

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」

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	4
1. 遊休不動産の定義	4
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	5
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	8
4. 公共施設マネジメントに関する市の取組	22
5. 遊休不動産（未利用財産）に関する市の取組	26
6. 未利用財産の状況	32
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	33
8. 監査対象とした個別事案の抽出方法及び抽出結果	35
第3章 監査の結果及び意見	36
1. 監査の結果及び意見の定義	36
2. 監査の結果及び意見の一覧	36
3. 監査の結果及び意見（総論）	38
第4章 監査の結果及び意見（未利用財産検討委員会事案等）	41
No. 4-1 松屋本町二丁目 282 番地 1（旧市営王喜工領住宅跡地）	42
No. 4-2 旧医師公舎	43
第5章 監査の結果及び意見（学校関係）	45
No. 5-総括	47
No. 5-1 旧豊田西中学校	51
No. 5-2 旧豊北第二中学校	52
No. 5-3 旧豊北第三中学校	53
No. 5-4 旧角島中学校	54
No. 5-5 旧王江小学校	56
No. 5-6 旧神田小学校（旧市内）	57

No. 5-7	旧殿居小学校	58
No. 5-8	旧豊田中小学校	59
No. 5-9	旧三豊小学校	60
No. 5-10	旧二見小学校	61
No. 5-11	旧神玉小学校	63
No. 5-12	旧角島小学校	64
No. 5-13	旧神田小学校（豊北）	65
No. 5-14	旧阿川小学校	66
No. 5-15	旧栗野小学校	67
No. 5-16	旧田耕小学校	68
No. 5-17	安岡中学校（地目が学校用地以外の土地の部分）	69
第 6 章 監査の結果及び意見（市営住宅関係）		72
No. 6-総括		75
No. 6-1	清末上土井住宅	78
No. 6-2	菁莪住宅	79
No. 6-3	旧宝蔵寺住宅（跡地）	81
No. 6-4	旧吉田住宅（跡地）	82
No. 6-5	旧勝山砂子多住宅（跡地）	83
No. 6-6	檜崎ハイム	84
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）		87
No. 7-総括		90
No. 7-1	一般市有地（彦島田の首二丁目）	92
No. 7-2	一般市有地（大学町二丁目）	93
No. 7-3	一般市有地（筋川町）	95
No. 7-4	下関警察署（園田）貸付地（宮田町二丁目）	96
No. 7-5	一般市有地（新垢田西町三丁目）	97
No. 7-6	吉田錦町福祉館用地（大字吉田字牛頭）	98
No. 7-7	職業訓練跡地（豊北町大字栗野字中川）	99
No. 7-8	旧豊田中保育園（豊田町大字浮石字宮の尾）	100
No. 7-9	三豊ふるさと館（豊田町大字大河内字天神原）	101
No. 7-10	垢田住宅団地造成事業用地（新垢田南町二丁目）	102
No. 7-11	街路事業代替用地（向洋町二丁目）	103
No. 7-12	公共代替用地（新垢田北町）	105
No. 7-13	自転車駐車施設用地（南部町）	106
No. 7-14	西長門工業団地整備事業用地（豊北大字滝部字堂瀬ほか）	107

No. 7-15	農地保有合理化事業用地（岡林波原団地（豊北町大字神田上字百合野ほか）、 広瀬 No2 団地（豊北町大字田耕字緑ヶ滝））	108
No. 7-16	阿川（中尾山）宅地・雑種地（豊北町大字阿川字中尾山）	109
No. 7-17	町道湯谷 1 号線用地（豊浦町大字川棚字前坪）	110
No. 7-18	町道黒井川棚線用地（豊浦町大字吉永字永そふ）	111
No. 7-19	夢ヶ丘公園整備に伴う駐車場用地（豊浦町大字小串字外無田）	112
No. 7-20	パーク&ライド整備事業用地（豊浦町大字川棚字田嶋前）	113
No. 7-21	高齢者対策複合施設用地（菊川町大字下岡枝字水神、字上河原、字外河原）	115
No. 7-22	ふれあい会館建設代替用地（菊川町大字下岡枝字宮の前、字柳田）	116
No. 7-23	黒井駐輪場事業用地（豊浦町大字黒井字藤ヶ本）	118
No. 7-24	図書館建設事業用地（豊浦町大字小串字前土田ヶ原）	118
No. 7-25	図書館進入路事業用地（豊浦町大字小串字前土田ヶ原）	120
No. 7-26	江良道路改良事業用地（豊浦町大字川棚字道中江）	122
No. 7-27	豊東西住宅団地 ふれあいプラザ団地（菊川町大字上田部字橋詰）	123
No. 7-28	豊東西住宅団地 グリーンパーク団地（菊川町大字上田部字黒杭）	124
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）		125
No. 8-総括		127
No. 8-1	一般市有地（教員公舎跡地）	127
No. 8-2	長府駅前自転車駐車場跡地	128
No. 8-3	一般市有地（筋川町）	129
No. 8-4	一般市有地（川中本町二丁目 2）	129
No. 8-5	旧吉見妙寺住宅（跡地）	130
No. 8-6	安岡中学校	131
No. 8-7	吉見小学校	132
No. 8-8	旧農協豊東支所跡	132
No. 8-9	下岡枝コミュニティ広場用地	133
No. 8-10	ふれあい会館建設代替用地	134
No. 8-11	旧西市郵便局	135
No. 8-12	旧豊田下保育園跡地	135
No. 8-13	旧長正司配水池	136
No. 8-14	多目的広場	137
No. 8-15	夢ヶ丘公園整備に伴う駐車場用地他	137
No. 8-16	パーク&ライド整備事業用地	138
No. 8-17	滝部（清願）宅地	139
No. 8-18	旧豊北第一中学校	139

No. 8-19	ゴミ処理場用地	140
No. 8-20	農村公園	141
第9章	結び	143
1.	課題	143
2.	提言	144

(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、原則として表示単位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) 普通地方公共団体における財産の分類

地方自治法（昭和22年法律第67号）において、財産とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいい（第237条第1項）、公有財産とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち、次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう（第238条第1項）。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 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
- 六 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

また、公有財産は、行政財産と普通財産とに分類されており（第238条第3項）、行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう（同条第4項）。

(2) 公共施設マネジメントにおける対象施設

市は、行財政の健全化に向けて公共施設マネジメントを推進しているが、市が策定している「下関市公共施設等総合管理計画」において対象とされている施設には次のものがある。

- ① 公共施設
一般会計、特別会計が所管する行政財産及び普通財産のうち、土木インフラ施設及び土木インフラ施設と一体的に管理すべき施設を除いたもの
- ② 土木インフラ施設
道路・橋梁、農道・林道、河川、漁港、農業集落排水施設、漁業集落排水施設、港湾施設
- ③ 企業会計施設
上下水道、工業用水道、公共下水道、豊田中央病院、ボートレースの地方公営企業法（昭和27年法律第292号）の全部又は一部を適用するいわゆる企業会計について、個々の企業会計が所管する施設

上記3区分の施設を合わせて公共施設等とされている。

(3) 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。）

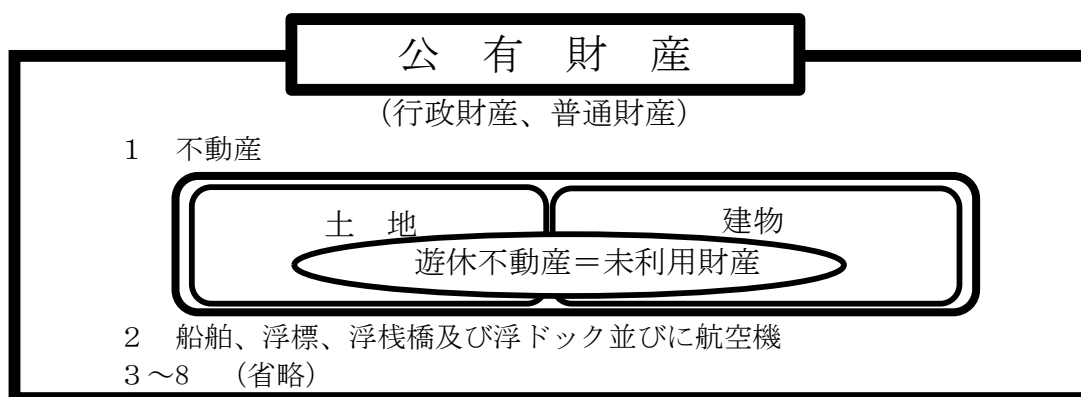
ただし、法律により管理者が別に定められた道路、河川、港湾や、企業会計の資産については、市が把握する未利用財産からは除かれている。

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。

(4) 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

上記 (1)、(2)、(3) を踏まえ、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。

平成24年3月31日から令和4年3月31日までの10年間に於いて、合計面積は土地が11,317,330㎡の減少(80,468,863㎡→69,151,533㎡)、建物が74,162㎡の減少(1,594,336㎡→1,520,174㎡)となっており、土地及び建物のいずれも合計では面積が減少している。

しかし、行政財産と普通財産の区分で見た場合、土地の面積は行政財産が1,102,020㎡の増加(44,914,906㎡→46,016,926㎡)、普通財産が12,419,350㎡の減少(35,553,957㎡→23,134,607㎡)となっており、一方で、建物の面積は行政財産が58,962㎡の減少(1,547,461㎡→1,488,499㎡)、普通財産が15,200㎡の減少(46,875㎡→31,675㎡)となっている。

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。

① 行政財産の管理及び処分

地方自治法第238条の4第1項では、同条第2項から第4項までに定められているものを除き、行政財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができないと規定されており、原則として行政財産は、これらの行為に係る管理を行うことはできず、第1項の規定に違反する行為は、無効とされる（同条第6項）。

一方、地方自治法第238条の4第2項から第4項までの規定に該当する場合には、行政財産の用途又は目的を妨げない限度において貸し付け、又は私権を設定することができる。

また、行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができ、この場合、当該行政財産の使用については、借地借家法（平成3年法律第90号）の規定は適用されない（同条第7項、第8項）。

なお、行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる（同条第9項）。

② 普通財産の管理及び処分

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる（地方自治法第 238 条の 5 第 1 項）。また、普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができる（同条第 2 項）。

なお、普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができ（同条第 4 項）、契約を解除した場合においては、借受人は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる（同条第 5 項）。貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合も同様である（同条第 7 項）。

(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「財務事務のてびき」において説明されている。

次の記載は、「財務事務のてびき」について公有財産の管理及び処分に関連する記載を抜粋したものである。

第4章 公有財産

第1節 総則

2. 公有財産の管理区分等

- (1) 行政財産は、その事務事業を所管する課長が管理する。
ただし、当該行政財産の管理上必要があるときは、総務部長が別に管理する者を定めることができる。
- (2) 普通財産は、資産経営課長又は各総合支所地域政策課長（以下「資産経営課長等」という。）が管理する。ただし、総務部長は、公有財産取扱規則第7条ただし書に該当するとき、及び資産経営課長等が管理することが適当でないと認めるときは、別に管理する者を定めることができる。
- (3) 公有財産が行政財産及び普通財産のいずれに属するか疑義がある場合は、総務部長が当該公有財産の区分を決定する。

3. 公有財産の管理事務の合議

公有財産の管理事務における資産経営課長への合議事項は次のとおり。

- ① 公有財産の取得
- ② 公有財産の区分又は種類の変更
- ③ 公有財産の所管換又は所属換
- ④ 行政財産の用途の変更又は廃止
- ⑤ 普通財産の処分
- ⑥ 公有財産の貸付け、又はこれに私権を設定するとき（ただし、総合支所長に対する事務委任規則（以下、「事務委任規則」という。）第1項第1号（キ）に規定するものは除く。）
- ⑦ 行政財産の目的外使用の許可（自治法第238条の4第7項の規定による使用の許可をいう。）で資産経営課長が指定するもの。（ただし、事務委任規則第1項第3号に規定するものは除く。なお、事務委任規則第1項第3号の使用許可には、使用料を減免する場合は含まない。）
- ⑧ 普通財産の出資
- ⑨ 普通財産の土地（その定着物を含む。）の信託
- ⑩ 公有財産に関する争いの処理又は損害賠償の請求若しくは応諾
- ⑪ 前各号に掲げるもののほか、公有財産の管理で異例に属するとき

なお、上記⑥・⑦を合議する際に必要な添付資料等留意事項については、電子キャビネット（全庁文書・資料）に掲載しているので参照のこと。

4. 公有財産の取得、異動、引継ぎ事務

- (1) 次の公有財産取扱規則第6条各号のいずれかに該当したときは、速やかに資産経営課長へ通知しなければならない。

- ① 公有財産を取得したとき。
- ② 公有財産の区分又は種類を変更したとき。
- ③ 公有財産の所管換又は所属換をしたとき。
- ④ 行政財産の用途の変更又は廃止をしたとき。
- ⑤ 公有財産の形質、数量又は価額の変動があったとき。
- ⑥ 普通財産を処分したとき。
- ⑦ 前各号に掲げるもののほか、公有財産に重要な変更が生じたとき。

- (2) 行政財産の用途を廃止したときは、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するときはこの限りでない。なお、「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」とは、以下のとおり。

- ・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。
 - ・港湾区域又は土砂災害特別警戒区域等の指定を受けているとき。
 - ・他者に占有されている又は他者の所有物があるとき。
 - ・用益物権又は担保物権等が設定されているとき。
 - ・その他管理及び処分に当たり特別な技術、作業又は知識等を要するとき。
- (3) 公有財産の所管換又は所属換をするときは、公有財産引継書に必要な書類を添付して所管換又は所属換を受ける課長及び資産経営課長へ送付しなければならない。
- (4) 公有財産を所管換するときは、有償で行うものとする。
ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

5. 会計管理者への通知

公有財産取扱規則第10条に、「総務部長は、会計管理者に対し、公有財産（道路、橋りょう、河川、海岸、港湾及び漁港を除く。）に関する毎会計年度末日における前年度末日からの増減の状況について翌年度5月末日までに通知しなければならない。」と規定されているため、課長は会計年度における公有財産の取得、異動等については、翌会計年度の4月中に資産経営課へ報告しなければならない。

第3節 管理

1. 管理の通則

公有財産を管理するにあたっては、常に現況を把握し、その目的や用途により最も効率的に管理する必要がある。

そのために、公有財産取扱規則第15条各号に掲げる事項に注意しなければならない。

2. 実態調査

公有財産を最も適切かつ効率的に管理するために、その所属する公有財産の実情を調査し、必要に応じて境界確定及び進入又は占用防止等の措置を講じなければならない。

なお、公有財産を権限に基づかずに、占用、使用等した者を発見したときは、直ちにその占用又は使用等を中止させ、損害を賠償させなければならない。

3. 境界確定及び境界標の埋設

所管に属する土地の境界が明確でないときは、隣接者に境界を確定するための協議を求めなければならない。

境界確定の協議が整った場合には土地境界確定書（公有財産取扱規則様式第1号）により明らかにする。

また、境界確定に伴い、境界を明らかにするため境界標（公有財産取扱規則様式第2号）を設置する。

なお、隣接者から公有財産との境界の協議を求められたときは、土地境界確定申請書（公有財産取扱規則様式第3号）に関係図面等を添付して申請させなければならない。

4. 行政財産

(1) 目的外使用

財産の目的外使用の許可を受けようとする者は、行政財産使用許可申請書（公有財産取扱規則様式第4号）を提出しなければならない。

(2) 目的外使用許可における許可基準

財産の目的外使用の許可は、その用途又は目的を妨げないと認められ、当該使用が市の事務事業と密接な関連を有するか、若しくはその円滑な執行に寄与するとき、または公益上特に必要なときに限る。

(3) 目的外使用許可における許可期間

財産の目的外使用の許可期間は原則として1年を超えることができない。ただし、電柱や電話柱等の設置、水道管の埋設等使用許可の期間が1年以内とすることが実情に即さないと認められるときはこの限りではない。

(4) 目的外使用許可における使用者の遵守事項

財産の使用者は、使用するにあたり、善良な管理者をもって維持管理をし、目的以外には使用できない。

さらに、他の者には使用させないこと、現状の変更をしないこと、工作を加えないこと等の事項を遵守しなければならない。

また、使用期間が満了した場合や使用許可を取り消された場合は、使用者の負担で原状に回復することになる。

(5) 目的外使用許可における費用の負担

財産を使用することに伴い必要とする経費（電気、ガス、水道、電話等）は使用者の負担となる。

ただし、市長において特に認める場合はこの限りではない。

なお、使用期間の満了や使用許可を取り消された場合でも当該使用財産に投じた費用を市に請求することはできない。

(6) 貸付け等

自治法第238条の4第2項から第5項までの規定による行政財産の貸し付け等については普通財産の規定を準用する。

5. 普通財産

(1) 普通財産の貸付け

財産の貸付けを受けようとする者は、市有財産借受申請書（公有財産取扱規則様式第5号）を提出しなければならない。

なお、普通財産を貸し付ける場合は、公有財産取扱規則第27条第2項各号に掲げる事項について、契約書に明示しなければならない。ただし、契約の性質又は目的により該当のない事項については、省略することができる。建物の所有を目的として普通財産を貸し付ける場合は、原則として定期借地権等による契約を締結すること。なお、借地権設定等の貸付契約、貸付期間等について、公有財産取扱規則第28条により規定している。

(2) 貸付料

財産を貸し付ける場合の貸付料は、当該普通財産が不動産である場合は当該財産の価格に対して、各号の定める割合を乗じて得た額を年額とする。

① 土地の場合・・・4/100（貸付期間が1月に満たない場合及び駐車場（住宅用建物に付随する駐車場を除く。）その他の施設の利用に伴って土地が利用される場合は、4.4/100）

② 建物の場合・・・5.5/100（ただし、貸付期間が1月以上、かつ契約に

において住宅用であることを明らかにしている建物の場合は、5/100)

ここでいう財産の価格とは、貸付期間の初日の属する年度の直近の基準年度（当該貸付期間の初日の属する年度が基準年度である場合は、その前の基準年度）において、当該基準年度の固定資産評価基準により貸付物件を評価した額をいう。

ただし、当該普通財産が不動産以外の財産である場合は個別に算定する。

また、貸付期間が1年に満たない場合は月割とし、1月に満たない期間がある場合は、年365日の日割とする。

(3) 遅延利息

納付期日までに貸付料を納付しないときは、当該貸付料に、当該納付期日の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年14.5パーセントの割合を乗じて計算した金額を遅延利息として納付させるものとし、遅延利息の額に10円未満の端数が生じたとき、又はその全額が100円未満であるときは、その端数又は全額を切り捨てる。

ただし、市長が特別の理由があると認めるときは遅延利息の割合を引き下げ、又は遅延利息の全部若しくは一部を免除することができる。

(4) 費用の負担

財産を貸し付ける場合においても行政財産目的外使用と同様に、ガス、水道、電話等に要する経費は、借受人の負担となる。

ただし、市長において特に認める場合はこの限りでない。

なお、借受人は契約を解除された場合において、借り受けた財産に投じた費用があっても、これを市に請求できない。

(5) 契約保証金

普通財産を貸し付ける場合は、契約保証金を納付させる。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、契約保証金を免除できる。

- ① 借受人が国、地方公共団体その他の公共団体又は公共的団体である場合
- ② 契約履行の確保のため借受人に連帯保証人を立てさせる場合
- ③ その他市長が特に必要がないと認めた場合

また、契約保証金の額は、公有財産取扱規則第29条第1項の規定により算定された貸付料の額に2分の1を乗じて得た額以上の額とし、貸付料の改定により、既納の契約保証金の額が、改定後の貸付料に基づき前項の規定により算定した契約保証金の額に比して、相当でないとき認めるときは、その不足する額を納付させ、又は超える額を返還することができる。

「③その他市長が特に必要がないと認めた場合」とは、以下のとおりとする。「下関市公有財産取扱規則の一部改正に伴う契約保証金及び連帯保証人の取扱いについて（通知）」（参照）

- ① 年間貸付料相当額（1年以下の短期（一時）貸付においては契約額）が、10,000円以下の場合
- ② 1年以下の短期（一時）貸付で、貸付料を貸付開始日までに全額納入する場合
- ③ 借受人が法人で、市との賃貸借契約において、過去2年の間に貸付料の滞納がない場合
- ④ 借受人が独立行政法人若しくは地方独立行政法人又は地方公営企業の場合

(6) 連帯保証人

連帯保証人を立てさせるときは、民法第465条の2の規定の適用を受け

る場合は、連帯して保証する債務の極度額（規則第29条に基づき算定した年間貸付料相当額の2倍の額又は50万円のいずれか高い額以上の金額）を定めることとする。

連帯保証人の条件としては、引き続き1年以上本市に住居（法人にあっては、主たる事務所の所在地が本市にあること）があり、かつ、資産経営課長が市長の承認を得て定める額

（10万円とする。ただし、貸付料年額が300万円以上の貸付にあっては、300万円）以上の固定資産税又は市県民税を納付する者でなければならない。「下関市公有財産取扱規則の一部改正に伴う契約保証金及び連帯保証人の取扱いについて（通知）」（参照）

(7) 借受人の遵守事項

財産の借受人の遵守事項については行政財産の使用人の遵守事項を準用する。（公有財産取扱規則第24条参照）

(8) 契約に要する費用の負担

財産を貸し付ける場合においては、契約に要する費用は、借受人の負担となる。

第4節 処分

土地等の処分については大きく分けて、一般競争入札による場合と随意契約による場合がある。

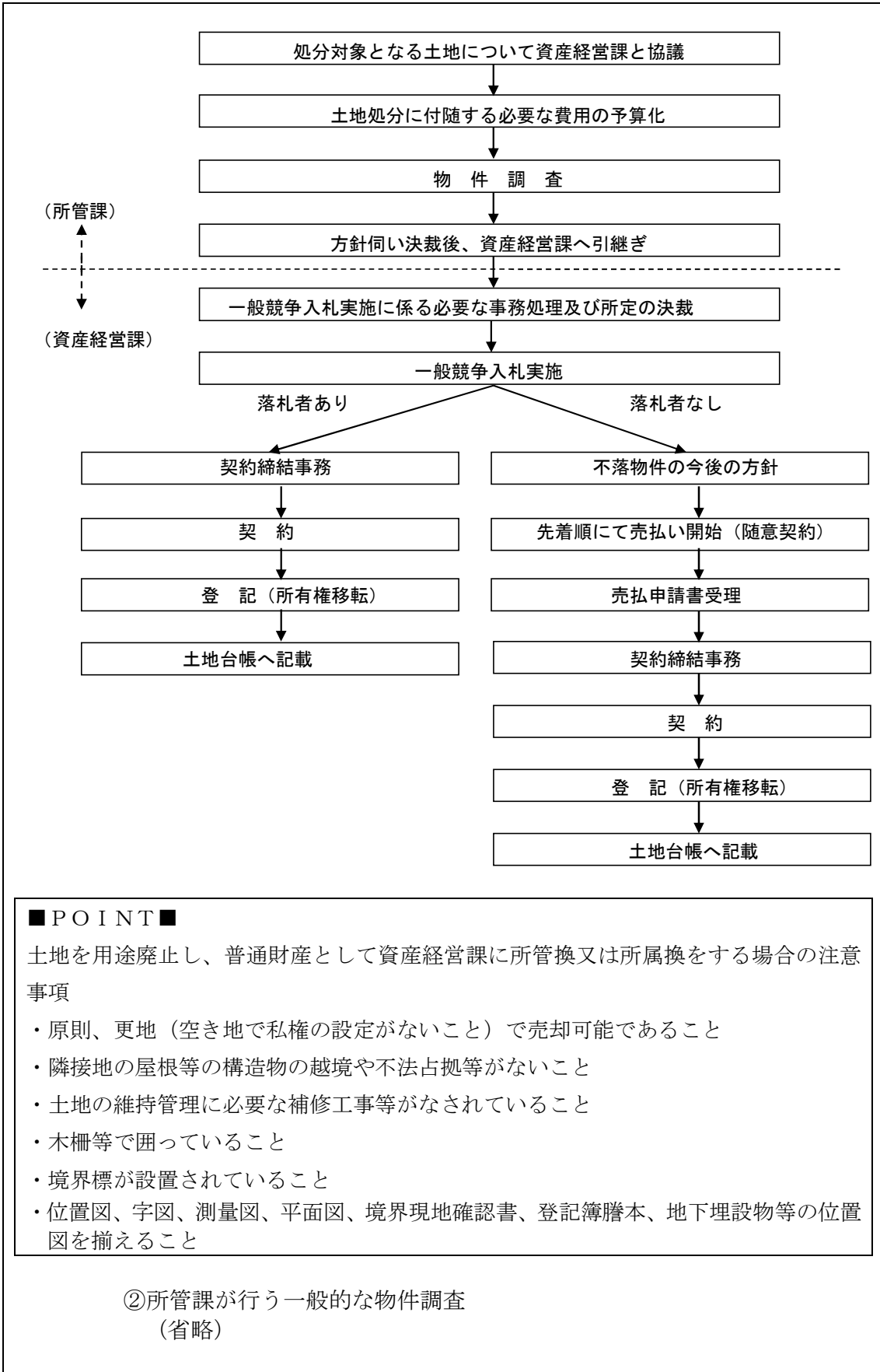
処分に伴う用途指定財産の処置、担保の種類及び価値等、延納の場合の利息については、公有財産取扱規則第35条から第39条までを参照のこと。

処分をしようとする土地等が1件2,000万円以上の場合等（詳細は、「土地等の取得及び処分に関する事務処理要綱」第10条を参照）、下関市土地価格等審査委員会に諮る必要がある。また、売却価格が、1件2,000万円以上で、かつ5,000㎡以上の土地（建物については、1件2,000万円以上）若しくは条例によらず減額譲渡等する場合については、議会の議決を経なければならない。

1. 一般競争入札による売却の場合

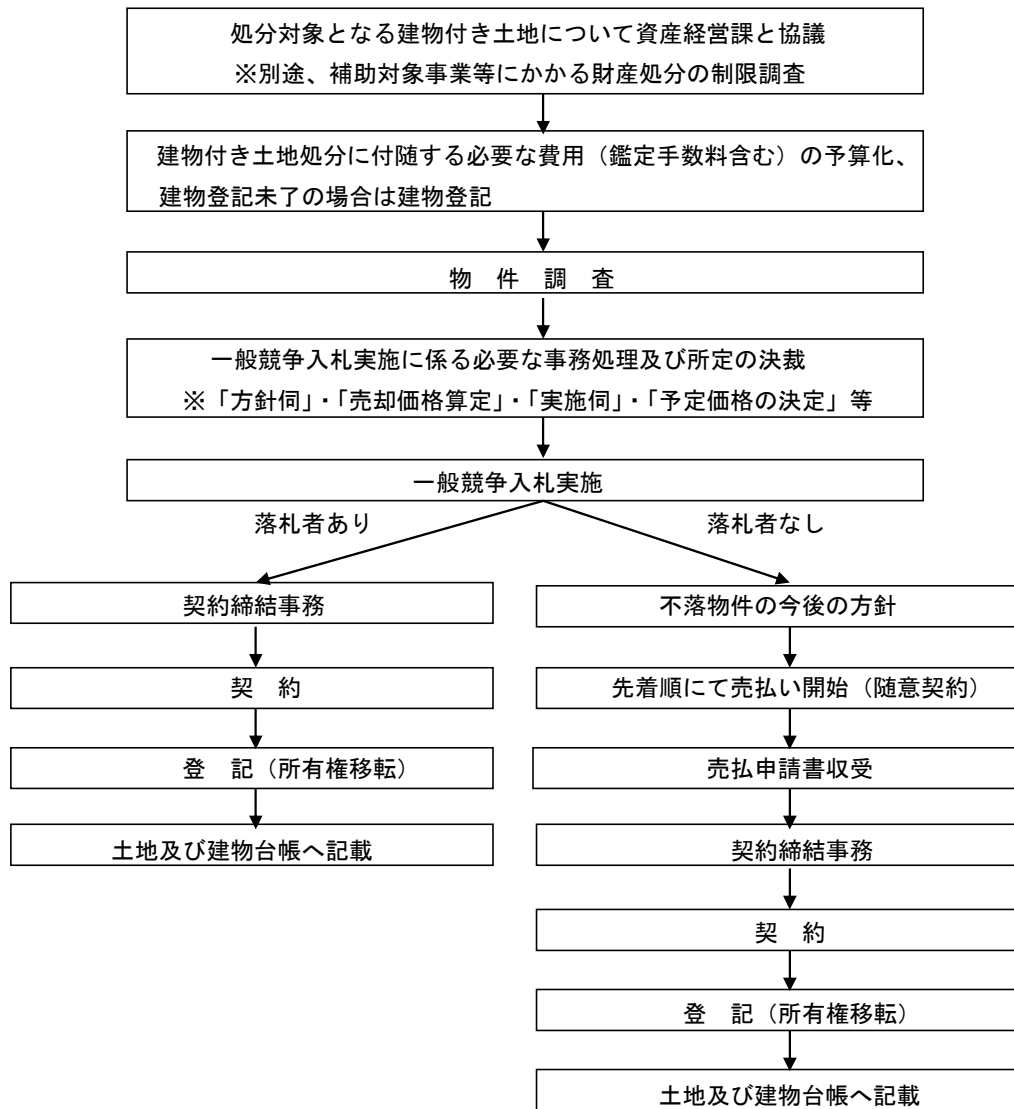
(1) 土地（更地）のみの一般競争入札について

①一般的な事務の流れ



(2) 建物付き土地の一般競争入札について

①一般的な事務の流れ



■ POINT ■

- ・原則所管課で契約事務まで行う。
- ・補助対象事業等にかかる財産処分の制限がある建物の場合、財産処分の可否を調査する必要がある。繰上償還等必要な手続きが発生するため注意すること。
- ・適正な価格によらない売却（建物解体条件付等）の場合は、事前に未利用財産検討委員会による審議が必要。

