

令和7年度

包括外部監査結果報告書  
(概要版)

公有財産の管理及び有効活用について

令和8年3月

高知県包括外部監査人

中内 大河

## 目次

第4. 包括外部監査の結果（指摘及び意見）	1
1. 庁舎等公用財産、その他公共用財産	1
（1）全般	1
①概要	1
②監査の結果	1
ア 施設の維持管理全般（指摘）	1
イ 建物の解体について（意見）	2
ウ 個別施設計画の策定（意見）	2
エ PDCAサイクルのチェックについて（意見）	3
（2）現地視察	4
①永国寺ビル	4
ア 概要	4
イ 監査の結果	5
（ア）方針未定による漫然とした維持管理（指摘）	5
（イ）早期解体と暫定利用の決断（意見）	7
②永国寺第2ビル	8
ア 概要	8
イ 監査の結果	8
（ア）不適切な物品管理（指摘）	8
（イ）資料保存環境の欠如と文化財の劣化リスク（指摘）	9
（ウ）看板の撤去（意見）	10
（エ）歩道に張り出した樹木の伐採（意見）	11
（オ）早期解体の決断（意見）	12
③中部教育事務所	13
ア 概要	13
イ 監査の結果	13
（ア）統合・複合化に向けた外部団体利用の厳格化と総量適正化（意見）	13
④幡多総合庁舎	15
ア 概要	15
イ 監査の結果	16
（ア）庁舎の老朽化への対処について（意見）	16
⑤中村合同庁舎	17
ア 概要	17

イ	監査の結果.....	17
(ア)	庁舎の老朽化への対処について（意見）.....	17
(イ)	関係書類の保管方法の見直し（意見）.....	18
⑥	知事公邸.....	19
ア	概要.....	19
イ	監査の結果.....	20
(ア)	今後の用途変更について（意見）.....	20
⑦	農業担い手育成センター.....	22
ア	概要.....	22
イ	監査の結果.....	23
(ア)	運営に必要な敷地・建物の再検討（意見）.....	23
⑧	森林技術センター（旧林業試験場）.....	24
ア	概要.....	24
イ	監査の結果.....	24
(ア)	容易に侵入可能な建物について（指摘）.....	24
(イ)	廃棄物の放置について（指摘）.....	25
(ウ)	今後の有効活用の検討について（指摘）.....	26
⑨	福島棧橋.....	30
ア	概要.....	30
イ	監査の結果.....	31
(ア)	解体等の抜本的な対策、予算措置の検討の必要性（指摘）.....	31
2.	県営住宅.....	32
(1)	全般.....	32
ア	概要.....	32
イ	監査の結果.....	32
(ア)	長寿命化計画について（意見）.....	32
(イ)	退去時の修繕工事について（意見）.....	32
(2)	現地視察.....	34
①	野根県営住宅.....	34
ア	概要.....	34
イ	監査の結果.....	34
(ア)	駐輪場の放置バイク・自転車について（指摘）.....	34
(イ)	共用部分の私物の設置について（指摘）.....	36
②	野根第二県営住宅.....	37
ア	概要.....	37
イ	監査の結果.....	38

(ア) ゴミ集積所の廃棄物について（指摘）	38
(イ) タイヤの放置について（指摘）	39
③羽根県営住宅	40
ア 概要	40
イ 監査の結果	41
(ア) 退去時の畳の張替えについて（指摘）	41
④羽根第二県営住宅	43
ア 概要	43
イ 監査の結果	44
(ア) 鳥が侵入した部屋について（指摘）	44
(イ) 駐輪場の放置自転車について（指摘）	45
(ウ) ナンバープレートのない車について（指摘）	46
⑤蒲原県営住宅	48
ア 概要	48
イ 監査の結果	48
(ア) 駐輪場の放置バイクについて（指摘）	48
(イ) 駐車禁止の目印の恣意的な移動について（意見）	49
⑥十市県営住宅	51
ア 概要	51
イ 監査の結果	51
(ア) 駐輪場の放置バイクについて（指摘）	51
(3) 過去の包括外部監査に対する県の措置状況	52
ア 概要	52
イ 監査の結果	52
(ア) 過去の監査結果に対する不十分な措置状況について（指摘）	52
(イ) ナンバープレートのない車両への対応について（意見）	53
3. 県職員宿舎	57
(1) 全般	57
ア 概要	57
イ 監査の結果	57
(ア) 廃止及び集約化、適正な管理等による効率化（指摘）	57
(イ) 未収債権管理の不備（意見）	58
(2) 現地視察	59
①朝倉職員住宅	59
ア 概要	59
イ 監査の結果	60

(ア) 集約化・高稼働化に向けた効率化（指摘）	60
② 渡上り宿舎	61
ア 概要	61
イ 監査の結果	62
(ア) 売却に向けた整備費用検討（意見）	62
4. 遊休財産処分計画	63
(1) 全般	63
ア 概要	63
イ 監査の結果（指摘及び意見）	64
(ア) 遊休財産処分計画への掲載手続について（指摘）	64
(イ) 遊休財産の管理について（指摘）	64
(ウ) 遊休財産の予定価格について（意見）	64
(2) 現地視察	65
① 比島 J R 跡地	65
ア 概要	65
イ 監査の結果	66
(ア) 不法占拠状態の解消（指摘）	66

## 第4. 包括外部監査の結果（指摘及び意見）

### 1. 庁舎等公用財産、その他公共用財産

#### (1) 全般

##### ①概要

施設計画の内容については第2の2記載のとおり。

庁舎等公用財産については、施設計画に定める方針が個別施設計画を兼ねるものとされており、主な施設については計画期間中の方針が施設計画に定められている。

P D C Aサイクルについては、毎年度、建築課から全庁に定期点検技術援助の照会を行い、各施設管理者（管理部門）の依頼により実施（チェック内容は建築基準法に即したもの）しており、令和7年度は77施設を予定しているとのことであったが、照会に対して回答のない施設は把握していないとのことであった。また、管財課としては、施設計画は方針であり、各課のP D C Aサイクルのチェック状況までは確認していないとのことであった。

未利用スペースについては、売払いや他課への所管替えにより解消を進めているとのことであった。

文教施設やレクリエーション施設等の一部にある吊り天井の撤去やネット設置等の安全対策措置については、順次進めているとのことであった。

県有建築物の集約化及び複合化については、庁内各部局の副部長級で構成する政策調整会議において、令和6年度から庁内検討を開始したところであるとのことであった（第1回令和6年9月5日、第2回令和6年11月21日）。なお、具体的な議論状況については、ヒアリングを行ったものの回答を得られなかったため、把握できていない。

築30年以上の県有施設は62施設あり、築年数が耐用年数を上回っているものは26施設（うち普通財産5施設）存在する（次頁以下のとおり（概要版においては省略））。

##### ②監査の結果

#### ア 施設の維持管理全般（指摘）

現在のところは利用需要に応じた適切な規模の施設であっても、長期的には過小又は過大な施設になることがあるため、維持管理・修繕・更新や統廃合・長寿命化等を計画的に行う必要がある。

施設計画策定時の平成 28 年度当初時点で建築後 30 年を経過した建築物は約 54%（建築後 50 年以上は約 13%）であり、15 年後には約 93%（建築後 50 年以上は約 39%）となり、急速に施設の老朽化が進むことが予想されていた。財政基盤が盤石でなく、維持管理費等を平準化する必要があることなどからすれば、次の計画期間に向けて早急に検討を開始し、計画を策定する必要があるといえる。

そのような中、計画期間（平成 29 年度～令和 8 年度）の終盤である令和 6 年度になってはじめて意見聴取を行っているというのは、着手が遅く、放置していたものと評価せざるを得ない。本県の人口が減少していく中、建築物価等は年々増加しており、検討を先延ばしにすることは次の代に課題を押し付けることとなる。建物の耐用年数が経過しているなど、統廃合を行う必要があるものについては、維持管理費の削減、建築や解体にかかる経費の抑制等の観点からも早期に行うことが望ましい。施設計画における大枠の方針においても統廃合の推進は掲げられており、これは保有財産の総量縮小に直結するものであるところ、速やかに維持管理・修繕・更新や統廃合・長寿命化等を計画的に行うための検討を進めるべきである。

## イ 建物の解体について（意見）

建物について、耐用年数を経過しており、現在の利用や将来の利用予定もなく解体を待つだけの状態でありながら予算の問題から解体に着手できていないものが複数見受けられた。解体を先延ばしにしても費用が増加するだけで問題の先送りにほかならないことは、施設の維持管理全般に関する指摘においても述べたとおりである。

建物の解体ができないことにより、土地を含めた有効利用が阻害される可能性もあるため、速やかに予算措置を講じ、解体すべき建物については解体を進めるべきである。

## ウ 個別施設計画の策定（意見）

主な施設の計画期間中の方針については施設計画に定められているが、内容としては抽象的である（第 2 の 2 参照）。本庁舎のように、行政サービスの中心となる庁舎等については、集約化・複合化の検討と併せて、個別施設計画を別途作成し、個別の施設の特性等に沿ったより具体的な管理方針を定めることが望ましい。

**エ PDCAサイクルのチェックについて（意見）**

将来的な施設の更新、人的負担及び費用の平準化のためには、どの課が担当するのかは別として個々の所管課におけるPDCAサイクルのチェック状況を全体として把握しておくのが望ましい。



