

令和5年度

包括外部監査の結果及び意見の概要

—市有財産の管理運営に係る財務事務の執行等について—

令和6年3月

北九州市包括外部監査人

公認会計士 松木 摩耶子

令和 5 年度 包括外部監査結果報告書(概要版)

北九州市包括外部監査人 公認会計士 松木摩耶子

令和 5 年度の包括外部監査を終了しましたので、その概要をご報告いたします。

1. 選定したテーマと監査対象

テーマ

「市有財産の管理運営に係る財務事務の執行等について」
(未利用施設・未利用地等を中心として)

選定理由

政令指定都市の中で一人当たり公共施設の保有量は最大で、政令指定都市平均値の約 1.5 倍と言われている。市が保有する土地の面積は、大規模未利用地だけでも 2022 (R4) 年 3 月末現在で 104 件、総面積 717,894 m²に及ぶ。また、河内温泉施設など多数の未利用施設が存在する。

このような、未利用施設や未利用地を維持管理するだけでも市の財政を圧迫している。そのうえ、政令指定都市の中でも突出した人口減少や急速な少子高齢化により、需要と供給の質的・量的な乖離が生じており、これに伴い余剰市有財産は、今後も増加すると見込まれる。さらに、未利用施設や未利用地等だけでなく、今後は低利用の市有財産も増えることが想定される。

今後このような、未利用、低利用の市有財産が及ぼす財政上、かつ行政執行上の重要性、また、将来性、経済性の視点などの重要性を勘案し、未利用施設や未利用地等を中心とした市有財産の管理運営に係る財務事務の執行について包括外部監査のテーマとすることが相当であると判断した。

監査の対象

今回の監査対象として、未利用施設や未利用地を対象とし、現状を把握するとともに、今後の利用・処分の方向性と公共施設マネジメント計画の有効性について検証する。

具体的には、

①未利用施設を対象とするにあたって、2023 (R5) 年 6 月現在で用途廃止されている公共施設を抽出した。

②未利用地については、2023 (R5) 年 6 月現在で利活用に至らなかった物件のうち「土地問題等検討部会(※)」で具体的に検討している未利用地の物件全件

(※) 特に土地の境界問題、不法占拠、その他利活用の阻害となっている諸問題の解消等の検討や助言を主に実施する会議

③ 用途廃止施設及び未利用地の現地調査

用途廃止された未利用施設と未利用地の現況を把握するため、各対象物件への現地調査を実施し管理状況等を確認した。

2. 監査実施者

包括外部監査人 公認会計士 松木 摩耶子
補 助 者 公認会計士 6 名、弁護士 1 名

3. 報告書の構成

第 1 監査の概要（テーマ、対象、方法、期間、実施者等）	1～3
第 2 監査対象の概要（公共施設及び未利用地の現状と管理状況）	4～33
第 3 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見	34～45
第 4 全庁的観点からの意見	46～49
第 5 施設別の監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見	50～139
第 6 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	140～162

4. 報告書の概要

第 1 監査の概要（省略）

第 2 監査対象の概要

1. 公共施設の現状及び将来の見通し

（1）北九州市の総人口と年齢別人口の将来見通し

これから約 30 年間で、特に、生産活動を担い、主に市税を負担する生産年齢人口がおおよそ 15.7 万人（約 30%）も減少する中で、公共施設をこれまでどおりに維持するには限界がある。

（2）公共施設の背景と特徴

2010（H22）年度当時は、本市の一人当たりの保有量は 5.0 m²であり、政令指定都市の平均値 3.3 m²と比較すると、1.5 倍となっている。今後の人口が減少すると予測されているにも拘わらず、一人当たりの公共施設の保有数・保有量は政令指定都市の中で最も多いという、非常に苦しい状況になっている。

（3）公共施設の現状と課題

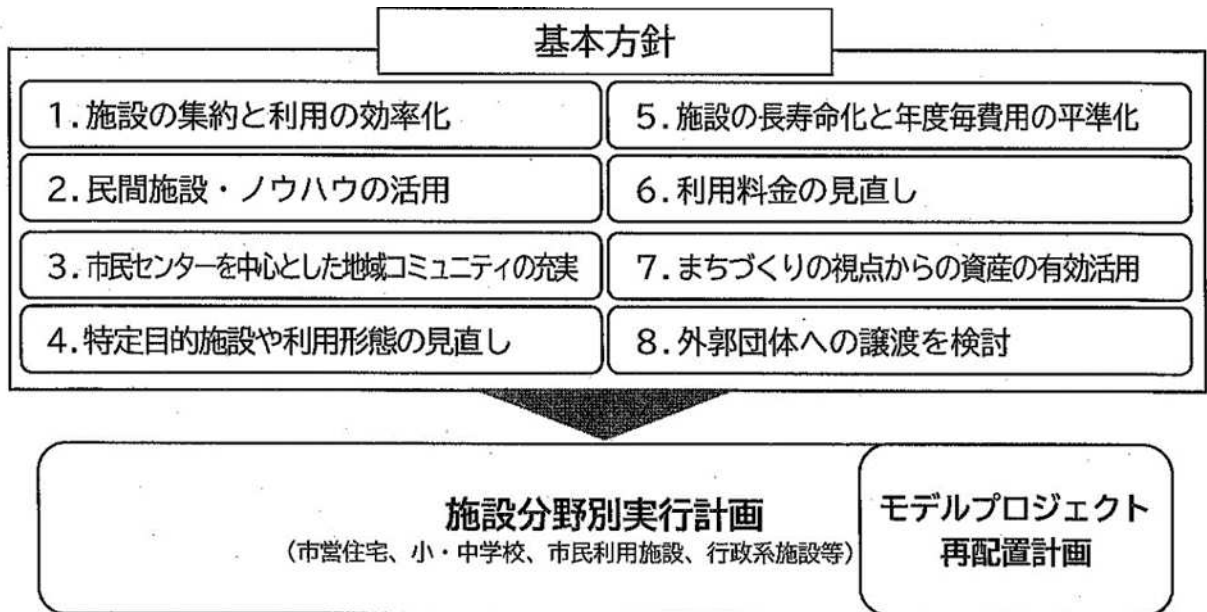
公共施設の目下の課題は、市が保有する公共施設の多くが、昭和 40 年代から 50 年代にかけて整備されたもので、建築から 30 年以上経過した施設が半数を超えており、すでに老朽化が進んでいることである。財源の確保とともに、異常や故障が発生してから修繕などを行う事後保全でなく、日ごろから定期点検などの機会を通じ、老朽化が進行する前に効果的な補修や定期的な改修を行う予防保全の取り組みをすべての公共施設に適用できる体制と仕組みづくりが必要だと思われる。

2. 北九州市の行財政改革と公共施設マネジメント

北九州市公共施設マネジメント実行計画（2016（H28）年2月策定）の概要

- ① 総量抑制（保有量の縮減）
- ② 維持管理・運営方法の見直し
- ③ 資産の有効活用
- ④ 施設整備に関するルール

北九州市公共施設マネジメント実行計画の基本方針は、下記のとおりである。



出所：「北九州市公共施設マネジメント実行計画（平成28年2月策定）の概要」より監査人が作成

具体的な北九州市公共施設マネジメント実行計画の数値目標

具体的な、北九州市公共施設マネジメント実行計画では、40年後の見通しを以下のように計画した。

施設分野名	2015（H27）年 3月末 の施設量 （単位：千㎡）	40年後 （2055年） の施設量 （単位：千㎡）	削減数 （単位：千㎡）	削減率	
市営住宅	2,083	1,437	646	31.0%	
学校施設	1,372	1,062	310	22.6%	
市民利用施設	地域コミュニティ施設	100	92	8	8.5%
	市民活動拠点施設	44	29	15	35.9%
	市民会館・文化ホール	63	55	8	12.7%
	図書館	27	25	2	9.7%
	青少年施設	26	14	12	45.6%
	スポーツ施設	91	79	12	13.9%
	その他	624	526	98	15.6%

	計	975	820	155	15.9%
	その他の行政施設	208	196	12	5.3%
	全体	4,638	3,516	1,122	24.2%

出所：「北九州市公共施設マネジメント実行計画（2016(H28)年2月策定）」

3. 北九州市公共施設マネジメント実行計画の計画と実績の概要

施設分類別の削減計画と現状

施設分野名		40年後の 施設量 (千㎡)	40年間の 削減数 (千㎡)	2023 (R5) 年3月末の 施設量 (千㎡)	実行計画前 の施設量 (千㎡)	過去7年の 増減面積 (千㎡)
市営住宅		1,437	▲646	2,076	2,083	▲7
学校施設		1,062	▲310	1,353	1,372	▲19
市民 利用 施設	地域コミュニティ施設	92	▲8	101	100	1
	市民活動拠点施設	29	▲15	36	44	▲8
	市民会館・文化ホール	55	▲8	57	63	▲6
	図書館	25	▲2	23	27	▲4
	青少年施設	14	▲12	17	26	▲9
	スポーツ施設	79	▲12	125	91	34
	その他	526	▲98	633	624	9
	計	820	▲155	993	975	18
その他の行政施設		196	▲12	212	208	4
全体		3,516	▲1,122	4,636	4,638	▲2

