

「平成22年度包括外部監査結果報告書」の概要について

(市有財産の有効活用について)

1 外部監査の概要

(1) 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

(2) 選定した特定の事件(テーマ)

市有財産の有効活用について

(3) 監査実施期間

平成22年7月30日から平成23年1月13日まで

なお、平成22年4月1日から平成22年7月29日までは、事件の選定を行うとともに、補助者の選定を行った。

2 監査実施の概要

(1) 事件を選定した理由

平成18年8月31日に総務省から各地方公共団体に対し、「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」が通知された。この指針において、各地方公共団体に対して新地方公会計モデルによる普通会計及び公営企業や第三セクター等を含めた連結ベースの貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書、純資産変動計算書の4表を整備すること、及び国の資産・債務改革も参考にしつつ、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を3年以内に策定することが示された。

このような状況の中、多くの地方自治体において、財政健全化のため資産の有効活用、売却等の動きが見られるようになっており、広島市においても、平成20年2月に公表した「今後の財政運営方針」の中で、「未利用地等の売却促進及び市有資産の有効活用」を掲げ、未利用財産の売却促進や貸付け、さらには市の建物やホームページなどを媒介にした広告事業を進めている。また、新地方公会計モデルによる広島市の平成20年度決算における財務書類4表(貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書、純資産変動計算書)も公開された。それによれば平成21年3月末における連結貸借対照表上の資産合計は4兆4,756億円で、うち公共資産(事業用資産、インフラ資産)は、4兆2,510億円である。公共資産の中には、公共施設としての用途廃止以降、将来の利用計画がない土地等や、事業予定はあるものの事業が実施されていない土地等、いわゆる未利用財産も含まれており、財務書類には、これらの未利用財産のうち広島市が売却可能資産として指定したものが売価で約50億円あることが注記されている。

この売却可能資産の処分は、資産の有効活用における当面の最大の課題であると思われるが、連結貸借対照表を作成する過程で整理された公有財産台帳等の情報を基に、売却可能資産の範囲や抽出方法を再検討することや、低利用の施設の統廃合、余裕スペースのある行政財産の有効活用、使用料の見直し等幅広く市有財産の有効活用について外部からの検討を加えることで、いままで広島市が進めてきた資産の有効活用をさらに推進させることができると考え、特定の

事件として選定した。

(2) 監査の視点

- ア 市の保有する財産の現状把握が適確に行われ、その結果が公有財産台帳に適正に反映されているか。
- イ 未利用地等の売却、貸付等の有効活用が適切に計画されているか。
- ウ 未利用地等の売却に伴う手続は、法令、規則等に従い適正に行われているか。
- エ 未利用地等の維持管理業務は、効率的に行われているか。
- オ 行政財産の目的外使用許可に関する許可手続や使用料の算定、減免等の手続は合理性があり、かつ、法令、規則等に従い適正に行われているか。
- カ 普通財産の貸与に関わる貸付料や期間の設定等の手続は合理性があり、かつ、法令、規則等に従い適正に行われているか。
- キ 行政財産の余裕スペース等の把握及び有効活用が検討されているか。
- ク 借上不動産の借上げの理由は適切なものか、借上契約等の手続は適正に行われているか。

3 監査結果の概要

(1) 未利用地について

ア こども未来局保育課所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
	己斐上保育園敷地	行政	西区己斐上五丁目2000 - 14	宅地	1,957.82
	毘沙門台保育園予定地	行政	安佐南区毘沙門台二丁目3219 - 1	宅地	1,601.89
	美鈴が丘西三丁目保育園敷地	行政	佐伯区美鈴が丘西三丁目6 - 2	宅地	1,385.51

について

地理的要件や交通の利便性などから、保育園を開設したとしても周辺の保育需要を吸収することは困難であると想定されることから、行政財産としての用途を廃止し、売却を図ることが適当である。

、 について

今後の待機児童の状況や国の幼保一体化の動向はあるものの、これらの土地は団地内でも宅地利用として最適の物件でありながら、 については30年以上、 については25年以上行政財産として未利用のまま放置されている。少子化、特に団地内の子供の減少傾向等を考慮し、なおかつ、地域の活性化、当該土地の有効利用、将来的な税収（固定資産税等）の増加等を勘案し、行政財産としての用途を廃止し、売却を図ることが適当である。

イ 環境局出島処理場所管

財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
旧出島処理場	行政	南区出島二丁目2番13	宅地	15,210.80

平成2年3月にし尿処理施設として稼働を停止し、その後有効利用されておらず、今後の利用計画もないにもかかわらず、長期間にわたり行政財産のままとなっている。行政財産の用途廃止を行い、普通財産とする必要がある。

現在敷地の一部は利用されているが全体的に見れば有効活用されているとは言えない状況である。

今後も有効活用の目途がたたず、施設の解体費用が処分価額を上回る可能性があるため、売却の検討も余り進んでいない。

しかし、解体する責任は広島市にあり、解体を先延ばしにしても解体費用が安くなるわけでもなく、いつかは解体しなければならないこと及び今後、処分価額の上昇が見込めないことを考えれば、早期に解体して処分すべきである。その際、解体してから買い手を探すのではなく、なるべく早い段階で買い手を探す方法をとるべきである。

ウ 中区建築課所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
	江波南住宅11号	行政	中区江波南二丁目1424番10	宅地	82.04
	江波南住宅25号	行政	中区江波南二丁目1424番20	宅地	131.45
	江波南住宅7号	行政	中区江波南二丁目1424番8	宅地	89.24

から について

市営住宅としての使用を中断し、建物を取り壊し更地とした後も行政財産となっており、近隣住民による耕作地としての無断使用が長期化している。広島市財産規則（以下「規則」という。）第16条に従った適正な財産管理がなされていなかった。

これらの土地は、面積からして公共用地としての利用可能性はないと思われるが、立地条件が良く宅地として売却可能であるので、財源確保のために、速やかに原状回復させ、行政財産としての用途を廃止し、売却を図ることが適当である。

