

北九州市監査公表第40号
平成28年 8月30日

北九州市監査委員	江 本 均
同	廣 瀬 隆 明
同	後 藤 雅 秀
同	三 宅 まゆみ

包括外部監査人の監査の結果に基づき、措置を講じた旨の通知があったので、地方自治法第252条の38第6項の規定により、次のとおり公表する。

- 1 外部監査の種類
包括外部監査
- 2 選定した特定の事件
市有財産（特に土地）の取得、管理、処分及び有効活用について
- 3 監査の期間
平成27年7月10日から平成28年2月25日まで
- 4 監査公表の時期
平成28年3月25日（平成28年監査公表第16号）

5 監査の結果に基づく措置状況

(1) 【未利用地】旧早鞆保育所跡地

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>【見積書のチェック体制の不備について】</p> <p>本件土地において、境界確定を図るために、土地家屋調査士に境界確定に関する調査業務を委託している。委託先は2者からの見積合わせによって選定しているが、見積書を比較すると、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。</p> <p>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必要がある。</p>	<p>(子ども家庭局保育課)</p> <p>平成27年3月の全市的な通知「適正な見積書の徴取について」において、業者選定から発注までの事務手順が具体的に・明確に示されている。現在は、この通知に基づき、選定業者からの見積書が揃い次第、速やかに所属長まで報告するなど、適切な事務処理を実施している。</p>

(2) 【未利用地】旧興仁保育所跡地

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p>【未利用地の管理について】</p> <p>現地調査時、本件土地には乗用車が駐車されていた。隣接する公民館等の利用者が駐車しているものが大半であるが、シートがかけられている自動車が駐車されているなど長期間利用していると見受けられる乗用車があった。</p> <p>市は、無断利用を防止するため、公民館利用者のために本件土地を駐車場として提供する場合は、手続を経て行うことが必要である。</p>	<p>(若松区役所保健福祉課)</p> <p>無断利用を防止するため、平成28年2月1日に土地入り口に鎖を張って施錠した。</p> <p>また、平成28年4月から公民館等の地域事業のために本件土地を駐車場として提供する場合は、利用に関する手続きを行うよう改めた。</p> <p>今後も未利用地の適正な管理に努めたい。</p>

6 監査の結果（意見）に基づく措置状況

(1) 【取得】天然記念物平尾台土地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【本件土地の取得に係る事業の再評価の実施について】</p> <p>市は、昭和55年から本件土地を含む天然記念物平尾台の公有地化事業を実施しており、今後も長期にわたり実施することが見込まれている。しかし、事業の継続の可否に対する評価は行われておらず、評価結果も公表されていない。</p> <p>市は、当該事業について評価し、継続の可否を検討することが望まれる。</p>	<p>(市民文化スポーツ局文化企画課)</p> <p>本事業は、文化財保護法の規定に基づき、国指定の天然記念物について、当該天然記念物の保存のために特に買い取る必要があると国が認めるものを国の補助（80%）を得て実施しているものであり、国においてその価値と保存のための買取りの必要性が認められたものについて、市独自の評価制度により、買取りの価値や必要性など事業継続の可否について評価することはなじまないものとする。</p> <p>しかしながら、今回の意見の趣旨を踏まえ、毎年開催している文化財保護審議会において、当該事業の説明と実績報告を行っており、外部委員の意見を伺う機会を設定している。</p>

(2) 【未利用地】伊川焼却場跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="209 427 788 517">【<u>土壤汚染状況のモニタリングについて</u>】</p> <p data-bbox="209 573 788 1133">本件土地はごみ焼却場、し尿処理施設跡地であり、土壤汚染の可能性がある。しかし、法律的な義務がないことを理由に、市は、土壤汚染の履歴調査やサンプル調査は行っていない。地下水調査結果を確認することで周囲に被害がないことを確認しているものの、伊川周辺の土地の地下水調査は毎年行われていないため、今後行われる地下水調査の結果やその他の情報を適時に把握し、本件土地に土壤汚染の兆候がないか継続的にモニタリングすることが望まれる。</p>	<p data-bbox="831 427 1177 465">(財政局財産活用推進課)</p> <p data-bbox="810 573 1390 752">伊川周辺の土地の地下水調査結果については監査の意見を踏まえ、引き続き注視していくとともに、その他の情報についても適時の把握に努めていきたい。</p>

