

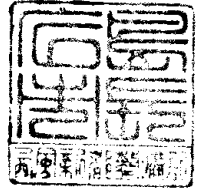
広整西第 1 号

平成 20 年 3 月 26 日

広島市監査委員 様

広島市長 秋 葉 忠 利

(都市整備局西風新都整備部)



平成 18 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 西風新都特別会計

都市整備局西風新都整備部

意 見

現在の地価動向は底を打ったといえるものの今後大きく上昇することは考えにくい。未着工の区域においては、現在の地価で推移する限りにおいては、造成費を抑えなければ、そもそも最初から造成費用充当分のための保留地面積が可処分宅地面積を上回り、換地面積自体がマイナスになる可能性がある。現行の負担要綱は、かかる事態を想定していない点で、見直しが必要である。

増進利益を根幹的都市基盤施設の整備による地価上昇効果と定義する限り、地価上昇の程度によってその額は変わってくる。今後の開発においては、平成元年時点で算定した増進利益をそのまま採用するのは現実的でないと思われる。増進利益の見直しも必要と思われる。

対応結果

監査人の意見は、負担要綱の部分的な見直しが必要であるというものである。しかし、監査人の意図や見直しの目的が不明であったため、監査人に聞き取りを行った。

監査人によると、上記の意見の前提には「西風新都の丘陵部の開発が平成元年の当初計画のスケジュールどおり進まない要因は、負担要綱による開発者負担にあるのではないか。開発が進まないと、広島市が開発に先行して整備してきた根幹的な都市基盤施設が無駄になることが懸念される。」という問題意識があった。そのため、換地面積がマイナスになる場合の対応や増進利益の算定期間について、現行の負担要綱を見直す必要があるとするものである。

確かに、負担要綱による開発者負担が、開発が進まない要因になっているのであれば見直しは必要である。しかしながら現時点において開発が進まない要因は、宅地需要の動向などの社会経済情勢や開発事業者の有無、事業計画の熟度、開発事業者の資金繰りなどの開発事業者の事情によるところが大きい。現に近年の緩やかな景気の回復により、新たな開発の動きも出てきている。開発が進まない要因は、開発者負担にあるとは考えにくい。

