

平成15年度

包括外部監査結果報告書

出資団体に係る出納その他の事務
の 執 行 状 況

広島市包括外部監査人

公認会計士 笠原 壽太郎

目 次

第1	外部監査の概要	1
I	外部監査の種類	1
II	選定した特定の事件（テーマ）	1
1	外部監査の対象	1
2	外部監査実施期間	1
3	事件を選定した理由	1
4	補助者	2
5	利害関係	2
III	監査実施の概要	3
1	監査対象の選定	3
2	監査の視点	5
3	主な監査手続	8
第2	外部監査の結果及び意見	9
I	広島市土地開発公社	9
1	広島市土地開発公社の概要	9
2	広島市土地開発公社が保有する土地の個別的検討	26
(1)	世代間交流拠点施設用地	29
(2)	二葉の里市有地整備事業用地	40
(3)	広島市立大学用地	47
(4)	広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等 交流施設）用地	53
(5)	総合リハビリテーションセンター（仮称）建設用地	59
(6)	伴第二中学校（仮称）建設用地	62
(7)	広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業 施行地区内公共施設整備事業用地	65
(8)	旧国鉄清算事業団からの購入用地	69
(9)	東広島駅跡地地区開発整備事業用地	72
(10)	西広島駅周辺地区整備事業用地	78
(11)	民間知的障害者援護施設貸与用地	82
(12)	東野北下安線事業用地	86
(13)	長期保有等土地について	90

3	土地開発公社の在り方の考察.....	97
	(1) 地方公社の置かれている現状.....	97
	(2) 広島市土地開発公社の貸借対照表の考察.....	97
	(3) 土地開発公社の存続メリットとデメリット.....	100
	(4) 広島市土地開発公社の存続意義.....	100
	(5) 広島市土地開発公社の存続形態についての提言...	102
4	広島市土地開発公社の決算書の検証.....	105
	(1) 経理処理の原則.....	105
	(2) 監査手続.....	105
	(3) 監査の結果及び意見.....	105
II	広島地下街開発株式会社.....	108
	1 会社の概要.....	108
	2 会社の存続について.....	117
III	広島駅南口開発株式会社.....	132
	1 会社の概要.....	132
	2 会社の存続について.....	138
IV	広島ステーションビル株式会社.....	157
	1 会社の概要.....	157
	2 会社の存続について.....	163
V	株式会社広島市産業情報サービス.....	170
	1 会社の概要.....	170
	2 会社の存続について.....	176
VI	財団法人広島市ひと・まちネットワーク.....	182
	1 財団の概要.....	182
	2 財団の存続について.....	188
	3 施設の利用状況.....	196
	4 指名競争入札について.....	201
	5 会計処理等.....	204
VII	財団法人広島市下水道公社.....	206
	1 会社の概要.....	206
	2 会社の存続について.....	213
	3 指名競争入札全般について.....	218
	4 会計処理等.....	226

VIII	出資団体の役員	228
1	概要	228
2	監査手続	228
3	監査の結果及び意見	228
IX	出資団体の職員の人件費	229
1	概要	229
2	監査手続	233
3	監査の結果及び意見	233
第3	出資団体運営に関する提言（監査の意見）	234

第1 外部監査の概要

I 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び第4項並びに広島市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づく包括外部監査

II 選定した特定の事件（テーマ）

1 外部監査の対象

出資団体に係る出納その他の事務の執行状況

2 外部監査実施期間

平成15年8月7日から平成16年1月23日まで

なお、平成15年4月1日から8月6日までは、事件の選定を行うとともに、補助者の選定を行いました。

3 事件を選定した理由

出資団体は、一定の公益的目的をもって、自治体が出資して設立されたものであり、出資金の他に多額の委託料、補助金等が投入されています。

ところが現在、地方自治体の出資団体の中には、経営が逼迫し、地方自治体の将来の財政負担となる可能性のある団体が多数あると言われており、特に、中曽根内閣の行財政改革を受けて平成に入って多数設立された第三セクターについては、近時倒産が相次いでいます。また、設立当初の政策目的に照らし合わせると、存在理由そのものが希薄な団体もあってと言われています。

広島市においては、平成12年2月の第2次広島市行財政改革大綱の中で、公益法人等の活性化と経営の健全化を目標として、設立目的が希薄化していたり、経営が深刻化していると判断される団体については、人員削減や業務の見直し、自己財源の拡充などにより、統廃合を含め経営の効率化を推進することとしています。具体的には類似事業を実施している団体や設立当初の目的を達成した団体については、平成9年度から平成15年度までの間で広島市が職員を派遣している団体を対象として、約20%を目標に統廃合を行うことを掲げています。また、平成15年度の企画総務局長の仕事宣言において、公益法人等の活性化、効率化の推進を重点施策として掲げ、各出資団体の所管局と連携して、以下の取組を実施することとしています。

(1) 広島市が主体となって取り組むもの

- ① 地方自治法の改正により公共施設の管理運営を民間事業者が行うことが可能となったことなどを踏まえ、公益法人等に委託している公共施設の管理運営の見直し方法を検討します。
- ② 類似の事務事業を行っている団体などの統廃合等を検討します。

(2) 団体が主体となって取り組み、市がその指導をしていくもの

① 経営の健全化・効率化が図られるよう指導します。

ア 簡素・効率化を図るための個別の事務事業の見直し

各団体の見直し項目の進ちょく状況の確認・指導

イ 各団体のホームページの開設、経営状況報告等による情報公開の充実

② 人材の育成が図られるよう指導します。

ア 団体採用職員の登用

イ 団体間の人事交流促進のための環境整備

ウ 客観的な人事評価・業績評価制度の導入

このような状況の中で、出資団体に係る出納その他の事務の執行状況を調査し、出資団体の存続、広島市の将来の財政負担、広島市からの派遣役職員による団体運営の適正性等について考察する必要性を認めました。

4 補助者

公認会計士	世 良 敏 昭	公認会計士	高 橋 克 幸
公認会計士	岡 田 保 夫	弁 護 士	大 松 洋 二
公認会計士	家 元 清 文		中 本 智 子
公認会計士	大 島 修 一		

5 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、外部監査人及び補助者は地方自治法第252条の29に規定する利害関係はありません。

Ⅲ 監査実施の概要

1 監査対象の選定

広島市が25%以上出資している32団体のうち、7団体を個別の監査対象として選定するとともに、出資団体の役員が有効に機能しているかという共通の視点で32団体すべてを分析しました。個別の出資団体の選定の具体的な内容は以下のとおりです。なお、出資比率が25%未満の出資団体については地方自治法上、監査対象とすることはできません。

広島市が25%以上出資している32団体の平成15年3月末時点の状況は以下のとおりです。なお、本文中の金額は原則として億円又は万円単位とし、単位未満の端数を切り捨てています。また、図表中の金額は、原則として単位未満の端数を切り捨てており、内訳を合計した金額が合計欄の額等と一致しない場合があります。

(金額単位:千円)

No.	名 称	設立年月	基本財産	市社資比率	正味財産	市委託料・補助金等	職員数	市債引受
1	広島市土地開発公社	S48.10	5,000	100.0 %	72,179	13,045,725	26	—
2	(財)広島勤労者職業福祉センター	S59.04	15,000	66.7 %	△53,760	233,569	45	—
3	(財)広島市ひと・まちネットワーク	H08.04	107,760	50.0 %	1,216,327	4,202,156	364	29,781
4	(財)広島市文化財団	S56.04	135,000	77.8 %	423,570	3,815,233	266	229,335
5	(財)広島市スポーツ協会	S61.09	52,000	50.0 %	564,509	2,324,918	158	387,389
6	(財)広島平和文化センター	S51.04	1,155,157	95.4 %	1,415,117	1,401,940	99	1,077,250
7	社会福祉法人広島市社会福祉協議会	S39.10	136,643	86.4 %	1,129,306	988,349	37	199,900
8	(財)広島市福祉サービス公社	H07.04	50,000	100.0 %	51,645	568,796	141	39,620
9	社会福祉法人広島市社会福祉事業団	S58.03	5,000	100.0 %	468,787	2,625,652	318	—
10	(財)広島市環境事業公社	S48.11	30,000	100.0 %	76,933	1,579,249	120	29,999
11	(財)広島市産業振興センター	H04.04	50,000	100.0 %	53,256	829,316	64	—
12	広島市流通センター(株)	S50.03	1,000,000	69.98 %	2,132,533	—	7	—
13	(財)広島観光コンベンションビューロー	H07.12	977,800	100.0 %	987,862	313,027	24	—
14	(財)広島市農林業振興センター	H04.04	80,000	62.5 %	81,157	2,813,733	84	—

No.	名 称	設立年月	基本財産	市社比率	正味財産	市委託料・補助金等	職員数	市債引受
15	(財)広島市水産振興協会	S57.04	10,000	100.0 %	10,086	226,144	18	—
16	(財)広島市都市整備公社	S36.06	5,000	100.0 %	2,028,358	16,498,138	271	—
17	(財)広島市動植物園・公園協会	S51.10	112,000	89.3 %	596,312	4,385,509	176	—
18	広島駅南口開発(株)	S63.11	4,500,000	51.0 %	2,730,943	192,980	13	—
19	広島高速道路公社	H09.06	31,713,000	50.0 %	31,828,996	6,342,413	90	—
20	広島高速交通(株)	S62.12	10,000,000	51.0 %	△1,626	1,289,157	180	—
21	(財)広島市下水道公社	S62.04	30,000	100.0 %	32,188	3,497,371	114	29,998
22	(財)広島市防災センター	S58.04	10,000	100.0 %	49,114	497,106	57	—
23	(財)広島市水道サービス公社	S62.04	30,000	100.0 %	30,234	810,341	112	—
24	広島ステーションビル(株)	S38.09	100,000	25.0 %	△1,013,513	—	37	—
25	(株)広島バスセンター	S30.03	588,941	38.0 %	1,780,889	—	100	—
26	(財)広島勤労福祉事業団	S51.03	10,000	33.0 %	29,385	3,326	12	—
27	(財)広島市老人クラブ連合会	H02.12	106,183	28.3 %	115,021	49,950	3	75,623
28	(財)広島原爆被爆者援護事業団	S44.03	1,100	49.0 %	343,965	1,465,329	194	—
29	(株)広島市産業情報サービス	S63.02	1,887,600	34.54 %	△627,498	—	14	—
30	広島地下街開発(株)	H02.12	12,700,000	43.31 %	10,270,875	148,119	18	—
31	(財)広島海員会館	S49.03	10,080	49.6 %	288,483	8,000	4	—
32	(財)広島県下水道公社	S56.08	79,000	25.8 %	116,450	—	44	—
	合計	—	65,692,264	—	57,228,083	70,155,546	3,210	2,098,895

(注1) 正味財産とは、資産総額から負債総額を差し引いたものです。

(注2) 市債とは、都市基盤整備、大規模公共施設の建設のために、広島市が発行する債券です。市債引受は、当該債券を出資団体が購入したものです。

以上の出資団体から、以下の7団体を監査対象として選定しました。

- (1) 広島市の委託料・補助金等の金額が多額な広島市土地開発公社
- (2) 広島市が出資している株式会社のうち、債務超過額が多額である広島ステーションビル株式会社、株式会社広島市産業情報サービス、欠損金の金額が多額な広島駅南口開発株式会社、広島市の出資金額が最も多額な広島地下街開発株式会社の4社
- (3) 職員数が最も多い財団法人広島市ひと・まちネットワーク
- (4) 平成13年度及び平成14年度の包括外部監査の監査対象とならなかった団体のうち、広島市の委託料・補助金等の金額が最も多額な財団法人広島市下水道公社

2 監査の視点

各選定出資団体に関する監査の視点及び32団体に関する共通の視点は以下のとおりです。

(1) 広島市土地開発公社

主として広島市からの公有用地先行取得依頼を受けて、市中金融機関等から資金を調達して、適時に公有用地を取得・管理している団体です。昭和48年に設立され、バブル期には高騰する土地を先行取得することで、行政目的を達成してきましたが、デフレの時代を迎え、広島市の財政も逼迫する中で、業務の縮小を余儀なくされるとともに、広島市による先行取得土地の買取り時期が遅延している事業用地も散見されます。

以上の団体の特性を踏まえ、以下の視点で監査を実施しました。

- ① 企業会計に準拠した会計規程・規則となっているか。
- ② 長期保有土地から発生する支払利息がどの程度の影響をもたらすか。また、その状況がどのように分析され、対応されているか。
- ③ 長期保有土地の取得目的・取得手続・取得価額は適正であったか。
- ④ 長期保有土地がいつ使用に供されるかの具体的計画はあるのか(ない場合の対策は)。
- ⑤ 保有土地の再取得手続・再取得価額は適正であったか。
- ⑥ 保有土地の管理が適正に実施されているか。
- ⑦ 各種の入札手続が適正に実施されているか。
- ⑧ 諸環境を踏まえた公社の在り方の検討。

(2) 広島地下街開発株式会社

広島市の中心に位置する紙屋町地下街及びそれに附帯する店舗施設の建設・取得、管理運営を主な業務として行っている団体です。平成2年12月に民間出資により設立され、平成4年5月に広島県及び広島市の資本参加を受け、第三セクターとして発足しました。地下街の建設は平成7年10月に着工し、平成13年3月に完

成し、シャレオという名称で平成13年4月から店舗が開業しています。建設事業費等は約480億円であり、広島市は資本金として55億円、補助金として61億円、貸付金として66億円の合計182億円を出資しています。

以上の団体の特性を踏まえ、以下の視点で監査を実施しました。

- ① 事業が出資目的及び関係法令等に沿って適切に運営されているか。
- ② 現在の財務状況で会社を存続していくことは可能か。
- ③ 存続が困難な場合、どのような対策を講ずるべきか。

(3) 広島駅南口開発株式会社

広島駅南口の市街地再開発事業で建設される再開発ビルの保留床等の取得及び管理運営を行うため、広島市の51%の出資を受け設立された第三セクターです。再開発地区としてはAブロックとBブロックがあり、両ブロックの再開発組合がそれぞれ再開発ビルの同時完成を目指して事業を進めてきましたが、Bブロックについては経済環境の激変等に伴う核テナントの撤退等から計画の見直しを迫られ、現在、関係者の協力の下、2度目の事業再構築に向けて検討を重ねています。一方、Aブロックについては、平成8年10月に再開発ビルの建設に着手し、平成11年3月(株)福屋を核テナントとする商業ビルが完成、エールエールA館という名称で同4月20日オープンして今日に至っています。

エールエールA館の保留床等の取得や開業費などの事業費は445億円であり、広島市は資本金として23億円を出資しています。また、市中金融機関から310億円という多額の長期借入れをしたため支払利息の負担が重いこと及び減価償却費の負担が重いこと等から、平成14年度末現在17億6,905万円という多額の欠損金を抱えています。

以上の団体の特性を踏まえ、以下の視点で監査を実施しました。

- ① 事業が出資目的及び関係法令等に沿って適切に運営されているか。
- ② 現在の財務状況で会社を存続していくことは可能か。
- ③ 存続が困難な場合、どのような対策を講ずるべきか。
- ④ Aブロックの資金繰りがBブロックにどのような影響を及ぼすか。

(4) 広島ステーションビル株式会社

西日本旅客鉄道(株) (以下「JR」という) の広島駅構内用地等を賃借し、商業駅ビル形式による店舗の賃貸及びその管理を主な業務として行っている団体であり、昭和38年9月に広島市の25%出資、その他地元企業等の出資により設立された第三セクターです。現在の筆頭株主は44.5%を保有しているJRです。

平成11年4月にアッセという名称でリニューアルオープンしましたが、リニューアルオープンの前年度平成10年度において設備の撤去、除却等の費用を計

上して、一気に8億7,104万円の債務超過となりました。平成11年度のリニューアルオープン以降も債務超過を解消できず、平成14年度末現在10億1,351万円の債務超過を抱えています。

以上の団体の特性を踏まえ、以下の視点で監査を実施しました。

- ① 事業が出資目的及び関係法令等に沿って適切に運営されているか。
- ② 債務超過解消の可能性はあるか。
- ③ 現在の財務状況で会社を存続していくことは可能か。

(5) 株式会社広島市産業情報サービス

通信回線利用システム及びコンピュータ利用システムの調査、研究開発並びにコンサルティング、ソフトウェアの開発及び販売を主な業務として行っている団体であり、昭和63年2月に国・広島市・地元企業等の出資により設立された第三セクターです。広島市は資本金として6億5,190万円の出資をしています。

営業収益が思うように上がらないのに加え、減価償却費の負担もあって設立以来平成8年度まで赤字であり、また平成6年度以降は債務超過の状態が続いています。不採算部門であるホストコンピュータ関連業務の廃止が平成13年度に終了し、また減価償却がほぼ終了した平成9年度以降は黒字に転換しましたが、債務超過を解消するには至らず平成14年度末現在、6億2,749万円の債務超過です。

以上の団体の特性を踏まえ、以下の視点で監査を実施しました。

- ① 事業が出資目的及び関係法令等に沿って適切に運営されているか。
- ② 債務超過解消の可能性はあるか。
- ③ 現在の財務状況で会社を存続していくことは可能か。

(6) 財団法人広島市ひと・まちネットワーク

広島市から補助金、委託料を受けて、主に広島市の施設である公民館等の管理運営を行っている団体です。平成8年4月に設立され、平成9年4月には財団法人広島市青少年健全育成振興協会及び財団法人広島市いきいき財団と統合し、平成15年3月末現在で職員数が364人と32団体の中で最も多くなっています。

以上の団体の特性を踏まえ、以下の視点で監査を実施しました。

- ① 会計処理が「公益法人会計基準」に準拠しているか。
- ② 事業が出資目的及び関係法令等に沿って適切に運営されているか。
- ③ 施設の維持管理コスト（特に人件費）は、合理的な範囲内に収まっているか。
- ④ 施設の維持管理コスト削減のため、どのような方策があるか（公の施設管理を民間に委託できるようにした地方自治法改正も踏まえて）。
- ⑤ 業務委託について、契約相手の選定方法、委託料の算定方法、契約手続等は適正か。

(7) 財団法人広島市下水道公社

広島市から委託料を受けて、広島市の施設である下水道施設の維持管理業務、下水道管きょ・ポンプ場の調査設計・積算業務を行っている団体です。下水道普及率が42.6%と低い状況にあった昭和62年4月に普及率向上を目的に設立されましたが、現在の下水道普及率は91.1%の状況です。

以上の団体の特性を踏まえ、以下の視点で監査を実施しました。

- ① 会計処理が「公益法人会計基準」に準拠しているか。
- ② 事業が出資目的及び関係法令等に沿って適切に運営されているか。
- ③ 広島市から公社へ業務を委託した効果は現れているか。
- ④ 再委託の割合が高いが、業務委託について、契約相手の選定方法、委託料の算定方法、契約手続等は適正か。

(8) 32団体に対する共通の視点

役員は出資団体の業務の執行機関として、団体運営上重要な役割を担っており、広範な権限と責任を負っています。出資団体の役員が有効に機能しているかどうかという視点で32団体に以下のアンケート調査を実施しました。

- ① 各役員の属性
- ② 役員就任時における過去の主な経歴
- ③ 年間の出勤日数
- ④ 年間の報酬額及び報酬額の算定根拠
- ⑤ 過去3年間の退職役員への退職金額及びその算定根拠
- ⑥ 役員会の開催頻度

また、役員以外の職員の人件費について32団体に以下のアンケート調査を実施しました。

- ① 平成14年度の団体採用職員の年間人件費の金額
- ② 平成14年度の広島市からの派遣職員の年間人件費の金額

3 主な監査手続

- (1) 業務処理規程・会計処理基準・諸規程について調査し、実務手続のこれら基準等への準拠性の検討を行いました。
- (2) アンケート調査結果の分析及び質問を行いました。
- (3) その他（詳細については、第2以降の各項目参照）

第2 外部監査の結果及び意見

I 広島市土地開発公社

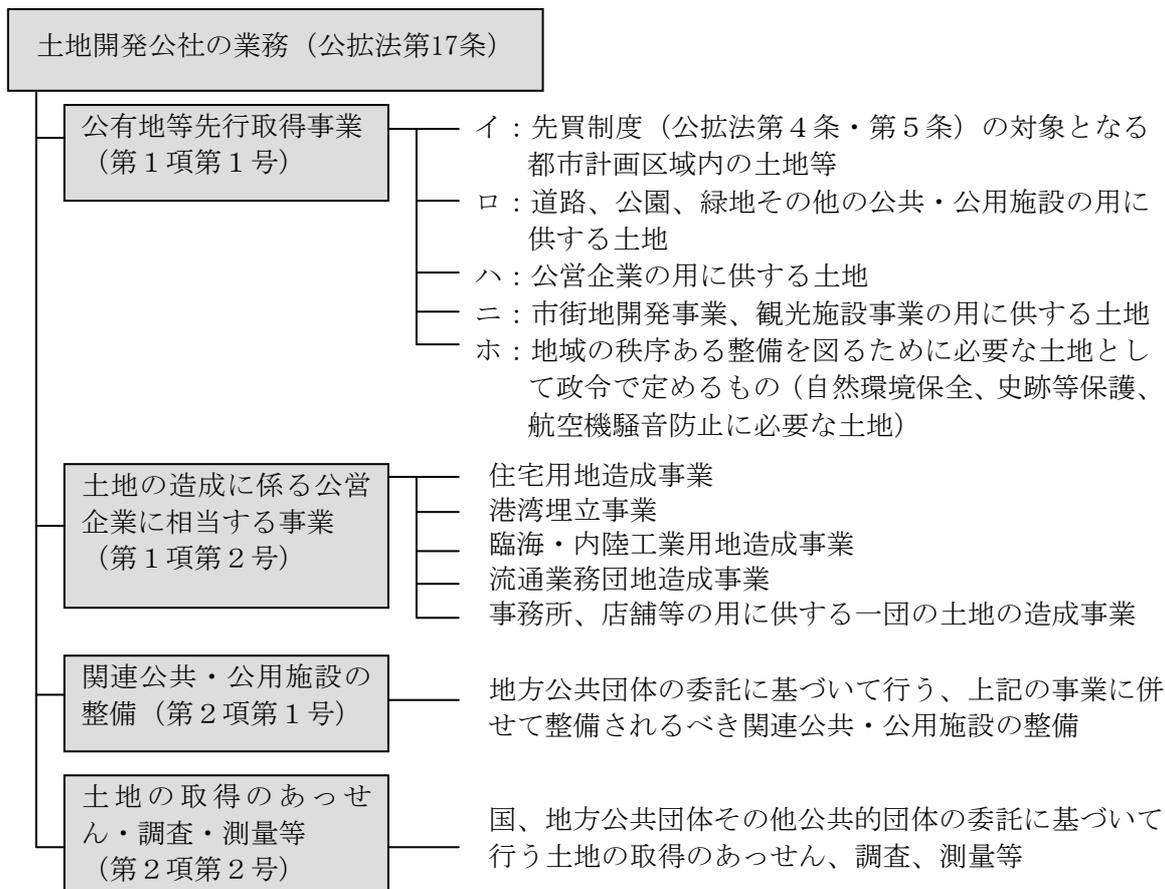
1 広島市土地開発公社の概要

(1) 設立目的及び概況

広島市土地開発公社は、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与するために必要となる土地（公共用地、公用地等）の取得、管理、処分等を行うことを目的として、「公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）」（以下「公拡法」という）第10条の規定に基づき、昭和48年10月2日に設立された広島市全額出資（基本財産500万円）の特別法人です。

(2) 実施事業と現況

広島市土地開発公社は、広島市及び国の依頼に基づき、「公拡法」第17条の規定に係る公共施設又は公用施設の用に供する土地の取得、造成及び処分等を実施しています。実施可能な業務の範囲は、広島市土地開発公社の定款及び公拡法第17条に定められており、以下に掲げる土地の取得、造成、その他の管理及び処分となっています。



なお、現在、広島市土地開発公社は、上記の実施可能業務範囲のうち、「土地造成事業」と「あっせん事業」を行っていません。いわゆる「自主事業」は広島市土地開発公社設立以来、一度も実施されたことはないとのことです。

(3) 組織

① 役員の状況

平成15年3月31日現在の理事は合計5名で、内訳は理事長・常務理事各1名、非常勤理事3名です。非常勤理事はいずれも広島市の局長であり併任です。このほか、監事2名（いずれも非常勤）がいます。概要は次表のとおりです。

役職名	属性	勤務
理事長	広島市助役	非常勤
常務理事	広島市から休職派遣	常勤
理事	広島市企画総務局長	非常勤
	広島市財政局長	非常勤
	広島市都市計画局長	非常勤
監事	広島市都市整備公社監事	非常勤
	(株)広島銀行公務法人部長	非常勤

(注) (株)広島銀行からの監事受入は、広島市土地開発公社設立から一貫して継続していますが、特に根拠はありません。

② 職員の状況

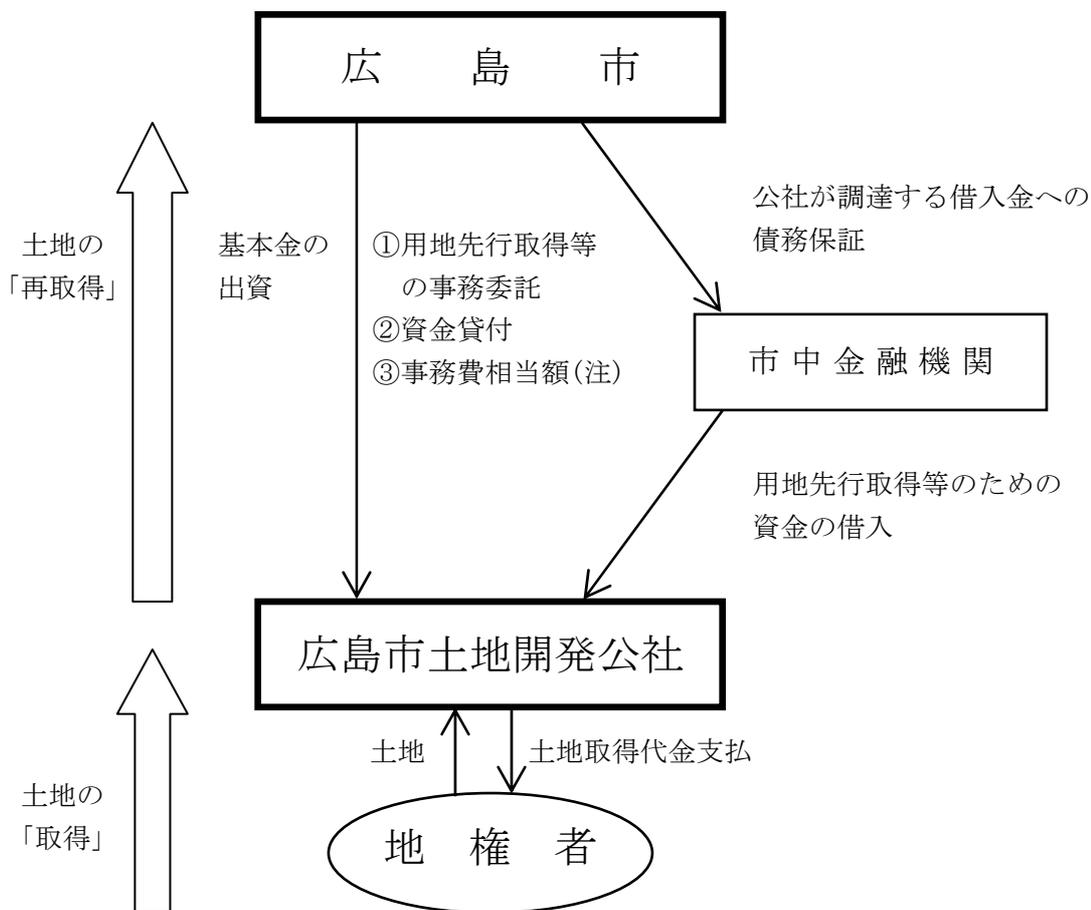
平成15年3月31日現在の職員は26名であり、その概要は次のとおりです。

(単位：人)

区分	事務職員						技術職員					合計	
	部長級	課長級	課長補佐級	係長級	主事	小計	部長級	課長級	課長補佐級	係長級	技師		小計
事務局	1					1							1
総務課		1		1	2	4							4
		2	2	3	5	12					1	1	13
		1	3	2	2	8							8
合計	1	4	5	6	9	25					1	1	26

(注) このうち広島市土地開発公社採用職員は6名であり、このほかは広島市からの派遣職員、広島市OB職員等です。

(4) 土地の先行取得のしくみ (略図)



(注) 上記略図「③事務費相当額」について

現在広島市土地開発公社は、事務費相当額として「直接経費」の7%を限度に広島市に対して請求しています。ここでいう「直接経費」とは、用地費・補償費、工事費など土地の取得及び造成に要した経費をいいます。この事務費比率（「7%部分」）は、年度ごとに広島市財政局と協議し、広島市の決定事項として広島市長から広島市土地開発公社理事長宛てに通知されます。

なお、広島市土地開発公社の決算書上の売上は、直接経費に1.07を乗じた額に個別土地に賦課された支払利息を加算した額として算出され（平成14年度現在）、その時点の土地勘定帳簿価額が売上原価となるため、その差額が売上総利益として算出されます。一方、販売費及び一般管理費は、実際事務費発生額が計上されます。したがって、当該事務費比率と実際事務費発生額の差額がプラスとなったり、マイナスとなることによって、当期利益が増減しますが、事務費比率は実際事務費発生額に応じて増減させ、必要以上に広島市土地開発公社に準備金が計上されないように配慮されています。

(5) 財政状況

広島市土地開発公社の平成15年3月31日現在の貸借対照表は、次表のとおりです。

(単位：千円)

資産の部		負債・資本の部	
科目	金額	科目	金額
現金及び預金	90,675	未払金	1,733,946
未収金	1,358	短期借入金	22,634,590
公有用地	64,860,979	短期預り金	2,434
代行用地	751,239	長期借入金	41,266,510
有形固定資産	256	基本財産	5,000
無形固定資産	150	運用財産	5,000
投資その他の資産	5,000	準備金	62,179
資産合計	65,709,661	負債・資本合計	65,709,661

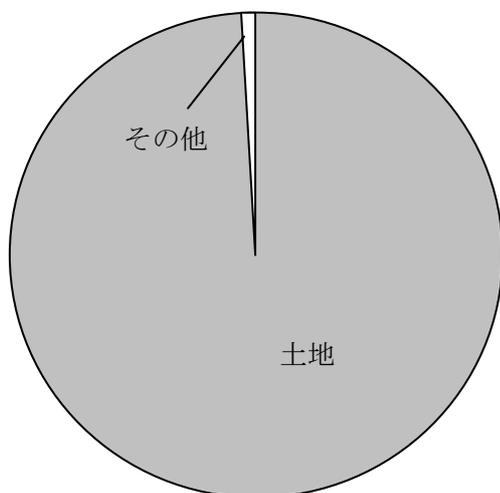
(「広島市土地開発公社平成14年度決算書」より)

金額的に資産の部と負債の部で大半を占めるのは土地と借入金であり、上記の貸借対照表を要約すると次表のとおりとなります。

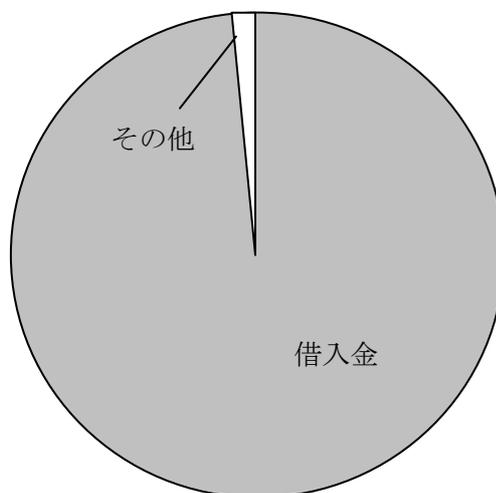
(単位：千円)

資産の部			負債・資本の部		
科目	金額	比率%	科目	金額	比率%
土地	65,612,219	99.9	借入金	63,901,100	97.2
その他	97,442	0.1	その他	1,808,560	2.8
資産合計	65,709,661	100.0	負債・資本合計	65,709,661	100.0

資産の部



負債・資本の部



以上から明らかなように、広島市土地開発公社は土地取得を借入金で賄っている企業体であるということが言えます。

また、一般事業会社の剰余金に相当する「準備金」が負債・資本の部において金額的重要性が低いことも特徴といえますが、これは前述したとおり、広島市土地開発公社は設立以来、「自主事業」を行った経験がなく、土地造成事業による多額の売却損や土地含み損が問題とならない企業体である一方で、自主事業による利益の積上げもなく、必要な運営事務費相当額を実勢に応じて広島市から収入してきたためです。

なお、平成15年3月31日現在における個別の保有土地と借入金等の相関関係は、次表のとおりです。

平成15年3月末の保有土地（資産）と借入金（負債）等の相関関係

（単位：千円）

資産の部		負債の部	
公有用地 教育施設用地	5,027,670	短期借入金	22,634,590
道路用地	2,280,689	未払金	564,787
工業団地用地	3,580,498		
都市整備事業用地	12,310,525		
小計	23,199,383	小計	23,199,377
公有用地 教育施設用地	1,571,255	長期借入金	26,750,744
道路用地	204,364	未払金	58,450
環境施設用地	1,363,590		
下水道事業用地	45,665		
福祉施設用地	6,761,705		
都市整備事業用地	16,862,671		
小計	26,809,251	小計	26,809,194
公有用地 国の事業用地	14,852,344	長期借入金	14,515,766
代行用地 国の事業用地	751,239	未払金	1,087,817
小計	15,603,583	小計	15,603,583
計	65,612,219	計	65,612,155

（注）広島市からの先行取得依頼事業に係る市中金融機関からの借入金は、千円単位で実施されるため、土地（資産）合計と借入金等（負債）合計は完全には一致しません。

このように、広島市土地開発公社が保有している土地は、ほぼ完全に借入金により買取られていることがわかります。

(6) 広島市土地開発公社の保有する土地の推移

次に、広島市における事業の優先順位の変遷を明らかにします。そのためには、広島市土地開発公社がどのような種類の土地を保有してきたか、言い換えれば広島市が広島市土地開発公社にどのような種類の土地を先行取得依頼してきたかを見る必要があります。

(単位：千円)

区 分	昭和58年度 (20年前)		平成4年度 (10年前)		平成9年度 (5年前)		平成14年度 (現在)	
貸借対照表残高	構成比		構成比		構成比		構成比	
【公有用地】								
教育施設用地	8,057,040	44%	5,602,202	16%	7,649,782	16%	6,598,925	10%
道路用地	2,043,960	11%	15,632,776	44%	13,772,031	28%	2,485,054	4%
公園・緑地用地	6,071	0%	—	—	—	—	—	—
工業団地用地	—	—	2,343,069	7%	3,516,006	7%	3,580,498	6%
環境施設用地	—	—	—	—	—	—	1,363,590	2%
下水道事業用地	143,355	1%	—	—	—	—	45,665	0%
福祉施設用地	—	—	—	—	3,455,922	7%	6,761,705	10%
都市整備事業用地	—	—	—	—	14,033,782	28%	29,173,196	44%
可部 ^ハ イ ^パ ス建設用地 ●	—	—	4,922,666	14%	2,159,585	4%	2,410,665	4%
広島南道路建設用地 ●	—	—	2,377,649	7%	4,015,966	8%	10,093,287	15%
東広島 ^ハ イ ^パ ス建設用地 ●	—	—	—	—	739,875	2%	1,556,366	2%
安芸 ^ハ イ ^パ ス建設用地 ●	—	—	—	—	—	—	792,025	1%
太田川改修事業用地 ●	—	—	95,660	0%	—	—	—	—
祇園新道建設用地 ●	8,010,374	44%	1,976,895	5%	—	—	—	—
ハ ^ス ターミナル整備用地	—	—	2,441,369	7%	—	—	—	—
受託工事	51,620	0%	—	—	—	—	—	—
事業用代替用地	5,713	0%	—	—	—	—	—	—
	<u>18,318,133</u>	<u>100%</u>	<u>35,392,290</u>	<u>100%</u>	<u>49,342,951</u>	<u>100%</u>	<u>64,860,979</u>	<u>99%</u>
【代行用地】								
可部 ^ハ イ ^パ ス建設用地 ●	—	—	—	—	—	—	366,158	0%
安芸 ^ハ イ ^パ ス建設用地 ●	—	—	—	—	—	—	385,081	0%
	—	—	—	—	—	—	751,239	1%
合 計	18,318,133	100%	35,392,290	100%	49,342,951	100%	65,612,219	100%

(注) ●印は、国直轄事業であることを意味します。

(「広島市土地開発公社の過年度決算書」より)

広島市土地開発公社は、国、広島県、広島市のいずれからでも依頼があれば先行取得事業を行うことが可能ですが、国道の拡幅・バイパス建設事業等に伴う先

行取得依頼に際しては、国から広島市土地開発公社の設立母体である広島市に対しても協力要請が行われています。なお、次表に示すとおり、最近5年間の広島市及び国からの先行取得依頼事業土地の保有割合に大きな変化はないものの、土地保有残高は増加傾向となっています。

最近5年間の広島市と国からの先行取得等事業土地の保有割合の推移

(単位：千円)

区分	平成5年度末	平成10年度末	平成11年度末	平成12年度末	平成13年度末	平成14年度末
広島市	29,212,295	37,074,935	37,443,777	37,004,858	49,205,234	50,008,635
	79%	78%	78%	76%	74%	76%
国	7,835,056	10,250,743	10,602,218	11,895,753	17,490,230	15,603,583
	21%	22%	22%	24%	26%	24%
合計金額	37,047,352	47,325,678	48,045,996	48,900,612	66,695,465	65,612,219
注	100	127.7	129.7	132.0	180.0	177.1

(注)欄は、土地保有残高について平成5年度末を100とした場合の指数を示します。

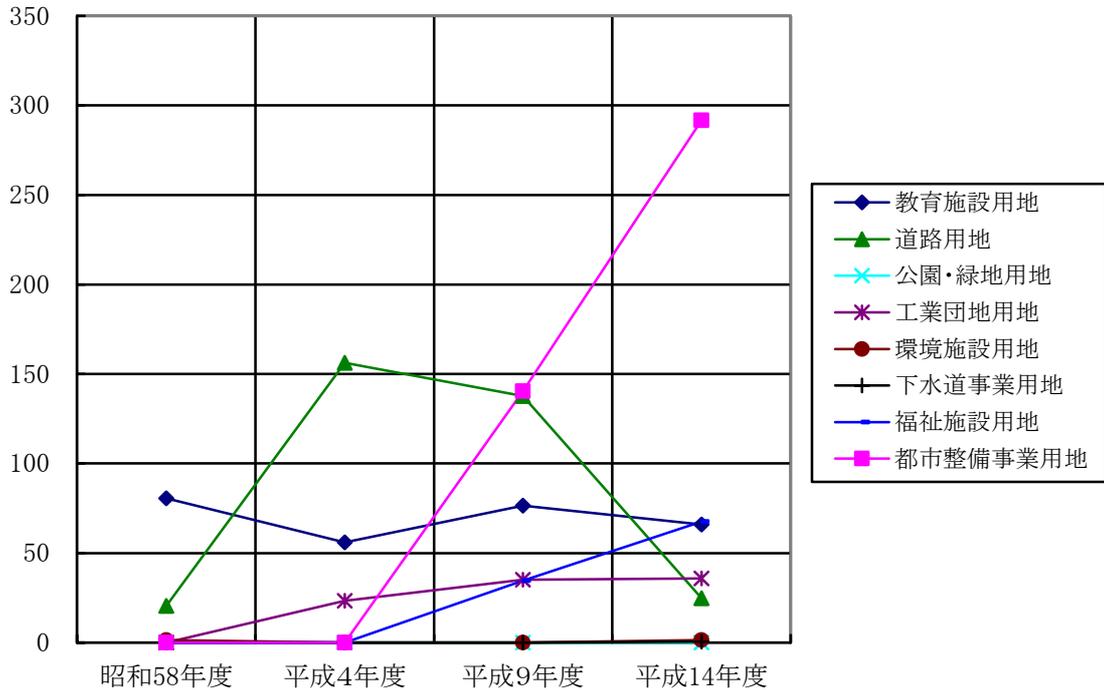
このように、広島市土地開発公社が保有している土地には、国直轄事業に係るものが25%程度含まれるため、広島市における事業の優先順位の変遷をより明らかとするためには、国直轄事業用地を除外してみることを有用であると考えられます。平成15年3月31日現在を基準として、20年前、10年前、5年前の主たる保有土地の事業別残高内訳の推移を示すと次表のとおりとなります。

(単位：千円)

区分	昭和58年度 (20年前)		平成4年度 (10年前)		平成9年度 (5年前)		平成14年度 (現在)	
貸借対照表残高	構成比		構成比		構成比		構成比	
【公有用地】								
教育施設用地	8,057,040	79%	5,602,202	24%	7,649,782	18%	6,598,925	13%
道路用地	2,043,960	20%	15,632,776	66%	13,772,031	33%	2,485,054	5%
公園・緑地用地	6,071	0%	—	—	—	—	—	—
工業団地用地	—	—	2,343,069	10%	3,516,006	8%	3,580,498	7%
環境施設用地	—	—	—	—	—	—	1,363,590	3%
下水道事業用地	143,355	1%	—	—	—	—	45,665	0%
福祉施設用地	—	—	—	—	3,455,922	8%	6,761,705	14%
都市整備事業用地	—	—	—	—	14,033,782	33%	29,173,196	58%
合計	10,250,428	100%	23,578,049	100%	42,427,524	100%	50,008,635	100%

(「広島市土地開発公社の過年度決算書」より)

(億円)



昭和50年代、60年代は、平成6年度のアジア大会及び平成8年度の国民体育大会の開催を控えて、施設整備、道路整備が活発化した時期であり、これらの各大会が終了した時点で、これらの施設等の整備は一段落しました。

その後、少子化傾向が現実化する中で、教育施設用地の件数減少、高齢化の影響による福祉施設用地の比率上昇、環境問題等の関連から環境施設用地比率の上昇傾向が見られます。

なお、都市整備事業用地には、旧国鉄清算事業団からの購入土地が含まれ、平成9年度から急激に土地残高に占める割合が増加しています（平成8年度末8億4,284万円、平成9年度末140億3,378万円）。

平成14年度末における都市整備事業用地に占める割合が大きい事業用地は、東広島駅跡地地区開発整備事業用地（いわゆる「貨物ヤード跡地」）の123億円、「広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）用地」の116億円であり、これらの2つの事業用地合計のみで82%となっています。

(7) 広島市による債務保証残高の推移

広島市土地開発公社が広島市等から先行取得等の依頼を受け、市中金融機関から必要資金を借入れる場合には、全額広島市の債務保証が付されます。

債務保証枠の改定にあたっては、広島市財政局が起案し、広島市長の決裁後、広島市議会の議決が必要とされています。債務保証枠の過年度における改訂の推移は、次表のとおりです。なお、() 書きは年度を示しています。

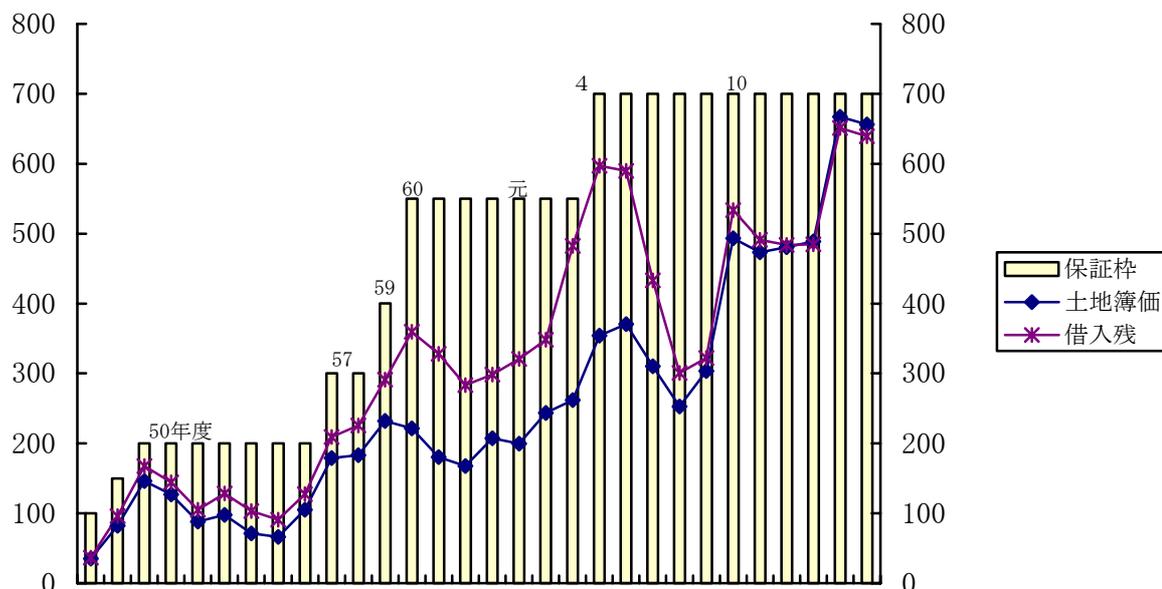
改定年月	保証枠
昭和48年11月 (S48)	100億円
昭和50年3月 (S49)	150億円
昭和50年12月 (S50)	200億円
昭和58年3月 (S57)	300億円
昭和60年3月 (S59)	400億円
昭和61年3月 (S60)	550億円
平成5年3月 (H4)	700億円

(広島市土地開発公社に現存する「契約書」より)

この債務保証枠の改定と広島市土地開発公社の年度末借入残高並びに土地残高の推移は、次のとおりです。

土地簿価と借入残高推移

(単位：億円)



このように、広島市土地開発公社が先行取得等する土地が増加するに従い、市中金融機関からの借入を行う必要が生じ、広島市においても債務保証枠を拡大する必要が生じていることがわかりますが、広島市の債務保証枠は、過年度において減額改定されたことはありません。特に昭和58年から昭和61年までの3年間で350億円の増額改定が行われた結果となっていますが、世間はバブル経済の渦中であり、広島市においては、平成6年度のアジア大会や平成8年度の国民体育大会の開催を控えた準備時期であったことと符合しています。

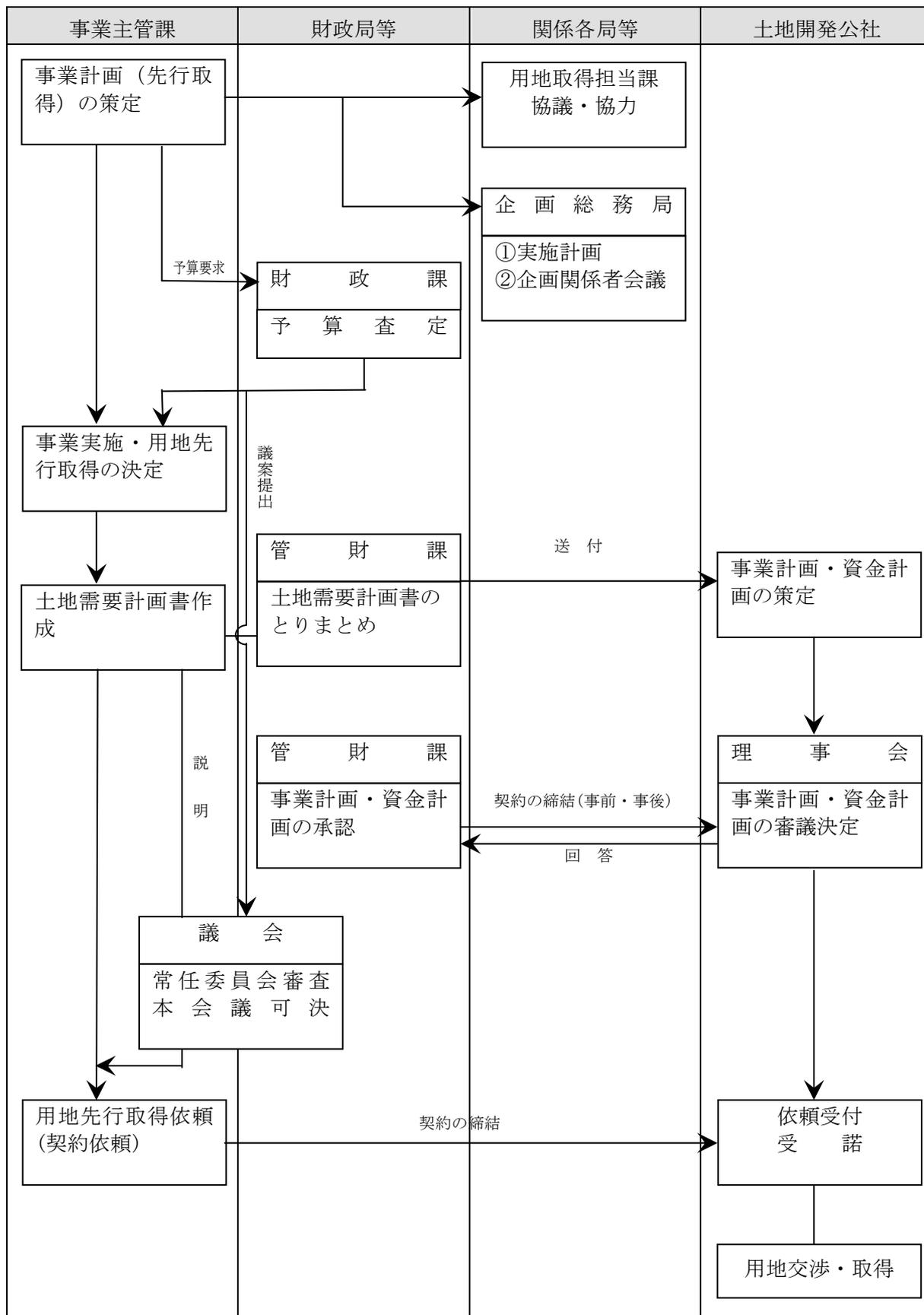
しかし、広島市土地開発公社は、「自主事業」を行わず、広島市等からの先行取得等依頼に基づいてのみ土地を取得してきたことから、この事実は裏を返せば、広島市が広島市土地開発公社に事業用地を先行取得等させる土地のボリュームが一貫して増加してきたことを意味し、広島市民にとっては、将来負担義務のある財政負担額が、年々増加し続けてきたことを示しています。

また、広島市として債務保証の減額改定を行った事実がないという点は、広島市土地開発公社が保有する土地が減少しない（＝借入金が減らない）ことを前提に意思決定されてきたと言うこともできます。

この傾向が是とされるための要件は、いうまでもなく広島市土地開発公社によって先行取得される事業用地（事業そのものといってもよい）が現在及び将来の広島市民にとって欠くことのできない事業目的のもとに取得・利用されていることです。

(8) 広島市土地開発公社による先行取得事務手続フロー

平成15年3月末現在の、広島市土地開発公社における事業用地の先行取得事務手続の概略は次のとおりです。



(9) 広島市土地開発公社の土地取得要件

広島市土地開発公社を活用した事業用地先行取得に関して、広島市では、昭和52年5月に元管財部の幹部職員が逮捕されるという贈収賄事件が発生した経験があります。

当時は、広島市土地開発公社の職員は少なく、広島市職員が大半の業務委嘱を受け、業務を実施していましたが、広島市の用地担当課長と民間ディベロッパーとの間に金品の贈収賄があり、これに広島市議会議員が関与したのではないかとの疑惑の中で、刑事事件に発展したものです。当該事件は、結局、有罪が確定しました。

当該汚職事件を踏まえ、広島市議会では、警察当局による疑惑解明とは別に、調査権を行使し、将来においてこの種の事件の再発を防止するための根本的な対策を講じるために、「広島市土地開発公社の公有地取得に関する調査特別委員会」を設置し、詳細な調査の上で委員会報告が行われ、これを受けて広島市では、広島市土地開発公社に事業用地を先行取得依頼するための要件を定めるに至りました。当該要件は次のようなものであり、これらをすべて満たすことが先行取得における条件とされました。

【広島市土地開発公社に事業用地を先行取得依頼する際の要件】

- | |
|---|
| <p>① 広島市の総合計画実施計画で計画されているもの</p> <p>② 国庫債務負担行為等、国の制度（補助事業、起債事業等）に基づくもの</p> <p>③ 広島市議会（常任委員会）に事業概要の説明を行うなど、広島市議会と十分意見調整を行ったもの</p> |
| <p>なお、その後、平成13年度以降は、上記③については、「公有地の拡大の推進に関する法律の運用について」（建設省経整発第27号 自治政第28号 平成12年4月21日）の趣旨を踏まえて、以下の④及び⑤に変更されています。</p> <p>④ 次の契約を締結するため、予算で債務負担行為として定め、広島市議会の議決を得る。</p> <p>⑤ 広島市と広島市土地開発公社との間で、用地の買収予定時期、買収予定価額及び用途を明示した用地先行取得依頼契約を書面で締結すること。</p> |

なお、当時、広島市及び広島市土地開発公社では、上記の取得要件を自主ルールとして決定運用する以外に、広島市土地開発公社に関する次の改善を図りました。ただし、文書化されたものがあるわけではありません。

- ア 広島市土地開発公社の所在地は設立以来変更はありませんが、大部分の事務が広島市への委嘱で行われていたため、移動が煩雑なこともあり、業務の大半は広島市役所内部で実施されてきました。そこで広島市土地開発公社の人員を増加させ、関係業務はすべて現在の所在地内で実施することとしました。
- イ 広島市議会議員が多数、広島市土地開発公社の理事となっていましたが、昭和52年10月以降は市議会議員による理事就任を廃して、理事数をスリム化しました。
- ウ 広島市全体の企画立案部門にあたる局長以外の局長も理事を辞任しました。
- エ 従来どおり、広島市土地開発公社では、いわゆる「自主事業」を行わないこととしました。

(10) 長期保有土地の状況把握

広島市土地開発公社が保有する長期保有土地の状況を把握するために、主として全国の13政令指定都市との比較並びに広島市土地開発公社の過年度推移を要約した結果は、次表のとおりです。なお、次表以下において「5年以上」欄の金額には、10年以上保有している事業用地の金額が含まれています。

都道府県土地開発公社

(単位：百万円)

区分	保有額合計	5年以上	比率	10年以上	比率
11年度末	2,226,945	824,876	37.0%	244,488	11.0%
12年度末	2,034,123	778,672	38.3%	288,772	14.2%
13年度末	1,794,832	758,563	42.3%	328,386	18.3%
14年度末	1,625,825	737,713	45.3%	357,179	22.0%
13-14年度増減	▲9.4%	▲2.7%		8.8%	

