

## 鳥取県監査委員公告第2号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定に基づき、包括外部監査人植田昭から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により次のとおり公表するとともに、同条第2項の規定により提出された意見を併せて公表する。

平成19年3月9日

鳥取県監査委員 石 差 英 旺  
鳥取県監査委員 井 上 耐 子  
鳥取県監査委員 上 村 忠 史  
鳥取県監査委員 福 間 裕 隆

### 第1章 監査の概要

#### 1 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

#### 2 選定した特定の事件

未利用財産、職員住宅及び県営住宅

#### 3 監査の対象を選定した理由

全国的に地方自治体の財政難が深刻な状況になっていることは、周知のとおりである。鳥取県においても、平成17年度当初予算が11年ぶりに4,000億円を割り、基金の取崩しが続く一方で、平成17年度末で県債残高は6,000億円を超える財政の厳しい状況が続いている。

国から支出される地方交付税は平成16年度から平成17年度にかけて200億円以上も減額され、自主財源の乏しい鳥取県にとって財政改革が急務であることに疑いはない。

財政改革において年度毎の財政状況は、主に「収支予算額」と「債務残高」がクローズアップされるが、土地や建物のような県有財産の推移については注目されることが少ない。財政改革は本来、「歳出・歳入の改革」とともに「資産と負債の改革」、つまり「バランスシート改革」が必要不可欠である。

そこで、普段はあまり注目されることが少ない県有財産について監査することには重要な意義があると考えた。

県有財産が遊休状態にあったり、効率的な活用がなされていなかったりするなど、不活性化していたのであれば、それこそ県民にとって見えない損失である。

したがって、未利用財産、職員住宅及び県営住宅の県有財産が有効活用されているか否か、その状況について監査を実施することが、鳥取県が進める財政改革の中味をチェックするという意味において有用であると考え、監査のテーマとして選定したものである。

#### 4 監査を実施した期間

平成18年4月1日から平成19年2月23日まで

#### 5 実施した監査の方法

県有財産である土地等がどのような状況にあり、どのように利用されているかを担当各部署に対する質問等により検証した。

#### 6 包括外部監査人の資格及び氏名

公認会計士 植 田 昭

7 監査の事務を補助した者の資格及び氏名

公認会計士 入 江 道 憲  
公認会計士 伊 木 隆 司

8 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、外部監査人及び補助者は地方自治法第 252 条の 29 に規定する利害関係はない。

第 2 章 未利用財産

1 監査対象部署

すべての知事部局、教育委員会及び警察本部

2 監査の視点

- (1) 未利用財産を網羅的に把握する仕組みができているか。
- (2) 未利用財産は適切に管理されているか。
- (3) 未利用財産の処分は遅滞なく行われているか。
- (4) 貸付財産の管理及び使用状況は適切に把握されているか。

3 対象財産

県有財産のうち、土地及び建物を対象とした。

なお、鳥取県公有財産事務取扱規則第 1 条で別に定めるもの（道路法、河川法、地方公営企業法等により事務取扱が定められているもの。（例）道路、河川、地方公営企業の用に供する財産等）については除いている。

4 未利用財産の定義

本報告書において、未利用財産とは、不稼動状態にある財産をいう。

本報告書において、不稼動状態とは、当該財産がそれぞれの用途又は目的に利用されていない状態を指し、県が直接利用せず、使用許可又は貸し付けているものも含んでいる。つまり、貸付財産についても県が直接利用していないという意味において、本報告書における広義の未利用財産として監査の対象とした。

なお、県として未利用財産の定義は、特に定めていない。どのような状態を「未利用」と呼ぶかは各部署の認識によっている。

5 実施した監査の方法

各部局が所管する財産で、平成 18 年 3 月 31 日以前において、1 年以上不稼動状態にある財産（理由のいかんは問わない。）について、対象となる各部署へのアンケート方式により抽出を行い、状況についてヒアリングを実施した。

ただし、土地については 100 平方メートル以上、建物については 50 パーセント以上が不稼動状態にあるものに限定した。

また、これらには、未利用財産の有効活用を検討する「県有未利用地有効活用検討委員会」に提出されている物件を含んでいる。

6 監査の結果

## 6. 1 未利用財産の把握と売却までのプロセス

総務部管財課が担っている未利用財産の把握と処分の流れは、概ね以下のとおりである。

- ① 財産所管部局に対する未利用財産に関する照会・回答（年1回）
- ② 処理方針案の作成
- ③ 「県有未利用地有効活用検討委員会」の開催（年2回程度）
- ④ 処理方針の決定
- ⑤ 県土整備部へ公共事業代替地への利用の有無を確認
- ⑥ 地元市町村へ買い取り希望の有無の確認
- ⑦ 民間への売却手続

## 6. 2 未利用財産の網羅的な把握方法について

県では総務部管財課が、年に1回、公有財産についての台帳（公有財産表）を整備する一方、各部局に対し、所管する財産の中で未利用の物件がないかどうかをアンケート調査している。

このアンケート調査は、各部局の自己申告によるもので、調査の結果、未利用財産として管財課へ報告のあった物件については、管財課が設営する「県有未利用地有効活用検討委員会」（以下「検討委員会」という。）などの審議を経て、最終的な活用又は処分計画を策定している。

ただし、この方法には、以下の問題点がある。

第一に、県が未利用財産について、その定義を特に明確に定めていないことである。調査に当たっては、検討委員会の俎上に上げる目的で、単に「未利用状態にあるもの」としてアンケート調査を実施している。しかし、「未利用状態」が何を意味するのか、客観的な定義を示さないと、各部局において解釈の余地を残すことになり、また、事後的な検証にも耐えられない。

第二に、未利用財産を把握する方法が、各部局の自己申告によるアンケート方式によっており、未利用財産として抽出された物件の網羅性が確保できていないことである。この方法によると、未利用財産か否かの判断は、財産を所管している各部局の判断によることとなり、管財課に報告の来ない物件については、たとえ未利用であったとしても、チェックがかかることがない。

財産の未利用状態を指摘されることは、取得した財産が適切に行政目的に使われていないことを指摘されることにつながりかねないため、これを自己申告制によるアンケート調査のみによって行えば、未利用財産を積極的に把握しようというインセンティブが働かないのは明らかである。

未利用財産を網羅的に把握する体制が整備されていないことは、未利用財産を放置してしまう可能性を残し、ひいては県有財産の不活性化を招く土壌となる。これは、地方自治法第2条第14項及び第15項の趣旨に反するとともに、県民にとって不利益となりかねない。

## 6. 3 抽出した未利用財産の分類管理について

未利用財産は、その置かれた状況によって、対処すべき手続が異なってくる。速やかに売却処分すべき物件もあれば、やむを得ずしばらく放置するしかない物件も存在する。

しかし、県ではそうした状況ごとに未利用財産を分類していないため、非効率な事務処理を招いている。速やかに売却すべき物件と、しばらく放置せざるを得ない物件とが、未利用財産のリストに混在しているため、大量に存在する未利用財産のどれから手をつけるべきか、明確になっていない。

また、分類管理ができていないことが、実施すべき手続の適切な標準化を妨げている。現在、管財課が実施している所定の手続に問題があるとはいえないが、未利用財産が置かれる状況ごとに手続を標準化することによって、事務処理の効率性と有効性の向上が期待できると思われる。

さらに、分類管理ができていないことは、責任の所在を曖昧にする可能性がある。分類管理が行われていれば、分類する際に必ずその区分を検討しなければならないため、引き継いだ職員がまた一から検討し直すということを回避できる。その上、速やかに処分すべきものが放置されていれば、責任が明確になる一方、売却が困難なことから放置せざるを得ないものがあっても、責任を問われることがなくなる。

以上より、未利用財産の置かれる状況に応じて適切な分類を設け、その分類ごとに手続を定めることが必要だが、分類は概ね以下のようなものが想定される。

- ① 速やかに売却処分すべきもの
- ② 再活用案を早急に検討すべきもの
- ③ 売却処分が困難と思われるもの
- ④ 貸付財産

①の「速やかに売却処分すべきもの」とは、再活用の予定がなく、売却する以外に対処策がないにもかかわらず、1年以上放置されている物件のことである。こうした財産は、速やかに処分することが必要で、売却が遅れていることそのものが問題となる。

また、この区分の中には、競争入札にかけたが予定価格の水準と入札額とが反り合わなくて売れ残った物件や、何らかのトラブルが発生している物件、賃貸を希望する者が現れて、その者との交渉が遅れている物件など、いくつかの理由によって売却が遅延しているものもある。それらについては、個別に解決策を準備しておく必要がある。

以上より、この分類の未利用財産は、以下のとおり細分できる。

- a 速やかに売却処分すべきもの
- b 価格の設定や広報体制などに工夫を要するもの
- c 速やかにトラブルを解決すべきもの
- d 地元の要望に対して早期に交渉すべきもの

②の「再活用案を早急に検討すべきもの」とは、役割を終えた行政財産等が、県庁内で別の行政目的に使用できるのか否かの検討が終わっていないため、売却するという方針に至っていない物件である。

この分類に区分される未利用財産は、「検討中である」という理由によって長期間放置されてきたものが散見される。再活用について妙案が浮かばなければ、さらに検討を重ねるということは、一見、慎重を期しており、「仕方がない」とも思えるが、結論を先送りすることによって、結果的に未利用状態が長期にわたっているケースが散見された。この現状を考えると、長く検討を重ねることが必ずしも良い結果に至っていないケースが多いといえる。

さらに、現在のような財政逼迫期において、不要不急の財産を所有し続けることには正当性が見当たらない。税金で取得した財産を徒に死蔵させることは、民間が有効利用のアイデアを出す機会を奪うことにもつながり、県としても売却収入を得る機会を失うため、問題が多い。

したがって、検討期間には必ず期限を設けるべきである。そうでないと検討中であることを口実に、貴重な県有財産が無為に放置されるという結果を招いてしまう。

この分類の未利用財産は、「検討中」であることを理由に、処分が遅れているにもかかわらず問題意識が働きにくいという意味で、最も注意が必要である。

③の「売却が困難と思われるもの」とは、そもそも需要のない物件で、公募をかけても買い手がつかない物件であったり、処分するためには国から補助金の返還請求が来たりするような物件のことである。

この分類に区分される未利用財産は、状況の推移を見守りつつも、当面は放置しておかざるを得ないものである。逆に言えば、このような未利用財産のために限りある労力を割いたとしても、成果に乏しく、徒労感だけが残ってしまう結果となる。

この分類の未利用財産は、以下のとおり細分できる。

- a 市場性のない物件
- b 廃川敷地
- c 学校財産

④の「貸付財産」は、県有財産の中で県が直接使用せず、第三者に貸し付けている財産のことである。この監査においては、広義の未利用財産と位置づけ、その使われ方や稼動状況、今後の計画について調査をした。

貸付財産は、県が直接使用できない財産であり、また、県が不動産賃貸業務を営む理由もないため、本来

的には貸付先、又は第三者に対して売却を打診すべきものであるが、個々の事情によっては必ずしもそうならないものである。

貸付財産は、その状況に応じて、さらに以下のとおり細分できる。

- a 所定の基準に基づき、有償で貸し付けているもの
- b 賃料を減免又は無償で貸し付けているもの
- c 所在地の地方自治体に対して無償で貸し付けているもの
- d 行政目的を遂行するために、副次的に必要なもの

aについては、監査上、特に問題になることはないが、財産の貸付けは県の本来的な業務とはいえないため、貸付先、又は第三者に対して物件の買取りを打診、又は公募するなど、県がその財産を所有し続ける意義を確認する必要がある。

bについては、賃料を減免又は無償とすることで、貸付先に対して何らかの助成を行うのと同様の効果をもたらすことになる。本来的に自立して活動すべき団体や企業に対して行われる貸付けは、その期限を明らかにした上で、自立のための将来計画を提出させるべきである。

無償貸付や賃料減免による貸付けは、ある種の優遇措置といえるため、減免や無償とすることの必要性の吟味は当然のことながら、いつまでそのような貸付けを継続するのか、また、将来的に有償貸付か又は財産の買取りを行ってもらえるなどの自立的な運営を促す意図を持っているのか、将来計画の有無と定期的な進捗度合のチェックの有無が問題となる。

cについては、所在地の自治体が行政目的に使用することを前提に認めるものであるが、本来はその自治体が自己負担によって物件を取得し、行政目的に使用することが原則であるため、所在地の自治体を買取りを打診するか、有償にて貸付けを行うか、どちらかの状態まで持っていく努力が必要である。又は、同一の条件が整う土地があれば、交換することも一案である。

県としては、そのような努力をしなければ、たまたま県有財産が所在していた市町村と、そうでない他の市町村に居住する県民との間で不公平が生じてしまう。

dについては、直接的に行政目的を果たすわけではないが、副次的に行政目的の遂行に役立っていると思われる物件のことであり、職員用駐車場などがこれに当たる。これらについては、稼働状況を勘案して、その必要性を吟味し、必要性の低い物件については、売却を検討することが必要である。

なお、今回の監査で抽出した未利用財産は、全体で100件（土地1,448,325.70㎡、建物40,856.08㎡）、その内、貸付財産を除く未利用財産は、67件（土地1,307,164.31㎡、建物33,769.66㎡）であり、土地については東京ドーム28個分に相当する。

上記の分類を行った結果は以下のとおりである。

① 速やかに売却処分すべきもの

a 速やかに売却処分すべきもの

番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	未利用 期間
1	管財課	(元)青葉町職員住宅	鳥取市青葉町三丁目151	826.02		5
2	管財課	(元)鳥取空港関連用地	鳥取市湖山町北二丁目552	3,529.39		18
3	管財課	(元)両三柳職員住宅	米子市両三柳4579	1,783.82		7
4	管財課	(元)県営住宅住吉団地	米子市旗ヶ崎五丁目961-7	2,280.50		1
5	管財課	(元)郡家警察署石田百井駐在所	八頭町石田百井104-8	245.64		1
6	管財課	(元)倉吉警察署今泉駐在所	三朝町大字今泉1070	329.18	82.63	1
7	管財課	(元)県営住宅浦安団地	琴浦町大字下伊勢	1,043.30		7

8	管財課	(元)鳥取放牧場	鳥取市湖山町西二丁目 239 外	2,463.00		1
9	管財課	(元)県民文化会館周辺整備事業代替地	鳥取市西町四丁目 210 外	311.78		14
10	管財課	(元)米子港両三柳線街路用地	米子市義方町 218-3	316.98		1
11	管理課	(元)境港務所(船舶給水水源地、小屋敷地)	境港市清水町 593-2、594-2	950.85		3
12	河川課	白兔海岸保全事業用地	鳥取市小沢見	3,815.55		9
13	警察本部 会計課	(元)鳥取警察署署員宿舎	鳥取市青葉町三丁目 150	1,741.94		6
計				19,637.95	82.63	

b 価格の設定や広報体制などに工夫を要するもの

番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	未利用 期間
14	管財課	(元)婦人相談所	鳥取市元魚町三丁目 116	394.92		11
15	管財課	(元)鳥取警察署谷駐在所	鳥取市国府町麻生 141-5	167.00		2
16	管財課	(元)倉吉警察署福吉派出所	倉吉市新町三丁目 1160-3	55.77		14
17	管財課	(元)境港警察署小篠津町駐在所	境港市小篠津町 869	131.91		4
18	管財課	(元)県営住宅法勝寺団地	南部町法勝寺 746-1 外	4,210.94		2
19	空港港湾課	鳥取港港湾関連用地	鳥取市港町 7 外	33,098.99		19
20	空港港湾課	鳥取港危険物取扱施設用地	鳥取市港町 62 外	23,690.99		18
21	空港港湾課	鳥取港港湾関連用地(西浜地区)	鳥取市賀露町西四丁目	17,359.25		5
計				79,109.77		

c 速やかにトラブルを解決すべきもの

番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	未利用 期間
22	教育環境課	(元)皆生養護学校	米子市新開一丁目	241.00		-
23	警察本部 会計課	(元)境港警察署誠道町駐在所	境港市誠道町 94-5	201.88		4
計				442.88		

d 地元の要望に対して早期に交渉すべきもの

番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	未利用 期間
24	管財課	(元)衛生研究所	鳥取市松並町二丁目 470	2,393.03		3

25	管財課	(元)浜村警察署下坂本駐在所	鳥取市気高町下坂本字矢口 1033-17	200.00	75.67	1
26	警察本部 会計課	(元)倉吉警察署尾原駐在所	倉吉市尾原 341	183.18	76.40	1
27	警察本部 会計課	(元)境港警察署外江町交番	境港市外江町 1753-1		67.34	1
計				2,776.21	219.41	

② 再活用案を早急に検討すべきもの

番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	未利用 期間
28	管財課	(元)久松閣	鳥取市吉方温泉二丁目 501	3,268.06	3,232.61	2
29	管財課	(元)いなば荘	鳥取市吉方温泉二丁目 501	2,132.70	1,027.69	2
30	管財課	(元)警察本部職員宿舎(独身寮)	鳥取市吉方温泉二丁目 501	119.00	319.86	2
31	管財課	(元)湖畔荘	湯梨浜町大字はわい温泉	4,600.27		6
32	管財課	奨徳学校跡地	米子市東福原沖林	1,462.00		41
33	文化政策 課	砂丘博物館(仮称)	鳥取市浜坂字東浜 1390-436、 1390-437	37,899.96		7
34	長寿社会 課	藤津荘	湯梨浜町大字藤津	25,512.75		35
35	健康対策 課	(元)米子蚕業分室	米子市旗ヶ崎七丁目 6-1	5,536.17	1,639.25	10
36	文化課	県立美術館(仮称)	鳥取市桂見	88,693.00		7
37	文化課	(元)鳥取少年自然の家(ポンプ小屋)	鳥取市桂見 672		10.80	7
38	文化課	(元)鳥取少年自然の家(天体観測塔)	鳥取市桂見 672		37.21	7
39	警察本部 会計課	(元)浜村警察署奥崎駐在所	鳥取市青谷町奥崎 297-1	277.46	64.63	1
40	警察本部 会計課	(元)倉吉警察署西倉吉交番	倉吉市西倉吉町 7-20	64.22	45.05	1
計				169,565.59	6,377.10	

③ 売却処分が困難と思われるもの

a 市場性のない物件

番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	未利用 期間
41	管財課	(元)郡家警察署河原駐在所	鳥取市河原町河原 164-1	69.10		3
42	管財課	(元)東郷湖羽合臨海公園 関連用地	湯梨浜町大字下浅津、光吉、 南谷	199.00		8

43	管財課	(元)園芸試験場(北条試験地)	北栄町弓原 1099-1 外	1,252.46	173.44	2
44	管財課	(元)舟場職員公舎	日野町舟場 341-2	337.84		4
45	管財課	(元)黒坂警察署署員宿舎	日野町黒坂 1905-7	364.28		2
46	健康対策課	(元)東部健康増進センター	鳥取市松原 343	153,809.94	2,583.54	7
47	産業技術センター	機械素材研究所(駐車場)	米子市日下 1239	14,000.00		2
48	景観まちづくり課	鳥取貨物新駅用地	鳥取市湖山町外	1,167.51		27
49	景観まちづくり課	都市改造事業関連用地	鳥取市卯垣外	984.46		24
50	農林総合技術研究院	中山採穂園	大山町羽田井地内	1,000.00		42
51	農林総合技術研究院	園芸試験場(倉吉ほ場)	倉吉市大谷茶屋地内	11,256.38		5
52	教育環境課	鳥取大学整備事業用地	鳥取市湖山町南四丁目	241.00		20
53	教育環境課	(元)根雨高等学校(河川敷)	日野町根雨	476.02		38
計				185,157.99	2,756.98	

b 廃川敷地

番号	所属	名称	所在地	土地面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(m <sup>2</sup> )	未利用期間
54	管財課	(元)玉川廃川敷地	倉吉市東巖城町 427 外	2,095.00		15
55	管理課	旧千代川廃川敷地	鳥取市向国安字合砂川頭 2-1 外	938.00		44
56	管理課	旧大井手川廃川敷地	鳥取市河原町布袋字町頭 255-2 外	1,890.27		26
57	管理課	旧三徳川廃川敷地	三朝町大字山田字中道 792-10 外	500.00		30
58	管理課	旧糸白見川廃川敷地	若桜町糸白見字水落 565-8 地先外	2,283.50		39
59	管理課	旧小鴨川廃川敷地	倉吉市関金町今西字滝ノ下 1182-17 外	5,152.64		20
60	河川課	廃川敷地	湯梨浜町大字上橋津	172.46		11
計				13,031.87		

c 学校財産



番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	未利用 期間
61	管財課	(元)鳥取農業高等学校	鳥取市湖山町南三丁目 848	13,183.08		1
62	管財課	(元)淀江産業技術高等学校	米子市淀江町福岡 24		280.17	-
63	教育環境 課	旧鳥取農業高等学校(現鳥 取緑風高等学校)	鳥取市湖山町南三丁目	46,086.00	2,651.48	3
64	教育環境 課	旧赤碕高等学校	琴浦町大字赤碕 1957-1	30,226.00	6,329.21	1
65	教育環境 課	旧淀江産業技術高等学校 (現米子白鳳高等学校)	米子市淀江町福岡 24	150,489.00	1,919.48	1
66	教育環境 課	旧境水産高等学校	境港市中野町 2000	50,332.00	10,089.04	1
67	教育環境 課	旧日野高等学校黒坂校舎	日野町黒坂 1109	547,366.97	3,344.33	2
計				837,683.05	24,613.71	

#### ④ 貸付財産

##### a 所定の基準に基づき、有償で貸し付けているもの

番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)
68	管財課	(元)溝口警察署武庫駐 在所	江府町大字武庫 478-11	180.87	
69	管財課	(元)鳥取空港関連用地	鳥取市湖山町北二丁目 522	2,338.61	
70	管財課	(元)米子家畜保健衛生所	米子市吉岡 319-10	1,157.40	306.06
71	管財課	(元)整肢学園	米子市上福原	4,181.94	
72	管財課	(元)緑化樹育苗圃	鳥取市湖山町西二丁目 202 外	8,620.22	
73	管財課	鳥取森林管理署敷地	鳥取市東町二丁目 329	464.85	
74	交通政策 課	鳥取駅前元国鉄用地(鳥取 バスターミナル用地)	鳥取市東品治 107、109	2,013.20	
75	健康対策 課	鳥取県保健事業団総合保 健センター用地	鳥取市立川町六丁目 176 外	3,379.00	
76	景観まち づくり課	鳥取駅前駐車場用地	鳥取市東品治 103-2	2,100.13	22.00
77	公園自然 課	大山寺野営場休憩所管理 室	大山町大山		77.72
計				24,436.22	405.78

##### b 賃料を減免又は無償で貸し付けているもの

番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)
78	管財課	グリーンスポーツ鳥取貸 付地:(元)鳥取放牧場	鳥取市湖山町西二丁目 239 外	2,298.00	

79	管財課	グリーンスポーツ鳥取貸 付地：(元)緑化樹育苗圃	鳥取市湖山西二丁目 254 外	21,058.26	
80	産業開発課	F A Z 倉庫用地	境港市竹内団地 257	29,826.34	
81	人権教育課	明倫館	東京都世田谷区成城一丁目 118-217	1,259.77	
82	人権教育課	清和寮	東京都豊島区目白四丁目 1801-29	462.80	
計				54,905.17	

c 所在地の地方自治体に対して無償で貸し付けているもの

番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)
83	管財課	(元)東伯農業改良普及所	琴浦町大字八橋 367-2	690.22	281.96
84	管財課	(元)久松幼稚園	鳥取市東町一丁目 208	2,102.78	
85	管財課	(元)皆生温泉公園	米子市皆生	17,034.50	
86	同和対策課	解放文化会館	鳥取市幸町 151	1,494.13	
87	長寿社会課	日南石霞苑	日南町下石見 307-1	8,877.48	
88	健康対策課	(元)中部健康増進センター	湯梨浜町大字南谷 528-1	19,456.37	3,035.39
89	教育環境課	(元)鳥取大学整備事業用地	鳥取市湖山町南四丁目	6,126.95	
90	警察本部 会計課	倉吉警察署署員宿舍	倉吉市上井 639-1	237.06	
計				56,019.49	3,317.35

d 行政目的を遂行するために、副次的に必要なもの

番号	所属	名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)
91	総務課	東部総合事務所駐車場棟 屋上(職員駐車場)	鳥取市立川町六丁目 176		2,755.12
92	総務課	西部総合事務所(職員駐車場)	米子市糺町一丁目 160	165.60	
93	総務課	日野総合事務所(職員駐車場)	日野郡日野町根雨 378-1	409.50	
94	総務課	八頭総合事務所(職員駐車場)	八頭町郡家 100、119-3	2,438.75	
95	管財課	(元)久松閣(従業員宿舍)	鳥取市吉方温泉一丁目 461		328.00
96	管財課	県庁舎北側有料駐車場	鳥取市東町一丁目 305	721.00	
97	管財課	湯所職員駐車場	鳥取市湯所町二丁目 232-1	466.36	
98	管財課	湯所第二職員駐車場	鳥取市湯所町二丁目 310	274.08	

99	管財課	本町職員駐車場	鳥取市本町五丁目 317	624.69	
100	管財課	馬場町職員駐車場	鳥取市馬場町 28-2	459.53	
計				5,559.51	3,083.12

6. 4 分類財産ごとの個別案件事項について（上記表の番号と対応）

- ① 速やかに売却処分すべきもの
  - a 速やかに売却処分すべきもの

No.1 （元）青葉町職員住宅（鳥取市青葉町三丁目 151）

土地（826.02 m<sup>2</sup>）未利用期間 5 年

（未利用となった経緯）

老朽化によって取り壊した後、特に利用計画もなく未利用となっている。

（問題点）

未利用期間が長期にわたっている。利用計画が特にないのだから速やかに売却処分すべきである。売却処分に当たっては、手続に期限の目標を設定し、手続が遅延しないようチェックすべきである。

