消すべきである。

② 廃道敷東方の占有について（指摘事項）

廃道敷の東方（栃木市藤岡町都賀 577-3 地内、575-2 地内）については、577-3、575-2 の道路区域外の部分であり、一部境界確定できておらず廃道敷部分の分筆が

できていない。平成 24 年に隣接地権者から払下げ希望があったが、分筆のための費用がかかることを理由に払下げできなかった。年に 1 回の頻度で隣接地権者の購入意思の有無を確認している。

現地調査を実施したところ、隣接地権者の敷地に利用されていた。

分筆費用を理由に売却交渉が難航している物件であるが、占有面積に応じた貸付料を徴収することは可能であることから、早急に貸付の交渉を進めるべきである。

3. 廃道廃川敷の貸付

(1) 廃道廃川敷の貸付の概要

現在、廃道廃川敷の使用について、県の貸付契約締結の概況は以下のとおりである。

NO	土木事務所	貸付始期 貸付終期	占有（使用） 開始時期	用途	面積（㎡）
1	日光	平成22年2月 継続中	昭和52年1月以前	建築物の敷地及び びグランド敷地	830.00
2	日光	平成24年12月 継続中	平成24年12月	温泉施設及び給 湯管敷地	27.00
3	大田原	平成24年12月 継続中	平成15年10月	畑及び駐車場	221.28
4	安足	平成24年4月 継続中	平成24年2月	駐車場敷地	67.00
5	安足	平成24年12月 継続中	平成24年12月	作業用資材置場 敷地	197.75
6	安足	平成25年4月 平成29年3月	平成24年2月	駐車場敷地	490.27
7	安足	平成24年4月 平成28年3月	平成24年2月	車両乗り入れ口 敷地	36.43
8	安足	平成26年4月 平成27年3月	平成26年4月	家庭菜園等	128.45
9	大田原	平成24年12月 平成28年3月	平成24年12月	駐車場敷地	227.67
10	日光	平成22年3月 平成28年3月	平成22年3月	車両乗り入れ口	39.00

(注) 電柱敷等の貸付は除外している。

上記のうち、占有開始時期と貸付始期が相違しているのが、N01、3、4、6、7である。それらの既往使用料の徴収状況は以下のとおりである。

NO	徴収状況
1	平成22年2月の貸付契約時点から過去10年分遡り既往使用料を徴収した。
3	平成15年10月2日から平成24年12月12日までの既往使用料を徴収した。
4	平成24年2月9日から3月31日までの既往使用料を徴収した。
6	平成24年2月17日から平成25年3月31日までの既往使用料を徴収した。
7	平成24年2月13日から3月31日までの既往使用料を徴収した。

(2) 監査の結果

① 貸付契約時の既往使用料の徴収について（意見）

占有状態継続後に貸付契約に至った場合の、貸付の始期及び既往の使用料についての県の対応について質問したところ、県の担当者による回答の要旨は以下のとおりであった。

普通財産の貸付契約は、民法上の賃貸借契約のため、貸付の始期は、相手方が

合意した日となる。したがって、通常は契約日となる。

ただし、県が使用の開始時期の根拠を示し、相手方の合意が得られれば、既往使用料として徴収している。

しかしながらその後、後段が誤りであるとして、以下のとおり訂正された。

既往使用料については、必ず徴収している。

占有の始期については、基本的に県で占有を確認している最も古い時期としているが、それより古い時期と相手方が認めた場合はその時期としている。

訂正後の県の説明に反する事例は発見されなかったが、貸付契約締結時における既往使用料の徴収方針を明確化して課内に周知すべきである。

② 貸付契約の促進について（指摘事項）

上記の NO.1 のケースにおいては、既往使用料として、平成 12 年から平成 22 年までの 10 年間の使用料を計算し徴収している。既往使用料の計算期間を 10 年間としているのは、不当利得の返還請求権の消滅時効の期間を考慮したものと考えられる。

この対応によって、不法占有を開始した昭和 52 年 1 月から平成 12 年 1 月までの期間は、結果的に、無償での不法占有状態となった。

貸付契約締結が遅れて 10 年以上経過すると、消滅時効により 10 年以上前の期間の使用料の徴収ができなくなる。また、早期に貸付契約をした人との間に不公平が生じることになる。

不法な占有状態を早期に解消し、消滅時効により既往使用料が徴収不能となることや、貸付契約時期の相違による不公平を回避するため、占有されている廃道廃川敷については、早期に貸付契約を締結すべきである。

4. 占有廃道廃川敷の管理

(1) 占有の概要

廃道廃川敷の管理台帳から、現在（あるいは最近までの）の主な占有案件を抽出し一覧にしたのが下表である。

主な占有案件一覧

N O	所管土木 事務所	市町	占有の始期	占有面積 (㎡)	占有の状 況	現況
1	安足	佐野	昭和47年	1,347.31	工場、駐 車場、畑	売払予定であるが、 占有者の資金の目途 が立たない状況。現 在、占有継続。
2	〃	〃	昭和50年 代	1,318.60	田	占有者が境界に同意 せず、売払困難な状 況。現在、占有継続。
3	〃	〃	昭和50年 代	859.69	田	占有者が耕作をやめ たため、売払困難な 状況。現在、占有な し。
4	〃	〃	昭和50年 代	525.16	畑	佐野市へ誤って譲与 されているため変更 手続き依頼中。手続 き終了後、売払交渉 予定。現在、占有継 続。
5	〃	〃	昭和50年 代	442.87	畑	占有者に買受の希望 がないため、売払困 難な状況。現在、占 有なし。
6	〃	〃	昭和50年 代	36.64	出入口	佐野市へ誤って譲与 されているため変更 手続き依頼中。手続 き終了後、売払交渉 予定。現在、占有継 続。
7	宇都宮	宇都 宮	平成13年4 月2日	1,144.79	畑	売払交渉するも、占 有者が購入困難につ き保留の状況にあり 占有継続。
8	〃	上三 川	平成13年 11月以前	235	耕作	売払交渉するも、占 有者が価格に難色を 示し売払できない状 況であり占有継続。
9	〃	〃	平成13年	30	庭	売払交渉中であり占

			11月以前			有継続。
10	〃	宇都宮	記載なし	86	耕作	占有者に売払方針だが未だ交渉に至っていない状況であり占有継続。
11	〃	〃	平成18年以前	79.24	宅地	売払交渉中であり占有継続。
12	〃	〃	記載なし	15	庭の一部	売払交渉中であり占有継続。
13	真岡	益子	記載なし	記載なし	耕作、作業小屋	売払交渉予定であるが、占有継続。
14	〃	〃	記載なし	記載なし	耕作、ハウス	占有者に購入の意思はないが、占有継続。
15	〃	〃	不明	37.68	畑	占有者は売払希望だが、地元自治会は町道隅切りにしてほしいと要望。町に調整依頼中。
16	栃木	栃木	記載なし	8	家屋、駐車場	駐車場として、8㎡を貸付の交渉の予定である。占有継続。
17	〃	〃	小屋：昭和40年代 耕作：昭和50年代（廃川時から一部浸食していた模様）	約53	小屋、耕作	耕作部分については売払交渉中。占有継続。
18	〃	〃	平成18年	約51	生け垣、乗入口	売払交渉中であり占有継続。
19	日光	日光	昭和42年4月1日	約700	家屋2軒	貸付の交渉を行っているが、契約に至っていない。経済的理由で貸付困難な状況である。
20	矢板	矢板	記載なし	約700	資材置場	占有者は、工作物などの撤去の予定であるが、いまだ撤去に至らない状況で占有継続。

21	〃	〃	記載なし	約 580	物置、車庫	売払、貸付の交渉をするも、価格が折り合わないままの状況で占有継続。
22	〃	〃	昭和 55 年 10 月 20 日	約 100	居宅	貸付の交渉を行うも、回答保留のままの状況で占有継続。

(2) 監査の結果

① 廃道廃川敷の不法占有の継続について（指摘事項）

上記の廃道廃川敷は、無償での不法占有が継続している。いずれのケースにおいても処分あるいは貸付困難な事情が認められるものであるが、専ら占有者の事情によって、交渉が進んでいないケースが大半である。

県の交渉の努力は認められるものの、結果的に不法な占有状態が継続しており当該廃道廃川敷の適切な管理が行われているとは認めがたい状況である。

廃道廃川敷の不法占有の状態は早期に解消すべきである。

② 「県有財産占用確認書」の徴求について（指摘事項）

栃木県県土整備部廃道廃川敷処理事務取扱要領第 25 条第 2 項によれば、「不法占用が継続している場合は、関係土木事務所長は、県有財産占用確認書を徴する」旨を定めている。