②所管課が行う一般的な物件調査

下記に示した物件調査は、一般的事項を記載したものであり、物件によっては、追加の調査が必要になるので注意すること。

調査項目	調査内容	
土地に関すること ※1	「1.(1)②所管課が行う一般的な物件調査」に示す調査	
敷地内構造物（遊具等）に関すること ※2	<ul style="list-style-type: none"> ・設計図書、工事記録書、修繕履歴等 ・建築年 ・取得価格（把握可能な場合のみ）、取得経緯 ・現状の不具合等 	
登記の権利に関すること ※3	<ul style="list-style-type: none"> ・建物登記の有無 	
建物に関すること ※4	建物情報	<ul style="list-style-type: none"> ・建築年 ・取得価格（把握可能な場合のみ） ・構造、床面積 ・使用年数、使用目的 ・外部内部仕上げ ・設備 ・現状の不具合等
	取得経緯	取得経緯
	資料準備	建築設計図書、工事記録書、修繕履歴
	アスベスト調査	アスベスト使用有無
	PCB調査	PCB使用有無
	耐震調査	耐震基準に合致した建物か、耐震基準を満たしていた場合の基準内容
	修繕履歴調査	過去に行った修繕内容（修繕箇所、修繕費用）

2. 随意契約による処分の場合

ここでは、随意契約による処分について記載する。

地方自治法施行令（昭和22年政令第16号以下「施行令」という。）第167条の2第1項第2号の趣旨に照らし、以下のいずれかに該当するものについて随意契約にて処分できるものとする。

ただし、施行令同条同項第2号以外の各号に該当するものについては、当該各号に基づくものとする。

なお、ここでは財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第3条各号に該当する場合における譲与の処分については除くものとする。

内 容
無道路地、带状地、面積狭小地、法地その他事業残地等の土地で、その形状又は周囲の状況から、単独での利用が困難な土地を隣接地所有者等に売払うとき。

法定外公共物の用途廃止に伴う隣接地主等へ売払うとき。

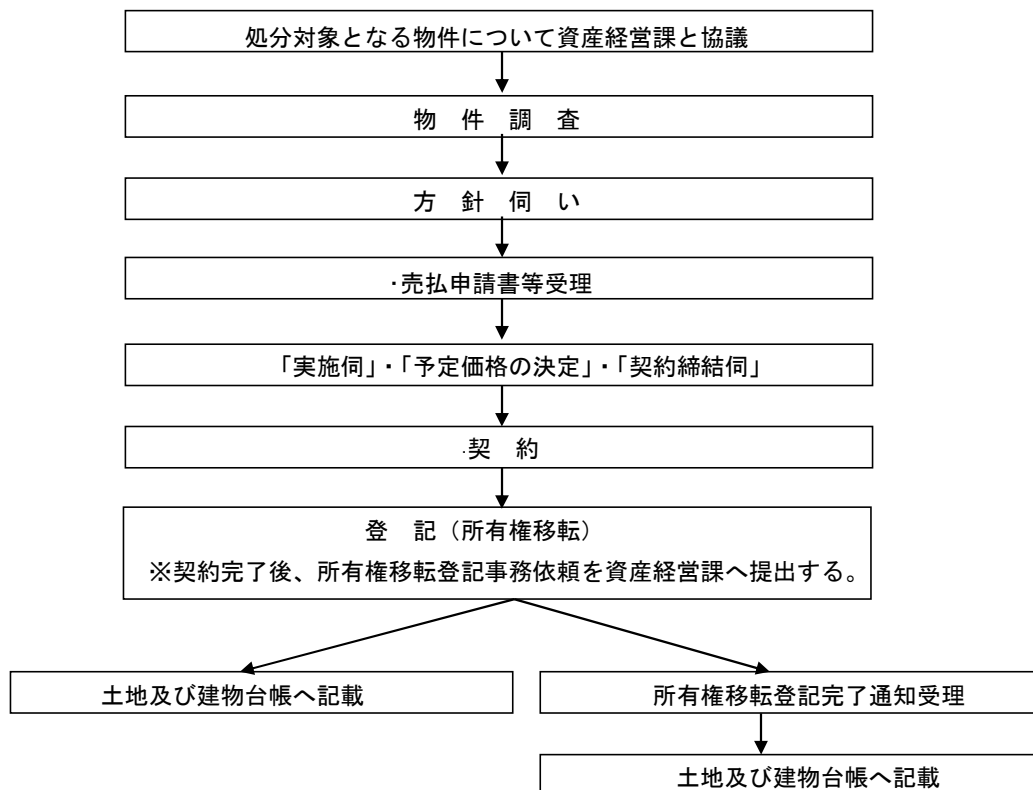
現に土地・建物等を良好かつ持続的に管理・使用している者へ売払うとき。

市が施行する公共事業の用に供するために取得する土地の所有者等が、その代替用地を必要とし、当該土地の所有者等に売払うとき。

■ P O I N T ■

- ・普通財産の売払いは、一般競争入札により処分することが原則である。随意契約により処分する場合は、施行令第167条の2第1項各号の趣旨に照らし、慎重に判断すること。
- ・財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第3条各号に該当しないものについて、譲与し、又は時価よりも低い価額で譲渡するときは土地価格等審査委員会の審査後、議会の議決を経る必要があることに注意すること。
- ・プロポーザル方式とは、契約において優先交渉権を与えるものであり、特定の者に対する処分であるため随意契約による処分であることに注意すること。

① 一般的な事務の流れ



■ P O I N T ■

①随意契約による処分の可否を含め、所管課において、「1（1）②所管課が行う一般的な物件調査」若しくは「1（2）②所管課が行う一般的な物件調査」の調査を行う。

ただし、用途廃止された法定外公共物、貸付契約を締結している物件及び使用許可をしていた物件については、物件調査を一部省略することができる。

②処分に付随する一切の費用（測量費用等）は、原則として購入希望者負担とする。ただし、不動産鑑定費用は除く。

購入希望者の費用負担とすべきでないものについては、所管課にて、その費用を予算化する（不動産鑑定評価に基づき処分価格を算出する場合は、その鑑定費用についても所管課において予算化する）。

また、随意契約にあたり、購入希望者において、購入希望とする土地の隣接所有者及び自治会長から、市から購入すること、購入後の工事の施工、用途変更等を行うこと及び購入希望とする物件の境界、数量について一切の異議がないことの同意書を受理することを条件とし、同意が得られない場合は処分できないものとする（処分する物件によっては、賃借権者からの同意書も必要となる）。

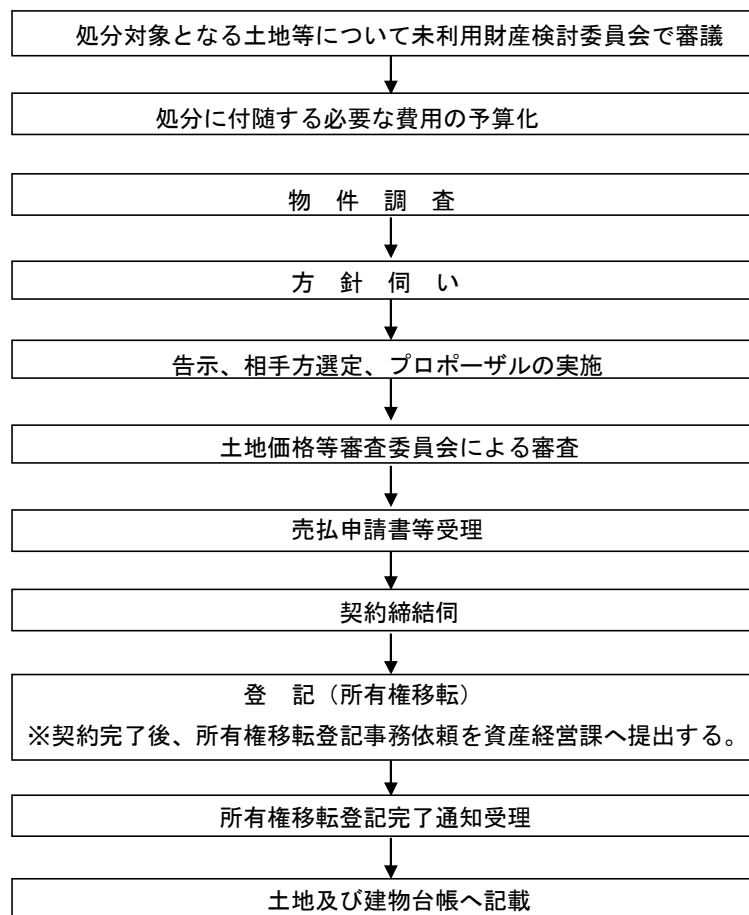
③方針伺いでは、随意契約による処分相手方、随意契約とする理由、処分に向けたスケジュール、費用負担等を記載すること。

④随意契約による売却のために用途廃止した普通財産（法定外公共物等を除く）は、原則として、資産経営課に引継ぎを行わず、所管課において処分することとなる。

なお、資産経営課へ契約事務等を依頼する場合は、資産経営課と協議のうえ調査事項に関する全ての資料を資産経営課に提出すること。

⑤購入希望者からの必要提出書類としては、売払申請書と併せて、印鑑（登録）証明書（原本）、個人の場合は住民票（原本）、法人の場合は現在事項全部証明書（原本）、②にある同意書の提出が必要となる。

② 時価よりも低い価額で譲渡するとき及びプロポーザル方式



■ POINT ■

- ・原則所管課で契約事務まで行う。
- ・物件調査は、「1（1）②所管課が行う一般的な物件調査」若しくは「1（2）②所管課が行う一般的な物件調査」と同様に行うこと。
- ・補助対象事業等にかかる財産処分の制限がある建物の場合、財産処分の可否を調査する必要がある。繰上償還等必要な手続きが発生する可能性があるため注意すること。

第5節 台帳及び報告書等

1. 台帳

総務部長は、公有財産の状況を把握するため、公有財産の土地、建物、その他種類に従って、その台帳を備えなければならない。

2. 台帳価格

公有財産を新たに台帳に搭載する場合の価格は、次に掲げるとおりとする。

(1) 不動産、船舶、浮標、浮棧橋、浮ドック、航空機、また、これらの財産の従物については、買入価格、建築価格、収用に係る補償価格又は交換時の算定価格

(2) 地上権、地役権、鉱業権、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については、取得価格

- (3) 株式については発行価格、社債、地方債、国債その他これらに準ずる権利については、額面金額
- (4) 出資による権利については、出資金額
- (5) 財産の信託の受益権については、当該権利の取得時における信託財産の算定価格
- (6) (1)から(5)により難しい場合は、適正な時価又は再調達価額により算定した価格

3. 台帳記載事項の変更等

公有財産が公有財産取扱規則第6条各号のいずれかに該当したときは、直ちにその理由、年月日その他必要な事項を台帳に登載しなければならない。

※公有財産取扱規則第6条各号については、「第1節第4項公有財産の取得、異動、引継ぎ事務に係る異動等(1)」参照

4. 増減及び現在額報告書等

公有財産を保有する課の課長は、毎年9月30日及び3月31日現在におけるその増減及び現在額について報告書を調製し、10月31日及び4月30日までに資産経営課長を経て総務部長に報告しなければならない。

(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

市は、公有財産の管理において財産管理システムを使用している。

財産管理システムにおいて処理する公有財産は、土地、建物、出資による権利及び有価証券とされているが、豊田中央病院・上下水道局・ボートレース企業局の企業会計において所管している財産並びに道路、橋りょう、河川、海岸、港湾及び漁港は除かれている。

なお、道路、橋りょう、河川、海岸、港湾及び漁港は、インフラ資産管理システムに登載される。

財産管理システムの入力等は、「財産管理システム入力手引き」に基づき行われており、各施設所管課がシステムへ入力することにより土地台帳・建物台帳が作成され、総務部資産経営課において入力内容の確認、確定処理等により全体的なシステム管理を行っている。

② 公共施設マネジメントシステム

市は、公共施設マネジメントの推進のため、平成26年3月に公共施設マネジメントシステム(パッケージソフトウェア)を導入し、同年10月より、同システムにより作成した公共施設カルテ(平成24年度版～)の公表を開始した。

しかし、公共施設マネジメントシステムのリースアップ(平成29年9月30日)に伴い、現状分析を行ったところ、新たに開始された公会計制度(建物台帳)に対応していないなどの課題があると判断された。

そこで、市は、小規模なデータベース(Access)を構築し、併せてカルテ様式を改訂することにより、各課題の解決を図ることとした。

現在、市で使用されている公共施設マネジメントシステムは、Microsoft Access2010 を使用して内部で開発されたものとなっている。

公共施設マネジメントシステムの入力等は、「公共施設マネジメントシステムによる公共施設カルテ作成マニュアル」に基づき行われており、総務部資産経営

課が建物台帳データなど必要な情報を収集し、システムへの入力等を行った後、公共施設カルテを作成している。

なお、公共施設カルテは、毎年度秋に、前年度末現在における情報に基づき作成されている。

③ 未利用財産の管理について

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。

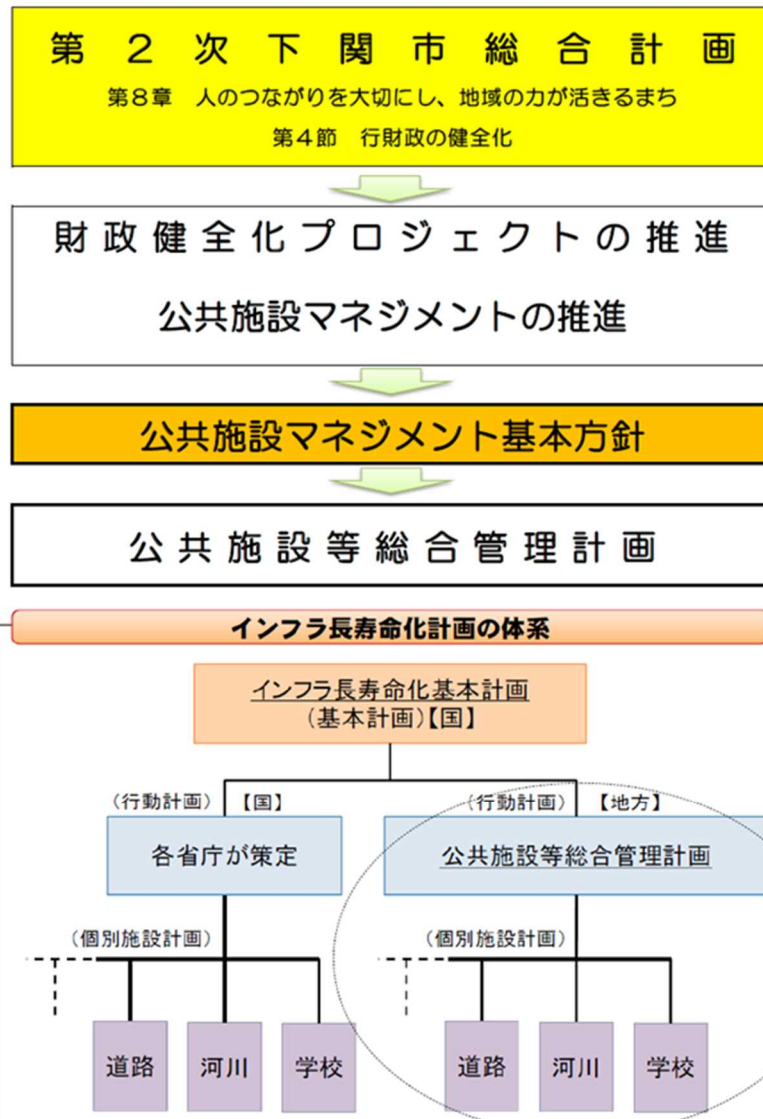
下関市公共施設等総合管理計画は、平成27年3月に策定された「下関市公共施設マネジメント基本方針」における3つの基本方針を軸に、また、道路・橋梁等の土木インフラ施設、上下水道等の企業会計施設を含めて、今後の施設のあり方について、総合的かつ計画的に管理を行い、「新しいまちづくり」に取り組むために策定されたものである。

(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。

下関市公共施設等総合管理計画は、この取組を円滑かつ効果的に進めていくためのものであると同時に、平成25年6月に閣議決定された「日本再興戦略－JAPAN i s B A C K」に基づく「インフラ長寿命化基本計画」、また総務大臣により策定要請がなされた「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について（平成26年4月22日総財務第74号通知）」に基づくものである。なお、当該通知が改訂（平成30年2月27日総財務第28号通知）されたことに伴い、当該計画も令和3年2月に所要の改訂が行われている。

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

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 m² × △30% ≒ △465,000 m²

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。

【売却の手法】

○公募による未利用財産の売却

- 一般競争入札による売却
- プロポーザル方式（用途指定方式・民間提案方式）による売却

○公募によらない未利用財産の売却

- 事業残地等の隣接地主等への売却
- 法定外公共物の用途廃止に伴う隣接地主等への売却
- 現に土地・建物等を良好かつ持続的に管理・使用している者への売却
- 市が施行する公共事業の用に供するために取得する土地の所有者等がその代替用地として必要な土地について、当該土地の所有者等への売却

【時価によらない売却】

- 公用若しくは公共用又は公益事業の用途で使用する場合
- 特に地域活性化に資すると認められる用途で使用する場合
- 解体条件等を付すことにより費用負担を生じさせる場合

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。

○公用転用

未利用財産のうち、市の事業用地として活用可能な財産については、庁内照会等による積極的な需要喚起を促し、公用活用を積極的に推進する。

○貸付

将来的に行政として活用の余地がありながらも、当面の間、行政需要が見い出せない未利用財産や阻害要因等により売却が困難なものについて、積極的に民間事業者等へ貸付けを行い、財産の有効活用を図るとともに、その財産に係る維持管理経費を削減し、安定的な収入確保を図る。

【新たに促進する貸付手法】

○市の施策・事業推進に寄与する事業による利活用の減額貸付

貸付が可能な財産について、市の施策・事業推進に寄与すると認められる事業で使用する場合については、官・民間問わず減額貸付等を可能とし、未利用財産の利活用を促進する。

○行政財産の余剰スペースの利活用

行政財産に余剰スペースが生じている場合、当該行政財産の適正管理を行う上で、地方自治法の規定に基づき、適当と認める者に対する利活用を推進する。

【貸付契約の主な事例】

- 事業用定期借地契約（唐戸旅客ターミナル、あるかぼーと等）
- 一時貸付契約（資材置き場、駐車場等）
- 普通貸付契約（事務所・店舗用地、駐車場等）
- 使用貸借契約（自治会集会所、ゴミステーション等）

③ 未利用財産の市ホームページへの公開

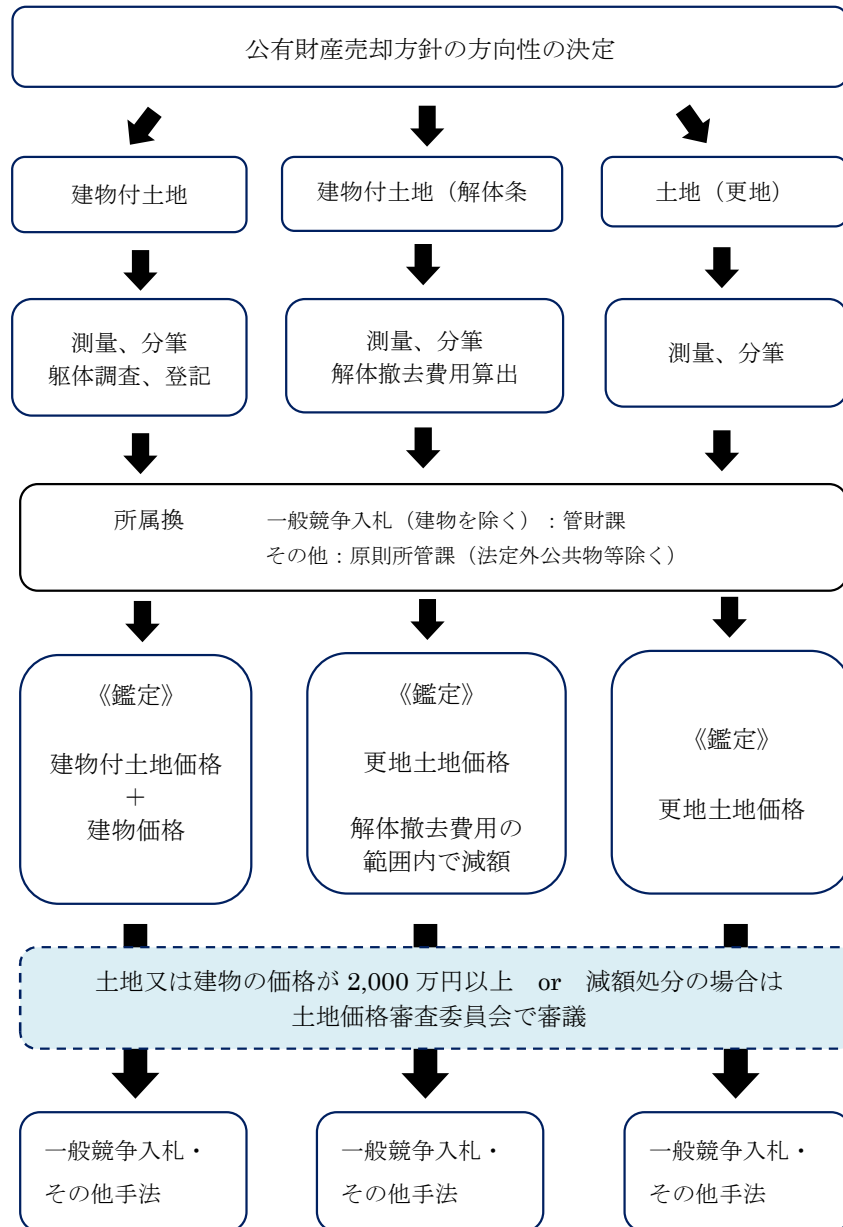
未利用財産について、「売却物件」、「貸付物件」については既に市ホームページへ掲載し、公開しているが、民間等による潜在的な利活用希望等を幅広く把握するため、現状において市場性が見込まれない、行政需要が見い出せない、又は阻害要因等により売却が困難な土地・建物等についても「未利用財産」として同様に市ホームページへ掲載し、公開することにより、潜在的な利活用希望の需要を掘り起こす。

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。

未利用財産を整理する上での売却方針の方向性決定後の処理の流れは以下のとおりである。

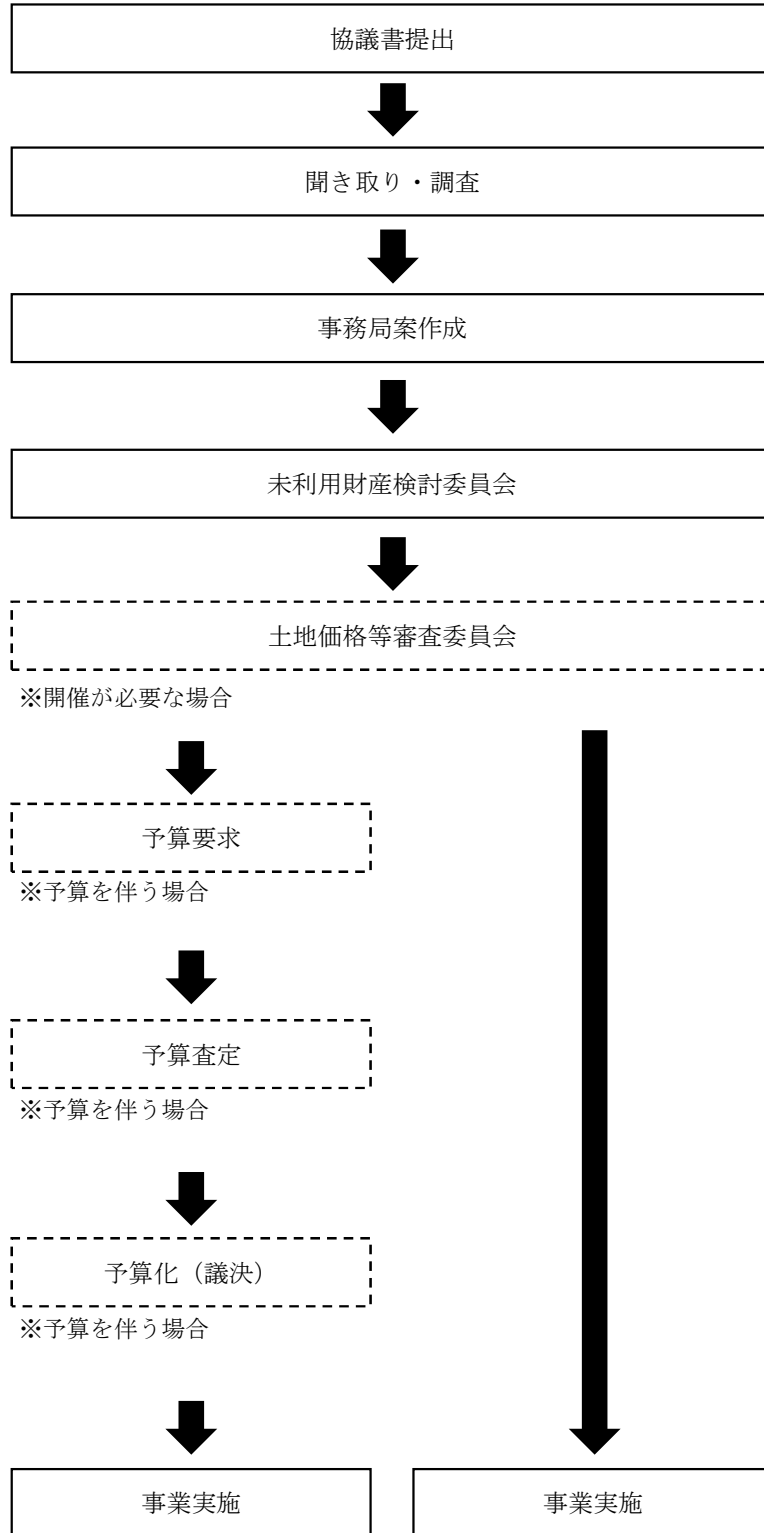


(4) 未利用財産検討委員会

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針について、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、PDC Aサイクルによる見直しを行う。
【令和2年改訂の未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針に基づく手続き】



(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	1806.26			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

（表の分類）

- 公募 : 一般競争入札又はプロポーザル方式等の公募による売却
- 使用者 : 現に土地・建物等を良好かつ持続的に管理・使用している者への売却
- 事業残地 : 単独利用困難な事業残地等の隣接地主等への売却
- 法定外 : 法定外公共物の用途廃止に伴う隣接地主等への売却

法定外公共物とは、一般的に赤線や青線と呼ばれる旧里道や旧水路のことである。

地方分権推進計画の内容を実施するために公布された「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」（平成11年法律第87号。）第113条により、国有財産特別措置法（昭和27年法律第219号。）第5条第1項が改正され、法定外公共物に係る国有財産を市町村に譲与するための根拠規定が設けられることとなり、この改正規定は平成12年4月1日から施行されている。

市は、国有財産特別措置法第5条第1項の改正規定の施行後、市内を地区等で分割し、平成13年7月10日より国に対して順次譲与申請を行っており、国から譲り受けた法定外公共物を隣接地主等へ売却している。

公用転用：有償による所管換

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、次の【個別事案抽出の考え方】に基づき、個別事案を抽出した。

【個別事案抽出の考え方】

① 土地

市の平成 20 年度包括外部監査のテーマは「市及び土地開発公社が保有する土地について」が、平成 27 年度行政監査のテーマは「未利用財産（土地）の状況について」がそれぞれ取り上げられており、また、これらは市の措置状況が公表済みとなっている。したがって、平成 20 年度包括外部監査報告書及び平成 27 年度行政監査で取り上げられている個別の土地のうち、遊休不動産に関連すると考えられる指摘又は意見が付されている物件を、措置の検証を含め監査対象とする個別事案のサンプル抽出の母集団とした。

併せて、上記のほかに主な未利用財産として市が認識している土地についてもサンプル抽出の母集団とした。

② 建物

未利用財産検討委員会において審査案件（候補を含む。）となっている公共施設を、監査対象とする個別事案のサンプル抽出の母集団とした。

ただし、次の理由により、建物については廃校の小・中学校及び市営住宅等を主に監査対象とした。

- 公共施設の施設用途別分類のうち、学校教育施設及び市営住宅等施設の延床面積の全体に占める割合が大きいこと。
- 廃止施設に分類されている公共施設には、廃校となった小・中学校が多く含まれていること。
- 市営住宅等施設については、施設の一部が利用されていれば施設全体としては「未利用」と判断されていないものの、敷地面積の大半が実質的に未利用となっているものがあること。また、市の平成 29 年度包括外部監査のテーマとして市営住宅等施設を対象に含む「住環境の整備事業に係る事務の執行について」が取り上げられており、当該監査に係る市の措置状況が公表されていること。

