

(17) 【未利用地】長行処分場予定地

ア 土地の概要

土地名	長行処分場予定地
所管部署	環境局施設課
所在	小倉南区大字長行 1783 外 22 筆
面積、地目	155,006 m ² 、山林外
財産分類	行政財産
区域区分	市街化調整区域
用途地域	—
経緯	昭和 53 年から昭和 54 年にかけて、土地開発公社が廃棄物処分場を確保するために先行取得し、昭和 59 年に、土地開発公社との買取計画に従い、市が買戻した。 しかし、海面埋立処分場の開設及び内陸の埋立が困難となったため、平成 5 年に、市は、廃棄物処分場の建設計画を廃止した。 その後、他の利用案が検討されたものの、結局現在に至るまで利用実績はない。
未利用地の区分	区分 1：市が保有することにより、自然環境の維持・保全の点から効用を果たしていると思われるため、今後適切な管理方策について検討していくもの
現状写真	<平成27年10月13日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 見積書のチェック体制について

本件土地においては、外部業者に委託して境界部分の整備を行っている。委託先は複数業者からの見積書徴取によって選定しているが、各業者の見積工数や経費割合が全く同じであり、競争が働いていない可能性が疑われる。市は、随意契約における各業者からの見積書について、より厳格なチェックを実施し、一層の適切な契約事務を徹底することが望まれる。

<内容>

本件土地は、利用実績のないまま放置されており、人も踏み込めない広大な山林原野であるため、市では2年に1度、外部業者に委託して境界部分の整備を行っている。直近で実施した平成25年度の委託業務の概要は次のとおりである。

【平成25年度 長行埋立地境界管理調査業務委託の概要】

契約方法	随意契約（3社による見積り合わせ）
委託先	A社
委託料	928,000円（税抜）
契約期間	平成26年1月20日から平成26年3月31日まで
委託内容	市が保有する長行処分場予定地の円滑な境界管理のため、境界杭の点検整備及び境界杭周辺の環境整備を実施する。

出所：「支出負担行為伺書（決定）」「長行埋立地境界管理調査業務委託仕様書」

当該業務委託では、予定価格が100万円未満であるため、市の契約規則に基づき、随意契約を行っており、具体的には3社による見積り合わせによって委託業者を決定している。

【随意契約について】

（随意契約ができる場合の予定価格の制限）

第19条 地方自治法施行令第167条の2第1項第1号に規定する規則で定める額は、次の各号に掲げる契約の種類に応じ、当該各号に定める額とする。

- (1) 工事又は製造の請負 250万円
- (2) 財産の買入れ 160万円
- (3) 物件の借入れ 80万円
- (4) 財産の売払い 50万円
- (5) 物件の貸付け 30万円
- (6) 前各号に掲げるもの以外のもの 100万円

（随意契約の相手方の選定等）

第20条 市長は、随意契約の方法によろうとするときは、相手方の選定について別に定める基準により2人以上（特別の事情がある場合においては、1人）の者を選定し、見積書を徴するものとする。

出所：「北九州市契約規則」

随意契約時における複数業者からの見積書の徴取は、業者同士による競争を生み、価格等の面で、最も条件のよい業者はどこかを比較したうえで決定することができるという効果がある。

直近の平成23年度分及び平成25年度分について3業者から提出された見積書を閲覧したところ、次のように、実質的に競争が働いていない可能性が疑われるケースが発見された。

【見積書の比較結果】

- ・工賃の計算において、単価のみに少しずつ差異が設けられているものの、区分及びそれぞれの区分の工数が3社とも全く同じである。
- ・工賃に対する経費の割合が、平成23年度と平成25年度において3社とも全く同じである。

したがって、市は、随意契約における各業者からの見積書については、より厳格なチェックを実施し、一層の適切な契約事務を徹底することが望まれる。

また、土地が広大な山林であるとはいえ、2年に1度、約100万円の費用をかけて当該委託業務を実施することの必要性について、現地調査を行うこと等によって慎重に検討することが望まれる。

【平成 23 年度長行埋立地境界管理調査業務委託における見積内容の比較（税抜）】

業者名	A社		B社		C社	
見積費用内訳						
1. 工賃	数量	単価	数量	単価	数量	単価
(1) 計画準備						
主任技師	1.0 人	31,100 円	1.0 人	31,500 円	1.0 人	31,650 円
測量技師	1.5 人	25,800 円	1.5 人	26,000 円	1.5 人	26,200 円
測量技師補	1.5 人	21,500 円	1.5 人	21,700 円	1.5 人	21,800 円
(2) 境界調査						
測量技師	5.0 人	25,800 円	5.0 人	26,000 円	5.0 人	26,200 円
測量技師補	12.0 人	21,500 円	12.0 人	21,700 円	12.0 人	21,800 円
作業員	19.0 人	12,500 円	19.0 人	12,700 円	19.0 人	12,850 円
工賃金額	726,550 円		734,750 円		740,400 円	
2. 経費	工賃の 26.0%		工賃の 26.0%		工賃の 26.0%	
経費金額	188,903 円		191,035 円		192,504 円	
3. 見積費用合計	915,000 円 (千円未満切捨)		925,000 円 (千円未満切捨)		932,000 円 (千円未満切捨)	

出所：各業者から提出された見積書

【平成 25 年度長行埋立地境界管理調査業務委託における見積内容の比較（税抜）】

業者名	A社		B社		C社	
見積費用内訳						
1. 工賃	数量	単価	数量	単価	数量	単価
(1) 計画準備						
主任技師	1.0 人	31,300 円	1.0 人	31,500 円	1.0 人	31,600 円
測量技師	1.5 人	25,400 円	1.5 人	25,500 円	1.5 人	25,800 円
測量技師補	1.5 人	22,000 円	1.5 人	22,300 円	1.5 人	22,400 円
(2) 境界調査						
測量技師	6.0 人	25,400 円	6.0 人	25,500 円	6.0 人	25,800 円
測量技師補	11.0 人	22,000 円	11.0 人	22,300 円	11.0 人	22,400 円
作業員	18.0 人	14,000 円	18.0 人	14,300 円	18.0 人	14,500 円
工賃金額	748,800 円		758,900 円		766,100 円	
2. 経費	工賃の 24.0%		工賃の 24.0%		工賃の 24.0%	
経費金額	179,712 円		182,136 円		183,864 円	
3. 見積費用合計	928,000 円 (千円未満切捨)		941,000 円 (千円未満切捨)		949,000 円 (千円未満切捨)	

出所：各業者から提出された見積書

(イ) 未利用地の用途廃止及び所管換について

本件土地は、今後とも行政用途に供する予定がないにも関わらず、行政財産として分類されており、環境局施設課の所管のままとなっている。行政用途のなくなった公有財産については、速やかに用途廃止の手続きを行って普通財産へと分類を変更したのち、土地に関するノウハウを有している財政局財産活用推進課へ所管換を行うことによって、全庁的な利活用方法の検討を行うことが望まれる。


<内容>

本件土地は、昭和59年の取得以降、処分場及び他の行政用途に利用された実績はない。また今後の利用計画等もなく、長期にわたって未利用地となっている。

したがって、市は、このような行政用途のなくなった公有財産については、速やかに用途廃止の手続きを行って普通財産へと分類を変更したのち、土地に関するノウハウを有している財政局財産活用推進課へ所管換を行うことによって、全庁的な利活用方法の検討を行うことが望まれる。

(18) 【未利用地】旧畑キャンプ場跡地

ア 土地の概要

土地名	旧畑キャンプ場跡地
所管部署	子ども家庭局青少年課
所在	八幡西区大字畑 1230
面積、地目	2,361 m ² 、学校用地
財産分類	行政財産
区域区分	－(風致地区、国定公園(第3種特別地域))
用途地域	－
経緯	旧八幡市時代に取得されている。詳細は不明。 旧八幡市時代から八幡市立池田小学校(後の北九州市立池田小学校)の畑分校として利用されていたが、昭和55年に畑分校が閉校されたことに伴い、学校用地としての利用は終えている。 その後、跡地は畑キャンプ場として利用されていたが、平成10年7月に近隣地に現畑キャンプセンターが開設されたことに伴い、風致地区として未利用地となっている。
未利用地の区分	区分1：市が保有することにより、自然環境の維持・保全の点から効用を果たしていると思われるため、今後適切な管理方策について検討していくもの
現状写真	<p><平成27年10月13日撮影></p> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(ア) 未利用地の用途廃止及び所管換について

本件土地は、今後も行政用途に供する予定がないにも関わらず、行政財産として分類されており、未利用地となっている。したがって、市は、このような行政用途のなくなった公有財産については、速やかに用途廃止の手続きを行って普通財産へと分類を変更したのち、土地に関するノウハウを有している財政局財産活用推進課へ所管換を行うことによって、全庁的な利活用方法の検討を行うことが望まれる。

<内容>

本件土地は、北九州国定公園区域内に位置しており、畑キャンプ場として利用されていたが、平成10年7月に近隣地に現畑キャンプセンターが開設されたことに伴い、風致地区として未利用地となっている。

国定公園内の風致地区ということで建築等の規制もあるため、直ちに処分するということは困難かもしれないが、今後キャンプ場として利用される予定はなく、他の利用計画等もないものの行政財産として分類されている。

したがって、市は、このような行政用途のなくなった公有財産については、速やかに用途廃止の手続きを行って普通財産へと分類を変更したのち、土地に関するノウハウを有している財政局へ所管換を行うことによって、全庁的な利活用方法の検討を行うことが望まれる。

(19) 【未利用地】旧陣山母子寮跡地

ア 土地の概要

土地名	旧陣山母子寮跡地
所管部署	八幡西区役所保健福祉課
所在	八幡西区西川頭町 881-1
面積、地目	2,453 m ² 、ため池
財産分類	行政財産
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
経緯	昭和 26 年、社会福祉のための用地として近隣の地権者から旧八幡市に寄贈された。 昭和 31 年に旧八幡市の民生委員が設立母体となり、陣山母子寮が開設された。 平成 17 年、八幡西区の陣山母子寮と八幡東区の豊山母子寮が統合され、北九州市立八幡母子寮として新築移転されたため、未利用地となっている。
未利用地の区分	区分 5：市としての活用は難しいが、民間への売却処分の可能性があると思われるもの
現状写真	<平成27年10月15日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 書類の適切な保管について

本件土地において、所管換以前における取得経緯を示す文書等の書類が保存されていなかった。本件土地は、一部に境界に関する係争や隣接住宅所有者による時効取得が懸念される箇所があるため現状把握に支障が生じている。市は、関連する書類は適切に保存することが望まれる。

<内容>

本件土地は、平成13年に市保健福祉局から八幡西区役所に所管換されているが、取得経緯を示す文書や取得時の土地の範囲及び面積、隣地所有者との交渉記録など、所管換以前の書類が保存されていなかった。

本件土地は、一部に境界に関する係争や、隣接住宅所有者による時効取得が懸念される箇所もあるが、所管換以前の書類が保存されていないことから、境界確定の交渉や土地範囲の現状把握に支障が生じている。

したがって、市は、このように係争が起こる可能性もあるため、規定で定められた保存年限に関わらず、取得に関連する書類は適切に保存しておくことが望まれる。

また、所管換や担当職員の異動によって境界確定の交渉に支障が生じないように、交渉記録を適切に作成・保管し、交渉の継続性を確保することが望まれる。

(イ) 土地の境界確定について

本件土地は、一部に隣地の所有者との未確定の境界があるため分筆ができず、処分が進められない状況となっている。市は、隣地所有者との話し合いや筆界特定制度等を利用することによって、速やかに境界確定を図ることが望まれる。

<内容>

本件土地は、住宅地に位置していることから、一部については売却の見込みもあるが、現在土地の一部に隣地の所有者との未確定の境界があるため分筆ができず、処分が進められない状況となっている。

土地の処分や相続に際し、一筆の土地の一部を分割して二筆以上の土地にしたい場合には、分筆登記を行うことによって、土地を法的に分割する必要がある。分筆登記を行うためには、前提として分筆前の土地の境界を確定させた地積測量図の整備が求められ、1か所でも境界が定まっていないと原則として分筆登記を進めることができない。

したがって、市は、未確定の境界部分について、速やかに市と隣地所有者との間で話し合いによる解決を図ることが望まれる。話し合いによる解決が困難な場合は、筆界特定制度を利用することも考えられる。

また、筆界特定制度を利用しても解決が困難な場合には、最終的な手段として、筆界確定訴訟を利用することによって解決を図ることを検討することが望まれる。

なお、筆界特定制度の概要は、次のとおりである。

【筆界特定制度について】

- 筆界特定制度とは、土地の所有者として登記されている人などの申請に基づいて、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度です。
- 筆界特定とは、新たに筆界を決めることではなく、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上、もともとあった筆界を筆界特定登記官が明らかにすることです。
- 筆界特定制度を活用することによって、公的な判断として筆界を明らかにできるため、隣人同士で裁判をしなくても、筆界をめぐる問題の解決を図ることができます。

【ポイント】

- 筆界特定制度は、土地の所有権がどこまであるのかを特定することを目的とするものではありません。
- 筆界特定の結果に納得することができないときは、後から裁判で争うこともできます。

出所：「法務省ホームページ」

(ウ) 未利用地の管理について

本件土地においては、市が所有する土地の一部である飛び地部分が、隣接住宅の敷地内に存在して占有されている。時効取得が援用される可能性もあることから、速やかに賃貸借契約の締結や、当該部分を分筆して買取交渉を行うなどの対処を検討することが望まれる。

<内容>

本件土地の現地調査を行ったところ、市が所有する土地の一部である飛び地の部分が、隣接住宅の敷地内に存在して占有されており、市としては利用できない状況に置かれていることが判明した。当初の記録が無いため、いつの時点から占有されているのかわからず、賃貸借契約等を締結していない現状では、次の民法第162条の時効取得に該当している可能性もある。ついては、速やかに賃貸借契約の締結や、当該部分を分筆して買取交渉を行うなどの対処を検討する必要がある。

