

平成 22 年度

# 包括外部監査の結果報告書

公有財産に係る財務事務の執行及び管理の状況について

平成 23 年 3 月

仙台市包括外部監査人  
公認会計士 尾 町 雅 文

# 目 次

「公有財産に係る財務事務の執行及び管理の状況について」	1
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	1
3 特定の事件を選定した理由	1
4 外部監査の対象期間	1
5 外部監査の方法	1
(1) 監査着眼点	1
(2) 実施した主な監査手続	2
6 外部監査の実施期間	2
7 包括外部監査人補助者の資格及び氏名	2
8 利害関係	2
第2 監査対象の概要	3
1 公有財産の概要	3
2 市が保有する公有財産の概要	3
3 サンプル抽出した公有財産	5
4 公有財産の管理体制	6
5 新地方公会計制度	7
第3 外部監査の結果及び意見	11
個別検出事項	11
1 取得	11
(1) 購入と賃借の比較検討	12
(2) 事業評価の厳正な運用	13
(3) 取得根拠の妥当性	15
2 先行取得(特別会計・基金)	17
(1) 特別会計の規程不備	18
(2) 土地開発基金の管理	19
3 維持	21
(1) 宗教施設	21
(2) 共葬墓地の委託管理	23
(3) 苦竹駐屯地	24
(4) 不法占拠	25
(5) 法定外公共物の管理	27

4	運用	29
	(1) 施設跡地の利用	29
	(2) 公営企業会計の売却可能資産	30
	(3) 利用計画の実現可能性	32
	(4) 低利用財産	34
5	使用許可	35
	(1) 使用料条例主義	37
	(2) 使用料減免理由の合理性	38
	(3) 使用料水準の妥当性	39
	(4) 特定の団体への使用許可	40
	(5) 職員駐車場	43
6	貸付	46
	(1) 無償貸付理由の合理性	46
7	用途廃止	49
	(1) 用途廃止の遅れ	49
	(2) 共有墓地	50
8	経理事務	51
	(1) 財産調書の開示不備	51
	(2) 公有財産台帳記録の不備	52
	(3) 台帳作成手続の不備	56
	(4) 台帳価格改定の未実施	57
	(5) 所管換もれ	58
	(6) 売却可能資産の開示不備	58
	(7) 減価償却費の処理	62
	公有財産の効率的運用と市民への説明責任(意見)	64
	1. 公有財産管理に係る内部統制	65
	2. 現状認識	66
	(1) 内部統制の不備	66
	(2) 根本的な問題の所在	67
	3. 市が取り組むべき当面の課題	68
	(1) 固定資産台帳の整備	68
	(2) 売却可能資産の精査と利活用の推進	69
	(3) 適正な情報開示	70
	添付資料 都市計画道路の事業評価	71

報告書中の表は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計とが一致しない場合等があります。

# 包括外部監査の結果報告書

「公有財産に係る財務事務の執行及び管理の状況について」

包括外部監査人 公認会計士 尾町雅文

## 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27第2項に定める仙台市との包括外部監査契約に基づく監査。

### 2 選定した特定の事件

公有財産に係る財務事務の執行及び管理の状況について

### 3 特定の事件を選定した理由

公有財産は市民から負託された重要な財産であり、常に良好な状態において管理し、その所有の目的に応じて効率的に運用することが求められる。行政改革の重要方針（平成17年12月24日閣議決定）の中では、各地方公共団体の資産・債務の実態把握、管理体制状況を総点検するとともに、改革の方向と具体的施策を明確にし、「資産・債務改革」に積極的に取り組むことが要請されている。

また、仙台市行財政改革プラン2010において、実施項目の一つとして「市有地等市有財産の処分と有効活用の推進」が掲げられており、市の取組強化が求められている分野の一つである。

よって、公有財産に係る財務事務や管理の状況について検討を加えることは、今後の行政運営にとって有益であると判断した。

### 4 外部監査の対象期間

平成21年度とするが、必要に応じて過年度及び平成22年度の一部についても監査対象に含めている。

### 5 外部監査の方法

#### (1) 監査着眼点

公有財産の取得、管理、処分が適切に行われているか。

公有財産の使用許可や使用料の減免等が適切に行われているか。

行政財産の用途廃止手続は適時に行われているか。

公有財産は効率的に運用されているか。

公有財産に係る会計記録と新地方公会計制度に基づく財務諸表の整合性が確保されているか。

## (2)実施した主な監査手続

実施した主な監査手続は次のとおりである。なお、監査手続の適用にあたっては効率的な監査を実施するという観点から、重要と判断したものに限定し、原則として試査<sup>1</sup>により行った。

### 財政局における監査

- 公有財産の管理及び処分を総括する担当課等において、公有財産の管理状況等について質問及び関連資料の閲覧を行い、公有財産管理に係る全般的事項を把握した。

### その他財政局以外の公有財産所管局における監査

- 上記と同様の手続を行い、各所管局における公有財産管理に係る全般的事項を把握した。
- 個別にサンプル抽出した公有財産において、「(1)監査着眼点」に関する質問及び関連資料の閲覧を行い、財務事務の適否を確かめた。
- 必要に応じて公有財産の実地調査を行い、利用状況や管理台帳記録との整合性を確かめた。

## 6 外部監査の実施期間

平成22年5月24日から平成23年3月7日まで

## 7 包括外部監査人補助者の資格及び氏名

公認会計士	菅 博 雄
公認会計士	井 口 立 和
公認会計士	益 満 隆 幸
公認会計士	渡 部 政 記
公認会計士	高 橋 克 明
公認会計士	沼 倉 雅 枝

## 8 利害関係

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

---

<sup>1</sup> 試査とは、特定の監査手続の実施に際して監査対象となる母集団からその一部の項目を抽出し、それに対して監査手続を実施することをいう。

## 第2 監査対象の概要

### 1 公有財産の概要

社会通念上の財産は金銭的価値のある権利を表すが、地方自治法上の財産は以下のように区分される。

財産 (第237条第1項)	公有財産	(第238条第1項)・不動産 <ul style="list-style-type: none"> <li>船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機</li> <li>上記に掲げる不動産及び動産の従物</li> <li>地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利</li> <li>特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利</li> <li>株式、社債(特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。)、地方債及び国債その他これらに準ずる権利</li> <li>出資による権利</li> <li>財産の信託の受益権</li> </ul>	行政財産 公用又は公用に供し、又は供することと決定した財産(第238条第4項)	公用財産 事務事業を執行するために保有する財産(庁舎、研究所、議事堂等)
				公共用財産 住民の利益のためにその一般的共同利用に供することを本来の目的とする財産(道路、公園、学校、病院等)
			普通財産 行政財産以外の一切の公有財産(第238条第4項)	
	物品	(第239条第1項)		
債権	(第240条第1項)			
基金	(第241条第1項) 普通地方公共団体は、条例の定めるところにより、特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するための基金を設けることができる。 (第238条第7項) 基金の管理については、基金に属する財産の種類に応じ、収入若しくは支出の手續、歳計現金の出納若しくは保管、公有財産若しくは物品の管理若しくは処分又は債権の管理の例による。			

今回の監査対象は、不動産のうち土地及び建物(基金に属するものを含む)に限定して監査手続を実施した。

### 2 市が保有する公有財産の概要

仙台市(以下、「市」という。)が保有する公有財産に係る決算数値(平成21年度)は以下のとおりである。(表中の は今回の監査対象を表している)

財産に関する調書

	単位	行政財産	普通財産	合計	
土地(山林を除く)	m <sup>2</sup>	29,549,630.95	1,043,281.79	30,592,912.74	
建物	m <sup>2</sup>	3,218,567.74	57,663.97	3,276,231.71	
山林	m <sup>2</sup>	3,327,047.00	18,677,678.17	22,004,725.17	
立木	m <sup>2</sup>	74,367.35	394,254.00	468,621.35	
物権	m <sup>2</sup>	157,201.60	552,190.00	709,391.60	
動産	機	2	-	2	
無体財産権	件	6	-	6	
有価証券	百万円	626			
出資による権利	百万円	15,672			
基金	百万円	180,875			
(うち土地)	百万円	2,736			

財産に関する調書に含まれていない主な公有財産(公営企業会計を除く)

		単位	平成 21 年度	摘要	
道路台帳	土地	m <sup>2</sup>	22,320,591		
道路予定地等	土地	m <sup>2</sup>	78,295.11		
保留地・保留床 (都市改造事業 特別会計)	土地等	百万円	5,206	新地方公会計制度の貸借 対照表計上の「販売用不 動産」	

公営企業会計

(単位：百万円)

	下水道	自動車 運送	高速鉄 道	水道	ガス	病院	合計	
土地	19,584	2,845	9,601	8,715	8,823	1,320	50,889	
建物	19,528	1,978	17,400	7,029	3,801	6,071	55,807	
構築物	605,884	226	90,713	144,221	36,590	345	877,979	
未竣工施設建 設仮勘定	4,264	-	56,891	1,877	554	218	63,804	
車両運搬具	24	1,928	4,368	49	46	4	6,419	
機械及び装置	87,982	33	3,288	10,019	5,125	-	106,447	
器具工具備品	102	695	141	334	67	2,580	3,919	
長期貸付金等	-	-	-	-	17	-	17	
出資による権 利	32	35	93	70	66	-	295	
無形固定資産	4,480	9	142	9,858	1,157	18	15,664	
合計	741,880	7,749	182,637	182,172	56,246	10,554	1,181,240	