出所：「市提供資料を基に監査人作成」

2023年3月末の施設量と2015(H27)年3月末(計画実行前)の施設量を比較した場合の増減面積は、わずか2千㎡の減少となっている。これは、スポーツ施設が34千㎡増えたのが主な要因であるが、北九州スタジアム(26千㎡)が2016年に建設されたことが大きく影響した。

4. 用途廃止された施設の概要

2023(R5)年6月までに用途廃止された施設は、下表のとおりである。

施設名	所在地	延床面積(㎡)	現在の利用状況
旧伊川小学校跡	門司区	2,684.99	貸付中
旧門司特別支援学校跡	門司区	3,508	貸付中
旧響南中学校武道場	若松区	350	利用中
北九州ハイツ	八幡西区	5,560.59	未利用
今光年長者いこいの家	若松区	141.15	利用中
旧浅野工芸舎	小倉北区	384.58	利用中

施設名	所在地	延床面積(m ²)	現在の利用状況
旧八幡東工芸舎	八幡東区	890.34	未利用
旧北方ひまわり学園	小倉南区	419.78	未利用
保健福祉局普通財産（コラボ北九州城野）	小倉南区	141.75	貸付中
保健福祉局普通財産（はあとねっと戸畑）	戸畑区	280	貸付中
保健福祉局普通財産（旧大里東部公民館）	門司区	692.72	未利用(R5 年度中解体予定)
障害福祉サービス事務所リーシュ（ねぎぼうずの里）	小倉南区	144.9	貸付中
高浜集会所	小倉北区	229.51	未利用
新政町第2集会所	小倉北区	140.1	解体済(R5 年 3 月)
紫町西集会所	小倉北区	388.8	未利用
花山集会所	門司区	372.95	未利用
山田南団地集会所	門司区	120.83	未利用
新生町集会所	小倉北区	335.22	未利用
新道寺集会所	小倉南区	368.1	未利用
北方集会所	小倉南区	210.43	利用中
津田集会所	小倉南区	393.3	利用中
北方中集会所	小倉南区	230.53	利用中
楠橋集会所	八幡西区	280.84	未利用
旧中央保育所	八幡東区	457.48	未利用
旧初音保育所	戸畑区	524.33	未利用
旧修多羅保育所	若松区	542.08	未利用
旧槻田児童館	八幡東区	299.28	利用中
旧西戸畑児童館	戸畑区	299.28	解体済(R4 年 4 月)
たしろ少年自然の家	八幡東区	2,831.15	未利用(R5 年度中解体予定)
旧林業振興センター	小倉南区	359.6	貸付中
シルバーワークプラザ	小倉北区	901.22	貸付中
旧 J R 九州本社ビル	門司区	5,634	貸付中⇒未利用（2023（R5）年 12 月契約解除）
和布刈観光交流センター	門司区	470.83	未利用
道原サイクリングセンター	小倉南区	190.65	①建屋未利用 ②付帯するトイレは市民トイレとして使用中
河内温泉中核施設	八幡東区	3,014.79	休館中
旧日明保育所	小倉北区	613.98	利用中

施設名	所在地	延床面積(㎡)	現在の利用状況
旧中央町駐車場	八幡東区	2,650.9	建物解体済 土地貸付中
戸畑区普通財産（戸畑祇園倉庫）	戸畑区	78.34	利用中
旧八幡東消防団第6分団田代支部	八幡東区	12	解体済(R4年6月)
旧陣山中学校	八幡西区	5,483	貸付中
旧高等技術工業学校	八幡東区	2,391	貸付中
旧新道寺小学校平尾分校	小倉南区	1236.28	貸付中
旧高等理容美容学校	八幡東区	2,571.25	貸付中
旧風師中学校	門司区	3,917	解体済(R5年3月)

5. 未利用市有地の保有状況と処分実績

(1) 未利用地の保有状況について

特に、門司区と八幡西区に集中して未利用地が多い状況である。門司区（276千㎡）と八幡西区（277千㎡）の2区の未利用地の合計は553千㎡に及び、全体の未利用地（838千㎡）の66%を占めている。

門司区の場合は、「市として有効活用を図ることとするもの」（分類④）としている未利用が108千㎡ある。そのうちの8割を占める84千㎡の地目は山林である。具体的な用途地域を確認するとほとんどが市街化調整区域であり、有効活用するにも非常に利用制限の多い土地であるのが実情である。

一方、八幡西区の場合は、「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」（分類③）としている未利用地が128千㎡ある。そのうち73千㎡（57%）は、宅地であり、市営住宅跡地が大半を占めている。

北九州市公共施設マネジメント実行計画上では、今後の40年間で1,122千㎡の施設削減を目標としている。計画が実行されるにしたがって、未利用地は、現状の838千㎡からさらに増えていくことが予想される。

（注）中小規模とは、1500㎡未満、大規模とは、1500㎡以上

分類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。

分類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。

分類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。

分類④ 市として有効活用を図ることとするもの。

分類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おもわれるもの。

各区の分類別・地目別面積（単位：千㎡）

	門司区	小倉北区	小倉南区	若松区	八幡東区	八幡西区	戸畑区	総計
大規模 分類①	35	39	27	18	25	54		199
山林外	8	37	27	6		54		133
原野外	10				25			35
宅地	15			9				24
水道用地	2	2						4
雑種地				3				3
大規模 分類②	60	2	5	11	2	12		92
山林	41					4		45
学校用地	18							18
宅地	2	2			2	4		10
水道用地				7				7
原野			5					5
田						3		3
ため池				2				2
雑種地				2				2
大規模 分類③	50		19	16	3	128	15	230
宅地	27		8	13	3	73	8	131
山林外						33		33
学校用地	13		3			2		18
宅地外			2	3		7	6	18
雑種地	8					3		11
田外	2		2			7		11
ため池外			4			2		6
畑外						2		2
大規模 分類④	108		19	2		7		137
山林	84							84
宅地	4		17			7		27
学校用地	21							21
水道用地			3					3
雑種地				2				2
大規模 分類⑤	6	4	5	8	9	37		69
宅地	6	4	5	8		21		43
原野外						17		17
雑種地					9			9
中小規模	17	6	16	17	9	39	7	111
宅地外	8	6	9	15	8	25	5	76
雑種地	0		3	1	0	7	1	12
原野	3		1			2		5
山林	2		1	1		1		5
水道用地		0	1	0		2		3
田外			1			2		3
畑外	0		0		0		1	2
学校用地	1				1			2
鉄道用地	1							1
ため池			0	0		0		1
公衆用道路		0	0		0			1
警察署敷地	0							0
総計	276	51	92	72	49	277	21	838

6. 公有財産の管理の体系 (省略)

7. 財政局への所管換について

所管換の条件

①土地について

- ・できるだけ更地（空き地で私権の設定がないこと）で売却可能であること
- ・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
- ・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
- ・木柵等で囲っていること
- ・境界標が設置されていること
- ・位置図、字図、測量図、平面図、境界現地確認書、登記簿謄本等をそろえること

②建物について

- ・入居者がいないこと
- ・十分使用できる建物でない限り解体すること
- ・配置図、平面図、立面図、構造図、配管図等をそろえること

③その他

- ・市有財産利用調整協議会に付議され、売却処分とされていること
- ・当該公有財産に瑕疵がないこと
- ・払下げ申請があれば添付すること

出所：「公有財産管理の手引き 公有財産管理の概要」より 監査人抜粋

所管換後の処分案件数推移

【利用調整物件一覧表】

年度	件数	所管換後 処分案件
2017(H28)	35	26
2018(H29)	35	21
2019(H30)	53	39
2020(R 1)	32	23
2021(R 2)	19	11
2021(R 3)	16	9
2022(R 4)	8	8
2023(R 5)	4	3