【時効取得について】

(所有権の取得時効)

第162条

- 1 20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。
- 2 10年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

出所：「民法」

なお、土地の分筆登記については、1か所でも境界が定まっていないと原則として分筆登記を進めることができないが、不動産登記事務取扱手続準則にて次のように定められているように、例外的に、例えば広大な土地のごくわずかな部分を分筆する場合等「特別の事情」がある場合は、一筆の一部の測量で済む場合もある。

【分筆登記の申請について】

第72条

- 2 分筆の登記を申請する場合において提供する分筆後の土地の地積測量図には、分筆前の土地が広大な土地であって、分筆後の土地の一方がわずかであるなど特別の事情があるときに限り、分筆後の土地のうち1筆の土地について規則第77条第1項第5号から第8号までに掲げる事項（同項第5号の地積を除く。）を記録することを便宜省略して差し支えない。

出所：「不動産登記事務取扱手続準則」

本件の隣接者による占有部分は飛び地であり、現地調査の結果、土地全体に占める面積の割合もわずかであると見受けられる。

したがって、市は、まず、所管の法務局に対して、「特別の事情」に該当するとして分筆登記を希望する旨を相談することが望まれる。

(E) 未利用地の用途廃止及び所管換について

本件土地は、今後とも行政用途に供する予定がないにも関わらず、行政財産として分類されており、八幡西区役所の所管のままとなっている。行政用途のなくなった公有財産については、速やかに用途廃止の手続きを行って普通財産へと分類を変更したのち、土地に関するノウハウを有している財政局財産活用推進課へ所管換を行うことによって、全庁的な利活用方法の検討を行うことが望まれる。

<内容>

本件土地は、平成 17 年 4 月以降は母子寮用地として利用されておらず、今後とも市として社会福祉の用途に利用される予定もない。

したがって、市は、このような行政用途のなくなった公有財産については、速やかに用途廃止の手続きを行って普通財産へと分類を変更したのち、土地に関するノウハウを有している財政局財産活用推進課へ所管換を行うことによって、全庁的な利活用方法の検討を行うことが望まれる。

(20) 【未利用地】大浦公共用地

ア 土地の概要

土地名	大浦公共用地
所管部署	市民文化スポーツ局総務課（平成27年4月1日付組織改正前は区政課）
所在	八幡西区大浦二丁目13-1
面積、地目	3,548 m ² 、宅地
財産分類	普通財産
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
経緯	昭和54年から55年にかけて、将来の公共用地として本件土地を含む一帯を土地開発公社が先行取得しており、市が昭和61年から63年にかけて土地開発公社から買戻しを行っている。 しかし、具体的な利用計画はないまま現在に至っており、一部を折尾スポーツセンター臨時駐車場及び学術・研究都市開発事務所用地として利用している。
未利用地の区分	区分4：市として有効活用を図ることとするもの
現状写真	<平成27年10月16日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(ア) 未利用地の所管換について

本件土地は、市民文化スポーツ局総務課（平成27年4月1日付組織改正前は区政課）で利用されておらず、将来の具体的な利用計画が決定するまで、他部署へ長期にわたって使用承認が行われている。実質的に所管している部署への所管換を検討することが望まれる。

<内容>

本件土地では、将来の具体的な利用計画が決定するまでの期間に限定して、一部を折尾スポーツセンター臨時駐車場及び学術・研究都市開発事務所の用地として、それぞれ市民文化スポーツ局スポーツ振興課及び建築都市局へ使用承認が行われている。

平成26年度の使用承認の概要はそれぞれ次のとおりである。

【折尾スポーツセンター臨時駐車場使用承認の概要】

所 在	八幡西区大浦二丁目13-1
地 積	887 m ²
使用承認先	市民文化スポーツ局スポーツ振興課
使用期間	平成26年4月1日から平成27年3月31日まで (平成19年度から、年度ごとに契約を更新している。)
使用目的	折尾スポーツセンター臨時駐車場用地として
使用料	無償

出所：「普通財産使用承認書」を基に監査人作成

【学術・研究都市開発事務所使用承認の概要】

所 在	八幡西区大浦二丁目13-1
地 積	2,661 m ²
使用承認先	建築都市局
使用期間	平成26年4月1日から平成27年3月31日まで (平成9年度から、年度ごとに契約を更新している。)
使用目的	建築都市局学術・研究都市開発事務所用地として
使用料	無償

出所：「普通財産使用承認書」を基に監査人作成

平成19年度から折尾スポーツセンター臨時駐車場用地として、また、平成9年度から学術・研究都市開発事務所としての使用承認が行われており、いずれも年度更新によって長期間の使用承認を行っている。

市は、普通財産の使用承認に関する取扱要領において、各局間で普通財産を使用する場合は原則として所管換によること、また、使用承認の期間は必要最小限度とすることと定めている。

普通財産を実質的に利用していない部署が長期にわたって所管を続けることは、財産管理の上で支障が生じかねず、また、毎年度使用承認の手続を更新し続けることは事務処理上も効率的ではないと考えられる。

実質的に所管している部署への所管換の実施を検討することが望まれる。

【普通財産の使用承認について】

(使用承認)

1 各局間において、普通財産を使用する場合は、原則として所管換によるべきであるが、次の場合は、使用承認により処理するものとする。

- (1) 所管換をすることは不適當であるが、市の事務事業を遂行するために使用させる必要があると認められるとき。
- (2) 所管換の手続完了前に急速に使用させることが、市の事務事業の遂行上必要があると認められるとき。

(使用承認期間)

2 使用承認の期間は、1の趣旨を十分に考慮の上使用の様態に応じ必要最小限度とすること。

出所：「普通財産の使用承認に関する取扱要領」

(21) 【貸付】旧長谷配水池用地

ア 土地の概要

土地名	旧長谷配水池用地
所管部署	上下水道局広域事業課
所在	門司区长谷二丁目 1510-5 外3筆
面積、地目	2,256 m ² 、水道用地
経緯	長谷方面の高台地区へ給水を行うため、大正11年に電動ポンプ設備、配水池等の施設用地として取得した。 昭和38年に長谷配水池が廃止されたことによって未利用地となり、一部をこどもの遊び場等として無償で貸し付けている。
用途	大部分は未利用地だが、一部こどもの遊び場等として地元自治会に無償貸付
現状写真	<平成27年10月14日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 普通財産の貸付手続について

普通財産である本件土地の一部を無償で貸し付けているが、行政財産を貸し付ける際に必要な書類である行政財産目的外使用許可申請書が用いられていた。普通財産の貸付手続に沿って貸付けることが望まれる。

<内容>

市の公有財産の管理体系は次のとおりである。

【公有財産の管理体系】

管理者	内容	所管局等	根拠法令
市長	取得・管理・処分	市長事務部局・消防局・市議会事務局	地方自治法第149条1項第6号
教育委員会	取得・管理（地方公共団体の長の総合調整権あり）	教育委員会	地教行法第23条第1項第2号
委員長		選挙管理委員会	地方自治法第180条の5～第180条の7、第238条の2
		人事委員会	
		農業委員会	
監査委員		監査委員（監査事務局）	
局長	取得・管理・処分	上下水道局	地方公営企業法第2条第1項第1号、第2号、第2条第3項、第9条第1項第7号、第33条第1項 北九州市水道事業、工業用水道事業及び下水道事業の設置等に関する条例第2条
		交通局	地方公営企業法第2条第1項第4号、第9条第1項第7号、第33条第1項
		病院局	地方公営企業法第2条第2項、第9条第1項第7号、第33条第1項、北九州市病院事業の設置等に関する条例第3条

出所：「公有財産管理の手引」から監査人作成

上表のとおり、公有財産のうち公営企業所管の土地の取得・管理・処分については、公営企業局長が管理者となっており、上下水道局の行政財産目的外使用許可手続の規定は、北九州市上下水道局公有財産管理規程に次のとおり定められている。

【行政財産の目的外使用許可手続】

<p>（使用許可手続）</p> <p>第21条 公有財産主管課長は、前条の規定により行政財産の目的外使用の許可（以下「目的外使用許可」という。）を受けようとする者に対しては、行政財産使用許可申請書を提出させなければならない。</p> <p>2 前条の目的外使用許可をするときは、申請人に行政財産使用許可書を交付するものとする。</p>

出所：「北九州市上下水道局公有財産管理規程」

普通財産の貸付については、北九州市上下水道局公有財産管理規程のほか、市長事務部局の事務取扱要領等を準用して次のとおり運用している。

【普通財産の貸付手続】

<p>(申請) 第4条 一時貸付けを受けようとする者（次項において「申請者」という。）は、普通財産一時使用申請書（第1号様式）を局長※に提出しなければならない。</p> <p>(承認) 第5条 局長※は、一時貸付けの承認をしたときは、承認書（第2号様式）を交付する。</p>

出所：「普通財産の一時貸付に係る事務取扱要領（※市長を局長と読み替え）」

市は、普通財産である本件土地の一部を無償で貸し付けているが、行政財産の目的外使用許可手続が行われている。市によると原因は次のとおりである。

【目的外使用許可手続が行われた原因】

<p>市長部局では、基本的には行政財産は各課、普通財産は財政局財産活用推進課が管理しており、双方の財産について使用許可等の事務を行っている部署はない。上下水道局では広域事業課で双方の財産について使用許可等の事務を行っているため、本件のような誤りが生じるおそれがある。</p>

出所：市の回答

したがって、市は、普通財産の一時貸付に係る事務取扱要領のとおり、普通財産の貸付手続を経て貸し付けることが望まれる。

なお、行政財産の目的外使用許可手続は、行政財産を所管する課の決裁を経た上で広域事業課の決裁が必要であるが、普通財産の場合、普通財産を所管する広域事業課のみの決裁で手続が完結することから、事務手続の簡素化が可能となると考えられる。

そのため、市は、貸付手続を行う際には、公有財産が行政財産であるか、普通財産であるか、分類を確認した上で貸付手続を行うことが望まれる。また、本案件以外にも次の案件について、同様の状況であったため、あわせて見直すことが望まれる。

【普通財産であるが行政財産として貸付が行われていた土地】

	貸付先	所在	貸付面積	用途	当初貸付年度
1	自治会	門司区長谷 2-1510-5 ほか	128.65 m ²	こどもの遊び場	昭和 46 年度
2	自治会	門司区長谷 2-1510-5	3.35 m ²	古紙保管庫敷	平成 10 年度
3	個人	小倉北区高尾 1-1955-3	124.21 m ²	畑	平成 18 年度
4	法人	小倉北区高尾 1-1888-24	26.00 m ²	プレハブ倉庫敷	昭和 47 年度
5	行政	小倉北区新高田 2-1493-26	25.45 m ²	防火水槽設置	平成 14 年度
6	行政	小倉北区小文字 1-1566-3	0.96 m ²	標識設置	平成 元年度
7	個人	八幡西区京良城町 1498-2	77.5 m ²	菜園ほか	昭和 54 年度
8	法人	八幡西区鉄竜 1-1-50	1.00 条	ケーブル線添架	平成 12 年度

出所：市の回答から抜粋

(22) 【貸付】旧若松環境事務所用地

ア 土地の概要

土地名	旧若松環境事務所用地
所管部署	財政局財産活用推進課
所在	若松区大字安瀬 64 番 14
面積、地目	19,947 m ² 、宅地
経緯	洞海湾埋立地であり、昭和 43 年に埋立地を若松環境事務所として借地使用を開始している。 昭和 52 年に土地を買取り、平成 9 年 5 月まで市の若松環境事務所の敷地として供用していた。 若松環境事務所としての用途が廃止された後、平成 9 年 6 月から民間企業に対して工場用地として貸付を行っている。
用途	工場用地
現状写真	<平成27年11月25日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 契約関連文書の保管について

市は、D'社に対して本件土地の有償貸付を行っているが、平成 16 年の原契約締結時には契約者名義はD社であった。平成 20 年に企業合併等があり、D'社と社名変更されたため変更届けが提出されていたが、市には変更届けが保管されていなかった。契約に関する文書については適切に管理・保管することが望まれる。

<内容>

市は、民間企業に対して本件土地の有償貸付を行っており、本件土地には、D'社の工場、研究所、福利厚生施設等が建設されている。賃貸借契約の概要は次のとおりである。

【賃貸借契約の概要】

所 在	若松区大字安瀬 64 番 14
地 目	宅地
地 積	19,947 m ²
契 約 先	D社
契 約 期 間	平成 16 年 4 月 1 日から平成 46 年 3 月 31 日まで
賃 借 料	8,818,169 円（平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 までの期間）

出所：「市有財産賃貸借契約書」

本件土地は、その土壌及び地下水が鉛、フッ素、ホウ素によって汚染され、土壌汚染対策法の基準値を超えており、土地評価額よりも土壌汚染対策費用の方が上回ることが調査によって判明しているため、売却ではなく、長期の賃貸借契約を締結して貸付を行っている。

本契約において、契約先名義は当初「D社」であったが、その後平成 20 年 7 月 1 日付で、「D社」はE社との合併によって、「D'社」へと社名変更されている。

しかし、契約関係書類の一式を閲覧したところ、契約者名義変更に関する文書等を確認することができなかった。

普通財産借受人の名義変更等については、市公有財産管理規則にて次のように書面による通知の義務が規定されている。

【普通財産借受人の名義変更等について】

（普通財産借受人の住所、氏名の変更について）

第 26 条 普通財産の借受人は、その住所、氏名（法人にあつては事業所の所在地、名称及び代表者氏名）を変更したときは、直ちにその変更届を提出しなければならない。

出所：「北九州市公有財産管理規則」

また、賃貸借契約書においても、賃借人の名称が変更されたときや合併が行われたときには、次のように通知義務が定められている。

【普通財産借受人の名義変更等について】

（通知義務）

第 14 条 乙は、次の各号の一に該当することとなった場合には、直ちに、その旨を甲に書面により通知しなければならない。

- 一 氏名もしくは名称、代表者または住所もしくは主たる事務所の所在地を変更したとき
- 二 合併または分割が行われたとき

出所：「市有財産賃貸借契約書」

当該名義変更の通知について市に確認したところ、平成 20 年の会社名の変更時に、D社から合併・名称変更の通知書が提出されたが、紛失したということであった。

当該変更届は、現在も契約中の案件に関する書類であるため、当然に保管されておくものであり、後々の係争を防止する観点から作成・保管される契約関係書類の一部となる基本的な文書である。

