


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

(1) 【取得】天然記念物平尾台土地

ア 土地の概要

土地名	天然記念物平尾台土地
所管部署	市民文化スポーツ局文化企画課
所在地	小倉南区大字新道寺 2996 番 3
面積、地目	9,744 m ² 、原野
区域区分	—
用途地域	—
経緯	昭和 55 年～ 天然記念物保全のため、文化財保護法 129 条に基づき、天然記念物平尾台の保護のために国の補助（補助率 80%）を受けながら民有地の取得（公有地化）事業を行っている。
現状写真	<p><平成 27 年 11 月 11 日撮影></p> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 本件土地の取得に係る事業の再評価の実施について

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。

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。

<内容>

本件土地は、国の天然記念物に指定されている区域内にあり、その保全のために所有者から土地を取得する公有地化事業により取得している。市によると、当該事業の目的は、次のとおりである。

【天然記念物平尾台公有地化事業の目的】

文化財保護法第 109 条に基づき昭和 27 年に平尾台が国指定天然記念物となる。
平尾台保存管理計画策定委員会は、昭和 57 年に天然記念物「平尾台」の指定地域内における文化財の適正な保存及び活用を図ることを目的に、保護管理計画を定めた。
天然記念物平尾台の管理団体である北九州市は、文化財保護法第 129 条に基づき、天然記念物平尾台の保存のため、また、天然記念物指定により利用制限を受ける土地所有者への実質的な補償にも配慮するため、民有地の買上事業を行っている。

出所：市の回答

市は、昭和 55 年度から 30 年以上継続して合計 55 万㎡を超える土地を総事業費 16 億円で購入しており、今後も長期にわたって継続されることが見込まれている。

具体的には、天然記念物平尾台の公有地率は 5 割に満たないため、仮に現在の予算規模が維持できたとしても、今後も長期にわたって実施されることが予想されるものの、当該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。

したがって、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。なお、本事業には現在適用されていない既存の市の評価制度に、「北九州市公共事業評価システム」がある。導入に当たっては同制度も参考に、評価する仕組みを導入することが望まれる。

【公共事業評価の概要】

評価の種類	評価内容
事前評価 1	大規模な公共事業の構想・計画段階で基本計画を策定する前までに行う評価
事前評価 2	一定規模以上の公共事業で実施段階の経費を新たに予算化する前までに行う評価
再評価	事業着手のために経費が予算化された事業を一定の間隔で行う評価

出所：「北九州市公共事業評価システム要綱」を基に監査人作成

なお、市の見解では、「北九州市公共事業評価システム」等の市独自の事業評価は、公有地化事業の評価にはなじまないとのことではあるが、天然記念物に関連する法令のとおり、天然記念物の買取は法律上の義務ではないことから、評価を行うこと自体は可能であると考えられる。

【天然記念物平尾台公有地化事業の評価に関する市の見解】

天然記念物平尾台は、文化財保護法に基づきその価値が定められ、国によって指定された天然記念物である。

国指定天然記念物平尾台の公有地化事業は、同法 129 条に基づいた制度による買上事業であり、天然記念物の保存を図るとともに、国の指定により利用制限を受ける土地所有者への実質的な補償にも配慮しているものである。

毎年度の買上についても、同法による国の補助制度に基づいた手続きにより実施している。

以上より、本市は法律上に位置づけられた事業を実施しているものであり、本事業は北九州市公共事業評価システム等の本市独自の事業評価制度により、その是非を評価することになじむ事業ではないと考えている。

出所：市の回答

【天然記念物に関連する法令】

文化財保護法

第 109 条 文部科学大臣は、記念物のうち重要なものを史跡、名勝又は天然記念物（以下「史跡名勝天然記念物」と総称する。）に指定することができる。

第 129 条 管理団体である地方公共団体その他の法人が、史跡名勝天然記念物の指定に係る土地又は建造物その他の土地の定着物で、その管理に係る史跡名勝天然記念物の保存のため特に買い取る必要があると認められるものを買い取る場合には、国は、その買取りに要する経費の一部を補助することができる。

出所：市の回答

【天然記念物平尾台の年度別購入実績】

年度	公募面積 (㎡)	事業費 (千円)	財源内訳 (千円)		
			国	県	市
S55	21,450	79,900	63,920	7,990	7,990
S56	769	12,000	9,600	1,200	1,200
S57	27,968	84,424	67,539	8,442	8,443
S58	21,032	62,287	49,829	6,229	6,229
S60	47,878	42,958	34,366	4,296	4,296
S61	32,758	87,000	69,600	8,700	8,700
S62	18,496	32,500	26,000	3,250	3,250
S63	12,695	32,500	26,000	3,250	3,250
H1	16,697	37,562	30,049	3,756	3,757
H2	11,431	34,500	27,600	3,450	3,450
H3	7,217	20,000	16,000	2,000	2,000
H4	6,345	20,000	16,000	2,000	2,000
H5	9,946	30,000	24,000	3,000	3,000
H6	15,978	50,000	40,000	5,000	5,000
H7	15,515	50,000	40,000	5,000	5,000
H8	17,874	60,000	48,000	6,000	6,000
H9	18,633	60,000	48,000	4,000	8,000
H10	16,919	60,000	48,000	2,600	9,400
H11	18,170	60,000	48,000	4,000	8,000

年度	公募面積 (㎡)	事業費 (千円)	財源内訳 (千円)		
			国	県	市
H12	18,120	60,000	48,000	4,000	8,000
H13	19,836	60,000	48,000	4,000	8,000
H14	20,096	60,000	48,000	4,000	8,000
H15	21,069	60,000	48,000	4,000	8,000
H16	20,550	60,000	48,000	1,800	10,200
H17	19,152	60,000	48,000	2,400	9,600
H18	18,852	60,000	48,000	2,400	9,600
H19	17,215	54,600	43,680	2,184	8,736
H20	4,028	39,310	31,448	0	7,862
H21	12,163	34,478	27,581	0	6,897
H22	4,671	30,553	24,442	0	6,111
H23	11,110	31,847	25,470	0	6,377
H24	12,022	33,275	26,619	0	6,656
H25	10,343	33,269	26,615	0	6,654
H26	9,744	29,410	23,528	0	5,882
合計	555,743	1,622,373	1,297,886	108,947	215,540

出所：「天然記念物平尾台 年度別土地購入実績」から抜粋

(2) 【未利用地】伊川焼却場跡地

ア 土地の概要

土地名	伊川焼却場跡地	
所管部署	財政局財産活用推進課	
所在	門司区大字伊川 1617 外 18 筆	
面積、地目	90,513 m ² 、宅地 17 筆、山林 1 筆、用悪水路 1 筆	
財産分類	普通財産	
区域区分	市街化調整区域	
用途地域	—	
経緯	昭和 29～32 年 昭和 36 年 12 月 昭和 38 年 6 月 昭和 39 年 10 月 昭和 50 年 10 月 昭和 63 年 3 月 平成 2 年 1 月 平成 2 年 12 月 平成 4 年 4 月 平成 6 年 4 月	旧門司市が用地買収 都市施設汚物処理場として建設省告示 し尿処理場を開設 ごみ焼却場を開設 ごみ焼却場を閉鎖 し尿処理場を閉鎖、環境局で用途廃止 工場建物の撤去（上屋のみ） 都市施設汚物処理場の廃止告示 利用調整協議会に付議 環境局から財政局へ所管換
未利用地の区分	区分 3：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	
現状写真	<p><平成 27 年 10 月 14 日撮影></p> 	

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 土壌汚染状況のモニタリングについて

本件土地はごみ焼却場、し尿処理施設跡地であり、土壌汚染の可能性がある。しかし、法的な義務がないことを理由に、市は、土壌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、本件土地に土壌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。

<内容>

本件土地はごみ焼却場、し尿処理施設跡地であるため、土壌汚染の可能性がある。

土壌汚染対策法では、土壌汚染を把握するため、有害物質使用特定施設の使用の廃止時や一定規模以上の土地の形質変更の届出の際に、土壌汚染のおそれがあると市長が認めるときなどの一定の場合に、土地の所有者等が土地の調査を実施することを求め、調査の結果基準に適合しない場合には適切な措置等を行うことを規定している。

