

平成15年度  
包括外部監査結果報告書  
及びこれに添えて提出する意見

徳島県包括外部監査人

## 目 次

第 1	監査の概要	1
第 2	監査テーマ選定の理由と監査の視点	3
1	監査テーマ選定の理由	3
2	監査の視点	4
3	監査の手法	5
( 1 )	庁内調査	5
( 2 )	他の都道府県調査	6
第 3	総論	7
1	公有財産における不動産の位置づけと種類等	7
2	徳島県の公有財産のうち土地の所有状況	8
3	徳島県の財産事務に係わる諸規定	9
( 1 )	徳島県の財産事務に係わる諸規定	9
( 2 )	財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例	11
( 3 )	議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例	12
( 4 )	徳島県行政財産使用料条例	12
( 5 )	徳島県公有財産取扱規則	13
第 4	公有財産の取得	15
1	取得のための手続き	15
2	徳島県における過去 5 年間の土地取得状況	16
3	監査結果	17
	街路事業の代替用地 徳島市安宅 2 丁目(用地対策課・都市計画課)	17
	徳島市南末広町代替用地(用地対策課・都市計画課)	18
	動物愛護管理センター(生活衛生課)	20
	(仮称)総合教育センター(教育改革推進チーム・教育総務課)	22
	(仮称)障害者交流プラザ建設予定地(障害福祉課)	24
	徳島とくとくターミナル整備事業用地(交流推進局観光物産課)	26
	園瀬川河川改修事業用地(河川課)	27
4	各都道府県に対するアンケート結果	29
( 1 )	財産の取得・管理・処分に関する会議等の設置の有無	29
( 2 )	審議対象	29
5	土地取得に関するまとめ	29
( 1 )	県有未利用物件の有効利用	29
( 2 )	財産審議会	31

	審議事項	-----	31
	外部専門家の関与	-----	32
	審議会の活性化	-----	32
( 3 )	計画的な土地取得	-----	33
第 5	公有財産の管理	-----	34
1	用語説明	-----	34
2	管理責任者	-----	34
3	公有財産台帳	-----	35
4	遊休地活用	-----	36
5	監査結果	-----	36
( 1 )	未利用物件	-----	37
	管財課	-----	37
(ア)	岩倉県有地	-----	37
(イ)	大松川廃堤敷	-----	38
(ウ)	鉄道高架事業跡地	-----	39
	保健福祉政策課	-----	40
(ア)	日和佐保健所所長公舎	-----	40
	県立病院課	-----	40
(ア)	中央病院院長公舎	-----	40
(イ)	海部病院旧院長公舎跡地	-----	42
(ウ)	海部病院医師公舎跡地	-----	43
	生活衛生課	-----	43
(ア)	旧徳島県犬管理センター	-----	43
	産業振興課	-----	44
(ア)	阿南市福井県有地	-----	44
(イ)	脇町岩倉県有地	-----	45
	雇用能力開発課	-----	46
(ア)	旧鴨島テクノスクール敷地	-----	46
(イ)	徳島テクノスクール及び鳴門テクノスクール	-----	47
	交流推進局交流施設課	-----	50
(ア)	県道日和佐牟岐線沿線観光施設用地	-----	50
(イ)	出羽島地区観光施設整備事業用地	-----	51
(ウ)	明神山観光施設用地	-----	52
	県土整備政策課	-----	53
(ア)	旧小鳴門橋管理事務所職員公舎敷地	-----	53

(イ) 池田土木事務所公舎敷地	-----	53
道路保全課	-----	54
(ア) 池田町廃道敷き	-----	54
(イ) 川内町廃道敷き ( )	-----	54
(ウ) 阿波町廃道敷き	-----	55
(エ) 阿南市新野町廃道敷き	-----	55
(オ) 川内町廃道敷き ( )	-----	56
(カ) 阿南市上大野町廃道敷き	-----	56
都市計画課	-----	57
(ア) 新浜収容地 ( )	-----	57
(イ) 鉄道高架事業用地	-----	57
(ウ) 小樋川埋立地	-----	57
(エ) 助任川埋立地	-----	58
(オ) 街路事業代替用地	-----	58
河川課	-----	58
(ア) 勝浦川廃川敷地	-----	58
砂防防災課	-----	60
(ア) 旧高瀬谷砂防設備跡地	-----	60
港湾課	-----	62
(ア) マリンピア沖洲産業用地	-----	62
(イ) 阿南市高島及び鍋浦の工場等建設用地	-----	62
企業局総務課	-----	63
(ア) 長安口ダム貯水池用地 ( )	-----	63
(イ) 長安口ダム貯水池用地 ( )	-----	63
(ウ) 長安口ダム土捨場	-----	64
(エ) 長安口ダム作業宿舎等	-----	64
(オ) 元四国電力桜谷発電所跡地	-----	64
(カ) 日野谷発電所送水隧道土捨場	-----	64
(キ) 朴野公舎への進入路	-----	65
(ク) 川口発電所への送水隧道土捨場	-----	65
(ケ) 辰巳工業団地造成事業に関する移転者のための代替用地	-----	65
(コ) 阿南市送水管用地隣接地	-----	66
(サ) 勝浦寮用地	-----	67
(シ) 今切配水本管からの配水支管用地	-----	67
(ス) 県営西長峰工業団地の分譲用地	-----	67

教育委員会教育総務課	-----	68
(ア) 辻高等学校物件	-----	68
教育委員会福利課	-----	68
(ア) 鳥居記念館館長公舎	-----	68
警察本部会計課	-----	69
(ア) 旧警察本部職員公舎跡地	-----	70
(イ) 徳島東警察署旧大原駐在所跡地	-----	70
(ウ) 石井警察署旧神山町上分駐在所跡地	-----	71
(エ) 小松島警察署千歳橋交番用地	-----	71
(オ) 小松島警察署旧田浦町駐在所	-----	72
(2) 跡地利用	-----	73
こども未来課	-----	73
(ア) 女性支援センター・婦人保護施設しらぎく寮	-----	73
雇用能力開発課	-----	75
(ア) 徳島テクノスクール及び鳴門テクノスクール	-----	75
教育委員会教育改革推進チーム・教育総務課	-----	75
(ア) 高等学校再編関係	-----	75
(イ) 教育研修センター・情報処理教育センター	-----	75
障害福祉課	-----	76
(ア) 身体障害者福祉センター	-----	76
(3) 貸付物件	-----	76
管財課	-----	76
(ア) 旧企業局長公舎	-----	76
(イ) 本庁部課長公舎	-----	79
県立病院課	-----	79
(ア) 中央病院医師公舎	-----	79
(イ) 中央病院看護師宿舎	-----	79
障害福祉課	-----	80
(ア) 吉野川育成園貸付	-----	80
(イ) おおぎ青葉学園貸付	-----	80
(ウ) 眉山園貸付	-----	81
(エ) 春叢園貸付	-----	81
(オ) 小星園貸付	-----	81
(カ) ルキーナうだつ貸付	-----	81
(キ) かもな貸付	-----	82

(ク) ばんそう S & S 貸付	-----	82
(ケ) 草の実学園貸付	-----	83
(コ) 勤労身体障害者体育施設貸付	-----	91
(サ) 職業訓練準備敷地貸付	-----	91
(シ) 脇町貸付	-----	92
雇用能力開発課	-----	92
(ア) 徳島県職業能力開発協会への有償貸付並びに管理委託	-----	92
(イ) 鳴門地域職業訓練センター用地の貸付	-----	93
交流推進局交流施設課	-----	95
(ア) 出島地区開発事業用地	-----	95
都市計画課	-----	97
(ア) 新浜収容地 ( )	-----	97
港湾課	-----	99
(ア) 橘町漁協に対する旧港湾用地の管理委託	-----	99
企業局総務課	-----	100
(ア) 職員住宅	-----	100
教育委員会福利課	-----	101
(ア) 校長公舎及び教職員公舎	-----	101
(イ) 名西高等学校教職員公舎残地	-----	106
警察本部会計課	-----	107
(ア) 警察本部職員公舎	-----	107
(イ) 石井警察署職員公舎	-----	107
(ウ) 市場警察署職員公舎	-----	108
(エ) 池田警察署職員公舎 ( )	-----	108
(オ) 池田警察署職員公舎 ( )	-----	109
6 公有財産の管理に関するまとめ	-----	109
(1) 無償貸付と管理委託の峻別	-----	109
(2) 管理不十分	-----	110
(3) 未利用物件の概念とその把握	-----	110
(4) 無償貸付	-----	110
(5) 用途廃止	-----	111
(6) 所管換	-----	112
第6 公有財産の処分	-----	113
1 概要	-----	113
2 処分の検討及び処分事例	-----	115

3	監査の結果	116
4	公有財産の処分に関するまとめ	118
第7	まとめ	118
1	公有財産の一元管理	118
2	無償貸付と管理委託	120
3	土地処分の優先順位	121
4	財産管理規定の改正・運用	121

#### 資料編

別紙1（未利用物件・貸付物件）

別紙2（都道府県調査集計表）

別紙3（財産審議会等による検討一覧）

別紙4（財産審議会等で処分方針としたもので売却した物件）

## 第1 監査の概要

### 1 監査の種類

地方自治法252条の37第1項に基づく監査

### 2 監査テーマ

公有財産（不動産）について

### 3 監査の対象とした機関及び公有財産

#### [企画総務部]

管財課 ・公有財産全般について，未利用物件（岩倉県有地等），貸付物件（旧企業局長公舎）

#### [保健福祉部]

保健福祉政策課 ・未利用物件（日和佐保健所所長公舎）

県立病院課 ・未利用物件（中央病院院長公舎等），貸付物件（中央病院医師公舎等）

生活衛生課 ・土地取得（動物愛護管理センター），未利用物件（旧徳島県犬管理センター）

障害福祉課 ・土地取得（(仮称)障害者交流プラザ建設予定地），貸付物件（社会福祉法人への無償貸付）

子ども未来課 ・跡地利用（女性支援センター・婦人保護施設しらぎく寮）

#### [商工労働部]

産業振興課 ・未利用物件（阿南市福井県有地等）

雇用能力開発課 ・未利用物件（旧鴨島テクノスクール敷地等），貸付物件（徳島県職業能力開発協会等），跡地利用（徳島テクノスクール及び鳴門テクノスクール）

#### (交流推進局)

観光物産課 ・土地取得（新徳島交流ターミナル整備事業用地）

交流施設課 ・未利用物件（日和佐牟岐線沿線観



光用地等),貸付物件(出島地区開発事業用地)

[県土整備部]

県土整備政策課	・未利用物件(池田土木事務所職員公舎敷地)
用地対策課	・土地取得(徳島市南末広町代替用地)
道路保全課	・未利用物件(廃道敷き)
都市計画課	・土地取得(街路事業の代替用地),未利用物件(新浜収容地等),貸付物件(新浜収容地)
河川課	・土地取得(園瀬川河川改修用地),未利用物件(勝浦川廃川敷地)
砂防防災課	・未利用物件(旧高瀬谷砂防設備跡地)
(港湾空港整備局)	
港湾課	・未利用物件(マリンピア沖洲産業用地),貸付物件(橘町漁協への管理委託)

[企業局]

総務課	・未利用物件(長安口ダム貯水池用地等),貸付物件(職員住宅等)
-----	---------------------------------

[教育委員会]

教育総務課	・未利用物件(辻高等学校),跡地利用(教育研修センター等)
教育改革推進チーム	・土地取得((仮称)総合教育センター)
福祉課	・貸付物件(校長公舎等),未利用物件(鳥居記念館館長公舎)

[警察本部]

会計課	・未利用物件(旧警察本部職員公舎跡地等),貸付物件(警察本部職員公舎等)
-----	--------------------------------------

4 監査を実施した期間

平成15年8月5日から平成16年3月10日

5 監査従事者

(1) 包括外部監査人

弁護士 小巻 真二

(2) 包括外部監査人の事務を補助した者

弁護士 竹原 大輔

公認会計士 井関 勝令

## 6 利害関係

包括外部監査人及び補助者は、いずれも監査の対象とした事件について地方自治法 252 条の 29 に定める利害関係を有していない。

## 第 2 監査テーマ選定の理由と監査の視点

### 1 監査テーマ選定の理由

昨年度は監査テーマとして、徳島県が抱える負債の代表例として、県債を選択した。今年度はそれとは逆に、徳島県の有する資産の代表例として、公有財産（不動産）に着目し、それをテーマに監査を行う。

地方公共団体は、その事業を執行するため、あるいは住民の利用に供するため、膨大な数の不動産を所有している。また、特定の行政的な目的を持たずに、私人と同じような立場で所有している不動産も相当数にのぼっている。

不動産は言うまでもなく資産であり、一般的には資産は多ければ多いほどよい。しかしながら、不動産という資産を取得し、維持管理するためには当然多額の費用を要し、また、利用の目途が立たない不動産は人体に例えれば無駄な贅肉にすぎない。

徳島県が、不動産という代表的な資産の取得・管理・処分を適正に行っているか否かは、徳島県の資産全体の管理運用の適正さを計るバロメーターである。

地方公共団体は民間企業と異なり、投資目的で不動産を取得することはない。また、営利を目的とする団体ではないから、不動産の取得・管理・処分においては、民間企業と異なり、収支バランスのみが判断基準とはならない。そこに、公有財産の特殊性がある。

しかし、それでも、不動産の取得・管理・処分の方法を誤れば大きな損失を出すことは民間と何ら異ならず、財源が税金であることを考慮すれば、むしろ民間企業以上に判断の慎重さ・厳格さを要求されるべきである。必要性のない不動産に対価を払って取得したり、処分が相当な不動産を処分の努力もせずに放置することは、県民に損害を与えることになり、許されないのは当然である。特に不動産の中でも、後述する普通財産については、原則的に一般私法の適用を受けて管理・処分されるのであるから、地方公共団体であること故に取扱の特殊性を強調するだけでなく、経済性とのバランスをも考慮した効率的な管理・処分が必要である。

徳島県の財政状況は、長年にわたり、歳入に占める県税収入の割合が非常に低く、また地方交付税や国庫補助金など国に大きく依存する状態を続

けている。一方、政府が検討・実施しようとしている三位一体改革（国庫補助負担金の廃止縮小・国から地方への税源移譲・地方交付税見直し）に呼応して、国と地方の役割分担は近い将来大きく変化し、その結果、地方の役割は今後さらに重要になることは必至である。地方の役割を十全のものとし、県民の負託に応えるためには当然にその財源が必要になってくる。しかし、徳島県の財政状況は、少子高齢化、長引く景気の低迷等の影響を受けて、税収が大幅に減少し、極めて厳しい状況にある。税源の移譲による増収よりも、地方交付税の見直しによる減収の方が大きいと見込まれ、将来的に徳島県の財政状況が好転する見通しは少ない。したがって、歳入の減少に呼応した歳出の抑制が緊急の課題であり、徹底した行財政改革に取り組み、財政健全化を図ることは徳島県にとって不可欠である。

このような厳しい財政状況下においては、新たな用地取得は県財政にとって大きな負担となり、また、公有財産（不動産）の有効利用並びに厳格かつ適正な管理等の必要性はますます重要性を増している。

さらに、遊休不動産の適時、的確な処分は県財政に貢献するものと考えられる。このような観点から監査し、問題点を指摘し、その是正を求め、徳島県の財政健全化に資するため、このテーマを選定した。

## 2 監査の視点

まず、公有財産における不動産の位置づけ、並びに不動産の種類を整理する。

次に、不動産の取得・管理・処分に関する徳島県の現状を他の都道府県と比較しながら検証し、併せて関係条例・規則等についても問題がないかを検討する。

さらに、これら条例・規則等に基づいた不動産の取得・管理・処分が実際に適正になされているかどうかにつき、問題点を検証する。

ところで、不動産につき、常に問題とされるのは遊休不動産である。遊休不動産は、まさに県にとって不要な不動産であり、これが多ければ多いほど、県の財産管理に問題が多いことを意味するからである。

遊休不動産が生じるのには、様々な要因がある。

例えば、取得に関する判断を誤れば、取得と同時に遊休不動産を発生させてしまうことになる。

また、取得当初は有効利用されていても、用途廃止等の理由により、当該不動産が利用されなくなることもある。そのような場合は、速やかに新たな利用方法を検討し活用するか、売却しないと遊休不動産を長期間抱え

込むことになる。さらに、遊休不動産がどこにどれほど存在するのかを正確に把握するためには、まず、未利用財産をリストアップしておく必要がある。これが不十分だと、そもそも遊休不動産の存在自体を徳島県が失念するといった事態を招きかねない。

したがって、跡地利用を含め、常に十分な公有財産の管理を徹底しないと、遊休不動産は増加する一方となる。

遊休不動産は、県による有効利用が行われなければ最終的には処分することになるが、処分がいつまでもなされないと、半永久的に残ってしまう。徳島県において、このような事案はないか、あるとすればその原因は何かを検討することは、将来的に遊休不動産を減少させるうえで有効と考える。

以上のような観点から、取得・管理・処分に関し、具体的に、次のような項目について監査を行う。

#### 取得について

- ・取得時期と事業の成熟度及び先行取得の当否
- ・取得目的と取得した不動産の形状・面積・場所に整合性はあるか
- ・取得手続きは適正か
- ・取得価格は適正か
- ・取得に当たり県が保有する未利用物件の有効利用を検討しているか

#### 管理について

- ・公有財産（不動産）は、規則等に当たって適正に管理されているか
- ・公有財産の管理システムは構築されているか。
- ・行政財産と行政目的に齟齬はないか
- ・不動産の貸付、特に無償貸付に問題はないか
- ・未利用物件の検証
- ・跡地利用は検討されているか

#### 処分について

- ・処分手続きは適正か
- ・適正な処分時期であったか
- ・売却方法の見直しの必要性

### 3 監査の手法

監査の手法としては、庁内各課からのヒアリング、現地調査等のほか、徳島県と他の都道府県を比較検討するため、以下のような手法も試みた。

#### (1) 庁内調査

徳島県では、以前から管財課が各所管課に対して、未利用物件の有無及びその実態を調査し、これを庁内に周知しているが、各所管課が正確に管財課に対して報告しているか、また、各所管課において未利用物件の概念につき差異があって、果たして管財課が把握しているものが正確なものであるのか疑念があり、そこで下記のような調査票を各課へ送付して、改めて未利用物件の有無及び貸付物件の実態を調査した。

その結果は、末尾添付の別紙 1 のとおりである。

#### 【照会】

##### 現在使用していない土地の状況調査

行政財産・普通財産の別を問わず平成 15 年 3 月 31 日現在で、現に使用されていない土地のすべて

例

- ・現在建物等の構造物が存在しても、ほぼ空き家状態にある場合
- ・土地の一部が使用されていても、使用部分が全体面積に比較して、ごくわずかな場合
- ・同一目的の新施設の供用が開始されていて、旧施設が売却未了のまま残されている場合
- ・建物の建設予定があり、あるいは建設中であっても、当該建物の供用が開始されていない場合
- ・代替地・分譲地等の目的で所有している土地であって、売却未了の場合
- ・利用目的は定められていても、現況未利用状態の土地

##### 貸付土地・建物の状況調査

平成 15 年 3 月 31 日現在で、有償無償を問わず貸付をしている土地または建物すべて

有償の場合は、上記時点での賃料等使用対価と年額・月額別の貸付開始年度について、契約更新を経ている場合は最初の契約年度

(その結果については、各項目ごとに触れることとする)

#### (2) 他の都道府県調査

また、本テーマを選定後、関係所管課からヒアリングを始めたところ、無償貸付の問題点、管理委託の問題点、財産審議会の問題点等数々の監査すべき事項が現れた。そこで全国の都道府県に以下の照会を行った。その結果は別紙 2 のとおりであるが、徳島県と他の都道府県との差異及びこれに対する意見は、監査結果の中で検証していく。

【照会 調査項目】

公有財産の管理体制について

- ( 1 ) 普通財産の所掌部局について
- ( 2 ) 公有財産を総括する課において，財産の管理を実質的に担当している職員数（管理職は除く）

財産の取得・管理・処分に関する会議等の設置について

- ( 1 ) 設置の有無及び根拠
- ( 2 1 ) 審議事項
- ( 2 2 ) 財産の取得を審議事項としていますか。
- ( 2 3 ) 貸付更新時において更新の是非及び内容を審議事項としていますか。
- ( 3 ) 人数・構成メンバー
- ( 4 ) 民間人をメンバーとしている場合は，具体的資格等（職種）を記入してください。

上記 以外で財産の取扱に関する全庁的な会議等を設置していますか。

社会福祉法人に対する県有地の貸付について

- ( 1 ) 貸付方法
  - A 事例がない
  - B 時価で貸し付けている
  - C 減額して貸し付けている
  - D 無償で貸し付けている
  - E その他
- ( 2 ) C , D , E に該当する場合の根拠法令について
- ( 3 ) C 及び E に該当する場合は，その具体的貸付方法を記入してください（時価の半額等）。
- ( 4 ) 貸付期間について

未利用の土地・建物の活用事例があれば，ご教示ください。

第 3 総論

- 1 公有財産における不動産の位置づけと種類等

地方公共団体が所有する財産は、まず、公有財産とそれ以外の財産（物品、債権、基金）に分類される。

地方公共団体の所有する不動産は公有財産の一部である。

公有財産は、その使用目的に応じ、さらに行政財産と普通財産に分類される。

行政財産は普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、または供することと決定した財産をいい、普通財産とは行政財産以外の一切の公有財産をいう（地方自治法第238条第3項、第4項）。

ここで「公用に供する財産」とは、地方公共団体がその事務又は事業を執行するため直接使用することを目的としているもので、本庁庁舎・合同庁舎などをいう。

また、「公共用に供する財産」とは、主として住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とした財産をいい、学校・図書館・病院などをいう。

行政財産は、地方公共団体の行政執行の物的手段として、行政目的の効果的達成のために利用されるべきもので、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与するなどにはできない（地方自治法第238条の4第1項）。但し、財産の用途又は目的を妨げない限度において例外的に私人の使用を認めることができる（地方自治法第238条の4第4項・徳島県行政財産使用料条例）。

これに対し、普通財産は、直接特定の行政目的のために供されるものではなく、一般私人と同等な立場でこれを保持し、運用する財産である。したがって、原則として一般私法の適用を受けて管理処分され、行政財産のような制限はなく、貸し付け、交換し、譲与等することができる（地方自治法第238条の5第1項）。

地方公共団体の取得する不動産が全て行政財産であるとは限らず、例えば職員住宅や教職員住宅等は、普通財産として取得される。

また、行政財産が当初の目的を廃して普通財産に変更されることもあれば、普通財産が行政目的を与えられて行政財産になることもあり得る。

普通財産を行政財産にし、行政目的を失った財産を普通財産にするのは、法令で特別の定めのない限り地方公共団体の長の権限である。

## 2 徳島県の公有財産のうち土地の所有状況

徳島県の公有財産中、土地の面積は、平成4年度以降、以下のように推移している。行政財産に関しては、大幅な増減はないが、普通財産に関し

ては、平成5年度から6年度にかけて約56万平方メートルの減少と、平成11年度から12年度にかけて約42万平方メートルの増加が見られる。前者は徳島県マリニピア沖洲産業用地の売却、後者はコート・ベール徳島（ゴルフ場）の施設用地取得をそれぞれ主たる要因とする。

（単位：m<sup>2</sup>）

年度	行政財産土地面積	普通財産土地面積	総合土地面積
H4	8,131,783	954,680	9,086,463
H5	8,184,415	1,083,656	9,268,071
H6	8,452,369	521,981	8,974,350
H7	8,918,563	531,615	9,450,178
H8	8,901,733	548,310	9,450,043
H9	8,898,875	519,458	9,418,333
H10	9,298,039	524,144	9,822,183
H11	9,371,157	525,917	9,897,074
H12	9,490,327	941,559	10,431,886
H13	9,509,530	936,602	10,446,132
H14	9,482,772	936,265	10,419,037

### 3 徳島県の財産事務に係わる諸規定

（1）徳島県の財産事務に係わる諸規定は以下の一覧表のとおりである。

#### 県有財産事務に係る諸規定一覧

	法令	条例・規則	基準等
総 則	地方財政法8条(財産の管理及び運用)	議会の議決に付すべき 契約及び財産の取得又 は処分に関する条例	公有財産取扱 基準
	地方自治法		
	14条1項(条例の制定及び罰則)		
	15条1項(規則)	財産の交換, 譲与, 無 償貸付等に関する条例	
	96条1項6・7・8・9号(議決事件)		
	149条1項6号(担当事務)		
	180条の2(長の事務の委員会等への委任 及び補助執行)		
	237条(財産の管理及び処分)		
238条(公有財産の範囲及び分類)	徳島県公有財産取扱規 則(1~10条)		
238条の2(公有財産に関する長の総合調			



関係	整権) 238条の4(行政財産の管理及び処分) 238条の5(普通財産の管理及び処分) 238条の6(旧慣による公有財産の使用) 238条の7(行政財産を使用する権利に関する処分についての不服申立て) 地方教育行政の組織及び運営に関する法律 23条~25条(教育委員会の職務権限等), 28条(教育財産の管理等) 地方公営企業法 2,7の2,9,17の2,33,40条	徳島県契約事務規則  徳島県事務決裁規程	
取得関係	地方自治法 96条1項6・7・8・9号(議決事件) 特許法35条(職務発明) 実用新案法11条3項(特許法の準用) 著作権法15条(職務上作成する著作物の著作者)	徳島県公有財産取扱規則(11~16条)	
管理一般	地方財政法8条(財産の管理及び運用) 地方自治法 149条(担当事務) 国有資産等所在市町村交付金法	徳島県公有財産取扱規則(17条)	県有地境界標設置要領
庁舎管理		徳島県庁舎等管理規則  徳島県公舎管理規則	公舎貸付料の算定について
目的外使用許可	地方自治法 225条(使用料) 228条(分担金等に関する規制及び罰則)  238条の4(行政財産の管理及び処分) 地方財政法 23条(国の営造物に関する使用料) 24条(国が使用する地方公共団体の財産等に関する使用料) 地方財政再建促進特別措置法	徳島県行政財産使用料条例 徳島県行政財産使用料規則 徳島県公有財産取扱規則(32~36条)	行政財産の使用許可に伴う光熱水費等の取扱いについて

	24条2項(国又は公団等に対する寄附金等の支出の制限) 国等の債権債務等の金額の端数計算に関する法律		
貸付関係	地方自治法 238条の5(普通財産の管理及び処分) 地方財政再建促進特別措置法 24条2項(国又は公団等に対する寄附金等の支出の制限)	徳島県公有財産取扱規則(37~46条の2) 財産の交換,譲与,無償貸付等に関する条例	普通財産(土地・建物)貸付料算定基準
処分関係	地方自治法 234条(契約の締結) 237条(財産の管理及び処分) 238条の5(普通財産の管理及び処分) 同法施行令 169条の4(売払代金等の納付)	財産の交換,譲与,無償貸付等に関する条例 徳島県公有財産取扱規則(56~60条)	普通財産(土地)譲渡基準 普通財産に係る用途指定処理要領

以上の諸規定のうち、本監査に係る重要な規定を以下に掲示する。

(2) 財産の交換,譲与,無償貸付等に関する条例(昭和39年 徳島県条例第9号)

(普通財産の譲与又は減額譲渡)

第3条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを譲与し、又は時価よりも低い価格で譲渡することができる。

一 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は公共用又は公益事業の用に供するため普通財産を他の地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。

二 他の地方公共団体その他公共団体において維持及び保存の費用を負担した公用又は公共用に供する財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその負担した費用の額の範囲内において当該地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。

三 公用又は公共用に供する公有財産のうち寄附に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。ただし、寄附の際特約をした場合を除くほか、寄附を受けた後20年を経過したものについては、この限りでない。

四 公用又は公共用に供する公有財産の用途に代わるべき他の財産の寄附を受けたため、その用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産を寄附を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。

(普通財産の無償貸付又は減額貸付)

第4条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、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。

一 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。

二 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認められるとき。

三 その他公益上特に必要があると認められるとき。

(3) 議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和39年 徳島県条例第10号)

(議会の議決に付すべき財産の取得又は処分)

第3条 地方自治法第96条第1項第8号の規定により議会の議決に付さなければならぬ財産の取得又は処分は、予定価格7,000万円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い(土地については、その面積が1件2万平方メートル以上のものに係るものに限る)又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとする。

(4) 徳島県行政財産使用料条例(昭和39年 徳島県条例第11号)

(この条例の趣旨)

第1条 この条例は、他に特別に定めるものを除くほか、地方自治法第238条の4第4項の規定に基づき使用を許可した行政財産の使用料に関し必要な事項を定めるものとする。

(使用の許可)

第2条 行政財産を使用しようとする者は、その使用について許可を受けなければならない。

(納付の時期及び使用方法)

第4条 使用者は、使用開始前に、使用料の全額を、納入通知書により、納付

しなければならない。

ただし、知事が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

(減免)

第6条 知事は、行政財産の使用が次の各号のいずれかに該当する場合には、使用料の全部又は一部を免除することができる。

- 一 国、公共団体又は公共的団体が公益上の目的のために使用するとき。
- 二 災害その他緊急やむを得ない事態の発生により応急施設として使用するとき。
- 三 利用者の利便に資するために食堂、売店その他これらに類する施設として使用するとき。
- 四 その他公益上特に必要があると認めるとき。

(5) 徳島県公有財産取扱規則(昭和39年 徳島県規則第25号)

(この規則の趣旨)

第1条 徳島県所有の公有財産(地方自治法第238条第1項に規定する公有財産をいう)の取得、管理及び処分並びに不動産、船舶又は航空機の借受け及び借り受けた当該財産の管理等に関する事務の取扱については、別に特別の定めがあるものを除くほか、この規則の定めるところによる。

(行政財産の所掌等)