No.2 （元）鳥取空港関連用地（鳥取市湖山町北二丁目 552）

土地（3,529.39 m<sup>2</sup>）未利用期間 18 年

（未利用となった経緯）

鳥取空港建設時に交換に要する土地として昭和 51 年に取得をしたが、昭和 62 年を最後に交換の実績がなく、それ以後未利用となっている。

（問題点）

最後に交換のための払出しを行ってから、すでに 18 年が経過している。その間、県は交換に要する土地の必要性を適時適切にチェックしてこなかったため、未利用のまま放置されていた。県有財産が活用されないまま放置されていたことは問題である。

現在は、土地の一部（600 m<sup>2</sup>）を近隣者へ駐車場として貸し付けているが、それ以外の部分は遊休状態にある。所在市町村に対して購入希望の有無を確かめた上で、希望がない場合は民間へ売却する予定であるが、こうした手続には期限を設けるべきである。期限の定めなしに手続をしようとしているので、処分が遅くなっても責任意識を持つことができない。県にとって不要となった財産については、早期に処分すべきである。

No.3 （元）両三柳職員住宅（米子市両三柳 4579）

土地（1,783.82 m<sup>2</sup>）未利用期間 7 年

（未利用となった経緯）

平成 10 年に職員宿舎を廃止し、取壊しを行った後、他の用途に利用する計画がなく未利用となっている。

（問題点）

所在市町村である米子市に買い取る希望はなく、早急に民間へ売却処分すべきである。

処分に時間がかかっていることに関して、他に大きな理由はなく、貴重な財産を長く遊休状態に置いていることの不効率を反省すべきである。

No.4 （元）県営住宅住吉団地（米子市旗ヶ崎五丁目 961-7）

土地（2,280.50 m<sup>2</sup>）未利用期間 1 年

（未利用となった経緯）

平成 16 年度に施設を廃止し、取壊しを行った後、他の用途に利用する計画がなく未利用となっている。

(問題点)

他に利用する計画がなく、また所在地の市町村にも購入希望がないとのことであり、速やかに売却処分すべきである。

No. 5 (元) 郡家警察署石田百井駐在所 (八頭町石田百井 104-8)

土地 (245.64 m<sup>2</sup>) 未利用期間 1 年

(未利用となった経緯)

平成 16 年度に施設を廃止し、取壊しを行った後、他の用途に利用する計画がなく未利用となっている。

(問題点)

隣接地の所有者から購入希望があるということであるが、他の利用計画がない以上、速やかに売却手続に移るべきである。

No. 6 (元) 倉吉警察署今泉駐在所 (三朝町大字今泉 1070)

土地 (329.18 m<sup>2</sup>) 建物 (82.63 m<sup>2</sup>) 未利用期間 1 年

(未利用となった経緯)

平成 16 年度に警察再編によって施設を廃止し、他の用途に利用する計画がなく未利用となっている。

(問題点)

隣接者からの購入希望があるとのことであるが、他の利用計画がない以上、速やかに売却手続に移るべきである。

No. 7 (元) 県営住宅浦安団地 (琴浦町大字下伊勢)

土地 (1,043.30 m<sup>2</sup>) 未利用期間 7 年

(未利用となった経緯)

平成 11 年 3 月に施設の一部を廃止したため、未利用となった。

(問題点)

施設の廃止から、売却処分まで時間がかかりすぎている。琴浦町が購入を希望しているとのことであり、速やかに売却手続を済ませるべきである。

No. 8 (元) 鳥取放牧場 (鳥取市湖山町西二丁目 239 外)

土地 (2,463.00 m<sup>2</sup>) 未利用期間 1 年

(未利用となった経緯)

行政目的に使用することがなくなったため、未利用となった。

(問題点)

これまでは県の外郭団体が使用するなどしてきたが、売却する方針となった。速やかに手続をすべきである。

No. 9 (元) 県民文化会館周辺整備事業代替地 (鳥取市西町四丁目 210 外)

土地 (311.78 m<sup>2</sup>) 未利用期間 14 年

(未利用となった経緯)

職員宿舍用地であったものを平成 3 年に用途廃止し、県民文化会館周辺整備事業代替地 (当初は 1,301.80 m<sup>2</sup>) として売却を進めたが、現在、311.78 平方メートルが売れ残っている。

(問題点)

未利用財産となってからすでに 14 年も経過しており、早急に売却手続を進めるべきである。

No. 10 (元) 米子港両三柳線街路用地 (米子市義方町 218-3)

土地 (316.98 m<sup>2</sup>) 未利用期間 1 年

(未利用となった経緯)

平成 7 年 12 月に道路用事業予定地として取得し、都市計画課が所管してきたが、隣接している義方町職員宿舎廃止に伴い、当宿舎敷地と一体的に利用・処分するため、平成 17 年度に未利用財産として管財課へ所管を移した。

(問題点)

未利用財産として管財課へ所管を移したのは平成 17 年度であるが、取得した時期はそれ以前であり、いつの頃から遊休状態にあるかは不明である。いずれにしても、速やかに売却処分すべきである。

No. 11 (元) 境港務所 (船舶給水水源地、小屋敷地) (境港市清水町 593-2、594-2)

土地 (950.85 m<sup>2</sup>) 未利用期間 3 年

(未利用となった経緯)

船舶給水水源地として境港管理組合に貸付けをしていたが、平成 15 年 2 月に契約を解除したあと、未利用となっている。

(問題点)

平成 15 年に遊休状態となってから、3 年間が経過している。特に再活用の計画はないため、平成 18 年度に管財課へ所属換を行ったが、速やかに売却処分すべきである。

No. 12 白兔海岸保全事業用地 (鳥取市小沢見)

土地 (3,815.55 m<sup>2</sup>) 未利用期間 9 年

(未利用となった経緯)

白兔海岸の白砂保存工事用地 (養浜用の砂置き場) として平成 8 年に取得したが、当初より保存工事が実行に移されなかったことから、以来、未利用地となっている。

(問題点)

既に「養浜」という形での砂浜の保存工事は困難であると判明しているにもかかわらず、その実行のために取得した土地について、再活用等の検討が行われてこなかった。行政財産が当初の目的に沿って利用されているかどうか、チェックが行われていないことの証左であり、チェック体制の不備を露呈したものである。

当該土地については、今後、再利用計画の有無を検討し、特に何もなければ売却処分することになる。一連の手続を速やかに実行すべきである。

No. 13 (元) 鳥取警察署署員宿舎 (鳥取市青葉町三丁目 150)

土地 (1,741.94 m<sup>2</sup>) 未利用期間 6 年

(未利用となった経緯)

老朽化によって取り壊した後、特に利用計画もなく未利用となっている。

(問題点)

未利用期間が長期にわたっている。現在は、鳥取警察署が駐車場として一時的に利用しているが、その後の利用計画は特にないのであるから速やかに売却処分すべきである。売却処分に当たっては、手続に期限の目標を設定し、手続が遅延しないようチェックすべきである。

b 価格の設定や広報体制などに工夫を要するもの

No. 14 (元) 婦人相談所 (鳥取市元魚町三丁目 116)

土地 (394.92 m<sup>2</sup>) 未利用期間 11 年

(未利用となった経緯)

平成6年に施設移転のため不要となった土地であるが、その後、再利用の計画もなく売却を試みているが買い手がつかず、未利用となっている。

(問題点)

平成6年に不要となってから11年が経過するにもかかわらず、未だに売却処分が完了していない。土地の形状が細長いことや、境界手続が終わっていないことなどがその理由として挙げられるが、決して何らかの瑕疵がある土地ではないため、売却するための努力が不足していたといわざるを得ない。

今後は、広報活動が十分でなかった点などを反省して、売却努力を促進する必要がある。これについては、平成18年度内に入札にかけ、予定価格の事前公表や看板の設置などを含め、売却がスムーズに進むような工夫をする予定である。

No. 15 (元) 鳥取警察署谷駐在所 (鳥取市国府町麻生 141-5)

土地 (167.00 m<sup>2</sup>) 未利用期間 2 年

(未利用となった経緯)

平成15年度に施設を廃止したあと、買い手がつかず未利用状態が続いている。

(問題点)

競争入札にかけたが応札がなかったことが、未利用状態が続いている原因だが、応札がなかったことの原因が分析できていない。

予定価格が高かったのか、広報が不足していたのか、売り方に何らかの努力不足がなかったか適切に検証すべきであり、その検証結果に応じて再度の入札にかける際には、応札があるように売却処分の方法に何らかの工夫をすべきである。

No. 16 (元) 倉吉警察署福吉派出所 (倉吉市新町三丁目 1160-3)

土地 (55.77 m<sup>2</sup>) 未利用期間 14 年

(未利用となった経緯)

平成3年3月に施設を解体したあと、他の用途に利用する計画がなく未利用となっている。

(問題点)

施設解体のあと売却処分に至るまでの期間が長すぎる。また、管財課に移管した後も、所在地の市町村に購入希望を確認しているうちに、3年が経過したとのことである。県民の貴重な財産が不活性状態にあることをよく認識して、手続の迅速性を高めるべきである。

また、平成15年度に競争入札を行ったが応札者がなかったとのことである。予定価格の見直しや広報のあり方を再検討し、迅速に再手続を行うべきである。

No. 17 (元) 境港警察署小篠津町駐在所 (境港市小篠津町 869)

土地 (131.91 m<sup>2</sup>) 未利用期間 4 年

(未利用となった経緯)

平成13年度に施設を廃止し、取壊しを行った後、他の用途に利用する計画がなく未利用となっている。

(問題点)

所在地の市町村に購入希望を確認しているうちに、4年が経過したとのことである。

県民の貴重な財産が不活性状態にあることをよく認識して、手続の迅速性を高めるべきである。

また、平成15年度に競争入札を行ったが応札者がなかったとのことである。近隣に空き地が多く競合物件が多いことが、応札者がなかったことの原因として挙げられるが、予定価格の見直しや広報のあり方を再検討し、迅速に再手続を行うべきである。

No. 18 (元) 県営住宅法勝寺団地 (南部町法勝寺 746-1 外)

土地 (4,210.94 m<sup>2</sup>) 未利用期間 2 年

(未利用となった経緯)

平成 15 年に、施設を廃止した後、他の用途に利用する計画がないため未利用となっている。

(問題点)

以前、所在市町村から購入の意思があったが、価格条件が釣り合わず売却は成立しなかった。現在も所在市町村に対して購入の意思の確認をしているが、財政事情等もあり購入の意思は確認できていないようである。

土地が広大であることから、所在自治体からの購入希望があった場合の価格条件についてはより柔軟に対応する必要がある。また、現在は購入の意思が以前に比べると失せていることを考えれば、交渉は期限を切って行い、合意に至らなければ速やかに民間へ売却する手続に入るべきである。

No. 19 鳥取港港湾関連用地（鳥取市港町 7 外）

土地（33,098.99 m<sup>2</sup>）未利用期間 19 年

(未利用となった経緯)

鳥取港港湾関連用地（分譲地）として造成し、当初より購入希望者を募っているが、購入希望者がいない状態である。

(問題点)

一部については分譲できているが、港湾を利用する法人（又は個人）が少なく、短期貸付を希望する者に貸付を行うことはあっても、購入希望者が見つからない状況である。

広報を工夫する必要があるほか、分譲価格を柔軟に設定することも必要である。引き続き分譲できるよう努力する必要がある。

No. 20 鳥取港危険物取扱施設用地（鳥取市港町 62 外）

土地（23,690.99 m<sup>2</sup>）未利用期間 18 年

(未利用となった経緯)

鳥取港危険物取扱施設用地（分譲地）として造成し、当初より購入希望者を募っているが、購入希望者がいない状態である。

(問題点)

一部については分譲できているが、港湾を利用する法人（又は個人）が少なく、短期貸付を希望する者に貸付を行うことはあっても、購入希望者が見つからない状況である。

広報を工夫する必要があるほか、分譲価格を柔軟に設定することも必要である。引き続き分譲に努力していただきたい。

No. 21 鳥取港港湾関連用地（西浜地区）（鳥取市賀露町西 4 丁目）

土地（17,359.25 m<sup>2</sup>）未利用期間 5 年

(未利用となった経緯)

鳥取港港湾関連用地（分譲地）として造成し、当初より購入希望者を募っているが、購入希望者が少ない状態である。

(問題点)

一部については分譲できているが、港湾を利用する法人（又は個人）が少なく、短期貸付を希望する者に貸付を行うことはあるが、購入希望者が見つからない状況である。

広報を工夫する必要があるほか、分譲価格を柔軟に設定することも必要である。引き続き分譲に努力していただきたい。

c 速やかにトラブルを解決すべきもの

No. 22 (元) 皆生養護学校 (米子市新開一丁目)

土地 (241.00 m<sup>2</sup>)

学校の敷地の一部を米子市へ市道敷地として無償にて貸し付けている。

学校敷地内にある他の市有地と当該市道敷地を交換する予定があるが、近隣の地権者との間で水路の取扱いについて意見の相違があり、実行されていない。

早急に解決を図り、交換処分を実行すべきである。

なお、当該土地は貸付財産に該当するが、トラブルの解決後、米子市との交換が予定されているため、この分類に区分した。

No. 23 (元) 境港警察署誠道町駐在所 (境港市誠道町 94-5)

土地 (201.88 m<sup>2</sup>) 未利用期間 4 年

(未利用となった経緯)

平成 12 年に駐在所が移転したため、不要となった土地である。

しかし、その後、土地の一部を道路用地として所属換した他の残りの土地については、隣地の住民と境界を巡ってトラブルとなり、土地の処分が遅れている。

(問題点)

未利用期間が 4 年を経過していることについて、特に合理的な理由はなかった。境界線を巡って隣人とのトラブルが発生していることは理解できるが、4 年も経過している理由にはならない。

こうしたトラブルが発生したときにどのように遅滞なく手続を進めていくべきか、具体的な指針等が作成されていないため、トラブル案件については業務上の優先度合を下げ処理を後回しにしている。

管財課はこうしたトラブルが発生したときでも、未利用地の処分が速やかに進むようにトラブル解決策についての全庁的な指針やマニュアル等を作成すべきである。未利用地の処分は県職員にとって、業務上の優先順位が低くなっていると思われるので、怠慢による処分の遅延を防ぐためにも、速やかに手続を進めるようなマニュアルの作成や他部署によるチェックの仕組みを作るべきである。

また、トラブルの未然防止策についても、取りまとめておくべきである。そもそもトラブルの種は取得時にさかのぼるものであるため、古い土地ほど過去の経緯が分かりにくくトラブルが起こったときの全容解明に時間がかかりやすい。したがって、取得するときに将来の境界問題等が発生しないようにするための未然防止策を予め標準手続化しておくべきである。

また、こうした事前と事後のトラブル対策を取りまとめて整備しておかないと、財産を処分するに当たって、トラブルの相手方に対する対応が統一的でなくなる可能性が発生する。いわゆる「ごね得」を許したりすれば、公の対応としてふさわしくなくなってしまう。そうした対応の不公平を防ぐためにも手続の標準化を進めるべきである。

d 地元の要望に対して早期に交渉すべきもの

No. 24 (元) 衛生研究所 (鳥取市松並町二丁目 470)

土地 (2,393.03 m<sup>2</sup>) 未利用期間 3 年

(未利用となった経緯)

平成 14 年度に施設を廃止し県内の別の場所に施設を移転したため、未利用となっている。現在、鳥取市に一時利用のため貸付けを行う予定であるが、その後の利用の用途は立っていない。

(問題点)

一時利用を申し出ている鳥取市側の意向を早めに確認をする必要がある。

No. 25 (元) 浜村警察署下坂本駐在所 (鳥取市気高町下坂本字矢口 1033-17)



土地 (200.00 m<sup>2</sup>) 建物 (75.67 m<sup>2</sup>) 未利用期間 1 年  
(未利用となった経緯)

平成 16 年度に行われた警察署等の再編により、廃止された。その後、買い手がつかず未利用状態が続いている。

(問題点)

地元の福祉団体から貸付けの要望があるが、一時利用を目的としているため、次の利用計画がなければ原則として処分する必要がある。

県がすでに行政目的を終えているにもかかわらず、所有し続けることの意味はなく、早急に処分の方針を固める必要がある。

No. 26 (元) 倉吉警察署尾原駐在所 (倉吉市尾原 341)

土地 (183.18 m<sup>2</sup>) 建物 (76.40 m<sup>2</sup>) 未利用期間 1 年  
(未利用となった経緯)

平成 17 年 4 月に警察署等の再編により廃止となったため、不要となった土地と建物である。その後、地元自治会から集会所としての利用希望があり、倉吉市と協議していて処分が遅れている。

(問題点)

自治体が所有する土地や建物は、その利用目的が果たされた後でも、公的な利用のためには優先的に利用させることになっている。

地元自治会が集会所として利用することが、公的な目的に適うとしても、自治会の運営を円滑に進める役割は地元の市町村が主体となって担うべきものである。その場合は地元市町村の負担で財産を買い取って自治会に利用させることが原則である。

この土地のように、地元市町村が買取りに難色を示している場合、協議を先延ばしすることは貴重な県民財産を徒に遊休状態にしておくことを意味しており、県民財産の有効活用の観点から問題がある。平成 18 年度中に決まらなければ売却するための手続に入るとしているが、処分に 2 年もかかっていることは、決して迅速な手続とはいえない。

No. 27 (元) 境港警察署外江町交番 (境港市外江町 1753-1)

建物 (67.34 m<sup>2</sup>) 未利用期間 1 年  
(未利用となった経緯)

平成 17 年 4 月に警察署等の再編により廃止となったため、不要となった建物である。その後、地元自治会から集会所としての利用希望があり、境港市と協議していて処分が遅れている。なお、当該建物の底地は境港市から借りている。

(問題点)

No. 26 と同様である。

## ② 再活用案を早急に検討すべきもの

No. 28 (元) 久松閣 (鳥取市吉方温泉二丁目 501)

土地 (3,268.06 m<sup>2</sup>) 建物 (3,232.61 m<sup>2</sup>) 未利用期間 2 年  
(未利用となった経緯)

県職員のための福利厚生施設として地方職員共済組合が購入したが、平成 16 年 3 月に施設を廃止したため未利用となっている。

(問題点)

県の説明では、隣接するいなば荘 (警察職員用福利厚生施設、平成 16 年 3 月に廃止) と一体とした活用策を検討しているというが、検討期間をいつまで設けて、どれくらいの時期までに結論を出すのか、具

体的なスケジュールが決まっていないことが問題である。

アイデアを公募するにしても、また購入希望者を募るにしても、こうしたプロジェクトは期限を切るべきである。期限がないから、検討期間が長期間にわたっても問題とならないのである。

県は、これだけの広大な土地や建物が遊休状態で放っておかれることの不効率や県民の損失をもっと問題視しなければならない。

No. 29 (元) いなば荘 (鳥取市吉方温泉二丁目 501)

土地 (2, 132. 70 m<sup>2</sup>) 建物 (1, 027. 69 m<sup>2</sup>) 未利用期間 2 年

(未利用となった経緯)

警察職員のための福利厚生施設として警察共済組合が購入したが、平成 16 年 3 月に施設を廃止したため未利用となっている。

(問題点)

No. 28 と同様である。

No. 30 (元) 警察本部職員宿舎 (独身寮) (鳥取市吉方温泉二丁目 501)

土地 (119. 00 m<sup>2</sup>) 建物 (319. 86 m<sup>2</sup>) 未利用期間 2 年

(未利用となった経緯)

警察職員のための独身寮として建設したが、平成 16 年 3 月に施設を廃止したため未利用となっている。

(問題点)

上記の久松閣、いなば荘と地続きになっており、それらと一体とした活用策を検討しているが、検討期間をいつまで設けて、どれくらいの時期までに結論を出すのか、具体的なスケジュールが決まっていないことが問題である。

No. 31 (元) 湖畔荘 (湯梨浜町大字はわい温泉)

土地 (4, 600. 27 m<sup>2</sup>) 未利用期間 6 年

(未利用となった経緯)

福祉施設として使用してきたが、平成 11 年 3 月に施設を廃止し、取壊しを行った後、他の用途に利用する計画がなく未利用となっている。

(問題点)

所在市町村が羽合温泉の活性化のために利用する意向を一旦示したものの、具体的なプランの検討が遅れているために 6 年間も未利用の状態となっている。財政逼迫の折、県民の財産がこのような形で不活性状態にあることは好ましくなく、検討には期限を設けて速やかに処分できるよう工夫すべきである。

No. 32 奨徳学校跡地 (米子市東福原沖林)

土地 (1, 462. 00 m<sup>2</sup>) 未利用期間 41 年

(未利用となった経緯)

昭和 40 年に学校が移転して以来、未利用となっている。

(問題点)

41 年もの長期間に渡り放置していることが問題である。県有財産が不活性化したまま放置していることに関して、県は問題意識を高めるべきである。

現在、県は跡地利用を検討中であるが、検討には期限を設け、期限内に結論が出なければ売却処分すべきである。

No. 33 砂丘博物館 (仮称) (鳥取市浜坂字東浜 1390-436、1390-437)

土地 (37, 899. 96 m<sup>2</sup>) 未利用期間 7 年

(未利用となった経緯)

平成 11 年 3 月に「砂丘博物館」(仮称)を建設するために取得した土地であるが、その後、博物館の建設計画が見直しとなり、以後、そのままの状態となっている。

(問題点)

「砂丘博物館を建設する」という当初の計画に見直しがかかり、建設計画の再開の目処も立たない状態で広大な土地を保有し続ける合理的な理由はない。

県は砂丘で開催される各種のイベントや隣接する児童厚生施設「鳥取砂丘こどもの国」の駐車場として使用し、又は砂防林の機能を保全するためという名目で土地を所有し続けている。

このうち、砂防林の部分については、今後もその機能を保全するために土地を保有し続けることになるが、それ以外の部分については、次の利用目的が決まるまで「とりあえず放置しておく」という姿勢は問題である。

財政難によって、当初の建設計画が頓挫したのだから、本来はその解消へ向けての努力が優先されるべきである。その場合、一旦売却することも重要な選択肢であり、財政難に解決の目処がついた時点で、そのときの必要に応じて再度計画を作り直せばよい。「土地が余っているから、なんとかその活用策を考える」という姿勢では、自治体が保有する財産が徒に増えることになってしまう。

#### No. 34 藤津荘 (湯梨浜町大字藤津)

土地 (25,512.75 m<sup>2</sup>) 未利用期間 35 年

(未利用となった経緯)

有料老人ホームの運営のために購入した土地であるが、平成 17 年 3 月に施設運営が終了し、その後利用計画がないことから、未利用となっている。

平成 17 年 4 月から平成 18 年 3 月までは、敷地面積 25,512.75 平方メートルのうち、8,413.37 平方メートルについて、鳥取社会保険事務局(平成 17 年 10 月からは独立行政法人年金健康保険福祉施設整理機構)に有償にて貸し付けている。残りの 17,099.38 平方メートルについては、環境保全のために購入したとのことであり、当初より未利用となっている。

(問題点)

貸し付けていた部分 (8,413.37 m<sup>2</sup>) に建っていた建物は、平成 17 年 3 月末で有料老人ホームが廃止されており、現在、所有者により売却が検討されている。

また、その周辺の土地 (17,099.38 m<sup>2</sup>) については、購入当初より未利用となっているが、県はこの土地の購入理由を「環境保全のために」と説明するが、目的が今ひとつ明確でないため、改めて土地を保有しておく意味を問い直し、不要ならば売却するか、又は必要に応じて環境保全を所管する部署へ所属換することも検討すべきである。

#### No. 35 (元) 米子蚕業分室 (米子市旗ヶ崎七丁目 6-1)

土地 (5,536.17 m<sup>2</sup>) 建物 (1,639.25 m<sup>2</sup>) 未利用期間 10 年

(未利用となった経緯)

養蚕指導施設として使用してきたが、施設を廃止した後、他の用途に利用する計画がないことから、未利用となっている。

(問題点)

現在、施設の一部 (約 70 m<sup>2</sup>) を福祉団体に貸し付けているが、施設の大半は未稼働状態にある。福祉団体への貸付けは、契約が切れる 2 年後には更新しない予定にしているが、いずれにしても今後の利用計画がない状態である。

契約期間満了後の計画を早急に検討し、特に再活用策がなければ速やかに売却処分の手続に入るべきである。

No. 36 県立美術館（仮称）（鳥取市桂見）

土地（88,693.00 m<sup>2</sup>）未利用期間7年

（未利用となった経緯）

県立美術館を建設する予定が、計画を凍結したため、未利用となっている。

（問題点）

平成11年に知事の意向により、ハード偏重となった事業を見直す旨の発言を受け、県立美術館を建設する計画が凍結となった。「凍結」である以上、財政が好転したときには再び建設計画が実行に移される可能性も残されている。