したがって、市は、契約関係書類の保管方法などを見直すことによって、今後同様の紛失事例が生じないように十分留意することが望まれる。

(23) 【貸付】下水道ポンプ場建設用地代替地

ア 土地の概要

土地名	下水道ポンプ場建設用地代替地
所管部署	財政局財産活用推進課
所在	戸畑区川代
面積、地目	175 m ² 、宅地
経緯	旧戸畑市時代に取得しているが詳細は不明である。 平成13年度から、個人に有償貸付を行っている。
用途	事務所及び資材置場

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の処分について

市は、隣接地所有者（個人）に対して本件土地の長期の有償貸付を行っているが、市としての利活用の余地も乏しいことから、基本方針に沿って、売却交渉を進めることが望まれる。

<内容>

市は、隣接地所有者（個人）に対して本件土地の有償貸付を行っており、隣接地所有者が営む事業用の事務所及び資材置場として利用されている。

賃貸借契約の概要は次のとおりである。

【賃貸借契約の概要】

所在	戸畑区川代
地目	宅地
地積	175 m ²
契約先	隣接地所有者
契約期間	平成13年5月1日から平成43年3月31日まで
賃借料	200,917円（平成26年4月1日から平成27年3月31までの期間）

出所：「市有財産賃貸借契約書」

本件土地は、昭和34年からの若戸大橋建設に伴う一時的な移転地として利用させていたが、その後の立ち退き交渉及び売却交渉が折り合わないことから、市は、不法占有を防止するため賃貸借契約を締結して貸付を行っている。

普通財産の貸付に当たっては、公有財産管理の手引及び市公有財産管理規則に、次のように定められ、特に貸付する目的で所有する財産を除いては、原則として長期の貸付は行わないこととされている。

したがって、市は、当初は政策的な事情があったとはいえ、引き続き売却交渉を行っていくことが望まれる。

【普通財産の貸付について】

本市においては、特に貸付けする目的で所有する財産を除いて、長期の貸付は行わないこととしています。長期の貸付を行うと、財産の利活用ができなくなる場合があり、効率的な財産運用に影響が生じます。

ただし、臨時的なものなど、一定の要件（普通財産の一時貸付けに係る事務取扱要領）を備えた場合に限り、一時貸付（期間一年未満）ができることとしています。

出所：「公有財産管理の手引」

【普通財産の貸付期間について】

(普通財産借受人の住所、氏名の変更について)

第17条 普通財産の貸付期間は、次の各号に掲げる普通財産の区分に応じ、当該各号に定める期間を超えること（第1号ウ又はエに掲げる場合にあつては、それぞれ同号ウ又はエに定める期間以上とすること）ができない。

土地 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める期間

ア 植樹を目的として貸し付ける場合 60年

イ 定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90条。以下「法」という。）第22条の規定による特約付きの借地権をいう。）を設定して貸し付ける場合 50年

ウ 法第23条第1項の規定による特約付きの借地権を設定して貸し付ける場合 50年

エ 法第23条第2項に規定する借地権を設定して貸し付ける場合 30年

オ 建物譲渡特約付借地権（法第24条第1項の規定による特約付きの借地権をいう。）を設定して貸し付ける場合 30年

カ アからオまでに掲げる場合以外の場合 30年

出所：「北九州市公有財産管理規則」

(24) 【貸付】旧早鞆中学校跡地

ア 土地の概要

土地名	旧早鞆中学校跡地
所管部署	財政局財産活用推進課 (一部の使用承認先: 門司区役所コミュニティ支援課)
所在	清見一丁目 2748 番 2
面積、地目	17,656 m ² 、学校用地
経緯	旧門司市時代に学校用地として取得 昭和 39 年～47 年 校舎等建物建設 平成 16 年 4 月 中学校移転によって、用途廃止 平成 25、26 年度 古城保育園建替に伴う仮設校舎敷地として社会福祉法人に一時貸付 現在、グラウンド部分である 5,440 m ² について、所管部署である財政局財産活用推進課から門司区役所コミュニティ支援課に対して地域スポーツの普及を目的に使用承認を行っている。また、門司区役所は、地元のまちづくり協議会に対し使用を承認し、地域スポーツのための練習場として、利用させている。
用途	更地
現状写真	<p><平成27年9月28日撮影></p>  <p>本件土地はこちら側</p>

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 普通財産の使用手続の整備・運用について

本件土地のうちグラウンド部分は、地域スポーツのための練習場として地元のまちづくり協議会が使用している。使用に当たっては、所管部署が区役所に「使用承認」を行い、区役所がまちづくり協議会に対し「使用を承認」している。

門司区役所とまちづくり協議会の間では覚書が交わされているが、その中には、まちづくり協議会に対し専用使用を認めていると解釈できる部分が見受けられた。

市は、実質的に専用使用させる場合は、貸付手続をとることが必要であり、そうでなければ、手続及び覚書等を整備・運用することが望まれる。

<内容>

本件土地は、市立早鞆中学校の学校用地として利用されていたが、平成16年4月に門司区清見3丁目の旧福岡県立門司北高等学校跡に新校舎を建設して移転した後は、大部分が未利用地となっている。

本件土地のうちグラウンド部分である5,440㎡については、所管部署である財政局財産活用推進課から門司区役所コミュニティ支援課に対して、次のとおり、使用承認を行っている。

【財政局財産活用推進課から門司区役所への使用承認の概要】

所 在	門司区清見一丁目 2748-2
地 積	5,440 ㎡
使用承認先	門司区役所
使用期間	平成27年4月1日から平成28年3月31日まで (平成24年1月から、年度ごとに契約を更新している。)
使用目的	地域スポーツの普及のためのグラウンドとして
使用料	無償

出所：「普通財産使用承認書」

また、使用承認を受けた門司区役所は、地域スポーツのための練習場として、地元のまちづくり協議会に使用を承認している。

【門司区役所からまちづくり協議会への使用の承認及びそれに関する覚書の概要】

所 在	門司区清見一丁目 2748-2
地 目	学校用地
地 積	5,440 ㎡
契約先	清見まちづくり協議会
契約期間	平成27年4月1日から平成28年3月31日まで (平成24年1月から、年度ごとに契約を更新している。)
使用目的	地域スポーツの普及のため
使用料	無償

出所：「旧早鞆中学校跡地グラウンドの使用について（回答）」「覚書」

財政局財産活用推進課が門司区役所コミュニティ支援課に行った使用承認は普通財産を各局間で一時的に使用する場合に行われる手続であり、普通財産の使用承認に関する取扱要領において、次のように第三者への転貸や使用の権利の譲渡が禁止されている。

【使用承認条件について】

(使用承認条件)

2 第三者に使用財産を転貸し、又は使用の権利を譲渡してはならない。

出所：「普通財産の使用承認に関する取扱要領」から抜粋

これに対し、門司区役所コミュニティ支援課が清見まちづくり協議会に行った普通財産の使用を承認する手続は、特段の規程はなく、門司区役所コミュニティ支援課による「旧早鞆中学校跡地グラウンドの使用について（回答）」という形で承認されている。

また、使用の承認に当たり、覚書を結び、使用手続等を規定している。

門司区役所コミュニティ支援課によると、次のとおり、専用的な使用を認めるものではないとのことである。

【覚書の経緯、趣旨等に関する市の見解】

本件については、旧早鞆中学校の跡地について、地元の清見校区まちづくり協議会会長より、地域住民のスポーツ普及のために利用したい旨の強い要望があったため、現行のような手続きによることとし、門司区役所と清見まちづくり協議会とで覚書を交わし、現在に至っているものである。

覚書の内容としては、当該グラウンドの適正な使用が遵守されるよう、清見まちづくり協議会にグラウンドの管理業務等を行わせるものである。

現在のグラウンドの利用については、地元の少年サッカースクールのみが利用しているのが現状ではあるが、上記覚書の趣旨は、利用者の対象範囲について、地域の各種団体に広く門戸を広げているものであり、特定の団体に対して専用的な使用を認めるものでないことは言うまでもない。

出所：市（門司区役所コミュニティ支援課）からの回答

しかし、覚書を見ると、次のとおり、まちづくり協議会に対し専用的な使用を認めていると解釈できる部分などが見受けられた。また、「使用許可」という文言も多数見受けられた。

市は、実質的に専用使用させる場合は、貸付手続きをとることが必要であり、そうでなければ、手続及び覚書等を整備・運用することが望まれる。

【覚書の内容】（下線部分は監査人が付加）

（使用目的）

第3条 この使用物件は、地域スポーツの普及のため、受注者（清見まちづくり協議会）の使用に供するものとする。

（使用許可期間）

第4条 使用許可期間は平成27年4月1日から平成28年3月31日までとする。

出所：覚書

(イ) 未利用地の利活用方法の検討について

本件土地は大部分が未利用地のままで今後の利用計画もなく、一部グラウンド部分については地元のまちづくり協議会に使用を承認してはいるものの、利用頻度は週2日程度である。

市は、全庁的な有効活用の検討を行い、検討の結果、公共的な用途として利用しないのであれば、速やかに土地処分の阻害要因の解決に努め、処分を図ることが望まれる。

<内容>

本件土地のうちグラウンド部分以外については、平成16年の旧早鞆中学校閉校以降未利用地となっており、利用計画等はない。

一方で、グラウンド部分については、平成24年1月から、3年以上にわたって門司区役所コミュニティ支援課が清見まちづくり協議会に使用を承認している。

しかし、当該グラウンドは、現在週2日程度、地元の少年サッカースクールの練習場として利用されているということであるが、利用しているサッカースクールの人数は35名程度であるということであり、土地が有効に利用されているとは言い難い。

市によると、本件土地を未利用地のまま保有している理由は、次のとおりである。

【未利用地のまま保有している理由】

(1) 早鞆中学校跡地は、幹線道路の接道となる道幅が3.5mしかなく、開発行為を行うために必要な最低幅員6.5mを満たしていない。

(2) また、地下には使用中の公共下水管が埋設されており、移設には多額の費用を要することが判明した。

出所：市の回答

本件土地の処分を行うためには阻害要因もあると考えられるが、市は、より有効な活用について、全庁的に検討することが望まれる。

検討の結果、公共的な用途として利用しないのであれば、速やかに本件土地の処分の阻害要因となっている課題の整理及び解決策の検討を行った上で、民間活力の有効利用や、市所有財産の縮減による行政のスリム化などの観点から、処分を進めていくことが望まれる。

(25) 【貸付】門司区大字猿喰土地

ア 土地の概要

土地名	門司区大字猿喰土地
所管部署	財政局財産活用推進課
所在	門司区大字猿喰 1462 番 4 の一部
面積、地目	500 m ² 、雑種地
経緯	S47.12 土地取得 S58.3 頃 地蔵面の埋立完了 S59.12 環境事業局から所管換により財政局財産活用推進課所管 H7.9 新門司海浜公園の設置(方針伺) ※整備は2期に分けて実施 H8年度 第1期整備工事⇒竣工 ※第2期整備工事は現在も凍結
用途	入所者の農作物栽培所
現状写真	<平成27年11月11日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 一時貸付に関する変更承認手続について

市は、貸付先の法人が平成26年4月1日に代表者が変更されていることについて、把握していなかった。一時貸付は、特例的に一定の要件を備えた場合に限り認められていることから、市は、再契約する場合は、土地に関する環境の変化や貸付先の状況の変化を把握し、

一定の要件を備えているか、確認することが望まれる。

また、形式的な貸付契約の承認を行っている可能性があり、実質的な承認手続を行うことが望まれる。

<内容>

市は、普通財産については原則として新規貸付を行わないこととしていたが、特例的に一定の要件を備えた場合に限り一時貸付ができるように、昭和62年に「普通財産の一時貸付に係る事務取扱要領」を定めている。

本件土地の一時貸付についても、平成26年度の貸付期間は、平成26年4月1日から翌年の平成27年3月31日までであるため、市は平成26年3月5日に貸付先の事前申請を受付け、平成26年4月1日に正式承認を行っている。

しかし、事前申請の後に貸付先の法人が代表者を変更していたため、市は当該変更を把握していなかった。貸付の重要事項の変更については、当該貸付で使用されている普通財産一時使用承認書に次の記載がある。

【重要事項の変更】

使用の条件

当該財産の使用時、住所、氏名、連絡先及び地位等の重要事項について変更が生じたとき、当該物件の全部又は一部が滅失又は毀損したときは、市に対し書面により速やかに届け出なければならない。

出所：普通財産一時使用承認書

代表者の変更は重要事項と考えられる。したがって、市は、代表者の変更等の重要事項の変更については届出様式を定めた上で、貸付時に重要事項に関する説明を行うことが望まれる。

また、一時貸付契約が継続的に更新され、実質的に長期期間の貸付となっている事案については、毎年同様の承認手続を行っているため、形式的な承認で終わることなく、実質的な承認手続を行うことが望まれる。

(26) 【貸付】若松区労働金庫跡地

ア 土地の概要

土地名	若松区労働金庫跡地
所管部署	財政局財産活用推進課
所在	浜町二丁目 355 番 28 外 2 筆
面積、地目	306 m ² 、宅地
経緯	昭和 42 年から福岡県労働金庫（現九州労働金庫）に貸し付けていたが、平成 24 年 3 月に店舗解体の上返還された。現在は更地であるが、都市計画道路上に位置するため売却が困難であり、一時貸付を行っていたが、平成 26 年 12 月 5 日付で都市計画道路の変更により当該区間が削除された旨の告示がなされ、本件土地も対象外となった。
用途	診療所の駐車場
現状写真	<平成27年11月25日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の有効活用について

