

北九州市監査公表第16号

平成28年3月25日

北九州市監査委員	小	村	洋	一
同	廣	瀬	隆	明
同	後	藤	雅	秀
同	三	宅	ま	ゆみ

地方自治法第252条の37第5項の規定に基づき、包括外部監査人より監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により、別紙のとおり公表する。

平成 27 年度

包括外部監査結果報告書

-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-

平成 28 年 3 月

北九州市包括外部監査人

公認会計士 富下 博文

目 次

第1 監査の概要	1
1 監査の種類	1
2 選定した特定の事件	1
3 特定の事件として選定した理由	1
4 監査の対象	1
5 監査の方法	1
6 監査の期間	2
7 監査の実施者	2
8 利害関係	2
9 略称等	2
第2 監査対象の概要	3
1 北九州市における土地の状況	3
2 公有財産（土地）の状況	7
3 公有財産の管理体制	14
4 市有地に関する条例、規則、方針等	16
第3 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見	19
1 監査対象の選定	19
2 監査の視点	23
3 監査手続の流れ	24
4 監査の結果（指摘）及び意見の概要	26
5 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	31
(1) 【取得】天然記念物平尾台土地	31
(2) 【未利用地】伊川焼却場跡地	35
(3) 【未利用地】旧安屋公園跡地	38
(4) 【未利用地】志井代替地	40
(5) 【未利用地】石峰山観光施設用地	42
(6) 【未利用地】旧早鞆中学校柔剣道場跡地	44
(7) 【未利用地】旧早鞆保育所跡地	46
(8) 【未利用地】蟹住団地跡地	51
(9) 【未利用地】小嶺団地跡地	55
(10) 【未利用地】楠橋電停団地跡地	59
(11) 【未利用地】伊川団地跡地	61
(12) 【未利用地】旧興仁保育所跡地	64
(13) 【未利用地】旧小森江貯水池付属用地	67
(14) 【未利用地】木屋瀬学校林	69
(15) 【未利用地】大場谷小学校跡地	71
(16) 【未利用地】風師中学校跡地	75

(17) 【未利用地】長行処分場予定地	79
(18) 【未利用地】旧畑キャンプ場跡地	83
(19) 【未利用地】旧陣山母子寮跡地	85
(20) 【未利用地】大浦公共用地	89
(21) 【貸付】旧長谷配水池用地	91
(22) 【貸付】旧若松環境事務所用地	94
(23) 【貸付】下水道ポンプ場建設用地代替地	96
(24) 【貸付】旧早鞆中学校跡地	98
(25) 【貸付】門司区大字猿喰土地	102
(26) 【貸付】若松区労働金庫跡地	104
(27) 【貸付】清見小学校跡地	106
第4 全庁的な観点からの意見	113
1 公有財産の管理に係る規程の運用状況について	113
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	118
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	122
4 土地の境界確定の促進について	128
5 多様な有効活用及び処分手段の検討について	131

第1 監査の概要

1 監査の種類

地方自治法第252条の37に基づく包括外部監査

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 特定の事件として選定した理由

地方自治体においては厳しい財政状況のもと、歳出削減や歳入確保というフロー面の取組が進められている。しかし、人口減少などに起因する余剰施設等の発生、少子高齢化に伴う需要と供給の質的・量的な乖離の拡大、高度経済成長期に整備された公共施設等の更新時期の到来などを契機に、住民ニーズに対応すべく、所有する財産を再点検し有効活用する取組が求められている。

財産のなかでも、北九州市（以下「市」という。）が保有する土地の面積は市全体の面積の約6%（企業財産等を除く。）を占め、また、市有財産に占める割合も大きく、かつ行政執行上重要であるため、その事務の執行に当たっては、合規性、経済性、効率性が求められるだけでなく、有効性（有効活用を含む。）についても十分検討される必要がある。

そこで、市が保有する土地の重要性を勘案し、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。

4 監査の対象

個別土地の検討に当たっては、次の方法によって監査対象を抽出した。なお、詳細は、「第3 1 監査対象の選定」に記載している。

（1）土地の取得に関する監査対象

一般会計に属する土地について、平成26年度中に取得した土地359件の中から70件を抽出した。

（2）土地の管理に関する監査対象

市が保有する未利用地全体について、平成27年3月31日時点の1,500㎡以上の大規模未利用市有地96件の中から32件を抽出した。

（3）土地の貸付に関する監査対象

平成26年度に貸し付けた一般会計に属する土地254件の中から29件を抽出した。

（4）土地の処分に関する監査対象

平成26年度中に処分した一般会計に属する土地24件の中から7件を抽出した。

5 監査の方法

（1）監査の視点

監査の視点は次のとおりである。なお、詳細は「第3 2 監査の視点」に記載している。

- 土地の取得・管理（貸付を含む）・処分に関する事務が法令等に則り適正に行われているか。
- 現在の土地を取り巻く環境を踏まえ、土地の取得・管理（貸付を含む）・処分の内容が市民等のニーズに合致しているか。
- 市の全体最適の視点から、土地の取得・管理（貸付を含む）・処分が有効な手段及び内容となっているか。また、事務の執行は効率的に実施されているか。さらに、費用対効果を踏まえた検討が行われているか。
- 過去に実施された行政監査、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。

(2) 実施した監査手続の流れ

ア 概要の把握

市における主要な土地の取得の所管部署である建設局用地管理課及び普通財産の管理の所管部署である財政局財産活用推進課に対し、概要を把握するため、土地の取得・管理（貸付を含む）・処分の状況及び課題等について担当者への質問を行った。

イ 監査対象とした土地に関する文書等の査閲及び担当者への質問

土地の取得・管理（貸付を含む）・処分に関する事務手続等について、各土地の所管部署の担当者への質問及び関連する文書等の査閲を行い、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。

ウ 監査対象とした土地の現地調査

土地の管理の状況を把握するため、各所在地へ行き、管理状況等の現地調査を実施した。

6 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

なお、詳細は、「第 3 3 監査手続の流れ」に記載している。

7 監査の実施者

包括外部監査人	富 下 博 文	公認会計士
補助者	香 野 剛	公認会計士
同	松 尾 潤 一	特定社会保険労務士、行政実務経験者
同	塩 塚 正 康	公認会計士
同	和 佐 直	公認会計士
同	山 本 教 貴	公認会計士
同	明 石 康 平	
同	島 田 慶 一	

8 利害関係

包括外部監査人及び補助者は、包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

9 略称等

本報告書中、一部の元号については、次のとおり略称を使用している。

略号	元号	凡例
S	昭和	S62=昭和 62 年
H	平成	H12=平成 12 年

表中の数値については、単位未満を切り捨てており、合計や差引が合わない場合がある。なお、数値がゼロの場合は「—」とし、単位未満の場合及び計算結果がゼロとなる場合は「0」として

いる。
引用文、表及びグラフの下に、出所を記載している。表及びグラフについては、市からの提供資料等を基に監査人が作成している。

第2 監査対象の概要

1 北九州市における土地の状況

(1) 市の土地状況

ア 市域の変遷

市は、昭和38年の5市合併によって設置され、その後、主に次のとおり編入等を繰り返しており、平成26年10月1日現在の行政面積は491.95k㎡となっている。

【市域への編入等の状況】 (単位：k㎡)

年	編入等状況	面積
昭和38年(1963年)	門司、小倉、若松、八幡、戸畑の5市合併によって北九州市設置	452.22
昭和40年(1965年)	門司区、小倉区、若松区、八幡区、戸畑区編入	456.90
昭和61年(1986年)	若松区の一部と遠賀郡芦屋町の一部を交換	480.61
平成3年(1991年)	中間市及び遠賀郡芦屋町・水巻町・遠賀町との境界修正	482.39
平成22年(2010年)	若松区の埋め立て編入によって増加	487.89
平成25年(2013年)	羽島の所属未定によって減少及び門司区、若松区の埋め立て編入によって増加	489.60
平成26年(2014年)	門司区の埋め立て編入によって増加	491.95

出所：「市ホームページ」を基に監査人作成

イ 面積の他都市比較

次の表は、政令指定都市の中から人口や面積が同規模の4都市（以下「他都市」という。）を抽出し、比較したものである。

市の人口は、市域の32.3%に当たる157.53k㎡の土地に総人口の89.8%が集中しており、人口集中地区における人口密度は5,572.4人/k㎡と他都市と比べて低い。

