

平成 30 年度  
包括外部監査の結果報告書

平成 31 年 3 月

宮崎県包括外部監査人

公認会計士 大塚 孝一

## (本報告書における記載内容等の注意事項)

### 1. 端数処理

本報告書の数値は、原則として単位未満の端数を切り捨てて表示しているため、表中の総額と内訳の合計が一致しない場合がある。

また、公表されている資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用している。

### 2. 報告書の数値等の出所

報告書の数値等は、原則として宮崎県が公表している資料、あるいは監査対象とした部局や団体から入手した資料を用いている。その場合には数値等の出所は明示しない。但し、これらの数値を使いデータ等を算出し、監査人が分析等を行っている場合はその旨記載している。

報告書の数値等のうち、宮崎県以外が公表している資料あるいは監査対象とした部局から入手した資料以外の数値等を用いたもの、あるいは他の地方公共団体等の数値等を表示したものについては、その出所を明示している。

### 3. 結果及び意見

本報告書では、監査の結論を(結果)と(意見)に分けて記載する。(結果)は、財務に関する事務の執行等において、適当でない事務処理があったと判断された事項(法規等準拠性)に該当するものである。これらは、県として速やかに措置する必要があると判断した内容である。なお、今回の監査においては、法規等準拠性違反による(結果)はなかった。

また、(意見)は、法規等準拠性の問題は認められないものの、最少の経費で最大の効果を上げる努力の面で検討が望まれる事項や組織及び運営の合理化の観点から改善が望まれる事項など(経済性、効率性及び有効性に関する事項)に該当するものである。ただし、経済性、効率性及び有効性に関する事項についても、重要性が高いと判断される場合には(結果)としている。

### 4. 公共施設マネジメントシステムの指標について

本報告書では、公共施設マネジメントシステムにおける現状の品質指標が建築後経過年数による評価である旨、また現状の供給・財務指標を一覧で掲載した。

さらに、今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値である、また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様であり、今後見直される可能性があり、そのことは所管課である財産総合管理課も認識している。

## 目 次

<b>第 1 包括外部監査の概要</b> .....	<b>1</b>
1. 外部監査の種類.....	1
2. 選定した特定の事件.....	1
3. 特定の事件として選定した理由.....	1
4. 外部監査の実施期間.....	2
5. 監査実施者.....	2
6. 利害関係.....	2
<b>第 2 基本的な視点等</b> .....	<b>3</b>
1. 監査の視点.....	3
2. 主な監査手続き.....	3
<b>第 3 外部監査の対象</b> .....	<b>4</b>
1. 公有財産について.....	4
2. 公有財産の管理について.....	12
3. 公共施設等総合管理計画.....	14
4. 宮崎県における公共施設等総合管理計画.....	20
<b>第 4 宮崎県の公有財産と監査対象</b> .....	<b>25</b>
1. 公有財産.....	25
2. 公共施設等の状況.....	25
3. 監査の対象となる公有財産.....	27
4. 現地調査を実施した公共施設等リスト.....	29
<b>第 5 総括</b> .....	<b>36</b>
<b>第 6 総論</b> .....	<b>47</b>
1. 宮崎県公共施設等総合管理計画について.....	47
2. 公共施設マネジメントシステムについて.....	52
3. 公共施設等総合管理計画と地方公会計(固定資産台帳)等との関係.....	63
4. その他.....	65
<b>第 7 行政系施設(庁舎等)について</b> .....	<b>69</b>
1. 宮崎県における行政系施設(庁舎等)の概要.....	69
2. 実施した監査手続き.....	70
3. 総論.....	71

4. 県庁3号館.....	73
5. 県庁本館及び1号館.....	80
6. 小林総合庁舎.....	87
7. 西都総合庁舎.....	91
8. 企業局庁舎.....	98
<b>第8 行政系施設(その他施設)について.....</b>	<b>103</b>
1. 宮崎県における行政系施設(その他施設)の概要.....	103
2. 実施した監査手続き.....	104
3. 総論.....	104
4. 宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森.....	106
5. 北部福祉子どもセンター.....	112
6. 延岡保健所.....	119
<b>第9 職員宿舎について.....</b>	<b>126</b>
1. 宮崎県における職員宿舎の概要.....	126
2. 実施した監査手続き.....	134
3. 総論.....	135
4. 職員宿舎生目台(一般).....	137
5. 職員宿舎大塚台(一般).....	142
6. 職員宿舎和知川原(公舎).....	148
7. 大塚台西警察官待機宿舎・大塚台職員宿舎.....	152
8. 職員宿舎塩浜(一般).....	157
9. 職員宿舎出北(一般).....	164
<b>第10 県営住宅について.....</b>	<b>170</b>
1. 宮崎県における県営住宅の概要.....	170
2. 実施した監査手続き.....	171
3. 総論.....	171

## 第 1 包括外部監査の概要

### 1. 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項に基づく監査

### 2. 選定した特定の事件

#### (1) 監査テーマ

公有財産の管理について

#### (2) 監査の対象期間

原則として平成 29 年度(平成 29 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日まで)

ただし、必要に応じて平成 29 年度及び平成 28 年度以前の過年度分についても監査対象とした。

### 3. 特定の事件として選定した理由

公有財産は、不動産など地方公共団体が所有する財産で、「物品」、「債権」及び「基金」といった他の財産と同様、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない(地方財政法第 8 条)。

宮崎県においては、「不動産」に加え、「動産」、「用益物権」、「無体財産権」、「有価証券」及び「出資による権利」といった公有財産を所有しているが、不動産に限っても、平成 30 年 3 月 31 日時点で 985 箇所、約 4,654ha の土地と、819 施設、約 209 万㎡の建物があり、これら不動産を適切に管理、運用することは、県にとっても非常に重要な問題となっている。

一方、国は、現在「公共施設等の総合かつ計画的な管理の推進について」(平成 26 年 4 月 22 日付総財務第 74 号総務大臣通知)を推進中であり、その中で、公共施設等の総合かつ計画的な管理を行うための中期的な取組の方向性を明らかにする計画(公共施設等総合管理計画)の策定を各自治体に要請している。宮崎県においても、平成 28 年 9 月に「宮崎県公共施設等総合管理計画」を公表しており、今後この計画に沿った全庁的な推進が求められるところとなっている。また、このような状況を踏まえ、組織体制においても、平成 30 年 4 月より、総務課及び営繕課の県有施設等に関する業務を集約した「財産総合管理課」を設置し、「宮崎県公共施設等総合管理計画」の全庁的な推進体制を構築している。

過去の包括外部監査において公有財産に関連したテーマの実施状況としては、平成 12 年度に公有財産(土地・建物)をテーマとして監査を実施している。但し、監査の実施からすでに 20 年弱が経過していることから、その後の状況を確認することも必要となっている。

以上より、宮崎県において公有財産の重要性に鑑み、公有財産の管理について、監査を行うことが有意義であると判断した。

#### 4. 外部監査の実施期間

平成30年7月20日から平成31年3月14日まで

#### 5. 監査実施者

包括外部監査人	大塚 孝一	公認会計士
補助者	青山 伸一	公認会計士
同	塩塚 正康	公認会計士
同	洲崎 達也	弁護士
同	清家 秀夫	公認会計士

#### 6. 利害関係

外部監査の対象とした事件につき、包括外部監査人及び監査補助者は地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

## 第2 基本的な視点等

### 1. 監査の視点

- 公有財産に関する台帳やデータベースは整備されているか。
- 公有財産に関する台帳やデータベース間の整合性があるか。
- 公有財産に関する規則等は整備されているか。
- 公有財産に関する規則等の整合性はあるか。
- 公共施設等総合管理計画は、国の作成方針に従って適正に作成されているか。
- 公共施設等総合管理計画は、宮崎県の公有財産の状況を適切に反映されているか。
- 公共施設等総合計画と関連する計画等との整合性はあるか。
- 公有財産に関する管理システムは有効なものとなっているか。
- 公有財産に関する管理システムのデータと現物の整合性があるか。
- 公有財産の増加、減少、貸付、使用許可等は、適切に実施されているか。

### 2. 主な監査手続き

- 公有財産に関する台帳やデータベースの内容を確認する。
- 公共施設等総合管理計画をレビューし、その内容を確認する。
- 県営住宅長寿命化計画等と公有財産等総合管理計画の整合性を確認する。
- 公有財産に関する管理システムの仕様を確認して、機能の有効性等を確認する。
- 現物確認を行い、台帳や管理システムアウトプット資料との整合性を確認する。

## 第 3 外部監査の対象

### 1. 公有財産について

#### (1) 自治体の財産について

地方自治法上は、自治体の財産は「第9章 財務」「第 9 節 財産」(第 237 条から第 241 条)において規定されており、その範囲は「公有財産」「物品」「債権」及び「基金」となっている。

地方自治法第 237 条第 1 項

この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。

#### (2) 公有財産について

財産の内、「公有財産」は不動産など自治体が所有する財産であり、地方自治法第 238 条にその範囲及び分類が規定されている。

地方自治法第 238 条第 1 項

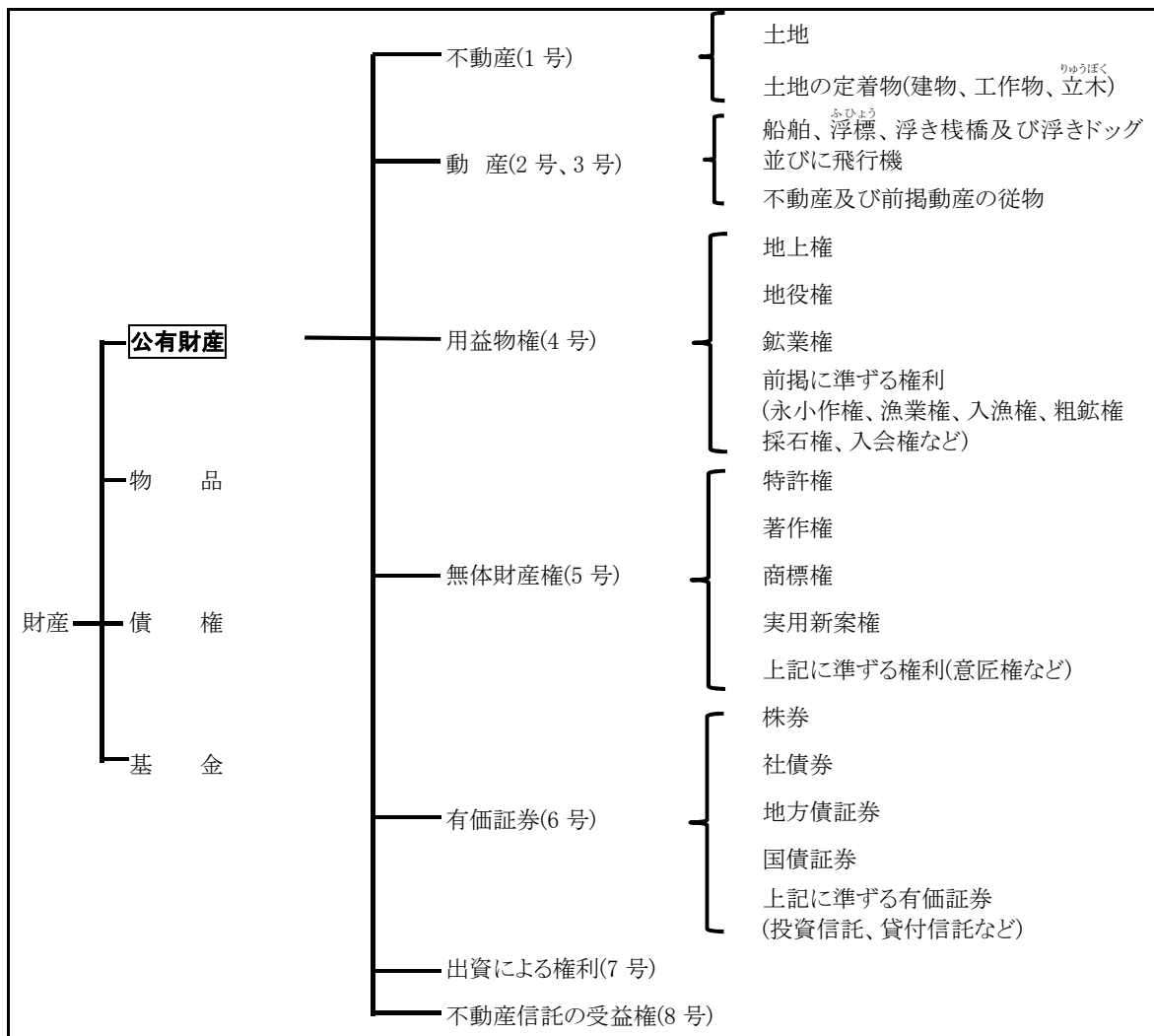
この法律において「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの(基金に属するものを除く。)をいう。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 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
- 六 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
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

財産の分類を図にまとめると図 1 のとおりとなる。



図 1 財産の分類



(注) 図中に号は、地方自治法第 238 条第 1 項の各号。

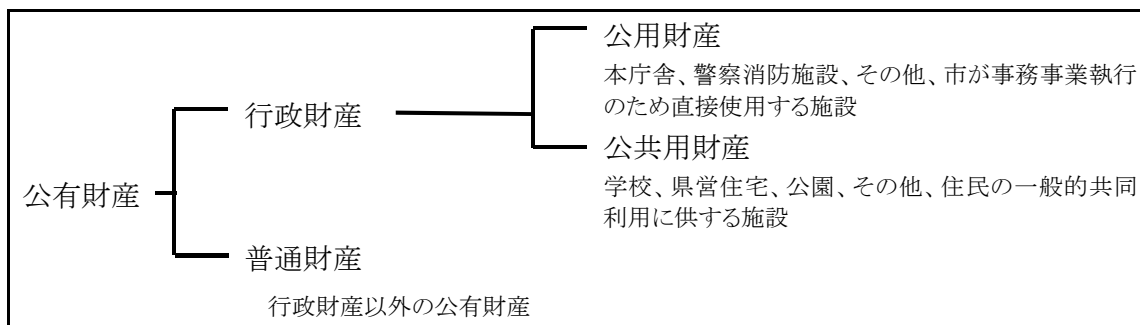
### (3) 公有財産の分類

さらに、公有財産は、地方自治法第 238 条第 3 項により、行政財産と普通財産に分類される。行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産(第 238 条第 4 項)であり、普通財産は行政財産以外の一切の公有財産を言う(同条同項)。普通財産は行政財産とは異なり、直接行政目的のために供されるものではない。

地方自治法第 238 条第 3 項、第 4 項

- 3 公有財産は、これを行政財産と普通財産とに分類する。
- 4 行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

図 2 公有財産の分類



#### (4) 宮崎県における公有財産(土地及び建物)の分類

宮崎県では、公有財産(土地及び建物)を行政財産(公用財産、公共用財産)、普通財産ごとに、次のとおりに分類している。

表 1 宮崎県における公有財産(土地及び建物)の分類

分類		内容
公有財産	行政財産	公用財産
		ア 「本庁舎」 県庁本館、1号館等
		イ その他の行政機関のうち「警察(消防)施設」 警察署、派出所、駐在所、警察官待機宿舎及び消防学校
		ウ その他の行政機関のうち「その他の施設」 知事、副知事及び議長の公舎並びに総合庁舎、合同庁舎及びその他出先機関の庁舎など公用に供しているア及びイ以外の施設
		公共用財産
		ア 「学校」 県立学校及び生徒寄宿舍
	イ 「県営住宅」 宮崎県営住宅の設置及び管理に関する条例に基づく県営住宅	
	ウ 「公園」 自然公園法及び都市公園法に基づく公園、海中公園のうち県有のもの	
	エ 「その他の施設」 公の施設に関する条例の別表1、教育関係の公の施設に関する条例の別表1等に掲げる施設及び港湾・漁港施設など公共用に供しているア、イ及びウ以外の施設	
	オ 「山林」 潮害防備保安林及び学校実習林	
	普通財産	
	ア 「山林」 行政財産の「山林」以外の県有林等	
イ 「職員宿舎」 行政財産の宿舎以外の部課長、出先機関の長その他の職員宿舎		
ウ 「その他」 行政財産並びに普通財産のア及びイ以外のもので、貸付をしている財産、未利用地として有効活用を検討している財産等		

## (5) 公共用財産と公の施設の関係

(3)で示したとおり、公共用財産は住民の一般的共同利用に供することを本来の所有の目的とする財産であるが、これと類似の概念として「公の施設」がある。公の施設は、下記のとおり地方自治法第244条第1項に「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の施設」と定義されているものである。

### 地方自治法第244条第1項

普通地方公共団体は、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の施設(これを公の施設という。)を設けるものとする。

公共用財産とは、住民の一般的共同利用に供することを本来の所有の目的とする財産をいうものであり、学校、公園、図書館等の施設について、それらを組成する敷地、建物等の財産面に着目したものである。一方、当該施設を行政的な管理の見地で捉えると公の施設になる。つまり、ある施設(例えば、公園、県営住宅等)を、財産の面から捉えると公共用施設となり、一方、行政的管理の面から捉えると公の施設となる。

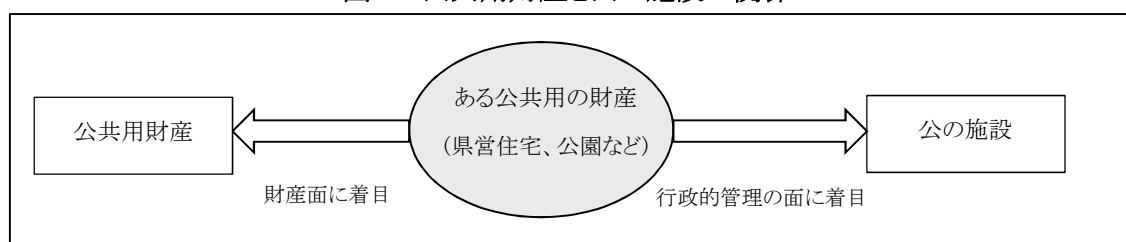
つまり、公共用施設と公の施設は、ほぼ同じ施設を対象としている。但し、公の施設は、一般住民(不特定多数)の利用を念頭においたものであり、また、必ずしも設置者(地方自治体)の所有になければならないと言うことはない。私的所有にかかる財産であっても当該公の施設に対して地方自治体は何らかの権限を有しておれば良いことになる。

なお、公の施設は、その効果的・効率的な管理を行うため、平成15年9月に地方自治法の一部改正がなされ、公の施設の管理について、指定管理者制度が導入されている。

### 第244条の2第3項

普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効率的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であって当該普通地方公共団体が指定するもの(以下「指定管理者」という。)に、当該公の施設の管理を行わせることができる。

図3 公共用財産と公の施設の関係



(注)図に示した関係は監査人の見解であり、法律上の公式の解釈を示すものではない。

## (6) 行政財産(建物)と公共施設等との関係

今回の監査テーマは「公有財産の管理について」ではある。さらに、「公共施設等総合管理計画」に関連する事項が監査の主な視点としており、監査の対象となる財産も公共施設等が中心となる。

「公共施設等総合管理計画」における公共施設等は、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」によると、「公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物をいう。具体的には、いわゆるハコモノの他、道路・橋りょう等の土木構造物、公営企業の施設(上水道、下水道等)、プラント系施設(廃棄物処理場、斎場、浄水場、汚水処理場等)等も含む包括的な概念」と定義されている。

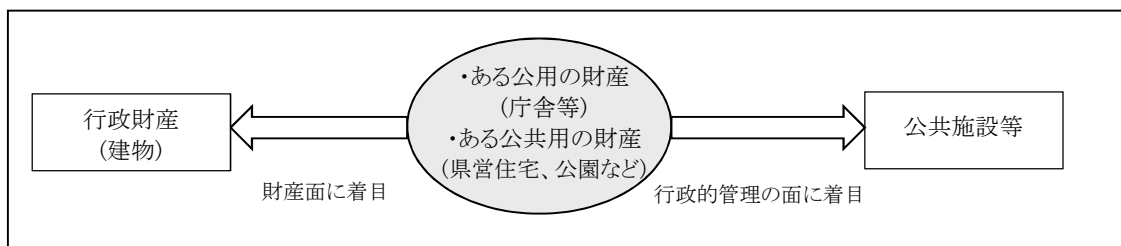
上記の公共施設等の定義は、「公共施設、公用施設その他・・・」とあることから、行政財産、つまり自治体において公用(庁舎、消防施設など自治体が直接使用する財産)又は公共用(学校、図書館、公園など市民が共同利用する財産)に供し、または供することを決定した財産に近い概念であることがわかる。

また、「公共施設等総合管理計画」に「管理」とあるように、自治体の財産を管理の側面から捉えている。このことは、「公の施設」と同様、必ずしも設置者(地方自治体)が所有していなくても管理の対象となっている財産であれば、公共施設等に含まれることになる。

さらに、公共施設等は、公有財産(知事部局、教育委員会、警察本部)以外にも、企業会計財産(病院局、企業局)、特別会計財産(用地特会、港湾特会、山林特会)も含まれる概念と解される。

以上より、行政財産(建物)と「公共施設等総合管理計画」における公共施設等の関係は、(5)で記載した公共用施設と公の施設の関係と同様に、財産を財産管理の面から捉えると行政財産(建物)となり、一方、行政的管理の面から捉えると公共施設等になるのではないかと考えられる。

図 4 行政財産(土地を除く)と公共施設等の関係



(注)図に示した関係は監査人の見解であり、法律上の公式の解釈を示すものではない。

## (7) 建物系施設とインフラ(社会基盤)施設について

後述する「宮崎県公共施設等総合管理計画」では、公共施設等を建物系施設とインフラ系(社会基盤)施設に分類している。他の自治体の総合管理計画においても、名称に多少の違いはあるが、同様に建物施設とインフラ施設に分類している。これは、建物系施設とインフラ(社会基盤)施設は、管理上の課題及びその課題に対する対策が異なるからである。

建物系施設においては、施設の老朽化と有効活用の状況を総合的に判断した上での対策が求められるのに対し、インフラ系(社会基盤)施設は、社会基盤施設という性質上原則有効活用の程度は判断材料にはならず、施設の老朽化対策が検討課題の全てであり、具体的には施設を如何に長寿命化し、財政負担を低減化・平準化することが検討すべき課題となるからである。

宮崎県においては、建物系施設とインフラ(社会基盤)施設を以下のとおり分類している。

表2 宮崎県の建物系施設

中分類	小分類	施設累計単位
行政系施設	庁舎等	県庁舎、総合庁舎、合同庁舎、企業局庁舎等
	教育系施設	教育研修センター、看護大学
	文化施設	芸術劇場
	図書館	図書館
	博物館等	博物館、美術館、亜熱帯植物園、埋蔵文化財センター等
	レクリエーション施設	えびの高原スポーツレクリエーション施設、サンビーチーツ葉等
	保養施設	国民宿舎えびの高原荘、国民宿舎高千穂荘
	産業振興施設	工業技術センター、食品開発センター、機械技術センター、農業試験場、水産試験場、林業技術センター、木材利用技術センター、衛生環境研究所等
	産業系その他施設	農業科学公園、遊学の森、ひなもり台県民ふれあいの森、諸県県有林共に学ぶ森
	教育訓練・研修施設	産業技術専門校、農業大学校、水産研究所、建設技術センター、消防学校
	青少年健全育成施設	青少年自然の家
	障害福祉施設	福祉総合センター
	児童福祉施設	福祉こどもセンター、こども療育センター、みやざき学園
	保健施設	保健所
	公園施設	管理等、倉庫、便所等
県外施設	東京ビル等	
その他建築系公共施設	県営上屋、旅客上屋、職員健康プラザ等	
スポーツ施設	スポーツ施設	体育館、プール、武道館、野球場、陸上競技場等
県営住宅	県営住宅	県営住宅、団地内集会所、倉庫、機械室等
県立学校施設	校舎	高等学校、特別支援学校、中等教育学校
	その他施設	生徒用寄宿舎
警察施設	警察庁舎	本部庁舎、警察署、駐在所、交番等
県立病院施設	病院事業施設	県立病院・附属施設等
職員宿舎	職員厚生施設	職員住宅・職員寮・公舎

表 3 宮崎県のインフラ(社会基盤)施設

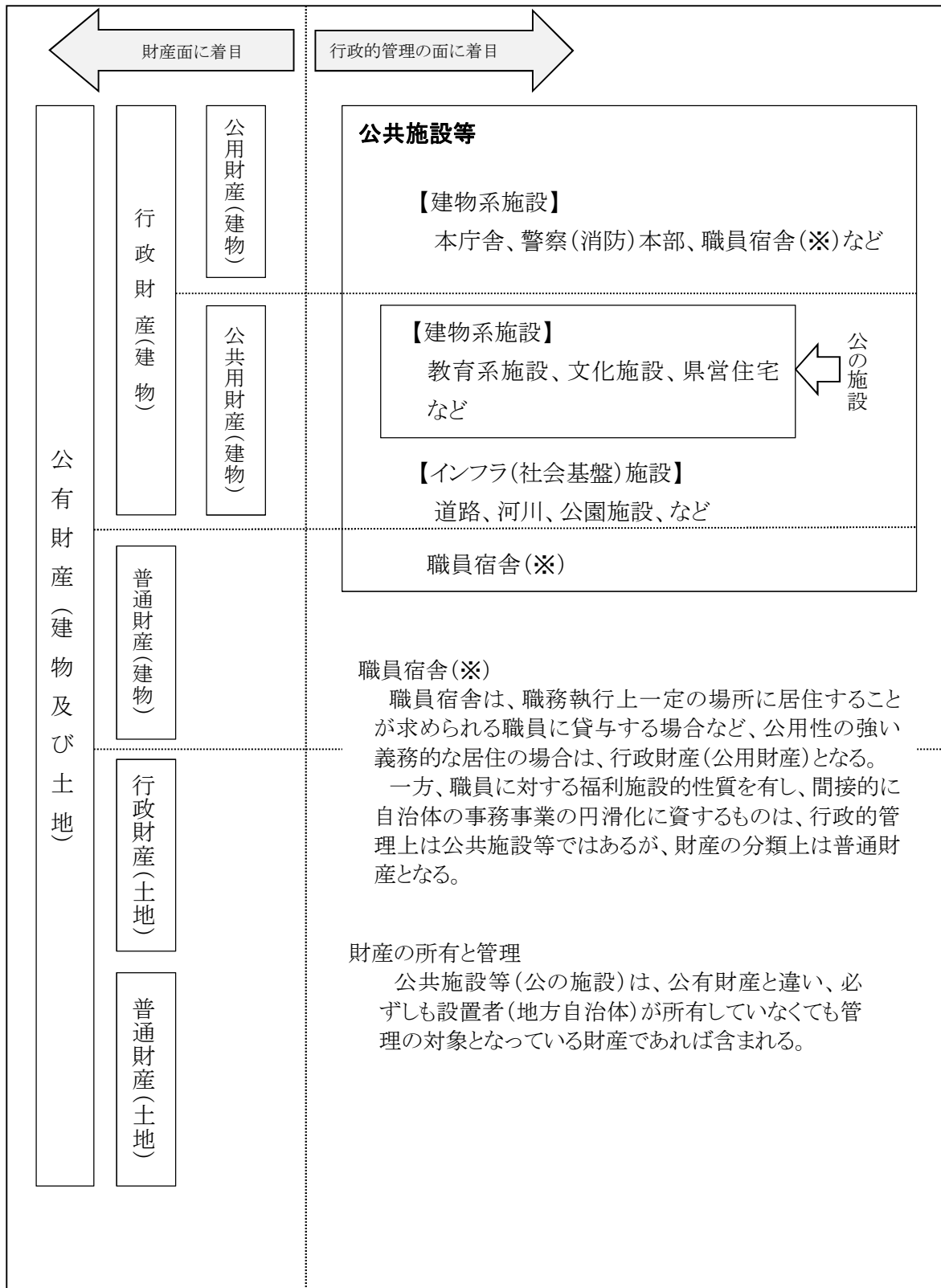
中分類	小分類	施設累計単位
道路	道路	国道(県管理分)、県道
	橋りょう	PC 橋、RC 橋、鋼橋、石橋等
	トンネル	交通用トンネル、用水用トンネル、公益事業用トンネル
河川	河川管理施設	河川(一級河川・二級河川・準用河川・普通河川・水路等)、河川敷、堤防、管理地、排水機場・揚水機場等、水門・樋門
ダム	ダム	多目的ダム、治水ダム、農業用ダム、発電利水ダム
砂防	砂防	砂防設備
	地すべり	地すべり防止施設
	急傾斜地	急傾斜地崩壊防止施設
治山	治山	治山ダム、山腹治山施設、落石防止施設、地すべり防止施設
海岸	海岸堤防等	堤防、護岸、胸壁、水門
港湾	港湾施設	水域施設、外郭施設、係留施設、臨港交通施設
漁港・漁場	漁港施設	水域施設、外郭施設、係留施設、臨港交通施設
	漁場施設	養殖場施設
公園	公園	都市公園等
土地改良施設	土地改良施設	地すべり防止施設、ため池、用・排水路等(県保有外施設を含む)
発電施設	発電施設	発電所、取水堰、取水施設
工業用水道	工業用水道	取水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設
交通安全施設	交通安全施設	信号制御機、信号柱

### (8) 公有財産(まとめ)

以上をまとめると、公有財産は、行政財産と普通財産に分類され、さらに、行政財産は公用財産と公共用財産に分類される。これらは、財産面に着目した概念である。一方、財産を行政的管理の面に着目すると、行政財産は「公共施設等総合管理計画」での公共施設等に近い概念であり、さらに公共用財産は地方自治法第 244 条第 1 項に規定されている公の施設に近い概念である。

以上を図で示すと次のとおりとなる。

図5 公有財産等(まとめ)

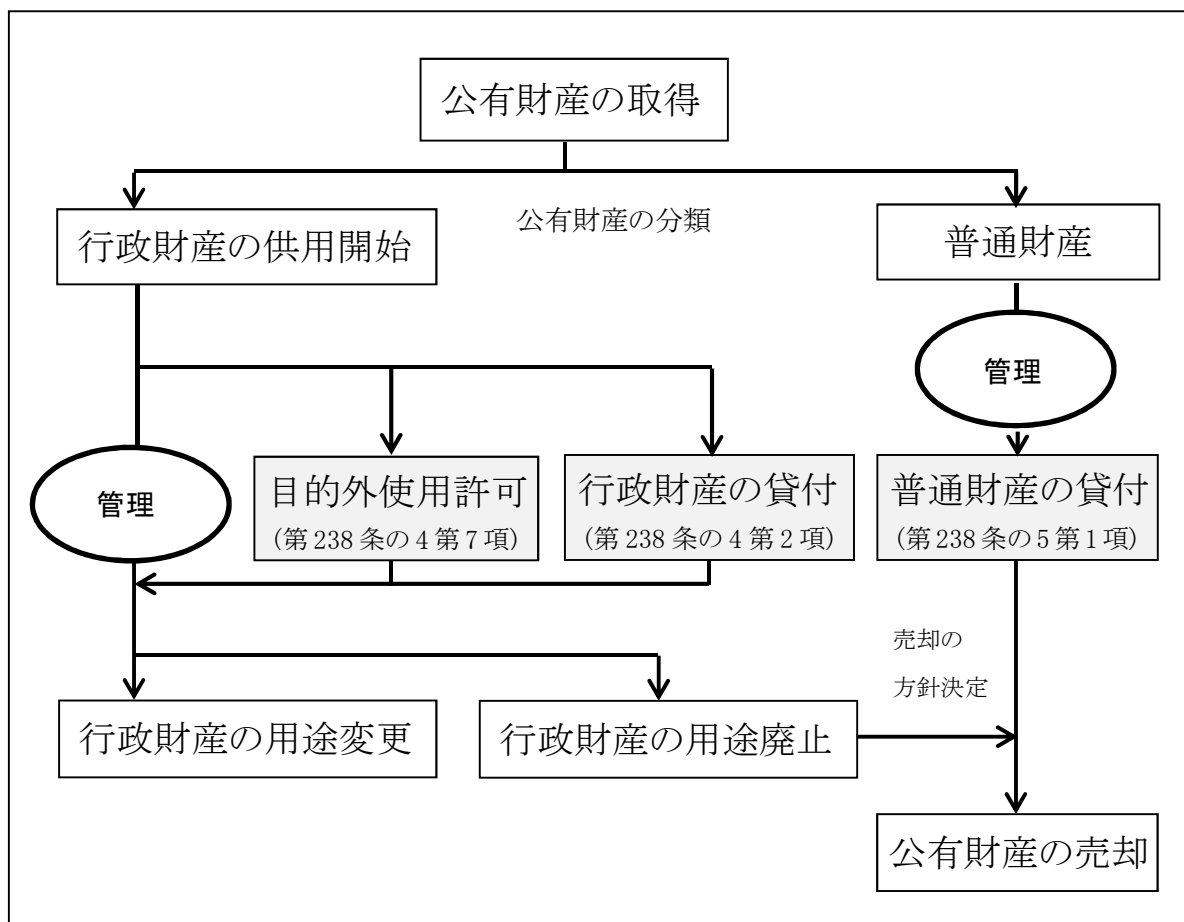


## 2. 公有財産の管理について

### (1) 公有財産のライフサイクル

公有財産の取得から処分までの主な流れは次のとおりである。

図 6 公有財産の取得から処分まで(イメージ)



宮崎県における公有財産の取得から処分までの主な条例等は以下のとおりである。

- 財産に関する条例
- 公有財産取扱規則
- 公有財産調整委員会運営要綱
- 土地・建物処分事務取扱要領
- 普通財産(土地及び建物)の貸付料算定要領
- 行政財産の目的外使用許可に係る使用料算定要領
- 行政財産の目的外使用許可事務取扱要領



## (2) 公有財産の取得、処分等

自治体の財産は、地方自治法第96条第1項第8号に該当する場合、議会の議決を経なければ取得、処分等を行うことができない。

地方自治法第96条 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

8 前二号に定めるものを除くほか、その種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める財産の取得又は処分をすること。

地方自治法第237条 この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。

2 第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

## (3) 公有財産の管理

自治体の財産の管理は、地方財政法において以下のとおり規定されている。

地方財政法第8条

地方公共団体の財産は常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。

地方財政法の財産は、地方自治法第237条第1項の財産と同義であると解されることから、自治体の財産、つまり「公有財産」、「物品」、「債権」及び「基金」は、常に良好の状態において善良なる管理者の注意をもって管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならないこととなる。

## (4) 公共施設等総合管理計画による管理

国は各自治体に対して、公共施設等総合管理計画の策定を要請し、同時に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」(平成26年4月総務省)を公表した。宮崎県においても、平成28年9月に計画を策定しており、今後、この計画に沿って公共施設等の管理を行うことになる。

公共施設等総合計画については、「3. 公共施設等総合計画」で記載する。

### 3. 公共施設等総合管理計画

#### (1) 概要

現在、各自治体では、過去に建設された公共施設等(注 1)がこれから大量に更新時期を迎えることから、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっている。一方、自治体の財政は依然として厳しい状態にある。このような状況の中、各自治体は、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化など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を実現することが必要となっている。

以上を踏まえ、国は各自治体に対して、平成 26 年 4 月に「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」(平成 26 年 4 月 22 日付総財務第 74 号総務大臣通知)により、公共施設等総合管理計画(以下、「総合管理計画」という。)の策定を要請し、同時に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」(平成 26 年 4 月総務省)を公表した。これにより各自治体は総合管理計画を策定することになった。この総合管理計画には、地方公共団体が所有及び管理する公共施設等の全体の状況を把握し、当該地方公共団体を取り巻く現況及び将来の見通しを分析し、これを踏まえた公共施設等の管理の基本的な方針を織り込むことが求められ、策定にあたっては各自治体に対して平成 26 年度から 3 年間にわたり特別交付税措置を講ずることとなった。この財源措置を受け平成 29 年 9 月末時点で、99.4%の自治体が総合管理計画を策定している。また、平成 30 年 2 月には、総合管理計画の不断の見直しを実施し、充実させていくため、策定指針について必要な見直しを行っている。

今までの主な経緯は以下のとおりである。

平成 25 年 11 月	国土交通省	「インフラ長寿命化基本計画」策定
平成 26 年 4 月	総務省	「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」通知
平成 26 年 4 月	総務省	「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」公表
平成 30 年 2 月	総務省	「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」改訂

#### (注 1) 公共施設等

総合管理計画の策定にあたっての指針によると、公共施設等とは、公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物をいう。具体的には、いわゆるハコモノの他、道路・橋りょう等の土木構造物、公営企業の施設(上 水道、下水道等)、プラント系施設(廃棄物処理場、斎場、浄水場、汚水処理場等)等も含む包括的な概念である。

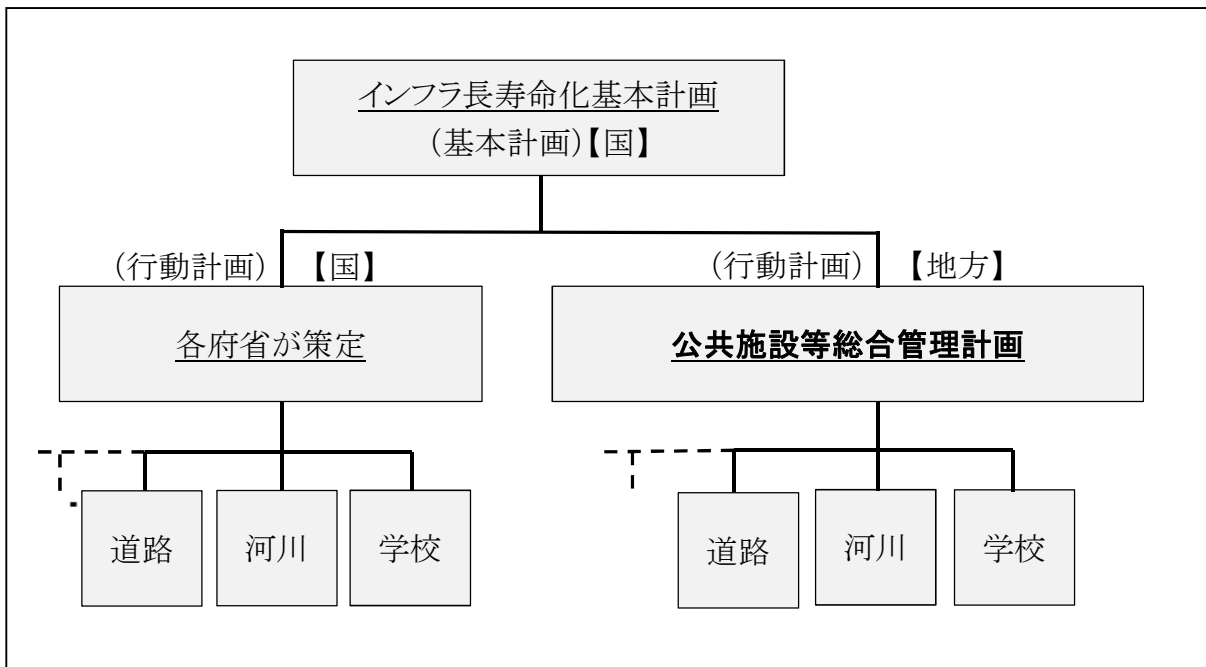
## (2)位置づけ

国は公共施設等の老朽化が急速に進む中、インフラ施設の老朽化対策を推進すべく、「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)を策定した。

総合管理計画は、この「インフラ長寿命化基本計画」を参考として策定するものとしており、総合管理計画は、「インフラ長寿命化基本計画」の各自治体における行動計画に該当するものである。

インフラ長寿命化計画の体系は以下のとおりである。

図7 インフラ長寿命化計画の体系と公共施設等総合管理計画



(出所) 総務省資料より

## (3)内容

「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」で要請される総合管理計画の内容は以下のとおりである。

### ①所有施設等の現状の記載

総合管理計画では、全ての公共施設等を対象に以下の項目などについて、現況や課題を客観的に把握・分析し記載する。

- 老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の状況
- 総人口や年代別人口についての今後の見通し

- 公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費やこれらの経費に充当可能な財源の見込み

## ②施設全体の管理に関する基本的な方針

「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」で求める記載にあたっての基本的な方針は以下のとおりである。

- 計画期間は 10 年以上とすることが望ましい。
- 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策の策定が求められるものであり、全ての公共施設等の情報を管理・集約する部署を定めるなどして取組むことが望ましい。  
(公益企業に係る施設も総合管理計画の対象となる。)
- 現状分析を踏まえ、今後の公共施設等の管理に関する基本方針を記載する。基本方針とは、更新・統廃合・長寿命化など、公共施設等の管理に関する基本的な考え方である。また、基本方針は、施設類型(道路、学校等)ごとに、その特性を踏まえ、管理に関する基本的な方針を記載する。
- 計画の進捗状況等についての評価の実施について記載し、また評価結果等の議会への報告や公表方法についても記載することが望ましい。なお、管理を行うに際し基礎となる情報として、固定資産台帳等を利用していくことが望ましい。

## (4)総合管理計画の見直し及び個別施設計画について

当初策定する総合管理計画は、必ずしも全ての公共施設等の点検を実施した上で策定することを前提としたものではなく、まずは現段階において把握可能な公共施設等の状態(建設年度、利用状況、耐震化の状況、点検・診断の結果等)や現状における取組状況(点検・診断、維持管理・修繕・更新等の履歴等)を整理し策定される。

