

固定資産税評価額1,000万円の土地を貸している場合

都市名	算定基礎価格と算定率	年額貸付料
北九州市	固定資産税評価額×3%	300,000円
広島市	固定資産税評価額×4%	400,000円
横浜市	公示価格×3%	428,571円
名古屋市	(固定資産税評価額÷0.7)×3.6%	514,285円

(5) 貸付料の計算方法

貸付料は前記のように決められているが、貸付面積はどのように決めているかという点、借り手が必要な面積を申請するのである。イベントなどの駐車スペースや工事用の資材置場などとして臨時的に貸し付ける場合もあるが、ほぼ月極駐車場として貸し付けている場合もある。

1	9	17	25
2	10	18	26
3	11	19	27
4	12	20	28
5	13	21	29
6	14	22	30
7	15	23	31
8	16	24	32

例えば前述した西部開発事業の⑥中高層用住宅用地はその3分の1程度のスペースを区切って、上記のように駐車場として貸し付けている。実際にはもっと駐車スペースがあるが、この図では簡略化している。この場合に、貸付料の対象となる面積は個々の駐車スペースのみとなっている。が、常時駐車場として貸し付けているのが実態である。

上記のように、一時駐車場を常態として貸し付けている場合は、その貸付料を算定する面積が個々の駐車スペースの面積となっているが、全体の面積を駐車スペースの数で

除した面積により貸付料を算定する方がより合理的である。

(6) 貸付手続

基本的な貸付けの手続は次のとおりである。(広島市ホームページより)

- (1) 電話で使用目的・面積・期間をお知らせください。空き状況を確認し、先着順で仮予約を受け付けます。
- (2) 申請書をお渡ししますので、記入・押印のうえ提出してください。
- (3) 契約書2通と貸付料納付書を市で作成し、送付します。
- (4) 原則として使用前に貸付料を銀行で支払っていただきます。
- (5) 契約書1通と領収書のコピーを市に返送していただきます。
- (6) 使用開始日の直前に現地で使用場所の立会いをして、鍵をお渡します。

(7) 貸付期間

分譲を目的としているため、貸付期間は3か月以内としている。ただし分譲予定がない場合には、3か月ごとに新規に契約することが可能となっている。

(広島市財産規則第33条)

番号	貸付物件	貸付期間
1	建物所有目的での土地又は土地の定着物	30年
2	一時使用のための土地又は土地の定着物	1年
3	上記1及び2以外の土地又は土地の定着物	20年
4	一時使用のための建物	1年
5	上記4以外の建物	5年
6	土地又は土地の定着物並びに建物以外のもの	5年
7	借地借家法第22条による定期借地権等を設定する土地	50年ほか

(8) 貸付状況

平成17年度までの過去8年度の貸付状況は次のとおりである。

(単位：千円)

財産貸付収入	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度
西部開発事業	153,097	139,391	109,949	111,561	118,558	116,166	85,158	78,880
安佐地区開発事業	15	26	9	0	0	0	6	33
五日市地区開発事業			101	163	1,654	480	694	1,160
広島駅南口地区市街地再開発事業								2,220
合 計	153,113	139,417	110,058	111,724	120,212	116,646	85,858	82,293

(9) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(10) 監査の意見

(貸付料の算定基準の変更について)

広島市財産条例第9条では「普通財産及び物品の交換価額、譲渡価額及び貸付料の額は、適正な時価により評定した額をもつて定めなければならない」とされている。

何をもって適正な時価とするかは解釈に幅のあるところであり、実務的には「(4) 貸付料の額」で述べたように、他都市では、相続税評価額、固定資産税評価額いずれも用いられている。

平成17年3月11日付け財政局長通知によると、変更の理由として次のように説明がされている。

「相続税課税標準額の算定にあたって、相続税評価の補正率ではなく固定資産税評価の補正率を使用することとしており不適切である等の監査指摘があったこと、また、複数の運用通知があるため、事務処理に誤りが生じやすい状況になっていることから、これらの問題を改善するために改正を行うものである。」

管財課に質問したところ、相続税評価に比べて、固定資産税評価の方が広島市としては簡便で、誤りが生じにくいということであった。事務の簡素化自体は結構であるが、それは広島市内部の事務処理上の話である。広島市財産条例第9条の趣旨に照らした検討を行ったかどうか質問したところ、管財課の見解は、不動産鑑定士に意見を求め、改定後の貸付料が相場として妥当であるという見解を得ているとのことであった。

