

この677.16㎡が現在未利用となっているのであるが、関連施設用地としての需要が、当初予測したものより少なかったことが原因である。

現地を調査してみると、立地条件がよく国道375号線の拡幅も都市計画決定されていることから、十分売却可能な用地であるといえる。

(今後の利用計画)

県としては隣地の県有財産(普通財産)1,123.57㎡と一体的に利用計画を検討するとしているが、基本的には売却の意向と思われ、今後の利用計画として問題となる点はない。

④県営東新涯住宅用地(未利用期間12年4ヶ月)

土木建築部都市局建築総室住宅企画管理

(取得の経緯)

本件土地は、平成4年3月7日付けに締結された広島県と尾道市との間の協定書に基づいて先行取得されたものである。

この協定書によれば、尾道市内にある県営及び市営の公営住宅混成団地等について、建替え等の促進による居住水準の向上と管理運営の合理化を図り地域の振興に資するため、県営久保アパート、吉和手崎アパート、のぞみが浜アパート及び三美園アパート並びに市営吉和霞ヶ丘住宅、のぞみが浜住宅、久保住宅及び三美園住宅の建替え等による整理統廃合を行うことを条件に、県が東新涯の区画整理事業保留地を先行取得することを協定している。

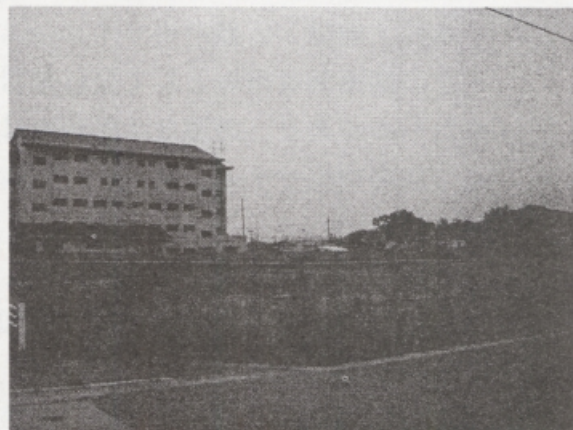
また、平成4年8月31日付の土地需用計画書において、公営住宅建設を使用目的とし、平成4年11月4日に尾道市と県との間で保留地売買契約書が締結され、6,450.89㎡を5億7,575万円で平成4年12月1日に先行取得されたものである。

しかし、使用開始の時期は未だ決定されていない。

(取得後の経過)

本件の土地取得後、平成9年1月31日に旧総務部管財課が尾道独身寮(仮称)の建設用地として2,150.29㎡買上げ、また平成9年8月29日には土地区画整理事業の確定・精算により0.71㎡減少した結果、4,299.89㎡が残っているものである。この土地について、平成4年の取得後現在に至るまで具体的に県営住宅の建設が検討された形跡はない。

なお、このうち713.0㎡については平成8年11月21日付けで、当該独



身寮の駐車場の用地として、旧土木建築部都市局住宅課が旧総務部管財課に対して使用承認している。

(現在の状況)

尾道市は、平成17年3月28日に御調町、向島町と合併し、更に平成18年1月10日には因島市、瀬戸田町と合併した。県側の意向は、「協定締結時からかなりの時間が経過しており、尾道市も合併を行うなど以前の状況とは変わっているため、改めて協定の内容について、市との協議を行う必要があると考えている。東新涯住宅用地への公営住宅建設についても、その協議に含めて検討することになる。その結論が建設不要となれば売却することになる。」とのことである。

(今後の利用計画)

現地を調査したところ、立地条件もよく十分売却可能な用地であることから、今後、合併後の尾道市との協議で公営住宅の建設が不要との結論に達すれば、売却することも可能であると推測される。

⑤大仙地区用地

環境生活部環境局自然環境保全室
管理

本件土地は、232.6haの広大な山林であり平成17年3月31日付けで基金から現在の所管部署である環境局に所管換えされたものである。

本件の未利用期間は、平成17年3月に企業局から土地開発基金に会計換えされたのちの期間を示しているため、実際の未利用期間とはかなりかけ離れている。

なお、この物件には実に約150億円の県費が投入されている。

県においては当面、暫定的に簡易な自然公園的活用をし、今後は、社会情勢などを勘案しつつ、長期的な視点で活用策を検討することとしている。現地を調査してみると、普通の山林という表現が当てはまる状況であり当面は、自然公園的な活用もやむを得ないとの感想を持った。