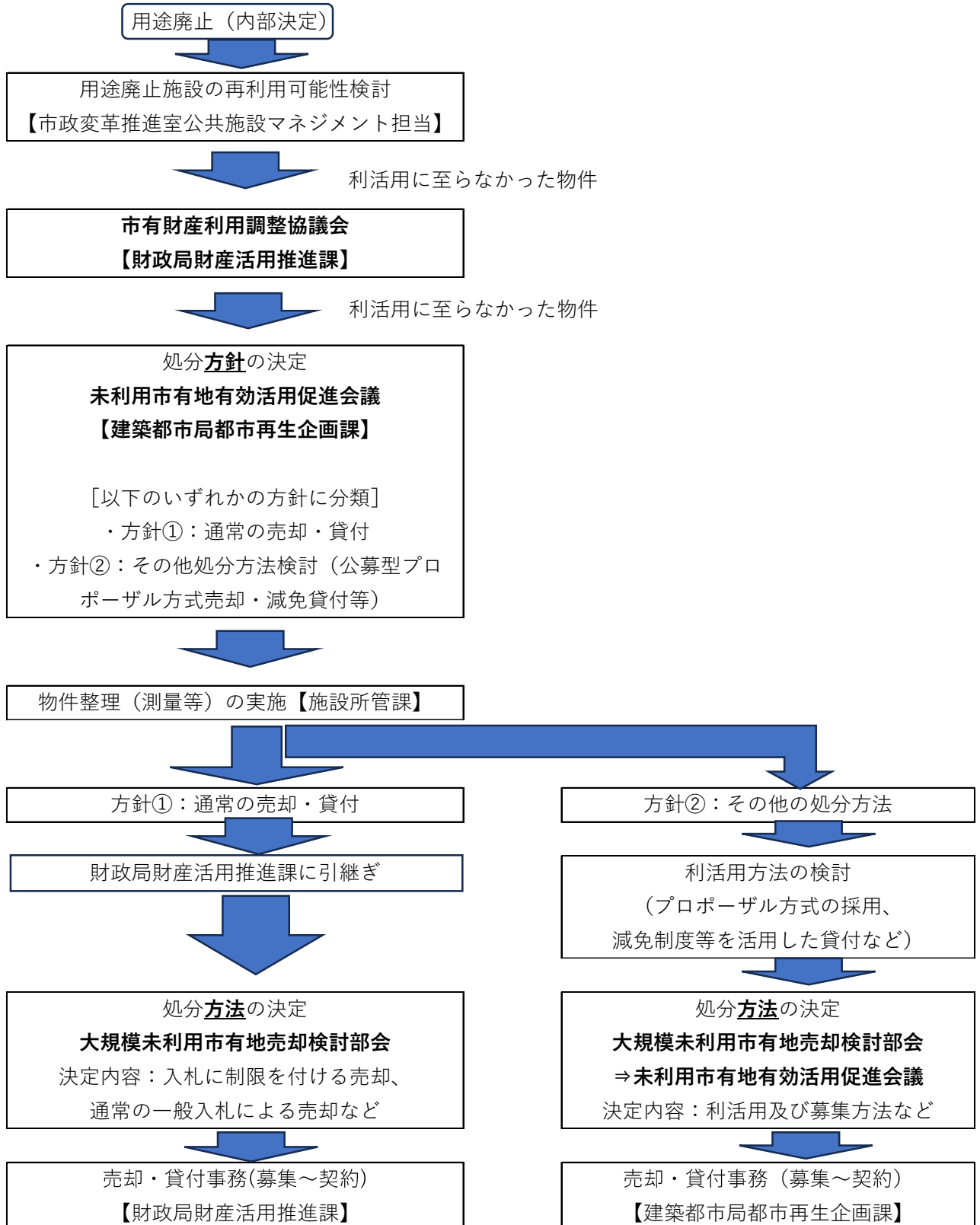
2023（R 5）年度は7月31日現在での数値。

出所：市提供資料より 監査人作成

8. 未利用地の有効活用方法及び処分方法

(1) 未利用地の利活用の流れ

【未利用地の利活用の流れ】



出所：市提供資料より監査人作成

【未利用地関連会議開催実績表】

年度	未利用市有地有効活用促進会議	大規模未利用市有地売却検討部会	土地問題等検討部会	市有財産利用調整協議会	公募型プロポーザル方式検討会議
2019	8月9日	3月26日	開催なし	7月19日 10月29日 2月27日	—
2020	7月31日	3月26日	2月4日	2月10日	3月23日
2021	11月2日 2月8日	6月24日 3月28日	開催なし	8月24日	開催なし
2022	8月5日	持回り開催 5月,3月	持回り開催 1月	6月28日	開催なし

出所：市提供資料より監査人作成

(2) 処分(利活用)実績

2019(R1)年から2022(R4)年の4年間における未利用市有地有効活用促進会議による処分(利活用)実績は売却3件、貸付2件の計5件である。

【処分(利活用)実績一覧表(2019(R1)年から2022年(R4))】

処分	物件	選定方法	契約額(千円)	契約年月日	契約期間	利用用途
売却	市営大原団地跡地	公募型プロポーザル方式(企画提案3:価格1)	165,906	2021.8.3	—	子育て世代向け戸建住宅(19戸)
	市営徳吉団地跡地	一般競争入札	64,250	2021.12.17	—	住宅型有料老人ホーム
	旧北小倉小学校	公募型プロポーザル方式(企画提案3:価格1)	700,000	2022.3.9	—	私立小中一貫校
貸付	旧伊川小学校	制限付き一般競争入札 土地・建物:賃貸借契約(有償)	年間196	2021.7.29	10年間	デイサービス、食堂
	旧門司特別支援学校	一般競争入札 土地:賃貸借契約(有償) 建物:使用貸借契約(無償)	年間3,337	2021.9.10	10年間	就業支援B型作業所、倉庫ほか

出所：市提供資料より監査人作成

9. 公有財産の管理システムとその他のデータ管理について

(1) 公有財産のシステム管理の概要

現在、公有財産を管理するデータとして以下の3つが存在する。

- ①財産管理システム
- ②公共施設白書データベース
- ③個別施設計画（各担当する所管が施設ごとに作成しているデータ）

10. 公共施設全般の老朽化に対する横断的対応（老朽化対策）について

2023年4月から校舎の外壁の落下や若戸大橋の金属片の落下、市営住宅の外壁の落下など相次いで発生し、その対応が検討されていた。このほど2023(R5)年10月30日に、「市民の安全・安心を守る老朽化対策チーム」（以下、「対策チーム」とする）が「市民の安全・安心を守る老朽化対策チームの報告（市有建築物）」を報道機関に公表した。本報告は今後の公共施設マネジメントの見直しに影響していくものと思われる。

第3 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

1. 監査対象の選定

今回の監査対象は市有財産のうち、特に未利用施設・未利用地を中心とする。

具体的に、未利用施設については、2023(R5)年6月現在で用途廃止されている公共施設全件を抽出した。未利用地については、利活用の阻害となっている諸問題が生じている物件のうち、特に土地問題等検討部会（未利用市有地有効活用促進会議の下部組織）が2023(R5)年3月末現在で検討している土地を全件抽出して、監査対象とした。

【未利用施設】

施設名	所管局	所管課
旧伊川小学校跡	財政局	財産活用推進課
旧門司特別支援学校跡	財政局	財産活用推進課
旧八幡市民会館	市民文化スポーツ局	文化企画課
旧響南中武道場	市民文化スポーツ局	スポーツ振興課
北九州ハイツ	保健福祉局	総務課
今光年長者いこいの家	保健福祉局	長寿社会対策課
旧浅野工芸舎	保健福祉局	障害者支援課
旧八幡東工芸舎	保健福祉局	障害者支援課
旧北方ひまわり学園	保健福祉局	障害者支援課
保健福祉局普通財産（コラボ北九州城野）	保健福祉局	障害者支援課
保健福祉局普通財産（はあとねっと戸畑）	保健福祉局	障害者支援課
保健福祉局普通財産（旧大里東部公民館）	保健福祉局	障害者支援課
障害福祉サービス事務所リーシュ（ねぎぼうずの里）	保健福祉局	障害者支援課
高浜集会所	保健福祉局	同和対策課
新政町第2集会所	保健福祉局	同和対策課

施設名	所管局	所管課
紫町西集会所	保健福祉局	同和対策課
花山集会所	保健福祉局	同和対策課
山田南団地集会所	保健福祉局	同和対策課
新生町集会所	保健福祉局	同和対策課
新道寺集会所	保健福祉局	同和対策課
北方集会所	保健福祉局	同和対策課
津田集会所	保健福祉局	同和対策課
北方中集会所	保健福祉局	同和対策課
楠橋集会所	保健福祉局	同和対策課
旧中央保育所	子ども家庭局	保育課
旧初音保育所	子ども家庭局	保育課
旧修多羅保育所	子ども家庭局	保育課
旧槻田児童館	子ども家庭局	子育て支援課
旧西戸畑児童館	子ども家庭局	子育て支援課
たしろ少年自然の家	子ども家庭局	青少年課
旧林業振興センター	産業経済局	農林課
シルバーワークプラザ	産業経済局	雇用政策課
旧J R九州本社ビル	産業経済局	門司港レトロ課
和布刈観光交流センター	産業経済局	門司港レトロ課
道原サイクリングセンター	建設局	道路維持課
河内温泉中核施設	建設局	公園管理課
旧日明保育所	建築都市局	住宅管理課
旧中央町駐車場	建築都市局	都市交通政策課
旧交通科学館	建築都市局	都市交通政策課
建築都市局普通財産（オリオンプラザ第1ビル）	建築都市局	折尾総合整備事務所整備課
旧折尾総合整備事務所	建築都市局	折尾総合整備事務所事業調整課
港湾空港局普通財産（洞海港湾労働者福祉センター）	港湾空港局	港営課
港湾空港局普通財産（太刀浦港湾労働者福祉センター）	港湾空港局	港営課
戸畑区普通財産（戸畑祇園倉庫）	戸畑区役所	総務企画課
旧小倉北消防団第4分団本部	消防局	小倉北消防署予防課
旧八幡東消防団第6分団田代支部	消防局	八幡東消防署予防課
旧八幡東消防団第4分団本部	消防局	八幡東消防署予防課