では、改定前はどうかと質問したところ、広島市の見解としては、改定前の基準も妥当なものであると認識しているという回答であった。

要するに、改定前も改定後もいずれも妥当であるということである。実務上、妥当性にある程度の幅があるということについては、監査人も否定はしないが、いずれの基準も妥当性の範囲内であるならば、長期間運用されてきた基準を変更し、しかも広島市の収入に直接影響する以上、事務簡素化等という事務的な理由以外に、より積極的な理由、例えば従来に比べてより適切な算定が可能である等の理由が必要であると考えます。

評価額の基準を変更するのであれば、併せて率(4/100)の見直しを検討すべきではないかと考える。この点については、広島市としても率について検討を行ったが、不動産鑑定士の見解で現行の率(4/100)を適用しても、妥当な水準であるとの回答が得られたので結果的に率の変更は行わなかったという回答であった。

不動産鑑定士に改定後の基準についての検討を依頼しているが、専門家に意見を求めるのであれば、より本質的なこと、すなわち改定前基準と改定後基準のどちらが貸付料の水準としてより妥当であるかの見解を求めるべきであったと考える。

事務簡素化等は、内部規定の整備及び担当者への研修等で達成できるものであり、基準を変更する理由としては不十分と考える。

第4 西風新都特別会計について

1 西風新都特別会計の概要

この特別会計は、当初平成3年4月に西部丘陵都市における民間開発の事業着手により、経理の明確化を図るため、地方自治法第209条第2項の規定に基づき、「西部丘陵都市特別会計」として設置された。その後、平成7年4月に西部丘陵都市の愛称「西風新都」の決定を受け、会計名を「西風新都特別会計」に変更した。

この特別会計では、西風新都建設の促進事業(下水道・道路等の根幹的都市基盤施設の整備)を経理することとしている。主な財源は、西風新都内の土地の売却・貸付けによる収入や開発事業特別会計からの繰入金である。

西風新都特別会計の最近3年間の歳入・歳出の概況は次のとおりである。

(単位:千円)

区 分			平成 15年度	平成 16年度	平成 17年度
歳 入 (収入済額)	財産収入	財産運用収入 (土地貸付収入)	7,624	9,837	69,770
		財産売払い収入 (土地売却収入)	0	903,000	0
		小 計	7,624	912,837	69,770
	繰 入 金	開発事業特別会計からの繰入金	445,373	0	366,275
		歳入合計	452,998	912,837	436,045
歳 出 (支出済額)	事業費	一般管理費	6,484	7,954	273
		下水道事業会計への繰出金	255,870	256,154	258,339
		ひろしま西風新都(株)に対する負担金	190,643	183,950	177,432
	繰 出 金	開発事業特別会計への繰出金	0	464,778	0
		歳出合計	452,998	912,837	436,045

平成16年度は西風新都特別会計において、初めて土地(負担事業宅地)の売却収入が発生し、事業費を除いた残額が開発事業特別会計への繰出金とされた。なお、ひろしま西風新都(株)に対する負担金は、同社が事業資金として国(国土交通省(道路局))及び財団法人道路開発振興センターから借入れた資金の返済額(利息・銀行保証料を含む)のうち、市の事業に係るものとして市が負担する部分の金額である。

