

【未利用地活用】 経営分析・事業分析報告書

2025年3月
財政・変革局市政変革推進室

項目

1. 未利用地の現状

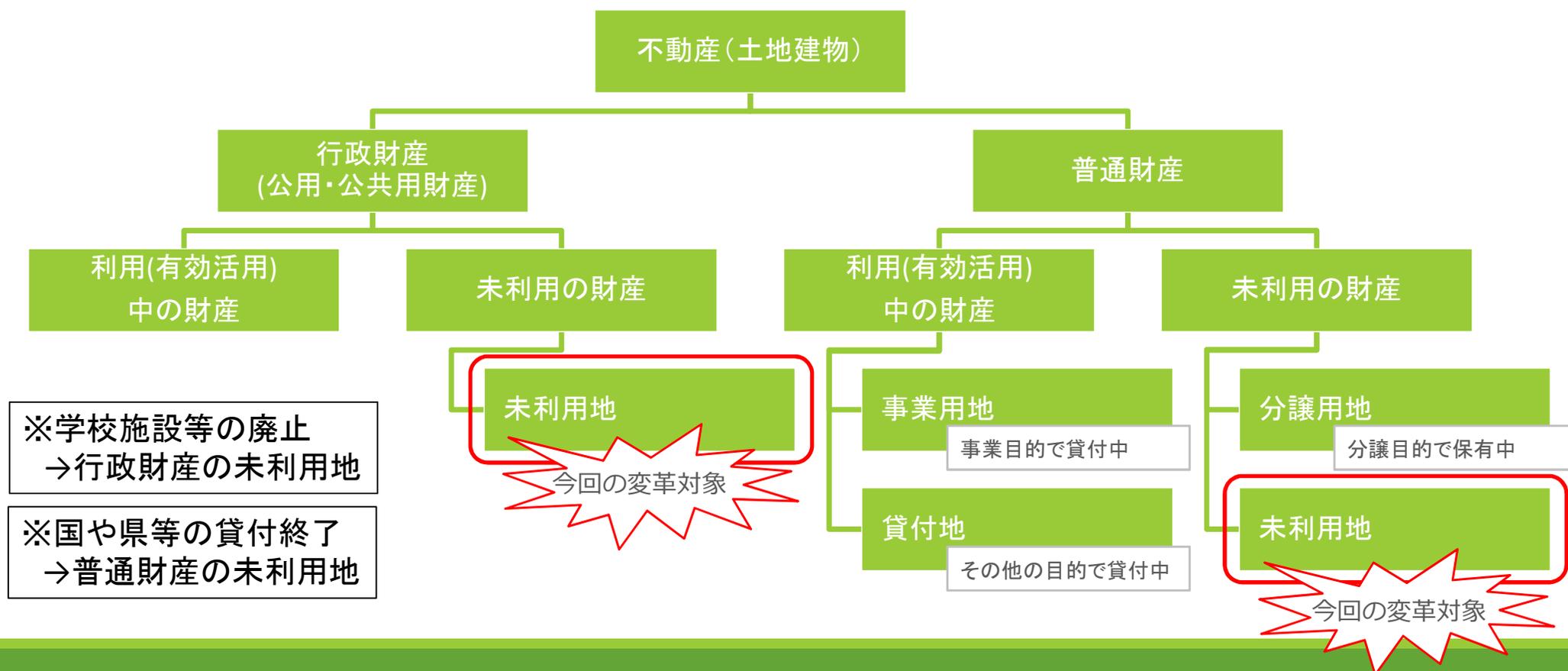
- ① 未利用地とは
- ② 有効活用とは
- ③ 公共施設マネジメントの位置付け
- ④ 現状分析・分析結果

2. 未利用地に係る課題及び対応策

- ① 現状の課題の整理
- ② 各課題への対応策
- ③ 対応策実践に向けたロードマップ

3. まとめ（未利用地活用のX）

1 - ① 未利用地とは



1 – ② 有効活用とは

事業用地

- 事業者の事業用として、市が期間限定で貸出す土地
（例）一定期間後、市自ら利用する可能性を想定した事業用定期借地／
廃校の残存耐用年数の期間を踏まえた利用を想定した貸付 ほか

貸付用地

- 上記以外の目的で貸出す土地
（例）国や県に対する貸付／市自ら運営する月極駐車場 ほか
- 越境、境界紛争、土地の形状などが理由で売却できず、無償貸付している土地
（例）ふれあい花壇・菜園

1 - ② 活用事例 (事業用地)

廃校利用

所在地：門司区大字伊川

構造：RC3階建 延床：1,950㎡

地積：9,714㎡

前用途：旧伊川小学校

現在：みろく福祉サービス（株）に貸付。

食堂、デイサービスとして活用中。



いかわ食堂
IKAWA Restaurant

当社では旧伊川小学校を再活用し、いかわ食堂を運営しております。
地産地消を目的とし、地域の方が育てた野菜を仕入れ、田舎カレー、定食などを提供しています。

お弁当や、期間限定メニューなどもございますので、たくさんの方のご利用をお待ちしております。

営業時間	月～金曜日 11:00～15:00
定休日	土、日、祝日、お盆、年末年始
オーダーストップ	13:30

所在地：門司区白野江三丁目

構造：RC3階建 延床：3,160㎡

地積：11,397.24㎡

前用途：旧門司特別支援学校

現在：（株）Pivotに貸付。

就労継続支援B型作業所として活用中。



1 - ② 活用事例（貸付用地）

駐車場・・・市内全域に全14か所あり、駐車場収入は15,269千円／年（R5実績）

小倉南区日の出町一丁目駐車場

所在地：小倉南区日の出町一丁目7番
（市営日の出町団地横）

収容台数：35台

駐車場収入：2,982千円（R5年実績）



地元からの利用
要望を踏まえ
未利用地を月極
駐車場として現
在活用中。

小倉南区朽網北駐車場

所在地：小倉南区朽網東六丁目
（朽網東スワロータウン団地横）

収容台数：14台

駐車場収入：551千円（R5年実績）



地下埋設物がある等
の理由で売却困難と
なっている未利用地
を月極駐車場として
現在活用中。

1 - ② 活用事例 (貸付用地)

