

北九州市監査公表第20号

令和6年11月15日

北九州市監査委員	中	西	満	信
同	廣	瀬	隆	明
同	村	上	幸	一
同	奥	村	直	樹

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

- 1 外部監査の種類  
包括外部監査
- 2 選定した特定の事件  
市有財産の管理運営に係る財務事務の執行等について
- 3 監査の期間  
令和5年7月10日から令和6年1月29日まで
- 4 監査公表の時期  
令和6年3月25日（令和6年監査公表第10号）

5 監査の結果に基づく措置状況

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p><u>普通財産への移行について</u>            (子ども家庭局こども施設企画課)  <b>【未利用施設】旧修多羅保育所</b>            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>	<p>監査の意見を踏まえ、公有財産の分類変更について財政・変革局市政変革推進室と協議を進めていく。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p><u>覚書の締結について</u>            (産業経済局農林課)</p> <p>【未利用施設】旧林業振興センター            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>	<p>本件建物に係る令和6年度の市有財産使用貸借契約書から、市は耐震診断を実施しない旨を記載した。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p><u>用途廃止に係る手続きについて</u>  (教育委員会施設課)</p> <p>【未利用施設】旧風師中学校跡地</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>	<p>普通財産として市長部局へ所管換する際には、市政変革推進室が定めた条件を整理する必要がある。</p> <p>本件用地は、測量を進めているものの、土地の権利関係の確定に時間を要している。</p> <p>監査の意見を踏まえ、市政変革推進室と協議を行い、境界確定後に再協議を行うこととなったが、地方自治法第238条の2により、教育委員会は行政財産である教育財産の用途を廃止したときは、直ちにこれを市長に引き継がなければならないと規定されているため、財政・変革局をはじめとする市長部局で所管換を受けるよう手続きを進める。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p><u>未利用地の分類について</u>  (子ども家庭局こども若者成育課)  【未利用地】旧鳴水保育所跡地</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>	<p>監査の意見を踏まえ、早急に用途廃止の手続きを行い、普通財産への分類変更作業を行いたい。また登記面積等の確認作業を含め、必要であれば、測量士等外部業者と打合せをしながら進めていきたい。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<p><u>土地所有権者と登記名義人の相違について</u></p> <p>(都市整備局住宅管理課)</p> <p>【未利用地】椎ノ木谷第四団地跡地 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、土地所有権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権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らながら、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>監査の意見を踏まえ、法制課と協議を行った結果、所有権移転登記手続請求訴訟を提起することが適当であるとの回答を得たため、上記方法での問題解決について令和6年度中に検討を行い、検討結果に基づき適正な手続を行う。</p>

監 査 の 結 果	措 置 状 況
<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>	

6 監査の結果（意見）に基づく措置状況

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>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</u></p> <p>（財政・変革局市政変革推進室）</p> <p><b>【全庁的な観点からの意見】</b></p> <p>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。</p>	<p>「北九州市公共施設マネジメント実行計画」の見直しについては、監査の意見を踏まえ、令和5年度に策定した北九州市政変革推進プランに基づく取組みの中で、社会情勢の変化や施設を取り巻く環境、優先度等の総合的な評価を踏まえた検討に着手した。</p>