(注) 金額は帳簿価額(減価償却資産は減価償却後の金額)である。

### 3 サンプル抽出した公有財産

今回の監査において、個別にサンプル抽出した公有財産と監査着眼点の関係を整理すると以下のとおりである。（関連する建物がある場合、当該建物を含む）

土地の母集団			個別にサンプル抽出した土地等		監査着眼点					
区分	単位	面積・金額	名称	面積・金額	取得	維持・運用	現地調査	使用許可・貸付	処分	
行政財産	総務局	m <sup>2</sup>	5,853.44							
	財政局		29,949.75							
	企画市民局 (注)2		828,801.28	仙台駅東第二土地区画 整理事業地内公共施設	9,646.47					
	健康福祉局		郡山共葬墓地	3,152.00						
			山田共葬墓地	491.00						
			デイサービスセンター (泉中央)	(1,637.00)						(注)1
			デイサービスセンター (根白石)	(1,000.00)						(注)1
	子供未来局		209,763.54							
	環境局		1,676,954.72							
	経済局		中央卸売市場	206,926.56						
			食肉市場	54,939.74						
	都市整備局		940,008.98							
	建設局		13,968,715.96							
	消防局		122,516.98							
	教育局		4,681,087.64							
財政局	11,613.21									
合計	29,549,630.95									
普通財産	財政局	276,239.30	旧東京事務所跡地	294.59						
			長町7丁目西地区再開 発地区計画区域内公共 施設	15,820.03						
			不法占拠7物件(「3 (4)不法占拠」参照)	18,435.74						
			公益用地(太白区入来 田)	11,261.00						
	企画市民局 (注)2	244,307.91	仙台サンプラザ	12,448.69						
	健康福祉局	241,449.04								
	子供未来局	93,640.65								
	環境局	44,427.61								
	経済局	30,278.81	(株)仙台ソフトウェアセ ンター貸付地	2,256.82						
	都市整備局	100,307.10	仙台港背後地土地区画 整理事業	7,131.65						
	建設局	601.88								
	教育局	8,756.00								
	財政局	3,273.49								
	合計	1,043,281.79								
公営 企業 会計	下水道	百万 円	19,584	広瀬川浄化センター	2,045					
	自動車運送		2,845							
	高速鉄道		9,601							
	水道		8,715							
	ガス		8,823							
	病院		1,320							
土地 開発 基金	土地	2,736	衛生研究所隣接公共用 地	61						
台帳計上もれ	m <sup>2</sup>	不明	台帳計上もれ6物件 (「8(2)公有財産 台帳記録の不備」参照)	17,061.13						

(注)1. 平成21年度中に処分が行われた物件である。

2. 平成22年度の組織改正により、企画市民局は企画調整局と市民局に分かれている。



#### 4 公有財産の管理体制

##### (1) 総括と所管

公有財産に関する制度を整え、事務を統一し、増減や現在高及び現状を明らかにし、必要な調整を行う総括事務は財政局が行う（仙台市公有財産規則第8条）。

公有財産の総括と所管の関係を整理すると以下のとおりである。

会計区分	所管	総括
一般会計・特別会計	行政財産 行政目的に応じて各局で所管	財政局
	普通財産 原則として財政局が所管。ただし、財政局が引き継ぐことを不適当と認めた場合、各局で所管。	
公営企業会計	各管理者	-

##### (2) 財産と台帳の関係

市の公有財産は多岐に及ぶため、全庁的に一元的な管理が行われているものではない。

市における公有財産の区分と財産台帳の関係を整理すると以下のとおりである。

区分	仙台市の公有財産			仙台市の基金
	一般会計	特別会計	公営企業会計	土地開発基金
河川	河川台帳	-	-	-
道路	道路台帳	-	-	-
先行取得道路用地	先行買収地一覧表	-	-	先行買収地一覧表
保留地・保留床	-	件数が限られるため個別に管理	-	-
法定外公共物	法定外公共物一覧表 (公共物管理システム)	-	-	-
その他(普通財産を含む)	公有財産台帳(公有財産管理システム)		固定資産台帳(各部署の管理システム)	件数が限られるため個別に管理

## 5 新地方公会計制度

「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」（平成 18 年 3 月総務省）での要請を踏まえ、市では平成 20 年度決算より貸借対照表、行政コスト計算書、純資産変動計算書、資金収支計算書で構成される財務書類 4 表を作成・開示している。

この財務書類 4 表の趣旨は、以下のように説明されている。

### （５）公会計制度改革への対応

地方財政の危機的状況を背景に地方公共団体の財政の健全化のための法制度が整備され、健全化判断比率等の財政指標の公表や、当該比率に応じた財政の早期健全化・再生等を図るための制度が設けられたところである。

従来、財政規律の維持に当たっては、議会が議決した予算書に基づき、各部局が予算の執行状況を適正に管理していくことで担保してきており、決算書は、議会が予算の執行状況について確認するための書類と考えられがちであった。

今後は、このような予算統制の確認のための決算書という考え方に加え、決算統制そのものの考え方が重要となってくる。その前提として、財務書類 4 表の整備が求められることとなるため、自団体を取り巻く資産・債務を把握し、決算数値等の基礎計数を正しく計上し、財務書類 4 表を適切に作成・公表することが重要である。

その上で、財務書類 4 表の作成・活用等を通じて資産・債務や行政コストに関する情報開示と適正な管理を一層進めることによって、ストックやキャッシュフローに着目した財政運営の刷新を図ることにもつながるものである。加えて、資産・債務を含めた財政状況について地方公社や第 3 セクター等の関係団体を連結した形で公表し、議会による適切な監視の確保や、財政状況に対する住民の理解を得ながら、財政の一層の健全化を図ることも求められている。

出所：地方公共団体における内部統制のあり方に関する研究会報告書（平成 21 年 3 月）

財務書類 4 表のうち、今回の監査対象である公有財産の状況を端的に表しているのは貸借対照表である。貸借対照表は年度末における保有資産と、それらを形成するために調達した財源・負債の内容を明らかにするものであり、市の貸借対照表（連結ベース）の推移は以下のとおりである。

(単位：百万円)

		平成 20 年度	平成 21 年度	増減額	
	生活インフラ・国土保全	2,050,522	2,085,890	35,368	
	教育	448,156	449,255	1,100	
	福祉	48,252	47,115	1,137	
	環境衛生	316,159	309,388	6,771	
	産業振興	50,825	49,802	1,023	
	消防	21,344	20,900	443	
	総務	122,871	119,378	3,493	
	有形固定資産	3,058,129	3,081,730	23,601	
	無形固定資産	16,152	15,710	442	
	売却可能資産	1,272	1,240	32	
公共資産		3,075,553	3,098,680	23,127	
	投資及び出資金	17,780	18,297	517	
	貸付金	3,168	3,233	66	
	基金等	78,965	77,982	983	
	長期滞留債権	10,631	11,761	1,130	
	その他	404	339	65	
	回収不能見込額	5,631	6,209	578	
投資等		105,317	105,404	87	
	資金	129,717	126,818	2,899	
	未収金	21,495	21,842	347	
	販売用不動産	3,881	5,206	1,324	
	その他	5,736	3,596	2,140	
	回収不能見込額	5,286	4,742	544	
流動資産		155,543	152,719	2,823	
繰延勘定		606	152	454	
資産合計		3,337,019	3,356,955	19,936	
	普通会計地方債	691,951	709,417	17,465	
	公営事業地方債	510,546	500,216	10,330	
	地方債	1,202,498	1,209,633	7,135	
	地方三公社長期借入金	6,423	572	5,852	
	第三セクター等長期借入金	6,055	8,519	2,464	
	関係団体借入金	12,479	9,091	3,388	
	長期未払金	8,267	7,935	332	
	退職手当等引当金	94,601	70,809	23,791	
	その他の引当金	27,626	25,618	2,008	
	引当金	122,227	96,428	25,799	
	その他	105	1,184	1,080	
	固定負債		1,345,575	1,324,270	21,305
		地方公共団体	110,939	100,987	9,952
関係団体		140	20	120	
翌年度償還予定地方債		111,079	101,007	10,072	
短期借入金		125	195	70	
未払金		23,027	24,830	1,803	
翌年度支払予定退職手当		10,208	7,157	3,051	
賞与引当金		6,188	5,986	202	
その他		4,124	2,745	1,380	
流動負債		154,751	141,919	12,832	
負債合計		1,500,326	1,466,190	34,137	
純資産合計		1,836,693	1,890,766	54,073	
負債及び純資産合計		3,337,019	3,356,955	19,936	

#### 財務書類 4 表の作成方法

財務書類 4 表の作成方法は、「新地方公会計制度実務研究会報告書」（平成 19 年 10 月 総務省）に規定されており、原則として「基準モデル」と「総務省方式改訂モデル」の 2 方式から、各地方公共団体の判断で選択採用するものとしている。市は「総務省方式改訂モデル」を採用し、財務書類 4 表を作成している。

「基準モデル」と「総務省方式改訂モデル」の特徴を比較すると、以下のとおりである。

	基準モデル	総務省方式改訂モデル
固定資産の算定方法 (初年度期首残高)	<ul style="list-style-type: none"> <li>現存する固定資産をすべてリストアップし、公正価値により評価</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>売却可能資産：時価評価</li> <li>売却可能資産以外： 過去の建設事業費の積上げにより算定 段階的に固定資産情報を整備</li> </ul>
固定資産の算定方法 (継続作成時)	<ul style="list-style-type: none"> <li>発生主義的な財務会計データから固定資産情報を作成</li> <li>その他、公正価値により評価</li> </ul>	
固定資産の範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>すべての固定資産を網羅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当初は建設事業費の範囲 段階的に拡張し、立木、物品、地上権、ソフトウェアなどを含めることを想定</li> </ul>
台帳整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>開始貸借対照表作成時に整備 その後、継続的に更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>段階的整備を想定 売却可能資産、土地を優先</li> </ul>
作成時の負荷	<ul style="list-style-type: none"> <li>当初は、固定資産の台帳整備及び仕訳パターンの整備等に伴う負荷あり</li> <li>継続作成時には、負荷は減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当初は、売却可能資産の洗い出しと評価、回収不能見込額の算定など、現行総務省方式作成団体であれば負荷は比較的軽微</li> <li>継続作成時には、段階的整備に伴う負荷あり</li> </ul>
財務書類の検証可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>開始時未分析残高を除き、財務書類の数値から元帳、伝票に遡って検証可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>台帳の段階的整備等により、検証可能性を高めることは可能</li> </ul>
財務書類の作成・開示時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>出納整理期間後、早期の作成・開示が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出納整理期間後、決算統計と並行して作成・開示</li> </ul>

出所：「新地方公会計制度実務研究会報告書」（平成 19 年 10 月 総務省）

「基準モデル」は開始貸借対照表を固定資産台帳等に基づき作成し、ストック・フロー情報を網羅的に公正価値で把握した上で、個々の取引情報を発生主義により複式記帳して作成することを前提としている特徴を有している。

一方、「総務省方式改訂モデル」は固定資産台帳や個々の複式記帳によらず、既存の決算統計情報を活用して作成することを認めている。このため、開始貸借対照表の整備が比較的容易だが、一方で公有財産等の貸借対照表計上額に精緻さを欠くという課題もある。