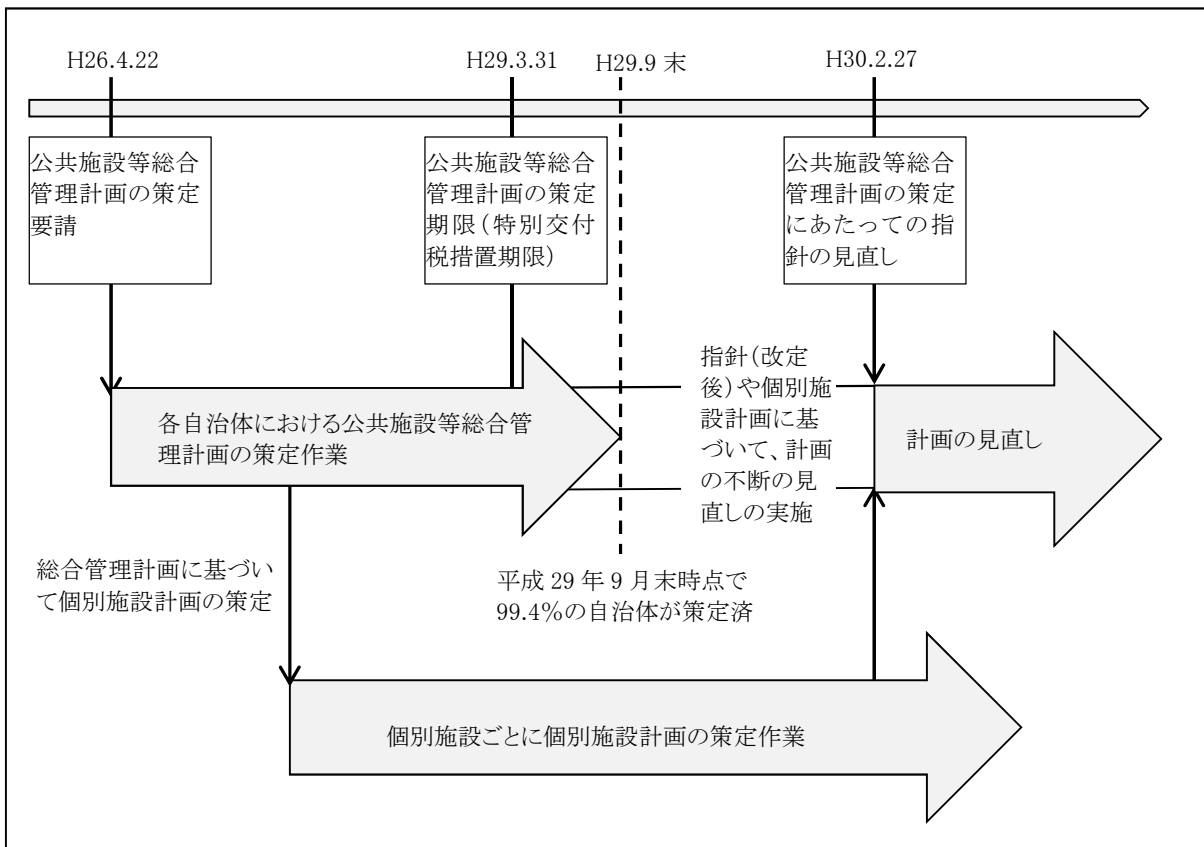
また、今後は、総合管理計画等に基づいて、各自治体は個別施設ごとの長寿命化計画(個別施設計画)を策定するとともに、公共施設等の総合的適正管理の取組を進めていくことが重要としている。

さらに、総合管理計画の内容自体については、策定後も、当該計画及び個別施設計画の策定に伴い実施する点検・診断や個別施設計画に記載した対策の内容等を反映させるなど、不断の見直しを実施し順次充実させていくことが適当であるとしている。

なお、総務省は、総合管理計画の不断の見直しを実施し充実させていくため、平成 30 年 2 月 27 日に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」について必要な見直しを行い公表している。

総合管理計画及び個別施設計画策定の流れは次図のとおりである。

図 8 総合管理計画、個別施設計画策定の流れ



(出所) 監査人作成

また、宮崎県の総合管理計画と個別施設計画の関係は以下のとおりである。

表 4 宮崎県における総合管理計画、個別施設計画策定期期

総合管理計画	個別施設計画	
平成 28 年 9 月策定	職員宿舎	平成 30 年度までに策定予定
	県営住宅	策定済
	その他の施設類型	平成 32 年度までに策定予定

## (5) 地方公会計(固定資産台帳)との関係

総務省は、複式簿記の導入を前提とした新地方公会計を推進している。また、総務省は、新地方公会計において統一的な基準による財務書類を作成する上で、固定資産台帳(注)の整備を求めている。

ここで、総合管理計画は、この固定資産台帳の作成や公会計の整備を前提としたものではない。

但し、固定資産台帳及び財務書類から得られる情報は、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の精緻化に活用できるほか、事業別・施設別のセグメント分析を行うことなどにより、各事業・施設について効率的・効果的な対策の検討を可能にするものである。よって、総務省は、総合管理計画に基づく具体的な取組等の検討においては、固定資産台帳等を公共施設等の適正管理に積極的に活用することが望ましいとしている。

なお、この場合、固定資産台帳については、公共施設等の総合管理に資する観点からも毎年度適切に更新することが求められる。

### (注) 固定資産台帳

固定資産を、その取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿である。所有する全ての固定資産(道路、公園、学校、公民館等)について、取得価額、耐用年数等のデータを網羅的に記載したものであり、財務書類作成の基礎となる補助簿の役割を果たすとともに地方公共団体の保有する財産(固定資産)の適切な管理及び有効活用に役立つものである。

公有財産台帳と固定資産台帳の比較は次のとおりである。

表 5 公有財産台帳と固定資産台帳の比較

	公有財産台帳	固定資産台帳
管理の主眼	財産の保全、維持、使用、収益等を通じた現物管理	会計と連動した現物管理
対象資産の範囲	建物・土地・備品等が中心(道路、河川など公有財産台帳上に整備されていない資産もある)	全ての資産
金額情報	なし(原則)	あり
減価償却	なし	あり

(出所)総務省作成資料より

#### (6) ソフトの活用について

公共施設等総合管理計画に基づく公共施設等の管理には、ソフトの活用は不可欠である。

この点、総務省はホームページにおいて簡易に更新等費用の推計を行うことのできる更新費用試算ソフトなど、更新等の費用の推計に係る情報を掲載しており、必要に応じて活用できるとしている。

## 4. 宮崎県における公共施設等総合管理計画

### (1) 概要

平成26年4月の「公共施設等の総合かつ計画的な管理の推進について」(平成26年4月22日付総財務第74号総務大臣通知)を受け、宮崎県においても、総合管理計画の作成に着手した。

まず、総合管理計画作成の基礎となる公共施設等に関するデータを収集するため、各施設所管課に建物等に関する照会し、「県有建物等データベース」としてまとめた。次に、「県有建物等データベース」や他のデータをもとに、平成28年9月に、「宮崎県公共施設等総合管理計画」(以下、「宮崎県総合管理計画」という。)及び「宮崎県公共施設等総合管理計画【概要版】」を作成し公表した。

宮崎県のホームページ

<https://www.pref.miyazaki.lg.jp/zaisansogokanri/kense/kekaku/20161018150647.html>



宮崎県公共施設等総合管理計画(表紙)



## ①目的

今後、建物系施設、インフラ(社会基盤)施設のいずれについても急速に老朽化が進行し、一方で人口減少・少子高齢化や厳しい行財政運営が見込まれることから、公共施設等の保有・運営・維持の最適化を図り、財政負担の最小化と施設保有効果の最大化の両立を実現するために、施設等の総合的・計画的な管理についての基本的な方針を示すことが目的となっている。

## ②位置づけ

宮崎県総合管理計画は、「みやざき行財政改革プラン(第二期)」の改革プログラムのうち「県政運営を支える人材づくりと県有財産等の資産の有効活用」の取組みの1つであるとともに、図7(15 ページ)で示したとおり、国の「インフラ長寿命化基本計画」における各地方公共団体が策定することとされている「インフラ長寿命化計画(行動計画)」に位置付けられている。

## ③対象となる施設

県が保有又は管理する全ての公共施設等であり、具体的には、表2(9 ページ)で示した県が所有する全ての建物系施設と表3(10 ページ)で示した県が所有する全ての社会基盤(インフラ)施設である。

## ④計画期間

平成28年度から平成47年度までの20年間対象としている。

## ⑤公共施設等の管理に関する基本方針

総合管理計画では、公共施設等の管理に関する基本方針として以下の3点をあげている。

- 1)施設配置・総量の最適化(建物系施設)
- 2)施設の老朽化対策(建物系施設とインフラ施設共通)
- 3)総合的かつ計画的な管理のための推進体制の構築
  - ・全庁的な推進体制の構築
  - ・エリアマネジメントの推進体制の構築

従来、公共施設等の管理においては、建物系施設、インフラ施設を問わず、主に老朽化対策が中心であった。具体的には、施設にかかるトータルコストの削減と年度間のコストの平準化が対策の主なものであった。

宮崎県総合管理計画においては、特に建物系施設において、老朽化対策に加え、施設

配置・総量の最適化をも基本方針に加えている。

### ⑥今後の見直し(フォローアップの実施)

宮崎県総合管理計画は、現段階において把握できる公共施設等の状態や現状の取組状況などを基に策定しており、今後の社会経済情勢の変化や公共施設等に求められる機能の変化などを反映させるため、定期的(概ね5年ごと)に見直しを行う。

### (2) 推進部署

宮崎県では、総合管理計画の全庁的な推進体制を構築するため、従来の総務部総務課、営繕課の県有施設等に関する業務を集約し、平成30年4月1日より「財産総合管理課」を設置した。今後、財産総合管理課を中心に公共施設等の管理を推進していくことになる。

図 9 組織(平成30年3月31日まで)

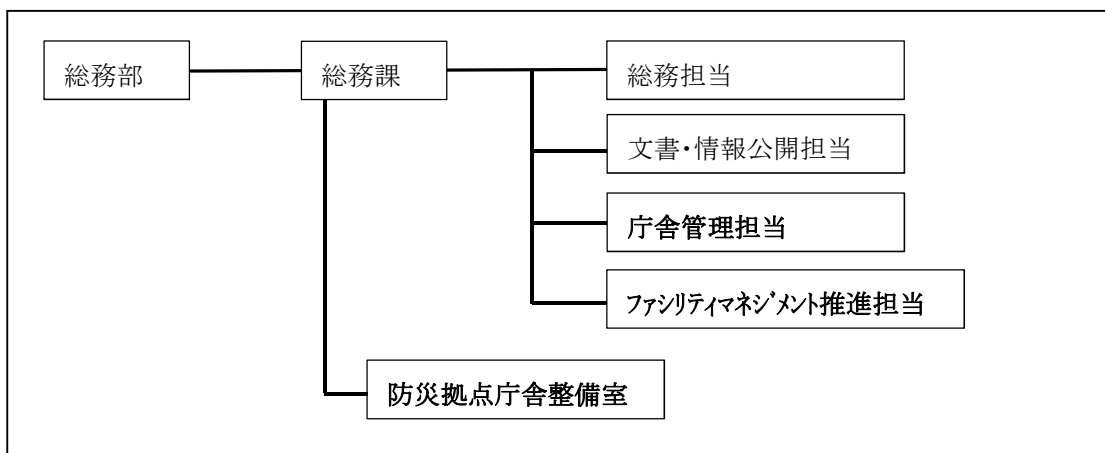
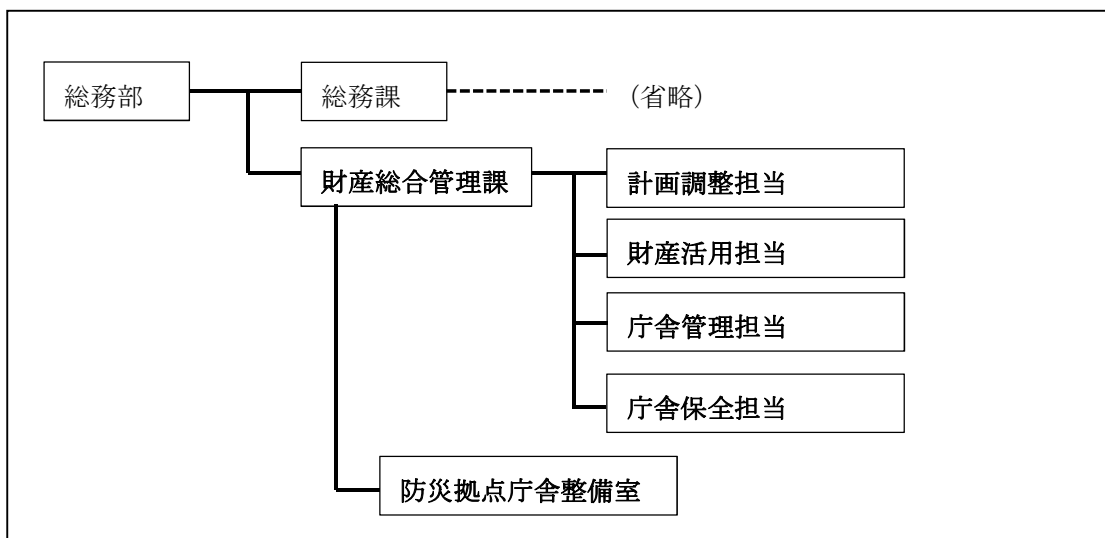


図 10 組織(平成30年4月1日以降)



### (3) 近隣県の策定状況

総合管理計画の近隣県(九州・沖縄)の作成状況は以下のとおりである。

表 6 近隣県(九州・沖縄)における公共施設等総合管理計画の作成状況

県名	名称	作成日	ページ数	
			本文	概要版
宮崎県	宮崎県公共施設等総合管理計画	平成 28 年 9 月	62	4
福岡県	福岡県公共施設等総合管理計画	平成 29 年 3 月	33	1
佐賀県	佐賀県ファシリティマネジメント基本方針 ～佐賀県公共施設等総合管理計画～	平成 27 年 10 月	46	16
長崎県	長崎県公共施設等総合管理基本方針	平成 27 年 12 月	54	—
熊本県	経営戦略的視点に立った 県有財産の総合的な管理に関する基本方針 ～熊本県公共施設等総合管理計画～	平成 25 年 3 月 (平成 29 年 3 月改訂)	48	1
大分県	大分県公共施設等総合管理計画	平成 27 年 7 月	16	1
鹿児島県	鹿児島県公共施設等総合管理計画	平成 27 年 3 月	22	—
沖縄県	沖縄県公共施設等総合管理計画	平成 28 年 12 月	68	2

出所)各県のホームページより

上表のとおり、近隣県においては、平成 29 年 3 月における福岡県の作成公表をもって、宮崎県も含め 8 県全てにおいて、総合管理計画の作成を完了している。また、総合管理計画のページ数において、宮崎県は沖縄県に次いで多くなっている。

### (4) 具体的な内容

宮崎県総合管理計画の目次によると、その内容は次のとおりとなっている。

目次
はじめに
第 1 章 計画策定の目的等
1. 公共施設等とは
2. 公共施設等の保有状況
3. 計画策定の目的等
4. 計画期間等
(第 1 章の主な記載内容:計画の対象となる公共施設等(建物系施設、インフラ施設)の内容を明示するとともに、計画策定の目的、計画期間等を記載。)

## 第 2 章 公共施設等の現況及び将来の見通し

1. 建物系施設の現状と課題
2. インフラ施設の現状と課題
3. 将来人口の見通し
4. 本県の財政状況
5. 公共施設等の維持・更新等に係る中長期的な経費の見込み等

(第 2 章の主な記載内容:建物系施設、インフラ施設ごとに老朽化の状況や長寿命化等の取組み状況を示すとともに、将来人口や県の財政状況を踏まえ、公共施設等の維持、更新等に係る中長期的な経費の見込み等を記載。)

## 第 3 章 公共施設等の総合的・計画的な管理に関する基本方針

1. 現状や課題に関する基本認識
2. 公共施設等の管理に関する基本方針

(第 3 章の主な記載内容:現状や課題の基本認識を踏まえ、建物系施設、インフラ施設ごとの基本方針等を記載。)

## 第 4 章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

1. 建物系施設
2. インフラ施設

(第 4 章の主な記載内容:建物系施設、インフラ施設を、施設類型ごとに現状・課題及び管理に関する基本的な考え方を記載している。)

## 第4 宮崎県の公有財産と監査対象

### 1. 公有財産

宮崎県における公有財産の状況は以下のとおりとなっている。

表 7 公有財産

区分		公共施設等の状況	
不動産	土地及び建物	①土地	46,542,019.84 m <sup>2</sup>
		②建物(延面積)	2,092,274.00 m <sup>2</sup>
	山林	①面積	84,764,942.04 m <sup>2</sup>
		ア所有	25,214,221.30 m <sup>2</sup>
		イ分収	59,550,702.74 m <sup>2</sup>
		②立木の推定貯蓄量	4,292,486.89 m <sup>2</sup>
		ア所有	2,145,652.78 m <sup>2</sup>
		イ分収	2,146,834.11 m <sup>2</sup>
動産	動産	①船舶	4 隻
			1,067.00 総トン
		②飛行機	1 機
		③浮標	6 個
用益物権	物権	①地上権	59,550,702.74 m <sup>2</sup>
		②鉱業権	0.00 m <sup>2</sup>
無体財産権	無体財産権	①特許権	62 件
		②実用新案権	1 件
		③著作権	109 件
		④意匠権	3 件
		⑤育成者権	41 件
		⑥商標権	13 件
有価証券	有価証券	①株券	825,206,000 円
		②国債証券	0 円
出資による権利	出資による権利		13,933,873,910 円

(出所)平成 29 年度公有財産台帳

(注)平成 30 年 3 月 31 日現在)

### 2. 公共施設等の状況

公有財産(不動産)と公共施設等の関係は、図 5(11 ページ)のとおりである。宮崎県における公共施設等の状況は以下のとおりである。

## (1) 建物系施設

宮崎県総合管理計画の対象となる公共施設等(建物系施設)の保有状況は、平成26年度末時点(注)で846施設、5,266棟となっている。

(注)公共施設等は、県有建物等データベースをもとに集計している。当該データベースは、宮崎県総合管理計画作成のために平成26年度末に集計したものであり、その後はシステムに移行し、システムの中で更新しています。

表 8 公共施設等(建物系施設)の状況

区分	施設数	棟数	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)
庁舎等一般施設	675	2,602	1,000,699.97	44.6
行政系施設	279	1,354	552,584.47	24.6
スポーツ施設	6	84	92,088.40	4.1
警察施設	189	557	105,448.70	4.7
県立病院施設	3	33	104,240.93	4.6
職員宿舎	198	574	146,337.47	6.5
県営住宅	111	1,146	630,880.60	28.1
県立学校施設	60	1,518	613,804.00	27.3
合計	846	5,266	2,245,384.57	100.0

## (2) インフラ施設

宮崎県総合管理計画の対象となる公共施設等(インフラ施設)の保有状況は、平成26年度末時点で道路総延長2,919km、橋りょう2,026橋、トンネル125本、河川延長2,650km、砂防設備2,913基、治山施設5961箇所、海岸堤防等65km、港湾16港、都市公園6箇所などとなっている。

表 9 公共施設等(インフラ施設)の状況

分野	施設名	施設数
道路	県管理道路 212 路線、2,919 km	
	橋りょう(橋長 2m以上)	2,026 橋
	トンネル	125 本
河川	県管理河川 58 水系、474 河川、2,650 km	
	河川管理施設(堰、閘門、水門、陸閘、揚水機場、排水機場等)	935 基

分野	施設名	施設数
ダム	治水ダム	13 ダム(治水機能を持つ多目的ダムを含む)
	発電利水ダム	3 ダム
	農業用ダム	2 ダム(防災ダム)
砂防	砂防設備	2,913 基
地すべり	地すべり防止施設	49 箇所
急傾斜地	急傾斜地崩壊防止施設	1,214 箇所
治山	治山ダム	3,979 箇所
	山腹治山施設、落石防止施設	1,718 箇所
	地すべり防止施設	264 箇所
海岸	海岸堤防等	65 km
港湾	県管理港湾 16 港(重要港湾 3 港、地方港湾 12 港、56 条港湾 1 港)	
	港湾施設(水域施設、外郭施設、係留施設、臨港交通施設)	974 施設
漁港	県管理漁港 23 港(第 1 種 11 港、第 2 種 5 港、第 3 種 5 港、第 4 種 2 港)	
	漁港施設(水域施設、外郭施設、係留施設、臨港交通施設)	728 施設
漁港	漁場施設(養殖場施設)	11 施設
公園	都市公園 6 箇所	
	公園施設	1,639 施設
土地改良施設	地すべり防止施設	7 箇所
発電施設	発電所 13 箇所	
	発電所、取水堰、取水施設	33 施設
工業用水道	工業用水道	1 箇所
交通安全施設	信号制御機	2,380 基

### 3. 監査の対象となる公有財産

まず、平成 29 年の増減状況については、公有財産全般についての概要を把握した。

次に、具体的な監査の対象とした公有財産は、総合管理計画の対象となる公共施設等(建物系施設、インフラ施設)のうち、建物系施設とし、これらの施設について総合管理計画の内容や公共施設マネジメントシステムの内容について確認した(次ページの図 11 参照)。

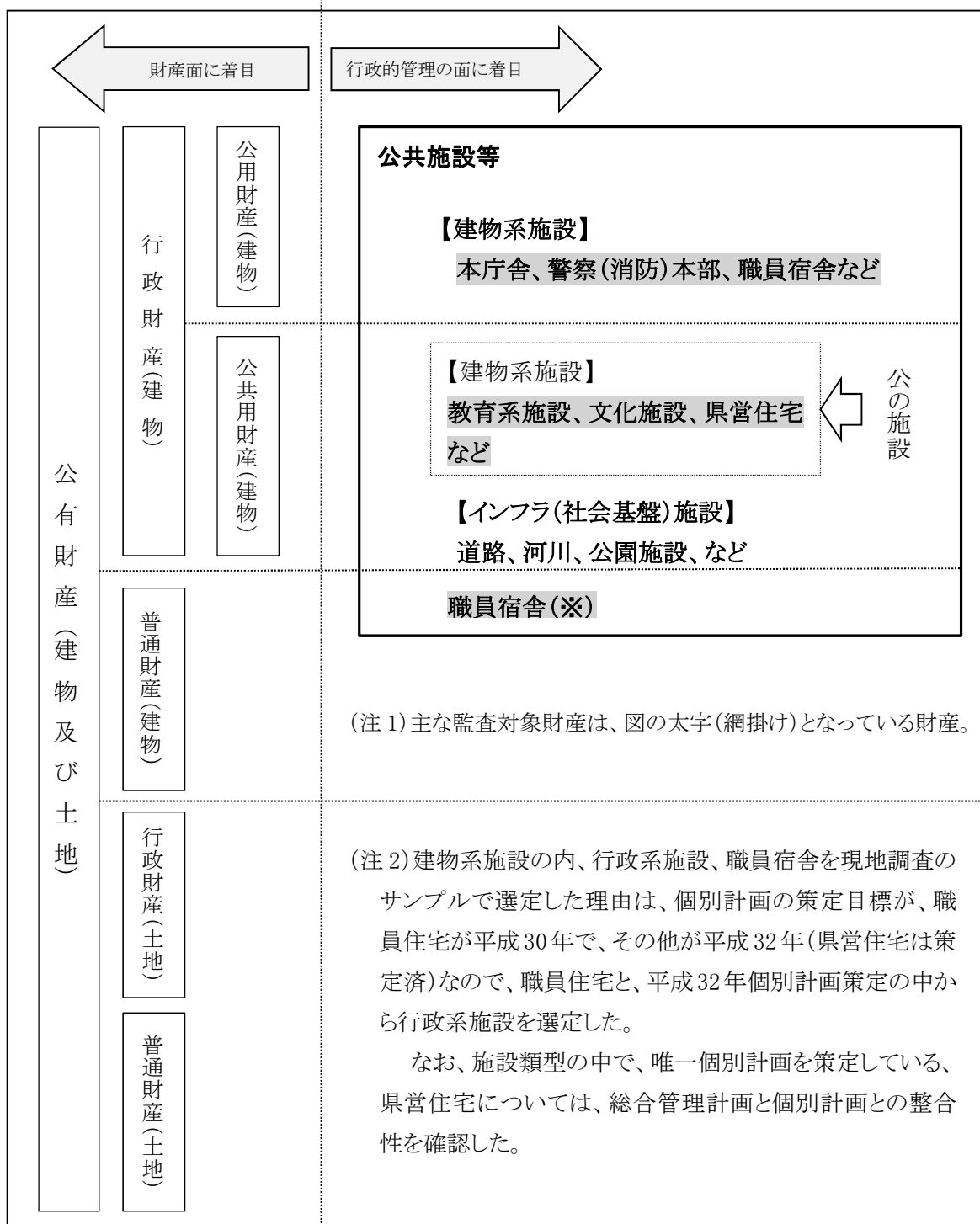
また、特に、建物系施設の内、行政系施設(庁舎等)、行政系施設(保健施設)、行政系施設(児童福祉施設)、行政系施設(産業系その他施設)、職員宿舎については、サンプルに

より現地調査を実施した。

さらに、県営住宅については、現地視察は行っていないが、監査時点で個別計画を策定済であることから、その内容を確認した。

最後に、財産総合管理課所管の普通財産については一覧表を入手の上、内容を確認した。

図 11 公有財産等と監査対象とした財産





## 4. 現地調査を実施した公共施設等リスト

現地調査を実施した公共施設等は以下のとおりである。

なお、各表の構造記号の意味は以下のとおりである。

SRC:鉄筋鉄骨コンクリート、RC:鉄筋コンクリート、S:鉄骨、W:木造、CB:コンクリートブロック。

### (1) 行政系施設(庁舎)

#### ① 県庁本館・1号館

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
県庁本館・1号館 (県庁本館)	本館棟	RC	2,537	10,142.71	昭和7年	85年
県庁本館・1号館 (県庁1号館)	本館棟	SRC	2,205.58	18,236.02	昭和36年	56年
県庁本館・1号館 (付属棟)	本館棟	RC	464.86	1,485.9	昭和48年	44年
県庁本館・1号館 (ボイラー室)	附属棟	S	102.44	102.44	昭和45年	47年
県庁本館・1号館 (自転車置場)	附属棟	S	58.9	58.9	平成15年	14年
県庁本館・1号館 (自転車置場)	附属棟	S	39.66	39.66	昭和36年	56年
県庁本館・1号館 (発電機室)	附属棟	S	30.34	30.34	平成13年	16年
県庁本館・1号館 (県庁外来者第2駐車場 管理人室)	附属棟	W	13.8	7.32	昭和63年	29年
県庁本館・1号館 (本庁外来駐車場便所)	附属棟	W	5	5	昭和63年	29年
県庁本館・1号館 (県庁外来者駐車場管理棟)	附属棟	W	3.84	3.84	平成10年	19年
合計			5,461.42	30,112.13		

(出所) 県作成「県有建物等データベース」より(以下、同様)

#### ② 県庁3号館

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
県庁3号館 (県庁3号館)	本館棟	SRC	625.11	4499.45	昭和58年	38年

### ③小林総合庁舎

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
小林総合庁舎 (小林総合庁舎)	本館棟	RC	1,117.1	2,987.44	昭和46年	46年
小林総合庁舎 (公用軽自動車棟)	附属棟	S	337.5	337.5	昭和46年	46年
小林総合庁舎 (公用普通自動車棟)	附属棟	CB	226	226	昭和46年	46年
小林総合庁舎 (収納小屋)	附属棟	CB	3.24	3.24	昭和49年	43年
小林総合庁舎 (シャワー室)	附属棟	RC	10	10	昭和50年	42年
小林総合庁舎 (土木事務所分室)	附属棟	S	118.99	237.99	昭和56年	36年
小林総合庁舎 (塵芥処理物置場)	附属棟	S	4.83	4.83	昭和61年	31年
小林総合庁舎 (外来自転車置場)	附属棟	S	16.32	16.32	平成7年	22年
小林総合庁舎 (県税車庫倉庫)	附属棟	S	52.9	52.9	平成13年	16年
合計			1,886.88	3,876.22		

### ④西都総合庁舎

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
西都総合庁舎 (西都総合庁舎)	本館棟	RC	699.049	1,218.3	昭和54年	38年
西都総合庁舎 (車庫A棟)	附属棟	RC	301.071	301.07	昭和54年	38年
西都総合庁舎 (車庫B棟)	附属棟	RC	146.4	146.4	昭和54年	38年
西都総合庁舎 (水防倉庫)	附属棟	RC	16.56	16.56	昭和62年	31年
合計			1,163.08	1,682.33		

### ⑤企業局庁舎

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
企業局庁舎 (企業局庁舎)	本館棟	SRC	1,244.04	9,231.99	平成5年	24年
企業局庁舎 (企業局庁舎内共用会議 室・駐車場)	本館棟	SRC	1,244.04	1,530.12	平成5年	24年

(注)企業局庁舎は企業会計施設、企業局庁舎内共用会議室・駐車場は知事部局施設。

## (2) 行政系施設(保健施設)

## ① 延岡保健所

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
延岡保健所 (延岡保健所本館)	本館棟	RC	835.82	1,493.32	昭和55年	37年
延岡保健所 (小型車庫、文書倉庫)	附属棟	S	195.13	301.92	昭和55年	37年
延岡保健所 (大型車庫)	附属棟	S	118.37	118.37	昭和55年	37年
延岡保健所 (駐輪場)	附属棟	S	20.16	20.16	昭和55年	37年
合計			1,169.48	1,933.77		

## (3) 行政系施設(児童福祉施設)

## ① 北部福祉こどもセンター

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
北部福祉こどもセンター (北部福祉こどもセンター)	本館棟	RC	899.32	1,263.04	平成17年	12年

## (4) 行政系施設(産業系その他施設)

## ① ひなもり台県民ふれあいの森

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
ひなもり台県民ふれあいの 森(センターハウス)	本館棟	W	293.12	347.71	平成9年	19年
ひなもり台県民ふれあいの 森(サニタリーハウスA棟)	本館棟	W	174.2	174.2	平成9年	19年
ひなもり台県民ふれあいの 森(サニタリーハウスB棟)	本館棟	W	135.26	135.26	平成9年	19年
ひなもり台県民ふれあいの 森(炊事棟A棟)	附属棟	W	27.19	27.19	平成9年	19年
ひなもり台県民ふれあいの 森(炊事棟B棟)	附属棟	W	16.07	16.07	平成9年	19年
ひなもり台県民ふれあいの 森(キャビン棟A-1)	本館棟	W	33.12	45.97	平成9年	19年
ひなもり台県民ふれあいの 森(キャビン棟A-2)	本館棟	W	33.12	45.97	平成9年	19年
ひなもり台県民ふれあいの 森(キャビン棟A-3)	本館棟	W	33.12	45.97	平成9年	19年
ひなもり台県民ふれあいの 森(キャビン棟A-4)	本館棟	W	33.12	45.97	平成9年	19年

テーマ 公有財産の管理について

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
ひなもり台県民ふれあいの森(キャビン棟 A-5)	本館棟	W	33.12	46.3	平成 25 年	3 年
ひなもり台県民ふれあいの森(キャビン棟 B-1)	本館棟	W	16.61	35.68	平成 9 年	19 年
ひなもり台県民ふれあいの森(キャビン棟 B-2)	本館棟	W	16.61	35.68	平成 9 年	19 年
ひなもり台県民ふれあいの森(キャビン棟 B-3)	本館棟	W	16.61	35.68	平成 9 年	19 年
ひなもり台県民ふれあいの森(キャビン棟 C-1)	本館棟	W	13.6	20.93	平成 9 年	19 年
ひなもり台県民ふれあいの森(キャビン棟 C-2)	本館棟	W	13.6	20.93	平成 9 年	19 年
ひなもり台県民ふれあいの森(ポンプ小屋)	本館棟	W	35.1	35.1	平成 9 年	19 年
ひなもり台県民ふれあいの森(炊飯棟)	附属棟	W	26.46	26.46	平成 12 年	16 年
ひなもり台県民ふれあいの森(トイレ)	本館棟	W	33.53	33.53	平成 12 年	16 年
ひなもり台県民ふれあいの森(燃料庫)	附属棟	CB	4.04	4.04	平成 12 年	16 年
ひなもり台県民ふれあいの森(管理棟)	本館棟	W	57.76	57.76	昭和 52 年	40 年
ひなもり台県民ふれあいの森(キャンプ場炊飯棟)	附属棟	W	64	64	昭和 52 年	40 年
ひなもり台県民ふれあいの森(キャンプ場炊飯棟)	附属棟	W	64	64	昭和 55 年	37 年
ひなもり台県民ふれあいの森(便所)	本館棟	W	32.9	32.9	平成 11 年	17 年
ひなもり台県民ふれあいの森(森林学修展示館)	本館棟	RC	433.24	433.24	昭和 51 年	41 年
ひなもり台県民ふれあいの森(公衆便所)	本館棟	RC	14.02	14.02	昭和 51 年	41 年
ひなもり台県民ふれあいの森(キャンプ場便所)	本館棟	W	36	36	昭和 52 年	40 年
ひなもり台県民ふれあいの森(キャンプ場便所)	本館棟	W	39	39	昭和 55 年	37 年
ひなもり台県民ふれあいの森(森林体育館)	本館棟	RC	440.4	508.05	昭和 54 年	38 年
ひなもり台県民ふれあいの森(格納庫)	附属棟	S	49.11	49.11	平成 9 年	19 年
ひなもり台県民ふれあいの森(車庫)	附属棟	S	21	21	昭和 53 年	39 年
合計			2,239.03	2,497.72		

## (5)職員宿舎

## ①生目台

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
職員宿舎 生目台(一般) (職員宿舎生目台(1棟))	本館棟	RC	502.52	1,664.81	昭和61年	30年
職員宿舎 生目台(一般) (職員宿舎生目台(2棟))	本館棟	RC	670.02	1,675.15	昭和62年	30年
職員宿舎 生目台(一般) (倉庫1)	附属棟	RC	20.7	20.7	昭和61年	31年
職員宿舎 生目台(一般) (倉庫2)	附属棟	RC	10.37	10.37	昭和61年	31年
職員宿舎 生目台(一般) (倉庫3)	附属棟	RC	10.37	10.37	昭和62年	30年
職員宿舎 生目台(一般) (倉庫4)	附属棟	RC	20.7	20.7	昭和62年	30年
職員宿舎 生目台(一般) (機械室)	附属棟	RC	40.0	40.0	昭和61年	31年
合計			1,274.68	3,442.10		

## ②大塚台

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
職員宿舎 大塚台(一般) (職員宿舎大塚台(1棟))	本館棟	RC	354.72	1,418.88	昭和51年	41年
職員宿舎 大塚台(一般) (職員宿舎大塚台(2棟))	本館棟	RC	388.08	1,552.32	昭和55年	37年
職員宿舎 大塚台(一般) (職員宿舎大塚台(3棟))	本館棟	RC	259.68	1,038.72	昭和57年	35年
職員宿舎 大塚台(一般) (倉庫(1棟))	附属棟	S	102.66	102.66	昭和51年	41年
職員宿舎 大塚台(一般) (倉庫(2棟))	附属棟	S	76.2	76.2	昭和55年	37年
職員宿舎 大塚台(一般) (倉庫(3棟))	附属棟	S	51.36	51.36	昭和57年	35年
職員宿舎 大塚台(一般) (ポンプ室1)	附属棟	RC	8.48	8.48	昭和55年	37年
職員宿舎 大塚台(一般) (ポンプ室2)	附属棟	RC	3.68	3.68	昭和57年	35年
合計			1,244.86	4,252.3		

(注)所管は知事部局。

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
大塚台西警察官待機宿舎 (共同住宅)	本館棟	RC	343.52	991.86	昭和50年	42年
大塚台西警察官待機宿舎 (倉庫)	本館棟	CB	85	85	昭和50年	42年
大塚台職員宿舎 (住宅)	本館棟	RC	242.72	970.88	昭和51年	41年
大塚台職員宿舎 (倉庫)	附属棟	CB	85	85	昭和51年	41年
合計			756.24	2,132.74		

(注)所管は警察本部。

### ③和知川原

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
職員宿舎 和知川原(公舎) (職員宿舎和知川原)	本館棟	RC	466.79	1,400.37	昭和43年	49年
職員宿舎 和知川原(公舎) (倉庫)	附属棟	CB	91.5	91.5	昭和43年	49年
職員宿舎 和知川原(公舎) (ポンプ室)	附属棟	CB	10.5	10.5	昭和43年	49年
合計			568.79	1,502.37		

### ④塩浜

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
職員宿舎 塩浜(一般) (共同住宅(7-1棟))	本館棟	RC	229.41	688.23	平成7年	22年
職員宿舎 塩浜(一般) (倉庫_1)	附属棟	RC	28.35	28.35	平成7年	22年
職員宿舎 塩浜(一般) (倉庫_2)	附属棟	RC	5.33	5.33	平成7年	22年
職員宿舎 塩浜(一般) (共同住宅(7-2棟))	本館棟	RC	217.24	651.72	平成7年	22年
職員宿舎 塩浜(一般) (倉庫_3)	附属棟	RC	28.35	28.35	平成7年	22年
職員宿舎 塩浜(一般) (共同住宅(8-2棟))	本館棟	RC	217.24	651.72	平成8年	21年
職員宿舎 塩浜(一般) (倉庫_4)	附属棟	RC	28.35	28.35	平成8年	21年
職員宿舎 塩浜(一般) (共同住宅(8-1棟))	本館棟	RC	229.41	688.23	平成8年	21年
職員宿舎 塩浜(一般) (倉庫_5)	附属棟	RC	28.35	28.35	平成8年	21年

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
職員宿舎 塩浜(一般) (倉庫_6)	附属棟	RC	5.33	5.33	平成8年	21年
合計			1,017.36	2,803.96		

## ⑤出北

施設名 (棟名)	建物分類	構造	建築面積 ㎡	延床面積 ㎡	完成年度	築年数 H30.3 現在
職員宿舎 出北(一般) (共同住宅)	本館棟	RC	259.68	779.04	昭和58年	34年
職員宿舎 出北(一般) (倉庫_1)	附属棟	S	9.54	9.54	昭和58年	34年
職員宿舎 出北(一般) (倉庫_2)	附属棟	S	19.26	19.26	昭和58年	34年
職員宿舎 出北(一般) (倉庫_3)	附属棟	S	9.54	9.54	昭和58年	34年
職員宿舎 出北(一般) (ポンプ室)	附属棟	RC	3.68	3.68	昭和58年	34年
			301.7	821.06		

## 第5 総括

今回の監査における結果及び意見の概要は以下のとおりである。

第6 総論		
1. 宮崎県公共施設等総合管理計画について		ページ
意見 1	<p><b>宮崎県の今までの取組みと総合管理計画の意義について</b></p> <p>宮崎県としては、現在の総合管理計画が完成されたものとの認識ではなく、今後策定される個別施設計画や施設の状態を把握することによって、総合管理計画を順次充実させていくことが必要である。また、今後施設等の総合的な管理を実現するためには、財産総合管理課だけでは難しい。各所管課の協力や、公共施設等に関する情報共有の方策など、更なる検討が必要である。さらに、今以上に総合管理計画の住民への認知度を高めることにより、住民との情報共有のもと総合管理計画を充実させていくことが求められる。</p>	47
意見 2	<p><b>総務省のホームページにおける宮崎県のホームページへのリンクエラーについて</b></p> <p>総務省では、公共施設等総合管理計画をホームページにおいて公開している団体については、各地方公共団体の公共施設等総合管理計画を公表しているページにリンクしているが、宮崎県のリンクはリンクエラーとなっていた。県としては総務省に問い合わせの上、正しいリンク先へつながるようにする必要がある。</p> <p>なお、当該事項については、監査期間中に県から総務省への依頼により、エラーが解消されている（監査人確認）。</p>	49
意見 3	<p><b>財産総合管理課のサイトと総合管理計画について</b></p> <p>財産総合管理課のサイトから総合管理計画へはアクセスできない。本来であれば、財産総合管理課のサイトからでもアクセスできるようにすることが必要と考える。</p> <p>なお、当該事項については、監査期間中に財産総合管理課のサイトからアクセスできるように改善済み（監査人確認）。</p>	51
2. 公共施設マネジメントシステムについて		
結果 1	<p><b>システム調達に係る費用対効果の検証について</b></p> <p>今後、県有施設評価システムにおける課題（特にシステムの運用についての課題）を解決し、より費用対効果の高いシステムにする必要がある。また、システム導入の費用対効果の検証をすることが望ましい。</p>	61



意見 4	<p><b>県営住宅と県有施設評価システムの関係について</b></p> <p>県営住宅については、所管課である県土整備部建築住宅課独自のシステムによって管理しているが、今後、県が所有及び管理する全ての施設を総合的に管理する財産総合管理課においても、県土整備部建築住宅課との関係を踏まえつつ、県営住宅をどのように管理するかについての検討を継続することが必要である。</p>	62
<p><b>3. 公共施設等総合管理計画と地方公会計（固定資産台帳）等との関係</b></p>		
意見 5	<p><b>宮崎県における総合管理計画と固定資産台帳との整合性について</b></p> <p>固定資産台帳と県有建物等データベースは、施設の分類方法や施設の対象が異なるためデータが完全に一致せずリンクしていない。ただし、固定資産台帳には、施設の財務データ、つまり施設の取得価格、簿価、減価償却累計額など、総合管理計画を充実させるための必要なデータも含まれていることから、将来的には両者をリンクさせることが望ましい。</p>	63
意見 6	<p><b>固定資産台帳の活用課題及び活用方法について</b></p> <p>固定資産台帳は、現状、数字や単位は完全なものではない。総合管理計画等で活用するためにも、数字や単位を調整し、総合管理計画で活用できるようにする必要がある。</p> <p>また、将来的には固定資産台帳のデータを活用し、施設別の貸借対照表や損益計算書を作成し、施設全体の資産、負債の把握、また施設の収支の状況を把握することも検討の余地があると思われる。</p>	64
意見 7	<p><b>最新の県有建物等のデータベース情報について</b></p> <p>現状のシステムから出力する資産カルテ等は施設により情報の濃淡がある。しかしながら、常に最新の県有建物等の情報を一覽でまとめたり、各施設の資産カルテを確認することは必要となる。この点、すべての部局が施設状態の情報を適切に把握し、公共施設マネジメントシステムに蓄積する情報を充実させることで、システム活用の向上が図られる余地があるものと思われる。</p>	65
<p><b>4. その他</b></p>		
意見 8	<p><b>劣化状況調査の対象部局について</b></p> <p>宮崎県では、施設ごと 6 年に一度のペースで劣化状況調査を実施しているが、調査は将来の補修、改修を行うための根拠となるものなので今後も継続して行う必要がある。</p> <p>なお、現在は知事部局、教育委員会のみ調査を実施しているが、本来は県全ての施設を対象とすることが望ましい。</p>	65

