



発 行 所
北九州市小倉北区城内1番1号
北 九 州 市 役 所

監 査 公 表

包括外部監査

市有財産の管理運営に係る財務事務の執行等について
……（監査公表第10号）… 1

北 九 州 市 監 査 委 員

北九州市監査公表第 10 号

令和 6 年 3 月 25 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

地方自治法第 252 条の 37 第 5 項の規定に基づき、包括外部監査人から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。

令和 5 年度

包括外部監査結果報告書

-市有財産の管理運営に係る財務事務の執行等について-

令和 6 年 3 月

北九州市包括外部監査人

公認会計士 松木 摩耶子

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.....	2
6. 監査の実施期間.....	3
7. 監査実施者.....	3
8. 利害関係.....	3
9. 略語等.....	3
第2 監査対象の概要.....	4
1. 公共施設の現状及び将来の見通し.....	4
2. 北九州市の行財政改革と公共施設マネジメント	8
3. 北九州市公共施設マネジメント実行計画の計画と実績の概要	13
4. 用途廃止された施設の概要.....	16
5. 未利用市有地の保有状況と処分実績.....	18
6. 公有財産の管理の体系.....	21
7. 財政局への所管換について.....	25
8. 未利用地の有効活用方法及び処分方法.....	27
9. 公有財産の管理システムとその他のデータ管理について	31
10. 公共施設全般の老朽化に対する横断的対応（老朽化対策）について	32
第3 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見.....	34
1. 監査対象の選定	34
2. 監査の視点	36
3. 監査手続の流れ	36
4. 監査の結果（指摘）及び意見の概要	41
第4 全庁的な観点からの意見	46
1. 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	46
2. 今後の未利用地の増加に対応できる体制の構築.....	46
第5 施設別の監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見.....	48
1. 旧伊川小学校跡.....	48
2. 旧門司特別支援学校跡.....	51
3. 旧響南中学校武道場.....	53
4. 北九州ハイツ.....	56
5. 今光年長者いこいの家.....	61
6. 旧浅野工芸舎.....	63
7. 旧八幡東工芸舎.....	65

8. 旧北方ひまわり学園.....	67
9. 保健福祉局普通財産（コラボ北九州城野）	69
10. 保健福祉局普通財産（はあとねっと戸畑）	71
11. 保健福祉局普通財産（旧大里東部公民館）	73
12. 障害福祉サービス事務所リーシュ（ねぎぼうずの里）	75
13. 旧中央保育所.....	77
14. 旧初音保育所.....	79
15. 旧修多羅保育所.....	81
16. 旧槻田児童館.....	84
17. 旧西戸畑児童館.....	87
18. たしろ少年自然の家.....	90
19. 旧林業振興センター.....	92
20. シルバーワークプラザ.....	95
21. 旧 J R 九州本社ビル.....	97
22. 和布刈観光交流センター.....	102
23. 道原サイクリングセンター.....	104
24. 河内温泉中核温泉施設.....	106
25. 旧日明保育所.....	111
26. 旧中央町駐車場.....	113
27. 旧交通科学館.....	115
28. 戸畑区普通財産（戸畑祇園倉庫）	117
29. 旧八幡東消防団第 6 分団田代支部.....	119
30. 旧陣山中学校.....	123
31. 旧高等技術工業学校.....	125
32. 旧新道寺小学校平尾分校.....	127
33. 旧高等理容美容学校.....	129
34. 旧風師中学校跡地.....	131
35. 集会所（未利用となっている集会所全般について）	136
第 6 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.....	138
1. 旧早鞆中学校跡地.....	138
2. 旧陣山母子寮跡地.....	141
3. 旧鳴水保育所跡地.....	145
4. 志井代替地.....	147
5. 立石団地跡地.....	149
6. 椎ノ木谷第四団地跡地.....	152
7. 曙第三団地.....	155
8. 小森江貯水池付属用地.....	159

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

市有財産の管理運営に係る財務事務の執行等について
(未利用施設・未利用地等を中心として)

3. 特定の事件として選定した理由

北九州市（以下、「市」という。）は、高度経済成長期の 1963（S38）年に五市対等合併により誕生し、合併後の昭和 40 年代後半から 50 年代にかけては、時代の要請から全国的に社会資本整備が行われた。五市合併により行政面積が広がった市においても、旧五市の均衡を図りながら着々と公共施設の整備が進められた。

そのため、政令指定都市の中で一人当たり公共施設の保有量は最大で、政令指定都市平均値の約 1.5 倍と言われている。市有財産の中で、市が保有する土地の面積に対して、大規模未利用地だけでも 2022（R4）年 3 月末現在で 104 件、総面積 717,894 m²に及ぶ。

また、河内温泉施設など多数の未利用施設が存在する。

このような、未利用施設や未利用地を維持管理するだけでも市の財政を圧迫している。そのうえ、政令指定都市の中でも突出した人口減少や急速な少子高齢化により、需要と供給の質的・量的な乖離が生じており、これに伴い余剰市有財産は、今後も増加すると見込まれる。さらに、未利用施設や未利用地等だけでなく、今後は低利用の市有財産も増えることが想定される。

このままでは、余剰市有財産の増加により毎年の維持管理費が増大し、さらに数十年後には高度成長期に整備された多くの公共施設等について老朽化による建替え等が発生することが予想され、将来の財政への影響は非常に大きくなると懸念される。今後このような、未利用、低利用の市有財産が及ぼす財政上、かつ行政執行上の重要性から、当該事務の執行にあたっては、合规性、経済性、効率性ととも、有効活用も含む有用性について十分に検討されることが重要であると考えらる。

特に、市有財産が、地域にとって活性化を生み出す資産となるように、将来性、経済性の視点も考慮し検討されることが重要である。それらの重要性を勘案し、本年度は、未利用施設や未利用地等を中心とした市有財産の管理運営に係る財務事務の執行について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

市が設置している公共施設は、2022（R4）年 3 月末現在、施設数が 2,456 施設、建物数が 6,775 棟、総延べ床面積が約 537 万 m²となっている。市民一人当たりの施設保有量が政令指定都市で最も多くなっている状況から、市は北九州市公共施設マネジメント実行計画において少なくとも「今後 40 年間で 20%削減する」という取組目標を設定した。この公共施設マネジメント実行計画が進むにつれ、未利用施設や未利用地は増加傾向となることが予想され

る。そのため、今回の監査対象として、まず、未利用施設や未利用地を対象とし、現状を把握するとともに、今後の利用・処分の方向性と公共施設マネジメント計画の有効性について検証する。

具体的には、未利用施設を対象とするにあたって、2023（R5）年6月現在で用途廃止されている公共施設を抽出した。また未利用地については、2023（R5）年6月現在で利活用に至らなかった物件のうち、特に土地の境界問題、不法占拠、その他利活用の阻害となっている諸問題の解消等の検討や助言を主に実施する会議（「土地問題等検討部会」）で具体的に検討している未利用地の物件全件を監査対象とした。

5. 監査の方法

（1）監査の視点

監査を行うにあたっては、以下の監査要点を定め、監査を行った。

【合規性】市有財産、特に、未利用地と用途廃止された未利用施設に関する事務が法令等に則り適正に行われているか。

【経済性】市有財産、特に、未利用地と用途廃止された未利用施設の利活用状況の方針や処分が市の全体最適の視点から、有効な手段及び内容になっているか。

【効率性】未利用地と用途廃止された未利用施設が、適切かつ網羅的に現状把握がなされ、長期にわたり利活用されない状況になっていないか。利活用を円滑に進めるための調査や方策の検討を適時に実施し、効率的に次の利活用に至る方策がなされているか。

【将来を含む有効性】公共施設マネジメントが将来にわたって有効に計画され、今後の人口減少からくる財政負担を軽減できるように、総合的に有効な実施計画を作成し、それを確実に実行できる体制づくりを実施しているか。

【その他】過去に監査委員が実施した監査及び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

① 概要の把握

市における公共施設マネジメントの所管部署である市政変革推進室(旧都市マネジメント政策課)及び財政局財産活用推進課、建築都市局都市再生企画課に対し、概要を把握するため、公共施設マネジメントの計画及び進捗状況と、未利用施設・未利用地等の財産活用に関する課題等について担当者への質問を行った。

② 監査対象とした未利用施設及び未利用地（特に、用途廃止施設及び長期に渡る未利用地）の管理に関する文書等の査閲及び担当者への質問

用途廃止された未利用施設と未利用地の物件の管理に関する事務手続等について、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。

③ 用途廃止施設及び未利用地の現地調査

用途廃止された未利用施設と未利用地の現況を把握するため、各対象物件への現地調査を実施し管理状況等を確認した。

6. 監査の実施期間

2023（R5）年7月10日から2024（R6）年1月29日まで。

なお、詳細は、「第3 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見」の「3. 監査手続の流れ」に記載している。

7. 監査実施者

包括外部監査人	松木 摩耶子	公認会計士
補助者	荒牧 啓一	弁護士
同	加藤 秀一	公認会計士
同	川名 大哉	公認会計士
同	島田 守	公認会計士
同	白石 尚久	公認会計士
同	山田 朋枝	公認会計士
同	吉野 任	公認会計士

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. 略語等

本報告書中、一部の元号については、次のとおり略語を使用している。

略語	元号	凡例
S	昭和	S62＝昭和62年
H	平成	H12＝平成12年
R	令和	R5＝令和5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「一」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。

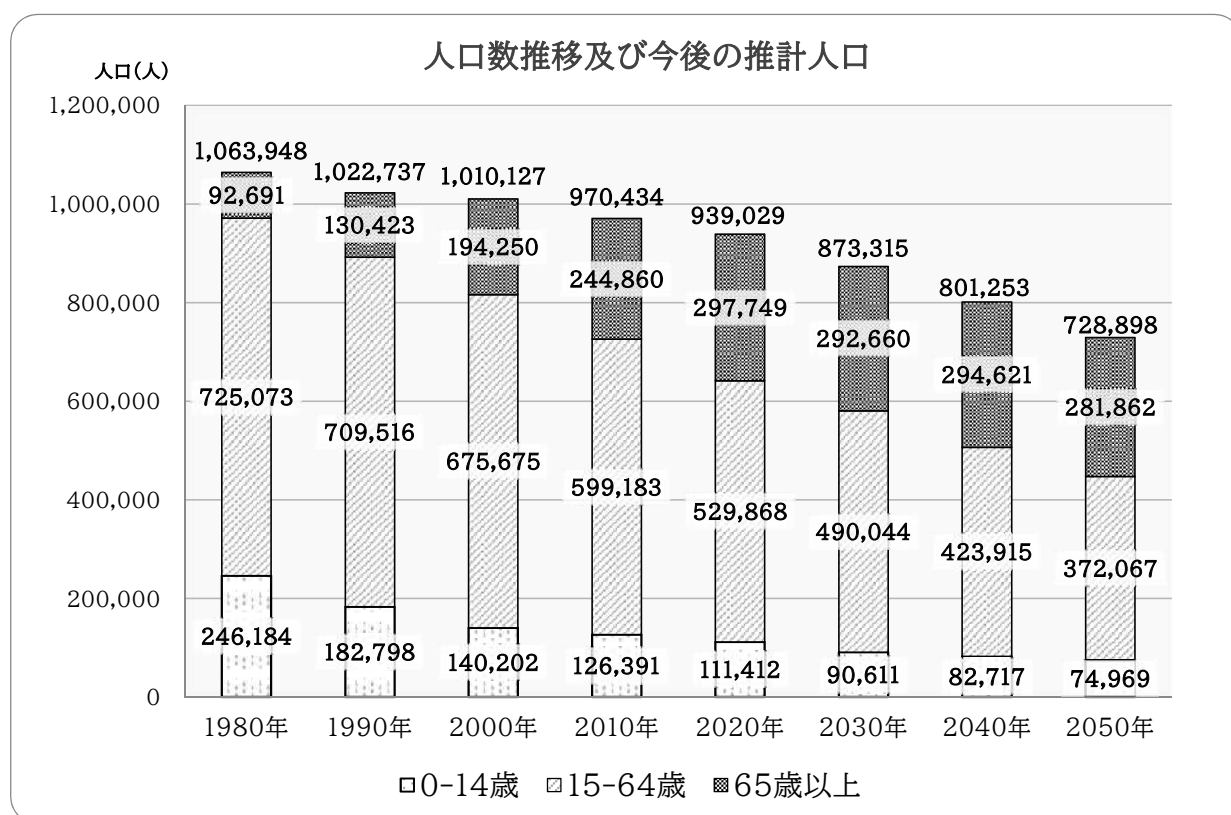
引用文、表及びグラフの下に、出所を記載している。表及びグラフについては、市からの提供資料等を基に監査人が作成している。

「第5 施設別の監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見」において、各対象施設は、冒頭の「北九州市立」を省略する。

第2 監査対象の概要

1. 公共施設の現状及び将来の見通し

(1) 北九州市の総人口と年齢別人口の将来見通し



出所：1980年～2020年 国勢調査結果報告

2030年～2050年 国立社会保障・人口問題研究所資料

市のホームページによると2023（R5）年10月1日現在の推計人口は、916,241人対前年比7,902人減である。

国立社会保障・人口問題研究所による「将来推計人口（2023（R5）年推計）」では、今後2050年までに728,898人となる見込みで、その減少率は政令指定都市の中で最大である。年齢区分別にみると、15歳から64歳の生産年齢人口は、2020年の実績52.9万人から2050年には37.2万人と15.7万人減（約30%減）の予測となっている。

これから約30年間で、特に、生産活動を担い、主に市税を負担する生産年齢人口がおおよそ15.7万人（約30%）も減少する中で、公共施設をこれまでどおりに維持するには限界がある。

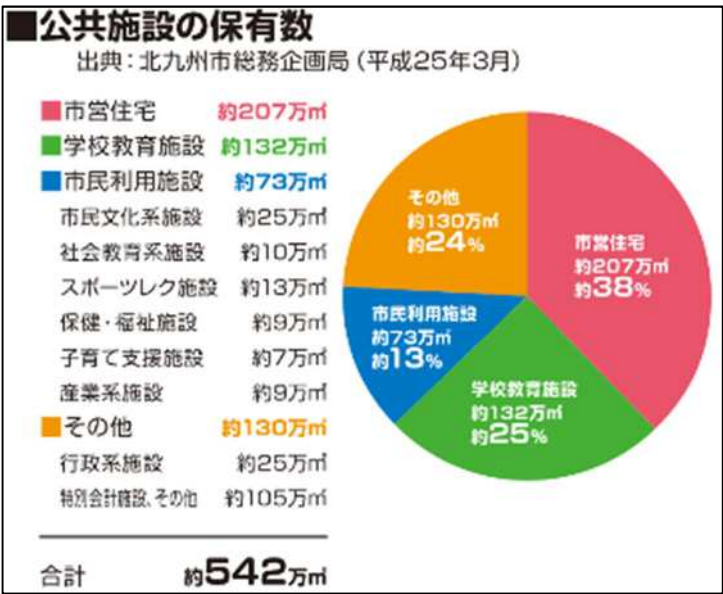
(2) 公共施設の背景と特徴

市は、高度経済成長期の1963（S38）年に五市対等合併により誕生した。当時は、時代の要請もあり積極的に社会資本整備を行ってきた。特に、旧五市の均衡を図りながら公共施設の整備を実施せざるを得ず、その結果、様々な種類の施設が旧市あるいは区ごとに満遍なく配置されたため、2010（H22）年度の公共施設保有数・保有量政令指定都市比較では、本市が政令指定都市の中で一人当たりの保有量が最大となった。2010（H22）年度当時は、本市

の一人当たりの保有量は 5.0 m²であり、政令指定都市の平均値 3.3 m²と比較すると、1.5 倍となっている。

今後の人口が減少すると予測されているにも拘わらず、一人当たりの公共施設の保有数・保有量は政令指定都市の中で最も多いという、非常に苦しい状況になっている。

公共施設の保有数・保有量政令指定都市比較



一人当たりの保有量比較
出典：国勢調査および各市決算資料（平成22年度）

①北九州市	5.0m ²	⑪仙台市	3.1m ²
②大阪市	4.7m ²	⑫札幌市	2.9m ²
③神戸市	4.7m ²	⑬岡山市	2.8m ²
④名古屋市	4.4m ²	⑭千葉市	2.7m ²
⑤福岡市	3.6m ²	⑮堺市	2.5m ²
⑥広島市	3.4m ²	⑯川崎市	2.5m ²
⑦浜松市	3.3m ²	⑰横浜市	2.3m ²
⑧京都市	3.3m ²	⑱相模原市	2.3m ²
⑨新潟市	3.3m ²	⑲さいたま市	2.1m ²
⑩静岡市	3.2m ²	平均	3.3m ²

出所：「北九州市公共施設マネジメント実行計画」より

（３）公共施設の現状と課題

公共施設の目下の課題は、市が保有する公共施設の多くが、昭和 40 年代から 50 年代にかけて整備されたもので、建築から 30 年以上経過した施設が半数を超えており、すでに老朽化が進んでいることである。

2023（R5）年 4 月下旬には小中学校で校舎外壁が落下する事故が 3 件立て続けに発生し、破片が体に当たった児童がけがをした。また、2023（R5）年 5 月には、若戸大橋から落下した重さ約 1 キログラムの金属片は、腐食が激しく、高さ 25 メートル地点から落下している。幸いけが人はなかったが、直撃すれば人命にかかわりかねない事故が起きている。

老朽化対策チームの調査によると、市内の 393 施設に応急措置が必要であり、市は対策費に 3 億 2500 万円を充てるとしている（西日本新聞 2023（R5）年 10 月 31 日より）。

特に旧耐震基準の 1981（S56）年以前に建てられた施設は、全体の 7 割に当たるが、これらは、高度経済成長期に急速に整備された公共施設であるため、更新時期が集中し市の財政を圧迫する。そのため、2018（H30）年に公共施設長寿命化の方針の下、1970 年代のストック（※）は目標耐用年数を 60 年に、1990 年代以降のストックは耐久性を考慮して設計を行っていることから、適切な予防保全を実施していくことで、目標耐用年数を 80 年とした。これにより、資産の保全コストの平準化の効果を期待できる。異常や故障が発生してから修繕などを行う事後保全でなく、日ごろから定期点検などの機会を通じ、老朽化が進行する前に効果的な補修や定期的な改修を行う予防保全の取り組みをすべての公共施設に適用できる体制と仕組みづくりが必要だと思われる。

次に、財政面で大枠を確認したい。

公共施設整備費は「投資的経費」に当たるが、近年 700 億円前後で推移している。また、2020（R2）年の市民一人当たりの投資的経費は 73 千円であり、政令指定都市平均値 60 千円の約 1.2 倍から 1.5 倍の水準で推移している。

一方、公共事業などのための財源である市債残高は 7,800 億円程度で高止まりしている。2020（R2）年の市民一人当たりの市債残高は 727 千円であり、過去 13 年間ほとんど変わらず、高止まりしている。なお、2020 年の政令指定都市一人当たりの市債残高平均値は 413 千円であり、過去 13 年間で 187 千円と大幅に減少しているが、本市は、政令指定都市平均値の約 1.8 倍になっており、一人当たりの市債残高はほとんど減っていない状況である。

今後、25 年超を経過した 2050 年までに、72.8 万人まで人口が減少する可能性があるため、一人当たりの将来世代の負担が増す可能性を生じさせており、世代間の公平さが損なわれる恐れがある。

そのため、今後の公共施設マネジメントが非常に重要であると考えられる。

※ストックとは、過去に建築され、現在も存在している施設（この報告書では、現存している公共施設とする）。

投資的経費決算額(一般会計)と 市民一人当たりの投資的経費(普通会計)の推移

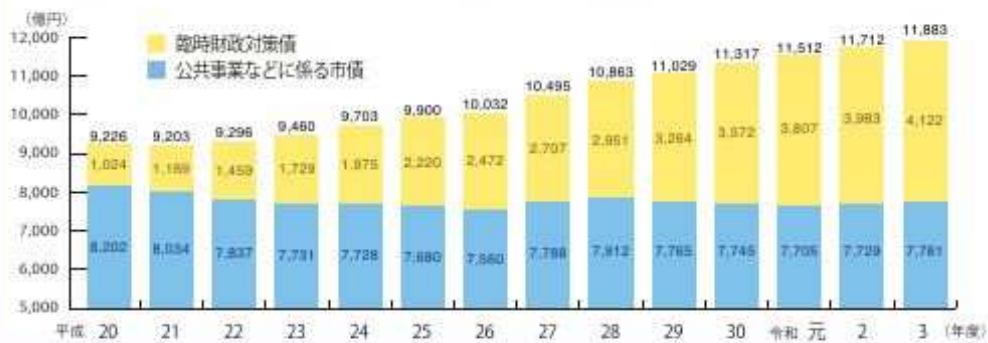
投資的経費は、700億円程度で推移しています。

また、市民一人当たりの投資的経費は、政令指定都市平均の約1.2倍～1.5倍の水準で推移しています。



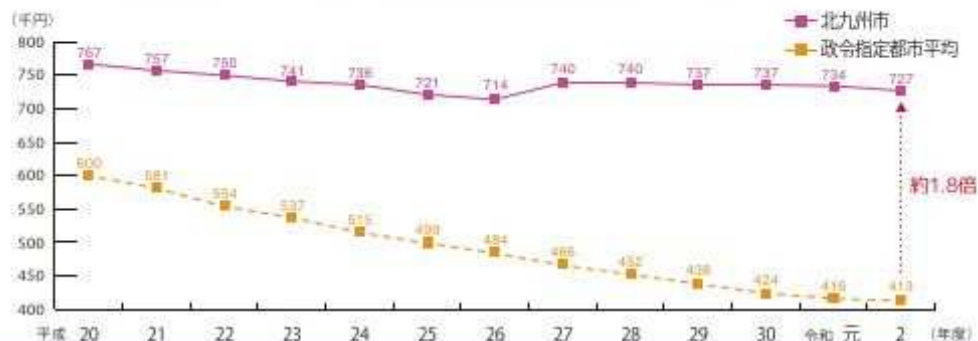
市債残高の推移(一般会計)

地方交付税の振替である臨時財政対策債の増加等により市債残高は増加しています。臨時財政対策債を除いた公共事業などに係る市債残高は7,800億円程度で高止まりしています。



市民一人当たり市債残高の推移(普通会計/臨時財政対策債を除く)

市民一人当たりの市債残高は、本市は緩やかな減少傾向であるのに対し、政令指定都市平均は大幅に減少しています。令和2年度は72万7千円で政令指定都市の中で最も高く、平均の約1.8倍となっています。



財政ひとくちメモ

【なぜ市債を発行するの?】

長期間にわたって使用する公共施設をつくる場合の財源は、国や県からの補助金等のほかに、市債(市の借金)を発行してまかなう。資金の平準化を図っています。その理由は、つくる費用を受益を受ける将来世代にも公平に負担してもらうという「世代間の公平」にあります。

2. 北九州市の行財政改革と公共施設マネジメント

(1) 北九州市行財政改革大綱（2014（H26）年2月策定）

本市の発展に資する施策に重点的に取り組み、地域の活性化や新たな雇用、市民所得の向上につなげていくとともに、少子高齢化社会の進展など、社会経済状況の変化に伴う多様な行政需要等にも対応していく必要がある。

その一方、市税など自主的に収入にできる財源が少なく、地方交付税など国からの収入等に依存する脆弱な財政基盤に加えて、高齢化社会の進展等による福祉・医療関係経費の伸びや、老朽化した公共施設の改修・更新経費の増加が見込まれるなど、財政を取り巻く状況はさらに厳しさを増している。

このような状況に的確に対応するためにも、より一層の「選択と集中」を行いながら、持続可能で安定的な財政の確立、維持に努めていく必要があるとして、政策実現の基盤となる行財政運営全般の見直しを行い、2014年度以降の新たな行財政改革の大きな方向性として、2014年2月に「北九州市行財政改革大綱」を策定した。

その中で、特に公共施設マネジメントは、以下のような方針を決定するとともに、大綱の具体的な取り組み内容を定めた「北九州市行財政改革推進計画」を毎年度策定し、実行に移してきた。

北九州市行財政改革大綱の公共施設マネジメントに関する方針は以下のように策定された。

公共施設マネジメント方針
① 基本的な考え方
本市の公共施設マネジメントは、市民の安全・安心を確保し、子どもや孫の世代が安心して暮らせる地域社会を築いていくため、真に必要な公共施設を安全に保有し続けることができる運営体制を確立していくことを目的とします。そのため、本市が保有する全ての公共施設を対象に、市全体の公共施設の総量抑制（保有量の縮減）、施設の維持管理・運営方法の見直し、資産の有効活用等、公共施設に関する将来的な財政負担を軽減するための取組み（公共施設マネジメント）を積極的に進めます。公共施設マネジメントの推進に当たっては、「選択と集中」の観点から、本市のにぎわいづくりや活性化にも留意しながら、現在及び将来のニーズ等を見据えて公共施設を再構築するという視点が重要です。公共施設は一度整備すると、長年にわたり世代を超えて使い続けることとなる一方、市民のニーズは時代とともに変化します。市民全体の財産である公共施設を、時代に適合させ、多くの市民に効果的に活用してもらうための取組みを進めます。
② 取組みの視点
上記の基本的な考え方に基づき、本市が保有する全ての公共施設を対象に、以下の視点により、公共施設マネジメントに取り組みます。 ア 総量抑制（保有量の縮減） 施設の整備から長期間が経過し、整備当初の使命が薄れたものや過剰なものについては廃止、縮小するとともに、民間での運営が可能な施設は積極的に民営化を進めるなど、市民の利用状況に留意しながら、市全体の公共施設の保有量の縮減に取り組みます。 また、老朽化した施設の更新にあたっては、できるだけ単独での更新は行わず、他の公共施設との複合化（※1）や多機能化（※2）を前提に検討を進めます。

