

監査公表第1号

平成23年5月6日付けで公表した「県の管理する土地・建物に関する財務事務の執行について」に関する包括外部監査結果の報告に基づき、措置を講じた旨の通知があったので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により、次のとおり公表する。

平成24年 4月20日

福岡県監査委員	小 串 正 伸
同	進 谷 庸 助
同	伊 藤 龍 峰
同	原 竹 岩 海

福岡県監査委員 小串 正伸 様
同 進谷 庸助 様
同 伊藤 龍峰 様
同 原竹 岩海 様

福岡県知事 小川 洋

平成22年度包括外部監査の結果に係る措置について（通知）

このことについて、地方自治法第252条の38第6項の規定に基づき、別紙のとおり通知します。

（別紙）

県の管理する土地・建物に関する財務事務の執行について

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>1 総論</p> <p>未利用地部会の活性化について(意見)</p> <p>未利用地部会の実効性をさらに高めるため、「県有財産の処分・利活用促進チーム設置要綱」を見直し、未利用地部会の目的・検討内容・報告義務・責任の所在等を明確にした運営要綱を整備することが望まれる。</p> <p>また、未利用地部会の有効性を高めるため、検討内容の拡充、検討頻度の拡充、検討結果の十分な記録・閲覧の拡充を図り、未利用地の管理を基本的には未利用地を所管する担当課が管理している現状に鑑み、部会を統括している財産活用課と各所管課との早期かつ緊密な情報交換による部会活動のさらなる活性化が望まれる。</p> <p>処分保留の未利用地の早期解決について(意見)</p> <p>県として処分・利活用を検討した結果、基本的には処分する方針を打ち出している未利用地は、当然に利用されておらず地方自治の根本理念である住民福祉・サービスの向上に何ら貢献していない。処分・利活用に関する判断や売却手続の遅れは、毎年除草作業等の管理経費を負担しているだけでなく、仮に売却により収入を確保していたなら県として借入れをせずに済んだであろうコストたる機会損失の負担、経済環境悪化にともなう売却価額低下等、経済的損失を被っていることを全職員が常に意識しなければならない。</p> <p>土地取引状況は平成19年上期がピークで、その後は急激に落ち込み、「不活発」が「活発」を上回っている状況が続いている。平成19年前後に売りにだしていたならば売れていた可能性がないわけではない。不動産市場はコントロールできるものではないので、機会損失を最小限に抑えるべく、処分(売却)の方針が決まったら直ちに処分対象リストに掲載できるようにすべきであって、県が売り易いと判断したものから掲載するのではなく、購入機会をできるだけ早く与える体制を構築しなければならない。</p> <p>未利用地の利活用を第一義的に考えるならば、賃借による利活用も有効な手段のひとつである。そのためにも早期に売却が困難となった未利用地等については、適時賃借可能な未利用地に整備する体制が求められる。</p> <p>境界線の未確定や不法占拠等の問題を抱えている未利用地については、迅速な問題解決のため、県全体として組織的かつ計画的に対応することが望まれる。</p> <p>また、現状を正しく把握できなければ適切な問題解決への対策も施せない。未利用地の情報収集にあたっては、各課への単なる照会だけでなく現状把握のために聞き取り調査等を実施し状況を適時更新していくことが望まれる。</p>	<p>平成24年2月に実施した23年度第2回目の部会より、運営の見直しを行った。</p> <p>部会の開催頻度の拡充の他、各財産主管課からの未利用地の現状や処分が困難な理由・課題等についての発表・報告を基に、課題解決に向けた意見交換を行うなど、未利用地部会の活性化を図った。</p> <p>これまで、未利用地の処分については、未利用地を所管する財産主管課と財産管理を指導する部署において、個別物件毎に売却に向けた協議を行ってきた。今後は未利用地部会も活用し、未利用地の早期の処分・利活用に向けた組織的な対応を行うとともに、早期の売却が困難な未利用地の貸付についても、引き続き検討を行うこととした。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>不動産管理・取引の専門的知識の習得について(意見)</p> <p>不動産の管理・取引については多くの法的・技術的知識が必要であり、知識が不十分である場合には、多額の損失を被る恐れがある。