【土壌汚染の調査】

土壌汚染対策法では、次の(1)～(3)の場合に土壌の汚染について調査し、北九州市長に対して、その結果を報告する義務が生じます。

- (1) 有害物質使用特定施設の使用の廃止時（法第3条）
- (2) 一定規模以上の土地の形質変更の届出の際に、土壌汚染のおそれがあると市長が認めるとき（法第4条）
- (3) 土壌汚染により健康被害が生ずるおそれがあると市長が認めるとき（法第5条）

出所：市ホームページから抜粋

市は、本件土地について、上記にあるような土壌汚染の調査が必要な場合には該当しないため、現時点での調査は不要であり、費用も多額に発生することから、今後本件土地を処分する時点で調査する方針である。

【市の見解】

同地は40年近く焼却場として使用されていないが、地下水調査等から汚染物質が伊川周辺地域の地下水で検出されたとの報告は無く、同地の土壌汚染可能性は高いものの、他への被害は認められない。

また、利用見込みが無い状態で、費用対効果の面からも、敢えて貴重な公費を投じ調査する積極的理由は見当たらない。

同地は、約89,000平方メートルの広さを有する広大な土地である。土壌汚染調査を実施した場合、

- ・ 1次調査で30m格子調査（100箇所）
この場合の必要経費は
単価 350円/㎡×900×100=3,150万円
 - ・ 2次調査が10箇所必要となった場合10m格子調査となる。
この場合の必要経費は
単価 350円/㎡×100×10=35万円
- 合計、約3,200万円程度の経費が見込まれる。

出所：市の見解

しかし、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、市は、今後行われる地下水調査の結果やその他の情報を継続して把握し、本件土地の土壤汚染による被害がないか継続的にモニタリングすることが望まれる。

なお、仮に本件土地及び周囲に異常となる兆候が発生した場合には、速やかに本件土地について土壤汚染の調査を行い、適切な措置を行う必要がある。


【地下水調査の実施について】

伊川地区の地下水調査は過去10年では平成20年度のみ。水質汚濁防止法に基づき、環境局が実施した地下水調査は、毎年10か所程度を選定して実施しています。市内の地下水の水質の現況を幅広く把握するため、環境基準に適合した地下水（井戸）については、毎年調査を実施せず、他の未調査の地下水の調査を実施しています。

出所：市の回答

(3) 【未利用地】旧安屋公園跡地

ア 土地の概要

土地名	旧安屋公園跡地	
所管部署	建設局公園管理課	
所在	若松区大字安屋 3128-2 外 14 筆	
面積、地目	27,398 m ² 、雑種地	
財産分類	普通財産	
区域区分	市街化調整区域	
用途地域	-	
経緯	昭和 53 年 昭和 53~57 年 昭和 60 年 平成 4 年	市土地開発公社が先行取得 公園用地として取得（買戻し） 単独事業として公園（一部は多目的グラウンド）を整備 近隣に大型公園が整備されたこともあり、公園としての用途を廃止し、土地の一部を払い下げ
未利用地の区分	区分 5：市としての活用は難しいが、民間への売却処分の可能性があるとと思われるもの	
現状写真	<p><平成 27 年 10 月 16 撮影></p> 	

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地における情報の拡充について

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。

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。

<内容>

本件土地は、公園開発用地として、土地開発公社が昭和53年に先行取得し、昭和60年に開園したものの、近隣に大規模な公園が出来たため、平成4年に閉園している。面積は27,000㎡を超える広大な土地であるが、ホームページ上は、他の土地と同様に、単に未利用地として、所在（登記上の地番）、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。そのため、その土地の所在を検索したとしても、公開されている情報だけでは閲覧者が実態を把握することは難しく、また、用途地域等の都市計画法上の制限についても市ホームページを閲覧しただけでは判断することは難しいため、結果として処分を含めた有効な利用に繋がっていない。

したがって、市は、実効性のある公開とするために、土地の用途、種目や現況等の詳細な情報を明示して公開することが望まれる。

(イ) 土地の境界確定について

本件土地は、一部に隣地の所有者との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。

<内容>

本件土地は、27,000㎡を超える広大な土地であり、平成4年に公園閉園後、用途廃止によって普通財産となった。現在、土地の一部の境界が、隣地の所有者との間で未確定であるため処分が進められない状況である。

一筆の土地の一部分を分割して二筆以上の土地にする場合は分筆登記を行うが、登記の前提として分筆前の土地の境界を確定させた地積測量図の整備が求められ、1か所でも境界が定まっていなければ、原則として分筆登記することができない。そのため、本件の広大な土地を分割して処分することもできない状況にある。

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

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

なお、筆界特定制度の概要は、次のとおりである。

【筆界特定制度について】

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

【ポイント】

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

出所：「法務省ホームページ」

(4) 【未利用地】志井代替地

ア 土地の概要

土地名	志井代替地	
所管部署	建設局道路建設課	
所在	小倉南区志井二丁目 17-4 外 4 筆	
面積、地目	1,515 m ² 、宅地	
財産分類	普通財産	
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
経緯	昭和 61 年 9 月	北九州高速鉄道株式会社から横代 28 号線道路新設改良及び関連事業の代替地として取得
未利用地の区分	区分 3 : 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	
現状写真	<平成 27 年 10 月 13 日撮影> 	

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の利活用方法の検討及び処分について

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。

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。

<内容>

本件土地は、横代 28 号線道路新設改良及び関連事業の代替地として北九州高速鉄道株式会社から昭和 61 年 9 月に取得したものである。

本件土地の周辺は住宅地であり、地域的には宅地としての利用には問題はないものの、接続している道路が私道であり、下水道本管が通じている道路よりも低い土地となっている。宅地として利用するのであればポンプを設置する必要がある、さらに、配管設備の整備や経路にも課題があることから解決には多額の費用がかかるため、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。

道路や下水道の課題を解決すれば、宅地としての利用が可能となり、本件土地の利活用や処分も可能となると考えられる。

したがって、市は、接続する道路の課題を解決し、宅地以外の下水道を要さない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。

(5) 【未利用地】石峰山観光施設用地

ア 土地の概要

土地名	石峰山観光施設用地	
所管部署	産業経済局観光課	
所在	若松区大字藤木 1767-124 外 11 筆	
面積、地目	26,632 m ² 、雑種地外	
財産分類	行政財産	
区域区分	市街化調整区域	
用途地域	—	
経緯	昭和 32 年 昭和 47 年	旧若松市が観光客の誘致を目的とした展望用地として取得 石峰山遊歩道として周辺の土地の取得を進めたものの、展望台 を整備したのみで、開発を中止
未利用地の区分	区分 1：市が保有することにより、自然環境の維持・保全の点から効用を果 たしていると思われるため、今後適切な管理方策について検討していくもの	
現状写真	<p><産業経済局観光課から入手></p> 	

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の区分方法の見直しについて

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。

<内容>

市は本件土地を「(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」に区分し、ホームページに掲載している。

本件土地は、観光客の誘致を目的として、石峰山を生かした展望施設を整備するために、旧若松市が昭和32年取得した。取得後、昭和47年に展望台を整備し、その後開発等は行われていないが、現在もハイキングコースとして使用されている実績はあるとのことである。

利用実績を考慮すると、実態としては未利用地ではなく、低利用地と考えた方が合理的であるものとする。

未利用地をホームページ上に掲載する意義は未利用地の買取りや利用希望者への情報提供であるため、より実態に即した内容を掲載する必要がある。

したがって、市は、ホームページ掲載の閲覧者にとっての意義を考慮した上で、未利用地ではなく利用頻度の低い、低利用地としての整理を検討し、必要に応じてホームページ掲載の可否を検討することが望まれる。