施設名	所管局	所管課
旧陣山中学校	教育委員会	企画調整課
旧高等技術工業学校	教育委員会	企画調整課
旧新道寺小学校平尾分校	教育委員会	企画調整課
旧高等理容美容学校	教育委員会	企画調整課
旧風師中学校	教育委員会	施設課

【未利用地】

土地名	所管局	所管課
旧早鞆中学校跡地	財政局	財産活用推進課
旧陣山母子寮跡地	子ども家庭局	子育て支援課
旧鳴水保育所跡地	子ども家庭局	子育て支援課
志井代替地	建設局	道路建設課
立石団地跡地	建築都市局	住宅管理課
椎ノ木谷第四団地跡地	建築都市局	住宅管理課
曙第三団地	建築都市局	住宅管理課
小森江貯水池附属用地	上下水道局	広域事業課

2. 監査の視点

【合規性】市有財産、特に、未利用地と用途廃止された未利用施設に関する事務が法令等に則り適正に行われているか。

【経済性】市有財産、特に、未利用地と用途廃止された未利用施設の利活用状況の方針や処分が市の全体最適の視点から、有効な手段及び内容になっているか。

【効率性】未利用地と用途廃止された未利用施設が、適切かつ網羅的に現状把握がなされ、長期にわたり利活用されない状況になっていないか。利活用を円滑に進めるための調査や方策の検討を適時に実施し、効率的に次の利活用に至る方策がなされているか。

【将来を含む有効性】公共施設マネジメントが将来にわたって有効に計画され、今後の人口減少からくる財政負担を軽減できるように、総合的に有効な実施計画を作成し、それを確実に実行できる体制づくりを実施しているか。

【その他】過去に監査委員が実施した監査及び包括外部監査等の結果に係る措置等が周知徹底されているか。

3. 監査手続の流れ

監査の実施に当たっては、次の手順で監査を行った。

(1) 概要の把握

未利用地の概要を把握するために、未利用地を有効活用するための現行制度、未利用地の内容、及び発生要因等の概要について、財政局財産活用推進課から説明を受けるとともに、

未利用地の課題等について担当者へ質問を行った。また、公表されている公有財産に関する規則、要綱及び公有財産管理の手引等を閲覧した。

一方、公共施設の現状を把握するために、企画調整局都市マネジメント政策課（現市政変革推進室公共施設マネジメント担当）から、北九州市公共施設マネジメント実行計画及び公共施設白書の内容の説明を受け、公共施設の管理概況を確認した。

また、市有財産の有効活用及び利用調整、また、利活用の阻害となっている諸問題の解消等に関する会議の事務局である建築都市局都市再生企画課及び財政局財産活用推進課から会議の概要及び議事録を入手し、確認した。

（２）監査対象とした未利用施設（用途廃止施設）及び未利用地に関する文書等の査閲及び担当者への質問

監査対象とした未利用施設（用途廃止施設）及び未利用地に関する事務手続について、所管部署の担当者への質問及び関連する文書の査閲を行い、市の条例等への準拠性をはじめ、各監査要点について検討した。

（３）用途廃止施設及び土地の現地調査

用途廃止施設及び土地の管理の状況を把握するため、各所在地の現地調査を実施し、管理状況等を確認した。

第４ 全庁的な観点からの意見

1. すべての公共施設を分析し評価結果を実行計画に反映させるための体制づくり

2016（H28）年に策定された北九州市公共施設マネジメント実行計画では、約 40 年間で 20%の施設量削減を目標に掲げたが、7 年間の結果は、施設量だけで比較すると 2 千㎡の削減にとどまる。ただ、毎年の実行計画は計画通りに実施している。それにもかかわらず、実際には 2 千㎡の削減にとどまっているのは、2016（H28）年以降に新規に建築された公共施設、たとえば北九州スタジアムなどは実行計画の確認対象にならないためである。

すべての公共施設の情報を統一ルールの下で収集し、共通の評価基準で評価し、組織横断的に事業の優先順位を判断できるように評価結果を分析したうえで、分析結果を実行計画の見直しに反映させる体制づくりが必要であると思われる。

評価は、客観的な視点から施設状態を確認し、機械的かつ迅速に施設整備の必要性や優先順位を整理できるようなものであることが望ましい。例えば、管理者視点では健全性、安全性、経済性など、利用者視点では、立地性、快適性、活用性などをベースに評価し、それを比較できるように点数化するなどである。

すべての公共施設に関する比較情報が統一のルールのもとに収集され、それをもとに評価と分析がなされ、その分析結果を今後の実行計画の見直しに反映させることで、時代の要請に沿った実行計画の見直しが可能になると思われる。

2. 今後の未利用地の増加に対応できる体制の構築

今回監査対象となった未利用地は、行政用途に供する予定がないにもかかわらず行政財産として分類され、財政局に引き継がれることもなく長期に渡って各所管局にて管理を行って

いるもの、かつ、前回の 2015(H27) 年度の包括外部監査結果報告書でも報告された事案がそのまま残っているものが散見された。

今後、今までの物件のみならず、北九州市公共施設マネジメント実行計画を推進していく過程で、さらに 1,122 千㎡の施設量の削減が実行されることになる。その結果、未利用施設および関連する未利用地について協議すべき数も多数生じることになる。今の年数回の「市有財産利用調整協議会」や「未利用市有地有効活用促進会議」を中心とした会議体での検討だけでは、未利用地の増加に対応しきれないのではないかと危惧する。早急に今後の増加に対応できる体制の構築が必要であると思われる。

①組織横断的な専門チームの創設と専門的な知識を持つ人材の育成

各局の専門知識を持った人材をシステム上で連携させて、システム上での専門的なチームの創設があり得ると思われる。

また、人材育成も具体的な案件の対処事例を数多く知ることによってなされることから、横断的な専門チームで情報を集約し、共有化できれば可能になると思われる。専門的な知識を持った人材の育成と、横断的専門チームの創設とが両立できるような体制づくりが望まれる。

②早期処分可能な体制の構築

所管換の条件を満たさない状況でも、売却可能である場合もあり、具体的に市は 2020 (R2) 年に建物付土地の売却（以下、先行売却）を制度化している。さらに周知徹底して早期処分の可能性を検討すべきと思われる。

また、遊休地や売れにくい不動産に特化して仲介や売買をする業者が存在するようになった。幅広く外部の専門家や事業者を活用できるように検討することが望まれる。

今後、公共施設マネジメントの取組を進めることで、急激に未利用施設や未利用地が増加することが想定される。特に、行政用途に供する予定がないにもかか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なく各所管局にて長年にわたり管理を行っている未利用施設及び未利用地の場合は、例えば、用途廃止が内部決定されれば、1 年内という期限を決めて一律に所管換するなど、早期に処分できるようにルールを見直して、早期に対処せざるを得ないような制度運用の検討も望まれる。

第 5 施設別の監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

(1) 所管部署別の監査の結果（指摘）及び意見の件数

【所管課別の監査の結果（指摘）及び意見の件数】

対象	所管部署		結果	意見
用途廃止施設	財政局	財産活用推進課	—	2 件
	市民文化スポーツ局	スポーツ振興課	—	1 件
	保健福祉局	総務課	—	1 件
	保健福祉局	長寿社会対策課	—	1 件
	保健福祉局	障害者支援課	—	4 件
	保健福祉局	同和対策課	—	1 件

	子ども家庭局	保育課	1件	4件
	子ども家庭局	子育て支援課	—	2件
	子ども家庭局	青少年課	—	1件
	産業経済局	農林課	1件	1件
	産業経済局	雇用政策課	—	1件
	産業経済局	門司港レトロ課	—	7件
	建設局	道路維持課	—	1件
	建設局	公園管理課	—	2件
	建築都市局	住宅管理課	—	1件
	建築都市局	都市交通政策課	—	1件
	戸畑区役所	総務企画課	—	—
	消防局	八幡東消防署予防課	—	1件
	教育委員会	企画調整課	—	4件
	教育委員会	施設課	1件	1件
未 利 用 地	財政局	財産活用推進課	—	—
	子ども家庭局	子育て支援課	1件	2件
	建設局	道路建設課	—	1件
	建築都市局	住宅管理課	1件	3件
	上下水道局	広域事業課	—	1件
合計			5件	44件

