

コ 物件⑫について

この土地には漁民会館が建てられているため、処分予定はない。漁民会館は、市の地区集会所（草津南町集会所）として使用されている。管理運営については、地元自治会から構成される「漁民会館（草津南町集会所）管理運営委員会」と広島市の間で建物の無償使用賃貸借契約を締結している。

サ 物件⑬について

【現場写真】



この土地は、広島市において駐車場施設を整備し、平成4年6月16日に財団法人広島市都市整備公社に無償貸付けし運営管理を委託した。その後、毎年当該事業の決算書とともに剰余金を使用料として支払を受けている。平成17年度までの累計収入は1億2,859万円である。

通常の貸付料では運営が成り立たないため無償貸付けとしている。

財産条例によれば、市長が特に必要と認めたときは普通財産の無償貸付又は減額貸付ができることになっている。

財産事務取扱要領によれば、これは免除又は減額貸付ができる場合(3)特別措置に当たるとされている。

特別な事情とは、以下の点があげられる。

- 駐車場設置の必要性（不法路上駐車が多さなど駐車場対策が社会問題化）
- 西広島バイパスの鈴が峰トンネルの上の土地なので、利活用が限られている。

財産事務取扱要領 第3財産条例関係 2使用料の減免 (3) 特別措置

前(1)又は(2)に準ずる場合及びその他特別な事情があると認められる場合は、当該(1)又は(2)に準じて免除し、又は減額ができるものとする。

シ 物件⑭について

【現場写真】



この用地は現在更地である。さきごろ財団法人広島市都市整備公社が月極駐車場の需要調査を行ったところ、その需要は旺盛ではなく、地元の社会福祉協議会から多目的広場及び時間極駐車場として使用したいとの要望を受けている。

ス 物件⑮について

現在は児童館の敷地として利用されている。

(5) 監査の結果

ア 物件⑨について

西部開発事業の未分譲地の中で最も面積が広く、固定資産税評価相当額は、約13.1億円である。資産価値は高いもののその利用度は低く、多目的広場としてソフトボールなどの無償使用が多く、資産価値に見合った有効利用がなされていない典型的な例である。

下水処理場の増設用地として順次、下水道事業会計へ移管されているが、すべてが下水道施設として、移管されるかどうか疑問である。現在、下水処理場の施設計画の見直しを行っているとのことであり、これを早急に行い、処理場用地の面積等を確定させるとともに、残余土地の利用若しくは売却を検討すべきである。

(6) 監査の意見

ア 物件①②について

この2物件で固定資産税評価相当額は約3.8億円になるが、一時貸し程度の利用にとどまっている。流市法の制約でやむを得ない点もあるが、流市法の趣旨は、都市部において交通渋滞等による流通機能の低下を予測して、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図ることと考えられる。例えば、流通業務地区においては、流通業務地区の機能を害するおそれがないと認めた場合、又は公益上やむを得ないと認めた場合には市長権限により施設の建設等を個別に許可することになっている。流通業務地区については、この規定を利用して、利用方針を再検討すべきである。

イ 物件③について

一部分譲中であり、平成15年度5件、平成16年度3件、平成17年度9件の分譲実績がある。不動産市況が回復しつつある中で、早期の完売を目指すべきと考ええる。

ウ 物件⑥について

中高層住宅用地であるが、その一部は3か月更新の月極駐車場として、その他の部分は一時貸付けとして利用されている。

現在公益的施設として分譲広告を行っているが、必ずしも用途を制限する必要はないと考える。元々中高層住宅用地を目的としているので、その方向で早期の売却を検討するのが適当である。結論としては中高層住宅を建てるしか有効利用法はないであろう。これを広島市自体が行うかどうかは別問題であるが、場所的に見て、早期の売却が可能と考える。

エ 物件⑧について

広島市として有効な利用方針を出すべきであろう。

JR及び広島電鉄の駅に近く、アルパークの北側に位置するという好立地の土地であり、いつでも売却可能である。有効な利用方針が見つからなければ、広島市全体の財政事情を考慮すると、早期の処分が相当であると考ええる。

オ 物件⑨について

地元住民から、多目的広場と時間極駐車場という提案が出されている。公有財産について地域住民の意見を先ず聞くことは、行政として当然である。そこで有用な案が出れば、これを最大限尊重するのも当然であろう。しかし、多目的広場と時間極駐車場というのは、実は利用方法がないに等しい。

現状で有効な利用法を検討する→利用法が見つからなければ、売却先を探す→売却先が見つからない→売却先が現れるまで、広場なり時間極駐車場として利用するという道筋が本来であると考ええる。