なお、本件土地は行政財産のままとなっている。仮に、市が未利用地であると区分するようであれば、用途廃止の手続を行う必要がある。

(6) 【未利用地】旧早鞆中学校柔剣道場跡地

ア 土地の概要

土地名	旧早鞆中学校柔剣道場跡地	
所管部署	門司区役所総務企画課	
所在	門司区清見一丁目 2752-5 外 3 筆	
面積、地目	3,630 m ² 、学校用地	
財産分類	普通財産	
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
経緯	昭和 39 年～47 年 平成 2 年 2 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年	旧門司市時代に学校用地として取得 校舎等建物（柔剣道場除く）建設 柔剣道場建設 中学校移転のため、用途廃止 柔剣道場を門司区アカデミアサポートセンター（研修施設）として利用開始。 利用状況は平成 17 年 8 件、平成 18 年 4 件、平成 19 年に 3 件、平成 20 年以降は実績なし。平成 21 年から事実上の閉鎖、平成 23 年から電気・水道の使用を停止している。
未利用地の区分	区分 5：市としての活用は難しいが、民間への売却処分の可能性があると思われるもの	
現状写真	<p><平成 27 年 9 月 28 日撮影></p> 	

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の利活用方法の検討について

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。

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。

<内容>

本件土地は、旧門司市から承継したものであり、市立早鞆中学校の学校用地として利用されていたが、中学校の移転後、平成 17 年 4 月の段階で利用調整協議会を経て若者参加のまちづくり活動推進のために大学等に貸し出す企画調査研究施設（門司区アカデミアサポートセンター）として、教育委員会から門司区役所に所管換された。


しかし、平成 18 年以降徐々に利用が減少し、平成 20 年以降は未利用となった。平成 23 年以降は予算削減の観点から電気、水道の供給を止めており、供給を再開するには、多額の費用を投じる必要があるため、柔剣道場としての活用も見込めない。門司区役所に解体撤去の予算はなく、解体撤去は事実上不可能であり、現在は門司区役所の物置としての利用にとどまり、実質的な未利用地となっている。

柔剣道場として再度使用するには、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。

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。

(7) 【未利用地】旧早鞆保育所跡地

ア 土地の概要

土地名	旧早鞆保育所跡地	
所管部署	子ども家庭局保育課	
所在	門司区清見二丁目 2488-6 外 3 筆	
面積、地目	1,758 m ² 、宅地	
財産分類	普通財産	
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種住居地域	
経緯	昭和 27 年頃 平成 24 年度	旧門司市時代に保育所用地として取得 民営化に伴う移転によって未利用地となった。 門司区役所から子ども家庭局保育課へ所管換。 所管換に当たり、土地の境界確定を図るため、土地家屋調査士に測量を依頼するも、地権者の所在が不明若しくは面会できず、境界確定ができないとの報告を受ける。
未利用地の区分	区分 3：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	
現状写真	<p><平成 27 年 10 月 14 日撮影></p> 	

イ 監査の結果

(7) 見積書のチェック体制の不備について

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。

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。

<内容>

本件土地において、境界確定を図るため、調査業務を土地家屋調査士に委託している。
平成24年度の委託業務の概要は次のとおりである。

【平成24年度 旧早鞆保育所における委託業務の概要】

契約方法	随意契約（2者による見積合わせ）
委託先	土地家屋調査士A
委託料	757,260円（税込）
契約期間	平成24年7月2日から平成25年3月31日まで
委託内容	旧早鞆保育所解体に伴う用地の確定測量及び地積の修正登記

出所：「支出負担行為伺書（予定）」「旧早鞆保育所用地測量業務委託仕様書」

当該業務委託では、予定価格が100万円未満であるため、市の契約規則に基づき、随意契約、具体的には2者による見積合わせによって委託業者を決定している。

【随意契約について】

（随意契約ができる場合の予定価格の制限）

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

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

（随意契約の相手方の選定等）

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

出所：「北九州市契約規則」

今回、書類を閲覧した結果、2者から提出された見積書を比較すると、次のように、実質的に競争が働いていない可能性が疑われるケースが発見された。

【見積書の比較結果】

- ・土地家屋調査士A及びBの見積書に印字されている請求Noが同一であること
- ・土地家屋調査士Bの見積書に、土地家屋調査士Aの事務所名が、土地家屋調査士Aが提出した見積書と同一の箇所に印字されていること

これについての市の見解は次のとおりである。

【比較結果に関する市の見解】

見積書について、当時の決裁等において、日付、業者名、押印、金額、作業種別について確認は行ったものの、請求Noや測量登記事務所名が記載されていることについては、注意を払っていなかったと思われる。

なお、業務を受託した調査士は既に亡くなっており、もう一方の調査士に聞き取りを行ったところ、見積書に記載されている事務所から見積書の様式を貰ったものであり、金額は当事務所で積算し、押印をした上で、市に提出したとのことであった。

出所：市の見解

当時の詳細な状況を示す資料は確認できないが、実質的に競争が働いていない可能性が疑われることについて、市は十分な注意を払い確認をすべきであったと考えられる。

したがって、市は、随意契約における各業者からの見積書について、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。

ウ 監査の意見

(7) 土地の境界確定について

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。

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。

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。

<内容>

本件土地は、旧早鞆保育所の民営化に伴う移転によって平成24年4月1日に未利用地となったが、隣接する土地との境界が一部確定できていない。そのため、行政財産の用途廃止を行ったものの、所管換に至っていない。

これについて、市の見解は次のとおりである。

【市の見解】

土地家屋調査士による調査や法務局等関係機関に相談したが、現時点では境界を確定する有効な手段が無いことから、登記することができず、財政局財産活用推進課への所管換ができない状況にある。

出所：市の回答

本件土地周辺は、字図混乱地域、すなわち、法務局が備え付けている地図と実際の土地の位置や形状が異なっている地域に該当し、土地の境界や隣接地の正確な地権者の把握が困難な地域である。

そのため市は、旧早鞆保育所解体に当たり、「(イ) 監査の結果」に記載しているとおり、用地の確定測量及び地積の修正登記を土地家屋調査士に委託したが、隣接地の地権者のうち、3名の所在が不明若しくは面会できず、境界確定できないとの報告を土地家屋調査士から受けている。

しかし、調査報告書を閲覧する限り、土地家屋調査士は、登記簿謄本上の住所を調査し、周辺住民からの聞き取りを行うにとどまり、住民票や戸籍等を調査した形跡は見受けられない。

土地家屋調査士には、次のとおりの職務上の権限があり、戸籍や住民票の入手が可能である。

【戸籍法】

第10条 戸籍に記載されている者又はその配偶者、直系尊属若しくは直系卑属は、その「戸籍謄本等」の交付の請求をすることができる。

第10条の2

二 国又は地方公共団体の機関は、法令の定める事務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。

三 土地家屋調査士は、受任している事件又は事務に関する業務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。

- 4 土地家屋調査士は、受任している事件について次に掲げる業務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。
- 三 不動産の表示に関する登記の申請手続またはこれに関する審査請求の手続についての代理業務並びに筆界特定の手続についての代理及び土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続のうち特定の代理業務

出所：「戸籍法」のうち地方公共団体及び土地家屋調査士に関する部分を監査人要約

【住民基本台帳法】

(本人等以外の者の申出による住民票の写し等の交付)

第12条の3 市町村長は、前二条の規定によるもののほか、当該市町村が備える住民基本台帳について、次に掲げる者から、住民票の写しで基礎証明事項のみが表示されたもの又は住民票記載事項証明書で基礎証明事項に関するものが必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該申出をする者に当該住民票の写し又は住民票記載事項証明書を交付することができる。

(中略)

2 市町村長は、前二条及び前項の規定によるもののほか、当該市町村が備える住民基本台帳について、特定事務受任者から、受任している事件又は事務の依頼者が同項各号に掲げる者に該当することを理由として、同項に規定する住民票の写し又は住民票記載事項証明書が必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該特定事務受任者に当該住民票の写し又は住民票記載事項証明書を交付することができる。

3 前項に規定する「特定事務受任者」とは、土地家屋調査士を含む。

出所：「住民基本台帳法」を監査人要約

そのため、土地家屋調査士が実施した地権者の追跡方法は登記簿謄本閲覧及び周辺住民からの聞き取り調査だけでなく、戸籍及び住民票の閲覧によって行う方法もあったと考える。

