

# 島根県県有財産利活用方針

平成 26 年 4 月

島根県

<目次>

1. はじめに	．．．	2
(1) 県有財産の現状と課題		
(2) これまでの取り組み		
2. 目的	．．．	5
3. 取り組みの推進方向	．．．	6
(1) 県有財産の有効活用		
(2) 施設の長寿命化		
(3) 保有財産の適正化		
4. 具体的な取り組み	．．．	7
(1) 調査・点検、評価の実施		
(2) 空間利用の最適化		
(3) 適切な維持保全の実施		
(4) 不用財産の売却促進		
(5) 専門団体との連携		
5. 推進体制の整備	．．．	9
6. 方針の見直し	．．．	9

## 1. はじめに

少子高齢化が進み、人口減少社会が現実となるなかで、県民のニーズは益々多様化、高度化しています。一方、県財政は依然として厳しい状況が続いており、さらに財政健全化の取り組みを進める必要があります。

このような状況において、県が保有する財産についても、県民への行政サービスを提供するための物的資源として、費用対効果を高めていく必要があります。

そのために県は、県有財産について、長期的・全庁的な視点に立って一層の有効活用を図っていくことが必要です。

### (1) 県有財産の現状と課題

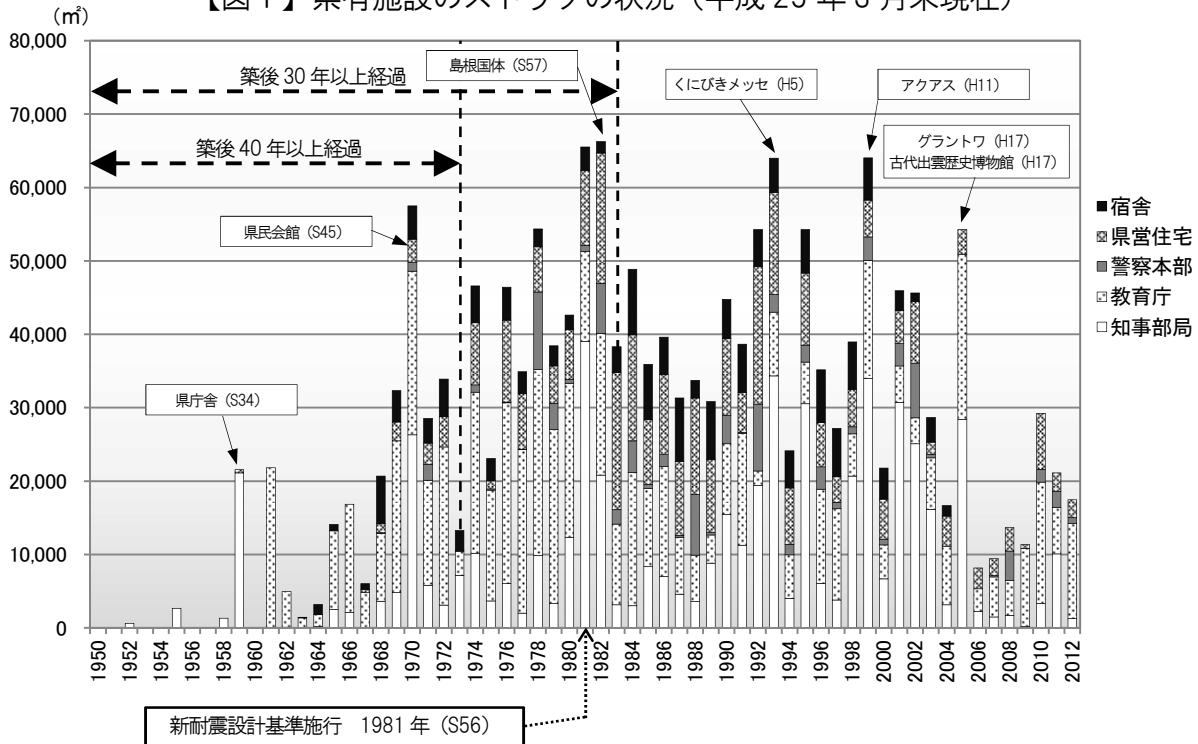
島根県が保有する財産は、土地の総面積が約 3,713 万㎡で東京ディズニーランドの約 73 倍、施設の延べ面積が約 182 万㎡で東京ドームの約 39 倍に相当する規模となっています。(平成 25 年 3 月末現在)