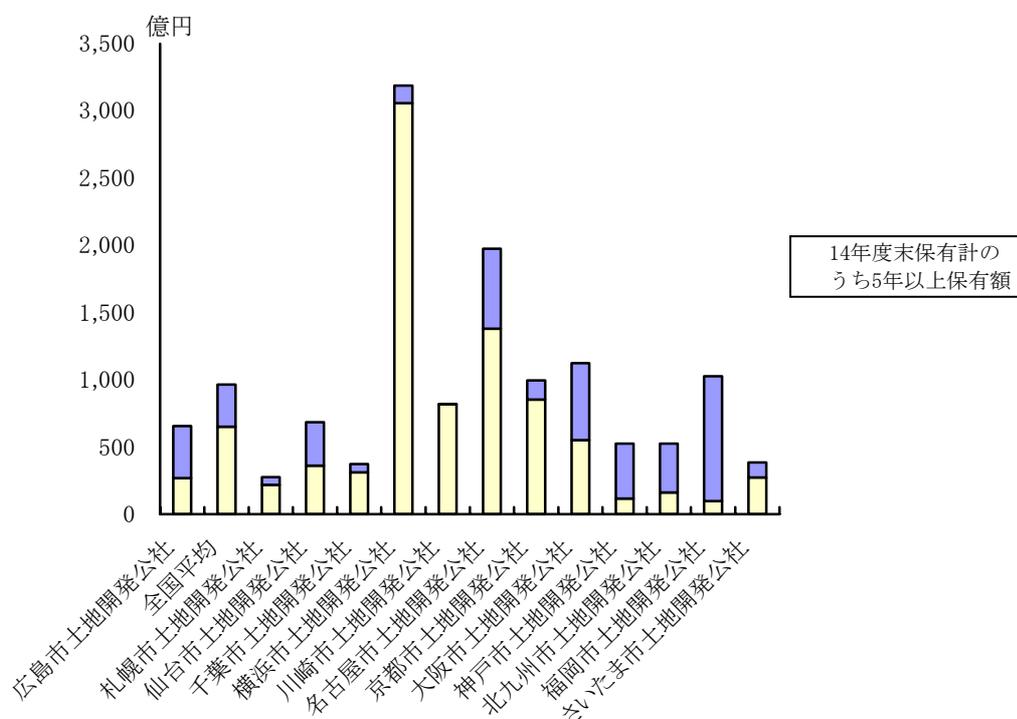
政令指定都市土地開発公社（広島市はこの中に含まれます）

(単位：百万円)

区分	保有額合計	5年以上	比率	10年以上	比率
11年度末	1,375,943	762,021	55.4%	171,872	12.5%
12年度末	1,326,652	790,434	59.6%	198,809	15.0%
13年度末	1,277,509	789,640	61.8%	300,373	23.5%
14年度末	1,255,228	846,929	67.5%	350,656	27.9%
13-14年度増減	▲1.7%	7.3%		16.7%	

(単位：百万円)

公社名	14年度末 保有計 (A)	5年以上 保有額 (B)	(B)/(A)
広島市土地開発公社	65,612	26,810	40.9%
札幌市土地開発公社	27,643	21,876	79.1%
仙台市土地開発公社	68,540	36,070	52.6%
千葉市土地開発公社	37,399	31,183	83.4%
横浜市土地開発公社	318,762	305,691	95.9%
川崎市土地開発公社	81,895	81,639	99.7%
名古屋市土地開発公社	197,474	138,152	70.0%
京都市土地開発公社	99,473	85,256	85.7%
大阪市土地開発公社	112,453	55,164	49.1%
神戸市土地開発公社	52,499	11,721	22.3%
北九州市土地開発公社	52,491	16,223	30.9%
福岡市土地開発公社	102,536	9,785	9.5%
さいたま市土地開発公社	38,451	27,359	71.2%
計	1,255,228	846,929	67.5%
13公社平均	96,556	65,148	67.5%
対前年度比	▲1.7%	7.3%	



広島市土地開発公社（過去5年間の推移）

（単位：百万円）

区分	保有額合計	5年以上	比率	10年以上	比率
10年度末	47,325	5,550	11.7%	—	0.0%
11年度末	48,045	7,242	15.1%	—	0.0%
12年度末	48,901	7,684	15.7%	—	0.0%
13年度末	66,695	10,504	15.7%	—	0.0%
14年度末	65,612	26,810	40.9%	—	0.0%
13-14年度増減	▲1.6%	155.2%		—	

（「広島市土地開発公社保有の総務省調書」より）

全国の土地開発公社の土地保有状況の推移を見ると、土地保有総額は減少傾向にあるものの、10年以上の長期保有土地は増加傾向にあることがわかります。これは、土地開発公社において先行取得等する事業の選別が厳格化され、債務負担行為の設定による再取得時期の裏づけが確保される傾向にある一方で、バブル期に土地開発公社によって取得された土地の事業化が停滞し、10年を超える長期保有土地の増加に歯止めがかからないものと推察されます。

長期保有土地を利用した事業の停滞が進む要因としては、各地方自治体の財源が税収の落ち込みとともに不足する財政状況の中で、当該土地の事業目的自体が、他の事業と比較して優先順位が低いために、依頼元の各地方公共団体において、再取得のための予算が獲得できない状況に陥っていると考えられます。

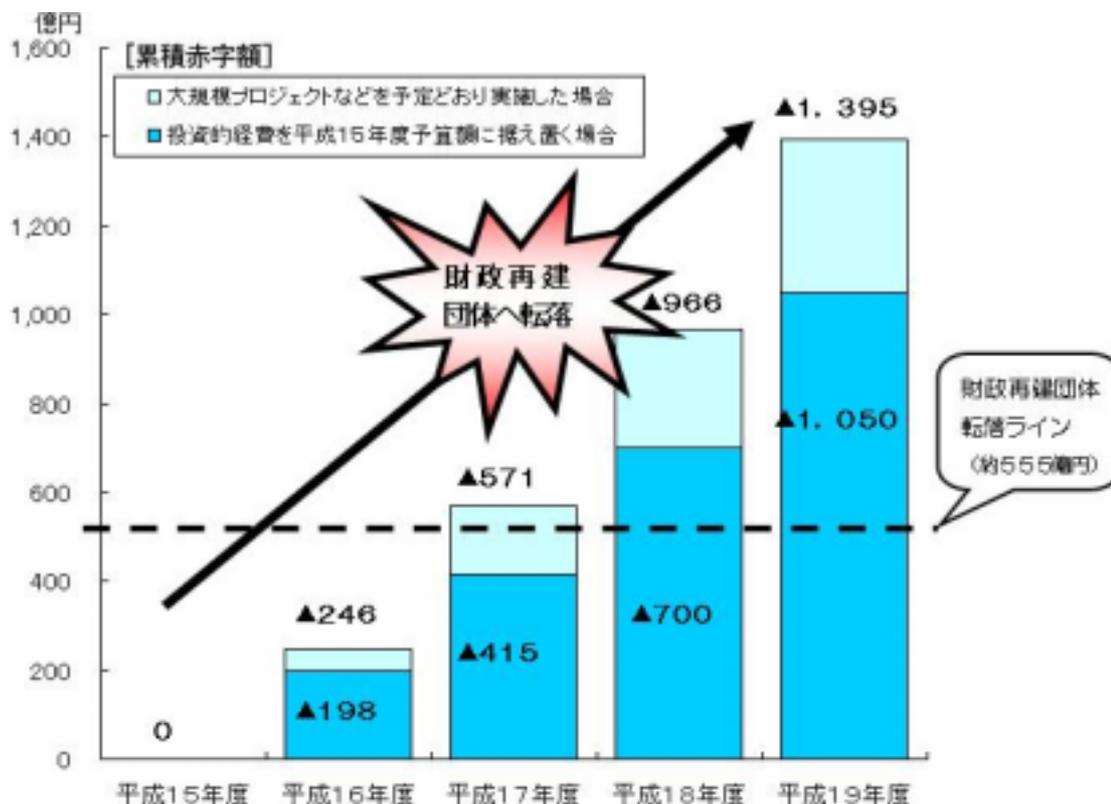
一方、広島市土地開発公社においては、平成14年度末において、他の政令指定都市に見られるような10年以上の超長期保有土地はありません。これは、従来から計画的な土地先行取得を行ってきたことと、事業目的そのものが頓挫した事例が、他の政令指定都市と比較して少なかったことを意味していると考えられます。

しかし、広島市単独で見ると、5年以上の長期保有土地は確実に増加しており、全国政令指定都市の平均と比較してもその増加率は高水準であることがわかります。

この状況から考えられる懸念すべき点は次のとおりです。

- ① 全国の各政令指定都市が、土地開発公社への先行取得依頼事業を厳選する傾向にある中で、広島市はその取組みが遅れた可能性の有無
- ② 広島市における最近10年の広島市土地開発公社への先行取得依頼事業が、広島市の財政の逼迫した状況に合致しないものであった可能性の有無
- ③ ここ10年間の間に土地開発公社に先行取得依頼した事業に、市民生活に欠くことのできない事業ではない、相対的に優先順位の低い事業目的にかかる土地が含まれていた可能性の有無

広島市は、現在深刻な財政難となっています。



(「広島市ホームページ」より)

広島市が自ら平成15年7月に実施した試算によると、仮に現状のままの財政運営を行った場合、早ければ平成17年度にも、いわゆる「財政再建団体」に転落することが見込まれており、まさに「非常事態」の状況です。「財政再建団体」への転落は、民間企業にとっての「破産」を意味し、地方公共団体としての意思決定は、国の管理下での限定的なものとなり、広島市の自主的・自立的行政・財政運営が大きく制限されることとなります。

広島市土地開発公社は、「自主事業を全く行わず」、広島市からの取得依頼に基づいてのみ土地を取得し、そのための借入れを実行してきました。広島市土地開発公社における借入金は、平成15年3月31日現在で約639億円という多額に上っています。当該土地取得資金は、その大半を市中金融機関からの有利子負債で調達されていますが、刻一刻と支払利息が上乗せされることにより、当該有利子負債は増加しています。

このような懸念がある中で、以下の視点で監査を実施しました。

(11) 監査の視点

- ① 5年以上長期保有土地の取得経緯、取得目的、再取得の実現可能性、有効利用の状況の検討
- ② 保有期間を限定せず、比較的取得価額の多額な保有土地の取得経緯、再取得予定の状況の検討
- ③ 長期保有した場合の支払利息についての考察
- ④ 諸環境を踏まえた広島市土地開発公社の在り方の検討
- ⑤ 決算書について経理上問題点がないかを検証

2 広島市土地開発公社が保有する土地の個別的検討

広島市土地開発公社が保有している平成15年3月31日現在の土地明細は次表のとおりです。

(単位：千円)

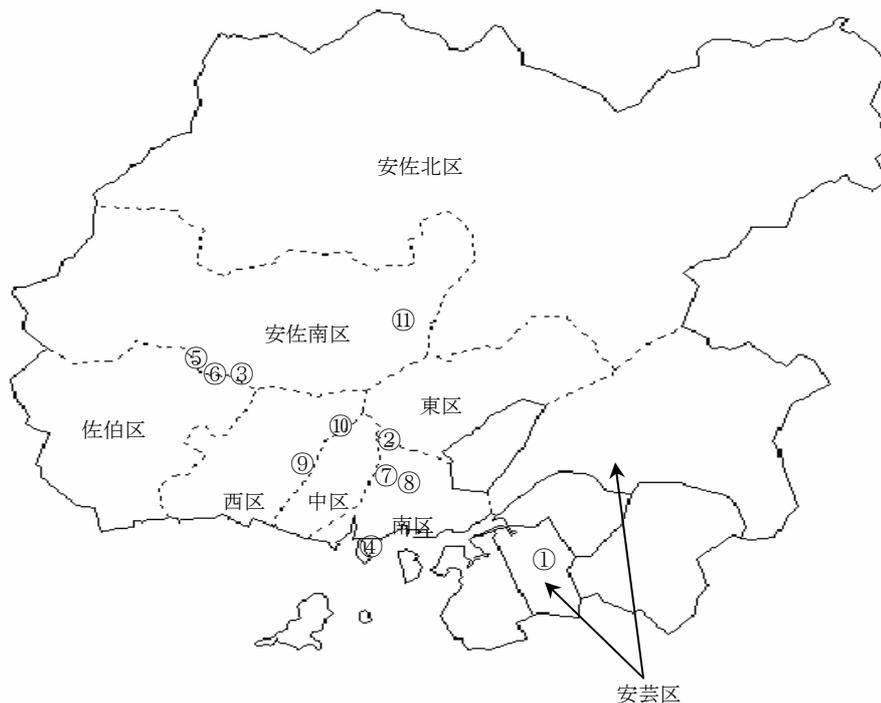
資産名称	面積 (㎡)	用地費	補償費	工事費	設計委託その他	支払利息(累計)	計
【教育施設用地】							
中筋第二小学校(仮称)建設用地	3,229.19	430,056	887	-	-	264	431,208
伴第二中学校(仮称)建設用地	8,252.34	998,533	-	-	854	140,658	1,140,046
広島市立大学用地	76,394.60	4,322,253	-	-	-	705,417	5,027,670
教育施設用地合計	87,876.13	5,750,843	887	-	854	846,339	6,598,925
【道路用地】							
霞庚午線用地	96.22	25,747	-	-	-	-	25,747
可部大毛寺線外1路線用地	633.83	51,731	67,413	-	-	-	119,144
長束八木線外1路線用地	74.72	13,150	2,735	-	-	-	15,886
佐伯4区347・371号線用地	89.66	18,505	49,399	-	-	-	67,905
畑口寺田線外1路線用地	179.75	24,130	1,468	-	-	-	25,599
駅前線及び関連事業用地	572.04	81,068	26,818	-	-	-	107,887
寿老地中地線用地	303.52	32,324	24,310	-	-	-	56,635
南2区28号線外1路線用地	41.25	6,888	47,919	-	-	-	54,807
比治山東雲線用地	43.26	15,880	-	-	-	-	15,880
広島南道路及び宇品観音線用地	32.16	6,906	31	-	-	-	6,938
矢賀大州線外1路線用地	74.77	17,832	-	-	-	-	17,832
安佐北3区737号線用地	1,247.88	61,480	8,025	-	-	-	69,506
安佐北3区786号線用地	1,520.13	45,344	491	-	-	-	45,836
安芸1区平原線外1路線用地	1,843.97	46,836	47,119	-	-	-	93,956
吉島観音線外2路線用地	377.37	112,513	74,093	-	-	-	186,606
段原蟹屋線外2路線用地	241.24	39,542	1,659	-	-	-	41,201
中筋温品線外4路線用地	292.05	39,756	-	-	-	-	39,756
安佐南2区359号線用地	75.48	9,978	28,748	-	-	-	38,726
西原山本線用地	16.67	3,112	5	-	-	-	3,117
勝木安古市線用地	225.50	40,029	11,845	-	-	-	51,875
高陽可部線外1路線用地	841.13	95,256	113,436	-	-	-	208,693
花都川線外1路線用地	471.37	89,236	120,339	-	-	-	209,575
広島中島線用地	1,078.59	224,085	553,485	-	-	-	777,571
東野北下安線用地	917.70	179,226	-	-	-	25,137	204,364
道路用地合計	11,290.26	1,280,569	1,179,346	-	-	25,137	2,485,054
【国直轄事業用地】							
可部バイパス建設事業用地	39,870.07	1,475,783	849,017	-	80,382	5,482	2,410,665
広島南道路建設事業用地	24,420.16	5,255,035	4,526,463	-	224,081	87,707	10,093,287
東広島バイパス建設事業用地	90,030.43	1,403,592	91,498	-	49,040	12,235	1,556,366
安芸バイパス建設事業用地	35,482.40	434,531	305,037	-	48,154	4,302	792,025
国直轄事業用地合計	189,803.06	8,568,942	5,772,017	-	401,657	109,727	14,852,344
【工業団地用地】							
安佐地区開発事業用地	614,674.82	2,974,896	605,602	-	-	-	3,580,498
工業団地用地合計	614,674.82	2,974,896	605,602	-	-	-	3,580,498
【環境施設用地】							
筒瀬清掃事業用地	37,719.54	372,446	8,728	423,130	-	23,872	828,177
筒瀬グリーンバンク広場(仮称)用地	62,676.78	511,667	14,458	-	253	9,034	535,412
環境施設用地合計	100,396.32	884,113	23,186	423,130	253	32,907	1,363,590
【下水道施設用地】							
段原ポンプ場用地	93.28	25,204	19,767	-	-	694	45,665
下水道施設用地合計	93.28	25,204	19,767	-	-	694	45,665
【福祉施設用地】							
世代間交流拠点施設用地	29,364.53	2,216,592	-	-	24,034	294,535	2,535,162
民間知的障害者援護施設貸与用地	1,400.64	372,570	-	-	-	38,727	411,298
総合リハビリテーションセンター(仮称)建設用地	39,407.92	3,500,000	-	-	-	315,244	3,815,244
福祉施設用地合計	70,173.09	6,089,162	-	-	24,034	648,508	6,761,705
【都市整備事業用地】							
西広島駅周辺地区整備事業用地	8,185.75	2,385,918	-	-	-	381,200	2,767,119
広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業施行地区内公共施設整備事業用地	141.06	348,700	-	-	-	55,523	404,224
可部駅西口広場整備事業用地	2,086.66	210,098	-	-	-	20,363	230,461
東広島駅跡地地区開発整備事業用地	115,959.97	10,987,671	-	-	-	1,322,853	12,310,525
二葉の里市有地整備事業用地	5,202.25	647,728	179,955	238,057	59,846	644,305	1,769,893
広島国際見本市会場(メッセ・コンベンション等交流施設)用地	105,211.80	11,490,300	-	-	-	200,672	11,690,972
都市整備事業用地合計	236,787.49	26,070,416	179,955	238,057	59,846	2,624,920	29,173,196
公有用地合計	1,311,094.45	51,644,148	7,780,763	661,187	486,646	4,288,234	64,860,979
可部バイパス建設事業用地	8,892.30	353,105	13,052	-	-	-	366,158
安芸バイパス建設事業用地	15,357.68	370,797	14,284	-	-	-	385,081
代行用地合計	24,249.98	723,902	27,336	-	-	-	751,239
総合計	1,335,344.43	52,368,051	7,808,099	661,187	486,646	4,288,234	65,612,219

これらの保有土地の中から、前述の監査の視点を踏まえて、以下のとおりに検証対象事業用地を抽出しました。

(単位：千円)

用地種類	用地名称	帳簿金額	下図	参照ページ
福祉施設用地	世代間交流拠点施設用地	2,535,162	①	29
都市整備事業用地	二葉の里市有地整備事業用地	1,769,893	②	40
教育施設用地	広島市立大学用地	5,027,670	③	47
都市整備事業用地	広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）用地	11,690,972	④	53
福祉施設用地	総合リハビリテーションセンター(仮称)建設用地	3,815,244	⑤	59
教育施設用地	伴第二中学校（仮称）建設用地	1,140,046	⑥	62
都市整備事業用地	広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業施行地区内公共施設整備事業用地	404,224	⑦	65
都市整備事業用地	東広島駅跡地地区開発整備事業用地	12,310,525	⑧	72
都市整備事業用地	西広島駅周辺地区整備事業用地	2,767,119	⑨	78
福祉施設用地	民間知的障害者援護施設貸与用地	411,298	⑩	82
道路用地	東野北下安線事業用地	204,364	⑪	86
	合計	42,076,521		
	保有土地総合計	65,612,219		
	抽出割合	64.1%		

上記①～⑪の広島市内におけるロケーションは以下のとおりです。



なお、前述したとおり、近年、広島市土地開発公社においては、「都市整備事業用地」の占める割合が飛躍的に増大しており、監査の視点を踏まえて、当該事業用地の抽出数を増加させることとしました（都市整備事業用地合計6件291億7,319万円に対して、検証対象帳簿価額5件289億4,273万円）。

また、広島市では現在、7名の学識経験者からなる「広島市公共事業見直し委員会」を設置し、広島市の財政が逼迫する中で、公共事業の在り方の転換を模索する方向で鋭意検討が加えられており、平成15年度末までに64の公共事業について再検証を行う予定です。当該委員会は、平成15年10月末に、「中間報告」を公表していますが、上記の検証対象事業に関連する当該見直し委員会のコメントとこれを受けて広島市が検討している対応方針（案）は次のとおりです。

広島市公共事業見直し委員会			広島市	上記の抽出先との関連性
事業継続の可否	対象事業	見直し委員会コメント	対応方針(案)	
当面実施が適当と認められる事業	第三原爆特別養護ホーム整備	国庫補助を受けられることが前提	実施する	世代間交流拠点施設用地における高齢者福祉施設用地
	総合リハビリテーションセンター整備	市民生活に直ちに直接的に影響する事業等	実施する	総合リハビリテーションセンター（仮称）建設用地
中止することが適当と認められる事業	世代間交流拠点施設整備	計画の熟度が低い。費用便益分析がされていない。事業の目的が既存施設等のネットワークでも可能である。	中止する（注1）	世代間交流拠点施設用地における世代間交流施設用地
	広島国際見本市会場整備	代替施設の存在等から緊急性が低い。社会経済情勢からみて得られる便益の見通しが不明確であり、財政負担も大きい。料金収入の考察が不十分で、将来の維持管理費等の負担が大きく、経営見通しが不十分。	一旦中止とする（注2）	広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）用地

（注1）世代間交流施設の整備を中止する。当該施設の事業用地として、広島市土地開発公社により先行取得済みの土地については、他の活用方策を検討する。

（注2）今後の社会経済情勢や広島市の財政状況等を踏まえつつ、広島市公共事業見直し委員会で指摘された便益見通しや財政負担、経営見通し等の課題を改めて検討し、その結果に基づき今後の方針を決定する。

以下、監査対象とした個別の事業用地について、記載します。

(1) 世代間交流拠点施設用地

① 現在の状況

21世紀の本格的な少子高齢化社会を迎えるにあたり、次代を担う青少年が心豊かな人間性を高める環境づくりの一環として、高齢者並びに障害者との交流を通じて少子高齢化社会の実態を理解し、介護技術の習得や福祉ボランティアの実践を行うことのできる施設を整備することを目的として、平成9年3月に広島市土地開発公社が先行取得した事業用地です。

世代間交流拠点施設用地は、次の3つの土地で構成されます。

ア 障害者福祉施設用地

イ 高齢者福祉施設用地

ウ 世代間交流施設用地

このうち、障害者福祉施設用地については、平成15年3月に広島市による再取得が行われ、平成15年10月に施設開設・供用開始しています。なお、当該事業用地の大半は安芸区ですが、障害者福祉施設への進入路など一部が海田町域となっています。

なお、広島市公共事業見直し委員会から、世代間交流拠点施設整備事業については中止が適当と認められる事業としての中間報告を受け、広島市としては現時点で、「中止」という方針（案）を出しています。



所在地：
安芸区矢野東二丁目
安芸郡海田町南本町
（平成15年9月近景撮影。撮影年月については他の土地についても同様です。）

世代間交流施設用地

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	29,364.53m ²	
用地費	2,216,592千円	m ² 当たり単価は平均75.5千円
補償費	－千円	
工事費	－千円	
設計委託料その他	24,034千円	
支払利息（累計）	294,535千円	平成14年度分は52,849千円
合計	2,535,162千円	

再取得予定時期は現在未定です（広島市公共事業見直し委員会の中間報告に対する広島市の方針（案）では、世代間交流拠点施設整備事業は「中止」）。

② 取得等の経緯

当該事業用地については、時系列の経過をより明らかにするため、沿革形式にて取得等の一連の経緯を明らかにするものとしました。

（広島市議会会議録及び関連委員会会議録並びに担当部署からの提供資料より作成）

- 平成2年 M社がマンション建設用地としてS社から当該土地（元矢野町有地）を購入
- 平成2年6月 広島市6月議会で「健康な高齢者への娯楽の場を多く設ける必要があるのではないか」との議員からの質問に対して、民生局長（当時）が、「いわゆる世代間交流というような施設の考え方を整理していかなければならない。将来のひとつの大きな課題であるというふうを受け止めさせていただきたい」と答弁
- 平成6年7月 M社から、公拡法第5条の規定に基づき、都市整備局土地対策課（当時）に買取の申出（拒否）
- 平成7年6月 広島県・市のトップ会談でねんりんピックの広島誘致を平成8年度の「国に対する主要要望事項」とすることで合意
- 平成7年7月 M社から買取の申出（拒否）
- 平成7年11月 M社との話し合い（民生局長（当時）・民生局次長（当時））
- 平成7年12月 M社との話し合い（企画調整局長（当時）、財政局長（当時）、民生局長（当時）ほか）
- 同年12月 M社との基本合意（民生局長（当時）、財政局長（当時）ほか）
- ア 平成8年3月末までに広島市の方針を決定する
- イ M社としては平成8年10月から平成9年3月までの間に購入してもらいたい
- ウ 価格については、平成8年1月にM社から提示があり、双方これを検討する

平成8年1月	平成8年度当初予算広島市長査定で、世代間交流拠点施設整備基本構想策定経費計上（800万円）
平成8年2月	広島市2月議会における広島市長説明で、「少子高齢化が進む中で、児童・青少年が高齢者等多様な世代と交流し、ボランティア活動を通じて豊かな人間性を育むことができるよう世代間交流の拠点となる施設を整備することとし、新年度は基本構想を策定する」と表明
平成8年3月	広島市実施計画（平成8年度～平成10年度）に世代間交流拠点整備事業を位置付ける
平成8年4月	A社との間で、基本構想策定委託契約を締結。契約期間は平成8年4月から平成9年2月末までで、契約金額は793万円。内容は、青少年、児童、高齢者及び障害者を取り巻く現状と課題への対応と世代間交流の必要性、基本理念と施設整備の方向性及びその内容等
平成8年6月	候補地の検討開始。当該事業用地を含めて4箇所土地を選定したが、他の3箇所候補地についてはそれぞれ問題があったため本件土地を選定
平成8年8月	広島市9月議会報告案件の広島市長査定 2001年ねんりんピック広島開催の決定、東部方面への施設整備の必要性、委託した世代間交流拠点施設整備基本構想の中間報告等を踏まえ、M社所有の土地を世代間交流拠点施設用地として、先行取得する旨を厚生委員会への報告案件として決定
平成8年9月	厚生委員会で世代間交流施設用地の先行取得について民生局長（当時）が説明 具体的な施設の内容は構想案の段階であるとしつつ、以下の3点を説明 ① 世代間交流施設として、高齢者、障害者、青少年等多様な世代が触れ合うことのできる施設 ② 高齢者関係施設として、特別養護老人ホームやグループホーム等の痴呆性高齢者を含む介護施設 ③ 障害者関係施設としては、障害者が自活に必要な職業を身につけるための授産施設等 平成13年のねんりんピックまでに第一期工事を完了したい旨 先行取得する土地については、広島市における全市的な保健・福祉等の整備状況並びに整備計画を検討したところ、他方面に比較して、東部方面にはそういった施設が未整備であること、また将来の活性化、発展も視野に入れ、東部方面を中心に用地を選定。再取得時期は、建設工事着工直前の平成12年度を予定

平成9年1月	民生局青少年児童課から財政局管財課に対して、世代間交流拠点整備に係る用地の先行取得依頼（土地需要計画書の提出）
平成9年2月	世代間交流拠点施設整備基本構想策定
同年2月	財政局管財課による土地需要計画書の取りまとめ及び広島市土地開発公社への提出
同年2月	広島市土地開発公社において、事業計画及び資金計画を策定し理事会承認後、財政局管財課と協議
平成9年3月	財政局管財課で事業計画及び資金計画の内容審査を実施し決裁のうえ承認
同年3月	広島市土地開発公社がM社より32,567.12㎡の事業用土地を24億5,834万円で購入（平成8年9月当時の公示価格は約57億円）
平成9年4月	厚生委員会で広島市土地開発公社が土地を先行取得したことについて報告（社会局長（当時））
平成10年9月	世代間交流拠点施設整備用地の暫定利用開始（地域への開放）
平成11年3月	世代間交流拠点施設整備基本計画策定。委託先はM総合研究所（事業用地を購入したM社のグループ会社）。契約期間は平成10年9月から平成11年3月まで。契約金額は、945万円。内容は平成8年度に策定した「世代間交流拠点施設整備基本構想」を踏まえて施設整備の具体化に向けて基本となる事項についての調査業務
平成12年8月	ねんりんピック（リハーサル大会）開催。ペタンク競技会場として使用
平成12年10月	広島市実施計画における期間内の取組みを「整備内容の検討」とする
平成13年7月	世代間交流事業検討委員会（庁内組織）を設置 地域における世代間交流事業及び世代間交流拠点施設の整備内容等について検討
平成13年10月	ねんりんピック本大会のペタンク競技会場として使用（2日間）
平成14年3月	世代間交流事業検討委員会中間報告取りまとめ
平成14年6月	障害者授産施設の建設位置を決定
平成14年8月	障害者授産施設の設置・運営主体となる社会福祉法人の法人設立認可
平成14年12月	障害者授産施設の建設工事着手
平成15年2月	社会局障害福祉課による広島市土地開発公社への世代間交流拠点施設用地（一部）の買取（＝再取得）申出
平成15年3月	障害者授産施設関係部分の土地を再取得し、社会福祉法人へ無償貸与
平成15年10月	障害者授産施設開設

③ 有効利用の状況

当該事業用地は、スポーツ等の活動の場として暫定利用されており、各種団体及び各地域住民により、次のとおりの利用実績があります。利用状況としては、活発な利用実績であるといえます。

平成14年度		平成15年度（10月まで）	
団体別利用状況	地域別利用状況	団体別利用状況	地域別利用状況
24団体 372件	安芸区民 135件	16団体 258件	安芸区民 53件
	その他市民 51件		その他市民 32件
	海田町民 186件		海田町民 173件

（注）当該事業用地は、一部が海田町域となっており、海田町民の利用実績が高いのは、近隣の高校硬式野球部の利用が多いためです。

④ 監査手続

世代間交流拠点施設事業用地の主管課である社会局社会企画課並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料の閲覧により、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している当該事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑤ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

(ア) 先行取得要件について

広島市土地開発公社による事業用地の先行取得に関しては、広島市は前述した取得要件を満たす必要があります。

このうち、「総合計画実施計画で計画されているものであること」という要件について、当該事業用地の状況を考察した結果は次のとおりです。

広島市の総合計画は、将来の都市像及びそれを実現するための構想を示す「基本構想」と、この構想を実現するための施策の大綱を総合的かつ体系的に示す「基本計画」、さらには、基本計画の実施のために必要な事務、事業を取りまとめた「実施計画」で構成されています。

したがって、広島市土地開発公社による先行取得依頼のための要件は、実施計画において如何に位置づけられているかが重要になります。

この点、当該事業用地に関する平成8年3月の実施計画（平成8年度～平成10年度）では、「健康で幸せに暮らせるまちづくり：高齢化社会への対応：社会参加の促進と生きがいの創造」の項で、「世代間交流拠点施設の整備：平成8年度基本構想策定」とし、3か年の事業費を800万円と記載しているのみとなっています。

つまり、実施計画上、当該事業用地の取得に関する予算は計画されておらず、当該実施計画の記載程度で事業用地を取得するための要件を具備しているとすれば、取得要件のうち、「総合計画実施計画で計画されているものであること」は、形骸化していた（現在も形骸化している）と判断せざるを得ません。

後述するとおり、当該取得要件については、現行の取得要件が、より厳格なものとなるよう取得要件を追加する必要があると考えます。

(イ) 当初事業計画の内容について

当該事業は当初から、「施設」として考えられていましたが、本来、世代間交流拠点にいわゆる「箱もの」を要するかは一概に論ずることはできず、詳細な検討を必要とするものであったと考えられます。

これを裏付けるように、庁内組織として組成された「世代間交流事業検討委員会」が平成14年3月に取りまとめた「中間報告取りまとめ」の結語では、「今後の整備方針（案）」において『・・・最近、地域において様々な世代間交流が芽生え育ってきている。世代間交流は、身近な地域で、そこに暮らす地域住民相互の交流を主体として事業を進めることが効果的であることから、今後、行政は、この地域活動を側面から支援し、育成する役割を担っていくことが大切である。』とし、『世代間交流施設整備用地については、地域において活発化しつつある世代間交流が各地域において定着するような支援策を検討するとともに、他の公共施設の機能を有効活用することにより、予定していた世代間交流施設の整備目的が達成できるかどうかなどについて、関係局等と協議・検討を進めていく必要があると思われる』としています。

広島市としては、『全国でもユニークな福祉拠点施設となるよう考えている』（平成8年9月の民生局長（当時）の説明）としながら、具体的な施設・事業内容と数年後に非常事態宣言を出すこととなる広島市財政の逼迫度とのバランス感覚が欠けていたと断じざるを得ません。

今後の事業計画策定に際しては、当該事業遂行上、事業用地取得が不可欠であるのか、財政的な裏づけが確保できる見込みが明らかであるのかといった観点をより重視すべきであると考えます。

(ウ) 候補地の用地選定手続について

平成8年6月に、当該事業用地の候補地として、4箇所の土地が選定され、比較検討が行われています。当該4候補地の内容は次のとおりです。なお、この前提として、『広島市における全市的な保健・福祉等の整備状況並びに整備計画を検討したところ、他方面に比較して、東部方面にはそういった施設が未整備であること、また将来の活性化、発展も視野に入れ、東部方面を中心に用地を選定』したとされています。

所在地区	面積	所有者	備考
船越	27,431㎡	民間N社	【注1】
矢野	32,575㎡	民間M社	【注2】
矢野	約27,000㎡	広島県土地開発公社	【注3】
矢野	約76,000㎡	広島市矢野土地区画整理組合	【注4】

(注1) 安芸区役所に近い。民間N社の社宅用地で社宅が30棟ほど現存。
(注2) マンション建設用地。海田新開線そばであり、利便性よし。隣接する広島市有林と一体利用ができる。
(注3) 広島県において利用計画あり。
(注4) 面積は広いが区画整理区域内である。現地は交通の便が悪く坂道を登っていかなくてはならず、高齢者、障害者が利用するには不便である。

(以上、担当部局から入手した「世代間交流拠点施設整備候補地比較表」より)

現在の担当部署に質問した結果、このときの選定基準は、(ア)有効面積を満たすこと、(イ)購入にあたりスピード感が出ること、(ウ)今後東広島バイパスが完成予定であることから自家用車によるアクセスが見込めること、であったとのことでした。

この比較表を見る限り、民間M社所有の土地以外の3つの土地は、明らかに条件が悪く、候補地を選定するための比較表ではなく、民間M社の所有土地を選ぶことを前提とした理由付けのためにリストされたものとは考えられません。

なお、この点に関しては、平成9年6月の厚生委員会で次のような議論がありました。

(委員)『先ほど挙げた広島県土地開発公社の土地などについて、M社と同じような話を、これほどの話を担当者としたのか。この1点を聞く。広島県や矢野土地区画整理組合やN社とM社並みの話をしたのか。一言でいい。』

(広島市)『していない。』

(委員)『全然やっていないではないか。一方はそこまで詰めておいて、残りの3ヵ所については、有力な候補地と言いながら、全然していない。どうということなのか。』

(広島市)『(特に直接的な回答なし)』

前述したとおり、当該事業計画には当初から曖昧な部分が多く、取得の経緯について広島市として合理的説明ができない等大きな疑問が残ります。候補地を選定した平成8年6月には、具体的な基本計画が未策定の段階であったことを考慮すると、候補地比較表において有効面積が選定条件に挙がっていることへの合理的な説明が困難であると考えられます。

また、当該事業用地の取得依頼にあたり、ねんりんピックの開催に当地を利用することが前提の一つとして意思決定されたものですが、取得に関するスピード感を最重要視するのであれば、安芸区内に限定する必要性との整合性に疑問が生じ、また、そもそも基本計画未策定の段階でスピード感を持たせる必然性はありません。

監査人は、より詳細な検討資料があるのではないかと追加質問しましたが、当該比較表以外の資料は残っていないとのことでした。

広島市土地開発公社に対して先行取得依頼し、再取得が遅れている事業用地については、単に関連資料を保管しているということではなく、関連資料とその政策意思決定の過程を取り出しやすい形で整理・保管しておくことが必要です。

(エ) 基本構想策定委託契約と整備基本計画策定委託契約について

本件においては、基本構想策定委託契約（以下「基本構想」という）締結業者と整備基本計画（以下「基本計画」という）策定委託業者とが異なっています。両者が異なっていること自体は問題ではありませんが、通常、一連の事業に関する外部委託を行う場合、近時においては効率性を重視して、当初委託業者への随意契約を行うことも多いと考えられます。

基本構想委託業者選定に当たっては、指名競争入札が行われ、7社の入札の結果、A社が落札しました（なお、この7業者をA社～G社とします）。

次いで、「基本計画」委託先の選定に当たっては、いわゆる「提案（プロポーザル）方式」が採用され、委託業者選定のための提案を依頼する業者の選定に当たっては、「(ア)関連業務実績」「(イ)人的能力（10名以上）」「(ウ)積極的なセールス活動」のすべてに該当する業者が選定されました。その概要は次表のとおりです。

業者	(ア)	(イ)	(ウ)	結果	業者	(ア)	(イ)	(ウ)	結果
A社	○	○	○	○	I社	○	○	○	○
B社	○	○	×	×	J社	○	○	○	○
C社	×	○	×	×	K社	○	×	○	×
D社	×	○	×	×	L社	×	○	×	×
E社	○	○	×	×	M社	○	○	○	○
F社	○	○	×	×	N社	○	○	○	○
G社	○	○	×	×	O社	○	○	○	○
H社	○	○	○	○					

(「委託業者選定調書」より)

この結果、A社、H社、I社、J社、M社、N社、O社に対して提案依頼を行うことが決定されました。その後各社の提案内容を検討の上、選考委員によって順位付けが行われ、「1位：3点」「2位：2点」「3位：1点」の投票を行い、次のように委託先が決定されました。

業者	1位	2位	3位	点数	
A社	0	0	2	2	基本構想策定委託契約締結業者
H社	1	1	1	6	
I社	2	3	3	15	
J社	3	1	1	12	委託先として決定
M社	5	1	1	18	
N社	0	6	2	14	
O社	1	0	2	5	

結局、「基本構想」を策定し、事業の内容に精通し、通常は随意契約となることも考えられたA社は最下位の2点でありました。この点に関しては、既に平成8年9月議会厚生委員会で次のような議論があります。

(委員)『コンサル、コンサルと言うが、このコンサルは、こういう福祉の専門のコンサルなのか。』

(広島市)『業者はA社であり、リハセンター等こういう仕事については実績を持っていると伺っている。』

(委員)『それは、建築、建物を造ることの実績があるのではないのか。こういう構想を策定することについて実績があるのか。こういう世代間交流の構想を作る実績があるのか。実績調査をしたのか。』

(広島市)『一定の条件の下に入札をしていただき、A社ということになった。』

(委員)『一定の条件というのはどういう条件を入れたのか。一定の条件と
いうのであれば、福祉の施策について、こういうコンサルティング業
務をやったことがあるということが条件に入っているのか。』

(広島市)『(答弁なし)』

(委員)『もういい。前にいただいた業者の会社概要を見てみると、この団
体が加入している上部団体は、＝省略＝、みんなハード面である。
ハードばかり。都市及び地方計画、公園、緑地、建築、土木、補償、
建築移転補償の専門業者である。建物の設計をしると言えば、多分で
きるであろう。特別養護老人ホームを造ってもらいたいとか。この業
者をよく知らないから、なんともそれ以上は言えないが……。成
果物が上がっていないのでなんとも正確に言えないが、この世代間交
流計画などを頼むのにふさわしいかどうかは、ちょっと疑問である。
それを聞いて皆さんが本気になって、この世代間交流施設で、何を考
えているのか、ちょっとわからない。』

この点に関しては、各委員がどのような判断で点数化したかの意思決定
過程や判断要素が明らかではありませんが、提案方式による委託業者の選
定に当たっては、指名競争入札のように金額的根拠が明らかではないため、
少なくとも判断過程を残しておく事務取扱いとする必要があると考えます。

(オ) 高齢者福祉施設の事業計画について

広島市土地開発公社が保有している事業用地のうち、もう一方の「高齢
者福祉施設用地」は、現在、「原爆特別養護ホームの有力な候補地」として
位置づけられています。現在、広島市には、東区と安佐北区に2つの原爆
特別養護ホームがありますが、第三番目の原爆特別養護ホームの有力な候
補地となっているものです。

区分		被爆者	被爆者以外	計
入所者	介護老人福祉施設	830人	1,618人	2,448人
	原爆特別養護ホーム	317人	—	317人
	計	1,147人	1,618人	2,765人
待機者	介護老人福祉施設	529人	879人	1,408人
	原爆特別養護ホーム	382人	—	382人
	計	911人	879人	1,790人
広島市の65歳以上人口		60,573人	115,464人	176,037人
65歳以上人口の構成比		34.4%	65.6%	100.0%

(注1) 調査時点は平成13年10月から平成15年3月までのデータが混在しています。

(注2) 待機者数は、複数の施設に入所希望を出している者の重複を調整したものです。

(「新たな原爆特別養護ホーム整備に関する要望書」より)

上記のデータからすると、新たな原爆特別養護ホーム整備に関して、広島市民にとっての必要性は低くないともいえますが、現在広島市土地開発公社が保有している土地は、当初から原爆特別養護ホームを整備する目的で取得されたものではありません。広島市の財政が逼迫する中で、国に対して国庫補助を得るための継続的な要望を行っていますが、未だ協議の段階にあり、事業の具体化には至っていません。

当初事業目的が具体化しない中で、「スピード感を持って」取得しなければならなかったために、当該用地についても、施設内容・財政の裏づけがない(又は甘い見通しの)まま、先行取得してしまった事例であるといえます。

なお、注意すべき点は、当該原爆特別養護ホームは、①あくまでも有力な候補地であるに過ぎない点、②国庫補助があるかどうかは現状不明である点、③国庫補助がおりなかった場合の代替的な利用計画は何ら煮詰まったものがないという点です。

当該事業用地に係る当該ゾーンについては、国庫補助がなかった場合の具体的な利用計画を早急に検討する必要があります。

(2) 二葉の里市有地整備事業用地

① 現在の状況

二葉の里市有地整備事業用地周辺は、次の3つの土地で構成されます。

まず、市有地（面積7,469.48㎡）です。これは有効面積5,500㎡で、現在はグラウンド等として利用されています。この土地の周辺部分土地として、広島市土地開発公社の所有土地（面積5,202.25㎡）がありますが、主として法面（斜面・崖地）です。また、近隣には、保安林指定された国有林（面積15,112㎡）があり、シリブカガシが自生しています。事業全体の総面積は27,783㎡です。



所在地：

東区牛田南一丁目

東区二葉の里二丁目

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	5,202.25㎡	
用地費	647,728千円	㎡当たり単価は平均124.5千円
補償費	179,955千円	
工事費	238,057千円	平成8年度
設計委託料その他	59,846千円	
支払利息（累計）	644,305千円	平成14年度分は32,728千円 取得時期が古いため利息が累積中
合計	1,769,893千円	

再取得予定時期は現在未定（事業そのものが「中止」）です。

② 取得の経緯

もともとは、昭和47年9月、二葉小学校新設に関して、広島市が当時の「財団法人広島市開発公社」（公拡法以前の団体）へ先行取得依頼したものです。

ところが、下記の諸問題があったため、昭和50年1月、学校建設計画を保留し用途を変更しました。昭和53年3月に社会体育施設用地（当面運動場）として整備し広島市民の利用に供するものとして再取得（5億8,873万円）したのが現在の市有地部分です（7,469.48㎡）。

当時、学校予定地の問題点として、以下の点が挙げられていました。

- ア 民有地買収に関して困難な点がある。
- イ 山あいの地形のため、造成のためには3万5,000立方メートルもの岩盤の除去が必要である。
- ウ 保安林、緑地指定の解除が困難である。

その後、昭和58年10月に、企画関係者会議の審議を経て牛田小学校の分離方針を決定し、昭和62年開校予定としました。当時、牛田小学校は児童数が41学級1,709人となっていました。広島市における市立小中学校の分離基準は、1,200人以上かつ31学級以上（昭和60年2月決定）とされており、当時の基準では分離すべき水準になっていました。

これを受けて牛田第四小学校（仮称）の候補地を探しましたが、より良い候補地が見つからず、結局、旧二葉小の候補地に決定し、昭和62年11月に広島市土地開発公社に対して先行取得依頼が行われた後、平成2年6月までにほぼすべての民有地を取得しました。しかし、国有林については、この時期に環境保護団体による陳情があり、林野庁からの保安林解除が困難となりました。

平成6年3月には、企画関係者会議の審議を経て（小学校の）グラウンド造成工事の実施方針が決定されました。造成理由は、「広島市土地開発公社が先行取得している土地の防災施行の必要性があるため」（「牛田第四小学校（仮

称) 建設事業に係る第一期グラウンド造成工事の実施設計について(依頼)(平成6年3月25日広島市教施建32号)より)でした。

造成計画は、第1期グラウンド造成工事として、6,700㎡ 事業費7億6,524万円でした。次いで、保安林解除後に、第2期校舎敷地造成工事として、6,700㎡ 事業費23億3,301万円を見積もっていました。

平成9年9月に、工事費5億7,986万円の第1期グラウンド造成工事が終了しました。このうち市有地部分を広島市からの造成工事委託分とし、残りを広島市土地開発公社の先行取得用地の工事費としました。按分方法は、単純な面積按分でした。

区分	面積	按分金額
広島市	7,469.48㎡	3億4,180万円
広島市土地開発公社	5,202.25㎡	2億3,805万円
合計	12,671.73㎡	5億7,986万円

その後、平成10年6月に企画関係者会議の審議を経て、牛田第四小学校(仮称)建設中止の方針が決定されました。中止の理由は、母体校である牛田小学校の今後の規模を考慮すると、分離する必要がなくなったためでした。そのほかの現況として、残りの用地である国有保安林の取得に伴う保安林解除の事務手続きが保留となっていることや、母体校である牛田小学校の整備について請願を受けて、平成10年3月に採択していることが挙げられています。

平成10年8月、企画調整課を通じて全庁的に利用案の検討を実施しましたが、恒久利用案は見出されず、現在に至っています。

③ 現在の利用状況

広島市土地開発公社の所有地(主として法面)については、広島市へ無償貸与が行われています。広島市の有効土地5,500㎡のうち、4,500㎡については、グラウンドとして利用されており、土日は、地元の子供会のソフトボール(無料)や平日には民間のスポーツ教室(有料)が不定期ながらも開催されています(平成14年度の目的外使用許可実績は221日)。

また、1,000㎡については、更地に工事の残土置き場、資材の置き場として一時貸与(有料)を行い、これらをあわせて、年間100万円～200万円程度の収入があります。

④ 監査手続

二葉の里市有地整備事業用地の主管課である教育委員会施設課並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料の閲覧により、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している当該事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑤ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

(ア) 事業用地の活用策の早期決定について

前述したとおり、平成10年6月の企画関係者会議の審議を経て当該事業そのものが既に中止決定されており、その後の全庁的な検討にもかかわらず、恒久的利用案が見出されていません。まさに宙に浮いた土地です。なお広島市においては、利用目的不明土地に関しては、一般財源を用いて再取得することが予算措置上、困難であると説明しています。

しかし、当該土地については、そもそも当初事業目的から市有地のグラウンドと一体的な土地であり、市有地が過去に社会体育用施設として再取得されている以上、その周辺部分のみを再取得しないのは合理的な対応であったか疑問です。

結局、当該土地については、既に広島市土地開発公社が保有している意味がなくなっていると言えます。なぜなら、広島市土地開発公社は、広島市の政策目的上、必要な土地を先行取得し、保有することが予定されているからです。

また、広島市土地開発公社の保有している土地は、ほぼすべてが法面（斜面・崖地）であり、売却価値・利用価値は、単独ではほぼゼロです。当該対象土地は、市有地と併せて初めて価値が見出せるといえ、広島市の内部検討においても『公共施設としての活用策を中心に引き続き検討するとともに、処分についても検討する必要がある』とされています。

このような性格の土地であるため、一刻も早く事業化して広島市が買収することが望まれます。また、買取りが困難であると判断される場合には、速やかに民間への売却手続を進める必要があると考えます。

(イ) 全市的な有効活用の方策への取組みについて

当該事業そのものが中止決定されている以上、教育委員会での有効活用の模索には限界があります。平成10年8月には、企画調整課から各局へ当該未利用地の利用希望を「牛田第四小学校（仮称）建設中止に伴う未利用地の利用希望について（企画総務局企画調整課長 平成10年8月10日）」で書面により照会していますが、利用希望の回答はなかったとのこと。

しかし、年間3,272万円（1日当たり8万円）の利息負担（将来の財政負担）が発生している事業用地であるため、より積極的かつ逼迫感をもって、定期的に対面協議で検討すべき事案と考えます。

(ウ) 面積按分による造成工事費負担について

前述したとおり、第1期グラウンドの造成工事費を、市有地と公社所有地で単純に面積按分しています。面積按分による方法は、一般的には特に問題ありませんが、この場合には、公社所有地に造成工事費を負担させることが妥当であったか疑問があります。

公社所有地は、その大部分が「斜面・崖」であり、単独ではほとんど価値がないものです。公社所有地の帳簿価額に造成工事費が追加されたために、この土地の実質価値と比較して、結果的に、帳簿価額は更に過大となってしまうと言わざるを得ません。

造成工事については、土砂の流出防止などの法面保護を主体とした災害防止上重要であるとして実施されたものであり、この点について法面の公社所有地と平地部分の市有地とは一体不可分の関係にあり、造成工事費を市有地と公社所有地にどのように負担させるかと考えること自体が不可能と言えます。ただ、公社所有地は、将来的に広島市が取得することが前提であるため、広島市が計画どおりに再取得すれば問題とはなりません。

ところが、この土地は「利用目的・施設内容が具体化されていない」状況となっています。したがって、結果的に、公社所有地に負担させた造成工事費の分だけ、一時的に広島市の財政負担が緩和された一方で、将来再取得する必要のある土地を実勢以上に高く評価して、財政負担を先送りしたと言えます。

このように、明らかに価値の低い土地を含む事業用地の再取得に当たっては、その内容を精査して、適正額による再取得が可能となるように当該事例のような単純な面積按分を排する等、事務取扱いを変更又は明確にする必要があります。

(エ) 平成6年3月の先行取得土地についての追加工事等の意思決定について

当該事業用地は、保安林や山あいの地形があるため、小学校建設用地として問題があり、いったん廃止になったものです。にもかかわらず、牛田第四小学校（仮称）の建設を行うことを目的として、他の候補地と比較した結果、昭和62年11月に法面（斜面・崖地）の先行取得の意思決定が了承されました。

このような経緯があったため、保安林指定の解除（林野庁）、緑地指定の解除（都市計画審議会）、環境保護団体、地元住民（土地の権利関係など）について適切に事前調査したとのことですが、結果としては、前述のとおり、平成10年6月に建設中止の方針が決定されるに至りました。

事業目的との関連では、平成6年の時点で、既に児童数1,200名を割り込む程度となっていた事実があり、この時点で既に建設中止を検討すべきターニングポイントにあったと考えられます。なお、平成6年度における推計を含めて、過年度における将来児童数の推計に対するその後の児童数の実績は、いずれも推計を下回る実績となっています。（児童推計の概要については、【表1】参照）

平成6年3月に決定された造成工事は、「公社による民有地取得後、長年の経過により、土砂の流出などが発生したため、部分的に補修を行ったが、更に風雨による倒木の恐れが出てくるなど、その後も災害が発生する可能性が高くなったため、近隣住宅への防災対策として」実施したということです。しかし、事業目的である牛田第四小学校（仮称）の建設の成否を再検討することなく、5億7,986万円の追加投資をしてまで造成工事を進める必要があったかについては疑問が残るところです。当該金額は、小学校建設を前提とした造成費用になっていますが、これだけの追加投資を行う以上、前提となっている小学校建設について更に進んだ議論が必要であったと考えられます。

平成6年3月の企画関係者会議では、防災上の理由から緊急にグラウンド部分の造成工事を必要としているものの、林野庁に対する環境保護団体による「保安林解除」の却下の陳情などが審議されています。この時点で、いったん小学校建設を凍結して、防災上の必要性に応じた造成工事のみを行うというところまでは検討されていません。

当該事業は、他の長期保有土地と異なり、平成10年6月に企画関係者会議の審議を経て中止決定された点については評価されるべきことと考えます。ただし、中止決定となる要因があれば、より早期にこれを検討し、必要以上の支出を行わないための対応策を事前検討すべきであったと考えます。

以上により、先行取得土地についての追加工事等の意思決定を行う際には、必ずその時点での事業化の可能性を再点検し、事業の継続可能性とそれに伴う当該工事等への影響を再検討することが必要と考えます。

【表 1】牛田小学校の児童数推計の算出年度別比較（網掛け部分は推計年度までの実績値）

（単位：人）

年度	昭和58年度推計		平成6年度推計		平成10年度推計	
	児童数	学級数	児童数	学級数	児童数	学級数
昭和58年	1709	41	1709	41	1709	41
59	1770	44	1740	42	1740	42
60	1744	43	1701	41	1701	41
61	1711	43	1649	41	1649	41
62	1639	43	1538	40	1538	40
63	1626	43	1473	38	1473	38
平成元年	1599	44	1393	37	1393	37
2			1339	37	1339	37
3			1278	37	1278	37
4			1271	37	1271	37
5			1198	36	1198	36
6			1210	35	1210	35
7			1118	34	1193	34
8			1201	35	1186	34
9			1159	34	1133	34
10			1155	34	1065	31
11			1143	34	1055	31
12			1140	34	1035	31
13					1029	30
14					1010	30
15					1006	30
16					1004	31

（「広島市担当部局からの入手資料」より抜粋）

(3) 広島市立大学用地

① 現在の状況

広島市立大学は、地域の自立的発展や産業構造の高度化を支えるとともに、国際平和文化都市にふさわしい人材を育成するため、「国際」「情報」「芸術」の3分野を中心に地域や世界に開かれた大学を設立することを目的として、平成6年4月に開校し、続いて平成10年に同大学院が開校しています。広島市土地開発公社が現在保有している事業用地は、国際研究交流施設用地（40,575.24㎡）及び多目的広場用地（35,819.36㎡）です。



所在地：

安佐南区大塚東三丁目

尾根筋緑地を含む
「国際研究交流施設
用地」の近景

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	76,394.60㎡	
用地費	4,322,253千円	㎡当たり単価は平均56.5千円
補償費	－千円	
工事費	－千円	
設計委託料その他	－千円	
支払利息（累計）	705,417千円	平成8年度から、広島市の無利息借入に変更したため、それ以降、支払利息は増加していません。
合計	5,027,670千円	

再取得予定時期は現在未定です。

② 取得の経緯

平成2年3月に、企画関係者会議での審議を経て、大学用地約30ヘクタールを取得することを決定し、平成3年10月には、造成工事の開発許可があり、造成工事が着工しました。

これを受けて、平成4年5月の広島市長の査定を経て、同年6月、広島市土地開発公社が大学用地を先行取得することについて総務委員会で説明が行われ、同年12月、広島市土地開発公社に対して、大学用地の先行取得依頼が行われました。広島市土地開発公社における先行取得にあたっては、事業総面積302,432.24㎡を2工区に分割し、第1工区153,845.04㎡を平成5年1月、第2工区148,587.20㎡を同年6月に先行取得することとされました。

また、広島市による用地の再取得は、平成5年3月に116,347.64㎡、平成7年3月に109,690.00㎡が行われています。広島市土地開発公社による用地の取得、広島市による再取得の経緯をまとめると次のとおりとなります。

平成5年1月	公社による用地取得（第1工区）	153,845.04㎡
平成5年3月	広島市による用地再取得	▲116,347.64㎡
平成5年6月	公社による用地取得（第2工区）	148,587.20㎡
平成7年3月	広島市による用地再取得	▲109,690.00㎡
	未再取得面積	76,394.60㎡
	（うち、国際研究交流施設用地）	（40,575.24㎡）
	（うち、多目的広場用地）	（35,819.36㎡）