【各都市の人口、面積の状況】

内容	北九州市	福岡市	熊本市	仙台市	神戸市
総人口(人)	976,846	1,463,743	734,474	1,045,986	1,544,200
面積(k㎡)	487.89	341.32	389.53	783.54	552.66
人口集中地区人口(人)	877,833 89.8%	1,405,700 96.0%	579,318 78.8%	931,677 89.0%	1,440,411 93.2%
人口集中地区面積(k㎡)	157.53 32.3%	152.44 44.6%	87.20 22.3%	134.76 17.1%	152.14 27.5%
人口集中地区人口密度(人/k㎡)	5,572.4	9,221.3	6,643.5	6,913.6	9,467.6

注1：人口集中地区面積及び人口の下段カッコ書き内の数字は全体に占める割合

注2：各数値は平成22年10月1日時点現在

出所：「平成22年国勢調査」

また、小中学校の数をみると、市はその数が比較的多いにもかかわらず、1校当たりの児童、生徒数が比較的少なくなっている。特に小学校については、集落単位で整備される場合が多いと考えられることから、他都市との比較においても市の集落は分散しているものといえる。

以上のことから、市の土地の特徴としては、市街地中心部の狭い地域に人口が密集しており、それ以外の地域については集落が分散して存在していることがいえる。

【小中学校に関する他都市比較（平成 27 年 5 月 1 日現在）】

内 容	北九州市	福岡市	熊本市	仙台市	神戸市
小学校数（校）	135	147	96	130	169
小学校児童数(人)	49,523	79,212	41,458	54,129	77,603
1校当たりの 児童・生徒数	(366人/校)	(538人/校)	(431人/校)	(416人/校)	(459人/校)
中学校数（校）	72	82	53	72	102
中学校生徒数(人)	26,497	40,081	22,229	28,187	41,319
1校当たりの 児童・生徒数	(368人/校)	(488人/校)	(419人/校)	(391人/校)	(405人/校)

出所：「学校基本調査（平成 27 年 5 月 1 日現在）」

(2) 地価の推移

土地の評価制度としては、主に次の4つがある。

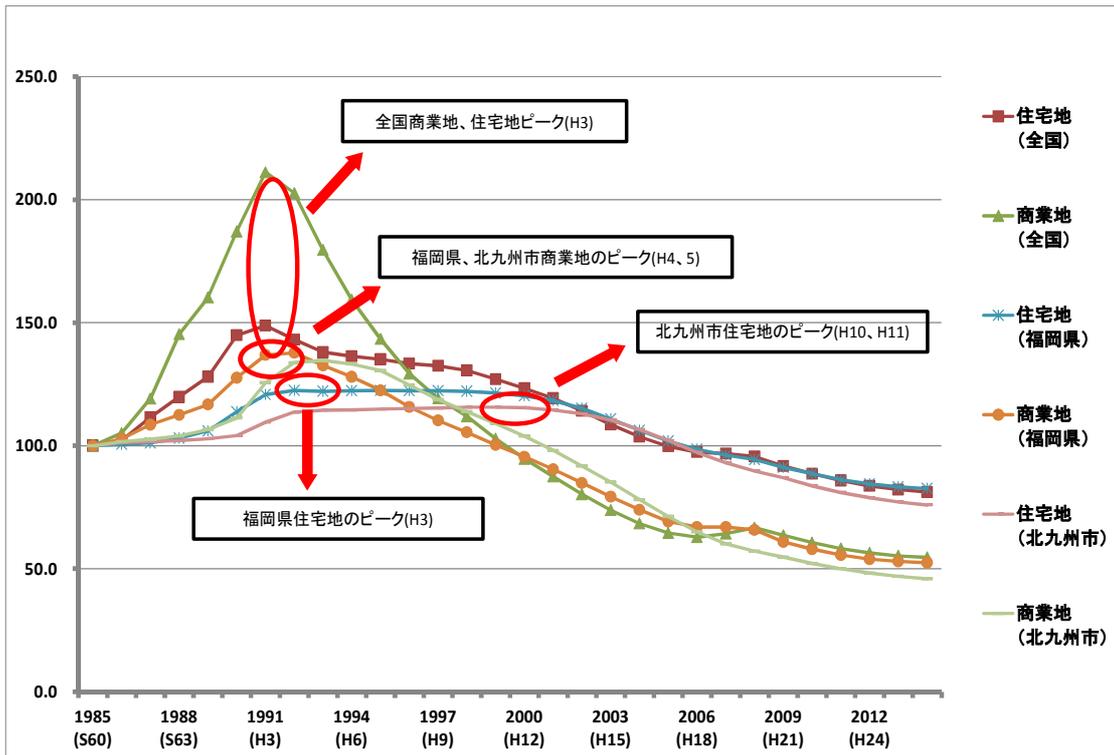
【主な公的土地評価制度の概要】

制 度	実施機関	価格時点	評価水準
地価公示	国土交通省 土地鑑定委員会	毎年1月1日現在 (3月公示)	—
都道府県地価調査	都道府県知事	毎年7月1日現在 (9月公表)	—
相続税評価 (相続税路線価)	国税庁、 国税局長	毎年1月1日現在 (7月1日発表)	地価公示の8割程度
固定資産税評価 (固定資産税路線価)	総務省、 市町村長	1月1日時点	地価公示の7割目処

出所：「国土交通省ホームページ」を基に監査人作成

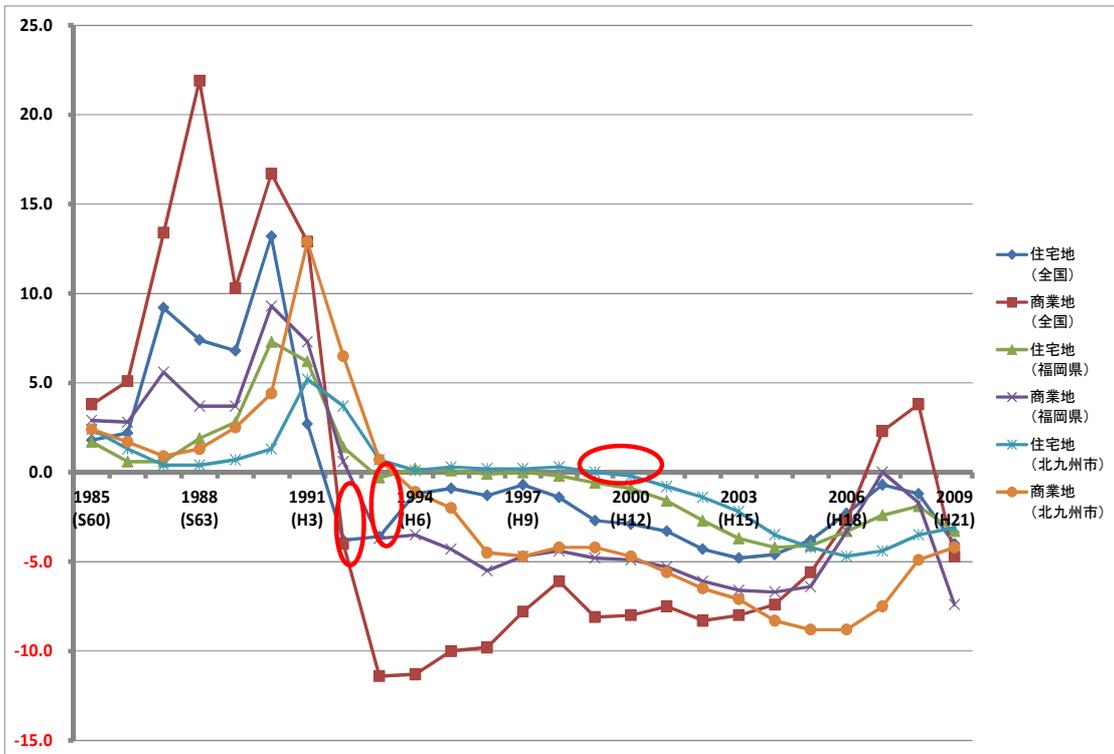
このほか、公表されている実際の取引事例価格などから地価の情報を入手することができる。公的土地評価制度の中で基本となる公示地価の状況は、国土交通省土地鑑定委員会が公表しており、その全国平均、福岡県平均及び北九州市平均は次のとおりである。

【公示地価の変動状況（全国、福岡県、北九州市）】



出所：「北九州市建築都市局都市計画課資料（昭和60年を100とした場合の推移）」

【商業地、住宅地の平均価格の推移（全国、福岡県、北九州市）】



注：地価公示の標準地は変更される場合があるため、最高値の年は変動率と異なる。

出所：「北九州市建築都市局都市計画課資料（平均価格の推移）」

公示地価の変動状況については、昭和 60 年を 100 とすると、全国平均では、住宅地、商業地とも平成 3 年まで上昇したのち平成 18 年頃まで下落し、その後ほぼ横ばいの状況となっている。