(2) 対象物件別の監査の結果（指摘）及び意見の項目

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
【未利用施設】			
(1) 旧伊川小学校跡		財政局財産活用推進課	48
結果	該当なし		
意見	<p>①今後の施設計画について</p> <p>みろく福祉サービス株式会社とは2021年8月1日から10年間の賃貸借期間を設けており、契約満了後における契約期間の延長は可能となっているが、延長が行われない場合における本件施設のその後に向けての対処については現時点では考えられていない。</p> <p>将来において耐用年数を迎えてさらなる長寿命化を図る場合には、現状の劣化から修繕について相当の負担が生じることとなり、対応する財源の確保が問題となる。</p> <p>今後の使用方法について検討を行い、適切な施設計画を立てることが必要となる。</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
(2) 旧門司特別支援学校跡		財政局財産活用推進課	51
結果	該当なし		
意見	<p>①今後の施設計画について</p> <p>株式会社 Pivot とは 2021 年 9 月 16 日から 10 年間の貸付期間（土地は賃貸借契約、建物は使用貸借契約）を設けており、契約満了後における契約期間の延長は可能となっているが、延長が行われない場合における本件施設のその後に向けての対処については現時点で考えられていない。また、貸付期間中に目標耐用年数が到来することになるが、貸付期間中に本件施設の閉鎖が必要となった場合における借受人への対処についても現状では考えられていない。</p> <p>将来において耐用年数を迎えてさらなる長寿命化を図る場合には、現状の劣化から修繕について相当の負担が生じることとなり、対応する財源の確保が問題となる。</p> <p>今後の使用方法について検討を行い、適切な施設計画を立てることが必要となる。</p>		
(3) 旧響南中学校武道場		市民文化スポーツ局スポーツ振興課	53
結果	該当なし		
意見	<p>①管理のあり方について</p> <p>本件施設は当初より利用料は徴収せず市民へ無料で一般開放している。</p> <p>無料開放にあたって当初検討した資料では利用料を徴収する案が記載されていた。結果として利用料を徴収していないが、その経緯の分かる詳細資料は残っていないため理由は不明である。利用料を徴収しない場合、コストは市民全体の税金で負担することとなるが、施設の利用実績報告によればほとんど特定の団体に利用されている。</p> <p>今後、施設の老朽化が進み、維持・補修も含めた管理運営コストの増加が想定される一方、引き続き厳しい財政運営が求められる。その中で必要性の高い公共施設において公共サービスを持続的に提供していくためには、当該公共サービスの管理運営コストを念頭に置いた上で、利用者に応分の負担を求める必要の有無について検討することが望まれる。</p>		
(4) 北九州ハイツ		保健福祉局総務課	56
結果	該当なし		
意見	<p>①今後の跡地利活用の検討について</p> <p>本件施設は 2019 度末に閉鎖された後、建物等の利活用に係る検討（PPP/PFI サウンディングセミナーや個別企業へのヒアリングなど）を行っている。その後、建物の解体が決定され、2023 年度に解体の実施設計を行い、2024 年度以降に解体工事予定となっている。</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	<p>建物解体後は、保健福祉局が原状回復を行い、建設局が本来の公園として管理していく流れとなる。</p> <p>建物を解体するまでの利活用については保健福祉局主体で行ってきたが、解体後の跡地の利活用については建設局主体で行うこととなる。建物解体後の土地の管理主体である建設局が、今後の跡地利活用の検討を早期に進めることが望まれる。</p>		
(5)今光年長者いきいの家		保健福祉局長寿社会対策課	61
結果	該当なし		
意見	<p>①施設マネジメントの考え方について</p> <p>年長者いきいの家は、地域の高齢者の教養の向上やレクリエーション活動等を行う際のいきいの場として市内に設置されたもので、2023年4月1日において151施設ある。その多くは1970年頃を中心として建築され、老朽化が進んでいる。今後の施設維持に係る負担を考えた場合、施設の利用を行っている地域への譲渡や、他の施設利用（市民センター等）の活用などを検討し、人口減少の時代に適用した運営が望まれる。</p>		
(6)旧浅野工芸舎		保健福祉局障害者支援課	63
結果	該当なし		
意見	<p>①施設老朽化に伴う今後の方針について</p> <p>障害福祉施設「浅野工芸舎」の民間譲渡後、本件施設は用途廃止されたものの、指定管理者である社会福祉法人北九州市手をつなぐ育成会が新規に施設を建設するまでの間、同法人に普通財産として貸付けていた。その後、移転先の施設が完成し、2022年12月に浅野工芸舎は新施設に移転した。一方、同建物内には北九州市浅野社会復帰センターが入っており、浅野社会復帰センターはそれまでのスペースでは手狭になったこともあり、浅野工芸舎が事業で使用していた建物1階部分を利活用しながら、施設の維持管理を行っている。</p> <p>なお、浅野工芸舎は老朽化が理由で移転したのであり、築42年が過ぎた老朽化施設であることは変わりがなく、修繕や改修など今後の維持管理コストは増加していくものと思われる。そのため、いまの障害福祉サービスの提供を、施設老朽化との折り合いをつけながらどのように維持していくか、他の施設も含めて実行計画の中で総合的に検討する必要があると思われる。</p>		
(7)旧八幡東工芸舎		保健福祉局障害者支援課	65
結果	該当なし		
意見	該当なし		
(8)旧北方ひまわり学園		保健福祉局障害者支援課	67
結果	該当なし		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	意見	該当なし	
(9)保健福祉局普通財産（コラボ北九州城野）		保健福祉局障害者支援課	69
	結果	該当なし	
	意見	①施設老朽化に伴う今後の計画について 現在は社会福祉法人あかつき会に貸付を行っている。しかし、本件施設は建築から46年（1977年建設）が経過しており、施設の老朽化が進んでいる状況である。貸付施設の個別施設計画については、契約期間と老朽化の度合いを確認しながら検討されることが望まれる。	
(10)保健福祉局普通財産（はあとねっと戸畑）		保健福祉局障害者支援課	71
	結果	該当なし	
	意見	①施設老朽化に伴う今後の計画について 現在は社会福祉法人あかつき会に貸付を行っている。しかし、当該施設は建築から44年（1979年建設）が経過しており、老朽化が進んでいる状況である。貸付施設の個別施設計画については、契約期間と老朽化の度合いを確認しながら検討されることが望まれる。	
(11)保健福祉局普通財産（旧大里東部公民館）		保健福祉局障害者支援課	73
	結果	該当なし	
	意見	該当なし	
(12)障害福祉サービス事務所リーシュ（ねぎぼうずの里）		保健福祉局障害者支援課	75
	結果	該当なし	
	意見	①施設老朽化に伴う今後の計画について 現在は特定非営利法人ねぎぼうずの里に貸付を行っている。しかし、当該施設は建築から45年（1978年建築）が経過しており、施設の老朽化が進んでいる状況である。貸付施設の個別施設計画については、契約期間と老朽化の度合いを確認しながら検討されることが望まれる。	
(13)旧中央保育所		子ども家庭局保育課	77
	結果	該当なし	
	意見	①今後の施設利活用計画について 本件施設は第二尾倉団地の1階部分であり、2階から10階部分は北九州市住宅供給公社の所有である。 本件施設は、建物の「敷地権」が制度化される前に設置されたため、市有地が飛び地（無道路地）になったことから、建物の敷地権もなく、かつ団地内に市が所有する土地が一部存在するといった土地の所有及び	

