

みえ県有財産利活用方針(案)



平成24年3月

三 重 県

(表紙) 三重県本庁舎正面

三重県本庁舎は昭和39年に竣工しました。平成14年度に免震工事を行うと共に、ファシリティマネジメントの手法を用いた執務室改善を行いました。

花時計の花壇は、平成16年頃からボランティア団体「ときの家」が花苗の植え替え、水やり、除草などの管理を行っています。

また、平成21年10月にライオンズクラブから、花時計の時計本体及び、ソーラー・風力発電装置の寄贈を受けています。

みえ県有財産利活用方針（案）

厳しい財政状況の中、将来世代に負担を先送りしない、持続可能な財政基盤の確立が求められています。このため、事務事業の見直しや総人件費抑制により歳出を見直し、効果的な税收確保対策や多様な財源確保などにより歳入を確保するとともに、県債発行の抑制に配慮した健全な財政運営を行うなど「財政運営の改革」に取り組んでいます。

このような中、保有する県有財産（土地、建物）の経済的で適切な維持と有効活用のため、最適なあり方を追求する必要があり、ファシリティマネジメントの考え方を踏まえ、歳入確保及び歳出削減の両面から県有財産の利活用を図り、「財政運営の改革」に資することを目的とし、今後取り組むべき基本的な方針を示すものとして本方針を策定します。

【ファシリティマネジメントとは】

「企業・団体等が組織活動のために、施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動」（社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会）であり、経営資源としての施設資産の有効活用を図るとともに、人の環境（執務空間等）を最適な状態にするための管理手法です。

1 方針策定の目的

三重県が保有する県有財産（土地・建物）を経営資源として見直し、長期的・全庁的な視点に立ち、積極的な未利用財産の売却処分等利活用による歳入の確保、県有施設の計画的な改修などによる長寿命化や効率的な利用による経費の縮減など歳出の削減を積極的に推進することにより、県有財産の総合的・効率的な利活用を図ることを目的とします。

なお、当方針の対象とする県有財産は、道路、橋りょう、公園等いわゆる公共インフラ財産、地方公営企業の所有する財産を除くすべての県有財産とします。

2 県有財産の現状

(1) 平成 22 年度末において、県有財産のうち土地の総面積は約 1 8 5 5 万㎡であり、このうち未利用地は約 9 万㎡あり、今後発生する未利用地を含めこれらを適切な時期に適切に処分を含めた利活用していくことが必要です。

また、未利用財産については、可能なものから売却に努めてきたところですが、入札不調等も発生しており売却手法や売却が困難な土地などの処分についても検討していくことが必要です。

(2) 県有施設の整備や維持管理について、三重県では、これまで指定管理者制度の活用や外部委託・PFI制度などの積極的な導入・検討を行ってきました。

今後は、従来にも増して、施設の整備等にあたっては、民間の活力を導入し、民間の経営ノウハウや技術力などにより、効率的で効果的な公共サービスの提供を図る必要があります。このため、PFI的手法を含めた諸々の手法の中で、事業規模の大小にかかわらず、最も有効な手法の導入について検討していくことが必要です。

(3) 建物のうち行政財産は棟数が約5000棟、延べ床面積は約213万㎡となっており、このうち維持・修繕費用が増大する竣工後30年以上経過したものが40%を超え、10年後には新築や除却がない場合約70%が竣工後30年以上経過することとなります。今後、これらの施設の老朽化の進行に伴い、維持、修繕又は更新にかかる費用が増大し、大きな財政負担となることが予想されます。