③ 広島市からの無利息借入れ

現在広島市土地開発公社が保有している事業用地の中で、広島市からの無利息借入れとなっている事業用地は、次の3つです。

ア 安佐地区開発事業用地

イ 道路単独事業用地

ウ 広島市立大学用地

広島市財政局によれば、広島市土地開発公社に対して広島市にとっての無利息貸付けを行う事業に関する明確なルールがあるわけではなく、上記の3事業用地については、それぞれの事業の特質等を個別に協議・判断した上で、当該取扱いとしているものであるとのことです。

それぞれの事業が、無利息貸付け（広島市土地開発公社にとっては無利息借入れ）とされた背景は次のとおりとのことです。

事業用地名	無利息貸付けとしている理由
安佐地区開発事業用地	工業団地の分譲を目的とした開発事業であり、用地取得経費や造成経費は、分譲による処分益で賄うことが前提である。 広島市土地開発公社の金利負担が大きくなった場合、分譲価格にはねかえり、結果として事業そのものが成り立たなくなってしまうという政策的な判断で、無利息貸付けを行っている。
道路単独事業用地	道路事業の特殊性としては、多数の地権者と取得交渉をする必要があり、予定していた相手とすべて年度内に契約が成立するとは限らないという点や、契約自体が成立しても、実際に立ち退くまでに期間を要し、繰越しになってしまうケースが比較的多いといった点がある。 このため、広島市土地開発公社の資金計画という点では、他の事業と比較して流動要素が大きいと、道路整備事業を柔軟かつ円滑に進めていくために、広島市からの貸付けという手法をとっている。
広島市立大学用地	当初買戻しを予定していた時期に大学の具体的な将来計画に伴う施設の整備内容が確定しなかったため買戻しを見送っている。借入額も大きく、事業着手時期や財源措置の見通しも不明確なため、金利負担リスクを少しでも軽減する意味で、無利息貸付けを行っている。

広島市土地開発公社は、事業用地取得にあたり、自ら市中金融機関から資金調達することが原則となっていますが、広島市からの無利息借入れに関しては、多分に政策的判断の要素が強く、他の長期保有土地に関して無利息借入れを行わない明確な理由はないようです。

④ 有効利用の状況

広島市では、前述のとおり、大学用地のうち施設内容が決定されるまで再取得が延期されている「国際研究交流施設用地」と「多目的広場」について、先行取得の際に金融機関から借入れた金銭及び生じた利息に対して、支払利息の増大を回避し、将来当該事業用地を再取得する際の財政的負担を軽減するために、広島市土地開発公社に対する資金の貸付けを行っています。

現在は、実質的に大学が無償で広島市土地開発公社から当該土地を借受けて、芸術作品の屋外展示や植栽用地として活用しています。

⑤ 監査手続

広島市立大学用地の主管課である市立大学事務局並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料の閲覧により、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑥ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

(ア) 利用計画・施設内容等の早期具体化について

広島市土地開発公社が保有している事業用地は、「国際研究交流施設用地」と「多目的広場用地」です。これらの事業用地が広島市によって再取得されない主たる理由は、「事業計画そのものが十分に煮詰まっていない」ということにあります。

広島市立大学内部においては、当初から多目的広場用地を「福利厚生施設ゾーン」と捉え、多目的広場用地を「広場」に限定せず、福利厚生に資する施設等の有効利用の方策を模索中であり、適宜開催される「将来構想検討委員会」において、大学運営に関する様々な課題の検討を実施し、その中で当該事業用地のあり方についても検討されています。

しかし、大学院博士前期・後期課程まで備えた大学としての完成を待って詳細な検討が始められたため、大学が開校されてから約10年が経過する現在においても、当該事業用地を具体的にどのように活用するのかについて、結論が見出せない状況となっています。この現状から判断すると、計画当初段階において、具体的な利用計画や施設内容が明確でなかったと言えます。

また、広島市土地開発公社が保有する事業用地は、広島市に無償貸付が行われ、芸術学部による芸術作品の展示等に活用され、日常的な管理を広島市立大学が行っている現状は、実質的に、広島市が買い取ることなく事業目的に供されていると考えられます。

「公有地の拡大の推進に関する法律の運用について」（建設省経整発第27号 自治政第28号 平成12年4月21日）によれば、『土地開発公社が取得した土地について、国、地方公共団体等が、災害復旧等真にやむを得ない場合を除き、買い取ることなく供用の開始をすることや、買取に要した費用を長期にわたり繰り延べることは、土地開発公社の健全な運営を図る観点等から不適切であることから、その改善に努めること』とされています。

安易な事業計画に基づく施設の建設は、将来にわたり影響を及ぼすものであるため、慎重に意思決定する必要があることはいまでもありませんが、当該事業用地は利用計画・施設内容が十分に具体化されないまま、広島市土地開発公社に事業用地を先行取得依頼し、開校から約10年が経過する現在において、未だ計画等が具体化されていないという事実は、現在の広島市の財政事情を勘案しても問題があると言えます。

現在、広島市土地開発公社が保有している事業用地に関しては、平成8年度から広島市の無利息貸付けが行われているため、他の事業用地に見られるように、支払利息の原価算入が行われず、帳簿価額は一定のままです。

広島市立大学及び広島市財政局において、この点に関する内容を聴取した結果、再取得する際の財政的負担を軽減するため及び広島市土地開発公社の経営に支障をきたさないようにするために無利息貸付けが行われていると説明されました。

しかし、広島市土地開発公社にとっては、市中金融機関からの有利子負債ではなく、広島市からの無利息借入れとなっていることは事実ですが、広島市全体にとっては、当該資金貸付けを行うことにより、本来資金運用により生じる利息収入が得られないというマイナス面があります。

現在、「市立大学用地に係る土地開発公社貸付金等」として広島市公共事業見直し委員会において、今後の方針が議論されていることを含めて、このような視点をより重く受け止め、広島市並びに広島市立大学内部においては、利用計画・施設内容等の吟味・精査・決定に、より注力する必要があると考えます。

広島市土地開発公社に対して事業用地の先行取得依頼を行う場合には、利用計画・施設内容等の具体化とともに、今後の動静の十分な把握に努めながら、より慎重な対応のもとで取得時期などの方針を決定することが必要です。

(イ) 広島市による再取得単価の平準化が行われていることについて

広島市立大学用地は、第1工区と第2工区に分けて、取得・再取得が行われましたが、事業総面積302,432.24㎡の中には、尾根筋緑地があり、現在も手付かずのままとなっており、広島市土地開発公社が保有する事業用地の一部となっています。

事業総面積に係る取得金額は、異なる3者による鑑定評価を参照し、財産評価委員会において適切に決定されましたが、当該買取価格の最終決定額は、決定総額を単純に面積按分して決定しています(5.6万円/㎡)。

このような決定方法を採用した結果、現在広島市土地開発公社が所有している尾根筋緑地(自然林・法面)の帳簿単価も5.6万円/㎡として評価されています。

ちなみに、当初取得時に入手された鑑定評価によれば、当該尾根筋緑地部分単独の土地評価額は、0.9～1.4万円/㎡でした(「鑑定評価書」より)。

当該事業用地については、現状のまま利用する場合を除き「新たな造成が必要」な土地であり、当該単価は、結果的に現有土地の実勢評価と比較して明らかに過大となってしまったと言わざるを得ません。

全体を通して考えると、用地単価を平準化することにより、平地部分の単価が低減され、大学開設時の広島市による負担が軽減された一方で、将来再取得する必要がある土地の単価を実勢以上に高く評価して、結果的に財政負担を先送りしたと言えます。

このように、段階的に事業用地を再取得する場合には、その内容を精査して、単純に全体で面積按分することなく、それぞれの適正額による再取得を行うことができるよう事務取扱いを変更又は明確化する必要があります。

(4) 広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）用地

① 現在の状況

見本市や展示会を開催するための大規模な展示ホール等を有する施設を整備し、見本市・展示会を開催することにより、地域経済の活性化を図るとともに、中四国地方の中核都市としての機能を向上し、活力ある広島経済の創造を目指すことを目的として、南区出島二丁目（出島沖埋立地区）に広島県から購入した敷地面積約10.5haの事業用地です。

なお、広島市土地開発公社による先行取得は、平成14年1月に行われており、当事業用地は、いわゆる長期保有土地ではありません。

また、平成16年度から平成18年度にかけて広島市が再取得を行い、建設工事を施工する予定でしたが、広島市公共事業見直し委員会から、中止することが適当と認められる事業としての報告を受け、広島市としては現時点で、「一旦中止」という方針（案）を出しています。



所在地：
南区出島二丁目

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	105,211.80㎡	
用地費	11,490,300千円	㎡当たり単価は平均109千円
補償費	－千円	
工事費	－千円	
設計委託料その他	－千円	
支払利息（累計）	200,672千円	平成14年度分は173,445千円
合計	11,690,972千円	

再取得予定時期は現在未定です（広島市公共事業見直し委員会の中間報告に対する広島市の方針（案）では、事業は「一旦中止」）。

② 取得の経緯

当該事業用地については、時系列の経過をより明らかにするため、沿革形式にて取得等の一連の経緯を明らかにするものとします。

昭和59年度	メッセ・コンベンションシティづくり基本構想が策定される。
昭和61年度	メッセ・コンベンション施設整備基本構想が策定される。
昭和62年8月	広島市長から広島県知事に対し、当該構想を広島県の広島港湾計画に位置づけてほしい旨を要望する。
平成元年5月	第3次広島市基本計画が策定される。この中で、メッセ・コンベンションシティづくりの推進が21世紀に向けての主導的構想（8大プロジェクト）の一つに位置づけられる。
平成元年7月	広島県が広島港湾計画を改定し、施設整備基本構想を港湾計画に位置づける。
平成3年度以降 6年度まで	メッセ・コンベンション拠点整備検討調査等を、広島県と広島市が共同で行う。
平成8年3月	広島県が公有水面埋立の免許を取得し、埋立工事に着手する。
平成8年7月	広島県・広島市の局長間で「広島ポータルネッサンス21事業の推進に関する確認事項」を取り交わす。
平成8年度	事業計画策定調査を行い、展示ホールの面積を15,000㎡とする。
平成9年度	基本設計が実施される。
平成9年4月	広島県・広島市の局長間で「出島地区港湾整備事業第1工区の整備推進に関する確認事項」を取り交わす。
平成10年度・ 11年度	実施設計が実施される。
平成11年11月	第4次広島市基本計画が策定される。メッセ・コンベンション拠点施設の整備を広島市のアイデンティティ形成を主導する重点施策の一つに掲げる。

平成12年1月	埋立工事が竣功する。
平成13年2月	広島市長と広島県知事によるトップ会談で、広島県が埋め立てていた出島地区港湾整備事業第1工区を、広島市土地開発公社が平成13年度に一括取得することで正式に合意する。
平成13年9月	広島市議会において、広島市土地開発公社が先行取得する事業用地を広島市が平成18年度末までに再取得する債務負担行為議案の議決を得る。
平成14年1月	広島市土地開発公社が事業用地を先行取得する。
平成14年10月	広島市議会経済環境委員会で、展示ホールの面積を9,000㎡へ縮小することを報告する。
平成15年10月	広島市公共事業見直し委員会から、中止することが適当と認められる事業として中間報告を受ける。

当該事業用地は、広島県が埋立工事を行い、これを広島市土地開発公社が取得したのですが、広島港港湾計画内の土地に、広島市が広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）を建設するためには、広島港港湾計画の見直しが必要であり、昭和62年8月に、広島市長が広島県知事に対し広島港港湾計画の改定を要望しています。また、平成9年4月の「確認事項」は、以下の3点について、広島県空港港湾局長（当時）と広島市都市整備局長（当時）が取り交わしたもので、内容は以下のとおりです。

- ア 広島市は、第1工区のメッセ・コンベンション基本施設及び多目的広場（以下「基本施設等」という。）を整備するものとする。
- イ 広島県は、基本施設等の平成11年度の建設工事着手に支障がないよう、第1工区の用地を造成するものとする。
- ウ 広島市は、基本施設等の用地（第1工区）を取得するものとする。この場合、分譲価格・納付方法については、別途県市で協議するものとする。

③ 当該施設整備に関する財源

広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）の整備に関する財源については、地方交付税措置があり広島市にとって有利な財源である「地域総合整備事業債」を活用することとされています。この地域総合整備事業債は、平成13年度に廃止されていますが、廃止前に事業に着手しているため、経過措置によって、平成15年度に実施設計を行い、平成18年度に事業を完了させれば、対象事業とすることができることとなっています。

仮に、当該事業を延期した場合には、当該事業債が活用できなくなり、次表のように広島市の財政負担額が増加することになります。

建設期間3年間の広島市の財政負担	財政負担額
地域総合整備事業債を活用した場合	約56億円
全て一般財源で賄った場合	約222億円

(広島市公共事業見直し委員会資料「大規模プロジェクト計画書Ⅱ」より)

④ プロジェクト実施による便益・総合収支

当該プロジェクトを実施し、整備が完了した場合に見込まれる30年間の便益の額は、次表のように試算されています。

(単位：人、千円)

区分	人数	交通費	宿泊費	合計
主催者	16,019	298,754	449,043	747,797
出展者	800,973	14,938,142	22,445,421	37,383,563
バイヤー	2,133,790	39,795,185	—	39,795,185
合計	2,950,782	55,032,081	22,894,464	77,926,545

(広島市公共事業見直し委員会資料「大規模プロジェクト計画書Ⅲ」より)

また、施設整備費を含む施設開設後30年間の総合収支は次表のように推計されています。

(単位：億円)

区 分		金額
運営収支	管理運営費	124.2
	使用料収入	139.6
	差引	15.4
整備関係収支	整備関係費	301.4
	地方交付税措置額	95.1
	差引(広島市実質負担分)	206.3
総合収支		▲ 190.9

(広島市公共事業見直し委員会資料「大規模プロジェクト計画書Ⅲ・Ⅳ」を基に作成)

⑤ 監査手続

広島国際見本市会場(メッセ・コンベンション等交流施設)用地の主管課である経済局観光コンベンション推進部並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料の閲覧により、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している当該事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑥ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

当該事業用地は、広島市土地開発公社によって平成14年1月に先行取得されています。この点で、他の個別的検討対象の事業用地のように広島市土地開発公社によって長期間保有されている事業用地ではありません。

しかし、当該事業は、平成15年10月に広島市公共事業見直し委員会中間報告によって、「中止することが適当と認められる事業」とされました。『代替施設の存在等から緊急性が低い。社会経済情勢からみて得られる便益の見通しが不明確であり、財政負担も大きい。料金収入の考察が不十分で、将来の維持管理費等の負担が大きく、経営見通しが不十分。』と指摘されています。

広島市は厳しい財政状況にありながら、上記のような指摘を受ける事業計画で、100億円を超える事業用地を平成13年9月時点で購入する意思決定を行ったということになります。

当該意思決定を行う過程では、広島県との過年度の経緯や財政面で有利な特定の事業債の活用ができるリミットがあるなど、スピードを重視しなければならない諸要因があったと考えられますが、広島市土地開発公社によって先行取得した後、平成14年10月には、広島市議会経済環境委員会で、展示ホールの面積を9,000㎡へ縮小することが報告されており、この事実は、より精緻に施設内容等を検討すべき社会経済情勢であったにもかかわらず、広島市土地開発公社に対して先行取得依頼を行ったものと判断せざるを得ません。

なお、当該事業に関する財源は、地域総合整備事業債を利用していることは前述のとおりですが、当該事業債は平成18年度までに事業が完了できない場合には活用することができないこととなります。何らかの事実の発生により、事業完了できない場合の財源確保等に関するリスク管理も十分でないと考えられます。

また、広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）については、施設開設後30年間の運営収支が試算されていますが、この運営収支によると、当初15年間は、展示ホールの使用料金収入と駐車場料金収入の逓増により収入総額が増加する一方で、支出については施設維持管理費・人件費など定額支出の計画となっています。また、その後の15年間は15年次の額をそのままスライドさせて作成しています。

しかし、一般的に費用には固定費と変動費があり、料金等収入の伸びに応

じて発生する変動費部分があるため、収入の増加に応じて支出額も一定程度増加するものと考えられます。

また、30年後までの試算は、様々な仮定を置きつつ最善の予測が行われているとのことですが、当該事業のように大規模なプロジェクトで、長期間の収支を試算する場合には、将来予測に関する期間リスクを織り込んで、複数のシナリオを作成するなどの手続を実施する必要があります。

(5) 総合リハビリテーションセンター（仮称）建設用地

① 現在の状況

増大する中途障害者のリハビリテーションニーズ等に対応するため、相談・評価から医療・訓練、就労援助までのリハビリテーションサービスを提供する総合リハビリテーションセンター（仮称）の建設用地として、平成11年3月に広島市土地開発公社が39,407.92㎡の土地を先行取得したものです。



所在地：
安佐南区伴南一丁目

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	39,407.92㎡	
用地費	3,500,000千円	㎡当たり単価は平均88千円
補償費	－千円	
工事費	－千円	
設計委託料その他	－千円	
支払利息（累計）	315,244千円	平成14年度分は67,937千円
合計	3,815,244千円	

再取得予定時期は現在未定です。

② 取得の経緯

平成元年度に策定された第3次広島市基本計画において、「総合リハビリテーションセンター機能の整備」が位置づけられて以後、構想が具体化し、平成11年3月に広島市土地開発公社により建設用地の先行取得が実施されました。この間、広島県保健医療計画の改定により広島二次保健医療圏が病床過剰地域となり、総合リハビリテーションセンター（仮称）のリハビリテーション専門病院については、特例による開設許可の取得をめざすこととされていました。しかし、平成10年の医療法施行規則の改正等により、特例による開設許可取得が困難な状況となり、当初は平成13年10月に予定されていた再取得の時期が遅延しているものです。

その後、平成14年3月の広島県保健医療計画の改定に伴い、広島二次保健医療圏の病床過剰の状態は解消し、昨年度、病床調整に当たった広島圏域地域保健対策協議会から要望どおりの病床数が配分されたことにより、リハビリテーション専門病院の開設許可取得の見通しが得られました。また、「広島市公共事業見直し委員会中間報告（平成15年10月）」においても、当面実施が適当と認められる事業に位置づけられ、広島市土地開発公社からの再取得の目処はついたと考えられています。

③ 有効利用の状況

インターネット等で一時貸付先を募集しています。なお、平成14年度貸付実績は、いずれも臨時駐車場として年間38日（このうち有償貸付1日）という状況です。

④ 監査手続

総合リハビリテーションセンター（仮称）建設用地の主管課である社会局障害福祉課並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料を閲覧し、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している当該事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑤ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

総合リハビリテーションセンター（仮称）については、再取得の遅延の原因となっていた病床確保が行われ、「広島市公共事業見直し委員会中間報告（平成15年10月）」で当面実施が適当と認められる事業とされました。しかし、広島市での予算見通しが不透明であるとの理由から、現時点での再取得予定時期は未定となっています。

当該事業用地については、年間金利負担が6,793万円（平成14年度）と多額にのぼることからも、次期実施計画等での早急な事業化を図っていく必要があります。

また、当該計画が最初に提唱されたのは平成元年であり、今から14年も前のことです。当該事業のように大規模なプロジェクトで、計画から実現までが長期に及ぶと考えられる場合には、将来予測に関する期間リスクを織り込んで、複数のシナリオを作成するなどの手続を実施して然るべきであったと考えます。

(6) 伴第二中学校（仮称）建設用地

① 現在の状況

伴第二中学校用地は、土地開発公社による有償先行取得部分 8,252.34 m²と、同一の地権者である宅地開発業者から広島市への無償寄付部分 14,909.55 m²で構成されています。

なお、無償寄付は広島市宅地開発指導要綱第18条に従い、宅地開発業者が住宅地域面積0.3ヘクタール以上の宅地開発を行う場合、住宅地域面積の2.5%を公益施設用地として無償提供させることとしているものに従ったものです。



所在地：
安佐南区大塚西六丁目

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	8,252.34㎡	
用地費	998,533千円	㎡当たり単価は平均121千円
補償費	－千円	
工事費	－千円	
設計委託料その他	854千円	
支払利息（累計）	140,658千円	平成14年度分は、26,264千円
合計	1,140,046千円	

再取得予定時期は現在未定です。

② 取得の経緯

平成元年2月の開発局計画調整課長からの学校配置計画作成依頼により、平成元年5月、教育委員会企画会議にて、西部丘陵都市への中学校建設を決定しました。西風新都の開発計画そのものは、アジア大会等の開催予定を踏まえて、広島市の主導により行っていましたが、その際の広島市側の窓口が当時の開発局です。

もともとは昭和40年代から各宅地開発業者が土地を確保していましたが、行政側での道路、水道等の整備が間に合わないため、行政側（県）が一時開発を凍結していました。これを、広島市が西風新都計画を策定した際、広島市主導で開発を行うよう計画凍結を解禁したものです。

その後、平成4年6月、開発局からの依頼により設置位置の変更が行われましたが、これは、当該予定地にホテル等の商業施設の建設予定があったため、開発業者から学校予定地を移動するよう依頼があり、これを受けたものでした。

③ 有効利用の状況

近隣の大塚小学校のサブグラウンドとして利用しています。

④ 監査手続

伴第二中学校（仮称）建設用地の主管課である教育委員会施設課並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料の閲覧により、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している当該事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑤ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

当該土地は、当初、平成9年3月の文教委員会「伴第二中学校（仮称）の建設事業用地の先行取得について」説明資料で、平成13年度以降開校予定で計画が作成されたものの、現時点での開校見通しは未定となっています。

当初の開校見通しは、宅地開発業者の団地の販売計画を入手し、それに基づいて生徒数を推計のうえ広島市の学校分離基準を考慮し、開校予定を決定する方法を採っていました。しかし、開発計画のある宅地開発が進んでいないことや、開発は完了したものの実際の宅地販売が計画どおり進まない中で開校見通しが後日付にずれ込んでいるものです。

現時点において、中学校の生徒数推計は、既に在住の0歳～11歳の実数から計画できるため、今後の生徒数は一定の確度で推計することができます。西風新都の造成販売の進行によって、これから中学校に入学予定の生徒数（現時点で、当該地区にいる0歳～11歳人口の実数）から推計した計画を前提として、開校年度の見通しを立てることは可能と思われます。

現時点の生徒数予測から考えると、あまり遠くない将来に再取得することは可能であると思われます。しかし、先行取得が行われた平成9年度からすると長期間経過することになり、結果として平成5年当初計画時及び平成9年先行取得時の見込みが甘かったと言わざるを得ません。

今後、宅地開発業者の宅地販売計画のような将来予測数値に基づいた学校建設を行う場合、予測数値を割引き、「掛け目」の発想を採り入れた保守的な見通しに基づいた計画を実施していく必要があると考えます。

(7) 広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業施行地区内公共施設整備事業用地

① 現在の状況

広島市が国庫補助を受けて作成した市街地再開発事業基本計画の中で広島駅南口周辺地区の一部を、Aブロック、Bブロック、Cブロックの3ブロックに分けて開発を進めているうちのBブロックの一角にある事業用地です。

当該計画を作成したのは昭和56年であり、先行取得した当時においても、計画作成から15年程度経過しており、Bブロックに在住する地権者も、早く広島市に買い取ってほしいとの要求が強まる中で、生活窮乏等で緊急性の高い案件について、広島市土地開発公社による先行取得を行ったものです。



所在地：
南区猿猴橋町3-2

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	141.06㎡	
用地費	348,700千円	㎡当たり単価は平均2,472千円
補償費	－千円	
工事費	－千円	
設計委託料その他	－千円	
支払利息（累計）	55,523千円	平成14年度分は7,474千円
合計	404,224千円	

再取得予定時期は現在未定です。

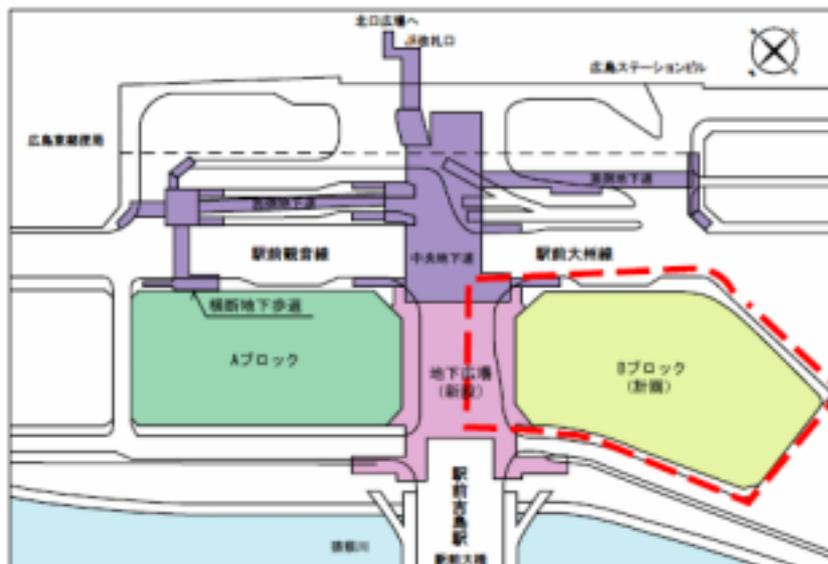
② 取得の経緯

昭和56年3月、広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画が広島市によって策定されました。計画の概要は次のとおりです。

【計画概要】

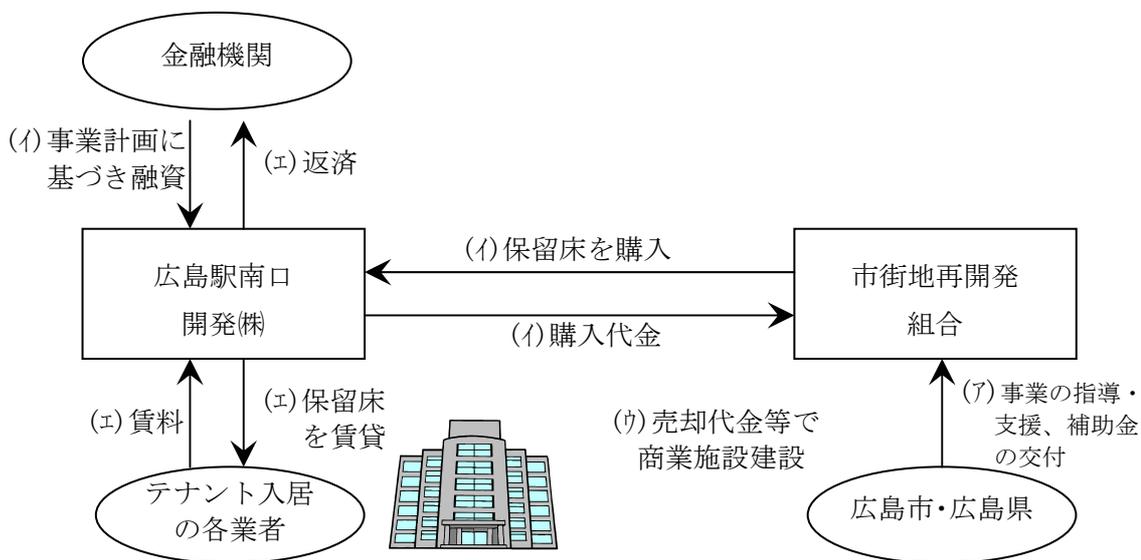
- ア 区域をA、B、Cに3ブロック化する。
- イ いずれも商業施設を導入し、土地を高度利用するなどの有効利用を図ることとする。
- ウ 地権者が多いため、地権者で組合をつくり、当該組合に広島県及び広島市から補助金を出すことと引き換えに、地方公共団体の意向を酌んだ開発をしてもらう形式（都市再開発法に基づく第一種事業）により、事業を推進する。

なお、A、B、C事業に広島市としての優先順位はありませんが、地権者の同意が得られたところから事業化を進めていくこととなるのが実態であり、地権者が多いブロックほど事業化が遅延しがちな状況となっています。



（「広島市担当部局からの入手資料」より抜粋）

その後、昭和56年5月、Bブロックについて地元の有志による市街地再開発準備組合が設立され、平成4年1月、都市再開発法に基づく市街地再開発組合の設立について県知事の認可を受けました。また、昭和63年11月には、A、Bブロックに関わる第三セクターとして広島駅南口開発㈱が設立されています。広島駅南口開発㈱を利用した事業スキームは次のとおりです。



事業化のスキーム

- (ア) 広島市、広島県の指導を受け組合が権利変換計画を作成
- (イ) 権利変換計画確定後、当該計画を前提に第三セクターである広島駅南口開発㈱が保留床を組合から購入
- (ウ) 組合は保留床の売却代金及び補助金で商業施設を建設
- (エ) 広島駅南口開発㈱は取得した保留床をテナントに賃貸し、当該賃貸料で借入金を返済

その後、平成7年、Bブロックの当該事業用地を広島市土地開発公社が先行取得しました。背景には基本計画作成から15年近く経過し、地権者からの買取要求が強まる中、Bブロックに都市型ホテル（JALホテル）を導入する計画の具体化のめどが立ちかけたことが挙げられます（ただし、JALホテルの話は平成10年度に頓挫しています。）。上記に対して複数の地権者から買収の申し出がありましたが、買取価格で折り合いがつかず、先行取得には至らないものもあり、最終的に先行取得に至ったのは本件の土地のみでした。

その後、再開発組合は、平成12年度から2度目の事業再構築を目指して計画の見直しを図り、平成14年10月の組合総会で350戸の分譲マンションを組み込んだ超高層の複合ビル計画案で事業の具体化を図ることを決定しましたが、平成15年12月の組合総会では、現在、計画中の分譲マンションの戸数を減少させ、再開発計画の総事業費を圧縮する方針を明らかにしています。

③ 有効利用の状況

一時は駐輪場として利用していましたが、平成11年頃から現在までは未利用となっています。もともと駐輪場としたのは、広島駅東側の第5駐輪場が完成するまで暫定的に使用していたためです。現在は、インターネット等で一時貸付先を募集しており、100円駐車場等を予定していますが、土地が狭い上、再開発事業のスタート時期が不明確なため、利用先は限られています。

④ 監査手続

広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業施行地区内公共施設整備事業用地の主管課である都市整備局市街地再開発課並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料の閲覧により、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している当該事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑤ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

当該プロジェクトは、再開発組合において、平成16年度中の権利変換計画確定を目標に分譲住宅を組み入れた超高層の複合ビル計画案の検討を進めている状況にありますが、現時点では具体化のめどは立っておらず、その結果、広島市による再取得の時期の見通しが立てられない状況であるとのこと。

しかし、当該事業用地は当初は広島市あるいは広島市土地開発公社が取得する方針でなかったところ、生活窮乏等を理由に地権者からの切実な要請に応じ広島市土地開発公社が取得したものである点に留意する必要があります。

つまり、Bブロックのプロジェクトの進展のために、広島市又は広島市土地開発公社が当該事業用地を取得することが必要条件とはなっていません。生活窮乏等を理由に取得する場合でも、広島市土地開発公社が広島市に代わり取得することが必要であったとする根拠は、「迅速かつ柔軟な取得ができた」という点にのみ見出せます。

したがって、広島市土地開発公社が取得した現在、広島市による再取得が実行されるまでは金利負担が生じることに加え、広島市土地開発公社自身が市街地再開発組合の組合員として残ることに合理性はないため、当該事業用地については全体のプロジェクトの進ちょく状況にかかわらず、広島市による再取得の早期化ができないかを再検討する必要があります。

(8) 旧国鉄清算事業団からの購入用地

個別的検討の対象とした事業用地のうち、次の4つの事業用地は、広島市土地開発公社が旧国鉄清算事業団から購入した事業用地です。

- ア 東広島駅跡地地区開発整備事業用地（いわゆる「貨物ヤード跡地」）
- イ 西広島駅周辺地区整備事業用地
- ウ 民間知的障害者援護施設貸与用地
- エ 東野北下安線事業用地

これらの事業用地の個別的検討を行う前に、旧国鉄清算事業団から広島市が購入することとなった経緯、条件、その場合の国庫補助の概要等を明らかにします。

① 旧国鉄清算事業団からの買取り条件について

広島市土地開発公社における先行取得については、昭和52年7月に「広島市土地開発公社の公有地取得に関する調査特別委員会」が設置され、昭和53年12月に、当該委員会からの改善提案を踏まえ、広島市として次の3つの要件を満たす場合に限り、先行取得を行うことができるものとされたことは前述のとおりです。

- ア 総合計画実施計画で計画されているものであること
- イ 国庫債務負担行為等、国の制度（補助事業、起債事業等）に基づくものであること
- ウ 市議会（常任委員会）に事業概要の説明を行うなど、議会と十分意見の調整を行ったものであること

また、平成13年度以降は、上記ウについて、「公有地の拡大の推進に関する法律の運用について」（建設省経整発第27号 自治政第28号 平成12年4月21日）の趣旨を踏まえて、以下のエ及びオに変更されています。

- エ 次の契約を締結するため、予算で債務負担行為として定め、広島市議会の議決を得ること
- オ 広島市と広島市土地開発公社との間で、用地の買収予定時期、買収予定価額及び用途を明示した用地先行取得依頼契約を書面で締結すること

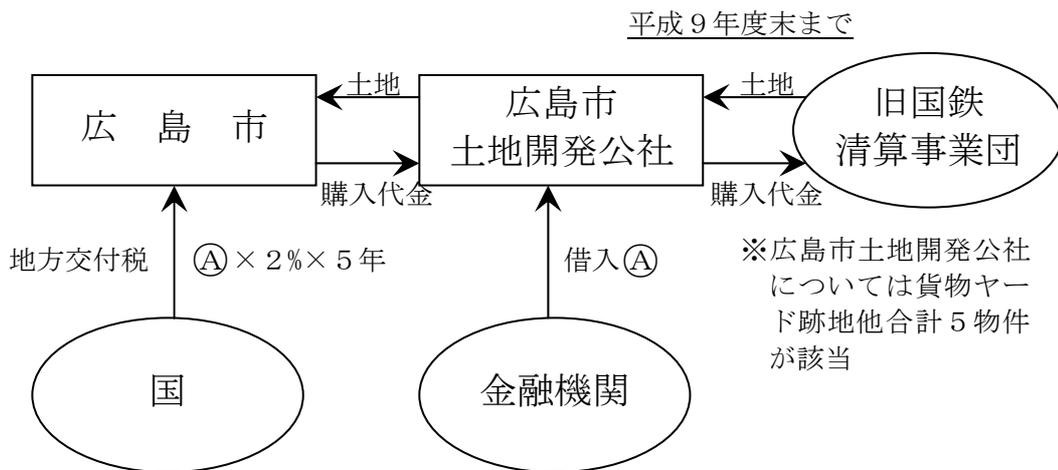
しかし、平成6年3月に、旧国鉄清算事業団（昭和62年4月の国鉄民営化に伴い発足）用地の取得については、上記の要件のうち、アとイは問わないこととすることが、広島市議会各派代表者会議において了解され、広島市議会も了承しています。

この背景には、政府は平成元年12月に旧国鉄清算事業団用地を平成9年度末までに、実質的な処分をすることを閣議決定し、また、平成8年12月の閣議決定において、旧国鉄清算事業団としては、平成9年度中に実質的に物件の処分を完了するため、地方公共団体との協議が整わない土地については、公開入札を含めてあらゆる手段を講じて早期処分を進める旨の方針が示されたことがあり、これに対応する措置であったといえます。

すなわち、旧国鉄清算事業団用地に限り、「具体的に計画が決まっていなくても、都市づくりに必要性が認められると判断され、市議会（常任委員会）で了承された場合」には、広島市土地開発公社に先行取得させることができるという取扱いになったというものです。

② 旧国鉄清算事業団からの購入に当たり付される国の財政的支援について

国は、地方公共団体が平成9年度までに旧国鉄清算事業団用地を購入した場合、地方交付税措置による財政的支援（広島市土地開発公社が市中金融機関からの有利子負債の2%相当額を5年間、基準財政需要額に算入する）を行うこととしていました。



この財政支援措置（地方交付税）は、実質的な地方公共団体の金利負担軽減（広島市土地開発公社が旧国鉄清算事業団から事業用地を購入するために市中金融機関から実行した有利子負債の2%を、取得年度から5年間にわたり負担）を行う国策によるものです。

なお、地方交付税措置は、平成14年度までに終了しており、旧国鉄清算事業団用地の取得に対する国の財政的支援措置は平成15年度以降はありません。

裏を返せば国においても、各地方公共団体に半ば押し付ける形となった旧国鉄清算事業団用地について、5年程度の有効利用活用期間を地方公共団体に対して猶予していたものにとらえることもできます。

③ 旧国鉄清算事業団からの購入候補土地について

旧国鉄清算事業団は、全国各地に土地を有していたことから、数ある当該土地のうち、広島市が取得するかどうかを検討した土地概要を明らかにすることが有用と考えられます。

この趣旨から、当時の候補土地一覧表等の概要を依頼しましたが、入手できたのは下記の平成9年度における旧国鉄清算事業団からの依頼物件リストのみでした。

No.	件名	所在地	面積 (㎡)	利用目的
1	広島学園	広島市南区東青崎町2丁目25-1外	9,000.00	区画整理事業
2	広島学園	広島市南区東青崎町2丁目25-1外	15,270.56	—
3	旧弾丸列車用地③	広島市佐伯区五日市中央2丁目1395-5	453.78	現状道路敷(市)一部
4	南蟹屋宿舎	広島市南区南蟹屋町2丁目726-5外	2,668.16	利用目的検討中(市)
5	安芸中野駅(宿舎)	広島市安芸区中野2丁目796-2	300.93	駅前広場
6	東広島駅	広島市南区東駅町329-2外	113,680.37	利用目的検討中(市)
7	横川駅	広島市打越町17-8外	3,554.78	社会福祉施設用地
8	西広島駅②	広島市西区己斐本町1丁目323-17	3,923.14	利用目的検討中(市)
9	西広島駅③	広島市西区己斐本町1丁目323-18外	2,584.81	利用目的検討中(市)
10	大須口信号所	広島市南区西蟹屋町4丁目845-3外	2,901.01	道路(市)
11	南段原駅	広島市南区段原中町字山崎465-23	165.91	区画整理事業
12	南段原駅～上大河駅	広島市南区段原山崎町字山崎609-2	685.27	区画整理事業
13	古市橋駅	広島市安佐南区祇園7丁目221-2	917.70	道路用地(市)
14	可部駅①	広島市安佐北区可部2丁目727-4外	1,492.42	利用目的検討中(市)
15	可部駅②	広島市安佐北区可部2丁目703-8	594.24	利用目的検討中(市)
合 計			158,193.08	

(注1) 利用目的欄は、関係自治体との協議状況等を基に旧国鉄清算事業団が作成

(注2) 面積欄は、精査後多少の変更があります。

(都市計画局都市政策部から入手した平成9年度「事業団土地購入要請物件リスト」を基に作成)

上記のうち、最終的に広島市土地開発公社によって先行取得された事業用地は、総面積158,193.08㎡のうち約80%を占める129,027.06㎡でした(広島市が直接旧国鉄清算事業団から購入した用地を含まない)。

(9) 東広島駅跡地地区開発整備事業用地

① 現在の状況

面積は、115,959.97 m²の広大な土地（更地）であり、広島駅の南東に位置します。広島の玄関口の顔として球場と商業施設の建設を計画していましたが、開発事業主体であるチーム・エンティアムから「事業の推進を断念したい」との報告が広島市にあり、計画は白紙に戻っています。



所在地：
南区東駅町329-2
外8筆

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	115,959.97㎡	
用地費	10,987,671千円	㎡当たり単価は平均94.7千円
補償費	- 千円	
工事費	- 千円	
設計委託料その他	- 千円	
支払利息（累計）	1,322,853千円	平成14年度分は270,219千円
合計	12,310,525千円	

再取得予定時期は現在未定です。

② 取得の経緯

平成9年12月1日、広島市長が東広島駅跡地地区開発整備事業用地（以下「貨物ヤード跡地」という）の広島市土地開発公社による先行取得を広島市12月定例議会の建設委員会で説明することを記者会見で明らかにし、同月の広島市議会本会議で、平成9年度末に貨物ヤード跡地を広島市土地開発公社により先行取得することを明らかにしました。その後、同年同月の建設委員会が、先行取得を了承し、平成10年1月、広島市による広島市土地開発公社に対する先行取得依頼が行われ、同年3月、旧国鉄清算事業団と広島市土地開発公社は売買契約を締結したものです。

取得に際しては、具体的な利用計画は決まっていないものの、広島市の21世紀を見通した都市づくりに必要な土地であり、万一民間に処分された場合は、部分的に開発され、良好な市街地の形成に支障が生じる懸念があるとの判断から先行取得を行い、次のような土地利用の基本方針に基づいて貨物ヤード跡地の有効活用を図るものとなりました。

ア 中枢性の強化及び都市の魅力の向上に資する新たな都市機能の導入・整備

イ 市街地整備事業の推進

ウ 災害に強いまちづくりに資する防災空間としての活用

③ 現在の利用の状況

事業用地については一部貸付けを行っていますが、賃貸収入としては少額であり、またそれ以外は未利用です。広島市による再取得時期が流動的であることもあり、賃貸契約が短期契約とならざるを得ず、借り手需要は限定されるのが実情です。

④ 金利負担の状況

当該事業用地は、平成9年に広島市土地開発公社により先行取得されましたが、取得のための用地費が比較的多額で、平成14年度のみで金利負担が2億7,021万円発生しています。当該金利負担は、日割換算で1日当たり74万円であり、また、広島市土地開発公社において発生した平成14年度における金利負担発生額9億4,310万円の約28%を占める規模です。なお、平成14年度における主要な借入金利は2.3%でしたが、平成15年からは借換えにより主要な借入金利を1.0%とし、金利負担の軽減に努めています。

⑤ 現状における広島市による事業用地再取得見込み

旧国鉄清算事業団の発足から平成9年度までの間、事業計画そのものへの意見が収斂せず、具体的な計画ができないまま経過しました。

事業計画に関しては、当該用地については従来の公共事業型ではなく、民間資金とノウハウの活用を模索している点が大きな特徴となっており、施設内容に関しては、平成14年2月から4月に民間提案を要請し、貨物ヤード跡地利用に関する提案4件の提出を受け、「実現容易性」「事業継続性」「広域集客性」「新たな広島の顔づくり性」といった観点で、これらを評価し『チーム・エンティアムから提案された案が相対的に最も優れる』としました。この結果、広島市と日米企業体の「チーム・エンティアム」は、平成14年12月に「共通の目標を設定して事業化への意思を確認」、平成16年度に事業着手、平成19年度に「開業を目指すことを確認」し、スタジアムを中心とした賑わい施設を計画していました。

しかし、平成15年12月、チーム・エンティアムから「事業の推進を断念したい」との報告が広島市にあり、計画が白紙に戻っています。

⑥ 監査手続

東広島駅跡地地区開発整備事業用地の主管課である都市計画局地域計画担当並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料の閲覧により、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している当該事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑦ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

(ア) 具体的な事業計画がないままの用地取得

大規模プロジェクトであるにもかかわらず、具体的な事業計画のないまま旧国鉄清算事業団からの購入が行われています。

当該用地は、広島駅から東へ約800メートルの至近距離に位置し、極めて優れた位置条件を有しており、平地の少ない広島市にとって希少な大規模利用可能地であることに疑いはありません。また、広島駅周辺地区の総合的な整備の牽引役としての位置付けも期待でき、プロジェクトとしての大きな流れをつくる機能を期待した行政判断があったことも事実です。

ただし、旧国鉄清算事業団から広島市土地開発公社が先行取得したのは、平成10年3月ですが、旧国鉄清算事業団による売出しが始まったのは、これよりも相当以前の時期である点に留意する必要があります。

旧国鉄清算事業団が、当該土地を処分するとの方針を打ち出したのは、旧国鉄清算事業団設立時、平成元年頃であり、広島市土地開発公社に当該用地を先行取得させるという意思決定を行うまでに少なくとも5年以上の検討期間があったはずです。その間、貨物ヤード跡地の利用について議論されていたものの、結局結論が出なかったという事実があります。そうこうしているうちに、平成9年春頃に、旧国鉄清算事業団から広島市に対して、本年度中に買取りの意思表示がなければ、公開競争入札を実施する旨の口頭での通告があり、これを受けて、具体的な利用計画がないまま、平成9年12月に広島市議会建設委員会が先行取得を了承することになりました。

しかし、貨物ヤード跡地の取得が俎上に載ってから先行取得を決定するまでに少なくとも5年以上の検討期間があったにもかかわらず、具体的な利用計画が決定できなかったものである以上、取得後も利用計画を決定するのは容易なことではないと十分予想できていたと考えられます。

この点について都市計画局地域計画担当では、具体的な計画ができなかった理由は、事業計画そのものへの意見が収斂しなかったことによると説明しています。しかし、複数の優れた計画案が既にあるのであれば、コンペティション等により絞り込むことは可能であるはずですが、具体的な計画を策定するためには、障害となっている問題点を明らかにするところから始めるべきであると考えられます。

また、今回チーム・エンティアム案は白紙に戻りましたが、民間事業者の資金やノウハウを活用する場合には、行政側も撤退を含めた民間開発のリスクとその対応策等について予め十分に検討することが必要であると考えます。

なお、当該事業用地のような利用計画・施設内容等の具体化が十分でない事業用地の広島市土地開発公社に対する先行取得依頼は、今後実施しないことが必要です。

(イ) 活用方法の検討

当初は、「万一民間に処分された場合は、部分的に開発され、良好な市街地の形成に支障が生じる懸念がある」との判断をしていましたが、計画が白紙となった現在に至っては、民間へ売却するとしても使用目的を制限すれば、有効な開発も可能ではないかと考えられます。今後の方策としては、使用目的を制限した民間への売却も選択肢に入れてよいのではないかと考えられます。

なお、現在、土地の一部について一時的な賃貸を行っているものの、賃貸契約が1年限りであり、いつでも返還しなければならない契約であるため、借り手が限定されています。利用計画の立たない状況が長期化しているのであれば、5年ないしそれ以上の期間で賃貸することによる民間での有効な担い手が出てくる可能性を模索することについても、より具体的に検討する必要があります。

(ウ) 長期的な資金計画の必要性について

広島市の都市整備事業計画の中では、先に述べた広島駅前の開発があり、貨物ヤード跡地利用計画は、これと密接にかかわっています。貨物ヤード跡地がいかに魅力的で広い土地であろうとも、広島駅からは少し離れているため、広島駅と貨物ヤード跡地の間に「誘導ゾーン」の設定が必要になります。

広島駅から貨物ヤード跡地までのまちづくりについては、必要最小限の道路整備を公共で実施するものの、貨物ヤード跡地開発を契機とした機運醸成によって、地域住民等、民間による建物の建て替えや商業施設への利用転換などを誘導していく長期的な視野に立った施策の展開を基本と考えています。

このように、都市整備事業計画は規模が拡大し、相対的に壮大なものになっていく傾向があります。都市整備事業計画自体は壮大なものですが、この場合の基本的な方針は、貨物ヤード跡地という拠点開発を行い、これにより周辺地域の住民等の意向を受けて更なる事業を想定していくものとなっています。問題はこれを裏付ける中長期的な資金見通しがあるかどうかという点にあると考えられます。

都市計画は、将来ビジョンを示し、10年あるいはもっと先の計画を議論することが必要であることは言うまでもありませんが、当該ビジョンを実行段階に移すためには、事業計画全体の長期的な資金の見通しが裏付けとすなければならないと考えられます。

ただし、ここでいう長期的な資金の見通しとは予算化が必要という意味ではありません。民間の事業であれば、大規模プロジェクトは長期的な資金計画から、現実的な事業規模を策定することになります。これに対して広島市の財政であれば、予算化するためには議会議決が必要であり、具体化している事案でなければ対応できません。逆に予算以前の見通しは、何の拘束もな

いため、希望的観測が含まれる資金的裏付けの乏しいものとなる危険があると言えます。

当該事例について、具体的な事業計画が決定できなかった理由には、結果的に、大規模プロジェクトに対する十分な資金が調達できないということに大きく影響していると考えられます。当該事例は現実的な長期的資金の見通しにはそぐわない先行取得の事例であると言えますが、今後は長期的な資金の見通しをより現実的なレベルで行い、これに基づいて事業計画を策定する手法を検討する必要があります。

(エ) 飛び地の取得について

貨物ヤード跡地を先行取得する際に、南蟹屋宿舎（2,668㎡ 3億9,788万円）を同時取得しています。地理的にはすぐそばですが、貨物ヤード跡地からみれば「飛び地」になっており、この土地は、いわゆる「貨物ヤード跡地利用に関する提案」の中には含まれておらず、利用計画の検討が行われていません。

南蟹屋宿舎については、具体的計画がないため、民間への早期転売や長期的な賃貸を検討する必要があります。

(10) 西広島駅周辺地区整備事業用地

① 現在の状況

将来の西広島駅周辺地区整備事業に供するための事業用地として旧国鉄清算事業団から購入した土地です。現在は、1年更新で市営駐車場として有償貸付けしている部分2,368.49㎡、駐輪場等が無償貸付けしている部分2,009.12㎡のほかは未利用地3,808.14㎡です。



所在地：
西区己斐本町一丁目

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	8,185.75㎡	
用地費	2,385,918千円	㎡当たり単価は平均291千円
補償費	－千円	
工事費	－千円	
設計委託料その他	－千円	
支払利息（累計）	381,200千円	平成14年度分は61,492千円
合計	2,767,119千円	

再取得予定時期は現在未定（土地区画整理事業の計画、西広島駅の拡張等の状況による。）です。

② 取得の経緯

昭和59年6月から現在に至るまで、西広島駅周辺地域においては、「己斐地区まちづくり協議会」からの発展的改組を経ながら「21世紀の己斐を創る会」が地域のまちづくりについての協議・検討を加え、これと同時に、業務移管を経ながら「広島市道路交通局」によって、まちづくり業務が実施されてきました。

広島市においても第3次広島市基本計画において、西広島駅を「多心型都市構造を形成していく地域拠点のひとつ」として位置づけ、地区の特性を活かした商業、業務、文化機能の充実や交通結節機能の強化を図るため、平成2年3月、「西広島駅周辺地区整備基本構想」を策定し、その後、平成4年7月に公共交通施設整備長期計画策定委員会から己斐地区への新規軌道系交通機関として「東西線（仮称）」や己斐地区の都市開発を前提とした「西部丘陵都市線（仮称）」が提案されました。

その後、平成4年7月開催の企画関係者会議での審議を経て、西広島駅周辺地区整備事業の円滑な推進を図るための事業用地として、広島市土地開発公社によって、平成6年3月に西口北側1,677.80㎡（取得価額4億2,820万円）及び平成10年3月に東口と西口南側6,507.95㎡（取得価額19億5,771万円）が購入されたものです。

③ 有効利用の状況

ア 広島市で再取得されるまで駐輪場として無償貸付け	1,604.18㎡
イ 広島市で再取得されるまで市道敷及び待機所として無償貸付け	404.94㎡
ウ 1年更新で市営駐車場として有償貸付け	2,368.49㎡

上記以外の未利用地3,808.14㎡についても臨時駐車場、建設作業場等で有償、無償貸付けを実施しています。

④ 監査手続

西広島駅周辺地区整備事業用地の主管課である道路交通局都市交通部並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料の閲覧により、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している当該事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑤ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

平成6年3月の広島市土地開発公社の当初先行取得時点で具体的な利用計画がないことについて

平成4年7月の企画関係者会議議事録によると、『国鉄清算事業団用地のうち西広島駅①について、従来の方針と異なって、購入時点（平成5年度）で具体的な利用計画がない状況で先行取得することについて説明し、審議の結果、事業用代替地の名目で購入することとした。』とされています。取得する必要性は、前述の「取得の経緯」で記載したとおりです。

当時の取得後の利用計画・メリット等は、次のように考えられていました。

件名	購入の名目	取得後の利用	メリット
西広島駅①	事業用代替地	南側の再開発事業の代替地として活用	南側の再開発事業、西部丘陵都市線の促進
西広島駅②	事業用代替地	北側市街地の区画整理事業が具体化すれば、区画整理事業用地として充当する	北側市街地の区画整理事業が減価補償金地区として具体化した場合、国庫補助採択後、道路用地等として再取得することにより国庫補助対象とする。
西広島駅③	事業用地及び事業用代替地	再開発事業で公共施設や事業用代替施設等を整備するための種地として活用する	東西線（仮称）、西部丘陵都市線（仮称）、再開発事業の促進

（「平成4年7月の企画関係者会議会議資料」より）

旧国鉄清算事業団からの購入土地全般に共通するのは、「具体的な利用計画が十分でないまま広島市土地開発公社が先行取得した」という点ですが、上記の資料を見る限り、当該用地取得についても、「たら」「れば」が多いと感じられます。

なお、当該会議資料上、財源の記述は、上表の国庫補助を期待する文言と「財源は、一般財源により取得する」という記述のみで、補足説明資料はありません。

ちなみに、その後平成6年3月に広島市土地開発公社による先行取得を説明した建設委員会においても、委員より『国鉄清算事業団の土地だからということでは分かるのであるが、どうしてこういう形で、説明資料ぐらいで建設委員会に出てくるのか、その辺りがよく分からないのであるが……。議案にも挙げず、この2枚ものの説明資料が出てきただけで、予算も使途も分からないものを……。平成5年度に取得するという事になると、すぐに予算も必要であろうし、10年間何に使うのかも分からないのであるが、その辺について、この程度の手続でこれだけの大きな土地が買えるというのはどういう趣旨なのか。』との質問があったことが建設委員会会議録で確認できます。

当該土地についても後述するように、早急に処分（広島市による買取りも含め）の方針を明らかにする必要があります。

(11) 民間知的障害者援護施設貸与用地

① 現在の状況

民間知的障害者援護施設貸与用地は、次の3つの土地で構成されます。

まず、知的障害者更生施設（入所）等の用地として、6億164万円で広島市が広島市土地開発公社から再取得した（広島市土地開発公社の売却原価は、5億8,445万円）部分（2,154.14㎡）です。施設は民間団体によって完成・運営されています。また、新竜王橋取り付け道路としての広島市有地部分があります。

これらに隣接して、広島市土地開発公社が保有する更地が1,400.64㎡あり、知的障害者授産施設（通所）等の用地として、平成10年3月に先行取得されています。



所在地：
西区横川町三丁目

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	1,400.64m ²	
用地費	372,570千円	m ² 当たり単価は平均266千円
補償費	- 千円	
工事費	- 千円	
設計委託料その他	- 千円	
支払利息（累計）	38,727千円	平成14年度分は7,619千円
合計	411,298千円	

再取得予定時期は現在未定です。

② 取得の経緯

民間団体（「社会福祉法人広島市手をつなぐ育成会」以下「育成会」という）から施設をつくりたいので支援してほしいという要請があったため、平成6年7月、企画関係者会議での審議を経て広島市土地開発公社による先行取得を決定し、平成9年3月に広島市議会厚生委員会へ説明しています。

《当初計画の内容》

施設	定員	平成15年度現在の状況
	人	
知的障害者授産施設（通所）	30	計画中
知的障害者更生施設（入所）	50	完成 (1階～4階)
知的障害者福祉工場（通所）	20	計画中
知的障害者通勤寮	20	計画中
授産事業振興センター (障害者就労支援センター)		完成 (1階、5階)