上記の占有案件について、県有財産占用確認書の提示を求めたところ、全ての土木事務所において「なし」との回答であった。

栃木県県土整備部廃道廃川敷処理事務取扱要領に基づき、不法占有者から、県有財産占用確認書を徴すべきである。

(注) 県有財産占用確認書は、占有者が栃木県の許可を受けずに占有していること、占有面積や占有開始時期を確認する書類である。

③ 占有始期の把握（意見）

廃道廃川敷占用状況調査票等を閲覧したところ、占有開始時期が把握されていないケースが多い。

調査が困難であることも理解できるが、過年度の航空写真や事情聴取などにより、可能な限り占有の始期を把握すべきである。

④ 廃道廃川敷占用状況調査票について（指摘事項）

栃木県県土整備部廃道廃川敷処理事務取扱要領第 25 条第 5 項によれば、「関係土木事務所長は、不法占用を発見したときは、廃道廃川敷占用状況調査票を作成し、必要事項について常に整理しておかなければならない。」と定めている。

関係土木事務所で作成している廃道廃川敷管理台帳及び廃道廃川敷占用状況調査票を閲覧したところ、占有の事実があるにも関わらず、廃道廃川敷占用状況調査票が作成されていないケースが多数あった。

占有の事実がある場合は、同要領に基づき廃道廃川敷占用状況調査票を作成すべきである。

⑤ 廃道廃川敷管理台帳及び廃道廃川敷占用状況調査票の保管について（意見）

県では、廃道廃川敷管理台帳及び廃道廃川敷占用状況調査票について、売却処分等した廃道廃川敷に係るこれらの書類は保管せずに廃棄しているとのことであった。これは、栃木県県土整備部廃道廃川敷処理事務取扱要領等において、廃道廃川敷の処分後は、これらの書類の保管が求められていないため、との理由からである。

廃道廃川敷管理台帳には、財産の状況、廃道廃川敷占用状況調査票には、占有の始期、状況、経費、占有者の主張及び占有の理由や県の交渉・指導等の経過が記録されているはずである。占有された廃道廃川敷を売却処分した場合等には、後日その内容を確認する可能性もあり、一定期間の書類保存が望まれる。

⑥ 用地課での状況把握について（意見）

栃木県県土整備部廃道廃川敷処理事務取扱要領第 6 条第 6 項によれば、「用地課長は、公有財産台帳及び廃道廃川敷管理台帳の副本を備え、常に整理しておかなければならない。」と定めている。

また、同要領第 25 条第 6 項によれば、「用地課長は、廃道廃川敷占用状況調査票の副本を備え、常に整理しておかなければならない。」と定めている。

現在、用地課には年に一度、関係土木事務所長から廃道廃川敷管理台帳及び廃道廃川敷占用状況調査票の副本が送付されている。したがって、用地課では、送付時点までの状況は把握できるものの、送付時点以降の状況は把握できない。

同要領の趣旨からして、廃道廃川敷の状況や占有の状況が常に把握できるようなシステムの構築が望まれる。

VIII. 取得及び処分

公有財産の平成 27 年度及び 28 年度の取得並びに処分について、サンプリングにより検討したところ、以下の事例が検出された。

1. 生態系保全空間整備事業用地

(1) 取得した土地の概要

施設名称	県営生態系保全空間整備事業 針ヶ谷地区	県営経営体育成基盤整備事業武名瀬川地区(生態系保全施設)
財産管理区分	行政財産	行政財産
財産管理者	河内農業振興事務所	下都賀農業振興事務所
財産主管課	農地整備課	農地整備課
所在地	栃木県宇都宮市幕田町	栃木県下野市谷地賀
土地面積	630.77 m ²	1,000 m ²
取得相手先	針ヶ谷土地改良区	南河内土地改良区
取得価格	1,211,078 円	3,975,000 円

(2) 取得までの経緯

県は、施行する県営針ヶ谷地区土地改良事業と県営武名瀬川地区土地改良事業に係る生態系保全空間整備事業に要する土地を取得している。新たな施設用地は、区画整理事業で、特別減歩による創設換地により用地捻出したものであった。

土地改良法には、生態系保全などの用地を確保するための創設非農用地換地制度が体系的に定められている。

創設非農用地換地の予定地を換地処分後まで空地として放置し取得予定者の利用を認めないことは、経済の実態から乖離するものであることから、創設非農用地換地予定地の換地処分前引渡方式が全国的に導入されている。

それぞれの地区での県の土地取得の流れは以下のとおりである。

	実施項目	実施主体	実施年月日	
			針ヶ谷地区	武名瀬川地区
i	引渡協定締結	事業主体⇔県⇔土地改良区	H25.9.17	H25.8.19
ii	使用収益権の付与	事業主体⇒土地改良区	H25.12.19	H25.11.13
iii	土地売買契約締結	県⇔土地改良区	H26.1.7	H25.11.19
iv	土地の引き渡し 使用収益権の付与 土地代金支払	土地改良区⇒県	<u>H26.1.10</u>	<u>H25.11.20</u>
		事業主体⇒県	H26.1.10	H25.11.25
		県⇒土地改良区	H26.3.24	H25.12.13
v	換地処分 換地処分公告翌日 所有権移転登記	土地所有者⇒土地改良区⇒県	H28.5.30	H27.9.8
			<u>H28.6.8</u>	<u>H27.9.30</u>
			H29.2.8	H28.1.12

(注) 事業主体：県営土地改良事業の事業主体（県）

県：生態系保全空間整備事業の実施主体たる県

(説明)

事業主体と最終取得者（県）と一次取得者（土地改良区）の3者で引渡協定を締結する。(i)

事業主体は、一次取得者（土地改良区）に、使用収益させることを認める。(ii)

一次取得者（土地改良区）は、換地処分により創設非農用地換地を原始取得できるという債権的な権利を基礎に、最終取得者（県）と土地売買契約を締結する。(iii)

上記売買契約により最終取得者（県）が創設非農用地換地を取得できるという債権的な権利を有することを前提として、一次取得者（土地改良区）が最終取得者に土地を引き渡すと同時に、事業主体は一次取得者（土地改良区）に対して認めていた使用収益を、一次取得者（土地改良区）に代え、最終取得者（県）に認めなおす。売買契約により、最終取得者（県）が創設非農用地換地を取得できるという債権的な権利を有することを前提とした、土地の引渡、使用収益権の付与及び換地処分の確実な見通しとを合わせて、実質的な土地の所有権の取得と考える。このため、所有権移転登記が完了しない段階でも土地代金を支払う取扱としている。(iv)

(3) 監査の結果

① 土地の取得日の登録について（指摘事項）

県では、土地改良法第89条の2第10項で準用する第54条の2の規定により、土地改良事業施行地域内の土地に係る権利の発生・消滅など換地処分の効果の発生時期は換地処分公告の翌日とされていることから、これらの土地については、換地処分公告の翌日を取得（異動）年月日として、公有財産管理台帳に記載（入力）している。

このため、土地の取得日は、針ヶ谷地区は、28年6月8日、武名瀬川地区は、27年9月30日となっている。

しかしながら、上記(2)の説明からも明らかなように、売買契約により、最終取得者（県）が創設非農用地換地を取得できるという債権的な権利を有することを前提とした、土地の引渡、使用収益権の付与及び換地処分の確実な見通しとを合わせて、実質的な土地の所有権の取得と考えられている。

したがって、所有権移転の日（針ヶ谷地区は、26年1月10日、武名瀬川地区は、25年11月20日）を取得（異動）年月日として公有財産管理システムに登録すべきである。

② 買収予定地の評価方法について（意見）

生態系保全空間整備事業の武名瀬川の起業用地の取得にあたり、県では、その土地の買収価格を算定するため、標準地比準評価法を採用し、不動産鑑定士に標準地の鑑定評価を依頼し、その鑑定評価額を補正して土地の買収価格を算定している。

県は、標準地の鑑定評価額に対して、標準地は、圃場整備による自然条件の改善について考慮されていないことから、かんがい・排水の良否、区画形状の補正等が必要として以下のような補正を行って買収単価を決定している。

	標準地条件	取得地条件（圃場整備後）
区画形状格差 補正率	優る 0.0%	劣る ▼4.0%
かんがいの良否格差 補正率	標準 0.0%	優る △6.0%
排水の良否格差 補正率	標準 0.0%	優る △4.0%

$$\begin{aligned} \text{買収単価} &= \text{鑑定評価額 } 3,750 \text{ 円/m}^2 \times (100 - 4.0 + 6.0 + 4.0) \% \\ &= 3,975 \text{ 円/m}^2 \end{aligned}$$