本件土地は、平成 26 年度中に都市計画の変更があり、当初予定していた道路用地としての計画が白紙となっているが、平成 27 年度も一時貸付を継続している。

市は、適時に利用調整協議会に付議し、他部局での利用希望がなければ一般競争入札によって早期に処分することが望まれる。

<内容>

本件土地は九州労働金庫若松支店の敷地として長期貸付していたものが、支店の廃止によって平成24年3月8日付けで未利用地となったものである。未利用地となった時点では都市計画道路の予定があり、処分が難しく、暫定的な利活用しかできない状況であったが、隣接する診療所から一時貸付の要望があり、支障もないことから一時使用を承認しているものである。


本件土地の一時貸付について、平成26年度の貸付期間は、平成26年4月1日から翌年の平成27年3月31日までである。その期間中の平成26年11月7日の第60回の北九州市都市計画審議会において、本件都市計画道路の変更による当該区間の削除が可決され、同年12月5日に告示されている。これをもって、道路用地としての計画が白紙となり、処分が可能となったものの、平成27年度も一時貸付を継続している。

したがって、市は、適時に利用調整協議会に付議し、他部局での利用希望がなければ、一般競争入札によって処分することが、市の土地管理方針からも望まれる。

なお、上記の都市計画道路廃止に伴い、周辺の市有地も含めて恒久的な有効活用を図る必要性から一時貸付を継続しているとのことであるが、一体として利用することが具体的に計画されていないことから、早期に処分することが望まれる。

(27) 【貸付】清見小学校跡地

ア 土地の概要

土地名	清見小学校跡地
所管部署	財政局財産活用推進課
所在	門司区清見三丁目 2267-2 外 2 筆
面積、地目	3,664 m ² 、宅地
経緯	平成 13 年に古城小学校との統合によって清見小学校が廃校となり、未利用地となった。 平成 9 年に未利用市有地の一元管理と有効活用の促進ため、駐車場として貸付を行っている。
用途	駐車場
現状写真	<平成27年10月14日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 社会福祉協議会を通じて行う駐車場用地の貸付の見直しについて

本件土地の貸付は、社会福祉法人北九州市社会福祉協議会（以下「社協」という。）へ貸付を行っているものの、本来、社協を通じなくても実現可能な貸付契約であると考えられることから、市は当該駐車場の貸付の在り方について見直すことが望まれる。

<内容>

市は、駐車場用地を社協へ貸し付けている。市によると、社協を通じて駐車場貸付を行う理由は、次のとおりである。

【市が社協を通じて駐車場貸付を行う理由】

(1) 一時的な活用として、臨機応変に対応できる

駐車場貸付は、境界紛争、工作物存置等売却の支障となる懸案や事業代替地等、売却までの一時的な活用として位置づけており、売却が可能となった場合には、早期に駐車場を廃止し、更地とすることが必要となる。

民間事業者は投資も伴うため、長期の貸付期間を希望するのが一般的であるが、売却を行うまでの一時的な活用では、貸付期間を設定した場合、期間内の契約解除は損害賠償の対象となりかねない（特約での損害賠償放棄は契約上有効性に問題あり）。

(2) 利用者の利便性と個人情報管理のリスク

一般に駐車場利用者は継続的な利用を前提に申し込んでいるが、駐車場運営主体との契約を5年とした場合、契約更新が出来ず、その都度入札が必要で、応札者が変わる毎、利用者の諸手続の窓口が変わることとなり、非常に不便になる。

また、事業者間の顧客情報（顧客の氏名、住所、引落口座、車両番号等の情報）の引継ぎが頻繁に発生し、顧客情報の安全な管理が困難となる。社協は市の社会福祉事業を通じ、密接な関係がある団体として重要な職員は市のOBが占め、かつ、他の個人情報も多数有し、一定の情報セキュリティが保たれていると考えている。

(3) 事務負担の軽減

駐車場ごとの個別貸付は事務が煩雑となるため、市社協等と一括で貸付契約を締結することによって、市職員が本来業務である普通財産の管理・貸付等に注力できる。

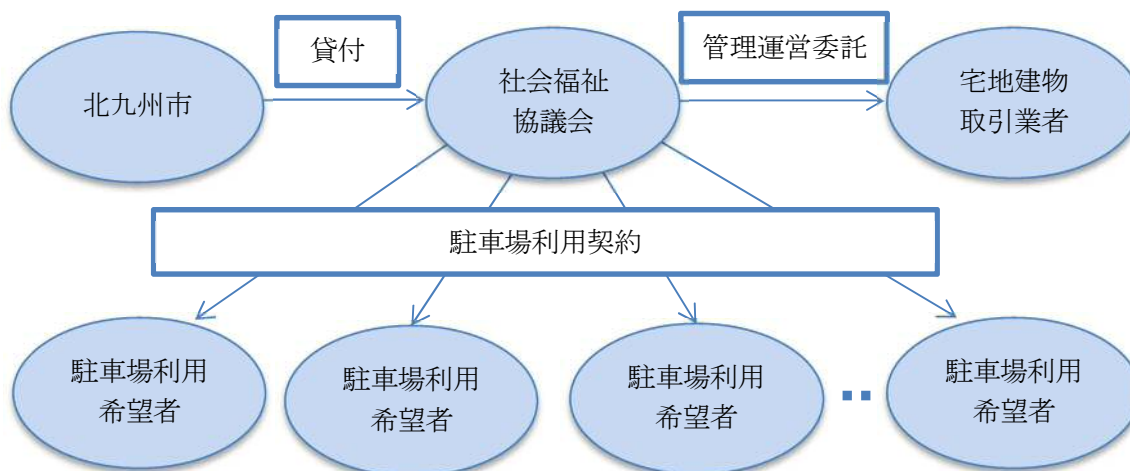
(4) 実績

平成9年度から現在まで、駐車場管理に瑕疵やトラブルもなく、管理業者や使用者からの異議もなく、不動産管理のノウハウを持っている。

出所：市の回答

本件土地の貸付は、「未利用市有地の一元管理と有効活用の促進に関する対策方針について（平成9年2月21日）」に基づき、市が社協へ貸し付け、社協は、借り受けた土地を宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）へ管理委託を行った上で、各駐車場利用者へ貸し付けている。取引概要図及び関連規程は次のとおりである。

【取引概要図】



出所：契約書から監査人作成

【未利用市有地の一元管理と有効活用の促進に関する対策方針】

(目的)

第1 この要領は、市が将来の事業用地又は代替地として保有している土地のうち、主として都心部に所在する遊休地の有効活用対策として、一時貸付（月極駐車場等）を行うに当たり、貸付料の特別減免措置及び貸付け方法等について定めるものとする。

(理由)

第2 普通財産の貸付料については、北九州市財産条例及び北九州市公有財産管理規則の規定に基づき算定することとしているが、現行の市貸付料に基づく都心部の貸付料は高額なものとなっており、収益性の低い事業等への活用は困難な状況である。

このため、借受希望者はあるが、収益性の低い利用者は敬遠し、結果として遊休を余儀なくされ管理費はかかるうえ一等地を無駄にしている。

(貸付料の特別減免措置)

第3 都心部における遊休地対策の特例として、北九州市財産条例第五条第三号を運用して貸付料の減免を行うこととする。

2 本貸付料の減免は、一時貸付（月極駐車場等）目的及び当該貸付地周辺の市場性等を考慮のうえ、北九州市公有財産管理規則第18条第2項規定（ただし書の規定を除く）により算定した額（以下「基準貸付料」と言う。）から75パーセントを限度として減じることができるものとする。

(貸付方法)

第4 一時貸付（月極駐車場等）に当たっては、市は公社等との貸付契約を締結する。公社等は市から借り受けた土地の運用を「管理が確実で経費が安価な」不動産業者へ委託することとする。

2 公社等は、市から借り受けた土地の運用を不動産業者へ委託する際は委託契約の内容等について市と協議のうえ行うものとする。

(協議等)

第5 市は、土地の貸付契約期間中であっても、3ヶ月前に予告し、予告した日から3ヶ月を経過した日に契約を解除することができるものとする。

2 その他、この要領の定めのない事項については、その都度、市と公社等との協議により処理するものとする。

出所：「未利用市有地の一元管理と有効活用の促進に関する対策方針について」

【北九州市財産条例】

第5条 普通財産は、次の各号に該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

(中略)

(3) 前号各号のほか、市長が公益上特に認めるとき。

出所：「北九州市財産条例」

【運用の細則】

1 市が、公社等へ貸し付ける土地の貸付料は、第3「貸付料の特別減免措置」に基づき、貸付地ごとに貸付料を決定するものである。

ただし、当該貸付地の運用収益が当初見込みを上回る場合は、別に定める基準により市へ繰り入れるものとする。

2 公社等は、当該借受地の運用収益をもって公社等の利益及び管理に要する諸経費（市の貸付料・不動産業者への委託料等）を賄うことを原則とする。

- 3 貸付地の施設整備は、公社等が市と協議うえ行うものとし、整備に要した費用は市が負担するものとするが、運用収益から相殺することができる。
- 4 不動産業者に対する委託手数料は、定額単価出来高方式（車1台当たりの月額駐車料金の10パーセント）とする。
- 5 その他、貸付地の管理運営又は貸付料の納入方法等に関する事項は、市と公社等が協議により定めることとする。

出所：「未利用市有地の一元管理と有効活用の促進に関する対策方針について」

しかし契約上、実際の利用者に対する貸付業務についても宅建業者が担っており、実質的な貸付業務を宅建業者へ委託しているものと考えられる。社協と宅建業者が締結した契約内容は次のとおりである。

【駐車場管理業務委託契約書】（ ）内は監査人が付加

第7条 甲（社協）が乙（宅建業者）へ委託する業務内容は次のとおりとする。

契約代理業務

借主の募集及び宣伝企画業務

利用申込書及び誓約書兼同意書及び役員名簿の入手並びに甲（社協）への提出
駐車場使用に係る利用申込者への回答

甲（社協）と利用申込者との賃貸借契約の締結

甲（社協）と利用申込者との賃貸借契約書の作成及び交付

借主からの敷金、賃料などの徴収（引渡し時までの保管、領収書の発行）

管理業務

賃料の請求及び徴収

滞納賃料の督促

賃料等の引渡し

月次清算報告書の作成等（毎月25日までに報告）

賃貸条件等管理台帳の作成保管

駐車場の整備及び清掃等の管理業務

解約の受付と敷金の精算

甲（社協）が借主との契約を解除した場合の借主への通知等

その他の業務

滞納賃料の立替保証

自動車保管場所使用承諾書の発行

賃料等の改定に伴う賃借人との交渉

立退等の賃借人との交渉

出所：「駐車場管理業務委託契約書」

このように社協は、駐車場利用希望者及び駐車場利用者に対する業務を宅建業者へ委託しているものと考えられ、社協を通じて駐車場を貸し付ける必要性は乏しいと考えられる。

したがって、市は当該駐車場の貸付の在り方について見直すことが望まれる。

なお、直接宅建業者と契約する場合は、駐車場利用者が支払う駐車場貸付収入の約26%収益が増加し、それに伴い諸経費（主に人件費と考える）が増加することになると考えられるため、直接契約の可否を含めて見直すことが望まれる。

なお、市の見解は次のとおりであるが、北九州市行財政改革大綱における職員数削減や民間委託の考え方は、市民サービスに必要な財源を確保していくため、総人件費抑制を抑制することを考慮して行われるものであり、今回の貸付料収入のように財源確保の見込みがある場合については、検討の余地があると考えます。

【直接契約に関する市の見解】

市が現在の社協の事務を行うことは、「北九州市行財政改革大綱」における職員数の削減や民間委託化の推進の取組みに逆行すると考えている。

出所：市の回答

(イ) 貸付料の決定方法について

社協への貸付料は、駐車場貸付収入の一定割合としているが、社協が担う業務は、宅建業者の選定など駐車場貸付収入と比例関係があるとはいえない。したがって、「(ア) 社会福祉協議会を通じて行う駐車場用地の貸付の見直しについて」の検討の結果、現在の方式によって駐車場用地の貸付を継続する場合であっても、業務量に応じた貸付料の見直しを検討することが望まれる。

<内容>

市が、社協を通じて行う駐車場用地の貸付料は、運用細則によって土地ごとに決定される。また、宅建業者への委託手数料は10%とされている。

【運用の細則】

- 1 市が、公社等へ貸し付ける土地の貸付料は、第3「貸付料の特別減免措置」に基づき、貸付地ごとに貸付料を決定するものである。
ただし、当該貸付地の運用収益が当初見込みを上回る場合は、別に定める基準により市へ繰り入れるものとする。
- 2 公社等は、当該借受地の運用収益をもって公社等の利益及び管理に要する諸経費(市の貸付料・不動産業者への委託料等)を賄うことを原則とする。
- 3 貸付地の施設整備は、公社等が市と協議うえ行うものとし、整備に要した費用は市が負担するものとするが、運用収益から相殺することができる。
- 4 不動産業者に対する委託手数料は、定額単価出来高方式(車1台当たりの月額駐車料金の10パーセント)とする。
- 5 その他、貸付地の管理運営又は貸付料の納入方法等に関する事項は、市と公社等が協議により定めることとする。