なお、無断使用の状態が長期化しており、権利関係などの問題が発生し、原状回復が困難となる場合も想定されるので、売却に向けては専門的な知識や経験の蓄積を有する財政局管財課等の側面的な協力が必要であると考えます。

エ 西区区政振興課所管

財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
元己斐上町集会所敷地	普通	西区己斐中三丁目142番80	宅地	224.82

近隣住民により、畑として耕作されている部分が一部あった。短期間とはいえ、市有財産に許可なく立ち入り、自らの利益のために畑を耕作するといったことは認められない。

市有財産については、常に現状を把握し、維持保全上不完全な点がないかどうかの点に最善の注意を払い、その所有の目的に応じて、経済的かつ効率的に使用されるようにしなければならない(規則第16条)との観点から、速やかに原状回復させ売却すべきである。

オ 教育委員会施設課所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
	元牛田第四小学校(仮称)予定地	行政	東区二葉の里二丁目5番11外3筆	山林・雑種地	(注) 7,025.32
	矢野第二中学校(仮称)予定地	行政	安芸区矢野南三丁目18番1外2筆	学校用地	24,278.43
	新宮幼稚園予定地	行政	安芸区矢野東三丁目7001番10	宅地	1,946.56

(注) の面積は実測面積である。このほかに広島市土地開発基金所有地 5,202.25 ㎡が法面部分等として隣接している。

について

平成10年に牛田第四小学校(仮称)事業の中止が決定された後も、長期間にわたり行政財産のまま暫定的に地元の多目的運動広場等として使用されている。

市街化調整区域にあることを考えた場合、早急な売却は困難と思われるが、行政財産の用途廃止を行い、地方自治法(以下「法」という。)第238条の2第3項により所管換えを行い、今後は、売却も含めた当該地の利活用について市内部で総合的に検討することが必要である。

について

矢野南小学校の学校菜園や学校体育施設開放事業により学区体育協会部員による手作りテニスコートが設置されている。学校菜園は近隣住民にボランティアで日常の管理をお願いしているようであるが、一般市民が見た場合、学校予定地の不法占拠との誤解も与えかねないので、学校菜園であることを示す看板を立てるなどの適正な措置を講じられたい。

また、手作りテニスコートには、部員の上承なしで使用不可とする看板が掲げられていた。学校体育施設開放事業は特定の者に独占的に使用を認めるものではないにもかかわらず、このような看板を放置した状態のままであり、規則第16条に従った適正な財産管理がなされていないかった。

について

宅地開発により開発業者から市立幼稚園用地として寄附を受けた土地であるが、寄附を受けてからほぼ未利用のまま 30 年以上が経過している。

園児数が減少し、市立幼稚園定数充足率が低下している現状では、市立幼稚園用地としての利用は見込めないことから、行政財産の用途廃止を行い、法第 238 条の 2 第 3 項により所管換えし、貸付け又は売却を検討する必要がある。

(2) 低利活用の庁舎、施設について

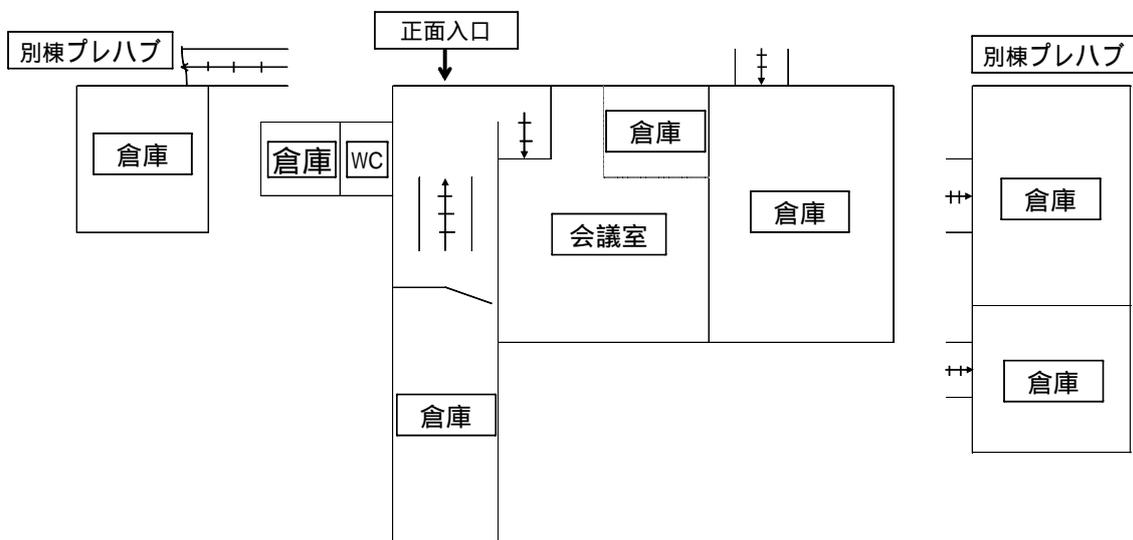
(中島町庁舎)

中島町庁舎は、昭和 31 年 3 月に建築された鉄筋コンクリート造地下 1 階、地上 3 階建ての庁舎で、所在地は、広島市中区中島町 10 番 6 号である。敷地面積は 2,379 m²、建築面積は 497 m²、延床面積は 1,116 m²である。