※全体で3,500～4,000m²程度の敷地が必要とされています。

その後、平成9年7月に広島市土地開発公社に対して先行取得依頼（再取得は平成10年以降としている）を行っています。当該用地は、JR横川駅の北側の旧国鉄清算事業団の土地であり、平成8年3月に広島市が道路用地（新竜王橋取付け道路）として直接購入した土地の残り部分（3,554.78m²）です。

平成11年3月に第1期用地（2,154.14m²）を広島市が広島市土地開発公社から再取得し、育成会が市有地を無償で借受け、工事を行い、平成12年1月から事業を開始しています。なお、建設費のうち国が定める補助対象事業費の約4分の3を国と広島市が補助し、その残りが育成会の負担となっています。用地の無償貸付は、「広島市財産事務取扱要領」によります。

《第1期工事費用と資金の内訳》

区分	入所施設部分	雇用支援センター部分
国、広島市から	補助金 2億5,500万円	助成金 1億7,100万円
独立行政法人福祉医療機構 (厚生労働省管轄) から融資	1億8,100万円 (20年1.9%)	なし
自己資金(育成会)	1億1,100万円	なし
合計	5億4,700万円	1億7,100万円

このほか、広島市から措置費として年間1億4,800万円(国と広島市が半分ずつ負担)の支払いを受けています(平成14年度)。第2期工事については、育成会の自己資金の調達平成15年度から平成16年度までに確保できる見込みです。育成会では、平成17年には着工し、平成18年度には開設したいとしています。

③ 現在の利用状況

すでに開設している施設は、定員50人のところ50人の入所となっています。(平成14年度)。第2期工事部分は更地であり、広島市土地開発公社から広島市に無償貸与しており、社会福祉事業として利用することになっているものの、ほとんど利用していません。

《設置場所》

用地費単価は、26.6万円/m²と高いものとなりました。これは、横川駅の裏側という都市部での取得であるためです。通所施設(毎日通うための施設)としては駅の近くという利便性の高さが要求されるため、また、授産施設の地域バランスを考慮して、この場所への設置が決められました。ただし、実際には入所施設を先に設置しており、通所施設は今後、残りの土地に建設する予定となっています。

入所施設であれば、通所施設ほどは場所の利便性を要求されていないと考えられますが、この入所施設は短期入所事業もあわせて行っています。従来、短期入所事業を実施している入所施設は、交通の不便な場所での立地がほとんどで、障害者をもつ保護者から至便な場所での設立についての要望が強いため、これに対応したものといえます。

《通所施設設置の意義》

障害児をもつ保護者からは通所の授産施設が、現状では不足しているとの声があがっているとのことです。また、養護学校の卒業者の行き場として授産施設の空きが必要であるとの声もあがっているとのことです。この点については、広島市立広島養護学校高等部から毎年30人程度の卒業生が出ており、卒業後の進路として授産施設を希望するケースが多いものの、十分な空きがなく、待機

状態になっているようです。

そこで広島市は、民間の小規模作業所を社会福祉法人化して、設備を充実し、かつ国からの補助金対象となる規模の授産施設の設置を進めています。民間の小規模作業所（知的障害者援護施設の基準を下回るもの）は、平成14年度末現在30ヵ所あり、227人の知的障害者が通所しています。

施設を設置する場合、民間主導で行う場合でも、土地を広島市が購入した上で無償貸与します。また、施設の建設費のうち国が定める補助対象事業費の約4分の3を国と広島市で補助し、また運営についても国と広島市が支援費で負担します。これらについては、単に需要があるからこれだけ建設するというものではなく、長期的な予算から実現可能なグラウンドデザインをもっているか検討する必要があります。そうでなければ、とりあえず、広島市土地開発公社に市中金融機関から借入させて土地だけを先行取得させ、あとは予算が追いついてくるまで塩漬けにするという、先送り構造に陥ることになりかねません。

④ 監査手続

民間知的障害者援護施設貸与用地の主管課である社会局障害福祉課並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料の閲覧により、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している当該事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑤ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

現在、広島市土地開発公社が保有している事業用地は、既に利用目的が明確であり、再取得時期を遅らせる理由がありません。

この点について、広島市社会局障害福祉課は、「現段階は育成会において資金確保に努めている状況であり、必要資金が確実となった時点で施設整備の予算とセットで要求することとしている。」と説明しています。しかしながら、現状では年間761万円（平成14年度）の金利負担が発生していることから、早期に再取得すべきと考えられます。

なお、現在残っている未利用地は、当面は使用しないことが明らかであるため、駅の近くという立地を踏まえた有効活用を検討すべきと考えられます。

(12) 東野北下安線事業用地

① 現在の状況

都市基盤整備の遅れている安佐南区・園北下安地区の幹線道路として整備し、交通の円滑化を図る目的で、広島市が施行する都市計画道路東野北下安線事業のために必要な土地を平成9年8月に、旧国鉄清算事業団から先行取得したものです。なお、都市計画道路東野北下安線は、昭和43年に広島県知事が都市計画決定しており、当該事業用地の大半は、都市計画道路の区域内にあり、事業用地はJR古市橋駅の南側に位置しています。



所在地：
安佐南区・園七丁目

土地開発公社所有地の状況（平成15年3月31日現在）

面積	917.70㎡	
用地費	179,226千円	㎡当たり単価は平均195千円
補償費	－千円	
工事費	－千円	
設計委託料その他	－千円	
支払利息（累計）	25,137千円	平成14年度分は4,730千円
合計	204,364千円	

再取得予定時期は平成18年度とされています。

② 取得の経緯

昭和43年4月に、広島県知事が都市計画道路東野北下安線として都市計画決定し、平成9年3月、広島市土地開発公社による先行取得について、建設委員会で説明が行われ、同年8月に広島市土地開発公社が先行取得しています。

③ 有効利用の状況

現在、安佐南区役所土木課が広島市土地開発公社から、地域住民を対象とした多目的広場として利用するために、無償で土地の一時貸付承認を受け、地元自治会（・園北上自治会）と土地の管理等についての協定書を締結した上で、地域に開放された多目的広場として利用しています。

広島市としては、地域住民の福祉目的のため、無償貸与することに意義を認めていると考えられます。地域住民により清掃・除草等の作業が無償で行われていることから、経済的効果もあがっているものと推察されます。ちなみに、他の都市計画道路の除草及び清掃作業の委託状況から試算した結果、当該土地の除草等作業により、年間24万円程度の経済的利益を得ていると考えられます。

ただし、当該事業用地には、平成9年11月に、防護柵設置その他の工事が広島市の負担として施行され、約665万円の支出が既に行われています。

旧国鉄清算事業団からの先行取得に係る建設委員会の会議録を見る限り、当該委員会において上程された事業用地は、「西広島駅周辺地区整備事業用地」「可部駅西口広場整備用地」「東野北下安線事業用地」の3つですが、当該事業用地については、建設局長（当時）による説明のみで、取得の可否についての意見はありません。

平成9年3月開催の建設委員会における建設局長（当時）の説明によると、『事業の実施については、現在、この地区において、長束八木線を順次整備しており、その進ちよく状況を勘案しながら、今後、整備を進めていくこととしている』と説明されています。

現在、東野北下安線の近隣で、都市計画決定されている街路事業の概要は次表のとおりです。

路線名	状況	公社所有土地	再取得予定
東野北下安線	都市計画決定のみで事業認可等は未了	917.70m ²	平成18年度
長束八木線	現在部分供用済み。供用済み2,330m、事業中(3工区)1,030m、未着手区間4,820m。	74.72m ²	
西原山本線	現在部分供用済み。供用済み1,830m、事業中954m、未着手区間2,036m。	16.67m ²	

長束八木線の2工区事業は、平成6年度から平成14年度までの期間で実施されており、3工区が平成14年度に事業開始され、平成20年代前半に供用開始される予定でした。東野北下安線は、当初から平成18年度の再取得が予定されていますが、広島市土地開発公社による先行取得は、長束八木線の2工区事業中に実施されたこととなります。

広島市担当局への質問結果によれば、現在の部課内での協議は、限られた予算の中で、東野北下安線ではなく、道路渋滞や地域道路戦略上、相対的に優先順位の高い長束八木線の3工区の供用をいかに行うかという点について、(主として予算配分に関する)議論・協議・調整を行っているという状況であるとのことです。

通常であれば、優先順位の高い長束八木線の3工区の用地買収が完了した段階で、工期がある程度確定するため、続いて東野北下安線に関する事業認可申請を行うことになるとのことです。

つまり、『近隣の進ちよく状況を勘案しながら、今後、整備を進めていくこととする』場合でも、現在の広島市の財政状況では東野北下安線の広島市による再取得時期は、平成20年代前半となることが見込まれ、平成18年度という取得時の予定は、実現が困難となっていると言わざるを得ません。

なお、当初予定どおりに平成18年度に再取得されるとしても、広島市土地開発公社による先行取得は、平成9年8月に実施されている点に注意すべきです。

つまり、当該事業用地は、広島市土地開発公社による「長期保有土地」になることを前提として取得された事業用地であるということが出来ます。

また、広島市土地開発公社が保有している道路用地については、東野北下安線以外に、長期保有土地はありません。これは、国の事業による用地国債の償還期間(4年)を利用した先行取得が規則正しく実施されているためであり、広島市による債務負担行為に基づく契約上の制限があるためです。

道路用地に関しては、広島市の他の地域においても優先順位が相対的に高い土地は多数存在しており、この意味からも東野北下安線の取得は、極めて特殊

なものであるということが言えます。当該取得が行われた最大の理由及び建設委員会で個別具体的な検討が行われなかった最大の理由は、「旧国鉄清算事業団」からの払い下げの土地であったということは明白です。

④ 監査手続

東野北下安線事業用地の主管課である道路交通局道路部街路課並びに広島市土地開発公社の用地第一課及び総務課担当者への質問並びに用地先行取得に関する説明資料の閲覧により、先行取得に至る事務の執行状況を検証しました。また、広島市土地開発公社が保有している当該事業用地の施設内容、広島市による再取得の時期等に関する質問を行いました。

さらに、現場を視察し、当該事業用地の有効利用がなされているかという観点から検討を加えました。

⑤ 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

(13)長期保有等土地について

(長期保有土地ではありませんが以下については広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）用地を含みます。)

① 監査の結果及び意見

ア 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

イ 監査の意見

これまで個別的検討を行ってきた長期保有等土地のいくつかについて、施設内容や再取得財源について不明確な事業用地の先行取得実施や、旧国鉄清算事業団からの事業用地取得に関して例外的取扱いを容認した結果、それが長期間塩漬けとなり、その結果広島市土地開発公社に莫大な借金を負わせることになりました。その金利が今も積み上がり、これが結果的に苦しい広島市の財政を更に圧迫するという構図です。このような状況をつくり出した責任は、広島市（政策立案セクター）並びに広島市議会（政策決議セクター）にあります。これが一般の企業であれば相当の地位の者が責任をとって会社を去っていきますが、この件についてはこれまで広島市も広島市議会も責任をとるところまでいっておりません。この結果として、最終的に重い負担を負わされるのは現在及び将来の広島市民です。

一般の企業や市民であれば、営業努力等の「稼ぐ苦勞」をして得た収入から支出を行います。広島市の財政については、企業や市民の所得等からの税収により支出を行うため、使い方に細心の注意を払わなければならないことはいまでもありません。長期保有等土地のいくつかについては、この点（使い方に細心の注意を払う）が欠如していたと言えます。

現状のままでは借入金の金利が積み上がるのみであるため（金利については以下②で示すとおり年間約8億円強）、今後は長期保有等土地の対処について、早急に広島市の組織横断のプロジェクトチームを編成し、以下の2つの点を重点的に検討する必要があります。なお、当該プロジェクトチーム編成に関しては、必要に応じて外部有識者を一定数メンバーに加えることが望まれます。また、これらの長期保有等土地の取得経緯についてはできれば広島市議会においても明らかにされることが望ましいと考えます。

(ア) 長期保有等土地の各々の当初の事業目的の精査とそれに基づく処分(広島市の再取得を含めて) 時期の明確化 (保有する理由に乏しい事業用地は積極的に民間に売却することの検討を含む)。

(イ) 長期保有等土地の取得経緯の分析を行うことにより、何が問題であったかを明確にし、今後の大規模な土地取得の際の参考とする。

② 長期保有土地に対する金利負担の状況

土地開発公社の会計では、公有用地の取得費用等のための借入金に対する支払利息は、発生した期の費用として計上せず、公有用地の帳簿価額に含めて計上しています。この支払利息は、広島市から公有用地の再取得があったときに公有用地の売却原価に含めて計上されます。したがって借入金残高が膨らみ、金利負担が増加しても、土地開発公社の会計では、費用は増加せず、公有用地の帳簿価額が膨らむのみとなります。

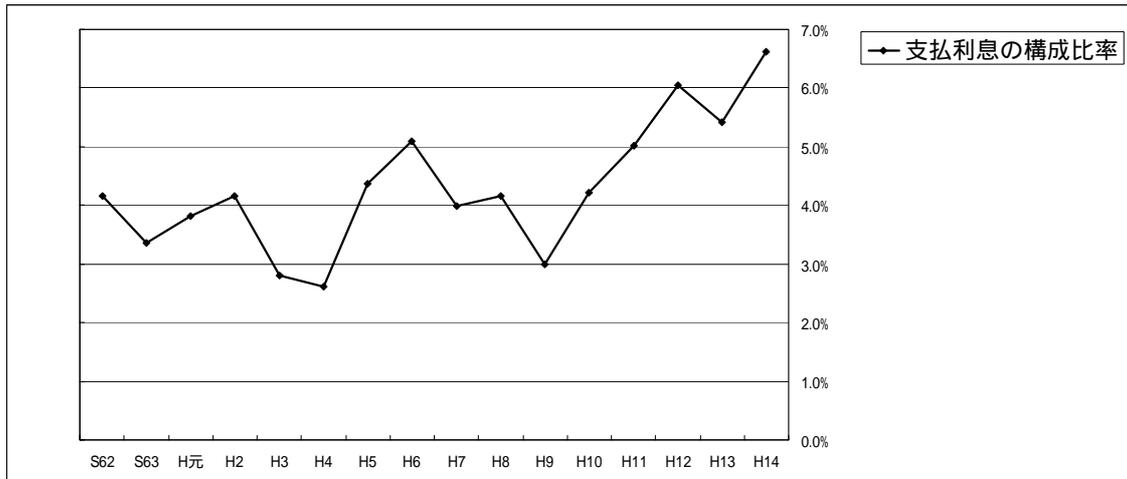
【表1】【図1】【図2】は、広島市土地開発公社の公有用地の残高の推移とこれに含まれる支払利息の推移です。

【表1】 公有用地に含まれる借入金利息の推移

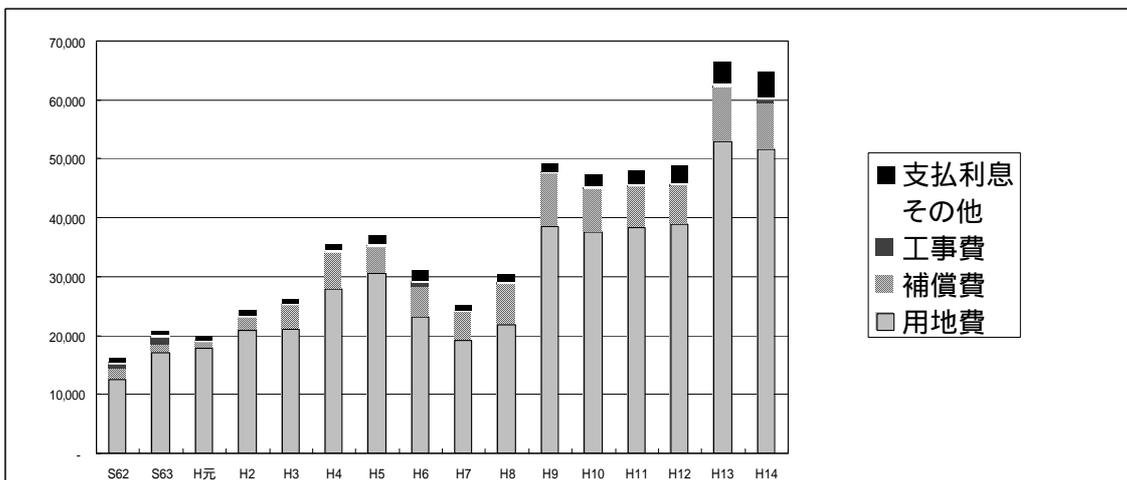
(単位：百万円)

年度	(A) 公有用地簿価	(B) うち支払利息 累計額	(B)/(A) 比率
昭和62年度末	16,074	668	4.15%
昭和63年度末	20,715	696	3.36%
平成元年度末	19,968	762	3.82%
平成2年度末	24,362	1,015	4.17%
平成3年度末	26,159	733	2.80%
平成4年度末	35,392	925	2.61%
平成5年度末	37,045	1,618	4.37%
平成6年度末	31,033	1,579	5.09%
平成7年度末	25,263	1,007	3.98%
平成8年度末	30,331	1,260	4.15%
平成9年度末	49,343	1,475	2.99%
平成10年度末	47,326	1,996	4.22%
平成11年度末	48,046	2,413	5.02%
平成12年度末	48,901	2,953	6.04%
平成13年度末	66,695	3,600	5.40%
平成14年度末	65,612	4,288	6.54%

【図1】 公有用地に含まれる支払利息の割合の推移



【図2】 公有用地に含まれる原価構成の推移



上表からは、公有用地保有額が増加するとともに、これに含まれる支払利息が増加していることがわかります。特に公有用地の帳簿価額に含まれる支払利息は、近年増加しており、平成14年度末（平成15年3月31日）には、6.54%（約43億円）に達しています。

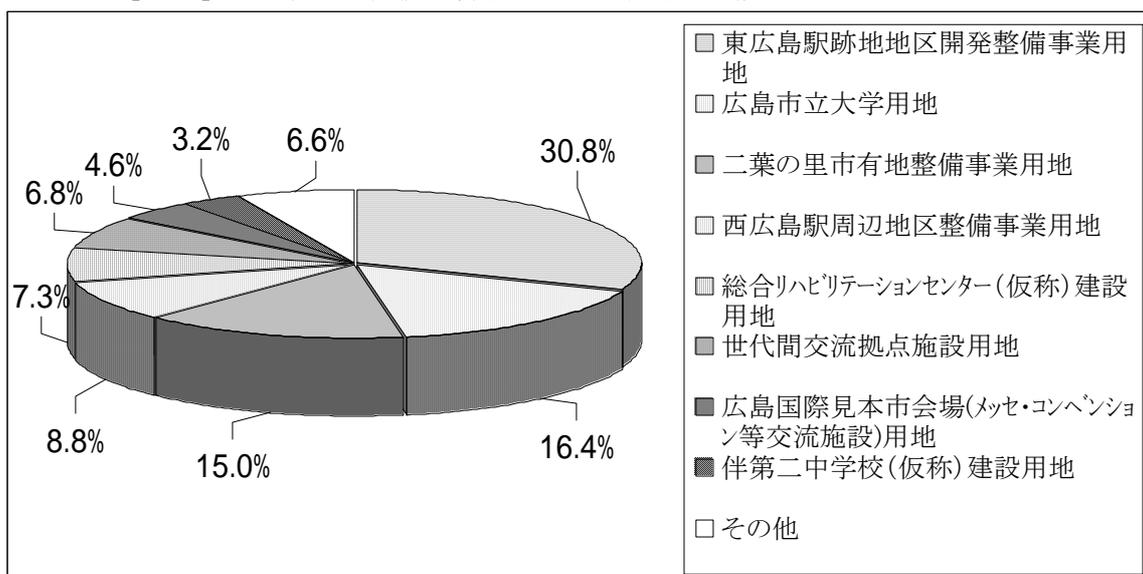
次に、こうした支払利息は、どのような土地取得から発生しているか調べてみると、【表2】【図3】のとおり、そのほとんどが長期保有の土地から発生していることがわかります。なお、このうち広島市立大学用地については、平成8年度から、広島市の無利息借入に変更したため、それ以降の支払利息は、広島市土地開発公社の決算書上では発生していません。

【表 2】 公有用地簿価に含まれる支払利息の主な内訳

(単位：百万円、%)

資産区分名	支払利息 累計額	構成比	うち平成14年 度発生分	比率
東広島駅跡地地区開発整備事業用地	1,322	30.8	270	28.6
広島市立大学用地	705	16.4	-	-
二葉の里市有地整備事業用地	644	15.0	32	3.3
西広島駅周辺地区整備事業用地	381	8.8	61	6.4
総合リハビリテーションセンター(仮称)建設用地	315	7.3	67	7.1
世代間交流拠点施設用地	294	6.8	52	5.5
広島国際見本市会場(メッセ・コンベンション等 交流施設)用地	200	4.6	173	18.3
伴第二中学校(仮称)建設用地	140	3.2	26	2.7
その他	283	6.6	258	27.4
公有用地合計	4,288	100.0	943	100.0

【図 3】 公有用地簿価に含まれる支払利息の内訳



「2 広島市土地開発公社が保有する土地の個別的検討」において、検証対象とした広島市土地開発公社の保有土地には、様々な問題点があることが明らかとなりましたが、取得は現に行われており、かつ上記のとおり支払利息は、今も増加し続けています。

次に、広島市土地開発公社が、平成15年3月末に保有している事業用地に係る借入金残高、主要借入金の利率並びに年間支払利息発生額(試算額)を【表 3】で明らかとし、このうち、個別に検討した長期保有土地のうち、再取得時期が定まっていない(流動的なものを含む)土地がもたらす、追加の支払利息がどの程度となるかを【表 4】で明らかとします。

【表3】 借入金の年間発生額（試算）

（単位：千円）

事業名称	14年度末 借入金残高(A)	主要な借入 金の利率(B)	年間発生額 (試算)
伴第二中学校（仮称）建設事業	1,140,041	2.400%	27,361
二葉の里市有地整備事業	1,769,876	1.875%	33,185
広島駅南口Bブロック公共施設整備事業	404,215	1.875%	7,579
世代間交流拠点施設整備事業	2,535,169	1.900%	48,168
西広島駅周辺地区整備事業	605,703	4.100%	24,834
西広島駅周辺地区整備事業	2,161,420	1.875%	40,527
東野北下安線用地取得事業	204,360	2.400%	4,905
可部駅西口広場整備事業	230,452	1.875%	4,321
民間知的障害者援護施設貸与用地	411,292	1.875%	7,712
東広島駅跡地地区開発整備事業	12,310,518	1.000%	123,105
筒瀬清掃事業	777,305	2.200%	17,101
筒瀬グリーンパルク広場（仮称）整備事業	527,822	2.100%	11,084
総合リハビリテーションセンター（仮称）建設用地	3,815,246	1.800%	68,674
広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）用地	11,690,969	1.500%	175,365
下水道用地取得事業（段原ポンプ場）	45,666	1.675%	765
中筋第二小学校（仮称）建設事業	431,208	1.200%	5,174
道路整備単独、安佐開発及び市立大学	10,324,072	1.375%	2,722
可部ハイツ建設用地取得事業13	2,199,007	1.600%	35,184
可部ハイツ建設用地取得事業14	495,415	1.000%	4,954
広島南道路建設用地取得事業12	2,754,520	2.100%	57,845
広島南道路建設用地取得事業13（国等）	1,786,224	0.900%	16,076
〃（道路センター）	1,750,000	2.075%	36,313
広島南道路建設用地取得事業14	2,871,461	1.500%	43,072
東広島ハイツ建設用地取得事業12	828,898	1.600%	13,262
東広島ハイツ建設用地取得事業13	693,416	1.600%	11,095
安芸ハイツ建設用地取得事業12	237,895	2.000%	4,758
安芸ハイツ建設用地取得事業13	364,792	1.600%	5,837
安芸ハイツ建設用地取得事業14	534,140	1.000%	5,341
合 計	63,901,100		836,319

（注）同一事業の末尾に番号を付しているものは、国直轄事業のみであり、発生年度を示しています。

上記の試算の結果、広島市土地開発公社が平成14年度末に保有している事業用地から、年間約8億3,631万円の支払利息が発生すると考えられます。なお、平成14年度決算書によれば、平成14年度に新規発生した支払利息は9億4,310万円です。

ただし、当該支払利息は、広島市により再取得される土地に係る支払利息も含まれており、正常に循環している事業土地から発生する支払利息を含むため、このうち、再取得時期が定まっていない事業用地に係る部分を抜粋してみると次表のようになります。

【表4】 (単位：千円)

用地名称	14年度末 借入金残高	主要な借入 金の利率	年間発生額 (試算)
伴第二中学校（仮称）建設事業	1,140,041	2.400%	27,361
二葉の里市有地整備事業	1,769,876	1.875%	33,185
広島駅南口Bブロック公共施設整備事業	404,215	1.875%	7,579
世代間交流拠点施設用地	2,535,169	1.900%	48,168
西広島駅周辺地区整備事業	605,703	4.100%	24,834
西広島駅周辺地区整備事業	2,161,420	1.875%	40,527
東野北下安線用地取得事業	204,360	2.400%	4,905
可部駅西口広場整備事業	230,452	1.875%	4,321
民間知的障害者援護施設貸与用地	411,292	1.875%	7,712
東広島駅跡地地区開発整備事業	12,310,518	1.000%	123,105
総合リハビリテーションセンター（仮称）建設用地	3,815,246	1.800%	68,674
広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）用地	11,690,969	1.500%	175,365
安佐開発及び市立大学	8,608,170	1.375%	2,270
合 計			568,006

広島市土地開発公社は、「自主事業を全く行わず」、広島市からの取得依頼に基づいてのみ土地を取得し、そのための借入れを実行してきました。過年度において取得依頼を拒否した事実もありません。したがって、広島市が予定どおりに再取得することを前提に取得し、かつ再取得時期が遅れている事業用地についても、可能な限り早急に再取得してくれることを求めている立場です。上記の支払利息も可能な限り、新規発生額を削減するための努力、つまり、広島市財政局との協議を踏まえて、一部指名競争入札を実施するなどの対応を行っています。しかし、借入金そのものを返済する自主財源を持っていません。

一方で、広島市は、前述したとおり、深刻な財政難です。まさに「非常事態」の状況です。このような長期保有土地の増大に至る原因としては、様々な要因が考えられますが、根源的要因として、広島市土地開発公社による先行取得等手続の存在そのもの、言い換えれば、広島市にとって、果たして広島市土地開発公社を利用した先行取得等が今後も必要なのか、つまり、土地開発公社の存続意義にまで踏み込んで検討してみる必要があると考えます。また、存続する意義が認められるとしても、現状のままの在り方でよいのかについて検討する余地があるものと考えられます。

3 土地開発公社の在り方の考察

(1) 地方公社の置かれている現状

土地開発公社の存続意義を考察するに当たっては、まず、全国の地方公社が置かれている状況を把握しておくことが有意義です。

平成15年11月7日付け日本経済新聞において、『地方3公社 縮小加速』と題して、地方自治体の全額出資法人である地方3公社（土地開発公社、住宅供給公社、道路公社）の事業縮小や解散の動きが加速していることを報じているものがありました。記事は、土地開発公社に関して、全国都道府県及び政令指定都市を対象にした調査で、廃止や他団体との統合を検討している団体を次のようにまとめています。

廃止	決定済み	神奈川県土地開発公社、熊本県土地開発公社
	検討中	長野県土地開発公社、群馬県土地開発公社
他の団体との統合	検討中	山形県土地開発公社、栃木県土地開発公社 愛知県土地開発公社、高知県土地開発公社 新潟県土地開発公社、群馬県土地開発公社

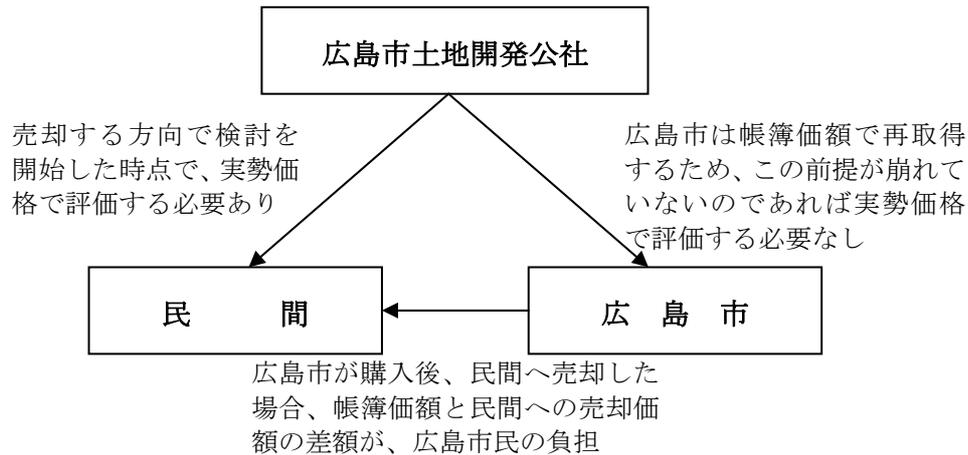
このように全国の土地開発公社が、縮小を加速している背景には、土地開発公社の存続メリットが従来のように主張できない経済状況があるものと考えられます。また、現実的な理由として、土地開発公社の深刻な経営悪化があるとも指摘されています。現実に和歌山県土地開発公社は、平成15年7月に特定調停を申請しています（ただし、和歌山県土地開発公社は自主事業として土地造成事業を実施していた点で、広島市土地開発公社とは状況が異なります）。

(2) 広島市土地開発公社の貸借対照表の考察

「広島市土地開発公社が保有する土地の個別的検討」で明らかとしたとおり、広島市土地開発公社が平成15年3月末に保有する個別事業用地の中には、様々な問題点が内包されており、広島市としても財政状況の逼迫する中で、従来に増して対応策を真剣に検討する時期にあることは明らかです。

広島市土地開発公社としてみれば、先行取得等土地は、決算書上、広島市が帳簿価額で再取得する前提があるため帳簿価額相当の価値があると考えられるほかありません。広島市土地開発公社にとって、商品土地である事業用地の含み損を会計処理上、時価評価する必要がないのは、当該事業用地の最終取得予定者（広島市土地開発公社の場合は広島市）が購入する価格が、現在の帳簿価額と同一であるため、含み損を時価評価して貸借対照表上、減額をしなくともよいという点にあります。

要約すると次のとおりとなります。



(考察に当たっての前提)

- ① 広島市による再取得の前提となる事業計画が、「中止」「一旦中止」等の状況にある事業は、民間への売却を行う可能性があり、この場合には広島市土地開発公社の決算書上の事業土地簿価と売却価額の差額が売却損として発現すること
- ② 「中止」「一旦中止」等の状況にある事業用地は、広島市土地開発公社の取得後、実勢価格が下がっていることは、広島市の公示価格の推移からも明らかであること
- ③ 実勢価格が下がっている状況において、帳簿価額に上乗せされている支払利息累計額部分は、明らかに含み損となっており、民間への売却を行う場合には、確実に売却損の一部を構成することになること

上記の考え方で、広島市土地開発公社が保有している事業用地の評価を考える場合、現状の帳簿価額のままとすることに疑義のある事業用地とその理由は次表のとおりです。

(単位：千円)

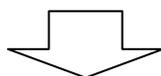
用地名称	理由	15年3月末における支払利息累計額
世代間交流拠点施設用地のうち、「世代間交流施設用地」	広島市として、事業を「中止」という方針（案）を出しているため、現状、事業用地の取得者が帳簿価額で購入する広島市という前提がない。	219,228
広島国際見本市会場（メッセ・コンベンション等交流施設）用地	広島市として、事業を「一旦中止」という方針（案）を出しているため、現状、事業用地の取得者が帳簿価額で購入する広島市という前提が疑わしい。	200,672
二葉の里市有地整備事業用地	事業計画そのものが「中止」されているため、現状、事業用地の取得者が帳簿価額で購入する広島市という前提がない。	644,305
貨物ヤード跡地に付随して取得した「飛び地」	当初事業計画そのものに、「飛び地」は含まれていない。	30,437
合計		1,094,645

(注) 事業用地の一部にかかる事業が中止されている事業等は、広島市土地開発公社が先行取得した事業用地総面積と対象事業用地面積の比率から、平成15年3月末における支払利息累計額を算出しています。

当該事業用地帳簿価額に占める支払利息累計額を、広島市土地開発公社の決算書から除外すると平成15年3月31日の財政状態は次表のとおりとなります。

平成15年3月31日現在の貸借対照表 (単位：千円)

資産の部		負債・資本の部	
科目	金額	科目	金額
土地	65,612,219	借入金	63,901,100
その他	97,442	その他	1,736,380
		基本財産	5,000
		運用財産	5,000
		準備金	62,179
資産合計	65,709,661	負債・資本合計	65,709,661



上記の事業に係る支払利息累計額控除後の貸借対照表 (単位：千円)

資産の部		負債・資本の部	
科目	金額	科目	金額
土地	64,517,573	借入金	63,901,100
その他	97,442	その他	1,736,380
		基本財産	5,000
		運用財産	5,000
		準備金	▲ 1,032,465
資産合計	64,615,015	負債・資本合計	64,615,015

なお、現状、広島市土地開発公社が上表の会計処理を行う必要があるわけではありませんが、事業内容を早急に再検討し、原則どおり広島市が最終取得者になる状況とするのか、民間への売却を前提とした処分方針を示すのかについて意思決定する必要があることはいまでもありません。

このように、事業計画との関連で、広島市が広島市土地開発公社からの最終取得者とならない可能性がある事業用地については、民間への売却等を含めた抜本的な対応を行う必要があり、民間へ売却する場合に確実に売却損を構成する「先行取得後の支払利息累計額」のみを減額しただけで、広島市土地開発公社は実質債務超過となってしまう状況にあるということになります。

なお、民間への売却を行う場合には、支払利息累計額のみではなく、事業用地の実勢価格と帳簿価額との差額の全額が売却損となることはいまでもありません。

(3) 土地開発公社の存続メリットとデメリット

一般的に、土地開発公社の存続メリットは次のように説明されます。

- ① 必要な事業用地を迅速かつ柔軟に取得できる
- ② 事業用地取得に要する資金を地方公共団体の債務保証により、適時に調達することができる
- ③ 土地価格の上昇局面では、結果として安価な取得が可能である
- ④ 事業目的達成に必要な大規模土地に対する民間による乱開発を、防止することができる

また、土地開発公社のデメリットは、一般的に次のように説明されます。

- ① 事業用途または施設内容等が明確となる前に、事業用地を取得する危険がある（ただし現在、広島市においては議会の議決が必要とされています）
- ② 事業用地の保有期間の長期化により、借入金利負担が増大する危険がある
- ③ 土地価格の下降局面では、結果として先行取得により含み損が発生する

土地開発公社の存続意義・存続形態を考える場合には、上記のメリット・デメリットを比較考量して、いずれの観点がより確保される又は回避されるべきかという観点を重視しなければなりません。

(4) 広島市土地開発公社の存続意義

広島市土地開発公社の存続意義について、平成15年11月13日、広島市土地開発公社の常務理事と意見交換した結果は、次のとおりです。

【広島市土地開発公社の見解】

当該問題については、2つの視点があると認識している。1つは、土地開発公社の機能・役割の問題であり、もう1つは、長期保有の土地いわゆる「塩漬け土地」の問題である。

1つめの機能・役割の問題であるが、右肩上がりの時代においては、地価の高騰、用地取得の困難性から、値上がり前に有利子資金を投入してもコスト回収できるという先行取得の大きなメリットがあった。またそれだけでなく、土地開発公社の先行取得には、広島市の土地需要に対応して安定的・計画的に用地を供給するという役割もある。また、用地取得にあたって、今買わないと将来困難・不利になるといった問題や非代替性の問題等がある場合などについて先行取得を行っているものである。

確かに、現在の右肩下がりの状況においては、有利子資金を投入することの意義が薄れている。しかし、土地開発公社としては、広島市の社会資本整備のため、広島市の要請に基づき計画的・安定的に用地を供給する等で貢献できるし、広島市が土地開発公社から買い取る時には国庫補助事業として採択してもらえる有利

性もあり、機動的に多額の融資を受けての事業も可能であること等、土地開発公社としての役割はまだあるものと考えている。

また、2つめの視点として、いわゆる「塩漬け土地」の問題があるが、広島市土地開発公社においては、独自の自主事業は一切行わず、広島市からの先行取得依頼物件のみを購入してきた。また、広島市においては先行取得するための要件を定めて依頼をしてきているものである。広島市土地開発公社は、当該「塩漬け土地」に関して、自らがその経営状態によって大きな穴をあけたということではなく、取得依頼の内容に基づく計画的な再取得が広島市によって行われることを前提に取得したものである。土地開発公社としては取得依頼の計画に沿った買い取りを行って欲しいとしか言いようがない。とは言っても、広島市は今、財政的に非常に厳しいということは十分認識している。

また、現在「公共事業見直し委員会」が設置され、公共事業の在り方が議論になっていることも承知している。広島市土地開発公社としても、当該委員会の提言の内容等により直接・間接に事業に影響を受けることになるし、今後の用地取得組織体制についても影響があるので、委員会の検討状況等を踏まえながら、広島市と十分協議を行っていかねばならないと考えている。

以上のことから、土地開発公社の機能・役割の問題に関しては、縮小・廃止も考慮していく必要があると認識している面もあるが、計画的・安定的な社会資本整備を推進する上で必要な用地を先行取得するため、今後とも、土地開発公社がその役割を果たす必要が生じることはあると考えている。

また、「塩漬け土地」の問題に関しては、土地開発公社の役割・機能の議論とは異なる問題であり、土地開発公社の廃止により問題が解決されるものでもない。本市の財政が大変厳しい中、どうやって買い取ってもらうか、計画的な買い取りに知恵を出していく必要がある。

広島市土地開発公社と広島市とは一体であり、これらの諸課題に協力して問題解決に向けて取り組んで行かなければならないと考えている。

(5) 広島市土地開発公社の存続形態についての提言

① 監査の意見

【提言のまとめ】

- ① 広島市土地開発公社における先行取得は、原則として行わない。
- ② 必要な事業用地は、広島市自らがその財源で取得する。
- ③ 例外的に広島市土地開発公社が用地を先行取得する場合には、特別の取得要件を現行の取得要件に追加する。
- ④ 広島市土地開発公社は、他の団体との統合又は共同化を進める。
- ⑤ 広島市土地開発公社に現存する長期保有等土地については、事業の断念を含めて事業内容を再検討する。また民間への売却等も併せて検討する。
- ⑥ 上記①～⑤を実施した場合、広島市土地開発公社は、既存保有土地の管理を主たる業務とすることになるため、民間への業務委託による効率化について検討する。

② 提言に至った経緯

広島市は、危機的な財政難であり、目的のあいまいな事業用地の先行取得を行っている場合ではありません。広島市では、広島市土地開発公社による先行取得に際しては、従来の取得要件を変更し、平成13年度からは、総務省等の指導に基づいて、さらに債務負担行為として広島市議会の議決を得ることと買収予定価額や買戻し予定時期を広島市土地開発公社との間で契約書を書面で締結することとしています。

しかし、取得後の社会経済情勢の変化や、旧国鉄清算事業団からの事業用地取得について例外的取り扱いを容認した結果、この10年で、広島市土地開発公社が有する長期保有土地は増大し、現在も減少するめどさえ立たない状況となっています。

確かに、広島市土地開発公社の見解のとおり、社会資本整備事業に関する安定性の確保のための役割は、今後も求められることがあることは確かです。しかし、「広島市土地開発公社が保有する土地の個別的検討」で明らかとしたように、最近10年における広島市による広島市土地開発公社を利用した事業用地の先行取得行為には、社会資本整備という名のもとに、結果的に極めて安易な事業計画に基づく事業用地の取得を繰り返してきた現実があります。つまり、広島市の財政の危機は、突然発生したのではなく、危機的状況にいたる傾向は近年継続していたにもかかわらず、前述の一般的デメリットが発現する一方で、事業用地取得・資金調達の柔軟性・迅速性という一般的メリットが、かえって事態の進行を早める結果となってしまっていたと考えられます。

広島市土地開発公社が保有する借入金総額は、平成15年3月31日現在、約639

億円あり、これは平成15年度市税収入1,909億円（予定）の約33.5%、一般財源3,011億円（予定）の約21.2%に達しています。広島市土地開発公社の存廃を考える場合、即座に廃止することは、上記の借入金約639億円を何らかの財源で負担することが必要であること等、諸方面に与える影響が甚大であることから、現実的ではないとの主張にも一定の説得力があることも確かです。

したがって、近年、広島市土地開発公社（及び広島市）に発生しているデメリットや見失われかけているメリットを踏まえつつ、社会資本整備事業の安定性を確保することができるような運用面での対応を行うことが考えられます。

ここまで財政が逼迫している状況の中では、広島市が広島市土地開発公社へ先行取得依頼を行う事業用地は、可能な限り限定する制度的方策を再検討する必要があると考えます。

広島市民にとって是が非でも必要と考えられる事業目的に必要な土地であれば、たとえ一般財源からであっても、支出することに対する広島市民の合意が得られるはずです。つまり優先順位の高い事業は、広島市自らがその財源の中で取得すればよいことになります。

しかし、社会資本整備のための優先順位が高いにもかかわらず、一定金額以上の大規模事業にかかる必要事業用地である場合で、広島市単独での取得には財源的な困難性があり、『いかように対処したとしても、これを解消することができない場合』には、広島市土地開発公社の存在を有効利用することも認められると考えられます。

近時の経済環境を踏まえれば、基本計画・実施計画の立案過程の精度をより高める間に、民間による乱開発が行われる可能性は低く、土地の価格も高騰する状況ではありません。近い将来においても、地価が反転して急騰する可能性も低いと考えられます。つまり、土地開発公社のメリットを重視する状況にないことは明らかです。

このような経済状況を踏まえれば、事業用地については、広島市が単独で取得することを大原則として、社会資本整備の安定性を補完するための役割として、一定金額以上の事業用地取得で、いかように対処したとしても、これを広島市単独では取得できない場合に限り、広島市土地開発公社を利用するなどすることが現実的な対応ではないかと考えられます。

現在、広島市は、前述のと通りの「取得要件」を広島市土地開発公社の先行取得に際して課しています。しかし、ここまでみてきたとおり、現行の取得要件は、取得目的及び再取得財源等の曖昧な事業用地の取得に際しての歯止めとして機能しないこともあるようです。この状況を踏まえて、例えば、

- ① 原則として、広島市土地開発公社での新規先行取得は実施しない。
- ② 広島市土地開発公社を利用するか否かの検討要件は、「一定金額以上の大規模事業にかかる必要事業用地である場合」に限るものとする。

- ③ 財源確保が広島市単独ではできないことを条件とする。
 - ④ 事業の収益性、必要性の判断にあつては、具体的な数値を用いた客観的な判断資料に基づき、思い入れや希望的観測を排除する。
- などの取得要件の追加が考えられます。

このように広島市土地開発公社による事業用地先行取得の要件をさらに厳格化した場合には、新規取得事業用地が減少することは明らかで、広島市土地開発公社に先行取得依頼を行うか否かを検討する事業（用地）も極めて限定的となります。

この間、長期保有事業の再検討を実施し、このまま再取得を進めるのか、施設内容を見直して再取得を目指すのか、事業を断念するのかについて個別具体的にできれば広島市議会においても検討されることが望まれます。

また、民間からの借入金による有利子負債の増大（＝将来世代の一括負担）を回避するために、広島市からの無利息貸付の範囲を増大させる（＝現在世代の分割負担）等の方策を考慮していくべきと考えられます。

さらには、上記の検討の結果、事業を中止することとなった場合には、対応する事業用地は、使用目的をある程度制限するなどした上で、民間への売却を進めていくことが考えられます。

このように土地開発公社の社会資本整備の安定性確保という機能・役割を残しつつ、新規先行取得についての金額的制限や事業計画の再吟味といった歯止めをかける一方で、長期保有土地から発生する支払利息を抑制する対策を継続していくとすれば、土地開発公社の通常業務は、保有土地の管理が中心となることが想定されます。

したがって、土地開発公社を、主として不動産管理会社として位置づけ、他の地方公共団体の土地開発公社との共同化・広域合併を模索・推進するほか、広島市が出資する他の団体との統合を検討するなどし、当該土地管理業務の効率化を進めていくことが有効であると考えます。また、土地管理業務については、民間委託を行うことにより、広島市としてより軽い負担で、効率的な業務運営ができる可能性についての検討も必要であると考えます。

4 広島市土地開発公社の決算書の検証

(1) 経理処理の原則

広島市土地開発公社の経理処理の原則は、「公拡法」、「公有地の拡大の推進に関する法律施行規則」（以下「施行規則」という）及び「土地開発公社経理基準要綱」（以下「要綱」という）によって行われ、これらに定めのない事項については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従うこととされています（要綱第1条）。

広島市土地開発公社では、上記を受けて社内規程として「広島市土地開発公社財務会計規則」（以下「規則」という）を制定しています。

広島市土地開発公社の重要な会計方針

項目	会計方針
支払利息の会計処理	現金基準で計上し、関連する土地の取得原価に算入。
収益の計上基準	
・ 公有地取得事業収益	広島市からの代金収入時点＝広島市への物件引渡しと同時点
・ 関連施設整備事業収益	広島市からの代金収入時点

(2) 監査手続

広島市土地開発公社の経理処理原則である「公拡法」、「施行規則」、「要綱」及び「規則」の閲覧及び総務課への質問によって経理処理方法を把握した上、平成14年度決算書について基礎資料との照合を実施しました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

ア 関連施設整備事業収益の計上基準について

関連施設整備事業は、広島市から市有地の造成工事事業を受託したものであり、広島市土地開発公社が工事代金を業者に支払い、これに一定の事務費比率を上乗せして広島市に請求し、代金を収受しています。

これについて、平成14年度の関連施設整備事業収益は8,290万円、関連施設整備事業原価は9,016万円と原価割れの状況にあります。これは、原価については、年度末に工事業者に未払のものについて、事業未払金を計上しているのに対し、これに対応する収益については未収金計上していないことによります。

収益と費用の適切な対応を図るため、未払計上した工事に対応する収益については未収金を計上する必要があります。

イ 支払利息の計上基準について

支払利息の計上基準については、実際に支払が生じた年度に支払利息を計上する現金基準によっています。しかし、施行規則第6条において「土地開発公社は、その財政状態及び経営成績を明らかにするため、財産の増減及び異動並びに収益及び費用をその発生の事実に基づいて経理しなければならない。」とされており、また、平成14年度末での借入金が約639億円と多額となっている状況にかんがみれば、時間の経過によって利息を計上する発生主義によることが必要です。

発生主義によった場合、平成14年度末において未払利息の計上が約2億300万円必要になると試算されます。

ウ 借入金の流動・固定区分について

借入金の流動・固定区分について、広島市土地開発公社では借入日から返済予定日までの期間が1年以内のものを流動負債に計上し、1年超のものを固定負債に計上しています。

しかし、要綱第4条(14)の1年以内の考え方は、貸借対照表日の翌日から起算して1年以内の日をいうとされているとおり、借入金の流動・固定区分も貸借対照表日の翌日から起算して1年以内に返済予定日が到来するか否かで行うべきです。

エ 事業外費用処理されている支払利息

広島市からの短期借入金は年度ごとにいったん返済しており、次年度開始後同額を再度、広島市から借入れています。年度末の数日間にかかる広島市からの短期借入金の一時返済にかかる資金は、市中金融機関から借入れており、この期間の金利は事業外費用として期間費用処理しています。

しかし、当該支払利息についても、資金の運用先は土地そのものであり、期間費用処理でなく土地の原価に含めるべきであり、当該処理を行わなければ、会計処理の整合性が確保できないと考えます。

オ 会計処理基準の見直しの必要性

広島市土地開発公社では「広島市土地開発公社財務会計規則」（最終改正平成13年3月29日）により経理処理を行っていますが、以下の点については規則自体の見直しが必要です。

- ・ 減価償却の開始時期について、償却資産取得の翌月としていますが、一般に公正妥当と認められる会計原則に従い、取得した資産を事業の用に供した月（資産の検収等が完了し、実際に事業に利用可能となった月）から減価償却を行うべきです（財務会計規則第69条4項）。

② 監査の意見

ア 退職給付引当金、賞与引当金の計上について

退職給付引当金、賞与引当金について現在、広島市土地開発公社では、計上そのものも行われていません。広島市土地開発公社の職員数から考えて、財務諸表への影響額は軽微であると考えられますが、施行規則第6条では、発生主義による決算を行うことが求められており、計上する方向で検討することが必要です。

イ 広島市管轄事業土地原価への人件費、その他間接経費の配賦について

人件費、その他間接経費については、配賦によって国管轄事業の土地原価への配賦が行われていますが、広島市管轄事業の土地原価への配賦は行われていません。広島市管轄事業については国管轄事業と異なり、専従者がいないことから土地原価への配賦は行わず、販売費及び一般管理費として処理しているとのことです。

しかし、要綱第45条では公有地等の取得原価として、「取得又は造成に従事する職員の人件費その他付随費用を含む」とされており、国管轄事業のみでなく広島市管轄事業についても個々の間接費目について原価性の有無を検討の上、一定の配賦基準を設け、継続的にその配賦基準に従って配賦を行う方向で検討することが必要です。

II 広島地下街開発株式会社

1 会社の概要

(1) 設立時期

平成2年12月17日に民間企業8社の出資により設立されました。

(2) 資本、株式の状況

① 授權資本 140億円 (280,000株)

② 払込資本 127億円 (254,000株)

③ 資本構成

区 分	出資額	株主数	出資比率
広島市	55億円	1人	43.3%
広島県	15億円	1人	11.8%
民間	57億円	94人	44.9%
計	127億円	96人	100.0%

④ 増資の状況

年月日	増資額	資本金	株主数等
平成2年12月		1,000万円	設立 (民間8社)
平成3年7月	3,000万円	4,000万円	民間8社
平成4年4月	1億2,000万円	1億6,000万円	市・県・民間38社 (第三セクター)
平成4年9月	4億8,000万円	6億4,000万円	市・県・民間58社
平成5年10月	17億6,000万円	24億円	市・県・民間77社
平成6年10月	29億8,000万円	53億8,000万円	市・県・民間78社
平成7年10月	36億2,000万円	90億円	市・県・民間86社
平成8年10月	10億円	100億円	市・県・民間91社
平成11年10月	27億円	127億円	市・県・民間105社

⑤ 大株主

株主名	持株数 (株)	議決権比率 (%)
広島市	110,000	43.3
広島県	30,000	11.8
中国電力(株)	12,000	4.7
(株)広島銀行	12,000	4.7
(株)そごう	8,380	3.3
(株)デオデオ	5,980	2.3
マツダ(株)	4,500	1.7
三菱重工業(株)	4,500	1.7
(株)広島総合銀行	4,000	1.5
エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	3,984	1.5

(3) 役員等

(平成15年7月1日現在)

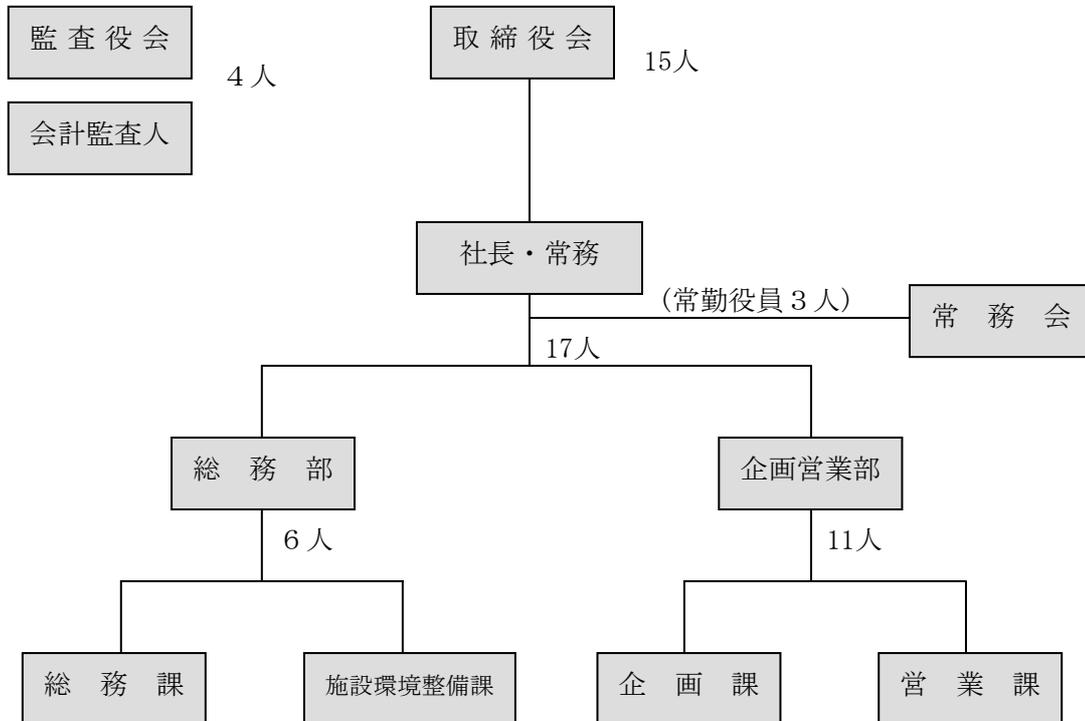
役職名	氏名	現職
代表取締役社長	池原 資 實	
常務取締役	吉田 浩 之	
	堀 浩 司	
取締役（非常勤）	前田 耕 資	広島本通商店街振興組合顧問
	山田 康	広島市助役
	坂本 孝 之	広島県土木建築部都市局長
	白倉 茂 生	中国電力(株)代表取締役社長
	宇田 誠	(株)広島銀行代表取締役会長
	渡辺 一 秀	マツダ(株)代表取締役会長
	白取 功	(株)そごう広島店店長
	久保 允 誉	(株)デオデオ代表取締役会長
	永原 生 洽	エヌ・ティ・ティ都市開発(株)取締役 中国支店長
	村尾 傳之助	広島ガス(株)代表取締役会長
	民秋 史 也	(株)モルテン代表取締役社長
	倉田 桂 二郎	広島商工会議所専務理事
監査役（常勤） （非常勤）	中尾 正 義	財団法人広島市都市整備公社監事
	増田 浩 之	(株)みずほ銀行広島支店長
	榎 並 毅	(株)もみじホールディングス専務取 締役
	高木 一 之	広島信用金庫理事長

(4) 実施事業

- ① 地下街及びそれに附帯する施設の建設、取得及び管理運営
- ② 地下街の通路・広場の管理及び管理受託
- ③ 駐車場の管理運営
- ④ 不動産の仲介、賃貸借及び不動産のコンサルタント業務
- ⑤ 飲食店の経営
- ⑥ 衣料品、飲食料品、日用雑貨、たばこその他物品の販売
- ⑦ 収入印紙、郵便切手、宝くじ及びサッカーくじの売捌き
- ⑧ 各種興行等の入場券、商品券等の販売
- ⑨ 広告宣伝業
- ⑩ 小売店舗等の商業経営に関する助言、指導及び研修
- ⑪ 損害保険代理業
- ⑫ 生命保険の募集に関する業務
- ⑬ 前各号に附帯関連する一切の業務