福岡県及び市においては、商業地は平成 5 年まで上昇したが、その後下落傾向が継続している。一方、住宅地は、福岡県については平成 5 年まで上昇したのち、横ばいか緩やかな下落傾向にあるが、市については平成 10 年から平成 11 年まで緩やかに上昇したのち、緩やかに下落している。

平均価格ベースで見ると、市の平成 21 年の地価水準は、住宅地についてピーク時(平成 5 年)の 73% (下落率△27%)、商業地についてピーク時(平成 5 年)の 29% (下落率△71%) となっている。全国平均は、住宅地 39%、商業地 23%であるから、これと比較すると、市では商業地の下落幅は全国平均程度となっている一方、住宅地は相対的に小さくなっている。

2 公有財産（土地）の状況

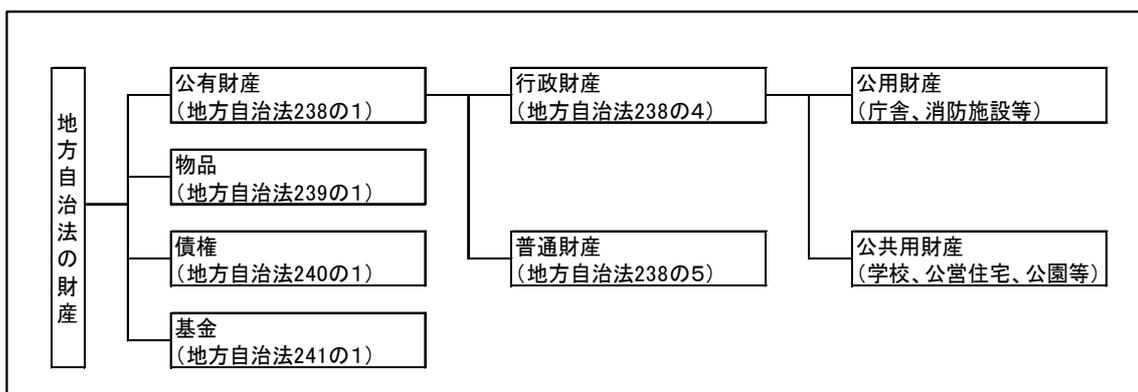
(1) 公有財産（土地）の保有状況

「地方自治法」では、地方自治体の財産について、管理の対象範囲及び分類を次のとおり定めており、公有財産は、「行政財産」と「普通財産」に分類される。

行政財産とは、地方自治体が行政目的で用いる財産であるから、原則として私法上の運用、すなわち、貸付・売却・譲与等が禁止されている財産である。土地等の公有財産を有効活用する上で、民間に何らかの形で利用してもらうためには、行政財産としての目的を逸脱しない範囲で使用許可を与えるか、用途廃止により普通財産とした上で、処分を行う必要がある。

普通財産とは、行政財産以外の財産であり、貸付・交換・譲与等の目的とすることができる財産である。普通財産を貸し付けることによって得られる地代や家賃、また、処分することによって得られる売買代金等により、市の財政に間接的に寄与することとなる。

【地方自治体の財産区分】



出所：「地方自治法」を基に監査人作成

次の表は、北九州市の公有財産（土地）の状況を、政令指定都市のデータと比較したものである。

【公有財産（土地）の保有面積（平成26年度末現在）】

(単位：㎡)

区 分		北九州市	福岡市	熊本市	仙台市	神戸市	
行政財産	本庁舎	22,690	16,571	174,615	14,405	13,118	
	その他の行政機関	消防施設	114,642	88,818	66,147	121,904	84,876
		その他	591,917	2,363,852	822,889	1,878,642	170,557
	公共用財産	学校	3,783,913	4,291,243	2,917,263	4,259,969	4,279,224
		公営住宅	3,082,636	2,482,584	1,264,637	997,885	3,006,687
		公園	8,887,780	6,005,382	3,004,521	12,656,278	24,960,395
	その他	5,452,546	6,393,773	2,679,792	14,061,290	11,643,533	
合 計	21,936,124	21,642,223	10,929,864	33,990,373	44,158,390		
普通財産	山 林	3,699,855	1,314,355	283,736	13,578,442	18,888,484	
	そ の 他	4,629,531	2,635,586	515,599	1,668,876	5,180,747	
	合 計	8,329,386	3,949,941	799,335	15,247,318	24,069,231	
総 合 計	30,265,510	25,592,165	11,729,199	49,237,691	68,227,621		

出所：各市の「財産に関する調書」を基に監査人作成

市と福岡市を比較すると、行政財産の面積はほとんど同じであるが、普通財産の面積は2倍程度となっている。普通財産は行政目的で使用していない資産であり、利活用及び民間への売却を含めた処分を検討すべき資産である。

しかし、市の普通財産が大きい要因は、行政目的に直接供されない山林、市街化調整区域の土地等を多く保有しているためであり、その全てを処分することは困難である。土地の有効利用を図るためには、有効活用が可能な土地か否かを区分し、活用できるものと判断されるものについて、管理・処分を重点的に行っていくことが重要である。

行政財産のうち学校及び公営住宅は、どの都市も大きく、特に市の特徴として、公営住宅の面積が他都市と比較して一番大きいことが挙げられる。さらに人口を勘案すると、市の一人当たり公営住宅の面積は3.15k㎡/人と突出していることがわかる。このことは公営住宅が人口に比して多く存在することを示している。

このように公営住宅が多く存在することは、今後、公営住宅自体の老朽化及び少子化等による人口減少によって公営住宅の廃止が予想され、公営住宅跡地の利活用が課題となる可能性が高いことを示唆するものである。

【各都市の公営住宅の面積と人口の比率】

内 容	北九州市	福岡市	熊本市	仙台市	神戸市
公営住宅 (k㎡)	3,082,636	2,482,584	1,264,637	997,885	3,006,687
総人口 (人)	976,846	1,463,743	734,474	1,045,986	1,544,200
一人当たり公営住宅の面積 (k㎡/人)	3.15	1.69	1.72	0.95	1.94

出所：「平成22年国勢調査」、及び各市の「財産に関する調書」を基に監査人作成

(2) 財務書類

ア 貸借対照表

平成 18 年 6 月に総務省が策定した「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」では、地方公共団体に対して、財務書類の作成・活用による資産・債務改革を推進することを求めている。これを受けて、市でも平成 20 年度から財務書類を作成している。

次の表は、総務省方式改訂モデルで作成された平成 26 年 3 月 31 日現在の市の貸借対照表である。

【市の貸借対照表（平成 26 年 3 月 31 日現在）】 (単位：百万円)

【資産の部】		【負債の部】	
公共資産		固定負債	
有形固定資産		地方債	893,257
生活インフラ・国土保全	1,975,473	長期未払金	2,672
教育	306,945	退職手当引当金	56,111
福祉	51,205	損失補償引当金	1,953
環境衛生	66,314	固定負債合計	953,995
産業振興	87,974	流動負債	
消防	25,994	翌年度償還予定	
総務	94,530	地方債	109,341
売却可能資産	9,047	未払金	470
公共資産合計	2,617,485	翌年度支払予定	4,123
投資等		退職手当	3,248
投資及び出資金	149,491	賞与引当金	117,183
貸付金	35,137	流動負債合計	1,071,178
基金等	127,390	負債合計	1,071,178
長期延滞債権	5,327	【純資産の部】	
回収不能見込額	△ 607	純資産合計	1,888,716
投資等合計	316,740		
流動資産			
現金預金	23,892		
未収金	1,917		
回収不能見込額	△ 140		
流動資産合計	25,669		
資産合計	2,959,895	負債・純資産合計	2,959,895

出所：「北九州市平成 25 年度決算に係る財務書類」を基に監査人作成

地方自治体が保有する資産の多くは、道路・橋梁・施設など、公共投資によって形成された建物・構築物・土地等で構成される公共資産である。それらの貸借対照表価額は、過年度歳出額（昭和 44 年度以降の普通建設事業費の累計額）から経過年数分を減価償却することによって算出される。総務省方式改訂モデルで作成された貸借対照表は、固定資産台帳を基に整備されたものではない点の実態を反映していないと指摘される場合もあるが、このような貸借対照表価額の算定は、多くの地方自治体で採用されている。

