

(3) 歳入歳出の状況

(単位：百万円)

区 分	平成15年度	平成16年度	平成17年度
歳入			
開発事業基金収入	402	7	7,059
利子配当金収入	18	7	1
開発事業基金繰入金	383	—	7,058
西部開発事業収入	713	768	484
財産貸付収入	116	85	79
不動産売却収入	597	683	405
安佐地区開発事業収入	3,580	3,580	3,580
土地開発公社貸付金元利収入	3,580	3,580	3,580
五日市地区開発事業収入	55	55	1,247
不動産売却収入	54	54	1,246
五日市旧港整備事業収入	382	172	116
五日市旧港整備事業債	382	172	116
西風新都開発事業収入	—	465	—
西風新都特別会計繰入金	—	465	—
紙屋町地下街開発事業諸収入	67	67	67
貸付金元利収入	67	67	67
広島駅南口地区市街地再開発事業収入	—	2	28
貸付金元利金収入	—	2	26
繰越金	21	1	1
歳入合計	5,220	5,117	12,583

(単位：百万円)

歳出	平成15年度	平成16年度	平成17年度
西部開発事業費	45	39	44
安佐地区開発事業費	3,582	3,582	3,582
貸付金	3,580	3,580	3,580
五日市地区開発事業費	698	249	208

負担金・補助・交付金	695	246	193
五日市旧港整備事業費	410	205	204
工事請負費	274	129	88
その他	136	76	116
西風新都開発事業費	445	0	366
広島駅南口地区市街地再開発事業費	—	450	4,123
貸付金	—	450	3,700
若草町地区市街地再開発事業費	—	—	3,358
公有財産購入費	—	—	3,358
諸支出金	38	589	496
積立金	38	589	496
予備費	—	—	—
歳出合計	5,220	5,115	12,380

2 西部開発事業

(1) 概要

西部開発事業は、広島市西部の庚午・草津・井口地区の地先水面を埋立て、約328万平方メートルの土地を造成するとともに、埋立て用の土砂を採取した埋立地背後の鈴が峰山麓に、約54万平方メートルの宅地を造成した海・陸セットの開発事業である。臨海埋立事業328万平方メートルについては総事業費が約963億円、山地造成事業54万平方メートルについては総事業費約93億円の事業であった。事業自体は昭和57年度に完成しているが、このうち未分譲地が後記のとおり残っている。未分譲地の積極的な処分がなされているかどうかについては、これらのなかには用途が指定されているものもあり、また都市計画が決定しているものもあって、すべてが分譲対象となっているわけではない。なお、以下に記載されている土地は平成18年6月30日現在の資料に基づいており、その後の増減は反映させていない。

(2) 監査の視点

未分譲地について、適切な管理がされているか。活用、転用あるいは売却が図られているか。

(3) 監査手続

未分譲地について、土地台帳等の閲覧、現況および今後の方針について担当部署へのヒアリング、現場視察を実施する。

(4) 西部開発事業の未分譲地の現状について

(臨海部)

No.	所在地	地目	筆数	登記面積	土地利用区分
①	西区草津港一丁目、扇二丁目	宅地	4	9,123.73㎡	流通関連加工業用地
②	西区草津港二丁目、三丁目	宅地	3	31,151.78㎡	運輸関連施設用地
③	西区草津新町一丁目、二丁目、草津浜町、草津南一丁目	宅地	57	11,588.25㎡	戸建住宅用地
④	西区井口明神二丁目	宅地	1	2,733.15㎡	国道2号拡幅用地（代替地）
⑤	西区井口明神一丁目	宅地	5	1,351.25㎡	国道2号拡幅用地（代替地）
⑥	西区草津新町一丁目	宅地	1	11,295.98㎡	中高層住宅用地
⑦	西区庚午南一丁目	宅地	2	2,451.04㎡	一部南道路側道予定地
⑧	西区井口明神一丁目	宅地	1	1,521.98㎡	教育施設等用地（保育所用地）
⑨	西区扇二丁目	宅地	3	156,850.49㎡	西部浄化センター用地
⑩	西区商工センター八丁目	宅地、雑種地	6	2,529.47㎡	公共広場（井口漁港）、一部は胸壁用地として県に貸し付け中
⑪	西区草津新町一丁目	宅地	1	4,042.93㎡	ミクシスビル敷地
⑫	西区草津南一丁目	宅地	1	2,119.58㎡	漁民会館（草津南集会所）敷地

(山地部)

No.	所在地	地目	筆数	登記面積	土地利用区分
⑬	西区鈴が峰町	宅地	2	6,710.37㎡	鈴が峰駐車場として使用中
⑭		宅地	2	2,789.11㎡	未利用地
⑮		宅地	1	506.39㎡	児童館敷地

