

北九州市監査公表第 8 号
平成 15 年 3 月 3 日

| | |
|----------|---------|
| 北九州市監査委員 | 山 住 晃 一 |
| 同 | 神 尾 榮 一 |
| 同 | 木 村 証 |
| 同 | 松 井 克 演 |

地方自治法第 199 条第 2 項の規定により、監査を行ったので、同条第 9 項の規定により、その結果を公表する。

目次

第1 監査の概要

| | |
|----------|---|
| 1 監査のテーマ | 2 |
| 2 監査の目的 | 2 |
| 3 監査の対象 | 2 |
| 4 監査の着眼点 | 3 |
| 5 監査の方法 | 3 |
| 6 監査の期間 | 3 |

第2 監査の結果

| | |
|-----------------------|----|
| 1 公有財産の管理の体系 | 4 |
| 2 未利用地の保有状況 | 5 |
| 3 財政局への所管換 | 7 |
| (1) 所管換の手続き | 7 |
| (2) 北九州市市有財産利用調整協議会 | 7 |
| (3) 財政局への所管換に必要な要件 | 8 |
| (4) 財政局への所管換に係る状況 | 8 |
| 4 財政局における市有地の売却処分 | 9 |
| 5 財政局における未利用地の活用 | 10 |
| 6 改善及び検討を要する事項 | 11 |
| (1) 財産分類について | 11 |
| (2) 教育委員会における財産管理について | 11 |
| (3) 課題を抱える土地への対応について | 11 |

第3 総括

第1 監査の概要

1 監査のテーマ

未利用地の活用及び処分について

2 監査の目的

普通地方公共団体が所有する土地は、地方自治法第238条において公有財産とされ、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供するものと決定した行政財産と、それ以外の普通財産とに分類されている。

本市の土地の管理については、市公有財産管理規則に規定されており、行政財産は各局等で管理し、普通財産は原則として財政局長が管理することとなっているが、実態としては、各局等で管理している未利用地が少なからず存在する。

近年、長期に低迷する経済情勢の中にあって、普通地方公共団体の財政状況は一層厳しさを増し、効率的な財産の運用が不可欠となっており、本市が所有する未利用地についても、有効な活用及び処分が強く求められている。そして、そのための方策としては、当面利用が見込まれない土地については各局で個々に管理するよりも、財政局(財産活用推進課)で一元的に管理し、その活用や処分を図ることが効率的で有効である。

今回は、未利用地について、財政局による一元的管理を促進するため、各局等から財政局への所管換は適切に行われているか、また、所管換が滞っているとすれば、その阻害要因は何なのか検証することとした。

3 監査の対象

財政局(財産活用推進課)における未利用地に関する事務

なお、未利用地については、時間的な制約などから、100㎡以上のものを対象とした。また、今回の監査の目的から、財政局がすでに所管している未利用地を除外するとともに、企業局は地方公営企業法が適用され、未利用地の処分を独自に行うため、水道局、交通局、病院局の3企業局が所管する未利用地は対象から除外した。

4 監査の着眼点

主な着眼点は次のとおりである。

- (1) 各局等の未利用地の所有状況はどのようになっているか。
- (2) 各局等から財政局への所管換は円滑に実施されているか。
- (3) 財政局は、一元的管理に向けて、各局等に対し適切な指導等を行っているか。