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	関係する章	件数
未利用財産検討委員会事案等	第 4 章	2
学校関係	第 5 章	17
市営住宅関係	第 6 章	6
平成 20 年度包括外部監査に係る措置状況	第 7 章	28
平成 27 年度行政監査に係る措置状況	第 8 章	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
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
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
全総3	意見	全庁的な取組体制の整備について
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
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
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
第4章		
1	意見	利活用の促進の必要性
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
総2	意見	処理手続の体制の整備について
総3	意見	維持管理費の削減による財政健全化について
1	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-1）
2	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-2）
3	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-3）
4	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-4）
5	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-5）
6	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-7）
7	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-8）
8	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-9）
9	意見	今後の利活用方針の検討について（No. 5-10）

番号	区分	項目
10	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5-11)
11	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5-12)
12	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5-13)
13	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5-14)
14	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5-15)
15	意見	今後の利活用方針の検討について (No. 5-16)
16	指摘	土地の地目変更について (No. 5-17)
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
総2	意見	空地の処分について
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
総4	意見	専門家の活用について
1	意見	工夫を凝らした利活用の促進について (No. 6-1)
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)
3	意見	工夫を凝らした利活用の促進について (No. 6-3)
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)
5	意見	早急な売却処分の実施について (No. 6-5)
6	意見	入居率向上に向けた施策の実施について (No. 6-6)
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)
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
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
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
1	意見	隣接地との一体的な活用について (No. 7-3)
2	指摘	不法占拠への対応について (No. 7-5)
3	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 7-6)
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)
5	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 7-8)
6	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 7-9)
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)
8	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (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)
10	意見	売却や貸付けに向けた条件整備について (No. 7-15)
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)
12	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 7-19)
13	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 7-20)
14	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 7-21)
15	意見	売却に向けた条件整備について (No. 7-22)
16	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 7-24)
17	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 7-25)

番号	区分	項目
18	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 7-26)
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
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
1	指摘	不法占拠への対応について (No. 8-5)
2	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 8-5)
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)
4	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 8-9)
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)
6	意見	今後の売却・利活用方針の検討について (No. 8-18)

3. 監査の結果及び意見（総論）

「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）」に基づき、全庁的に取り組むべきと考えられる項目を記載する。

（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。

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。

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。

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を縮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。

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。

(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

「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。

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。

(全総 3) 【意見】 全庁的な取組体制の整備について

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。

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。

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。

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。

(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

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。

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。

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ィアを一般に公募、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。

(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

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、強力的な売却方法の採用の検討を行うべきである。

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。

(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

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。

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。

第4章 監査の結果及び意見（未利用財産検討委員会事案等）

「第2章 監査の対象とした特定の事件の概要 6. 未利用財産の状況」に記載の「未利用財産（土地）の主なもの」及び「令和4年度未利用財産検討委員会 審査案件等」から抽出した個別事案は、次のとおりである。

種類	名称	備考
土地	松屋本町二丁目 282 番地 1	No. 4-1 で検討
公共施設	旧医師会公舎	No. 4-2 で検討
公共施設	旧下関市立神田小学校	第5章 No. 5-6 で検討
公共施設	清末上土井住宅	第6章 No. 6-1 で検討

未利用財産検討委員会事案に関する監査の結果及び意見は、個別事案ごとに以下の構成で記載している。

- | |
|---------------------------|
| No. 4-〇 （個別事案の対象とした物件の名称） |
| 1. 個別検討の対象とした物件の概要（※1、※2） |
| 2. 監査の結果及び意見 |

※1 土地の場合

名称
財産区分
所属名（所管課）
用途
所在地
取得年月日
面積
取得価格等
遊休不動産となった経緯
現況（管理状況）
令和3年度の利用状況
利活用方針（計画）

※2 公共施設の場合（土地及び他獲物の両方を含む）

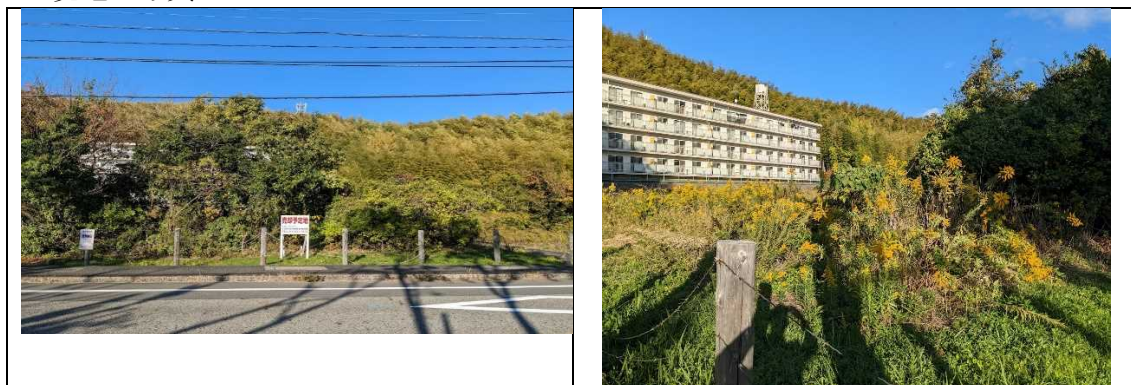
名称
財産区分
所属名（所管課）
設置目的
所在地
取得年月日
面積
貸借対照表価額
遊休不動産となった経緯
現況（管理状況）
令和3年度の利用状況
利活用方針（計画）

No. 4-1 松屋本町二丁目 282 番地 1 (旧市営王喜工領住宅跡地)

1. 個別検討の対象とした物件

名称	旧市営王喜工領住宅跡地								
財産区分	普通財産								
所属名 (所管課)	総務部資産経営課								
用途	売払予定地								
所在地	松屋本町二丁目 282 番地 1								
取得年月日	昭和 45 年 2 月 6 日								
面積	7,384.94 m ²								
取得価格等	取得価格 14,799,864 円 決算価格 86,631,699 円								
遊休不動産となった経緯	市営王喜工領住宅用地として使用されていた土地である。住宅の老朽化に伴い平成 30 年 3 月末にはすべての建物を解体し、更地となったため、平成 31 年 2 月 12 日に一般競争入札を実施したが、応札者がなく不調に終わった。								
現況 (管理状況)	過去数年、草刈りを実施したようであるが、現在は、雑草も繁茂し、高さ 3m 超の柿等の樹木も道路に直面する一面に存在している (「2. 現地の写真」参照)。7,000 m ² を超える広大地であり、維持管理に関して予算も十分に確保できていない状況にある。 <table border="1" data-bbox="592 1003 1070 1171"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>委託料 (除草業務)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和元年度</td> <td>143,640 円</td> </tr> <tr> <td>令和 2 年度</td> <td>162,800 円</td> </tr> <tr> <td>令和 3 年度</td> <td>158,400 円</td> </tr> </tbody> </table> また、当該土地は市街化区域にあり、第 1 種中高層住宅専用地域に指定されている。	年度	委託料 (除草業務)	令和元年度	143,640 円	令和 2 年度	162,800 円	令和 3 年度	158,400 円
年度	委託料 (除草業務)								
令和元年度	143,640 円								
令和 2 年度	162,800 円								
令和 3 年度	158,400 円								
令和 3 年度の利用状況	利用者数なし								
利活用方針 (計画)	現在は下関市のホームページに掲載し、先着順受付を継続中である。								

2. 現地の写真



※ 後方にある建物は、海上自衛隊松屋宿舎である。現在、空室が多くを占め、数戸が入居している模様である。

3. 監査の結果及び意見

(1) 【意見】 利活用の促進の必要性

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。

また、当該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。

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。

No. 4-2 旧医師公舎

1. 個別検討の対象とした物件

名称	旧医師公舎		
財産区分	普通財産		
所属名（所管課）	地域医療課（令和 4 年度に総務部総務課へ所属換）		
設置目的	市民病院に勤務する医師の公舎として設置。平成 29 年秋以降入居者がおらず、今後も入居予定がない。		
所在地	大学町三丁目 33-336		
取得年月日	令和 2 年 11 月 20 日		
面積	土地：2,171.93 m ² 建物：延 583.12 m ²		
貸借対照表価額	土地：64,230,000 円、建物：290,711 円（未償却額 274,266 円）		
遊休不動産となった経緯	当該物件は、建物の老朽化が著しく、今後の利用予定がないものとして、令和 2 年 7 月に、地方独立行政法人下関市立市民病院から市長宛てに地方独立行政法人法第 6 条第 4 項及び同法第 42 条の 2 の規定により不要財産の納付の認可申請があり、議会の議決を経て、同年 11 月に市へ納付されたが、市の取得時点で利用見込みはなく、現在に至る。		
現況（管理状況）	建物は老朽化が著しく、解体撤去予定。令和 4 年 6 月から 7 月にかけてアスベスト調査を実施済み（アスベスト含有）。		
令和 3 年度の利用状況	利用者数	なし	
	貸付料・目的外使用料等（千円）	17	
	歳入計（千円）	17	
	維持_委託料（千円）	55	
	歳出計（千円）	55	
利活用方針（計画）	総務部総務課に所属換し、隣接地と一体で有効利用（「解体後公用転用」とし、下関市立大学の職員・業者向け駐車場（約 100 台）として供する。）を図る予定である。		

当該物件は、取得時以降利用されておらず遊休不動産となっていたが、下関市立大学の職員・業者向け駐車場の用に供される「解体後公用転用」の方針となっており、当報告書作成時点では遊休不動産には該当しない。

2. 現地の写真



3. 監査の結果及び意見 特になし。

第5章 監査の結果及び意見（学校関係）

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が、当該計画（令和3年2月改訂版）の中において、学校教育施設に関しては次のとおり施設概要及び今後のマネジメント方針が記載されている。

【施設概要（施設数 110）】

区分	施設数	主な施設
幼稚園	26	第三幼稚園、豊浦幼稚園、小月幼稚園 等
小学校	54	豊浦小学校、長府小学校、向山小学校 等
中学校	22	川中中学校、豊北中学校、長府中学校 等
高等学校	1	下関商業高等学校
学校給食共同調理場	6	南部学校給食共同調理場、中部学校給食共同調理場、豊浦町学校給食共同調理場 等
その他教育施設	1	学校寄宿舍青雲寮

【今後のマネジメント方針】

- 幼稚園については、園児数の減少による小規模化が深刻になってきていることから、本計画の下位計画である「下関市立就学前施設の整備基本計画」（計画期間：平成27年度～平成36年度）に基づき、保育園との統廃合により幼保連携型認定こども園を整備します。また、将来にわたって必要不可欠な行政サービスを提供していくため、民間活力の導入を進めます。
- 小・中学校については、本計画の下位計画となる「下関市立小・中学校耐震化計画」に基づき耐震補強を進め、学校施設ごとの長寿命化計画を策定します。また、同様に下位計画である「下関市立学校適正規模・適正配置基本計画」（計画期間：平成27年度～平成31年度）に基づき統廃合を進めます。
- 高等学校については、適切に維持管理し、長寿命化を図ります。
- 学校給食施設については、学校給食共同調理場の改築及び集約化を検討します。
- その他教育施設については、交通条件に恵まれない生徒への教育振興を踏まえ、施設のあり方を検討します。

学校教育施設のうち小・中学校については、統廃合により廃校となった結果、遊休不動産（未利用財産）となったものが多く、また、今後も統廃合により遊休不動産が増加することが見込まれる。

このことから、今回の監査対象として、学校教育施設のうち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廃校となっている小・中学校16校を選定した。

なお、小・中学校に関する個別施設計画に該当する「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）において、教育委員会が望ましいと考える学校の適正化の組み合わせや適正化後の学校位置を示す「適正化モデル」によれば、原則として「対象校における学校統合」について優先的に取り組むものとし、その後、若しくは学校統合と一体的に、「小中一貫教育」を推進していくこととされている。

適正化モデルに基づくと、今後、小・中学校合わせて16校が統廃合により減少し、新たに廃校となる見込みであり、廃校数は令和3年度末の16校の2倍の32校になる

ことが見込まれる。

また、併せて、市から入手した令和元年6月1日現在の「未利用市有地に係る調査票」に記載されている小・中学校の土地のうち、地目が学校用地ではなく、雑種地・田等と表記されている筆の面積が大きい次の物件を監査対象とした。

No.	施設名称	物件所在	地目
5-17	安岡中学校	安岡 4-1002 ほか 7 筆	雑種地、田
		安岡 4-764	学校用地

学校関係に関する監査の結果及び意見は、個別事案ごとに以下の構成で記載している。

【個別事案の記載の構成】

No. 5-〇 (学校名)		
1. 廃校施設の概要		
名称		
財産区分		
所属名 (所管課)		
廃止年月		
所在地		
面積		
貸借対照表価額		
補助金適正化法の有無・期限		
廃校となった経緯		
現況 (管理状況)		
令和3年度の利用状況	貸付料等 (千円)	
	歳入計 (千円)	
	委託料等 (千円)	
	歳出計 (千円)	
施設の賃貸・譲渡についての問合せ (平成28年度以降)		
利活用方針 (計画)		
2. 現地の写真		
3. 監査の結果及び意見		

個別事案によっては、必要に応じて追加の情報を記載している。

また、地目が学校用地以外で登記されている土地を敷地に持つ学校の土地については、上記の構成によらず、別の構成により記載している。

なお、第5章 監査の結果及び意見 (学校関係) に関する共通の指摘又は意見については、「No. 5-総括」の項目において記載している。

No. 5－総括

学校施設は近年の少子化による児童生徒数の減少、市町村合併などにより学校の統廃合が加速し、全国的に廃校となる学校が増加してきている。下関市においても、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16校が廃校となっており、今後も更に増加していく見込みである。

廃校施設については、譲渡や賃貸による有効活用が求められるが、監査対象の16物件の多くは、一部が地域活動の利用等に開放されているものの、利用料はほとんどが減免されており収入の面では期待できず、面積や設備の利用状況からすると十分な活用がされずに未利用財産となっている状況であると言える。

未利用財産となっている廃校施設の状況をまとめると以下のとおりである。

(1) 未利用の要因

未利用となっている要因として、次のものが考えられる。

- ①施設が老朽化している。
- ②立地条件が悪い。
- ③学校は規模が大きいことから賃借・買受の需要がない。
- ④耐震基準を満たすための改修工事に多額の費用が必要である。
- ⑤学校の建物の構造から大規模な改修工事が必要であり、多額の費用が必要である。
- ⑥官民一体となった利活用等に向けての協議会を開催するも、提案事案について実行責任者となる者及び団体等がない。

(2) 維持管理費用の負担

令和3年度における廃校施設の管理に必要な委託料等の歳出合計額は8,181千円、貸付料等の歳入合計額は174千円（令和4年3月に廃校となった王江小学校の歳出8,882千円及び歳入1千円を含まない。）となる。

今後10年間、現状の収支が継続すると仮定すると、歳出見込額は87,210千円、歳入見込額は1,750千円となり、正味で85,460千円の支出超過となり、未利用財産となっている廃校施設の財政負担は大きいと言える（王江小学校の1年当たりの見込額については、歳入額は1千円、歳出額は他の廃校の歳出額の平均である540千円として計算している。）。

なお、今後も学校施設の統廃合により廃校施設の増加が見込まれており、同施設に係る維持管理費の増加が見込まれる。

(3) 資産価値の減少

廃校となっている物件の建築時期ごとの件数は、昭和10年代1件、昭和20・30年代4件、昭和40・50年代9件、昭和60年代1件となっており、築後約40年から80年が経過しており、さらに、耐震基準を満たさない物件が校舎で7件、体育館で3件あるなど、時の経過に応じて資産価値・利用価値が逡減している状態であると言える。

なお、廃校後、本報告書作成時点までに10年以上経過している物件が4件（全て旧中学校施設）あるが、いずれの物件も利活用に関する具体的な方針や処分等の目途が立っていない状況である。

(4) 活用状況

角島小学校は地元振興協議会が様々な会を開催する等、活用を図っている。

(5) 参考

各廃校に係る校舎・体育館・敷地の面積、耐震性・補助金適正化法（注）の有無、歳入額・歳出額は下表のとおりである。

校名	校舎		体育館		敷地	耐震性	適化法	令和3年度 (単位:千円)	
	建築年	延床面積	建築年	延床面積				歳入	歳出
【中学校】									
豊田西	昭和33年	2,103㎡	昭和61年	685㎡	15,124㎡	校舎× 体育館○	有 令和28年	0	委託料等 43
豊北第二	人類学ミュージアム(資料収蔵庫)に所管 換				13,201㎡				
豊北第三	昭和40年	2,632㎡	昭和42年	799㎡	22,010㎡	校舎× 体育館×	有 令和25年	貸付料等 82	委託料等 349
角島	昭和60年	1,503㎡	昭和59年	771㎡	6,189㎡	校舎○ 体育館○	有 令和28年	貸付料等 30	委託料等 350
【小学校】									
王江	昭和12年	3,546㎡	昭和40年	729㎡	14,454㎡	校舎× 体育館○	有 令和6年	貸付料等 1	委託料等 8,882
神田 (旧市内)	昭和30年	5,175㎡	昭和55年	786㎡	1,8034㎡	校舎× 体育館○	有 令和7年	貸付料等 4	委託料等 1,554
殿居	昭和56年	1,994㎡	昭和58年	680㎡	14,914㎡	校舎○ 体育館○	有 令和25年	貸付料等 10	委託料等 788
豊田中	昭和57年	1,873㎡	昭和59年	697㎡	25,445㎡	校舎○ 体育館○	有 令和26年	0	委託料等 845
三豊	昭和28年	1,056㎡	昭和60年	681㎡	17,627㎡	校舎× 体育館○	有 令和28年	貸付料等 6	委託料等 409
二見	昭和62年	1,681㎡	昭和47年	265㎡	5,814㎡	校舎○ 体育館×	有 令和30年	貸付料等 2	委託料等 350
神玉	昭和49年	2,743㎡	昭和53年	670㎡	16,487㎡	校舎○ 体育館○	有 令和20年	貸付料等 7	委託料等 962
角島	昭和54年	1,962㎡	昭和46年	463㎡	16,445㎡	校舎○ 体育館○	有 令和22年	貸付料等 4	委託料等 517
神田 (豊北)	昭和31年	2,065㎡	昭和52年	646㎡	13,210㎡	校舎× 体育館○	有 令和41年	貸付料等 8	委託料等 491
阿川	昭和47年	1,850㎡	昭和53年	673㎡	13,036㎡	校舎× 体育館○	有 令和23年	貸付料等 7	委託料等 674
栗野	昭和59年	1,913㎡	昭和49年	566㎡	30,505㎡	校舎○ 体育館○	有 令和35年	貸付料等 9	委託料等 496
田耕	昭和46年	1,931㎡	昭和52年	646㎡	15,471㎡	校舎× 体育館×	有 令和24年	貸付料等 8	委託料等 353

(注) 補助金適正化法

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(昭和30年法律第179号)のことをいう(以下同様)。

公立学校施設整備費補助の目的は、公立学校の施設整備を促進し、もって義務教育諸学校等における教育の円滑な実施を確保することにあるが、国庫補助を受けて学校施設を整備したにもかかわらず、学校教育以外の目的に使用するのであれば、補助目的を達成できないことになる。そのため、一定の処分制限期間内に転用、貸与、譲渡、取壊し等を行う場合には、文部科学大臣の承認を受ける必要があり、この承認を得るための手続が財産処分手続である。当該手続は補助目的の完全達成のため、補助金適正化法に基づき必要とされている(「財産処分手続ハンドブック」(令和4年3月 文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部施設助成課)より)。

なお、文部科学省では財産処分手続の大幅な簡素化・弾力化を図るため、「公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分の承認等について」（令和2年12月9日付け2文科施第281号）において、「廃校施設等を積極的に活用していただくため、国庫補助事業完了後10年以上経過した建物等の無償による財産処分の場合は、相手先を問わず国庫納付金を不要とする」旨の通知を行うなど、ほとんどのケースにおいて国庫金納付金が不要となるよう、財産処分手続の大幅な簡素化・弾力化を図り、地方公共団体の取組を支援している。

上記の状況を踏まえた意見は次のとおりである。

(1) 【意見】 今後の利活用又は処分の方針の検討について

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。

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。

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。

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。

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。

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。

※ 参考までに、文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部施設助成課より発行された「廃校施設活用事例集」に掲載されている事例は次のとおりである。

No. 1 「醸造酢の加工工場として活用」	兵庫県養父市	旧西谷小学校
◆廃校活用までの経緯		
本市は空き校舎に積極的に企業等を誘致する「がんばる養父市企業誘致プロジェクト」をスタート。こうした取組の中、ひょうご・神戸投資サポートセンター経由で、活用の申入れがあり賃貸契約し事業開始。有償貸与、改修費は経		

済産業省の補助金を活用。

◆廃校活用に関する独自の取組

- 市のホームページやガイドブック等の媒体を通じ、廃校活用の事例紹介や利用の募集を行った。
- 市として見本市等に出展し、参加者や出展企業等に本市への進出を働きかけた。また、進出にあたり企業が行政に求める要望などニーズ把握に努め、方向性や施策に反映させた。

◆廃校活用のメリット

- 【市より】遊休施設の管理コストの削減、市民法人税等地方税の収入増、雇用の創出、地域経済への波及効果、地域貢献。
- 【入居事業者より】養父市からお借りしているので、市のバックアップは勿論地域の方の協力も受けやすく、お米、柚子、山椒の栽培など遊休農地の活用もスムーズに行えている。

No. 2 「ドローン操縦士養成教習所として活用」 茨城県高萩市 旧君田小学校

◆廃校活用までの経緯

廃校後の学校施設利活用については庁内に検討委員会を設け、検討を重ねるとともに、地域住民との意見交換も重ねた。検討の結果、持続可能な施設運営、管理の観点から民間活力の導入が重要であるとし、学校施設の利活用事業とその担い手となる事業者を公募した。公募があった中から、ドローンスクールの運営を提案した事業者を選定した。(無償貸与・有償貸与)

◆活用決定までの課題・苦労したこと

少子高齢化が進行する地域の絆、地域コミュニティの核である小中学校施設の廃校には、地域住民から根強い反対があった。地域住民が心情的にも納得する廃校の利活用を行う必要があったため、庁内に検討委員会を設けるとともに、地域住民との意見交換を複数回実施した。

◆活用に成功した理由

小中学校施設としての役割を踏襲した事業(学ぶ場としての役割)であったことや、校舎のほか、体育館や運動場も一体的に活用する事業であり、学校施設全体の有効活用を図ることが期待できること、また、地域住民の雇用創出に付与する事業であること。

(2) 【意見】 処理手続の体制の整備について

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。

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。

(3) 【意見】 維持管理費の削減による財政健全化について

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。

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確実であることから、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。

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。

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。

No. 5-1 旧豊田西中学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧豊田西中学校	
財産区分	行政財産（学校用地）	
所属名（所管課）	豊田教育支所	
廃止年月	平成 24 年 3 月	
所在地	下関市豊田町大字浮石字寺籠 2593	
面積	土地：15,124 m ² 建物：校舎 2,103 m ² 昭和 33 年築 耐震無 体育館 685 m ² 昭和 61 年築 耐震有	
貸借対照表価額	土地：28,624,860 円、建物：27,785,565 円	
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和 28 年	
廃校となった経緯	当該物件は、下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿って豊田東中学校（現豊田中学校）と平成 24 年 3 月に統合となり廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎は昭和 33 年築で更に廃校後 10 年を経過しており、耐震化されてなく施設の老朽化が著しく、使用不可の状況である。令和元年以降貸付料等の歳入はなく、令和 3 年度において施設の利用実績はない。	
令和 3 年度の利用状況	貸付料等（千円）	—
	歳入計（千円）	—
	委託料等（千円）	43
	歳出計（千円）	43
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成 28 年度以降）	平成 31 年度から下関市と長州産業と共同で廃校プールを活用したチョウザメ養殖の実証実験を行う計画があったが、養殖に必要な取水量が確保できないことが判明したため、中止となった。	

利活用方針（計画）	<p>今後は、体育館及び校舎等を含めた取り壊しについて進めていく。</p> <p>なお、所管課としての具体的な計画の作成はない。</p>
-----------	--

2. 現地の写真



3. 監査の結果及び意見

(1) 【意見】 今後の利活用方針の検討について

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。

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。

No. 5-2 旧豊北第二中学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧豊北第二中学校	
財産区分	行政財産（学校用地）	
所属名（所管課）	豊北教育支所	
廃止年月	平成 18 年 3 月	
所在地	下関市豊北町大字神田上字野中 2738 番地	
面積	土地：13,201 m ² 建物：－ （校舎、体育館は土井ヶ浜遺跡・人類学ミュージアムへ所属換）	
貸借対照表価額	土地：102,829,640 円、建物：－	
補助金適正化法の有無・期限	なし	
廃校となった経緯	当該物件は、平成 18 年 3 月に旧豊北町の計画を引継ぎ、豊北町管内 4 中学校を豊北中学校に統合したため廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎及び体育館は土井ヶ浜遺跡・人類学ミュージアムへ所属換され、資料収蔵庫として使用されており、校庭は地域活動の利用に開放されている。	
令和 3 年度の利用状況	貸付料等（千円）	－
	歳入計（千円）	－
	委託料等（千円）	－

	歳出計 (千円)	—
施設の賃貸・譲渡についての問合せ (平成 28 年度以降)	校庭について賃貸・譲渡についての問合せなし。	
利活用方針 (計画)	敷地 (校庭を含む) は、文化財所蔵施設の利用、地域活動のため使用しており、今後処分・利活用の計画なし。 なお、文化財収蔵庫・資料収蔵庫の老朽化が進んでいるため、隣接の神玉小学校へ機能を移転する方向で検討しているが、移転費用が多額であること、また、資料等の全部を収蔵できない可能性があるため、具体的な計画作成までに至っていない。	

2. 現地の写真



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

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。

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。

No. 5-3 旧豊北第三中学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧豊北第三中学校
財産区分	行政財産 (学校用地)
所属名 (所管課)	豊北教育支所
廃止年月	平成 18 年 3 月
所在地	下関市豊北町大字阿川字宅野 3864 番地 4
面積	土地：22,010 m ² 建物：校舎 ①1,850 m ² 昭和 40 年築 ②782 m ² 昭和 26 年築 耐震無 体育館 799 m ² 昭和 42 年築 耐震無
貸借対照表価額	土地：92,409,410 円、建物：6,836,952 円

補助金適正化法の有無・期限	あり 令和 6～24 年度	
廃校となった経緯	当該物件は、平成 18 年 3 月に旧豊北町の計画を引継ぎ、豊北町管内 4 中学校を豊北中学校に統合したため廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎、体育館ともに築後 50 年以上を経過しており老朽化が著しく、施設のほとんどが使用不可であるが、ランチルームは使用可能なため、子育て支援課に使用許可している。また、校庭は地域活動の利用に開放している。	
令和 3 年度の利用状況	貸付料等（千円）	82
	歳入計（千円）	82
	委託料等（千円）	349
	歳出計（千円）	349
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成 28 年度以降）	校舎・体育館について賃貸・譲渡についての問合せなし。	
利活用方針（計画）	現在、ホームページに売却・貸付相談として掲載されているが、この他に所管課としての具体的な計画の作成はない。	

2. 現地の写真



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

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。

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。

No. 5-4 旧角島中学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧角島中学校
財産区分	行政財産（学校用地）
所属名（所管課）	豊北教育支所
廃止年月	平成 18 年 3 月
所在地	下関市豊北町大字角島字前田無手 1775 番地 9

面積	土地：6,189 m ² 建物：校舎 1,503 m ² 昭和 60 年築 耐震有 体育館 771 m ² 昭和 59 年築 耐震有	
貸借対照表価額	土地：86,654,775 円、建物：76,094,141 円	
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和 25～27 年度	
廃校となった経緯	当該物件は、平成 18 年 3 月に旧豊北町の計画を引継ぎ、豊北町管内 4 中学校を豊北中学校に統合したため廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎、体育館ともに築後約 40 年を経過、廃校から 16 年を経過しており、一部は雨漏りしているため大規模な修繕が必要な状態で、校舎は角島自然館の展示品保管庫として、体育館、校庭は地域活動の利用に開放している。 隣接地には令和 2 年 3 月に廃校となった旧角島小学校がある。	
令和 3 年度の利用状況	貸付料等（千円）	30
	歳入計（千円）	30
	委託料等（千円）	350
	歳出計（千円）	350
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成 28 年度以降）	2 件（自然体験イベント・食品加工）問合せがあったが、売却・貸付手続に時間を要することが必要である旨説明した結果、取消となっている。	
利活用方針（計画）	当該物件については、ホームページへの掲載がなく、所管課としての具体的計画はない。	