<フロア別>

- 【1階】会計管理局 54 m<sup>2</sup>、建築指導課 54 m<sup>2</sup>、農業公社 26.8 m<sup>2</sup>、住宅課 25.4 m<sup>2</sup>、スポーツ課・スポーツツーリズム課 21 m<sup>2</sup>、河川課 10.7 m<sup>2</sup>、文化振興課 7.5 m<sup>2</sup>、用地対策課 7.5 m<sup>2</sup>
- 【2階】林業振興・環境部 104 m<sup>2</sup>、商工政策課 39.1 m<sup>2</sup>、用地対策課 32 m<sup>2</sup>、農業会議 5.7 m<sup>2</sup>
- 【3階】経営支援課 49.5 m<sup>2</sup>
- 【4階】障害福祉課 12.6 m<sup>2</sup>

イ 監査の結果

(ア) 方針未定による漫然とした維持管理（指摘）

ヒアリングによれば、当該建物は耐震性等の問題から「解体」の方針が出されているものの、跡地利用（駐車場、新庁舎、危機管理宿舎等）についての庁内合意が形成されておらず、結果として現状維持が続いている。

現在は書庫として利用されているが、年額約 44 万円の維持管理費を費やしているにもかかわらず、空調設備はなく、温湿度管理はなされていない。

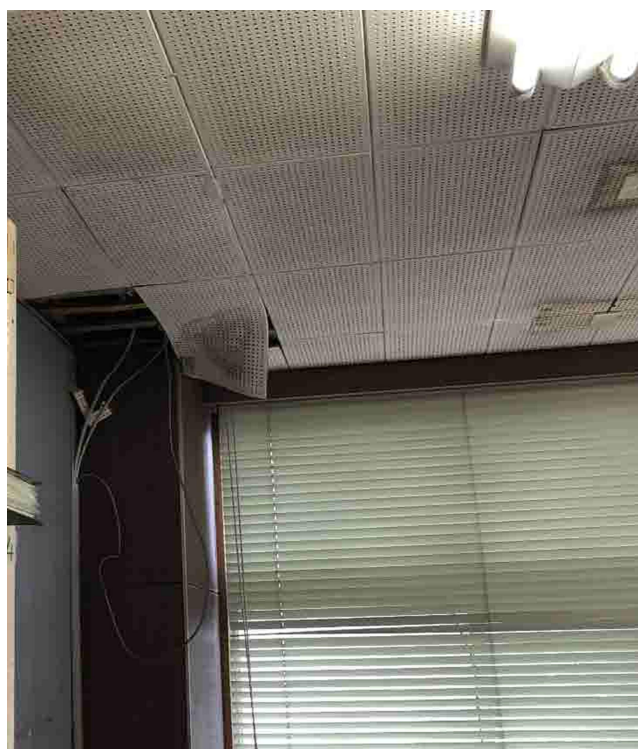
【内部の書類保管の様子 1】



【内部の書類保管の様子 2】



【内部の書類保管の様子 3 (天井が崩落している箇所)】



内部の書類保管の様子としては、棚に保管されているものもあれば、段ボールのまま山積みされているものもみられた。

また、相当程度昔のもので保存年限を経過している文書が見られたほか、天井の崩落、雨漏りや害虫発生がみられた。

このような状況は、適切な文書管理の方法とは言えず、公文書ファイル等の適切な保存を定める高知県公文書等の管理に関する条例第10条に反するものと言わざるを得ない。適切に公文書の保存期間を設定し、廃棄ルールを徹底するなどして、永国寺ビルに保管している公文書の管理方法を見直す必要がある。なお、令和8年2月の時点では、段ボールで保管されていた資料について、山積みが消滅され、段ボール内の資料の種類別に分けて保管する形がとられている。

#### (イ) 早期解体と暫定利用の決断（意見）

建物の老朽化度合いや維持管理コスト、津波浸水区域に位置することを勘案すれば、早期に解体し、当面は更地（駐車場等）として活用するなど、意思決定を迅速に行う必要がある。市中心部の貴重な公有地としての価値を考えると、現状は極めて不適切である。

保管に必要な文書や物品については、公有財産に保管スペースがなければ民間から賃借するなどしてでも保管場所を確保しなければならないはずである。公有財産の有効活用という観点からすれば、空きスペースがあるからという理由で漫然と文書や物品の保管をするのではなく、代替施設への集約や、不要文書や物品の適時・適切な廃棄（溶解処理等）を徹底されたい。なお、代替施設の選定にあたっては、保管場所としての適切性、空調設備や保管体制、津波浸水区域か否かなどの点も留意されたい。繰り返しになるが、「とりあえず置いてある」状態の単なる場所移動とならないよう、現在保管中の公文書の適切な保存期間の設定や廃棄ルールの徹底など、適正な公文書管理が行われるよう進める必要がある。

## ②永国寺第2ビル

### ア 概要

鉄筋コンクリート造、延床面積約 1,000 m<sup>2</sup>（うち利用面積は半分程度）。昭和 47 年（1972 年）建築であり、築 50 年以上が経過している。現在は、生涯学習課、学校安全対策課、健康対策課、薬務衛生課、障害福祉課が物品の保管や視聴覚資料を選別する作業場として利用しているが、常駐職員はおらず、機械警備も導入されていない。

玄関付近は雑草が生い茂っており道路にはみ出していた。

従前は、高知こどもの図書館や子ども課、視聴覚ライブラリーなどが使用していたが、現状は物品の保管や選別作業の場として利用している。

### イ 監査の結果

#### （ア）不適切な物品管理（指摘）

当該建物内には、使用推奨期限を大幅に超過したコロナ対策関連の衛生用品（ニトリル手袋、防護服等）が混在して保管されていることが確認された。衛生用品である以上、厳格な管理が求められるところ、ニトリル手袋等の合成樹脂製品は、経年劣化により硬化や亀裂が生じるため、本来の感染防御機能を果たさない可能性が高い。

単なる「保管」ではなく、実質的には「不要物の堆積」と評価せざるを得ず、定期的な棚卸しや不用品の廃棄といった適切な物品管理（高知県財産規則第 70 条参照）がなされているとは言えない。

利用方法に対する指摘は永国寺ビルと同様であり、市中心部に位置する延床面積約 1,000 m<sup>2</sup>もの建物が、適切に利用されておらず、廃棄すべき物品が放置されていることは、公有財産の有効活用の観点から極めて不適切である。

#### 【山積みとなっている衛生用品】



【保管期間満了から2年以上経過している防護服】



(イ) 資料保存環境の欠如と文化財の劣化リスク (指摘)

また、16mm フィルム等の視聴覚資料も保管されていたが、適切な管理（高知県財産規則第70条参照）ができず、一部から酢酸臭（ビネガーシンドロームの兆候）が確認されている。当該建物は空調設備がなく温湿度管理がなされていないため、周囲の健全なフィルムにも悪影響を及ぼし劣化が進んでしまうことが危惧される。

【棚に並べられた視聴覚資料】



【選別作業のため床に平積みされたフィルム】



貴重な資料であれば公文書館や適切な環境を備えた施設へ速やかに移管し、不要であれば廃棄するなど、早急な選別と処分が求められるところである。なお、当該フィルム等の視聴覚資料は、基本的に法人等の団体著作物であり、著作権保護期間（公表後 70 年）が存続している可能性が高く、安易なデジタル化は複製権侵害のリスクを伴う。

これらの資料については、適切な予算措置を行い、文化財としての要保護性の仕分け、権利者への問合せ、返却など、適切な保存環境への移管、あるいは廃棄の判断を早急に進めるべきである。

(ウ) 看板の撤去（意見）

【未撤去の看板】



高知こどもの図書館は、現在、高知城の敷地内にある高知県立公文書館1階に移転しているが、令和7年11月に現地視察を実施した際に「高知こどもの図書館」の看板が未だ撤去されていないことが確認された。永国寺第2ビルは多くの車や歩行者が行き交う道路に面しており、同看板が残置していることで同建物内に「高知こどもの図書館」があると県民が思い違いをする可能性もあることから、早急に同看板を撤去するべきである。

### (エ) 歩道に張り出した樹木の伐採（意見）

【歩道に樹木が張り出している様子】



道路法（昭和27年法律第180号）第30条及び道路構造令（昭和45年政令第320号）第12条では、自動車や歩行者の安全な通行を確保するために、樹木等が道路上に入ってはいけない空間（以下、「建築限界」という。）を定めており、歩道の場合は高さ「2.5メートル」までが建築限界の範囲となる。永国寺第2ビルは多くの車や歩行者が行き交う道路に面しており、現地視察時には点字ブロック上を歩

行した場合に樹木が身体に触れるほど樹木が張り出している状況であった。法令遵守の観点からは、建築限界の範囲に樹木が張り出すことのないように樹木を伐採し、管理することが望まれる。

#### (オ) 早期解体の決断（意見）

永国寺ビルの箇所でも述べたとおり、建物の老朽化度合いや維持管理コスト、津波浸水区域に位置することを勘案すれば、早期に解体し、当面は更地（駐車場等）として活用するなど、意思決定を迅速に行う必要がある。市中心部の貴重な公有地としての価値を考えると、現状は極めて不適切である。

### ③中部教育事務所

#### ア 概要

所在地	吾川郡いの町枝川 2410 番地 7
構造・規模	鉄筋コンクリート造 3 階建
建築年	昭和 47 年（1972 年）9 月 ※築 52 年
延床面積	1,465.07 m <sup>2</sup> （建物）、5,031.18 m <sup>2</sup> （土地）
所管課	教育委員会事務局 小中学校課
現状	行政財産（庁舎）として利用中

現状の庁舎内の執務室等の利用状況を確認した。以下の外部団体に対し、行政財産の目的外使用許可に基づきスペースが貸与されていることが確認された。

- ・人権教育研究協議会
- ・四国地方整備局（国土交通省 高知西監督官詰所）
- ・高知県小中学校教頭会
- ・高知県小中学校校長会

所管課への聴き取りによれば、庁舎内は空室が全くない状態となっているが、これらの団体による利用は一時的なものではなく、長期間にわたり常態化している。なお、使用料については、高知県財産条例第 10 条により減額又は免除を受けている。