活動状況



所在地：小倉南区南方二丁目

地積：71.98m²

前用途：区画整理事業の残地

(ふれあい花壇・菜園事業)

目的：街なかの緑を増やし地域交流の場を創出

対象地：70箇所

うち貸付中：35箇所

前用途：道路残地、公園の一部 等

1 – ③ 公共施設マネジメントの位置付け

公共施設マネジメント計画（抜粋）

（まちづくりの視点からの資産の有効活用）

施設の統廃合や廃止により生じた余剰資産は、一元的に管理し、まちづくりの視点を取り入れながら民間売却を基本としつつ、積極的な利活用を図ります。

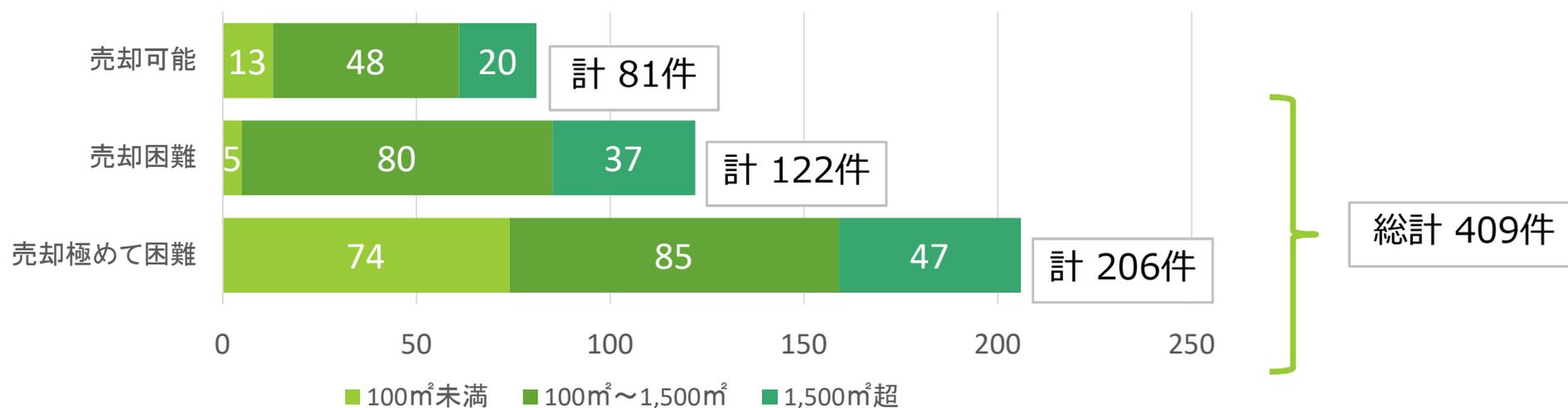
マネジメントの結果、用途を廃止した建物や土地については、余剰資産として一元的に管理し、都市の再構築に資するような施設のリノベーションや跡地利用を計画します。

こうした余剰資産は、計画に基づいた適切な条件を付すなど、民間売却を基本として積極的に利活用を図り、まちの活性化や魅力あるまちづくりに取り組みます。

1 - ④ 分析 (未利用地件数)

未利用地全409件のうち、各所管部署が売却可能と判断しているものは全体の約21%である。

【未利用地の規模別・売却可能性別 件数】



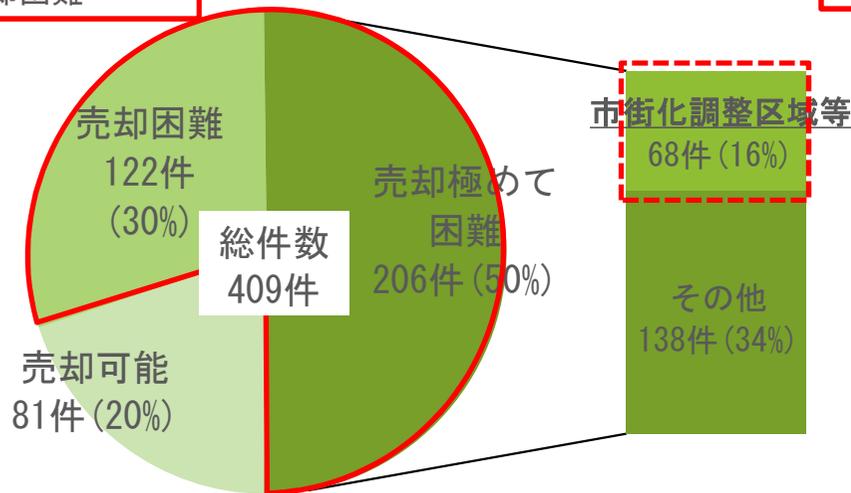
※売却可能・・・下記を除くもの
売却困難・・・貸付・政策的判断により活用しているもの
売却極めて困難・・・市街化調整区域・山林等で売却できないもの

1 - ④ 分析 (未利用地の内訳)

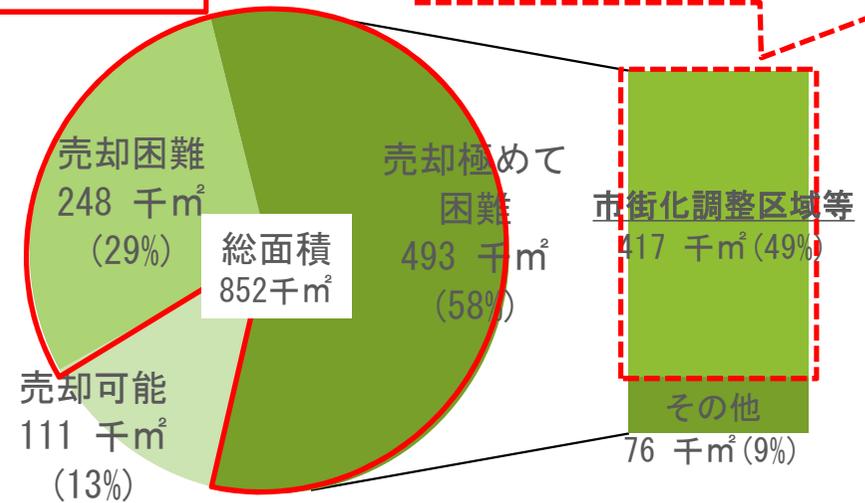
未利用地の売却可能性別の内訳は次のとおりである。件数ベース・面積ベースいずれにおいても、売却が困難な土地または売却が極めて困難な土地が大部分を占めており、今後の維持管理のあり方について、検討する必要がある。

