

平成 2 2 年度

包 括 外 部 監 査 結 果 報 告 書

市有財産の有効活用について

水道事業における事務の執行及び資産の管理について

広島市包括外部監査人

公認会計士 赤 羽 克 秀

目 次

1 市有財産の有効活用について	- 1
	}
	- 78
2 水道事業における事務の執行及び資産の管理について	- 1
	}
	- 107

市有財産の有効活用について

第1 外部監査の概要	- 1
1 監査の種類	- 1
2 選定した特定の事件（テーマ）	- 1
(1) 監査の対象	- 1
(2) 監査対象期間	- 1
(3) 監査実施期間	- 1
(4) 事件を選定した理由	- 1
(5) 補助者	- 2
(6) 利害関係	- 2
3 監査実施の概要	- 2
(1) 監査の視点	- 2
(2) 主な監査手続	- 2
4 その他	- 3
第2 外部監査対象の概要	- 4
1 市有財産の保有状況	- 4
2 市有財産の有効活用における取組	- 6
(1) 方針	- 6
(2) 未利用地の現状	- 6
(3) 市有地売却に係る手続	- 8
(4) 未利用地の売却実績	- 11
(5) 売却情報の提供	- 15
(6) 不動産に関する基本情報の管理	- 15
3 市役所（本庁舎・区庁舎）の施設概要	- 16
(1) 庁舎別の職員一人当たりの延床面積	- 16
(2) 市有財産を媒体とした広告	- 17
4 行政財産の目的外使用許可、行政財産・普通財産の貸付け及び行政財産の使用承認	- 17
(1) 行政財産の目的外使用許可、行政財産・普通財産の貸付け	- 17
(2) 行政財産の使用承認	- 21
5 行政財産の目的外使用許可に係る光熱水費等	- 22
6 借上不動産の借上料	- 22
(1) 民有地の借上げ	- 22
(2) 借上料算定基準	- 23
第3 外部監査の結果及び意見	- 24
1 未利用地について	- 24
(1) こども未来局保育課所管	- 24
(2) 環境局施設課所管	- 27

(3) 環境局中工場所管	- 30
(4) 環境局出島処理場所管	- 31
(5) 環境局安芸環境事業所所管	- 33
(6) 経済局食肉市場所管	- 35
(7) 道路交通局道路管理課所管	- 37
(8) 道路交通局用地監理課所管	- 38
(9) 中区建築課所管	- 40
(10) 西区区政振興課所管	- 42
(11) 西区建築課所管	- 45
(12) 西区土木課所管	- 47
(13) 安佐北区区政振興課所管	- 48
(14) 安佐北区建築課所管	- 51
(15) 安芸区土木課所管	- 53
(16) 消防局施設課所管	- 54
(17) 教育委員会施設課所管	- 57
(18) 教育委員会教職員課所管	- 62
2 未利用地の有効活用に向けての取組について	- 63
(1) 監査の結果	- 63
(2) 監査の意見	- 63
3 低利活用の庁舎、施設について	- 65
(1) 概要	- 65
(2) 監査の結果	- 72
(3) 監査の意見	- 72
4 行政財産の使用承認について	- 73
(1) 概要	- 73
(2) 監査の結果	- 74
(3) 監査の意見	- 74
5 光熱水費等の実費徴収について	- 75
(1) 概要	- 75
(2) 監査の結果	- 76
(3) 監査の意見	- 76
6 借上不動産の借上料について	- 77
(1) 概要	- 77
(2) 監査の結果	- 77
(3) 監査の意見	- 77

第 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）

(1) 監査の対象

市有財産の有効活用について

(2) 監査対象期間

原則として平成 21 年度を対象とした。ただし、必要に応じて過年度及び平成 22 年度分の一部についても監査対象とした。

(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。

(4) 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、いままでは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。

(5) 補助者

公認会計士	山 本 準 治	公認会計士	金 本 善 行
公認会計士	梶 田 滋	公認会計士	大 藪 俊 治
会 計 士 補	石 田 伸 浩	そ の 他	数 井 節 子
そ の 他	佐 藤 仁 美		

(6) 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、包括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ない。

3 監査実施の概要

(1) 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。

(2) 主な監査手続

- ・ヒアリング
- ・関係書類の閲覧・照合
- ・関係法規・条例との整合性チェック
- ・抜き取りテスト
- ・数値分析
- ・現物との照合

等による。

4 その他

- ・ この報告書上の団体・法人・個人名の記載方法等については、広島市情報公開条例及び広島市個人情報保護条例に従って判断している。
- ・ この報告書内のデータについては、可能な限り出所を記載している。
- ・ 数値については、原則、四捨五入しているが、単位未満を切捨てにより表示している場合もある。表合計と合計数値が一致しない場合がある。
- ・ 図表については、本文に図表番号を入れて解説する必要がある部分のみ番号を付している。

第2 外部監査対象の概要

1 市有財産の保有状況

広島市が保有する公有財産は、行政目的に直接供用されるか否かの使用目的によって、行政財産と普通財産とに分類される（地方自治法第238条第3項。以下、地方自治法は「法」という。）。

行政財産とは、地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう（法第238条第4項）。

行政財産は、地方公共団体がその事務又は事業を執行するため、直接使用することを本来の目的とした公用に供する財産である公用財産（例えば、庁舎、消防署等の敷地及び建物）と、住民の一般的共同利用に供することを本来の目的とした公共の用に供する財産である公共用財産（例えば、道路、学校、市営住宅、公園等の敷地及び建物）とに分類されている。

また、公用又は公共用に供することと決定した財産とは、まだ実際には公用又は公共用に供されてはいないが、将来公用又は公共用の目的に供すべきことを決定した財産をいい、道路や公園の予定地等がこれに該当する。

普通財産は、行政財産以外の財産と規定され、山林や、また、用途廃止した施設等既に行政目的を喪失しているその他の財産があり、普通財産のうち、その他の財産は、公共的な団体の事務所、民間の社会福祉施設などの敷地、地域の集会施設等として貸付けして利活用しているものと、公共事業予定地や事業用代替地として保有しているもの、また、遊休化して未利用の状況にあるものに区分される。

なお、公有財産のうち、法令により管理者が別に定められた道路・河川、法定外公共物（里道、水路等）、病院や水道等公営企業会計を除いた市有財産の保有状況は、以下のとおりとなっている。

市有財産の保有状況（平成21年3月31日現在）

ア 土地及び建物（平成20年度決算資料「財産に関する調書」より）（単位：㎡）

区 分		土地（面積）	建 物		
			木造（延面積）	非木造（延面積）	延 面 積 計
行政 財産	公 用 財 産	1,228,352.08	614.50	391,296.23	391,910.73
	公共用財産	18,975,528.40	19,044.04	3,381,008.47	3,400,052.51
	小 計	20,203,880.48	19,658.54	3,772,304.70	3,791,963.24
普 通 財 産		27,732,538.64	3,571.87	156,498.96	160,070.83
合 計		47,936,419.12	23,230.41	3,928,803.66	3,952,034.07

イ 山林（平成20年度決算資料「財産に関する調書」より）

区 分		面 積	立木の推定蓄積量
普通財産	所有	25,954,707.66 ㎡	354,988.00 ㎥

（注）山林の面積は、土地の面積の内書である。

ウ その他（平成20年度決算資料「財産に関する調書」より）

区 分			平成20年度末現在高
行政財産	動 産	船 舶	1 隻
			52.00 総トン
		航空機	1 機
		浮 棧 橋	3 個
	無 体 財 産 権		1 件
普通財産	物 権		2,520,117.00 m ²
	無 体 財 産 権		148 件
	有 価 証 券		16,440,643 千円
	出資による権利		39,610,845 千円

エ 年度比較（財政局管財課作成資料より）

区 分		平成17年度末 現 在 高	平成18年度末 現 在 高	平成19年度末 現 在 高	平成20年度末 現 在 高
行政財産	土地	19,888,428m ²	20,018,553m ²	20,139,209m ²	20,203,880m ²
	立木竹	104,134m ³	105,723m ³	110,422m ³	110,423m ³
	建物	3,807,497m ²	3,803,335m ²	3,805,856m ²	3,791,963m ²
	工作物	26,053件	26,038件	26,053件	26,083件
	動 産（船舶）	1隻(52.00総トン)	1隻(52.00総トン)	1隻(52.00総トン)	1隻(52.00総トン)
	動 産（航空機）	2機	1機	1機	1機
	動 産（浮さん橋）	3個	3個	3個	3個
普通財産	著作権	1件	0件	0件	1件
	土地	27,878,779m ²	27,826,704m ²	27,764,788m ²	27,732,539m ²
	立木竹	364,760m ³	346,495m ³	386,729m ³	386,729m ³
	建物	154,156m ²	159,698m ²	161,672m ²	160,071m ²
	工作物	724件	725件	725件	725件
	有価証券	16,455,143千円	16,451,643千円	16,440,643千円	16,440,643千円
	出資による権利	30,970,561千円	33,523,213千円	37,009,628千円	39,610,845千円
	著作権等	146件	148件	148件	148件
	地上権	2,358,044m ²	2,406,575m ²	2,501,676m ²	2,518,899m ²
	温泉権	1,218m ²	1,218m ²	1,218m ²	1,218m ²

（注）道路、橋りょう、下水道敷及び下水管きよを除く。

オ 市有土地利用状況（行政財産）（財政局管財課作成資料より）

（単位：m²）

年度	総数	庁舎等敷地(1)	消防敷地	教育敷地	住宅敷地	公園敷地	ため池
平成17年度末	19,888,428	6,141,652	126,165	4,456,881	719,461	8,299,118	145,151
平成18年度末	20,018,553	6,226,328	126,438	4,478,779	714,455	8,325,033	147,520
平成19年度末	20,139,209	6,271,603	130,992	4,478,917	709,931	8,398,360	149,406
平成20年度末	20,203,880	6,300,565	129,749	4,500,109	701,826	8,424,455	147,176

（注）(1)は本庁舎、出先機関及びその他の施設を含む。

2 市有財産の有効活用における取組

(1) 方針

長期に低迷する経済情勢の中であって、広島市の財政状況は一層厳しさを増し、効率的な財産の運用が不可欠となっている。特に行政目的が喪失し、将来的な利活用計画が定められていない、長期にわたり事業着手されていない未利用財産や、利用頻度の低い低利用の財産などは、有効な活用及び処分が強く求められている。

広島市が平成20年2月策定した「今後の財政運営方針」において、「未利用地等の売却促進及び市有資産の有効活用」について以下のような方針が示されている。

市が保有する未利用地で具体的な利用目的のないものや分譲目的のものについて、引き続き、公募売払や企業誘致等により積極的な売却に努めます。既に中期財政収支見通しで見込んでいる年10億、4年間で40億円の売払収入に加え、段原再開発事業用地（西部地区）の売払いなどにより4年間で20億円の収入確保を図ります。

また、売却までの間や当面利用予定のない用地については、一時貸付け、定期借地権の設定等により、有効活用を図ります。事業予定地についても、本来目的に供するまでの間、事業実施に支障のない範囲で、財産管理上の適切な手続きを行った上で有効活用に努めます。

市の印刷物や刊行物、ホームページ、公共施設等について、行政目的を損なわない範囲で広告掲載等による財源確保を図るとともに、歳計現金について、公金の保全を最優先しながら、金融情勢等に応じた適切な運用を行うなど、市有資産等を活用した財源確保に努めます。

(2) 未利用地の現状

市有地のうち未利用地の把握は、財政局管財課により全所属へ各局総務担当課を通して調査依頼する方法で実施されている。

未利用地（土地）調書の記載内容は以下の14項目である。

1 財産名称、2 所在地、3 現在に至る経緯等、4 利用していない範囲、5 利用していない土地の地番等、6 用途廃止予定時期、7 法的規制、8 現況等、9 今後の利用予定の有無・計画内容等、10 一般への売却の可否、11 一般に売却とした場合の処分可能性等、12 使用許可（貸付）の可否と可能な期間、13 当該地の測量実施の有無、14 一般に売却とした場合の処理課題の有無等

この結果を基に、財政局管財課と各局の間で内容の検討がなされ、まとめられた財産別未利用地の状況は、以下の表のとおりとなっている。

財産別未利用地の状況（平成 21 年 3 月 31 日現在）

区 分			内 容	件 数
行政財産	利用予定あり		当面事業予定はないが、計画自体は消滅していない土地	34 件
	利用予定なし	売却可能財産	用途廃止予定で、一般への売却ができる可能性がある土地	6 件
		利用困難財産	地理的条件等から利用が困難な土地、財産整理等が必要な土地	10 件
普通	利用予定あり	事業予定地	当面事業予定はないが、計画自体は消滅していない土地	19 件
		開発事業特別会計分	開発事業特別会計の中で売却し、当該会計の財源となる土地	41 件
		西風新都開発者負担宅地	西風新都特別会計の中で売却し、当該会計の財源となる土地	15 件
財産	利用予定なし	売却可能財産	一般への売却ができる可能性がある土地	219 件
		事業用代替地	事業用代替地への処分に限定されている土地	42 件
		利用困難財産	地理的条件等から利用が困難な土地、財産整理等が必要な土地	8 件