第3条 行政財産の取得及び管理に関する事務は、当該財産に関する事務又は事業を所掌する部長に所掌させる。ただし、その事務又は事業の所掌が2以上の部長にわたる場合の当該財産の取得及び管理に関する事務で知事が必要と認めるものについては、知事が指定する部長に所掌させる。

2 省略

(普通財産の所掌等)

第4条 普通財産の取得、管理及び処分に関する事務は、企画総務部長に所掌させる。ただし、次に掲げる場合においては、当該財産に係る事務又は事業を所掌する部長に所掌させ、又は前条第2項の規定に準じて警察職員又は教育職員に補助執行させるものとする。

- 一 交換に供するため用途廃止するもののうち知事が必要と認めるもの
- 二 使用に堪えない建物及び工作物で県が取壊しの目的をもって用途廃止をするもの

- 三 処分する目的をもって教育財産の用途を廃止するもの
- 四 山林及び立木の取得，管理及び処分に関する事務で知事が必要と認めるもの
- 五 公有財産に属する有価証券の取得，管理及び処分に関する事務で知事が必要と認めるもの
- 六 前各号に定めるもののほか，当該財産の取得，管理及び処分を企画総務部長においてすることが技術その他の関係から適当でないとして知事が認めるもの

(財産事務の総括)

第8条 企画総務部長は，公有財産の効率的な運用又は取得，管理及び処分の適正を期するため，公有財産に関する制度を整え，事務を統一し，その増減，現在高及び現状を明らかにし，その他必要な調整をしなければならない。

(公有財産の表示)

第20条 課長又は出先機関の長は，その分掌又は分担する公有財産について，県の所有であることを明示する境界標，標札又は標識その他必要な表示をしなければならない。

(所管換)

第22条 公有財産の所管換を受けようとするときは，次の各号に掲げる事項を具して知事の決裁を受けなければならない。

- 一 所管換を受けようとする理由
- 二 所管換を受けようとする財産の公有財産台帳の記載事項
- 三 所管換を受けようとする公有財産を所管する他の部局長との間における内協議書又は同意書
- 四 第13条第1項第4号及び第10号に掲げる事項
- 五 その他参考となる事項

2 前項の決裁を受けたときは，所管換財産引継書により公有財産の引継を受けなければならない。

(普通財産の管理委託)

第30条 普通財産は，次の各号に掲げる場合には，その管理を公共団体又は公共的団体に委託することができる。

- 一 県が管理することが困難であると認めるとき。

二 当該財産の効率的な運用を図るため、他人に管理させる必要があると認めるとき。

( 公有財産台帳 )

第 4 8 条 課長は、その分掌する公有財産の分類、種類、種目、用途、所在地、価格、数量、沿革等その管理上必要な事項を記載した公有財産台帳を作成保管し、変動があった場合においては、直ちに修正しなければならない。

( 財産審議会の設置 )

第 6 1 条 普通財産を効率的に活用し、並びに普通財産の貸付け及び処分を合理的かつ公平にするため、徳島県財産審議会を置く。

( 審議会の所掌事務 )

第 6 2 条 審議会は、知事の諮問に応じ、現に利用されていない普通財産又は用途廃止によって生じることとなる普通財産の活用の方法及び随意契約で行う普通財産の貸付け又は処分のうち議会の議決を要しないものについて、審議し、答申する。

( しかし平成 8 年の総務部長通知では、1 件 1 0 0 万円未満の普通財産等の貸し付けは、審議会への諮問が不要とされている。ただし無償貸付は審議会に諮問されている。)

## 第 4 公有財産の取得

### 1 取得のための手続き

取得の方法としては、寄附受け入れ、交換、収用、埋め立て等があるが、典型的には購入である。

徳島県が公有財産を取得する場合、その権限は知事にあるが、7, 0 0 0 万円以上の予定価格(ただし土地については1 件 2 万平方メートルを超えるものに限る)であれば、県議会の議決を必要とされている。

この知事の権限も、徳島県事務決裁規程により、さらに部課長に決裁権限が委ねられている。

その結果、予定価格が1 件あたり1, 0 0 0 万円未満の公有財産は課長決裁、1, 0 0 0 万円以上3, 0 0 0 万円未満の公有財産は部長決裁とされている。

決裁を得るには、取得しようとする理由、明細、利用計画、価格並びに価格算定の基礎、価格評定調書、契約書案、実測図面等を具備する必要がある。

ある。

## 2 徳島県における過去5年間の土地取得状況

徳島県が平成10年度から平成14年度の過去5年間で取得した土地とその価格等は以下の表（管財課作成）のとおりである。

(単位:㎡,円)

所管課	名称	所在地	面積	購入価格	協議年月	備考
交流推進局事業企画課	あすたむらんど	板野町那東字キビガ谷42-24外	517.31	6,882,902	H11.03	
交流推進局事業企画課	あすたむらんど	板野町那東字キビガ谷45-145外	383,979.03	6,081,499,794	H10.10	
都市計画課	街路事業の代替用地	徳島市安宅2丁目71-8	262.93	51,694,500	H11.02	
用地補償課	徳島市南末広町代替用地	徳島市南末広町23-145	5,678.21	797,269,452	H10.05	公用地特会員戻
教委 文化財課	阿波国分尼寺遺跡	石井町石井字尼寺31-4	460.20	47,354,580	H10.05	
教委 教育総務課	那賀高等学校グランド用地	鷺敷町地内大字小仁字宇大坪161-2外	4,526.11	49,960,352	H10.05	公用地特会員戻
警察 会計課	徳島北警察署等	北島町鯛浜字川久保211-5	300.00	0	H10.12	寄附
警察 会計課	徳島北警察署	北島町鯛浜字川久保211-1	9,400.00	1,139,280,000	H10.07	
警察 会計課	小松島警察署上勝町福原駐在所	上勝町大字福原字川北100-5	300.00	7,200,000	H10.07	
生活衛生課	動物愛護管理センター	神山町阿野字長谷405-2外	1,301.75	6,160,655	H11.09	
生活衛生課	動物愛護管理センター	神山町阿野字長谷406外	1,777.72	1,092,180	H11.08	
生活衛生課	動物愛護管理センター	神山町阿野字長谷409-6外	16,898.23	13,938,267	H11.11	
生活衛生課	動物愛護管理センター	神山町阿野字長谷334外	11,860.93	3,558,279	H12.01	
用地補償課	徳島引田線道路改築に伴う代替地	藍住町東中富字拙傍示29-2外	906.61	67,664,828	H12.03	
教委 教育総務課	総合教育センター(仮称)	板野町大伏字東谷1-7外	40,107.93	883,637,587	H11.10	
教委 文化財課	阿波国分尼寺遺跡	石井町石井字尼寺23	1,275.66	62,890,038	H11.11	
警察 会計課	徳島東警察署八万交番	徳島市八万町内浜149-11	300.00	86,100,000	H11.12	
警察 会計課	鳴門警察署大麻町板東駐在所	鳴門市大麻町坂東字西山田24-6	300.00	34,500,000	H11.12	
警察 会計課	市場警察署阿波町岩津駐在所	阿波町字南整理257-5外	300.00	13,230,000	H12.02	
警察 会計課	鳴門警察署北灘町駐在所	鳴門市北灘町折野字東地279-8外	300.00	21,000,000	H12.03	
保健福祉政策課	総合福祉センター(駐車場等の増設)	徳島市中昭和町2-45-1	1,277.04	235,011,333	H12.03	
保健福祉政策課	個人遺贈財産	徳島市南佐古7番町81-2外	222.48	0	H12.10	遺贈
消防防災安全課	消防学校・防災センター建設用地	北島町鯛浜字大西159外	33,548.88	3,151,895,150	H13.03	
交流推進局 振興課	コート・パール徳島ゴルフ場用地	那賀川町みどり台1-1	220,769.39	1,016,877,000	H12.06	那賀川町所有分
企業振興課	福井県有地	阿南市福井町吉谷130-5	7,933.00	22,000,000	H13.03	
監理課	脇町土木事務所木屋平詰所	木屋平村字川井4-4外	850.93	10,204,680	H12.11	
河川課	那賀川水系岡川廃川敷地	阿南市上中町岡491-327	801.72	0	H13.01	譲与

教委 文化財課	阿波国分尼寺遺跡	石井町石井字尼寺31-2	78.95	2,857,990	H13.01	
警察 会計課	鳴門警察署北灘町駐在所	鳴門市北灘町折野字東地279-6外	137.53	0	H12.04	寄附
警察 会計課	小松島警察署田浦町駐在所	小松島市田浦町字大栗21-3	300.00	16,740,000	H12.12	
警察 会計課	脇町警察署穴吹駐在所	穴吹町穴吹字首根35-1	559.93	-	H13.03	交換
障害福祉課	障害者交流プラザ建設予定地	徳島市南矢三町2丁目57-5外	9,209.06	954,000,000	H13.06	
生活衛生課	動物愛護管理センター	神山町阿野字長谷409-15外	145.59	162,000	H13.11	
障害福祉課	障害者交流プラザ建設予定地	徳島市南矢三町2丁目66-7	9.60	507,000	H14.03	
交流推進局 観光物産課	新徳島交流ターミナル(仮称)整備事業 用地	松茂町字前原東四番越11-2外	10,931.04	1,086,986,335	H14.09	
教委 文化財課	阿波国分尼寺遺跡	石井町石井字尼寺30	254.36	16,279,040	H14.01	
警察 会計課	鷲敷警察署相生町駐在所	那賀郡相生町延野字大原132-5	450.00	14,355,000	H13.11	
警察 会計課	徳島西警察署国府町芝原駐在所	徳島市国府町芝原字天満45-6	100.00	6,700,000	H13.12	
警察 会計課	鳴門警察署警察官待機宿舎	鳴門市	1,796.48	206,595,200	H13.12	
河川課	田宮川廃川敷地	徳島市北佐古一番町9-3外	851.60	0	H14.09	譲与
教委 文化財課	大代古墳	鳴門市大津町大代日開谷1474-5外	2,025.13	7,087,955	H15.02	
警察 会計課	牟岐警察署職員宿舎	(海部郡)	1,433.87	53,053,190	H14.10	
障害福祉課	障害者交流プラザ建設予定地	徳島市南矢三町2丁目68-1外	572.97	72,808,470	H15.01	

### 3 監査結果

(1) 上記土地のうち監査したのは、下記のとおりである。

なお、上記の表には記載されていないが、街路事業の代替用地・徳島市南末広町(都市計画課)、園瀬川河川改修事業用地(河川課)についても監査した。

街路事業の代替用地 徳島市安宅2丁目(用地対策課・都市計画課)  
 徳島市南末広町代替用地(用地対策課・都市計画課)  
 動物愛護管理センター(生活衛生課)  
 (仮称)総合教育センター(教育総務課)  
 (仮称)障害者交流プラザ建設予定地(障害福祉課)  
 徳島とくとくターミナル整備事業用地(交流推進局観光物産課)  
 園瀬川河川改修事業用地(河川課)

街路事業の代替用地 徳島市安宅2丁目(用地対策課・都市計画課)



所在地	面積(m <sup>2</sup> )	購入価格(円)
徳島市安宅2丁目71 - 8	262.93	51,694,500

[ 注目点：取得と事業の成熟度，先行取得の可否 ]

( 概要 )

徳島東環状線末広～住吉工区事業着手後，平成10年12月に，当該工区の工場から，代替地として当該土地購入の希望が表明され，翌平成11年に当該土地所有者から買い取り希望の申し出がなされた。

工場の移転計画の確定，当該工場に必要とされる公害関係の届出に関する時間等の関係上，直ちに三者契約の締結をすることが困難であることから，事業の円滑な推進のため徳島県は，「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づきこの土地を平成11年3月5日に取得した。

しかしその後，平成12年12月に工場が北島町への進出を決めたため，他の地権者への売却を図ることになり，平成13年2月に用地対策課（当時用地補償課）へ引き継ぎ，同課において，同年6月に別の地権者に51,797,210円で売却した。

( 意見 )

結果的に新たな買い受け希望者が比較的短期間で登場し，速やかな売却が実現できている。しかし，工場移転に関する諸条件に配慮するとしても，取得に際しては，より慎重さが必要とされる。この工場が代替地を最終決定したのは平成12年12月のことであり，それより2年前に，果たしてどれほどの具体的見通しをもって，本件代替地の購入を希望したのかについては疑問なしとしない。

( 提言 )

このように，購入希望者が特定されてからの代替地取得については，希望者が希望を翻した場合のことも考えて，基本的に購入意思につき拘束力のある三者契約にすべきであるし，それが諸般の事情により不可能で，とりあえず取得を先行すべき特殊事情がある場合でも，売却に関し売買予約をしておく等の，売却を確保するための条件の設定をすべきである。

徳島市南末広町代替用地（用地対策課・都市計画課）

全体の土地の表示

所在地	ブロック	面積(m <sup>2</sup> )	購入価格(円)
徳島市南末広町23-5 外6筆	Aブロック	10,000.00	1,298,014,995
	Aブロック	8,142.62	1,080,283,404
	Bブロック	15,822.04	1,925,585,875
	Cブロック	5,678.22	778,796,314
	Cブロック	5,678.21	797,269,452
合計		45,321.09	5,879,950,040

[ 注目点：取得目的と取得した土地の面積等の整合性 ]

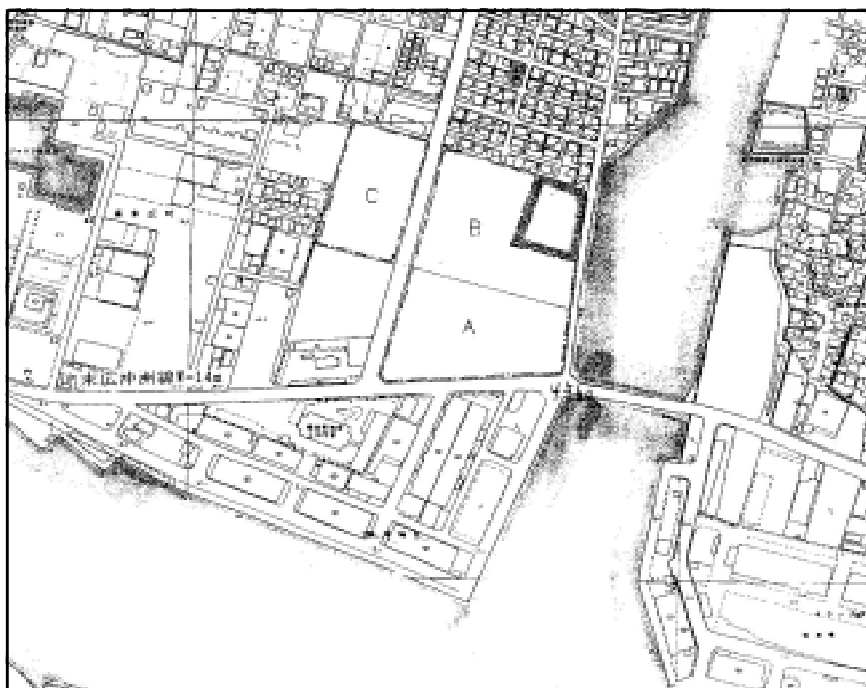
( 概要 )

全体はA・B・Cブロックに分かれており、このうちまず平成7年3月と12月にAブロック約1.8ヘクタールを取得し、造成及び区画割りをを行い順次売却しているが、そのうち約2,700平方メートルについては現在売却が完了していない状態である。次いでBブロック約1.6ヘクタール



を平成9年に取得したが、現在更地で未利用状態である。管理についてはいずれも都市道路整備局に依頼して草刈りを実施している。Bブロックの土地については、区画割り後、用地対策課へ所属替えの予定で、道路等については徳島市へ譲渡予定である。

Cブロックは、平成9年9月、Cブロックは、平成10年5月に、それぞれ徳島県土地開発公社から売買により取得した代替地である。県土地開発公社は平成7年2月に先行取得した。先行取得に対する県からの依頼は平成6年7月にな



された。

用途は、徳島県における市街地街路事業の代替地である。昭和61年頃に計画策定された放射環状線構想に基づき、特に徳島東環状線等の市街地街路事業の実現に向けて、平成7年前後の試算では、約700戸が移転対象件数で、うち代替地必要戸数は約250戸程度と見られていた。平成7年頃は、起業地の住民に対する説明会がピークを迎えており、生活再建のための代替地を確保することが地元協議を進めるうえでも急務であった。

丁度この時期、徳島市の比較的中心に近い南末広町に貯木場と倉庫跡地で広大な面積がまとまって存在する民有地の売却話があり、上記のとおり県土地開発公社による先行取得をして代替地の確保をした。

#### (意見)

現在までにこの代替地に移転したのは約70戸であり、そのために必要であった面積は道路等部分を含めて約1万5,000平方メートルであった。今後、街路事業が完了するまでにどれほど代替地として売却できるかは未知数であるが、少なくとも1万平方メートル(平均取得単価で計算すると12億9,739万円相当)の売れ残りが出ることは避けられそうにない状況である。現在、現場は広大な空き地が柵で囲まれている状態であり、区画割りや団地内道路も整備されていない。所管課の説明によると、当初の見通しでは、平成16年頃には移転のピークが終わっている予定であったが、このような見込み違いが生じた大きな理由は、民間の土地供給が増大したことにあるとのことであった。

確かに、まとまった面積の代替地を購入する機会は限られているが、それにしても、約4.5ヘクタールもの代替地はあまりにも広大にすぎる。ある程度まとまった面積(例えば1ヘクタール程度)の代替地を購入し、その売却見通しがついてから次の代替地を捜すという手法が本来望ましい。また民間業者の土地情報の活用、県有未利用地の活用を検討すべきである。

今後の処分については、当初の目的にとらわれず、徳島県自らの施設用地としての利用を図るか、あるいは代替地にこだわらず、例えば事業用地やマンション用地としての売却も積極的に視野に入れ、処分を図るべきである。

#### 動物愛護管理センター(生活衛生課)

所在地	面積(m <sup>2</sup> )	購入価格(円)
神山町阿野字長谷405-2外	1,301.75	6,160,655
神山町阿野字長谷406外	1,777.72	1,092,180

神山町阿野字長谷409 - 6外	16,898.23	13,938,267
神山町阿野字長谷334他	11,860.93	3,558,279
神山町阿野字長谷409 - 15外	145.59	162,000
合 計	31,984.22	24,911,381

[ 注目点：県有未利用物件の検討の有無及び関連工事に対する交付金支出の妥当性 ]

( 概要 )

「動物の愛護及び管理に関する法律」,「徳島県動物の愛護及び管理に関する条例」,「狂犬病予防法」に基づき,県民の動物愛護思想の高揚,適正飼育の普及啓蒙等を図るとともに,狂犬病予防行政と動物愛護管理行政を一元化し,県民の理解と協力を得て人と動物が共生する潤いのある社会づくりを推進することを目的として,徳島県動物愛護管理センターが建設され,平成15年にオープンしているが,その事業用地である。本件土地は平成11年4月に徳島県土地開発公社が先行取得したもの(但し,上記表の409 - 15外を除く)で,その代金は約2,475万円である。また,立木等の補償費等として,約1,672万円が支出されている。用地選定は,当センターの事業の関係から徳島市近傍を条件としていた。

( 意見 )

所管課は平成5年度以降に用地選定を始め,平成8年度に「施設係」を設置し用地取得作業を始めているが,その過程で県が保有する未利用物件を対象として十分検討したか否かは不明である。

本件施設の取得関連費用を見ると,「周辺対策交付金」として約1億3,900万円の支出があり,内容は,地元の神山町に対する水道や道路工事のための交付金であった。このような特別な支出をしてまで,当該用地を取得する必要性があったのかという観点から調査した結果,次のような事情が明らかになった。

もともと犬抑留所があった板野町では,殺処分のイメージが強く,愛護センター事業についての理解が得られず,平成5年度に事業を断念した経緯がある。愛護センターの事業の中には,動物愛護部門のほかに動物管理部門があり,その中に犬の殺処分が含まれるため,どこに設置するにしても「迷惑施設」と見られがちで抵抗が大きい。他方で,犬害パトカーを毎日派遣し,県内の各保健所から対象犬を日帰りで持ち帰ることができるという立地条件が必要とされ

る。なお、徳島県の捕獲・持ち込みによる犬猫収容数は年間約1万頭であり、人口比で全国ワースト4（平成12年度）の状態である。

このような特殊性に照らせば、施設用地の取得に関し、協力してくれる地元にも有用な道路の整備費等として交付金を支出をするのは、やむを得ないと考えられる。

（提言）

徳島県には多くの未利用物件が存在している。徳島県が新たな施設を予定し、あるいは施設の建て替えが計画された際には、まず何より未利用物件を調査し、そのうえでなお新規に土地を購入する必要がある場合にのみ、土地取得を検討すべきである。そして、未利用物件の有無及びその実態を把握するためには、県職員がこれら情報を共有することが不可欠であり、そのシステム作りが急務である。この点についてはさらに後述する。

（仮称）総合教育センター（教育改革推進チーム・教育総務課）

所在地	面積(m <sup>2</sup> )	購入価格(円)
板野町犬伏字東谷1-7外	40,107.93	883,637,587

[ 注目点：土地選定作業の適否 ]

（概要）

（仮称）総合教育センターは、「徳島県の次代を担う人づくりの推進のための先導的な役割を担う中核的施設として、教職員の研修機能、障害児教育を推進する機能、生涯学習を支援するための機能を併せ持つ総合教育センターを整備する」を趣旨として、平成8年度に基本構想が策定されて、平成9年度に立



地場所が選定されて、平成11年度に用地取得、平成12年度から平成15年度にかけて建設工事がなされて、平成16年7月に完成、同年秋に開所する予

定である。

建設用地は、板野町が平成7年に造成し販売している「ソフトパークいたの」内の一角の土地40,107.93平方メートルを883,637,587円で購入している。この約4ヘクタールの土地のうち、法面と山林部分を除くと約3ヘクタールである。(仮称)総合教育センター用地を選定する際には、数度の整備推進会議が開催され、第4回の会議で選定されて、議会の承認を得て購入されている。同会議では、8カ所の土地が候補地に選ばれていたが、このうち県有地としては、徳島市鮎喰町の城西高等学校実習地も候補地になっていた。この高等学校実習地は、「ソフトパークいたの」と同等の広さが確保できる土地であった。



基本構想策定時における立地条件は、(ア)研修・研究等の場にふさわしい優れた環境、(イ)来所のための優れた交通利便性、(ウ)各施設や十分な駐車場等を確保できる一定規模以上の敷地面積であり、この条件は議会における土地購入の審議の際にも説明されている。

(意見)

(仮称)総合教育センターの立地が「ソフトパークいたの」に決定されたのは、面積・交通の便等様々な要因が検討されたものと思われるが、候補地の一つであった城西高等学校実習地は県所有であり、したがって土地購入代金は不要であること等徳島県にとって大いにメリットがあるにもかかわらず、これが選定されなかった原因が定かではなかった。

そこで、当該高等学校に赴き、現場で事情を聴取をした結果、確かに約7.5ヘクタールの実習地が存在するものの、すべて現実に農作物を育成する等の使用に供されており、しかも、生徒1人当たりに必要な実習地面積に法令上の根拠(高等学校設置基準第17条)が存在し、実習地を数ヘクタール単位で大幅削減し、(仮称)総合教育センターを立地することは困難であることが判った。

所管課によれば、候補地選定作業の過程で、当初農業科が大幅削減の可能性があったので、実習地の不要となる部分が出てくる見通しであったところ、途中で農業科重視の方針に転換したため候補地としての適格性を喪失した経緯があるとのことであった。

しかし、上記整備推進会議の議事録上、候補地にあげられ、選定から外され

た事情に関する具体的記録がなく，事案の重大性に照らせば，資料の整備という面でやや不十分といわざるを得ない。

(仮称) 障害者交流プラザ建設予定地 (障害福祉課)

所在地	面積(m <sup>2</sup> )	購入価格(円)
徳島市南矢三町2丁目57-5外	9,209.06	954,000,000
徳島市南矢三町2丁目66-7	9.60	507,000
徳島市南矢三町2丁目68-1外	572.97	72,808,470
合計	9,791.63	1,027,315,470

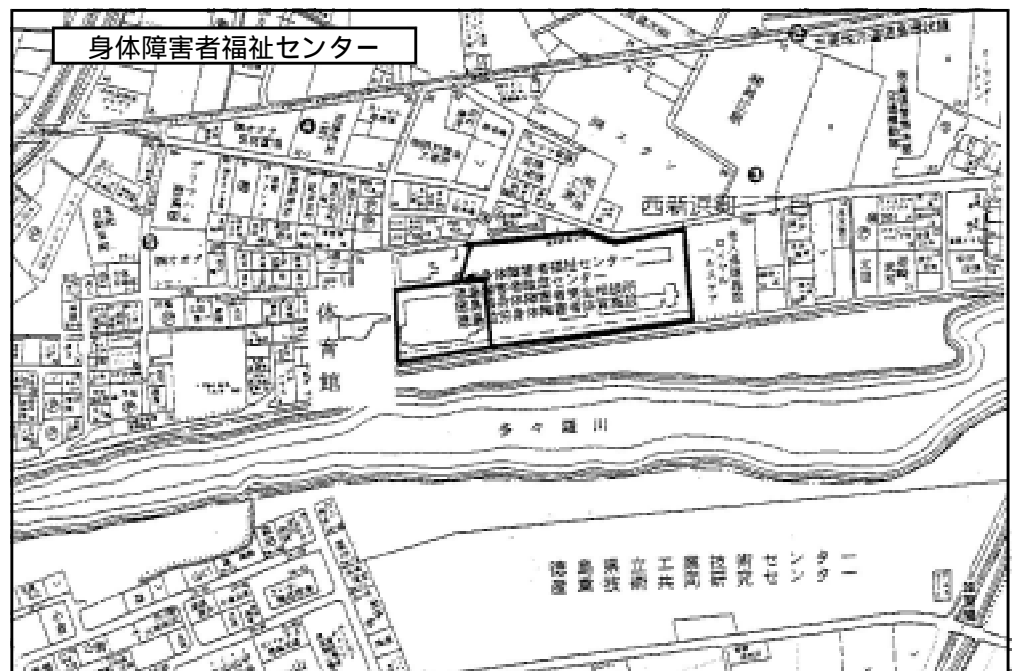
[ 注目点：取得目的と土地の面積との整合性並びに跡地利用 ]

(概要)

(仮称) 障害者交流プラザとは，障害者の自立と社会参加の促進に向けた，障害者の活動と交流の拠点を整備の基本理念とし，(ア) 市町村域若しくはこれを超えた広域で実施すべき事業を支援するとともに，専門性・高次性の高い事業を実施する県域の中核拠点とする，(イ) 障害の種別を超え，身体障害者・知的障害者・精神障害者等が利用できる施設とする，(ウ) 障害者相互の交流に加え，障害のあ



る人とない人との交流が促進される施設とする，(エ) 徳島県ひとにやさしいまちづくり条例に基づくモデル施設とする，(オ) 周辺環境との調和に配慮するとともに，自然環境に対する負荷ができるだけ少ない施設とするという整備の基本方針に依拠し



て計画されたものである。プラザは身体障害者福祉センター A 型・視聴覚障害者情報提供施設等からなる複合施設を用意しており、敷地面積約 10,300 平方メートル、延べ床面積約 7,400 平方メートル、鉄筋コンクリート 3 階建てで、平成 15 年度から工事に取りかかっており、平成 17 年度の完成を目指している。その敷地の一部は管財課から所管換を受けたものの、大半は購入したものでその購入代金は 1,027,315,470 円の巨費を投じて取得したものである。このうち 29,262,990 円が施設への進入路として予定された土地購入代金である。なお、プラザ建設に伴い現存する障害者更生相談所がプラザへ移転し、身体障害者福祉センターは廃止される予定である。廃止される身体障害者福祉センターの敷地面積は 7,923.42 平方メートルで、うち 1,718.69 平方メートルは体育館部分の敷地である。なお、その体育館は、昨年度雇用・能力開発機構から 105,000 円で取得したものである。

#### （意見）

新施設用地の取得と身体障害者福祉センターの跡地利用に関してそれぞれ問題点がある。その一つは取得用地として、通路部分に約 3,000 万円もの費用を投じなければならない土地を選択したことである。

もう一つは旧施設の跡地利用である。後者について所管課は本年度になって課内に県立障害者福祉施設見直し検討会議を設置し、その中で跡地の利用計画も検討しているという。しかしながら、その会議の構成メンバーは庁内の福祉関係機関及びその関係団体の職員であり、県有財産を管理する管財課や県財政を担当する財政課の職員はメンバーに含まれていない。さらにこれらの課へ相談した形跡もない。また同会議では、平成 16 年 3 月を目処に検討結果をまとめる予定であるというが、その検討は課内で利用することを最優先して、他の課への意見照会もなく、また跡地が発生することすら管財課等へ情報開示していない。現段階ではこの跡地は未利用物件ではなく、したがってその報告の要もないという意味であろうか。跡地が市内の比較的利便性の高い土地であり、有効利用の可能性が高いことに鑑みれば、部内だけの討議では不十分である。どのような利用を計画するにしろ、早々に管財課へ報告すべきである。

#### （提言）

跡地については、この物件に限らず、跡地が発生することが判明した時点で、そのことを管財課へ報告し、管財課が他の課へ照会して、有効利用できるシステムを構築することが急務である。



また、本件監査を開始した後、業者が建設工事に着手したところ、本件土地の中から多くの建設廃材が掘り出され、その処理代金の問題が地元新聞で報じられた。それによると徳島県が国から本件土地を購入する際の契約書には、国の瑕疵担保責任は免責されることが明記されており、しかも建設廃材を遺棄した人物・業者の特定もできなかつたために、前記契約によって掘り出された建設廃材の処理代金は、徳島県が負担することになった。その処理代金は約百万円と報じられている。契約の相手方が国であり、国は、一般的に標準契約書式を用いた瑕疵担保責任の免責条項入りの契約を要求するため、これが主たる原因であったと思われる。しかし、現にこのような結果が発生した以上、少なくとも今後は契約のあり方について再考するべきである。

