

2 平成10年度行政監査以降の各部局の主な未利用土地

平成10年9月1日以降平成17年4月1日までに新たに増加した各部局の主な未利用土地は次のとおりである。なお、平成17年4月1日までに売却した土地については未利用土地から除いている。

【総務企画部 財産管理室】

| | |
|-------------------|------------|
| 元竹原警察庁舎 | 1,699.93㎡ |
| 元備北地域事務所上下分庁舎 | 5,416.60㎡ |
| 広島港坂地区県有地 | 39,250.67㎡ |
| 元県立農業技術センター高冷地試験地 | 13,994.08㎡ |

このうち新たに取得した土地は広島港坂地区県有地だけであり、この土地も平成17年度中に広島市に売却予定のため財産管理室の所管となっている。

【総務企画部政策企画局 研究開発推進室】

| | |
|--------------|------------|
| 元水産試験場内水面実験地 | 10,185.89㎡ |
|--------------|------------|

平成15年8月1日から普通財産となったもので、雨水排水路に関して地元と調整中である。

【商工労働部】

商工労働部の目的に従って貸付をしている土地を除けば、観音地区マリーナリゾート部の734.43㎡がある。民間事業者の運営する複合商業施設の敷地として平成11年12月に民間貸付のため取得したが、護岸胸壁・歩道敷地となっている。実質的な未利用土地はないといえる。

【農林水産部】

平成10年9月1日以降新たに未利用となった土地は、

| | |
|-------------|--------------------|
| 広島県栽培漁業センター | 14,660㎡のうち半分程度である。 |
|-------------|--------------------|

同土地については、現在ろ過槽、貝類棟、駐車場として全面積の半分程度を使用中である。道路に面していない袋地のため、売却は困難と思われるが、かき付着施設の増強計画があるため今後また利用される可能性もある。

【土木建築部】

平成10年9月1日以降取得した土地には広島港坂地区県有地31,380.36㎡と広島西飛行場（FMP〔フェスティバル・マーケット・プレイス〕道路改良事業関係用地等）2,175.17㎡がある。

広島港坂地区県有地は広島都市圏都心部の公共施設等の移転用地を確保す

るために平成12年10月に取得された。そのうち15,752.83㎡は、警察学校等移転に伴う職員宿舎等の建設用地として警察本部に所管換えの予定である。

広島西飛行場（FMP道路改良事業関係用地等）2,175.17㎡は、観音マリーナアクセス道路改良工事（拡幅、線形改良）に伴い生じる利用見込みのない県有財産について、保安上の観点から広島西飛行場の区域に編入するため、所管換えを受けた。

取得以外で平成10年9月1日以降未利用となった土地には県営西観音住宅と県営七宝住宅がある。

県営西観音住宅については、「第5 実地調査した土地の中で問題のある土地」で述べる。

県営七宝住宅は、建物解体後その一部を市営住宅の建築現場事務所として使用許可しているが、市道認定等の整備を行ったうえで売却する予定である。

【教育委員会】

平成10年9月1日以降に未利用となった主な土地は次のとおりである。

| | |
|--------------|------------|
| 加計高等学校寄宿舎 | 2,199.32㎡ |
| 元千代田高等学校豊平分校 | 18,549.36㎡ |
| 元吉田高等学校八千代分校 | 7,852.45㎡ |
| 東城高等学校プール用地 | 1,517.65㎡ |

いずれも未利用となった理由は寄宿舎撤去や閉校等に伴うものでやむを得ないものである。

【警察本部】

平成10年9月1日以降の未利用土地は広島県警察本部三滝町県警宿舎765.58㎡だけである。

資材置場として一時期広島市や民間業者に貸し付けていたが、現在建物は撤去されて更地となっている。測量にあたって近隣住民が海外赴任中ということで境界確認が長引いたが、先だって測量が完了したことから財産管理室に引き継いで売却する予定である。

