

令和7年度

# 包括外部監査結果報告書

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1. 包括外部監査の概要.....	1
1. 監査の種類 .....	1
2. 監査テーマ及び監査対象期間.....	1
(1) 監査テーマ.....	1
(2) 包括外部監査対象期間.....	1
3. 監査テーマの選定理由.....	1
4. 包括外部監査の方法.....	2
(1) 監査の着眼点.....	2
(2) 主な監査手続.....	2
(3) 監査の結果の表記方法.....	3
5. 本報告書における表記について.....	3
6. 包括外部監査人補助者.....	3
7. 包括外部監査の実施期間.....	3
8. 利害関係 .....	3
第2. 高知県の基本情報.....	5
1. 高知県の概要 .....	5
(1) 県の特徴 .....	5
(2) 県の人口推移.....	6
①人口推移の現状.....	6
②将来人口の推計.....	8
(3) 県の財政状況.....	9
①普通会計の歳入決算額の推移.....	9
②普通会計の歳出決算額の推移.....	9
③県債残高の推移.....	10
④積立基金残高の推移.....	11
2. 高知県公共施設等総合管理計画.....	12
(1) 計画策定の経緯.....	12
(2) 公共施設等の現況及び将来の見通し.....	12
①公共施設等の現況.....	12
②公共施設等の将来の見通し.....	17
(3) 基本方針 .....	18
(4) 施設類型ごとの基本方針.....	27
第3. 公有財産の状況.....	47

1. 公有財産に関する関連法令及び計画の名称一覧	47
2. 公有財産の管理に関する所管部局・所管課	47
3. 定義等	47
4. 公有財産の管理等	48
(1) 行政財産について	48
(2) 普通財産について	49
第4. 包括外部監査の結果（指摘及び意見）	50
1. 庁舎等公用財産、その他公共用財産	50
(1) 全般	50
①概要	50
②監査の結果	57
ア 施設の維持管理全般（指摘）	57
イ 建物の解体について（意見）	57
ウ 個別施設計画の策定（意見）	57
エ PDCAサイクルのチェックについて（意見）	58
(2) 現地視察	59
①永国寺ビル	59
ア 概要	59
イ 監査の結果	61
(ア) 方針未定による漫然とした維持管理（指摘）	61
(イ) 早期解体と暫定利用の決断（意見）	63
②永国寺第2ビル	64
ア 概要	64
イ 監査の結果	65
(ア) 不適切な物品管理（指摘）	65
(イ) 資料保存環境の欠如と文化財の劣化リスク（指摘）	67
(ウ) 看板の撤去（意見）	68
(エ) 歩道に張り出した樹木の伐採（意見）	69
(オ) 早期解体の決断（意見）	70
③中部教育事務所	71
ア 概要	71
イ 監査の結果	72
(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）	72
④幡多総合庁舎	74
ア 概要	74
イ 監査の結果	79

(ア) 庁舎の老朽化への対処について（意見）	79
⑤中村合同庁舎	81
ア 概要	81
イ 監査の結果	85
(ア) 庁舎の老朽化への対処について（意見）	85
(イ) 関係書類の保管方法の見直し（意見）	85
⑥知事公邸	86
ア 概要	86
イ 監査の結果	87
(ア) 今後の用途変更について（意見）	87
⑦農業担い手育成センター	89
ア 概要	89
イ 監査の結果	91
(ア) 運営に必要な敷地・建物の再検討（意見）	91
⑧森林技術センター（旧林業試験場）	92
ア 概要	92
イ 監査の結果	92
(ア) 容易に侵入可能な建物について（指摘）	92
(イ) 廃棄物の放置について（指摘）	94
(ウ) 今後の有効活用の検討について（指摘）	95
⑨福島棧橋	99
ア 概要	99
イ 監査の結果及び意見	100
(ア) 解体等の抜本的な対策、予算措置の検討の必要性（指摘）	100
2. 県営住宅	101
(1) 全般	101
ア 概要	101
イ 監査の結果	103
(ア) 長寿命化計画について（意見）	103
(イ) 退去時の修繕工事について（意見）	104
(2) 現地視察	105
①野根県営住宅	105
ア 概要	105
イ 監査の結果	105
(ア) 駐輪場の放置バイク・自転車について（指摘）	105
(イ) 共用部分の私物の設置について（指摘）	107

②野根第二県営住宅.....	108
ア 概要 .....	108
イ 監査の結果.....	109
(ア) ゴミ集積所の廃棄物について (指摘) .....	109
(イ) タイヤの放置について (指摘) .....	110
③羽根県営住宅 .....	111
ア 概要 .....	111
イ 監査の結果.....	112
(ア) 退去時の畳の張替えについて (指摘) .....	112
④羽根第二県営住宅.....	114
ア 概要 .....	114
イ 監査の結果.....	115
(ア) 鳥が侵入した部屋について (指摘) .....	115
(イ) 駐輪場の放置自転車について (指摘) .....	116
(ウ) ナンバープレートのない車について (指摘) .....	117
⑤蒲原県営住宅 .....	119
ア 概要 .....	119
イ 監査の結果.....	120
(ア) 駐輪場の放置バイクについて (指摘) .....	120
(イ) 駐車禁止の目印の恣意的な移動について (意見) .....	121
⑥十市県営住宅 .....	123
ア 概要 .....	123
イ 監査の結果.....	124
(ア) 駐輪場の放置バイクについて (指摘) .....	124
(3) 過去の包括外部監査に対する県の措置状況.....	125
ア 概要 .....	125
イ 監査の結果 .....	125
(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) .....	125
(イ) ナンバープレートのない車両への対応について (意見) .....	125
3. 県職員宿舎 .....	130
(1) 全般 .....	130
ア 概要 .....	130
イ 監査の結果 .....	131
(ア) 廃止及び集約化、適正な管理等による効率化 (指摘) .....	131
(イ) 未収債権管理の不備 (意見) .....	132
(2) 現地視察 .....	134

①朝倉職員住宅 .....	134
ア 概要 .....	134
イ 監査の結果.....	135
(ア) 集約化・高稼働化に向けた効率化（指摘） .....	135
②渡上り宿舎 .....	136
ア 概要 .....	136
イ 監査の結果.....	137
(ア) 売却に向けた整備費用検討（意見） .....	137
4. 遊休財産処分計画.....	138
(1) 全般 .....	138
ア 概要 .....	138
イ 監査の結果（指摘及び意見） .....	142
(ア) 遊休財産処分計画への掲載手続について（指摘） .....	142
(イ) 遊休財産の管理について（指摘） .....	142
(ウ) 遊休財産の予定価格について（意見） .....	142
(2) 現地視察 .....	143
①比島 J R 跡地 .....	143
ア 概要 .....	143
イ 監査の結果.....	144
(ア) 不法占拠状態の解消（指摘） .....	144

# 第 1. 包括外部監査の概要

## 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. 監査テーマ及び監査対象期間

### (1) 監査テーマ

公有財産の管理及び有効活用について

### (2) 包括外部監査対象期間

令和 6 年度（自令和 6 年 4 月 1 日 至令和 7 年 3 月 31 日）

ただし、必要に応じて過年度及び令和 7 年度の一部についても監査対象とした。

## 3. 監査テーマの選定理由

本県は、海岸線において約 713 km、面積にして約 7,102 km<sup>2</sup>にも及ぶ広大な土地を有しており、各地域における行政サービスを提供するべく、県内には数多くのインフラ施設や行政施設などの公共施設等が存在する。

その一方で、我が国においては、人口の自然減、都市部への人口集中が進んだ結果、地方における人口減少や財源の不足といった問題が発生し、かかる問題は本県においても深刻である。限られた財源の中、県民に適切な行政サービスを提供するためには、維持管理に膨大な費用のかかる公共施設について、有効活用のみならず配置を最適化する必要がある。

本県における学校、公営住宅、行政施設などの建築物は、昭和 54 年度から平成 11 年度に建設されたものが多く、今後、大規模修繕や更新の時期が重なることが予想される。本県においては、国の定めるインフラ長寿命化基本計画を受け、平成 29 年 3 月に高知県公共施設等総合管理計画（以下、「施設計画」という。）を策定した。施設計画は、平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間で計画期間とするものであり、終盤に入った令和 6 年度における計画の進捗状況等を把握することは有意義であると考え、監査テーマに選定することとした。

なお、本外部監査のテーマは、「公有財産の管理及び有効活用について」としているが、公有財産の範囲は膨大であるため、施設計画において公共施設等と定義され、分類される施設類型のうち、庁舎等公用財産、その他の公共用財産、公営住宅、県職員宿舎を中心に対象とすることとした。ま

た、遊休財産については、有効活用を前提とするものではないが、本県では、平成16年以来、歳入確保の一環として「遊休財産処分計画」を策定しており、本計画においても言及されていること、未利用財産についても維持管理費が必要となり、利用予定のない財産については適時の処分が望ましいことなどから、遊休財産の処分状況についても併せて本監査のテーマとすることとした。

#### 4. 包括外部監査の方法

##### (1) 監査の着眼点

①公有財産の管理等が関係法令（計画を含む）に基づき適正に実施されているか

②公有財産の管理等が最小の経費で最大の効果を求めて実施されているといえるか

③公有財産の管理等が組織及び運営の合理化に努めて実施されているといえるか

④過去の包括外部監査における指摘及び意見について、事後的にどのような措置等がなされているか

##### (2) 主な監査手続

###### ①関係者からの状況聴取（ヒアリング）

監査対象とした各所属の責任者及び担当者に対して、公有財産管理状況等についてヒアリングを実施し、上記の監査の要点から問題となる事務がないか検討するとともに、個別に検証すべき監査対象を抽出した。

また、下記②～④の結果認識された監査論点についてヒアリングを行い、実施された財務事務の背景を確認することにより、本質的な問題が内在していないか検討した。

###### ②関係書類の閲覧、照合、分析

監査対象とした事務関係書類を閲覧し、関連する法令・規則・要綱等に当たっているか検討した。また、経済性の観点より、最少の予算で事業が実施されているか、もしくはそのための仕組みが備わっているか検討した。

###### ③予算との整合性、事業の有効性

実際の公有財産の取得、管理及び処分等が予算に当たって実施さ

れているか検証した。また、P D C Aによる評価検証は合理的に行われており、有効性が担保されているか検討した。

#### ④現場視察及び現物実査

監査対象とした所属を視察し、管理体制についてヒアリングするとともに、認識されている課題を確認した。公有財産、物品の実在性及び管理状況を確認するとともに財産管理システムへの登録の網羅性を確認した。

### (3) 監査の結果の表記方法

本監査報告書では、監査の結果の指摘事項について「指摘」、「意見」の区分で見解を述べている。「指摘」は、合規性違反、不当もしくは本来なされるべき事務がなされていないことから是正・改善を求めるものであり、「意見」は、「指摘」ではないが是正・改善の提案を行うものである。

なお「指摘」または「意見」とした事項については、できるだけ具体的な是正・改善の内容または方向性を示すよう心掛けた。

また、各所属において共通的に見られた「指摘」または「意見」、もしくは単一の所属での「指摘」または「意見」であるが県庁全体として改善すべき点が認識されたものについて、「全般的事項」として記載している。

## 5. 本報告書における表記について

本報告書の各表に表示されている合計数値は、端数処理の関係上、その内訳の単純合計と一致しない場合がある。

## 6. 包括外部監査人補助者

弁 護 士	藤 本 啓 介
弁 護 士	田 中 佐 知
公認会計士	蒲 生 武 志
公認会計士	福 井 智 士

## 7. 包括外部監査の実施期間

自令和7年7月28日 至令和8年3月31日

## 8. 利害関係

包括外部監査人は、地方自治法第 252 条の 28 に規定する欠格事由を有していない。

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

## 第2. 高知県の基本情報

### 1. 高知県の概要

#### (1) 県の特徴

高知県の面積、位置の状況は以下のとおりである。

項目	内容
面積	7,102.28 km <sup>2</sup> (令和6年4月1日現在)
位置	<p>四国の南部に位置し、北は四国山地により徳島・愛媛両県に接し、南は太平洋に面した扇状になっている。</p> 
気候	<p>平均気温は17.9℃で、平野部では冬も暖かく温暖な気候。年間日照時間、年間降水量とも全国トップクラスで、よく晴れるが、降る時には一気に降るといった特徴がある。</p>

(出典：高知県「高知県の財政状況」)

高知県の面積は四国全域の約37.8%、国土の約1.9%を占め、全国18位の大きさとなっている。四国の南半分の太平洋に面した細長い扇型の地形をしており、東西の海岸線の長さは約713kmとなっている。四国山地は標高1,000mを超える山々が連なっており、林野面積は県総面積の約84%を占め、全国1位となっている。

## (2) 県の人口推移

### ①人口推移の現状

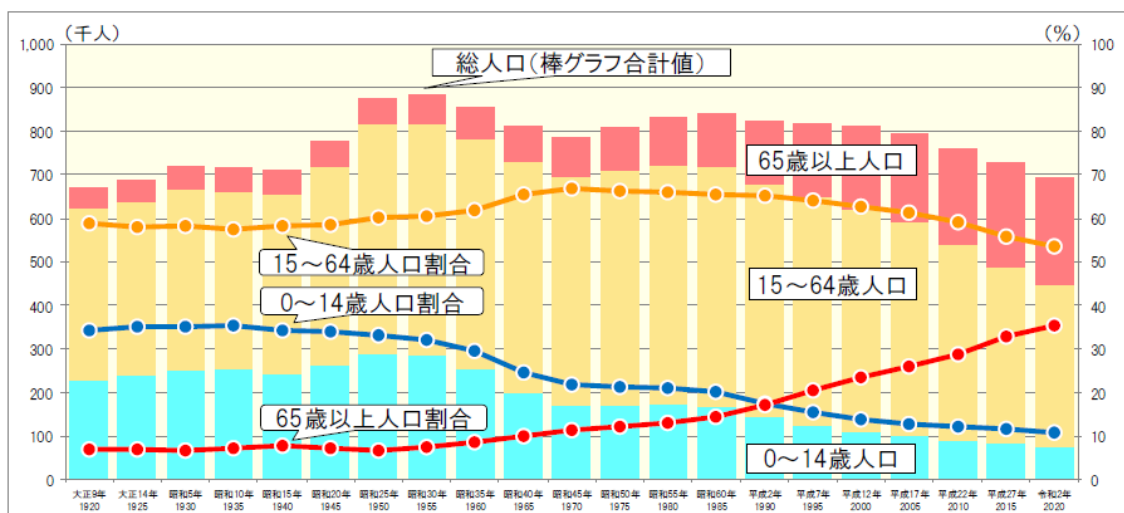
県の令和7年4月1日現在における推計人口は64万8,313人となっている。

平成27年に策定した「高知県まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、人口減少を食い止め、人口構造の若返りを図るべく、地産外商や子育て支援といった取り組みを進めてきたが、若年層を中心とした人口の減少にブレーキがかかっておらず、婚姻件数や出生数の減少を加速させ、さらなる若年人口の減少を招くという負の連鎖が生じている。

令和6年の県内の出生数は速報値ベースで3,123人となっており、過去最低であった令和5年からさらに減少している状況である。また、県外への転出超過は3,121人となっており、16年ぶりに3千人を超えるなど、他の都道府県と比較しても厳しい状況となっている。