#### 徳島とくとくターミナル整備事業用地（交流推進局観光物産課）

所在地	面積(m <sup>2</sup> )	購入価格(円)
松茂町字前原東四番越11-2外	10,931.04	1,086,986,335

[ 注目点：土地価格の適正 ]

( 概要 )

「徳島とくとくターミナル」は、平成9年11月議会で「地場産品の供給拠点の設置に関する意見集約」を受けて、知事が「3年後を目途にオープンできるよう努力する」と発表し、実現に向けてスタートした施設である。

事業用地の面積は10,931.04平方メートルで、その取得金額は1,086,986,335円である。その構想は、平成10年の明石海峡大橋の開通を受けて、徳島県の表玄関で地場産品をアピールしようとしたものであり、その用地は京阪神などへの高速バスの離発着場である徳島駅に近く、そして国道11号線沿いという前提で検討された。平成11年3月に松茂町中喜来地区がこの立地条件を満たすとして県議会で有力候補地であることが表明され、その後同地区に決定された。土地の評価は鑑定を実施してのものであるが、鑑定は1社である。徳島県補償審査委員会を開催して、補償金額を確定している。最初に徳島県土地開発公社が先行取得して、それに平成14年3月県が利子分を上乗せして支払い、取得を完了している。

( 意見 )

土地取得に関して鑑定が1社であることにつき疑問を感じる。2社以上から鑑定を取らなければならない、との明文規定はないが、はたして常にそれによ

いかどうかについては再考の余地がある。とりわけ本件土地代金は10億円を超える物件であることから、鑑定も複数実施して、より客観性を持たせた方が望ましかった。

(提言)

土地取得にあたっては例えば土地の状況や金額，事業目的等に一定の基準を設けたうえで，鑑定を複数とるといようなシステムの構築を検討すべきである。

園瀬川河川改修事業用地（河川課）

所在地	面積(m <sup>2</sup> )	購入価格(円)
徳島市八万町沖須賀81-2外	36,428	655,704,000

[ 注目点：取得の適否 ]

県庁各課への照会が，河川を除外したものであり，また本件土地の取得が過去5年間の取得ではなかったため，前記一覧表には記載されていないが，重要物件と考え，特別に監査対象とした。

(概要)

もともとは，民間会社により，昭和42年に取得された土地であった。元来陸地であったものを，当該会社が掘削して河川の水面下の土地とし，貯木場として用いていた。

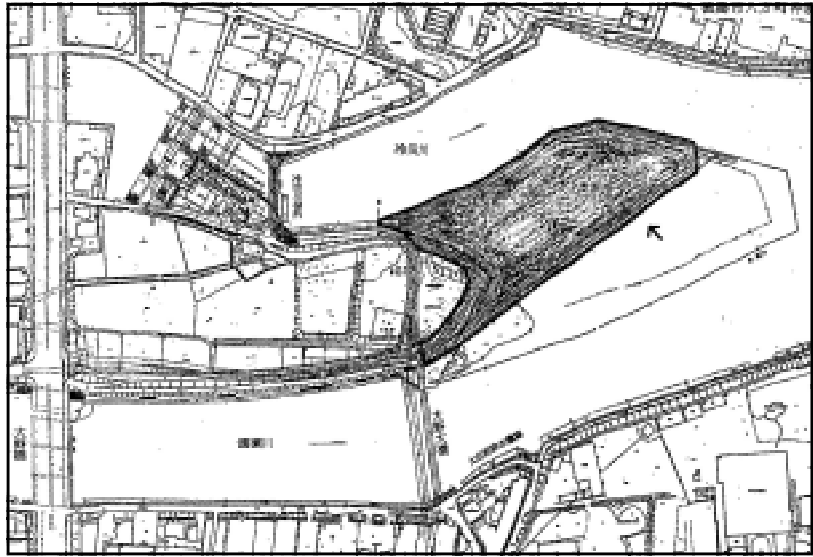
徳島県は，この土地を，河川管理上必要な土地として県土地開発公社において先行取得した。その後徳島県が，本件土地を県土地開発公社から再取得した段階では，河川改修事業用地に加え「とくしま県民総合キャンパス」用地の目的にも供する具体的な検討がなされていた。

県から公社に対する取得業務依頼とこれに基づく先行取得は平成6年になされ，平米単価1万8,000円，総額約6億5,000万円での先行取得が行われた。徳島県が公社から再取得したのは平成8年3月と8月である。

キャンパス計画は，遡れば三木知事時代に八万地区での女性総合文化会館計画の構想が立てられたことに始まる。時期的には平成5年に第一候補地であっ



た徳島市八万町式丈での立地計画が断念されており，本件土地での立地はその後に構想された。平成7年1月の年頭所感で圓藤知事が女性総合文化会館等5機能を有する「とくしま県民総合キャンパス構想」を改めて打ち出し，本件土地を県が取得した直後の平成8年9月には，この土地の一部を利用するキャンパス建設計画が発表された。



しかし，その後計画は進展しないまま，平成15年2月，当時の大田知事によりキャンパス計画自体が白紙化された。

#### （意見）

本件土地は，現況水面下の土地であり，規則上は，境界標の設置や滅失のおそれの有無に留意した管理が義務づけられているが，現場において公有財産の表示をすることは不可能である。また，ただちに有効利用することは困難な土地である。

したがって，本件土地に関してはむしろ取得が問題である。河川改修工事についても具体的な時期は不明であり，そこから，果たして河川改修工事のための必要不可欠な土地であるかどうかにも疑問がある。

確かに昭和47年の国会答弁で，「堤外民地の存在が望ましいことではなく，河川工事施工に必要な民地買収方針」が述べられてはいるものの，別段費用対効果を顧みない買収が県に義務づけられているわけではない。公社への取得依頼をしてから10年が経過しても，利用方法が定まらないのは問題である。

もっとも，所管課によれば，当初は河川改修工事目的のみでの先行取得がなされたが，その後キャンパス計画が立案され撤回されるまでに年月が経過したものであって，河川改修工事の時期が未定である主たる理由はここにあるとのことであった。

今後本件土地を施設用地として利用しようとするれば，莫大な費用を上積みして埋め立て工事を施さなければならないが，そのような予算措置は少なくとも現在の県財政からは非常に困難であり，本件土地は半永久的に水没地のままとなる可能性がある。

この物件は、売却は不可能な土地であるが、約6億5,000万円の県費を支出して購入した土地のあり方が現在明確化していないのは問題である。本件土地の治水上支障がない範囲については、埋立造成が見込まれる県有地である以上、今後徳島県が新たな施設を市街地に整備する際の候補地の一つとして比較検討できるような基礎資料は整えておくべきである。また、本件土地のあり方についての方向性を明らかにするべきである。

#### 4 各都道府県に対するアンケート結果のうち、土地取得に関する分析

前記した各都道府県に対する照会結果のうち、土地取得に関する回答内容は以下のとおりである（以下の自治体数には徳島県を含む）。

##### （1）財産の取得・管理・処分に関する会議等の設置の有無

回答のあった46都道府県のうち、設置しているのが39都道府県である。

なお、徳島県は、徳島県財産審議会を設置している。

##### （2）上記会議等は財産の取得も審議対象としているか

上記39都道府県のうち、15道県が、財産取得も審議対象としている。

特に栃木県では、地域整備等総合調整会議に県有施設部会を設け、取得候補地の選定理由、県及び団体が保有する未利用地との関連、取得予定価格の考え方及び取得の時期等について調査、検討を行っている。徳島県は、審議対象としていない。

#### 5 土地取得に関するまとめ

##### （1）県有未利用物件の有効利用

徳島県が厳しい財政状況にあるとはいえ、今後行政需要に応じて土地を取得し、新たな施設を建設する必要も生じるであろう。しかし、その際安易に新規の土地を購入するのではなく、徳島県が保有する財産のうち、未利用物件の有効利用を最優先して検討すべきことは当然である。現在、徳島県においては、そのためのシステムが不十分である。それが故に土地を必要とする所管課は、既存の県有地に新しい施設を建設できないかという点につき徹底的なシミュレーションをしないまま、県外類似施設の平均値等の根拠に基づき大規模な面積を前提とした設計をなし、安易に民有地等を購入しているおそれなしとしない。

すなわち、徳島県と民間企業における通常の経営方法と比較した場合、施設の新設に関しては、発想の順序に関し大きな相違があると思われる。

まず、民間企業の場合は、自社の所有不動産の中で建設できる施設を優先的に計画する。例えばある施設の必要性が生じた場合、その施設が現在自社の保有している不動産の中で設計できないかどうかを第一に検討してから次のステップに進む。

それに対し、徳島県の場合は、県が保有する未利用地の有効利用を十分に検証することなく、施設や用地の規模を定めて、新たな建設用地捜しに入るケースが多いように見受けられる。

どちらが遊休不動産の発生を防止することに資するのかは、言うまでもなく明らかに前者である。後者の方法では、確率的に、計画に見合う不動産があるケースが非常に少なくなる。その結果、新規施設の用地は新規購入になることが多く、旧施設の遊休化も同様に多くなる。それに比較して、前者の方法では、現在ある不動産に合わせた計画を立てることがどうしても不可能だと判断される場合に限って、新規購入が検討されるわけであるから、必然的に、現状を前提としての工夫をする努力がなされる。

また仮に、まず施設の青写真を描いて候補地の選定を後回しにするという方法をとる場合も、その施設に必要な最低限の面積を算定するという見地から合理性を追求した設計がなされるのならば有意義であるが、現在までの徳島県の手法はそうとは言い難い。もし、ある施設につき、必要面積や立地条件が、法令により強制的に定められる場合には、候補地の選定を後回しにして先に諸条件が確定されなければならないだろうが、そのようなケースはむしろまれだと思われる。多くの場合に徳島県がとるのは、他の都道府県によく似た施設の面積の平均値を積み上げるという手法である。民間企業が新施設を作ろうとする場合にこのような手法を用いることはまず考えられない。他社の同等施設を参考にするとすれば、その中でもっとも効率性が優れた施設のみを参考にして、さらにそれよりコストパフォーマンスが優れた施設にしようと努力するのが当然である。平均値を参考に用いることまでは否定しないが、それは本来、不必要に巨大な設備を作らないための参考とすべきであって、新設備の標準仕様として用いるべきではない。そのような使い方からは、決して財産取得の効率化に向けての創意工夫は生まれにくい。

平均値から必要面積を割り出した施設がいったん議会を通過し、着工までされると、もはやその進行を止めることは事実上不可能に近い。

早急に、この平均値方式の面積算出は抜本的に改めるべきであろう。

徳島県の新規施設の計画策定において疑問を感じるのは、このように、まず建物の規模を確定し、その上で土地選定に至っている点である。本来

であれば徳島県にどのような未利用物件があるかを検討し，利用可能な土地があればできるだけそれに応じた施設・建物を計画策定すべきであり，それこそが健全な発想ではなからうか。

そのためには，前提条件として，徳島県の未利用物件として何がどこに存在するかを常時リストアップし，所管課のみならず全庁的に公開される必要がある。その上で，未利用物件に関する全庁的な有効利用システムが構築されていれば，無駄な土地取得をなくし，また未利用物件の有効利用にも繋がる。

この点で参考になるのは，富山県の例である。富山県は県有施設等の新設，移転等の計画の策定に当たっての用地選定等に係わる全庁的な連絡調整をしているという。このような会議を設置し，計画段階から検討するシステムが構築されていると，無駄な土地取得は少なくなると推認される。

徳島県においても，栃木県や富山県のような全庁的な連絡会議を設置することは十分に可能である。平成15年10月に公表された「リフレッシュ徳島プラン」～オンリーワンとくしまの実現を目指した新しい行財政システムの構築～によると，県有財産の有効活用と適正な管理として，県有財産のストックマネジメントを推進項目として掲げ，その実施概要として，未利用財産データベースの立ち上げを唱えているが，もとよりそのことは必要な事柄であるが，さらに一歩進んで，そのデータの中に今後未利用財産となる可能性のある財産を含め，県有施設の新設・移転等の計画策定段階から活用できるようなシステムを構築することを提言する。

## (2) 財産審議会

### 土地取得を審議事項へ

徳島県の場合，財産審議会は，知事の諮問に応じ，現に利用されていない普通財産又は用途廃止によって生じることとなる普通財産の活用方法及び随意契約で行う普通財産の貸し付け又は処分のうち議会の議決を要しないものについて，審議し，答申することを役割としており，普通財産・行政財産を問わず，取得については審議対象としていない。

取得に関しての最終決裁権者は，前述のとおり，予定価格の区分に応じて，課長，部長，知事と分かれ，土地については1件7,000万円以上でかつ2ヘクタール以上の場合についてのみ，議会承認が必要とされている。

前記のように，土地取得を財産審議会ないしこれに類する機関の審議対象としている県も見受けられる。徳島県でも財産審議会の審議対象に

出来ない理由もないと思われ、審議対象にすることも一つの方法である。

土地取得を審議対象とすることによって、取得が必要か、取得手続に問題はないか、取得価格は適正か等を検討することができる。またそればかりでなく、前記した計画策定時における未利用土地の有効利用が図れるのである。早期の実現を期待する。

特に、県有財産の有効活用という面を重視すれば、単に取得価格の相当性や境界確定の書類の確認だけではなく、新規施設が既存の県有地を使用して設置することが不可能なのか否かを未利用財産の中から再検討する役割を果たす機関が、必要不可欠である。

そのような機関と、未利用財産の一元管理が、県有財産の有効活用を実現するためのいわば車の両輪となると考える。

#### 外部専門家の関与

現在の財産審議会の構成員は、県庁内の内部委員（会長は、企画総務部長、委員は、企画総務部総務課長、企画総務部財政課長等、13名の課長職）に限定されている。但し専門の事項を調査させるため必要があるときは、審議会に専門委員を置くことができると定められている。もっとも管財課からのヒアリングの結果によると、少なくとも過去数年間専門委員が置かれたことはないということであった。

各都道府県の照会結果によると、8県が外部の専門家を会議に関与させていた。外部の専門家を審議会に関与させることによって、取得価格の適正、取得の必要性等に関して、積極的な提言がなされると思われる。また何より後述するように財産審議会の活性化が期待されるのである。早期に外部の専門家の関与を必須とするよう提言する。

#### 審議会の活性化

財産審議会は設置されているが、十分に機能しているかは疑問なしとしない。

まず、実態は大半が持ち回り決裁である。持ち回り決裁とは要するに書類が構成員の元に届けられ、それを確認するものである。このような実態であれば、構成員がその事例に関して質問をしようとしても十分にはできない。持ち回りというのはあくまでも緊急性の高い場合に例外的に用いられる手段であって、基本的には会議を開催して十分に討議すべきである。特に前記のように外部の専門家を構成員に加えるのであれば、なおさらその必要性は高い。審議会の活性化は不可欠である。

さらに、審議会の所掌事務に関し、平成8年の総務部長通知では、1件100万円未満の普通財産等の貸付は、審議会への諮問が不要とされている。

規則で定めたものを、部長通知で除外するのは妥当性を欠き、速やかに通知を撤廃すべきである。

### (3) 計画的な土地取得

土地取得としての監査対象ではないが、後述する未利用地として監査したところ、未利用地となった原因が土地取得にあることが判明した事例について、ここに取得の問題として監査する。なお詳細は未利用地の中で記述している。

#### ・生活衛生課の(ア)旧徳島県犬管理センター

犬管理センター建築を計画してこの土地を取得したものの、その後、近隣住民の反対で計画を断念し、現在は殆ど処分不可能で且つ利用も不可能な土地となっている。土地取得を計画した段階で住民の意見を調査すべきであった。

#### ・産業振興課の(ア)阿南市福井県有地

工業団地の計画地の一部であったところ、この土地が競売に付されるおそれがあり、そのために先行取得された土地である。

先行取得の時点で、地権者全員から開発同意も得ていたため、将来的に全体の取得が確実であると見込んでいたが、その後、地権者全員との具体的な土地取得交渉がまとまらず、結果的に開発計画が中止され、先行取得されたこの土地だけが県有地として未利用のまま残ったものである。土地取得の時期及び必要性に関して疑問が残る例である。

#### ・県土整備政策課の(イ)池田土木事務所公舎敷地

公舎として利用された後建物を取り壊したが、袋地であるために処分が困難となった土地である。土地を取得する際は、再利用・処分も可能かを十分留意すべきであった。

#### ・警察本部会計課の(エ)小松島警察署千歳橋交番用地

交番建設を目的として土地を購入したが、将来的に隣接水路が埋設されるまでの間の、進入路の確保(橋梁建設)に要する費用が巨額となるため、交番建設計画が撤回され、未利用地となったものである。この土地取得当時既に千歳橋仮交番の長期(10年間)利用が予定され、交番用地取得にはそれだけの猶予期間があったにもかかわらず、水路に隣接しそのままでは進入が困難な土地を購入し、結果として全く用いられないまま同一目的



で他の用地が新規取得される予定となっている。計画的な土地取得が行われていない事例である。

このように計画的とは思われない土地取得が散見される。当該土地が事業目的に合致しているのか、何故当該土地を取得するのはもちろん、当該土地が用途廃止された後の処分は可能か等土地取得に際しては慎重に検討すべき観点があると思われる。前記の例は、土地取得に関して財産審議会の審議事項とすべきことの証左である。

## 第5 公有財産の管理

### 1 用語説明

ここで、管理に関し、よく似た意味の用語につき、その定義を明らかにしておく。

【所管換】公有財産の効率的運用や管理事務の合理化を目的として部局長相互間で公有財産の所管を移すこと。

【所属替】同一部局長の所管内において、一つの課等の所属に属する公有財産を他の課等に移すこと。部局長のみの判断で行われる。

【管理委託】市町村や公共的団体である外郭団体などに委託して管理をしてもらうこと。未利用の財産を徳島県が直接管理するよりも、その方が有効な利用につながる場合にとられる手法であり、県から管理委託の申し出を相手方に対して行う。決裁は全て部長権限である。

【無償貸付】文字どおり普通財産を無料で貸し付けることであり、民法上の使用貸借と同義である。無償貸付は地方自治法の例外であるので、条例上の根拠を要する。利用者から県に対し、無償貸付の申請をする。公有財産の無償貸付は、利用者が特に公共性や公益性が著しく高い場合に限り認められる。決裁権者は徳島県事務決裁規程により定められている。それによれば1件の基準貸付料年額が300万円以上の貸付は知事決裁、100万円以上300万円未満の貸付は部長決裁、100万円未満が課長決裁である。

【使用料の免除】行政財産について使用料を徴しない利用を認めること。この場合も無償貸付と同様、使用者に特別の利益を供与することになるので、条例上の根拠が必要であり、可能なものを限定している。決裁権者は、全て県知事である。相手方から県に対し使用料の免除申請がある。

### 2 管理責任者（課長）

徳島県においては、各課の課長又は出先機関の長が、その分担する財産について、当該財産の効率的な使用・維持保全・適正管理の義務を負っている（徳島県公有財産取扱規則17条）。公有財産についての境界の確定、現場における公有財産であることの表示は、課長が行わなければならない。所属替についても課長は部長の決裁を受けることになっている。行政財産の用途決定・用途変更・用途廃止は規則上はいずれも知事決裁事項となっているが、徳島県事務決裁規程により部長の専決事項とされており、その立案は所管課が行っている。公有財産台帳を各財産ごとに備え付けるのも、あるいは作成保管するのも、変動に応じた修正をするのもすべて課長の責任において行われる（徳島県公有財産取扱規則47～50条）。

したがって、徳島県において、公有財産の管理は、ほぼ所管課の課長に委ねられていると言ってよい状況である。

### 3 公有財産台帳

- (1) 公有財産台帳には、定められた様式にしたがい、種類、用途、所在地、価格、数量、沿革等が記入される。貸し付けた普通財産については、普通財産貸付台帳が作成される。台帳に新規に記入する価格は、買入に係るものは買入価格、交換に係るものは交換時の評定価格、収用に係るものは補償金額、その他のものは土地については近傍類地時価比準算定額を用いなければならない（徳島県公有財産取扱規則第3章第4節）。

公有財産台帳は、原則的に全ての公有財産について作成されるが、道路、河川、海岸保全施設、港湾施設、漁港施設、公園施設等については公有財産台帳に関する規則の適用がない（徳島県公有財産取扱規則10条）。

- (2) これら規定に従って財産台帳が作成保管されているか、また現況の規定で十分かは疑問なしとしない。

まず記載すべき事項が記載されていない例、面積等が不正確である例、変動があるのに従前のまま放置されている例が後述するように散見される。早期に是正すべきである。

そして台帳のあるべき姿を検討すると、台帳の機能の一つとして徳島県が保有する不動産の一元管理並びにその情報を全庁的に共有することがあげられる。その結果未利用地の有効利用が図られるのである。そうであるならば、その不動産が現在どのように利用されているか、未利用地か否か、なお未利用地の定義に関しては全庁的に混乱があるので例えば3年以上利用されていない場合を未利用地とするという定義づけも必要であろう、今後施設が他に移転若しくは廃止されて未利用地となる予定があれ

ばその旨等も台帳への記載事項とすべきである。

なお、管財課は、平成16年度中に「未利用財産データバンク」の導入を計画していると言うが、そのデータを充実させるためには、台帳の記載事項を上記～のごとく徹底し、その上で、さらに、の未利用となることが予定される財産も上記「データバンク」に含めるべきである。

#### 4 遊休地活用

遊休地（現に使用されていない普通財産及び用途廃止によって生じることとなる普通財産）の活用と遊休土地等に係る無償貸付等（無償貸付，減額貸付，譲与または減額譲渡）については、徳島県においては、以下のような処理方法がとられている。

まず、財産所管課は、遊休土地等の情報を速やかに管財課に報告し、管財課は、県行政の総合的な企画及び調整を行う総合政策室と連携して、企画監会議と徳島県財産審議会幹事会において庁内横断的に情報を収集して活用策を検討の上、徳島県財産審議会にて審議を行い、遊休土地等を早期に次に三つのタイプに分類する。

県が利用を予定している土地

県として将来利用が見込まれる土地

県施設等の立地可能性のない土地（＝処分予定地）

とに分類された土地は活用予定の所属に所管換をし、に分類された土地は速やかに処分をする（なお、と の分類が直ちに事業の実施を認めるものではない）。

遊休土地等について公共的団体から無償貸付の要望があった場合には、当該団体の関係課または財産所管課は速やかに管財課と協議の上、管財課と共同して企画監会議と財産審議会幹事会において他の活用方法の情報収集・調整（地元市町村との協議も並行して行う）、無償貸付等の適否、貸付内容等の検討を行い、徳島県財産審議会の審議を経た後、要望団体に対する回答を行う。

無償貸付が相当とされた場合には、回答の後、正式な申請を受け、決議を経て、無償貸付等を行うものとする。

なお、市町村から無償貸付等の要望があった場合で、当該遊休土地等の無償貸付等を行うことについて他との調整を図る必要があった場合にもこの手続きに準ずる。

#### 5 監査結果

各課に対して、未利用物件と貸付物件の一覧表（別紙１）のうち調査した  
ものについて記述する。この一覧表は、照会に応じ、各課が管理する未利用  
物件と貸付物件の内容につき回答を得た結果をまとめたものである。

( 1 ) 未利用物件

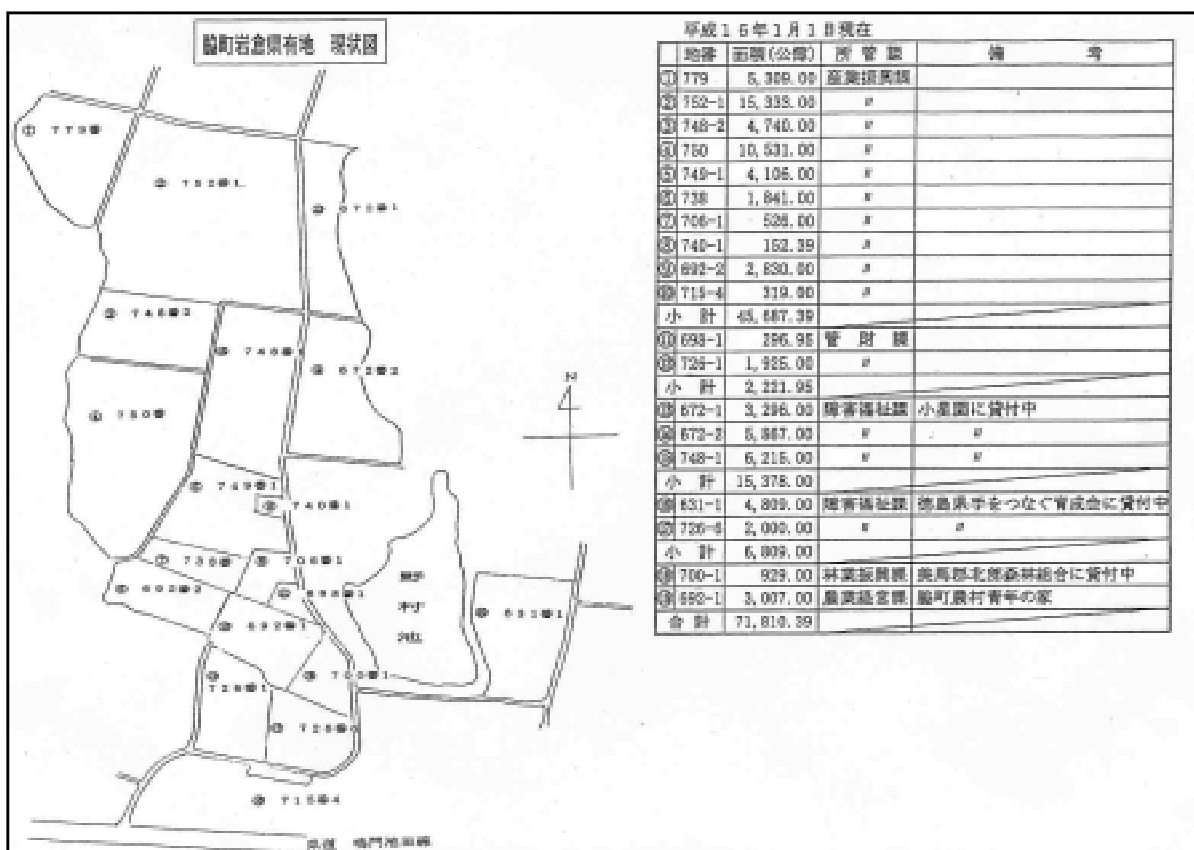
管財課

(ア) 岩倉県有地

所在地	財産の別	土地面積 (㎡)	構造物の有無
脇町字小星698-1	普通財産	296.96	無

(概要)

本件土地は、昭和44年に当時の園芸蚕糸課から管財課が引継ぎを受けた土  
地の一部で、本件土地一帯は障害福祉課が福祉団体に無償貸付をしたり、ある  
いは産業振興課が普通財産として所管している土地がある。本件土地は平成1  
3年の財産審議会で、企業誘致予定地として決定されているが、その後所管す  
べき産業振興課への所管換はなされていない。



(意見)

本件土地は、昭和44年から平成10年まで徳島県養蚕販売農業協同組合連合会に貸付けしていたが、その後、未利用地となっている。平成13年の財産審議会で企業誘致予定先と決定されたが、所管換がなされていない。しかし、このことは、当地に進出を予定していたビール工場の立地が断念されたことによりやむを得ないものと考えられる。

当該地は、産業振興課所管の土地と一体となれば、相当のまとまった土地である。このことより、県の有効活用を早急に検討すべきであるが、それが見込めなければ、民間への売却も含めて検討すべきである。

(イ) 大松川廃堤敷

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	建造物の有無
徳島市大松町榎原外73-2外	普通財産	2,958.05	無

(概要)

昭和34年に勝浦川改修工事の施工により大松川が廃川処分され、国から徳島県に譲与された土地である。その後昭和43年から同63年にかけて第1次から第5次に渡り民間に払い下げをした残地である。

現在は、一部の土地を徳島市や民間に貸し付けている。今後も売却を予定している。また、徳島市にコミュニティ道路計画があり、県に協力要請があるものの、実現の見通しは不透明であるという。なお本件土地の一部は公図と現況が異なり、地図訂正や境界確定が必要である。

(意見)

本件土地の一部は徳島市立大松小学校親睦会の駐車場として貸し付けている。しかし現況は、賃貸借契約をした土地以外も一部、無断駐停車が見受けられる。所管課は、無断利用地について貸付の方向で関係者に申し入れているというが、現段階では協議は整っていない。

また、小学校等への貸付地以外の残地については、廃棄された車両が放置されている。放置車両は、一台放置されるとその数は際限なく増えていき、結果的には本件土地が荒れ地となる可能性が高い。

徳島県公有財産取扱規則第17条第1項は、次のように定めている。

(管理上の注意事項)

第17条 課長又は出先機関の長は、その分掌又は分担する公有財産のうちそ

の管理に係るものについて，常に次に掲げる事項に留意し，当該財産の効率的な使用及び良好な維持保全に努め，適正な管理をしなければならない。

- 一 維持，保存及び使用状況の適否
- 二 境界標その他標識の設置の有無及びその設置状況の適否
- 三 登記及び登録の状況
- 四 不法占有の有無
- 五 滅失又は荒廃若しくはき損するおそれの有無
- 六 貸付財産及び使用を許可した財産の使用状況，その対価の額及び徴収状況
- 七 現況と財産台帳及び附属図面との符号状況
- 八 火災及び盗難の予防処置の適否
- 九 その他財産管理の適法性