例えば、民法第162条の取得時効の問題については、不動産の管理を十分に行っていないければ県有地を失う可能性があるにも関わらず、人事ローテーション制度により、数年ごとに担当が代わり、専門的知識が十分に備わっていない職員が担当していることも原因のひとつと考えられるが、実地調査後に担当課が現況確認を改めて実施した未利用地もあった。</p> <p>県有地を管理する職員に対しては、専門的知識の習得した上で業務にあたる体制を構築することが望まれる。</p>	<p>土地の取引を行う際の具体的な指針として作成した「土地取引の手引き」の内容の周知や新任担当者への研修を新たに実施し、各財産管理部門の担当職員の不動産の管理・取引に関する専門知識の習得を図ることとした。</p>
<p>公有財産取得時の計画策定、実行について(意見)</p> <p>一部の県有地について、取得の段階でそもそも計画が大幅に変更されており、また地元住民の理解も当初から十分に得られていなかったと思われるものが確認された。</p> <p>公会計の整備が地方自治体にも進んでいる状況下で、取得の意思決定に対する説明責任が今後ますます求められてくることも考慮し、公有財産取得時の計画策定及びその実行は慎重な対応が望まれる。</p>	<p>公有財産の取得に当たっては今後も、事業計画を精査の上、用地取得計画等の策定、実行に当たる。</p>
<p>2 その他の公有財産の有効活用に向けての状況</p> <p>積極的な運営について(意見)</p> <p>ネーミングライツについてはその実施手法を検討している状態であるが、自動販売機の設置や庁舎内有料広告の設置は確実に実績を上げている結果となっている。</p> <p>今後も行政財産のさらなる有効活用を行っていくとともに県の収入確保のため、県有地の実態分析や市場分析を行い、積極的に範囲を拡大する運営を推進していくことが望まれる。</p>	<p>自動販売機設置場所や庁舎内広告枠の貸付の継続に加え、平成24年3月からは新たに証明写真機設置場所の貸付を行った。今後も庁舎の空きスペースの活用を含め、更なる県有財産の有効活用を検討し、新たな歳入確保を図る。</p>
<p>3 職員駐車場の有料化</p> <p>有料化の早期導入について(意見)</p> <p>現状の福岡県の財政状況や近隣各県の状況等から職員駐車場の有料化については避けられない状況である。</p> <p>また、最近の判例で、名古屋地方裁判所により職員の通勤用自動車の駐車行政財産の目的外使用にあたりとされており(平成18年(行ウ)第21号裁決取消等請求事件)、使用料を徴収することは、その公共財産を自己の利便性のために使用していることに対する対価を支払うことであり、当然のことといえる。</p> <p>さらに、駐車場が十分に確保できない庁舎等に勤務している者の中には、自己負担において駐車場を借り、通勤している者も多数いることを考えると、職員駐車場の無償貸与は、一部の者を優遇している結果ともなっていると考えられる。</p> <p>職員駐車場の有料化の他にも検討すべき課題は多数あると考えられるため、いたづらに時間を浪費するのは得策ではなく、各県の動向を考慮しつつ、早急に実施に踏み切ることが望まれる。</p> <p>駐車場使用料について(意見)</p> <p>1台当りの駐車場使用料については、県において検討中であり、公表される段階に至っていないのが現状である。</p> <p>職員駐車場が行政財産の目的外利用であるとの判例、近隣の外部駐車場事情、他都道府県の状況、県庁内の事務処理負担等を総合的に考慮し、金額の積算根拠については、県民に説明責任を十分に果たせるように設定することが望まれる。</p>	<p>公共交通機関での通勤困難者等の取扱を含め、今後の対応を検討しているところである。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>検討範囲の拡大について(意見)</p> <p>現在検討されている駐車場使用料の徴収対象者は県職員のみとなっている。庁舎内にある団体職員等、県職員以外のもので駐車場を無償使用している者もいると思われる。</p> <p>また、二輪車についても現状考慮に入れられていないが、駐輪場が設けられている庁舎については管理費用がかかっていることや、都心部において有料駐輪場が拡充されている現状を考慮すると駐輪場についても有料化の検討を行う必要があると考えられる。</p> <p>県の逼迫した財政状況を鑑みると、検討範囲を拡大することも今後の検討課題として考慮することが望まれる。</p>	
<p>4 未利用地の管理状況</p>	
<p>(1) 総論</p>	
