



広島県報

号 外
第 55 号

発行者 広 島 県
発行所 広島県総務企画部
管理総室文書法制室
購読料 月 額 2,700円

目 次

監査委員公表

平成十七年度包括外部監査の結果

監査委員公表

平成十七年度包括外部監査の結果について、包括外部監査人から提出があつたので、地方自治法第二百五十二条の三十八第三項の規定により、別冊のとおり公表する。
平成十八年三月三十日

広島県監査委員

平成 17 年度

包括外部監査結果報告書

〔 県が保有している未利用の土地・建物（企業会計を除く。）の管理及び処分
並びに県が締結している借地・借家契約について 〕

広島県包括外部監査人

品川真知子

目 次

第1 外部監査の概要.....	1
1 外部監査の種類.....	1
2 選定した特定の事件(テーマ).....	1
(1) 特定事件の名称.....	1
(2) 外部監査の対象期間.....	1
(3) 監査対象項目.....	1
(4) 監査対象機関.....	1
3 事件(テーマ)を選定した理由.....	2
4 外部監査の方法.....	2
(1) 外部監査の要点.....	2
(2) 外部監査の手続.....	3
5 外部監査の実施期間.....	4
6 外部監査の補助者.....	4
7 利害関係.....	4
第2 平成10年度行政監査報告書記載土地・建物のその後.....	5
1 未利用土地・建物の範囲.....	5
2 平成10年9月時点の未利用土地・建物.....	5
3 平成10年度行政監査報告書巻末記載分33件について.....	6
(1) 全体の状況.....	6
(2) 個別の状況.....	6
4 指摘事項.....	19
(1) 広島市南区の県有地について.....	19
(2) 広島市中区の県有地について.....	19
5 意 見.....	19
(1) 牛田県有地について.....	19
(2) 南観音県有地について.....	20
(3) 宇品県有地(番号(18))について.....	20
(4) 元県立農場試験場馬場台農場について.....	21
(5) 宇品県有地(番号(26))について.....	21

第3	平成17年4月1日における未利用土地・建物の状況.....	22
1	平成17年4月1日の未利用土地・建物の状況.....	22
2	平成10年度行政監査以降の各部局の主な未利用土地.....	26
3	平成17年4月1日における未利用建物.....	27
4	指摘事項.....	28
	(1) 未利用土地・建物に関する書類の保存について.....	28
	(2) 土地台帳の記載について.....	29
第4	土地開発基金の土地.....	31
1	土地開発基金の目的.....	31
2	土地開発基金で所有する土地の状況.....	31
	(1) 取得時の目的に従って建物を建築中の土地.....	32
	(2) 取得時の目的に従って利用されていない土地.....	32
3	指摘事項.....	39
	(1) 基金台帳の記載について.....	39
4	意見.....	39
	(1) 県営東新涯住宅用地について.....	39
	(2) 大仙地区用地について.....	39
第5	実地調査した土地の中で課題のある土地.....	41
1	実地調査した箇所.....	41
2	実地調査した土地の現状と課題.....	42
	(1) 地先人との調整を要する土地.....	42
	(2) 隣地との境界問題がある土地.....	43
	(3) 町内会との調整を要する土地.....	43
3	指摘事項.....	44
	(1) 普通財産の財産管理室への引継ぎについて.....	44
	(2) 隣地との境界問題について.....	45
4	意見.....	45
	(1) 広島市等公共団体への譲与について.....	45
	(2) 現地確認の徹底について.....	45
第6	借地・借家契約について.....	46
1	借地・借家契約の状況.....	46
	(1) 全体の状況.....	46
	(2) 各部の状況.....	46

(3) 借地・借家契約のうち金額の大きいもの.....	48
2 意見.....	51
(1) (財)交通安全協会に対する土地の賃貸借について.....	51
(2) 株式会社広島テクノプラザに対する土地の賃貸借について.....	57
(3) 広島地域事務所比治山分庁舎について.....	59
(4) 広島教育事務所庁舎について.....	62
第7 県営住宅における借地について.....	64
1 県営住宅における借地の状況.....	64
(1) 県営住宅の借地返還の基本方針.....	64
(2) 借地返還の手続き.....	64
(3) 借地上の県営住宅の状況.....	66
2 借地返還の諸問題.....	68
3 民間からの借地である4団地の借地返還の可能性について.....	70
(1) 上山本住宅(広島市安佐南区).....	70
(2) 下大町住宅(広島市安佐南区).....	70
(3) 岩谷住宅(広島市安佐南区).....	70
(4) 東山住宅(広島市安佐北区).....	71
4 意見.....	71
(1) 県営住宅の借地返還について.....	71
(2) 東山住宅について.....	71
(3) 福山市との賃貸借変更契約について.....	72
(4) 今後の統合計画について.....	72
第8 おわりに.....	72