しかし、美術館の建設は、建設候補地を含め、再度検討し直す必要があり、財政事情を理由に事業を凍結した以上、当該土地を処分することも視野に入れるべきと考える。

いずれにしても、財政好転の見通しが見えない中、いつまで放置しておくのか結論を出しておく必要がある。

No. 37 （元）鳥取少年自然の家（ポンプ小屋）（鳥取市桂見672）

建物（10.80 m<sup>2</sup>）未利用期間7年

（未利用となった経緯）

鳥取少年自然の家が廃止されたあと、撤去されずに残ったものであり、現在も未利用となっている。

（問題点）

当該建物は、事業計画が凍結されたNo.36 県立美術館（仮称）の建設予定地にあるため、事業計画の見直しとともに、処分についての結論が出る予定である。

No. 38 （元）鳥取少年自然の家（天体観測塔）（鳥取市桂見672）

建物（37.21 m<sup>2</sup>）未利用期間7年

（未利用となった経緯）

鳥取少年自然の家が廃止されたあと、撤去されずに残ったものであり、現在も未利用となっている。

（問題点）

当該建物は、事業計画が凍結されたNo.36 県立美術館（仮称）の建設予定地にあるため、事業計画の見直しとともに、処分についての結論が出る予定である。

No. 39 （元）浜村警察署奥崎駐在所（鳥取市青谷町奥崎297-1）

土地（277.46 m<sup>2</sup>）建物（64.63 m<sup>2</sup>）未利用期間1年

（未利用となった経緯）

平成17年4月に警察署等の再編により廃止となったため、不要となった土地と建物である。跡地利用について検討してきたが、特にアイデアがなく、未利用のままとなっている。

（問題点）

廃止となった平成17年度中に再利用する計画がなかったにもかかわらず、検討期間を延ばして管財課への引継ぎが遅れていることに問題がある。

検討期間については期限を設け、処分手続が速やかに進むようチェックすべきである。

No. 40 （元）倉吉警察署西倉吉交番（倉吉市西倉吉町7-20）

土地（64.22 m<sup>2</sup>）建物（45.05 m<sup>2</sup>）未利用期間1年

（未利用となった経緯）

平成17年4月に警察署等の再編により廃止となったため、不要となった土地と建物である。

その後、跡地の再利用を検討したが、特にアイデアはなく未利用のままとなっている。

（問題点）

県が保有する財産が、その目的を達し不要となった場合、再利用を検討すること自体は妥当であるが、検討には期限を設けるべきである。

当該土地と建物は、1年間利用計画を検討したが再利用のアイデアがなかったため、さらに1年間検討を続けて平成18年度中にアイデアを思いつかなければ管財課へ引き継ぐ予定としている。

最終的な手続も入れれば2年以上も未利用のまま放置しておくことは、財産の有効活用の観点から問題がある。長期間検討したからといって必ずしも適当なアイデアが浮かぶとは限らないため、検討には当初より期限を設けるべきである。

③ 売却処分が困難と思われるもの

a 市場性のない物件

No. 41 (元) 郡家警察署河原駐在所(鳥取市河原町河原164-1)

土地(69.10㎡) 未利用期間3年

(未利用となった経緯)

平成14年度に施設を廃止したあと、買い手がつかず未利用状態が続いている。

(問題点)

四方を民地に囲まれており、利用しにくいものであるため、買い手がつきにくいとのことである。

しかし、これも売り方の問題であり、利用しにくい土地はその分、利用価値が低いのであるから売却価額を相応に引き下げることをしなければならない。また、県にとって所有している意味のない物件については、売れないからといって継続的に保有し続けるのではなく、売却処分を推進するために積極的な工夫をすべきである。

No. 42 (元) 東郷湖羽合臨海公園関連用地(湯梨浜町大字下浅津、光吉、南谷)

土地(199.00㎡) 未利用期間8年

(未利用となった経緯)

旅館団地を整備する目的で土地を先行取得してきたが、その後旅館団地を整備する目途が立たず、本来の目的に利用される見込みがなくなり、未利用の状態になっている。

(問題点)

本来の目的に利用される見込みがなくなった時点で、他の用途に転用できなければ売却処分すべきであるにも関わらず、8年間も放置している。

土地の形状が悪いため利用しにくく、売却も難しいとの説明であったが、仮に土地の利用価値がないとするならば、そうした土地を買ったこと自体が問題になる。利用しやすい土地は、その分、利用価値の低下を認めて売却価格を下げる必要があり、そのような売るための努力と工夫を重ねるべきである。

No. 43 (元) 園芸試験場(北条試験地)(北栄町弓原1099-1外)

土地(1,252.46㎡) 建物(173.44㎡) 未利用期間2年

(未利用となった経緯)

土地の一部が国道買収用地となり施設を移転したため、未利用となった。

(問題点)

高規格道路のすぐ側であることにより、売却しにくい状況とのことであるが、県が利用する見込みがない以上、近隣の土地の所有者等、土地を利用する見込みのある人に対して購入を働きかけることが必要である。

また、建物付きの土地であることで利用者が限られると考える場合は、それだけ利用価値も下がることも勘案して、売却価額が低廉となることはやむを得ないと思われる。

いずれにしても「売却が困難」と決め付けずに、売却を成立させるために工夫と努力を重ねることが

必要である。

No. 44 (元) 舟場職員公舎 (日野町舟場 341-2)

土地 (337.84 m<sup>2</sup>) 未利用期間 4 年

(未利用となった経緯)

平成 13 年に取り壊し、他の用途に利用する計画がないことから未利用となっている。

(問題点)

4 年間、売却が進んでいない状態で、競争入札にかけたが、競合物件も多く、応札者がなかったとのことである。山間地で土地の需要の低い地域でもあり、売却は困難かもしれないが、価格条件等を見直して、再度、手続を行うべきである。

No. 45 (元) 黒坂警察署職員宿舎 (日野町黒坂 1905-7)

土地 (364.28 m<sup>2</sup>) 未利用期間 2 年

(未利用となった経緯)

平成 15 年に取り壊し、他の用途に利用する計画がないことから未利用となっている。

(問題点)

現在、所在市町村に対して購入希望を確認しているところであるが、未利用となってから 2 年が経過しており、確認には期限を設けるべきである。山間地で土地の需要の低い地域でもあり、売却は困難かもしれないが、価格条件等を見直すなど努力は続けるべきである。

No. 46 (元) 東部健康増進センター (鳥取市松原 343)

土地 (153,809.94 m<sup>2</sup>) 建物 (2,583.54 m<sup>2</sup>) 未利用期間 7 年

(未利用となった経緯)

平成 9 年に健康増進センターで行っていた保健サービスが市町村へ移管され、平成 11 年に施設を用途廃止した。それ以来、新たな利用計画がないため未利用となっている。

(問題点)

平成 11 年に施設を用途廃止して以来、新たな利用計画がない。しかし、土地も広大であり、売却することは容易ではない。また、建物を取り壊した場合、国庫への補助金返還の問題が発生するため、短期的には取壊し処分は難しい。

現時点で新たな利用計画がないため、再利用見込みがあるかどうかの検討を引き続き行うこととなる。

No. 47 機械素材研究所 (駐車場) (米子市日下 1239)

土地 (14,000.00 m<sup>2</sup>) 未利用期間 2 年

(未利用となった経緯)

民間企業が使用していた土地と建物であり、それらを一括して買い上げたため、購入した未利用部分が発生している。

(問題点)

当地に産業技術センターを設置するためには、余分な土地を含めて一括購入する必要性があったことは理解できるが、未利用部分についての有効利用策を考えていないことは問題である。例えば、県が他の場所に保有する施設などで、移設しても良いものがあれば当地に移すなど、検討の余地はあるはずである。「無駄をなくす」という発想を常に持ち、有効利用策を検討し続けることが重要である。

なお、平成 19 年 4 月 1 日に地方独立行政法人鳥取県産業技術センターが設立され、当該財産は県有財産から地方独立行政法人の財産へ承継されることとなる予定である。

No. 48 鳥取貨物新駅用地 (鳥取市湖山町外)

土地 (1,167.51 m<sup>2</sup>) 未利用期間 27 年  
(未利用となった経緯)

鳥取都市計画都市高速鉄道事業を実施するために取得した土地であるが、目的を達したあとに残った土地が現在まで未利用となっている。

(問題点)

残地は細切れとなっていて、売りにくい形状であることを考慮しても、27 年間も放置した理由は特になく、早期に売却できるよう努力すべきである。

No. 49 都市改造事業関連用地 (鳥取市卯垣外)

土地 (984.46 m<sup>2</sup>) 未利用期間 24 年  
(未利用となった経緯)

鳥取都市計画都市高速鉄道事業を実施するために取得した土地であるが、目的を達したあとに残った土地が現在まで未利用となっている。

(問題点)

残地は細切れとなっていて、売りにくい形状であることを考慮しても、24 年間も放置した理由は特になく、早期に売却できるよう努力すべきである。

No. 50 中山採穂園 (大山町羽田井地内)

土地 (約 1,000 m<sup>2</sup>) 未利用期間 42 年  
(未利用となった経緯)

昭和 39 年に採穂園を設置する目的で取得した中に飛び地が含まれており、取得当初より造成を行っていなかった。以後、行政財産として管理はしてきたものの未利用のまま現在に至っている。

(問題点)

今後の利用計画がないため、平成 18 年度に入ってから管財課へ所属換を協議中である。山間地域であるため、売却処分は容易ではないかもしれないが、所定の手続を推進すべきである。

No. 51 園芸試験場 (倉吉ほ場) (倉吉市大谷茶屋地内)

土地 (11,256.38 m<sup>2</sup>) 未利用期間 5 年  
(未利用となった経緯)

平成 12 年 3 月末日で、全国農業協同組合連合会鳥取県本部への貸付期間が満了し、それ以降は利用していない。

(問題点)

今後の利用計画がないため売却処分すべきと考えるが、当該土地は棚状テラスとして使用してきた傾斜地であり、買い手も限定されることから、管財課へ所管を移し、今後の取扱いを検討すべきである。

No. 52 鳥取大学整備事業用地 (鳥取市湖山町南四丁目)

土地 (241.00 m<sup>2</sup>) 未利用期間 20 年  
(未利用となった経緯)

鳥取大学附属小中学校移転整備事業により、国へ売却した土地の残地である。

(問題点)

長期間放置してきたことが問題であるが、現在は河川管理用地として河川課へ所属換をすることを検討中である。

検討には期限を設け、速やかに行うことが必要である。

No. 53 (元) 根雨高等学校 (河川敷) (日野町根雨)

土地 (476.02 m<sup>2</sup>) 未利用期間 38 年  
(未利用となった経緯)

昭和 43 年に当時の根雨高等学校が国道整備のために移転した際に生じた残地である。

(問題点)

長期間放置してきたことが問題であるが、現在は河川管理用地として河川課へ所属換をすることを検討中である。

検討には期限を設け、速やかに行うことが必要である。

## b 廃川敷地

No. 54 (元) 玉川廃川敷地 (倉吉市東巖城町 427 外)

土地 (2,095.00 m<sup>2</sup>) 未利用期間 15 年

昭和 63 年に廃川告示 (用途廃止) を行い、平成 2 年に国から県に譲与を受けた。それ以来、未利用となっている。県が利用する計画はないので処分しなければならないが、所在市町村等への購入希望の確認に時間を要しすぎていることが問題である。売れる可能性がないわけではないので、努力を続けるべきである。

No. 55 旧千代川廃川敷地 (鳥取市向国安字合砂川頭 2 - 1 外)

土地 (938 m<sup>2</sup>) 未利用期間 44 年

河川の付替え等により、河川敷地として不要になったものである。

売却は困難だが、国土交通省等、適切な管理者へ引き渡す努力は行うべきである。

No. 56 旧大井手川廃川敷地 (鳥取市河原町布袋字町頭 255 - 2 外)

土地 (1,890.27 m<sup>2</sup>) 未利用期間 26 年

河川の付替え等により、河川敷地として不要になったものである。

荒地であり売却は困難だが、場合によっては環境保全上の問題がなければ、希望に応じて近隣住民へ無償で譲与することも検討すべきである。

No. 57 旧三徳川廃川敷地 (三朝町大字山田字中道 792 - 10 外)

土地 (500 m<sup>2</sup>) 未利用期間 30 年

河川の付替え等により、河川敷地として不要になったものである。

一部、道路の高架がかかっており、その部分については、売却は不可能と思われる。また、その他の部分についても、利用に適した土地ではないため売却は困難である。

No. 58 旧糸白見川廃川敷地 (若桜町大字糸白見字水落 565 - 8 地先外)

土地 (2,283.5 m<sup>2</sup>) 未利用期間 39 年

河川の付替え等により、河川敷地として不要になったものである。

荒地であり売却は困難だが、場合によっては環境保全上の問題がなければ、希望に応じて近隣住民へ無償で譲与することも検討すべきである。

No. 59 旧小鴨川廃川敷地 (倉吉市関金町今西字滝ノ下 1182 - 17 外)

土地 (5,152.64 m<sup>2</sup>) 未利用期間 20 年

河川の付替え等により、河川敷地として不要になったものである。

一時期は旧関金町が利用計画を策定していたが、計画が廃止となり、未利用地となっている。現在は、なかなか買い手がつかず売却は困難となっている。



No. 60 廃川敷地（湯梨浜町大字上橋津）

土地（172.46 m<sup>2</sup>）未利用期間 11 年

橋津川の廃川敷地の生成によって取得した土地である。

当初、隣家から購入希望があったが、金銭条件が折り合わず、その後進展がなかった。立地条件から考えて、隣家以外に買い手が見つかることは難しいとも考えられ、売却条件を柔軟に設定することも検討すべきである。

c 学校財産

No. 61 （元）鳥取農業高等学校（鳥取市湖山町南三丁目 848）

土地（13,183.08 m<sup>2</sup>）未利用期間 1 年

平成 16 年度の学校再編により廃止となり、その後、利用計画がないため未利用となった。また、敷地内から遺跡が発掘されたことによる文化財調査のため、処分の手続が遅れている。

文化財調査には 2～3 年を費やす予定だが、発掘された遺跡の重要度によっては文化財保護の対象となる可能性もある。その場合は、所属換を行って行政財産として保護することになる。したがって、当面は調査の結果を待つことになる。

No. 62 （元）淀江産業技術高等学校（米子市淀江町福岡 24）

建物（280.17 m<sup>2</sup>）

平成 15 年度に県立高校再編により、カリキュラムが変更され用途廃止となった。現在は米子市に無償で貸し付けており、県では他の利用方法を検討しているが、今のところは特にない。こうした検討作業については、必ず期限を区切って行うべきであり、県有財産が不活性化しないよう速やかな検討が必要である。

No. 63 旧鳥取農業高等学校（現鳥取緑風高等学校）（鳥取市湖山町南三丁目）

土地（46,086 m<sup>2</sup>）建物（2,651.48 m<sup>2</sup>）未利用期間 3 年

鳥取農業高等学校が平成 15 年 3 月に閉校となり、その一部を利用して鳥取緑風高等学校が新たに開校したが、一部に遊休地が発生した。

土地及び建物を処分するに当たって 2 つの問題が発生している。

一つは、敷地内から中世の遺跡が発掘されたことによって、文化財調査に少なくとも 2～3 年かかる見通しであることである。

もう一つは、国からの補助金によって建設された建物を耐用年数が到来する前に取り壊す場合、国へ補助金の返還が必要になることである。

以上は、土地及び建物の売却処分に当たっては障害にはなるが、こうした実情を踏まえて土地及び建物を再利用することとした場合でも、県有財産が長期にわたって遊休状態に置かれぬよう、速やかに検討を行うべきである。

No. 64 旧赤碕高等学校（琴浦町大字赤碕 1957-1）

土地（30,226.00 m<sup>2</sup>）建物（6,329.21 m<sup>2</sup>）未利用期間 1 年

平成 17 年 3 月に閉校となり、その後、未利用となっている。

県庁内の部署から暫定利用の希望はあるものの、現在のところ、抜本的な再活用の計画はない状況である。しかし、県有財産が不活性化していることのみならず、年間 200 万円以上の維持管理経費がかかることも考えて、跡地の活用策を総合的に検討することが必要である。

No. 65 旧淀江産業技術高等学校(現米子白鳳高等学校)(米子市淀江町福岡 24)

土地 (150,489.00 m<sup>2</sup>) 建物 (1,919.48 m<sup>2</sup>) 未利用期間 1 年

平成 15 年 3 月に閉校となったあと、その一部を使って米子白鳳高等学校が開校したが、その他の部分が未利用となっている。

一部は県庁内の部署が暫定利用しているものの、現在のところ、抜本的な再活用の計画はない状況である。市街地から外れていることや土地が広大であること、農業利用をしている部分も含まれることなどから、売却が難しいことが予想される。しかし、県有財産が不活性化していることのみならず、年間 100 万円以上の維持管理経費がかかることも考えて、跡地の活用策を総合的に検討することが必要である。

No. 66 旧境水産高等学校(境港市中野町 2000)

土地 (50,332.00 m<sup>2</sup>) 建物 (10,089.04 m<sup>2</sup>) 未利用期間 1 年

平成 17 年 3 月に閉校となったあと、その一部を境港総合産業高等学校が使用しているものの、その他の部分が未利用となっている。現在のところ、抜本的な再活用の計画はない状況である。

国からの補助金によって建設された建物を耐用年数が到来する前に取り壊す場合、国へ補助金の返還が必要になることが、思い切った活用策を取れなくしている感は否めない。しかし、県有財産が不活性化していることのみならず、年間 500 万円以上の維持管理経費がかかることも考えて、跡地の活用策を総合的に検討することが必要である。

No. 67 旧日野高等学校黒坂校舎(日野町黒坂 1109)

土地 (547,366.97 m<sup>2</sup>) 建物 (3,344.33 m<sup>2</sup>) 未利用期間 2 年

平成 16 年 4 月に根雨校舎に一本化されたため、黒坂校舎で農業実習等に引き続き利用されている部分を除いた一部が未利用となった。

現在、日野町体育協会や日野総合事務所県土整備局などが部分的に使用しているが、いずれも暫定利用であり、抜本的な跡地利用策が考えられていない。

日野高等学校が一部を農業実習等で使用しているため、校舎についても当分の間、処分することは考えられていない。そうした事情も含めて跡地の再活用や売却処分等について総合的に検討することが必要である。

#### ④ 貸付財産

a 所定の基準に基づき、有償で貸し付けているもの

No. 68 (元) 溝口警察署武庫駐在所(江府町大字武庫 478-11)

土地 (180.87 m<sup>2</sup>)

建物は江府町に譲与し、その底地を有償で貸与している。

No. 69 (元) 鳥取空港関連用地(鳥取市湖山町北二丁目 522)

土地 (2,338.61 m<sup>2</sup>)

昭和 51 年の鳥取空港建設時に、交換に要する土地として取得をしたが、最終的な交換実績は昭和 62 年が最後であった。平成 16 年 2 月に管財課へ所属換を行った。

現在は県の企業誘致のための政策として、民間企業に対して、25 年の定期借地権をつけて貸し出している。

No. 70 (元) 米子家畜保健衛生所(米子市吉岡 319-10)

土地 (1,157.40 m<sup>2</sup>) 建物 (306.06 m<sup>2</sup>)

平成 13 年 5 月に行政目的を終え、用途廃止を行った。その後、他の用途に利用する計画もないため未

利用となっている。

現在は、民間企業に対して貸し出している。この貸付けは、特に県が主体となって企業誘致したわけではなく、たまたま隣接する民間企業からの要望があったためである。

この場合、貸出先に対して買取りを打診するか、又は第三者に対して収益物件として売却することも検討すべきである。

No. 71 (元) 整肢学園 (米子市上福原)

土地 (4,181.94 m<sup>2</sup>)

施設を廃止したあと、鳥取県市町村職員共済組合に福利厚生施設の駐車場として貸し付けている。

鳥取県市町村職員共済組合は土地を買取る意向はないが、県が所有する必要性は特になく、第三者へ売却することも検討すべきである。

No. 72 (元) 緑化樹育苗圃 (鳥取市湖山町西二丁目 202 外)

土地 (8,620.22 m<sup>2</sup>)

鳥取市に対して、市道用地として有償にて貸し付けている。鳥取市に対し、買取り又は交換の交渉協議を行う予定があるが、以前に交渉を行ったときは不調に終わっている。

No. 73 鳥取森林管理署敷地 (鳥取市東町二丁目 329)

土地 (464.85 m<sup>2</sup>)

36年間、鳥取森林管理署に有償にて貸し付けている。当面、現状のまま利用する予定であるが、国が所有する財産と交換できないか検討する必要がある。

No. 74 鳥取駅前元国鉄用地 (鳥取バスターミナル用地) (鳥取市東品治 107、109)

土地 (2,013.20 m<sup>2</sup>)

貸付先は、県や鳥取市も出資をしている鳥取バスターミナル株式会社である。

県は、鳥取駅前のバスターミナルの公益性が高いことを理由に、当該土地の用途をバスターミナルに限定してきた。

本用地については、鳥取バスターミナル株式会社の経営状況の推移を見つつ、業績が好転した段階で、売却について働きかけるとしている。

No. 75 鳥取県保健事業団総合保健センター用地 (鳥取市立川町六丁目 176 外)

土地 (3,379.00 m<sup>2</sup>)

財団法人鳥取県保健事業団に対し、有償にて貸付けを行っている。賃貸借契約は、平成 34 年まで結んでおり、その後の用途はまだ決まっていない。

No. 76 鳥取駅前駐車場用地 (鳥取市東品治 103-2)

土地 (2,100.13 m<sup>2</sup>) 建物 (22.00 m<sup>2</sup>)

鳥取駅前の駐車場が不足していたことから、県が土地を購入し、鳥取県土地開発公社に貸し付けている駐車場用地である。

公社からは所定の地代を収受しているが、駅前の駐車場が整備されてきた現在は、特に県が主導して駐車場を整備する必要はないため、周辺の事情を勘案した上で、土地を別の用途に再活用するか売却することも検討すべきである。

No. 77 大山寺野営場休憩所管理室 (大山町大山)

建物 (77.72 m<sup>2</sup>)

下山野営場（旧環境庁直轄施設）の管理を受託している財団法人自然公園財団に対して有償にて貸し付けている建物で、野営場を管理するための管理室としての役割を果たしている。

しかし、平成 17 年度から駐車場が無料になったことから、野営場の利用期間以外は管理人を常駐させる必要がなくなっている。当該建物は、休憩所（＝行政財産 176.20 m<sup>2</sup>）を含めて、県が所有する必要性はないため、底地を所有している環境省に取得を持ちかけるべきである。

b 賃料を減免又は無償で貸し付けているもの

No. 78 グリーンスポーツ鳥取貸付地：(元) 鳥取放牧場（鳥取市湖山西二丁目 239 外）

土地 (2,298.00 m<sup>2</sup>)

現在は、NPO 法人に無償にて貸出しをしていて、県内のスポーツ活動の振興に役立っている。

No. 79 グリーンスポーツ鳥取貸付地：(元) 緑化樹育苗圃（鳥取市湖山西二丁目 254 外）

土地 (21,058.26 m<sup>2</sup>)

現在は、NPO 法人に無償にて貸出しをしていて、県内のスポーツ活動の振興に役立っている。

No. 80 F A Z 倉庫用地（境港市竹内団地 257）

土地 (29,826.34 m<sup>2</sup>)

貸付先は、県や境港市なども出資をしている株式会社さかいみなと貿易センターである。

県は、輸入促進地域（フォーリンアクセスゾーン：FAZ）の公益性が高いことを認めており、当該土地の用途を輸入促進事業に限定してきた。将来のいずれかの時期に株式会社さかいみなと貿易センターに対して買取りを打診するか、又は有償にて貸付けを行えるような事業計画の作成を先方に促し、県はその計画達成を支援するべきである。

No. 81 明倫館（東京都世田谷区成城一丁目 118-217）

土地 (1,259.77 m<sup>2</sup>)

財団法人鳥取県育英会に鳥取県学生寮用地として無償にて貸し付けている。

需要がなくなれば廃止する意向はあるが、一般の賃貸物件に比較し、低廉にて宿舎を提供している限り、需要はあると思われる。

現在のところ応募が募集定員を超えている状況であり、入居できない学生にとって、一部に不公平感を生じている面もある。したがって、将来的な改廃は、需要ではなく、あくまで必要性に基づいて勘案すべきである。

No. 82 清和寮（東京都豊島区目白四丁目 1801-29）

土地 (462.80 m<sup>2</sup>)

財団法人鳥取県育英会に鳥取県学生寮用地として無償にて貸し付けている。

需要がなくなれば廃止する意向はあるが、一般の賃貸物件に比較し、低廉にて宿舎を提供している限り、需要はあると思われる。

現在のところ応募が募集定員を超えている状況であり、入居できない学生にとって、一部に不公平感を生じている面もある。したがって、将来的な改廃は、需要ではなく、あくまで必要性に基づいて勘案すべきである。

c 所在地の地方自治体に対して無償で貸し付けているもの

No. 83 (元) 東伯農業改良普及所（琴浦町大字八橋 367-2）

土地 (690.22 m<sup>2</sup>) 建物 (281.96 m<sup>2</sup>)

平成 13 年度に、施設を廃止した後、地元の小学校が学童保育に使用するため、琴浦町に無償にて貸与している。これについては、本来、地元の自治体が負担して行うべき施策であることから、県として今後の利用見込みがないのであれば、まず琴浦町に買取りを打診するか、又は有償による貸付契約を打診すべきである。

No. 84 (元) 久松幼稚園 (鳥取市東町一丁目 208)

土地 (2,102.78 m<sup>2</sup>)

平成 14 年度末に県立の幼稚園を廃止したあと、平成 16 年 1 月より鳥取市に対し、保育園用の敷地として無償にて貸し出している。貸付財産として今後も利用する予定である。

No. 85 (元) 皆生温泉公園 (米子市皆生)

土地 (17,034.50 m<sup>2</sup>)

公園事業の廃止に併せて未利用となった。その後、米子市に対して無償で貸し付けていたが、本来は敷地を利用する自治体が自己負担にて使用すべきであった。平成 18 年度は有償にて貸付けを行っていたが、年度途中で県に返却された。県が所有する目的が無い以上、売却処分を検討すべきである。

No. 86 解放文化会館 (鳥取市幸町 151)

土地 (1,494.13 m<sup>2</sup>)