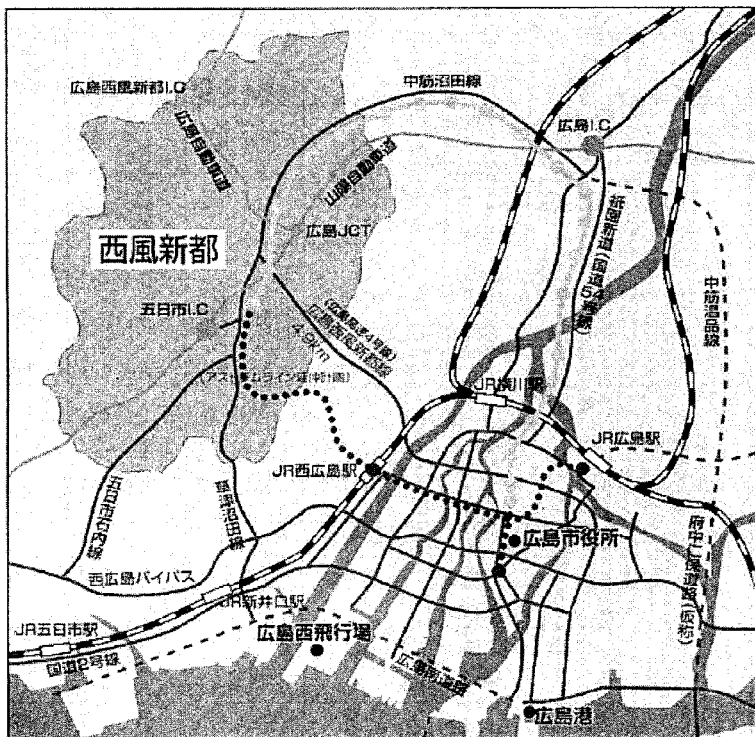
2 西風新都建設事業の概要

(1) 目的

ひろしま西風新都建設事業は、住宅宅地の供給、産業構造の高度化、高次都市機能の充実・強化といった都市課題

に対応し、市の飛躍、発展に向けた先導的プロジェクトとして、都市全体の均衡ある発展を図るため、新たな都市拠点を建設することを目的としている。

西風新都位置図（冊子「西風新都ニュース」Vol.13より転載）



平成元年 1 月に、市と開発事業者（16 社）の間で「広島西部丘陵都市の建設に関する覚書」を締結するとともに、市は広島西部丘陵都市における開発のマスタープランとして「広島西部丘陵都市建設実施計画」を策定し、以後これに基づき都市建設に取り組んできた（平成 5 年 5 月に実施計画の一部見直しを実施）。また、平成元年 1 月には「広島西部丘陵都市の根幹的都市基盤施設整備に係る開発者負担要綱」（以下「開発者負担要綱」という。）も制定しており、同要綱に基づき民間開発事業者から市へ無償で提供された土地（以下「負担事業宅地」という。）が西風新都特別会計において売却・貸付の対象とされている土地である。

西風新都における主な動き

昭和46～50年	開発事業者による用地買収
昭和60年3月	広島自動車道 広島北I.C.～五日市I.C.の開通
昭和61年3月	広島市と開発事業者（15 社）の間で「官民協調のもとに市の土地利用基本計画と調整しつつ、都市建設に取り組む」旨の覚書を締結
昭和61年5月	都市建設の基本的考え方を取りまとめた「広島西部丘陵都市建設基本計画」を策定
昭和63年12月	山陽自動車道 五日市I.C.～広島I.C.の開通
平成元年1月	N T T 無利子貸付金制度を活用して公共施設を整備するため、第三セクター（広島西部丘

	陵都市整備株式会社（現名称：ひろしま西風新都株式会社）を設立
平成元年11月	広島市と開発事業者（16 社）の間で「広島西部丘陵都市の建設に関する覚書」を締結、都市建設のマスタープランである「広島西部丘陵都市建設実施計画」を策定（事業着手）及び「広島西部丘陵都市の根幹的都市基盤施設整備に係る開発者負担要綱」の制定
平成2年10月	都市内で最初の計画開発地区（大塚業務地区・伴南住宅地区）の開発着工
平成5年4月	広島広域公園の開園
平成6年1月	都市愛称「西風新都」に決定
平成6年4月	広島市立大学の開学
平成6年8月	新交通システム「アストラムライン」の開業
平成6年10月	第12回アジア競技大会広島1994開催
平成7年4月	都市名称を「ひろしま西風新都」に変更
平成8年10月	第51回国民体育大会（ひろしま国体）秋季大会の開催
平成13年7月	広島西風新都I.C.の供用開始
平成13年10月	広島高速4号線（広島西風新都線）の供用開始

(2) 現計画の概要

ア 対象区域

安佐南区沼田地区及び佐伯区石内地区 約4,570
ヘクタール

イ 基本理念

「住み」「働き」「学び」「憩う」という複合機能を備えた人口10万人規模の新たな都市拠点を、地域住民、民間開発事業者、行政が適切な役割分担と協力関係のもと一体となって建設すること。

(参考) 平成18年10月31日現在(住民基本台帳による)

西風新都内の人口 45,739人

(男 22,739人 女 23,000人)

世帯数 16,846世帯

ウ 土地利用

沼田・石内地区全体を一つの都市としてとらえ、都市活動と自然環境が調和し、多様な都市機能がバランスよく配置された都市づくりを行う。

(ア) 開発・保全地区の内訳

(単位:ha)