【未利用地の売却可能性別 件数及び面積】

件数ベースで全体の80%が売却困難



面積ベースで全体の87%が売却困難

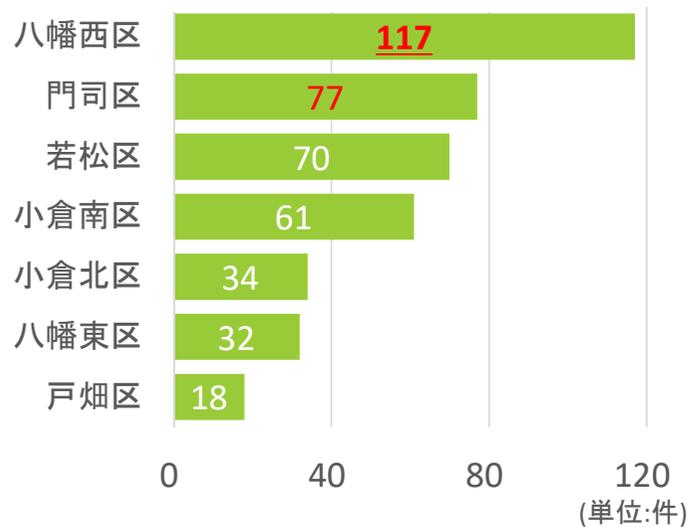


特に市街化調整区域やため池・山林は、1件当たりの面積が大きく、全体の面積の半分近くを占める

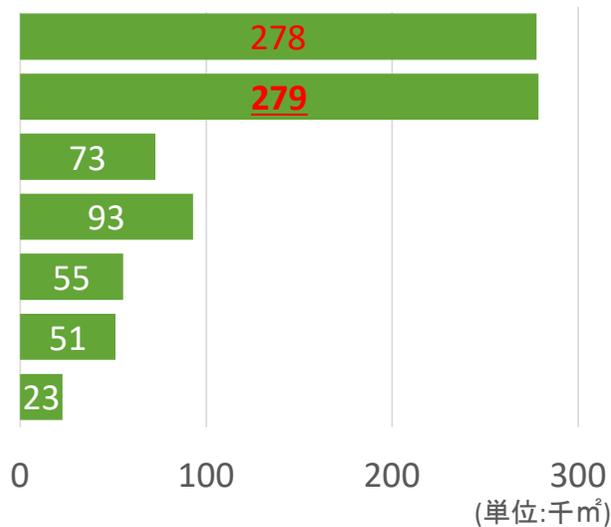
1 - ④ 分析 (未利用地件数・エリア別)

未利用地の分布状況は次のとおりであり、八幡西区及び門司区に比較的大規模な未利用地が集中している。八幡西区は市営住宅跡地が大半を占め、門司区は山林が多く、用途地域は市街化調整区域。