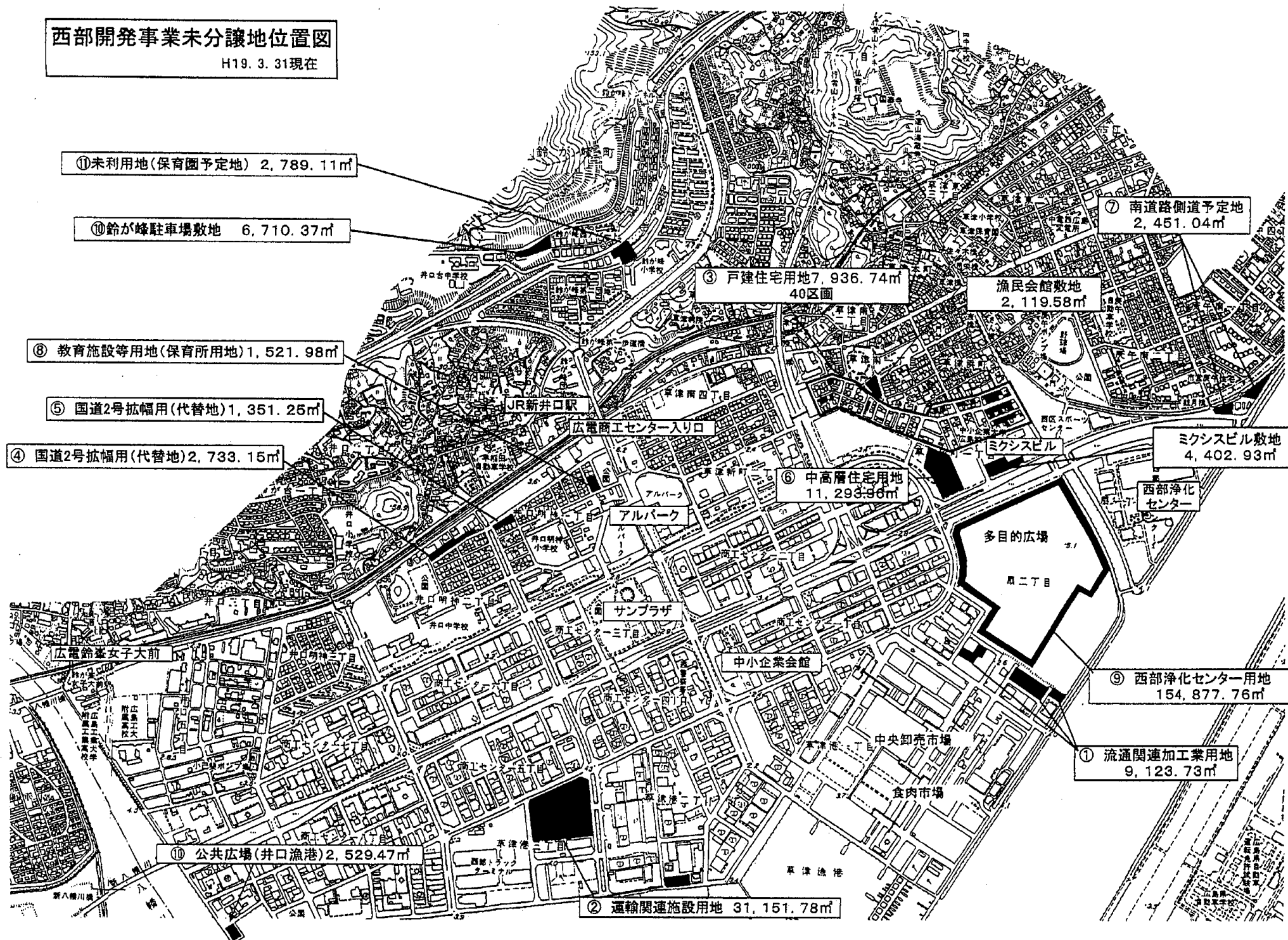
また、監査人から提出のあった意見については、次のように考えている。

1. 「換地面積自体がマイナスになる」とは、開発事業において損失が発生することを意味する。利益が見込まれない開発を開発事業者が意図的・計画的に実施することはあり得ない。万一、換地面積自体がマイナスになる場合には、負担要綱の運用で開発事業者が本市に提供する負担事業宅地は生じず、開発事業の支障にはならない。
2. 増進利益の算定期間を平成元年時点に固定した理由は、根幹的な都市基盤施設の整備費が変動するごとに増進利益を変更して開発事業者の負担額を再調整するのが実質的に困難なことである。開発事業者の自己都合による開発時期の遅れは増進利益の算定期間を変更する合理的な理由にならない。