監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の未利用地増加に対応できる体制の構築</u></p> <p>（財政・変革局市政変革推進室）</p> <p><b>【全庁的な観点からの意見】</b></p> <p>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が散見された。</p> <p>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。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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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について</p> <p>システム上での専門的なチームを創設した。</p> <p>具体的には、グループウェアやビジネスアプリを用いて市役所全体で未利用市有地等の情報を共有し、経験豊富な職員による専門的チームのアドバイスやリアルタイムな進捗管理を行うシステム上の体制を構築した。</p> <p>今後、運用の中で改善点を模索していくと同時に、システム上に具体的な案件の対処事例を数多く蓄積し、解決ノウハウの情報・経験を共有することで、専門的な知識を持つ人材の育成を図る。</p> <p>②早期処分可能な体制の構築について</p> <p>外部の専門家や事業者の意見・ノウハウを活用する。</p> <p>また、用途廃止の正式決定後に境界確定作業を行っている事例等、所管換までに時間を要しているケースも多いことから、用途廃止の方針を見極めた</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>が望まれる。</p> <p>②早期処分可能な体制の構築</p> <p>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、2020（R2）年に建物付土地の先行売却を制度化している。遊休地や売れにくい不動産に特化して仲介や売買する業者が存在するようになったこともあり、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。</p> <p>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えすることなど、早期に処分できるようなルールの見直しをして、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。</p>	<p>段階で、早めに（例えば廃止予定の数年前から）境界確定等の必要な作業に取り掛かるよう、ルール（「公有財産管理の手引」等）の見直しを行う。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の施設計画について</u>  （財政・変革局市政変革推進室）  <b>【未利用施設】</b> 旧伊川小学校跡  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>	<p>公共施設マネジメント実行計画では、「余剰地については、民間への売却や賃貸を積極的に進めるなど、効果的かつ効率的な資産活用に取り組む」としている。</p> <p>当該施設については文部科学省の「みんなの廃校プロジェクト」（廃校活用推進のため、全国各地の優れた活用事例の紹介や、活用用途を募集している廃校施設情報の公表等を実施）に掲載し、応募があった事業者への貸付に至っているところである。</p> <p>このため、現事業者との貸付期間の延長が行われない場合には、改めて同プロジェクトに掲載し、新たな事業者の募集を行う予定である。</p> <p>また、耐用年数を迎えた後は、長寿命化のための費用投資を行う予定はない。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の施設計画について</u>  （財政・変革局市政変革推進室）  【未利用施設】旧門司特別支援学校跡</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>	<p>当該施設については、現時点においても、市として施設の老朽化を認識しており、目標耐用年数を迎える前であっても長寿命化のための費用投資を行う予定はない。</p> <p>このため、借主が通常修繕費用を負担する、民法上の使用貸借契約（無償）とし、借主も了承して契約している。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>管理のあり方について</u>  （都市ブランド創造局スポーツ振興課）</p> <p>【未利用施設】旧響南中学校武道場  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>	<p>当該施設（旧響南中学校関連施設）については、現在進めている「公共施設マネジメント実行計画」において、3期（R18～R27）に「管理のあり方を検討する施設」に位置付けている。今後、この計画に基づき、管理のあり方を検討する際には、監査の意見を踏まえ、管理運営コストや利用者負担なども含めて、持続可能な方法を考えていく。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今度の跡地利活用の検討について</u> （保健福祉局総務課）</p> <p>【未利用施設】北九州ハイツ</p> <p>本件施設は2019年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> <p>本件施設が存在する土地は公園用地の一部であり、土地は建設局公園管理課が所管しており、本件施設を所管する保健福祉局は設置許可を得て土地を使用しているという状況である。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。そのため、保健福祉局が許可申請をしなくなった後に、建設局に管理主体が戻ってから検討を始めるようでは、利活用までの期間が長期化する可能性がある。</p> <p>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>	<p>旧北九州ハイツについては、令和6年度に解体工事の実施設計を行い、実施設計の結果を踏まえ、令和7年度以降、速やかに解体工事に着手する予定である。</p> <p>解体後の跡地利活用の検討については、公民連携による事業の可能性をさぐるため、令和6年度に、都市公園の魅力向上に向けて、所管する全ての都市公園を対象にマーケットサウンディング調査を実施する予定。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>施設マネジメントの考え方について</u>            （保健福祉局長寿社会対策課）  <b>【未利用施設】今光年長者いこいの家</b></p> <p>年長者いこいの家は、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こ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>	<p>原則として、公共施設マネジメント実行計画（市での建替え・新設は行わず、市民センターへの集約や地域への施設移譲）をふまえ、地域の実情を把握して、地域と丁寧に協議を進めながら、実情に応じた対応を進めている。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>施設老朽化に伴う今後の方針について</u></p> <p>（保健福祉局障害者支援課）</p> <p>【未利用施設】旧浅野工芸舎</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>	<p>「北九州市障害者福祉計画」において、「現在、指定管理者制度で運営されている市立障害福祉施設については、より柔軟かつ安定的に運営サービスを提供するため、民間事業者による独立した運営が可能な施設については、条件が整い次第、社会福祉法人への移譲を含めた再整備を進める」としている。</p> <p>また、「公共施設マネジメント実行計画」の中でも、「障害福祉サービス事業所など、民間事業として独立した運営が可能なものについては、条件が整い次第、民間へ譲渡を進めていく」としている。</p> <p>これらに基づき、これまでも指定管理者の意向や収支状況を確認し、補助金を活用した施設整備も含め、合意が得られた施設については譲渡を行ってきた。</p> <p>監査の意見を踏まえ、他の施設も含め、老朽化の状況に応じて、譲渡に向けた協議を進めていく</p> <p>【譲渡実績】</p> <p>平成25年4月：八千代工芸舎、とばた工芸舎、とばた通勤寮</p> <p>平成26年4月：ひかり工芸舎、春ヶ丘学園、きく工芸舎、きく通勤寮</p>