意見 9	<p><b>行政財産の貸付に関する要領の設置について</b></p> <p>行政財産の貸付に関しては、公有財産取扱規則の中に規定されており、必要な場合には普通財産（土地及び建物）の貸付料算定要領や行政財産の目的外使用許可事務取扱要領を準用している。但し、今後行政財産の貸付事例が増えた場合には、行政財産の貸付に関する独自の要領の制定も検討の余地がある。</p>	65
意見 10	<p><b>未利用財産の処分又は有効活用の促進について</b></p> <p>財産総合管理課が管理している普通財産のうち 11 件は、いずれも今後状況に応じて処分等の未利用財産の有効活用を行うとしている財産であるが、昭和 42 年に普通財産になったものもあることから、今後処分または有効活用に向けた努力が必要である。</p>	66

<b>第 7 行政系施設（庁舎等）について</b>		
<b>3. 総論</b>		ページ
意見 1	<p><b>総合的な配置・整備計画の構築について</b></p> <p>今回の監査時点においては、本庁等総合的な有効活用に関する計画は確認できなかった。今後、維持・修繕にかかる費用を抑えつつ、本庁等総合的な計画を構築することが必要である。また、それは総合管理計画の目的とも一致することになる。</p>	71
結果 1	<p><b>システムの一次評価について</b></p> <p>県庁本館・1 号館、3 号館、企業局庁舎について、公共施設マネジメントシステムの役割は、システム結果が総合的な検討の材料となり得るものとするところである。そのためにシステムの運用は今後も改善が必要である。</p> <p>総合庁舎については、小林総合庁舎は比較的施設の活用は図られているが、西都総合庁舎は明らかに何らかの対応が必要である。県としては、この 2 つの施設について同じ評価結果になることについて検討し、今後のシステムの有効活用に向けた更なる検討が必要である。</p>	72
<b>4. 県庁 3 号館</b>		
結果 2	<p><b>劣化に対する対応状況について</b></p> <p>第 4 期劣化状況等調査報告書の結果、第 3 期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが見られた。</p>	74

	特に、非常用進入口の破損及び非常用照明は、危険度、緊急度のいずれも高いことから、早急な対応が必要である。	
意見 2	<p><b>県庁庁舎群に係る各部署の総合的な配置・整備計画の策定について</b></p> <p>空室となる県庁 3 号館の執務室に他の県庁舎に入っている部署を移設することを考えると、当該他の県庁舎で更に空室が発生する等多数の部署に関連することとなる。</p> <p>このため、県は、県庁舎群全体の有効活用、円滑な行政サービスの提供等の観点から各部署について総合的な配置・整備計画を策定することが望ましい。</p>	77
意見 3	<p><b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について</b></p> <p>県は、公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の品質指標については、施設に係る保全状況を加味できるようにすることが望ましい。</p> <p>また、供給・財務指標については、可能な限り絶対評価の視点を踏まえて検討することが望ましい。</p>	77
<b>5. 県庁本館及び 1 号館</b>		
結果 3	<p><b>劣化に対する対応状況について</b></p> <p>県庁本館及び県庁 1 号館の劣化状況等調査は、それぞれ 5 年前、3 年前に実施されているにも関わらず、未だに修繕等がなされていない箇所が複数存在していた。</p> <p>県庁本館及び県庁 1 号館は県庁舎群の中でも特に中心をなす重要な建物であり、早急な対応が望まれる。</p>	81
意見 4	<p><b>県庁庁舎群に係る各部署の総合的な配置・整備計画の策定について</b></p> <p>県は、県庁舎群全体の有効活用、円滑な行政サービスの提供等の観点から各部署について総合的な配置・整備計画を策定することが望ましい。</p>	84
意見 5	<p><b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について</b></p> <p>(県庁 3 号館の意見 3 (39 ページ) と同様)</p>	85
意見 6	<p><b>評価対象施設の区分について</b></p> <p>県は施設の評価を行う際は、県庁本館と 1 号館はそれぞれを個別の施設として扱うことも検討の余地がある。</p>	86
<b>6. 小林総合庁舎</b>		
意見 7	<p><b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について</b></p> <p>(県庁 3 号館の意見 3 (39 ページ) と同様)</p>	89

<b>7. 西都総合庁舎</b>		
結果 4	<p><b>劣化に対する対応状況について</b></p> <p>第3期劣化状況等調査報告書の結果、第2期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが見られた。二度指摘を受けた点検箇所のうち、緊急度が高い点検対象は補修がなされていたが、緊急度が中程度のものは修繕等が未了であった。</p>	93
結果 5	<p><b>敷地の有効活用について</b></p> <p>敷地面積 4,251 m<sup>2</sup>を有しているにもかかわらず有効に活用されているとは言えない。</p> <p>たとえば、職員数 48 名（西米良駐在所 7 名を除くと 41 名）に対して、職員用駐車場が多い状況となっている。また、駐車場の管理が不十分の場合、無断駐車の可能性もある。県としては、駐車スペースの有効活用等、敷地の活用について何らかの検討が必要である。</p>	95
結果 6	<p><b>テニスコートについて</b></p> <p>早急に台風で破損した構築物を撤去し、テニスコートとしての利用がないのであれば、テニスコートとしての使用を廃止することが必要である。</p>	95
意見 8	<p><b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について</b></p> <p>供給・財務指標は、他の施設と比べても明らかに低い。実際に、2 階の空きスペースについて何等かの検討が必要である。今後有効活用の方策を検討されたい。</p>	96
意見 9	<p><b>西都総合庁舎の在り方について</b></p> <p>防災拠点としての地域的機能も十分に考えながら、総合庁舎としての施設の利用の在り方を早急に判断する事が、県全体の有用な施設を保持するために必要ではないかと考える。</p>	97
<b>8. 企業局庁舎</b>		
意見 10	<p><b>電気管理企業協会の会議室利用</b></p> <p>電気管理企業協会が月に 1 回、1 時間程度、会議室を利用している。しかし、現在電気管理企業協会に賃貸している利用料には、会議室利用料は含まれていない。他者に利用させるには、利用料を受けるか、又は使用貸借契約が必要であると考ええる。</p>	100
意見 11	<p><b>庁舎の共同管理について</b></p> <p>企業局庁舎と企業局庁舎内共用会議室・駐車場は、物理的に一つの建物であり、あえて所管課を分けるより、どちらかの課が一体的</p>	100

	に管理する方が効率的ではないかと考える。	
意見 12	<b>公共施設マネジメントシステムでの管理方法について</b> 公共施設マネジメントシステムにおいては、複合施設(複合施設が1つの建物を共有する配置形態)としての管理も可能なので、将来的には、複合施設としてのシステム管理を検討する必要がある。	100
意見 13	<b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について</b> 一次評価は高い数値となっている。ただし、当該施設では、設置当初からすると水力発電総合制御室の空いたスペースを見学スペース に用途変更したケースもみられた。 施設の有効活用や良好に維持していくためには、そのレイアウトの見直しも中期的に必要なと思われる。	100

<b>第8 行政系施設(その他施設)について</b>		
<b>3. 総論</b>		ページ
意見 1	<b>施設の特徴と今後の方針</b> 行政系施設(その他)は建設年度の古い建物が多い上に、比較的大規模な建物も多いことから、全般的には、今後、維持・修繕や大規模改修・更新等に多額の費用が必要になることが予想される。また、安全確保の実施方針や耐震化の実施方針は、今後も明確に策定していくことが望まれる。	104
結果 1	<b>システムの一次評価について</b> 宮崎県ひなもり県民ふれあいの森が形式上廃止との結果となっているが、明らかに県民にとって活用度の高い施設である。この点を含め、一次評価の今後の改善点を検討する必要がある。	105
<b>4. 宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森</b>		
意見 2	<b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について</b> (県庁3号館の意見3(39ページ)と同様)	109
<b>5. 北部福祉子どもセンター</b>		
意見 3	<b>劣化に対する対応状況について</b> 第3期劣化状況等調査報告書の結果、第2期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが見られた。この点については、劣化度、危険度及び緊急度も低く、経過観察をしているとの事であった。よって、該当箇所は	114

	<p>前回調査より目視できる改善点は無かったので、同様の指摘事項が記載されたものとする。</p> <p>なお、前回の劣化状況等調査報告書で指摘されている場合、前回より劣化状況等がどう変化したか確認記載が有用であるとする。</p>	
意見 4	<p><b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について</b></p> <p>システムでは供給・財務指標は、やや低い。このことは、施設の有効活用がなされていないことを意味している。</p> <p>児童居室は5室有しており、各室の定員は3名となっている。しかし、実際には入居する児童の状況により各室1名ずつ入居させている事が多い。定員や室数については、利用ピーク時に備えて複数の室を用意しているとの事であった。入居する児童数については予測が難しいと推測されるが、今後施設管理をするうえでも、入居児童数、男女別、入居期間、症例などの様々なデータを管理分析しておく必要があるとする。</p>	116
<b>6. 延岡保健所</b>		
結果 2	<p><b>劣化に対する対応状況について</b></p> <p>調査報告書に記載されていた地盤の沈下について現地確認を行ったが、周辺の沈下状況を鑑みれば、長期的に地盤沈下への対応策を検討する必要があると思われる。</p>	120
意見 5	<p><b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について</b></p> <p>品質指標は築年数で評価されているが、現地で建物を見る限りにおいても劣化を感じるものであった。将来建物の改修又は立て替えを選択するにしても、建物周辺の地盤沈下の対策が必要であるとする。</p>	123

<b>第9 職員宿舎について</b>		
<b>3. 総論</b>		ページ
意見 1	<p><b>同計画の修繕・補修について</b></p> <p>職員宿舎は入居職員的生活・安全に直結する居所であるので、適時に適切な修繕・補修を実施する必要がある。</p>	135
意見 2	<p><b>同計画の耐震診断について</b></p> <p>木造の職員宿舎は職員宿舎全体の25.8%も占めており、また、南海トラフ地震の発生が予測されている地域でもあるので、同計画に沿って耐震診断を早急を実施する必要がある。</p>	135

意見 3	<p><b>同システムの相当性について</b></p> <p>現地調査を行った 7 つの職員宿舎の内 5 つで、一次評価と二次評価の結論が相違している。今後、以上を踏まえた公共施設マネジメントシステムの修正・変更を検討されたい。</p> <p>なお、以上の点は所管課である財産総合管理課でも認識しており、各施設の二次評価終了後に、問題点を洗い出した上でより良いシステムの運用を検討していくとしている。</p>	136
<b>4. 職員宿舎生目台（一般）</b>		
意見 4	<p><b>劣化に対する対応状況について</b></p> <p>二次評価（10 年間）が「維持管理・修繕」となっており、「2033 年および 2034 年頃（法定耐用年数）まで使用予定であり、維持管理・修繕を行う。」となっているのであるから、危険度・緊急度の高いものから修繕等を近く実施すべきである。</p>	138
意見 5	<p><b>財産（土地、建物）台帳との突合について</b></p> <p>財産（土地・建物）台帳の正確な記載は、公有財産の管理・運営のための基本であるので、正確な財産把握および台帳記載に努める必要がある。</p>	141
<b>5. 職員宿舎大塚台（一般）</b>		
結果 1	<p><b>劣化に対する対応状況について</b></p> <p>第 3 期劣化状況等調査報告書で上記報告がされているにもかかわらず、その後 4 年間が経過しているのに、未だに修繕等がなされないものが見られた（ここ近年、大規模修繕等を行っていないとのこと）。早急な対応が必要である。</p>	143
<b>6. 職員宿舎和知川原（公舎）</b>		
結果 2	<p><b>劣化に対する対応状況について</b></p> <p>平成 30 年度にお風呂およびフローリング化の改修工事が実施されたものの、第 3 期劣化状況等調査報告書の上記報告から約 4 年間経過しているのに、未だに修繕等がなされないものも見られた。早急に対応する必要がある。</p>	149
意見 6	<p><b>財産（土地、建物）台帳との突合について</b></p> <p>財産（土地・建物）台帳の正確な記載は、公有財産の管理・運営のための基本であるので、正確な財産把握および台帳記載に努める必要がある。</p>	150

<b>7. 大塚台西警察官待機宿舎・大塚台職員宿舎</b>		
意見 7	<p><b>劣化に対する対応状況について</b></p> <p>本件施設に関する劣化状況等の調査は、建築基準法に基づく定期点検を実施しており、他施設における劣化状況等調査報告書と調査内容や様式が異なっている。</p> <p>今後は、公共施設等総合管理計画の確実な実現のために、統一的な調査形態が望ましい。</p>	154
意見 8	<p><b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価・二次評価について</b></p> <p>一次評価のポートフォリオでは「廃止」に分類されているが、二次評価（長期）「検討（集約・複合化）」の結論は相当と考える。隣接の大塚台職員宿舎につき売却方針であれば、早期に実行に着手すべきであるし、また、それに伴い、他部局の職員が本件施設に転居してくることが予想されるのであるから、B棟の入居再開・補修工事等を早い段階で計画・実施する必要がある。</p>	155
<b>8. 職員宿舎塩浜（一般）</b>		
結果 3	<p><b>劣化に対する対応状況について</b></p> <p>近年補修工事等を行っていないとのことで、第4期劣化状況等調査報告書の結果、第3期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが見られた。早急な対応が必要である。</p>	159
意見 9	<p><b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価・二次評価について</b></p> <p>一次評価のポートフォリオでは次のとおり「他用途への転用」に分類されているが、近くにある職員宿舎出北（一般）のほうに集約するということで、二次評価は「廃止」となっている。</p> <p>確かに、入居率の低下を踏まえると、職員宿舎を塩浜・出北のいずれかに集約することは理解できるが、むしろ本件施設に、職員宿舎出北を集約するほうが、将来的な経費（維持・修繕費）の抑制に繋がるだろうし、施設の有効活用（入居率の維持・向上）となるだろう。</p> <p>また、仮に、職員宿舎出北のほうに集約するとしても、本件施設につき、民間にどの程度の価格で売却できるのか、他用途への転用（宮崎県公共施設等総合管理計画に記載があるように、市町村への</p>	162



	貸付など)のほうが条件的に有利でないか、など分析・検討を始める必要がある。	
<b>9. 職員宿舎出北（一般）</b>		
結果 4	<b>劣化に対する対応状況について</b> 近年改修工事等を行っていないとのことで、第4期劣化状況等調査報告書の結果、第2期あるいは第3期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが見られた。早急な対応が必要である。	165
意見 10	<b>財産（土地、建物）台帳との突合について</b> 現地にて、財産（土地・建物）台帳の記載と、現在の所在財産を突合したところ、既に撤去されていて存在しないポンプ室が、まだ存在するものとして建物台帳に記載が残っていた。 思うに、財産（土地・建物）台帳の正確な記載は、公有財産の管理・運営のための基本であるので、正確な財産把握および台帳記載に努められたい。	168
意見 11	<b>公共施設マネジメントシステムにおける一次評価・二次評価について</b> 一次評価のポートフォリオでは次のとおり「廃止」に分類されているが、近くにある職員宿舎塩浜（一般）を本件施設に集約するというので、二次評価（長期）は「継続」となっている。 確かに、入居率の低下を踏まえると、職員宿舎を塩浜・出北のいずれかに集約することは理解できるが、前記のとおり、職員宿舎塩浜に集約する方が望ましいと考える。 仮に本件施設に集約する場合、今後も長きにわたって利用できるように、改修工事等を実施すべきである。	168

<b>第10 県営住宅について</b>		
<b>3. 総論</b>		ページ
意見 1	<b>宮崎県営住宅長寿命化計画における将来の建替え・修繕等のコスト見積もりの適正性について</b> 宮崎県営住宅長寿命化計画をレビューした結果、計画期間（10年間）における事業費を概算で計算されていたが、用途廃止予定の県営住宅については、解体時期が未確定のため、解体工事費用を計算されていない。解体工事費用の取り扱いについて今後検討が必要で	171

	ある。	
意見 2	<p><b>宮崎県営住宅長寿命化計画における建替事業の実施方針について</b></p> <p>個々の団地の建て替えにあたっては、現入居者の意向はもとより、建替計画策定時点での当該市町村における公営住宅の需要動向の意見調整等を行う必要があり、こうしたプロセスを経て建替事業の規模は変化する。このため、個別施設の建替事業の具体的内容の検討は、個々の団地に着手する時点で上記プロセスを経て行うこととしている。このことから、これらの実施方針を踏まえ、具体的に建替計画の検討を継続することが必要である。</p>	172
意見 3	<p><b>公共施設マネジメントシステムへの入力及び管理について</b></p> <p>(第6総論2. の意見4 (37 ページ) と同様)</p>	172

## 第6 総論

### 1. 宮崎県公共施設等総合管理計画について

#### (1) 総合管理計画の内容について

##### ① 宮崎県の今までの取組みと総合管理計画の意義について(意見 1)

宮崎県の総合管理計画では、建物系施設、インフラ施設ごとに、施設の老朽化の状況とともに、今までの長寿命化等の取組み状況を記載した上で、今後の公共施設等の管理の基本的な方針及び施設類型ごとの管理に関する基本的な方針が記載されている。

まず、今までの取組みとしては、平成 18 年2月に策定した「宮崎県行政改革大綱2006」において、県有施設の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るため、県有施設保全情報システムを構築し、アセットマネジメントを推進することが位置付けられたとしている。また、平成 17 年度に知事部局と教育庁の建物を対象として、「県有建物保全 業務推進プラン」を策定し、建物の劣化状況等調査を行うとともに、その結果をもとに各建物の今後 30 年間の改修工事等の時期やその費用の目安を示した「県有建物保全計画」を策定したとしている。また、平成 22 年度には、保全業務推進プランを改訂し、建物保全計画の更新や「県有建物長寿命化指針」の策定等を行うとともに、「保全相談窓口」を開設し、保全業務の推進体制の更なる充実・強化を行ったとしている。

一方、建物系施設の適正配置の取組については、県営住宅において「宮崎県営住宅長寿命化計画」を、県立学校施設において「宮崎県立高等学校教育整備計画」を策定し、人口減少を踏まえた適正規模への対応を検討しているとしている。

このように、宮崎県においては今までも複数回にわたり取組みが講じられてきたが、それらは、施設の老朽化を踏まえたライフサイクルコストの縮減や年度間のコストの平準化といったハード面の対策に限定されていた。一方、過去において適正配置の問題も検討されてきたが、それは当然に検討されるべき県営住宅、学校施設など一部に限定され、全庁的な取組みは不十分であった。

図 12 従来の対策(イメージ)

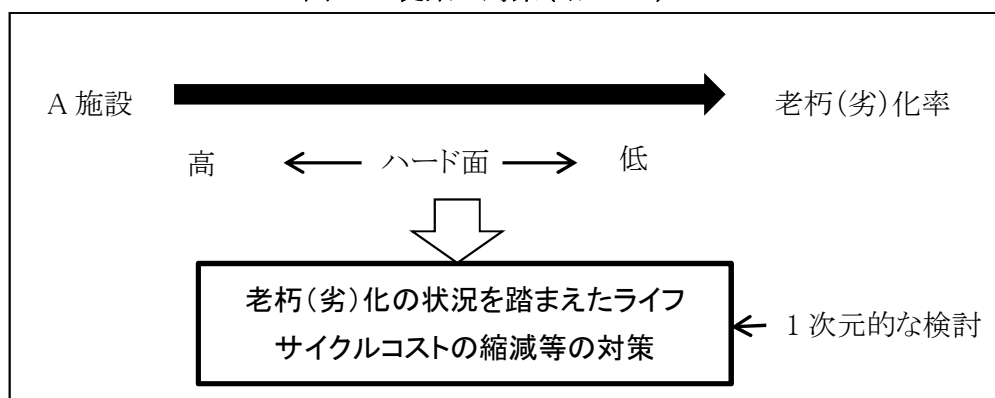
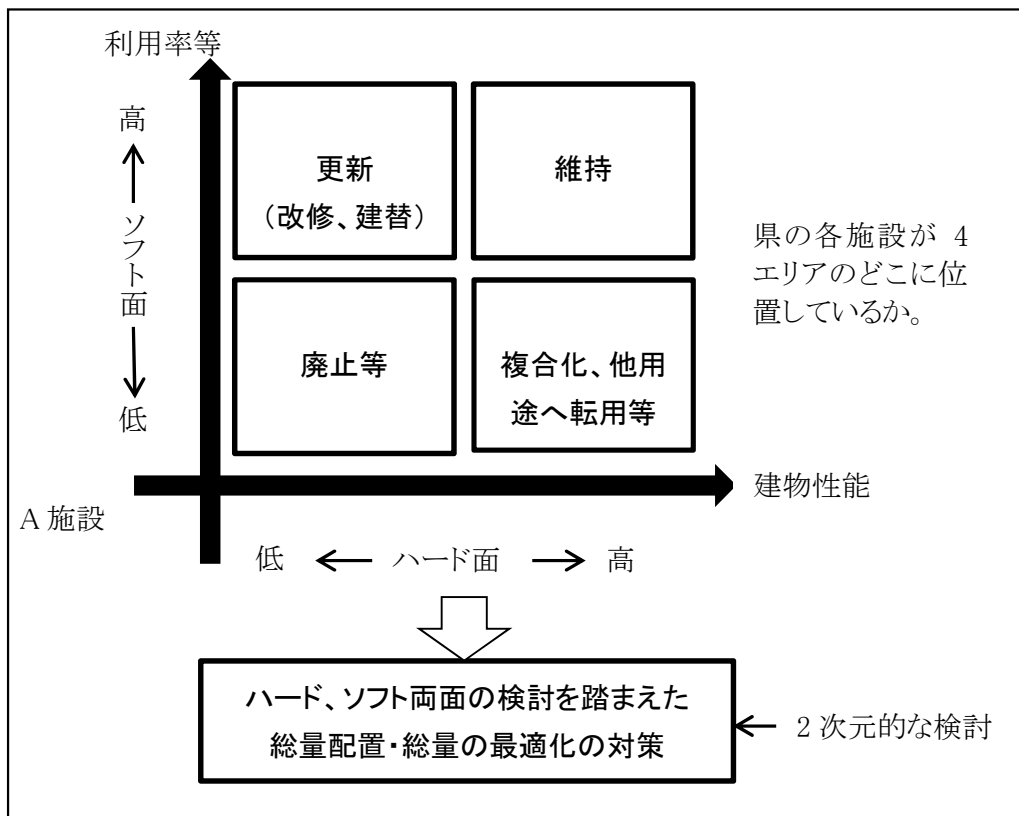


図 12 のイメージのとおり、従来の対策は、施設の老朽(劣)化率をもとにライフサイクルコストの縮減などといった施設のハード面だけに焦点を当てた、いわゆる1次元的な検討を中心に行ってきた。

一方、宮崎県の総合管理計画では、従来の施設の老朽化対策(施設利用者の安全確保、耐震性能等の機能の確保、メンテナンスサイクルの確保、長寿命化による財政負担の低減化・平準化)といったハード面の検討は維持しつつ、施設の利用率等といった施設のソフト面にも着目した上で、これら施設のハード面とソフト面の2次元的な検討を踏まえ施設配置の・総量の最適化の在り方を模索している。

図 13 総合管理計画での対策(イメージ)



このような対策は、後述するシステムの問題はあるが、一定の評価ができるものと思われる。また、公共施設等を全庁的に管理する体制を構築するために、平成30年4月に財産総合管理課を設置したことも評価できる。

宮崎県の総合管理計画は、平成26年度に全庁的に調査を行い作成した「県有建物等データベース」をもとに施設類型ごとの保有状況や現状と課題、維持管理の方針などが記載されているが、内容は一般的な記載に留まっている部分も多い。但し、総合管理計画の

策定は詳細な点検を実施した上で作成することは要求されていない。この点、総務省「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」においても、「総合管理計画は、必ずしも全ての公共施設等の点検を実施した上で策定することを前提としたものではなく、まずは現段階において把握可能な公共施設等の状態（建設年度、利用状況、耐震化の状況、点検・診断の結果等）や現状における取組状況（点検・診断、維持管理・修繕・更新等の履歴等）を整理し策定されたいこと。」とある。また、加えて、「総合管理計画の策定後も、当該計画及び個別施設計画に基づく点検・診断等の実施を通じて不断の見直しを実施し順次充実させていくことが適当であること。」とある。

宮崎県としては、現在の総合管理計画が完成されたものとの認識ではなく、今後策定される個別施設計画や施設の状態を把握することによって、総合管理計画を順次充実させていくことが必要である。また、今後施設等の総合的な管理を実現するためには、財産総合管理課だけでは難しい。各所管課の協力や、公共施設等に関する情報共有の方策など、更なる検討が必要である。さらに、今以上に総合管理計画の住民への認知度を高めることにより、住民との情報共有のもと総合管理計画を充実させていくことが求められる。

## **(2) 総務省における総合管理計画の公表について**

### **① 総務省のホームページにおける宮崎県のホームページへのリンクエラーについて (意見 2)**

総務省では、図 14 のとおり、公共施設等総合管理計画をホームページにおいて公開している団体については、各地方公共団体の公共施設等総合管理計画を公表しているページにリンクしている。今回の監査において宮崎県の宮崎県公共施設等総合管理計画へのリンク状況を確認したが、指定のページは見つからないとのリンクエラーとなっていた。県としては総務省に問い合わせの上、正しいリンク先へつながるようにする必要がある。

このようなリンクエラーは近隣の九州・沖縄の県では宮崎県だけである。

なお、当該事項については、監査期間中に県から総務省への依頼により、エラーが解消されている(監査人確認)。

図 14 総務省のホームページ画面



(出所) 総務省のホームページより <http://www.soumu.go.jp/iken/kanrikeikaku.html>

宮崎県以外に、総務省のホームページからのリンクがエラー等となる都道府県は以下のとおり、6自治体である。

表 10 47(参考)都道府県のうちリンクエラー等となっている都道府県

県名	リンクエラー等の内容
北海道	アドレス変更(新しいアドレスへ誘導)
埼玉県	リンクエラー
神奈川県	別アドレス(所管部署)
富山県	リンクエラー
静岡県	リンクエラー
和歌山	リンクエラー

(注) 確認時点(平成31年1月20日)の状況

## ②財産総合管理課のサイトと総合管理計画について(意見 3)

前述のとおり、総合管理計画は総務部財産総合管理課が中心となり推進することとなっている。以下は、ホームページにおいて示している財産総合管理課が行う主な業務である。このとおり、「総合管理計画に関すること」も明示されている。ただし、監査人が確認した限り、財産総合管理課のサイトから総合管理計画へはアクセスできない。本来であれば、財産総合管理課のサイトからでもアクセスできるようにすることが必要と考える。

- 1) 庁舎等の管理に関すること(営繕に関するものを除く。)
- 2) 職員宿舎の管理に関すること(営繕に関するものを除く。)
- 3) 基金の総括に関すること。
- 4) 県有財産の火災保険に関すること。
- 5) 行政財産(公の施設を除く。)の管理の総合調整に関すること。
- 6) **公共施設等総合管理計画に関すること。**
- 7) 普通財産の取得及び処分並びに普通財産の管理の総合調整に関すること。
- 8) 国有資産等所在市町村交付金に関すること。
- 9) 宮崎県東京ビルに関すること(営繕に関するものを除く。)

なお、現在は、宮崎県のホームページのトップ→県政情報→計画・構造→部門別計画等からアクセスすることになる。

なお、当該事項については、監査期間中に財産総合管理課のサイトからアクセスできように改善済み(監査人確認)。

## 2. 公共施設マネジメントシステムについて

### (1) 県有施設評価システムの位置づけ

県では、平成28年9月に策定した「宮崎県公共施設等総合管理計画」の「第3章公共施設等の総合的・計画的な管理に関する基本方針 2公共施設等の管理に関する基本方針」において、次のとおり、全庁横断的な施設の管理を推進するために、全ての建物系施設の劣化状況や利用実態等の様々な情報を多角的に収集・分析し、一元的に管理する「県有施設評価システム」の構築について記載している。

この記載にあるとおり、「県有施設評価システム」の目的は、全ての建物系施設に係る劣化状況や利用実態等の様々な情報を一元的に管理するとともに、それらの情報を活用し各施設の評価・分析を行い総量最適化の検討を行い、施設の統合や廃止、集約化等に活かすことであると考えられる。

#### 宮崎県公共施設等総合管理計画における県有施設評価システムの記載内容

##### (1) 建物系施設

建物系施設については、利用者数の推移や社会情勢の変化等による施設の今後の利用見込みを考慮し、必要性が高い施設については長寿命化・更新を、必要性が低くなった施設については統合・廃止を行うなど、ファシリティマネジメントの考え方にに基づき、施設配置・総量の最適化を推進します。

##### ア 施設配置・総量の最適化

##### (ア) 施設評価システムの構築

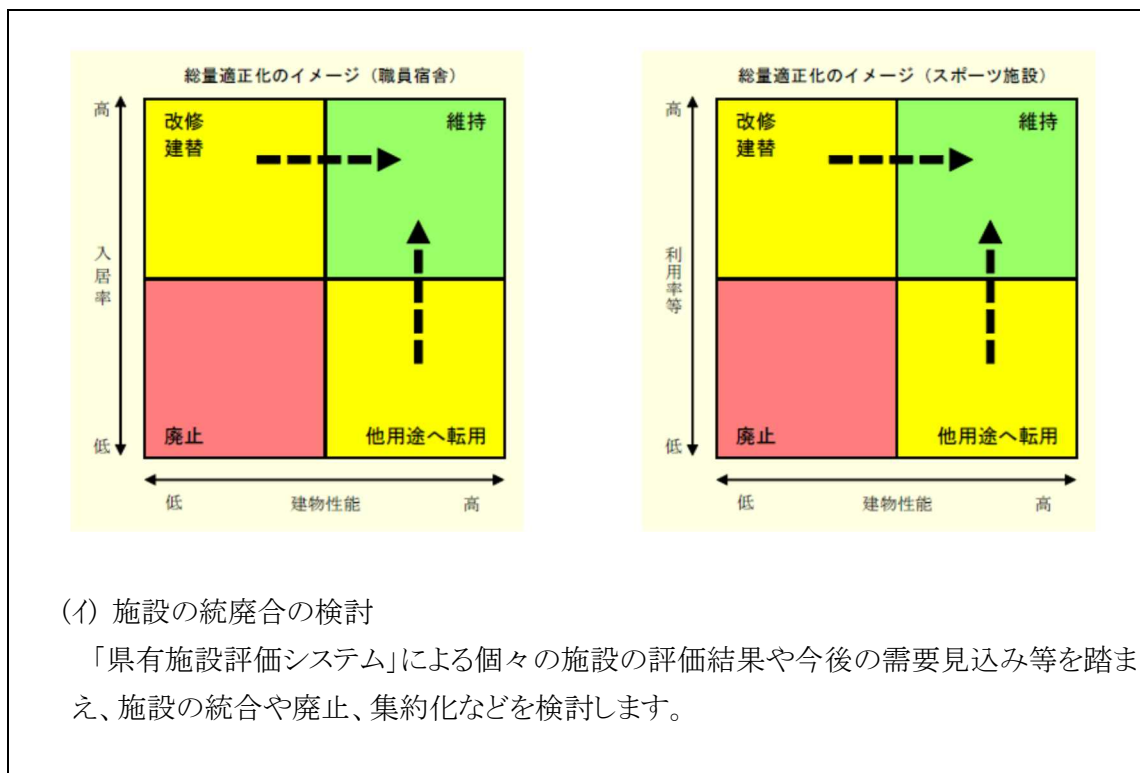
建物系施設は、これまで、更新や大規模改修に際して、全庁横断的な視点から緊急性や優先順位を判断したり、部局間で利用調整を行うなどの効率的な活用ができていない状況がありました。

このため、全ての建物系施設の劣化状況や利用実態等の様々な情報を多角的に収集・分析するとともに、一元的に管理する「県有施設評価システム」を構築し、全庁横断的な施設の管理を推進します。

このシステムにより各施設の評価・分析等を実施し、例えば、「総量適正化のイメージ（職員宿舎）」にあるとおり、入居率と建物性能が共に低い施設は廃止、入居率は高いが建物性能が低い施設は改修や建替え、入居率は低いが建物性能が高い施設は他用途へ転用などの方向性となります。

このように、施設類型ごとに地域の特性や行政ニーズ等の各施設の実態を十分に踏まえた上で、総量最適化の検討を行います。





出所)「宮崎県公共施設等総合管理計画」より

## (2) 県が導入した県有施設評価システムの内容

「宮崎県公共施設等総合管理計画」に記載された「県有施設評価システム」の内容を踏まえ、県は、平成 29 年度に県有施設評価システムを調達し運用開始している。

県が導入した県有施設評価システムの概要は次のとおりである。

### ① システムの名称

公共施設マネジメントシステム

### ② システムの概要

本システムは、宮崎県公共施設等総合管理計画を具体的に推進する目的で導入されたものであり、公有財産、固定資産等の情報を一元的に管理する「台帳基本情報管理機能」、施設の保全・運営情報を管理し、施設評価を行い、施設カルテを作成する「保全・運営情報管理機能」及び将来経費の予測や施設統廃合・長寿命化をシミュレーションする「更新費用資産機能」という 3 つの主な機能を備えている。各機能に係る具体的な内容は次のとおりである。

表 11 県有施設評価システムに備えられている機能一覧

大項目	中項目	内容
台帳基本情報管理機能	施設情報・財産情報管理機能	施設、建物、土地、その他財産等に関する情報を管理する機能
	帳票出力機能	管理している各種の情報について、施設、建物、土地等に関する一覧を作成する機能
保全・運営情報管理機能	点検・経費情報等管理機能	施設に係る点検の結果、現況写真、工事記録、光熱水費等情報、施設利用状況、施設運営経費等情報等を管理する機能
	グラフ・帳表出力機能	施設カルテ、劣化度調査結果表、現況写真集、建物別結果度一覧表、工事履歴調査票、運営情報グラフ、ポートフォリオ等を作成し出力する機能
更新費用試算機能	費用試算機能	建替え・改修に係る単価、周期等を集計し将来の更新費用を試算する機能
	帳表出力機能	更新費用に係る一覧を出力する機能
	グラフ表示機能	施設統廃合・長寿命化シミュレーション、建物・土地の面積内訳、建物年度別整備延床面積、建物の将来の更新費用の推計等についてグラフを表示する機能

出所)「県提出資料」から監査人作成

### ③システム所管部署

総務部財産総合管理課

### ④システムを使用する部署

建物系施設の管理者及び所管課

### ⑤使用開始時期

平成 30 年 4 月

## ⑥調達手続き

調達手続きに係る主な内容は次のとおりである。

表 12 県有施設評価システムの調達手続きに係る主な内容

項目	内容
委託業者の選定方法	委託料の多寡だけではなく、公共施設等総合管理計画の趣旨を十分踏まえた上で、専門的な経験や知識等が必要となることから、企画提案競技方式が採用されている。
参加資格	① 物品の買入れ等の契約に係る競技入札参加資格者名簿に登載されている者で業種がサービス(役務の提供)に関する業種、営業種目が電算業務であるもの。 ② この公告の日から契約が確定する日までのいずれの日においても、県から指名停止の措置を受けていないこと。
企画提案審査	① 審査手順 ア 第一次審査(書類審査) 提出された企画提案書等を審査し、優良提案を3件程度選定する。 イ 第二次審査(プレゼンテーション) 第一次審査で選定された優良提案者を対象として、企画提案書を基にプレゼンテーションを実施し、最優秀の企画提案競技参加者を選定する。 ② 総務部次長(総務・職員担当)を委員長、総務課長を副委員長、営繕課施設保全対策監ほかを委員とする選定委員会を組織し、審査する。
選定に係るスケジュール	平成29年8月3日～9月13日:公募 平成29年9月14日～9月20日:第一次審査 平成29年9月26日:第二次審査 平成29年10月2日:最優秀事業者の特定 平成29年10月16日:契約日
契約方法	随意契約
契約の相手方	第一次審査では4者から応募があり、3者選定。 第二次審査で、株式会社オーイーシーが特定されている。
契約日	平成29年10月16日
契約額	27,000,000円(消費税込み)

出所)「県提出資料」から監査人作成

業務の具体的な内容は、県有施設評価システム等構築業務に係る仕様書(以下「仕様書」という。)に記載されているが、仕様書記載事項のうち、ソフトウェアの機能を示す「県有施設評価システム等開発要件」が特に重要と考えられる。

「県有施設評価システム等開発要件」のうち、施設評価システム部分の記載内容は次のとおりである。

表 13 施設評価システム部分の記載内容の概要

要求区分	機能名称	要求項目	要求仕様
施設評価システム	施設評価機能	エネルギー等使用量管理	エネルギー等使用量についての情報を登録、照会及び Excel ファイルで出力できる。
		施設利用状況管理	施設ごとの利用状況についての情報を登録、照会及び Excel ファイルで出力できる。
		施設運営経費等管理	施設ごとの運営経費についての情報を登録、照会及び Excel ファイルで出力できる。
		評価・分析等	施設分類ごとに施設を評価し、「施設カルテ」(建物の基本情報、ポートフォリオ分析など)として Excel に出力することができる。
	保全情報管理機能	建物の更新費用の試算	将来の更新費用について、面積をもとにした計算方法と部位情報をもとにした計算方法の両方の計算方法により試算でき、Excel に出力することができる。また、建物(棟)、施設、施設分類又は全施設について集計できる。
			更新費用のシミュレーションができる。
		点検情報管理	点検結果についての情報を登録、照会及び Excel ファイルで出力できる。
工事情報管理	工事履歴を登録、照会及び Excel ファイルで出力できる。		

出所)「県提出資料」から監査人作成

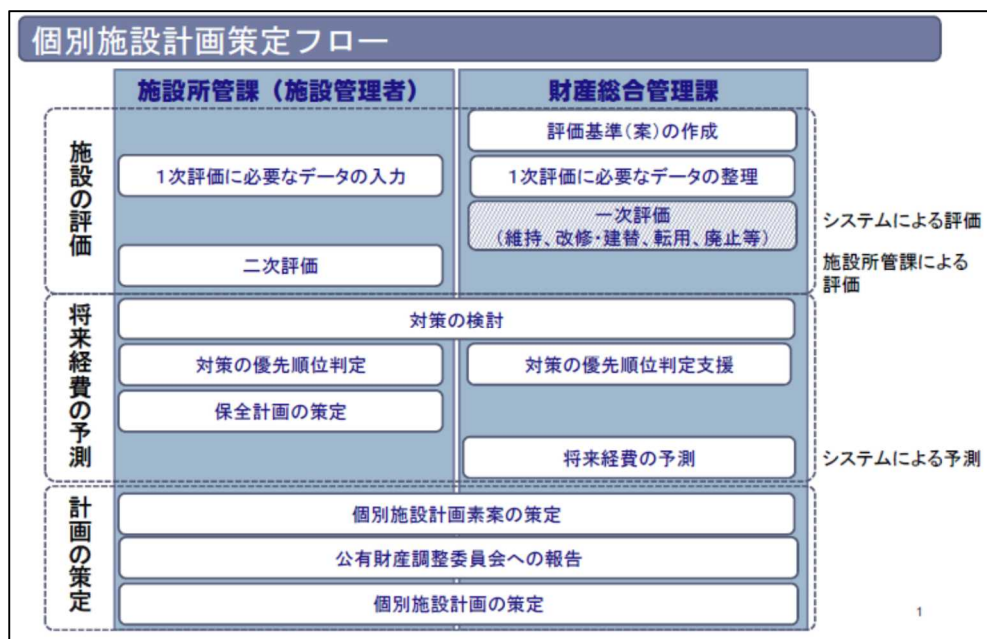
### ⑦開発維持管理費用

企画提案競技において、全体費用の把握として、システムの導入時に要する費用と併せて次年度以降 5 年間の保守費用も企画提案の応募者から提出を求めている。

### (3) 県有施設評価システムによる施設の評価

県は、導入した県有施設評価システムを用いて施設の評価を行い、個別施設計画の策定に向けて作業を実施している。施設の評価及び個別施設計画の策定に係る業務の流れは次のとおりである。

図 15 施設の評価及び個別施設計画の策定に係る業務の流れ



出所) 県資料より

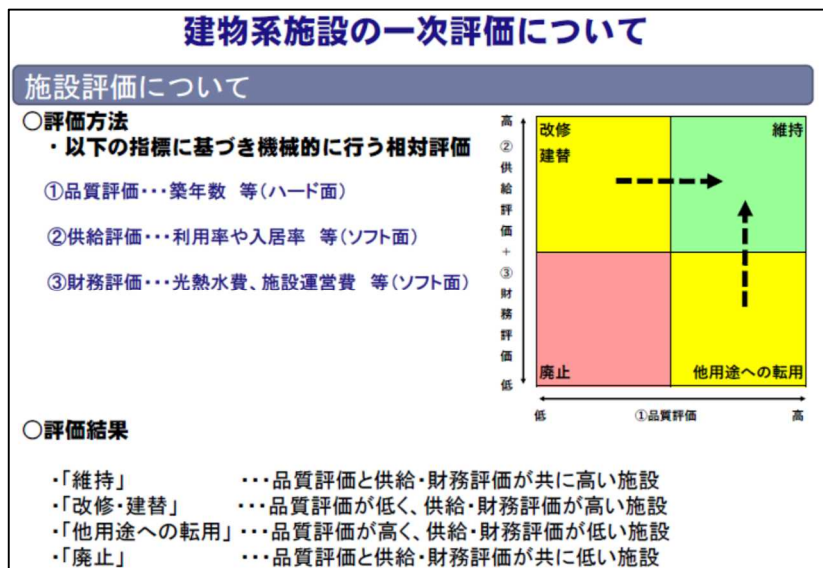
施設の評価では、まず一次評価が県有施設評価システムを用いて行われる。具体的には、①品質評価、②供給評価及び③財務評価の観点から評価が行われ、この評価結果を基にポートフォリオ分析が実施され、各施設は維持、改修・建替、多用途への転用、廃止の4象限のうちいずれかに該当することとなる。ポートフォリオ分析では、横軸は①品質評価、縦軸は②供給評価＋③財務評価とされている。

例えば、①品質評価と②供給評価＋③財務評価が共に高い施設であれば、施設が新しい等建物としての品質も高く、利用者数も多く、かつ、運営に係る費用も低いと評価される施設であれば、当該施設が維持することが望ましいというポートフォリオ分析結果となる。