広島市における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的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。

今回の包括外部監査では、上記のうち、既に公募売却の対象とされたもの、及び地理的、地形的、面積的な要因から有効活用が相当難しいと思われる土地を除いた、108 の土地を現地視察の対象として抽出した。

(3) 市有地売却に係る手続

ア 広島市有地売却事業実施要綱

市有地売却に係る手続については、「広島市有地売却事業実施要綱」に基づいて行われる。
以下は、「広島市有地売却事業実施要綱」の抜粋である。

第 1 章 総則

(売却対象地)

第 2 条 この事業により売却する市有地（以下「売却地」という。）は、次に掲げる要件を満たす土地の中から、「広島市売払等財産選定委員会」の議を経て決定する。

- (1) 一般会計に属する土地のうち将来にわたり利用する見込みのない土地であること。
- (2) 国、広島県その他公共団体において、利用する希望のない土地であること。

(売却予定価格)

第 3 条 売却予定価格は、適正な時価によるものとし、広島市財産規則第 50 条の規定に基づき、広島市財産評価委員会の議を経て決定する。ただし、これまで売出実績のない地域などの売却地は、財産所管課長が必要と認める場合は、売却予定価格が 1,000 万円以下であっても広島市財産評価委員会へ付議することができる。

(契約相手方の決定方法)

第 5 条 この要綱に基づき売買契約を締結する場合には、第 2 章に定める一般競争入札により落札者（契約の相手方となり得る者をいう。以下同じ。）を決定する方法（以下「入札後資格確認型一般競争入札」という。）により行うものとする（以下、本項による契約相手方の決定方法を「一般公募」という。）。

2 前項にかかわらず、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 39 年条例第 7 号）第 3 条に該当する売買契約の場合には、入札前に資格確認する地方自治法第 234 条第 1 項に規定する一般競争入札により行うものとする。

3 前 2 項により落札者が決定しなかった売却地については、常時、購入希望者を募り、第 3 章に定める見積りにより落札者を決定する方法（以下「常時公募」という。）により、売却することができる。

地方公共団体の契約について、法は、契約に関する公告をし、一定の資格を有する不特定多数の者をして入札の方法によって競争させ、最も有利な条件を提供した者との間に契約を締結する一般競争入札の方法によることを原則としているが、法施行令では、契約の性質又は目的が一般競争入札に適しないなど、一定の場合に限り、指名競争入札又は随意契約の方法によることができると規定している。

イ 広島市が売払う未利用不動産評価事務処理要領

市有地売却に係る不動産評価手続については、「広島市が売払う未利用不動産評価事務処理要領」に基づいて行われる。

以下は、「広島市が売払う未利用不動産評価事務処理要領」の抜粋である。

(評価の手法)

第5条 売払不動産の評価は、不動産鑑定士の鑑定評価をもって行う。

(売払不動産の予定価格の決定)

第6条 売払不動産の予定価格の決定は、次の手順により行うものとする。

- (1) 売払不動産所管課長は、不動産鑑定士に売払不動産の鑑定評価を依頼する。
- (2) 売払不動産所管課長は、前号の規定により提出された鑑定評価を検証し、財政局管財課長と協議の上、売払不動産に係る予定価格を求める。
- (3) 前号に規定する予定価格を広島市財産規則第50条の規定に基づき、広島市財産評価委員会へ付議する。
- (4) 売払不動産所管課長は、広島市財産評価委員会の決定に基づき、予定価格を決定する。

2 前項第4号の規定により決定した売払不動産の予定価格は、当該決定をした日から1年を経過したときは、前項の手順により改めて予定価格を決定するものとする。

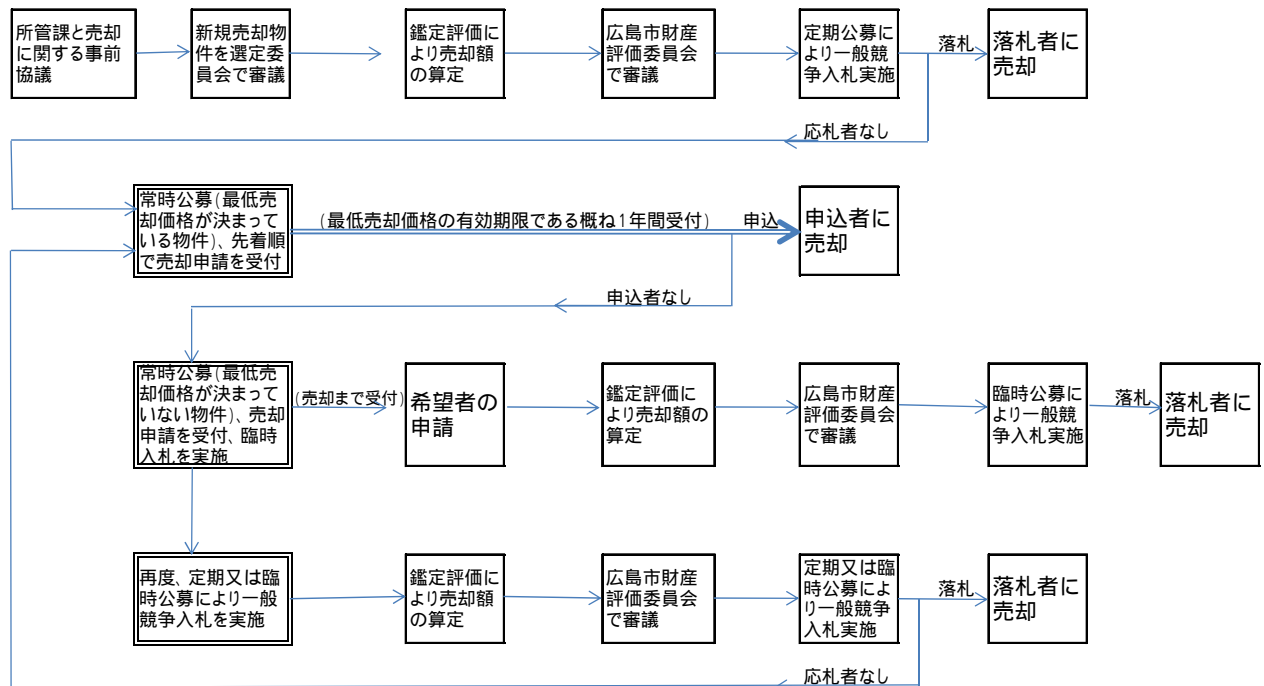
地方公共団体の財産の管理及び処分は、法にて定められている。原則として、条例又は議会の議決による場合でなければ、「適正な対価」なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならないとされている。ここでいう「適正な対価」については、あらかじめ各地方公共団体が設置する委員会・審議会等に諮問を行い、不動産鑑定士による鑑定評価を基に決定するのが一般的である。

広島市では、売払不動産の鑑定評価を依頼し、売払不動産所管課長は、提出された鑑定評価を検証し、財政局管財課長と協議の上、売払不動産に係る予定価格を広島市財産評価委員会へ付議する。

公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会(PRE研究会)の『公的不動産の合理的な所有・利用に関するアンケート調査』(平成20年8月8日~9月19日)によれば、「鑑定評価を依頼している」と回答した割合は、都道府県は100%、政令市では92%、人口10万人以上の地方公共団体が81%と高かった。一方、人口10万人未満の地方公共団体で「鑑定評価を依頼している」と回答した割合は50%前後と低かった。

ウ 一般競争入札、常時公募の手の流れ

市有地を売却する際は、一般競争入札、常時公募により、以下のような手がとられる。



- ・ 一般競争入札：入札後に最高価格の応札者の参加資格を確認し、落札者と決定し売却する。
- ・ 常時公募（最低売却価格が決まっている物件）：一般競争入札で契約とならなかった物件について、一般競争入札の最低売却価格（予定価格）で、購入希望者に先着順で売却する。常時公募（最低売却価格（予定価格）有り）の実施期間は、一般競争入札実施後、約1年間である。
- ・ 常時公募（最低売却価格が決まっていない物件）：過去に一般競争入札及び常時公募（最低売却価格（予定価格）有り）を実施し、契約とならなかった物件について、売却申請を受け付け、一般競争入札により売却を実施する。売却申請から一般競争入札実施まで、2か月程度の日数を要する。最低売却価格（予定価格）は、売却申請後に決定する。

(4) 未利用地の売却実績

区分	平成 1 7 年度	平成 1 8 年度	平成 1 9 年度	平成 2 0 年度	平成 2 1 年度
目標数値	10 億円	10 億円	10 億円	10 億円	10 億円
実績金額	16.5 億円	12.6 億円	10.2 億円	7.8 億円	10.2 億円
達成率	165.0%	126.0%	102.0%	78.0%	102.0%

ア 平成 2 0 ・ 2 1 年度の未利用地売却の状況

(ア) 平成 2 0 年度の状況

平成 2 0 年度から、すべての売却で一般競争入札を採用し、公募売却を実施し（9 月と 2 月）、売却できなかった物件は、先着による常時公募を実施した。この公募売却で、59 件、15 億円分の売出しに対し、最終的に、30 件、7 億円の売上げとなった。

これに加え、元里道・水路等の単独利用困難地等の売上げが、64 件、8,000 万円となり、売却額は合計 7 億 8,000 万円にとどまったことから、目標額に達しなかった。目標を達成できなかった要因としては、近年の経済環境の悪化により、従前は完売できていた宇品地区の土地 19 件、5 億円分を売り出したが、7 件、1 億 8,000 万円分が売れ残ったことなどが挙げられる。

(イ) 平成 2 1 年度の状況

平成 2 1 年 1 2 月と平成 2 2 年 2 月に定期公募売却を行い、35 件、9 億 5,000 万円の売出しに対して、13 件、3 億 5,000 万円の売上げがあった。

常時公募について、入札後 1 年以内であれば先着順で売却する方法のみであったものを、買取希望があれば、随時一般競争入札をする方法を加えたことにより 18 件、4 億 7,000 万円の売上げがあった。

その他に単独利用困難地等の売上げが 42 件、2 億円あり、合計で 10 億 2,000 万円の売却を行い、目標値である 10 億円をクリアしている。

イ 平成 2 0 年度の公募の状況

(ア) 財政局管財課管轄の未利用地

平成 2 0 年度第一回 定期公募の状況

所在地	面積 (㎡)	最低売却価格 (円)	結果	入札参加者数	備考
東区戸坂山根三丁目	146.68	9,280,000	×	0	
東区戸坂新町二丁目	214.15	15,200,000	○	1	
東区福田四丁目	186.93	10,200,000	×	0	
東区福田四丁目	168.74	9,030,000	×	0	
南区旭一丁目	149.30	26,100,000	○	4	

南区丹那町	165.47	19,030,000	×	1	辞退
南区丹那町	165.44	19,030,000	×	1	辞退
南区宇品海岸二丁目	202.50	23,500,000	×	0	
南区段原一丁目	40.05	7,050,000	○	1	
南区段原二丁目	104.94	32,100,000	×	5	辞退
南区段原二丁目	118.42	30,300,000	×	3	辞退
南区段原二丁目	100.20	22,800,000	×	3	辞退
南区段原三丁目	113.75	27,400,000	○	1	
南区段原四丁目	119.21	32,500,000	×	3	辞退
南区段原三丁目	135.43	32,900,000	○	1	
南区段原三丁目	179.98	83,200,000	×	0	
南区段原三丁目	107.93	25,000,000	×	6	辞退
南区段原三丁目	100.09	22,400,000	○	5	
南区段原三丁目	100.71	25,000,000	○	7	
南区段原四丁目	118.53	32,600,000	×	1	辞退
南区段原四丁目	102.66	25,500,000	○	11	
南区段原四丁目	125.02	34,000,000	○	1	
南区段原四丁目	62.01	11,200,000	○	1	
南区宇品西五丁目	162.67	31,700,000	×	2	辞退
南区宇品西五丁目	162.66	29,100,000	○	1	
南区宇品西五丁目	162.66	30,300,000	×	1	辞退
南区宇品西五丁目	134.84	26,000,000	×	1	辞退
南区宇品西五丁目	134.82	25,100,000	×	3	辞退
南区宇品西五丁目	134.83	25,100,000	×	3	辞退
南区宇品西五丁目	134.82	27,200,000	○	4	
南区宇品西五丁目	133.76	26,100,000	×	0	
南区宇品西五丁目	133.75	23,900,000	×	0	
南区宇品西五丁目	133.75	23,900,000	×	0	
南区宇品西五丁目	133.52	25,400,000	×	0	
南区宇品西五丁目	133.89	26,400,000	○	2	
南区宇品西五丁目	133.71	24,900,000	×	2	辞退
南区宇品西五丁目	133.70	24,900,000	×	2	辞退
南区宇品西五丁目	133.70	27,000,000	○	4	
南区宇品西五丁目	138.88	27,100,000	×	0	
南区宇品西五丁目	138.88	24,900,000	×	0	
南区宇品西五丁目	138.79	25,800,000	×	0	
南区宇品西五丁目	138.80	28,000,000	○	1	