公共資産のうち、行政サービスの提供には活用されておらず将来売却の対象となる資産は、貸借対照表上売却可能資産として表示される。売却可能資産は、公有財産台帳から把握した

売却可能な未利用地を売却可能価額で計上するものである。公共資産以外で主な資産としては、特定の目的のために積み立てられた基金、外郭団体等への出資金、現金預金がある。

イ 貸借対照表の経年比較

下表は、市の土地に関連する項目を経年比較したものである。

総資産、公共資産はおおむね横ばいであるものの、土地は増加傾向にある。それにあわせて、公共資産比率もおおむね横ばいであるが、土地比率は上昇傾向である

また、負債比率も毎年上昇しており、将来世代への負担が増加していることを示している。

【市貸借対照表経年比較】

(単位：百万円)

内容	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度
総資産	2,952,218	2,950,058	2,950,366	2,953,272	2,959,895
公共資産	2,610,329	2,614,609	2,614,712	2,620,832	2,617,485
(うち土地)	1,090,253	1,099,755	1,108,215	1,116,882	1,124,649
(うち売却可能資産)	7,974	7,982	7,238	7,383	9,047
基金等	114,099	108,173	110,159	116,232	127,390
負債	1,014,741	1,020,052	1,033,991	1,058,295	1,071,178
純資産	1,937,477	1,930,006	1,916,375	1,894,977	1,888,716
<指標>					
公共資産比率					
$\frac{\text{公共資産}}{\text{総資産}}$	88.4%	88.6%	88.6%	88.7%	88.4%
土地比率					
$\frac{\text{土地}}{\text{総資産}}$	36.9%	37.2%	37.5%	37.8%	37.9%
売却可能資産比率					
$\frac{\text{売却可能資産}}{\text{公共資産}}$	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.3%
負債比率					
$\frac{\text{負債}}{\text{純資産}+\text{負債}}$	34.3%	34.5%	35.0%	35.8%	36.1%

出所：「北九州市平成 25 年度決算に係る財務書類」を基に監査人作成

ウ 貸借対照表の他都市比較

貸借対照表における土地に関連する項目を他都市と比較すると、次の表のとおり、各都市とも保有する公共資産や土地、地方債が含まれる負債は大きく、資産・債務改革の必要性が高いことがわかる。

市と他都市を比較すると、土地は、神戸市、福岡市に次いで大きい。神戸市は、阪神・淡路大震災からの復旧・復興に伴うインフラ整備（区画整理・住宅整備・公園整備など）によって、公共資産が特に大きくなっていることが考えられる。

また、総資産のうち土地の占める割合を示す土地比率は、熊本市を除き、3割を超えていることから、その土地の運用は重要であることがわかる。

【平成 25 年度貸借対照表他都市比較】

(単位：百万円)

内 容	北九州市	福岡市	熊本市	仙台市	神戸市
総資産	2,959,895	3,794,590	3,804,074	2,411,446	6,002,430
公共資産	2,617,485	3,154,139	3,319,053	1,866,865	5,246,261
(うち土地)	1,124,649	1,648,479	655,898	873,113	3,212,831
(うち売却可能資産)	9,047	2,519	256	68	12,871
基金等	127,390	24,130	43,267	177,104	41,050
負債	1,071,178	1,478,596	1,759,022	933,926	1,430,246
純資産	1,888,716	2,315,993	2,045,051	1,477,519	4,572,183
<指標>					
公共資産比率 $\frac{\text{公 共 資 産}}{\text{総 資 産}}$	88.4%	83.1%	87.2%	77.4%	87.4%
土地比率 $\frac{\text{土 地}}{\text{総 資 産}}$	37.9%	43.4%	17.2%	36.2%	53.5%
売却可能資産比率 $\frac{\text{売却可能資産}}{\text{公 共 資 産}}$	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
負債比率 $\frac{\text{負 債}}{\text{純資産+負債}}$	36.1%	38.9%	46.2%	38.7%	23.8%

出所：「大都市比較統計年表」、「市町村別決算状況調」、「各都市の貸借対照表」を基に監査人作成

(3) 所管部署別の土地の状況

市が所有する土地の所管状況は、行政財産及び普通財産それぞれ次のとおりである。

行政財産は、建設局公園緑地部（公園用地等）が、6,370件、約900万㎡と最も多く、全体の約4割を占めている。次いで、教育委員会事務局総務部（学校用地等）が、1,880件、約400万㎡、建築都市局住宅部（市営住宅用地等）が、3,198件、約300万㎡と多くなっており、この3部局で7割以上を占めている。

普通財産は、産業経済局農林水産部（市有林等）が、333件、約450万㎡と最も多く、全体の約5割を占めている。

【所管部署別 土地状況】

(単位：㎡)

局名	部名	行政財産		普通財産	
		件数	総面積	件数	総面積
		15,758	21,936,074	3,547	8,942,944
技術監理室	技術監理室	2	3,000	—	—
総務企画局	総務部	3	25,113	—	—
	女性の輝く社会推進室	9	6,132	—	—
	人事部	—	—	4	6,856
財政局	財務部	—	—	1,065	669,414
市民文化 スポーツ局	市民部	3	592	104	22,338
	文化部	247	646,058	1	4,362
	スポーツ部	89	202,423	3	1,059
	安全・安心推進部	3	4,208	—	—
	美術館	1	407	—	—
	自然史・歴史博物館	2	30,888	—	—
保健福祉局	総務部	9	8,119	3	5,498
	地域支援部	23	57,709	33	39,081
	障害福祉部	68	132,730	30	41,321
	保健医療部	26	166,116	18	14,204
	人権推進センター	124	15,092	188	45,756
	総合保健福祉センター	20	11,528	—	—
子ども家庭局	子ども家庭部	128	121,030	96	82,070
	子ども総合センター	1	1,402	—	—
環境局	総務政策部	1	4,100	—	—
	環境未来都市推進部	14	84,114	12	72,135
	環境監視部	2	3,819	—	—
	循環社会推進部	51	413,874	10	2,899
産業経済局	総務政策部	21	50,980	23	39,220
	新成長戦略推進室	3	3,195	—	—
	産業振興部	12	232,555	612	852,944
	企業立地支援部	—	—	59	301,693
	観光にぎわい部	63	87,773	42	71,262
	農林水産部	1,389	1,650,908	333	4,579,459
	事業部	—	—	69	179,885
	中央卸売市場	9	210,446	—	—

局名	部名	行政財産		普通財産	
		件数	総面積	件数	総面積
建設局	総務部	—	—	1	104
	道路部	58	28,838	255	45,663
	公園緑地部	6,370	8,845,877	46	49,386
	河川部	27	26,283	—	—
	東部整備事務所	4	341	—	—
	西部整備事務所	14	15,863	18	1,818
建築都市局	総務部	—	—	5	1,763
	計画部	6	6,874	23	6,985
	整備部	13	4,991	41	34,423
	まちづくり推進室	2	2,408	2	5,288
	折尾総合整備事務所	45	9,104	78	14,031
	住宅部	3,198	3,088,281	81	21,003
	建築部	2	1,037	—	—
港湾空港局	総務港営部	37	124,835	154	1,621,143
	整備保全部	32	601,079	12	37,134
	空港企画部	—	—	11	18,268
区役所	門司区役所	164	208,515	13	14,391
	小倉北区役所	66	31,574	15	3,121
	小倉南区役所	122	69,532	21	2,683
	若松区役所	55	158,790	16	4,037
	八幡東区役所	94	56,749	1	204
	八幡西区役所	236	481,624	5	20,048
	戸畑区役所	23	22,976	5	545
消防局	総務部	8	31,100	—	—
	門司消防署	58	10,574	—	—
	小倉北消防署	82	12,179	3	337
	小倉南消防署	277	20,173	—	—
	若松消防署	85	10,208	—	—
	八幡東消防署	59	7,700	—	—
	八幡西消防署	356	24,383	—	—
	戸畑消防署	31	5,527	—	—
教育委員会	事務局総務部	1,880	3,806,607	2	644
	事務局学務部	1	628	—	—
	事務局指導部	3	8,362	—	—
	事務局生涯学習部	8	13,107	—	—
	生涯学習総合センター	—	—	34	8,468
	中央図書館	19	25,644	—	—