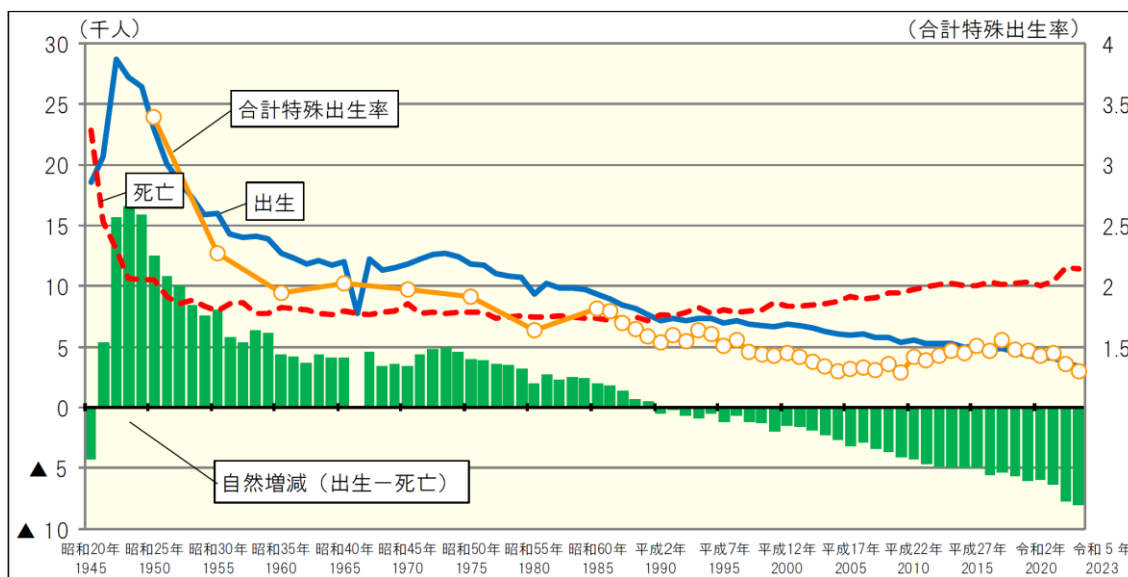
高知県の長期的な人口等の推移は以下のとおりである。

#### 【高知県の人口及び年齢3区分別人口の推移】



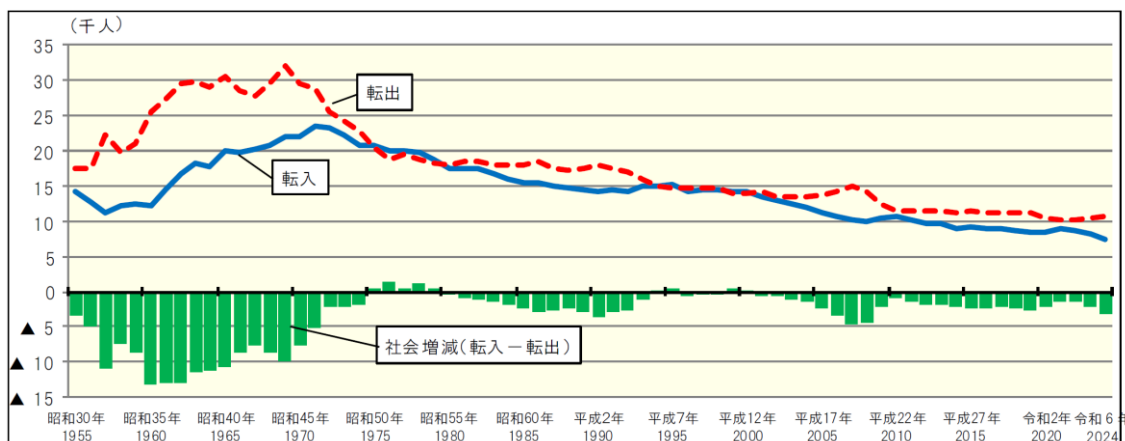
(出典：高知県「高知県元気な未来創造戦略」、総務省「国勢調査」)

### 【高知県の人口の自然増減と合計特殊出生率の推移】



(出典：高知県「高知県元気な未来創造戦略」、厚生労働省「人口動態調査」)

### 【高知県の人口の社会増減・転入・転出の推移】



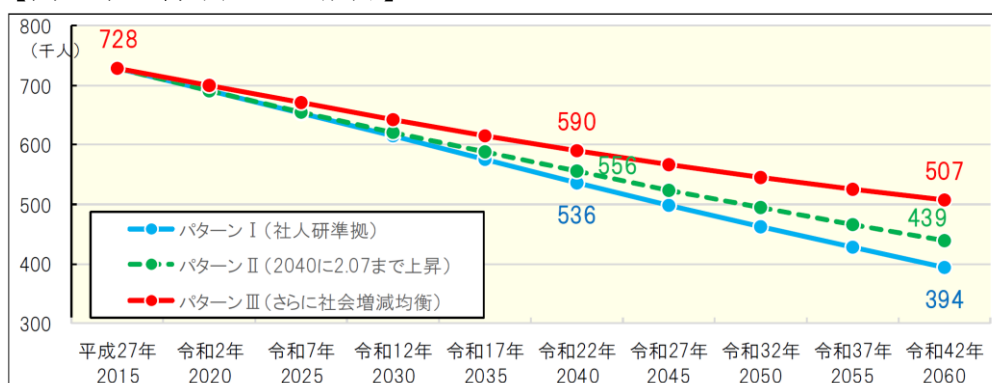
(出典：高知県「高知県元気な未来創造戦略」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

## ②将来人口の推計

高知県元気な未来創造戦略では、県の人口が今後、どのように推移していくのか、人口移動と合計特殊出生率について仮定を置いて、以下の3パターンの将来人口の推計を行っている。

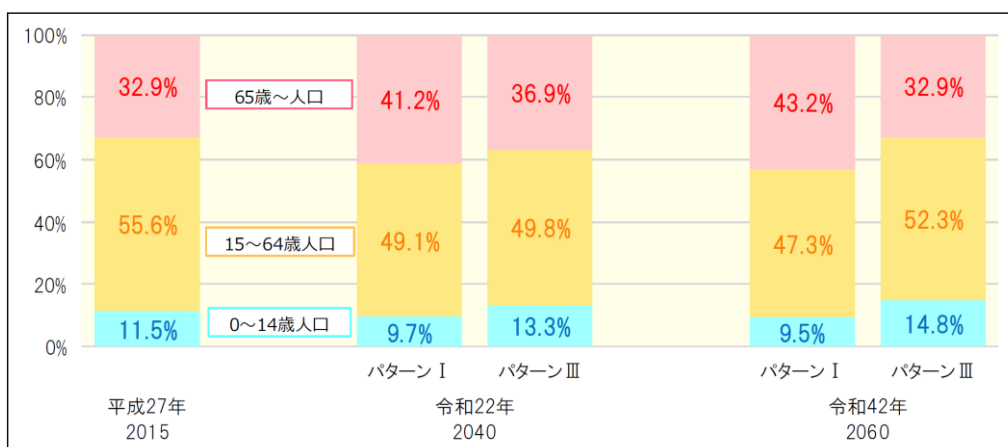
No	推計方法
パターンⅠ	国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠し、人口の移動が今後一定程度収束すると仮定したもの
パターンⅡ	パターンⅠをベースとして、合計特殊出生率が令和22年(2040年)に人口を長期的に一定に保てる水準(人口置換水準)程度の2.07まで上昇すると仮定したもの
パターンⅢ	パターンⅡをベースとして、さらに全期間で社会増減が均衡したと仮定したもの

### 【高知県の将来人口の推計】



(出典：高知県「高知県元気な未来創造戦略」)

### 【高知県の人口の年齢3区分別の割合】

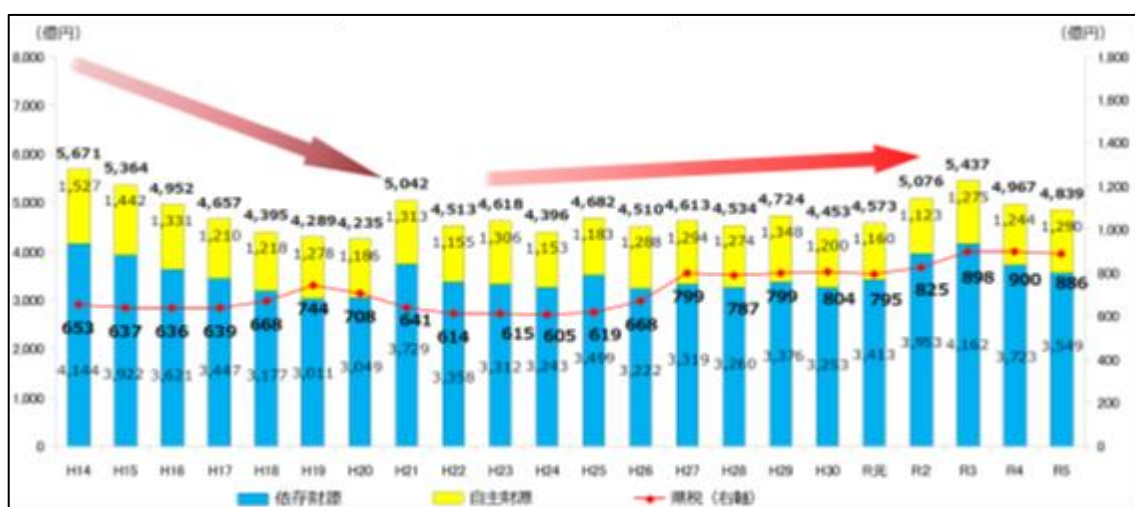


(出典：高知県「高知県元気な未来創造戦略」)

### (3) 県の財政状況

#### ①普通会計の歳入決算額の推移

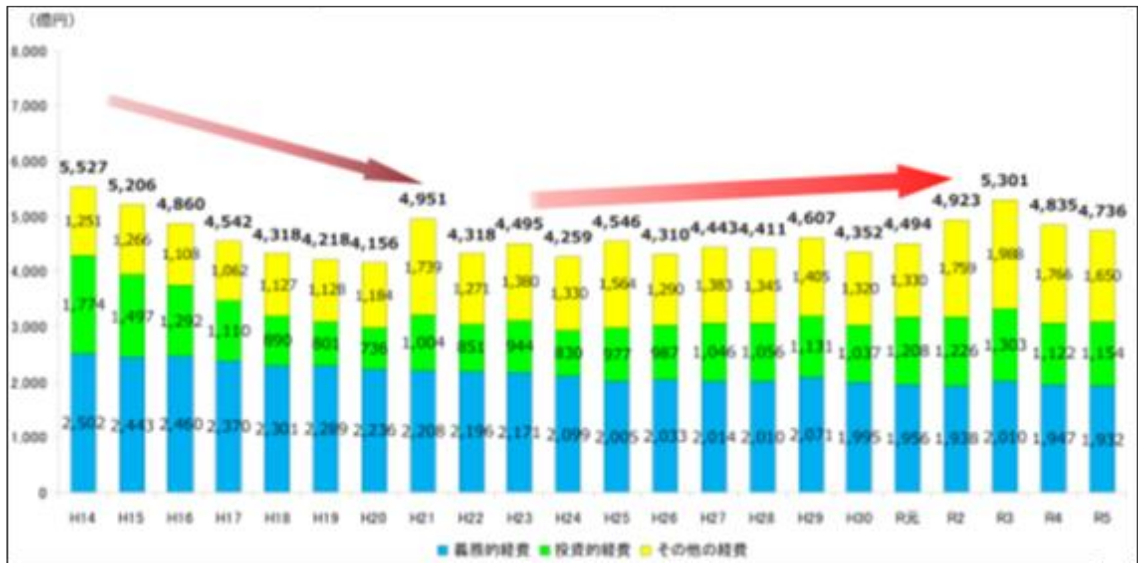
歳入決算額の推移は以下のとおりであり、三位一体改革に伴う国庫支出金・地方交付税の減少などにより、平成11年度をピークに減少傾向にあるが、近年はほぼ横ばいとなっている。平成21年度以降は、国の経済対策交付金などを積極的に活用し、真に必要な事業を実施するための財源を確保している。令和5年度は、国庫支出金や県税の減少などに伴い、前年度比 $\Delta 2.6\%$ （128億円）の減となっている。



(出典：高知県「高知県の財政状況」)

#### ②普通会計の歳出決算額の推移

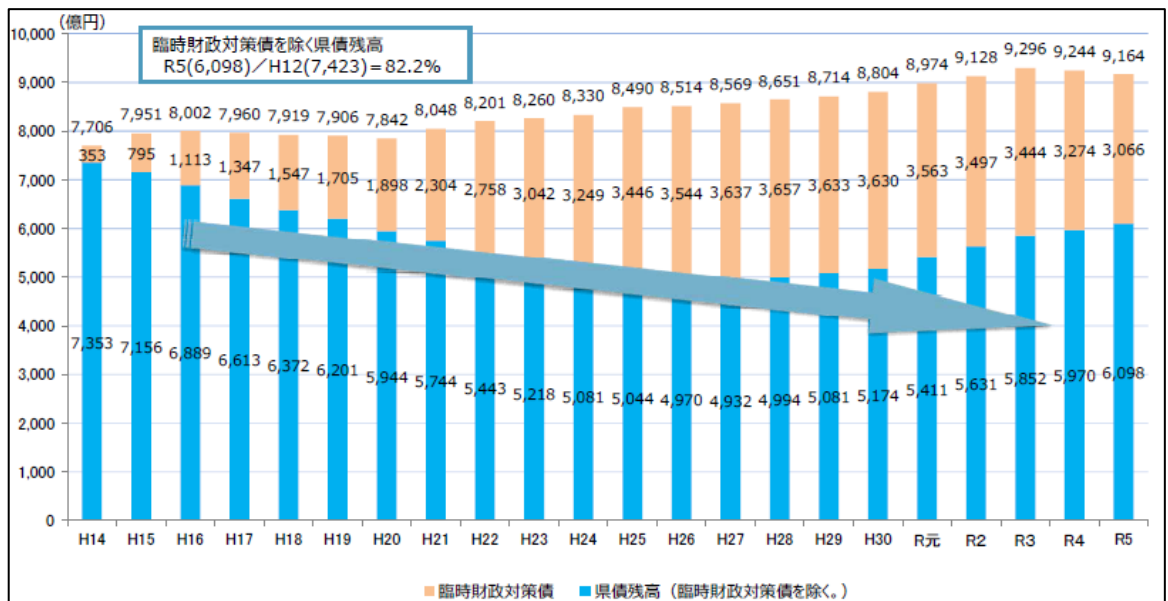
歳出決算額の推移は以下のとおりであり、平成11年度以降、行政改革プラン等に基づき歳出規模を抑制している。平成21年度以降、事務事業の見直しや国の経済対策事業を有効活用することなどにより、南海トラフ地震対策やインフラ整備を着実に実施するための投資的経費を確保している。令和5年度は、新型コロナウイルス感染症対策のための補助金の減少などに伴い、前年度比 $\Delta 2.1\%$ （ $\Delta 99$ 億円）の減となっている。



(出典：高知県「高知県の財政状況」)

### ③ 県債残高の推移

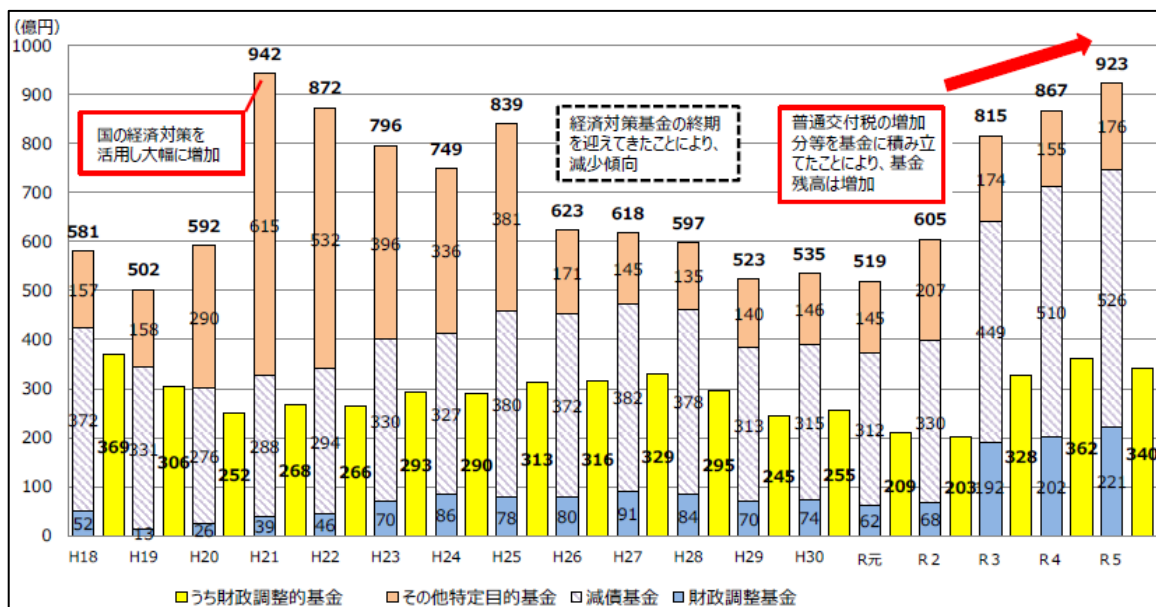
県債残高の推移は以下のとおりであり、臨時財政対策債を除いた実質的な県債残高は、平成12年度(7,423億円)をピークに減少傾向(平成12年度比82.2%)となっている。国の5か年加速化対策(令和7年度まで)等の活用によるインフラ整備の加速などにより一時的に増加するものの、令和8年度以降は逡減する見込みとなっている。



(出典：高知県「高知県の財政状況」)

#### ④積立基金残高の推移

積立基金残高の推移は以下のとおりであり、積立基金の残高は、普通交付税の増加分等を活用して積み立てを行った結果、令和5年度末の残高は923億円（56億円の増）となっている。



(出典：高知県「高知県の財政状況」)

## 2. 高知県公共施設等総合管理計画

### (1) 計画策定の経緯

県の道路、河川、砂防、港湾などのインフラ施設は昭和40年代から60年代に建設されたものが多く、学校、公営住宅、行政施設などの建築物は、昭和54年度から平成11年度に建設されたものが多く、共に老朽化が進んでいることから、今後、集中的に大規模修繕や更新の時期を迎えることとなっている。

今後の人口減少等により公共施設等の利用需要が変化・多様化していくことが予想されることを踏まえ、県は早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点で、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置や有効活用を実現することが必要と認識している。