(3) 【未利用地】旧安屋公園跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【未利用地における情報の拡充について】</p> <p>本件土地は、公園として活用されていた広大な土地（雑種地）である。市のホームページでは、他の未利用地と同様に、単に未利用地として所在、面積、地目、備考（以前の用途等）が公開されているのみであるため、閲覧者が実態を把握することが難しい。</p> <p>市は、買受・利用希望などの情報収集をより効果的に行うために、ホームページ情報の拡充が望まれる。</p>	<p>(建設局公園管理課)</p> <p>市の未利用地情報は、財政局財産活用推進課が取りまとめてホームページで公開しているため、下記のとおり平成28年9月から同課において対応予定である。</p> <p>【財政局財産活用推進課の措置状況】</p> <p>平成28年9月から大規模未利用地（1,500㎡以上）の公開情報に住居表示、用途地域等を加え、その後順次、中規模未利用地に拡大していく予定。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【土地の境界確定について】</p> <p>本件土地は、一部に隣地の所有者との間で未確定の境界があるため分筆できず、分割しての処分が進められない状況である。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。</p>	<p>(建設局公園管理課)</p> <p>当地の境界確定については、筆界特定制度等の利用も含め、対応の検討を進めていきたい。</p> <p>なお、当地は農業振興地域の農用地であり、農地以外の使い道がほとんどないため、売却処分の可能性が低いことから、当面は貸付農地として活用することも検討する。</p>

(4) 【未利用地】志井代替地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【未利用地の利活用方法の検討及び処分について】</p> <p>本件土地は、下水道の整備に関して課題があることから、宅地として利用する目途が立たず、更地のまま未利用地となっている。</p> <p>市は、利活用または処分について検討した上で、必要に応じて下水道の課題について解決を図ることが望まれる。</p>	<p>(建設局道路建設課)</p> <p>平成28年5月31日付の「未利用地の活用等について」の通知にある「未利用地有効活用促進会議」や「対策検討会」に諮り、検討の経過を踏まえ対応していきたい。</p>

(5) 【未利用地】石峰山観光施設用地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【未利用地の区分方法の見直しについて】</p> <p>市は、本件土地を未利用地としてホームページに掲載しているが、実際は遊歩道として利用されている。市は、ホームページ掲載の意義を考慮した上で、未利用地ではなく低利用地として区分し、ホームページ掲載の可否を検討することが望まれる。</p>	<p>(産業経済局観光課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、利用実態を考慮し、未利用地ではなく低利用地としての区分に改め、未利用地としてのホームページ掲載を取りやめることとした。(平成28年8月)</p>

(6) 【未利用地】旧早鞆中学校柔剣道場跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="209 427 788 517">【未利用地の利活用方法の検討について】</p> <p data-bbox="209 573 788 898">本件土地には、柔剣道場の建物が残存しているものの、長期間電気、水道の供給を止めている。再度使用するには配管等の整備に多額の費用を投じる必要があるため活用が困難であり、活用見込みがない施設を放置しておくことは、治安の面でも悪影響があると考えられる。</p> <p data-bbox="209 909 788 1043">したがって、市は、柔剣道場の解体撤去を検討し、本件土地の利活用を図ることが望まれる。</p>	<p data-bbox="826 427 1177 465">(門司区役所総務企画課)</p> <p data-bbox="810 573 1394 992">現在、平成28年5月31日に通知された「未利用地の活用等について」において未利用地整理の新しい枠組みが示され、市全体として、未利用地の積極的な利活用の検討が進められている。この新しい枠組みも踏まえ、当該施設について、できるだけ早く建物については解体する方向で関係局と調整しながら、土地の利活用について、検討していく。</p>