出所：「公有財産台帳データ」平成27年7月15日現在

3 公有財産の管理体制

(1) 土地に関する主な組織、体制

市の土地に関する主な所管部署と分掌事務は、「北九州市公有財産管理規則」及び「北九州市事務分掌規則」に定められており、概括すると次のとおりである。

【土地に関する役割】

役職等	役割
財政局長	財産に関する制度を整え、各局等の財産管理事務を統一調整し、各局等の長に所有財産の状況に関する資料や報告を求めるなど、財産を総括管理する。また、原則として普通財産の管理及び処分を行う。
各局等の長	所管する行政財産の管理のほか、分譲や貸付等を目的とする普通財産の管理及び処分を行う。
財産管理主任	所管する財産を管理するため、各課に主担当の職員のうちから置く。

土地の取得については、建設局用地部において実施する（ただし、企業局（上下水道局、交通局及び病院局）、建築都市局住宅部住宅整備課及び港湾空港局の所管に属するものを除く）。

一方で土地の処分については、各所管部署で用途廃止を実施したのちに普通財産として財政局財産活用推進課へ引継ぎ、原則として財政局財産活用推進課において売却等の処分を実施している（例外として各所管部署が処分できる規定がある）。また、行政財産の管理は各所管部署で実施しているが、普通財産の管理は原則として財政局財産活用推進課で実施する（例外として各所管部署が管理できる規定がある）。

【土地に関する主な関係部署】

局	部	課	分掌事務（土地に関するもの）
財政局	財務部	財産活用推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公有財産の管理の指導及び総括に関すること。 ・ 市有財産審査委員会に関すること。 ・ 公有財産の有効活用の調整に関すること。 ・ 未利用市有地の調査及び活用策の検討に関すること。 ・ 普通財産の処分に関すること。 ・ 普通財産の管理に関すること。
建設局	用地部	用地管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地等の取得に伴う予算の管理（港湾空港局の所管に属するものを除く。）に関すること。 ・ 地籍調査に関すること。 ・ 補償基準（土地区画整理事業等に関するものを除く。）の調整その他不動産の取得事務の連絡調整に関すること。 ・ 補償の移転工法及び補償金の審査（港湾空港局の所管に属するものを除く。）に関すること。 ・ 土地等の取得に伴う租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）の特例の適用（港湾空港局の所管に属するものを除く。）に関すること。 ・ 土地等の取得に伴う土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）の適用（港湾空港局の所管に属するものを除く。）に関すること。 ・ 土地等の取得に伴う制度の総括に関すること。 ・ 建設局等の所管に属する土地等の取得に伴う登記に関すること。 ・ 建設局等の所管に属するその他土地の登記に関すること。
		用地課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地、工作物、物件その他の取得、移転及び借受け（建築都市局住宅部住宅整備課及び港湾空港局の所管に属するものを除く。）並びにこれらに伴う補償に関すること。 ・ 土地の取得に伴う補償物件等の調査に関すること。

出所：「北九州市事務分掌規則」から抜粋

(2) 土地に関する主な会議体

土地の取得、処分については、その価格等の適正性を評価する「北九州市市有財産審査委員会」が設置されている。

また、市が管理する財産等の有効活用及び当該財産を最も効率的に運用することを目的として、昭和 53 年に北九州市市有財産利用調整協議会（以下「利用調整協議会」という。）が設置されている。

利用調整協議会では、未利用の財産等について、各局へ情報提供を行うことで活用の検討を促すとともに、活用方法について調整を行う。

利用調整協議会の主な所掌事務は次のとおりであり、会長は財政局長が務めている。

【利用調整協議会の主な所掌事務】

- ・行政財産の用途に供されている土地の効率的利用に関すること。
- ・行政財産で、用途廃止が予定されている土地の利用に関すること。
- ・普通財産で、現に未利用となっている土地の利用に関すること。

出所：「北九州市市有財産利用調整協議会要綱」から抜粋

(3) 土地取得制度

地方自治体は、大規模な土地を取得し事業開発等を行うことがあるが、そのためには多額の資金が必要である。地方自治体は予算の問題から、土地を一括で購入することは困難である。そのため、土地を購入する仕組みが制度化されている。

一般に、地方自治体が利用できる制度には、土地開発基金、土地開発公社及び公共用地先行取得等事業債の 3 つがあり、市では主に土地開発基金と土地開発公社を活用していたが、平成 26 年 3 月末に土地開発公社を廃止している。

土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」の制定に伴い、「公共用地や公用地等の取得、管理、処分を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与すること」を目的として、昭和 48 年に設立された。

設立当時は、公共事業用地の取得難、地価の高騰などの問題が顕著となってきた時期であり、その対策として、土地取得財源の充実強化や土地の先買いを進めるための制度のひとつとして、土地開発公社が設立されたものである。

4 市有地に関する条例、規則、方針等

(1) 市有地に関する条例、規則等

市において、市有地に関する条例、規則等は、次のとおり規定されている。

【北九州市財産条例】

(趣旨)

第1条 市有財産の交換、譲渡、貸付け及び支払手段としての使用並びに地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の4第7項の規定による許可を受けてする行政財産の使用に係る使用料(以下「目的外使用料」という。)に関しては、法令その他別に定めがある場合のほか、この条例の定めるところによる。

(普通財産の交換)

第2条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを他の同一種類(土地と建物とは同一種類とみなす。)の財産と交換することができる。ただし、価額の差額がその高価なものの価額の3分の1を超えるときは、この限りでない。

(1) 市において、公用又は公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき。

(2) 国、他の地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため、市の普通財産を必要とするとき。

2 前項の規定により交換する場合において、その価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足しなければならない。

(普通財産の譲与又は減額譲渡)

第3条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを譲与し、又は時価よりも低い価額で譲渡することができる。

(1) 国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため普通財産を国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体に譲渡するとき。

(2) 国、他の地方公共団体その他公共団体において維持及び保存の費用を負担した公用又は公共用に供する財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産をその負担した費用の範囲内において国、当該地方公共団体その他公共団体に譲渡するとき。

(3) 公用又は公共用に供する公有財産のうち寄付に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産をその寄付者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。

(4) 公用又は公共用に供する公有財産の用途に代わるべき他の財産の寄付を受けたため、その用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を、寄付を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄付者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。

(行政財産の無償貸付け又は減額貸付け)

第4条 法令の規定により行政財産を貸し付ける場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、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。

(1) 市の事務事業と密接な関連を有する公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。

(2) 前号のほか、市長が公益上特に必要と認めるとき。

(普通財産の無償貸付け又は減額貸付け)

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。

(1) 国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。

(2) 地震、火災、水害等の災害により、普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

- (3) 前各号のほか、市長が公益上特に必要と認めるとき。
(支払手段としての使用)
第6条 普通財産は、建物その他を解体撤去する場合には、これを支払手段として使用することができる。
- (物品の交換)
第7条 物品に係る経費の低減を図るため、特に必要があると認めるときは、物品を、市以外の者が所有する同一種類の動産と交換することができる。
2 第2条第2項の規定は、前項の場合にこれを準用する。
- (物品の譲与又は減額譲渡)
第8条 物品は、次の各号の一に該当するときは、これを譲与し、又は時価より低い価額で譲渡することができる。
(1) 公益上の必要に基づき、国、他の地方公共団体その他公共団体又は私人に物品を譲渡するとき。
(2) 公用又は公共用に供するため寄付を受けた物品又は工作物のうち、寄付の条件としてその用途を廃止した場合には、当該物品又は工作物の解体若しくは撤去により物品となるものを寄付者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡することを定めたものを、その条件に従い譲渡するとき。
- (物品の無償貸付又は減額貸付)
第9条 物品は、公益上必要があるときは、国、他の地方公共団体その他公共団体又は私人に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。
- (目的外使用料)
第10条 目的外使用料は、他の条例に定めがある場合を除くほか、次の各号に定める額とする。
(1) 土地の目的外使用料は、適正な時価の1,000分の5以内で市長が定める額を月額とする。
(2) 建物の目的外使用料は、建物の適正な時価の1,000分の5と敷地の適正な時価の1,000分の5を加えた額以内で市長が定める額を月額とする。
(3) 前各号によることができない場合は、前各号に掲げる額と均衡を失しない範囲において市長が定める。
- (目的外使用料の減免)
第11条 目的外使用料は、他の条例に定めがある場合を除くほか、次の各号の一に該当するときは、これを減免することができる。
(1) 国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
(2) 地震、火災、水害等の災害により、使用許可を受けた者が、当該財産又は施設を使用の目的に供しがたいと認めるとき。
(3) 市の事務事業と密接な関連を有する用に供するとき。
(4) 前各号のほか、市長が公益上特に必要と認めるとき。
- (既納の目的外使用料の不返還)
第12条 使用許可を受けた者の責めに帰すべき理由によつて許可を取り消したときは、既納の使用料は返還しない。
- (目的外使用料に関する過料)
第13条 詐偽その他不正の行為により、目的外使用料の徴収を免れた者については、他の条例に定める場合を除くほか、徴収を免れた金額の5倍に相当する金額以下の過料に処する。

