

令和4年度

下関市包括外部監査結果報告書

「遊休不動産の管理・処分等に係る財務事務の執行について」

(概要版)

令和5年3月

下関市包括外部監査人

税理士 山田 忠美

目次

第1章 包括外部監査の概要	1
1. 外部監査の種類	1
2. 選定した特定の事件（監査テーマ）	1
3. 特定の事件として選定した理由	1
4. 外部監査の対象年度	1
5. 外部監査の対象機関	1
6. 外部監査の実施期間	1
7. 外部監査の方法及び着眼点	2
8. 監査実施者	2
9. 利害関係	3
第2章 監査の対象とした特定の事件の概要	3
1. 遊休不動産の定義	3
2. 市有財産の保有状況並びに公共施設の施設数及び延床面積の状況	4
3. 公有財産及び遊休不動産（未利用財産）に関する事務の概要	6
4. 公共施設マネジメントに関する市の取組	7
5. 遊休不動産（未利用財産）に関する市の取組	11
6. 未利用財産の状況	15
7. 未利用財産に係る土地及び建物の売払収入・貸付収入の推移	16
8. 監査対象とした個別事案の抽出方法及び抽出結果	16
第3章 監査の結果及び意見	17
1. 監査の結果及び意見の定義	17
2. 監査の結果及び意見の一覧	17
第4章 結び	35
1. 課題	35
2. 提言	36

(本報告書における記載内容の注意事項)

1. 本報告書における表記

本報告書の数値又は金額は、原則として表示単位未満を切り捨てて表示しているため、本報告書の本文、図表に記載されている合計数値又は合計金額は、その内訳の単純合計と一致しない場合がある。

また、割合（％）は、原則として表示未満を四捨五入して表示している。

2. 数値等の出典

本報告書の数値等は、原則として下関市が公表している資料、あるいは監査対象とした部局から入手した資料を用いている。その場合には原則として出典を明示していない。

第1章 包括外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項の規定に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件（監査テーマ）

遊休不動産の管理・処分等に係る財務事務の執行について

3. 特定の事件として選定した理由

下関市では、日本全体の傾向と同様に少子高齢化及び人口減少が進んでいる中、持続可能な財政基盤の確立に向けた取組を進めるために財政健全化プロジェクトが策定されており、令和3年度（2021年度）は5か年計画となっている財政健全化プロジェクトⅢ期計画（令和元年12月策定）の2年目に当たる。

財政健全化プロジェクトⅢ期計画は、5つの計画目標を設定しており、その1つとして公共施設の延床面積を平成30年度末と比べ10.5万㎡削減することを内容とする「公共施設延床面積の縮減」を掲げている。

財政健全化プロジェクトⅢ期計画によれば、当該目標が設定されている背景として、市の人口1人当たりの公共施設延床面積を他の中核市と比較すると、下関市は約5.8㎡であり、中核市の平均値3.3㎡よりかなり大きい数値となっており、中核市の中で最大規模となっていること、及び人口減少は、他の中核市を上回る勢いで進行しており、全ての施設を保有したまま更新等を続けていくことは困難な状況となっている点が見られる。

また、地方公共団体の不動産（土地・建物）は常に良好な状態において管理し、その所有目的に応じた最も効率的な運用をしなければならないが、現実には、未利用のものや今後の利用目的、処分等が明確でないもの（一般的にこれらの不動産は遊休不動産と呼ばれる。）が多くある。

財政面においては、市が遊休不動産を抱えることにより、民間事業者等に賃貸することに伴い生じる賃料、あるいは市民等に譲渡することに伴い生じる固定資産税、都市計画税を歳入とすることができず、また維持管理費用が生じることとなり、負担が継続することとなる。

上記の状況を踏まえ、遊休不動産を取り扱うことは市の歳入歳出の改善の後押しとなり、市民にとって有意義であると判断した。

以上により、「遊休不動産の管理・処分等に係る財務事務の執行について」を、令和4年度の包括外部監査の特定の事件（テーマ）として選定した。

4. 外部監査の対象年度

令和3年度（令和3年4月1日から令和4年3月31日まで）とする。

なお、必要に応じて他の年度についても対象としている。

また、過年度の包括外部監査及び行政監査において監査対象とされていた遊休不動産については、措置状況を合わせて確認している。

5. 外部監査の対象機関

遊休不動産（未利用財産）を所管する全部局課を監査対象とした。

6. 外部監査の実施期間

令和4年6月1日から令和5年3月6日まで

7. 外部監査の方法及び着眼点

(1) 監査の方法

監査で実施した主な手続は、次のとおりである。

- 関係法令、条例、規則等の根拠規定の確認
- 関連資料の閲覧
- 担当者への状況聴取
- 質問書の回答入手及び内容確認
- 管理台帳の閲覧、必要に応じて関連資料と照合
- 現地視察

(2) 監査の着眼点

監査の主な着眼点は、次のとおりである。

【遊休不動産】

- 遊休不動産の管理・処分等に係る事務の執行及び事業の管理は、法令や条例、規則、計画、方針等に従い適切に実施されているか。
- 財産台帳や公共施設カルテは適切に作成・更新されているか。
- 遊休不動産の維持管理又は更新あるいは処分等の意思決定の基礎となる収支の把握は適切に行われているか。

【平成 20 年度包括外部監査（監査テーマ：「市及び土地開発公社が保有する土地について」）に係る措置状況及び平成 27 年度行政監査（監査テーマ：「未利用財産（土地）の状況について」）に係る措置状況】

- 措置報告されている案件について、その措置内容等が実際に行われているか。
- 措置に際しては、経済性、効率性の観点から合理的な対応方法が選択されているか。
- 措置報告されている案件について、措置報告後の状況の変化等に適切に対応されているか。

【平成 29 年度包括外部監査（監査テーマ：「住環境の整備事業に係る事務の執行について」）に係る措置状況】

- 集約又は廃止の検討に際して、入居率、収入、維持管理費、更新費用の把握は適切に行われているか。

8. 監査実施者

(1) 包括外部監査人

税理士 山 田 忠 美

(2) 外部監査人補助者

税理士 川 原 徳 也

税理士 松 田 正 男

一級建築士 林 成 吉

税理士・不動産鑑定士 京 原 健

税理士 荒 金 知 夏

税理士・公認会計士 中 尾 英 紀

税理士 林 慎 也

税理士・公認会計士 山 田 康 雄

9. 利害関係

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。

第 2 章 監査の対象とした特定の事件の概要

1. 遊休不動産の定義

普通地方公共団体における財産の分類及び公共施設マネジメントにおける対象施設の視点に基づき、監査対象とする遊休不動産の範囲を決定している。

(1) 遊休不動産（未利用財産）の定義

市では「未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針」において遊休不動産の概念に近い用語として「未利用財産」を定義している。当該基本方針において、未利用財産とは「下関市が保有する行政財産及び普通財産のうち、未利用又は本来の用途での活用の見込みを失った状態にある建物及び土地のこと」をいうものとされており、具体的には以下の状況にあるものが未利用財産の対象とされている（「Ⅱ 未利用財産とは」より）。

- ① 行政財産のうち、当初の行政目的を達成し、現在は未利用となっているもの
- ② 行政財産のうち、用途の終了が見込まれる又は決定しているもの
- ③ 普通財産のうち、貸付け等で活用を行っている以外のもの（ただし、一時的な使用については未利用と見なす。）

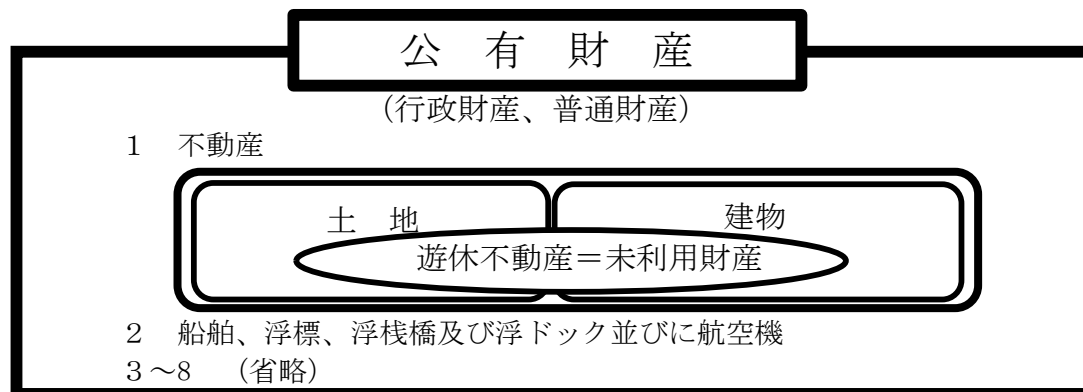
ただし、法律により管理者が別に定められた道路、河川、港湾や、企業会計の資産については、市が把握する未利用財産からは除かれている。

本報告書においても、市が定義する未利用財産を遊休不動産として捉えている。

(2) 公有財産と監査対象とする遊休不動産（未利用財産）の関係

監査対象とする遊休不動産は、公共施設に係る土地及び建物並びに公共施設に含まれない土地で遊休不動産（未利用財産）となっているものとする。

市が所有する公有財産と遊休不動産（未利用財産）の関係を図にすると次のとおりである。



※企業会計等保有分については、各企業会計等において計上

2. 市有財産の保有状況並びに公共施設の施設数及び延床面積の状況

(1) 市有財産の保有状況

平成24年3月31日現在及び令和4年3月31日現在における市有財産の保有状況は下表のとおりである。

区 分		平成24年3月31日現在		令和4年3月31日現在		
		土 地	建 物 (延床面積)	土 地	建 物 (延床面積)	
		地積 (㎡)	合計 (㎡)	地積 (㎡)	合計 (㎡)	
行政財産	本庁舎	43,499	33,806	70,638	56,843	
	機 関 の そ の 他	警察(消防)施設	32,411	18,344	34,533	22,205
		その他の施設	1,368,421	86,500	1,388,393	37,822
	財 産 公 共 用	学 校	1,979,790	494,596	2,006,675	475,485
		公営住宅	661,728	444,020	640,211	441,761
		公 園	1,822,385	11,159	2,113,933	11,368
		その他の施設	2,475,437	459,000	2,556,687	443,015
	公用又は公共用財産 と決定したもの	1,122,932	36	1,204,574	0	
	山 林	35,406,986	0	36,000,074	0	
	原 野	0	0	0	0	
かんがい用溜池	1,317	0	1,208	0		
小 計	44,914,906	1,547,461	46,016,926	1,488,499		
普通財産	宅 地	266,941	46,875	361,476	31,675	
	山 林	33,884,510	0	21,201,754	0	
	原 野	21,876	0	19,778	0	
	溜 池	531,638	0	528,931	0	
	池 沼	3,618	0	3,618	0	
	墓 地	0	0	0	0	
	そ の 他	845,374	0	1,019,050	0	
小 計	35,553,957	46,875	23,134,607	31,675		
合 計 (㎡)	80,468,863	1,594,336	69,151,533	1,520,174		

(注) 法律により管理者が別に定められた道路、河川、港湾や、企業会計の資産を除く。

普通財産の山林の面積が、平成24年3月末から令和4年3月末にかけて12,682,756㎡の減少となっているが、これは、市が平成28年の固定資産台帳整備時に登記情報との突合を実施した際、登記情報の変更が反映されていなかった土地や重複計上又は登記が確認できない土地等について整理が行われたことによる。