(7) 【未利用地】旧早鞆保育所跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【土地の境界確定について】</p> <p>本件土地は早鞆保育所の移転に伴い、平成24年4月1日に未利用地となった。現在、行政目的の用途に供されていないものの、境界が確定していないため、財政局財産活用推進課へ所管換できない状況にある。</p> <p>所管部署は、土地家屋調査士に境界確定を依頼しているものの、境界確定に至っていない。</p> <p>境界確定には専門的な知識や能力が必要となることから、所管部署のみで対応するのは困難であるため、財政局財産活用推進課へ相談した上で適切な手段を検討し、早期に境界確定を図ることが望まれる。</p>	<p>(子ども家庭局保育課)</p> <p>今回の監査の意見を踏まえ、所管部署のみでは対応が困難であるため、財政局財産活用推進課に相談するなどして、慎重に検討し適切な手段を協議してまいりたい。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【委託業務の成果物の検査について】</p> <p>市は、平成24年度に測量登記事務所に測量業務を委託している。</p> <p>本委託業務の成果物である調査報告書のうち、求積図に記載された地権者名と登記簿謄本の所有者名が一致していなかった。市は、成果物を適切に検査する必要がある。</p>	<p>(子ども家庭局保育課)</p> <p>今回の監査の意見を踏まえ、成果物については、検査を確実にこなうよう平成28年6月の事務改善会議で周知した。</p>

(8) 【未利用地】 蜷住団地跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="225 427 611 465">【未利用地の管理について】</p> <p data-bbox="210 524 786 846">本件土地は、周囲を杭及びロープで囲うことによって、不法占有、不法投棄を防止している。しかし、一部ロープが切れている箇所や、杭が折れている箇所、ゴミ等が捨てられている箇所があるなど、管理が行き届いていないのではないかと見受けられる箇所があった。</p> <p data-bbox="210 860 786 987">市は、補修作業等を指定管理者である北九州市住宅供給公社に依頼することが望まれる。</p>	<p data-bbox="831 427 1177 465">（建築都市局住宅管理課）</p> <p data-bbox="815 524 1385 651">本件の補修作業等については、北九州市住宅供給公社に指示し、平成28年5月に完了した。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="210 1294 786 1377">【未利用地の利活用方法の検討及び処分について】</p> <p data-bbox="210 1435 786 1809">本件土地は、未利用地となって約10年が経過しており、今後とも行政用途に供する予定がない。市が保有する必要性は低いと考えられるため、利活用方法を検討するとともに、市として利活用しない場合は、速やかに用途廃止の手続きを行って普通財産とし、処分を検討することが望まれる。</p>	<p data-bbox="831 1294 1177 1332">（建築都市局住宅整備課）</p> <p data-bbox="815 1435 1385 1570">一部を処分するため、平成28年7月に北九州市市有財産利用調整協議会へ議案を付議した。</p> <p data-bbox="815 1583 1385 1711">残りの部分についても、今回の処分の状況を踏まえ、可能な部分から対応していきたい。</p>

(9) 【未利用地】小嶺団地跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="225 427 611 465">【未利用地の管理について】</p> <p data-bbox="210 524 788 797">本件土地は、周囲を杭及びロープで囲うことによって、不法占有、不法投棄を防止している。しかし、一部ロープが切れている箇所や、杭が折れている箇所など、管理が行き届いていないのではないかと見受けられる箇所があった。</p> <p data-bbox="210 813 783 943">市は、補修作業等を指定管理者である北九州市住宅供給公社に依頼することが望まれる。</p>	<p data-bbox="831 427 1177 465">（建築都市局住宅管理課）</p> <p data-bbox="815 524 1390 654">本件の補修作業等については、北九州市住宅供給公社に指示し、平成28年2月に完了した。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="210 1245 788 1330">【未利用地の用途廃止及び早急な処分について】</p> <p data-bbox="210 1388 788 1854">本件土地の周囲は閑静な住宅街であり、かつ徒歩15分圏内にスーパーや病院がある等比較的立地の良い土地である。未利用地となって約3年が経過しており、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いる。市が保有する必要性が乏しいと考えられるため、速やかに用途廃止の手続きを行って普通財産とし、早急な処分を検討することが望まれる。</p>	<p data-bbox="831 1245 1177 1283">（建築都市局住宅整備課）</p> <p data-bbox="815 1388 1390 1473">処分するため、平成28年7月に財政局財産活用推進課へ所管換えを行った。</p>

(10) 【未利用地】楠橋電停団地跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="209 427 788 517">【未利用地の利活用方法の検討及び処分について】</p> <p data-bbox="209 573 788 1037">本件土地の周囲は田畑及び閑静な住宅街となっている。未利用地となって1年が経過しており、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いる。市が保有する必要性に乏しいと考えられるため、利活用方法を検討するとともに、市として利活用しない場合は、速やかに用途廃止の手続きを行って普通財産とし、処分を検討することが望まれる。</p>	<p data-bbox="831 427 1177 465">(建築都市局住宅整備課)</p> <p data-bbox="810 573 1386 703">処分するため確定測量を行い（平成28年6月～10月）、境界確認後、関係部局と協議を行う予定である。</p>