2. 現地の写真



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

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。

No. 5-5 旧王江小学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧王江小学校	
財産区分	行政財産（学校用地）	
所属名（所管課）	学校支援課	
廃止年月	令和4年3月	
所在地	下関市入江町9-1	
面積	土地：14,454 m ² 建物：校舎 3,546 m ² 昭和12年築 耐震無 体育館 729 m ² 昭和40年築 耐震有	
貸借対照表価額	土地：407,740,467円、建物：3,193,345円	
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和6年度（給食室）	
廃校となった経緯	当該物件は、令和4年3月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い名池小学校（現名陵小学校）と統合となり廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎、体育館ともに築後60年以上を経過しており、校舎は耐震基準を満たしていないため、体育館及び校庭のみを地域活動の利用に開放している。 当該物件は、指定緊急避難場所・指定避難所となっている。	
令和3年度の利用状況	貸付料等（千円）	1
	歳入計（千円）	1
	水道光熱費等（千円）※	8,882
	歳出計（千円）	8,882
※ 水道光熱費等が廃校施設としては多く計上されているが、これは旧王江小学校が、令和4年3月末まで小学校として使用されていたことによる。		
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成28年度以降）	1件（見学会開催）問合せがあり、手続実施日（令和4年9月26日）現在、日程調整中である。	
利活用方針（計画）	所管課としての具体的な処分計画の策定は行っていない。	

2. 現地の写真



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

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。

No. 5-6 旧神田小学校（旧市内）

1. 廃校施設の概要

名称	旧神田小学校（旧市内）	
財産区分	行政財産（学校用地）	
所属名（所管課）	学校支援課	
廃止年月	平成 29 年 3 月	
所在地	下関市西神田町 5-1	
面積	土地：18,034 m ² 建物：校舎 5,175 m ² 昭和 30 年築 耐震無 体育館 786 m ² 昭和 55 年築 耐震有	
貸借対照表価額	土地：270,971,541 円、建物：4,501,960 円	
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和 7 年度（第 4 校舎）	
廃校となった経緯	当該物件は、令和 4 年 3 月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い桜山小学校と統合し、廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎は耐震基準を満たしていない築後 50 年以上が経過した建物であり、貸付での利用は事実上不可能であることから、資産経営課にて倉庫として利用している。体育館及び校庭は地域活動の利用に開放している。 指定緊急避難場所となっている。	
令和 3 年度の利用状況	貸付料等（千円）	4
	歳入計（千円）	4
	委託料等（千円）	1,554
	歳出計（千円）	1,554
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成 28 年度以降）	2 件（興行、売買）問合せがあったが、利用等の内容に公益性がなく、また耐震基準を満たしていないため許可していない。	
利活用方針	当該物件は、第 3 期適正化モデルにより文洋・向洋中学校の統合、また小中一貫校教育の活用用地として計画策定していたが、令和 4 年度に正式に決定され、本報告書作成時点において、関係機関等と協議を行い、処理を進めている。	

2. 現地の写真



3. 監査の結果及び意見

当該物件は、第3期適正化モデルに基づき、文洋中学校、向洋中学校及び同校区内の3小学校を統合した小中一貫校の候補地に決定され、処理が進められており、特段の指摘及び意見はない。

No. 5-7 旧殿居小学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧殿居小学校	
財産区分	行政財産（学校用地）	
所属名（所管課）	豊田教育支所	
廃止年月	平成28年3月	
所在地	下関市豊田町大字殿居1040-1	
面積	土地：15,736 m ² 建物：校舎 1,994 m ² 昭和56年築 耐震有 体育館 680 m ² 昭和58年築 耐震有	
貸借対照表価額	土地：30,040,028円、建物：46,696,189円	
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和25年度	
廃校となった経緯	当該物件は、平成28年3月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い西市小と統合し、廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎・体育館とも築40年を経過しているが、両物件とも耐震基準を満たしているため貸付可能であるが、校舎利用は行っておらず、体育館及び校庭のみ地域に開放している。 体育館の2階を公民館として使用している。 指定緊急避難場所となっている。	
令和3年度の利用状況	貸付料等（千円）	10
	歳入計（千円）	10
	委託料等（千円）	788
	歳出計（千円）	788
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成28年度以降）	1件（スポーツ施設）問合せがあったが、行政財産の目的外使用としての許可は難しい旨回答し契約に至っていない。	

利活用方針（計画）	当該物件については、ホームページへの掲載なく、所管課としての具体的計画なし。 また、令和3年度及び令和4年度の未利用財産検討委員会における審査案件の対象にもなっていない。
-----------	--

2. 現地の写真



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

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。

No. 5-8 旧豊田中小学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧豊田中小学校
財産区分	行政財産（学校用地）
所属名（所管課）	豊田教育支所
廃止年月	令和3年3月
所在地	下関市豊田町大字浮石 1159 番地 1
面積	土地：26,081 m ² 建物：校舎 1,873 m ² 昭和57年築 耐震有 体育館 697 m ² 昭和59年築 耐震有
貸借対照表価額	土地：48,387,240 円、建物：49,222,207 円
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和26年度
廃校となった経緯	当該物件は、令和3年3月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い西市小学校と統合し廃校となった。
現況（管理状況）	校舎・体育館とも築40年、両物件とも耐震基準を満たしているため貸付可能であるが、校舎利用は行っておらず、体育館及び校庭のみ地域に開放している。 指定緊急避難場所、指定避難場所となっている。

令和 3 年度の利用状況	貸付料等 (千円)	—
	歳入計 (千円)	—
	委託料等 (千円)	845
	歳出計 (千円)	845
施設の賃貸・譲渡についての問合せ (平成 28 年度以降)	1 件内覧があったが契約までに至らなかった。	
利活用方針 (計画)	<p>当該物件については、ホームページへの掲載なく、所管課としての具体的計画はない。</p> <p>なお、廃校となる時は、地元住民の方と今後について話し合いが行われているが、処分する方向ではなく、地元住民のスポーツ等の利用について要望を受けている。話し合いにはいろいろなアイデアが出るが、実行責任者となるべき者、団体がいないので実現までに至っていない。</p>	

2. 現地の写真



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

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。

No. 5-9 旧三豊小学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧三豊小学校
財産区分	行政財産 (学校用地)
所属名 (所管課)	豊田教育支所
廃止年月	平成 27 年 3 月
所在地	下関市豊田町大字地吉 122
面積	土地 : 17,627 m ² 建物 : 校舎 1,056 m ² 昭和 60 年築 耐震無 体育館 681 m ² 昭和 60 年築 耐震有
貸借対照表価額	土地 : 172,714,462 円、建物 : 26,288,545 円
補助金適正化法の有	あり 令和 26 年度

無・期限		
廃校となった経緯	当該物件は、児童数減少により平成 20 年に休校、平成 27 年 3 月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い西市小学校と統合し、廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎は昭和 28 年築で耐震基準を満たしておらず、体育館及び校庭のみを地域活動の利用に開放している。 指定緊急避難場所となっている。	
令和 3 年度の利用状況	貸付料等（千円）	6
	歳入計（千円）	6
	委託料等（千円）	409
	歳出計（千円）	409
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成 28 年度以降）	1 件（スポーツ施設）問合せがあったが、行政財産の目的外使用としての許可は難しい旨回答し、契約に至っていない。	
利活用方針（計画）	現在、ホームページに貸付相談財産として掲載されているが、この他に所管課としての具体的な計画の作成はない。	

2. 現地の写真



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

「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。

No. 5-10 旧二見小学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧二見小学校
財産区分	行政財産（学校用地）
所属名（所管課）	豊北教育支所
廃止年月	平成 27 年 3 月
所在地	下関市豊北町大字北宇賀字五本松 3087 番地 3
面積	土地：5,814 m ² 建物：校舎 1,681 m ² 昭和 62 年築 耐震有 体育館 265 m ² 昭和 47 年築 耐震無

貸借対照表価額	土地：16,044,779 円、建物：61,311,910 円	
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和 28 年～29 年度	
廃校となった経緯	当該物件は、児童数減少により平成 23 年に休校、平成 27 年 3 月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い滝部小学校と統合し、廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎は昭和 62 年築であるものの耐震基準を満たしている。一方で、体育館は耐震基準を満たしていない。現状は校庭のみを地域活動の利用に開放している。 指定緊急避難場所となっている。	
令和 3 年度の利用状況	貸付料等（千円）	2
	歳入計（千円）	2
	委託料等（千円）	350
	歳出計（千円）	350
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成 28 年度以降）	1 件（養殖事業）問合せがあったが、事業所として適さないため契約まで至っていない。	
利活用方針（計画）、	現在、ホームページに売却・貸付相談財産として掲載されているが、この他に所管課としての具体的な計画の作成はない。	

2. 現地の写真



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

「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。

No. 5-11 旧神玉小学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧神玉小学校	
財産区分	行政財産（学校用地）	
所属名（所管課）	豊北教育支所	
廃止年月	平成 31 年 3 月	
所在地	下関市豊北町大字神田上字野中 2704 番地 1	
面積	土地：16,487 m ² 建物：校舎 2,743 m ² 昭和 49 年築 耐震有 体育館 670 m ² 昭和 53 年築 耐震有	
貸借対照表価額	土地：72,813,045 円、建物：8,397,035 円	
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和 15 年～19 年度	
廃校となった経緯	当該物件は、平成 31 年 3 月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い滝部小学校（現豊北小学校）と統合し、廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎・体育館ともに耐震基準を満たしており、校舎は人類学・考古学・民俗資料の保管として利用し、体育館・校庭は地域活動の利用に開放している。 指定緊急避難場所、指定避難所となっている。	
令和 3 年度の利用状況	貸付料等（千円）	7
	歳入計（千円）	7
	委託料等（千円）	962
	歳出計（千円）	962
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成 28 年度以降）	賃貸・譲渡についての問合せなし。	
利活用方針（計画）	当該物件については、ホームページへの掲載がなく、また所管課としての具体的計画はない。 なお、当該物件は、老朽化が進んでいる文化財収蔵庫、資料収蔵庫（旧豊北第二中学校）の機能を移転し、新たな文化財収蔵庫施設として活用する方向であるが、移転費用等の問題があり方針決定、具体的な計画作成まで至っていない。 当該物件は、令和 3 年度及び令和 4 年度の未利用財産検討委員会において審査案件の対象になっていない。	

2. 現地の写真



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

「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。

No. 5-12 旧角島小学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧角島小学校	
財産区分	行政財産（学校用地）	
所属名（所管課）	豊北教育支所	
廃止年月	令和2年3月	
所在地	下関市豊北町大字角島字正ノ田1768番地	
面積	土地：16,445 m ² 建物：校舎 1,962 m ² 昭和54年築 耐震有 体育館 463 m ² 昭和46年築 耐震有	
貸借対照表価額	土地：86,654,775円、建物：28,327,551円	
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和12年～21年度	
廃校となった経緯	当該物件は、令和2年3月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い滝部小学校（現豊北小学校）と統合し、廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎・体育館ともに耐震基準を満たしており、校舎・体育館・校庭は角島振興協議会へ使用許可し、地域活動の利用に開放している。 なお、浄化槽については大規模な修繕が必要となっている。 グラウンドが指定緊急避難場所となっている。	
令和3年度の利用状況	貸付料等（千円）	4
	歳入計（千円）	4
	委託料等（千円）	517
	歳出計（千円）	517
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平	1件（イベント）問合せがあったが、水道漏水、トイレ使用不可で貸付不可と回答。	

成 28 年度以降)	
利活用方針 (計画)	現在、ホームページに売却・貸付相談財産として掲載されているが、この他に所管課としての具体的な計画の作成はない。

2. 現地の写真



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

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。

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。

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。

No. 5-13 旧神田小学校 (豊北)

1. 廃校施設の概要

名称	旧神田小学校 (豊北)
財産区分	行政財産 (学校用地)
所属名 (所管課)	豊北教育支所
廃止年月	平成 31 年 3 月
所在地	下関市豊北町大字神田字北東法永浴 2519 番地 1
面積	土地 : 18,034 m ² 建物 : 校舎 5,175 m ² 昭和 30 年築 小中学校等施設上の耐震無 体育館 786 m ² 昭和 55 年築 耐震有
貸借対照表価額	土地 : 66,737,096 円、建物 : 24,467,992 円
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和 18~40 年度
廃校となった経緯	当該物件は、平成 31 年 3 月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い滝部小学校 (現豊北小学校) と統合し、廃校となった財産である。
現況 (管理状況)	校舎は、昭和 31 年建築で一般施設より高い耐震性を必要とする学校施設上の基準は満たしていない。体育館は神田振興協議会へ使用許可し、校庭は地域活動の利用に開放している。指定緊急避難場所、指定避難所となっている。

令和 3 年度の利用状況	貸付料等 (千円)	8
	歳入計 (千円)	8
	委託料等 (千円)	491
	歳出計 (千円)	491
施設の賃貸・譲渡についての問合せ (平成 28 年度以降)	2 件 (利用内容不明・養殖事業) 問合せがあったが、未耐震で安全性が確保できないため利用できないと回答。	
利活用方針 (計画)	当該物件については、ホームページへの掲載がなく、所管課としての具体的計画はない。	

2. 現地の写真



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

「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。

No. 5-14 旧阿川小学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧阿川小学校
財産区分	行政財産 (学校用地)
所属名 (所管課)	豊北教育支所
廃止年月	令和 2 年 3 月
所在地	下関市豊北町大字阿川字下宅野 3755 番地 1
面積	土地 : 13,036 m ² 建物 : 校舎 1,850 m ² 昭和 47 年築 耐震無 体育館 673 m ² 昭和 53 年築 耐震有
貸借対照表価額	土地 : 59,847,066 円、建物 : 11,683,942 円
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和 13~22 年度
廃校となった経緯	当該物件は、令和 2 年 3 月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い滝部小学校 (現豊北小学校) と統合し、廃校となった。
現況 (管理状況)	校舎は築後 50 年経過しており老朽化が著しく、また、耐震

	基準を満たしていないが、校舎、体育館及び校庭は、阿川地区振興協議会へ地域活動のため使用許可している。 指定緊急避難場所、指定避難所となっている。	
令和3年度の利用状況	貸付料等(千円)	7
	歳入計(千円)	7
	委託料等(千円)	674
	歳出計(千円)	674
施設の賃貸・譲渡についての問合せ(平成28年度以降)	校舎・体育館・校庭について賃貸・譲渡についての問合せなし。	
利活用方針(計画)	現在、ホームページに売却・貸付相談財産として掲載されているが、この他に所管課としての具体的な計画の作成はない。	

2. 現地の写真



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

「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。

No.5-15 旧栗野小学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧栗野小学校
財産区分	行政財産(学校用地)
所属名(所管課)	豊北教育支所
廃止年月	令和2年3月
所在地	下関市豊北町大字栗野字妙見3349番地
面積	土地: 30,505 m ² 建物: 校舎 1,913 m ² 昭和59年築 耐震有 体育館 566 m ² 昭和49年築 耐震有
貸借対照表価額	土地: 74,436,007円、建物: 86,414,234円
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和25~34年度
廃校となった経緯	当該物件は、令和2年3月に下関市立学校適正規模・適正

	配置基本計画に沿い滝部小学校（現豊北小学校）と統合し、廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎は築後 39 年、体育館は築後 48 年で耐震基準を満たしており、建物としての利用価値は十分ある。体育館は栗野振興協議会へ使用許可している。 指定緊急避難場所、指定避難所となっている。	
令和 3 年度の利用状況	貸付料等（千円）	9
	歳入計（千円）	9
	委託料等（千円）	496
	歳出計（千円）	496
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成 28 年度以降）	リサイクル業者から 1 件問合せがあったが、内覧のみで契約まで至っていない。	
利活用方針（計画）	現在、ホームページに売却・貸付相談財産として掲載されているが、この他に所管課としての具体的な計画の作成はない。	

2. 現地の写真



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

「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。

No. 5-16 旧田耕小学校

1. 廃校施設の概要

名称	旧田耕小学校		
財産区分	行政財産（学校用地）		
所属名（所管課）	豊北教育支所		
廃止年月	平成 27 年 3 月		
所在地	下関市豊北町大字田耕字尾振り松 4351		
面積	土地：15,471 m ² 建物：校舎 1,383 m ² 昭和 57 年築 耐震有 校舎 519 m ² 昭和 46 年築 耐震無 体育館 646 m ² 昭和 52 年築 耐震無		

貸借対照表価額	土地：35,333,439円、建物：36,647,844円	
補助金適正化法の有無・期限	あり 令和12年～令和23年度	
廃校となった経緯	当該物件は、平成27年3月に下関市立学校適正規模・適正配置基本計画に沿い滝部小学校（現豊北小学校）と統合し、廃校となった。	
現況（管理状況）	校舎及び給食室は観光施設課等の資料収蔵庫として使用、体育館は耐震基準を満たしていないため倉庫として使用（一部を豊北地区まちづくり協議会へ使用許可）、校庭は地域活動の利用に開放している。 グラウンドが指定緊急避難場所となっている。	
令和3年度の利用状況	貸付料等（千円）	8
	歳入計（千円）	8
	委託料等（千円）	353
	歳出計（千円）	353
施設の賃貸・譲渡についての問合せ（平成28年度以降）	2件（イベント、仮設）問合せがあったが、電気水道設備を廃止していること、地元調整に時間を要する旨回答し、契約に至っていない。	
利活用方針（計画）	現在、ホームページに売却・貸付相談財産として掲載されているが、この他に所管課としての具体的な計画の作成はない。	

2. 現地の写真



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

「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。

No.5-17 安岡中学校（地目が学校用地以外の土地の部分）

1. 対象土地の概要

名称	安岡中学校、一般市有地（安岡町四丁目）
財産区分	安岡中学校：行政財産（学校用地） 一般市有地（安岡町四丁目）：普通財産
所属名（所管課）	学校支援課

所在地	下関市安岡 4-1002 ほか7筆 雑種地、田 下関市安岡 4-764 学校用地 (※)
面積	雑種地、田 : 3,743 m ² 、学校用地 (※) : 521 m ²
貸借対照表価額	雑種地、田 : 26,527,939 円、学校用地 (※) : 9,607,500 円

※ 下関市安岡 4-764 の学校用地（不動産登記上は「原野」）については、平成 27 年度の行政監査の監査対象となっており、当該物件については「No. 8-6 安岡中学校」において記載している。

【対象土地の一覧】

名称	所在地	地目			面積 (m ²)	取得価額 (円)
		調査票	台帳	登記		
安岡中学校	安岡町四丁目1002	雑種地	畑	畑	634	4,365,724
安岡中学校	安岡町四丁目1003	雑種地	畑	畑	852	5,866,872
安岡中学校	安岡町四丁目1005	雑種地	畑	畑	687	4,730,682
安岡中学校	安岡町四丁目1006	雑種地	畑	畑	333	2,293,038
安岡中学校	安岡町四丁目1010	雑種地	畑	畑	201	1,384,086
安岡中学校	安岡町四丁目1011	雑種地	畑	田	535	4,249,505
安岡中学校	安岡町四丁目1013-2	雑種地	畑	畑	323	2,224,178
安岡中学校	安岡町四丁目1015-2	田	田	田	178	1,413,854
計					3,743	26,527,939
一般市有地 (安岡町四丁目)	安岡町四丁目764	学校用地	原野	原野	521	9,607,500

(注) 地目については、「未利用市有地に係る調査票」(表では「調査票」)、固定資産台帳(表では「台帳」)及び不動産登記(表では「登記」)でそれぞれ異なる地目となっていた。

2. 現地の写真



3. 監査の結果及び意見

(1) 【指摘】 土地の地目変更について

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。

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。

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。

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。

第6章 監査の結果及び意見（市営住宅関係）

下関市公共施設等総合管理計画（令和3年2月改訂版）の中において、市営住宅等施設に関しては次のとおり施設概要及び今後のマネジメント方針が記載されている。

【施設概要（施設数 129）】

区分	施設数	主な施設
市営住宅等施設	111	白雲台住宅、新垢田住宅、松風荘住宅 等
住宅施設	18	殿敷第三団地、人口定住促進住宅「豊北ハイツ」、人材育成住宅 等

【今後のマネジメント方針】

- 市営住宅等施設については、本計画の下位計画となる「下関市公営住宅等長寿命化計画」（平成24年3月策定）に基づき、真に住宅を必要とする世帯（要支援世帯）に対する住宅の供給を行いつつ、施設総量の縮減を図ります。また、耐用年数を超過する老朽化した住宅については、安全性等を考慮した上で、適時、募集停止や建替え住宅等に住み替えの推奨を行い、完了したものから順次、用途廃止を行います。
- その他の住宅施設で普通財産であるもののうち、老朽化等により現在、入居者の無い施設については、廃止を検討します。

また、下関市公共施設等総合管理計画において、市営住宅等施設の現状と課題として次のとおり記載されている。

- 公共施設全体では、市営住宅等施設の占有面積は約45万3千㎡で、公共施設全体の約29%となっています（平成26年度末現在）。
- 市営住宅等施設は、本市の公共施設の約1/3を占め、学校教育施設に次ぐ面積となっています。また、市営住宅等施設は延床面積の約65%が築30年以上となっており、全体的に老朽化が進んでいます（平成26年度末現在）。
- 中核市における市民一人当たり公営住宅の延床面積（平成25年度平均）は、0.7㎡ですが、本市においては、1.6㎡（平成25年度公共施設状況調査より）となっており、施設総量が他市と比較しても多い状況です。また、人口は減少している中、市営住宅を必要とする世帯が増加傾向にあります。

市の公共施設全体の占有面積の約3割を占めている市営住宅等施設は、全体的に老朽化が進んでおり、更新期を迎えつつある施設が増加している状況において、市では市営住宅等の建替・廃止による集約に取り組んでいるが、集約の過程においては、施設の一部のみ利用されており施設の大部分が利用されていないなどの物件が生じている。

そこで、市営住宅等についても、市有財産の利活用の観点から監査対象に含め、その現状について検証を行った。

なお、平成29年度の包括外部監査では、市営住宅等が取り上げられている。平成29年度の包括外部監査の概要は次のとおりである。

【平成 29 年度包括外部監査の概要】

① 特定の事件（テーマ）

住環境の整備事業に係る事務の執行について

② 特定の事件（テーマ）の選定理由（要旨）

現代の市営住宅をとりまく環境として、人口の減少、世帯の少人数化や高齢化、雇用・所得環境の回復はあるものの景気の先行きについては不透明な状況が続くなど、厳しい社会情勢が続いている。また、市営住宅は建物の多くが老朽化してきており、住宅の建替えの時期が到来し、今後、多額の建築費・修繕費が必要と見込まれ、市の財政にも大きな影響を与えることが予想される。

このような状況下、市では「第 2 次下関市総合計画」の中で、『美しく潤いのある自然やまちなみと人が共生するまち』を個別の施策として掲げて、住環境の整備事業として『公営住宅等の整備』、『安全・安心な住環境の整備』を掲げている。これらの事業が、市民の福祉増進に向けて効果的かつ効率的なものになっているか、過剰なものになっていないか等の観点から、あらためて住宅施策全体について検証する必要があると考えられる。

したがって、市の厳しい財政状況の中、市が実施する住環境の整備事業に係る事務の執行について、法令等に対する合規性及び経済性、効率性、有効性の観点から総合的に検討することは十分な意義があると判断し、特定の事件として選定した。

平成 29 年度包括外部監査における意見 1(包括外部監査結果報告書本文 19 ページに掲載)の内容、公表された措置の内容及び令和 4 年度包括外部監査の時点における措置のその後の状況は次のとおりである。

意見の内容	入居率、応募率の低い公営住宅について、居住住戸の集約や、住戸利用の廃止を検討すべきである。
措置内容又は進捗状況等（令和元年 9 月 18 日付け公表）	<p>（住宅政策課）</p> <p>平成 29 年度に計画の見直しを行った「下関市公営住宅等長寿命化計画」において集約や廃止対象の住宅を定めている。平成 31 年度より集約事業を進め、入居率や応募率の低い公営住宅等の用途廃止を図っていく予定である。</p>
令和 4 年度包括外部監査時点の状況	<p>平成 30 年 3 月に、下関市公営住宅等長寿命化計画を策定し、管理戸数の縮減を図っている。</p> <p>住宅の集約については、白雲台住宅の建替を行っており、管理戸数 18 棟 390 戸を 3 棟 226 戸に集約する予定となっている。また、下関駅周辺地区団地再生計画を策定し、下関駅周辺地区に位置する市営住宅について、管理戸数 14 棟 691 戸を 2 棟 363 戸に集約する計画としている。</p> <p>加えて令和 3 年度において、長府前八幡(1)団地再生計画を策定し、長府地区の市営住宅の集約を図り、管理戸数 16 棟 496 戸を 2 棟 225 戸に集約する計画としている。</p> <p>用途廃止した市営住宅については、平成 29 年度から</p>

	<p>令和3年度の5年間で、16棟の解体等を行い、管理戸数120戸を削減した。</p> <p>今年度も、4棟18戸の市営住宅を解体する予定となっている。</p> <p>【用途廃止住宅】 王喜工領、勝山砂子多、小月宮の下、白雲台(一部)、清風(一部)、宝蔵寺、安岡新田(一部)</p>
--	---

平成29年度の包括外部監査における意見1に対する対応としては一定の取組が行われていると認められるが、後述の「No.6-総括 1.市営住宅等の現況 (3) 下関市公営住宅等長寿命化計画」に記載の市営住宅等の目標管理戸数(令和9年度(2027年度)において約6,100戸、令和29年度(2047年度)において約3,500戸)達成には、より一層の努力を要すると考えられる。

市営住宅関係に関する監査の結果及び意見は、個別事案ごとに以下の構成で記載している。

No.6-〇 (個別事案の対象とした物件の名称)	
1. 個別検討の対象とした物件の概要	
名称(括弧内は住宅の区分)	
財産区分	
所属名(所管課)	
住宅の設置目的	
所在地	
取得年月日	
面積	
貸借対照表価額	
遊休不動産となった経緯	
現況(管理状況)	
令和3年度の利用状況	
利活用方針(計画)	
2. 現地の写真	
3. 監査の結果及び意見	

個別事案によっては、必要に応じて追加の情報を記載している。

なお、第6章 監査の結果及び意見(市営住宅関係)に関する共通の指摘又は意見については、「No.6-総括」の項目において記載している。

No. 6—総括

1. 市営住宅等の現況

市営住宅等の現況及び課題については次のとおりである。

(1) 人口・世帯数の推移

国勢調査によると、市の人口は昭和55年（1980年）の325,478人をピークに減少を続けており、令和4年（2022年）4月1日時点における推計人口は249,224人であり、市が示す「下関市人口ビジョン【令和元年度改訂版】」によると、令和22年（2040年）には20万人を下回ると推定されている。

また、世帯数については、平成22年（2010年）の国勢調査では118,178世帯であったが、令和2年（2020年）には115,817世帯となっており、今後人口減少が加速するにつれ、世帯数も減少していくことが予測される。

(2) 市営住宅等の管理戸数等

市民の住環境を整備するため、市は「公営住宅（注1）」、「改良住宅（注2）」、「特定公共賃貸住宅（注3。以下「特公賃」という。）」及び「高齢者向け公共賃貸住宅（注4。「以下「高公賃」という。）」（以下、「市営住宅等」という。）を供給しており、令和4年4月1日現在の管理戸数は6,867戸である。市営住宅等の多くは、昭和40年代から昭和50年代に建設されており、老朽化した住棟が一斉に更新時期を迎える状況となっている。

注1) 公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買い取り又は借り上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅をいう。

注2) 住宅地区改良事業において、改良地区内に建設される賃貸住宅をいう。

注3) 中堅所得者向けに地方公共団体が建設し供給する賃貸住宅をいう。

注4) 高齢者が安全に安心して居住できるように、バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅で、供給計画について県知事等の認定を受けたものをいう。

(3) 下関市公営住宅等長寿命化計画

「(1) 人口・世帯数の推移」及び「(2) 市営住宅等の管理戸数等」で述べたような状況を踏まえ、市は、平成23年度に「下関市公営住宅等長寿命化計画」（以下「長寿命化計画」という。）を策定し、その後、平成29年度に見直しを行っている。

市は、長寿命化計画において、世帯数等の推計を基に市営住宅等の目標管理戸数を令和9年度（2027年度）において約6,100戸、令和29年度（2047年度）において約3,500戸としている。また、老朽化した市営住宅等については、取壊し又は建替えが計画されている。

2. 監査の結果及び意見

(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

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。

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」)。

図表6-1 住宅区分別管理戸数

(単位：戸・%)

	公営住宅	改良住宅	特公賃	高公賃	合計
管理戸数	5,450	1,338	73	6	6,867
空き戸数	1,540	458	52	3	2,053
入居戸数	3,910	880	21	3	4,814
入居率	71.7	65.8	28.8	50.0	70.1

(出典) 下関市建設部住宅政策課提出資料「団地別入居者情報一覧」

図表6-2 入居率20%未満団地一覧

(単位：戸・%)

団地名	管理戸数	空き戸数	政策空き家	入居戸数	入居率
山の口	32	28	-	4	12.5
海老田	18	17	-	1	5.6
安岡新田	19	18	-	1	5.3
汐入	17	14	-	3	17.6
殿敷ハイツ	13	12	-	1	7.7
滝部	12	11	-	1	8.3

(出典) 下関市建設部住宅政策課提出資料「団地別入居者情報一覧」

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。

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。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。

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。

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。

(2) 【意見】 空地の処分について

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。

- 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きが必要となる。
- 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。

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。

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。

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。

- (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
 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。

図表6-3 特定公共賃貸住宅一覧

（単位：戸・％）

団地名	管理戸数	空き戸数	政策空き家	入居戸数	入居率
白雲台S-20	16	9	-	7	43.8
檜崎ハイム	14	10	-	4	28.6
殿敷第三	18	10	-	8	44.4
殿敷ハイツ	13	12	-	1	7.7
滝部	12	11	-	1	8.3
計	73	52	-	21	28.8