また、現在、高知県教育センター（昭和 49 年築、津波浸水区域内に所在）を移転させる形での同センターとの統合・複合化の検討が進められている。同センターの老朽化、津波浸水区域内に所在していることのほか、耐用年数を超過した県有建築物の建て替えに際しては、単独での建て替えではなく集約化・複合化を推進するとの県の方針のもと、移転も踏まえた統合・複合化の検討が行われている。

#### イ 監査の結果

##### (ア) 統合・複合化に向けた外部団体利用の厳格化と総量適正化（意見）

行政財産の目的外使用許可は、本来、行政目的の遂行に支障がない範囲で認められる例外的措置である。しかしながら、当該施設においては外部団体の入居が常態化しており、現状において空室はない。外部団体の利用により狭隘化しており、結果的に「貸事務所」のような

性質を備えてしまっていると言わざるを得ない。

外部団体は国の機関や教育関係諸団体など、業務との一定の関連性があることは肯定できるが、将来の複合化計画においては、教育センターとの複合化・統合を機会と捉え、これら外部団体の入居・利用継続を当然の前提とすべきではない。

また、近隣に住居が存在し、片側1車線道路となっていることから、現地での統合、建て替えとなる場合には、交通混雑による影響、適切な導入・退出の方法についての検討が必要である。

#### ④幡多総合庁舎

##### ア 概要

幡多総合庁舎	
所在地	高知県四万十市中村山手通 19 外
建築年	昭和 41 年
階数	地上 3 階、地下 1 階
土地面積	567.45 m <sup>2</sup>
延床面積	3,649.25 m <sup>2</sup>
所管課	保健政策課

令和 6 年度幡多総合庁舎 入居団体	
1	幡多福祉保健所
2	幡多林業事務所
3	幡多県税事務所
4	西部教育事務所
5	高知県幡多食品衛生協会
6	一般社団法人高知県山林協会（中村支所）
7	高知県教職員互助会退職互助部幡多支部（教職員相談室）
8	教育センター西部教科センター
9	幡多地域地域産業振興監駐在所
10	幡多広域市町村圏事務組合理税債権管理機構
11	高知県土地改良事業団体連合会（幡多支所）
12	高知県職員連合労働組合幡多支部
13	高知県庁消費生活協同組合
14	国立大学法人高知大学（サテライトオフィス）
15	一般社団法人高知県聴覚障害者協会

幡多総合庁舎は、JR 中村駅から約 1.8 km、車で約 5 分の場所に位置しており、四万十市の中心部に立地している。また、四万十市役所は幡多総合庁舎から徒歩約 3 分の場所にあり、四万十市役所と非常に近い場所に立地していることから、関係部署間での会議など四万十市役所との連携もしやすい立地関係にある。

なお、幡多総合庁舎の敷地内には、地上 2 階建の別館も建てられており、会議室、倉庫及び休憩室として利用されている。

また、令和6年度の幡多総合庁舎の入居団体は上記のとおりである。

庁舎内の各フロアは各入居団体により使用されているところ、現地視察において庁舎管理上の問題点は見当たらなかったが、庁舎は建築から58年経過しており、建物全体として老朽化が進んでいる印象を受けた。

## イ 監査の結果

### (ア) 庁舎の老朽化への対処について（意見）

幡多総合庁舎は県西部における行政サービスの拠点及び災害時の防災拠点として重要な役割を担っているが、庁舎の建築から58年が経過しており、今後も老朽化が進んでいくことに変わりはない。将来的な同庁舎の在り方の検討は不可避であるが、ヒアリング及び現地視察では、現時点で具体的な計画立案はなされていないことが確認できた。同庁舎の計画的な維持管理の検討のみならず、庁舎の移転や建て替え等の具体的な計画の立案を早期に開始すべきであり、その際には、高知県公共施設等総合管理計画を踏まえ、公共施設等の保有数量の縮小の観点から、オンラインによる業務の効率化や他の地方公共団体との連携や県民の利便性などにも留意しつつ、その他の行政施設の集約化・複合化も含めた検討を積極的に行うことが望ましい。

## ⑤中村合同庁舎

### ア 概要

中村合同庁舎	
所在地	高知県四万十市古津賀4丁目61番
建築年	昭和58年
階数	地上3階
土地面積	5,612.63 m <sup>2</sup>
延床面積	2,212.95 m <sup>2</sup>
所管課	土木政策課

中村合同庁舎は、JR中村駅から約1.6km、車で約5分の場所に位置しているが、津波浸水区域内に立地している。

また、中村合同庁舎には災害時等における県西部の対応拠点となる土木事務所が入居している。現地視察においても、庁舎周辺の駐車スペースに作業車等の多くの公用車が駐車されており、多数の駐車スペースを必要とする施設であることが確認できた。

### 【倉庫内の書類の保管状況】



### イ 監査の結果

#### (ア) 庁舎の老朽化への対処について（意見）

庁舎の建築から41年が経過し、耐用年数である50年が近づいてき

ており、今後も老朽化が進んでいくことに変わりはない。将来的な同庁舎の在り方の検討は不可避であるが、ヒアリング及び現地視察では、現時点で具体的な計画立案はなされていないことが確認できた。検討は開始しているとのことであるが、建物の老朽化状況等からすれば具体的計画の早期の立案が望ましい。その際には、高知県公共施設等総合管理計画を踏まえ、公共施設等の保有数量の縮小の観点から、他の地方公共団体との連携や災害時等の緊急対応が想定される土木事務所の機能などにも留意しつつ、その他の行政施設の集約化・複合化も含めた検討を積極的に行うことが望ましい。

#### (イ) 関係書類の保管方法の見直し（意見）

庁舎は津波浸水区域内に立地しているところ、現地視察において、庁舎の敷地内において同庁舎に隣接する建物（倉庫）1階に土木関係等の重要書類が多数保管されていることが確認された。現状の保管方法のまま南海トラフ地震等により津波が発生すれば、保管書類は水没し、紛失につながる可能性もあることから、適切な保管であるとは言い難い。

保管書類の選別、上層階への移動等、早急に保管方法を見直すべきである。

## ⑥知事公邸

### ア 概要

知事公邸は、知事が居住する施設であり、知事が公務を行う施設でもある。なお、同一敷地内に隣接する形で、秘書とその家族が居住する施設がある。

知事公邸の建物の概要及び構成は以下のとおりである。

建物概要	
建物竣工日	昭和 38 年 3 月 31 日
主屋 R C造銅板葺き	201.87 m <sup>2</sup>
車寄せ 鉄骨造銅板葺き	29.45 m <sup>2</sup>
土庇 鉄骨造銅板葺き	20.62 m <sup>2</sup>
車庫 R C造銅板葺き	23.76 m <sup>2</sup>
合計	275.70 m <sup>2</sup>
構成	
<p>建築様式は、数奇屋建築となっており、伝統的な茶室の建築手法を、現在の技術や材料を用いて和風建築を実現しています。</p> <p>建物の配置は、敷地の東部分が公邸、西部分を私邸が占めています。公邸と私邸とは、土間の渡り廊下でつながっており、両棟とも南面には、竹縁と土庇が廻り、外部空間と内部空間の融合を図っています。</p> <p>建物は、桂離宮の古書院に見られるように雁行（建物を少しずつずらし、ジグザグに配置すること。雁の飛ぶ様に似るため）配置を取り、各部屋の通風、採光に配慮しています。</p> <p>また、屋根の意匠にも力を注いでおり、軒の出を深くするため、公邸では鉄骨の垂木を採用しています。また、壁は、鉄筋コンクリート造で、外回りの柱も鉄骨を木でくるんでしまう手法をとっています。</p> <p>外回りには、茶室などに見られる土庇を設け、濡れ縁と土間のタタキで演出する軒深い空間を造り、外観に陰影を表現しています。さらに軒先のシャープさを出すために公邸の軒樋をやめ、砂利敷きの雨だれ落ちを巡らしています。</p>	

(出典：高知県ホームページ)

## イ 監査の結果

### (ア) 今後の用途変更について（意見）

知事公邸については、現在、知事とその家族が居住しており、公務を行う場としても一定活用されている。

公務を行う施設の令和6年度の利用実績を確認したところ、年間で9回となっており、利用頻度が著しく低い状況が見受けられた。

利用内容は叙勲伝達式や、感謝状贈呈式、県民との意見交換会の会議等での利用で、1回あたり1～2時間程度とのことである。

一方、知事公邸全体の年間の維持費は以下のとおり5,095千円となっている。

(単位：千円)

年度	令和6年度
予算額（秘書費）	4,727
害虫等駆除	1,112
機械警備	1,095
光熱水費	706
庭木剪定	689
庭園管理・清掃	568
その他	925
合 計	5,095

現地視察したところ、手入れの行き届いた庭園が見受けられ、叙勲伝達式などで利用するにはふさわしいと考えられるが、前述の利用頻度、年間維持費などの費用対効果の観点からすれば、その都度ホテル等を手配するなどの他の方法も考えられる。また、当該施設は津波災害警戒区域内となっており、建築年度の1963年から約62年が経過して老朽化も進みつつあることなどからも、知事が住む場所として最適とは言えないのではないかと考えられる。全国的な流れを見ても、知事公邸を維持している地方公共団体は減少しており、将来的には用途廃止の上、売却することも選択肢の一つではないかと考えられる。