監査の結果（意見）	措置状況
	<p>平成30年4月：小池学園 令和30年11月：日明リサイクル 工房、若松工芸舎 令和3年1月：北方ひまわり学園 令和3年11月：八幡東工芸舎、浅 野工芸舎 令和4年4月：引野ひまわり学園</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>施設老朽化に伴う今後の計画について</p> <p>（保健福祉局障害者支援課）</p> <p>【未利用施設】保健福祉局普通財産（コラボ北九州城野）</p> <p>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。</p>	<p>普通財産については、「公共施設マネジメント実行計画」の中で、「すでに廃止した施設の建物や公用に供していない施設など、普通財産として保有しているものについては可能なものは、民間売却を基本とし、更新は行わない」こととしている。</p> <p>また200㎡未満や用途廃止予定の施設については「市有建築物予防保全ガイドライン」の対象外であることから、個別施設計画については策定する予定はない。</p> <p>しかしながら本件施設は老朽化が進んでいることから、監査の意見を踏まえ、契約期間と老朽化の度合いを確認しながら、民間売却の検討を進めることとする。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>施設老朽化に伴う今後の計画について</u></p> <p>（保健福祉局障害者支援課）</p> <p>【未利用施設】保健福祉局普通財産（はあとねっと戸畑）</p> <p>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。</p>	<p>普通財産については、「公共施設マネジメント実行計画」の中で、「すでに廃止した施設の建物や公用に供していない施設など、普通財産として保有しているものについては可能なものは、民間売却を基本とし、更新は行わない」こととしている。</p> <p>また200㎡未満や用途廃止予定の施設については「市有建築物予防保全ガイドライン」の対象外であることから、個別施設計画については策定する予定はない。</p> <p>しかしながら本件施設は老朽化が進んでいることから、監査の意見を踏まえ、契約期間と老朽化の度合いを確認しながら、民間売却の検討を進めることとする。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>施設老朽化に伴う今後の計画について</p> <p>（保健福祉局障害者支援課）</p> <p>【未利用施設】障害福祉サービス事務所リーシュ（ねぎぼうずの里）</p> <p>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。</p>	<p>普通財産については、「公共施設マネジメント実行計画」の中で、「すでに廃止した施設の建物や公用に供していない施設など、普通財産として保有しているものについては可能なものは、民間売却を基本とし、更新は行わない」こととしている。</p> <p>また200㎡未満や用途廃止予定の施設については「市有建築物予防保全ガイドライン」の対象外であることから、個別施設計画については策定する予定はない。</p> <p>しかしながら本件施設は老朽化が進んでいることから、監査の意見を踏まえ、契約期間と老朽化の度合いを確認しながら、民間売却の検討を進めることとする。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の施設利活用計画について</u>  （子ども家庭局こども施設企画課）  <b>【未利用施設】旧中央保育所</b>  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。</p>	<p>監査の意見を踏まえ、都市整備局、住宅供給公社等の関係者と、土地の取り扱いについて検討を進めていく。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の施設利活用計画について</u> （子ども家庭局こども施設企画課）</p> <p>【未利用施設】旧初音保育所</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>	<p>土地は、旧初音保育所用地と道路区域に分かれており、令和5年度中に保育所用地を住宅管理課に、道路区域を戸畑区まちづくり整備課にそれぞれ所管換えした。</p> <p>建物については、引き続き住宅管理課と協議を行っていく。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>所管変更に係る規定等の整備</u>  （子ども家庭局こども施設企画課）  <b>【未利用施設】旧修多羅保育所</b>  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>監査の意見を踏まえ、令和6年度中にマニュアルを整備する。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>未利用施設における植物繁茂への対応</u></p> <p>（子ども家庭局こども施設企画課）</p> <p>【未利用施設】旧修多羅保育所</p> <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て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>	<p>本件施設の園庭部分については、令和5年度は8月、3月にそれぞれ草刈を実施し、令和6年度も年2回の草刈を予定している。</p> <p>隣接墓地については、若松区役所まちづくり整備課の所管であり、令和6年2月に所管課にて草刈等を行った。</p> <p>今後の草刈の頻度については、若松区役所まちづくり整備課と協議を進めていく。</p>