西区三篠町一丁目	131.65	27,600,000	○	5	
西区山田新町一丁目	449.04	25,550,000	×	0	
西区山田新町一丁目	349.01	20,630,000	×	0	
安佐南区大町西一丁目	131.15	11,200,000	×	4	辞退
安佐北区落合一丁目	212.44	13,700,000	×	0	
安芸区中野東一丁目	153.45	11,500,000	○	2	
安芸区中野東一丁目	153.45	11,500,000	×	0	
安芸区船越五丁目	165.71	20,100,000	○	3	
佐伯区五月が丘四丁目	211.99	12,420,000	×	0	
佐伯区五月が丘四丁目	180.16	8,233,000	×	0	
佐伯区五月が丘四丁目	179.70	8,428,000	×	0	
佐伯区八幡東三丁目	80.80	5,320,000	○	1	
南区旭三丁目	961.95	56,800,000	○	10	
西区中広町一丁目	1,178.29	191,000,000	×	0	
西区井口五丁目	335.07	49,930,000	×	0	
安佐北区落合一丁目	549.32	27,800,000	○	1	
安佐北区落合一丁目	804.96	34,000,000	×	0	
安佐北区落合南二丁目	668.46	35,300,000	×	0	
安佐北区落合南二丁目	799.86	50,310,000	×	0	
安佐北区落合南二丁目	788.31	49,110,000	×	0	
安佐北区落合南二丁目	753.22	46,930,000	×	0	
安佐北区白木町大字秋山字落尻	1,041.93	6,200,000	○	1	1名無効（予定価格以下）

売却が成立した物件の合計で見た最低売却価格に対する落札価格の割合（以下「落札率」という。）は、117%であった。

平成20年度第二回 定期公募の状況

所在地	面積（㎡）	最低売却価格（円）	結果	入札参加者数	備考
中区田中町	166.66	49,330,000	×		
東区戸坂新町二丁目	177.96	12,800,000	○	2	
東区戸坂新町二丁目	215.29	12,800,000	×		
東区戸坂新町二丁目	214.60	15,600,000	×		
安芸区瀬野西三丁目	281.31	8,660,000	○	1	
安芸区瀬野西三丁目	280.96	8,570,000	○	1	
安芸区瀬野西三丁目	280.86	8,570,000	○	1	
安芸区瀬野西三丁目	280.84	8,570,000	○	1	

安芸区瀬野西三丁目	281.94	8,600,000	○	1	
安芸区瀬野西三丁目	281.60	8,590,000	○	1	

売却が成立した物件の落札率は、102%であった。

平成20年度 常時公募の状況

所在地	面積 (㎡)	最低売却価格 (円)	結果	入札参加者数	備考
安芸区矢野東一丁目	205.25	20,360,000	○	1	H19.2 回 先着順
南区宇品西五丁目	162.67	31,700,000	○	2	H20.1 回 先着順
南区宇品西五丁目	134.84	26,000,000	○	1	H20.1 回 先着順
南区宇品西五丁目	134.83	25,100,000	○	1	H20.1 回 先着順
南区宇品西五丁目	133.76	26,100,000	○	2	H20.1 回 先着順
南区宇品西五丁目	133.52	25,400,000	○	1	H20.1 回 先着順
南区宇品西五丁目	133.70	24,900,000	○	1	H20.1 回 先着順
南区宇品西五丁目	138.88	27,100,000	○	1	H20.1 回 先着順
安佐南区大町西一丁目	131.15	11,200,000	○	3	H20.1 回 先着順
南区段原二丁目	104.94	32,100,000	○	3	H20.1 回 先着順
南区段原三丁目	107.93	25,000,000	○	1	H20.1 回 先着順
南区段原二丁目	118.42	30,300,000	○	1	H20.1 回 先着順

売却が成立した物件の落札率は、102%であった。

(イ) 都市整備局都市整備調整課管轄の未利用地

平成20年度 公募の状況

所在地	面積 (㎡)	最低売却価格 (円)	結果	入札参加者数	備考
西区草津新町一丁目	193.44	27,100,000	×		
西区草津新町一丁目	200.42	30,100,000	○	1	
西区草津浜町	194.60	28,000,000	×		
西区草津浜町	194.63	28,000,000	×		
西区草津浜町	194.15	28,000,000	×		
西区草津浜町	194.49	28,000,000	×		
西区草津浜町	215.37	32,100,000	×		
西区草津浜町	205.97	28,600,000	×		
西区草津浜町	205.95	30,100,000	×		
西区草津浜町	222.38	34,900,000	×		

佐伯区海老山南	208.69	27,500,000	×		
佐伯区海老山南	209.27	27,800,000	×		
安佐南区伴南四丁目	33,274.60	1,930,000,000	×		

売却が成立した物件の落札率は、100%であった。

(5) 売却情報の提供

ア ホームページでの開示

広島市のホームページでは、以下のような未利用地の売却情報を掲載している。

(ア) 常時公募売却の最低売却価格（予定価格）が決まっている物件

入札時点、物件番号、区、所在地(地番)、地積(㎡)、最低売却価格(予定価格)、物件調書、案内図・明細図、写真、受付期間

(イ) 常時公募売却の最低売却価格（予定価格）が決まっていない物件

整理番号、区、所在地(地番)、地積(㎡)、前回売出年度、前回の価格(万円)、前回の単価(万円/㎡)、物件調書、案内図・明細図、写真、備考

(ウ) 今後売出しを検討している物件

整理番号、区、所在地(地番)、地積(㎡)、案内図

イ その他

広報紙、新聞広告等を利用して売却情報を公開している。

(6) 不動産に関する基本情報の管理

市有財産は、行政財産と普通財産で所管が分かれており、前者については財産所管課が、後者については原則として、財政局管財課が所管している。行政財産に売却や貸付等の私権設定を行う場合は、いったん用途廃止の手続きを取り、行政財産を普通財産に切り替える必要がある。その際、当該財産の所管についても財産所管課から財政局管財課に移管することとなるため、公有財産の処分は、最終的にすべて財政局管財課で一元的に行われることとなる。現在、財政局管財課において市有財産の売却や貸付けに係る事務を担当する職員は7名である。

市有財産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。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いる。

公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（PRE 研究会）の『公的不動産の合理的な所有・利用に関するアンケート調査』（平成 20 年 8 月 8 日～9 月 19 日）によれば、不動産の基本情報については、全体の約 80% が「所管部門が個別に管理している」と回答し、「全資産について一元的に管理している」と回答した地方公共団体は、全体の 5% に満たなかった。また、管理媒体については、「紙の資産台帳で管理している」と回答した地方公共団体は、全体の約半数であり、「全資産についてデータベース化している」と回答した地方公共団体は、全体の 5% に満たなかった。なお、「全資産についてデータベース化している」と回答した地方公共団体の割合は、都道府県や人口規模の大きい地方公共団体で高かった。

3 市役所（本庁舎・区庁舎）の施設概要

市役所の庁舎は、本庁舎（行政棟） 本庁舎（議会棟） 北庁舎、北庁舎別館、中島町庁舎と東区、南区、西区、安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区にそれぞれ区庁舎がある。

(1) 庁舎別の職員一人当たりの延床面積

以下の表は、すべて平成 22 年 4 月 1 日現在の状況であり、事務面積を職員数で割ったものと、総延床面積を職員数で割ったものの 2 つのデータの単位は、 $\text{m}^2/\text{人}$ である。

なお、事務面積は、局長室・部長室等の個室、共用部、会議室、倉庫、機械室、議員控室、議場等を除き、執務室内のキャビネット等の事務機器、区画されていない OA 機器スペース及び協議スペースは面積に含んでいる。

本庁舎（行政棟）		本庁舎（議会棟）		北庁舎		北庁舎別館	
事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数	事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数	事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数	事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数
8.39	32.58	6.78	164.85	8.13	23.02	9.55	34.91

中島町庁舎		東区役所庁舎		南区役所庁舎		西区役所庁舎	
事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数	事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数	事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数	事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数
12.55	112.30	9.57	47.68	7.25	34.06	9.14	32.32

安佐南区役所庁舎		安佐北区役所庁舎		安芸区役所庁舎		佐伯区役所庁舎	
事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数	事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数	事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数	事務面積 / 職員数	総延床面積 / 職員数
8.95	27.39	10.93	30.50	10.45	50.05	7.55	28.02

地方公共団体が資産活用を図る際のパターンとしては、所有する資産を民間に売却する方法と、老朽化した公共施設の建て替えを実施するに際し、施設の高層化、集約化等を行うことで民間が活用できる余剰地を捻出する手法も実施されている。

市有財産の有効活用にあたっては、「未利用地」のみならず、現在行政目的で利用されている土地についても、既存施設の統廃合による余剰地の創出や容積率を勘案した活用余地の検討等

を進めていき、潜在的な有効活用可能資産を積極的に掘り起こしていくことも重要である。

(2) 市有財産を媒体とした広告

市有財産の活用方法として、市有財産を媒体として広告等に積極的に活用することに取り組んできており、広島市の印刷物や刊行物、ホームページ、公共施設等について、行政目的を損なわない範囲で広告掲載等による財源確保を図っている。

以下は、広告事業に伴う収入実績である。

広島市の広告事業に伴う収入実績（平成21年度決算額）

広告媒体	導入時期	平成21年度 歳入決算額	広告単価又は 契約額	契約者 (広告主又は 広告代理店)
ホームページ	平成18年1月	500万円	5万円 / 枠	西広島開発(株)ほか
納税通知書封筒	平成18年4月	66万円		
固定資産税・都市計画税	平成18年4月	26万円	26万円 / 枠	(株)フジシン
軽自動車税	平成19年5月	30万円	30万円 / 枠	(株)アイケイコーポレーション
市民税・県民税（普通徴収）	平成19年6月	10万円	10万円 / 枠	中国税理士会広島地区支部連絡協議会
本庁舎玄関マット	平成19年3月	23万6千円	7万8,520円 / 枚	・広島市職員互助会特約店会 ・(株)ウエストホールディングス ・(株)骨太住宅
ゴミ収集車	平成19年4月	12万円	12万円 / 台	広島ガス(株)
本庁舎エレベーター	平成20年4月	147万8千円	147万8千円	(株)明和広告社
乳幼児健康診査通知用封筒	平成20年4月	5万円	5万円 / 枠	ソニー生命保険(株) 広島ライフプランナーセンター 第一支社第一営業所
後期高齢者医療保険料納入通知書用封筒	平成20年5月	5万円	5万円 / 枠	(株)不二ビルサービス
区役所広告モニター	平成20年10月	250万7千円	250万7千円	長田広告(株)
区役所庁舎玄関マット	平成20年4月	2万円	1万9,630円 / 枚	(株)ヒロキタ
計		1,012万1千円		

4 行政財産の目的外使用許可、行政財産・普通財産の貸付け及び行政財産の使用承認

(1) 行政財産の目的外使用許可、行政財産・普通財産の貸付け

ア 根拠法令、条例等

行政財産は、地方公共団体の行政執行の物的手段として、行政目的の達成のために利用されるべき財産であることから、原則として、貸付け、交換し、売払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができず、これに違反する場合は無効となる（法第238条の4第1項、第6項）。

ただし、例外として、土地について貸し付けることができる場合として、行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められる政令で定める堅固な建

物等を所有する者に貸し付ける場合（法第238条の4第2項第1号）国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と一棟の建物を区分して所有するためその者に行政財産である土地を貸し付ける場合（法第238条の4第2項第2号）この場合で、建物の一部の譲渡に関する場合（法第238条の4第3項、第4項）行政財産である土地及びその隣接地の上に、他の者と一棟の建物を区分して所有するためにその者に当該土地を貸し付ける場合（法第238条の4第2項第3号）が規定されているほか、地上権の設定ができる場合（法第238条の4第2項第5号）地役権の設定ができる場合（法第238条の4第2項第6号）が規定されている。

また、建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、他の者（当該庁舎等を管理する地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けることが可能となっている（法第238条の4第2項第4号）。

広島市は、広島市財産規則（以下「規則」という。）第25条で行政財産の貸付けについて規定し、行政財産の使用許可については規則第26条各号のいずれかに該当する場合に限り使用を許可することができるとしている。また、使用許可の期間については、「その期間はなるべく短い期間とすることが望ましい。通常1年以内を原則とし、著しく実情に沿わない場合に限り適宜必要の程度に応じて期間を延長することが適当である。」と解されており、規則第27条において、1年を超えてはならないとしているが、同条ただし書により、「電柱又は水道管、下水管、ガスパ이프その他の埋設物を設置するために使用させるとき、その他使用の性質又は目的により使用許可の期間を1年以内とすることが不適当であると認められるときは、この限りでない。」とし、期間延長を認めている。

一方、普通財産は、直接特定の行政目的のために供するものではなく、一般私人と同等の立場でこれを保持し、その管理処分から生じた収益をもって地方公共団体の財源に充てることを主目的とする財産であることから、これを貸付け、交換し、売払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができることとされている（法第238条の5第1項）。また、土地については信託も許される（法第238条の5第2項）。