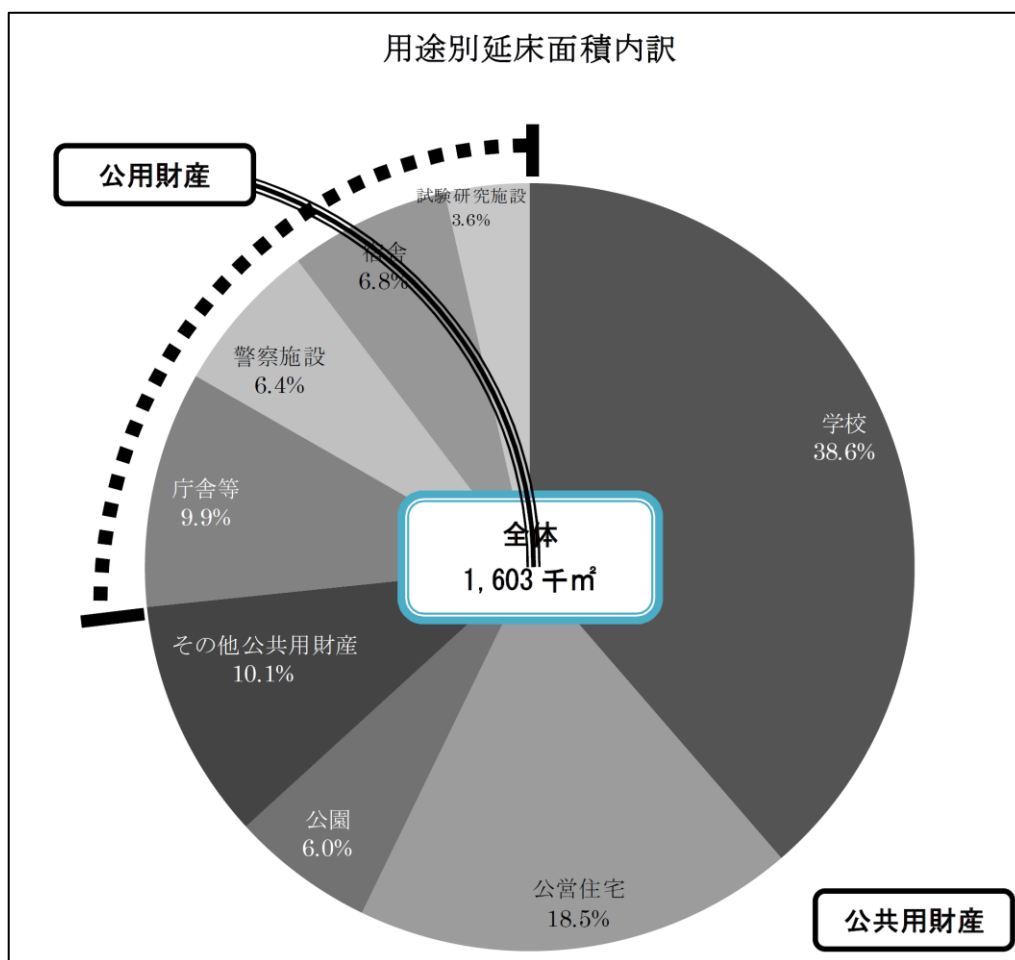
そのため、県は公共施設等を将来にわたって総合的かつ計画的に管理する取組の基本的な方向性を示すため、平成29年3月に高知県公共施設等総合管理計画（以下、「施設計画」という。）を策定した。

その後、平成31年3月に「II-4 公共施設等の管理に関する基本的な考え方」にユニバーサルデザイン化の推進方針を追加し、令和3年4月に施設類型に魚礁を追加、施設類型11 漁港の3 公共施設等の管理に関する基本的な考え方を更新し、令和4年2月に「I-3 公共施設等の維持・管理・修繕・更新等にかかる中長期的な経費の見込みやこれらの経費に充当可能な財源の見込み等」について、長寿命化した場合の試算を追加する等の更新をしている。

### (2) 公共施設等の現況及び将来の見通し

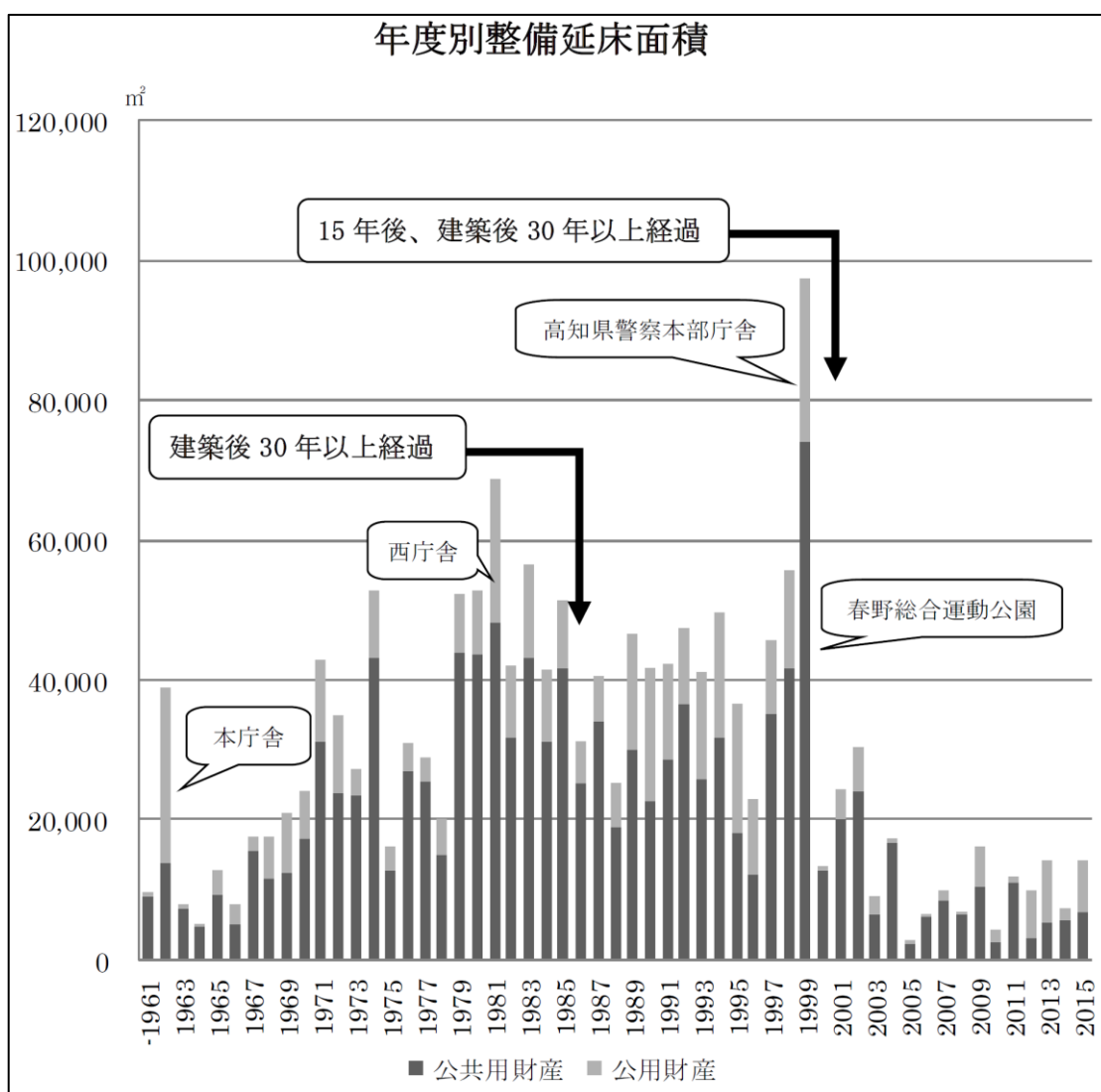
#### ① 公共施設等の現況

県は、行政財産として平成27年度末現在において、1,603千㎡（延床面積）の建築物を保有している。その内容は、学校が最も多く38.6%（619,608.14㎡）を占めており、次いで公営住宅が18.5%（297,371.50㎡）となっている。また、行政財産のうち、県がその事務又は事業を執行するため直接使用することを目的としている公用財産（庁舎等、警察施設、宿舍、試験研究施設）は26.7%（427,296.81㎡）となっている。



(出典：高知県「高知県公共施設等総合管理計画」)

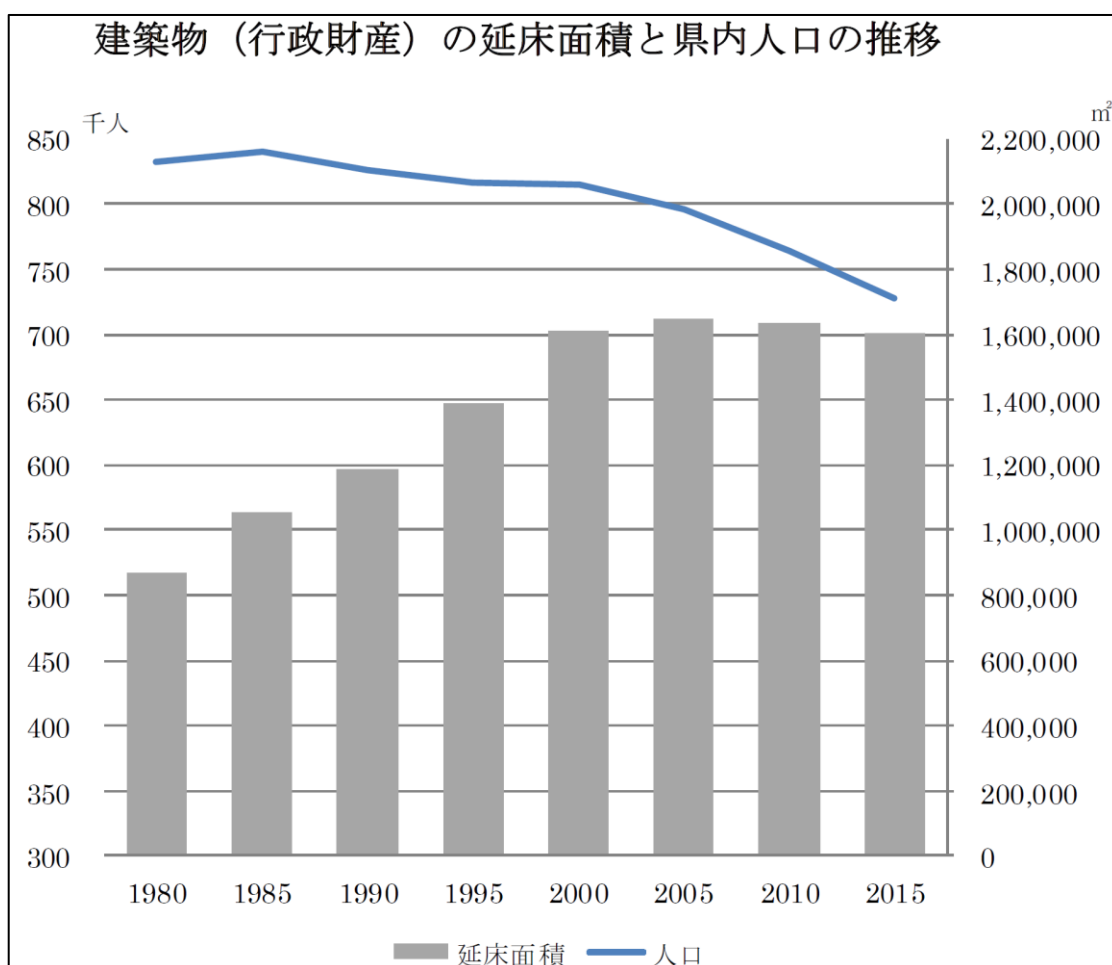
県の保有する建築物（行政財産）を建築年度別に延床面積で整理したグラフは以下のとおりである。大規模施設を建築した年度の延床面積が突出しているため年度間の差が大きい。1979年度（昭和54年度、建築後37年）から1999年度（平成11年度、建築後17年）に建築時期が集中している。そのため、現在のところ建築後30年以上経過している建築物は全体の約49%であるが、この比率は当分の間増え続けることとなる。



(出典：高知県「高知県公共施設等総合管理計画」)

県の保有する建築物（行政財産）の延床面積と県内人口の推移は以下のとおりである。県の人口は、1956年（昭和31年）の88万3千人をピークに、高度経済成長期における大都市圏への大幅な人口流出などの影響により減少を始め、1970年（昭和45年）に一旦は下げ止まり増加に転じたものの、出生数の減少などの影響により1986年（昭和61年）に再び減少に転じ、2015年（平成27年）には約72万8千人となっている。

建築物（行政財産）の延床面積は2005年度（平成17年度）まで増え続けているが、近年は高等学校の閉校や職員宿舎の用途廃止のため減少傾向にある。



(出典：高知県「高知県公共施設等総合管理計画」)

県が保有している普通財産は、平成 27 年度末現在で土地は約 22,544 千㎡（公簿面積）、建築物は 211 棟で約 112 千㎡（延床面積）である。そのうち、活用していない普通財産については、県庁内で利活用を再検討し、国及び市町村への取得希望照会を経た上で、建築物解体や一般競争入札による売払いを実施している。

用途名称	面積（㎡）
山林	19,994,101.00
廃川敷地	1,759.50
廃道敷地	172.00
埋立地	681,786.19
その他普通財産	1,866,645.20

（出典：高知県「高知県公共施設等総合管理計画」）

部局	棟数	総延床面積（㎡）
総務部	13	2,332.02
危機管理部	1	84.94
健康政策部	2	442.00
地域福祉部	1	637.01
文化生活部	12	24,526.85
産業振興推進部	8	704.20
商工労働部	2	935.68
農業振興部	39	41,407.01
林業振興・環境部	22	3,515.35
土木部	18	12,694.82
教育委員会	93	25,222.36

（出典：高知県「高知県公共施設等総合管理計画」）

## ②公共施設等の将来の見通し

公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込みやこれらの経費に充当可能な財源の見込み等について県は施設計画において将来推計を行っている。推計条件と試算結果は以下のとおりである。

### 【推計条件】

- ・行政財産である建物について、財産台帳上の延床面積をそのまま維持・更新すると仮定。
- ・建替時期等の設定
  - ア 従来型  
全ての建物を築 50 年（※ 1）で建て替える。
  - イ 長寿命化型  
非木造で延床面積 500 m<sup>2</sup>以上の建物（※ 2）を築 50 年で改修を行い、築 80 年（※ 3）で建て替える（長寿命化）。その他の建物は、従来型同様築 50 年で建て替える。
- ※ 1 「建築物の耐久計画に関する考え方（（社）日本建築学会）」における RC 造普通品質建物の目標下限 50 年より。
- ※ 2 施設数では全体の約 17%であるが、面積では全体の約 80%を占める。
- ※ 3 「建築物の耐久計画に関する考え方」における RC 造普通品質建物の目標上限 80 年より。
- ※ 4 試算時点で既に築 50 年を経過している建物の建替/改修は、今後 10 年間で均等実施すると仮定。
- ・費用の算出について  
建替費用及び改修費用は総務省の更新費用試算ソフトによる単価を、修繕費は書籍「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」を参考に単価を設定し算出

### 【主な単価】

施設分類	建替（万円/m <sup>2</sup> ）	改修（万円/m <sup>2</sup> ）	修繕 （建替費×〇%/年）	
			従来型施設	長寿命化対象施設
行政系施設	40	25	0.2	0.6
公営住宅	28	17	0.1	0.3
学校教育系施設 （知事部局）	33	17	0.3	0.4

【試算結果（学校と警察施設を除く建築物）①】（単位：億円）

	試算 年数	経費 区分	従来型		長寿命化型		長寿命化効果額		効果率
			全年 計	年 平均	全年 計	年 平均	全年 計	年 平均	
建物 (学校・ 警察除)	30	修繕	156	5.2	387	12.9	231	7.7	148.2%
		建替	2,514	83.8	492	16.4	▲2,022	▲67.4	▲80.4%
		改修	0	0	1,206	40.2	1,206	40.2	-
		計	2,670	89	2,085	69.5	▲585	▲19.5	▲21.9%

【試算結果（学校）②】（単位：億円）

	試算 年数	経費 区分	従来型		長寿命化型		長寿命化効果額		効果率
			全年 計	年 平均	全年 計	年 平均	全年 計	年 平均	
建物 (学校)	40	総事 業費	2,339	58.5	1,833	45.8	▲506	▲12.7	▲21.6%

【試算結果（警察施設）③】（単位：億円）

	試算 年数	経費 区分	従来型		長寿命化型		長寿命化効果額		効果率
			全年 計	年 平均	全年 計	年 平均	全年 計	年 平均	
建物 (警察)	30	修繕	82	2.7	238	7.9	156	5.2	190.2%
		建替	381	12.7	98	3.3	▲283	▲9.4	▲74.3%
		計	463	15.4	336	11.2	▲127	▲4.2	▲27.4%

【全ての建築物①+②+③】（単位：億円）

建築物	従来型	長寿命化型	長寿命化効果額	効果率
	年平均	年平均	年平均	
	163	127	▲36	

(3) 基本方針

施設計画において、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針として、①計画の目的及び期間、②公共施設等の情報管理・共有方策、③現状や課題に関する基本認識、④公共施設等の管理に関する基本的な考え方、⑤PDC Aサイクルの推進方針を掲げており、その内容は以下のとおりである。