本件土地に関して所管課は，前記規則第 17 条 1 項に照らして，速やかに適切な処置を講じ，適正な管理を実施するべきである。

#### (ウ) 鉄道高架事業跡地

所在地	財産の別	土地面積 (㎡)	構造物の有無
徳島市南矢三町1丁目414 - 29外	普通財産	544.29	無

#### (概要)

本件土地は，平成 10 年に高德線佐古駅付近連続立体交差事業の施工に伴い，四国旅客鉄道株式会社から交換によって取得した土地である。当初は都市計画課が所管していたが，平成 13 年に管財課に所管換されている。平成 14 年に隣接土地所有者から買受申請があったが，契約締結寸前に，買受資金の調達難から買受申請の取り下げがなされた。



#### (意見)

鉄道高架事業は徳島県にとってもメリットのある事業である。隣接土地所有者に売却できなかったことはやむを得ないと思われる。

## 保健福祉政策課

### (ア) 日和佐保健所所長公舎

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
海部郡日和佐町日和佐浦 391-5	普通財産	200.72	有

#### (概要)

保健所の所長は法令上医師であることが義務づけられている。

本件土地は、所長の公舎を確保すべく、昭和29年に日和佐町から寄附を受けて徳島県が取得し、翌昭和30年に公舎を建築し、昭和57年に工費3,158,000円をかけて大規模補修をしている。

平成3年3月31日以降入居者がなく、現在まで約13年間に渡って空き家状態が続いている。



#### (意見)

公舎は除草等適切な管理が行われており、荒廃は免れてはいるものの、長らく空き家状態となっており老朽化が著しく、大規模な補修をしない限り入居は困難である。また道路事情の好転によって自宅からの通勤が多く、今後もこの公舎利用の可能性は乏しく、仮に希望者がいても日和佐財務事務所管理の「職員住宅」があり、この公舎を県が保有している理由はない。本件公舎は住宅密集地であり、売却が可能と思われること等の諸般の事情を考慮すると早期の処分が望まれる。所管課も平成15年4月以降処分についての検討を開始しているが、空き家になってから約13年間に渡って保有を続けたことになり、対応が遅いと言わざるをえない。

## 県立病院課

### (ア) 中央病院院長公舎

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市佐古八番町8-4	普通財産	354.78	有

#### 参考(本庁部課長公舎)

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市佐古八番町上13 - 12-5	普通財産	2,248.27	有

(概要)

昭和43年に取得されて以降院長公舎として利用されてきたが、平成8年4月以降入居されていない。院長公舎は病院の管理者である院長が病院の近隣で居住し緊急の呼び出しに対応できるよう整備されたものであるが、約7年間にわたって未利用の状態が続いている。

所管課は今後も院長公舎として所有する予定であるという。



(意見)

所管課は病院人事の関係で県外から院長に就任する可能性があり、そのために院長公舎は必要であるという。

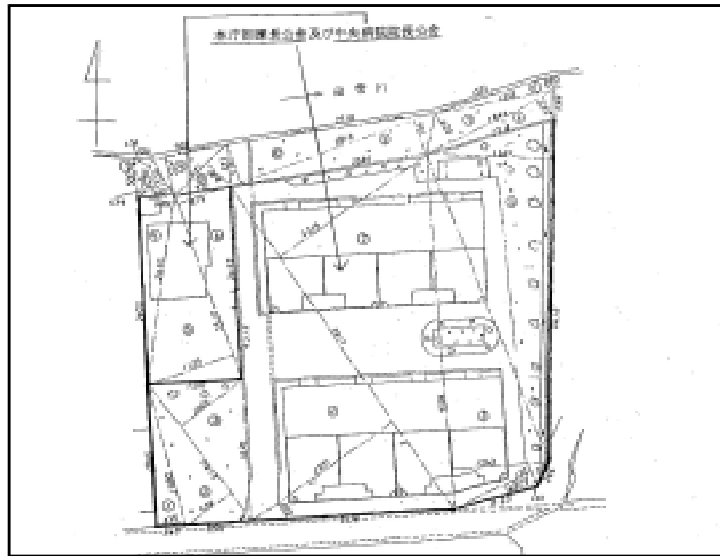
しかしながら、約7年間も利用されておらず、仮に入居するとすれば大規模な補修工事が必要で、そのための費用も相当な額が予想される。所管課がいうように県外から院長が就任するとしてもマンションを借り上げるなどの対策は可能であり、今後とも院長公舎として所有する必然性に乏しいと思われる。しかも本件土地は住宅密集地で比較的処分が容易な場所であること、近い将来中央病院の建て替





えが計画され、そのための県費出費は莫大であること等からすると、引き続き所有することについて見直しが必要である。

さらに、この物件は、図面を見れば明らかであるが、管財課が管理する本庁部課長公舎と一体利用できる物件である。すなわち、院長公舎と本庁部課長公舎は全体としてみれば長方形の整形地であり、進入道路も共通である。現地を見れば、住宅地域でまとまった面積を有する物件がわずか1世帯の居住のため



に用いられており、利用効率があまりにも悪い。縦割りの管理体制をとっているため、本来一体として管理されても良い公有財産が、有効利用されていない。

病院事業会計と一般会計という異なる会計間の所管であるとしても、一体としての利用もしくは、早急な売却を図るべき物件である。

(提言)

約7年間も空き家状態となっていたのに、このことは管財課に報告されていなかった。この点は公有財産の管理において大いに問題である。このため、全庁的に一般会計に加え公営企業会計についても、未利用財産の存在を管財課に義務的に報告するシステムを構築すべきである。

(イ) 海部病院旧院長公舎跡地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
海部郡牟岐町大字中村字杉谷194-4	普通財産	218.64	無

(概要)

昭和38年に牟岐町が所有していた海部中央病院及び出羽島診療所の土地建物を徳島県が有償で購入し、その際に町から譲り受けた土地である。平成5年まで利用されていたが、平成6年以降利用実績はなく、建物は同年取り壊され本件土地は空き地である。院長公舎は別の場所に建設されている。所管課は、医師公舎が不足しているのでその候補地として、あるいは町への有償譲渡・貸付

を考えているという。

(意見)

医師公舎としては土地が狭く，その実現可能性は少ない。また処分も過疎地であることを考えると困難が予想されるが，今後早期にその対策を検討すべきである。

(ウ) 海部病院医師公舎跡地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
海部郡牟岐町大字中村字本村235-2	普通財産	114.54	無

(概要)

前記同様牟岐町から昭和38年に取得したもので，平成6年に建物は解体されて現在まで空き地状態である。海部病院は現在医師公舎が不足しており，民間アパートを借りている。所管課は将来的に医師公舎建設が可能であればその候補地として考えているという。

(意見)

本件土地の面積を考えると医師公舎の建設は不可能であり，処分を検討すべきである。

生活衛生課

(ア) 旧徳島県犬管理センター

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
石井町石井字城の内1129-5	普通財産	394.94	無

(概要)

昭和45年に板野町にあった犬抑留所を新築移転するために購入された土地である。しかし住民からの反対があり，建設計画を断念し，以降所管課が昭和63年まで行政財産として管理し，平成元年に用途廃止して普通財産に変更されたが，所管課が引き続き管理して現在に至っている。平成元年に当時の所管課である保健予防課は管財課に所管換を口頭で要望したが，本件土地は実質的には山林・原野であること，境界確定がなされていない等の理由で所管換がさ

れていない。本件土地は一時的には貸借されたことがあるが、それ以外に利用された形跡はなく、未利用物件状態が長らく続いている。平成15年の財産審議会で売却方針が決定されている。

(意見)

売却方針が決定されたとはいえ、本件土地は交通の便も悪く、形状も不整形で、上空に特別高圧電線が通っていること、電気水道が通じていないこと等から売却は相当困難であると思われる。もっともこれは、管理というより土地取得の問題といえる。

産業振興課

(ア) 阿南市福井県有地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
阿南市福井町吉谷	普通財産	6,258.48	無

(概要)

平成2年に徳島県は明石海峡大橋開通をにらんで「3000日の徳島戦略」を策定した。その一環として県南内陸工業団地を阿南市に計画した。その計画区域内に本件土地があったところ、用地取得交渉開始直前に競売に付されようとしたため、徳島県の同意の下で阿南市土地開発公社が先行取得した土地である。

阿南市土地開発公社からの再取得については、阿南市との間で基本協定書が締結され、その協定書に「本事業の実施を中止した場合の支出済経費は、徳島県、阿南市及び徳島県企業局が協議の上、負担区分を決定し、県及び阿南市それぞれの間で精算するものとする。」と定められたことに基づき、平成12年2月に前記工業団地計画が中止されたことに伴い、協議の結果、徳島県の負担部分として平成13年3月23日に取得したものである。

阿南市土地開発公社が取得した価格は、立木補償を含み2,200万円であり、県が再取得した価格も同額である。なお、本件土地は山林であって進入路もなく今後有効利用・処分が困難な土地である。また、事業中止の理由は、地権者全員の売買契約に関する合意が得られないこと、企業立地が困難であることなどである。所管課は阿南市への譲渡も含めて処分を検討しているという。

(意見)

管理と言うより取得が問題の物件である。本件土地は前記計画区域内の中で

も端の方に位置し，この土地なくして計画実現が絶対的に不可能となるものではない。事業の採算性を加味すると土地の有効利用面積をできるだけ多く確保する必要もあり，多数の地権者を相手にして広域団地の開発をする事業であったことから，先行取得の判断には困難がつきまとうことには理解できる側面もある。しかし，結果としてその後地権者全員から具体的な売買契約同意が得られなかったことが事業中止の理由の一つであることを考えると，他の誰とも売買契約が成立していない時期に本件土地のみを先行取得した判断には疑問が残る。今後の再利用も不可能に近い。

(イ) 脇町岩倉県有地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	建造物の有無
脇町岩倉字小星	普通財産	45,689.14	有

(概要)

本件土地は元々徳島県が所有していたもので，以前は岩倉採穂園跡地，果樹試験場母樹園跡地，蚕業技術センター岩倉試験地跡地であったところ，平成9年に県外業者が脇町にビアレストラン併設型ビール工場の誘致話が持ち上がり，その工場及び脇町による公園事業の整備を計画して，農林水産部から商工労働部に所管換になったものである。しかし業者の進出は進展せず，平成13年度以降は接触もなくなった。その後も所管換に至らず現在に至っている。



(意見)

交渉が途絶えた後も所管換がなされていないが，本件土地は工業団地として整備されているわけではなく，産業振興課が現在まで所管している意味に乏しい。しかも所管課は企業進出が事実上断念された後も何らの具体的な有効利用策を講じておらず，問題の残る処理である。今後は，民間への売却を含めて早期処分を検討すべきである。また，県による有効利用も検討課題である。

なお，現場には朽廃状態の建物（養蚕施設：木造 約1,700m<sup>2</sup>）が道路際に存在し，自由に人の出入りが可能な状態となっている。子供の事故が懸念される上，周辺には障害者施設もあり，安全性の見地から，取り壊すべきである。

## 雇用能力開発課

### (ア) 旧鴨島テクノスクール敷地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
麻植郡鴨島町知恵島境乙897-2外	普通財産	4,661.88	有

#### (概要)

・昭和34年に897-2の土地を鴨島町と交換して徳島県が取得し、昭和41年に897-21の土地を鴨島町から購入した。その後、徳島県は本件土地に鴨島テクノスクールを建築し利用した。

・その後、鴨島テクノスクールを含む県下の職業訓練校に関して、徳島県においては、以下のような経過で統廃合の計画が進められた。

・昭和58年1月に、県行財政改善研究会が、職業訓練校を統合して充実強化を図ること、統合に関して具体的な内容及びその手順につき改善することを答申した。

・昭和61年3月に、県職業能力開発審議会が、段階的な充実整備を図ること、当面の方策として当時県内に5校存在した職業訓練校を3校に統廃合する案を答申した。

・平成4年2月の県議会において、知事が当時の5校を中央・南部・西部の3校とし、平成4年度に南部校建設に向けた基本設計に着手することを説明し、また経済委員会において商工労働部長が3校として整備すること、南部校は現地建て替え、西部校は美馬郡内で、中央校は徳島市内で用地を選定することを説明した。

・平成8年4月に阿南テクノスクールが開校した。

・平成8年に当時の県有地有効活用検討委員会（現在の財産審議会）が鴨島テクノスクールの土地の売却方針を決定し、平成9年に用途廃止手続きが行われている。なお、建物につき所管課はこれを取り壊したうえ、管財課への所管換を行うための予算要求をしたが、取り壊し費用が予算化されなかったことで存続しており、建物が存していることから管財課への所管換も未だなされていない。

・平成9年4月に西部テクノスクールが開校した。この時点で鴨島テクノスク



ールは廃校となった。

(意見)

本件土地は広大な土地で未利用物件となって前記委員会で売却方針が打ち出され、一方鴨島町から本件土地の利用要望が出されたことがある。平成11年同町がこの要求を撤回した。町の要望後、撤回までの間徳島県から町に対して、積極的に意思確認を行ったか否か定かでない。この間、町の都市計画道路用地として敷地一部の売却、倉庫、フェンスの解体等がなされた。もっとも、町の要求があったというだけでその大部分の利用計画・売却計画は進捗を見なかった。前記委員会が平成8年に売却方針を打ち出していたことからすると、管理に問題があるといわざるを得ない。早期に売却すべきである。

なお、本件に関する監査の過程で、徳島テクノスクール及び鳴門テクノスクールを廃止し、新たに(仮称)中央テクノスクールを建設することが明らかになった。徳島テクノスクールと鳴門テクノスクールについては、本来、跡地利用の項で触れるべき事案であるが、県職業能力開発審議会での職業訓練校に関する答申に基づく一連の施策であることから、引き続き言及する。

(イ) 徳島テクノスクール及び鳴門テクノスクール

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市南島田町2丁目25	行政財産	13,488.43	有
鳴門市撫養町大字木津字西小沖635-1	行政財産	13,393.27	有

(概要)

現在それぞれテクノスクールとして使用中であるので、未利用物件ではなく、一覧表(末尾添付)には掲載されていない。しかし、これについては、将来的に統合して(仮称)中央テクノスクールとなることが予定されている。

(意見)

徳島テクノスクールと鳴門テクノスクールを統合した(仮称)中央テクノスクール構想を検討中であり、将来的には現在の用途が廃止される可能性が高い。それぞれ約1.3ヘクタールのまとまった面積があり、(仮称)中央テクノスクールの建設用地が決定した時点で、全庁的な視点で処分を含め跡地利用を考えるべきである。

また、徳島県は、前記のように現在の徳島テクノスクールと鳴門テクノスク

ールを統合して新たな施設建設を計画しており，その用地選定を進めている。これは，取得済みの物件ではないが，土地取得に関して多くの問題点を含んでいる具体的な例と思料されるため，(仮称)中央テクノスクールを検討することとした。

【参考】(仮称)中央テクノスクール  
(概要)

建設場所は未定であるが，上記鴨島テクノスクールの項で述べた概要以降の統廃合計画の経過は以下のとおりである。

- ・平成11年11月の県議会知事答弁において，マリンピア沖洲に徳島・鳴門テクノスクールを統合した職業能力開発校を整備することを説明した。
- ・平成14年11月に知事が，県議会の合同審査会においてマリンピア沖洲2期事業について整備方針見直しを説明し，(仮称)中央テクノスクールのマリンピア沖洲での立地を断念した。
- ・現在，徳島県職業能力開発審議会小委員会で候補地等を検討中である。

なお，徳島県は，(仮称)中央テクノスクールが，マリンピア沖洲への立地を前提にされていた時に，用地面積試算をしている。

〔用地面積試算〕

(単位：㎡)

	施設等に要する必要面積の内訳	留意点
本館	3,400 (3階)	阿南・西部の一人当たりの平均を使用
実習棟	12,000 (1,3階)	厚生労働省の補助基準と阿南・西部の割増率を採用
寄宿舍	800 (2階)	阿南・西部の一人当たりの平均を使用
体育館兼講堂	1,500 (1階)	厚生労働省の補助基準を採用
附属建物	1,700 (1階)	徳島・鳴門の現規模を使用
	19,400	(建物等小計)
運動場	9,200	全国の職業能力開発校の平均
駐車場	4,900	徳島・鳴門の車通勤通学の実績を使用
小計	33,500	
緑地	9,000	外周の緩衝緑地帯
計	42,500	

このように，マリンピア沖洲での開校を前提としていた時の用地面積試算は，

ここでは必要条件とされる緑地帯（外周緩衝緑地帯）9,000平方メートルを含めて42,500平方メートルであり、緑地帯を除くと33,500平方メートルであった。

なお、上記表中の運動場に関し用いられた他県における同規模校の状況（平成5年度以降設立分）は、以下のとおりである。

施設名	福井産業技術学院	佐賀県産業技術学院	水戸技術専門学院	長崎高等技術専門学校	
開校年月	H5.4	H8.4	H10.4	H13.4	
訓練科数	7	10	8	8	
在校定員(人)	250	225	220	260	
総敷地面積(m <sup>2</sup> )	34,449	35,700	49,093	45,800	運動場平均
うち 運動場面積(m <sup>2</sup> )	7,200	6,400	15,000	8,000	9,150

（意見）

所管課によれば、33,500平方メートルという面積は、あくまでもマリノピア沖洲での立地を想定したものであって、確定した面積ではないとされているが、当時の試算には、いくつかの検討すべき点がうかがえる。

3ヘクタールという用地面積の試算根拠としては、他県の職業能力開発校の例や、徳島県の他のテクノスクールの例を用いているが、その用い方にも問題がある。例えば、運動場は同規模校4校の平均値から9,200平方メートルと試算されているが、6,400平方メートルから15,000平方メートルまで開きがあるものの平均値に、どれほど必要性の根拠としての意味があるのか不明である。本来、統廃合の主目的には、施設や人員の効率化も含まれているはずであるが、上記のように平均値による面積算出方法を見る限り、どの部分で効率化を図ろうとしているのか全く見えてこない。平均値というのは、一見参考になるようだが、厳しい財政状況下で多額の県費を支出するための合理的根拠としては決して妥当とは言い難い。

もともと統合される徳島テクノスクールの用地面積も、鳴門テクノスクールの用地面積も約13,000平方メートルであり、いかに現在の設備が手狭だといっても、両校合わせた26,000平方メートルを超す用地が絶対的に必要だとは、にわかに考えがたい。

前記のようにテクノスクールの統廃合は、昭和58年の県行財政改善研究会の答申が端緒となっている。しかしながら、そのころから既に20年が経過し、



経済状況も変化し、また県財政の悪化も顕著となっている。一方で、鴨島テクノスクールのように、統廃合の結果、広大な土地が未利用物件となって残存していることも念頭に置くと、統廃合の名の下に、これ以上長期未利用物件を増加させ、必要以上の施設に過剰な県費を支出することは許されない。

所管課は、現在3ヘクタールという面積が確定しているわけでもないし、また、立地場所が徳島市内に限定されるものでもないと説明する。であるならば、現在の厳しい徳島県の財政状況に鑑みると、まず、科目予定等の前提条件を整えた上で、必要面積の徹底した合理化につき再検討し、その過程では当然県が現在所有する土地の利用により用地をまかなうことの可否も全庁的な情報収集の上でさらに真剣に検討すべきであろう。

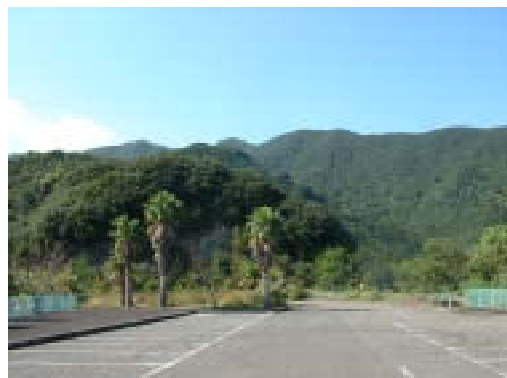
交流推進局交流施設課

(ア) 県道日和佐牟岐線沿線観光施設用地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
海部郡日和佐町山河内字明丸	行政財産	349,402.69	無

(概要)

昭和43年の南阿波サンライン観光コース建設着工に伴い、翌昭和44年から昭和48年にかけて本件土地の用地取得がなされた。その目的は、県南の自然を生かした観光コースの体系化と中心拠点の育成のために建設された南阿波サンラインの沿線に民間観光施設の誘致を図るためであった。本件土地の面積は、



349,402.69平方メートルで、その取得金額は、61,285,730円である。なお本件土地のうち明丸12-1は、民間との共有地で、県が36/39を所有している。またこの観光施設用地については、従前管財課へ提出していた未利用物件の報告で、その土地面積は445,731.7平方メートルとしていたが、所管課の回答では約10万平方メートル少なくなっている。その理由は県観光協会の宿泊施設や県立の展望台さらに遊歩道が設置されているが、この分を含めて未利用物件として管財課へ報告していたところ、その誤りが判明したので、当監査の際に訂正したとのことであった。

(意見)

本件土地は県南観光振興の拠点と位置づけられ、これに相応しい土地であると考えられるが、何故現在まで民間施設の誘致ができなかったか。また、一部用地については引き合いがあったようであるが、売却には至っていない。未利用物件の報告についても、その説明によると少なくとも今年度までは現状把握が十分でなかった。

もっとも、県観光協会の宿泊施設（モビレジ）や、遊歩道が存在するからといって、その敷地として14筆約10万平方メートルの土地を全て有効利用しているという所管課の現状認識については疑問の余地がある。

この土地は今後どのように処分、有効活用するのかについて、所管課は、速やかにその検討に入るべきである。また、民間の観光施設を誘致する目的を有する本件土地が行政財産であることに疑問がある。

#### （イ）出羽島地区観光施設整備事業用地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
海部郡牟岐町大字牟岐浦字出羽島	行政財産	5,125.76	無

#### （概要）

民間の観光施設を誘致するために、昭和44年3月に取得された土地で、その後のオイルショックで民間企業の誘致が困難になって現在も未利用物件のままである。その面積は5,125.76平方メートルで、その取得代金は3,467,562円である。本件土地は未だ行政財産として登録されている。本件土地は離島であり、当時観光施設用地として購入したというが、具体的な民間企業誘致の目途があったのか、現在は資料もなく不明であるという。現況は山林で島の中に民家は点在するが、県有地は山中に位置し、有効利用が困難な土地である。



#### （意見）

本件土地取得時の資料がなく、取得経過が明らかではない。そして本件土地が未だ行政財産として登録されていることについては、民間の観光施設を誘致するために取得したからであるというが、現状では本件土地は利用価値の少ない土地であり、民間誘致は考えにくい土地となっている。取得目的にのみこだ

わった結果であり，現状の認識が不十分である。早急に用途廃止を実施し，処分及び貸付を含む有効活用を検討すべきである。また，そもそも民間の観光施設を誘致する目的を有する本件土地が行政財産であることに疑問がある。

(ウ) 明神山観光施設用地

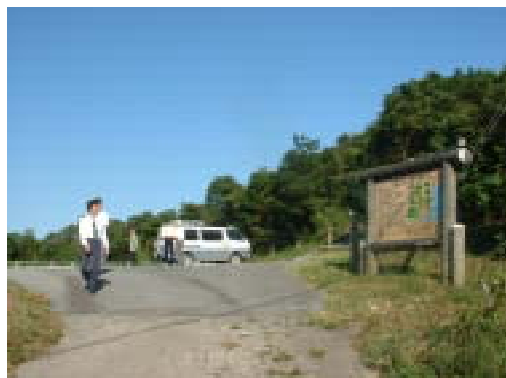
所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	建造物の有無
阿南市椿町旭野	行政財産	56,259.48	無

(概要)

当初管財課の把握している未利用土地リストに記載されていたにもかかわらず，所管課からの回答からは除外されたため，一覧表(別紙1)には登場しない土地である。

本件土地は，由岐町青少年旅行村を核として，青少年を対象とした野外レクリエーションゾーンとする構想の一環として，昭和52年に展望園地・遊歩道・駐車場を整備するために取得されたものである。現況は山林と谷である。

昭和54年度に駐車場(約20台分)と遊歩道150mが整備されていることが記録の上で判明したので，所管課においては未利用物件から除外したとの説明があった。



(意見)

何故かかる土地が取得され，その後どのような利用計画を持っていたのかは，不明である。広大な面積の土地であるにもかかわらず，青少年を対象とした野外レクリエーションゾーン構想の一環として取得したという古いメモしか所管課には残されていない。公図上は6筆の土地が一団となっているが，中間に存在する1筆が民有地のままであり，いわば虫食い状態で残り5筆を取得している。

また，それにとどまらず未利用物件から除外した根拠となった資料も作成者不明のメモである。しかも，遊歩道は県有地内ではなく，隣接する由岐町の所有地に整備されているのであり，県有地内の施設としては，約20台分の駐車

場が存在するのみである。土地の全体面積は約16万平方メートルにも及び、所管課により未利用物件から除外されている。

民間の観光施設を誘致する目的を有する本件土地が行政財産であることに疑問がある。早急に用途廃止を実施し、処分及び貸付を含む有効活用を検討すべきである。

### 県土整備政策課

#### (ア) 旧小鳴門橋管理事務所職員公舎敷地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
鳴門市瀬戸町明神字式軒家57番地1外	普通財産	735.25	有

#### (概要)

昭和47年に旧小鳴門橋管理事務所公舎敷地として購入し、昭和48年に公舎を建設した。小鳴門橋は、昭和36年7月31日から供用開始され、昭和52年3月28日まで管理事務所を設置して通行料金を徴収していた。その管理を行う職員の公舎として利用されていたものである。その後、昭和58年度から平成12年度まで鳴門土木事務所職員及び水産試験場職員の公舎として使用されてきたが、それ以降の使用はなく現在未利用物件となっている。

なお、本件土地周辺は昭和55年に国土調査が行われているが、その際境界確定を誤り地図混乱が生じていて、今後売却するには、地図訂正が必要である。

#### (意見)

本件土地は、その位置及び地図混乱等を考えると第三者へ早期に売却することは難しいと想定される。地図訂正、建物取り壊しのためには相応の費用を要する見込みとのものである。今後は県の道路事業等の代替地など有効活用を検討すべきである。

#### (イ) 池田土木事務所公舎敷地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
三好郡池田町字ウエノ2710番地3	普通財産	330.57	無

#### (概要)

昭和35年に土木事務所職員公舎敷地として土地を購入し、建物を建築した。

以降平成7年まで使用されたが、その後の使用歴はない。平成12年の徳島県財産審議会において、「随意契約又は一般競争入札により処分」との答申を受け、平成13年に建物を取り壊している。本件土地は道路に面しておらず売却先は限定される。

(意見)

この土地に関しては、管理の問題と言うよりも取得の問題であろう。なぜあえて袋地を購入したのか疑問である。後述する旧警察本部職員公舎跡地も、進入路の幅員に問題を抱えていたが、これについては、時代の変遷を事情として考慮しうる。しかし、袋地に関しては、いつの時代であっても、将来的な利用や処分に困難を来すことが容易に予測されるのであり、取得当時、たまたま隣地所有者の好意やあるいは民法上の袋地通行権により出入りが可能だったとしても、購入すべきではなかった。早期の処分につき努力すべきである。

道路保全課

(ア) 池田町廃道敷き

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	建造物の有無
三好郡池田町佐野656-11	普通財産	53.36	無

(概要)

昭和51年に県道観音寺佐野線の供用が開始され、それに伴い道路敷地として利用してきた。昭和57年に徳島県が所有権保存登記を完了している。平成6年に道路区域の変更により、本件土地を普通財産とし、平成14年に道路維持修繕のため道路区域に編入し、ガードレール整備のために利用されてきた。平成14年から歩道の一部として利用されている。平成15年に行政財産に編入した。今後これに伴う財産事務手続きを行う予定であるという。

(意見)

土地台帳の地番及び面積に誤りがあったので早急に訂正すべきである。

(イ) 川内町廃道敷き ( )

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	建造物の有無
徳島市川内町加賀須野454-5	普通財産	59.00	無

(概要)

昭和34年に川内大代線が供用開始され、昭和39年に買収によって取得された土地である。平成3年に国土調査により道路敷きとして表示され、17条地図上、地番は表示されていない(閉鎖公図上は地番表示あり)。平成6年に道路区域の変更によって廃道敷きとなったとして、本件土地を普通財産化しているが、廃道ではなく道路区域内の土地である。

(意見)

この物件についても、土地台帳の地番及び面積に誤りがあったので早急に訂正すべきである。また、平成6年の普通財産化の処理が誤りであることが今回の監査の過程で判明した。現況道路である以上、早急に行政財産に用途変更すべきである。

(ウ) 阿波町廃道敷き

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
阿波町字谷島289-7	普通財産	11.00	無

(概要)

明治43年に取得された土地で、大正8年に旧道路法施行により、道路敷地として利用されていた。平成6年に道路区域の変更により廃道敷きとなった本件土地を普通財産とした。本件土地の特定は可能であるという。

(エ) 阿南市新野町廃道敷き

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
阿南市新野町名光14-5	普通財産	35.12	無

(概要)

昭和46年に取得された土地で、昭和51年に阿南那賀川線として供用開始され、それに伴い道路敷地として使用されてきた。平成元年に名光14-4の土地から分筆され、平成6年に道路区域整理により普通財産となった。本件土地は県道と市道の交差点に位置し、見かけ上は交差点の一部である。平成元年に分筆されたのは、隣地所有者へ払い下げ予定であったと思われる。

(意見)

狭小な土地で単独での利用は困難である。見かけ上は交差点の一部であり、隣接者への払い下げ以外に利用価値はない。このような狭小な土地が何故残ったのか疑問である。

(オ) 川内町廃道敷き ( )

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市川内町平石住吉214 - 14	普通財産	255.00	無

(概要)