(2) 公共施設の施設数及び延床面積の状況

平成26年度末及び令和3年度末における市の公共施設の施設数及び延床面積の状況は下表のとおりである。

施設用途別分類	平成26年度末現在			令和3年度末現在		
	施設数	延床面積 (㎡)	割合 (%)	施設数	延床面積 (㎡)	割合 (%)
学校教育施設	110	484,565.44	31.32	82	432,539.73	28.45
市営住宅等施設	129	453,013.96	29.28	118	445,015.32	29.27
インフラ施設	91	128,099.26	8.28	80	114,740.53	7.55
集会施設	101	109,331.01	7.07	96	107,526.09	7.07
庁舎等施設	39	53,790.29	3.48	37	59,804.26	3.94
産業振興施設	12	61,629.48	3.98	12	58,240.69	3.83
その他施設	129	55,706.04	3.60	118	56,829.92	3.74
廃止施設	2	1,287.80	0.08	41	50,428.14	3.32
文化施設	21	42,735.28	2.76	23	45,646.63	3.00
スポーツ施設	37	47,319.44	3.06	36	45,132.76	2.97
保養観光施設	31	33,866.86	2.19	28	31,051.56	2.04
児童福祉施設	74	24,661.24	1.59	61	24,495.30	1.61
消防施設	149	21,676.46	1.40	140	22,064.19	1.45
医療保健福祉施設	29	23,764.26	1.54	25	20,747.49	1.37
公園施設	148	4,761.29	0.31	146	4,766.76	0.31
職員住宅	5	903.37	0.06	4	1,144.91	0.08
合計	1,107	1,547,111.48	100.00	1,047	1,520,174.28	100.00

延床面積で見ると、学校教育施設及び市営住宅等施設のみで全体の過半数を占めている。

学校教育施設は小・中学校の統廃合により、市営住宅等施設は施設の建替えに伴う集約等により、それぞれ施設数及び延床面積が減少傾向にある。

全体としても、下関市公共施設等総合管理計画に基づき公共施設の延床面積の縮減を図っていることから、施設数及び延床面積は減少傾向にある。

平成26年度末から令和3年度末までの期間における公共施設数及び公共施設延床面積の推移並びに市民1人当たりの公共施設延床面積の推移は、それぞれ下表のとおりである。

【公共施設数及び公共施設延床面積の推移】

年度	施設数		延床面積			
	施設数	累積増減	累積増減率	延床面積	累積増減	累積増減率
平成26年度末	1,107 施設			1,547,111.48 ㎡		
平成27年度末	1,112 施設	5 施設	0.45%	1,572,688.69 ㎡	25,577.21 ㎡	1.65%
平成28年度末	1,083 施設	△ 24 施設	△ 2.17%	1,544,144.37 ㎡	△ 2,967.11 ㎡	△ 0.19%
平成29年度末	1,078 施設	△ 29 施設	△ 2.62%	1,537,891.28 ㎡	△ 9,220.20 ㎡	△ 0.60%
平成30年度末	1,066 施設	△ 41 施設	△ 3.70%	1,527,125.47 ㎡	△ 19,986.01 ㎡	△ 1.29%
令和元年度末	1,060 施設	△ 47 施設	△ 4.25%	1,528,515.74 ㎡	△ 18,595.74 ㎡	△ 1.20%
令和2年度末	1,055 施設	△ 52 施設	△ 4.70%	1,524,082.27 ㎡	△ 23,029.21 ㎡	△ 1.49%
令和3年度末	1,047 施設	△ 60 施設	△ 5.42%	1,520,174.28 ㎡	△ 26,937.20 ㎡	△ 1.74%

【市民1人当たり公共施設延床面積の推移】

年度	延床面積	登録人口 (各年度3月31日現在)	市民1人当たり 公共施設延床面積
平成26年度末	1,547,111.48 m ²	273,736 人	5.65 m ² /人
平成27年度末	1,572,688.69 m ²	271,020 人	5.80 m ² /人
平成28年度末	1,544,144.37 m ²	268,257 人	5.76 m ² /人
平成29年度末	1,537,891.28 m ²	265,026 人	5.80 m ² /人
平成30年度末	1,527,125.47 m ²	262,255 人	5.82 m ² /人
令和元年度末	1,528,515.74 m ²	259,346 人	5.89 m ² /人
令和2年度末	1,524,082.27 m ²	256,400 人	5.94 m ² /人
令和3年度末	1,520,174.28 m ²	252,413 人	6.02 m ² /人

令和3年度末における市民1人当たりの公共施設延床面積は約6.0 m²と中核市の中でも突出（平成25年度における中核市の平均値3.3 m²）しているが、その要因は、経済や産業が旺盛だった昭和40年代半ばから昭和50年代にかけて人口が増加し、多くの公共施設が整備されたが、その後、著しい人口減少傾向にあること、また、平成17年2月における下関市、菊川町、豊田町、豊浦町、豊北町による1市4町の合併（以下「1市4町の合併」という。）の際に合併前の施設をすべて引き継いだことなどが挙げられる。

なお、公共施設の延床面積の減少以上に人口減少が進んでいるため、市民1人当たりの公共施設延床面積は減少していない。

3. 公有財産及び遊休不動産（未利用財産）に関する事務の概要

(1) 関連する主な法令等

地方財政法（昭和23年法律第109号）第8条において、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」と規定されており、公有財産に関する規定は、地方自治法、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、地方自治法施行規則（昭和22年内務省令第29号）に定められている。

(2) 関連する市の主な条例・規則等

下関市における公有財産及び遊休不動産（未利用財産）に関連する条例・規則等は、下表のとおりである。

No.	区分	名称
1	計画	第2次下関市総合計画後期基本計画
2	計画	下関市財政健全化プロジェクト（Ⅲ期計画）
3	方針	下関市公共施設マネジメント基本方針
4	計画	下関市公共施設等総合管理計画
5	計画	公共施設の適正配置に関する方向性
6	その他	下関市公共施設カルテ
7	条例	財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例
8	条例	下関市行政財産使用料条例
9	規則	下関市公有財産取扱規則
10	基準	財産の譲与、減額譲渡、無償・減額貸付に関する事務取扱基準
11	基準	集会施設の譲与（無償譲渡）基準
12	基準	普通財産貸付料算定基準
13	要綱	土地等の取得及び処分に関する事務処理要綱
14	基準	鑑定評価額徴取基準
15	要綱	未利用財産検討委員会設置要綱
16	要綱	未利用財産トライアル制度実施要綱
17	要領	市有財産処分の媒介に関する取扱要領
18	方針	未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針

① 公有財産の取得、管理及び処分

公有財産取扱規則は、公有財産を所管する各課が公有財産の効率的運用を図るために、その取得、管理及び処分に関する事務について、その能率的な運営と公正を確保するための必要な事項を定めており、詳細な事務手続については「財務事務の手引き」において説明されている。

(3) 公有財産及び公共施設に関するシステム

- ① 財産管理システム
- ② 公共施設マネジメントシステム
- ③ 未利用財産については、システム管理されておらず、システム外で管理されている。

4. 公共施設マネジメントに関する市の取組

市は、下関市公共施設等総合管理計画を作成し、公共施設マネジメントを推進している。

「公共施設マネジメント」とは、地方公共団体が保有する庁舎、公民館、学校及び市営住宅等の公共施設について、人口動態や財政状況、市民ニーズ等を踏まえて公共施設の老朽度や利用状況を把握し、維持管理及び更新等のあり方について、効率的かつ効果的に管理運営を行う仕組みのことをいう。

(1) 背景と目的

市では、これまで人口の増加や市民ニーズなどに応じて、学校、市営住宅、公民館など多くの公共施設を整備してきたが、これらの公共施設のうち6割近くが既に建築後30年以上経過しており、今後多額の更新費用が必要になると予測される。

一方で、人口減少や少子高齢化などに伴う社会保障関係経費等の歳出の増加と生産年齢人口の減少に伴う税収の減少により、その費用が十分に確保できない財政状況にある。

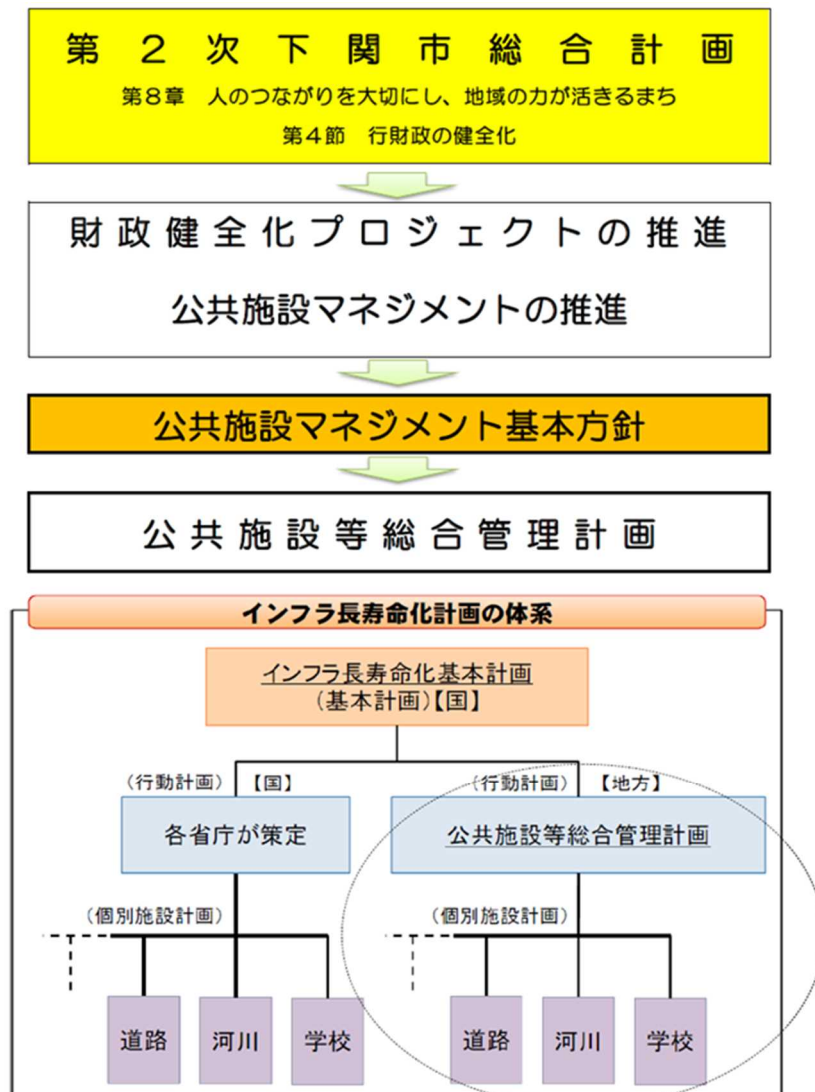
また、市民ニーズに応じて整備した公共施設が、人口減少、少子高齢化、時代の変遷等により、利用需要に変化が生じており、利用率が低い施設や維持管理費用が高い施設については、今後の施設のあり方について検討を行う必要がある。

下関市公共施設等総合管理計画は、平成 27 年 3 月に策定された「下関市公共施設マネジメント基本方針」における 3 つの基本方針を軸に、また、道路・橋梁等の土木インフラ施設、上下水道等の企業会計施設を含めて、今後の施設のあり方について、総合的かつ計画的に管理を行い、「新しいまちづくり」に取り組むために策定されたものである。

(2) 位置付け

市の「公共施設マネジメント」は、市としての最上位計画である「第 2 次下関市総合計画」において、「第 8 章第 4 節 行財政の健全化」の中で「行財政改革の推進」の取組項目の一つとして位置付けられており、市が推進する財政健全化プロジェクトの一部を担っている。