買収予定地は、1箇所(一筆)であり、買収する面積も標準地として指定した面積と同一である。

買収予定地が一箇所であるにも関わらず、標準地比準評価法を採用する必要があるのか、県の担当者に確認したところ、その回答は以下のとおりであった。

「栃木県施行の公共事業に伴う損失補償基準の運用方針」において、以下のとおり、原則として、標準地比準評価法により評価すると規定しているため。

「栃木県施行の公共事業に伴う損失補償基準の運用方針」第2 3

宅地地域、農地地域、林地地域及び見込地地域内の土地は、次に定めるところにより、原則として、標準地比準評価法により評価するものとする。
 (1) 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分し、同一状況地域ごとに一の標準的な画地（以下「標準地」という。）を選定し、これを評価し、当該標準地の評価額から比準して各画地の評価額を求めるものとする。

すなわち、標準地比準評価法とは、以下のような手法である。

- ・宅地の利用状況により集落地区、中小工場地区などの地区に区分したうえで、その地区について状況が類似する地区（状況類似地区）に区分し、状況類似地区内の標準的な宅地を選定する。
- ・地価公示価格、都道府県地価調査価格および不動産鑑定士による評価をもとに標準宅地の1平方メートル当たりの価格を算出する。
- ・標準的な宅地の価格をもとに、形の相違などについては評価基準に定めた補正を行い各宅地の評価額を決める。

「栃木県施行の公共事業に伴う損失補償基準の運用方針」は、標準地比準評価法で評価することを原則とすると規定しているものであるが、買収予定地が一箇所の場合は、標準地比準評価法に固執する必要性はないものと考えられる。買収予定地が一箇所の場合は、その買収予定地そのものの鑑定評価を依頼した方が、適切であり効率的である。

③ 不動産鑑定評価の依頼方法について（指摘事項）

生態系保全空間整備事業の武名瀬川の起業用地の取得にあたり、平成25年5月に、県では、その土地の買収価格を算定するため、不動産鑑定士による鑑定評価を行うことに決定した。

買収予定地である圃場整備区域内の土地の評価については、圃場整備前の条件で評価するか圃場整備後の条件で評価するか検討のうえ、鑑定評価依頼にあたっては、圃場整備後の条件で評価することとし、平成25年7月30日「生態系保全空間整備事業 武名瀬川の起業用地取得に係る土地の評価方法について」において、「不動産鑑定にあたっては、評価時点を工事完了後とし、起業用地内の土地を一団の農地（田）と想定して、不動産鑑定評価を行う。」と対応方針を明確にしている。

しかしながら、買収予定地の不動産鑑定評価額は、圃場未整備地を前提とした鑑定評価額となっており、下都賀農業振興事務所農村整備部管理指導担当でこれを圃場整備地の評価に補正している。すなわち、不動産鑑定士に対し不動産鑑定評価を依頼するにあたり、圃場整備地を前提とした鑑定評価額の算定の依頼であることが明確に示されなかったものと考えられる。

不動産鑑定評価依頼時には、「鑑定評価依頼書」などにおいて、鑑定評価の方針を明確に伝えるべきである。

2. 公共施設用地（本町）占有部分の処分について

（1）概要

所在	宇都宮市本町
全体の地積	103.83 m ²
売却した面積	7.01 m ²
現況	宅地
取得日	平成3年3月20日
売払日	平成28年3月11日
売買金額	463,000 円
占有期間	平成3年3月20日から平成28年3月11日
占有面積	7.01 m ²

（2）現在までの経緯

主な経過は以下のとおりである。

- 平成3年3月 総合文化センター駐車場確保のため、交換により取得。
- 平成12年9月 用途廃止して、企業庁が本町合同ビル附置義務駐車場として使用（平成20年3月まで）。
- 平成20年3月 当該県有地処分のため、境界確認実施。
- 平成20年7月～ 隣接地所有者（占有者）と交渉開始。
- 平成28年1月 隣接地所有者（占有者）と境界に関する覚書締結。
当該越境部分を購入することに同意。
- 平成28年2月 隣接所有者より、売払申請書が提出。
- 平成28年3月 売払。

(3) 監査の結果

① 既往使用料の徴収について（指摘事項）

県が取得した時点(平成3年3月)には、すでに占有（越境）の状態にあったと考えられる。取得時の確認が不十分であった可能性があるが、取得時の経緯は今となつては不明である。

平成20年に境界確認を実施し、隣接地所有者（占有者）と交渉を開始していることから、少なくとも、占有者は、その時以降は占有していることを認識していたはずである。

したがって、占有物件の処分に際しては、栃木県県有財産貸付事務処理要領に基づき算定した既往使用料を徴収すべく交渉すべきであった。

3. 廃道廃川敷処分について

平成27年度及び平成28年度の廃道廃川敷の処分に係る手続を確認するため、任意に9件を抽出して確認したところ、うち3件は、占有されている廃道廃川敷を処分したものであった。

そのうちの1件の概要は以下のとおりである。

(1) 処分した廃川敷の概要

土木事務所	宇都宮
地積	206.33 m ²
現況	宅地
異動日	平成28年1月8日
処分価格	2,475,960 円
財務省から譲与を受けた時期	平成3年12月25日
占有期間	占有始期が不明であるが、10年を超える期間
占有面積	206.33 m ²
既往使用料	193,318 円

(2) 現在までの経緯

交渉経緯の記録が残されていないため、不明である。

(3) 監査の結果

① 廃道廃川敷管理台帳及び廃道廃川敷占用状況調査票の記載について（指摘事項）

栃木県県土整備部廃道廃川敷処理事務取扱要領においては、「廃道廃川敷管理台帳を備え、必要事項について常に整理しておかなければならない」（同要領第6条第5項）、不法占有を発見したときは、「廃道廃川敷占用状況調査票を作成し、必要事項について常に整理しておかなければならない」（同要領25条第5項）と規定しその様式を定めている。

上記土地の占有から処分に至る経緯を確認するため、県の担当者が保管していた廃道廃川敷管理台帳及び廃道廃川敷占用状況調査票の記載内容を確認した。

その結果、廃道廃川敷管理台帳には監視記録として財産の状況を記載する様式になっているがその記載がなく、財産の状況が不明である。また、廃道廃川敷占用状況調査票においては、「占用の始期」「占用の経緯」「占用者の主張及び占用の理由

等」「交渉・指導等の経過」の記載欄があるが、それらの記載がなく、占有の始期、経緯や交渉の経過が不明である。

廃道廃川敷管理台帳及び廃道廃川敷占用状況調査票には、財産の状況、占有の始期、経緯や交渉の経過が判るように記載すべきである。

② 占有物件の売払の促進について（指摘事項）

上記のケースにおいて、既往使用料は、平成 18 年 1 月 8 日から平成 28 年 1 月 7 日までの 10 年間の使用料を計算し徴収している。既往使用料の計算期間を 10 年間としているのは、不当利得返還請求権の消滅時効期間を考慮したとのことである。

この対応によって、占有の始期から平成 18 年 1 月までの期間は、結果的に、無償での不法占有状態となった。

廃道廃川敷の売払処分のなかには占有に係るものが多く含まれているため、過去 5 年間における廃道廃川敷の処分と占有の状況を集計したところ以下のとおりであった。

	廃川敷	廃道敷	計
売払件数	44	19	63
うち占有されていた件数	22	4	26
うち占有期間 10 年超の件数	14	3	17

過去 5 年間の廃川敷売払処分計 44 件のうち、22 件が占有により既往使用料を徴収しており、そのうち 14 件の占有期間が 10 年を超えている。同じく廃道敷売払処分計 19 件のうち、4 件が占有により既往使用料を徴収しており、そのうち 3 件の占有期間が、10 年を超えている。

売払処分が遅れて 10 年以上経過すると、消滅時効により 10 年以上前の期間の使用料の徴収ができなくなる。また、早期に売払申請をした人との間に不公平が生じることになる。

不法な占有状態を早期に解消し、消滅時効により既往使用料が徴収不能となることや、売払申請時期の相違による不公平を回避するため、占有されている廃道廃川敷については、早期な売払交渉がなされるべきである。

IX. 耐震・改修工事

1. 県有建築物の耐震化工事

(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律について

建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）は、平成7年の阪神大震災の被害状況を受け策定・施行された、建物の耐震化を進めることを目的とした法律である。多数の人が利用する旧耐震基準で建てられた建物を「特定建築物」とし、所有者に耐震性の確認（耐震診断）や必要に応じた改修（耐震補強など）を努力義務として規定している。

平成25年に、建築物の耐震化を促進するため、耐震改修促進法が改正され、同年11月に施行された。

この改正では、耐震化の促進のための規制措置として、店舗、病院、旅館・ホテル等、不特定多数の者が利用する大規模建築物等は、耐震診断を実施し、その結果を平成27年12月までに所管行政庁に報告すること等が義務付けられた。

また、耐震化の円滑な促進のための措置として、耐震改修計画の認定では、構造上やむを得ないと認められた場合、建ぺい率、容積率の特例が適用されること、区分所有建築物が大規模な耐震改修を行う場合の決議要件の緩和、耐震性に係る任意の表示制度の創設などが講じられた。