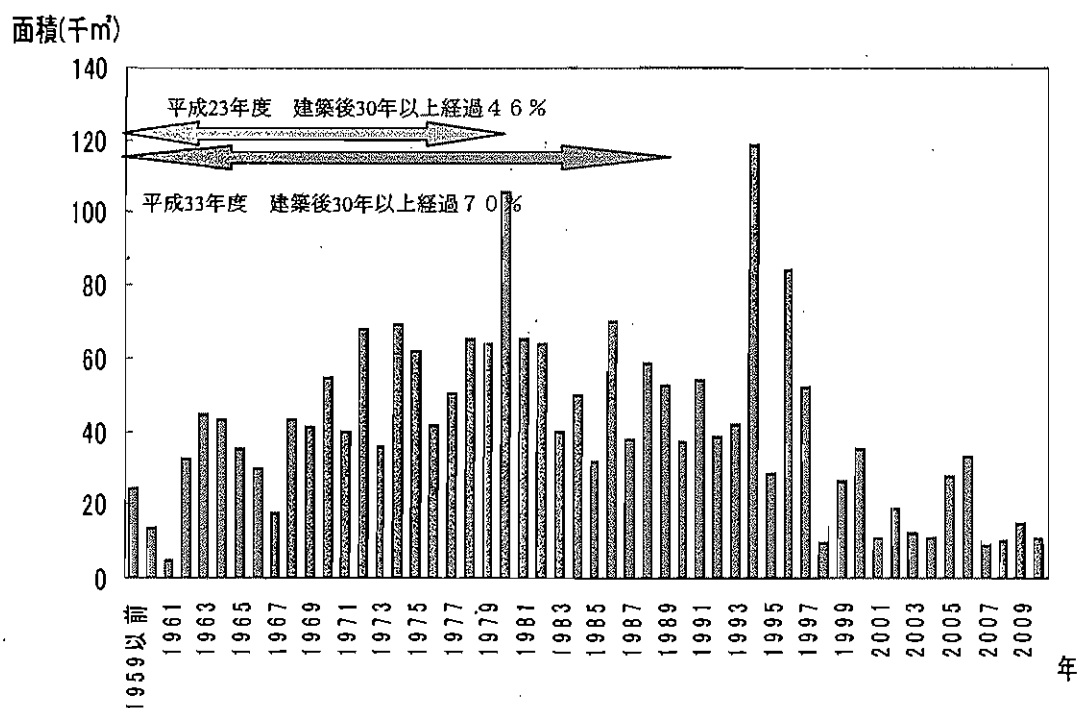


表 県有建築物の建設年次別 延べ面積一覧表

3 県有財産利活用の基本的な考え方

効率的な行政運営のため、適切な財産管理を行い、未利用の県有財産の売却や貸付等の有効活用を行うとともに、施設の長寿命化などによるコストの縮減を図るため、次の3つの取組を推進します。

(1) 未利用の県有財産の積極的な売却と有効活用

適切な財産管理を行うとともに、歳入確保及び歳出削減を図るため一層の有効活用を行います。また、未利用の県有財産の売却にあたっては、新たにインターネットオークションなどを活用し積極的な売却を行うとともに、貸付などの手法も検討し、未利用の県有財産を有効に活用します。

(2) 民間活力を活用した施設整備・管理

施設整備および管理にかかるコストの平準化・縮減を図るため、施設の更新などにあたっては、民間活力を活用した施設整備・管理手法を導入します。また、導入した際には、その手法などについて各部局と情報共有を図ります。

(3) 庁舎など県有施設の長寿命化

施設保全コストの平準化・縮減を図るため、施設のライフサイクルコストの分析を行い、新たに「県有施設適正保全計画（仮称）」を策定するなど計画的な保全を進めます。

4 取組期間

取組期間は、三重県行財政改革取組にあわせ、平成24年度から平成27年度までの4カ年とします。

5 具体的な取組方針（平成24年度～平成27年度）

(1) 未利用の県有財産の積極的な売却と有効活用

未利用財産の売却については、従前から進めてきており、立地・形状・面積など条件の整った売却可能資産は減少してきており、また、入札不調となる物件も発生してきていることから、従来手法に加え新たな売却方法を実施していく必要があります。また、それぞれの所属が所管する県有財産についても、より適切に管理を行っていくとともに、余裕のあるスペースの有効活用なども積極的に進めることなどにより、最適な財産管理を行います。