イ 維持管理・運営方法の見直し

公共施設の維持管理・運営方法について、民間活力の導入等により、一層の効率化に取り組めます。

また、多くの市民が効果的に施設を利用できるよう、必要に応じて施設の位置づけを見直すことにより、広域化や多機能化による利用対象者の拡大に取り組めます。

ウ 資産の有効活用

市民が公共施設をできるだけ長期間良好な状態で利用できるよう、ライフサイクルコスト（※３）縮減の可能性を十分検証した上で、計画的な予防保全の仕組みを導入し、公共施設の長寿命化に取り組めます。

また、公共施設の民営化・複合化・多機能化・廃止等によって生じた余剰地については、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めます。

エ 施設整備に関するルール

厳しい財政状況が予想される中、公共施設・インフラ（※４）の整備、特に新規事業の着手にあたっては、これまで以上に慎重な対応が必要です。

また、限られた財源を有効に活用するため、実施が予定されている事業については、新規・更新を問わず、全体の中で優先順位をつける仕組みをつくることも大変重要です。

そのため、事業の構想段階から必要性や効果等をしっかり検証するとともに、組織横断的に事業の優先順位を判断するなど、インフラを含めた公共施設の整備に関する新たな仕組みづくりに取り組めます。

③ 取り組み目標

公共施設マネジメントの取り組みに実効性を持たせるため、公共施設の総量抑制の目標数値を設定します。目標数値については、上記の公共施設マネジメント方針や、施設分野別の実行計画等を推進することにより、少なくとも、「今後 40 年間で保有量を約 20%削減する」ことを目指します。

（※１）複合化：一つの土地・建物に複数の施設を集合させること。

（※２）多機能化：一つの施設に複数の機能を持たせること。

（※３）ライフサイクルコスト：個々の施設にかかる企画、設計、建設、運用、修繕、解体処分までの全期間に要する費用のこと。

（※４）インフラ：本書では、道路、港湾、上下水道などの社会基盤を指す。

出所：「北九州市行財政改革大綱」を基に監査人作成

北九州市行財政改革大綱策定時は、財政的には、年間約 129 億円足りない予算を、「長寿命化」により年間約 59 億円、「保有量 20%削減」により年間約 52 億円を削減する予定であった。この時点では、まだ年間約 18 億円の財源が不足すると想定されていた。

(2) 北九州市公共施設マネジメント実行計画（2016（H28）年2月策定）の概要

市民の安全・安心を確保し、子どもや孫の世代が安心して暮らせる地域社会を築いていくため、真に必要な公共施設を安全に保有し続けることができる運営体制を確立することを目的として、先の2014年（H26年）2月に策定された行財政改革大綱に沿った、北九州市公共施設マネジメント実行計画が2016年（H28年）2月に策定された。

市が保有するすべての公共施設を対象に、以下の視点により公共施設マネジメントに取り組むことを決定した。

① 総量抑制（保有量の縮減）

施設の整備から長期間が経過し、整備当初の使命が薄れたものや過剰なものについては廃止、縮小するとともに、民間での運営が可能な施設は積極的に民営化を進めるなど、市民の利用状況に留意しながら、市全体の公共施設の保有量の縮減に取り組む。

老朽化した施設の更新にあたっては、できるだけ単独での更新は行わず、他の公共施設との複合化や多機能化を前提に検討を進める。

② 維持管理・運営方法の見直し

公共施設の維持管理・運営方法について、民間活力の導入等により一層の効率化に取り組む。また、多くの市民が効果的に施設を利用できるよう、必要に応じて施設の位置づけを見直すことにより、広域化や多機能化による利用対象者の拡大に取り組む。

③ 資産の有効活用

市民が公共施設をできるだけ長期間良好な状態で利用できるよう、ライフサイクルコスト縮減の可能性を十分検証した上で、計画的な予防保全の仕組みを導入し、公共施設の長寿命化に取り組む。

また、公共施設の民営化・複合化・多機能化・廃止等によって生じた余剰地については、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。

④ 施設整備に関するルール

公共施設・インフラの整備、特に新規事業の着手にあたっては、事業の構想段階から必要性や効果等をしっかり検証するとともに、組織横断的に事業の優先順位を判断するなど、インフラを含めた公共施設の整備に関する新たな仕組みづくりに取り組む。

なお、財政的には、上述（1）のとおり、北九州市行財政改革大綱（2014（H26）年2月策定）の試算結果では、年間約18億円の財源が不足すると想定していたが、北九州市公共施設マネジメント実行計画（2016（H28）年2月策定）を着実に取り組むことで、近年の年平均約180億円を下回り、今後40年間に必要と見込まれる更新・改修費用の試算は、年平均で約179億円となった。

計画期間は、2016年度（H28年度）～2055年（R37年度）の40年間を期間とし、計画を10年ごとに4分割して、10年を目途に改訂、中間年に見直しを行うこととした。

1期は、2016（H28）年度～2025（R7）年度

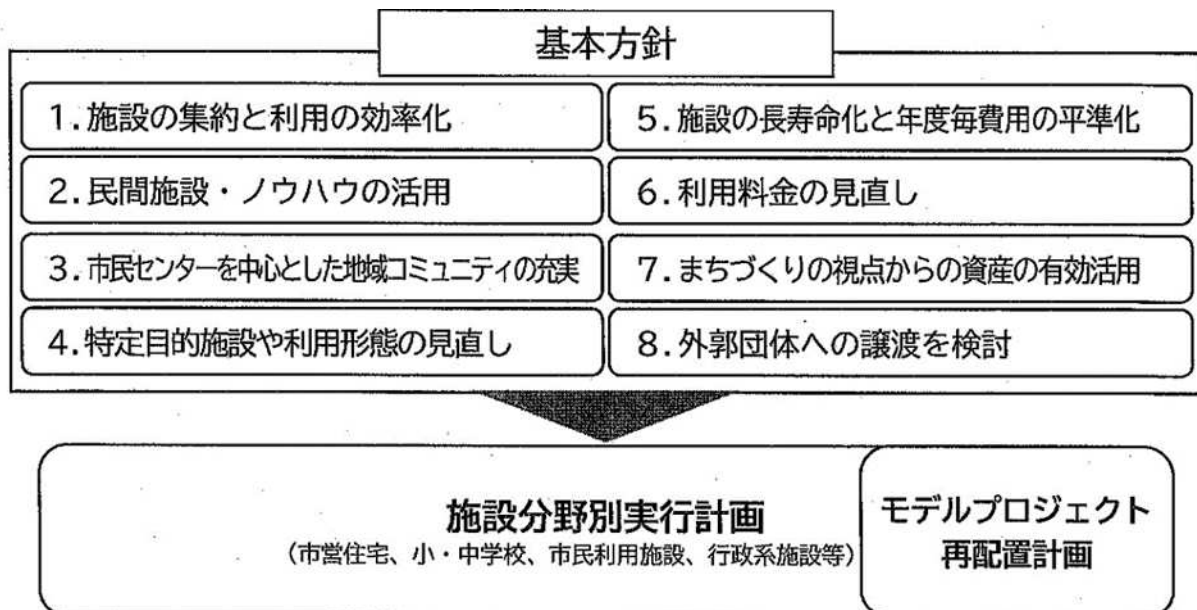
2期は、2026（R8）年度～2035（R17）年度

3期は、2036（R18）年度～2045（R27）年度

4期は、2046（R28）年度～2055（R37）年度

である。

北九州市公共施設マネジメント実行計画の基本方針は、下記のとおりである。



出所：「北九州市公共施設マネジメント実行計画（平成 28 年 2 月策定）の概要」より監査人が作成

（３）公共施設マネジメント推進に係るこれまでの取組の経緯

時期	内容
2012(H24)年 4 月	北九州市行財政改革調査会へ諮問
2013(H25)年 7 月	「公共施設マネジメント方針について」（答申）
2013(H25)年 12 月	「元気発進！北九州プラン」改定 ・北九州市新成長戦略、安全安心対策、行財政改革の推進が重要な 3 つの政策として位置づけられた。 ・「公共施設マネジメント」は行財政改革の重要な柱の一つとなっている。
2014(H26)年 2 月	「北九州市行財政改革大綱」策定
2014(H26)年 4 月	公共施設マネジメント担当副市長新設 都市マネジメント政策室（建築都市局）設置、専任理事配置
2014(H26)年 12 月	北九州市公共施設白書作成・公表※毎年度更新
2015(H27)年 5 月	「北九州市公共施設マネジメントの考え方【方向性】」公表
2015(H27)年 11 月	「北九州市公共施設マネジメント実行計画（素案）」公表
2015(H27)年 11～12 月	素案に対するパブリックコメント実施（11 月 16 日～12 月 15 日）
2016(H28)年 2 月	「北九州市公共施設マネジメント実行計画」策定
2016(H28)年 4 月	企画調整局（新設）都市マネジメント政策部設置
2017(H29)年 3 月	「公共施設マネジメント 5 カ年行動計画」公表※毎年度更新
2017(H29)年 7 月	「公の施設に係る受益と負担の在り方について（素案）」公表
2017(H29)年 11 月	「モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）基本計画」策定
2017(H29)年 12 月	「公の施設に係る受益と負担の在り方について」公表

時期	内容
2018(H30)年 6 月	公の施設の使用料等の見直しに伴う条例改正
2019(H31)年 3 月	「門司港地域複合公共施設基本計画」策定
2022(R4)年 2 月	「公共施設マネジメント 4 か年行動計画」公表
2022(R4)年 3 月	「北九州市公共施設マネジメント実行計画」中間見直し

出所：市提供の「公共施設マネジメント推進に係る取組の経緯」より

(4) 具体的な北九州市公共施設マネジメント実行計画の数値目標

具体的な、北九州市公共施設マネジメント実行計画では、40 年後の見通しを以下のように計画した。

施設分野名		2015 (H27) 年 3 月末 の施設量 (単位:千㎡)	40 年後 (2055 年) の施設量 (単位:千㎡)	削減数 (単位:千 ㎡)	削減率
市営住宅		2,083	1,437	646	31.0%
学校施設		1,372	1,062	310	22.6%
市民 利用 施設	地域コミュニティ施設	100	92	8	8.5%
	市民活動拠点施設	44	29	15	35.9%
	市民会館・文化ホール	63	55	8	12.7%
	図書館	27	25	2	9.7%
	青少年施設	26	14	12	45.6%
	スポーツ施設	91	79	12	13.9%
	その他	624	526	98	15.6%
	計	975	820	155	15.9%
その他の行政施設		208	196	12	5.3%
全体		4,638	3,516	1,122	24.2%

出所：「北九州市公共施設マネジメント実行計画（2016(H28)年 2 月策定）」

3. 北九州市公共施設マネジメント実行計画の計画と実績の概要

(1) 第1期の2016（H28）年度から2021（R3）年度までの取組結果

北九州市公共施設マネジメント実行計画に基づき、年度ごとに公共施設マネジメント行動計画を策定し、各年度の取組結果を集計した結果は、以下のようになった。

年次	公共施設マネジメント 事業費(管理運営費等) 効果額	事業費(更新費)効果額 (施設が仮に存続した場合の更新(建替)費用の 試算)	削減延床面積
2016（H28）	2,151 千円	535,060 千円	2,185 m ²
2017（H29）	5,323 千円	637,060 千円	2,486 m ²
2018（H30）	57,889 千円	680,290 千円	2,603 m ²
2019（R1）	17,302 千円	3,532,738 千円	15,591 m ²
2020（R2）	78,543 千円	2,244,440 千円	8,436 m ²
2021（R3）	6,147 千円	299,670 千円	1,289 m ²
2022（R4）	10,061 千円	1,758,560 千円	7,632 m ²
7 か年合計	177,426 千円	9,687,818 千円	(※) 40,222 m ²

出所：「公共施設マネジメント5か年行動計画について（各年度の取組結果）」

なお、公共施設全体の状況（2022（R4）年度の取組結果の巻末【参考1】（P11））によると、この7年間の実際の削減数は、43千m²となっている。（※）

（※）5カ年（4カ年）行動計画の削減数は、行動計画の対象となっている施設分野（11分野）の削減数を計上しており、公共施設全体の状況の集計対象とは異なるため、削減延床面積の累計額と、取組結果の集計額とは、3千m²ほどの差が生じている。

(2) 実行計画策定時の計画値と2023（R5）年3月末の実績値との比較

40年間での削減目標1,122千m²のうち、この7年において実際に削減をすることができた量は、わずか43千m²であり、その進捗率は全体の3%ほどである。

40年間での計画上の 削減目標m ² 数	2016（H28）年から2023 （R5）年までの取組結果 の累積の削減延床面積	全体からみた 進捗率
1,122 千m ²	43 千m ²	3.8%

(3) 施設分類別の削減計画と現状

施設分野名		40 年後の 施設量 (千㎡)	40 年間の 削減数 (千㎡)	2023 (R5) 年 3 月末の 施設量 (千㎡)	実行計画前 の施設量 (千㎡)	過去 7 年の 増減面積 (千㎡)
市営住宅		1,437	▲646	2,076	2,083	▲7
学校施設		1,062	▲310	1,353	1,372	▲19
市民 利用 施設	地域コミュニティ施設	92	▲8	101	100	1
	市民活動拠点施設	29	▲15	36	44	▲8
	市民会館・文化ホール	55	▲8	57	63	▲6
	図書館	25	▲2	23	27	▲4
	青少年施設	14	▲12	17	26	▲9
	スポーツ施設	79	▲12	125	91	34
	その他	526	▲98	633	624	9
	計	820	▲155	993	975	18
その他の行政施設		196	▲12	212	208	4
全体		3,516	▲1,122	4,636	4,638	▲2

出所：「市提供資料を基に監査人作成」

施設分類別の削減計画と、2023 年 3 月末現在の施設量及び削減面積数は上の表のとおりである。前頁で示したとおり、2023 年 3 月末での取組結果報告における過去 7 年間の削減数は 43 千㎡である。一方、2023 年 3 月末の施設量と 2015 (H27) 年 3 月末 (計画実行前) の施設量を比較した場合の増減面積は、わずか 2 千㎡の減少となっている。これは、スポーツ施設が 34 千㎡増えたのが主な要因であるが、北九州スタジアム (26 千㎡) が 2016 年に建設されたことが大きく影響した。

(4) 長寿命化と今後の方向性

北九州市公共施設マネジメント実行計画の取り組みの視点のうち、資産の有効活用の点で、公共施設をできるだけ長期間有効な状態で利用できるよう、長寿命化に取り組むことになっている。また、施設の長寿命化と年度ごとの費用の平準化は 8 つの実行計画の基本方針の一つである。今後も継続使用する施設は、長寿命化によるライフサイクルコスト縮減に取り組み、支出の平準化を目指している。

具体的には、北九州市市有建築物長寿命化計画 (2017 (H29) 年 3 月策定) において、異常や故障が発生してから修繕などを行う事後保全でなく、日ごろから定期点検などの機会を通じ、老朽化が進行する前に効果的な補修や定期的な改修を行う予防保全の取り組みを実施することを目指している。

また、建築物の劣化状況は、時間の経過とともに変化していくものであることから、機器部材等の更新や修繕、部品交換実績など、基礎情報を定期的に集積・更新すること、さらに、修繕や改修工事の予算計上においては、施設の劣化状況に応じた予算要望を行うため、技術

的な視点での考察が必要であるとしている。以上を踏まえ、市有建築物長寿命化計画では、計画的な保全を進めていく上での課題として以下の3つを設定している。

① 長寿命化計画運用の仕組みづくり

- ・ 保全実施の仕組みをつくること
- ・ 予算調製の過程で、工事の緊急性について、技術的な視点を盛り込むための仕組みをつくること
- ・ 目標耐用年数に応じた工法、仕様を採用すること

② 施設の保全情報の充実

- ・ 実施した修繕工事の履歴や関連する施設毎の機器・部材データを確実に更新していくこと
- ・ 施設に付帯する設備機器の基礎データを収集し、一元的に状況を把握すること
- ・ 各局、各施設で実施された定期点検結果の情報を集約し、施設の維持管理及び保全指導に活用すること

③ 資産の保全コストの平準化

- ・ 個々の施設のライフサイクルコストを縮減すること
- ・ 個別施設ごとに中長期保全計画（修繕計画）を作成し、市有建築物全体で相互調整を行い、事業量の平準化を図ること

北九州市市有建築物長寿命化計画は、市営住宅と学校施設を除く 200 ㎡以上の建築物 2,899 棟（199 万㎡）のうち、約 650 棟（107 万㎡）を対象として策定されている。北九州市公共施設マネジメント実行計画で対象としている全公共施設（6,938 棟、541 万㎡）のうち、約 20%の面積を対象としている。

長寿命化の目標耐用年数に耐久性向上に関する考え方が導入されたことに伴い、以下のよう目標耐用年数が設定された。

目標耐用年数		目標耐用年数設定の考え方
1970 年代 ストック	60 年	特にストックが多い 1970 年代は、1986 年版改定のきっかけとなる骨材中への塩分量や、かぶり厚さの施工誤差などが問題視されてきた年代であることを考慮し、 60 年を耐用年数の目安 とする。
1990 年代以降 ストック	80 年	1990 年代以降のストックは、耐久性を考慮して設計を行っていることから、適切な予防保全を実施していくことで計画供用期間の級（※）の標準（65 年）と長期（100 年）のおおむね中間値である 80 年を耐用年数の目安 とする。

（※）計画供用期間の級：建築工事標準仕様書（JASS5 鉄筋コンクリート工事・日本建築学会）で定義する構造体の総合的な耐久性の水準（北九州市市有建築物長寿命化計画 P9 より）

4. 用途廃止された施設の概要

2023（R5）年6月までに用途廃止された施設は、下表のとおりである。

施設名	所在地	延床面積(㎡)	現在の利用状況
旧伊川小学校跡	門司区	2,684.99	貸付中
旧門司特別支援学校跡	門司区	3,508	貸付中
旧響南中学校武道場	若松区	350	利用中
北九州ハイツ	八幡西区	5,560.59	未利用
今光年長者いこいの家	若松区	141.15	利用中
旧浅野工芸舎	小倉北区	384.58	利用中
旧八幡東工芸舎	八幡東区	890.34	未利用
旧北方ひまわり学園	小倉南区	419.78	未利用
保健福祉局普通財産（コラボ北九州城野）	小倉南区	141.75	貸付中
保健福祉局普通財産（はあとねっと戸畑）	戸畑区	280	貸付中
保健福祉局普通財産（旧大里東部公民館）	門司区	692.72	未利用(R5 年度中解体予定)
障害福祉サービス事務所リーシュ（ねぎぼうずの里）	小倉南区	144.9	貸付中
高浜集会所	小倉北区	229.51	未利用
新政町第2集会所	小倉北区	140.1	解体済(R5 年3月)
紫町西集会所	小倉北区	388.8	未利用
花山集会所	門司区	372.95	未利用
山田南団地集会所	門司区	120.83	未利用
新生町集会所	小倉北区	335.22	未利用
新道寺集会所	小倉南区	368.1	未利用
北方集会所	小倉南区	210.43	利用中
津田集会所	小倉南区	393.3	利用中
北方中集会所	小倉南区	230.53	利用中
楠橋集会所	八幡西区	280.84	未利用
旧中央保育所	八幡東区	457.48	未利用
旧初音保育所	戸畑区	524.33	未利用
旧修多羅保育所	若松区	542.08	未利用
旧槻田児童館	八幡東区	299.28	利用中
旧西戸畑児童館	戸畑区	299.28	解体済(R4 年4月)
たしろ少年自然の家	八幡東区	2,831.15	未利用(R5 年度中解体予定)
旧林業振興センター	小倉南区	359.6	貸付中
シルバーワークプラザ	小倉北区	901.22	貸付中

施設名	所在地	延床面積(㎡)	現在の利用状況
旧 J R 九州本社ビル	門司区	5,634	貸付中⇒未利用（2023（R5）年 12 月契約解除）
和布刈観光交流センター	門司区	470.83	未利用
道原サイクリングセンター	小倉南区	190.65	①建屋未利用 ②付帯するトイレは市民トイレとして使用中
河内温泉中核施設	八幡東区	3,014.79	休館中
旧日明保育所	小倉北区	613.98	利用中
旧中央町駐車場	八幡東区	2,650.9	建物解体済 土地貸付中
戸畑区普通財産（戸畑祇園倉庫）	戸畑区	78.34	利用中
旧八幡東消防団第 6 分団田代支部	八幡東区	12	解体済(R4 年 6 月)
旧陣山中学校	八幡西区	5,483	貸付中
旧高等技術工業学校	八幡東区	2,391	貸付中
旧新道寺小学校平尾分校	小倉南区	1236.28	貸付中
旧高等理容美容学校	八幡東区	2,571.25	貸付中
旧風師中学校	門司区	3,917	解体済(R5 年 3 月)

5. 未利用市有地の保有状況と処分実績

(1) 未利用地の保有状況について

① 未利用地の各区の分類別面積（単位：千㎡）

	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	総計
中小規模	17	6	16	17	9	39	7	111
大規模 分類①	35	39	27	18	25	54		199
大規模 分類②	60	2	5	11	2	12		92
大規模 分類③	50		19	16	3	128	15	230
大規模 分類④	108		19	2		7		137
大規模 分類⑤	6	4	5	8	9	37		69
総計	276	51	92	72	49	277	21	838

（注）中小規模とは、1500 ㎡未満、大規模とは、1500 ㎡以上

分類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。

分類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。

分類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。

分類④ 市として有効活用を図ることとするもの。

分類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おもわれるもの。

② 未利用地の各区の所管別面積（単位：千㎡）

	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	総計
財政局	180	43	50	19	16	77	12	396
建築都市局	38	4	27	30	7	119	7	232
環境局	0					38		38
教育委員会	14		3		1	16		35
子ども家庭局	2	0		3	25	3	0	34
上下水道局	6	2	4	8	0	6	2	29
市民文化スポーツ局	18				0		1	19
保健福祉局	2	1	3	6		7		18
門司区役所	11							11
産業経済局			1	5		3		9
消防局		0	1			3		4
建設局	0		2			2		4
港湾空港局	3		0	0				3
公営競技局	2							2
八幡西区役所						2		2
小倉南区役所			1					1
小倉北区役所		0						0
若松区役所				0				0
総計	276	51	92	72	49	277	21	838

③ 各区の分類別・地目別面積（単位：千㎡）

	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	総計
大規模 分類①	35	39	27	18	25	54		199
山林外	8	37	27	6		54		133
原野外	10				25			35
宅地	15			9				24
水道用地	2	2						4
雑種地				3				3
大規模 分類②	60	2	5	11	2	12		92
山林	41					4		45
学校用地	18							18
宅地	2	2			2	4		10
水道用地				7				7
原野			5					5
田						3		3
ため池				2				2
雑種地				2				2
大規模 分類③	50		19	16	3	128	15	230
宅地	27		8	13	3	73	8	131
山林外						33		33
学校用地	13		3			2		18
宅地外			2	3		7	6	18
雑種地	8					3		11
田外	2		2			7		11
ため池外			4			2		6
畑外						2		2
大規模 分類④	108		19	2		7		137
山林	84							84
宅地	4		17			7		27
学校用地	21							21
水道用地			3					3
雑種地				2				2
大規模 分類⑤	6	4	5	8	9	37		69
宅地	6	4	5	8		21		43
原野外						17		17
雑種地					9			9
中小規模	17	6	16	17	9	39	7	111
宅地外	8	6	9	15	8	25	5	76
雑種地	0		3	1	0	7	1	12
原野	3		1			2		5
山林	2		1	1		1		5
水道用地		0	1	0		2		3
田外			1			2		3
畑外	0		0		0		1	2
学校用地	1				1			2
鉄道用地	1							1
ため池			0	0		0		1
公衆用道路		0	0		0			1
警察署敷地	0							0
総計	276	51	92	72	49	277	21	838

④未利用地の用途地域別面積（単位：千㎡）

	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	総計
住居地域	157	13	36	38	23	173	21	462
市街化調整区域	118	5	50	32	25	91		322
その他		32						32
商業・近隣商業地域		1	5	0	1	8		15
工業・準工業地域	1	0	1	1		5		8
総計	276	51	92	72	49	277	21	838

出所：上記 4 表は、市ホームページの未利用地の状況データから監査人が作成

上記①～④の分析から、特に、門司区と八幡西区に集中して未利用地が多い状況である。門司区（276 千㎡）と八幡西区（277 千㎡）の 2 区の未利用地の合計は 553 千㎡に及び、全体の未利用地（838 千㎡）の 66%を占めている。

門司区の場合は、「市として有効活用を図ることとするもの」（分類④）としている未利用が 108 千㎡ある。そのうちの 8 割を占める 84 千㎡の地目は山林である。具体的な用途地域を確認するとほとんどが市街化調整区域であり、有効活用するにも非常に利用制限の多い土地であるのが実情である。

一方、八幡西区の場合は、「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」（分類③）としている未利用地が 128 千㎡ある。そのうち 73 千㎡（57%）は、宅地であり、市営住宅跡地が大半を占めている。