(2) 栃木県の取組について

栃木県においては、県内における住宅・建築物の耐震化を計画的に促進することにより、県民の生命や財産を保護することを目的として、耐震改修促進計画を策定し、防災上重要な県有建築物の耐震化に取り組んできた。

防災上重要な県有建築物について、計画期間中に耐震補強が実施されたことにより耐震性を有した建築物棟数、耐震化率及び当初予定した耐震化率は、下表のとおりである。

	一期計画										二期計画
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	1年目
	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年
【A】：【B】のうち耐震性を有した棟数	1,164	1,168	1,183	1,222	1,340	1,394	1,457	1,508	1,545	1,550	1,550
【B】防災上重要な建築物棟数（注）	1,767	1,736	1,736	1,736	1,696	1,696	1,634	1,617	1,596	1,585	1,580
耐震化率【A】／【B】	65.9%	67.3%	68.1%	70.4%	79.0%	82.2%	89.2%	93.3%	96.8%	97.8%	98.1%
当初予定の耐震化率	62.6%	64.0%	65.6%	67.2%	68.5%	71.3%	74.0%	77.6%	82.8%	90.0%	-

（注）対象となる建築物は、防災上重要な建築物で、階数が2以上又は延床面積が200㎡を超える建築物としている。

(3) 監査の結果

① 耐震化の対応について（意見）

平成 28 年度末現在で、耐震化が完了していない防災上重要な県有建築物が計 30 棟あるが、そのうち、14 棟は解体、3 棟は耐震改修を行うことで対応方針が決定している。

耐震化が完了していない防災上重要な県有建築物のうち、対応方針が決定していないのは 13 棟であり、その建築物は以下のとおりである。

所管部局	建物名称
警察本部	宇都宮中央警察署庁舎
	宇都宮中央警察署別館
農政部	深山ダム管理棟
産業労働観光部	県南技術支援センター試作工房
	県南技術支援センター本館（事務室）
企業局	風見発電所発電施設
警察本部	交通機動隊西那須野分遣隊庁舎
教育委員会	県体育館（体育館）
	県体育館（練習場）
	県体育館（屋内プール）
	県体育館（武道館）
	県体育館（弓道場[遠的]射場）
経営管理部	本庁舎 南第二別館

上表記載の 13 棟については、速やかに対応方針を決定すべきである。

なお、上記のうち、本庁舎南第二別館は、昭和 42 年竣工、鉄筋コンクリート造（地上 4 階 地下 1 階）、延床面積 1,474.37 m²の建築物で、平成 28 年以降は倉庫として活用されている。しかしながら、約 4 割程度が空室となっており、その活用度は低い。建替あるいは、耐震改修工事を行うとしても、利活用方針の検討が必要と考えられる。

② 耐震診断の未実施について（指摘事項）

耐震化が完了していない防災上重要な建築物のうち、県体育館は、耐震診断を実施していない。

施設名称	延床面積（m ² ）	建築年月	耐震診断
県体育館（体育館）	6,069	昭和 40 年 4 月	未実施
県体育館（練習場）	1,154	昭和 40 年 4 月	〃
県体育館（屋内プール）	1,993	昭和 47 年 12 月	〃
県体育館（武道館）	2,092	昭和 52 年 9 月	〃
県体育館（弓道場）	211	昭和 54 年 1 月	〃

耐震診断未実施の判断は、教育委員会によるものであり、その理由としては、概略以下のような説明であった。

「現在、宇都宮西川田地区の総合スポーツゾーンに新体育館、新屋内水泳場、新武道館の建設を計画しており、これらの体育施設の整備に伴い、現在の体育館等の施設が不要となり解体される可能性があるものの、一部存続する可能性もある。解体か存続が未定の状況であるが、解体の可能性もあることから耐震診断を見送っている。」

平成 25 年の改正後の耐震改修促進法に基づき、旧耐震基準で建築された建築物のうち、不特定多数の者及び避難弱者が利用する建築物で一定の用途・規模等に該当する建築物（要緊急安全確認大規模建築物）について、その所有者は、耐震診断を実施し、平成 27 年 12 月 31 日までに耐震診断結果の所管行政庁への報告が義務付けられている（耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項）。

報告を受けた所管行政庁は、その内容を公表することとされている（耐震改修促進法第 9 条）。所管行政庁に耐震診断結果の報告をしなかった所有者に対して、所管行政庁は、耐震診断を実施し、その結果を報告することなどの命令（同法第 8 条第 1 項）を行い、その内容を公表することとしている。（同法第 8 条第 2 項）。

要緊急安全確認大規模建築物とは、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等である。

体育館の場合に、要緊急安全確認大規模建築物に該当する規模は以下のとおりである。

用途	規模
体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数 1 以上かつ床面積の合計 5,000 m ² 以上

県体育館（体育館）は、延床面積が 6,069 m²ではあるものの、不特定多数の者（一般利用者）が利用する部分は、約 4,900 m²とのことであり、要緊急安全確認大規模建築物には該当しないとのことであった。

しかしながら、県体育館（体育館）は、耐震改修促進法の要緊急安全確認大規模建築物に匹敵する大規模なものである。指導的立場にある県が、要緊急安全確認大規模建築物に匹敵する建築物（体育館）の耐震診断を実施していないことは、適切ではないものと考えられる。

解体か耐震改修かの対応方針に関わらず、耐震改修促進法の趣旨に基づき耐震診断を実施する必要がある。また、「県内における住宅・建築物の耐震化を計画的に促進することにより、県民の生命や財産を保護することを目的として、耐震改修促進計画を策定し、防災上重要な県有建築物の耐震化に取り組む」とした県の方針に従って耐震化を推進すべきである。体育館施設は、多くの県民が利用する施設であり、新体育館の竣工は平成 33 年頃の予定であるため、少なくともそれまでの期間利用されることになる。早急に耐震診断を実施すべきである。

2. 県有建築物の改修工事

(1) 栃木県の状況

① 県有建築物の老朽化の状況

本県が保有する建築物は、高度成長期以降の行政需要の増大に伴い、地方庁舎や教育施設をはじめ様々な施設の整備が進められてきたことから、平成 27 年 3 月末時点で 6,180 棟、総延床面積約 273 万㎡と膨大であり、また、築後 30 年以上の面積割合は、平成 27 年 3 月末時点の約 5 割から平成 37 年には 7 割を超えることとなる。

② 今後の財政収支見込み

平成 28 年 2 月に作成した中期財政収支見込みでは、医療福祉関係経費等の増加に加え、大規模建設事業、「とちぎ元気発信プラン」等に基づく取組など新たな行政需要への対応等により、平成 29 年度から平成 32 年度までの各年度において 89 億円から 110 億円の財源不足が見込まれているなど、公共施設等の維持管理・修繕・更新等に充当できる財源の確保は大変厳しい状況にある。

このため、引き続き、「行政コストの縮減」や「歳入の確保」、「県有財産の適正管理と有効活用」等に取り組み、限られた財源を有効に活用していく必要がある。

(2) 計画の策定状況

① 「栃木県県有財産総合利活用推進計画」の策定

平成 23 年 3 月に策定した「栃木県県有財産の総合的な利活用に関する指針（以下「指針」という。）」について、これまで 5 年間の取組の評価や、県有財産の現況及び将来の見通し等を踏まえ見直すとともに、名称を改めたものである。計画の概要については、本報告書 16～17 頁に記載している。

② 「栃木県県有建築物長寿命化実施方針」の策定

(i) 趣旨

栃木県県有財産総合利活用推進計画に基づき、県有建築物の保全・長寿命化を計画的に推進するための具体的取組方策を定めるものである。

(ii) 具体的な取組方策

すべての県有建築物（長寿命化）	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 目標使用年数の設定 ・ 長寿命化設計基準の適用 ・ 日常点検の実施 ・ 施設管理者への支援 ・ 保全情報等の一元管理 	
計画保全対象建築物	左記以外の建築物
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 施設の主たる建築物 〈庁舎、県営住宅、校舎、体育館等〉 ◆ 施設の附属的な建築物 (延床面積 1,000 m²以上) 〈車庫 等〉 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 施設の附属的な建築物 (延床面積 1,000 m²未満) 〈車庫、倉庫、駐輪場等〉
<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期点検の実施（建築基準法に基づく点検又は同様の点検） ・ 重点管理部材の選定 ・ 劣化度診断の実施 ・ 長期修繕計画の作成等 	
↓	↓
予防保全工事（重点管理部材等）	予防保全工事以外の工事
リノベーション工事	
大規模リニューアル工事	

(3) 監査の結果

① 実行可能性のある修繕計画の早期作成について（意見）

学校施設については、以下のとおり 5 ヶ年の中期計画が作成されており、対象施設と予算額が明確にされており、実行可能性を期待できるものになっていた。

しかし、他の建築物（県有建築物全般、県営住宅）については、年度ごとの修繕予定一覧は作成していたが、予算措置を図った計画とは言えず、実行可能性を期待できるものではなかった。