監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の施設計画について</u>  （子ども家庭局こども若者成育課）  <b>【未利用施設】旧槻田児童館</b>  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>	<p>監査の意見を踏まえ、引き続き隣地所有者との協議を行い、境界確定に向けて事務を進めていきたい。また現在は、行政財産として子ども食堂の拠点施設として、NPO法人に貸し出している。使用状況等を踏まえながら、今後の施設の貸し出しにかかる中長期的な利活用についても併せて検討していきたい。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>残存している土地の利用について</u>  （子ども家庭局こども若者成育課）  <b>【未利用施設】旧西戸畑児童館</b>  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㎡）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>	<p>監査の意見を踏まえ、当該残地については、整備工事期間後での利活用となることから、早めに検討を行いたい。また整備工事期間中についても、当該整備事業担当課との打合せを行い、土地の状況や整備における必要区画等を協議し、利活用の検討材料としていきたい。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の利活用について</u>  （子ども家庭局こども若者成育課）  【未利用施設】たしろ少年自然の家  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> <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>	<p>令和5年度に解体工事完了。令和6年7月の利用調整協議会に付議予定。当該用地については、市街化調整区域及び風致地区に指定されており、買い手がつき難いことが予想されるが売却に向けた手続きを進めていく。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>旧林業振興センターの処分について</u> （産業経済局農林課）</p> <p>【未利用施設】旧林業振興センター 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</p>	<p>令和5年12月に北九州市森林組合から土地建物の買い取りの意向が正式に示された。</p> <p>今後、具体的に森林組合への売却手続きを進めていく。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
が望まれる。	

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の施設計画について</u> （産業経済局雇用・産業人材政策課）</p> <p>【未利用施設】シルバーワークプラザ</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> <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>	<p>シルバー人材センターにて、不良箇所の有無の点検及び「施設安全点検シート」の作成を毎月行い、当課にて報告を受け、内容を確認している。（毎年4月及び10月の点検時は、市職員も立ち会っている。）</p> <p>令和5年度に、「個別施設計画」を策定し、中長期保全計画を作成した。</p> <p>今後も、毎月の日常点検及び半年毎の消防設備点検を継続し、適宜対応していく。</p> <p>大規模改修が必要となった場合には、シルバー人材センターの移転を検討し、施設については、売却や解体等を検討する。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>プロポーザル公募の公募時期について</u>  （都市ブランド創造局門司港レトロ課）</p> <p>【未利用施設】旧JR九州本社ビル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>令和6年7月に再公募の開始を予定していたが、事業者へのヒアリングを行い、より多くの事業者に参加してもらえるよう公募条件の再検討を行っている。公募条件変更に伴い、財産審査委員会にかけるとあるため、再公募時期が10月になる可能性がある。</p> <p>その場合でも、事業者選定は2か月前後の期間を想定しており、前回の公募に比べ、期間を長くとしている。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>プロポーザル公募の応募件数について</u></p> <p>（都市ブランド創造局門司港レトロ課）</p> <p>【未利用施設】旧JR九州本社ビル 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>北九州市から国内の大手デベロッパー等を通して、国内外の事業者へ当事業の情報が伝わるような誘致活動を行うなど、より効果性が高められる工夫を検討している。</p>