参考に前記の土地のうち建物等が建設されていない土地9件について、固定資産税評価額相当額は次のとおりとなる。

平成15年分固定資産税評価相当額一覧表

No.	土地利用区分	面積（㎡）	平成15年度固定資産税評価相当額（百万円）
①	流通関連加工業用地	9,123.73	926
②	運輸関連施設用地	31,151.78	2,917
④	国道2号拡幅用地（代替地）	2,733.15	382
⑤	国道2号拡幅用地（代替地）	1,351.25	204
⑥	中高層住宅用地	11,295.98	990
⑦	一部南道路側道予定地	2,451.04	221
⑧	保育所用地	1,521.98	249
⑨	西部浄化センター用地	156,850.49	13,114
⑭	未利用地（法面を除く）	1,690.82	189
計		222,213.15	19,575



ア 物件①②について

【②運輸関連施設用地の現場写真】



「流通業務市街地の整備に関する法律（流市法）」によって卸売業並びに卸売に関連する流通業などに用途が制限されている。現在、流通関連加工業、運輸関連施設用地としての需要がなく、一時貸し駐車場をしている。

現在の商取引が卸売業から、メーカーと小売との直接取引又はメーカーと消費者との直接取引などの形態に変わってきているため、卸売業中心の流通団地の需要がなくなっているのが実状である。

イ 物件③について

もともとは事業用代替地として保有していた戸建住宅用地である。現在は事業代替の可能性を見つつ一部分譲中である。

ウ 物件④⑤について

国道2号線を拡幅するための代替地として保有している。

既に計画決定がなされている。

エ 物件⑥について

現在、3か月更新の月極駐車場として貸し付けている。

広島市は本物件のうち9,193.5平方メートルについて、以下の条件で平成18年12月1日に分譲公告を行った。

参考価格 約9億6,600万円

販売方法 一般競争入札（入札日 平成19年1月15日）

指定用途 公益的施設（教育、医療、社会福祉施設など）

用途を公益的施設に限定しているのは、法令上の制約ではなく、中小企業大学校等の教育施設があることから、調和を考えてのことである。買い手が見つからない場合は限定を解除する可能性もある。（広島市説明）

オ 物件⑦について

現在は高校2校に有償で一時使用させている。両校とも艇庫としてシャッターハウスを置いている。そのうちの一部は南道路の側道となる予定であり、その他の部分は現在一時使用させている学校に買い取ってもらう予定とのことである。（広島市説明）