第1 外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び第2項に基づく包括外部監査(以下、「外部監査」という。)

2 選択した特定の事件(テーマ)

(1) 特定事件の名称

県が保有している未利用の土地・建物(企業会計を除く。)の管理及び処分並びに県が締結している借地・借家契約について

(2) 外部監査の対象期間

未利用土地・建物となった時点から平成17年4月1日までの期間

ただし、包括外部監査人が必要と認めた範囲内において、当該土地等の取得時点からも一部監査の対象とした。

平成16年度現在で締結している借地・借家契約については、契約締結から平成17年4月1日までの期間

(3) 監査対象項目

ア 未利用土地、建物

(ア) 行政財産のうち平成17年4月1日現在、供用又は利用されていない状態が1年以上続いている土地・建物(建物敷地の場合、建物が本来の目的に従って供用又は利用されていない状態が1年以上続いているものも含む。)

(イ) 普通財産

(ウ) 平成17年4月1日現在、県の有する基金に属する土地

ただし、(ア)・(イ)のうち、企業会計に属する土地・建物、普通財産の職員公舎、山林、広島県公有財産管理規則第68条により財産台帳の作成を要しないものは対象外とした。

イ 借地・借家契約

平成17年4月1日現在、県が締結している借地・借家契約

(4) 監査対象機関

監査対象項目を所管している全部署

3 事件(テーマ)を選定した理由

平成10年度の監査委員の行政監査報告書「未利用県有財産の管理及び今後の利用計画について」(以下「平成10年度行政監査報告書」という。)においては、平成10年9月1日時点で、未利用の土地は148件720,135㎡、建物は35件46,809㎡存在した。

平成16年度末現在における一般会計と特別会計の県債残高合計が1兆9,616億円という県の財政的な危機が続くなかで、その後、当時未利用であった土地・建物の状況はどのように改善されたのか、売却や効率的な活用はスピーディになされたか、またその後新たに未利用となった土地・建物の現状はどのようになっているのか、未利用となった理由、管理状況、利用計画の具体的な状況等について監査の必要を認めた。

未利用の土地・建物が存在する一方で、県は有償の借地・借家契約を多数締結している。長期間にわたるそれらの契約の使用目的、賃料は適正か、契約の目的となっている財産は経済的、有効的に活用されているか等についても監査の必要を認めた。

なお、企業会計で保有する未利用土地の大半は、土地造成事業の事業用地であり、その本来の目的が“工業団地等の造成と売却”であるために、①未利用土地の概念になじまず棚卸資産としての保有であること、②保有土地の量が多いため県の未利用土地として監査するには1年間の監査期間では時間不足であること、また、③土地造成事業については平成11年度の外部監査のテーマとして既に取り上げられていることの3つの理由から今回の外部監査における監査対象からは除外することとした。ただし、企業会計から土地開発基金へ所管換えされた土地の取得の経緯については、監査上必要と認められた範囲において企業局からのヒアリングを行った。

また、職員公舎については、平成16年6月に県の監査委員による行政監査が行われ、「職員公舎の管理に係る監査の結果報告」として既にまとめられていることから、未利用土地・建物の監査対象からは除外することとした。

4 外部監査の方法

(1) 外部監査の要点

- ① 平成10年9月時点で未利用土地であった行政財産16件、普通財産132件は、7年を経た現在、適正に売却されたか、あるいは経済的かつ有効的な活用がなされているか。
- ② 平成10年9月時点スタートとして、その後、現在までの間に未利用となって行政財産から普通財産への分類換えで増加した未利用土地・建物を加算し、売却や再度行政財産として有効活用されている土地・建物を差