<p>県有地の管理の徹底について(結果)</p> <p>実地調査した未利用地について、境界付近の不法侵入防止等のためのフェンス等の設置、県有地として認知させるための看板等の設置が不十分であるため、結果として不正使用や不法投棄の事実が確認されている。また、近隣住民との境界協議が不調のまま長期にわたり、境界が不安定なままの状態がつづいている事実も確認されている。さらに、未利用期間が20年に近い未利用地も存在し、外見的にも実質的にも公有財産としての使命をはたしていない事実も確認されている。</p> <p>福岡県財務規則第208条によれば、公有財産について常に良好な状態において管理するとともに、それぞれの目的に応じて最も効率的に運用しなければならないと規定されている。また、福岡県財務規則運用要綱には「現金会計に比較すると財産会計は軽視される傾向にあるが、公有財産は現金の物件化したものであり、公有財産の管理は現金同様厳格な管理がなされるべきである。」と公有財産の管理の重要性が明記されている。さらに、民法第162条による取得時効により県有財産を喪失する危険もある。</p> <p>県が所有するすべての公有財産のうち、特に普通財産については速やかに調査を実施し、管理が不十分な公有財産がないか確認し、管理の徹底を図っていくことが必要である。</p>	<p>普通財産の財産管理者等に対して、未利用地をはじめ公有財産の管理状況等の調査を実施した。調査の結果、管理が不十分と思われる財産管理者等に対しては、財産管理を指導する部署より、個別に指導を行い改善に努める。</p>
<p>資産リスクへの対応について(意見)</p> <p>実地調査した未利用地について、土砂崩れの可能性、設置物での事故の可能性、ブロック崩落による事故の可能性等、物理的にリスクが高い未利用地が確認された。</p> <p>実地調査における視察での判断であるため、綿密な調査をすれば技術的には問題ないかもしれないが、土地の管理者として管理責任を問われる可能性はゼロではない。</p> <p>県が所有するすべての公有財産のうち、特に普通財産については速やかに調査を実施し、物理的な資産リスクがある公有財産がないか確認し、緊急度に応じて適切に対応を図っていくことが望まれる。</p>	<p>普通財産の財産管理者等に対して、未利用地をはじめ公有財産の管理状況等の調査を実施した。調査結果を踏まえ、緊急度に応じて財産管理を指導する部署より、個別に指導を行い、改善に努める。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>未利用地の交渉事績の記録管理の徹底について(意見)</p> <p>実地調査した未利用地について担当課へ聞き取り調査を実施したが、その際、未利用地となつてからの交渉記録・事績を基に行つていった。しかし、交渉記録・事績が時効等を理由に残っていない物件がいくつか確認された。</p> <p>未利用地の解消の糸口は、過去の経緯を分析することから始めなければならない。対応状況等を分析できなければ、問題点はどこにあり、何を優先的に解決しなければならないのかわからない。また、近隣住民と境界協議が長く不調に終わっている場合等は、県の担当者が交代する場合について特に正確な交渉記録を残していなければ、十分な引継ぎが行われず県の主張に一貫性がなくなり、交渉をさらに長期化させる可能性もある。</p> <p>文書の管理規定から保管期間は定まれていると思われるが、境界協議が整っていない等の理由で、すぐに利活用できる状況にない物件については、交渉記録・事績等を確実に残しておくような運用の見直しが望まれる。</p>	<p>未利用地の売却に至るまで、各種の交渉記録・事績は業務を円滑に進めるために必要となることから、財産管理者等に対して、関係書類の適切な保存に努めるよう、財産管理を指導する部署より指導を行った。</p>
<p>(2) 元片江団地の一部</p>	
<p>(結果)</p> <p>一部境界についてフェンス等の設置がなく、容易に進入可能な駐車スペースも一部あり等、不法侵入防止等の財産保全対策が不十分であることが確認された。</p> <p>公有財産に対する県民サービスの公平性、住宅、小学校が隣接しており事故を未然に防止する観点から、フェンスの措置等の対策が必要である。</p>	<p>一部囲い込みが不十分であったため、不法侵入防止柵(杭・ロープ)を設置し駐車できないようにした。また、不法侵入防止柵(杭・ロープ)が破損していた箇所は修理した。</p>