出所：「北九州市財産条例」から抜粋

【その他の規定】

規定名	制定（改正時期）
北九州市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例	S39. 3 制定 S47. 6 改正 S52. 12 改正 S61. 10 改正 (最新)H5. 10 改正
北九州市議会の議決に付すべき公の施設の独占的な利用及び廃止に関する条例	S39. 3 制定 (最新)S61. 10 改正
北九州市公有財産管理規則	S39. 3 制定 S40. 9 改正 (中略) H20. 3 改正 (最新)H21. 3 改正

出所：各規定を基に監査人作成

また、市では、各種通知に関して、財産管理のより詳細な手続や取扱を定め、これら法令や通知等を取りまとめて解説した「公有財産管理の手引」を作成し、運用している。

（２）未利用地の財産活用方針

市は、管理する財産等の有効活用を図り、未利用地について処分を進めるため、毎年３月３１日現在の未利用地の状況を市のホームページに掲載している。

掲載内容は、100㎡以上1,500㎡未満の中小規模の未利用市有地と1,500㎡以上の大規模未利用市有地に区分して掲載している（宅地、法地、一部利活用中などを含む）。

なお、大規模未利用市有地については、次の基準で５つの区分に分けて、ホームページに掲載している。市は方針に従い、売却が可能な土地の処分を毎年３回程度一般競争入札等により進めている。

【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

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

「第2 監査対象の概要」を踏まえて、市による土地取得、未利用地、貸付及び処分の各段階から選定した。表中の「報告書NO」は「第3 3(2) 土地別の監査の結果(指摘)及び意見の項目」の各監査の結果(指摘)又は意見の番号を示し、「結果又は意見」の欄の『結』は監査の結果(指摘)、『意』は意見のある土地を示している。なお「第3 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見」で記載している面積は、単位未満を四捨五入しており、合計が合わない場合がある。

(1) 取得

建設局用地部において取得している土地のうち、市政への影響が大きい規模の大きい土地を扱う事業を抽出し、次の視点を考慮した上で選定した。

【選定の視点】

- ・ 1㎡当たりの単価が高い事業
- ・ 過年度から継続して取得している事業

監査対象とした取得は次のとおりであり、取得件数359件のうち70件(取得土地件数全体の19%、土地面積の76%)である。

【対象とした土地取得一覧】

	事業名	件数	面積(㎡)	報告書NO	結果又は意見
1	恒見朽網線(曾根新田工区)道路整備事業	48	66,764		
2	浅野1号線道路改築事業	2	2,336		
3	戸畑枝光線(牧山ランプ～枝光ランプ)街路事業	11	8,132		
4	戸畑枝光線(牧山ランプ～枝光ランプ)街路事業(残地収用)	4	2,195		
5	スタジアム整備事業	1	525		
6	飛行場南線(中曾根工区)代替地取得事業	3	781		
7	天然記念物平尾台土地買上げ事業	1	9,744	(1)	意
	合計	70	90,477		

出所:「土地取得一覧」を基に監査人作成

(2) 未利用地

市の未利用地情報は、ホームページ上に情報公開されている。そのうち、市政への影響が大きい大規模未利用市有地(1,500㎡以上)から、次の視点を考慮した上で選定した。

【選定の視点】

- ・ 未利用地一覧の備考欄に記載されている保有理由・経緯が不明である土地
- ・ 各部署で保有している理由が不明確と考えられる土地
- ・ 大規模未利用市有地に掲載している土地の所管局から最低1つ
- ・ 「第2 2(1) 公有財産(土地)の保有状況」にある学校跡地や公営住宅跡地については、複数抽出した。

監査対象とした未利用地は次のとおりであり、96件のうち32件(取得土地件数全体の33%、土地面積全体の54%)を対象としている。

【対象とした未利用地一覧】

所管局	所管課/所在	未利用地 の 区 分	面積(m ²)	報告書 NO	結果 又は 意見
総務企画局	給与課 (H27年度に財産活用推進課へ所管換)				
	1 小倉南区北方二丁目 905-11 外 3 筆	区分 5	3,062		
財政局	財産活用推進課				
	2 門司区清見一丁目 2748-2	区分 5	17,656	(24)	意
	3 門司区清見三丁目 2267-2 外 2 筆	区分 3	3,664	(27)	意
	4 門司区清滝五丁目 1179-2 外 10 筆	区分 2	40,622		
	5 門司区大字伊川 1617 外 18 筆	区分 3	90,513	(2)	意
	6 八幡東区尾倉二丁目 1-9	区分 3	10,408		
	7 八幡西区折尾四丁目 1378-4	区分 4	5,302		
市民文化 スポーツ局	総務課				
	8 八幡西区大浦二丁目 13-1	区分 4	3,548	(20)	意
子ども家庭局	保育課				
	9 門司区清見二丁目 2488-6 外 3 筆	区分 3	1,758	(7)	結・意
	青少年課				
環境局	施設課				
	11 小倉南区大字長行 1783 外 22 筆	区分 1	155,006	(17)	意
産業経済局	観光課				
	12 若松区大字藤木 1767-124 外 11 筆	区分 1	26,632	(5)	意
	農林課				
建設局	13 若松区大字小石 1894				
	区分 2	1,976			
建築都市局	公園管理課				
	14 若松区大字安屋 3128-2 外 14 筆	区分 5	27,398	(3)	意
	道路建設課				
建築都市局	15 小倉南区志井二丁目 17-4 外 4 筆				
	区分 3	1,515	(4)	意	
	住宅管理課				
	16 若松区大字蟹住 856-5 外 26 筆	区分 3	9,767	(8)	意
	17 八幡西区小嶺台三丁目 772-5 外 2 筆	区分 5	20,993	(9)	意
	18 八幡西区真名子一丁目 619-1 外 3 筆	区分 5	5,056	(10)	意
門司区役所	19 門司区大字伊川 311-1 外 16 筆				
	区分 3	17,177	(11)	意	
	20 門司区吉志五丁目 1179 外 8 筆				
若松区役所	21 八幡東区清田二丁目 406				
	区分 2	2,288			
八幡西区役所	22 門司区清見一丁目 2752-5 外 3 筆				
若松区役所	23 若松区大池町 340-2 外 1 筆				
八幡西区役所	24 八幡西区西川頭町 881-1				
消防局	総務課				
	25 小倉北区江南町 979-4 外 5 筆	区分 5	1,727		

所管局	所管課/所在	未利用地 の 区 分	面積 (㎡)	報告書 NO	結果 又は 意見
教育委員会	施設課				
	26 八幡西区大字野面 245-1	区分 1	16,003	(14)	意
	27 八幡東区大宮町 1274-2 外 7 筆	区分 5	13,272	(15)	意
	28 門司区風師四丁目 404-7 外 7 筆	区分 3	14,941	(16)	意
上下水道局	広域事業課				
	29 門司区羽山二丁目 1121-1	区分 5	2,736	(13)	意
	30 門司区長谷二丁目 1510-5 外 3 筆	区分 1	2,256	(21)	意
	31 八幡西区大字金剛 1193-3 外 1 筆	区分 2	4,492		
	32 小倉南区大字曾根 3948-1 外 5 筆	区分 4	2,854		
合計			514,871		

出所：「大規模未利用市有地」を基に監査人作成

(3) 貸付

普通財産の管理を行っている財政局財産活用推進課の貸付から、次の視点を考慮した上で選定した。なお、貸付料が有償かつ貸付期間が一年超の貸付である「有償貸付」、貸付料が有償かつ貸付期間が一年以内である「一時貸付」、減免により貸付料が無償である「無償貸付」を貸付区分に記載している。

【選定の視点】

- ・有償貸付については、1㎡当たりの貸付料が高い又は低い貸付
- ・20年を超える長期貸付
- ・同じ用途であっても有償・無償の区分が異なる貸付
- ・年間契約を行っている一時貸付や自動更新を行っている一時貸付
- ・期中で売却している土地