(5) 従業員（平成15年7月1日現在）
17名

(6) 組織



(7) 決算書

① 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	第12期 (平成14年3月31日)		第13期 (平成15年3月31日)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
(資 産 の 部)		%		%
I 流動資産				
1 現 金 及 び 預 金	2,168,541		920,276	
2 売 掛 金	6,522		12,402	
3 前 払 費 用	34,885		58,076	
4 未 収 消 費 税 等	273,904		—	
5 そ の 他	116,096		126,248	
貸 倒 引 当 金	△ 231		△ 132	
流動資産合計	2,599,717	6.7	1,116,871	3.1
II 固定資産				
1 有形固定資産				
(1) 建 物	22,052,999		21,683,190	
(2) 器 具 及 び 備 品	241,546		192,666	
有形固定資産合計	22,294,545	57.1	21,875,856	59.8
2 無形固定資産				
(1) ソ フ ト ウ ェ ア	49,526		38,364	
(2) 電 話 加 入 権	1,405		1,405	
(3) 水 道 施 設 利 用 権	6,030		5,603	
無形固定資産合計	56,961	0.1	45,373	0.1
3 投資その他の資産				
(1) 出 資 金	60		60	
(2) 長 期 前 払 費 用	12,822,389		12,567,344	
(3) 敷 金	32,667		29,753	
投資その他の資産合計	12,855,116	32.9	12,597,158	34.4
固定資産合計	35,206,624	90.1	34,518,388	94.3
III 繰延資産				
1 開 業 費	1,256,435		942,326	
繰延資産合計	1,256,435	3.2	942,326	2.6
資 産 合 計	39,062,777	100.0	36,577,586	100.0

(単位：千円)

科 目	第12期 (平成14年3月31日)		第13期 (平成15年3月31日)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%
I 流動負債				
1 短期借入金	6,200,000		150,000	
2 一年以内返済予定の長期借入金	—		136,946	
3 未払金	695,268		691,533	
4 未払費用	7,574		6,421	
5 未払法人税等	1,210		1,210	
6 未払消費税等	2,579		41,696	
7 預り金	3,340		1,179	
8 前受賃貸料	109,535		107,811	
9 ポイントサービス引当金	24,326		10,425	
10 その他	22		—	
流動負債合計	7,043,858	18.0	1,147,224	3.1
II 固定負債				
1 長期借入金	15,812,040		20,264,718	
2 退職給付引当金	6,331		7,831	
3 預り保証金	1,392,829		1,332,465	
4 預り敷金	3,346,406		3,229,275	
5 長期前受賃貸料	366,365		325,197	
固定負債合計	20,923,972	53.6	25,159,486	68.8
負債合計	27,967,831	71.6	26,306,711	71.9
(資 本 の 部)				
I 資本金	12,700,000	32.5	—	—
II 欠損金				
1 当期末処理損失	1,605,054		—	
欠損金合計	1,605,054	△ 4.1	—	—
資本合計	11,094,945	28.4	—	—
負債・資本合計	39,062,777	100.0	—	—
I 資本金	—	—	12,700,000	34.7
II 利益剰余金				
1 当期末処理損失	—		2,429,124	
利益剰余金合計	—	—	△ 2,429,124	△ 6.6
資本合計	—	—	10,270,875	28.1
負債・資本合計	—	—	36,577,586	100.0

② 損益計算書

(単位：千円)

科 目	第12期 〔自 平成13年4月1日〕 〔至 平成14年3月31日〕		第13期 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕			
	金 額		金 額			
		百分比		百分比		
			%		%	
I 売 上 高	1,860,219	100.0		1,832,491	100.0	
II 売 上 原 価	1,600,549	86.0		1,687,965	92.1	
売上総利益	259,670	14.0		144,525	7.9	
III 販売費及び一般管理費	452,920	24.3		411,894	22.5	
営業損失	193,250	△ 10.3		267,368	△ 14.6	
IV 営業外収益						
1 受取利息	710			96		
2 受取手数料	74,685			8,829		
3 その他営業外収益	16,078	91,474	4.9	12,477	21,403	1.2
V 営業外費用						
1 支払利息	246,890			218,427		
2 開業費償却	314,108			314,108		
3 債務保証料	39,031			38,859		
4 その他営業外費用	149	600,179	32.3	67	571,463	31.2
經常損失	701,956	△ 37.7		817,428	△ 44.6	
VI 特別利益						
1 国庫補助金等受入益	8,375,000			—		
2 貸倒引当金戻入	—	8,375,000	450.2	98	98	0.0
VII 特別損失						
1 固定資産圧縮損	8,375,000			—		
2 固定資産売却損	—			3		
3 固定資産除却損	—	8,375,000	450.2	5,526	5,529	0.3
税引前当期純損失	701,956	△ 37.7		822,860	△ 44.9	
法人税、住民税及び事業税	1,210	0.1		1,210	0.1	
当期純損失	703,166	△ 37.8		824,070	△ 45.0	
前期繰越損失	901,888			1,605,054		
当期末処理損失	1,605,054			2,429,124		

③ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	
	第12期 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月 31日)	第13期 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月 31日)
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
1. 税引前当期純損失	△ 701,956	△ 822,860
2. 減価償却費	607,452	613,543
3. 開業費償却	314,108	314,108
4. 長期前払費用償却費	262,295	262,592
5. 貸倒引当金の増加額 (△減少額)	231	△ 98
6. ポイントサービス引当金の増加額 (△減少額)	24,326	△ 13,900
7. 退職給付引当金の増加額	1,514	1,500
8. 受取利息及び受取配当金	△ 710	△ 96
9. 支払利息	246,890	218,427
10. 有形固定資産除却損	149	5,526
11. 有形固定資産売却損	—	3
12. 未収消費税等の減少額	674,652	273,904
13. 前払費用の減少額	171	293
14. 長期前払費用の減少額	18,275	17,981
15. 売上債権の増加額	△ 6,522	△ 5,879
16. その他流動資産の減少額 (△増加額)	199,835	△ 10,063
17. 開業費の増加額	△ 62,351	—
18. 支払債務の増加額 (△減少額)	674,825	△ 4,080
19. その他流動負債の増加額 (△減少額)	△ 334,853	34,873
20. その他固定負債の増加額 (△減少額)	15,374	△ 242,790
小 計	1,933,705	642,983
21. 利息及び配当金の受取額	710	96
22. 利息の支払額	△ 230,623	△ 218,431
23. 法人税等の支払額	△ 1,210	△ 1,210
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,702,583	423,438
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
1. 有形固定資産の取得による支出	△ 3,489,213	△ 184,338
2. 有形固定資産の売却による収入	—	9
3. 補助金の受入額	2,767,662	—
4. その他	193,244	△ 26,998
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 528,307	△ 211,327
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
1. 短期借入による収入	100,000	600,000
2. 短期借入金の返済による支出	△ 3,800,000	△ 6,650,000
3. 長期借入による収入	—	4,650,000
4. 長期借入金の返済による支出	△ 28,358	△ 60,376
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,728,358	△ 1,460,376
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
V 現金及び現金同等物の減少額	△ 2,554,082	△ 1,248,264
VI 現金及び現金同等物の期首残高	4,722,623	2,168,541
VII 現金及び現金同等物の期末残高	2,168,541	920,276

④ 損失処理計算書

(単位：千円)

株主総会承認日	期 別	
	第12期 平成14年 6月 20日	第13期 平成15年 6月 19日
科 目	金 額	金 額
I 当期末処理損失	1,605,054	2,429,124
II 次期繰越損失	1,605,054	2,429,124

(8) 沿革

昭和63年4月5日	広島地下街構想推進委員会（委員長：橋口広島銀行頭取）の発足
平成元年度	新交通システム、紙屋町地下歩道事業（都心部道路地下空間整備モデル事業）の着工
平成2年2月23日	広島地区道路地下空間利用連絡調整協議会の発足（道路管理者、各占有企業者で構成され、広島を中心部の道路地下空間利用計画を策定するための連絡調整協議会）
平成2年7月11日	広島地下街構想専門委員会（広島地下街構想推進委員会の下部組織、委員長：松永広島大学教授）の発足
平成2年12月17日	広島市中区十日市町一丁目において、資本金1,000万円で広島地下街開発(株)設立（(株)広島銀行、(株)日本興業銀行（現(株)みずほ銀行）、NTT中国不動産(株)（現NTT都市開発(株)）、(株)広島そごう（現(株)そごう）、(株)ダイイチ（現(株)デオデオ）他民間8社による出資）
平成3年4月9日	広島地下街開発(株)、広島地下街構想専門委員会、ひろぎん経済研究所が報告書「紙屋町地下街構想」をとりまとめ
平成3年6月1日	広島市に紙屋町地下街建設準備担当を設置
平成3年12月20日	広島市地下街連絡協議会の発足
平成4年2月20日	広島市中区本通7番29号に所在地（本社）を移転
平成4年5月1日	広島県及び広島市の資本参加を受け、第三セクターとして広島地下街開発(株)が発足
平成4年10月14日	地下街防火安全評定委員会において防火安全計画について承認（概要評定）
平成4年12月9日	広島市地下街連絡協議会において地下街の設置について承認（概要協議）
平成5年3月10日	地下街中央連絡協議会において地下街の設置について承認（概要協議）
平成5年9月7日	広島紙屋町地下街基本計画（マスタープラン）をとりまとめ
平成5年11月26日	地下街防火安全評定委員会において防火安全計画について承認（詳細評定）
平成6年2月4日	広島市地下街連絡協議会において地下街の設置について承認（詳細協議）
平成6年2月10日	地下街中央連絡協議会において地下街の設置について承認（詳細協議）
平成6年6月2日	都市計画決定の告示（紙屋町地下歩道1号線、紙屋町地下歩道2号線）

平成6年7月1日	地下街附置義務である駐車場（紙屋町パーク95）の営業開始
平成6年8月1日	広島市中区紙屋町一丁目6番1号に所在地（本社）を移転
平成6年9月5日	紙屋町地下歩道2号線の市道認定の告示
平成6年12月8日	紙屋町地下歩道2号線の都市計画事業認可の告示
平成7年10月4日	広島紙屋町地下街・地下駐車場起工式
平成8年1～2月	工事請負契約締結
平成8年8月12日	地域熱供給基本契約締結
平成10年11月20日	紙屋町地下街概要説明会開催（広島）
平成11年10月4日	紙屋町地下街出店募集説明会開催（広島）
平成11年10月7日	紙屋町地下街出店募集説明会開催（東京）
平成12年8月25日	紙屋町地下街の正式名称を「シャレオ」に決定 シンボルマーク（ロゴ）の制定
平成12年12月14日	定礎式
平成13年3月31日	地下街工事完成・引渡し
平成13年4月10日	「シャレオ」プレオープン
平成13年4月11日	「シャレオ」グランドオープン（開業）
平成15年1月27日	広島市中区紙屋町二丁目1番22号に所在地（本社）を移転

2 会社の存続について

(1) 概要

① 広島紙屋町地下街事業の概要

広島紙屋町地下街が建設された紙屋町地区は、広島市都心部の中心に位置し、国の合同庁舎・県庁を始めとする行政ゾーン、銀行・事務所等が集積した業務ゾーン、デパート・本通り商店街を中心とする商業ゾーン、広島城・広島市民球場等の文化・娯楽・観光ゾーンがあり、都市機能の集積度が最も高いところです。

こうした都心部での道路空間の有効活用や都市景観への配慮から、昭和61年度に事業化された広島新交通システム（アストラムライン）の構造は、高架道を基本とし、都心部については、新交通システムでは全国初となる地下式とされました。

このうち、起点となる本通駅と県庁前駅は、地下2階レベルにプラットフォーム、地下1階にコンコース及び改札口が設置される2層構造の地下駅で、両駅間を結ぶ軌道敷は、地下2階レベルに計画されました。

このため、地下1階レベルを中心とした道路地下空間の有効利用について、昭和62年度から道路管理者である建設省（現国土交通省）を中心に検討が進められ（「紙屋町地区道路地下空間利用検討委員会」）、昭和63年度には公共地下歩道を両駅間に整備する計画が同省の新規施策「都心部道路地下空間整備モデル事業」として位置付けられ、平成元年度に「紙屋町地下歩道事業」として工事着手されました。

こうした流れの中で、商工会議所や本通商店街を始めとする地元経済界において、建設省（現国土交通省）や広島市に対する地下街の設置要望（広島本通商店街振興組合による「グルメ地下街」要望 昭和63年3月）や地下街に関する検討委員会（橋口広島銀行頭取を委員長とする「広島地下街構想推進委員会」昭和63年4月）の設置がなされるなど、広島初の地下街建設に向けて機運が大きく盛り上がりました。

都市における諸機能の集積度の急速な上昇、高度化は道路地下空間利用に対する要求を急速に増大させることになり、道路本来の交通空間である地上に加えて、その地下部分の効果的な活用を図る必要に迫られてきました。

平成元年9月22日付けで建設省道路局長（現国土交通省道路局長）名により「道路地下空間利用計画の策定について」とした通達が発令され、道路地下空間を計画性及び効率性等に十分配慮した利用を進めるために道路地下空間利用計画を策定することになりました。

平成2年2月には広島市中心部の道路地下空間利用計画を策定するための連絡調整協議会（「広島地区道路地下空間利用連絡調整協議会」）が発足し、平成3年7月に「広島地区道路地下空間利用連絡調整協議会」において、建設省（現国土交通省）が中心となり、紙屋町地下街を十字型とし、地下空間利用計画に

位置付けるとともに、相生通り西側地下2階に地下駐車場が位置付けられました。

これに前後して、広島市長から建設省中国地方建設局長（現国土交通省中国地方整備局長）に対し、文書により地下街建設の意思表示が行われ、次いで平成3年12月には、「広島市地下街連絡協議会」が設立され、紙屋町地下歩道・地下街・地下駐車場の一体事業化へと進展しました。

事業における設計は、地下駐車場を建設省（現国土交通省）が、地下街を広島地下街開発株式会社が行いました。

工事の施工は、地下駐車場全体と地下街の南北・西工区の躯体工事（広島地下街開発株式会社から建設省（現国土交通省）が施工を受託）については建設省（現国土交通省）、地下街の東工区の躯体と地下街全体の内装設備工事については、広島地下街開発株式会社が行い、費用は建設省（現国土交通省）と広島地下街開発株式会社で応分の負担をしました。

また、路上施設的美装化と合わせ、紙屋町交差点の東西にある電車停留所についても、上屋の設置やホームの延長などの整備を、広島電鉄株式会社と協力して行いました。

平成7年10月に起工式を行い、平成8年度以降本格的な工事に入り、その後平成12年5月には本体が完工し、翌平成13年春に完成・開業を迎えました。



（「広島市ホームページ」より）

② 事業の目的

紙屋町地下街・地下駐車場は、商業・業務・行政・文化機能の集積した都心の拠点地区にあり、また、バスターミナルが立地し、新交通システム（アストラムライン）、路面電車が乗り入れるなど、交通結節点として重要な役割を担う地区に、都市機能の充実強化と交通機能の改善強化を目的として整備したものです。

ア 都市機能の充実強化

- (ア) 紙屋町～本通り～八丁堀間の回遊性の向上により、商業・業務機能の活性化を図る。
- (イ) 市街地の連坦性の確保と沿道地区の再開発の誘発などにより都市機能を更新する。
- (ウ) 立体的な土地利用による都心の魅力的な空間を形成する。

イ 交通機能の改善強化

- (ア) 快適でにぎわいのある地下歩道のネットワーク形成による歩行者の利便性・安全性が向上するとともに、地上自動車交通混雑の緩和を図る。
- (イ) 新交通システム（アストラムライン）地下駅と他の交通機関相互の乗換機能の向上により交通結節機能を強化する。
- (ウ) 紙屋町周辺の駐車需要への対応を図る。

③ 紙屋町地下街建設事業費及び資金調達

紙屋町地下街建設事業費及び資金調達の内訳は下表のとおりです。

(事業費)

(単位：千円)

区分	計画額	実績	差額
建設費			
工事費			
土木	26,829,000	28,183,608	1,354,608
建築・設備	9,347,000	8,895,078	▲ 451,922
移設補償費	3,454,000	3,012,107	▲ 441,893
設計監理費	3,403,000	2,471,063	▲ 931,937
計	43,033,000	42,561,856	▲ 471,144
道路占用料	175,051	175,151	100
借地料	83,226	54,565	▲ 28,661
地冷負担金	143,281	143,281	—
諸税	532,910	252,274	▲ 280,636
NTT-A費用			
債務保証料	321,550	246,386	▲ 75,164
事務手数料	94,230	87,990	▲ 6,240
計	415,780	334,376	▲ 81,404
事務諸経費			
人件費	2,428,091	2,395,464	▲ 32,627
諸経費	418,090	935,587	517,497
増資費用	91,807	106,117	14,310
商業化費用	600,000	257,826	▲ 342,174
投資等	—	49,662	49,662
計	3,537,988	3,744,656	206,668
事業費計	47,921,236	47,266,159	▲ 655,077
支払利息	727,765	772,903	45,138
合計	48,649,001	48,039,062	▲ 609,939

(資金調達)

(単位：千円)

区分	計画額	実績	差額
資本金			
広島県	1,500,000	1,500,000	—
広島市	5,500,000	5,500,000	—
民間企業	5,500,000	5,700,000	200,000
計	12,500,000	12,700,000	200,000
補助金			
都市再生交通 拠点整備事業	505,000	2,950,000	2,445,000
広島県地下街 事業	800,000	800,000	—
広島市地下街 事業	6,100,000	4,625,000	▲ 1,475,000
計	7,405,000	8,375,000	970,000
借入金			
N T T - A 型	7,410,000	9,171,750	1,761,750
広島市	7,500,000	6,672,000	▲ 828,000
金融機関	8,040,000	5,100,000	▲ 2,940,000
計	22,950,000	20,943,750	▲ 2,006,250
敷金・保証金	5,500,000	5,108,366	▲ 391,634
接続負担金	300,000	333,333	33,333
受取利息等	10,953	58,699	47,746
寄附金	—	101,000	101,000
駐車場収入他	—	496,661	496,661
合計	48,665,953	48,116,809	▲ 549,144

差引資金残	16,952	77,747	60,795
-------	--------	--------	--------

(2) 監査手続

平成12年度から平成14年度までの事業報告書・決算報告書、事業概要等の諸資料を入手・閲覧し、分析及び質問を行いました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

ア 平成14年度作成の長期計画

平成13年度の実績をベースに、毎期1.5%の成長が見込まれると仮定した場合の平成14年度以降平成25年度までの損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書は以下のとおりです（平成14年8月会社作成）。なお、平成15年度以降のキャッシュ・フロー計算書は平成14年度の実績をベースに監査人が作成し直しています。

期 別 科 目	(実績)	(予想)	実績と予想 の差異	(単位：千円)	
	第13期 平成14年度 開業2年目	第13期 平成14年度 開業2年目		第14期 平成15年度 開業3年目	第15期 平成16年度 開業4年目
売上高	1,832,491	1,900,005	▲ 67,514	1,960,513	1,986,894
売上原価	1,687,965	1,710,479	▲ 22,514	1,712,367	1,708,504
売上総利益	144,525	189,526	▲ 45,001	248,146	278,390
販管費	411,894	497,032	▲ 85,138	497,624	494,993
営業損失	▲ 267,368	▲ 307,506	40,138	▲ 249,478	▲ 216,603
営業外収益	21,403	14,287	7,116	10,731	10,729
営業外費用					
支払利息	218,427	236,680	▲ 18,253	242,512	242,985
開業費償却	314,108	314,109	▲ 1	314,109	314,109
その他	38,926	38,860	66	38,623	37,755
計	571,463	589,649	▲ 18,186	595,244	594,849
経常損失	▲ 817,428	▲ 882,868	65,440	▲ 833,991	▲ 800,723
特別利益	98	—	98	—	—
特別損失	5,529	—	5,529	—	—
税引前当期純損失	▲ 822,860	▲ 882,868	60,008	▲ 833,991	▲ 800,723
法人税等	1,210	1,210	—	1,210	1,210
当期純損失	▲ 824,070	▲ 884,078	60,008	▲ 835,201	▲ 801,933
償却前利益	384,450	326,710	57,740	377,676	406,199

科 目	期 別	(実績)	(予想)	(単位：千円)	
		第13期 平成14年度 開業2年目	第13期 平成14年度 開業2年目	第14期 平成15年度 開業3年目	第15期 平成16年度 開業4年目
当期純損失		▲ 824,070	▲ 884,078	▲ 835,201	▲ 801,933
減価償却費		613,543	616,108	618,491	614,557
開業費償却額		314,108	314,109	314,109	314,109
長期前払費用償却額		262,592	262,296	262,296	262,296
債務保証料償却		18,275	18,275	17,981	17,170
その他		38,990	61,171	▲ 435,969	6,178
営業活動によるキャッシュ・フロー		423,438	387,881	▲ 58,293	412,377
投資活動によるキャッシュ・フロー		▲ 211,327	▲ 223,700	▲ 6,000	▲ 6,000
短期借入による収入		600,000	600,000	—	—
短期借入金の返済による支出		▲ 6,650,000	▲ 6,800,000	▲ 150,000	—
長期借入による収入		4,650,000	5,000,000	—	—
長期借入金の返済による支出		▲ 60,376	▲ 60,376	▲ 136,946	▲ 306,498
財務活動によるキャッシュ・フロー		▲ 1,460,376	▲ 1,260,376	▲ 286,946	▲ 306,498
現金及び現金同等物の増加額		▲ 1,248,264	▲ 1,096,195	▲ 351,239	99,879
現金及び現金同等物期首残高		2,168,541	2,168,541	920,276	569,037
現金及び現金同等物期末残高		920,276	1,072,346	569,037	668,916

(単位：千円)

期 別 科 目	第16期 平成17年度 開業5年目	第17期 平成18年度 開業6年目	第18期 平成19年度 開業7年目	第19期 平成20年度 開業8年目
売上高	2,011,339	2,030,726	2,082,779	2,101,333
売上原価	1,707,436	1,662,469	1,643,066	1,654,470
売上総利益	303,903	368,257	439,713	446,863
販管費	498,042	503,042	505,846	509,904
営業損失	▲ 194,139	▲ 134,785	▲ 66,133	▲ 63,041
営業外収益	10,730	10,730	10,728	10,732
営業外費用				
支払利息	243,467	243,958	252,107	255,916
開業費償却	314,109	—	—	—
その他	36,380	34,400	31,869	29,178
計	593,956	278,358	283,976	285,094
経常損失	▲ 777,365	▲ 402,413	▲ 339,381	▲ 337,403
特別利益	—	—	—	—
特別損失	—	—	—	—
税引前当期純損失	▲ 777,365	▲ 402,413	▲ 339,381	▲ 337,403
法人税等	1,210	1,210	1,210	1,210
当期純損失	▲ 778,575	▲ 403,623	▲ 340,591	▲ 338,613
償却前利益	428,226	443,170	473,088	473,722

(単位：千円)

科 目	期 別	第16期	第17期	第18期	第19期
		平成17年度 開業5年目	平成18年度 開業6年目	平成19年度 開業7年目	平成20年度 開業8年目
当期純損失		▲ 778,575	▲ 403,623	▲ 340,591	▲ 338,613
減価償却費		614,456	569,789	543,356	543,281
開業費償却額		314,109	—	—	—
長期前払費用償却額		262,296	262,296	256,817	256,817
債務保証料償却		15,940	14,708	13,506	12,237
その他		6,330	6,439	8,154	6,980
営業活動によるキャッ シュ・フロー		434,556	449,609	481,242	480,702
投資活動によるキャッ シュ・フロー		—	—	—	—
短期借入による収入		—	—	—	—
短期借入金の返済によ る支出		—	—	—	—
長期借入による収入		—	—	800,000	—
長期借入金の返済によ る支出		▲ 413,154	▲ 611,444	▲ 611,444 ▲ 290,000	▲ 611,444 ▲ 290,000
財務活動によるキャッ シュ・フロー		▲ 413,154	▲ 611,444	▲ 101,444	▲ 901,444
現金及び現金同等物の増 加額		21,402	▲ 161,835	379,798	▲ 420,742
現金及び現金同等物期首 残高		668,916	690,318	528,483	908,281
現金及び現金同等物期末 残高		690,318	528,483	908,281	487,539

(単位：千円)

期 別 科 目	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
	平成21年度 開業9年目	平成22年度 開業10年目	平成23年度 開業11年目	平成24年度 開業12年目	平成25年度 開業13年目
売上高	2,120,165	2,174,574	2,196,978	2,216,669	2,273,540
売上原価	1,592,701	1,604,527	1,601,052	1,609,635	1,622,002
売上総利益	527,464	570,047	595,926	607,034	651,538
販管費	513,855	518,023	522,249	526,321	530,661
営業利益	13,609	52,024	73,677	80,713	120,877
営業外収益	10,728	10,724	10,724	10,723	10,723
営業外費用					
支払利息	247,734	239,562	228,434	216,989	205,493
その他	26,573	23,967	21,433	18,760	16,151
計	274,307	263,529	249,867	235,749	221,644
経常損失	▲ 249,970	▲ 200,781	▲ 165,466	▲ 144,313	▲ 90,044
特別利益	—	—	—	—	—
特別損失	—	—	—	—	—
税引前当期純損失	▲ 249,970	▲ 200,781	▲ 165,466	▲ 144,313	▲ 90,044
法人税等	1,210	1,210	1,210	1,210	1,210
当期純損失	▲ 251,180	▲ 201,991	▲ 166,676	▲ 145,523	▲ 91,254
償却前利益	486,340	534,295	552,928	569,010	622,044

(単位：千円)

期 別 科 目	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
	平成21年度 開業9年目	平成22年度 開業10年目	平成23年度 開業11年目	平成24年度 開業12年目	平成25年度 開業13年目
当期純損失	▲ 251,180	▲ 201,991	▲ 166,676	▲ 145,523	▲ 91,254
減価償却費	473,393	473,393	457,914	454,104	454,104
長期前払費用償却額	253,123	253,123	253,123	253,123	253,123
債務保証料償却	11,004	9,770	8,567	7,306	6,071
その他	7,501	9,797	▲ 166,132	▲ 172,861	▲ 173,805
営業活動による キャッシュ・フロー	493,841	544,092	386,796	396,149	448,239
投資活動による キャッシュ・フロー	—	—	—	—	—
短期借入による収入	—	—	—	—	—
短期借入金の返済 による支出	—	—	—	—	—
長期借入による収入	—	—	—	—	—
長期借入金の返済 による支出	▲ 611,444	▲ 611,444	▲ 611,444	▲ 611,444	▲ 611,444
株式の発行による 収入	—	400,000	400,000	500,000	—
財務活動による キャッシュ・フロー	▲ 901,444	▲ 501,444	▲ 501,444	▲ 401,444	▲ 901,444
現金及び現金同等物 の増加額	▲ 407,603	42,648	▲ 114,648	▲ 5,295	▲ 453,205
現金及び現金同等物 期首残高	487,539	79,936	122,584	7,936	2,641
現金及び現金同等物 期末残高	79,936	122,584	7,936	2,641	▲ 450,564

(注1) 損益計算書の売上高は主に各店舗からの家賃収入です。

(注2) 市中金融機関からの借入金は、5年間据置き20年間均等返済です。キャッシュ・フロー計算書上、平成19年度から発生している長期借入金の返済による支出2億9,000万円が、市中金融機関からの借入金の返済であり、平成38年度に完済されません。

- (注3) 広島市からの借入金は、15年間据置きそれ以降償還年次表に従って返済されますが、金銭消費貸借契約書上、償還額は変更可能となっています。
- (注4) 財団法人民間都市開発推進機構からの借入金は、5年間据置き15年間均等返済です。キャッシュ・フロー計算書上、長期借入金の返済による支出の上段は財団法人民間都市開発推進機構からの借入金の返済です。平成31年度に完済されます。
- (注5) 各店舗からの保証金は10年間据置きその後10年間の均等償還です。キャッシュ・フロー計算書上、平成23年度から営業活動のその他の支出に約1億7,000万円が含まれています。
- (注6) 当該利益計画が達成可能であると仮定した場合、平成28年度(第27期)に黒字転換(経常利益)します。また、平成27年度(第26期)までの累積赤字は69億9,655万円であり、資本金は127億円(現在)であるため債務超過にはなりません。

上記の予想損益計算書、予想キャッシュ・フロー計算書が実現可能であるとしても、以下のことが言えます。

- (ア) 市中金融機関に対する返済が始まる平成19年度において、設備資金借入枠の残り8億円を借り入れることとしています。この借入れがないと翌平成20年度において資金ショートを起こします。
- (イ) 平成19年度において、新規借入れ8億円をしても平成22年度においては資金が不足する見込みです。キャッシュ・フロー計算書上は、4億円の増資をして資金ショートを回避しています。また同様に平成23年度に4億円の増資をし、平成24年度に5億円の増資をしてそれぞれ資金ショートを回避しています。
- (ウ) 平成25年度以降においては、長期借入れの枠及び増資の枠がないため短期の借入れをしない限り資金が不足する見込みです。これに対しては既に根抵当権を設定しており、極度額の範囲内で折り返し資金の借入れができるように市中金融機関に確認しており、これにより資金ショートを回避する予定です。
- (エ) 平成27年度から広島市の借入金の返済が始まりますが、短期の借入れをしない限り返済できない状況です。

以上のように営業活動によるキャッシュインが、每期3億円から5億円ありますが、長期借入金の返済が本格的に始まると営業活動によるキャッシュインのみでは借入金の返済をカバーできず、短期借入れが必要となっています。

イ 地下街開発の効果・特徴

一方、地下街を開発したことによる効果としては、以下のものが挙げられます。

(ア) 周辺商店街の通行量の増加（回遊効果）

商店街の通行量は2割程度増加しました（広島市中央部商店街振興組合連合会の理事長談：中国新聞）。

(イ) 人傷事故件数の減少

紙屋町交差点での人傷事故の発生件数は、整備前の年平均7件（平成10年度から12年度の平均）から、整備後は3件（平成13年度）に半減しました（広島県警・広島国道工事事務所調査）。

(ウ) 車両通行量の増加

紙屋町交差点の交通量（午前7時から午後7時）は、整備前（平成13年3月調査）に比べて5千台増加しました（広島県警・広島国道工事事務所調査：中国新聞）。

(エ) 歩行者通行量の倍増

地下街の中央広場付近の午前7時から午後7時までの12時間の歩行者数が、平日（平成14年1月31日）で14万4千人、休日（平成14年2月3日）で17万3千人となっており、横断歩道があった開業前（平成12年11月）の紙屋町交差点の通行量に比べ、ほぼ倍増となりました（広島市調査）。

(オ) 交通渋滞の緩和

地下街・地下駐車場が開業し、紙屋町交差点の交通渋滞の調査結果（平成14年4月9日）では、開業前に比べ、交差点を通過する平均時間は、2分20秒短縮されました（広島県警・広島国道工事事務所調査）。

(カ) 高速バス乗降客数の増加

広島バスセンター発着の高速バスの乗降客数は、松江便で6%、尾道便、福山便で4%、前年度より増加しました（バス会社への聞き取り調査）。

(キ) 広域からの集客

地下街への来店客をエリア別にみると、東広島市、呉市から大竹市までの広島都市圏が85%、福山都市圏の4%等を考慮すると県内が93%、山口が4%、島根が2%、岡山が0.5%、愛媛が0.2%と広域的な集客力を発揮しています。

また、紙屋町地下街の特徴としては以下のものが挙げられます。
(会社作成資料より抜粋)

(ク) 南北通りの通路幅

南北方向の公共地下道は、有効幅員14メートルの通路で、新交通システムの県庁前、本通り両地下駅間を結び、新交通システムと他の公共交通機関、公共性の高い大規模施設との連絡機能を強化するのみならず、地下街のメインストリートとして格調高いものとなっています。

(ケ) 中央広場の広さ

紙屋町交差点直下には直径32メートルの円形の広場を設置し、各種イベントの開催や、市民が集う憩いの広場としています。

(コ) 国道下での地下街

南北及び西側の区域は国道54号下となっており、西側の地下1階及び地下2階には、国土交通省の地下駐車場（機械式、収容台数200台）が併設されるなど、紙屋町地下街は、全国初の国道下での本格的な地下街となっています。

(サ) 中央広場の音響設備

中央広場の内外にそれぞれ32個のスピーカーを配置し、さらに外側天井に8個のスピーカーを設置し、広場部分にのみ明瞭な音をサービスできる、閉鎖的な「音（おと）」空間を演出することが可能な音響空間となっています。

(シ) おしゃれベンチ

南通りにアート感覚で、おしゃれな雰囲気作りを狙ったオブジェのようなベンチを設置しています。オールステンレス製で、店の照明や歩行者を映し出すとともに、斜めになった座面の上に、直径7センチメートルの球が2つあり、謎の球体として歩行者等の話題となっています。

(ス) 警察派出所

階段、通路、広場に監視カメラを109台設置し、防災センターにおいて24時間体制で地下街の防犯・防災監視を行うとともに、中央広場には、警察派出所を設置しており、全国の地下街でも余り例がありません。

ウ 総合的考察

以上総括すると以下のことが言えます。

会社は地下街の店舗からの賃料収入を主な収益源とするいわゆる「箱モノ三セク」です。箱モノ三セクで実施すべき事業は、将来性は十分あるものの、開業後直ちに収益が上がらないため民間事業会社で行うのが難しい事業です。当地下街開発事業は、開業前の計画では開業後14年目の平成26年度で単年度黒字に転換し、30年目の平成42年度に累積損失解消の計画でしたが、現在の収支見込みでは、開業後16年目の平成28年度で単年度黒字に転換し、40年目の平成52年度に累積損失解消となる予定です。

一方、資金繰りについては現在の収支見込みでは、開業後7年目の平成19年度に借入れの枠の残りである8億円の追加借入れを受けて、平成22年度から平成24年度の3年間で13億円の増資をしたとしても、開業後13年目の平成25年度以降において長期借入金の返済原資が不足することから折り返し資金の借入れを行わなければならない見通しとなっています。最終的に広島市及び市中金融機関への返済が終了するのは、開業34年目の平成46年度の見通しとなっています。

累積損失解消に開業後40年を要するということが及び開業からわずか10年程度で新規の短期借入れが必要となるということは、地盤改良費、調査設計費等がかさみ、その結果第三セクター設立時の計画に比べ事業費が約100億円増加したこともあります。計画段階で事業の将来性の検討が甘かったと言わざるを得ません。

また将来的には、仮に予期できないような会社の業績悪化や金融情勢の変化により、平成25年度以降において市中金融機関からの支援が受けられない状況になった場合、広島市が借入金の返済を肩代わりしなければならなくなる可能性も考えられます。

こうした状況に陥ることのないよう、賃料収入の増加と管理コストの削減のための経営努力を従来以上に厳しく行い、適正なキャッシュ・フロー（償却前利益）を継続的に確保していくことにより、将来における市中金融機関からの借入れを実質的に担保していくことが大変重要であると考えます。

一方、広島市においては、当地下街の果たす機能が単なる民間商業施設としての経済的機能にとどまらず、魅力ある街づくりの推進や安全で豊かな市民生活を確保するといった公共的利益を認識して第三セクターが設立され、現にこの会社の果たす役割は大きいことから、将来にわたり、改修等の負担に耐えながら経営努力が行えるような会社とする必要があると考えます。

そのためには、会社があらゆる経営努力を行った上で達成可能な厳正な経営計画を作成し、広島市は会社が負っている設立当初の過重な負債の影響を軽減するための支援等を行い、会社がこの経営計画に従って経営を行えるようにする必要があります。

Ⅲ 広島駅南口開発株式会社

1 会社の概要

(1) 設立時期

昭和63年11月に広島市を始めとし、市中金融機関、地元の主要企業の出資により設立されました。

(2) 資本、株式の状況

① 授權資本 60億円 (120,000株)

② 払込資本 45億円 (90,000株)

③ 資本構成

区分	出資額	株主数	出資比率
広島市	22.95億円	1人	51.0%
民間	22.05億円	30人	49.0%
計	45億円	31人	100.0%

④ 大株主

株主名	持株数 (株)	議決権比率 (%)
広島市	45,900	51.0
日本政策投資銀行	15,000	16.67
中国電力(株)	4,500	5.0
(株)広島銀行	4,500	5.0
(株)広島総合銀行	2,390	2.66
マツダ(株)	2,250	2.5
(株)みずほ銀行	1,620	1.8
三菱重工業(株)	1,350	1.5
広島信用金庫	1,020	1.13

(3) 役員等

(平成15年6月25日現在)

役職名	氏名	現職
代表取締役社長	滑 純 雄	
常務取締役	吉 田 敏 英	
	田 谷 順 之	
取締役（非常勤）	山 田 康	広島市助役
	松 井 正 治	広島市都市整備局長
	鑄 山 賢 一	日本政策投資銀行中国支店長
	南 部 敏	中国電力(株)常任監査役
	山 下 至 文	(株)広島銀行代表取締役専務
	榎 並 毅	(株)もみじホールディングス専務取締役
	渡 辺 一 秀	マツダ(株)代表取締役会長
	氏 田 憲 秀	三菱重工業(株)広島製作所副所長
	高 木 一 之	広島信用金庫理事長
	寺 岡 則 男	(株)せとうち銀行常務取締役
	東 水 豊	広島ガス(株)専務取締役
	山 本 一 隆	(株)中国新聞社代表取締役副社長
監査役（常勤） （非常勤）	前 岡 眞 仁	広島駅表口Bブロック地区株主会 会長
	本 間 哲 雄	財団法人広島市都市整備公社監事
	大 田 恒 男	(株)広島銀行執行役員公務法人部長
	森 龍 司	(株)広島総合銀行常務取締役
	高 下 司	広島信用金庫専務理事

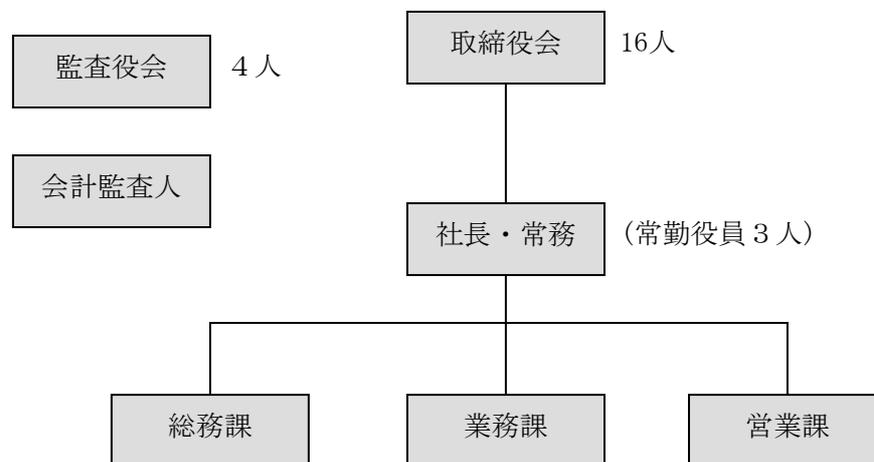
(4) 実施事業

- ① エールエールA館の管理
- ② エールエールA館専門店街の運営
- ③ エールエールA館駐車場の運営
- ④ 広島駅南口地下広場の管理受託
- ⑤ 広島駅南口Bブロック市街地再開発事業の推進

(5) 従業員

10名（うち3名が出向社員）

(6) 組織



(7) 決算書

① 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第14期	第15期
		平成14年3月31日	平成15年3月31日
		金 額	金 額
(資産の部)			
流動資産		2,144,271	1,225,762
現金預金		2,007,189	1,096,919
貯蔵品		869	—
前払費用		88,681	83,374
未収入金		43,048	37,656
その他		4,482	7,811
固定資産		40,521,011	39,769,408
(1) 有形固定資産		17,756,859	16,953,734
建物		15,318,074	14,642,683
機械装置		1,172,240	1,087,510
工具器具備品		193,764	150,758
土地		1,072,780	1,072,780
(2) 無形固定資産		20,529,844	20,529,473
地上権		20,526,562	20,526,562
商標権		2,596	2,226
電話加入権		685	685
(3) 投資等		2,234,307	2,286,200
出資金		10	10
差入敷金保証金		2,182,406	2,182,406
修繕積立金		51,890	103,783
繰延資産		141,319	70,659
開業費		141,319	70,659
資産合計		42,806,602	41,065,830

(単位：千円)

科 目	期 別	第14期	第15期
		平成14年3月31日	平成15年3月31日
		金 額	金 額
(負債の部)			
流動負債		1,912,262	1,883,426
1年内返済予定長期借入金		1,492,060	1,490,180
未払費用		106,637	91,507
未払法人税等		950	950
未払消費税		21,609	25,188
前受金		191,969	197,652
預り金		95,330	71,331
ポイントサービス引当金		3,705	6,617
固定負債		37,978,220	36,451,459
長期借入金		29,014,925	27,487,095
預り敷金保証金		8,948,689	8,951,237
退職給付引当金		14,606	13,127
負債合計		39,890,482	38,334,886
(資本の部)			
資本金		4,500,000	4,500,000
利益剰余金		1,583,880	1,769,056
当期末処理損失		1,583,880	1,769,056
(うち当期損失)		(311,874)	(185,176)
資本合計		2,916,119	2,730,943
負債・資本合計		42,806,602	41,065,830

② 損益計算書

(単位：千円)

科 目		期 別	第14期		第15期		
			自 平成13年4月 1 日 至 平成14年3月31日		自 平成14年4月 1 日 至 平成15年3月31日		
			金 額		金 額		
経常損益の部	営業損益の部	営業収益					
		貸貸事業収入	2,352,914			2,333,800	
		付帯事業収入	448,986	2,801,900	480,966	2,814,766	
		営業費用					
		貸貸事業費	1,820,249			1,752,397	
	付帯事業費	418,305			419,189		
	一般管理費	75,260	2,313,815	77,537	2,249,123		
	営業利益	488,085		565,642			
	営業外損益の部	営業外収益					
		市補助金	7,999			7,545	
		受取利息	781			148	
		雑収入	1,655	10,436	6,137	13,831	
		営業外費用					
		支払利息	722,808			688,354	
開業費償却額	70,659			70,659			
その他営業外費用	2,820	796,288	3,250	762,264			
経常損失		297,766		182,790			
特別損益の部	特別損失						
	固定資産除却損	13,157	13,157	1,436	1,436		
税引前当期純損失		310,924		184,226			
法人税、住民税及び事業税		950		950			
当期純損失		311,874		185,176			
前期繰越損失		1,272,006		1,583,880			
当期未処理損失		1,583,880		1,769,056			

(8) 沿 革 (Aブロック)

昭和56年3月	広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画策定
昭和57年3月	広島駅前Aブロック再開発準備組合設立
昭和59年度	広島市が開発法人設立の検討開始
昭和60年7月	日本開発銀行（現日本政策投資銀行）による市街地開発事業への出資制度創設
昭和62年度	広島市が広島駅前開発法人設立準備室を設置
昭和63年11月	広島駅南口開発株式会社設立
平成元年2月	核テナントを株式会社福屋に決定
平成元年4月	ディベロッパーに大林組・竹中工務店共同企業体決定
平成5年8月	都市計画決定（高度利用地区・市街地再開発事業）
平成6年4月	市街地再開発組合設立
平成7年12月	権利変換計画縦覧
平成8年4月	権利変換計画認可
平成8年10月	施設建築物（再開発ビル）工事着手
平成9年7月	広島駅南口地区愛称「エールエール」に決定
平成10年3月	エールエールA館管理組合設立
平成11年3月	施設建築物（再開発ビル）完成
平成11年4月	エールエールA館オープン

2 会社の存続について

(1) 概 要

① 広島駅南口周辺地区の整備の概要

広島駅南口周辺地区の駅前広場を含む街路及び周辺街区の形状は、昭和21年に始まる戦災復興土地区画整理事業により形作られています。

戦後の復興・発展、とりわけ昭和30年代後半からの高度経済成長と、この過程でのモータリゼーションの進展により、同地区の人と車の流動量は増大していきました。また、同地区は、戦後のヤミ市を中心に復興し、広島市の商業中心地として活況を呈していましたが、八丁堀・紙屋町地区の商業力が向上する中で、近代化もされないまま30年代後半以降急速に地盤沈下していきました。

こうした状況下、昭和44年、山陽新幹線の岡山・博多間建設が決定したことを契機として、広島市は駅前広場の交通処理機能の整備と周辺街区の再開発に取り組むこととなりました。

昭和48年に策定された「広島駅周辺整備基本計画」において、ア 公共施設の整備として、地表部を含めた駅周辺の交通処理機能の整備、地下街建設が盛り込まれ、イ 周辺街区については、再開発が不可欠との結論が出されました。地下街建設は種々検討の結果、昭和50年に断念されましたが、昭和54年広島駅

表口広場整備の本格的検討を経て、昭和60年7月整備工事に着手し、平成13年3月に整備事業全体の完成をみました。ア 公共施設整備の概要は次表のとおりです。

区分	広島駅表口広場整備	広島駅南口地下広場	駅前大橋架け替え
整備概要	地表部の整備 <ul style="list-style-type: none"> 整備面積15,540㎡ バス乗降場(15バス)、タクシー市電乗降場の整備 地下道の整備 <ul style="list-style-type: none"> 中央地下道(延長93m×幅員20m) 東西地下道(延長253m×幅員5m) 	地下広場の新設 <ul style="list-style-type: none"> 整備面積3,810㎡ イベント広場(面積499㎡)、レストコーナー等の整備 既設地下道の改修 <ul style="list-style-type: none"> 展示スペースの設置 案内所の設置 	<ul style="list-style-type: none"> 橋長68m 幅員50～56m (車道：37.75m 歩道：6.12m×2) 車道数11車線 (北向き5車線 南向き6車線) 旧駅前大橋 <ul style="list-style-type: none"> 幅員30m 車線数6
工期	昭和60年7月～平成元年3月	平成8年12月～平成13年3月	平成3年3月～平成13年3月
事業費	49億7,300万円	54億4,400万円	60億円

一方、イ 市街地再開発事業については、広島市の内部に専門部署を設け指導・支援に当たると共に、昭和55年度に「広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画」を策定し、広島駅南口地区A・B両ブロックで法定再開発を推進することを決定しました。

その後、Aブロックについては、平成8年10月再開発ビルの建設に着手し、平成11年3月(株)福屋を核テナントとする商業ビルが完成、同年4月20日オープンして今日に至っております。一方、Bブロックは、Aブロックとの同時完成を目指して進めてきましたが、経済環境の激変等に伴う核テナントの撤退等から計画の見直しを迫られ、現在、関係者の協力の下、2度目の事業再構築に向けて検討を重ねています(Bブロックの具体的な内容については65ページ参照)。

イ 市街地再開発事業の概要は以下のとおりです。

区分	Aブロック市街地再開発事業	Bブロック市街地再開発事業	
施行者	広島駅南口Aブロック市街地再開発組合	広島駅南口Bブロック市街地再開発組合	
施行面積	1.2ha	1.4ha	
敷地面積	7,086㎡	8,362㎡	
権利者数	従前250人、従後40人	約150人	
建 物 概 要	建築面積 (建ぺい率)	6,375㎡ (90%)	事業再構築に向け検討中
	延床面積 (容積率)	76,307㎡ (900%)	
	店舗面積	40,825㎡	
	駐車台数	681台	
	駐輪台数	1,110台	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造り 地下2階地上12階建	
事業費	504億円		
施行期間	平成6年4月～平成12年3月	平成4年1月～平成21年3月	

② Aブロック市街地再開発事業の目的・仕組み

広島駅南口Aブロック地区が位置する広島駅南口周辺地区は、広島市の陸の玄関口であり、広島市最大の広域交通拠点として都市機能上の重要拠点です。

しかしながら、家屋の老朽化、土地利用の細分化や用途の混在など、防災、土地利用、景観の面で多くの問題を抱えていました。

こうした問題を解決し、広島市の広域拠点にふさわしい景観形成と商業・業務機能の強化を図ることにより、都市の複合度や都心的機能を向上させ、広島市全体としての機能充実を図るため、市街地再開発事業を施行したものです。

本事業は、都市再開発法に基づく法定再開発事業として同法第2条に規定する第1種市街地再開発事業（権利変換方式）で施行されました。本事業における権利変換の概要は、以下のとおりです。

ア 都市開発法（第70条～109条）に基づく原則型とする。

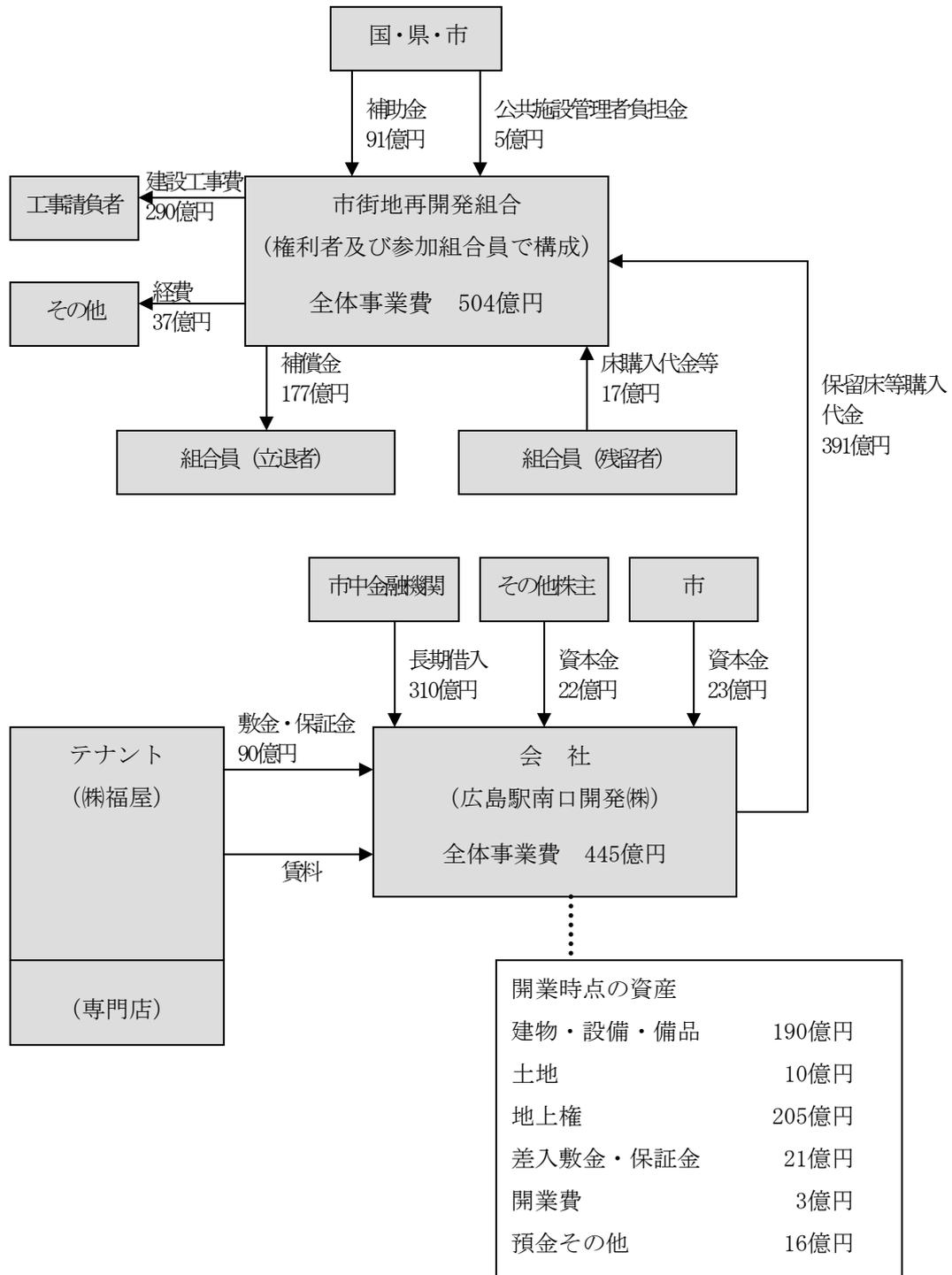
イ 土地は法第75条に基づき1筆共有とし、再開発ビルの所有を目的とする地上権を設定する。

ウ 土地所有者は、敷地の所有権（底地）の共有部分を取得する。

エ 借地権者は、再開発ビルの一部等（地上権共有部分を含む）を取得する。

オ 借家権者が再開発ビルの一部等の取得を希望する場合は、法第71条第3項の借家権消滅希望の申し出を行い、参加組合員又は特定分譲者として再開発ビルの一部等を取得する。

また、資金の流れを中心とした事業スキームは以下のとおりです。



市街地再開発組合においては、全体事業費504億円について国・県・市からの市街地再開発事業補助金91億円、広島市からの公共施設管理者負担金5億円、会社への保留床等売却代金391億円、残留組合員への床売却代金等（清算金を含む）17億円を資金源として、工事代金290億円、立退き組合員への補償金177億

円、調査設計計画費・土地整備費等のその他経費37億円の支払を行いました。

一方、会社においては、全体事業費445億円について市中金融機関からの長期借入金310億円、広島市からの資本金23億円、日本政策投資銀行その他の株主からの資本金22億円、(株)福屋を中心としたテナントからの敷金・保証金90億円を資金源として、市街地再開発組合への保留床等購入代金391億円の支払を行いました。

市中金融機関からの長期借入金、支払利息については、(株)福屋を中心としたテナントからの賃貸料で返済します。

会社の資金調達の特徴として、資金調達総額の約70%が市中金融機関からの借入れとなっていることを挙げるができます。これは会社に対する融資が決定された平成8年当時はまだ市中金融機関の借入れが受けやすかったためです。

③ 会社の概要

会社は、市街地再開発事業で建設される再開発ビルの保留床等の取得及び管理運営を行うため広島市の51%の出資を受け設立された開発法人です（設立：昭和63年11月、資本金45億円、授權資本60億円）。現在の事業は、広島駅南口地区Aブロック市街地再開発ビル（地下2階地上12階建て延床面積76,307㎡）のうち、駐車場部分のすべてと商業床の約78%の保留床を取得し、商業床についてはその他権利者から賃借した床を含めた約97%の床を百貨店・専門店で賃貸し、ビル全体の管理者として総合管理・運営を行っています。また、機械式立体駐車場（681台）及び駐輪場（1,110台）を管理運営するほか、都市開発に関する企画、調査及び指導を行っています。

(2) 監査手続

平成12年度から平成14年度までの営業報告書、事業概要等の諸資料を入手・閲覧し、分析及び質問を行いました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

ア 当初の計画と実績の比較

平成11年度から平成14年度までの損益実績と、平成11年6月の市中金融機関からの最終借入時に策定した長期収支計画を比較すると次表のとおりです。

(単位：百万円)

科 目	期 別	初年度 (平成11年度)			2年目 (平成12年度)		
		計画	実績	差引	計画	実績	差引
営業収入		2,717	2,709	▲8	2,806	2,856	50
	賃料収入	2,229	2,035	▲194	2,314	2,098	▲216
	駐車場収入	408	238	▲170	408	253	▲155
	その他	80	436	356	84	505	421
営業費用		2,379	2,224	▲155	2,370	2,391	21
	人件費	87	204	117	89	181	92
	租税公課	16	16	0	256	187	▲69
	地代家賃	516	532	16	536	555	19
	その他物件費	418	665	247	267	663	396
	減価償却費	1,342	807	▲535	1,222	805	▲417
営業利益		338	485	147	436	465	29
営業外収益		42	16	▲26	328	16	▲312
	利息補助金	42	8	▲34	323	8	▲315
営業外費用		915	786	▲129	1,325	803	▲522
	支払利息	832	716	▲116	1,242	732	▲510
経常損益		▲535	▲286	249	▲561	▲322	239
当期損益		▲535	▲287	248	▲561	▲337	224
キャッシュ・フロー		890	594	▲296	745	561	▲184