【公邸外観、応接室】



【公邸建物】



【公邸の庭】



## ⑦農業担い手育成センター

### ア 概要

昭和55年に高知県立実践農業大学校窪川校が新設された後、平成15年に高知県立農業大学校研修課に名称が変更となった。また、平成7年に環境保全型農業の実証及び畑作農業技術の普及等を図るため、高知県環境保全型畑作振興センターが高岡郡窪川町（現四万十町）に開設された。その後、平成26年に高知県立農業大学校研修課と環境保全型畑作振興センターを統合し、「高知県立農業担い手育成センター」が開設された。

土地及び施設等の概要は下記のとおりである。

#### (1) 土地

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	備考	
四万十町 黒石本堂	雑種地	184,998	(うち貸付地)	
			次世代園芸団地	71,289
			四万十あおぞらファーム	10,558
			四万十町(クラインカステル)	12,423
	計	94,270		
	宅地	25,315		
	田	2,405		
	畑	269		
	その他	1,733	用水路 道路 ため池	
計		214,720		

#### (2) 建物・施設等

東エリア (旧農業大学校 研修課)		西エリア (旧環境保全型畑作振興センター)	
種別	面積(m <sup>2</sup> )	種別	面積(m <sup>2</sup> )
本館 (事務室・会議室他)	568	別館 (事務所・実習・研修棟)	327
食堂棟	381	作業棟	164
教室棟	161	農機具棟	178
教育(室)棟	460	堆肥舎棟	196
長期研修生寮	778	自転車置場	11
長期研修生寮 (CLT)	724	育苗用ガラス網室	150
短期宿泊棟	845	増殖用ガラス室	100
出荷調整棟	251	ビニールハウス	399
農業資材棟	507	加温ハウス	1,620
水稻育苗ハウス	200		
雨よけハウス	360		
加温ハウス	3,912		
プロパン庫・廊下・車庫等	80		
計	9,227	計	3,145

#### (3) 山林

所在地	面積(m <sup>2</sup> )	備考
四万十町大鷲津大鷲津山	40,882	
# 小浦山	129,752	
四万十町 数神	4,245	果樹園実習地(クリ)
計	174,879	



## ⑧森林技術センター（旧林業試験場）

### ア 概要

平成8年10月から平成13年9月まで林業試験場（現森林技術センター）の仮移転に伴い、事務所または試験研究材料等の保管施設として活用し、平成13年12月から学校法人高知工科大学（現高知県公立大学法人）に対して研究用施設として土地6,686.98㎡（実測）及び建物1,115.14㎡を貸し付けていた。その後、土地の一部を平成13年に用途廃止しており、現在はその一部を林業用種子の採種場所（採種園）として使用している。

採種園として利用している土地については、行政財産として登録され、木材増産推進課が所管課として管理している。

### イ 監査の結果

#### （ア）容易に侵入可能な建物について（指摘）

旧林業試験場の敷地内の建物について、建物の外壁に一部穴が空いている状況や、ドアノブが取れており鍵の施錠ができない扉が見受けられた。

#### 【建物の外壁の穴】



### 【ドアノブが取れている扉】



建物内には貴重品等は保管されていないため、盗難等のリスクは無いものの、建物に穴が空いている場合やドアノブが取れており扉については、不法侵入につながる可能性があり、また動物が侵入して住み着くなどの建物の通常の維持管理を阻害する要因が発生する。

今後、建物の穴の空いた外壁や扉を修繕するなどの対策を取る必要がある。

### (イ) 廃棄物の放置について（指摘）

旧林業試験場の敷地内において、テレビのアンテナが廃棄されている状態で放置されていた。

### 【放置されているテレビのアンテナ】



テレビのアンテナは旧林業試験場で使用されていたかは不明となっているが、廃棄されて数年は経過しているように見受けられ、不法投棄された廃棄物のようにも見受けられる。

今後、旧林業試験場の敷地内に廃棄物が放置されるような状況を回避するために定期的に見回るとともに、廃棄物を発見した際には撤去することが必要である。

#### (ウ) 今後の有効活用の検討について（指摘）

現地を視察したところ、旧林業試験場の施設内の建物について老朽化が進んでおり、有効活用がされていなかった。

##### 【建物老朽化①】



##### 【建物老朽化②】



【建物老朽化③】



【建物老朽化④】



施設については予算を確保できないことを理由に取り壊すこともできないとのことである。

この点、平成 21 年度の包括外部監査において、「約 8 年間も放置さ

れている。」とあり、「未利用となった資産の売却までの意思決定を迅速にすることが望まれる。また、現在売却を検討している未利用資産についても、早期に売却への取組を実施することが望まれる。」との意見が付されており、これに対して県は、「今後の利活用促進においては、不用地の洗い出しによる財産処分の検討を行うとともに、有効な活用策の実現に向けて取り組みを進めていきます。」と措置の内容を公表している。

上記を通算すると約24年間も建物を放置していることになり、財産処分ができていない状況を改善することが重要である。建物を使用しないことは明らかであり、土地を売却する場合や他の利用方法とする場合であっても建物を取り壊す必要があるところ、必要な予算を措置したうえで建物を取り壊すことが必要である。

監査の結果	措置の内容
<p>③売却までの意思決定について（意見）</p> <p>当該物件は平成13年9月から未利用となっており（一部の貸付地を除く。）、約8年間も放置されている。</p> <p>「3.（1）未利用物件等に共通する監査の結果及び意見」に記載のとおり、早期の対応が望まれる。</p> <p>3. 未利用物件等に関する監査の結果及び意見</p> <p>（1）未利用物件等に共通する監査の結果及び意見</p> <p>1）売却までの意思決定について（意見）</p> <p>現地調査の結果、未利用財産となつてから、数年間にわたり放置されている事例が見受けられた。</p> <p>不動産については、市況の動向によって需要が大きく変動し、迅速な対応によって市況の変動に備える</p>	<p>③売却までの意思決定について（意見）</p> <p>現在、当該物件は、施設の一部を研究用施設として公立大学法人高知工科大学が、また、クヌギ畑用地を蚕の幼虫から繭までの成長を観察するための教育目的の場として任意団体が利用しています。</p> <p>今後の利活用促進においては、不用地の洗い出しによる財産処分の検討を行うとともに、有効な活用策の実現に向けて取り組みを進めていきます。</p>

<p>ことが必要不可欠である。</p> <p>この点、県の対応は市況の動向にかかわらず、自らの事務処理の進捗に合わせた売却手続を実施している感が拭えない。こうした対応によって、売却期を逸した財産が数多く存在していると思われ、県の対応は不適切であったと言わざるを得ない。</p> <p>今後は、未利用となった資産の売却までの意思決定を迅速にすることが望まれる。また、現在売却を検討している未利用資産についても、早期に売却への取組を実施することが望まれる。</p>	
--	--

(出典：高知県「平成 21 年度包括外部監査結果に基づく措置について」、高知県包括外部監査人小野和男「平成 21 年度包括外部監査の結果報告書及びこれに添えて提出する意見「高知県が保有する公有財産のうち土地及び建物並びに高知県土地開発公社が保有する高知県からの依頼により取得した公有用地の管理について」」)

## ⑨福島栈橋

### ア 概要

水産試験場の福島栈橋（土佐市）は「令和2年度包括外部監査結果に基づく措置について」において、撤去が検討されていた。

具体的には、水産試験場の飼育棟などの使用していない建物についての対応に関する指摘等がなされていたところ、同「包括外部監査結果に基づく措置について」21頁では、「令和2年度及び令和3年度は使用中の施設について、設備が稼働しなくなったことによる改修や、老朽化により変形し破損による事故の危険性が高い栈橋の撤去等が、ご指摘の施設よりも措置の優先度が高いとの判断により、令和2年度及び令和3年度に翌年度予算に反映されるよう協議を行い、一部が予算化され、残りは今後も協議を続けていきます。」として、福島栈橋の撤去等が措置の優先度が高く、協議を行うとされていた。

しかし、栈橋は撤去されておらず、現在も立入禁止の表示や柵による対策にとどまり、抜本的な対策に至っていない。

水産試験場 福島栈橋位置図

(位置図)



「地理院地図（電子国土Web）」（国土地理院）（<https://maps.gsi.go.jp/>）をもとに高知県水産試験場作成

## 【栈橋写真】



### イ 監査の結果

#### (ア) 解体等の抜本的な対策、予算措置の検討の必要性（指摘）

立入禁止措置の徹底や警告表示の設置等、事故防止に向けた最低限の対策はとられているものの、撤去等の抜本的な対策がされない状況が継続することは好ましくない。

予算措置を講じ、撤去等の抜本的な対策を実施されたい。

## 2. 県営住宅

### (1) 全般

#### ア 概要

県営住宅の一覧は次のとおりである（概要版においては省略）。令和6年4月1日現在の管理戸数は62団地4,063戸であり、入居率は86.3%となっている。

#### イ 監査の結果

##### (ア) 長寿命化計画について（意見）

県営住宅は、1980～2000年の間に建築されていることから、今後10年間でほとんどの住宅が35年以上経過することになる。厳しい財政状況の中、大量の県営住宅を更新するのは困難であることから、計画的な管理・修繕による効率的かつ円滑な更新を目的とし、平成21年に「高知県公営住宅等長寿命化計画」を策定している。

当面の間は建替事業は実施しないこととしており、定期点検等を通じて効率的・効果的な修繕を行い、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指している。

一方で、入居率が全体で86%、空き戸数558戸となっており、計画策定時の空き戸数243戸から、増加傾向の状況にある。

利便性がよく、人気の高い団地は、空きが出ても、改善工事を経て、募集することにより、すぐ埋まるが、古くて、利便性の悪い空き住宅については、改善工事をせず、そのまま放置している住宅も散見されるため、今後の活用方法について十分検討が必要である。