出所：「未利用市有地の一元管理と有効活用の促進に関する対策方針について」

これを踏まえて、契約書上、社協に対する貸付料及び宅建業者への委託料をまとめると次のとおりである。

【社協に対する貸付料、宅建業者への委託料】

NO	所在地	利用者からの駐車場貸付収入率		
		市	社協	宅建業者
1	門司区清見三丁目 2267-2	64.1%	25.9%	10.0%
2	門司区寺内一丁目 5742 番 10、5744 番 1	64.1%	25.9%	10.0%
3	門司区庄司町 1804 番 1	64.1%	25.9%	10.0%
4	小倉北区浅野二丁目 2 番 480 番	64.1%	25.9%	10.0%
5	小倉北区京町三丁目 27 番 2	64.1%	25.9%	10.0%

NO	所在地	利用者からの駐車場貸付収入率		
		市	社協	宅建業者
6	小倉北区京町三丁目 31 番 5	64.1%	25.9%	10.0%
7	小倉北区萩崎町 5 番 2	64.1%	25.9%	10.0%
8	小倉南区徳力一丁目	64.1%	25.9%	10.0%
9	八幡東区大蔵二丁目 680 番 139	74.0%	26.0%	0.0%
10	八幡東区大宮町 1414 番 31	64.1%	25.9%	10.0%
11	八幡東区上上津役四丁目 1364 番 19	64.1%	25.9%	10.0%
12	八幡西区茶売町 1 番 1、1 番 7	64.1%	25.9%	10.0%
13	八幡西区藤原二丁目 823 番 7	64.1%	25.9%	10.0%
14	八幡西区別当町 1845 番 134	64.1%	25.9%	10.0%
15	八幡西区美原町 308 番 21	64.1%	25.9%	10.0%
16	戸畑区椎ノ木町 22 番、25 番 1	64.1%	25.9%	10.0%
17	戸畑区椎ノ木町 17 番 1	64.1%	25.9%	10.0%

※利用者からの駐車場貸付収入率は、利用者から受け取る貸付料のうち、市、社会福祉協議会、不動産業者が受け取る割合を示す。

出所：「市有財産賃貸借契約書」「駐車場管理業務委託契約書」を基に監査人作成

上表によれば、門司区清見三丁目 2267-2 の土地に関し、社協が収受する駐車場利用料は、宅建業者が駐車場利用者から徴収する駐車場収入の 25.9%となる。駐車場収入が増えれば社協及び宅建業者の収入が増加する関係にあり、駐車場の利用率を向上させることに対してインセンティブが働く。しかし、社協が実施する業務は市に対する業務及び宅建業者の選定が主であり、インセンティブを働かせる必要性は乏しく、業務量はほぼ一定と考えられる。

したがって、現在の方式によって駐車場用地の貸付を継続する場合であっても、業務量に応じた貸付料の見直しを検討することが望まれる。

(ウ) 貸付台帳の整備について

本件土地は社協へ貸し付けているが、本件土地以外の貸付が記載されている貸付台帳とは別の貸付台帳に記載されていた。市は、貸付を網羅的に把握するため、全ての貸付状況を一覧できるように本件土地以外の貸付台帳にあわせて記載することが望まれる。

<内容>

本件土地は、未利用地の一覧表から監査対象として選定したが、監査対象選定時に入手した貸付台帳には記載されていなかった。つまり、入手した貸付台帳からは監査対象として選定できない状況であった。

市は、貸付台帳をエクセルの一覧表形式で作成している。本件土地は、社協へ1か月を超える期間の貸付を行っているため貸付台帳の作成が必要であるが、通常作成されている貸付台帳とは別の貸付台帳に作成・管理していた。市によれば、社協への貸付は、貸付料も他の貸付と違う取扱いをしていることもあり、別途管理しているとのことである。

規則には、全ての貸付を1つの台帳に記載することは求められていないが、所管する貸付を網羅的に把握するため、全ての貸付状況を一覧できるように貸付台帳に記載することが望まれる。

なお、本件土地の他にも次の土地を社協へ貸し付けているため、同様に記載することが望まれる。

【社協への土地貸付一覧】

(単位：㎡)

NO	所在地	地目	地積
1	門司区寺内一丁目 5742 番 10、5744 番 1	宅地	1,094
2	門司区庄司町 1804 番 1	宅地	414
3	小倉北区浅野二丁目 2 番 480 番	宅地	86
4	小倉北区京町三丁目 27 番 2	宅地	38
5	小倉北区京町三丁目 31 番 5	宅地	96
6	小倉北区萩崎町 5 番 2	宅地	1,750
7	小倉南区徳力一丁目	宅地	594
8	八幡東区大蔵二丁目 680 番 139	宅地	541
9	八幡東区大宮町 1414 番 31	宅地	234
10	八幡東区上上津役四丁目 1364 番 19	宅地	922
11	八幡西区茶売町 1 番 1、1 番 7	宅地	1,083
12	八幡西区藤原二丁目 823 番 7	雑種地	334
13	八幡西区別当町 1845 番 134	宅地	280
14	八幡西区美原町 308 番 21	宅地	152
15	戸畑区椎ノ木町 22 番、25 番 1	宅地	1,094
16	戸畑区椎ノ木町 17 番 1	宅地	565
合計			9,287

出所：「市有財産賃貸借契約書」

【北九州市公有財産管理規則（抜粋）】

<p>公有財産管理規則 (貸付台帳) 第 27 条 各局長は、普通財産を貸し付けたときは、その財産を明確にするため貸付台帳を作成し、これに関係図面を付属させておかなければならない。ただし、1ヶ月以内の期間で貸し付ける場合は、台帳記載を要しないものとする。</p>

出所：北九州市公有財産管理規則

第4 全庁的な観点からの意見

1 公有財産の管理に係る規程の運用状況について

現地調査の結果、市有地、特に未利用地において、不法投棄や放置乗用車、杭の破損等、適切に管理されていない事例が見受けられた。市は、財政局財産活用推進課の指導のもと、各所管部署の規程遵守を周知徹底させることが望まれる。

<内容>

市の公有財産管理規則においては、次のとおり管理に関する事項が定められている。

【北九州市公有財産管理規則】(抜粋)

<p>第3章 管理</p> <p>第1節 通則</p> <p>—中略—</p> <p>(引継)</p> <p>第11条 行政財産の用途を廃止した場合においては、第3条第3項ただし書に規定する場合を除き、各局長は、財政局長に当該財産の引継ぎをしなければならない。</p> <p>2 前項の引継ぎは、現地立会のうえ確認するものとし、引継ぎが完了したときは、当該財産の引継書及び付属図面を2部作成し、財政局長にその1部を送付するものとする。</p> <p>3 前項の規定は、各局長の間において財産の所管換若しくは所属替をし、又は受けた場合において準用する。</p> <p>(事故報告)</p> <p>第12条 各局長は、その所管する財産について事故があったときは、直ちに財政局長を経由して市長に報告しなければならない。</p> <p>(境界確認)</p> <p>第13条 各局長は、その所管する土地の境界確認をする必要があるときは、関係人の立会を求めて境界を確定し、境界標を埋設しなければならない。</p> <p>2 前項の境界確認が完了したときは、実測図又は境界確認書を2部調製し、その1部を財政局長に送付するものとする。</p> <p>(無断使用等の禁止)</p> <p>第14条 財産を無断で占有若しくは使用した者があるときは、直ちに原状回復命令書の送付その他適当な処置を講じ、その占有若しくは使用を中止させるとともに、必要な場合は告訴等の手続を行わなければならない。</p> <p>(台帳及び保険事務)</p> <p>第15条 財政局長は、第11条の財産の引継ぎを受けたとき、及び第34条第3項の通知を受けたときは、公有財産台帳及び付属図面を整理し、建物等については必要があるときは保険に付し、又は解約の手続をしなければならない。</p>
--

出所：「北九州市公有財産管理規則」

また、各種通知において、財産管理のより詳細な手続や取扱いを定め、これら法令や通知等をまとめ、わかりやすく解説した「公有財産管理の手引」を作成している。

【公有財産管理の手引】(抜粋)

公有財産の管理とは・・・

公有財産そのものの価値を減少しないように常に良好な状態において維持し、使用し、又は運用して収益をあげる等のことを言います。また、効率的に運用されるためには、その財産が常に好ましい状態に保存されていることが必要です。

本市では、上記の法に基づき、財産を適正かつ効率的に運営するために具体的な管理上の指針として、「北九州市財産条例」(以下「条例」という)及び「北九州市公有財産管理規則」(以下「規則」という)を定めています。

規則の中で、公有財産の管理責任者について、行政財産は各所管局長、普通財産は通常財政局長(規則3条)とされ、管理権限を委任されていますが、実務上は、財産管理を所掌する局長より任命された財産管理主任(規則4条)が次のとおり事務を担当することになります。

1 公有財産の維持(規則第13条、第14条)

財産そのものを変化させることなく、常に良好な状態でこれを維持すること。

(例:ごみなどの市有地への不法投棄、市有地を畑に利用しているなどの不法使用、建物などが市有地を不法に占拠するなどの不法行為を監視し、排除することなど)

2 公有財産の保存、改良(規則8条)

財産を修復してその価値を高め、又は、登記により第三者への対抗要件を整備することなど。

(例:老朽建物の修繕、財産の保全を図るための保存登記など)

3 公有財産の運用(条例第2条～第6条、第10条～第13条、規則第16条～第29条)

財産の目的、用途に応じて最も効果があるようにその財産の活用を図ることをいい、財産の使用並びに収益すること一切を含みます。

(例:行政財産の目的外使用許可)

4 公有財産の台帳・図面管理(規則第11条、第15条、第34条～第39条)

書類上あるいはデータ上により財産の正確な情報を管理すること。

また、所管課の異動があった場合は、これを受課に引き継ぎ、財産活用推進課に報告すること。

(例:新規取得・用途変更・所管換等の異動通知、図面等の保管、定期報告など)

5 保険加入及び事故・定期報告(規則第12条、第15条、第37条)

万一の災害に備えて、建物の災害保険に加入し、財産価値を担保すること。

(例:建物取得の際の加入依頼、災害が生じた際の事故報告・定期報告など)

この他、日常管理として定期的(少なくとも年1回程度)に見回り等を行う必要があります。

図面等の書類と現況の相違がないかもきちんと整備・把握しておきましょう。

出所:公有財産管理の手引

現地調査の結果、市有地、特に未利用地において、不法投棄や放置乗用車、杭の破損等、適切に管理されていない事例が見受けられた。

これは、各所管部署の条例・規則・手引に関する理解不足及び財政局財産活用推進課の周知不足が考えられる。周知については、平成19年度に手引を改正した際に財政局財産活用推進課が手引に関する説明会を行ったが、その後改正されていないため説明会は行っていないとのことである。

したがって、市は、財政局財産活用推進課の指導のもと、各所管部署の規程遵守を周知徹底させることが望まれる。

なお周知は、職員の異動が多いことから公有財産に関する知識の蓄積が難しいことを踏まえ、年1回程度、財産管理主任や関連事業に関与する職員に対して研修会を行う等、条例・規則・手

引に関する理解の向上や土地に関するノウハウの共有の場を設けることが考えられる。

また、他の政令指定都市の公有財産に関する規則をみると、次のとおり、管理の原則又は通則として、効率的に使用すること、常に現状を把握すること等について規定している例が見受けられ、規則として整備することで、職員の意識を高めることができると考える。

【広島市財産規則】（抜粋）

（注意義務）

第 16 条 課長は、その所管に属する公有財産の管理について、常に現状を把握し、特に次に掲げる事項には最善の注意を払い、経済的かつ効率的に使用されるようにしなければならない。

- (1) 公有財産の使用目的及び使用状況が適当であるかどうか。
- (2) 公有財産の維持保全上不完全な点がないかどうか。
- (3) 電気、ガス及び給排水等の設備は完全であるかどうか。
- (4) 土地の境界に不明な点がないかどうか。
- (5) 公有財産の現況が、公有財産台帳及び附属の図面と符号しているかどうか。
- (6) 使用の許可をし、又は貸し付けた公有財産の使用状況が適正であるかどうか。
- (7) 公有財産の使用料又は貸付料の額及びその徴収が適正であるかどうか。

出所：「広島市財産規則」

【岡山市公有財産取扱規則】（抜粋）

（管理の通則）

第 14 条 各課長は、その管理する公有財産について常に現況を把握し、特に次の各号に掲げる事項に注意しなければならない。

- (1) 公有財産の維持、保存及び使用の適否
- (2) 貸付け又は使用させた公有財産の使用状況及び貸付料又は使用料の適否
- (3) 土地の境界
- (4) 公有財産の増減とその証拠書類との符合
- (5) 公有財産と登記簿、公有財産台帳等及び附属図面との符合
- (6) 公有財産台帳等の記載事項の適否

出所：「岡山市公有財産取扱規則」

【神戸市公有財産規則】（抜粋）

（管理目標）

第 16 条 部局長の長は、その所管に属する公有財産を常に良好な状態で管理し、その用途又は目的に応じて効率的に運用しなければならない。

2 住宅都市局長は、各部局長の長の所管に属する建物の管理について、当該部局長の長に対し技術的助言を行うことができる。

出所：「神戸市公有財産規則」

【堺市財産規則】（抜粋）

（公有財産の管理基準）

第 18 条 部局長は、その所管に係る公有財産における次の事項について、常に実態を掌握し、財産の適正かつ効率的な維持管理を行うものとする。

- (1) 公有財産の使用目的及び使用状況
- (2) 公有財産の維持保全上不完全な箇所の有無
- (3) 公有財産の不法占拠等の防止措置
- (4) 公有財産に対する廃棄物等の不法投棄等の有無

- (5) 土地の境界及び境界標の設置状況
- (6) 公有財産台帳及び附属図面の記載事項と現況との整合性
- (7) 前各号に定めるもののほか、公有財産の管理上必要な事項

出所：「堺市財産規則」

【静岡市財産管理規則】（抜粋）

（公有財産の現況調査）

第 19 条 財産管理者は、その所属する公有財産について、随時現況を調査し、次に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 公有財産の使用目的の適否
- (2) 公有財産の維持及び保存の適否
- (3) 公有財産の現況と台帳及び附属図面との照合
- (4) 電気、ガス、給排水、防災その他の諸施設の良否
- (5) 土地の境界の確認
- (6) 前各号に掲げるもののほか、管理に関する適否