監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>プロポーザル公募における採点について</u></p> <p>（都市ブランド創造局門司港レトロ課）</p> <p>【未利用施設】旧JR九州本社ビル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定めるにあたり、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であると考える。</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>財政基盤の配点は、前回の審査会では100点のうち5点のみであった。再公募を行った際には、評価を確実に進められるよう配点の再検討を行う。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>プロポーザル公募における審査委員構成について</u></p> <p>（都市ブランド創造局門司港レトロ課）</p> <p>【未利用施設】旧JR九州本社ビル 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>前回の審査会の審査委員には、中小企業診断士の方にも審査委員として参加していただいた。再公募を行った際には、事業者からの提案を適切に審査できるよう人選については再検討を行う。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>当施設の利用に関する抜本的な検討について</u></p> <p>（都市ブランド創造局門司港レトロ課）</p> <p>【未利用施設】旧JR九州本社ビル  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>再公募の条件としては、（北九州市が門司港にある民間の歴史ある建物の保存を所有者に促す立場であることや、）この建物の保存・活用を図ることは、門司港レトロ地区の観光地としての価値を高めることに大きく貢献すると考えていることから、現在の建物の保存・活用を前提とした提案を募集条件としている。</p> <p>再公募を行った結果、不調となった場合は解体を含めて条件の抜本的な検討を行う。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>未利用施設の管理について</u> （都市ブランド創造局門司港レトロ課）</p> <p>【未利用施設】旧JR九州本社ビル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>開錠していた理由は不明であるが、メンテナンス等で短い時間の開錠であれば、開錠者における開閉のプロセスの注意が定着していないということとなる。また、一定の長い期間開錠したままであれば、それ自体も問題であり、不法に占拠をされることも可能となることから治安の観点からも好ましくない。</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>	<p>鍵の機構の確認・調整、ドア・蝶番の歪みを調整し、オートロックが正常に動くよう改善を行った。</p> <p>改善を行い、正常な動作は確認できたが、再度問題が発生した際に備えるため、定期的に施錠の確認を行う。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>未利用施設に対する管理について</u> （都市ブランド創造局門司港レトロ課）</p> <p>【未利用施設】和布刈観光交流センター</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> <p>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。</p>	<p>令和6年2月に解体工事が完了したが、今後同様の状況となる施設が発生する場合は、関係部署、機関への相談を行うなど対応の検討を行っていきたい。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の施設計画について</u> （都市整備局道路維持課）</p> <p>【未利用施設】道原サイクリングセンター</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>	<p>本件施設は、サイクリングセンターとしては、平成25年度末に廃止したものであるが、付帯するトイレや駐車場は、現在でも地域の方々に利用されている。</p> <p>建物の老朽化の状況も踏まえ、今後建物の解体の可否を検討する予定である。その際には監査の意見も踏まえ、解体以外の方法についても、併せて検討を行う予定である。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>河内温泉再開に向けた市の方針について</u></p> <p>（都市整備局公園管理課）</p> <p>【未利用施設】河内温泉中核温泉施設</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>引き続き民間事業者の意見を聞きながら、施設の有効活用を検討していく。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>当初計画における設備更新方針の検討不足</u></p> <p>（都市整備局公園管理課）</p> <p>【未利用施設】河内温泉中核温泉施設</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。</p> <p>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ことが一般的であり、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>	<p>ご指摘のとおりであり、今後の施設整備の際には当初計画の中で設備更新計画を策定して、計画的に設備更新を行い維持管理していくという視点を持ち行っていく。</p>