5 監査の方法

監査対象局である財政局のほか、未利用地を所管している各局等についても、監査に必要な資料の提出を求めるとともに、関係職員から説明を聴取するなどの審査を行った。

6 監査の期間

平成 14 年 11 月 22 日から平成 15 年 2 月 7 日まで

第2 監査の結果

1 公有財産の管理の体系

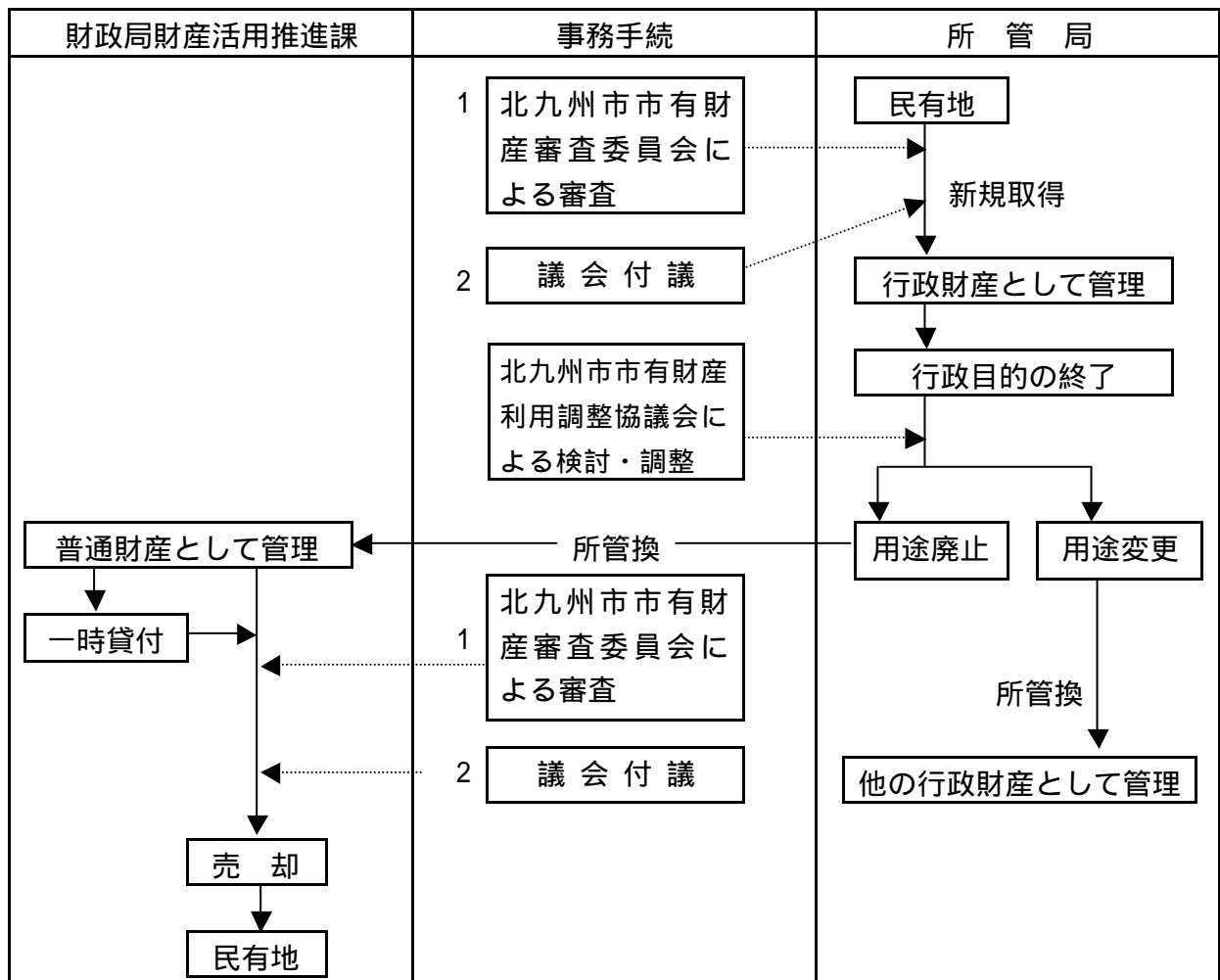
市公有財産管理規則に基づいて本市における公有財産の管理体系を概括すると、以下のとおりとなっている。

財政局長は、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。

各局等の長は、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。また、その所管する財産を管理するため、各課に当該課の職員のうちから財産管理主任を置く。

また、土地についての一般的な取得、管理及び処分のフローは、次のとおりである。

市有地管理フロー図



- 1 市有財産の取得及び処分に関する事務を適正に執行するため、北九州市市有財産審査委員会を設置しており、一定規模以上の土地の取得価格、処分価格などの審査を行っている。

審査範囲(土地)

| | 取 得 | 処 分 |
|-------------------|--------------------------------|--|
| 委員会 (委員長:助役) | 見積価額が8千万円以上で 1件10,000㎡以上のもの | 見積価額が8千万円以上で1 件2,000㎡以上のもの |
| 部 会 (部会長:財政局長) | 見積価額が1千万円以上又 は1件300㎡以上のもの | 見積価額が600万円以上又は 1件300㎡以上の廃道敷等若 しくは1件150㎡以上のもの |

- 2 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に基づき、予定価格8千万円以上で1件1万㎡以上の土地の取得及び処分については、議会の議決に付することとなっている。