No	方針	内容
①	計画の目的及び期間	<p>本計画では、道路、河川、砂防、港湾等のインフラ施設や学校、公営住宅、庁舎等の建築物を「公共施設等」と総称し、その総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を定める。ただし、点検の方法や間隔、診断の基準、修繕に要する費用、更新時の検討課題等は施設類型（道路、学校等）によって大きく異なり、必要とされる技術・知識も専門的な内容が多く含まれるため、施設類型ごとの具体的な管理は原則として個別施設計画（「〇〇〇長寿命化計画」等、名称は施設類型によって異なる。）を作成して実施する。</p> <p>また、本計画では、各施設類型が本計画の方針に沿って個別施設計画を作成し、施設の特性に応じた適切なメンテナンスサイクルを構築することを主たる目的とするため、計画期間は平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間とする。</p> <p>なお、個別施設計画の進捗状況や社会経済情勢の変化等から本計画の目的及び期間を見直す必要が生じた場合は、適宜改訂する。</p>
②	公共施設等の情報管理・共有方策	<p>公共施設等については、現状、施設類型ごとに各部署において管理されていることから、公共施設等の修繕履歴、維持管理コスト、余剰スペース等の情報が全庁的に共有されていない。今般、本計画の策定に伴う作業で作成した県有建築物のデータを全職員が閲覧できるようにすることや、平成 28 年度末時点でのインフラ施設等を含む固定資産台帳の整備を進めることにより、公共施設等の情報を集約していく。</p>
③	現状や課題に関する基本認識	<p>本県では、戦後、人口の社会減による経済の縮小が、さらに人口の社会減を加速させ、それが過疎化と高齢化を同時に招き、特に、出生率の高い中山間地域ほどこうした傾向が顕著になった。その結果、全国に</p>

No	方針	内容
		<p>先行して人口が自然減の状態に陥り、このことで、より一層経済が縮むという「負のスパイラル」をたどってきた。</p> <p>こうした本県の根本的な課題に真正面から立ち向かい県勢浮揚を成し遂げるため、「高知県産業振興計画」や「高知県まち・ひと・しごと創生総合戦略」に官民一丸となって全力で取り組んでいるところである。</p> <p>一方で、老年人口（65歳以上）の割合が、年少人口（14歳以下）よりも2倍以上高い本県の人口構造を考えると、この構造を大きく変えるには、相当に長い期間を必要とすることから、今後も人口減少は避けがたいものとなっている。</p> <p>このような人口減少及び年齢構成の変化は、公共施設等の利用需要にも影響を与えるものであり、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。</p>
④	公共施設等の管理に関する基本的な考え方	<p>県民サービスを維持しつつ、原則として、今後、各年度末時点の県有建築物（行政財産）総延床面積を、現在計画している事業による増加分を加えた平成28年度末時点の総延床面積を上限として、それ以下に抑制することを方針とする。</p> <p>また、ライフサイクルコストを可能な限り最小化する。</p> <p><b>（1）点検・診断等の実施方針</b></p> <p>高度経済成長期等に建設時期が集中している施設類型では、今後施設の更新時期が一斉に到来することが予想されるが、人的にも財政的にも全ての施設を同時期に更新等することは困難である。そのため、</p>

No	方針	内容
		<p>各施設の点検結果を蓄積して老朽化の進行状況を把握することにより、老朽化が深刻な施設を優先して更新する等、人的負担及び費用の平準化に取り組まなければならない。このような背景から、各施設の構造、経過年数、利用状況等を踏まえて点検・診断を行う。また、点検・診断等のサイクルは個別施設計画により示す。</p> <p><b>(2) 維持管理・修繕の実施方針</b></p> <p>保全の考え方の中には、構造物の部材が悪くなってから修繕を行う事後保全と、部材が悪くなる前に予測して修繕を行う予防保全の考え方がある。施設の用途や重要度によっては、事後保全では許されない場合もあり、予防保全が必要となる場合がある。また、屋外鉄部の塗装等は、腐食が進むまで放置すれば塗り替えでは済まされず部材全体を取り替えなければならない等、予防保全を行うことで結果的には事後保全より費用が抑えられることもある。「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月 29 日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）においても予防保全型維持管理の導入が推進されており、「高知県橋梁長寿命化修繕計画」では、橋梁の延長や部材の種類、劣化状況の異なる橋梁に対して重要度や用途に見合った管理水準を設定することにより、予防保全が適した橋梁か、あるいは更新限界まで供用したうえで適切な処置を施す橋梁かを判断し、高知県全体の橋梁を効率的・効果的に維持管理することでライフサイクルコストの縮減を図っている。</p> <p>そのため、上記点検・診断等の実施方針に沿った計画的な点検・診断を実施することにより、事後保全だけでなく予防保全の考え方も取り入れた維持管理を</p>

No	方針	内容
		<p>進めていかなければならない。</p> <p><b><u>(3) 安全確保の実施方針</u></b></p> <p>点検・診断の結果、そのままの状態を利用を継続すると利用者に危害を及ぼす可能性がある等、高度の危険性が認められた施設については、速やかに利用を停止した上で必要な修繕・更新等を実施し、利用者の安全を確保していく。また、老朽化等により供用廃止され今後とも利用見込みのない施設については、解体し売払いを進めていく。</p> <p>建築後相当年数を経過した建築物は、柱、梁、床などの構造体だけでなく、天井材や外壁等の非構造部材についても、高所からの落下等、利用者の安全に関わる不具合が生じるおそれがある。</p> <p>平成 25 年の建築基準法施行令改正により天井脱落対策に係る基準が定められ、特定天井（6 m 超の高さにある 200 m<sup>2</sup> 超の吊り天井）を有する県有建築物については順次撤去等の対応を進めているところである。</p> <p><b><u>(4) 耐震化の実施方針</u></b></p> <p>建築物については、平成 20 年度に策定した「県有建築物耐震化実施計画」に基づき、一定規模以上の建築物について耐震診断を行った上で優先順位を設定し、計画的な耐震化工事を実施しており、平成 27 年度には計画の対象となった建築物については、概ね耐震化を完了している（耐震補強工事済建築物 179 棟）。今後は、優先順位を設定した結果、平成 25 年度以降に耐震診断を行った建築物についても、職員が常駐する庁舎等については「南海トラフ地震対策行動計画」に位置付け、耐震化を進めていく。</p> <p><b><u>(5) 長寿命化の実施方針</u></b></p> <p>各施設に求められる適切な性能をより長期間保持</p>

No	方針	内容
		<p>するためには、各施設の維持管理を効率的、効果的に進めていく業務サイクル(メンテナンスサイクル)を構築するとともに、それらを支える技術、予算、体制を一体的に整備することが必要である。このため、各施設の特長や維持管理・修繕・更新等に係る取組状況等を踏まえた上で、施設ごとの個別施設計画を作成する。</p> <p><b><u>(6) ユニバーサルデザイン化の推進方針</u></b></p> <p>乳幼児、妊婦、高齢者、障害者、外国人など多様な利用者が想定される公共施設等の整備、改修等に当たっては、誰もが利用しやすい施設となることを目標として、ユニバーサルデザイン化の推進に努める。</p> <p><b><u>(7) 脱炭素化の実施方針</u></b></p> <p>高知県における2050年カーボンニュートラル実現や「高知県地球温暖化対策実行計画(事務事業編)」に定める県庁の事務事業に伴う温室効果ガス排出量の削減目標の達成に向け、各施設において、可能な限り、建築物の高断熱化や、高効率な照明・設備機器の導入、太陽光発電設備の設置等を推進し、省エネルギー化や再生可能エネルギーの利用促進による更なる環境負荷の低減を図り、脱炭素化に取り組んでいく。</p> <p><b><u>(8) 更新の実施方針(建築物)</u></b></p> <p>「建築物のライフサイクルコスト(平成17年版)」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)では、一般的な事務所ビルの場合、運用管理、解体再利用コストを含めた建物全体のライフサイクルコスト(65年間の生涯コスト)を100%とした場合、初期コスト(企画設計、建設コスト)は27.3%にすぎず、運用管理コストは71.1%となっており(残り1.6%は解体再利用コスト)、建物を65年間使うとすれば初期コストの2倍以上の運用管理コストが必要となる。</p>

No	方針	内容
		<p>そのため、施設の更新に当たっては、①中長期的な必要性②使用していない他の施設の転用③他の施設との集約化又は複合化、若しくは民間施設の賃借④使用しなくなる施設の他用途への転用を検討する。</p> <p>また、一定規模以上の施設の更新等については、効率的かつ効果的な施設整備を行うために、民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用し、設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を性能発注することにより事業コストの削減が期待できる P F I 事業を導入することについて、高知県 P P P / P F I 導入検討規程に基づき従来手法に優先して検討を行う。</p> <p><b>(9) 有効活用の推進方針</b></p> <p>本県では、これまで行政施設の統廃合等により当初の目的を終えた県有財産について、県庁内での所管換えや部局間使用による再利用、国又は市町村への譲渡又は貸付け、民間事業者等への貸付け等を行ってきた。さらに近年では、職員宿舎の空き室を市町村に目的外使用許可して、市町村が地域おこし協力隊員の宿舎や移住希望者の滞在施設として使用する事例、未利用県有地を市町村に貸し付けて津波避難タワー敷地とする事例、そして高知競馬場の敷地の一部を高知市中学校給食センター敷地とする事例等、市町村との連携を進めることにより県有財産の有効活用に努めている。</p> <p>また、利用予定のない県有財産については遊休財産処分計画を策定して計画的に処分を進め、平成 16 年度から平成 27 年度までに 148 件 8,014,325,929 円の売却実績を上げており、引き続き積極的な売却に取り組んでいく。</p> <p>処分・有効活用の見込みが立っていないその他の</p>

No	方針	内容
		<p>未利用財産については、今後情報を整理した上で公開し、他団体への貸付け等により有効活用を図る。</p> <p>なお、行政財産についても余剰スペースの情報を全庁的に共有することで他部門での活用等の有効活用を検討する。</p> <p><b><u>(10) 統合や廃止の推進方針（建築物）</u></b></p> <p>本県では、療育福祉センターと中央児童相談所を複合した「療育福祉センター・中央児童相談所改築工事」、県と高知市の図書館を集約した「新図書館等複合施設整備事業」、また学校については、高知南中学校・高等学校と高知西高等学校の統合、須崎工業高等学校と須崎高等学校の統合等、施設の集約化・複合化を積極的に進めている。</p> <p>本県の人口見通しや財政状況等を考えると、施設の集約化・複合化を推進する必要がある、県民サービスの推進や県民の利便性などに留意しつつ、今後は、県有施設に限らず国、他の地方公共団体及び民間施設等との連携についても検討を行っていく。</p> <p>なお、集約化・複合化に伴い廃止となる施設については、公用又は公共用としての活用を再検討した上で売却等を進め、保有総量の縮小を図る。</p> <p><b><u>(11) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針</u></b></p> <p>本計画の実施に当たっては、施設類型ごとの個別施設計画を実行する部署との連携だけでなく、営繕・財政・行革担当部署との連携強化が欠かせない。また、本計画は「高知県産業振興計画」や「高知まち・ひと・しごと創生総合戦略」等、本県主要施策を支える基盤となるものであることから、政策調整会議等を用いて本計画を実施していく。また、産業振興や安全安心確保の基盤となるインフラ整備については、</p>

No	方針	内容
		庁内に社会資本整備推進本部会議を設置し、全庁的に推進していく。
⑤	PDCA サイクル の推進方 針	本計画及び個別施設計画の進捗状況等については、適宜評価を行い、各年度末の県有建築物（行政財産）の総延床面積については、毎年度「決算に関する説明書」の中で確認を行うとともに、社会経済情勢の変化、行財政改革の進捗状況等を踏まえながら、PDCAサイクルを活用し、必要に応じて内容を見直し、計画の改訂を行うものとする。

(出典：高知県「高知県公共施設等総合管理計画」)

#### (4) 施設類型ごとの基本方針

施設計画において、以下の施設類型ごとに管理に関する基本的な方針を定めている。

No	施設類型
1-1	庁舎等公用財産
1-2	その他公共用財産
2	学校
3	公営住宅
4-1	県職員宿舎
4-2	教育宿舎
5	警察施設
6-1	道路
6-2	橋梁
6-3	トンネル
6-4~7	シェッド・大型カルバート・横断歩道橋・門型標識等
7-1	河川
7-2	ダム
8	砂防
9-1	港湾
9-2	海岸
10-1	都市公園等
10-2	下水道
11	漁港
12	漁礁
13	治山
14-1	工業用水道
14-2	発電：水力及び風力発電所
15	医療施設
16	交通安全施設

本監査において監査対象とした施設類型1-1（庁舎等公用財産）、施設類型1-2（その他公共用財産）、施設類型3（公営住宅）、施設類型4-1（県職員宿舎）の施設類型ごとの管理に関する基本的な方針は以下のとおりである。

なお、施設類型1-1（庁舎等公用財産）及び施設類型1-2（その他公共用財産）については、定める基本的な方針が個別施設計画を兼ねるものとして取り扱われている。

## 施設類型 1-1 (庁舎等公用財産)

### 1 対象施設

県が日常の事務又は事業の用に供する公用財産としての建築物のうち、別類型として個別施設計画を作成する「警察施設」「宿舎」以外の全ての建築物を対象とする。具体的には次のとおりである。

庁舎等（高知県庁、高知県保健衛生総合庁舎、安芸総合庁舎等）

352 棟 159,042.02 m<sup>2</sup>

試験研究施設（紙産業技術センター、農業技術センター等）

242 棟 56,985.60 m<sup>2</sup>

県職員宿舎の一部（知事公邸（私邸）、大阪職員宿舎等）

35 棟 4,160.38 m<sup>2</sup>

### 2 現状や課題に関する基本認識

庁舎等は各地域における行政サービスの拠点として重要な役割を担っているが、1962年（昭和37年）に建築した本庁舎（2011年耐震改修工事実施済み）をはじめとして、建築後相当年数を経過した建築物が多い。延床面積ベースでは、2016年度（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%であるが、15年後には約93%となり、今後急速に施設の老朽化が進むと予想される。

【建築物の更新等を行わないと仮定した場合の老朽化の状況】

	現在	15年後	20年後
建築後30年以上の割合	約54%	約93%	約95%
建築後50年以上の割合	約13%	約39%	約54%

### 3 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

#### (1) 維持管理・修繕の実施方針

建築基準法等の規定に基づく法定点検を実施するとともに、その結果を蓄積して各施設の老朽化の進行状況を把握する。

建築物をできる限り長く使うため、適切な維持管理を行っていくことが重要であり、そのためには、建築物の機能や性能の異常がはっきり目に見えるような段階になって初めて修繕等を行う事後保全だけではなく、損傷が軽微である早期段階から予防的な修繕等を実施することで機能・性能の保持・回復を図る予防保全を進める。

あわせて、災害時の拠点となる庁舎については非常用電源を整備している。

## (2) 耐震化の実施方針

庁舎等のうち、「県有建築物耐震化実施計画」(※)で耐震化工事を実施するものと位置付けた建築物については、概ね耐震化を完了している。今後は、本庁舎に付属する厚生棟など、「県有建築物耐震化実施計画」に掲載されていないが、危機管理時の活動拠点となる庁舎等と一体的に効用を発揮する建築物について、耐震化を推進する。

### (※) 対象建築物

#### ○建築年次

1981年(昭和56年)6月1日施行の建築基準法施行令以前の耐震基準で建築された建築物

#### ○規模

木造以外の建築物：2以上の階を有し、又は延床面積が200㎡を超える建築物

木造の建築物：3以上の階を有し、又は延床面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超える建築物

※ただし、応急・復旧時に役割を担う建築物については、規模に関わらず対象とする。

## (3) 長寿命化の実施方針

庁舎等の長寿命化のためには、点検・診断⇒修繕⇒記録⇒(次の点検・診断)という維持管理の業務サイクル(メンテナンスサイクル)の構築が不可欠であり、このサイクルを通して、各施設に求められる適切な性能をより長期間保持する。

## (4) 統合や廃止の推進方針

公共施設等の保有数量の縮小の観点から、行政施設の集約化・複合化を検討する。また、集約化・複合化の検討に当たっては、県有施設に限らず国、他の地方公共団体及び民間施設等との連携についても検討を行っていく。

## (5) 有効活用の推進方針

庁舎等については、行政ニーズの変化を踏まえた県庁組織の見直しに伴い、毎年度スペースの見直しを行っている。現在のところ利用されていないスペースが17棟2,227.87㎡(うち元室戸

保健所 1,315.35 m<sup>2</sup>) にとどまっているが、今後、まとまったスペースが確保されるのであれば、民間企業に貸し出すなど、県経済の活性化のための有効活用を行う。

あわせて、本庁舎など多くの県民が訪問する庁舎等について、県の施策や県関連のイベントの広報スペースとしての活用を強化する。

(6) 体制の構築方針

庁舎等の空きスペースの情報は、県庁内全体で共有できるよう、イントラネットに掲示する。

(7) 主な施設の基本方針

(抽出条件)