（出典）下関市建設部住宅政策課提出資料「団地別入居者情報一覧」

入居率は、特公賃全体でも28.8%と低く、また、殿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。

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。

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。

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。

(4) 【意見】 専門家の活用について

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。

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。

No. 6-1 清末上土井住宅

1. 個別検討の対象とした物件の概要

名称	清末上土井住宅（公営住宅）	
財産区分	行政財産	
所属名（所管課）	住宅政策課	
住宅の設置目的	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として設置	
所在地	下関市大字清末 1938 他 6 筆	
取得年月日	昭和 36 年 3 月 31 日、昭和 37 年 3 月 31 日	
面積	土地：12,144.27 m ² 建物：延 92.74 m ²	
貸借対照表価額	土地：161,479,397 円、建物： 9,274,000 円	
遊休不動産となった経緯	当該物件は、当初計 70 戸の住宅があったが、建物の老朽化が進んだことに伴い、長寿命化計画に基づき募集を停止し、移転交渉を進めた結果、令和 4 年 4 月 1 日現在で 3 戸となった。その後、2 戸の退去が実現し、現在に至る。	
現況（管理状況）	令和 4 年に退去した 2 戸について、解体に向けて予算要求等調整中である。また、残る 1 戸についても移転交渉が継続されている。	
令和 3 年度の利用状況	入居可能戸数	3
	うち政策空家等	0
	令和 4 年 4 月 1 日現在入居戸数	3
	入居率	100.0%
	平均家賃（円/月）	2,867
	歳入計（円/月）	8,600
	維持_委託料（円）	不明
	歳出計（円）	不明
	物件の維持管理は指定管理者に委託されており、物件ごとの維持_委託料及び歳出計については、把握されていない（以降の市営住宅関係の個別事案全てにおいて同様である。）。	
利活用方針（計画）	老朽化が進み、安全性や居住水準の確保が困難となっており、需要は見込めない。残る 1 戸についても、移転に必要な費用を補填する老朽移転補償費を提示するなどして移転交渉を進めているが、「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。」などの理由により、交渉が難航している。
--	---

2. 現地の写真



3. 監査の結果及び意見

(1) 【意見】 工夫を凝らした利活用の促進について

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。

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。

No. 6-2 菁莪住宅

1. 個別検討の対象とした物件の概要

名称	菁莪住宅（公営住宅）
財産区分	行政財産
所属名（所管課）	住宅政策課
住宅の設置目的	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として設置
所在地	下関市上田中町二丁目 19-16、19-52、19-53
取得年月日	土地：昭和 40 年 11 月 6 日 建物：昭和 39 年 3 月 31 日～
面積	土地：5,047.92 m ² 建物：延 2,634.92 m ²
貸借対照表価額	土地：114,131,413 円、建物：404,718,800 円
遊休不動産となった経緯	当該物件は、19-16 の土地を明治 37 年に市が公共用地として取得した後、昭和 24 年に現在の資産経営課から住宅政策課へ所属換が行われ、市営住宅用地として管理されてきたが、平成 13 年に木造住宅を解体し、以降当該住宅があった場所（現在の 19-53 の土地）が更地となり、現在に至る。
現況（管理状況）	当初、R1 棟及び R2 棟の解体後、当該物件の一体的な処分が検討されていたが、令和 2 年度に更地部分のみの部分的売却に向けて、分筆及び測量が行われた。

令和 3 年度の利用状況	入居可能戸数	56
	うち政策空家等	0
	令和 4 年 4 月 1 日現在入居戸数	32
	入居率	57.1%
	平均家賃 (円/月)	8,085
	歳入計 (円/月)	258,729
	維持_委託料 (円)	不明
	歳出計 (円)	不明
利活用方針 (計画)	<p>資産経営課との協議に基づき売却区画を確定し、分筆を実施した結果、電柱及び支線が売却区画の中央を分断することとなったことから、売却に当たっては電柱の撤去又は移設が必要であるとの判断に至り、所属換の要件とされたため、電柱設置者に撤去又は移設を求めたところ、移設にあたって多額の費用を求められたことから、計画が中断している。</p>	

2. 現地の写真



3. 監査の結果及び意見

(1) 【意見】 売却処分に向けた手続の早期実施について

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。

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。

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。

No. 6-3 旧宝蔵寺住宅（跡地）

1. 個別検討の対象とした物件の概要

名称	宝蔵寺住宅（跡地）	
財産区分	普通財産	
所属名（所管課）	住宅政策課	
住宅の設置目的	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として設置	
所在地	下関市宝町 184-20 の一部	
取得年月日	昭和 35 年 3 月 1 日	
面積	土地：13,094.93 m ² の一部	
貸借対照表価額	土地：33,755,454 円の一部	
遊休不動産となった経緯	当該物件は、昭和 35 年 3 月に市営住宅用地として取得された後、市営住宅用地として管理されてきたが、令和 3 年度に建物を解体し、以降、更地となり、現在に至る。	
現況（管理状況）	当該物件と同地番内に市営宝住宅 3 棟（中層耐火 5 階建）が現存している。	
令和 3 年度の利用状況	入居可能戸数	0
	うち政策空家等	0
	令和 4 年 4 月 1 日現在入居戸数	0
	入居率	—%
	平均家賃（円/月）	0
	歳入計（円/月）	0
	維持_委託料（円）	不明
	歳出計（円）	不明
利活用方針（計画）	当該物件は、市営宝住宅と同地番内にあることから、処分にあたっては分筆等の必要性がある。また、建築基準法上の接道要件を満たしていないため、売却に向けて、所属換に必要な条件を整える必要がある。	

2. 現地の写真



3. 監査の結果及び意見

(1) 【意見】工夫を凝らした利活用の促進について

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。

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。

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。

No. 6-4 旧吉田住宅（跡地）

1. 個別検討の対象とした物件の概要

名称	吉田住宅（跡地）	
財産区分	行政財産	
所属名（所管課）	住宅政策課	
住宅の設置目的	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として設置されていたが解体後跡地となる。	
所在地	下関市大字吉田 1174-3、1174-23、1175-2、1175-10	
取得年月日	昭和 35 年 2 月 3 日	
面積	土地：2,572.35 m ²	
貸借対照表価額	土地：18,379,441 円	
遊休不動産となった経緯	当該物件は、昭和 35 年 2 月に市営住宅用地として取得された後、市営住宅用地として管理されてきたが、平成 22 年度に建物を解体以降、更地となり、現在に至る。	
現況（管理状況）	平成 23 年度に測量及び合筆等が行われた。	
令和 3 年度の利用状況	入居可能戸数	0
	うち政策空家等	0
	令和 4 年 4 月 1 日現在入居戸数	0
	入居率	—%
	平均家賃（円/月）	0
	歳入計（円/月）	0
	維持_委託料（円）	不明
	歳出計（円）	不明
利活用方針（計画）	当該物件は、山からの湧水が止まらない湿地となっており、加えて埋設管もあると考えられるため、資産経営課への所属換に必要な条件を整えることが非常に困難な物件となっている。	

2. 現地の写真



3. 監査の結果及び意見

(1) 【意見】工夫を凝らした処分又は利活用の促進について

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。

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。

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ィアを募集し、処分又は利活用の促進に役立てられたい。

No. 6-5 旧勝山砂子多住宅（跡地）

1. 個別検討の対象とした物件の概要

名称	勝山砂子多住宅（跡地）
財産区分	普通財産、行政財産
所属名（所管課）	住宅政策課
住宅の設置目的	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として設置されていたが解体後跡地となる。
所在地	下関市秋根上町三丁目 720-11、720-6、741-3、741-2、741-5
取得年月日	昭和 38 年 3 月 19 日
面積	土地：4,392.97 m ²
貸借対照表価額	土地：116,971,612 円
遊休不動産となった経緯	当該物件は、昭和 38 年 3 月に市営住宅用地として取得し、以降、市営住宅用地として管理されてきたが、平成 30 年度に簡易平屋建住宅を解体後、更地となり、現在に至る。
現況（管理状況）	平成 30 年度に測量され、地積更正、分筆等の所属換に向けた取組が行われた。

令和3年度の利用状況	入居可能戸数	0
	うち政策空家等	0
	令和4年4月1日現在入居戸数	0
	入居率	—%
	平均家賃(円/月)	0
	歳入計(円/月)	0
	維持_委託料(円)	不明
	歳出計(円)	不明
利活用方針(計画)	当該物件は、青線(水路)が横切っている。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ため、調査が中断されている。	

2. 現地の写真



3. 監査の結果及び意見

(1) 【意見】 早急な売却処分の実施について

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。

新下関駅周辺地域として利便性の高い地域であり、処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。

No. 6-6 檜崎ハイム

1. 個別検討の対象とした物件の概要

名称	檜崎ハイム(特公賃)
財産区分	行政財産
所属名(所管課)	菊川総合支所建設農林課
住宅の設置目的	中堅所得者向けの居住環境が良好な特定公共賃貸住宅として設置

所在地	下関市大字檜崎 791	
取得年月日	①平成 16 年 3 月 1 日 ②平成 17 年 3 月 22 日	
面積	土地：3,178.00 m ² 建物：延 1,314,20 m ²	
貸借対照表価額	土地：14,860,328 円、建物：244,120,000 円	
現況（管理状況）	当該物件は、平成 16 年 3 月及び平成 17 年 3 月に特定公共賃貸住宅として建築・取得されたが、低入居率が続いており、入居可能戸数 14 戸中入居戸数は、令和元年は 5 戸（35.7%）、令和 2 年度以降は 4 戸（28.6%）となっており、現在の入居状況は、南棟 8 戸中 1 戸、北棟 6 戸中 3 戸となっている。	
令和 3 年度の利用状況	入居可能戸数	14
	うち政策空家等	0
	令和 4 年 4 月 1 日現在入居戸数	4
	入居率	28.6%
	平均家賃（円/月）	64,000
	歳入計（円/月）	256,000
	維持_委託料（円）	不明
	歳出計（円）	不明
利活用方針（計画）	公営住宅の応募が減少する中において、公営住宅よりも相対的に家賃が高く設定されている特公賃の募集に力を入れ、安定的な家賃収入の確保に取り組んでいる状況である。	

2. 現地の写真



3. 監査の結果及び意見

(1) 【意見】入居率向上に向けた施策の実施について

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。

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。

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。

- (2) 【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
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。

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。

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。

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）

この章においては、平成20年度の包括外部監査において検証された土地の内、未だ有効な利活用がなされていない土地を主体に取り上げ、その現況について検証を行った。

平成20年度の包括外部監査の概要は次のとおりである。

【平成20年度包括外部監査の概要】

① 特定の事件（テーマ）

市及び土地開発公社が保有する土地について

② 特定の事件（テーマ）の選定理由（要旨）

市は、1市4町の合併に伴い、平成19年度末現在において普通財産として4,939万㎡の土地を保有しているが、一般に、普通財産の土地は合理的な利用目的がなければ保有していても維持管理費がかかるだけの未利用地である場合が多い。

このほか、下関市土地開発公社（以下「公社」という。）が保有する土地についても、1市4町の合併に伴い増加している。

このような状況から、市の保有する土地（主に普通財産）及び土地開発公社が保有する土地が適切に管理され、有効利用されているか等について検討することは有意義であると判断して、特定の事件として選定した。

平成20年度の包括外部監査における監査要点の一つに「未利用地はないか（取得目的は妥当か・保有目的は明確か・有効活用について検討されているか）」ということが掲げられている。また、その監査の対象として、①普通財産の土地、②土地取得特別会計の土地、③土地開発基金の土地、④公社の土地の区分ごとに個別検討対象が選定され、詳細な検討が行われた結果（イ）売却処分を行うべきである、（ロ）無断使用されることのないよう管理に心掛ける必要がある、（ハ）有効活用について検討すべきである等、監査対象とした土地ごとに「指摘及び意見」が提起されている。

今回の包括外部監査における「遊休不動産の管理・処分等に係る財務事務の執行」というテーマの検討においても「市の財産は常に良好な状態において管理され、その所有の目的に応じて最も効率的な運用がなされているかどうか、また、取得後、未利用のままのものはないか、今後の利用目的・処分等が明確でないものはないかどうか」という観点から検証する必要があるが、これらの観点は平成20年度の包括外部監査の内容とも共通点があることから、同監査において提起された「指摘及び意見」を受けて、現状がどのようになっているか確認（フォローアップ）を行ったものである。

なお、本包括外部監査の対象とした土地の区分（財産区分・会計区分）の内容は、それぞれ次のとおりである。

① 普通財産

地方自治体の財産は大きく「行政財産」と「普通財産」に区分され、そのうち「行政財産」は公用又は公共用に供し、又は供することを決定したもので、庁舎、公用公舎、学校、道路、公園等に使用・利用されている財産であり、特別な事情がある場合を除き、貸付け、交換、売払い、譲与等又はこれに私権を設定することができないものとされている。

一方、「普通財産」は「行政財産」以外の一切の公有財産のことを指し、貸付け、交換、売払い、譲与等又はこれに私権を設定することができるものとされている。

② 土地取得特別会計

土地取得特別会計は、公共用地の先行取得を促進するために設置されたもので、下関市土地開発基金からの繰入金、公共用地先行取得等事業債の起債、他会計からの繰入金及び財産収入等をその財源としている。

1市4町の合併以前においては、この土地取得特別会計を利用して公共用地を先行取得していた自治体は、旧下関市と旧豊北町のみである。

③ 土地開発基金

現在の下関市土地開発基金は、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図るために設置されたものであり、1市4町の合併以前においては、土地開発基金の制度を利用して土地を取得していた自治体は、旧菊川町と旧豊浦町のみである。

なお、下関市土地開発基金の保有土地は土地取得特別会計に移管することにより先行取得の財源とする役割を明確化させるとともに、基金の残高は土地開発公社の解散に伴う公社保有公有用地の取得等に活用し、基金の適正化を図っている。

④ 公社

公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づいて、公共用地、公有地等の取得、管理、処分等を行うことにより、市の公共施設の整備促進を図り、公共の福祉の増進に寄与することを目的に、昭和48年に旧下関市の全額出資により設立されたものである。

なお、1市4町の合併に伴い、旧町の各公社は解散し旧下関市公社が新市の公社として業務を行ってきたものであるが、平成29年12月5日に解散となり、保有公有用地は土地開発基金を活用し土地取得特別会計に取得されることになり、また、公社保有販売用地は残余財産として市に寄附されている。

平成 20 年度包括外部監査に係る措置状況に関する監査の結果及び意見は、個別事案ごとに以下の構成で記載している。

【個別事案の記載の構成】

No. 7-〇 (個別事案の対象とした物件の名称)
会計区分・財産区分 (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)
番号及び掲載ページ (平成 20 年度包括外部監査報告書本文のページに対応)
対象課
名称、土地の所在地、面積 (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)
取得日、取得価額、固定資産税評価額 (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)
監査結果の要旨 (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成(措置の内容と改善の方針)
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置
監査人の検証・把握した状況
監査人の評価 (指摘又は意見があれば合わせて記載)
現地視察した物件については現地で撮影した写真を掲載している。

なお、平成 20 年度包括外部監査に係る措置状況に関する共通の指摘又は意見については、「No. 7-総括」の項目において記載している。

No. 7－総括

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 20 年度の包括外部監査報告書の「第 7. 今後の取組について」において、「(2) 資産・債務改革に向けて（意見）」(108 ページ)として記載されている意見の要旨は次のとおりである。

売却可能資産の検討については、管財課が中心的な役割を果たすと思われるが、公会計の整備とあわせて、全庁的な体制が必要である。

市の普通財産、土地取得特別会計、土地開発基金及び公社を含むいわば連結ベースの土地のうち、処分可能性が高いと思われる土地は、面積 261,373 m²、金額 56 億円程度（主に固定資産税評価額を 0.7 で割り戻した額）であり、全庁をあげて資産・債務改革に取り組んでいただきたい。

上記意見に対し、市が公表している措置の内容は次のとおりである。

新地方公会計制度の導入を睨み、関係各課と協議を行い、適正な資産・債務の管理に努めていきたい。

また、令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置を担当部局課（資産経営課）に確認したところ、次のとおりであった。

財産管理システムの本格稼働及び公会計制度導入に伴う固定資産台帳の整備により、公有財産の一元管理を実現するとともに、事務の効率化、情報の適正化・共有化を推進した。

また、売却が可能と判断した土地や有償所管換が必要な土地については、調査・協議等が完了次第、順次売却及び有償所管換を実施しているが、今後も「未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針」に基づき、未利用財産の有効活用に向けた取組を推進していく。

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。

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。

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。

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。

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。

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

平成20年度の包括外部監査報告書の「第7. 今後の取組について」において、「(3) 買い手がつかないような土地の弾力的な処分・貸付に向けて（意見）」(109 ページ)として記載されている意見の要旨は次のとおりである。

「土地等の取得及び処分に係る要綱」を変更する等、必要な事務処理手続を経ることを前提として、土地を処分する上で、一般競争入札にかけて入札がない場合、再予定価格を例えば1円として見直し、再度一般競争入札を行う。それでも入札者がいなければ無償を前提とした随意契約を行うといった方法で柔軟に土地を処分することは検討できないだろうか。固定資産税により将来の歳入が見込まれ、仮に譲渡価格1円とはいえ財政的には健全と考えられる。

また、貸付けを行う上でも、例えば定住を促進する目的で、市有地を期限付きで無償貸与するといったアイデアは採用できないだろうか。未利用地として保有し続けても維持管理費用が毎年発生するだけであり、市の財政にとって有利であるか、市の活性化につながるかトータルで検討していただきたい。

上記意見に対し、市が公表している措置の内容は次のとおりである。

集中改革プランにも掲げているように、「未利用地の処分または有効活用」にあたっては、管財課所管の普通財産のうち、毎年度、5件程度を一般競争入札にかけ、処分に努めているとともに、一時貸付けについても、活用方法を含め幅広く検討を行っている。

今後も、市有財産の売却処分を円滑に進めるため、弾力的な売却方法の採用の検討や、有効的な貸付け方法を検討していく。

また、令和4年度包括外部監査時点の改善措置を担当部局課（資産経営課）に確認したところ、次のとおりであった。

集中改革プラン等により未利用財産の処分等に努めてきたところではあるが、令和2年4月に、より効果的・効率的な未利用財産の処分等を図ることを目的とした「未利用財産の処分及び利活用に関する基本方針」を改めて定めており、未利用財産の更なる有効活用を検討・推進していきたい。

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払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払収入・貸付収入の推移」に記載のとおり。）。

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。

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のために、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。

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

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。

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。

No. 7-1 一般市有地 (彦島田の首二丁目)

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	(1) 22 ページ
対象課	資産経営課
名称、土地の所在地、面積	一般市有地 彦島田の首二丁目 6,791 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	昭和 35 年 3 月 25 日、取得価額不明、100,350,607 円 (単価 14,777 円/m ²)
監査結果の要旨 (意見) (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)	取得後、昭和 50 年 7 月までは焼却場用地として利用され、焼却場廃止後は平成 12 年 12 月まで下水道工事による残土処分地として利用されていたため、現在は未利用地であるが、一時期ゴミの不法投棄が相次いだため、道路に隣接した外周部分を中心に定期的に草刈りを行っている。 住宅地に隣接する土地であるため、宅地としての売却は可能と考えられるが、土壌汚染が懸念されるため、土壌汚染の有無を調査した上で、売却処分を含めた今後の方針について早急な検討が望まれる。
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成 (措置の内容と改善の方針)	過去に焼却場として利用されていた経緯もあり、土壌汚染等も懸念されるが、近隣は住宅地であるため宅地としての売却は可能と考えられる。ただし、敷地が広大なため売却処分に向けた諸手続 (分筆、測量、登記等) において費用も多額になることが予想されるため、今後の利活用の在り方について協議し方針を決定したい。
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置	当該土地については、過去に焼却場として利用されていた経緯により土壌汚染が懸念されること及び売却に向けての諸手続 (分筆、測量、登記等) の費用も多額なため貸付けによる利活用を中心に検討している。

<p>監査人の検証・把握した状況</p>	<p>当該土地に関しては視察を実施した。 過去において焼却場として利用されていたことから、平成13年度に調査を行なったところ、土壌汚染が確認されているが、現状においては何ら処置もされていない。 また、敷地内に法定外公共物が複数存在しており、売却や利活用する場合には、分合筆、測量、登記等の手続が必要になると思われるが、現時点においては、それらに関する手続は取られていない。 貸付けによる利活用の案としては「太陽光発電のパネルの設置等」が挙げられているものの、日照時間等を考慮すると、投資効率が悪い立地であり、実効性が低いと考えられる。 なお、シルバー人材センターの人材育成の一環として草刈りの訓練用の場として使用させていることから、市の草刈の費用は発生していない。</p>
<p>監査人の評価</p>	<p>平成20年度の包括外部監査人から、売却処分を含めた今後の方針について早急な検討が望まれるとの意見が出されて14年が経過しているにもかかわらず、利活用の方向性が出されていない。その原因としては、土壌汚染が大きく影響していると思われるが、それらのことを前提とした利活用に向けての計画等を早期に立てるべきであり、現状では適切な対応が行われているとはいえない状況である。</p>



No. 7-2 一般市有地（大学町二丁目）

<p>会計区分・財産区分</p>	<p>普通財産</p>
<p>番号及び掲載ページ</p>	<p>(2) 23 ページ</p>
<p>対象課</p>	<p>資産経営課</p>
<p>名称、土地の所在地、面積</p>	<p>一般市有地 大学町二丁目 264 m²</p>
<p>取得日、取得価額、固定資産税評価額</p>	<p>昭和37年11月6日、取得価額不明、9,736,531円（単価36,792円/m²）</p>
<p>監査結果の要旨（意見）（平成20年度包括外</p>	<p>当該土地を含む周辺一体の土地は、宅地して整備し売却処分する目的で取得されたものであり、順次売却処分されている。</p>

部監査報告書の内容	<p>また、昭和 47 年 10 月 21 日に都市計画課から管財課（現資産経営課）に引き継がれ（2,881 ㎡）、その後も順次分筆を行い売却処分されてきたが、当該土地のみが公道に接していないため売れ残ったものである。</p> <p>現状のままでは売却処分は困難と思われるので、公道からのアプローチが可能となるような施策を立案、実行する等の対策を図り、売却処分を念頭に置いた今後の方針について早急な検討が望まれる。</p>
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成（措置の内容と改善の方針）	売却処分に向け、検討していく。
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	当該土地へのアプローチを検討した結果、前面道路部分が権現山公園敷地であるため一般車輛の進入に制限が存在すること等、売却処分への阻害要因が多く、公用転用を含め売却処分以外の利活用を検討している。
監査人の検証・把握した状況	<p>当該土地に関しては視察を実施した。</p> <p>当該土地は平成 10 年に 2 筆に分筆され、接面道路のある土地については既に売却されているが、接面道路のない当該土地が残ったものである。</p> <p>売却処分するための阻害要因として、境界の未確定、接面道路がない、車両入口が狭隘、前面道路との高低差がある、水路が介在している等があり、売却処分は、現実的には困難と史料される。</p> <p>また、毎年、近隣に住宅があるため、毎年草刈り等の維持管理費が発生している。</p>
監査人の評価	<p>当該土地を含む周辺一帯の土地は、宅地として売却処分する目的で取得したもので、当該土地以外は全て売却されており、当初の事業そのものに問題はなかったものと思われる。</p> <p>なお、平成 10 年に当該土地を 2 筆に分筆を行い接面道路のない土地を作りだしたことは悔やまれるが、接面道路のない現状では、当該土地単独での利活用も売却処分も困難と判断される。</p>



No. 7-3 一般市有地（筋川町）

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	(3) 25 ページ
対象課	資産経営課
名称、土地の所在地、面積	一般市有地 筋川町 2,529 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	昭和 48 年 3 月 8 日、取得価額 12,690,265 円（単価 5,017 円/m ² ）、9,486,279 円（単価 3,751 円/m ² ）
監査結果の要旨（意見） （平成 20 年度包括外部監査報告書の内容）	取得後、平成 13 年 3 月までは下関市食肉センター（以下「同センター」という。）用地として利用されていたが、移転したため現在は未利用地のままとされている。 市の下水道施設及び個人所有地に隣接しているが、公道に接していないことから、処分可能性は低いと思われるが、今後の利活用の方針が未定である現状には問題がある。売却処分について検討すべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成（措置の内容と改善の方針）	売却処分も含め、今後の利活用の在り方について検討していく。
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置	当該土地は進入路の確保が困難であるため、売却処分だけでなく、貸付等多様な利活用を検討している。
監査人の検証・把握した状況	当該土地に関しては視察を実施した。 当該土地は、平成 13 年 3 月まで同センターの用地として利用されていた土地の背後に位置し、その駐車場として同センターと一体で利用されていたものであるが、同センターの敷地は国有地であったため、同センター解体後、国有地は返却しており、また、隣接している下関市筋川中継ポンプ場とは、擁壁を隔て高低差があるため現況においてはポンプ場との一体利用は困難な単独地となっている。 また、利活用として今後の国の自然再生エネルギー（太陽光）政策等に注視しているとのことであるが、海岸線に隣接しており、太陽光発電設備が潮風にさらされるため、塩害のリスクについて検証すべきである。
監査人の評価	公道に接していない当該土地の単独での利活用は困難と思われる。 また、利活用の一つの方向性として自然再生エネルギーである太陽光発電設備の用地として活用する案もあったが、海岸に面し、実効性に乏しいと考えられる。いずれにしても、平成 20 年度の包括外部監査以降も、利活用の方針は未定であり、何ら活用されていない現状には問題がある。 【意見】隣接地との一体的な活用について 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。
--	-----------------------------------



※海岸に隣接し、草刈りもされていない状況にある。

No. 7-4 下関警察署（園田）貸付地（宮田町二丁目）

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	(5) 27 ページ
対象課	資産経営課
名称、土地の所在地、面積	下関警察署（園田）貸付地 宮田町二丁目 59 m ²
取得日、取得価格、固定資産税評価額	昭和 30 年 3 月 25 日、取得価格不明、2,668,104 円（単価 44,646 円/m ² ）
監査結果の要旨（意見） （平成 20 年度包括外部監査報告書の内容）	区画整理に伴う換地による取得によるもので、県警の派出所として貸付けていたが、平成 14 年 3 月をもって派出所が閉鎖されたため、以後未利用地となっていたものである。平成 18 年 3 月に売却処分として一般競争入札にかけたものの不調に終わっている。 面積が狭いため宅地には適していないが、周辺地域は慢性的に駐車場不足となっていることから、処分可能性は高いと思われるため、再度入札を行い、売却処分すべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成（措置の内容と改善の方針）	平成 18 年 3 月に、売却対象地として一般競争入札を実施したが不調となっている。引き続き売却処分に努めたい。
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置	平成 23 年 4 月に売却されている。
監査人の検証・把握した状況	平成 14 年 3 月に県警の派出所が閉鎖されたため、以後未利用地となっていたものであるが、平成 23 年 4 月に売却処分されている。
監査人の評価	監査人の意見どおり売却処分されており、適切な措置が行われている。

No. 7-5 一般市有地（新垢田西町三丁目）

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	(9) 33 ページ
対象課	資産経営課
名称、土地の所在地、面積	一般市有地 新垢田西町三丁目 12,692 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	昭和52年8月31日、取得価額147,305,214円(単価 11,606円/m ²)、56,492,804円(単価 4,450円/m ²)
監査結果の要旨 (意見) (平成20年度包括外部監査報告書の内容)	<p>住宅団地造成事業に係る区画整理に伴う換地による取得であり、換地による取得時の面積は30,519 m²であり、その内、17,827 m²を平成8年9月に社会福祉法人に売却し、残りの土地が現在の市有地面積となっている。</p> <p>現在は1,634 m²を道路改良工事に伴う建設残土の仮置場として道路建設課に、671 m²を人工島整備事業の工事安全管理業務を行う用地として九州地方整備局下関港湾事務所に貸付けており、残りの部分は、大部分が海岸とする斜面であるため未利用の状況が継続しており、その土地の形状、周辺環境を考慮すると処分可能性は低いと思われる。</p> <p>なお、未利用地の一部分は畑として無断利用されているが、市有地を無断で利用されることがないように管理を心掛ける必要がある。</p>
指摘又は意見に対する対応 平成21年9月10日作成(措置の内容と改善の方針)	<p>土地の大部分が海岸に接する斜面であり、形状や周辺環境を考慮すると処分可能性は低い。</p> <p>他の利用目的を検討しつつ、適切な財産管理に努めたい。</p>
令和4年度包括外部監査時点の改善措置	<p>当該土地の一部については携帯電話基地局として活用しているものの、当該土地の大部分が海岸等に接する斜面であるため処分は困難であるため、当面は現状を維持し、適切な管理に努めていく。</p>
監査人の検証・把握した状況	<p>当該土地に関しては視察を実施した。</p> <p>当該土地は、住宅団地造成事業に係る区画整理に伴う換地による取得であり、そのうち一部の土地については社会福祉法人に売却処分され、その残りの土地である。現在、一部の土地については、携帯電話の基地局として活用されているものの、大部分は海岸等に接する斜面であり処分は困難と認められる。</p> <p>なお、現在、当該土地においては無断で畑として使用され作業小屋等も建てられているが、その使用者と接触することができていないため、無断使用のままとなっている。</p>
監査人の評価	<p>平成20年度の包括外部監査人から無断使用を指摘されて15年の年月が経過しているが、未だに無断使用者と接触できていないとのことであり、是正に向けての本気度が問われか</p>