同和問題の早期解決を図る諸事業を行うための施設である解放文化会館の用地として、昭和53年よりその設置者である鳥取市に対して無償で貸し付けている。

No. 87 日南石霞苑 (日南町下石見 307-1)

土地 (8,877.48 m<sup>2</sup>)

県立特別養護老人ホームの建設用地として購入し、日南町に施設の運営委託をしていたが、運営移管に合わせ平成 14 年 3 月末に普通財産へ転換し、平成 14 年 4 月から平成 17 年 10 月まで同町へ無償で貸し付けていた。その後、建物は解体され今は更地である。

本来は、所在市町村が自己負担で財産を取得した上でサービスの提供をすべきであるが、財政事情等もあり、無償で貸し付けることとなった。平成 17 年 10 月には建物が解体され、更地となっていることから、速やかに売却を行うべきである。

No. 88 (元) 中部健康増進センター (湯梨浜町大字南谷 528-1)

土地 (19,456.37 m<sup>2</sup>) 建物 (3,035.39 m<sup>2</sup>)

平成 9 年に健康増進センターで行っていた保健サービスが市町村へ移管され、平成 12 年に施設を用途廃止した。

当該施設は、現在、所在市町村である湯梨浜町に一部を無償で貸し付け、その他の部分を財団法人鳥取県保健事業団に有償にて貸し付けている。湯梨浜町への無償貸付は、公益性が高いと認められるためであるが、本来的には所在市町村が自己負担で行うべき事業であることから、将来的には有償貸付にするか、又は湯梨浜町へ売却することも視野に入れて検討すべきである。

また、財団法人鳥取県保健事業団への貸付けは、平成 16 年度までは賃料を減免していたが、平成 17 年度からは減免措置を取りやめた。当該土地及び建物を将来的にどのように活用するかは、今のところ検討していないが、貸付先の利用状況等を勘案しながら、今後の活用策を検討すべきである。

No. 89 (元) 鳥取大学整備事業用地 (鳥取市湖山町南四丁目)

土地 (6, 126.95 m<sup>2</sup>)

鳥取市へ市道敷地として無償にて貸し付けている。

引き続き市道として使用が見込まれることから、鳥取市と交換等について検討を行うこととしている。

No. 90 倉吉警察署署員宿舎 (倉吉市上井 639-1)

土地 (237.06 m<sup>2</sup>)

警察署員の宿舎用に所属換した当時から、前面の道路の幅員が狭かったが、倉吉市の道路拡幅計画と同時に倉吉市に敷地の一部を無償で貸し付けて、現在は道路として利用している。

このように公益目的に利用している土地であっても、それを所有している自治体と利用している自治体が異なる場合、土地を所有している自治体にとっては、本来の使われ方をなされないで地元自治体のために利用されてしまっている。これは一見問題がないように思えるが、本来あるべき姿は地元自治体が土地を買収した上で道路として整備すべきであって、県は代替地を入手した上で本来の行政目的を果たすべきである。また、適当な代替地を地元自治体が保有している場合は、等価交換も考えなければならない。

公益目的であることを理由とすれば、無償で貸すことに法的な問題はないが、あるべき姿に戻しておかないと県有財産が本来の使われ方をしていないため、県民全体にとっては望ましくない可能性があることを理解すべきである。

d 行政目的を遂行するために、副次的に必要なもの

No. 91 東部総合事務所駐車場棟屋上(職員駐車場)(鳥取市立川町六丁目 176)

建物 (2, 755.12 m<sup>2</sup>)

東部総合事務所の屋上を県職員に有償にて貸し付けているものである。

No. 92 西部総合事務所(職員駐車場)(米子市糞町一丁目 160)

土地 (165.60 m<sup>2</sup>)

平成 14 年度から西部総合事務所の敷地の一部を県職員に有償にて貸し付けているものである。

No. 93 日野総合事務所(職員駐車場)(日野郡日野町根雨 378-1)

土地 (409.50 m<sup>2</sup>)

元は県の公舎が建っていた場所で、平成 15 年から職員向けの駐車場として利用している。土地のある場所が日野総合事務所から距離があるため、利用率が低迷している。平成 17 年度の利用率は 21 パーセントであり、地理的条件を考えると今後の増加は見込めない状況である。

空いている土地を職員向けの有料駐車場として再活用するのは問題ないが、このように利用率が低迷して、今後の増加も見込めない場合については、売却処分することを検討すべきである。

No. 94 八頭総合事務所(職員駐車場)(八頭町郡家 100、119-3)

土地 (2, 438.75 m<sup>2</sup>)

平成 17 年度から八頭総合事務所の敷地を県職員に使用許可をしているものである。

No. 95 (元)久松閣(従業員宿舎)(鳥取市吉方温泉一丁目 461)

建物 (328.00 m<sup>2</sup>)

職員用福利厚生施設として購入したが、施設が廃止されたのに伴い、未利用財産となった。現在は、県職員用の宿舎として使用しており、当面はこのまま活用するとのことである。

No. 96 県庁舎北側有料駐車場(鳥取市東町一丁目 305)

土地 (721.00 m<sup>2</sup>)

当初より、駐車場として利用しており、今後も継続して使用する予定である。

No. 97 湯所職員駐車場 (鳥取市湯所町二丁目 232-1)

土地 (466.36 m<sup>2</sup>)

県民文化会館の事業関連用地 (代替地) として取得したが、現在は職員用駐車場として利用している。利用率は7~8割程度あり、当面は現状のまま利用する予定にしているが、地理的に県庁舎からやや離れていることから、必要性が高いとはいえない。県庁周辺に民間の駐車場があることを考えると、売却処分を考えてもよいと思われる。

No. 98 湯所第二職員駐車場 (鳥取市湯所町二丁目 310)

土地 (274.08 m<sup>2</sup>)

県職員宿舎の跡地であり、現在は職員用駐車場として利用している。利用者がおらず、地理的に県庁舎からやや離れていることから、必要性が高いとはいえない。このまま利用率が低いようであれば、県庁周辺に民間の駐車場があることを考えても売却処分が妥当である。

No. 99 本町職員駐車場 (鳥取市本町五丁目 317)

土地 (624.69 m<sup>2</sup>)

県職員宿舎の跡地であり、現在は職員向け駐車場として利用している。

No. 100 馬場町職員駐車場 (鳥取市馬場町 28-2)

土地 (459.53 m<sup>2</sup>)

県民文化会館の事業関連用地 (代替地) として取得したが、今後は職員用駐車場として利用する予定である。

## 6. 5 県有未利用地有効活用検討委員会について

未利用財産に対する県の対応として中心となるのが、年に2回開催される「県有未利用地有効活用検討委員会」(以下「検討委員会」という。)である。

検討委員会では、各部署の代表が集まり、未利用財産の再活用案について討議を行う。そこで行われる検討の基本方針は、以下のとおりである。

①小規模なもの (1,000 m<sup>2</sup>未満のもの)

⇒県又は所在市町村による具体的な公共 (的) 利用予定がない場合は、早期に売却処分を行う。

②大規模なもの (1,000 m<sup>2</sup>以上のもの)

⇒中長期的視点に立って、個別物件ごとに、県又は所在市町村による有効活用の有無及び処分の適否・方法を継続検討

③高校再編に伴う学校跡地

⇒地元市町村の意向にも留意しながら、個別物件ごとに継続検討

この基本方針の趣旨は、小規模な物件については、将来的に公共的利用ニーズが発生しても、適地を入手しやすいため、当面利用が見込まれないものは売却処分を推進していこうというものである。

それに対して、大規模な物件は、将来的に公共利用ニーズが発生した場合、新たな適地を確保することの困難が予想されるため、慎重に検討を行うというものである。

この基本方針は、一見すると合理性があるとも思えるが、財政逼迫の折、今までと同じ論理でよいのかどうか疑問が残る。「将来的に必要となり得る」、「まとまった土地は、いざというときに入手が困難」といった理由はもっともらしいが、ならば、「将来的」とはいつを指すのか、またその将来に大規模な土地が何のために必要なのか、また、これ以上何を作るニーズがあるのかが、現時点で不明であるにもかかわらず、「とりあ

えずとっておきましょう」という姿勢には強い疑問を感じる。

確かに、今まではそれでよかったかもしれないが、そもそも県有財産を行政目的に使い切れないほど過剰に取得したことが、財政逼迫の状況を作った一因であるはずなのに、この状況下で「とりあえずとっておきましょう」という姿勢は許されないと考える。

## 6. 6 予定価格の設定について

地方自治法の規定によると、公有財産の売却は「適正な対価」にて行うことが必要である（地方自治法第237条第2項）。ここでいう「適正な対価」とは、通常、当該財産が有する市場価格（時価）と一般に解釈されるが、これは、県有財産の不当な流出や、特定の者の利益に資することを防ぐための目的で定められたものである。

県においては、資産売却を行う際に、「適正な対価」を担保するため、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」、及び財産価格に関する「評価調書作成要領」を遵守して、時価を算出している。

また、重要な物件については、「鳥取県財産評価審議会設置条例」に基づいて設置された「財産評価審議会」の審議を通じて時価を算出している。

しかし、こうした慎重な審議を経て決定された予定価格が結果として高すぎて、財産の売却が成立しないケースが増えている（以下参照）。

### ◎最近3年間で、入札にかけても売却が成立しなかった物件

物件名	住所	入札年月日	理由
(元)倉吉警察署福吉派出所	倉吉市新町三丁目	H15.4.22	応札者なし
(元)境港警察署小篠津町駐在所	境港市小篠津町	H15.4.18	応札者なし
(元)鳥取警察署谷駐在所	鳥取市国府町麻生	H15.8.27	応札者なし
(元)婦人相談所	鳥取市元魚町三丁目	H15.11.26 H17.1.20	応札者なし
(元)舟場職員公舎	日野町舟場	H15.11.27	応札者なし

予定価格が高かったことに関して、財産評価審議会の審議プロセスに問題があるとは言えないが、結果として売れ残り物件が生じている状況は打開すべきである。

地方自治法や県の条例によれば、「適正価格」は「時価」とだけ定義されるが、不動産鑑定評価における時価とは、一般に、取引事例比較法、原価法、収益還元法、又はそれらの折衷法等複数の評価方法があり、なおかつ前提条件やその時点における情報量、市場に対する見方等、複数の要因が複合的に組み合わせられて決定されるものである。したがって、その価格帯には幅があるのが通常である。

県にとって財産の処分が進まない状況は、財政逼迫の折、好ましい状況ではない。そこで必要な視点は、「何の目的で評価額を決定しているか」であるが、売却処分を行う目的がある以上、売却価格には買い手の希望価格がある程度反映されなければそもそも売却が成立しない。市街地にあつて形状の良い土地なら、すぐにでも買い手が付く可能性が高いが、市街地から少々外れた郊外の物件や、形状が利用しにくい物件など、そもそも買い手が付きにくい物件に関しては、「売却可能価格」という売買が成立する価格帯まで下げる工夫が求められる。

このような「売れる価格で売る」という考えは、決して「低い価格で売る」ということを意味するわけではない。しかし、県には、このような売却価格の決め方については、当該物件の周辺の地価へ与える影響を考慮して、問題視する考えがある。つまり、売却価格が極端に低廉化すると、周辺土地の時価が下がり、それによって固定資産税評価額が下がって市町村の税収が減少するとして、このような考え方は妥当でないと考えている節がある。

しかし、固定資産税評価額を維持したいというような理由で、売却価格の水準を低廉化するのを避けているのだとすれば、それは間違っているといわざるを得ない。利用価値が下がっているにもかかわらず、妥当



と思われる価格を売り手の論理で決定しては、周辺土地の実勢価格を不当に吊り上げる結果となりかねない。

利用価値の下がった土地は、新たな買い手が付くことによって、新しい経済活動が生まれる可能性があるため、これを妨げることをないように、売却価格については、柔軟に対応すべきである。

## 7 指摘事項

### 7. 1 未利用財産の網羅的な把握方法について

- ① 県として未利用財産の定義を適切、かつ明確に定めるべきである。
- ② 県庁内に、財産の所管課以外の部局が定期的に未利用財産の有無を調査し、集計する体制を整え、もって未利用財産の網羅的な把握に努める必要がある。

### 7. 2 売却処分促進及び再活用計画の迅速な検討について

「6 監査の結果 6. 3 抽出した未利用財産の分類管理について」で示した分類のうち、「① 速やかに売却処分すべきもの」については、すでに再活用する計画がないにもかかわらず、1年以上放置されている物件である。県が所有し続ける合理的な理由のない財産であることから、速やかに処分すべきである。

また、「② 再活用案を早急に検討すべきもの」については、検討期間が徒に長くならないよう、検討期間に期限を設けたうえで検討を急ぐべきである。

## 8 監査の結果に添えて提出する意見

### 8. 1 未利用財産の網羅的な把握方法について

指摘事項に示した問題点を改善するためには、以下の視点が必要である。

第一に、県として未利用財産の定義を定めるに当たっては、未利用財産の存在が、県民の不利益につながることを明確に意識して、できるだけ広く拾うことができるようにすべきである。未利用財産を再活用したり、売却したりすることは、県民の生活や経済活動に新たな波及効果を生む可能性があるため、未利用財産を積極的に把握する姿勢は、県民の利益に資することになる。

今般の監査においては、未利用財産の定義を「基準日から遡って1年以上不稼動状態にある財産」として、県が直接使用していない貸付財産もそれに含めたが、場合によっては「1年以上不稼動状態」である必要はなく、不稼動状態に陥ったものはすべて定義に入れることも考えられる。

未利用財産の定義付けは、県有財産が未利用状態に陥った場合、そこに県民にとって見えない損失が発生しているのだという視点に立って、行っていただきたいと考える。

第二に、未利用財産の調査は自己申告制ではなく、所管外の部局の職員が積極的に発見し、指摘をすべきである。客観性を担保するには少なくとも自分で自分の所管する未利用財産を指摘させる方式はやめなければならない。

これを管財課が担うのが適当なのか、又は監査委員が担うのが適当なのか、その他を含めて検討の余地はあるが、いずれにしても第三者的な視点で調査することが望ましい。それによって、未利用財産を網羅的に把握する仕組みを整え、かつ事後的にも検証できる体制を整えておくべきである。

### 8. 2 抽出した未利用財産の分類管理について

未利用財産の置かれる状況に応じて適切な分類を設け、その分類ごとに手続を定めることによって、業務の効率化及び責任所在の明確化を図るべきである。

これによって、すべての未利用財産に等しく職員の労力を割くのではなく、速やかに手続を行うべき物件から先に手を打てるよう、手続の優先順位が把握でき、事務の効率化及び責任所在の明確化を図ることができる。

監査の結果に示したように、分類は概ね以下のようなものが想定される。

- ① 速やかに売却処分すべきもの
  - a 速やかに売却処分すべきもの
  - b 価格の設定や広報体制などに工夫を要するもの
  - c 速やかにトラブルを解決すべきもの
  - d 地元の要望に対して早期に交渉すべきもの
- ② 再活用案を早急に検討すべきもの
- ③ 売却処分が困難と思われるもの
  - a 市場性のない物件
  - b 廃川敷地
  - c 学校財産
- ④ 貸付財産
  - a 所定の基準に基づき、有償で貸し付けているもの
  - b 賃料を減免又は無償で貸し付けているもの
  - c 所在地の地方自治体に対して無償で貸し付けているもの
  - d 行政目的を遂行するために、副次的に必要なもの

上記の区分は、一つの例であるが、限られた労力で最大限の成果を上げるために、わかりやすい工夫を行うという視点が重要で、優先順位の高い物件から処分していくことが成果の向上につながると考える。

#### 8. 3 県有未利用地有効活用検討委員会について

検討委員会が、1,000平方メートル以上の大規模な土地について、「将来的に必要となり得る」、「まとまった土地は、いざというときに入手が困難」との理由で、売却処分に慎重な姿勢をとっていることは、財政逼迫の折、県民の理解は得られないと考える。それによって、検討期間が長くなり、結局何も決まらないことが多くなっているが、これでは県有財産の不活性化が県民の不利益となっているとの認識が希薄といわざるを得ない。

不要不急の財産の使い道を延々と議論することのないよう、検討委員会においては検討する期限を設け、活用する予定のない土地については売却処分するよう促すべきである。

#### 8. 4 予定価格の設定について

予定価格が高かったことに関して、財産評価審議会の審議プロセスに問題があるとは言えないが、結果として売残り物件が生じている状況は打開すべきである。そのためには、買い手が付きにくい物件に関しては、「売却可能価格」という売買が成立する価格帯まで売却価格を下げる工夫が求められる。

また、手続的にも柔軟な価格設定が可能となるような工夫が必要である。

#### 8. 5 県有財産に対する意識改革の必要性

取得した財産については、取得後、有効利用されているかどうかについて、事後フォローをすべきである。この点、行政の仕組みは単年度ごとの予算編成となっているため、過年度の予算で取得した財産の活用状況には、関心が向かない仕組みになっている。

予算が付いて財産を購入するところまでは、熱心に審議をするが、購入後、目的を達した後、又は計画が凍結された後について、それをどう活用するか、又は売却処分をするかという出口の議論には、極めて不熱心である。これは、県の仕事の大半が、単年度ベースの予算審議に費やされている現状を見れば明らかである。県有財産の所有者としての意識があるのか厳しく問われるべきである。

使われずに放っておかれる財産が、これだけあるということは、県民に対して自治体の財政状態を適切に情報開示できていないことを意味している。また、税金で取得した財産を不活状態に置いていることは、住民の福祉に役立てられると考えた県民の期待を裏切るものである。今後、このような事態が発生しないよ

う県は県有財産に対する認識を抜本的に改める必要がある。

未利用財産が発生したことをもって、すぐに「無計画な財産の取得だった」とか、又は「過去の失政」と批判することは必ずしも妥当ではない。なぜなら、財産の取得に際しては、その時分において適法な審議過程を経ているからである。

しかし、取得した財産が当初の目的を果たせず、計らずも未利用となった財産をそのまま放置しておくことは、「現代の失政」だとはっきり言える。

財産を有効利用しなければ、財政的に厳しくなるのは当然であり、使い切れないほどの財産を取得したことが、財政逼迫の状況を招いた一因である。この状況を打破するためには、不要不急の財産は速やかに処分することが必要である。

また、そのような努力なしに、県民に対して増税を行ったり、必要な事業を縮小したりしている現状は看過できるものではない。

県が使い切れない土地を売却して、民間の手に渡れば、その土地に新しい建物が建ったり、新たな経済活動が興ったり、何らかの需要が発生するのである。また、所在自治体にとっては、固定資産税収入にもつながるケースもある。

つまり、未利用財産を売却すれば、そこに何らかの需要が発生し、それが県内経済へ波及効果をもたらす可能性すらある。だからこそ、県が不要となった土地を、何年も放置しておくことは、県民にとって不利益であるという認識を強く持つべきなのである。

## 第3章 職員住宅

### 1 職員住宅

#### 1. 1 職員住宅

平成 15 年 3 月の鳥取県宿舍管理規則（以下この章において「規則」という。）の改正により公舎及び職員住宅の区分を廃止し、特定宿舍及び一般宿舍に区分された。本報告書では一般宿舍を職員住宅として扱うこととする。

職員住宅には、管財課が管理する職員宿舍、教育委員会が管理する教職員宿舍、警察本部が管理する警察職員宿舍、病院局が管理する医師公舎、企業局が管理する職員宿舍がある。

注 1 特定宿舍とは、次に掲げる者が入居する宿舍をいう。

ア 知事、副知事及び出納長

イ 本来の職務に伴って、通常の勤務時間外において、生命若しくは財産を保護するための非常勤務又はこれと類似の性質を有する勤務に従事するためその勤務する公署に近接する場所に居住しなければならない者

ウ 社会福祉施設に勤務する者であって、通常の勤務時間外において、援護、育成又は更正を要する者に対する保護その他の業務に従事するため当該施設に近接する場所に居住しなければならないもの

エ 試験研究施設に勤務する者であって、継続的に行うことを必要とする試験研究に直接従事するため当該施設に近接する場所に居住しなければならないもの

2 一般宿舍とは、次に掲げる者が入居する宿舍をいう。

転任、配置換え、勤務する公署の移転その他これらに類似する事由によりその勤務する公署から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされた者

#### 1. 2 職員住宅を整備する目的

##### (1) 福利厚生を目的とした職員住宅

県は、地方公務員法第 42 条に基づき、福利厚生制度の一環として住宅事情が悪かった昭和 30 年代初め

から知事部局の職員、教職員のために職員住宅を整備してきた。

しかし、住宅事情が良くなり、民間の賃貸住宅も飽和状態にある今日ではこのような目的は合わなくなり、平成 15 年 4 月より職員住宅は転勤者のための住宅という位置付けに変質してきている。

(2) 公務遂行目的の職員住宅

業務の特殊性、緊急性に対応すべく設置された職員住宅としては、警察職員宿舎が挙げられる。

警察職員宿舎は、緊急の事件・大規模な事故に対応するために居住制限が設けられており必要不可欠な施設と考えられている。

(3) 両方の性格を持つもの

医師公舎は、福利厚生制度、医師確保対策の一環として設置しているが、医師の職務の特殊性（呼び出しがあれば、すぐに病院に駆けつける。）があるため公務遂行を目的とする一面もある。

1. 3 今後の県の整備計画

県は、職員住宅の整備には消極的であり、今後新たに建設をする予定はない。民間住宅の借上げで対応していく考えである。

1. 4 県の宿舎の現状

知事部局 職員宿舎一覧表

平成 17 年 4 月 30 日現在

区分	名称	所在地	建築年月	間取り等	棟数	戸数	入居戸数	貸付料(円)	備考
特定宿舎	知事公邸	鳥取市	H10.4	戸建	1	1	1	91,570	
	職員宿舎(副知事)	鳥取市	S45.2	戸建	1	1	0	37,720	
	職員宿舎(出納長)	鳥取市	S44.3	戸建	1	1	0	38,130	
	職員宿舎(農業大 学校)	関金町	S42.5	戸建	1	1	0	15,570	
	職員宿舎(農業大 学校)	関金町	S42.5	長屋	1	4	3	4,570	
	小計					5	8	4	
一般宿舎	職員宿舎(東町2)	鳥取市	S57.3	戸建	1	1	0	19,950	
	職員宿舎(東町 11)	鳥取市	S47.2	戸建	1	1	1	39,810	
	職員宿舎(東町 71)	鳥取市	H8.5	戸建	1	1	1	57,290	
	職員宿舎(湯所 72)	鳥取市	H8.5	戸建	1	1	1	49,060	
	職員宿舎(湯所 73)	鳥取市	H11.3	戸建	1	1	1	52,260	
	職員宿舎(田園町 26~29)	鳥取市	S43.12	長屋	1	4	1	8,420	

職員宿舎（田園町32～35）	鳥取市	S39.7	長屋	2	4	0	15,730	廃止予定
職員宿舎（田園町36～39）	鳥取市	S43.3	長屋	2	4	0	22,050	廃止予定
職員宿舎（田園町40）	鳥取市	S45.2	戸建	1	1	0	36,930	廃止予定
職員宿舎（田園町41）	鳥取市	S45.12	戸建	1	1	0	37,230	廃止予定
職員宿舎（寿町）	鳥取市	S32.10	戸建	1	1	0	4,590	廃止予定
職員宿舎（片原）	鳥取市	S49.2	長屋	1	2	0	26,480	廃止
職員宿舎（西品治）	鳥取市	S46.5	4DK	1	12	12	23,900	
職員宿舎（湯所町）	鳥取市	H13.3	3LDK	2	6	6	38,900	
			2K		15	15	17,340	
職員宿舎（寿第一）	鳥取市	S45.3	3K	1	12	5	10,790	廃止予定
職員宿舎（寿第二）	鳥取市	S46.6	3K	2	24	24	9,180	
職員宿舎（寿第三）	鳥取市	S47.5	3K	2	24	24	9,180	
職員宿舎（北園）	鳥取市	H8.8	3DK	1	12	12	35,510	
職員宿舎（吉成）	鳥取市	H10.6	3DK	1	24	24	36,130	
職員宿舎（玄好町）	鳥取市	H8.11	1K	1	15	15	9,610	
職員宿舎（鳥取独身寮）	鳥取市	S54.4	寮	1	18	15	3,730	
職員宿舎（久松職員寮）	鳥取市	S58.3	寮	1	14	10	2,570	
鳥取市内 小計	鳥取市			27	175	167	入居率95%	
職員宿舎（立町28）	米子市	S46.6	戸建	1	1	0	16,430	廃止予定
職員宿舎（立町29）	米子市	S46.6	戸建	1	1	0	12,070	廃止予定
職員宿舎（博労町）	米子市	S45.1	戸建	1	1	1	23,720	
職員宿舎（長砂）	米子市	S49.10	3DK	1	12	4	26,110	
職員宿舎（長砂）	米子市	S49.12	3DK	1	24	21	9,270	
職員宿舎（新開第一）	米子市	S59.4	3DK	1	12	10	21,140	
職員宿舎（新開第二）	米子市	H 10.3	3DK	1	12	11	36,120	
		H8.10	1K	1	16	16	9,720	
米子市内 小計				8	79	63	入居率80%	
職員宿舎（住吉）	倉吉市	S28.6	戸建	1	1	0	11,030	廃止予定
職員宿舎（上井）	倉吉市	S49.1	3K	1	4	3	12,170	