一方で、①品質評価と②供給評価＋③財務評価が共に低い施設であれば、施設の老朽化が進んでいる等により建物としての品質も低く、利用者数も少なく、かつ、運営に係る費用も高いと評価される施設であれば、当該施設は廃止することが望ましいというポートフォリオ分析結果となる。

一次評価のイメージは次のとおりである。

図 16 一次評価のイメージ



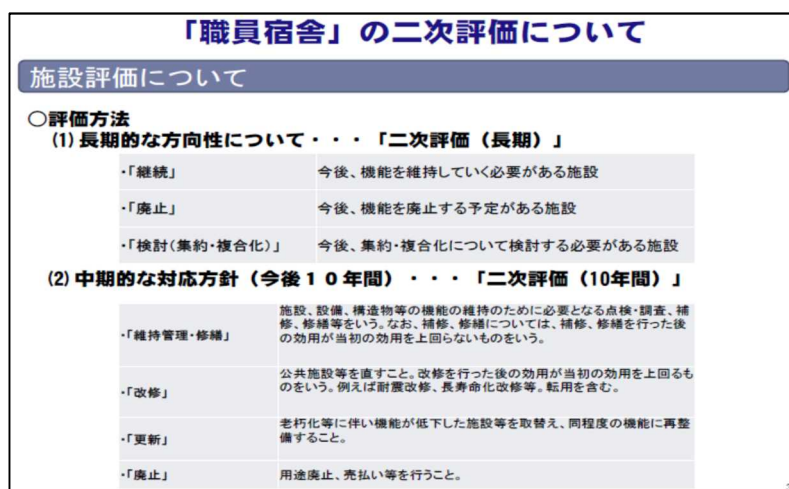
出所) 県資料より

続いて、施設の評価として二次評価が行われる。一次評価は、あくまで県有施設評価システムを用いて実施されたものであるため、評価が築年数や施設運営費等の数値のみを反映した結果であり、地域の実情や県としての施設に関する方針等は反映されていない。

このため、二次評価は、施設の所管部署において、一次評価の結果を踏まえつつ、より細かい具体的には施設の評価が実施される。この二次評価の結果と施設に関する将来経費予測等を合わせて、各施設所管部署は個別施設計画を策定することとなる。

二次評価のイメージは次のとおりである。

図 17 二次評価のイメージ



出所) 県資料より

県が実施した一次評価における①品質評価、②供給評価及び③財務評価に係る評価指標の具体的な内容は次のとおりである。なお、評価指標の内容は監査実施時点で財産総合管理課から提出を受けたものであるが、今後の検討状況に応じて評価指標は見直す予定である。

## 施設評価指標

### ◎品質評価(偏差値)

(注) 「(4) システム調達に係る費用対効果の検証について(意見)」で記載のとおり今後改善の必要がある。また、この点は財産総合管理課も認識しており、現状の評価指標であり今後の検討状況により見直される可能性があるとしている。

・建築後経過年数による評価

### ◎供給・財務評価(偏差値)

(注) 表14の評価指標は、現状の評価指標であり「(4) システム調達に係る費用対効果の検証について(意見)」で記載のとおり今後改善の必要がある。また、この点は財産総合管理課も認識しており、現状の評価指標であり今後の検討状況により見直される可能性があるとしている。

表 14 供給・財務評価指標一覧

大分類	中分類	分類		評価指標
		小分類	施設類型単位	
建物系施設	行政系施設	庁舎等	県庁舎・総合庁舎・単独庁舎・事業所等・農業改良普及センター等	・職員1人あたりの執務室面積 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		教育系	教育研修センター	・1m <sup>2</sup> あたりの利用者数 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		文化施設	芸術劇場	・利用者数 ・面積あたりの施設運営コスト
		図書館	図書館・文書館等	・1m <sup>2</sup> あたりの利用者数 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		博物館等	博物館・美術館・亜熱帯植物園・埋蔵文化財センター・指定文化財等	・1m <sup>2</sup> あたりの入場者数 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		レクリエーション施設	えびの高原スポーツレクリエーション施設・サンビーチツ葉	・1m <sup>2</sup> あたりの利用者数 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		保養施設	国民宿舎えびの高原荘・国民宿舎高千穂荘	・1m <sup>2</sup> あたりの利用者数 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		産業振興施設	家畜保健衛生所・計量検査所・工業技術センター・食品開発センター・機械技術センター・農業試験場・水産試験場・林業技術センター・木材利用技術センター・衛生環境研究所	・職員1人あたりの執務室面積 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		産業系その他施設	農業科学公園・遊学の森・ひなもり台県民ふれあいの森・諸県県有林共に学ぶ森	・面積あたりの施設運営コスト
		教育訓練・研修施設	産業技術専門校・農業大学校・水産研修所・建設技術センター・消防学校	・1m <sup>2</sup> あたりの利用者数 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト

		分類		評価指標
大分類	中分類	小分類	施設類型単位	
建物系施設	行政系施設	青少年健全育成施設	青少年自然の家	・1㎡あたりの利用者数 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		障害福祉施設	精神保健福祉センター・視覚障害者センター・聴覚障害者センター・身体障害者相談センター・福祉総合センター	・職員1人あたりの執務室面積 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		児童福祉施設	福祉子どもセンター・子ども療育センター・みやぎき学園	・対応件数 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		保健施設	保健所等	・職員1人あたりの執務室面積 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		公園施設	管理棟・倉庫・便所等	・面積あたりの施設運営コスト
		県外施設	東京学生寮・大阪事務所	・入居率 ・面積あたりの施設運営コスト ・大阪事務所は「庁舎等」による
		その他建築系公共施設	県営上屋・旅客上屋等	評価対象外
	スポーツ施設	スポーツ施設	体育館・ライフル射撃場	・利用率 ・面積あたりの施設運営コスト
	県営住宅	県営住宅	県営住宅・団地内集会所・倉庫・機械室等	評価対象外
	県立学校施設	学校等	中学校・中等教育学校・高等学校・特別支援学校・大学	・1㎡あたりの生徒数＋職員数 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
		その他教育施設	生徒用寄宿舎	・入居率 ・面積あたりの施設運営コスト
	警察施設	警察施設	本部庁舎・警察署・駐在所・交番	・職員1人あたりの執務室面積 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
	県立学校施設	病院事業	県立病院・附属施設等	・1㎡あたりの述べ患者数 ・1人あたりの施設運営コスト ・面積あたりの施設運営コスト
	職員宿舎	職員厚生施設	職員住宅・職員寮・公舎	・入居率

出所)財産総合管理課より入手

県有施設評価システムによる施設の評価に係る現在の進捗状況は次のとおりである。

表 15 現在の進捗状況

施設別分類	内容
行政系施設	一次評価に必要なデータが県有施設評価システムに入力され、一次評価が実施されている。二次評価は未了。
スポーツ施設	同上
県営住宅	既に個別施設計画が策定されている。 県有施設評価システムにデータは入力されているが、評価については、施設所管部署が独自のデータ収集等により施設の分析等が行われている。
県立学校施設	一次評価に必要なデータが県有施設評価システムに入力され、一次評価が実施されている。二次評価は未了。
警察施設	同上



施設別分類	内容
県立病院施設	同上
職員宿舎	一次評価に必要なデータが県有施設評価システムに入力され、一次評価が実施された後、二次評価も実施済みである。平成30年度中に個別施設計画を策定予定である。

#### (4)システム調達に係る費用対効果の検証について(結果 1)

県が導入した公共施設マネジメントシステムは、宮崎県の総合管理計画での、「全ての建物系施設の劣化状況や利用実態等の様々な情報を多角的に収集・分析するとともに、一元的に管理する『県有施設評価システム』を構築し、全庁横断的な施設の管理を推進します。」(「宮崎県公共施設等総合管理計画」17 頁)との記載を受け、総合管理計画を推進するツールとして導入されたものである。

今回の監査においては、当該システムが、宮崎県の総合管理計画の目的に沿って有効に機能しているか、またシステム構築に要した費用に見合う効果が発揮されているかについて、ハード(システム機能)、ソフト(システムの運用)の両面で確認した。具体的には、県作成資料によりシステムの機能を確認するとともに、実際にサンプルで施設を实地監査し、システムの評価と施設の実態との関係を確認することにより、施設の今後のあり方の検討ツールとして有効かどうかを検証した。

今回の監査では、第 4 の「4. 現地調査を実施した公共施設等リスト」で示した施設を訪問したが、その目的はシステムの評価を前提として現地施設で確認するというよりも、現地調査を踏まえ現状でのシステムの有効性、効率性(つまり費用対効果)を確認することに主眼を置いている。

#### ①システム機能(ハード)について

まず、ハード面については、財産総合管理課より、パワーポイントの資料を使いシステムの機能を確認した。

本システムは、大きく 1)台帳機能(公有財産、固定資産等の情報を一元的に管理する機能)、2)評価機能(施設の保全・運営情報を管理し、「施設評価」を行い、「施設カルテ」を作成する機能、3)更新費用試算機能(「将来経費の予測」や、施設統廃合・長寿命化シミュレーションする機能)の 3 つの機能に分けられる。



(注)システムに関するパワーポイント資料(表紙)

いずれの機能も施設の管理にとって重要なものであり意義のあるものである。よって、システムの機能としては、現状では十分であると思われる。

### ③ システムの運用(ソフト)について

一方、システムの運用においては、未だ課題がある。システムの運用に際しては、システムの機能を十分に活用し、総合管理計画の当初の目的を達成しているかが求められるが、現状においては、調査・点検による建物品質に関する情報把握が部局間で偏りがあるため、施設の在り方を検討するために十分な評価結果となっていない。

まず、品質評価(建物評価)については、建物の経過年数のみで評価している。具体的には、建物系施設全体の経過年数の平均を 50 とし、その平均との乖離度合いで評価している。そのため、たとえば今回サンプルで現地調査した施設では、築年数が 89 年の県庁本館・1 号館は劣化度が最低の 19.32 となり、一方、築年数が 28 年と比較的短い企業局庁舎が 52.35 と平均を超えている。しかしながら、本来は、その後のメンテナンス等の状況を踏まえ総合的に品質評価をする必要がある。なお、劣化度等の建物品質は実際には二次評価で対応している。

また、供給評価・財務評価についても、現在は表 14(59 ページ)のとおりだが、たとえば職員宿舎について現在は一律入居率で評価しているが、本来は地域や独身用・世帯用等を考慮してきめ細かく評価する必要がある。なお、供給評価・財務評価についても、二次評価で対応している。

以上より、今後、県有施設評価システムにおける課題(特にシステムの運用についての課題)を解決し、より費用対効果の高いシステムにする必要がある。前述のとおり、実際には品質評価、供給評価・財務評価ともに、二次評価で対応しているものが多い。

ここで、費用対効果の追求とは、必ずしも費用を削減し同時に効果を向上するといった両者を同時に求められるものではない。今回のシステム導入については、27 百万円の費用が投入されているが、その費用投入以上の効果が期待できるものであれば、費用対効果が向上したと判断できるのである。

なお、システム(特に運用について)の現状の課題は県自身も認識しているが、県は今後システムを利用価値の向上に向け努力し、導入の費用対効果の検証を行うことが望ましい。

### (5) 県営住宅と県有施設評価システムの関係について(意見 4)

県営住宅についての各種情報は、県有施設評価システムに入力されているが、その情報はシステムの評価機能には活用されていない。この点、県営住宅に係る個別施設計画は既に策定済みであり、個別施設計画の作成を前提にした県有施設評価システムに係る各

種情報の入力は必要性がなかったためと考えられる。

しかし、県有施設評価システムに各種情報を入力する利点は、当該システムによる各種情報の一元的な管理が挙げられ、県は公共施設等総合管理計画においても一元的管理を掲げている。

県営住宅については、所管課である県土整備部建築住宅課独自のシステムによって管理しているが、今後、県が所有及び管理する全ての施設を総合的に管理する財産総合管理課においても、県土整備部建築住宅課との関係を踏まえつつ、県営住宅をどのように管理するかについての検討を継続することが必要である。

### 3. 公共施設等総合管理計画と地方公会計(固定資産台帳)等との関係

#### (1) 地方公会計(固定資産台帳)について

総務省は、複式簿記の導入や固定資産台帳の整備を前提とした新たな基準による財務書類の作成を推進しており、宮崎県も含め、各自治体は当該基準に基づく財務書類等の作成が求められている。

総務省「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」においては、総合管理計画と当該地方公会計で求められている固定資産台帳との関係について、「総合管理計画は、現時点においては、固定資産台帳の作成や公会計の整備を前提とするものではないが、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を算出することや、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等を充実・精緻化することに活用することが考えられることから、将来的には、固定資産台帳等を利用していくことが望ましいものであること。」と明記し、公共施設等総合管理計画と固定資産台帳とのリンクの必要性を述べている。

#### ① 宮崎県における総合管理計画と固定資産台帳との整合性について(意見 5)

宮崎県においては、固定資産台帳は、総務部財政課がすでにあつた法定台帳等をもとに対象を抽出した上で、各所管課に照会し、その結果をもとに作られている。一方、総合管理計画は総務部総務課((現)財産総合管理課)が作成した県有建物等データベースを元に作られているが、この県有建物等データベースは、平成 26 年度に宮崎県の公共施設等総合管理計画を作るために各施設所管課に照会した結果をもとに作られたものである。

前述のとおり、将来的には総合管理計画は固定資産台帳等を利用していくことが望ましいとされているが、固定資産台帳とこの県有建物等データベースは作成目的や作成過程が異なるため、現状ではリンクしていない。固定資産台帳と県有建物等データベースとの主な相違点は以下のとおりとなっている。

### 1) 施設の分類方法が違う。

総合管理計画では、建物系施設を「行政系施設」「スポーツ施設」「警察施設」「県立病院施設」「職員宿舎」「県営住宅」「県立学校施設」に分類し、その施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を検討している。したがって、県有建物等データベースも当該分類に基づいて作成されている。一方、固定資産台帳はこのような分類は行われていない。

### 2) 施設の対象範囲が違う。

固定資産台帳は、財務書類作成のために作られるものであり、施設の対象は、県の一般会計や一部特別会計において対象となる県有財産となる。一方、県有建物等データベースは、一般会計や一部特別会計の対象となる県有財産以外にも、たとえば今回の監査において現場視察の対象とした企業局庁舎など、企業会計の施設や、また、例えば職員宿舎で償還が終わっていないものも県が管理していれば県有建物等データベースには含まれている。

以上より、固定資産台帳と県有建物等データベースは、施設の分類方法や施設の対象が異なるためデータが完全に一致せずリンクしていない。ただし、固定資産台帳には、施設の財務データ、つまり施設の取得価格、簿価、減価償却累計額など、総合管理計画を充実させるための必要なデータも含まれていることから、将来的には両者をリンクさせることが望ましい。

## ②固定資産台帳の活用課題及び活用方法について(意見 6)

前述のとおり、固定資産台帳は財務書類作成の基礎となるものであるが、現状、数字や単位は完全なものではない。総合管理計画等で活用するためにも、数字や単位を調整し、総合管理計画で活用できるようにする必要がある。

また、将来的には、固定資産台帳のデータを活用し、施設別の貸借対照表や損益計算書を作成し、施設全体の資産、負債の把握、また施設の収支の状況を把握することも検討の余地があると思われる。

## (2) 公共施設マネジメントシステムについて

前述の県有建物等データベースは、平成 26 年度に宮崎県の公共施設等総合管理計画を作るために各施設所管課に照会した結果をもとに作られたものであるが、その後更新はされていない。その理由は、宮崎県においては、総合管理計画においては、施設の劣化状況や利用実績等の様々な情報を多角的に収集・分析するとともに、これらを一元的に管理するために、「2. 県有施設評価システムについて」で述べたように、公共施設マネジメントシステム

を構築し、全庁的な管理を推進している。県有建物等データベースの情報は、既に公共施設マネジメントシステムに取り込んでおり、以後はシステムでの管理になっているためである。

#### ① 最新の県有建物等のデータベース情報について(意見 7)

今回の監査において、平成 26 年度に作成した県有建物等データベースを基に、現場視察を行う施設等を選定した。これは、現状のシステムから出力する資産カルテ等は施設により情報の濃淡があるためである。

しかしながら、常に最新の県有建物等の情報を一覧でまとめたり、各施設の資産カルテを確認することは必要となる。この点、すべての部局が施設状態の情報を適切に把握し、公共施設マネジメントシステムに蓄積する情報を充実させることで、システム活用の向上が図られる余地があるものと思われる。

### 4. その他

#### (1) 宮崎県が実施する劣化状況調査について

##### ① 劣化状況調査の対象部局について(意見 8)

現在、宮崎県では、施設ごと 6 年に一度のペースで劣化状況調査を実施している。6 年に一度調査を実施することは規則等に規定はないが、従来行われており、公共施設等総合管理計画のなかでも定期的に行うこととして記載されている。調査は将来の補修、改修を行うための根拠となるものなので今後も継続して行う必要がある。

なお、現在は知事部局、教育委員会のみ調査を実施しているが、本来は県全ての施設を対象とすることが望ましい。

この点、平成 29 年度までは、県職員が調査を実施していたが、平成 30 年度からは外部委託による調査を実施することになったことから、点検の対象を広げることについては今後の検討課題としている。

#### (2) 行政財産の貸付に関する要領について

##### ① 行政財産の貸付に関する要領の設置について(意見 9)

現在、行政財産の貸付に関しては、公有財産取扱規則の中に規定されており、必要な場合には普通財産(土地及び建物)の貸付料算定要領や行政財産の目的外使用許可事務取扱要領を準用している。但し、今後行政財産の貸付事例が増えた場合には、行政財産の貸付に関する独自の要領の制定も検討の余地がある。

### (3) 普通財産

#### ① 未利用財産の処分又は有効活用の促進について(意見 10)

財産総合管理課所管の普通財産(未利用財産等)の状況を確認した結果は以下のとおりである。この中で、現在貸付け等の有効活用はなされていない施設もある。

表 16 平成 30 年 3 月時点の普通財産(財産総合管理課所管)

名 称	所 在 地	土 地 (㎡)	建 物 (延床面積) (㎡)	普通財産に なった時期
職員北駐車場	宮崎市	1104.55	0	S42.4.1
元 電気管理事務所	宮崎市	850.89	1211.80	H5.4.30
元 農協会館	宮崎市	846.25	0	H3.12.20
白浜地区自然保護用地	宮崎市	9579.64	0	S55.3.31
大島振興協会貸付地	宮崎市	5801.65	0	S42.3.31
福岡管区气象台貸付用地	日南市	70.00	0	S42.3.31
馬頭観音敷地	宮崎市	435.29	0	S50.7.30
元 宮崎神宮境内地(貸付地)	宮崎市	133.86	0	H23.11.1
延岡公共職業安定所貸付地	延岡市	454.91	0	S47.3.31
小林公共職業安定所貸付地	小林市	637.32	0	S49.2.2
元 小林総合庁舎土木資材置場	小林市	649.87	0	S60.10.1
元 独身寮青葉(寮)	宮崎市	2093.90	0	H24.1.13
細島流通センター予定地	日向市	8408.00	0	S52.10.24
元 明星視覚支援学校校長住宅	宮崎市	1773.96	0	H5.3.31
元 宮崎県木材利用技術センター	都城市	2426.00	0	H29.12.1
元 西弁分教職員住宅	日南市	873.48	0	H23.3.31
元 職員宿舍海蔵(公舎)・海蔵団地	小林市	1455.67	0	H15.11.12
元 高鍋警察署(旧庁舎敷)	高鍋町	3970.96	0	H13.2.23
元 川南交番	川南町	488.94	0	H28.12.22
元 高鍋土木事務所資材置場	高鍋町	270.00	0	H25.10.1
元 都農新町団地	都農町	777.09	0	H28.3.31
元 五日市駐在所	えびの市	236.62	0	H28.10.3
青島古墳	宮崎市	6951.94	0	S42.3.31
御門分譲地道路敷地	宮崎市	357.32	0	S44.1.18
元 西丸山町公営住宅道路敷	宮崎市	224.23	0	S42.3.31
元 県印刷所道路敷	宮崎市	49.28	0	S42.3.31
元 職員宿舍船塚(一般)道路敷	宮崎市	52.41	0	S42.3.31
天神山公園地	宮崎市	617.21	0	S42.3.31
元 公営住宅敷	高鍋町	16.66	0	S42.3.31
元 下水流町公営住宅道路敷	宮崎市	169.27	0	S49.1.28
県立総合運動公園隣接地	宮崎市	268.00	0	H12.2.21
平和台公園下緑地	宮崎市	99.00	0	H21.2.19
元 長江川県有地	えびの市	855.00	0	S52.6.9

出所)財産総合管理課より入手

表 16 の財産の内、現在、貸付けを実施している普通財産が13件、処分を予定している普通財産が9件、その他が11件となっている。

その他の財産 11 件は、いずれも今後状況に応じて処分等の未利用財産の有効活用を行うとしている財産であるが、昭和 42 年に普通財産になったものもことから、今後処分または有効活用に向けた努力が必要である。

#### (4)平成 29 年度の増減

平成 29 年度における公有財産の増減の概要は次のとおりである。

表 17 平成 29 年度における公有財産の増減の概要

(単位: m<sup>2</sup>)

区分	土地			建物 (延面積)			
	前年度末 現在高	決算年度中 増減高	当年度末 現在高	前年度末 現在高	決算年度中 増減高	当年度末 現在高	
本庁舎	35,828.54	△8,470.68 8,401.75	35,759.61	49,993.54	0.00 0.00	49,993.54	
行政 機関 その他 の	警察(消 防)施設	310,531.73	△651.66 1,001.48	310,881.55	102,555.79	△1,615.50 2,888.67	103,828.96
	その他 の施設	1,993,472.38	△336.89 774.04	1,993,909.53	128,270.15	△316.09 2,253.20	130,207.26
公共 用 財 産	学校	3,168,971.99	△41,751.43 2,696	3,129,916.91	622,298.94	△192.00 0.00	622,106.94
	県営住 宅	968,248.96	△5,935.26 5,872.41	968,186.11	635,593.34	△115.47 1,427.68	636,905.55
	公園	2,007,213.47	0.00 95.06	2,007,308.53	84,511.27	△820.81 554.32	84,244.78
	その他 の施設	11,765,750.75	△223,963.33 7,653.95	11,549,441.37	335,259.82	△17,787.53 480.30	317,952.59
山林	25,225,213.07	△16,659.23 5,667.46	25,214,221.30	0.00	0.00 0.00	0.00	
職員宿舎	225,047.47	△5,476.36 0.00	219,571.11	107,617.96	△1,981.65 1,678.95	107,315.26	
その他	1,036,442.37	△266,026.57 342,408.02	1,112,823.82	47,673.58	△35,783.09 27,828.63	39,719.12	
合計	46,736,720.73	△569,271.41 374,570.52	46,542,019.84	2,113,774.39	△58,612.14 37,111.75	2,092,274.00	

出所)「公有財産調書」

最も増減が大きい区分はその他の区分であるが、これは普通財産の増減が反映されている。具体的には、平成 29 年度においては宮崎県立看護大学に係る土地及び建物が地方独立行政法人である公立大学法人宮崎県立看護大学に出資された。このため、行政財産としての用途廃止、普通財産としての引き受け、普通財産から地方独立行政法人への出資等が行われたことに伴い当該区分の増減額が大きくなっている。



## 第7 行政系施設(庁舎等)について

### 1. 宮崎県における行政系施設(庁舎等)の概要

#### (1) 行政系施設(庁舎等)の内容

宮崎県総合管理計画における行政系施設とは、県庁舎や総合庁舎等の行政庁舎、試験研究機関等の産業系施設、社会教育施設・福祉施設等の県民利用施設の総称のことであり、より細かい施設分類及び具体的な対象施設は次のとおりである。

表 18 行政系施設の分類

中分類	小分類	施設累計単位
行政系施設	庁舎等	県庁舎、総合庁舎、合同庁舎、企業局庁舎等
	教育系施設	教育研修センター、看護大学
	文化施設	芸術劇場
	図書館	図書館
	レクリエーション施設	えびの高原スポーツレクリエーション施設、サンビーチーツ葉等
	保養施設	国民宿舎えびの高原荘、国民宿舎高千穂荘
	産業振興施設	工業技術センター、食品開発センター、機械技術センター、農業試験場、水産試験場、林業技術センター、木材利用技術センター、衛生環境研究所等
	産業系その他施設	農業科学公園、遊学の森、ひなもり台県民ふれあいの森、諸県県有林共に学ぶ森
	教育訓練・研修施設	産業技術専門校、農業大学校、水産研究所、建設技術センター、消防学校
	青少年健全育成施設	青少年自然の家
	障害福祉施設	福祉総合センター
	児童福祉施設	福祉こどもセンター、こども療育センター、みやざき学園
	保健施設	保健所
	公園施設	管理等、倉庫、便所等
	県外施設	東京ビル等
その他建築系公共施設	県営上屋、旅客上屋、職員健康プラザ等	

行政系施設(庁舎等)は、県庁本館を始めとする一体の関連庁舎群、総合庁舎、合同庁舎等のことであるが、県庁本館を始め建築年数が古い施設が多く、建物の劣化が顕著に現れ始める建設後 30 年を経過した建物も多い。

#### (2) 宮崎県公共施設等総合管理計画との関係

行政系施設(庁舎等)は、宮崎県総合管理計画において、次のとおり課題が把握され、管理に関する基本的な考え方が記載されている。

ア 課題

- ・ 大規模な災害に備えて、「宮崎県業務継続計画(以下「BCP 計画」という。)」に基づき、必要な機能が確保されるよう計画的に整備・改善等を進める必要があります。
- ・ 本庁域の行政庁舎については、防災拠点庁舎の建設に伴い、分散している既存の庁舎の適正配置や総量縮小化への取組のほか、今後の有効活用等を検討する必要があります。

#### イ 管理に関する基本的な考え方

##### (ア) 安全確保の実施方針

- ・ BCP 計画に基づき、ライフラインや情報通信システム等について、大規模な災害に備えるための事前対策を計画的に実施します。

##### (イ) 耐震化の実施方針

- ・ 防災拠点庁舎については、免震構造を採用し、大規模地震発生時においても、その機能が維持できるように最高水準の安全性を確保します。
- ・ BCP 計画に基づき、大規模な災害に備えるための事前対策を計画的に実施します。

##### (ウ) 統合や廃止の推進方針

- ・ 防災拠点庁舎の整備に伴い、県庁1号館及び県庁3号館に空きスペースが生じるため、本庁各部局の配置の見直しを行います。見直しに当たっては、県民サービスの向上や分散している庁舎の集約化、職員の執務環境の向上等が図られるよう検討を行います。なお、見直しに伴い生じた空き庁舎については、貸し付けや売却等を含めた検討を行い、庁舎の有効活用を図ります。

### (3) 公共施設マネジメントシステムの状況

行政系施設(庁舎等)については、一次評価を実施済み(平成30年12月末現在)である。今後、二次評価が行われ、平成32年度までに個別施設計画が策定される予定となっている。

## 2. 実施した監査手続き

### (1) 宮崎県公共施設等総合管理計画

宮崎県公共施設等総合管理計画における行政系施設に該当する部分をレビューし、計画における管理に関する基本的な考え方と実際の行政系施設の管理の実態を比較する。

### (2) 公共施設マネジメントシステム(一次評価)の入手

公共施設マネジメントシステムの結果(一次評価)を入手し、内容をレビューする。

### (3)現地調査

行政系施設のうち、サンプルで現地調査を実施する。現地調査した施設は以下のとおりである。

施設名 (担当課) (本庁所管課)	施設分類	所在地	延床面積 (㎡)	現地調査担当者
県庁3号館 (財産総合管理課) (同上)	行政系施設 (庁舎等)	宮崎市	4,499.45	大塚 孝一 青山 伸一 塩塚 正康
県庁本館・1号館 (財産総合管理課) (同上)	行政系施設 (庁舎等)	宮崎市	30,112.13	大塚 孝一 青山 伸一 塩塚 正康
小林総合庁舎 (小林県税・総務事務所) (財産総合管理課)	行政系施設 (庁舎等)	小林市	3,876.22	大塚 孝一 青山 伸一 塩塚 正康
西都総合庁舎 (西都土木事務所) (財産総合管理課)	行政系施設 (庁舎等)	西都市	1,682.33	大塚 孝一 青山 伸一 清家 秀夫
企業局庁舎 (企業局総務課) (企業局総務課)	行政系施設 (庁舎等)	宮崎市	7,987.95	大塚 孝一 青山 伸一 清家 秀夫
企業局庁舎内共用会議 室・駐車場 (財産総合管理課) (財産総合管理課)	行政系施設 (庁舎等)	宮崎市	1,530.12	大塚 孝一 青山 伸一 清家 秀夫

## 3. 総論

### (1)公共施設等総合管理計画との関係について

#### ①総合的な配置・整備計画の構築について(意見1)

延床面積で約3割を占める行政庁舎は、今回監査の対象とした県庁本館を始め建設年度の古い施設が多く、建物の劣化が顕著に現れ始める建設後30年を経過した建物が6割を超えており、このままで推移すると、10年後には約8割になることが見込まれている。このように、行政系施設は建設年度の古い建物が多い上に、比較的大規模な建物も多いことから、総合管理計画においても、今後、維持・修繕や大規模改修・更新等に多額の費用が必要になることが予想されとしている。

また、本庁域の行政庁舎については、防災拠点庁舎の建設に伴い、分散している既存の庁舎の適正配置や総量縮小化への取組のほか、今後の有効活用等を検討する必要あるとしている。

総合管理計画においては、防災拠点庁舎の整備に伴い、県庁1号館及び県庁3号館に空きスペースが生じるため、本庁各部局の配置の見直しを行うとし、見直しに当たっては、県民サービスの向上や分散している庁舎の集約化、職員の執務環境の向上等が図られるよう検討を行い、一方、見直しに伴い生じた空き庁舎については、貸し付けや売却等を含めた検討を行い、庁舎の有効活用を図るとしている。

この点、今回の監査時点においては、本庁等総合的な有効活用に関する計画は確認できなかった。今後、維持・修繕にかかる費用を抑えつつ、本庁等総合的な計画を構築することが必要である。また、それは総合管理計画の目的とも一致することになる。

## (2) 公共施設マネジメントシステムとの関係について

### ① システムの一次評価について(結果 1)

今回監査の対象とした施設は、企業局庁舎以外古い施設が多い。そのため、品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は低い値となっている。しかしながら、本庁舎を含め庁舎の多くは最低限の補修は行われており、数値ほどの劣化は感じられなかった。

一方、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は、県庁本館及び1号館及び企業局庁舎は50以上で、その他は50以下となっている。また、50以下の施設の中でも西都総合庁舎は低い数値となっている。

県庁本館・1号館、3号館、企業局庁舎については、他の関連施設を含め、防災拠点庁舎の建設を踏まえ、現在有効活用を図るべく総合的な検討が行われていることは前述のとおりである。公共施設マネジメントシステムの役割は、システム結果が総合的な検討の材料となり得るものとするところである。そのためにシステムの運用は今後も改善が必要である。

一方、総合庁舎については、今回現場視察をした2施設は、いずれも廃止となっているが、実際には2施設間で差が生じていた。つまり、小林総合庁舎は比較的施設の活用は図られているが、西都総合庁舎は明らかに何らかの対応が必要である。県としては、この2つの施設について同じ評価結果になることについて検討し、今後のシステムの有効活用に向けた更なる検討が必要である。

## 4. 県庁 3 号館

### (1) 施設の内容

施設名称	県庁 3 号館	
所管部署	総務部財産総合管理課	
設置目的	県庁 3 号館は宮崎県に係る事務をつかさどる事務所として設置されている。	
設置年月日	昭和 58 年	
所在地	宮崎県宮崎市橘通東 1 丁目44	
沿革	昭和 59 年 1 月 31 日竣工	
施設概要	敷地面積	13,272.59 m <sup>2</sup>
	延床面積	4,499.45 m <sup>2</sup>
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	建築年月日	昭和 59 年 1 月 31 日



## (2) 施設の利用状況

県庁3号館は、楠並木通りを挟んで、本館・1号館の向かいにある県庁舎である。6階建ての建物である県庁3号館には、現在福祉保健部(1階～から4階)、教育委員会高校総体推進課(5階)、人事委員会事務局(5階)、病院局(6階)、労働委員会事務局(6階)が入っている。

## (3) 施設の老朽化の状況

県庁3号館は、平成30年度(調査日平成30年7月23日、報告日10月4日)に劣化状況の調査(第4期劣化状況等調査報告書)を実施している。

## (4) 公共施設マネジメントシステム(一次評価)について

県庁3号館は、公共施設マネジメントシステムでは庁舎等に該当し、①職員1人あたりの執務室面積、②1人あたりの施設運営コスト、③面積あたりの施設運営コストを評価指標としている。

評価の結果、品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は44.31、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は48.46(注)といずれも50.00(注)未満と低い数値となっており、形式上廃止という評価になっている。

(注)今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5) 監査の結果

### ①劣化に対する対応状況について(結果2)

平成30年7月23日に実施した調査(第4期劣化状況等調査報告書)の結果、以下の点で不具合が見受けられた。

点検対象部位	点検結果		
屋上及び屋根 (屋上)	劣化度 b	危険度 低	緊急度 中
	①屋上の押さえコンクリートにクラックが見られ、目地材も劣化。 ②屋上(非常階段部)の防水層が劣化。  劣化の状況や漏水の有無について経過観察の上、計画的な補修について検討が必要 (第3期劣化状況等調査指摘事項)		
屋上及び屋根 (屋上)	劣化度 c	危険度 低	緊急度 高
	ペントハウス階屋上の笠木モルタルが劣化。(全体的な浮き及び一部、爆裂) 地上への落下の危険性はないが構造体に劣化に繋がる可能性があるため、補修を行う必要がある。 (第3期劣化状況調査指摘事項)		
屋根及び屋上 (屋根)	劣化度 b	危険度 低	緊急度 高
	玄関ポーチの屋上土連ドレンの枯葉等のつまりがある。 配水排水不良を引き起こす原因減となるため、定期的な清掃を行う必要がある。		
建築物の内部 (天井)	劣化度 b	危険度 低	緊急度 低
	執務室や給湯室の天井に漏水跡が見られる。 現在の漏水状況や漏水の要因について確認が必要。 (第3期劣化状況調査指摘事項)		
避難施設等 (非常用進入口)	劣化度 c	危険度 高	緊急度 高
	南面バルコニーの赤色灯に破損している箇所がある。 非常時の進入口であることを知らせるものであるため、補修を行う必要がある。 (第3期劣化状況調査指摘事項)		
避難施設等 (ドライエリア)	劣化度 d	危険度 中	緊急度 中
	階段のノンスリップタイルが欠落。		
その他 (塔屋)	劣化度 d	危険度 高	緊急度 中
	避雷針支持金物あ腐食しており、倒壊の危険性がある。		
その他 (塔屋)	劣化度 d	危険度 中	緊急度 中
	ペントハウス屋上の煙突にコンクリートの爆裂がみられる。		

点検対象部位	点検結果		
	地上への落下の危険性はないが、構造体の劣化に繋がるので、補修を行う必要がある。 (第3期劣化状況調査指摘事項)		
構築物の外部・内部 (非常口)	劣化度 c	危険度 低	緊急度 中
	引戸の開閉が困難になっているので、調整が必要。		
構造物の外部・内部 (床)	劣化度 c	危険度 低	緊急度 中
	2階の出入口の床シートが浮いている。 非常時の避難に支障があることも考えられるため、補修を推奨。		
非常用照明設備 (非常用照明)	劣化度 d	危険度 高	緊急度 高
	3号館各所に設置されている非常用照明のバッテリーが劣化している。 また、北側屋外階段に設置されている非常用照明は器具自体にも劣化がみられるので、更新の検討が必要。 (第3期劣化状況調査指摘事項)		
給排水設備 (塔屋屋上・水槽類)	劣化度 b	危険度 中	緊急度 中
	計装配管等に腐食による劣化がみられる。 ①高置水槽・計装配管 ②膨張水槽・計装配管 ③消火用充水槽・オーバーフロー管 ①は穴が開いており、早めの補修が必要 ②、③は経過観察を推奨。 (第3期劣化状況調査指摘事項)		
給排水設備 (トイレ)	劣化度 c	危険度 低	緊急度 中
	1階男子トイレのセンサーが故障。		

出所)「第4期劣化状況等調査報告書 調査施設名 県庁3号館」より抜粋

(注1) 評価の意味は以下のとおり。

劣化度

a:良好

b:軽微な改善を要する、または引き続き観察を続ける。

c:劣化の度合いはそれほど高くはないが、補修・改善または精密調査を要する。

d:劣化の度合いが高く、補修改善等を要する。

危険度

高:概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。

中:概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。

低:概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

緊急度

高:劣化度・危険度の状況から早急な対応が必要なもの。



中:劣化度・危険度の状況から概ね3年以内に対応が望まれるもの。  
 低:緊急性の低いもの。

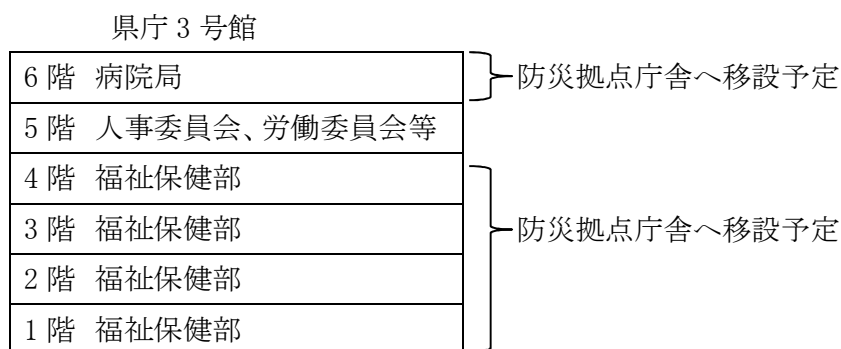
第4期劣化状況等調査報告書の結果、第3期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが多く見られた。

特に、非常用出入口の破損及び非常用照明は、危険度、緊急度のいずれも高いことから、早急な対応が必要である。

## ②県庁庁舎群に係る各部署の総合的な配置・整備計画の策定について(意見2)

県では、大規模地震などの災害時に、県民の生命と財産を守る司令塔として、十分な耐震性能を有し、災害応急対策や復旧・復興対策を円滑に実施できる「防災拠点庁舎」の建設が進められている。建設工事は平成29年12月に契約されており、完成は平成31年度末頃の予定である。

県によれば、県庁3号館に入っている部署のうち、福祉保健部及び病院局の各部署を「防災拠点庁舎」に移設予定とのことである。結果として、県庁3号館の1階から4階及び6階が空くこととなる。



このため、県は、空室となる県庁3号館の執務室の有効活用として、他の県庁舎に入っている部署を移設すること等を検討中である。この点、県は現在、計画を作成中とのことである。

空室となる県庁3号館の執務室に他の県庁舎に入っている部署を移設することを考えると、当該他の県庁舎で更に空室が発生する等多数の部署に関連することとなる。

このため、県は、県庁舎群全体の有効活用、円滑な行政サービスの提供等の観点から各部署について総合的な配置・整備計画を策定することが望ましい。

## ③公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について(意見3)

現在、建物系施設の一次評価については、公共施設マネジメントシステムにおいて、以

下のとおり評価している。

- ①品質評価・・・築年数
- ②供給評価・・・利用率、入居率等
- 財務評価・・・光熱水費、施設運営費等

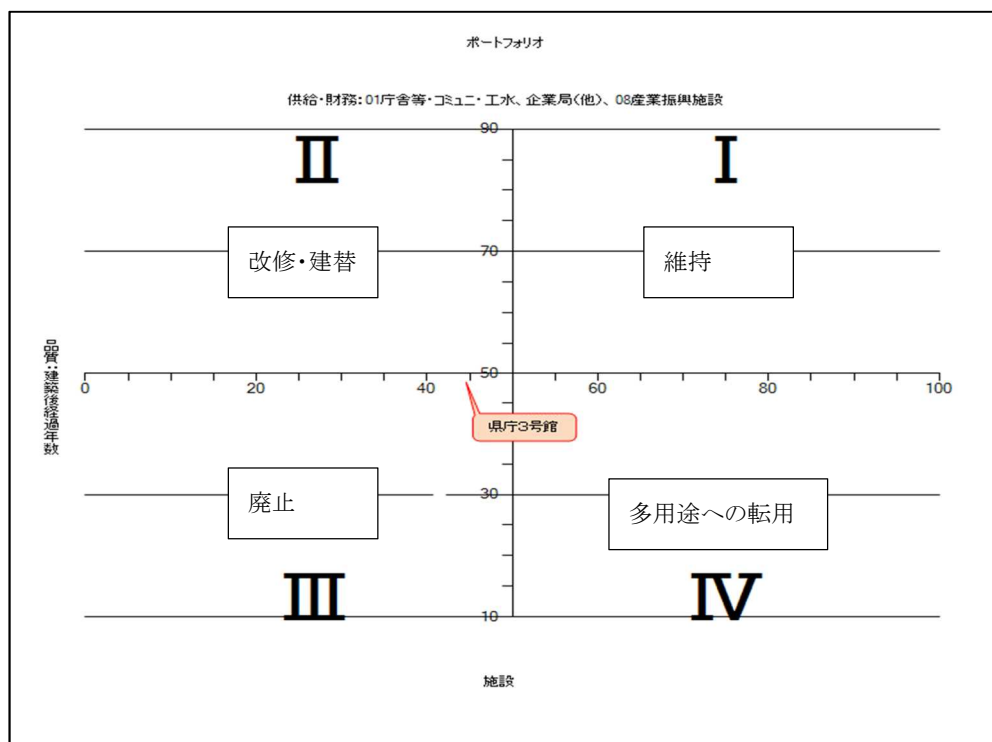
県庁舎の場合、具体的には、供給評価は「職員1人あたりの執務室面積」、財務評価は、「1人あたりの施設運営コスト」及び「面積あたりの施設運営コスト」で評価している。

県庁3号館の評価根拠データは下表のとおりであり、結果的に品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は44.31、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は48.4といずれも50.00未満と低い数値となった。