この土地は、昭和63年に国の家畜改良センター中国種畜牧場の統廃合情報をつかんだ払下げの動きから、平成3年に用地取得が開始されたものである。

その取得の経緯は以下のようなものである。



(取得の経緯)

年 度	活用検討等の経緯	用地取得の経緯
昭和 63 年	家畜改良センター中国種畜牧場の統廃合情報をつかんだ払下げの動きからスタート (農政部)	払下げ要望と農業的な土地利用を中心に検討 (農政部)
平成 2 年		2 月「新用地取得大綱」の制定及び推進要領策定 (総務部)
平成 3 年	跡地利用としてミニテーマパーク、商業施設等を検討 (企画振興部)	1 2 月 用地先行取得推進協議会 (会長：副知事) で用地取得の決定 (総務部、企画振興部、土木建築部、企業局) 1 0 ~ 1 月 民有地 3 4 ha 先行取得
平成 4 年	・「大仙地区開発基本構想 (クリーンヒル大仙計画)」策定 (3 月) (企業局) ・「新広島空港臨空タウン整備計画」策定 (3 月) (企業局)	1 0 ~ 1 1 月 民有地 5 0 ha 先行取得 (企業局)
平成 7 年	環境アセス現況調査終了 (企業局)	1 2 月 国有地 9 0 ha 先行取得 (企業局) 指定用途 クリーンヒル大仙計画 指定期日 H 1 7 . 4 . 1
平成 8 年	軌道系アクセス事業化構想策定調査実施 (企画振興部)	
平成 9 年	軌道系アクセス環境アセス調査実施 (~H12.7) (企画振興部)	3 月 入野財産区 5 6 ha 先行取得 (企業局) 民有地 3 ha 先行取得 (~H12) (企業局)

(注) 1 ha は 10,000 m²である。

企業局による用地取得は、基金からの借入金 1 4 7 . 5 億円と、企業局 1 1 億円 (用地費 0 . 7 億円、事務費等投資額 1 0 . 3 億円) の計 1 5 8 . 5 億円で実施された。

平成 5 年 3 月策定の「大仙地区開発基本構想 (クリーンヒル大仙計画)」とは、2 1 世紀に向けた工業・物流・研究開発・商業業務機能等の導入による空・陸の交通結節点を活用した高次複合産業交流拠点の形成を計画したものであった。

しかしながらこの構想の実現は全く凍結されたまま、平成 1 6 年 6 月 1 8 日に社会経済情勢の変化等により、計画の実現可能性が極めて困難であるという理由から中止するという資料が、企業局から県議会建設委員会に提出された。

その後、環境生活部環境局が平成 1 7 年 2 月 2 4 日付で総務企画部に提出した土地需用計画書においては、クリーンヒル大仙計画中止後の同地区の取り扱いについて、総務企画部、地域振興部、企業局、環境生活部環境局が協議し決定した県としての方針及び協議の経過を踏まえ、平成 1 7 年度～平成 1 8 年度にかけて暫定活用としての検討を行い、未着手用地「大仙地区」の一部に段階的に簡易な自然公園的活用を図る、とある。

これにあわせて、企業局から土地開発基金に未着手用地「大仙地区」を振り替えることになったが、その振替金額の内訳は以下のとおりである。

基金借入金相殺額	147.5 億円
用地費企業局自己資金分	0.7 億円

解体撤去費	0.7 億円
基金取得価額	148.9 億円

なお、当初の企業局における取得価額のうち、事務費等投資額 10.3 億円は基金に振り替えられることなく、企業局に残されている。

(現在の状況)

現地を調査した感想としては、今後、当分の間、本格的な利用目的は見出しにくく、山林として存置しておかざるを得ないと思われる。

3 指摘事項

(1) 基金台帳の記載について

基金台帳の記載については、広島県土地開発基金管理運用規程の別記様式第 1 号(その 3)において、面積などは公簿事項により記載すべきこととされている。県はこの規定に従い、沼田流通業務団地用地の面積について平成 17 年 3 月 31 日現在の公簿面積 5,794.38㎡を記載しているが、実測面積は 14,118.38㎡であり大きな隔りがある。