<p>(結果)</p> <p>コンクリートブロック等の不法投棄が確認された。法面でかつ入り込んだ場所であり、投棄し易い環境にあることも原因であると思われる。</p> <p>巡回パトロールや近隣住民への監視協力要請等、大きな問題が発生する前の対策が必要である。</p>	<p>コンクリートブロック等の不法投棄があったが、撤去した。現地調査の回数を増やし不法投棄の監視に努めた。今後も定期的に現地確認を行い、適正管理に努める。</p>
<p>(意見)</p> <p>未利用期間が11年と長期にわたっている状況である。</p> <p>売却が困難であった原因分析と取得希望の意思がある市との積極的な協議を行い、仮に見込みがない場合には、県として他の有効利用の施策を明確にすること等、未利用状態の解消に向けた組織的対応が望まれる。</p>	<p>未利用状態の解消に向け、市との協議を継続して実施した。今後も早期の処分に向け、市との協議・調整を引き続き進める。</p>
<p>(意見)</p> <p>当該土地は、旧県営住宅敷地の法面部分が残っているので、単体としては売却が難しい物件である。現在、福岡市が緑地の保全として譲与を希望しており、協議を行っている旨を伺っている。</p> <p>今後、県有地を売却するに際しては、未利用地を保有したままでは管理経費のみでなく機会コスト(売却により収入を確保していたなら県として借入れをせずに済んだコスト等)が発生しつづけることを常に意識して売却を検討することが望まれる。</p>	
<p>(意見)</p> <p>有効活用の検討の結果、仮に有効活用が困難な結論になった場合、県として保有し管理しつづけるべきではないことが予想される。その場合には現状が法面であることを考慮すると、更地等の県有地の管理に比べて一層の安全管理が望まれる。</p> <p>事故が起きてからの対応では土地の保有者である県の対応としては不十分と考える。</p>	<p>現地調査の回数を増やし安全確認に努めた。今後も定期的に現地確認を行い、適正管理に努める。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(3) 元筑後小郡簡保レクセンター</p> <p>(意見)</p> <p>売却対象となっているいわゆる民間利用ゾーンについては、その敷地内に調整池の設置が必要なことや土地の起伏が比較的多い等、制約が多く開発可能面積が低いこと、また約12ヘクタールと広大な敷地面積で最低落札価格が12億6千万円と高額であったこともあり、現時点で民間利用ゾーンの売却には至っていない。跡地利用検討委員会による跡地利用の方向性提言が平成17年2月に提出されているが、それから経済環境は大きく変化・悪化している。</p> <p>毎年未利用の状況にも関わらず管理経費が発生していることも考慮しつつ県有地の有効利用の観点から、売却が実施されるまでの間においても、短期かつ部分的な利用について時代のニーズに合った施策の検討を行う等の柔軟な対応が望まれる。</p>	<p>平成23年9月、売却に向けた提案公募を開始した。外部有識者等で構成する「筑後小郡簡保レクセンター跡地民間利用ゾーン活用委員会」による提案審査を経て、優先交渉権者を決定の上、平成24年1月、売買仮契約を締結した。</p>
<p>(4) 元荒木団地</p> <p>(結果)</p> <p>一部境界についてフェンス等の設置がなく、不法侵入防止等の財産保全対策が不十分であったため、駐車、簡易な焼却炉の配置等が確認された。また、県有地の道路(旧団地内道路)を利用しなければ通行不可能な土地もあり、使用が予想される状況が確認された。</p> <p>公有財産に対する県民サービスの公平性、事故を未然に防止する観点から、フェンスの措置等の対策が必要である。</p>	<p>現在設置している不法侵入防止柵(杭・ロープ)は修理した。旧団地内道路を使用しなければ進入できない隣接地があるため、当該地所有者と、旧団地内道路部分の買取等についての協議を継続して実施した。今後も、交渉を進め、未利用状態の解消に努める。</p>
<p>(結果)</p> <p>ドラム缶等の不法投棄が確認された。平地で見晴らしがよい場所であり、不法投棄は難しい環境にあるが、9年もの間未利用になっていたことも原因のひとつと思われる。</p> <p>巡回パトロールや近隣住民への監視協力要請等、大きな問題が発生する前の対策が必要である。</p>	<p>ドラム缶、焼却炉等の不法投棄物を撤去するとともに、立ち入り禁止、不法投棄禁止の看板を設置した。また、現地調査の回数を増やし不法投棄の監視に努めることとした。今後も定期的な現地確認を行い、適正管理に努める。</p>