施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	品質評価	供給財務評価		
		建築後経過年数	職員数	執務室の面積	施設運営経費等
県庁3号館	4,499.45 m <sup>2</sup>	36年	252人	2390.00 m <sup>2</sup>	69,882,014円

結果的に、県庁3号館の一次評価のポートフォリオは、次図のとおり廃止に分類されている。

図 18 県庁3号館ポートフォリオ



品質評価(ポートフォリオの横軸)については、システムでは建築後経過年数のみで評価され、その後の保全状況は加味されていないので、厳密には施設の劣化度の判断は難しい。

また、供給・財務指標(ポートフォリオの縦軸)は、50 をわずかに下回る程度の値であるが、結果としてポートフォリオのⅢの領域に該当することとなり、廃止に分類されている。

しかし、県庁 3 号館を視察したが、いずれの階も執務室として利用されおり、明らかに有効活用されていないと判断されるスペースはないと考えられる。

建築後経過年数が一定程度経過していること等から施設運営コストが比較的多く生じている可能性はあるが、一次評価とは言え、廃止と分類されることは施設の利用実態と乖離している可能性を否定できない。

一次評価の後に二次評価を行いより実態に即した施設評価が行われることは承知しているが、公共施設マネジメントシステムを有効活用し一次評価の精度を上げることもより客観的な評価を行う上で重要であると考えられる。

よって、県は、公共施設マネジメントシステムにおける一次評価、具体的には品質指標及び供給・財務指標の内容について、次のとおり検討することが望ましい。

●品質指標

現在は建築後経過年数のみで評価されている。老朽化が進み特段の保全を施していない施設と老朽化が進んでも適切に保全事業を行っている施設では、当然品質は異なるはずである。よって、施設に係る保全状況を加味できるようにすることが望ましい。

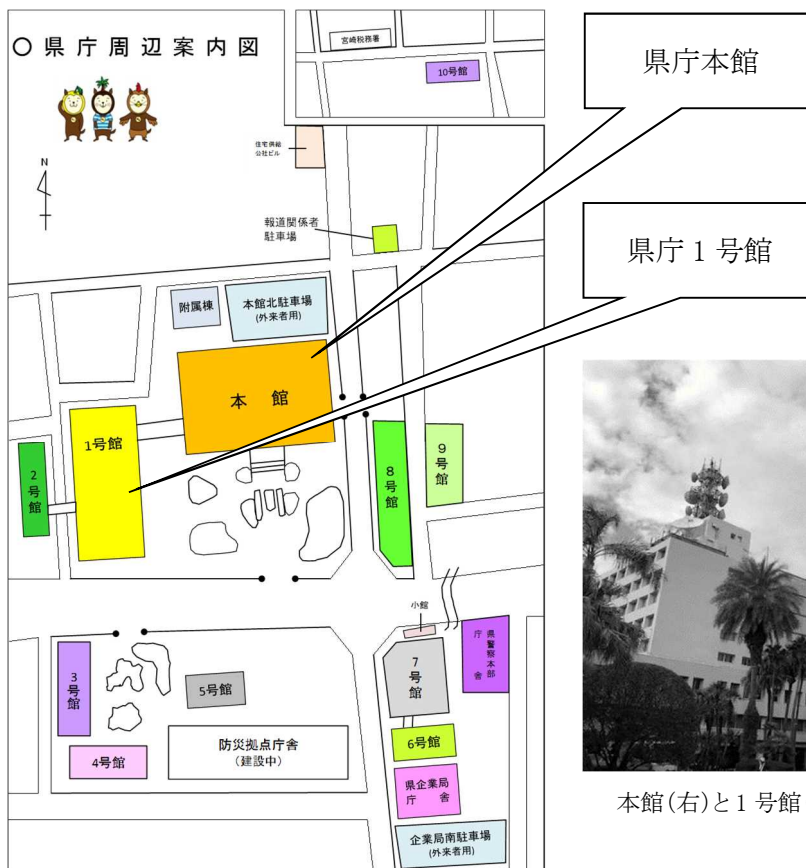
●供給・財務指標

現在は施設分類内で各施設を相対評価し数値化が行われている。しかしこの方法によれば、同じ施設分類に属する各施設が全て低コストで効率的に運営されていたとしても、相対評価である以上いずれかの施設は非効率と見做され評価が低くなってしまう。よって、可能な限り絶対評価の視点を踏まえて検討することが望ましい。

## 5. 県庁本館及び1号館

### (1) 施設の内容

施設名称	県庁本館及び1号館	
所管部署	総務部財産総合管理課	
設置目的	県庁本館及び1号館は宮崎県に係る事務をつかさどる事務所として設置されている。	
設置年月日	昭和7年	
所在地	宮崎県宮崎市橘通東2丁目35	
沿革	県庁本館 昭和7年建設 県庁1号館 昭和37年3月31日竣工	
施設概要	敷地面積	18,218.64 m <sup>2</sup>
	延床面積	30,112.13 m <sup>2</sup>
	構造	県庁本館 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 県庁1号館 鉄骨鉄筋コンクリート造
	建築年月日	県庁本館 昭和7年10月 県庁1号館 昭和37年3月31日



本館(右)と1号館(左)(監査人撮影)

## (2)施設の利用状況

県庁本館は宮崎県庁における執務室の中心的庁舎であり、3階建ての建物である。県庁本館には、現在知事室(2階)、副知事室(2階)、総合政策部(1階～3階)、総務部(1階～3階)、パスポートセンター(1階)、県民情報センター(1階)等が入っている。

県庁1号館は県庁本館に隣接する県庁舎であり、9階建ての建物である。県庁1号館には、現在県土整備部(6階～9階)、会計管理局(1階)、農林水産部(2～4階)、総務部の一部(1、5階)等が入っている。

## (3)施設の老朽化の状況

県庁本館は、平成25年度(調査日平成25年6月3日、6月4日、報告日8月22日)に劣化状況の調査(第3期劣化状況等調査報告書)を実施している。

県庁1号館は、平成26年度(調査日平成27年2月3日、2月4日、報告日3月27日)に劣化状況の調査(第3期劣化状況等調査報告書)を実施している。

## (4)公共施設マネジメントシステム(一次評価)について

県庁本館及び1号館は、公共施設マネジメントシステムでは庁舎等に該当し、①職員1人あたりの執務室面積、②1人あたりの施設運営コスト、③面積あたりの施設運営コストを評価指標としている。

評価の結果、品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は19.32(注)、供給・財務指標(利用状況、運営コストは51.80(注))となっている。

(注)今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5)監査の結果

### ①劣化に対する対応状況について(結果3)

県庁本館については平成25年度、県庁1号館については平成26年度に実施された劣化状況等調査において報告された不具合箇所のうち、次の箇所については監査実施時点においても未だ修繕等の対応がなされていない状況にあった。

●県庁本館

点検対象部位	点検結果		
敷地	劣化度 高	危険度 中	緊急度 中
	北側敷地境界の側溝の枠部分のモルタルが欠損。 通行に支障があるため、補修が必要。		
敷地	劣化度 高	危険度 中	緊急度 中
	議会棟附近のスチールフェンスに腐食やコンクリート基礎の脱落等有り。補修が必要。		
外部	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	中庭への出入口の庇にモルタルの浮きがある。要経過観察。		
外部	劣化度 中	危険度 低	緊急度 中
	中庭の外壁塗装に破れや膨れがある。構造体の保護のため補修が必要。		
内部	劣化度 高	危険度 中	緊急度 中
	給湯室の鉄骨柱に塗装の剥がれや錆がある。錆が進行しないように補修が必要。		
内部	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	1階総合政策部次長室の梁型にクラックがある。剥落のおそれがあり、補修が必要。		
屋上	劣化度 高	危険度 中	緊急度 中
	屋上の鉄骨階段に錆がある。錆が進行しないように補修が必要。		
屋外配管	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	本館の中庭や外周の配線ピットに配置されている電線管及びプルボックスに発錆劣化がある。劣化箇所が多いため、劣化度合いによりにより計画的な錆防止塗装等の補修や取り替えについて要検討。		
屋上機械置場 架台等	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	屋上機械置場の架台、及び目隠し材支持部等が部分的に腐食している。		

●県庁1号館

点検対象部位	点検結果		
鉄骨材	劣化度 中	危険度 低	緊急度 中
	議会棟屋上部分の鉄骨部材に錆がある。錆が進行しないように補修が必要。		

第5 行政系施設(庁舎等)について

点検対象部位	点検結果		
外壁	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	外壁に爆裂している箇所がある。 ① 駐車場付近 ② 北側ドライエリア コンクリート剥落のおそれがあり、構造体の劣化にもつながるため、早期の補修が必要。		
外壁	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	外壁に錆び汁を伴うクラックがある。計画的な補修について要検討。		
屋外階段	劣化度 高	危険度 中	緊急度 高
	鉄骨材の梁接合部に錆がある。錆が進行しないように補修が必要。		
給水ポンプ	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	行政棟 PH1F ファン室に設置されている給水ポンプが未使用のまま残置されている。		
配管	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	① 行政棟 BF ポンプ室の未使用配管が破損している。落下の危険性があるため早急な撤去が推奨される。 ② 行政棟 BF 廊下の消火配管(議会棟系統)の配管支持材が腐食している。配管自体の腐食に進行する可能性があるため、補修が推奨される。 ③ 行政棟 BF ポンプ室の冷温水管の保温が剥離している。		
換気扇	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	行政棟 PH2F ELV 機械室に設置されている換気扇が動作時に異音がする。原因の確認と補修が推奨される。		

出所)「第3期劣化状況等調査報告書 調査施設名 県庁本館及び1号館」より抜粋

(注1) 評価の意味は以下のとおり。

劣化度

- 高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

危険度

- 高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

緊急度

- 高: 劣化度・危険度の状況から早急な対応が必要なもの。
- 中: 劣化度・危険度の状況から概ね3年以内に対応が望まれるもの。
- 低: 緊急性の低いもの。

上記のとおり、県庁本館及び県庁1号館の劣化状況等調査は、それぞれ5年前、3年前に実施されているにも関わらず、未だに修繕等がなされていない箇所が複数存在していた。

県庁本館及び県庁1号館は県庁舎群の中でも特に中心をなす重要な建物であり、早急な対応が望まれる。

## ②県庁舎群に係る各部署の総合的な配置・整備計画の策定について(意見4)

県では、大規模地震などの災害時に、県民の生命と財産を守る司令塔として、十分な耐震性能を有し、災害応急対策や復旧・復興対策を円滑に実施できる「防災拠点庁舎」の建設が進められている。建設工事は平成29年12月に契約されており、完成は平成31年度末頃の予定である。

県によれば、県庁1号館に入っている部署のうち、県土整備部等の各部署を「防災拠点庁舎」に移設予定とのことである。結果として、県庁1号館の6階から9階の大部分が空くこととなる。

県庁1号館	
9階	県土整備部
8階	県土整備部
7階	県土整備部
6階	県土整備部
5階	総務部
4階	農政水産部
3階	農政水産部
2階	農政水産部
1階	会計管理局等

} 防災拠点庁舎へ移設予定

このため、県は、空室となる県庁1号館の執務室の有効活用として、他の県庁舎に入っている部署を移設すること等を検討中である。この点、県は現在、計画を作成中とのことである。

空室となる県庁1号館の執務室に他の県庁舎に入っている部署を移設することを考えると、当該他の県庁舎で更に空室が発生する等多数の部署に関連することとなる。

このため、県は、県庁舎群全体の有効活用、円滑な行政サービスの提供等の観点から各部署について総合的な配置・整備計画を策定することが望ましい。



### ③公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について(意見 5)

現在、建物系施設の一次評価については、公共施設マネジメントシステムにおいて、以下のとおり評価している。

- ①品質評価・・・築年数
- ②供給評価・・・利用率、入居率等
- 財務評価・・・光熱水費、施設運営費等

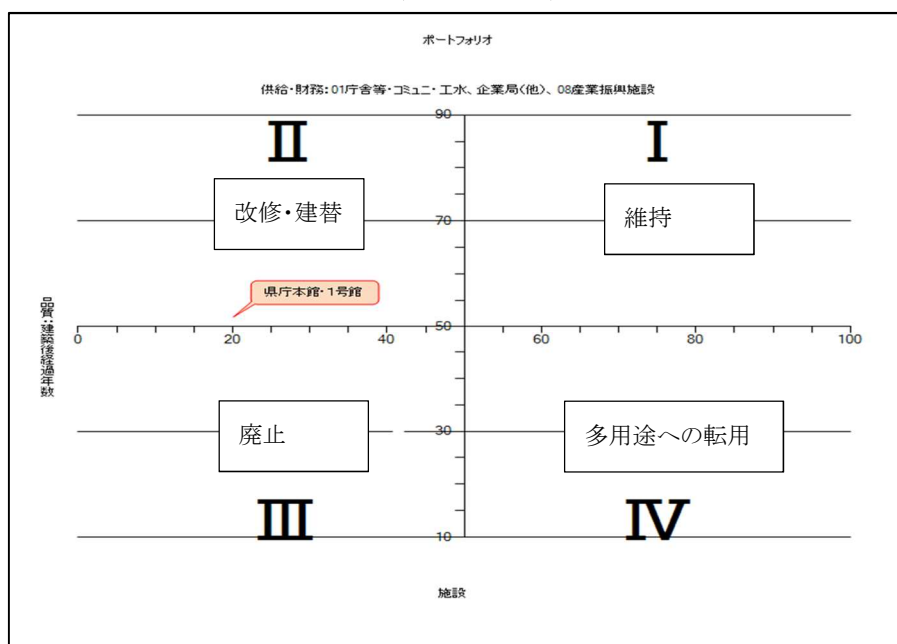
県庁舎の場合、具体的には、供給評価は「職員1人あたりの執務室面積」、財務評価は、「1人あたりの施設運営コスト」及び「面積あたりの施設運営コスト」で評価している。

県庁本館及び1号館の評価根拠データは下表のとおりであり、結果的に品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は19.32、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は51.80と品質指標は著しく低いが供給・財務指標は50を上回る数値となった。

施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	品質評価	供給財務評価		
		建築後経過年数	職員数	執務室の面積	施設運営経費等
県庁本館・1号館	30,112.13 m <sup>2</sup>	67年	1,075人	9,253.00 m <sup>2</sup>	138,535,091円

結果的に、県庁本館及び1号館の一次評価のポートフォリオは、次図のとおり改修・建替に分類されている。

図 19 県庁本館及び1号館ポートフォリオ



品質評価(ポートフォリオの横軸)については、システムでは建築後経過年数のみで評価され、その後の保全状況は加味されていないので、厳密には施設の劣化度の判断は難しい。

また、供給・財務指標(ポートフォリオの縦軸)は、51.8と50を上回っているため、結果としてポートフォリオのⅡの領域に該当することとなり、改修・建替に分類されている。

県庁本館及び1号館を視察した結果、両庁舎は県庁舎群の中でも中心的な執務室であることから、いずれの階も執務室として利用されていた。このため、県庁本館及び1号館は建築後経過年数は古いものの現時点で有効に活用されていることから、一次評価結果として改修・建替と分類されたことは、利用の実態と合致すると考えられる。

しかし、前述のとおり品質評価については建築後経過年数のみで評価され、その後の保全状況は加味されておらず、また、供給・財務指標については庁舎等の施設分類内での相対評価である。よって、一次評価の結果の妥当性は高いとは言えないと考えられる。

一次評価の後に二次評価を行いより実態に即した施設評価が行われることは承知しているが、公共施設マネジメントシステムを有効活用し一次評価の精度を上げることもより客観的な評価を行う上で重要であると考えられる。

よって、県は、公共施設マネジメントシステムにおける一次評価、具体的には品質指標及び供給・財務指標の内容について、次のとおり検討することが望ましい。

●品質指標

現在は建築後経過年数のみで評価されている。老朽化が進み特段の保全を施していない施設と老朽化が進んでも適切に保全事業を行っている施設では、当然品質は異なるはずである。よって、施設に係る保全状況を加味できるようにすることが望ましい。

●供給・財務指標

現在は施設分類内で各施設を相対評価し数値化が行われている。しかしこの方法によれば、同じ施設分類に属する各施設が全て低コストで効率的に運営されていたとしても、相対評価である以上いずれかの施設は非効率と見做され評価が低くなってしまう。よって、可能な限り絶対評価の視点を踏まえて検討することが望ましい。

#### ④評価対象施設の区分について(意見6)

施設の評価にあたっては、県庁本館及び1号館は1つの施設として纏めて評価の対象として整理されている。これは、公有財産台帳において県庁本館及び1号館は1つの施設として計上されていたことによる。しかし、県庁本館と1号館は別棟であるとともに、建築年度も利用の実態も異なっている。

よって、現状では一体として評価しているが、施設の評価を行う際は、県庁本館と1号館はそれぞれを個別の施設として扱うことも検討の余地がある。

## 6. 小林総合庁舎

### (1) 施設の内容

施設名称	小林総合庁舎	
所管部署	総務部財産総合管理課	
施設管理部署	小林県税・総務事務所	
設置目的	【設置根拠】宮崎県行政機関設置条例(注)	
設置年月日	昭和46年7月24日	
所在地	小林市細野字瀬戸口367-2	
沿革	昭和46年竣工	
施設概要	敷地面積	11,099.34 m <sup>2</sup>
	延床面積	3,876.22 m <sup>2</sup>
	構造	鉄筋コンクリート造
	建築年月日	昭和46年7月24日

(注) 宮崎県行政機関設置条例

(県税・総務事務所)

第2条 法第156条第1項の規定に基づき、県税、商工及び労政に関する事務を分掌させるため、県税・総務事務所を置く。

2 県税・総務事務所の名称、位置及び所管区域は、次のとおりとする。

名称	位置	所管区域
宮崎県小林県税・総務事務所	小林市	小林市 えびの市 西諸県郡

(農林振興局)

第8条 法第156条第1項の規定に基づき、農業、林業及び水産業に関する事務を分掌させるため、農林振興局を置く。

2 農林振興局の名称、位置及び所管区域は、次のとおりとする。

名称	位置	所管区域
宮崎県西諸県農林振興局	小林市	小林市 えびの市 西諸県郡

(土木事務所)

第11条 法第156条第1項の規定に基づき、土木及び建築に関する事務を分掌させるため、土木事務所を置く。

2 土木事務所の名称、位置及び所管区域は、次のとおりとする。

名称	位置	所管区域
宮崎県小林土木事務所	小林市	小林市 えびの市 西諸県郡



小林総合庁舎(正面)(監査人撮影)

## (2) 施設の利用状況

小林総合庁舎は、3階建ての建物である。1階には宮崎県小林県税・総務事務所が入っており、執務室の他、機械室、会議室、食堂、倉庫等を備え、2階には宮崎県西諸県農林振興局が入っており、執務室の他、会議室、倉庫等を備え、また、3階には宮崎県小林土木事務所が入っており、執務室の他、会議室、倉庫等を備える。

さらに、庁舎以外に車庫、倉庫、水防倉庫、駐車場及びテニスコートを備える。

## (3) 施設の老朽化の状況

小林総合庁舎は、平成26年度(調査日平成26年10月21、22日、報告日12月16日)に劣化状況の調査(第3期劣化状況等調査報告書)を実施している。

平成26年度の劣化状況の調査で報告のあった不具合箇所については、監査実施時点において概ね対応がなされていることを確認した。

## (4) 公共施設マネジメントシステム(一次評価)について

小林総合庁舎は、公共施設マネジメントシステムでは庁舎等に該当し、①職員1人あたりの執務室面積、②1人あたりの施設運営コスト、③面積あたりの施設運営コストを評価指標としている。

評価の結果、品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は35.59(注)、供給・財務指標(利用状況、運営コストは48.28(注))となっており、いずれも50を下回っている。

(注) 今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5) 監査の結果

### ① 公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について(意見 7)

現在、建物系施設の一次評価については、公共施設マネジメントシステムにおいて、以下のとおり評価している。

- ①品質評価・・・築年数
- ②供給評価・・・利用率、入居率等
- 財務評価・・・光熱水費、施設運営費等

庁舎等の場合、具体的には、供給評価は「職員1人あたりの執務室面積」、財務評価は、「1人あたりの施設運営コスト」及び「面積あたりの施設運営コスト」で評価している。

小林総合庁舎の評価根拠データは下表のとおりであり、結果的に品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は35.59、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は48.28といずれも50.00未満と低い数値となった。

施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	品質評価	供給財務評価		
		建築後経過年数	職員数	執務室の面積	施設運営経費等
小林総合庁舎	3,876.22 m <sup>2</sup>	46年	146人	1,132.68 m <sup>2</sup>	21,554,238円

結果的に、小林総合庁舎の一次評価のポートフォリオは、図20のとおり廃止に分類されている。

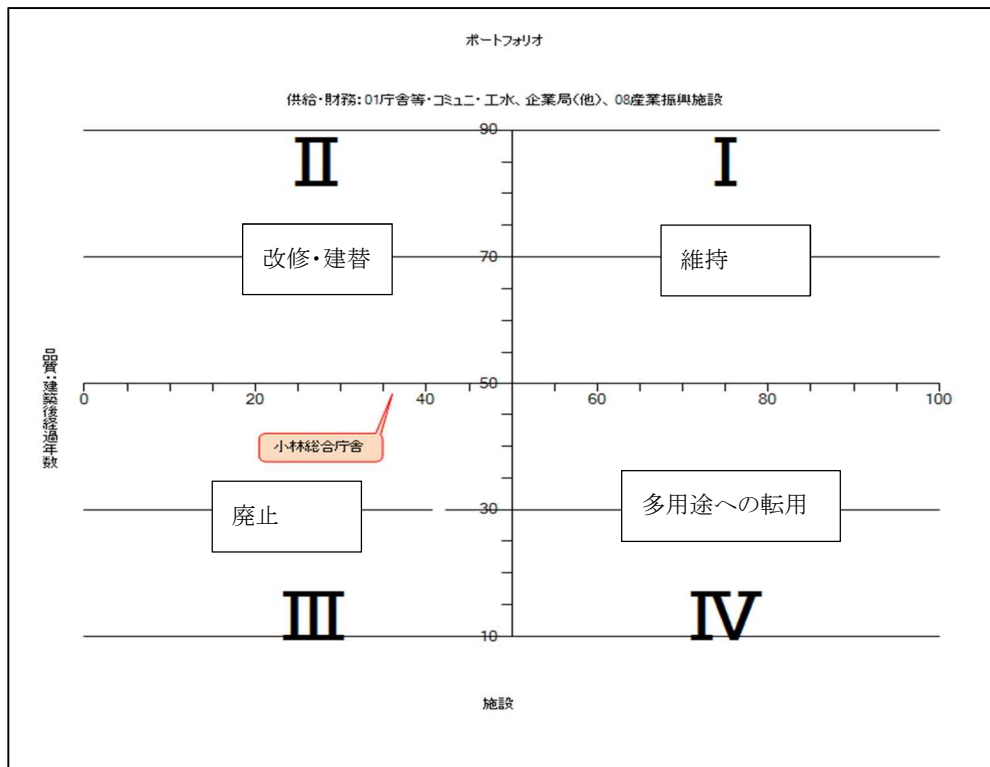
品質評価(ポートフォリオの横軸)については、システムでは建築後経過年数のみで評価され、その後の保全状況は加味されていないので、厳密には施設の劣化度の判断は難しい。

また、供給・財務指標(ポートフォリオの縦軸)は、50をわずかに下回る程度の値であるが、結果としてポートフォリオのⅢの領域に該当することとなり、廃止に分類されている。

しかし、小林総合庁舎を視察したが、いずれの階も執務室として利用されており、明らかに有効活用されていないと判断されるスペースはないと考えられる。

建築後経過年数が一定程度経過していること等から施設運営コストが比較的多く生じている可能性はあるが、一次評価とは言え、廃止と分類されることは施設の利用実態と乖離している可能性を否定できない。

図 20 小林総合庁舎ポートフォリオ



一次評価の後に二次評価を行いより実態に即した施設評価が行われることは承知しているが、公共施設マネジメントシステムを有効活用し一次評価の精度を上げることもより客観的な評価を行う上で重要であると考えられる。

よって、県は、公共施設マネジメントシステムにおける一次評価、具体的には品質指標及び供給・財務指標の内容について、次のとおり検討することが望ましい。

●品質指標

現在は建築後経過年数のみで評価されている。老朽化が進み特段の保全を施していない施設と老朽化が進んでも適切に保全事業を行っている施設では、当然品質は異なるはずである。よって、施設に係る保全状況を加味できるようにすることが望ましい。

●供給・財務指標

現在は施設分類内で各施設を相対評価し数値化が行われている。しかしこの方法によれば、同じ施設分類に属する各施設が全て低コストで効率的に運営されていたとしても、相対評価である以上いずれかの施設は非効率と見做され評価が低くなってしまふ。よって、可能な限り絶対評価の視点を踏まえて検討することが望ましい。

## 7. 西都総合庁舎

### (1) 施設の内容

施設名称	西都総合庁舎	
所管部署	西都土木事務所	
設置目的	【設置根拠】宮崎県行政機関設置条例(注)	
設置年月日	昭和54年12月25日	
所在地	西都市	
沿革	西都土木事務所 高鍋公共職業安定所西都出張所(平成11年度まで入居) 高鍋県税事務所西都駐在所(平成8年度まで入居) 一ツ瀬土地改良事務所(平成7年まで入居)	
施設概要	敷地面積	4,251 m <sup>2</sup>
	延床面積	1,982.33 m <sup>2</sup>
	構造	鉄筋コンクリート造
	建築年月日	昭和54年12月25日

#### (注) 宮崎県行政機関設置条例 第11条

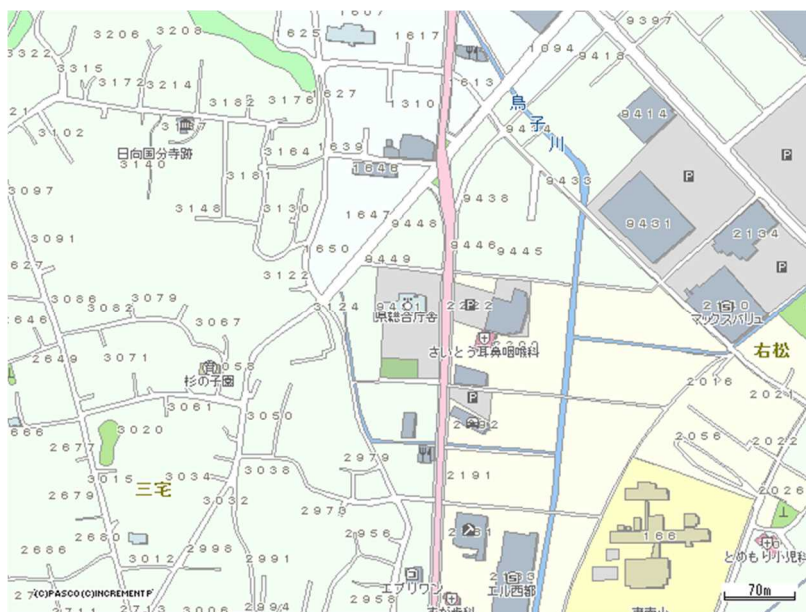
法第156条第1項の規定に基づき、土木及び建築に関する事務を分掌させるため、土木事務所を置く。

2 土木事務所の名称、位置及び所管区域は、次のとおりとする。

名称	位置	所管区域
宮崎県西都土木事務所	西都市	西都市 児湯郡西米良村 東臼杵郡椎葉村大字大河内



西都総合庁舎(正面)(監査人撮影)



## (2) 施設の利用状況

西都総合庁舎は、1階に西都土木事務所を有する。以前は、土木事務所に加え一ツ瀬土地改良事務所及び高鍋公共職業安定所西都出張所並びに高鍋県税事務所西都出張所が入っていたが、現在ではそれぞれ県税政相談室(非常勤職員1名が月曜から金曜まで、9時から16時の間勤務している)及び倉庫として利用されている。2階は会議室、入札室、検査室及び倉庫等を備える。また、庁舎以外に車庫、倉庫、防水倉庫、分室(トレーニングルーム)、駐車場及びテニスコートを備える。

庁舎管理者は、西都土木事務所長である(注)。

(注)総合庁舎管理の庁舎管理者について

宮崎、日南、都城、小林、高鍋、日向及び延岡総合庁舎については、各県税・総務事務所の長が庁舎管理者となる。また、串間及び西都総合庁舎並びに西米良、諸塚及び椎葉合同庁舎については、所管する土木事務所の長が庁舎管理者となる。

## (3) 施設の老朽化の状況

西都総合庁舎は、平成29年度(調査日平成29年7月4日、報告日8月3日)に劣化状況の調査(第3期劣化状況等調査報告書)を実施している。

## (4) 公共施設マネジメントシステム(一次評価)について

西都総合庁舎は、公共施設マネジメントシステムでは行政系施設(庁舎等)に該当する。



評価の結果、品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は 41.15(注)、供給・財務指標(利用状況、運営コストは 29.90(注))といずれも 50.00 未満と低い数値となっており、廃止という評価になっている。

(注)今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5) 監査の結果

### ①劣化に対する対応状況について(結果 4)

平成 29 年 7 月 4 日に実施した調査(第 3 期劣化状況等調査報告書)の結果、以下の点で不具合が見受けられた。

点検対象部位	点検結果		
フェンス	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	テニスコート付近のフェンスが錆等により劣化している。 (第2期劣化状況等調査指摘事項) 補修等の検討が必要である。  監査人現地調査の段階では、補修は未了であった。		
外壁	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	外壁にクラックや浮き、塗装の剥がれが見受けられる。 計画的な補修について検討を要する。  監査人現地調査の段階では、補修は未了であった。		
屋上	劣化度 高	危険度 低	緊急度 高
	防水層が劣化している。 (第2期劣化状況等調査指摘事項) また、雨水が排水されず水溜りができている箇所もある。 内部で雨漏りが発生しているため、補修について検討が必要。		

点検対象部位	点検結果		
	監査人現地調査の段階では、修理済みであった。		
屋上ドレン	劣化度 低	危険度 低	緊急度 中
	屋上ドレンに草が生えている。 ドレンの詰まりの原因になるので、定期的な清掃が必要。  監査人現地調査の段階では、修理済みであった。		
屋上手摺り	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	屋上の格子の支柱に錆びがみられる。 補修について検討を要する。  監査人現地調査の段階では、修理は未了であった。		
内部	劣化度 中	危険度 低	緊急度 中
	内部の箇所にクラックがみられる。 漏水の原因にある可能性もあるので、補修について検討が必要。  監査人現地調査の段階では、修理は未了であった。		
雨漏りの痕	劣化度 中	危険度 中	緊急度 高
	天井の各所に雨漏りの跡がある。 (第2期劣化状況等調査指摘事項) 現在の雨漏り状況を確認の上、補修等の検討が必要。  監査人現地調査の段階では、修理済みであった。		
屋外階段	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	屋外階段の壁のモルタルが広い範囲で浮いている。 (第2期劣化状況等調査指摘事項) 補修について検討が必要。  監査人現地調査の段階では、修理は未了であった。		
掲揚ポール	劣化度 高	危険度 中	緊急度 高
	掲揚ポールにぐらつきがある。 (第2期劣化状況等調査指摘事項)		

点検対象部位	点検結果
	固定部分が緩んでいるので、対応が必要。  監査人現地調査の段階では、修理済みであった。

出所)「第3期劣化状況等調査報告書 調査施設名 西都総合庁舎」より抜粋

(注1) 評価の意味は以下のとおり。

劣化度

高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。

中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。

低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

危険度

高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。

中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。

低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

緊急度

高: 劣化度・危険度の状況から早急な対応が必要なもの。

中: 劣化度・危険度の状況から概ね3年以内に対応が望まれるもの。

低: 緊急性の低いもの。

第3期劣化状況等調査報告書の結果、第2期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが見られた。二度指摘を受けた点検箇所のうち、緊急度が高い点検対象は補修がなされていたが、緊急度が中程度のものは修繕等が未了であった。

また、前回の劣化状況等調査報告書でされている場合、前回より劣化状況等がどう変化したか確認記載が有用であると考ええる。

## ②敷地の有効活用について(結果5)

西都総合庁舎は、4,251 m<sup>2</sup>を有している。庁舎背後には、公用車用の駐車場や複数の倉庫さらには現在トレーニング場として使用されている分室等があり、庁舎正面には、50台以上駐車できる職員用駐車場及びテニスコートを有している。

テニスコートについては④で、庁舎の活用、在り方については⑤、⑥で記載するが、全体的に敷地面積4,251 m<sup>2</sup>を有しているにもかかわらず有効に活用されているとは言えない。

たとえば、職員数48名(西米良駐在所7名を除くと41名)に対して、職員用駐車場が多い状況となっている。また、駐車場の管理が不十分の場合、無断駐車の可能性もある。県としては、駐車スペースの有効活用等、敷地の活用について何らかの検討が必要である。

## ③テニスコートについて(結果6)

劣化状況等調査指摘事項に記載あるとおり、テニスコートのフェンスは錆等によって相当劣化していた。また、テニスコートは雑草が生い茂り、テニスコート内の構築物も台風で破壊

されたままの状態であった。したがって、もはやテニスコートとして利用できない状況であった。

今後強い台風が直撃した場合、内部の壊れた構築物が飛散したり、劣化したテニスコートフェンスが倒壊したりする可能性も考えられる。まずは、早急に台風で破損した構築物を撤去し、テニスコートとしての利用がないのであれば、テニスコートとしての使用を廃止することが必要である。



テニスコート(右奥に壊れた構築物(監査人撮影))

#### ④公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について(意見 8)

現在、建物系施設の一次評価については、公共施設マネジメントシステムにおいて、以下のとおり評価している。

- ①品質評価・・・築年数
- ②供給評価・・・利用率、入居率等
- 財務評価・・・光熱水費、施設運営費等

総合庁舎の場合、具体的には、供給評価は「職員 1 人あたりの執務室面積」、財務評価は、「1 人あたりの施設運営コスト」及び「面積あたりの施設運営コスト」で評価している。

西都総合庁舎の評価根拠データは下表のとおりであり、結果的に品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は 62.00、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は 29.90 といずれも 50.00 未満と低い数値となった。

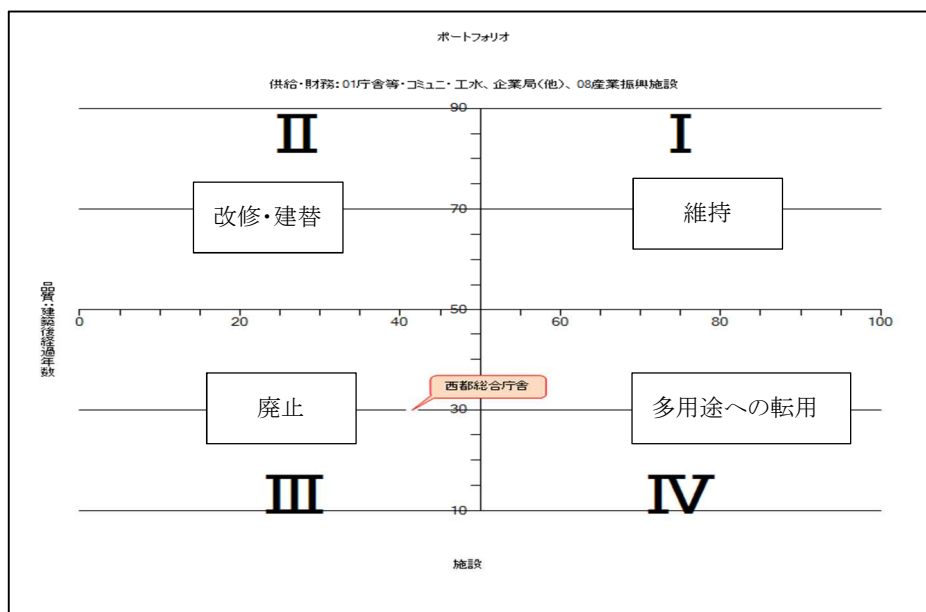
施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	品質評価	供給財務評価		
		建築後経過年数	職員数	執務室の面積	施設運営経費等
西都総合庁舎	1,682.33 m <sup>2</sup>	39 年	44 人	295.63 m <sup>2</sup>	92,604,384 円

結果的に、西都総合庁舎の一次評価のポートフォリオは、図 21 のとおり廃止に分類され

ている。

品質評価については、システムでは建築後経過年数のみで評価され、その後の保全状況は加味されていないので、厳密には施設の劣化度の判断は難しい。しかしながら、供給・財務指標は、他の施設と比べても明らかに低い。このことは、施設の有効活用がなされていないことを意味している。実際に、2階の空きスペースについて何等かの検討が必要である。今後有効活用の方策を検討されたい。

図 21 西都総合庁舎のポートフォリオ



### ⑤西都総合庁舎の在り方について(意見 9)

上記のとおり、以前は西都土木事務所のほかに一ツ瀬土地改良事務所や高鍋公共職業安定所西都出張所が存在していた。現在では総合庁舎を西都土木事務所及び県政相談室が利用しているのみであり、以前のような総合庁舎の使い方は失われている。したがって、駐車場は西都土木事務所が利用するには非常に広すぎ、退去された機関の部屋は倉庫、書庫及び会議室等として利用されている。このような状況にあるため、西都総合庁舎は住民及び職員などの人的利用面積が非常に低くなっており、尚且つ、利用頻度の低下等の理由によって継続的な維持補修予算も十分に確保できない結果、庁舎の劣化進行が非常に早く進んでいると思われる。

防災拠点としての地域的機能も十分に考えながら、総合庁舎としての施設の利用の在り方を早急に判断する事が、県全体の有用な施設を保持するために必要ではないかと考える。

## 8. 企業局庁舎

### (1) 施設の内容

施設名称	企業局庁舎及び企業局庁舎内共用会議室・駐車場	
所管部署	企業局総務課、財産総合管理課	
設置目的	【設置根拠】 公営企業の設置等に関する条例	
設置年月日	平成5年4月1日	
所在地	宮崎市旭1丁目2-2	
沿革	平成5年竣工	
施設概要	敷地面積	1,900.64 m <sup>2</sup>
	延床面積	(庁舎)7,987.95 m <sup>2</sup> (共用会議室・駐車場)1,530.12 m <sup>2</sup>
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	建築年月日	平成5年4月1日



企業局庁舎(監査人撮影)

企業局庁舎



## (2) 施設の利用状況

企業局庁舎は、地下1階、地上 8 階の施設である。主に企業局が利用しているが、会議室及び地下駐車場の一部は財産総合管理課が所有している。庁舎の一部は一般社団法人宮崎県林業公社、日本司法支援センター、宮崎県建設技術推進機構、電気管理企業協会に賃貸されている。

## (3) 施設の老朽化の状況

企業局庁舎は、劣化状況等調査を実施していない。その理由として、平成 29 年度までは、知事部局の職員が直営で調査を実施していたため、業務量から知事部局と教育委員会の一部の施設を対象として実施していたからである。なお、平成 30 年度には、施設の老朽化に対応するための基本設計を実施しており、今後、計画的な改修に向けた検討をする必要性がある。

## (4) 公共施設マネジメントシステム(一次評価)について

企業局庁舎は、公共施設マネジメントシステムでは行政系施設(庁舎等)に該当する。

評価の結果、企業局庁舎の品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は 52.35(注)、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は 51.91(注)となっており、評価は維持という結果になっている。また、企業局庁舎内共用会議室・駐車場の品質指標は 52.35、供給財務指標は 53.94 となっており、評価は維持という結果になっている。

(注) 今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5) 監査の結果

### ① 劣化に対する対応状況について

企業局庁舎は平成 5 年に建設された比較的新しい庁舎である。したがって、財産総合管理課で実施されていた劣化状況等調査報告書は無かった。現地調査を実施したところ、施設は概ね有効に活用されていた。

## ②電気管理企業協会の会議室利用(意見 10)

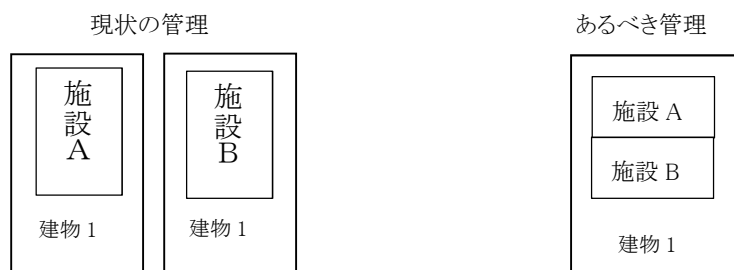
電気管理企業協会が月に1回、1時間程度、会議室を利用している。しかし、現在電気管理企業協会に賃貸している利用料には、会議室利用料は含まれていない。他者に利用させるには、利用料を受けるか、又は使用貸借契約が必要であると考ええる。

## ③庁舎の共同管理について(意見 11)

現在、企業局庁舎は企業局総務課が所管し、企業局庁舎内共用会議室・駐車場は財産総合管理課が所管している。しかし、企業局庁舎と企業局庁舎内共用会議室・駐車場は、物理的に一つの建物であり、あえて所管課を分けるより、どちらかの課が一体的に管理する方が効率的ではないかと考える。

## ④公共施設マネジメントシステムでの管理方法について(意見 12)

現在、公共施設マネジメントシステムにおいては、施設において、「1施設、1建物」として管理するものあれば、「1施設、複数建物」として管理するものもある。企業局庁舎については、企業局庁舎内共用会議室・駐車場は知事部局、その他は企業局所管となっており、「1施設、複数建物」として管理されている。



公共施設マネジメントシステムにおいては、複合施設(複合施設が1つの建物を共有する配置形態)としての管理も可能なので、将来的には、複合施設としてのシステム管理を検討する必要がある。