この沼田流通業務団地用地は、平成 13 年 12 月以降増減がなく現在まで 4 年余経過しており、基金台帳を早急に実測面積に訂正すべきである。

4 意見

(1) 県営東新涯住宅用地について

前述 2 (2) ④の県営東新涯住宅用地について、本件土地が先行取得されてから 10 年以上経過しているが、具体的に公営住宅建設が検討された形跡は見当たらない。

平成 17 年に始まった尾道市の合併を待つまでもなく、旧尾道市との間で協定書の内容を確認し、「公営住宅を建築しないならしない」「建築するならばする」との方針を立てることは十分に可能であったと思われる。

早急に具体的な土地利用方針を立てるよう検討する必要がある。

(2) 大仙地区用地について

前述 2 (2) ⑤の大仙地区用地について、巨額な県費が投入されたにもかかわらず、未利用の土地を抱えるに至った原因について、考えてみると以下のようなことになる。

わが国の経済情勢はバブル経済のピーク(平成元年)後、地価も下がり金融機関は巨額の不良債権を抱えた。新たな融資に慎重になり、企業も財務立て直しヘリストラを急いだ。企業倒産も急増し金融機関の破綻が相次いだ。

平成 5 年 3 月に策定された「大仙地区開発基本構想(クリーンヒル大仙計

画)」は、このような兆候があらわれはじめた状況のもとで策定されたものであった。

この構想のもとで、平成7年12月に国有地89.9haを70.7億円で先行取得、平成10年3月に入野財産区から55.9haを26.5億円で先行取得したほか、平成8年度から平成12年度にいたるまで民有地を2.7億円で先行取得している。この時期は、既にバブル経済崩壊の現象が顕著になった頃であり、機動的に「大仙地区開発基本構想（クリーンヒル大仙計画）」を軌道修正していれば、100億円にもものぼる歳出を回避できたのではないかと思わざるを得ない。

県の説明は、計画の実現が全く困難だとは言い切れない状況であり、他の利用方法も模索し先行取得を実行したとのことであるが、他の利用方法が具体化した上で、必要であれば先行取得すべきであったのではないかと思われる。

また、この「大仙地区開発基本構想（クリーンヒル大仙計画）」の中止が決定されたのは平成16年6月であり、あまりにも遅きに失したと言わざるを得ない。

バブル崩壊後の社会経済情勢の著しい変化や厳しい経営環境のもとで、民間企業は業績を回復すべく、効率化のため懸命の努力をしている。

一方、このような状況のもとで、公的部門においても当然、社会経済情勢の変化に対応していくことが求められている。

この土地に100億円にも及ぶ県費が費やされたことは、今後、県政が社会経済情勢の変化に柔軟に対応していくうえで、大きな反省材料とすべきである。

第5 実地調査した土地の中で課題のある土地

1 実地調査した箇所

第1の4の(2)により収集した監査調書のうち、次のような課題があるため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の中から、下表の箇所を抽出して実地調査を行った。

- ① 地先人との調整を要する土地 13件 4,648.94㎡
- ② 隣地との境界問題がある土地 4件 3,528.46㎡
- ③ 町内会との調整を要する土地 2件 225.86㎡

所管室又は管理部署	財産の種類	所在地	取得年月日	現在の利用状況	今後の方針
財産管理室	元公舎敷地Ⅰ	広島市中区	S44.8.19	更地	売却
"	元公舎敷地Ⅱ	広島市東区	H7.3.31	通路	売却
"	東区県有地	広島市東区	S54.1.11	通路	売却
"	元公舎敷地Ⅲ	広島市南区	S56.1.14	更地	売却
"	元公舎敷地Ⅳ	広島市南区	H13.3.15	通路	売却
"	廃川敷地Ⅰ	広島市西区	S45.2.24	倉庫敷地	売却又は貸付
"	県道廃道敷地Ⅰ	広島市安佐北区	S47.12.27	更地	売却
"	県道廃道敷地Ⅱ	三次市	H7.3.31	更地	売却
"	廃川敷地Ⅱ	三次市	H7.3.31	更地	売却
"	廃川敷地Ⅲ	三次市	H7.3.31	更地	売却
"	廃川敷地Ⅳ	三次市	H7.3.31	更地	売却
"	廃川敷地Ⅴ	庄原市	H7.3.31	更地	売却
"	廃川敷地Ⅵ	東広島市	H7.3.31	更地	売却
"	元公舎敷地Ⅴ	東広島市	H6.9.10	更地	売却
"	元公舎敷地Ⅵ	東広島市	H14.2.18	更地	売却
"	元公舎敷地Ⅶ	廿日市市	H6.9.10	通路	売却
住宅管理室	県営住宅敷地	広島市西区	S44.8.20	更地	売却
広島地域事務所建設局	中区県有地	広島市中区	S44.8.20	更地	財産管理室に所管換え
"	廃川敷地Ⅶ	広島市中区			財産管理室に所管換え