<p>(意見)</p> <p>未利用期間が9年と長期にわたっている状況である。</p> <p>原因として県有地の道路の問題が未解決のままとなっていることと伺っている。売却が困難であった原因分析の徹底と未利用状態の解消に向けた組織的対応が望まれる。</p>	<p>団地内道路の取扱については、隣接地所有者と旧団地内道路部分の買取等についての協議を継続して実施した。今後、隣接地所有者や地元市等との協議に、財産管理を指導する部署も参加し、組織的な対応を行う。</p>
<p>(意見)</p> <p>県の未利用地の活用方針が不明確な状況が確認された。すなわち、「貸付地」の看板は現地に存在したが、倒れて放置されていた。</p> <p>県として活用方針を明確にするためにも、看板の設置または看板の撤去については速やかな対応が望まれる。</p>	<p>「貸付地」の看板は撤去した。今後、隣接地所有者や地元市等との協議に財産管理を指導する部署も参加し、組織的な対応を行い、早期の処分を努める。</p>
<p>(意見)</p> <p>県のローテーション人事制度の関係で、担当者が2～3年ごとと変わっている状況で、事績の中で、以前と協議内容が異なる等の記録があり、近隣住民の意見が次の県担当者に正しく引き継がれているか疑問な部分の確認された。</p> <p>問題の早期解決のためには、近隣住民との地道な協議しかないと考えられるが、協議の成否は当事者の反感を買うような対応が極力なくすことが求められると考える。理想として問題解決まで同じ県職員が担当することであると考えるが、現行の人事制度を尊重するのであれば、当初からの協議内容について正確に引継ぎを行い、県の方針の一貫性を保つことを徹底する対応が望まれる。</p>	<p>各財産管理者において、担当者間の事務引継を徹底するとともに、財産管理を指導する部署からもその旨の指導を行っている。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(5) 元大橋団地</p> <p>(意見) 県として売却方針が決まっており公募も実施しているにも関わらず、「貸付地」の看板が設置されていることが確認された。 県の方針を明確にすべく、看板の撤去が望まれる。</p> <p>(意見) 隣接する用悪水路との境界壁が一部破損していることが確認された。 売却にあたっては、土地の広さ、売却価格のみならず、土地の整備状況等が売却の障害となっていないか原因分析の徹底が望まれる。</p>	<p>「貸付地」の看板は撤去した。また、当該地は平成23年3月に売却した。</p> <p>敷地北側のフェンス扉は修理した。また、当該地は平成23年3月に売却した。</p>
<p>(6) 元嘉穂中央高等学校 実習田</p> <p>(結果) 境界についてフェンス等の設置がなく、不法侵入防止等の財産保全対策が不十分であるため、境界内に私有物、ゴミ袋等の不法投棄が確認された。 公有財産に対する県民サービスの公平性、事故を未然に防止する観点から、フェンスの措置等の対策が必要である。</p> <p>(意見) 当該土地については一部が飛び地となっており、その飛び地には私有田が隣接している。県の売却手続の関係上、一旦は公募による手続が必要であるが、その後1年間は先着受付を実施している。 公募を行っているため、売却地として認知度は高いと思われるが、先着受付期間中には、受付を待つだけでなく、隣接住民に声をかけていくこと等の積極的な対応を実施していくことも望まれる。</p> <p>(意見) 1回目の入札が不調に終わった際、総務部財産活用課で原因を早期に分析し、1筆を3筆に分割する対応を迅速に図ったことで、未利用地の一部が売却できた結果となっている。 他のすべての売却対象の土地についても、今後は売却に至らなかった原因を早期に分析し、迅速かつ柔軟な対応が常にできる体制の構築が望まれる。</p>	<p>4カ所に不法投棄禁止の看板を設置するとともに、月に最低1回以上は職員による巡視を行うこととした。不法投棄や不法侵入の形跡は無くなっているが、今後、新たな不法投棄等を発見した場合は、フェンス設置等の防止策について検討する。</p> <p>平成23年8月に、隣接地所有者に対して声かけを行った。今後も、売却処分を進めるため隣接地所有者等に対し、積極的な声かけ等を継続して行うこととする。</p> <p>これまで、未利用地の処分については、未利用地を所管する財産主管課と財産管理を指導する部署において、個別物件毎に売却に向けた協議を行ってきているが、今後は未利用地部会も活用し、未利用地の早期の処分・利活用に向け、組織的な対応を行うこととした。</p>