カ 物件⑧について

【現場写真】

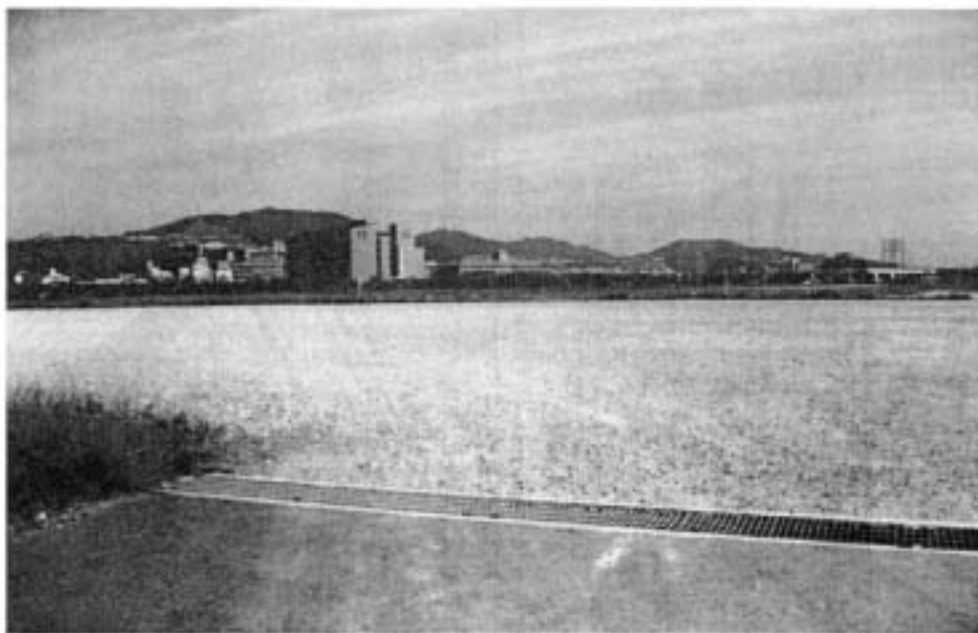


現場写真のとおり、現在、全く利用されていない。

元来は保育所用地を予定していたが、現在は広島市が公立保育所を設ける計画はない。

キ 物件⑨について

【写真 1 入り口から見た写真】

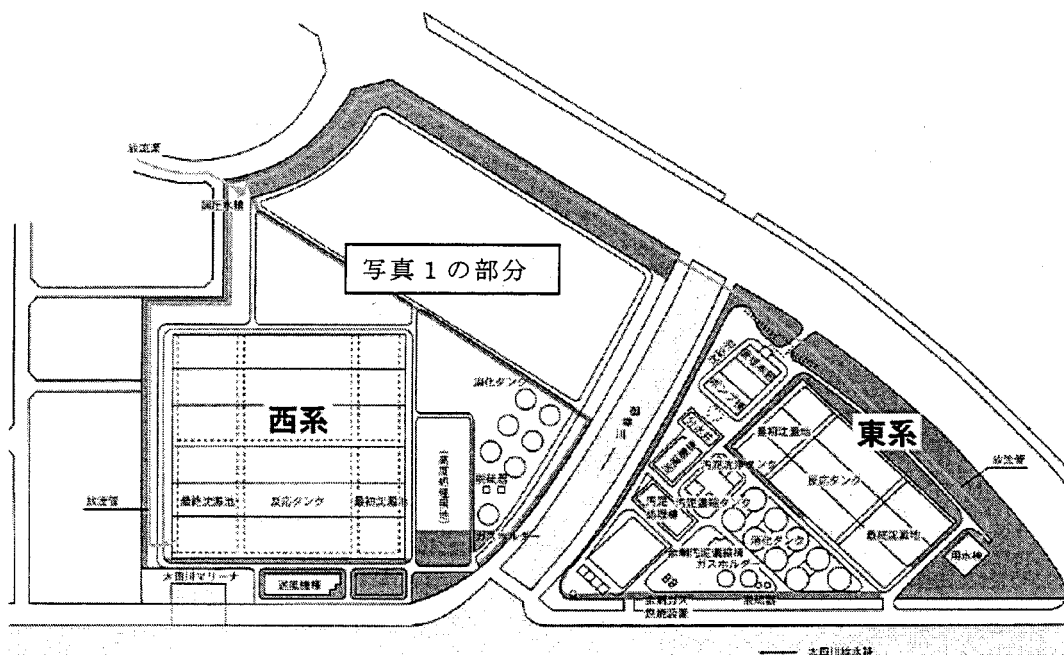


【写真 2 上空から見た全景写真（右側の空地部分）】



（広島市西部浄化センターパンフレットより転載）

【平面図】



(広島市西部浄化センターパンフレットより転載)

(貸付物件の概要)

所在地	種類	構造	面積	備考
広島市西区草津新町一丁目21番1	宅地	—	4042.93㎡	土地利用割合 広島SC 56.89% 広島市 43.11%

(貸付期間)

平成5年9月1日から平成35年8月31日

ただし、貸付物件を分譲した場合、売買代金納入の前日まで

(貸付料)

期 間	納付金額 (月額)
平成5～9年度	1,725,108円
平成10～12年度	1,263,026円
平成13～15年度	1,108,998円
平成16～18年度	862,554円

今後の下水道の整備に伴い、下水処理場の増設を都市計画決定しているが、流市法による制限区域ではないため、用途の制限はない。現在の西部浄化センターに隣接した土地であり、下水処理場の増設に合わせて有償にて所管換えを行う予定である。

写真1の部分は、ソフトボール等で臨時使用されている。

ク 物件⑩について

公共広場であり、今後分譲する予定はない。一部は広島県広島港湾振興局に井口漁港胸壁設置用地として無償貸付を行っている。

ケ 物件⑪について

将来の売却を見込んで、株式会社広島ソフトウェアセンター（以下「広島SC」という。）へ長期の貸付を行っている。ミクシスビルは広島市と協同組合広島インテリジェントセンター（以下「広島IC」という。）が所有する土地に、広島市と広島ICと広島SCの三者が合築した共同インテリジェントビルである。

広島SCは県、独立行政法人情報処理推進機構及び市の3者で計70.55%を出資しており、平成3年4月に設立された第三セクターである。4,042.93平方メートルのうち広島SCの土地利用割合は建物使用部分を基礎として算定し56.89%となっている。

本来は分譲予定であったが、購入資金がないため資金調達ができるまでの措置として平成5年9月1日より、30年間の土地賃貸借契約を締結したものである。契約内容は以下のとおりである。