広島市は、規則の「第5節 普通財産の貸付け」で、貸付期間（第33条）貸付料の納付（第34条）督促（第35条）遅延利息（第36条）用途指定の貸付け（第37条）保証人（第38条）貸付期間の更新願（第39条）管理人の選任（第40条）借受人等の氏名、住所等の変更（第41条）貸付け以外の方法による普通財産の使用（第42条）を定めている。

イ 行政財産の「目的外使用許可」と「貸付け」の違い

（ア）目的外使用許可

目的外使用許可は、行政上の許可処分として行う。許可処分であるので借地借家法の適用はない。また、公用・公共用の必要性が生じたときには、地方公共団体が一方的に取り消しうるものである。この場合、なお使用权を保有する特別の事情がない限り、使用者は補償を求めることはできない。運用上、許可期間はなるべく短い期間とすること

が望ましく、通常１年以内を原則とし、許可期間は短期に設定されている。

(イ) 貸付け

貸付けは私法上の契約であり、借地借家法や民法の適用を受け、相手方に借地権や借家権が発生する。また、契約期間中の解除は、公用・公共用に供する場合であっても損失の補償を求めることができる。

以下、両者の違いを表にまとめた。

区分	目的外使用許可	貸付け
法的根拠	法第２３８条の４第７項	法第２３８条の４第２項第４号
法的性格	公法上の行政処分	私法上の契約
対象者	行政財産の用途又は目的を妨げない限度において使用する者	地方公共団体が適正な方法による管理を行う上で適当と認める者（法第２３８条の４第２項第４号）
期間	制限なし（運用上短期間に設定）	制限なし
使用料の決定方法	条例で規定（法第２２５条、第２２８条）	契約で設定
不服申立て	行政不服審査・行政訴訟による	民事訴訟による
解除に伴う損失補償	補償しないことを許可の条件とすることができる（昭和３８年１２月１９日自治省行政課長通知）	補償あり（法第２３８条の４第５項で準用する法第２３８条の５第５項）
借地借家法の適用	適用なし（法第２３８条の４第８項）	適用あり

ウ 行政財産の使用料及び使用料の免除又は減額、行政財産・普通財産の貸付料及び無償貸付け又は減額貸付け

法第２３７条第２項で、「法第２３８条の４第１項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は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。」としている。

(7) 行政財産の使用料及び使用料の免除又は減額

a 使用料

行政財産の使用料は、法第225条において「普通地方公共団体は、第238条の4第7項の規定による許可を受けている行政財産の使用又は公の施設の利用につき使用料を徴収することができる。」とされている。また、行政財産の使用料の額は、広島市財産条例（以下「条例」という。）第2条及び別表により定めている。

b 使用料の免除又は減額

行政財産の使用料の免除又は減額については、条例第2条第3項において、「他の地方公共団体その他公共団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するために使用するとき。」「（第1号）」「その他市長が特に必要であると認めるとき。」「（第2号）」に、使用料を免除又は減額することができるとしている。これらを受けて具体的に使用料を免除できる場合と減額できる場合について広島市財産事務取扱要領（以下「要領」という。）において、規定している。

(1) 行政財産・普通財産の貸付料及び無償貸付け又は減額貸付け

a 行政財産・普通財産の貸付料

普通財産の貸付料は、条例第9条第1項により、「適正な時価により評定した額をもつて定めなければならない。」とし、同条第2項において行政財産を貸し付ける場合の価額について準用することとしている。

具体的な貸付料は、普通財産（不動産）の貸付料算定基準により、算定式が定められており、規則第25条により行政財産を貸し付ける場合も、この基準を準用している。

普通財産（不動産）の貸付料算定基準は、土地と建物に分けてそれぞれの基準貸付料が定められている。

土地の基準貸付料は、電気若しくは電気通信の線路の架設のため又はガスパ、下水管等を地下埋設するために貸し付ける場合、建物所有を目的として昭和42年度以前に貸付けを開始し継続して貸し付ける場合、その他の場合に分け、貸付料は算定されるが、比較的多くの場合は が適用され、この場合の貸付料月額、以下の算式で算定される。

$$\text{貸付料月額} = \text{土地の評価額} \times 4/100 \times 1/12$$

建物の基準貸付料は、次の算式により算定した額とされる。

$$\text{貸付料月額} = [\text{建物の評価額} \times 10/100 \times 1/12 + \text{土地の貸付料相当額（月額）}] \times 105/100$$

b 行政財産・普通財産の貸付料の無償貸付け又は減額貸付け

普通財産の貸付料の無償貸付け又は減額貸付けについては、条例第5条第1項において、行政財産の使用料の減免と同様に、「他の地方公共団体その他公共団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。」「（第1号）」「その他市長が特に必要

があると認めるとき。」「(第2号)に無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができるとしている。行政財産の貸付けの場合の無償貸付け又は減額貸付けについても、同項を準用している(条例第5条第2項)。

エ 自動販売機設置場所の貸付けに係る一般競争入札

平成23年1月6日のプレスリリースによれば、広島市において自動販売機設置場所の貸付けに係る一般競争入札を初めて実施することになった。

広島市において、飲料用の自動販売機の設置については、これまでは、定額の目的外使用料を徴収し行政財産の目的外使用許可の手続により行ってきたが、法の改正により、庁舎等に余裕がある場合においては、行政財産の民間への貸付けが可能となり、公正かつ透明性のある手続のもと、効率的財産運用を行い歳入増を図るため、一般競争入札による行政財産の貸付方式を初めて導入することにした。

公募内容(貸付内容)

(1) 公募物件数等

広島市役所本庁舎、区役所等庁舎、消防局、消防署、水道局庁舎等58施設内の113物件

〔113台分の飲料用の自動販売機設置場所の貸付〕

(2) 貸付開始時期・貸付期間

原則として、平成23年4月1日から 5年間

(2) 行政財産の使用承認

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ものであり、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。

使用承認することができるのは以下の場合としている。

- (1) 各課の事務又は事業の遂行上、臨時的に一定期間に限って使用させる必要があると認められる場合。
- (2) 各課の事務又は事業の遂行上、所属替え等の手続き前に早急に使用させる必要があると認められる場合。
- (3) 異なる会計における事務又は事業の遂行上、所属替え等の必要があると認められる場合において、予算措置の関係から所属替え等が早急にできないため、事前に当該財産を使用させる必要があると認められる場合。
- (4) その他特別の理由により、使用させる必要があると認められる場合。

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、減額又は無償とすることができる。この特別な理由が認められる場合として、以下の3つを挙げている。

- (1) 当該会計に係る法律その他事務取扱い等により、収入財源（国庫補助等）の算出根拠として事務室等に使用に係る対価が認められていない場合。
- (2) 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。
- (3) その他特別の理由があると認められる場合。

使用に係る対価の算出方法は、行政財産の目的外使用許可又は普通財産の貸付けに準じて算定する。

5 行政財産の目的外使用許可に係る光熱水費等

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。

光熱水費等を徴収する場合の実費徴収額は、要領 第4財産規則関係 2第3章（管理）関係(3)第4節（行政財産の使用許可等）関係 イ使用許可に係る光熱水費等の実費徴収により、電気、水道及びガス、電話、冷暖房用燃料費及び清掃・警備等の委託料についてそれぞれ実費徴収額の算出方法を定めている。

6 借上不動産の借上料

(1) 民有地の借上げ

地方公共団体が公共施設等の用地に供するため民有地を賃借する場合があるが、借上不動産（土地）とは、行政財産又は普通財産として取得できない土地について、所有者から土地を借りて使用する場合に、所有者との借地契約等により、広島市がその土地の使用権を有している土地のことである。

借上不動産は公有財産ではないものの、公共サービスを提供する目的は公有財産と同じであることから、その管理に当たっては公有財産と同一の取扱いを行うことが望ましい。また、法第2条第14項に「地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」と規定されているように、賃借に当たっても常にその適法性、効率性、経済性等の効果が期待できるものでなければならない。新規の土地の借上げについては、事業執行上必要なものであるか、現在保有している未利用市有地の活用ができないか、借上契約の内容として借上料、契約期間、解約条項等は妥当かなどを検討することが重要となる。借上契約を継続する場合でも、借上げにより供用している施設の利用の現況等の調査を行い、市民ニーズや社会情勢の変化を踏まえた上で、真に必要と認められるものについてのみ借上契約を継続し、検討の結果、必要性、行政効果等の低いものについては速やかに返還等の措置を講じることにより、公費

の無駄使いとならないよう留意することが必要となる。

(2) 借上料算定基準

借上料は公金によって賄われており、その支出には、一定の客観的な合理性がなければならないこと、貸主である市民の間に著しい不公平を生ずるべきでないことから、ある程度、統一的な評価基準を設けるべきである。

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。

$$\text{基準借上料月額} = \text{直近の基準年度の固定資産税評価額 (1 m}^2\text{あたり)} \times \text{借上面積} \times 4/100 \times 1/12$$

この基準借上料は、広島市の普通財産である土地を貸し付ける場合の規定である、「普通財産(不動産)貸付料算定基準」との均衡、広島市へ土地を提供してもらう貸地人に対する公平性等を勘案し行ったものである。

しかし、借地は、土地という代替性のない物件を対象としており、個々に特殊性を有することから、基準の中に「4 調整措置」として、以下のような措置を認めている。

4 調整措置

(1) この基準により算定した基準借上料月額が、従前の借上料月額の1.05倍を超えることとなる場合は、次の基準年度(改定年度)までの間は、従前の借上料月額の1.05倍の額を新たな借上料月額とする。

(2) この基準により算定した基準借上料月額が、従前の借上料月額を下回ることとなる場合は、次表に掲げる区分に応じ、次の基準年度(改定年度)までの間は、毎年度、借上料月額を引き下げるものとする。ただし、特別な事情があると認められる場合は、従前の借上料月額を据え置くことができる。

従前の借上料月額を 基準借上料月額で 除して得た数値	改定後の借上料月額
3.0 超え	「基準借上料月額の3倍」又は「従前の借上料月額×0.9」のいずれか低い額を改定年度の借上料月額とし、次年度以降については、下欄に移行するものとする。
1.0 超え 3.0 以下	基準借上料月額に達するまで、「従前(前年度)の借上料月額×0.9」又は「基準借上料月額」のいずれか高い額を借上料月額とする。

(3) 国、広島県、独立行政法人都市再生機構、その他これらに準ずる団体からの借上土地の借上料で、前記1の基準借上料の算定方法により難しい場合であって、かつ、貸付団体において統一的な算定基準が定められている場合においては、貸付団体の算定基準によることができる。

(4) 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。

第3 外部監査の結果及び意見

1 未利用地について

現地視察した未利用地のうち、監査の結果又は監査の意見として取り上げる土地について、所管課別に記載する。

(1) こども未来局保育課所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真]

己斐上保育園敷地 (平成22年10月1日撮影)



毘沙門台保育園予定地（平成22年10月1日撮影）



美鈴が丘西三丁目保育園敷地（平成22年10月1日撮影）



[取得から現在までの経緯]

について

昭和57年2月5日

広島電鉄(株)より寄附を受けた。

平成21年12月9日

さくら保育所の仮園舎として使用許可中である。

について

昭和51年12月1日

広島電鉄(株)より寄附を受けた。地元町内会に駐車場等として開放している。

について

昭和59年3月9日

旧五日市町が三井不動産(株)より寄附を受けた。

昭和60年3月

合併により旧五日市町から引継ぎ、地元町内会に運動用広

場として開放している。

[現地の管理状況]

について

さくら保育所の仮園舎として使用許可中であり、管理状況に問題はなかった。

について

地元町内会に駐車場等として解放しており、管理状況に問題はなかった。

について

地元町内会に運動用広場として解放しており、管理状況に問題はなかった。

[今後の利用計画又は対応]

について

さくら保育所は建替後定員が 140 名から 185 名となり、ますます当地の保育園用地としての活用は考えられなくなる。当地を将来保育園として利用するか否かは待機児童の状況で判断する予定であり、現在計画はない。

について

近くに定員 90 名のサムエル信愛保育園があり、当地を将来保育園として利用するか否かは待機児童の状況で判断する予定であり、現在計画はない。

について

団地内に定員 200 名の美鈴が丘サムエル保育園があり、当地を将来保育園として利用するか否かは待機児童の状況で判断する予定であり、現在計画はない。

イ 監査の結果

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。

(2) 環境局施設課所管

ア 概要

[財産概要]

No	財産名称	財産区分	所在地	地目	公簿面積 (m ²)
	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
	旧佐伯暫定処理場	普通	佐伯区五日市町大字上河内字貝野原972番4外19筆	宅地・山林	15,734.08

[現地写真]

現地写真なし

白木町不燃物等廃棄物埋立処理事業用地 (平成 2 2 年 9 月 2 2 日撮影)



旧佐伯暫定処理場 (平成 2 2 年 9 月 2 2 日撮影)



[取得から現在までの経緯]