<p>(7) 元職員住宅(大任)</p> <p>(結果) 町営住宅の一部と思われる建物が県有地へ越境して建設されていること、コンクリート製の構築物が無断で設置され、放置されており、財産管理が十分に行われていないことが確認された。 現状について大任町と情報を共有し、財産管理の徹底が必要である。</p> <p>(結果) 一部境界についてフェンス等の設置がなく、不法侵入防止等の財産保全対策が不十分であり、近隣住民が畑として使用、自動車の無断駐車が確認された。 公有財産に対する県民サービスの公平性、事故を未然に防止する観点から、フェンスの措置等の対策が必要である。</p>	<p>町の担当者と現地視察を行い、現状について認識の一致を行い、越境問題を含む土地の処分・払い下げや財産の適正管理について具体的協議を再開した。</p> <p>県有地内の無断駐車車両を撤去させ、不法侵入防止のための立て看板を増設した。今後、定期的な現地確認を行い、適正管理に努める。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(結果)</p> <p>遊具(鉄棒)の放置が確認された。昭和62年から昭和63年にかけて町に公園として有償貸付を実施していた際のものとのものである。 腐食も確認され、公園としての管理を行っていない状況で放置しておくことは事故が発生する可能性がある。早急な措置が必要である。</p>	<p>町と協議し、遊具を撤去した。</p>
<p>(意見)</p> <p>未利用期間が13年と長期にわたっている。 売却が困難であった原因分析を行い、特に市町村との協議を積極的に実施する等の対応が望まれる。事績等から所管課の担当者へ聞き取り調査を実施したが、売却が困難である原因のひとつである、町営住宅の越境問題について町との協議が十分に実施されているとは思われない。 未利用状態の解消に向けた積極的、組織的対応が望まれる。</p>	<p>町の担当者と現地視察を行い、現状について認識の一致を行い、越境問題を含む土地の処分・払い下げや財産の適正管理について具体的協議を再開した。今後、未利用状態の解消に向けて、町との積極的、組織的な協議に努める。</p>
<p>(8) 畜産センター</p>	
<p>(意見)</p> <p>除草範囲については再検討の余地があると思われる。事業用地として実際利用している部分から離れた場所の除草も現在は実施していることが確認されたが、そもそも必要なか疑問が残る。 県の財政が逼迫している中、施設利用者、地元住民の意見を参考にしつつ除草作業範囲の再検討が望まれる。</p>	<p>除草範囲については、地元から要望のある景観保全に必要な場所、猪など有害鳥獣の隠れ場となる場所など、畜産センターの管理上必要な場所に限ることとし、平成24年度から縮小することとした。</p>
<p>(意見)</p> <p>現在は、養鶏業者が3社のみ事業を行っている状態であり、鳥インフルエンザ等の昨今の衛生管理の強化の観点からも利用の方法が限定される公有財産である。このような公有財産は部分的な用途廃止を行うことができないと考えられ、そもそも「未利用地部会」で検討される未利用地であるか疑問が残る。 趣旨に合致しない県有地であるならば、リストから外し未利用地部会で検討すべき未利用地については選別することが望まれる。 また、当該土地は旧産炭地の活性化や、県の畜産業の育成という大きな課題を含んでおり、県有地の有効活用に向けて、十分な検討が望まれる。</p>	<p>当畜産センターは養鶏団地であるが未利用地はその中に点在しており、家畜伝染病発生予防の観点からその利用が制限される。このため部分的な処分は難しく、検討の結果、平成24年度から未利用地部会の検討対象から除外することとした。今後、有効な活用方法については、関係部局で検討を行う。</p>
<p>(9) 元粕屋高等学校実習地</p>	
<p>(意見)</p> <p>平成4年の未利用期間から合算すると18年と未利用期間が長期にわたっている。 売却が困難であった原因分析と、特に市町村との協議を積極的に実施する等により未利用状態の解消に向けた積極的対応が望まれ、平成10年9月に用途廃止になって、町から福祉施設の建設を理由に譲渡願が提出されているが、それ以降は事績が残っておらず全く協議されていない状況ではなかったかと推測される。県としては町が取得する可能性があるとの観点から当面保有する土地に分類されているが、協議が10年以上ストップしていることから常に現況を調査し、県の対応を適時変更していくことが望まれる。 また、平成4年に農業科が閉科になっているのに用途廃止年度が平成10年となっており、当時の事績が残っておらず原因調査を十分に行うことができなかったが、用途廃止への時期が遅すぎると思われる。県有地の実態に合わせて適時台帳の内容を変更していくことが望まれる。</p>	<p>平成23年9月に町から、公共目的で活用したいので取得を検討したいとの申し出があり、協議を継続して実施した。今後、町との協議を踏まえながら、一般公募による売却も視野に入れ、未利用状態の解消に向けた条件整備に努める。</p>