【表 1】県有財産（土地・建物）の現況（平成 25 年 3 月末現在）

	所管部局等	土地面積 (㎡)	施設延べ面積 (㎡)
行政財産	総務部	264,522	126,152
	地域振興部	503,763	25,443
	環境生活部	1,170,134	68,393
	健康福祉部	131,256	51,818
	農林水産部	18,511,284	81,686
	商工労働部	242,804	60,160
	土木部	6,544,937	460,011
	知事部局計	27,368,700	873,663
	教育委員会	4,814,595	634,792
	警察本部	320,498	93,873
	議会	0	2,340
	計 ①	32,503,793	1,604,668
普通財産	職員宿舎	315,099	166,344
	その他	4,310,586	51,972
	計 ②	4,625,685	218,316
	合計 ①+②	37,129,478	1,822,984

このうち、約半分の施設が築後 30 年以上を経過しており、部材や設備の劣化と社会的  
要求の変化に伴う施設機能の劣化が重なり、大規模な改修工事や建替が必要な時期を迎え  
ています。さらに、これらの施設を長期に使用していくためには、その多くについて耐震  
改修が必要です。

【図1】 県有施設のストックの状況（平成25年3月末現在）



平成15年度以降の施設延べ面積は、年度毎の違いはあるもののほぼ横這いで推移しているのに対し、県人口は毎年約5千人ずつ減少を続けています。この結果、次頁の図2のとおり、島根県の県民一人あたりの施設延べ面積は全国で最も大きくなっており、今後の県民負担を考慮した施設総量の見直しが必要です。