昭和34年に古川長原港線として供用開始され、それに伴い国有地を道路敷地として利用し始めた。平成3年に区域変更、平成4年に区域変更の箇所が供用され、廃道敷きとなった。平成6年に県が所有権保存登記を行った。現状は徳島市の水路敷地である。

(意見)

何故徳島市の水路敷地となっているのか、その経過が不明であり、また問題である。早急に徳島市に移管を検討すべきである。

(カ) 阿南市上大野町廃道敷き

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
阿南市上大野町大山田98 - 4	普通財産	555.62	無

(概要)

昭和48年に大井南島線を供用開始し、それに伴い国有地を道路敷地として利用し始めた。平成5年に区域変更により、廃道敷きとなった。平成6年に国から譲与を受けた。公有財産台帳上は上記表の土地を道路保全課が所管していることになっているが、実際は阿南養護学校の用地として、教育委員会が所管しており、また所在地は、阿南市上大野町大山田98 - 9、99 - 5、100 - 6であり、面積は合計569平方メートルであった。

(意見)

所管課は本件土地を普通財産として管理しているが、本監査開始後において所管課が調査したところによると、国から譲与を受ける際に所管課を通じずに直接教育委員会に譲与されているということである。教育委員会に譲与されているのであれば、所管課の普通財産とするのは誤りである。

また、所在地、面積とも誤って公有財産台帳に記載されており、公有財産の管理としてはあってはならないミスである。また所管課の土地で、既に払い下げ済みの土地が台帳に残っているものもある。早急に訂正すべきである。

## 都市計画課

### (ア) 新浜収容地 ( )

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市新浜町一丁目	行政財産	785.80	無

#### (概要)

昭和39年3月に戦災復興事業施行に伴い立退者の収容地として旧財産台帳より転記された。当該土地は立退者への分譲、県営住宅建設に伴う住宅課への所管換、徳島市への譲渡の後、県営住宅内通路として残ったものである。今後県営住宅建て替えに伴い住宅課へ所管換予定であるという(なお、ヒアリング後、所管換が実施された)。

### (イ) 鉄道高架事業用地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市春日, 北田宮, 南田宮外	普通財産	940.84	無

#### (概要)

佐古駅付近の鉄道高架事業に伴う高架、側道用地として昭和57年頃から購入され、当該事業実施後の残地である。平成14年に徳島市と確認書を交わして同市へ24,660.14平方メートルを譲渡、平成15年に20.19平方メートルを個人に譲渡、その残地が本件土地である。本件土地のうち598.26平方メートルは県道敷きとして利用されており、その残地342.58平方メートルは市若しくは隣接者へ売却するよう努めるという。

### (ウ) 小樋川埋立地



所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市南昭和町七丁目外	普通財産	1,671.59	無

(概要)

昭和39年に不良住宅移転に伴い水路敷地の埋立申請を行い、公有水面埋立竣工の後払い下げを受け、現在公衆用道路となっている土地が本件土地である。今後徳島市へ譲渡する方針であるが、境界確定が整っていないという。

(エ) 助任川埋立地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市南常三島二丁目外	普通財産	346.33	無

(概要)

常三島土地区画整理事業で行われた分譲地の残地である。現在、このうち279.57平方メートルは、民間会社に賃貸されていて、その賃料は前年度相続課税標準価格及び普通財産貸付料算定基準に基づき算定されている。残り66.76平方メートルについては、徳島市の下水道管が埋設され、通路として利用されている。

(オ) 街路事業代替用地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市南末広町23番地	普通財産	15,834.06	無

土地取得(用地対策課・都市計画課)に関して触れたとおりである。

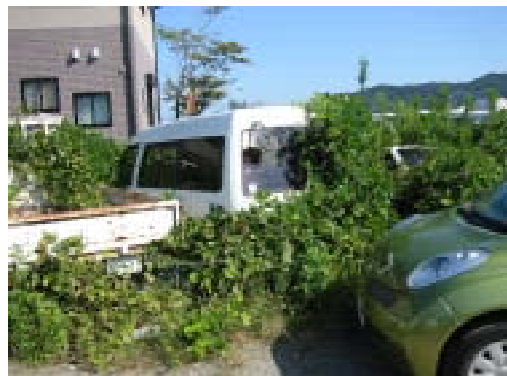
河川課

(ア) 勝浦川廃川敷地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市新浜本町二丁目	普通財産	871.68	無

### (概要)

本件土地は元勝浦川河川敷であったものが、昭和57年11月5日に廃川敷地が生じた旨の公示がなされ、昭和58年10月5日に国から徳島県が譲与を受け、昭和59年3月19日に徳島県に所有権保存登記が完了した土地である。本件土地の隣接地は昭和62年10月12日に隣接所有者の民間業者に随意契約で払い下げがなされている。その平米単価は約63,188円であった。徳島県は本件土地を国から譲与を受けてから以降、利用した形跡はない。現在は駐車場として無断利用され、現に民間業者の住宅地図には駐車場として表示されている。公有財産台帳記載価格は53,172,000円(昭和59年3月15日時点)である。



### (意見)

管理不十分の典型例である。現場には、近隣の住宅あるいは会社のものと思われる車両が駐車され、また、数台の車両が草に埋もれた状態で放置され、さらにはプレジャーボートとおぼしき船舶の不法投棄までがなされている。これらを撤去して原状を回復するのは相当な時間と費用を伴うことが確実である。県道に接した部分には柵も設置されず、出入りは自由である。

本件土地は県道と市道に隣接し、周辺は住宅が密集する場所であり、住宅としては好立地といえる場所である。しかし、前記のように徳島県はこれを所有権取得後約19年間適正に管理することもなく放置し、あまつさえ未利用物件として所管課から管財課に報告されたのも平成15年のことであった。

管財課は、毎年各課に対し未利用物件状況調査を行っているが、所管課から管財課への報告が全くなされていなかった。

隣接地の売却は昭和62年に終了しており、本件土地は隣接地(228㎡)の売却価格(14,407,000円)を見ても相当な価格で売却することが予想される。實際上、近隣の旧国道55号線の拡幅街路事業の代替地として用いていれば、すでに売却が実現されていた可能性が高い。現場は僻地でもなく、交通至便な道路沿いの土地であり、現状把握が困難な要因は何ら存在しない。したがって、ここが県有地であるという認識が長期間所管課になかったとしか

考えられない。

徳島県がこの土地を有効利用する具体的予定はなく，今後も不法駐車等の不正利用が予想される場所であることに鑑みると，原状回復後早期売却が相当と思料される。

ところで，徳島県公有財産取扱規則には，以下のことが定められている。

(管理上の注意事項)

第17条 課長又は出先機関の長は，その分掌又は分担する公有財産のうちその管理に係るものについて，常に次に掲げる事項に留意し，当該財産の効率的な使用及び良好な維持保全に努め，適正な管理をしなければならない。

一 維持，保存及び使用状況の適否

二 境界標その他標識の設置の有無及びその設置状況の適否

三 登記及び登録の状況

四 不法占有の有無

五 滅失又は荒廃若しくはき損するおそれの有無

六 貸付財産及び使用を許可した財産の使用状況，その対価の額及び徴収状況

七 現況と財産台帳及び附属図面との符号状況

八 火災及び盗難の予防処置の適否

九 その他財産管理の適法性

2 課長又は出先機関の長は，その分掌又は分担する借受財産をその借受けの目的及び条件に従い善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

本件土地に関して所管課は，上記規則第17条第一号，第二号，第四号，第五号に照らし，早急に対策を講じるべきである。そもそも本件土地は，公有財産台帳には記載されていたのであり，しかしその存在が忘れられていたものである。早々に不法占有を排除し，一般競争入札によって売却すべきである。

砂防防災課

(ア) 旧高瀬谷砂防設備跡地

所在地	財産の別	土地面積 (㎡)	構造物の有無
美馬郡美馬町字境目107-3	普通財産	870.32	無

## （概要）

昭和41年9月2日に徳島県が、通常砂防事業用地として購入し、その後分筆して、一部は高瀬谷の堤防敷地として、一部は残土処理用地として利用されてきた。

昭和46年頃県が残土処理用地として利用しようとしたところ、近隣土地所有者が本件土地の所有権を主張し始めトラブルが発生し、



近隣土地所有者が所有する土地（ただし、既に徳島県が所有者の了解のもとに堤防敷地として使用）と本件土地を等価交換等することで合意に至ったが、交換予定の土地の名義が土地所有者に移転されなかったこと、国土調査に際して境界不確定などさらに問題が発生し処理できなかった。

その後、平成9年に相手方から県を相手として調停申し立てがなされたが、その調停は取り下げられ、話し合いはまとまらなかった。相手方死亡に伴い相続人と協議を継続し、県が相続人所有地を買収することで合意し、本件土地の構造物の解体は完了したが、撤去させるに至っていない。残存物件を早期に撤去させ、所管課が適正な処分をする予定であるという。

## （意見）

現場は木材、工作機械等が山積された状態である。これらの撤去に要する費用だけでも相当な金額になると予想されるが、早期の撤去が望まれる。

近隣土地所有者との間でトラブルが発生し、その後30年間に渡って適切な処理が出来ない状態で現在に至っている。

その原因は多岐に渡る。交換予定の民有地の名義が真の所有者に移転されたのが昭和58年であるが、それ以降も、国土調査に関する錯誤主張であるとか、当該民有地所有者以外の者から本件土地の払い下げ要請がなされたとか、交換予定相手の死亡であるとか、様々な問題が次々と発生している。そのため、最終的に交換交渉が打ち切られるまでに長期間が経過したことについては、あながちこれを担当課の責任とは言い難い側面がある。

しかし、それと管理責任は別である。たとえ、将来的に一部分が等価交換されることが予想されていたとしても、だからといって、県有地である本件土地を、私人に占有させてよい理由はない。結果として、本件土地には上記のとおり木材等が山積された状態になっており、これでは、前掲規則17条に定める適正管理が出来ているとは評価し得ない。

本件土地は町道に隣接した土地で利用価値もある。一定時期を決めて、本件

土地の残存物を撤去させ，売却等の処分を図るべきである。

### 港湾課

#### (ア) マリンピア沖洲産業用地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市東沖洲1丁目13	普通財産	4,959.36	無

#### (概要)

本件土地は海面を埋め立てて出来た土地のうち，平成5年度に産業用地として売却したが，買い主によってその後返還された土地である。本件土地は公共事業の代替地として所管課が現在も保有しているが，有効利用のため代替地としての制約は今後解除し，早期売却のため売却方針を再検討しているという。

#### (意見)

本件土地は起債事業によって造成され，用途にも制約があるが，その制約を解除した後に，所管課は今後代替地としての需要を的確に見極め，早期に売却を行うべきである。

#### (イ) 阿南市高島及び鍋浦の工場等建設用地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
阿南市橘町高島4-2	普通財産	297.00	無
阿南市橘町高島5	普通財産	2,400.00	無
阿南市橘町高島6-1	普通財産	82.64	無
阿南市橘町高島6-2	普通財産	228.00	無
阿南市橘町高島6-3	普通財産	234.71	無
阿南市橘町高島6-4	普通財産	112.00	無
阿南市橘町高島7	普通財産	49.00	無
阿南市橘町高島9	普通財産	528.00	無
阿南市橘町鍋浦60-2	普通財産	1,888.00	無

#### (概要)

本件土地は昭和52年頃に民間企業誘致を目的として，近隣の小勝島の土地とともに取得されたが，予定していた民間企業が当地への進出を断念し，その

後平成6年に小勝島は民間企業に売却できたが、事業計画が大幅に変更になったため、未利用物件として残った土地である。本件土地は昭和52年に県土地開発公社が先行取得し、昭和62年に県が再取得している。本件土地は高島等の山の一部である。

(意見)

本件土地の有効活用は、その立地条件から困難を伴うであろうが、処分も含め努力すべきである。

企業局総務課

(ア) 長安口ダム貯水池用地 ( )

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
那賀郡上那賀町平谷字背摺山3-7	普通財産	616.77	無

(概要)

昭和29年に長安口ダムの貯水池用地として取得され、ダム建設のためのものである。現状は国道からダム湖に降りるための道路用地であり、一部は水没地である。

(イ) 長安口ダム貯水池用地 ( )

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
那賀郡上那賀町大戸字谷ノ内35-1	普通財産	274.00	無

(概要)

昭和30年に長安口ダムの貯水池用地として取得され、現状はダム流木処理場への進入路として利用されている。平成14年までは焼却施設があったが、その廃止により、未利用物件となったものである。

(ウ) 長安口ダム土捨場

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
那賀郡上那賀町深森字アシ谷13-2	普通財産	109.00	無

(概要)

明神ダムから長安口ダムへ水を送る送水隧道建設時に土捨場として利用され、現在は雑木の生い茂る山林である。但し、将来、補修工事の際利用することは可能という。

(エ) 長安口ダム作業宿舎等

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	建造物の有無
那賀郡上那賀町大戸字ビヤシキ6-1	普通財産	229.00	無

(概要)

ダム建設時の作業員宿舎・資材置き場として利用された土地のうち、売却された土地の残地である。現況は雑木が生い茂る山林である。売却した土地は町道になっている。

(オ) 元四国電力桜谷発電所跡地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	建造物の有無
那賀郡上那賀町小計字花10-2	普通財産	1,983.00	無
那賀郡上那賀町音谷字瀧倉344-3	普通財産	56.00	無
那賀郡上那賀町音谷字瀧倉344-5	普通財産	165.48	無
那賀郡上那賀町音谷字瀧倉344-6	普通財産	92.56	無
那賀郡上那賀町音谷字瀧倉344-9	普通財産	271.23	無
那賀郡上那賀町音谷字瀧倉344-1	普通財産	3,771.99	無
那賀郡上那賀町音谷字瀧倉344-7	普通財産	297.00	無
那賀郡上那賀町音谷字瀧倉344-8	普通財産	628.00	無
那賀郡上那賀町音谷字瀧倉344-10	普通財産	191.00	無
那賀郡上那賀町水崎字七々浦1-2	普通財産	3,927.31	無

(概要)

昭和32年に県企業局日野谷発電所の完成に伴い、それまで運転していた四国電力桜谷発電所が運転不能になったため、企業局が補償しその権利義務を取得したものである。現況は堤敷地で進入路もない土地である。

(カ) 日野谷発電所送水隧道土捨場

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
那賀郡相生町字日浦山372-6	普通財産	6,700.00	無
那賀郡相生町字日浦山372-7	普通財産	3,880.00	無
那賀郡相生町字日浦山372-8	普通財産	1,441.00	無

(概要)

昭和28年に土捨場として購入し、現在は進入路もない。

(キ) 朴野公舎への進入路

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
那賀郡相生町朴野字大西7-4	普通財産	3.30	無

(概要)

国道から朴野公舎へ侵入する用地として昭和28年に取得したもので、現在公舎は廃止されて町へ売却済みであり、基礎擁壁と階段部分が残地となったものが本件土地である。

(意見)

何故この部分を残したか不明であるが、今後の有効利用は望めない。今後の県有地の売却処分には際しては、このような処分不能残地が発生しないよう心がけるべきである。また、隣接所有者への譲渡を検討してはどうか。

(ク) 川口発電所への送水隧道土捨場

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
那賀郡相生町雄字中津63-1	普通財産	1,282.00	無
那賀郡相生町雄字中津64-1	普通財産	1,252.00	無

(概要)

赤松ダムから川口発電所へ水を送る送水隧道建設時の隧道用地及び土捨場として昭和37年に購入したもので、現在は雑木の生い茂る山林である。

(ケ) 辰巳工業団地造成事業に関する移転者のための代替用地



所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
阿南市西路見町川85-2	普通財産	40.00	無
阿南市西路見町川86-2	普通財産	46.00	無
阿南市西路見町堤外3-2	普通財産	63.00	無
阿南市西路見町堤外19-3	普通財産	24.00	無
阿南市西路見町堤外71	普通財産	995.00	無
阿南市柳島町北別当24	普通財産	280.00	無
阿南市柳島町北別当25	普通財産	39.00	無
阿南市柳島町北別当26-1	普通財産	753.00	無
阿南市柳島町北別当26-2	普通財産	257.00	無
阿南市領家町野神310-1	普通財産	216.93	無
阿南市住吉町須サキ264-6	普通財産	181.00	無

(概要)

本件土地は辰巳工業団地を県が造成計画し、その移転者のために代替地として予定した土地である。現況は本件土地のうち一部は代替地として登録されているが、県が周辺を売却してしまったために進入路がなくなった土地であったり、道のない土地であったり、市道に面しているが形状不良で処分不可能な土地であったりする。

(意見)

公共事業用地の代替地として登録されている用地については、一般競争入札等により早期処分に努めるべきである。

もっとも、本件土地の多くは、土地の計画的な処分ができなかった結果、周辺を売却して進入路がなくなり、結局処分不可能となったもので、所管課の計画性を疑いたくなる物件もある。一部用地の無計画な処分のために、一般競争入札による処分が事実上不可能となったもので、特に代替地処分に関して生じうることであり、今後の教訓にすべきである。

(コ) 阿南市送水管用地隣接地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
阿南市宝田町日の本201-4	普通財産	251.00	無

(概要)

昭和45年に阿南市工業用水道事業用地として、送水管用地に隣接して取得された土地である。現在は送水管用地は舗装され、阿南市道となっていて、その待避所として利用されている。資材置き場としての利用は可能であるという。

(サ) 勝浦寮用地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
勝浦郡勝浦町大字生名字大前53 - 1	普通財産	511.96	無

(概要)

昭和45年に寮の敷地として取得されたが、昭和57年頃に寮が廃止されて現在に至っている。

(意見)

寮が廃止されて期間が経過しているが、この間、昭和59年に10.35m<sup>2</sup>が隣接所有者に売却されたのみである。その余の残地である本件土地については、その後処分が検討されたか否か定かではなく、早急に売却等の処分を図るべきである。

(シ) 今切配水本管からの配水支管用地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
板野郡北島町北村大開3-2	普通財産	128.00	無
板野郡北島町北村大開2-3	普通財産	46.00	無

(概要)

昭和44年に吉野川北岸工業用水今切配水本管からの配水支管用地として取得された。現在は河川堤の一部で、昭和57年に配水は廃止され、雑草が生い茂っているが、今後四国横断自動車道路予定地である。

(ス) 県営西長峰工業団地の分譲用地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
阿波郡阿波町字西長峰2 - 9	普通財産	14,754.00	無

阿波郡阿波町字西長峰2 - 10	普通財産	15,037.28	無
阿波郡阿波町字西長峰2 - 13	普通財産	31,170.48	無

(概要)

平成元年から4年にかけて工業団地の分譲予定地として取得された土地である。分譲地として管理されている。

教育委員会教育総務課

(ア) 辻高等学校物件

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
井川町岡野前3 - 3	行政財産	36.00	有
井川町御領田75 - 2	行政財産	45.00	無

(概要)

郡制廃止に伴い三好郡有地が徳島県所有地になり、学校用地として公有財産台帳には記載されている。岡野前3 - 3の土地は元貯水槽用地であったが、町水道の整備に伴い未利用物件となったものである。御領田75 - 2の土地は元実習地として利用されていたが、同校の農業科の廃止により未利用物件となり、近接する実習地は近隣に売却され、その際の残地と思われ、現在は町道の一部となっている。

(意見)

3 - 3の土地が未利用物件となって30年ないし40年が経過しており、この間所管課が、有効利用・処分を検討したか定かでない。困難は予想されるが、隣接所有者等と交渉する等して、売却処分が望まれる。

75 - 2も同様に何故県有地の上に町道が走っているのか、その経過を示す書類は残存していない。町への譲与以外に処分の方法はないと思われる。

また、いずれの土地も行政目的を失って久しいので、早期に用途廃止し、普通財産とすべきである。

教育委員会福利課

(ア) 鳥居記念館館長公舎

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
-----	------	-----------------------	--------

鳴門市撫養町立岩字内田136-6	普通財産	307.58	有
------------------	------	--------	---

(概要)

鳥居記念館は昭和40年3月に開館された施設であり、館長公舎は同年10月建設された建物である。取得価格は、土地2,768,220円、建物1,436,400円合計4,204,620円で、25年払いの償還総額は約8,410,000円であった。この公舎は館長用の職員公舎として取得されている



が、開館当時から館長は県の教育長若しくは生涯学習課長が兼務しており、専任館長の職を設置した事実はなく、したがって館長に対してこの公舎を貸し付けした実績もない。取得当時から鳥居博士顕彰会事務局長に貸し付けしていた。事務局長が死亡した平成10年12月以降現在まで約5年間未利用財産として放置されたままである。この間の貸付料の積算額は、3,117,664円であった。

(意見)

この土地、建物の取得経過及びその後の利用実態は前記のとおりであり、その目的と実態には齟齬がある。つまり、取得目的である「館長公舎」としての貸付実績は無く、当初から鳥居博士顕彰会事務局長に貸し付け、同人が死亡時まで入居していた。約37年前のこととはいえ、その原因は、そもそも館長公舎の必要性に関する徳島県教育委員会の取得時の検討内容に問題があったと言わざるを得ない。この使用実態では、むしろ、鳥居博士顕彰会事務局長の居宅に供するために「館長公舎」という名称の建物を建設したと疑われてもやむを得ない。さらに、管理という監査テーマとの関係で問題とすべきは、事務局長死亡後約5年間に渡って未利用地として放置していたことである。所管課の説明によると、平成14年3月に徳島県財産審議会から本件土地、建物を処分するよう答申され、これによって本年度になって建物の取り壊し代金の見積もりを依頼し、平成16年度に建物の取り壊しと売却を計画しているという。徳島県の財政状況を考慮するならば、速やかに財産処分手続きを行うべきであったと思われる。

本件土地は鳴門市内の住宅地にあり、早期の売却が望まれる。

警察本部会計課

(ア) 旧警察本部職員公舎跡地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市富田橋5丁目5	普通財産	443.55	有

(概要)

本件土地は昭和40年に総務部長から所管換を受け、以降警察職員公舎として利用されてきたが、昭和49年に建物の老朽化等の理由で建物が取り壊され、その後利用されたことはない。建物取り壊し後、平成8年に県有地有効活用検討委員会で徳島市との間で交換方針が決定されたが協議不調となり、平成10年に同委員会で売却方針が決定されたが、隣地所有者との間で境界確定が不調となった。平成14年には境界も確定している。

境界の確定によって検討委員会の方針に従い売却は可能となったが、本件土地への進入路が1.8mであり、自動車での進入は困難である。

(意見)

昭和49年の建物取り壊しから平成8年まで約22年間何らの施策を講じることなく放置していた。本件土地は徳島市内中心部ではあるが、進入路が狭歪で売却は困難であることが早くから予想された。本件土地は隣地所有者くらいしか購入者は考えられないため、建物取り壊し後利用計画がないのであれば、早期に売却に取りかかるべきであった。

今後は困難が予想されるが面積も広く、売却の努力を継続すべきである。

(イ) 徳島東警察署旧大原駐在所跡地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	構造物の有無
徳島市大原町千代ヶ丸82-2	普通財産	126.12	無

(概要)

本件土地のうち63.60平方メートルは駐在所敷地として購入し、残り62.52平方メートルは徳島市から無償借り受けを受けて同年駐在所を建設し、昭和46年に徳島市から譲与を受けた土地である。平成7年に近隣に大原交番を新築し、同年建物を取り壊し、用途廃止のうえ、普通財産とされた。普通財産移行後も警察本部会計課が所管している。

敷地の形状が三角地であり，公図と現況が一致しない土地である。公図訂正は法務局と協議し，今後国土調査の成果を待つ予定である。なお位置は，旧国道55号線沿いであり，民家や会社が密集する場所である。交番は来訪者の駐車スペースを考慮して建て替えは300平方メートル程度の土地を条件としており，この土地での交番建て替えは不可能であった。



(意見)

国土調査の時期は不確定で，国土調査を待っているはその処分は遠いことになると思われるが，公図不一致であれば売却は困難であろう。このため，鋭角交差点を緩和するための道路用地として使用するのも一つの案である。

(ウ) 石井警察署旧神山町上分駐在所跡地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	建造物の有無
神山町上分字川又239 - 4	普通財産	168.01	有

(概要)

本件土地は昭和50年に駐在所用地として購入され，駐在所を建築し，平成10年に駐在所を廃止したことに伴い建物を取り壊し，用途廃止のうえ，普通財産にされた。

今年度中に隣地所有者に売却予定で，現在測量委託・鑑定評価を実施中である。

(エ) 小松島警察署千歳橋交番用地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	建造物の有無
小松島市小松島町字井利ノ口54 - 41外	行政財産	297.59	無

(概要)

平成5年に県道の整備事業に伴い旧千歳橋警察官派出所が立ち退きとなり，県都市整備事務所から小松島市小松島町字外開1 - 2先の土地を借り受け，仮庁舎として建設した。

平成5年に県道拡幅工事のために千歳橋警察官派出所を取り壊し、その敷地を土木部へ所管換した。

平成6年に交番用地として上記井利ノ口54-41(202.03㎡)と北浜1-2(12.27㎡)の土地を旧国鉄清算事業団から購入した。

平成8年に上記井利ノ口54-43(83.29㎡)の土地を旧大蔵省から購入した。

以降、建物建設などなく現在に至っている。

平成13年11月に、千歳橋交番移転先が本件土地とは別の場所が相当であると判断され、平成14年1月に新たに中田町の用地が千歳橋交番建設予定地として選定された。

#### (意見)

行政財産のままであるが、早急に用途廃止して普通財産とすべきである。

平成6年から8年にかけて土地を購入しているが、平成13年11月には本件土地での交番建設を断念している。その理由は、本件土地の前には水路があり、交番の進入路を確保するためにはこの水路に橋梁を架けるかあるいは水路を埋設する必要があるところ、水路の埋設が平成23年度以降と遅く、かといってそれまでの間、将来不要になる橋梁を巨費を投じて建設することもできないことが判明したからだとのことであった。

しかし、平成5年3月に千歳橋仮交番を建設した際、警察本部会計課では10年程度の仮交番利用を決定しており、客観的に見て、急いで新たな用地を取得しなければならない必要性はなかったはずである。しかも、進入路の確保が現実にはまだ出来ていない水路横の土地を購入することについては、より慎重であるべきで、結果的には無駄な土地取得と評価されてもやむを得ない。総合的な計画の中で土地取得を検討していないことが原因と思われる。

現在この土地は第三者への売却に向けて努力されており、早期の処分が望まれる。

#### (オ) 小松島警察署旧田浦町駐在所

所在地	財産の別	土地面積(㎡)	構造物の有無
小松島市田浦町字岩金104-2	普通財産	105.12	有

#### (概要)

昭和39年に小松島市から土地を無償で借り受けて駐在所敷地として利用

し、平成9年に小松島市との間で土地交換を行い、本件土地を徳島県が取得した。

平成15年に駐在所が新築移転されたことに伴い未利用物件となった。

今後建物を取り壊して更地にした上で売却する方針を立てている。なお本件土地に駐在所を新築しなかったのは、新築駐在所は来訪者の駐車スペース等を考えて300平方メートルを基準としており、本件土地はこの基準を満たさなかったために、別の場所に新築移転したものである。

(意見)

本件土地は住宅密集地であるため、建物を取り壊して更地にした上で売却する方針にしたがって、早期に売却先を見つけるべきである。

(2) 跡地利用

未利用物件ではないが、近い将来未利用物件となる可能性がある土地について監査する

こども未来課

(ア) 女性支援センター・婦人保護施設しらぎく寮

所在地	徳島市富田橋6丁目3番地
敷地	1,118.33m <sup>2</sup>
建物(1階)	528.57m <sup>2</sup>
(2階)	107.65m <sup>2</sup>
計	636.22m <sup>2</sup>

(概要)

本件土地建物は、女性支援センター及び婦人保護施設しらぎく寮として利用されている。

女性支援センターは、売春の未然防止及び保護更生の円滑な推進と配偶者等による暴力から女性を保護し自立への支援を行っており、具体的には「相談」「調査・判定・指導」「一時保護」「配偶者暴力相談支援センター」という業務を行っている。また婦人保護施設しらぎく寮は、一時保護した女性のうち婦人保護施設に入所し、生活指導や職業指導を受けて自立更生を図ることが必要な者について、本人の申請により、入寮させて自立更生を図っている。

女性支援センターは、昭和31年の売春防止法の施行を受けて、同32年に



設置されている。建物は昭和7年に建設されている。「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律」(DV法)の施行に伴い、DVセンターとしての機能を有することになり、相談・入所は急増している。しかし現施設の老朽化に加え、DVセンターとしての業務拡大、施設のセキュリティ、入所者のプライバシー確保が急務になっている。これらのことから現施設での対応は困難となっている。このような状況下で平成14年度にこども未来課・女性支援センター・児童相談所が検討を行い、平成15年に児童相談所建物へ移転して、5階フロアを一時保護所に、2階知的障害者更生相談所跡地を事務室に、2階ミニ体育館を大会議室にそれぞれ改修して、平成16年度当初に業務開始を予定している。その結果、本件土地建物は未利用物件となり、建物は解体予定である。

#### (意見)

所管課からヒアリングした結果によると、建物の解体は決定しているが、その後の土地の有効活用については、具体的な予定はなく、またそのための検討も現段階ではなされていない。本件建物の隣接地には盲人福祉センターがあり、同センターは現在建設中の(仮称)障害者交流プラザに移転する予定で、その跡地との一体的な利用・検討を行っているというが、極めて抽象的なレベルで、具体性はない。移転時期も確定しているのであるから、早々に有効利用・処分を検討に入るべきである。また、公共事業の代替地としての利用も考えられる。

#### (提言)

このように跡地利用に関して、徳島県の対応は時宜を得ているとは言い難い。跡地になることが判明した段階で、財産審議会に諮るなどして具体的な対応に入るべきである。

現在の公有財産取扱規則第62条は、現に利用されていない普通財産又は用途廃止によって生じることとなる普通財産の活用方法を審議会の所掌事務としている。したがって、行政財産でも今後未利用地となることが予定されている跡地も審議対象となりうるのであるから、所管課がこのことを十分に認識した上で、迅速に審議対象として諮れば、跡地の有効利用及び未利用地発生予防が図れることになる。

