

下 総 第 2 5 4 号  
令和6年(2024年)3月26日

下関市監査委員 今 井 弘 文 様  
同 秋 森 和 也 様  
同 木 本 暢 一 様  
同 田 中 義 一 様

下関市長 前田 晋太郎

令和4年度包括外部監査の結果に関する報告に基づく措置の通知  
について

令和5年3月31日に包括外部監査人から報告のあった令和4年度包括外部監査（「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」）の結果に基づき、又は当該監査の結果を参考として、別添のとおり措置を講じましたので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定に基づき通知いたします。

## 令和4年度 包括外部監査結果に基づき講じた措置

- 1 選定した特定の事件 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
- 2 地方自治法第252条の37第5項に規定する監査の結果における「指摘事項」に対する措置及び地方自治法第252条の38第2項に規定する「意見」に対する措置 次の表のとおり

なお、区分の欄に記載する記号の意味は、「①＝措置を講じたもの」、「②＝措置を講じていないもの」となっています。  
「②」については、措置を講じた後に、改めて報告します。

ページ数	監査の結果及び意見(項目)	区分	措置内容又は進捗状況等
総論1 (P38)	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">意見</div> 財政健全化プロジェクトにおける目標指数について	①	(資産経営課) 「延床面積を目標指数とした場合、個々の施設の状況よりも面積の大きさで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る」との監査意見については、下関市公共施設等総合管理計画の実行計画として位置付けている「公共施設の適正配置に関する方向性」において、住民との対話により理解を得ながら集約等を進めることとしている。具体的には、施設所管課又は事業所管課において、個別施設の集約等を地域住民・団体と協議を進め、住民の理解が得られたものから順次施設を廃止し、取壊し、譲渡する等を行っていることから、面積の大きさを優先して縮減対象としているものではない。 また、「財政健全化という視点からは、施設総量(面

		<p>積)に加え、維持管理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」との意見については、財政健全化プロジェクト(Ⅲ期計画)の計画期間において、公共施設マネジメント(公共施設の統廃合及び維持管理手法の見直し)における財政効果目標は、1.1億円に設定されており、毎年度、決算審査が行われる市議会第3回定例会において、前年度決算における削減効果が報告されている。令和5年第3回定例会においては、令和4年度における財政効果実績(令和元年度対比)として、3つの施設の事業譲渡及び1つの施設の廃止により、目標額を上回る53.8億円(うち維持管理分648万円)の効果が認められることの報告がなされている。</p> <p>維持管理費の削減額を含め、財政健全化プロジェクトにおいて目標設定及びその進捗管理も並行して行われているところである。</p>
<p>総論2 (P39)</p>	<p><b>意見</b> 公共施設に該当しない未利用財産の土地への対応について</p>	<p>① (資産経営課)</p> <p>未利用財産検討委員会では、未利用財産の「処分」又は「利活用」について、本来、当該財産の所管課がその方針を決定すべきところ、所管課単独では処分手法や処分時期等の判断が困難な場合に委員会に諮り、これを決定することとしている。委員会での検討対象は、建物のある土地のみでなく、建物のない土地も同様に対象としている(所管課から未利用財産検討依頼書を提出)が、委員会に諮られる物件は、建物の取扱い(解体して売却か、建物付きで売却か等)を所管課単独では判断が困難な状態であるものが多く、結果として建物付き土地の取扱いが中心となっている。</p>

		<p>なお、土地のみの処分又は利活用の推進に当たっては、所管課が庁内他部局に利用希望(行政目的)がないか照会し、ない場合には、市民・事業者向けに売却及び貸付けを進めることとしており、市ホームページにもそれらの物件を掲示している。</p>
<p>総論3 (P39)</p>	<p><b>意見</b> 全庁的な取組体制の整備について</p>	<p>① (資産経営課) 本市における未利用財産の利活用及び処分については、公共施設マネジメントの一部として業務を実施している。 令和4年4月の組織改編においては、それまで公共施設マネジメントを所管していた行政管理課と財産の処分を総括していた管財課を統合し、資産経営課とした上で、課内に公共施設マネジメント推進室を設置し、未利用財産の利活用及び処分に関わる職員を増員したところである。さらに、推進室の室長は、担当課長制を導入し、未利用財産の利活用及び処分を含む公共施設マネジメントにおける各施設所管課への指導力の強化を図った。くわえて、同年度から公共施設マネジメントに係る各課予算を資産経営課に集約させ、予算の集中管理と執行に関する柔軟性も確保したところである。 また、令和4年度においては、未利用財産の需要調査(旧神田小学校及び教員住宅(豊北総合支所管内))を実施し、民間需要をヒアリングした上で、利活用の可能性について調査した。今後は、当該財産を有効に活用することができする方法を検討することとしている。また、令和5年度も別の施設において同様の調査を行い、未利用財産の有効活用につなげられるよう検討を重ねている。</p>