現状では、閉鎖した建物は存在しないが、将来的には、入居率の低い建物については、建物閉鎖を視野に、新たな募集は行わないなどの方針を決めることも必要になってくるのではないかと。

平成30年度の包括外部監査においても、すべての県営住宅を長寿命化計画の対象とするのではなく、設置すべき公営住宅の戸数を適切に見積もり、県営住宅の必要戸数を想定したうえで、将来的に過度の投資とならないよう長寿命化計画を改定していく必要がある、との意見が出ているが、状況は変わっていないため、再度の意見として、厳しい財政状況下においては、将来的には需要の低い県営住宅については廃止の判断をしていくことが必要である。

##### (イ) 退去時の修繕工事について（意見）

県営住宅を退去する際に、畳の表替え及びふすまの張替えなどの修

繕工事を入居者がすることになっているが、古くて、利便性の悪い空き住宅については、新たな募集を行うための改善工事をしないケースがあるため、畳の表替えやふすまの張替えをすることが無駄になる場合がある。

退去時に、敷金を原状回復費用として充当し、これを改善工事の財源として活用する、畳の表替えやふすまの張替えについては入居時の入居者負担とするなどの方法が考えられるところ、現状のルールの変更も視野に入れ、退去時の修繕工事のあり方を検討されたい。

## (2) 現地視察

### ①野根県営住宅

#### ア 概要

野根県営住宅の基礎情報は以下のとおりであり、令和6年4月1日時点における入居戸数は18戸となっている。

住所	安芸郡東洋町野根丙 2226-1		
建設年度	昭和59年度	構造	RC／中層耐火
階数／総戸数	4階建／24戸	間取り	3DK
エレベーター	なし	給湯設備	バランス釜
シャワー	-	ガス	プロパンガス
トイレ	洋水洗	TVアンテナ	共同受信
駐車場	あり	BS	-
校区(小学校)	野根小学校	最寄りバス停	野根
校区(中学校)	野根中学校	最寄り駅	-
住宅区分	単身・小世帯向け住宅		

(出典：高知県住宅供給公社ホームページ)

#### 【外観】



#### イ 監査の結果

##### (ア) 駐輪場の放置バイク・自転車について (指摘)

野根県営住宅に設置されている駐輪場を確認したところ、以下のとおり明らかに使用していないと判断できる自転車とバイクが放置され

ていた。

#### 【駐輪場の放置自転車】



#### 【駐輪場のナンバープレートのないバイク】



自転車の管理責任は、所有者である入居者にあり、駐輪場の管理については入居者の自治によるものであるため、県及び高知県住宅供給公社は駐輪場の管理について基本的に関与していないとのことであった。

しかし、駐輪場には、車輪の付いていない自転車やナンバープレートのないバイクが放置されている状況となっており、入居者の適切な駐輪場の利用を阻害する粗大ごみが散乱しているように見受けられ

た。廃棄自転車等が放置されていると、近隣住民等による廃棄物等の不法投棄につながる可能性がある。また、このような状況を放置すると、入居者の住環境を悪化させることにつながるとともに、入居希望者にとっても悪い印象しか与えないため、放置自転車等を撤去することは極めて重要である。

今後、入居者に対して駐輪場にある自転車及びバイクの所有者を調査し、所有者が特定されない自転車等について撤去するとともに、駐輪場を整理整頓することが必要である。

#### (イ) 共用部分の私物の設置について（指摘）

野根県営住宅の共用部分である庭園を確認したところ、以下のとおり植物が置かれており常時私物が設置されている状況が見受けられた。

##### 【植物が置かれている状況】



共用部分は入居者が公平に使用する場所であり、特定の入居者が私物を放置すべきではないため、当該植物を設置した入居者に対して撤去するように指導することが必要である。

## ②野根第二県営住宅

### ア 概要

野根第二県営住宅の基礎情報は以下のとおりであり、令和6年4月1日時点における入居戸数は5戸となっている。

住所	安芸郡東洋町野根丙 2439-1		
建設年度	平成7年度	構造	RC／中層耐火
階数／総戸数	3階建／12戸	間取り	3DK
エレベーター	なし	給湯設備	3点給湯(DK, 洗面, 浴室)
シャワー	あり	ガス	プロパンガス
トイレ	洋水洗	TVアンテナ	共同受信
駐車場	あり	BS	-
校区(小学校)	野根小学校	最寄りバス停	野根
校区(中学校)	野根中学校	最寄り駅	-
住宅区分	世帯向け住宅		

(出典：高知県住宅供給公社ホームページ)

### 【外観】



## イ 監査の結果

### (ア) ゴミ集積所の廃棄物について（指摘）

野根第二県営住宅の設置されているゴミ集積所を確認したところ、ブラウン管テレビやLPガス容器、折りたたみベッドが放置されていた。

#### 【放置されている廃棄物】



ゴミ集積所についても入居者による自治で管理しているため、県及び高知県住宅供給公社はゴミ集積所の管理・運用に基本的に関与していないとのことであった。

しかし、ブラウン管テレビについてはシールが貼付されているが、真っ白の状態のため何が記載されているのかわからない状況となっていた。また、折りたたみベッドやLPガス容器も錆なども多く見受けられ、廃棄されてから長期間放置されているようにも見受けられる。なお、LPガス容器については爆発事故や火災の原因となるため、処分の際には法令に則り適切に処分する必要があるが、ゴミ集積所に置かれているような状況となっていた。

今後、入居者に対して廃棄物の処分者を調査し、処分者が特定されない場合は県が適切かつ安全に撤去するとともに、ゴミ集積所を適切に管理・運用するように入居者に対して指導することが必要である。

(イ) タイヤの放置について (指摘)

野根第二県営住宅の共用部分と駐車場にタイヤが放置されていた。

【放置されているタイヤ】



タイヤは駐車場の壁に車が接触しないために使用されている可能性もあるが、それ以外の場所にも放置されている状況であり、不法投棄された廃棄物のようにも見受けられる。

かかる状況は、不法投棄の誘発や住環境の悪化につながり、今後、入居者に対して廃棄物の処分者を調査し、処分者が特定されない場合は県が適切かつ安全に撤去することが必要である。

### ③羽根県営住宅

#### ア 概要

羽根県営住宅の基礎情報は以下のとおりであり、令和6年4月1日時点における入居戸数は11戸となっている。

住所	室戸市羽根町乙 3185-1		
建設年度	平成6年度	構造	RC／中層耐火
階数／総戸数	3階建／12戸	間取り	3DK
エレベーター	なし	給湯設備	3点給湯(DK, 洗面, 浴室)
シャワー	あり	ガス	プロパンガス
トイレ	洋水洗	TVアンテナ	共同受信
駐車場	あり	BS	-
校区(小学校)	羽根小学校	最寄りバス停	-
校区(中学校)	羽根中学校	最寄り駅	-
住宅区分	単身・小世帯向け住宅		

(出典：高知県住宅供給公社ホームページ)

#### 【外観】



## イ 監査の結果

### (ア) 退去時の畳の張替えについて（指摘）

視察した部屋の畳について、退去者が退去時に新しく畳を張替えていたが、その後に空き室となっている間に、以下のとおりカビが生えていた。

#### 【カビの生えた畳】



高知県住宅供給公社では、県営住宅の入居者を募集する際にハウスクリーニングや壁紙の張替えなどを実施することになるが、退去者が負担する修繕については、以下のとおり退去者が退去する際に畳やふすまなどの張替えが必要となっている。

#### 【退去時の修繕費の負担】

退去の際には入居の長短にかかわらず、畳の表替、ふすま（戸ぶすまの紙貼面を含む）・障子の張替え、破損したガラスの取替え（破損してなければ必要ありません）及びクーラースリーブのキャップを設置していただきます。また、入居者の故意、重過失により汚破損したものは、入居者の費用負担により修繕していただくことになります。

（出典：高知県住宅供給公社ホームページ）

上記の結果、退去後から新しく入居者が決まるまでの間に畳が劣化することは当然である。また、高知県住宅供給公社は空き室について定期的に空気の入替えなどの管理をしていないため、新しい畳であっても劣化することが考えられる。

県営住宅の入居率は過去と比較すると落ちてきているとのことであり、退去者のあとに新たな入居者が決まるまで長期間を要することも考えられる。今後は、畳を張替える費用を退去者から預かることや、入居時における入居者の負担とすることなどにより、新しい畳が劣化しないような工夫が必要である。また、空き室の期間が長期になるような場合については空気を入れ替えるなどの管理方法を検討することで、県営住宅の長寿命化を図ることが必要である。

#### ④羽根第二県営住宅

##### ア 概要

羽根第二県営住宅の基礎情報は以下のとおりであり、令和6年4月1日時点における入居戸数は8戸となっている。

住所	室戸市羽根町乙 2929-1		
建設年度	平成8年度	構造	RC／中層耐火
階数／総戸数	3階建／12戸	間取り	3DK
エレベーター	なし	給湯設備	3点給湯(DK, 洗面, 浴室)
シャワー	あり	ガス	プロパンガス
トイレ	洋水洗	TVアンテナ	共同受信
駐車場	あり	BS	-
校区(小学校)	羽根小学校	最寄りバス停	-
校区(中学校)	羽根中学校	最寄り駅	-
住宅区分	世帯向け住宅		

(出典：高知県住宅供給公社ホームページ)

##### 【外観】



## イ 監査の結果

### (ア) 鳥が侵入した部屋について (指摘)

視察した部屋の中で鳥が侵入し、巣を作っていた形跡があり、部屋の中が散乱されている状況が見受けられた。

#### 【鳥が侵入した形跡】



#### 【鳥の巣等が散乱している部屋の状況】



空調機と室外機を繋ぐために用意されている壁の穴である配管穴の中に鳥の巣の材料が散見されることから、鳥は配管穴から侵入したと考えられる。

なお、前述のとおり退去者が負担する修繕の中に「クーラースリーブのキャップを設置」することを求めており、当該配管穴についてもクーラースリーブのキャップが設置されていたが、鳥がこれを取り除いて侵入していることから、クーラースリーブのキャップの設置が不十分であった可能性がある。