## ⑤公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について(意見 13)

現在、建物系施設の一次評価については、公共施設マネジメントシステムにおいて、以下のとおり評価している。

- ①品質評価・・・築年数
- ②供給評価・・・利用率、入居率等



財務評価・・・光熱水費、施設運営費等

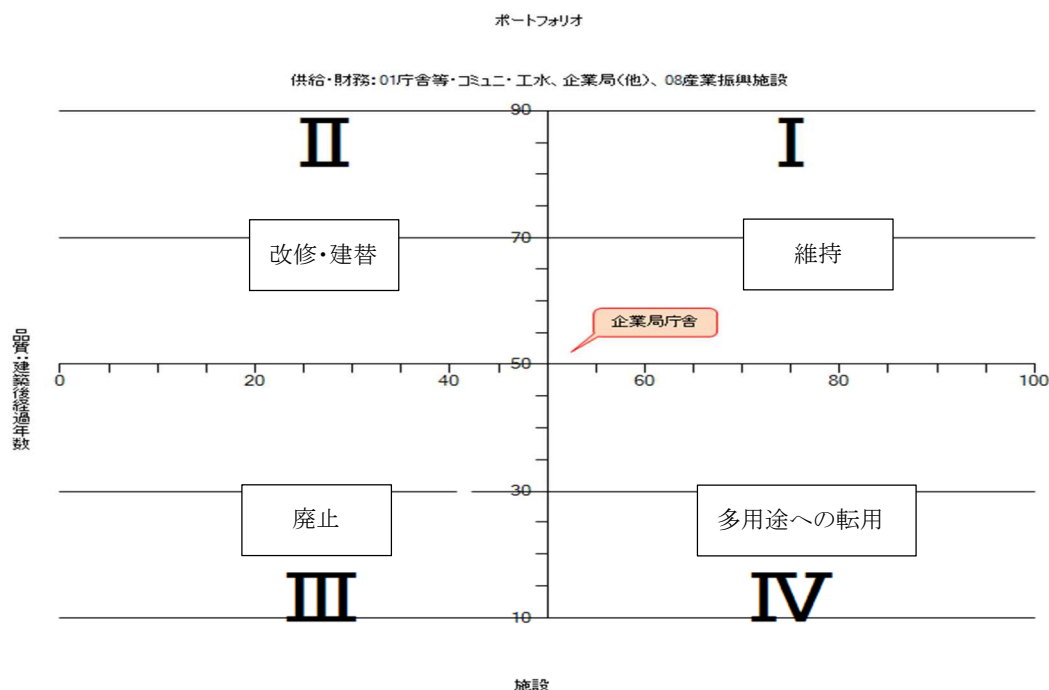
総合庁舎の場合、具体的には、供給評価は「職員 1 人あたりの執務室面積」、財務評価は、「1 人あたりの施設運営コスト」及び「面積あたりの施設運営コスト」で評価している。

企業局庁舎の評価根拠データは下表のとおりであり、結果的に品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は 52.35、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は 51.91 といずれも 50.00 以上と高い数値となった。また、企業局庁舎内共用会議室・駐車場においても品質指標は 52.35、供給・財務指標は 53.94 と高い数値となった。

施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	品質評価	供給財務評価		
		建築後経過年数	職員数	執務室の面積	施設運営経費等
企業局庁舎	9,231.99 m <sup>2</sup>	26 年	232 人	2,712. 51 m <sup>2</sup>	30,971,869 円
企業局庁舎内 共用会議室・駐 車場	1,530.12 m <sup>2</sup>	26 年	0 人	0 m <sup>2</sup>	0 円

結果的に、企業局庁舎の一次評価のポートフォリオは、次図のとおり維持に分類されている。

図 22 企業局庁舎のポートフォリオ



品質評価については、システムでは建築後経過年数のみで評価され、その後の保全状

況は加味されていないので、厳密には施設の劣化度の判断は難しい。現地調査を行ったが、施設は比較的良好に維持されている状況であった。ただし、当該施設では、設置当初からすると水力発電総合制御室の空いたスペースを見学スペースに用途変更したケースもみられた。施設の有効活用や良好に維持していくためには、そのレイアウトの見直しも中期的に必要なと思われる。

## 第8 行政系施設(その他施設)について

### 1. 宮崎県における行政系施設(その他施設)の概要

#### (1)行政系施設(その他施設)の内容

宮崎県総合管理計画における行政系施設の内容は、「第7行政系施設(庁舎等) 1.宮崎県における行政系施設(庁舎等)の概要 (1)行政系施設(庁舎等)の内容」に記載のとおりである。

宮崎県総合管理計画では、行政系施設に、庁舎等を始め、教育系施設、文化施設、図書館等多数の施設類型が含まれるが、本報告書では行政系施設に含まれる各施設類型のうち、庁舎等を除く分類を行政系施設(その他施設)として表記する。

行政系施設(その他施設)は、図書館、博物館、美術館等多数の県民利用施設が含まれており、比較的大規模な建物も多いことから、今後、維持・修繕や大規模改修・更新等に多額の費用が必要になると予想されている。

#### (2)宮崎県公共施設等総合管理計画との関係

行政系施設(その他施設)は、宮崎県総合管理計画において、次のとおり課題が把握され、管理に関する基本的な考え方が記載されている。

##### ア 課題

- ・ 大規模な災害に備えて、「宮崎県業務継続計画(以下「BCP 計画」という。)」に基づき、必要な機能が確保されるよう計画的に整備・改善等を進める必要があります。

##### イ 管理に関する基本的な考え方

###### (ア) 安全確保の実施方針

- ・ BCP 計画に基づき、ライフラインや情報通信システム等について、大規模な災害に備えるための事前対策を計画的に実施します。

###### (イ) 耐震化の実施方針

- ・ BCP 計画に基づき、大規模な災害に備えるための事前対策を計画的に実施します。

#### (3)公共施設マネジメントシステムの状況

行政系施設(その他施設)については、一次評価を実施済み(平成30年12月末現在)である。今後、二次評価が行われ、平成32年度までに個別施設計画が策定される予定となっている。

## 2. 実施した監査手続き

### (1)宮崎県公共施設等総合管理計画

宮崎県公共施設等総合管理計画における行政系施設に該当する部分をレビューし、計画における管理に関する基本的な考え方と実際の行政系施設の管理の実態を比較する。

### (2)公共施設マネジメントシステム(一次評価)の入手

公共施設マネジメントシステムの結果(一次評価)を入手し、内容をレビューする。

### (3)現地調査

行政系施設のうち、サンプルで現地調査を実施する。現地調査した施設は以下のとおりである。

施設名 (担当課) (本庁所管課)	施設分類	所在地	延床面積 (㎡)	現地調査担当者
ひなもり台県民ふれあいの森 (環境森林課) (同上)	行政系施設 (産業系その他施設)	小林市	2,497.72	大塚 孝一 青山 伸一 塩塚 正康
北部福祉こどもセンター (同上) (福祉保健課)	行政系施設 (児童福祉施設)	延岡市	1,263.04	大塚 孝一 青山 伸一 清家 秀夫
延岡保健所 (同上) (福祉保健課)	行政系施設 (保健施設)	延岡市	1,933.77	大塚 孝一 青山 伸一 清家 秀夫

## 3. 総論

### (1)公共施設等総合管理計画との関係について

#### ①施設の特徴と今後の方針(意見1)

延床面積で約4割を占める産業系施設は、比較的新しい施設が多くなっている。また、県民利用施設では、10年後には建設後30年を経過する施設の割合が7割を越える見込みである。このように、行政系施設(その他)は建設年度の古い建物が多い上に、比較的大規模な建物も多いことから、全般的には、今後、維持・修繕や大規模改修・更新等に多額の費用が必要になることが予想される。また、安全確保の実施方針や耐震化の実施方針は、今後も明確に策定していくことが望まれる。

## (2) 公共施設マネジメントシステムとの関係について

### ① システムの一次評価について(結果 1)

今回現場施設の対象とした施設においては、品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は、北部福祉こどもセンターは 50 以上で、宮崎県ひなもり県民ふれあいの森と延岡保健所は 50 以下になっていた。但し、50 以下の 2 施設についても施設の管理は十分なされており、現状では問題はないと思われる。

一方、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は、延岡保健所が 50 で、残りの 2 施設は 50 以下となっている。

今回の監査では、宮崎県ひなもり県民ふれあいの森が形式上廃止との結果となっているが、明らかに県民にとって活用度の高い施設である。この点を含め、一次評価の今後の改善点を検討する必要がある。

## 4. 宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森

### (1) 施設の内容

施設名称	宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森																	
所管部署	環境森林部環境森林課みやぎきの森林づくり推進室																	
設置目的	【設置根拠】公の施設に関する条例(注)																	
設置年月日	昭和 52 年 5 月 13 日																	
所在地	小林市細野字山中之前 5739 番地 14																	
沿革	<p>本施設は、昭和 48 年 4 月、第 24 回全国植樹祭が当地で開催されたのを記念して、昭和 52 年に設置され、県民の森林レクリエーション、保健休養並びに森林及び林業とのふれあいの場を提供することを目的としている。昭和 61 年 11 月には当地で、第 10 回全国育樹祭が開催されている。</p> <p>近年は、平成 10 年 7 月にオートキャンプ場が拡充整備されたほか、平成 13 年 2 月に森林学修展示館がリニューアルされている。</p>																	
施設概要	敷地面積	約 310ha(県民ふれあいの森 306ha、オーキャンプ場 4ha)																
	県民ふれあいの森 《無料施設》	<table border="0"> <tr> <td>研修の森 20ha</td> <td>記念の森 18ha</td> </tr> <tr> <td>学習の森 12ha</td> <td>その他の森林 253ha</td> </tr> <tr> <td>サクラ園 0.9ha</td> <td>集合訓練広場 1.1ha</td> </tr> <tr> <td>野鳥の池 1.0ha</td> <td>管理車道 12.3km</td> </tr> <tr> <td>管理歩道 4.9km</td> <td>クロスカントリーコース 2km</td> </tr> <tr> <td>森林学修展示館 433 m<sup>2</sup></td> <td>森林体育館 508 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>テニスコート 1,444 m<sup>2</sup></td> <td>お手植地 1カ所</td> </tr> <tr> <td>木造車道橋 38.6m</td> <td></td> </tr> </table>	研修の森 20ha	記念の森 18ha	学習の森 12ha	その他の森林 253ha	サクラ園 0.9ha	集合訓練広場 1.1ha	野鳥の池 1.0ha	管理車道 12.3km	管理歩道 4.9km	クロスカントリーコース 2km	森林学修展示館 433 m <sup>2</sup>	森林体育館 508 m <sup>2</sup>	テニスコート 1,444 m <sup>2</sup>	お手植地 1カ所	木造車道橋 38.6m	
	研修の森 20ha	記念の森 18ha																
学習の森 12ha	その他の森林 253ha																	
サクラ園 0.9ha	集合訓練広場 1.1ha																	
野鳥の池 1.0ha	管理車道 12.3km																	
管理歩道 4.9km	クロスカントリーコース 2km																	
森林学修展示館 433 m <sup>2</sup>	森林体育館 508 m <sup>2</sup>																	
テニスコート 1,444 m <sup>2</sup>	お手植地 1カ所																	
木造車道橋 38.6m																		
オートキャンプ場 《有料施設》	<p>センターハウス(管理棟、フロント、売店等) 1棟</p> <p>サニタリーハウス(シャワー、コインランドリー、トイレ) 2棟</p> <p>炊事棟 1 棟(うち 1 棟は、直火利用可能)</p> <p>木造キャビンA(8 人用) 5 棟 木造キャビンB(6 人用) 3 棟</p> <p>木造キャビンC(3 人用) 2 棟</p> <p>テントサイト 103 区画</p> <p>(内訳)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・個別サイト 59 サイト ・グループサイト 8 サイト</li> <li>・キャンピングカーサイト 6 サイト ・広場サイト 30 サイト</li> </ul> <p>トレーラーハウス(6 人用) 4 台</p> <p>駐車場 1 箇所</p>																	

(注)公の施設に関する条例

(設置)

第2条 県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、別表第1のとおり公の施設を設置する。

別表第1

名称	設置目的	位置
宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森	県民の森林レクリエーション、保健休養並びに森林及び林業とのふれあいの場を提供するための施設	小林市細野字山中 之前 5739 番地 14



宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森(監査人撮影)



## (2) 施設の利用状況

宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森は、前述のとおり、県民の森林レクリエーション、保健休養並びに森林及び林業とのふれあいの場を提供するための施設として整備されている。

近年5年間における年間利用者数の推移は次のとおりである。

表 19 年間利用者数推移

(単位:人)

区分	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
年間利用者数	72,393	76,908	86,826	83,877	70,189
うちオートキャンプ場	13,983	12,495	14,164	14,757	12,692

## (3) 施設の老朽化の状況

宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森は、平成25年度(調査日平成25年11月6日、11月7日、報告日平成25年12月11日)に劣化状況の調査(第3期劣化状況等調査報告書)を実施している。

平成25年度の劣化状況の調査で報告のあった不具合箇所については、監査実施時点において全て対応がなされていることを確認した。

## (4) 施設の運営・管理状況

宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森の運営・管理については、指定管理者制度が導入されている。指定管理者制度の概要は次のとおりである。

### 指定管理者制度の概要

- ・ 議会の議決を経て地方公共団体の指定を受けた指定管理者が、あらかじめ定められた範囲で施設の管理を代行します。(指定管理者は施設の使用許可を行なうことも可能です。)
- ・ 指定管理者の要件は、法人その他の団体(民間事業者等も可能)であり、単独又はグループのどちらでも応募できます。
- ・ 本県では原則として指定期間を3年から5年までの間とし、制度を導入している全ての施設において指定管理者の公募を行なっています。

出所) 宮崎県ホームページ

宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森に関する指定管理者等の状況は次のとおりである。

(1) 指定管理者: 公益社団法人宮崎県森林林業協会

(2) 指定管理者制度導入: 平成18年度～(現在第5期: H30～32年度)



(3) 指定管理料の推移(利用料金収入は含まない)

(単位:千円)

区分	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
指定管理料	26,478	27,129	26,172	25,922	25,672

(注) 指定管理料と利用料金収入により管理運営を行っている。

## (5) 公共施設マネジメントシステム(一次評価)について

宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森は、公共施設マネジメントシステムでは産業系その他施設に該当し、①面積あたりの施設運営コストを評価指標としている。

評価の結果、品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は 48.54(注)、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は 32.69(注)となっている。

(注) 今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (6) 監査の結果

### ① 公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について(意見 2)

現在、建物系施設の一次評価については、公共施設マネジメントシステムにおいて、以下のとおり評価している。

- ① 品質評価・・・築年数
- ② 供給評価・・・利用率、入居率等
- 財務評価・・・光熱水費、施設運営費等

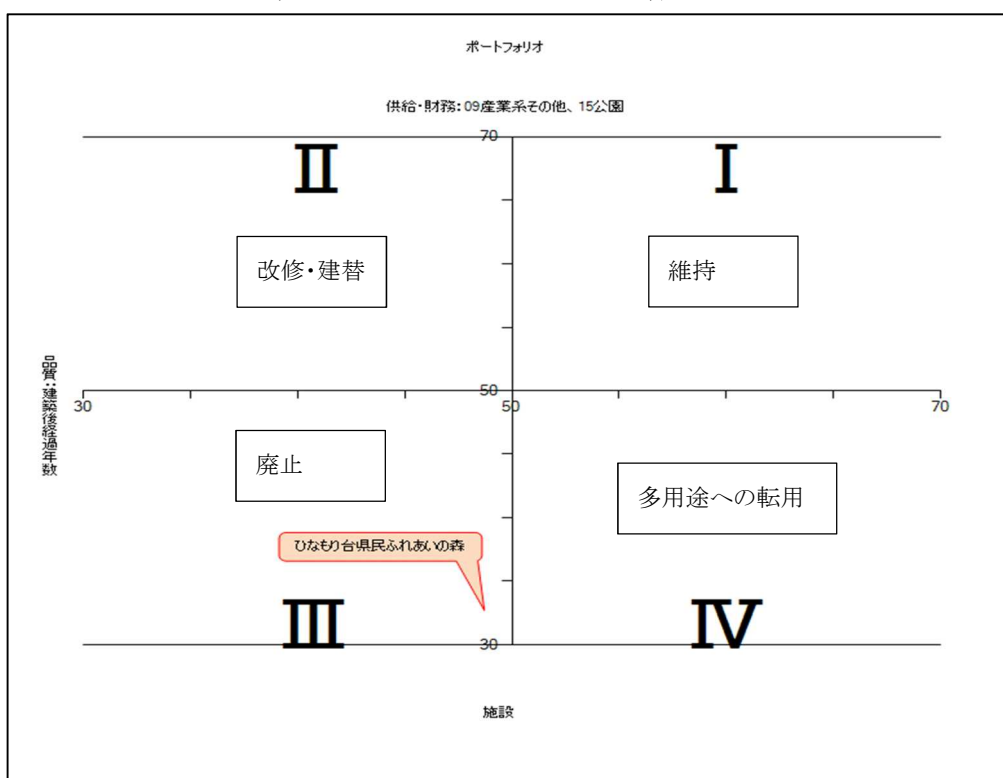
産業系その他施設の場合、具体的には、供給評価を「面積あたりの施設運営コスト」で評価している。

宮崎県ひなもり台県民ふれあいの森の評価根拠データは下表のとおりであり、結果的に品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は 48.54、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は 32.69 といずれも 50 を下回る数値となった。

施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	品質評価	供給財務評価
		建築後経過年数	施設運営経費等
宮崎県ひなもり台县民ふれあいの森	2,497.72 m <sup>2</sup>	30年	33,435,511 円

結果的に、宮崎県ひなもり台县民ふれあいの森の一次評価のポートフォリオは、次図の通り廃止に分類されている。

図 23 宮崎県ひなもり台县民ふれあいの森のポートフォリオ



品質評価(ポートフォリオの横軸)については、システムでは建築後経過年数のみで評価され、その後の保全状況が加味されていないので、厳密には施設の劣化度の判断は難しい。

また、供給・財務指標(ポートフォリオの縦軸)は、32.69と50を下回っているため、結果としてポートフォリオのIIIの領域に該当することとなり、廃止に分類されている。

宮崎県ひなもり台县民ふれあいの森を視察した結果、昭和52年の供用開始から41年が経過し施設や設備が老朽化しており、必要に応じて修繕等の対応が行われている状況にあった。一次評価におけるポートフォリオでは、産業系その他施設においては、供給・財務指標は「面積あたりの施設運営コスト」のみで評価されることとなっているため、老朽化に伴う修

繕等の状況を鑑みれば、供給・財務指標の値が低いことは理解できる。

しかし、前述のとおり品質評価については建築後経過年数のみで評価され、その後の保全状況が加味されておらず、また、供給・財務指標については産業系その他施設分類内の相対評価である。よって、一次評価の結果の妥当性は高いとは言えないと考えられる。

一次評価の後に二次評価を行いより実態に即した施設評価が行われることは承知しているが、公共施設マネジメントシステムを有効活用し一次評価の精度を上げることもより客観的な評価を行う上で重要であると考えられる。

よって、県は、公共施設マネジメントシステムにおける一次評価、具体的には品質指標及び供給・財務指標の内容について、次のとおり検討することが望ましい。

●品質指標

現在は建築後経過年数のみで評価されている。老朽化が進み特段の保全を施していない施設と老朽化が進んでも適切に保全事業を行っている施設では、当然品質が異なるはずである。よって、施設に係る保全状況を加味できるようにすることが望ましい。

●供給・財務指標

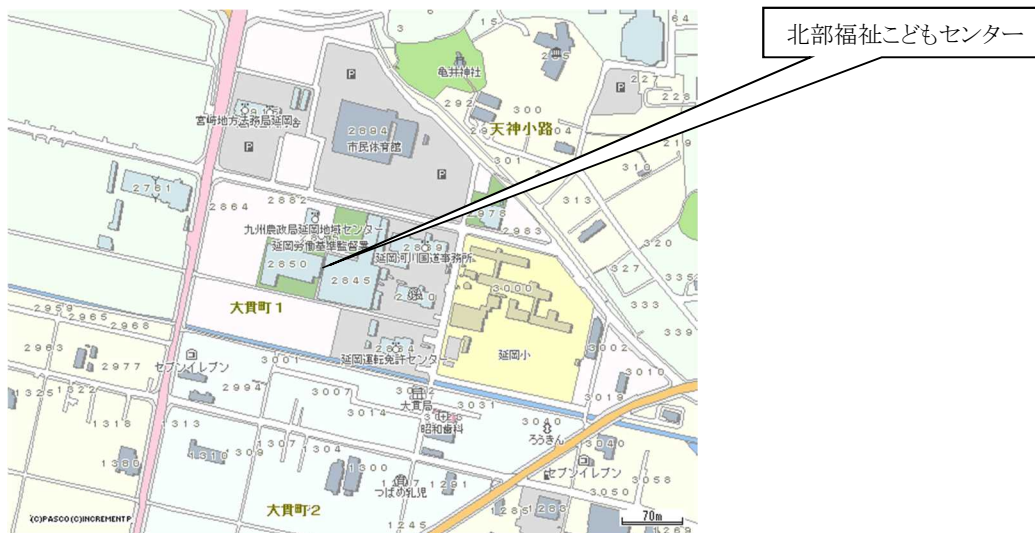
現在は施設分類内で各施設を相対評価し数値化が行われている。しかしこの方法によれば、同じ施設分類に属する各施設が全て低コストで効率的に運営されていたとしても、相対評価である以上いずれかの施設は非効率と見做され評価が低くなってしまふ。よって、可能な限り絶対評価の視点を踏まえて検討することが望ましい。

## 5. 北部福祉こどもセンター

### (1) 施設の内容

施設名称	北部福祉こどもセンター													
所管部署	福祉保健課													
設置目的	<p><b>【設置根拠】</b></p> <p>宮崎県行政機関設置条例 第3条</p> <p>第1項 地方自治法第156条第1項の規定に基づき、社会福祉及び児童福祉に関する事務を分掌させるため、福祉こどもセンターを置く。</p> <p>第2項 福祉こどもセンターの名称、位置及び所管区域は、次のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="683 882 1369 1267"> <thead> <tr> <th rowspan="2">名称</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">所管区域</th> </tr> <tr> <th>社会福祉に関する事務</th> <th>児童福祉に関する事務</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宮崎県北部福祉こどもセンター</td> <td>延岡市</td> <td>延岡市、日向市、東臼杵郡</td> <td>延岡市、日向市、東臼杵郡、西臼杵郡</td> </tr> </tbody> </table> <p>第3項 宮崎県中央福祉こどもセンター、宮崎県南部福祉こどもセンター及び宮崎県北部福祉こどもセンターを社会福祉法(昭和26年法律第45号)第14条第1項に規定する福祉に関する事務所とする。</p>				名称	位置	所管区域		社会福祉に関する事務	児童福祉に関する事務	宮崎県北部福祉こどもセンター	延岡市	延岡市、日向市、東臼杵郡	延岡市、日向市、東臼杵郡、西臼杵郡
名称	位置	所管区域												
		社会福祉に関する事務	児童福祉に関する事務											
宮崎県北部福祉こどもセンター	延岡市	延岡市、日向市、東臼杵郡	延岡市、日向市、東臼杵郡、西臼杵郡											
設置年月日	平成20年4月1日													
所在地	延岡市													
沿革	<p>(福祉事務所)</p> <p>昭和27年4月1日 東臼杵福祉事務所として開設 (児童相談所・知的障害者更生相談所)</p> <p>昭和26年7月25日 中央児童相談所延岡支所として開設</p> <p>昭和35年4月1日 延岡児童相談所として独立</p> <p>昭和44年4月1日 知的障害者更生相談所延岡支所を併設 (統合)</p>													

		平成 20 年 4 月 1 日 北部福祉子どもセンターとして統合
施設概要	敷地面積	4,085.00 m <sup>2</sup>
	延床面積	1.263.04 m <sup>2</sup>
	構造	鉄筋コンクリート造2階建て 一部木造平屋建
	建築年月日	平成 17 年 3 月 (延岡児童相談所の新築移転)



## (2) 施設の利用状況

センター1 階は、児童居室5室(各室定員3名)をはじめとする児童が生活に必要な室を有する。また、心理判定室、相談室、会議室などの児童相談等に利用する室を5室有する。その他、執務室等もある。センター2階には、療法室や治療室、医務室、多目的室など6室を有する。

## (3) 施設の老朽化の状況

北部福祉子どもセンターは、平成 29 年度(調査日平成 30 年 1 月 16 日、報告日平成 30 年 2 月 8 日)に劣化状況の調査(第3期劣化状況等調査報告書)を実施している。

## (4) 公共施設マネジメントシステム(一次評価)について

北部福祉子どもセンターは、公共施設マネジメントシステムでは行政系施設(児童福祉施設)に該当する。

評価の結果、品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は 62.00(注)、供給・財務指標(利用状況、運営コストは 48.72(注))となっており、多用途への転用という評価になっている。

(注) 今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5) 監査の結果

### ①劣化に対する対応状況について(意見 3)

平成 30 年1月 16 日に実施した調査(第3期劣化状況等調査報告書)の結果、以下の点で不具合が見受けられた。

点検対象部位	点検結果		
木部	劣化度 中	危険度 低	緊急度 低
	外壁木部の塗装が劣化 定期的な塗り替え等を推奨する。  監査人現地調査の段階では、修理済み。		
外壁	劣化度 中	危険度 低	緊急度 低
	外壁にクラックあり 経過観察が必要(第2期劣化状況等調査指摘事項)。 漏水が発生している場合には、補修等の対応が必要。  監査人現地調査の段階では、漏水発生なし。クラック補修を平成31年2月に実施予定。		
樋	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	屋根の雨樋に草が繁茂している。 詰まりの原因になるので、定期的な清掃が必要。  監査人現地調査の段階では、清掃済み。		
排煙窓	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中

点検対象部位	点検結果		
	<p>排煙窓が動作不良となっている。 確認の上、修理が必要。 排煙窓は、ワイヤーの固着などで開きづらくなる場合があるので、火災等の際に排煙窓が確実に開くように、定期的な開閉作動の確認を推奨する。</p> <p>監査人現地調査の段階では、ワイヤー交換済み。また、避難訓練時に排煙窓の作動確認実施済み。</p>		
床材	劣化度 中	危険度 高	緊急度 高
	<p>2階多目的室の床材に一部、割れがみられる。 定期的の確認し、事故の危険性がある場合には早急な補修が必要。 監査人現地調査の段階では、多目的室床割れ補修済み。</p>		
外灯	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	<p>外灯ポールの塗装がはがれて、発錆があります。塗装補修をするなどで経過観察してください。 監査人現地調査の段階では、発錆著しい箇所が塗装補修済み。</p>		
換気設備	劣化度 低	危険度 低	緊急度 中
	<p>食堂及び学習室の換気吸込口の埃が若干堆積しています。 定期的な清掃を推奨します。 監査人現地調査の段階では、清掃済み。</p>		
衛生器具	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	<p>女子トイレの和式便器が漏水のため使用不可となっています。修繕をご検討ください。 監査人現地調査の段階では、水漏れ補修済み。</p>		
エアコン	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	<p>GHP エアコンは現時点では耐用年数には達していませんが、系統によって運転時間が大幅に異なり、能力が低下しているものもあ</p>		

点検対象部位	点検結果
	<p>るようです。早めに更新計画をご検討ください。</p> <p>監査人現地調査の段階では、稼働時間の多い室外機と少ない室外機の冷媒配管入替を実施済み。更新計画は福祉保健課に要望済み。</p>

出所)「第3期劣化状況等調査報告書 調査施設名 北部福祉子どもセンター」より抜粋  
 (注1) 評価の意味は以下のとおり。

劣化度

- 高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

危険度

- 高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

緊急度

- 高: 劣化度・危険度の状況から早急な対応が必要なもの。
- 中: 劣化度・危険度の状況から概ね3年以内に対応が望まれるもの。
- 低: 緊急性の低いもの。

第3期劣化状況等調査報告書の結果、第2期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが見られた。この点については、劣化度、危険度及び緊急度も低く、経過観察をしているとの事であった。よって、該当箇所は前回調査より目視できる改善点は無かったので、同様の指摘事項が記載されたものとする。

なお、前回の劣化状況等調査報告書で指摘されている場合、前回より劣化状況等がどう変化したか確認記載が有用であるとする。

## ②公共施設マネジメントシステムにおける一次評価の結果について(意見4)

現在、建物系施設の一次評価については、公共施設マネジメントシステムにおいて、以下のとおり評価している。

- ①品質評価・・・築年数
- ②供給評価・・・対応件数等
- 財務評価・・・光熱水費、施設運営費等

児童福祉施設の場合、具体的には、供給評価は「対応件数」、財務評価は、「1人あたりの施設運営コスト」及び「面積あたりの施設運営コスト」で評価している。

北部福祉子どもセンターの評価根拠データは下表のとおりであり、結果的に品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は62.00、供給・財務指標(利用状況、運営コスト)は48.72と

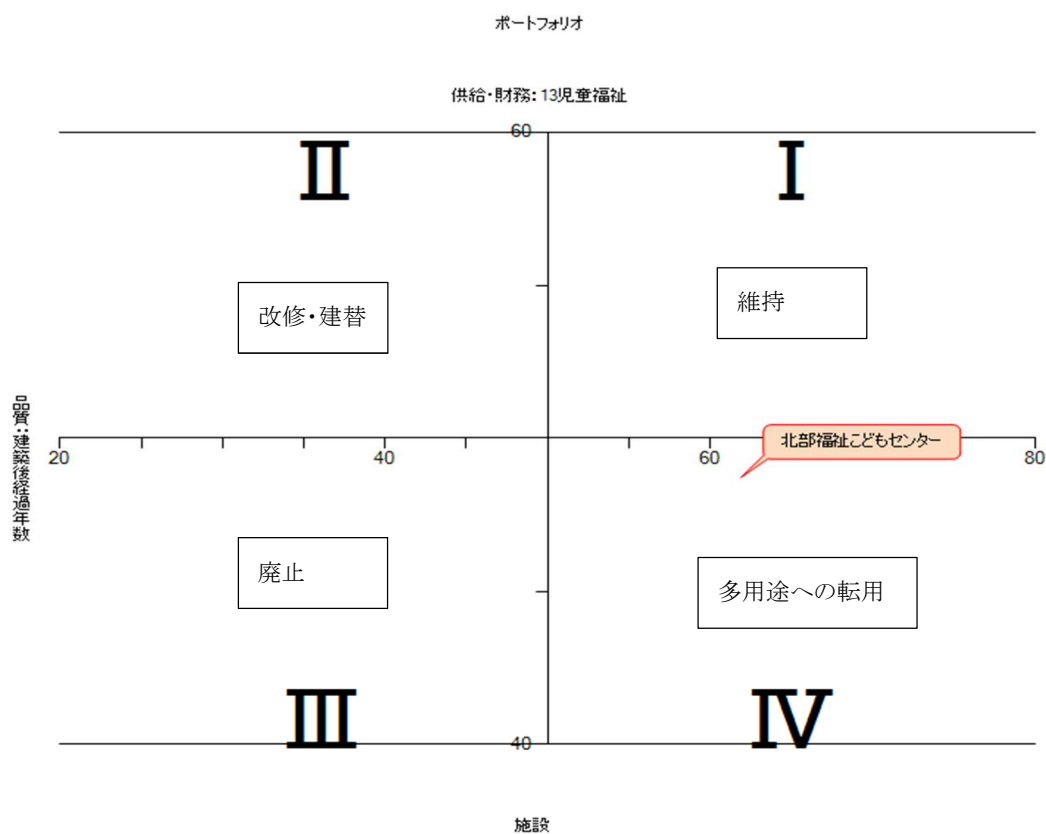


いう数値となった。

施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	品質評価		供給財務評価	
		建築後経過年数	職員数	対応件数	施設運営経費等
北部福祉こどもセンター	1,263.04 m <sup>2</sup>	14年	56人	2,640件	4,922,919円

結果的に、北部福祉こどもセンターの一次評価のポートフォリオは、次図のとおり他用途への転用に分類されている。

図 24 北部福祉こどもセンターのポートフォリオ



品質評価については、システムでは建築後経過年数のみで評価され、その後の保全状況は加味されていないので、厳密には施設の劣化度の判断は難しい。しかしながら、供給・財務指標は、やや低い。このことは、施設の有効活用がなされていないことを意味している。

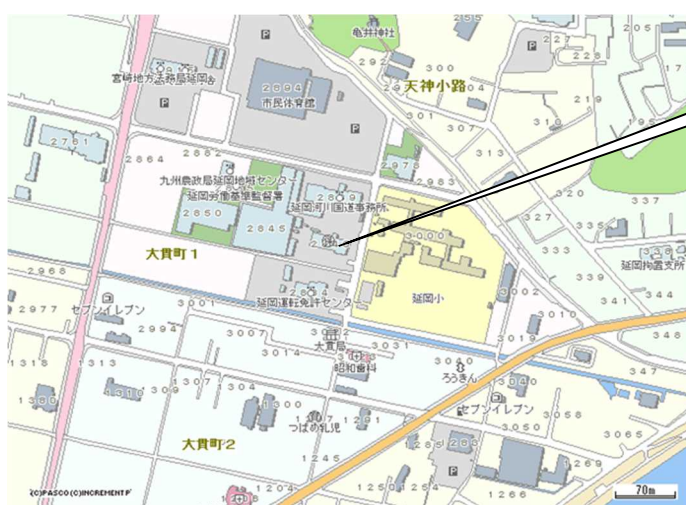
児童居室は5室有しており、各室の定員は3名となっている。しかし、実際には入居する

児童の状況により各室1名ずつ入居させている事が多い。定員や室数については、利用ピーク時に備えて複数の室を用意しているとの事であった。入居する児童数については予測が難しいと推測されるが、今後施設管理をするうえでも、入居児童数、男女別、入居期間、症例などの様々なデータを管理分析しておく必要があると考える。

## 6. 延岡保健所

### (1)施設の内容

施設名称	延岡保健所													
所管部署	福祉保健課													
設置目的	<p><b>【設置根拠】</b>                  宮崎県行政機関設置条例                  第5条 地域保健法(昭和 22 年法律第 101 号)第5条第1項の規定により設置する保健所の名称、位置及び所管区域は、次のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>位置</th> <th>所管区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(省略)</td> <td>(省略)</td> <td>(省略)</td> </tr> <tr> <td>宮崎県延岡保健所</td> <td>延岡市</td> <td>延岡市</td> </tr> <tr> <td>(省略)</td> <td>(省略)</td> <td>(省略)</td> </tr> </tbody> </table>		名称	位置	所管区域	(省略)	(省略)	(省略)	宮崎県延岡保健所	延岡市	延岡市	(省略)	(省略)	(省略)
名称	位置	所管区域												
(省略)	(省略)	(省略)												
宮崎県延岡保健所	延岡市	延岡市												
(省略)	(省略)	(省略)												
設置年月日	昭和 55 年 8 月 30 日													
所在地	延岡市大貫町1丁目2840番地													
沿革	昭和 13 年 6 月延岡市永池町に開設 昭和 28 年 8 月延岡市三ツ瀬町に新築移転 昭和 55 年 9 月延岡市大貫町に新築移転													
施設概要	敷地面積	4,618.26 m <sup>2</sup>												
	延床面積	1,933.77 m <sup>2</sup>												
	構造	鉄筋コンクリート造												
	建築年月日	昭和 55 年 8 月 30 日												



延岡保健所(監査人撮影)

## (2)施設の利用状況

延岡保健所は、1階に事務室をはじめ、相談室及び処置室を備え、2階は検査室や会議室、及び、大気測定室を備える。また、2階の一部は公益財団宮崎県健康づくり協会延岡事業所に行政財産の目的外使用許可に基づき有償で貸している。

## (3)施設の老朽化の状況

延岡保健所は、平成29年度(調査日平成 30 年1月16日、報告日2月8日)に劣化状況の調査(第3期劣化状況等調査報告書)を実施している。

## (4)公共施設マネジメントシステム(一次評価)について

延岡保健所は、公共施設マネジメントシステムでは行政系施設(保健施設)に該当する。評価の結果、品質指標(建築後経過年数・建物の劣化度)は 41.90(注)、供給・財務指標(利用状況、運営コストは 50.81(注))となっており、改修・建替という評価になっている。

(注)今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5)監査の結果

### ①劣化に対する対応状況について(結果 2)

平成 30 年 1 月 16 日に実施した調査(第 3 期劣化状況等調査報告書)の結果、以下の点で不具合が見受けられた。

点検対象部位	点検結果		
地盤	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低

点検対象部位	点検結果		
	<p>敷地南側の通用口部分で沈下が見られる。 経過観察の上、必要に応じて補修の検討を要する。</p> <p>監査人現地調査の段階では、補修せず経過観察中であった。</p>		
敷地	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	<p>敷地北側の犬走りに割れがみられる。 補修について検討が必要。</p> <p>監査人現地調査の段階では、補修せず経過観察中であった。</p>		
外壁	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	<p>外壁にひび割れがみられる。 平成23年外壁改修を実施しているため、内部への漏水等の可能性は低いと思われるが、経過観察が必要。</p> <p>監査人現地調査の段階では、シールで簡易的に補修している。</p>		
屋上	劣化度 低	危険度 低	緊急度 高
	<p>屋上ドレーンが外れている。 樋を詰まらせる可能性があるため、ドレーン再取り付けが必要。</p> <p>監査人現地調査の段階では、修理済みであった。</p>		
建物内部	劣化度 中	危険度 低	緊急度 低
	<p>内部ひび割れがある。 経過観察が必要。 (第2期劣化状況等調査指摘事項)</p> <p>監査人現地調査の段階では、シーラントで補修済み。</p>		
車寄せ	劣化度 中	危険度 低	緊急度 低
	<p>正面玄関の車寄せ部分にクラックがみられる。 経過観察の上、歩行者の支障になる場合は補修が必要</p> <p>監査人現地調査の段階では、舗装修理済み。</p>		

点検対象部位	点検結果		
掲揚台	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	<p>掲揚ポールを固定するビスが緩んでいる。 定期的の確認が必要。</p> <p>監査人現地調査の段階では、修理済み。</p>		
自動火災報知機	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	<p>耐用年数を大幅に超過していますので、故障時に部品調達などができない可能性があります。更新についてご検討をお願いします。なお、その他の電気設備機器についても耐用年数が近づいているものもありますので、あわせて計画的な更新を検討してください。</p> <p>監査人現地調査の段階では、更新等なされていなかった。所管課に要望済み。</p>		
エアコン	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	<p>エアコン(2階大会議室系統及び検査室系統)が耐用年数に達しています。更新計画をご検討ください。</p> <p>監査人現地調査の段階では、更新等なされていなかった。大会議室については平成30年度中に更新する。検査室については所管課に要望済み。</p>		
鉄骨部(車庫)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	<p>内部の鉄骨部に錆がみられます。経過観察が必要です。</p> <p>監査人現地調査の段階では、補修等なされていなかった。</p>		
階段(車庫)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	<p>階段に錆がみられます。経過観察の上、腐食が進行する前に塗装等の塗り替えを推奨します。</p> <p>監査人現地調査の段階では、補修等なされていなかった。平成30年度中に補修する予定。</p>		

出所)「第3期劣化状況等調査報告書 調査施設名 延岡保健所」より抜粋

(注1) 評価の意味は以下のとおり。

劣化度

高:概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。

中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。  
 低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

危険度

高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。  
 中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。  
 低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

緊急度

高: 劣化度・危険度の状況から早急な対応が必要なもの。  
 中: 劣化度・危険度の状況から概ね3年以内に対応が望まれるもの。  
 低: 緊急性の低いもの。

第3期劣化状況等調査報告書の結果、第2期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが見られた。しかし、現地調査を行った際には修繕等がなされていた。

前回の劣化状況等調査報告書で指摘されている場合、前回より劣化状況等がどう変化したか確認記載が有用であると考え。

調査報告書に記載されていた地盤の沈下について現地確認を行ったが、周辺の沈下状況を鑑みれば、長期的に地盤沈下への対応策を検討する必要があると思われる。

## ②延岡保健所の会議等利用状況管理について

延岡保健所には、講堂や会議室、検査室、処置室、診察室、及び相談室として9室の利用可能な部屋を有している。延岡保健所では各室ごとに日時利用状況を記録しており、年間の稼働状況を把握していた。今後の維持管理を行うに際して十分な利用状況管理がなされていると思われる。

## ③部屋の用途変更利用について

当初延岡保健所1階には「相談室2」という部屋が存在したが、現在は倉庫として利用されている。また、「検査室2」という部屋も存在したが、現在は「検査室1」と一体的に利用し、主として薬品保管となっている。今回の部屋用途変更利用は、庁舎管理者による目的内使用の範疇であり、許可を必要としないので問題ないと考えられる。

## ④公共マネジメントシステムの一次評価の結果について(意見5)

現在、建物系施設の一次評価については、公共施設マネジメントシステムにおいて、以下のとおり評価している。

- ①品質評価・・・築年数
- ②供給評価・・・利用率、入居率等
- 財務評価・・・光熱水費、施設運営費等

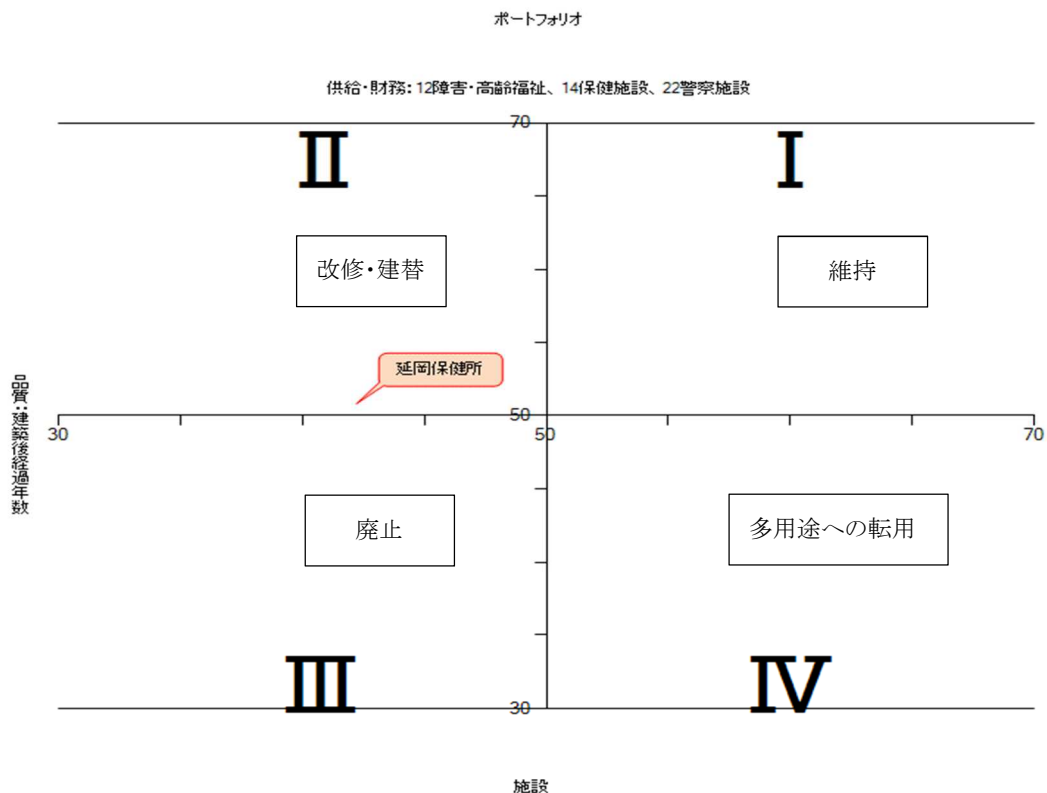
総合庁舎の場合、具体的には、供給評価は「職員 1 人あたりの執務室面積」、財務評価は、「1 人あたりの施設運営コスト」及び「面積あたりの施設運営コスト」で評価している。