限られた財源の中で、ますます老朽化が進む建築物の保全・長寿命化を適切に実施するためには修繕計画の作成が急務であることから、修繕計画を早急に作成する必要がある。

平成 29 年 2 月 教育委員会事務局施設課	
栃木県立学校施設長寿命化保全計画 第 I 期中期計画	
1 趣旨	「栃木県立学校施設長寿命化保全計画」（平成 28 年 2 月策定）に基づき、計画的な維持管理を実施するための中期的な計画を定めるもの。
2 計画期間	平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間
3 事業規模	5 年間で総額 70 億円程度
4 対象箇所数	長寿命化保全計画の対象施設 780 棟のうち 80 棟程度

- 5 選定の考え方 対象棟は、現に不具合が発生し、早急な対応を要する建物とし、工事の実施年度については、劣化の度合い、利用状況、建築年次や改修履歴などを総合的に勘案する。不具合の発生部位に加えて、効率性の観点から併せて改修すべきと判断される部位を含む。
- 6 留意事項 ①今後発生する新たな不具合や定期点検等の結果により、適宜計画の見直しを行う。
②高校再編計画の進捗に応じて必要な見直しを図る。
③具体的な事業箇所については、上記の枠組み及び考え方に基づき、毎年度の予算の調整を経て決定する。

平成 29 年度に実施を予定している事業は別紙のとおり

別紙 第 I 期中期計画 (H29 工事实施予定箇所)

分類	公舎分類等	学校名 (主な改修部位)
校舎	普通教室棟	佐野松桜高校 (トイレ) 足利女子高校 (外壁)
	特別教室棟	高根沢高校 (屋根、外壁) 佐野松桜高校 (屋根)
	管理棟	宇都宮商業高校 (屋根、外壁)
	管理普通教室棟	那須特別支援学校 (屋根、外壁)
	管理特別教室棟	宇都宮女子高校 (屋根、外壁) 佐野松桜高校 (屋外給水、屋根) 足利中央特別支援学校 (屋根)
	実習棟	盲学校 (外壁)
	給食棟	富屋特別支援学校 (屋根)
	暖房設備	茂木高校 (F F 化) 黒羽高校 (F F 化)
	渡り廊下	宇都宮女子高校 (屋根) 宇都宮商業高校 (外壁) 黒磯南高校 (屋根、内部) 盲学校 [2 棟] (屋根、外壁、内部) 足利中央特別支援学校 (屋根、外壁)
体育館	宇都宮清陵高校 (屋根、外壁) 鹿沼東高校 (屋根) 大田原高校 (屋根、外壁)	
武道場	宇都宮東高校 (屋根、外壁、内部) 小山西高校 (外壁、内部) 小山西桜高校 (屋根、外壁、内部) 足利南高校 (屋根、外壁、床)	
計		26 棟

- ・ H29～H33 年度の 5 か年計画のうち、H29 年度において工事を実施予定のものを記載
- ・ このほか、H30 年度以降の実施予定工事のうち、13 件程度の設計委託を実施予定

X. 基金で保有する財産

1. 元宇都宮中央郵便局敷地

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	元宇都宮中央郵便局敷地
財産管理区分	土地開発基金／普通財産（注）
財産管理者	管財課
財産主管課	管財課
所在地	栃木県宇都宮市本町 12-7

（注）土地の一部を土地開発基金で取得し、一部を一般会計で取得している。その内訳は以下のとおりである。

財産管理区分	土地面積	取得価格（千円）
土地開発基金	2,144.51 m ²	3,324,000
普通財産	297.84 m ²	461,652

② 土地状況

土地面積	2,424.67 m ²
うち県有面積	2,424.67 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化区域 商業地域 準防火地域

③ 建物状況（主要棟）

なし。

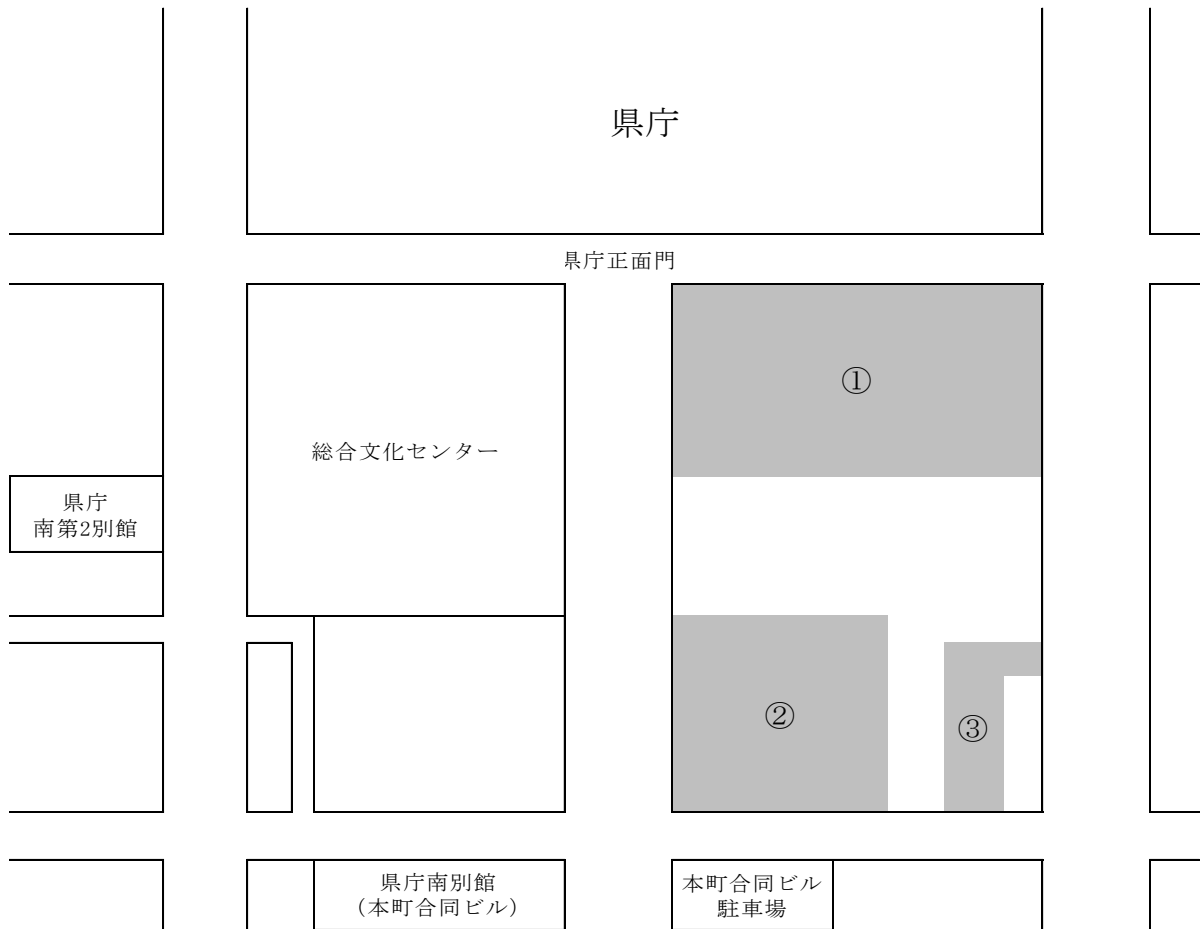
④ 維持管理費用

砂利敷地のため、維持管理費用はかかっていない。

(2) 現在までの経緯

平成 8 年 12 月	(福)恩賜財団済生会から元済生会宇都宮病院敷地を取得。
平成 9 年 3 月	元済生会宇都宮病院敷地を郵政省との土地交換により、元宇都宮中央郵便局敷地を取得。
平成 9 年 3 月～平成 12 年 9 月	郵政省が、新たに宇都宮中央郵便局局舎が完成するまでの間、引き続き局舎として使用。
平成 12 年 9 月	郵政省から元宇都宮中央郵便局局舎を取得。
平成 12 年 9 月～平成 19 年 3 月	新庁舎建設に伴う仮庁舎として使用。
平成 20 年 3 月～平成 23 年 3 月	栃木銀行馬場町支店（仮店舗）へ貸付。
平成 23 年 4 月～平成 25 年 4 月	県立図書館が、耐震改修に伴う仮庁舎として使用。
平成 25 年 8 月～平成 26 年 6 月	建物解体工事の実施（解体費 195,928 千円）。
平成 26 年 7 月～平成 28 年 10 月	外来公用車駐車場として使用（約 100 台／日）。
平成 28 年 11 月～現在	栃木会館解体工事に伴う現場事務所設置のため、渡辺建設㈱へ貸付。

(県庁周辺の未利用県有地の概況)