		<p>なお、令和5年度には、過去に処分のための予算を確保できなかった未利用財産を、未利用財産検討委員会に報告した上で、資産経営課に集約した予算により処分に向けて柔軟に活用することができることとなった。</p> <p>これらの執行体制の強化や予算の柔軟性の確保により、積極的な助言・指導ができる体制が具現化されたものと考えられる。</p>
<p>総論4 (P39)</p>	<p><b>意見</b>        専門家の活用による処分又は利活用の推進について</p>	<p>① (資産経営課)</p> <p>本市においては、公共施設等総合管理計画の実行計画として位置付ける「公共施設の適正配置に関する方向性(中期)」を令和5年9月に策定(中期以前の当該計画は、平成30年12月策定)し、公共施設の方向性(廃止・継続や集約等)を市の考え方として示し、廃止や集約については、利用者や地域住民と対話を行い、理解を得ながら、これを進めることとしている。公共施設は、元来、公用又は地域住民や利用者の用に供するために設置された施設であり、施設の機能廃止・集約については、慎重に進める必要がある。</p> <p>これを踏まえ、令和3年度から設置している未利用財産検討委員会においては、遊休不動産(未利用財産)の処分又は利活用について、包括的及び個別物件ごとに処分又は利活用の検討をしているところである。</p> <p>また、未利用財産のうち有効活用を必要とする物件については、令和4年度から外部のコンサルティング業者に「未利用財産利活用需要調査業務」を委託し、民間ネットワークを活用した需要把握に基づき、最適な利活用</p>

		<p>手法の提案を受けることとしており、その提案内容を検証し、今後、利活用の方針を具体的に決定していく。</p> <p>本市では「公共施設の適正配置に関する方向性」を定めるとともに、令和5年度から、その進捗状況の調査を行っている。令和5年9月に策定した方向性（中期）に基づき、引き続き進捗を管理することとする。</p> <p>利活用のアイデアの一般公募については、個別物件ごとに整理して、公募に適した物件であるか否かによって、適切に対応することとする。「未利用財産トライアル制度」及び「市有財産処分の媒介制度」については、引き続き制度の周知を図ることとする。</p>
<p>総論5 (P39)</p>	<p><b>意見</b> 譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について</p>	<p>① (資産経営課)</p> <p>一般競争入札を行い、落札者がなかった場合は、先着順により購入希望者を受け付け、随意契約により売却している。その際、予定価格は入札時と同額としているが、先着順においても長期間売却できない場合は、再度不動産鑑定評価を行い、予定価格を見直した上で、再び一般競争入札に付すこととしている。</p> <p>なお、減額等を前提とした随意契約の実施等、弾力的な売却方法の検討及び市の判断による柔軟な価格決定できる制度の検討については、地方自治法において、「適正な対価」すなわち適正な時価での譲渡が定められている（第237条第2項。逐条解説）。</p> <p>このため、本市においては、適正な時価の算出に当たって、専門家による不動産鑑定評価を行っているところである。しかしながら、監査の意見を踏まえ、今後も引</p>

		<p>き続き慎重に熟慮したいと考える。</p>
<p>総論6 (P40)</p>	<p><b>意見</b> 遊休不動産の処分等に係る効果的な広報について</p>	<p>① (資産経営課)</p> <p>未利用財産の処分及び利活用に関する広報は、市ホームページに対象物件の売却又は貸付けに関する情報を掲載しているほか、年に1、2度、市の広報誌において入札物件の紹介等を行っている。</p> <p>令和5年度においては、監査意見が予算編成後であったことから、現時点においては予算を投じた広報は展開できていないものの、市ホームページのトップページから売却・貸付けに関するページに到達するまでのクリック数を減らすなど、検索性を高めた（トップページの下層ページに「市有地の売却・貸付け」を表示し、目的ページに誘導）。また、掲載物件においても、組織改編による資産経営課の指導力の向上によって売却・貸付けの条件が整った物件を随時掲載している。</p> <p>また、不動産業者が運用しているホームページへの掲載は、不動産業者をとりまとめる団体との協定により、売却できた場合の媒介手数料を市が支払う制度を構築していることから、当該団体及び各事業者に対して未利用財産の掲載を依頼していくこととする。</p> <p>今後は、民間広報誌等を対象とした売却・貸付けの情報を掲載し、QRコードを掲載することにより市ホームページの該当ページに誘導するなど、時代に即した検索性にも工夫を凝らし、効果的な広報に努めることとする。</p>