延岡保健所の評価根拠データは下表のとおりであり、結果的に品質指標（建築後経過年数・建物の劣化度）は 41.90、供給・財務指標（利用状況、運営コスト）は 50.81 という中程度の数値となった。

施設名	延床面積(m <sup>2</sup> )	品質評価	供給財務評価		
		建築後経過年数	職員数	執務室の面積	施設運営経費等
延岡保健所	1,263.04 m <sup>2</sup>	39 年	39 人	1,353.94 m <sup>2</sup>	3,601,008 円

結果的に、延岡保健所の一次評価のポートフォリオは、次図のとおり改修・建替に分類されている。

図 25 延岡保健所のポートフォリオ



品質指標は築年数で評価されているが、現地で建物を見る限りにおいても劣化を感じる



ものであった。将来建物の改修又は立て替えを選択するにしても、建物周辺の地盤沈下の対策が必要であるとする。

**① 備品のサンプルチェック**

現地調査の際に備品出納簿より数点サンプルで実在性を検証した。結果、備品は実在していた。

## 第9 職員宿舎について

### 1. 宮崎県における職員宿舎の概要

#### (1) 職員宿舎の内容

##### ① 位置づけ

職員住宅について、職務執行上一定の場所に居住しなければならない職員に貸与する場合等公用性の強い義務的宿舎の場合は、行政財産とされているが、職員に対する福祉施設的性質を有し、間接的に地方公共団体の事務事業の円滑化に資するものは、普通財産として運営して差し支えないとされている(昭 32.2.11 自庁行発 17 号)。

宮崎県においても、知事公舎・議長公舎は行政財産に位置付けられているものの、職員宿舎一般は普通財産に位置付けられている。

なお、宮崎県では、職員宿舎につき、財産総合管理課、または各部署にて管理している(各部署の職員宿舎)。それに伴い、職員宿舎に関する規則として、宮崎県職員宿舎管理規則だけでなく、各部局に応じた管理規則(企業局職員宿舎管理規程、宮崎県教職員住宅管理規程、宮崎県警察職員宿舎及び職員住宅の管理に関する訓令など)が制定されている。

##### ② 数値データ等

宮崎県の職員宿舎の数値データ等は、次のとおりである。

#### ア) 県職員宿舎全体の棟数・延べ床面積・戸数・入居戸数・入居率

職員宿舎全体	棟数 (棟)	延べ床面積 (㎡)	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居率
	217	127,581.67	2,039	1,383	68%

なお、県職員宿舎が、県の建物系施設に占める割合は、次のとおりである。

棟数: 4.2% ( 217 棟/5,151 棟 )

延べ床面積: 5.8% ( 127,581.67 ㎡/2,211,367.30 ㎡ )

#### イ) 建築後経過年数別の棟数、延床面積、戸数、入居戸数、入居率

建築後経過年数	棟数 (棟)	延べ床面積 (㎡)	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居率
10 年未満	0	0	0	0	0%
10 年以上 20 年未満	35	17,435.34	293	232	79%

建築後経過年数	棟数 (棟)	延べ床面積 (㎡)	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居率
20年以上 30年未満	77	51,237.08	794	593	75%
30年以上 40年未満	52	28,355.61	441	265	60%
40年以上 50年未満	47	27,112.02	454	259	57%
50年以上	6	3,441.62	57	34	60%
合計	217	127581.67	2,039	1,383	68%

↓(分析)

やはり、建物の建築後経過年数が増えるにつれて、入居率が低減していく傾向が伺える。より新しい物件を求める入居者の希望ゆえと思われる。

ウ) 所管部局別の棟数、延床面積、戸数、入居戸数、入居率

所管部局	棟数 (棟)	延べ床面積 (㎡)	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居率
知事部局	63	39,600.21	650	422	65%
教育委員会	66	23,218.24	441	248	60%
警察本部	74	49,753.42	765	552	72%
病院局	12	13,432.94	195	146	75%
企業局	2	1,576.86	18	15	83%
合計	217	127581.67	2,039	1,383	68%

↓(分析)

所管部局ごとの入居率につき、特段、有意な違いが認められなかった。

エ) 地域別の棟数、延床面積、戸数、入居戸数、入居率

地域	棟数 (棟)	延べ床面積 (㎡)	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居率
宮崎地区	57	48,411.50	713	446	65%
都城地区	23	11,183.19	197	122	62%
延岡地区	27	19,189.32	333	209	63%
日南地区	15	8,994.54	148	99	67%
小林地区	19	5,496.19	117	85	73%
日向地区	11	7,114.12	116	84	72%
日向地区(諸塚)	2	378.18	8	8	100%
日向地区(椎葉)	2	433.84	12	10	83%

地域	棟数 (棟)	延べ床面積 (㎡)	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居率
日向(美郷)	3	782.92	13	7	54%
日向(門川)	1	100.79	1	1	100%
串間地区	8	2,578.25	43	37	86%
西都地区	7	2,783.29	39	24	62%
西都地区(西米良)	2	426.18	8	7	88%
高鍋地区	12	4,151.29	66	44	67%
西臼杵地区	24	10,560.18	189	144	76%
県外	4	4,994.89	36	36	100%
合計	217	127,581.67	2,039	1,383	68%

↓(分析)

県内のうち、いわゆる都市部から遠隔地にある職員宿舍ほど、入居率が高い傾向が伺える。都市部よりも、民間賃貸住宅が少なくなることが要因と思われる。

オ) 単身用・世帯用別の棟数、延床面積、戸数、入居戸数、入居率

	棟数 (棟)	延べ床面積 (㎡)	戸数 (戸)		入居戸数 (戸)	入居率
単身用	33	19,946.80	483		392	81%
世帯用	166	96,266.94	1328		872	66%
単身・世帯用	18	11,367.93	単身	77	51	66%
			世帯	151	68	45%
合計	217	127,581.67	2,039		1383	68%

↓(分析)

単身用のほうが、入居率が高い傾向が伺える。世帯になると、ライフスタイル(住居に対する希望を含め)が多様化してくることに加え、マイホームを購入する人が増えてくるが要因と思われる。

カ) 造ごとの棟数、延床面積、戸数、耐用年数、建築後平均経過年数

	棟数 (棟)	延べ床面積 (㎡)	戸数 (戸)	耐用年数 (年)	建築後平均 経過年数 (年)
鉄骨鉄筋コンクリート造	2	4839.59	34	47	46.5
鉄筋コンクリート造	158	115887.97	1908	47	30.6

	棟数 (棟)	延べ床面積 (㎡)	戸数 (戸)	耐用年数 (年)	建築後平均 経過年数 (年)
鉄骨造	1	198.00	8	34	44
木造	56	6656.11	86	22	29.1
合計	217	127,581.67	2,036	-	-

### ③入居手続き

ア 入居手続きは、部局や公舎により異なる場合もあるが、基本的に次のとおりである(宮崎県職員宿舎管理規則参照)。

すなわち、

一般宿舎に入居しようとする者は、職員宿舎入居申請書(別記様式第1号)を、所属長を経由して、知事に提出しなければならない。この場合において、所属長は、当該職員宿舎入居申請書に意見を付さなければならない(同6条2項)。

↓

知事は、前条第2項の職員宿舎入居申請書を受理したときは、公開抽選により入居者を決定するものとする。ただし、知事が特に必要と認めた場合は、選考により入居者を決定することができる(同7条2項)。

↓

知事は、前条の規定により入居者を決定したときは、職員宿舎入居承認通知書(別記様式第2号)を当該入居者として決定された者に交付するとともに当該職員宿舎への入居可能日を指定するものとする(同8条)。

イ なお、入居にあたり、上記手続きとは別に、入居者との間で賃貸借契約書は交わしていない。

### ④貸付料

ア 貸付料は、部局により異なる場合もあるが、基本的に次の計算に基づいて算出される(宮崎県職員宿舎貸付料算定基準)。

ア) 貸付料

基準貸付料の額から、基準貸付料の調整額を加算又は控除し、畳の表替えに係る費用相当額を加えた額とする。ただし、その額に10円未満の端数があるときはこれを切り捨てるものとする。

イ) 基準貸付料

1平方メートル当たりの建物再建築価格×{(1-(1-残存率)×建物の経過年数/建

物の耐用年数)×7/100÷12×0.5}×専有面積＝基準貸付料

(注1) 建物再建築価格:「行政財産の目的外使用許可に係る使用料算定要領」(昭和61年4月1日総務部管財課定め。)別表1の該当する単価による。

(注2) 残存率:使用料算定要領別表2の該当する率を採用する。

(注3) 耐用年数:使用料算定要領別表2の該当する年数を採用する。

ウ) 基準貸付料の調整額には、①構造及び施設等による調整額、②地域による調整額、③その他の条件による調整額がある。

イ 貸付料の収納手続きは、基本的に次のとおりである(宮崎県職員宿舎管理規則参照)。

すなわち、

宿舎の貸付料は、毎月25日までにその月分を知事が発行する納入通知書により納めなければならない(同12条)。

ウ なお、貸付料の滞納はない、とのことである。

## ⑤その他

職員宿舎の入居や利用等に関するアンケートを、財産総合管理課は平成30年5月に、県教育委員会は平成30年8月～9月に、県警本部は平成30年6月に、回答者匿名で実施している。

## (2)宮崎県公共施設等総合管理計画との関係

職員宿舎は、宮崎県公共施設等総合管理計画において、次のとおり認識され、また計画されている。

ア 現状

職員宿舎(職員宿舎、寮、公舎)の保有状況は、2087戸、延べ床面積で約14.6万㎡となっています。

延床面積で全体の4割を占める警察本部所管の施設では、建設後30年を経過した建物が3割強ですが、約3割を占める知事部局所管の施設では6割近くとなっています。また、10年後には建設後30年を経過した建物が知事部局所管の施設で7割以上、病院局所管の施設では8割以上となることが予想され、今後、維持補修に係る費用が増加することが見込まれています。

また、通勤事情の改善、民間施設の整備、ライフスタイルや価値観の多様化等により、職員宿舎に対するニーズが量的にも質的にも変化しています。

このため、県外にある職員宿舎や所長公舎等を除いた職員宿舎の入居率は、約7割となっていますが、入居率が5割を下回るような地域・地区も見られるなど、入居状況に偏りがあります。

#### イ 課題

・ 職員宿舎の運営管理は、任命権者ごとに所管部局が行っているため、主管部局を超えた相互利用等がほとんど行われておらず、地域・地区によっては、建物本体や建築設備（風呂、トイレ等）の老朽化により入居率が低下しているところもあります。

このため職員宿舎の相互利用や移管を図り、老朽化等により入居率の低いものについては集約するなど、地域的なバランスを考慮しつつ、職員宿舎全体の適正配置を検討していく必要があります。

その上で、地域の民間住宅事情により必要性の高い職員宿舎や災害時の危機管理の対応等から必要となる職員宿舎などは、適切な老朽化対策を図りながら、維持管理を行う必要があります。

・ 教育委員会所管の校長宿舎や一部の所属長公舎等については、危機管理上の必要性や職務遂行の利便性などから設置されていますが、社会情勢等の変化に伴い、その必要性や設置意義について検討する必要があります。

#### ウ 管理に関する基本的な考え方

##### (ア)点検・診断等の実施方針

・ 知事部局所管の施設で実施している「県有建物保全業務推進プラン」に基づく技術職員による劣化状況等調査や施設管理者による法定点検・自主点検の手法を拡充し、施設管理者向けの技術研修の実施や保全相談窓口を活用した全庁的な技術的支援を行います。

##### (イ)維持管理・修繕・更新等の実施方針

・ 知事部局及び警察本部所管の施設で実施している保全マネジメントシステム等を活用した中長期の修繕計画の作成について、教育委員会等においても導入を検討し、トータルコストの縮減・平準化に努めます。

・ 更新等の際には、他部局の施設との集約のほか、民間施設の借り上げ方式等も視野に入れた検討を行います。

##### (ウ)安全確保の実施方針

- ・ 管理開始時期に応じた劣化状況等の調査を実施し、外壁仕上げ材の落下防止対策やベランダ手すりの老朽化対策を実施します。

(エ)耐震化の実施方針

- ・ 鉄筋コンクリート造の職員宿舎については、耐震性能が確保されていると判断されるため、今後も継続利用が予定されている木造の職員宿舎について耐震判断を実施し、必要に応じて耐震改修を進めます。

(オ)長寿命化の実施方針

- ・ 職員宿舎の個別施設計画については、平成 30 年度までに策定することを目指します。

(カ)統合や廃止の推進方針

- ・ 地域ごとの入居状況、施設の老朽化の状況等を適正に判断し、人事異動の状況等から必要となる住居戸数を推計するとともに、任命権者が異なる職員宿舎の部局横断的な活用や移管等を推進します。
- ・ 有事即応が求められる警察本部所管の宿舎、医師確保のために必要な病院局の宿舎、中山間地域の宿舎等を除き、原則として総量縮小化を検討します。
- ・ 県として使用することが見込まれない職員宿舎は、定住促進のための UIJ ターン者向けの住宅として市町村に貸し付けるなど、他用途の活用等も検討します。

(キ)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

- ・ 入居率の向上を図り、安定した管理運営を行うため、任命権者が異なる職員宿舎について、部局横断的に一体的な入退去管理を行う体制の構築を検討します。
- また、世帯用や単身用、一般宿舎、公舎の入居制限等についての弾力的な運用方針を更に検討します。

### (3)公共施設マネジメントシステムの状況

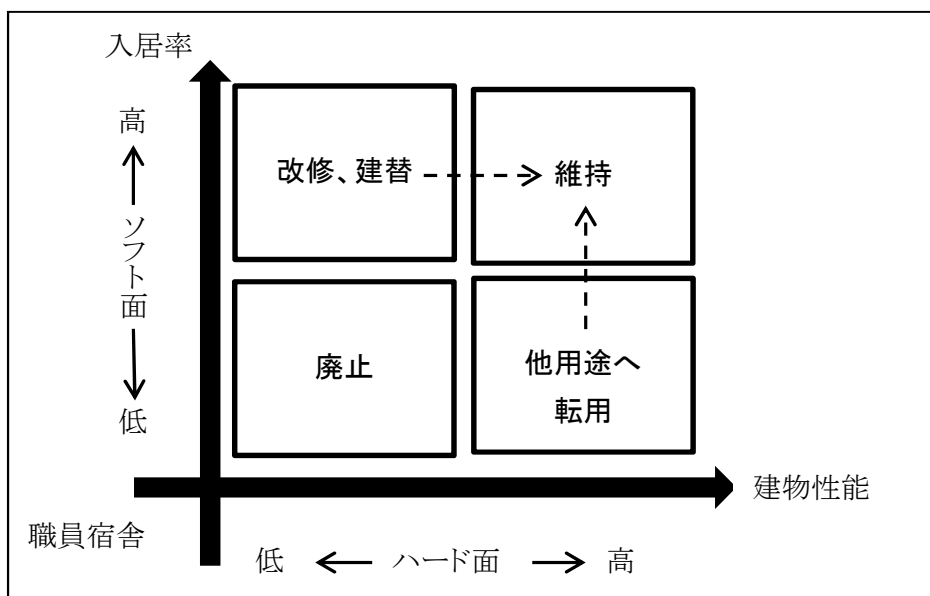
- ア 職員宿舎については、既に一次評価および二次評価を実施済み(平成30年12月末現在)であり、それらの評価を踏まえて、宮崎県公共施設等総合管理計画に記載のあるとおり、平成30年度中に個別施設計画を策定する予定となっている。
- イ なお、職員宿舎に関する公共施設マネジメントシステム(一次評価)は、次のイメージ図のとおり、「入居率」の高低(横軸)、および、「建物性能」の高低(縦軸)によって評価し、総量最適化を検討している。



そして、「入居率」については、職員宿舎全体の入居率の平均を50とし、その平均よりも高い・低いをもって評価している。一方、「建物性能」については、建物系施設全体の経過経過年数の平均を50とし、その平均と比較して高い・低いを評価している。

その結果、入居率と建物性能が共に低い職員宿舎は「廃止」、入居率は高いが建物性能が低い職員宿舎は「改修や建替」、入居率は低いが建物性能が高い職員宿舎は「他用途へ転用」、入居率と建物性能が共に高い職員宿舎は「維持」の方向性となる。

図 26 総量適正化のイメージ(職員宿舎)



ウ その上で、一次評価の結果を踏まえつつ、今後の需要見込み(県有施設だけではなく、民間施設等を活用した検討)等を踏まえ、施設の統合や廃止、集約化などを検討する(二次評価)。

職員宿舎については、(i)長期的な方向性についての「二次評価(長期)」と(ii)中期的な対応方針についての「二次評価(10年間)」を評価している。

(i) 二次評価(長期)

- ・「継続」 今後、機能を維持していく必要がある施設
- ・「廃止」 今後、機能を廃止する予定がある施設
- ・「検討(集約・複合化)」 今後、集約・複合化について検討する必要がある施設

(ii) 二次評価(10年間)

- ・「維持管理・修繕」 施設、設備、構造物等の機能の維持のために必要となる点検・調査、補修、修繕等をいう。なお、補修、修繕については、補修、修繕を行った後の効用が、当初の効用を上回ら

ないものをいう。

- ・「改修」 公共施設等を直すこと。改修を行った後の効用が、当初の効用を上回るものをいう。例えば、耐震改修、長寿命化改修等。転用を含む。
- ・「更新」 老朽化に伴い機能が低下した施設等を取替え、同程度の機能に再構築すること。
- ・「廃止」 用途廃止、売払い等を行うこと。

## 2. 実施した監査手続き

### (1) 宮崎県公共施設等総合管理計画

宮崎県公共施設等総合管理計画における職員宿舎に該当する部分をレビューし、計画における管理に関する基本的な考え方と実際の職員宿舎の管理の実態を比較する。

### (2) 公共施設マネジメントシステム(一次評価)の入手

公共施設マネジメントシステムの結果(一次評価)、及び二次評価案を入手し、内容をレビューした。

### (3) 現地調査

行政系施設のうち、サンプルで現地調査を実施する。現地調査した施設は以下のとおりである。

施設名 (担当課)	施設分類	所在地	現地調査担当者
職員宿舎生日台(一般) (財産総合管理課)	職員宿舎	宮崎市	洲崎 達也
職員宿舎大塚台(一般) (財産総合管理課)	職員宿舎	宮崎市	洲崎 達也
大塚台西警察官待機宿舎 (警察本部施設装備課)	職員宿舎	宮崎市	洲崎 達也
大塚台職員宿舎 (警察本部施設装備課)	職員宿舎	宮崎市	洲崎 達也
職員宿舎塩浜(一般) (財産総合管理課)	職員宿舎	延岡市	大塚 孝一 青山 伸一 洲崎 達也
職員宿舎出北(一般) (財産総合管理課)	職員宿舎	延岡市	大塚 孝一 青山 伸一 洲崎 達也

### 3. 総論

#### (1) 公共施設等総合管理計画との関係について

##### ① 同計画の方向性について

思うに、通勤事情の改善、民間施設の整備(敷金・礼金無しの賃貸住宅も増えている)、ライフスタイルや価値観の多様化により、職員宿舎に対するニーズは、従前よりも大きく減少しており、入居率は低下してきており、今後もその下落傾向は持続するものと予測されている。

それゆえ、職員宿舎につき「原則として総量縮小化を検討します」との同計画の方向性は、相当であると考ええる。

また、その方向性を適切に実現するためには、担当部局の職員宿舎だけで検討しても相当ではなく、その意味では同計画で「任命権者が異なる職員宿舎の部局横断的な活用や移管等を推進します」としているのは相当である。そして、実際、県有施設等の総合的・計画的な管理を行うための「財産総合管理課」を設置した(平成30年度組織改正)のも、同計画に基づくものであり、相当であると考ええる。

##### ② 同計画の修繕・補修について(意見 1)

同計画では、職員宿舎の劣化状況等調査の上、修繕・補修を行うことになっている。なお、劣化状況等調査自体は、同計画以前より県有施設につき概ね実施されている。

しかし、後に述べる現地調査の結果からして、劣化状況等調査をして、危険度・緊急度が高いと指摘を受けた箇所にもかかわらず、その後数年間経過しても修繕・補修が実施されていない状況が窺える。

もちろん、修繕・補修の実施にあたっては予算措置が関係してくることは理解できるが、職員宿舎は入居職員の生活・安全に直結する居所であるので、適時に適切な修繕・補修を実施する必要がある。

##### ③ 同計画の耐震診断について(意見 2)

同計画では、鉄筋コンクリート造の職員宿舎(耐震性能を確保していると思われる)はさておき、「今後も継続利用が予定されている木造の職員宿舎について耐震判断を実施し、必要に応じて耐震改修を進めます」とされている。

しかし、各部局に回答を求めたところ、概ね「耐震診断はまだ実施していない」とのことであった。

前記のとおり、木造の職員宿舎は職員宿舎全体の 25.8%も占めており、また、南海トラフ地震の発生が予測されている地域でもあるので、同計画に沿って耐震診断を早急を実施する必要がある。

## (2) 公共施設マネジメントシステムとの関係について

### ① 同システムの相当性について(意見 3)

同システムは、総量適正化を検討する上で、あくまで一次的な分析(一次評価)に過ぎず、二次評価の段階で複合的・総合的な視点から今後の方向性に関する精査がなされることは理解している。

しかし、同システムは、まず、「建物性能」を、建築後経過年数だけで評価しており、建物実態に着目しておらず、実態に即した検討になっていない。また、「入居率」も、前記データにあるように、地域や独身用・世帯用で傾向があり、全てを一緒にして大小を判断するのも必ずしも適切でない。もちろん、同システムは、あくまで一次評価であるので、殊更細分化する必要はないが、1つのパターン(単一の基準)ではなく、地域や独身用・世帯用などで複数パターンを設けていたら、より精緻な分析になっていたであろう。

その上、一次評価(公共施設マネジメントシステム)での結論と、二次評価での結論が、多くの職員宿舎にて異なっている。後述するが、現地調査を行った7つの職員宿舎の内5つで、一次評価と二次評価の結論が相違している。これは、ひいては一次評価(公共施設マネジメントシステム)が、少なくとも職員宿舎との関係では、効果的な選別になってないことを意味している。

今後に向けては、以上を踏まえた公共施設マネジメントシステムの修正・変更を検討されたい。

なお、以上の点は所管課である財産総合管理課でも認識しており、各施設の二次評価終了後に、問題点を洗い出した上でより良いシステムの運用を検討していくとしている。

## 4. 職員宿舎生目台(一般)

### (1) 施設の内容

施設名称	職員宿舎 生目台(一般) ①職員宿舎 生目台1(60-共-1) ②職員宿舎 生目台2(61-共-2)	
所管部署	総務部財産総合管理課	
設置目的	【設置根拠】 宮崎県職員宿舎管理規則	
設置年月日	①1985年 ②1986年	
所在地	宮崎市生目台東4丁目5-2	
施設概要	敷地面積	6,167.47 m <sup>2</sup>
	延床面積	①1,664.81 m <sup>2</sup> ②1,675.15 m <sup>2</sup>
	構造	鉄筋コンクリート造
	建築年月日	①1985年 ②1986年



職員宿舎生目台(監査人撮影)

### (2) 施設の利用状況

ア どの部局の県職員も、入所できる職員宿舎である(知事部局以外の職員も、入居率90%未満の場合は入所できる)。計2棟から成る。

世帯用である。

総戸数は、24戸・24戸となっている。

イ 現地調査時の入居率は、62.5%（入居15戸/総数24戸）、50%（入居12戸/総数24戸）となっている。

### (3) 施設の老朽化の状況

職員宿舎生目台（一般）は、平成26年度（調査日平成26年9月2日、報告日11月4日）に劣化状況の調査（第3期劣化状況等調査報告書）を実施している。

### (4) 公共施設マネジメントシステム（一次評価、二次評価）について

当然のことながら、公共施設マネジメントシステムでは、職員宿舎（職員厚生施設）に該当する。

そして、一次評価の結果では、品質指標（建築後経過年数）は 47.12（注）、供給・財務指標（入居率）は 46.99（注）と、いずれも 50.00 未満と低い数値となっており、「廃止」という評価になっている。

その上で、二次評価の結果では、二次評価（長期）は「廃止」、二次評価（10年間）は「維持管理・修繕」という評価になっており、今後の取組としては「2033年および2034年頃（法定耐用年数）まで使用予定であり、維持管理・修繕を行う。」とされている。

（注）今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標（一次評価結果）を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断（維持、多用途への転用、改修・建替、廃止）も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

### (5) 監査の結果

#### ①劣化に対する対応状況について（意見 4）

平成 26 年 9 月 2 日に実施した調査（第 3 期劣化状況等調査報告書）の結果、以下の点で不具合が見受けられた。

点検対象部位	点検結果		
外壁	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
生目台1（60－共－1）	外壁の一部に劣化が見られます。		
	①クラック（南面ベランダ）		

点検対象部位	点検結果		
	②爆裂(北面ベランダ) ③モルタルの浮き(階段室)  劣化が進行しないよう補修を行う必要があります。		
遊具 生目台1(60-共-1)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	すべり台の周囲の土が一部流出しています。  補修についてご検討ください。		
非常用照明 生目台1(60-共-1)	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	非常用照明のバッテリーが切れています。 緊急時に点灯しないので、バッテリーの交換をお願いします。  バッテリーが正常なときは、赤丸の部分が緑色に点灯します。		
レンジフード 生目台1(60-共-1)	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	104号室のレンジフードに腐食が見られます。  経過観察が必要です。		
既存管 配管支持材 生目台1(60-共-1)	劣化度 高	危険度 中	緊急度 中
	排水管、ガス管の配管支持材の腐食が進んでいます。  腐食の著しい金具については早期の取り換えを推奨します。		
メーターボックス 生目台1(60-共-1)	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	メーターボックスの腐食が進行しています。  扉が脱落している箇所もあり危険です。		
給水ポンプ 生目台1(60-共-1)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	受水槽の給水ポンプ架台に腐食が見られます。  経過観察が必要です。		
外壁 生目台2(61-共-2)	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	外壁の一部に劣化が見られます。  ①爆裂(階段室)		

点検対象部位	点検結果		
	②爆裂(ライトコート) ③クラック(北面外壁) ④クラック(西面外壁)  劣化が進行しないよう補修を行う必要があります。		
非常用照明 生目台2(61-共-2)	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	非常用照明のバッテリーが切れています。 緊急時に点灯しないので、バッテリーの交換をお願いします。  バッテリーが正常なときは、赤丸の部分が緑色に点灯します。		
レンジフード 生目台2(61-共-2)	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	214号室のレンジフードに腐食が見られます。  経過観察が必要です。		
既存管 配管支持材 生目台2(61-共-2)	劣化度 高	危険度 中	緊急度 中
	排水管、ガス管の配管支持材の腐食が進んでいます。  腐食の著しい金具については早期の取り換えを推奨します。		
メーターボックス 生目台2(61-共-2)	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	メーターボックスの腐食が進行しています。  扉の開閉に支障がある箇所もあります。		

出所)「第3期劣化状況等調査報告書 調査施設名 職員宿舍 生目台(一般)」より抜粋

(注1) 評価の意味は以下のとおり。

劣化度

高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。

中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。

低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

危険度

高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。

中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。

低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

緊急度

高: 劣化度・危険度の状況から早急な対応が必要なもの。

中: 劣化度・危険度の状況から概ね3年以内に対応が望まれるもの。

低: 緊急性の低いもの。



第3期劣化状況等調査報告書で上記報告がされているにもかかわらず、その後4年間に経過しているのに、未だに修繕等がなされないものが見られた(ここ近年、修繕等を行っていないとのこと)。

特に、二次評価(10年間)が「維持管理・修繕」となっており、「2033年および2034年頃(法定耐用年数)まで使用予定であり、維持管理・修繕を行う。」となっているのであるから、危険度・緊急度の高いものから修繕等を近く実施すべきである。

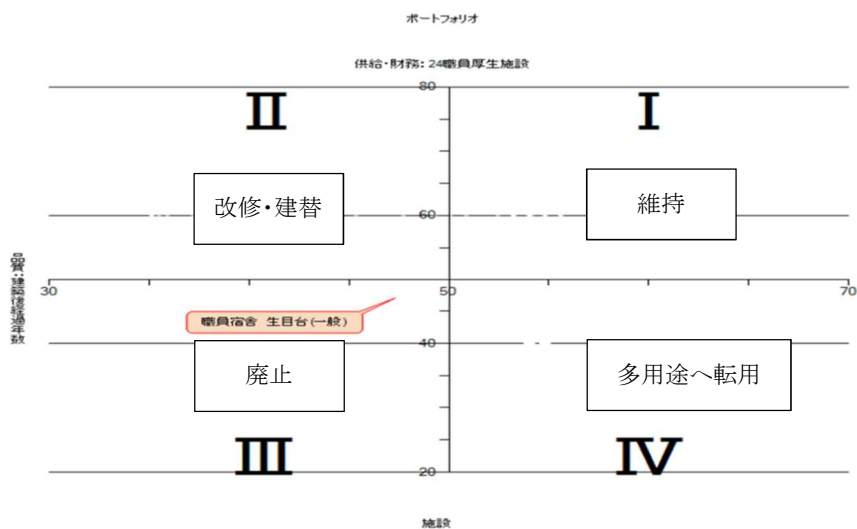
## ②財産(土地・建物)台帳との突合について(意見5)

現地にて、財産(土地・建物)台帳の記載と、現在の所在財産を突合したところ、倉庫の戸数が整合しなかった(現地には、建物台帳に記載されているよりも多くの倉庫が存在していた)。思うに、財産(土地・建物)台帳の正確な記載は、公有財産の管理・運営のための基本であるので、正確な財産把握および台帳記載に努める必要がある。

## ③ 公共施設マネジメントシステムにおける一次評価・二次評価について

一次評価のポートフォリオでは次のとおり「廃止」に分類されているが、中央(平均)に近いところ(入居率も悪くなく、また建築後経過年数も古すぎない)に位置しており、結果としての二次評価(10年間)の「維持管理・修繕」は相当と考える。

図 27 職員宿舎生目台のポートフォリオ



## 5. 職員宿舎大塚台(一般)

### (1) 施設の内容

施設名称	職員宿舎 大塚台(一般) ①職員宿舎 大塚台1(県共—50) ②職員宿舎 大塚台2(県共—54) ③職員宿舎 大塚台3(県共—57)	
所管部署	総務部財産総合管理課	
設置目的	【設置根拠】 宮崎県職員宿舎管理規則	
設置年月日	①1975年 ②1979年 ③1982年	
所在地	宮崎市大塚台西3丁目32	
施設概要	敷地面積	5,475.30 m <sup>2</sup>
	延床面積	①1418.88 m <sup>2</sup> ②1552.32 m <sup>2</sup> ③1038.72 m <sup>2</sup>
	構造	鉄筋コンクリート造
	建築年月日	①1975年 ②1979年 ③1982年



職員宿舎大塚台(監査人撮影)

## (2) 施設の利用状況

ア どの部局の県職員も、入所できる職員宿舎である(知事部局以外の職員も、入居率90%未満の場合は入所できる)。計3棟から成る。

世帯用である。

総戸数は、24戸・24戸・16戸となっている。

イ 現地調査時の入居率は、4.2%(入居1戸/総数24戸)、20.8%(入居5戸/総数24戸)、50%(入居8戸/総数16戸)となっている。

うち、1棟(入居率が最も低い1棟)は、新たな入居者募集を行っていない。

## (3) 施設の老朽化の状況

職員宿舎大塚台(一般)は、平成26年度(調査日平成26年9月2日、報告日11月4日)に劣化状況の調査(第3期劣化状況等調査報告書)を実施している。

## (4) 公共施設マネジメントシステム(一次評価、二次評価)について

当然のことながら、公共施設マネジメントシステムでは、職員宿舎(職員厚生施設)に該当する。

そして、一次評価の結果では、品質指標(建築後経過年数)は41.18(注)、供給・財務指標(入居率)は34.62(注)と、いずれも50.00未満と低い数値となっており、「廃止」という評価になっている。

その上で、二次評価の結果では、二次評価(長期)は「廃止」、二次評価(10年間)は「廃止」という評価になっており、今後の取組としては「2023年に廃止する。」とされている。

(注) 今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5) 監査の結果

### ① 劣化に対する対応状況について(結果 1)

平成26年9月2日に実施した調査(第3期劣化状況等調査報告書)の結果、以下の点で不具合が見受けられた。

点検対象部位	点検結果		
擁壁 大塚台1(県共—50)	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	擁壁にひび割れが生じています。  ひび割れの状況について経過観察を行ってください。		
外壁 大塚台1(県共—50)	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	軒裏及びベランダ裏に爆裂や塗装の剥離が見られます。  劣化が進行しモルタルが剥落する恐れがありますので、補修を行う必要があります。		
縦樋 大塚台1(県共—50)	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	縦樋の掴み金物が腐食しています。  脱落する恐れがありますので、取替を行う必要があります。		
屋上 大塚台1(県共—50)	劣化度 中	危険度 低	緊急度 中
	屋上防水層が全体的に劣化し、ふくれている箇所も見られます。  漏水の有無について経過観察の上、計画的な補修についてご検討ください。		
遊具 大塚台1(県共—50)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	鉄棒及びすべり台の手すりに錆が見られます。  錆が進行しないよう補修を行う必要があります。		
給水管 大塚台1(県共—50)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	屋上の給水管の保温外装材の一部が浮いています。  経過観察が必要です。		
排水管 大塚台1(県共—50)	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	屋外配管の支持金具が腐食しています。  バンド部が朽ちて切れているもの等、腐食が著しいものについては早期の取り換えを推奨します。		
受水槽	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低

点検対象部位	点検結果		
大塚台1(県共—50)	50棟用受水槽の架台に腐食が見られます。 経過観察が必要です。		
外壁 大塚台2(県共—54)	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	軒裏及びベランダ裏に爆裂や塗装の剥離が見られます。 劣化が進行しモルタルが剥落するおそれがありますので、補修を行う必要があります。		
竪樋 大塚台2(県共—54)	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	竪樋の掴み金物に錆が見られます。 補修又は取替を行う必要があります。		
屋上 大塚台2(県共—54)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	屋上防水層が全体的に劣化してきています。 漏水の有無について経過観察をしてください。		
端子盤(通信) 大塚台2(県共—54)	劣化度 高	危険度 中	緊急度 中
	電話等の通信系端子盤のベース板が腐食等により落下しています。 棟全体の通信配線の要部分であるため、修繕が必要です。 また、盤の防水パッキンも劣化しています。		
給水管 大塚台2(県共—54)	劣化度 高	危険度 中	緊急度 中
	屋上給水管の配管支持架台が腐食しています。 経過観察とともに補修の計画が必要です。		
排水管 大塚台2(県共—54)	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	屋外配管の支持金具が腐食しています。 バンド部が朽ちて切れているもの等、腐食が著しいものについては早期の取り換えを推奨します。		
給水管 大塚台2(県共—54)	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	パイプシャフト内の給水管の保温が一部劣化しています。		

点検対象部位	点検結果		
4)	経過観察をし、保温が剥離しているところは早期の補修を推奨します。		
受水槽 大塚台2(県共—5 4)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	54棟、57棟用の受水槽の架台に腐食が見られます。 経過観察が必要です。		
ガス管 大塚台2(県共—5 4)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	パイプシャフト内のガス管の塗装が剥離しています。 経過観察を必要とします。		
外壁 大塚台3(県共—5 7)	劣化度 中	危険度 高	緊急度 高
	ベランダ裏にモルタルの浮きが見られます。 剥落の恐れがありますので、補修を行う必要があります。		
屋上 大塚台3(県共—5 7)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	屋上防水層が全体的に劣化してきています。 漏水の有無について経過観察をしてください。		
避難施設 大塚台3(県共—5 7)	劣化度 高	危険度 高	緊急度 高
	ベランダの脱出口の蓋が外れています。 通常時は住民が侵入できない部分になりますが、災害時の緊急避難経路になりますので補修を行う必要があります。		
給水管 大塚台3(県共—5 7)	劣化度 高	危険度 中	緊急度 中
	屋上給水管の配管支持架台が腐食しています。 経過観察とともに補修の計画が必要です。		
給水管 大塚台3(県共—5 7)	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	パイプシャフト内の給水管の塗装が剥離しています。 経過観察をし、保温や塗装補修をご検討ください。		

出所 「第3期劣化状況等調査報告書 調査施設名 職員宿舍 大塚台(一般)」より抜粋  
(注1) 評価の意味は以下のとおり。

劣化度

- 高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

危険度

- 高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。
- 低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

緊急度

- 高: 劣化度・危険度の状況から早急な対応が必要なもの。
- 中: 劣化度・危険度の状況から概ね3年以内に対応が望まれるもの。
- 低: 緊急性の低いもの。

第3期劣化状況等調査報告書で上記報告がされているにもかかわらず、その後4年が経過しているのに、未だに修繕等がなされないものが見られた(ここ近年、大規模修繕等を行っていないとのこと)。早急な対応が必要である。

②財産(土地・建物)台帳との突合について

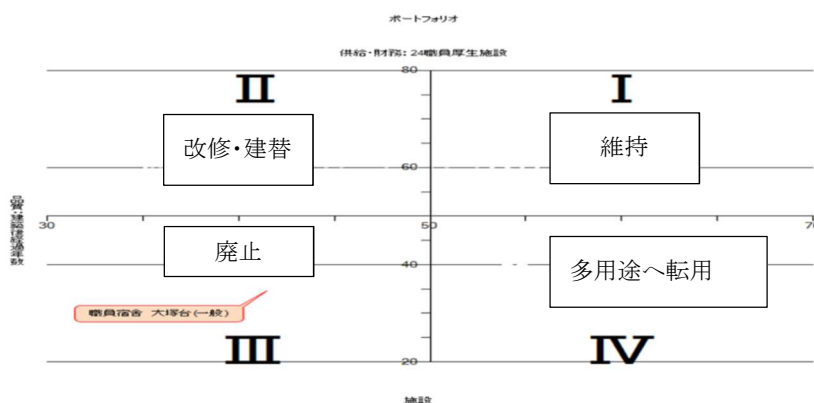
現地にて、財産(土地・建物)台帳の記載と、現在の所在財産を突合したところ、倉庫(物置)・ポンプ室も含め、漏れや齟齬は無かった。

③公共施設マネジメントシステムにおける一次評価・二次評価について

一次評価のポートフォリオでは次のとおり「廃止」に分類されており、しかも、その入居率の低さ・老朽化に加え、現在の好景気を見越して、大塚台の職員宿舎の一団(本件+大塚台教職員住宅)がまとまって売却できることを見込んでおり、二次評価でも「廃止」との評価は相当である。

とはいえ、景気の動向は想定より早い故、売却時期を逃す可能性もあり、2033年「廃止」というのは計画実施としてスピーディーさに欠ける。前倒しでの計画実施を求める。

図 28 職員宿舎大塚台のポートフォリオ



## 6. 職員宿舎和知川原(公舎)

### (1) 施設の内容

施設名称	職員宿舎和知川原(公舎)	
所管部署	総務部財産総合管理課	
設置目的	【設置根拠】 宮崎県職員宿舎管理規則	
設置年月日	1968年	
所在地	宮崎市和知川原1丁目110	
施設概要	敷地面積	2,254.69 m <sup>2</sup>
	延床面積	1400.37 m <sup>2</sup>
	構造	鉄筋コンクリート造
	建築年月日	1968年



職員宿舎和知川原(監査人撮影)

### (2) 施設の利用状況

ア 国から出向してきた幹部職員(部長級・課長級)が入所できる職員宿舎である。1棟から成る。

世帯用である。

総戸数は、18戸となっている。

イ 現地調査時の入居率は、44.4%(入居8戸/総数18戸)となっている。

なお、総数18戸のうち、6戸は入居制限をしている。



### (3) 施設の老朽化の状況

職員宿舎和知川原(公舎)は、平成26年度(調査日平成26年9月3日、報告日11月4日)に劣化状況の調査(第3期劣化状況等調査報告書)を実施している。

### (4) 公共施設マネジメントシステム(一次評価、二次評価)について

当然のことながら、公共施設マネジメントシステムでは、職員宿舎(職員厚生施設)に該当する。

そして、一次評価の結果では、品質指標(建築後経過年数)は 32.25(注)、供給・財務指標(入居率)は 38.26(注)と、いずれも 50.00 未満と低い数値となっており、「廃止」という評価になっている。

その上で、二次評価の結果では、二次評価(長期)は「継続」、二次評価(10年間)は「維持管理・修繕」という評価になっており、今後の取組としては「機能を維持するため、維持管理・修繕を行う。」とされている。

(注) 今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

### (5) 監査の結果

#### ①劣化に対する対応状況について(結果 2)

平成 26 年 9 月 3 日に実施した調査(第 3 期劣化状況等調査報告書)の結果、以下の点で不具合が見受けられた。

点検対象部位	点検結果		
フェンス	劣化度 低	危険度 低	緊急度 低
	南側敷地境界のフェンスが傾いています。  今のところぐらつきはありませんが、傾斜の状況については経過観察をしてください。		
手すり	劣化度 高	危険度 中	緊急度 中