しかしながら、所管課が用途廃止に消極的であれば、行政財産に関する審議は実質的にできないことになる。

跡地利用の重要性を全課に周知徹底させ、財産審議会を通じた迅速かつ適正な審議が実行されるよう運用すべきである。

## 雇用能力開発課

### (ア) 徳島テクノスクール及び鳴門テクノスクール

これについては、旧鴨島テクノスクール敷地の関連事項として未利用地の項で触れたので割愛する。

## 教育委員会教育改革推進チーム・教育総務課

### (ア) 高等学校再編関係

#### (概要)

徳島県では、生徒数の減少、社会環境の変化、生徒のニーズの多様化等を要因として、平成14年5月に総合技術高校(仮称)整備検討委員会が設置され、徳島工業高等学校・徳島東工業高等学校・水産高等学校の3校を発展的に統合し、総合的専門学校を設置すべく準備中である。また海部郡内中学生の急激な減少を要因として、日和佐高等学校・海南高等学校・穴喰商業高等学校は、これを再編して海部高等学校として平成16年度から開校する。

具体的には、総合技術高校(仮称)は現徳島工業高等学校敷地に設置し、徳島東工業高等学校及び水産高等学校は廃止する。また、海部高等学校は、現海南高等学校敷地に設置し、日和佐高等学校及び穴喰商業高等学校は廃止する。徳島県においては前記監査のとおり未利用物件が多く、その有効利用が諮られておらず、また処分も滞っている。そこでこの高等学校再編に伴う跡地利用が如何に検討されているかを監査した。

#### (意見)

穴喰商業高等学校の敷地は穴喰町から寄附を受けたという沿革から同町へ返還を予定しており、また日和佐高等学校については、同校敷地の今後の利用について具体的な計画はない。また徳島東工業高等学校(10,160.46㎡)と水産高等学校(34,840.10㎡)の跡地利用は計画されていない。早々に関係機関が跡地利用を検討すべきである。ただし、徳島東工業高等学校については、約65%が徳島市の所有であるという特殊性がある。そのため、徳島市と共同しての跡地利用計画が望まれるが、県有地の大部分は道路に面して独立した利用・処分が十分可能な立地条件であるので、共同計画の立案があまりに長期化する場合は、独自に早期利用あるいは処分の検討をすべきであろう。

### (イ) 教育研修センター・情報処理教育センター

#### (概要)

取得の項で前記した（仮称）総合教育センターが平成16年秋に開所されることに伴い、現在の教育研修センター（徳島市万代町：3,143.66㎡）及び情報処理教育センター（徳島市万代町：2,515.96㎡）が廃止されることになっている。その跡地利用については、所管課が管財課からの照会に応じ、平成15年8月に徳島県財産審議会付議案件の該当物件として提出している。

（意見）

早々に処分もしくは有効利用を検討すべきである。

（提言）

徳島県においては未利用物件が多く、しかも未利用状態が長く続いて今後の処分が困難となっている事例が多々見受けられる。その原因は、所管課が跡地をそのまま抱えて他の課への働きかけがなされていないこと、及び跡地になることが確定しているのに新設機関の整備着手後にその有効利用の検討を始めることである。これらの事態を是正するためには、新設機関予定地の確定があれば、それと同時並行してその跡地利用を検討する委員会を設置して早期の取り組みを促進すべきである。そのためには規則・規定を改正して、その旨を全職員に周知徹底すべきである。

障害福祉課

（ア）身体障害者福祉センター

これについては、土地取得の項目で触れたので割愛する。

（3）貸付物件

管財課

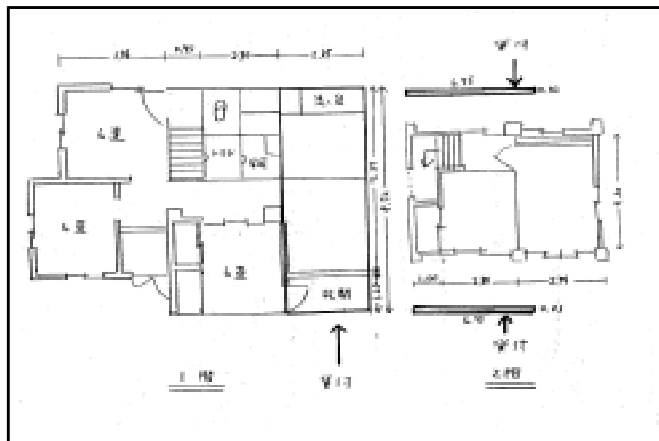
（ア）旧企業局長公舎

名称	所在地	財産の別	面積(㎡)
旧企業局長公舎	徳島市かちどき橋3丁目1-1外	普通財産	310.08
貸付先	賃料	貸付開始	備考
(財)徳島県暴力追放県民センター	年額 393,596円	H7年度	事務所敷地

（概要）

本件建物は現在（財）徳島県暴力追放県民センターに対して、一部を貸し付

けている。暴力追放県民センターは、暴力団に対する相談・被害者支援及び暴力団からの離脱支援活動を業務とする団体である。暴力追放県民センターは以前教育委員会総務課所管の「旧博物館」を借りていたが、「旧博物館」の撤去に伴い、公共性を考慮し暫定的に本件建物に移転したものである。本件建物は平成3年に企業局から管財課が引継ぎ、以降平成7年まで管財課が普通財産として管理し、同年暴力追放県民センターに貸し付けたものである。なお本件建物は、RC2階建ての建物で昭和43年に建設されたもので、延べ面積は、127.91平方メートルであるが、徳島県が暴力追放県民センターに貸し付けているのは、24.85平方メートルである。



(意見)

前記のように本件建物の延べ面積は、127.91平方メートルであるが、契約面積はその一部の24.85平方メートルとなっている。

もっとも、利用実態は、本件建物の一階部分並びに建物敷地は暴力追放県民センターが利用しており、契約面積を超えた部分も事実上使用されている状態である。しかし一戸建ての建物の一部を貸し付けてその余の部分を利用させないということは現実的にはあり得ないことで、したがって徳島県はこの事実上の使用を前提として契約をした疑いがある。

本件のような普通財産の貸付については、徳島県公有財産取扱規則第37条において手続規定が定められており、本件貸付もその手続きが履行されている。その書類の中の「普通財産借受申請書」によると、建物の延べ面積127.91平方メートルのうち24.85平方メートルを借り受けた旨申請されている。また同じ申請書類の中には、図面が添付され、建物の一部が対象とされている。

しかし、誰が見ても貸し付けている24.85平方メートルだけで暴力追放県民センターが業務を行うということは不自然であり、貸付面積以外の事実上の使用を前提とした契約の申請と考えられる。

このように変則的な契約になったのは、恐らく暴力追放県民センターの財源不足から、同センターが支払いできる範囲で契約をしたものと推測される。暴

力追放県民センターの存在意義並びに市内中心部に拠点を置く必要性は理解できるが、徳島県が貸付部分以外の使用を前提とするような契約は、速やかに改善をすべきである。

なお、前掲の関係書類によると賃料算定の根拠が示されているが、それは以下のように記載されている。

建て面積 = 96.17 m<sup>2</sup> 延べ面積 = 127.91 m<sup>2</sup> 貸付面積 = 24.85 m<sup>2</sup>

土地貸付料 = 建て面積に相当する土地価額 × 貸付面積 / 延べ面積 × 3.5 / 100 (3.5 / 100 は当時の普通財産貸付料算定基準によるもの)  
= 96.17 m<sup>2</sup> × (570,000 円 / m<sup>2</sup> + 275,000 円 / m<sup>2</sup> × 0.08)  
× 24.85 m<sup>2</sup> / 127.91 m<sup>2</sup> × 3.5 / 100 × 336 / 366 = 355,393 円

・ 0.08 の数字は普通商業・併用住宅地区における角地の側方路線影響加算率である。

・ 336 / 366 日割り計算したもの

建物貸付料 = 建物の評価額 × 貸付面積 / 延べ面積 × 12.36 / 100  
(12.36 / 100 は当時の普通財産貸付料算定基準によるもの)  
= 3,579,000 円 × 24.85 m<sup>2</sup> / 127.91 m<sup>2</sup> × 12.36 / 100 × 336 / 366 = 78,896 円  
+ = 434,289 円 (A)

これに対し現実の使用面積から、貸付料を算定すると以下のとおりとなる。  
(修正事項)

・ 土地の貸付面積については、駐車場 (80.50 m<sup>2</sup>) 及び建物の1階部分の使用に相当する (229.58 m<sup>2</sup> × 96.17 m<sup>2</sup> / 127.91 m<sup>2</sup> = 172.61 m<sup>2</sup>) 面積の合計 253.11 m<sup>2</sup> とした。

・ 建物の貸付面積は1階部分全部を使用しているため、建て面積の96.17 m<sup>2</sup> とした。

土地貸付料

253.11 m<sup>2</sup> × (570,000 円 / m<sup>2</sup> + 275,000 円 / m<sup>2</sup> × 0.08)  
× 3.5 / 100 × 336 / 366 = 4,814,567 円

建物貸付料

3,579,000 円 × 96.17 m<sup>2</sup> / 127.91 m<sup>2</sup> × 12.36 / 100  
× 336 / 366 = 305,332 円  
+ = 5,119,899 (B)

以上の試算によれば、(B)と(A)の差額である年間4,685,610円を事実上減額していると考えられる。貸付先の公共性と財源不足の実態に照らすと、建物全体に関し、基準どおりの賃料を徴収するのは困難とは思料されるが、その解決をこのような方法によることは、決して妥当ではない。むしろ貸付先の性格を考えると、なおのこと手続きの透明性が要求され、より適切な管理方法に改めるべきである。

(イ) 本庁部課長公舎

前記の(1)未利用物件 県立病院課(ア)中央病院院長公舎で合わせて記載した。

県立病院課

(ア) 中央病院医師公舎

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
県立中央病院医師公舎	徳島市南佐古8番町2-22	普通財産	1,719.60
貸付先	貸付可能戸数,入居戸数	備考	
医師	24戸,13戸		

(概要)

昭和49年に取得されて、平成15年7月18日時点では、24戸中20戸が入居している。空き部屋については、平成16年から臨床研修医師制度の改正によって中央病院で20人ほどを受け入れる予定であり、この臨床研修医師の入居を予定しているという。

(提言)

今後臨床研修医師の入居状況を把握して、それでも空き部屋状態が続くならば医師以外の入居も受け入れるなどの制度改革を検討すべきである。

(イ) 中央病院看護師宿舎

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
県立中央病院看護師宿舎	徳島市蔵本町1丁目10-3	普通財産	387.20
貸付先	貸付可能戸数,入居戸数	備考	

看護師	10戸, 0戸	H15から廃止
-----	---------	---------

(概要)

看護専門学校の6階に10室を確保していたが、入居者が減り、平成14年4月以降なくなり、今後の利用も見込めないために、平成15年4月から看護師宿舎としての用途を廃止し、書類の保管場所・会議室・更衣室等として利用されている。

障害福祉課

(概要)

当課は、以下に述べる(ア)～(ケ)の物件を社会福祉法人に無償貸付している。

(ア) 吉野川育成園貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
吉野川育成園貸付	板野郡松茂町笹木野字八山開拓236-1	普通財産	13,778.50
貸付先	賃料	貸付開始	備考
(社福)愛育会	無償	S35年度	

無償貸付の理由：精神薄弱者更生施設の敷地として公益事業の用に供するため

無償貸付の根拠：財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例第4条

土地の履歴：昭和35年 県が精神薄弱者更生施設の建設のため取得

昭和35年 (社福)愛育会に無償貸付

(イ) おおぎ青葉学園貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
おおぎ青葉学園貸付	徳島市上八万町広田374	普通財産	3,351.00
貸付先	賃料	貸付開始	備考
(社福)徳島県心身障害者福祉会	無償	S52年度	

無償貸付の理由：精神薄弱者更生施設の敷地として公益事業の用に供するため

無償貸付の根拠：財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例第4条

土地の履歴：旧県営農地開発事業上八万地区，日比宇地区の開畑用地

昭和52年 (社福)徳島県心身障害者福祉会に無償貸付

(ウ) 眉山園貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
眉山園貸付	徳島市南庄町5丁目77-3	普通財産	4,980.46
貸付先	賃料	貸付開始	備考
(社福)徳島県身体障害者連合会	無償	S56年度	

無償貸付の理由：重度身体障害者授産施設の敷地として公益事業の用に供するため

無償貸付の根拠：財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例第4条

土地の履歴：旧養鶏試験場敷地

昭和56年 (社福)徳島県身体障害者連合会に無償貸付

(エ) 春叢園貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
春叢園貸付	板野郡松茂町満穂	普通財産	9,856.06
貸付先	賃料	貸付開始	備考
(社福)仁栄会	無償	S62年度	

無償貸付の理由：精神薄弱者更生施設の敷地として公益事業の用に供するため

無償貸付の根拠：財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例第4条

土地の履歴：旧県立養護学校敷地

昭和62年 (社福)仁栄会に無償貸付

(オ) 小星園貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
小星園貸付	美馬郡脇町字小星672-1	普通財産	15,342.44
貸付先	賃料	貸付開始	備考
(社福)徳島県身体障害者連合会	無償	H4年度	

無償貸付の理由：身体障害者療護施設の敷地として公益事業の用に供するため

無償貸付の根拠：財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例第4条

土地の履歴：旧果樹試験場岩倉ほ場・岩倉採種穂園

平成4年 (社福)徳島県身体障害者連合会に無償貸付

(カ) ルキーナうだつ貸付



名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
ルキーナうだつ貸付	美馬郡脇町字小星631-1	普通財産	6,809.86
貸付先	賃料	貸付開始	備考
(社福)徳島県手をつなぐ育成会	無償	H13年度	

無償貸付の理由：知的障害者更生施設の敷地として公益事業の用に供するため

無償貸付の根拠：財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例第4条

土地の履歴：旧果樹試験場岩倉ほ場・岩倉採種穂園

平成13年 (社福)徳島県手をつなぐ育成会に無償貸付

(キ)かもな貸付



名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
かもな貸付	徳島市南庄町5丁目77-2	普通財産	528.37
貸付先	賃料	貸付開始	備考
(社福)徳島県身体障害者連合会	無償	H12年度	

無償貸付の理由：身体障害者通所授産施設の敷地として公益事業の用に供するため

無償貸付の根拠：財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例第4条

土地の履歴：旧南庄町職員住宅跡地

平成13年 (社福)徳島県身体障害者連合会に無償貸付

(ク)ばんそうS&S貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
ばんそうS&S貸付(土地)	海部郡日和佐町奥河内字奥方368-1	普通財産	1,766.41
貸付先	賃料	貸付開始	備考

(社福)ひわさ福祉会	無償	H12年度	
------------	----	-------	--

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
ばんそうS & S貸付 建物)	海部郡日和佐町奥河内字奥方36 8-1	普通財産	252.40
貸付先	賃料	貸付開始	備考
(社福)ひわさ福祉会	無償	H12年度	

無償貸付の理由：知的障害者更生施設の作業所敷地として公益事業の用に供するため

無償貸付の根拠：財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例第4条

土地の履歴：旧南阿波サンライン管理事務所敷地

平成13年 (社福)ひわさ福祉会に無償貸付



#### (ケ) 草の実学園貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
草の実学園貸付	鳴門市大麻町板東字広塚43	普通財産	52,840.55
貸付先	賃料	貸付開始	備考
(社福)大麻福祉の町	無償	S39年度	

無償貸付の理由：精神薄弱者更生施設の敷地として公益事業の用に供するため

無償貸付の根拠：財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例第4条

土地の履歴：山林

昭和39年 (社福)大麻福祉の町に無償貸付

#### (概要)

これらの土地は，未利用となっている県有地((ア)は除く)について，社会福祉法人から無償貸付の要請があり，公益性の観点から無償貸付に依じているものである。

吉野川育成園は，昭和35年に知的障害者福祉法が制定されたのを受け，徳島県においても知的障害者に対する施設整備が重点項目となったところ，ちょうどその時期，県下では最初，全国では4番目に設立された更生施設である。

草の実学園は、知的障害者の大規模な収容施設と県下で始めてとなる授産施設造りを目指したもので、徳島県においても、公益性の高い新たな社会福祉法人と判断されたものである。

春叢園の敷地については、もともこの社会福祉法人の代表者から寄附を受けたものであり、その後、徳島県に利用用途がなくなっていたものである。

ばんそう S & S は、閉鎖して利用していない南阿波サンラインの県有の元管理事務所を活用しているものである。

( ) 無償貸付の根拠について

財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例

(普通財産の無償貸付又は減額貸付)

第 4 条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、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。

一 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。

二 地震，火災，水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認められるとき。

三 その他公益上特に必要があると認められるとき。

普通財産（土地・建物）無償貸付等取扱基準（昭和 5 8 年 総務部長決裁）

(趣旨)

第 1 この基準は、別に定めるものを除くほか、財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例(昭和 3 9 年徳島県条例第 9 号)第 4 条第 1 号の規定により、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範囲を次のとおり定めるものとする。

(無償貸付けの範囲)

第 2 普通財産（土地・建物）を無償で貸し付けることができる範囲は次のとおりとする。

7 県の施策に協力するものと認められる社会福祉事業法（昭和 2 6 年法律第 4 5 号）に規定する社会福祉法人において、社会福祉の用に供するとき。

( ) 財産審議会の審議について

徳島県公有財産取扱規則

(財産審議会の設置)

第 6 1 条 普通財産を効率的に活用し、並びに普通財産の貸付け及び処分を合

理的かつ公平にするため、徳島県財産審議会（以下「審議会」という。）を置く。

（審議会の所掌事務）

第62条 審議会は、知事の諮問に応じ、現に利用されていない普通財産又は用途廃止によって生じることとなる普通財産の活用方法及び随意契約で行う普通財産の貸付け又は処分のうち議会の議決を要しないものについて、審議し、答申する。

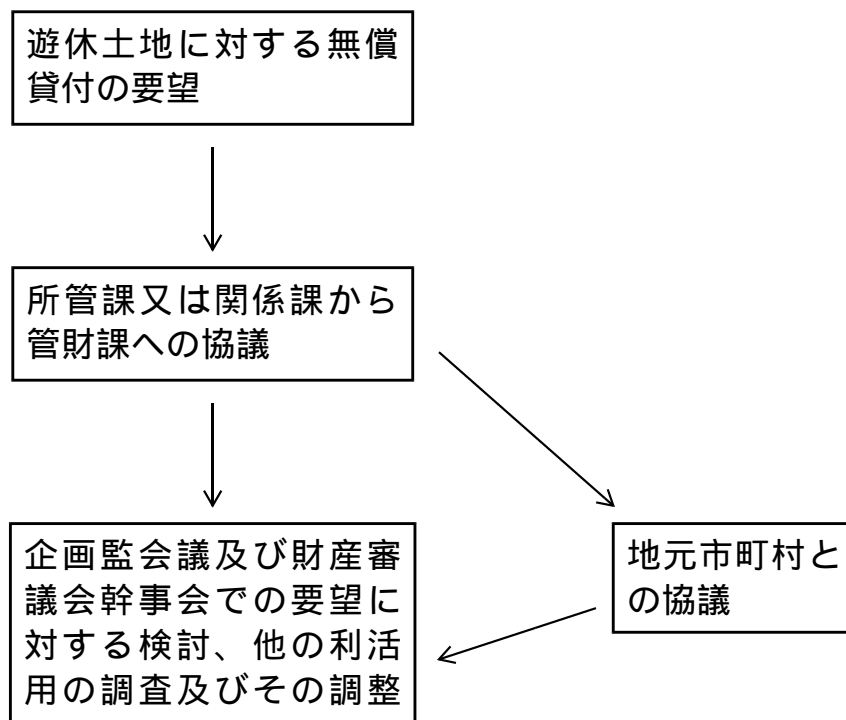
（ ） 貸付の決裁について

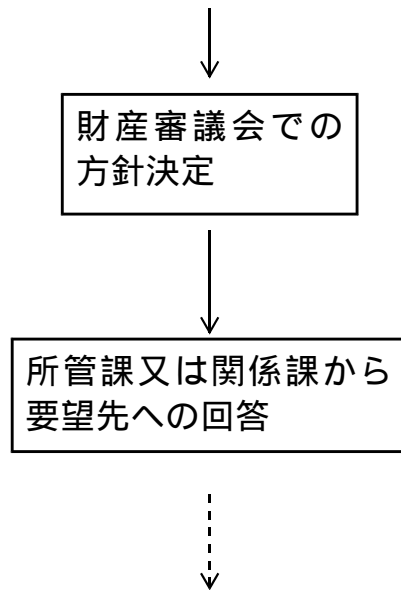
徳島県事務決裁規程によれば、普通財産の貸付けの決裁は、貸付財産等の基準貸付料年額を基準にして、一件三百万円以上は知事、一件百万円以上三百万円未満は部長、一件百万円未満は課長の決裁となっている。

なお、基準貸付料年額とは、「普通財産（土地・建物）貸付料算定基準について」によれば、住宅用以外の土地の場合、貸付期間の初日の属する年の前年度の相続税課税標準価格の3.7%である。

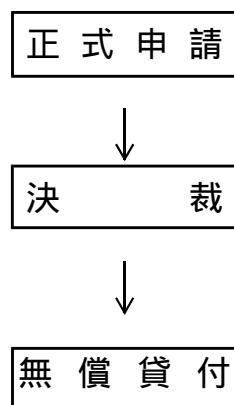
（ ） 無償貸付のフロー

遊休土地等について無償貸付の要望があった場合の流れは、次のフローチャートのとおりである。





(無償貸付が適当との回答の場合)



( ) 契約解除について

貸付契約では、貸付期間は5年間あるいは10年間(イ)おおぎ青葉学園については30年間)となっており、ほとんどの契約で県は公用又は公共用に供する必要が生じたときは契約を解除できる旨が定められている。

名称	貸付期間(現行契約)	公(共)用使用時の 契約解除条項
吉野川育成園貸付	H12.4.1 ~ H22.3.31	有
おおぎ青葉学園貸付	S52.8.13 ~ H19.8.12	有
眉山園貸付	H13.10.1 ~ H18.9.30	有
春叢園貸付	H9.4.1 ~ H19.3.31	無

小星園貸付	H7.7.1 ~ H17.6.30	有
	H14.6.1 ~ H19.5.31	
ルキーナうだつ貸付	H13.7.1 ~ H18.6.30	有
	H14.7.1 ~ H19.6.30	
かもな貸付	H13.2.28 ~ H18.2.27	有
ばんそうS&S貸付	H13.1.22 ~ H18.1.21	有
草の実学園貸付	H11.4.1 ~ H16.3.31	有
	H14.7.1 ~ H19.6.30	有

(意見)

無償貸付の相手として、国や他の地方公共団体に対するもの、その他社会福祉法人等の公共的団体に対するものがある。他にも公益的な団体が多数ある中で、一部の社会福祉法人だけが無償貸付の相手となっている。

ちなみに他の都道府県の状況についてであるが、社会福祉法人への貸付の事例について照会したところ、46の都道府県から回答を得た。その結果は、事例がまったくないのが7県、時価で貸し付けているのが6県、無償貸付の事例があるのが28都道府県、減額貸付の事例があるのが17府県であり、社会福祉法人への無償貸付は徳島県に特有のものではなく、他のかなりの都道府県でも無償貸付の事例があるとのことであった(都道府県数は重複計上している)。

無償貸付を行うにしても、本来は一時的な貸付にとどめるべきであろう。本件貸付のように福祉施設の敷地等として貸し付けた場合には、契約上は解除可能であっても実際問題としては契約の解除は困難であり、無償で譲与してしまったことと同様になってしまうのではないか。施設建設用地以外の土地も有償貸付が好ましいと思われるが、少なくとも、施設建設を伴う貸付については、その貸付が事実上長期間に及ぶことに鑑みて、経営面に配慮して、有償とすべきである。

また、(カ)ルキーナうだつの貸付について、決裁文書によると無償貸付の理由はつぎのとおりとなっている。

「社会福祉法人徳島県手をつなぐ育成会は、社会福祉法に基づく公益法人であり、県有財産の借受目的が、知的障害者更生施設「ルキーナ・うだつ」の入所者の更生に必要な指導及び訓練のための園芸・農作業用地等として使用するものであり、県における障害福祉行政を着実に推進していく上でも無償貸付が

適当である。」

しかしながら，平成15年10月7日に現地を視察したところ，平成14年7月1日から貸付けているにもかかわらず，特に利用されている形跡はなかったことから，無償貸付を行うだけの公益的要請があったかどうか疑問である。



徳島県公有財産取扱規則第17条1項第6号には，「貸付財産及び使用を許可した財産の使用状況」に留意し，適正な管理に努めなければならないと定められている。なお，上記視察後，花壇整備，果樹の苗木の植樹等がなされている。貸付開始後一年余に渡って利用されていなかった状況を所管課が認識しておらず，又は認識しているにもかかわらずこれを放置していたとするならば，規則第17条に照らして，十分な管理が出来ていなかったと言えよう。

また，(工)春叢園への契約に契約解除条項を設けるべきである。

手続の面では，前述のとおり無償貸付を行うには，財産審議会の決裁が必要となる。

決裁の状況は，次のとおりである。

名称	貸付開始	決裁の有無	決裁印の数
吉野川育成園貸付	昭和35年	-	-
おおぎ青葉学園貸付	昭和52年	不明	-
眉山園貸付	昭和56年	有	会長+委員4人
春叢園貸付	昭和62年	有	会長+委員4人
小星園貸付	平成7年	有	会長+委員2人
	平成4年	有	会長+委員5人
ルキーナうだつ貸付	平成13年	有	会長+委員9人
	平成14年	有	会長+委員7人
かもな貸付	平成12年	有	会長+委員7人
ばんそうS&S貸付	平成12年	有	会長+委員7人
草の実学園貸付	昭和39年	-	-
	平成14年	有	会長+委員7人

(注) 吉野川育成園貸付と草の実学園の昭和39年貸付の決裁の有無については，貸付当時財産審議会制度がなかったため「-」としている。

おおぎ青葉学園貸付について、決裁の有無が不明となっているのは、決裁文書の所在が不明ということである。永久保存の書類であり、本来ありえないことである。

また、財産審議会は現在会長と13人の委員（平成11年3月31日以前は7人の委員）で組織されており、議事は委員の半数以上出席のもと出席委員の過半数で決することになっているが、上記の決裁印の数からすると、決裁の要件を満たしていないものが1件あった。

契約の更新時には、財産審議会の決裁は行なわれていない。

これは、平成8年1月23日総務部長通知「財産審議会の諮問を要しない案件について」により、随意契約で行う普通財産の貸付けの貸付期間の更新については財産審議会への諮問を要しないこととされたことによる。

しかし、契約の更新も財産の貸付である以上当然財産審議会の決裁を必要とすべきものと思われるし、徳島県公有財産取扱規則で定められた事項を総務部長通知で範囲限定するのは問題である。

また、契約更新時の決裁権者は課長となっている。

しかしながら、当初貸付と同様基準貸付料年額を算定し、徳島県事務決裁規程に基づいた決裁を受けるべきである。

（提言）

無償貸付を行うに当たっては、本来徴収すべき貸付料を計算する必要がある。

これは、公益性と犠牲となった本来徴収すべきであった賃料が見合うものであるかどうかを検討するためにも必要であるし、何より、決裁権者が基準貸付料年額を基準に決定される以上、決裁権者の確定のためにも必要となる。

貸付時に徳島県が算定した貸付料は次のとおりであり、ほとんどの契約で算定されていない。

しかし前述のとおり、徳島県事務決裁規程では、基準貸付料年額を基準として決裁権者を定めており、また、基準貸付料年額とは、実際の貸付料の金額にかかわらず、前年度の相続税課税標準価格に3.7%（住宅地以外の土地の場合）を乗じて算出される。

したがって、実際の貸付料は無償であっても、基準貸付料を計算することは必要である。この基準貸付料年額の考え方については、他の部課でも誤解があると思われるため、全庁的に周知徹底させる必要がある。

（単位：円）

名称	当初貸付時算定貸付料
----	------------



吉野川育成園貸付	算定していない
おおぎ青葉学園貸付	算定していない
眉山園貸付	算定していない
春叢園貸付	算定していない
小星園貸付	算定していない
	算定していない
ルキーナうだつ貸付	3,179,573
	算定していない
かもな貸付	1,308,759
ばんそうS&S貸付	15,506
草の実学園貸付	算定していない
	算定していない

(意見)

ちなみに、平成15年度の固定資産評価額を基に貸付料を試算すると次のとおりである。

(単位：円)

名称	面積 (m <sup>2</sup> )	相続税課税標準価格 (倍率方式)	貸付料年額
吉野川育成園貸付	13,778.50	847,968,868	31,374,848
おおぎ青葉学園貸付	3,351.00	86,944,040	3,216,929
眉山園貸付	4,980.46	331,553,703	12,267,487
春叢園貸付	9,856.06	578,565,505	21,406,923
小星園貸付	6,215.01	103,914,967	3,844,853
	9,127.43	152,610,629	5,646,593
ルキーナうだつ貸付	4,809.86	80,420,859	2,975,571
	2,000.00	33,440,000	1,237,280
かもな貸付	528.37	34,097,670	1,261,613
ばんそうS&S貸付	1,766.41	34,974,918	1,294,071
草の実学園貸付	25,035.55	160,834,273	5,950,868
	27,805.00	527,025	19,499
合計	109,253.65	2,445,852,457	90,496,535