空き室について、新しい入居者を迎えるまでは可能な限り清潔にするためには動物の侵入を防止することは重要である。

今後、クーラースリーブのキャップを適切に設置するとともに、空き室の期間が長期になるような場合については部屋の状況を見回しするなどの管理方法を検討することで、部屋の清潔性を担保することが必要である。

#### (イ) 駐輪場の放置自転車について（指摘）

羽根第二県営住宅に設置されている駐輪場を確認したところ、以下のとおり明らかに使用していないと判断できる自転車が放置されていた。

#### 【駐輪場の放置自転車】



自転車の管理責任は、所有者である入居者にあり、駐輪場の管理については入居者の自治によるものであるため、県及び高知県住宅供給公社は駐輪場の管理について基本的に関与していないとのことであった。

しかし、駐輪場に錆だらけの自転車が放置されている状況となっており、入居者の適切な駐輪場の利用を阻害する粗大ごみが散乱しているように見受けられた。廃棄自転車等が放置されていると、近隣住民等による廃棄物等の不法投棄につながる可能性がある。また、このような状況を放置すると、入居者の住環境を悪化させることにつながるとともに、入居希望者にとっても悪い印象しか与えないため、放置自転車等を撤去することは極めて重要である。

今後、入居者に対して駐輪場にある自転車の所有者を調査し、所有者が特定されない自転車等について撤去するとともに、駐輪場を整理整頓することが必要である。

#### (ウ) ナンバープレートのない車について（指摘）

駐車場にナンバープレートのない車が駐車されていたが、ナンバープレートのない車が駐車されている理由を県は把握していなかった。

#### 【駐車場のナンバープレートのない車】



ナンバープレートのない車については盗難車の可能性もあり、これを放置すべきではない。所有者が廃車手続によりナンバープレートを返却している可能性もあるが、そもそも県営住宅の駐車場は入居者が日常的に使用する車両の駐車を前提とする施設であり、使用を前提としない車両の利用を認めること自体問題である。駐車場の利用に関しては、有料の場合は使用許可申請が必要となるが、無料の場合は使用許可の申請は必要とされない運用が取られている

(<http://www.kochi-jk.or.jp/kenei/now/#link05> (高知県住宅供給公社のホームページ参照))。使用許可の申請が不要な場合であっても、駐車場の不適切利用や不法占拠がなされていないか適切に管理する必要がある。

駐輪場の箇所でも述べたが、廃車車両の放置は近隣住民等による不法投棄の助長や住環境の悪化につながる。

放置自動車に関し、県は、放置自動車処理基準（令和2年4月1日制定）を設けており、同基準によれば警告書の貼付や調査の実施が定められているところ、速やかに同基準に則った措置を講じるべきである。

なお、令和8年1月の時点では、ナンバープレートのない車については駐車場使用許可を受けていた車両であり、所有者に確認したところ、廃車手続中である旨の回答を得ているとのことであった。しかし、外部監査人らが現地確認を行ったのは令和7年10月であり、令和8年1月の時点で廃車手続が完了していない理由を確認した上で、県としては速やかな撤去を求めるべきである。

## ⑤蒲原県営住宅

### ア 概要

蒲原県営住宅の基礎情報は以下のとおりであり、令和6年4月1日時点における入居戸数は202戸となっている。

住所	南国市蒲原 238		
建設年度	昭和 58～59 年度	構造	RC／中層耐火
階数／総戸数	4 階建／288 戸	間取り	3DK
エレベーター	なし	給湯設備	バランス釜
シャワー	-	ガス	プロパンガス
トイレ	洋水洗	TV アンテナ	共同受信
駐車場	あり	BS	-
校区(小学校)	岡豊小学校	最寄りバス停	-
校区(中学校)	北陵中学校	最寄り駅	-
住宅区分	世帯向け住宅／世帯向け身体障害者住宅（車イス・視聴覚）		

(出典：高知県住宅供給公社ホームページ)

### イ 監査の結果

#### (ア) 駐輪場の放置バイクについて (指摘)

蒲原県営住宅に設置されている駐輪場を確認したところ、以下のとおりナンバープレートのないバイクや、ナンバープレートがあっても自賠責保険が切れているバイクが散見された。

#### 【駐輪場のナンバープレートのないバイク①】



バイクの管理責任は、所有者である入居者にあり、駐輪場の管理については入居者の自治によるものであるため、県及び高知県住宅供給公社は駐輪場の管理について基本的に関与していないとのことであった。

しかし、駐輪場にナンバープレートのないバイクが多数放置されている状況となっており、入居者の適切な駐輪場の利用を阻害する盗難バイクが放置されているようにも見受けられた。ナンバープレートのないバイクが放置されていると、近隣住民等による盗難バイクの廃棄場所につながる可能性がある。また、このような状況を放置すると、不法投棄の誘発や入居者の住環境を悪化させることにつながるとともに、入居希望者にとっても悪い印象しか与えないため、ナンバープレートのないバイクを撤去することは極めて重要である。

今後、入居者に対して駐輪場にあるナンバープレートのないバイクの所有者を調査し、所有者が特定されないナンバープレートのないバイクについて撤去することが必要である。

#### (イ) 駐車禁止の目印の恣意的な移動について（意見）

蒲原県営住宅の駐車場では入居者が契約していない駐車場について、「駐禁」と記載した目印を駐車場の前方に設置して駐車禁止とする対応を図っているが、以下のとおり当該目印が駐車場の後方に移動されており、自動車を駐車できる状況が見受けられた。

#### 【駐禁の目印が駐車場後方に移動されている形跡】



駐禁の目印についてコンクリート製の重量物であるが、駐車場を利用したい人が勝手に移動させていると推測される。

無断駐車は、入居者間の公平性に反するものであるから、無断で駐車場を利用していないかについての見回りを実施するとともに、無断駐車については罰則を設けるなどの対応を図り、適切に駐車場を契約している入居者との公平性を保つことが望まれる。

## ⑥十市県営住宅

### ア 概要

十市県営住宅の基礎情報は以下のとおりであり、令和6年4月1日時点における入居戸数は363戸となっている。

住所	南国市緑ヶ丘 1-401-2		
建設年度	平成1～8年度	構造	RC／中層耐火 ※W棟は木造、S棟はSRC／高層耐火
階数／総戸数	2～12階建／450戸	間取り	2DK、3DK
エレベーター	一部あり	給湯設備	バランス釜
シャワー	未確認	ガス	プロパンガス
トイレ	洋水洗	TVアンテナ	共同受信
駐車場	あり	BS	-
校区(小学校)	十市小学校	最寄りバス停	県住前
校区(中学校)	香長中学校	最寄り駅	-
住宅区分	単身・小世帯向け住宅／世帯向け住宅		

(出典：高知県住宅供給公社ホームページ)

### イ 監査の結果

#### (ア) 駐輪場の放置バイクについて (指摘)

十市県営住宅に設置されている駐輪場を確認したところ、以下のとおり自賠責保険が切れているバイクが見受けられた。

#### 【自賠責保険が切れているバイク】



バイクの管理責任は、所有者である入居者にあり、駐輪場の管理については入居者の自治によるものであるため、県及び高知県住宅供給公社は駐輪場の管理について基本的に関与していないとのことであった。

しかし、駐輪場に自賠責保険が切れているバイクが放置されている状況となっており、退去者が退去時に廃車手続をせずに放置されているようにも見受けられた。自賠責保険が切れているバイクは、不要物として放置されている可能性もあり、このような状況を放置すると、不法投棄の誘発や入居者の住環境を悪化させることにつながるとともに、入居希望者にとっても悪い印象しか与えない。

今後、入居者に対して駐輪場にある自賠責保険が切れているバイクの所有者を調査し、所有者が特定されないバイクについて撤去することが必要である。

### (3) 過去の包括外部監査に対する県の措置状況

#### ア 概要

県は平成30年度に「県営住宅に係る財務事務の執行について」を特定の事件として選定された包括外部監査を受けており、監査結果に対して措置状況を公表している。

#### イ 監査の結果

##### (ア) 過去の監査結果に対する不十分な措置状況について（指摘）

平成30年度の包括外部監査について、現地視察した全団地に対して共通する監査結果を「各団地に共通する事項」として以下のとおり監査の結果を報告しており、県は監査結果に対する措置状況を公表しているが、今回の包括外部監査において現地視察した結果、前述のとおりの不備が散見された。

県の措置状況については、令和4年度までに記載のとおりの対応を行い、全ての撤去等を実施したとのことであった。しかし、過去に県営住宅を特定の事件と選定した包括外部監査から約7年（令和4年度の撤去からは3年未満）が経過して再度同様の指摘事項が散見されることについては、改善に向けた継続的な取り組みができていないものと評価せざるを得ない。

今後、同様の事例が生じないためにどういった対策が必要であるかを検討し、措置の内容に記載した取り組みについて継続的に実施する

ことで、再発防止を図る必要がある。

#### (イ) ナンバープレートのない車両への対応について（意見）

県においては放置自動車処理基準（令和2年4月1日制定）があり、同基準に基づいて車両撤去等の措置がとられているが、ナンバープレートの外されている車両については、民事不介入等を理由に警察の協力を得られず、所有者の特定ができないことから、改善措置をとることができないことがあり得るとのことであった。