出所：「静岡市財産管理規則」

【浜松市公有財産管理規則】（抜粋）

（財産の管理）

第 3 条 主管の長及び区役所の区振興課長は、法令等に基づき誠実に公有財産（以下「財産」という。）を管理しなければならない。

2 主管の長及び区役所の区振興課長の行う財産の管理を補助させるため、当該課に財産適正管理推進員を置くことができる。

出所：「浜松市公有財産管理規則」

【横浜市公有財産規則】（抜粋）

（管理の原則）

第 20 条 行政財産は、常に良好な状態において維持保存し、これを行政の目的に供し、行政財産本来の目的を達成するように管理しなければならない。

（管理の原則）

第 41 条 普通財産は、常に良好な状態において維持保存し、経済的価値を十分に保全発揮するよう最も効率的にこれを運用しなければならない。

出所：「横浜市公有財産規則」

【川崎市財産規則】（抜粋）

（公有財産管理上の注意義務）

第 18 条 部局長は、その所管に属する公有財産の管理に当たっては、適宜現況調査を行うとともに、次に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 公有財産の使用目的及び使用状況の適否
- (2) 公有財産の維持保全上、不完全な点の有無
- (3) 電気、ガス及び給排水の施設の整備状況
- (4) 土地の境界の確認
- (5) その他公有財産管理上必要な事項

出所：「川崎市財産規則」

【さいたま市財産規則】（抜粋）

（管理の留意事項）

第 20 条 局長は、その所管に属する公有財産の管理に関しては、特に次に掲げる事項に留意し、管理のため必要があると認めるときは、速やかに、適切な措置をとらなければならない。

- (1) 公有財産の使用状況が適正であるかどうか。
- (2) 公有財産が滅失し、損傷し、又は不法に占拠若しくは使用されていないかどうか。
- (3) 土地の境界が不明になっていないかどうか。
- (4) 使用を許可し、又は貸し付けている公有財産の利用状況が適正であるかどうか。
- (5) 使用料又は貸付料の納入を怠っていないかどうか。
- (6) 公有財産の現況が登記簿、登録簿及び公有財産記録簿記載事項と符号しているかどうか。
- (7) 火災、盗難等の予防措置が適正に行われているかどうか。

出所：「さいたま市財産規則」

【新潟市公有財産規則】（抜粋）

（公有財産の管理）

第 19 条 財産事務管理者は、その管理する公有財産について、常に良好な状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じ最も効率的に運用しなければならない。

2 財産事務管理者は、前項の管理をするに当たっては、次の各号に掲げる事項に留意し、管理のため必要があると認めるときは、直ちに適切な措置をとらなければならない。

- (1) 公有財産の利用状況
- (2) 公有財産の滅失・損傷の防止
- (3) 公有財産の不法占拠・不法使用の防止
- (4) 使用させ、又は貸し付けた公有財産の使用状況及び使用料又は貸付料の適否
- (5) 土地の境界
- (6) 公有財産の現況と登記・登録事項、公有財産台帳及び関係図面との符合
- (7) 火災・盗難等の予防措置

3 財産事務管理者は、公有財産を不法に占有し、若しくは使用し、又はこれにより収益した者に対して、直ちにその占有若しくは使用を中止させ、又はその原状の回復若しくは損害の賠償をさせなければならない。ただし、特別の理由があると認めるときは、その占有又は使用に対して相当の料金を追徴し、これを追認することができる。

出所：「新潟市公有財産規則」

【札幌市公有財産規則】（抜粋）

（所管財産の管理）

第 12 条 部長等は、その所管する公有財産を常に本来の用途又は目的のために最も効率的に管理しなければならない。

（平常管理）

第 13 条 部長等は、随時その所管する公有財産の現状を調査し、必要な事項については、適切な措置を講じなければならない。

2 前項に規定する調査すべき事項を例示すると、おおむね次のとおりである。

- (1) 維持、保存及び使用目的の適否
- (2) 電気、ガス、給排水、避雷、防火施設その他施設の良否
- (3) 公有財産台帳及び附属図面との照合
- (4) 土地境界の確認
- (5) 使用を許可し、又は貸し付けている公有財産の使用状況の適否

出所：「札幌市公有財産規則」

2 未利用地に関する情報の収集及び提供方法の見直しについて

(1) 未利用地情報の収集方法について

市では、毎年、未利用地に関する情報を市のホームページ等で公開している。

しかし、当該未利用地情報は公有財産台帳システムとの連携がなされていないため、網羅性が不明であることや、業務量が多く発生するという問題点が挙げられる。

市は、公有財産台帳システムを活用した未利用地情報の収集を行い、未利用地に係る網羅性の確保、情報公開の迅速化、事務の簡素化を図ることが望まれる。

ただし、現在稼動している公有財産台帳システムには、未利用地情報を入力する欄や未使用の備考欄等がないためシステム改修が必要であるとのことであり、改修の時期及び改修方法について、改修費用と業務量削減効果等を勘案した上で検討することが望まれる。

<内容>

「第2 4 (2) 未利用地の財産活用方針」に記載しているとおり、市では、毎年、未利用地に関する情報を市のホームページ等で公開している。

未利用地の情報収集の流れを整理すると、次のとおりである。

【未利用地の情報収集の流れ】

時期	所管部署		財政局財産活用推進課
3月		←	3月末時点の未利用地の現況を照会
～4月下旬	回答の作成		
4月下旬	回答の提出	→	
5月～7月			回答の集計作業
		←	不明点の確認
8月			ホームページでの公開

出所：市の回答

まず、財政局財産活用推進課が、3月末時点の未利用地の現況を各所管部署に照会する。

照会を受け、各所管部署は、未利用市有地リストを作成し、財政局財産活用推進課へ提出する。

未利用地市有地リストは、局別未利用市有地リスト、未利用市有地削除リスト、未利用市有地予定リストの3つに分かれており、いずれも前年に提出した未利用市有地リストの変更情報について、エクセルファイルに入力するものである。

これらのリストは、4月下旬までに、財政局財産活用推進課へ提出される。

財政局財産活用推進課では、各所管部署が作成した未利用市有地リストを基に、前年度の未利用市有地リストを修正し、未利用地の区分ごとに集計する。この時、不明点については、必要に応じて各所管部署へ問い合わせる等の確認を行っているとのことである。

全ての集計作業終了後、毎年8月ごろに、市のホームページで公開されている。

財政局財産活用推進課から各所管部署に対して、依頼しているリストの様式は、次のとおりである。

局別未利用市有地リスト(平成27年3月31日現在)

局

① 番号	②課名	③所 在		④地積 (㎡)	⑤ 財産区分	⑥未利用地 となった 年月日	⑦前用途	⑧変更事項		⑨備考
		区	地番					種別	修正理由 <small>※左記で「修正」の 場合に記入</small>	
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
		合計								

(作成者 _____ 課 担当 _____ 内線 _____)

未利用市有地削除リスト(平成27年3月31日現在)

局

① 番号	②課名	③所 在		④地積 (㎡)	⑤削除 年月日	⑥削除理由等		⑦備考 <small>※異動先の利用用途がわかれば記入</small>
		区	地番			削除理由	所管換先(課名) その他理由	
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
		合計						

(作成者 _____ 課 担当 _____ 内線 _____)

出所:「未利用地リスト」

現在行われている未利用地の収集に関して、次の問題点が挙げられる。

- ・各所管部署が回答する情報は、前年度末現在の更新作業の結果であり、そもそも、基準日現在の未利用地の全てを網羅しているか不明であること。
- ・市の公有財産は、公有財産台帳システムで管理されているが、システムの情報と未利用地の情報は連携されていないこと。
- ・3月末時点の情報が8月に公開されるなど、時間を要していること。
- ・業務量も多く発生していること。

公有財産台帳システムへの土地情報の登録は、各所管部署において、登録内容が変更される都度随時行っているため、未利用地情報についても随時入力することで、適時に情報収集することが可能になると考えられる。

したがって、市は、当該システムを活用した未利用地情報の収集を行い、未利用地に係る網羅性の確保、情報公開の迅速化、事務の簡素化を図ることが望まれる。

ただし、現在稼動している公有財産台帳システムには、未利用地情報を入力する欄や未使用の備考欄等がないためシステム改修が必要であるとのことであり、改修の時期及び改修方法について、改修費用と業務量削減効果等を勘案した上で検討することが望まれる。

また、平成27年11月27日に開催された経済財政諮問会議において、地方自治体の決算データをまとめた財政状況資料集に未利用地や売却可能地の情報を付加するとされており、それを踏まえても、より正確な情報を集計する重要性は高まっているといえる。

【地方財政の全面的な「見える化」についての経済財政諮問会議の議論】

現状と課題

○公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっているが、「財政状況資料集」には、公共施設等の老朽化度合いを示す指標、施設類型毎のストック情報や固定資産台帳が含まれていない。

今後の対応

これまで分からなかったストック情報も全面的に「見える化」

⇒公共施設等全体及び施設類型毎の資産老朽化比率や保有量の「見える化」

⇒自治体が保有する未利用地や売却可能地をはじめとする土地情報の「見える化」

出所：「経済・財政一体改革の具体化・加速に向けた地方行財政の取組について」を基に監査人作成

(2) 未利用地における情報の拡充について

現在の市の未利用地の公開情報には、都市計画法上の制限や災害危険区域等各種規制についての情報が不足している。市は、買受及び利用を希望する市民等に資する情報の拡充を図ることが望まれる。

<内容>

市は、未利用地の買受及び利用を希望する市民等への情報提供のため、ホームページに未利用地に関する情報（所管局、所在地（地番）、面積、地目）を掲載している。

しかし、当該情報には、都市計画法上の制限や災害危険区域等各種規制についての情報が不足している。

これらの情報は、土地の用途に一定の制限を及ぼすものであり、買受及び利用希望者が市の未利用地を利活用できるか検討する際に必要な情報である。

したがって、今後は買受及び利用を希望する市民等に資する情報の拡充を図ることが望まれる。

なお、市が掲載する未利用地の情報は、市の方針に応じて5つの区分に分けられており、区分毎に買受及び利用希望者が求める情報の内容も異なると考えられるため、区分に応じて掲載する項目を検討することが必要である。

例えば、区分5のように売却可能性が高いものについては、民間における売買情報に即した情報を提供する等、区分によって掲載する情報を選択して提供することについても検討することが望まれる。

【市が判定した未利用地の区分】

未利用地の区分	方針
区分1	市街化調整区域や風致地区、緑地保全地区などに位置する山林等で、市が保有することにより、自然環境の維持・保全の点から効用を果たしていると思われるため、今後適切な管理方策について検討していくもの。
区分2	大規模構造物が残存している、あるいは、無道路地や斜面地であるなど、地形的要因等から利活用が困難なため、現状のまま市が保有することが適当と思われるもの。
区分3	将来的には利活用ないし売却処分が可能と思われるが、周辺の開発動向等の推移を見守る必要があるため、当面は現状のまま市が保有しておくことが適当と思われるもの。
区分4	市として有効活用を図ることとするもの。
区分5	市としての活用は難しいが、民間への売却処分の可能性があると思われるもの。

出所：「市のホームページ」から抜粋

3 市として活用予定のない土地の用途廃止及び処分の促進について

(1) 未利用地の一元管理による土地の用途廃止の促進について

行政用途に供する予定がないにも関わらず行政財産として分類され、かつ、財政局に引き継がれることもなく長期にわたって各所管局にて管理を行っている未利用地が散見された。

行政財産としての用途がなくなった土地については、速やかに用途廃止を行って未利用地管理の一元化を図り、利活用及び処分を促進することが望まれる。

<内容>

地方自治体の公有財産は、次のとおり、地方自治法の規定によって、行政財産と普通財産とに分類されている。

行政財産とは、公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産であるため、基本的には行政目的以外には使用することができない。そのため、一部の例外を除き、処分等が禁止されている。一方、普通財産は、貸付、交換、売り払い、譲与等ができる。

公共施設等の移転・廃止等によって公用又は公共の用に供さなくなった土地については、貸付や処分による円滑な有効活用を図るため、行政財産の用途を廃止し、普通財産とする手続を行う必要がある。

【公有財産の分類について】

(公有財産の範囲及び分類)

第 238 条 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。

(1)～(8) <略>

2 <略>

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。

(行政財産の管理及び処分)

第 238 条の 4 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

(1)～(6) <略>

3～9 <略>

(普通財産の管理及び処分)

第 238 条の 5 普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

2～9 <略>

出所：「地方自治法」

市の行政財産の管理は、市財産管理規則第 3 条第 2 項の規定によって、所管する各局長が行うことになっている。また、普通財産の管理・処分については、原則としては財政局長が行うこととされているが、市財産管理規則第 3 条第 3 項ただし書きの規定によって、一部の土地については各局長が所管している。

【公有財産の管理体系について】

(管理体系)

第3条 財政局長は、財産に関する制度を整え、各局の管財事務を統一調整し、及び各局長に所管財産の状況に関する資料若しくは報告を求める等財産を総括管理する。

2 各局の長(以下「各局長」という。)は、その所管する行政財産を管理する。ただし、2以上の局において使用する行政財産については、市長が指定した局長がこれを管理する。

3 財政局長は、普通財産を管理及び処分する。ただし、次の普通財産は、それぞれの局長が管理及び処分する。

(1) 造林地及び立木竹については、産業経済局長(造林地の処分は除く。)

(2) 分譲を目的とする土地、建物等については、その所管局長

(3) 使用に耐えない財産等を解体撤去し、又は財産を交換に供するため用途廃止をした場合は、当該財産の所管局長

(4) 前3号のほか、市長が財産管理上その所管局長において管理及び処分させることが適当であると認める場合は、その所管局長

出所：「北九州市公有財産管理規則」

監査対象となった未利用地には、行政用途に供する予定がないにも関わらず行政財産として分類され、かつ、財政局に引き継がれることもなく長期にわたって各所管局にて管理を行っているものが散見された。