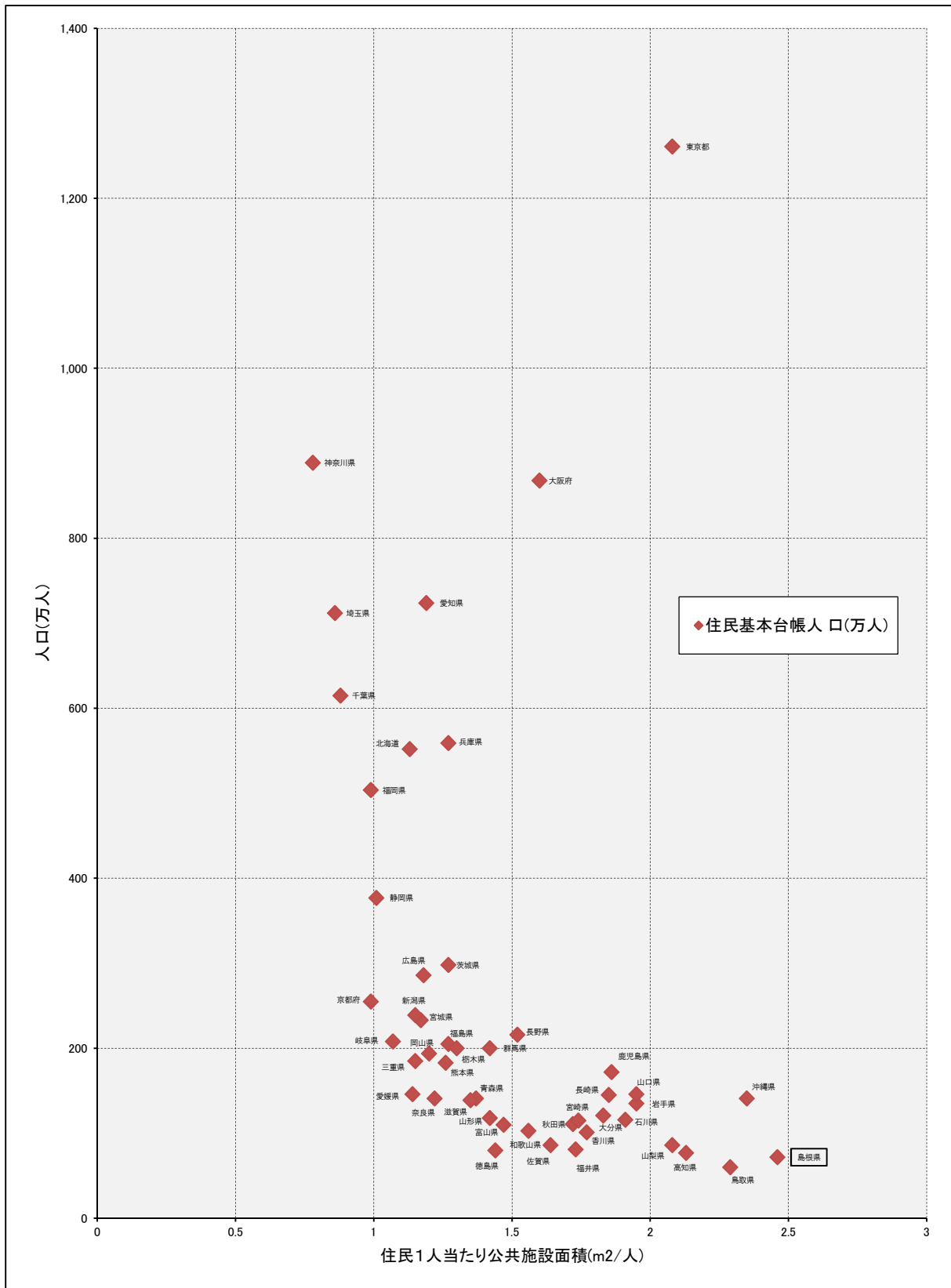
【表2】 県有施設の延べ面積と県人口の推移

(単位：㎡)

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
本庁舎	38,199	38,203	38,203	38,203	41,489	41,489	41,489	41,489	41,489	41,489
その他の行政機関	警察施設	86,793	86,223	86,230	86,221	85,946	91,463	91,790	92,178	92,169
	その他	233,818	237,067	235,491	236,445	236,961	233,965	234,033	235,636	235,083
公共用財産	学校	68,248	68,248	70,157	0	0	0	0	0	0
	公営住宅	357,114	357,597	354,046	358,246	358,250	360,901	360,036	367,751	366,755
	公園	33,527	44,397	44,432	44,474	44,629	44,557	39,675	39,670	39,699
	その他	197,855	197,587	193,790	199,980	200,031	200,652	200,814	202,834	196,569
宿舎	県宿舎	58,346	75,280	81,863	84,126	83,705	81,909	83,967	81,135	81,006
	警察宿舎	42,344	48,495	50,394	51,138	49,946	53,544	52,559	53,108	53,117
	教育宿舎	18,917	29,532	33,063	32,694	40,661	40,208	38,985	38,815	38,347
教育財産	607,372	614,202	626,494	624,094	628,426	632,116	635,245	638,155	630,926	634,792
普通財産	43,933	56,207	61,487	114,945	42,970	46,843	53,708	44,639	66,835	51,972
合計	1,786,465	1,853,038	1,875,649	1,870,567	1,813,016	1,827,647	1,832,302	1,835,410	1,841,995	1,822,984
県人口(人)	753,135	749,157	742,223	736,882	731,652	725,202	720,112	717,397	712,336	707,074

※県有施設の延べ面積は、各年度末時点での値。県人口は、各年10月1日時点での推計値（H17、H22は国勢調査の値）。

【図2】 都道府県別人口・住民1人当たり公共施設面積の分布



※東洋大学PPP研究センターが平成24年1月に公表した「全国自治体公共施設延床面積データ」(平成22年3月末の数値)を用いて作成。

また、これらの施設の維持管理等の事務が、部局や施設ごとに個別に行われてきたため、管理が充分になされないことや非効率であること又は修繕が壊れてから直す事後修繕であることなどが原因となって、施設間で状態の差が生じています。

