

(3) 借地上の県営住宅の状況

① 平成17年4月1日現在の借地上の県営住宅は、次の19団地であり、その借受料は年額3億7,726万円となっている。

| 住宅名   | 所在地        | 借受面積<br>(㎡) | 借受の相手 | 入居戸数<br>管理戸数         | 平成17年度<br>借受料(円) |
|-------|------------|-------------|-------|----------------------|------------------|
| 基町    | 広島市中区基町    | 19,909.73   | 国     | 290/300              | 52,974,536       |
| 呉宮原   | 呉市宮原7丁目    | 1,979.43    | 国     | 5/23                 | 1,174,905        |
| 寺迫    | 呉市和庄1丁目    | 2,155.27    | 呉市    | 34/47                | 1,625,073        |
| 吉和手崎  | 尾道市手崎町     | 1,322.31    | 尾道市   | 22/23                | 596,361          |
| のぞみが浜 | 尾道市古浜町     | 988.42      | 尾道市   | 85/89                | 786,782          |
| 久保    | 尾道市防地町     | 1,819.81    | 尾道市   | 48/49                | 747,941          |
| 小田浦   | 因島市小田浦     | 2,085.67    | 因島市   | 23/24                | 1,668,536        |
| 室屋    | 因島市中庄町     | 4,397.22    | 因島市   | 10/20                | 0                |
| 城東    | 福山市本町      | 201.16      | 福山市   | 23/24                | 210,614          |
| 港町    | 福山市港町      | 3,800.08    | 福山市   | 119/122              | 4,809,835        |
| 吉津    | 福山市吉津      | 4,036.45    | 福山市   | 69/72                | 2,769,004        |
| 北美台   | 福山市北美台     | 1,270.80    | 福山市   | 22/23                | 836,186          |
| 上山本   | 広島市安佐南区山本  | 23,803.06   | 民間16名 | 49/116               | 69,219,297       |
| 下大町   | 広島市安佐南区大町西 | 24,221.69   | 民間13名 | PC13/76<br>RC142/142 | 100,689,560      |
| 岩谷    | 広島市安佐南区緑井  | 7,674.90    | 民間7名  | 19/39                | 23,715,437       |
| 東山    | 広島市安佐北区可部東 | 42,523.82   | 民間38名 | 37/154               | 81,305,525       |
| 諏訪    | 東広島市西条町    | 11,514.57   | 民間    | 92/96                | 7,611,130        |
| 宮原    | 竹原市下野町     | 15,847.75   | 竹原市   | 17/89                | 17,433,228       |
| 船越    | 広島市安芸区船越   | 2,214.08    | 広島市   | 2/14                 | 9,086,556        |
| 合計    | 19団地       | 171,766.22  |       | 1121/1542            | 377,260,506      |

(注) PC:プレキャストコンクリート

RC:鉄筋コンクリート

② これらのうち次の団地は、それぞれの年次に他の県営住宅や市営住宅へ統合を予定しており、将来的に残るのは4団地で約22,000㎡になる見込みとなっている。

平成17年度 上山本、下大町(PC造住宅部分)、岩谷(広島市)  
平成18年度 呉宮原(呉市)



平成19年度 宮原（竹原市）、船越（広島市）  
 （数年内） 東山（広島市）

③ また、民間から借受けている5団地については、特に多額な借受料を支払っており、その借受料は年額2億8,254万円で、全体の約75%を占めており、県の特別会計を大きく圧迫している。

④ すでに県では、上記③の民間からの借地のうち、4団地の用途廃止をすることとし、平成17年度中に完成した県営第二上安住宅等への転居斡旋を進めている。当外部監査の現地確認（平成17年7月10日）の後、平成17年9月末までに、上山本、下大町（PC造住宅部分）、岩谷の3団地については全戸移転が完了しており、県担当部署の努力を評価したい。

しかし、東山団地については、数年の内に周辺既存団地への統合予定とするだけで、全戸移転、借地返還の目途が立っていない現状である。

この東山団地の平成17年4月1日現在の入居者数、家賃収入と地権者数、支払地代（借受料）を比較すると次のとおりであり、あまりにも非効率的な借地であることが分かる。

（単位：戸・人・円）

| 入居者数① | 年間家賃収入 ②  | 入居者1戸当り家賃収入 ②/① | 年間支払地代 ③   | 入居者1戸当りに係る年間地代 ③/① |
|-------|-----------|-----------------|------------|--------------------|
| 37    | 6,268,620 | 169,422         | 81,305,525 | 2,197,446          |