	<p>ねない事案であり、民法 162 条に規定する取得時効の観点からも適切な措置が取られているとは言い難い。</p> <p>大部分が海岸線に接する斜面であるという土地の特性から処分は困難と認められる。</p> <p>【指摘】 不法占拠への対応について</p> <p>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。</p>
--	--



No. 7-6 吉田錦町福祉館用地（大字吉田字牛頭）

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	(12) 37 ページ
対象課	人権・男女共同参画課
名称、土地の所在地、面積	吉田錦町福祉館用地 大字吉田字牛頭 822 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	昭和 49 年 5 月 20 日、取得価額 2,402,265 円（単価 2,919 円/m ² ）、4,930,637 円（単価 5,991 円/m ² ）
監査結果の要旨（意見） （平成 20 年度包括外部監査報告書の内容）	住民相互の理解と連帯感を深めるとともに、学習、集会、休養レクリエーション等の用に供するため取得されたもので、地域における人権教育を推進するための社会教育施設として重要な役割を果たしている。現在、建物の階の一室を錦町自治会に集会所用地として貸付けているが、市は建物の場所以外に行政財産として公園及び農政課に貸付けている土地を保有しており、当該土地は住宅地にあるため処分可能性は高いと思われるので、貸付先に売却する等、再検討するべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成（措置の内容と改善の方針）	現状は自治会に集会所用地として貸付けており、当面は現状維持と考えるが、将来的には貸付先への売却可能性も視野に入れながら検討していく。
令和 4 年度包括外部監査時点の	錦町福祉館の老朽化（雨漏り）により、令和 2 年度末をもって、建物の一部について自治会との貸付契約を終了したため、

改善措置	老朽化した建物を早期に解体し土地部分について売却することを検討している。
監査人の検証・把握した状況	<p>当該土地に建っている建物の一部について、貸付先である自治会との貸付契約が令和 2 年度末に終了しているが、建物の解体は行われていない。</p> <p>また、平成 20 年度の包括外部監査人から、当該土地は、「住宅地にあるため処分可能性は高い」との意見がなされているが、建物を解体し土地部分について一般競争入札にかけても住宅の建築に制限がかかる市街化調整区域にあることから、処分可能性は低いと史料される。</p> <p>売却等の今後の方針については、令和 4 年度末利用財産検討委員会において検討する予定である。</p>
監査人の評価	<p>自治会との貸付契約が終了したことから、当該貸付先への売却の可能性は消滅したことについてはやむを得ないことであるが、平成 20 年度の包括外部監査後においても長期間にわたって、利活用の方針が何ら出されていないことは問題である。</p> <p>【意見】今後の売却・利活用方針の検討について 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。</p>

No. 7-7 職業訓練跡地（豊北町大字栗野字中川）

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	(13) 39 ページ
対象課	豊北総合支所地域政策課
名称、土地の所在地、面積	職業訓練跡地 豊北町大字栗野字中川 6,445 m ²
取得日、所得価額、固定資産税評価額	昭和 27 年 1 月 24 日、取得価額不明、60,570,861 円（単価 9,397 円/m ² ）
監査結果の要旨（意見） （平成 20 年度包括外部監査報告書の内容）	<p>旧豊北町時代に取得されたもので、公営住宅、職業訓練校、自治会館等の用地として利用されてきたが、現在は地元の住民からの要望でスポーツ等（高齢者のグランドゴルフ等）のレクリエーション及び避難所の確保などの理由により広場として利用されている。</p> <p>主には高齢者のグランドゴルフ等を行う際に利用されているが、現場視察の際には、車が 3 台駐車されており、また小型の船が 1 艇おかれていたが、そのいずれもが市有財産借受申請書の提出や貸付契約の締結がなされておらず、貸付料も請求されていない。</p> <p>無断駐車されることがないように管理を心掛けるとともに、公園としての整備するか自治会に貸付けて管理を任せる等検討する必要がある。</p>
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日	入口に看板等を設置し、無断駐車されないよう管理するとともに、公園としての整備あるいは自治会への貸付等、担当部署又は自治会等と協議しながら適切な管理に努める。

作成（措置の内容と改善の方針）	
令和4年度 包括外部監査時点の 改善措置	幅広い用途に対応するため、貸付可能な土地として、市ホームページへの掲載を開始している。
監査人の検証・把握 した状況	<p>当該土地に関しては視察を実施した。</p> <p>当該土地は、当初は戦後の復興期において公営住宅の供給を目的に取得されたものであるが、長い年月の経過後、現在は地元住民のスポーツ等のレクリエーション及び避難所として利用されている他、平成25年度から一部の土地について、地元自治会に倉庫用地として有償貸付（年間貸付料 2,500 円、貸付期間 30 年間）が行われている。</p> <p>また、貸付可能な土地として、令和2年6月から市のホームページに掲載中であるが、本格的な貸付には至っていない。</p> <p>なお、太陽光の発電パネルの設置ということで借受けの話があったが、海に近く潮風による塩害の関係から、実現には至らなかったとのことである。</p>
監査人の評価	<p>平成20年度の包括外部監査人の意見でもある無断駐車のないよう管理することに向けて、土地の入り口に無断駐車を防止するための看板が設置されており、現在無断駐車等は認められなかった。</p> <p>貸付可能な土地として市のホームページに掲載する等、貸付に向けての努力は評価できる。</p> <p>【意見】土地の無断使用防止に向けた注意喚起について</p> <p>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。</p>



No. 7-8 旧豊田中保育園（豊田町大字浮石字宮の尾）

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	(15) 42 ページ
対象課	豊田総合支所地域政策課

名称、土地の所在地、面積	旧豊田中保育園 豊田町大字浮石字宮の尾 2,473 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	昭和 26 年 8 月 21 日、取得価額不明、6,817,655 円（単価 3,177 円/m ² ）
監査結果の要旨 （意見） （平成 20 年度包括外部監査報告書の内容）	戦後まもなく保育園建設の目的で取得したもので、旧豊田町が保育園を建設し運営をしていたが、少子化に伴う保育園の統廃合により、建物を取壊し更地となったものである。 現在は、地元の子供会との間で使用賃借契約を締結し、夏休みのラジオ体操開催等に利用している。当該契約は 5 年ごとの自動更新であるが、「土地を公用又は公共用に供するため必要が生じたとき」には、市が一方的に契約を解除できるようになっている。 豊田町の中心部から約 6 km 離れているが、利便性は必ずしも高くはないが、接道部分は十分あり宅地としての需要は見込めることから、早急に売却に向けた処分を検討すべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成（措置の内容と改善の方針）	地元子供会に貸付けており、草刈り等の維持管理も行っている。 境界確定後に、売却処分に向け検討していく。
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置	公募による売却を実施しているが処分はできていない。
監査人の検証・把握した状況	保育園の統廃合により、建物を取壊し更地となったもので、現在は維持管理のため毎年 2 回業務委託により草刈りを実施しており、今年度においては、担当課直営で 1 回実施済みである。 平成 18 年 3 月 10 日の国土調査による成果に基づき、令和 2 年 12 月 28 日に境界の再確認をしている。 現在は売却に向けて、市のホームページに掲載し、先着順による購入の申込みを受け付けている。
監査人の評価	平成 20 年度の包括外部監査人の評価は、宅地としての需要は見込めるとのことであるが、面積が 2,000 m ² 以上あるため、一括売却は難しいものと考えられ、分筆等、若干の工夫が必要となると思われるが、売却に向けて措置していることは評価できる。 【意見】今後の売却・利活用方針の検討について 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。

No. 7-9 三豊ふるさと館（豊田町大字大河内字天神原）

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	(16) 43 ページ
対象課	豊田総合支所地域政策課

名称、土地の所在地、面積	三豊ふるさと館 豊田町大字大河内字天神原 1,010 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	昭和 60 年 9 月 2 日、取得価額 1,272,902 円 (単価 1,259 円/m ²)、964,044 円 (平成 19 年) (単価 954 円/m ²)
監査結果の要旨 (意見) (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)	<p>地域住民からの要望もあり、旧豊田町が地域のコミュニティ施設を目的として取得したもので、当初は地元老人クラブ等へ貸付け、建物については公民館的な利用、土地についてはゲートボール場等として利用されていた。</p> <p>合併後は、新市となり貸付料が増額となったため、利用頻度が減っており、今後も利用頻度の向上は見込めない状況であり、粗大ごみの放置、無断駐車等、管理状況は良好とは言えず、建物については老朽化が進み、安全性の面からも問題が生じている。</p> <p>市営住宅が隣接しており、住宅環境は良好と考えられることから処分可能性は高いと思われる。</p> <p>今後の利用頻度の向上が見込めないのであれば、老朽化した建物の撤去し、売却に向けて検討すべきである。</p>
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成 (措置の内容と改善の方針)	<p>平成 20 年度は地元地区へ 4 ヶ月間 (平成 20 年 12 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日まで) 貸付。</p> <p>地元地区からの借受け要望が強く、現状の利用方法を継続したい。</p>
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置	利用頻度向上が見込めないため、建物を撤去し、売却等に向けた検討を進める。
監査人の検証・把握した状況	<p>地域住民からの要望もあり、旧豊田町が地域のコミュニティ施設を目的として取得したものであるが、平成 25 年度以降は地元自治会への貸付け実績はない。</p> <p>なお、平成 21 年度から 24 年度の間の貸付は次の通りである。</p> <p>平成 21 年度 5 ヶ月間 (11 月 1 日～3 月 31 日) 平成 22 年度 5 ヶ月間 (11 月 1 日～3 月 31 日) 平成 23 年度 5 ヶ月間 (11 月 1 日～3 月 31 日) 平成 24 年度 5 ヶ月間 (11 月 1 日～3 月 31 日)</p> <p>また、建物については老朽化が進み、安全性の面からも問題が生じているとのことであるが、撤去はされていない。</p>
監査人の評価	<p>平成 25 年度以降は貸付の実績もなく、また、老朽化で安全性に問題のある建物をそのままにしておいたことは問題である。</p> <p>【意見】 今後の売却・利活用方針の検討について 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。</p>

No. 7-10 垢田住宅団地造成事業用地 (新垢田南町二丁目)

会計区分・財産区分	土地取得特別会計
-----------	----------

番号及び掲載ページ	(1) 46 ページ
対象課	資産経営課
名称、土地の所在地、面積	垢田住宅団地造成事業用地 新垢田南町二丁目 1,936 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	昭和 46 年、取得価額 29,969,207 円 (単価 15,473 円/m ²)、 23,639,159 円 (単価 12,205 円/m ²)
監査結果の要旨	当該土地は、垢田住宅団地造成事業のため取得したもので、未利用地以外は売却されている。売れ残った土地は 2 件あり、うち 1 件は未利用地であり、他の 1 件はすでに通路として舗装されている。未利用地は住宅地にあるが、立地条件等を考慮すると処分可能性は低いと思われる。 (指摘) 所管換えが必要である。 (意見) 売却可能な土地は入札案件に加え、売却処分をすべきである。通路は利用方法を再検討すべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成 (措置の内容と改善の方針)	2 件のうち、未利用地の 1 件については、引き続き売却処分に努めていく。 他の 1 件については、現在、隣接する公園への進入路として利用されており、所管換えも含め検討していく。
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	未利用地については、売却処分に向けた調査・調整を実施中である。 他の 1 件については、過去の経緯を踏まえ、有償所管換えに向け事業主管課と検討中である。
監査人の検証・把握した状況 (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)	当該土地は、垢田住宅団地造成事業のため取得した土地の売残りの物件であり、公用転用の希望の有無や、地表に礫が見受けられたため、地下埋設物調査を実施。また、隣接地からの越境部分についても隣接所有者と売却に向けて協議中である。 道路用地部分については、隣接する公園への進入路として利用されており市道認定されているため、その取得の経緯を調査し、事業主管課を特定できたことから、令和 2 年度より所管換えを依頼しているところであるが、未だ所管換えに至っていない。
監査人の評価	やや遅きに失した感はあるも、平成 20 年度の包括外部監査人の指摘・意見の方向性で進んでおり、適切な措置が行われていると認められる。

No. 7-11 街路事業代替用地 (向洋町二丁目)

会計区分・財産区分	土地取得特別会計
番号及び掲載ページ	(3) 49 ページ
対象課	資産経営課
名称、土地の所在地、面積	街路事業代替用地 向洋町二丁目 389 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	平成 2 年、取得価額 18,532,065 円 (単価 47,552 円/m ²)、 6,698,897 円 (単価 17,188 円/m ²)

<p>監査結果の要旨</p>	<p>近年都市計画道路事業の対象地権者の代替用地として取得した残地で、未利用地となっている。隣接地の所有者に個別に売却の交渉をするも買取りの意思がなく、また、隣接する公園の出入り口としての利用も検討したが進展がなかった。 (指摘) 所管換が必要である。 (意見) 隣接地の所有者に売却交渉を継続するか、公園の一部として利用する等、利用方法を再検討すべきである。</p>
<p>指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日 作成 (措置の内容と改善の方針)</p>	<p>住宅地であるが、地形が特殊で家屋を建設することは困難なため、公園の一部として利用する等、利用方法を再検討していく。 隣接地の所有者に売却交渉したものの、買取りの意思はない。</p>
<p>令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置</p>	<p>公園利用を断念し、一般競争入札を実施したが応札者がなく、令和 3 年度に不動産鑑定士による再鑑定を行い価格見直しを実施したものの、現在においても購入希望者が現れていない。 (注) 管理は道路河川建設課</p>
<p>監査人の検証・把握した状況 (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)</p>	<p>当該土地に関しては視察を実施した。 当該土地は、近年都市計画道路事業の対象地権者の代替用地として平成 2 年度に取得した残地で、取得後、未利用地となっていた物件であり、所管換えは行わずに、土地取得特別会計で保有したまま売却に向けて取組むも、購入希望者が現れないため、令和 3 年度に再鑑定を実施し、平成 29 年度 180 万円の価格を 95 万 9 千円に価格見直しを行い、現在は先着順で売却中であるが、売却には至っていない。 また、近隣が宅地であるため、草刈り等の維持費が発生している。</p>
<p>監査人の評価</p>	<p>住宅地ではあるが、地形が特殊(旗竿地)で、また、間口が狭く、のり面も含まれていることから、家屋を建設することは困難で処分可能性は低いとの評価もある中で、取得以降、長期間にわたって未利用地となっていた物件について売却に向けて取組んでいることは評価できる。 【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。</p>



No. 7-12 公共代替用地（新垢田北町）

会計区分・財産区分	土地取得特別会計
番号及び掲載ページ	(4) 50
対象課	資産経営課
名称、土地の所在地、面積	公共代替用地 新垢田北町 4,214 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	平成3年、取得価額 64,513,778 円（単価 15,306 円/m ² ）、 127,260,119 円（単価 30,193 円/m ² ）
監査結果の要旨 （平成20年度包括外部監査報告書の内容）	垢田土地区画整理事業における保留地を公共代替用地として取得したもので、現在は売却予定地として保有しているが、一般競争入札により売却予定である。 販売実績もあり、また、バイパスが住宅地近辺に作られる予定であるため、処分可能性は高いと思われる。 （指摘）所管換が必要である。 （意見）売却予定地は無断利用されることのないように適切に管理し、売却処分すべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成21年9月10日作成（措置の内容と改善の方針）	売却処分に向けて、一般競争入札を実施したものの、落札者がいなかったため、現在、随意契約により売却すべくホームページに物件情報を掲載している。今後も引き続き売却処分に向け、努めていく。
令和4年度包括外部監査時点の改善措置	平成21年度以降、7区画を売却、残り 821,51 m ² となっている。 残った土地についても、適切に管理し、所管換若しくは売却処分に努めていく。
監査人の検証・把握した状況	当該土地は、垢田土地区画整理事業における保留地を公共代替用地として取得したもので、平成21年度以降7区画を売却し、残りの土地についても売却予定である。 平成20年度の外部監査において「所管換が必要である」と指摘されているが、今もって所管換えができていないのは、昭和54年3月垢田土地区画整理事業の完了に伴い、区画整理課から引き継いだ公共代替地であることから、売却予定候補地として保有しているためとのことであるが、残りの土地の現状として①水路の一部となっているもの（6.71 m ² ）、②不整形等で活用の難しいもの（241.34 m ² ）、③港湾局が暫定的に利用している部分（573.46 m ² ）とその態様が異なっており、売却処分がすぐには進まない状況にあると思われる。 なお、港湾局が暫定的に利用している部分については、人工島整備事業実施に伴う監督職員詰所並びに事業説明会会場として九州地方整備局下関港湾事務所が建設管理室（仮施設）を設置し使用している。
監査人の評価	平成21年度以降、7区画が売却されており、その後においても売却に向けて適切な措置が行われていると認められる。 なお、当該土地は、購入時より価額が上がっている数少ない

	<p>物件の一つである。</p> <p>【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。</p>
--	---

No. 7-13 自転車駐車施設用地（南部町）

会計区分・財産区分	土地取得特別会計
番号及び掲載ページ	(7) 55 ページ
対象課	都市計画課
名称、土地の所在地、面積	自転車駐車施設用地 南部町 619 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	平成 16 年 3 月、取得価額 134,771,317 円（単価 217,559 円/m ² ）、61,618,680 円（単価 99,469 円/m ² ）
監査結果の要旨 （平成 20 年度包括外部監査報告書の内容）	<p>市のサイクルタウン下関構想や海峡パノラマ構想、国土交通省のサイクルツアー推進事業における下関駅から唐戸、火の山公園を経てさらに広域に至るサイクリングコース上での中継施設として、また、唐戸周辺観光の回遊拠点としての自転車駐車施設用地とするために取得したものであるが、それらの事業化が進んでおらず、未利用地となっている。</p> <p>（指摘）たいへん立地に恵まれた土地にもかかわらず 5 年間近くも有効活用されてこなかったことは問題である。事業化に向け早急に努力し所管換する必要がある。</p> <p>（意見）土地の利用計画等を見直し、早急に土地の有効活用について再度検討すべきである。</p>
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成（措置の内容と改善の方針）	<p>関係各課と協議の上、早期に事業化がなされ、有償所管換が実施されるよう働きかけたい。</p> <p>事業化または処分の方針が決定するまでの間、当該土地は、立地にも恵まれていることから、有償により一時貸付け等を行い、歳入の確保に努めている。引き続き、方針決定に向け、関係各課と協議していく。</p>
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置	<p>立地条件が良い当該土地は、当市の事業用地として今後も保有継続していく予定である。</p> <p>今後も引き続き利用計画の策定に向けて関係各課と協議していくが、具体的な利用計画が定まっていない現在においては、駐車場用地として一時貸付けを行い、歳入の確保に努めている。</p> <p>（注） 管理は都市計画課</p>
監査人の検証・把握した状況	<p>当該土地は、観光事業に資する目的で取得されたものであるが、取得後約 20 年近くが経過しているにもかかわらず、具体的な利用計画が定まっていないため、一時的に駐車場用地として有償で貸付けられている。</p> <p>現在、当該土地は立地条件の良さを活かすべく、下関市中心市街地都市づくり基本計画策定業務の中で、活用方法を検討している段階である。</p>

監査人の評価	<p>当初計画が進まず、取得後 20 年（平成 20 年の監査後約 15 年）近くの間、本格的に利活用されなかったことは問題であるが、駐車場として有償により貸付けを行い歳入の確保に努めていることは評価できる。</p> <p>【意見】今後の売却・利活用方針の検討について 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。</p>
--------	---

No. 7-14 西長門工業団地整備事業用地（豊北大字滝部字堂瀬ほか）

会計区分・財産区分	土地取得特別会計
番号及び掲載ページ	(8) 56 ページ
対象課	豊北総合支所地域政策課
名称、土地の所在地、面積	西長門工業団地整備事業用地 豊北大字滝部字堂瀬ほか 67,456 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	平成 3 年・6 年、取得価額 58,375,462 円（単価 865 円/m ² ）、 20,112,288 円（単価 298 円/m ² ）
監査結果の要旨 （平成 20 年度包括外部監査報告書の内容）	<p>旧豊北町時代において、企業を誘致し、地域経済の活性化・雇用機会の増大を図る目的で取得したものであるが、取得後 17 年を経過した現在においても誘致企業が決まっておらず、現在も未利用のままとなっているが、土地の販売価額は高くないため、処分可能性は高いと思われる。</p> <p>（指摘）所管換が必要である。</p> <p>（意見）売却に向けて土地の販売条件等の見直しを検討すべきである。</p>
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成（措置の内容と改善の方針）	<p>現在、未利用地であるが、造成していないことから、草刈等の管理費用は要していない。</p> <p>引き続き、関係課と協議をしていく中で、売却に向けて土地の販売条件等の柔軟な見直しの検討を行い、売却処分に努めていく。</p>
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置	<p>境界確定がなされていない不整形地であり、測量等には多額の費用を要する。</p> <p>今後の地籍調査等により境界を確定した上で引き続き、所管換も含めた活用を検討している。</p> <p>また、引き続き売却条件等について柔軟に対応する。</p>
監査人の検証・把握した状況	<p>当該土地に関しては視察を実施した。</p> <p>当該土地は、旧豊北町が、企業を誘致し、地域経済の活性化・雇用機会の増大を図る目的で取得したものであるが、取得後 30 年を経過した現在においても未利用地のままとっている。</p> <p>所管換については、当該土地は現在のところ工業団地としての扱いが継続しており、また特別会計からの有償所管換を行うには一般会計における予算確保が必要となるが、具体的な購入の話が無い状態で予算化を行うことは困難であるため実現していない。</p> <p>また、当該土地は、山林に位置し、現在のところ、整地用の</p>

	<p>土は現地に盛ってあるものの、未整地の状態にある。</p> <p>整地や給排水等を含む設備整備は土地購入者が行うものとされ、土地購入者にも購入後において相当の負担が見込まれるが、現在のところ、それらの条件等の見直しについては行われていない。</p> <p>なお、境界確定の測量等についても、当該土地の筆数は数十に及び、多額の費用を要するとのことで行われていない。</p>
監査人の評価	<p>当該土地の取得以降、平成13年度に県作成の県内工業団地紹介情報に掲載された。現在は、下関市企業立地の工場適地情報として、また、山口県の地域再生計画の一環として、「山口県活力向上地域特定業務施設整備促進プロジェクト」の事業の中でホームページ上掲載されている。しかしながら、未だ購入等の希望者は現れず、未利用地の状態が30年超継続するという典型的な遊休地となっており、取得目的そのものの妥当性に問題があったと認められる。</p>



No. 7-15 農地保有合理化事業用地（岡林波原団地（豊北町大字神田上字百合野ほか）、広瀬 No2 団地（豊北町大字田耕字緑ヶ滝））

会計区分・財産区分	土地取得特別会計
番号及び掲載ページ	(9-1、9-2) 57 ページ
対象課	豊北総合支所建設農林課
名称、土地の所在地、面積	<p>農地保有合理化事業用地</p> <p>9-1 岡林波原団地 豊北町大字神田上字百合野ほか 69,901 m²</p> <p>9-2 広瀬 No2 団地 豊北町大字田耕字緑ヶ滝 80,526 m²</p>
取得日、取得価額、固定資産税評価額	<p>9-1 平成14年・16年、取得価額17,014,328円（単価243円/m²）、1,195,839円（単価17円/m²）</p> <p>9-2 平成11年、取得価額23,036,186円（単価286円/m²）、1,907,258円（単価23円/m²）</p>
監査結果の要旨 （平成20年度包括外部監査報告書の内	<p>旧豊北町時代において、農地保有合理化事業の目的で取得したものであるが、取得後、入植希望者が見つからないことから、管理及び維持費を確保することを目的に一部を貸付け、そ</p>

容)	<p>の他は未利用地となっている。</p> <p>(指摘) 所管換が必要である。</p> <p>(意見) 貸付けている酪農家等への売却やその他の活用方法等を再検討すべきである。</p>
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日 作成 (措置の内容と改善の方針)	<p>農地保有合理化事業により取得した土地であり、売却するまでの間は、継続して保有することが適切と考える。</p> <p>貸付けによる適正な管理を行うとともに、現在、一部貸付けを行っている酪農家等への売却に向け、引続き交渉を継続していく。</p>
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	<p>岡林波原団地については、令和元年に一部 (地積:475 m²、地目:山林) 売却を行っている。</p> <p>境界確定がなされておらず、不整形地であることから、測量等に多額の費用が発生することが売却への障害となっている。現在も酪農家等への一部貸付けを継続しているが、売却についても引き続き努めている。</p>
監査人の検証・把握した状況	<p>当該土地は、旧豊北町時代において、農地保有合理化事業の目的で取得したものであるが、取得後、約 20 年が経過するも、入植希望者が見つからないことから、一部は貸付けているものの、その他は平成 20 年度の包括外部監査当時のまま未利用地となっている。</p> <p>岡林波原団地については、令和元年に一部売却を行っているものの、大半の土地はそのまま、現在も、酪農家等の現使用者と交渉はしているものの、価格等で合意が得られないため、所管換及び売却もできていない。</p> <p>また、当該土地は境界確定がなされていない不整形地であり、測量等に多額の費用が発生することから、売却に必要な測量は行われていない。</p> <p>なお、入植希望者募集は、岡林波原団地については平成 14 年から、広瀬No.2 団地については平成 11 年 (いずれも土地の取得当時) から行っているが、希望者は見つかっていない。</p>
監査人の評価	<p>取得後約 20 年が経過するも、未だ有効活用とはなっておらず、適切な措置が取られているとは言い難い状況が継続している。</p> <p>【意見】売却や貸付けに向けた条件整備について 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。</p>

No. 7-16 阿川 (中尾山) 宅地・雑種地 (豊北町大字阿川字中尾山)

会計区分・財産区分	土地取得特別会計
番号及び掲載ページ	(10) 60 ページ
対象課	豊北総合支所地域政策課
名称、土地の所在地、面積	阿川 (中尾山) 宅地・雑種地 豊北町大字阿川字中尾山 2,049 m ²
取得日、取得価額、固	平成 17 年 2 月、取得価額 1,939,500 円 (単価 946 円/m ²)、

定資産税評価額	1,661,060円(単価810円/㎡)
監査結果の要旨 (平成20年度包括外部監査報告書の内容)	旧豊北町公社の清算手続きに伴い取得したもので、分譲地として1筆を買取り、売れ残っていた3筆の分譲地の寄付を受けている。 現在は分譲を目的とした未利用地であるが、うち1筆については、無断で畑が作られていた。 (指摘) 所管換が必要である。 (意見) 無断利用されることがないように適切に管理し、売却処分すべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成21年9月10日作成(措置の内容と改善の方針)	住宅地であり売却可能性は高いと考えられるため、引き続き売却処分に努めていく。 看板の設置や広報活動により無断利用を防ぐとともに、売却処分に向けた管理を行う。
令和4年度包括外部監査時点の改善措置	平成22年度に一般競争入札を実施したものの不落となっていたため、令和2年度に改めて価格を見直し一般競争入札を実施したが再び不落となり、現在は市のホームページに掲載し、先着順による購入の申込みを受け付けている。
監査人の検証・把握した状況	当該土地は、旧豊北町公社の清算手続きに伴い取得したものであるが、周辺は住宅地であり処分可能性は高いと考えられることから、平成23年4月より市ホームページに掲載し、購入希望者の公募を実施している。 なお、購入希望者が確定できていない状況下で有償所管換を行うのは、一般会計上赤字が発生してしまうことから、購入希望者が確定した段階で有償所管換を実施する予定であるとのことである。 また、無断利用防止のために看板を設置している。
監査人の評価	平成20年度の包括外部監査人の意見どおり、売却処分に向けて適切な措置が行われていると認められる。 【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。

No. 7-17 町道湯谷1号線用地(豊浦町大字川棚字前坪)

会計区分・財産区分	土地開発基金
番号及び掲載ページ	(2) 64ページ
対象課	豊浦総合支所建設農林水産課
名称、土地の所在地、面積	町道湯谷1号線用地 豊浦町大字川棚字前坪 153㎡
取得日、取得価額、固定資産税評価額	平成10年4月21日、取得価額7,329,000円(単価47,643円/㎡)、2,609,024円(単価16,960円/㎡)
監査結果の要旨 (平成20年度包括外部監査報告書の内容)	当該土地は道路建設(拡幅)用地の残地であり、現在は近隣の飲食店の駐車場用地の一部として有償貸付を行っており、当該貸付先への売却可能性は高いと判断される。 (指摘) 一般会計等での買取りが必要である。 (意見) 現在の貸付先への売却を念頭に今後の方針を決定す

	べきである。
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日 作成（措置の内容と 改善の方針）	一般会計での買取りに向け取り組む。 現在の貸付先への売却に向けて交渉をしていく。
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	土地特会へ移管後、平成 25 年度に有償所管換えを実施。 （注） 管理は豊浦総合支所建設農林水産課
監査人の検証・把握 した状況	当該土地については、一部（64.21 m ² ）が市道湯谷 1 号線として供用され、残地（89.62 m ² ）については民間へ貸付していたが、平成 25 年 8 月に土地特会からの買戻しを行った後、同年 11 月に当時の貸付先へ売却されている。 なお、売却先より平成 24 年 11 月に当該土地の売払申請書が提出されていたものである。
監査人の評価	平成 20 年度の包括外部監査人の意見どおり売却処分されており、適切な措置が行われていると認められる。