<p>個別事案 No.4-1 (P42)</p>	<p><b>意見</b> 利活用の促進の必要性（旧市営王喜工領住宅跡地）</p>	<p>②</p>	<p>（資産経営課） 総論5と同じ</p> <p>令和5年8月、隣接土地所有者に、当該土地の購入を打診したが、同年8月30日、購入の意向はない旨の回答を得た。しかしながら、同年9月7日、当該隣接土地所有者から購入の可能性を検討する旨連絡があり、今年度末までに回答を得る予定となっている。</p>
<p>総括 No.6 (P75)</p>	<p><b>意見</b> 入居率の向上及び市営住宅等の集約の推進について</p>	<p>②</p>	<p>（住宅政策課） 社会福祉法人などの本来の対象者以外への貸し出しについて、事業者の需要調査を行っている。 また、入居者への移転交渉を指定管理業務とすることについて、指定管理者と協議を行っている。 市営住宅等の集約の推進については、今回の結果報告書にあるとおり、入居者の意向によるものが多い。弁護士に相談を行ったが、強制的な手法が取れないため地道な交渉を行う。</p>
<p>総括 No.6 (P76)</p>	<p><b>意見</b> 空地の処分について</p>	<p>②</p>	<p>（住宅政策課） 懸念材料を解消するための財源確保に向け、必要な工程の整理を行っている。</p>

<p>総括 No.6 (P77)</p>	<p><b>意見</b> 市による特定公共賃貸住宅（特公賃）の運営継続の必要性の検討について</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 管理戸数の縮減に向け、移転交渉の対象としていくことを検討中である。</p>
<p>総括 No.6 (P78)</p>	<p><b>意見</b> 専門家の活用について</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 処分等について、専門家等の意見を聴取する機会の設定を検討中である。</p>
<p>個別事案 No.6-1 (P78)</p>	<p><b>意見</b> 工夫を凝らした利活用の促進について（清末上土井住宅）</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 移転交渉を重点的に実施している。</p>
<p>個別事案 No.6-2 (P79)</p>	<p><b>意見</b> 売却処分に向けた手続の早期実施について（菁莪住宅）</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 電柱等の移設費用の負担も視野に入れ、処分に向けた財源確保、工程の整理を行っている。</p>
<p>個別事案 No.6-3 (P81)</p>	<p><b>意見</b> 工夫を凝らした利活用の促進について（旧宝蔵寺住宅（跡地））</p>	<p>②</p>	<p>(住宅政策課) 処分又は利活用の方策について検討中である。</p>

個別事案 No.6-4 (P82)	<b>意見</b> 工夫を凝らした処分又は利活用の促進について(旧吉田住宅(跡地))	②	(住宅政策課) 処分又は利活用の方策について検討中である。
個別事案 No.6-5 (P83)	<b>意見</b> 早急な売却処分の実施について(旧勝山砂子多住宅(跡地))	②	(住宅政策課) 処分に向け必要な財源確保を検討中である(現在は、山口県の災害対応による仮設道路用地として使用している。)
個別事案 No.6-6 (P84)	<b>意見</b> 入居率向上に向けた施策の実施について(檜崎ハイム)	②	(菊川総合支所建設農林課) 特定公共賃貸住宅(特公賃)の運営継続の必要性と併せて方策について検討中である。
個別事案 No.6-6 (P84)	<b>意見</b> 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(檜崎ハイム)	②	(菊川総合支所建設農林課) 管理戸数の縮減に向け、移転交渉の対象としていくことを検討中である。
総括 No.7 (P90)	<b>意見</b> 取組体制の整備による利活用の推進について	①	(資産経営課) 総論4と同じ。
総括 No.7 (P91)	<b>意見</b> 譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について	①	(資産経営課) 総論5と同じ。