2 未利用地の保有状況

平成14年10月末日現在の未利用地を規模別、行政区別及び財産分類別に見てみると、次のようになっている。

規模別

| | | 100～ 150㎡未満 | 150～ 500㎡未満 | 500～ 1,000㎡未満 | 1,000～ 1,500㎡未満 | 1,500㎡以上 | 合 計 |
|-------------------------|-----|----------------|----------------|------------------|--------------------|--------------|--------------|
| 財政局、企業局以外の 局等が所管するもの | 件数 | 9 | 30 | 15 | 10 | 49 | 113 |
| | 面積計 | 1,118.93 | 9,072.71 | 10,521.01 | 12,341.29 | 528,139.01 | 561,192.95 |
| 財政局が所管するもの | 件数 | 22 | 97 | 54 | 20 | 49 | 242 |
| | 面積計 | 2,875.19 | 28,925.21 | 40,095.97 | 23,293.20 | 469,806.83 | 564,996.40 |
| 企業局が所管するもの | 件数 | 4 | 6 | 6 | 4 | 12 | 32 |
| | 面積計 | 524.60 | 2,039.13 | 3,984.18 | 4,352.19 | 84,362.53 | 95,262.63 |
| 合 計 | 件数 | 35 | 133 | 75 | 34 | 110 | 387 |
| | 面積計 | 4,518.72 | 40,037.05 | 54,601.16 | 39,986.68 | 1,083,308.37 | 1,221,451.98 |

面積は公有財産台帳(土地台帳)の公簿面積(単位:㎡)

件数では、「150㎡以上500㎡未満」が133件(全体の約34%)で最も多く、面積では、「1,500㎡以上」が全体の約89%と大半を占めている。

なお、財政局、企業局以外の局等が所管するものにおいては、「1,500㎡以上」が、件数(49件、全体の約43%)、面積(全体の約94%)ともに最大となっている。

行政区別

| | | 門司区 | 小倉北区 | 小倉南区 | 若松区 | 八幡東区 | 八幡西区 | 戸畑区 | 合計 |
|-----------------------------|-----|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|--------------|
| 財政局、企業局 以外の局等が 所管するもの | 件数 | 8 | 9 | 27 | 20 | 7 | 35 | 7 | 113 |
| | 面積計 | 40,415.11 | 41,660.04 | 180,865.62 | 53,191.70 | 19,427.87 | 195,758.27 | 29,874.34 | 561,192.95 |
| 財政局が所 管するもの | 件数 | 47 | 50 | 22 | 28 | 26 | 54 | 15 | 242 |
| | 面積計 | 243,869.51 | 68,832.95 | 59,320.58 | 70,926.77 | 16,940.06 | 82,332.92 | 22,773.61 | 564,996.40 |
| 企業局が所 管するもの | 件数 | 2 | 2 | 3 | 13 | 1 | 6 | 5 | 32 |
| | 面積計 | 1,228.00 | 1,855.79 | 6,987.00 | 33,011.59 | 3,216.99 | 45,290.29 | 3,672.93 | 95,262.63 |
| 合計 | 件数 | 57 | 61 | 52 | 61 | 34 | 95 | 27 | 387 |
| | 面積計 | 285,512.62 | 112,348.78 | 247,173.20 | 157,130.06 | 39,584.92 | 323,381.48 | 56,320.92 | 1,221,451.98 |

面積は公有財産台帳（土地台帳）の公簿面積（単位：㎡）

件数では、「八幡西区」が95件（全体の約25%）で最も多く、面積でも、「八幡西区」が全体の約26%と最も多い。

なお、財政局、企業局以外の局等が所管するものにおいても、「八幡西区」が、件数（35件、全体の約31%）、面積（全体の約35%）とも最大となっている。

財産分類別

| | 財政局、企業局以外の局等が所管するもの | | | | | | | | | | | 財政局が所管するもの | 企業局が所管するもの | | | 合計 | | |
|------|---------------------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|-----|--------|-------|-------|------------|------------|-----|-----|----|-----|-----|
| | 企画政策室 | 総務市民局 | 保健福祉局 | 環境局 | 経済局 | 建設局 | 建築都市局 | 港湾局 | 八幡西区役所 | 戸畑区役所 | 教育委員会 | | 計 | 水道局 | 交通局 | | 病院局 | 計 |
| 行政財産 | | 1 | 5 | 5 | 9 | 8 | 42 | | 1 | | 11 | 82 | | | 1 | 3 | 4 | 86 |
| 普通財産 | 1 | 1 | 2 | 2 | 6 | 7 | 9 | 1 | | 1 | 1 | 31 | 242 | 24 | 3 | 1 | 28 | 301 |
| 合計 | 1 | 2 | 7 | 7 | 15 | 15 | 51 | 1 | 1 | 1 | 12 | 113 | 242 | 24 | 4 | 4 | 32 | 387 |