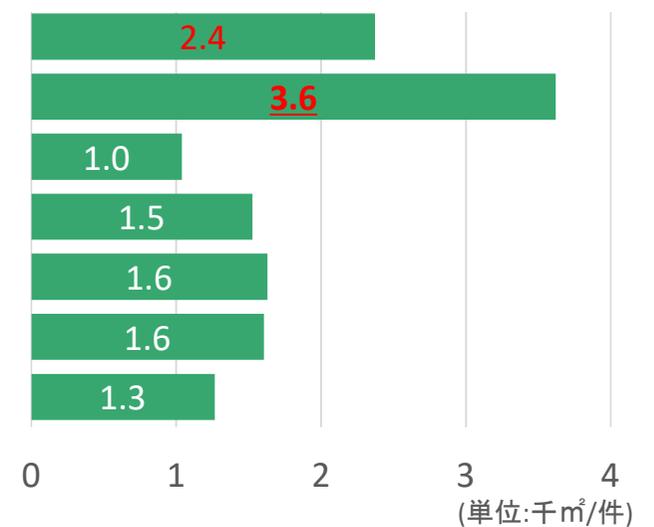
【未利用地のエリア別 件数】



【未利用地のエリア別 面積】



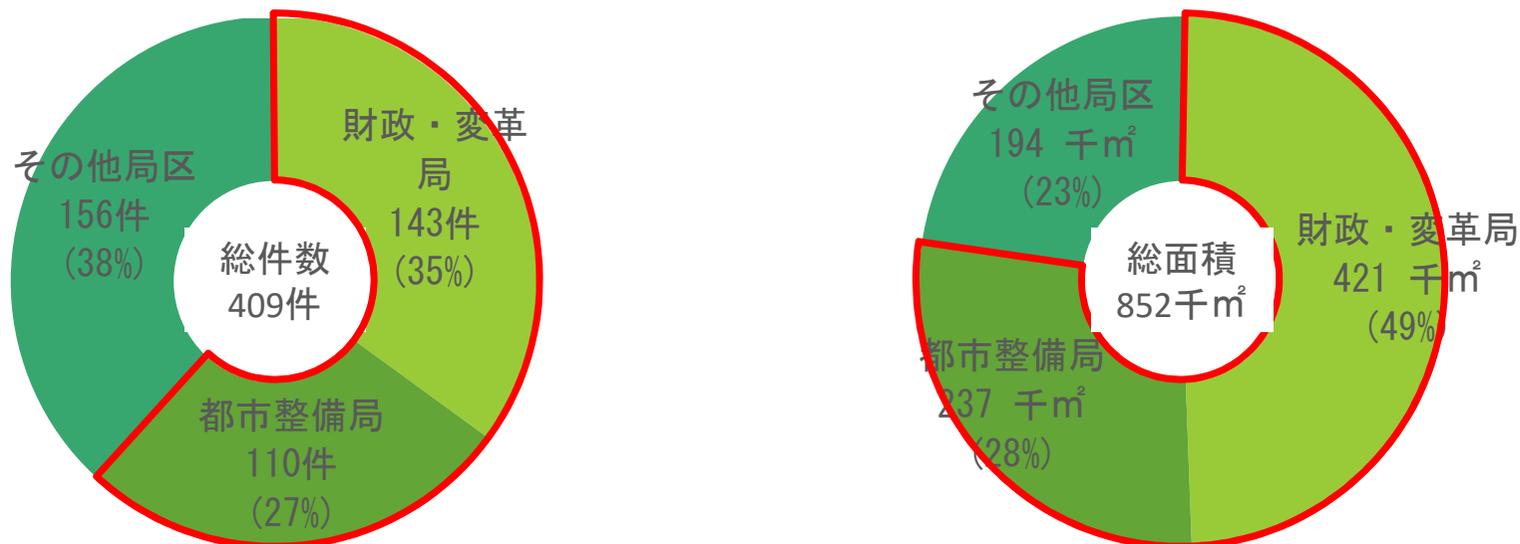
【未利用地のエリア別 1件当たり面積】



1 - ④ 分析（未利用地件数・所管局別）

未利用地の所管部署は次のとおりであり、財政・変革局及び都市整備局が、件数ベースでは全体の62%、面積ベースでは全体の77%を占めており、比較的大規模な未利用地が集中している。

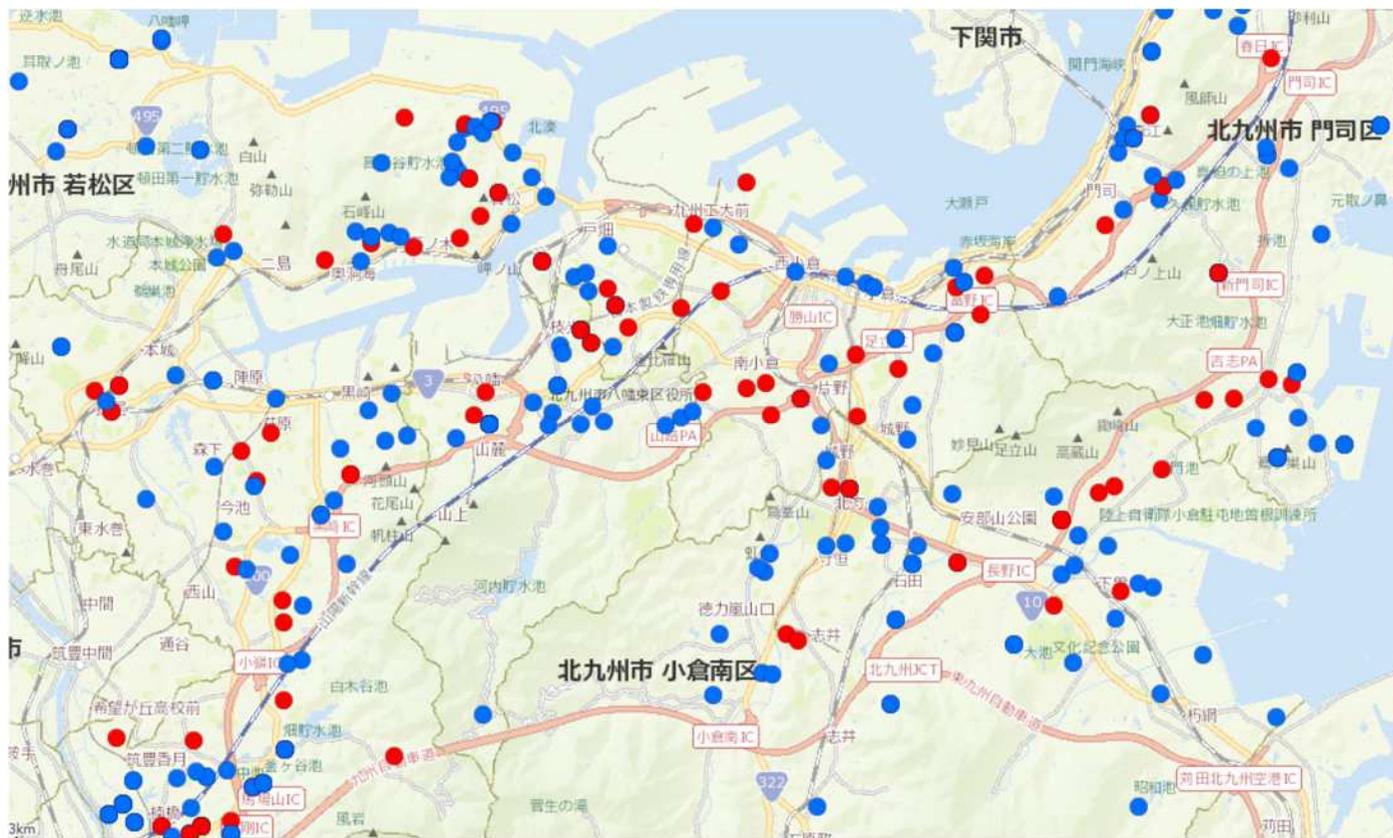
【未利用地の所管別 件数及び面積】



1 - ④ 分析 (未利用地・売却困難内訳)

		～100㎡未満		100㎡～ 1500㎡		1500㎡～		総計				
		件数	面積 (千㎡)	件数	面積 (千㎡)	件数	面積 (千㎡)	件数	面積 (千㎡)	件数 割合	面積 割合	
売却可能		13	0.74	48	27	20	83	81	110.74	19.8%	13.0%	
売却困難	極めて困難	市街化調整区域、現況ため池・山林	4	0.20	32	19	32	398	68	417.20	16.6%	48.9%
		土地全体が崖地・法面等で利用困難	6	0.31	15	8	5	17	26	25.31	6.4%	3.0%
		無道路	0	0.00	11	6	1	2	12	8.00	2.9%	0.9%
		字図混乱、解決困難な境界・越境あり	2	0.11	27	10	9	31	38	41.11	9.3%	4.8%
		地積が極めて小規模なもの	62	1.83	—	—	—	—	62	1.83	15.2%	0.2%
	困難	貸付中	0	0.00	16	8	7	49	23	57.00	5.6%	6.7%
		政策的な利用を検討	0	0.00	10	6	3	13	13	19.00	3.2%	2.2%
		地元要望あり	1	0.07	7	4	2	10	10	14.07	2.4%	1.6%
		その他 (ex 土壌汚染の可能性あり)	4	0.21	47	31	25	127	76	158.21	18.6%	18.6%
	合計		92	3.48	213	119	104	730	409	852.48	100%	100%