さらに、各財産の利用状況などの情報が共有されないため、遊休財産が長い間、有効活用されない場合があるなど様々な課題が生じています。

## (2) これまでの取り組み

県では、県有財産に関する様々な課題を解決するため、近年、未利用財産の売却の促進や保全情報システムの導入、業務委託仕様書の標準化や知事部局の 73 施設、602 棟の施設管理を一元化するなど、部局を越えた総合的な取り組みを始めています。

また、島根県建築物耐震改修促進計画に基づき、平成 27 年度の目標達成を目指して、県庁舎等の災害時の拠点となる県有建築物の耐震化を進めています。

【表 3】未利用地の売却実績

(単位：百万円)

年度	H13-17 平均	H18	H19	H20	H21	H22	H18-22 平均	H23	H24
件数	13	16	19	25	29	25	23	13	22
金額	194	591	448	209	537	178	393	106	314

【表 4】業務委託標準積算基準適用の効果

(単位：千円)

業務の種類 ( )内は、対象施設数	清掃 (52)	貯水槽 保守管理 (12)	消防設備等 保守管理 (52)	エレベーター 保守管理 (32)
① H20 委託料合計	362,994	1,345	27,422	50,559
② H23 委託料合計	342,047	1,251	22,583	47,965
③ 差額 (②-①)	-20,947	-94	-4,839	-2,594
④ 増減率 (③/①)	-5.8%	-7.0%	-17.6%	-5.1%

## 2. 目的

この方針は、県有財産の利活用に関する基本的な考え方や具体的な取組方策を定め、全庁的な共通認識のもとで調整を行い、施設の共同利用等による集約化、施設の計画的な保全、不用財産の売却等を進めることにより、県有財産の有効な利活用を推進することを目的とします。

なお、この方針が対象とする県有財産は、指定管理に係る施設、職員宿舎を含む全ての建築物及び付属設備並びに土地とします。ただし、道路、橋梁、港湾、漁港、空港その他の社会資本に係る財産及び県営住宅並びに企業会計財産のうち知事が定めるものを除きます。

### 3. 取り組みの推進方向

社会経済情勢の変化や厳しい財政状況を踏まえ、行政サービスの維持・向上と簡素・効率化を進める観点から県有財産の利活用を図るため、以下の3つを柱として取り組みます。

#### (1) 県有財産の有効活用

- 施設の効率的な空間利用に努め、余裕スペースの創出を進めながら、利用者の満足度の向上を図ります。
- 部局にとらわれない全庁的な視点で施設間の利用調整や共同利用等を進め、集約化などの効率的利用を図ります。
- 低・未利用財産の新たな利活用を進め、財源確保に繋がります。