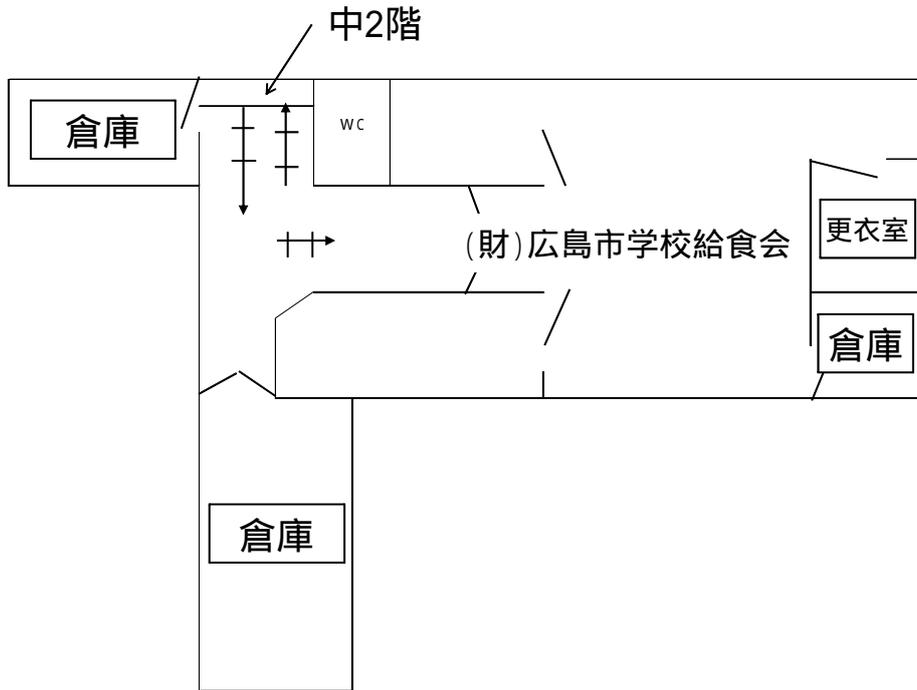
中島町庁舎は、昭和 62 年から平成 16 年 6 月まで広島市の関係団体である(財)広島市下水道公社が入居し、平成 18 年から現在まで、同じく関係団体である(財)広島市学校給食会が庁舎の 2 階を事務室等として使用(目的外使用許可、使用料は減免)しており、それ以外の空いた部屋は会議室や平和記念式典の資機材、公文書等の保管場所として使用されている。

以下は、中島町庁舎図面である。

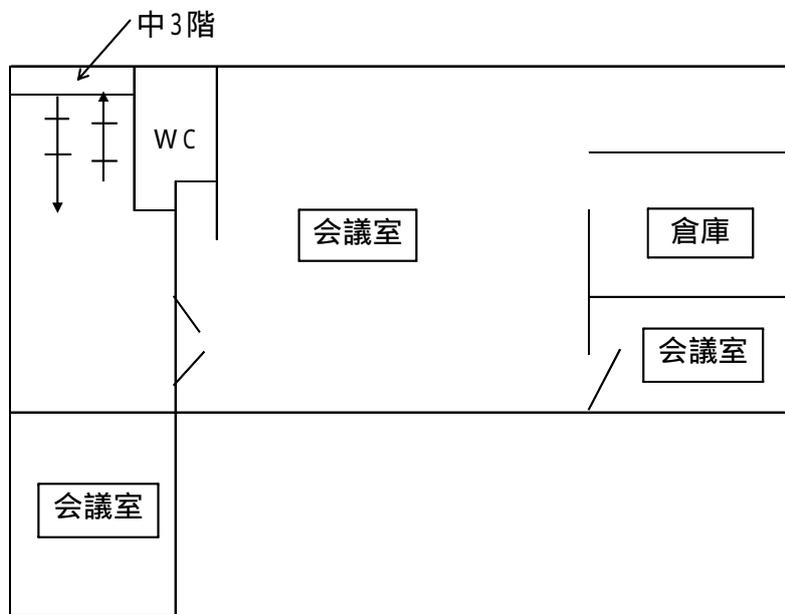
(中島町庁舎 1 階)



(中島町庁舎 2階)



(中島町庁舎 3階)



中島町庁舎は築後 54 年を経過し、老朽化や耐震性等に問題を抱えているが、建替計画はないようである。

こうした中、中島町庁舎は、立地条件が良く土地の財産価値も高く、このまま行政財産として保有を続けるよりは、民間に売却することが土地の資産価値を最も有効活用することになると思われる。

広島市の財政状況が厳しい中、この土地を処分すれば相当の収入が見込まれるため、売却に向けての検討を始めるべきである。

(3) 光熱水費等の実費徴収について

(環境事業所内の職員食堂に係る光熱水費等の実費徴収)

広島市役所の職員食堂は、(財)広島市職員互助会(以下「互助会」という。)が、広島市から目的外使用許可を受け、互助会が業者に食堂運営の業務を委託している。職員食堂に係る施設使用料は、広島市職員の福利厚生を目的にした施設との理由で広島市財産条例第 2 条第 3 項第 2 号及び広島市財産事務取扱要領第 3 - 2 - (1) - イ - (I)の規定に基づき互助会に対して全額免除されている。

ただし、光熱水費等については、平成 15 年 2 月 27 日付けの「行政財産の目的外使用許可の適正化について(通知)」の「3. その他(1)実費徴収」において、「行政財産の目的外使用許可に伴う光熱水費等の実費については、真にやむを得ないと認められる場合を除き、原則として徴収すること。」としており、実費徴収が原則である。互助会は以下の環境事業所内の職員食堂以外の職員食堂については、光熱水費等の実費を広島市に納付しており、委託している業者から同額を徴収している。

環境事業所内の職員食堂については、互助会に対する行政財産使用許可書において「許可物件に付帯する電気、水道、ガス、電話等設備の使用料金は、免除する。」と記載されており、光熱水費等の実費徴収は行われていない。

名称	食堂として使用部分の面積
中環境事業所	179.891 m ²
南環境事業所	102.9758 m ²
西環境事業所	114.6 m ²
安佐南環境事業所	115.7102 m ²
安佐北環境事業所	78.34 m ²
安芸環境事業所	121.82 m ²

光熱水費等を免除する理由として、環境事業所からは「食堂経営が赤字であり業者が撤退する恐れがあること、そのような事態になれば職員の福利厚生上、ひいては環境事業所の業務遂行上、著しい支障が生じることになり、食堂経営の継続性の観点から、光熱水費等を免除している」との説明を受けた。

しかし、環境事業所は職員食堂の運営に年間いくらか光熱水費等がかかっているのかまでについて、把握しているわけではない。また、環境事業所の業者(財)学校福祉協会、可部料飲(株))