(注)「取得年月日」欄は、普通財産に分類換えがあった年月日を示す。

2 実地調査した土地の現状と課題

※ 現地を調査したところ、項目ごとの現状と課題は概ね次のとおりである。

なお、現地の財産の種類等については、今後の交渉等に支障があり、プライバシー保護の見地から特定できる表示は避けることとした。

(1) 地先人との調整を要する土地

① 元公舎敷地Ⅱと東区県有地は、市の公園の法面であったり、市道の一部のようにアスファルト舗装され、市道や隣接地の境界を示す境界柱が確認できない状況である。

② 廃川敷地Ⅶは、個人に対して売却した残地として市道の敷地となっている状況であり、個人への売却処分は困難であると思われる。

なお、県と広島市との間で、①市道認定している県有地の引継ぎは有償か無償か。②市道認定されておらず単なる通路となっている県有地の引継ぎはできるのか。など引継ぎ範囲や方法について意見調整ができず現在に至っているのが現状である。

③ 元公舎敷地Ⅳは、住宅密集地における住宅間の路地が県有地として残っているものである。県の説明によると、この路地は里道のような使用となっていたため、一般競争入札の際に売却土地から除いたものであり、今後数人の地先人と売却に向けて協議を行うこととしているとのことである。

また、元公舎敷地Ⅵについては、僅か数㎡の県有地が残っている。

④ 県道廃道敷地Ⅰ・Ⅱは、県道と民地との間の土地で、当該民地の駐車場として使用されていたり、民地の建物が県有地に入り込んでいると思われるが、その境界柱や境界線を確認することができなかった。

⑤ 廃川敷地Ⅱ～Ⅵには、いずれも県有地である旨の看板や境界の表示がなく、道路と一体化しているなど、県有地が特定できない現状であった。

県としては、「単独での利用が困難な県有地で公有地と隣接している場合は国や市町と、私有地と隣接している場合は私人と調整を行う。」とのことである。

⑥ 元公舎敷地Ⅶは、住宅地の一角で、平地より1m位高い住宅跡地である。

隣地はかつて公園だったようで、錆びた遊具があり、背景は松林等で、隣地との間には溝があり、境界は確定できると思われる。

ただ、県の説明によれば、「当地は、①市街化調整区域に指定されており、建築物に対する制約がある。②地盤の一部が軟弱であり、隣接地の一部が山林である。」などの問題があり、今後、地元と処分について調整していくとのことであった。

(2) 隣地との境界問題がある土地

- ① 元公舎敷地Ⅰは、駐車場に接した住宅地で、駐車場との境界と思われる場所には、ブロック塀があり、何ら境界問題があるようには見えない。

財産管理室の説明によれば、「地権者の1人が境界に納得しておらず、測量も中断されたままである。」とのことであるが、どの場所に境界問題があるか確認できなかった。

- ② 元公舎敷地Ⅲは、隣接建物のベランダ（コンクリート）が境界柱を結ぶ線を超えて県有地に入り込んでいるように見えた。また、近隣の住人が作ったと思われる花壇などもあり、県有地の表示もなく24年間も未利用の状態である。（第2の4で指摘）

- ③ 元公舎敷地Ⅴは、国道沿い道路よりかなり高い位置にあり、進入路は、急な坂道となっている。隣地の住人は、この県有地を使用しなければ国道に出ることができないという問題がある。