第 2 次下関市総合計画、インフラ長寿命化基本計画における体系は、下図のとおりである（下関市公共施設等総合管理計画から抜粋）。



出典：総務省「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の概要」より
 ※インフラ長寿命化基本計画における「インフラ」は、土木インフラ（道路、橋梁、水道、下水道等）と公共施設を総称している。

(3) 公共施設等の現状と課題

市が、公共施設等の現状と課題として認識している項目は、次のとおりである。
なお、本項目から(5)までの記載は、主に「下関市公共施設等総合管理計画（概要版）（令和3年2月改訂版）」に基づく。

① 保有施設の状況

本市の公共施設は、施設数が1,107施設、総延床面積で約1,547,000㎡となっている。そのうち、学校教育施設は約485,000㎡、続いて市営住宅等施設が約453,000㎡あり、この2つの用途施設のみで全体の約6割を占める。

② 中核市との比較

本市の令和3年度における人口1人当たりの公共施設延床面積は6.0㎡。中核市の中で最も多く、中核市平均の3.3㎡と比べると約1.8倍となっている。この状況からも、本市は施設の総量縮減に向けて取り組む必要があると言える。

③ 更新費用の推計

公共施設、土木インフラ及び企業会計の将来の更新費用を推計すると、年平均約271億円の更新費用が必要となる。

④ 維持管理費の推計

公共施設に係る維持管理費（物件費）は、施設に関する収入を控除すると、年間約63億円が必要となる。施設の維持管理、運営に係る人件費を加えると、年間約139億円が必要（令和元年度決算）となる。

（延床面積1㎡当りに換算すると、それぞれ約4,200円/㎡、約9,100円/㎡。）

⑤ 地方債・基金等の財源の見込み

国庫補助金、地方債等を活用するとともに、PPP/PFI手法を積極的に活用する。

(4) 基本的な方針

① 基本理念

『次の世代に負担をかけない安心・安全な施設を引き継ぎ魅力ある「新しいまちづくり」を推進していきます』

② 基本的な方針

➤ 公共施設の基本方針

方針1：施設の適正配置と施設総量の縮減

方針2：施設の予防保全による長寿命化

方針3：施設の効率的かつ効果的な運営

➤ 土木インフラ施設の基本方針

土木インフラ施設については、各施設の長寿命化計画等に基づき、計画的に点検、修繕、更新を行う。

➤ 企業会計施設の基本方針

「公営企業の経営に当たっての留意事項について（平成26年8月29日

総財公第 107 号、総財営第 73 号、総財準第 83 号)」に基づく経営戦略において、下関市公共施設等総合管理計画との整合を図ることとされている。

③ 基本目標

計画期間中において、多額の更新費用の不足が見込まれること、また、今後の人口減少、特に、生産年齢人口の減少は、税収の減少にも繋がることから、計画期間である平成 27 年度 (2015 年度) から平成 46 年度 (2034 年度) までに、公共施設の延床面積を最低 30%以上縮減することを基本目標としている。

基本目標 計画期間に、公共施設の延床面積を 30%以上削減する。
 $1,547,111.48 \text{ m}^2 \times \Delta 30\% \approx \Delta 465,000 \text{ m}^2$

目標を達成した場合
 20年後の市民1人当たりの公共施設延床面積 (試算)
 $(1,547,111.48\text{m}^2 - 465,000\text{m}^2) \div 211,972\text{人} \approx 5.1\text{m}^2/\text{人}$

(5) 本計画の管理及び仕組み

① 全庁的な取組体制の構築

- 「公共施設マネジメント推進会議」の設置
- この公共施設の更新問題は、全庁的に取り組むべき課題であり、そのためには職員一人ひとりが問題意識をもち、理解して取り組むことが必要不可欠。そのため、職員研修や庁内広報等を通じて、職員への啓発を推進している。

② 計画の進行管理及び見直し方法

- 本計画における計画期間は、今後 20 年の取組であり、施設の適正配置、施設総量の縮減等の他、各種の取組を行っていくことは容易ではないことから、その進行管理を確実にを行うため、計画期間の中で P D C A サイクルに基づき管理する。
- 前期・中期・後期に細分化した期間毎に進行状況の確認を行うとともに、社会情勢の変化等の外的な要因に伴う変更が必要な場合も予想されることから、必要に応じて本計画の見直しを行う。

期間		縮減率	縮減面積
前期	(平成27年度～平成34年度)	△7%	△108,500㎡
中期	(平成35年度～平成40年度)	△10%	△155,000㎡
後期	(平成41年度～平成46年度)	△13%	△201,500㎡
合 計		△30%	△465,000㎡

(6) 公共施設の適正配置に関する方向性

公共施設マネジメントを円滑に推進していくためには、施設の利用状況や市民の意向、利用圏域などの特性を考慮しつつ、サービス機能をできるだけ維持しながら、施設総量の最適化を図っていかなければならない。そこで、各施設所管課が策定する「個別施設計画」や各施設のマネジメントの指針とするため、市は「公共施設の適正配置に関する方向性」をまとめている。

「公共施設の適正配置に関する方向性」において、市は、計画期間を前期（2015年度～2022年度）、中期（2023年度～2028年度）及び後期（2029年度～2034年度）の3期に区分している。

前期については、当該期間における縮減目標（△7%）の達成を見据え、個別の施設の存廃、複合化や集約化、譲渡などの方向性を示しており、また、中期及び後期については、現時点で想定する概ねの方向性を示しているが、市民ニーズの状況や社会経済情勢の変化、地方財政制度の動向等を勘案して、適当な時期に改めてその方向性を検証することとしている。

なお、「公共施設の適正配置に関する方向性」は、本市の公共施設マネジメントを進めるための決定事項ではなく、市民の方々と議論を深めていくための現時点での市の考え方を提示したものであり、今後、市民の方々との対話を図り、ご理解をいただきながら実現に取り組んでいくものと考えているとされている。

5. 遊休不動産（未利用財産）に関する市の取組

厳しい財政状況の中で、公共施設等を次の世代に負の遺産ではなく健全な資産として引き継ぎ、「新しいまちづくり」を進めていくために、市では、平成27年に「下関市公共施設マネジメント基本方針」を、また、平成28年には公共施設等について総合的かつ計画的に管理を行うため、「下関市公共施設等総合管理計画」を、更には、平成30年において、この計画を進めるための各施設のマネジメントの指針とするための「公共施設の適正配置に関する方向性」を策定するなど、公共施設の効率的・効果的な活用のための取組を進めてきたが、この取組を進めていく過程では、今後、未利用の建物や土地（未利用財産）が増加することが見込まれている。

市では、未利用財産の売却及び利活用に係る基本的な考え方として、平成25年に「未利用財産の売却及び利活用基本方針」（以下「平成25年方針」という。）を策定し、未利用の土地を売却又は貸付けを行うことにより財源確保に一定の成果を上げてきた。しかしながら、用途を廃止した建物を解体して土地を競争入札で売却する財産処分方法のみでは、企業や団体等のニーズに合致しない場合もあることから、従来手法以外の手法も活用して未利用財産を処分し、又は利活用していくことが重要な課題となっている。

そこで、効果的・効率的な未利用財産の処分等を図る上での基本的な考え方を示し、具体的な取組に繋げていくために、市は、令和2年4月に平成25年方針を改訂し、新たな「未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針」を策定した。

(1) 未利用財産の課題

「未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針」の中で把握されている課題は、次のとおりである。

① 不要な維持管理経費

未利用財産は、単に保有しているだけでも維持管理費等の経費が発生する。不動産を保有する限りにおいて、土地については草刈りや立木の伐採などの環境整備費用、建物については建物共済保険料等の負担が必要となる。特に、建物を利

用可能な状態で保存するためには、躯体・設備の維持管理費も生じ、老朽化や未利用期間の長期化による腐食等の劣化に伴う維持管理費の増嵩も見込まれる。

② 将来計画の未整備

統廃合により廃校・廃園となった学校や保育園など、定まった利用計画もないまま保有している状態が続いている。今後、公共施設マネジメントの推進により、施設の統廃合等に伴う用途廃止される施設の増加が見込まれる。

③ 土地取得会計で先行取得した用地

行政目的をもって先行取得したにもかかわらず、事業縮小等による事業残地や当初の行政目的の希薄化による事業未定等の理由により、未利用財産化している。

既に行政の用途に供している保有地は当然として、行政目的が希薄化した土地についても目的の変更による転用等を図り、一般会計による買い戻しを積極的に推進して有効活用を図るとともに、市場性のある保有地については、その用途を廃止し、売却による処分も検討・実施する必要がある。

④ 用途廃止した施設の除却

用途を終えた施設は、転用等を行うものを除き、原則として解体により除却すべきであるが、厳しい財政状況のもとでは除却費用の予算措置が困難であり、その結果、実態としてそのまま保有しているものがある。

⑤ 不動産需要の減少

人口減少等により、全国的にも相続等による空き家問題が顕著となっており、不動産価格は都市圏で上昇も見受けられるものの、地方圏においては依然として下落傾向が続き、地域間格差が拡大している。本市においても人口減少等による不動産需要の減少及びその郊内外の格差が拡大しており、時価による売却価格や貸付価格では処分や貸付が困難な状況が生じている。

⑥ 一般競争入札に限定した売却手法の限界

非営利団体等における売却後の土地等の利用用途が公共的、公益的な活用として期待できる用途であったとしても、一般競争入札による売却では、その価格のみを要素とするため、営利を追求する団体が落札しやすい傾向があり、売却後の利用用途を加味することができない。

(2) 基本的な考え方

未利用財産の譲渡、貸付、転用及び建物の解体等（以下「処分等」という。）に当たっては、「下関市公共施設マネジメント基本方針」を踏まえ、以下の基本原則により検討を行うものとする。

① 処分等の手法の早期検討着手

市有財産の用途廃止を決定したときは、遊休化を防止するため、処分等の手法をすみやかに検討することとする。遊休化により、建物や配管等の老朽化が進行した結果、処分等の選択肢が限定されてしまい、益々処分等が困難となる状況を未然に防止しなければならない。常に未利用財産の状況把握と、適正な維持管理に努めるとともに、将来的な用途廃止を見据えた未利用財産の処分等の手法を早期に検討することが必要である。

② 更地化による早期売却

用途廃止により建物等が不要となった場合は、未利用財産の長期遊休化を避けるため、早期に建物等を除却処分し、その跡地を市場価値が高い更地として一般競争入札による売却手続を行う。

③ 積極的な譲渡の検討

市として将来的な利用計画がないなど積極的な保有理由がない未利用財産は、民間への譲渡を検討し、譲渡に向けた環境整備を積極的に行うこととする。その譲渡の手法については、売却価格のみに捉われることなく、多角的視点から検討するとともに、建物については、建物の解体のほか、建物解体条件付土地の譲渡についても検討を行う。

④ 貸付による有効活用

将来的な利用計画がある場合であっても、当分の間供用予定がない場合や、処分等に課題があり当分の間保有せざるを得ない場合は、その情報を積極的に公開することにより、民間等への貸付を促進し、有効活用を図る。また、市有財産の余剰スペースについても、積極的な貸付等を進め、更なる財源の確保を目指す。ただし、新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築確認において適用されている基準をいう）を満たさない建物については、今後は解体又は譲渡することを基本とし、原則として貸付は行わないものとする。