計画対象区域 4,570 (100%)				
既 開 発 地 区 570 (12.5%)	開発整備地区 2,190 (47.9%)		開発保留地区 300 (6.6%)	保全地区 1,510 (33.0%)
	計画開発地区 1,400 (30.6%)	計画誘導地区 790 (17.3%)		

(注) 1 既開発地区…プロジェクト前に造成済みの住宅用地、大学、山陽自動車道、広島広域公園など

2 計画開発地区…民間開発事業者などにより大規模な開発を行う丘陵部の開発適地(17地区)

3 計画誘導地区…地域住民によるまちづくりを主体として、面的整備を促進・誘導する平地部の区域

4 開発保留地区…事業熟度などから当面土地利用の方向付けを保留する丘陵部の開発可能地(5地区)

5 保全地区…原則として、自然環境の保全又は緑地的活用を図る区域

(イ) 開発整備地区の土地利用計画

(単位:ha)

機 能	計画開発地区	計画誘導地区
住 む 機 能 (住宅・保健・医療・福祉系)	790	790
働 く 機 能 (商業・業務・工業・流通系)	390	
学 ぶ 機 能 (学術・研究・研修系)	210	

憩 う 機 能 (スポーツ・レクリエーション系)		10	
合 計		1,400	790

(3) 丘陵部開発事業(計画開発地区)