(11) 【未利用地】伊川団地跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="225 427 612 465">【未利用地の管理について】</p> <p data-bbox="209 524 788 846">本件土地は、周囲を杭及びロープで囲うことによって、不法占有、不法投棄を防止している。しかし、一部ブロックが崩れている箇所や、市有地の看板が投棄されている箇所など、管理が行き届いていないのではないかと見受けられる箇所があった。</p> <p data-bbox="209 860 788 987">市は、補修作業等を指定管理者である北九州市住宅供給公社に依頼することが望まれる。</p>	<p data-bbox="831 427 1177 465">（建築都市局住宅管理課）</p> <p data-bbox="815 524 1394 651">本件の補修作業等については、北九州市住宅供給公社に指示し、平成28年2月に完了した。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="225 1288 676 1326">【未利用地の用途廃止について】</p> <p data-bbox="209 1384 788 1608">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いる。市は、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することが望まれる。</p>	<p data-bbox="831 1288 1177 1326">（建築都市局住宅整備課）</p> <p data-bbox="815 1384 1394 1467">本件の用途廃止について、財政局財産活用推進課と協議を行っている。</p>

(12) 【未利用地】旧興仁保育所跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="209 427 788 512">【未利用地の利活用方法の検討及び処分について】</p> <p data-bbox="209 573 788 1037">現在、本件土地は未利用地として保有しているものの、土地の一部を私道として使用されている等により売却手続を行えない状況にある。高台に位置しているため見晴らしが良く、これまでも売却予定や貸付に関して問い合わせがあることから、市は利活用方法を検討するとともに、市として利活用しない場合は、早急に課題を解消し、処分を検討することが望まれる。</p>	<p data-bbox="831 427 1177 465">(若松区役所保健福祉課)</p> <p data-bbox="810 573 1390 750">本件土地の「課題のある部分（約139㎡）」は、平成28年3月に分筆し、「課題のない部分（約1,984㎡）」と分割した。</p> <p data-bbox="810 763 1390 1086">今後、「課題のない部分」については、市として利活用を検討し、利活用しない場合は、処分を検討したい。なお、「課題のある部分」については公民館の階段が敷設されており、地元にも利用されていることから、当面は市（区）において管理していきたい。</p>

(13) 【未利用地】旧小森江貯水池附属用地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【未利用地の利活用方法の検討及び早急な処分について】</p> <p>本件土地の周囲は閑静な住宅街にあり、小森江駅が徒歩15分圏内にあるなど、比較的立地の良い土地である。また、第一種中高層住居専用地域でありマンションの建設も可能な土地となっているが、約8年間未利用地となっており、市にとって必要性が乏しいと考えられる。</p> <p>市は、利用調整協議会において早急に利活用方法の検討及び処分を検討することが望まれる。</p>	<p>(上下水道局広域事業課)</p> <p>本件土地については、立地条件や用途地域等に鑑み、宅地等として活用する方向で検討している。</p> <p>今後は、具体的な利活用や処分の方法等について検討を進める予定としている。</p>

(14) 【未利用地】木屋瀬学校林

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="209 427 788 517">【未利用地の用途廃止及び所管換について】</p> <p data-bbox="209 573 788 1039">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、教育委員会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。</p>	<p data-bbox="831 427 1114 465">(教育委員会施設課)</p> <p data-bbox="810 573 1390 703">監査の意見を踏まえ、用途廃止及び所管換に向けて、財政局財産活用推進課と協議を行いながら、対応を検討したい。</p>