なお、貸付料の試算に当たっては、「普通財産(土地・建物)貸付料算定基

準について」により，相続税課税標準価格の3.7%を貸付料として計算した。

相続税課税標準価格の算定は，路線価地域・倍率地域とも，固定資産仮評価額に倍率を乗じて計算している。

上記試算によると，徳島県は前記した「財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例」第4条第1号を拡大解釈した疑いがあり，年間貸付料約9,000万円余りを補助したのと同様である。同条例第4条第1号の規定は，貴重な県有財産の管理という見地からも，厳格に解釈されるべきであり，安易な無償貸付は慎重でなければならない。

今後は，原則として無償貸付は行われるべきでなく，また，現在の無償貸付も経営面に配慮したうえで，有償貸付に見直すべきである。

#### (コ) 勤労身体障害者体育施設貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
勤労身体障害者体育施設貸付	徳島市西新浜町2丁目201	普通財産	1,718.69
貸付先	賃料	貸付開始	備考
雇用・能力開発機構	無償	S55年度	H15返還

#### (概要)

勤労身体障害者体育施設用地として，昭和55年から雇用・能力開発機構に無償貸付を行っていた。なお，平成15年に返還を受けている。

本件土地上に雇用・能力開発機構が建設した体育館を105,000円で県が買い取っており，平成15年4月1日に，行政財産に用途変更されている。

#### (サ) 職業訓練準備敷地貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
職業訓練準備敷地貸付	徳島市西新浜町2丁目	普通財産	161.55
貸付先	賃料	貸付開始	備考
日本障害者雇用促進協会	無償	H3年度	H15返還

#### (概要)

職業訓練準備敷地として，平成3年から日本障害者雇用促進協会に無償貸付を行っていた。なお，平成15年に返還を受けている。

(シ) 脇町(町道)貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
脇町(町道)貸付	美馬郡脇町字小星631-2	普通財産	470.28
貸付先	賃料	貸付開始	備考
脇町	無償	H13年度	

(概要)

町道の敷地として平成13年に脇町に無償貸付している。

雇用能力開発課

(ア) 徳島県職業能力開発協会への有償貸付並びに管理委託

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
徳島県職業能力開発協会貸付	徳島市新浜町1丁目497-41	普通財産	413.10
貸付先	賃料	貸付開始	備考
徳島県職業能力開発協会	年額 1,528,470円	S57年度	
名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
徳島県職業能力開発協会管理委託	徳島市新浜町1丁目497-41	普通財産	1,075.78
貸付先	賃料	貸付開始	備考
徳島県職業能力開発協会	管理委託	S57年度	

(概要)

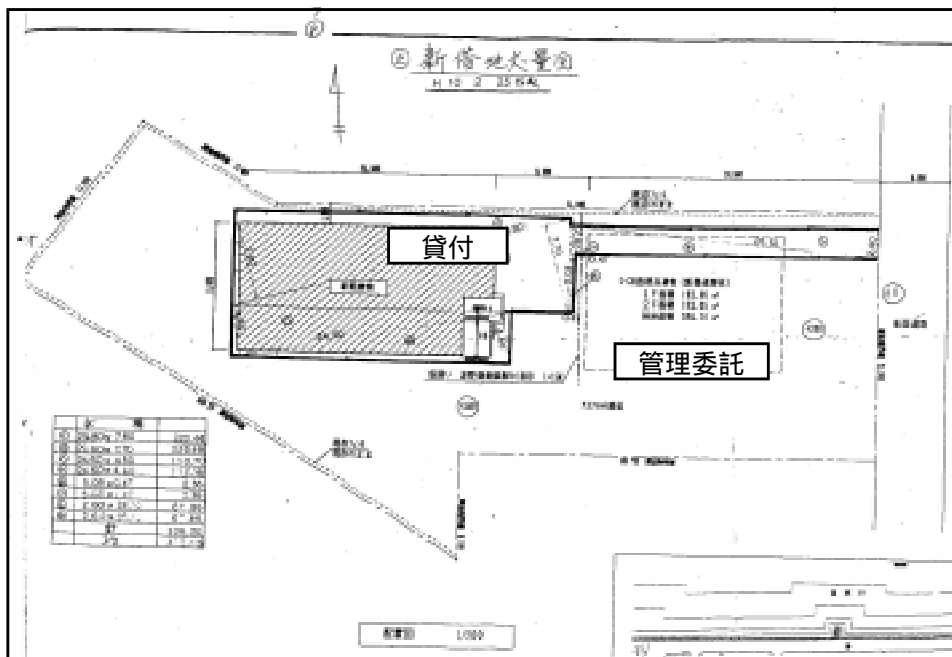
本件土地は、現在、一部は有償貸付、一部は管理委託契約が締結されているが、昭和54年に職業能力開発協会に対して本件土地一帯が無償貸付されていたものである。しかし、昭和57年に財産収入の確保等全庁的な財政見直しの中で、無償貸付の見直しを行い、現在の契約形態になったものである。しかし、無償貸付から、一部有償貸付、一部管理委託に契約形態が移行した後も利用形態



に変更はない。

(意見)

無償貸付の見直しを求めた全庁的な見直し措置は適切であるが、それ以降、利用形態に変更がないにもかかわらず、一部を管理委託契約として結局無償で利用させているのは大いに問題である。この点



について所管課に問い合わせると、管理委託は県が主体であり、無償貸付は借り主が主体であり、両者は区別可能であるとのことであった。

しかし少なくとも、現地において土地を管理委託部分と賃貸借部分とに区別することは困難であった。管理委託といいながら、建物裏の空き地部分を除き、本件土地の相当部分は駐車場等として協会が利用している。結果的に管理委託契約と無償貸付契約の趣旨を混同しているといえ、建物裏の空き地部分を除き速やかに有償貸付に変更すべきである。

なお、管理委託部分について有償貸付部分の賃料単価により賃料を試算すると、次のとおりとなる。

$$\begin{aligned} & \text{有償貸付部分の賃料} \div \text{有償貸付部分の面積} \times \text{管理委託部分の面積} \\ & = 1,528,470 \text{円} \div 413.10 \text{m}^2 \times 1,075.78 \text{m}^2 \\ & = 3,980,386 \text{円} \end{aligned}$$

上記のとおり、建物裏の管理委託に適した部分も存在するので、この金額がすべて妥当するものではないが、少なくとも相当な額の賃料収入が徴収できる物件ではあると思料する。

(イ) 鳴門地域職業訓練センター用地の貸付

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
鳴門地域職業訓練センター貸付	鳴門市撫養町木津字小沖635-1	普通財産	1,816.15
貸付先	賃料	貸付開始	備考
雇用・能力開発機構	年額 3,115,060円	H6年度	

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
鳴門地域職業訓練センター管理委託	鳴門市撫養町木津字小沖635-1	普通財産	825.15
貸付先	賃料	貸付開始	備考
徳島県職業能力開発協会	管理委託	H6年度	

### (概要)

本件土地は、徳島県が鳴門テクノスクールを設置するために取得したものである。その土地に雇用・能力開発機構が建物を建設し、徳島県がその建物の運営委託を受け、さらに徳島県が徳島県職業能力開発協会に再委託しているものである。本件土地のうち、建物の敷地部分及び建物周辺部分は、鳴門地域職業訓練センターの用地として、雇用・能力開発機構と賃貸借契約をし、その余の土地は県職業能力開発協会と無償で管理委託契約を締結している。雇用・能力開発機構が建物を建てる場合、建物の敷地面積の2.5倍の土地を必要とすることから、この2.5倍を超過した土地が管理委託契約となっている。



雇用・能力開発機構が無償で県民の利用に供する建物を建て、しかもその敷地及び周辺部分は有償であるのだから、残余の土地が無償とはいえ、経済的に見ればマイナスではない。

### (意見)

しかし、現地において管理委託部分と賃貸借部分の区別をつけがたい点は前述の徳島県職業能力開発協会の場合と同じである。もっとも前述の場合は、協会の事務所及び事業のために土地を利用していたのに対し、本件の土地の貸付先は雇用・能力開発機構であり、職業能力開発協会は、県の委託を受けてセンターの施設、事業及び用地の管理を行っているものである。但し県民から見た場合、2種類の契約が存在することに奇異の感を抱くことを免れない。賃貸借部分が建物の敷地面積の2.5倍というのは雇用・能力開発機構側の基準であるが、現に管理委託部分が建物利用者の駐車場として利用されている事実を照らすと、契約形態の是正を検討すべき事例である。

ちなみに、管理委託部分について有償貸付部分の賃料単価により賃料を試算すると、次のとおりとなる。

$$\begin{aligned} & \text{有償貸付部分の賃料} \div \text{有償貸付部分の面積} \times \text{管理委託部分の面積} \\ & = 3,115,060 \text{円} \div 1,816.15 \text{m}^2 \times 825.15 \text{m}^2 \end{aligned}$$

= 1,415,297円

本件土地の賃貸借面積の限定は、徳島県の選択したものではなく、雇用・能力開発機構側の要求であり、これに応じない限り、施設誘致が出来なかったであろう実情が存在する。そこに、他の管理委託物件と異なる特殊性が認められる。この特殊性故、上記賃料相当額の徴収を実現することは困難ではあるが、今後契約形態の是正が望まれる。

#### 交流推進局交流施設課

#### (ア) 出島地区開発事業用地(コート・ベール徳島貸付 - 但し地上権設定)

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
出島地区開発事業用地	那賀川町大字上福井字南 川淵外	普通財産	406,728
相手先	賃料	開始年度	備考
(株)コート・ベール徳島	年額 20,743,000円	H12年度	

#### (概要)

土地所有者である徳島県と那賀川町が、平成3年3月25日に住友信託銀行を受託者として、土地信託契約を締結した。住友信託銀行は本件信託契約に基づき、平成4年8月にゴルフ場の建設を開始し、平成7年7月にゴルフ場コート・ベール徳島がオープンした。

しかし、ゴルフ場の経営は当初の予想とは大きく異なり、多額の累積債務が発生し、信託事務の遂行が困難になってきた。

そこで、平成12年3月1日に徳島県及び那賀川町と住友信託銀行は和解契約を結び、平成12年6月15日で信託契約を解除し、土地を返還することとなった。

一方、信託契約の解除日である平成12年6月15日に、住友信託銀行は徳島県・那賀川町土地信託事業受託者として、(株)コート・ベール徳島と地上権設定契約を締結している。本件地上権設定契約は同日の信託契約の解除により、徳島県及び那賀川町に承継されている。

なお、那賀川町所有土地については、平成12年6月16日に徳島県が購入しており、那賀川町所有土地の地上権設定契約についても徳島県に承継されている。

#### (意見)

( )契約形態について

地上権設定契約について、信託契約の解除日である平成12年6月15日に住友信託銀行が受託者として地上権設定契約を締結し、同日の信託契約の解除により徳島県及び那賀川町に契約上の地位が承継されている。

しかし、同日の契約であるため、信託契約の解除後に徳島県及び那賀川町と(株)コート・ベール徳島で地上権設定契約を締結する方法もあったのではないかとと思われる。

( )決裁権者について

地上権設定契約の締結の承認は、部長決裁により行われている。

もっとも、所管課の説明によると、部長決裁の形式を取りつつ、実質的には知事の上承認まで得たとのことであった。

しかし、賃貸借契約の場合には基準貸付料年額が1件300万円以上の場合には知事決裁となることからすると、本件の場合実際の賃料が年額20,743,000円にもかかわらず部長決裁となっているのは均衡を失している。

また、徳島県事務決裁規程によると、「重要な承認」は部長決裁だが、「特に重要な承認」は、知事決裁となっており、上記のとおり、1件300万円以上の賃貸借締結が知事決裁となっていることに鑑みれば、賃料額が2,000万円を超す本件地上権設定契約の承認は「特に重要な承認」に該当し、知事決裁を経ておくべきではなかったかと考える。

( )賃料及び期間について

地上権設定契約書によると1カ年分の賃料は1平方メートル当たり51円となっており、全体では20,743,000円となる。

地上権の設定については、徳島県公有財産取扱規則第46条に基づき、普通財産の貸付に関する手続きが適用されることになっている。もっとも、本件では、徳島県は地上権設定契約の当事者ではなく、住友信託銀行とコート・ベール徳島が締結した地上権設定契約の承認をしたものであるから、同条が直接適用されるわけではない。

しかし、上記承認をしたのと同日付で、徳島県は地上権の設定をした住友信託銀行の地位を承継している。したがって、賃料設定についても、自ら契約当事者になる場合と同様に、「普通財産(土地・建物)貸付料算定基準について」の基準に準じて算出し、決定するのが妥当である。

「普通財産(土地・建物)貸付料算定基準について」では、住宅用以外の土地貸付料について、次のように定められている。

貸付期間の初日の属する年の前年度の相続税課税標準価格×3.7/100  
 平成15年度の固定資産税評価額に基づいて計算すると  
 固定資産税評価額×倍率×3.7/100  
 =452,520,000円×4.4×3.7/100  
 =73,670,256円(平方メートル当たり181円)  
 となった。

この算定基準と異なる賃料を設定しようとする場合には,上記「普通財産(土地・建物)貸付料算定基準について」の「第2土地貸付料」の「4特例措置」規定の「この基準により処理することが適当でない認められる特別の事情があるとき」に該当するものとして「別途決裁」を経なければならないとされている。

ところで,上記のように実際の賃料は,「普通財産(土地・建物)貸付料算定基準について」による賃料と大きく異なっている。

しかるに,本件においては,上記「別途決裁」は経られていない。

1平方メートル当たり51円の賃料設定は,近隣の相場に合わせたものである。

しかし,このような重大な事案については,契約当事者でないとしても,上記「普通財産(土地・建物)貸付料算定基準について」の「第2土地貸付料」の「4特例措置」に準じた「別途決裁」の手続きを踏むことが望ましかったと思われる。

また,徳島県が地上権設定契約の当事者になっていた場合,地上権の存続期間は,10年を超えることが出来ない(徳島県公有財産取扱規則第46条により準用される第38条第1項第3号)。

しかるに本件地上権設定契約においては,地上権設定期間が25年となっている。契約承認日に契約当事者の地位を承継することがわかっていた徳島県が,10年を超える契約期間を承認したことの妥当性については疑問なしとしない。

## 都市計画課

### (ア) 新浜収容地( )

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
新浜収容地	徳島市新浜町一丁目	普通財産	32.11
貸付先	賃料	貸付開始	備考
個人A	年額 91,914円	H3年度	



名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
新浜収容地	徳島市新浜町一丁目	普通財産	349.01
貸付先	賃料	貸付開始	備考
個人B	管理委託	H2年度	町内会長

(概要)

戦災復興事業施行に伴う立退者の収容地として分譲された土地の残地である。個人Aの土地は、個人に有償貸付契約を締結している。個人Bの土地は、集会所と集会所の広場として利用されている。集会所用地が形成された経緯は、当該土地周辺で立退者・周辺住民の融和のため、また地域環境の改善に寄与するという目的から、町内会により集会所が建設されたものである。平成2年4月から清掃・除草・安全管理の管理委託業務契約を締結し、新浜町内会が利用している。



(意見)

無償貸付するには制限があり、そのために管理委託契約という形式をとっているのではないかと疑われる。

ちなみに、本件土地について賃料を試算してみると、次のとおり121万円余りとなる。

賃料の試算に当たっては、平成15年度の正面路線価に面積を乗じた金額を相続税課税標準価格とみなしており、各種補正は行っていない。

$$\begin{aligned} & \text{相続税課税標準価格} \times 3.7 / 100 \\ & = 94,000 \text{円} / \text{m}^2 \times 349.01 \text{m}^2 \times 3.7 / 100 \\ & = 1,213,856 \text{円} \end{aligned}$$

上記金額が、管理委託契約となったことにより県の歳入とはならなくなっているとも言える。

管理委託契約を賃貸借契約に改めるなど、しかるべき措置を講ずるべきである。

(提言)

管理委託契約に関する取扱基準を整えるべきである。無償貸付契約をする場合には制約があるが、その制約を免れるために管理委託契約の形式をとって

ると思慮される場合が散見される。

## 港湾課

### (ア) 橘町漁協に対する旧港湾用地の管理委託

名称	所在地	財産の別	面積(m <sup>2</sup> )
旧港湾公共用地	阿南市橘町豊浜36-17	普通財産	1,310.40
貸付先	賃料	貸付開始	備考
橘町漁業協同組合	管理委託	S58年度	

#### (概要)

公有水面埋立により造成された土地であり、もともとは6,615.12平方メートル(約2,000坪)存在した。これを管理委託するに至った原因は昭和48年12月31日まで遡る。すなわち、同日付で徳島県と橘町漁協の間で漁業補償に関する協定書が作成されるのと同時に、徳島県が、阿南市橘町豊浜埋立地2,000坪を橘町漁協に譲渡することが約束された。譲渡時期及び譲渡代金は定められていない。その経緯は明らかではない。



埋め立て完了後の土地は、有効利用されなかったことから、まずは昭和58年4月から全面積が漁協に管理委託された。使用目的は、網干場、運動場、駐車場と定められ、1年ごとに更新された。その後当該漁協との売却交渉を進めた結果、平成7年3月に徳島県が2,000坪中1,600坪を漁協に代金1億6,000万円で売却した。その残地面積の1,310.40平方メートルは、引き続き管理委託された。

なお、売却済みの1,600坪は電源開発(株)の関連事務所、その寮の敷地として利用されている。

#### (意見)

古い記録(昭和48年の管理委託伺い)によれば、当該土地のうち、960平方メートルについては、従前有償貸付がなされていたことが記載されているが、当事者や賃料は一切不明である。

次に、少なくとも一部について有償貸付ができていた土地をどうして全体として管理委託にしたのか合理的根拠に乏しい。書類上は理由として、遠隔地

にあるため駐車場等の不法使用の実態があり適正管理が難しいこと，管理委託により地域のニーズに適合した有効利用が図れること，管理に要する経費の軽減を図れること等が記載されている。しかし，の理由から駐車場を目的とする管理委託契約をすることには疑問があり，も漠然としており，についても少なくとも更地として柵で囲って管理するのに多額の経費を要するとは考えられず，これほど大きい面積の土地を特定の団体に無償で意のままに利用させることの理由としては不十分である。

なお，本件土地について賃料を試算してみると，次のとおりとなる。

賃料の試算に当たっては，簡便的に平成15年度の路線価に面積を乗じた金額を相続税課税標準価格とみなしており，各種補正は行っていない。

$$\begin{aligned} & \text{相続税課税標準価格} \times 3.7 / 100 \\ & = 33,000 \text{円} / \text{m}^2 \times 1,310.40 \text{m}^2 \times 3.7 / 100 \\ & = 1,599,998 \text{円} \end{aligned}$$

この試算によると，徳島県は管理委託ではなく有償貸付とした場合には，年間貸付料約159万円余りを徴収できたことになる。

所管課による現況把握も極めて問題である。当該土地は道路に面した出入口があり，かつ，電源開発(株)関係者の寮とは行き来できないようにカラーコーンで区切られているとの説明がなされていた。しかし，現場に行って確認したところ，カラーコーンは撤去されていた。また残された管理委託地には道路に面した出入口はなく，すでに漁協に売却した土地を通行しない限りは出入りが不可能の状態であった。これでは，適正管理ができていないとは評価できない。徳島県公有財産取扱規則第17条第1項に照らして，速やかな措置を講ずべきである。

さらに判らないのは，この管理委託地の将来の売却見通しである。売却約束が存在し，かつ現況が漁協所有地を通行しないと進入できない土地となっている以上，売却先は漁協に限られるが，具体的な目処は立っていない。昭和48年の売却約束からすでに30年が経過しているのに，いまだに履行がなされていないのは問題である。平成7年3月以降まったく話し合いがなされていないわけではなく，平成14年6月に漁協側から購入について打診があったが，その後具体化することなく，売却には至っていない。

早急に売却等の処分をすべきである。

企業局総務課

(ア) 職員住宅

企業局が職員住宅として管理している公舎は以下の表のとおりである。

名称	所在地	財産 の別	面積 (㎡)	入居状況	貸付開始
阿南公舎	阿南市宝田町平岡820-1	行政 財産	148.50	3戸中2戸 入居	S44年度
昭和町公舎	徳島市昭和町6丁目74 -1	行政 財産	140.30	2戸中2戸 入居	H11年度
徳島公舎	徳島市昭和町6丁目43	行政 財産	251.33	6戸中5戸 入居	H13年度
吉野公舎	那賀郡相生町吉野字折 サコ	行政 財産	291.04	4戸中2戸 入居	S58年度
川口寮	那賀郡相生町吉野字草 井谷	行政 財産	988.11	16室中9室 入居	S50年度
長安寮	那賀郡上那賀町長安字 向イ	行政 財産	82.80	5室中5室 入居	S41年度
川口公舎 (上流)	那賀郡相生町吉野字イヤ 谷71-3	行政 財産	273.85	4戸中0戸 入居	S36年度
川口公舎 (下流)	那賀郡相生町吉野字イヤ 谷69-1	行政 財産	277.75	4戸中0戸 入居	S36年度
谷口公舎	那賀郡上那賀町小浜字 谷口490-8	行政 財産	140.00	2戸中0戸 入居	H2年度
吉野川公舎	板野郡松茂町長岸上ノ越 502	行政 財産	248.40	5戸中0戸 入居	S43年度

(意見)

全公舎が普通財産ではなく行政財産となっているのは、電力設備への緊急時対応のための待機施設としての性格があるとの理由による。しかし、長年に渡り入居実績がない公舎は、現実に待機施設としての機能を果たしていないのであるから、設置当初の目的にかかわらず、売却等の処分をすべきである。また、用途廃止のうえ、普通財産とすることも検討課題である。

教育委員会福利課

(ア) 校長公舎及び教職員公舎

名称		面積( m <sup>2</sup> )	貸付先	戸数		貸付開始
				貸可	入居	
城東高等学校	校長公舎	68.26	教職員	1	0	S39
城南高等学校	校長公舎	72.66	教職員	1	0	S44
城北高等学校	校長公舎	69.79	教職員	1	1	S39
城西高等学校	校長公舎	76.38	教職員	1	1	S54
徳島工業高等学校	校長公舎	69.79	教職員	1	1	S39
徳島東工業高等学校	校長公舎	71.83	教職員	1	1	S39
徳島商業高等学校	校長公舎	76.38	教職員	1	1	S54
小松島高等学校	校長公舎	72.66	教職員	1	1	S42
小松島西高等学校	校長公舎	66.22	教職員	1	0	S39
勝浦高等学校	校長公舎	69.79	教職員	1	0	S40
富岡西高等学校	校長公舎	75.26	教職員	1	0	S40
阿南工業高等学校	校長公舎	66.91	教職員	1	0	S39
新野高等学校	校長公舎	70.15	教職員	1	1	S41
那賀高等学校	校長公舎	72.31	教職員	1	1	S41
日和佐高等学校	校長公舎	72.66	教職員	1	1	S44
水産高等学校	校長公舎	69.79	教職員	1	0	S39
海南高等学校	校長公舎	68.79	教職員	1	1	S41
穴喰商業高等学校	校長公舎	69.79	教職員	1	1	S40
鳴門第一高等学校	校長公舎	69.18	教職員	1	0	S40
板野高等学校	校長公舎	83.79	教職員	1	1	S47
名西高等学校	校長公舎	72.55	教職員	1	0	S41
鴨島商業高等学校	校長公舎	69.79	教職員	1	0	S40
川島高等学校	校長公舎	76.38	教職員	1	0	S54
阿波高等学校	校長公舎	72.66	教職員	1	0	S44
阿波農業高等学校	校長公舎	69.79	教職員	1	0	S39
阿波農業高等学校	教職員公舎	117.97	教職員	3	0	S39
穴吹高等学校	校長公舎	72.63	教職員	1	0	S42
脇町高等学校	校長公舎	82.64	教職員	1	1	S34
美馬商業高等学校	校長公舎	75.03	教職員	1	0	S42
貞光工業高等学校	校長公舎	69.78	教職員	1	1	S39
辻高等学校	校長公舎	72.71	教職員	1	0	S42
池田高等学校	校長公舎	71.55	教職員	1	1	S41

三好高等学校	校長公舎	69.79	教職員	1	1	S39
盲学校	校長公舎	69.79	教職員	1	0	S40
城西高等学校	教職員公舎	43.31	教職員	1	0	S39
城西高等学校	教職員公舎	43.31	教職員	1	1	S39
城西高等学校	教職員公舎神山分 校教職員住宅	174.95	教職員	3	0	S51
富岡東高等学校	校長公舎	71.35	教職員	1	0	S39
新野高等学校	教職員公舎	186.47	教職員	5	3	S39
那賀高等学校	教職員公舎	229.81	教職員	7	2	S39
那賀高等学校	平谷分校職員公舎	64.59	教職員	1	1	S54
那賀高等学校	木頭分校教頭公舎	64.59	教職員	1	1	S52
阿波西高等学校	校長公舎	69.79	教職員	1	1	S39
聾学校	校長公舎	71.74	教職員	1	1	S39
教職員公舎	松茂団地	571.36	教職員	16	2	S39
牟岐少年自然の家	職員住宅	175.72	教職員	5	4	S60
鳥居記念館	館長公舎	66.06	教職員	1	0	S40
教育長公舎		184.23	教職員	1	0	S48
鴨島養護学校	校長公舎	76.38	教職員	1	1	S53
教職員住宅	鴨島団地	583.18	教職員	10	5	S53
麻植寮長公舎		49.64	教職員	1	0	S47
美馬寮長公舎		49.64	教職員	1	0	S47
教職員公舎	三加茂団地	1,436.16	教職員	24	24	S49

### 公立学校共済組合借受分

名称		財産の別	面積(㎡)	貸付先	戸数		貸付 開始
					貸可	入居	
穴吹高等学校	教職員公舎一 宇団地	公立学校 共済組合	174.15	教職員	6	4	S62
穴吹高等学校	教職員公舎木 屋平団地	公立学校 共済組合	176.85	教職員	6	4	S61
池田高等学校	教職員公舎祖 谷団地	公立学校 共済組合	177.60	教職員	6	6	S63
池田高等学校	教職員公舎三 加茂団地	公立学校 共済組合	426.72	教職員	6	6	H03

海南高等学校	教職員公舎海南団地	公立学校 共済組合	787.64	教職員	12	11	H2
小松島西高等学校	教職員公舎小松島団地	公立学校 共済組合	593.92	教職員	12	12	H5
宍喰商業高等学校	教職員公舎宍喰団地	公立学校 共済組合	529.48	教職員	10	9	H2
城西高等学校	教職員公舎神山団地	公立学校 共済組合	161.24	教職員	4	1	H5
水産高等学校	教職員公舎日和佐団地	公立学校 共済組合	1,098.10	教職員	20	19	H5
富岡西高等学校	教職員公舎柳島団地	公立学校 共済組合	1,963.62	教職員	30	29	H9
那賀高等学校	教職員公舎木頭団地	公立学校 共済組合	153.30	教職員	5	5	S63
那賀高等学校	教職員公舎平谷団地	公立学校 共済組合	283.21	教職員	7	3	H4
名西高等学校	教職員公舎石井団地	公立学校 共済組合	2,546.60	教職員	40	40	H6

(概要)

校長公舎は37戸あり、うち19戸が現在入居中でその入居率は約51%である。現在入居されていない校長公舎のうち最近5年間全く入居がないものもある。教職員公舎は約240戸のうち約190戸の入居で、入居率は約79%である。

現時点では、校長公舎の建設予定はない。

過去5年間の入居状況は、下記の表のとおりである。

過去5年間の貸付状況一覧

名称		戸数		貸付 開始	年度別入居状況				
		貸付可能	入居		10	11	12	13	14
城東高等学校	校長公舎	1	0	S39	0	0	0	1	1
城南高等学校	校長公舎	1	0	S44	1	0	0	0	0
城北高等学校	校長公舎	1	1	S39	1	1	1	0	0
城西高等学校	校長公舎	1	1	S54	0	1	0	0	0
徳島工業高等学校	校長公舎	1	1	S39	0	0	0	0	1

徳島東工業高等学校	校長公舎	1	1	S39	1	1	1	1	1
徳島商業高等学校	校長公舎	1	1	S54	0	1	1	1	1
小松島高等学校	校長公舎	1	1	S42	0	1	1	1	1
小松島西高等学校	校長公舎	1	0	S39	1	0	0	0	0
勝浦高等学校	校長公舎	1	0	S40	0	0	0	0	0
富岡西高等学校	校長公舎	1	0	S40	0	0	0	0	0
阿南工業高等学校	校長公舎	1	0	S39	1	0	0	1	1
新野高等学校	校長公舎	1	1	S41	0	0	0	0	0
那賀高等学校	校長公舎	1	1	S41	1	1	1	1	1
日和佐高等学校	校長公舎	1	1	S44	1	1	1	0	0
水産高等学校	校長公舎	1	0	S39	1	1	1	1	1
海南高等学校	校長公舎	1	1	S41	1	1	1	1	1
穴喰商業高等学校	校長公舎	1	1	S40	1	1	1	1	1
鳴門第一高等学校	校長公舎	1	0	S40	1	1	0	0	0
板野高等学校	校長公舎	1	1	S47	1	1	1	1	1
名西高等学校	校長公舎	1	0	S41	1	1	1	0	0
鴨島商業高等学校	校長公舎	1	0	S40	1	0	0	0	0
川島高等学校	校長公舎	1	0	S54	0	0	0	0	0
阿波高等学校	校長公舎	1	0	S44	0	0	0	0	0
阿波農業高等学校	校長公舎	1	0	S39	0	0	0	0	0
阿波農業高等学校	教職員公舎	3	0	S39	0	0	0	0	0
穴吹高等学校	校長公舎	1	0	S42	0	0	0	0	0
脇町高等学校	校長公舎	1	1	S34	1	1	1	1	1
美馬商業高等学校	校長公舎	1	0	S42	0	0	0	0	0
貞光工業高等学校	校長公舎	1	1	S39	0	1	1	1	1
辻高等学校	校長公舎	1	0	S42	0	0	0	0	0
池田高等学校	校長公舎	1	1	S41	1	1	1	1	1
三好高等学校	校長公舎	1	1	S39	0	0	0	0	0
盲学校	校長公舎	1	0	S40	0	0	0	0	0
城西高等学校	教職員公舎	1	0	S39	0	0	0	0	0
城西高等学校	教職員公舎	1	1	S39	1	1	1	1	1
城西高等学校	教職員公舎神山分校教職員住宅	3	0	S51	0	0	0	0	0
富岡東高等学校	校長公舎	1	0	S39	0	0	0	0	0