しかし、市は、その調査報告書をそのまま受け取り、一部業務未完了として、委託料を減額し、調査を終えている。

市は、財政局財産活用推進課へ相談する等これら報告書の内容について慎重に検討すべきであったと考える。

一般的に、境界が確定していない土地は売却等の処分が難しく、時間が経過するにつれて、相続等の発生によって権利関係が複雑になり、境界の確定は困難となる可能性がある。

また、土地の管理を専門としない所管部署に土地に関する専門的な知識やノウハウの習得を期待することは困難である。

したがって、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等の専門部署による支援を受けた上で境界確定に努め、境界確定後は所管換を行うことが望まれる。

(イ) 委託業務の成果物の検査について

市は、「イ 監査の結果 (ア) 見積書のチェック体制の不備について」に記載しているとおり、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。

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権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。

<内容>

市は、「イ 監査の結果 (ア) 見積書のチェック体制の不備について」に記載しているとおり、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。

本業務に関し、平成 24 年度末に成果物として、調査報告書を受領し、委託料を支出している。調査報告書には、求積図（面積を計算した図面）、登記簿謄本等が添付されているが、隣接地の地権者名欄において、求積図に記載されている氏名と登記簿謄本に記載されている所有権者名が一致していなかった。当該求積図を用いて境界を確定する場合、地権者を特定できない可能性がある。

したがって、市は、契約の履行を確保するため検査義務が課されていることから、成果物を適切に検査する必要がある。

【契約履行の検査】

(契約の履行の確保)

第 234 条の 2 普通地方公共団体が工事若しくは製造その他についての請負契約又は物件の買入れその他の契約を締結した場合には、当該普通地方公共団体の職員は、政令の定めるところにより、契約の適正な履行を確保するため又はその受ける給付の完了の確認（給付の完了前に代価の一部を支払う必要がある場合において行なう工事若しくは製造の既済部分又は物件の既納部分の確認を含む。）をするため必要な監督又は検査をしなければならない。

出所：「地方自治法」

(8) 【未利用地】 蟻住団地跡地

ア 土地の概要

土地名	蟻住団地跡地	
所管部署	建築都市局住宅管理課	
所在	若松区大字蟻住 856-5 外 26 筆	
面積、地目	9,767 m ² 、宅地	
財産分類	行政財産	
区域区分	市街化調整区域	
用途地域	－（ただし、地区計画あり）	
経緯	昭和 37 年～43 年度 平成 17 年度	蟻住団地を整備 蟻住団地集約・建替えのため、未利用地となった。
未利用地の区分	区分 3：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	
現状写真	<平成27年10月16日撮影> 	

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の管理について

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。

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。

<内容>

本件土地の管理は、北九州市住宅供給公社が指定管理者として担っており、市と指定管理者は基本協定書において業務範囲を、次のとおり定めている。

【基本協定書】

第2章 管理代行の範囲及び実施条件

第9条

(中略)

3 第1項及び前項に規定する本業務の詳細は、別紙2「市営住宅の管理に関する標準業務仕様書(公営住宅等)」に定めるとおりとする。

出所:「北九州市営住宅の管理代行に関する基本協定書」

【市営住宅の管理に関する標準業務仕様書(公営住宅等)】

3 維持保全関連業務

(1) 維持保全に関する業務

市営住宅内における施設及び未利用地の維持・保全のため、次の業務について、負担区分に従い実施し、入居者負担区分については入居者へ説明及び指導を行う。

ア 樹木の剪定・伐採、草刈

イ 排水管清掃

ウ 市営住宅に係る地上デジタル放送対策、水道直圧化等の仕様変更業務

エ 電波障害地区における維持管理

オ 電波障害地区における地上デジタル放送対策業務(CATV切替に伴う共聴アンテナ施設、自営柱、ケーブル等の撤去を含む)

カ 事故、破損等に係る事務及び修繕対応(被害届の提出を含む)

キ 市営住宅の模様替え業務(申請受付、模様替許可、模様替完了確認)

ク その他維持保全に必要な業務

出所:「市営住宅の管理に関する標準業務仕様書(公営住宅等)」

これに沿って、指定管理者は、本件土地の周囲を杭及びロープで囲うことによって、不法占有、不法投棄を防止するなど維持保全を行っている。しかし、現地調査を行った結果、一部ロープが切れている箇所や、杭が折れている箇所があった。

現状写真①



現状写真②



当該状況に対する市の意見は次のとおりであり、日常の管理は指定管理者が実施しているが、市としても生活環境パトロールを年2回行っており、指定管理者に対して改善依頼を行っているとのことである。

【未利用地の管理状況について】

本未利用地については、生活環境パトロールの一環で巡回（年2回（6月、12月）巡回）を行っていますが、巡回後の台風被害や不法投棄によって発生したと思われます。早急に現地確認を行い、改善します。

出所：市の回答

したがって、市は、現地の状況を確認後、当該状況の連絡及び必要な補修等について、指定管理者へ指示することが望まれる。

なお、生活環境パトロールの実施内容は、次のとおりである。

【生活環境パトロールについて】

安全・安心相談センターでは、市民のみなさまの安全・安心と快適な生活環境を守るために、市内を定期的にパトロールしています。

道路の穴や陥没、側溝の不良、公園施設の不備、不法投棄など、身近な生活環境で気づいたことは、当センター（生活環境パトロール窓口）までご連絡ください。

市民のみなさまからの通報は、フリーダイヤル・ファックス・ネット窓口（電子申請）で受け付けています。

パトロール員による現地の状況確認後、建設局、環境局などの担当部署に措置改善依頼をし、補修等を実施します。

出所：「市ホームページ」

(イ) 未利用地の利活用方法の検討及び処分について

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。

<内容>

本件土地は、平成17年の住宅建替に伴い建物を集約したことから、未利用地となった。今後の利用予定はなく、他の利用計画等もない。

市によると、本件土地を未利用地のまま保有している理由は、次のとおりである。

【未利用地のまま保有している理由】

<p>平屋であった団地を中層へ集約した上で、建替えを行った。平成 17 年度に旧団地の解体撤去を完了したものの、本件土地は、市街化調整区域にあり、地区計画でも中層共同住宅地としての利用に限られているため、未利用地として保有している。</p>
--

出所：市の回答

本件土地は、市街化調整区域に属しているものの、地区計画による区域の整備・開発及び保全の方針を次のとおり定めていることから、中層共同住宅地としての開発が可能な土地である。

したがって、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、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。

【区域の整備・開発及び保全の方針】

地区計画の目標	<p>当地区は、北九州市の副都心黒崎の北西約 10 k m に位置し、市街化調整区域にある住宅団地で、緑豊かな周囲の自然と調和し、整然とした良好な居住環境が形成されている。</p> <p>このため、周辺の自然環境との調和を図りつつ、こうした良好な居住環境の維持及び更新を図ることを目標とする。</p>
土地の利用方針	<p>地区を 2 区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低層戸建住宅地：低層の戸建住宅地として良好な居住環境の開発土地利用の方針維持を図る。 ・中層共同住宅地：隣接する低層戸建住宅地や周辺環境と調和した、中層の共同住宅地への更新を図る。（本件土地の範囲）
地区施設の整備方針	<p>周辺の良好な自然環境との調和を図るため、緑地、公園を適切に配置する。</p>
建物等の整備の方針	<p>周辺の良好な自然環境への影響を考慮しつつ、良好な居住環境を持つ戸建住宅地の維持及び周辺環境と調和した共同住宅地の更新を図るため、建築物の用途、敷地規模、高さ等必要な制限を行う。</p>

出所：「北九州都市計画地区計画の決定（北九州市決定）」

(9) 【未利用地】小嶺団地跡地

ア 土地の概要

土地名	小嶺団地跡地	
所管部署	建築都市局住宅管理課	
所在	八幡西区小嶺台三丁目 772- 5 外 2 筆	
面積、地目	20,993 m ² 、宅地	
財産分類	行政財産	
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
経緯	昭和 43、44 年度 平成 24 年度	小嶺団地を整備 小嶺団地集約・建替えのため、未利用地となった。
未利用地の区分	区分 5：市としての活用は難しいが、民間への売却処分の可能性があると思われるもの	
現状写真	<平成27年10月15日撮影> 	