北九州市公共施設マネジメント実行計画上では、今後の 40 年間で 1,122 千㎡の施設削減を目標としている。計画が実行されるにしたがって、未利用地は、現状の 838 千㎡からさらに増えていくことが予想される。

6. 公有財産の管理の体系

(1) 公有財産の管理体系

実際の、公有財産の管理体系を確認する。

財産を取得、管理及び処分する権限は、原則として地方公共団体の長に属する（地方自治法（以下、「法」とする）第149条第1項第6号）。また、教育財産や地方公営企業等の財産については、関係法規において管理者が別に定められている。

管理者が異なる財産を使用する場合は、市長の管理権は制限を受けるため、所管局長等に対して行政財産の目的外使用許可の申請等を行うこととなる。

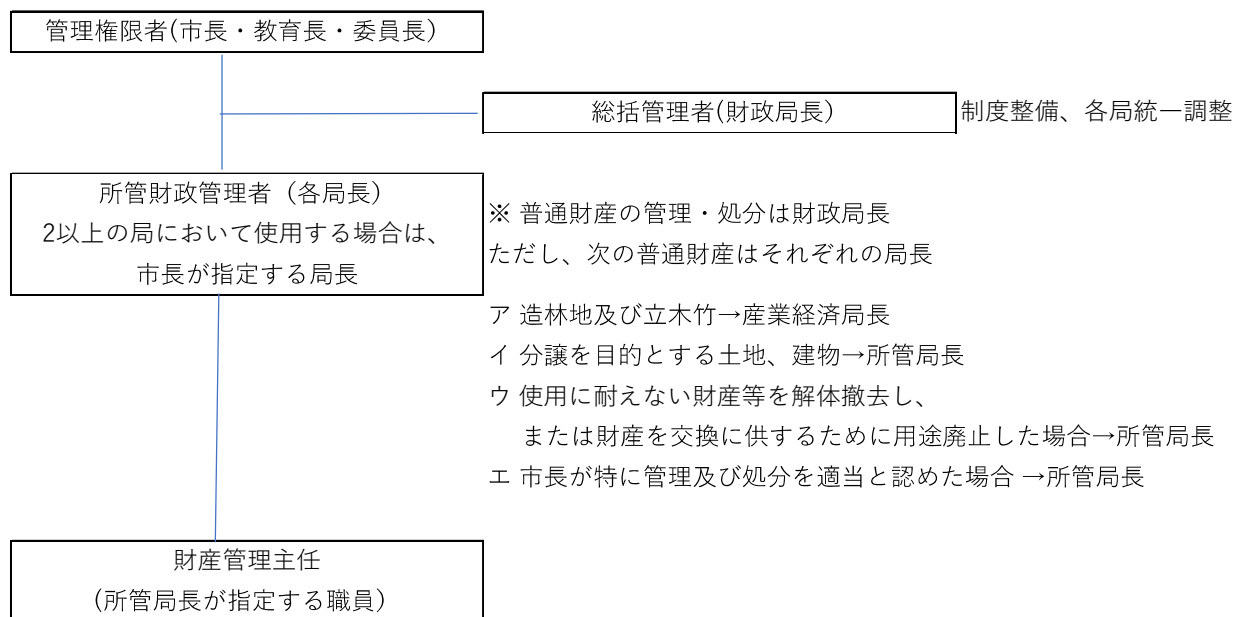
ただし、行政委員会及び委員が、市長が管理する財産を使用する場合は、局間の承認により処理する。

管理者	内容	所管局等	根拠法令
市長	取得・管理・処分	市長事務部局・消防局・市議会事務局	法第149条第1項第6号
教育長	管理	教育委員会	地教行法（※）第21条第1項第2号、第28条
委員長	取得・管理 （地方公共団体の長の 総合調整権あり）	選挙管理委員会	法第180条の5から 第180条の7、 第238条の2
		人事委員会	
		農業委員会	
		監査委員 （監査事務局）	

※ 地教行法とは「地方教育行政の組織及び運営に関する法律」

出所：「公有財産管理の手引き 公有財産管理の概要」より

(2) 市の管理権限体系（北九州市公有財産管理規則第3条・第4条）



出所：「公有財産管理の手引き 公有財産管理の概要」より

(3) 財産の分類

財産の範囲は、法第 237 条第 1 項にて「公有財産、物品および債権並びに基金」とされている。

【財産の分類】

公有財産	不動産	土地、土地の定着物
	動産	船舶、浮標、浮棧橋、浮ドック並びに航空機
		不動産、船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機の従物
	用益物権	地上権、地役権、鉱業権、その他これらに準ずる権利
	無体財産権	特許権、著作権、商標権、実用新案権、その他これらに準ずる権利
	有価証券	株式、社債、地方債、国債、その他これらに準ずる有価証券
	出資による権利	
	財産の信託の受益権	収益受益権、元本受益権、その他受益者の持つ各種の請求権等
物品		
債権		
基金		

出所：「公有財産管理の手引き 公有財産管理の概要」より

(4) 公有財産の分類及び管理・処分

財産の管理は、通常、地方公共団体の長の権限（法 149 条）のため、普通財産を行政財産にする場合、また、行政財産を普通財産にする場合には、原則として長の権限に属する。

なお、行政財産とは公用または公共用に供し、または供することと決定した財産であり、普通財産とは行政財産以外の一切の財産である。

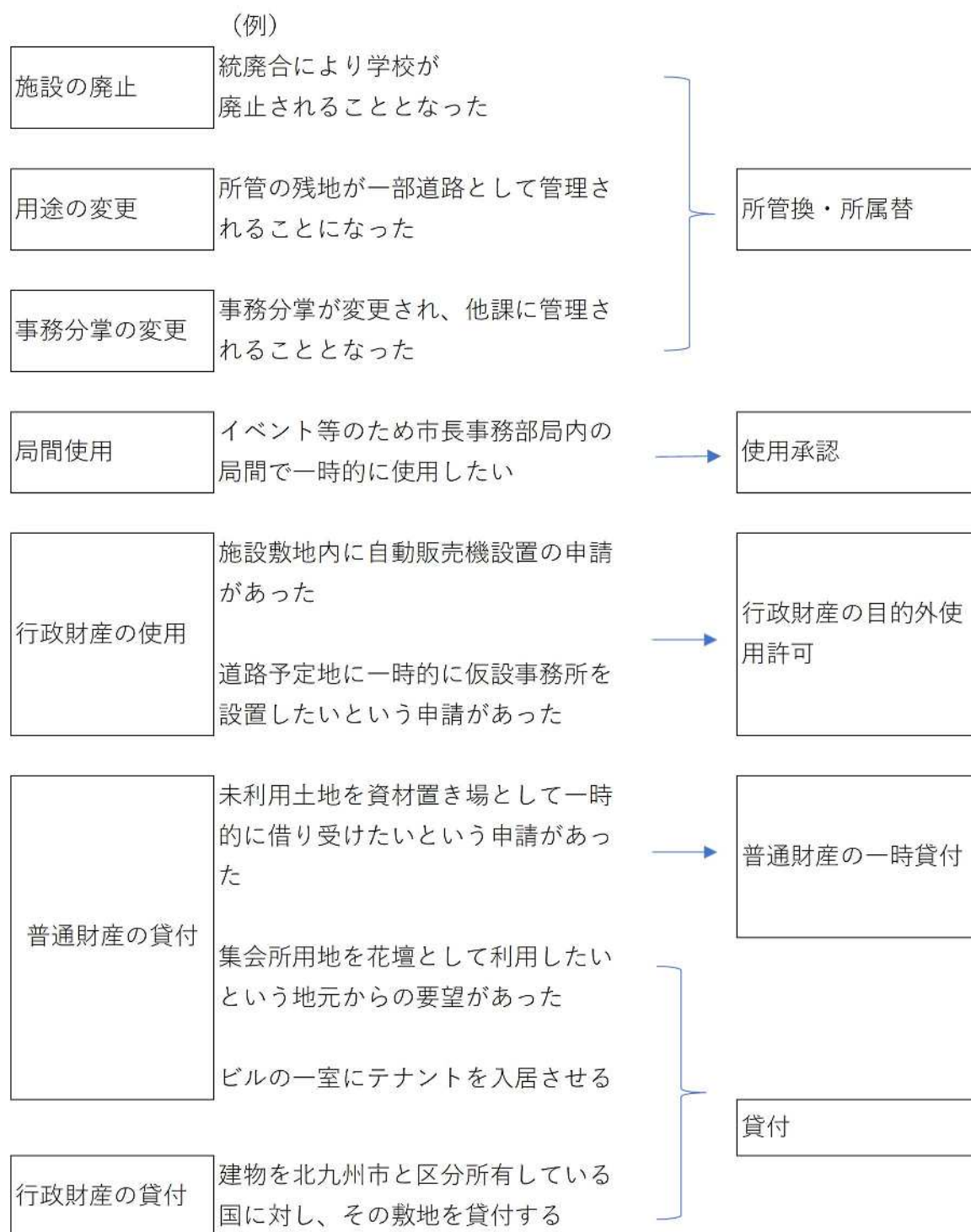
【公有財産の管理・処分の分類】

所管換	局（企業を含む）間において、公有財産の所管を移すこと
所属替	同一局内において、公有財産を他の部課の所属に移すこと
用途変更	行政財産の行政用途を他の行政財産に変更すること、または普通財産を行政財産にすること
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

出所：「公有財産管理の手引き 公有財産管理の概要」より

(5) 公有財産管理事務

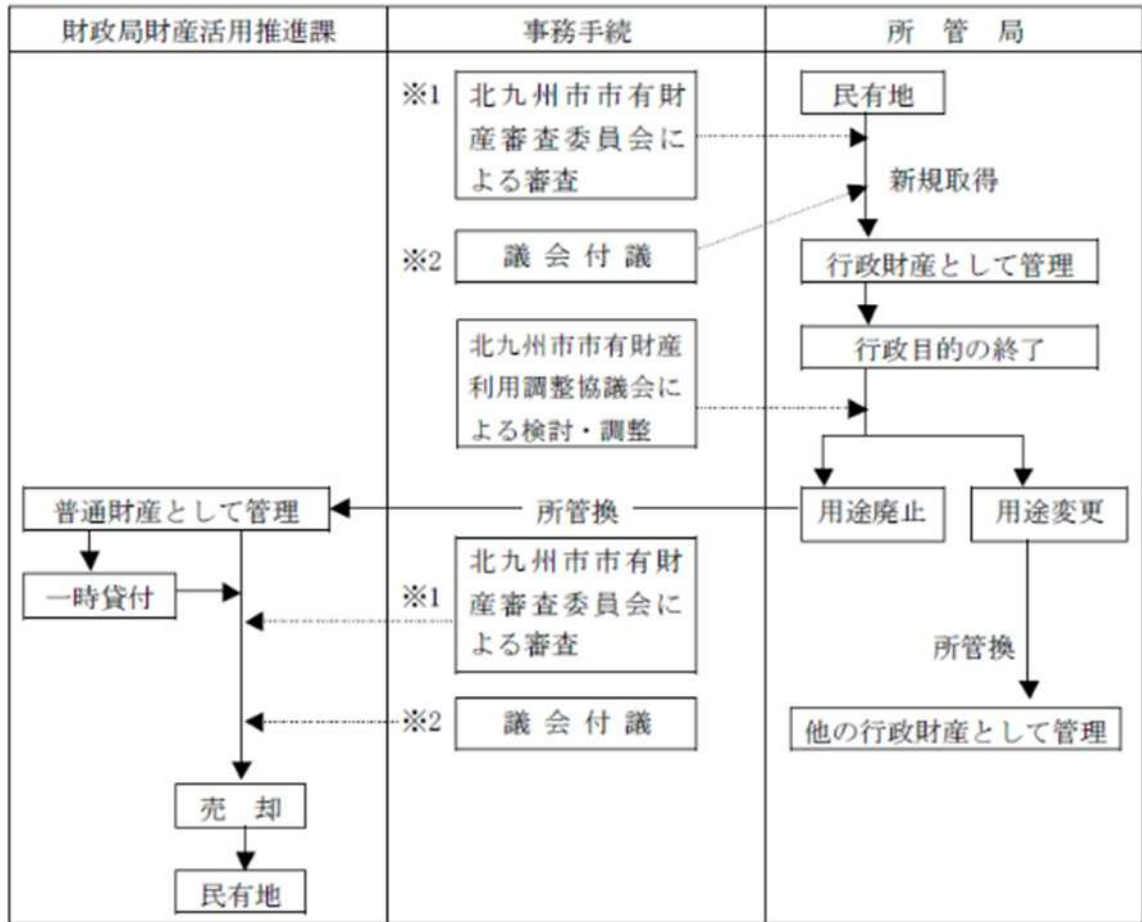
公有財産管理事務の分類は以下のとおりである。



出所：「公有財産管理の手引き」より監査人作成

新規取得の場合は、北九州市市有財産審査委員会による審査を受ける必要があり、予定価格 8 千万円以上になると北九州市議会の議決が必要となる。また、行政目的が終了して、用途廃止になり、最終的に売却する場合には、北九州市市有財産審査委員会の審査及び予定価格 8 千万円以上になると議会の議決が必要となる。

●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。
 ※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。

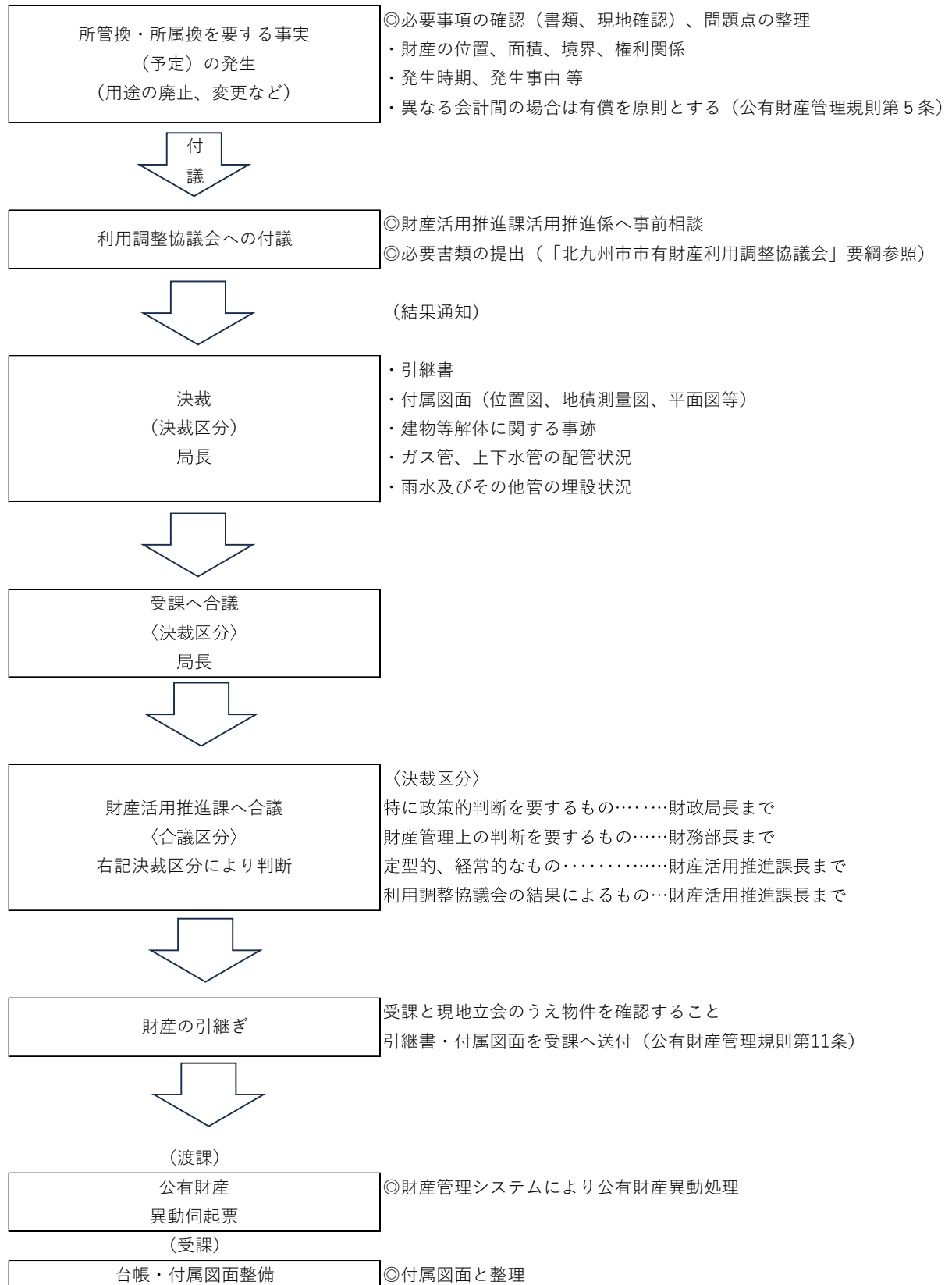
【審査範囲（土地）】

	取 得	処 分
委員会 (委員長:副市長)	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

出所：市監査公表第 8 号平成 15 年 3 月 3 日より監査人作成

7. 財政局への所管換について

(1) 所管換の流れ（フローチャート）



出所：「公有財産管理の手引き 公有財産管理の概要」より

(2) 所管換の条件

①土地について

- ・できるだけ更地（空き地で私権の設定がないこと）で売却可能であること
- ・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
- ・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
- ・木柵等で囲っていること
- ・境界標が設置されていること
- ・位置図、字図、測量図、平面図、境界現地確認書、登記簿謄本等をそろえること。

②建物について

- ・入居者がいないこと
- ・十分使用できる建物でない限り解体すること
- ・配置図、平面図、立面図、構造図、配管図等をそろえること

③その他

- ・市有財産利用調整協議会に付議され、売却処分とされていること
- ・当該公有財産に瑕疵がないこと
- ・払下げ申請があれば添付すること

出所：「公有財産管理の手引き 公有財産管理の概要」より監査人抜粋

(3) 所管換後の処分案件数推移

【利用調整物件一覧表】

年度	件数	保管換後 処分案件
2017(H28)	35	26
2018(H29)	35	21
2019(H30)	53	39
2020(R 1)	32	23
2021(R 2)	19	11
2021(R 3)	16	9
2022(R 4)	8	8
2023(R 5)	4	3

2023（R5）年度は7月31日現在での数値。

出所：市提供資料より監査人作成

8. 未利用地の有効活用方法及び処分方法

(1) 未利用地の利活用の流れ

行政目的が終了して、各所管局で用途廃止の決定がなされたのちは、通常は財政局に所管換して普通財産となるが、現在、円滑な利活用促進のため、公共施設マネジメント担当（旧都市マネジメント政策課、現市政変革推進室）が用途廃止施設の再利用可能性を検討することになっている。

その後、公共施設マネジメント担当による検討でも利活用に至らなかった物件は、財政局財産活用推進課が事務局を務める「市有財産利用調整協議会」により有効活用及び利用調整を実施する。この会議は、2019（R1）年には、年3回実施されているが、その後は年1回の開催となっている。

また、「市有財産利用調整協議会」での調査、協議、調整を実施しても、利活用に至らなかった物件は、利活用の阻害となっている諸問題の解消や、未利用地の利活用の促進を実施するため、特に、土地の境界問題、不法占拠、その他利活用の阻害となっている諸問題の解消の検討や助言を主にする「土地問題等検討部会」（事務局：財政局財産活用推進課）と大規模未利用市有地の最適な売却方法などを検討する「大規模未利用市有地売却検討部会」

（事務局：建築都市局都市再生企画課）にて、専門的に検討を行うこととなっている。なお、2019（R1）年から2022年（R4）までの4年間で、「土地問題等検討部会」の会議は2020年に1回、2022年に1回実施している。また、「大規模未利用市有地売却検討部会」は2019年から2022年まで毎年開催され、過去4年間で合計6回実施している。

「土地問題等検討部会」と「大規模未利用市有地売却検討部会」は「未利用市有地有効活用促進会議」の下部組織であり、「未利用市有地有効活用促進会議」は二つの部会で検討した案件について最終的な処分方針を決定している。

「未利用市有地有効活用促進会議」では、具体的に以下の2つの方針のいずれかを決定する。なお、その決定に従って各施設を所管している担当部署が物件整理（測量等）をする。

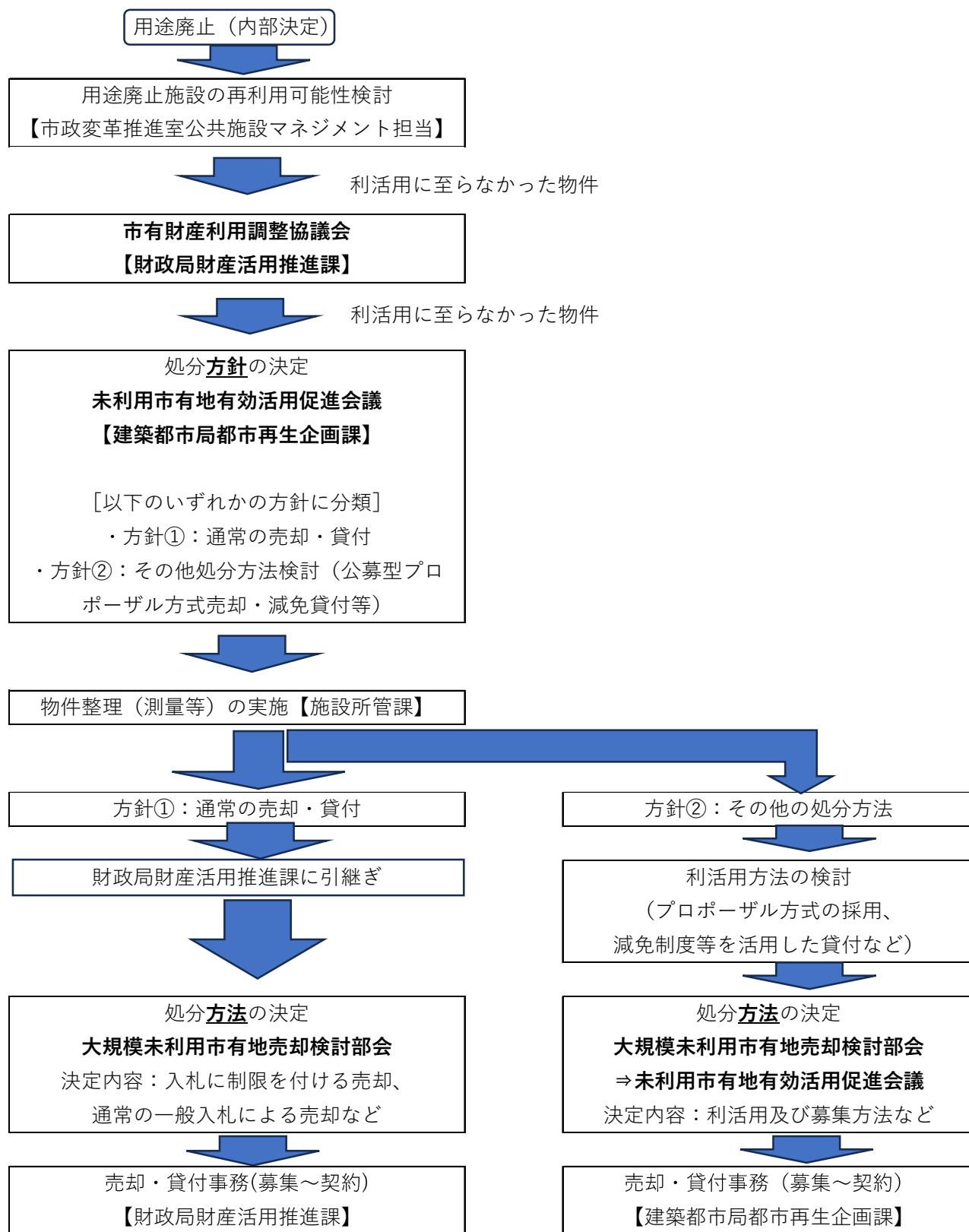
方針①	通常の売却・貸付
方針②	その他処分方法（プロポーザル方式による売却や減免貸付）

方針①の通常の売却・貸付と決定した場合は、財政局財産活用推進課が引き継ぎ、売却手続き及び貸付手続きを実施する。

一方、方針②の場合は、再度、建築都市局都市再生企画課がまちづくりの視点から資産の有効活用を図るためプロポーザル方式の採用、もしくは減免制度等を活用した貸付などの利活用方法を検討し、売却・貸付までの事務手続き及び、進捗管理等を行う。その後の貸付に関する事務については、財政局財産活用推進課が引継いで実施する。