監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の施設計画について</u>  （都市整備局住宅管理課）</p> <p>【未利用施設】旧日明保育所</p> <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。</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> <p>。</p>	<p>監査の意見を踏まえ、市営住宅として利用が廃止となった場合の方向性について検討を行う。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>今後の施設計画について</u>  （都市戦略局都市交通政策課）  <b>【未利用施設】旧交通科学館</b>  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>	<p>旧交通科学館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令和6年3月31日で終了したが、予定通り、現契約者と定期建物賃貸借契約を令和11年3月31日まで再締結している。</p> <p>契約満了となる令和11年度以後の施設のあり方について、廃止も含めた検討を行っているところである。</p> <p>検討の結果、施設を存続することとなった場合は、速やかに長期的な施設改修計画を策定する予定である。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>代替地にて新築された新車庫について</u></p> <p>（消防局警防部消防団課・都市整備局公園管理課）</p> <p>【未利用施設】旧八幡東消防団第6分団田代支部</p> <p>本件施設は老朽化に伴い建替える必要となったが、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パーセント以上（特別地区内にあ</p>	<p>本施設の建築にあたっては、市所管課と協議を行い、北九州市風致地区条例等に規定する規制に従うとして、緑地の確保を行ったものである。</p> <p>現在、緑化部分が消防団活動等に支障をきたす要因となっておらず、維持管理においても負担となっていないことから、現状どおり、緑地の管理を継続して参りたい。（消防局警防部消防団課）</p> <p>今後、風致地区における消防施設の建替え等があった場合は、適用除外項目の見直しを検討していく。（都市整備局公園管理課）</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>           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㎡のうち、緑地部分は約26㎡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10km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㎡で非常に小規模で車庫は約18㎡で、緑地部分は約26㎡であり、この26㎡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         </p>	

監査の結果（意見）	措置状況
<p>した柔軟な対応を検討されることが望まれる。</p>	

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>貸付資産の今後の計画について</u> （教育委員会企画調整課）</p> <p>【未利用施設】旧陣山中学校</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。</p> <p>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>	<p>学校法人仰星学園と使用貸借契約を令和8年3月末まで締結している。令和8年4月以降の本施設のあり方については、監査の意見を踏まえ検討する。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>貸付資産の今後の計画について</u> （教育委員会企画調整課）</p> <p>【未利用施設】旧高等技術工業学校 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。</p> <p>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>	<p>学校法人タイケン学園と使用貸借契約を令和8年3月末まで締結している。令和8年4月以降の本施設のあり方については、監査の意見を踏まえ検討する。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>貸付資産の今後の計画について</u> （教育委員会企画調整課）</p> <p>【未利用施設】旧新道寺小学校平尾分校</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>	<p>学校法人きのくに子どもの村学園と使用貸借契約を令和8年10月末まで締結している。令和8年11月以降の本施設のあり方については、監査の意見を踏まえ検討する。</p>



監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>貸付資産の今後の計画について</u> （教育委員会企画調整課）</p> <p>【未利用施設】旧高等理容美容学校 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>	<p>学校法人国際学園と使用貸借契約を 令和23年3月末まで締結している。</p> <p>令和23年4月以降の本施設のあり 方については、監査の意見を踏まえ検 討する。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>土地の一部の所管換および境界確定</u> について</p> <p>（教育委員会施設課）</p> <p>【未利用施設】旧風師中学校跡地</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>	<p>所管換のために、条件を整理する必要があることは認識しており、令和4年度に校舎を解体し、確定測量業務に着手した。</p> <p>確定測量をする過程で、地権者と協議を行い、権利関係については、令和6年度中には確定する予定で作業（協議含む）を進めている。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>集会所の今後の施設の在り方について</u></p> <p>（保健福祉局同和対策課）</p> <p>【未利用施設】集会所（未利用となっている集会所全般について）</p> <p>市は、2023年6月時点で解体時期が決まっていない集会所を12件（ただし内3件は市の備蓄倉庫等として一時使用中）保有している。</p> <p>市は閉鎖中の施設については、今後解体を行うことを見込んでいるが、具体的な解体時期を定めた計画は策定していないとのことであった。</p> <p>しかし、閉鎖中の建物の老朽化が進むことにより近隣への安全性が十分に確保されない恐れがあることや、閉鎖施設が放置されることによる地域のイメージ低下、さらには治安の悪化が生じる可能性もあることから、閉鎖した建物を現状のまま放置することは望ましくない。</p> <p>また、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</p>	<p>監査の意見にもあるとおり、閉鎖した建物を放置することは望ましいものではなく、これまでも、閉鎖した集会所については、随時解体を進めてきており、令和5年度には2件、令和4年度にも1件を解体した。</p> <p>監査の意見を踏まえ、早急な解体、また、解体せずに売却する方法を関係部署と協議する等、集会所全般について、早期の処分を検討しているところである。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>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>	