ナンバープレートのない車両の所有者の調査方法としては、車台番号による調査が考えられるが、調査について強制力のある根拠法令がないこと、車台番号については車両の外観上明らかではなく、エンジンルームを開けることで何らかの権利侵害を伴う危険があるのではないかという危機意識から、県はこれを行うことができていないとのことであった。しかし、ナンバープレートのない車両を放置された場合に、県が何らの措置もとることができないというのであれば、車両の放置を助長しかねない。少なくとも警察と連携し、どのような場合であれば捜査が実施されるのか、その場合に車台番号を提供してもらうことが可能なのかなどについて事前に協議するなどの対応をとることが望ましい。

ところで、ナンバープレートのない車両は、動産と同じであり、外観から適切な保管が認められない場合、ごみ置き場に放置されたごみと同じであると考えることができる。過去の監査の措置内容において、「入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の費用負担により撤去することを検討」するとして、実際に撤去を行ったこともあるというのであれば、ナンバープレートのない車両についても同様に撤去を検討すべきである。

監査の結果	措置の内容
1) 各団地に共通する事項 ① 放置自動車、バイク、自転車について（結果） 団地内にナンバープレートが取り外された自動車やバイクが放置されていた。また、廃棄されたと推測される自転車も複数台放置されていた。	① 放置自動車、バイク、自転車について 共同施設の管理運営は入居者が責任を持って行っていただくのが共同住宅の基本的なあり方です。放置物の所有者を特定できた場合は、所有者に撤去を求めています。今後

<p>住人への照会等により容易に所有者を特定できるのであれば、所有者に撤去を求める必要がある。</p> <p>他方、所有者を特定できない場合や所有者の特定に相当程度の時間やコストを要する場合には、公社の費用負担で撤去を行う必要がある。なお、この際には、安易な公費負担は入居者等のモラルハザードにつながることも考慮する必要がある。</p> <p>こうした事態が常態化しないよう住民への働きかけを強化する等、再発防止に向け、適切な措置を講じる必要がある。</p>	<p>も引き続き、撤去を求めます。</p> <p>所有者が撤去の要求に応じない場合には、入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の費用負担により処分することを検討します。</p> <p>所有者が特定できない場合等には、住宅供給公社と団地の管理人で協議を行いながら、自治会を通して入居者に環境美化のための適正な対応を促します。自治会がない団地にあつては、住宅供給公社の受託業務の中で、団地の掲示板に貼り紙をするなどして、入居者に対し適切な管理を行うよう促します。</p>
---	--

監査の結果	措置の内容
<p>1) 各団地に共通する事項</p> <p>② 放置物の撤去について（結果）</p> <p>団地内に様々な放置物が散見された。こうした状況は、不法投棄を生じさせるおそれがあり、早急な撤去が必要である。</p> <p>また、こうした事態が常態化しないよう住民への働きかけを強化する等、再発防止に向け、適切な措置を講じる必要がある。</p>	<p>② 放置物の撤去について</p> <p>共同施設の管理運営は入居者が責任を持って行っていただくのが共同住宅の基本的なあり方です。一方で粗大ゴミ等の放置はさらなる不法投棄を生じさせる恐れがあることから、放置物がある団地では、住宅供給公社の受託業務の中で自治会を通して入居者に適正な対応を促します。自治会がない団地にあつては、貼り紙により入居者に対し適切な管理を行うよう促します。</p> <p>それでも撤去されない場合は、入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の費用負担により撤去することを検討します。</p>

監査の結果	措置の内容
<p>1) 各団地に共通する事項</p> <p>③ 共用部分の不適切な使用について（結果）</p> <p>団地内の共用部分の管理は入居者が行うべきであるが、当該共用部分に、自転車、容器及び子どもの遊び道具等、入居者の私物と推測される物が置かれている状況が散見された。</p> <p>共用部分の使用について、一時的な場合と一時的ではない場合が考えられる。一時的ではない場合については、入居者間に不公平感を生むことになり、入居者間トラブルが起きることが懸念される。</p> <p>一時的ではない場合、速やかに所有者の確認を行い、所有者に撤去を求めめる必要がある。</p> <p>ただし、個別的、具体的な事情を勘案して、弊害がないと公社が認める場合には容認されるケースもあると考えられる。仮に容認される場合においても、入居者の保管にあたって整然とした状態を維持することを促すとともに、退去時に放置されることがないように入居者の誰が置いているのかという事実を県または公社が把握しておく必要がある。</p>	<p>③ 共用部分の不適切な使用について</p> <p>共同施設の管理運営は入居者が責任を持って行っていただくのが共同住宅の基本的なあり方です。まずは所有者の確認を行い、所有者が特定できた場合は、所有者に撤去を求めます。また、連帯保証人に対しても所有者に撤去を促すよう依頼します。共用部分の不適切な使用がある団地では、住宅供給公社の受託業務の中で自治会を通して入居者に適正な対応を促します。自治会がない団地にあっては、団地内への貼り紙等において、共用部分に恒常的に私物を置かないよう、入居者に注意を促します。</p> <p>また、退去時の検査において、居室以外に私物を置いていないかについても確認することとします。</p>

監査の結果	措置の内容
<p>1) 各団地に共通する事項</p> <p>④ 無断駐車の可能性について（結果）</p>	<p>④ 無断駐車の可能性について</p> <p>住宅供給公社の受託業務の中で、</p>

<p>契約されていない駐車区画又は駐車区画ではない場所に自動車が駐車されている状況が確認された。</p> <p>こうした状況を放置すると、駐車場代を支払っている住民に不公平感を抱かせる恐れがある。</p> <p>公社は、自治会や指定業者の協力を得るなどして、無断駐車が常態化していないか状況を把握する必要がある。</p> <p>さらに、無断駐車を疑われる状況が常態化しないよう、入居者への働きかけを強化する必要がある。</p> <p>常態的に無断駐車が行われている場合であって、自動車の所有者が入居者であるときには、可能であれば駐車区画を整備したうえで駐車場契約の締結を促す必要がある。所有者が不明もしくは団地の入居者でない場合には、所有者を特定し撤去を促す必要がある。公道上にない場合、警察は対応してくれないとのことであるが、不審車両等の場合は、警察の協力を求めるなどの対応をとる必要がある。</p>	<p>自治会や指定業者に対して、無断駐車が常態化していないかについての情報提供を求めることとします。</p> <p>住宅供給公社の受託業務の中で、団地の掲示板に貼り紙をするなどして、無断駐車しないよう、入居者に働きかけます。</p> <p>団地内敷地の利用状況を調査し、駐車区画を整備することが可能な団地にあつては、駐車区画を整備し、駐車場契約をします。</p> <p>現状でも、車両番号から所有者が特定できた場合には、撤去を促していますが、ナンバープレートが外されている場合等は所有者の特定が困難です。</p> <p>不審車両等の場合は、警察と協力し、対応を徹底していきます。</p> <p>なお、警察の協力を得ても所有者が不明の場合には、放置自動車処理基準に基づき撤去します。</p>
---	--

(出典：高知県「平成 30 年度包括外部監査結果に基づく措置について」)

### 3. 県職員宿舎

#### (1) 全般

##### ア 概要

令和7年4月1日時点の職員住宅入居者数等一覧は以下のとおりである（概要版においては省略）。

##### イ 監査の結果

###### (ア) 廃止及び集約化、適正な管理等による効率化（指摘）

神田B（高知市）、南国北（南国市）、赤崎町北（須崎市）、渡上り（四万十市）及び西ノ丁世帯（四万十市）は入居率がゼロとなっている。これらの宿舎及び郷（室戸市）は原則用途廃止に向けた手続を進めているとのことであった。もっとも、郷（室戸市）は室戸市に目的外使用で移住対策の一環として貸しており、移住者が居住しているとのことであった。

このうち、神田B（高知市）、南国北（南国市）は廃止予定であるとのことであった。

また、赤崎町北（須崎市）は公道に接しておらず、単体で処分困難であるため用途廃止のみ行うか対応を検討しているとのことであった。

渡上り（四万十市）は、施設計画において、計画期間内に廃止を検討するものとして明記されているが、隣接する民地が袋地となっており、現状のままでは売却が困難な事情（売却処分による近隣トラブルの誘発）が存在する。

上記のとおり（概要版においては省略）、入居率は世帯用施設が40.5%、単身用施設が87.9%と施設の性質に応じた入居率の格差が見られた。例えば、旭（高知市）は入居率20.8%、南国南（南国市）は入居率12.5%（16戸中2戸のみ）となっており、南国北（0%）と隣接しており、合わせると32戸中2戸しか埋まっていない状況にある。

全体の入居率平均が64.0%である一方、施設計画においては、①部局間使用や市町村等への目的外使用許可、②警察、教育委員会および公営企業局との間で宿舎の空室状況を共有し、積極的活用を図ること、③所管換や用途廃止の実施により、平成31年度を目途に入居率を80%まで引き上げるものとされているが、目標は未達成の状況である。

「高知県職員住宅長寿命化計画」等に基づき、入居率の低い宿舎に

については廃止・集約を加速させるべきである。世帯用と単身用入居率に差があること、民間の賃貸借物件による市場が比較的形成的な高知市近隣と郡部地域など、性質や特性も踏まえて、効率化を図ることが望まれる。

また、売却困難となる物件であっても、隣接地権者との交渉や無償譲渡、建物解体による更地化など、あらゆる選択肢を検討し、早期に県のバランスシートから切り離すことが望まれる。

#### (イ) 未収債権管理の不備（意見）

ヒアリングの結果、既に退職した職員の職員宿舍料金 104,112 円について、未収となっていることが判明した。退職者といえども債務を免れる理由はなく、債権回収を怠ることは、他の職員及び県民との公平性を著しく阻害するものである。