施設の総延床面積が 2,000 m<sup>2</sup>を超え、かつ 2030 年度（令和 12 年度）までに施設の主たる建築物（本館等）の法定耐用年数が経過する施設。（既に経過している施設を含む。）

ただし、施設の総延床面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える施設は建築年度に関わらず抽出した。その他、重要な課題のある施設についても抽出している。

庁舎等	建築年度	耐震	延床面積 (m <sup>2</sup> )	計画期間中の方針
高知県庁本庁舎（高知市）	1962	済	27,216.08	計画的な維持管理（計画期間中に厚生棟の耐震診断、空調機器や電話交換機等の更新、屋上の防水改修等を予定している。）
高知県庁西庁舎（高知市）	1981	済	11,396.09	計画的な維持管理（計画期間中に空調機器や電話交換機等の更新、屋上の防水改修等を予定している。）
中央東福祉保健所（香美市）	1974	済	2,553.52	計画的な維持管理（空調機器が法定耐用年数を経過しているため計画期間中に改修工事を予定している。）

幡多総合庁舎(四万十市)	1965	済	3,649.25	計画的な維持管理(平成27年度に耐震改修工事を完了した。)
高知県保健衛生総合庁舎(高知市)	1972	未	4,985.27	平成27~31年度に改築工事を実施する。既存建築物は平成29年度に解体予定。
中央小動物管理センター(高知市)	1980	未	486.02	動物愛護の取組の充実のため、既存建築物は活用しつつ、動物愛護センター(仮称)として新たな施設設置を共同設置者となる高知市と検討中。
中央児童相談所(高知市)	1980	未	2,537.78	療育福祉センターとの一体的な整備(複合化)に伴い、平成30年度に移転予定。
工業技術センター・計量検定所(高知市)	1989	済	9,315.89	計画的な維持管理(計画期間中に空調機器、エレベーター設備、高架水槽・受水槽、洗浄塔(スクラバー)、局所排気装置(ドラフトチャンバー)、冷凍・冷蔵設備、電気設備等の更新や屋上の防水、外壁のタイルの改修等を予定している。)また、平成29年度に一部研究室の改修(高度分析室)を計画している。
須崎総合庁舎(須崎市)	1969	済	3,771.54	計画的な維持管理(計画期間中に自家発電装置の修繕を予定している。)
本山合同庁舎(本山町)	1980	済	2,319.90	計画的な維持管理
中央東土木事務所庁舎(南国市)	1969	済	2,036.39	計画的な維持管理
幡多土木事務所宿毛事務所庁舎	1994	済	1,613.30	津波浸水予想区域内にあり移転の構想はあるが移転先・時期等未定。

(宿毛市)				
土佐清水合同庁舎（土佐清水市）	1985	済	2,457.76	津波浸水予想区域内にあり平成30年度の新庁舎完成後、移転する。
高知県教育センター分館（高知市）	1968	未	5,479.05	病弱特別支援学校再編振興計画に基づき、平成30年度に教育センター分館としての用途廃止を行う。現在の敷地には高知江の口養護学校が移転予定であり、体育館以外の建築物は全て解体して平成30～31年度に新築工事を実施し、令和2年度に開校予定。
高知県教育センター（高知市）	1974	未	4,324.84	平成28～29年度に耐震工事（設備改修含む）を実施する。

試験研究施設	建築年度	耐震	延床面積(m <sup>2</sup> )	計画期間中の方針
農業技術センター（南国市）	1990	済	20,371.09	計画的な維持管理（計画期間中に本館の電話設備、空調設備、エレベーター設備の更新、高架水槽及び受水槽の取替、資材保管庫・農機工作棟・園芸調査棟・恒温室棟・天敵飼育棟・抗血清室棟屋根塗装塗り替えを予定している。） 平成28年度にバイテク棟（1970年建築部分）の耐震改修工事を実施している。
果樹試験場（高知市）	1962	未	3,139.71	平成28年度に本館耐震工事を実施している。
畜産試験場（佐川町）	1968	済	9,659.71	計画期間中に耐震性のない畜舎の建替え予定（平成29年度に特産鶏舎、時期未定で種豚舎、単雄種鶏舎、試験鶏舎経済

				検定、中大すう舎、肥育検定舎、 産卵検定舎) 直接検定舎は平成 28 年度に耐 震診断を実施。その他建築物の 軽微な老朽化は修繕で対応。
--	--	--	--	--

(出典：高知県「高知県公共施設等総合管理計画」)

## 施設類型 1 - 2 (その他公共用財産)

### 1 対象施設

主として県民の一般的共同利用に供することを本来の目的とする公共用財産としての建築物のうち、別類型として個別施設計画を作成する「学校」「公営住宅」「都市公園等」「下水道」「病院」以外の全ての建築物を対象とする。具体的には次のとおりである。

学校の一部（高知県立幡多看護専門学校、農業大学校等）

124 棟 34,903.43 m<sup>2</sup>

その他（県民文化ホール、高知県立ふくし交流プラザ等）

368 棟 145,216.37 m<sup>2</sup>

### 2 現状や課題に関する基本認識

その他公共用財産は、庁舎等公用財産と比べると 2010 年（平成 22 年）に建築した牧野植物園南園温室や 2013 年（平成 25 年）に建築した高知県立弓道場等の新しい施設もあり、全体として老朽化の割合は低くなっているが、県民体育館（延床面積 8,938.58 m<sup>2</sup>）は 1973 年（昭和 48 年）に建築し、対象施設のうち単体の建築物では最も規模の大きい県民文化ホール（延床面積 11,842.77 m<sup>2</sup>）は 1976 年（昭和 51 年）に建築しており、いずれも今後 10 年間のうちに法定耐用年数を経過する。

延床面積ベースでは、2016 年度（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 43%であるが、15 年後には約 84%となり、庁舎等公用財産と同様に今後急速に施設の老朽化が進むと予想される。

#### 【建築物の更新等を行わないと仮定した場合の老朽化の状況】

	現在	15 年後	20 年後
建築後 30 年以上の割合	約 43%	約 84%	約 91%
建築後 50 年以上の割合	約 7%	約 34%	約 43%

### 3 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

#### (1) 維持管理・修繕の実施方針

施設類型 1 - 1（庁舎等公用財産）と同様。

#### (2) 安全確保の実施方針

文教施設やレクリエーション・スポーツ施設等の一部にある吊り天井については、撤去やネット設置等の安全対策を施す。

## 【対象施設】

高知県立幡多看護専門学校、高知県立美術館、高知県立歴史民俗資料館、高知県立坂本龍馬記念館、県民文化ホール、高知県立文学館、青少年センター、幡多青少年の家、高知県立埋蔵文化財センター、高知県立弓道場、高知県立武道館、県民体育館

### (3) 耐震化の実施方針

その他公共用財産のうち、「県有建築物耐震化実施計画」で耐震化工事を実施するものと位置付けた建築物については、概ね耐震化を完了している。

なお、1981年（昭和56年）以前に建築され、耐震性を有していない建築物については今後解体や改築等を予定している。（下記（8）参照）

### (4) 長寿命化の実施方針

施設類型1-1（庁舎等公用財産）と同様。

### (5) 統合や廃止の推進方針

施設類型1-1（庁舎等公用財産）と同様。なお、その他公共用財産については計画期間中の利用者数の増減にも留意し、利用者数が著しく減少していくような施設については、適宜廃止を含めた今後の対応を検討していく。

### (6) 有効活用の推進方針

施設類型1-1（庁舎等公用財産）と同様。現在のところ利用されていないスペースは2棟192.60㎡にとどまっている。

### (7) 体制の構築方針

施設類型1-1（庁舎等公用財産）と同様。

### (8) 主な施設の基本方針

#### (抽出条件)

施設の総延床面積が1,000㎡を超え、かつ2030年度（令和12年度）までに施設の主たる建築物（本館等）の法定耐用年数が経過する施設。（既に経過している施設を含む。）

ただし、施設の総延床面積が10,000㎡を超える施設は建築年度

に関わらず抽出した。その他、重要な課題のある施設についても抽出している。また、無人施設（倉庫）については対象外とした。

学校	建築年度	耐震	延床面積 (㎡)	計画期間中の方針
中村高等技術学校（四万十市）	1970	済	4,358.74	計画的な維持管理（平成29年度には合併浄化槽の整備、住宅リフォーム科実習棟のトイレ設置、平成30年度以降には男子寮の空調機設置を予定している。）
農業大学校（いの町）	1971	済	13,213.90	計画的な維持管理（平成28年度に本館外壁改修工事（主に塗り替え）実施）必要に応じて修繕、建替え、廃止等を行う。
試験研究施設	建築年度	耐震	延床面積 (㎡)	計画期間中の方針
療育福祉センター（高知市）	1974	未	7,666.43	中央児童相談所との一体的な整備（複合化）に伴い、平成27年度から耐震構造の新たな建築物を建設中。療育福祉センター敷地内の既存建築物は全て取り壊す。
高知県立美術館（高知市）	1992	済	11,723.72	計画的な維持管理（平成29年度～30年度に吊り天井脱落対策のための改修工事予定。計画期間中に舞台吊物装置関連の更新、エレベーター機器の更新等を予定している。）
高知県歴史民俗資料館（南国市）	1989	済	4,617.08	計画的な維持管理（平成32年度に吊り天井脱落対策のための改修工事予定。計画期間中に空調機器等の更新を予定している。）
高知県立坂本龍馬記念	1991	済	1,841.62	計画的な維持管理（平成28～29年度に新館増築工事に合わせ

館(高知市)				て改修工事予定。計画期間中に空調機器等の更新を予定している。)
県民文化ホール(高知市)	1976	済	11,842.77	計画的な維持管理(平成31年度に吊り天井脱落対策のための改修工事予定。計画期間中に音響機器の更新、屋上の防水改修等を予定している。)
高知県立文学館(高知市)	1969	済	2,926.40	計画的な維持管理(令和2年度に吊り天井脱落対策のための改修工事予定。計画期間中に空調機器等の更新を予定している。)
足摺海洋館(土佐清水市)	1974	未	2,974.30	新館の改築を予定しており、令和2年度に既存建築物の解体を行う。
農業大学校(四万十町)	1968	済	10,011.87	計画的な維持管理(平成30年度に食堂棟、教室棟、短期宿泊棟の屋根及び雨樋の改修予定)
実証用低コストハウス(種苗センター)(南国市)	2004	他	1,004.40	建築物の保全については、(公社)高知県種苗センターに委託しており、令和元年12月末日の委託終了後、建築物の解体又は売払いを検討する。
高知県立森林研修センター(香美市)	1999	済	1,483.61	計画的な維持管理
牧野植物園(高知市)	1998	済	11,582.44	施設の耐震診断(資源植物研究センターの耐震診断を実施している。)施設、園地の整備(牧野植物園磨き上げ整備基本構想検討委員会を立ち上げており、平成29年9月に構想を策定する予定。)計画的な維持管理(計画期間中に空調機器の更

				新等を予定している。)
内水面種苗センター (香南市)	1994	済	5,655.42	計画的な維持管理(計画期間中に屋内水槽ろ過槽修繕、ボイラー設備取替修繕、冷蔵設備修繕、屋内水槽棟修繕、水槽棟配管改修、館内放送設備改修、出荷水槽棟照明設備・配管・隣接水槽屋根等改修、屋外水槽改修を予定している。)
高知駅大屋根等施設 (高知市)	2007	済	2,664.37	計画的な維持管理(計画期間中に防水塗装、耐火塗装の修繕を予定している。)
高知県香北青少年の家 (香美市)	1978	済	1,774.43	計画的な維持管理(平成29年度に浴室タイル張替を予定している。)
塩見記念青少年プラザ (高知市)	1971	未	1,086.83	改築工事を実施する。(平成30年度完了予定)
幡多青少年の家(黒潮町)	1976	済	3,398.91	計画的な維持管理(平成28年度に本館天井工事を実施。平成29年度に空調設備更新を予定している。)
幡多青少年の家体育館 (黒潮町)	1979	済	1,192.26	計画的な維持管理
青少年センター(香南市)	1967	未	13,895.46	改築工事を実施する。(平成28年度完了)
県民体育館 (高知市)	1973	済	8,938.58	計画的な維持管理(平成29年度に外壁改修及び吊り天井改修(玄関ポーチ)を予定している。)
高知県立武道館(高知市)	1979	済	3,093.73	計画的な維持管理

県立図書館 (高知市)	1972	未	3,896.17	「新図書館等複合施設整備事業」による、県と高知市の図書館等を集約した新たな施設を建設中。平成30年夏頃にオープン予定。現県立図書館跡施設については公文書館(仮称)を主とする施設として利活用するため、平成29年度以降長寿命化を図る。
----------------	------	---	----------	---

整備予定	建築年度	耐震	延床面積(m <sup>2</sup> )	計画期間中の方針
高知県立林業学校 (香美市)	2017	済	1,460.45	2018年(平成30年)4月開校予定

■中央児童相談所と療育福祉センターの一体整備の計画

公共施設等適正管理推進事業債(仮称)(集約化・複合化事業)の充当を予定。

延床面積: 10,204.21 m<sup>2</sup> → 9,373 m<sup>2</sup>

平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
南棟本体工事 着手	南棟供用開始	北棟本体工事 着手	全館供用開始

■現県立図書館の長寿命化及び公文書館(仮称)としての活用計画

公共施設等適正管理推進事業債(仮称)(長寿命化事業)の充当を予定。

《施設改修の概要》

耐震改修工事、老朽化による電気設備、機械設備(空気調和設備、給排水衛生設備、消火設備等)一式の全面改修及び施設(外壁、建具、屋根防水等)の補修、外内部改修

平成29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度
基本設計 実施設計	(H30年度末頃 から予定) 改修工事	改修工事	開館予定

(出典: 高知県「高知県公共施設等総合管理計画」)

### 施設類型 3 (公営住宅)

#### 1 対象施設

県営住宅及び付属する共同施設  
(県営住宅：62 団地、216 棟、4,123 戸)

#### 2 現状や課題に関する基本認識

公営住宅は、低所得者や高齢者など住宅確保要配慮者のセーフティネットとしての役割を担っている。本県の総人口は平成2年から減少局面に入り、すでに25年以上経過しているが、これまでの実績を見ると生活保護世帯数は大きく減少していないことから、引き続きセーフティネット住宅として機能を発揮していく必要がある。

既存施設の現状は、計画期間中に耐用年数（RC造で概ね70年）を超える県営住宅はないものの、古い施設を中心に、現在の生活水準に照らすと断熱性能が十分でない、エレベーターが設置されていない等、居住環境として見劣りするものがある。建築後30年以上経過した団地は24団地（83棟、1,542戸）あり、今後計画的に修繕を行っていく必要がある。

県営住宅の空室に対する応募状況は、年4回定期的に募集を行っている56団地（4,013戸）の応募倍率が平均4～5倍となっていることから需要は多い。郡部では定期募集で入居者が決まらず、随時募集を行っている団地が6団地（110戸、うち平成28年10月時点で20戸が空室）あるが、県営住宅全体の空室率は0.5%弱となっている。

#### 3 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

基本認識を踏まえ、長期的には建替え、統廃合や集約化、市町村への移管等について検討しておく必要があるが、少なくとも計画期間中は、可能な限り長寿命化を図るとともに、バリアフリー化等により居住環境の向上を図ることを基本とし、以下の（1）～（9）の方針に基づき、総合的かつ計画的な管理を行う。

##### （1）点検・診断等の実施方針

建築基準法に基づく定期点検を適切に実施するとともに、その結果を蓄積して今後の各施設の老朽化の進行状況を予測し、

（2）、（3）、（5）に活かしていく。また、点検・診断や結果の蓄積を効率的に行うため、ドローンやICT等の新技術の活用を検討する。

(2) 維持管理・修繕等の実施方針

老朽化の進行状況を勘案しつつ、修繕が特定の時期に集中しないよう、予防保全の考え方にに基づき計画的に実施する。

具体的には、以下を目安として、個々の劣化状況を考慮し実施する。

- ・全面的改善：建築後 30 年を経過する 4 階建以上でエレベーター未設置の県営住宅から順次実施（対象となる棟数 20 棟）
- ・屋根、外壁修繕：10～15 年ごとに実施（対象となる棟数 60 棟）
- ・給排水設備：20～30 年ごとに実施（対象となる棟数 34 棟）

(3) 安全確保の実実施方針

鉄筋爆裂によるコンクリートの浮きなど、入居者等に危害が及ぶ恐れのある状態が認められた場合は、(2)に関わらず直ちに修繕等を実施するとともに、当該施設の前回点検時の状態や経過期間を踏まえ、同様の状況にあるおそれのある施設の緊急点検を行う。

(4) 耐震化の実実施方針

県営住宅についてはすべて耐震性を確保している。共同施設（集会所）の一部に耐震性の確認ができていないものがあるが、平成 30 年度を目途に全施設の耐震化を完了する。