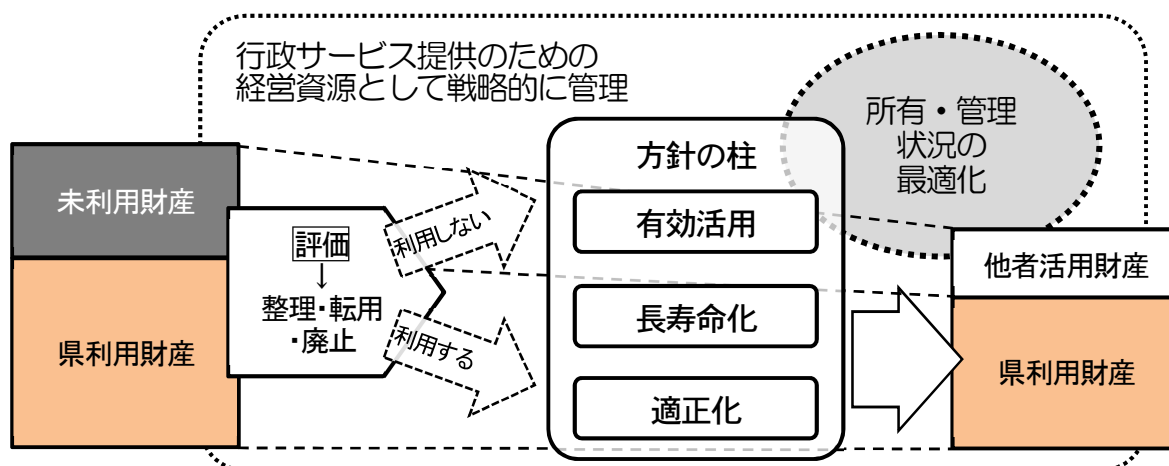
#### (2) 施設の長寿命化

- 環境への負荷を軽減し、施設全体に係る財政負担を長期的な視点で縮減するため、将来にわたって長く利用する施設について、耐震化や省エネルギー化などの長寿命化を推進します。
- 長寿命化のための工事を優先度判定の結果に基づき計画的に実施することにより、必要な経費の年度間の平準化を図ります。
- 機器等の劣化が進み故障してから修繕・更新する「事後保全」から、故障する前に修繕・更新する「予防保全」への転換を進めます。

#### (3) 保有財産の適正化

- 保有財産の将来の利用見込みについて、各部局の施策や事業との関連等を長期的な視点から調査・検証します。
- 検証の結果、将来的な利用が見込めない施設については、統廃合や転用、廃止を検討します。
- 不用財産については多様な手法を用いて売却を進め、県以外の主体による有効活用を目指します。

【図3】 県有財産にかかる取組の推進方向のイメージ



#### 4. 具体的な取り組み

この方針に基づき、以下の具体的な取り組みについて、財政負担軽減効果、緊急性が高いものから順次着手して進めていきます。また、各部局において、これまでの取り組み状況を踏まえて、提供する行政サービスの性質と管理する施設の特性に応じた取り組みを進めます。

##### (1) 調査・点検、評価の実施

県有財産の現状を正確に把握するため、定期的に調査・点検を行います。

さらに、将来にわたる財政負担を的確に予測するため、島根県に適した分析・評価手法を定めて実施することにより、県有財産全体の活用方向を定める基礎とします。

###### ① 定期的な調査・点検

県有財産の維持管理や利用の状況を定期的に調査・点検し、その結果を整理、分析して全ての部局で共有します。

###### ② 施設保有コストの予測

施設に関する情報について、保全マネジメントシステム（BIMMS）を活用して一元管理を進め、施設管理者との共有を図ります。

さらに、個々の県有施設を、新築して長期間保有し、解体撤去するまでに必要となる総コストを試算することにより、県有施設を保有し続けるために必要となる経費の把握を進めます。

###### ③ 施設評価

施設の「維持」、「再生」、「転用」、「建替」、「売却」等を判断するためには、施設のもつ安全性などの「建物性能」、不動産としての「資産価値」、利用者数や利用頻度などの「利用状況」、維持管理費などの「管理効率」といった項目を定量的に評価する必要があります。この施設評価の手法として様々な方法が提案されており、島根県に適した手法を見定めて導入し、整理・転用・廃止の検討を進めます。