行政財産では、「建築都市局」が42件（全体の約49%）と大きなウェートを占めており、普通財産では、財政局が242件（全体の約80%）と圧倒的多数を占めているのは当然であるが、財政局を除くと「水道局」が24件（全体の約8%）と最も多い。

なお、財政局、企業局以外の局等が所管するものにおいては、「建築都市局」が行政財産42件（全体の約51%）、普通財産9件（全体の約29%）といずれも最多数を所有している。

3 財政局への所管換

(1) 所管換の手続き

各局等は、行政財産がその行政目的を終えたとき、又は普通財産が不要になったときは、北九州市市有財産利用調整協議会に諮り、他の局等において利用希望がある場合は、用途変更を行い、希望する局等へ所管換をする。また、利用希望がない場合は、行政財産であれば用途廃止（行政財産の行政用途を廃止し、普通財産にすること。）を行い、財政局へ所管換をすることとなっている。

(2) 北九州市市有財産利用調整協議会

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年に設立された。平成9年度から13年度までの最近5年間で392件、平成14年度においても11月末現在78件の案件を処理している。

主な所掌事務、構成員及び議案件数は次のとおりである。

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。

構成員 会長 財政局長

副会長 財政局財務部長

委員 関係局等の部長

議案件数

| 年度 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 合計 |
|------|-----|----|----|----|----|----|-----|
| 議案件数 | 102 | 82 | 80 | 66 | 62 | 78 | 470 |

平成14年度は、11月末日現在

(3) 財政局への所管換に必要な要件

財政局が定めている「財産管理の手引き」によれば、土地を財政局へ所管換する際の要件は、次のとおりである。

空地で私権の設定がないこと。

瑕疵がないこと。

瑕疵がないこととは、具体的には、境界が確定していること、不法占用されていないことなどである。

(4) 財政局への所管換に係る状況

財政局に所管換がなされていない未利用地について、現在の状況を財政局や関係局等の資料・ヒアリングなどを参考にして分析を試みたものが、次の表である。

| 理 由 | 財政局、企業局以外の局等 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|-----|--------|-------|-------|----|----|
| | 企画政策室 | 総務市民局 | 保健福祉局 | 環境局 | 経済局 | 建設局 | 建築都市局 | 港湾局 | 八幡西区役所 | 戸畑区役所 | 教育委員会 | 合計 | |
| 実質的に未利用地と いえない | | 2 | 3 | | | 2 | 19 | 1 | | | 3 | 30 | |
| | 市(他局)で利用計画がある | 1 | | | | | 2 | | | | 2 | 5 | |
| | 市(自局)で利用計画がある | | | 3 | | 1 | 7 | | | | | 11 | |
| | 宅地保全上必要な法面等 | | | | | 1 | 4 | | | | | 5 | |
| | 期限を限って貸付又は目的外使用許可中で、終了後に処分を考える | | 1 | | | | | | | | 1 | 2 | |
| | 現状以外の利活用が困難 | | | | | | 6 | 1 | | | | 7 | |
| 利用困難 | | | 1 | 2 | 11 | 1 | 1 | | 1 | | 2 | 19 | |
| | 市街化調整区域内の山林や原野等で開発に不適 | | | | 2 | 11 | 1 | 1 | | 1 | 1 | 17 | |
| | 無道路地・急傾斜地等地形的制約から開発に不適 | | | 1 | | | | | | | 1 | 2 | |
| 土地に課題がある | | 1 | | 2 | 1 | | 2 | 12 | | | 1 | 3 | 22 |
| | 建物等の撤去や擁壁の工事が必要 | | | 2 | 1 | | | 1 | | | 2 | 6 | |
| | 利活用に地元・関係者の了解が必要 | 1 | | | | | | 2 | | | 1 | 5 | |
| | 境界未確定及び境界に争いがある | | | | | | | 2 | | | | 2 | |
| | 不法占用がある | | | | | | 2 | 7 | | | | 9 | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------------------------|---|---|---|----|----|----|---|---|---|----|-----|
| 財政局への所管換等 に向け 手続中 | | | 1 | 4 | 4 | 10 | 19 | | | | 4 | 42 |
| | 利用調整協議会付議に向け準備中 | | 1 | | 3 | 8 | 12 | | | | | 24 |
| | 利用調整協議会に付議中で結果待ち | | | 4 | 1 | 1 | 3 | | | | | 9 |
| | 利用調整協議会后、財政局等と協議中 又は手続中 | | | | | | 4 | | | | 4 | 8 |
| | 売却処分の手続中又は準備中 | | | | | 1 | | | | | | 1 |
| 合 計 | 1 | 2 | 7 | 7 | 15 | 15 | 51 | 1 | 1 | 1 | 12 | 113 |