と互助会との委託契約書では、光熱水費等は業者が負担することとしている。

業者は環境事業所以外の庁舎内にある食堂経営も行っており、そこでは光熱水費等の実費相当額を負担しているが、環境事業所は互助会に対して光熱水費等を免除していることから、互助会は業者に対して光熱水費等の実費相当額を請求していない。

単に赤字を理由に光熱水費等を免除するのではなく、業者の収支報告書、貸借対照表の内容や環境事業所ごとの利用状況（職員食堂利用、弁当持参、外部飲食など）、営業場所、営業時間、販売価格等の制約などの実情調査を実施し、客観的にみて営業努力しても採算性の確保に限界がある場合に、職員の福利厚生のために、施設使用料だけでなく光熱水費等も免除しても、食堂を継続すべきかを広島市全体として判断すべきである。また、必ずしも「食堂」にこだわる必要はないし、現行の業者による現状のメニュー、現行の営業形態を前提として判断する必要もない。仕出し弁当等、他の手段もあわせて、幅広い選択肢を考えるべきであり、食堂にしても広く業者を公募すれば光熱水費等を免除しなくても現状以上のサービスの質と効率が同時に向上する可能性もある。

環境事業所が、食堂経営の継続性の観点から、光熱水費等を免除していることは、「真にやむを得ないと認められる理由」でないと判断する。環境事業所は、原則に基づいて互助会から光熱水費等の実費を徴収すべきである。

4 監査意見の概要

(1) 未利用地について

ア 環境局施設課所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積（㎡）
	灰捨場（石内）	行政	佐伯区五日市町大字石内字石原2022番外8筆	山林・田	2,148.00
	白木町不燃物等廃棄物埋立処理事業用地	行政	安佐北区白木町大字井原字大川原4139番2 外2筆	雑種地	29,270.00

について

昭和41年に旧五日市町が焼却灰捨場用地として取得し、その後旧五日市町との合併に伴い、広島市が引継いだものであるが、一度も行政用途に使用されていない。また、今後の利用計画もないにもかかわらず、長期間にわたり行政財産のままとなっている。行政財産の用途廃止を行い、普通財産とする必要がある。

について

地元と協議をしながら活用計画を検討していくとのことであるが、現状のままでは、利用も売却も困難と思われる。しかしながら、広大な土地であり、長年利用もされていないことから、早急に有効利用の方策等を検討されたい。

イ 環境局中工場所管

財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
中工場 (旧中工場)	行政	中区南吉島一丁目901番20	雑種地	10,753.71

資産価値に見合う有効利用をするためには、お金をかけて解体する必要がある。現時点では何も利用計画がない。平成15年にごみ処理施設としての稼働を停止して何年も経つのに未だに利用計画がないこと自体が問題である。

有効利用に向けての利用計画を早急に作成すべきである。

ウ 環境局安芸環境事業所所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
	船越焼却場	行政	安芸区船越南五丁目5番1号	宅地	466.48
	瀬野焼却場	行政	安芸区瀬野町3097番地の1	宅地	2,074.34

、 について

昭和63年にごみ処理施設として稼働を停止し、現在のところ両施設ともに未利用であり、今後の利用計画もないにもかかわらず長期間にわたり行政財産のままとなっている。行政財産の用途廃止を行い、普通財産とする必要がある。

両施設ともダイオキシン類の問題等で建物を解体するには多額な解体費用を要し、また、解体の必要性も当面ないことから建物等がそのまま放置されている。

しかし、このままずっと解体しないで放置しておいてよいかと言うと、いつかは広島市の責任で解体する必要があるはずである。特に は市街地にあるため、町の美観という観点からもお金をかけて町をきれいにするという考え方が必要である。

エ 経済局食肉市場所管

財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
中央卸売市場食肉市場	普通	西区福島町二丁目20番1外1筆	雑種地・宅地	16,130.67

今後の利用計画に関して保育園移転用地以外の部分については、公共施設としての活用について庁内で検討を行うとのことであるが、厳しい財政の中で、新たな公共施設を建てる場合は、重複・類似・老朽化する公共施設の統廃合とセットで行い、統廃合により不要となった施設の売却によって新しい公共施設を整備すべきである。

オ 道路交通局道路管理課所管

財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
元東部自転車等保管用地	行政	南区大州一丁目162番44、162番78	宅地	1,345.35

平成19年の用途廃止後未利用の状態であるが、ごみ埋立てが終わって、約45年余りが経過しており、土壌改良を行わないと土地の利用が全くできないとも言えないことから、民間へ駐車場や資材置き場等として貸し付ける、あるいは広島市で駐車場や資材置き場等として使用することができないか検討すべきである。

カ 道路交通局用地監理課所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
	事業用代替地 (瀬野西四丁目外)	普通	安芸区瀬野西四丁目15番	雑種地	2,800.00
	事業用代替地 (瀬野西四丁目外)	普通	安芸区瀬野西五丁目35番	雑種地	447.00
	事業用代替地 (瀬野西四丁目外)	普通	安芸区瀬野西五丁目36番	雑種地	725.00
	事業用代替地 (瀬野西四丁目外)	普通	安芸区瀬野西五丁目37番1	雑種地	931.00
	事業用代替地 (瀬野西四丁目外)	普通	安芸区瀬野西五丁目37番2	雑種地	965.00
	事業用代替地 (瀬野西四丁目外)	普通	安芸区瀬野西六丁目6番	雑種地	3,253.00

から について

周囲に民間業者の開発した宅地の売れ残り物件があり、現在の不動産市場の状況から公募をしても即座に売却に結びつくのは難しいと思われる。しかし、このまま保有を続けても管理費は継続的に発生するだけである。売却だけでなく、貸付けも検討すべきである。

キ 西区区政振興課所管

財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
田方一丁目ちびっこ広場敷地	行政	西区田方一丁目2311番2	雑種地	146.00

平成14年7月に用途廃止され現在も利用計画もなく未利用となっているにもかかわらず、長期間にわたり行政財産のままとなっている。行政財産の用途廃止を行い、普通財産とする必要がある。