し引いて計算した場合、平成17年4月1日現在で未利用の土地・建物はどのくらい存在するか。平成10年9月時点より増加したのか、減少したのか。

- ③ 平成17年4月1日現在で未利用の土地・建物の個々の具体的な明細を掌握する。
- ④ ③で掌握した土地の中で、取得されて以降一度も利用されずに未利用となっている土地の取得の経緯はどうか。税の無駄遣いはなかったのか。
- ⑤ 今後の利用計画等について具体的な検討はなされているか。
- ⑥ 今後売却を予定されている土地について、“地先人との調整を要する場合”や“隣地との境界問題がある場合”、その土地管理は、関係法令に則して適切に行われているか。財産台帳の整理は適正になされているか。
- ⑦ 使用許可又は貸付されている土地・建物は関係法令に則した手続及び適正な金額で使用許可又は貸付が行われているか。
- ⑧ 県が借り受けている借地・借家契約はどのくらいあるか。その使用目的、賃料は適切か。契約の目的となっている土地・建物は経済的、有効的に使用されているか。
- ⑨ 借地契約の多い県営住宅は財政負担を減らすために借地返還方針を決定しているが、借地返還はスピーディに行われているか。

(2) 外部監査の手続

- ① 監査対象項目の有無について県の全ての部署に対して監査調書の作成を要請し、収集した監査調書を基に未利用土地・建物及び借地・借家契約の検討を行った。必要と認められる部署に対し、該当物件について質問し、土地の取得、管理等にかかる決裁文書、契約書、財産台帳等の提出を求め、関係法令との適合性を確認した。
- ② 総務企画部財務総室財産管理室（以下「財産管理室」という。）に対し、照合すべく次の書類の提出を求めた。
 - ア 平成10年度行政監査報告書において平成10年9月時点で未利用土地であったとされている行政財産16件、普通財産132件のその後の状況についての報告
 - イ 平成10年9月から平成17年4月1日までの間に、行政財産から普通財産へ分類換えされた財産の一覧表
 - ウ 平成10年9月から平成17年4月1日までの間に、普通財産から行政財産へ分類換えされた財産の一覧表
 - エ 平成10年9月から平成17年4月1日までの間に売却された財産の一覧表

③ 監査調書の中から、隣地との境界問題がある土地、広大な未利用土地等必要と認めた40箇所について現地調査を行った。

5 外部監査の実施期間

平成17年4月から平成18年3月まで

6 外部監査の補助者

公認会計士 高杉 直由

弁護士 田邊 尚

税理士 橋口 満

税理士 金光 房子

7 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法252条の29の規定により、記載すべき利害関係はない。

第2 平成10年度行政監査報告書記載土地・建物のその後

※平成10年9月時点で未利用土地であった行政財産16件、普通財産132件は、7年を経た現在、適正に売却されたか、あるいは経済的かつ有効的な活用がなされているか、について検討する。

1 未利用土地・建物の範囲

県有財産には、大分類として公有財産、物品、債権、基金があるが、未利用土地・建物として今回検討の対象としているのは、公有財産と基金である。

公有財産には、行政財産と普通財産とがあるが、それらの定義は次のとおりである。

行政財産とは、公用又は公共用として県や住民が使用しているものや、将来使用することを決定しているものである。

普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産である。

なお、今回未利用土地・建物の監査調書を収集するにあたって、その範囲については、次のとおり定めた。

- ① 本来の目的に従って供用又は利用されていない行政財産
- ② 普通財産（県が直接利用せず、貸付をしているものを含む。）
- ③ 土地開発基金に属する土地

また、基金については、平成10年9月時点では行政監査の対象となっていなかったが、土地開発基金にもその性格上未利用土地が含まれていると判断して、今回の監査調書の対象に含めている。

2 平成10年9月時点の未利用土地・建物

- ① 行政財産 土地 16件127,904㎡、建物16件12,227㎡
- ② 普通財産 土地132件592,231㎡、建物19件34,582㎡

平成10年度の行政監査報告書に記載されている上記①、②全ての財産について、所在地と面積が現在でも確認できるものと考えていたが、以下の理由により、確認できないことが判明した。

ア 書類の保存期限（5年）を経過しているので、監査委員事務局及び公有財産管理部局に当時の基礎資料が保存されていない。

イ 作業過程と思われる資料はあるが、財産台帳と面積が一致しない。また、名称が同じものを集合してまとめるときに、どの範囲を1件分としてまとめたか分からない等、当時の作業過程を復元できない。