科 目	期 別	3年目 (平成13年度)			4年目 (平成14年度)		
		計画	実績	差引	計画	実績	差引
営業収入		2,876	2,802	▲74	3,084	2,815	▲269
	賃料収入	2,322	2,071	▲251	2,479	2,085	▲394
	駐車場収入	469	265	▲204	516	305	▲211
	その他	85	466	381	89	425	336
営業費用		2,386	2,314	▲72	2,353	2,249	▲104
	人件費	92	160	68	94	157	63
	租税公課	255	181	▲74	256	175	▲81
	地代家賃	536	559	23	579	528	▲51
	その他物件費	385	609	224	395	585	190
	減価償却費	1,118	805	▲313	1,029	804	▲225
営業利益		490	488	▲2	731	566	▲165
営業外収益		346	10	▲336	351	14	▲337
	利息補助金	322	8	▲314	310	8	▲302
営業外費用		1,223	796	▲427	1,176	762	▲414
	支払利息	1,149	723	▲426	1,092	688	▲404
経常損益		▲397	▲298	99	▲94	▲183	▲89
当期損益		▲397	▲312	85	▲95	▲185	▲90
キャッシュ・フロー		805	583	▲222	1,018	698	▲320

平成11年度から平成13年度までの3年間の見かけ上の損益は計画に比べて良くなっています。

これは以下の2つの要因により、計画に比べて実績の減価償却費が大幅に小さいためです。

(ア) 計画では建物、機械装置について割増償却で計算しているのに対し、実績

は普通償却で計算している

(イ) 計画では機械装置について定率法で計算しているのに対し、実績は期間損益平準化のため定額法で計算している

割増償却とは、租税特別措置法で認められた特別償却であり、昭和60年4月1日から平成15年3月31日の間に取得した特定再開発建築物等については、事業の用に供した日から5年間、普通償却限度額の12%増の減価償却費の損金算入ができるというものです。

計画時の減価償却方法を採用しなかったのは、当初に多額の損失を計上するよりも、費用を平準化した方が法人税の控除を受ける際に有利であると判断したためです。

しかし、実際のキャッシュ・フローは次表のとおり、計画の約7割の水準にとどまっています。

(単位：百万円)

科 目	期 別	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
	当期損益	計画	▲ 535	▲ 561	▲ 397
実績		▲ 287	▲ 337	▲ 312	▲ 185
差額		248	224	85	▲ 90
キャッシュ・フロー	計画	890	745	805	1,018
	実績	594	561	583	698
	差額	▲ 296	▲ 184	▲ 222	▲ 320
	達成率	66.7%	75.3%	72.4%	68.6%
減価償却費 (開業費償却を含む)	計画	1,425	1,306	1,202	1,112
	実績	878	875	876	875
	差額	▲ 547	▲ 431	▲ 326	▲ 237

キャッシュ・フローの計画と実績の差異の主な原因は、金利の低下により支払利息の負担が計画より少なかったにもかかわらず、専門店賃料、駐車場収入が計画を大幅に下回ったためです。また、平成14年度においては(株)福屋の賃料収入が計画を下回ったのも原因の1つです。具体的な内容は以下のとおりです。

(ア) 専門店の不振

専門店の賃料収入については、計画では固定賃料は3年ごとに8%アップ、歩合賃料は毎年2.6%のアップを見込んでいましたが、高い固定賃料の店舗が相次いで退店したため、固定賃料は平成13年度以降大きく減少しました。一方、歩合賃料は、専門店の不振のため売上高が見込みを大幅に下回り、当初から計画を大幅に下回っています。

◆ 専門店売上高 (単位：百万円)

項 目	期 別	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
当初想定売上高		2,866	2,940	3,016	3,094
実績売上高		1,381	1,274	1,224	1,301
達成率		48.2%	43.3%	40.6%	42.0%

(イ) 駐車場収入の伸び悩み

当初の計画では、3年目の平成13年度から利用が高まり（前年比15%増）、平成14年度以降3年ごとに10%の料金改定を見込んでいましたが、実績は利用台数が計画の約7割、利用金額が同8割の水準で計画を大幅に下回りました。このため、平成13年度からの定期利用の導入、1日1,000円サービスを実施した結果、平成14年度は計画の達成率が増加しています。

◆ 駐車場収入 (単位：百万円)

項 目	期 別	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
全体	計画	408	408	469	516
	実績	238	253	265	305
	達成率	58.3%	62.0%	56.5%	59.1%
うち 一時利用	計画	408	408	469	516
	実績	238	251	258	285
	達成率	58.3%	61.5%	55.0%	55.2%
一日当たり 利用台数 (台/日)	計画	1,408	1,408	1,621	1,621
	実績	1,025	1,050	1,150	1,296
	達成率	72.8%	74.6%	70.9%	80.0%
一台当たり 利用金額 (円/台)	計画	800	800	800	880
	実績	682	650	631	633
	達成率	85.3%	81.3%	78.9%	71.9%

(ウ) 利息負担の減少

金利の低下により、支払利息、利子補給補助金とも計画を下回り、実質負担額が減少しました。利子補給補助金とは、市中金融機関からの借入れの金利が2.7%を超えた場合、超えた部分について広島市が補助金で補填するというものです。

◆ 実質利息負担額

(単位：百万円)

期 別 項 目		平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
		計画	支払利息	832	1,242
	利息補給補助	42	323	322	310
	実質負担額	790	919	827	782
実績	支払利息	716	732	723	688
	利息補給補助	8	8	8	8
	実質負担額	708	724	715	680
実質負担額の差		▲82	▲195	▲112	▲102

(エ) ㈱福屋賃料収入の伸び悩み

平成11年度から平成13年度まではほぼ計画どおりに推移しましたが、オープン後3年が経過した平成14年度から計画では8%アップを見込んでいたものの、微増にとどまったため1億2,500万円計画を下回りました。ただし、会社から権利者への支払賃料も同率のアップであり、実質1億円のマイナスとなりました。

上記から以下のことが言えます。

専門店の不振、駐車場収入の伸び悩みについては、開業1年目の平成11年度の時点で明らかであり、適時に計画の修正を行うべきでした。また、開業1年目から修正を余儀なくされる計画は、結果として非常に甘いものであったと言わざるを得ません。

イ 現状をベースにした長期収支計画

平成14年度までの実績をベースに、会社が作成した平成15年度から平成20年度までの損益予想及び資金計画は次表のとおりです（平成15年10月作成）。なお、会社は平成60年度までの損益予想及び資金計画を作成しています。

(単位：百万円)

科 目	期 別	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
		開業1年目	開業2年目	開業3年目	開業4年目	開業5年目
【損益勘定】						
営業収入		2,709	2,856	2,802	2,815	2,801
貸貸事業		2,297	2,415	2,353	2,334	2,330
付帯事業		412	441	449	481	471
営業費用		2,224	2,391	2,314	2,249	2,198
人件費		204	181	160	157	130
物件費		1,197	1,218	1,168	1,113	1,107
諸税		16	187	181	175	157
減価償却費		807	805	805	804	804
営業損益		485	465	488	566	603
営業外収益		16	16	10	14	7
(うち補助金)		(8)	(8)	(8)	(8)	(7)
営業外費用		786	803	796	762	739
(うち支払利息)		(716)	(732)	(723)	(688)	(669)
経常損益		▲ 286	▲ 322	▲ 298	▲ 182	▲ 129
減価償却前経常損益		592	554	578	692	746
特別損益		—	▲ 15	▲ 13	▲ 1	—
単年度損益		▲ 286	▲ 337	▲ 312	▲ 185	▲ 129
累積損益		▲ 935	▲ 1,272	▲ 1,584	▲ 1,769	▲ 1,899
【資金勘定】						
損益勘定資金収支		594	561	583	698	750
長期借入金		5,945	—	—	—	—
短期借入金		600	—	—	—	—
その他		613	1,073	260	230	230
資金調達計		7,752	1,634	843	928	980
投資額		5,023	826	1	2	—
長期借入金償還		—	—	493	1,530	1,490
短期借入金償還		2,323	—	—	—	—
その他		505	178	379	306	274
資金需要計		7,851	1,004	873	1,838	1,764
差引資金過不足		▲ 99	630	▲ 30	▲ 910	▲ 784
累積資金過不足		1,408	2,037	2,007	1,097	313

(単位：百万円)

科目	期別	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
		開業6年目	開業7年目	開業8年目	開業9年目	開業10年目
【損益勘定】						
営業収入		2,789	2,789	2,789	2,779	2,871
賃貸事業		2,330	2,330	2,330	2,320	2,395
付帯事業		459	459	459	459	476
営業費用		2,165	2,146	2,134	2,102	2,134
人件費		130	120	120	120	122
物件費		1,080	1,082	1,080	1,079	1,112
諸税		154	180	168	168	164
減価償却費		801	764	766	735	736
営業損益		624	643	655	678	737
営業外収益		7	7	6	6	5
(うち補助金)		(7)	(7)	(6)	(6)	(5)
営業外費用		675	650	634	620	617
(うち支払利息)		(675)	(650)	(634)	(620)	(617)
経常損益		▲ 45	0	27	63	125
減価償却前経常損益		756	765	793	798	861
法人税等		▲ 14	▲ 14	▲ 14	▲ 14	▲ 14
単年度損益		▲ 58	▲ 14	13	49	111
累積損益		▲ 1,957	▲ 1,971	▲ 1,958	▲ 1,909	▲ 1,798
【資金勘定】						
損益勘定資金収支		742	751	779	784	847
長期借入金		—	—	—	—	—
短期借入金		507	811	783	1,075	1,012
資金調達計		1,249	1,562	1,562	1,859	1,859
長期借入金償還		1,490	1,490	1,490	1,490	1,490
短期借入金償還		—	—	—	—	—
保証金返済		—	—	—	297	297
その他		72	72	72	72	72
資金需要計		1,562	1,562	1,562	1,859	1,859
差引資金過不足		▲ 313	—	—	—	—
累積資金過不足		—	—	—	—	—

(注1) 平成11年度から平成15年度までの損益勘定資金収支が、減価償却前経常損益と特別損益の合計と一致しないのは、減価償却費以外の非現金支出項目があるためです。

- (注2) 付帯事業は主に駐車場収入です。
- (注3) 平成15年度までは、営業外費用の中に開業費償却費7,100万円が含まれています。
- (注4) 平成15年度以降は、特別損益がないと仮定しています。
- (注5) ㈱福屋からの保証金23億7,700万円の返済は、8年据置き後の平成19年度から開始し、8年後の平成26年度に終了します。
- (注6) 累積資金過不足は、各年度末の手許資金残高を表しています。平成16年度以降の累積資金過不足が一になっているのは、短期借入金の欄で運転借入れを起こして資金ショートを回避する形にしているためです。

上記の損益予想及び資金計画は、市中金融機関からの短期借入れができることを前提としており、以下のことが言えます。

(ア) 開業6年目の平成16年度において、営業活動によるキャッシュイン（損益勘定資金収支）では、14億9,000万円の長期借入金の返済、6億7,500万円の金利の支払はできず、5億700万円の新規の運転借入れをしないと資金ショートを起こします。実際には、平成16年5月に長期借入金の返済3億7,300万円、金利の支払1億6,900万円がありますが、新規の借入れをしないとこの時点で資金ショートを起こします。

(イ) また、開業7年目の平成17年度以降においても、営業活動によるキャッシュイン（損益勘定資金収支）では14億9,000万円の長期借入金の返済、約6億5,000万円の金利の支払はできず、また平成19年度からは㈱福屋からの保証金の返済2億9,700万円が始まるため、每期、それぞれ8億1,100万円、7億8,300万円、10億7,500万円、10億1,200万円の新規の運転借入れをしないと資金ショートを起こします。

ウ 当初の計画と現状をベースにした長期収支計画の比較

当初の計画と現状をベースにした長期収支計画を比較すると次表のとおりです。なお、以下の表上、当初の計画の数値は当初の欄に、現状をベースにした長期収支計画の数値は試算の欄に記載しています。

(単位：百万円)

開業後 年次	年度	概要		当期損益			キャッシュ・フロー			運転借入残高		
		当初計画	現在試算	当初	試算	差額	当初	試算	差額	当初	試算	差額
1	平成11年			▲535	▲287	248	890	594	▲296			
2	平成12年			▲561	▲337	224	744	561	▲183			
3	平成13年	当初借入返 済開始	当初借入返 済開始	▲397	▲312	85	805	583	▲222			
4	平成14年	賃料8%改定 開始	賃料0.5%改 定	▲94	▲185	▲91	1,018	698	▲320			
5	平成15年	開業費償却 終了	開業費償却 終了	▲2	▲130	▲128	1,033	750	▲283			
6	平成16年	単年度黒字	外形標準課 税	373	▲58	▲431	1,048	743	▲305	435	507	72
7	平成17年			551	▲8	▲559	1,177	756	▲421	774	1,313	539
8	平成18年	法人税納税 開始	単年度黒字	589	13	▲576	1,143	779	▲364	1,148	2,096	948
9	平成19年	保証金返済 開始	保証金返済 開始	352	50	▲302	900	785	▲115	2,358	3,170	812
10	平成20年	累損解消	賃料4.6%改 定開始	457	111	▲346	973	847	▲126	3,199	4,182	983
11	平成21年		法人税納税 開始	467	81	▲386	956	819	▲137	4,343	5,302	959
12	平成22年			471	50	▲421	936	789	▲147	5,299	6,452	1,153
13	平成23年			582	91	▲491	1,026	831	▲195	6,164	7,612	1,448
14	平成24年			587	86	▲501	1,013	827	▲186	7,043	8,778	1,735
15	平成25年	設備減価償 却終了	設備減価償 却終了	617	66	▲551	976	826	▲150	7,959	9,947	1,988
16	平成26年			729	352	▲377	1,083	675	▲408	8,471	11,269	2,798
17	平成27年			740	364	▲376	1,083	689	▲394	8,984	12,282	3,298
18	平成28年			768	382	▲386	1,077	682	▲395	9,501	13,304	3,803
19	平成29年	保証金完済	累損解消	902	440	▲462	1,212	740	▲472	9,885	14,269	4,384
20	平成30年		保証金完済	914	451	▲463	1,223	752	▲471	10,049	15,225	5,176
21	平成31年			929	443	▲486	1,238	766	▲472	10,327	16,090	5,763
22	平成32年			1,078	503	▲575	1,388	826	▲562	10,455	16,897	6,442
23	平成33年			1,095	516	▲579	1,404	840	▲564	10,570	17,703	7,133
24	平成34年	当初借入完済	当初借入完済	1,106	522	▲584	1,415	844	▲571	9,999	17,659	7,660
25	平成35年			1,255	582	▲673	1,564	904	▲660	8,434	16,904	8,470
26	平成36年			1,261	590	▲671	1,570	927	▲643	6,865	16,129	9,264
27	平成37年			1,279	598	▲681	1,589	936	▲653	5,276	15,347	10,071
28	平成38年			1,458	667	▲791	1,768	1,006	▲762	3,508	14,497	10,989
29	平成39年			1,478	686	▲792	1,788	1,024	▲764	1,721	13,632	11,911

開業後 年次	年度	概要		当期損益			キャッシュ・フロー			運転借入残高		
		当初計画	現在試算	当初	試算	差額	当初	試算	差額	当初	試算	差額
30	平成40年	借入金完済		1,500	681	▲819	1,809	1,045	▲764	0	12,747	12,747
31	平成41年				738			1,131			11,780	
32	平成42年				758			1,152			10,794	
33	平成43年				770			1,164			9,798	
34	平成44年				848			1,242			8,727	
35	平成45年				871			1,266			7,634	
36	平成46年				871			1,290			6,520	
37	平成47年				953			1,373			5,326	
38	平成48年				973			1,393			4,115	
39	平成49年	建物減価償却終了	建物減価償却終了		995			1,402			2,897	
40	平成50年				1,210			1,391			1,693	
41	平成51年				1,222			1,428			455	
42	平成52年		借入金完済		1,236			1,441			0	

上記から以下のことが言えます。

(ア) 当初の計画において、市中金融機関は、平成16年度から平成33年度にかけて総額105億7,000万円の運転借入れをすることを前提に長期借入金を含め30年間で返済する計画で融資を行いました。しかしながら、自己査定の厳格化等金融機関を取り巻く環境の厳しい現時点においては、このような計画は当然受け入れられないと思います。また、市中金融機関が計画時点で運転借入れをすることにしていたのは会社の背景に広島市の信用があったためと思われるが、現時点の広島市の財政難を考慮すると、無理な計画になっています。

(イ) 平成34年度に当初の長期借入金が完済しますが、この時点での運転借入れの累計は当初の計画が105億7,000万円に対し、現状をベースにした長期収支計画では177億300万円と71億3,300万円増大しています。これは、ア 当初の計画と実績の比較で述べたように、テナントからの賃料が当初の計画どおりに上がらなかったことが主な要因です。なお、177億300万円という数字は、当初の長期借入れ151億5,000万円(日本政策投資銀行は運転資金の融資をしないので、当該銀行からの借入れ158億5,000万円は除く)を超える水準であり、現実的にこの金額の融資を市中金融機関がするとは考えられません。

(ウ) 運転借入れは平成34年度から平成52年度にかけて19年間で返済する予定ですが、運転借入れと言いながら主に当初の長期借入金の返済原資の借入れ

であり、結局は当初の長期借入金の返済を平成52年度に完済するという事です。すなわち、当初の長期借入金は借入時から42年後に返済されるということであり、建物の減価償却が39年後の平成49年度に終了することを考慮すると、現実的に177億300万円の運転借入れの融資を市中金融機関がするとは考えられません。

エ 会社の役割

(7) 再開発事業実施段階での役割

事業実施段階で開発法人に期待される役割は、事業実施の各過程で処理すべき次のような課題を解決することですが、会社が参加組合員としてこのような課題を解決することにより、Aブロックの再開発事業は成立しました。

- a 事業の円滑な推進のためには、事業の早い段階で保留床取得先を確保する必要があること
- b 地元権利者のみでは信用力が不足し、再開発に必要な多額の資金調達は困難であること
- c 地元権利者のみでは核テナント等との折衝・調整能力に限界があること

また、当該事業を民間企業単独ではなく、第三セクターとした理由としては、以下のことが挙げられます。

- a Aブロック事業における保留床処分金は391億円という多額であり（処分先の検討が始まった昭和59年時点においても、約220億円）、民間企業にとっては、内装費等を含めるとその出店投資額は年間販売額を超えるものとなり、採算上の問題を生じる
- b 当該事業は大街区での計画であり、再開発ビルは残留地権者との共同（共有及び区分所有）ビルとなることから、保留床取得者が取得部分を単独で管理・処分（改造・建替え）することができないという点で市場性が低い
- c a、bのように初期投資が多額で権利関係が複雑な場合、保留床の受け皿がなければ、開発方針に定めた街づくりを計画的に進められない
- d 広島市の玄関口を整備する事業であり、かつ、都市計画事業として実施される点で公共性が高い
- e 関係権利者が多く、また零細権利者も多いため、零細権利者への配慮と公平な事業の実施が不可欠
- f 一方で、効率的な経営を行うためには、民間の人材とノウハウを導入する必要があること
- g 広島市が地権者であったこと
- h 採算性を向上させるためには第三セクターにして、ある程度資本金を持たせる必要があったこと

(イ) 事業完成後の役割

再開発ビル完成後は、保留床等を取得し、ビル全体の管理・運営を担うこととなります。運営体制としては、権利者が自由に権利を売買・賃貸することにより再開発ビルの店舗構成の統一性が失われてしまうことを避けるため、床をできるかぎり共有方式とすると共に、基本的に会社が一旦床を借り受け、会社の管理の下に権利者及びテナントに賃貸することとしました。

また、会社の機能面では、市街地再開発事業の趣旨に沿って広島駅南口地区において営業の継続を希望する残留権利者の経営が成り立つように、規模は小さいながら商業ディベロッパーの機能を果たすことが併せて求められています。

すなわち、権利者の自主店舗を主たる構成員とする専門店街を有するため、以下のようなソフト機能を備えた管理会社の機能を担っています。

- a 核テナントと専門店、零細店舗との調和を保ち、販売促進等の催事、イベントを適切に企画・運営していくこと
- b 専門店などの営業状態をよく把握して、店舗の入れ替えや退店、閉店をスムーズに進め、店舗構成やテナントミックスの統一を維持・改善すること
- c 権利床などの相続や処分には、経営の障害になるような人物の手に床が渡らないよう十分注意すること
- d 適切に建物などのリニューアルを実施すること

(ウ) 再開発ビル（商業ビル）が広島市の都市機能・市民生活に果たしている役割

- a 都市づくりの面では、広島市の戦後復興の中心でありながら、長期間、立地特性を活かしきれないまま地盤沈下を余儀なくされていた広島駅南口地区を再開発することにより、土地の高度利用による都市機能の整備、建物の不燃化による都市防災、都市景観の改善等が図られ、多大な開発効果を挙げました。

殊に、広島市の玄関口にふさわしい都市景観の形成に関しては、当地区整備の重要な開発方針に基づいて建設された本件ビルは、その規模と風格において中核都市の玄関口として、他都市と比較しても遜色ないものです。未だ、Bブロックが完成していない現状においても、市民や来訪者に与える印象は大きく改善され、広島市の都市イメージの向上に寄与しています。

- b 市民生活においては、安全・快適なショッピングゾーンの提供、文化・情報の発信基地としての賑わいゾーンの提供、国際平和文化都市広島市の陸の玄関口にふさわしいシンボルの提供等により、当商業ビルは年間約1,000万人を集客する施設として市民の間に定着しています。

ちなみに、エールエールA館の開業により、広島駅南口地区の商業規模は、市西部地区のアルパークと並び、紙屋町・八丁堀地区に次ぐものとなりました。広島市の東部都市圏を中心に商業力を発揮し、市域外からの購買額は倍増したものと推計され、広域商業機能を担い、都市圏住民の消費生活の利便性と選択性の向上に寄与しています。

- c 都市経済への効果としては、エールエールA館開業による効果は、年間販売額が200億円を超え、その商品仕入による他産業への所得効果と共に、館内には正社員、パート等1,700人が就労しており、雇用面でも事業の実施効果は大きいと言えます。

オ 総合的考察

アからウに記載したように、現状は市中金融機関からの運転資金の借入れがないと平成16年5月にも資金ショートを起こす状態であり、また実際に広島市の公的支援がない限り、市中金融機関からの運転資金借入れが難しい状況です。

このような状態に陥った原因について総合すると以下のとおりです。

- (ア) 資金調達開始時の平成8年度は現在のように市中金融機関の融資が厳しくなかったこと及び会社が第三セクターということで広島市の信用があったことを背景に、会社の資金調達総額445億円の約70%に当たる310億円を市中金融機関から調達できました。しかし、当然のことですが市中金融機関からの借入れは資本金と違い返済を行う必要があり、借入金額が巨額であったため返済額、支払利息額も大きくなりました。

また、計画段階から長期借入金の返済原資として短期の融資が予定されていましたが、短期の融資を受ける現時点においては、金融情勢が厳しく融資が受けられるかどうかわかりません。現在の金融情勢や会社の信用の背景にある広島市の財政難を考慮すると、当初の計画は無理なものとなりました。

- (イ) 開業1年目から計画と実績に相当の乖離が生じており、結果として計画が非常に甘いものでした。

支払利息がないと仮定して、損益勘定資金収支と支払利息の合計を営業活動によるキャッシュイン（支払利息を減免した場合の営業活動によるキャッシュイン）と見た場合、営業活動によるキャッシュイン（ $(a) + (b) = (c)$ ）が以下のように出るため（平成15年度以降はあくまでも予定）、再開発事業そのものや、エに記載したように会社の役割を重視するならば、平成16年5月に予想される資金ショートへの対応の意思決定を早急に実施する必要があります。

(単位：百万円)

項 目	期 別				
	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
(a) 損益勘定資金収 支	594	561	583	698	750
(b) 支払利息	716	732	723	688	669
(c) 営業活動による キャッシュイン	1,310	1,293	1,306	1,386	1,419
長期借入金償還	—	—	493	1,530	1,490

(単位：百万円)

項 目	期 別				
	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
(a) 損益勘定資金収 支	742	751	779	784	847
(b) 支払利息	675	650	634	620	617
(c) 営業活動による キャッシュイン	1,417	1,401	1,413	1,404	1,464
長期借入金償還	1,490	1,490	1,490	1,490	1,490

広島市の玄関口を整備する事業であり、かつ、都市計画事業として実施される点で公共性が高いということで第三セクターで実施した以上、広島市は金融機関の支援が得られるようバックアップする必要があります。経営の健全化を図るための支援策の例としては、以下のものが考えられます。

(ア) 上記のように支払利息が多額であり、会社の支払利息の負担を軽減することが考えられ、財政難の折りではあるが、広島市が支払利息を負担する。

(イ) 長期借入れの返済そのものについて会社の負担を軽減することが考えられ、財政難の折りではあるが、広島市が低利子融資制度を新設することにより長期借入れの返済に充てる。

カ Bブロックへの影響

事業概要については、I-2-(7) 広島市土地開発公社 広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業施行地区内公共施設整備事業用地に記載していますが、事業スキームについてはAブロックと同様です。

すなわち、会社が市中金融機関からの借入れ、広島市からの増資資金・借入資金を資金源に、市街地再開発組合から保留床を購入し、テナントからの保留床賃貸料で借入資金を返済するというスキームです。

現在会社は、Bブロックの参加組合員として事業に参画していますが、Aブロックが上記のように資金ショートを起こしそうな現状では、会社がBブロック用に資金調達をすることは難しく、事業スキームそのものの見直しをする必要があると考えます。

IV 広島ステーションビル株式会社

1 会社の概要

(1) 設立時期

昭和38年9月に広島市2,500万円、二葉会各社2,500万円、弘済会3,000万円、日本食堂500万円、交通公社500万円、その他1,000万円の合計1億円の出資により設立されました。

(2) 資本、株式の状況

① 授權資本 2億円(400,000株)

② 払込資本 1億円(200,000株)

③ 資本構成

区分	出資額	株主数	出資比率
西日本旅客鉄道(株)	4,450万円	1人	44.5%
広島市	2,500万円	1人	25.0%
民間	3,050万円	15人	30.5%
計	1億円	17人	100.0%

(注) 西日本旅客鉄道(株)は、以下「JR」といいます。

(3) 役員等

(平成15年10月1日現在)

役職名	氏名	現職
代表取締役社長	黒田重信	
常務取締役 (総務部長)	村川博敏	
取締役 (営業部長)	河本文夫	
取締役(非常勤)	池田靖忠	JR 取締役兼常務執行役員開発本部長
取締役(非常勤)	山田康	広島市助役
取締役(非常勤)	山田育史	(株)ジェイティビー西日本 営業本部副本部長
取締役(非常勤)	高須司登	中国電力(株) 取締役会長
取締役(非常勤)	田中隆行	(株)ザイエンス 代表取締役社長
監査役(非常勤)	近藤隆士	JR 執行役員広島支社長
監査役(非常勤)	松浦洋二	広島市収入役
監査役(非常勤)	高橋正	(株)広島銀行 代表取締役頭取

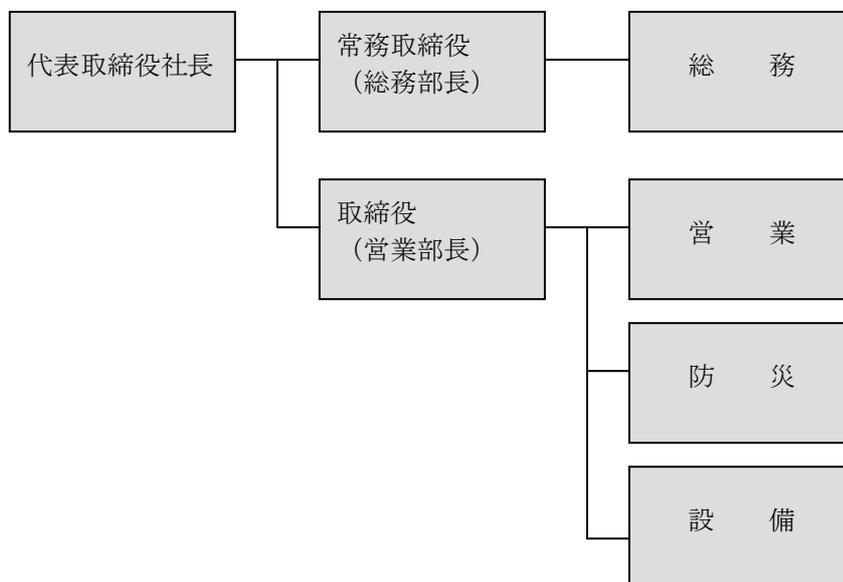
(4) 実施事業

- ① 本会社の所有する建設物の運営管理
- ② 食料品、日曜雑貨、その他物品の販売
- ③ ホテル、食堂、映画館、浴場、駐車場、各種案内所その他旅客サービス施設の
経営
- ④ 事務室、店舗の賃貸
- ⑤ 観光事業
- ⑥ 広告事業
- ⑦ 損害保険代理業
- ⑧ 機械、電気設備の保守事業
- ⑨ 清掃事業
- ⑩ 警備事業
- ⑪ 前払式証票発行事業
- ⑫ 電気通信役務の販売代理業及び取次業
- ⑬ 前各号に付帯する一切の事業

(5) 総人員数（役員を含む）

39名（うちJR出向4名、嘱託職員8名、契約社員3名）

(6) 組 織



(7) 決算書

① 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第52期	第53期
		(平成14年3月31日)	(平成15年3月31日)
		金 額	金 額
(資 産 の 部)			
I 流動資産			
現 金 預 金		440,548	124,989
商 品		—	4,668
未 収 金		141,560	122,073
未 収 収 益		135,251	95,038
前 払 費 用		7,680	7,506
立 替 金		20,454	18,597
そ の 他		653	100,002
流動資産合計		746,149	472,875
II 固定資産			
1 有形固定資産			
建 物		1,892,483	1,846,914
建 物 付 属 設 備		2,113,624	1,964,466
機 械 設 備		335,185	310,957
車 両 運 搬 具		1,230	930
工 具 器 具 備 品		30,513	27,064
少 額 備 品		750	735
有形固定資産合計		4,373,786	4,151,069
2 無形固定資産			
電 話 加 入 権		860	860
商 標 権		3,500	3,000
無形固定資産合計		4,360	3,860
3 投資その他の資産			
子 会 社 株 式		0	—
投 資 有 価 証 券		9,000	9,000
長 期 貸 付 金		11,932	4,440
長 期 前 払 費 用		4,435	3,961
そ の 他 投 資		3,050	3,050
投資その他の資産合計		28,417	20,451
固定資産合計		4,406,564	4,175,380

(単位：千円)

科 目	期 別	第52期	第53期
		(平成14年3月31日)	(平成15年3月31日)
		金 額	金 額
III	繰延資産		
	開 発 費	3,600	1,800
	繰延資産合計	3,600	1,800
	資 産 合 計	5,156,313	4,650,056
	(負 債 の 部)		
I	流動負債		
	一年以内返済予定長期借入金	390,000	390,000
	一年以内返済予定預り保証金	20,481	70,708
	未 払 費 用	49,778	49,468
	未 払 金	3,862	5,845
	預 り 金	358,493	346,549
	商 品 券	2,443	1,318
	前 受 収 益	—	7,208
	未 払 消 費 税	12,767	12,591
	賞 与 引 当 金	10,152	10,139
	そ の 他	3,433	4,706
	流動負債合計	851,413	898,535
II	固定負債		
	長 期 借 入 金	2,937,500	2,547,500
	預 り 保 証 金	1,488,540	1,394,789
	預 り 敷 金	808,913	764,849
	退 職 給 付 費 用	57,680	57,894
	固定負債合計	5,292,634	4,765,033
	負 債 合 計	6,144,048	5,663,569
	(資 本 の 部)		
I	資 本 金	100,000	100,000
II	利 益 剰 余 金		
	利 益 準 備 金	25,000	25,000
	当 期 未 処 理 損 失	△ 1,112,734	△ 1,138,513
	利益剰余金合計	△ 1,087,734	△ 1,113,513
	資 本 合 計	△ 987,734	△ 1,013,513
	負 債 ・ 資 本 合 計	5,156,313	4,650,056

② 損益計算書

(単位：千円)

科 目	第52期 〔自 平成13年4月1日〕 〔至 平成14年3月31日〕		第53期 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕	
	金 額		金 額	
I 売 上 高				
貸貸事業収入	1,494,228		1,430,284	
直営事業収入	100,906	1,595,135	180,047	1,610,332
II 売 上 原 価		1,432,132		1,406,097
売上総利益		163,003		204,234
III 販売費及び一般管理費		51,153		112,592
営業利益		111,849		91,641
IV 営業外収益				
受取利息	654		1,100	
受取配当金	2		2	
その他営業外収益	6,095	6,751	8,075	9,178
V 営業外費用				
支払利息	85,601		79,693	
繰延資産償却	1,800		1,800	
その他営業外費用	156	87,558	85	81,579
経常利益		31,042		19,240
VI 特別利益				
その他特別利益	2,592	2,592	8,600	8,600
VII 特別損失				
固定資産除却損	—		2,814	
その他特別損失	10,127	10,127	50,624	53,439
税引前当期純損益		23,507		△25,598
法人税、住民税及び事業税		180		180
当期純損益		23,327		△25,778
前期繰越損失		1,136,061		1,112,734
当期末処理損失		1,112,734		1,138,513

(8) 沿革

昭和38年9月	会社設立
昭和39年4月	建設工事着工 (総工費 21億7,100万円、うち会社負担 19億4,100万円)
昭和40年12月	竣工開業
昭和41年7月	駅ビル大食堂を4階に開設
昭和50年2月	地下自由通路開通
昭和50年6月	3階増築 跨線橋改札口新設 店舗拡張
昭和50年10月	防災センター新設
昭和50年11月	西側コンコースからの出入口新設
昭和52年3月	全面改装、オープンセール実施
昭和56年5月	空調設備改良
昭和57年4月	4階東側ブロック食堂街オープン祝賀行事実施
昭和57年7月	2階東側店舗改装
昭和60年3月	4階西側店舗他改装
昭和60年4月	広島エスビー商事(株)を設立し、直営店(衣料、雑貨品販売)の経営を分離
昭和60年7月	3階西側ふれあい広場設置
昭和60年12月	開業20周年記念行事
昭和61年9月	3階東側店舗改装
昭和62年4月	広島駅ビル開発企画(株)を設立し、ステーションホテルの営業を継承 同年広島ステーションホテル(株)に改名
昭和63年4月	駅前地下道等維持管理業務を広島市から受託
平成元年3月	地下店舗増築・改装 表口中央地下道と駅構内地下自由通路直通化
平成元年4月	地階食祭館オープン
平成3年11月	JRが筆頭株主となる
平成6年5月	3階店舗改装
平成6年12月	地下改札業務をJRから受託
平成7年12月	開業30周年記念行事
平成8年9月	西側エントランス及び2階店舗改修
平成8年9月	1階防災センター改修
平成9年4月	企画推進部を設置
平成10年8月	リニューアル工事着手
平成10年9月	ステーションホテル閉鎖
平成11年1月	リニューアル工事に本格的に着手、全館閉館

平成11年3月	広島ステーションホテル(株)、広島駅ビル食堂(株)を清算
平成11年4月	全館リニューアルオープン
平成14年9月	広島エスビー商事(株)を清算

2 会社の存続について

(1) 概要

① 会社の概要

まだ駅前の闇市が盛んな昭和33年当時に、県・市・商工会議所・国鉄の四者が広島駅の早期改築で合意し、民衆駅方式でステーションビルを建設することになりました。民衆駅方式とは、駅舎及びそれに付帯する施設の一部を部外者に使用させることを条件に、その建設費の一部又は全部を国鉄以外の第三者に負担させて建設する駅施設の呼称であり、昭和25年の豊橋駅が始まりです。

広島市は会社設立までの準備経費の負担及び会社資本金1億円の4分の1に相当する2,500万円を出資して、昭和38年に広島ステーションビル(株)（以下、会社という）が設立されました。なお、当時国鉄は民間会社に出資することができなかったため、出資しておらず株主ではありませんでした。

昭和41年に駅ビル大食堂の運営を行う広島駅ビル食堂(株)を、昭和60年に衣料・雑貨品販売部門を分離して広島エスビー商事(株)を、昭和62年にステーションホテルの運営を行う広島ステーションホテル(株)をそれぞれ80%、80%、60%子会社として設立しました。しかし、平成11年4月に全館リニューアルして「アッセ」という名称で新規開業したのを契機に、広島駅ビル食堂(株)、広島ステーションホテル(株)の2社は清算しました。広島エスビー商事(株)は平成14年9月に清算して会社の内部に取り込みました。

また昭和62年に国鉄が民営化されてJRになりましたが、鉄道弘済会等の株式を譲り受け平成3年11月にJRが筆頭株主になりました。平成2年6月までは、市とJRが交互に代表取締役社長を出していましたが、平成2年6月以降はJR出身者が代表取締役社長をしています。

主要な事業は、商業駅ビル形式による店舗の賃貸及びその管理と駐車場事業です。主要な収益源である賃貸事業においては、133店舗に賃貸しており、また駐車場事業においては85台分の駐車スペースを保有しています。

主な保有施設は、駅ビルの地下1階と地上7階部分の建物、エレベーター（客用4台、入荷用2台）、エスカレーター（各フロア15台）等です。また、底地はJRが保有していますが、地代家賃として年間4億3,700万円を支払っています。

② 経営状況の推移

平成元年度以降の年度末現在における経営状況の推移は次表のとおりです。

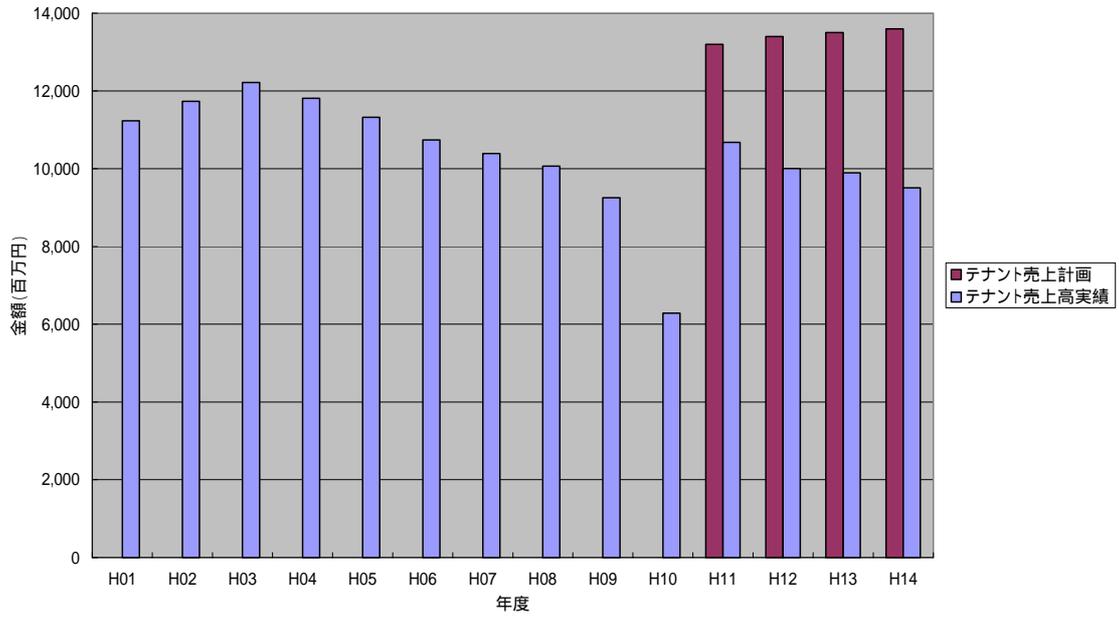
(単位：百万円)

期別 項目	平成元年度	平成2年度	平成3年度	平成4年度	平成5年度
テナント売上高	11,230	11,734	12,218	11,813	11,324
営業収益	1,560	1,599	1,633	1,685	1,681
営業費用	1,471	1,547	1,583	1,644	1,624
営業利益	89	52	50	40	56
経常利益	76	64	47	67	78
税引前当期利益	76	64	47	86	78
当期末処分利益	48	38	32	50	50
長期借入金	320	240	160	80	—

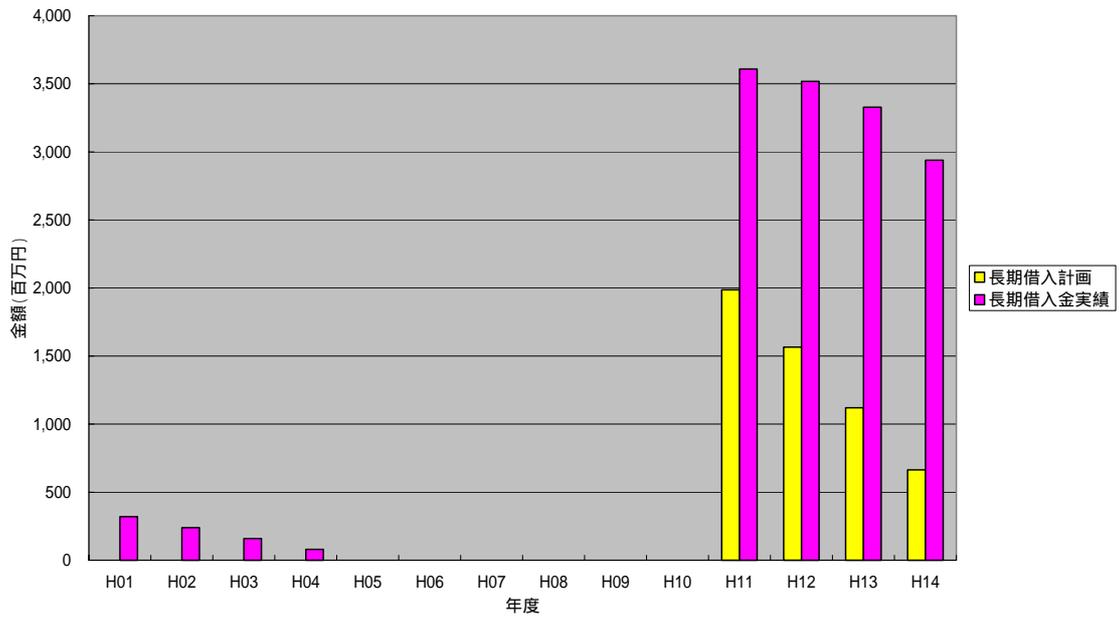
期別 項目	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度
テナント売上高	10,736	10,390	10,066	9,252	6,285
営業収益	1,683	1,685	1,693	1,661	1,151
営業費用	1,677	1,637	1,678	1,655	1,412
営業利益	7	49	15	6	▲ 261
経常利益	53	87	62	25	▲ 753
税引前当期利益	23	86	46	30	▲ 1,594
当期末処分利益	22	46	36	19	▲ 1,586
債務超過額	—	—	—	—	▲ 871
長期借入金	—	—	—	—	—

期別 項目	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
テナント売上高	10,676	10,006	9,895	9,506
テナント売上計画	13,200	13,400	13,500	13,600
営業収益	1,609	1,607	1,595	1,610
営業費用	1,718	1,532	1,483	1,519
営業利益	▲109	74	112	92
経常利益	▲183	▲17	31	19
経常利益計画	182	229	304	228
税引前当期利益	▲92	▲48	24	▲26
当期末処分利益	▲1,088	▲1,136	▲1,113	▲1,139
債務超過額	▲962	▲1,011	▲987	▲1,013
長期借入金	3,608	3,518	3,328	2,938
長期借入計画	1,987	1,566	1,120	664

テナント売上高推移



長期借入金の推移



数値に著増減のある年度の説明は以下のとおりです。

ア 平成10年度

営業収益が少ないのは、次年度の全館リニューアルオープン工事があり、工事期間中店舗を閉鎖したためです。

リニューアルに伴う撤去費が約5億3,500万円発生したため、7億5,300万円の経常損失となっており、またリニューアルに伴う固定資産の除却損等が約8億3,600万円発生したため、15億9,400万円の税引前当期損失となっています。これに伴い、8億7,104万円の債務超過となりました。

また、3月に広島ステーションホテル(株)と広島駅ビル食堂(株)を清算しました。

イ 平成11年度

4月に全館リニューアルオープンしましたが、テナントの売上高が伸び悩み営業収益が上がらなかったこと及びリニューアルに伴い固定資産の減価償却費が前年度に比べて約1億9,400万円増加したため、1億900万円の営業損失となりました。またリニューアルに伴い39億円の長期借入をしたため約9,500万円の支払利息が発生しています。経常利益が計画を大幅に下回っているのはテナントの売上高が伸び悩んだためです。

なお、当期損失にもかかわらず当期末処理損失が前年度に比べて約5億円減少しているのは、別途積立金5億9,000万円を取り崩したためです。

リニューアル時の敷金・保証金の預り金額が、計画額を約14億円下回ったため、その分長期借入金で計画に比べて大幅に増大しています。

ウ 平成12年度

前年度と同様テナントの売上高が伸び悩み、営業収益は上がっていませんが、人件費の削減、業務委託費の削減等で7,400万円の営業利益となりました。ただし、テナントの売上高が伸び悩んだため、経常利益は計画を大幅に下回っています。

エ 平成13年度、14年度

平成12年度と状況は同じです。

(2) 監査手続

平成10年度から平成14年度までの事業報告書・決算報告書、事業概要等の諸資料を入手・閲覧し、分析及び質問を行いました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

会社は平成11年4月のリニューアルオープンの前年度平成10年度において、設備の撤去費約5億3,500万円、固定資産の除却損等約8億3,600万円を計上して、一気に8億7,104万円の債務超過となりました。

リニューアル当初の計画では、平成11年度から平成14年度にかけて経常利益をそれぞれ1億8,200万円、2億2,900万円、3億400万円、2億2,800万円と想定していました。4年間の計画経常利益を合計すると9億4,300万円となり、平成14年度には債務超過が解消する予定でした。

しかし、実際には計画どおりの利益は出ず、平成14年度末で債務超過額は10億1,351万円と膨らんでいます。原因は、需要予測が甘くテナントの売上高が計画どおりに上がらず、その結果会社の主要な収益源であるテナントからの賃貸料が計画どおりに入らなかったためです。

平成11年度から平成14年度までの計画上のテナントの売上高と実際のテナントの売上高は次表のとおりです。

(単位：百万円)

期別 項目	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
計画	13,200	13,400	13,500	13,600
実績	10,676	10,006	9,895	9,506
達成率	81%	75%	73%	70%

テナントの売上高が伸び悩んだ原因としては以下のことがあげられますが、当初の需要予測は甘すぎたと言わざるを得ません。

ア 当初計画したフロア毎のコンセプトが、テナントの反対によりできませんでした。例えば、飲食フロアは当初5階、6階としてパラシュート効果で4階以下のフロアの売上増を計画していましたが、テナントの反対により2階と6階にせざるを得ませんでした。

イ 有力テナントを誘致する予定でしたが、結局できず元々入っていた地元のテナントがほとんどを占めることになりました。その結果積極的な営業展開があまりできませんでした。

ウ 広島駅前地区の商業的ポテンシャルが、紙屋町・八丁堀地区と比べて低く、また広島駅南口Bブロック市街地再開発事業の遅れ等もあり、計画どおりに集客ができませんでした。なお、広島駅南口Bブロック市街地再開発事業の内容については65ページをご参照下さい。

リニューアルオープン後の平成11年度から平成14年度までのテナント売上高及び利益の推移は次表のとおりであり、また、広島駅周辺の開発事業である広島駅南口Bブロック再開発事業や東広島駅跡地地区開発整備事業の進展が遅れ

ている状況等を勘案すると、テナント売上高は現状の水準を維持することも難しく、債務超過の解消は困難であると考えられます。

(単位：百万円)

期別 項目	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
テナント売上高	10,676	10,006	9,895	9,506
税引前当期利益	▲ 92	▲ 48	24	▲ 26

一方、リニューアルに伴う資金調達についても当初は、新規テナントからの敷金・保証金の受入で37億7,500万円、市中金融機関からの長期借入で23億6,000万円を予定していました。しかし、実際は敷金・保証金の受入が計画どおり進まず23億7,500万円にとどまったため、市中金融機関からの長期借入が39億円と計画より15億4,000万円超過しました。また、リニューアルオープン後、長期借入金の返済原資として平成12年度に3億円、平成14年度に2億円の合計5億円を追加で借入れているため、市中金融機関からの長期借入は総額で44億円に膨らんでいます。

支払利息を含めた長期借入金の年間の返済額は約4億5,000万円であり、営業活動によるキャッシュインが年間平成14年度と同水準の約2億円あると仮定すると、毎年2億5,000万円の追加借入が必要となります。当初の44億円の返済は7年後の平成21年度に終了しますが、それまでに総額17億5,000万円の追加借入が必要であり、平成22年度以降この追加借入17億5,000万円の返済をしなければなりません。平成14年度の水準で損益が推移し、約10年間で返済すると仮定すると、結局リニューアルオープン時の借入が完済するのは、早くも平成30年度頃になると思われます。ただし、債務超過の会社に市中金融機関が17億5,000万円の追加融資をすることは、現実的には考えられません。

以上のように、テナントの売上に対する計画の甘さから、債務超過の状態を脱しきれず借入金の返済に追われている状況に陥っていますが、リニューアルそのものに意義がなかった訳ではありません。もし、リニューアルをせず元の古い建物のまま営業を続けていれば、現在のテナントの売上高の水準を確保できなかったことは明白です。

しかし、債務超過の会社に市中金融機関が17億5,000万円の追加融資をすることは現在の金融機関の資産査定の厳格さからみて、通常考えられない現実を考えると、債務超過すなわち借入金を誰が実質的に負担するかが問題になると考えます。

広島駅は広島市の玄関として公共性の高い施設であることは理解できます。しかし、以下の点を考慮すると当社における広島市の役割は終わったと考えられ、出資を解消する等の検討をする時期に来ていると考えます。

- ア 当時法的な規制があり、国鉄が旅客駅と一体として設けられる店舗事務所等の建設及び管理を行う事業に出資することができなかつたため、国鉄以外の第三者の出資による民衆駅方式を採用し、広島市はそれに応じて会社に出資をし、また会社に役員も派遣した。
- イ 市は25%の出資をしているものの、平成3年11月以降現在まで筆頭株主は44.5%を出資しているJRである。
- ウ 平成2年6月以降現在まで、JR出身者が代表取締役役に就任しており、会社の経営は実質的にJRが行っている。
- エ 平成15年度の有価証券報告書で確認したところ、会社はJRの連結子会社であり、JRは会社の財務及び営業又は事業の方針を決定する機関（意思決定機関）を実質的に支配している。
- オ JRが広島駅の土地、施設を保有している。

V 株式会社広島市産業情報サービス

1 会社の概要

(1) 設立時期

昭和63年2月29日に国・広島市・地元企業等の出資により設立された第三セクター方式の株式会社です。

(2) 資本、株式の状況

- ① 授權資本 20億円 (40,000株)
- ② 払込資本 18億8,760万円 (37,752株)
- ③ 資本構成

区分	持株数 (株)	株主数	出資比率 (%)
広島市	13,038	1人	34.54
民間	15,242	13人	65.46
計	28,280	14人	100.0

(注) 会社は自己株式9,472株を保有していますが、上記の株主から除いていません。

④ 増資の状況

年度	増資額	資本金
昭和62年度	—	5億5,500万円
昭和63年度	4億4,300万円	9億9,800万円
平成元年度	3億400万円	13億200万円
平成2年度	3億3,200万円	16億3,400万円
平成3年度	1億9,420万円	18億2,820万円
平成4年度	5,940万円	18億8,760万円

⑤ 大株主

株主名	持株数 (株)	議決権比率 (%)
広島市	13,038	46.10
協同組合広島総合卸センター	4,218	14.91
富士通(株)	4,162	14.71
(株)新星工業社	2,876	10.17
(株)広島銀行	1,414	5.00
(株)広島総合銀行	766	2.71
広島信用金庫	382	1.35

(3) 役員等

(平成15年7月1日現在)

役職名	氏名	現職
代表取締役社長	阿部 芳行	
取締役（非常勤）	櫻井 親	協同組合広島総合卸センター理事長
	横田 昌治	富士通株式会社中国支社長
	山下 至文	株式会社広島銀行代表取締役専務
	榎並 毅	株式会社もみじホールディングス 専務取締役
	高下 司	広島信用金庫専務理事
	米神 健	広島市経済局長
監査役（常勤）	石丸 欣司	財団法人広島市都市整備公社監事 室長
（非常勤）	大田 恒男	株式会社広島銀行執行役員公務法 人部長
	岩本 順郎	広島市会計室長

(4) 実施事業

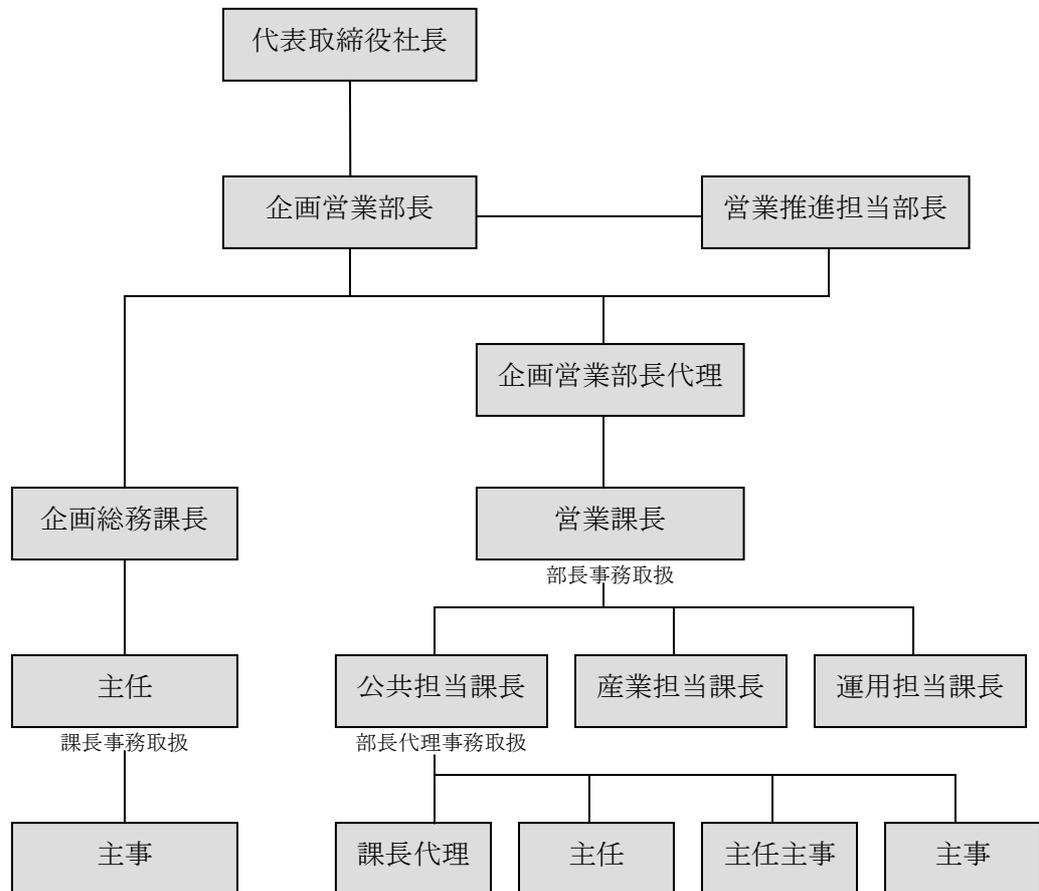
- ① 通信回線利用システム及びコンピュータ利用システムの調査、研究開発
- ② コンピュータシステムの運用、保守及び管理
- ③ 情報処理サービス及び情報提供サービス
- ④ ソフトウェアの開発及び販売
- ⑤ 端末装置の開発及び賃貸
- ⑥ インターネット接続サービス