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の管理について

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。

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。

<内容>

本件土地の管理は、北九州市住宅供給公社が指定管理者として担っており、市と指定管理者は基本協定書において業務範囲を、次のとおり定めている。

【基本協定書】

第2章 管理代行の範囲及び実施条件

第9条

(中略)

3 第1項及び前項に規定する本業務の詳細は、別紙2「市営住宅の管理に関する標準業務仕様書(公営住宅等)」に定めるとおりとする。

出所:「北九州市営住宅の管理代行に関する基本協定書」

【市営住宅の管理に関する標準業務仕様書(公営住宅等)】

3 維持保全関連業務

(1) 維持保全に関する業務

市営住宅内における施設及び未利用地の維持・保全のため、次の業務について、負担区分に従い実施し、入居者負担区分については入居者へ説明及び指導を行う。

ア 樹木の剪定・伐採、草刈

イ 排水管清掃

ウ 市営住宅に係る地上デジタル放送対策、水道直圧化等の仕様変更業務

エ 電波障害地区における維持管理

オ 電波障害地区における地上デジタル放送対策業務(CATV切替に伴う共聴アンテナ施設、自営柱、ケーブル等の撤去を含む)

カ 事故、破損等に係る事務及び修繕対応(被害届の提出を含む)

キ 市営住宅の模様替え業務(申請受付、模様替許可、模様替完了確認)

ク その他維持保全に必要な業務

出所:「市営住宅の管理に関する標準業務仕様書(公営住宅等)」

これに沿って、指定管理者は、本件土地の周囲を杭及びロープで囲うことによって、不法占有、不法投棄を防止するなど維持保全を行っている。しかし、現地調査を行った結果、一部ロープが切れている箇所や、杭が折れている箇所があった。

現状写真



当該状況に対する市の意見は次のとおりであり、日常の管理は指定管理者が実施しているが、市としても生活環境パトロールを年2回行っており、指定管理者に対して改善依頼を行っているとのことである。

【未利用地の管理状況について】

本未利用地については、生活環境パトロールの一環で巡回（年2回（6月、12月）巡回）を行っていますが、巡回後の台風被害や不法投棄によって発生したと思われます。早急に現地確認を行い、改善します。

出所：市の回答

したがって、市は、現地の状況を確認後、当該状況の連絡及び必要な補修等について、指定管理者へ指示することが望まれる。

なお、生活環境パトロールの実施内容は、次のとおりである。

【生活環境パトロールについて】

安全・安心相談センターでは、市民のみなさまの安全・安心と快適な生活環境を守るために、市内を定期的にパトロールしています。
道路の穴や陥没、側溝の不良、公園施設の不備、不法投棄など、身近な生活環境で気づいたことは、当センター（生活環境パトロール窓口）までご連絡ください。
市民のみなさまからの通報は、フリーダイヤル・ファックス・ネット窓口（電子申請）で受け付けています。
パトロール員による現地の状況確認後、建設局、環境局などの担当部署に措置改善依頼をし、補修等を実施します。

出所：「市ホームページ」

(イ) 未利用地の用途廃止及び早急な処分について

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。

<内容>

本件土地は、住宅建替に伴い、建物を一部集約したことから、平成24年の解体撤去に伴い未利用地となった。今後の利用予定はなく、他の利用計画等もない。

市によると、本件土地を未利用地のまま保有している理由は、次のとおりである。

【未利用地のまま本件土地を保有している理由】

利用調整協議会で他課の利用希望はなかったため、売却する方針となったが、売却のための調査を行ったところ、団地内の歩道の工事が必要であったため、売却手続を進められない状況にあります。また、歩道の整備による測量、議会の議決、道路の告示手続等を経る必要があることから、売却には時間を要し、その間、未利用地として保有している状況です。

出所：市の回答

本件土地は第一種低層住居専用地域に属しており、周囲に工場等ができる可能性は低く、高層マンションの建設が不可能な地域に属していることから日当たりは比較的良い。

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。

なお、市の利用調整協議会にて、利用希望がないことから、処分することが決まったが、調査を行ったところ、歩道工事が必要であることが判明しており、歩道工事、測量、議会の議決及び告示手続が終了するまで売却が不可能な状況にあるとのことである。

しかし、工事と並行して売却に向けた手続を進めることは可能と考えられ、引渡し時期等の条件を付した上で、工事と並行して売却手続を進めることが望まれる。

(10) 【未利用地】楠橋電停団地跡地

ア 土地の概要

土地名	楠橋電停団地跡地	
所管部署	建築都市局住宅管理課	
所在	八幡西区真名子一丁目 619-1 外3筆	
面積、地目	5,056 m ² 、宅地	
財産分類	行政財産	
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種住居地域	
経緯	昭和 50～55 年度 平成 26 年度	楠橋電停団地を整備 楠橋電停団地の移転に伴い、未利用地となった。
未利用地の区分	区分5：市としての活用は難しいが、民間への売却処分の可能性があると思われるもの	
現状写真	<平成27年10月13日撮影> 	

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の利活用方法の検討及び処分について

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。

<内容>

本件土地は平成 26 年に市営住宅解体撤去に伴い、未利用地となった。今後の利用予定はなく、他の利用計画等もない。

市によると、本件土地を未利用地のまま保有している理由は、次のとおりである。

【市が未利用地のまま本件土地を保有している理由】

前方の道路の幅員が 4 メートルのため、1,000 m²を超える土地については開発に制限があることから、未利用のまま保有しています。今後幅員を拡張する工事を行うかどうかについて検討中です。

出所：市の回答

本件土地は第一種住居地域にあり、周囲に工場が建つ可能性は低く、高層マンションの建設が不可能な地域に所属しているため、日当たりは比較的良いと考えられる。

したがって、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、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。

(11) 【未利用地】伊川団地跡地

ア 土地の概要

土地名	伊川団地跡地	
所管部署	建築都市局住宅管理課	
所在	大字伊川 311-1 外 16 筆	
面積、地目	17,177 m ² 、宅地	
財産分類	行政財産	
区域区分	市街化調整区域	
用途地域	-	
経緯	昭和 28～36 年度 平成 5 年度	伊川団地を整備 伊川団地の解体撤去に伴い未利用となった。
未利用地の区分	区分 3：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	
現状写真	<p><平成27年10月12日撮影></p> 	

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の管理について

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。

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。

<内容>

本件土地の管理は、北九州市住宅供給公社が指定管理者として担っており、市と指定管理者は基本協定書において業務範囲を、次のとおり定めている。

【基本協定書】

第2章 管理代行の範囲及び実施条件

第9条

(中略)

3 第1項及び前項に規定する本業務の詳細は、別紙2「市営住宅の管理に関する標準業務仕様書（公営住宅等）」に定めるとおりとする。

出所：「北九州市営住宅の管理代行に関する基本協定書」

【市営住宅の管理に関する標準業務仕様書（公営住宅等）】

3 維持保全関連業務

(1) 維持保全に関する業務

市営住宅内における施設及び未利用地の維持・保全のため、次の業務について、負担区分に従い実施し、入居者負担区分については入居者へ説明及び指導を行う。

ア 樹木の剪定・伐採、草刈

イ 排水管清掃

ウ 市営住宅に係る地上デジタル放送対策、水道直圧化等の仕様変更業務

エ 電波障害地区における維持管理

オ 電波障害地区における地上デジタル放送対策業務（CATV切替に伴う共聴アンテナ施設、自営柱、ケーブル等の撤去を含む）

カ 事故、破損等に係る事務及び修繕対応（被害届の提出を含む）

キ 市営住宅の模様替え業務（申請受付、模様替許可、模様替完了確認）

ク その他維持保全に必要な業務

出所：「市営住宅の管理に関する標準業務仕様書（公営住宅等）」

これに沿って、指定管理者は、本件土地の周囲を杭及びロープで囲うことによって、不法占有、不法投棄を防止するなど維持保全を行っている。しかし、現地調査を行った結果、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があった。