① 未利用財産の積極的な売却等

未利用財産については、当該財産が所在する市町での公益的活用に配慮し、民間等への売却に当たっては、積極的な情報提供を行うとともに、従来の売却手法のほかに、新たにインターネットオークションを活用し、積極的な売却を行います。また、売却業務のアウトソーシングなど民間のノウハウの活用による売却の取組が有用であると考えられるため、導入について検討を行います。また、早期の売却が困難な財産については、貸付の検討も行います。
(参照 図1「未利用財産売却等フロー図」)

※ 売却予定額 約5億円(平成24年度～平成27年度)

② 適正な財産管理と個々の財産の特徴に応じた利活用計画の推進

各部局が所管する土地・建物等の県有財産について、財産管理者として自らの財産の管理及び利用状況等の点検(自己点検)を行い、適正な管理に努めるとともに、未利用・低利用の財産など課題を有する財産の把握に努めます。

課題を有する財産については、その財産の有する環境や条件を勘案の上他用途への転用や市町又は民間等への売却など利活用計画を決定し、早期の有効活用を図ります。

課題を有する財産については、「県有資産有効活用等推進会議」において選定し、個別財産の利活用計画について検討及び策定を行います。

(参照 図2「財産管理のフロー図」)

③ ファシリティマネジメントの考え方を踏まえた財産の有効活用

ア 県有財産を活用した財源確保(自販機設置場所、有料広告等)

施設の一部で未利用となっている空きスペースについて、一般競争入札による自動販売機設置場所の貸付や施設等への有料広告の掲載に引き続き取り組むとともに、更なる拡大の検討を行います。このほか、新たに公用車への有料広告掲載など積極的な財産の有効活用に取り組めます。

イ 県有財産の機能・配置等の見直しによる有効活用(集約化等)

県有施設の更新に当たっては、将来の必要性を考慮し、財産の「量」「質」「コスト」を見直し、適正配置や集約化を行います。また集約化により発生した余剰地の有効活用にも努めます。

ウ 本庁舎及び周辺スペースの有効活用

適正な執務スペース等を確保するため、本庁舎各フロアの配置基準を考慮し、必要な執務スペース、収納スペース及び会議スペース等を確保します。

(2) 民間活力を活用した施設整備・管理

公共事業を行う際に、民間がもつノウハウを活用することによって、安くて質の高い公共サービスを効率的に提供する手法は、代表的なものにPFIがあります。これは施設整備費の調達から設計、建設、管理運営に至るまで民間企業に任せる事業手法です。全国的には、既に公営住宅や庁舎から清掃工場など様々な施設整備に導入されており、県内でもいくつかの市において公共施設整備が行われています。

① 民間活力を活用した施設整備

県においては、東紀州地域における職員公舎の老朽化に伴う更新を、県有の未利用地を利用し、民間事業者の設計・施工・維持管理のノウハウを活用して運営される民間賃貸住宅を県が一括借上げする「民設民営」の事業手法により導入します。

民間活力を活用する事業手法により、施設整備及び管理にかかるコストを平準化・縮減し、質の高いサービスを受けることができます。

② ノウハウの横展開

民間活力を活用した施設整備の事業手法については、その手法などについて部局間で情報共有を図るとともに、各部局においても他の施設更新の際に導入できないか検討を行います。

(3) 庁舎など県有施設の長寿命化

県有施設を有効利用していくためには、全庁的に共通認識を持ち、施設の保有総量の縮小や、施設の共同利用等による集約化などを推進していく必要があります。その上で、将来にわたり長く利用していくとした施設については、施設全体に係る財政的な負担を長期的な観点で縮減するため適切な保全を計画的に行っていく必要があります。

なお、保全等工事については、安全性や緊急性などについて十分に検討を行い、施設間での優先順位に基づき計画的に行うことにより、工事等に要する財政的な負担の年度間の平準化を図ることとします。