(15) 【未利用地】大場谷小学校跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【未利用地の用途廃止及び所管換について】</p> <p>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、教育委員会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及び処分の検討を行うことが望まれる。</p>	<p>(教育委員会施設課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、用途廃止及び所管換に向けて、財政局財産活用推進課と平成28年6月より具体的な条件整理を行っている。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【目的外使用許可の妥当性について】</p> <p>本件土地に敷設されている隣接者所有の上下水道管部分の土地について、市では以前から継続的に目的外使用許可を行っているが、許可理由等を記した文書を確認することができなかった。市は、改めて当初からの許可の経緯を確認して長期間の使用許可の妥当性を適切に判断することが望まれる。</p>	<p>(教育委員会施設課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、当初からの許可の経緯を改めて確認し、対応の検討を進めていきたい。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="225 427 770 465">【目的外使用許可の減免手続について】</p> <p data-bbox="209 524 788 943">本件土地に敷設されている隣接者所有の上下水道管部分の土地について、市では以前から継続的に無償で目的外使用許可を行っているが、減免理由等を記した文書を確認することができなかった。市は、目的外使用許可の減免を行うに当たっては、所定の手続を適切に行うことによって、減免措置が妥当か否かを慎重に判断する必要がある。</p>	<p data-bbox="831 427 1114 465">（教育委員会施設課）</p> <p data-bbox="815 524 1393 656">監査の意見を踏まえ、他局の運用状況や他都市の事例などを参考にしながら、対応の検討を進めていきたい。</p>

(16) 【未利用地】 風師中学校跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【未利用地の用途廃止及び所管換について】</p> <p>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、教育委員会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。</p>	<p>(教育委員会施設課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、用途廃止及び所管換に向けて、財政局財産活用推進課と協議を行いながら、対応の検討を進めていきたい。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【未利用地の管理状況について】</p> <p>本件土地の現地調査を行った際、市消防局が所有する隣地との境界に設置されているフェンスの出入口が自由に人が出入りできる状態となっていた。不法使用や不法占拠されるおそれがあるため、解けやすい紐ではなく施錠等による管理を検討することが望まれる。</p>	<p>(教育委員会施設課)</p> <p>当該フェンスを所有している市消防局に対して措置を依頼し、平成28年6月に対策が完了したことを確認した。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【未利用地の利活用方法の検討及び処分について】</p> <p>本件土地は大部分が未利用地であり、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無償で目的外使用許可を行っているものの、主に地元の野球チームにより週に1、2回利用されている程度とのことである。</p> <p>市は、全庁的に有効活用の検討を行い、公共的な用途として利用しないのであれば、速やかに売却の手続きを進めていくことが望まれる。</p>	<p>(教育委員会施設課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、用途廃止及び所管換を行った上で、有効活用の検討や売却を進めていくことができるよう、財政局財産活用推進課と協議を行いながら、対応の検討を進めていきたい。</p>

(17) 【未利用地】長行処分場予定地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【見積書のチェック体制について】</p> <p>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。</p>	<p>(環境局施設課)</p> <p>平成27年度の契約においては、平成27年3月に全市的な通知があった「適正な見積書の徴取について」に基づき、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した。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【未利用地の用途廃止及び所管換について】</p> <p>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、全市的な利活用方法の検討を行うことが望まれる。</p>	<p>(環境局施設課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、速やかに用途廃止の手続きを行い、全市的な視点から財政局財産活用推進課とも協議を行いながら利活用方法の検討を進めて行く。</p>

(18) 【未利用地】旧畑キャンプ場跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="209 427 788 517">【未利用地の用途廃止及び所管換について】</p> <p data-bbox="209 573 788 1088">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。</p>	<p data-bbox="826 427 1177 465">(子ども家庭局青少年課)</p> <p data-bbox="810 573 1394 846">本件土地については、今後、測量等を実施後、市有財産利用調整会議に諮り、市として利活用がない場合は、普通財産へと変更し、全庁的な利活用方法が検討できるよう財政局財産活用推進課へ所管換を行うこととしたい。</p>