3 平成17年4月1日における未利用建物

平成17年4月1日における未利用建物は次のとおりである。

【未利用建物】

(単位：㎡)

| | 平成10年度行政監査時点(参考) | | | | 平成17年4月1日 | | | |
|-------|------------------|--------|------|--------|-----------|-------|------|--------|
| | 行政財産 | | 普通財産 | | 行政財産 | | 普通財産 | |
| | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 |
| 総務企画部 | 0 | 0 | 13 | 27,193 | 0 | 0 | 14 | 39,091 |
| 環境生活部 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| 福祉保健部 | 2 | 2,586 | 1 | 214 | 1 | 210 | 0 | 0 |
| 商工労働部 | 0 | 0 | 2 | 2,562 | 3 | 1,766 | 0 | 0 |
| 農林水産部 | 2 | 3,392 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 土木建築部 | 1 | 96 | 1 | 59 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 教育委員会 | 10 | 6,090 | 2 | 4,559 | 19 | 4,338 | 2 | 4,639 |
| 警察本部 | 1 | 63 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 16 | 12,227 | 19 | 34,582 | 24 | 6,317 | 16 | 43,730 |

(注)「面積」欄の数値は、小数点以下の端数を切り捨てたものである(以下、次表「建物」も同様である。)

なお、主な未利用建物の状況は、次のとおりである。

【総務企画部】

未利用建物14件の今後の予定は、解体予定が5件、集会所等として貸付継続が4件、売却予定が4件、利用計画未定が1件となっている。

【福祉保健部】

平成10年9月1日以降新たに未利用となった建物はない。

【商工労働部】

平成10年9月1日以降新たに未利用となった建物は、広島高等技術専門校・福山高等技術専門校・三次高等技術専門校のいずれも寄宿舍である。

将来的には、学校全体の建替計画と併せて検討するが、当面は倉庫等としての利用となっている。

【教育委員会】

平成10年9月1日以降未利用となった建物は先に述べた未利用土地4件の上に建てられたものがほとんどで、そのほかは府中高等学校と三和高等学校のクラブ活動等の部室がある。

4 指摘事項

(1) 未利用土地・建物に関する書類の保存について

「第2の2 平成10年9月時点の未利用土地・建物」で述べたとおり、平成10年度行政監査報告書記載の土地148件全てについての所在地と面積を確認することができず、また、平成11年度の行政財産から普通財産に分類換えされた物件、同年度の売却物件、普通財産から行政財産への分類換

えされた物件はまとめた資料がなく、提示がなかった。

広島県文書等管理規則（以下「文書管理規則」という。）第7条第2項では、「文書等の保存年限は、別表に定める基準に基づき、当該文書等に係る事務を所管する室及び課の文書事務取扱主任が決定するものとする。」とし、別表で、保存年限の基準を「財産に関するものは5年、財産に関するもので重要なものは10年、財産に関するもので特に重要なもの（財産の取得、処分など）は長期」とするとともに「現に監査、検査、請求、争訟等の対象となっているものについては、この表に定める保存年限を超えて、その必要とされる期間保存するものとする。」としている。

今回の包括外部監査においては、平成10年9月時点の土地148件以外にも、取得にかかる経緯やその土地の抱える問題の経緯を質問しても、その経緯のわかる書類が保存されていないケースも多く、監査人としては何故文書管理規則に定める「財産に関するもので重要なもの」あるいは「特に重要なもの」に該当するものとして保存されていないのか、という疑問を抱かざるを得なかった。

その土地の保存年限が5年、10年、長期のいずれに該当するかの判断にあたっては、未利用期間が解消されるまでは、その土地の履歴が後任者にもわかるように長期間保存とするなど、各室及び課の文書事務取扱主任が適切に決定すべきと考える。

（2）土地台帳の記載について

広島県公有財産管理規則第53条で財産の状況を明らかにするため、「別記様式第26号から別記様式第36号の4までによる財産台帳」を備えるものとされている。

そして土地については様式27号で土地台帳のフォームが定められ、内訳の項目には「財産番号、登記簿地番・登記地目、取得年月日・登記年月日・評価年月日、取得相手方・取得価格、登記面積・実測面積・評価額」を記載するようになっている。