について

昭和 4 1 年

旧五日市町が焼却灰捨場用地として取得した。

昭和 6 0 年 3 月

旧五日市町との合併に伴い土地等を引継ぎ、現在に至る。

について

昭和 4 8 年 6 月

広島市が旧白木町に対し廃棄物処理用地の確保を要請

昭和 4 8 年 8 月

旧白木町が当該用地 (大川原廃川敷) を埋立地の候補地と

	する。
昭和48年10月	広島市と旧白木町が合併
昭和49年11月	広島市土地開発公社が用地買収
昭和51年3月	広島市土地開発公社から広島市が用地取得
平成2年頃	埋立地建設に対して地元の強い反対があり、また、容量が少なく廃棄物埋立用地として適当でないため、計画を断念
平成11年3月	地元の要望により約 8,000 m ² を公共残土により埋立造成し、現在に至る。

について

昭和56年3月	旧五日市町が建設し、し尿処理施設として稼働開始
昭和60年3月	旧五日市町との合併に伴い、土地・建物を引継いだ。
平成9年9月	稼働停止後、用途廃止し、現在に至る。

[現地の管理状況]

について

現地へ行く進入路もなく山林の中にあるため、管理状況は確認できなかった。

について

一部グラウンドゴルフ場として住民に解放されているが、その他の部分は自然のままであった。特に不法占拠やごみの不法投棄等は見当たらなかった。

について

フェンスが設置され出入口には鍵がかけられていた。土地・建物の管理に問題はなかった。

[今後の利用計画又は対応]

について

この土地は、里道のみに接した囲繞地状の山林で、処分はできない状況であり、登記未了地番もあることから、登記整理を行った後、将来隣地の開発が開始されれば区域編入について検討する。

について

地域住民から、地域の活性化を図るため、当該用地の活用を求められており、その活用方を検討していく。

しかしながら、廃川敷の形状のままでは、利用も売却も困難と思われる。

について

山林部分については道路の法面や公園であることから、これらの管理者に所属替え等

を行う必要がある。

また、宅地部分のみの処分については、建物の解体費用が相当必要（し尿処理施設であることから地下埋設物の解体費用に多額を要すること）と考えられ、また、宅地部分の裏側の道路法面も急傾斜地であることから、宅地部分の処分に当たっては水路や管理道が必要になるため、宅地面積の減歩は免れないと考えられる。解体費用や減歩を考慮すれば、処分は困難と考えられる。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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。

(3) 環境局中工場所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真] (平成22年9月22日撮影)



[取得から現在までの経緯]

昭和51年8月 ごみ処理施設として稼働開始
平成15年12月 稼働を停止

現在、施設の一部を現中工場で生産されるスラグ置場として使用している。駐車場については継続して現中工場の駐車場として利用している。

[現地の管理状況]

フェンスが設置され、出入口には鍵がかけられており、土地・建物の管理状況は良好であった。

[今後の利用計画又は対応]

旧中工場の敷地については、現在、現中工場の見学者等駐車場として、建物についても一部を現中工場で生産されるスラグ置場として利用している。

当敷地の用途は工業地域であることから、廃棄物処理施設の建設が可能であるため、環境局内での利用計画や中工場関係の地元対策事業に係る利用等を総合的に整理する予定である。

また、工場の解体費用についても廃棄物処理施設の整備を行う場合は交付金の対象となることが考えられるため、解体については利用計画が決まった時点で行うこととしている。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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。

(4) 環境局出島処理場所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真] (平成２２年９月２２日撮影)



[取得から現在までの経緯]

昭和５０年９月	し尿処理施設として稼働開始
平成２年３月	稼働を停止

現在、施設内の本館は広島市の関係機関の倉庫として、グラウンドは地元に開放し利用されており、敷地の一部については、広島市廃棄物処理事業協同組合に行政財産の目的外使用を許可し、組合が自ら設置した施設で廃棄物の処理を行っている。

[現地の管理状況]

フェンスが設置され、出入口には鍵がかけられており、土地・建物の管理状況は良好で

あった。

[今後の利用計画又は対応]

旧出島処理場については、広島市内部での利用希望もないことから、処分を前提に整理してきたが、敷地内の建物等の解体費用が高額となり、処分価額を上回ることが予想されることから、処分を留保してきた。

近年、地元からも強い解体要望があることから、改めて処分手法等を検討するとともに、解体費用の算定及び土地の再評価を行うこととしている。

ただし、敷地の処分に当たっては、現在、敷地の一部について行政財産の目的外使用を許可している関係者の移転地確保や、グラウンド利用の停止など、調整の時間が必要となる。

イ 監査の結果

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。

(5) 環境局安芸環境事業所所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真]

船越焼却場 (平成22年9月17日撮影)



瀬野焼却場 (平成22年9月17日撮影)



[取得から現在までの経緯]

について

昭和 4 4 年 3 月	旧船越町がごみ処理施設 15 t 炉を建設・稼働
昭和 5 0 年 3 月	旧船越町との合併に伴い、土地（一部河川区域内土地（県有地）占有許可）・建物を引継いだ。
昭和 6 3 年 3 月	稼働を停止

以後は、安芸環境事業所第一業務係事務所として利用していたが、平成 1 0 年 3 月からは未利用の状況になっている。

について

昭和 4 4 年 1 0 月	旧瀬野川町がごみ処理施設 10 t 炉を建設・稼働
昭和 4 8 年 3 月	旧瀬野川町との合併に伴い、土地・建物を引継いだ。
昭和 4 8 年 7 月	20 t 炉を増設・稼働
昭和 6 3 年 3 月	稼働を停止

以後は、車両の保管場所などに利用していたが、平成 2 0 年 8 月からは未利用の状況になっている。

[現地の管理状況]

について

敷地いっぱいに建物が建てられており、煙突等の危険物は撤去されているが、老朽化した設備が残っている。

について

フェンスにより敷地は囲いが施されており、出入口には鍵がかけられていた。土地・建物の管理状況に問題はなかった。

[今後の利用計画又は対応]

、 について

現在のところ、廃棄物処理用地としての再利用計画やその他の有効活用計画はない。

建物は使用できる状況になく、解体する場合においては、焼却場内のダイオキシン類のばく露防止対策を講ずる必要があるため、多額の解体費用を要する。

こうしたことから、国に対し、「ダイオキシン類削減対策に係る廃棄物処理施設の整備を伴わない廃棄物焼却施設の解体工事について、循環型社会形成推進交付金制度の対象にするなど、実情に応じて柔軟に活用できる制度とすること。」を要望している（平成 2 2 年 7 月に平成 2 3 年度指定都市要望として実施）。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

、 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いうと、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。

(6) 経済局食肉市場所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真] (平成22年9月29日撮影)



[取得から現在までの経緯]

平成4年4月

新食肉市場が移転

平成4年度

ふくしま第二保育園や教育集会所の移転新築や西区地域福祉センターの新築等の跡地利用計画を地元に提示したが、地元の意向により化製場の移転問題が解決するまで保

	留となった。(化製場の地区外への移転先の紹介や現地建替などを検討したが、平成16年度まで移転先を決定するには至らなかった。)
平成5年3月	旧食肉市場の解体が完了
平成6年度	跡地利用計画のうち西区地域福祉センターについて地元の同意を得た。
平成8～9年度	跡地の一部を所属替えし地区の道路拡幅を行った。
平成10年4月	西区地域福祉センターが完成した。なお、西区地域福祉センター以外の跡地利用についても地元の意向を尊重する旨回答している。
平成16年度	旧湯来町長が化製場法に基づき新化製場の設置を許可
平成18年4月	新化製場が完成し稼働した。
平成21年10月	地元からふくしま第二保育園の旧食肉市場跡地への移転新築等に関する要望書が提出された。

こうした経緯から、当該用地については、西区役所や西区地域福祉センターの来庁者の臨時駐車場等として年間6件程度の利用にとどまっている状況である。

[現地の管理状況]

良好であった。

[今後の利用計画又は対応]

ふくしま第二保育園の当該用地への移転新築について、平成23年度予算への計上を検討する。

当該用地が西区役所に近接している貴重な大画地であることから、保育園移転用地以外の部分については、今後公共施設としての活用について庁内で検討を行う。

また、公共施設としての活用までの間の民間駐車場への貸付等の暫定利用や将来的にも庁内利用が見込めない土地が残る場合には、売却等についても併せて検討する。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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。

(7) 道路交通局道路管理課所管

ア 概要

[財産概要]

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所用 地	行政	南区大州一丁目162番 44、162番78	宅地	1,345.35

[現地写真] (平成22年9月27日撮影)



[取得から現在までの経緯]

昭和37～39年	広島市が家庭ごみ（一般廃棄物）を埋立て
平成元年3月	用地を財政局管財課から所属替えし、東区・南区・安芸区 の放置自転車等を保管する東部自転車等保管所として利 用
平成10年11月	東部自転車等保管所を東広島駅貨物ヤードの一部へ移転、 移転後も自転車等の置き場として利用
平成19年1月	東部自転車等保管所を廃止し、西部自転車等保管所に統合 東部自転車等保管所としての用途廃止後、未利用のまま現 在に至る。

[現地の管理状況]

入口の鉄製ゲートは施錠されており、関係者以外は侵入できないようになっていた。

[今後の利用計画又は対応]

元市営ごみ埋立処分場跡地であり、土壌の状況を把握するため、土壌調査等を行わない
と、売払い等処分ができない土地である。西部自転車等保管所は、西部水資源再生センタ
ーの拡張予定地を無償借地により暫定的に整備したものであり、いずれは他の場所に土地
を確保して移転しなければならないが、それが確保できない場合、再度、自転車等保管所

として利用される可能性がある。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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。

(8) 道路交通局用地監理課所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真]

瀬野西四丁目外

(平成22年9月27日撮影)



瀬野西四丁目外

(平成22年9月27日撮影)



瀬野西四丁目外
(平成22年9月27日撮影)



瀬野西四丁目外
(平成22年9月27日撮影)



瀬野西四丁目外
(平成22年9月27日撮影)



瀬野西四丁目外
(平成22年9月27日撮影)



[取得から現在までの経緯]

から について

平成10年12月11日 瀬野川土地区画整理事業に伴い、寄附により取得

[現地の管理状況]

現地調査時には草が茂っていたが、年1~2回の草刈とネットフェンスの設置により、適切な管理が行われていた。

[今後の利用計画又は対応]

事業用代替地としての需要は見込めない。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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。

(9) 中区建築課所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真]

江波南住宅 1 1 号 (平成 2 2 年 9 月 1 5 日撮影)



江波南住宅 2 5 号 (平成 2 2 年 9 月 1 5 日撮影)



江波南住宅 7 号（平成 22 年 9 月 15 日撮影）



〔取得から現在までの経緯〕

市営住宅としての使用中断後、建物を壊し更地とした。

〔現地の管理状況〕

現地視察日（平成 22 年 9 月 15 日）において、いずれの土地も近隣住民が耕作地として無断使用していた。

近隣住民の耕作開始時期（平成 22 年 9 月、耕作者に聞き取りしたもの）

平成 10 年頃、平成 7 ～ 8 年頃、平成 4 ～ 5 年頃

〔今後の利用計画又は対応〕

について

境界ブロック塀等について隣接地住民から苦情の申立てがあり、その対応に時間を要する。近隣住民の理解が得られ次第、速やかに財政局管財課に引継ぎ、売却を依頼する。

、 について

平成 22 年度中に財政局管財課に引継ぎ、売却を依頼する。

イ 監査の結果

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。規則第 16 条に従った適正な財産管理がなされていない。

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る。

(10) 西区区政振興課所管

ア 概要

[財産概要]

No	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
	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

[現地写真]

元己斐上町集会所敷地 (平成22年10月7日撮影)



田方一丁目ちびっこ広場敷地（平成２２年１０月７日撮影）



[取得から現在までの経緯]

について

昭和４１年１月２４日	元己斐上町集会所敷地を藤和不動産(株)から寄附受領
昭和４１年１１月１６日	元己斐上町集会所の建物を藤和不動産(株)から寄附受領
平成４年３月	己斐東学区会館の建設に伴い、元己斐上町集会所を用途廃止し解体
平成１１年３月	３人の隣地関係者と境界確認後、隣地関係者の１人から、境界について白紙撤回の申出があり、財政局管財課への引継ぎ事務が進んでいなかった。

その後、財政局管財課へは毎年未利用地として報告し、財政局管財課を通じて市役所内で利用希望を募っているが、利用希望が出ていない。

について

平成３年１２月５日	住田産業(株)から寄附受領
平成４年３月２５日	町内会ちびっこ広場として使用開始
平成５年３月１１日	田方町内会と管理について協定書を締結
平成１４年７月２４日	児童公園の田方第７公園が設置されたため、田方町内会より用途廃止の要望書提出
平成１４年７月３１日	ちびっこ広場としての使用中断

財政局管財課へは毎年未利用地として報告し、財政局管財課を通じて市役所内で利用希望を募ってきたが、利用希望が出ていない。また、財政局管財課へ移管することを協議してきたが、売却見込みのない土地のため、実現していない。

[現地の管理状況]

について

現地視察日（平成 22 年 10 月 7 日）において、土地の一部が、近隣住民により畑として無断使用されていた。

また、この土地が市有地である旨の看板等の設置はなかった。

なお、当該地は、毎年 11 月下旬から 12 月初旬（本年度は 12 月 9 日（木））に草刈りをしており、平成 21 年 12 月に草刈りをした際、及び平成 22 年 9 月 18 日に現地に行った際には、当該畑はなかったとのことであった。