会計の範囲

財務書類 4 表に係る会計の範囲は、普通会計ベース、全会計ベース、連結ベースでそれぞれ作成している。

平成 21 年度決算における会計の範囲は以下のとおりである。

【普通会計】		【全会計】		【連結】	
一般会計		一般会計		一般会計	
特別会計		特別会計		特別会計	
都市改造事業	都市改造事業	都市改造事業	都市改造事業	都市改造事業	都市改造事業
公共用地先行取得事業	公共用地先行取得事業	公共用地先行取得事業	公共用地先行取得事業	公共用地先行取得事業	公共用地先行取得事業
公債管理	公債管理	公債管理	公債管理	公債管理	公債管理
母子寡婦福祉資金貸付事業	母子寡婦福祉資金貸付事業	母子寡婦福祉資金貸付事業	母子寡婦福祉資金貸付事業	母子寡婦福祉資金貸付事業	母子寡婦福祉資金貸付事業
新墓園事業	新墓園事業	新墓園事業	新墓園事業	新墓園事業	新墓園事業
	国民健康保険事業	国民健康保険事業	国民健康保険事業	国民健康保険事業	国民健康保険事業
	中央卸売市場事業	中央卸売市場事業	中央卸売市場事業	中央卸売市場事業	中央卸売市場事業
	駐車場事業	駐車場事業	駐車場事業	駐車場事業	駐車場事業
	老人保健医療事業	老人保健医療事業	老人保健医療事業	老人保健医療事業	老人保健医療事業
	介護保険事業	介護保険事業	介護保険事業	介護保険事業	介護保険事業
	後期高齢者医療事業	後期高齢者医療事業	後期高齢者医療事業	後期高齢者医療事業	後期高齢者医療事業
	公営企業会計	公営企業会計	公営企業会計	公営企業会計	公営企業会計
	下水道事業	下水道事業	下水道事業	下水道事業	下水道事業
	自動車運送事業	自動車運送事業	自動車運送事業	自動車運送事業	自動車運送事業
	高速鉄道事業	高速鉄道事業	高速鉄道事業	高速鉄道事業	高速鉄道事業
	水道事業	水道事業	水道事業	水道事業	水道事業
	ガス事業	ガス事業	ガス事業	ガス事業	ガス事業
	病院事業	病院事業	病院事業	病院事業	病院事業
			広域連合		
			宮城県後期高齢者医療広域連合		
			財政援助団体		
			仙台市土地開発公社ほか 23 団体		

出所：仙台市の家計簿（平成 22 年 12 月 仙台市財政局財政課）

### 第3 外部監査の結果及び意見

#### 個別検出事項

今回の監査の過程で発見された個別検出事項については、

- 監査の結果（地方自治法第252条の37第5項）を「指摘」
- 監査の結果に添えて提出する意見（地方自治法第252条の38第2項）を「意見」

と記載している。

また、個別検出事項を財務監査上の論点ごとに整理して記載したのは、今回の監査対象の範囲外においても市が財務事務の点検を行う場合の参考になると判断したことによる。

#### 1 取得

財産の取得は、財産の絶対的増加をもたらす行為又は法律関係であり、いわば公有財産管理の出発点である。

取得に係る業務フローの概要は以下のとおりである。

取得計画書	各局長は毎年10月15日までに、翌年度における不動産の取得についての計画書を作成し、財政局長に提出
予備調査等	不動産を取得するときは、仙台市基本計画や仙台市実施計画における位置付けを行い、以下の事項に留意する。 <ul style="list-style-type: none"><li>• 財産の種類、数量及び所在並びに境界確定等の調査、確認</li><li>• 財産の用途又は目的、位置、環境、既存施設との関係及び利用計画の調整、明確化</li><li>• 財産の評価（予定価格）の算定</li><li>• 所有者の住所、氏名の確認及び私権設定の有無</li><li>• 取得費用に係る予算措置や補助、起債の有無の検討</li><li>• 契約方法及び手続の確認</li><li>• 所有者の意思</li></ul>
取得	各局長が取得を適当と認めたとき、財政局長へ取得依頼する（原則）。 （議会の議決を要する取得） <ul style="list-style-type: none"><li>• 予定価格80百万円以上の不動産・動産の買入れ（土地は10,000㎡以上に限る）</li><li>• 負担付寄附（地方自治法第96条第1項第9号）</li></ul>
登記・登録	取得した財産は登記又は登録することが原則。 ただし、市有地に建築された市有建物については紛争が生じるおそれがないことから、一部の例外を除いて登記しない。

## (1) 購入と賃借の比較検討

市では、旧東京事務所跡地を駐車場用地として貸付を行っている。

所管課	物件名	所在地	面積	価格	備考
財産管理課	旧東京事務所跡地	東京都千代田区平河町2丁目2番地15	294.59 m <sup>2</sup>	4,448,725 千円	駐車場として貸付（平成21年度貸付料年額7,200千円）

（注）当該土地の評価額は480,182千円（平成15年12月18日付鑑定評価書）である。

当該土地の取得の経緯は以下のとおりである。

年月	経緯
平成5年6月	東京事務所として土地・建物を取得 建物の構造：鉄筋コンクリート一部鉄骨造陸屋根地下1階地上5階建 建築年：昭和35年新築（築後31年経過） 延床面積：1,169.40 m <sup>2</sup> 取得価額：4,555,933 千円（土地4,448,725千円、建物107,208千円）
平成15年12月	東京事務所の移転に伴い、建物取り壊し
平成16年1月	駐車場用地として貸付

当該土地・建物の取得理由は、「政令指定都市移行後の事務権限の委譲等による業務の増大等を考慮し、東京における市政活動の拠点である東京事務所施設の拡充を図るため」とされている。

### 【現状の問題点（意見）】

当該土地・建物は事務所としての利用を目的に取得したものであるが、民間ビル等の賃借も可能であることから、当該土地・建物取得時に購入と賃借の比較検討に留意する必要がある。この点につき、市の説明によると、当該土地・建物の購入時に事務所を賃借した場合との比較検討は行っていないとのことである。

購入当時の経済環境が現在と異なるものの、当該不動産購入の前後とも東京事務所は民間ビル等の賃借であったことからすると、購入判断に際して、事務所賃借との比較検討を要しないとする根拠が明らかでない。

### 【解決の方向性】

今後、不動産を取得するに際して、賃借による利用との比較検討が可能なものについては、購入と賃借のメリット比較に関する調査・確認・記録することにより、購入する根拠を明確にする。

## (2)事業評価の厳正な運用

仙台市では平成 22 年 6 月に都市計画道路の見直しによる「新たな幹線道路網(案)」を公表し、計画されていた道路のうち 70 区間 68.5Km を廃止候補としている。

区分	区間	道路延長(km)
継続候補	98	75.0
廃止候補	70	68.5
合計	168	143.5

この都市計画道路網の見直しは、人口減少時代の到来や急速な少子高齢化の進展などを踏まえると、公共交通が利用しやすいまとまりのある市街地の形成が必要であることや、長期にわたる建築制限などの課題への対応、さらに、人口減少に伴い自動車交通量も減少傾向に向かうものと想定されることから、これまでの市街地拡大を前提とした都市計画道路網について、改めて必要性について検証し、計画を縮小する方向で、全市的な見直しを行ったものとされている。

道路整備に係る事業計画を大別すると、以下のように整理される。

区分	事業計画	事業計画見直しの実施状況	所管課
基本計画(上位計画)	都市計画法に基づく都市計画道路	人口増加に伴う市街地拡大を見通した大幅見直し(昭和 40 年代前半)と隣接市町との合併に伴う追加が主な見直し。	都市整備局総合交通政策部交通政策課
実施計画	総合道路整備計画	平成元年度より実施計画を策定(概ね 5 年毎に見直し)	建設局道路部道路計画課

今回の都市計画道路網の見直しは都市計画道路整備の基本計画の見直しであり、道路整備に係る実施計画である「仙台市総合道路整備計画(平成 23~27 年度)」に反映されるものである。

今回の都市計画道路網の見直しに伴う廃止候補 70 区間のうち、8 区間については道路用地の先行取得が行われている。当該先行取得土地の取得年度及び都市計画道路整備計画における事業予定の推移は以下のとおりである。



区間番号	路線 / 区間名	先行取得土地の金額(千円)	取得年度	都市計画道路整備計画における事業予定				
				H3.3	H5.3	H8.3	H12.3	H18.8
65	向山常盤丁線 / 大手町	1,168,070	H6～17	H5 迄着手	H9 迄着手	事業中	事業中	休止
66・67	向山常盤丁線 / 霊屋下～越路	821,255	H5～11	H10 迄着手	H14 迄着手	H17 迄着手	休止	休止
79	六丁目鶴ヶ谷線 / 新田	28,674	H9	H10 迄着手	H14 迄着手	H17 迄着手	休止	休止
94	定禅寺通上田子線 / 錦町	182,674	S63					
106	仙台駅旭ヶ丘線 / 錦町	100,161	S58					
110	仙台駅旭ヶ丘線 / 台原	104,452	S60					
118	東八番丁中江線 / 小田原1	433,988	S61					
146	中田袋原線 / 四郎丸	69,594	S52～63					
合計		2,908,869						

(注) 「都市計画道路整備計画における事業予定」は平成元年以降の先行取得土地のある路線 / 区間のみ記載した。当該路線 / 区間(区間番号 65、66、67、79)の都市計画道路に係る事業評価は「添付資料 都市計画道路の事業評価」を参照されたい。

事業評価と先行取得の関係を整理すると、以下のとおりである。

事業評価の区分	先行取得の可否
事業中	先行取得ではなく用地買収
事業予定	可
事業休止	不可
事業廃止	不可

### 【現状の問題点(意見)】

都市計画道路整備計画において事業予定とされているものは、先行取得や用地買収の前提となるため、事業予定や休止の前提となる事業評価が適切に行われているかどうか問題となる。

向山常盤丁線 / 大手町

当区間は、太白区向山地区から東北大学病院前に至る道路の一部であり、狐小路尼寺線との接続のため、当区間の大部分は橋梁構造の計画になっている。当区間は平成5年度に事業着手するも、平成18年8月に事業休止している。平成18年の総合道路整備計画によると、当区間の事業休止理由は「用地買収がほぼ完了しているものの、大部分が橋梁構造のため、多額の工事費が必要である。また、接続する評定河原橋が2車線でその先の霊屋下～越路区間が事業休止のため、道路整備に伴う事業効果が低い。」とされている。

平成12年の都市計画道路整備計画において、当区間と接続する霊屋下～越路区間の事業休止が決定していることから、同時期に大手町区間を事業継続することが適切だったかどうか問題となる。

この点につき、市の説明によると、平成12年の段階では市の観光スポットの一つである瑞鳳殿(伊達政宗公霊屋)へのアクセスの利便性や周辺地域の特性(霊屋下橋以外に大型自動車

の乗り入れルートが確保されていない)を考慮し、事業継続としたものの、その後の市財政見通しの変化を踏まえ、平成 18 年の総合道路整備計画で事業休止を決定した、とのことである。