職員宿舎（上井）	倉吉市	S49.1	3K	1	6	6	9,040	
職員宿舎（上井）	倉吉市	H 10.3	3DK	1	4	3	35,840	
			1DK（和）		2	2	12,170	
			1DK（洋）		2	2	11,650	
倉吉市内 小計				4	19	16	入居率 84%	
職員宿舎（日野第二）	日野町	S50.4	1DK	3	6	5	9,830	
職員宿舎（日野単身用）	日野町	H 6.3	寮	1	14	14	11,490	
職員宿舎（日野独身寮）	日野町	S52.3		1	15	1	2,710	
日野町内 小計				5	35	20	入居率 57%	
県内計				49	316	270	入居率 85%	
職員宿舎（東京事務所長）	東京都	S63.8	戸建	1	1	1	39,150	
職員宿舎（西巣鴨）	東京都	S55.3	3LDK	1	10	10	21,930	
			1DK		4	4	8,880	
職員宿舎（えびす会館）	東京都	S58.12	寮	1	22	7		
			(内訳) 特別室		2		5,600	
			和室		10		4,650	
			洋式ツイン		4		5,100	
			洋式		2		4,650	
			洋式		4		4,200	
東京都内小計				3	37	22		
合計				52	353	292	入居率 72%	

教職員宿舎一覧表

平成 17 年 4 月 30 日現在

区分	名称	所在地	建築年月	間取り等	棟数	戸数	入居戸数	貸付料（円）	
一般宿舎	岩倉	鳥取市	H6.3	3DK	1	15	15	29,200	
	浜坂	鳥取市	H10.3	3DK	1	6	6	37,180	
	浜坂	鳥取市	H10.3	1DK	1	4	4	9,150	
	吉成	鳥取市	S46.3	3K	2	24	24	10,810	
	西品治	鳥取市	S47.3	3K	1	4	4	9,290	
	西品治	鳥取市	S45.3	3K	1	12	12	10,810	
	鳥取市内 小計					7	65	65	入居率 100%
	東町	倉吉市	H8.3	3DK	2	24	23	35,470	
	大谷	倉吉市	S42.4	4K	1	1	0	16,990	
	大谷	倉吉市	S42.4	3K	1	1	1	7,000	
	大谷	倉吉市	S42.4	3K	3	6	4	7,000	
	倉吉市内 小計					7	32	28	入居率 88%
	両三柳	米子市	H7.3	3DK	1	12	11	29,230	

	両三柳	米子市	H7.3	3DK	1	12	10	29,230
	上福原	米子市	S47.1	3K	1	8	7	10,790
	米子市内 小計				3	32	28	入居率 88%
	上道町	境港市	H9.3	3DK	1	8	6	35,470
	誠道町	境港市	H12.3	3DK	1	4	3	36,920
	誠道町	境港市	H12.3	1DK	1	6	6	9,580
	境港市内 小計				18	18	15	入居率 83%
	合 計				20	147	136	入居率 93%

※大谷宿舎平成 18 年度で閉鎖予定

中央病院 職員宿舎一覧表

平成 17 年 4 月 30 日現在

区分	名 称	所在地	建築年月	間取り等	棟数	戸数	入居戸数	貸付料 (円)
一般宿舎	田園町公舎い〜に	鳥取市	S43.3	戸建	4	4	1	14,820
	田園町公舎ほ、へ	鳥取市	S44.3	戸建	2	2	0	14,820
	田園町公舎と	鳥取市	S46.8	戸建	1	1	0	14,820
	田園町公舎ち	鳥取市	S44.3	戸建	1	1	0	14,820
	青葉町公舎 1〜4	鳥取市	S48.3	戸建	4	4	4	16,090
	青葉町公舎 5〜7	鳥取市	S48.9	戸建	3	3	3	16,090
	丸山町公舎 1〜4	鳥取市	S53.3	戸建	4	4	4	22,930
	※1 東町公舎 1〜4	鳥取市	S55.1	戸建	4	4	2	25,160
	※2 看護師宿舎	鳥取市	S50.5	寮	1	30	0	0
	合 計				24	53	14	入居率 26%

※1 平成 18 年 1 月売却

※2 全 70 部屋、10 部屋雨漏りにより閉鎖、30 部屋は看護学校

注 1 借上公舎が 6 軒ある。

2 平成 18 年 3 月に秋里公舎が完成した。

厚生病院 職員宿舎一覧表

平成 17 年 4 月 30 日現在

区分	名 称	所在地	建築年月	間取り等	棟数	戸数	入居戸数	貸付料 (円)
一般宿舎	上余戸 1 号	倉吉市	S49.3	戸建	1	1	0	26,920
	上余戸 2 号	倉吉市	S53.2	戸建	1	1	1	27,530
	上余戸 3 号	倉吉市	S53.2	戸建	1	1	1	27,530
	上余戸 4 号	倉吉市	S56.2	戸建	1	1	1	30,590
	上余戸ハイツ	倉吉市	H6.6	3LDK	1	4	4	28,810
	堂面ハイツ	倉吉市	H6.7	4LDK	1	6	6	39,100
	新堂面ハイツ	倉吉市	H11.3	4LDK	1	6	6	39,100
	合 計				7	20	19	入居率 95%

注 借上公舎が 4 軒ある。

警察職員宿舎一覧表

平成 17 年 4 月 30 日現在

区 分	名 称	所在地	建築年月	棟数	戸数	入居者数	貸付料 (円)	
本部	戸建	本部職員宿舎 (課長)	鳥取市	S48.11	1	1	1	22,330
本部	戸建	本部職員宿舎 (部長)	鳥取市	S63.3	1	1	1	39,870

本部	戸建	本部職員宿舎（課長）	鳥取市	S51.1	1	1	1	17,020
本部	戸建	本部職員宿舎（上町）	鳥取市	S50.3	1	1	0	17,020
本部	戸建	本部職員宿舎（部長）	鳥取市	H3.8	1	1	1	34,760
本部	戸建	本部職員宿舎（試験場）	東伯郡	S45.3	1	1	0	8,830
本部	戸建	本部職員宿舎（試験場）	東伯郡	S44.2	2	2	1	8,830
本部	集合住宅	本部職員宿舎（南覚寺1）	鳥取市	S48.9	1	9	9	13,660
本部	集合住宅	本部職員宿舎（南覚寺2）	鳥取市	S50.3	1	6	6	13,380
本部	集合住宅	本部職員宿舎（南覚寺3）	鳥取市	S51.3	1	6	6	13,370
本部	集合住宅	本部職員宿舎（丸山町・単身）	鳥取市	S36.3	1	12	12	8,890
本部	集合住宅	本部職員宿舎（丸山町・世帯）	鳥取市	H5.7	1	12	12	25,720
本部	集合住宅	高速道路交通警察隊待機宿舎（単身）	米子市	H4.3	1	3	3	18,400
本部	集合住宅	高速道路交通警察隊待機宿舎（世帯）	米子市	H4.3	1	6	6	26,590
本部	長屋	本部職員宿舎（試験場）	東伯郡	S44.2	1	2	0	8,830
本部	長屋	本部職員宿舎（上町）	鳥取市	S59.3	1	2	2	17,020
本部	長屋	本部職員宿舎（田園町）	鳥取市	S43.1	2	4	4	15,940
本部	長屋	本部職員宿舎（部長）	鳥取市	S44.3	2	3	3	19,760
本部	長屋	本部職員宿舎（部長）	鳥取市	S46.1		1	0	19,760
本部	長屋	本部職員宿舎（田園町・単身1階）	鳥取市	H14.10	1	6	6	7,800
本部	長屋	本部職員宿舎（田園町・単身2階）	鳥取市	H14.10		6	6	8,950
本部	長屋	本部職員宿舎（浜坂1）	鳥取市	S41.3	2	10	6	8,910
本部	長屋	本部職員宿舎（浜坂2）	鳥取市	S42.3	2	10	3	8,600
本部	長屋	本部職員宿舎（浜坂3）	鳥取市	S43.3	2	10	3	6,580
本部	長屋	本部職員宿舎（浜坂幼稚園前）	鳥取市	S45.3	2	10	10	10,800
本部	長屋	本部職員宿舎（美萩野）	鳥取市	S58.3	1	5	5	16,160
本部	寮	本部職員宿舎（独身寮）	鳥取市	S50.2	1	3	1	4,030
鳥取	戸建	鳥取署署長宿舎	鳥取市	S42.12	1	1	0	20,260
鳥取	戸建	鳥取署署員宿舎	鳥取市	S43.3	1	1	0	16,150
鳥取	戸建	鳥取署署員宿舎	岩美郡	S63.3	1	1	1	22,030
鳥取	集合住宅	鳥取署待機宿舎（江津・単身）	鳥取市	H11.3	1	12	12	9,400
鳥取	集合住宅	鳥取署待機宿舎（江津・世帯）	鳥取市	H11.3	1	12	11	37,610
鳥取	長屋	鳥取署署員宿舎（奥覚寺）	鳥取市	S44.9	2	10	5	10,890
鳥取	長屋	鳥取署署員宿舎（奥覚寺）	鳥取市	S46.9	2	6	3	10,890
鳥取	長屋	鳥取署署員宿舎（奥覚寺）	鳥取市	S51.3	1	4	3	12,010
鳥取	長屋	鳥取署署員宿舎（奥覚寺）	鳥取市	S51.5	1	3	2	12,010
鳥取	長屋	鳥取郡家署合同待機宿舎（津ノ井）	鳥取市	S49.4	2	10	3	11,920
鳥取	長屋	鳥取郡家署合同待機宿舎（津ノ井）	鳥取市	S51.6	1	5	1	11,920
鳥取	寮	鳥取署待機宿舎（独身寮）	鳥取市	S47.4	1	20	19	1,440
郡家	戸建	郡家署署長宿舎	八頭郡	H47.9	1	1	1	23,390
郡家	戸建	郡家署署員宿舎	八頭郡	S58.3	1	1	1	16,180
郡家	戸建	郡家署署員宿舎	八頭郡	S61.12	1	1	1	17,320
郡家	戸建	郡家署署員宿舎（安井宿）	八頭郡	H12.3	1	1	1	26,600
郡家	長屋	郡家署署員宿舎	八頭郡	S44.6	1	2	0	8,470
郡家	長屋	郡家署署員宿舎	八頭郡	S45.3	1	2	2	8,550



郡家	戸建	郡家署署員宿舎	八頭郡	S47.1	2	2	1	9,900
郡家	長屋	郡家署署員宿舎	八頭郡	S53.7	1	1	1	14,300
郡家	長屋	郡家署署員宿舎	八頭郡	S53.7		1	1	22,590
郡家	長屋	郡家署署員宿舎	八頭郡	H13.3	2	4	4	36,090
智頭	戸建	智頭署署長官舎	八頭郡	S50.2	1	1	1	22,120
智頭	戸建	智頭署署員宿舎	八頭郡	S60.3	1	1	1	16,970
智頭	戸建	智頭署署員宿舎 (次長)	八頭郡	S63.3	1	1	1	17,380
智頭	戸建	智頭署署員宿舎 (鷹狩)	鳥取市	H11.2	1	1		26,050
智頭	戸建	智頭署署員宿舎 (植師)	八頭郡	H1.3	1	1	1	11,900
智頭	戸建	智頭署署員宿舎 (宮原)	鳥取市	H10.3	1	1	1	14,460
智頭	長屋	智頭署署員宿舎	八頭郡	S41.3	1	2	1	7,480
智頭	長屋	智頭署署員宿舎	八頭郡	S52.3	2	3	2	12,890
智頭	長屋	智頭署署員宿舎	八頭郡	S52.11	1	2	2	12,890
智頭	長屋	智頭署署員宿舎 (世帯)	八頭郡	H17.3	2	4	4	35,870
智頭	長屋	智頭署署員宿舎 (単身1階)	八頭郡	H17.3	1	2	2	8,730
智頭	長屋	智頭署署員宿舎 (単身2階)	八頭郡	H17.3		2	2	9,660
浜村	戸建	浜村署署長宿舎	鳥取市	S58.11	1	1	1	31,210
浜村	戸建	浜村署署員宿舎 (次長)	鳥取市	S58.11	1	1	1	16,850
浜村	戸建	浜村署署員宿舎 (山宮)	鳥取市	H5.3	1	1	1	10,830
浜村	長屋	浜村署署員宿舎	鳥取市	S57.3	1	2	0	19,520
浜村	長屋	浜村署署員宿舎 (世帯)	鳥取市	H15.3	2	4	3	35,850
浜村	長屋	浜村署署員宿舎 (単身1階)	鳥取市	H15.3	1	2	2	8,550
浜村	長屋	浜村署署員宿舎 (単身2階)	鳥取市	H15.3		2	2	8,850
浜村	長屋	浜村署署員宿舎	鳥取市	S49.2	2	4	1	11,160
倉吉	戸建	倉吉署署長宿舎	倉吉市	H3.11	1	1	1	34,760
倉吉	戸建	倉吉署署員宿舎 (橋津)	東伯郡	S61.11	1	1	1	11,800
倉吉	集合住宅	倉吉署署員宿舎 (上井・世帯)	倉吉市	H7.3	2	12	12	27,410
倉吉	集合住宅	倉吉署署員宿舎	倉吉市	H10.3	1	12	11	10,370
倉吉	長屋	倉吉署署員宿舎	倉吉市	S45.3	1	8	8	9,900
倉吉	長屋	倉吉署署員宿舎	倉吉市	S52.3	1	2	1	12,730
倉吉	長屋	倉吉署署員宿舎 (1~4)	東伯郡	S50.3	1	4	0	11,160
倉吉	長屋	倉吉署署員宿舎 (5)	東伯郡	S50.11	1	1	0	11,130
倉吉	長屋	倉吉署署員宿舎 (6~7)	東伯郡	S52.11	1	2	1	12,650
倉吉	長屋	倉吉署署員宿舎 (8)	東伯郡	S54.7	1	1	0	13,340
倉吉	長屋	倉吉署署員宿舎 (9~13)	東伯郡	S54.7	1	5	4	13,340
倉吉	寮	倉吉署署員宿舎	倉吉市	S50.3	1	19	15	1,730
八橋	戸建	八橋署署員宿舎	東伯郡	S40.2	1	1	0	7,660
八橋	戸建	八橋署署員宿舎	東伯郡	S45.3	2	2	0	8,470
八橋	戸建	八橋署署員宿舎	東伯郡	S52.12	1	1	1	11,160
八橋	戸建	八橋署署員宿舎	東伯郡	S59.3	1	1	1	16,850
八橋	戸建	八橋署署長宿舎	東伯郡	H3.3	1	1	1	34,760
八橋	集合住宅	八橋署署員宿舎	東伯郡	H12.5	1	9	9	36,920
八橋	長屋	八橋署署員宿舎	東伯郡	S46.9	2	3	3	8,740

八橋	長屋	八橋署署員宿舍	東伯郡	S47.11	1	2	2	9,640
米子	戸建	米子署署長宿舍	米子市	S55.3	1	1	1	39,340
米子	戸建	米子署署員宿舍 (次長)	米子市	S46.1	1	1	1	14,770
米子	戸建	米子署署員宿舍	米子市	S44.2	1	1	1	8,830
米子	戸建	米子署署員宿舍	米子市	S59.3	1	1	1	16,850
米子	集合住宅	米子署待機宿舍	米子市	H9.5	1	12	12	35,810
米子	集合住宅	米子署署員宿舍	米子市	H14.3	1	21	21	35,060
米子	長屋	米子署署員宿舍	米子市	S40.2	1	4	3	7,660
米子	長屋	米子署署員宿舍	米子市	S45.2	1	3	3	9,900
米子	長屋	米子署署員宿舍	米子市	S46.5	3	4	3	8,390
米子	長屋	米子署待機宿舍	米子市	S48.1	3	11	11	9,950
米子	長屋	米子署署員宿舍	米子市	S55.6	2	10	10	14,300
米子	寮	米子署署員宿舍 (独身寮)	米子市	S43.3	1	20	20	1,330
米子	寮	米子境港署合同待機宿舍	米子市	S49.3	1	19	13	1,650
境港	戸建	境港署署員宿舍	境港市	S44.3	1	1	1	8,470
境港	戸建	境港署署員宿舍	境港市	S44.10	1	1	0	8,470
境港	戸建	境港署署長宿舍	境港市	S61.11	1	1	1	31,340
境港	戸建	境港署署員宿舍	境港市	S46.3	1	1	1	8,390
境港	長屋	境港署署員宿舍	境港市	S39.2	1	2	1	7,660
境港	長屋	境港署署員宿舍	境港市	S52.7	1	2	2	11,950
境港	長屋	境港署署員宿舍	境港市	S52.7	1	1	1	19,450
境港	長屋	境港署署員宿舍	境港市	S47.12	2	3	1	8,390
境港	長屋	境港署署員宿舍	境港市	S49.1	2	4	3	11,880
境港	長屋	境港署署員宿舍	境港市	S40.3	3	8	1	7,660
境港	長屋	境港署署員宿舍	境港市	S40.9		1	0	7,660
境港	寮	境港署署員宿舍	境港市	S53.3	1	6	2	2,270
黒坂	戸建	溝口署署員宿舍	西伯郡	S44.3	廃止	廃止	廃止	8,720
黒坂	戸建	溝口署署員宿舍	西伯郡	S44.12	廃止	廃止	廃止	8,830
黒坂	戸建	黒坂署署員宿舍	西伯郡	S47.7	2	2	1	8,390
黒坂	戸建	黒坂署署員宿舍	西伯郡	H1.2	1	1	1	34,760
黒坂	戸建	黒坂署署員宿舍	西伯郡	H12.3	1	1	1	35,290
黒坂	長屋	黒坂署署員宿舍	西伯郡	H12.3	1	2	1	35,230
黒坂	戸建	黒坂署署員宿舍 (二部)	西伯郡	H1.12	1	1	1	11,920
黒坂	戸建	黒坂署署長宿舍	日野郡	S48.1	1	1	1	19,120
黒坂	戸建	黒坂署署員宿舍	日野郡	S52.3	2	2	2	12,790
黒坂	戸建	黒坂署署員宿舍 (本郷)	日野郡	H13.8	1	1	1	35,830
黒坂	集合住宅	黒坂署署員宿舍	日野郡	H13.6	1	9	9	36,940
黒坂	長屋	黒坂署署員宿舍	西伯郡	S57.3	1	5	4	19,530
黒坂	長屋	黒坂署署員宿舍	日野郡	S59.11	1	2	2	16,960
黒坂	長屋	黒坂署署員宿舍	日野郡	H2.3	1	2	2	19,070
合 計					150	529	421	入居率 79%

企業局 職員宿舎一覧表

平成 17 年 4 月 30 日現在

区分	名 称	所在地	建築年月	間取り等	棟数	戸数	入居戸数	貸付料 (円)	備 考
一般宿舎	本局 1 号	鳥取市	S36.4	4DK	1	1	1	28,910	
	本局 3 号	鳥取市	S36.12	4DK	1	1	0	21,280	廃止予定
	本局 4 号	鳥取市	S44.3	4DK	1	1	1	39,400	廃止予定
	小鹿第 2-3 号 A・B	東伯郡	S45.9	3K	1	2	0	6,010	廃止予定
	西部 1 号～3 号	米子市	S44.3	3K	1	3	1	8,380	廃止予定
	計					5	8	3	入居率 38%

## 2 監査の視点

公有財産である職員宿舎が有効に管理運営されているかどうかについて家賃の設定から入退去までの手続、修繕、管理方法の状況を規則等に準拠しているかどうかを見ていく。また、現場視察により宿舎の状況を確認する。

## 3 監査手続

- (1) 宿舎貸付料の決定方法は定められた算定方法に準拠しているか。
- (2) 入退去の手続が所定の基準に準拠しているか。
- (3) 家賃の収納手続が所定の基準に準拠しているか。
- (4) 退去時の修繕の費用負担が所定の基準に準拠しているか。
- (5) 公有財産としての宿舎の管理は適切に行われているか。
- (6) 現場視察により状況を確認する。

## 4 宿舎貸付料の算定方法

宿舎貸付料は平成 18 年 3 月まで国の算定方法に準拠（基準単価×面積）して算定していたが、民間住宅との家賃の均衡を図るため、平成 18 年 4 月より県独自の算定方法（民間賃貸住宅等の市場価格を反映）に変わった。

包括外部監査は平成 17 年度を対象としており、すでに変更になったものに対して監査しても意味がないので、新しい宿舎貸付料については、監査結果に添えて提出する意見のところで意見を述べたい。

## 5 入退去の手続

### 5. 1 各部局の現状

知事部局、教育委員会、警察本部、病院局、企業局とも基本的には全て同じ手続である。

入居の手続は、入居資格がある者で、宿舎に入居を希望する者（知事、副知事及び出納長を除く。）は、宿舎入居申込書を知事に提出する。

知事は、速やかに入居する必要がある職員のうちから職務の性質及び責任の度合並びに住宅の事情を勘案して入居者を決定し宿舎入居決定書を交付する。管財課・総合事務所職員は入居しようとする職員を立ち合わせ、当該宿舎の現況を確認させ、確認書を作成する。そして、職員が入居したときは速やかに入居届を知事に提出する。

教育委員会では、入退去が年度末に重なり、人的・時間的制約があるため事前に「教職員宿舎入居の手引き」を渡し、入居後すぐに判明した異常個所や不良箇所があれば、入居後 30 日以内に福利室に連絡するようにして、確認書の代わりにしている。

退去については入居者が入居する事由を喪失したとき、入居者は宿舎を明け渡さなければならない。この

場合、宿舍退去届を知事に提出する。

知事部局では、退去者と管財課・総合事務所職員で立会い、修繕箇所を確認する。そして、業者と管財課・総合事務所職員で立会いを行い修繕箇所の確認をする。修繕終了後、業者は退去者宛と管財課・総合事務所宛に請求書を作成し送付する。

## 5. 2 監査結果

入居から退去までの流れについて、平成 17 年度の入退去者の資料を見た結果、以下に述べることを除き適正な処理がされていた。

教育委員会は、「教職員宿舍入居の手引き」で入居後すぐに不都合なところがあれば 30 日以内に福利室に報告することになっており、この報告が無ければ入居時には何も修繕すべきところは無かったとみなされることになっており、これが「確認書」の代わりに機能を持っている。

他の部局は、このようなシステムになっていない以上、現状確認時には規則どおり「確認書」を作成すべきである。そうでないと、退去時に修繕を要する事項が発生したとき、口頭での確認ではどちらが費用負担すべきかが不明確になる恐れがある。

## 5. 3 指摘事項

入居時の現状確認時は、規則どおり「確認書」を作成すべきである。

## 6 家賃の収納手続

### 6. 1 収納手続

毎月分の貸付料をその月の末日までに県に納付する。(規則第 11 条第 4 項)

納付期限までに貸付料を納付しなかったときは、まず、電話で入金を促し、それでも入金がないときは、文書により督促をする。

### 6. 2 各部局の対応

知事部局では、入居者が銀行の口座振替か銀行振込みかを選択することになっている。

現在の状況では、銀行の口座振替約 40 パーセント、銀行振込み約 60 パーセントである。

教育委員会も同様の選択をするようになっており、現在の状況では銀行の口座振替が約 60 パーセント、銀行振込みが約 40 パーセントである。

警察職員宿舍では、法定外控除として給与天引きになっている。

企業局は全て納入通知書により銀行振込みをしている。また、病院局は法定外で給与天引きとなっている。

### 6. 3 監査結果

家賃の収納事務は規則によると毎月分の貸付料を翌月 10 日（平成 18 年 4 月 1 日からその月の末日まで）に県に納付することになっているが、どのような方法で納付するかが決まっていないため、上記のように各管理主体で異なっている。

知事部局を見ると、平成 17 年 4 月現在で、全 353 戸数のうち入居戸数は 292 戸であり、このうち期日に 1 回でも遅れたことがある者が約 150 名いた。その中でも毎月常習的に遅れている者は 22 名であった。

入金がこれほど期日に遅れている者が異常に多いのは、宿舍家賃の収納方法が給与天引きでないという問題以前に職員の「モラル」の問題であると思われる。通常、民間住宅に入居していれば家賃は前払いである。後払い、低家賃であるから、期日にはきちんと支払うべきである。

### 6. 4 指摘事項

宿舍家賃は期日どおり支払うべきである。

## 7 修繕

### 7. 1 修繕に係る費用負担

規則により入居者と県の費用負担については、以下のように規定している。

入居者等は、宿舍又は駐車場(以下「宿舍等」という。)の使用に関し、次に掲げる費用を負担しなければならない。ただし、天災、時の経過その他入居者等の責めに帰することのできない事由により宿舍等が損傷し、又は汚損した場合において、知事がその修繕又は改装する必要があると認めるときの当該修繕又は改装に要する費用については、この限りでない。

- (1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料並びにこれらに係る設備の軽易な修繕に要する費用
- (2) 汚物及びごみの処理に要する費用
- (3) 障子及びふすまの張替え、畳表の裏返し及び取替え、窓ガラスのはめ替え並びに建具の修繕に要する費用
- (4) 宿舍等内外の清掃に要する費用
- (5) 汚水処理槽その他の共同附帯施設の維持及び管理に要する費用
- (6) 前各号に掲げる費用のほか、入居者等が通常負担すべき費用

また、規則第 19 条第 3 項は、「入居者等は、宿舍等を明け渡すときは、当該宿舍等を原状に回復し、知事の指定する職員の検査を受けなければならない。」と規定している。

上記によると、知事が認めた場合のみ県が負担することができるようになっている。以下、各部局の処理について見ていく。

### 7. 2 修繕についての各部局の処理の現状

#### 7. 2. 1 知事部局

畳の表替えについて概ね半分程度を個人負担としている。

平成 18 年 2 月より内規により畳替えについては個人負担を 1 枚 2,300 円としている。

襖、障子については本人に帰すべき事由がある場合、本人負担としている。

#### 7. 2. 2 教育委員会

「教職員宿舍入居の手引き」に記載の「6 維持管理費等の負担」による。

障子 1 枚 1,500 円程度、襖 1 枚 3,000 円程度、畳裏返し 3,500 円程度、表替え 6,500 円程度、新畳 10,000 円程度としており、入居期間の長短、未使用部屋の有無にかかわらず、退去時の畳の状況に応じて上記のいずれかを行い、入居者は裏返し相当額を負担している。