当該フローチャートは次頁参照。

【未利用地の利活用の流れ】



出所：市提供資料より監査人作成

【未利用地に関する関連会議】

会議名	設置目的	所掌事務		
未利用市有地有効活用促進会議	利活用の阻害になっている諸問題の解消、未利用地の利活用の促進	未利用市有地有効活用促進会議 (最終的な検討機関)		次の事項の検討 ・行政財産、用途廃止予定地の土地の利活用に関すること ・普通財産、用途廃止された土地の利活用に関すること ・前各号の土地にかかる市有財産の利活用に関すること ・その他、市有財産の有効活用を図るうえで必要な事項に関すること
		専門的に検討を行う機関 (促進会議の下部組織)	大規模未利用市有地売却検討部会	・大規模未利用市有地の最適な売却方法の検討 ・当該地周辺住民の意向および周辺状況等に配慮した土地利用条件の決定 ・適切な活用事業者の選定
			土地問題等検討部会	境界問題、不法占拠、その他の利活用の阻害になっている諸問題の解消の検討及び助言 ・用途廃止が予定されている土地 ・現に未利用となっている土地 ・その他市有財産の有効利用及び処分に関して必要な事項
市有財産利用調整協議会	市有財産の有効活用及び利用調整	次の事項の調査、協議、調整 ・行政財産、用途廃止予定地の土地 ・未利用となっている普通財産、返還見込みの貸付地 ・（北九州活性化策の推進における）随意契約による処分、貸付 ・公共用地として取得予定の土地 ・土地所有者からの市の利用についての協議 ・その他市政執行上特に重要なもの		
公募型プロポーザル方式検討会議	公募型プロポーザル方式による市有地売却等の実施にあたり、統一的運用を図る	次の事項の検討 ・公募型プロポーザル方式の採否 ・その他、公募型プロポーザル方式実施に伴い必要と認める事項		

出所：市提供資料より監査人作成

【未利用地関連会議開催実績表】

年度	未利用市有地 有効活用 促進会議	大規模未利用 市有地 売却検討部会	土地問題等 検討部会	市有財産 利用調整 協議会	公募型 プロポーザル 方式検討会議
2019	8月9日	3月26日	開催なし	7月19日 10月29日 2月27日	—
2020	7月31日	3月26日	2月4日	2月10日	3月23日
2021	11月2日 2月8日	6月24日 3月28日	開催なし	8月24日	開催なし
2022	8月5日	持回り開催 5月, 3月	持回り開催 1月	6月28日	開催なし

出所：市提供資料より監査人作成

(2) 処分（利活用）実績

2019（R1）年から2022（R4）年の4年間における未利用市有地有効活用促進会議による処分（利活用）実績は売却3件、貸付2件の計5件である。

【処分（利活用）実績一覧表（2019（R1）年から2022年（R4））】

処分	物件	選定方法	契約額 (千円)	契約 年月日	契約期間	利用用途
売却	市営大原団地跡地	公募型プロポーザル方式 (企画提案3：価格1)	165,906	2021.8.3	—	子育て世代向け 戸建 住宅(19戸)
	市営徳吉団地跡地	一般競争入札	64,250	2021.12.17	—	住宅型有料老人 ホーム
	旧北小倉小学校	公募型プロポーザル方式 (企画提案3：価格1)	700,000	2022.3.9	—	私立小中一貫校
貸付	旧伊川小学校	制限付き一般競争入札 土地・建物：賃貸借契約 (有償)	年間196	2021.7.29	10年間	デイサービス、 食堂
	旧門司特別支援学校	一般競争入札 土地：賃貸借契約(有償) 建物：使用貸借契約 (無償)	年間 3,337	2021.9.10	10年間	就業支援B型作 業所、倉庫ほか

出所：市提供資料より監査人作成

9. 公有財産の管理システムとその他のデータ管理について

(1) 公有財産のシステム管理の概要

現在、公有財産を管理するデータとして以下の3つが存在する。

- ①財産管理システム
- ②公共施設白書データベース
- ③個別施設計画(エクセル)(各所管課で作成したもの)

①財産管理システム

市の公有財産は、地方自治法（以下、「法」とする）において公有財産台帳を整備することが求められている。公有財産の分類は法第 237 条、公有財産の範囲は法第 238 条で定められている。公有財産管理システムのデータをベースとして、2015（H27）年 1 月に総務大臣からすべての地方公共団体に対し、「統一的な基準による財務諸表」及び「固定資産台帳」を 2017（H29）年度までに作成するよう要請があったことに基づき、固定資産台帳が作成された。

現在、公有財産台帳及び固定資産台帳については、2022（R4）年 7 月 25 日より財産管理システムで一元管理を行っている。

財産管理システムから出力される土地台帳・建物台帳・各種財産台帳は、取得価額・取得単価及び異動情報が主な情報である。

②公共施設白書データベース

市政変革推進室公共施設マネジメント担当では、公共施設白書を作成している。公共施設白書のデータは、財産管理システムの基本データをベースにしているものの、稼働率や収入、支出などのデータを保持しており、上記のデータベースとは別に運用されている。

③個別施設計画（各担当する所管が施設ごとに作成しているデータ）

異常や故障が発生してから修繕などを行う事後保全でなく、日ごろから定期点検などの機会を通じ老朽化が進行する前に効果的な補修や定期的な改修を行う予防保全や長寿命化を目的として、施設保全情報を一元的に管理し、保全業務や総合的な施設計画を支援する BIMMS(保全マネジメントシステム)を 2021（R3）年まで導入していた。しかし、システムの基盤インフラ、データベース、アプリケーションはシステムを開発した一般財団法人建築保全センターの保全情報センターで管理されており、データ管理のための委託費用が毎年発生していた。また、このシステムを利用していた対象範囲は限られており、公共施設のうち市営住宅や学校を除く、200 m²以上の施設に対してのみであった。そのため、現在は、各施設を所管する各部署が個別施設計画を一般の表計算ソフト等で作成し、そのデータを施設類型ごとに集約して活用する体制に変更している。

10. 公共施設全般の老朽化に対する横断的対応（老朽化対策）について

2023年4月から校舎の外壁の落下や若戸大橋の金属片の落下、市営住宅の外壁の落下など相次いで発生し、その対応が検討されていた。このほど2023（R5）年10月30日に、「市民の安全・安心を守る老朽化対策チーム」（以下、「対策チーム」とする）が「市民の安全・安心を守る老朽化対策チームの報告（市有建築物）」を報道機関に公表した。公共施設全般の老朽化について、各局が横断的に対応するため対策チームが編成され、対策チームは、事故を受けて行われた外壁の緊急安全点検の結果の整理や、老朽化対策の検討を以下のように報告している。本報告は今後の公共施設マネジメントの見直しに影響していくものと思われる。

（1）外壁の緊急安全点検の結果と対応について

相次ぐ外壁等の落下を受けて、令和5年4月25日から7月20日に行われた市有建築物の外壁一斉点検の結果、全体の2,402施設のうち、何らかの対策が必要な施設は438施設あり、内訳として、学校施設178施設、市営住宅136施設、その他施設124施設であった。さらに、不具合箇所のうち、劣化度や危険度で仕分けを行い、経過観察（C-1）、応急措置（C-2）、修繕（D）が必要なものに分類して整理を行った。

市民にわかりやすい情報発信の一つとして、点検結果の中間報告、学校施設等の外壁修繕の進捗の報告、判定結果と現状・修繕完了時期を公表してきた。応急措置や修繕が必要な施設は、2023年度中にすべて修繕を完了する予定としており、年度末に対応状況の発表を行う予定である。

（2）市有建築物老朽化対策3つの改革

対策チームにおいて外壁の緊急安全点検の結果も踏まえ、市有建築物の老朽化全般に関する現状と課題を検証した結果、以下のとおり3つの改革に取り組んでいくこととする。

■市民にわかりやすい情報発信

① 施設劣化事案の公表

これまで施設劣化事案が発生した場合、主に人的被害があった事案を公表していたが、これからは利用者が怪我をするおそれのある危険な事案については、対応方針も含め、基本全て公表する。

② 法定点検状況の公表

これまで市有建築物の法定点検の状況は非公表であったが、これからは各施設の法定点検状況を北九州市のホームページで公表し、建築年度や法定点検年度を各施設にラベル表示する。

■今後の予防保全の強化

③ 市民参加型通報システムの導入

これまで法定点検や施設管理者による日常点検において、劣化箇所を発見し対応してきた。今後は、日常点検に「市民からの情報提供」を加えることにより、多くの目で施設を点検し、劣化箇所を早期に発見することにつなげていく。

④ 法定点検精度の向上

これまで 12 年毎の法定点検において、地上からの赤外線調査等を実施していたため、高所や入り組んだ部分において点検精度に限界があった。今後、12 年毎の法定点検にドローンによる赤外線調査を導入する。

⑤ 計画的な改修工事の実施

これまで個々の施設毎に改修工事を実施してきたが、今後の予防保全の強化に向けて、施設類型毎に優先順位をつけて、改修工事を実施する。

なお、財源は、今後の予算編成及び市政変革の取組みの中で整理する。

■ 公共施設マネジメントの見直し

⑥ 公共施設マネジメントの見直し

これまで平成 28 年度に策定した北九州市公共施設マネジメント実行計画に沿った取組を実施してきたが、公共施設を取り巻く様々な環境の変化や老朽化を踏まえて、市政変革の取組の中で公共施設マネジメントの見直しを検討する。

出所：報道機関に対する記者発表から監査人が抜粋

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

今回の監査対象は市有財産のうち、特に未利用施設・未利用地を中心とする。

具体的に、未利用施設については、2023（R5）年6月現在で用途廃止されている公共施設全件を抽出した。未利用地については、利活用の阻害となっている諸問題が生じている物件のうち、特に土地問題等検討部会（未利用市有地有効活用促進会議の下部組織）が2023（R5）年3月末現在で検討している土地を全件抽出して、監査対象とした。

【未利用施設】

施設名	所管局	所管課
旧伊川小学校跡	財政局	財産活用推進課
旧門司特別支援学校跡	財政局	財産活用推進課
旧八幡市民会館	市民文化スポーツ局	文化企画課
旧響南中学校武道場	市民文化スポーツ局	スポーツ振興課
北九州ハイツ	保健福祉局	総務課
今光年長者いこいの家	保健福祉局	長寿社会対策課
旧浅野工芸舎	保健福祉局	障害者支援課
旧八幡東工芸舎	保健福祉局	障害者支援課
旧北方ひまわり学園	保健福祉局	障害者支援課
保健福祉局普通財産（コラボ北九州城野）	保健福祉局	障害者支援課
保健福祉局普通財産（はあとねっと戸畑）	保健福祉局	障害者支援課
保健福祉局普通財産（旧大里東部公民館）	保健福祉局	障害者支援課
障害福祉サービス事務所リーシュ（ねぎぼうずの里）	保健福祉局	障害者支援課
高浜集会所	保健福祉局	同和対策課
新政町第2集会所	保健福祉局	同和対策課
紫町西集会所	保健福祉局	同和対策課
花山集会所	保健福祉局	同和対策課
山田南団地集会所	保健福祉局	同和対策課
新生町集会所	保健福祉局	同和対策課
新道寺集会所	保健福祉局	同和対策課
北方集会所	保健福祉局	同和対策課
津田集会所	保健福祉局	同和対策課
北方中集会所	保健福祉局	同和対策課
楠橋集会所	保健福祉局	同和対策課
旧中央保育所	子ども家庭局	保育課
旧初音保育所	子ども家庭局	保育課
旧修多羅保育所	子ども家庭局	保育課
旧槻田児童館	子ども家庭局	子育て支援課

施設名	所管局	所管課
旧西戸畑児童館	子ども家庭局	子育て支援課
たしろ少年自然の家	子ども家庭局	青少年課
旧林業振興センター	産業経済局	農林課
シルバーワークプラザ	産業経済局	雇用政策課
旧 J R 九州本社ビル	産業経済局	門司港レトロ課
和布刈観光交流センター	産業経済局	門司港レトロ課
道原サイクリングセンター	建設局	道路維持課
河内温泉中核施設	建設局	公園管理課
旧日明保育所	建築都市局	住宅管理課
旧中央町駐車場	建築都市局	都市交通政策課
旧交通科学館	建築都市局	都市交通政策課
建築都市局普通財産（オリオンプラザ第 1 ビル）	建築都市局	折尾総合整備事務所整備課
旧折尾総合整備事務所	建築都市局	折尾総合整備事務所事業調整課
港湾空港局普通財産（洞海湾労働者福祉センター）	港湾空港局	港営課
港湾空港局普通財産（太刀浦港湾労働者福祉センター）	港湾空港局	港営課
戸畑区普通財産（戸畑祇園倉庫）	戸畑区役所	総務企画課
旧小倉北消防団第 4 分団本部	消防局	小倉北消防署予防課
旧八幡東消防団第 6 分団田代支部	消防局	八幡東消防署予防課
旧八幡東消防団第 4 分団本部	消防局	八幡東消防署予防課
旧陣山中学校	教育委員会	企画調整課
旧高等技術工業学校	教育委員会	企画調整課
旧新道寺小学校平尾分校	教育委員会	企画調整課
旧高等理容美容学校	教育委員会	企画調整課
旧風師中学校	教育委員会	施設課

【未利用地】

土地名	所管局	所管課
旧早鞆中学校跡地	財政局	財産活用推進課
旧陣山母子寮跡地	子ども家庭局	子育て支援課
旧鳴水保育所跡地	子ども家庭局	子育て支援課
志井代替地	建設局	道路建設課
立石団地跡地	建築都市局	住宅管理課
椎ノ木谷第四団地跡地	建築都市局	住宅管理課
曙第三団地	建築都市局	住宅管理課
小森江貯水池付属用地	上下水道局	広域事業課

2. 監査の視点

「第 1 監査の概要 5 監査の方法 (1) 監査の視点」に記載した監査要点について、監査を実施した。

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

未利用地の概要を把握するために、未利用地を有効活用するための現行制度、未利用地の内容、及び発生要因等の概要について、財政局財産活用推進課から説明を受けるとともに、未利用地の課題等について担当者へ質問を行った。また、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。

一方、公共施設の現状を把握するために、企画調整局都市マネジメント政策課（現市政変革推進室公共施設マネジメント担当）から、北九州市公共施設マネジメント実行計画及び公共施設白書の内容の説明を受け、公共施設の管理概況を確認した。

また、市有財産の有効活用及び利用調整、また、利活用の阻害となっている諸問題の解消等に関する会議の事務局である建築都市局都市再生企画課及び財政局財産活用推進課から会議の概要及び議事録を入手し、確認した。

(2) 監査対象とした未利用施設（用途廃止施設）及び未利用地に関する文書等の査閲及び担当者への質問

監査対象とした未利用施設（用途廃止施設）及び未利用地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】

実施期日 2023(R5) 年	対象所管部署	調査対象
5月22日	財政局財産活用推進課 企画調整局都市マネジメント推進課 (現市政変革推進室)	(全体概要把握のための予備調査)
6月2日	建築都市局都市再生企画課	(全体概要把握のための予備調査)
7月12日	市民文化スポーツ局文化企画課	旧八幡市民会館
7月13日	財政局財産活用推進課	旧伊川小学校跡
	財政局財産活用推進課	旧門司特別支援学校跡
	市民文化スポーツ局スポーツ振興課	旧響南中学校武道場
	産業経済局雇用政策課	シルバーワークプラザ
	建築都市局住宅管理課	旧日明保育所
7月14日	子ども家庭局保育課	旧中央保育所、旧初音保育所、旧修多羅保育所
	建設局道路維持課	道原サイクリングセンター
	子ども家庭局青少年課	たしろ少年自然の家
7月18日	消防局八幡東消防署予防課	旧八幡東消防団第6分団田代支部、 旧八幡東消防団第4分団本部
7月18日	産業経済局農林課	旧林業振興センター
	建築都市局折尾総合整備事務所	オリオンプラザ第1ビル、旧折尾総合 整備事務所
	子ども家庭局子育て支援課	旧槻田児童館、旧西戸畑児童館
7月19日	保健福祉局総務課	北九州ハイツ
	建設局公園管理課	河内温泉中核施設
	教育委員会企画調整課	旧陣山中学校、旧高等技術工業学 校、旧新道寺小学校平尾分校、旧高 等理容美容学校
7月20日	産業経済局門司港レトロ課	旧J R九州本社ビル、 和布刈観光交流センター
	消防局小倉北消防署予防課	旧小倉北消防団第4分団本部
	保健福祉局障害者支援課	旧浅野工芸社、旧八幡東工芸舎 旧北方ひまわり学園、保健福祉局普

実施期日 2023(R5) 年	対象所管部署	調査対象
		通財産（コラボ北九州城野）、 保健福祉局普通財産（はあとねっと 戸畑）、保健福祉局（旧大里東部公 民館）、障害福祉サービス事務所リ ーजू（ねぎぼうずの里）
7月21日	保健福祉局同和対策課	高浜集会所、新政町第2集会所、 紫町西集会所、山田南団地集會 所、新生町集会所、新道寺集會 所、楠橋集会所、槻田南集会所、 南寄東集会所、大川町集会所、延 命寺集会所、北方集会所、津田集 会所、北方中集会所、花山集会所
	建築都市局都市交通政策課	旧中央町駐車場、旧交通科学館
	港湾空港局港営課	港湾空港局普通財産（洞海港湾労 働者福祉センター、太刀浦港湾労 働者福祉センター）
7月25日	保健福祉局長寿社会対策課	今光年長者いこいの家
8月2日	市政変革推進室（公共施設マネジメ ント担当）	公共施設マネジメントに関するヒア リング調査
	財政局財産活用推進課	財産活用に関するヒアリング
8月3日	戸畑区役所総務企画課	戸畑区普通財産（戸畑祇園倉庫）
8月30日	建築都市局住宅整備課	市営住宅に関するヒアリング
8月21日～31日	各対象所管部署	資料の査閲及び質問
8月31日	教育委員会企画調整課	学校規模適正化についてヒアリング

(3) 用途廃止施設及び土地の現地調査

用途廃止施設及び土地の管理の状況を把握するため、各所在地の現地調査を実施し、管理状況等を確認した。

【現地調査の実施状況】

実施期日 2023(R5) 年	対象用途廃止施設と対象土地名
8月3日	【施設】 戸畑祇園倉庫
9月4日	【施設】 旧八幡東消防団第6分団田代支部 【施設】 旧高等理容美容学校
9月26日	【施設】 旧浅野工芸舎 【施設】 旧大里東部公民館 【土地】 門司区羽山二丁目（旧小森江貯水池付属用地） 【建物】 旧風師中学校跡地 【施設】 旧 J R 九州本社ビル 【土地】 門司区清見一丁目（旧早鞆中学校跡地） 【施設】 和布刈観光センター 【施設】 旧門司特別支援学校跡 【施設】 旧伊川小学校跡 【施設】 旧林業振興センター 【施設】 道原サイクリングセンター 【施設】 河内温泉中核施設
10月2日	【施設】 旧高等技術工業学校 【施設】 旧新道寺小学校平尾分校
10月5日	【施設】 旧八幡東工芸舎 【施設】 旧槻田児童館 【土地】 八幡西区西川頭町（陣山母子寮跡地） 【施設】 旧陣山中学校 【施設】 北九州ハイツ 【土地】 八幡西区楠橋南一丁目（立石市営住宅跡地） 【施設】 今光年長者いこいの家 【施設】 旧修多羅保育所 【施設】 旧響南中学校武道場 【施設】 旧西戸畑児童館 【土地】 戸畑区菅原二丁目（椎ノ木谷第4団地跡地） 【施設】 はあとねっと戸畑 【土地】 小倉北区泉台三丁目（曙第3団地跡地） 【施設】 旧北方ひまわり学園 【施設】 障害福祉サービス事務所リージュ 【施設】 シルバーワークプラザ

実施期日 2023(R5) 年	対象用途廃止施設と対象土地名
11月28日	【土地】 小倉南区志井二丁目
12月29日	【施設】 コラボ北九州城野 【施設】 旧交通科学館 【施設】 旧中央駐車場 【施設】 旧中央保育所 【施設】 旧初音保育所

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。
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」において述べる。なお、個別の未利用施設と未利用地については、「第5 施設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。「監査の結果」は、主として合规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）所管部署別の監査の結果（指摘）及び意見の件数

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	所管部署		結果	意見
用途廃止施設	財政局	財産活用推進課	—	2 件
	市民文化スポーツ局	スポーツ振興課	—	1 件
	保健福祉局	総務課	—	1 件
	保健福祉局	長寿社会対策課	—	1 件
	保健福祉局	障害者支援課	—	4 件
	保健福祉局	同和対策課	—	1 件
	子ども家庭局	保育課	1 件	4 件
	子ども家庭局	子育て支援課	—	2 件
	子ども家庭局	青少年課	—	1 件
	産業経済局	農林課	1 件	1 件
	産業経済局	雇用政策課	—	1 件
	産業経済局	門司港レトロ課	—	7 件
	建設局	道路維持課	—	1 件
	建設局	公園管理課	—	2 件
	建築都市局	住宅管理課	—	1 件
	建築都市局	都市交通政策課	—	1 件
	戸畑区役所	総務企画課	—	—
	消防局	八幡東消防署予防課	—	1 件
	教育委員会	企画調整課	—	4 件
	教育委員会	施設課	1 件	1 件
未利用地	財政局	財産活用推進課	—	—
	子ども家庭局	子育て支援課	1 件	2 件
	建設局	道路建設課	—	1 件
	建築都市局	住宅管理課	1 件	3 件
	上下水道局	広域事業課	—	1 件
合計			5 件	44 件

(2) 対象物件別の監査の結果（指摘）及び意見

【対象物件別の監査の結果（指摘）及び意見の項目】

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
【未利用施設】			
(1) 旧伊川小学校跡		財政局財産活用推進課	48
結果	該当なし		
意見	①今後の施設計画について		
(2) 旧門司特別支援学校跡		財政局財産活用推進課	51
結果	該当なし		
意見	①今後の施設計画について		
(3) 旧響南中学校武道場		市民文化スポーツ局スポーツ振興課	53
結果	該当なし		
意見	①管理のあり方について		
(4) 北九州ハイツ		保健福祉局総務課	56
結果	該当なし		
意見	①今後の跡地利活用の検討について		
(5) 今光年長者いこいの家		保健福祉局長寿社会対策課	61
結果	該当なし		
意見	①施設マネジメントの考え方について		
(6) 旧浅野工芸舎		保健福祉局障害者支援課	63
結果	該当なし		
意見	①施設老朽化に伴う今後の方針について		
(7) 旧八幡東工芸舎		保健福祉局障害者支援課	65
結果	該当なし		
意見	該当なし		
(8) 旧北方ひまわり学園		保健福祉局障害者支援課	67
結果	該当なし		
意見	該当なし		
(9) 保健福祉局普通財産（コラボ北九州城野）		保健福祉局障害者支援課	69
結果	該当なし		
意見	①施設老朽化に伴う今後の計画について		
(10) 保健福祉局普通財産（はあとねっと戸畑）		保健福祉局障害者支援課	71
結果	該当なし		
意見	①施設老朽化に伴う今後の計画について		
(11) 保健福祉局普通財産（旧大里東部公民館）		保健福祉局障害者支援課	73
結果	該当なし		
意見	該当なし		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
(12)障害福祉サービス事務所リーシュ（ねぎぼうずの里）		保健福祉局障害者支援課	75
結果	該当なし		
意見	①施設老朽化に伴う今後の計画について		
(13) 旧中央保育所		子ども家庭局保育課	77
結果	該当なし		
意見	①今後の施設利活用計画について		
(14)旧初音保育所		子ども家庭局保育課	79
結果	該当なし		
意見	①今後の施設利活用計画について		
(15)旧修多羅保育所		子ども家庭局保育課	81
結果	①普通財産への移行について		
意見	①所管変更に係る規定等の整備 ②未利用施設における植物繁茂への対応		
(16) 旧槻田児童館		子ども家庭局子育て支援課	84
結果	該当なし		
意見	①今後の施設計画について		
(17)旧西戸畑児童館		子ども家庭局子育て支援課	87
結果	該当なし		
意見	①残存している土地の利用について		
(18)たしろ少年自然の家		子ども家庭局青少年課	90
結果	該当なし		
意見	①今後の利活用について		
(19)旧林業振興センター		産業経済局農林課	92
結果	①覚書の締結について		
意見	①旧林業振興センターの処分について		
(20)シルバーワークプラザ		産業経済局雇用政策課	95
結果	該当なし		
意見	①今後の施設計画について		
(21)旧 J R 九州本社ビル		産業経済局門司港レトロ課	97
結果	該当なし		
意見	①プロポーザル公募の公募期間について		
	②プロポーザル公募の応募件数について		
	③プロポーザル公募における採点について		
	④プロポーザル公募における審査委員構成について		
	⑤当施設の利用に関する抜本的な検討について		
	⑥未利用施設の管理について		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
(22)和布刈観光交流センター		産業経済局門司港レトロ課	102
結果	該当なし		
意見	①未利用施設に対する管理について		
(23)道原サイクリングセンター		建設局道路維持課	104
結果	該当なし		
意見	①今後の施設計画について		
(24)河内温泉中核温泉施設		建設局公園管理課	106
結果	該当なし		
意見	①河内温泉再開に向けた市の方針について ②当初計画における設備更新方針の検討不足		
(25)旧日明保育所		建築都市局住宅管理課	111
結果	該当なし		
意見	①今後の施設計画について		
(26)旧中央町駐車場		建築都市局都市交通政策課	113
結果	該当なし		
意見	該当なし		
(27)旧交通科学館		建築都市局都市交通政策課	115
結果	該当なし		
意見	①今後の施設計画について		
(28)戸畑区普通財産（戸畑祇園倉庫）		戸畑区役所総務企画課	117
結果	該当なし		
意見	該当なし		
(29)旧八幡東消防団第 6 分団田代支部		消防局八幡東消防署予防課	119
結果	該当なし		
意見	①代替地にて新築された新車庫について		
(30)旧陣山中学校		教育委員会企画調整課	123
結果	該当なし		
意見	①貸付資産の今後の計画について		
(31)旧高等技術工業学校		教育委員会企画調整課	125
結果	該当なし		
意見	①貸付資産の今後の計画について		
(32)旧新道寺小学校平尾分校		教育委員会企画調整課	127
結果	該当なし		
意見	①貸付資産の今後の計画について		
(33)旧高等理容美容学校		教育委員会企画調整課	129
結果	該当なし		
意見	①貸付資産の今後の計画について		

