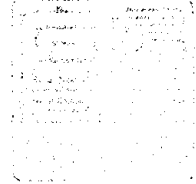


広 活 新 第 1 2 5 号
平成 20 年（2008 年）11 月 17 日

広島市監査委員 様

広島市長 秋 葉 忠 利
（都市活性化局新球場建設部）



平成 1 3 年度及び 1 5 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。



監査の対象 出資法人における補助事業及び委託事業の実施状況

対象団体 広島市土地開発公社

対象事業 土地の保有

意 見

東広島駅跡地地区開発整備事業用地

貨物ヤード跡地の利用方法については、市民の意見を充分聞き長期的な展望のもと十分な検討が必要である。

一方、用地維持にかかるコストの軽減のために、有償にて賃貸あるいは無償にて市民に対してこの空間を提供し有効活用する等、現状での暫定的な有効活用策について早急に検討することが望まれる。

対応結果

(利用方法の十分な検討)

平成 16 年のプロ野球界再編論議を背景に、同年 11 月、官民で組織する「新球場建設促進会議」が設置され、平成 17 年 3 月に新球場建設の方向性がとりまとめられた。

本市は、このとりまとめ結果を踏まえ、平成 17 年 9 月にヤード跡地に新球場を建設する基本方針を決定した。平成 19 年 11 月には新球場の建設に着手し、平成 21 年春の新球場の完成を目指している。

また、ヤード跡地の利用については、本市が新球場の建設に合わせ、道路等の基盤整備を行うこととしており、新球場及びその関連施設以外の利用未定地については、「土地開発公社長期保有地の取扱方針」で平成 19 年度に民間処分を基本とした方針を取りまとめた。

これを踏まえ、ヤード跡地には、新球場を核として、その周辺に集客施設等の整備を民間活力の導入により行うこととし、平成 19 年 11 月に事業予定者の募集を開始し、平成 20 年 4 月に事業予定者を決定した。今後、事業予定者が、市と協議のうえ基本計画を確定し、平成 21 年 2 月に土地売買契約を締結する予定である。

(暫定利用)

ヤード跡地の暫定利用については、臨時駐車場やマンションのモデルルーム等の用地として、民間に貸付けを行い、平成 10 年度に暫定利用を始めてから平成 17 年度末までの累積収入は 2 億 5,000 万円を上回っている。

なお、平成 18 年度からは下水道局の雨水貯留池工事を実施し、さらに平成 19 年 11 月からは新球場建設工事及び周辺道路整備工事等による工事現場として敷地全体を使用していることから、暫定利用は行っていない。

参考：各年度の一時貸付収入の状況

平成 10 年度	1,909 万円	平成 14 年度	2,923 万円
平成 11 年度	1,280 万円	平成 15 年度	3,812 万円
平成 12 年度	3,233 万円	平成 16 年度	4,655 万円
平成 13 年度	2,467 万円	平成 17 年度	4,996 万円

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

対象団体 広島市土地開発公社

対象事業 広島市土地開発公社が保有する土地の個別的検討

意見

(9) 東広島駅跡地地区開発整備事業用地

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。

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。

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。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。

対応結果

本市は、「新球場建設促進会議」でとりまとめられた新球場建設の方向性を踏まえて、平成17年9月にヤード跡地に新球場を建設する基本方針を決定した。平成19年11月には、新球場の建設に着手し、平成21年春の新球場の完成を目指している。

ヤード跡地の利用については、本市が新球場の建設に合わせ、道路等の基盤整備を行うこととしており、新球場及びその関連施設以外の利用未定地については、「土地開発公社長期保有地の取扱方針」で平成19年度に民間処分を基本とした方針を取りまとめた。

これを踏まえ、ヤード跡地には、新球場を核として、その周辺に集客施設等の整備を民間活力の導入により行うこととし、平成19年11月に事業予定者の募集を開始し、平成20年4月に事業予定者を決定した。

平成20年6月には、本市、土地開発公社、事業予定者の三者が基本協定書を締結し、この協定に基づき、事業推進の担保として事業予定者から保証金の納付を受けた。

今後、事業予定者が、平成21年2月末までに市と協議のうえ基本計画を確定させた後、土地売買契約を締結する予定であり、この売買契約において用途（基本計画に示された集客施設等）の指定を行い、5年間は指定用途に供することを義務づけることとしている。

なお、土地開発公社による先行取得については、平成17年度から取り止めている。

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

対象団体 広島市土地開発公社

対象事業 広島市土地開発公社が保有する土地の個別的検討

意見

(9) 東広島駅跡地地区開発整備事業用地

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、賃貸借契約が 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。

対応結果

ヤード跡地の利用については、本市が新球場の建設に合わせ、道路等の基盤整備を行うこととしており、新球場及びその関連施設以外の利用未定地については、「土地開発公社長期保有地の取扱方針」で平成 19 年度に民間処分を基本とした方針を取りまとめた。

これを踏まえ、ヤード跡地には、新球場を核として、その周辺に集客施設等の整備を民間活力の導入により行うこととし、平成 19 年 11 月に事業予定者の募集を開始し、平成 20 年 4 月に事業予定者を決定した。

今後、事業予定者が、平成 21 年 2 月末までに市と協議のうえ基本計画を確定させた後、土地売買契約を締結する予定であり、この売買契約において用途（基本計画に示された集客施設等）の指定を行い、5 年間は指定用途に供することを義務づけることとしている。

平成 17 年度まで土地の暫定利用として民間事業者に貸付けを行ってきたが、平成 18 年度からは下水道局の雨水貯留池工事を実施し、さらに昨年 11 月からは新球場建設工事及び周辺道路整備工事等による工事現場として敷地全体を使用していることから、暫定利用は行っていない。

なお、平成 16 年 10 月に土地開発公社の内規を改正し、貸付期間について、原則 1 年以内から所管局が認める期間まで延長できるようにしている。

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

対象団体 広島市土地開発公社

対象事業 広島市土地開発公社が保有する土地の個別的検討

意見

(9) 東広島駅跡地地区開発整備事業用地

ウ 長期的な資金計画の必要性について

当該事業及びこれに関連する広島駅までの都市整備事業計画自体は壮大なものですが、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。

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。

対応結果

貨物ヤード跡地の土地活用については、市が新球場の建設と道路等その関連施設の整備を行い、民間事業者が周辺の集客施設等の整備を行うこととし、事業を進めている。

新球場の用地取得費（54 億円）については、新球場の使用料収入を基本財源とし、建設費（90 億円）については、使用料収入、たる募金等寄附金、国のまちづくり交付金等を充当し、不足分（46 億円）を市（23 億円）、県及び地元経済界（各 11.5 億円）が負担することになっている。

「まちづくり交付金」については、平成 19 年 3 月に国からの新規採択を受け、球場施設のうち、防災機能を有する施設や一般市民が日常的に利用できる施設を対象として交付を受けている。

また、市・県・経済界の負担割合等を示した資金計画については、平成 19 年 5 月に施設計画や運営計画とともに「広島市新球場（仮称）事業計画」として本市がとりまとめを行い、同年 6 月に、当該資金計画について県及び地元経済界の理解が得られ、平成 19 年度から県及び地元経済界の負担が開始された。

集客施設等の整備については、民間活力を導入することになっているため、本市には大きな財政的負担が生じないことになっている。

当該事業は、平成 19 年 11 月に事業予定者の募集を開始し、平成 20 年 4 月に事業予定者を決定した。

今後、事業予定者が、平成 21 年 2 月末までに市と協議のうえ基本計画を確定させた後、土地売買契約を締結する予定である。