① 県有施設適正保全計画（仮称）の策定

平成23年度に整理を行った本庁舎及び各地域庁舎の建築・設備データをもとに、施設保全コストの平準化・縮減を図るため、施設のライフサイクル

ルコストの分析を行い、平成24年度に新たに本庁舎及び地域庁舎を対象にした「県有施設適正保全計画（仮称）」を策定します。また、その手法などについて全庁的に情報共有を図り、今後他の施設も取り込んだ計画を策定していくこととします。

※「県有施設適正保全計画（仮称）」とは

本庁舎及び地域庁舎の計画的な保全、施設の長寿命化を促進するため、ライフサイクルコストの分析を踏まえ、目標とする使用年数、維持すべき性能水準などの技術項目及びコストを勘案した計画です。

② 施設の省エネルギー化

改正省エネ法（「エネルギーの使用の合理化に関する法律」の改正法）が平成22年4月に施行されたことから、努力目標として年間エネルギー使用の合計に対し毎年度年平均1%以上のエネルギー消費量の削減が求められています。このため、空調機器など設備機器の更新の際は、省エネ型機器への更新を図るとともに、誘導灯など常時点灯している照明など効果の大きいところから照明のLED化を図るなど、機械設備及び電気設備等に係る計画的な改修により、エネルギー消費量等を縮減し、環境負荷の低減及びランニングコスト縮減を図ります。

③ 効率的な施設管理水準の設定

庁舎管理業務委託費や光熱水費などのファシリティコストについて、その実態を把握し、類似施設間の比較などを行うことにより、効率的な施設管理水準の設定を行い、日常的な管理コストの縮減を図ります。