当初予定の保育所としての需要もなく、月極駐車場の需要も旺盛でない。いわば、現状では使い道がない土地であれば、次に処分を考えるのが、広島市民全体の財産を預る立場からすると当然ではないかと考える。

カ 西部開発事業の未分譲地の利用について

広島市は、土地開発公社長期保有地について、検討会議を設置し、その方針を検討してきた。西部開発事業の未分譲地は公社所有の土地と異なり、開発により取得したため取得価額が低くいわゆる地価下落による含み損失を抱えているわけではない。

しかし、その利用状況は資産の価値を十分生かした運用とは言えず、有効に利用されているとはいえない。また開発に伴う法令等の制約もあり、その利用について消極的対応に終始していたことも事実である。

現在広島市の財政状況は一時の危機的状況は脱しつつあるとはいえ、今後見込まれる都市再開発事業等に多額の資金を必要としているため、資産はできるだけ資金化して、新規の投資へ振り向けていくのが望ましい。

西部開発事業の未分譲地について、担当部署の枠を超えて、広島市としての有効活用あるいは処分方針を検討することが必要と考える。

キ 代替予定地の問題

代替予定地とされながら、実態は必ずしもそうではなく、代替案件もないまま時間が経過している物件がある。事業用代替地の需要についての調査を広島市全体で行うことが望まれる。現在は各所管課で管理している土地の一部をそれぞれの会計で事業用代替地として保有し続けている。積極的に未利用地の処分を図る必要がありながら、事業用代替地については未利用地としての認識に欠けている。一か所で公共事業の進捗状況の把握と事業用代替地の需要予測を行い、それらの情報を特定部署で一元管理すべきであると考ええる。

3 安佐地区開発事業

(1) 安佐地区開発事業の変遷

安佐地区開発事業は、昭和58年に基本構想が策定され当初は工業団地の分譲を目的とした工業団地整備事業として総事業費約246億円の事業が予定されていた。

平成元年度より平成9年度までに田畑部分を広島市が8.3万平方メートル(実測面積)、山林部分を広島市土地開発公社(以下「開発公社」という。)による先行取得分が61.5万平方メートルの用地取得が行われた。開発公社の資金は開発事業特別会計から無利息で貸し付けている。

直後の平成10年4月にはその計画は「行財政改革の実施状況と計画」(行財政改革推進本部会議)により繰り延べられることとなった。具体的には公共事業を平成15年度まで毎年5%ずつ削減することを目標に、事業量の縮減を行うこととなり、工業団地造成工事については、土地需要の動向等を見ながら着手時期を検討する、ということになった。

その後、工業団地としての計画を見直し、現在は新たな事業計画として平成18年3月に「土地開発公社長期保有地の取扱方針に関する検討会議」(以下「検討会議」という。)で「安佐・市民の森創生事業」として利活用する方針を決定した。

ちなみにこの「検討会議」は平成16年3月3日に設置、約2年間にわたり延べ14回行われ、その結果、開発公社保有地の再取得又は民間処分が完了した時点で開発公社は解散することになっている。

実際にはこの検討会議と並行して庁内関係局で「安佐地区開発事業用地利活用検討会議」が設置され前記利活用案が策定されたものを決定したものである。

また開発公社は平成17年6月に、土地開発公社経営健全化対策に基づき、公社経営健全化団体の指定を受けている。この指定により、広島市は開発公社からの再取得に際し特例地方債の活用が可能となるため、平成21年度までに再取得を目指している。

なお、開発事業特別会計で再取得するかどうかについては現在のところ未定である。

(2) 事業の経過

昭和58年 8月 : 基本構想策定

- 平成 元年 7 月 : 用地取得着手
 平成 1 0 年 4 月 : 工業団地整備計画の繰延べ（行財政改革推進本部会議）
 平成 1 6 年 3 月 : 土地開発公社長期保有地の取扱方針に関する検討会議設置
 平成 1 6 年 1 1 月 : 安佐地区開発事業用地利活用検討会議設置
 平成 1 7 年 3 月 : 土地開発公社長期保有地の取扱方針に関する検討会議中間報告
 平成 1 7 年 1 1 月 : 安佐地区開発事業用地利活用検討会議で利活用案を策定
 平成 1 8 年 3 月 : 土地開発公社長期保有地の取扱方針に関する検討会議で利用方針を決定

(3) 現状

現所有者	所在地	地 目	筆数	登記面積 (実測面積)
広島市	安佐北区安佐町久地ほか	田・畑・原野	356	71,663.10㎡ (83,471.72㎡)
開発公社	同上	山林	—	614,674.82㎡