(5) 従業員

14名（うち11名は広島市等からの出向社員）

(6) 組織

平成15年4月1日現在



(7) 決算書

① 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第15期 (平成14年3月31日)	第16期 (平成15年3月31日)
		金 額	金 額
(資 産 の 部)			
I 流動資産			
現 金 預 金		48,138	89,404
売 掛 金		213,957	129,914
前 払 費 用		2,522	1,558
そ の 他		744	13
貸 倒 引 当 金		△ 427	△ 129
流動資産合計		264,935	220,760
II 固定資産			
1 有形固定資産			
建 物 付 属 設 備		21,220	18,200
工 具 器 具 備 品		1,143	799
有形固定資産合計		22,364	19,000
2 無形固定資産			
ソ フ ト ウ ェ ア		464	-
電 話 加 入 権		2,522	2,522
無形固定資産合計		2,986	2,522
3 投資等			
出 資 金		10	10
投資等合計		10	10
固定資産合計		25,361	21,532
資 産 合 計		290,296	242,293

(単位：千円)

科 目	期 別	第15期 (平成14年3月31日)	第16期 (平成15年3月31日)
		金 額	金 額
(負 債 の 部)			
I 流動負債			
買 掛 金		139,207	92,948
短 期 借 入 金		780,000	750,000
未 払 金		5,961	1,809
未 払 費 用		-	342
未 払 法 人 税 等		950	14,782
未 払 消 費 税		-	2,544
預 り 金		810	479
賞 与 引 当 金		1,829	1,832
流動負債合計		928,758	864,739
II 固定負債			
退 職 給 付 引 当 金		4,368	5,051
固定負債合計		4,368	5,051
負債合計		933,126	869,791
(資 本 の 部)			
I 資 本 金		1,887,600	1,887,600
II 欠 損 金			
当 期 未 処 理 損 失		2,530,430	2,515,098
(うち当期利益)		(14,329)	(15,332)
欠損金合計		2,530,430	2,515,098
資本合計		△ 642,830	△ 627,498
負債・資本合計		290,296	242,293

② 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第15期 〔自 平成13年4月1日〕 〔至 平成14年3月31日〕		第16期 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕	
		金 額		金 額	
I 営業収益			793,718		696,301
II 営業費用			729,983		655,814
営業利益			63,734		40,486
III 営業外収益					
受取利息・配当金		20		3	
雑収入		4	25	13	16
IV 営業外費用					
支払利息			15,804		13,963
經常利益			47,955		26,539
V 特別利益					
貸倒引当金戻入金		-		298	
研修助成金		1,244	1,244	3,528	3,826
VI 特別損失					
ホストコンピュータ業務廃止損失		33,890			
備品除却損		30	33,920	250	250
税引前当期純利益			15,279		30,115
法人税、住民税及び事業税			950		14,783
当期純利益			14,329		15,332
前期繰越損失			2,544,759		2,530,430
当期末処理損失			2,530,430		2,515,098

2 会社の存続について

(1) 概要

① 会社の概要

急速な情報化の進展の中で、広島市経済の振興を図るため、商工センターがモデル地域として、昭和60年8月に通商産業省のニューメディア・コミュニティ構想の地域指定を受けました。それを受けて、地域企業の経営の効率化と情報機能の強化を図るため、高度な情報処理機能の提供と地域の特性をいかした情報ネットワークを形成することを目的として、昭和63年2月、国・広島市・地元企業等が出資して設立された第三セクター方式の株式会社です。

② 損益状況の推移

平成元年度以降の損益状況の推移は次表のとおりです。なお、百万円未満は切り捨てて表示しています。

(単位：百万円)

科目 \ 期別	平成元年度	平成2年度	平成3年度	平成4年度	平成5年度
営業収益	—	144	315	542	402
営業費用	98	438	539	942	891
営業利益	▲ 98	▲ 293	▲ 223	▲ 400	▲ 488
営業外収益	10	6	5	0	4
営業外費用	14	40	16	13	26
支払利息	0	25	2	0	14
開業費償却	11	11	11	11	11
その他	2	3	2	1	0
経常利益	▲ 102	▲ 326	▲ 234	▲ 413	▲ 511
特別利益	—	—	—	0	1
特別損失	—	—	—	0	112
税引前当期利益	▲ 102	▲ 326	▲ 234	▲ 413	▲ 622
当期利益	▲ 103	▲ 327	▲ 235	▲ 414	▲ 623
前期繰越損失	—	▲ 103	▲ 431	▲ 666	▲ 1,081
当期末処理損失	▲ 103	▲ 431	▲ 666	▲ 1,081	▲ 1,704
債務超過額	—	—	—	—	—

(単位：百万円)

科目 \ 期別	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度
営業収益	543	902	690	815	895
営業費用	952	1,159	873	796	860
営業利益	▲ 408	▲ 256	▲ 182	18	34
営業外収益	1	0	0	0	0
営業外費用	17	17	17	17	16
支払利息	17	17	17	17	16
その他	0	—	—	—	—
経常利益	▲ 424	▲ 273	▲ 199	1	18
特別利益	—	0	0	—	—
特別損失	0	—	5	0	0
税引前当期利益	▲ 424	▲ 273	▲ 204	1	18
当期利益	▲ 425	▲ 274	▲ 205	0	17
前期繰越損失	▲ 1,704	▲ 2,129	▲ 2,404	▲ 2,609	▲ 2,609
当期末処理損失	▲ 2,129	▲ 2,404	▲ 2,609	▲ 2,609	▲ 2,591
債務超過額	▲ 242	▲ 516	▲ 722	▲ 721	▲ 704

(単位：百万円)

科目 \ 期別	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
営業収益	817	795	793	696
営業費用	759	753	729	655
営業利益	58	42	63	40
営業外収益	0	0	0	0
営業外費用	17	16	15	13
支払利息	17	16	15	13
経常利益	40	25	47	26
特別利益	0	0	1	3
特別損失	1	17	33	0
税引前当期利益	40	8	15	30
当期利益	39	7	14	15
前期繰越損失	▲ 2,591	▲ 2,552	▲ 2,544	▲ 2,530
当期末処理損失	▲ 2,552	▲ 2,544	▲ 2,530	▲ 2,515
債務超過額	▲ 665	▲ 657	▲ 642	▲ 627

(注) 平成5年度に事務所を移転したため、事務所移転に伴う固定資産除却損等が1億1,232万円発生しています。

(2) 監査手続

平成12年度から平成14年度までの事業報告書・決算報告書、事業概要等の諸資料を入手・閲覧し、分析及び質問を行いました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

会社は元々商工センターに情報システムの普及を図ることを目的に、大型のホストコンピュータ等を導入し、システムの開発・販売を行っていました。この資金としては、広島市等からの資本金約18億円、市中金融機関からの借入金約7億円を充当しました。開発したシステムとしては以下のものがあります。

名 称	目 的	中核となる情報システムの概要
業務合理化システム	中小企業の主要業務である販売・仕入・在庫・顧客管理・財務・経理等を、情報センターの大型コンピュータを共同利用することにより、自社導入では困難であった業務の電算化を促進する。	<ul style="list-style-type: none">・ 販売管理システム・ 財務会計システム
商流活性化システム	中小卸及び中小小売業の情報化支援による商流活性化を行う。 <ul style="list-style-type: none">・ 共同使用によるシステム構築の軽減・ 共同使用によるシステム運用の軽減・ 共同使用によるシステムの標準化	受発注システムのみならず、発注情報及び検収情報を元に小売支援情報を提供。 <ul style="list-style-type: none">・ 商品分析表・ 仕入先別メーカー別納品実績表・ 分類別単品店舗間比較表・ 商品別年間分析表・ その他
人材育成システム	中小企業活性化の大きな柱である「人材の育成」において、従業員教育の実施における諸問題（時間的制約、責任スタッフの欠如等）を緩和し、従業員各自の自己啓発への動機付けを行う。	在社型教材 <ul style="list-style-type: none">・ 営業の基本・ 管理者の基本・ 3級販売士・ 生産管理の基礎 集合型教材 <ul style="list-style-type: none">・ ビジネスマンゲーム

名 称	目 的	中核となる情報システムの概要
人材教育データベースシステム	中小企業活性化の大きな柱である「人材の育成」に関連する多数の教育関連情報をデータベースとして整理・統合した形で企業に提供し「人材育成の環境作り」をバックアップしていく。	人材情報 <ul style="list-style-type: none"> ・ コンサルタント・教育講師等情報 ・ 求職（正社員用）情報 教育情報 <ul style="list-style-type: none"> ・ セミナー・講演会情報 ・ イベント情報 ・ 通信教育情報 ・ 教育教材情報 ・ 研修所情報 ・ 教育機関情報 ・ カルチャー情報 セミナー・通信教育のモデルコース情報 各種相談窓口情報 セミナー・通信教育の代行申込みサービス

しかし、ソフトウェアの開発が完了した時点においては、コンピュータ業界は、機器のダウンサイジング化、多機能化など、急速な技術進歩を遂げるとともに、低価格化やソフトウェアの充実等が進み、予定していた大型ホストコンピュータを共同利用するメリットがなくなったため、営業収益が思うように上がらないのに加え、減価償却費の負担もあって設立以来平成8年度まで赤字であり、また平成6年度以降は債務超過の状態が続いています。平成元年度以降の当期利益、当期末処理損失、債務超過額は次表のとおりです。

(単位：百万円)

項 目 \ 期 別	期 別				
	平成元年度	平成2年度	平成3年度	平成4年度	平成5年度
当期利益	▲ 103	▲ 327	▲ 235	▲ 414	▲ 623
当期末処理損失	▲ 103	▲ 431	▲ 666	▲ 1,081	▲ 1,704
債務超過額	—	—	—	—	—

(単位：百万円)

項 目 \ 期 別	期 別				
	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度
当期利益	▲ 425	▲ 274	▲ 205	0	17
当期末処理損失	▲ 2,129	▲ 2,404	▲ 2,609	▲ 2,609	▲ 2,591
債務超過額	▲ 242	▲ 516	▲ 722	▲ 721	▲ 704

(単位：百万円)

期別 項目	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
当期利益	39	7	14	15
当期末処理損失	▲2,552	▲2,544	▲2,530	▲2,515
債務超過額	▲665	▲657	▲642	▲627

設立時に大型ホストコンピュータを導入して開発したソフトウェアの減価償却がほぼ終了した平成9年度以降は不採算部門となっていた大型ホストコンピュータ業務の廃止やこれに伴う人員削減等の固定経費の削減を行うとともに、広島市の公益法人等への情報提供や財務会計システムなどの運用及び管理等の業務展開をしたことにより、平成9年度から平成14年度まで6期連続して黒字に転換し、債務超過額も平成8年度末は7億2,202万円ありましたが、平成14年度末は6億2,749万円と約1億円減少しています。

一方、黒字転換した平成9年度以降の短期借入金の変遷は次表のとおりです。

(単位：百万円)

区分 年度	広島市から借入れの 安定化資金	金融機関からの借入 金額	金融機関からの 借入日数
平成9年度	870 (利息2%)	860 (利息1.875%)	1日間
		820 (利息1.875%)	1日間
平成10年度	820 (利息2%)	820 (利息1.875%)	1日間
		810 (利息1.875%)	1日間
平成11年度	810 (利息2%)	810 (利息1.875%)	6日間
		800 (利息1.875%)	1日間
平成12年度	800 (利息2%)	800 (利息1.875%)	6日間
		790 (利息1.875%)	2日間
平成13年度	790 (利息2%)	790 (利息1.875%)	5日間
		780 (利息1.625%)	3日間
平成14年度	760 (利息2%)	780 (利息1.625%)	183日間
		750 (利息1.875%)	4日間
平成15年度 (見込み)	700 (利息1.875%)	750 (利息1.875%)	183日間
		700 (利息1.875%)	

借入れの形態については、平成12年度までは毎年4月当初に広島市から借入れを行い、翌年3月末にその返済のために市中金融機関から一時借入れをする、いわゆるつなぎ融資の形を採っていました。

平成13年度以降は、毎年3月末に市中金融機関から6ヶ月間の借入れを行い、9月末に、その返済のために広島市から6ヶ月間借入れをする、市中金融機関

(3銀行)と広島市との協調融資の形を採っています。効果としては、以下のことが挙げられます。

- ① これまでの1週間程度の「つなぎ融資」から「市中金融機関(3銀行)と広島市との協調融資」体制が確保されたこととなり、信用力が高まる。
- ② 広島市からの借入時期を、4月から9月に変更することにより、借入れの実行金額が、上期の売上状況等を勘案することができるため、借入額が減少し、金利負担が軽減されるとともに、市中金融機関からの信用が高まる。

以上のように平成14年度末で債務超過が6億2,749万円、市中金融機関からの短期借入金が7億5,000万円ありますが、仮に平成15年度以降の税引後の純利益の水準が平成14年度の2倍の3,000万円になったとしても債務超過の解消に約20年、年間のキャッシュ・フローが利益水準に等しいとして、短期借入金の完済に約25年を要するということになります。

会社の元々の設立趣旨である中小企業の情報化支援については、商工センター地域における情報ネットワークの構築や関連団体と連携してIT活用セミナーの実施や、国の助成事業を積極的に活用して企業内のITエキスパート要員を育成する研修を行うなど、情報処理に関する人材の育成を支援していますが、単年度黒字を維持しないと市中金融機関の融資が受けられないため、公益法人等への財務会計システムの販売等を積極的に行わなければならない、注力しきれていないのが現状です。

設立時に導入した大型ホストコンピュータ関連業務の整理が平成13年度に終了して、債務超過を解消すべく単年度の黒字を維持しながら、中小企業の情報化支援を実施している現状はよく理解できますが、一方で債務超過の解消・短期借入金の完済には相当の年月を要することが見込まれ、また、現状のままでは当初の設立目的の業務が十分に行われていない状況にあります。

会社は現在、設立目的の業務に相当する広島総合卸センターの電子商取引システムの構築業務に係る受注を待っている状況です。当該業務は現在広島市が注力している卸売業の活性化推進の施策を支える重要な柱です。よって、当該受注が現実のものとなれば、広島市にとって会社に出資を行っている意味はありますが、当該受注が現実化されない場合は設立目的の業務が行われないうことになり、広島市にとっては出資を行っている意味がないこととなります。

したがって今後は、公共団体が出資する会社として存続するために当該受注を現実化させるべく注力することは当然のことですが、受注できないことが明らかになればその時点で、会社については広島市として出資している意義を検討の上、意義がない場合には撤退も含めた方策を検討する必要があります。

VI 財団法人広島市ひと・まちネットワーク

1 財団の概要

(1) 設立趣旨

財団法人広島市ひと・まちネットワークは、青少年の健全育成から高齢者の社会参加の促進までを含む、市民の幅広い学習活動や学習成果の活用等に資する事業を行い、もって市民の生涯学習活動の振興に寄与することを目的として、平成8年4月に設立されました。平成9年4月には、財団法人広島市青少年健全育成振興協会及び財団法人広島市いきいき財団を統合し、事業及び財産を継承しました。

(2) 基本財産額

1億776万円（広島市50%出資）

(3) 役員等

（平成15年5月31日現在）

役職名	氏名	現職
理事長 （非常勤）	山田 康	広島市助役
常務理事	清水 忞	
	古田 碩 永	
理事（非常勤）	岡本 正 光	広島県私立中高等学校校長会会長
	蔵本 順 子	株式会社シネツイン代表取締役総支配人
	黒川 浩 明	広島市教育長
	慶徳 晴 司	財団法人マツダ財団常務理事・事務局長
	近藤 敦 彦	株式会社中国新聞情報文化センター取締役本部長
	月村 俊 雄	広島市議会議員
	中野 佐江子	広島市青年団体連絡協議会代表
	新見 豊	広島市社会教育委員
	橋本 昭 彦	広島市議会議員
	花輪 恒	中国・地域づくり交流会代表
	平田 富美子	IWAD環境福祉専門学校校長
	藤井 昌 平	広島商工会議所事務局長
	増田 学	広島市市民局長
	松下 一 男	日本ボーイスカウト広島県連盟副連盟長
	山田 春 男	広島市子ども会連合会会長
好永 良 子	広島市女性団体連絡会議会長	
吉元 正次郎	財団法人広島市老人クラブ連合会会長	
監事（非常勤）	本間 哲 雄	財団法人広島市都市整備公社監事
	増村 博 敏	広島市市民局次長

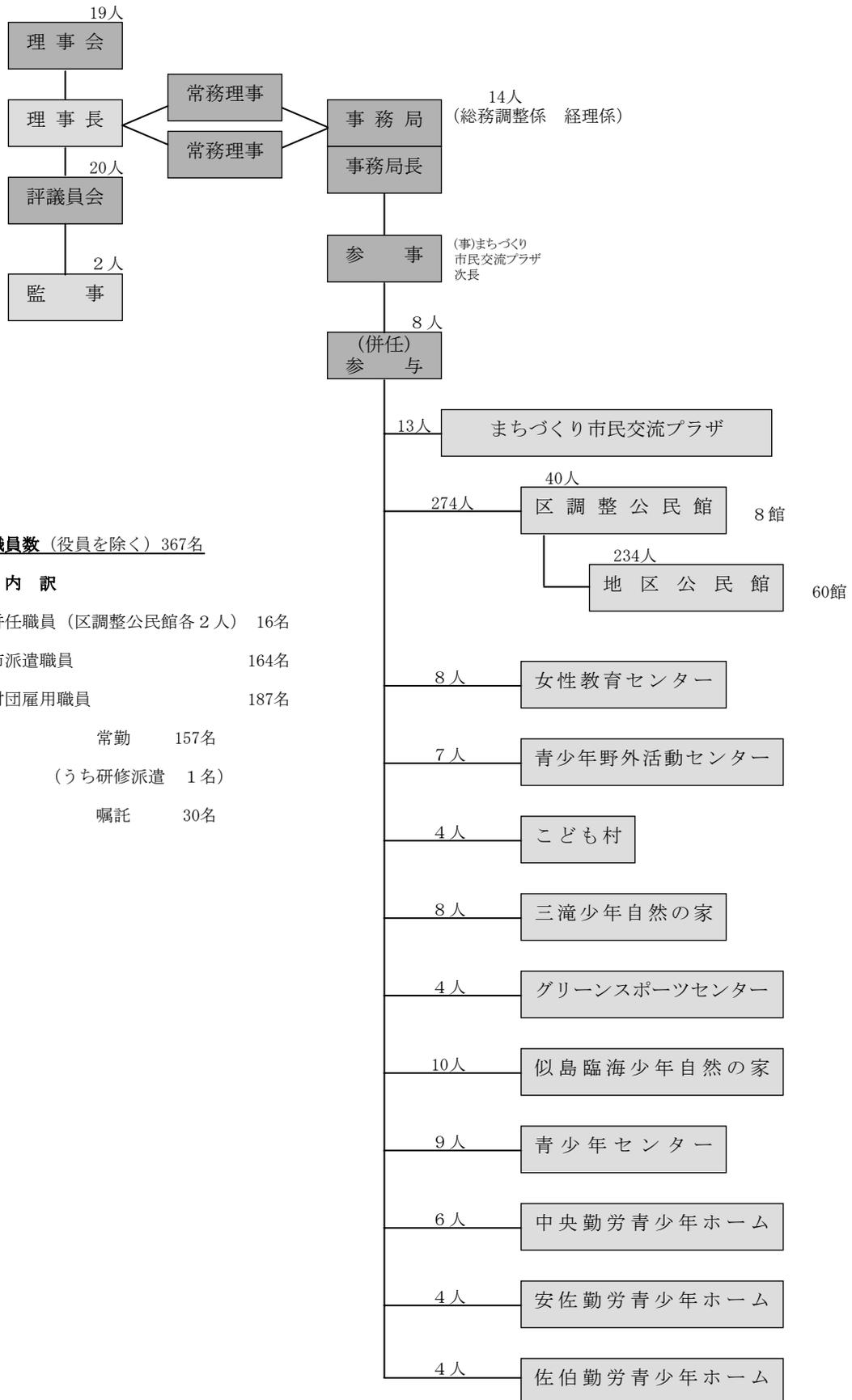
(4) 実施事業

- ① 市民の生涯学習を支援する体制の整備
- ② 市民に対する多様な学習機会の提供
- ③ 市民の学習成果の評価・発表・活用に関する事業の実施
- ④ 生涯学習に関する調査・研究及び研修の実施
- ⑤ 生涯学習及び青少年活動に関する関係団体・機関との連絡調整
- ⑥ 社会教育関連施設の管理運営及び整備
- ⑦ その他この法人の目的を達成するために必要な事業

(5) 職 員

367名

(6) 組織



職員数 (役員を除く) 367名

内訳

併任職員 (区調整公民館各2人)	16名
市派遣職員	164名
財団雇用職員	187名
常勤	157名
(うち研修派遣 1名)	
嘱託	30名

(7) 決算書

① 一般会計

ア 収支計算書

(単位：千円)

科 目	平成13年度	平成14年度
I 収入の部		
1 基本財産運用収入	755	579
2 事業収入	20,604	19,336
3 補助金収入		
広島市補助金収入	471,689	511,127
車両競技公益資金記念財団補助金収入	—	20,420
4 負担金収入	963	234
5 雑収入	25,672	28,613
当期収入合計 (A)	519,686	580,311
前期繰越収支差額	0	0
収入合計 (B)	519,686	580,311
II 支出の部		
1 事業費		
行事費	43,109	149,923
出版事業費	43,419	34,199
青少年野外活動センター事業費	118,040	153,389
ボランティア総合支援センター事業費	64,652	2,755
2 管理費		
事務局費	250,465	240,044
当期支出合計 (C)	519,686	580,311
当期収支差額 (A) - (C)	—	—
次期繰越収支差額 (B) - (C)	—	—

イ 正味財産増減計算書

(単位：千円)

科 目	平成13年度	平成14年度
I 増加の部		
1 資産増加額		
什器備品購入額	475	1,177
電話加入権購入額	5	—
構築物建設額	18,636	—
車両運搬具購入額	997	—
建物建設額	—	40,876
増加額合計	20,115	42,054
II 減少の部		
1 資産減少額		
車両運搬具除却額	1,450	—
什器備品除却額	803	709
減少額合計	2,253	709
当期正味財産増加額	17,861	41,344
前期繰越正味財産額	1,157,121	1,174,982
期末正味財産合計額	1,174,982	1,216,327

ウ 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	平成13年度	平成14年度
I 資産の部		
1 流動資産		
現金預金	75,650	47,417
未収金	3,593	23,265
仮払金（経過利息）	148	—
立替金	206	—
流動資産合計	79,600	70,683
2 固定資産		
基本財産		
投資有価証券	49,990	107,715
大口定期預金	50,000	—
定期預金	7,770	44
基本財産合計	107,760	107,760
その他の固定資産		
建物	536,364	577,241
構築物	486,480	486,480
車両運搬具	5,408	5,408
什器備品	33,531	33,999
電話加入権	5,438	5,438
その他の固定資産合計	1,067,222	1,108,567
固定資産合計	1,174,982	1,216,327
資産合計	1,254,582	1,287,010
II 負債の部		
1 流動負債		
未払金	61,232	54,244
預り金	18,367	16,438
流動負債合計	79,600	70,683
負債合計	79,600	70,683
III 正味財産の部		
正味財産	1,174,982	1,216,327
（うち基本金）	(107,760)	(107,760)
（うち当期正味財産増加額）	(17,861)	(41,344)
負債及び正味財産合計	1,254,582	1,287,010

② 受託事業特別会計

ア 収支計算書

(単位：千円)

科 目	平成13年度	平成14年度
I 収入の部		
1 補助金収入		
広島市補助金収入	1,268,333	1,475,681
2 受託収入		
広島市受託収入	1,920,366	2,215,346
3 雑収入		
雑収入	2,383	177
当期収入合計 (A)	3,191,083	3,691,206
前期繰越収支差額	0	0
収入合計 (B)	3,191,083	3,691,206
II 支出の部		
1 受託事業費		
社会教育施設等受託事業費	3,191,083	3,691,206
当期支出合計 (C)	3,191,083	3,691,206
当期収支差額(A) - (C)	—	—
次期繰越収支差額(B) - (C)	—	—

イ 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	平成13年度	平成14年度
I 資産の部		
1 流動資産		
現金預金	165,468	250,234
未収金	217	408
流動資産合計	165,685	250,642
資産合計	165,685	250,642
II 負債の部		
1 流動負債		
未払金	165,685	250,642
流動負債合計	165,685	250,642
負債合計	165,685	250,642
III 正味財産の部		
正味財産	—	—
負債及び正味財産合計	165,685	250,642

(8) 沿革

平成8年4月	設立
平成9年4月	財団法人広島市青少年健全育成振興協会及び財団法人広島市いきいき財団を統合し、事業及び財産を継承
平成10年10月	広島市ボランティア総合支援センター開設
平成14年5月	広島市まちづくり市民交流プラザ開設

2 財団の存続について

(1) 概要

① 経緯

当財団は平成8年4月1日に設立され、平成9年4月1日には財団法人広島市青少年健全育成振興協会及び財団法人広島市いきいき財団の2法人を統合し、現在に至っています。

(財団法人広島市ひと・まちネットワーク)

平成8年4月1日に主に公民館、女性教育センターの管理運営団体として設立されました。合併前の職員数は249名（役員数18名）です。

(財団法人広島市青少年健全育成振興協会)

昭和44年10月31日に設立され、青少年野外活動センター、少年自然の家、青少年センター、勤労青少年ホーム、こども村、グリーンスポーツセンターの管理運営を行っていました。合併前の職員数は63名（役員数16名）です。

(財団法人広島市いきいき財団)

平成5年4月1日に設立され高齢者に関する事業を行っていました。合併前の職員数は3名（役員数14名）です。

3財団は、財団法人広島市ひと・まちネットワークが公民館を拠点として青少年から高齢者まで幅広く地域の住民や団体の活動を支援し積極的な事業を行っていたことから、ひと・まちネットワークを拠点として統合しました。

② 施設毎のコスト計算書

施設毎のコスト計算書は以下のとおりです。

減価償却費を計算する際の耐用年数は、建物・構築物については簡便的に50年、備品等については簡便的に10年を使用しています。

退職給与引当金繰入額については、平成14年3月末の退職給与引当金1億9,768万円が平成8年4月の設立から6年間で均等に引当てられたと仮定して

年間3,294万円繰入れています。各施設への配分については、給与手当等の人数の比で按分しています。

また、人件費合計の行の比率は、コスト合計に対する人件費合計の割合を示しています。

ア 青少年野外活動センター

(単位：千円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度
コスト			
給料手当等	56,431(7人)	57,426(7人)	57,708(7人)
退職給与引当金繰入額	725	718	690
人件費合計	57,156(41.6%)	58,144(42.7%)	58,398(43.4%)
その他管理運営費	57,806	55,778	54,452
事業費	1,128	1,037	351
減価償却費	21,274	21,274	21,274
コスト合計	137,364	136,233	134,475
総利用者数	57,884人	59,627人	59,185人
利用者1人当たりコスト	2,373円	2,284円	2,272円
利用者1人当たり収入	310円	292円	333円
差引一般財源必要額	2,063円	1,992円	1,939円

イ まちづくり市民交流プラザ

(単位：千円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度
コスト			
給料手当等	—	—	97,147(13人)
退職給与引当金繰入額	—	—	1,282
人件費合計	—	—	98,429(23.9%)
その他管理運営費	—	—	74,886
事業費	—	—	188,457
減価償却費	—	—	50,789
コスト合計	—	—	412,561
総利用者数	—	—	247,426人
利用者1人当たりコスト	—	—	1,667円
利用者1人当たり収入	—	—	81円
差引一般財源必要額	—	—	1,586円

ウ 公民館

(単位：千円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度
コスト			
給料手当等	1,655,166(254人)	1,704,306(257人)	1,830,191(258人)
退職給与引当金繰入額	26,315	26,377	25,449
人件費合計	1,681,481(58.8%)	1,730,683(59.3%)	1,855,640(60.9%)
その他管理運営費	639,046	654,607	675,585
事業費	117,492	112,912	94,429
減価償却費	420,661	420,661	420,661
コスト合計	2,858,680	2,918,863	3,046,315
総利用者数	3,446,204人	3,644,037人	3,853,103人
利用者1人当たりコスト	829円	800円	790円
利用者1人当たり収入	1円	1円	1円
差引一般財源必要額	828円	799円	789円

(注) 減価償却費については、すべて平成12年度以前に取得したとみなして、同額を計上しています。

エ 女性教育センター

(単位：千円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度
コスト			
給料手当等	45,279(8人)	46,720(8人)	48,697(8人)
退職給与引当金繰入額	828	821	789
人件費合計	46,107(55.6%)	47,541(58.2%)	49,486(60.4%)
その他管理運営費	29,991	28,042	26,491
事業費	6,847	6,114	5,954
減価償却費	—	—	—
コスト合計	82,945	81,697	81,931
総利用者数	105,022人	108,681人	106,882人
利用者1人当たりコスト	789円	751円	766円
利用者1人当たり収入	30円	32円	27円
差引一般財源必要額	759円	719円	739円

(注) 建物、備品等の取得価額に重要性がないので減価償却費は計上していません。

オ こども村

(単位：千円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度
コスト			
給料手当等	27,159(4人)	26,263(4人)	27,268(4人)
退職給与引当金繰入額	414	410	394
人件費合計	27,573(28.9%)	26,673(29.6%)	27,662(29.9%)
その他管理運営費	55,769	51,820	48,404
事業費	1,730	1,115	6,053
減価償却費	10,362	10,362	10,362
コスト合計	95,434	89,970	92,481
総利用者数	63,224人	66,234人	72,350人
利用者1人当たりコスト	1,509円	1,358円	1,278円
利用者1人当たり収入	24円	44円	41円
差引一般財源必要額	1,485円	1,314円	1,237円

カ 少年自然の家

(単位：千円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度
コスト			
給料手当等	116,801(17人)	116,653(18人)	121,395(17人)
退職給与引当金繰入額	1,761	1,847	1,676
人件費合計	118,562(43.8%)	118,500(45.1%)	123,071(46.2%)
その他管理運営費	149,719	142,240	141,448
事業費	2,147	2,078	1,772
減価償却費	—	—	—
コスト合計	270,428	262,818	266,291
総利用者数	52,865人	57,238人	56,785人
利用者1人当たりコスト	5,115円	4,591円	4,689円
利用者1人当たり収入	325円	299円	295円
差引一般財源必要額	4,790円	4,292円	4,394円

(注) 建物、備品等の取得価額に重要性がないので減価償却費は計上していません。

キ グリーンスポーツセンター

(単位：千円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度
コスト			
給料手当等	27,153(4人)	23,143(4人)	23,538(4人)
退職給与引当金繰入額	414	410	394
人件費合計	27,567(66.7%)	23,553(64.9%)	23,932(67.8%)
その他管理運営費	13,774	12,715	11,386
事業費	—	—	—
減価償却費	—	—	—
コスト合計	41,341	36,268	35,318
総利用者数	46,242人	46,659人	47,715人
利用者1人当たりコスト	894円	777円	740円
利用者1人当たり収入	4円	1円	1円
差引一般財源必要額	890円	776円	739円

(注) 建物、備品等の取得価額に重要性がないので減価償却費は計上していません。

ク 青少年センター

(単位：千円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度
コスト			
給料手当等	61,636(10人)	58,903(9人)	66,708(9人)
退職給与引当金繰入額	1,036	923	887
人件費合計	62,672(55.7%)	59,826(55.5%)	67,595(60.4%)
その他管理運営費	45,401	44,182	39,906
事業費	4,472	3,741	4,489
減価償却費	—	—	—
コスト合計	112,545	107,749	111,990
総利用者数	186,571人	219,380人	201,894人
利用者1人当たりコスト	603円	491円	554円
利用者1人当たり収入	47円	45円	42円
差引一般財源必要額	556円	446円	512円

(注) 建物、備品等の取得価額に重要性がないので減価償却費は計上していません。

ケ 勤労青少年ホーム

(単位：千円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度
コスト			
給料手当等	99,470(14人)	101,216(14人)	108,402(14人)
退職給与引当金繰入額	1,450	1,436	1,380
人件費合計	100,920(59.4%)	102,652(61.9%)	109,782(65.2%)
その他管理運営費	41,833	38,357	35,785
事業費	17,034	14,709	12,806
減価償却費	10,065	10,065	10,065
コスト合計	169,852	165,783	168,438
総利用者数	96,685人	103,421人	105,173人
利用者1人当たりコスト	1,756円	1,602円	1,601円
利用者1人当たり収入	53円	50円	50円
差引一般財源必要額	1,703円	1,552円	1,551円

(注)備品等の取得価額に重要性がないので建物の減価償却費のみを計上しています。

(2) 監査手続

施設毎のコスト計算書を作成し、分析及び質問を行いました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

ア 個別

公民館等では、利用者1人当たりコストが、800円程度となっているのに対して、少年自然の家では、平成12年度5,115円、平成13年度4,591円、平成14年度4,689円となっています。これは、似島臨海少年自然の家の海水プールの維持管理に相当な経費がかかっていることや季節の違いによる利用者数の変動が大きく、受入れ可能者数に比較して実際の総利用者数が少ないことなどが原因です。

具体的には、海水プールの開場期間を夏季に限定するなどの方策を検討すべきです。

イ 全体

施設毎のコスト計算書を見ると以下のことが言えます。

- ・ 人件費が高く、コスト全体に占める割合も高い
- ・ 利用者1人当たりコストが利用者1人当たり収入に比べて相当高くなっており、一般財源の負担が重い

施設毎の職員1人当たり人件費も以下のとおり相当高くなっています。

(単位：千円)

施設名称	平成12年度	平成13年度	平成14年度
ア 青少年野外活動センター	8,061	8,203	8,244
イ まちづくり市民交流プラザ	—	—	7,472
ウ 公民館	6,516	6,631	7,093
エ 女性教育センター	5,659	5,840	6,087
オ こども村	6,789	6,565	6,817
カ 少年自然の家	6,870	6,480	7,140
キ グリーンスポーツセンター	6,788	5,785	5,884
ク 青少年センター	6,163	6,544	7,412
ケ 勤労青少年ホーム	7,105	7,229	7,743

地方自治法の一部を改正する法律（平成15年法律第81号。以下「改正法」という。）が、平成15年6月6日に成立し、同月13日に公布されました。改正法において、公の施設の管理について指定管理者制度が導入されました。

従来の管理委託制度では、公の施設の管理業務を受託できるのは、地方公共団体の出資法人のうち一定の要件を満たすもの（2分の1以上出資等）、公共団体（土地改良区等）、公共的団体（農協、生協、自治会等）に限られていました。しかし、指定管理者制度は、地方公共団体が指定する法人その他の団体に公の施設の管理を行わせようとする制度であり、その対象は民間事業者等が幅広く含まれています。また、施設の利用料金についても指定管理者が収受できるものとしています。

改正前の地方自治法第244条の2第3項の規定に基づき管理の委託を行っている公の施設すなわち当財団が管理している公の施設については、この法律の施行後3年以内に当該公の施設の管理に関する条例を改正する必要性があり、その際、公の施設の管理状況全般について点検し、指定管理者制度を積極的に活用する必要があります。

よって、1人当たり人件費を見ても明らかなおおりに、人件費の割合が大きい当財団が管理している施設についても、職員配置などを見直し、人件費を削減することなどの方策とともに、指定管理者制度の活用すなわち民間事業

者への施設管理の委託を検討し施設の管理コストを低減する必要があると考えます。その場合、当財団は、公益事業の企画・実施を中心とした財団運営を行うなどの検討をすべきと考えます。

実際に他の自治体においても民間委託への流れは進んでいます。以下参考までに、平成15年12月4日付け日本経済新聞の記事を抜粋します。

公立の保育園や市民会館、図書館などで急速に業務の民間委託が進みそうだ。日本経済新聞社が首都圏一都四県の市や区を対象に調査したところ、八割の市区長が新たな委託や委託内容の拡大を考えており、5年後の委託規模は年間1千億円以上に拡大する見通しだ。各自治体の2003年度の委託額の約4倍に当たる。

地方自治体は民間活用による事業の効率化と行政サービス向上を急いでいる。調査は東京、埼玉、千葉、神奈川、山梨の各都県の市と東京23区の首長を対象に、137市区から回答を得た（回収率92%）。

特別養護老人ホーム、公園、市営住宅など7種類の施設について、「5年後をめどに何割程度を委託・民営化したいか」を聞いた。そのうえで、施設の現在の管理運営費（人件費も含む）に、将来委託したい割合を掛けて「委託市場」の規模を推計したところ合計で1,168億円となった。

5年後の市場規模は保育園が507億円で最も大きく、コミュニティセンター・公民館が続いた。

3 施設の利用状況

(1) 概要

平成10年度以降の施設別の利用状況推移は以下のとおりです。

(単位：千人)

No.	施設名称	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度 (目標)
①	青少年野外活動センター	65	64	57	59	59	67
②	まちづくり市民交流プラザ	—	—	—	—	247	
	ボランティア総合支援センター	5	13	14	14	—	—
③	公民館 (除く新設館)	3,253	3,344	3,446	3,621	3,779	3,416
	全公民館	3,253	3,344	3,446	3,644	3,853	
④	女性教育センター	102	97	105	108	106	106
⑤	こども村	26	59	63	66	72	61
⑥	少年自然の家	52	51	52	57	56	54
⑦	グリーンスポーツセンター	43	45	46	46	47	44
⑧	青少年センター	203	192	186	219	201	208
⑨	勤労青少年ホーム	87	91	96	103	105	92

(注) 15年度目標値は、平成10年度実績をもとに下記の基準で定めたものです。

- ① 青少年野外活動センター 平成10年度実績の3%増
- ③ 公民館 平成10年度実績の5%増
- ④ 女性教育センター 平成6年度から平成10年度5か年平均実績の5%増
- ⑤ こども村 平成11年度実績の3%増
- ⑥ 少年自然の家 平成10年度実績の3%増
- ⑦ グリーンスポーツセンター 平成10年度実績の3%増
- ⑧ 青少年センター 平成10年度実績の3%増
- ⑨ 勤労青少年ホーム 平成10年度実績の5%増

施設数の一番多い公民館の利用状況は以下のとおりです。

なお、公民館の設置区域については「公民館の設置及び運営に関する基準」により、一定区域内に1館と定められていますが、広島市の場合、中学校区に1館設置した方が望ましいという文部科学省の通達（「公民館の設置及び運営に関する基準」の取扱いについて）にしたがって、中学校区に1館設置しています。

また、佐伯区に設置されているNo.52の五日市公民館以降の17館については、広島市に合併される前の町が、小学校区に1館設置していたのをそのまま継続しています。

No.	13年度					14年度				
	館 コード	館名	a対象人口	b13年度 利用者数	利用率 (b/a)	館 コード	館名	a対象人口	b14年度 利用者数	利用率 (b/a)
			13年4月					14年4月		
No.1	101	中央	24,933	94,842	3.8	101	中央	24,994	88,079	3.5
No.2	102	竹屋	35,939	71,312	2.0	102	竹屋	36,366	67,328	1.9
No.3	103	吉島	23,362	72,833	3.1	103	吉島	23,330	104,063	4.5
No.4	104	舟入	35,737	134,239	3.8	104	舟入	35,578	108,880	3.1
No.5	201	二葉	37,236	66,527	1.8	201	二葉	34,886	67,174	1.9
No.6	202	福田	14,161	61,420	4.3	202	福田	14,013	55,424	4.0
No.7	203	馬木	14,161	29,522	2.1	203	馬木	14,013	34,851	2.5
No.8	204	温品	15,268	43,521	2.9	204	温品	15,138	47,980	3.2
No.9	205	戸坂	25,377	60,292	2.4	205	戸坂	27,900	57,821	2.1
No.10	206	牛田	29,809	138,721	4.7	206	牛田	22,639	132,487	5.9
No.11						207	早稲田	7,063	42,499	6.0
No.12	301	仁保	16,996	67,620	4.0	301	仁保	16,925	65,688	3.9
No.13	302	青崎	19,768	53,430	2.7	302	青崎	19,897	34,279	1.7
No.14	303	段原	25,144	60,083	2.4	303	段原	25,126	49,914	2.0
No.15	304	大河	30,971	47,785	1.5	304	大河	31,090	51,615	1.7
No.16	305	楠那	6,355	33,496	5.3	305	楠那	6,400	31,477	4.9
No.17	306	宇品	28,492	35,709	1.3	306	宇品	28,273	58,312	2.1
No.18	307	似島	1,324	18,055	13.6	307	似島	1,292	16,287	12.6
No.19	401	草津	25,622	40,627	1.6	401	草津	25,898	49,904	1.9
No.20	402	三篠	36,612	51,585	1.4	402	三篠	36,934	84,980	2.3
No.21	403	観音	18,825	15,731	0.8	403	観音	18,703	27,344	1.5
No.22	404	南観音	14,155	69,323	4.9	404	南観音	14,231	60,848	4.3
No.23	405	己斐上	11,480	42,392	3.7	405	己斐上	11,412	42,981	3.8
No.24	406	己斐	16,714	57,288	3.4	406	己斐	16,855	61,326	3.6
No.25	407	古田	21,989	65,228	3.0	407	古田	22,389	72,960	3.3
No.26	408	鈴が峰	14,733	54,664	3.7	408	鈴が峰	14,591	46,983	3.2
No.27	409	井口	18,298	57,342	3.1	409	井口	18,226	60,618	3.3
No.28	501	古市	10,432	79,285	7.6	501	古市	19,031	83,943	4.4
No.29	502	佐東	29,731	96,875	3.3	502	佐東	40,616	91,872	2.3
No.30	503	東野	15,449	103,786	6.7	503	東野	15,920	85,326	5.4
No.31	504	安東	17,597	68,973	3.9	504	安東	17,780	73,151	4.1
No.32	505	安	32,886	84,606	2.6	505	安	32,870	91,518	2.8
No.33	506	祇園	31,143	94,945	3.0	506	祇園	31,444	115,503	3.7
No.34	507	祇園西	23,036	63,090	2.7	507	祇園西	23,274	73,780	3.2
No.35	508	沼田	23,589	73,070	3.1	508	沼田	24,642	77,309	3.1
No.36	509	戸山	2,394	15,661	6.5	509	戸山	2,373	17,702	7.5
No.37	601	可部	21,161	82,643	3.9	601	可部	20,802	93,074	4.5
No.38	602	白木	10,297	46,828	4.5	602	白木	10,232	48,905	4.8
No.39	603	高陽	11,995	34,013	2.8	603	高陽	11,933	48,919	4.1
No.40	604	真亀	16,119	93,717	5.8	604	真亀	15,922	87,804	5.5
No.41	605	倉掛	11,791	57,403	4.9	605	倉掛	11,634	56,963	4.9
No.42	606	口田	27,125	68,463	2.5	606	口田	27,295	69,056	2.5
No.43	607	三入	15,714	47,698	3.0	607	三入	15,708	48,277	3.1
No.44	608	亀山	20,037	60,716	3.0	608	亀山	20,149	70,645	3.5
No.45	609	安佐	14,527	34,201	2.4	609	安佐	14,422	34,290	2.4
No.46	610	日浦	9,725	53,119	5.5	610	日浦	9,648	52,333	5.4
No.47	701	船越	11,124	88,948	8.0	701	船越	10,989	67,485	6.1

No.	13年度					14年度				
	館 コード	館名	a対象人口	b13年度 利用者数	利用率 (b/a)	館 コード	館名	a対象人口	b14年度 利用者数	利用率 (b/a)
			13年4月					14年4月		
No.48	702	瀬野	9,077	27,629	3.0	702	瀬野	9,228	33,202	3.6
No.49	703	中野	22,788	40,010	1.8	703	中野	22,734	53,477	2.4
No.50	704	矢野	28,195	35,539	1.3	704	矢野	29,529	61,024	2.1
No.51	705	阿戸	2,598	22,072	8.5	705	阿戸	2,556	30,680	12.0
No.52	801	五日市	12,638	90,170	7.1	801	五日市	12,851	140,541	10.9
No.53	802	石内	2,481	18,840	7.6	802	石内	2,605	21,573	8.3
No.54	803	河内	4,133	26,684	6.5	803	河内	3,873	23,629	6.1
No.55	804	皆賀	7,794	32,668	4.2	804	皆賀	7,779	29,504	3.8
No.56	805	五月が 丘	7,790	31,688	4.1	805	五月が 丘	7,665	31,591	4.1
No.57	806	藤の木	5,578	46,009	8.2	806	藤の木	5,959	39,242	6.6
No.58	807	彩が丘	4,319	36,277	8.4	807	彩が丘	4,430	35,320	8.0
No.59	808	美鈴が 丘	11,712	42,618	3.6	808	美鈴が 丘	11,592	45,234	3.9
No.60	809	八幡東	8,197	34,470	4.2	809	八幡東	8,165	37,975	4.7
No.61	810	八幡	11,641	44,446	3.8	810	八幡	11,684	25,920	2.2
No.62	811	観音台	8,395	21,103	2.5	811	観音台	8,425	22,148	2.6
No.63	812	坪井	11,674	34,975	3.0	812	坪井	11,641	30,823	2.6
No.64	813	五日市 中央	9,728	41,522	4.3	813	五日市 中央	9,634	45,108	4.7
No.65	814	吉見園	9,658	36,722	3.8	814	吉見園	9,761	44,132	4.5
No.66	815	楽々園	10,139	54,024	5.3	815	楽々園	10,464	57,504	5.5
No.67	901	八幡コミュ ニティセン ター	8,197	17,481	2.1	901	利松	8,165	18,748	2.3
No.68	902	美の里コ ミュニティ セン ター	10,139	17,463	1.7	902	美隅	10,464	15,771	1.5
	全市	合計	1,126,204	3,644,037	3.2	全市	合計	1,150,050	3,853,103	3.4

(注1) No.67八幡コミュニティセンター、No.68美の里コミュニティセンターは、それぞれ利松公民館、美隅公民館へ移行しました。

(注2) 対象人口の合計は、広島市の人口と異なります。

(2) 監査手続

施設別の利用状況の推移、公民館の利用状況に関する資料を入手し、分析及び質問を行いました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

平成13年度、平成14年度の両年度において利用率（利用者数/対象人口）が2.0未満となっている公民館は以下のとおりです。

ア 二葉公民館

イ 大河公民館

ウ 草津公民館

エ 観音公民館

オ 美隅公民館

上記の公民館のうち、ア 二葉公民館、エ 観音公民館については、平成13年度、平成14年度両年度にわたり大規模工事があり、閉鎖期間があったことなどから、利用率が低くなっていますが、通常は利用率が2.0を超える公民館です。

イ 大河公民館、ウ 草津公民館、オ 美隅公民館については、公民館のロケーションの関係などから利用率が低くなっているものであり、具体的な内容は以下のとおりです。

イ 大河公民館

中学校区の東端に位置すること及び公共交通機関の便がないにもかかわらず駐車場が4台分しかないことから、同じ中学校区の利用者が近隣の他の公民館を利用するなどのため、利用率が低くなっています。

ウ 草津公民館

中学校区の西北端に位置することから、同じ中学校区の利用者が近隣の他の公民館を利用するなどのため、利用率が低くなっています。

オ 美隅公民館

元々コミュニティセンターでしたが、「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」の廃止に伴い、公民館に移行しました。これは、住民の強い要望で次の建て替えまで公民館として存続させることになったものです。

同じ中学校区に楽々園公民館があり、また公民館としての規模が小さいことなどから、利用率が低くなっています。

ロケーションの関係などで利用率が低い上記3公民館についても、広島市が中学校区に1館を設置する方針（佐伯区については小学校区に1館）に沿って設置されているものです。

上記3公民館のように利用率が低い公民館については、設置区域の範囲にとられることなく、公民館の在り方を含め運営方法を検討する必要があると考えます。

4 指名競争入札について

(1) 概 要

一般会計の平成14年度の青少年野外活動センター事業費のうち、委託料の中から1件、使用料及び賃借料の中から1件、重要性を勘案して監査人の判断により抽出しました。また、受託事業特別会計の平成14年度の委託料の中から契約金額2,000万円以上のものを抽出しました。

(単位：千円)

No.	契約名	担当課	契約者	契約形態	入札経過等	契約金額	参加者数
1	広島市青少年野外活動センター及び広島市こども村清掃及びボイラー等諸設備運転・保守点検業務	青少年野外活動センターこども村	A	指名競争入札 総価契約	1回目落札	21,346	10社
2	広島市青少年野外活動センター寝具類等の借上げ	青少年野外活動センター	B	指名競争入札 単価契約	落札できず、随意契約に移行	①宿泊棟、 ロッジ用寝具類 107.1円 ②キャンプ場用毛布 84.0円	8社
3	広島市沼田公民館ほか21館清掃業務	事務局 経理係	C	指名競争入札 総価契約	1回目落札	51,975	10社
4	広島市二葉公民館ほか21館清掃業務	事務局 経理係	C	指名競争入札 総価契約	1回目落札	40,425	10社
5	広島市似島臨海少年自然の家海水プール施設管理、監視、検札及び清掃業務	似島臨海少年自然の家	D	指名競争入札 総価契約	落札できず、随意契約に移行	20,265	7社

上記指名競争入札の落札比率は以下のとおりです。

平成14年度

落札比率	件数
98%超～100%	3
95%超～98%	2
合計業務数	5

(2) 監査手続

上記業務委託の合規性を検証するために、「予定価格調書」、「指名業者選考書」、「入札調書」、「契約書」、「業務実施報告書」等を入手・閲覧し、質問を行いました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

調査対象とした指名競争入札の5業務について入札状況から以下の事実が見られます。

ア 指名競争入札という競争性の高い入札方法を採用しているにもかかわらず、調査対象とした5業務すべてにおいて落札比率が95%を超えている。

イ 5業務中3業務（1 広島市青少年野外活動センター及び広島市こども村清掃及びボイラー等諸設備運転・保守点検業務、3 広島市沼田公民館ほか21館清掃業務、4 広島市二葉公民館ほか21館清掃業務）において、落札業者のみが予定価格内の価格を入札している。また残りの2業務（2 広島市青少年野外活動センター寝具類等の借上げ業務、5 広島市似島臨海少年自然の家の海水プール施設管理、監視、検札及び清掃業務）は、3回入札したが落札せず、随意契約に移行した。

ウ 長年同一業者が落札している。

1から5の業務の平成10年度から平成14年度までの5年間の落札状況は以下のとおりです。契約金額は、総価契約の1、3、4、5については千円単位で、単価契約の2については円単位で表示しております。

No.	平成10年度 契約者 契約金額	平成11年度 契約者 契約金額	平成12年度 契約者 契約金額	平成13年度 契約者 契約金額	平成14年度 契約者 契約金額
1	A 22,575	A 22,995	A 22,575	A 22,470	A 21,346
2	B ① 108.15 ② 59.85	B ① 109.2 ② 60.9	B ① 105.0 ② 84.0	B ① 105.0 ② 84.0	B ① 107.1 ② 84.0
3	C 54,390	C 42,577	E 30,450	C 50,400	C 51,975
4	C 42,315	C 54,442	E 35,700	C 37,275	C 40,425
5	D 15,571	D 22,396	D 22,050	D 20,664	D 20,265

以上のように、指名競争入札を採用しているにもかかわらず同じ業者が連続5年以上契約する等不自然な結果が見られ、指名競争入札が形骸化していると考えられるため、以下のような対策を講じる必要があると考えます。

ア 広島市の建設工事においては、入札参加者に対して配布している「広島市の建設工事の入札に参加される方へ（留意事項）」の「I 入札にあたっての基本的な留意事項 6」において、「入札にあたって談合があったと認められる場合は、入札後といえども入札を無効とします。」と定めています。しかし、入札結果が不自然である場合にも入札結果の分析は行われておらず、また調査も実施されておられません。

広島市においては平成8年4月1日に、建設工事において「広島市建設工事談合情報対応マニュアル」を策定し、談合情報の提供があった場合又は新聞報道等により談合情報を把握した場合の対応を規定化しています。しかし、建設工事においても業務委託においても、入札結果が不自然であると認められる場合に、広島市及び財団の内部で入札結果を分析して調査を実施し、場合によっては公正取引委員会等への情報提供を行う必要があるという規定がありません。広島市及び財団の規則上、入札結果が不自然であると認められる場合には、広島市及び財団の内部で入札結果を分析・調査し、場合によっては公正取引委員会への情報提供を行う必要があるということを規定化し、指名競争入札を実効性のあるものとする必要があると考えます。

イ 広島市において平成14年度から建設工事において試行的に実施されている希望型指名競争入札の導入をすることにより、競争性が確保され談合の防止を図ることができ、導入の検討をすべきと考えます。

希望型指名競争入札とは、指名業者の選定に当たって、事前に入札参加意欲のある業者を把握して、より実質的な競争入札を行うため設計金額が250万円超5,000万円未満の中規模程度の建設工事を対象として行うものです。希望型指名競争入札の手続は、汎用型指名競争入札の手続がスピーディである反面、恣意的な指名の懸念を有しているため、その改善策として受注意欲を反映し、また客観的な指名ができる公募型指名競争入札の手続を簡略化し事務の軽減と迅速化を図ったものです。

なお、広島市においては平成16年度から、上記の希望型指名競争入札より透明性、客観性、競争性に優れている一般競争入札を業務委託の一部に拡大して試行することとしており、一般競争入札の導入も併せて検討することが望まれます。

5 会計処理等

(1) 概要

当財団は民法第34条の規定に基づいて設立された公益法人であり、「公益法人会計基準」を適用しなければなりません。

当財団の重要な会計方針は下表のとおりです。

項	目	現状の財団の状況
有価証券の評価基準及び評価方法	基本財産有価証券	原価法
固定資産の減価償却方法	事業資産、有形固定資産	実施していない。
引当金の計上基準	貸倒引当金	計上していない。現状、貸倒れの発生が見込まれる先はなく問題ない。
	賞与引当金	計上していない。
	退職給与引当金	計上していない。
資金の範囲		現金預金、未収金、未払金及び預り金が含まれている。

(2) 監査手続

当財団の会計処理が「公益法人会計基準」に準拠しているかどうか、計算書類が適正に作成されているかどうかについて確かめました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

ア 減価償却について

現在、減価償却を実施していません。現行の「公益法人会計基準」では減価償却は強制されていませんが、平成15年3月に公表された「公益法人会計基準（案）」では強制されており、また減価償却を実施している公益法人もあることから、減価償却を実施すべきと考えます。