対象物件、結果及び意見の項目		担当所管	頁
(34)旧風師中学校跡地		教育委員会施設課	131
結果	①用途廃止に係る手続きについて		
意見	①土地の一部の所管換および境界確定について		
(35)集会所（未利用となっている集会所全般について）		保健福祉局同和対策課	136
結果	該当なし		
意見	①集会所の今後の施設の在り方について		
【未利用地】			
(1)旧早鞆中学校跡地		財政局財産活用推進課	138
結果	該当なし		
意見	該当なし		
(2)旧陣山母子寮跡地		子ども家庭局子育て支援課	141
結果	該当なし		
意見	①不動産登記の地目について		
(3)旧鳴水保育所跡地		子ども家庭局子育て支援課	145
結果	①未利用地の分類について		
意見	①土地の境界確定について		
(4)志井代替地		建設局道路建設課	147
結果	該当なし		
意見	①土地の境界確定について		
(5)立石団地跡地		建築都市局住宅管理課	149
結果	該当なし		
意見	①水路部分の境界確定について		
(6)椎ノ木谷第四団地跡地		建築都市局住宅管理課	152
結果	①土地所有者と登記名義人の相違について		
意見	該当なし		
(7)曙第三団地		建築都市局住宅管理課	155
結果	該当なし		
意見	①境界確定及び今後の利活用について ②土地側壁における植物処分について		
(8)小森江貯水池付属用地		上下水道局広域事業課	159
結果	該当なし		
意見	①所有者確定に係る作業について		

第4 全庁的な観点からの意見

1. 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

2016（H28）年に策定された北九州市公共施設マネジメント実行計画では、約 40 年間で 20%の施設量削減を目標に掲げたが、7 年間の結果は、施設量だけで比較すると 2 千㎡の削減にとどまる。ただ、毎年の実行計画は計画通りに実施している。それにもかかわらず、実際には 2 千㎡の削減にとどまっているのは、2016（H28）年以降に新規に建築された公共施設、たとえば北九州スタジアムなどは実行計画の確認対象にならないためである。

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と思われる。

評価は、客観的な視点から施設状態を確認し、機械的かつ迅速に施設整備の必要性や優先順位を整理できるようなものであることが望ましい。例えば、管理者視点では健全性、安全性、経済性など、利用者視点では、立地性、快適性、活用性などをベースに評価し、それを比較できるように点数化するなどである。

すべての公共施設に関する比較情報が統一のルールのもとに収集され、それをもとに評価と分析がなされ、その分析結果を今後の実行計画の見直しに反映させることで、時代の要請に沿った実行計画の見直しが可能になると思われる。

2. 今後の未利用地の増加に対応できる体制の構築

今回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、かつ、前回の 2015(H27) 年度の包括外部監査結果報告書でも報告された事案がそのまま残っているものが散見された。

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。今の年数回の「市有財産利用調整協議会」や「未利用市有地有効活用促進会議」を中心とした会議体での検討だけでは、未利用地の増加に対応しきれないのではないかと危惧する。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。

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

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。

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が望まれる。

②早期処分可能な体制の構築

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。

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。

第5施設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. 旧伊川小学校跡

(1) 施設の概要

施設名	旧伊川小学校跡
所管局・課	財政局財産活用推進課
所在地	門司区大字伊川 1058 番 2
主要施設	校舎、体育館
延床面積	2,768.41 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 9 月 26 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

伊川小学校として学校運営が行われていたが、児童数減少の影響もあり、学校規模適正化の観点から 2019 年 4 月に松ヶ江北小学校と統合されることとなり 2019 年 3 月をもって廃校となった。

その後、当施設の利活用について検討が行われ、2021 年 8 月より校舎・体育館に係る建物及び土地と周辺山林部について、みろく福祉サービス株式会社に貸付を行い、デイサービスと食堂を運営している。

また、運動場部分については、2022 年 6 月よりビーチサッカーチームを運営する NPO 法人 LAZOAPEGO 北九州に対して貸付を行い、ビーチサッカーの練習場として利用されている。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1975(S50)年 3 月	48 年	172,530 千円	1 円	校舎・園舎
1975(S50)年 3 月	48 年	2,100 千円	1 円	脱衣室・更衣室
1975(S50)年 7 月	48 年	900 千円	1 円	技術室・機械室
1976(S51)年 3 月	47 年	3,010 千円	1 円	倉庫・物置
1979(S54)年 3 月	44 年	86,940 千円	4,694 千円	体育館
1979(S54)年 3 月	44 年	90,720 千円	4,898 千円	校舎・園舎
1979(H2)年 2 月	33 年	1,259 千円	50 千円	倉庫・物置
2017(H29)年 3 月	6 年	1,352 千円	892 千円	校舎・園舎

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
収入	貸付収入	757	デイサービス及び食堂 196 千円 ビーチサッカー練習場 561 千円
収入計		757	
支出	修繕費	▲933	外壁・フェンス補修工事(2022 年度)
支出	委託料	▲269	法定点検等(2022 年度)
支出計		▲1,202	
収支		▲445	
減価償却費		▲3,907	注
想定利益		▲4,352	
(参考)	解体・撤去費用	▲119,191	

注：簿価 1 円のものを除き、減価償却費は取得原価を耐用年数で除し算出した。

なお、取得原価及び耐用年数は市の固定資産台帳を参照にした。(以下、同じ)

(4) 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。

(5) 監査の意見

①今後の施設計画について

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。

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。

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。

2. 旧門司特別支援学校跡

(1) 施設の概要

施設名	旧門司特別支援学校跡
所管局・課	財政局財産活用推進課
所在地	門司区白野江三丁目 28 番 1 号
主要施設	校舎、寮舎、体育館、給食室
延床面積	3,522.84 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 9 月 26 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

門司特別支援学校として学校運営が行われていたが、2016 年 3 月をもって廃校となった。2016 年 4 月 1 日より門司総合特別支援学校と名称を変更し、また、門司区矢筈町に移転している。

その後、当施設の利活用について検討が行われ、2021 年 9 月より体育館以外の部分について、株式会社 Pivot に貸付を行い、就労継続支援 B 型事業所（障害者総合支援法における就労系障害福祉サービスのうち、一般企業に雇用されることが困難な方に就労の機会及び生産活動の提供を行うもの）を運営している。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1970(S45)年 3 月	53 年	137,295 千円	1 円	寮舎・宿舍

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1970(S45)年 3 月	53 年	108,810 千円	1 円	校舎・園舎
1970(S45)年 3 月	53 年	86,805 千円	1 円	校舎・園舎
1970(S45)年 3 月	53 年	39,150 千円	1 円	給食室
1971(S46)年 2 月	52 年	46,980 千円	1 円	体育館
1980(S55)年 3 月	43 年	1,960 千円	1 円	倉庫・物置
1983(S58)年 6 月	40 年	2,400 千円	1 円	脱衣室・更衣室
1983(S58)年 6 月	40 年	1,400 千円	1 円	技術室・機械室
1998(H10)年 11 月	25 年	28,598 千円	14,127 千円	校舎・園舎

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
収入	貸付収入	3,347	土地 3,337 千円。九州電力 電柱等設置使用料 10 千円。 建物は使用貸借。
収入計		3,347	
減価償却費		▲608	
想定利益		2,739	
(参考)	管理維持費・修繕費	—	貸付先の負担にて実施
	解体・撤去費用	▲151,672	過去の解体実績単価に建物 面積を乗じて見積り。

（４）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。

（５）監査の意見

①今後の施設計画について

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。

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。

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。

3. 旧響南中学校武道場

(1) 施設の概要

施設名	旧響南中学校武道場
所管局・課	市民文化スポーツ局スポーツ振興課
所在地	若松区東小石町3番
主要施設	武道場
延床面積	364.20 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023年10月5日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

旧響南中学校武道場は1985年1月に建設された。響南中学校は、1998年4月に星陵中学校及び高塔中学校とともに、若松中学校として統合されたことにより廃校となった。

旧響南中学校の校舎は市交通局庁舎として引き続き利用されているが、武道場は未利用となったため、用途廃止の手続きを行って行政財産から普通財産へと分類を変更した。

その後、地域の武道関係団体から武道場の利用希望があったことから、2002年9月より学校施設開放事業に準じて、市民へ無料で開放することとなり民間事業者に運営を委託して主に剣道や空手等の競技で利用されている。

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1985(S60)年 1 月	38 年	45,880 千円	7,524 千円	

②年間見積収支金額 (単位：千円)

区分	項目	金額	備考
支出	管理運営業務委託費	▲713	
支出	警備業務委託費	▲330	
支出	消防点検業務委託費	▲45	
支出	建築・建築設備定期 点検業務委託費	▲198	
支出	光熱費	▲219	
支出	電話代	▲31	
支出計		▲1,536	
収支		▲1,536	
減価償却費		▲976	
想定利益		▲2,512	
(参考)	解体・撤去費用	▲13,387	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①管理のあり方について

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。

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。

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。

利用料を徴収していない理由は、次のとおりである。

(平成 14 年北九州市市有財産利用調整会議決定、管理に関する規則及び要綱制定)

旧響南中学校の武道場は、元々学校施設として設置したものであり、管理用スペースや十分な駐車場等が無いことも踏まえ、施設の有効活用のため学校施設に準じて地域に無料で開放することを目的とした施設である。その目的は現在も変わっておらず、運用も継続している。

出所：市からの回答

【平成 29 年 12 月北九州市「公の施設に係る受益と負担のあり方」】

第 2 章「受益と負担」による使用料等の設定に関する基本方針

本市では、これまで公の施設の使用料等の決定や改定に当たり、類似施設との比較、近隣自治体との比較、民間事業者との均衡、物価変動などを考慮し設定してきました。

公の施設で公共サービスを提供する場合、施設の建設に要した費用だけでなく、日常の管理運営に必要な人件費、光熱水費、補修費などの管理運営コストが必要になります。施設の利用に当たっては、その対価として利用者から「使用料等」を徴収していますが、「使用料等」だけでは全ての管理運営コストを賄うことができないため、その差額は市民の税金などで負担しています。

このような状況から、「北九州市行財政改革大綱」（平成 26 年 2 月策定）では、行政サービスや受益と負担水準のあり方について、市全体として総合的な視点で検討を行うこととしました。

行財政改革大綱を受けて策定した「公共施設マネジメント実行計画」では、施設の公共関与の必要性の程度や収益性の程度なども勘案しながら、統一的な視点で見直しを行うこととしています。

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中、真に必要な公共施設において、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という「受益と負担」の原則に基づき、使用料等を設定していく必要があると考えます。

こうしたことから、受益者負担の原則により、利用者と未利用者との負担の公平性・公正性を確保するため、統一的な基準を策定し見直しを行います。

出所：北九州市ホームページ

4. 北九州ハイツ

(1) 施設の概要

施設名	北九州ハイツ
所管局・課	保健福祉局総務課
所在地	八幡西区の場町 1-1（的場池公園内）
主要施設	宿泊室 22 室、会議・研修室、レストラン、テニスコートなど ※現在は使用していない
延床面積	5,560.59 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

本件施設は、1977 年 7 月に、国の雇用促進事業団（当時）が勤労者の福祉向上のために設置し、開業した施設である。2003 年に国から市へ譲渡された後、財団法人北九州勤労総合福祉センターにより管理されていたが、2008 年に当財団が解散した後は民間事業者により運営が行われてきた。

しかし、社会経済環境の変化により勤労者の福祉向上という役割はすでにその役目を終えており、近年利用者数の減少傾向が続いていた（2010 年度：約 63,000 人⇒2018 年度：約 36,000 人）。また、施設の老朽化が進んでおり、今後長期的に継続使用する場合には設備更

新や改修に多額の費用が掛かる見込みであること等から、運営事業者との契約が終了する2019年度末で閉館した。

その後、市は建物等の利活用を検討したが、利活用は現実的ではないとの結論に至り、建物を解体する方針を固めており、2023年度において解体の実施設計を行っている。

なお、2024年度以降解体工事予定とのことである。

<北九州ハイツ中長期保全計画業務_報告書>

保全費用

2013年に行った中長期保全計画を基に2016年から10年後、20年後の更新・修繕費の算出を行った。

※現地調査を行い2013年より著しい劣化は確認出来なかった為、危険度及び劣化度は2013年を基準とする。

10年後…累計約3億円（建築：5千2百万、電気：1億4千5百万、機械1億7百万）

20年後…累計約7億円（建築：8千3百万、電気：3億2千7百万、機械3億）

出所：「市提供資料」一部抜粋

<建物等の利活用に係る検討結果>

北九州ハイツは公園用地であり土地の売却が困難なため、建物のみを売却し、購入した企業が施設として利活用する可能性があるかどうかについて、サウンディングと個別ヒアリングを行った。結果は、次のとおりであり、利活用の可能性は極めて低いと判断した。

また、テニスコートのみを活用することについて、関係部局（市民文化スポーツ局スポーツ振興課、建設局緑政課）と協議を行ったが、ハイツのテニスコートは利用者数が少なく、行政財産として積極的に残す必要性に乏しいこと等から、利活用は現実的ではないとの結論に至っている。

（1）PPP/PFI サウンディングセミナー（R1.10.30）における参加企業の意見

業種	意見
不動産開発業	○不動産業としては、本件（民間売却）は、率直に難しいと考える。 <u>リニューアルして定期賃貸借契約、そうでなければ、解体したうえで、新築が妥当。</u> ○解体し更地にしたのちに、 <u>Park-PFIを行う方法であれば話に乗れるかもしれない。</u>
ゼネコン	○企業研修、学生の合宿、大学の就職セミナー等研修施設として活用してはどうか。 ○旧耐震だが最低限の補強をすれば建物としてはまだ使える。
金融業	○スポーツ施設を活かして、大学やプロスポーツチームの合宿所として活用してはどうか。
設計コンサル業	○高齢者向けの健康公園や福祉施設は需要があるのでは。

	○今の条件であると手を上げにくい。当面はテニスコートだけを切り離して、体育館施設の指定管理者に管理してもらい、部分的に継続して活用してはどうか。
公共不動産 コンサル業	○活用の可能性としては3つある。①減築、②合宿所、③宿泊とテニスコート利用のどちらかにターゲットを絞る。 ○本来は公園そのものをどうするかの話の中で、施設をどう捉えるか議論すべき。

(2) 個別企業に対するヒアリング結果 (R1.12月～R2.7月)

業種	ヒアリング結果	利活用可能性
A 社 ホテル関連企業	○別府でホテル業を展開。北九州市内での事業展開を希望し、令和元年8月の旧 JR 本社ビル活用公募に応募したが落選。ハイツの利活用について打診するも不調。	×
B 社 不動産 コンサルティング	○ <u>多額の改修費がかかる現存の建物を生かした活用よりも、Park-PFI による再整備の方が現実的であり、現在の建物の利活用は厳しいとの見解。</u> ○ <u>現在の建物は解体したうえで、「ウィズコロナの新しい生活様式に沿う、野外活動の拠点として、大がかりな建物ではなく、初期投資とランニングコストが抑えられるコンテナハウスのようなもので検討してはどうか。」とのアドバイスあり。</u>	×
C 社 旅館業	○子供のスポーツ合宿所や企業の研修所としてハイツを活用したい意向であったが、 <u>規模が大きすぎることで、施設改修費が多額になる見込みであり、利活用は困難との判断。</u>	×
D 社 高齢者施設 経営企業	○高齢者施設に改修して利活用ができないか検討したが、 <u>改修費が高額になること、土地の使用料の負担が難しいことから利活用は難しい。</u>	×
E 社 ビルメンテナンス 業	○私立高校の野球部の合宿所としての活用を検討したが、 <u>公園用地であり特定の学校の寮の設置はできないことより利活用の可能性はなし。</u>	×

(3) テニスコートの存続に係る関係部局との協議結果

市民文化スポーツ局 スポーツ振興課	○ <u>他の庭球場と比較して利用者数は少ないため、行政財産として積極的に残す理由がない。もし新たにこのテニスコートを行政財産にして残す場合、公マネの観点から、別のテニスコートを廃止しなければならない。</u>
----------------------	---

建設局緑政課	○建設局としては、市民文化スポーツ局からテニスコートを行政財産として残して欲しいとの要望があれば用途変更を行うが、行政目的があるか否かの判断はできない。 ○地元から存続の要望があり、管理運営委員会の担い手がいれば、テニスコートが使用できる期間に限り「都市公園内運動施設の管理許可について」に基づく管理を行うことは可能。
--------	---

出所：「市提供資料」

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1977(S52)年 6 月	46 年	4,780 千円	573 千円	事務所
1977(S52)年 6 月	46 年	38 千円	4 千円	技術室・機械室
1981(S56)年 8 月	42 年	10 千円	2 千円	事務所
1981(S56)年 8 月	42 年	307 円	1 円	倉庫・物置
1992(H4)年 3 月	31 年	10 千円	4 千円	技術室・機械室

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
支出	警備費用	▲378	
支出計		▲378	
減価償却費		▲96	
想定利益		▲474	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①今後の跡地利活用の検討について

本件施設は 2019 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。

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。

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。

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。

5. 今光年長者いこいの家

(1) 施設の概要

施設名	今光年長者いこいの家
所管局・課	保健福祉局長寿社会対策課
所在地	若松区今光二丁目 15-5
主要施設	建物
延床面積	141.15 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

1969 年 1 月に建築され、地元老人クラブが管理・利用していたが、当該老人クラブが解散されたことにより、いこいの家としての用途が 2020 年 3 月に廃止された。なお、用途廃止後 2 か月後の 2020 年 5 月からは、隣の敷地で活動している藤ノ木学童保育クラブが手狭になったことに伴い、本件施設も含めて利用している。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1969(S44)年 1 月	54 年	19,055 千円	1 円	

②年間見積収支金額(単位：千円)

藤ノ木学童保育クラブに対する賃料減免制度の適用により収入はなく、草刈り等すべての管理所費は、現利用者の藤ノ木学童保育クラブが賄って支出もないため、収支差額及び利益は発生していない。

(4) 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。

(5) 監査の意見

①施設マネジメントの考え方について

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。

6. 旧浅野工芸舎

(1) 施設の概要

施設名	旧浅野工芸舎
所管局・課	保健福祉局障害者支援課
所在地	小倉北区浅野 2-16-38
主要施設	就労継続支援 B 型
延床面積	384.58 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 9 月 26 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

浅野工芸舎は市の指定管理施設であり、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就労継続支援 B 型の障害福祉施設として管理・運営してきた。しかし、施設の老朽化が進み、施設の建替が検討されたが、市が財源を確保することが難しいと判断された。それに代わり、施設の運用を民間にゆだね、民間により事業が継続されることを条件に、国からの補助金の支援を受けて建替えるという手法を選択した。それによって、2021 年 11 月に、浅野工芸舎は、指定管理者であった社会福祉法人北九州市手をつなぐ育成会へ無償で事業譲渡され、これに伴い、浅野工芸舎が事業を実施していた施設（具体的には浅野工芸舎の建物 1 階部分）は用途廃止となった。なお、現在は同じ建物で活動している浅野社会復帰センターが福祉事業を実施するための拠点の一つとして有効活用している。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1981(S56)年 11 月	42 年	82,431 千円	1 円	建物
1981(S56)年 11 月	42 年	51,918 千円	1 円	各種財産
1981(S56)年 11 月	42 年	5,069 千円	1 円	各種財産

②年間見積収支金額（単位：千円）

用途廃止のため収入はなく、警備等の各種委託や草刈り等の支出もないため、収支差額及び利益は発生していない。

（４）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。

（５）監査の意見

①施設老朽化に伴う今後の方針について

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。

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。

7. 旧八幡東工芸舎

(1) 施設の概要

施設名	旧八幡東工芸舎
所管局・課	保健福祉局障害者支援課
所在地	八幡東区昭和 2-2-7
主要施設	生活介護、自立訓練（生活訓練）、就労継続支援 B 型
延床面積	890.34 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

八幡東工芸舎は市の指定管理施設であり、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生活介護、自立訓練（生活訓練）、就労継続支援 B 型の障害福祉施設として管理・運営してきた。しかし、施設の老朽化が進み、施設の建替が検討されたが、市が財源を確保することが難しいと判断された。それに代わり、施設の運用を民間にゆだね、民間により事業が継続されることを条件に、国からの補助金の支援を受けて建替えるという手法を選択した。それによって、2021 年 11 月に、八幡東工芸舎は、指定管理者であった社会福祉法人北九州市手をつなぐ育成会へ無償で事業譲渡され、これに伴い、八幡東工芸舎が事業を実施していた施設は用途廃止となった。

なお、本件施設は、事業の民間譲渡後、移転先の施設完成までの間、普通財産として旧指定管理者である北九州市手をつなぐ育成会に貸付が行われていた。その後、移転先の施設が完成し、2022 年 12 月に八幡東工芸舎は移転したため、現在は空き施設となっているが、2024 年度に建物を解体し、土地の利活用を図っていく予定である。

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1969(S44)年 2 月	54 年	168,679 千円	1 円	建物

②年間見積収支金額 (単位：千円)

用途廃止のため収入はなく、職員による月 1 回程度の定期的な見回りを行っているが、警備等の各種委託や草刈り等の支出もないため、収支差額及び利益は発生していない。

(4) 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。

(5) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

8. 旧北方ひまわり学園

(1) 施設の概要

施設名	旧北方ひまわり学園
所管局・課	保健福祉局障害者支援課
所在地	小倉南区北方 2-16-1
主要施設	児童発達支援センター
延床面積	419.78 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

北方ひまわり学園は市の指定管理施設であり、指定管理者である社会福祉法人北九州あゆみの会が管理運用していた。しかし、施設の老朽化が進み、施設の建替が検討されたが、市は財源を確保することが難しいと判断した。それに代わり、施設の運営を民間にゆだね、民間により事業が継続されることを条件に、国からの補助金の支援を受けて建替えるという手法を選択した。それによって、2020 年 1 月に北方ひまわり学園は指定管理者であった社会福祉法人北九州あゆみの会へ無償で事業譲渡され、2022 (R4) 年 12 月 1 日「あゆみひまわり学園」として小倉南区津田に移転した。これに伴い本件施設は用途廃止となった。

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1981(S56)年 3 月	42 年	56,670 千円	5,553 千円	建物

②年間見積収支金額 (単位：千円)

職員による月 1 回程度の定期的な見回りを行っているが、警備等の各種委託や草刈り等は行っていないため、支出は発生していない。

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出		—	
支出計		—	
収支		—	
減価償却費		▲1,205	
想定利益		▲1,205	

(4) 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。

(5) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

9. 保健福祉局普通財産（コラボ北九州城野）

（1）施設の概要

施設名	保健福祉局普通財産（コラボ北九州城野）
所管局・課	保健福祉局障害者支援課
所在地	小倉南区富士見 3-1-5
主要施設	就労継続支援 B 型
延床面積	141.75 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 12 月 29 日 監査人撮影>



（2）現状に至る経緯

旧小倉休日急患診療所であったが、同施設の移転に伴い用途廃止となった。

用途廃止後は、2001 年 4 月より、社会福祉法人あかつき会に普通財産として貸付を行い、コラボ北九州城野を運営している。

賃借人	社会福祉法人あかつき会
使用目的	就労継続支援 B 型施設として
使用期間	2023 年 4 月 1 日から 2028 年 3 月 31 日

（3）ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1977(S52)年 12 月	46 年	11,340 千円	1 円	建物

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
収入	賃貸収入	217	土地及び建物の賃貸借
収入計		217	
支出		—	修繕費は法人負担のため発生せず
支出計		—	
収支		217	
減価償却費		—	
想定利益		217	

（４）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。

（５）監査の意見

①施設老朽化に伴う今後の計画について

「（２）現状に至る経緯」に記載のとおり、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。

10. 保健福祉局普通財産（はあとねっと戸畑）

（1）施設の概要

施設名	保健福祉局普通財産（はあとねっと戸畑）
所管局・課	保健福祉局障害者支援課
所在地	戸畑区小芝 3-12-30
主要施設	就労継続支援 B 型
延床面積	280 ㎡

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



（2）現状に至る経緯

旧防疫所中部駆除係施設であったが、中部駆除係が廃止となり用途廃止となった。

用途廃止後は、2003 年 4 月より社会福祉法人あかつき会に普通財産として貸付を行い、はあとねっと戸畑を運営している。

賃借人	社会福祉法人あかつき会
使用目的	就労継続支援 B 型施設として
使用期間	2021 年 4 月 1 日から 2026 年 3 月 31 日

（3）ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1979(S54)年 4 月	44 年	19,600 千円	1 円	建物

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
収入	賃貸収入	283	土地及び建物の賃貸借

区分	項目	金額	備考
収入計		283	
支出		—	修繕費は法人負担のため発生せず
支出計		—	
収支		283	
減価償却費		—	
想定利益		283	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①施設老朽化に伴う今後の計画について

「(2) 現状に至る経緯」記載のとおり、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。

1 1. 保健福祉局普通財産（旧大里東部公民館）

（１）施設の概要

施設名	保健福祉局普通財産（旧大里東部公民館）
所管局・課	保健福祉局障害者支援課
所在地	門司区下二十町 1-12
主要施設	就労継続支援 B 型
延床面積	692.72 ㎡