No	財産名	財産管理部局	財産管理者	所在地
①	元栃木会館敷地	経営管理部	管財課	宇都宮市本町 12 番 1
②	元宇都宮中央郵便局敷地	経営管理部	管財課	宇都宮市本町 12 番 7
③	公共施設用地 (本町 12 番 9)	経営管理部	管財課	宇都宮市本町 12 番 9

① 元栃木会館敷地

(i) 土地状況

土地面積	4,612.92 m ²
うち県有面積	4,612.92 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化区域 商業地域 準防火地域
取得価額	不明（戦前より所有している。）

(ii) 現在までの経緯

昭和 38 年 3 月 栃木会館落成。

平成 28 年 10 月 建物解体作業。

建物の老朽化、耐震性不足及び耐震補強工事も困難なため、解体を決定し、解体作業を行っている。

② 元宇都宮中央郵便局敷地

前記のとおり。

③ 公共施設用地（本町 12 番 9）

(i) 土地状況

土地面積	480.07 m ²
うち県有面積	480.07 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化区域 商業地域 準防火地域
取得価額	653,850 千円

(ii) 現在までの経緯

平成 8 年 1 月 県庁舎周辺整備のため民間より取得。

現在は職員駐車場として使用しているが、栃木会館を中心とした一体利用を検討するため、未利用財産等として分類して協議対象としている。

(3) 今後の予定

県は、県庁周辺の上記の土地（①、②、③）を未利用財産等として分類し、元栃木会館敷地（①）を中心として、総合政策課及び利活用推進会議において今後の利活用方針について検討を実施しているが、具体的な方針は決まっていない。

(4) 監査の結果

① 土地評価額の妥当性の検討について（指摘事項）

元宇都宮中央郵便局敷地は郵政省が所有する土地との交換により取得しているが、交換時の土地の評価額については郵政省から提示された価格のみ記載された文書が保管されており、県が郵政省の示した価格の妥当性について検討した記録は残されていなかった。

国と土地の交換があった場合においても、取得する土地の評価額の妥当性について検討を行い、その根拠資料を保管すべきである。

② 土地の含み損について（意見）

元宇都宮中央郵便局敷地は、取得後にその時価が下落しており、仮に正面路線価に面積を乗じて評価すると以下のとおりとなる。基金で保有する土地の取得価額と路線価評価額とを比較した場合、約 30 億円もの含み損（推定）が生じていることになる。

「栃木県土地開発基金の管理運用に関する要綱」第 15 条によれば、「知事は、基金に属する土地のうち、本来の取得目的を達成することが困難となるなど必要でなくなったものについては、時価を基準とした価格で売却することができる。前項の規定による売却が行われ、当該売却の価格がその土地の取得価格より低いときは、基金の額はその差額に相当する額が減少するものとする。」と規定している。

したがって、県あるいは市での利活用の見込みがないまま、民間で利活用することとして売却処分することになると、多額の含み損が実現し多額の基金が減少することになる。

県では、基金で保有する土地については、全ての土地の時価は把握していないとのことであるが、一部に多額の含み損が生じているのが現状である。

財産管理区分	土地面積	取得価格 (千円)	評価額 (千円)	含み損 (千円)
土地開発基金	2,144.51 m ²	3,324,000	386,012	2,937,988
普通財産	297.84 m ²	461,652	53,611	408,041
合 計	2,442.35 m ²	3,785,652	439,623	3,346,029

③ 有効な利活用の検討について（意見）

当該土地は、特定用途のために取得したものではなく、県庁舎の周辺整備事業という言わば漠然とした目的で取得されたものであり、最終的な用途が未確定のまま取得したものと考えられる。平成 12 年度から平成 25 年度までは、県庁舎建設期間中の仮庁舎用地等として利用され、現在は元栃木会館解体工事に伴う現場事務所設置のために建設会社に貸付られている。

現在、元栃木会館敷地や元宇都宮中央郵便局敷地など県庁周辺の土地については、総合政策課において利活用方針について検討が行われているが未だ利活用方針は決まっていない。元宇都宮中央郵便局敷地の取得に際しては多額の資金を投入していることから、近隣土地と合わせて県民にとって有効に利活用されることを期待する。

2. 本町合同ビル駐車場

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	本町合同ビル駐車場
財産管理区分	土地開発基金
財産管理者	管財課
財産主管課	管財課
所在地	栃木県宇都宮市本町 13-1 他

② 土地状況

土地面積	766.38 m ²
うち県有面積	766.38 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化区域
取得価額	673,500 千円

③ 建物状況

企業局所有のプレハブ建屋、自動料金精算システム等が設置されている。

④ 利用状況

本町合同ビルの来庁者用の駐車場として利用され、本町合同ビルの附置義務駐車場と位置づけられている。と同時に時間貸し駐車場として利用されている。

⑤ 維持管理費用

企業局に無償で貸付しており、県では管理費等は支出していない。

(2) 現在までの経緯

現県庁舎の周辺整備事業に伴い、平成8年1月に94.79 m²を223,500千円で、平成11年4月に45.67 m²を73,000千円で、平成14年8月に625.92 m²を377,000千円で、合計で766.38 m²を673,500千円で取得した。

平成15年度から平成19年度までは、現県庁舎建設期間中の仮庁舎用外来者駐車場として利用されていた。平成20年度からは、企業局に無償で貸し付けられ、企業局から、社会福祉法人栃木県社会福祉協議会に転貸され、時間貸し駐車場として運用されている。

また、平成22年度より、本町合同ビルの附置義務駐車場とされている。

現在は暫定利用という位置づけである。栃木県庁周辺の整備計画が固まったのちに、これに伴い利活用方針を検討する予定であり、現在のところ具体的な計画はない。

(3) 監査の結果

① 企業局への無償貸付について（意見）

平成20年以降現在に至るまで、企業局との協定により、当該駐車場は企業局に無償で貸し付けている。

無償とした根拠は、県の担当者によれば、当該駐車場は本町合同ビルの駐車場であるが、本町合同ビルに入居する団体はすべて公共的団体であり、駐車場利用者は当該公共的団体への訪問者であり、公共性が高いためとしている。

しかしながら、当該駐車場は、社会福祉法人栃木県社会福祉協議会に転貸されている。賃料は、756,000 円／月であり、社会福祉法人栃木県社会福祉協議会は、時間貸し駐車場として活用し、近隣のホテルやホテルの運営する飲食店の提携駐車場にもなっている。

別法人に転貸され時間貸し駐車場としての活用がメインとなっていることから、企業局への無償の貸付については疑問を感じざるを得ない。

② 来庁者用駐車場としての機能について（意見）

県は、当該駐車場を本町合同ビルの来庁者用駐車場として活用することとしており、平成 22 年 3 月に、当該駐車場を本町合同ビルの附置義務駐車場として宇都宮市に申請をしている。宇都宮市では、時間貸し駐車場として利用している場合でも、看板等を掲げ専用駐車場と明確になっている場合は基本的に附置義務駐車場として承認しているとのことであった。

しかしながら、前述のとおり、現在は全駐車枠が時間貸し駐車場となっており、近隣のホテルやホテルの運営する飲食店の提携駐車場になっているため、一般利用者で満車等の場合は来庁者用駐車場としての機能を果たせなくなる可能性がある。

当該駐車場は、近隣の状況等からかなり稼働率が高いと想定されるため、本町合同ビル利用者が当該駐車場を利用できない状況にならないような対策が望まれる。

（注）附置義務駐車場とは、駐車場法第 20 条に基づき定められた地方公共団体の条例により、一定規模以上の建築物の新增設の際に義務として整備された駐車場施設である。

宇都宮市では、平成 2 年 12 月 21 日に「宇都宮市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」を制定し、商業地域、近隣商業地域において、一定規模の建築物の新築、増築、用途の変更をする場合、原則としてその敷地または、建築物内に駐車施設を設置するよう定めている。

③ 利活用検討の促進（意見）

当該土地は、特定用途のために取得したものではなく、県庁舎の周辺整備事業という言わば漠然とした目的で取得されたものであり、最終的な用途が未確定のまま取得したものと考えられる。平成 15 年度から平成 19 年度までは、県庁舎建設期間中の仮庁舎用外来者駐車場として利用されていたが、それ以降は特定の目的はない。

