

広 整 都 第 ㍻ 号

平成 20 年 3 月 25 日

広島市監査委員 様

広島市長 秋葉 忠利

(都市整備局都市整備調整課)



平成 1 8 年度包括外部監査の結果報告に添えて提出された「意見」に
基づく対応結果について（報告）

このことについて、別紙のとおり報告します。



平成 18 年度包括外部監査の意見に対する対応結果報告書

監査の対象 開発事業特別会計、西風新都特別会計、用地先行取得特別会計に関する財務事務の執行について

対象事業 西部開発事業

都市整備局都市整備調整課

意 見
流通関連加工業用地 所在 西区扇二丁目ほか 登記面積 9,123.73 ㎡ 固定資産税評価相当額 926 百万円 運輸関連施設用地 所在地 西区草津港二丁目、三丁目 登記面積 31,151.78 ㎡ 固定資産税評価相当額 2,917 百万円 いずれも流市法によって、卸売業並びに卸売に関連する流通業などに用途が制限されており、やむを得ない点もあるが、流市法の趣旨は、都市部において交通渋滞等による流通機能の低下を予測して、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図ることと考えられるが、例えば、流通業務地区においては、流通業務地区の機能を害するおそれがないと認めた場合、又は公益上やむを得ないと認めた場合には市長権限により施設の建設等を個別に許可できることになっている。流通業務地区については、この規定を利用して、利用方針を再検討すべきである。

対応結果
流通関連加工業用地及び運輸関連施設用地は、「流通業務市街地の整備に関する法律」に規定する「流通業務地区」になっていることから、流通業務に関連する施設以外の施設の建設が規制されている。 一方、この規制を受けている土地所有者からは、土地の利活用を図るための規制緩和が要望され、本市は平成 18 年 11 月に、市長の許可を得て建設可能な施設の面積要件の緩和（小売店舗、サービス施設などの附帯施設の面積要件 150 ㎡以内を 1,000 ㎡以内に緩和など）を行った。 流通関連加工業用地については、経済局中央市場及び食肉市場が分譲の窓口として、市場関係事業者を対象とした希望調査を実施しているが、平成 17 年度以降、分譲実績がない状況となっている。今年度も、面積要件の緩和を PRしながら分譲希望の調査を行ったが、需要がなかったため、今年度内を目途に、経済局と連携して分譲条件（分譲対象者など）の見直しの方針を決定し、次年度以降での早期分譲を進めていくことにしている。 運輸関連施設用地については、経済局経済振興課が分譲の窓口となっており、約 28,600 ㎡の用地については、協同組合広島総合卸センターの共同配送センター建設予定地としているが、景気の低迷等により事業採算性の目途が立たないことなどの理由から、現在に至るまで未分譲となっている。 同組合は、このたびの面積要件の緩和を受け、当初は、年内を目途に、新たな用途を含めた事業の採算性の再検討を行い、組合としての土地利用計画に結論を出したいとしていたが、検討に期間を要するとして、平成 20 年度内に結論を出したい旨の申入れがあった。本市としては、平成 20 年度を超える期間の延伸を認めないこととし、この検討状況を踏まえ、需要がない場合は、流通関連加工業用地と同様に、残る運輸関連施設用地を含めて分譲条件（分譲対象者など）を見直し、早期分譲を進めていくことにしている。 未分譲地の分譲を促進するため、関係課との連携を密にし、この面積要件の緩和について、積極的に周知するなど分譲の促進に努めることにしている。

平成 18 年度包括外部監査の意見に対する対応結果報告書

監査の対象 開発事業特別会計、西風新都特別会計、用地先行取得特別会計に関する財務事務の執行について

対象事業 西部開発事業

都市整備局都市整備調整課

意 見

戸建住宅用地について

所在地 西区草津新町一丁目ほか 登記面積 11,588.25 m²

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

対応結果

戸建住宅用地については、漁業廃止者等への分譲後は、事業用代替地として確保していたが、平成 15 年度からは、公募による一般分譲を開始した。

平成 18 年度は 17 区画を分譲し、平成 19 年度はこれまで 10 区画を分譲しており、現時点の残り区画は、30 区画となっている。

近年、不動産市況が回復傾向にあることから、分譲の好機と捕らえ、今年度は公募件数を増やすなどし、早期完売を目指す。

(参考)