<p>総括 No.7 (P92)</p>	<p><b>意見</b> 売却等の処分に適しない土地を生じさせない取組の実施について</p>	<p>①</p>	<p>(資産経営課) 土地の利用計画当初から、残地を想定した計画とすることはなく、計画の変更等の事情により、結果として残地とせざるを得ないものが売却等に適さず未利用の状態となっていると考えられる。 売却等の処分を行う場合においても、事前に所管課と協議を行い、処分不可能な残地とならないよう取り組んでいる。</p>
<p>個別事案 No.7-3 (P95)</p>	<p><b>意見</b> 隣接地との一体的な活用について(一般市有地(筋川町))</p>	<p>①</p>	<p>(資産経営課) 令和4年9月に、当該土地(市有地)の隣接地の購入を希望するという者から、当該土地についても購入が可能か問合せがあった。このため、令和5年度内の入札に向け、測量及び境界復元を実施した。</p>
<p>個別事案 No.7-5 (P97)</p>	<p><b>指摘</b> 不法占拠への対応について(一般市有地(新垢田西町三丁目))</p>	<p>②</p>	<p>(資産経営課) 令和5年6月、不法占拠者を特定し、市有地の明渡を求めて、粘り強く交渉しており、年度内を目途に完了させる予定である。 なお、顧問弁護士に相談したところ、当該占拠者による民法第162条の所有権の取得時効は、適用されないことを確認している。</p>

<p>個別事案 No.7-6 (P98)</p>	<p><b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について（吉田錦町福祉館用地（大字吉田字牛頭））</p>	<p>②</p>	<p>（人権・男女共同参画課） 令和4年度の未利用財産検討委員会において、「解体」の方針決定がされており、今後は解体後の土地部分の利活用の方針を検討していく。</p>
<p>個別事案 No.7-7 (P99)</p>	<p><b>意見</b> 土地の無断使用防止に向けた注意喚起について（職業訓練跡地（豊北町大字栗野字中川））</p>	<p>①</p>	<p>（豊北総合支所地域政策課） 貸付けに関する広報は、市ホームページに対象物件の貸付けに関する情報を掲載しており、貸付けを前提に幅広い活用ができるようにしている。また、無断使用の防止策として、土地の入口付近に看板を設置し、無断使用を防ぐための注意喚起を行っている。今後も、看板の劣化状況などに留意しながら、無断使用がないように注視していく。</p>
<p>個別事案 No.7-8 (P100)</p>	<p><b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について（旧豊田中保育園（豊田町大字浮石字宮の尾））</p>	<p>①</p>	<p>（豊田総合支所地域政策課） 引き続き売却に向けた措置を講じたところ、購入の申し込みがあり、令和5年8月10日付けで売買契約を締結し、令和5年8月18日付けで所有権移転登記済である。</p>
<p>個別事案 No.7-9 (P101)</p>	<p><b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について（三豊ふるさと館（豊田町大字大河内字天神原））</p>	<p>①</p>	<p>（豊田総合支所地域政策課） 市道と当該土地の間に豊田町土地改良区所有の土地が一筆存在しており、隣接する市営大河内住宅（所管：豊田総合支所建設農林課）についても同様であることから、豊田総</p>

			合支所建設農林課において土地改良区の土地を譲り受け市有地とすることで調整している。市有地となれば接道がないという状況が解消される。 また、建物の解体について関係課と協議を行い、売却等の処分に向けて対応している。
個別事案 No.7-11 (P103)	<b>意見</b> 譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について (街路事業代替用地 (向洋町二丁目))	①	(道路河川建設課) 総論5と同じ。
個別事案 No.7-12 (P105)	<b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について (公共代替用地 (新垢田北町))	①	(資産経営課) 港湾局による暫定利用の終了後、公用転用の照会を行い、希望がなければ売却処分を行うこととする。
個別事案 No.7-13 (P106)	<b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について (自転車駐車施設用地 (南部町))	①	(都市計画課) 立地条件が良い当該土地は、具体的な利用計画を定めるべく関係各課と協議を続けているところである。 具体的な利用計画を定めるまでの間は、有償により一時貸付け等を行い、歳入の確保に努める。
個別事案 No.7-15 (P108)	<b>意見</b> 売却や貸付けに向けた条件整備について (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No.2 団地 (豊北町大字田耕字緑ヶ滝))	②	(豊北総合支所建設農林水産課) 現在、貸付けている土地については、現貸付者に対して購入の働きかけを行うとともに、売却に向けた条件整備を検討する。 なお、未利用の土地については、貸付け・売却に向け