(19) 【未利用地】旧陣山母子寮跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【書類の適切な保管について】</p> <p>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。</p>	<p>(八幡西区役所保健福祉課)</p> <p>境界に関する係争の現在の当事者を確認するための書類（登記簿謄本、戸籍謄本、附票、当事者へ送付した手紙、境界の写真）及び時効取得が懸念される土地に関する図面（字図、地積測量図、平面図）についてはファイリングをしたうえで、子ども家庭局子育て支援課に所管換えを行った。</p> <p>(注) 当該跡地については、児童養護施設建設のため、平成28年3月7日付で所管換えを行ったもの。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【土地の境界確定について】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(子ども家庭局子育て支援課)</p> <p>隣地所有者については、手紙を送付しても依然として回答がないため、自宅訪問により境界確定の協議を進めていく。協議が整わない場合は、筆界特定制度の利用を検討する。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="225 427 611 465">【未利用地の管理について】</p> <p data-bbox="209 524 788 846">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。</p>	<p data-bbox="831 427 1243 465">（子ども家庭局子育て支援課）</p> <p data-bbox="815 524 1394 656">飛び地部分については、境界確定の進捗状況により、賃貸借契約の締結もしくは分筆による買取交渉を検討する。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="209 1149 788 1236">【未利用地の用途廃止及び所管換について】</p> <p data-bbox="209 1294 788 1809">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。</p>	<p data-bbox="831 1149 1211 1187">（八幡西区役所保健福祉課）</p> <p data-bbox="815 1294 1394 1518">跡地については、平成28年3月7日付で、児童養護施設の建設用地として、八幡西区役所保健福祉課から子ども家庭局子育て支援課所管換えしたところである。</p>

(20) 【未利用地】大浦公共用地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【未利用地の所管換について】</p> <p>本件土地は、市民文化スポーツ局総務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。</p>	<p>(市民文化スポーツ局総務区政課)</p> <p>現在の使用承認先である建築都市局学術・研究開発事務所は、「北九州学術・研究都市北部土地地区画整理事業」の事業終了年度(平成29年度末)までの土地利用を希望している。</p> <p>これに合わせて、再度土地の利用状況を整理し、他部署への所管換及び土地の売却を踏まえた検討を行う予定である。</p>

(21) 【貸付】旧長谷配水池用地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【普通財産の貸付手続について】</p> <p>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し付けることが望まれる。</p>	<p>(上下水道局広域事業課)</p> <p>普通財産を行政財産目的外使用許可の手続きにより貸付けていたものについては、平成28年度より、適正な手続き（普通財産使用承認）に改めた。</p> <p>また、水道用地の使用について相談を受けた際は、土地台帳により普通財産、行政財産の別を確認したうえで手続きを行うよう、平成27年11月の事務改善会議において徹底した。</p>

(22) 【貸付】旧若松環境事務所周地

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="225 427 676 465">【契約関連文書の保管について】</p> <p data-bbox="210 524 788 943">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。</p>	<p data-bbox="831 427 1177 465">(財政局財産活用推進課)</p> <p data-bbox="815 524 1390 891">契約関係書類は、物件ごとにファイリングするなど、適切に管理・保管しているところであるが、監査の意見を踏まえ、文書の保管がより適切に行われるよう、社名変更等があった場合の届出様式を定めた（平成28年4月実施）上で、係内会議で改めて職員に周知徹底を図った。（平成28年4月実施）</p>

(23) 【貸付】下水道ポンプ場建設用地代替地

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="225 1288 612 1326">【未利用地の処分について】</p> <p data-bbox="210 1384 788 1615">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。</p>	<p data-bbox="831 1288 1177 1326">(財政局財産活用推進課)</p> <p data-bbox="815 1384 1390 1563">現在、借受者が事業譲渡の交渉中であり、その結果次第では貸付地の返還もあり得るため、交渉の経過を踏まえ、今後の対応を検討していきたい。</p>

(24) 【貸付】旧早鞆中学校跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>【普通財産の使用手続の整備・運用について】</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(財政局財産活用推進課)</p> <p>門司区役所とまちづくり協議会との覚書に専用使用を認めていると解釈できる部分があるため、監査の意見を踏まえ、覚書の修正を検討中である。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>【未利用地の利活用方法の検討について】</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(財政局財産活用推進課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、未利用地の全庁的な有効活用を検討するとともに、土地処分に当たっての阻害要因を解決するために平成28年5月に設置した「未利用地有効活用促進会議」及び「対策検討会」において、本件を含む未利用地の総合的な利活用について検討していくこととしている。</p>

(25) 【貸付】 門司区大字猿喰土地

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>【一時貸付に関する変更承認手続について】</u></p> <p>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って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。</p> <p>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。</p>	<p>(財政局財産活用推進課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、代表者変更等の重要事項の変更については届出様式を定めた（平成28年4月実施）上で、貸付時に重要事項に関する説明を行うなど、係内会議で改めて職員に周知徹底を図った。（平成28年4月実施）</p>