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 9 月 26 日 監査人撮影>



（２）現状に至る経緯

旧大里東部公民館として利用されていたが、施設の移転に伴い用途廃止となった。

用途廃止後は、2010 年 8 月より特定非営利法人北九州精神障害者福祉連合会に普通財産として貸付を行い「多機能型事業所スマイル門司」を運営していたが、2021 年 8 月にスマイル門司の移転に伴い、現在まで空き施設となっている。なお、2023 年度内に解体が完了する。

（３）ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1973(S48)年 4 月	50 年	124,689 千円	4,987 千円	建物

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出		—	
支出計		—	
収支		—	
減価償却費		▲2,493	
想定利益		▲2,493	
(参考)	解体・撤去費用	▲65,738	2023 年度解体工事予算

（４）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。

（５）監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

1 2. 障害福祉サービス事務所リーシュ（ねぎぼうずの里）

（1）施設の概要

施設名	障害福祉サービス事務所リーシュ（ねぎぼうずの里）
所管局・課	保健福祉局障害者支援課
所在地	小倉南区富士見 1-5-6
主要施設	生活介護
延床面積	144.9 ㎡

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



（2）現状に至る経緯

旧富士見集会所であったが、施設の老朽化や地区住民の減少・高齢化等によりその利用がない状況となっていたため、用途廃止となった。

用途廃止後は、2010 年 4 月より、特定非営利法人ねぎぼうずの里に普通財産として貸付を行い、リーシュを運営している。

（3）ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1978(S53)年 3 月	45 年	10,872 千円	1 円	建物

②年間見積収支金額(単位：千円)

リーシュが建物等の維持管理を行っているため、維持費は発生していない。

区分	項目	金額	備考
収入	賃貸収入	102	土地及び建物の賃貸借
収入計		102	
支出		—	
支出計		—	
収支		102	
減価償却費		—	償却済
想定利益		102	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①施設老朽化に伴う今後の計画について

「(2). 現状に至る経緯」記載のとおり、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。

1 3. 旧中央保育所

(1) 施設の概要

施設名	旧中央保育所
所管局・課	子ども家庭局保育課
所在地	八幡東区中央 1-11-1
主要施設	保育室、調理室、事務室
延床面積	475.48 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 12 月 29 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

「北九州市次世代育成行動計画（元気発進！子どもプラン）」（2010（H22）年 2 月策定）に基づき、保育所適正配置の一環として、施設の再編・民営化を進めた結果、2018 年 4 月 1 日に民営化となり、利用廃止となった。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1973(S48)年 9 月	50 年	61,759 千円	1 円	

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
支出	保育所警備業務	▲798	ただし、旧修多羅保育所、旧初音保育所、旧中央保育所外 8 箇所の業務委託費
支出計		▲798	
収支		▲798	
減価償却費		—	償却済
想定利益		▲798	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①今後の施設利活用計画について

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。

1 4. 旧初音保育所

(1) 施設の概要

施設名	旧初音保育所
所管局・課	子ども家庭局保育課
所在地	戸畑区初音町 11-1
主要施設	保育室、調理室、事務室
延床面積	519.38 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 12 月 29 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

「北九州市次世代育成行動計画（元気発進！子どもプラン）」（2010（H22）年 2 月策定）に基づき、保育所適正配置の一環として、施設の再編を進めた結果、旧初音保育所は 2013 年（H25）年 4 月 1 日に社会福祉法人いわき福祉会に民間委託され、2014（H26）年 4 月 1 日から新園舎に移り、旧初音保育所は利用廃止となった。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1971(S46)年 11 月	52 年	70,116 千円	1 円	

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
支出	保育所警備業務	▲798	ただし、旧修多羅保育所、旧初音保育所、旧中央保育所外 8 箇所の業務委託費
支出計		▲798	
収支		▲798	
減価償却費		—	償却済
想定利益		▲798	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①今後の施設利活用計画について

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。

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。

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。

15. 旧修多羅保育所

(1) 施設の概要

施設名	旧修多羅保育所
所管局・課	子ども家庭局保育課
所在地	若松区山手町 5-6
主要施設	保育室、調理室、事務室
延床面積	542.08 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

「北九州市次世代育成行動計画（元気発進！子どもプラン）」（2010（H22）年 2 月策定）に基づき、保育所適正配置の一環として、施設の再編を進めた結果、市立修多羅保育所については、地域の児童数の減少、施設の老朽化に対応するため、近隣の市立若松コスモス保育所と統合を行い、本件施設は 2015（H27）年 4 月 1 日に利用廃止となった。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1980(S55)年 3 月	43 年	73,180 千円	5,561 千円	

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
支出	保育所警備業務	▲798	ただし、旧修多羅保育所、旧初音保育所、旧中央保育所外 8 箇所の業務委託費
支出計		▲798	
収支		▲798	
減価償却費		▲1,557	
想定利益		▲2,355	

(4) 監査の結果

①普通財産への移行について

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。

(5) 監査の意見

①所管変更に係る規定等の整備

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。

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。

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。

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。

②未利用施設における植物繁茂への対応

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。

しかし、施設のうち市所有の墓地となっている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。



現地調査の際に近隣住民と接する機会があったが、繁茂している部分からハチ等が出てきており危険な時がある、とのことであった。この状態を放置しておくことは近隣住民に危険が生じ続けることとなり、また、火事等の災害が生じた場合にも被害が拡大することとなり、治安に資することはない。

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。

1 6. 旧槻田児童館

(1) 施設の概要

施設名	旧槻田児童館
所管局・課	子ども家庭局子育て支援課
所在地	八幡東区東山 2-3-5
主要施設	遊戯室・学童保育室・図書室等
延床面積	299.28 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

本件施設は 1981(S56)年 3 月に設置された。放課後児童クラブ等の機能が小学校内等に移転したこともあり、2020 年 3 月 31 日付で用途廃止の手続を経て普通財産へ移管されている。2020 年 12 月の北九州市市有財産利用調整会議において処分を図る方針となったが、隣接道路とそこに接する土地との間で未確定の境界があることから当該施設の境界も確定せず処分が困難な状況となっている。

一方で、当該施設を所管する子ども家庭局が実施している子ども食堂事業において食材等の寄付の増加に伴う保管場所の確保が必要となったことから、2022 年度において普通財産から行政財産へ用途変更し、市において子ども食堂事業等による各種子育て支援の拠点施設として利用することとなった。

また、子ども食堂への寄付食材などを取り扱う特定非営利活動法人フードバンク北九州ライフアゲイン(以下、NPO 法人)についても、「北九州市における子ども食堂の支援に向けた取組に関する協定」を締結し、共に子ども食堂支援に取り組むこととなったことから、子ども食堂への寄付食材等を保管するスペースについて NPO 法人も共同利用することとなった。加えて、市が行政目的として使用する予定がない部分についても、NPO 法人よりその他の子育て支援活動等に利用したいとの申し出があったことから、2022 年 11 月から行政財産の目的外使用許可手続きにより、NPO 法人の使用を許可している。

目的外使用許可の概要は次のとおりである。

使用許可財産名	子ども食堂等拠点施設(旧槻田児童館跡地)
所在地	北九州市八幡東区東山二丁目 3-5
区分	土地・建物
使用面積	152.48 m ² (1 階遊戯室の半分、及び、2 階の各部屋)
使用目的	子ども食堂の開催やそれに伴う寄附食材等の保管・管理、託児事業など、子育て支援活動や孤独・孤立対策などの拠点として
使用者	特定非営利活動法人フードバンク北九州ライフアゲイン
使用期間	2022 年 11 月 15 日から 2023 年 3 月 31 日 以降、2024 年 3 月 31 日まで更新
使用料	566,004 円(2023 年 4 月 1 日から 2024 年 3 月 31 日までの期間)

出所：「行政財産使用許可書」

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1981(S56)年 3 月	42 年	40,402 千円	3,959 千円	

②年間見積収支金額 (単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入	使用料収入	566	
収入計		566	
支出	業務委託費	▲180	建築物等定期点検業務
支出	光熱水費	▲650	
支出計		▲830	
収支		▲264	
減価償却費		▲859	
想定利益		▲1,123	
(参考)	解体・撤去費用	▲12,107	同種施設の解体工事費より試算

(4) 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。

（５）監査の意見

①今後の施設計画について

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。

17. 旧西戸畑児童館

(1) 施設の概要

施設名	旧西戸畑児童館
所管局・課	子ども家庭局子育て支援課
所在地	戸畑区明治町 1-9
主要施設	遊戯室・学童保育室・図書室等
延床面積	299.28 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

当該施設は 1981 年 3 月に設置され、児童館として利用されてきた。

当該施設の係る地区が、2011 年度から 2033 年度にかけて実施される「北九州広域都市計画道路戸畑枝光線他街路事業」によって整備されることが決定したため、2020 年 3 月 31 日付で用途廃止の手続を経て、子ども家庭局子育て支援課の普通財産へ移管された。

2022 年 4 月に建物の解体工事が完了し、土地は道路用地として当該事業を所管する建設局街路課へ移管される予定である。



出所：「北九州広域都市計画道路戸畑枝光線他 街路事業（事業概要編）」

（３）ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1981(S56)年 3 月	42 年	40,402 千円	3,959 千円	現状は解体済

②年間見積収支金額（単位：千円）

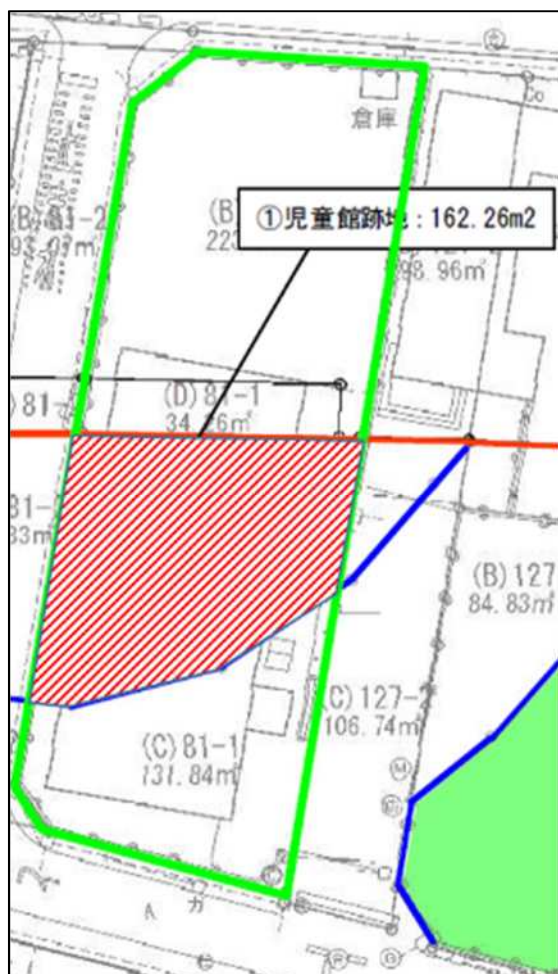
区分	項目	金額	備考
支出		—	
支出計		—	
収支		—	
減価償却費		—	現状は解体済
想定利益		—	
(参考)	解体・撤去費用	▲37,000	2022 年 4 月に解体済であり、西戸畑体育館、西戸畑児童プール等の周辺施設を含めた解体撤去費

（４）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。

(5) 監査の意見

①残存している土地の利用について



(出所：市提供資料)

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 m²)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。

左図のうち、斜線で囲まれる部分が工事終了後における不整形地となることを見込まれる箇所となる。

18. たしろ少年自然の家

(1) 施設の概要

施設名	たしろ少年自然の家
所管局・課	子ども家庭局青少年課
所在地	八幡東区田代町 9-30
主要施設	研修室、宿泊室（定員 200 名）、食堂、体育館
延床面積	2,831.15 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<航空写真>



(出所：Google Map)

(2) 現状に至る経緯

青少年の家は、青少年の指導者の研修、青少年の宿泊研修その他により青少年の健全な育成を図ることを目的として、市には8施設が設置されている。

青少年の家であるたしろ少年自然の家は、1976年に八幡東区田代町に設置され、宿泊可能な設備等を備え、自然を利用した青少年グループのキャンプや家族のレクリエーション、職場グループの研修の場として活用できる社会教育施設としての役割を担ってきた。

しかし、施設老朽化が進み大規模改修の必要性があること、また、主な利用者である児童・生徒の数が減少していること、他都市と比較した施設数や施設規模が過大であるとの行財政改革調査会からの指摘を踏まえ、2014年3月末に施設の運営を休止した。

その後、市はたしろ少年自然の家を廃止するために「北九州市教育施設の設置及び管理に関する条例（昭和47年北九州市条例第8号）」の一部を改正する議案を2021年12月の議会に提出し、廃止に至っている。

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1976(S51)年 3 月	47 年	382,205 千円	1 円	2023 年度解体予定

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
支出	業務委託費	▲544	巡回警備業務 10,670 円/回×51 回
支出計		▲544	
収支		▲544	
想定利益		▲544	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①今後の利活用について

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。

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。

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。

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。

19. 旧林業振興センター

(1) 施設の概要

施設名	旧林業振興センター
所管局・課	産業経済局農林課
所在地	小倉南区大字堀越 345 番地の 2
主要施設	1 階：大会議室、林業機械修理場、応接室 2 階：小会議室、和室
延床面積	359.60 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 9 月 26 日 監査人撮影>



(1) 現状に至る経緯

旧林業振興センターは第二次林業構造改善事業を実施するため林業者の研修・宿泊施設及び環境学習施設として国庫補助を受けて 1980(S55)年度に設置された。

その後、当該事業の需要減少に伴い、2013 年度の北九州市行財政改革大綱策定において 2013 年度末での用途廃止が決定され、産業経済局農林課所管の普通財産へ分類を変更した。

2013 年度まで当該施設の指定管理者であった北九州市森林組合から引き続き林業振興事業を継続したい旨の申し出があり、2014 年度から同組合へ当該施設の土地を有償で、また、建物を無償で貸付を開始した。毎年契約を締結しており、組合が営む事業用の事務所や作業場、会議場として利用されている。

契約の概要は次のとおりである。

【土地】

所在	北九州市小倉南区大字堀越
地目	宅地・原野
地積	1,588.10 m ²

契約先	北九州市森林組合
契約期間	2014 年 4 月 1 日から 2015 年 3 月 31 日 以降、2024 年 3 月 31 日まで毎年更新
賃貸料	876,535 円（2023 年 4 月 1 日から 2024 年 3 月 31 日までの期間）

出所：「市有財産賃貸借契約書」

【建物】

所在	北九州市小倉南区大字堀越
建物の構造	鉄筋コンクリート
延床面積	359.60 m ²

出所：「市有財産賃貸借契約書」

【建物使用料の減免について 一部抜粋】

北九州市財産条例

（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。

出所：「北九州市財産条例」

（3）ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1981(S 56)年 4 月	42 年	59,200 千円	11,840 千円	

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入	賃貸収入	876	土地及び建物の賃貸借
収入計		876	
支出		—	維持管理費用は賃貸先負担
支出計		—	
収支		876	
減価償却費		▲1,184	
想定利益		▲307	

区分	項目	金額	備考
(参考)	解体・撤去費用	▲19,734	2022 年度の不動産鑑定評価による 現在価格での撤去費用見込

(4) 監査の結果

①覚書の締結について

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。

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。

【検討資料の一部抜粋】

【耐震診断】

耐震診断は法的に定められているものではなく、不動産鑑定においても現状の使い方であれば、問題はないという結論が出ているため、耐震診断は実施しない。

賃借契約の際、耐震診断は実施していない旨、覚書で交わすこととしている。

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

(5) 監査の意見

①旧林業振興センターの処分について

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。

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。

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。

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、検討されることが望まれる。

20. シルバーワークプラザ

(1) 施設の概要

施設名	シルバーワークプラザ
所管局・課	産業経済局雇用政策課
所在地	小倉北区片野新町一丁目1番6号
主要施設	公益社団法人北九州市シルバー人材センター
延床面積	901.22 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023年10月5日 監査人撮影>



(1) 現状に至る経緯

本件施設は、1978年に小倉中福祉事務所として建築されたが、1999年12月に廃止されることで行政財産の用途廃止となり、産業経済局へ移管された。

2000年に改修が行われ、2001年1月より公益社団法人北九州市シルバー人材センターへ貸付けられている。

(2) ライフサイクルコスト（2023年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過 年数	取得価額	帳簿価額 (2022年)	備考
1977(S52)年7月	46年	69,778千円	1円	
1991(H3)年4月	32年	11,331千円	2,152千円	

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
収入	賃貸収入	1,540	建物 517 千円、土地 1,023 千円を年額で貸付。1 年契約で、毎年度更新を行う。
収入計		1,540	
支出		—	維持管理費用は賃貸先負担
支出計		—	
収支		1,540	
減価償却費		▲298	
想定利益		1,242	
(参考)	修繕費用	▲1,362	2021 年度実績

（３）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。

（４）監査の意見

①今後の施設計画について

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。

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。

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。

2 1. 旧 J R九州本社ビル

(1) 施設の概要

施設名	旧 J R九州本社ビル
所管局・課	産業経済局門司港レトロ課
所在地	門司区西海岸一丁目 101 番地
主要施設	施設建設は 1937 年である。(地上 6 階、地下 1 階) 市は、2005 年 12 月 19 日より供用している。
延床面積	5,635.45 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 9 月 26 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

本件施設は、1937 年に三井物産門司支店として建設され、第二次世界大戦後の 1953 年に日本国有鉄道に売却され、門司鉄道管理局庁舎として使用された。その後、国鉄民営化に伴い、九州旅客鉄道株式会社（J R九州）の第一庁舎として 2001 年まで使用された。

市は 2005 年に、九州旅客鉄道株式会社と交換で当施設を有することとなった。2017 年 4 月には日本遺産の構成文化財として文化庁から認定され、歴史的財産としての価値があることを鑑み保存をすることとなり、6 階建てのうちアトリエギャラリー、カフェ、NPO 法人事務室等として 1 階及び 2 階を 2020 年まで利用していた。なお、残りの階については未利用であった。

当施設については建設から 80 年を超え、門司港エリアにおける利活用および老朽復旧工事を含めた整備運営の観点から、2019 年に当ビルの活用事業者プロポーザル募集を行い、その結果、香港の投資会社である「オデッセイアセットマネジメントリミテッド（以下、オデッセイとする。）」が旧 JR 九州本社ビル活用事業の事業者として、公募に応じた 3 社の中から選定された。2020 年 2 月には、オデッセイがホテル開発のための特別目的会社として「Mojiko Developments 合同会社（以下、SPC とする）」を設立し、市有財産使用貸借契約

（無償）を締結したものの、2023 年まで約 3 年間、修繕工事契約などの事業の進捗が見られなかった。2023 年 10 月 19 日にオデッセイから事業断念の連絡が入り、その後、2023 年 12 月 5 日付で市有財産使用貸借契約の解約及び同ビル活用事業に係る交渉の終了に関する合意書をオデッセイ及び SPC と締結した。

なお、旧 JR 九州本社ビルは門司港の歴史を伝える日本遺産にも指定された貴重な建築物であることから、現建物（外観）の保存を条件とし、建物は貸借又は売却、土地は定期で貸し出す契約条件で事業者を 2024（R6）年 5 月に再公募する予定である。

（３）ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1937(S12)年 4 月	86 年	1,323,990 千円	1 円	台帳上の取得日は 1937 年だが市有地 との等価交換で 2005 年に取得

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出		—	
支出計		—	
収支		—	利用なく、収支は発生なし。
減価償却費		—	償却済
想定利益		—	

（４）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。

（５）監査の意見

①プロポーザル公募の公募期間について

本件施設の事業運営に係るプロポーザル公募の募集スケジュールは、2019 年 8 月 1 日に下表のように公表していた。

日程	内容
2019 年 8 月 5 日－8 月 15 日	募集要項の配布期間
2019 年 8 月 5 日－8 月 16 日	事業者説明会・現地見学会の参加受付期間

2019 年 8 月 19 日	現地説明会・現地見学会の開催
2019 年 9 月 2 日－9 月 30 日	応募期間（企画提案書提出期限）
2019 年 10 月中旬	提案内容のプレゼンテーション・ヒアリング審査
2019 年 11 月中旬	優先交渉権者の決定

（出所：「市提供資料」を基に監査人作成）

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。

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。

②プロポーザル公募の応募件数について

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。

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。

③プロポーザル公募における採点について

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り、分野を区分して採点をおこなっている。

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。

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が必要と考えられる。

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。

④プロポーザル公募における審査委員構成について

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。

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。

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。

⑤当施設の利用に関する抜本的な検討について

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。

この状態が継続することは、市が所有して以降の 20 年超において状態は変わっておらず、施設の歴史的価値と引き換えに市の活性化に係る効果を押しとどめているとも考えられる。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。

⑥未利用施設の管理について

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（次頁写真画像参照）。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。

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。

<開錠されている状態：2023 年 9 月 26 日 監査人撮影>



2 2. 和布刈観光交流センター

(1) 施設の概要

施設名	和布刈観光交流センター
所管局・課	産業経済局門司港レトロ課
所在地	門司区大字門司 3491-16
主要施設	特になし
延床面積	499.14 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 9 月 26 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

「めかり潮風市場」として 2009 年より牡蠣小屋等として活用されていたが、新型コロナウイルス感染症の影響による利用減や施設老朽化も要因として、2020 年で利用廃止となった。2023 年度中に解体を行う。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1968(S43)年 3 月	55 年	32,958 千円	1 円	

②年間見積収支金額（単位：千円）

区分	項目	金額	備考
支出		—	
支出計		—	

区分	項目	金額	備考
収支計		—	
減価償却費		—	償却済
想定利益		—	
(参考)	解体・撤去費用	▲24,000	解体費用予算計上分

(4) 監査の結果

監査の結果、合规性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(5) 監査の意見

①未利用施設に対する管理について

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。

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。

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。

23. 道原サイクリングセンター

(1) 施設の概要

施設名	道原サイクリングセンター
所管局・課	建設局道路維持課
所在地	小倉南区大字道原 1634-1
主要施設	自転車置場(約 100 台)、管理人室、駐車場(19 台)、市民トイレ、東屋
延床面積	190.65 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 9 月 26 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

道原サイクリングセンターは、スポーツ・レクリエーション活動の振興をはかることを目的として、1989 年 4 月に開設された、自転車の貸し出しを行っていた施設である。

本件施設は、年々の利用者減少に伴う収支悪化に鑑み、2013 年度末に利用廃止となった。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1989(H 元)年 3 月	34 年	26,384 千円	1 円	建物

②年間見積収支金額（単位：千円）

用途廃止のため収入はなく、トイレ掃除は市民トイレとして環境局が所管しており、警備等の各種委託や草刈り等の支出もないため、収支差額及び利益は発生していない。

（４）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。

（５）監査の意見

①今後の施設計画について

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。

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。

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、建物付土地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。

2 4. 河内温泉中核温泉施設

(1) 施設の概要

施設名	河内温泉中核温泉施設
所管局・課	建設局公園管理課
所在地	八幡東区河内 2-3-36
主要施設	地下：露天風呂、内風呂、家族風呂 1 階：甘味処、女性専用休憩室、休憩室、マッサージルーム 2 階：食事処、大広間、中広間、小部屋、厨房など
延床面積	敷地面積約 42,000 m ² 延床面積約 3,000 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 9 月 26 日 監査人撮影>



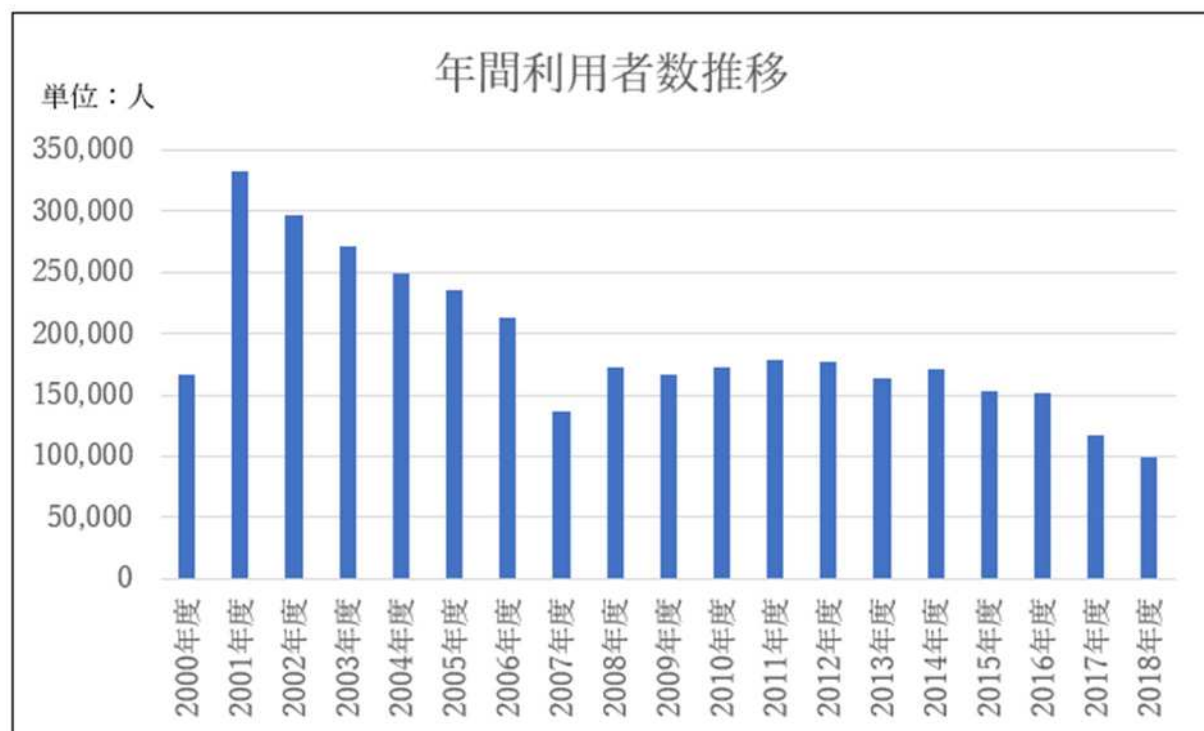
(2) 現状に至る経緯

河内温泉は、北九州国定公園内の河内地区に位置し、「河内温泉・水と緑の里」の中核施設として整備され、周辺には河内貯水池をはじめ、サイクリングセンターターミナル、河内藤園などの観光施設が整備されている。