平成 18 年 2 月より内規により個人負担は 1 枚 2,300 円としている。

#### 7. 2. 3 警察本部

新しい宿舍は各宿舍で管理組合を作り、入居者が毎月積立てを行い、入退居時に管理組合が修繕をすべきかどうか判断して修繕を実施する。

古い宿舍については、全額警察が修繕を行う。

#### 7. 2. 4 病院局

厚生病院は、退去者の立会いの下で病院の施設管理担当者がチェックリストを作成し、退去者が負担するのは退去者負担としている。また、中央病院は原則的には短期入所者(2年以内)が多いため、修繕については、病院の全額負担となっている。

## 7. 2. 5 企業局

企業局宿舍管理要領により小修繕及び退去時に必要な場合は入居者（退去者）負担としている。

規則には前述したような規定はあるが、上記のように各部局自体は弾力的な運用をしている。また、単価も業者によりばらつきがあった。このことから、畳については負担の公平を図るため、平成 18 年 2 月に 1 畳は 2,300 円、半畳は 1,500 円の入居者負担とした。

## 7. 3 監査結果

### 7. 3. 1 知事部局

規則によると知事が必要と認めた場合を除き、規則第 12 条に掲げる費用は入退去者負担となっている。また、規則第 19 条第 3 項においては、入居者等は、宿舍等を明け渡すときは、当該宿舍等を原状に回復し、検査を受けなければならないとしている。しかし、現実には、畳については、約半額の負担にしているが、他のものについては負担を強いていないことが多い。

畳の半額負担についても根拠があるわけではなく、以前からの慣習で行われているに過ぎない。宿舍が古いため、入居していた者に全額負担を強いるのは酷のようであるが、規則で決まっている以上、規則は遵守しなければならない。宿舍が古いため入居者に負担を強いるのが酷であるならば、それなりの一定のルールを作る必要があると思われる。

また、入居時に宿舍の現状確認書を作成していないため、修繕を要する事項について誰が責任を取るのか不明確になっている。

### 7. 3. 2 病院局

県立厚生病院は、退去時に退去者立会いの下で、チェックリストを作成し、退去者の負担すべきものを明らかにしており、問題はない。

中央病院は、2 年以内の短期入居については病院が全額負担としているが、短期入居であっても、原状維持に復帰する費用については、入居者の負担を求めるべきである。

### 7. 3. 3 教育委員会

退去時に「教職員宿舍入居の手引き」によって立会いを行って県負担と退去者負担の区別をしている。

### 7. 3. 4 警察本部

警察本部が管理しているところは、入居者が管理組合を作り毎月一定額の管理費を支払い、それをプールし修繕を行っている。これは、県の費用で修繕をしない面では問題がないようであるが、県有財産である宿舍に対し、勝手に管理組合を作り、修繕を行うことについては、若干の問題があるように思われる。やはり、県有財産である宿舍は、県が管理すべきでないか。そうでないと入居者が減少し管理積立金が減ったとき、また取壊しをしたときに余った積立金をどう処分するかが問題になる。

### 7. 3. 5 企業局

平成 17 年の退去の段階で、次の入居には大規模修繕が必要であり、大規模修繕を実施してまで、新たな入居を進めることはしないこととしたため、退去者による修繕は実施しなかった。

しかし、規則で決まっている以上、入居見込みが無くても、宿舍を原状復帰する費用は負担すべきではないか。

## 7. 4 指摘事項

退去者負担と県の負担を明確にすべきである。

## 8 公有財産としての宿舎の管理

### 8. 1 各部局の対応

#### 8. 1. 1 知事部局、教育委員会及び警察本部

鳥取県公有財産事務取扱規則により建物の取得価額、増築費、取壊し等支出額で管理している。

#### 8. 1. 2 企業局及び病院局

企業局は固定資産原簿、病院局は固定資産台帳で管理している。

### 8. 2 監査結果

規則では建物等の取得、増築をしたときは支出額を記入し、取壊しのときは支出額を減少することになっており、支出額のみ管理であるが、現行規則に沿った処理であり問題はない。

## 9 監査の結果に添えて提出する意見

### 9. 1 家賃の設定について

宿舎貸付料の算定について、平成18年4月1日に大幅な見直しながされている。これは「民間住宅の家賃との均衡」を図るために実施されたものである。

新家賃の算定方法は県営住宅の家賃の算定方法を準用している。

具体的には、

{近傍同種住宅算定家賃(公営住宅算定基準)×市場調査補正率-住宅手当相当額}×(1+調整手当相当率)

によって決定している。

ここで近傍同種住宅算定家賃とは

{(建物部分の基礎価格×利回り+土地部分の基礎価格×利回り)+償却額+修繕費+管理事務費+損害保険料+公課}÷12

である。

修繕費、管理事務費及び損害保険料は、推定再建築費にそれぞれ次表の率を乗じた額とする。

構造	修繕費率	管理事務費率	損害保険料率
耐火構造	1.2/100	0.15/100	0.10/100
準耐火構造、簡易耐火構造2階建	1.5/100	0.20/100	0.15/100
木造、簡易耐火構造平屋建て	2.2/100	0.31/100	0.31/100

推定再建築費=戸当たりの標準建設費/戸当たりの標準床面積×延べ面積

上記に基づいて新宿舎家賃は算定してある。

上記で算定される家賃が規則の改正理由である「民間住宅との家賃の均衡を図る」という目的にあったものかどうか検討してみる。

民間住宅の家賃の決定方法には、「積算」と「比較」が用いられる。

「積算」による方法とは、住宅建設にかかった費用を償却期間で割り、年間のコストを算出し、これに年間に予想される維持費(固定資産税、修繕費等)、利益を加算して家賃を決定する方法である。

これに対し「比較」による方法とは、周辺の類似した物件を調査し、家賃を算定する方法である。

実際の家賃の決定は、両者を加味して決定されることになる。なぜなら、「積算」で家賃を算出してもそれが近隣の市場家賃とかけ離れていけば入居者がいなくなり、また、積算を大幅に下回るようであれば賃貸住宅を作る意味がなくなるからである。

県が新たに定めた宿舍算定家賃と民間の住宅の家賃設定を比較してみることにする。

県の算定方法は、上記に示したように近傍同種住宅算定家賃を基に市場調査補正率等を考慮して決定している。これを見ると、民間の家賃の設定と酷似していると思われる。

しかし、大きく異なっている点が2点ある。

まず、第1点は県が算定する近傍同種住宅算定家賃の基になる建設費は標準建設費になっている点である。民間の家賃算定の基になるのは、標準建設費ではなく実際にかかった金額である請負金額であり、この点が相違している。

標準の建設費と実際の請負金額を基にするとどのような差が出てくるか平成13年以降に新築した宿舍で比較してみる。

(単位：円)

宿舍名	完成年月日	請負金額	戸数	1戸当り建設費	標準建設費
本部職員宿舍 (田園町)					
単身用1F	H14年10月	33,952,810	6	5,658,801	4,971,311
単身用2F	H14年10月	38,925,590	6	6,487,598	5,699,417
智頭署署員宿舍					
世帯用	H17年3月	70,111,089	4	17,527,772	12,543,001
単身用1F	H17年3月	15,925,233	2	7,962,616	5,837,084
単身用2F	H17年3月	16,784,928	2	8,392,464	6,152,189
浜村署署員宿舍					
世帯用	H15年3月	63,608,580	4	15,902,145	12,527,704
単身用1F	H15年3月	21,946,617	2	10,973,308	5,445,498
単身用2F	H15年3月	27,723,380	2	11,361,690	5,638,232
米子署署員宿舍	H14年3月	427,665,000	21	20,365,000	11,926,000
黒坂署署員宿舍 (本郷)	H13年8月	20,270,428	1	20,270,428	12,367,228
黒坂署署員宿舍	H13年6月	204,855,000	9	22,761,666	11,955,777
職員宿舍(湯所町)					
世帯用	H13年3月	159,994,385	6	26,665,730	13,058,795
単身用	H13年3月	210,162,115	15	14,010,807	7,211,805
秋里公舎	H18年3月	131,395,950	16	8,212,246	5,766,721

注1 世帯用と単身用がある宿舍、単身用で1階と2階がある宿舍は面積を基準に請負金額を按分している。

注2 黒坂署署員宿舍(本郷)は元駐在所であり、事務所部分と住宅部分があるため、面積を基準に請負金額を按分し住宅部分のみ記載している。

両者の差は、大きいもので13,607千円、低いもので687千円あった。

第2点は耐用年数が異なっている。近傍同種住宅家賃の算定では、国土交通省が定める耐用年数を使用している。これに対し、民間住宅の方は財務省が定める耐用年数を使用している。

一般的には財務省令で定める耐用年数を使用する。国土交通省が定める耐用年数は、国土交通省の公共用地取得に伴う損失補償基準の運用指針(平成15年8月5日付け)に出てくる建物等の現価率を求めるところの耐用年数である。

耐用年数とは、本来その資産が「どのくらいの期間使用可能であるか」で決定すべきものであり、個々の宿舍の設置状況に合わせて耐用年数を決めることが理想である。しかし、一般的には使用可能期間を計ることが困難であるため、通常財務省が定める耐用年数を使用している。



両者の違いは、耐用年数の長さにある。

財務省が定める耐用年数は、住宅は長いものでも 45 年であるが、国土交通省の定める耐用年数によれば 70 年になる。

鳥取県の減価償却計算と請負金額に基づく計算の比較

(単位：円)

宿舎名	鳥取県の減価償却計算			請負金額に基づく減価償却計算		
	建設費	耐用年数	減価償却費	建設費	耐用年数	減価償却費
本部職員宿舎(田園町) 単身用 2F	5,699,417	30 年	170,982	6,487,598	22 年	265,401
智頭署署員宿舎 世帯用	12,543,001	30 年	376,290	17,527,772	22 年	717,045
単身用 2F	6,152,189	30 年	184,565	8,392,464	22 年	343,328
浜村署署員宿舎 世帯用	12,527,704	30 年	375,831	15,902,145	22 年	650,542
単身用 2F	5,638,232	30 年	169,146	11,361,690	22 年	464,796
米子署署員宿舎	11,926,000	70 年	136,297	20,365,000	45 年	407,300
黒坂署署員宿舎(本郷)	12,367,228	30 年	371,016	20,270,428	22 年	829,244
黒坂署署員宿舎	11,955,777	70 年	136,637	22,761,666	45 年	455,233
職員宿舎(湯所町) 世帯用	13,058,795	70 年	149,243	26,665,730	45 年	533,314
単身用	7,211,805	70 年	82,420	14,010,807	45 年	280,216
秋里公舎	5,766,721	45 年	102,519	8,212,246	34 年	217,382

建築費、耐用年数と見てきたが、両者によってどのように家賃に差が出てきているか調べてみると下記の表となる。

県の算定家賃と民間住宅の市場家賃の比較

(単位：円)

宿舎名	算定家賃	市場家賃	差	所在地
本部職員宿舎(田園町) 単身用 2F	47,600	55,000	-7400	鳥取市
智頭署署員宿舎 世帯用	97,300	55,000	42,300	智頭町
単身用 2F	48,200	40,000	8,200	
浜村署署員宿舎 世帯用	94,900	60,000	34,900	鳥取市
単身用 2F	43,200	45,000	-1,800	

米子署署員宿舎	64,000	75,000	-11,000	米子市
黒坂署署員宿舎(本郷)	95,600	75,000	20,600	日野町
黒坂署署員宿舎	59,900	75,000	-15,100	日野町
職員宿舎(湯所町)				鳥取市
世帯用	72,600	80,000	-7,400	
単身用	41,400	60,000	-18,600	
秋里公舎	35,600	50,000	-14,400	鳥取市

算定家賃が市場家賃より高いところは、智頭町、鳥取市気高町、日野町という参考になる市場家賃があまり無いところである。

古い宿舎の算定家賃と市場調査家賃の比較

(単位：円)

宿舎名	建築年	算定家賃	市場家賃	差
職員宿舎 (田園町 32～35)	S39年	45,000	45,000	0
本部職員宿舎 (丸山町単身)	S36年	20,600	30,000	-9,400
境港署署員宿舎 (上道町)	S39年	22,000	40,000	-18,000
職員宿舎(住吉)	S28年	45,600	50,000	-4,400

建設費の問題、耐用年数の問題を検討し、算定家賃と市場家賃を比較してみたが、かなり両者に差が出ていると思われる。

このような結果になったのは、新しい宿舎については職員住宅の家賃を公営住宅の家賃算定の基礎である近傍同種住宅算定家賃にしたこと及び古い宿舎については民間にあまり基準となる住宅がなかったことに起因すると思われる。職員住宅の家賃を民間の市場家賃に近づけることを目的に家賃の改定をしたのであれば、新家賃の算定は市場家賃との均衡を図るという目的を達成していないといわざるを得ない。

なぜなら、もともと公営住宅は低所得者向けに賃貸する住宅であり、市場の民間住宅の家賃とは乖離しているからである。

したがって、県が民間家賃との均衡を目的とした家賃の算定を近傍同種住宅算定家賃にしたことは、県内部の多方面との調整の結果といわざるを得ないのではないかと。

本当に、民間の市場家賃との均衡を図るのであるならば、市場家賃をそのまま適用すればよいし、また、市場に無いような古い宿舎であれば、無理に改定をする必要は無かったように思う。

## 9. 2 修繕費について

修繕費については、以下の3点に問題があると思われる。

第1点は、入退去時の修繕費負担については、もう少し具体性を持たせた運用規定を作るべきである。

現在、「畳替え」については平成18年2月に内規により1枚2,300円の負担を決めているが、他のものについては具体的な規定が無い。

そして、第2点としては、入居時に「確認表」を作成し、更に退去時に現在厚生病院が行っているような退去検査チェックリストを作成し、入居時の「確認表」と比較し、退去者も負担が納得できるようなシステムにすべきである。

また、第3点としては退去時に費用負担して新しくしたとしても、すぐに入居者が入るとは限らないので

退去時の負担金は新たに入居が決まるまで、県で保管する事はできないであろうか。県の会計で預り金とすることが無理であるならば雑収入処理をし、入居が確定したときに雑収入処理した金額を入れて全額県が負担すればよいと思われる。そうでなければ、退去時に修理しても入居するものがないければ、入居時に再度きれいにする必要があり、不経済となる可能性がある。

### 9. 3 古い宿舎について

現在、宿舎が古く入居者があまり入っていないところが多い。これらの中には、立地条件は良いが宿舎が古いため、入居者が入っていないところがあり、県有財産の有効利用という観点から見ると非常に「ムダ」な使われ方をしていると思われる。これらの宿舎については、早急はどうすべきかを考えるべきである。再利用するか、又は未利用財産として売却するか。

例えば、再利用する方法としては PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の導入を検討してはどうだろうか。

PFI は公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用する方法である。現在都道府県レベルでは、警察職員宿舎で 4 都道府県、また職員宿舎で宮崎県が実施している。

このようにすれば、民間資金の利用ができ、修繕維持の管理コストも削減できることになる。また、宿舎の集約ができることになり、不要になった土地は、他に転用するなり処分するなりすることができ県有地の有効利用が可能になるとと思われる。

上記は再利用する観点から述べたが、最初から再利用を考えない土地であるならば早急に処分を図るべきである。

比較的良好な住宅地でありながら、入居が少ない宿舎は以下のものがある。

#### 警察職員宿舎

- ・ 本部職員宿舎（浜坂 1～3）全 6 棟 30 戸のうち入居は平成 17 年で 12 戸、昭和 41 年、42 年、43 年に建築
- 知事部局職員宿舎
  - ・ 米子市
    - （長砂）A 棟 12 戸のうち入居は 4 戸
    - （長砂）B 棟 24 戸のうち入居は 21 戸
  - ・ 鳥取市
    - （片原） 2 戸入居なし
    - （鳥取独身寮） 18 戸のうち入居 15 戸

上記は、警察職員宿舎を前提に述べたが、今後建設の予定が無い知事部局、教育委員会宿舎では、民間の賃貸住宅にも空きが出ているような状況であるので、古い宿舎は処分して民間住宅の借上げをしていくのも一つの方向としては良いのではないか。

そうすれば、宿舎に入っている人と入っていない人に不公平感はない。

### 9. 4 管理事務の一元化について

現在宿舎の管理は、管財課、教育委員会、警察本部、企業局、病院局で各々管理が行われている。警察本部については特殊性があるため他のところとは同じにできないが、管財課、教育委員会、企業局、病院局は一元的に管理ができるのではないか。一元的に管理することにより、管理コストの大幅な減少が見込まれる。

また、過去の建設費の取得経緯で教職員宿舎は教職員、知事部局宿舎は一般職員という棲み分けがなされていたが、今は全て借入金の返済を終えており、どちらに住んでも問題はないと思われる。このように考えれば、比較的新しい宿舎に人を集め、古い宿舎、入居率の悪い宿舎は廃止し、土地の有効活用を図ることができる。

### 9. 5 管理方法について

知事部局、教育委員会、警察本部は鳥取県公有財産事務取扱規則により、建物等の取得、増築したときは

支出額を記入し、取壊しのときは支出額を減少することとする支出額のみ管理となっている。これに対し、企業局、病院局は固定資産原簿、固定資産台帳により減価償却を行い、現在の建物の簿価で管理している。

県の会計は、予算会計であるため、支出時のみの管理でも良いと思われるが、県は県民から受託した財産（税金等）を運用しているのであるから、その運用状態を県民に示す義務があると思われる。このためには、現在財産がどのようになっているかを示す意味で減価償却を行い宿舍管理をすべきである。

## 第4章 県営住宅

### 1 監査対象部署

生活環境部住宅政策課及び各総合事務所生活環境局建築住宅課

### 2 監査の視点

- (1) 県営住宅ストックが公営住宅制度の趣旨に則り、有効に活用されているか。
- (2) 家賃決定等、入居者間の公平性が保たれているか。
- (3) 入居（募集）、退居に関し、入居者、応募者間の公平性が保たれているか。
- (4) 家賃徴収、滞納管理が効率的かつ効果的に行われているか。

### 3 実施した監査の方法

上記の視点を踏まえて、監査対象部署の各担当者への質問、関連資料の査閲及びその分析を行った。

### 4 公営住宅の概要

#### 4.1 公営住宅の趣旨

公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅をいう。）は、民間市場において自力では最低居住水準を満たす住宅を確保することが困難な住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給される公共住宅であり、憲法第25条（生存権）の趣旨に則り、居住面におけるナショナルミニマム（注1）の確保を図り、居住におけるセーフティーネット（注2）としての役割を担うものである。

注1 ナショナルミニマム：国民が国家によって最低限保障されるべき公共サービス

注2 セーフティーネット：国民の安心や生活の安定を支える社会保障制度

#### 4.2 公営住宅の制度

公営住宅は、建設費助成、家賃対策補助等を通じて、国の責任において行われるものである。すなわち、建設費等の事業費の多くを国が負担することにより低廉な家賃の住宅セーフティーネットを実現する一方、公平化の観点から応能応益負担に基づく家賃制度を採用している。地方公共団体は事業主体として、このような国の協力の下、地域の実情に応じた運営及び管理を行うこととなる。

建	設	費
---	---	---

建	設	費	助	成	地	方	債
		(1/2 等)				(充当率 100%)	

家賃対策補助 (1/2 等)	地方交付税措置	家賃
----------------	---------	----

国	庫	負	担	入居者負担
---	---	---	---	-------

応	能	負	担	額	×	応	益	係	数
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

入居者世帯の収入 (月額)	家賃算定基礎額
～123,000 円	37,100 円
123,001 円～153,000 円	45,000 円
153,001 円～178,000 円	53,200 円
178,001 円～200,000 円	61,400 円
200,001 円～238,000 円	70,900 円
238,001 円～268,000 円	81,400 円
268,001 円～322,000 円	94,100 円
322,001 円～	107,700 円

(市町村立地係数)
(規模係数)
(経過年数係数)
(利便性係数)

## 5 鳥取県営住宅事業の概要

### 5. 1 管理戸数

鳥取県では、下記のとおり、122 団地 4,247 戸の県営住宅を管理している。実際の運営及び管理は各地の総合事務所で行い、一部、地元市町村に管理委託している。

#### 【県営住宅管理戸数一覧】

(東部総合事務所)

団地名	所在地	棟数	戸数	管理代行者
川下町	鳥取市相生町一丁目	1	9	
相生町	鳥取市相生町二丁目	2	24	
北園第一	鳥取市北園二丁目	8	96	
北園第二	鳥取市北園一丁目	16	36	
材木町	鳥取市材木町	3	65	
立川町	鳥取市立川町二丁目	1	25	
緑町第一	鳥取市立川町六丁目	3	72	
緑町第二	鳥取市立川町六丁目	3	64	
馬場町	鳥取市馬場町	1	14	
東浜	鳥取市浜坂四丁目	6	99	
浜坂第一	鳥取市浜坂三丁目及び五丁目	6	72	
浜坂第二	鳥取市浜坂五丁目	5	72	
ひばりが丘	鳥取市浜坂四丁目及び六丁目	7	144	
東町	鳥取市東町三丁目	1	14	
丸山町第一	鳥取市丸山町	2	36	
丸山町第二	鳥取市丸山町	1	16	

興南	鳥取市南吉方二丁目	1	30	
湯所町第一	鳥取市湯所町一丁目	2	21	
湯所町第二	鳥取市湯所町一丁目	1	14	
吉成東	鳥取市吉成	2	40	
徳尾	鳥取市徳尾	4	28	
白浜	鳥取市湖山町西三丁目	9	20	
末恒第一	鳥取市美萩野一丁目	14	218	
末恒第二	鳥取市美萩野二丁目	7	84	
面影	鳥取市面影一丁目	6	99	
東今在家	鳥取市東今在家	1	18	
行徳	鳥取市行徳三丁目	1	20	
直営分 27 団地		114 棟	1,450	
倉田	鳥取市数津	1	12	鳥取市
高草	鳥取市古海	5	87	鳥取市
西品治	鳥取市安長及び田島	3	54	鳥取市
湖南	鳥取市吉岡温泉町	6	12	鳥取市
美穂第一	鳥取市源太	6	12	鳥取市
美穂第二	鳥取市下味野	6	14	鳥取市
円通寺	鳥取市西円通寺	6	6	鳥取市
国安南	鳥取市国安	7	14	鳥取市
宇倍野第一	鳥取市国府町町屋	4	8	鳥取市
宇倍野第二	鳥取市国府町麻生	1	4	鳥取市
田後港	岩美町大字田後	1	10	岩美町
大谷	岩美町大字大谷	25	50	岩美町
高山	岩美町大字高山	10	10	岩美町
土師百井	八頭町土師百井	4	8	八頭町
国中	八頭町国中	2	8	八頭町
宮岡	八頭町国中	2	4	八頭町
船岡	八頭町船岡	5	10	八頭町
丸山	八頭町船岡	3	6	八頭町
隼	八頭町見槻中	9	16	八頭町
西郷	鳥取市河原町中井	2	4	鳥取市
北山	八頭町北山	3	6	八頭町
中南	八頭町南	4	10	八頭町
八東町第一	八頭町才代	2	5	八頭町
八東町第二	八頭町東	4	9	八頭町
若葉	若桜町大字浅井	7	11	若桜町
ほきもと	鳥取市佐治町葛谷	3	6	鳥取市
智頭第一	智頭町大字智頭	1	12	智頭町
智頭第二	智頭町大字山根	3	6	智頭町
杉の香	智頭町大字坂原	4	50	智頭町
宝木	鳥取市気高町下光元	6	12	鳥取市
管理代行分 30 団地		145	476	
東部総合事務所 57 団地		259	1,926	

(中部総合事務所)

団地名	所在地	棟数	戸数	管理代行者
明治町	倉吉市明治町二丁目	2	20	

旭田町	倉吉市旭田町	1	18	
越殿	倉吉市広瀬町	1	16	
八幡	倉吉市八幡町	2	30	
米田	倉吉市米田町	3	68	
上灘	倉吉市上灘町	2	32	
福守第一	倉吉市西福守町	5	66	
福守第二	倉吉市不入岡	1	24	
河北	倉吉市福庭町一丁目	3	64	
上井	倉吉市小田	3	36	
清谷	倉吉市清谷	1	18	
和田	倉吉市馬場町	3	72	
鴨川	倉吉市関金町安歩	3	6	
直営分 13 団地		30	470	
三明寺	倉吉市巖城	3	7	倉吉市
北野	倉吉市北野	5	10	倉吉市
小鴨	倉吉市小鴨	7	14	倉吉市
東和田	倉吉市和田東町	5	10	倉吉市
高城第一	倉吉市上米積	10	20	倉吉市
高城第二	倉吉市下米積	4	10	倉吉市
高城第三	倉吉市上米積	3	10	倉吉市
浜	湯梨浜町大字はわい長瀬	5	10	湯梨浜町
泊港	湯梨浜町大字泊	1	18	湯梨浜町
東郷	湯梨浜町大字中興寺	8	16	湯梨浜町
大野	北栄町国坂	3	6	北栄町
栄第一	北栄町亀谷	4	8	北栄町
栄第二	北栄町大島	8	8	北栄町
東伯	琴浦町大字逢束	2	22	琴浦町
浦安	琴浦町大字下伊勢	2	27	琴浦町
赤碕港	琴浦町大字赤碕	1	16	琴浦町
城山	琴浦町大字太一垣	9	22	琴浦町
成美	琴浦町大字出上	13	27	琴浦町
みどり	琴浦町大字光	7	18	琴浦町
管理代行分 19 団地		100	279	
中部総合事務所 32 団地		130	749	