(26) 【貸付】 若松区労働金庫跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>【未利用地の有効活用について】</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(財政局財産活用推進課)</p> <p>平成28年度も一時貸付を継続しているが、監査の意見を踏まえ、適時に利用調整協議会に付議し、一般競争入札による処分等を検討中である。</p>

(27) 【貸付】清見小学校跡地

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【<u>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</u>】</p> <p>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。</p>	<p>（財政局財産活用推進課）</p> <p>監査の意見を踏まえ、当該駐車場の貸付の在り方について見直すことを検討中である。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【<u>貸付料の決定方法について</u>】</p> <p>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い難い。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、社協への貸付料を見直し、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。</p>	<p>（財政局財産活用推進課）</p> <p>監査の意見を踏まえ、当該駐車場の貸付の在り方について見直すことを検討する中であわせて変更予定である。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p data-bbox="225 432 612 468">【貸付台帳の整備について】</p> <p data-bbox="209 528 788 846">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。</p>	<p data-bbox="831 432 1177 468">（財政局財産活用推進課）</p> <p data-bbox="815 528 1394 656">監査の意見を踏まえ、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済である。</p> <p data-bbox="831 672 1145 707">（平成28年4月実施）</p>

(28) 全庁的な観点からの意見

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【<u>公有財産の管理に係る規程の運用状況について</u>】</p> <p>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。</p>	<p>(財政局財産活用推進課)</p> <p>公有財産の管理については、「イントラナビ」の「ガイド」に条例、規則、通知等を詳説した「公有財産管理の手引」を掲載し、適正に事務処理を行うよう周知徹底を図っている。</p> <p>また、手引の内容に変更があった場合には、その都度速やかに各局へ通知している。さらに今回の監査の意見を踏まえ、公有財産管理規則等に基づき公有財産管理事務を適正に行うよう各局へ通知し、重ねて規程遵守の周知徹底を行った。（「公有財産の適正管理について（通知）」平成28年5月30日）</p> <p>公有財産管理業務は、財産の種別や管理の態様、現地の状況などにより様々なケースが起こり得るため、財政局財産活用推進課では、各所管部署で発生した個別の事案に即して、きめ細かく相談に応じており、今後も継続していく。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【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】</p> <p>（１）未利用地情報の収集方法について</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>ただし、現在稼働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。</p>	<p>（財政局財産活用推進課）</p> <p>現行の公有財産管理システムは、再々延命措置を施したうえ、平成29年1月から平成34年1月まで稼働することが決定しており、現時点でのシステム改修には多額の費用を要する。そのため、未利用地情報の登載は、次期新規システム導入時に、未利用地に係る網羅性の確保及び情報公表の迅速化の必要性があれば、監査の意見を踏まえ、削減業務量等を勘案したうえで検討したい。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【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】</p> <p>(2) 未利用地における情報の拡充について</p> <p>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。</p>	<p>(財政局財産活用推進課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、平成28年9月より大規模未利用地(1,500㎡以上)から公開情報に住居表示、用途地域等を加え、その後順次、中規模未利用地にも拡大することを予定。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【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】</p> <p>（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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>（財政局財産活用推進課）</p> <p>監査の意見を踏まえ、各局所管の未利用地情報の一元化を図り、所管換・処分を進めるよう各所管課を強く指導するとともに、利活用及び処分を促進させるため、平成28年5月に「未利用地有効活用促進会議」を発足させた。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【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】</p> <p>(2) 普通財産の貸付料の見直しについて</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(財政局財産活用推進課)</p> <p>監査の意見にある「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。</p> <p>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当然必要であるが、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から難しいと考える。</p> <p>しかし、「適正な価格」の範囲内であると各所管部署が合理的に説明できる場合は、監査の意見を踏まえ当該価格で貸付料を算出し、早期に処分を図ることは可能である。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【土地の境界確定の促進について】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(財政局財産活用推進課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、境界問題を始め、越境問題、不法占用問題等を解決するため、平成28年5月に「未利用地有効活用促進会議」を発足させ、所管換及び処分の促進を図ることとした。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>【多様な有効活用及び処分手段の検討について】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(財政局財産活用推進課)</p> <p>監査の意見を踏まえ、先進の事例等を参考に、ホームページを活用して民間からも幅広く意見を取り入れる環境の整備を予定。(平成28年9月)</p>