⑤ 積極的な情報公開

民間事業者等による潜在的な利活用の希望等を幅広く把握し、早期の処分等へ繋げていくため、未利用財産に関する情報を積極的に公表する。

(3) 具体的な手法

① 売却処分

売却処分について、未利用財産の新たな売却手法を確立していくとともに、その売却処分の価格についても、適正な対価（以下「時価」という。）による売却だけでなく、公共的・公益的又は地域活動・地域活性化等に利活用される土地・建物等については、住民の福祉の増進も鑑み金銭的価値のみに捉われず、時価から減額した価格を処分価格とすることを、また、解体等の条件を付した場合は、時価に対し、その費用負担を加味した価格を処分価格とすることを可能とし、売却処分の更なる促進を図る。

また、将来的に行政として活用の見込みがない未利用財産で、市場性が見込まれる場合は、これまで同様、原則として一般競争入札による売却処分としつつ、市場性が見込まれない単独利用が困難な土地又は賃貸借契約等により良好に継続使用されている土地・建物等については、その隣接地主若しくはその管理者又は使用者に対して随意契約による処分を促し、円滑な売却処分を図る。

② 未利用財産の利活用

事業目的があり、将来的に事業に供することが見込まれる財産、今後のまちづくり推進のために必要な用地又は将来生じる行政需要に対応するためのまとまった用地等の財産については、引き続き適切な維持・保存を行い保有継続する。

また、将来的にも活用の見込みがないものの、市場性が見込まれない土地・建物等や売却処分にあたり阻害要因を有する土地・建物等についても同様に適

切な維持・保存を行い、阻害要因の除去等に努め、引き続き保有を継続することとなる。

③ 未利用財産の市ホームページへの公開

未利用財産について、「売却物件」、「貸付物件」については既に市ホームページへ掲載し、公開しているが、民間等による潜在的な利活用希望等を幅広く把握するため、現状において市場性が見込まれない、行政需要が見い出せない、又は阻害要因等により売却が困難な土地・建物等についても「未利用財産」として同様に市ホームページへ掲載し、公開することにより、潜在的な利活用希望の需要を掘り起こす。

④ その他

未利用財産の更なる利活用について、官・民を問わず関係団体との連携の充実を図り、適宜新たな手法等を検討し、必要があればその実施に努める。

(4) 未利用財産検討委員会

未利用財産について、これまでに述べた売却や貸付の具体的な手法による有効活用の方向性について、市として判断し、決定していくため、公共施設マネジメント事前協議制度との連携を図りながら実施する。そのため、その審査の場として、庁内組織による「未利用財産検討委員会」を設置する。

未利用財産検討委員会は、副市長を委員長として、関係部局の職員により組織することとし、運用等の詳細については、別途「未利用財産検討委員会設置要綱」において定められている。

(5) 「未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針」の管理の仕組み

運用していく中で、発現する新たな課題や、全国的な動向、有効活用に関する新たな事例の研究を踏まえながら、PDCAサイクルによる見直しを行う。

(6) 市が実施しているその他の施策

市は、未利用財産の処分に関するその他の施策として、次の制度を導入している。

① 市有財産処分に係る媒介制度

当該制度は、市が所有する土地等のうち、入札の不落等による未売却物件について、県内の宅建団体（不動産流通業界における設立団体）を通じ、加入・加盟会員（宅建業者）へ購入希望者の媒介を依頼し、売却成立物件については媒介した加入・加盟会員（宅建業者）に所定の手数料を支払う制度である。

② 未利用財産トライアル制度

当該制度は、未利用財産となっている建物の付属設備等（以下「建物等」という。）の購入希望者に対し、一定期間先行的にその建物等及びその敷地を無償又は減額貸付することにより、購入希望者の円滑な事業実施並びに当市の売却準備期間の確保の両立を図り、未利用財産の利活用及び処分を促進することを目的とした制度である。

両制度とも、令和4年4月1日から運用を開始しているが、令和4年8月31日現在において利用実績はない。

6. 未利用財産の状況

市有財産の状況は、「2. 市有財産の保有状況並びに公共施設の施設数及び延床面積の状況」に記載のとおりであるが、未利用財産の状況については次のとおりである。

【未利用財産のうち土地に係る保有状況】

令和元年6月1日現在

部局名	課所名	行政財産		普通財産		合計		取得価格等 (円)
		件数	地積 (㎡)	件数	地積 (㎡)	件数	地積 (㎡)	
総務部	管財課	5	2,277.03	27	28,367.65	32	30,644.68	333,178,492
市民部	人権・男女共同参画課	5	1,806.26			5	1,806.26	7,075,836
市民部	生活安全課	1	109.00			1	109.00	886,170
福祉部	幼児保育課	3	1,987.00	29	8,100.49	32	10,087.49	190,154,048
産業振興部	市場流通課			1	1,869.07	1	1,869.07	40,356,959
建設部	住宅政策課	29	53,763.47	33	15,654.78	62	69,418.25	1,419,476,938
観光スポーツ文化部	スポーツ振興課	1	974.28			1	974.28	17,848,810
都市整備部	都市計画課			6	11,966.00	6	11,966.00	3,541,936
港湾局	施設課			14	219,996.00	14	219,996.00	8,265,114,395
消防局	総務課	2	82.58			2	82.58	1,106,072
菊川総合支所	地域政策課	14	10,978.11	20	8,863.96	34	19,842.07	156,001,964
豊田総合支所	地域政策課	8	3,068.00	17	13,185.21	25	16,253.21	35,402,709
豊田総合支所	市民生活課	4	4,870.70			4	4,870.70	7,150,410
豊浦総合支所	地域政策課	2	1,298.00	30	5,756.73	32	7,054.73	35,331,771
豊浦総合支所	市民生活課	11	9,381.00	1	2,547.00	12	11,928.00	65,425,589
豊北総合支所	地域政策課	86	219,237.27	24	18,897.30	110	238,134.57	148,652,668
豊北総合支所	市民生活課	6	4,368.00	4	2,480.03	10	6,848.03	13,666,579
教育委員会教育部	学校支援課	46	43,147.89	1	521.00	47	43,668.89	1,633,166,290
教育委員会教育部	豊田教育支所	35	48,762.00			35	48,762.00	256,652,575
教育委員会教育部	豊浦教育支所			14	6,095.00	14	6,095.00	86,278,156
教育委員会教育部	豊北教育支所	59	137,237.55			59	137,237.55	424,059,347
合計 (㎡)		317	543,348.14	221	344,300.22	538	887,648.36	13,140,527,714

(出典) 平成 25 年策定の「未利用財産の売却及び利活用基本方針」及び令和 2 年策定の「未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針」に記載されている表を加工して記載している。

(注) 市は、土地の筆の一部について未利用となっているものについても筆単位で地積及び取得価格等を集計しているため、実際には上表の地積及び取得価格等が全て未利用の土地となっているわけではない。

【未利用財産（土地）の主なもの】

部局名	未利用財産の主なもの
総務部	売却地（王喜本町二丁目 282-1）等
市民部	吉田錦町福祉館用地等
福祉部	旧幼稚園・旧保育園跡地
産業振興部	売却地（新下関市場関連用地）
建設部	旧公営住宅跡地、公営住宅余剰地等
観光スポーツ文化部	吉見地区武道館跡地
都市整備部	サンセットビーチ構想案関連用地
港湾局	長州出島等
消防局	消防機庫跡地等
菊川総合支所	菊川総合支所旧第 1 別館用地等
豊田総合支所	旧県森連跡地、旧保育園跡地等
豊浦総合支所	パーク&ライド整備事業用地、旧保育園跡地等
豊北総合支所	国営農地開発事業未入植団地、西長門工業団地用地等
教育委員会	旧学校跡地、旧幼稚園用地、図書館用地等

(出典) 未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針（令和元年 6 月 1 日現在）

未利用財産となる公共施設については、未利用財産検討委員会における審査案件候補として把握されている。令和4年5月17日現在において「令和4年度未利用財産検討委員会 審査案件等」とされている件数は、全部で119件であった。

7. 未利用財産に係る土地及び建物の売払収入・貸付収入の推移

平成28年度から令和3年度までの6年間における未利用財産に係る土地及び建物の売払収入・貸付収入の推移は、次のとおりである。

【売払処分一覧に基づく売払収入の推移】

<一般会計>

年度	売却の手法別件数（件）						売払金額 （円）	所管換金額 （円）
	公募	使用者	事業残地	法定外	公用転用	合計		
平成28年度	3	0	4	25	0	32	177,079,946	0
平成29年度	6	0	5	22	0	33	258,905,542	0
平成30年度	4	0	4	34	0	42	153,980,613	0
令和元年度	1	0	2	25	0	28	15,364,100	0
令和2年度	4	3	2	20	2	31	89,252,694	27,764,323
令和3年度	2	1	1	19	0	23	108,515,014	0

<特別会計（臨海特別会計、港湾特別会計、土地取得特別会計）>

年度	売却の手法別件数（件）						売払金額 （円）	所管換金額 （円）
	公募	使用者	事業残地	法定外	公用転用	合計		
平成28年度	0	0	0	0	0	0	0	0
平成29年度	2	0	0	0	1	3	23,780,000	84,437,800
平成30年度	0	0	0	0	0	0	0	0
令和元年度	5	0	0	0	1	6	991,806,600	87,400
令和2年度	1	0	1	0	3	5	115,317,000	45,096,532
令和3年度	2	0	0	0	0	2	170,472,973	0

一般会計の売払収入は、令和2年度を除き主に公募による売却分である。なお、令和2年度は、使用者への売却が主な売却分となっている。

また、一般会計における令和元年度の売払収入が他の年度と比較して少ないのは、一般競争入札について、4物件を入札にかけたものの、全て不落（応札者無し）であったこと、及び法定外公共物を除き、例年より1物件当たりの売却価格が低額であったことによる。

特別会計の令和元年度以降の売払収入は、主に長州出島の物件に係るものである。

【土地及び建物貸付収入の推移（一般会計）】

年度	貸付収入 （円）
平成28年度	89,306,467
平成29年度	86,897,114
平成30年度	91,251,580
令和元年度	88,052,708
令和2年度	100,556,038
令和3年度	95,302,049

8. 監査対象とした個別事案の抽出方法及び抽出結果

(1) 監査対象とした個別事案の抽出方法

遊休不動産（未利用財産）に関して、土地及び建物の別に個別事案を抽出した。

なお、市営住宅等については平成29年度の監査テーマに係る措置状況の検証も併せて実施した。

(2) 監査対象とした個別事案の抽出結果

上記(1)による抽出の結果、監査対象とした個別事案の件数は、次のとおりである。

項目	件数
未利用財産検討委員会事案等	2
学校関係	17
市営住宅関係	6
平成20年度包括外部監査に係る措置状況	28
平成27年度行政監査に係る措置状況	20

第3章 監査の結果及び意見

1. 監査の結果及び意見の定義

本報告書は、地方自治法第252条の37第5項に定められている「監査の結果に関する報告」であり、監査の結果に関しては、「結果」（本報告書では「指摘」と記載している。）及び「意見」に区分して記載している。本報告書において、これらを次のように定義した。

監査の「指摘」：法令、条例、規則等に反していると判断される事項や包括外部監査人として社会通念上適切性を欠き不当と判断した事項

監査の「意見」：「指摘」以外で、包括外部監査人として将来のために改善・検討していくことが望ましいと判断した事項

2. 監査の結果及び意見の一覧

本章の「3. 監査の結果及び意見（総論）」並びに「第4章 監査の結果及び意見（未利用財産検討委員会事案）」、「第5章 監査の結果及び意見（学校関係）」、「第6章 監査の結果及び意見（市営住宅関係）」、「第7章 監査の結果及び意見（平成20年度包括外部監査に係る措置状況関係）」及び「第8章 監査の結果及び意見（平成27年度行政監査に係る措置状況関係）」に記載した指摘事項は3件、意見は63件であった。