西風新都の丘陵部における計画開発地区は17地区あり、現在12地区について開発を許認可し、このうち9地区が既に宅地造成を完了し、企業立地や住宅建設等が進んでいる。

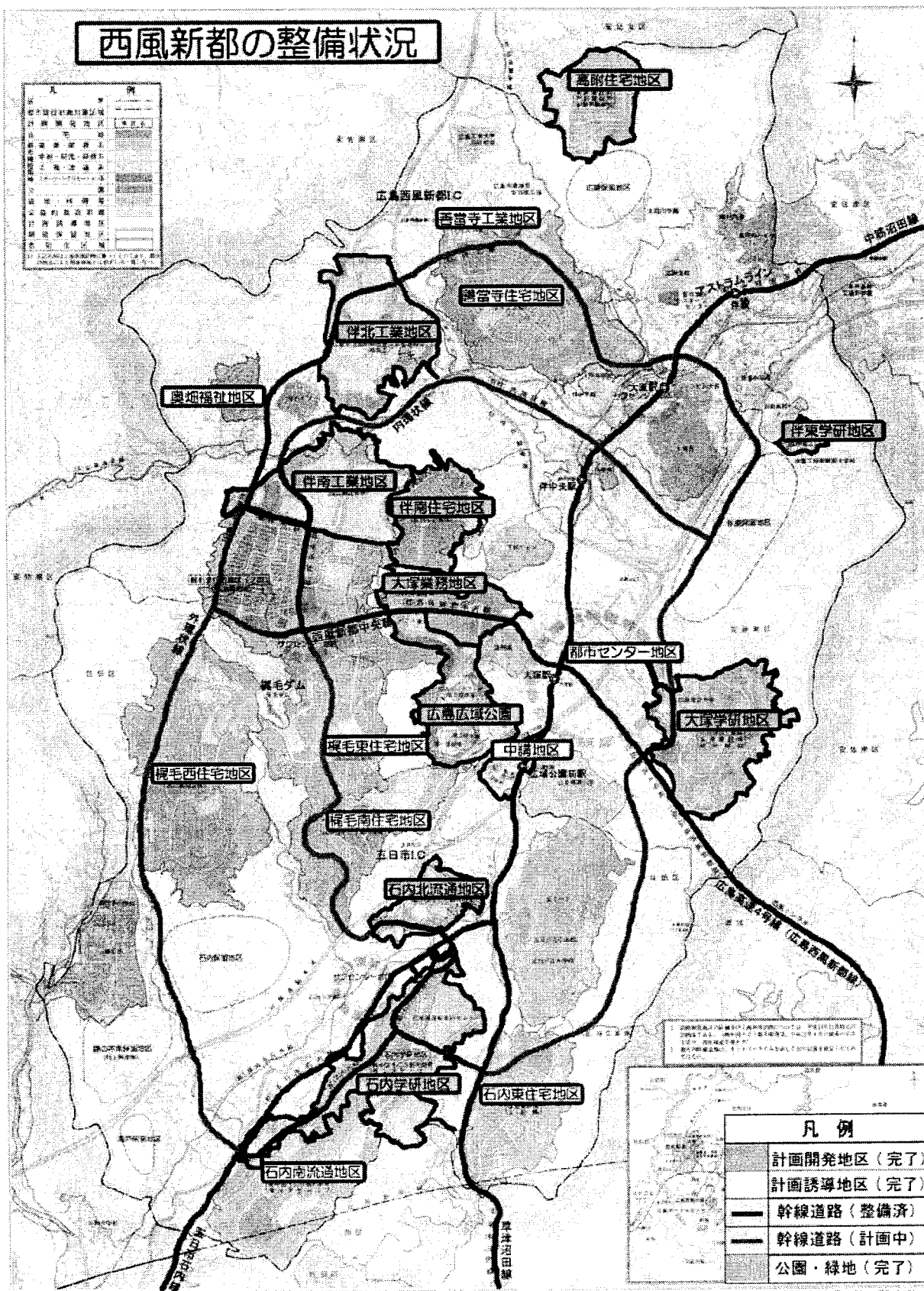
計画開発地区の一覧は次表のとおりである。

西風新都計画開発地区一覧

(平成18年3月31日現在)

区分	地区名	開発(予定)面積 ha	土地利用	開発事業者	事業着手 (開発許可)時期	分譲開始 時期(分譲状況)
開 発 済 区 域 (9地区)	大塚業務地区	51	商業・業務、住宅	野村不動産㈱	H2.10	H6(済)
	伴南住宅地区	41	住宅			H8(済)
	大塚学研地区	94	学術・研究	青木あすなろ建設㈱、五洋建設㈱、㈱大林組	H3.10	H6(分譲中)
	伴東学研地区	6	研修	㈱中電工	H6.5	H8(済)
	石内北流通地区	28	流通	㈱中国そごう都市開発	H7.12	H8(済)
	石内学研地区	110	研修、住宅	㈱中国そごう都市開発、JFEライフ㈱	H7.12	H8(済)
	伴北工業地区	62	工業、流通	広島市沼田町伴土地区画整理組合	H10.3	H13(分譲中)
	高附住宅地区	49	住宅、研修	T.C.プロパティーズ㈱、戸田建設㈱、栄泉不動産㈱	H8.4	H12(分譲中)
	伴南工業地区	80	工業、流通	西広島開発㈱	H7.6	H10(分譲中)
	梶毛東住宅地区	244	住宅、商業・業務			
	善當寺住宅地区	105	住宅	アイエス㈱	H8.11	未 定
	善當寺工業地区	22	工業、流通			
未 許 可 区 域 (5地区)	奥畑福祉地区	17	保健・医療・福祉、住宅	都市開発㈱(予定)	未 定	未 定
	石内東住宅地区	75	住宅	広島電鉄㈱、丸紅㈱	未 定	未 定
	梶毛西住宅地区	178	住宅	西広島開発㈱	未 定	未 定
	梶毛南住宅地区	88	研修、住宅	未 定	未 定	未 定
	石内南流通地区	116	流通、住宅	未 定	未 定	未 定
計	17地区	約1,400				

(注) 事業者のうち㈱中国そごう都市開発は、平成12年8月14日付で広島地裁から破産宣告を受け、現在、破産手続き中。



(4) 都市基盤施設の整備

根幹的都市基盤施設の整備状況については次のとおりである。市では事業宅地（住宅用地、工業用地、学術・研究用地等）の造成は行わず、以下に掲げる都市基盤施設の整備を行っている。平成17年度までの西風新都特別会計における根幹的都市基盤施設整備費の累計支出額は、約228億円である。これ以外に一般会計においても整備費を支出している。