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	権利関係に課題が残っている。住宅供給公社及び公社を所管する建築都市局と協議・調整し、権利関係を整理したうえで早期に利活用または売却・処分を検討されることが望まれる。		
(14)旧初音保育所		子ども家庭局保育課	79
結果	該当なし		
意見	<p>①今後の施設利活用計画について</p> <p>本件施設は市営住宅の1階部分であり、2階以上は建築都市局住宅管理課が所管している。</p> <p>劣化している歩道の舗装工事を行い、その後、戸畑区役所まちづくり整備課及び建築都市局住宅管理課へ所管換を行う予定としているが、所管換後に具体的な利用用途が決まっているわけではない。また、2014年に利用廃止となっており、すでに9年経過している。</p> <p>当該施設は、長期に渡り遊休資産となる可能性が高く、長期化を防止するための方策を具体的に検討する必要がある。</p>		
(15)旧修多羅保育所		子ども家庭局保育課	81
結果	<p>①普通財産への移行について</p> <p>本件施設は、2015年4月以降は用途廃止され、それ以降、行政財産として利用しないまま8年が経過している。今後も行政用途に供する予定がないにもかかわらず、現地点で用途が決まっていないという理由で子ども家庭局の所管のまま行政財産として分類されている。地方自治法第238条第4項に基づき、行政用途のなくなった公有財産については、用途廃止の手続きを行って普通財産へ移行すべきである。</p>		
意見	<p>①所管変更に係る規定等の整備</p> <p>子ども家庭局保育課は、財政局財産活用推進課と協議をしながら土地の利用調整もしくは売却について検討していくとしているが、土地の形状は旗竿地であり、かつ、高台にあり、直接車が乗り入れる道幅もないことから、利用調整もしくは売却先を見つけることは困難であると考えられる。</p> <p>そのため、本件施設は長期に渡り遊休資産となる可能性が今後も高く、長期化を防止するための方策を具体的に検討する必要がある。</p> <p>なお、本件施設については、利用廃止と同時に所管を若松区役所保健福祉課から子ども家庭局保育課へ変更する必要があったが、手続きを失念しており、若松区役所所管のままとなっていた。</p> <p>2022年度に子ども家庭局保育課へ所管換されているが、所管換については規定等による定めはなく、慣例により行われている状況であるため、今後は規定又はマニュアル等を整備することが望ましい。</p> <p>②未利用施設における植物繁茂への対応</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	<p>本件施設について、園庭は年1回の草刈が実施されている。</p> <p>しかし、施設のうち市所有の墓地となっている隣地と接している側においては植物が繁茂している状態となっており、これらの植物の除去については対応が行われていない。</p> <p>草刈については業務委託によって実施されているが、隣接地の墓地を所管する部署と連携して除草するなど、施設管理者として近隣住民に危険が生じることがないように適切に管理することが望ましい。</p>		
(16) 旧槻田児童館		子ども家庭局子育て支援課	84
結果	該当なし		
意見	<p>①今後の施設計画について</p> <p>本件土地は、隣接する道路とそこに接する土地との間に未確定となっている境界があり、本件土地の境界も確定せず売却等の処分を進めることができない状況となっているため、市は引き続き隣地所有者との協議をし、速やかに境界確定を図ることが望まれる。</p>		
(17) 旧西戸畑児童館		子ども家庭局子育て支援課	87
結果	該当なし		
意見	<p>①残存している土地の利用について</p> <p>本件土地は「北九州広域都市計画道路戸畑枝光線他街路事業」の整備工事期間中は道路用地以外の部分も工事の仮設等に利用される予定であるが、工事終了後は一部、不整形地(162.26 m²)が残ることが見込まれている。不整形地は整形地に比べて、一般的に利活用が難しいと考えられるため、早い段階から利活用の方針について検討をしておくことが望まれる。</p>		
(18) たしろ少年自然の家		子ども家庭局青少年課	90
結果	該当なし		
意見	<p>①今後の利活用について</p> <p>市は、2023年度に老朽化した建築物を解体し、利用調整協議会に付議した後に市での利活用がなければ普通財産とした上で民間への売却等、具体的な検討はこれから実施していく。なお、2023年度予算として建築物の解体工事及び廃棄物処理に係る費用として総額167,443千円を計上している。</p> <p>ただし、本件土地は市街化調整区域に指定されているため、建てられる建築物が制限されており、開発または建築行為を行う場合には、原則として許可が必要となる。</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	<p>市街化調整区域においても、市に申請を行ったうえで条件を満たせば建築物を建てることは可能となるが、都市計画法 34 条に定められている基準を満たす必要があり障壁は高い。</p> <p>また、風致地区に係る許可申請も必要であり、買い手がつき難いことが予想され、売却の実現可能性は低く長期に渡り遊休資産となる可能性が高く、市は長期化を防止するための方策を具体的に検討する必要がある。</p>		
(19)旧林業振興センター		産業経済局農林課	92
結果	<p>①覚書の締結について</p> <p>本件施設に係る土地及び建物の貸付にあたり 2014 年度に検討された資料では、耐震診断を実施しない旨を覚書で交わすことと記載されているが、実際は覚書が取り交わされていない。</p> <p>検討したとおりに覚書を交わすべきであり、交わさないのであればその検討結果を残しておく必要がある。</p>		
意見	<p>①旧林業振興センターの処分について</p> <p>本件施設は市有建築物劣化状況調査において、建物は著しく劣化が進んだ状態と判定されている。</p> <p>また、土地は市街化調整区域に指定されているため、建築可能な建築物が制限されており、開発または建築行為を行う場合には、原則として許可が必要となる。市街化調整区域の場合であっても、市に申請を行い、条件を満たせば建築物を建てるのが可能となるが、都市計画法第 34 条に定められている基準を満たす必要があり障壁は高く、市としては利用や建替の予定はない。</p> <p>それらをふまえ、過年度より同組合と売却方向で協議を行っている。2013 年度に不動産鑑定評価を実施したが、当時の同組合の財政状態からは負担が重く、売却には至らなかった。その後、2022 年度に実施した不動産鑑定評価の結果を受け、再度、同組合へ提案を行ったところ、前向きに検討する旨の意向があり、回答を待っている状況である。</p> <p>なお、売却に至らなかった場合には、建物の状況調査において著しく劣化が進んだ状態と判定されていることから、解体することも念頭に北九州市森林組合と協議のうえ、検討されることが望まれる。</p>		
(20)シルバーワークプラザ		産業経済局雇用政策課	95
結果	該当なし		
意見	<p>①今後の施設計画について</p> <p>本件施設は建設から 46 年が経過しており、建築時の年代を考慮すると市における目標耐用年数 60 年まで 14 年と迫っている。</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	<p>また、将来において耐用年数を迎えてさらなる長寿命化を図る場合には、現状の劣化からは修繕について相当の負担が生じることとなり、対応する財源の確保が問題となる。</p> <p>今後の使用方法について検討を行い、適切な施設計画を立てることが必要となる。</p>		
(21)旧 J R九州本社ビル		産業経済局門司港レトロ課	97
結果	該当なし		
意見	<p>①プロポーザル公募の公募期間について</p> <p>公募に関する周知を行う期間が比較的短く、現地説明会及び現地見学会の開催日程も公表から間もないことから、応募を行う機会を逸した事業者もあったことが考えられる。</p> <p>市において懸念されていた問題を解決するため、より多くの事業者に応募してもらうためにも、周知を行う期間については十分な期間をとることが望ましいと考える。</p> <p>②プロポーザル公募の応募件数について</p> <p>当案件は金額的規模が大きく、一定規模以上の事業者でなければ応募を行うことが困難であったと考えられるが、市において懸念されていた問題を解決するための公募であることを考えると、3件という件数の是非について検証が必要である。公募における各事業者の競争性を高めることと同時に、注目される門司港エリアの開発であることから、周知方法によっては広告宣伝効果も相乗的に生み出すことができたと考えられる。</p> <p>今後、同様の公募を行う場合には、周知方法について工夫を行うことにより効果性を高めることが望ましい。</p> <p>③プロポーザル公募における採点について</p> <p>本件施設の事業運営に係るプロポーザル公募において優先交渉権者を決めるにあたり、分野を区分して採点をおこなっている。</p> <p>採点においては、内容評価 55 点、確実性評価 35 点、負担評価 5 点、総合評価 5 点の配分がされているが、そのうち財政基盤については、確実性評価の点において「開発を確実に実行できる財政基盤（資金確保等）」として 5 点が配分されているのみである。</p> <p>当案件は金額規模の大きい案件であり、事業内容の評価が良好であったとしても事業の確実性は資金的裏付けが通常より高い程度のものが必要と考えられる。</p> <p>したがって、金額的規模が大きい場合には財政基盤に対する配点を高くし、確実性評価全体の比重を高めることが必要である。</p> <p>④プロポーザル公募における審査委員構成について</p>		