普通地方公共団体の長は、債権について、政令の定めるところにより、その督促、強制執行その他その保全及び取立てに関し必要な措置をとらなければならないものとされており（地方自治法第 240 条第 2 項）、本件については費用対効果を考慮して徴収停止の措置がとられるとのことであった。

本件について徴収停止の措置をとることは、結論としてはやむを得ないのかもしれないが、職員宿舍の料金に未収が生じたのは、所管課の事務手続上の不備によるものであり、10 万円を超える未収金が発生し、元県職員がその支払いを免れるという事態は、公平の観点からも容認しがたいものであり、再発防止に努めることが望まれる。

## (2) 現地視察

### ①朝倉職員住宅

#### ア 概要

朝倉職員住宅は、同一敷地内に建設年度や構造が近似した複数の棟が存在しており、朝倉A（世帯用）、朝倉B（世帯用、単身用）及び朝倉Cの3棟が存在している。

名称	建築年月日	築年数	戸数	区分	入居者数	入居率
朝倉A	H4. 8. 15	32	24	世帯	8	33.3%
朝倉B単身	H4. 11. 6	32	16	単身	15	93.8%
朝倉B世帯	H4. 11. 6	32	12	世帯	7	58.3%
朝倉C	H5. 8. 13	31	16	世帯	14	87.5%

#### 【外観】



朝倉B（単身用）（入居率 93.8%）と朝倉C（世帯用）（同 87.5%）は高い水準を維持しているが、朝倉A（世帯用）（同 33.3%）と入居率が低迷している。

空室の室内は、公営住宅と比べると良好な状態が保たれていた。

## イ 監査の結果

### (ア) 集約化・高稼働化に向けた効率化（指摘）

住宅及び職員住宅を管理している高知県住宅供給公社の職員によれば、無用な修繕費用発生を避けるため、修繕は退去後であっても入居の見込みが生じてから行うとのことであった。

入居率の低い棟については、修繕投資が抑制されているとは言えるが、空室期間の長期化は建物の劣化を早める要因ともなりうる。上述のとおり、集約化・高稼働化に向けて、用途廃止による売却や減築を含めた抜本的な効率化を進めるべきである。

【退去後、朝倉 B（単身用） 修繕前の居室写真 1】



【退去後、朝倉 B（単身用） 修繕前の居室写真 2】



## ②渡上り宿舎

### ア 概要

全戸退去済みで現在は空き家。敷地中央に普通自動車が行き来可能な道路が存在する。

#### 【地図】



「地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）を加工して作成」

#### 【外観】





## イ 監査の結果

### (ア) 売却に向けた整備費用検討（意見）

県としては利活用の予定がないため、用途廃止のうえ早急に売払いも含めた有効活用の検討を進めることが望ましい。

#### 4. 遊休財産処分計画

##### (1) 全般

###### ア 概要

本県においては、平成16年に「遊休財産処分計画（平成16年度から平成18年度）」を策定して以来、利用予定のない県有財産について、計画的な処分に努めている。

遊休財産処分計画の対象となるための手順は以下のとおり。なお、基準や対象とならない要素等について明文化されたものはない。

1	財産所管課において処分方針を決定。
2	売却に向けて、「普通財産一般競争入札事務処理要領」に基づき、対応着手。 ※土地については、境界標柱の調査及び隣接土地所有者との境界確認を行い、併せて地積測量図、公図その他登記関係資料を整備。 ※予定価格については、原則として、不動産鑑定士又は不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼し、その鑑定評価額を参考にして決定。
3	適宜、遊休財産処分計画の対象に追加（1の方針が決定した時点、2の対応が完了した時点など）。

##### 【直近計画（R7～9）の見直しスケジュール】

1	「県有財産の利用状況調査結果」のうち、売却の可能性のある財産をとりまとめ、対象課に対し、「R7～R9遊休財産処分計画に係る財産所管課へのヒアリングを依頼」（R6.12～R7.1） ※主なヒアリング項目は、「計画への掲載可否」、「公売に係る課題」、「財産売払いまでの概ねのスケジュール」の3項目
2	遊休財産処分計画の策定通知（R7.3） ※上記プロセス以外でも、適宜計画に追加可能

【売却実績】（省略）

【遊休財産処分計画】（省略）

## イ 監査の結果（指摘及び意見）

### （ア）遊休財産処分計画への掲載手続について（指摘）

手順として、土地については、境界標柱の調査及び隣接土地所有者との境界確認を行い、併せて地積測量図、公図その他登記関係資料を整備し、予定価格を設定の上、適宜、遊休財産処分計画の対象に追加されるものとされている。しかし、境界が未確定であっても遊休財産処分計画の対象に追加されているものが存在していた。

明文はなくとも自らが設定した基準に従った処理を行わなければならないことは明らかであり、手続に則っていない物件については削除の上、定めた手順に則った手続を進めた上で対象に追加すべきである。

### （イ）遊休財産の管理について（指摘）

境界（以下、特に断らない場合は「所有権界」をいう。）確定の問題がある物件については、境界について地権者と交渉中との回答がなされているが、平成22年の国土調査時に問題が発覚したものもあることなど、長年問題の解決が放置されている。未利用のものであっても、毎年現地確認を行うなど管理にコストが生じていること、境界はいずれ確定させねばならないものであることなどから、放置するのではなく速やかに未確定の状態を解消すべきである。

### （ウ）遊休財産の予定価格について（意見）

予定価格（売却想定価格）としては、不動産鑑定士又は不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼し、その鑑定評価額を参考にして決定しているとのことであるが、特定の物件については、その形状等から予定価格相当の価値が見込まれるか疑問が生じるものも見受けられた。また、一般競争入札を実施するも応札者がなく随時売却物件に移行したものや、長年買受人が現れず遊休財産処分計画に掲載されたままとなっている物件も少なくない。

未利用地であっても毎年現地確認などのコストが生じていることなどからすれば、予定価格については、早期売却による将来的な維持管理のコストの削減といった観点など諸般の事情を考慮して見直す必要があるものと思われる。

## (2) 現地視察

### ①比島 J R 跡地

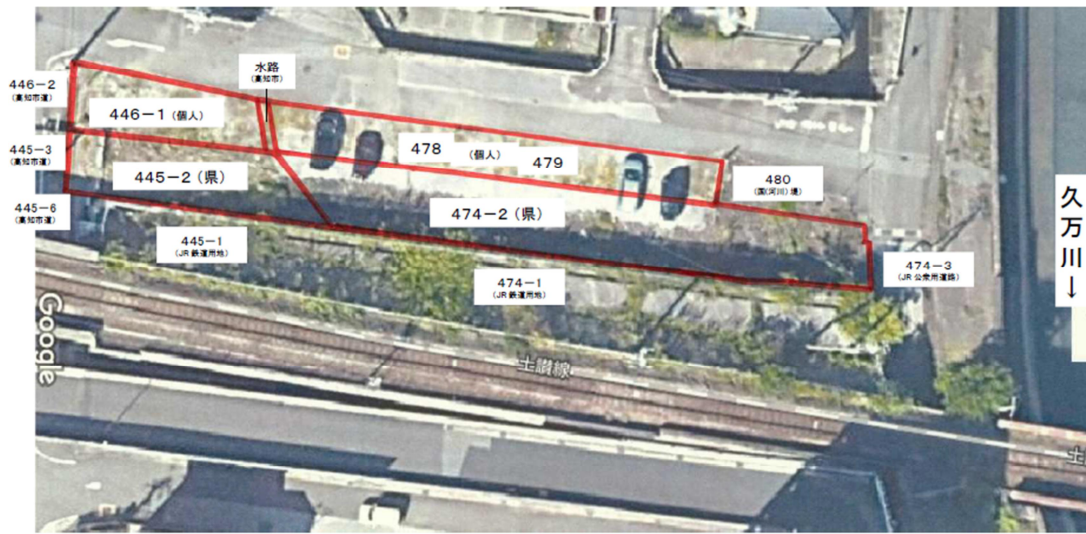
#### ア 概要

高知市比島町二丁目 445 番 2 雑種地 104 m<sup>2</sup>

高知市比島町二丁目 474 番 2 雑種地 266 m<sup>2</sup>

遊休財産処分計画上の土地面積 370.95 m<sup>2</sup>

#### 【現況（航空地図）】



「地図データ：©2025 Google」

#### 【外観写真（現地視察時）】



平成3年度久万川高潮対策工事に伴い、鉄道（JR）用地移転先提供の代わりに、JR跡地を平成4年3月31日に無償譲渡されたもの。「平成31年～平成33年度 遊休財産処分計画」以降、遊休財産処分計画に掲載されている。現地確認を行ったところ、県有地と思われる土地内に隣接地からはみ出して駐車している車両が複数認められた。

## イ 監査の結果

### (ア) 不法占拠状態の解消（指摘）

県有地の隣地所有者が自己所有地を駐車場用地として貸し出しており、現地確認時においては、駐車場として借りていると思われる者が県有地に車両をはみ出して駐車していることが確認された。県有地に駐車されている部分については不法占拠状態にある。

本件については、航空写真上も県有地に車両がはみ出して駐車していることは明らかであるし、所管課である河川課が年1回以上現地を確認しているところ、本県は不法占拠の事実を認識している。不法占拠の状態の放置は、不法占拠者による不当利得等の問題があり、早急に解消する必要がある。

不法占拠状態の解消に向け、不法占拠者の確認及び撤去要請等の適切な措置をとることが求められるが、その後、河川課の対応により、不法占拠状態は解消され、県有地と隣地との境界にロープを張るなど不法占拠の防止のための措置が講じられた。

### 【外観写真（現地視察後（令和8年1月時点））】



以上