今後の利活用方針は、県庁周辺土地の整備計画が確定した後、その計画に連動して利活用を検討することであるが、現在では白紙の状態である。

現在の利用状況は、実質時間貸し駐車場であり、当初の基金での先行取得の目的外で事業の用に供されている。こうした状況を踏まえ、利活用の検討を促進すべきと考える。

3. 公館南駐車場

(1) 概要

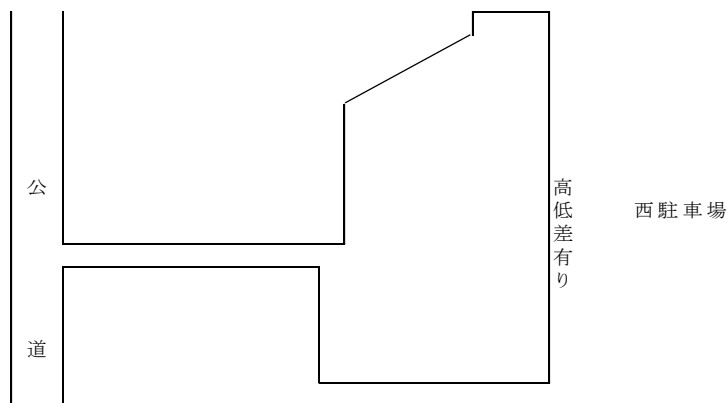
① 全般事項

施設名称	公館南駐車場
財産管理区分	土地開発基金
財産管理者	管財課
財産主管課	管財課
所在地	栃木県宇都宮市昭和一丁目 377-5

② 土地状況

土地面積	1,587.42 m ²
うち県有面積	1,587.42 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化区域
取得価額	234,839 千円

(注) 土地の形状は、下記のとおり間口が2m70cmの不整形地(袋地)である。



③ 建物状況

砂利敷駐車場であり建物等はない。

④ 利用状況

駐車場の利用状況は以下のとおりである。

(単位：台)

用途	台数
有償貸付	14
無償貸付	12
記者クラブ	25
案内ボランティア	3
議会事務局	2
空き	2
計	58

⑤ 維持管理費用

砂利敷であるため、除草等の維持費用が発生している。

(2) 現在までの経緯

平成 8 年から 9 年にかけて、県庁舎の周辺整備事業に伴い取得され、平成 10 年度から本庁舎の臨時駐車場（災害発生時等の対応用）として使用していた。

現県庁舎の整備後、平成 22 年 1 月からは一部を国や関係団体へ貸し付けている。駐車スペース 58 台中、26 台分を貸付ており、25 台分を記者クラブで使用している。

(3) 監査の結果

① 利活用検討の促進（意見）

当該土地は、特定用途のために取得したものではなく、県庁舎の周辺整備事業という言わば漠然とした目的で取得されたものであり、最終的な用途が未確定のまま取得したものと考えられる。平成 10 年度から、本庁舎の臨時駐車場（災害発生時等の対応用）として使用していたが、それ以降は特定の目的がなく一部を国や関係団体へ貸し付けている。

今後の利活用方針は、県庁周辺土地の整備計画が確定した後、その計画に連動して利活用を検討することであるが、現在では白紙の状態である。

当該土地の進入路の道幅は 2m70 c m 程しかなく、大型車両は通行できずすれ違いもできない。また、県の西車庫と隣接しているものの、高低差が約 3m あり、一体として利活用することも困難である。利活用の方法は、かなり限られており、当面は現状のまま活用せざるを得ないのではないかと思われる。

現在の利用状況は、実質的に貸駐車場であり、当初の基金での先行取得の目的外で事業の用に供されている。こうした状況を踏まえ、利活用の検討を促進すべきと考える。

4. 産業支援拠点施設整備用地

(1) 概要

① 全般事項

施設名称	産業支援拠点施設等整備用地
財産管理区分	土地開発基金
財産管理者	産業労働観光部工業振興課
財産主管課	産業労働観光部工業振興課
所在地	栃木県宇都宮市ゆいの杜

② 土地状況

土地面積	7,267.26 m ²
うち県有面積	7,267.26 m ²
うち借地面積	0.0 m ²
用途地域	市街化区域 準工業地域
取得価額	377,897 千円

③ 建物状況

建物は建築されていない。

④ 維持管理費用

平成 28 年度においては、除草費用が、年間 432,000 円発生している。

⑤ 取得の経緯

当該地は、H25 年 7 月に独立行政法人都市再生機構より、取得したものである。この取得は、宇都宮テクノポリスセンター土地区画整理事業の当初の計画に従ったものである。

(2) 未利用の理由

とちぎ産業創造プラザの建設予定地の取得時期、取得面積及び取得価額について、当初の計画と実際の取得状況は以下のとおりであった。

当初取得計画

区分	時期	面積 (m ²)	取得価額 (千円)
第 1 期	平成 11 年 3 月	65,201.13	3,977,269
第 2 期	平成 13 年 3 月	8,639.88	527,033
第 3 期	平成 15 年 9 月	7,265.17	443,175
計		81,106.18	4,947,477

実際の取得状況

区分	時期	面積 (m ²)	取得価額 (千円)
第 1 期	平成 14 年 2 月	65,186.07	4,443,380
第 2 期	平成 14 年 2 月	8,658.15	528,147
第 3 期	平成 25 年 7 月	7,267.26	377,897

計		81, 111. 48	5, 349, 424
---	--	-------------	-------------

また、とちぎ産業創造プラザの整備の経緯は以下のとおりである。

平成 5 年 3 月	産業技術センター及び産業交流拠点施設整備基本計画を策定。
平成 9 年 4 月	土地区画整理事業計画認可。
平成 9 年 10 月	基本設計完了。
平成 10 年 1 月	実施設計完了。
平成 13 年 1 月	産業技術センター建築工事着工。
平成 14 年 12 月	産業技術センター建築工事完成。
平成 15 年 4 月	とちぎ産業創造プラザ開業。

当初は、第 3 期取得分の土地も含め一体的に開発する予定だったが、第 3 期分の土地の取得については、買収の遅れなどから大幅に遅れる見込みのため、第 1 期及び第 2 期取得分の土地をもって、とちぎ産業創業プラザ施設の基本設計が行われたものと考えられる。

したがって、平成 9 年の基本設計の段階から、第 3 期取得予定の土地は、将来的に発生する「利活用見込未定地」として認識されていたものと想定される。

基本設計完了後、上記のとおり実施設計、建設工事が行われ、平成 15 年 4 月より、とちぎ産業創造プラザが開業している。

平成 25 年に、第 3 期分の土地を当初の予定どおり取得したものの具体的な利活用の予定はない。平成 27 年に、地方創生の一環で国が進めている中央政府や研究機関の地方移転につき、県は当該土地を移転候補地として、研究機関の誘致活動を行ったが、採択されることなく未利用の状態が継続している。

(3) 監査の結果

① 利活用の促進について（意見）

第 3 期取得分の土地については、県の担当者によれば、当初の宇都宮テクノポリスセンター土地区画整理事業計画にしたがって取得したものであり、現在のとちぎ産業創造プラザと一体として活用したいとの意向はあったとのことである。

しかし、基本設計が完了した平成 9 年頃には、第 3 期分の取得予定地は、とちぎ産業創造プラザの一部としての利活用を予定されておらず、将来の「利活用見込未定地」と認識されていた。その後、取得時まで 15 年の期間が経過しており、取得時期が不透明だったとはいえ、その間にも利活用の方法について検討を進めるべきではなかったかと考えられるが、その間の検討の記録は残されていない。

栃木県土地開発基金は、「公用もしくは公共用に供する土地又は、公共の利益のために取得する必要のある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図る」ために設置されているものである。取得後、当面利活用の見込みのない土地については、その取得の是非について検討すべきではなかったかと考えられる。

現状、当該土地は、近隣での開発が進む中に空地として残り、夏場は雑草が生い茂り景観上も好ましくない。

近隣は、商業施設が展開しており、民間での開発需要はあるものと考えられる。これまで長期間、利活用の方針が決まらなかった土地であることから、民間での利活用も視野に入れるべきと考える。

② 土地評価額の妥当性の検討について（指摘事項）

土地取得の契約にあたり、取得価額は独立行政法人都市再生機構の示した鑑定評価額によっているとのことであるが、記録としては鑑定評価書の要旨が残されているのみで、その要旨からは不動産鑑定士の名前も不明である。

「栃木県土地開発基金の管理運用に関する要綱の実施について」で準用する「公有財産事務取扱規則」においては、買入れにより財産を取得しようとするときは、原則として、評価価格及び評定者氏名を明らかにした書面を作成しなければならない旨を定めている。また、評価額決定の過程や根拠を確認することも必要である。

したがって鑑定評価書の写しを入手して、確認書類として整備すべきと考える。

XI. システム概要

1. 公有財産管理システム

(1) 概要

各所属の公有財産管理担当者が、県庁内のマロニエ端末を使用し、公有財産の異動の入力を行うことにより、栃木県公有財産事務取扱規則第 60 条に基づく公有財産台帳を作成及び決算資料の作成等を行うシステムである。

公有財産管理システムは、平成 15 年度から運用しているが、システムの老朽化に伴い、平成 26 年度より新システムの開発を開始し、平成 27 年 10 月 1 日より現行システムの運用を開始した。