現状写真①



現状写真②



当該状況に対する市の意見は次のとおりであり、日常の管理は指定管理者が実施しているが、市としても生活環境パトロールを年2回行っており、指定管理者に対して改善依頼を行っているとのことである。

【未利用地の管理状況について】

本未利用地については、生活環境パトロールの一環で巡回（年2回（6月、12月）巡回）を行っていますが、巡回後の台風被害や不法投棄によって発生したと思われます。早急に現地確認を行い、改善します。

出所：市の回答

したがって、市は、現地の状況を確認後、当該状況の連絡及び必要な補修等について、指定管理者へ指示することが望まれる。

なお、生活環境パトロールの実施内容は、次のとおりである。

【生活環境パトロールについて】

安全・安心相談センターでは、市民のみなさまの安全・安心と快適な生活環境を守るために、市内を定期的にパトロールしています。
道路の穴や陥没、側溝の不良、公園施設の不備、不法投棄など、身近な生活環境で気づいたことは、当センター（生活環境パトロール窓口）までご連絡ください。
市民のみなさまからの通報は、フリーダイヤル・ファックス・ネット窓口（電子申請）で受け付けています。
パトロール員による現地の状況確認後、建設局、環境局などの担当部署に措置改善依頼をし、補修等を実施します。

出所：「市ホームページ」

(イ) 未利用地の用途廃止について

本件土地は、今後も行政用途に供する予定がないにも関わらず、行政財産として分類されている。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。

<内容>

本件土地は、平成5年に市営住宅を解体撤去したことに伴い未利用地となった。今後の利用予定はなく、他の利用計画等もない。

したがって、市は、このような行政用途のなくなった公有財産については、速やかに用途廃止の手続きを行って普通財産へと分類を変更することが望まれる。

(12) 【未利用地】旧興仁保育所跡地

ア 土地の概要

土地名	旧興仁保育所跡地
所管部署	若松区役所保健福祉課
所在	若松区大池町 340-2 外 1 筆
面積、地目	2,123 m ² 、宅地
財産分類	普通財産
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域
経緯	平成 14 年度末に旧古前保育所と統合し、古前保育所に移転したため、建物が解体されたことから、未利用地となった。
未利用地の区分	区分 3：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
現状写真	<平成27年10月16日撮影> 

イ 監査の結果

(7) 未利用地の管理について

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。

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、手続を経て行う必要がある。

<内容>

現地調査を行った際、本件土地には、複数の乗用車が駐車されていた。中には、シートで覆われた乗用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。現地調査時の本件土地の状況は次のとおりである。



当該状況に対する市の意見は次のとおりである。

【未利用地に駐車されている乗用車について】

地域の方が時々駐車されていることは把握しており、公民館利用者等が一時的に駐車することは地域との関係から黙認しています。ただし長期駐車等は当然認めておりませんので、今後は現地確認を随時行います。

なお、ご指摘のシートがかかった車両につきましては、公民館利用者の駐車であると認識しておりましたが、公民館利用者ではない個人の駐車であることが判明しました。個人に対しては速やかに移動するよう指導し、現在、長期駐車等はありません。

出所：市の回答

しかし、本来市有財産を利用させる上では手続が必要であり、無断使用等は禁止されている。

したがって、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。

【無断使用等の禁止】

第 14 条 財産を無断で占有若しくは使用したものがあるときは、直ちに原状回復命令書の送付その他適当な処置を講じ、その占有若しくは使用を中止させるとともに、必要な場合は、告訴等の手続を行わなければならない。

出所：「北九州市公有財産管理規則」

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の利活用方法の検討及び処分について

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。なお、本件土地には貸付希望があるが、市の方針としては市内部での利活用の予定がない場合、売却を前提としていることを踏まえて検討することが望まれる。

<内容>

本件土地は、旧興仁保育所が平成 14 年度末に旧古前保育所と統合し、古前保育所に移転したことに伴い解体されたため、未利用地となった。高台に位置していることから見晴らしが良く、売却予定に関する問い合わせが平成 17 年に 2 件あったとの記録が残っており、現在でも近隣の法人から貸付に関する問い合わせがある等引き合い状況は悪くないようである。

しかし、旧若松市時代、未利用地の一部に私道及び隣接する公民館の階段が敷設されてい

るという課題があり、財政局財産活用推進課への所管換及び売却手続がなされていない状況である。

市の未利用地に関する方針は次のとおり定められている。

【公有財産管理の手引（抜粋）】

Ⅲ未利用地の積極的な処分・活用

（中略）

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

出所：「公有財産管理の手引」

このため、第一に売却を図ることを検討することとなるが、市は、本件土地上に私道が敷設され、当該部分に課題があることから売却手続が進められない状況にあるとのことである。

しかし、課題があるのは私道が敷設された土地及び隣接する公民館の階段が敷設されている土地に限定されており、境界は確定していることから分筆は可能である。

そのため、課題がある土地を分筆することで、課題のない土地と課題のある土地に分割することが可能である。

また、課題がある土地であったとしても、買い手の需要が存在すれば売買が成立することを踏まえると、課題がある部分も含めて売買の手続を行うこと自体は問題ないと考えられる。

仮に、売却ではなく貸付を行う場合には、次の問題点が考えられる。

【貸付を行う問題点】

- ・売却の場合、本件土地は随意契約が不可能な土地であり、入札等によって売却しなければならない。このため、市が売却先を随意契約で決定することは不可能であるが、貸付の場合に貸付先を随意契約で決められることは不公平である。
- ・貸付の場合、一時貸付となるが、建物等の建設用地となれば、建物の耐用年数の期間、途中解約が実質的に不可能となり、仮に課題が無くなった場合でも売却が不可能である。

したがって、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、市の方針にしたがって処分を検討することが望まれる。

(13) 【未利用地】旧小森江貯水池付属用地

ア 土地の概要

土地名	旧小森江貯水池付属用地
所管部署	上下水道局広域事業課
所在	門司区羽山二丁目 1121-1
面積、地目	2,736 m ² 、宅地
財産分類	普通財産
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
経緯	昭和48年のます湖ダム完成に伴い、小森江浄水場及び小森江貯水池が休止された後、平成19年度まで福岡県警待機宿舎敷地として門司警察署に貸付を行っていたが、現在は未利用地となっている。
未利用地の区分	区分5：市としての活用は難しいが、民間への売却処分の可能性があると思われるもの
現状写真	<平成27年10月14日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の利活用方法の検討及び早急な処分について

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。

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。

<内容>

市によると、本件土地を未利用地のまま保有している理由は、次のとおりである。

【未利用地のまま本件土地を保有している理由】

本件土地は、昭和 41 年度から福岡県警待機宿舎敷地として貸付けていたが、貸付終了に伴い、更地で返還を受けた。平成 20 年度に確定図作成のため、用地測量を行い、平成 21 年度から売却を含め、有効利用を検討しているが、公募手続には至っておらず、未利用地のまま保有している。

出所：市の回答

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ることから、マンションの建設も可能な土地となっている。

したがって、市は、利用調整協議会において利活用方法の検討及び早急な処分を検討することが望まれる。

(14) 【未利用地】木屋瀬学校林

ア 土地の概要

土地名	木屋瀬学校林
所管部署	教育委員会施設課
所在	八幡西区大字野面 245-1
面積、地目	16,003 m ² 、山林
財産分類	行政財産
区域区分	市街化調整区域
用途地域	—
経緯	旧八幡市時代に学校林として地権者から寄贈を受けたということであるが、当初の記録がなく、詳細は不明。 ただし、取得時から現在まで、学校林として利用した実績はなく、未利用地のままとされている。
未利用地の区分	区分1：市が保有することにより、自然環境の維持・保全の点から効用を果たしていると思われるため、今後適切な管理方策について検討していくもの
現状写真	<平成27年10月13日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の用途廃止及び所管換について

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

<内容>

本件土地は、取得時から現在に至るまで、学校林として利用した実績は確認されておらず、また今後とも学校林として利用される予定もない。すなわち、教育財産として行政用途に供する予定がない。