しかし、今回の監査において土地台帳の写しの提供を24件について求めたところ、取得相手先の記載だけがないものが2件、取得価格の記載だけがないものが3件、取得相手先と取得価格の両方の記載のないものが19件あった。

「過去の取得価格」はその物件に対しての県民の税金投入額である。

取得価格を記載することによって、コスト意識を持ち購入決定に関する責任の所在を検証しなければならない。そして現在の時価との乖離を知り、過去の無駄な投資があれば反省し、安易な計画ではなく、真に有効性ある財政

支出を行うための材料として活用することが必要と考える。

財産管理室では、平成16年6月23日に各機関に対し、普通財産の引継ぎにあたっての留意事項を通知しているが、行政財産・普通財産を問わず財産取得の時点において、取得相手方及び取得価格を台帳に記載することを徹底し、未記入が判明した際には記入を促すべきである。

また、現在、それらが未記入の財産についても、実際の資料が保管されている所属部署に取得相手先と取得価格記載の意味を説明してその記載について協力を求める等、土地台帳における取得相手先と取得価格の記載について実行可能な具体的な方法を検討すべきである。

第4 土地開発基金の土地

※ 第2の1で記載したように、基金については平成10年9月時点（平成10年度行政監査報告書）では行政監査の対象となっていなかったが、土地開発基金については先行取得し長年未利用となっている物件が存在する、と考えられるので以下検討する。

1 土地開発基金の目的

広島県土地開発基金は、昭和44年3月25日付けで制定された、「広島県土地開発基金条例」に基づき設置され、その目的は公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要のある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図ることにある。また、平成3年2月14日付けで「新用地取得大綱」が制定され、土地開発基金が増額されている。

土地開発基金の資金を利用した土地の取得は、タイムリーな土地取得ができるなどの利点がある反面、先行取得した土地の予定していた事業が経済環境の変化や自治体の財政事情により見直しや先送りされたときは、長期に保有される場合がある。

県の財政状況が、抜本的な歳出削減なしに財政危機から脱出するのが困難な状態下で、基金で先行取得された土地を未利用状態のまま長期抱え込むことは、非効率な財産運用といわざるを得ない。

このような土地については、速やかに新たな利用方法を検討し活用予定の所属に所管換えをするか、民間への売却を含めて早期処分を検討する必要がある。

したがって、現在広島県土地開発基金で保有している土地について、取得・管理・処分の状況を以下で検討する。

2 土地開発基金で所有する土地の状況

土地開発基金の内訳等

(平成17年3月31日現在)

| 管理部局 | 財産の名称 | 所在地 | 価格(円) | 面積(m ²) | 取得年月日 |
|--------------|------------------|------------|----------------|---------------------|------------------------|
| 企業局 | 宮浦浄水場用地 | 三原市宮浦町 | 228,686,722 | 7,109.46 | S48.12.27 S 56.4.14 |
| 企業局 | 沼田流通業務団地用地 | 広島市安佐南区沼田町 | 50,735,231 | 5,794.38 | S49.7.6 |
| 総務企画部 | 広島中央サイエンスパーク関連用地 | 東広島市西条町田口 | 59,949,000 | 677.16 | H4.7.31 |
| 土木建築部 都市局 | 県営東新涯住宅用地 | 尾道市東新涯 | 383,773,232 | 4,299.89 | H4.12.1 |
| 環境生活部 環境局 | 大仙地区用地 | 東広島市河内町入野 | 14,889,837,962 | 2,326,213.20 | H17.3.31 |
| 警察 | (仮称)福山北警察署用地 | 深安郡神辺町道上 | 397,883,472 | 5,783.19 | H17.3.31 |
| | 合計 | | 16,010,865,619 | 2,349,877.28 | |

(1) 取得時の目的に従って建物を建築中の土地

(仮称) 福山北警察署用地 (未利用期間一)

(取得の経緯)

本件土地は新警察署〔(仮称) 福山北警察署〕を設置する目的で、平成17年3月31日に神辺町道上土地区画整理組合から3億9,788万3,472円で取得したものであり、現在は一時的に駐車場として貸し付けをしている。