(2) システムで処理する公有財産事務等の範囲

- ① 公有財産現在高報告書の作成
- ② 公有財産台帳の作成
- ③ 公有財産使用許可（貸付）台帳の作成
- ④ 財産に関する調書の資料の作成（管財課処理）
- ⑤ 借受財産台帳の作成
- ⑥ その他、公有財産事務等に必要な資料（契約書等）の作成等

(3) システムの特徴

① システム機器構成等

- ・サーバ 2 台（運用管理サーバ兼バックアップサーバ 1 台、業務サーバ 1 台）

② システム利用者

- ・県有財産を所管している公所等の財産管理者（県立学校、警察本部を含む）
- ・ユーザアカウント数：261 件（平成 29 年 10 月現在）

③ システムの機能

- ・県有財産の取得、用途廃止、異動、使用許可等のデータを入力し、各種台帳を管理する。
- ・台帳管理機能のほか、各種計算機能も備えており、使用料等の算定のほか、決算用の現在高集計表及び帳票出力も可能である。また、使用許可等に伴う指令書等の帳票出力機能も備えている。

(4) 維持管理費用

① 関連機器賃貸借契約

- ・賃貸借期間：平成 27 年 7 月 1 日から平成 32 年 6 月 30 日まで
- ・賃借料：月額 163 千円（5 年総額 9,817 千円）
- ・一般競争入札、ただし入札は 1 者のみ

② 保守業務委託契約

- ・委託期間：平成 28 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで
- ・委託料：3,980 千円

- ・随意契約（見積合わせ省略事項に該当するため、1者のみから見積書を徴求）

（5）監査の結果

①バックアップ用磁気テープの保管場所について（指摘事項）

公有財産管理システムのデータは、週に1回磁気テープに保存され保管されている。この磁気テープは鍵付きのラックに収納されているものの、このラックが設置されている場所はバックアップ元である業務サーバと同じ、県庁本庁内のサーバ室である。

仮に県庁本庁内のサーバ室が損傷等を受けた場合、バックアップ元の業務サーバとバックアップ先の磁気テープの両方が損傷等を受ける可能性が高く、バックアップという本来の目的を果たすことが困難である。

バックアップ用磁気テープは、バックアップ元である業務サーバとは可能な限り一定程度離れた場所に、少なくとも別の建物に保管するべきである。

②アクセス管理について（指摘事項）

公有財産管理システムについては、約260のユーザアカウントが発行されているが、アクセスログが保管されておらず、アクセス管理が適切に行われているとは言い難い。

アクセスログを出力することは管財課ではできないため、プログラムの開発業者に依頼しなければならないとのことであるが、定期的にアクセスログを出力し、不正アクセスの有無がないかどうか等、内容を確認の上、一定期間保存するなどして、システムへのアクセス管理を適切に行うべきである。

③入力内容の確認について（指摘事項）

ア) 建築日の入力誤り

公有財産台帳を調査したところ、以下のとおり公有財産(建物)の建築日と取得日が相違しているケースがあった。

建物の名称 施設名称	格技場 矢板高等学校	自転車置場 黒羽高等学校	飼料舎 宇都宮白揚高等学校
財産管理区分	行政財産	行政財産	行政財産
財産主管課	施設課	施設課	施設課
所在地	栃木県矢板市	栃木県大田原市	栃木県塩谷郡高根沢町
建物面積	356.29 m ²	50.4 m ²	150 m ²
取得価格	21,831,000 円	1,069,000 円	27,879,000 円
建築日	昭和52年2月28日	昭和58年10月8日	昭和30年12月22日
取得日	昭和50年2月28日	昭和63年10月31日	平成7年12月22日

担当者のお話によれば、建築日の入力が入っていたものとのことである。

イ) 財産処分価格の入力誤り

平成 27 年度と 28 年度に行われた公有財産の売払の中から、任意に 9 件を抽出して確認したところ、以下の 4 件は、処分価格に誤ったデータが入力されていた。

施設名称	異動日	異動原因	地積 (㎡)	処分価格 (円)	
				入力額	正当額
矢板土木事務所 廃川敷地 内川 上町	平成28年 5月26日	売払い	18.06	2,040,780	204,078
安足土木事務所 廃川敷地 小 俣川 小俣	平成28年 4月18日	売払い	36.43	0	40,437
大芦川 上大久保	平成28年 3月18日	売払い	1151.74	0	403,109
大田原土木事務所 廃川敷地 一級河川熊川 黒磯市 島方	平成27年12月11日	売払い	227.58	0	1,347,273

いずれも、データ入力の誤り及び確認もれと考えられる。

以上は、通査あるいは、抽出サンプルの確認によって発見されたものであるので、他にも入力誤りが発生している可能性は高い。

ダブルチェックを行うなどして、データ入力誤りを防止すべきである。

2. 県有施設最適化システム

(1) 概要

各所属の県有施設管理担当者が、県有施設の施設情報、保全情報、施設管理情報を県庁内のマロニエ端末から入力し、「施設カルテ」を作成するとともに、それらの情報に基づき長期修繕計画の作成、施設評価、ファシリティコストの分析を行うことにより県有施設の最適化を図るシステムである。

県有施設最適化システムは、平成 28 年 3 月に策定された「栃木県県有財産総合利活用推進計画」の推進方策の一環として平成 28 年 12 月より運用が開始され、平成 29 年度中にデータの整備が完了する予定となっている。

(2) システムに入力する情報の種類

① 基本情報

- ・建物名称
- ・延床面積
- ・用途、構造
- ・建物の諸元
- ・法規制
- ・その他

② 保全情報

- ・耐震診断
- ・定期点検結果
- ・劣化度診断
- ・工事履歴
- ・不具合情報
- ・図面、写真等

③ コスト情報

- ・光熱水費
- ・委託料
- ・その他（賃借料等）

④ 利用度情報

- ・職員数、空室率等

⑤ 不具合情報

(3) システムの特徴

① システム機器構成等

- ・公有財産管理システムと共用

② システム利用者

- ・県有施設を所管している公所等の財産管理者（県立学校、警察本部を含む）

- ・ユーザアカウント数：199 件（平成 29 年 10 月現在）

③ システムの機能

- ・県有施設の基本情報、保全情報、コスト情報、利用度情報、不具合情報を入力し、施設カルテを作成する。
- ・施設カルテ作成機能のほか、長期修繕計画の作成、施設評価、ファシリティコストの分析機能も備えている。

④ 公有財産管理システムとの関係

- ・ハードウェアを共用
- ・基本情報のうち、建物名称、延床面積、用途、構造等については、公有財産管理システムから CSV ファイル形式でデータを書き出し、そのファイルを県有施設最適化システムの方で取り込むことにより、手入力を省略できる機能が付いている。

（４）維持管理費用

① 保守業務委託契約

- ・委託期間：平成 28 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで
- ・委託料：2,397 千円
- ・随意契約（見積合わせ省略事項に該当するため、1 者のみから見積書を徴求）

（５）監査の結果

① ユーザパスワードの変更促進機能について（指摘事項）

公有財産管理システムは、年に 1 回、ユーザに対してパスワードの変更を促す機能を有している。一方県有施設最適化システムは、公有財産管理システムとハードウェアを共有しているものの、同様の機能を有していない。

今後の本格運営に向け、定期的にパスワードの変更をユーザに対して促し、それでも変更しないユーザについては、利用を制限するような機能を付加すべきである。

② バックアップ用磁気テープの保管場所について（指摘事項）

県有施設最適化システムのデータは、週に 1 回磁気テープに保存され保管されている。この磁気テープは鍵付きのラックに収納されているものの、このラックが設置されている場所はバックアップ元である業務サーバと同じ、県庁本庁内のサーバ室である。

仮に県庁本庁内のサーバ室が損傷等を受けた場合、バックアップ元の業務サーバとバックアップ先の磁気テープの両方が損傷等を受ける可能性が高く、バックアップという本来の目的を果たすことが困難である。

バックアップ用磁気テープは、バックアップ元である業務サーバとは可能な限り一定程度離れた場所に、少なくとも別の建物に保管するべきである。

③ ユーザのアクセス管理について（指摘事項）

県有施設最適化システムは、アクセスログを出力する機能を有しているが、アクセスログの内容分析や保存等が行われておらず、アクセス管理が適切に行われていたとは言い難い。

定期的にアクセスログを出力し、不正アクセスの有無がないかどうか等、内容を確認の上、一定期間保存するなどして、システムへのアクセス管理を適切に行うべきである。

④ 公有財産管理システムのデータとの整合性について（意見）

県有施設最適化システムのデータと公有財産管理システムのデータが整合していない事例が散見された。県有施設最適化システムは、平成 30 年度からの正式運用を目指して平成 29 年度中にデータを整備する予定となっているが、残された時間も多くないため、早急にデータの整備を行うべきである。また正式運用後も定期的にデータのマッチング作業を行い、データについて両システム間で齟齬がないように留意すべきである。