について

特に管理に問題はなかった。

[今後の利用計画又は対応]

について

境界確認の承諾を白紙に戻してほしいと申し出ていた先代の隣地所有者の相続人（現在の隣地所有者）から、平成 21 年 12 月末に、今後は、境界に関して異議を唱えない旨申し出があったため、売却等について財政局管財課と協議中である。

について

平成 22 年 8 月に隣接マンションの管理組合理事から花を植えたいので貸して欲しい旨申し出があったため、現在、財政局管財課に対して行政財産を普通財産に変更した上で引継ぎ、無償貸与等が可能であるか協議中である。

イ 監査の結果

について

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。

ウ 監査の意見

について

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。

(11) 西区建築課所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真] (平成 2 2 年 1 0 月 7 日撮影)



[取得から現在までの経緯]

昭和 2 3 ~ 2 8 年度	木造平屋建て (二軒長屋) 464 戸の住宅を建築し、その後一部住宅を譲渡又は除却してきた。
昭和 3 7 年度	当該地の反対側家屋及び同土地を現隣接者に売却。なお、当該地家屋は、市営住宅として平成 1 1 年度まで供用している。
昭和 5 3 年度	今後の管理計画を作成し、既に譲渡した住宅の分布状況等を勘案して、住宅団地を住宅の建替区域と用途廃止 (譲渡) 区域とに区分し、昭和 5 9 年度から昭和 6 3 年度にかけて建替 (417 戸) を実施し、また用途廃止区域の住宅については昭和 5 4 年度以降空家になったものから順次除却、譲渡してきた。
平成 1 1 年度	当該地は、用途廃止 (譲渡) 区域に区分された。 当該地に建つ市営住宅の入居者が退去したため、用途廃止した。
平成 1 5 年度	用途廃止した住宅を撤去するに当たり、当該家屋が二軒長屋であるため中央の柱と壁を共有しており、また雨漏りがしていることから、売却済みの住宅に支障が出ないよう建物を一部残して解体した。なお、将来建替時には、隣地住

宅の所有者と土地の境界どおりに建築することを約束している。

[現地の管理状況]

管理状況は良好であった。

[今後の利用計画又は対応]

隣接住宅の所有者に対し、早期に建替えをするよう交渉していく。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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こと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。

(12) 西区土木課所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真]

草津地区道路整備事業の残地
(平成22年10月7日撮影)



草津地区道路整備事業の残地
(平成22年10月7日撮影)



[取得から現在までの経緯]

、 について

昭和58年9月30日 西2区298号線道路改良事業において残地買収として1995番345を取得した。

昭和58年11月11日 同じく残地買収として1995番348を取得した。

平成17年5月2日 1995番345、1995番348を未利用市有地として財政局管財課へ報告した。

[現地の管理状況]

、 について

いずれの土地も管理状況は良好であった。

[今後の利用計画又は対応]

、 について

今後、隣接者の買収の意向を確認する等により、財政局管財課の売払いを側面から支援していく。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

、 について

昭和 5 8 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 1 7 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。

(13) 安佐北区区政振興課所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真]

多目的広場 (元河戸住宅敷地) (平成 2 2 年 1 0 月 4 日撮影)



持開地共同作業場（平成２２年１０月４日撮影）



[取得から現在までの経緯]

について

平成１５年１月に市営住宅を取り壊し、民有地部分は地権者に返還された。本件市有地は、市営住宅跡地であった東西の民有地に挟まれた位置にある。

返還された東側民有地は、市道に接道しており、（社）広島市シルバー人材センターと地権者との間で新たに賃貸借契約が締結され、現在、（社）広島市シルバー人材センターにより使用されている。

市有地及び西側の民有地は、里道には接しているものの他に接道がなく、車両の進入等を前提とした有効活用を図ることが難しい土地となっている。

について

昭和４７年３月、旧白木町が共同作業所を設置した。広島市は、昭和４８年１０月、合併により同作業場を承継し、昭和５２年４月、企業組合と無償貸借契約を締結した。企業組合は、広島市の許可を得て作業場内に機械設備（プレス機）を設置した。平成１４年４月、無償貸借契約から賃貸借契約に移行することとし、企業組合からプレス機を借りている代表者と契約を締結した。その後、広島県が企業組合に解散命令を出したことにより、広島市は平成１５年８月、賃貸借契約を解除した。

広島県からの情報によると、作業場内に設置してあるプレス機は、譲渡担保付きで広島県の融資を受けたものであり、現在は返済不能となっているとのことである。

このため広島県は、保全措置として機械の売払いを検討したが、プレス機が大型であるため撤去するには建物の解体が必要であり、広島県が解体費用を負担し独自に撤去する場合は、撤去運搬費用が売払い予想金額を超過することから、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、早期に建物を解体し、土地を売払いたいと考えているが、確実に売却が見込めるかどうか不明の上、解体費用が高額（約 2,600 万円）となるため、厳しい財政状況の中、実現に至っていない。

[現地の管理状況]

について

現在、市有地は、西側民有地と一体で老人運動広場及び多目的広場として活用されており、草刈り等は、広場の利用者である老人クラブにより行われている。管理状況は良好であった。

について

建物及び建物内のプレス機は残ったままであるが、管理状況は良好であった。

[今後の利用計画又は対応]

について

地元から老人運動広場等として引き続き利用することについての要望もあることから、同運動広場としての活用の継続も含め、公共用施設としての活用や売却などについて検討を行っている。

について

なし

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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。

(14) 安佐北区建築課所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真]

元高陽尾和住宅敷地 (平成22年10月4日撮影)



元安佐鈴張住宅敷地 (平成22年10月4日撮影)



[取得から現在までの経緯]

について

旧高陽町が昭和30年4月に建築した木造平屋建10棟(20戸)からなる公営住宅団地であったが、老朽化により、昭和57年から解体に着手し、平成10年3月にすべての棟の解体が完了し、更地となった。

しかし、唯一の進入路である4m未満の私道が、建築基準法上の道路ではないことと、面積が約3,600㎡を超える当該敷地を、一団の土地として開発する場合に必要な開発許可の要件に適合させることが難しいことから、現状のままで売却することが困難な状況となっている。

について

旧安佐町が昭和 29 年 3 月に建築した木造平屋建 5 棟(5 戸)からなる公営住宅団地であったが、老朽化により、昭和 58 年に市道に面した北側の住宅と隣接 1 棟を解体し、昭和 60 年に最南部の 1 棟を解体した。

昭和 61 年から、市道に隣接する上記の北側更地をちびっこ広場として利用していたが、平成元年 3 月、地元からの要望により、その一部に消防団車庫を他所から移設した。

平成 8 年には、最後まで残った 2 棟を解体し、更地とした。

当該敷地は、都市計画区域外にあることから、現状で建築は可能であるが、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、売却が難しい土地となっている。

[現地の管理状況]

について

管理状況は良好であった。

なお、年 2 回業者に委託し草刈りを行っており、草刈費用として年間 93 万 8,000 円(平成 22 年度契約額)を要している。

について

管理状況は良好であった。

[今後の利用計画又は対応]

について

なし

について

地元から地域のまちづくりの材料として、総合型地域スポーツクラブの拠点施設として利用したいという要望もあり、当該敷地の有効活用を図っていきたいと考えている。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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なると、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。

(15) 安芸区土木課所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真] (平成 22 年 9 月 17 日撮影)



[取得から現在までの経緯]

平成 4 年 3 月	安芸区建築課より用地課へ所属替えを受ける。
平成 4 年 4 月	事業用代替地として 6 区画を造成
平成 5 年 7 月	県道瀬野呉線道路改良事業用地の関係者へ売払い
平成 20 年 3 月	東広島バイパス関連事業(上瀬野工区)の関係者へ売払い

[現地の管理状況]

4 区画の土地のうち、2 区画は瀬野小学校へ教職員の駐車場として使用承認中であり、残り 2 区画は未利用であったが、フェンスが設置されており土地の管理は良好であった。

[今後の利用計画又は対応]

今後も、特に東広島バイパス関連事業が完成するまでは、代替地として管理する必要がある。なお、平成23年度末を目標に、残り8件（うち1件が居宅である）の用地買収を進めている。買収完了後は道路交通局用地監理課と協議し、速やかに財政局管財課に引継ぐ予定である。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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。

(16) 消防局施設課所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真]

佐伯消防署美鈴が丘出張所予定地
(平成22年9月30日撮影)



佐伯消防署藤の木出張所予定地
(平成22年9月30日撮影)



佐伯消防署五月が丘出張所予定地
(平成22年9月30日撮影)



安佐北消防署久地出張所予定地
(平成22年9月30日撮影)



[取得から現在までの経緯]

について

昭和57年2月に旧五日市町が団地造成に伴い開発業者から寄附を受けた。その後、昭和60年3月20日に旧五日市町との合併に伴い承継し、消防出張所予定地として現在に至っている。平成19年4月1日から、消防団車庫用地等を除く部分については、美鈴が丘公民館の駐車場として佐伯区区政振興課へ使用承認している。

について

平成3年4月に団地造成に伴い開発業者から寄附を受け、消防出張所予定地として現在に至っている。平成19年4月1日から、藤の木公民館の駐車場として佐伯区区政振興課へ使用承認している。

について

昭和51年10月に旧五日市町が団地造成に伴い開発業者から寄附を受けた。その後、昭和60年3月20日に旧五日市町との合併に伴い承継し、消防出張所予定地として現在に至っている。平成17年11月1日から、消防団車庫用地を除く部分については、五月が丘保育園の送迎用駐車場としてこども未来局保育課へ使用承認している。

について

昭和52年7月に団地造成に伴い開発業者から寄附を受け、消防出張所予定地として現在に至っている。平成8年4月1日から、老人運動広場として安佐北区健康長寿課へ使用承認している。なお、平成14年5月27日以降は、その一部を自治会の備品等を収納する物置の設置場所としてくすの木台自治会へ目的外使用許可したため、残りの部分についてのみ引き続き老人運動広場として使用承認している。

[現地の管理状況]

いずれの土地も管理は良好であった。

[今後の利用計画又は対応]

について

消防出張所の建設計画はない。

しかしながら、用地の一部を隣接する美鈴が丘公民館の駐車場として地域住民が利用している実態を踏まえ、土砂災害警戒用サイレン及び消防団車庫の用地として必要な面積を確保した上で、今後、庁内での利用調整を行い、公共での利用が見込めない場合には、地域住民の了解を得た上で、売却等を行う。

について

消防出張所の建設計画はない。

しかしながら、近隣の藤の木公民館の駐車場として地域住民が利用している実態を踏まえ、今後、庁内での利用調整を行い、公共での利用が見込めない場合には、地域住民の了解を得た上で、売却等を行う。

について

消防出張所の建設計画はない。

しかしながら、用地の一部が隣接する五月が丘保育園の送迎用駐車場として利用されている実態を踏まえ、消防団車庫の用地として必要な面積を確保した上で、今後、庁内での利用調整を行い、公共での利用が見込めない場合には、地域住民の了解を得た上で、売却等を行う。

について

消防出張所の建設計画はない。

しかしながら、老人運動広場として地元住民が利用している実態を踏まえ、今後、庁内での利用調整を行い、公共での利用が見込めない場合には、地域住民の了解を得た上で、売却等を行う。

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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あると判断すれば、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。

(17) 教育委員会施設課所管

ア 概要

[財産概要]

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
	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
	五日市ニュー・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

(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。

[現地写真]

元牛田第四小学校(仮称) 予定地
(平成22年10月5日撮影)



矢野第二中学校(仮称) 予定地
(平成22年10月5日撮影)



新宮幼稚園予定地
(平成22年10月7日撮影)



五日市藤の木団地中学校用地
(平成22年10月5日撮影)



五日市ニュータウン幼稚園敷地
(平成22年10月5日撮影)



美鈴が丘南四丁目幼稚園敷地
(平成22年10月7日撮影)



[取得から現在までの経緯]
について

昭和48年	二葉小学校(仮称)予定地として広島市土地開発公社が先行買収(7,469.48 m ²)
昭和50年	二葉小学校(仮称)建設計画保留
昭和53年	二葉の里運動広場として広島市土地開発公社から取得(7,469.48 m ²)
昭和58年	牛田小学校分離決定(市企画関係者会議)
昭和62年	牛田第四小学校(仮称)事業実施決定(市長決裁)
昭和63年~平成2年	広島市土地開発公社が先行買収(5,202.25 m ²)
平成10年	牛田第四小学校(仮称)事業の中止決定(市長決裁)
平成17年	「土地開発公社の長期保有地に関する取扱方針」を受け、広島市土地開発基金が取得(5,202.25 m ²)
平成18年	道路交通局において、貨物ヤード跡地から東部自転車保管場所の移転整備を決定。地元の反対により断念
平成21年	東区区政振興課において、下段敷地を地元集会所用地として活用することを決定し、一部444.16 m ² を東区区政振興課へ所管換えを行う。