上記の用地取得に要した支出額は以下のとおりである。
 なお開発公社へは開発事業特別会計から無利息貸付けを行っているため、支払利息等の支出はない。

開発公社取得内訳

用地費	29億7,489万円
補償費	6億560万円
合計	35億8,049万円

参考：5,825円／㎡

広島市取得内訳

用地費	15億9,114万円
補償費	5,588万円
工事費	8億4,532万円
委託料	4億8,327万円
事務費	12億4,060万円
合計	42億1,624万円

参考：50,511円／㎡（実測面積による）

広島市の市有地となっている部分の価格が開発公社保有地と比べて高額であるのは、農地法の規制により開発公社が田畑等を取得できないため山林部分を取得し、広島市が取得したのが田畑であることによる。

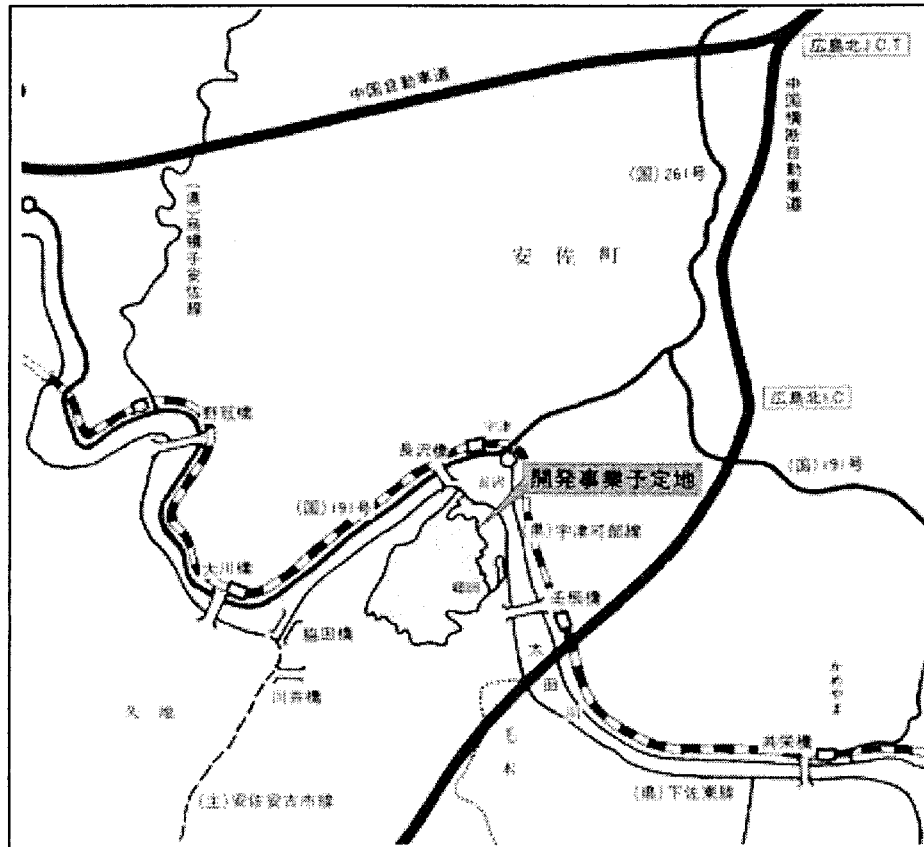
この他に安佐地区関連公共施設整備事業として一般会計

で計上された安佐地区開発事業にかかる事業費は以下のとおりである。

国道 1 9 1 号道路改良事業	3億4,595万円
県道下佐東線道路改良事業	2億7,002万円
安佐北 4 区 2 9 0 号線道路改良事業	6億2,647万円
油木長沢道路新設事業	6,422万円
長沢大橋新設事業	9億8,653万円
川井橋架替事業	7,464万円
川井川改修事業	6,590万円
人件費	3億7,699万円
合 計	28億1,075万円

以上のように安佐地区開発事業の予定されていた総事業費約 2 4 6 億円のうち、1 0 6 億円が執行済みである。

【位置図】



【現場写真】



(4) 監査の結果

特に指摘すべき事項はない。

(5) 監査の意見

安佐地区開発事業については工業団地の計画を断念し、計画変更を余儀なくされた。その結果、安佐地区開発事業のために取得した土地の利活用として「市民の森」とする予定である。

当該開発事業が基本構想の策定から用地取得の着手までに6年、用地取得着手から用地取得完了し計画繰延べになるまでに9年、計画繰延べになってから工業団地としての計画を取りやめて「安佐・市民の森創生事業」への利活用方針決定までに8年が経過している。