市財政難に伴う事業計画見直しが背景にあるとはいえ、以下の観点から、平成 12 年当時において当区間の事業評価が十分に行われたといえるか疑問である。

- 観光スポットへのアクセスは現道でも可能であり、かつ接続する霊屋下～越路区間の事業休止の前提で、4 車線を想定した当区間のみ事業継続することにより、どの程度の事業効果が見込まれるか等、事業評価の根拠が明らかでないこと。
- 平成 22 年の事業評価(平成 22 年 6 月公表「新たな幹線道路網(案)」)において、観光スポットへのアクセスの利便性等についてプラス評価として明示されておらず、事業継続のプラス評価要因としてどの程度重要だったか明らかでないこと。

### 【解決の方向性】

事業予定に伴い先行取得等が行われる可能性がある点に留意し、道路事業については「新たな幹線道路網(案)」(平成 22 年 6 月公表)を踏まえ、今後策定される総合道路整備計画における事業評価を厳正に運用する。

### (3)取得根拠の妥当性

土地取得理由と現況に乖離が生じている先行取得用地は以下のとおりである。

名称	場所	会計の所属	面積 価格	取得 年月	取得理由	現況
衛生研究所隣接公共用地	若林区卸町東 2-5-2	土地開発基金	1,345.70 m <sup>2</sup> 61,095 千円	S54.7	将来の行政施設用地	未利用地
仙台駅東第二土地区画整理事業地内公共施設	宮城野区鉄砲町 22 番 2 ほか 34 筆	公共用地 先行取得 事業特別 会計	9,646.47 m <sup>2</sup> 6,671,836 千円	H5.8	全市的な文化施設等	事業予定地( (仮称) 仙台アソビ・ソムニ こどもミュージアム&モ ール)
仙台港背後地土地区画整理事業	(従前地) 宮城野区中野 字 沼 向 1-3 ほか 11 筆		7,131.65 m <sup>2</sup> 1,446,267 千円	S59.7 S60.11 H3.4	公共施設用地	商業施設用地として 民間事業者に貸 付

(注) 「取得年月」は当初の先行取得時期を記載している。

### 【現状の問題点(意見)】

以下の先行取得土地については取得理由に不明確な点が認められる。

#### 衛生研究所隣接公共用地

昭和 54 年 7 月に原町東部第三土地区画整理区域内の保留地を衛生研究所用地として市が取得した際、当該土地の区画の一部を構成する残地を将来の行政施設用地として土地開発基金により先行取得したものである。

もともと「将来の行政施設用地」という具体性を欠いた取得理由であり、現在まで未利用地のままであることからすると、当該取得理由に合理性があったとは考えられない。

#### 仙台駅東第二土地区画整理事業地内公共施設

当該事業は市施行の土地区画整理事業であり、本地区は JR 仙台駅東側に位置し、都心の一部として中核的な業務機能と情報機能、広域的な商業、文化交流などの高次な都市機能の強化・拡充を図る地区として位置づけられている。

当該土地は全市的な文化施設の設置を目的に取得したものであるが、現在、（仮称）仙台アンパンマンこどもミュージアム&モールの敷地として民間事業者に貸付を行っている。

市の説明によると、当該貸付は市の財政状況を考慮し、先行取得用地の効率的運用の観点も含め、約 20 年の定期借地権設定契約により、民間主体の全市的な文化施設を誘致したものである。よって、当該土地は行政が直接利用するという狭義の意味での公共用地ではない、とのことである。

市が当該土地貸付を先行取得土地の運用と位置付けている点に着目すれば、現在の利用計画は公共用地としての利用ではないと考えられる。経済環境の悪化が背景にあるとはいえ、当該先行取得時において全市的な文化施設の必要性について十分な検討が行われていたことが確認できない。

（注）当該土地は公共用地先行取得事業特別会計に所属しているため、公共用地に該当する場合、当該特別会計の設置目的である「公共用地先行取得事業」（仙台市特別会計条例第 1 条第 4 号）との関連で、一般会計への買取りのないまま定期借地権設定契約を締結することの適否が問題となる。この点については、当該土地の所管課がプロジェクト企画課であることや、当該土地の利用計画への市の一定の関与が見られることから、一般会計への買取りを要する公共用地に該当しないと市の説明に疑問が残るものの、市の説明を前提とすれば、現在の利用計画のもとでは公共用地ではないと考えられることから、仙台市特別会計条例上の問題はないと判断した。

#### 仙台港背後地土地区画整理事業

当該事業は宮城県と市の共同による土地区画整理事業（事業主体は宮城県）であり、主な経緯は以下のとおりである。

時期	主な経緯
昭和 57 年 11 月	宮城県と仙台市の関係者で構成する仙台港背後地整備推進協議会の設置
昭和 61 年 2 月	宮城県と仙台市の共同による土地区画整理事業とする方針決定
平成 2 年 11 月	都市計画決定（事業主体は宮城県）
平成 3 年 7 月	事業計画決定、事業着手

当該土地は公共施設用地を目的としたものであるが、現在、商業施設用地として民間事業者に貸付を行っている。経済環境の悪化が背景にあるとはいえ、当該先行取得時において公共施設の必要性について十分な検討が行われていたことが確認できない。

#### 【解決の方向性】

事業予定地としての土地取得は、実現可能な事業計画に基づいたものに限定する。

## 2 先行取得(特別会計・基金)

市が土地の先行取得を行う場合、以下の3つの手法がある。

(単位：百万円)

	根拠法令・条例	先行取得土地(平成21年度)	
		残高	うち10年超
仙台市土地開発公社	公有地の拡大の推進に関する法律	16,660	14,574
公共用地先行取得事業特別会計	仙台市特別会計条例	24,624	21,600
仙台市土地開発基金	仙台市土地開発基金条例	2,736	225

(注)取得時期の起算は当初の先行取得日からとしている。

このうち、今回の監査対象に含まれる公共用地先行取得事業特別会計(以下、「公用先特会」という。)と土地開発基金の状況は以下のとおりである。

### 公用先特会の保有土地と調達原資

(単位：千円)

運用			調達原資		
取得年度	先行取得の内容(保有土地)	金額	市中借入	土地開発基金	高速鉄道建設基金
平成5年度	道路用地	2,473,982		1,590,387	
6年度	道路用地	517,915			
	仙台駅東第二土地区画整理事業地内公共施設	6,671,836		3,202,080	
7年度	道路用地	1,042,607			
	長町7丁目西地区再開発地区計画区域内公共施設	8,664,285		6,099,456	
8年度	道路用地	425,951		361,845	
9年度	道路用地	561,284		531,720	
10年度	道路用地	612,218		581,115	
11年度	道路用地	630,127		628,000	
12年度	道路用地	576,171	577,400		
13年度	道路用地	901,557	901,350		
14年度	道路用地	13,584	13,000		
15年度	道路用地	86,629	86,000		
20年度	仙台港背後地土地区画整理事業	1,446,267			1,373,953
	合計	24,624,413	1,577,750	12,994,603	1,373,953

(注)運用の欄の保有土地の額は取得金額を、調達原資の欄の額は平成22年3月の残高を記載している。調達原資について、定時償還(市中借入は10年満期一括償還、基金からの借入は20年元金均等償還)及び事業化に際して繰上償還を行っていることなどから、運用と調達原資は一致しない。

土地開発基金

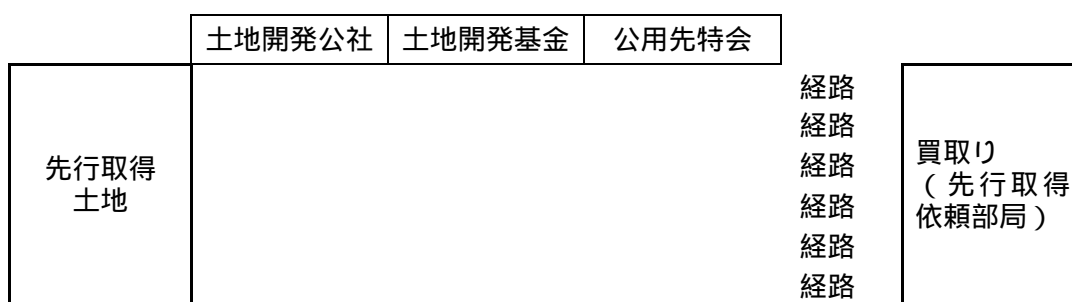
(単位：千円)

	平成 20 年度	平成 21 年度	増減額
預金	1,616,134	1,901,735	285,601
貸付金	13,802,285	12,994,603	807,682
土地	2,121,200	2,736,251	615,051
合計	17,539,619	17,632,589	92,970

(注) 貸付金は全額、公用先特会に対するものである。

(1)特別会計の規程不備

市における先行取得の手法は 3 つ(土地開発公社、公用先特会、土地開発基金)があるが、実際の先行取得を観察すると、以下の 6 つの経路に区分される。



また、公用先特会には、普通財産として貸付を行っている土地が含まれている。

名称	所管課	面積 取得価格	契約期間	現況
仙台駅東第二土地区画整理事業地内公共施設	プロジェクト企画課	9,646.47 m <sup>2</sup> 6,671,836 千円	H22.7~H42.12 (20年)	(仮称)仙台アパ <sup>ン</sup> マンこどもミュージアム&モール)用地として貸付(貸付料年額 39,012 千円)
長町 7 丁目西地区再開発地区計画区域内公共施設	財産管理課	15,820.03 m <sup>2</sup> 8,664,285 千円	H20.10~H40.9 (20年)	商業施設用地として貸付(貸付料年額 131,000 千円)
仙台港背後地土地区画整理事業	区画整理課	7,131.65 m <sup>2</sup> 1,446,267 千円	H21.7~H41.6 (20年)	商業施設用地として貸付(貸付料年額 12,753 千円)

【現状の問題点(指摘)】

仙台市特別会計条例では、公用先特会の設置目的を「公共用地先行取得事業」(同条例第 1 条第 4 号)と規定しているが、管理運営等を定めた細則が規定されていない。

これを土地開発基金と比較すると以下のとおりである。

	公用先特会	土地開発基金
設置条例	仙台市特別会計条例	仙台市土地開発基金条例
細則(規程)	なし	仙台市土地開発基金管理要綱(平成 14 年 3 月 29 日 市長決裁) 仙台市土地開発基金管理要綱適用基準(平成 14 年 3 月 29 日 財政局長決裁)