教員委員会が所管する公有財産については、地方自治法において次のように定められ、行政財産の用途を廃止した場合には直ちに市長に引き継がなければならないとされている。

【行政財産の用途廃止について】

(公有財産に関する長の総合調整権)
第 238 条の 2
(中略)
3 普通地方公共団体の委員会若しくは委員又はこれらの管理に属する機関で権限を有するものは、その管理に属する行政財産の用途を廃止したときは、直ちにこれを当該普通地方公共団体の長に引き継がなければならない。

出所：「地方自治法」

しかし、本件土地は、今後とも教育財産として行政用途に供する予定がないにも関わらず、行政財産として分類され、管理されている。また、財政局等の市長部局に引き継がれることもなく、旧八幡市時代から現在に至るまで長期にわたって教育委員会の所管となっている。

教育財産としての用途がなくなった資産を、管理・処分が規制される行政財産として保有することは、今後の円滑な有効活用や処分を妨げる可能性がある。また、土地に関する専門的な経験・知識の蓄積がない教育委員会が長期にわたって個別に管理を続けることは、全庁的な利活用を検討するうえでも望ましくない。

ここで、市は、行政財産を用途廃止し、普通財産として財政局財産活用推進課に所管換する場合の注意事項として、公有財産管理の手引に次のように定めている。

【行政財産の用途廃止における注意事項について】

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

(1) 土地について

- ①出来るだけ更地（空き地で私権の設定がないこと）で売却可能であること。
- ②隣接地の屋根等の建造物の越境や不法占拠等がないこと。
- ③土地の維持管理に必要な補修工事等がなされていること。
- ④木柵等で囲っていること。
- ⑤境界標（原則、コンクリート杭）が設置されていること。
- ⑥位置図、字図、測量図、平面図、境界現地確認書、登記簿謄本等を揃えること。

出所：「公有財産管理の手引」から抜粋

本件土地に関して用途廃止及び所管換ができない理由を確認したところ、一部で隣接地との境界が未確定で分筆や処分等の手続を進めることができず、財政局側が受け入れることができないということであった。

これは、上記で示した行政財産を用途廃止する際の注意事項における「⑤境界標（原則、コンクリート杭）が設置されていること」及び「⑥位置図、字図、測量図、平面図、境界現地確認書、登記簿謄本等を揃えること」の条件を満たしていないためと考えられる。

したがって、市は、確定測量の実施や地籍調査事業の働きかけを行い当該阻害要因を是正することによって、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を行って普通財産へと分類を変更することが望まれる。

また、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速やかに所管換を行うことによって、全庁的な未利用地の管理及び利活用を進めていくことが望まれる。

(15) 【未利用地】大場谷小学校跡地

ア 土地の概要

土地名	大場谷小学校跡地
所管部署	教育委員会施設課
所在	八幡東区大宮町 1274-2 外 7 筆
面積、地目	13,272 m ² 、学校用地
財産分類	行政財産
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
経緯	旧八幡市時代に学校用地として取得している。詳細は不明。 昭和 15 年に本件土地に八幡市立大場谷尋常小学校(後の北九州市立大場谷小学校)が創立される。 平成 15 年に大場谷小学校と山の口小学校が統合され、「ひびきが丘小学校」が新設されたことに伴い、大場谷小学校は閉校となる。 その後、近隣の小学校の校舎新築のための仮校舎として 6 年間利用された後、平成 21 年に旧大場谷小学校の校舎は解体された。
未利用地の区分	区分 5 : 市としての活用は難しいが、民間への売却処分の可能性があると思われるもの
現状写真	<平成27年10月15日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の用途廃止及び所管換について

本件土地は、今後も行政用途に供する予定がないにも関わらず、行政財産として分類されており、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。

<内容>

本件土地は、平成 22 年以降は学校用地として利用されておらず、今後とも学校用地として利用される予定もない。すなわち、教育財産として行政用途に供する予定がない。そのため、平成 22 年 7 月開催の利用調整協議会に付され、次のように決定されている。

【市有財産利用調整協議会利用調整結果】

日付	平成 22 年 7 月 28 日
所管局	教育委員会
所在	八幡東区大宮町 1272 番 4 外 8 筆
地目	学校用地
地積	14,021 m ² のうち 12,842 m ²
調整結果	<p>車両離合場所整備用地として、約 80 m²を建設局管理課に所管換する。市認定道路（大宮町 2 号線及び大宮町 3 号線）の敷地部分約 650 m²を建設局管理課に所管換する。</p> <p>残地については、保留とする北東側の法面（約 1,179 m²）を除いて、約 12,000 m²について財政局財産活用推進課へ所管換して、処分を図ることとする。防火水槽の設置用地確保については、今後の開発計画等の状況を見て、用地の確保が必要となる場合には、財政局財産活用推進課へ所管換した土地のうちから、当該用地部分を消防局に所管換する。</p>

出所：「利用調整協議会議事録」

当該利用調整結果を受け、建設局管理課への一部土地の所管換は実施されたものの、それ以外の土地に関して財政局財産活用推進課への所管換は現在も実施されていない。また、今後とも教育財産として行政用途に供する予定がないにも関わらず、行政財産として分類され、管理されている。

教員委員会が所管する公有財産については、地方自治法において次のように定められ、行政財産の用途を廃止した場合には直ちに市長に引き継がなければならないとされている。

【行政財産の用途廃止について】

<p>（公有財産に関する長の総合調整権）</p> <p>第 238 条の 2</p> <p>（中略）</p> <p>3 普通地方公共団体の委員会若しくは委員又はこれらの管理に属する機関で権限を有するものは、その管理に属する行政財産の用途を廃止したときは、直ちにこれを当該普通地方公共団体の長に引き継がなければならない。</p>

出所：「地方自治法」

したがって、市は、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財産分類を変更することが望まれる。

また、所管換に当たって特段の阻害要因がない場合には、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速やかに所管換を行うことによって、全庁的に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、処分を検討することが望まれる。

(イ) 目的外使用許可の妥当性について

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。

<内容>

本件土地の法面部分の上部には隣接者の所有の上水道管約 29m及び下水道管約 12mが敷設されており、市は、当該敷設部分の土地を過去から目的外使用許可という形で一年ごとに更新して無償で利用させている。

行政財産は行政目的の達成のために利用されるべきものではあるが、次のとおり、その行政財産の用途又は目的を妨げない限りにおいて使用を許可することが認められている。

【目的外使用許可について】

(使用許可)

第 16 条 各局長は、行政財産をその用途又は目的を妨げない限度において使用させる場合の使用許可の申請があったときは、次の各号の一に該当する場合に限り許可することができる。

- (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) 市の事務及び事業の執行上使用させることが妥当であると認めるとき。
- (3) 災害等により緊急に使用させる必要があるとき。
- (4) その他特に必要と認めるとき。

2 前項の使用許可期間は、1 年以内とし、当該財産の利用計画等から判断して最短期間とする。

3 前項の使用許可期間は、特に市長が必要と認める場合にかぎり、1 年を超えない期間で更新することができる。

出所：「北九州市公有財産管理規則」

このように目的外の使用期間はできるだけ短期間とされているが、本件土地における上下水道管部分の目的外使用許可では、最初に使用を許可した当初の記録を確認することができず、使用許可期間が不明である。また、今後いつまで使用を許可するのか、市としての見通しもない。

したがって、市は、本件の目的外使用許可については、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。

(ウ) 目的外使用許可の減免手続について

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。

<内容>

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、市では以前から無償で目的外使用許可を行っている。

ここで、目的外使用許可を行う場合の使用料については、次のとおり、市財産条例にて減免の条件が定められている。

【目的外使用料の減免について】

(使用許可)

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。

出所：「北九州市財産条例」

また、目的外使用許可の申請の手続については次のように定められている。

【目的外使用許可の申請について】

・起案文書に申請者、使用財産、使用目的、許可面積、許可期間、許可根拠規定、許可理由、使用料積算、(減免の場合)減免根拠規定、減免理由、減免率等を明記
※貸付料を減免する場合も、貸付料の積算をすること