監査対象とした貸付は次のとおりであり、貸付 254 件のうち 29 件（貸付先全体の 11%）である。

【対象とした貸付一覧】

	貸付区分	所在地	貸付先	貸付面積 (㎡)	報告書 NO	結果 又は 意見
1	有償貸付	若松区	法人	19,947	(22)	意
2	有償貸付	八幡西区	法人	4,824		
3	有償貸付	門司区	地方公共団体	396		
4	有償貸付	八幡西区	地方公共団体	356		
5	有償貸付	八幡西区	地方公共団体	248		
6	有償貸付	八幡西区	地方公共団体	246		
7	有償貸付	戸畑区	個人	175	(23)	意
8	有償貸付	小倉北区	地方公共団体	167		
9	有償貸付	小倉北区	地方公共団体	162		
10	有償貸付	小倉北区	地方公共団体	132		
11	有償貸付	戸畑区	地方公共団体	99		
12	一時貸付	門司区	法人	500	(25)	意
13	一時貸付	若松区	法人	306	(26)	意

	貸付区分	所在地	貸付先	貸付面積 (㎡)	報告書 NO	結果 又は 意見
14	一時貸付	八幡西区	個人	194		
15	一時貸付	八幡西区	法人	3		
16	一時貸付	門司区	法人	1,959		
17	一時貸付	門司区	個人	14		
18	一時貸付	小倉北区	法人	600		
19	無償貸付	門司区	自治組織	53		
20	無償貸付	小倉北区	地方公共団体	96		
21	無償貸付	小倉北区	自治組織	181		
22	無償貸付	小倉南区	地方公共団体	353		
23	無償貸付	若松区	地方公共団体	554		
24	無償貸付	八幡東区	地方公共団体	176		
25	無償貸付	八幡西区	自治組織	466		
26	無償貸付	八幡西区	自治組織	182		
27	無償貸付	八幡西区	自治組織	267		
28	無償貸付	八幡西区	自治組織	456		
29	無償貸付	八幡東区	自治組織	300		
合計				33,412		

出所：「貸付台帳」を基に監査人作成

(4) 処分

市政への影響も大きいことから売却金額が大きい土地を抽出し、次の視点を考慮した上で選定した。

【選定の視点】

- ・ 1㎡当たりの売却単価が高い土地
- ・ 1㎡当たりの売却単価が他の処分した土地と比較して著しく低い土地
- ・ 年度初め（4月1日）や年度末（3月31日）付近に処分された土地
- ・ 近隣の所在地であるものの、1㎡当たりの売却単価が乖離している土地

監査対象とした処分は次のとおりであり、24件のうち7件（処分土地面積の29%）である。

【対象とした処分一覧】

	所在地	面積 (㎡)	報告書 NO	結果 又は 意見
1	小倉南区葛原本町一丁目 1999 番 5	103		
2	若松区深町一丁目 15 番 8	278		
3	若松区深町一丁目 15 番 9	234		
4	八幡西区折尾三丁目 1512 番 10	200		
5	若松区深町一丁目 4 番 1	11,641		
6	八幡西区楠橋西三丁目 4414 番 1	586		
7	小倉北区大手町 14 番 14	3,000		
合計		16,042		

出所：「財政局市有地処分一覧」を基に監査人作成

2 監査の視点

監査を行うに当たっては、次のとおり監査要点を定め、監査を行った。

(1) 【合規性】土地の取得・管理（貸付を含む）・処分に関する事務が法令等に則り適正に行われているか。

- ▶財務事務を行う根拠となる規則、要綱等（以下「規則等」という。）が整備されているか。
- ▶規則等が現在の土地を取り巻く環境に応じたものとなっているか。
- ▶法令及び規則等に沿った土地の運営、管理、事務手続がなされているか。
- ▶土地を取得しようとするときは、あらかじめその財産について必要な調査を行い、権利の制限があるときには、法令及び規則等に則った必要な処置を実施しているか。
- ▶土地の取得に先立って評価される物件の価格は、法令及び規則等に則った適切な価格となっているか。
- ▶土地の貸付を行う場合の貸付期間及び貸付料は、規則等に準拠しているか。
- ▶無償貸付又は減額貸付については、その理由は合理的なものであるか、また、貸付対象や減額率は法令及び規則等に則って適切に設定されているか。
- ▶行政財産の用途を廃止し普通財産に編入する場合、その手続は規則等に準拠しているか。
- ▶市有財産を所管換しようとする場合、その手続は規則等に準拠しているか。
- ▶市有財産を売却しようとする相手方について、規則等に定められた適格性を確認しているか。
- ▶土地の売却に先立って評価される物件の価格は、法令及び規則等に則った適切な価格となっているか。

(2) 【経済性、効率性及び有効性】市の全体最適の視点から、土地の取得・管理（貸付を含む）・処分が有効な手段及び内容となっているか。また、事務の執行は効率的に実施されているか。さらに、費用対効果を踏まえた検討が行われているか。

- ▶所管部署で検討される土地の取得計画は市全体として有効なものとなっているか。
- ▶貸付土地は有効かつ効率的に活用されているか。
- ▶土地貸付の減免は公平性が保たれており、妥当なものであるか。
- ▶未利用地について、早期の有効利用や転用、売却への向け、十分に検討が行われているか。
- ▶未利用地の維持管理に要するコストは経済性が考慮されているか。
- ▶未利用地の維持管理事務に非効率な点はないか。

(3) 【必要性】現在の土地を取り巻く環境を踏まえ、土地の取得・管理（貸付を含む）・処分の内容が市民等のニーズに合致しているか。

- ▶土地を取得しようとするときは、必要性が適切に検討されているか。
- ▶土地の貸付をしようとするときは、その用途及び貸付期間が明確に定められているか。
- ▶用途廃止された未利用地について、公共的な用途としての利用を検討しているか。
- ▶公共的な用途としての利用が見込まれない土地について、速やかに民間に売却することを検討しているか。

(4) 【その他】過去に実施された行政監査、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。

- ▶過去の発見事項と同様の不備事項がないか。

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

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。

市における公有財産の概要を把握するために、公有財産全般の所管部署である財政局財産活用推進課から、説明を受けるとともに、公有財産の状況及び課題等について担当者へ質問を行った。

また、監査対象とした公有財産に関する概要を把握するため、当該公有財産の各所管部署に対して概要を整理した資料の作成を入手した。

(2) 監査対象とした土地の取得・管理・処分に関する文書等の査閲及び担当者への質問

公有財産の取得・管理・処分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。

所管部署における文書の査閲及び質問は、次のとおり実施している。

【文書査閲及び質問の実施状況】(所管部署)

実施期日 (平成 27 年)	対象所管部署	調査対象
7 月 10 日	建設局用地管理課 財政局財産活用推進課	(全体概要把握のための予備調査)
8 月 3 日～ 5 日、7 日	建設局用地管理課	取得 70 件
8 月 10 日～12 日	財政局財産活用推進課	貸付 28 件
8 月 20 日～21 日	財政局財産活用推進課	処分 7 件
8 月 24 日～28 日	財政局財産活用推進課	未利用地 6 件
9 月 14 日	教育委員会施設課	未利用地 3 件
9 月 16 日	環境局施設課	未利用地 1 件
	子ども家庭局保育課	未利用地 1 件
9 月 28 日	門司区総務企画課	未利用地 1 件
9 月 29 日	子ども家庭局青少年課	未利用地 1 件
	市民文化スポーツ局総務課	未利用地 1 件
10 月 1 日	建設局公園管理課	未利用地 1 件
	建設局道路建設課	未利用地 1 件
10 月 2 日	産業経済局観光課	未利用地 1 件
	産業経済局農林課	未利用地 1 件
10 月 5 日	建築都市局住宅管理課	未利用地 6 件
	総務企画局給与課	未利用地 1 件
10 月 8 日	消防局総務課	未利用地 1 件
10 月 9 日	上下水道局広域事業課	未利用地 4 件
10 月 15 日	八幡西区役所保健福祉課	未利用地 1 件
10 月 16 日	若松区役所健福祉課	未利用地 1 件
11 月 11 日	財政局財産活用推進課	貸付 1 件
	市民文化スポーツ局文化企画課	取得 1 件

(3) 土地の現地調査

土地の管理の状況を把握するため、各所在地へ行き、管理状況等の現地調査を実施した。

【土地現地調査の実施状況】

実施期日 (平成 27 年)	対象土地名
9 月 28 日	旧早鞆中学校跡地、旧早鞆中学校柔剣道場用地
10 月 13 日	楠橋電停団地跡地、木屋瀬学校林、旧畑キャンプ場跡地、志井代替地、長行処分場予定地
10 月 14 日	伊川団地跡地、伊川焼却場跡地、旧長谷配水池用地、清見小学校跡地、旧早鞆保育所跡地、風師中学校跡地、旧小森江貯水池附属用地
10 月 15 日	小嶺団地跡地、大場谷小学校跡地、旧陣山母子寮跡地
10 月 16 日	旧興仁保育所跡地、旧安屋公園跡地、蟹住団地跡地、大浦公共用地
11 月 11 日	天然記念物平尾台土地、門司区大字猿喰土地
11 月 25 日	旧若松環境事務所用地、若松区労働金庫跡地