対象物件、結果及び意見の項目	担当所管	頁	
<p>本件施設の事業運営に係るプロポーザル公募において優先交渉権者を決めるにあたっての審査について、審査委員は5名選定されている。</p> <p>当案件のように金額規模も大きく、実現に際して複雑なスキームによって実行されることが想定される場合においては、事業の確実性評価を審査の場で判断することが必要であることから、法律面ないしは会計面に高度な知見を有した弁護士・公認会計士・税理士といった有資格者を加えて議論を行うことが必要と考えられるが、今回の審査委員には構成されていなかった。</p> <p>大型の案件については、実行に至るまで、また、実行後においても、相互の責任負担が問題となることもあり、その問題が長期化するようなことがあれば市において大きな損失となりかねない。今後、同様の公募を行う場合には、上述の知見を有した資格者を追加することによって、公募プロセスの効果を高めることが望ましい。</p> <p>⑤当施設の利用に関する抜本的な検討について</p> <p>本件施設は建築から86年超経過しており市の歴史を物語る資産といえるが、現在の状態を活かした開発にこだわることで、事業者にとっては利活用を行うことが難しくなり、また、利活用を行う水準に至るまでの修繕を行う費用が高額となることもあり、ポテンシャルが高いといわれる門司港エリアにおいて近隣施設と一体となった集客を行うことが困難となっている状況の一因となっている。</p> <p>適切な期限を設け、現在の状態を活かした開発を十分に行うことが困難と判断したならば、施設の解体を行ったうえでの利活用を行うことまで抜本的に検討することが必要である。</p> <p>⑥未利用施設の管理について</p> <p>本件施設について視察を行った際（2023年9月26日）に、本来は利用されず施錠されているはずの施設であるが、一部の扉が開錠している状態となっていた。</p> <p>未利用施設の場合には市職員における目が行き届かなくなる可能性が高くなるため、その開閉にかかるプロセスに留意する必要がある。</p>			
(22)和布刈	観光交流センター	産業経済局門司港レトロ課	102
結果	該当なし		
意見	<p>①未利用施設に対する管理について</p> <p>本件施設について視察を行った（2023年9月26日）が、倉庫及び作業場であった場所のうち道路に面している部分は開放されており、「立入禁止」のテープを貼っているのみであった。</p> <p>このような状態は景観上好ましくないこともあるが、不法に占拠をされることも可能となり治安の観点からも好ましくない。</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	本件施設については解体を行うため、この状態は解消されることとなるが、市における他の未利用施設が増加した場合には目が行き届かなくなることも想定されるため、留意が必要である。		
(23)道原サイクリングセンター		建設局道路維持課	104
結果	該当なし		
意見	<p>①今後の施設計画について</p> <p>本件施設は建物と一体となったトイレ（外部から利用が可能となっている）が併設しており、現在は市民トイレとして利用されている。また、付帯する駐車場はコミュニティバス及び小学校の通学バスの発着場所として利用されている状況である。</p> <p>しかし、建物自体は老朽化が進んでいる。直近では2020年3月に建築物定期点検、2022年6月に緊急安全点検が実施されているが、緊急安全点検ではパネルが外れるなどの事象が見受けられた。</p> <p>市としても老朽化等の状況を踏まえ、今後、解体の可否を検討する予定とのことであるが、先行売却の可能性もあるため、解体のみを検討するのではなく、その他の方法についても検討されることが望まれる。</p>		
(24)河内温泉中核温泉施設		建設局公園管理課	106
結果	該当なし		
意見	<p>①河内温泉再開に向けた市の方針について</p> <p>市は今後、河内温泉あじさいの湯を活用していく方針であり、そのためにマーケットサウンディングの実施や個別視察の受け入れなど、民間事業者の声を聞いている。</p> <p>2019年に施設が閉鎖されてから既に5年が経過しており、毎年の機械警備費や電気代といった維持費も継続して発生していることから、できるだけ早期に市の方針を確定させることが望まれる。なお、方針の検討にあたっては、長期的な事業の採算性も十分に考慮する必要がある。</p> <p>②当初計画における設備更新方針の検討不足</p> <p>当初計画において設備の更新計画は立てていないとのことである。しかし、建物自体の耐用年数と設備の耐用年数を比較すると、通常設備の耐用年数の方が短くなるのが一般的であり、ライフサイクルコストという視点で考えると、当初計画段階において設備更新にかかる費用も検討すべきであると考えられる。そのため、当初計画は、設備更新を将来に向かってどのように行っていくのか、という方針も含めて作成することが望ましい。</p>		
(25)旧日明保育所		建築都市局住宅管理課	111
結果	該当なし		
意見	①今後の施設計画について		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	<p>本件施設は 2005 年の用途廃止後、現在に至るまで行政財産の倉庫として利用されており、現状において用途変更予定はない。今後の使用方法について検討を行い、適切な施設計画を立てることが必要となるとともに、将来において市営住宅としての利用が廃止となった場合の方向性について予算措置も含め全庁的な視野で検討しておくことが望まれる。</p>		
(26)旧中央町駐車場		建築都市局計画部都市交通政策課	113
結果	該当なし		
意見	該当なし		
(27)旧交通科学館		建築都市局計画部都市交通政策課	115
結果	該当なし		
意見	<p>①今後の施設計画について</p> <p>現在の貸付先であるフェニックス・ジャパン株式会社との賃貸借契約は 2024 年 3 月 31 日で終了する。契約満了後については、現契約者と定期建物賃貸借契約を再締結する予定とのことである。</p> <p>一方、現時点で当該施設の経過年数は 38 年であるが、施設老朽化への対応を求められることが想定される。今後どのような方針で対応していくのか、長期的な計画を策定することが望まれる。</p>		
(28)戸畑区普通財産（戸畑祇園倉庫）		戸畑区役所総務企画課	117
結果	該当なし		
意見	該当なし		
(29)旧八幡東消防団第 6 分団田代支部		消防局・八幡東消防署予防課	119
結果	該当なし		
意見	<p>①代替地にて新築された新車庫について</p> <p>本件施設は老朽化に伴い建替えが必要となったが、建設中も消防団は出動対応を行う必要があるため、当分団の管轄内における市未利用地を代替地として選定し、所定の手続きを経て新車庫の建設を実施した。その際に、代替地は風致地区であるため、北九州市風致地区条例（以下、風致条例）に基づく規制に従うことが求められる。</p> <p>新用地は風致地区に存在するため、消防団の施設である車庫の建設は、風致条例の第 2 条（1）に該当する。さらに、同条例第 3 条にて市が第 2 条（1）に係る行為を行う場合には、あらかじめ市長に協議する規定となっている。</p> <p>風致条例の第 4 条に（許可を要しない行為）、第 6 条（適用除外）にて例外規定を設けているが今回の車庫の建設については適用されないため、第 7 条（2）に定められた「建築物を新築する敷地が造成された宅地又は埋立て若しくは干拓が行われた土地であるときは、適切な植栽が行われる土地の面積の建築物の敷地面積に対する割合が 20 パーセント</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	<p>以上(特別地区内にあっては、40パーセント以上)であること。」に従い、広いとは言い難い当該用地 118 m²のうち、緑地部分(「現地写真」の白線で囲んでいる)は約 26 m²を設けている状況となっている。</p> <p>市の施設といえども、安易に風致条例の規制外とすることは確かに問題であるが、消防分団の活動や緑化部分の維持管理に係る負担を考慮したとしても、全面舗装する方が効率的であり、これは風致条例の規制が、市の小規模未利用地の活用や、消防の施設等の公共サービスに不可欠な施設の建設にあたっての足かせとなっていると考える。</p> <p>特に、消防団の施設は地域住民が安全・安心に生活を営むうえで不可欠な施設であると考え。加えて、当該地区は八幡東消防署から約 10 km 離れた地区であり、分団が当該地区で担う役割は他の地区に比べても重要である。また、当該用地は 118 m²で非常に小規模で車庫は約 18 m²で、緑地部分は約 26 m²であり、この 26 m²部分を舗装したとしても、風致条例、都市計画法第 58 条第 1 項の趣旨である「都市の風致を維持」を害するとは考えにくい。</p> <p>消防団の施設のような、地域住民が安全安心に生活するための不可欠な施設であり、風致条例の規制趣旨を害さないようなものについては、実態に則した柔軟な対応を検討されることが望まれる。</p>		
(30)旧陣山中学校		教育委員会企画調整課	123
結果	該当なし		
意見	<p>①貸付資産の今後の計画について</p> <p>本件建物は 2006 年 4 月から学校法人仰星学園へ貸付けている。貸付けている建物は、旧陣山中学校が存在していた 1979 年に建築され、使用が開始されたものである。現状、現金支出はないものの、公共施設マネジメント実行計画の取り組みの視点にある「保有量の縮減」、大型改修や解体コストなどライフサイクルコストの観点からみた将来コストを削減するためにも、売却等のあらゆる手段を早い段階から検討することが望まれる。</p>		
(31)旧高等技術工業学校		教育委員会企画調整課	125
結果	該当なし		
意見	<p>①貸付資産の今後の計画について</p> <p>本件建物は、2006 年 4 月から学校法人タイケン学園へ貸付けている。貸付けている建物は、旧高等技術工業学校が存在していた 1971 年に建築され、使用が開始されたものである。</p> <p>現段階では、土地貸付料の収入があるものの、公共施設マネジメント実行計画の取り組みの視点にある「保有量の縮減」、大型改修や解体コストなどライフサイクルコストの観点からみた将来コストを削減するた</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	めにも、売却等のあらゆる手段を早い段階から検討することが望まれる。		
(32)旧新道寺小学校平尾分校		教育委員会企画調整課	127
結果	該当なし		
意見	<p>①貸付資産の今後の計画について</p> <p>本件建物は、2006年4月から学校法人九州自然学園（現：学校法人きのくに子どもの村学園）へ貸付けている。</p> <p>貸付けている建物は、旧新道寺小学校平尾分校が存在していた1964年に建築したものと1987年に建築したものがある。</p> <p>現段階では、土地貸付料の収入があるものの、公共施設マネジメント実行計画の取り組みの視点にある「保有量の縮減」、大型改修や解体コストなどライフサイクルコストの観点からみた将来コストを削減するためにも、売却等のあらゆる手段を早い段階から検討することが望まれる。</p>		
(33)旧高等理容美容学校		教育委員会企画調整課	129
結果	該当なし		
意見	<p>①貸付資産の今後の計画について</p> <p>さわらびガーデンモール八幡三番街の1階及び2階の一部分を区分所有しており、それを貸付けている。本件建物は、2004年に完成した建物であり、近年、外壁改修工事の計画を立て始める予定があると聞いている。</p> <p>しかしながら、公共施設マネジメント実行計画の取り組みの視点にある「保有量の縮減」、将来の維持管理コスト削減するためにも、資産価値のあるうちに売却等のあらゆる手段を早い段階から検討することが望まれる。</p>		
(34)旧風師中学校跡地		教育委員会施設課	131
結果	<p>①用途廃止に係る手続きについて</p> <p>公有財産を実態に則して行政財産と普通財産とに分類することと、教育委員会が管理する行政財産を普通財産としたときは、直ちにこれを市長に引き継がなければならないことは、地方自治法により求められるものである。本件施設の土地について、用途廃止を行い行政財産から普通財産に変更し、当該財産を市長に引き継ぐよう、法令に基づいた適切な措置を講じられたい。</p>		
意見	<p>①土地の一部の所管換および境界確定について</p> <p>本件施設に係る土地は所管換の以前より字図混乱地域であり、敷地の境界確定が行われていない状態であった。また、敷地についても市以外に2名の地権者がおり、敷地内の明確な境界について現在も地権者と協</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	<p>議中である。そして、それらの状況にもかかわらず所管換し、新たに市の消防施設を建設した点に行政手続上の問題はないとしても、未確定の権利関係に、さらに施設を建設することにより問題が複雑化する可能性がある。</p> <p>今後、本件土地の未利用部分の活用を検討するうえでも敷地内の地権者との協議や確定測量の実施等で権利関係を速やかに確定していくことが望まれる。</p>		
(35)集会所（未利用となっている集会所全般について）		保健福祉局同和対策課	136
結果	該当なし		
意見	<p>①集会所の今後の施設の在り方について</p> <p>遊休資産の有効活用や維持管理費の削減の視点からも、閉鎖中の施設は早期に売却を検討すべきである。売却は必ずしも更地にする必要はなく、先行売却制度なども活用しながら、可能な限り早期に進めるべきである。</p> <p>上記の売却等ができない場合には、早急に解体した上で更地にして土地の売却等を検討することが望まれる。</p> <p>なお、集会所は設置当初の目的を達成し廃止されたものであること、また今後は施設の老朽化により維持管理費の増加も見込まれること等を考慮すると、すべての集会所について今後の施設の在り方を検討することが望まれる。</p>		
【未利用地】			
(1)旧早鞆中学校跡地		財政局財産活用推進課	138
結果	該当なし		
意見	該当なし		
(2)旧陣山母子寮跡地		子ども家庭局子育て支援課	141
結果	該当なし		
意見	<p>①不動産登記の地目について</p> <p>本件土地は当初、地目「ため池」として取得し、1956年の旧陣山母子寮の建設時にため池を埋め立てて宅地へ変更したが、現在も不動産登記簿の地目は「宅地」ではなく「ため池」のまま変更されていない。</p> <p>不動産登記法第37条では、地目の変更があったときは、その変更があった日から一月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請することが求められているが、境界未確定部分が用地全体にあるため現状に即した分筆登記ができず、地目変更が行えない状況にある。</p> <p>本件土地の境界確定については、平成27年度の包括外部監査で解決を図るよう意見されているが、いまだ解決に至っていない。速やかに隣</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	接所有者との協議や、境界筆界特定制度の利用などにより、境界確定を図ることが望まれる。		
(3)旧鳴水保育所跡地		子ども家庭局子育て支援課	145
結果	<p>①未利用地の分類について</p> <p>本件土地は、2010年4月以降は行政財産として利用されておらず、今後も市として行政用途に供する予定がないにも関わらず、境界未確定という理由で子ども家庭局の所管のまま行政財産として分類されている。地方自治法第238条第4項に基づき、行政用途のなくなった公有財産については、用途廃止の手続きを行って普通財産へと分類を変更すべきである。</p>		
意見	<p>①土地の境界確定について</p> <p>本件土地は、隣地の所有者との未確定の境界があるため売却等の処分を進めることができない状況となっている。市は、引き続き隣地所有者との協議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>		
(4)志井代替地		建設局道路建設課	147
結果	該当なし		
意見	<p>①土地の境界確定について</p> <p>本件土地は、(i)接続している道路が私道であること、(ii)下水道の整備が必要であることが課題となっている。</p> <p>(i)について市は、地権者に対して私道の無償譲渡の働きかけを行っているが、無償譲渡に反対する地権者がいることから、無償譲渡の合意形成が困難な状況となっている。</p> <p>また、(ii)についても私道公共下水道の整備の条件を満たしていないことから、整備できない状況が続いている。</p> <p>市は、利活用あるいは処分に向けた課題を解決するための働きかけを行っているが、現状停滞している状況である。下水道の整備には私道の無償譲渡が必要であり、私道の無償譲渡に関しては、地権者の協力が必須であることから、引き続き積極的に地権者と協議を行うことが望まれる。</p>		
(5)立石団地跡地		建築都市局住宅管理課	149
結果	該当なし		
意見	<p>①水路部分の境界確定について</p> <p>本件土地について今後の利活用にあたり市が確定測量を実施している。本件土地のうち1筆の八幡西区楠橋南一丁目166番については水路と接しているが、土地の境界を確定するにあたり、水路の対側地における所有者を確定することが必要である。</p>		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
	<p>水路の対側地における所有者は、当初は以前に存在していた香月村であったが、その後の再編に伴い、香月町、八幡市と経て、現在は北九州市となっている。</p> <p>市が対側地を所有していることは確定しているが、再編の経緯もあり、対側地について市における所管が定まっていない状況となっている。所管課は、水路を管理している八幡西区まちづくり整備課と協議及び調査を行っているが、特段の進捗はないとのことである。</p> <p>本件土地は平地にあり、近隣は住宅も多く、また、一定規模の面積も有していることから、将来における利活用の可能性は高いと考えられる。したがって、市は水路の対側地にかかる所管をすみやかに定める策を講じ、境界確定を行うことが望まれる。</p>		
(6) 椎ノ木谷第四団地跡地		建築都市局住宅管理課	152
結果	<p>①土地所有者と登記名義人の相違について</p> <p>本件土地 4 筆について不動産登記簿を閲覧したところ、戸畑区菅原二丁目 5 番 5 は登記名義人が「北九州市」となっているものの、他 3 筆については登記名義人が「北九州市戸畑区椎ノ木谷土地区画整理組合」となっており、土地所有者は市であるが登記名義人が市ではない、というねじれが生じている。</p> <p>経年の事実であるため詳細な要因は不明であるが、区画整理後に市営団地を建設した段階における手続漏れであると考えられる。また、「北九州市戸畑区椎ノ木谷土地区画整理組合」は 1960 年 4 月 1 日から 1969 年 3 月 29 日まで存続した後に解散しており、当時の理事は全員存命していない。</p> <p>わが国の現実として土地の所有者と登記名義人が異なる、ということはままあるが、異なることにより将来における未利用地の利活用や売却において障害が生じることとなる。また、登記名義人が現時点において存在しない組織であるという状態を知りながら、その解消について市が看過している状況にあることは所有者不明土地問題の解決という施策を行ううえでも相反することになると考えられる。</p> <p>このような土地問題に関する事情に精通している外部の司法資格者からアドバイスを受け、所有権移転登記手続請求訴訟等をもって積極的に解決を行うことが必要である。</p>		
意見	該当なし		
(7) 曙第三団地		建築都市局住宅管理課	155
結果	該当なし		
意見	①境界確定及び今後の利活用について		