一覧は下表のとおりであるが、具体的な内容や記載の根拠については該当する個別の項目の本文を参照されたい。

番号	区分	項目	内容
第3章			
全総1	意見	財政健全化プロジェクトにおける目標指数について	市は、財政健全化プロジェクトⅢ期計画において、「人件費の縮減」、「公共施設延床面積の縮減」、「一般財源の規模調整」、「財政調整基金現在高の規模維持」、「一般会計市債残高の縮減」という5つの計画目標を掲げており、これを達成するため、「人件費総額の縮減」、「公共施設マネジメント」、「歳入増加対策」、「歳出削減対策」、「行財政運営の効率化・最適化」という5つのプロジェクトの柱を設定している。 これらのプロジェクトの柱のうち、「公共施設マネジメ

番号	区分	項目	内容
			<p>ント」については公共施設の統廃合等（公共施設の適正配置の推進、保育園・幼稚園の集約、学校プールの共用化）や維持管理手法の見直し（公共施設の運営方法の見直し）という中・小項目が設定されている。</p> <p>公共施設の適正配置の推進という小項目（アクションプラン）においては、「公共施設の適正配置に関する方向性」に基づき、施設の種類ごとに具体的な施設のあり方を定める個別施設計画の策定を推進し、計画的に施設総量の縮減を図る旨が記載されており、毎年度、その実行に向けて努力が行われていると考えられる。</p> <p>下関市公共施設等総合管理計画において定められている基本目標は、計画期間に、公共施設の延床面積を 30% 以上削減することとされており、平成 46 年度（令和 16 年度）までに 465,000 ㎡以上の削減が掲げられていることから、相応の実効性は期待できる。</p> <p>しかしながら、延床面積を目標指数とした場合、個々の施設の状況よりも面積の大きさで削減対象とされる施設の優先順位が決められるおそれがあり、また、市の財政的な負担を考慮するのであれば、支出額の削減額など、金額を目標指数として設定すべきであると考えられる。</p> <p>したがって、財政健全化プロジェクトにおける目標指数については、財政健全化という視点からは、施設総量（面積）に加え、維持管理費の削減額などの金額についても目標指数として設定すべきである。</p>
全総 2	意見	公共施設に該当しない未利用財産の土地への対応について	<p>「未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針」においては、未利用となっている土地及び建物を対象に、処分及び利活用の積極的な促進を目指しているが、公共施設マネジメントへの取組の観点から、未利用財産検討委員会で審査対象とされている物件は公共施設が優先されており、現状においては土地のみの遊休不動産については未利用財産検討委員会で検討されていない状況である。</p> <p>未利用財産のうち、更地の土地などは、建物が建っている土地と比較し、処分しやすいと考えられることから、公共施設に該当しない土地であっても、個々の土地ごとに優先順位を付け処分等を行うなど、公共施設と並行して公共施設に該当しない未利用財産の土地の処分等を推進すべきである。</p>

番号	区分	項目	内容
全総 3	意見	全庁的な取組体制の整備について	<p>具体的な処分等の計画が決まらないまま未利用の状態が継続している遊休不動産（未利用財産）が多くある状況であった。</p> <p>その原因（理由）は、予算の確保ができなかったもの、平成 17 年の市町合併により当初の事業計画の遂行が困難となったもの、取得時と比較し経済情勢が変化し事業計画が頓挫したもの等、様々である。</p> <p>また、遊休不動産の処分又は利活用に当たっては、基本的には事務事業の所管課においてその遊休不動産の保全状態を整えた後に、資産経営課に所管換又は所属換を行う手続になっているが、事務事業の所管課において、保全状態を整えるに当たって長期間を要する遊休不動産も多く、早期に処分又は利活用を進める必要があるにもかかわらず、そのような遊休不動産の処分又は利活用は後回しになっている。</p> <p>そこで、この状態を解消するためには、市有財産の取得及び処分の総括を担っている資産経営課（公共施設マネジメント推進室）が、事務事業の所管課における遊休不動産の処分又は利活用の阻害要因の解消に向けた取組について、積極的に助言・指導できる体制を構築すべきである。</p>
全総 4	意見	専門家の活用による処分又は利活用の推進について	<p>長期間にわたって未利用のままになっている土地や建物については相応の経緯があることから、具体的な処分等の計画を早期に策定することは容易ではないと認められるが、不動産に関する専門的な知識を有した外部の者、例えば宅地建物取引士等の専門家を遊休不動産（未利用財産）の処分又は利活用について包括的あるいは個々の物件ごとに検討する「プロジェクトチーム」に参画させるなど、積極的に外部の専門家を活用し得る体制を確立すべきである。</p> <p>その上で、個々の未利用財産ごとに、当該物件の状況等を検討し、早急に売却処分や市内部での利用を含む有効活用に向けた方策を打ち出すとともに、その方策の実施について期限を決め、進捗を管理することにより、遊休不動産（未利用財産）の処分又は利活用を推進すべきである。</p> <p>なお、有効活用に向けての検討に当たっては、その利活用のアイデアを一般に公募、また、売却処分については、「未利用財産トライアル制度」や「市有財産処分に係る媒介制度」の積極的な利用も検討されたい。</p>

番号	区分	項目	内容
全総 5	意見	譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について	<p>遊休不動産（未利用財産）の売却処分を円滑に進める方策として、一般競争入札等を行ったにもかかわらず入札者がいない場合には、予定価格を見直し、再度の一般競争入札あるいは法令等の活用による減額等を前提とした随意契約の実施など、弾力的な売却方法の採用の検討を行うべきである。</p> <p>なお、現状の実務においては、市場価格等の状況を鑑みた売却価格の引き下げにより売却処分を行うためには、原則として不動産鑑定士による不動産鑑定評価を行う必要があるが、売却ができなかった場合に、売却価格を引き下げるために、再度不動産鑑定評価の実施により売却価格を決定することは、当初の不動産鑑定評価を実施してから一定の期間が経過していない場合には実質的に不動産鑑定料の二重払いにもなりかねない。経費の節減の観点からは、予定価格の見直しに際し、再度不動産鑑定評価は行わず一定の基準により市の判断により柔軟に価格を決定できる制度を模索（構築）すべきである。</p>
全総 6	意見	遊休不動産の処分等に係る効果的な広報について	<p>現在、市は遊休不動産（未利用財産）の売却等に向けて市のホームページに情報を掲載しているが、市のホームページの掲載方法では、検索に当たって個人又は民間の事業者が遊休不動産の物件情報に容易にたどり着けず、また掲載されている物件の情報にも限りがある。</p> <p>遊休不動産の売却等に関する詳細な情報を、簡単に検索できるよう市のホームページへの掲載方法を見直すとともに、民間の不動産業者が運用しているホームページへの物件情報の掲載を行うなど、遊休不動産の処分等について効果的な広報を行うべきである。</p>
第 4 章			
1	意見	利活用の促進の必要性	<p>当該物件は、平成 31 年 2 月に実施された一般競争入札の落札価格が 5 千万円以上となることが予想されたことから、2 名の不動産鑑定士に鑑定評価を依頼し、鑑定評価額の平均値を入札価格としたが、応札がなく、現在は、先着順受付となっている。</p> <p>また、本物件は小月海上自衛隊前に位置し、後方には自衛隊宿舎が位置する土地であり、用途制限もあることから、売却先も限定される。</p> <p>現在の募集価格では引き合いもないことから、売却を実行するためには値下げが必要となることが予想される。そのためには、従来の売却方式や価格の設定に拘泥せず、柔軟な検討を行われたい。併せて、隣接する土地を所有している国への売却等も検討されたい。</p>

番号	区分	項目	内容
第5章			
総1	意見	今後の利活用又は処分の方針の検討について	<p>1市4町の合併後から令和4年3月31日までの間において、小中学校16校が廃校となっているが、下関市立学校適正規模・適正配置基本計画(第3期計画期間令和2年度～令和6年度)「適正化モデル」(以下「第3期適正化モデル」という。)によれば、統合及び小中一貫教育により今後更に多くの小中学校の廃止(中学校3校、小学校13校)が見込まれる。</p> <p>廃校施設について、収入が伴う十分な利活用や処分が行われない限り、廃校施設の維持管理費が毎年度継続して発生することとなり、中長期にわたって市の財政を圧迫していくこととなる。</p> <p>また、廃校施設を保有したままの状態では、民間企業等に譲渡した場合に得られるはずの固定資産税収入や、維持管理費を十分に投じなかったために得られるはずの賃料収入を損失する可能性が生じることとなる。</p> <p>廃校となっている学校施設については補助金適正化法の適用、建物構造等、利活用又は処分に際しては他の行政財産と異なる制約があり、容易に処分することが難しい財産であるが、既に廃校となっている学校施設についての利活用又は処分は急務であり、さらに、廃止が決定した後は、実際の廃止を待たずに廃止後の利活用又は処分を検討することは重要であると言える。</p> <p>利活用又は処分の検討に際しては、行政、地域住民、地域の協力団体等による検討を行い、情報共有や今後の廃校施設の在り方について共通の認識を確保するとともに、利活用による市民の便益と維持管理費及び機会損失に係る市(市民)の財政負担とを比較衡量した上で、今後の方針を早急に検討する必要がある。</p> <p>また、利活用に際しては、住民・地域ニーズに合致した公共施設・地域施設へ再生し、利活用していく必要があるが、財政健全化プロジェクトⅢ期計画の5つのプロジェクトの柱のうち、「(Ⅲ)歳入増加対策」の中項目「(b)新たな財源の創出」における小項目(アクションプラン)「廃校の活用」に記載のとおり、利活用に関する他市の取組状況等(文部科学省が平成22年9月に立ち上げた「みんなの廃校」プロジェクトなどの活用事例など)の情報を幅広く収集し、共有する仕組みを検討すべきである。</p>
総2	意見	処理手続の体制の整備について	<p>現状において、廃校物件に係る処分又は利活用等についての照会があった際は、施設所管課が対応し、希望者と協議が整った後、施設所管課による方針伺いを起案する。決裁後、建物財産処分手続(文部科学大臣承認)を行い、行政財産から普通財産に変更する。譲渡を行う場合は、資産経営課に所管換又は所属換を行い、資産経営課により譲渡に係る契約事務を行う(建物が残置されていない場</p>

番号	区分	項目	内容
			<p>合に限る。)。また、貸付の場合は、施設所管課又は貸付事業関係課により貸付に係る契約事務を行うことになっている。</p> <p>契約に至るまでの手続が上述のように煩雑であり、また、施設所管課に別途事務量の確保が必要となっている状況であるため、適時適格に処分又は利活用を行うためには、問合せ当初から契約までの諸手続を、専門知識等を備えたプロジェクトチームが助言・指導を行い、効率的に処分又は利活用を行うことによって廃校施設の処分又は利活用の促進を図っていく体制の整備について検討すべきである。</p>
総 3	意見	維持管理費の削減による財政健全化について	<p>平成 25 年度公共施設状況調査（総務省調査）によれば、下関市の人口 1 人当たりの公共施設延床面積は 5.6 m²と中核市平均の 3.3 m²と比べると約 1.7 倍でワースト 1 である。</p> <p>この状態はこれからも人口が更に減少していくことで、学校統廃合が進み廃校施設が増加していくことは事実であることから、現在の未利用財産を効率的に処分していかない限り、この状態から逃れることは困難と考える。</p> <p>現在、廃止施設の歳入・歳出バランスは崩れており、この先施設の老朽化が進んで行き、維持管理費用が更に増加することで財政負担も大きくなることを考えれば、本件問題を先送りし、将来にツケを残すことは避けなければならない。</p> <p>そのためにも維持管理費用の削減を遊休不動産（未利用財産）に係る市の最重要課題とし、財政健全化に向けて取り組むことが望まれる。</p>
1	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-1）	<p>所管課が単独で具体的な処分及び利活用計画を策定することは困難と考えられる。</p> <p>今後については、体育館及び校舎等の解体に向けて進めていくことが望まれる。</p>
2	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-2）	<p>校舎及び体育館は土井ヶ浜遺跡・人類学ミュージアムに所属換えられ、資料収蔵庫として使用されている状態であり、校庭だけの処分及び賃貸を行うことは難しいと判断される。</p> <p>なお、神玉小学校に移転することになった場合は、譲渡又は賃貸等の処分や利活用に向け、早期に手続を進めていく必要がある。</p>
3	意見	今後の利活用方針の検討について	<p>所管課が単独で具体的な処分及び利活用計画を策定することは困難と考えるが、廃校後 16 年を経過しているが未だ処分及び利活用（譲渡・賃貸）がされていないことは問題である。</p>