「実質的に未利用地といえない」土地が 30 件（全体の約 27%）ある。これらの土地は、他局や自局で利用計画があったり、宅地保全上必要な法面など、当面は現在の所管局等がそのまま管理にあたるのが適当であるといえる。

「利用困難」な土地が 19 件（全体の約 17%）ある。これらの土地は、市街化調整区域内の山林や原野であったり、無道路地・急傾斜地等で開発に適さないものであり、財政局を含めいずれの局等で管理することが適当か、どのように管理するかなど個別に検討が行われるべきである。

「土地に課題がある」土地が 22 件（全体の約 19%）ある。これらの土地は、建物の撤去が必要であったり、不法占使用があるもので、原則的にはこれらの課題を現在の所管局等が解決したうえで、利用希望があればその希望する局等へ、その他のものは財政局に所管換すべきである。

「財政局への所管換等に向け手続中」の土地が 42 件（全体の約 37%）ある。これらの土地は、所管換上問題はないが、「利用調整協議会付議に向け準備中」のものについては、所管局において計画的かつ円滑に所管換の事務処理を進めることが求められる。

4 財政局における市有地の売却処分

市有地の売却状況

| 年度 | 売 出 | | 売 却 | | | 売 却 率 | |
|----|-----|---------------------|-----|---------------------|---------|-------|-------|
| | 件 数 | 面積(m ²) | 件 数 | 面積(m ²) | 金額(千円) | 件数(%) | 面積(%) |
| 9 | 60 | 16,070.81 | 26 | 6,091.10 | 402,606 | 43.3 | 37.9 |
| 10 | 56 | 13,514.59 | 28 | 6,611.30 | 514,025 | 50.0 | 48.9 |
| 11 | 52 | 13,333.01 | 17 | 3,887.80 | 323,236 | 32.7 | 29.2 |
| 12 | 19 | 4,572.63 | 8 | 1,838.65 | 152,101 | 42.1 | 40.2 |

| | | | | | | | |
|----|-----|-----------|-----|-----------|-----------|------|------|
| 13 | 31 | 12,036.17 | 17 | 2,692.50 | 156,710 | 54.8 | 22.4 |
| 14 | 47 | 20,514.84 | 9 | 1,995.55 | 156,912 | 19.1 | 9.7 |
| 合計 | 265 | 80,042.05 | 105 | 23,116.90 | 1,705,590 | 39.6 | 28.9 |

平成 14 年度については 12 月末現在。

売却率 = 売却件数(面積) ÷ 売出件数(面積) × 100

平成 9 年より市有地購入情報誌を創刊し PR を図るとともに、従来の一般競争入札のほかに価格公示公募抽選方式を採用した。平成 12 年度には、市有地購入情報を掲載したホームページの開設、平成 13 年度には、引き合いのある土地について随時に競争入札を実施するとともに、落札に至らなかった土地について先着順売払制度を導入するなど売却の促進に努めている。

その結果、平成 9 年度から平成 14 年 12 月末までの売却実績は、105 件、2 万 3 千 m²、17 億 5 百万円となっている。

売却を促進するため、これまでも改善や工夫が凝らされてきており、民間の土地購入に対する需要が冷え込んでいるなかでは、一定の成果を上げているといえる。

5 財政局における未利用地の活用

未利用地の一時貸付(月極駐車場)状況

| 年度 | 個所数 | 収容台数 | 契約台数 | 契約率(%) | 貸付収入(千円) |
|----|-----|--------|--------|--------|----------|
| 9 | 20 | 2,684 | 2,017 | 75.1 | 1,951 |
| 10 | 26 | 6,818 | 5,671 | 83.2 | 27,216 |
| 11 | 31 | 8,535 | 7,723 | 90.5 | 37,876 |
| 12 | 41 | 10,379 | 9,611 | 92.6 | 45,472 |
| 13 | 40 | 10,276 | 9,170 | 89.2 | 45,556 |
| 14 | 42 | 6,216 | 5,482 | 88.2 | 27,090 |
| 合計 | - | 44,908 | 39,674 | 88.3 | 185,161 |