用地取得完了の翌年である平成10年に、計画の繰延べを決定している。

当該開発事業に投じられた資金は、開発事業特別会計が

42億円、広島市土地開発公社が36億円（開発事業特別会計より同額を無利息で貸付け）になる。このほか、一般会計から支出された周辺インフラ整備として28億円が投じられたので、合計106億円が支出されている。

しかしながら、現場写真のとおり、その支出効果は全く生かされていない。

広島市が計画している「市民の森」構想については、既に広島市安芸区阿戸町に「里山あーと村」という施設があり、牛ヶ谷市有林（約280ha）の一部とふもとの棚田を市民の森として提供している。果たして同様の施設が2か所も必要なのか疑問である。

最初に「市民の森」構想があり、市有林の中からそれにふさわしい場所として選択したというわけではない。安佐の「市民の森」構想は事業計画がなければ広島市土地開発公社からの土地取得ができないため、事業構想を策定したものと考えられる。

広島市の構想は、なるべく地域住民の協力を得てボランティアなどの参加者の活動を支援する方針であるが、いかにボランティア中心とはいえ、道路整備、駐車場、広場、衛生施設などのハードの整備はもとより、事業を継続的に実施するためには市民、ボランティア団体等をまとめる役目は広島市が担わざるを得ない。どれをとっても追加の支出が必要であるため、最低限の維持管理のみを行い、現状のまま自然山林に残すことも考えられる。

4 五日市地区開発事業

(1) 事業の概要

広島県が施行している五日市沖埋立事業（佐伯区吉見園沖地先約154.1万平方メートル）のうち約15.3万平方メートルは、都市再開発用地造成事業として県と市の共同事業により施行され、そのうち、2分の1の土地が市の所有となっている。処分可能の総面積は57,887平方メートル、総事業費は約125億円であった。この部分は埋立免許取得の事情から広島市においては事業用代替地及び公共施設としての使用しかできないことになっていた。平成17年4月12日にその埋立免許上の用途指定が解除されたことから、現在では五日市渚ガーデンとして一般分譲を行っている。

(2) 事業の経過

- 昭和61年12月 : 公有水面埋立免許取得
- 平成 3年 4月 : 都市再開発用地造成工事着手
- 平成 7年 4月 : 埋立竣功認可
- 平成 7～10年度 : 載荷盛土による圧密促進

【位置図】（広島市ホームページより転載）

（沈下促進）

- 平成10～12年度 : 公共施設（道路、公園、下水道等）整備
 - 平成12年度 : 用地分譲開始（事業代替地、公共施設）
 - 平成17年 4月 : 埋立免許上の用途指定解除、一般分譲開始
- 分譲地の保有状況（平成18年8月31日現在）

所在地	地目	筆数	登記面積
佐伯区海老山南一丁目	宅地	21	4,206.48㎡

順調に分譲が進み、残りは7区画のみとなっている。
（平成18年11月30日現在）

(3) 監査の視点、監査手続、監査の結果等

行っている事業は住宅用地の販売であり、「10 土地の処分について」（66ページ）に記載している。



【現地写真】(広島市ホームページより転載, 平成17年6月撮影)



5 五日市旧港地区整備事業

(1) 事業の概要

本事業は、佐伯区吉見園沖約銀154haを埋立て、都市環境と港湾機能の拡充を目的とする港湾整備事業を施行するのに伴い、旧来の港湾部分が内陸となるため、その旧港部分を埋め立てて道路とするための事業である。

本来であれば道路事業であるが、公有水面埋立事業として開発事業特別会計により実施している。これは道路事業による埋立てでは国の補助金を得られないため、臨海部土地造成債により開発事業特別会計において事業するものであり、基本的には道路として完成させる手前で有償移管する。

国道2号以南から縦に都市計画道路海老寿老地線用地として埋立て、楽々園～海老園地区の雨水排水のための下水道施設用地、事業用代替地のための住宅用地、及び緑地等を確保しようとする総事業費約32億円の事業であり、平成9年度に開始し平成22年度に完了を予定している。

平成18年度の事業は、広島県が施行している隣接の五日市漁港フィッシャリーナ整備事業が完成する平成19年春の開通に向けて暫定道路の整備を進める予定である。

現在は取得した土地があっても公有財産台帳には登録されない。最終的に埋立竣功後は、道路用地を道路・街路事業へ、下水道施設用地を公共下水道事業へそれぞれ有償で所属換えされる。

また住宅用地は事業用代替地として売払い、その収入は特別会計へ繰り入れることとなる。平成17年度までの公有財産購入費は10億1千万円であり、これには用地取得費などが含まれる。