このため、以下のような点において、公用先特会の管理運営が適切に行われているかどうかの確認が困難であり、管理運営に係る規程整備に不備が認められる。

#### 先行取得事業の範囲

上記のとおり、市の先行取得は6経路あるが、公用先特会の土地残高（平成21年度）を経路別に区分集計すると以下のとおりである。

（単位：千円）

経路区分	金額
経路	7,171,144
経路（土地開発基金を経由）	601,836
経路（土地開発公社を経由）	16,851,433
合計	24,624,413

公用先特会が予定している先行取得事業は「経路」と考えられるが、先行取得依頼に基づかない「経路」や「経路」までを先行取得事業の範囲に含められるといえるか疑問である。

また、公用先特会の土地を民間事業者に対し20年の契約期間で貸付を行っている。当該貸付契約は公有財産の効率的運用のための貸付とは認められるものの、もともと当初の先行取得依頼目的と異なる利用とそれに伴う普通財産への転換、と捉えれば、公用先特会の設置目的を定めた条例が規定する「公共用地先行取得事業」の範囲に含められるといえるか疑問である。

#### 運用収益の帰属

公用先特会の土地貸付に係る貸付料（平成21年度総額242,249千円）を当該土地が帰属する公用先特会でなく一般会計の歳入としている。

市の説明によると、当該貸付料の帰属先を一般会計、公用先特会のいずれでも、会計の区分を規定した地方自治法第209条の問題が生じるものではないとのことであるが、公有財産とその運用収益の帰属に不整合が生じていることが適切といえるか疑問である。

#### 買取り

公用先特会の先行取得土地の大半が10年超の長期保有土地であり、先行取得事業として正常な運用が行われているとは考えられない。

市の説明によると、土地開発基金（原則3年以内）と比較し、先行取得財産の長期保有も想定しているため、特に問題はないとのことである。

#### 【解決の方向性】

公用先特会の管理運営に係る規程を整備し、財務事務の透明性を確保する。

#### (2)土地開発基金の管理

土地開発基金は、公共用に供する土地等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を目的として設置されている（仙台市土地開発基金条例第1条）。また、基金はその設置の目的に応じ、确实かつ効率的な運用に努めなければならない（同条例第3条第1項）とされている。

当該基金で運用している土地の明細は以下のとおりである。

内訳	面積 (㎡)	取得価格 (千円)	取得年月	5 年超
衛生研究所隣接公共用地	1,345.70	61,095	S54.7	
都市計画道路川内南小泉線用地	295.05	121,561	H3.12	
都市計画道路向山常盤丁線用地	98.38	66,959	H4.1 他	
都市計画道路鶴ヶ谷荒巻青葉山線	189.23	52,377	H14.7	
都市計画道路宮沢根白石線	612.90	55,896	H14.6	
	3,228.89	119,920	H19.3 他	
	3,382.74	739,026	H19.12 他	
都市計画道路宮沢根白石線(舟丁工区)	232.20	74,906	H21.7 他	
都市計画道路長町荒巻青葉山線	542.01	52,412	H14.12	
	1,089.47	123,184	H16.2	
都市計画道路元寺小路福室線	3,993.64	597,177	H20.11 他	
都市計画道路長町八木山線	1,443.25	87,557	H20.10 他	
都市計画道路八軒小路北宮城野線	403.91	60,908	H21.2 他	
中田中央公園	2,039.55	167,243	H21.3	
都市計画道路川内芋沢線	955.12	158,583	H21.6 他	
市道愛子1号線	653.26	25,020	H21.7 他	
仙台港背後地	5,994.13	125,926	H21.5	
市道狐小路尼寺線	183.92	1,084	H22.3	
市道鍋沼線	428.56	45,417	H22.1 他	
合計	27,111.91	2,736,251		

### 【現状の問題点(指摘)】

先行取得土地の基金からの買取りルールは以下のように定められている。

#### 第9条

2 買取りは原則として取得年度を含め、3年度以内に行うものとする。ただし、期限内に買取りができないやむを得ない事情がある場合には、理由書を提出するとともに、財政局長と協議を行い、取得日から5年度以内に行うことができる。

出所：仙台市土地開発基金管理要綱(平成14年3月29日 市長決裁)

市の説明によると、上記規定は平成19年に追加されたものであり、それ以前に取得していた土地には適用されないとのことである。

しかし、一部の土地は利用計画が未定のまま30年以上の長期保有になっており、管理要綱の適用外であったとしても基金の運用として不適切である。

### 【解決の方向性】

利用計画が明確でない土地については早期に処分する。

### 3 維持

維持とは、公有財産そのものを変化させず、必要な修繕又は改良を加え、常に良好な状態を維持することであり、具体的には、不法投棄、不法占拠等の防止及び排除や境界標の確認、埋設等をあげることができる。

公有財産を適切に維持するためには現状調査が必要であり、仙台市公有財産規則では以下のようになっている。

(現状の調査)

第 12 条 各局長は、随時、その所管に係る公有財産の現状を調査し、特に次に掲げる事項について注意しなければならない。

- (1) 公有財産の使用目的の適否
- (2) 公有財産の維持保存
- (3) 電気、ガス、給排水及び避雷その他諸施設の良否
- (4) 土地の境界
- (5) 台帳及び附属の図面と所管公有財産との照合
- (6) その他公有財産の管理又は取締り

出所：仙台市公有財産規則

#### (1) 宗教施設

公金その他の公の財産は、宗教上の組織若しくは団体の使用、便益若しくは維持のため、又は公の支配に属しない慈善、教育若しくは博愛の事業に対し、これを支出し、又はその利用に供してはならない、とされている（憲法第 89 条）。この趣旨は、特別な財政的援助になる限り禁止されるもので、例えば、社寺等への無償貸付や譲与はできないと解されている（昭 24 .2.11 法制意見）。



市が所有する普通財産には、神社・寺院の敷地となっている土地がある。詳細は以下のとおりである。

所在地番	面積 (㎡)	所在の神社・寺院	所有権帰属の時期・経緯
青葉区上愛子字蛇台原 4 - 1	564.24	津島神社	明治 43 年宮城郡広瀬村に贈与 (土地登記簿)
青葉区新坂町 80 - 4	372.62	荘厳寺	大正時代 (旧土地台帳)
青葉区新坂町 103 - 4	78.51	大願寺	昭和初期 (旧土地台帳)
宮城野区燕沢東 1 丁目 57 - 3	101.35	牧嶋観音堂	大正 4 年宮城郡岩切村売買 (土地登記簿)
若林区蒲町 326	308.94	雷神社	明治時代に七郷村蒲町所有 (旧土地台帳)
太白区富沢 3 丁目 1 - 1	1,988.83	多賀神社	明治 26 年西多賀村富沢に譲与 (土地登記簿)
太白区富沢 3 丁目 6	634.00		表題部に西多賀村富沢所有の記載あり (土地登記簿)
太白区富田字上野中 4 - 1	841.00	八坂神社	明治時代に西多賀村富田所有 (旧土地台帳)

出所：仙台市記者発表資料 (平成 22 年 5 月 13 日)

当該神社・寺院の建立はいずれも明治以前の時期にさかのぼり、これらの土地は旧憲法下の昭和初期までに市に所有権が帰属したものである。

#### 【現状の問題点 (指摘)】

当該土地は、社寺所有の土地を全国的に国有地に編入した明治初期以降終戦までの歴史的な事情によって市に所有権が帰属した経緯があるとはいえ、何ら契約上の根拠のないまま市の所有地に神社・寺院があることから、公有財産の維持管理が適切に行われているとは認められない。

また、上記土地の現況は実質的に神社・寺院への無償貸付を行っていることと同様であり、市が特定の宗教に対して特別な財政的援助を行っていることと認められることから、憲法 89 条に抵触する外観を有している。

#### 【解決の方向性】

特別な財政的援助と見られないように、個々の経緯を勘案しながら、当該土地の処分等を図る。

## (2) 共葬墓地の委託管理

市の公有財産に含まれる墓地を大別すると、以下のとおりである。

区分	概要
市民墓地	市内 3ヶ所（北山霊園、葛岡墓園、いずみ墓園）
共葬墓地	もともと集落の中に自然発生的に利用者が墓地を形成したもので、底地（用地）が市所有となった墓地
共有墓地	詳細は「7 用途廃止（2）共有墓地」参照。

このうち、「共葬墓地」は以下のとおりである。

地区名	所在地	面積（㎡）
荒井字富岡西	若林区荒井字富岡西 60-1	415
郡山	太白区郡山 8 丁目 27	3,152
大倉	青葉区大倉字上菅田 3-2	2,800
霞ノ目	若林区霞目字八瀬川 53	363
井土浜	若林区井土字樋口 103	1,107
山崎西	宮城野区鶴ヶ谷東 2 丁目 145-2	1,899
山田	太白区山田字新田堀下南 20-1	491
小松島	青葉区小松島 2 丁目 41-1	1,477
小鶴	宮城野区新田 3 丁目 275	544
上の原	太白区秋保町馬場字上ノ原 57	1,520
大竹原	青葉区芋沢字大竹原 21-2	7,363
大野田	太白区大野田字高原 18-10	1,843.37
鶴ヶ谷	宮城野区鶴ヶ谷字館下 41	3,184
藤塚字一本松	若林区藤塚字一本松 34	2,467
弁当二番	宮城野区福室字弁当二番 13	49
北子原	青葉区作並字北子原 52	2,070
高畑	青葉区大倉高畑 25	3,429

市は共葬墓地の管理委託に関する要綱を定めて、以下のように規定している。

（管理の委託）

第 2 条 共葬墓地の管理は、市長が別に指定する管理者に委託するものとする。

（委託業務）

第 3 条 管理者に委託する業務は、次のとおりとする。

- (1) 共葬墓地の維持管理に関すること
- (2) 共葬墓地の貸出しに関すること
- (3) 共葬墓地に係る焼骨の埋葬及び改葬に関すること

出所：仙台市有共葬墓地管理委託要綱

市は当該要綱に基づき指定した管理者に対して謝礼（1ヶ所につき年 24,000 円）を支出している。

### 【現状の問題点（指摘）】

市と共葬墓地の管理者の間で委託内容や管理責任の範囲を定めた文書を取り交わしておらず、市（委託者）と共葬墓地の管理者（受託者）の管理責任の範囲が不明確になっている。