さらに、県営住宅については、被災後の継続使用が可能となるような対策についても検討する。

(5) 長寿命化の実実施方針

「高知県公営住宅等長寿命化計画」（平成 22 年 3 月策定）に基づき適切に実施する。

(6) 更新の実実施方針

計画期間中に耐用年数に達する県営住宅はなく、更新は見込まない。

(7) 有効活用の推進方針

募集に対し応募が上回っている状況となっている。

年4回の定期募集では、世帯向けより単身向けの応募倍率が高い。定期募集で応募がなく、随時入居者を募集している団地についても、入居要件を世帯向けから単身向けに見直すことで入居した実績もあることから、必要に応じて入居要件の見直しを行うなど県民のニーズに合った対応により、引き続き住宅確保要配慮者を対象とした活用とする。

(8) 統合や廃止の推進方針

計画期間中は既存施設の長寿命化を基本とし、入居者の移転を伴う統廃合は行わないが、長期的な課題として、施設の老朽化の状況に加えて県民ニーズ、地域ごとの実情等を勘案しつつ、統廃合、市町村への移管等、合理的な施設管理に向けた検討を行う。

(9) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

県営住宅の管理を代行している高知県住宅供給公社と緊密に連携していく。

(出典：高知県「高知県公共施設等総合管理計画」)

## 施設類型 4-1 (県職員宿舎)

### 1 対象施設

県職員住宅 (知事部局管理)

13 市町、32 地区、49 箇所、58 棟、延床面積 32,014.85 m<sup>2</sup>、632 室 (世帯用 342 室、単身用 290 室)、うち近傍待機用 15 室、近傍居住用 7 室、災害発生後の事務所機能維持用 1 室

### 2 現状や課題に関する基本認識

職員住宅は各地域において職員が勤務するための重要な拠点となっているが、建築後、相当年数が経過した建物が多くなってきている。このため、今後急速に老朽化が進むと予想されるとともに、内装 (居住環境) も建築された当時の狭い台所、和式トイレ、押入れ収納等のままであり、民間の賃貸住宅の多くではダイニングキッチン、温水洗浄便座、クローゼットなどが整えられていることと比較すると、かなり違いがある。このようなことから、建築後かなりの年数を経過した職員住宅の入居率は低くなっており、近年 70%後半台を推移している。

#### 【今後、更新を行わないと仮定した場合の老朽化の状況】

	現在	15 年後	20 年後
建築後 30 年以上の割合	約 33%	約 86%	約 10%
建築後 50 年以上の割合	0%	約 12%	約 90%

#### 【職員住宅の入居率】

(各年度とも 4 月 1 日現在)

年度	23	24	25	26	27	28
入居率	78.0%	77.4%	73.5%	76.1%	78.7%	77.4%

老朽化した職員住宅を建て替えることは多額の財政負担が必要になるため、改修によって施設の長寿命化を図り財政負担を軽減・平準化していくほか、将来にわたって、職員の入居等が見込めない職員住宅については、廃止することも含めて検討する必要がある。

一方で、南海トラフ地震をはじめとする災害への対応としては、災害時には迅速かつ的確な初動対応が重要であって、災害対応業務に従事する職員は、庁舎の近くに居住する必要があることから、災害時の近傍居住用住宅として活用してきている。

平成 28 年度からはこれまでの近傍居住に加えて、時間外における災害対策支部設置に備え、管理職員等の近傍待機用住宅としても活

用しており、今後ともこれらの災害対応のための住宅は確保していく必要がある。

また、その他にも、他の部の事業での活用（海外から来られた技術研修員の住居やDV被害者の一時の住居）や警察職員用住宅としての任命権者を越えた活用の他、市町村の地域支援事業等での使用（地域おこし協力隊等の隊員用住居）に対して、目的外使用許可を行うなどして空き室を有効活用している。

さらに、平成28年度には県の事業の推進に関わる民間企業の職員の住居とすることに目的外使用許可を行うなどして、より一層の有効活用を進めている。

【他部局、市町村等による活用】（H28.10.1 現在）

- ①他部局 12 箇所 29 室
- ②警察 7 箇所 47 室
- ③市町村 4 箇所 10 室
- ④民間 2 箇所 5 室

### 3 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

#### (1) 点検・診断等の実施方針

定期的に点検・診断等を実施し、外壁劣化等による危険性の有無や老朽化の進行状況等を把握する。

#### (2) 維持管理・修繕等の実施方針

入居者から修繕についての依頼があった場合や、入退去時の現場確認・定期的な点検の結果、修繕が必要な状態であることが判明した場合は、適宜修繕等を行い、常に利用可能な状態を維持するとともに建物の質の維持を図る。

なお、上記業務は事業者に委託しており、退去時の現場確認は、この事業者と退去者が立ち会って実施しているが、年度当初の人事異動等、短期間に現場確認が集中する時期等においては、退去時までその全てを終えることが困難な状況である。

このため、そういった場合における退去時の現場確認は、事業者と退去者の立ち会いの他に、退去者と他の入居者による立ち会いによるものをあらかじめ行うこととする。

また、入居者が行う修繕時の範囲（主として修繕費が、5,000円以下の軽微なもの）を定め、入居者には周知しているが、今後さらに徹底していく。

### (3) 安全確保の実施方針

点検・診断の結果、危険性が認められた場合は早急に修繕を行い、入居者等の安全を確保する。また、集約化により用途を廃止した職員住宅についても、年1回、住宅内外の状況確認を実施し、周辺の住民に危険を及ぼすような場合には修繕を行う。

上記(1)から(3)の業務については、委託により実施しており、委託先と高知県において役割分担のもと連携を図り、適切な維持管理・修繕を行っていく。

#### 委託内容

- ア 入居者の募集及び入居に関すること。
- イ 各種許可、承認、届出等に関すること。
- ウ 維持修繕に関すること。  
(ア) 環境整備・修繕 (イ) 高木の剪定 (ウ) 消防用設備等の保守点検 (エ) 改修工事(250万円以下)
- エ 入居者の退去に関すること。
- オ その他県職員住宅の管理に関すること。

### (4) 耐震化の実施方針

現状ですべての県職員住宅が耐震基準を充たしている。

### (5) 長寿命化の実施方針

建築後概ね40年以上を経過し、老朽化により入居率が低下しているが、立地条件が良く利便性が高いため、改修することによって職員の入居やその他の利活用が見込まれる職員住宅については、災害時の近傍居住用住宅としての活用を念頭に置きつつ、大規模改修を行い長期的に利用できるようにしていく。

計画期間内に大規模改修を予定しているのは以下のとおり。

- ・旭職員住宅(昭和49年建築・入居率50.0%)

### (6) 更新の実施方針

計画期間内の更新は予定していない。

### (7) 有効活用の推進方針

職員住宅の空き室については、前記2に記載のとおり、部局間使用や市町村等への目的外使用許可により有効活用に努めてきて

いる。今後は、警察、教育委員会及び公営企業局との間で、それぞれが所有する職員住宅の空室状況を共有することで、空室の積極的な活用を行うとともに、利用可能な職員住宅の情報を、市町村に対して積極的に提供することで、さらなる活用を図っていく。

これらの取組に合わせて、所管換や用途廃止を実施することで、職員住宅の入居率を、平成31年度を目途に80%まで引き上げるものとする。

#### (8) 統合や廃止の推進方針

入居率が低く（過去3年以上にわたって概ね50%未満）、有効活用の取組を実施しても入居率の上昇が見込めないような職員住宅については、廃止し処分することを検討する。その際、当該市町村に職員住宅が1箇所しかない場合については、その点を考慮する。なお、土地を職員厚生課以外が所有している場合は、当該課との間で住宅の活用方法を協議して進める。

現時点で、計画期間内の廃止を検討することとしている職員住宅は以下のとおり。（入居率は各年度とも4月1日現在）

- ・室戸市郷職員住宅 入居率 H26 0% H27 0% H28 0%
  - ・四万十市入田職員住宅 H26 60.0% H27 30.0% H28 20.0%
  - ・四万十市渡上り職員住宅 H26 50.0% H27 58.3% H28 66.7%
- ※ 四万十市入田の職員住宅の入居率は警察による利用を除く。  
※ 四万十市渡上り職員住宅については、入居率が50%以上となっているが、四万十市内の世帯用職員住宅は全般的に入居率が低く、その中で単身用の職員住宅が同一敷地内に建てられていない渡上りの職員住宅を検討対象としているもの。

#### (9) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

職員住宅の有効活用のため、職員住宅を所有する他の任命権者との間で、情報共有、意見交換等を積極的に行い、協力体制を構築していく。

また、職員住宅の維持管理業務については、委託により行ってきており、委託先との役割分担のもとで、委託業務が適正に行われるよう進捗管理等を行いながら、本計画が実現するよう、連携して取組を推進していく。

（出典：高知県「高知県公共施設等総合管理計画」）

## 第3. 公有財産の状況

### 1. 公有財産に関する関連法令及び計画の名称一覧

地方自治法、地方自治法施行令、国有財産法、高知県財産条例、高知県財産規則、公営住宅法、高知県営住宅の設置及び管理に関する条例、高知県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則、高知県公共施設等総合管理計画、遊休財産処分計画等

### 2. 公有財産の管理に関する所管部局・所管課

各施設所管課は、その所管する個別の行政財産の財産管理を担当する。

管財課は財産条例及び規則の所管課として解釈や見解を示すとともに、財産管理システムを所管し、異動報告時における公有財産台帳の取りまとめなど県の財産管理の総括を担当する。

### 3. 定義等

公有財産	不動産、船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機、これらの不動産及び動産の従物、地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利、特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利、株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利、出資による権利、財産の信託の受益権（地方自治法第238条第1項）。
行政財産	普通地方公共団体において公用または公共用に供し、または供することと決定した財産（地方自治法第238条第4項）。
公用に供する財産（公用財産）	普通地方公共団体がその事務または事業を執行するため直接使用することを本来の目的としている公有財産。例えば、庁舎、議事堂、試験場、実習船等（「逐条地方自治法」）。
公共の用に供する財産（公共用財産）	住民の一般的共同使用に供することをその本来の目的とする公有財産を言い、その多くが公の施設の物的構成要素となるもの。例えば、道路、病院、福祉施設、学校、公園等の敷地及び建物等。（「逐条地方自治法」）
公用または公共用の目的に供すべきもの	未だ現実に公用または公共の用に供されていないが、将来、公用または公共用の目的に供すべきことを決定した財産で、いわゆる「予定公物」を指す。例えば、道路予定地

と決定した財産	等（「逐条地方自治法」）
公の施設	普通地方公共団体が住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するために設けた施設（地方自治法第 244 条）。
普通財産	行政財産以外の一切の公有財産（地方自治法第 238 条第 4 項）。
公共施設等	インフラ施設を含む学校、公営住宅、行政施設などの建築物（地方自治法上の定義はないが、高知県公共施設等総合管理計画において定義されている。）。
遊休財産	普通財産のうち、県や国、市町村などが利用中の物件を除き、売却の可能性がある財産を意味するもの（明確な定義はないが、本県における遊休財産処分計画等の運用状況に照らし、前記のとおりとした。）。

#### 4. 公有財産の管理等

##### （1）行政財産について

行政財産は、行政執行の物的手段として、行政目的の達成のために利用されるべき財産であることから、原則として、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、もしくは信託し、またはこれに私権を設定することができず、これに違反する行為は、これを無効とする（地方自治法第 238 条の 4 第 1 項及び第 6 項）。

行政財産である土地は、その用途または目的を妨げない限度において、国、他の地方公共団体その他政令で定めるものに対し、政令で定める用途に供させるため、政令で定めるところにより、これを貸し付け、またはこれに地上権を設定することができる。この場合、普通財産の貸付けの規定が準用される。

行政財産は、その用途または目的を妨げない限度においてその使用を許可することができるが、この許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法の規定は適用されない。なお、行政財産の使用を許可した場合において、公用もしくは公共用に供するため必要を生じたとき、または許可の条件に違反する行為があると認めるときは、地方公共団体の長または委員会は、その許可を取り消すことができる（地方自治法第 238 条の 4 第 7 項及び第 8 項）。

## (2) 普通財産について

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、もしくは信託し、またはこれに私権を設定することができる（地方自治法第 238 条の 5 第 1 項）。ただし、普通財産の交換、適正な対価なくして譲渡または貸し付けること、出資の目的とすることは、条例または議会の議決なくしてはできない（地方自治法第 237 条第 2 項）。

## 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。

PDC 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PDC 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。

吊り天井改修実施状況

番号	施設名	工事	年号	年	工事名称
1	県立美術館	済	平成	30	美術館ホール吊天井改修工事
			令和	1	美術館展示室・エントランス吊り天井改修主体工事
2	歴史民俗資料館	済	令和	2	歴史民俗資料館吊り天井改修工事
3	県民文化ホール	済	令和	1	県民文化ホール吊り天井改修主体工事
4	県立文学館	済	令和	2	文学館吊り天井改修工事
5	県民体育館	済	平成	29	県民体育館外壁改修及び吊り天井脱落対策工事

解体実施状況

番号	施設名	工事	年号	年	工事名称
1	農業大学校				解体、改築工事登録なし
2	療育福祉センター	済	平成	26	療育福祉センター看護舎他解体工事
3	足摺海洋館	済	令和	3	足摺海洋館建築物解体工事
4	実証用低コストハウス（種苗センター）				工事登録なし

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）。

●築 30 年以上の県有施設

施設名称 (所在地)	用途	建築年度 (和暦)	年数	耐用 年数	上段:延床面積 下段:土地面積 (㎡)
海洋深層水研究所 (室戸市)	行政財産	1989 (H1)	35	31	1,704.59 8,268.63
室戸総合庁舎 (室戸市)	行政財産	1993 (H5)	31	50	1,600.95 1,835.75
旧室戸保健所 (室戸市)	普通財産	1979 (S54)	45	50	1,394.95 2,800.32
香北青少年の家 (香美市)	青少年教育施設	1978 (S53)	46	50	1,774.43 土地登録なし
中央東福祉保健所 (香美市)	行政財産	1974 (S49)	50	50	2,553.52 4,416.67
旧林業試験場 (香美市)	普通財産	1969 (S44)	55	31	1,434.08 6,404.28
内水面漁業センター (香美市)	行政財産	1980 (S55)	44	38	1,304.46 16,145.31
本山合同庁舎 (本山町)	行政財産	1980 (S55)	44	50	2,319.90 3,811.56
旧中央(南国)農業改良普及 センター (南国市)	普通財産	1992 (H4)	32	38	656.5 3,269.81
歴史民俗資料館 (南国市)	文化施設	1990 (H2)	34	50	4,527.47 96,718.52
希望が丘学園 (南国市)	その他施設	1989 (H1)	35	50	4,318.98 3,609.82
中央東土木事務所庁舎 (南国市)	行政財産	1970 (S45)	54	50	2,036.39 4,326.36
埋蔵文化財センター(北 館、南館) (南国市)	文化施設	1990 (H2) 1993 (H5)	34, 31	50	北館:518.40 南館:1,045.92 4,202.24
旧中央児童相談所 (高知市)	普通財産	1980 (S55)	44	50	2,537.78 5,857.99

施設名称 (所在地)	用途	建築年度 (和暦)	年数	耐用 年数	上段:延床面積 下段:土地面積 (㎡)
高知県教育センター (高知市)	行政財産	1974(S49)	50	50	4,271.95 14,035.61
美術館 (高知市)	文化施設	1993(H5)	31	50	11,723.00 19,574.80
知事公邸 (高知市)	行政財産	1963(S38)	61	47	669.65 2,392.08
高知県庁本庁舎 (高知市)	行政財産	1962(S37)	62	50	27,216.08 21,970.11
高知県庁西庁舎 (高知市)	行政財産	1982(S57)	42	50	12,548.59 3,477.01
高知県庁北庁舎 (高知市)	行政財産	1992(H4)	32	50	2,295.12 1,226.68
永国寺ビル (高知市)	行政財産	1967(S42)	57	50	769.85 453.42
永国寺第2ビル (高知市)	行政財産	1972(S47)	52	50	1,027.52 704
武道館 (高知市)	体育施設	1979(S54)	45	50	3,093.73 土地登録なし
文学館 (高知市)	文化施設	1969(S44)	55	50	2,926.40 4,266.49
公文書館 (高知市)	文化施設	1973(S48)	51	80	3,896.17 4,413.75
人権啓発センター (高知市)	その他施設	1983(S58)	41	50	1,443.81 625.05
県民体育館 (高知市)	体育施設	1973(S48)	51	50	8,938.58 土地登録なし
県民文化ホール (高知市)	文化施設	1976(S51)	48	50	11,842.77 5,288.15
中央小動物管理センター (高知市)	行政財産	1981(S56)	43	50	385.2 1,210.67
坂本龍馬記念館 (高知市)	文化施設	1991(H3)	33	50	3,968.86 土地登録なし