用途廃止の手續が行われていない理由を確認したところ、売却等処分の見込みがないため用途廃止を行っていないものや、土地の境界が未確定等の理由によって財政局への所管換が困難となっているため用途廃止手續を行っていないものが見受けられた。

市では行政財産の用途廃止及び財政局への所管換に関し、「公有財産管理の手引」において次のような注意事項を示している。

【行政財産の用途廃止における注意事項について】

行政財産を用途廃止し、普通財産として財政局に所管換する場合、次のことにご注意ください。

(1) 土地について

①出来るだけ更地(空き地で私権の設定がないこと)で売却可能であること。

②隣接地の屋根等の構造物の越境や不法占拠等がないこと。

③土地の維持管理に必要な補修工事等がなされていること。

④木柵等で囲っていること。

⑤境界標(原則、コンクリート杭)が設置されていること。

⑥位置図、字図、測量図、平面図、境界現地確認書、登記簿謄本等を揃えること。

出所：「公有財産管理の手引」から抜粋

地方自治法の規定によると、公用又は公共の用に供しない土地は、行政財産ではなく普通財産であり、そのような状況になった時点で速やかに用途廃止を行い、普通財産とすべきものである。

また、行政財産としての用途がなくなった財産を、地方自治法によって貸付や処分が制限される行政財産のまま保有することは、速やかな有効活用や処分を妨げるおそれがある。

さらに、土地に関する専門的な経験及び知識の蓄積が少ない所管部署もあり、所管する業務に使用されていない財産の管理は、本来の業務執行の支障となるおそれもある。

経済性の面からも、未利用地管理の一元化を図ることによって、現在各所管部署が個別に行っている草刈りなどの維持管理の外部委託を一括して実施することが可能となり、コスト削減を図ることができると考えられる。

したがって、市は、未利用地管理の一元化を進め、効率的な維持管理と有効活用に努めることが望まれる。なお、上記の「公有財産管理の手引」に記載されている所管換の要件を満たさず、処分に対する阻害要因がある場合には、財政局財産活用推進課が先導して当該阻害要因の是正に努め、処分及び利活用を促進することを望まれる。

(2) 普通財産の貸付料の見直しについて

市有地の個人への貸付においては、個人が買取りを拒否しつつも利用を希望しているため、一時貸付という形で貸付を継続している事例が見受けられた。

これらの事例では、借受者から見た買取価格と、市へ納付する貸付料に大きな差があり、積極的に買取りを行うインセンティブがない。市は、より「適正な価格」を用いて貸付料を算定し、早期に処分を図ることが望まれる。

<内容>

監査対象となった貸付には、市有地を個人に貸し付けている事例が見受けられた。

貸付先が個人であるため、特定できるような内容に関する詳細な記載は難しいが、例えば、現況が個人の庭として利用されている土地を貸し付けている事例が見受けられた。

この事例は、当初個人が本件土地の買取りを前提として、市から貸付を受けていたが、買取価格を巡って買取交渉が中断しているものである。その後、市は買取交渉を継続的に行っているが、個人は買取りは拒否しつつも貸付を希望しており、結果として個人の庭を市が貸している状況にある。

また、他の事例として、個人の所有する構築物が境界を越えて市有地まで設置されており、越境部分について、市が貸付を行っているものが見受けられた。なお、この構築物が越境している部分は狭小地である。

この事例は、市と個人との間で、越境部分について一時貸付の合意文書を交わした経緯があり、一時貸付を更新して現在に至り、個人の構築物の底地を市が貸している状況にある。

これらの事例をみると、市から見た売却価格、借受者から見た買取価格と、毎年市に納入する貸付料の金額に大きな差があり、結果として、売却（買取）が促進されない結果になっているものと思われる。

土地の貸付料については、公有財産管理規則の規定によって、適正な価格でなければならない、原則として、当該土地の適正な評価額に100分の3を乗じて得た額とされている。

【貸付料の算定方法】

(貸付料)

第18条 普通財産の貸付料は、適正な価格でなければならない。

2 前項の貸付料は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める額とする。ただし、これによりがたいと認めるときは、市長がその都度定めるものとする。

- (1) 土地の貸付料(年額) 当該土地の適正な評価額に100分の3を乗じて得た額
- (2) 建物の貸付料(年額) 当該建物の適正な評価額に100分の6を乗じて得た額と当該建物の敷地の適正な評価額に100分の3を乗じて得た額の合計額

3 貸付期間が1月以上1年未満であるとき、又はその期間に1年未満の端数があるときの貸付料の算定については、月割によるものとする。この場合において、1月未満の端数があるときは日割によるものとする。

4 貸付期間が1年未満であるときの貸付料の算定については、日割によるものとする。

出所：「市公有財産管理規則」

また、当該土地の適正な評価額は、平成18年3月29日付け各局(区)・室長あて財政局長通知「平成18年度以降の市有財産の貸付料等の取扱いについて(通知)」において、固定資産税評価額とされており、実務上は、貸付担当部署が、固定資産税課に照会して得た仮評価額を使用している。

【財政局長通知（抜粋）】

1 平成18年度以降の貸付料については、従来どおり当該年度の固定資産税評価額×3／100（年額）とする。

出所：財政局長通知「平成18年度以降の市有財産の貸付料等の取扱いについて（通知）」

なお、固定資産税評価額は、「第2 1 （2）地価の推移」に記載しているとおり、公示地価の7割程度を目処とすることとされている。

すなわち、売却価格と貸付料の比較を試算すると、市が売却する場合の売却価格は、次のとおり、毎年の貸付料の約47倍、つまり約47年分の貸付料となり、買受者はこの金額を原則として一括で支払うこととなる。

【土地時価（売却価格）と貸付料の比較（試算）】

土地時価（売却価格）＝固定資産税評価額÷（7／10）
→固定資産税評価額＝土地時価×7÷10

貸付料年額＝固定資産税評価額×3÷100
→固定資産税評価額＝貸付料年額×100÷3

上記から、土地時価（売却価格）×7÷10＝貸付料年額×100÷3
土地時価（売却価格）＝貸付料年額×100÷3÷7×10
＝貸付料年額×47.6190・・・

注）売却価格は、土地の形状等に影響されるため、必ずしも固定資産税評価額の7／10とはならないが、試算を簡素化するため、単純に7／10を乗じている。

このように、買受者からみた買取価格と毎年の貸付料は大きな差があり、現状の貸付料を見直さない限り、積極的に買取りを行うインセンティブはないと考える。

市では、平成7年4月4日付の各局（区）・室長あて財政局長通知にあるとおり、貸付財産については、積極的な処分に努めるものとされている。

【貸付財産の売却処分の推進】

4 貸付財産の売却処分

貸付財産のうち買受約定を付しているもの、或いは売却処分が適当なものについては、貸付先と買取りの協議を行うなど、積極的な処分に努めるものとする。

出所：「貸付財産の取扱いについて（通知）」

この項で取り上げた事例に係る土地は、地形狭長等のため、その土地のみでは当該地目に対応する機能を十分に発揮できないものである。市はこのような土地を売却する際には小規模財産（土地）として、別途評価方法を事務処理要領の中で明らかにしている。

【小規模財産の評価方法】

第1 小規模財産とは、地形狭長等のため、評価土地のみでは当該地目に対応する機能を十分に発揮できないものをいう。

第2 小規模財産としての認定面積及び評価額の範囲は相手方ごとに区分した次の土地をいう。

2 その他の土地

一体利用地内の面積が100㎡未満、評価額300万円未満の土地

第3 評価方法

1 小規模財産の評定価格（単価／㎡）の算定

(1) 小規模財産と隣接地が一体利用されている場合

ア 一体利用地の現況地目が宅地である場合

「一体利用地の固定資産評価額（単価／㎡）÷0.7（実勢補正）

×需給関係による修正

出所：「小規模財産（土地）の評価について」

貸付に係る業務量及び経費、本来市の収入となるべき固定資産税収入の機会損失が発生していること等を鑑みると、市として不要な土地であり、早急に処分する必要がある。これらの土地に関しては、これまでの経緯や各土地の現状を踏まえ、売却を前提としている以上、上記の評価方法を適用した額を「適正な価格」として貸付料を算定するなど、早期の処分が可能となるよう、一般的な一時貸付とは異なる対応をとることについて検討することが求められる。

なお、市の見解は次のとおりである。

【小規模財産（土地）の評価額の利用に関する市の見解】

「小規模財産（土地）の評価について」は、土地の売払い又は交換時の売却価格の特例を定めたもので、貸付料には適用できない。

市として、不要な土地の処分は積極的に進めていくことは必要であるが、特定の個人に対して早期の処分が可能となるよう売却価格と同額で貸付料を定めることは合規性及び公平性の観点を見逃したものでない。

しかし、所管課が「適正な価格」の範囲内であると合理的に説明できれば、財産活用推進課としては、ただし書き規定を適用することは可能と考える。

出所：市の回答

4 土地の境界確定の促進について

市有地と隣地との土地の境界が確定しないことが、売却等の処分を進められない理由の一つとなっている。

市は、土地に関するノウハウを有する財政局財産活用推進課の指導のもと、筆界特定制度などの対応策を検討することにより、境界特定を図ることが望まれる。

<内容>

「3 市として活用予定のない土地の用途廃止及び処分の促進について」に記載しているとおり、公用又は公共の用に供さなくなった土地について、売却等の処分が進められず、また、各局から財政局財産活用推進課への所管換も実施できない理由の一つが、市有地と隣地との土地の境界が確定していないことによるものである。

一般的に、土地の売却等の処分を行う際には、土地の境界を確定した上で面積を確定することが必要となる。そのためには、隣接地との境界確定が必要となる。

また、財産の譲渡や貸付については、原則として、適正な対価でなければならないと地方自治法第237条第2項に規定されている。

この場合、土地の適正な対価とは、不動産鑑定評価等によって算定された適正な単価に、測量等を用いて計測された適正な面積を乗じることによって算定されることとなるが、この適正な面積を算定するためには、隣接地との境界確定及び測量が必要となる。

【財産の管理及び処分に関する地方自治法の規定】

第237条第2項

第238条の4第1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。

出所：「地方自治法」

さらに、一筆の土地の一部について処分できる可能性がある場合には、一筆の土地の一部を分割して二筆以上の土地にする分筆登記を行うことによって、処分する土地を分割する必要がある。

しかし、この分筆登記を行うためには、不動産登記規則において次のように定められており、分筆前の土地の境界を確定させた地積測量図の整備が求められる。つまり、1か所でも境界が定まっていない場合、原則として分筆登記を進めることができない。

【分筆登記の申請について】

第77条 地積測量図には、次に掲げる事項を記録しなければならない。

- 1 地番区域の名称
- 2 方位
- 3 縮尺
- 4 地番（隣接地の地番を含む。）
- 5 地積及びその求積方法
- 6 筆界点間の距離
- 7 国土調査法施行令第二条第一項第一号に規定する平面直角座標系の番号又は記号
- 8 基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値
- 9 境界標（筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識をいう。以下同じ。）があるときは、当該境界標の表示
- 10 測量の年月日

第 78 条 分筆の登記を申請する場合において提供する分筆後の土地の地積測量図には、分筆前の土地を図示し、分筆線を明らかにして分筆後の各土地を表示し、これに符号を付さなければならない。

出所：「不動産登記規則」

このように、確定測量を行うことによって、土地の境界及び地積を確定させることは、市として未利用地の処分を検討するに当たっての重要な準備となる。

今回、調査した土地に関し、境界が確定していない理由は、おおむね次の 3 つに分類できる。

【土地の境界が確定していない理由】

分類	状況
①測量未実施	境界確定測量を過去に実施しておらず、隣地との境界が不明確であるもの
②隣地所有者の境界未同意	境界確定測量は実施されているが、所在不明、相続発生、見解の相違等によって隣地所有者の同意が取れず、境界が確定できないもの
③字図混乱地域内の土地	過去の自然災害等により、字図と現況が著しく異なる「字図混乱地域」にあるため、該当地だけでは、境界確定作業が進められないもの

「第 3 土地別の監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見」において、意見を述べている土地に関しては、次のとおり分類できる。

【土地の境界が未確定の分類】

分類	土地 () は報告書 NO	所管部署
① 測量未実施	(2)伊川焼却場跡地	財政局財産活用推進課
	(5)石峰山観光施設用地	産業経済局観光課
	(10)楠橋電停団地跡地	建築都市局住宅管理課
	(14)木屋瀬学校林	教育委員会施設課
② 隣地所有者の境界未同意	(3)旧安屋公園跡地	建設局公園管理課
	(7)旧早鞆保育所跡地	子ども家庭局保育課
	(19)旧陣山母子寮跡地	八幡西区役所保健福祉課
③ 字図混乱地域内の土地	(16)風師中学校跡地	教育委員会施設課

この 3 区分について、境界確定を促進する対応策としては、それぞれ、次のような方法が考えられる。

① 測量未実施の場合

測量未実施の場合、地積測量図はあるものの、作成年月日が非常に古く、境界標の存在も不明となっているため、境界が不明確な土地も見受けられた。

市としての財源の制約もあることから、全ての未利用地に対して一度に測量を実施することは困難であると考えられるが、処分可能性を勘案した優先度に応じ、土地家屋調査士等の専門家に確定測量業務を委託して、境界確定を図ることが望まれる。

② 隣地所有者の境界未同意の場合

未確定の境界部分について、速やかに市と隣地所有者との間で話し合いによる解決を図ることが望まれる。しかし、取得時期が合併前の旧市時代であるため、既に取得時の書類等がなく、境界に関する書類も残っていないものなども多く、土地の問題だけではなく、上下水道管や通路などの問題も存在するなど、話し合いでの解決が困難な場合も多く見受けられる。