No. 7-18 町道黒井川棚線用地（豊浦町大字吉永字永そふ）

会計区分・財産区分	土地開発基金
番号及び掲載ページ	(3) 65 ページ
対象課	豊浦総合支所建設農林水産課
名称、土地の所在地、 面積	町道黒井川棚線用地 豊浦町大字吉永字永そふ 2,196 m ²
取得日、取得価額、固 定資産税評価額	平成 16 年 3 月 1 日、取得価額 3,000,000 円（単価 1,366 円/m ² ）、5,549,292 円（単価 2,527 円/m ² ）
監査結果の要旨 （平成 20 年度包括外 部監査報告書の内 容）	市の運営する「リフレッシュパーク豊浦」の施設拡大計画に伴い、黒井川棚線 2 車線道路として整備すべく取得された土地であるが、当該施設の拡大計画が実行に移される見通しが明確でなく、また、仮に実施された場合であっても、市道の拡幅が必要とされるほど利用者が増加するかは不透明である。 現在は近隣のケアハウスを運営する社会福祉法人に無償貸付を行っており、ケアハウスの入居者が花壇、菜園等として利用している。 （指摘）一般会計等での買取りが必要である。また、無償貸付は現在の市の基準上は認められないため、早急に有償での貸付けに切り替える必要がある。
指摘又は意見に対する 対応 平成 21 年 9 月 10 日 作成（措置の内容と 改善の方針）	一般会計での買取りに向け取り組んでいきたい。 貸付けについては、現在貸付けを行っておらず解消済みである。
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	土地特会へ移管しており、引き続き有償所管換えに向け検討していく。 （注） 管理は豊浦総合支所地域政策課

監査人の検証・把握した状況	<p>当該土地に関しては視察を実施した。</p> <p>当該土地は、市の運営する「リフレッシュパーク豊浦」の施設拡大計画に伴い、黒井川棚線 2 車線道路として整備すべく取得された土地であり、当該施設の拡大計画が実行に移される見通しがたたないまま、社会福祉法人に平成 19 年 3 月 31 日まで、無償貸付が行われていた。</p> <p>なお、現在貸付は行われていないが、雑草、雑木が茂りそのままの状態で放置されており、また、道路拡幅の必要性は低い上に、他の用途への利用も難しいことから、未利用の状態が継続している。</p>
監査人の評価	<p>「リフレッシュパーク豊浦」の施設拡大計画を念頭に当該施設へのアクセス及び周回道路用として取得されたものであるとのことであるが、現状においてはその必要性は全く認められず、平成 20 年度の包括外部監査人からも取得目的の妥当性に疑問が呈されるなど、取得自体が問題の土地であると認められる。</p>



No. 7-19 夢ヶ丘公園整備に伴う駐車場用地（豊浦町大字小串字外無田）

会計区分・財産区分	土地開発基金
番号及び掲載ページ	(4) 67 ページ
対象課	豊浦総合支所建設農林水産課
名称、土地の所在地、面積	夢ヶ丘公園整備に伴う駐車場用地 豊浦町大字小串字外無田 2,570 m ²
取得日、取得価額、固定資産税評価額	平成 16 年 6 月 7 日、取得価額 2,925,200 円（単価 1,138 円/m ² ）、28,270 円（単価 11 円/m ² ）
監査結果の要旨 （平成 20 年度包括外部監査報告書の内容）	<p>夢ヶ丘公園は野球場と芝生広場（主としてサッカー場やソフトボール場として使用）等を有する運動公園であり、当該土地はその野球大会等の駐車場を確保するために取得したものであるが、当該駐車場用地と公園を結ぶ道路の構造上の問題から、保安林を切り開いて遊歩道を整備する必要があるため、またその整備には多額の費用が掛かる等の問題があることから、取得後現在にいたるまで未利用の状況が継続している。</p> <p>（指摘）一般会計等での買取りが必要である。</p>

	<p>(意見) 未利用かつ計画進行のめどが立っていない現状には問題があるため、今後当該事業が進行する見込みの有無を判断すべく、駐車場の供用開始に至るまでに必要な費用の試算や、駐車場が必要とされる程度(週末の利用状況等)の調査を早急に行う必要がある。その上で、新たな駐車場の必要性が認められれば事業の実現に向けて具体的な計画策定等を行うべきであり、必要性が認められなければもはや基金の財産として管理する意義はなく、一般会計等での買取りを行い売却に向けた検討を進めるべきである。</p>
<p>指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日 作成(措置の内容と改善の方針)</p>	<p>事業の具体化に向け検証した上で、方向性を定め進めていく。 駐車場の必要性を検証し、結果を受けて事業を進めるか、一般会計での買取りをし、売却するか方向性を決定し進めていく。</p>
<p>令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置</p>	<p>現在は、駐車場が不足している状況にはなく、また、当該土地は周辺を保安林に囲まれ、近隣の集落から隔たった場所に位置しており、売却も難しいことから、他の活用方法を検討しているところであり、その中で一般会計での買取りに向けて取り組んでいきたい。</p>
<p>監査人の検証・把握 した状況</p>	<p>当該土地は夢ヶ丘公園内の施設を利用する者が駐車場不足から、路上駐車が多かったため取得したものであるが、現在は駐車場が不足している状況になく、また立地条件から他の用途への利用も難しいことから、買取り、売却が進んでおらず、平成 20 年度の監査当時のままの状態で推移している。</p>
<p>監査人の評価</p>	<p>当該土地は、周辺を保安林に囲まれ、近隣の集落からも隔たった場所にあり、売却も難しいことから、現在は他の活用方法を検討している段階とのことであり、また、平成 20 年度の包括外部監査においては、一般会計での買取りを行い、売却に向けた検討を進めるべきであるとの意見がなされているが、その後売却もされず、また、何ら利活用もなされていない状況に鑑みると、適切な対応が行われているとは判断できず、取得の目的そのものに疑問が残る。 【意見】今後の売却・利活用方針の検討について 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。</p>

No. 7-20 パーク&ライド整備事業用地(豊浦町大字川棚字田嶋前)

会計区分・財産区分	土地開発基金
番号及び掲載ページ	(5) 69 ページ
対象課	豊浦総合支所地域政策課
名称、土地の所在地、面積	パーク&ライド整備事業用地 豊浦町大字川棚字田嶋前 869 m ²
取得日、取得価額、固	平成 17 年 2 月 1 日、取得価額 13,035,000 円(単価 15,000)

定資産税評価額	円/㎡)、11,164,043 円 (単価 12,847 円/㎡)
監査の結果 (要旨) (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)	<p>川棚温泉駅から市中心部への列車通勤者向けの駐車場が不足していることから取得したものであるが、川棚温泉駅に限らず豊浦町内の JR 各駅の駐車場が軒並み不足していることから川棚温泉駅単独ではなく、豊浦町内全体でのパーク＆ライド整備事業が持ち上がったため、これと一体で具体的な計画を検討中である。</p> <p>当該土地は JR 山陰本線の線路に面しているが、民家及び商業施設とは線路をはさみ反対側の土地であり、周囲は田畑に囲まれており処分可能性は低いと思われる。</p> <p>(指摘) 一般会計等での買取りが必要である。</p> <p>(意見) 川棚温泉駅の駐車場は飽和状態であることから、事業の実現に向けた具体的な計画の策定及び実行が早急に望まれる。</p>
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成 (措置の内容と改善の方針)	事業実現に向け取組中であり、その中で一般会計買取りに向け取り組んでいきたい。
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置	土地取得特別会計へ移管しており、当該土地の位置や接道条件、川棚温泉駅の利用状況やニーズを踏まえた事業の判断を行い、有償所管換えの上、場合によっては売却も視野に入れた取組を検討している。
監査人の検証・把握した状況	<p>当該土地に関しては視察を実施した。</p> <p>当該土地は、列車通勤者向けの駐車場が不足していることから取得したものであるが、平成 27 年に駐車場として利用するには、当該土地の接道部を出入りする車両が、その後続車又は対向車を踏切内に渋滞させて重大な事故を誘発させる危険性があり、また当該接道部自体を堅牢な橋桁等に整備し直す必要性から、困難であるとの見解が出されている。</p> <p>令和元年度に事業計画の見直しとして、下関市豊浦コミュニティ情報プラザ (同施設の横に駐車場有り) と一体利用及び外部への売却について検討が始められているが、具体的な結論は得られていない状況にある。</p> <p>なお、当該土地は線路をはさみ駅と反対側にあるため、跨線橋を設置すれば駐車場として機能は十分果たせるものと思われるが、そのためには多額の予算が必要であり、また駅の利用者が減少する中では、費用対効果の面から困難であり、実現可能性は低く、現在も未利用状態が継続している。</p>
監査人の評価	<p>当該土地の位置や接道条件、川棚温泉駅の利用状況やニーズ等から、当初事業の再判断を迫られたものであり、特に「土地の位置や接道条件」については、取得の当初から判っていたものと思われ、土地取得から 17 年を経過した現在においても未利用の状態が継続している状況を考え併せると、土地取得の判断の甘さの非難は免れないものと思われる。</p> <p>【意見】 今後の売却・利活用方針の検討について</p>

	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。
--	--



No. 7-21 高齢者対策複合施設用地（菊川町大字下岡枝字水神、字上河原、字外河原）

会計区分・財産区分	土地開発基金
番号及び掲載ページ	(7) 72 ページ
対象課	菊川総合支所地域政策課
名称、土地の所在地、面積	高齢者対策複合施設用地 菊川町大字下岡枝字水神、字上河原、字外河原 12,487 m ² (国土調査により 11,147 m ² に変更)
取得日、取得価額、固定資産税評価額	平成 5 年 3 月 23 日他、取得価額 104,629,946 (単価 8,378 円/m ²)、83,973,467 円 (単価 6,724 円/m ²)
監査結果の要旨 (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)	当初計画では、高齢者福祉ゾーンとして諸々の施設を複合的に建設する予定で取得したものであるが、平成 17 年の合併により計画が中断、今後は何らかの行政施設等用地として利用を模索中であるが、具体的な用途は立っていない。 (指摘) 部分的にはあるが既に利用されており、土地開発基金で保有し続けることに合理性は認められない。一般会計等での買取りが必要であり、その上で処分方法を検討すべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成 21 年 9 月 10 日作成 (措置の内容と改善の方針)	該当用地は部分的に隣接の福祉施設の駐車場として貸付けているが、12,487 m ² のまとまった面積であり市の施設用地としても利用可能と考えられ、用途を検討し不要の場合については、一般会計 (普通財産) にて買取り、前記の福祉施設の意向も考慮し民間への売却をしたい。
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置	現在も隣接する福祉施設の駐車場として貸付けを行っているが、以前、菊川体育館の移転先等として検討を行ったものの、現時点で利用計画等もなく、活用に至っていない。また、隣接する福祉施設への売却についても検討を行ったが、社会福祉法人からは当該土地での事業拡大等の予定はないとのこ

	<p>とであることから、引き続き売却等の活用方法を検討した上で、一般会計の買取りに向けて取り組むとともに、適切な管理に努める。</p> <p>なお、当該土地は下関北都市計画特定用途制限地域の「田園住宅地区」となっている。</p>
監査人の検証・把握した状況	<p>当該土地は、高齢者福祉ゾーンとして諸々の施設を複合的に建設する予定で取得したものであるが、一部について高齢者複合施設用地として、特別養護老人ホームや老人保健施設が開設され、一定の事業推進が図れているものの、当該土地の残地について、将来的に福祉施設の設置等が見込めないことから、他用途での活用方法について検討を行っているが、現時点では事業計画の見直しには至っていない現状にある。</p> <p>現在は、総合支所の新庁舎建設時の埋め立て土の仮置場として平成 25 年から市が使用している。</p> <p>また、駐車場として、隣接地に開設されている施設の運営法人である社会福祉法人へ平成 25 年から貸し付けを行っており、令和 4 年度の貸付料は 373,584 円である。</p>
監査人の評価	<p>何も活用されていない土地が多い中で、市の残土置場や駐車場として一部の用地が利用されていることは、一定の評価はできるが、大半の用地は未利用の状態であり、適切な対応が行われているとは言えない状態である。</p> <p>【意見】 今後の売却・利活用方針の検討について 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。</p>

No. 7-22 ふれあい会館建設代替用地（菊川町大字下岡枝字宮の前、字柳田）

会計区分・財産区分	土地開発基金
番号及び掲載ページ	(8) 74 ページ
対象課	菊川総合支所地域政策課
名称、土地の所在地、面積	ふれあい会館建設代替用地 菊川町大字下岡枝字宮の前、字柳田 2,498 m ² (2,362.15 m ² に変更)
取得日、取得価額、固定資産税評価額	平成 8 年 7 月他、取得価額 43,868,646 円 (単価 17,556 円/m ²)、13,669,776 円 (単価 5,470 円/m ²)
監査結果の要旨 (平成 20 年度包括外部監査報告書の内容)	<p>ふれあい会館建設用地の代替用地として取得しているが、諸般の事情により取得した面積が多くなったため、余った土地が処分できずに残ったものである。</p> <p>なお、代替用地には宅地として家屋が建っており、残地についても、売却が当然と考えられ、買い手もつくものと推定されるため、処分可能性は高いと思われる。</p> <p>(指摘) 土地開発基金で保有し続けることに、合理性は認められない。一般会計等での買取りが早急に必要であり、その後直ちに売却処分を検討すべきである。また、道路使用部分については、担当課に移管すべきである。</p>
指摘又は意見に対す	早急に一般会計(普通財産)にて買取り売却処分等について

<p>る対応 平成 21 年 9 月 10 日 作成（措置の内容と 改善の方針）</p>	<p>対応したい。</p>
<p>令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置</p>	<p>町内に点在している土地であり、それぞれの面積は比較的狭く、売却等は非常に難しいことから、一般会計の買取りに至っていない。</p> <p>引き続き売却等を含めた活用方法の検討を行った上で、一般会計の買取りに向けて取り組むとともに、適切な管理に努める。</p> <p>なお、当該土地は下関北都市計画特定用途制限地域の「一般住居地区（大字下岡枝）」及び「田園住宅地区（大字吉賀）」となっている。</p>
<p>監査人の検証・把握 した状況</p>	<p>当該土地は、ふれあい会館建設用地の代替用地として取得されたもので、諸々の事情により取得した面積が多くなったため、余った土地が処分できずに残ったものであるが、売却について検討を行うも、接道要件及び狭小地である等の理由から売却に至らず、一般会計への買取りも進んでいないのが現状である。</p> <p>なお、当該土地のうち、菊川町大字下岡枝 302-1 他 5 筆（2,044.48 m²）の土地については、面積があることから市の公共用の施設の移転先の候補地として、また菊川町大字吉賀 738-4（278.00 m²）の土地については、隣接者に対し購入の働きかけを行っているが、実現には至っていない。</p> <p>引き続き売却等に向けた活用方法について検討を行うとともに、適正な管理に努めることとしている。</p> <p>（注） 当該土地は 4 つの一団（塊り）の土地となっており、その状況は次のとおりである。</p> <p>菊川町大字下岡枝 302-1 他 5 筆 2,044.48 m² 菊川町大字吉賀 732-6 他 1 筆 10.67 m² 菊川町大字吉賀 738-4 278.00 m² 菊川町大字吉賀 735-8 29.00 m²</p>
<p>監査人の評価</p>	<p>市の公共用の施設の候補地として、また隣接の土地と一体であれば利用価値が高くなり、より活用できるとのことで隣接者に対して購入の働きかけを行う等、売却や利活用に向けての努力は評価できる。</p> <p>なお、菊川町大字吉賀 738-4（278.00 m²）の土地については、鑑定評価を行っていないことから、隣接者に対し価額面からの提示ができていないことが、売却が進まない要因の 1 つとなっているものと思われる。</p> <p>【意見】売却に向けた条件整備について 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。</p>

No. 7-23 黒井駐輪場事業用地（豊浦町大字黒井字藤ケ本）

会計区分・財産区分	公社
番号及び掲載ページ	(3) 87 ページ
対象課	消防局総務課
名称、土地の所在地、面積	黒井駐輪場事業用地 豊浦町大字黒井字藤ケ本 733 m ²
取得日、帳簿残高	平成7年度、25,039千円（単価 34,114 円/m ² ）
監査結果の要旨 （平成20年度包括外部監査報告書の内容）	日本国有鉄道清算事業団より、駐輪場用地として取得したものであるが、当該土地より、駅に近い場所に既に駐輪場があることから、現状においては駐輪場を増設する必要はなく、取得当初から更地の状態で未利用地となっている。 （意見）駐輪場を増設する必要がないのは明らかである。今後行政目的として他の利用方法がなければ、公社から早急に買取り、売却に向けて取組むべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成21年9月10日作成（措置の内容と改善の方針）	他の利用目的による買戻しや民間への売却を検討したい。
令和4年度包括外部監査時点の改善措置	豊浦町大字黒井字藤ケ本 2275 番地 11（731 m ² ）について、豊浦総合支所地域政策課から令和2年3月11日に下関市消防団豊浦方面隊黒井分団第2・3部消防機庫用地として所属換えを受け、現在も消防機庫用地として使用している。
監査人の検証・把握した状況	消防機庫用地として所属換えを受け、現在は消防機庫用地として使用されている。
監査人の評価	平成20年度の包括外部監査人の意見とは違った方針での利用ではあるが、市の行政財産として活用されており、適切な措置と認められる。

No. 7-24 図書館建設事業用地（豊浦町大字小串字前土田ケ原）

会計区分・財産区分	公社
番号及び掲載ページ	(4) 88 ページ
対象課	豊浦教育支所
名称、土地の所在地、面積	図書館建設事業用地 豊浦町大字小串字前土田ケ原 20,787.73 m ²
取得日、帳簿残高	平成7年度、24,709千円（単価 2,435 円/m ² ）
監査結果の要旨 （平成20年度包括外部監査報告書の内容）	町営住宅地として開発するために、旧豊浦町公社が先行取得したものであるが、事業化の目途が立たず未利用地となっていたものを、旧町が図書館事業地として利用する方針を立て、1市4町の合併の際に公社が取得している。取得後、当該土地は平成20年に土砂災害危険区域に指定されたため、図書館建設も困難となっている。

	<p>(意見)</p> <p>図書館の建設用地としての実現性が低いのであれば、砂防施設用地として利用する等、他の目的に用途変更する必要がある。</p>
<p>指摘又は意見に対する対応</p> <p>平成 21 年 9 月 10 日作成 (措置の内容と改善の方針)</p>	<p>他の利用目的による買戻しを検討したい。</p>
<p>令和 4 年度</p> <p>包括外部監査時点の改善措置</p>	<p>図書館が平成 26 年度に豊浦総合支所庁内に整備されたため、図書館建設事業用地の用途は、無くなっている。</p> <p>当該土地 (20,787.73 m²) の内、一部 (15,802.71 m²) については、同年度に保安林整備事業用地に用途変更し、図書館建設事業用地は、登記面積 4,982 m²に変更となっている。残る土地に関しては、用途廃止を検討中である。</p>
<p>監査人の検証・把握した状況</p>	<p>当該土地に関しては視察を実施した。</p> <p>当該土地は町営住宅地として開発するために、旧豊浦町公社が先行取得したものであるが、事業化の目途が立たなかったものである。</p> <p>その後、旧豊浦町が図書館事業地として使用すると計画もあったが、平成 26 年度に豊浦総合支所庁内に図書館が整備されたため、当該土地における図書館建設事業の事業計画は立ち消えになっており、その後の見直し案が出ず、現在、当該土地は未利用の状況にある。</p> <p>なお、当該土地の内、一部については、平成 26 年度に保安林整備事業用地に変更し、図書館建設事業用地の面積は縮小している。</p> <p>また、平成 29 年に教育委員会教育部として当該土地の今後の活用方法を検討されているが、教育施設としての活用計画は無いため、今後活用を希望する部局がある場合は当該部局への所管換え、又は必要な手続を経た後の売却に異議がない方針としている。砂防施設用地としての利用については、防災関係部局が希望する場合は、可能な状況である。</p> <p>平成 29 年度の公社の解散に伴い、土地取得特別会計の土地に変更されている。</p>
<p>監査人の評価</p>	<p>当該土地は、町営住宅予定地として開発するために平成 7 年度に取得されたものであるが、平成 20 年度の包括外部監査報告書において、「先行取得依頼したことに合理性を見出すことはできず、先行取得依頼の妥当性には疑問が残る」旨の記載があり、また、「砂防施設用地として利用する等、他の目的に用途変更する必要がある」旨の意見が記載されているが、それも実現されておらず、適切な対応が行われているとは言えない状況である。</p> <p>なお、現在の担当部署において、J R や地元の不動産業者と意見交換を行い、前向きに利活用に向けて、その方向性を検討していることは評価できる。</p>

	<p>【意見】今後の売却・利活用方針の検討について</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--	--



No. 7-25 図書館進入路事業用地（豊浦町大字小串字前土田ケ原）

会計区分・財産区分	公社
番号及び掲載ページ	(5) 90 ページ
対象課	豊浦教育支所
名称、土地の所在地、面積	図書館進入路事業用地 豊浦町大字小串字前土田ケ原 1,115 m ²
取得日、帳簿残高	平成11年度、63,284千円（単価56,751円/m ² ）
監査結果の要旨（意見） （平成20年度包括外部監査報告書の内容）	町営住宅用地の進入路として取得したものであるが、事業化の目途が立たず未利用地となっていたものを、旧町が図書館進入路予定地として利用する方針を立て、1市4町の合併の際に公社が取得している。 図書館建設事業計画が具体的に進まないのであれば、早急に売却に向けて取り組むべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成21年9月10日作成（措置の内容と改善の方針）	他の利用目的による買戻しや民間への売却を検討したい。
令和4年度包括外部監査時点の改善措置	図書館が平成26年度に豊浦総合支所庁内に整備されたため、図書館進入路事業用地の用途は、無くなっている。 当該土地（登記面積:1,113.04 m ² ）の一部（117 m ² ）については、下水道事業用地（小串第4排水区雨水渠布設事業用地）に用途変更するため、平成30年度に上下水道局が当該土地の分筆登記を行った。確定測量により登記面積の合計は、分筆前

	<p>より 6.6 m²減少し、1,106.44 m²となった。</p> <p>分筆した一部の土地 117 m²については、令和 6 年度までに下水道事業用地に用途変更し、残る図書館進入路事業用地の登記面積は、989.44 m²に変更となる予定。</p> <p>残る土地については、用途廃止を検討中である。</p>
監査人の検証・把握した状況	<p>当該土地に関しては視察を実施した。</p> <p>当該土地は町営住宅地として開発するために、旧豊浦町公社が先行取得した用地の進入路用地として取得したものであるが、町営住宅の事業化の目途が立たなかったものである。</p> <p>その後、旧豊浦町が図書館進入路事業地として使用すると計画もあったが、平成 26 年度に豊浦総合支所庁内に図書館が整備されたため、図書館進入路事業の用途も無くなった。</p> <p>当該土地の一部については、図書館進入路事業地の計画の後、下水道事業用地に用途変更予定であるが、大半の土地は未利用の状態が継続している。</p> <p>なお、当該土地における図書館進入路事業の事業計画は立ち消えになって以降、利活用に関する見直し案は出ていない。</p> <p>平成 29 年度の公社の解散に伴い、土地取得特別会計へ移管されている。</p>
監査人の評価	<p>当該土地は、町営住宅地や図書館の、国道からの進入路用地として活用する計画があったものの、いずれも計画が具体的に進まなかったことから、平成 11 年度に取得後、23 年間にわたって何ら利活用されていない、いわば典型的な遊休地になっている。</p> <p>平成 20 年度包括外部監査人から、図書館建設事業計画が具体的に進まないのであれば、早期に売却に向けて取組むべきであるとの意見がなされているが、その後何ら進展がみられず、適切な対応が行われているとは言えない状態である。</p> <p>なお、当該土地の利活用に当たっては、その取得の経緯から「図書館建設用地」と一体での利活用以外には困難と認められる。</p> <p>【意見】 今後の売却・利活用方針の検討について</p> <p>「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。</p>



No. 7-26 江良道路改良事業用地（豊浦町大字川棚字道中江）

会計区分・財産区分	公社
番号及び掲載ページ	(6) 92 ページ
対象課	豊浦総合支所建設農林水産課
名称、土地の所在地、面積	江良道路改良事業用地 豊浦町大字川棚字道中江 526 m ²
取得日、帳簿残高	平成5年度、16,243千円（単価30,848円/m ² ）
監査結果の要旨 （意見） （平成20年度包括外部監査報告書の内容）	圃場整備事業と関連し、川棚江良道路用地として旧豊浦町公社が先行取得したものであるが、道路の整備計画自体が遅れていることから、用地買収が済んでいない区域がある。現在は更地で未利用となっている。 （意見）道路整備計画は現在も進行中のため、早期に道路用地として活用されるべきである。なお、他の道路予定地は市が所有しており、当該土地についても市が買取り、公社が保有することによって生ずる金利負担等をなくすべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成21年9月10日作成（措置の内容と改善の方針）	道路計画はあるものの今のところ事業化の目途はついていないため、事業実施の際には、早急に戻すこととしたい。
令和4年度包括外部監査時点の改善措置	事業化の目途はついていないが、別の道路工事に係る用地買収の代替地としても検討中である。
監査人の検証・把握した状況	当該土地に関しては視察を実施した。 当該土地は圃場整備事業と関連し町道改良事業の中で川棚江良道路用地として旧豊浦町公社が先行取得したものであり、その一部（実測面積533.21m ² のうち113.63m ² ）が、市道中道線歩道設置工事の事業用地として平成29年度に買戻されているが、残地（実測面積419.58m ² ）の事業化については、道路の危険度や緊急性、また必要性を考慮すると優先度は低いことから、難しい状況下にある。 なお、当該残地については、令和4年1月より上記工事に係る資材置き場等に利用されていたが、その利用にあたっては、市の内部での使用承諾（当該土地を所管する課所室から工事を所管する課所室への）という形をとっているため、賃料は発生していない。 現在はその工事は終わり、資材等については何も置かれていない。
監査人の評価	当初取得の土地の一部が買戻され、現在はその残りの土地となっているが、現地の周辺の状況から検討すると残地についての当初の事業化は難しいと判断され、取得の妥当性に問題があったと言わざるを得ない。 【意見】今後の売却・利活用方針の検討について

	<p>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。</p>
--	---



No. 7-27 豊東西住宅団地 ふれあいプラザ団地（菊川町大字上田部字橋詰）

会計区分・財産区分	公社
番号及び掲載ページ	(9-1) 97 ページ
対象課	菊川総合支所地域政策課
名称、土地の所在地、面積	豊東西住宅団地 ふれあいプラザ団地 菊川町大字上田部字橋詰 961 m ²
取得日、帳簿残高	平成9～11年度、25,141千円（単価26,145円/m ² ）
監査結果の要旨 （平成20年度包括外部監査報告書の内容）	<p>当該土地は、農村活性化住環境整備事業「ふるさとピア構想」の中で先行取得されたものであり、また、当該事業は、旧菊川町公社が自主事業として宅地を造成整備し販売する事業であり、豊東西住宅団地として平成11年に分譲を開始しており、全28区画のうち25区画は1市4町の合併前に販売しており、残り3区画となっている。</p> <p>（意見）地価も下落傾向にあるため、販売価格を引下げ早期の売却に努めるべきである。</p>
指摘又は意見に対する対応 平成21年9月10日作成（措置の内容と改善の方針）	平成21年5月に販売価格を引下げ、早期売却に努めている。
令和4年度包括外部監査時点の改善措置	平成25年にふれあいプラザ団地の分譲区画は完売した。
監査人の検証・把握した状況	平成20年度の包括外部監査人の意見どおり売却処分されている。
監査人の評価	適切な措置が行われていると認められる。

No. 7-28 豊東西住宅団地 グリーンパーク団地（菊川町大字上田部字黒杭）

会計区分・財産区分	公社
番号及び掲載ページ	(9-2) 99 ページ
対象課	菊川総合支所地域政策課
名称、土地の所在地、面積	豊東西住宅団地 グリーンパーク団地 菊川町大字上田部字黒杭 6,141 m ²
取得日、帳簿残高	平成9～11年度、155,146 千円（単価 25,260 円/m ² ）
監査結果の要旨 （平成20年度包括外部監査報告書の内容）	当該土地は、農村活性化住環境整備事業「ふるさとピア構想」の中で先行取得されたものであり、ふれあいプラザ団地の隣接地ではあるが、県道からは若干離れており、立地条件としてはふれあいプラザ団地よりはやや劣るため、旧菊川町公社は35区画のうち11区画しか販売していない。その後、販売価格を約16%下げ、3区画を販売、現在、21区画が残っている。 （意見）現状のままでは完売は困難と考えられるため、販売価格を引下げ早期の売却に努めるべきである。
指摘又は意見に対する対応 平成21年9月10日作成（措置の内容と改善の方針）	平成21年5月に販売価格を引下げ、早期売却に努めている。
令和4年度包括外部監査時点の改善措置	グリーンパーク団地の分譲区画は、販売価格の引き下げ等により売却が進んだが、現在1区画のみ残っている。 現在、市のホームページに「市有地売却情報」として掲載を行っており、問い合わせはあるものの、売却には至っていない。引き続き売却に努める。 なお、当該土地は下関北都市計画特定用途制限地域の「低層専用住居地区」となっている。
監査人の検証・把握した状況	当該土地は農村活性化住環境整備事業「ふるさとピア構想」の中で先行取得されたものであり、隣接地のふれあいプラザ団地については完売したものの、グリーンパーク団地の分譲区画については、販売価格の引下げ（平成18年に販売価格の約16%、平成21年に約18%、平成27年に約27%、令和元年に約11%の引下げ）を行ったことにより売却が進んだが、現在1区画が売れ残っている。
監査人の評価	平成20年度包括外部監査人の意見に沿って販売価格を引下げるとともに、市のホームページに「市有地売却情報」として掲載を行い、今後の応募を期待している状況にあり、売却に向けて適切な措置が行われていると認められる。