平成 19 年度分譲予定区画 20 区画程度

平成 18 年度包括外部監査の意見に対する対応結果報告書

監査の対象 開発事業特別会計、西風新都特別会計、用地先行取得特別会計に関する財務事務の執行について

対象事業 西部開発事業

都市整備局都市整備調整課

意 見
中高層住宅用地について 所在地 西区草津新町一丁目 登記面積 11,295.98 m² 固定資産税評価相当額 990 百万円 現在、その一部は3か月更新の月極駐車場として、その他の部分は一時貸付けとして利用されている。 広島市は本物件のうち 9,193.5 m²について、以下の条件で平成18年12月1日に分譲公告を行った。 参考価格 約9億6,600万円 販売方法 一般競争入札（入札日 平成19年1月15日） 指定用途 公益的施設（教育、医療、社会福祉施設など） 用途を公益的施設に限定しているのは、法令上の制約ではなく、中小企業大学校等の教育施設があることから、調和を考えてのことである。買い手が見つからない場合は限定を解除する可能性もある。（広島市説明） 意見として、中高層住宅を建てるしか有効利用法はないであろう。場所的に見て、早期の売却が可能と考える。

対応結果
平成19年1月に、分譲方針の譲受人のうち公益的施設を設置する者に限定して、一般競争入札を実施したが入札者がなく、以後、先着順による受付を行ったが、応募者がなく、分譲の見込みが立っていなかった。 現行の分譲方針では、今後も分譲が見込めないことから、平成19年9月に、分譲方針を一部改正し、譲受人の資格を緩和して、平成19年11月15日から再分譲を実施した。その結果、5者から申込があり、平成19年12月18日に一般競争入札を行い、平成19年12月25日には、落札者と売買契約を締結した。 （参考） 募集期間：平成19年11月15日～平成19年12月14日 入札日：平成19年12月18日 指定用途：なし

平成 18 年度包括外部監査の意見に対する対応結果報告書

監査の対象 開発事業特別会計、西風新都特別会計、用地先行取得特別会計に関する財務事務の執行について

対象事業 西部開発事業

都市整備局都市整備調整課

意 見
教育施設等用地（保育所用地）について 所在地 西区井口明神一丁目 登記面積 1,521.98 m² 固定資産税評価相当額 249 百万円 元々、保育所用地を予定していたが、現在では公立保育所を設ける計画はない。広島市として有効な利用方針を出すべきであろう。 J R 及び広島電鉄の駅に近く、アルパークの北側に位置するという好立地の土地であり、いつでも売却可能である。有効な利用方針が見つからなければ、広島市全体の財政事情を考慮すると、早期の処分が相当であると考える。

対応結果
西部開発事業臨海埋立地の教育施設等用地については、保育所用地として確保していたが、これまで、保育需要が伸びず、保育所整備が見送られてきた。 平成18年度に入り、西区の庚午、草津、井口、古田、商工センター地区において、保育需要の伸びが顕著になったことから、社会局児童福祉課において、同地区内に保育所を設置する民間事業者を募集することになった。 募集に際して、本件用地を分譲可能用地として提示したが、他の民有地での設置が決定し、本件用地は分譲に至らなかった。 このため、今年度は、教育施設や他の公共施設としての需要調査を行うこととしており、需要がない場合は、一般分譲を前提とした利用用途の見直しを行い、地元調整等所要の手続きを経たうえで、早期分譲を進めることにしている。

平成 18 年度包括外部監査の意見に対する対応結果報告書

監査の対象 開発事業特別会計、西風新都特別会計、用地先行取得特別会計に関する財務事務の執行について

対象事業 西部開発事業

都市整備局都市整備調整課

意 見
未利用地（西区鈴が峰町）について 所在地 西区鈴が峰町 登記面積 2,789.11 m² 固定資産税評価相当額 189 百万円 この用地は現在更地である。さきごろ財団法人広島市都市整備公社が月極駐車場の需要調査を行ったところ、その需要は旺盛ではなく、地元の社会福祉協議会から多目的広場及び時間極駐車場として使用したいとの要望を受けている。 公有財産について地域住民の意見を先ず聞くことは、行政として当然であり、有用な案が出れば、これを最大限尊重するのも当然であろうが、多目的広場と時間極駐車場というのは、実は利用方法がないに等しい。 現状で有効な利用法を検討する→利用法が見つからなければ、売却先を探す→売却先が見つからない→売却先が現れるまで、広場なり時間極駐車場として利用するという道筋が本来であると考え る。 当初予定の保育所としての需要もなく、月極駐車場の需要も旺盛でない。いわば、現状では使い道がない土地であれば、次に処分を考えるのが、当然ではないかと考える。