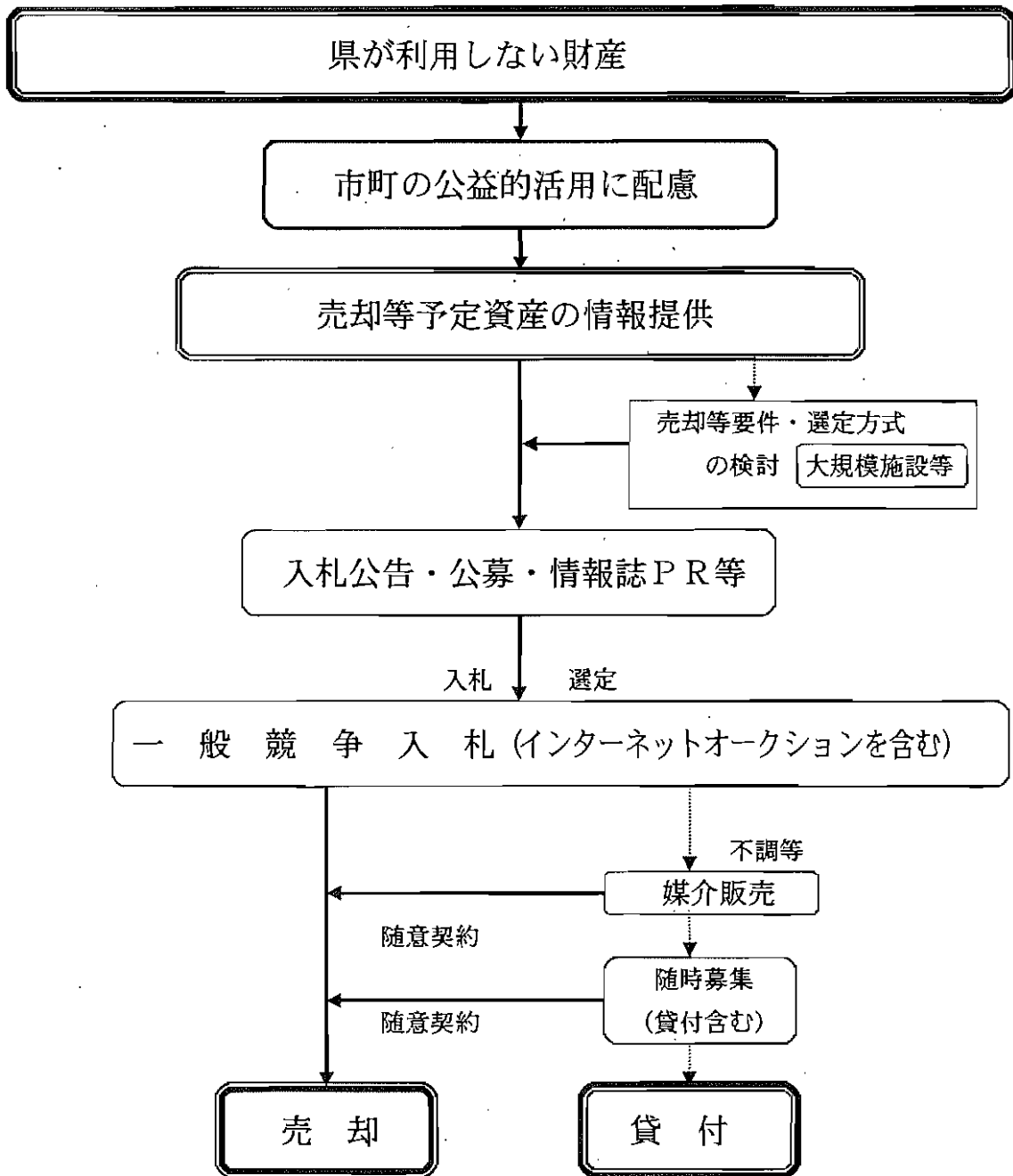
6 推進体制の整備

本指針にもとづく取組を推進するため、総務部副部長（財政運営担当）を座長とし各部局総務課長等を構成員とする「県有財産有効活用等推進会議」を設置します。「県有財産有効活用等推進会議」においては、「みえ県有財産利活用方針」の見直し、個別財産の利活用計画の検討や計画の進行管理、部局間の調整などを行います。

※（参考 図3「県有財産有効活用等推進会議における検討」）

また、財産の適正管理や財産を「保有する」から「利活用する」への職員の経営的財産管理の意識醸成のため、毎年度、「ファシリティマネジメント（FM）研修会」を開催します。