<p>(意見)</p> <p>平成21年度は経費は発生していないが、数年前には大規模伐採を実施した形跡があり、多額の経費が発生したものと予想される。今後も予想外の経費が発生する可能性がないわけではないので、県として有効活用に向けて方針を明確にすることが望まれる。</p>	

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(10) 元職員住宅(西堤田)</p> <p>(結果)</p> <p>一部境界についてフェンス等の設置がなく、不法侵入防止等の財産保全対策が不十分であり、以前駐車場として一部貸付していた経緯もあり、駐車場利用の痕跡が確認された。 公有財産に対する県民サービスの公平性、事故を未然に防止する観点から、フェンスの措置等の対策が必要である。</p>	<p>県有地内の無断駐車車両を撤去させ、不法侵入防止のための杭・ロープを設置した。今後、定期的な現地確認を行い、適正管理に努める。</p>
<p>(意見)</p> <p>一部の土地については近隣住民が購入の意思を伝えてきているとのことであるが、県として現状では、まず一括売却を考えているとのことであり、一括売却が可能であるならば県の方針は財政収入確保の観点からは望ましいが、近隣住民の需要ニーズを考慮すると、売却の機会を失っているともいえる。 売却の方針について、柔軟かつ機動的な意思決定が望まれる。</p>	<p>近隣住民の需要ニーズを考慮し、分割して売却を行うための現地調査を行った。未利用地部会も活用するなど、関係部局間の連携を密にし、今後、分割方法の検討を含め、売却に向けた方策を検討する。</p>
<p>(11) 元直方高等技術専門校</p> <p>(意見)</p> <p>県有地であることを示す看板等が確認されなかった。 以前は「貸付地」の看板を設置していたが、地元の要望から撤去し、その後は未設置の状態であった。 県有地として認知させ、不法占拠等の防止を図る観点から、県有地である旨または進入禁止を促す等の看板設置が望まれる。</p> <p>(意見)</p> <p>当該県有地も市町村との協議が行われていることを理由に、県として当面保有する土地に分類されており、他の未利用地でも多い理由である。 他の未利用地でも状況が思わしくないことを十分に考慮し、市町村との協議を積極的に実施し、有効活用に向けた緊密な情報交換が望まれる。</p>	<p>不法占拠等の防止のために、平成23年2月に旧正門及び旧裏門に県有地である旨と進入禁止を促す等を記載した看板を設置した。</p> <p>平成23年11月に関係市町村と協議を実施した。今後も定期的に情報交換を行い、市町村の意向を十分把握し、当該県有地の有効活用に向け取り組む。</p>
<p>(12) 元行常教職員住宅</p> <p>(意見)</p> <p>隣接地から樹木が越境していることが確認された。 公有財産管理の観点から、隣接地の所有者へ伐採を依頼することが望まれる。</p>	<p>平成22年12月に隣接地の所有者へ越境している樹木の伐採を依頼し、平成23年2月に伐採されたことを確認した。</p>
<p>(13) 元職員住宅(東筑)</p> <p>(結果)</p> <p>境界についてフェンス等の設置がなく、不法侵入防止等の財産保全対策が不十分であり、そのため、敷地内に近隣住民が耕作したと思われる畑が数か所、物置も設置、越境して建設されている建造物、越境して建設されている住居の一部が確認された。 公有財産に対する県民サービスの公平性、事故を未然に防止する観点から、フェンスの措置等の対策が必要である。</p> <p>(結果)</p> <p>字図と実測図の不一致の状況を長期に放置しており、県有財産の管理としては不十分である。 早急に打開策を検討し、福岡県財務規則第208条に基づいた県有財産の適正な管理が必要である。</p>	<p>県有地内の無断耕作を中止させ、物置を撤去させるとともに、不法侵入防止のための看板を設置した。今後、定期的な現地確認を行い、適正管理に努める。</p> <p>当該土地の境界等の問題について、専門家と協議した。今後、専門家の助言を受けながら、字図と実測図の不一致状況の解消に取り組み、適正管理に努める。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(結果)</p> <p>用途廃止から16年が経過しており、未利用期間が長期にわたっている。売却が困難であった原因分析と未利用状態の解消に向けた組織的対応が必要である。特に10年を経過し、不法使用の事実が確認されており、公有財産も例外なく民法上の取得時効(民法第162条)が成立する可能性があるため、法的に問題がないか早急に確認する必要がある。</p>	<p>看板の設置により、民法上の取得時効など法的な問題はないことを弁護士に確認した。定期的な現地確認を行い、適正管理に努める。</p>