4 監査の結果（指摘）及び意見の概要

「2 監査の視点」に基づいて実施した監査結果及び意見の概要は、次のとおりである。

なお、詳細については、次の「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」で述べる。また、全庁的な課題に対する意見を「第4 全庁的な観点からの意見」において、5項目述べる。

「監査の結果」は、主として合規性の観点からの指摘事項であり、「監査の意見」は、指摘事項には該当しないが、必要性並びに経済性、効率性及び有効性の観点から、監査人が必要と認めて述べる見解である。

(1) 所管課別の監査の結果（指摘）及び意見の件数

取得、未利用地、貸付、処分ごとの監査の結果（指摘）及び意見の件数は次のとおりである。

【所管課別の監査の結果（指摘）及び意見の件数】

対象局		取得	未利用地	貸付	処分	計
財政局	結果					—
	意見		1件	8件		9件
市民文化スポーツ局	結果					—
	意見	1件	2件			3件
子ども家庭局	結果		1件			1件
	意見		2件			2件
環境局	結果					—
	意見		2件			2件
産業経済局	結果					—
	意見		1件			1件
建設局	結果					—
	意見		3件			3件
建築都市局	結果					—
	意見		7件			7件
門司区役所	結果					—
	意見		1件	1件		2件
若松区役所	結果		1件			1件
	意見		1件			1件
八幡西区役所	結果					—
	意見		4件			4件
教育委員会	結果					—
	意見		7件			7件
上下水道局	結果					—
	意見		1件	1件		2件
合計	結果		2件			2件
	意見	1件	32件	10件		43件

(2) 土地別の監査の結果（指摘）及び意見の項目

土地別の監査の結果（指摘）及び意見の件数は次のとおりである。

【土地別の監査の結果（指摘）及び意見の件数】

土地名	結果	意見	ページ
(1) 【取得】天然記念物平尾台土地	なし	1件	31～34
(2) 【未利用地】伊川焼却場跡地	なし	1件	35～37
(3) 【未利用地】旧安屋公園跡地	なし	2件	38～39
(4) 【未利用地】志井代替地	なし	1件	40～41
(5) 【未利用地】石峰山観光施設用地	なし	1件	42～43
(6) 【未利用地】旧早鞆中学校柔剣道場用地	なし	1件	44～45
(7) 【未利用地】旧早鞆保育所跡地	1件	2件	46～50
(8) 【未利用地】蟹住団地跡地	なし	2件	51～54
(9) 【未利用地】小嶺団地跡地	なし	2件	55～58
(10) 【未利用地】楠橋電停団地跡地	なし	1件	59～60
(11) 【未利用地】伊川団地跡地	なし	2件	61～63
(12) 【未利用地】旧興仁保育所跡地	1件	1件	64～66
(13) 【未利用地】旧小森江貯水池付属用地	なし	1件	67～68
(14) 【未利用地】木屋瀬学校林	なし	1件	69～70
(15) 【未利用地】大場谷小学校跡地	なし	3件	71～74
(16) 【未利用地】風師中学校跡地	なし	3件	75～78
(17) 【未利用地】長行処分場予定地	なし	2件	79～82
(18) 【未利用地】旧畑キャンプ場跡地	なし	1件	83～84
(19) 【未利用地】旧陣山母子寮跡地	なし	4件	85～88
(20) 【未利用地】大浦公共用地	なし	1件	89～90
(21) 【貸付】旧長谷配水池用地	なし	1件	91～93
(22) 【貸付】旧若松環境事務所用地	なし	1件	94～95
(23) 【貸付】下水道ポンプ場建設用地代替地	なし	1件	96～97
(24) 【貸付】旧早鞆中学校跡地	なし	2件	98～101
(25) 【貸付】門司区大字猿喰土地	なし	1件	102～103
(26) 【貸付】若松区労働金庫跡地	なし	1件	104～105
(27) 【貸付】清見小学校跡地	なし	3件	106～112
合計	2件	43件	

(3) 土地別の監査の結果（指摘）及び意見の項目

土地別の監査の結果（指摘）及び意見の項目は、次の表のとおりである。なお、監査の結果（指摘）に関し、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場合、「該当なし」としている。

【土地別の監査の結果（指摘）及び意見の項目】

対象土地、結果及び意見の項目		ページ
(1) 【取得】天然記念物平尾台土地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 本件土地の取得に係る事業の再評価の実施について	32
(2) 【未利用地】伊川焼却場跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 土壌汚染状況のモニタリングについて	36
(3) 【未利用地】旧安屋公園跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地における情報の拡充について	38
	(イ) 土地の境界確定について	39
(4) 【未利用地】志井代替地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の利活用方法の検討及び処分について	40
(5) 【未利用地】石峰山観光施設用地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の区分方法の見直しについて	42
(6) 【未利用地】旧早鞆中学校柔剣道場用地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の利活用方法の検討について	45
(7) 【未利用地】旧早鞆保育所跡地		
結果	(ア) 見積書のチェック体制の不備について	46
意見	(ア) 土地の境界確定について	48
	(イ) 委託業務の成果物の検査の不備について	50
(8) 【未利用地】蟹住団地跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の管理について	51
	(イ) 未利用地の利活用方法の検討及び処分について	53
(9) 【未利用地】小嶺団地跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の管理について	55
	(イ) 未利用地の用途廃止及び早急な処分について	57
(10) 【未利用地】楠橋電停団地跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の利活用方法の検討及び処分について	59

対象土地、結果及び意見の項目		ページ
(11) 【未利用地】伊川団地跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の管理について	61
	(イ) 未利用地の用途廃止について	63
(12) 【未利用地】旧興仁保育所跡地		
結果	(ア) 未利用地の管理について	64
意見	(ア) 未利用地の利活用方法の検討及び処分について	65
(13) 【未利用地】旧小森江貯水池付属用地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の利活用方法の検討及び早急な処分について	67
(14) 【未利用地】木屋瀬学校林		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の用途廃止及び所管換について	69
(15) 【未利用地】大場谷小学校跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の用途廃止及び所管換について	71
	(イ) 目的外使用許可の妥当性について	73
	(ウ) 目的外使用許可の減免手続について	73
(16) 【未利用地】風師中学校跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の用途廃止及び所管換について	75
	(イ) 未利用地の管理状況について	77
	(ウ) 未利用地の利活用方法の検討及び処分について	77
(17) 【未利用地】長行処分場予定地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 見積書のチェック体制について	79
	(イ) 未利用地の用途廃止及び所管換について	82
(18) 【未利用地】旧畑キャンプ場跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の用途廃止及び所管換について	83
(19) 【未利用地】旧陣山母子寮跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 書類の適切な保管について	85
	(イ) 土地の境界確定について	86
	(ウ) 未利用地の管理について	87
	(エ) 未利用地の用途廃止及び所管換について	88
(20) 【未利用地】大浦公共用地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の所管換について	89
(21) 【貸付】旧長谷配水池用地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 普通財産の貸付手続について	91

対象土地、結果及び意見の項目		ページ
(22) 【貸付】 旧若松環境事務所用地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 契約関連文書の保管について	94
(23) 【貸付】 下水道ポンプ場建設用地代替地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の処分について	96
(24) 【貸付】 旧早鞆中学校跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 普通財産の使用手続の整備・運用について	98
	(イ) 未利用地の利活用方法の検討について	100
(25) 【貸付】 門司区大字猿喰土地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 一時貸付に関する変更承認手続について	102
(26) 【貸付】 若松区労働金庫跡地		
結果	該当なし	—
意見	(ア) 未利用地の有効活用について	104
(27) 【貸付】 清見小学校跡地		
結果	該当なし	—
意見	(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	106
	(イ) 貸付料の決定方法について	110
	(ウ) 貸付台帳の整備について	111

(4) 全庁的な観点からの監査の意見

全庁的な観点からの監査の意見の項目は次のとおりである。

「第4 全庁的な観点からの意見」で詳細に記述するので、今後の行政運営のために有効活用していただきたい。

- 1 公有財産の管理に係る規程の運用状況について
- 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
- 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
- 4 土地の境界確定の促進について
- 5 多様な有効活用及び処分手段の検討について