1 - ④ 分析 (未利用地のプロット図)



- ...売却可能
- ...売却不可能

1 - ④ 未活用事例 (未利用地)



所在地：門司区庄司町

地積：17,726㎡

前用途：旧庄司小学校

用途地域：市街化区域（調整区域へ変更予定）

小学校廃止後は、門司港アート村実行委員会（様々な分野のアーティスト達が瑞々しい感性を発信）が利用していたが、老朽化のため利用を停止。

その後、校舎を解体し、未活用のまま現在に至る。

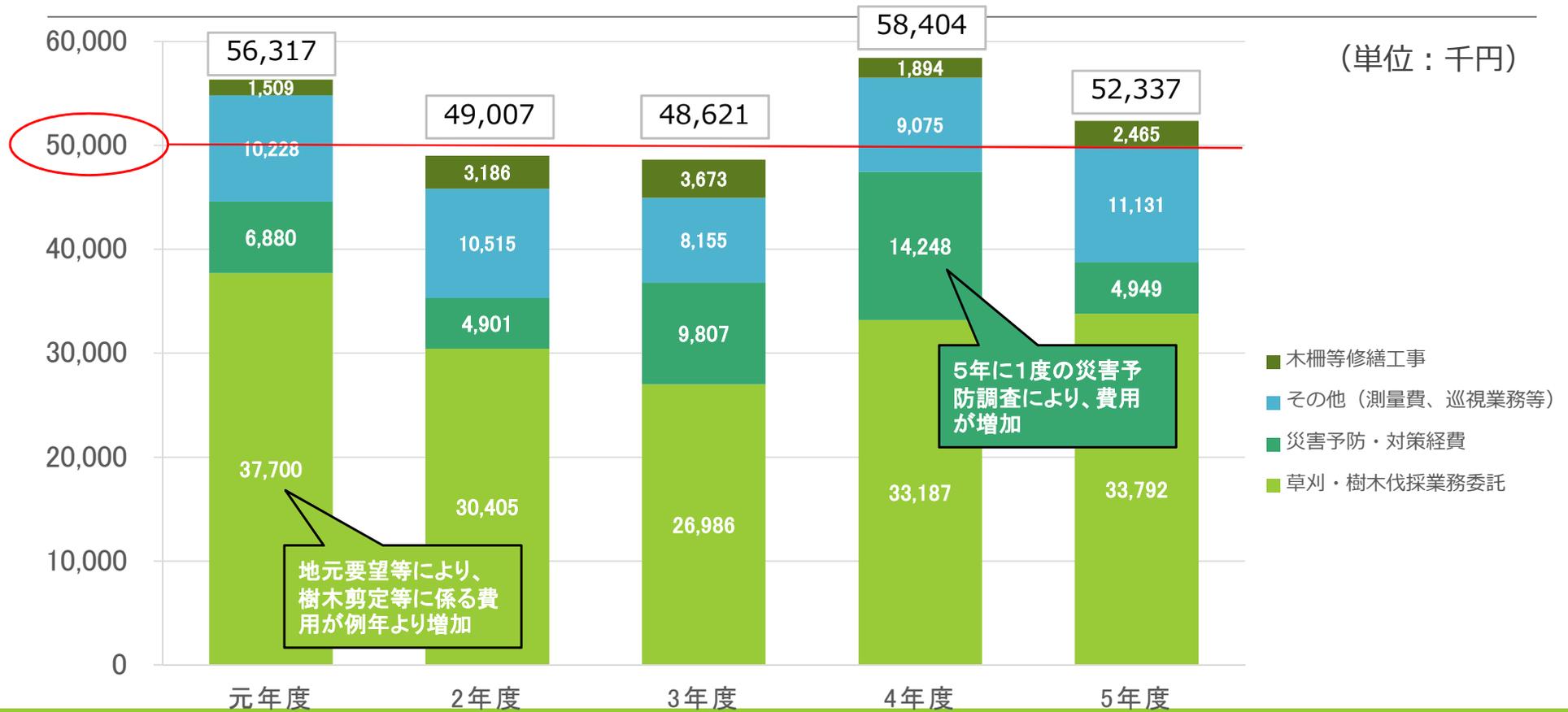
山を切り開いて学校を開設しているため、高台にあり、接道している道路の幅員が狭く（約2m）、車での出入りが難しいため利活用が進んでいない。

1 – ④ 分析（未利用地件数・内訳）

- 売却可能な物件は全体の2割程度
- 市街化調整区域・山林・ため池などの理由から、全体の約8割が売却困難な未利用地で、維持管理経費が今後も発生し続けることが予測される
- 未利用地は財政・変革局（35%）と都市整備局（27%）で約6割を保有している一方で、残りを18部署（38%）で保有しており、複数の部署で管理する体制となっている

1 - ④ 分析 (維持管理経費)