##### (2) 空間利用の最適化

施設の有効活用の観点から執務スペースの最適化を図り、事務室の借上げを解消します。

さらに、行政財産の活用の幅を広げる地方自治法改正の趣旨を踏まえて、庁舎等の余裕スペースの貸し付けを進めます。

###### ① 執務スペースの最適化

庁舎等の執務室について、一人当たり面積、書類収納量、什器配置などの標準化を進めます。

さらに、会議室、倉庫等の全体配置の見直し、共有スペースの集約化を進め、機能向上と省スペース化を図ります。

###### ② 余裕スペースの有効活用

庁舎の省スペース化を図り、事務室の借上げを解消します。

さらに庁舎等の余裕スペースの創出に努め、民間事業者等への貸付を含めて有効活用を図ります。

広大で売却困難な未利用地については、期間を定めてメガソーラー等の新エネルギー



事業用地として貸し付けるなど、利活用策を検討します。

### ③貸付料の見直し

庁舎等の貸付料が適正なものとなるよう、既に貸し付けているものを含めて、料金、減免基準等の妥当性を再確認し、必要に応じて見直しを行います。

また、入札による自動販売機の設置などを検討します。

## (3) 適切な維持保全の実施

将来にわたって長く利用する施設について、耐震化や省エネルギー化などを進め、計画的に保全措置を講じることにより長寿命化を図ります。

また、施設の日常的な維持管理をより適切で効率的なものとするため、維持管理業務の標準化や一元化を進めます。

### ①長期的な性能の確保

施設を将来にわたって長く利用するために必要な、耐震や省エネルギーなどの性能の確保を計画的に進めます。

また、目標とする使用年数、維持すべき性能水準などの技術的項目に関する指針を作成します。

### ②計画的な保全措置

長期に利用する施設については、将来にわたって機能を維持し性能を確保するための長期保全計画を作成し、さらに全ての施設について、5年以内に必要となる修繕をまとめた維持保全計画を作成して、計画的に保全措置を講じます。

保全措置の実施にあたっては、劣化度調査に基づく優先度を判定して計画的に実施することにより、必要な経費の年度間の平準化を図ります。

### ③維持管理業務の最適化

施設管理の最適化を図るため、維持管理業務の仕様書や積算基準を統一することにより、業務の品質を確保し、コストを縮減します。

さらに、共通する業務の一元化を進め、業務ごと地域ごとの一括委託により事務の効率化を図ります。

また、専門技術を持たない施設管理者が行う保全業務について、マニュアルの整備、研修の実施、相談窓口の設置等を行い、サポート体制を整備します。

## (4) 不用財産の売却促進

県が利用しない財産については、売却時に支障となる要因を除去することにより売却し、県以外の主体による有効活用を目指します。また、既に貸付中の財産については、貸付先への売却を進めます。

県の売却窓口を一本化して、積極的に情報提供を行い、宅地建物取引業者との連携など様々な手法により売却を促進します。

### ①阻害要因の除去

建物や地下埋設物の存在など売却時に支障となる要因を取り除くことで、積極的に財産の売却を進めます。

## ②積極的な情報提供と財産データベースの活用

県のホームページを利用して売却予定財産の情報を提供するほか、不動産情報誌等への広告掲載など積極的な売却促進活動を行います。

また、施設の売却時に必要となる立地条件等の情報を備えたデータベースを整備・活用して、売却を促進します。

## ③宅地建物取引業者との連携

入札等が不調となった財産については、宅地建物取引業者に購入者の紹介等の媒介業務を委託することにより売却を促進します。

## (5) 専門団体との連携

ファシリティマネジメントに関する調査研究や研修を行っている公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会や県内の宅地建物の取引又は建物や設備の維持管理等を業とする事業者団体との情報、意見の交換に努め、連携して取り組みを進めます。

## 5. 推進体制の整備

この方針に基づく取り組みを着実に推進するため、以下の推進体制を整備します。

### ①「県有財産有効活用推進委員会」

部局にとらわれない全庁的な視点で取り組みを推進するため、知事部局、教育庁及び警察本部で構成する既存の「県有財産有効活用検討委員会」に替えて、新たに企業局、病院局を構成員に加えた「県有財産有効活用推進委員会」を設置します。

この委員会は、県有財産の有効活用のための方針、指針若しくは実施計画の作成若しくは見直し、不用財産の処分又は施設の集約・転用の計画などについて協議し、必要な調整を行います。

また、この方針に基づく具体的な取り組みの進捗管理を行います。

### ②専門組織

県有財産について、情報の管理、分析、維持管理を一元的に実施し、施設の長寿命化や庁舎の効率的利用、不用財産の売却促進などを進めるため、総務部管財課に財産活用推進室を設置し総括的に財産の有効活用を推進します。

財産活用推進室は、この方針に基づく具体的な取り組みの実施に必要な検討、協議又は調整を行います。

## 6. 方針の見直し

この方針は、社会経済情勢の変化、行財政改革の進捗状況及び不動産運用に係る最新の動向等を踏まえ、定期的に必要な見直しを行います。