(西部総合事務所)

団 地 名	所 在 地	棟数	戸数	管理代行者
日の出	米子市日ノ出町一丁目	1	26	
住吉	米子市旗ヶ崎六丁目	4	25	
内浜	米子市旗ヶ崎七丁目	2	32	
三柳	米子市両三柳	10	144	
河崎	米子市河崎	8	57	
上福原第一	米子市上福原七丁目	5	80	
上福原第二	米子市上福原	1	18	
皆生	米子市皆生五丁目	2	33	
福原	米子市東福原八丁目	1	18	
永江	米子市永江	22	384	
上粟島	米子市彦名町	8	113	

安倍彦名	米子市彦名町	3	48	
富益	米子市大崎	22	88	
道笑町ふれあい（借上）	米子市道笑町二丁目	1	7	
渡	境港市渡町	1	40	
外江	境港市外江町	7	52	
上道	境港市上道町	2	18	
高松	境港市美保町	2	32	
美保	境港市美保町	2	30	
誠道	境港市誠道町	5	60	
余子	境港市誠道町	3	64	
夕日ヶ丘	境港市夕日ヶ丘1丁目	7	50	
弥生	境港市弥生町	3	48	
直営分 23 団地		122	1,467	
陰田	米子市陰田町	3	12	米子市
法勝寺	南部町倭	11	21	南部町
手間第一	南部町天万	5	10	南部町
手間第二	南部町宮前	5	10	南部町
庄内	大山町高田	2	7	大山町
浜の上第一	大山町御崎	8	16	大山町
浜の上第二	大山町田中	4	8	大山町
伯南第一	日南町三栄	5	10	日南町
伯南第二	日南町霞	2	5	日南町
小江尾	江府町大字江尾	3	6	江府町
管理代行分 10 団地		48	105	
西部総合事務所 33 団地		170	1,572	
合計 122 団地		559	4,247	

県営住宅の面積、建設コスト（取得、建設時の価額）等は、下記のとおりである。

【県営住宅面積等一覧】

団地名	土地		建物	
	面積 (㎡)	価額 (円)	面積 (㎡)	価額 (円)
川下町	借地		639.70	108,378,660
相生町	1,758.65	798,540	1,595.75	262,580,000
北園第一	12,126.62	602,205,569	6,843.48	不明
北園第二	8,420.49	不明	3,065.90	36,130,360
材木町	3,709.61	不明	4,814.12	48,080,913
立川町	1,471.08	600,000	2,005.91	232,172,544
緑町第一	7,714.90	不明	4,593.19	不明
緑町第二	4,982.79	不明	4,306.19	不明
馬場町	1,147.54	1,041,390	1,039.32	145,070,000
東浜	14,155.40	174,492,002	7,820.10	不明
浜坂第一	12,952.56	不明	6,138.53	1,101,250,610
浜坂第二	11,772.18	不明	6,699.55	不明
ひばりが丘	15,852.62	不明	9,340.94	不明
東町	1,338.67	不明	1,004.49	178,074,640
丸山町第一	3,378.68	66,141,140	2,470.32	不明
丸山町第二	1,749.12	75,055,866	1,091.39	不明
興南	1,395.00	99,200,142	2,271.40	238,778,618
湯所町第一	1,380.59	不明	1,396.49	146,989,756



湯所町第二	1,128.81	不明	1,013.50	146,048,000
吉成東	2,918.92	135,145,996	2,597.98	241,780,774
徳尾	2,642.00	105,680,000	1,860.54	203,926,489
白浜	6,598.39	不明	1,632.36	338,814,000
末恒第一	31,376.34	不明	18,223.59	不明
末恒第二	17,594.81	不明	6,301.89	不明
面影	11,780.46	不明	8,355.17	不明
東今在家	3,275.35	不明	1,362.30	不明
行徳	1,659.09	不明	1,659.67	不明
倉田	1,278.00	1,804,101	850.77	108,274,000
高草	10,107.71	252,865,869	7,453.84	不明
西品治	7,802.58	不明	2,203.86	不明
湖南	3,270.35	42,796,090	927.72	不明
美穂第一	3,783.51	不明	971.72	108,213,000
美穂第二	2,392.86	1,232,738	919.12	106,065,000
円通寺	2,074.38	11,077,189	479.88	不明
国安南	5,266.42	68,574,743	1,052.66	不明
宇倍野第一	1,324.00	1,132,995	388.32	27,051,801
宇倍野第二	1,130.00	1,271,809	266.88	19,147,500
田後港	借地		863.31	27,351,769
大谷	14,543.46	516,292,830	3,842.96	838,423,398
高山	2,890.00	19,414,885	566.07	不明
土師百井	1,121.68	不明	506.16	42,891,691
国中	1,111.46	1,168,669	257.68	5,958,628
宮岡	975.00	11,524,500	248.06	27,622,506
船岡	2,405.00	7,459,406	787.30	不明
丸山	944.45	12,088,960	380.10	33,330,266
隼	3,589.36	18,746,009	1,224.64	258,635,671
西郷	1,024.40	921,960	258.88	5,926,832
北山	976.13	8,004,266	398.28	32,182,658
中南	2,162.48	18,977,518	571.80	38,769,298
八東第一	1,087.21	892,484	266.88	18,193,331
八東第二	2,182.60	12,352,098	633.16	不明
若葉	2,205.58	23,932,233	696.85	58,166,724
ほきもと	911.92	6,520,228	399.06	31,551,520
智頭第一	1,578.00	7,528,155	836.73	141,685,770
智頭第二	1,185.63		405.72	63,036,000
杉の香	6,974.31	158,607,782	4,145.84	1,117,102,680
宝木	3,061.01	不明	927.72	不明
明治町	借地		1,529.39	不明
旭田町	借地		1,288.81	不明
越殿	1,209.91	不明	1,107.02	100,808,938
八幡	4,537.83	不明	2,690.05	不明
米田	5,591.53	不明	4,562.85	397,027,630
上灘	2,459.40	119,472,681	2,112.63	198,599,720
福守第一	9,077.69	34,162,486	4,818.36	不明
福守第二	3,158.15	不明	1,816.77	379,607,530
河北	4,708.07	181,920,083	4,429.57	417,437,208
上井	7,078.14	不明	3,088.72	不明
清谷	3,220.08	不明	1,675.06	283,250,000
和田	9,637.64	174,436,008	4,863.55	390,000,539
鴨川	1,042.97	8,969,542	380.10	32,967,280
三明寺	1,466.50	888,127	492.87	不明
北野	3,128.60	17,495,400	722.53	不明
小鴨	3,408.60	不明	1,142.13	250,914,080

東和田	2,563.49	59,020,253	877.22	不明
高城第一	4,932.47	25,762,900	1,464.05	不明
高城第二	1,897.51	不明	513.70	不明
高城第三	1,909.00	不明	571.80	不明
浜	2,420.29	不明	949.92	不明
泊港	3,120.00	不明	1,595.18	不明
東郷	3,553.00	42,485,757	1,142.56	108,172,076
大野	1,342.14	不明	463.50	不明
栄第一	2,403.52	不明	463.86	不明
栄第二	2,612.00	23,589,001	248.55	不明
東伯	1,914.05	1,042,200	1,521.70	153,341,400
浦安	5,760.06	不明	2,078.54	不明
赤碓港		借地	894.40	51,377,299
城山	5,501.25	63,264,375	1,895.32	379,858,850
成美	7,015.64	不明	1,377.77	不明
みどり	3,204.55	24,072,259	1,129.04	88,162,287
日の出	1,857.18	528,000	1,898.62	238,970,000
住吉	3,767.57	216,062,798	1,909.64	不明
内浜	2,715.83	不明	2,209.32	245,818,299
三柳	19,693.11	不明	1,103.02	不明
河崎	4,860.59	27,216,000	3,466.05	176,472,066
上福原第一	8,966.00	314,487,600	5,458.61	552,871,622
上福原第二	3,847.83	不明	1,621.24	372,860,000
皆生	4,073.59	不明	4,146.65	不明
福原	2,508.26	△ 54,477,472	1,614.84	不明
永江	40,463.35	不明	29,572.77	不明
上粟島	20,741.66	217,743,386	9,080.96	1,103,742,891
安倍彦名	4,548.30	205,282,739	3,363.76	466,580,070
富益	12,651.96	263,420,125	5,946.72	527,110,175
道笑町ふれあい(借上)		借上	551.90	109,992,000
渡	2,889.47	43,342,000	2,695.53	226,417,000
外江	5,139.94	138,468,191	3,414.38	383,776,484
上道	2,631.52	144,733,600	1,510.10	346,148,250
高松	3,033.58	862,281	2,089.01	不明
美保	3,457.39	125,147,265	2,590.08	477,362,370
誠道	8,666.22	不明	5,145.15	不明
余子	9,104.35	不明	4,080.26	不明
夕日ヶ丘	9,929.65	354,488,505	5,092.23	1,125,099,150
弥生	6,581.61	288,932,679	4,277.20	891,148,840
陰田	1,868.40	3,562,990	855.00	121,103,906
法勝寺	5,849.05	不明	1,578.11	不明
手間第一	2,274.00	13,129,602	676.20	123,634,371
手間第二	2,602.66	27,588,196	808.75	不明
庄内	1,247.00	377,217	336.18	22,838,834
浜の上第一	5,148.47	20,031,235	830.25	不明
浜の上第二	1,328.00	不明	498.36	不明
伯南第一	2,630.31	5,144,641	728.18	162,775,650
伯南第二	1,660.27		376.45	68,649,000
小江尾	1,603.79	8,146,403	343.38	26,644,008

基本的には、公式の公有財産台帳には、面積等のデータは記載されているものの、価額データは記載されていない。したがって、建設年度の比較的古いもの等、土地又は建物の価額が不明なものが多く見られる。

## 5. 2 県営住宅に関連する組織と業務

本庁		生活環境部 住宅政策課		
課	長	正職員 1 名		
事 務	事務総括、管理計画	正職員 1 名		
	法令・制度、滞納対策、財産	正職員 1 名		
	管理運営全般	正職員 1 名		
	国費事務（事務）、市町村連絡調整	正職員 1 名		
技 術	技術総括	正職員 1 名		
	整備、地域住宅計画、企画調整	正職員 1 名		
	国費事務（技術）、市町村指導監督	正職員 1 名		
公用車運行		正職員 1 名		
各総合事務所		東部総合事務所 生活環境局 建築住宅課	中部総合事務所 生活環境局 建築住宅課	西部総合事務所 生活環境局 建築住宅課
課	長	正職員 1 名	正職員 1 名	正職員 1 名
事 務	事務総括、建替・住戸改善事業計画	正職員 1 名	正職員 1 名	正職員 1 名
	維持管理、事業実施（事務）	正職員 1 名	正職員 1 名	正職員 1 名
	管理全般	正職員 2 名	正職員 1 名	正職員 3 名
	駐車場管理	正職員 1 名		
	家賃納付指導	非常勤 2 名	非常勤 2 名	非常勤 2 名
技 術	計画修繕、事業実施（技術）	正職員 1 名	正職員 1 名	正職員 1 名
	維持修繕、退居検査	正職員 1 名	正職員 1 名	正職員 1 名
		直営 1,530 戸	直営 486 戸	直営 1,518 戸
管理委託先市町村		5 市町村	4 市町村	5 市町村
		代行 476 戸	代行 279 戸	代行 105 戸

※ 管理戸数には、特別県営住宅を含んでいる。

### 5. 3 鳥取県公営住宅ストック総合活用計画（平成 15 年 3 月制定）

県営住宅の多くは、昭和 40 年代から 50 年代にかけて建設されたものであり、近い将来、一斉に更新時期を迎えることとなる。また、民間住宅ストックも充実した一方で、社会情勢の変化に伴い、社会福祉や地域環境への貢献も求められており、それに応じた住宅ストックの活用手法が検討されなければならない。

そこで、「鳥取県公営住宅ストック総合活用計画」として、建替え・個別改善・全面的改善・維持保全等の適切な手法の選択を行うこととしている。本計画は、財政上の制約から、更新時期を迎える県営住宅のすべてを建替えることが困難であり、効果的な投資による改善が重要視されていることに意義がある。

### 5. 4 県営住宅整備基本計画（案）（平成 17 年 3 月作成）

上記の「鳥取県公営住宅ストック総合活用計画」を受けて、「県営住宅整備基本計画」として、次のような基本方針が定められている。

- (1) いずれの県営住宅（特別県営住宅を含む）も耐用年限まで使用することを原則とする。ただし、耐用年限の 2/3 を超過し、老朽化、費用対効果等を勘案して建替えが適切と認められる場合はこの限りではない。
- (2) 用地購入を伴う新規団地の整備は行わない。
- (3) 公営住宅法第 47 条の規定に基づき、市町村が管理を代行する小規模団地については、原則として建替整備を行わず、所在市町村との合意の上、無償で譲渡もしくは耐用年限の到来をもって廃止する。
- (4) 本計画に基づき、毎年、向こう 10 年間の整備順序、整備手法を定めた「県営住宅整備計画」を策定する。

以上のように、県営住宅は、基本的に現状のストックをより効率的かつ効果的に運用管理することが重要視されている。

## 6 県営住宅の概要

### 6. 1 管理代行

公営住宅の管理は、入居者の決定や明渡請求など、中立・公平な立場での適切な判断が求められることから、公営住宅法において、地方公共団体たる事業主体しか行い得ないこととされている。しかしながら、公営住宅ストックの有効活用、管理の効率化等の観点から、事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社が、公営住宅の管理を代行することができる。

県は、このような管理代行制度に基づき、下記の県営住宅について、それぞれの所在市町村に管理代行を行わせている。管理代行に伴う委託料は、平成 18 年度当初、すべての市町村分を合わせて 32,088,930 円（家賃等の徴収事務委託を含む。）となっている。

#### 【管理代行一覧】

管理者	団地名	所在地	棟数	戸数
鳥取市	倉田	鳥取市数津	1	12
	高草	鳥取市古海	5	87
	西品治	鳥取市安長及び田島	3	54
	湖南	鳥取市吉岡温泉町	6	12
	美穂第一	鳥取市源太	6	12
	美穂第二	鳥取市下味野	6	14
	円通寺	鳥取市西円通寺	6	6
	国安南	鳥取市国安	7	14
	宇倍野第一	鳥取市国府町町屋	4	8

	宇倍野第二	鳥取市国府町麻生	1	4
	西郷	鳥取市河原町中井	2	4
	ほきもと	鳥取市佐治町葛谷	3	6
	宝木	鳥取市気高町下光元	6	12
		計	56	259
岩美町	田後港	岩美町大字田後	1	10
	大谷	岩美町大字大谷	25	50
	高山	岩美町大字高山	10	10
		計	36	70
八頭町	土師百井	八頭町土師百井	4	8
	国中	八頭町国中	2	8
	宮岡	八頭町国中	2	4
	船岡	八頭町船岡	5	10
	丸山	八頭町船岡	3	6
	隼	八頭町見槻中	9	16
	北山	八頭町北山	3	6
	中南	八頭町南	4	10
	八東第一	八頭町才代	2	5
	八東第二	八頭町東	4	9
		計	38	82
若桜町	若葉	若桜町大字浅井	7	11
智頭町	智頭第一	智頭町大字智頭	1	12
	智頭第二	智頭町大字山根	3	6
	杉の香	智頭町大字坂原	4	50
		計	8	68
倉吉市	三明寺	倉吉市巖城	3	7
	北野	倉吉市北野	5	10
	小鴨	倉吉市小鴨	7	14
	東和田	倉吉市和田東町	5	10
	高城第一	倉吉市上米積	10	20
	高城第二	倉吉市下米積	4	10
	高城第三	倉吉市上米積	3	10
		計	37	81
湯梨浜町	浜	湯梨浜町大字はわい長瀬	5	10
	泊港	湯梨浜町大字泊	1	18
	東郷	湯梨浜町大字中興寺	8	16
		計	14	44
北栄町	大野	北栄町国坂	3	6
	栄第一	北栄町亀谷	4	8
	栄第二	北栄町大島	8	8
		計	15	22
琴浦町	東伯	琴浦町大字逢東	2	22
	浦安	琴浦町大字下伊勢	2	27
	赤碕港	琴浦町大字赤碕	1	16
	城山	琴浦町大字太一垣	9	22
	成美	琴浦町大字出上	13	27
	みどり	琴浦町大字光	7	18

			計	34	132
米子市	陰田	米子市陰田町		3	12
南部町	法勝寺	南部町倭		11	21
	手間第一	南部町天万		5	10
	手間第二	南部町宮前		5	10
			計	24	53
大山町	庄内	大山町高田		2	7
	浜の上第一	大山町御崎		8	16
	浜の上第二	大山町田中		4	8
			計	14	31
日南町	伯南第一	日南町三栄		5	10
	伯南第二	日南町霞		2	5
			計	7	15
江府町	小江尾	江府町大字江尾		3	6

## 6. 2 応募状況

県営住宅の募集は、県営住宅ホームページ「県住ねっと」に募集情報を登録等した上で、毎月1日から10日間程度受付を行い、同月20日前後に抽選を行うことにより実施される。実際の募集は、空室の状況等に応じて行われることとなるが、平成17年度の募集・申込の状況は下記のとおりとなっている。

### 【応募状況一覧】

(単位：件)

区分		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	左の倍率
1次募集	募集	6		6		6		11		6		2	10	47	7.19
	申込	54		56		62		61		33		13	59	338	
高齢者	募集	3		2		1				3		1	4	14	4.29
	申込	23		9		2				11		0	15	60	
車いす	募集												1	1	5.00
	申込												5	5	
多子・多人数	募集	1		1										2	0.50
	申込	0		1										1	
東部	募集	10		9		7		11		9		3	15	64	6.31
	申込	77		66		64		61		44		13	79	404	
1次募集	募集	1	2		3		6			1	2			15	3.33
	申込	2	6		16		19			4	3			50	
高齢者	募集	1			1									2	1.00
	申込	0			2									2	
中部	募集	2	2		4		6			1	2			17	3.06
	申込	2	6		18		19			4	3			52	
1次募集	募集	5	4	3		4	4	1	3	4		6		34	12.12
	申込	57	52	60		45	42	9	53	27		67		412	
高齢者	募集					1	2			2		1		6	9.50
	申込					9	25			14		9		57	
車いす	募集		1						2	1		1		5	0.60
	申込		2						1	0		0		3	
多子・多人数	募集	2	1				2		2					7	5.86
	申込	7	6				8		20					41	
西部	募集	7	6	3		5	8	1	7	7		8		52	9.87
	申込	64	60	60		54	75	9	74	41		76		513	

合計	募集 申込	19 143	8 66	12 126	4 18	12 118	14 94	12 70	7 74	17 89	2 3	11 89	15 79	133 969	7.29
----	----------	-----------	---------	-----------	---------	-----------	----------	----------	---------	----------	--------	----------	----------	------------	------

上記の区分のうち、高齢者、車いす、多子・多人数とは、1階住居、特別の施設のある住居、多人数向き住居等、特定の申込者を前提とする募集をいい、1次募集とは、前記の特定の申込者も含めた優先入居対象者全体に募集されるものをいう。

応募倍率は、1次募集で、東、中、西部それぞれ7.19倍、3.33倍、12.12倍となっており、高齢者募集等を含めた全体でも7.29倍となっている。これは、住宅に困窮する世帯の13.7パーセント(=1÷7.29)にしかな住宅を供給できていないということを意味している。

### 6. 3 入居状況

平成18年3月31日現在の県営住宅の入居状況は、次のようになっている。

#### 【入居状況一覧】

		戸数	左の入居状況		
			入居	政策空家(※)	空家
東部	直轄	1,450	1,286	133	31
	委託	476	430	0	46
中部	直轄	470	431	39	0
	委託	279	261	15	3
西部	直轄	1,467	1,334	113	20
	委託	105	103	1	1
合計		4,247 戸	3,845 戸	301 戸	101 戸

※ 政策空家とは、用途廃止、全面的改善等の対象となる団地、あるいはその移転先確保のために募集を停止している住戸をいう。

前述の高い応募倍率を反映して、空家率は、2.4パーセント(=101戸÷4,247戸)と低い水準となっている。

### 6. 4 収入申告及び家賃算定

前述のとおり、公営住宅の家賃は、入居者の収入等に応じて算定される応能応益家賃を原則としている。このため入居者は、家賃を算定するために、毎年次のような手順により、収入申告を行い、県はこれにより家賃を決定することとなる。

- ① 前年6月 県が収入申告書を入居者に発送
- ② 同年7、8月 返送された収入申告書を県営住宅管理システムに入力
- ③ 同年10月 システムにより算定された家賃を基に来年度家賃を入居者に通知

応能応益家賃とは、入居者が申告した収入額により月額収入を算定し、当該月額収入に応じて家賃算定基礎額を決定するとともに、各住戸に応じた一定の応益係数を家賃算定基礎額に乗じて算出されるものである。家賃の決定には、応能応益家賃のほか、いくつかの例外も定められており、収入水準及び家賃の決定方法別の入居者数について、平成18年4月1日現在のものをまとめると次のようになる。

#### 【収入水準及び家賃決定の方法別の入居者数】

(単位：戸)

月額収入	応能応益家賃			特別な家賃(※)		合計
	50% 減免	30% 減免	減免 なし	建替負 担調整	収入超 過者等	

0 ～123,000	1,140	496	1,102	111		2,849
123,001 ～153,000	1		248	9		258
153,001 ～178,000	1		178	8		187
178,001 ～200,000			138	5		143
200,001 ～238,000			41	4	83	128
238,001 ～268,000			22	2	53	77
268,001 ～322,000			5	5	79	89
322,001 ～			2	2	61	65
未申告				4	64	68
合計	1,142	496	1,736	150	340	3,864

※ 特別な家賃

建替負担調整： 公営住宅法等による、県営住宅の建替え等に伴い家賃が上昇する入居者に対する激変緩和措置等。建替え・全面的改善等により移転した場合に、従前の家賃が適用される。

収入超過者等： 収入超過者、高額所得者、収入未申告者

前年の7月、8月までに行われるべき収入申告が、翌年4月になっても行われていない未申告者が68名にも上っている。後述するとおり、収入未申告者に対しては、応能応益家賃ではなく、近傍同種家賃を徴収することとなる。

6. 5 収入超過者及び高額所得者

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給する住宅である。したがって、入居後に収入が上昇し、収入超過者等となった者が公営住宅に居住することは、入居を希望する多数の低額所得者が存在する状況を踏まえると、公営住宅法の目的に反し、かつ不公平を生じさせるものである。

その一方で、公営住宅の使用関係については、入居者が決定された後は公営住宅法や条例に特段の規定がない限り、民法や借地借家法が適用され、民間の賃貸住宅と同様の扱いとなり、借家人が一定の範囲内で保護されることとなる。

これらのことから、公営住宅法は、収入超過者、高額所得者及びその対応について、次のように定めている。

【収入超過者等の要件及び対応方法】

	収入基準（月額）	入居年数基準	対応
収入超過者	200,001 円以上 (268,001 円以上)	3 年以上	① 明渡努力義務が生ずる。 ② 割増家賃（※）を徴収する。
高額所得者	最近2年間の収入が 397,001 円以上	5 年以上	① 明渡義務が生ずる。 ② 近傍同種家賃（※）を徴収する。

※ 近傍同種家賃とは、建物の複成価格、必要諸経費等のコストから算定される家賃をいう。

※ 収入超過者に適用される割増家賃とは、近傍同種家賃と応能応益家賃の差額に収入に応じた一定率を乗じて算定されるものをいう。

6. 6 家賃減免制度

知事は、一定の場合において、家賃の減免をすることができる（鳥取県営住宅の設置及び管理に関する条例第12条）。

- ① 市町村民税の均等割が課されない者…………… 50%
- ② 収入が収入区分の最低額（123,000 円）の2分の1以下である者…………… 30%



③ 災害により著しい損害を受けた者その他特別の事情のある者…………… 任意

この規定に基づく平成 18 年 4 月 1 日の家賃減免の状況は、次のようになっている。このような減免額は、基本的に県の負担となるものである。

【家賃減免制度の適用件数及び 1 ヶ月当たり減免額】

	戸数	本来家賃 ①	減免額 ②	現在家賃 =①-②
50%減免	1,136 戸	21,247,900 円	10,652,600 円	10,595,300 円
30%減免	492 戸	9,064,000 円	2,740,360 円	6,323,640 円
合計	1,628 戸	30,311,900 円	13,392,960 円	16,918,940 円

#### 6. 7 家賃滞納管理

平成 12 年度から平成 17 年度における家賃の徴収状況は、次のとおりである。なお、以下では家賃、入居戸数の中に特別県営住宅 5 団地 147 戸（中堅所得者層用の県営住宅）分も含まれている。

【H12～17 における家賃徴収状況】

(単位：円)

		直轄分	管理代行分	合計
平成 12 年度	調 定 額	813,115,509	240,453,554	1,053,569,063
	収 入 済 額	792,909,710	220,732,141	1,013,641,851
	不 納 欠 損 額	0	0	0
	(徴収率)	(97.51%)	(91.80%)	(96.21%)
	未 収 額	20,205,799	19,721,413	39,927,212
平成 13 年度	調 定 額	777,869,071	258,439,396	1,036,308,467
	収 入 済 額	753,776,559	229,489,533	983,266,092
	不 納 欠 損 額	642,790	0	642,790
	(徴収率)	(96.98%)	(88.88%)	(94.94%)
	未 収 額	23,449,722	28,949,863	52,399,585
平成 14 年度	調 定 額	749,261,429	279,301,164	1,028,562,593
	収 入 済 額	721,421,917	241,375,881	962,797,798
	不 納 欠 損 額	0	0	0
	(徴収率)	(96.28%)	(86.42%)	(93.61%)
	未 収 額	27,839,512	37,925,283	65,764,795
平成 15 年度	調 定 額	726,000,793	295,825,619	1,021,826,412
	収 入 済 額	690,284,784	249,842,815	940,127,599
	不 納 欠 損 額	165,200	644,618	809,818
	(徴収率)	(95.10%)	(84.64%)	(92.08%)
	未 収 額	35,550,809	45,338,186	80,888,995
平成 16 年度	調 定 額	678,995,566	299,428,406	978,423,972
	収 入 済 額	645,206,799	257,302,016	902,508,815
	不 納 欠 損 額	278,145	0	278,145
	(徴収率)	(95.06%)	(85.93%)	(92.27%)
	未 収 額	33,510,622	42,126,390	75,637,012