- ④ 県営住宅敷地は、隣地の住人に境界確定の立会いに応じてもらえず、境界確定ができないまま現在に至っている。

現在までに度重なる交渉を行ったが合意できず、境界確定のための交渉は、全く進展していない。

(3) 町内会との調整を要する土地

- ① 廃川敷地Ⅰは、昭和40年に国から譲与を受けた際、既に地元の倉庫が建設されており、その後町内会の倉庫に建て替えられ、測量も未実施のまま現在に至っている。

県は、平成16年度に町内会と協議を再開したが、理解を得られておらず、今後とも協議を行っていくこととしている。

- ② 中区の県有地は、元々土地区画整理事業に係る保留地として取得したもので、35年間未利用の状態となっている。町内会が使用許可を得ないでプレハブ倉庫を設置しているため、過去2回、広島土木建築事務所長が町

内会に対し土地明渡し請求をしたが、町内会において倉庫の移転先が確保できず、撤去できないまま現在に至っている。今後倉庫撤去に向け、引き続き町内会と交渉を行うとともに、町内会も広島市に対し移転先について協力を求めていくことにしている。

3 指摘事項

(1) 普通財産の財産管理室への引継ぎについて

用途廃止され普通財産に分類換えされた未利用の県有財産については、原則として財産管理室へ引継ぎを行い、財産管理室で処分をしていくこととしているが、土地境界が隣地所有者との間で確認されないまま引継ぎを受けていることから、現地確認もせず単なる台帳上の引継ぎとなっている財産があり、この度の監査により財産引継ぎの不十分さが明らかになった。

このことについては、財産管理室長から平成16年6月23日付けで通知の「普通財産の引継ぎについて」により、引継要件を次のとおり定めている。

- ① 財産の範囲や数量は明確である必要があるため、土地境界が隣地所有者との間で確定され、登記面積と実測面積が一致していること。
- ② 当該財産を県が取得し、用途廃止に至るまでの間の経緯において、前土地所有者や隣地所有者との間での約束などで整理すべき事項があれば対応しておくこと。
- ③ 電気代、水道代及び地域の組合管理費といった、引継ぎまでの必要経費の支払いを済ませておくなど、債権債務関係の整理をしておくこと。
- ④ 出入口を施錠し、危険箇所を修繕するなど、防犯対策及び安全対策を施しておくこと。

財産管理室によれば、整理が不十分な財産は、上記「普通財産の引継ぎについて」の通知前に引継ぎを受けた財産であると説明しているが、これらのことは、そもそもこの通知の有無にかかわらず、行政財産の用途廃止を行う財産主管室及び引継ぎを受ける財産管理室とも留意すべき事項であって、現地確認しないまま長年放置していることは問題である。特に、このような土地については、早急に現地確認を実施し、的確な処分方針（売却、譲与等）を策定されたい。

(2) 隣地との境界問題について

第2の4でも指摘したが、この度実地調査した未利用土地の中にも、隣地所有者の県に対する不信感等感情のもつれから、長年境界確認の立会を拒否されたり、隣地所有者が境界に納得せず測量が中断したままになっているなどにより、売却処分ができていないものがある。

これらの土地については、法的手段も視野に入れて早急に境界確定をすべきであると考えます。

また、町内会との調整を要する土地の中には、隣地との境界問題があることが判明した箇所もあるので、当該所管部署は、早急に境界確定をした上、財産管理室に引継ぎをすべきである。

4 意見

(1) 広島市等公共団体への譲与について

実地調査した土地のうち、地元公共団体との調整を要する土地の中には、既に市道となっているものや、市道と一体の道路敷地として供用されているもの、あるいは、公園の法面として供用されているものなど実質的に地元公共団体の管理下にあると思われる土地がある。

これらの土地について、地元公共団体への譲与の可能性を財産管理室に質問したところ、隣地との境界確定のための測量等相当な費用が必要になるなど、県民に損失を与えることになるので慎重に対応する必要がある、との説明であった。

しかし、実質的には市道と一体の道路敷地や公園の一部として供用されている土地について、県有地として管理するのがよいか、実態に即して当該公共団体に管理させるのがよいか、比較考量して判断すべきである。こうした案件は、第2の5(1)(4)(5)と同様のものであるが、問題となる土地の面積が狭小である等の場合は、地元公共団体へ譲与するよう議会の議決に付すことも検討すべきであると考えます。

(2) 現地確認の徹底について

上記3の(1)で指摘した土地以外にも、現地確認がなされていないと思われるものが散見された。限られた人員ではあるが、現地確認を徹底し、的確な処分方針を策定し実施に移されたい。