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）

この章においては、平成27年度の行政監査において検証された土地の内、未だ有効な利活用がなされていない土地を主体に取り上げ、その現況について検証を行った。平成27年度の行政監査の概要は次のとおりである。

【平成27年度行政監査の概要】

① 特定の事件（テーマ）

未利用財産（土地）の状況について

② 特定の事件（テーマ）の設定目的（要旨）

国が導入を求める新しい地方公会計制度は、民間企業会計の発生主義の考え方を導入し、自治体財政の資産や負債のストックに係る情報等を明らかにし、行財政の透明性の確保を図っており、また、本市においては、効率的な予算執行を目指して、「下関市財政健全化プロジェクト（I期計画）」を策定し、その取組方針④において、「未利用財産の売却と有効活用」を挙げている。

こうした趣旨を踏まえ、現在、本市における公有財産の土地のうち、行政目的に使用されず、長年未利用のままとなっているものについて、その数量、維持管理状況及び将来的な利活用や処分計画の状況について把握しておくことは重要と思われるので、本市における未利用地の現状について検証するため監査する。

③ 監査対象

- 平成26年度末で未利用の普通財産（建物が存在する遊休地を含む。）
- 平成26年度末で未利用の行政財産（建物が存在する遊休地を含む。）
- 平成26年度末で貸付をしている普通財産
- 平成27年度から平成30年度までに発生が見込まれる未利用地
- 平成23年度から平成26年度までに処分した未利用地（建物が存在する土地を含む。）
- 下関市土地開発公社が保有する土地

※ 山林・溜池・池沼・原野・墓地の場合は対象外とする。監査対象部局は、下関市全部局（地方公営企業法が適用される上下水道局、ボートレース企業局等を除く。）

※ 未利用地とは、貸付又は使用許可している財産を除く。

平成27年度行政監査における指摘又は意見として、未利用地の把握が不十分であり、維持管理が不適切であることから、現状を確認の上、適正な財産管理に向けた対応を取らねたい旨の指摘や、普通財産において阻害要因がない土地について、今後の方針が計画未定となっているものが大部分を占めており、今後の有効活用等に向け積極的な対応に努められたい旨の意見といった全体的なものをはじめ、個別の未利用地についても意見が挙げられている。

平成28年8月25日付けで市長から監査委員宛に「行政監査の結果に関する報告に係る措置報告について」が作成されており、指摘に対する措置が報告されている。なお、意見に関しては、当該措置報告では措置が報告されていないものが多かった。

平成27年度行政監査のテーマについても、平成20年度包括外部監査のテーマと同様に、今回の包括外部監査における「遊休不動産の管理・処分等に係る財務事務の執行」というテーマと共通点があることから、同監査において提起された「指摘及び意

見」を受けて、現状がどのようになっているのかについて確認（フォローアップ）を行ったものである。

また、平成 27 年度行政監査に係る措置状況に関する監査の結果及び意見は、個別事案ごとに以下の構成で記載している。

【個別事案の記載の構成】

No. 8-〇 （個別事案の対象とした物件の名称）
会計区分・財産区分（平成 27 年度行政監査結果報告書の内容）
番号及び掲載ページ（平成 27 年度行政監査結果報告書本文のページに対応）
対象課
名称
貸借対照表価額
取得年月日
土地の所在地、面積（平成 27 年度行政監査結果報告書の内容）
取得価額
監査結果（平成 27 年度行政監査結果報告書の内容）
指摘又は意見に対する対応 平成 28 年 8 月 25 日作成（措置報告）
令和 4 年度包括外部監査時点の改善措置（所管課に対する質問の回答）
当該土地の状況
監査人の評価
現地視察した物件については現地で撮影した写真を掲載している。

なお、平成 27 年度行政監査に係る措置状況に関する共通の指摘又は意見については、「No. 8-総括」の項目において記載している。

No. 8－総括

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。

※ 「未利用財産検討委員会」、「未利用財産トライアル制度」及び「市有財産処分に係る媒介制度」の概要については、「第 2 章 監査の対象とした特定の事件の概要 5. 遊休不動産（未利用財産）に関する市の取組」の「(4) 未利用財産検討委員会」及び「(6) 市が実施しているその他の施策」参照。

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

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。

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。

No. 8－1 一般市有地（教員公舎跡地）

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	2) P30
対象課	資産経営課
名称	一般市有地（教員公舎跡地）
貸借対照表価額	27,170,470 円（取得価額）

取得年月日	昭和 45 年 7 月 27 日
土地の所在地、面積 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内容)	大学町三丁目 33-335 882.76 m ²
監査の結果 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内容)	(意見) 車で敷地に乗り入れることができないのが難点ではある が、かなりの面積もある平坦地で、売却処分又は貸付けなど有 効活用に向け検討されたい。
指摘又は意見に対す る対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成 (措置報告)	措置報告なし
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	近隣の下関市立大学の駐車場敷地としての活用を予定して いる。
監査人の評価	駐車場敷地としての活用が予定されており、活用に向けた 取組を行っていると思われる。

No. 8-2 長府駅前自転車駐車場跡地

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	3) P31
対象課	資産経営課
名称	長府駅前自転車駐車場跡地
貸借対照表価額	57,300,178 円
取得年月日	平成 16 年 3 月 10 日・平成 24 年 12 月 14 日
土地の所在地、面積 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内容)	長府松小田本町 2-13 他 1,644.00 m ²
監査の結果 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内容)	(意見) 利便性のある立地条件で市場性もあると思われるので、現 状を踏まえた上で、有効な利活用について検討されたい。
指摘又は意見に対す る対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成 (措置報告)	措置報告なし
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	当該土地は、背後に隣接している J R 用地と一体的に利活 用する必要があり、庁内において活用計画を検討したものの

	方針決定には至っていない。 引き続き、J Rの事業計画等も確認しつつ、外部への売却も含めた土地の有効活用策について検討予定である。
監査人の評価	J Rと連携した取組が期待される。

No. 8-3 一般市有地（筋川町）

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	4) P32
対象課	資産経営課
名称	一般市有地（筋川町）
貸借対照表価額	19,531,467 円
取得年月日	昭和 48 年 3 月 9 日
土地の所在地、面積 （平成 27 年度行政監 査結果報告書の内 容）	筋川町 865-1 2,529.00 m ²
監査の結果 （平成 27 年度行政監 査結果報告書の内 容）	（意見） アクセスが悪いものの、近隣には水産加工会社や住宅等も 建っており、現状を踏まえ、有効な売却処分又は貸付けを行う ことを検討されたい。
指摘又は意見に対す る対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成（措置報告）	措置報告なし
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	当該土地は進入困難であるため、通常の売却及び貸付地と しての利活用需要は限定される。また、自然再生エネルギー （太陽光）の事業用地として活用することも、海岸に隣接して いることから難しい物件である。出入り不要の施設用地とし ての活用を検討している。
監査人の評価	当該土地は「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） No. 7-3 一般市有地（筋 川町）」と重複している。No. 7-3 参照。

No. 8-4 一般市有地（川中本町二丁目 2）

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	5) P33
対象課	資産経営課
名称	一般市有地（川中本町二丁目 2）
貸借対照表価額	515,000
取得年月日	昭和 40 年 3 月 12 日
土地の所在地、面積	稗田西町 52-1 他 1,270.64 m ²

(平成27年度行政監査結果報告書の内容)	
監査の結果 (平成27年度行政監査結果報告書の内容)	(意見) 建物付で売却処分を基本としており、市場性もあり、売却処分を継続されたい。 但し、共同住宅付の用地であり、アパートを購入するとなると、個人はあまり想定できず、不動産業者や建設業者等が主な売却対象になると思われ、長期にわたり応募者がいないようであれば、売却方法を工夫することが望まれる。
指摘又は意見に対する対応 平成28年8月25日作成(措置報告)	措置報告なし
令和4年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	先着順売却物件として市ホームページに掲載していたことにより、購入希望者が現れ、平成29年10月31日に売却した。
監査人の評価	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。

No.8-5 旧吉見妙寺住宅(跡地)

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	6) P34
対象課	住宅政策課
名称	旧吉見妙寺住宅(跡地)
貸借対照表価額	736,657円、586,497円、701,293円、833,945円、
取得年月日	昭和53年6月8日
土地の所在地、面積 (平成27年度行政監査結果報告書の内容)	大字永田郷 577.92㎡
監査の結果 (平成27年度行政監査結果報告書の内容)	(指摘) 現状を確認の上、適正な財産管理に向けた対応をとられたい。 (意見) 当該土地は、いずれも国道191号線沿いのアクセスが便利な住宅地にあり、市場性があるものと考えられるので、併せて有効活用を検討されたい。
指摘又は意見に対する対応 平成28年8月25日 作成(措置報告)	(建築住宅課) 未手続使用について調査したところ、使用されている自治会が判明したため、土地賃貸借契約を締結するよう交渉中である。

令和4年度 包括外部監査時点の 改善措置	(住宅政策課) 当時の自治会長との交渉は整わなかったが、今年度新たに自治会長になった方に対し、改めて交渉を再開し、適正な状態になるよう交渉している。
当該土地の現状	平成27年度行政監査当時と変わりはない。
監査人の評価	【指摘】不法占拠への対応について 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。 【意見】今後の売却・利活用方針の検討について 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。

No.8-6 安岡中学校

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	8) P37
対象課	学校支援課
名称	安岡中学校
貸借対照表価額	9,607,500
取得年月日	昭和56年3月30日
土地の所在地、面積 (平成27年度行政監 査結果報告書の内 容)	安岡町四丁目764 521.00㎡
監査の結果 (平成27年度行政監 査結果報告書の内 容)	(意見) 当該土地の立地環境を踏まえ、積極的な利活用又は売却処分を検討されたい。
指摘又は意見に対す る対応 平成28年11月4日 作成(措置報告)	地下埋設物量の把握及び処分に係る経費が課題となるが、土地の活用方法や売却処分に向け、適切な財産管理が行えるよう検討していく。それまでの間は、草刈等、学校と協力して定期的な管理を行う。
令和4年度 包括外部監査時点の 改善措置	現在検討中であり、草刈り等の管理を行っている。
当該土地の現状	現在は更地の状態で、雑草が繁茂した状況にあるが、当該土地の進入路は未舗装であり、加えて当該土地自体も不整形地である。解体ガラが地中に存在している可能性がある現状や解体ガラを除去して売却や貸付した場合の費用対効果を考慮すると処分や利活用することは困難である。
監査人の評価	【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 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

	りたい。
--	------

No. 8-7 吉見小学校

会計区分・財産区分	行政財産
番号及び掲載ページ	9) P38
対象課	学校支援課
名称	吉見小学校
貸借対照表価額	29,325,645
取得年月日	昭和47年10月31日
土地の所在地、面積 (平成27年度行政監 査結果報告書の内 容)	吉見里町一丁目 2955-39 2,109.00 m ²
監査の結果 (平成27年度行政監 査結果報告書の内 容)	(意見) 児童も減少傾向にあり、将来にわたり、当該土地の学校の行政目的に使用される可能性は極めて低い。前面に市道が走り、交通アクセスが比較的良好、周辺は住宅地であり、当該土地の市場価値も高いと思われる。現状を踏まえ、有効活用を検討されたい。
指摘又は意見に対す る対応 平成28年11月4日 作成(措置報告)	直接の学校利用が見込めない未利用地であるため、用途変更も視野に入れた有効活用について検討する。それまでの間は、草刈等、学校と協力して管理を行う。
令和4年度 包括外部監査時点の 改善措置	現在検討中であり、草刈り等の管理を行っている。
当該土地の現状	樹木が並木のように植えられ、ベンチを設置するなど、緑地として整備されており、未利用の状況ではない。
監査人の評価	現状は緑地公園のような状態として利用されている。

No. 8-8 旧農協豊東支所跡

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	10) P39
対象課	菊川総合支所地域政策課
名称	旧農協豊東支所跡
貸借対照表価額	11,514,769円
取得年月日	平成12年9月18日
土地の所在地、面積 (平成27年度行政監 査結果報告書の内 容)	菊川町大字田部字橋先町 790-1 他 1,030.00 m ²
監査の結果 (平成27年度行政監 査結果報告書の内 容)	(意見) 当該土地は、街中に所在し、敷地も十分な広さを有する市場性のある土地と考えられるため、売却処分を含め、有効活用を

容)	検討されたい。
指摘又は意見に対する対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成 (措置報告)	措置報告なし
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	<p>現在、下関市社会福祉協議会菊川支所の駐車場として、下記のとおり貸付を行っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸付先：社会福祉法人下関市社会福祉協議会 ・貸付期間：平成 31 年 1 月 1 日～令和 5 年 12 月 31 日 ・貸付料：無償 ・貸付面積：1,030.22 m² (旧農協豊東支所跡の貸付面積) ・用途：駐車場 <p>当該土地については、上記貸付期間の終了後に売却等の活用方法について検討を行う。</p>
監査人の評価	当該土地は貸付の用に供されており、適切な措置が行われていると認められる。貸付期間が終了する前に具体的な貸付期間の終了後の利活用方法の検討が期待される。

No. 8-9 下岡枝コミュニティ広場用地

会計区分・財産区分	行政財産・土地取得特別会計
番号及び掲載ページ	11) P40
対象課	菊川総合支所地域政策課
名称	下岡枝コミュニティ広場用地
貸借対照表価額	14,989,430 円
取得年月日	平成 10 年 3 月 18 日換地処分により現在の場所に換地
土地の所在地、面積 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内容)	菊川町大字下岡枝字木瀬田 546-4 1,020.00 m ²
監査の結果 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内容)	<p>(意見)</p> <p>当該土地に至るまでのアクセスに多少の難はあるが、周辺には住宅も点在しており、売却の可能性は十分にあると思われる。主管課は、今後、他の行政用途への転用又は売却処分を検討し、必要に応じて、買い戻しを行う予定ということだが、有効な利活用又は売却処分を行うよう努められたい。</p>
指摘又は意見に対する対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成 (措置報告)	措置報告なし
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし

当該土地の現状	以前、当該土地に隣接する施設（菊川温泉プール）との一体利用について検討を行ったが、実現に至らず、現在も継続して維持管理を行っている。 引き続き売却等を含めた活用方法について、検討を行っている。
監査人の評価	【意見】今後の売却・利活用方針の検討について 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。

No. 8-10 ふれあい会館建設代替用地

会計区分・財産区分	行政財産・土地取得特別会計
番号及び掲載ページ	12) P41
対象課	菊川総合支所地域政策課
名称	ふれあい会館建設代替用地
貸借対照表価額	43,868,646 円
取得年月日	平成 8 年 5 月 31 日、平成 8 年 11 月 8 日、平成 9 年 3 月 3 日、平成 11 年 5 月 17 日
土地の所在地、面積 (平成 27 年度行政監査結果報告書の内容)	菊川町大字下岡枝字宮ノ前 302-1 他 2,375.00 m ²
監査の結果 (平成 27 年度行政監査結果報告書の内容)	(意見) (1) 隣地所有者へ売却予定以外の残地については、当該土地に至る進入路部分を除き、売却処分を検討されたい。 (2) 用地が狭小であることや法地、道路であることを考えると、売却処分は困難と思われる。適切な財産管理を行われたい。
指摘又は意見に対する対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成 (措置報告)	措置報告なし
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	隣接者への売却については、相手方との折り合いがつかなくなったため売却に至らず、現在も継続して維持管理を行っている。 引き続き売却等を含めた活用方法について、検討を行っている。
監査人の評価	当該土地は「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) No. 7-21 ふれあい会館建設代替用地 (菊川町大字下岡枝字宮の前、字柳田)」と重複している。No. 7-21 参照。

No. 8-11 旧西市郵便局

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	13) P43
対象課	豊田総合支所地域政策課
名称	旧西市郵便局
貸借対照表価額	553,052円・389,021円・1,417,450円 (土地台帳：決算価格)
取得年月日	昭和48年3月29日・昭和48年3月29日・昭和48年3月29日
土地の所在地、面積 (平成27年度行政監査結果報告書の内容)	豊田町大字西市字下市55-2他 244.00㎡
監査の結果 (平成27年度行政監査結果報告書の内容)	(指摘) 早急に契約締結に向け協議を進め、適正な財産管理を行われない。 (意見) 併せて、当該土地は街中にあり、近隣には住宅や商店等が建っており、市場性もあると思われるので、利活用や売却処分に向け、有効活用について検討されたい。
指摘又は意見に対する対応 平成28年8月25日作成(措置報告)	(豊田総合支所地域政策課) 西市二区自治会がゴミステーション等で無償使用している当該土地については、契約締結に向けての協議を進め、結果、現在使用貸借契約締結の手続を進めている。
令和4年度 包括外部監査時点の 改善措置	(豊田総合支所地域政策課) 平成28年8月1日以降は使用貸借契約による貸付を行っている。
当該土地の現状	ゴミステーション以外の2筆(37.78㎡・154.44㎡)は未利用地であるが、現在、利活用に関して具体的に検討していない。
監査人の評価	ゴミステーション以外の2筆については、土地の面積が広くなく、現状においては積極的な処分又は利活用の検討は困難であると考えられる。

No. 8-12 旧豊田下保育園跡地

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	14) P44
対象課	豊田総合支所地域政策課
名称	旧豊田下保育園跡地
貸借対照表価額	5,953,087円・3,651,633円・5,346,643円 (土地台帳：決算価格)
取得年月日	昭和58年7月6日・昭和58年7月6日・昭和58年7月6日
土地の所在地、面積 (平成27年度行政監査結果報告書の内容)	豊田町大字手洗字馬場345-1他 3,113.57㎡

査結果報告書の内容)	
監査の結果 (平成27年度行政監査結果報告書の内容)	(意見) 当該土地は、利便性が高い立地で、土地形状も整っており、市場性もあるものと思われ、貸付地以外の残地について、積極的な利活用又は売却処分を推進されたい
指摘又は意見に対する対応 平成28年8月25日作成(措置報告)	措置報告なし
令和4年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	当該土地の約半分を地域福祉活動事業用地、携帯電話基地局設置用地として貸し付け、未利用の状況は解消している。
監査人の評価	当該土地の約半分については貸付の用に供され、利用されている。

No. 8-13 旧長正司配水池

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	15) P45
対象課	豊田総合支所地域政策課
名称	旧長正司配水池
貸借対照表価額	885,003円・895,713円 (土地台帳：決算価格)
取得年月日	昭和33年10月20日・昭和33年10月20日
土地の所在地、面積 (平成27年度行政監査結果報告書の内容)	豊田町大字殿敷字長正寺 885-2 他 4,988.00㎡
監査の結果 (平成27年度行政監査結果報告書の内容)	(意見) 急な階段でかなり上がった長正司公園の更に上に位置する山の頂上付近の土地で、当該土地の環境やアクセスなど地理的な条件等、現状を踏まえ、有効活用を図られたい。
指摘又は意見に対する対応 平成28年8月25日作成(措置報告)	措置報告なし
令和4年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	地籍調査未実施であり隣接地との境界が確定していない。急傾斜地崩壊危険区域の上側に位置し、山の一部となっており、特に利用が見込めない。
監査人の評価	【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

	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。
--	---

No. 8-14 多目的広場

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	16) P46
対象課	豊浦町総合支所地域政策課
名称	多目的広場
貸借対照表価額	749,900 円 (取得価格)
取得年月日	昭和 55 年 3 月 19 日
土地の所在地、面積 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内 容)	豊浦大字宇賀 2921-3 2,565.00 m ²
監査の結果 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内 容)	(意見) 現用途を継続することが妥当と思われ、建設課に所属換 ることが適当と思われる。
指摘又は意見に対す る対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成 (措置報告)	措置報告なし
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の状況	平成 30 年 3 月 1 日から今菘自治会と使用の用途等を定めた 土地使用貸借契約を締結し、自治会が維持管理を行っている。
監査人の評価	当該土地は適切な措置が行われていると認められる。

No. 8-15 夢ヶ丘公園整備に伴う駐車場用地他

会計区分・財産区分	行政財産・土地取得特別会計
番号及び掲載ページ	17) P47
対象課	豊浦総合支所建設農林水産課
名称	夢ヶ丘公園整備に伴う駐車場用地他
貸借対照表価額	925,200 円
取得年月日	平成 16 年 6 月 7 日
土地の所在地、面積 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内 容)	豊浦町大字小串 124-1、124-2 2,570.00 m ²
監査の結果 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内 容)	(意見) 福祉施設用地又は企業用地としてなら、売却することも可 能と思われる。

指摘又は意見に対する対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成（措置報告）	措置報告なし
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の状況	未利用地（現況：原野）。
監査人の評価	当該土地は「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） No. 7-19 夢ヶ丘公園整備に伴う駐車場用地（豊浦町大字小串字外無田）」と重複している。No. 7-19 参照。

No. 8-16 パーク&ライド整備事業用地

会計区分・財産区分	行政財産・土地取得特別会計
番号及び掲載ページ	18) P48
対象課	豊浦総合支所地域政策課
名称	パーク&ライド整備事業用地
貸借対照表価額	13,035,000 円（取得価格）
取得年月日	平成 17 年 2 月 1 日
土地の所在地、面積 （平成 27 年度行政監 査結果報告書の内容）	豊浦町大字川棚 7108-2 869.00 m ²
監査の結果 （平成 27 年度行政監 査結果報告書の内容）	（意見） 当該土地の環境等、現状を踏まえ、今後の有効活用を検討されたい。
指摘又は意見に対する対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成（措置報告）	措置報告なし
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の状況	豊浦総合支所地域政策課が維持管理を行っている。
監査人の評価	当該土地は「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） No. 7-20 パーク&ライド整備事業用地（豊浦町大字川棚字田嶋前）」と重複している。No. 7-20 参照。

No. 8-17 滝部（清願）宅地

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	19) P49
対象課	豊北総合支所地域政策課
名称	滝部（清願）宅地
貸借対照表価額	0円（交換による取得のため）
取得年月日	平成4年4月20日交換
土地の所在地、面積 （平成27年度行政監 査結果報告書の内 容）	豊北町大字滝部地内 2,459.15 m ²
監査の結果 （平成27年度行政監 査結果報告書の内 容）	（意見） 豊北総合支所にも近い街中に位置しており、交通アクセスも良く、まとまった広さを持つ用地であり、小屋の借受者の方も含め、宅地として分譲するなど、有効活用に向け検討されたい。
指摘又は意見に対す る対応 平成28年8月25日 作成（措置報告）	措置報告なし
令和4年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	平成27年10月より令和3年5月まで民間に貸付を実施していた。小屋の老朽化のため、令和4年度中に地内の建物を解体し、その後跡地の売却に向けて進めていく予定である。
監査人の評価	土地上の建物の解体後の売却に向けての検討が予定されており、適切な措置が行われていると認められる。今後は、売却までの期間が長期にならないよう期限を決めて処理されることが期待される。

No. 8-18 旧豊北第一中学校

会計区分・財産区分	普通財産
番号及び掲載ページ	20) P50
対象課	豊北総合支所地域政策課
名称	旧豊北第一中学校
貸借対照表価額	260,617円
取得年月日	昭和59年1月20日売買
土地の所在地、面積 （平成27年度行政監 査結果報告書の内 容）	豊北町大字滝部地内 6,915.00 m ²
監査の結果 （平成27年度行政監 査結果報告書の内 容）	（意見） 貸付を中心に当面の利活用を進めつつ、有効活用について併せて検討されたい。

容)	
指摘又は意見に対する対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成 (措置報告)	措置報告なし
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	一部土地は社会福祉法人に売却済みであり、残りの残地については、平成 30 年に市のホームページで購入希望者を募っている。 なお、資材置場等として、貸付の問い合わせがあったが条件が合わず、契約には至っていない。売却については令和 4 年 10 月現在問い合わせもない。
監査人の評価	【意見】今後の売却・利活用方針の検討について 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。

No. 8-19 ゴミ処理場用地

会計区分・財産区分	行政財産
番号及び掲載ページ	21) P52
対象課	豊北総合支所市民生活課
名称	ゴミ処理場用地
貸借対照表価額	196,693 円
取得年月日	昭和 56 年 7 月 17 日
土地の所在地、面積 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内容)	豊北町大字角島 920-8 他 8 筆 3,707.00 m ²
監査の結果 (平成 27 年度行政監 査結果報告書の内容)	(意見) 関係者と協議して、適正な財産管理を行われたい。 当該土地の一部について、夏期に行政財産目的外使用許可を行っているが、既にゴミ処理施設を解体し、行政目的を喪失しているため、普通財産として管理することが適当である。 角島は観光地として、かなりの観光客が訪れている現状を踏まえ、暫定的利用等を促進しつつ、有効活用について検討されたい。
指摘又は意見に対する対応 平成 28 年 8 月 25 日 作成 (措置報告)	(豊北総合支所市民生活課) 県道敷との境界については山口県下関土木建築事務所と境界確定の協議を行ったが、用地全体の境界確定については測量費用等が発生することから、普通財産への区分変更も含め、今後の活用に向けて検討する予定である。 また、上の平坦地と下の平坦地との間には約 5.5m の高低差

	<p>があり、平成 26 年までは上の平坦地を夏の海水浴期間中、地元の角島地区振興協議会に観光客用駐車場として使用を許可していたが、平成 27 年からは上の平坦地と下の平坦地との間のガードレールが老朽化により腐食して危険なため、現在は使用を中止している。</p> <p>今後、貸付先（角島地区振興協議会）への有償譲渡の意向確認を含め、売却に向けた検討を行う。</p>
令和 4 年度 包括外部監査時点の 改善措置	<p>（豊北総合支所市民生活課）</p> <p>県道敷との境界のうち、県道に取り込まれていた 1844-2 番地の分筆登記が完了し、登記面積が確定した。残りの用地については、地籍調査が予定されていないものの、今後も普通財産への区分変更を含め、有効活用に向けて検討を行う。</p> <p>また、ガードレールの老朽化により危険な状態は変わりないため、角島地区振興協議会への貸し出しも中止している。</p> <p>今後も、普通財産への区分変更後に売却に向けた検討を行う予定である。</p>
当該土地の現状	<p>当該土地は視察を実施した。当該土地は、観光地である角島の海水浴場の近隣に位置する立地でありながら、元焼却場・火葬場であり、また、高低差 5.5m の日当たりの悪い窪地で、他の用地として利用する場合、土壤汚染の除去等を行う追加負担が発生することも考えられる。</p> <p>また、連絡路であるガードレールの補修工事や測量費用等も発生することから、費用対効果の観点から、早期の外部への売却や貸付を前提とした利活用の方法は限定的である。</p>
監査人の評価	現状のままで利活用は困難と考えられる。



No. 8-20 農村公園

会計区分・財産区分	行政財産
番号及び掲載ページ	22) P54
対象課	豊北総合支所建設農林水産課
名称	農村公園
貸借対照表価額	8,737,410 円（取得価格）
取得年月日	昭和 36 年 11 月 20 日

土地の所在地、面積 (平成27年度行政監 査結果報告書の内 容)	豊北町大字角島 3047-1 7, 221.00 m ²
監査の結果 (平成27年度行政監 査結果報告書の内 容)	(意見) 当該土地の行政目的としての利活用は、国営農地再編整備 事業により造成した畑地の営農活動に伴うものであり、農地 所有者組合、営農希望者、行政で新たな農地利用の協議を進 め、今後も関係団体等と連携しつつ、できるだけ早期に行政財 産として活用できるよう努められたい。併せて、角島は観光地 として、かなりの観光客が訪れている現状を踏まえ、暫定的利 用等を促進しつつ、当該土地の目的の抜本的な見直しを含め、 有効活用について検討されたい。
指摘又は意見に対す る対応 平成28年8月25日 作成(措置報告)	措置報告なし
令和4年度 包括外部監査時点の 改善措置	回答なし
当該土地の現状	当該土地の利活用は、国営農地再編整備事業により造成し た畑地の営農活動が不可欠である。令和4年10月現在、新た な営農希望者として1社を、農地所有者代表に斡旋している。 過去、営農経営希望者の不履行があったため、市としても慎 重に営農希望者と協議を進めている。 また、当該土地は、取得から相当年数が経ているため、取得 者にも開墾費用等相当な経済的負担が発生する見込みであ る。そのため、協議は難航しているが、当該土地の利活用に向 け、引続き協議を進めている。
監査人の評価	営農希望者の斡旋等が行われている状況であり、今後の土 地の活用が期待される。

第9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、「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