共葬墓地とはいえ、市の公有財産で行われている事業であることから、共葬墓地の管理者への委託内容や管理責任の範囲を不明確なままとするのは不合理である。

### 【解決の方向性】

委託内容を定めた契約書を整備し、市（委託者）と共葬墓地の管理者（受託者）の管理責任の範囲を明確にする。

### (3) 苦竹駐屯地

市の普通財産に、陸上自衛隊苦竹駐屯地の敷地として使用されている土地が含まれている。

土地	場所	面積
自衛隊苦竹駐屯地	宮城野区南目館 317-2 外 68 筆	3,515.82 m <sup>2</sup>

当該土地は昭和 54 年 10 月、市による市有財産調査委の調査の結果判明した、登記簿上仙台市名義の廃道となった土地であり、陸上自衛隊が行政財産である駐屯地敷地と一体利用している。

市の説明によると、当該土地と駐屯地西側の市道敷内の国有地との交換契約による解決を目指して、苦竹駐屯地を所管する東北防衛局との協議を進めていたが、平成 19 年度に合意間近となったところで、国有財産を総括する東北財務局より交換対象の国有地の範囲につき異論が出されて協議が中断し、見解の相違が解消されないまま現在に至っている、とのことである。

### 【現状の問題点（指摘）】

駐屯地敷地の一部とはいえ市の所有地であることに変わりはないものであるから、公有財産の維持管理としては不適切である。

また、当該土地の現況は市が国に対し使用料相当額を寄付していることと同様の経済効果を有することから、国等に対する寄附の禁止を定めた地方公共団体の財政の健全化に関する法律附則 5 条に抵触する外観を有している。

### 【解決の方向性】

当該土地は自衛隊の駐屯地として使用されており、市の財産として保有する必要性に乏しいことから、国との協議により処分等を図る。

#### (4)不法占拠

公有財産のうち、不法占拠されていると報告があったものは以下のとおりである。

所管課	所在地	実測面積 (㎡)	現況	交渉記録 の有無
財産管理課	青葉区荒巻字三居沢 15-4	1,446.24	交通公園入口の土地。敷地の一部に空家あり。(現場写真1)	有
	青葉区芋沢字青野木 84-2	12,193.53	賃借人が賃借料滞納のまま契約終了後も敷地の一部を無権限で使用継続中。	有
	太白区秋保町長袋字大原 45-17	258.09	賃貸借契約締結も賃借料不払で解除。払下拒否。	有
	太白区四郎丸字渡道 43-11 外1筆	351.10	公益用地。敷地の一部に隣接地の物置の越境や不法駐車あり。	無
	太白区富田字八幡東 55-16	262.22	公益用地。無断で畑として使用中。(現場写真2)	無
	太白区郡山5丁目 327-1	227.56	公益用地。花壇や植栽で使用中(現場写真3)	無
	太白区秋保町長袋字戸崎	3,697	隣接する墓地の一部が越境している。(現場写真4)	無
	その他9件			
建設局公園課	泉区歩坂町 76-385	702	隣接土木会社の駐車車両あり。	無

現場写真1



(平成22年10月撮影)

現場写真 2



(平成 22 年 10 月撮影)

現場写真 3



(平成 22 年 10 月撮影)

現場写真 4



(平成 22 年 10 月撮影)

### 【現状の問題点（指摘）】

当該土地の現況は不法占拠と認められ、財産の維持管理が適切に行われていない。

また、不法占拠の解消には交渉等により長期間を要するケースも想定されるが、交渉記録が保管されていないものが見受けられた。取得時効（民法 162 条）との関連で、市の公有財産として適切に維持されない可能性が懸念されるが、維持管理のため市が適切な対応をとっているか確かめられない。

### 【解決の方向性】

公有財産の現状の調査（仙台市公有財産規則第 12 条）と適切な対応（状況によっては法的手段も検討）を行い、現状の解消を図る。

また、担当職員の異動により不法占拠解消のための交渉が安易に中断することがないよう、交渉記録を適切に作成・保管し、交渉の継続性を確保するのが合理的である。

## (5) 法定外公共物の管理

法定外公共物とは、一般に広く利用されている道路、河川、ため池等の公共物のうち、道路法や河川法等の特別法の適用（ないし準用）を受けないもので、一般には認定外道路（赤道、里道、農道等）や普通河川（青線、農業用水路等）に代表されるものである。

法定外公共物は明治時代の地租改正作業の中で、地租を課さない官有地として整理したことにより起源があるとされている。こうした経緯から、法定外公共物はその存在や面積を正確に把握する必要性に乏しかったため、現在でも地番もなく、登記簿にも記載されておらず、法務局備付の公図に「道」や「水」と表示されていることにより、その存在を確認することができる。

法定外公共物は、いわゆる地方分権一括法の施行に伴う国有財産特別措置法の改正により、公共物としての機能があるものについては、平成 17 年 3 月までに国から地元市町村に譲与されている。

市における法定外公共物の状況は以下のとおりである。

（単位：件）

	全体	うち使用許可	うち不法占有
青葉区	8,599	421	180
宮城野区	5,904	502	194
若林区	8,064	400	166
太白区	10,045	694	221
泉区	8,080	282	101
合計	40,692	2,299	862

（注）「不法占有」の件数は平成 18 年度に行った概要調査で不法占有の可能性があるとされた 5,180 箇所の中から、平成 19 年度に宅地、業務敷地等を抽出し、現地等を確認して不法占有と判明した箇所であり、他 4,318 件は確認中または未確認である。

また、法定外公共物に係る使用許可の推移は以下のとおりである。

	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度
使用許可件数（件）	2,729	2,549	2,299
使用料（千円）	24,653	42,554	30,146

#### 【現状の問題点（指摘）】

法定外公共物の不法占用の現況が上記のとおり確認されているが、市では使用者からの申し出（払下げ、使用許可申請等）に対しては必要な対応をしているものの、市として積極的な対応措置まではとっていない。

この点につき市の説明によると、法定外公共物の歴史的経緯や、市が譲与を受けるまで国有地であった法定外公共物の使用実態の把握や是正対策が行われていなかった背景があることに加え、払下げ等を行う場合は境界確定等が必要になるが、狭小地である法定外公共物を売払っても、経費に見合う収入が見込めないなど、積極的な是正指導が難しい状況にある、とのことである。

市の説明に理解できる面があるとはいえ、以下のような不備への対応が十分といえるか疑問である。

- 正規に払下げ等を受けている者との公平性が確保されていないこと
- 行政財産は直接行政目的に供用する財産（地方自治法第 238 条第 4 項）であり、必要な限度で私権が否定され、または制限される（地方自治法第 238 条の 4）ため、時効取得の対象にならない。しかし、一定の要件の下では時効取得できると解されており、取得時効が完成する可能性が懸念されること

#### 【解決の方向性】

正規に払下げ等を受けている者との公平性確保にも留意しながら、使用者への払下げや使用許可等により現状の解消を図る。

費用対効果を勘案しながら、財産の侵害が大きいもの等から、順次、是正指導を行う。

#### 4 運用

財産の管理及び運用について、地方財政法では「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」（地方財政法第8条）と規定している。

公有財産は、行政活動の物的手段として重要なもので、この管理は行政運営に大きな影響を及ぼすものである。また、公有財産は多額の費用を投じて取得ないし維持管理するものであるから、最小の経費で最大の効果を上げるような運用が求められるのは当然といえよう。

なお、行政財産の使用許可や普通財産の貸付も公有財産の運用の一形態といえるが、これらについては、「5 使用許可」「6 貸付」を参照されたい。

##### (1) 施設跡地の利用

環境局の行政財産に工場跡地が含まれている。

名称	場所	面積（㎡）	用途廃止	近傍路線価
旧小鶴工場	宮城野区仙石 16	21,500.27	平成 17 年 3 月	32,143 円
旧西田中工場	泉区西田中字杭城山地内	7,004.60	平成 13 年 3 月	9,975 円

（注）「近傍路線価」は固定資産税路線価（平成 20 年 1 月 1 日現在）に時点修正率を乗じた平成 21 年度末時点の㎡単価である。

##### 【現状の問題点（意見）】

当該施設跡地は用途廃止後、相当期間を経過しているものの、跡地は未利用のままである。これは、平成 17 年度の利用調整協議において解体費用の財源措置など検討を行う必要があることから、旧小鶴工場跡地の取扱いが保留となっており、その後積極的に当該地を利用する計画がない経緯によるものである。

この点につき市の説明によると、焼却工場の解体は高額となり、財源の確保に努め、少しでも市民の負担軽減を図ることが市の責務であることから、現在、跡地に新たな廃棄物処理施設を整備する場合にのみ措置される交付金について、施設整備を伴わない場合にも交付金が措置されるよう国に対して要望しているとのことである。

しかし、用途廃止施設の解体時期遅れにより機会費用（跡地利用による受益機会の喪失）が生じていると考えられることから、施設跡地の利用計画を検討する際には、当該機会費用も考慮するのが合理的である。この「機会費用」の視点で整理すると、旧小鶴工場跡地については、市街化調整区域であり、利用用途は限られているものの、一定の機会費用が生じていると考えられることから、長期間、利用計画のない状況が継続していることが公有財産の運用として適切といえるか疑問である。

##### 【解決の方向性】

施設跡地の利用検討に当たっては、交付金等の活用可能性や機会費用も含め、適切に評価検討した上で、公有財産の効率的運用を図る。



## (2) 公営企業会計の売却可能資産

売却可能資産とは「現に公用もしくは公共用に供されていない（一時的に賃貸している場合を含む）すべての公共資産」である（詳細は「8 経理事務（6）売却可能資産の開示不備」参照）。

公営企業会計における売却可能資産（土地に限る）の状況は以下のとおりである。

（単位：千円）

会計区分	用地名	面積（㎡）	帳簿価額	利活用向上の可否	現況
水道事業	郷六地内用地	123,531	233,954	可	遊休地
	旧国見東山配水ポンプ場	307	24,626	可	遊休地
	旧二日町資材置場	436	77,972	可	駐車場として貸付中（平成21年12月より）
	旧栗生配水所	265	11,795	否	高地・無道路地のため、実質的な売却価値はほとんどない。
	旧栗生送水ポンプ場	440	19,584	可	遊休地。一部貸付中（貸付料年額14千円）
	旧南光台東区配水所	1,095	11,670	否	地下施設の撤去費用を要するため、実質的な売却価値はゼロである
	旧中山第三配水所	2,155	20,498	可	遊休地
	旧上野山配水所	1,993	12,132	否	地下施設の撤去費用を要するため、実質的な売却価値はゼロである
	旧愛子配水所	2,376	18,783		
ガス事業	泉パークタウン用地	8,937	133,080	可	遊休地
	茂庭台用地	5,275	44,793	可	遊休地。資材置場として平成23年3月末まで一時貸付中（貸付料700千円）
	名取用地	20,041	23,158	可	遊休地
自動車運送事業	茂庭用地	5,471	14,257	否	遊休地（一部、資材置場で利用）
	南光台用地	495	32,176	否	駐車場として貸付中（貸付料年額485千円）
高速鉄道事業	駐車場（八乙女中央1丁目）	528	68,696	否	駐車場として貸付中（貸付料年額2,410千円）
下水道事業	荒巻川平汚水処理施設用地	3,224	43,435	否	地下施設の撤去費用を要するため、実質的な売却価値はゼロである
	赤坂ニュータウン汚水処理場用地	1,329	11,727		
	西花苑汚水処理施設用地	1,536	10,033		