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>不動産登記の地目について</u>  （子ども家庭局子育て支援課）  【未利用地】旧陣山母子寮跡地  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。</p>	<p>ご指摘のとおり、用地の一部を埋め立て等による造成を行った場合は、法の規定に基づき、速やかに地目の変更を行うべきところではあるが、地目を変更するためには、建物敷地とそれ以外の敷地の境界を定める必要がある。</p> <p>境界確定にあたっては、これまで、関係部署等と協議を重ねてきたが、課題が多く解決に至っていない。さらに境界を確定させるためには、専門業者への委託等を行う必要がある。</p> <p>引き続き境界確定および地目の変更に係る市専門部署等と協議を行うとともに、専門業者への委託等に係る予算の確保について検討を行う。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>土地の境界確定について</u>  （子ども家庭局こども若者成育課）  【未利用地】旧鳴水保育所跡地</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>	<p>監査の意見を踏まえ、早急に境界確定作業を行う。境界確定後は、速やかに財産活用の方法を検討し、売却手続きを進めていきたい。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>土地の境界確定について</u> （都市整備局道路建設課）</p> <p>【未利用地】志井代替地</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>	<p>本件土地の前面道路（私道）の市への移管のため、用地測量を実施した。その際に、私道の所有権を持つ地権者に境界立会をお願いしたが、無償譲渡反対の方からの協力が得られず、境界の確定に至らなかった。</p> <p>今後も引き続き、私道の地権者に対し無償譲渡の働きかけを行っていく。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>水路部分の境界確定について</u> （都市整備局住宅管理課）</p> <p>【未利用地】立石団地跡地</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> <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>	<p>監査の意見を踏まえ、水路を管理している八幡西区役所まちづくり整備課と、令和6年度中の境界の確定を目指して、協議を行っている。</p>



監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>境界確定及び今後の利活用について</u> （都市整備局住宅管理課）</p> <p>【未利用地】曙第三団地</p> <p>本件土地は、市営曙第三団地の西側に降りた地点の土地となっている。北側にはフェンスがあり、フェンスの北側には泉台公園（建設局公園管理課による管理）が存在している。</p> <p>泉台公園は実際に利用されているのは遊歩道より北側部分であるが、公園としてはフェンスの北側部分までと位置付けられている。</p> <p>その土地においては、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園</p>	<p>監査の意見を踏まえ、都市整備局公園管理課において、現状のような土地利用形態となった経緯を調査中である。調査結果を踏まえ、公園管理課と協議を行う。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>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の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>	

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>土地側壁における植物処分について</u> （都市整備局住宅管理課）</p> <p>【未利用地】曙第三団地</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ていないままとなっている。</p> <p>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る。</p>	<p>監査の意見を踏まえ、令和6年度から、当該地の草刈りを行う際に、土地に係る側壁の植物もあわせて、適切に処分を行うよう、管理者である住宅供給公社に指示した。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p><u>所有権確定に係る作業について</u> （上下水道局広域事業課）</p> <p>【未利用地】小森江貯水池付属用地 本件土地は、国道3号線のバス停まで徒歩10分、JR小森江駅まで徒歩16分と交通の利便性が高い好立地にある。市は、今後水道用地として利活用する予定はないことから現況道路部分を含めて宅地として売却することを検討している。</p> <p>ただし、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</p>	<p>当該土地への進入路である橋梁の所管が不明なことについて、さらに令和5年11月に、近隣住民や小森江西校区の自治会長への聞き込み調査を行ったが、判明しなかった。当該橋梁は、河川台帳や門司区まちづくり整備課への占用の届出もなく、所有者不明の不法占用状態にあり、監査の意見にある「新たに橋を架け渡す」という点については、他人の財産（現行の橋）を処分することになるため、法的な問題等の解決が必要になる。また、別の場所に新たな橋を造ることについても、底地所有者との協議やその費用、橋を架けた後の管理の方法など、問題点が多い。今後は、購入希望者が現れたときに、上記問題点を踏まえ、売却に向けた前向きな協議をしていきたい。</p>

監査の結果（意見）	措置状況
<p>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>	