平成16年12月27日付の土地需用計画書によれば、事業計画及び緊急に取得を要する理由は以下のとおりである。

「近年、福山市域の治安低下は著しく福山東警察署は県下随一の繁忙署となっている。県警察としては今後増員や留置場の増設などを必要としているが、敷地が狭隘であるなど施設の収容能力が既に限界を超えているため、新警察署〔(仮称) 福山北警察署〕を設置する。

この使用開始予定年月は平成18年10月であるが、位置、面積等の条件を充たす土地を確保できないまま現在に至っている。

今般、神辺町道上土地区画整理組合が譲渡の意向の保留地は条件にかなう適地であり、この度取得できないと将来にわたって取得のめどが立たなくなり、緊急を要するため土地開発基金で取得することとしたものである。」

上記の基金による土地取得について、事業計画の妥当性及び取得価格の適正性並びに利用目的が計画どおり進行しているかなどについて検証した結果、問題となる点はなく、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要のある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行を図るという基金の目的にかなうものであると認められる。

(2) 取得時の目的に従って利用されていない土地

①宮浦浄水場用地 (県立広島大学グラウンドとして使用中)

企業局水道管理室管理

(取得の経緯)

本件土地は、昭和48年12月27日と昭和56年4月14日に取得されたものであるが、取得目的など当時の土地需用計画書は次のとおりである。

(昭和48年12月14日付土地需用計画書)

| | |
|-----------|-----------|
| ア 取得希望地 | 三原市宮浦町 |
| イ 地目 | 田 |
| ウ 見込面積 | 19,172㎡ |
| エ 見込価格 | 5億4,020万円 |
| オ 使用目的 | 水道用地 |
| カ 使用開始予定日 | 昭和53年度 |

キ 事業計画 備後地域と周辺島しょ部の三原市等4市4町を給水対象とする昭和60年度を目標年次とした県営の沼田川水道用水供給事業。

ク 取得目的 宮浦浄水場用地の第二期工事分に係るものについて土地開発基金により取得し、事業の円滑な執行を図る。

(昭和56年2月10日付土地需用計画書)

ア 取得希望地 三原市宮浦町
イ 地目 宅地、田
ウ 見込面積 8,773.55m²
エ 見込価格 3億3,865万256円
オ 使用目的 水道用地
カ 使用開始予定日 昭和58年度

キ 事業計画 備後地域と周辺島しょ部の三原市等4市5町を給水対象とする昭和70年度を目標年次とした県営の沼田川水道用水供給事業。

ク 取得目的 将来の水需要に対する事業規模を拡張のための水道用地取得。

(取得及びその後の状況)

| | | |
|--------------|--------------------------|-----------|
| 昭和48年12月27日 | 19,108.10 m ² | 取得 |
| 昭和56年4月14日 | 8,773.55 m ² | 取得 |
| 昭和63年12月20日 | △8,701.08 m ² | 企業局へ引渡し-A |
| 平成元年3月28日 | △8,333.09 m ² | 企業局へ引渡し-B |
| 平成17年3月10日 | △3,738.02 m ² | 企業局へ引渡し-C |
| 平成17年3月31日現在 | 7,109.46 m ² | |

A及びBの企業局への引渡しは、水道用地としての行政目的のために行なわれたものであるが、Cの企業局への引渡しは、宮浦浄水場敷地内の利活用が見込まれない土地について、病院事業用地として使用するため、隣接地権者である社団法人三原市医師会から売却要望があり、売却手続上一体的に当該土地を管理していた企業局が、土地開発基金から引渡しを受け売却したものである。

宮浦浄水場敷地内の利活用が見込まれない残り7,109.46m²の土地については、平成4年から平成11年までは三原市に公園として貸し付けられており、平成11年4月1日以降現在に至るまでは、県立広島大学三原キャンパスのグラウンドとして使用承認されている。