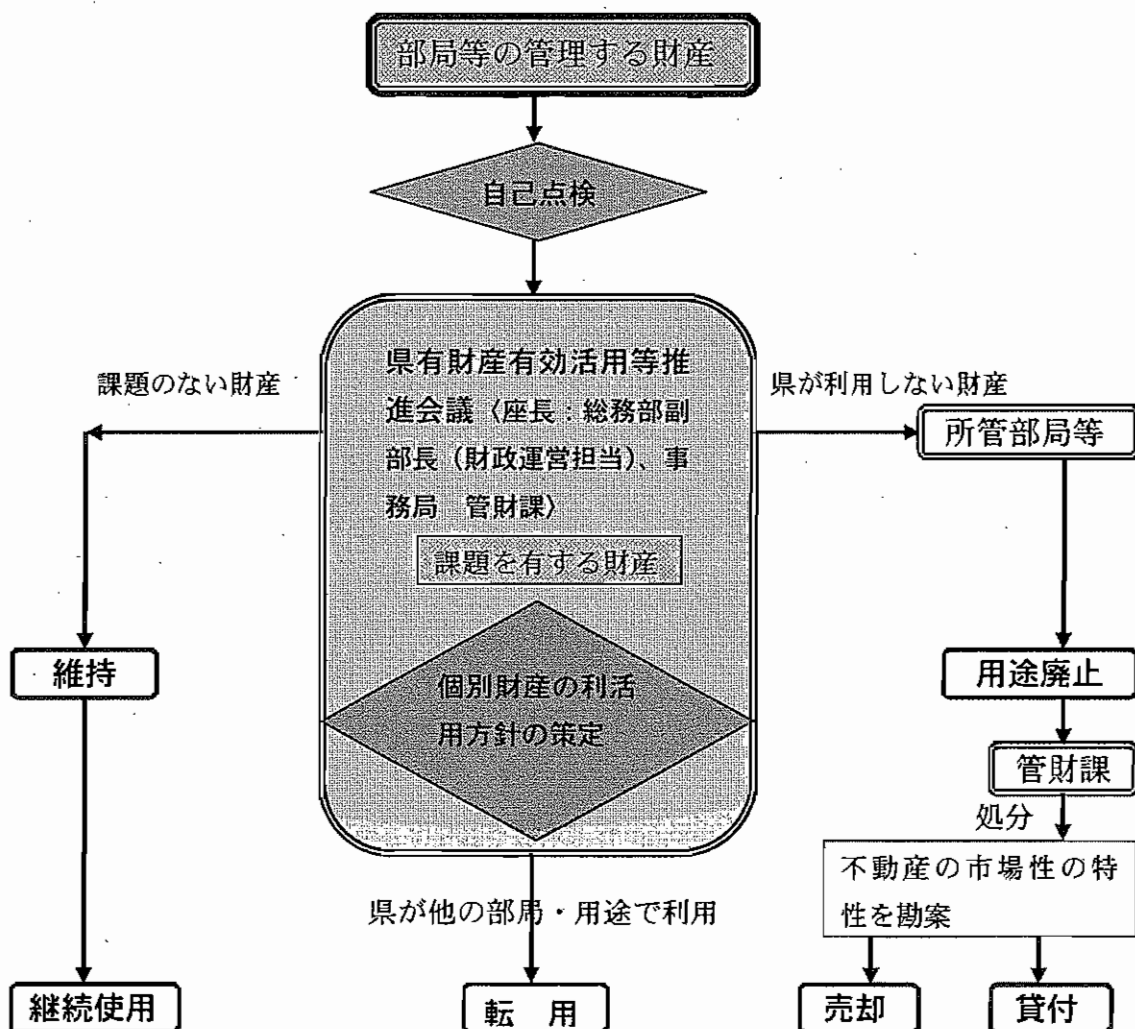
○ 図1 「未利用資産売却等のフロー図」



※留意事項

- 1 土地については更地で売却することを基本としますが、県にとって有利である場合には、建物付で売却する場合があります。
- 2 県が利用しないとした財産は、できるだけ早い段階から市町に対し情報提供を行います。
- 3 売却等に当たっては、インターネットオークションも活用します。
- 4 売却業務そのもののアウトソーシングなど民間のノウハウの活用による売却の取組についても今後検討を行います。