<p>(結果)</p> <p>県有地であることを示す看板等が確認されなかった。当該土地は不法使用の事実が確認されているので、県有地であることを認知させ不法占拠等の防止を図る観点から、県有地である旨または進入禁止を促す等の看板設置が必要である。</p>	<p>県有地への不法侵入防止のため、県有地である旨と不法侵入禁止の旨を表示した看板を設置した。今後、定期的な現地確認を行い、適正管理に努める。</p>
<p>(意見)</p> <p>当該県有地も他の未利用地と同様に市が整備事業の一環で購入する可能性があるとの状況である。他の未利用地でも状況が思わしくないことを十分に考慮し、市との協議を積極的に実施し、有効活用に向けた緊密な情報交換が望まれる。</p>	<p>売却に向けて、市の整備事業の進捗状況を定期的に確認した。今後、市との積極的な協議・情報交換に努める。</p>
<p>(意見)</p> <p>県庁内での有効活用に対する十分な検討の結果、当面の間、現状のままの状況が続くのであるならば、公共サービスの公平性及び県財政収入確保の観点から、現在県有地を使用している住民に対して使用料の徴収により引き続き使用してもらうのも有効活用の一施策として検討することも望まれる。</p>	<p>使用者に継続して使用する意思がなかったため、県有地内の無断耕作を中止させ、物置を撤去させるとともに、不法侵入防止のための看板を設置した。今後、未利用地部会も活用するなど、関係部局間の協議を密にし、公有財産の有効活用等の検討に努める。</p>
<p>(14) 元職員住宅(熊谷)</p>	
<p>(意見)</p> <p>道路からの入り口は一か所しかないが、その境界についてフェンス等の設置がなく、不法侵入防止等の財産保全対策が不十分である。そのため進入できる可能性はあるが、現地調査において痕跡は確認されなかった。しかし、侵入防止の措置は望まれる。</p>	<p>県有地内の不法侵入防止対策として、杭・ロープを設置した。今後、定期的な現地確認を行い、適正管理に努める。</p>
<p>(意見)</p> <p>境界の法面部分の一部に私有物が置かれている。すでに所有者とは何度か説明を行っているが、売却にあたって問題とならないように引き続き対応が望まれる。</p>	<p>県有地内の私有物は撤去させ、不法侵入防止のための立看板を設置した。</p>
<p>(意見)</p> <p>県有地の接地道路の間口が1.2mであり、現在の建築基準法の規定(4mの道路に2m接道)では建築物を建てることできない状況である。県の説明によれば、協議が必要であるが購入者が道路幅のうえ、市道として市に寄付すれば、建築可能な場合もあると市より聴取している。売却にあたっては、購入希望者への上記内容の十分な説明、または道路幅を県で実施し建築可能な土地となった時点で売却手続に入る等の県としての方針を明確にすることが望まれる。</p>	<p>従前から、購入希望者に対しては接道に関する説明を徹底して売却することとしており、今後も、この方針の下、売却に努める。</p>
<p>(15) 元職員住宅(大里東)</p>	
<p>(意見)</p> <p>境界付近の壁が一部壊れやすくなっており、破片が一部道路側に落ちていることが確認された。売却し所有権が移転するまで県は所有者としての責任があるので、事故が発生する前に補修等の対策が望まれる。</p>	<p>崩落した破片の除去及び擁壁の補修工事を行った。今後、定期的な現地確認を行い、適正管理に努める。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見)</p> <p>公募による入札を平成12年から実施しているとのことであるが、売却不調の期間が10年と長期にわたっている。</p> <p>売却が困難であった原因分析と未利用状態の解消に向けた組織的対応が望まれる。</p>	<p>売却に至らなかった原因を分析した結果、自動車の乗り入れができないことや、当該地域の不動産市場が活発でないこと等の複数の原因が考えられることを確認した。今後、関係部局間の協議に加え、未利用地部会も活用し、売却に向けた方策を検討する。</p>