対応結果
鈴が峰団地の造成事業は、道路、公園などの公共施設や、教育施設、医療施設といった公益的施設を計画的に整備し、良好な居住環境を有する大規模な住宅地を供給することを目的として都市計画事業として実施している。 本件用地は、教育施設として保育園が計画されていたものであり、都市計画事業として広く市民に告知して、住宅用地等を分譲してきた経緯を考えると、保育園としての需要がないからといって、本件用地を直ちに一般分譲により処分することは、適当ではない。 このため、処分に際しては、教育施設のほか公共・公益的施設の需要調査や地元調整を行う必要があり、その調査調整に期間を要することから、3年以内を目途に処分方針を決定し、4年目以降での分譲を目指すことにしている。 その間、地元要望を考慮した暫定利用を行うこととし、法部分を除いた用地の約3分の2を広場として地元社会福祉協議会に、残る約3分の1を駐車場として公募で決定した事業者へ、貸付期間を3年間と定め、平成19年4月からそれぞれ貸付している。

平成 18 年度包括外部監査の意見に対する対応結果報告書

監査の対象 開発事業特別会計、西風新都特別会計、用地先行取得特別会計に関する財務事務の執行について

対象事業 西部開発事業

都市整備局都市整備調整課

意 見

西部開発事業の未分譲地の利用について

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

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

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

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

対応結果

西部開発事業により造成された土地については、公有水面埋立法、流通業務市街地の整備に関する法律及び新住宅市街地開発法に基づき土地利用計画を策定し、分譲方針を定めて、分譲を進めてきた。

現在、未分譲地については、積極的に売出しを行い、分譲を進めているが、現行の土地利用計画の用途での需要が見出せない場合は、土地需要の動向を踏まえた土地利用計画や分譲方針の見直しを、関係部局の協力を得て、検討することとしている。

平成 18 年度包括外部監査の意見に対する対応結果報告書

監査の対象 開発事業特別会計、西風新都特別会計、用地先行取得特別会計に関する財務事務の執行について

対象事業 西部開発事業

都市整備局都市整備調整課

意 見

代替予定地の問題について

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

対応結果

西部開発事業区域内の事業用代替地（2箇所）は、近接する国道2号（都市計画道路）拡幅事業用として、事業支障者からの要望により、確保している。

当該路線は、事業実施の遅延から、平成18年11月に、見直し検討候補路線になったが、最終的（平成19年7月）に廃止又は縮小の検討路線にならなかったため、事業は継続されることになった。

しかし、事業の緊急性や財政上の事情から、事業実施時期が明確になっていないため、引き続き当課で管理することとし、分譲までの間、一時貸付などの有効利用を図ることとしている。

なお、東側の事業用代替地については、国道2号拡幅事業用地に隣接する背後地として確保された西側の事業用代替地と異なり、道路を隔てたところに確保していることから、この代替地の場所が要望に基づくものかどうか再調査し、現時点で当該場所に確保する必要性がない場合は、一般分譲することとしている。

事業用代替地の管理状況（平成19年4月末現在）

一般会計	143区画	49,037.26 m ²	
西部開発事業用地 （開発事業特別会計）	7区画	4,084.40 m ²	東側 5区画 1,351.25 m² 西側 2区画 2,733.15 m²

平成 18 年度包括外部監査の意見に対する対応結果報告書

監査の対象 開発事業特別会計、西風新都特別会計、用地先行取得特別会計に関する財務事務の執行について

対象事業 安佐地区開発事業

都市整備局都市整備調整課

意 見

安佐地区開発事業について

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

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

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

対応結果

安佐地区開発事業用地については、工業団地の需要が見込まれないことから、庁内に平成 16 年度「安佐地区開発事業用地の利活用検討会議」を設置し、工業団地に代わる利活用策の検討を重ね、平成 18 年 3 月、「土地開発公社長期保有の取扱方針」に関する検討会議において、市民、ボランティア団体などの協働による「安佐・市民の森創生事業」として、利活用する方針を決定した。

本事業は、計画や整備を広島市が行うという従来型の整備手法をとらず、市民、ボランティア団体等をメンバーとした運営協議会を設立して、山林や田畑の活用策を検討し、市民の手作りによって、後世につながる健全な森、里山、田畑を復活させようとするものである。

また、本市の北部に位置する自然条件に恵まれた本事業用地を、食農教育や自然体験ができる場として活用することは、次代を担う子供達をはじめ多くの市民のより豊かな資質の向上を目指すうえでも有用であると考えている。

これらのことから、本市は、この運営協議会の活動を側面から支援するものであり、創生プランの作成や進入路の整備などに、最小限の経費負担をしていくことにしている。