○ 図2 「財産管理のフロー図」



(1) 自己点検

「自己点検」は、行政財産、普通財産にかかわらず部局等が管理する財産について、原則として1年に1回行うこととします。点検内容、方法等については別途定めます。

(2) 課題を有する財産

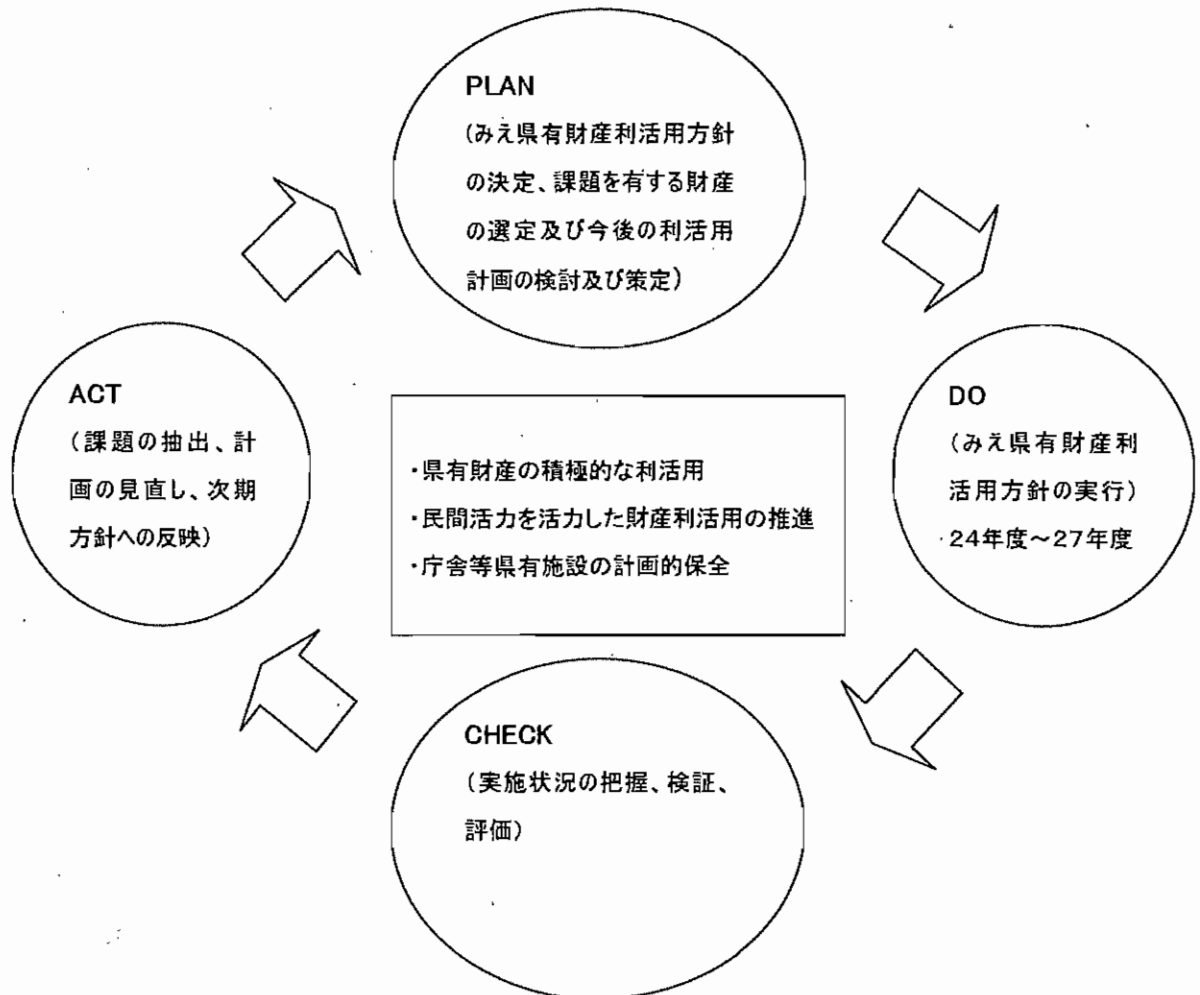
「自己点検」の結果、課題のある財産と各部局が判断した財産については、「県有財産有効活用等推進会議」において検討し、個別財産の利活用方針を決定します。

(3) 県が利用しない財産

県が利用しない財産は、用途廃止の上普通財産とし、原則として総務部管財課に所属替えを行うこととします。総務部管財課は、県が利用しない財産と判断された財産について、不動産の市場性の特性を勘案し、売却又は貸付を行います。

○ 図3 「県有財産有効活用等推進会議における検討」

- ① 計画を推進するため「マネジメントサイクル」を徹底します。
- ② 毎年実績を評価・検証し、次期方針に反映します。



- PLAN** みえ県有財産利活用方針の決定
課題を有する財産の選定及び利活用計画の検討、策定
- DO** 上記『PLAN』に基づき計画の実行
- CHECK** 県有財産有効活用等推進会議において、定期的に計画の実施状況の把握、検証、評価等を行います。
- ACT** 更に県有財産有効活用等推進会議において、『CHECK』した内容を基に課題を抽出し計画の見直し等を行うとともに、次期方針に反映していきます。