平成 14 年度については 10 月末日現在

収容台数及び契約台数は、月単位で集計した年度の合計

契約率 = 契約台数 ÷ 収容台数 × 100

平成 9 年度より未利用地の利活用を図るため、月極駐車場として一時貸付を開始し、これまでの貸付収入は 1 億 8 千 5 百万円となっている。

駐車場として一時貸付を行っている個所数は年を追うごとに増加してお

り、活用促進のための努力は評価できる。ただし、契約率が漸減の傾向にあるのが気掛かりである。

6 改善及び検討を要する事項

(1) 財産分類について

行政財産としての用途をなくした土地については用途廃止を行う必要があるが、今後とも行政用途に供する予定がないと思われるにもかかわらず、財産分類を変更せずに、行政財産のまま長期に渡って所管している局等があり、地方自治法第 238 条の規定に基づく財産分類がなされていないと認められるものがあった。

財産について総括管理する立場から、各局等に対し、正しい財産分類がなされるよう指導されたい。

(2) 教育委員会における財産管理について

教育委員会が教育財産(学校その他の教育機関の用に供する財産)ではない普通財産(財産分類は行政財産とはなっているが、実態は普通財産に分類されるべきものを含む。)を管理していた。

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、地方自治法第 238 条の 2 の規定により、直ちにこれを市長に引き継がなければならないとされている。

教育委員会で教育財産として利用する予定がないものについては、財政局等で所管換を受けられたい。

(3) 課題を抱える土地への対応について

財政局以外の局等が所管している未利用地において、撤去すべき旧施設があったり、境界争いがあったり、不法占使用されているときなどは、財政局に所管換するに当たっては、これらの課題を解消することが要件となっている。しかしながら、単に予算措置との関係で旧施設の撤去や確定測量がなされていないことが所管換の阻害要因となっている場合には、財政局が所管換を受け入れて実施することが望まれる。また、境界争いや不法占使用などが長期化していたり、話し合いによる解決が困難なものなどについては、所管局等の主体的な取組みにより解決されるべきものであるが、

専門的な知識や経験の蓄積を要するが多いため、財政局の側面的な協力が必要であると考えます。

財産について総括管理する立場から、所管換要件の緩和、並びに、所管局等と密接に連携し、より積極的に支援、協力できる仕組みづくりについて検討されたい。

第3 総括

今回の行政監査のテーマとした「未利用地の活用及び処分について」は、概ね適正に行われていると認められたが、一部に「第2 監査の結果」で述べたように、今後改善又は検討を要する事項が見受けられたので、これらについては必要な措置を講じられたい。

さて、本市における未利用地の管理については、制度上又は実際的な管理面から、財政局以外の局等が所管することが適当なものを除き、未利用地の活用及び処分を効率的かつ有効に行うため、一元的な管理を推し進めることが重要なポイントである。折しも、財政局は、平成14年4月から従前の管財課を財産活用推進課に改め、未利用地に関する事務を積極的に進める意欲を示している。財政局が未利用地の一元的な管理に向けて最大限に努力され、未利用地の効率的かつ有効な活用及び処分を強力に推進されることが望まれる。

また、未利用地の活用及び処分については、財政局が売却処分を行うとともに、売却できない土地については、暫定的に月極駐車場として一時貸付を行っている。特に売却処分においては、長期的景気低迷の経済情勢のもと、ホームページ等による情報提供、価格公示公募抽選方式や先着順売払制度の導入など、売却促進のために様々な工夫や改善を凝らしてきたところであるが、更なる努力をお願いしたい。

最後に、以上に述べたことを推進するうえでも、北九州市市有財産利用調整協議会の機能を充実させることが重要であると考えます。この協議会が強化されることにより、市内部の利用調整や所管局等の決定などのほか、未利用地の活用及び処分に係る全般的な事項について、積極的かつ効果的な役割を果たすようになることを期待するものである。