平成 17 年度	調 定 額	648,957,279	292,819,210	941,776,489
	収 入 済 額	617,276,545	250,724,068	868,000,613
	不 納 欠 損 額	1,735,066	0	1,735,066
	(徴収率)	(95.37%)	(85.62%)	(92.34%)
	未 収 額	29,945,668	42,095,142	72,040,810

徴収率は持ち直しているが、なお、多額の未収額（残高）があり、平成 17 年度末時点で、72,040 千円となっている。また、直轄分比べて、管理代行分が低くなっており（平成 17 年度でマイナス 9.8 パーセント）、未収額（残高）も 1.4 倍となっている。

次に、管理代行先別の平成 17 年度における家賃の徴収状況は、下記のとおりとなっている。

【H17 における家賃徴収状況】

(単位：円)

		調定額	収入額	不納欠損額	(徴収率)	未収額
東部	鳥取市	78,768,768	55,518,893	0	(70.48%)	23,249,875
	岩美町	19,516,984	18,438,684	0	(94.48%)	1,078,300
	八頭町	12,512,892	10,200,757	0	(81.52%)	2,312,135
	若桜町	1,700,100	1,700,100	0	(100.00%)	0
	智頭町	15,840,586	13,151,547	0	(83.02%)	2,689,039
	代行分	128,339,330	99,009,981	0	(77.15%)	29,329,349
	直轄分	331,124,372	310,665,268	1,735,066	(94.32%)	18,724,038
	東部	459,463,702	409,675,249	1,735,066	(89.16%)	48,053,387
中部	倉吉市	17,034,891	14,818,731	0	(86.99%)	2,216,160
	湯梨浜町	9,423,506	9,056,600	0	(96.11%)	366,906
	北栄町	4,206,300	4,185,600	0	(99.51%)	20,700
	琴浦町	26,975,168	24,483,768	0	(90.76%)	2,491,400
	代行分	57,639,865	52,544,699	0	(91.16%)	5,095,166
	直轄分	82,306,433	82,195,153	0	(99.86%)	111,280
中部	139,946,298	134,739,852	0	(96.28%)	5,206,446	
西部	米子市	3,776,790	2,818,600	0	(74.63%)	958,190
	境港市	83,329,950	80,030,824	0	(96.04%)	3,299,126
	南部町	8,937,400	7,047,400	0	(78.85%)	1,890,000
	大山町	6,712,885	5,265,274	0	(78.44%)	1,447,611
	日南町	3,720,890	3,645,190	0	(97.97%)	75,700
	江府町	362,100	362,100	0	(100.00%)	0
	代行分	106,840,015	99,169,388	0	(92.82%)	7,670,627
直轄分	235,526,474	224,416,124	0	(95.28%)	11,110,350	
西部	342,366,489	323,585,512	0	(94.51%)	18,780,977	
合計	代行分	292,819,210	250,724,068	0	(85.62%)	42,095,142
	直轄分	648,957,279	617,276,545	1,735,066	(95.37%)	29,945,668
合計		941,776,489	868,000,613	1,735,066	(92.34%)	72,040,810

※ 特別県営住宅分を含む。

平成 17 年度末における未収額のうち、直轄分に係る残高の内訳は、次のようになっている。ただし、上記の残高が 29,945,668 円となっているのに対し、下記の残高は 31,679,365 円となっている。これは、下記の内訳を決算時とは異なる時期の未収残高により作成したためである。

## 【H17における家賃未収額（直轄分）の内訳】

（単位：円）

滞納区分 （月数）	東部総合事務所		中部総合事務所		西部総合事務所		合計	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
1ヶ月	38	702,800	2	60,300	68	1,250,700	108	2,013,800
2～3ヶ月	17	820,809	0	0	40	1,596,900	57	2,417,709
4～6ヶ月	13	1,452,196	0	0	17	1,274,600	30	2,726,796
7～12ヶ月	0	0	0	0	5	998,112	5	998,112
前年度以前分滞納	63	15,489,945	1	50,980	32	7,982,023	96	23,522,948
合計	131	18,465,750	3	111,280	162	13,102,335	296	31,679,365

※ 特別県営住宅分を含む。

※ 参考

担当職員数 （滞納指導員）	4名 (2名)	3名 (2名)	5名 (2名)	12名 (6名)
入居戸数 （直営分）	1,757戸 (1,327戸)	702戸 (441戸)	1,472戸 (1,369戸)	3,931戸 (3,137戸)

## 6. 8 法的措置

平成17年度より、住宅明渡し・滞納家賃支払請求訴訟を講じる基準を厳格化し、3ヶ月以上の悪質滞納者（滞納額が減少しない者、分納誓約等の不履行者、情状を参酌する必要のない者等）に拡大した。また、保証人を連帯保証人とするにより、債権保全策の充実を図っている。

この結果、訴訟件数は、平成17年度で10件、平成18年度（12月31日現在）は17件となっている。

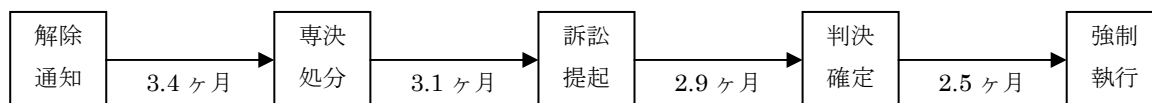
## 【平成17年度における訴訟の状況】

被告	解除通知	専決処分	訴訟提起	判決確定	滞納家賃額	強制執行			備考
						建物明渡し	動産執行	債権差押	
1 入居者保証人	H16 10.1	H17 1.20	H17 5.6	H17 10.4	471,409	—	—	—	退居交渉中
2 入居者保証人 ① 保証人 ②	H16 10.1	H17 1.20	H17 7.9	H17 9.27	319,087	—	—	—	H17.10.7 自主退居
3 入居者	H16 10.1	H17 1.20	H17 6.13	H17 8.9	1,172,461	H17 9.8	H17.9.8 執行不能	執行不能	H17.8.12 強制執行決裁
4 入居者保証人	H16 10.1	H17 1.20	H17 5.6	H17 8.24	814,996	H17 12.8	H17.12.8 執行不能	執行不能	H17.11.10 強制執行決裁
5 入居者保証人	H16 10.1	H17 1.20	H17 4.12	H17 6.5	354,912	—	—	—	H17.8.22 自主退居
6 入居者保証人 ① 保証人 ②	H16 10.1	H17 1.20	H17 4.1	H17 7.17	700,858	H17 11.28	H17.9.12 執行不能	執行不能	H17.8.12 強制執行決裁

7	入居者 保証人 ① 保証人 ②	H16 10.1	H17 1.20	H17 4.11	—	—	—	—	—	H17.9.20 和解
8	入居者 保証人	H17 4.25	H17 7.20	H17 9.20	H18 2.8	196,100	—	—	—	強制執行 手続中
9	入居者 保証人 ① 保証人 ②	H17 4.25	H17 7.20	H17 9.27	H17 11.23	633,200	—	—	—	強制執行 手続中
10	入居者 保証人	H17 4.25	H17 7.20	H17 9.12	H17 11.15	148,000	H17 12.7	H17.12.7 執行不能	執行不能	H17.11.10 強制執行決裁

滞納先の一斉洗出しを定期的（3ヶ月に1度程度）に行っていることから、契約解除通知、専決処分が数件まとめて行われており、機動性に欠けている。

本来、議会の権限に属する事項である「鳥取県営住宅管理についての訴えの提起、和解及び調定をすること」は、知事の専決事項とされているが、専決処分の後、訴訟代理人の委託、書面準備等の事務処理に3ヶ月程度、訴訟提起から建物明渡の強制執行、自主退居及び和解成立まで5ヶ月程度を要している。



## 7 外部監査の結果

### 7. 1 管理代行について

前述のとおり、管理代行分の家賃徴収率が、直轄分比べて、低くなっており（平成17年度でマイナス9.8パーセント）、家賃未収額（残高）も1.4倍となっている。

入居者の入居基準も異なることなく、また、徴収率が特に低い鳥取市、米子市などは、直轄分と同じ地域であることから、地域性による相違も認められない。従って、このような徴収率の差異は、制度的な問題、すなわち、「管理代行」制度自体に内在するものと考えられる。つまり、各市町村と取り交わされる管理委託契約上、家賃未収が生じた場合の負担の多くを県が負担することとなっており、管理代行者である市町村が十分な納付指導を行う動機付けに乏しいものとなっている。

契約により、家賃未収の負担をどのように分担すべきか、又は、そもそも責任の分担という困難な問題を抱えた管理代行制度自体を見直すべきか、検討する必要がある。

### 7. 2 家賃徴収事務に係るシステムについて

現在、県営住宅の家賃は、「県営住宅管理システム」により管理されている。基本的には、入居者の収入申告に基づく家賃の算定及び家賃の徴収管理を行うシステムである。

本システムは、公営住宅の家賃算定等、特殊な機能を有するものであるが、滞納管理という面では、十分な機能を発揮しているとは言い難いものである。

具体的には、次のような問題が認められる。

- ・内金入金等の入力が行えない。
- ・滞納区分の入力が行えない。

・滞納の残高は、ある程度把握できるものの、その増加（滞納の発生）、減少（滞納の解消）を管理するという発想がないため、滞納管理事務の良否を把握することが困難である。

このようなシステム上の諸問題から、システムによった滞納管理が十分に行えないこととなり、結果として、入居者別の台帳（滞納整理票）に基づく滞納管理しか機能していないという状況を招いている。必然的に、滞納の全体的な状況をリアルタイムで把握することが困難となり、滞納先の洗出しを3ヶ月に1度、特別な業務として行わなければならないとなっている。これが、滞納状況の見極め及びそれに対する対応を遅らせる原因となっている。

### 7. 3 滞納事務について

東部、中部、西部の各総合事務所により、滞納管理の状況が大きく異なっている。つまり東部、西部総合事務所に比べて、中部総合事務所は、滞納件数が極めて少ない状況となっている。また、中部総合事務所では、管理代行分についても、市町村の担当者と同行して、十分な管理が行われている。これは、中部総合事務所の管理戸数そのものが少なく、担当職員数も少ないが、職員1人当たりの管理戸数が少なくて済んでいるためと考えられる。

一般に、「管理の限界」と呼ばれる考え方がある。すなわち、一定レベルの仕事量を超えると、途端に仕事の効率が下がるという「限界線」がある、というものである。この点、東部、中部、西部の各総合事務所の職員配置が適正であるか否か、検討する必要がある。さらには、現状、原則的に「2人1組」で納付指導を行うために、各総合事務所に納付指導員が2名ずつ配置されており、その点で職員配置が硬直化している。

### 7. 4 収入未申告者について

10ヶ月以上経過しても収入未申告という状況が、平成18年4月1日で68件、全戸数に対して1.8パーセントある。それ以前に滞納等が発生している等、特別の事情のある者もあるが、そうでない者、すなわち、単にルーズであることから未申告となっている者もある。

収入未申告であれば、割安な応能応益家賃でなく、近傍同種家賃を徴収しなければならず、自己責任とはいえ、これが原因となり家賃滞納が発生することも多々ある。滞納管理は、発生の抑止という点が重要であり、収入未申告について十分な管理を行っていくことが求められる。

### 7. 5 滞納者の家賃減免について

家賃の減免は、基本的に、県の判断により、県の負担で行われるものである。平成18年4月1日の家賃算定において、月額13,392千円、年にすると160,715千円にものぼる。

このような減免は、家賃滞納者に対しても行われている。減免の対象者が収入基準等により判定されることを考えると、そのような要件に該当する以上、入居者の事実上の権利として減免の対象となり得る、とも考えられる。ところが、滞納管理の面からすると、そのような入居者に対する一定の譲歩が、入居者の何の負担もなく行われることには疑問を感じる。

### 7. 6 収入未申告者の滞納について

次のような経過により、収入未申告者（申告時の政令月収は123,000円以下（家賃算定基礎額37,100円））が近傍同種家賃を滞納し、退居に至る事例が発生している。

滞納月	納付指導の経過
	<p>政令月収123,000円以下（家賃算定基礎額37,100円）に基づく家賃10ヶ月分（175,600円）が入居者の度重なる約束不履行により、滞納となる。ところが、入居者の母親が支払うことにより、滞納が解消される。</p> <p>入居者は当初、退居する意向であったが、一旦取止めとなる。なお、収入未申告であることにつき、文書及び直接訪問により指導するも、未申告のまま新年度となる。</p>
0ヶ月	

1ヶ月	
2ヶ月	納付指導書発付。訪問不在
3ヶ月	催告書発付。訪問不在。居住している気配なし
4ヶ月	催告書発付。職場にて面談。その後、入居者来所し、退居及び支払いの件承知する。
5ヶ月	催告書発付
6ヶ月	催告書発付。職場にて面談。退居及び支払いの件、再度承知する。
7ヶ月	催告書発付。納付指導書発付。訪問不在
8ヶ月	退居ほぼ終了
9ヶ月	催告書発付。契約解除予告発付
10ヶ月	
11ヶ月	契約解除通知発付。催告書発付。本人より翌月中旬までには完全に退居する旨、連絡あり。1月分程度の入金あるも、未収額512千円（約12ヶ月分）。

当初より退居の意向を示しており、収入未申告も支払意思が薄弱であったことの現れである。にもかかわらず契約解除を滞納11ヶ月目まで行わなかったことは不合理である。

#### 7. 7 収入超過者の3ヶ月未満の滞納について

月額収入268,001円～322,000円（家賃算定基礎額94,100円）となる収入超過者について、3ヶ月未満の滞納が発生した事例が見受けられる。

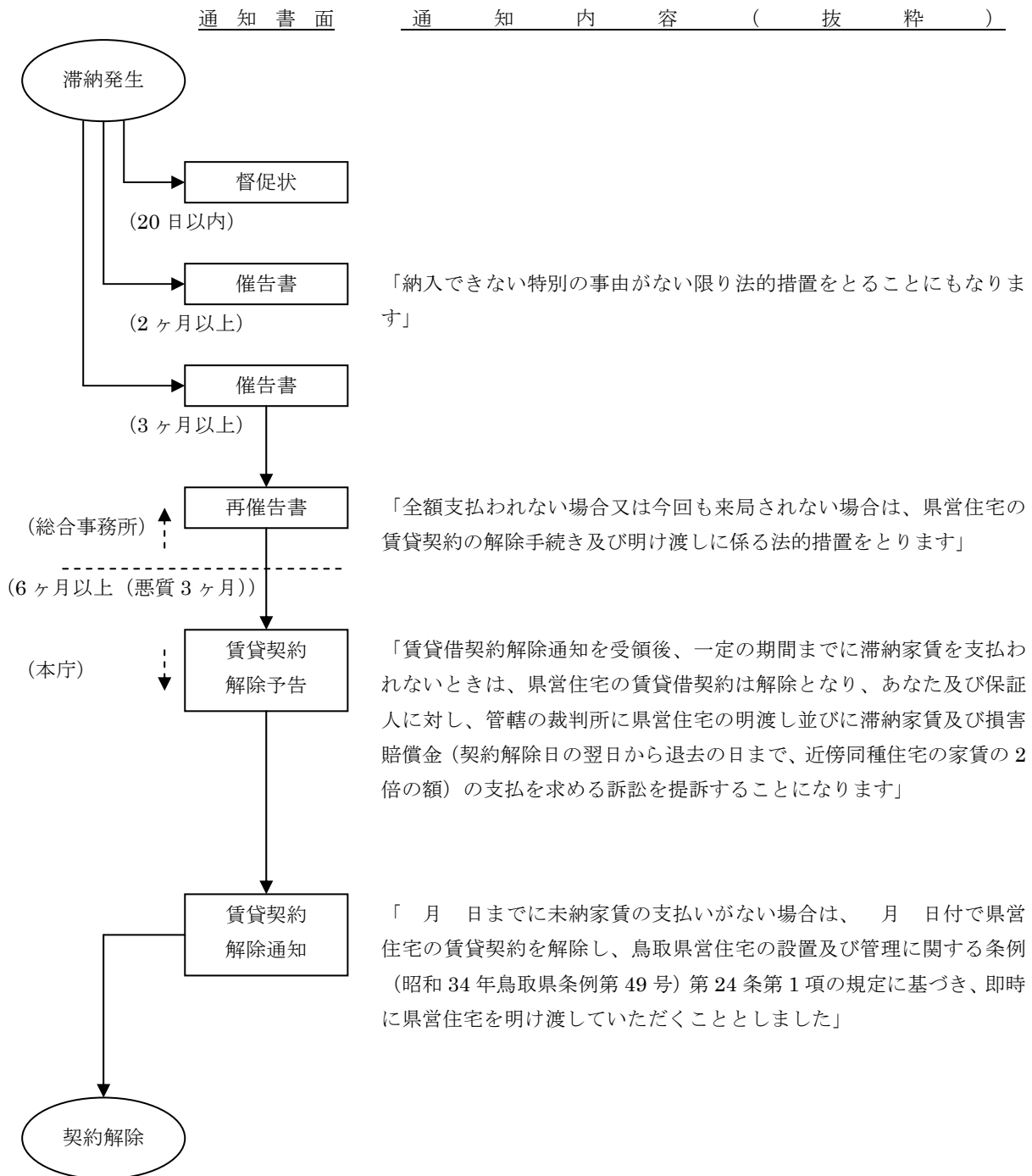
明渡努力義務しか生じない収入超過者であり、それだけでは退居請求はできないが、3ヶ月未満の滞納が常習化していた。また、駐車場代についても12ヶ月分滞納していた。滞納分について分納誓約を交わし、それが履行されない場合は退居を請求する等、積極的な改善策を講じる必要がある。

#### 7. 8 法的措置の事務処理について

次のような経過により、入居後、一度も家賃を支払うことなく、1年4ヶ月入居し続けた事例がある。

滞納月	納付指導の経過
0ヶ月	
1ヶ月	入居1ヶ月目から滞納が発生しているという異常な事態にもかかわらず、滞納発生より2ヶ月経過した後に初めて滞納者を訪問している（2ヶ月のロス）。
2ヶ月	
3ヶ月	
4ヶ月	具体的な納付指導を行っていない（1ヶ月のロス）。
5ヶ月	3度の約束不履行があったにもかかわらず、納付指導方針を変更していない。
6ヶ月	
7ヶ月	入居者の「現金書留で送った。」「郵便局で支払った。」「親戚に頼んで支払った。」といった虚偽の言葉を信じて、滞納7～8ヶ月目が経過
8ヶ月	
9ヶ月	具体的な納付指導なく、催告書の投函のみ（1ヶ月のロス）
10ヶ月	呼出状を本人に渡し、口頭で契約解除の旨を伝える。
11ヶ月	「解除予告通知」を送付（前月に口頭で伝えたことで足りる。）（1ヶ月のロス）
12ヶ月	訴訟が知事の専決事項であり、議会の日程上、実行が遅延した（2ヶ月のロス）。
13ヶ月	
14ヶ月	契約解除通知
15ヶ月	契約解除

賃貸契約解除予告及び賃貸契約解除通知に係る事務処理は、内規（鳥取県営住宅家賃等債権管理事務取扱要領）により、次のように定められている。



滞納管理を行う場合、比較的早期の段階、見極めの段階、最終段階に分けて考える必要がある。

早期の段階では、滞納残高が増えないよう入居者に納付を促すと同時に、滞納が発生する原因となる入居者の状況を把握することが重要となる。

見極めの段階では、分割払いに応じるにより残高を減らすことができるか否か等、滞納管理の方向性を見極める必要がある。最終段階においては、法的措置に向けた迅速な対応が求められる。

この点、上記の事例では、滞納4ヶ月目以降、5～6ヶ月目の度重なる約束不履行、7～8ヶ月目の入居者の不誠実な対応にもかかわらず、11ヶ月目に契約解除予告が送付されている。さらに、当該契約解除予告の催告期間を経た後、改めて契約解除通知が送付されている。

滞納管理の見極めが遅く、しかも、最終段階の迅速性に欠けると言わざるを得ない。また、そもそも、契約解除予告の位置付けが曖昧である。すなわち、催告期間を設けた手法であることからすると見極め段階と見ることができるが、本庁の業務であることからすると最終段階と見ることができる。その意味で、催告書、再催告書の内容を見直すことにより、契約解除予告の手続を省略することが望ましいといえる。

#### 7. 9 法的措置の実効性・機動性について

前述のとおり、平成 17 年度における 4 ヶ月以上及び前年度以前分の滞納者が 131 件いるにもかかわらず、訴訟件数は平成 17 年度 10 件、平成 18 年度（平成 18 年 12 月現在）17 件となっており、必要十分な法的措置が行われていない。

解除通知から強制執行まで、1 年程度の期間を要しており、多くの入居希望者が入居できない現状では問題がある。また、確定判決を得て、明渡請求についての強制執行を実行しても、家賃支払請求については、差し押さえる財産がないなど、実質的に回収が困難な状況である。

### 8 指摘事項

#### 8. 1 家賃徴収事務に係るシステムに関する事項

多くの滞納者の管理をすべて台帳（滞納整理票）管理で行うことは、そもそも効率的、効果的でない。様々な状況を管理する上で、手書き台帳が有効な場面もあるが、滞納の発生・解消の状況を全体として管理することが、台帳では極めて困難となる。併せて、定期的に行われる滞納先の洗出しに係る事務作業等の時間的なコストも看過できない。

現状の台帳に偏った体制を改め、より効率的かつ効果的な滞納管理を行うためにもシステムの改善を行う必要がある。

#### 8. 2 滞納事務に関する事項

東部、中部、西部の各総合事務所により、滞納管理の状況が大きく異なる以上、適正な人員配置とすることは言うまでもない。

この場合、滞納指導員を 2 名 1 組とする原則的な運用方法を改めることを検討することも考えられる。又は、滞納管理の状況が良好な中部総合事務所の担当地域（管理団地）を増やすという方法も考えられる。

いずれにせよ、全体として滞納管理が最も良好に行える体制に改める必要がある。

#### 8. 3 法的措置の実効性・機動性に関する事項

法的措置の実効性・機動性を高めるためにも、訴訟事務を効率化する必要がある。訴訟代理人として弁護士に委託するだけでなく、県自ら訴訟を行うことも必要である。

また、現状 1 年程度要している解除通知から強制執行までの期間を短縮化する必要がある。滞納者への法的措置を実施する見極めを迅速かつ厳格に行う等、改善を要する。

### 9 監査の結果に添えて提出する意見

#### 9. 1 管理代行制度

県は、県営住宅の所在市町村に対して一部管理代行を行っている。その目的は、所在市町村の市町村営住宅と一体となって、より地域の実情に即した、効率的な公営住宅の管理を行うことにある。

しかしながら、家賃の徴収率が直轄分に比して 10 パーセント程度低いなど、その管理が効率的に行われているとは言い難い問題が生じている。

また、家賃の滞納管理は、高度な管理システム及び人的ノウハウを要する業務である。頻繁な人事異動が行われる官庁では、システムの高度化、人的ノウハウの蓄積がそもそも困難である。この点で、管理代行と



いう形で、広く県民の財産である公営住宅管理を分散化させるのは望ましくない。

管理代行制度は、地方公共団体のみならず、地方住宅供給公社を対象としている。又は、民間に対する指定管理者制度も検討の余地がある。

公営住宅法において管理代行制度が導入された趣旨を踏まえ、県又は市町村という垣根を越えて、広く県民の福祉という観点から、県営住宅、市町村営住宅のあるべき管理の姿を検討する必要があるだろう。

### 9. 2 滞納者の家賃減免

① 減免できる対象者が客観的基準により定まっていること

一方で

② 減免できる対象者が滞納していること

制度上、減免は、知事の判断により一定の場合に行うことができるとされ、その起算日は明確にされていない。この点、その趣旨を踏まえて適正に運用する必要がある。減免できる対象者が滞納しているという状況を比較衡量すると、次のような方法が考えられる。

(現状)

減免の起算は、減免申請時となる。すなわち、減免申請後の家賃は減免されるが、それまでの家賃は減免前の家賃となる。したがって、滞納がある場合、単に毎月の滞納額が減少するだけである。

(改善案)

減免の起算を当該年度4月とする。すなわち、減免の対象年度であれば遡及して減免する。その一方で、家賃滞納がある場合には、滞納額の全部又は一部の納付がない限り、減免には応じない。

### 9. 3 真の県民負担の明確化

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸される社会的な共通財産であり、居住のセーフティーネットとして重要な役割を果たすものである一方、国、地方公共団体による財政負担を前提とする制度である。

また、公営住宅の建設、維持管理とは、長期的かつ大規模な事業運営となるものである。したがって、いわゆるフローだけでなく、固定資産、又は家賃の未収額等のストックを管理するために、企業会計の視点を取り入れた会計制度により運営されることが望ましいものである。

この点で、バランスシートや行政コスト計算書等の財務報告書の作成、区分経理等の手法により、透明性、合理性を高め、地域住民への説明責任を果たすことが求められよう。