施設名称 (所在地)	用途	建築年度 (和暦)	年数	耐用 年数	上段:延床面積 下段:土地面積 (㎡)
高知競馬場 (高知市)	普通財産	1985(S60)	39	34	39,841.48 532,635.62
高知県立地域職業訓練センター (高知市)	行政機関	1985(S60)	39	50	1,835.40 3,909.90
工業技術センター (高知市)	行政財産	1990(H2)	34	50	9,315.89 13,757.76
高知高等技術学校 (高知市)	職業訓練施設	1982(S57)	42	50	8,718.86 25,069.45
高知土木事務所庁舎 (高知市)	行政財産	1972(S47)	52	50	1,830.28 4,214.66
果樹試験場 (高知市)	行政財産	1963(S38)	60	50	2,899.71 83,884.72
環境研究センター (高知市)	行政財産	1986(S61)	38	50	1,362.78 3,378.53
旧盲ろう福祉会館 (高知市)	普通財産	1980(S55)	44	50	637.01 452.86
旧中央(朝倉)農業改良普及センター (高知市)	普通財産	1971(S46)	53	41	426.16 2,052.84
消防学校 (いの町)	その他施設	1993(H5)	31	50	5,404.92 31,169.82
中部教育事務所 (いの町)	行政財産	1972(S47)	52	50	1,465.07 5,031.18
旧中央家畜保健衛生所 (いの町)	普通財産	1972(S47)	52	41	477.13 1,720.89
伊野合同庁舎 (いの町)	行政財産	1984(S59)	40	50	3,454.62 7,467.12
農業大学校 (いの町)	職業訓練校	1971(S46)	53	50	13,498.50 54,628.18
須崎総合庁舎 (須崎市)	行政財産	1970(S45)	54	50	3,568.44 2,387.27

施設名称 (所在地)	用途	建築年度 (和暦)	年数	耐用 年数	上段:延床面積 下段:土地面積 (㎡)
須崎第二総合庁舎 (須崎市)	行政財産	1993(H5)	31	50	3,454.13 1,878.80
水産試験場 (須崎市)	行政財産	1970(S45)	54	50	1,257.39 14,647.50
中央西土木事務所越知事務 所庁舎 (越知町)	行政財産	1974(S49)	50	50	1,213.12 1,272.80
中央西福祉保健所 (佐川町)	行政財産	1982(S57)	42	50	1,308.29 2,599.89
畜産試験場 (佐川町)	行政財産	1969(S44)	55	50	10,821.16 293,720.85
中央西農業振興センター高 南農業改良普及所 (佐川町)	行政財産	1991(H3)	33	38	702.56 土地登録なし
中央東農業振興センター嶺 北農業改良普及所 (土佐町)	行政財産	1976(S51)	51	41	452.46 土地登録なし
須崎農業振興センター高南 農業改良普及所 (四万十町)	行政財産	1972(S47)	52	41	393.68 1,969.96
農業担い手育成センター (四万十町)	職業訓練校	1968(S43)	56	50	12,372.30 219,168.66
幡多青少年の家 (黒潮町)	青少年教育施設	1976(S51)	48	50	3,398.91 土地登録なし
幡多総合庁舎 (四万十市)	行政財産	1966(S41)	58	50	3,649.25 567.45
中村合同庁舎 (四万十市)	行政財産	1983(S58)	41	50	2,212.95 5,612.63
中村高等技術学校 (四万十市)	職業訓練施設	1970(S45)	54	50	4,298.74 8,312.51
西部家畜保健衛生所幡多支所 (四万十市)	行政財産	1972(S47)	52	41	371.55 1,827.29

施設名称 (所在地)	用途	建築年度 (和暦)	年数	耐用 年数	上段:延床面積 下段:土地面積 (㎡)
土佐清水合同庁舎 (土佐清水市)	行政財産	1985(S60)	39	50	2,457.76 6,591.76
宿毛漁業指導所 (宿毛市)	行政財産	1989(H1)	35	50	511.58 1,549.77
旧幡多農業振興センター土 佐清水支所 (土佐清水市)	普通財産	1982(S57)	42	38	431.9

## 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。

## (2) 現地視察

### ①永国寺ビル

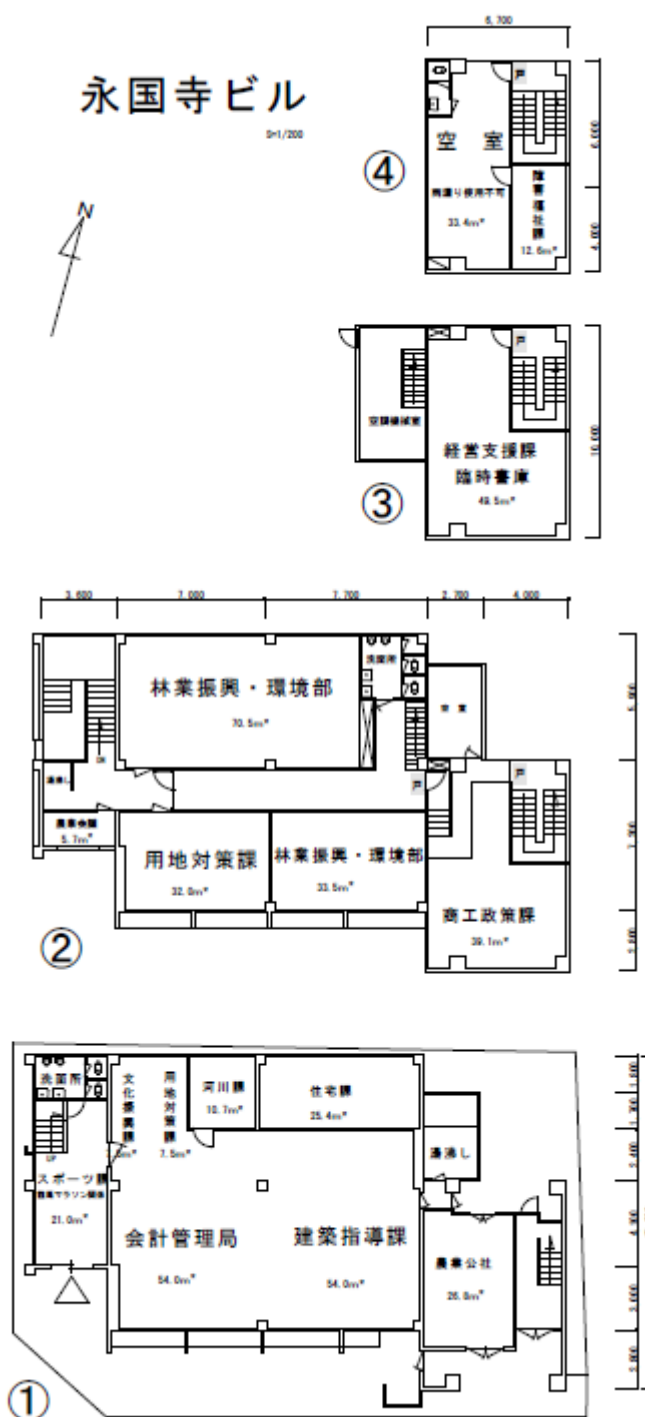
#### ア 概要

昭和 42 年建築、延床面積約 770 m<sup>2</sup>、倉庫及び書庫として利用されているが、維持管理費として年額約 44 万円を要している。耐震化工事はされておらず、津波浸水区域内に所在している。

#### 【外観】



【フロアマップ】



<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 の形跡がみられた。

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㎡（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】



雑草が生い茂っており道路にはみ出していた。

## 【案内板】



従前は、高知子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㎡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

【外観写真】



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

## 【建物内写真】



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租税債権管理機構
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、J R 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。

【外観写真】

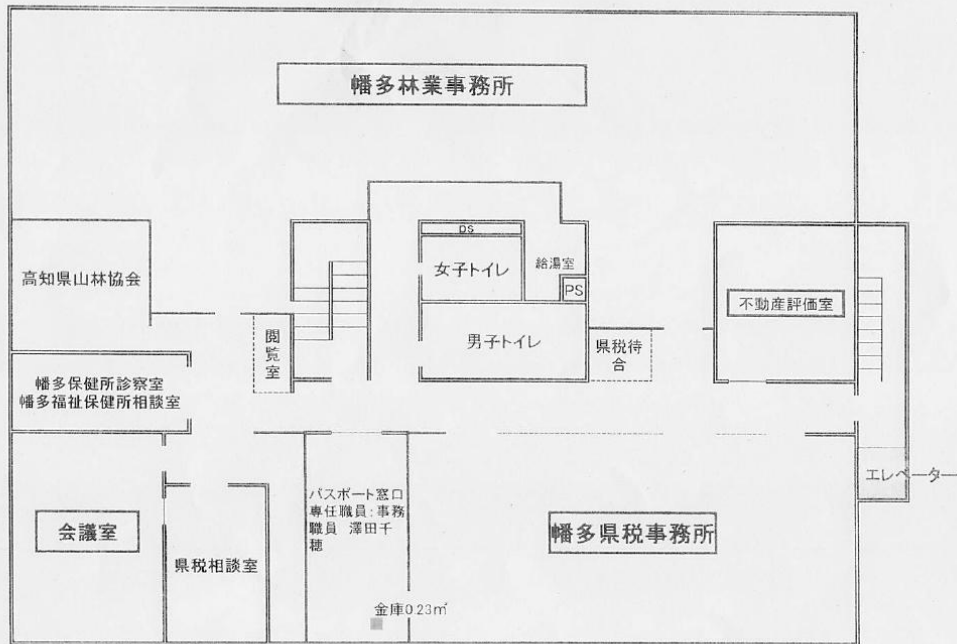


(高知県ホームページ (<https://www.pref.kochi.lg.jp/doc/soumu-syozaichi/>) より引用)



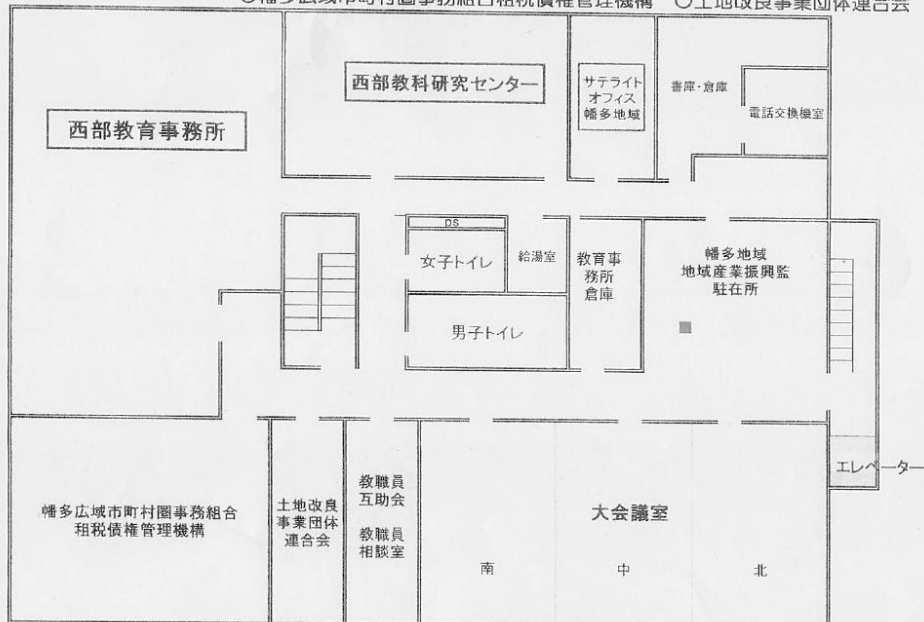
## 2 階

- 幡多県税事務所
- 幡多林業事務所
- パスポート窓口
- 観光政策課
- 高知県山林協会



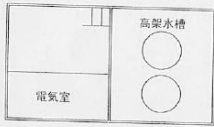
## 3 階

- 西部教育事務所
- 高知県教職員互助会 教職員相談室
- サテライトオフィス 幡多地域
- 幡多地域地域産業振興監駐在所
- 西部教科研究センター
- 幡多広域市町村圏事務組合租税債権管理機構
- 土地改良事業団体連合会

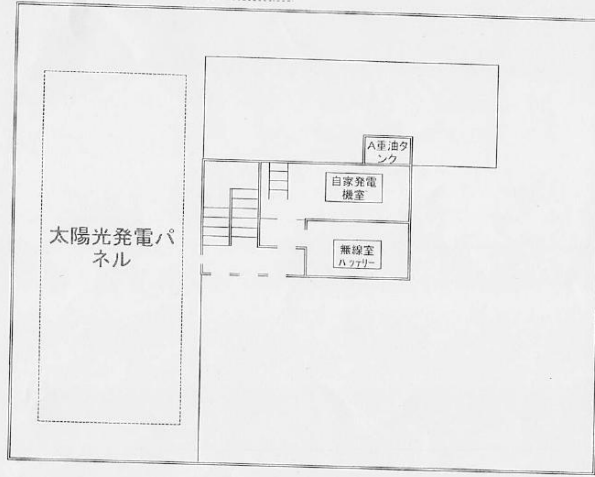


# 屋上

R 2 階

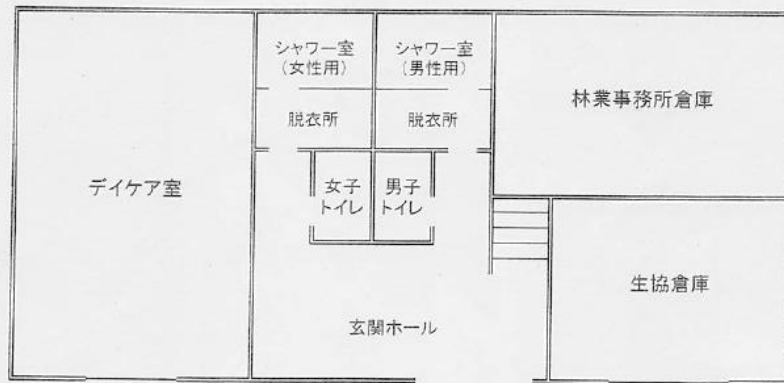


R 1 階

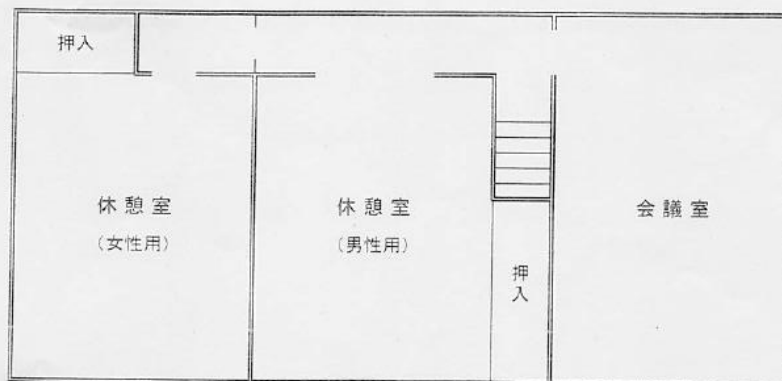


# 幡多総合庁舎 別館

## 別館 1階



## 別館 2階



### 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

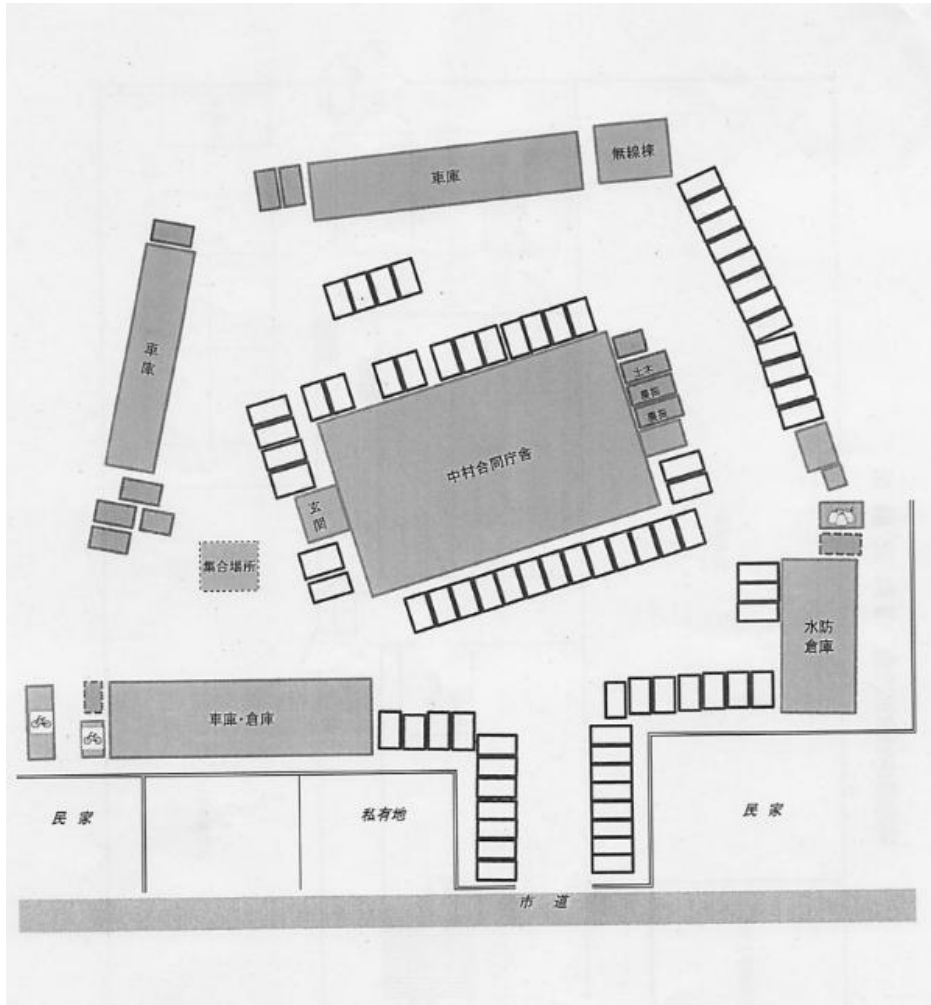
中村合同庁舎は、JR中村駅から約1.6km、車で約5分の場所に位置しているが、津波浸水区域内に立地している。