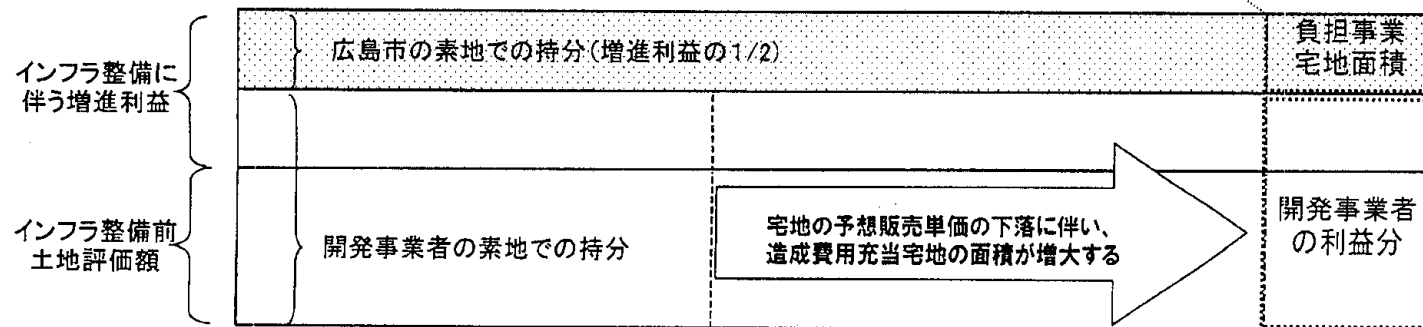
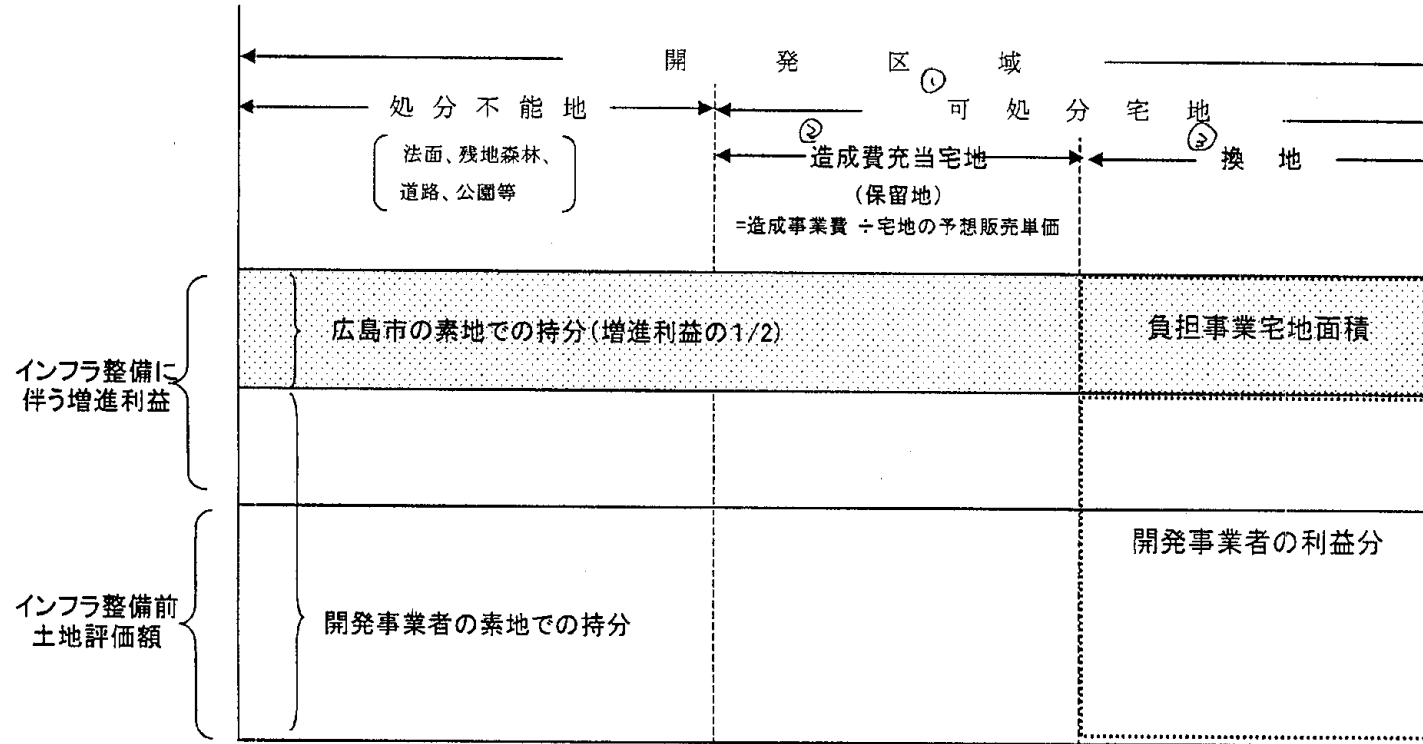
これらのことから、現時点においては負担要綱を見直す考えはない。しかし、本市全体の均衡ある発展のためには西風新都の開発を推進する必要があることから、今後、開発者負担が開発の支障になる場合には、負担要綱を再検討する必要があると考えている。

西部開発事業未分譲地位置図

H19. 3. 31現在



負担事業宅地面積の算定の仕組み



地価の下落に伴い、増進利益が減少する