種 類	名 称	事業期間（年度）	事業主体
道 路 等	中筋沼田線	昭和52～平成6（完了）	広島市
	五日市石内線	昭和58～平成8（完了）	〃
	広島高速4号線（広島西風新都線）	平成6～平成13（完了）	広島市、広島高速道路公社
	西風新都中央線・内環状線・外環状線	平成2～	広島市
	アストラムライン（延伸区間）	平成3～平成6（完了）	広島市、第三セクター
	広島西風新都インターチェンジ	平成6～平成13（完了）	広島市、第三セクター
	立体遊歩道（大塚業務地区）	平成4～平成5（完了）	第三セクター
公園緑地	広島広域公園	昭和59～平成6（完了）	広島市
河 川 等	大塚川	昭和61～平成4（完了）	〃
	安川	昭和61～平成24	広島県
	梶屋谷川	昭和63～平成5（完了）	〃
	石内川	昭和61～平成8（完了）	〃
	梶毛川	昭和61～平成19	〃
	笹利川	昭和61～平成8（完了）	〃
	梶毛ダム	昭和63～平成19※	広島県、西広島開発㈱
下 水 道	公共下水道（沼田幹線）	平成2～平成5（完了）	広島市
	公共下水道（五日市幹線）	平成3～平成6（完了）	〃
	公共下水道（都市内幹線）	平成3～	〃

※ダム本体工事は、平成17年度末完了済

(5) 負担事業宅地の概況

西風新都地区において、「開発者負担要綱」に基づき民間開発事業者から市が無償で取得した負担事業宅地は全部で20物件あり、概況は次のとおりとなっている。

負担事業宅地の概況

物件番号	面積（㎡）	左のうち平地面積（㎡）	寄附受年月日	入札参考価格（最終又は直近）（円）	初募集年度	売払い年度等
1	4,195.54	2,843.65	H6.11.8	141,000,000	H15	H16売払い済
2	3,091.45	2,875.86	H6.11.8	121,000,000	H15	H16定借契約済

3	25,224.82	25,224.82	H9.12.31	1,890,000,000	H15	H16定借契約済
4	8,587.98	5,128.20	H6.11.8	103,000,000	H14	注1
5	10,036.94	5,129.47	H6.11.8	167,000,000	H14	注2
6	9,634.77	9,634.77	H9.12.31	699,000,000	H14	H16定借契約済
7	6,513.64	4,429.24	H14.8.8	246,000,000	H14	H16定借契約済
8	4,306.30	2,787.81	H14.8.8	157,000,000	H14	H16定借契約済
9	11,258.35	7,694.04	H9.9.8 H11.7.22	441,000,000	H14	H16売払い済
10	3,460.98	2,877.27	H11.7.22	153,000,000	H14	H16定借契約済
11	361.12	361.12	H11.7.22	12,800,000	H16	H16売払い済
12	1,655.93	1,655.93	H11.7.22	77,500,000	H16	H16売払い済
13	4,078.93	3,202.06	H12.2.16	203,000,000	H16	H16売払い済
14	449.05	449.05	H12.2.16	27,700,000	H16	H16売払い済
15	7,485.44	6,540.22	H12.11.15			注3
16	995.99	817.97	H12.11.15			注4
17	17,407.00	17,407.00	H17.12.26			注5
18	4,151.23	4,151.23	H17.12.26	389,000,000	H18	H17取得 H18新規募集
19	3,954.66	3,505.54	H17.12.26	329,000,000	H18	H17取得 H18新規募集
20	3,595.99	3,135.03	H17.12.26	292,000,000	H18	H17取得 H18新規募集
計	130,446.11	109,850.28		5,449,000,000		（ただし、入札参考価格の計にはNo.15から17を含まず）

注1 H14、15、16と募集継続するも入札なし（H18に再募集）

注2 H14、15、16と募集継続するも入札なし（H18に再募集）

注3 道路新設事業に伴う残土置場として使用中のため未募集

注4 需要が見込まれないため未募集

注5 隣接土地の追加取得を待って分譲予定のため未募集

負担事業宅地については、一部について平成14年から分譲を開始した。

平成18年10月現在、全20区画 130,446.11平方メートルの状況は次のとおりである。

売り払い済み

6区画 21,998.92平方メートル（16年度のみ）

事業用定期借地

6区画 52,231.96平方メートル

未分譲

8区画 56,215.23平方メートル

事業用定期借地については、分譲の募集をしたが申込がなかった物件について、平成16年度に事業用定期借地での貸付を実施したものである。

負担事業宅地については、開発地区内のどの場所の土地にするかは、個別に事業者との交渉で決定される。「開発者負担要綱」に基づき、市が根幹的な都市基盤施設の整備を行うことにより発生すると見込まれる事業者の開発利益の2分の1相当分の土地を、無償で譲り受けることとなっている。土地の取得時は、支出が0円のため、特に会計上の処理は行われないが、管理上必要であることから土地台帳には記載される。