について

昭和 58 年 7 月	矢野土地区画整理事業の開発許可申請に当たり、開発に伴う将来の生徒数増加に対応するため、当団地内へ中学校用地を確保することを決定
平成 9 年 11 月 28 日	広島市矢野土地区画整理組合から矢野第二中学校（仮称）予定地として寄附受領（18 番 2 学校用地 12,367 m ² ）
平成 9 年 12 月 8 日	財政局管財課（矢野市有地）から矢野第二中学校（仮称）予定地として所管換え（18 番 1 宅地 11,610.43 m ² 、18 番 3 学校用地 301 m ² ）
平成 11 年 9 月から	矢野南小学校のサブグラウンドとして使用中 学校体育施設開放事業として市民局スポーツ振興課に使用承認

について

昭和 55 年 11 月 14 日	矢野町日広土地区画整理組合から新宮幼稚園予定地として寄附受領
-------------------	--------------------------------

について

昭和 59 年 7 月	「（仮称）五日市村上団地」内へ小・中学校用地を無償取得することについて、旧五日市町と村上興産(株)が協定書を締結
昭和 62 年 12 月 25 日	村上興産(株)から五日市藤の木団地中学校用地として寄附受領（22,204.00 m ² ）
平成 2 年頃から 平成 3 年頃から	藤の木小学校のサブグラウンドとして使用中 学校体育施設開放事業として市民局スポーツ振興課に使用承認
平成 16 年 2 月	水道局に河内配水池用地として 256.32 m ² を所管換え

について

昭和 59 年 3 月 9 日	旧五日市町が三井不動産(株)から寄附受領
昭和 60 年 3 月 20 日	合併により旧五日市町から承継
平成 20 年 9 月 1 日から	佐伯区区政振興課に地域コミュニティ広場として使用承認

について

平成 3 年 5 月 20 日	(株)弘億開発興業から寄附受領
平成 18 年	地元町内会にペタンク場として無償貸付け（この年のみ）

[現地の管理状況]

について

管理状況は良好であった。

について

学校体育施設開放事業により、一部グラウンドゴルフ場、テニスコート等に使っている。テニスコートには、部員の下承なしで使用不可とする看板が掲げられていた。グラウンドの整備は、当該利用者によって行われている。

また、土地の一部は矢野南小学校の学校菜園として整備されていたが、学校菜園であることを示す看板等はなかった。

について

管理状況は良好であるが、現状は草に覆われていた（年に一度、草刈りは行われていた）。

から について

管理状況は良好であった。

[今後の利用計画又は対応]

について

なし

について

既存の矢野中学校の生徒数は 900 人弱であり、減少傾向にあることから、分離新設は極めて困難な状況である。

利活用については、地元の意見を聞きながら検討する。

、 、 について

幼稚園児数の推移をみながら貸付等を検討する。

について

既存の三和中学校の生徒数は 730 人であり、今後も同程度で推移することから、分離新設は極めて困難な状況である。

利活用については、地元の意見を聞きながら検討する。

イ 監査の結果

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、法第 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。

ウ 監査の意見

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る。

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。

(18) 教育委員会教職員課所管

ア 概要

[財産概要]

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

[現地写真] (平成22年10月7日撮影)



[取得から現在までの経緯]

昭和48年3月20日	旧瀬野川町合併に伴い、二棟の教職員住宅を引継ぐ。
平成3年3月31日	入居者が退去し、空家となる。
平成8年3月	建物の老朽化に伴い取り壊される。
平成8年4月1日	教職員住宅貸与規則を改正し、中野教職員住宅を削除
平成9年12月3日	用途廃止し、普通財産となる。
平成10年2月	財政局管財課への所管換えのための要件を整えるため、土地調査・測量業務を委託により実施した。その結果、一部の隣接地所有者との境界確認で合意が得られなかったこと、本件市有地に接している道路の一部と公図上の里道が一致していないことにより、地積測量、地積公正等が未完了となったため、財政局管財課への引継ぎが進まなかった。
平成11年4月1日	教育委員会保健体育課へ所属替え
平成14年4月1日	教育委員会教職員課へ再度所属替え
平成12年11月6日 ～平成19年3月31日	中野小学校の教育活動の一環とした菜園づくりの土地として活用される。
平成19年4月1日以降	特に利用目的もなく現在に至る。年に一度の除草業務を実施している。((社) 広島市シルバー人材センターへ委託)

[現地の管理状況]

管理状況は良好であった。

[今後の利用計画又は対応]

なし

イ 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

ウ 監査の意見

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

(1) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(2) 監査の意見

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、土地の状況をみて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

(1) 概要

ア 中島町庁舎

(ア) 施設の概要

所在地	広島市中区中島町 10 番 6 号
建築年月	昭和 3 1 年 3 月
施設規模	鉄筋コンクリート造地下 1 階、地上 3 階建
敷地面積	2,379 m ²
建築面積	497 m ²
延床面積	1,116 m ²
法定容積率	400%
容積率（現状）	46.91%

(イ) 利用状況

・庁舎の入居状況

昭和 6 2 年～平成 1 6 年 6 月 (財)広島市下水道公社の事務室等として目的外使用許可

平成 1 8 年以降 2 階を(財)広島市学校給食会の事務室等として目的外使用許可

(会議室、倉庫、駐車場の使用状況)

・会議室

1 階会議室は会議室、市民税の賦課、発送事務の作業室として使用

3 階会議室は会議室、学校給食会の入札会場として使用

なお、平成 2 3 年度は教育委員会事務局の執務室及び市民局の相談室として使用を計画

・倉庫

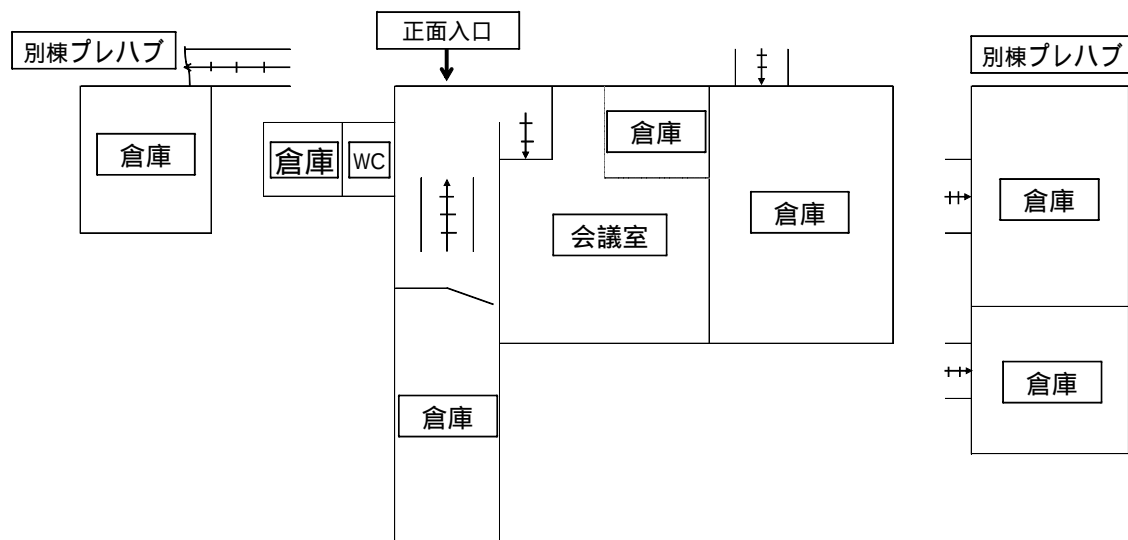
平和記念式典の資機材、公文書等の保管場所として使用

・駐車場

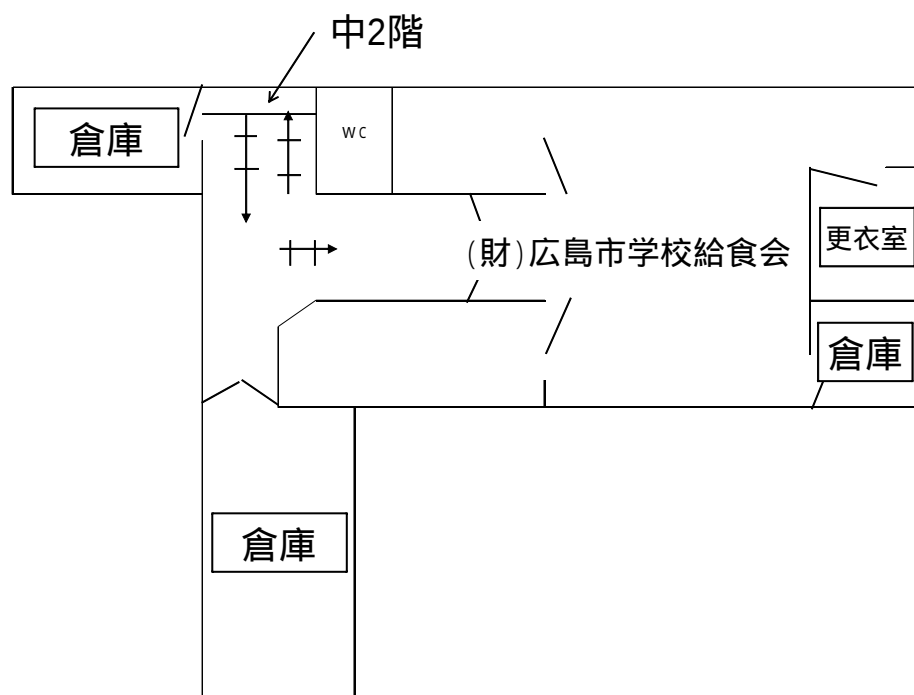
公用車駐車場として使用

(ウ) 中島町庁舎図面

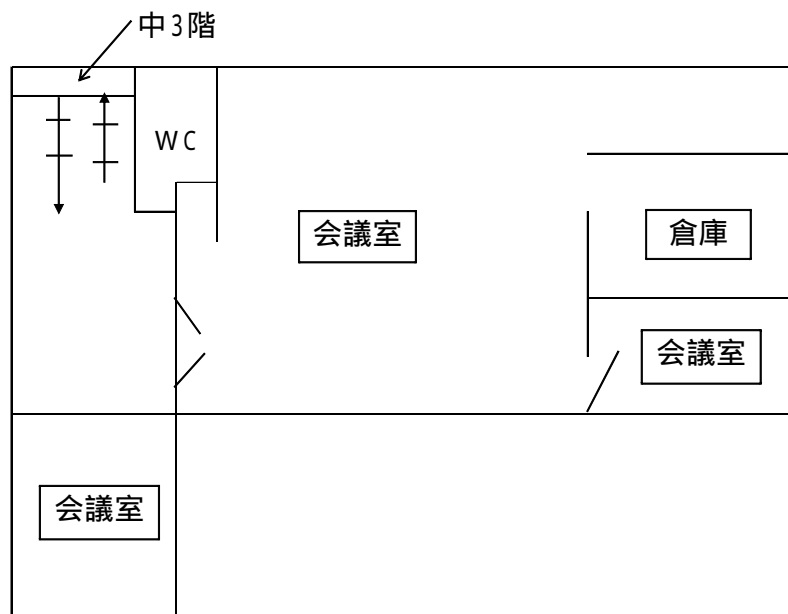
(中島町庁舎 1 階)



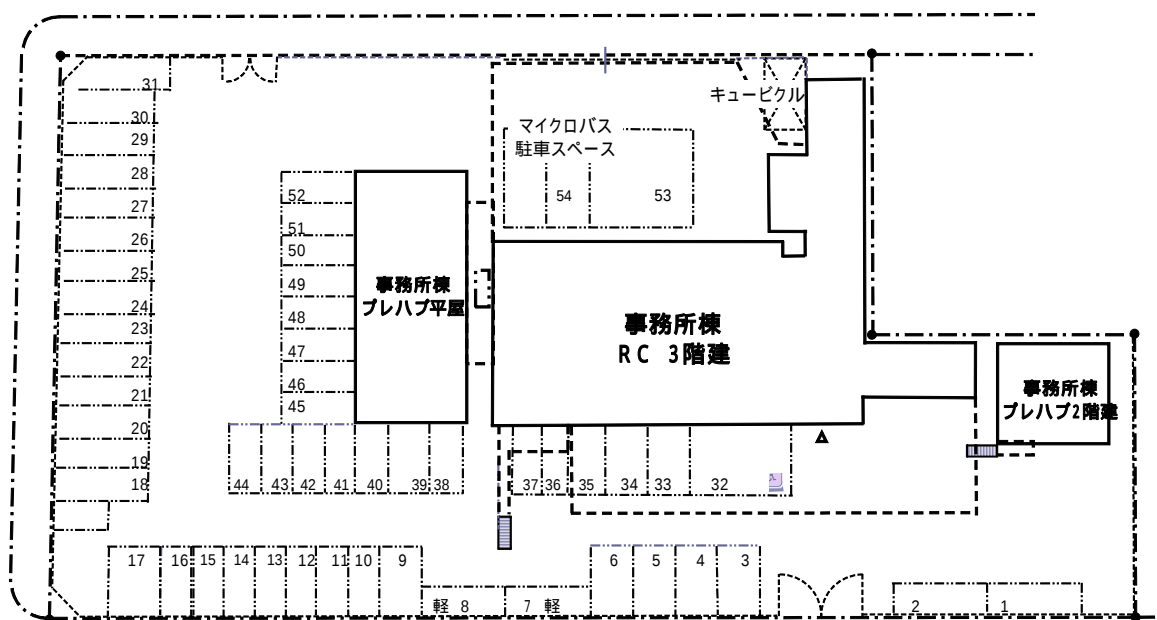
(中島町庁舎 2 階)