点検対象部位	点検結果		
	廊下やベランダの手すりに錆、腐食が見られます。  錆が進行しないよう補修を行う必要があります。		
ピット点検口	劣化度 中	危険度 中	緊急度 中
	階段下の点検口の内側は比較的深くなっており(1.3m程度)、また配管等も多数あり危険です。  ガスメーターが設置してありますので、ガス事業者とも協議の上、施錠管理の検討を推奨します。		
給水管	劣化度 中	危険度 低	緊急度 中
	1F11号室、12号室前の給水管の保温外装材に浮きがみられます。  修繕のご検討を推奨します。		

出所)「第3期劣化状況等調査報告書 調査施設名 職員宿舎 和知川原(公舎)」より抜粋

(注1) 評価の意味は以下のとおり。

劣化度

高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。

中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。

低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

危険度

高: 概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。

中: 概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。

低: 概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

緊急度

高: 劣化度・危険度の状況から早急な対応が必要なもの。

中: 劣化度・危険度の状況から概ね3年以内に対応が望まれるもの。

低: 緊急性の低いもの。

平成30年度にお風呂およびフローリング化の改修工事が実施されたものの、第3期劣化状況等調査報告書の上記報告から約4年間経過しているのに、未だに修繕等がなされないものも見られた。早急に対応する必要がある。

## ②財産(土地・建物)台帳との突合について(意見6)

現地にて、財産(土地・建物)台帳の記載と、現在の所在財産を突合したところ、①既に撤去されていて存在しないポンプ室が、まだ存在するとして建物台帳に記載が残っていた上、②4戸の分離・独立して存在している倉庫を、建物台帳では倉庫1戸として記載していた。

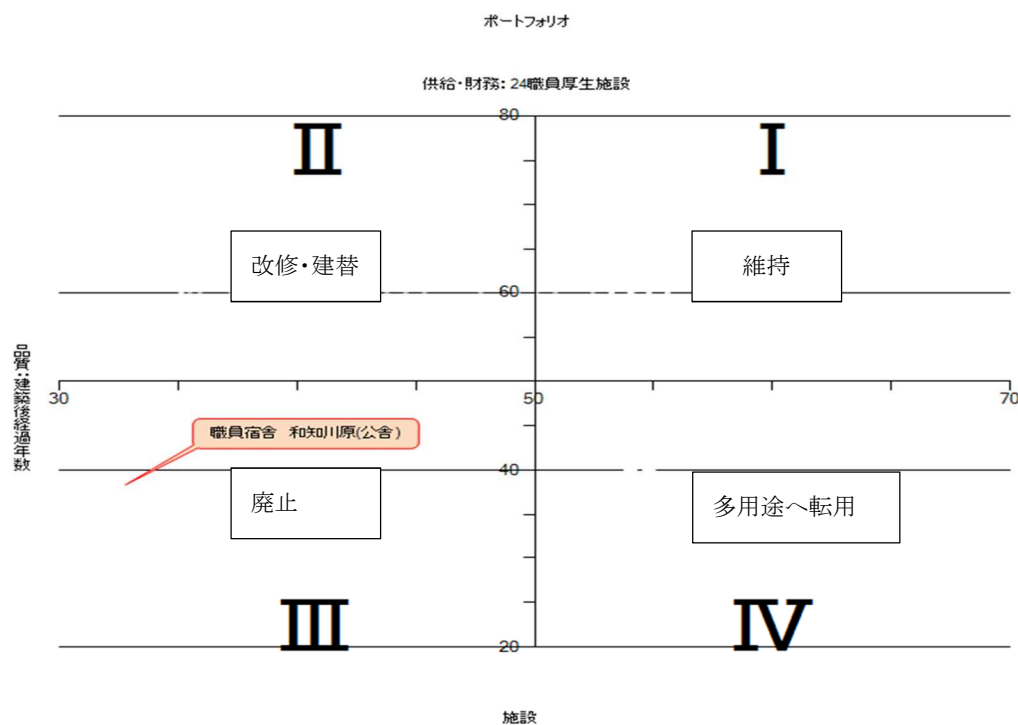
思うに、財産(土地・建物)台帳の正確な記載は、公有財産の管理・運営のための基本であるので、正確な財産把握および台帳記載に努める必要がある(②は、他のところと異なる記載方法であり、統一的な運用をしなければ、正確な財産把握とはならない)。

### ③公共施設マネジメントシステムにおける一次評価・二次評価について

一次評価のポートフォリオでは次のとおり「廃止」に分類されており、とりわけ老朽化の程度が進んでいるところが気になるが、非常時等に幹部職員が県庁にまで駆け付けやすい立地ということに鑑み、二次評価(長期)は「継続」となっており、その結論は相当と考える。

また、他の職員宿舎と比較すると、改修工事等を実施しているほうであり、「継続」の結論に沿った対応といえる。

図 29 職員宿舎和知川原のポートフォリオ



## 7. 大塚台西警察官待機宿舎・大塚台職員宿舎

### (1) 施設の内容

施設名称	大塚台西警察官待機宿舎	
所管部署	宮崎県警察本部	
設置目的	【設置根拠】 宮崎県警察職員宿舎及び職員住宅の管理に関する訓令	
設置年月日	S51年3月24日	
所在地	宮崎市大塚台西3丁目27番地2	
施設概要	敷地面積	1619.28 m <sup>2</sup>
	延床面積	991.86 m <sup>2</sup>
	構造	鉄筋コンクリート造
	建築年月日	S51年3月24日

施設名称	大塚台職員宿舎	
所管部署	宮崎県警察本部	
設置目的	【設置根拠】 宮崎県警察職員宿舎及び職員住宅の管理に関する訓令	
設置年月日	S52年3月22日	
所在地	宮崎市大塚台西3丁目27番地3	
施設概要	敷地面積	1701.36 m <sup>2</sup>
	延床面積	970.88 m <sup>2</sup>
	構造	鉄筋コンクリート造
	建築年月日	S52年3月22日



A棟(監査人撮影)



B棟(監査人撮影)

## (2) 施設の利用状況

ア 宮崎県警の職員のうち、原則として、宮崎南警察署の職員を対象とした職員宿舎となっており、世帯用の2棟となっている。

正式な名称は「警察官待機宿舎」「職員宿舎」と異なるものの、それは設置当初の経緯からに過ぎず、現在はいずれも職員宿舎として利用されている。前者がA棟、後者がB棟として略称されている。

総戸数は、16戸と16戸となっている。

イ 現地調査時の入居率は、A棟の入居率は37.5%(入居6戸/総数16戸)、B棟の入居率は0%(入居0戸/総数16戸)となっている。

B棟には、現在、ロープが張られ、利用されておらず、入居制限もしている(=入居募集をしていない)。

## (3) 施設の老朽化の状況

大塚台職員宿舎は、平成26年度(調査日平成27年1月7日)に劣化状況の調査として、建築基準法に基づく定期点検を実施している。

大塚台西警察官待機宿舎は、平成30年度(調査日平成30年7月18日)に劣化状況の調査として、建築基準法に基づく定期点検を実施している。

## (4) 公共施設マネジメントシステム(一次評価、二次評価)について

当然のことながら、公共施設マネジメントシステムでは、職員宿舎(職員厚生施設)に該当する。

そして、一次評価の結果では、品質指標(建築後経過年数)は38.68(注)と37.88(西)

(注)、供給・財務指標(入居率)は26.62(注)と41.17(西)(注)と、いずれも50.00未満と低い数値となっており、「廃止」という評価になっている。

その上で、二次評価の結果では、二次評価(長期)は「検討(集約・複合化)」、二次評価(10年間)は「維持管理・修繕」という評価になっており、今後の取組としては「方針が決定するまで、必要最低限の維持管理・修繕を行う。」とされている。その方針としては、本職員宿舎に、職員宿舎大塚台(一般)および大塚台教職員住宅を集約することが想定されている。

(注)今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5) 監査の結果

### ①劣化に対する対応状況について(意見 7)

平成 30 年 7 月 18 日に実施した調査の結果、以下の点で不具合が見受けられた。

点検対象部位	点検結果
外壁(外装仕上げ材等) A棟	塗装の剥離、劣化有り。
倉庫 A棟	クラックが多い。軒天部に露筋箇所もある。
給水タンク A棟	要是正  梯子取付部が腐食により外れている。 高架水槽の点検清掃ができなくなる恐れ。 南署にて修繕発注済み。(H30年8月改善)
排水管 A棟	支持金具腐食有り。
機器及び工作物(冷却等設備、広告塔等)	劣化等あり。

点検対象部位	点検結果
B棟	
その他(特記事項) B棟	①屋上防水ゴムシートが剥離してめくれている(西側シート) ②ベランダ下、塗装剥がれあり ③東側階段室天井部、爆裂有り ④附属倉庫外壁にクラック有り

A棟について、平成29年度に埋設ガス管の取替え工事を実施していた。

なお、前記のとおり、本件施設に関する劣化状況等の調査は、建築基準法に基づく定期点検を実施しており、他施設における劣化状況等調査報告書と調査内容や様式が異なっている。

今後は、公共施設等総合管理計画の確実な実現のために、統一的な調査形態が望ましい。

## ②財産(土地・建物)台帳との突合について

現地にて、財産(土地・建物)台帳の記載と、現在の所在財産を突合したところ、倉庫(物置)も含め、漏れや齟齬は無かった。

## ③公共施設マネジメントシステムにおける一次評価・二次評価について(意見 8)

一次評価のポートフォリオでは次のとおり「廃止」に分類されており、入居率の低さが問題であるが、将来的には隣接する職員宿舎大塚台(一般)と大塚台教職員住宅を、本件施設に集約することを計画している。その隣接する職員宿舎のほうが一団の不動産として売却できる見込みが高いことは頷けるので、二次評価(長期)「検討(集約・複合化)」の結論は相当と考える。

とはいえ、前記のとおり、隣接の大塚台職員宿舎につき売却方針であれば、早期に実行に着手すべきであるし、また、それに伴い、他部局の職員が本件施設に転居してくることが予想されるのであるから、B棟の入居再開・補修工事等を早い段階で計画・実施する必要がある。

図 30 大塚台西警察官待機宿舎のポートフォリオ

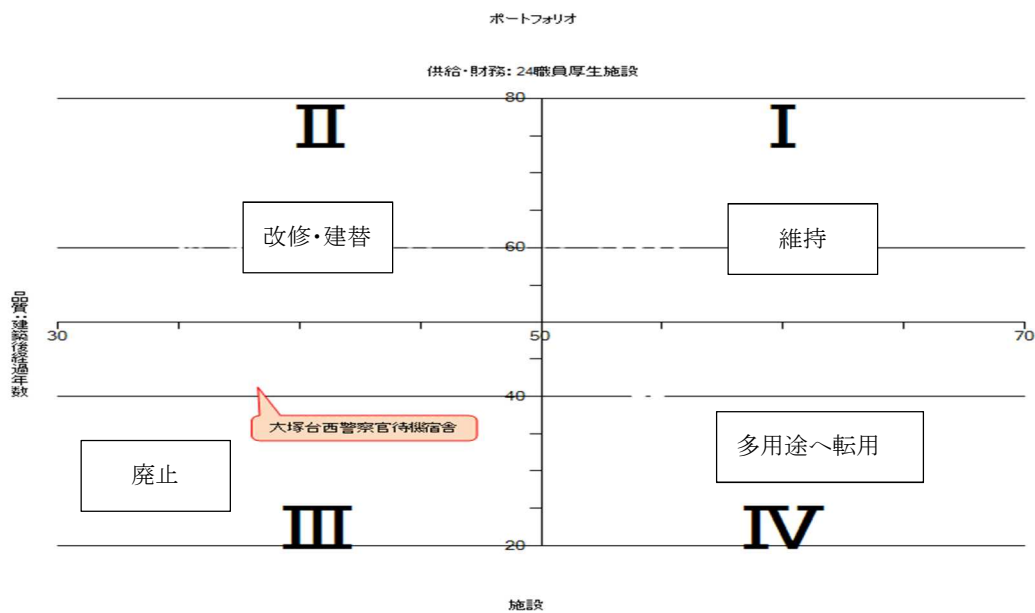
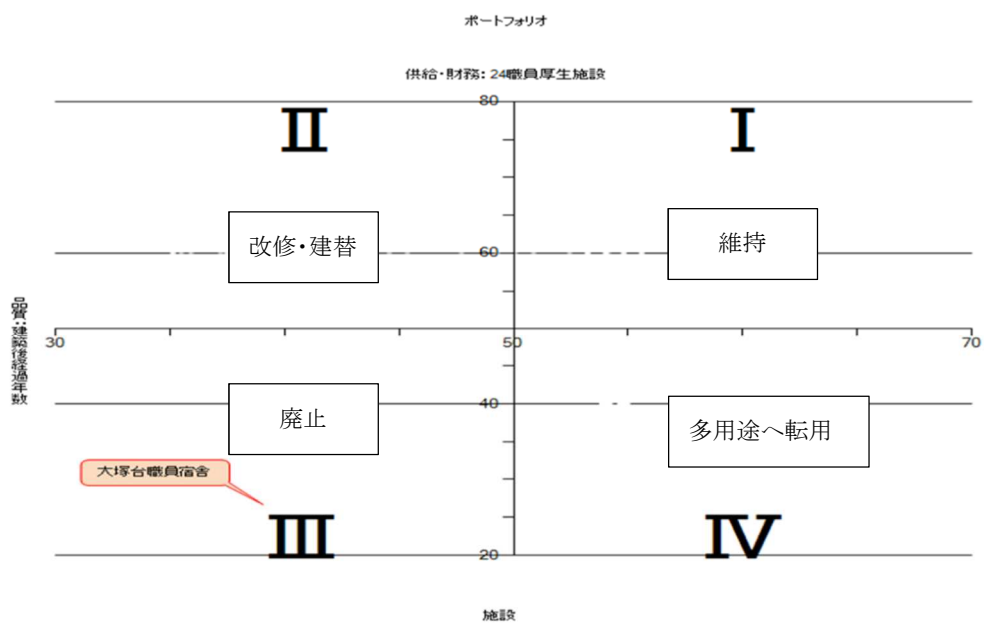


図 31 大塚台職員宿舎のポートフォリオ





## 8. 職員宿舎塩浜(一般)

### (1) 施設の内容

施設名称	職員宿舎 塩浜(一般)	
所管部署	総務部財産総合管理課	
設置目的	【設置根拠】 宮崎県職員宿舎管理規則	
設置年月日	1996年(7-1棟、7-2棟)、1997年(8-1棟、8-2棟)	
所在地	延岡市塩浜2丁目1858-1	
施設概要	敷地面積	5,173.05 m <sup>2</sup>
	延床面積	688.23 m <sup>2</sup> (7-1棟)、651.72 m <sup>2</sup> (7-2棟)、688.23 m <sup>2</sup> (8-1棟)、651.72 m <sup>2</sup> (8-2棟)
	構造	鉄筋コンクリート造
	建築年月日	1996年(7-1棟、7-2棟)、1997年(8-1棟、8-2棟)



職員宿舎塩浜(監査員撮影)





## (2) 施設の利用状況

ア どの部局の県職員も、入所できる職員宿舎である(知事部局以外の職員も、入居率90%未満の場合は入所できる)(ただし、県北地域対象)。計4棟から成る。

総戸数は、9戸(7-1棟)・9戸(7-2棟)・9戸(8-1棟)・9戸(8-2棟)となっている。

イ 現地調査時の入居率は、0%(入居0戸/総数9戸、7-1棟)、0%(入居0戸/総数9戸、7-2棟)、11.1%(入居1戸/総数9戸、8-1棟)、44.4%(入居4戸/総数9戸、8-2棟)となっている。

新たな入居者募集を行っていない。

## (3) 施設の老朽化の状況

職員宿舎塩浜(一般)は、平成30年度(調査日平成30年8月29日、報告日10月4日)に劣化状況の調査(第4期劣化状況等調査報告書)を実施している。

## (4) 公共施設マネジメントシステム(一次評価、二次評価)について

当然のことながら、公共施設マネジメントシステムでは、職員宿舎(職員厚生施設)に該当する。

そして、一次評価の結果では、品質指標(建築後経過年数)は54.36(注)、供給・財務指標(入居率)は32.8(注)と、いずれも50.00未満と低い数値となっており、「他用途への転用」という評価になっている。

その上で、二次評価の結果では、二次評価(長期)は「廃止」、二次評価(10年間)は「廃止」という評価になっており、今後の取組としては「2021年に廃止する。」とされている。

(注) 今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5) 監査の結果

### ①劣化に対する対応状況について(結果 3)

平成 30 年 8 月 29 日に実施した調査(第 4 期劣化状況等調査報告書)の結果、以下の点で不具合が見受けられた。

点検対象部位	点検結果		
外壁 (7棟)	劣化度 c	危険度 中	緊急度 中
	外壁に鉄筋の露出やクラックがあります。クラックからの鉄筋の錆も出ていますので、早めの補修が望ましいです。  (第3期劣化状況等調査指摘事項)		
外壁 (7棟)	劣化度 d	危険度 低	緊急度 中
	外壁(特に東、南、西面)の塗装がめくれています。  補修等の検討が必要です。(7-1, 2棟)  (第3期劣化状況等調査指摘事項)		
バルコニーガラス (7棟)	劣化度 d	危険度 高	緊急度 高
	バルコニー各所にひびがあります。ガラスの取り替えが必要です。  (第3期劣化状況等調査指摘事項)		
屋上 (7棟)	劣化度 c	危険度 中	緊急度 中
	防水層が全体的に劣化しています。  第2期劣化状況等調査報告書にて、部分的に防水シートが破れていると記載されています。 補修等が未実施であれば、補修の検討が必要です。		

点検対象部位	点検結果		
通路 (7棟)	劣化度 c	危険度 中	緊急度 中
	天井に漏水跡が見られます。  経過観察が必要です。		
屋根取合 (7棟)	劣化度 c	危険度 中	緊急度 中
	屋根水切取合部にクラックがあります。雨漏れの原因になるので補修を検討ください。		
内部天井 (7棟)	劣化度 d	危険度 高	緊急度 高
	126 号室和室の天井が半分くらい崩落しています。  補修が必要です。		
分電盤内の腐食 (7棟)	劣化度 c	危険度 中	緊急度 高
	分電盤(S-B盤:各住戸供給用)の内部湿度の上昇により、電気器具等の腐食が確認されました。 (最悪の場合、住戸内が停電する事もあります。)  防湿対策(例:プラ板等で配管配線部分をふさぎ、地面からの湿気侵入を防ぐ等)を実施する必要があります。  現在は、取っ手が無く開閉できない状態		
電線管 (7棟)	劣化度 d	危険度 中	緊急度 ー
	各住戸向け電力配管の腐食があります。  早急な対応は必要ありませんが、定期的に絶縁抵抗を測定するなどの経過観察を実施する必要があります。  (第3期劣化状況等調査指摘事項)		
外壁 (8棟)	劣化度 c	危険度 低	緊急度 低
	外壁に鉄筋の露出やクラックがあります。  クラックから鉄筋の錆も出ていますので、早めの補修が望ましいです。		

点検対象部位	点検結果		
バルコニーガラス (8棟)	劣化度 d	危険度 高	緊急度 高
	バルコニー各所にひびがあります。ガラスの取り替えが必要です。		
屋根 (8棟)	劣化度 c	危険度 低	緊急度 低
	全体的に劣化が見られるので経過観察が必要です。		
軒樋 (8棟)	劣化度 b	危険度 低	緊急度 低
	軒樋に雑草が生えています。  詰まりの原因になるので、定期的な清掃が必要です。		
バルコニー (8棟)	劣化度 c	危険度 低	緊急度 低
	バルコニー基礎と笠木間シールが劣化し外れています。補修を検討してください。		
電力引込柱電線管 (8棟)	劣化度 d	危険度 高	緊急度 高
	電線管が破損しています。  感電等の危険がありますので、補修が必要です。		

出所)「第4期劣化状況等調査報告書 調査施設名 職員宿舎 塩浜(一般)」より抜粋

(注1) 評価の意味は以下のとおり。

劣化度

a:良好

b:軽微な改善を要する、または引き続き観察を続ける。

c:劣化の度合いはそれほど高くはないが、補修・改善または精密調査を要する。

d:劣化の度合いが高く、補修・改善等を要する。

危険度

高:概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。

中:概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。

低:概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

緊急度

高:劣化度・危険度の状況から早急な対応が必要なもの。

中:劣化度・危険度の状況から概ね3年以内に対応が望まれるもの。

低:緊急性の低いもの。

近年補修工事等を行っていないとのことで、第4期劣化状況等調査報告書の結果、第3期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが見られた。早急な対応が必要である。

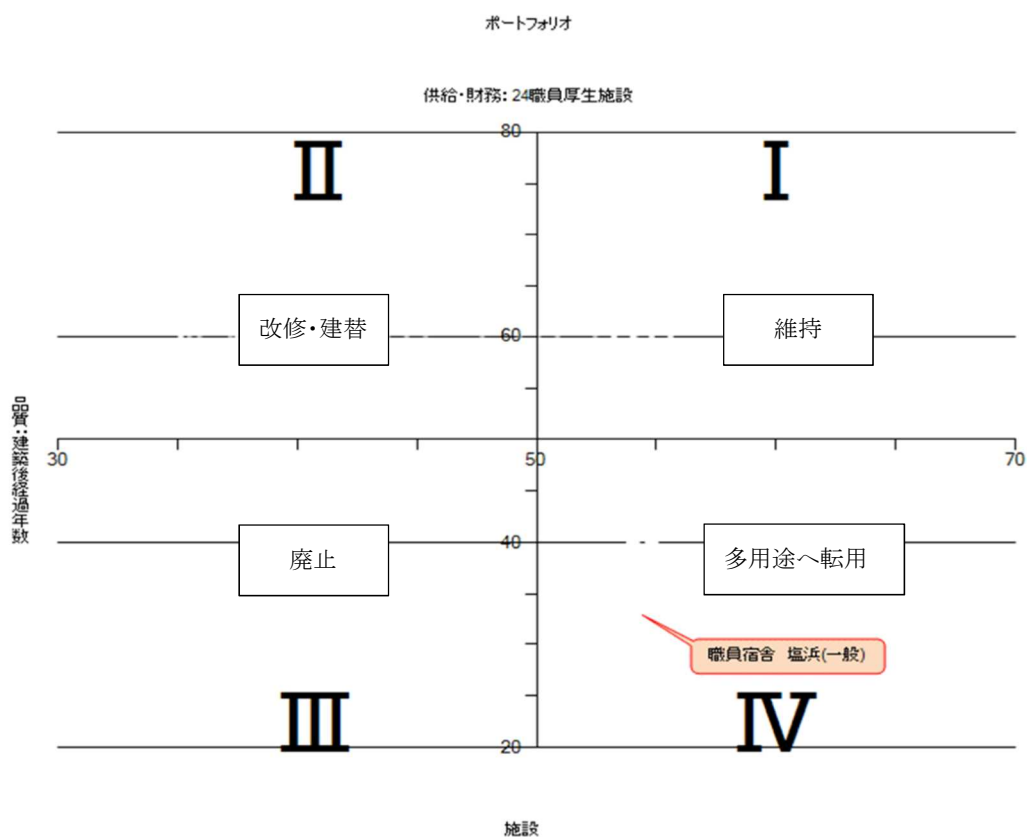
## ②財産(土地・建物)台帳との突合について

現地にて、財産(土地・建物)台帳の記載と、現在の所在財産を突合したところ、倉庫(物置)も含め、漏れや齟齬は無かった。

## ③公共施設マネジメントシステムにおける一次評価・二次評価について(意見 9)

一次評価のポートフォリオでは次のとおり「他用途への転用」に分類されているが、近くにある職員宿舎出北(一般)(後記9参照)のほうに集約するというので、二次評価は「廃止」となっている。

図 32 職員宿舎塩浜のポートフォリオ



確かに、入居率の低下を踏まえると、職員宿舎を塩浜・出北のいずれかに集約することは理解できる。

ところが、本件施設は、建築経過年数が比較的若く、しかも、建物の外観も今風であり、建物内の間取りも複数種類ある(2LDK~4K)ので、職員世帯から好まれる要素を有している。かたや職員宿舎出北と比べ、延岡中心市街地までの時間など、地理的に各段劣って

いるという印象はない。それゆえ、むしろ本件施設に、職員宿舎出北を集約するほうが、将来的な経費（維持・修繕費）の抑制に繋がるだろうし、施設の有効活用（入居率の維持・向上）となるだろう。

また、仮に、職員宿舎出北のほうに集約するとしても、本件施設につき、民間にどの程度の価格で売却できるのか、他用途への転用（宮崎県公共施設等総合管理計画に記載があるように、市町村への貸付など）のほうに条件的に有利でないか、など分析・検討を始める必要がある。

## 9. 職員宿舎出北(一般)

### (1) 施設の内容

施設名称	職員宿舎 出北(一般)	
所管部署	総務部財産総合管理課	
設置目的	【設置根拠】 宮崎県職員宿舎管理規則	
設置年月日	1983年	
所在地	延岡市出北1丁目114-5	
施設概要	敷地面積	1,178.89 m <sup>2</sup>
	延床面積	779.04 m <sup>2</sup>
	構造	鉄筋コンクリート造
	建築年月日	1983年



職員宿舎出北(監査人撮影)



職員宿舎出北



## (2) 施設の利用状況

ア どの部局の県職員も、入所できる職員宿舎である(知事部局以外の職員も、入居率90%未満の場合は入所できる)(ただし、県北地域対象)。計1棟から成る。

世帯用である。

総戸数は、12戸となっている。

イ 現地調査時の入居率は、33.3%(入居4戸/総数12戸)となっている。

## (3) 施設の老朽化の状況

職員宿舎出北(一般)は、平成30年度(調査日平成30年8月30日、報告日10月4日)に劣化状況の調査(第4期劣化状況等調査報告書)を実施している。

## (4) 公共施設マネジメントシステム(一次評価、二次評価)について

当然のことながら、公共施設マネジメントシステムでは、職員宿舎(職員厚生施設)に該当する。

そして、一次評価の結果では、品質指標(建築後経過年数)は44.31(注)、供給・財務指標(入居率)は46.26(注)と、いずれも50.00未満と低い数値となっており、「廃止」という評価になっている。

その上で、二次評価の結果では、二次評価(長期)は「継続」、二次評価(10年間)は「維持管理・修繕」という評価になっており、今後の取組としては「機能を維持するため、維持管理・修繕を行う。」とされている。なお、本職員宿舎に、職員宿舎塩浜(一般)を集約することが計画されている。

(注) 今回の監査の対象とした施設は、いずれも監査時点の品質指標及び供給・財務指標(一次評価結果)を掲載した。これは、現状の数値と実際の施設を比較することによって、システムの改善点を検討するためである。その意味において、指標の掲載は重要であるが、一方で、指標自体は現状の仮値であることをここで強調しておく。また、その結果の一次評価の判断(維持、多用途への転用、改修・建替、廃止)も同様である。そして、これは所管課である財産総合管理課も認識している。

## (5) 監査の結果

### ①劣化に対する対応状況について(結果4)

平成30年8月30日に実施した調査(第4期劣化状況等調査報告書)の結果、以下の点で不具合が見受けられた。

点検対象部位	点検結果		
外壁	劣化度 d	危険度 中	緊急度 中
	<p>外壁の塗装が劣化しています。</p> <p>補修等について、ご検討ください。</p> <p>(第3期劣化状況等調査指摘事項)</p>		
屋上	劣化度 d	危険度 中	緊急度 中
	<p>(第2期指摘事項)</p> <p>屋上の防水層が劣化してきています。</p> <p>補修等の検討が必要です。</p> <p>また、屋上点検口の蓋が錆びておりますので、再塗装などが必要です。</p> <p>(屋上点検口の南京錠の鍵が無く、屋上の確認不可)</p>		
掴み金物	劣化度 d	危険度 中	緊急度 中
	<p>掴み金物に錆が見られます。</p> <p>補修についてご検討ください。</p> <p>(第3期劣化状況等調査指摘事項)</p>		
階段室	劣化度 b	危険度 低	緊急度 低
	<p>階段室壁にクラックが見られます。</p> <p>経過観察が必要です。</p>		
軒裏	劣化度 d	危険度 中	緊急度 中
	<p>軒裏に爆裂があります。</p> <p>補修を推奨します。</p>		
物干金物	劣化度 d	危険度 中	緊急度 中
	<p>物干金物が錆びて劣化しています。</p>		

点検対象部位	点検結果		
	取り替えを推奨します。		
階段室	劣化度 d	危険度 高	緊急度 高
	<p>非常用照明器具のバッテリーが劣化しているため、停電時に点灯しません。(建築基準法第35条)</p> <p>早急な対応が必要です。 形式が古いためバッテリー交換より器具本体の取り替えをお勧めします。</p> <p>(第3期劣化状況等調査指摘事項)</p>		
屋外照明	劣化度 c	危険度 中	緊急度 中
	<p>屋外照明のポール部分に発錆が見られます。</p> <p>塗装を行うことで劣化の進行を遅らせることができますので、ご検討ください。</p> <p>(第3期劣化状況等調査指摘事項)</p>		
階段室(PS)	劣化度 b	危険度 低	緊急度 低
	<p>電気配管の塗装が剥がれています。</p> <p>今のところ発錆は見られませんが、今後発錆する可能性があります。</p> <p>塗装をご検討ください。</p> <p>(第3期劣化状況等調査指摘事項)</p>		
排水管	劣化度 c	危険度 中	緊急度 中
	<p>屋外北面、南面に設置されている排水立て管の支持材が腐食しています。</p> <p>経過観察が必要です。 腐食が進むと、支持材の破損、配管の倒壊の可能性があります。</p> <p>(第3期劣化状況等調査指摘事項)</p>		

出所)「第4期劣化状況等調査報告書 調査施設名 職員宿舎 出北(一般)」より抜粋

(注1) 評価の意味は以下のとおり。

劣化度

a:良好

b:軽微な改善を要する、または引き続き観察を続ける。

c:劣化の度合いはそれほど高くはないが、補修・改善または精密調査を要する。

d:劣化の度合いが高く、補修・改善等を要する。

危険度

高:概ね2年以内の修繕・改修が望まれるもの。

中:概ね3年以内の修繕・改修が望まれるもの。

低:概ね5年以内の修繕・改修が必要となってくるもの。

緊急度

高:劣化度・危険度の状況から早急な対応が必要なもの。

中:劣化度・危険度の状況から概ね3年以内に対応が望まれるもの。

低:緊急性の低いもの。

近年改修工事等を行っていないとのことで、第4期劣化状況等調査報告書の結果、第2期あるいは第3期劣化状況等調査においてすでに指摘されていたにもかかわらず未だに修繕等がなされないものが見られた。早急な対応が必要である。

## ②財産(土地・建物)台帳との突合について(意見 10)

現地にて、財産(土地・建物)台帳の記載と、現在の所在財産を突合したところ、既に撤去されていて存在しないポンプ室が、まだ存在するものとして建物台帳に記載が残っていた。

思うに、財産(土地・建物)台帳の正確な記載は、公有財産の管理・運営のための基本であるので、正確な財産把握および台帳記載に努められたい。

## ③公共施設マネジメントシステムにおける一次評価・二次評価について(意見 11)

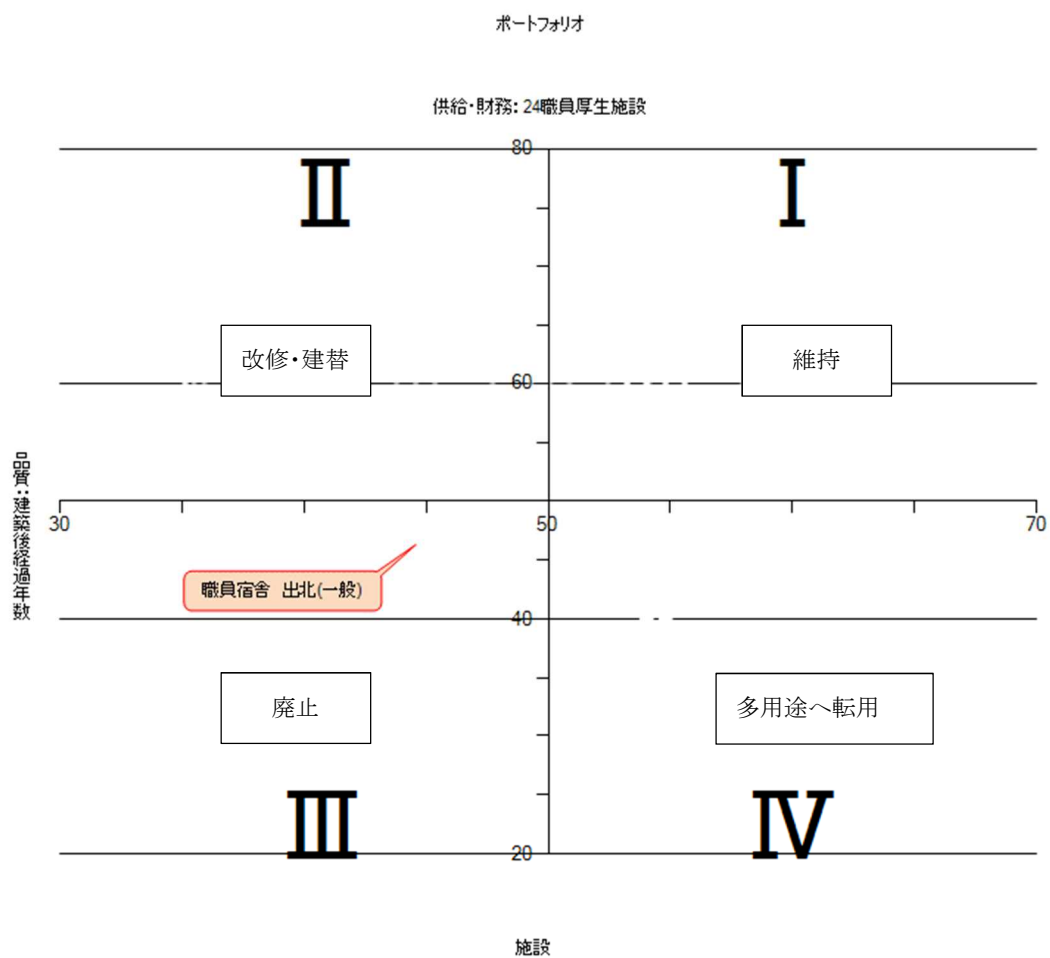
一次評価のポートフォリオでは次のとおり「廃止」に分類されているが、近くにある職員宿舎塩浜(一般)を本件施設に集約するというので、二次評価(長期)は「継続」となっている。

確かに、入居率の低下を踏まえると、職員宿舎を塩浜・出北のいずれかに集約することは理解できる。

ところが、前記のとおり、職員宿舎塩浜に集約する方が望ましいと考える。

仮に本件施設に集約する場合、今後も長きにわたって利用できるように、改修工事等を実施すべきである。

図 33 職員宿舎出北のポートフォリオ



## 第10 県営住宅について

### 1. 宮崎県における県営住宅の概要

#### (1) 県営住宅の内容

県営住宅並びに共同施設及び地区施設の設置、管理及び廃止に関し必要な事項は、宮崎県営住宅の設置及び管理に関する条例に基づき実施している。

平成 28 年 9 月現在、県が管理している県営住宅は、附属施設を含め 1,146 棟あり、延べ床面積で約 63.1 万㎡となっている。このうち、建設後 30 年以上経過している施設が全体の 4 割を超えており、今後ますます老朽化する建物の割合が増加することが見込まれている。

このような状況の中で、コンクリートブロック造のような狭小で快適な住環境とは言い難い住棟もいまだに残っており、また、老朽化に加え、バリアフリー化への対応ができていない団地も少なくない。

全体として、経過年数や住環境を考慮すると早期の対応が必要であり、「宮崎県営住宅長寿命化計画」に基づき、建替えや外壁改修・屋根防水等の改善を進めているが、厳しい財政状況から大量の施設に対して計画どおりの整備は図られていない。

#### (2) 宮崎県公共施設等総合管理計画との関係

宮崎県営住宅長寿命化計画は、「宮崎県住生活基本計画」を上位計画とし、県営住宅の長寿命化を図る整備計画として位置付け、県営住宅のストックの更新・改善等については、当計画に基づいて行うことを基本的要件とする。この計画は、「宮崎県公共施設等総合管理計画」の個別施設計画としても位置付けられるものである。

宮崎県公共施設等総合管理計画では、県営住宅管理に関する基本的な考え方を 6 つの方針で定めている。

##### (ア) 点検・診断等の実施方針

・従来どおり、指定管理者による法定点検や日常点検、施設使用者である入居者等からの報告等により建物の状況を把握し、入居者の安全確保に努めます。

##### (イ) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

・「宮崎県営住宅長寿命化計画」に基づき、居住の安定を図る必要がある入居者に配慮しながら、維持管理・修繕・更新を実施します。

##### (ウ) 耐震化の実施方針

・耐震診断や耐震改修は、用途廃止する予定の建物以外の全棟で実施しており、耐震性は確保されています。

・用途廃止の対象住棟については、既に入居募集を中止しており、今後、退去や住替等で住棟の全てが空き住戸になった段階で除却を行います。

## (エ) 長寿命化の実施方針

・既存ストックの状況を踏まえ、住棟ごとに「建替え」、「個別改善」、「維持保全」などの方針を定めた「宮崎県営住宅長寿命化計画」に基づき計画的に長寿命化を図ります。

## (オ) 統合や廃止の推進方針

・敷地が狭く建替えが困難な用途廃止予定の団地については、近隣地区内に県営住宅がある場合は統合を図り、ない場合は退去や住替等で団地内住戸が全て空き住戸になった段階で用途廃止を行います。

## (カ) 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

・「宮崎県営住宅長寿命化計画」に基づき、「建替え」、「個別改善」、「維持保全」を進めていく上で、県及び指定管理者がそれぞれの役割の中で、密に連携を図り、施設の状況を的確に把握し、迅速な対応ができる体制を構築します。

**(3) 公共施設マネジメントシステムの状況**

公共施設マネジメントシステムには入力されているが、建築住宅課独自のシステムを所有し入力を行っている。

**2. 実施した監査手続き****(1) 宮崎県公共施設等総合管理計画と個別施設計画の関係**

宮崎県公共施設等総合管理計画における県営住宅に該当する部分をレビューし、個別施設計画との関係をレビューする。

**3. 総論****(1) 公共施設等総合管理計画との関係について****① 宮崎県営住宅長寿命化計画における将来の建替え・修繕等のコスト見積もりの適正性について(意見 1)**

宮崎県営住宅長寿命化計画をレビューした結果、人口減少社会における住宅セーフティネットの機能を維持しつつ、団地の統廃合や住棟単位での改修について、30年間の中長期の団地の事業スケジュールを見据えながら、計画期間(10年間)における事業費を概算で計算されていた。

県営住宅の財政負担の平準化にあたっては、昭和中期の高度成長期の住宅不足の時代に大量に建設された県営住宅が更新時期を迎えることから、良質な既存ストックの長寿命化を図りつつ、老朽化した既存ストックは計画的に更新を行っていくこととしており、マクロ的な視点からの財政負担削減に関して考慮しているように思える。ただし用途廃止予定の県

営住宅については、解体時期が未確定のため、解体工事費用を計算されていない。解体時期未確定の理由は、新規入居者募集を行わず、現入居者の自主的な退去が完了した後に用途廃止することになるからである。現入居者に配慮すれば、その自主的な退去年度が確定していない以上、計画に盛り込めないことは理解する。しかしその撤去費用をあらかじめ概算で把握することは、県営住宅事業全体の財政負担予定額の把握にもなり、また、用途廃止撤去年度における多額の財政負担を平準化させる指標になるものと考えられる。

解体工事費用の取り扱いについて今後検討が必要である。

## ②宮崎県営住宅長寿命化計画における建替事業の実施方針について(意見 2)

建替事業実施方針では、「長く使用できる良質な住宅ストックを形成」「コスト削減に資する整備手法」「コミュニティ形成を促す施設」等の記載がある。

①「長く使用できる良質な住宅ストック形成」については、国の参酌基準である公営住宅整備基準を基に宮崎県営住宅の整備基準に関する条例(平成24年条例第70号)を策定しており、建替にあたっては、良好な居住環境の確保に努めることとしている。

②「コスト削減に資する整備手法」については、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を踏まえて、老朽化が進む既存ストックに対して、適時適切に維持管理を行うと共に、外壁、防水などは、悪くなる前に一定の周期で計画的に修繕を行うことで、改修経費の増大を抑えることとしている。

③「コミュニティ形成を促す施設」については、上記の条例等に基づき、団地内に集会所や公園等を設けるとともに、単身世帯、家族世帯、高齢者向けなど多様なタイプの住戸タイプを適切に組み合わせることにより、自然なコミュニティの形成を図ることとしている。

個々の団地の建て替えにあたっては、現入居者の意向はもとより、建替計画策定時点での当該市町村における公営住宅の需要動向の意見調整等を行う必要があり、こうしたプロセスを経て建替事業の規模は変化する。このため、個別施設の建替事業の具体的内容の検討は、個々の団地に着手する時点で上記プロセスを経て行うこととしている。このことから、これらの実施方針を踏まえ、具体的に建替計画の検討を継続することが必要である。

## (2) 公共施設マネジメントシステムとの関係について

### ①公共施設マネジメントシステムへの入力及び管理について(意見 3)

県営住宅についての各種情報は、県有施設評価システムに入力されているが、その情報はシステムの評価機能には活用されていない。この点、県営住宅に係る個別施設計画は既に策定済みであり、個別施設計画の作成を前提にした県有施設評価システムに係る各種情報の入力は必要性がなかったためと考えられる。

しかし、県有施設評価システムに各種情報を入力する利点は、当該システムによる各種



情報の一元的な管理が挙げられ、県は公共施設等総合管理計画においても一元的管理を掲げている。

県営住宅については、所管課である県土整備部建築住宅課独自のシステムによって管理しているが、今後、県が所有及び管理する全ての施設を総合的に管理する財産総合管理課においても、県土整備部建築住宅課との関係を踏まえつつ、県営住宅をどのように管理するかについての検討を継続することが必要である。