しかし、時間が経てば経つほど、相続の発生等によって解決困難となる場合も考えられるため、次のような筆界特定制度や土地家屋調査士会 ADR などを活用し、解決に努めることが望まれる。

筆界特定制度とは、次のとおり、登記を行っている法務局における「筆界特定登記官」が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて公的な判断として筆界を明らかにするものである。

【筆界特定制度について】

- 筆界特定制度とは、土地の所有者として登記されている人などの申請に基づいて、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度です。
- 筆界特定とは、新たに筆界を決めることではなく、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上、もともとあった筆界を筆界特定登記官が明らかにすることです。
- 筆界特定制度を活用することによって、公的な判断として筆界を明らかにできるため、隣人同士で裁判をしなくても、筆界をめぐる問題の解決を図ることができます。

【ポイント】

- 筆界特定制度は、土地の所有権がどこまであるのかを特定することを目的とするものではありません。
- 筆界特定の結果に納得することができないときは、後から裁判で争うこともできます。

出所：「法務省ホームページ」

また、筆界特定制度とは別に、所有権界を巡る土地の境界紛争を解決する制度として、土地家屋調査士会ADRがある。土地家屋調査士会ADRとは、裁判ではなく、土地家屋調査士と弁護士が相談や調停等を行い当事者と関わることによって、簡易な手続で境界に関する問題の早期解決を図るものである。なお、ADRとは、裁判によらず紛争を解決するための手続（=Alternative Dispute Resolution）のことであり、土地家屋調査士会ADRも平成19年に制定された「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」（ADR法）に基づく制度である。

なお、筆界特定制度又は土地家屋調査士会ADRを利用しても解決が困難な場合には、最終的な手段として、訴訟によって、司法の判断を受けて解決を図ることも検討することが望まれる。

③ 字図混乱地域内の土地

字図混乱地域とは、法務局に備え付けられている地図等の公図に記載されている内容と、実際の土地の位置や形状が著しく相違している地域である。字図混乱の程度にもよるが、一般的には大規模な範囲で公図と現地が大きく異なる場合が多い。

したがって、このような土地については、他の方法による解決が困難なため、時間を要しても全ての土地所有者等の合意形成を図ることにより解消せざるをえないと考えられる。

現在の市の公有財産管理体制では、このような境界未確定の土地は、財政局に所管換ができないため、各所管部署がそれぞれ対応する必要がある。しかし、これら対応策の検討及び実施に当たっては、ある程度のノウハウや専門知識が必要になると思われる。

したがって、市は、まず、境界未確定が理由で処分ができない土地の現状把握及び分類を行い、さらに、処分可能性を踏まえた上で、上述の対応策を参考に境界確定を図ることが望まれる。その際には、土地に関するノウハウを有する財政局財産活用推進課の指導のもと、それらを推進していくことが望まれる。

5 多様な有効活用及び処分手段の検討について

市では、市内部の部局が判断した場合のみ、利用計画などの価格以外の要素を評価する処分手段を検討している。

市は、各種の事例を参考に、民間を含めた柔軟な考えを取り入れる機会を設けるなど、市内部での検討にとらわれず、多様な有効活用手段について広く検討することが望まれる。

<内容>

市における過去5年間の処分手段ごとの未利用地売却実績は次のとおりであり、制限付一般競争入札は、毎年5件程度、それ以外の一般競争入札は、おおむね30件程度、公募型プロポーザルについては、平成22年度から平成26年度までの実績はない。それ以外の随意契約については、おおむね10件程度で、市は、年間合計40件程度の売却手続を実施している。なお、公募型プロポーザルは平成27年度に2件実施されている。

【処分手段別の売却件数（財政局分）】

（単位：件）

処分手段		内容	H22	H23	H24	H25	H26
一般競争入札	制限付一般競争入札	市の定める土地利用条件等を満たしている者に入札参加資格を付与し、この中から最低売却価格以上の最高の価格で買受申込をした者を相手方に選定	5	4	2	3	3
	上記以外の一般競争入札	一般的な参加資格、風俗営業等の禁止用途は定めているが、その他の条件は設定していない。	68	37	28	38	28
随意契約	公募型プロポーザル方式	利用計画などの提案内容と価格の両方を審査のうえ相手方を選定	—	—	—	—	—
	その他	単独利用困難な土地を隣接者に売却する場合など	20	18	10	5	11
計			93	59	40	46	42

出所：市の回答

市に対して、売却等の処分手段の検討方法を確認したところ、次のとおりの回答であった。

【処分手段の検討状況】

まちづくりの観点などからの活用が求められる未利用地は、地域の最大利益が得られるよう、価格以外の要素も評価する売却手段を関係部局で検討している。

上記以外の未利用地は、地方自治法の原則に基づき、経済性の確保等の観点から一般競争入札による売却を図り、民間活力による有効活用を促進している。

出所：市の回答

また、まちづくりの観点などからの活用が求められる未利用地であるかの判断については、次のとおりの回答であった。

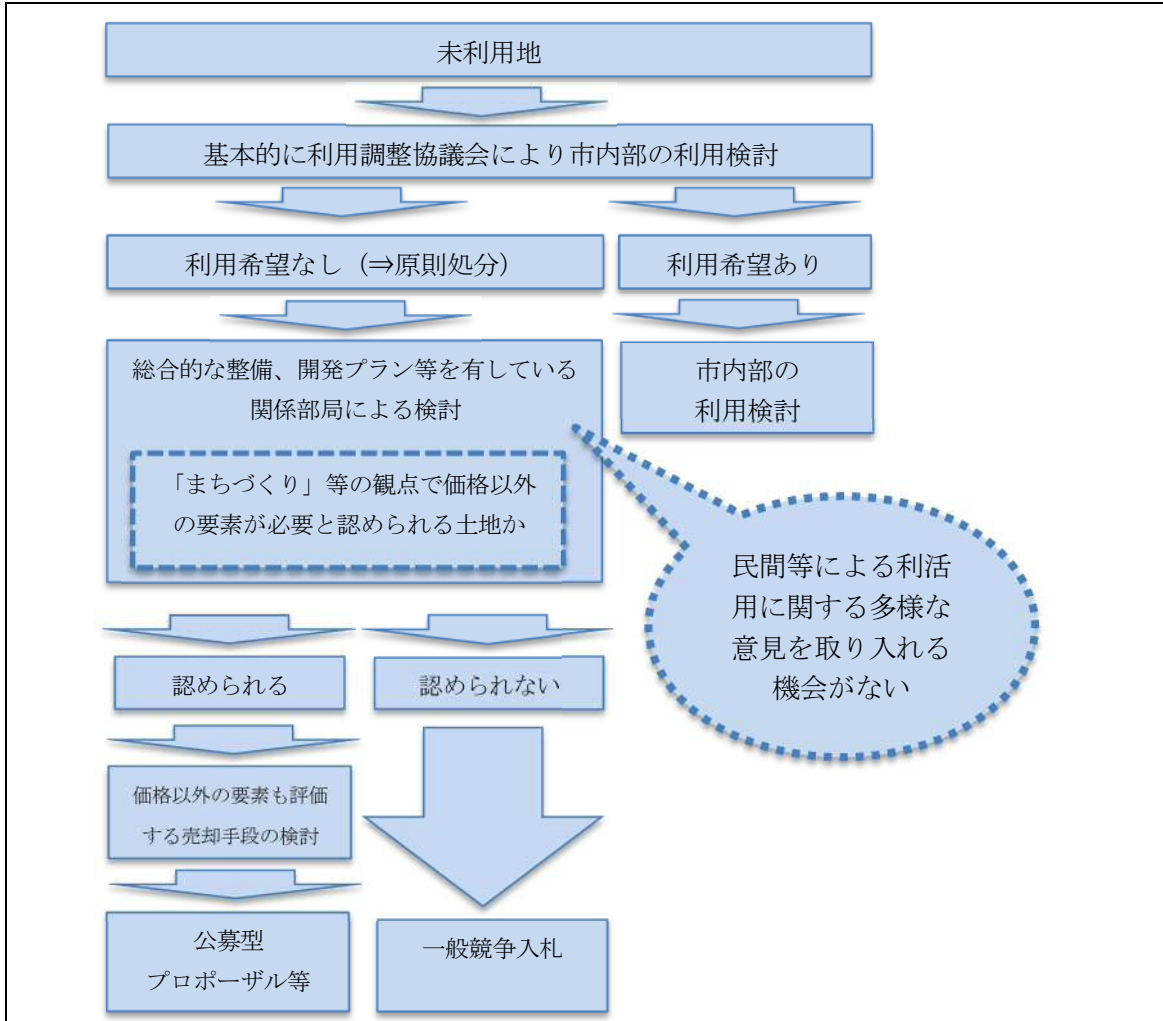
【まちづくりの観点などからの活用可能性の有無について】

「まちづくり」等の観点で価格以外の要素が必要と認められる土地は、当該土地を含む地域・地区について総合的な整備、開発プラン等を有している部局が、「特別決裁」にて一般競争入札以外の売却手段を決定している。

出所：市の回答

これらの回答をもとにすると、市の未利用地の有効活用や処分手段の検討過程は次のように行われていると考えられる。

【市の未利用地の有効活用方法及び処分手段の検討過程】



出所：市の回答を基に監査人作成

市は、未利用地の利活用方法及び処分手段を検討する上で、まず、市内部での利用希望部局がないか、利用調整協議会に諮る。利用調整協議会では、未利用の財産等について、各局への情報提供を行うことで活用の検討を促している。

利用調整協議会の議題となった土地は、利用希望の部局があれば希望局での利用を検討することとなるが、利用希望が無い場合は、次のとおり、民間への処分を図ることになる。

【公有財産管理の手引（抜粋）】

Ⅲ未利用地の積極的な処分・活用

(中略)

また、施設の統廃合等で生じた未利用地のうち、公共利用の予定のないものは民間への売却促進を図ります。

出所：「公有財産管理の手引」

そして、土地の民間売却を検討する過程で、当該土地を含む地域・地区における総合的な整備、開発プラン等を有している部局が、「まちづくり」等の観点で価格以外の要素が認められる土地として評価が必要と認めた場合、処分手段を検討する。

つまり、「まちづくり」等の観点で価格以外の要素が必要と認められる土地」に該当するどうかの判断についても、当該土地を含む地域・地区について総合的な整備、開発プラン等を有している部局が行っている。

市は、内部の部局が判断した場合のみ、利用計画などの価格以外の要素を評価する処分手段を採用することができることとなる。

福岡市では、公有財産の有効活用に向けた取組の一環として、民間との共働による活用手法を導入している。具体的には、ホームページ上に、「公共サービス水準の向上に資する提案」、「公共負担の削減に資する提案」、「公有財産の有効活用に関する提案」等を期待する公有財産について、「提案を受け付けている公有財産リスト（地番、財産の名称、面積、用途地域、地図、写真）」として公開し、提案を随時受け付けている。

また、横浜市では、「サウンディング調査」として活用検討の段階や事業者公募前の段階で、公募により民間事業者と直接対話する場を設け、資産の市場性や活用アイデアなどを把握し、民間事業者が参入しやすい公募条件の設定を行うとともに、地域課題や配慮事項を事前に伝え、より優れた事業提案を促すなどの取組を行っている。

したがって、市は、これらの他事例も参考に、財産活用推進課が主体となって、民間を含めた柔軟な考えを取り入れる機会を設け、多様な有効活用手段について検討することが望まれる。

なお、公的不動産の有効活用に関しては、平成25年6月に民間資金等活用事業推進会議が決定した「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」において、公的不動産の有効活用など民間の提案を活かしたPPP事業について、「公的不動産の利活用について、民間からの自由な提案を募ることで、財政負担を最小限に抑え、公共目的を最大限達成することを目指した事業を官民連携で企画するなど、既存施設や公的不動産の生産性を高めるようなPPPの好事例を数多く構築していくことが重要である」とされている。

また、平成26年4月に、国土交通省都市局都市計画課から「まちづくりのための公的不動産(PRE)有効活用ガイドライン」が出されている。このガイドラインにおいては、人口の減少と高齢者の増加、財政の悪化、公的不動産の老朽化と維持更新コストの増加を踏まえ、将来のまちの在り方を見据えた公共施設の再配置の推進と、公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導を進めることが有効と示されている。

さらに、総務省地域力創造グループ地域振興室が平成27年3月に公表した「地方公共団体における公的不動産と民間活力の有効活用についての調査研究報告書」においては、地方公共団体における公的不動産の管理状況を踏まえ、地方公共団体における公的不動産の有効活用事例が紹介されている。

今回、対象とした土地の中には、少子化の影響によって統廃合された学校の跡地が多く含まれている。これらの学校は、その地域コミュニティにおいて中心的な役割を果たしてきた場であり、地域の課題を解決するために不足する機能が期待されると考える。

これら、各種の事例を参考に、多様な利活用方法について検討することが望まれる。

さらに、「第4 全庁的な観点からの意見」において、記載しているとおり、市は、未利用地に関し、原則として処分できるものは早期に処分することとしているが、土地の境界が未確定であったり、市街化調整区域や風致地区の指定がされていたりするなどして、当面、市が保有せざるを得ない土地が多く存在する。

市においても、これらの土地に関しては、貸付や使用許可を行うなどして、有効活用に努めるとともに、市内部においても有効活用方法を検討しているところである。

しかし、未利用地区分における「区分5：市としての活用は難しいが、民間への売却処分の可能性があると思われるもの。」以外に区分される土地の中には、市内部でも、外部でも利活用されていない土地も見受けられた。

このように、処分が当面難しい土地の有効活用に関しても、民間からの提案を募集するなど、

市内部での検討にとらわれず、広く検討することが望まれる。

市が保有する財産は、市民が受益するために存在する。地域での課題解決や経済の活性化等の場としての意義も踏まえ、民間企業、NPO、各種団体、金融機関等一体となった市全体としての取組を期待する。

以上