番号	区分	項目	内容
		(No. 5 - 3)	譲渡又は賃貸等の処分や利活用に向け、早期に手続を進めていく必要がある。
4	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5 - 4)	所管課が単独で具体的な処分及び利活用計画を策定することは困難と考えるが、豊北第三中学校と同様に廃校後 16 年を経過しているが未だ処分及び利活用(譲渡・賃貸)がされていないことは問題である。 今後は、観光地という利点を生かした利活用を検討すべきと考える。
5	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5 - 5)	所管課が単独で具体的な処分及び利活用計画を策定することは困難と考える。 当該物件は、築後 60 年を経過し、耐震基準も満たしておらず、補助金適正化法の適用期間も令和 6 年度までであるため、取壊して譲渡する方向での検討を進めていくことが最適と考える。 なお、当該物件は市の中心部に位置し、関門海峡を望む小高い丘の上にあり、良好な環境であるので、周辺地区の需要動向等を注視し、最優先での処理が望まれる。
6	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5 - 7)	所管課が単独で具体的な処分及び利活用計画を策定することは困難と考える。 しかし、一部施設の利用はあるものの、未利用部分の面積が大きく、未利用財産検討委員会で処理方針について早急に検討されるべきである。 また、譲渡又は賃貸等の処分や利活用に向け、早期に手続を進めていく必要がある。
7	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5 - 8)	所管課が単独で具体的な処分及び利活用計画を策定することは困難と考える。 譲渡又は賃貸等の処分や利活用に向け、早期に手続を進めていく必要がある。
8	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5 - 9)	「No. 5-8 豊田中小学校」の「3. 監査の結果及び意見 (1) 【意見】今後の利活用方針について」に同じ。
9	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5 - 10)	「No. 5-8 豊田中小学校」の「3. 監査の結果及び意見 (1) 【意見】今後の利活用方針について」に同じ。
10	意見	今後の利活用方針の検討に	「No. 5-8 豊田中小学校」の「3. 監査の結果及び意見 (1) 【意見】今後の利活用方針について」に同じ。

番号	区分	項目	内容
		ついて (No.5-11)	
11	意見	今後の利活用方針の検討について (No.5-12)	<p>所管課が単独で具体的な処分及び利活用計画を策定することは困難と考える。</p> <p>なお、今後、具体的な処分計画が策定されるまでは地域住民、協力団体等を交えイベント等の開催の実施に向け検討し、有効活用を図るべきである。</p> <p>また、今後は、観光地という利点を生かし、処分及び利活用(譲渡・賃貸)を早急に行っていくことが必要と考える。</p>
12	意見	今後の利活用方針の検討について (No.5-13)	「No.5-8 豊田中小学校」の「3. 監査の結果及び意見 (1) 【意見】今後の利活用方針について」に同じ。
13	意見	今後の利活用方針の検討について (No.5-14)	「No.5-8 豊田中小学校」の「3. 監査の結果及び意見 (1) 【意見】今後の利活用方針について」に同じ。
14	意見	今後の利活用方針の検討について (No.5-15)	「No.5-8 豊田中小学校」の「3. 監査の結果及び意見 (1) 【意見】今後の利活用方針について」に同じ。
15	意見	今後の利活用方針の検討について (No.5-16)	「No.5-8 豊田中小学校」の「3. 監査の結果及び意見 (1) 【意見】今後の利活用方針について」に同じ。

番号	区分	項目	内容
16	指摘	土地の地目変更について (No.5-17)	<p>当該物件のうち、未利用市有地に係る調査票上の雑種地及び田の部分については、学校敷地内に位置し、以前から学校施設が建てられており、未利用の状態ではないが、不動産登記の状況を確認したところ、「学校用地」の地目にはなっておらず、また雑種地は「畑」又は「田」として登記されていた。</p> <p>不動産登記法第37条第1項によれば、地目又は地積について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から1月以内に当該土地目又は地積に関する変更の登記をしなければならない旨規定されており、市所有地においても同規定は該当する。</p> <p>不動産登記法の規定に従い、雑種地となっている土地の地目を学校用地に変更登記すべきである。</p> <p>なお、未利用市有地に係る調査票上は「学校用地」となっており、固定資産台帳上の地目が原野となっていた土地については、学校敷地内ではなく、フェンス及び水路を隔てたところに位置しており、長期にわたって手入れがされた形跡が無く、現況は原野であることが確認できたので、改めて登記の変更は必要ないと判断した。</p>
第6章			
総1	意見	入居率の向上及び市営住宅等の集約の推進について	<p>令和4年(2022年)4月1日現在の管理戸数は6,867戸であり、長寿命化計画による平成29年(2017年)3月末現在の管理戸数6,987戸から、5年間で120戸の削減に至っているが、令和9年度(2027年度)の目標管理戸数約6,100戸まで、5年間で約770戸の削減が必要であり、直前5年間の約6倍の戸数の削減が必要となる。</p> <p>同日における管理状況の内訳は「図表6-1 住宅区分別管理戸数」のとおりである。入居率は70.1%であり、管理戸数の約3割が空き家となっている。また、団地別の管理状況を確認したところ、入居率が50%未満の団地が約3割あり、中でも入居率が20%未満と著しく低い団地が6件確認された(「図表6-2 入居率20%未満団地一覧」)。</p> <p>入居者が少ない場合、入居者が負担する共益費のみでは共用部分の管理費用が増大し、また、施設の荒廃や雑草の繁茂等により、周辺環境悪化につながるおそれがある。</p> <p>公営住宅法により、市営住宅等の入居対象者は制限が設けられているが、国の承認を得ることができれば、例外的に本来の対象者以外にも貸し出せる制度が設けられている。</p> <p>空室解消のためには、市営住宅等の空室を生活困窮者や家庭内暴力に苦しむ女性の支援を手掛けるNPO法人などに貸し、早急に住宅が必要な市民に再度貸し出すなどの方法が考えられる。なお、入居率の向上は、入居者の</p>

番号	区分	項目	内容
			<p>コミュニティの維持・再生につながる効果も期待できる。 空室解消のために入居率を高める手立てを検討されたい。</p> <p>また、入居率が低く、新規募集に対して応募が見込めない団地については、入居者に近隣の市営住宅等への転居を促し、用途廃止に向けて集約化を早期に進める必要がある。そのためには、入居者の理解や協力が不可欠であり、市は、入居者に対し移転交渉を進めているが、入居者の「高齢になって知らない場所に移りたくない。」、「年金生活で家賃が上がると困る。」、「希望する移転先住宅がない。」などの意向により、合意形成に至らず、計画どおりに進んでいない状況が窺える。</p> <p>市では市営住宅等の管理に指定管理者制度を導入しており、入居者への移転交渉についても指定管理者の業務とするなどの方法により、入居者転居の合意形成を促進し、市営住宅等の集約を推進すべきである。</p>
総 2	意見	空地の処分について	<p>入居者の自然減や集約化により用途廃止をし、住棟の解体に至った場合においても、様々な理由により売却やその他の事業への転用などの処分がされず、更地のまま保有を続けている物件が存在した。監査の結果、確認できた理由は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地内に電柱が設置されており、移設に多額の費用が必要となる。 ● 敷地内に埋設管（水道管）が敷設されており、迂回工事に多額の費用が必要となる。 ● 敷地内に法定外公共物（赤線・青線）が横切っており、処分等を行うには一定の手続が必要となる。 ● 建築基準法の接道要件を充足しておらず、建物等の建築に一定の制約を受ける。 ● 山からの湧水により、湿地となっている。 <p>上記の理由を解消し、処分等を行うためには人員と財源の確保が必要であるが、人員や財源は、売却等に向けて事前措置の必要がない物件の処分に優先的に割り当てられており、上記のような懸念材料のある物件の処分等が後回しとなっている。</p> <p>今後も同様に続けた場合、処分等が困難な物件が累積していくことになり、その管理費が半永久的に必要となるおそれがある。</p> <p>人員と財源の確保と併せ、情報を広く公開するなど、空地の処分等に向けて早期の対応を行うべきである。</p>

番号	区分	項目	内容
総 3	意見	市による特定公共賃貸住宅(特公賃)の運営継続の必要性の検討について	<p>特公賃は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者向けに居住環境が良好な公共賃貸住宅を供給することを目的として設置されているものであり、令和4年(2022年)4月1日時点において、「図表6-3 特定公共賃貸住宅一覧」のとおりとなっている。</p> <p>入居率は、特公賃全体でも28.8%と低く、また、敷敷ハイツ及び滝部については、いずれも10%を下回っており、需要は高くないとみられる。</p> <p>また、市営住宅が、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃により居住水準の安定を図るための公共賃貸住宅であるのに対し、特公賃は中堅所得者向けの公共賃貸住宅であり、福祉の観点からは緊急性・必要性が高いとは言い難い。</p> <p>市も前述の「長寿命化計画」において、「将来的には公営住宅等によってのみ賄うことは社会・経済情勢、財政状況等を考慮すれば現実的ではないため、民間賃貸住宅等の活用により管理戸数の縮減に努めることとする」としている。</p> <p>中堅所得者については、民間からの住宅の調達が可能と考えられるため、特公賃については、売却を含め、今後も市が運営を継続する意義があるかどうかを検討すべきである。</p>
総 4	意見	専門家の活用について	<p>今後、さらに人口・世帯数の減少が加速すると見込まれ、それに応じた市営住宅等の管理戸数の縮減を早期に実現する必要がある。また、管理戸数の縮減は、管理費用の削減にも効果が見込まれる。</p> <p>前述のとおり、市営住宅の集約化や処分等が進展しない原因は、人員不足・財源不足によるところが大きいと考えられる。処分等を含め、「長寿命化計画」の実現に向けて、円滑に事業を進めるため、不動産の管理や処分の専門家等を活用し、それらの意見を集約した上、施策の実施に活用されたい。</p>
1	意見	工夫を凝らした利活用の促進について(No.6-1)	<p>当該物件は、大部分において住宅が解体され、残る住宅についても移転交渉が進められているものの、その交渉が難航していることから大部分の敷地の処分ができないまま管理経費が発生している。</p> <p>移転交渉を指定管理者に業務として委託するなどし、移転交渉を早急に進め、土地の処分又は有効利用をされたい。なお、残っている住宅は老朽化が激しい戸建て住宅であり、災害時の入居者の安全を担保するためにも移転を促すことが望まれる。</p>