⑤ 過去5年間の借受料を比較してみると、必ずしも地価の動向が反映されていない実態にある。

借受の相手が地方公共団体の場合、5年前の平成13年度と比較するとほとんどの市が同額かやや減額となっているのに対し、唯一福山市の場合のみ、次表のとおり平成14年度及び17年度に増額されている。



(単位：円)

| 住宅名 | 借受の相手 | 平成17年度<br>借受料(単価)    | 平成16年度<br>借受料(単価)    | 平成15年度<br>借受料(単価)    | 平成14年度<br>借受料(単価)    | 平成13年度<br>借受料(単価)    |
|-----|-------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 城 東 | 福山市   | 210,614<br>(1,046)   | 191,504<br>(951)     | 191,504<br>(951)     | 191,504<br>(951)     | 1,070,453<br>(865)   |
| 港 町 | 福山市   | 4,809,835<br>(1,265) | 4,372,742<br>(1,150) | 4,372,742<br>(1,150) | 4,372,742<br>(1,150) | 3,976,643<br>(1,046) |
| 吉 津 | 福山市   | 2,769,004<br>(685)   | 2,518,744<br>(623)   | 2,518,744<br>(623)   | 2,518,744<br>(623)   | 2,292,703<br>(567)   |
| 北美台 | 福山市   | 836,186<br>(657)     | 761,209<br>(598)     | 761,209<br>(598)     | 761,209<br>(598)     | 692,586<br>(545)     |

(注) 福山市の城東住宅の借受面積は、平成13年度1,236.09㎡から平成14年度201.16㎡に減少している。

このことについて、土木建築部都市局建築総室住宅管理室の説明では「県営住宅敷地(福山市有地)の賃貸借変更契約の締結等について(伺い)」(平成17年3月28日決裁)により、福山市から提示された変更契約に対して、福山市との信頼関係を壊すようになるので据え置きの依頼は困難という判断によりそのまま応じている。その変更の理由は次のとおりである。

「現在の借地料は福山市普通財産貸付要領に基づき算出した標準貸付料より著しく安価であるため、福山市から前記要領に定められた貸付料の改定に伴う公共用地の調整措置(増額倍率上限1.1倍とする)を適用し増額する通知があったため変更契約を締結する。」

## 2 借地返還の諸問題

県営住宅の借地返還にあたり、土木建築部都市局建築総室住宅企画室(以下「住宅企画室」という。)が掲げる問題点は次のとおりである。

### ① 里道・水路の問題

(ア) 過去に造成された県営団地は、借地返還時に復元することを前提に民間からの借地と国有地である里道・水路を一体として造成し、県営住宅建設に支障のない場所に里道と水路の代替を作っているが、公図上は整理されていない。

また、平成17年4月1日から国の里道・水路が廃止され国の普通財産となったものが団地内に残っているものもある。



(イ) 現況の水路の多くは、団地外の流域を含んでいる普通河川であり、周辺団地の開発により団地造成当初に比べ流量が増えており、造成前の断面で水路を復元すると、流水断面が不足し災害になる可能性がある。

② 県営団地内通路等の問題

(ア) 県営団地内通路を市道認定しているものがある(上山本、下大町、東山)。

(イ) 県営団地の通路の奥に、この通路が唯一の車の通路となっている民間住宅や団地がある。

この問題は、借地返還時に単に地権者のみでなく周辺住民や地域を含んだ問題となることが多い。

③ 工作物解体の問題

県が作った工作物は、借地返還時に除却することとしているが、斜面地の場合、擁護壁等を壊すと土砂災害が起きる可能性があり、返還時に除却するかどうか地権者と協議する必要がある。

④ 敷地境界の復元の問題

田の畦などの地形地物が団地造成工事のためなくなっており、地権者毎の境界復元は、借地時点の測量図により現地に復元することとしている。

しかし、借地当時の測量誤差が大きく、現況の地形測量と一致しないことから、地権者毎の境界を復元するには、地権者全員の同意が必要である。

⑤ 借地返還後の土地利用の問題

借地返還は、元の田や畑に戻して返還するのではなく、宅地のまま県が作った建築物等を除却して更地で返還することとなるが、返還後の土地は、建築基準法上の道路がないため、宅地として活用できない。

借地返還には以上の諸問題があるが、全ての問題に共通して関係地権者全員の同意や要望の総意が前提となる。



### 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

#### (1) 上山本住宅（広島市安佐南区）

移転先の第二上安住宅が平成17年8月に完成し、上山本住宅の入居者49世帯は平成17年9月中に移転完了した。

地権者が区画整理の実施を考えていることから、擁壁の除却は区画整理に併せて県が施行することを条件に、平成18年3月末返還で協議中であり、今のところ地権者からも異論は出ていない状態である。