進入路が里道のみ土地であるため、売却の可能性は低いと考えられる。市有地の有効利用という観点から、現在普通財産にして隣接マンションの管理組合と無償貸与を協議中との

ことであるが、併せて隣接マンションの所有者等への売却も検討すべきである。

ク 西区建築課所管

財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
元庚午南(柁)住宅敷地	普通	西区庚午南二丁目2番55	宅地	119.99

二軒長屋の住宅のうち一軒を譲渡し、残りをその後取壊したが、中央部の柱、壁が敷地内に存置しているため、未利用のまま現在に至っていると思われる。

今後の利用計画として、隣接住宅の所有者に早期に建替えをするよう交渉していくとのことであるが、建替えを何年以内にするを条件で売却したわけではないので、今後もこの状態が続く可能性が考えられる。

しかし、将来もかかるであろう管理費や固定資産税収入の機会原価を考えると、構造上一部残した建物があることを前提とした上で、早期に売却する方が得策と考えられる。現状を前提として、売却を図ることが適当である。

ケ 西区土木課所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
	草津地区道路整備事業の残地	普通	西区草津南一丁目1995番348	宅地	67.51
	草津地区道路整備事業の残地	普通	西区草津南一丁目1995番345	宅地	44.89

、 について

昭和58年の取得時から相当な期間が経過しているが、その間何もされていなかった。また、未利用地と位置付けた平成17年から5年を経過しているが積極的に有効活用するための対策がとられていない。

現地の立地条件や土地の面積から考えると隣接者への売却の可能性が考えられるので、隣接者との交渉を早期に行うべきである。

コ 安佐北区区政振興課所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
	多目的広場 (元河戸住宅敷地)	普通	安佐北区亀山一丁目854番1、854番2	宅地	1,279.00
	持開地共同作業場	普通	安佐北区白木町大字志路字別所田6505	宅地・田	1,527.49

について

本件市有地への進入路は、幅約1mの里道しかないことから、その活用方法が難しく、か

つ、売却も困難な状況となっている。

売却も含めた有効活用を図るためには、東側民有地の一部を本件市有地への進入路として地権者から購入することが必要であると考えられる。

今後、有効活用を図るため、進入路の確保を含めた利用計画の検討を進めるべきである。

について

本件市有地上には、広島市が所有する作業場が建っており、作業場内には、これを使用していた企業組合が、広島県から譲渡担保付きで融資を受け設置したプレス機が存在している。

企業組合は既に解散しており、当該融資は現在返済不能となっているため、広島県としては、保全措置として機械の売払いを検討したが、機械が大型であり撤去するには建物の解体が必要であることから、広島市が建物を解体する際に撤去したいとの意向である。

広島市としては、解体費用が高額となるため実現に至っていない。

本件市有地上の建物は、いずれ必ず解体しなければならない物件であり、早期に解体を実行すべきである。

建物内にある広島県が実質的な所有権を有するプレス機について、広島県が独自に撤去するには費用がかかりすぎるため、実行に移せないというのであれば、広島県に対して建物解体費用の一部負担を求めるなどして、広島市及び広島県共に協力して早期解決を図るべきである。

サ 安佐北区建築課所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
	元高陽尾和住宅敷地	普通	安佐北区深川二丁目 1370番3外11筆	宅地	3,657.13
	元安佐鈴張住宅敷地	行政	安佐北区安佐町大字鈴張字 力石2020番2外1筆	宅地	504.33

について

本件市有地への進入路は 4m 未満の私道であること及び建築するには開発許可を要することから、その活用方法が難しく、かつ売却も困難な状況となっている。更地となって既に 12 年を経過しており、このままの状態が続くとなると、有効利用の可能性は極めて低いと言わざるを得ない。

今後売却も含めて有効活用を図るためには、私道である進入路の地権者と購入を含めた交渉を進めるべきである。

について

本件市有地は、平成 8 年に更地となった後、公用又は公共用に供する予定がないにもかかわらず長期間にわたり行政財産のままとなっている。行政財産の用途廃止を行い、普通財産とする必要がある。

本件市有地は、現状里道以外に進入路がなく、自動車等の出入りも困難な状況から、公募

による売却が難しい土地となっている。

今後もこのままの状態が続くとすると、維持管理費用のみを要し、経済性に欠けることから、早急に地域に必要な公共用施設の用地としての活用を図るか、あるいは隣接地権者などに売却をするなど、積極的に有効活用を検討すべきである。

シ 安芸区土木課所管

財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
事業用代替地 (上瀬野南一丁目)	普通	安芸区上瀬野南一丁目 299番6外3筆	宅地	835.03

東広島バイパス関連事業が完成するまでは、代替地として管理される方針であるが、事業用代替地も未利用地である。事業用代替地も未利用地としての認識をもち、事業用代替地として不必要に長期間保有し続けないようにするため、公共事業の進ちょく状況の把握と事業用代替地の需要予測を行う必要がある。

ス 消防局施設課所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
	佐伯消防署美鈴が丘 出張所予定地	行政	佐伯区美鈴が丘南三丁目 1番2号	宅地	1,000.56
	佐伯消防署藤の木出 張所予定地	行政	佐伯区藤の木四丁目53 番1号	宅地	358.73
	佐伯消防署五月が丘 出張所予定地	行政	佐伯区五月が丘五丁目6 番3号	宅地	444.74
	安佐北消防署久地出 張所予定地	行政	安佐北区安佐町くすの 木台4番1	宅地	1,245.16

から について

消防出張所を設置する必要性が数年前からなくなっているにもかかわらず、行政財産のままとなっている。消防局は、今後、現在の使用承認の状況を考慮し、庁内での利用調整を優先し、公共での利用が見込めない場合には売却等を行う方針である。

いずれの土地も宅地開発により開発業者から寄附を受けた土地であり、地域住民の理解を得るために公的な目的で利用することが望ましい事情があることは理解できるが、駐車場や老人運動広場がその地域に必要であれば、使用承認という形ではなく、もっと早い段階で、庁内での利用調整を行い、所管を移してこれらの土地に対して公共での利用のために必要な整備を行うべきであったと思われる。