対象物件、結果及び意見の項目	担当所管	頁
	<p>建築都市局住宅管理課の所管土地及び建設局公園管理課の所管土地が存在している。そのうち、泉台公園として認識されている領域においては、建築都市局住宅管理課の所管土地と建設局公園管理課の所管土地が含まれているという複雑な状況が生じている。また、フェンスより南側の土地については、団地と同一の泉台三丁目 776 番 2 の土地の一部を構成しているが団地部分とは高低差が実際に生じており、当該土地のみで一団の土地という外観に見えるものの、実際は住宅管理課と公園管理課の所管土地が隣接している状態となっている。</p> <p>市は各課において利用地の交換の協議を行うよう進めているが、所管地の所管換については境界確定が必要となるものの、上述の状況や所管地と公図が現況と異なっている点もあり境界確認が難しく、約 5 年にわたり進捗が見られない状況となっている。</p> <p>当該土地は、南側の道路に対しても相当の高低差を有しており利活用に際し車両を通すことは困難であり、将来における利活用や売却については容易ではないこともあり優先順位が低くなることは一定の理解をしようが、問題の先送りが今後も続くことには変わりはないため、各所管課での協議を進め、将来に向けての所管確認と境界確認を行うことが望まれる。</p> <p>②土地側壁における植物処分について</p> <p>本件土地について草刈は年 1 回行われているが、土地に係る側壁に植物が繁茂しており、それらは処分が行われなままとなっている。側壁については市が管理を行っているものであり、植物も側壁からだけでなく市所有地から繁茂していることから、市で対処を行うことが必要であると考えられる。</p>	
(8)小森江貯水池付属用地	上下水道局広域事業課	159
結果	該当なし	
意見	<p>①所有者確定に係る作業について</p> <p>売却にあたり、(i)土砂災害警戒区域に指定されている、(ii)土地への進入路である橋梁の所管が不明である、(iii)前面道路を含めて所有しており道路部分は認定道路ではなく私道となっている、といった阻害要因が識別されている。</p> <p>特に、上記(ii)の、橋梁の所有者が不明のままの状態では道路部分の市道認定が不可能となるため、橋梁の所有者を判明させる必要があり、橋梁について本件土地に係る事蹟及び橋梁横の水道管の工事事蹟、門司区まちづくり整備課の河川台帳等の事蹟等で調査したが、所有者は判明していない。今後は、近隣住民に聞き込み調査を行う等、他の方法を検</p>	

	対象物件、結果及び意見の項目	担当所管	頁
	<p>討していくとのことであるが、2023年1月現在で状況に進捗は見られない。</p> <p>市は、売却に向け課題の解決を図っているが、現状停滞している。新たに橋を架け渡すといった抜本的な解決方法等のかかる経費と土地売却額とを比較衡量して、さらに売却の可能性を検討されることが望まれる。</p>		