（注）1. 上表は事業外資産リスト（市作成資料）より、土地の帳簿価額が現況による経済的便益に比べ過大であると包括外部監査人が判断した物件（帳簿価額10,000千円以上）を抽出した。

2. 上表中の「利活用向上の可否」及び「現況」は各所管局からの説明によるものである。

### 【現状の問題点（指摘）】

「利活用向上の可否」が「可」の物件には、過去に利活用に向けた取組み（例えば、売却に向けた入札実施）が行われたケースも含まれている。市の説明によると、利活用に向けた取組みを日々行っているが、企業の事業の特殊性や経済状況の悪化等で円滑に売却できないケースがある、とのことである。

しかし、売却可能資産に該当する状況になってから相当期間経過していることを考慮すると、当該土地が効率的な運用が行われていたといえるか疑問である。

### 【現状の問題点（意見）】

「利活用向上の可否」が「否」の物件については、当該土地の利活用による将来の経済的便益の改善が期待できないため、土地の帳簿価額が将来の経済的便益と比較し過大な金額になっている可能性がある。

現在検討されている地方公営企業会計制度の見直しの中で、減損会計の導入が含まれており、減損会計が導入された場合の当該物件への適用が懸念される。

#### 6 減損会計

##### 〔基本的な方針〕

地方公営企業会 に、公営企業型地方独法における減損会計と同様の減損会計を導入することとする。

##### 【論点整理】

##### 地方公営企業会計への減損会計の導入

< 地方公営企業会計において減損会計を導入するメリット >

地方公営企業会計への減損会計導入のメリットは、以下のとおり。

- 貸借対照表に計上されている固定資産の帳簿価額が実際の収益性や将来の経済的便益に比べ過大な金額となっている場合に、減損会計を導入すれば、過大な帳簿価額を適正な金額まで減額できる。
- これにより、地方公営事業の経営成績を早期に明らかにすることができるようになり、経営成績に問題がある地方公営企業に対しては、早期の措置をとることが可能となる。

（以下省略）

出所：地方公営企業会計制度等研究会報告書（平成 21 年 12 月 24 日）

### 【解決の方向性】

市で利用予定のないものについては処分等を行う。

なお、公営企業会計の売却可能資産については、現在検討されている地方公営企業会計制度の見直し（固定資産の減損会計適用を含む）に伴う影響に留意する。

### (3) 利用計画の実現可能性

市の下水道処理施設である広瀬川浄化センターは、平成元年3月に市西部地区を現南蒲生下水道処理区より分離して宮城処理区とし、さらに広瀬川の清流を守る観点から、既存集落を含む計画区域の拡大を図り、平成元年9月に建設着手した。第1期工事の完成により平成5年4月に供用を開始し、事業計画で予定している3系列が完成し、運転を行っている。

同施設用地の概要は以下のとおりである。

(単位：千円)

会計	場所	面積 (m <sup>2</sup> )	帳簿価額
下水道事業	青葉区折立三丁目20番地	53,298 (21,598)	2,045,759 (863,392)

(注) カッコ内は事業予定地に係るものである。

事業予定地の部分は、将来計画汚水量の増加に伴う同施設の増設(第2期工事)を予定しているものであるが、平成11年12月より身近な運動広場(近隣運動施設)として暫定的に開放している。

同施設の利用計画(増設予定を含む)は「仙台市下水道基本計画(平成12年度策定)」(以下、「基本計画」という。)に基づいているが、基本計画は宮城処理区内の宅地開発や他処理区からの汚水引込みによる汚水処理人口の増加を見込んで策定されている。同施設の処理人口と処理水量(日最大)について、平成21年度実績及び今後の計画は以下のとおりである。

	平成21年度 (実績)	平成26年度 (事業計画)	平成32年度 (基本計画)
処理人口(人)	45,282	46,610	85,750
日最大処理水量(m <sup>3</sup> /日)	(注) 14,741	21,900	44,800

(注) 現有施設能力(3系列)は16,875 m<sup>3</sup>/日である。

### 【現状の問題点（意見）】

当施設の事業予定地に係る利用予定は基本計画に依存するため、基本計画の実現可能性が問題となる。当施設の対象地区である宮城処理区に係る処理人口の推移は以下のとおりである。

（単位：人）

分区の名称	平成 21 年	平成 26 年 （事業計画）	平成 32 年 （基本計画）	備考
郷六第 1	2,271	2,190	2,230	
郷六第 2	494	500	500	
折立	4,603	4,270	4,270	
愛子第 1	1,238	1,500	2,080	
愛子第 2	9,474	9,290	8,800	
愛子第 3	9,951	9,680	11,200	
愛子第 4	6,362	4,600	4,600	
錦ヶ丘	5,122	4,210	10,070	
大竹・向田	1,153	1,400	1,260	
赤坂	1,910	1,920	1,980	
高野原	2,615	2,400	4,260	
葛岡	12	-	-	
綱木	-	120	120	
芋沢	77	20	1,120	
大竹原	-	160	160	
甲野田下	-	-	160	
畑前	-	-	200	
作並	-	-	2,230	
吉成中山	-	-	13,350	南蒲生処理区からの引込みによる増加を想定
みやぎ台	-	4,350	6,980	コミュニティプラントから公共下水道へ切替予定（平成 23 年度）
虹の杜	-	-	6,690	宅地開発計画はなくなった
花坂・本郷	-	-	3,490	同上
合計	45,282(A)	46,610	85,750(B)	B / A = 1.9 倍

市の将来人口の減少が見込まれる中で、宮城地区の処理人口が 10 年後に現在の 1.9 倍になるという現在の事業計画が合理的といえるか疑問である。

市の説明によると、来年度からの総合計画（平成 23～32 年度）を踏まえ、新たに策定する下水道事業の基本計画の中で当施設の利用計画が検討されるとのことである。

今後の基本計画の見直しの過程で宮城処理区の処理人口見込が下方修正され、これに伴い当該施設の事業予定地に係る利用計画の縮小が想定される。

### 【解決の方向性】

当該施設の利用計画（利用計画の前提となる将来関連データを含む）を適時に見直し、利用計画の合理性を確保する。

なお、利用計画見直しの結果、事業予定地が遊休資産化した場合、現在検討されている地方公営企業会計制度の見直し（固定資産の減損会計適用を含む）に伴う影響に留意する。

#### (4)低利用財産

市が所有する普通財産には、開発行為に伴う公益用地として寄付を受けたが、その後、具体的な公益施設設置の計画が未定のままになっている土地が含まれている。

利用計画のない公益用地の状況は以下のとおりである。

所在	面積 (㎡)	取得年月	近傍路線価	現況
青葉区中山 9-1-2 外	4,557	S49.7	32,356 円	近隣運動施設として貸付 (S56.8 以降)
太白区人来田 1-4-22	11,261	S52.3	24,225 円	近隣運動施設として貸付 (S56.9 以降)
太白区上野山 2-8-17	3,617	S50.3	27,453 円	近隣運動施設として貸付 (S56.9 以降)
宮城野区蒲生 字南屋ヶ城 1-9	3,721	H4.3	33,250 円	近隣運動施設として貸付 (H21.6 以降)
その他 7 件	合計 10,342			1,000 ~ 3,000 ㎡の件数のみ
4 物件	1,987			売却向け取組予定

(注) 1. 面積 3,000 ㎡以上の土地について個別の内容を記載した。

2. 「近隣運動施設として貸付」は、少年野球、ゲートボール等のため地元町内会等へ無償貸付(期間1年で毎年度契約更新)しているものである。
3. 「近傍路線価」は固定資産税路線価(平成20年1月1日現在)に時点修正率を乗じた平成21年度末時点の㎡単価である。

市の説明によると、公益用地は開発指導要綱に基づき公益施設(学校、市民センター、コミュニティセンター、保育所、児童館、集会所等)用地として開発業者から市に寄付された経緯があるため、売却等を図る場合には、開発区域内の住民の理解を得ることが必要である。市は平成18年度以降に、同様の公益用地16件(合計面積6,827㎡ 売却価格総額192,097千円)を売却しているが、上記土地は地域住民の理解を得るに至っておらず、売却に向けた取組対象になっていないとのことである。

なお、公益用地に係る寄付制度は昭和47年から平成15年までの開発指導要綱に定められたものであり、現在の市の開発指導要綱には、ごみ集積所、集会所用地を除き、公益用地に係る寄付制度はない。

#### 【現状の問題点(意見)】

開発行為に伴う公益用地として寄付を受けた経緯があるとはいえ、長期にわたり公益施設設置の計画が未定になっている以上、当該土地の利活用に向けた新たな取組みが要請されるのは当然である。近隣運動施設等としての貸付は、新たな利用計画までの暫定的な措置としての合理性は認められるものの、そのような状況が長期にわたり継続していることが市の公有財産の効率的運用の観点から適切といえるか疑問である。

#### 【解決の方向性】

公益施設設置の計画見込がなければ、地元住民を含む関係者の理解に配慮しつつ、市有地の利活用のための条件整備を進める。

## 5 使用許可

行政財産は、地方公共団体の行政サービス提供のための物的手段として、行政目的の達成のために利用されるべきものである。地方公共団体は、行政財産の目的外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（地方自治法第 225 条）。

### 行政財産の目的外使用

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、その使用を許可することができる（地方自治法第 238 条の 4 第 7 項）。この行政財産の目的外使用許可は、例外的に私人の使用を認めることとしたものであり、行政上の許可処分である。

行政財産の目的外使用許可を受けた者は、以下の使用料を納入しなければならない（仙台市財産条例第 3 条第 1 項）。

区分	使用料
不動産	不動産の時価の 3.15～10.5%（消費税が課税されないものは 3～10%）の範囲内で市長が定める額
その他の行政財産	上記使用料、その他公の施設の使用料及び当該行政財産の種類又は性質等を考慮して市長が定める額

また、市長は、行政財産の目的外使用許可を受けた者が以下に該当する場合には、使用料を減免できる（仙台市財産条例第 3 条第 2 項）。

1. 国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき
2. 地震、火災、水害等の災害により、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき
3. その他特別の事由があると市長が認めるとき