※未利用地の件数と面積

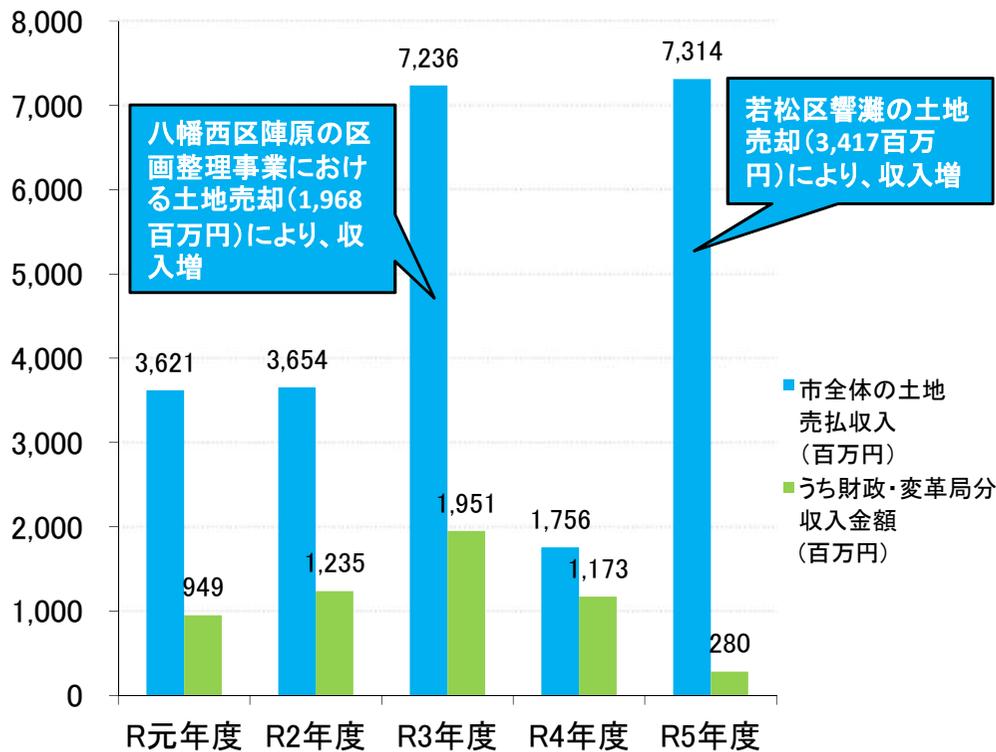


1 – ④ 分析（維持管理費）

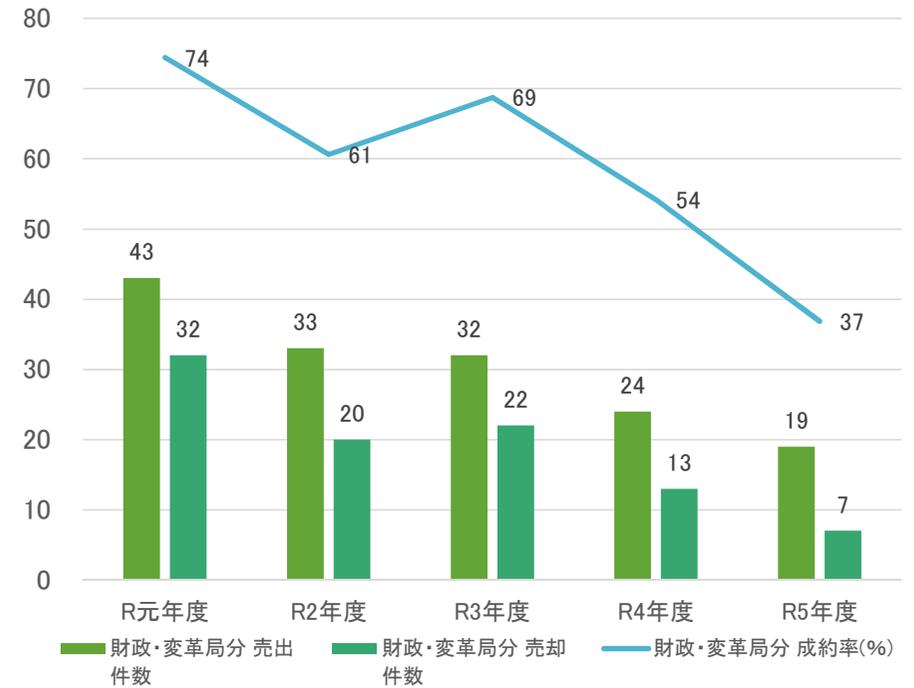
- 財政・変革局所管の未利用地のみで、毎年5,000万円程度の維持管理費用が生じており、市全体ではさらに費用が生じていると考えられる。
- 今後、公共マネジメント実行計画の推進に伴って、未利用地は増加が見込まれることもあり、維持管理費は増加することが予測される。

1 - ④ 分析 (市有地売却実績)

土地の売却実績 (過去5年分)



未利用地の売却データ



1 - ④ 分析（市有地売却実績）

- 市土地全体の売却収入については、分譲地の売却等により、70億円を上回る年度もある。
- 一方、財政・変革局が所管する未利用地の売却件数及び金額は、減少傾向にある。
- 売却が見込める物件の発掘・磨き上げが不十分だったことから、売却可能な未利用地が減少している
- 情報提供が画一的であり、物件の内容に応じた広報活動が不十分だったことも要因として考えられる