当初の取得時点においては、基金がどの位の面積の水道用地を先行取得すべきかを、的確に予測することは不可能であったと思われ、ある程度の利活用が

見込まれない土地が残ってもやむを得ないと思われる。

(今後の利用計画)

今後の利用計画について、県は水道用水供給施設の拡充が実施されれば、基金から企業局への引渡しが行われると主張しているが、近年の同地域における人口は減少傾向にあり、水道用水供給施設の拡充の必要性は低い。

②沼田流通業務団地用地（未利用期間30年9ヶ月）

企業局土地管理室管理

(取得の経緯)

本件土地は、昭和49年7月6日に企業局が9,326㎡（公簿面積）を2名から7,756万円で取得し、平成12年4月に都市対策砂防事業用地として土木建築部に1,688.83㎡を所管換えし、また平成13年12月に1,842.79㎡を元地権者である個人に売り



戻した残地5,794.38㎡（公簿面積）が未利用となっているものである。

現地を調査してみると、特に管理している様子もなく、草が生茂った山地が残るだけであった。

取得当時の土地需用計画書は県から提示されていないが、当時の事業計画の概要を記した文書によれば、「流通業務団地造成事業」が構想されていた。

(流通業務団地造成事業の概要)

昭和47年9月、国において「広島市についての流通業務施設の整備に関する基本方針」が策定された。

同時期に、県内部のプロジェクトチームにより「広島市北部流通業務団地基本計画」が策定され、県、広島市において実施するという内容であった。

この基本計画を企業局において事業化されたものが「広島県北部（沼田）流通団地整備事業」であり、この事業は、広島市の北部において他の地域との地域間流通物資の集散基地としての機能をもつとともに、広島市における物資流通の需要に応じた集配、保管及び取引の機能をもつ基地として造成するものであり、造成計画面積としては670,400㎡の広大なものであった。

(取得後の状況)

「広島市北部流通業務団地基本計画」は、平成7年5月に中止になったとのことであるが、その検討資料については県から提示されておらず、経過については不明である。

事業計画中止後に、前述のとおり土木建築部に所管換えし、購入先への売り戻しなどの対応を実施した結果、残地が未利用となっているものであるが、基金として先行取得された用地が、未利用状態で長期間続いており、積極的に利活用を検討すべきであったと考えられる。

なお、「広島市北部流通業務団地基本計画」が中止になった平成7年5月は、バブル経済崩壊の現象が顕著になった時期であり、中止の意思決定のタイミングとしては遅きに失したとも言えない。

③広島中央サイエンスパーク関連用地（未利用期間12年9ヶ月）

総務企画部財務総室財産管理室管理
（取得の経緯）

本件土地は、広島中央サイエンスパークの関連施設用地として先行取得されたものであり、国道375号をはさんで広島中央サイエンスパークに隣接している。



同国道は今後拡幅の予定もあり、そうすれば当該地の利用価値は今後増大する可能性もある。

土地取得に際して、平成4年1月27日付けの土地需用計画書では「広島中央サイエンスパークは、平成4年度に広島テクノプラザが開館し国税庁の醸造試験所が平成6年度に移転するなど、当該地は今後、関連施設用地としての需要が発生すると予想される。そこで当該地を取得・保有し、今後広島中央サイエンスパークの整備内容を睨みながら、具体的な利用計画を立てていく。当該地の地権者である東広島市は早期売却を希望しており、土地開発基金を活用して先行取得することが必要である。」と記載してある。

（取得及びその後の経過）

平成17年3月31日現在における基金で保有する広島中央サイエンスパーク関連用地は677.16㎡であるが、取得後の状況を記載すると以下のようになる。

| | | |
|--------------|-----------|-----------|
| 平成4年7月31日 | 取得 | 1,234.36㎡ |
| 平成15年2月5日 | 測量による地積更正 | 10.67 |
| 平成15年3月14日 | 測量による地積更正 | 0.39 |
| 平成15年3月14日 | 土地開発公社へ売却 | △525.82 |
| 平成17年3月15日 | 一般会計へ引渡 | △42.44 |
| 平成17年3月31日現在 | | 677.16 |