寄附を受けてから相当の期間が経過しており、財産価値に見合った土地の有効活用という面からは、土地を売却して広島市の収入とし、その財源を他の公共目的への活用を図ることが市民全体の利益につながる最も有効な活用方法であると考えられる。

利用調整を行う場合に現状の使用状況を優先するのではなく、全庁的な観点から検討しその地域に真に公共目的として施設等を整備する必要がないと判断すれば、消防用の用地を確

定させた上で、行政財産としての用途を廃止し、売却を図ることが適当である。

セ 教育委員会施設課所管

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
	矢野第二中学校 (仮称) 予定地	行政	安芸区矢野南三丁目18 番1外2筆	学校用地	24,278.43
	五日市藤の木団地 中学校用地	行政	佐伯区藤の木四丁目71 番	学校用地	21,947.68
	五日市新ユ・タウン 幼稚園敷地	普通	佐伯区河内南二丁目22 番9	宅地	1,519.34
	美鈴が丘南四丁目 幼稚園敷地	普通	佐伯区美鈴が丘南四丁 目 3番2	宅地	1,406.70

及び については中学校の分離新設用地として、及び については私立幼稚園への貸付用地として管理されているが、既存の中学校の生徒数推計及び幼稚園児の減少などを勘案した場合、当該用途としての利用は極めて困難な状況にあると判断せざるを得ない。

暫定的に小学校のサブグラウンドに位置付け、学校体育施設開放事業として利用したり、また、地域コミュニティ広場などで地域住民に利用されているが、寄附を受けてから相当の期間が経過しており、財産価値に見合った土地の有効活用という面からは、土地を売却して広島市の収入とし、その財源を他の公共目的への活用を図ることが市民全体の利益につながる最も有効な活用方法であると考えます。

いずれの土地も宅地開発により開発事業者等から寄附を受けた土地であり、地域住民の理解を得るために他の公的な目的で利用することが望ましいという事情があることは理解できるが、利用調整を行う場合には現状の使用状況を優先するのではなく、全庁的な観点から検討すべきである。その結果、公共目的としての施設等の整備が必要ないと判断されれば、行政財産である 及び については、用途廃止を行い、私立幼稚園への貸付目的をもつ普通財産である 及び については、その目的を外し、いずれの土地も法第238条の2第3項により所管換えし、売却を図ることが適当である。

ソ 教育委員会教職員課所管

財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)
元中野教職員住宅敷地	普通	安芸区中野四丁目1845 番	宅地	491.00

本件市有地への接続道は、幅 2m から 3m までの里道しかなく、建築基準法上の道路ではないことから、現況のままでは、宅地として売却することは困難な状況となっている。

また、一部隣接地との未確定の境界確認が、今後、合意に達するかは予測困難であるが、教育委員会教職員課においては、今後の利用計画はないとのことであり、法第238条の2第3項により所管換えし、売却を検討する必要がある。

(2) 未利用地の有効活用に向けての取組について

ア 網羅的な未利用地の把握について

財政局管財課では、未利用市有地の売却促進及び有効活用のために、毎年度末に市有財産の所管課へ「未利用地（土地）調書」及び「用途廃止予定財産調書」を送付し、その回答により「未利用地一覧表」を作成する未利用地調査を実施している。「未利用地一覧表」は、各課間の利用調整等のため、各課へ送付されている。しかし、現在の未利用地の把握は、所管課からの申告に基づいたものであり、所管課からの回答の正確性、網羅性を担保するため、回答すべきものが漏れていないか、回答の正確性及び網羅性を把握する必要があると考える。

加えて、広島市は、新地方公会計モデルによる平成20年度決算を公表しており、貸借対照表には売却可能資産が注記されている。広島市の売却可能資産の定義は、「現に公用又は公共用に供されていない公有財産（土地）のうち、将来の事業用地として保有している土地（社会福祉法人等公共の団体へ貸し付けている行政目的を持った土地を含む。）や地理的・地形的又は財産整理の要因から利用が困難な土地を除いたもの」とされているが、建物が残っている等の課題はあるが、売却可能資産に加えるべきものがあつた。

売却可能資産の正確性を担保するためには、所管課から未利用地として報告された土地以外を実地調査し、土地の状況のみで売却可能資産として報告すべきものがないか、財政局管財課から見た目で判断する必要があると考える。

イ 公有財産台帳の電子化について

市有地を有効に活用するためには、それぞれの所管課が管理している土地や必要とする土地についての情報を全庁的にタイムリーに共有する仕組みを構築する必要がある。市有地に関する情報が集約されているのは、財政局管財課が管理している公有財産台帳である。そこには、取得時期、取得価格、面積といった最も基本的な情報は記載されているが、未利用・低利用の土地がどこに、どの程度あるか、その資産価値はどの程度かという情報までは含まれていない。また、公有財産台帳は財政局管財課において紙媒体の台帳として管理されており、そこに記載されている情報が全庁的に十分共有されているとは言い難い。

公有財産に係る基本情報を電子化し、全庁的に公有地に関する情報を各所管課が検索・閲覧できるよう有効活用に向けた基盤整備を進めてもらいたい。

ウ 未利用地売却促進への取組について

未利用地の売却は、財政局管財課管理係（職員数7名、うち2名は嘱託職員）が担当している。未利用地の売却のため、一般競争入札による売却物件や常時公募による売却物件を広島市のホームページ等で公開し、随時、入札等を実施している。

また、今後売出しを検討している物件についてもホームページで公開しており、平成22年12月9日現在で94件が公開されているが、建物が残っている等の課題があり、売却が困難な土地については、まだ一般に公開されていない。しかし、これらも公開しないと未利用のままとなるだけである。

これらの土地も、課題を明示して、一般に情報公開し、売却ないし貸付けの可能性を探

ることが必要と考える。

エ 民間需要に応じた適正な売却価格の設定について

地方公共団体の財産の管理及び処分は、法にて定められている。原則として、条例又は議会の議決による場合でなければ、「適正な対価」なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならないとされている（法第237条第2項）。「適正な対価」とは、当該財産が有する市場価格（時価）をいう。広島市の場合、普通財産を売却するための「適正な対価」は、広島市財産評価委員会で審議された価格としており、不動産鑑定士による鑑定評価を基にしている。他の地方公共団体も不動産鑑定士による鑑定評価を基に決定するのが一般的である。