2 – ① 課題の視点

- ① 未利用地を保有していることによる課題
- ② 未利用地の活用手段検討時における課題
- ③ 未利用地の活用実行段階における課題

2 – ① 課題（保有していることによる課題）

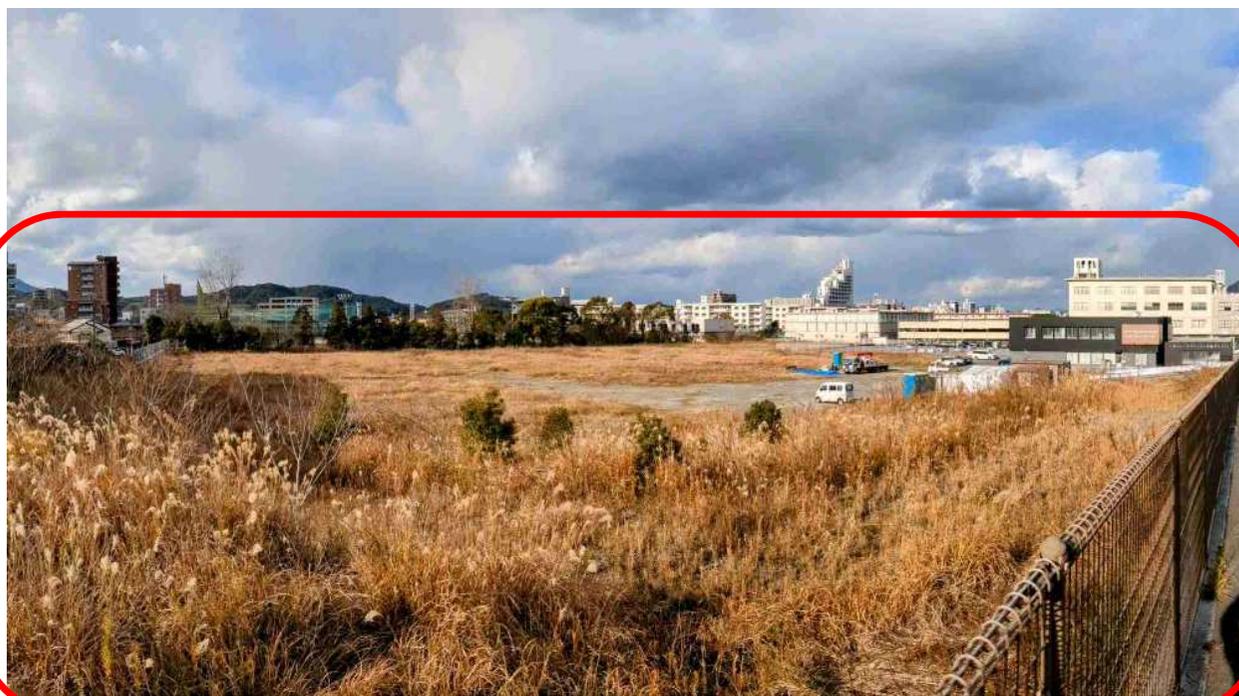
【（保有）ア 維持管理費の増加】

公共施設マネジメント実行計画に基づき、老朽化した施設の廃止にともない未利用地が増加し、維持管理費は年々増え続けることが予想される。

【（保有）イ 機会損失の発生】

活用（開発）できる可能性があるにもかかわらず、周辺土地の活用状況との関係から、機会損失が発生する。

2 - ① 機会損失事例 (1)



所在地：小倉南区日の出二丁目

地積：15,290m²

前用途：旧北九州市自動車運転免許試験場コース

用途廃止：平成27年度

機会損失の理由：平成28年度からまちづくりの観点で、北九州市、財務省、福岡県等の関係団体と跡地利用を協議していたが、利用案がまとまらず、現在も未利用地となっている。

2 - ① 機会損失事例 (2)



所在地：八幡西区相生町

地積：1,848.03m²

前用途：旧八幡西消防署

用途廃止：令和2年度

機会損失の理由：隣接地（黄色、福岡県赤十字血液センターへ貸付）の移転後、一体的な売却を予定しているため、現在は未利用地になっている。

2－① 課題（活用手段検討時の課題）

【（活用検討）ア 情報提供体制・民間活用の不足】

活用手段を検討するために、未利用地の情報を対外的に公表するとともに、市民や事業者の意向等に関する情報を収集し、民間のノウハウを活用する体制が十分ではない。（例えば、市有地の売却情報がHPに掲載されていることを知らなかった／市が土地を売却していることすら知らなかった等の声がある。）

【（活用検討）イ 所管の分散化】

行政目的での使用が終わり、用途廃止しているが、建物の解体や土地の測量等が必要なため、事業課がそのまま所管している。そのため、管理が分散しており、各土地の詳細な情報と活用のためのノウハウが一元化されていない。

(参考) 包括外部監査指摘事項

(問題点)

- 行政目的が失われても、財政・変革局へ所管換することなく長期に原局が維持管理している
- 今後、未利用地の発生が増加する中で、現在の会議体の検討だけでは対応できない可能性がある

(改善案)

- 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
- 幅広く外部の専門家や事業者を活用して、早期処分を可能とする体制の構築

(参考) 現在の会議体

会議名	未利用市有地有効活用促進会議	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	
設置目的	未利用市有地有効活用促進会議 利活用の阻害になっている課題の解消、未利用地の利活用の促進		市有財産の有効活用及び再調整 公募型プロポーザル方式による市有地売却等の実施にあたり、統一的運用を図る	
所掌事務	未利用市有地有効活用促進会議 (最終的な検討機関) 専門的に検討を行う機関(促進会議の下部組織)		次の事項の調査、協議、調整 ・行政財産、用途廃止予定地の土地、未利用となっている普通財産、返還見込みの貸付地 ・(九州活用策の推進における) 随意契約による処分、貸付 ・公共用地として取得予定の土地 ・土地所有者からの市の利用についての協議 ・その他市政執行上特に重要なもの。	
	大規模未利用市有地売却検討部会	土地問題等検討部会		
次期事項の検討	・行政財産、用途廃止予定地の土地の利活用に関すること。 ・普通財産、用途廃止された土地の利活用に関すること。 ・前各号の土地にかかる市有財産の利活用に関すること。 ・その他、市有財産の有効活用を図るうえで必要な事項に関すること。	・大規模未利用市有地(大規模の定義は概ね1,500㎡以上とする。ただし、部会長が特に認めた場合は、この限りではない。)の最適な売却方法の検討。 ・当該地周辺住民の意向及び周辺状況等に配慮した土地利用条件の決定。 ・適切な活用事業者の選定。	次期事項の検討 ・公募型プロポーザル方式の採否 ・その他、公募型プロポーザル方式実施に伴い必要と認める事項	
組織	<p>会長：都市戦略局及び公共施設マネジメント担当副市長。 副会長：財政・変革局担当の副市長。 委員：財政・変革局長、都市戦略局長。</p> <p>事務局：都市再生企画課。</p>	<p>部会長：都市戦略局都市再生推進部長。 副部会長：財政・変革局財産活用推進担当部長。 委員：市政変革推進室長、都市整備局道路部長、都市戦略局計画部長。 オブザーバー：都市整備局河川公園部長、都市整備局住宅部長。 *その他当該物件の土地利用計画や事業内容に関連する部署の担当部長。</p> <p>事務局：都市再生企画課</p>	<p>部会長：財産活用推進担当課長。 副部会長：都市戦略局都市再生担当課長。 委員：財政・変革局市政変革推進室公共施設マネジメント担当課長、総務局法制課法務担当課長、財政・変革局財務課長、都市整備局用地管理課長、都市整備局管理課長、各局所管課長。</p> <p>事務局：市政変革推進室。</p>	<p>会長：財政・変革局長。 副会長：財政・変革局財産活用推進担当部長。 委員：財政・変革局市政変革推進室長、保健福祉局総務部長、子ども家庭局子ども家庭部長、環境局循環社会推進部長、産業経済局企業立地支援部長、産業経済局農林水産部長、都市整備局道路部長、都市整備局住宅部長、都市戦略局計画部長、都市戦略局都市再生推進部長、港湾空港局港管部長、教育委員会総務部長。 *部会は課長級。</p> <p>事務局：市政変革推進室。</p>
報告	必要に応じて市長へ報告	促進会議へ報告	促進会議へ報告	副市長 必要に応じて市長へ報告