(中島町庁舎 3 階)



(平面図及び駐車場)



イ 広島市東京会館

(ア) 所在地

広島市東京会館（以下「東京会館」という。）は、東京都千代田区平河町一丁目 5 番 14 号に建設されている。公共交通機関からの所要時間は次のとおりである。

地下鉄有楽町線麹町駅から徒歩約 3 分

地下鉄有楽町線永田町駅から徒歩約 7 分

地下鉄半蔵門線半蔵門駅から徒歩約 5 分

地下鉄丸の内線赤坂見附駅から徒歩約 12 分

J R 総武線市ヶ谷駅から徒歩約 10 分

J R 中央線四ツ谷駅から徒歩約 10 分



(イ) 所有者及び建設目的

東京会館は昭和 57 年 11 月に完成し同年 12 月に開館している。広島市所有の敷地と隣接地所有の個人（以下「A」という。）の敷地に建設を行っている。建物は、地下 1 階地上 8 階鉄骨・鉄筋コンクリート造りになっている。この建物は昭和 56 年 8 月 1 日締結の「合併建築施工等に関する協定書」に基づき合併建築施工したものである。この協定書によれば、広島市と A は「建物の区分所有等に関する法律」の規定に基づき、建物を区分所有することになっている。

広島市の専有部分は、主として広島市職員等の宿泊用施設として利用することを目的としており、この目的のために東京会館が建設されている。広島市と A は昭和 57 年 11 月 21 日に「建物の区分所有等に関する法律」に基づく規約を締結しており、この

規約によれば、広島市の専有部分は「主として広島市職員等の宿泊の用に供するもの」とし、Aの「営業及び住居環境を害しないよう注意するものとする」とされている（第2条第1項）。

(ウ) 設備状況

東京会館の敷地は、広島市が 198.528 m²、A が 110.0815 m²所有している（合計面積 308.6095 m²）。地下 1 階地上 8 階建て建物の延べ面積は 1,851.66 m²であり、このうち広島市の所有面積は 1,191.17 m²、A の所有面積は 660.49 m²になっている。建物の所有面積の割合は、敷地面積の所有割合と一致している。

建物の各フロアーの状況は次のとおりであり、宿泊定員は 60 名になっている。

地下	レストラン（休業中）、機械室	約 247 m ²
1 階	フロント、ラウンジ、ロビー等、A 店舗	約 220 m ²
2 階	応接・会議室、自動販売機コーナー、管理人室、A 居宅	約 242 m ²
3 階	和室 1（10 畳）、洋室ツイン 1、洋室シングル 7	約 220 m ²
4 階	和室 1（8 畳）、洋室ツイン 1、洋室シングル 7	約 220 m ²
5 階	和室 1（8 畳）、洋室ツイン 1、洋室シングル 7	約 219 m ²
6 階	和室 2（8 畳）、洋室ツイン 3	約 189 m ²
7 階	集会室（和室 18 畳、宿泊も可）1、浴室 1、談話室 1、トイレ	約 150 m ²
8 階	A 居宅	約 126 m ²

「注釈：上記の合計値は、塔屋を含まない等の理由から本文中の面積とは一致していない。」

(I) 管理者

東京会館の管理は(財)広島市職員互助会（以下「互助会」という。）に委託しており、昭和 58 年 4 月 1 日に広島市東京会館の管理委託に関する契約（以下「契約書」という。）を締結している。

この契約書によれば、東京会館は互助会に無償で使用させることになっていた（第 4 条）が、昭和 59 年 3 月 1 日に契約変更し、原則として互助会は東京会館の賃貸料を広島市に支払うこととし、東京会館の経営状況によっては、賃貸料の一部又は全部を支払わないことができることになっている。また、契約書では広島市は互助会に委託料を支払うこととし、利用料収入額が管理に要する経費の額を超えときは、委託料を支払わなくても良いとされていた（第 8 条）。その後、平成 8 年 1 月 1 日にその条項は、原則として委託期間に係る利用料金収入額が東京会館の管理に要する経費未満であるときは、その差額を委託料として広島市は互助会に支払うものとし、両者の協議により例外的に委託料の支払いを行わないことができるよう変更されている。

互助会が東京会館を管理運営し、利益が計上されていれば、互助会は広島市に賃貸料を支払い、広島市は互助会に対する委託料を免除されることができることになっている。一方、損失が発生すれば、互助会は広島市から賃貸料を免除され、原則として広島市は損失額を互助会に委託料として支払いを行い、例外的に委託料の支払いが免除されるこ

とになっている。

(オ) 利用状況及び収支状況

東京会館の宿泊料は次のとおりである。

種類	定員	区分	宿泊料（1人当たり）			
			1人で利用	2人で利用	3人で利用	4人以上
シングル （バス・トイレ付）	1名	部内者	5,000円			
		部外者	6,800円			
ツインA （バス・トイレ付）	2名	部内者	5,300円	4,500円		
		部外者	8,200円	6,500円		
ツインB （バス・トイレ付）	2名	部内者	6,100円	5,400円		
		部外者	11,000円	10,300円		
和室8畳 （バス・トイレ付）	4名	部内者	5,700円	5,000円	4,400円	3,800円
		部外者	11,000円	8,900円	6,800円	6,100円
和室10畳 （バス・トイレ付）	5名	部内者	5,700円	5,000円	4,400円	3,800円
		部外者	11,000円	8,900円	6,800円	6,100円
和室18畳 （集会室）	6名	部内者	5,700円	5,000円	4,400円	3,800円
		部外者	11,000円	8,900円	6,800円	6,100円

開館が午前 7 時で閉館は午前 1 時であり、チェックインは午後 4 時から午後 11 時、チェックアウトは午前 7 時から午前 10 時になっている。

昭和 57 年 12 月のオープン以降の利用状況及び収支状況は次ページのとおりである。

東京会館年度別利用状況・収支状況

(単位:円)

年度	宿泊者			収入・利用料収入等A	支出・管理費等B	差引過不足額A - B
	区内	部内者	部外者 合計			
昭和57年度		2,080人 (28.9%)	505人 (7.0%) 2,585人 (35.9%)	58,567,571	58,567,571	0
昭和58年度		7,935人 (36.2%)	2,822人 (12.9%) 10,757人 (49.1%)	38,782,755	38,782,755	0
昭和59年度		7,780人 (35.4%)	2,854人 (13.0%) 10,634人 (48.4%)	38,708,403	38,708,403	0
昭和60年度		8,437人 (38.5%)	2,042人 (9.3%) 10,479人 (47.8%)	37,812,306	37,812,306	0
昭和61年度		8,090人 (36.9%)	1,550人 (7.0%) 9,640人 (44.0%)	34,769,854	34,769,854	0
昭和62年度		8,391人 (38.3%)	1,393人 (6.4%) 9,784人 (44.7%)	34,591,193	34,591,193	0
昭和63年度		8,961人 (40.8%)	1,518人 (6.9%) 10,479人 (47.7%)	36,905,119	36,905,119	0
平成元年度		9,330人 (42.6%)	1,624人 (7.4%) 10,954人 (50.0%)	40,172,010	40,172,010	0
平成2年度		9,954人 (45.5%)	1,767人 (8.1%) 11,721人 (53.5%)	42,940,777	42,940,777	0
平成3年度		10,031人 (45.8%)	1,953人 (8.9%) 11,984人 (54.7%)	44,463,014	44,463,014	0
平成4年度		9,995人 (45.5%)	2,073人 (9.4%) 12,068人 (55.0%)	45,110,907	45,110,907	0
平成5年度		9,572人 (43.7%)	1,644人 (7.5%) 11,216人 (51.2%)	41,549,070	41,549,070	0
平成6年度		8,667人 (39.6%)	1,146人 (5.2%) 9,813人 (44.8%)	43,789,398	43,789,398	0
平成7年度		8,230人 (37.6%)	900人 (4.1%) 9,130人 (41.7%)	40,361,683	40,361,683	0
平成8年度		8,036人 (36.6%)	573人 (2.6%) 8,609人 (39.2%)	37,521,587	43,218,354	5,696,767
平成9年度		7,255人 (33.1%)	1,051人 (4.8%) 8,306人 (37.9%)	40,789,528	46,023,258	5,233,730
平成10年度		6,253人 (28.6%)	975人 (4.5%) 7,228人 (33.0%)	35,907,660	41,037,819	5,130,159
平成11年度		5,940人 (27.1%)	895人 (4.1%) 6,835人 (31.2%)	34,500,527	42,384,294	7,883,767
平成12年度		4,682人 (21.3%)	853人 (3.9%) 5,535人 (25.2%)	28,044,436	40,974,609	12,930,173
平成13年度		4,327人 (19.8%)	994人 (4.5%) 5,321人 (24.3%)	27,213,120	43,165,066	15,951,946
平成14年度		4,162人 (19.0%)	1,132人 (5.2%) 5,294人 (24.2%)	27,173,996	43,538,979	16,364,983
平成15年度		4,243人 (19.4%)	802人 (3.7%) 5,045人 (23.0%)	25,388,631	39,590,014	14,201,383
平成16年度		3,650人 (16.6%)	702人 (3.2%) 4,352人 (19.8%)	21,811,869	36,945,902	15,134,033
平成17年度		3,434人 (15.7%)	583人 (2.7%) 4,017人 (18.3%)	20,358,878	34,926,880	14,568,002
平成18年度		3,398人 (15.5%)	572人 (2.6%) 3,970人 (18.1%)	19,891,508	36,373,355	16,481,847
平成19年度		3,157人 (14.4%)	1,513人 (6.9%) 4,670人 (21.3%)	25,305,887	39,236,130	13,930,243
平成20年度		3,035人 (13.8%)	2,059人 (9.4%) 5,094人 (23.2%)	27,938,019	39,471,192	11,533,173
平成21年度		2,256人 (10.3%)	1,474人 (6.7%) 3,730人 (17.0%)	20,662,380	36,653,940	15,991,560

()は利用率である。

$$\text{利用率} = \frac{\text{宿泊者数}}{\text{定員 (60人)} \times \text{年間稼働日数 (通常365日)}} \times 100$$

昭和 57 年 12 月のオープン以降、平成 7 年度までの年間宿泊者数は 9,000 人以上(昭和 57 年度は 4 ヶ月間の営業であるため、2,585 人になっている。)を維持し損失は生じていなかった。なお、「東京会館年度別利用状況・収支状況」の差引過不足額がゼロになっているのは、収支差額を互助会が広島市に返納等していたためである。この間は、東京会館運営により広島市の所有地が有効に活用されていたと言える。しかし、年間宿泊者数は平成 4 年度の年間 12,068 人(利用率 55.0%)をピークに、それ以降は減少を続け、平成 8 年度の年間宿泊者数は 8,609 人(利用率 39.1%)になり東京会館運営により損失が生じる事態になっている。それ以降、年々宿泊者は減少を続け、平成 16 年度には利用率が 20%を下回るまで減少している。

宿泊者数を増加させるため、平成 16 年度には、民間旅行会社と提携し、宿泊料金と JR のぞみ又は飛行機の運賃をセットにした割安クーポン(通称名「東京会館宿泊パック」)の販売を開始し、さらに、平成 19 年度には、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ができるよう増収対策を講じている。このような努力の結果、平成 19 年度には年間宿泊者数 4,670 人(利用率 21.3%)、平成 20 年度には年間宿泊者数 5,094 人(利用率 23.2%)まで増加している。しかし、平成 21 年度には再び宿泊者は減少し、年間宿泊者数 3,730 人(利用率 17.0%)になっている。

このような結果、東京会館の収支は平成 8 年度から損失が生じており、平成 12 年度からは毎年 1,000 万円以上の損失が生じている。この損失額は、契約書によれば原則として広島市が負担することになっているが、例外規定により広島市と互助会の協議の結果、すべて互助会が負担をしている。

広島市は東京会館利用による損失は直接には負担していないが、東京都心にある立地条件の良い用地が有効に活用されていないことには違いない。

(2) 監査の結果

中島町庁舎は、現在、広島市の関係団体である(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(使用料は減免)するとともに、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。

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) 監査の意見

東京会館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、地下鉄有楽町線麹町駅から徒歩 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㎡）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㎡）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

(1) 概要

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	329.48㎡	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㎡	事務室等	昭和60年7月

(2) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(3) 監査の意見

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わせることは、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わせることは、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

(1) 概要

広島市役所の職員食堂は、互助会が、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条例第2条第3項第2号及び要領第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

(2) 監査の結果

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。

(3) 監査の意見

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

(1) 概要

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、基準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。

$$\text{基準借上料月額} = \text{直近の基準年度の固定資産税評価額 (1 m}^2\text{あたり)} \times \text{借上面積} \times 4/100 \times 1/12$$

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。

(2) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(3) 監査の意見

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。