しかしながら、不動産鑑定士による鑑定評価額では、購入希望価格とギャップがあるためか、入札がゼロとなり、売れ残ってしまった事例が多く見受けられた。民間需要を喚起できなければ売却はできないし、売れ残れば維持管理費などの財政負担のみが残る。売却できれば、有効活用できない土地が現金にかわり、固定資産税も広島市の収入となる。

入札に付して売却できなかった土地の最低売却価格については、次回の入札時には、再度、不動産鑑定評価をとることなく、前回の最低売却価格を修正して公募するという方法も検討する必要があると考える。

(3) 低利活用の庁舎、施設について

（広島市東京会館）

広島市東京会館（以下「東京会館」という。）の入った建物は東京都千代田区平河町一丁目に建設されており、地下鉄有楽町線麴町駅から徒歩3分程度の至近距離に立地している。東京会館の建物は一般の個人と区分所有しており、広島市の専有部分である東京会館は主として広島市職員等の宿泊用施設として利用している。3階から6階が客室で7階は集会所等になっている。当初は、主に広島市職員等が宿泊することを目的としていたが、平成19年10月からは広く一般にも開放し、インターネットの民間旅行代理店の宿泊予約サイトからも予約することが可能になっている。

東京会館は広島市が所有しているが、その管理運営は互助会が行っている。互助会は東京会館を無償で借り上げているものの、平成8年度からは毎年利用料収入が管理費等を下回り損失が生じている。この損失額は広島市と互助会との契約書では原則として広島市が負担することになっている。しかし、この契約の例外条項に基づき損失額は互助会が負担している。このため、東京会館運営により広島市が資金負担をしていることはないものの、地下鉄有楽町線麴町駅から徒歩3分程度という極めて立地条件が良い広島市の所有地が、広島市のために有効に利用されているとは言い難い状態になっている。

この東京会館の有効活用に関しては、平成20年度決算特別委員会でも質疑があり、担当者からは新幹線や飛行機とセットにしたパックの販売や、職員に対し利用を積極的に呼びかけており、利用促進を図っているとの答弁が行われている。

今日の東京出張の多くは日帰りであるため、広島市の業務に関連した広島市職員の利用促進を期待すること自体が困難と思われる。さらに、東京会館運営による損失額を互助会が負

担している以上、仮に東京会館の稼働率が向上し損失額が減少しても、互助会が負担している損失が減少するだけであり広島市の財政に直接貢献するわけではないと考えられる。広島市の財政改善に貢献するためには、東京会館運営による損失減少相当額について、広島市から互助会への助成金を減少させることが必要となる。

また、東京都千代田区には広島市東京事務所（借上面積 112.4 m²）があり、この事務所運営のため月額 85 万円以上の賃料の支払いを行っている。東京会館の 7 階部分（約 150 m²）は、改装することにより事務所として利用することが可能と思われる。互助会の損失負担を解消し広島市の財政改善に貢献するためには、この広島市東京事務所を東京会館の一部に移転するなどを検討し、それでも困難である場合には、最終的には、東京会館の売却等を検討することが必要と考える。

(4) 行政財産の使用承認について

（下水道局、病院事業者に対する使用承認）

使用承認は、広島市の内部において一時的な使用その他の事由により所管換え等には及ばない場合に、その財産の用途又は目的を妨げない限度において使用を認めるものである。市有財産（行政財産及び普通財産）を本来の用途・目的外等に使用させる、例外的な扱いであり、原則として長期間にわたる使用承認は認められず、長期にわたる場合は、「所属替え」又は「所管換え」の手続をとることが財産管理上適切であるとされている。使用承認は、広島市の内部で会計が異なる場合にも該当する。異なる会計に使用させる場合、使用料は原則として有償となる（規則第 9 条）が、特別の理由がある場合は、無償にもできる（規則第 9 条ただし書「特別の理由があると認められるときは、この限りでない。」）。

この特別な理由があると認められる場合として、「当該会計の収支状況等により、一般会計から繰入措置をしているなど、使用に係る対価の収入財源を当該会計で確保することが困難な場合」を挙げている。公営企業が、市有財産の使用承認を受ける場合は原則有償であるが、「病院事業会計、下水道事業会計は一般会計からの繰入措置を講じていることから、規則第 9 条ただし書を適用して無償とする。」としている。

病院事業、下水道事業に対する使用承認は以下の表のようになっている。

申請者	使用場所	使用許可面積等	使用目的	使用始期
広島市病院事業管理者	本庁舎13階	329.48m ²	事務室等	平成13年4月
広島市長（下水道局経営企画課）	本庁舎 12・13階	1215.48 m ²	事務室等	昭和60年7月

病院事業、下水道事業ともに長期間の使用承認を認めている。使用承認制度の趣旨からして長期間の使用承認には問題があり、このまま使用承認を認め続けると実質的には財産が病院事業、下水道事業に移管されたようなものである。財産管理上適切な処理である有償による特別会計への所管換えを行うべきであるが、病院事業、下水道事業の特別会計の決算状況等からみて、有償による所管換えは難しい状況である。

しかし、「当該会計の収支状況等により、一般会計から繰入措置をしているなど、使用に係

る対価の収入財源を当該会計で確保することが困難な場合」であることを理由に、公営企業である病院事業、下水道事業に無償での使用承認を今後も継続して認めることも問題がある。公営企業は適正な経費負担区分を前提とした独立採算制が義務付けられている。

一般会計が有する建物を、公営企業に無償でその事業の用に使用させることは、実質的には、一般会計からの繰入金で経費を負担していることと変わらない。無償であるから病院事業、下水道事業の決算書にはなにも表示されないが、目に見えない公費負担が行われているのである。