本件施設は日帰り温泉施設として市が整備し、民間事業者に運営を任せる、公設民営方式により 2000 年 11 月に営業を開始し、これまでに延べ 350 万人以上の方に利用されてきた。

しかしながら、開設以降 20 年以上経過しており、設備の老朽化が著しく、不具合が生じるなど、維持管理費が増大していることから、電気ボイラー等の設備を改修する必要性が生じている。また、開設後に市内の温浴施設が相次いで開業したことに加え、2015 年の台風や 2018 年の豪雨によるアクセス道路の通行止めの影響等により、利用者の減少傾向が続いていた。このような状況から 2019 年 1 月 1 日に一旦休館することとなった。

<河内温泉あじさいの湯入館者推移>



※2006.9 臨時休館 15 日間

※2007.6-10 まで休館。11.2 より再開

※2017.9.19-12.15 まで改修工事のため一時休館

※2019.1.1-3.31 まで運営休止

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
2000(H12)年 11 月	23 年	467,292 千円	251,403 千円	浴場・風呂場
2000(H12)年 11 月	23 年	4,650 千円	2,501 千円	便所

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出	電気	▲1,260	R4 年度実績 閉鎖～R5.3 までの累計 5,607 千円
支出	下水道	▲16	R4 年度実績

区分	項目	金額	備考
			閉鎖～R5.3 までの累計 134 千円
支出	通信	▲65	R4 年度実績 閉鎖～R5.3 までの累計 315 千円
支出	警備	▲369	R4 年度実績 閉鎖～R5.3 までの累計 1,527 千円
支出	電気工作物保安全管理	▲382	R4 年度実績 閉鎖～R5.3 までの累計 1,433 千円
支出計		▲2,094	R4 年度実績 閉鎖～R5.3 までの累計 9,019 千円
収支		▲2,094	
減価償却費		▲10,041	
想定利益		▲12,135	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①河内温泉再開に向けた市の方針について

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。しかし、マーケットサウンディングでは具体的な応募はゼロであり、また、個別ヒアリングは 26 者（重複 2 者含む）であり、うち具体的な提案は 1 者のみであった。

また、直近では 2023 年 9 月 4 日に、山口・北九州地域「PPP/PFI 官民連携プラットフォーム」2023 年度第 1 回「官民対話」が実施されており、「河内温泉あじさいの湯」再整備及び運営事業について議論が行われている。この対話において民間事業者からは、「河内温泉には十分な魅力がある」、「温泉は大事だが、温泉だけでは難しい」、「事業者が参入しやすい事業手法なども検討してほしい」といった意見が上がっており、これをふまえて市は引き続き検討を進めることとしている。

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。

<「山口・北九州地域「PPP/PFI 官民連携プラットフォーム」2023 年度第 1 回「官民対話」の開催について」より抜粋>

オープン型官民対話② 14:10～			
自治体	北九州市	テーマ	「河内温泉あじさいの湯」再整備及び運営事業
【概要】 ・河内温泉あじさいの湯は、「河内温泉・水と緑の里」の中核施設として、平成12年11月に市が建設し、民間事業者が運営する公設民営方式により開業した日帰り温泉施設である。 ・開業当時は、年間33万人を超える利用者で賑わったが、その後、市内に民間温浴施設が増加したことや、豪雨によるアクセス道路の通行止めなどの影響から利用者の減少が続いた。また、施設の老朽化による維持管理費の増大などにより、運営事業者の経営が悪化し、平成31年1月から休館に至った。			
【北九州市が聞きたいこと】 ・民間事業者の自由な発想による活用方法の提案、施設再開のための条件の整理やその他課題の把握を行いたい。			

出所：市 HP より引用

＜河内温泉あじさいの湯に関する官民対話（結果概要）＞

河内温泉あじさいの湯に関する官民対話(結果概要) (山口・北九州地域「PPP/PFI 官民連携プラットフォーム」)	
株式会社 YMFG ZONE プラニング(北九州銀行グループ)主催の「河内温泉あじさいの湯に関する官民対話」において、民間事業者からいただいた意見等を取りまとめましたので、その概要を公表いたします。	
1 開催概要	日時:令和5年9月4日(月) 14時10分～15時10分 開催形式:WEB 形式(Zoom 会議システム)
2 官民対話の参加者	中国地方、北九州市内を本社とする計7事業者 (都市開発、アウトドア、建物維持管理・運営など)
3 質問内容	①河内温泉には、民間事業者が参入したいと思う「魅力」があるか。 ②「温泉」を重要な要素として考えるか。また、「温泉以外」の活用は考えられるか。 ③旅館又はホテル事業を行う場所として、「ポテンシャル」はあるか。 ④事業性について、参入しやすい条件は。
4 事業者からの主な意見	○高速道路のインターチェンジや集客拠点から比較的近いことは強みであり、河内温泉には十分な魅力がある。 ○温泉は大事だが、温泉だけでは難しい。 ○周辺の自然を生かしたアクティビティなどの導入や、施設自体の魅力を向上するなど、この場所(施設)を訪れたいくなるような付加価値が必要。 ○コスト削減のため、温泉の加温を必要としない使い方はどうか。(例えば温泉プール) ○事業者が参入しやすい事業手法(運営権の付与)なども検討してほしい。
5 市の今後の予定	いただいたご意見を参考に、引き続き検討を進めます。

出所：市 HP より引用

②当初計画における設備更新方針の検討不足

今回の監査において、河内温泉あじさいの湯の当初計画を確認することはできなかった。担当者へヒアリングしたところ、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。

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。

2 5. 旧日明保育所

(1) 施設の概要

施設名	旧日明保育所
所管局・課	建築都市局住宅管理課
所在地	小倉北区朝日ヶ丘 2-5
主要施設	市営住宅の 1 階部分
延床面積	613.98 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真>



(2) 現状に至る経緯

市営住宅ときわ台団地は 1973(S48)年 6 月に建築され、旧日明保育所はその 1 階部分に設置された。

ときわ台団地は現在も市営住宅として利用されているが、保育所は老朽化もあり近隣に移転したため 2005 年 4 月 1 日に用途廃止となった。その後、利活用を図るため 2007 年度及び 2012 年度の利用調整会議に付議したが利用希望がなかったため、子ども家庭局保育課が倉庫として利用してきた。

その後、市営住宅を所管している建築都市局住宅管理課が従来利用していた別地区の市営住宅関連文書保存倉庫が取り壊されることとなり、北九州市役所本庁に近い当該物件への移転利用希望があったため、2019 年 4 月 1 日に住宅管理課へ所管換を行い、同課が図面や土地の境界に関わる資料などを保管するための倉庫として利用している。

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1973(S48)年 6 月	50 年	82,887 千円	1 円	償却済

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
支出	機械警備委託費	▲528	ときわ台団地含む 3 団地分
支出	電気代	▲45	
支出計		▲573	
収支		▲573	
減価償却費		—	償却済
想定利益		▲573	
(参考)	解体・撤去費用	▲19,033	2023 年度予算設計の基礎資料より 積算

(4) 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。

(5) 監査の意見

①今後の施設計画について

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。本件施設を含む市営住宅ときわ台団地は建設から 50 年が経過しており、公営住宅法で定められた耐用年数まで 20 年となっている。長寿命化を図る場合には、現状の劣化から相当の負担が生じることとなり財源の確保が問題となる。

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。

2 6. 旧中央町駐車場

(1) 施設の概要

施設名	旧中央町駐車場
所管局・課	建築都市局計画部都市交通政策課
所在地	八幡東区中央二丁目 4 番 18 号
主要施設	駐車場（地上 2 階建て）
延床面積	2,650.9 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 12 月 29 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

1972 年 6 月 10 日より駐車場としての供用を開始している。2022 年度に建物は解体済となっており、現在は建物跡地についてアスファルト舗装を行った上で、貸付けている。

市は、旧中央町駐車場を行政財産として保有し、その一部について貸し付けを行っている。一方、地方自治法第 238 条 4 項において「行政財産は公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産」である旨が記載されている。

同財産は、昨年度に解体工事が完了しており、行政目的としての用途が無くなっているのであれば、貸し付けを行う前に、同財産を行政財産から普通財産へ移行する手続きが必要と考えられる。これについて、旧中央町駐車場を引き続き行政財産として保有している理由を市に確認したところ、以下の理由により、北九州市福祉事業団に対して一時的に使用を許可しているとの回答を入手した。

- ・ 旧中央町駐車場の解体工事を行った際に生じた振動等により、周辺家屋の一部に、損傷等が発生した。現在、この損傷状況を調査し、周辺家屋の所有者と順次、損失補償契約を締結している段階であること
- ・ 対象用地周辺は、地域住民が主体となって策定した「中央町地区まちづくりプラン提言書

- (令和 3 年 2 月)」において、公共施設再整備を提案されている。それらを参考にするとともに、まちづくりの視点を考慮しながら、対象用地の跡地活用策を検討中であること
- ・ 今回、対象用地の跡地活用策が決まるまでの間の一時的な利用であることから、北九州市福祉事業団に使用を許可していること

上記について、市からの回答は合理的であり、旧中央町駐車を引き続き行政財産として保有することは妥当であるとする。一方、今後、行政用途での利用が見込めないと判断した場合には、速やかに普通財産への移行を検討する必要がある点について留意されたい。

(参考)

賃借人	北九州市福祉事業団
使用目的	北九州市福祉事業団所有の公用車を駐車するため
使用期間	2023 年 4 月 1 日から 2024 年 3 月 31 日

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

①取得価額および帳簿価額

2022 年 10 月 12 日付で建物を解体済みのためなし。

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入	使用料	334	月額 27,873 円×12 ヶ月
収入計		334	
支出計		—	
収支		334	
減価償却費		—	
想定利益		▲3,450	

(4) 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。

(5) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

27. 旧交通科学館

(1) 施設の概要

施設名	旧交通科学館
所管局・課	建築都市局計画部都市交通政策課
所在地	小倉南区志井公園1番1号
主要施設	鉄骨造り2階建て
延床面積	1,980.79 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023年12月29日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

1975年に北九州市交通科学館として開館したが、入館者数の減少や類似施設である「海峡ドラマシップ」「九州鉄道記念館」の開館等に伴い、2004年3月31日に廃止となった。

現在はフィットネスクラブを運営するフェニックス・ジャパン株式会社に定期建物賃貸借を行っている。

(3) ライフサイクルコスト（2023年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022年)	備考
1985(S60)年7月	38年	436,956千円	12,234千円	

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入	賃貸収入	6,540	2022 年度
収入計		6,540	
支出	業務委託	407	除草業務
支出	業務委託	198	点検業務
支出	工事	2,497	
支出	工事	193	
支出計		3,295	
収支		3,244	
減価償却費		▲11,498	
想定利益		▲8,254	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①今後の施設計画について

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。

一方、現時点で当該施設の経過年数は 38 年であるが、今後は本件施設の耐用年数(38 年)も上回ることから、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。

(参考)

賃借人	フェニックス・ジャパン株式会社
使用目的	フェニックス・ジャパン株式会社の経営する健康増進を目的とする事業の用に供することを目的とするもの。
使用期間	2017 年 10 月 29 日から 2024 年 3 月 31 日

2 8. 戸畑区普通財産（戸畑祇園倉庫）

（1）施設の概要

施設名	戸畑区普通財産（戸畑祇園倉庫）
所管局・課	戸畑区役所総務企画課
所在地	戸畑区小芝三丁目 128 番の 2
主要施設	コンクリートブロック造 2 階建
延床面積	78.34 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 8 月 3 日 監査人撮影>



入口部分

1 階部分



2 階への階段



2 階部分



(2) 現状に至る経緯

1957 年（旧）戸畑市公益質屋店舗及び倉庫として建設され、公益質屋廃止に伴い 1969 年 5 月に高齢者無料簡易職業紹介相談所が開設された。その後、建物部分は 1974 年 5 月から青少年問題相談所及び年長者いこいの家に、倉庫部分は文化財保存倉庫として使用された。建物の老朽化に伴い、1995 年 3 月に青少年問題相談所が、また、年長者いこいの家部分は 2000 年 3 月に閉鎖された。

2001 年 2 月に建物は解体され、2004 年 9 月（解体した建物部分約 191 m²）を分筆して用途廃止し、その後当該土地を民間へ売却している。

倉庫部分は 2002 年 4 月に戸畑祇園大山振興会と使用貸借契約（無償貸付）を締結し、更新を続け現在も倉庫として使用している。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1957(S32)年 1 月	66 年	5,483 千円	1 円	

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出	電気代・機械警備	▲150	
支出計		▲150	
収支		▲150	
減価償却費		—	償却済
想定利益		▲150	

(4) 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。

(5) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

29. 旧八幡東消防団第6分団田代支部

(1) 施設の概要

施設名	旧八幡東消防団第6分団田代支部
所管局・課	消防局・八幡東消防署予防課
所在地	八幡東区田代町13番9号
主要施設	車庫
延床面積	12 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023年9月4日 監査人撮影>

八幡東消防団第6分団田代支部の車庫（新車庫）、緑化部分（点線囲み）



(2) 現状に至る経緯

1975年3月に八幡東消防団第6分団田代支部の車庫（分団消防車の保管用倉庫）として建築された。

2022年3月に、代替地にて八幡東消防団第6分団田代支部の新車庫が完成し、その後2022年6月に旧車庫が解体されている。

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1975(S50)年 3 月	48 年	1,560 千円	1 円	
2022(R4)年 3 月	1 年	6,427 千円	6,427 千円	建替え施設 2022 年 取得

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出		—	
支出計		—	
収支		—	
減価償却費		257	
想定利益		▲257	
(参考)	解体・撤去費用	▲1,294	旧車庫撤去費

(4) 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。

(5) 監査の意見

①代替地にて新築された新車庫について

本件施設は老朽化に伴い建替えが必要となったが、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。

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。

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(特別地区内にある場合は、40 パーセント以上)であること。」に従い、広いとはいえない当該用地 118

m²のうち、緑地部分（「現地写真」の白線で囲んでいる）は約 26 m²を設けている状況となっている。

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、全面舗装の方が効率的であり、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。

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える。加えて、当該地区は八幡東消防署から約 10 k m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 m²で非常に小規模で車庫は約 18 m²で、緑地部分は約 26 m²であり、この 26 m²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。

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、実態に則した柔軟な対応を検討されることが望まれる。

風致地区とは

北九州市では自然的景観に恵まれた場所を都市計画法に基づく『風致地区』に指定しています。風致地区内にて建物の建築や開発行為などを行う場合は、周囲の環境と開発との調和を図るために一定の条件を満たす必要があります。
潤いのある良好な街づくりのために、皆さまの御理解と御協力をお願いします。

（出所：市ホームページ 風致地区コーナー）

北九州市風致地区条例（抜粋）

（許可を要する行為）

第 2 条 風致地区内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。許可を受けた行為の内容を変更しようとする場合も同様とする。

(1) 建築物その他の工作物(以下「建築物等」という。)の新築、改築、増築又は移転

(省 略)

2 市長は、前項の許可に際して風致の維持に必要な条件を付することができる。

（協議を要する行為）

第 3 条 国、県又は北九州市の機関(市長が別に定める公共的団体を含む。以下本条において同じ。)が行う行為については、前条第 1 項の許可を受けることを要し

ない。この場合において、当該国、県又は北九州市の機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ市長に協議しなければならない。

(許可を要しない行為)

第4条 第2条第1項の規定にかかわらず、次に掲げる行為については、許可を受けることを要しない。

(省 略)

(適用除外)

第6条 次に掲げる行為については、第2条及び第3条の規定は、適用しない。
この場合において、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ市長にその旨を通知しなければならない。

(省 略)

(許可の基準)

第7条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為で次に定める基準(第1号ア、第2号又は第5号ア若しくはウ(ア)に掲げる基準にあつては、周辺の土地の状況により風致の維持上これらの基準による必要がないと認められる場合を除く。)に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

(1) 建築物の新築、改築、増築又は移転については、次に該当するものであること。ただし、仮設の建築物及び地下に設ける建築物については、この限りでない。

ア 別表に掲げる基準に適合すること。

イ 当該建築物の位置、形態及び意匠が当該建築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

(2) 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(特別地区内にあつては、40パーセント以上)であること。

(省 略)

都市計画法(抜粋)

第三節 風致地区内における建築等の規制 (建築等の規制)

第五十八条 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。(省 略)

30. 旧陣山中学校

(1) 施設の概要

施設名	旧陣山中学校
所管局・課	教育委員会企画調整課
所在地	八幡西区平尾町1番1号
主要施設	学校法人仰星学園
延床面積	5,483 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023年10月5日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

1979年に現在の校舎が竣工された。

1999年に花尾中学校と黒崎中学校への分割統合に伴い、廃校となっている。2006年に学校法人仰星学園（仰星学園高等学校）への貸付を開始している（教育特区を活用する学校に係る貸付）。

(3) ライフサイクルコスト（2023年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022年)	備考
1961(S36)年3月	62年	120,960千円	1円	校舎・園舎
1962(S37)年4月	61年	78,975千円	1円	体育館
1962(S37)年4月	61年	7,800千円	1円	廊下・渡廊下

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1970(S45)年 7 月	53 年	700 千円	1 円	技術室・機械室
1970(S45)年 12 月	53 年	26,460 千円	1 円	便所
1979(S54)年 3 月	44 年	25,200 千円	1 円	作業所・工作室
1979(S54)年 3 月	45 年	3,010 千円	1 円	倉庫・物置
1979(S54)年 3 月	44 年	2,400 千円	1 円	炉室
1979(S54)年 3 月	44 年	910 千円	1 円	倉庫・物置
1979(S54)年 3 月	44 年	357,615 千円	19,311 千円	校舎・園舎
1980(S55)年 3 月	43 年	1,000 千円	1 円	脱衣室・更衣室
1980(S55)年 3 月	43 年	105,570 千円	8,023 千円	体育館
1981(S56)年 3 月	42 年	910 千円	1 円	倉庫・物置

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出		—	
支出計		—	
収支		—	
減価償却費		▲9,855	
想定利益		▲9,855	
(参考)	管理維持費・修繕費	—	貸付先の負担にて実施

(4) 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。

(5) 監査の意見

①貸付資産の今後の計画について

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。

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。

3 1. 旧高等技術工業学校

(1) 施設の概要

施設名	旧高等技術工業学校
所管局・課	教育委員会企画調整課
所在地	八幡東区勝山二丁目7番5号
主要施設	学校法人タイケン学園
延床面積	2,391 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023年10月2日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

新規中卒者を対象にした短期養成訓練施設（仕上科、旋盤科、商業科の3科）として1950年に八幡市立青少年職業補導所として開設されたが、2004年に閉校になった。なお閉校と同時に、附設の理容美容学校（後述の33. 旧高等理容美容学校（現九州CTB理容美容専門学校））は八幡東区西本町二丁目2番1号に移転している。

閉校後の建物は、2006年から学校法人タイケン学園（日本ウェルネススポーツ専門学校北九州校）へ貸付を開始している（教育特区を活用する学校に係る貸付）。

(3) ライフサイクルコスト（2023年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022年)	備考
1971(S46)年5月	52年	163,890千円	1円	校舎・園舎
1971(S46)年5月	52年	3,192千円	1円	校舎・園舎
1971(S46)年5月	52年	23,360千円	1円	校舎・園舎
1971(S46)年5月	52年	21,360千円	1円	校舎・園舎
1971(S46)年5月	52年	17,520千円	1円	校舎・園舎

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入	貸付収入	661	土地貸付料
収入計		661	
支出		—	
支出計		—	
収支		661	
減価償却費		—	償却済
想定利益		661	
(参考)	管理維持費・修繕費	—	貸付先の負担にて実施

(4) 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。

(5) 監査の意見

①貸付資産の今後の計画について

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。

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。

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。

3 2. 旧新道寺小学校平尾分校

(1) 施設の概要

施設名	旧新道寺小学校平尾分校
所管局・課	教育委員会企画調整課
所在地	小倉南区平尾台二丁目5番24号
主要施設	学校校舎学校法人きのくに子どもの村学園（旧・九州自然学園）
延床面積	1,236.28 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023年10月2日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

新道寺小学校平尾分校として、1964年に新校舎が完成し、1980年に体育館が完成した。

2006年に新道寺小学校との統合により、新道寺小学校平尾分校は閉校となり、その後、学校法人九州自然学園（ひらおだい四季の丘小学校）へ貸付を開始（教育特区を活用する学校に係る貸付）。

2010年にきのくに子どもの村中学校開校に伴い、学校法人九州自然学園（きのくに子どもの村小学校）と学校法人きのくに子どもの村学園（きのくに子どもの村中学校）に対して契約を変更したうえで、貸付を開始している。

(3) ライフサイクルコスト（2023年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022年)	備考
1961(S36)年3月	62年	7,900千円	1円	校舎・園舎
1961(S36)年3月	62年	8,100千円	1円	住宅
1964(S39)年12月	59年	18,360千円	1円	校舎・園舎
1964(S39)年12月	59年	6,400千円	1円	校舎・園舎
1976(S51)年3月	47年	400千円	1円	校舎・園舎

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1976(S51)年 3 月	47 年	1,540 千円	1 円	廊下・渡廊下
1976(S51)年 3 月	47 年	1,000 千円	1 円	保健室・医務室・ 衛生室
1978(S53)年 3 月	45 年	1,960 千円	1 円	倉庫・物置
1978(S53)年 3 月	45 年	1,820 千円	1 円	倉庫・物置
1978(S53)年 3 月	45 年	1,700 千円	1 円	便所
1981(S56)年 3 月	42 年	87,615 千円	8,586 千円	体育館
1981(S56)年 3 月	42 年	5,940 千円	1 円	便所
1987(S62)年 12 月	36 年	13,197 千円	3,325 千円	校舎・園舎

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入	貸付収入	316	土地貸付料
収入計		316	
支出		—	
支出計		—	
収支		316	
減価償却費		▲2,144	
想定利益		▲1,828	
(参考)	管理維持費・修繕費	—	貸付先の負担にて実施

(4) 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。

(5) 監査の意見

①貸付資産の今後の計画について

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。

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。

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。

3 3. 旧高等理容美容学校

(1) 施設の概要

施設名	旧高等理容美容学校
所管局・課	教育委員会企画調整課
所在地	八幡東区西本町二丁目2番1号
主要施設	九州 CTB 理容美容専門学校
延床面積	2,571 m ²

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023 年 9 月 4 日 監査人撮影>

1 階と 2 階部分の一部を市が区分所有



(2) 現状に至る経緯

1950 年に八幡市立青少年職業補導所（現在の職業訓練施設のようなもの）を設立、1955 年に八幡市立青少年職業補導所附設理容学校が設立、1956 年に八幡市立青少年職業補導所附設理容美容学校に、1964 年に八幡青少年技能者養成所附設八幡高等理容学校に名称変更した。1971 年に北九州市八幡区勝山二丁目（現日本ウェルネススポーツ専門学校北九州校）に校舎を新築移転後、高等理容美容学校に名称変更した。2004 年に現在地に移転。

2020 年に、学校法人国際学園が経営を承継し、九州 CTB 専門学校（現九州 CTB 理容美容専門学校）を開校した。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
2004(H16)年 11 月	19 年	347,118 千円	217,296 千円	校舎・園舎

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出		—	
支出計		—	
収支		—	
減価償却費		▲7,385	
想定利益		▲7,385	
(参考)	管理維持費・修繕費	—	貸付先の負担にて実施

(4) 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。

(5) 監査の意見

①貸付資産の今後の計画について

さわらびガーデンモール八幡三番街の1階及び2階の一部分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。

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。

3 4. 旧風師中学校跡地

(1) 施設の概要

施設名	旧風師中学校跡地
所管局・課	教育委員会施設課
所在地	門司区風師四丁目13番1号
主要施設	運動場、観覧席、旧部室一部
延床面積	建物解体済：令和5年3月

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<現地写真：2023年7月6日／9月26日 監査人撮影>

接続道路から校舎跡、グラウンド



建設された消防施設より、
旧グラウンド付近



旧校舎より山手側
所管換後建設された消防施設



旧風師中学校の柔剣道場部分
(企画調整局世界遺産課(現総務課)
に所管換後、倉庫として利用)



(2) 現状に至る経緯

風師中学校として利用されていたが、2010 年 4 月から門司中学校と統合するにあたり 2010 年 3 月 31 日をもって廃校となった。

未利用地の活用として土地の一部を、2013 年に門司消防団第 4 分団本部用地として所管換を行った。旧風師中学校の柔剣道場・テニスコート部分は、2022 年 4 月に企画調整局世界遺産課（現総務課）に所管換し、倉庫として利用している。