新野高等学校	教職員公舎	5	3	S39	4	3	2	3	3
那賀高等学校	教職員公舎	7	2	S39	4	3	4	3	3
那賀高等学校	平谷分校職員公舎	1	1	S54	1	1	1	1	1
那賀高等学校	木頭分校教頭公舎	1	1	S52	1	1	1	1	1
阿波西高等学校	校長公舎	1	1	S39	0	1	0	0	0
聾学校	校長公舎	1	1	S39	1	1	1	1	1
教職員公舎	松茂団地	16	2	S39	6	4	4	4	2
牟岐少年自然の家	職員住宅	5	4	S60	3	4	2	3	3
教育長公舎		1	0	S48	1	1	1	0	0
鴨島養護学校	校長公舎	1	1	S53	1	1	1	1	1
教職員住宅	鴨島団地	10	5	S53	10	6	4	4	4
麻植寮長公舎		1	0	S47	0	0	0	0	0
美馬寮長公舎		1	0	S47	0	0	0	0	0
教職員公舎	三加茂団地	24	24	S49	24	24	22	23	23

(意見)

高等学校再編の動き，また交通網の発展などを考えると，不要な校長公舎を選定し，他への有効利用・処分も視野に入れた検討が不可欠である。また教職員公舎も約20%が空き家となっており，教職員以外の県職員の入居を許可するなどの検討をすべきである。

(イ) 名西高等学校教職員公舎残地

所在地	財産の別	土地面積(m <sup>2</sup> )	貸付先
石井町石井字石井65-1外	普通財産	1008.10	石井町

(概要)

この敷地は教職員公舎と公舎の間にある土地を，地元石井町の要請で町道として無償貸付したものである。その契約期間は平成8年から10年の期間で契約している。

(意見)

10年間の期限付きとはいえ，町道としての利用であり，10年経過後その返還を求めるのは極めて困難であると思われ，結果的には半永久的に無償で貸

し付けることになる。その利用目的に問題はないが、今後のことを考えると町への譲渡などを検討すべきであった。

警察本部会計課

(ア) 警察本部職員公舎

名称	所在地	面積 ( $m^2$ )	戸数		備考
			貸付可能	入居	
警察本部職員公舎	徳島市	建物 285.54	6	6	土地1,981.76 $m^2$ は消防防災安全課所管
		建物 238.04	5	5	
		建物 238.04	5	4	
		建物 238.04	5	0	

(概要)

平成12年に職員厚生課から所管換を受け、県道整備に伴い取り壊した官舎の仮移転先として使用していた。公舎は消防学校が移転した後、その跡地に新宿舎を建設予定で、建設後平成17年度に職員厚生課へ所管換を予定している。経年33年の建物で老朽化しており、うち一棟は入居者がなく、使用されていない。

(イ) 石井警察署職員公舎

名称	所在地	面積 ( $m^2$ )	戸数		備考
			貸付可能	入居	
石井警察署職員公舎	名西郡	建物 122.46	2	0	・土地178.20 $m^2$ は町有地借受。 ・建物は取り壊しの方針である。

(概要)

土地は町所有で借り受け地である。昭和40年に建設された建物で現在は入

居しておらず、今後建物を取り壊して土地を町へ返却予定である。

(ウ) 市場警察署職員公舎

名称	所在地	面積 (㎡)	戸数		備考
			貸付可能	入居	
市場警察署職員 公舎A	阿波郡	土地 1,740.67	9	4	建物725.13㎡ は警察共済組 合から借受
市場警察署職員 公舎B			4	0	建物337.12㎡ は警察共済組 合から借受

(概要)

平成元年に建設された建物で、市場警察署職員公舎Bについては、今回の監査に当たって調査した平成15年3月末に入居者がなかったが、調査時期前後には1戸利用されている。この公舎は市場署・脇町署・川島署の職員が入居可能である。警察官の場合その職務との関係で勤務公署までの距離時間が、20キロで且つ30分以内の範囲内で居住することが警察本部訓令により定められており、人事異動の関係で利用されないことがある。

(エ) 池田警察署職員公舎 ( )

名称	所在地	面積 (㎡)	戸数		備考
			貸付可能	入居	
池田警察署職員 公舎	三好郡	土地 897.54 建物 552.12	8	0	15年4月から は入居有り。

(概要)

昭和51年に建築された公舎である。平成15年は貸付可能戸数8戸のうち4戸が貸し付けられている。平成10年は全戸が貸し付けられていたが、平成11年は5戸であった。

(意見)

人事異動の関係から空き家が生じたものと思われ、地域性からして空き家が生じてもやむを得ないと思われる。

(オ) 池田警察署職員公舎 ( )

名称	所在地	面積 (㎡)	戸数		備考
			貸付可能	入居	
池田警察署職員 公舎	三好郡	建物 61.04	1	0	取り壊しの方針

(概要)

昭和40年に建築された建物で、老朽化しており、使用することは不可能である。建物は取り壊し予定で、その後敷地を管財課へ所管換を予定している。所管換後の利用計画も決定されている。

## 6 公有財産の管理に関するまとめ

### (1) 無償貸付と管理委託の峻別

県所有土地を無償で利用させる場合、契約形態としては無償貸付と管理委託がある。徳島県は、無償貸付ができる要件を「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条で定めている。

しかし徳島県では、管理委託という手法を用いているものもある。

これを是正するためには、管理委託の取扱基準を定め、全庁にこれを周知徹底すべきである。すなわち公有財産取扱規則第30条で認められている「管理委託」とは、県が必要としている財産でありながら、しかしその管理が困難である場合、若しくは他人に管理させることが必要な場合に限定される。委託先が必要としているものは、貸付によるべきである。そして無償貸付の解釈は後述するように厳格になされなければならない。その要件を満たさない場合は、有償貸付によるべきである。

なお、貸付物件のうち本監査の中で指摘した管理委託の事例は以下のとおりである。

雇用能力開発課(ア) 徳島県職業能力開発協会への管理委託

(イ) 鳴門地域職業訓練センター用地の貸付

都市計画課(ア) 新浜収容地の新浜町内会への管理委託

港湾課(ア) 橘町漁協に対する旧港湾用地の管理委託

## (2) 管理不十分

県が所有する財産は、公有財産取扱規則第20条で、県の所有であることを示す境界標、標札又は標識その他必要な表示をしなければならないと定められているが、この規則が遵守されずに県所有であることが判明しない土地が見受けられる。未利用物件のうち本監査の中で管理不十分とした事例は以下のとおりである。

管財課(イ)大松川廃堤敷

河川課(ア)勝浦川廃川敷地

砂防防災課(ア)旧高瀬谷砂防設備跡地

管財課は早急に全財産が適正管理されているか否かの検証を行うよう全庁的に指示し、管理規則の遵守に努めさせるべきである。検証の結果、規則が遵守されていないものについては所管課が適切な措置を講ずるべきである。

## (3) 未利用物件の概念とその把握

管財課は、各課に未利用物件の有無を照会し、実態把握に努めている。しかし、監査の結果によると、本来は未利用物件であるが所管課が未利用物件であると認識しないと管財課には、未利用物件として報告されてこない例が多く見受けられる。

未利用物件のうち本監査の中で未利用地の概念で疑問を指摘した事例は以下のとおりである。

交流推進局交流施設課(ア)県道日和佐牟岐線沿線観光施設用地

(イ)出羽島地区観光施設整備事業用地

(ウ)明神山観光施設用地

未利用物件とは何か、換言すれば「未利用物件」の定義を明確化して、正確な実態把握に努めることが急務である。

## (4) 無償貸付

県は、貴重な県費を投入した県有財産を安易に無償貸付している例が多い。無償貸付の要件を拡大解釈した疑いがあり、またその妥当性を十分に検討したとは言い難いものがある。貸付物件のうち本監査の中で指摘した無償貸付は、障害福祉課の社会福祉法人への無償貸付9件である。

社会福祉法人の経営面に配慮したうえで、有償貸付に契約変更すべきである。

#### (5) 用途廃止

用途廃止とは、行政財産の用途を廃止して普通財産に変更することをいう。普通財産は、一般私人と同等な立場でこれを保持し、運用する財産である。普通財産は貸し付け、交換し、譲与等することができる（地方自治法238条の5第1項）。行政財産を処分することは、地方自治法第238条の4第1項によって原則として禁止されている。言い換えれば、その財産の処分・貸付等有効利用するためには、用途廃止が原則として必要であり、この手続きがなされることなく、行政財産として放置されていることは、財産の適切な管理ができていないことを意味するのである。したがって県は、行政財産としての使用目的が無くなった際には、速やかに用途廃止の手続きを行なわなければならないのである。

徳島県公有財産取扱規則第26条(行政財産の用途変更又は用途廃止)には、以下のように定められている。

第26条 行政財産の用途を変更し、又は廃止しようとするときは、次の各号に掲げる事項を具して知事の決裁を受けなければならない。

- 一 用途を変更し、又は廃止しようとする理由
- 二 用途を変更し、又は廃止しようとする財産の公有財産台帳の記載事項
- 三 用途変更後の利用計画又は用途廃止後の処分方法
- 四 第13条第1項第6号及び第10号に掲げる事項
- 五 その他参考となる事項

本監査の中で、用途廃止の問題として指摘したのは以下のとおりである。未利用物件としては、

交流推進局交流施設課（ア）県道日和佐牟岐線沿線観光施設用地  
（イ）出羽島地区観光施設整備事業用地  
（ウ）明神山観光施設用地

教育委員会総務課（ア）辻高等学校物件

警察本部会計課（エ）小松島警察署千歳橋交番用地

貸付物件としては、

企業局総務課 職員住宅

特に（イ）の物件などは、昭和44年購入された後、オイルショックで民間企業の誘致が困難となった以降30年間以上未利用地であるが、行政財産と

して登録されている。早々の措置が必要である。

(提言)

徳島県が保有する全ての行政財産について、その利用実態を調査し、行政財産と評価しうるか否かを再検討すべきである。そしてその利用実態を調査した結果、行政目的を有していないものは、速やかに用途廃止の手続きを行う必要がある。

なお、所管課は、時として行政財産の用途廃止を遅延あるいは失念している場合がある。これは、所管課の怠慢によるものと言わざるをえない。今後は、管財課においても公有財産表作成に際し、用途廃止をすべきか否かについても留意した上で所管課を指導すべきである。

(6) 所管換

所管換とは、公有財産の効率的運用や管理事務の合理化を目的として部局長等相互間で公有財産の所管を移すことをいう。

所管換の手続きは、以下の手順によって行われる。

申込

所管換を受けようとする部局長は、現所管部局長とあらかじめ所管換を依頼する協議を行う。

決裁

依頼を受けた部局長は、所管換物件と利用計画との関連及びその規模が適正であるか等を十分検討し、所管換をしようとする場合は、次に掲げる事項を具して決裁を受ける必要がある。

- 一 所管換を受けようとする理由
- 二 所管換を受けようとする財産の公有財産台帳の記載事項
- 三 所管換を受けようとする公有財産を所管する他の部局長との間における内協議書又は同意書
- 四 第13条第1項第4号及び第10号に掲げる事項
- 五 その他参考となる事項

引継

所管換を受けようとする部局長は、企画総務部長の決裁を受けたときは、所管換財産引継書により公有財産の引継を受けなければならない。

公有財産の整理

所管換を行った所属及び受けた所属は、公有財産台帳の修正等を行う。

所管換が適切になされているということは、適切な財産の運用がなされていることを意味する。逆にその手続きが不十分であることは、適切でない財産管理であることを意味する。前記した各不動産の中で、所管換手続きに言及したのは、以下の物件である。

未利用物件のうち

管財課（ア）岩倉県有地

産業振興課（イ）脇町岩倉県有地

雇用能力開発課（ア）旧鴨島テクノスクール敷地

## 第6 公有財産の処分

### 1 概要（処分の代表例として売払いの流れを示す）

#### （1）売払い前の調査

公有財産を売払いしようとするときは、次に掲げる事項を調査する。  
処分することが適当か。将来の行政の執行手段として保有しておく必要はないか。

処分する財産が普通財産か（行政財産の場合は、用途廃止が必要）。  
処分を制限するような事由はないか。

（ア）所有権その他処分の基礎となる権利関係に問題はないか。

（イ）処分予定財産は国庫補助を受けて取得しているものか（用途指定、補助金返還等の制限がある場合がある）。

（ウ）処分予定財産を寄附により取得していないか（寄附時に特約のある場合がある）。

処分財産が土地の場合については、隣接地との境界確定が行われているか。

#### （2）決裁の手續

公有財産を売払いしようとするときは、次に掲げる事項を具して決裁を受けなければならない。

処分しようとする理由

処分しようとする財産の公有財産台帳の記載事項

相手方の住所、氏名及び処分後における財産の利用計画

処分の方法及び適用条令等の条項

価格を低減して譲渡しようとするとき又は譲与しようとするときは、その理由及び適用条例等の各項並びに低減する部分の金額

処分予定価格及びその単価



価格評定調書  
予算計上額及び歳入科目  
処分代金の納入方法及び時期  
延納の特約をしようとするときは，その理由及び適用法令等の条項並びに担保及び延納利息  
用途指定をしようとするときは，その用途及び期日又は期間  
契約書案  
関係図面及び写真  
法令により登記又は登録を必要としているものについては，その登記簿等又は登録簿の謄本  
その他参考となる事項

( 3 ) 議会の議決

取得と同様に予定価格 1 件 7 , 0 0 0 万円以上の物件の不動産の売払い（土地については，1 件 2 万平方メートル以上のものに限る）は，議会の議決に付さなければならない。

( 4 ) 財産の評価

普通財産の売払いに当たっては，議会の議決又は財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例第 3 条に規定するもの（この場合は，譲与若しくは減額譲渡が可能）のほか，適正な時価によらなければならない。

適正な時価は，通常有する経済的価値に基づき，財産の取得に要した費用，需給関係，利用価値，類似財産の売買実例，官公庁の当該財産に関する課税標準額及び銀行，不動産会社等民間精通者の鑑定結果等を勘案して客観的に算定する。

( 5 ) 用途指定

普通財産の処分に当たっては，当該財産が公の財産である性質上，用途指定することが原則となっている。ただし，用途指定事務処理要領により省略する場合も認められている。

( 6 ) 契約の締結

契約書は，知事又はその委任を受けた者が契約の相手方と共に契約書に記名押印しなければ当該契約は，確定しない。

( 7 ) 収入調定及び納入通知書の送付

契約締結後，直ちに収入の調定を行うとともに，納入通知書を相手方に送付する。

( 8 ) 所有権の移転及び財産の引渡し

財産の所有権は，相手方が売買代金を完納した日に移転する。所有権移転後，双方が定める日に所在する場所において相手方に引渡す。その際，相手方から受領書を提出させる。

( 9 ) 所有権移転登記

所有権移転登記は，原則として，相手方が売買代金を完納したあと行う。この場合，相手方から所有権移転登記請求書とともに，登録免許税相当額の収入印紙を提出させたいうえ，県が登記を行う。

( 10 ) 公有財産台帳の整理

公有財産の売払いを行った所属は，公有財産台帳から当該財産を削除する。

2 処分の検討及び処分事例

普通財産を処分する場合，財産審議会で審議されることになっている。そして平成13年11月12日から，徳島県財産審議会幹事会設置要綱によって，財産審議会に先立って，幹事会が開催され検討されることになっている。

なお，遊休土地に関する徳島県の処理方法は前記したが，再度説明すると，以下の手順によっている。

所管課は，遊休土地等の情報を速やかに管財課に報告し，管財課は，県行政の総合的な企画及び調整を行う総合政策室と連携して，企画監会議と徳島県財産審議会幹事会において庁内横断的に情報を収集して活用策を検討のうえ，徳島県財産審議会で審議を行い，遊休土地等を早期に次の三つのタイプに分類する。

県が利用を予定している土地

県として将来利用が見込まれる土地

県施設等の立地可能性のない土地（＝処分予定地）

と に分類された土地は活用予定の所属に所管換し， に分類された土地

は速やかに処分する。(なお と の分類が直ちに事業の実施を認めるものではない)

- (1) 平成7年以降財産審議会(旧県有地有効活用検討委員会を含む)において審議された結果は、別紙3のとおりである。
- (2) この審議を受けて処分されたのは、別紙4のとおりである(但し、代替地及び財産審議会で審議したもののうち持回り決裁によるものは含まれていない)。

### 3 監査の結果

- (1) 上記のとおり徳島県は、普通財産の処分に努めており、処分の結果徳島県の歳入となった金額は、次のとおりである。

・平成7年度	46件	金額合計	2,106,885,474円
・平成8年度	17件	金額合計	1,318,772,404円
・平成9年度	39件	金額合計	5,090,341,886円
・平成10年度	21件	金額合計	507,225,810円
・平成11年度	37件	金額合計	653,489,676円
・平成12年度	18件	金額合計	361,126,233円
・平成13年度	14件	金額合計	553,647,434円
・平成14年度	13件	金額合計	564,929,998円

平成7年度は管財課，平成8年度以降は，出納課の資料による。

- (2) 未利用物件として監査した中で、十分な措置が出来ず処分等が検討されていないと言及したのは、以下のとおりである。

保健福祉政策課(ア)日和佐保健所所長公舎  
空き家になって約13年間保有され続けている。

県立病院課(ア)中央病院院長公舎  
空き家になって約7年間利用されていない。

雇用能力開発課(ア)旧鴨島テクノスクール敷地

平成8年に審議会でも処分方針が出されたが、他方で鴨島町から利用要望が出され、その後これが撤回された。撤回後処分のための地積測量・境界確定作業がなされたが売却には至っていない。

河川課(ア)勝浦川廃川敷地

徳島県が土地取得後約19年間にわたって放置され、その結果多数の車両が放置されている。

企業局総務課（サ）勝浦寮用地

昭和57年頃に寮が廃止された後、ごく一部を除き、その処分が検討されたか否か定かでない。

教育委員会教育総務課（ア）辻高等学校物件

未利用物件となって30年ないし40年が経過しているが、その処分が検討されたか否か定かでない。

教育委員会福利課（ア）鳥居記念館館長公舎

平成10年12月以降利用されていない。

（意見）

このように処分可能であるが適正な管理がなされていない結果、処分もできない土地が多くある。早期に所要の措置を講ずるべきである。

（3）財産審議会で審議されたが、その内容に問題のある事例が見受けられる。

岩倉県有地

平成7年度の検討結果では、「農林水産部所管で全体の利用用途を検討する」とされ、平成9年度にはその一部が「普通財産として管理する。社会福祉法人の施設用地としての利用希望があり、障害福祉課で検討する」として変更され、さらに平成13年度には、一団の土地の一部について「二つの土地に分割し、公共工事のストックヤードとして、2,000平方メートルについては社会福祉法人への貸付」、残余の土地は「企業誘致予定地として一体利用」と検討結果が出されている。

この審議の過程で幹事会では、5年の期間で貸し付けること、建築物は設置しない約束であること、県が使用する際は契約解除ができることが説明されている。

（意見）

当初、一体利用が検討され、その後無償貸付に変更するために平成7年の検討結果を一部の土地について変更している。しかし、一体利用から無償貸付への変更は、徳島県にとっては後退であるが、この件について十分な議論がなされているとは思われない。

鳥居記念館館長公舎

平成10年に未利用物件となり、平成13年に財産審議会の審議対象となっている。

(意見)

この土地は、住宅密集地でもあり、処分の可能性の高い物件である。このような物件について審議対象とするのに3年間も要するというのは、問題である。

#### 4 公有財産の処分に関するまとめ

(1) 徳島県の財産処分は、前記のとおりなされている。しかしながら、売却方針が出されているにもかかわらず、長期間売却できていない土地があること、あるいは財産審議会の審議内容に疑問の余地もある。監査結果に記載したような然るべき措置を期待したい。

#### (2) 売却方法の再検討

財産審議会で処分が適当と審議されたものの、その後長期にわたって処分されていないものが見受けられる。今後は売却方法を見直す必要があると思われる。他の都道府県の照会結果によると、新潟県は、未利用不動産の売却を加速するため、平成16度中に県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会県本部と協定を結ぶ予定で、不動産業者が買い手を見つければ仲介手数料を支払う予定であるという。不動産の早期売却は、何より情報の開示が必要であること、最近の不動産取引の低迷を考えると、新潟県のように不動産業者と提携をして、買い手を捜すことも一つの手段と考えられる。徳島県でも参考とすべき事例である。

また、新聞広告や県広報紙等による積極的PR、更に他県で実施されている予定価格(最低売却価格)の公表、公募抽選等についても検討の上、可能なものから順次実施することを期待する。

### 第7 まとめ

以上、徳島県の公有財産の取得・管理・処分について監査結果及び意見・提言を記述してきたが、多くの問題点がある。ここでは重複するが全監査を通じての総括を示すことにする。

#### 1 公有財産の一元管理

##### (1) 情報の共有化

本監査を実施したことにより、明らかになった公有財産管理の問題点は

多岐にわたるが、最初に指摘し、その改善を期待したいのは、公有財産の一元管理である。県が保有する公有財産の管理は、一次的には所管課が行い公有財産台帳に記載し、その公有財産台帳をもって管財課が管理するという体制をとっており、一見すると適切な管理が出来ているかのようである。しかしその実態は、公有財産台帳が不十分で閲覧しても未利用物件か否かも判明せず、その利用状況を正確に把握することは困難である。したがって所管課以外の課が当該公有財産の現状を正確に把握することは難しく、また今後発生するであろう跡地利用すなわち未利用物件の有無も所管課以外の課では現状を認識し、有効利用ができる体制は整えられているとは言い難い。そこで公有財産を一元管理することは極めて重要であると考えてここに提言するものである。なお、ここで言う一元管理とは、必ずしも管財課が全ての財産を所管するという意味ではなく、情報を共有化し、その情報の管理を管財課が行うことを含めての意味で提言したものである。そして、情報の共有化には、一般会計のみならず公営企業会計に含まれる財産も管財課が把握できるシステムを構築すべきである。

また本監査の中で指摘しているが、未利用物件のうち、所管課が財産を総括する管財課に報告せずに放置され、その結果適切な処分・有効利用が図られていない事例が見受けられる。その事例は以下のとおりである。

保健福祉政策課（ア）日和佐保健所所長公舎  
県立病院課（ウ）海部病院医師公舎跡地  
河川課（ア）勝浦川廃川敷地

このような実態では未利用地の有効利用は期待できない。早々に適切な措置を期待する。

## （２）公有財産台帳の充実

公有財産台帳は、「公有財産取扱基準について」という内部通達によって運用されている。このうち土地台帳は、異動日・異動面積等が必要的記載事項とされているが、現在の利用状況・未利用物件か否か・今後未利用物件となるか否かなどは記載対象とされていない。公有財産台帳によってその適切な管理を行う以上これらについても記載事項とすべきであり、また進入路の有無・利用可能性なども記載対象とすべきである。そしてこれらの公有財産台帳に対して所管課以外の課がアクセスできるシステムが構築されているが、今後全課をあげて未利用物件の縮減・公有財産の有効利用を図るために、公有財産台帳の正確な入力及び積極的な活用を周知すべ

きである。

また、現在の公有財産台帳の中でも誤記等が散見された。もう一度、所管課において見直しを行い、正確を期すべきである。

未利用物件のうち、本監査の中で公有財産台帳が不十分として指摘したのは、以下のとおりである。

- 道路保全課（ア）池田町廃道敷き
- （イ）川内町廃道敷き
- （カ）阿南市上大野町廃道敷き

所管課は、公有財産台帳の重要性を再認識すべきである。

## 2 無償貸付と管理委託

（１）このたび監査したところでは、管理委託契約を締結しているのは、４件であった。個々の監査の中でも述べているが、何故、無償貸付ではなく管理委託契約なのかが問題となるものが多く見受けられた。管理委託方式を取っているのは、多くが無償貸付の要件を満たしていないためと思われる。そこでこの点をまとめの一つとして県に提言し、然るべき措置を執られることを期待してここに記述する。

### （２）無償貸付の定義について

無償貸付については前記したとおり、「財産の交換，譲与，無償貸付等に関する条例」が制定されており，条例第４条によれば，無償貸付は，（ ）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（ ）地震，火災，水害等の災害により普通財産の貸付け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られるとき（ ）その他公益上特に必要があると認められるとき，と定められている。県の公有財産を無償で貸し付けるのであり，その解釈は制限的になされるべきであり，拡大解釈は厳に慎むべきである。

### （３）管理委託の根拠について

一方，管理委託は，徳島県公有財産取扱規則第３０条に，「普通財産は，次の各号に掲げる場合には，その管理を公共団体又は公共的団体に委託することができる。

- 一 県が管理することが困難であると認めるとき
- 二 当該財産の効率的な運用を図るため，他人に管理させる必要があると

認めるとき」  
と定められている。

#### (4) 契約形態の変更について

無償貸付と管理委託契約の相違点は、前者が借受人が主体となって当該財産を利用するのに対して、後者は当該財産の利用主体はあくまでも県であり、管理受託者は県の意向を受けて県の方針に従って管理する、つまり管理受託者が当該財産を受託者のために利用する場合、管理委託の形式によるべきではなく貸付の形式によるべきである。然るに県の契約実態を監査すると、両契約の違いを認識することなく本来貸付契約によるべきものが、管理委託契約を締結している。所管課は速やかにこの点の是正措置を執るべきである。

### 3 土地処分の優先順位

未利用物件で売却方針を立てているが、境界確定が出来ていないなどの理由で売却が出来ない物件につき、予算措置を検討するうえで、財産審議会等で各物件の処分の優先順位を付けることを提言する。徳島県は限られた歳入の中で予算措置をしなければならない状況である。しかし未利用物件が処分できればそれが収入となり、徳島県の財政健全化に資するのは間違いない。しかし、だからといって処分可能な全ての未利用物件に予算措置をして、処分可能な状態にすることは徳島県の財政状況からして不可能である。そこで処分可能性を検討して、優先順位を付けて、処分できる状態を作り上げることが重要であると思われる。

### 4 財産管理規定の改正・運用

冒頭に説明したとおり、徳島県では条例・規則・内部通達等によって公有財産の適正管理に努めているが、なおこれらの中で不十分なものが見受けられる。一部重複するが改めて提言する。

#### (1) 未利用物件の把握

何より未利用物件の定義を明確化すべきである。たとえば利用目的があったとしても、3年間利用されていない場合、あるいは3年間入所者がいない場合などには、管財課にその旨報告するとともに、何故利用されていないのか、また利用できるとすればどのように利用できるかを全職員が情報を共有できる体制作りが不可欠である。そのためにも前記した公有財産



台帳の充実が望まれる。

## (2) 財産審議会のあり方

### 審議対象

#### (ア) 行政財産

財産審議会は、普通財産だけでなく、用途廃止を予定している行政財産も審議対象としている。しかし、所管課はこのことを十分に認識していないと思われる。このため、これまで用途廃止を予定されている行政財産で審議された事例は少ない。また、徳島県の場合、所管課が行政財産か否かを判断しており、その判断が正しいか否かの十分な検証が行われているとは言い難い。現に監査した結果でも、行政財産としての用途を失っているにもかかわらず、行政財産として維持されているものが見受けられた。所管課は速やかに是正措置を講じるべきである。

また、近い将来未利用となることが予定されている行政財産も審議対象であるということを全庁的に徹底し、早急な跡地利用対策を考えるべきである。

#### (イ) 財産取得

徳島県の財産審議会は、財産を取得する場合、審議会の対象とされていない。しかし、他県では財産取得も審議対象としている例がある。財産を取得する際、審議会の対象とすることによって、購入する財産を選定した理由も判明し、また県が保有する未利用物件の有効活用にも資すると考えられるので、財産取得を審議会の対象とするのも一つの方法である。

その審議に際しては、跡地が生じるのであればそれも審議対象として、迅速適正な跡地利用を考えるべきである。

#### (ウ) 管理委託

管理委託と無償貸付の区分は既に述べたとおりであり、そして本来管理委託にすることが適当でないものが、管理委託として処理されていることも前述のとおりである。無償貸付は財産審議会の審議対象であり、その要件は定められているが、管理委託は財産審議会の審議対象とされていない。管理委託契約が安易に利用されている実情を踏まえると、管理委託契約を財産審議会の審議対象として、安易な運用に

制約を加えるべきである。

#### 外部専門家の関与

徳島県の財産審議会は庁内の職員だけがその構成員となっている。一方、他県にはその構成員に外部の構成員を含む例が8県見受けられる。また、徳島県でも規則で、「専門委員」として学識経験者を任命することができることになっているが、過去数年間、専門委員が選任された例はない。外部専門家を審議会に関与させることによって、より活発な審議が期待できると思われるので、外部専門家の関与を検討すべきである。

#### 審議形式

財産審議会の実態は、持ち回り決裁が大半であるという。しかしながら持ち回り決裁は、例外的な措置であり、また、委員が疑問点を十分確認することも容易でなく、結局審議は形骸化したものにならざるを得ない。財産審議会の重要性に鑑みると、審議は会議を開いて活性化させるべきである。

以上、意見・提言を述べたが、関係機関においては早急に検討し是正、導入されるよう期待するものである。