#### (2) 下大町住宅（広島市安佐南区）

上記の上山本住宅同様、P.C造住宅1号棟～15号棟の入居者13世帯は平成17年9月中に移転完了した。

この移転完了が終わった部分の返還可能性を検討しているが、特にこの団地は、県営団地の敷地内通路の延長に市管理の林道があり、その林道に接して民間



住宅団地や市営住宅がある。この状況を前提に、県が実施する原状回復義務等の整理を行い、早期返還を図ることとしている。

返還対象の地権者は13名（内中層耐火住宅部分は8名）で、返還すべき土地の区分は、全体測量の中で確定していくことになる。

ちなみに、1号棟～15号棟まで返還した場合の地代は、

概算約14,000㎡×4,157円/㎡=58,198千円となる。

#### (3) 岩谷住宅（広島市安佐南区）

上記の上山本住宅、下大町住宅同様、入居者19世帯は平成17年9月中に移転完了した。

7名の地権者に対しては、本年度発注の測量により復元することとしているが、擁壁の一部除却、水路の復元が条件として地権者側から提示されている。また、団地内通路を通過してしか出入できない民間地がある。



平成18年3月末で借地返還予定であるが、整地工事が本年度内に実施できない場合は、平成18年度途中で借地返還することで地権者と協議中である。

(4) 東山住宅（広島市安佐北区）

現在順次建物の解体・整地が進められているが、平成17年4月1日現在の入居者37世帯は団地内に散在しており、団地は正に虫食い状態になっている。現在残っている入居者は、高齢者が多く居住の安定を特に図る必要があり、現在の状況を考慮しつつ



適切な移転先の確保、気持ちの整理などきめ細かな対応を迫られている。

このような状況から、平成17年12月時点で残り23世帯になっているが、全戸移転、借地返還の目途は立っていない現状である。

#### 4 意見

(1) 県営住宅の借地返還について

県営住宅の借地返還の基本方針に則って、特別会計を圧迫している借地の早期返還に努められたい。

借地返還に当っては種々問題のあることは理解できるが、逼迫している県の財政状況を少しでも改善するという観点から、全戸移転が完了している次の3団地については、少なくとも地代の支払いは平成18年3月末までとし、できるだけ早期に借地返還するように努められたい。

上山本住宅

下大町住宅（PC造住宅部分）

岩谷住宅

(2) 東山住宅について

東山住宅については、借地を部分返還することも考えられるが、住宅企画室によると、「部分返還を行うためには、借地継続部分と返還部分の諸条件の整理や地権者との交渉など、全体返還より多くの課題が生じる。

そのため部分返還に業務の力を移すよりも、移転を促進するほうが結局早期に借地返還ができる。」と判断している。



しかし、僅か二十数世帯のために、年額約8千万円の地代を支払い続けることは、あまりにも非効率的な予算執行と言わざるを得ない。

既に全戸移転が完了している前記(1)の3団地と同様、より一層撤去移転の願いをし、早期の借地返還の実現に努力されたい。

### (3) 福山市との賃貸借変更契約について

福山市との賃貸借変更契約については、福山市普通財産貸付要領に基づくものとなっているが、地価が下落している状況における賃料の値上げとなっており、説明理由が乏しいものとなっている。

今後、契約更新時には、地価動向を考慮する条項を設けるなどして、借受料を抑制することを検討されたい。

また、民間借地についても、普通財産貸付要領に準じて地価動向を的確に反映させる借受基準(目安)を設けることを検討されたい。

### (4) 今後の統合計画について

平成18年度以降、他の県営住宅や市営住宅へ統合を予定している前記1の(3)の各団地については、計画どおり統合が実施されるよう関係市当局との調整に努められたい。

## 第8 おわりに

広島県有地の未利用土地は財産管理室職員の努力により減少傾向にはあるが、既に指摘したとおり全ての土地に管理が行き渡っているとは言いがたく、その要因として、十分な管理をする時間が無い、いわゆる要員不足が挙げられると考える(P22の表だけ見れば普通財産が増加しているように見えるが、これは平成10年度の行政監査以降に、行政財産から普通財産に移行したものがかなり含まれているためであり、財産管理室の努力を否定するものではない。)

更に、境界問題等の解決に当っては、きめ細かな説明や説得が求められるところ、当該担当者は数年で配置換えになることから、ほとんど接触の機会もなく当事者との人間関係の醸成ができないばかりか、任期中に処理を終えるという責任感も希薄になる恐れがある。

そのため、「財産管理室の要員を確保するとともに、その在任期間を他の部署より長くするなどにより、適切な財産管理体制を構築すべきである。」と考える。