番号	区分	項目	内容
2	意見	売却処分に向けた手続の早期実施について (No. 6-2)	<p>市は、当該物件の更地部分について令和2年度に売却に向け測量及び分筆を行っているが、当該物件が下関市の中心地に近い好立地に所在するにもかかわらず、売却予定地内の電柱等の処理について、施設所管課と資産経営課との間で見解の相違があり、十分な調整がなされないまま現在に至っている。</p> <p>当該売却予定地において測量・分筆を行う時点で、電柱の存在は把握していたが、結果として、測量・分筆したにもかかわらず売却できない状況である。売却価格は、電柱等の処理に要する費用を十分に上回ると予想されることから、電柱等の処理について電柱等を取り扱う事業者と早急に撤去に向けた交渉を行い、売却処分に向けた検討を再開されたい。</p> <p>また、R1棟、R2棟についても現在57.1%の入居率はあるものの、高齢化率90.6%と高く、募集停止され廃止の方向性が示されている老朽化した住宅であることから、早期に移転できるよう取り組まれたい。</p>
3	意見	工夫を凝らした利活用の促進について (No. 6-3)	<p>当該物件は大部分が宝住宅の敷地であり、宝蔵寺住宅を解体した後の更地部分はその一部である。解体されてから1年未満であるが、今後、維持管理費が発生するおそれがある。</p> <p>当該物件は、進入路が4m未満であり接道要件を満たしておらず、土地上への建物の建築は、現状では建築基準法に抵触するため、不可能である。</p> <p>市内中心地に比較的近い立地であり、土地を有効に処分又は利活用できる方策を、関係部局課間で協議・調整されたい。</p>
4	意見	工夫を凝らした処分又は利活用の促進について (No. 6-4)	<p>当該物件は、旧吉田住宅跡地であり、解体後の更地のまま管理されている。東行庵周辺の土地であり、東行庵駐車場にも隣接しているが、湧水のある湿地帯となっているため、その処分は困難と市は考えている。</p> <p>通常の住宅地等としての利用は困難と考えられることから、情報を広く発信し、湧水を利用できるという土地の特性を生かした処分を含む利活用を検討されたい。</p> <p>なお、東行庵駐車場の公衆トイレのデザインについては、全国からデザインコンペとして公募されており、同様に、当該物件の利活用方法について広くアイデアを募集し、処分又は利活用の促進に役立てられたい。</p>
5	意見	早急な売却処分の実施について (No. 6-5)	<p>当該物件は旧勝山砂子多住宅跡地である。解体後に測量が行われているが、青線(水路)が横切っており、また、当該物件隣地の美容院に接続されている水道管が敷地の中央部に埋設されており、当該物件を避けて水道管を再敷設するためには、かなり遠回りをする必要があり大掛かりな工事となることから、処理が停止している。</p> <p>新下関駅周辺地域として利便性の高い地域であり、処</p>

番号	区分	項目	内容
			分に向けての検討を早急に行われたい。また、売却が困難であれば、賃貸の検討をするなどして維持管理費の縮減に努めるべきである。
6	意見	入居率向上に向けた施策の実施について(No.6-6)	<p>当該物件は、菊川町に設置された特定公共賃貸住宅(特公賃)であり、中堅所得者向けの住宅である。</p> <p>特公賃は、中堅所得者向けに一般の公営住宅よりも相対的に高い家賃が設定されているが、入居率を高めて住宅の建設コストを回収していく必要があるにもかかわらず、当該物件は入居率が低い状況である。</p> <p>住宅の建設コストを回収する観点からは、賃料を引き下げるなど、入居率を上げるための施策を早急に検討されたい。</p>
7	意見	市による特定公共賃貸住宅(特公賃)の運営継続の必要性の検討について(No.6-6)	<p>特公賃は、中堅所得者向けの公共賃貸住宅であり、他の公営住宅と比べれば緊急性・必要性が高い住宅ではない。</p> <p>市は、長寿命化計画において、「将来的には公営住宅等によってのみ賄うことは社会・経済情勢、財政状況等を考慮すれば現実的ではないため、民間賃貸住宅等の活用により管理戸数の縮減に努めることとする」としている。</p> <p>中堅所得者については、民間からの住宅の調達が可能と考えられるため、特公賃については、売却を含め、今後も市が運営を継続する意義があるかどうかを検討すべきである。</p>
第7章			
総1	意見	取組体制の整備による利活用の推進について	<p>平成20年度の包括外部監査に係る措置状況について検討を行ったところ、平成20年度の包括外部監査から14年が経過しているが、同監査における「指摘又は意見」に沿って具体的に措置されている土地がある一方で、当時から利活用に向けての計画もないまま、未利用の状態が継続している土地も多く存在している状況であった。</p> <p>その原因(理由)は、予算の確保ができなかったもの、平成17年の市町合併により当初の事業計画の遂行が困難となったもの、取得時と比較し経済情勢が変化し事業計画が頓挫したもの等、様々であり、中には土地の取得そのものに妥当性がないものも認められた。</p> <p>また、取得価額と現在の価額(固定資産税評価額)を比較すると、大幅に下がっているものが大半で、そのことだけでも市に対して多大なる損害を与えているものと考えられる。</p> <p>いずれにしても、長期間にわたって未利用のままになっていた経緯を考えると、簡単に結論の出るものではないと認められることから、土地の利活用に向けて専門のプロジェクトチームを立ち上げ、未利用地の一つ一つについて、当該土地の立地条件、周辺地域の環境の変化、市の政策及びその他諸々の条件や状況等を検討し、売却処分を含め有効活用に向けた方策を早急に打ち出すとと</p>

番号	区分	項目	内容
			<p>もに、打ち出されたその方策の実施について期限を決め、進捗を管理すべきである。</p> <p>なお、有効活用に向けての検討に当たっては、その利活用のアイデアを一般に公募、また、売却処分については、「未利用財産トライアル制度」や「市有財産処分に係る媒介制度」等の積極的な利用も検討されたい。</p>
総 2	意見	譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について	<p>平成 20 年度の包括外部監査当時と比較し、「未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針」の導入等は新たに実施されているが、直近の未利用財産に係る土地及び建物の売却収入の状況を確認したところ、公募による売却処分の件数は、令和 3 年度で一般会計及び特別会計を合わせて 4 件となっているなど、当時とそれほど変わってはいない（詳細は、「第 2 章 監査の対象とした特定の事件の概要 7. 未利用財産に係る土地及び建物の売却収入・貸付収入の推移」に記載のとおり。）。</p> <p>市有財産の売却処分を円滑に進めるためには、平成 20 年度の包括外部監査における意見と同様に、土地を処分する上で、一般競争入札等を行ったにもかかわらず入札者がいない場合、予定価格を見直し、再度の一般競争入札あるいは法令等の活用による減額等を前提とした随意契約の実施など、弾力的な売却方法の採用の検討を行うべきである。</p> <p>なお、現状の実務においては、市場価格等の状況を鑑みた売却価格の引き下げにより売却処分を行うためには、原則として不動産鑑定士による不動産鑑定評価を行う必要があるが、売却ができなかった場合に、売却価格を引き下げるために、再度不動産鑑定評価の実施により売却価格を決定することは、当初の不動産鑑定評価を実施してから一定の期間が経過していない場合には実質的に不動産鑑定料の二重払いにもなりかねない。経費の節減の観点からは、予定価格の見直しに際し、再度不動産鑑定評価は行わず一定の基準により市の判断により柔軟に価格を決定できる制度を模索(構築)すべきである。</p>
総 3	意見	売却等の処分に適しない土地を生じさせない取組の実施について	<p>平成 20 年度の包括外部監査当時から継続して未利用となっている土地の中には、分譲等の結果生じた残地や接道義務を満たさない土地が含まれている。</p> <p>残地については、分譲等の後に別途処分することは一般的に困難であることが多く、分譲等を行う時点で残地が生じる可能性が見込まれるのであれば、例えば分譲等を行う土地及びその隣接地と併せて取引を行う相手先に購入してもらうなど、売却等の処分に適しない土地を生じさせない取組を行うべきである。</p>
1	意見	隣接地との一体的な活用に	<p>当該土地は、同センターの駐車場として一体利用されていたものであり、現在の土地の現況から判断しても、以前と同様、同センターの跡地との一体活用が必要と思料</p>

番号	区分	項目	内容
		ついて (No.7-3)	されることから、現在の同敷地の所有者と接触を図り一体活用を模索すべきである。
2	指摘	不法占拠への対応について (No.7-5)	当該地の処分は困難であるものの、作業小屋を建てられ、畑として無断使用されている現況については、民法第206条に規定されている所有権の侵害が生じているため、必要な是正措置を講じ、適切な管理を実施すべきである。
3	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No.7-6)	未利用財産検討委員会において、建物の解体及び解体後の土地部分の売却を含め利活用の方針を早期に検討されたい。
4	意見	土地の無断使用防止に向けた注意喚起について (No.7-7)	今後とも貸付可能な土地として、ホームページに掲載するとともに、土地が無断で使用されることのないよう注意喚起を図り、賃貸の申し入れがあった場合には、市有財産借受申請書や貸付契約を前提に対処するとともに、その管理に十分配慮すべきである。
5	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No.7-8)	今後も購入者が現れない状況が続くのであれば、その原因を分析し、今後の売却の条件等に活かすべきである。
6	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No.7-9)	平成20年度の包括外部監査人の意見どおり、建物を撤去し、早急に売却等に向けた具体的な施策を検討すべきである。
7	意見	譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について (No.7-11)	譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について不動産鑑定士による鑑定を2回行っているが、その評価額に拘泥することなく、売却に向けて、価格については柔軟に対応することが望ましい。
8	意見	今後の売却・利活用方針の検討について	残りの土地の内、港湾局が暫定利用している部分については、暫定利用後において早期に売却処分又は利活用に向けて努力すべきである。

番号	区分	項目	内容
		て(No.7-12)	
9	意見	今後の売却・利活用方針の検討について(No.7-13)	市街地都市づくりの基本計画を早急に策定し有効な利活用に努めることが望まれる。
10	意見	売却や貸付けに向けた条件整備について(No.7-15)	所管換し、境界確定のための測量の実施、並びに入植希望者の募集方法や価額の見直しを行うなど、売却や貸付けに向けての条件整備を行うべきである。
11	意見	譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について(No.7-16)	価格を含め売却条件については柔軟に対処すべきである。
12	意見	今後の売却・利活用方針の検討について(No.7-19)	保安林も選択肢の一つとして考えているとのことであるが、夢ヶ丘公園の利用状況や当該土地周辺の環境を踏まえ、今一度利活用の方向性を早急に検討すべきである。
13	意見	今後の売却・利活用方針の検討について(No.7-20)	当該土地は駅近隣にあり、近年でも民間のアパートや駐車場用地が新たに整備されていることから、所管換し、民間への売却の可能性について検討を行う等、利活用に向けての方針の策定をすべきである。
14	意見	今後の売却・利活用方針の検討について(No.7-21)	早急に事業計画の見直しを行い、有効な利活用に向けての方針を策定すべきである。
15	意見	売却に向けた条件整備について(No.7-22)	最終的には不動産鑑定評価が必要となるものと思われるが、当面は近隣の土地の売買事例や固定資産税評価額等を参考に価額面の検討を行うとともに、所管換し、市のホームページへの掲載等、売却処分に向けての方針を検討すべきである。