貸借対照表に計上されている建物、構築物等は青少年野外活動センターの固定資産ですが、建物と構築物を合計すると平成15年3月末現在で10億6,372万円です。取得時期をすべて昭和50年度、耐用年数を税法の最長耐用年数50年と仮定すると、平成15年3月31日現在で累計5億7,440万円の追加減価償却費の計上が必要になります。

イ 退職給与引当金

現在、当財団の直接採用職員の退職金については広島市が補助金の形で資金負担しているため、債務性がないとの認識から計上していませんが、支払いの主体はあくまでも当財団であることから、退職給与規程に従い毎期計上すべきと考えます。

平成15年3月末現在の要支給額の100%で計上するとした場合、1億9,768万円を計上する必要があります。

ウ 賞与引当金について

支給対象期間と支給時期は以下のとおりです。

前年度3月2日から当年度6月1日 6月支払い

当年度6月2日から当年度12月1日 12月支払い

当年度12月2日から当年度3月1日 3月支払い

よって、3月2日から3月31日分については、引当金の計上が必要になると考えます。

Ⅶ 財団法人広島市下水道公社

1 公社の概要

(1) 設立趣旨

財団法人広島市下水道公社は、広島市の下水道事業に協力し、下水道の普及と適正な維持管理に資する事業を行い、市民の健康で安全・快適な生活環境の確保と公共用水域の水質の保全に寄与することを目的として、昭和62年4月に設立されました。

(2) 基本財産額

3,000万円（全額広島市出資）

(3) 役員等

（平成15年4月1日現在）

役職名	氏名	現職
理事長	吉村 充	
常務理事	久保 義典	
	古矢 敏明	
理事（非常勤）	三宅 吉彦	広島市企画総務局長
	南部 盛一	広島市財政局長
	今田 幹男	広島市環境局長
	中本 信雄	広島市下水道局長
監事（非常勤）	有岡 五男	広島市下水道局次長
	中尾 正義	財団法人広島市都市整備公社監事

(4) 実施事業

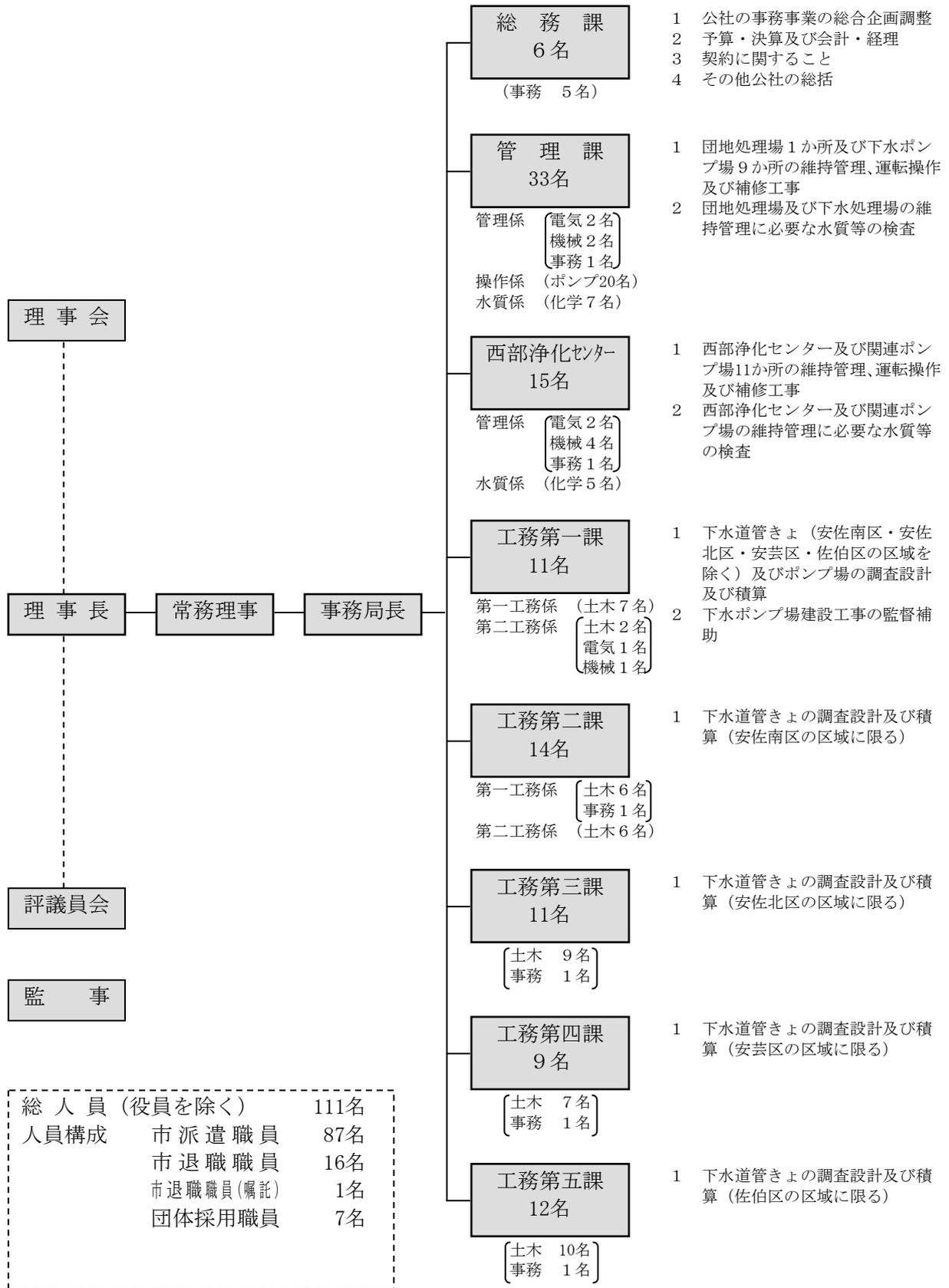
- ① 下水道技術の調査・研究
- ② 下水道技術者の養成
- ③ 下水道知識の普及及び啓発
- ④ 下水道の建設及び維持管理業務の受託
- ⑤ その他設立目的を達成するために必要な事業

(5) 職員

111名

(6) 組織

平成15年4月1日現在



(7) 事業の実施状況

平成13年度、平成14年度において以下の事業を実施しています。

(単位：千円)

事業の内容	平成13年度	平成14年度
① 公益事業	1,292	884
ア 下水道技術の調査・研究に関する事業 市街地の緑地、空き地の減少により雨水の浸水か所が年々増加しているため、雨水の浸水解消対策の一環として、浸透ます等による雨水流出抑制のモデル実験の基礎資料となる地下水のエリアマップ作成及びモデル実験を行った。	948	679
イ 下水道技術者の養成及び下水道知識の普及啓発に関する事業	343	205
(ア) コンサルタント業者の技術者を対象として、実施設計技術の向上を図るため実務講習会を開催。	220	95
(イ) 下水道整備の促進について、市民の深い理解と一層の協力を得るために、「下水道の日」を中心としたイベントを主催し、また「区民まつり」へ協賛。	123	109
② 受託事業	3,688,611	3,497,604
ア 下水道維持管理業務受託事業	2,461,833	2,438,606
(ア) 西部浄化センターの維持管理	1,748,741	1,778,124
(イ) 雨水ポンプ場の維持管理 9か所	460,304	433,984
(ウ) 汚水ポンプ場の維持管理 平成13年度37か所(うちマンホールポンプ26か所) 平成14年度40か所(うちマンホールポンプ29か所)	169,030	146,500
(エ) 水質管理	83,757	79,997
イ 下水道建設業務受託事業	1,121,468	949,250
(ア) 管きょ築造の調査設計等	1,097,156	925,777
(イ) ポンプ場の設計積算等	24,312	23,472
ウ 管理費	105,309	109,747

(8) 資金の流れ

広島市の下水道事業会計から下水道使用料や企業債を財源として、財団法人広島市下水道公社に委託料として支払われます。

(9) 決算書

① 収支計算書

(単位：千円)

科 目	平成13年度	平成14年度
I 収入の部		
1 基本財産運用収入	633	633
2 事業収入	220	96
3 受託事業収入	3,680,109	3,497,371
4 雑収入	8,940	388
当期収入合計 (A)	3,689,903	3,498,489
前期繰越収支差額	—	—
収入合計 (B)	3,689,903	3,498,489
II 支出の部		
1 管理費	105,309	109,747
2 下水道整備普及促進事業費	1,292	884
3 維持管理事業費	2,461,833	2,438,606
4 建設事業費	1,121,468	949,250
5 予備費	—	—
当期支出合計 (C)	3,689,903	3,498,489
当期収支差額 (A) - (C)	—	—
次期繰越収支差額 (B) - (C)	—	—

② 正味財産増減計算書

(単位：千円)

科 目	平成13年度	平成14年度
I 減少の部		
1 資産減少額		
車両運搬具減価償却額	95	23
車両運搬具除却額	38	44
什器備品減価償却額	21	—
什器備品除却額	—	87
減少額合計	155	156
当期正味財産減少額	155	156
前期繰越正味財産額	32,500	32,344
期末正味財産合計額	32,344	32,188

③ 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	平成13年度	平成14年度
I 資産の部		
1 流動資産		
現金預金	886,851	669,943
未収金	—	877
流動資産合計	886,851	670,820
2 固定資産		
基本財産		
投資有価証券	29,998	29,998
普通預金	1	1
基本財産合計	30,000	30,000
その他の固定資産		
車両運搬具	292	223
什器備品	173	85
電話加入権	1,879	1,879
その他の固定資産合計	2,344	2,188
固定資産合計	32,344	32,188
資産合計	919,196	703,009
II 負債の部		
1 流動負債		
未払金	879,904	665,596
預り金	6,947	5,224
流動負債合計	886,851	670,820
負債合計	886,851	670,820
III 正味財産の部		
正味財産	32,344	32,188
(うち基本金)	(30,000)	(30,000)
(うち当期正味財産減少額)	(155)	(156)
負債及び正味財産合計	919,196	703,009

(10) 沿革

昭和62年3月16日	広島県知事に設立許可申請
4月1日	設立許可 総務課、管理課（処理場係、ポンプ場係）、工務課（第一及び第二工務係）の3課体制で発足し、下水道管きよの調査設計業務を受託、団地処理場17か所、雨水ポンプ場5か所の維持管理業務を受託
昭和63年4月1日	工務課を工務第一課（第一、第二及び第三工務係）、工務第二課（第一、第二及び第三工務係）に組織改正 伴瀬戸内団地及び美鈴が丘団地処理場の維持管理業務を受託
10月31日	工務第二課を安佐南区役所へ事務所移転
平成元年3月31日	公共下水道の接続に伴い翠光台団地処理場を廃止、廃止業務受託
4月1日	管理課に水質管理係を新設し、千田ほか3処理場の水質等試験業務を受託 工務第一課に第四工務係を新設し、下水ポンプ場の調査設計、積算及び監督補助業務を受託 弘億団地、大和台団地、折出団地処理場の維持管理業務を受託 東雲、天水、己斐中継及び戸坂中継ポンプ場の維持管理業務を受託
9月30日	公共下水道の接続に伴い東浄団地処理場を廃止、廃止業務受託
平成2年4月1日	西部浄化センターの維持管理業務を受託、管理係、水質係の体制で業務開始 小田ポンプ場の維持管理業務を受託
平成3年3月31日	井口ポンプ場の維持管理業務を広島市へ移管
4月1日	農業集落排水事業の調査設計及び管きよ築造工事を受託 牛田、青崎、船越ポンプ場の維持管理業務を受託
5月1日	東観音台団地処理場の維持管理業務を受託
平成4年3月31日	公共下水道の接続に伴い毘沙門台団地処理場を廃止、廃止業務受託
4月1日	農業集落排水事業の調査設計業務を財団法人広島市農業振興センターへ移管
平成5年4月1日	元宇品地区管きよ改良事業を受託 山手中継ポンプ場の維持管理業務を受託
8月1日	公共下水道の接続に伴い第二高取台団地処理場を廃止、廃止業務受託
11月1日	公共下水道の接続に伴い大原団地処理場を廃止、廃止業務受託

12月20日	八木中継ポンプ場の維持管理業務を受託
平成6年3月31日	公共下水道の接続に伴い平和台団地第一、第二処理場及び弘億団地処理場（新系列）を廃止、廃止業務受託
4月1日	工務第三課を新設し、工務第一課第四工務係を廃止
9月1日	公共下水道の接続に伴い美鈴が丘団地処理場を廃止、廃止業務受託
12月1日	公共下水道の接続に伴い松が丘団地第一処理場を廃止、廃止業務受託
12月22日	元宇品地区管きょ改良事業完了
平成7年3月31日	公共下水道の接続に伴い安緑が丘団地第一処理場、安緑が丘団地第二処理場、武田山団地処理場、松が丘団地第二処理場、山田団地処理場、伴瀬戸内団地処理場、五月が丘団地処理場、東観音台団地処理場を廃止、廃止業務受託
9月30日	公共下水道の接続に伴い毘沙門台中継ポンプ場を廃止、廃止業務受託
平成8年3月31日	公共下水道の接続に伴い折出団地処理場、安光が丘団地処理場を廃止、廃止業務受託
4月1日	工務第四課を新設
平成9年4月1日	工務第五課を新設し、工務第一課第三工務係を廃止 院内中継ポンプ場の維持管理業務を受託
4月10日	深川二丁目中継ポンプ場の維持管理業務を受託
5月20日	三滝中継ポンプ場の維持管理業務を受託
10月20日	美の里中継ポンプ場の維持管理業務を受託
平成10年3月31日	公共下水道の接続に伴い大和台団地処理場、大町団地処理場を廃止、廃止業務受託
4月1日	美の里中継ポンプ場に雨水ポンプ施設を含め美の里ポンプ場として維持管理業務を受託 下水幹線の水質調査業務を受託
6月30日	公共下水道の接続に伴い虹山団地処理場を廃止、廃止業務受託
平成12年3月31日	公共下水道の接続に伴い弘億団地処理場を廃止、廃止業務受託
平成14年4月1日	工務第二課第三工務係を廃止
平成15年1月31日	深川二丁目中継ポンプ場を廃止
2月1日	尾和ポンプ場の維持管理業務を受託
4月1日	あさひが丘団地処理場の維持管理業務を受託

2 公社の存続について

(1) 概 要

- ① 下水道公社が設立された昭和62年当時の広島市の下水道普及率は、42.6%（昭和62年3月末現在）と極めて不十分であり他の政令指定都市に比較しても最下位の状態にありました。このため、飛躍的な下水道建設の促進を図り、普及率を90%以上に引き上げることが、市政の重要課題の一つでした。

下水道建設の飛躍的な促進のためには、資金の確保と執行体制の整備が急務ですが、大規模な下水道建設事業は永続的なものではなく、いったん整備されれば、その後は改良事業を残して収束する一過性のものであるという特性があります。

こうした整備の現状と建設事業の特性に対応し、一局集中した行政機構の肥大化を防ぎつつ、所期の目的を達成するためには、行政機構の外に、地域の人材の活用・民間資金の導入等を容易に成し得、また、広島市の下水道建設が収束すれば、他市町の事業実施・他業種への業務拡張が図れるなど、柔軟で経営の方向転換が容易な組織を目指し設立したものです。人員配置については、建設時には、一時期に整備が集中し膨大な職員数が必要となることから、豊富な知識・経験を有する広島市の職員を再雇用配置してこれに対応するとともに、経費的にも人件費を抑制することのできる執行体制を確保する予定でしたが、土木等専門職の退職者の大半が民間企業等への再就職を希望する傾向が続いたことから、派遣職員が大半を占める組織となりました。平成15年4月1日現在、総人員114名（役員を含む）中89名（78%）が広島市からの派遣職員です。

大都市の下水道普及率は下表のとおりです。

（平成15年3月31日現在）

都市名	普及率	順位
広島市	91.1%	12
札幌市	99.4%	4
仙台市	94.0%	11
さいたま市	80.0%	14
千葉市	90.1%	13
東京都（区部）	99.9%	1
川崎市	98.2%	8
横浜市	99.6%	3
名古屋市	97.4%	10
京都市	99.2%	5
大阪市	99.9%	1
神戸市	98.2%	8
北九州市	98.5%	7
福岡市	99.1%	6
平均	97.8%	

（注）平均は大都市の処理人口の合計を行政人口の合計で除した数値です。

また、他都市の下水道事業団体の状況は下表のとおりです。

(平成14年4月1日現在)

団体名称	設立	基本財産	職員数	平成14年度予算
(財)札幌市下水道資源公社	昭和58年4月	2,000万円 (札幌市全額)	総数72人 派遣26 財団採用11 OB18 その他17	43億8,400万円
(財)東京都新都市建設公社	昭和36年7月	1,300万円 (東京都1,000万円ほか)	総数307人 派遣22 財団採用258 OB27	473億7,400万円
東京都下水道サービス(株)	昭和59年8月	1億円 (東京都5,000万円ほか)	総数412人 派遣78 団体採用162 OB19 その他153	73億2,600万円
(財)川崎市下水道公社	平成7年4月	3億円 (川崎市全額)	総数77人 派遣41 OB36	18億1,400万円
(財)水道サービス	昭和38年9月	2,050万円 (名古屋市500万円ほか民間が出資)	総数260人 派遣45 財団採用163 OB52	60億5,700万円
(財)京都市下水道事業協会	昭和59年2月	1,100万円 (京都市500万円ほか民間が出資)	総数43人 派遣12 財団採用10 OB20 臨時職員1	4億4,300万円
(財)大阪市下水道技術協会	昭和53年9月	2,000万円 (大阪市全額)	総数253人 派遣57 財団採用14 OB182	50億7,400万円
(財)神戸市都市整備公社	平成元年11月	1億2,050万円 (神戸市1億2,000万円ほか)	総数113人 派遣59 OB41 その他13	55億5,900万円
(財)北九州上下水道協会	昭和36年6月	100万円 (設立者の寄付)	総数236人 財団採用197 OB39	12億9,700万円
(財)福岡市下水道資源センター	平成6年2月	2億円 (福岡市全額)	総数5人 派遣4 OB1	2億6,000万円
(財)広島市下水道公社	昭和62年4月	3,000万円 (広島市全額)	総数112人 派遣90 財団採用7 OB15	36億6,400万円

② 下水道公社への委託の考え方

下水道法第3条の規定において、公共下水道の設置、改築、修繕、維持その他の管理は、市町村が行うものとするがありますが、これは市町村以外の者が、その名においてできないということであり、その事務の一部を委託することは何ら差し支えないこととなっています。例えば、終末処理場の維持管理の一部を民間業者へ委託することや使用料の徴収を水道管理者に委託することも広く行われています。

広島市における下水道公社への業務委託については、公の施設としての下水道施設（道路内に埋設された下水道本管からポンプ場及び終末処理場に至るまでのすべての施設）の管理を委託したものではなく、下水道施設を構成する一部分を委託したものにすぎず、事実行為として一般的な委託契約に基づき、下水道の維持管理業務の委託を行っているものです。

(2) 監査手続

広島市下水道局及び下水道公社に質問を行いました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

下水道公社で行っている主な業務である受託事業の内訳は以下のとおりです。

業務内容		直営・委託の別	組織
下水道維持管理業務受託事業			
ア	西部浄化センターの維持管理業務	運転操作等は委託 センター内の水質検査は直営	西部浄化センター 管理係・水質係
イ	雨水ポンプ場の運転操作業務	直営	管理課 操作係
ウ	雨水ポンプ場の維持管理業務	委託	管理課 管理係
エ	汚水ポンプ場の維持管理業務	委託	西部浄化センター 管理係
オ	下水処理場4か所の水質検査業務	直営	管理課 水質係
カ	下水幹線の水質調査業務	委託	管理課 水質係
下水道建設業務受託事業			
キ	下水道管きょ・ポンプ場の調査設計及び積算業務	調査設計は委託 積算業務は直営	工務第一課から工務第五課

ア 西部浄化センターの維持管理業務（西部浄化センター管理係・水質係）

西部浄化センターは、佐伯郡五日市町（現佐伯区）が広島市に合併したことを機に西部浄化センターを含む太田川流域下水道太田川処理区が広島県から広島市へ移管され、平成2年度から維持管理業務を広島市から委託されることになりました。

維持管理業務そのものは業者に委託しており、下水道公社は委託業務が適正に履行されたか否かを管理しています。下水道公社でなければならない業務ではなく、広島市から業者への部分的な委託は可能であることから、広島市に戻すべき業務であると考えます。

イ 雨水ポンプ場の運転操作業務（管理課操作係）

主に広島市の退職職員が実施している業務です。平成14年度の委託と直営の1人当たりの単価を比較すると下表のとおりです。

区分	年間稼働時間	年間金額（円）	1人当たり時間単価（円）
委託	—	—	3,938
直営	1,680	4,932,200	2,935

（注）委託の1人当たり単価は、昼間のポンプ運転手の設計価格を使用しています。また、直営の年間金額は60歳から63歳の年間平均給与を使用しています。

退職職員が実施しているため平均給与が広島市の職員の約半額であり、直営の方が委託に比べて単価が低くなっています。この観点からは、下水道公社で実施する意義がある業務と言えます。

ウ 雨水ポンプ場の維持管理業務（管理課管理係）

維持管理業務そのものは業者に委託しており、下水道公社は委託業務が適正に履行されたか否かを管理しています。下水道公社でなければならない業務ではなく、広島市から業者への部分的な委託は可能であることから、広島市に戻すべき業務であると考えます。

エ 汚水ポンプ場の維持管理業務（西部浄化センター管理係）

ウと同様です。

オ 下水処理場4か所の水質検査業務（管理課水質係）

処理場水質検査は西部浄化センターで下水道公社が実施していますが、広島市と別組織である下水道公社で行う意義はなく、広島市に戻すべき業務であると考えます。

カ 下水幹線の水質調査業務（管理課水質係）

本来は広島市が実施すべき業務ですが、広島市は人力的に対応できないということで下水道公社に委託し、その後下水道公社の方も人力的に対応できないということで業者に外部委託しています。

現在下水道公社は、1名が業務設計、1名が委託業務の履行確認をするといった2名体制で当該業務の管理を実施していますが、業務量から見て広島市でも実施できると考えられることから、広島市に戻すべき業務であると考えます。

キ 下水道管きよ・ポンプ場の調査設計及び積算業務（工務第一課から工務第五課）

下水道公社が直営で行っている下水道管きよ・ポンプ場の積算業務及び業者委託している調査設計業務は、元々下水道整備の一層の促進を図ることを目的として広島市が財団法人広島市都市整備公社に業務委託したものです。財団法人広島市都市整備公社の下水道部門を分離して昭和62年4月に当公社を設立したことに伴い、当公社が引き継ぎました。

広島市からの業務委託の趣旨は、官民一体となって下水道整備を推進するという目的を達成するとともに、広島市及び下水道公社が業務委託するコンサルタント業者の技術力向上のために、業者の技術指導と育成強化を行うというものでした。

下水道普及率は下水道公社設立時の42.6%から91.1%まで上昇し、かつ積算業務は市役所・区役所でも行っていることを勘案すると、広島市と別組織である下水道公社で行う意義はなく、広島市に戻すべき業務であると考えます。

以上総合すると、イの雨水ポンプ場の運転操作業務以外は、下水道普及率が90%を超えた現状では下水道公社で実施する意義に乏しく、また下水道公社の職員の約80%が広島市の派遣職員であることから、下水道公社を廃止して業務全般をいったん広島市に戻すことを検討する必要があると考えます。

3 指名競争入札全般について

(1) 概 要

平成14年度の下水道維持管理業務受託事業費24億3,860万円、下水道建設業務受託事業費9億4,925万円の内訳は次表のとおりです。

(単位：千円)

大科目	中科目	金額
維持管理事業費	委託費	1,195,945
	修繕費	306,168
	工事請負費	99,337
	人件費等	384,502
	光熱水料費	375,582
	その他	77,072
	合計	2,438,606
建設事業費	委託費	467,027
	人件費等	428,382
	その他	53,841
	合計	949,250

維持管理事業費の中科目のうち、金額的に重要性のある委託費、修繕費、工事請負費について契約金額1,000万円以上の指名競争入札を抽出し、それぞれ合規性の観点から監査を実施しました。また、建設事業費の中科目のうち、金額的に重要性のある委託費について契約金額2,000万円以上の指名競争入札を抽出し、それぞれ合規性の観点から監査を実施しました。なお契約金額は、単価契約については円単位、総価契約については千円単位で表示しています。

① 維持管理事業費の委託費から抽出した指名競争入札は次表のとおりです。

No.	契約名	担当課	契約者	契約形態	入札経過等	契約金額	参加者数
1	西部浄化センター 沈砂・しよ搬出及 び焼却処分業務	西部浄化セン ター	A	指名競争入札 単価契約	1回目落札	29,925	5社
2	西部浄化センター 脱水ケーキ処理業 務（その1）	西部浄化セン ター	B	指名競争入札 単価契約	1回目落札	14,280	6社
3	西部浄化センター 脱水ケーキ処理業 務（その2）	西部浄化セン ター	C	指名競争入札 単価契約	1回目落札	14,280	6社
4	西部浄化センター 脱水ケーキ処理業 務（その3）	西部浄化セン ター	D	指名競争入札 単価契約	1回目落札	14,280	6社
5	西部浄化センター 及び関連ポンプ場 運転保守管理業務	西部浄化セン ター	E	指名競争入札 総価契約	3回目でも落 札されず、随 意契約に移行	634,200	10社
6	下水幹線水質調査 業務	管理課	F	指名競争入札 総価契約	3回目落札	25,055	8社

上記指名競争入札の落札比率は以下のとおりです。

平成14年度

落札比率	件数
98%超～100%	2
95%超～98%	4
合計業務数	6

② 維持管理事業費の修繕費から抽出した指名競争入札は次表のとおりです。

No.	契約名	担当課	契約者	契約形態	入札経過等	契約金額	参加者数
7	己斐中継ポンプ場外 3か所破砕機修理	西部浄化セ ンター	G	指名競争入札 総価契約	1回目落札	11,130	9社
8	西部浄化センター 汚泥脱水機修理	西部浄化セ ンター	H	指名競争入札 総価契約	1回目落札	11,550	10社
9	西部浄化センター 沈砂池機械修理	西部浄化セ ンター	I	指名競争入札 総価契約	2回目でも落 札されず、随 意契約に移行	14,490	9社
10	西部浄化センター 1・3系汚泥掻寄機修理	西部浄化セ ンター	J	指名競争入札 総価契約	1回目落札	40,950	12社
11	西部浄化センター No2-2遠心濃縮機分 解修理	西部浄化セ ンター	K	指名競争入札 総価契約	1回目落札	18,375	5社
12	南観音ポンプ場N02 雨水ポンプ修理	管理課	L	指名競争入札 総価契約	2回目落札	10,710	9社

上記指名競争入札の落札比率は以下のとおりです。

平成14年度

落札比率	件数
98%超～100%	2
95%超～98%	1
90%超～95%	3
合計業務数	6

③ 維持管理事業費の工事請負費から抽出した指名競争入札は次表のとおりです。

No.	契約名	担当課	契約者	契約形態	入札経過等	契約金額	参加者数
13	西部浄化センター 脱水設備シーケン サーその他補修工事	西部浄化セ ンター	M	指名競争入 札 総価契約	1回目落札	35,700	11社
14	西部浄化センター 1系最終沈殿池用換 気設備工事	西部浄化セ ンター	N	指名競争入 札 総価契約	1回目落札 1回目の入札 は不調に終わ り打切り。指名 業者を変更し て2回目を実 施した。	11,025	9社

上記指名競争入札の落札比率は以下のとおりです。

平成14年度

落札比率	件数
98%超～100%	1
95%超～98%	1
合計業務数	2

④ 建設事業費の委託費から抽出した指名競争入札は次表のとおりです。

No.	契約名	担当課	契約者	契約形態	入札経過等	契約金額	参加者数
15	西部開発地区下水道 実施設計業務13-1	工務第一課	O	指名競争 入札 総価契約	1回目落札	42,000 45,599	10社
16	沼田ほか2地区下水 道実施設計業務13- 20	工務第二課	P	指名競争 入札 総価契約	1回目落札	16,590 20,298	8社
17	八幡地区下水道実施 設計業務13-4	工務第五課	Q	指名競争 入札 総価契約	1回目落札	15,120 17,946 22,043	8社
18	可部南地区下水道実 施設計業務14-1	工務第三課	O	指名競争 入札 総価契約	1回目落札	24,150	10社

(注) 契約金額が複数あるのは、契約後の設計変更により契約金額が変更となったものがあるためです。

上記指名競争入札の落札比率は以下のとおりです。

平成14年度

落札比率	件数
98%超～100%	1
95%超～98%	1
90%超～95%	2
合計業務数	4

⑤ 上記指名競争入札全18件の落札比率は以下のとおりです。

平成14年度

落札比率	件数	業務数に占める割合
98%超～100%	6	33.3%
95%超～98%	7	38.9%
90%超～95%	5	27.8%
合計業務数	18	100.0%

(2) 監査手続

上記業務委託の合规性を検証するために、「予定価格調書」、「指名業者選考書」、「入札調書」、「契約書」、「業務実施報告書」等を入手・閲覧し、質問を行いました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

入札状況から以下の事実が見られます。

- ア 指名競争入札という競争性の高い入札方法を採用しているにもかかわらず、落札比率が95%を超える業務が全体の7割を超えていること
- イ 18業務中4業務(6 下水幹線水質調査業務、8 西部浄化センター汚泥脱水機修理、11 西部浄化センターNo.2-2 遠心濃縮機分解修理、18 可部南地区下水道実施設計業務14-1)において、落札業者のみが予定価格内の価格を入札していること
- ウ 毎年継続して委託している維持管理事業費の業務委託(上記表の1から6の業務)については、長年同一業者が落札していること。特に、5 西部浄化セ

ンター及び関連ポンプ場運転保守管理業務については、財団法人広島県下水道公社が業務委託を開始した昭和56年から平成14年度までの22年間にわたり一貫してE社が落札していること

1から6の業務の平成10年度から平成14年度の5年間の落札状況は次表のとおりです。

契約金額は、単価契約の1から4については円単位、総価契約の5、6については千円単位で表示しています。なお、6の下水幹線水質調査業務は平成11年度から始まっています。

No.	平成10年度 契約者 契約金額	平成11年度 契約者 契約金額	平成12年度 契約者 契約金額	平成13年度 契約者 契約金額	平成14年度 契約者 契約金額
1	A 18,795	A 29,925	A 33,600	A 29,925	A 29,925
2	B 15,960	B 15,960	B 14,700	B 14,490	B 14,280
3	C 15,435	C 15,225	C 14,805	C 14,595	C 14,280
4	R 15,435	D 15,120	D 14,700	D 14,595	D 14,280
5	E 624,750	E 630,000	E 620,550	E 640,500	E 634,200
6	—	F 21,494	F 27,178	F 25,086	F 25,055

以上のように、指名競争入札を採用しているにもかかわらず同一業者が5年連続同じ業務を受注する等不自然な結果が見られ、指名競争入札が形骸化していると考えられるため、以下のような対策を講じる必要があると考えます。

ア 広島市下水道公社の建設工事においては、入札参加者に対して配布している「広島市下水道公社の建設工事の入札に参加される方へ（留意事項）」の「I 入札にあたっての基本的な留意事項 6」において、「入札にあたって談合があったと認められる場合は、入札後といえども入札を無効とします。」と定めています。しかし、入札結果が不自然である場合にも入札結果の分析は行われず、また調査も実施されていません。

広島市においては平成8年4月1日に、建設工事において「広島市建設工事談合情報対応マニュアル」を策定し、談合情報の提供があった場合又は新聞報道等により談合情報を把握した場合の対応を規定化しています。しかし、建設工事においても業務委託においても、入札結果が不自然であると認められる場合に、広島市及び下水道公社の内部で入札結果を分析して調査を実施し、場合によっては公正取引委員会等への情報提供を行う必要があるという規定があ

りません。広島市及び下水道公社の規則上、入札結果が不自然であると認められる場合には、広島市及び下水道公社の内部で入札結果を分析・調査し、場合によっては公正取引委員会への情報提供を行う必要があるということを規定化し、指名競争入札を実効性のあるものとする必要があると考えます。

イ 広島市において平成14年度から建設工事において試行的に実施されている希望型指名競争入札の導入をすることにより、競争性が確保され談合の防止を図ることができ、導入の検討をすべきと考えます。

希望型指名競争入札とは、指名業者の選定に当たって、事前に入札参加意欲のある業者を把握して、より実質的な競争入札を行うため設計金額が250万円超5,000万円未満の中規模程度の建設工事を対象として行うものです。希望型指名競争入札の手続は、汎用型指名競争入札の手続がスピーディである反面、恣意的な指名の懸念を有しているため、その改善策として受注意欲を反映し、また客観的な指名ができる公募型指名競争入札の手続を簡略化し事務の軽減と迅速化を図ったものです。

なお、広島市においては平成16年度から、上記の希望型指名競争入札より透明性、客観性、競争性に優れている一般競争入札を業務委託の一部に拡大して試行することとしており、一般競争入札の導入も併せて検討することが望まれます。

なお談合については、談合業者に自治体が損害賠償を求める流れが定着しており、広島市においても平成15年6月に上水道工事入札に関し、地元業者28社に対し、約13億円の損害賠償請求を行っています。以下参考までに、平成15年9月5日付け中国新聞「中国総合16版クローズアップ 広島市上水道談合」の記事を抜粋します。

広島市水道局は6月中旬、各業者に通知書を送付した。「入札談合にかかわる損害賠償請求について」。談合で落札額を不当につり上げたことで損害を受けたとし、約12億9,000万円を業者が連帯して支払うよう求めた。

広島市が賠償を求める対象は、公正取引委員会が談合と認定した1996年7月から2000年9月までの732件（落札額約117億円）。この間、予定価格に対する落札価格の割合である落札率は96%だった。その後の公取委の立ち入り検査から指名停止処分までの落札率は、86%に下がった。この差から損害額を算定した。

これまで、談合をめぐる自治体が業者に損害賠償を請求する動きは全国的に鈍く、各地の「市民オンブズマン」などがその役割を担った。原告敗訴が続くなか99年10月、奈良地裁の勝訴で流れが変わる。翌年3月の鳥取地裁判決は、業者に請求しなかった鳥取県の対応を違法と指摘。その後、落札額の5-10%の損害を認める判決が各地で相次いだ。

広島市も今回、こうした流れを受けた。広島市水道局の山井隆義次長は「賠償請求は、市民の負託を受けた行政の役割。何もせずにやり過ごす時代ではない」と強調する。

業者側は「落札価格は広島市が決めた予定価格以内で、広島市に損害は発生していない」などとして支払いに応じていない。ある会社の社長は「水道局と車の両輪として頑張ってきた自負がある。その私たちに、そこまでするかという思いはある」と不満を漏らした。

この社長は「談合は必要悪」とも言い、その理由を説いた。「水道管の破裂などに備えて24時間待機していると、ほかの業界より経費はかかる。みんなで仕事を回さないと経営がもたない」

半年間の指名停止処分を受け、各社は軒並み売り上げが3分の1になったという。さらに、停止期間中の新規業者の参入に加え、受注意欲がある業者の参加機会を拡大するため、広島市が導入した希望型指名競争入札が、業界の競争激化をもたらした。落札率は、01、02年度は73.1%、本年度は8月末現在、53.4%まで落ち込んでいる。

「談合は、受注調整」「みんなで助け合うのが日本の文化」。そんな言葉を、これまでの取材で何度も聞いた。だが、甘えは多額の賠償となってはね返る時代。

別の業者は言う。「公共事業に携わる業者は、昔はよかったと後ろばかり振り返っている。社会構造がものすごいスピードで変わっていく今、われわれは取り残されていないだろうか」

「親方日の丸」の言葉に代表される公共工事偏重の経営姿勢や業界の風土が、談合を生んだ背景にあったとも言える。広島市側も賠償請求というショック療法にとどまらず、業者の自立を促す施策などで、その債務を果たすべきだろう。

4 会計処理等

(1) 概要

下水道公社は民法第34条の規定に基づいて設立された公益法人であり、「公益法人会計基準」を適用しなければなりません。

下水道公社の重要な会計方針は下表のとおりです。

項	目	現状の下水道公社の状況
有価証券の評価基準及び評価方法	基本財産有価証券	原価法
固定資産の減価償却方法	事業資産、有形固定資産	すべて法人税法の規定に基づく定額法によっている。
引当金の計上基準	貸倒引当金	計上していない。現状、貸倒れの発生が見込まれる先はなく問題ない。
	賞与引当金	計上していない。
	退職給与引当金	計上していない。
資金の範囲		現金預金、未収金、未払金及び預り金が含まれている。

(2) 監査手続

下水道公社の会計処理が「公益法人会計基準」に準拠しているかどうか、計算書類が適正に作成されているかどうかについて確かめました。

(3) 監査の結果及び意見

① 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

② 監査の意見

ア 退職給与引当金について

現在、下水道公社採用職員の退職金については広島市が資金負担しているため、債務性がないとの認識から計上していませんが、支払いの主体はあくまでも下水道公社であることから、退職給与規程に従い每期計上すべきと考えます。

平成15年3月末現在の要支給額の100%で計上するとした場合、1,652万円を計上する必要があります。

イ 賞与引当金について

支給対象期間と支給時期は以下のとおりです。

前年度3月2日から当年度6月1日 6月支払い

当年度6月2日から当年度12月1日 12月支払い

当年度12月2日から当年度3月1日 3月支払い

よって、3月2日から3月31日分については、引当金の計上が必要になります。

Ⅷ 出資団体の役員

1 概要

役員は出資団体の業務の執行機関として、団体運営上重要な役割を担っており、広範な権限と責任を負っています。出資団体の役員が有効に機能しているかどうかという視点で32団体に以下のアンケート調査を実施いたしました。

- (1) 各役員の属性
- (2) 役員就任時における過去の主な経歴
- (3) 年間の出勤日数
- (4) 年間の報酬額及び報酬額の算定根拠
- (5) 過去3年間の退職役員への退職金額及びその算定根拠
- (6) 役員会の開催頻度

2 監査手続

上記アンケート調査の結果の分析を行いました。

3 監査の結果及び意見

(1) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(2) 監査の意見

アンケート調査の結果、取締役、理事について以下のことが言えます。

- ① 非常勤役員の占める割合が多い。
- ② 役員会の開催頻度が年間平均2回程度と少ない。
- ③ ある出資団体の常勤役員から別の常勤役員になっている事例が10件程度見受けられる。

上記より、出資団体の業務の執行機関として、団体運営上重要な役割を担っている役員（役員会）は有効に機能しているとは言えず、このため、役員の兼任を減らしたり、非常勤であってもより積極的に団体の運営に参画することのできる人材に就任を求めるなどの方法により、役員（役員会）を有効に機能させることが必要と考えます。

役員（役員会）が有効に機能することにより、出資団体が本当に必要な団体として存続していくことが可能になると考えます。

IX 出資団体の職員の人件費

1 概要

役員以外の職員の人件費について32団体に以下のアンケート調査を実施しました。

- (1) 平成14年度の団体採用職員の年間人件費の金額
- (2) 平成14年度の広島市からの派遣職員の年間人件費の金額

アンケート調査の結果は次表のとおりです。

①平成14年度の団体採用職員の年間人件費の金額

(単位：千円)

区分	財広島勤労者職業福祉センター	財広島市ひと・まちネットワーク	財広島市文化財団	財広島市スポーツ協会
人数	37	184	106	66
支給額	220,305	813,013	641,464	388,797
1人当	5,954	4,418	6,051	5,890

(単位：千円)

区分	財広島平和文化センター	社会福祉法人広島市社会福祉協議会	財広島市福祉サービス公社	社会福祉法人広島市社会福祉事業団
人数	63	33	147	204
支給額	268,708	185,468	470,762	820,239
1人当	4,265	5,620	3,202	4,020

(単位：千円)

区分	財広島市環境事業公社	財広島市産業振興センター	財広島観光コンベンションビューロー	財広島市農林業振興センター
人数	118	20	12	27
支給額	810,571	94,163	70,862	134,509
1人当	6,869	4,708	5,905	4,981

(単位：千円)

区分	財広島市都市整備公社	財広島市動植物園・公園協会	広島高速道路公社	広島高速交通株式会社
人数	176	112	26	177
支給額	997,033	414,344	122,733	938,996
1人当	5,664	3,699	4,720	5,305

(単位：千円)

区分	(財)広島市下水道公社	(財)広島市防災センター	(財)広島市水道サービス公社	広島ステーションビル(株)
人数	21	22	44	33
支給額	97,083	69,299	139,987	133,965
1人当	4,623	3,149	3,181	4,059

(単位：千円)

区分	(株)広島バスセンター	(財)広島勤労福祉事業団	(財)広島原爆被爆者援護事業団	広島地下街開発(株)
人数	100	12	182	12
支給額	462,107	36,456	930,920	62,393
1人当	4,621	3,038	5,114	5,199

(単位：千円)

区分	その他	合計
人数	43	1,977
支給額	234,754	9,558,931
1人当	5,459	4,835

(注1) アンケート調査の回答には、嘱託職員を含めている団体と含めていない団体があります。

(注2) 職員数が10人未満の広島市土地開発公社、広島市流通センター(株)、(財)広島市水産振興協会、広島駅南口開発(株)、(財)広島市老人クラブ連合会、(株)広島市産業情報サービス、(財)広島海員会館、(財)広島県下水道公社の8団体は、その他の区分に合計して記載しています。

② 平成14年度の広島市からの派遣職員の年間人件費の金額

(単位：千円)

区分	広島市土地開発公社	(財)広島市ひと・まちネットワーク	(財)広島市文化財団	(財)広島市スポーツ協会
人数	18	166	73	40
支給額	145,622	1,440,842	708,965	387,472
1人当	8,090	8,679	9,711	9,686

(単位：千円)

区分	(財)広島平和文化センター	社会福祉法人広島市社会福祉事業団	(財)広島市産業振興センター	広島市流通センター(株)
人数	37	115	37	(注1)
支給額	340,744	873,055	323,056	
1人当	9,209	7,591	8,731	

(単位：千円)

区分	(財)広島市農林業振興センター	(財)広島市水産振興協会	(財)広島市都市整備公社	(財)広島市動植物園・公園協会
人数	56	10	96	66
支給額	469,774	90,107	820,213	582,779
1人当	8,388	9,010	8,543	8,829

(単位：千円)

区分	広島高速道路公社	(財)広島市下水道公社	(財)広島市防災センター	(財)広島市水道サービス公社
人数	33	88	51	61
支給額	311,771	670,112	257,323	486,290
1人当	9,447	7,614	5,045	7,971

(単位：千円)

区分	広島ステーションビル(株)	(株)広島バスセンター	(財)広島勤労福祉事業団	(財)広島市老人クラブ連合会
人数				
支給額	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
1人当				

(単位：千円)

区分	(財)広島海員会館	その他	合計
人数		47	994
支給額	(注1)	465,567	8,373,692
1人当		9,905	8,424

(注1) 広島市から職員が派遣されていません。

(注2) 職員数が10人未満の(財)広島勤労者職業福祉センター、社会福祉法人広島市社会福祉協議会、(財)広島市福祉サービス公社、(財)広島市環境事業公社、(財)広島観光コンベンションビューロー、広島駅南口開発(株)、広島高速交通(株)、(財)広島原爆被爆者援護事業団、(株)広島市産業情報サービス、広島地下街開発(株)、(財)広島県下水道公社の11団体は、その他の区分に合計して記載しています。

(注3) 団体間の1人当たりの支給額の違いは、それぞれの団体に派遣された職員の年齢、職務内容、職位等の違いによるものです。

③ 民間企業の平均給与との比較

平成12年、平成13年、平成14年の民間企業の業種別の平均給与は次表のとおりです。

(国税庁公表の「平成14年分民間給与の実態」より抜粋)

順位	区分 (業種)	平成14年		平成13年		平成12年
		平均給与	対前年伸び率	平均給与	対前年伸び率	平均給与
1	化学工業	5,571千円	▲2.7%	5,726千円	0.6%	5,693千円
2	金融保険・不動産業	5,541	▲1.8	5,641	1.3	5,571
3	運輸通信公益事業	5,279	2.9	5,128	▲4.1	5,348
4	金属機械工業	5,208	▲3.6	5,405	▲0.7	5,446
5	建設業	4,636	0.2	4,626	▲2.5	4,745
6	サービス業	4,261	▲1.6	4,331	▲0.8	4,370
7	その他の製造業	4,073	▲4.9	4,281	▲3.4	4,432
8	卸小売業	3,720	▲3.4	3,852	▲0.8	3,885
9	繊維工業	3,369	▲4.0	3,508	▲0.6	3,528
10	農林水産・鉱業	3,041	▲3.2	3,141	▲3.5	3,256
	平均	4,478	▲1.4	4,540	▲1.5	4,610

団体採用職員の平均給与、広島市からの派遣職員の平均給与、民間企業の平均給与を比較すると以下のとおりです。

(単位：千円)

	平均給与
団体採用職員	4,835
広島市からの派遣職員	8,424
民間企業	4,478

民間企業の額には、パート職員分も含まれていることから比較は困難ですが、以下のことが言えます。

- ア 広島市からの派遣職員は、幹部職員としての在職者が多いため、平均給与は相対的に高い。
- イ 団体採用職員の平均給与は、パート労働者を含めた民間企業の平均給与とは均衡している。

2 監査手続

上記アンケート調査の結果の分析を行いました。

3 監査の結果及び意見

(1) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(2) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

第3 出資団体運営に関する提言（監査の意見）

広島市土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）」第10条の規定に基づき、昭和48年10月に設立された広島市全額出資の特別法人です。

一方、広島地下街開発(株)、広島駅南口開発(株)、広島ステーションビル(株)、(株)広島市産業情報サービスは、広島市等（第一セクター）と民間（第二セクター）の出資による官民共同経営組織であるいわゆる第三セクターです。

また、財団法人広島市ひと・まちネットワークは広島市50%出資、財団法人広島市下水道公社は広島市全額出資の民法上の公益法人です。

この章では平成15年12月12日に総務省から都道府県、政令指定都市に通知された「第三セクターに関する指針の改定」にしたがって、第三セクターを地方公共団体が出資又は出せん（以下「出資」という。）を行っている民法法人及び商法法人と定義し、財団法人広島市ひと・まちネットワーク、財団法人広島市下水道公社についても第三セクター（以下「三セク」という。）として表現します。なお、VI 財団法人広島市ひと・まちネットワーク、VII 財団法人広島市下水道公社においては、三セクという用語は使用していません。また、広島市土地開発公社はここで言う定義の三セクには該当しません。

また、同指針の改定によると、三セクは、一般的に以下の事業を実施するとされています。

- (1) 社会的便益が広く地域にもたらされる事業
- (2) 事業収益を一定程度地域社会に帰属させることが望ましい事業
- (3) 民間資本を中心とする事業であるが、地域振興等の観点から地方公共団体が資本参加をする必要があると認められる事業

(1)、(2)は行政補完型三セク、(3)は公民協調型三セクということが言えます。

広島地下街開発(株)、広島駅南口開発(株)、広島ステーションビル(株)、(株)広島市産業情報サービス、財団法人広島市ひと・まちネットワーク、財団法人広島市下水道公社を上記の分類で分けると以下のとおりです。

(1)	財団法人広島市ひと・まちネットワーク、財団法人広島市下水道公社
(2)	(株)広島市産業情報サービス
(3)	広島地下街開発(株)、広島駅南口開発(株)、広島ステーションビル(株)

広島市土地開発公社の問題点は以下のとおりです。

- ・ 土地を先行取得してから事業化までに時間がかかるケースが多いため、現状のように経済環境の変化が激しい状況下では当初の先行取得目的の成就が難しくなり、塩漬け土地が発生しやすい。
- ・ 現在のデフレの状況下で、塩漬け土地が含み損を抱えている。

(1)、(2)の行政補完型三セクの問題点は以下のとおりです。

- ・ 監査対象とした団体のうち2団体については、広島市から公の施設の管理運営または施設の一部の維持管理を委託されているが、公益法人等に外部委託する意義を考察する必要がある。
- ・ 指定管理者制度の創設を踏まえ、三セク以外の民間事業者の活用について検討する必要がある。

(3)の公民協調型三セクの問題点は以下のとおりです。

- ・ 事業化までに時間がかかるため、建設費が多額になる傾向がある。
- ・ 当初の事業計画が甘いケースが多く、また建設後の減価償却の負担が重いことにより、開業後黒字転換するまでに時間がかかる傾向がある。
- ・ 黒字転換するまでに時間がかかるので、資本金が薄いと債務超過に陥る可能性がある。
- ・ 当初の資金調達の相当の部分を市中金融機関からの借入りに依存すると、返済に耐え切れず資金ショートを起こす可能性がある。

以上を踏まえた個別団体の存続意義等については各団体の記載箇所を参照して下さい。

なお、以下参考までに、平成15年12月12日に総務省から各都道府県・政令指定都市に通知された「第三セクターに関する指針の改定について 第4 経営悪化時の対応に当たっての留意事項」を掲載します。

第4 経営悪化時の対応に当たっての留意事項

1 経営悪化時における速やかな対応

- (1) 第三セクターにおける監査や点検評価の結果、累積赤字の大幅な増加や改善の見込みのない債務の累積等により経営状況が深刻である場合はもとより、需要実績が予測を大きく下回る等により経営が悪化しつつある場合には、問題を先送りすることなく、経営悪化の原因を検証し、抜本的な経営改善策の検討を行うこと。その際には専門家の意見も踏まえつつ、債権者等関係者と十分に協議し、経営実態に対する認識を共有するよう努めること。その上で、その改善が極めて困難である場合には、法的整理の実施等についての判断をすべきであること。
- (2) これらの判断に当たっては、経営状況に着目した評価のみならず、第三セクターの行っている事業が地域振興等の公共、公益的使命を果たしているかといった行政上の判断を加味した上で、事業存続の必要性や事業手法の見直し、出資比率等の関与のあり方などについて抜本的に検討する必要があること。その際には、客観性及び専門性、公平性及び透明性の確保に特に留意すること。

2 経営改善を実施する場合の留意点

- (1) 点検評価の結果などから、経営の改善により事業を存続させることとした第三セクターに対しては、速やかに経営改善計画を策定するよう指導監督等を行うこと。この場合、当該計画は、客観性及び専門性を確保する観点から点検評価を行うための委員会等に諮り審査することが適当であること。

なお、当該計画の策定に当たっては、通常の経営改善策だけでなく、合併、事業の一部譲渡等を含めた幅広い手法を検討すべきであること。

- (2) こうした経営改善策の実施に伴い、追加的な公的支援が求められる場合にあつては、経営責任を明確化した上で、役職員の数及び給与の見直し、組織機構のスリム化等、抜本的改革が行われることを前提にその適否を検討するとともに、公的支援の手法、内容等については、地方公共団体の財政運営に与える影響を十分考慮した上で、必要最小限のものとすべきであること。

また、この場合、地方公共団体は、通常報告される財務諸表以外の第三セクターの経営状況に関する情報、経営悪化の原因の分析結果、新しい事業計画案の作成の前提条件等についても、あらかじめ議会等に対して十分説明し、経営改善に係る公的支援についての理解を求める必要があること。

3 経営の改善が極めて困難とされる場合の留意点

- (1) 地方公共団体の点検評価の結果などから、経営の改善が極めて困難と判断されるものの、何らかの形で事業を存続させる必要があると判断した場合には、その手続、内容についての公平性、透明性を確保する観点から会社更生法（昭和27年法律第172号）、民事再生法（平成11年法律第225号）、特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律（平成11年法律第158号）等の法的整理を選択することが適当であること。

また、経営の改善及び事業の存続が極めて困難と判断した場合には、債権者等関係者との責任分担を明確にしつつ、事業の廃止を決断すること。さらに、第三セクターを清算する場合には、法的手続（破産、特別清算）の活用について検討する必要があること。

- (2) 法的整理等の実施に当たっては、それぞれの手続によって、対象法人、担保の扱い、債権者の扱い、各種手続のスケジュール、効力等に差異が生じるため、それぞれの特徴や注意点等を十分理解した上で選択する必要があるとともに、あらかじめ債権者等関係者と協議を行う等により、その手続が円滑に進められるよう留意することが望ましいこと。

(3) 債権債務関係の整理に当たって、地方公共団体は、出資の範囲内の負担、損失補償契約に基づく負担を負うというのが原則であり、過度の負担を負うことのないようにすべきであること。

また、既存施設の利活用等について、行政として対応する場合については、それ自体に公共性が必要であり、その点を慎重に判断して決定すべきであること。

(4) 第三セクターの経営再建、清算等の際し、地方独立行政法人制度を活用することは厳に慎むこと。

広島市においては、第2次行財政改革大綱に基づき、平成9年度から平成15年度までの間で、広島市が職員を派遣している43団体（指導調整団体36、その他団体7）を対象に、約20%（約9団体）を目標に統廃合に取り組みました。取組状況は以下のとおりです。

● これまでの取組

取組年度	削減数	内 容
平成9年度	2	(財)広島市いきいき財団、(財)広島市青少年健全育成振興協会、(財)広島市ひと・まちネットワークを統合
平成10年度	3	(財)広島市文化振興事業団と(財)広島市歴史科学教育事業団を統合
		(財)広島市平和文化センターと(財)広島市国際交流協会を統合
平成11年度	1	(財)広島市農業振興センターと(財)広島市林業振興公社を統合
		(財)広島市動物園協会と(財)広島市公園協会を統合
平成14年度	3	(財)広島市体育協会と(財)広島市スポーツ事業団を統合
		(財)広島コンベンションビューローと広島市観光協会を統合
		(財)ひろしま産業振興機構に広島県国際経済交流協会を統合

※平成15年4月1日現在の取組対象団体数 34団体（指導調整団体29、その他団体5）

● 公益法人等の統廃合の状況

年 度	公益法人等		(参考) 公益法人等の 職員数
	削減数、削減割合	団体数	
平成8年度	—	43団体	2,749人
平成9年度	▲2団体、▲4.6%	41団体	2,813人
平成10年度	▲3団体、▲7.0%	38団体	2,981人
平成11年度	▲1団体、▲2.3%	37団体	2,896人
平成12年度	—	37団体	2,827人
平成13年度	—	37団体	2,758人
平成14年度	▲3団体、▲7.0%	34団体	2,680人
平成15年度	—	34団体	2,625人
計	▲9団体、▲20.9%	—	—
平成15年度 までの目標	約▲9団体、約▲20.0%	—	—

上記の取組みにより一定の効果があつたことは理解できます。しかしながら、第2 外部監査の結果及び意見で記載したとおり、未解決の課題・問題点が少なくありません。今後は、広島市が出資している法人について、広島市において組織横断的に以下の重要事項を検討する委員会等（既存の委員会にこの機能を持たせても良い。）を設置し、定期的に以下の事項をチェックすることにより、より一層迅速な対応を図ることが可能な体制にする必要があります。

（委員会で検討する重要事項）

- ・ 当初の出資の目的が既に無くなっているか若しくは出資の目的である業務が行われていない出資法人の有無
- ・ 債務超過等財務的に存立基盤を揺るがしかねない状況にある出資法人の有無
- ・ その他出資法人の存立に重要な事項が発生した若しくは発生している出資法人の有無

また、上記の事後的なチェック以外に、出資法人の設立に当たっては、事業の必要性、公共性、採算性等その意義及び行政関与の必要性について当該委員会で十分検討することが必要と考えます。