			た効果的な周知方法を検討するとともに、新規就農者などの貸付希望者に対して、当該土地の周知に努めたい。
個別事案 No.7-16 (P109)	<b>意見</b> 譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について (阿川(中尾山)宅地・雑種地(豊北町大字阿川字中尾山))	①	(豊北総合支所地域政策課) 総論5と同じ。
個別事案 No.7-19 (P112)	<b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について(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	(豊浦総合支所建設農林水産課) 立地条件から売却は難しいため、他の事業又は用途での利活用に向けた方針を策定するため検討を行っている。
個別事案 No.7-20 (P113)	<b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について(パーク&ライド整備事業用地(豊浦町大字川棚字田嶋前))	②	(豊浦総合支所地域政策課) 今後の売却・利活用に向けて課題となっている接道条件の改善について調査を行うとともに、民間への売却の可能性も含め、他の事業又は用途での利活用に向けた方針を策定するため検討を行っている。
個別事案 No.7-21 (P115)	<b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について(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))	①	(菊川総合支所地域政策課) 当該地は、市の残土置き場として公共工事に利用しており、一部は、隣接の福祉施設の駐車場として貸付けを行っている。

<p>個別事案 No.7-22 (P116)</p>	<p><b>意見</b> 売却に向けた条件整備について（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））</p>	<p>①</p>	<p>（菊川総合支所地域政策課） 菊川町大字吉賀の土地については、隣接者へ再度購入への働きかけを行っている。下岡枝の土地については、購入の相談はあったが面積が広く売却には至っていない。また、接道要件及び狭小地との理由から条件整備が必要な土地であるため隣接者への情報提供や働きかけを行っている。</p>
<p>個別事案 No.7-26 (P122)</p>	<p><b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について（江良道路改良事業用地（豊浦町大字川棚字道中江））</p>	<p>②</p>	<p>（豊浦総合支所建設農林水産課） 今後の売却・利活用に向けた課題について調査を行うとともに、民間への売却の可能性も含め、他の事業又は用途での利活用に向けた方針を策定するため検討を行っている。</p>
<p>総括 No.8 (P127)</p>	<p><b>意見</b> 取組体制の整備による利活用の推進について</p>	<p>①</p>	<p>（資産経営課） 総論4と同じ。</p>
<p>総括 No.8 (P127)</p>	<p><b>意見</b> 譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について</p>	<p>①</p>	<p>（資産経営課） 総論5と同じ。</p>
<p>個別事案 No.8-5 (P130)</p>	<p><b>指摘</b> 不法占拠への対応について（旧吉見妙寺住宅（跡地））</p>	<p>①</p>	<p>（住宅政策課） 324-2上に存在するごみステーションについては、移設先がないため、普通財産の貸付けを行った。 329-6上に存在するごみステーションについては、移設を行った。</p>

<p>個別事案 No.8-5 (P130)</p>	<p><b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について（旧吉見妙寺住宅（跡地））</p>	<p>②</p>	<p>（住宅政策課） 売却に向け、工程の整理をしている。</p>
<p>個別事案 No.8-9 (P133)</p>	<p><b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について（下岡枝コミュニティ広場用地）</p>	<p>②</p>	<p>（菊川総合支所地域政策課） 令和4年度から公共事業用地の候補地として計画していたが、令和5年11月に計画外となったため、売却等を含めた利活用方法について検討を行う。</p>
<p>個別事案 No.8-13 (P136)</p>	<p><b>意見</b> 譲渡価格の引き下げ等処分時の柔軟な対応について（旧長正司配水池）</p>	<p>②</p>	<p>（豊田総合支所地域政策課） 当該地において、平成18年度に隣接の地権者と境界立会を行い、境界確定済であることを確認した。 処分については、現状を再検証した上、検討を行う。</p>
<p>個別事案 No.8-18 (P139)</p>	<p><b>意見</b> 今後の売却・利活用方針の検討について（旧豊北第一中学校）</p>	<p>①</p>	<p>（豊北総合支所地域政策課） 売却には至らなかったが、令和4年度に実施した売却の一般競争入札には、現地説明会に1者の参加があった。 現在も売却可能な土地として市ホームページに掲載を行っており、今後も積極的に情報発信していきたい。</p>