校舎解体工事を 2022 年 7 月 28 日から 2023 年 3 月 20 日にかけて実施し、また、2022 年度には旧風師中学校用地（字図混乱）測量業務を行っている。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

①取得価額および帳簿価額

当初取得日	経過年数	取得価額	帳簿価額 (2022 年)	備考
1954(S29)年 3 月	69 年	92,745 千円	1 円	2023 年 3 月解体済
1958(S33)年 3 月	65 年	9,315 千円	1 円	2023 年 3 月解体済
1960(S35)年 7 月	63 年	2,500 千円	1 円	2023 年 3 月解体済
1960(S35)年 7 月	63 年	800 千円	1 円	2023 年 3 月解体済
1961(S36)年 8 月	62 年	7,830 千円	1 円	2023 年 3 月解体済
1963(S38)年 3 月	60 年	700 千円	1 円	2023 年 3 月解体済
1972(S47)年 3 月	51 年	2,100 千円	1 円	2023 年 3 月解体済
1978(S53)年 3 月	45 年	24,975 千円	799 千円	柔剣道場
1978(S53)年 3 月	45 年	337,500 千円	10,800 千円	柔剣道場
1992(H4)年 3 月	31 年	47,250 千円	16,065 千円	柔剣道場

②年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出	草刈り等管理維持費	▲2,868	他の学校 12 校を一括で委託 令和 4 年実績(12 校分)
支出計		▲2,868	
収支		▲2,868	
減価償却費		▲8,717	

区分	項目	金額	備考
想定利益		▲11,585	
(参考)	管理維持費・修繕費	▲85,741	解体工事(2023 年 3 月に完了)

(4) 監査の結果

①用途廃止に係る手続について

本件施設の土地及び建物は、2010 年 4 月に体育館の耐震性の問題や児童数の減少等による門司中学校との統合に伴う廃校によって使用されなくなった。その後、教育施設として利用する予定がないにも関わらず財産分類を変更せずに行政財産のままとされ、当該土地及び建物を教育委員会が所管していた。

本件施設の土地及び建物については、平成 27 年度包括外部監査において同様の内容を「監査の意見」として以下のように公表されている。

(16)【未利用地】風師中学校跡地 ウ 監査の意見 (ア) 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。

(出所：平成 27 年度包括外部監査 北九州市監査公表第 16 号平成 28 年 3 月 25 日公表より)

平成 27 年度の包括外部監査の意見を受けて、措置を講じたとして 2016 年（平成 28 年）8 月には、「監査の意見を踏まえ、用途廃止及び所管換に向けて、財政局財産活用推進課と協議を行いながら、対応の検討を進めていきたい。」（北九州市監査公表第 40 号平成 28 年 8 月 30 日より）との内容を市は公表している。

また、2002 年(平成 14 年)度実施されている市監査委員が実施する行政監査において以下の内容の指摘があり、それに対して以下のような措置を講じたとして公表されている。

<u>監査の結果</u>	<u>監査の措置状況</u>
平成 14 年行政監査 北九州市監査公表第 8 号 平成 15 年 3 月 3 日より	北九州市監査公表第 23 号 平成 15 年 7 月 15 日より
(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	行政財産としての目的が終了し、かつ、長期に渡って各局等が所管しつづけている土地の中には、利用調整等、今後の活用に向けた取組みに着手していないものもある。

<u>監査の結果</u> 平成 14 年行政監査 北九州市監査公表第 8 号 平成 15 年 3 月 3 日より	<u>監査の措置状況</u> 北九州市監査公表第 23 号 平成 15 年 7 月 15 日より
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。	こうした土地については、速やかに所定の手続きを取り全庁的に利活用方策を検討し、有効活用ないし売却処分に向けた取組みを進めるよう、改めて財産管理の徹底について通知するとともに、財産管理担当者に対する研修会を開催するなどして、各局等を指導していくこととする。
<u>(2)教育委員会における財産管理について</u> 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。	教育委員会が所管する教育財産を用途廃止した場合、直ちに長が引き継がなければならないということは、認識している。 上述の通知や研修会などを通じて周知徹底を図りながら、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、財政局をはじめとする市長部局で所管換えを受けるよう手続きを進めていくこととする。

今回の包括外部監査と平成 27 年度包括外部監査とは異なる監査であるが、過去に市監査委員が実施する行政監査においても同様の指摘があり、また、その指摘に対する措置を講じたとされているものの、現在においても改善がなされていない。

地方自治法第 238 条 3 項では、公有財産について、行政財産と普通財産に分類することを求めている。また、同法第 238 条の 2 の規定により、教育委員会は、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とされている。

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。

（５）監査の意見

①土地の一部の所管換および境界確定について

本件施設の廃校後、2013年3月に土地の一部について北九州市有財産利用調整協議会の検討を受けて所管換を行った。当該土地は、本件施設に係る土地の一部で、接続道路に面する約330㎡の土地である。

しかし、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。

平成27年度の包括外部監査で実施された監査の意見において、「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ない」旨が公表されている。

また、同監査の意見の中で「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。」とあるが、未だにその状況の解消に至っていない。

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。

35. 集会所（未利用となっている集会所全般について）

（1）集会所全般について

集会所は、地域住民の社会教育活動、社会福祉活動等の促進を図ることにより、地域住民の社会的及び文化的な向上に資するために設置した地域改善施設である。

しかし、2001 年度末の地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律（地対財特法）の失効以降、学力補充学級や婦人学級、識字学級を初めとした事業の見直し及び類似施設の整備の進展等に伴い、当初の目的はほぼ達成されたために廃止することになったものである。これにより 117 の施設が廃止となった。

2023 年 6 月時点における 117 件の内訳は以下のとおりである。

状況	件数	備考
地元へ貸付中	60 件	
未利用地	19 件	
所管換・返還・転用等	24 件	
閉鎖中	14 件	但し、2023 年度に 2 件解体予定
合計	117 件	

（2）監査の結果

監査の結果、合规性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

（3）監査の意見

①集会所の今後の施設の在り方について

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（下表参照）。また、将来的に、空き家となる集会所が増加していく可能性がある。

集会所名	所在区	当初取得日	経過年数	備考
南寄東	八幡西区	1968 年 7 月 17 日	55 年	
大川町	小倉南区	1972 年 3 月 31 日	51 年	
延命寺	小倉北区	1972 年 3 月 31 日	51 年	
新道寺	小倉南区	1980 年 10 月 27 日	43 年	
新生町	小倉北区	1981 年 3 月 31 日	42 年	
紫町西	小倉北区	1981 年 6 月 8 日	42 年	
楠橋	八幡西区	1981 年 6 月 24 日	42 年	
津田	小倉南区	1982 年 7 月 24 日	41 年	市の感染症対策用テント等の保管
山田南団地	門司区	1983 年 10 月 1 日	40 年	

集会所名	所在区	当初取得日	経過年数	備考
高浜	小倉北区	1983 年 10 月 26 日	40 年	
北方	小倉南区	1989 年 8 月 10 日	34 年	博物館収蔵資料の保管
北方中	小倉南区	1992 年 6 月 16 日	31 年	市の災害用備蓄食料・物資の保管

出所：市固定資産台帳

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。

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。

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、建物付土地の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。

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。

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。

第6 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. 旧早鞆中学校跡地

(1) 土地の概要

土地名	旧早鞆中学校跡地	
所管局・課	財政局財産活用推進課	
所在地	門司区清見一丁目 2748 番 2 (グラウンド・校舎跡)	門司区清見一丁目 2756-24 外 3 筆 (柔剣道場跡)
面積、地目	17,655.81 m ² 、学校用地	3,629.83 m ² 、学校用地他宅地
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	
未利用地区分(注)	分類4：市として有効活用を図ることとするもの。	

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

注：未利用地区分について

大規模未利用市有地 (1500 m ² 以上の物件)	分類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
	分類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
	分類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
	分類4	市として有効活用を図ることとするもの
	分類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おもわれるもの
中小規模未利用市有地	(100 m ² 以上～1500 m ² 未満の物件)	

<現地写真：2023年9月26日 監査人撮影>



<航空写真>



(出所：Google Map)

(2) 現状に至る経緯

本件土地は、市立早鞆中学校の学校用地として利用されていたが、2004年4月に門司区清見三丁目の旧福岡県立門司北高等学校跡地に新校舎を建設して移転したため、その後大部分が未利用地となっている。

本件土地のうち、グラウンド部分については2012年から門司区役所コミュニティ支援課が清見まちづくり協議会に使用を承認し、地元の少年サッカースクールの練習場などに利用されていた。一方、グラウンド部分以外については、学校移転以降、未利用の状態が続いている。

その後、2021年度において、有効な利活用に向けて都市マネジメント政策課がサウンディング調査を実施しており、2022年度において貸付での利用提案があり、現在、貸付に向けて協議中とのことである。

(3) ライフサイクルコスト (2023年現在の見積金額)

年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出	除草費用	▲1,881	(2022年度実績) 延面積 23,200.9 m ²
支出計		▲1,881	
収支		▲1,881	

(4) 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。

(5) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

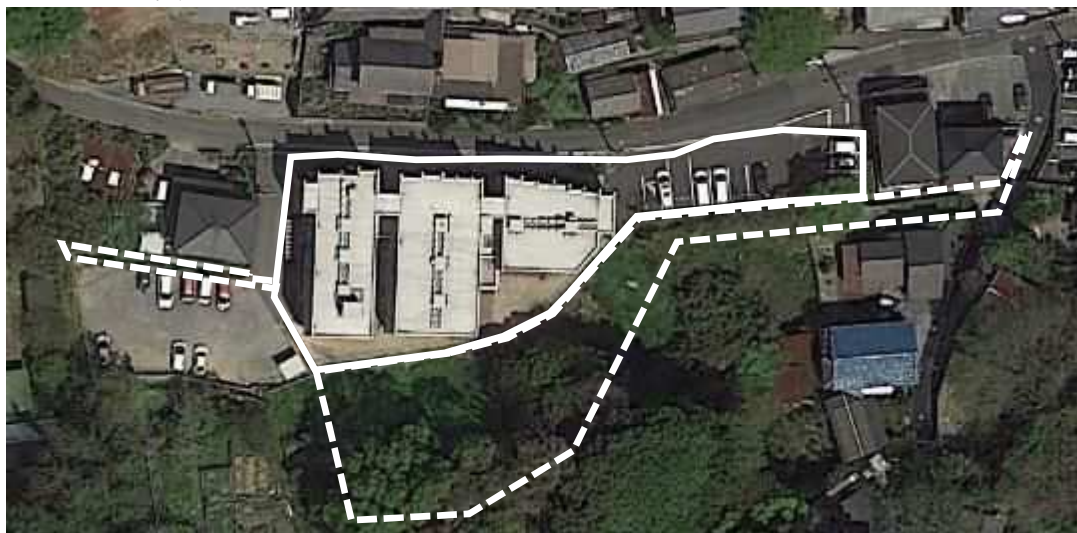
2. 旧陣山母子寮跡地

(1) 土地の概要

土地名	旧陣山母子寮跡地
所管局・課	子ども家庭局子育て支援課
所在地	八幡西区西川頭町 881- 1
面積、地目	2,453 ㎡、ため池
財産分類	普通財産
区域区分	市街化区域
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
未利用地区分	分類 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

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<航空写真>



(出所：Google Map) ※実線は貸付部分、点線は未利用地部分



(2) 現状に至る経緯

本件土地は 1951 年に社会福祉のための用地として近隣の地権者から旧八幡市に寄贈され、1956 年に旧八幡市の民生委員が設立母体となり、旧陣山母子寮が開設された。

その後、2005 年に八幡西区の陣山母子寮と八幡東区の豊山母子寮が統合され、八幡母子寮として新築移転したことから 2008 年度に旧陣山母子寮は解体され未利用地となっていた。

本件土地は一部に隣接地権者との未確定の境界があることから 2015 年 8 月に売却困難地として境界問題に関係ない部分を社会福祉法人に賃貸する方針を決定し、2017 年 8 月から土地の一部(1,350.91 m²地積の 55.1%部分)を社会福祉法人へ賃貸しており、同法人が建物を建設して児童養護施設を運営している。賃貸部分以外は未利用地となっている。

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入	土地賃貸料	396	
収入計		396	
支出	草刈等管理維持費	▲100	
支出計		▲100	
収支		296	
(参考)	測量費用	▲3,141	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①不動産登記の地目について

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。

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。

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。

平成 27 年度の包括外部監査結果についての対応状況

監査の結果（意見）	措置状況	現状の対応状況
【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未確定の境界があるため分筆ができず、処分が進められない状況となっている。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。	（子ども家庭局子育て支援課）隣地所有者については、手紙を送付しても依然として回答がないため、自宅訪問により境界確定の協議を進めていく。協議が整わない場合は、筆界特定制度の利用を検討する。	未解決 ・所管部門の子育て支援課は隣地所有者への境界確認依頼文書の発送、用地管理課や法務局への相談等を行ったが、境界確定の優先順位が低いため専門家に委託するための予算措置ができなかったこと等により境界確定に至っていない。（※1）
【未利用地の管理について】 本件土地においては、市が所有する土地の一部である飛び地部分が、隣接住宅の敷地内に存在して占有されている。時効取得が援用される可能性もあることから、速やかに賃貸借契約の締結や、当該部分を分筆して買取交渉を行うなどの対処を検討することが望まれる。	（子ども家庭局子育て支援課）飛び地部分については、境界確定の進捗状況により、賃貸借契約の締結もしくは分筆による買取交渉を検討する。	未解決 ・同上（※1）

（※1）

当該土地を所管しているのは子ども家庭局子育て支援課であるが、土地に関する専門的な経験及び知識の蓄積が乏しい同課がこのように専門的な土地問題を解決するのは困難であり、本来行うべき日常業務への影響も考えられる。

このような不動産に関する困難な問題の解決にあたっては、専門人材の育成や専門知識の一元的な蓄積、専門家の利用等の検討が必要と考える。

【筆界】

「筆界」とは、ある土地が登記された時にその土地の範囲を区画するものとして定められた線をいいます。したがって、所有者同士の合意等によって変更することはできず、分筆や合筆の手続をとらない限り、変動することはありません。

これに対して「境界」という語は、所有権の範囲を画する線という意味で用いられることもありその場合には筆界とは異なる概念となります。

土地は通常一筆を単位として取引されますが、一筆の土地の一部についても、時効取得することや譲渡をすることが認められていますので、筆界に変動がなくても、所有権の帰属は変更されることがあります。したがって、筆界は所有権の範囲と一致することが多いのですが、一致しないこともあります。

出所：法務局ホームページ

【筆界特定制度】

(制度)

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のではなく、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

3. 旧鳴水保育所跡地

(1) 土地の概要

土地名	旧鳴水保育所跡地
所管局・課	子ども家庭局子育て支援課
所在地	八幡西区西鳴水二丁目 55-5 外 1 筆
面積、地目	1,979.30 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 1 種中高層住居専用地域
未利用地区分	分類 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：「市提供資料」を基に監査人作成

<航空写真>



(出所：Google Map)

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



（２）現状に至る経緯

旧鳴水保育所は 1974(昭和 49)年に建設されたが、2004 年 4 月に近隣の八幡西区東鳴水二丁目 12-34 へ鳴水保育所として移転した後、2004 年 10 月から東鳴水学童保育クラブが利用していたが、同クラブも 2010 年 4 月に黒畑小学校内へ移転し、用途がなくなったため 2012 年に建物の解体工事が実施され、その後は未利用地となっている。2014 年 3 月に財政局財産活用推進課への移管をすすめるため境界を確認したところ、市及び隣接地権者の土地それぞれで実測面積と登記面積に差異があることが判明したが、現在も差異が解消しないまま子ども家庭局所管の行政財産として分類されている。

（３）ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

当該土地は更地であり、警備や草刈等は実施していないためコストは発生しない(市の回答)。

（４）監査の結果

①未利用地の分類について

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。

（５）監査の意見

①土地の境界確定について

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を行うなど、速やかに境界確定を図ることが望まれる。

当該土地を所管しているのは子ども家庭局子育て支援課であるが、土地に関する専門的な経験及び知識の蓄積が乏しい同課がこのように専門的な土地問題を解決するのは困難であり、本来行うべき日常業務への影響も考えられる。

このような不動産に関する困難な問題の解決にあたっては、専門人材の育成や、専門知識の一元的な蓄積、専門家の利用等の検討が必要と考える。

4. 志井代替地

(1) 土地の概要

土地名	志井代替地
所管局・課	建設局道路建設課
所在地	小倉南区志井二丁目 17-4 他 4 筆
面積、地目	1,514.68 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 1 種低層住居専用地域
未利用地区分	分類 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：「市提供資料」を基に監査人作成

<航空写真>



出所：市ホームページ 未利用地一覧 現地写真

(2) 現状に至る経緯

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 1986 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り、さらに、配管設備の整備は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。

(3) ライフサイクルコスト (2023 年現在の見積金額)

年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出	草刈等管理維持費	▲305	八重洲上石田1号線他道路除草業務委託 5,450 千円のうち、本件土地分が 305 千円
支出計		▲305	
収支		▲305	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①土地の境界確定について

本件土地に関して、未利用地に関する内部管理資料である進捗状況一覧表（2023（R5）年1月現在）によると、2022（R4）年1月から状況が進捗しておらず、平成27年度包括外部監査の意見から長期に渡り未利用地の状況となっている。

市は、未利用地の状況を改善すべく、平成27年度包括外部監査の意見に対して、未利用市有地対策検討委員会を開催し、利活用あるいは処分に向け課題等を整理している。

本件土地は、「(2). 現状に至る経緯」に記載のとおり、(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。

(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。

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。

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。

5. 立石団地跡地

(1) 土地の概要

土地名	立石団地跡地
所管局・課	建築都市局住宅管理課
所在地	八幡西区楠橋南一丁目 114 番 6、166 番
面積、地目	1,324.63 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、近隣商業地域
未利用地区分	中小規模未利用市有地

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<航空写真>



(出所：Google Map)

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

市営住宅であった立石団地は、2012 年に既に解体されている。

当該団地が建てられていた跡地については、未利用地として取り扱われている。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出	草刈等管理維持費	▲147	土地の草刈費用。年 1 回。 2022 年実績より。
支出計		▲147	
収支		▲147	

(4) 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。

(5) 監査の意見

①水路部分の境界確定について

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。

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。

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。

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。



(参考：囲まれた部分が水路をはさんだ対側となる)

6. 椎ノ木谷第四団地跡地

(1) 土地の概要

土地名	椎ノ木谷第四団地跡地
所管局・課	建築都市局住宅管理課
所在地	戸畑区菅原二丁目5番5、5番6、5番8、5番9
面積、地目	1,692.69 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	第一種中高層住居専用地域
未利用地区分	分類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。

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<航空写真>



(出所：Google Map)

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

市営住宅であった椎ノ木谷第四団地の一部は、2015 年に解体されている。

当該団地が建てられていた跡地については、未利用地として取り扱われている。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出	草刈等管理維持費	▲115	土地の草刈費用。年 1 回。 2022 年実績より。
支出計		▲115	
収支		▲115	

(4) 監査の結果

①土地所有権者と登記名義人の相違について

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。

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。

市としてもこの状態を解消するため対応しており、司法資格を有した市職員を加えて検討を行っている。土地区画整理法に拠る裁判所による清算人の選定を行った場合には、今回のような当組合の残務すべてを洗い出して対応を行うことが必要となり、部分的な業務のみを対象とすることは困難とのことである。

他の手段として、所有権移転登記手続請求訴訟を提訴し、理事が存命でないため特別代理人を選定して裁判を行う方法も存在する。訴訟が確定した場合には、裁判所が法務局へ所有権移転の手続を行うことで名義移転が完了することもあり当方法が現実的な解決に近いと考えられるが、この場合、土地の評価額の 2 分の 1 の額が 300 万円を超えるため市議会の議決が必要になる点や、当整理組合が関係しているのが約 40 年前であり訴訟に関する資料をどの程度揃えることが可能かという点からも、これ以上の検討が保留されている状態が続いている。

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、ということはまああるが、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りながら、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。

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、上述の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。

(5) 監査の意見

監査の結果、特に意見すべき事項は発見されなかった。

7. 曙第三団地

(1) 土地の概要

土地名	曙第三団地
所管局・課	建築都市局住宅管理課
所在地	小倉北区泉台三丁目 774 番 4 の一部、775 番 73、775 番 79、776 番 26、776 番 2 の一部
面積、地目	1,800 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	第一種中高層住居専用地域
未利用地区分	分類 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しておくことが適当と思われるもの。

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<航空写真>



(出所：Google Map)

<現地写真：2023 年 10 月 5 日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

市営曙第三団地及び第四団地の隣に位置している土地である。

団地建設時には都市計画道路予定地であったが、2016（H28）年度の都市計画道路網の見直しにより廃止されている。

(3) ライフサイクルコスト（2023 年現在の見積金額）

年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出	草刈等管理維持費	▲636	土地の草刈費用。年 1 回。 2022 年実績より。
支出計		▲636	
収支		▲636	

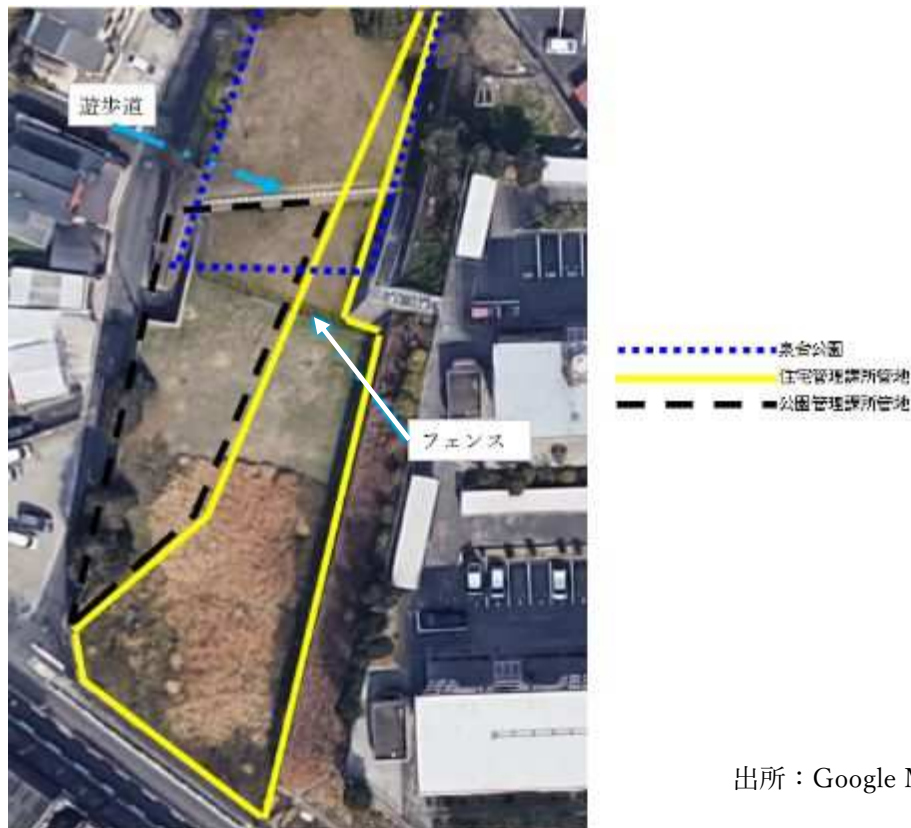
(4) 監査の結果

監査の結果、合规性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

（５）監査の意見

①境界確定及び今後の利活用について

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。



出所：Google Map、市提供

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。

上図の土地においては、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。

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。

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に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。

②土地側壁における植物処分について

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ないままとなっている（下写真参照）。

本件土地の視察時に近隣住民へ現況を質問する機会があったが、当該植物については毎年、一定時期においてその方が処分及び掃除を行わざるをえない状態となっているとのことであり、本来であれば側壁も市の所有物であることから、市で処分を願いたいという要望があった。

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する。



8. 小森江貯水池附属用地

(1) 土地の概要

土地名	小森江貯水池附属用地
所管局・課	上下水道局広域事業課
所在地	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
未利用地区分	分類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

出所：「市提供資料」を基に監査人作成

<航空写真>



出所：Google Map

<現地写真：2023年9月26日 監査人撮影>



(2) 現状に至る経緯

本件土地は、小森江貯水池築造当時、1953（S28）年に神鋼金属工業から寄附を受けたもので、その後福岡県警小森江待機宿舎建設に際し、1966（S41）年10月より福岡県警本部に対して無償貸付を行っている。

市は、1968（S43）年から数回にわたり福岡県に対して買取要請を行ったが、実現しないまま2008（H20）年3月に宿舎解体のうえ返却され、現在まで利活用のない状態のまま保有している。

(3) ライフサイクルコスト（2023年現在の見積金額）

年間見積収支金額(単位：千円)

区分	項目	金額	備考
収入		—	
収入計		—	
支出	草刈等管理維持費	▲700	
支出計		▲700	
収支		▲700	

(4) 監査の結果

監査の結果、合规性の観点から特に指摘すべき事項は発見されなかった。

(5) 監査の意見

①所有者確定に係る作業について

本件土地に関して、未利用地に関する内部管理資料である進捗状況一覧表（2023年1月現在）によると、2022年1月から状況が進捗しておらず、平成27年度包括外部監査の意見から長期に渡り未利用地の状況となっている。

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。

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。

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。

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。

【土地への進入路である橋梁】