2 - ① 課題（活用実行段階の課題）

【（活用実行）ア ノウハウ・予算の不足】

所管換に必要なノウハウと予算（解体費、測量費等）が現所管課には不足しており、早期活用の妨げとなっている。

【（活用実行）イ 土地固有の課題】

立地状況（高台にある、接道がない等）や土地の形状等の土地固有の課題が解決できず、未解決の状態が続いている。

【（活用実行）ウ スピード感の不足】

売却方針が決定しても、予算不足や測量ノウハウ不足等の理由で売却準備が出来るまでに時間が掛かっており、スピード感をもった体制になっていない。

2 - ② 各課題への対応策

【(保有)ア 維持管理費の増加】



隣接地・近隣地にも関わらず、所管が違ふことで別々に管理(草刈・樹木伐採等)している状況について、維持管理の運用方法を見直し、改正を行う。【Bレベル 令和8年度目標】

【(保有)イ 機会損失の発生】



土地所管局で判断した活用困難とされている土地から、財産活用推進担当で再度判断して売却可能性のあるものを掘起す。【Bレベル 令和7年度目標】



公共施設マネジメント実行計画との連携し、未利用地の発生を事前に把握し、早期段階から今後の活用方法を検討する体制を構築する。【Bレベル 令和8年度目標】

2 - ② 各課題への対応策

【(活用検討)ア 情報提供体制・民間活用の不足】

- ➡ 入札参加者や問い合わせ者等へのヒアリング実施、情報ソースの現状分析を行うため、各入札における情報ソースの現状分析を行う。【Aレベル 着手済】
- ➡ マーケティング専門部署と連携し、物件に応じたマーケティング方法を導入するため、広報戦略課プロモーションアドバイザーを交えた協議を実施する。(例:戸建て土地の場合、子育て世代をターゲットとしたフリーペーパーの活用等)【Aレベル 着手済】
- ➡ 未利用情報(HP)に位置図や写真をリンクさせ、内容・見せ方・情報を届けたい相手方を考えて、より効果的なものへ変更する。【Bレベル 令和7年度目標】
- ➡ 売却困難な土地についても、市民や事業者から、未利用地活用の提案を受け、未利用地を維持管理する地域の担い手を発掘し、活用の自由度を更に上げる。【Bレベル 令和8年度目標】
- ➡ 外部の有識者や事業者等と協働して、会議体の構成メンバーとして参画してもらうなど、未利用地を活用する体制を検討する。【Bレベル 令和8年度目標】

2 - ② 各課題への対応策

【(活用検討)イ 所管の分散化】

【(活用実行)ア ノウハウ・予算の不足】

【(活用実行)イ 土地固有の課題】



Kintoneを活用し、未利用市有地の情報・課題を共有、経験豊富な職員によるサポート体制のもと、売却準備のスピードアップを図る。(Kintoneによる「未利用市有地の情報一元化・共有化」
「相談業務」スタートし、システム上で課題共有し、関係職員の専門性向上を図る。)
【Aレベル 令和6年8月より開始】



所管換のスピード化を図るため、測量予算再配当等の伴走型支援を行う。
【Bレベル 令和7年度目標】



所管課が抱える未利用地の課題を個別具体的に把握し、関係部署の役割分担の再確認と連携強化・既存会議体(会議内容、会議数、構成人数)を再検討する。【Bレベル 令和7年度目標】



都市戦略局とエリアマネジメントの方向性について連動する。【Bレベル 令和7年度目標】

2 - ② 各課題への対応策

【(活用実行)ウ スピード感の不足】



(再掲) Kintoneを活用し、未利用市有地の情報・課題を共有、経験豊富な職員によるサポート体制のもと、測量等の売却準備のスピードアップを図る。【Bレベル 令和7年度目標】



(再掲) 所管換のスピード化を図るため、測量予算再配当等の伴走型支援を行う。【Bレベル 令和7年度目標】

2 - ③対応策実践に向けたロードマップ

※凡例：

A領域

B領域

各対応方針を実践していくためのスケジュールを下記に示す。

	R6年度	R7年度	R8年度
<p>保有していることによる課題</p> <p>ア.維持管理費の増加</p> <p>イ.機会損失の発生</p>		<p>維持管理方法の見直し</p> <p>物件の掘起し</p> <p>公マネ実行計画と連携し早期段階から今後の活用方法を検討する体制を構築</p>	
<p>活用手段検討時の課題</p> <p>ア.情報提供体制・ 民間活用の不足</p> <p>イ.所管の分散化</p>	<p>ヒアリング実施 現状分析</p> <p>広報手法の見直し</p>	<p>民間から未利用地活用の提案を受け、未利用地活用の自由度を上げる</p> <p>未利用地情報の最適化</p>	<p>外部の有識者や事業者等と協働し、未利用地を活用する体制を検討</p>
<p>活用実行段階の課題</p> <p>ア.ノウハウ・予算の不足</p> <p>イ.土地固有の課題</p> <p>ウ.スピード感の不足</p>	<p>Kintoneを活用した未利用地の課題を 解決するサポート体制の構築</p> <p>Kintone上に情報を蓄積し課題を共有</p>	<p>関係部署との連携強化等・既存会議のあり方を再検討</p> <p>Kintoneを活用した課題の共有 経験豊富な職員によるサポート</p>	<p>所管換のスピード化を図るため 測量予算再配当等の伴走型支援を行う</p>

3 まとめ（未利用地活用のX）

売却可能な土地への対応

これまで

- 土地ごとに個別の売却・貸付を検討

これから

- 公共施設マネジメント実行計画やエリアマネジメントを踏まえた検討を行う

売却困難な土地への対応

これまで

- 歳入確保の視点から、有償の売却・貸付に注視

これから

- 歳入確保のみならず、未利用地を維持管理する地域の担い手を発掘し活用の自由度を上げる

体制整備

これまで

- 各所管課の自助努力により、対応を検討

これから

- 予算の再配当・サポートチームの本格稼働による伴走型支援を行う
- 公民連携を強化した情報発信・収集を行う
- 未利用地の課題となっているボトルネックを把握し、関係部署との連携強化・既存の会議体のあり方を検討する