必要書類

- ・行政財産使用許可書(案)を作成
 - ・行政財産使用許可申請書
 - ・財産位置図、使用箇所平面図
 - ・字図、測量図、現地写真等(必要に応じて)
 - ・固定資産税評価額(各区固定資産税課回答)
- (減免の場合)
- ・行政財産貸付料減免依頼書

出所：「公有財産管理の手引」から抜粋

しかし、本件の目的外使用許可に関する書類一式を閲覧したところ、減免の理由を記した依頼書等の文書や貸付料の積算を行った文書を確認することができず、減免が妥当か否かの判断ができない状況であった。

減免は本来徴収すべき使用料を減額又は免除する例外的な措置であり、使用者には受益に見合う負担が求められる。

したがって、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ことが望まれる。

(16) 【未利用地】風師中学校跡地

ア 土地の概要

土地名	風師中学校跡地
所管部署	教育委員会施設課
所在	門司区風師四丁目 404-7 外 7 筆
面積、地目	14,941 m ² 、学校用地
財産分類	行政財産
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
経緯	旧門司市時代に学校用地として取得。 昭和 30 年に校舎がしゅん工したことに伴い、小森江東小学校の敷地内の仮校舎から門司市立風師中学校が本件土地に移転した。 昭和 38 年に北九州市が誕生したことに伴い校名を北九州市立風師中学校と改称している。 平成 22 年 3 月に門司中学校との統合のため、風師中学校は閉校となっている。
未利用地の区分	区分 3：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
現状写真	<平成27年10月14日撮影> 

イ 監査の結果

監査の結果、合規性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

ウ 監査の意見

(7) 未利用地の用途廃止及び所管換について

本件土地は、今後も行政用途に供する予定がないにも関わらず、行政財産として分類されており、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。

<内容>

本件土地は、平成 22 年 4 月以降は学校用地として利用されておらず、今後も学校用地として利用される予定もない。すなわち、教育財産として行政用途に供する予定がない。そのため、平成 23 年 1 月開催の利用調整協議会に付され、次のように決定されている。

【市有財産利用調整協議会利用調整結果】

日 付	平成 23 年 1 月 21 日
所 管 局	教育委員会
所 在	門司区風師四丁目 1091 番 4 外 5 筆
地 目	学校用地、畑、宅地
地 積	15,353 m ²
調 整 結 果	消防局の希望を承認し、門司消防団第 4 分団本部用地として、当該土地のうち約 330 m ² 及び接続道路用地を門司消防署予防課に所管換する。上記以外の残地及び建物については、利用希望がないため、引き続き教育委員会施設課の所管とすることとする。

出所：「利用調整協議会議事録」

当該利用調整結果を受け、一部を消防団の本部用地として門司消防署へ所管換したものの、それ以外の部分は現在も教育委員会が所管している。また、今後も教育財産として行政用途に供する予定がないにも関わらず、行政財産として分類され、管理されている。

市は、行政財産を用途廃止し、普通財産として財政局財産活用推進課に所管換する場合の注意事項として、公有財産管理の手引に次のように定めている。

【行政財産の用途廃止における注意事項について】

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

(1) 土地について

- ①出来るだけ更地（空き地で私権の設定がないこと）で売却可能であること。
- ②隣接地の屋根等の構造物の越境や不法占拠等がないこと。
- ③土地の維持管理に必要な補修工事等がなされていること。
- ④木柵等で囲っていること。
- ⑤境界標（原則、コンクリート杭）が設置されていること。
- ⑥位置図、字図、測量図、平面図、境界現地確認書、登記簿謄本等を揃えること。

出所：「公有財産管理の手引」から抜粋

用途廃止及び所管換ができない理由を確認したところ、本件土地は旧門司市時代の水害による字図混乱地域上に位置しているため、境界が未確定で分筆や処分等の手続を進めることができず、財政局財産活用推進課が受け入れることができないということであった。

これは、上記の規定における「⑤境界標（原則、コンクリート杭）が設置されていること」及び「⑥位置図、字図、測量図、平面図、境界現地確認書、登記簿謄本等を揃えること」の条件を満たしていないためと考えられる。

したがって、市は、確定測量の実施や地籍調査事業の働きかけを行い当該阻害要因を是正することによって、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を行って普通財産へと分類を変更することが望まれる。

また、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速やかに所管換を行うことによって、全庁的な未利用地の管理及び利活用を進めていくことが望まれる。

(イ) 未利用地の管理状況について

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。

<内容>

本件土地の現地調査を行った際、隣接する市消防局所管の門司消防団第4分団本部用地との境界に設置されているフェンスの出入口部分が、次の写真のとおり自由に人が出入りできる状態となっていた。

行政財産の管理については、「市公有財産管理規則」において次のように定められ、各局長が責任を持ってその所管する財産を常に良好な状態で維持することが求められている。

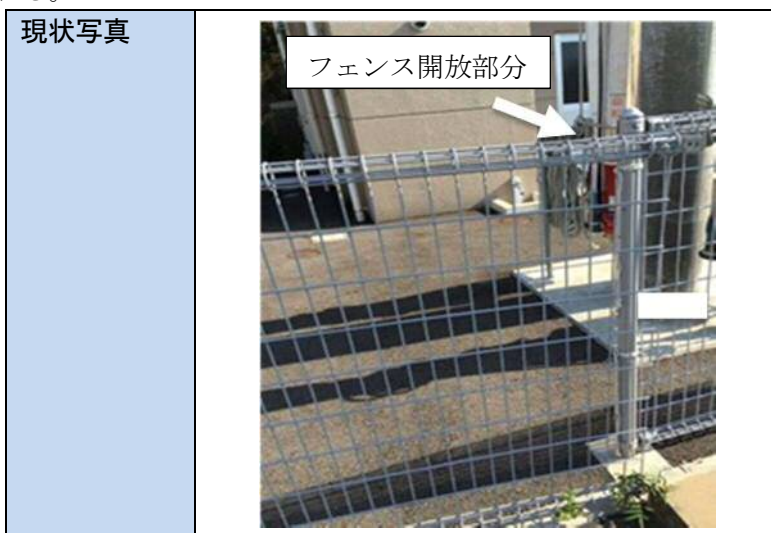
【行政財産の管理について】

(管理体系)
第3条
2 各局長は、その所管する行政財産を管理する。ただし、2以上の局において使用する行政財産については、市長が指定した局長がこれを管理する。
(無断使用等の禁止)
第14条
1 財産を無断で占有若しくは使用した者があるときは、直ちに原状回復命令書の送付その他適当な処置を講じ、その占有若しくは使用を中止させるとともに、必要な場合は告訴等の手続を行わなければならない。

出所：「市公有財産管理規則」から抜粋

また、当該土地には校舎やグラウンドも残存しており、不法使用や不法占拠されるおそれがある。

したがって、市は、学校用地への不法な出入りを防止して財産の良好な状態を維持し、所管する市消防局と協力の上、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。



(ウ) 未利用地の利活用方法の検討及び処分について

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。

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、速やかに売却の進めを進めていくことが望まれる。

<内容>

本件土地の上には、いまだに風師中学校の校舎がそのまま残っているが、現地調査を行った所感としては、比較的古いものの、柔剣道場など一部は使用可能な状態であると見受けられた。また、本件所在地周辺には住宅やマンションも建っており、本件土地の売却の余地も十分にあるように見受けられた。

しかし、市は、地域スポーツ振興のために、地元の小森江東校区まちづくり協議会に対してグラウンドを無償で目的外使用許可を行っているが、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いうことであり、学校跡地の有効利用という点で疑問を感じる。

本件土地のより有効な活用について、全庁的に検討する必要がある。

検討の結果、公共的な用途として利用しないのであれば、民間活力の有効利用や、市有財産の縮減による行政のスリム化などの観点から、速やかに売却の進めを進めていくことが望まれる。

なお、市では、今後も学校の統廃合等に伴う廃校が予想されるため、住民ニーズや地域特性等を勘案し、全国の廃校跡地利用の事例も参考にしながら、全庁的に廃校した学校及び廃校予定の学校の利活用を検討する必要がある。