番号	区分	項目	内容
16	意見	今後の売却・利活用方針の検討について(No. 7-24)	土砂災害危険区域に指定された現段階においては、売却は困難と思料されることから、平成 20 年度の包括外部監査人の意見に沿って、砂防施設用地等、何らかの災害関係の施設としての利活用を検討すべきである。 また、当該土地と隣接している日本海が臨める高台となっている土地があり、これらの土地と一体的に整備し、公園として近隣の者の憩いの場として活用することも一つの方法と考える。
17	意見	今後の売却・利活用方針の検討について(No. 7-25)	「No. 7-24 図書館建設事業用地」と地続きの土地であり、単独では利活用の難しい土地であるが、早期に図書館建設事業用地と一体として利活用の方針を決定されたい。
18	意見	今後の売却・利活用方針の検討について(No. 7-26)	残地についての事業化は難しい状況下にあるが、当該土地は小学校やスーパー等にも近く、近隣に住宅が建てられている現状を考えると、住宅地としては適しているものと判断されることから、所管換し、住宅用地として売却に向けて検討すべきである。
第 8 章			
総 1	意見	取組体制の整備による利活用の推進について	平成 27 年度の行政監査に係る措置状況について確認を行ったところ、平成 27 年度の行政監査から 7 年が経過しているが、同監査における「指摘又は意見」に沿って具体的に措置されている土地がある一方で、当時から利活用に向けての計画もないまま、未活用の状態が継続している土地も多く存在している状況であった。 長期間にわたって未利用のままになっていた土地について、そう簡単に結論の出るものではないと認められることから、市は、令和 3 年度に「未利用財産検討委員会」(※)を設置し、未利用となっている公共施設について処分等の審査を行うこととしたが、未利用財産検討委員会における審査後、短期間で処分等の実施を行うことは、現状の仕組においては容易ではないと考えられる。 土地の利活用に向けて専門のプロジェクトチームを立ち上げ、未利用地の一つ一つについて、当該土地の立地条件、周辺地域の環境の変化、市の政策の立案及びその推移の状況等を検討し、早急に売却処分を含め有効活用に向けた方策を打ち出すとともに、方策の実施について期限を決め、進捗を管理すべきである。 なお、有効活用に向けての検討に当たっては、その利活用のアイデアを一般に公募、また、売却処分については、「未利用財産トライアル制度」や「市有財産処分に係る媒介制度」等の積極的な利用も検討されたい。

番号	区分	項目	内容
総 2	意見	譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について	<p>市有財産の売却処分を円滑に進める方策として、平成20年度の包括外部監査における意見と同様に、土地を処分する上で、一般競争入札等を行ったにもかかわらず入札者がいない場合、予定価格を見直し、再度の一般競争入札あるいは法令等の活用による減額等を前提とした随意契約の実施など、弾力的な売却方法の採用の検討を行うべきである。</p> <p>なお、現状の実務においては、市場価格等の状況を鑑みた売却価格の引き下げにより売却処分を行うためには、原則として不動産鑑定士による不動産鑑定評価を行う必要があるが、売却ができなかった場合に、売却価格を引き下げるために、再度不動産鑑定評価の実施により売却価格を決定することは、当初の不動産鑑定評価を実施してから一定の期間が経過していない場合には実質的に不動産鑑定料の二重払いにもなりかねない。経費の節減の観点からは、予定価格の見直しに際し、再度不動産鑑定評価は行わず一定の基準により市の判断により柔軟に価格を決定できる制度を模索(構築)すべきである。</p>
1	指摘	不法占拠への対応について (No. 8-5)	<p>ごみステーションの移設を求めるべきである。また、移設先がないなど移設が困難である場合は、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項及び普通財産の無償貸付・減額貸付に関する事務取扱基準に基づき、適切に処理すべきである。</p>
2	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 8-5)	<p>ごみステーションとして利用されていない場所については平成27年監査同様、有効活用が可能か否か検討されたい。</p>
3	意見	譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について (No. 8-6)	<p>現状のままでの利活用は困難と考えられる。市の行政目的での利用可能性あるいは低廉価格又は無償での譲渡を検討されたい。</p>
4	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 8-9)	<p>利活用又は売却処分に向けての計画等を早期に策定し、期限を決めて計画的に利活用又は売却を実施すべきである。</p>

番号	区分	項目	内容
5	意見	譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について (No.8-13)	現状のままでの利活用は困難と考えられる。隣接地の所有者への低廉価格又は無償での譲渡を検討されたい。
6	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No.8-18)	当該土地の一部は既に売却されており、適切な措置が行われていると認められるが、残りの土地についても、利活用又は売却処分に向けて積極的な情報発信を行うとともに、期限を決めて計画的に利活用又は売却を実施すべきである。

第4章 結び

下関市は、中核市の中でも一人当たりの公共施設の面積が突出して多い。

また、行政財産であっても、低稼働の物件も多い印象を受ける。

特に、市営住宅においては、入居者の高齢化・減少により空き住戸が目立っているが、空き住戸への新規入戸も少ない。また、建替えのための既存入居者の転居交渉も難航している。

総合支所管内においては、小学校・中学校の統廃合が進められているが、廃校となった学校施設の有効活用が喫緊の課題である。

そのような状況の中で、下関市は、令和3年度に未利用財産検討委員会を設置し、令和4年度には、管財課を資産経営課に改組するとともに増員を行う等、未利用財産について早期に対応、処理の促進を図っていく体制を整えてきている。

未利用財産の売却処分は、当該財産の管理に係るコストの削減及び売却収入の確保並びにその後の固定資産税収入の増加に繋がることから、未利用財産の早期処分を進めていく必要がある。

今回の監査はそのような状況を踏まえて行ったものであるが、その監査の方法は、主に担当課に対する質問、現地視察を中心として実施し、また、遊休不動産（未利用財産）の処分・管理・貸付け・行政財産使用許可の事務を監査の対象とした。

監査に係る指摘事項及び意見の詳細については、第8章までの本文に述べたとおりであり、これらの中から、市にとって特に大きな課題及び検討すべき事項として判明したものを以下のとおり、課題及び提言としてまとめた。

1. 課題

原則として、行政財産は、その事務事業を所管する課長が、また、普通財産は、資産経営課長等が管理することとなっており、行政財産に区分されている不動産の用途を廃止したときは、普通財産として資産経営課長等に引き継がなければならない。

ただし、交換又は取壊しのため用途を廃止したとき、管理及び処分するに当たり特別の技術、作業等を要するとき、その他総務部長が資産経営課長等への引継ぎを適当でないと認めるときはこの限りでないとしており、「管理及び処分するに当たり特別の技術、作業等を要するとき」として、建物等が残置されているとき、土壌汚染及

び地下埋設物の残置の可能性があるとき、用益物権又は担保物権等が設定されているときなどが想定されている。

現状においては、事務事業の所管課による管理が長期間にわたっている不動産の中には、利用中に隣接不動産との境界が不明となっている物件、またそもそも境界確定がなされていなかった物件等、事務事業の所管課で処理しておくべきであった物件が多く存在し、資産経営課に所管換又は所属換するまでに時間を要しているという問題点がある。

その後、資産経営課に所管換又は所属換が行われたにしても、資産経営課の現在の人員規模では処分を進めることができる件数にも限りがあり、また、民間目線の欠如も懸念される。

更には、廃校となった学校跡地などの物件は、総合支所管内のものが多いため、そもそも需要が薄く、仮に需要があったとしてもその需要者は限られるという難点がある。

2. 提言

(1) 遊休不動産の処分又は利活用の体制の整備

遊休不動産の処分又は利活用に当たっては、基本的には事務事業の所管課においてその遊休不動産の保全状態を整えた後に、資産経営課に所管換又は所属換を行う手続になっているが、事務事業の所管課において保全状態を整えるに当たって長期間を要する遊休不動産も多く、早期に処分又は利活用を進める必要があるにもかかわらず、そのような遊休不動産の処分又は利活用は後回しになっている。

この状態を解消するためには、市有財産の取得及び処分の総括を担っている資産経営課（公共施設マネジメント推進室）が、事務事業の所管課における遊休不動産の処分又は利活用の阻害要因の解消に向けた取組について、積極的に助言・指導できる体制にする必要があると考える。

(2) 外部の専門家を積極的に活用し得る体制の構築

遊休不動産の処分又は利活用の阻害要因の解消に際しては、不動産関係の法律の知識、近隣住民や隣接不動産の所有者及びその関係者との協議や交渉が必要であり、相当の労力と時間を要することが想定される。

しかしながら、不動産の処分等に関する専門的な資格を必ずしも有していない市の職員のみではその対応が困難と思料されることから、不動産に関する専門的な知識を有した外部の者、例えば宅地建物取引士等の専門家を遊休不動産（未利用財産）の処分又は利活用について包括的あるいは個々の物件ごとに検討する「プロジェクトチーム」に参画させるなど、積極的に外部の専門家を活用し得る体制にすることにより、処分又は利活用が停滞している遊休不動産（未利用財産）の流動化を進めることが可能になると考える。

(3) 処分した資金を原資とする資産の処分の促進

遊休不動産の処分を進めるためには財源も必要となるが、その財源として、遊休不動産を処分した資金をこれら遊休不動産の処分に関する所管課に優先的に予算付けを行い、ある程度の自由裁量で予算執行ができる体制とすることにより、処分するまでに長期間を要することになる売却の際のネックを改善できるものと考えられる。

現状では、遊休不動産処分に当たって費用が必要な時には、まず予算要求、配分という手順をとる必要があるが、そのためには前年度にその準備を行い、その後の

予算決定を経て、初めて遊休不動産を処分するために必要な前提条件としての「遊休不動産に内在する事情」を解決するための事務ができるようになる。

この一連の手続から、購入希望者がせっかく現れても、早くても1年半程度の期間を要することになり、その間に購入希望者の購入意欲がそがれ、他の物件を検討し離れていくという事態を防ぐことができると考える。

(4) 廃校となっている小学校・中学校の利活用例

全国的には廃校となった公立の小学校・中学校の数は多数にのぼり、ここ下関においても既に取り上げてきたとおり、例外ではない。

廃校となった校舎及びグラウンドは、市にとっては貴重な財産であり「廃校は、終わりではなく、始まり。」(文部科学省が公表している「廃校施設活用事例集」より引用)とのコンセプトのもと、地域の実情やニーズに合わせた利活用の方法を模索する必要があると思料される。

廃校を利活用することは、市にとっては、話題性が高くマスコミやSNSに取り上げられやすく、地域の活性化にも繋がり、また、事業者にとっては、校舎という既存の建物があることから初期費用が安い、学校は地域のシンボルであり地域密着型の事業展開が可能、廃校の利活用は話題性が高く宣伝効果が高い、廃校の利活用は社会貢献にも繋がり企業のイメージアップにもなる等、数々のメリットがある。そのようなことから全国的には、教育施設や社会体育施設等の公共施設、体験型の交流施設や福祉施設など様々な用途で活用されており、更には自治体と事業者が連携して地域経済の活性化に繋がるような活用事例も増加しているのが現状である。

なお、全国での活用事例としては、大学の教育・研究拠点として活用(石川県珠洲市)、認定こども園として活用(広島県三原市)、文化研究施設として活用(滋賀県東近江市)、ドローン操縦士養成教習所として活用(茨城県高萩市)、木工品工場・喫茶店等として活用(青森県西目屋村)、複合観光施設として活用(兵庫県神戸市)等々、枚挙にいとまがなく、それぞれ地域の実情やニーズに合わせた利活用がなされており、これらの各自治体の事例を参考に下関市独自の利活用の方法を協議すべきであると考えます。

(5) 情報発信の方法について

- ① 廃校に関して、文部科学省の「みんなの廃校」プロジェクトによる情報発信の仕組みを活用した廃校の利活用等に向けた情報発信を行い、利活用の需要喚起を図る。
- ② 市民に対して、綺麗でわかりやすい市報や市のホームページなどの活用により、遊休不動産(未利用財産)の情報を積極的に配信し、遊休不動産の利活用の需要喚起を図る。

以上