病院事業、下水道事業は、地方財政法第6条の規定により公営企業とされ、「その経費は、その性質上当該公営企業の経営に伴う収入をもって充てることが適当でない経費及び当該公営企業の性質上能率的な経営を行ってもなおその経営に伴う収入のみをもって充てることが客観的に困難であると認められる経費を除き、当該企業の経営に伴う収入（地方債による収入を含む。）をもってこれに充てなければならない。」とされ、適正な経費負担区分を前提とした独立採算制が義務付けられている。病院事業は地方公営企業法を全部適用、下水道事業は地方公営企業法の財務規定等のみを適用しているが、経営は一般会計との間の適正な経費負担を前提とした独立採算制の原則によらなければならない点は同じである。

上記の下線を付けた性質の経費は、本来、一般会計が負担すべきものであり、一般行政的な性格を持つ事業などについては、料金によってその費用を賄うことが適当でないことから、一般会計において負担することとされている。

事務所経費がその性質上当該公営企業の経営に伴う収入をもってこれに充てることが適当でない経費には当たらないことは明確であるが、当該公営企業の性質上能率的な経営を行ってもなおその経営に伴う収入のみをもって充てることが客観的に困難であると認められる経費に該当するとも考えられない。

公営企業の経営上、維持管理費に事務所経費が計上されることは当然のことで、事務所経費は当然に料金収入により賄われるべきものである。事務所経費が計上されてないと、公営企業として料金水準が適正かどうか判断できない。

「当該会計の収支状況等により、一般会計から繰入措置をしているなど、使用に係る対価の収入財源を当該会計で確保することが困難な場合」に使用料を無償にしている理由が、特別会計が赤字であり、赤字補てんのために一般会計から繰入措置をしているのであれば、事務所経費を徴収しても赤字が増えた分、一般会計からの繰入金を上乗せするだけであり、手間がかかるだけである、といったことであれば、公営企業として特別会計を設定し、独立採算性の原則を採用している意味がない。一般会計が有する建物を、公営企業に無償でその事業の用に使用させることは、決算書等で金額的な開示が行われず、目に見えないために安易な公費負担を招き、公営企業の独立採算性を障害し、一般会計依存を強めるものになりかねない。

公営企業を運営するために必要な事務所経費は料金収入で賄うという受益者負担の原則があり、それでも政策的に料金水準を下げ、受益者だけでなく市民一般に負担を求めることに合理性があるのであれば、市民にその状況がわかるように一般会計繰入金として議会の承認を図った上で予算措置すべきである。

(5) 光熱水費等の実費徴収について

(光熱水費等の実費負担における事務処理の統一)

行政財産の目的外使用許可に伴う光熱水費等の実費負担については、一般的には行政財産使用許可書に「実費負担する」旨を記載している。しかし、光熱水費等の負担に関することが明記されていないものもあった。また、「実費負担する」との記載のみではどのような方法で光熱水費等の実費を計算し、請求しているのかわからない。

このため、負担額の計算方法等を示した文書を使用許可先に通知し請求する方法に改めるなど全庁ベースで事務処理を統一することを検討する必要があると考える。

(6) 借上不動産の借上料について

広島市において賃借により借り上げる土地の借上料については、「借上土地の借上料算定基準」(以下「基準」という。)により算定した範囲内とされている。基準借上料の月額は以下のように計算される。

基準借上料月額 = 直近の基準年度の固定資産税評価額 (1 m²当たり) × 借上面積 × 4/100 × 1/12

ただし、基準の4調整措置(4)(以下「調整措置(4)」という。)で、「借上料が近傍類似の民間賃借事例等に比較して著しく低額と認められる場合は、財政局長の承認を得て借上料を別に定めることができる。」としている。

調整措置(4)により、基準借上料によらず、借上料を別途定めて契約していた事例は、財政局管財課で保管されていた調整措置(4)を適用した決裁綴り(写し)で確認したところ、13事例あった。

これらの事例の中で、年間の借上料を基準借上料と契約借上料を比較した場合、最も差額が大きかったのは、借上面積が最も大きい、広島市と広島高速交通(株)との間で締結された広島市交通科学館用地の借上契約であった。

広島市交通科学館は、広島高速交通(株)のアストラムライン車両基地の2階部分の人工地盤上に設置されており、広島高速交通(株)に対して土地の利用制限率を勘案した土地の借上料を平成7年3月18日より支払っている。借り上げている土地の面積は、24,418.81 m²である。平成7年度から平成15年度までの借上料は、年間87,381,708円であったが、契約借上料が基準借上料を上回るために、基準の4調整措置(2)(基準借上料月額に達するまで、前年度の借上料月額×0.9を借上料月額とする)を適用し、平成16年度から平成18年度までの各年、前年度比約10%を減額し、平成18年度には、年間借上料は63,702,000円となった。

しかし、平成18年度の借上料の改定で、借上料が近傍類似の民間賃借事例に比べ著しく低額であったことから、調整措置(4)により、平成19年度から平成21年度までの年間借上料を、収集した3つの近傍事例のうち最も低額なものを基に63,689,136円とした。さらに、平成21年度の借上料の改定でも平成22年度から平成24年度についても、同様の理由により年間借上料を63,689,136円とする契約を締結している。

基準では、調整措置(4)を適用し、近傍類似の民間賃借事例により民間業者と借上契約を締結する場合、特に不動産鑑定士による鑑定評価をとることは定めていないが、広島市交通科

学館用地のように、基準借上料に対し契約借上料が年間約 3,000 万円（平成 18 年度～21 年度の計算に基づく）高くなっているような金額的重要性が高いと認められる場合には、土地を取得する場合と同様に事業執行手続として不動産鑑定士による鑑定評価をとり、専門家による借上料を把握し、契約先から提示された近傍類似の民間賃借事例が適切なものであるか検討すべきである。

また、調整措置(4)を適用している他の事例の中には、不動産鑑定士による鑑定評価をとっていたケースもあった。不動産鑑定士による鑑定評価をとる、とらないといった取扱いを統一するために、調整措置(4)を適用する場合に近傍類似の民間賃借事例による借上料と基準借上料との年間借上料の差額が一定の額を超える場合は、不動産鑑定士による鑑定評価をとり、借上料が高過ぎるものとなっていないかを把握すべきことを基準に追加することも検討してもらいたい。

以上