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。

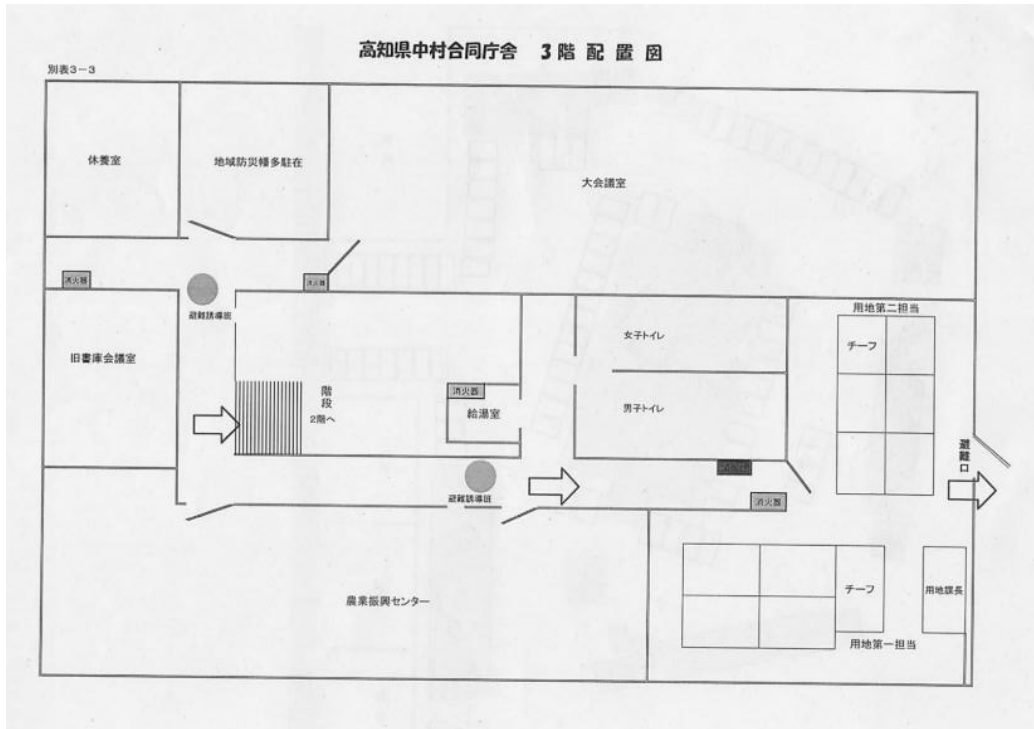
### 【外観写真】



【配置図】







【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は変わりはない。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な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(グリーンガレージ) 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
四万十町大鶴津大鶴津山	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、未利用財産となってから、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ことが必要不可欠である。</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。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。

市町村	団地名	管理戸数	空き戸数	入居戸数	入居率	
高知市	鏡水	23	0	23	100.0%	90.1%
	竹島	27	1	26	96.3%	
	朝倉	41	2	39	95.1%	
	大津	40	1	39	97.5%	
	若草町	65	3	62	95.4%	
	若草南	88	3	85	96.6%	
	介良	234	9	225	96.2%	
	船岡	433	29	404	93.3%	
	鏡川	110	7	103	93.6%	
	船岡南	150	23	127	84.7%	
	春野	14	1	13	92.9%	
	小高坂	24	2	22	91.7%	
	馬場の西	24	3	21	87.5%	
	潮江	24	3	21	87.5%	
	沖田	48	6	42	87.5%	
	十津南	60	10	50	83.3%	
	横浜	400	71	329	82.3%	
	鴨部	142	12	130	91.5%	
	横浜第二	118	21	97	82.2%	
	八反町	50	2	48	96.0%	
室戸市	元	24	6	18	75.0%	
	柳ノ内	24	6	18	75.0%	
	行当	24	4	20	83.3%	
	佐喜浜	24	9	15	62.5%	
	羽根	12	1	11	91.7%	

市町村	団地名	管理戸数	空き戸数	入居戸数	入居率	
室戸市	菜生	12	1	11	91.7%	76.5%
	羽根第二	12	4	8	66.7%	
安芸市	桜ヶ丘	24	6	18	75.0%	84.7%
	安芸東	24	3	21	87.5%	
	宝永	24	2	22	91.7%	
南国市	蒲原	288	86	202	70.1%	77.0%
	南国	24	2	22	91.7%	
	十市	450	87	363	80.7%	
土佐市	土佐	24	5	19	79.2%	87.5%
	土佐南	24	1	23	95.8%	
須崎市	桜川	24	4	20	83.3%	83.3%
宿毛市	宿毛	24	5	19	79.2%	79.2%
土佐清水市	清水	18	1	17	94.4%	94.4%
四万十市	中村	18	1	17	94.4%	88.1%
	中村北	24	4	20	83.3%	
香南市	別所山	48	5	43	89.6%	79.5%
	赤岡	24	1	23	95.8%	
	吉川	24	8	16	66.7%	
	赤岡東	24	10	14	58.3%	
	吉川西	12	3	9	75.0%	
香美市	土佐山田	130	13	117	90.0%	88.9%
	鏡野	60	8	52	86.7%	
東洋町	野根	24	6	18	75.0%	63.9%
	野根第二	12	7	5	41.7%	
奈半利町	天神南	24	2	22	91.7%	78.3%
	奈半利	24	9	15	62.5%	
	奈半利東	12	2	10	83.3%	
田野町	田野	4	0	4	100.0%	87.5%
	田野西	12	2	10	83.3%	
本山町	本山	12	5	7	58.3%	58.3%
いの町	宇治	240	6	234	97.5%	97.5%

市町村	団地名	管理戸数	空き戸数	入居戸数	入居率	
佐川町	佐川	24	4	20	83.3%	83.3%
日高村	日高	48	6	42	87.5%	86.7%
	日高東	12	2	10	83.3%	
四万十町	窪川	32	5	27	84.4%	84.4%
黒潮町	佐賀	12	6	6	50.0%	70.8%
	大方	12	1	11	91.7%	
合計		4,063	558	3,505	86.3%	

※改善事業中の船岡南 60 戸を除く。

## 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L P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L P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、L P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)

### 【外観】



## 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】



#### 【駐輪場のナンバープレートのないバイク②】



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)

### 【外観】



## 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、前述のとおりの同様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
<p>1) 各団地に共通する事項</p> <p>① 放置自動車、バイク、自転車について（結果）</p> <p>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。</p> <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>① 放置自動車、バイク、自転車について</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。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</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</p>

<p>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>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>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増設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、無断駐車が増設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増設しないよう、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</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、自治会や指定業者に対して、無断駐車が増設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っては、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</p>

<p>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>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。

番号	市町村名	名称	建築年月日	築年数	棟数	戸数	区分	入居者数	入居率(%)
1	高知市	神田A	S46.12.25	53	1	24	単身	24	100
2	高知市	神田B	S46.12.25	53	1	24	世帯	0	0
3	高知市	旭	S49.5.25	50	1	24	世帯	5	20.8
4	高知市	朝倉A	H4.8.15	32	1	24	世帯	8	33.3
5	高知市	朝倉B単身	H4.11.6	32	1	16	単身	15	93.8
6	高知市	朝倉B世帯	H4.11.6	32	1	12	世帯	7	58.3
7	高知市	朝倉C	H5.8.13	31	1	16	世帯	14	87.5
8	高知市	愛宕東	H6.11.12	30	1	12	単身	12	100
9	高知市	愛宕西	H6.12.8	30	1	10	単身	9	90
10	高知市	一宮A	H8.3.25	29	1	16	世帯	5	31.3
11	高知市	一宮B	H8.3.25	29	1	16	世帯	12	75
12	高知市	一宮C	H14.8.25	22	1	40	単身	35	87.5
13	室戸市	郷	S61.3.12	39	1	2	世帯	1	50
14	室戸市	ムソシロ	H1.3.31	36	2	12	単身	12	100
15	室戸市	浮津	H10.3.27	27	1	15	単身	14	93.3
16	安芸市	高台寺南	S62.3.27	38	2	8	世帯	6	75
17	安芸市	高台寺北	S63.3.12	37	2	8	世帯	2	25
18	安芸市	東浜	H1.3.30	36	2	12	単身	11	91.7
19	南国市	南国南	S51.9.3	48	1	16	世帯	2	12.5
20	南国市	南国北	S51.9.3	48	1	16	世帯	0	0
21	南国市	稲吉1	S59.5.24	40	1	8	世帯	5	62.5
22	南国市	稲吉2	S61.2.25	39	1	2	世帯	2	100
23	須崎市	赤崎町北	H1.3.14	36	1	4	世帯	0	0
24	須崎市	赤崎町単身	H1.3.27	36	1	15	単身	6	40
25	須崎市	赤崎町南	H8.3.25	29	1	4	世帯	3	75
26	須崎市	南古市町	H9.3.28	28	1	15	単身	13	86.7
27	四万十市	渡上り	S58.2.28	42	4	12	世帯	0	0

番号	市町村名	名称	建築年月日	築年数	棟数	戸数	区分	入居者数	入居率(%)
28	四万十市	西ノ丁世帯	S58. 3. 20	42	1	12	世帯	0	0
29	四万十市	西ノ丁単身	S63. 3. 17	37	1	6	単身	5	83. 3
30	四万十市	クツカタ世帯	H2. 3. 30	35	1	12	世帯	11	91. 7
31	四万十市	クツカタ単身	H2. 3. 30	35	1	10	単身	6	60
32	四万十市	右山天神	H5. 3. 17	32	1	12	単身	12	100
33	四万十市	前の川単身 A	H8. 3. 10	29	1	12	単身	12	100
34	四万十市	前の川単身 C	H10. 3. 20	27	1	12	単身	12	100
35	四万十市	前の川世帯 B	H11. 3. 26	26	1	8	世帯	5	62. 5
36	四万十市	百笑	H12. 3. 17	25	1	15	単身	13	86. 7
37	宿毛市	貝塚世帯	S63. 6. 6	36	1	12	世帯	5	41. 7
38	宿毛市	貝塚単身	H2. 3. 19	35	1	6	単身	4	66. 7
39	宿毛市	松田町 B	H4. 3. 27	33	1	4	単身	2	50
40	宿毛市	松田町 A	H4. 4. 30	32	1	6	単身	4	66. 7
41	土佐清水市	汐見町 3	S59. 4. 20	40	1	4	世帯	4	100
42	土佐清水市	汐見町 4・5	S61. 4. 10	38	2	6	世帯	3	50
43	本山町	シバヤシキ単身	H7. 3. 20	30	1	9	単身	9	100
44	いの町	伊野	S60. 8. 26	39	1	24	世帯	19	79. 2
45	越知町	越知南屋敷	H7. 3. 15	30	1	2	単身	1	50
46	四万十町	古市町単身	H2. 3. 6	35	1	10	単身	10	100
47	四万十町	金上野単身	H5. 3. 15	32	1	9	単身	8	88. 9
48	四万十町	金上野世帯	H7. 3. 20	30	1	6	世帯	1	16. 7
49	梶原町	梶原 1	H4. 4. 6	32	1	2	単身	2	100
50	梶原町	梶原 2	H4. 4. 6	32	1	4	単身	4	100

入居者数 (人)	375
(内訳) 世帯用	120
単身者用	255

入居率平均	64. 0%
(内訳) 世帯用平均	40. 5%
単身用平均	87. 9%

## 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、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されている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舎料金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、職員宿舎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通行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】



【居室内部の写真】



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】

売却年度	件数	面積 (㎡)	売却金額 (円)
平成 16～18 年度	35	211,968.67	6,105,318,636
平成 19～21 年度	41	18,144.07	685,286,288
平成 22～24 年度	37	28,416.53	870,525,571
平成 25～27 年度	35	17,973.44	353,195,434
平成 28～30 年度	32	15,892.88	415,953,027
令和元～ 3 年度	16	21,445.91	273,210,779
令和 4～ 6 年度	11	7,466.36	108,512,500
計	207	321,307.86	8,812,002,235

旧東京宿泊所及び職員住宅↓  
1,346 ㎡、4,882,000,000 円  
を含む。

【遊休財産処分計画】

No	物件名	所在地	所管課	建物	土地面積 (㎡)
1	旧宿毛土木事務所西ヶ谷中宿舎跡地	宿毛市桜町 5036 番 3	土木政策課	無	188.26
2	清水高校旧浜町宿舎跡地	土佐清水市浜町 15 番 2	教職員・福利課	無	157.66
3	染井町待機宿舎跡地	安芸市染井町 709 番 8	装備施設課	無	609.81
4	城山高校寄宿舎跡地	香南市赤岡町字宮ノ前 1753 番	学校安全対策課	無	2344.02
5	宿毛警察署石神谷職員宿舎跡地	宿毛市与市明 4299 番 3	装備施設課	無	222.49
6	旧室戸高校ハチダ職員宿舎	室戸市室戸岬町字ハチダ 4114 番 2、4117 番 1	教職員・福利課	有	505.77
7	旧室戸高校大ツボ宿舎	室戸市室戸岬町大ツボ 4092 番 1	教職員・福利課	有	285
8	旧室戸地区（高浜）職員住宅	室戸市室戸岬町字西給田 5667 番 1	職員厚生課	有	315.11
9	旧安芸地区港町宿舎	安芸市港町一丁目 710 番 8	教職員・福利課	有	775.52
10	旧室戸地区（御殿）職員住宅	室戸市浮津字東川原 26 番 7、26 番 9	土木政策課	有	349.26
11	旧須崎高校下分宿舎（職員宿舎）	須崎市下分大谷乙 947 番 3	教職員・福利課	有	236.77
12	比島 J R 跡地	高知市比島町二丁目 445 番 2 ほか 1 筆	河川課	無	370.95
13	安芸土木所長公舎跡地	安芸市本町四丁目 1786-4	土木政策課	無	175.8
14	土佐清水事務所長公舎跡地	土佐清水市汐見 8 番 5 号	土木政策課	無	175.18
15	宿毛事務所長公舎跡地	宿毛市萩原 4717-2	土木政策課	無	198.54
16	旧日ノ出町宿舎跡地	安芸市日ノ出町 1501 番 4	装備施設課	無	290.47

No	物件名	所在地	所管課	建物	土地面積 (㎡)
17	大川筋職員住宅	高知市大川筋2丁目13	装備施設課	有	202.66
18	鴨部宿舎	高知市鴨部1258-1	私学・大学支援課	有	568.51
19	東石立町宿舎	高知市東石立町岩戸17-2	私学・大学支援課	有	2653.72
20	幸町宿舎	高知市幸町南平杭36-2	私学・大学支援課	有	568.51
21	朝倉本町宿舎	高知市朝倉本町1-210-3	私学・大学支援課	有	244.03
22	横浜字竹ヶ下埋立地	高知市横浜家の奥80-12	港湾・海岸課	無	85.24
23	旧田野詰所	安芸郡田野町西海浜2721-52	土木政策課	有	275.91
合計					11,799.19

## 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

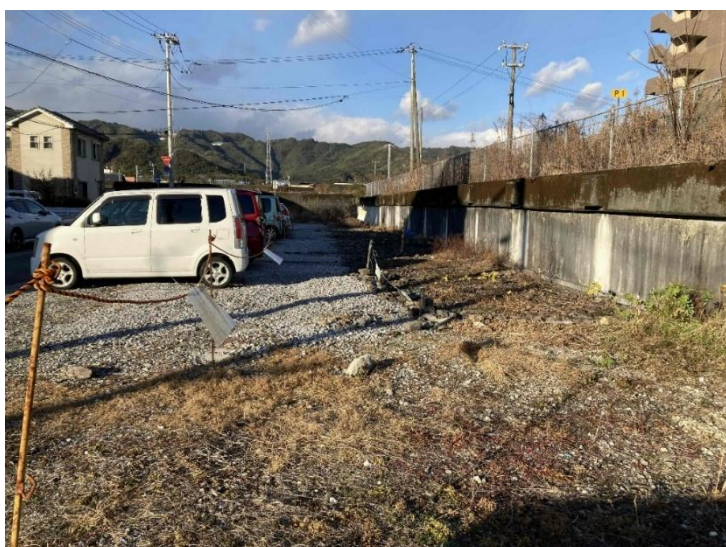
### （ア）不法占拠状態の解消（指摘）

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