使用許可に係る業務フローの概要は以下のとおりである。

希望者からの事前の協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可否について検討</li> <li>• 財産管理課に相談</li> </ul>
申請書提出	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 申請書</li> <li>• 函面</li> <li>• 減免申請書（減免の場合）</li> </ul>
起案・財政局合議	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 許可書案</li> <li>• 函面</li> <li>• 使用料算定資料</li> <li>• 減免根拠規定（減免の場合）</li> </ul>
使用許可書交付・請書提出・納入通知書発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 許可書</li> <li>• 納入通知書</li> <li>• 請書</li> </ul>
使用料収納	

## 公の施設の利用

公の施設は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するために地方公共団体が設ける施設である（地方自治法第 244 条第 1 項）。特別法に定めのある場合を除いて、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例で定めなければならない（地方自治法第 244 条の 2 第 1 項）。

公の施設の「管理」に関する事項には、公の施設の利用に関する事項を含むが、公の施設によっては、広く誰でも自由に利用できるものとせず、公の施設の利用について一定の制限をつけることは可能である。公の施設の使用（占有）許可と特別法の間係を整理すると、以下のとおりである。

区分	使用（占有）許可
道路	道路法第 32 条
都市公園	都市公園法第 6 条
公共下水道	下水道法第 24 条
河川	河川法第 24 条
上記以外	市の設置条例

### (1) 使用料条例主義

使用許可に基づく行政財産の使用に対して使用料を徴収することができ（地方自治法第 225 条）、使用料に関する事項は条例で定めなければならない（同法第 228 条第 1 項）。

例えば、仙台市中央卸売市場の使用料は「仙台市中央卸売市場業務条例」で上限を定め、同施行規則にて実際に適用される使用料を規定している。

条例（使用料の上限）			施行規則		
種別		金額	種別		金額
卸売業者市場使用料	売上高割使用料	卸売金額の 3/1,000	卸売業者市場使用料	売上高割使用料	卸売金額の3/1,000 （鳥卵は1/1,000）
	面積割使用料(低温売場)	月1,084円/㎡		面積割使用料(低温売場)	月1,084円/㎡
	面積割使用料(その他の売場)	月164円/㎡		面積割使用料(その他の売場)	月164円/㎡(庭木売場は月113円/㎡)
仲卸業者市場使用料	売上高割使用料	販売金額の 3/1,000	仲卸業者市場使用料	売上高割使用料	販売金額の3/1,000 （鳥卵・漬物は 1/1,000）
	面積割使用料	月983円/㎡		面積割使用料	月983円/㎡
関連事業者市場使用料	売上高割使用料	卸売金額の 3/1,000	関連事業者市場使用料	売上高割使用料	卸売金額の1/1,000
	面積割使用料	月1,134円/㎡		面積割使用料(1階)	月1,134円/㎡
				面積割使用料(2階)	月907円/㎡
事務室使用料		月1,512円/㎡	事務室使用料	管理棟	月1,512円/㎡
				中央棟	月1,134円/㎡
				水産棟・青果棟・花き棟	月983円/㎡
				詰所棟	月907円/㎡
倉庫使用料		月529円/㎡	倉庫使用料	スチロール選別倉庫	月403円/㎡
				その他の倉庫	月529円/㎡
冷蔵庫使用料	甲	月1,572,480円	冷蔵庫使用料	甲 F級	月1,572,480円
				甲 角氷貯氷庫	月262,080円
	乙	月733,320円		乙 水産保冷库	月733,320円
				乙 青果保管庫	月371,741円
				乙 鮮魚保管庫	月438,480円
製氷施設使用料		月317,520円	製氷施設使用料		月317,520円
処理加工所使用料		月756円/㎡	処理加工所使用料	かまぼこ加工所	月756円/㎡
				魚腸骨処理所	月680円/㎡
買荷保管積込所使用料	低温買荷保管積込所	月920円/㎡	買荷保管積込所使用料	低温買荷保管積込所	月920円/㎡
	その他の買荷保管積込所	月605円/㎡		その他の買荷保管積込所	月120円/㎡
配送センター・加工場使用料		月5,909,400円	配送センター・加工場使用料		月5,909,400円
福利厚生施設（体育館）使用料		月302,400円	福利厚生施設（体育館）使用料		月302,400円
天然ガススタンド使用料		月216,300円	天然ガススタンド使用料		月216,300円
土地使用料		月101円/㎡	土地使用料		月101円/㎡



### 【現状の問題点（指摘）】

上表の条例と施行規則を比較すると、条例で定める使用料（上限）と施行規則は整合している。これは、条例で定める使用料は利用者保護の観点から上限額を定めたものになっているが、その一方で、適正な受益者負担の要請があることから、施行規則で定める使用料は条例で定める上限額を基準に設定していることによるものと思料される。条例で定める使用料と実際に適用される使用料に差異がある場合、その根拠の適否が問題となる。

この点につき、以下の項目については、条例と施行規則の差異に関する合理的根拠が明らかでない。

種別	使用料総額 (平成 21 年度)	条例と施行規則の乖離
関連事業者市場使用料 (売上高割使用料)	845,828 円	条例（卸売金額の 3/1,000）に対し、施行規則は同 1/1,000 と規定している。
買荷保管積込所使用料 (その他の買荷保管積込所)	5,896,800 円	条例（月 605 円/㎡）に対し、施行規則は同 120 円と規定している。

#### 関連事業者市場使用料（売上高割使用料）

市の説明によると、昭和 48 年の条例制定時から、条例では卸・仲卸業者と同率の 3/1,000 としたが、関連事業者の経営形態と売上規模等を考慮し、施行規則では 1/1,000 を適用している、とのことである。

しかし、条例制定時から 1/1,000 の適用を予定しているのであるなら、条例で定める使用料を 1/1,000 とするのが一般的である。仮に、一時的な事情により 1/1,000 を適用していたとしても、30 年以上も同様の状態が継続している状況である。

#### 買荷保管積込所使用料（その他の買荷保管積込所）

市の説明によると、条例で定める使用料はかつて存在した施設を想定したものであり、現在の施設の実態は平面の土地であるため、施行規則は他の土地使用料とのバランスを反映した使用料としている、とのことである。

しかし、条例で想定していた施設が撤去されてから相当期間経過していることから、条例と施行規則で想定している施設が異なっている。

### 【解決の方向性】

条例と施行規則に差異のある項目について、その合理的根拠を明確にする。

合理的根拠のない項目については、条例（または施行規則）に規定する使用料を見直し、条例と施行規則の不整合を解消する。

### (2) 使用料減免理由の合理性

仙台市中央卸売市場の使用料は「（1）使用料条例主義」に記載の表のとおりであるが、このうち、福利厚生施設（体育館）の使用料について、市は「市長が特別の理由があると認めるとき」（仙台市中央卸売市場業務条例第 70 条第 4 号）に該当するものとして、100%減免している。

(使用料の減免)

第6条 条例第70条第4号に定める「市長が特別の理由があると認めるとき」とは次のような場合とする。

- (1) 仙台市中央卸売市場運営協会の事業のうち、市場の管理運営上必要と認められ、かつ、収益事業を目的としていない事業を実施する場合  
(以下省略)

出所：市場施設の使用許可等に関する取扱要領（平成7年3月30日 経済局長決裁）

### 【現状の問題点（指摘）】

福利厚生施設（体育館）の使用料について、条例及び同施行規則での定め（月302,400円）がありながら、実際には全額減免と扱っていることから、その適否が問題となる。

福利厚生施設（体育館）は入場規制のある中央卸売市場の敷地内にあり、市場関係者の福利厚生を目的として設置されたものである。当該施設は中央卸売市場の共益的施設とは認められるものの、市場関係者以外の一般利用者への開放が限定されている現状において、使用料を全額減免する公益的性格があるといえるか疑問である。

条例にて福利厚生施設としての施設使用料を規定していることを前提とすれば、あえて使用料を全額減免する「特別の理由」があるとは認められない。

### 【解決の方向性】

福利厚生施設（体育館）に公益的性格を有しないものであれば、減免措置を見直す。共益的施設に係る使用料は関係者による共益費負担で賄われるのが合理的である。

### (3) 使用料水準の妥当性

公有財産の使用許可ないし貸付に際しては、公有財産の使用の対価としての使用料が徴収される。また、公有財産の使用に関連して、市が水道光熱費相当額を支出する場合、適正な受益者負担の観点から、水道光熱費相当額を徴収するのが合理的である。

仙台市中央卸売市場事業特別会計における水道光熱費の支出と利用者負担の状況（平成21年度）は以下のとおりである。

(単位：千円)

		本場	食肉市場	と畜場	備考
歳入	使用料	1,055,938	207,146	154,807	
	使用者負担	181,265	59,635	24,631	(注)
歳出	水道光熱費	(218,873)	(67,874)	(217,918)	(注)
差額		1,018,330	198,907	38,480	
適用される条例		仙台市中央卸売市場業務条例		仙台市と畜場条例	
使用者負担の根拠規定		同施行規則第66条		明確な規定なし	

(注) 食肉市場とと畜場の金額は按分計算による。

歳入から歳出を控除した「差額」に着目すると、本場と食肉市場がプラスであるのに対し、と畜場はマイナスになっている。使用者負担（歳入）と水道光熱費（歳出）の比較に関する市の説明は以下のとおりである。

#### 本場・食肉市場

使用者負担を超える水道光熱費部分は主に共用スペースに係るものであるが、当該費用部分は使用料に反映していることから、使用者負担を定めた規則に適合している。

#### と畜場

使用者負担に関する明確な規定はないが、水道光熱費部分は家畜生産者が負担する使用料に反映している。現行の使用料は、と畜業務が以前は市直営であったことや、地域の畜産業の振興、市民への食肉の安定的供給を図るために、他地域のと畜場に対する競争性の確保が必要であること等を考慮して、他地域のと畜場の使用料と同程度の水準としており、と畜場の水道光熱費の一部を市が負担する現状はやむを得ない。

#### 【現状の問題点（指摘）】

と畜場の使用料は、と畜業務が市直営であった過去の経緯や家畜生産者の負担軽減を考慮して決定されてきたため、現行のと畜場の使用料は使用者の水道光熱費を全額充当できないほど低水準になっている。使用料は行政財産の減価償却費や維持管理費等の経費に基づき算定されるべきものであるから、現行の使用料の設定が政策的な必要性を加味して決定されているとしても、適切な水準であるか疑問である。

#### 【解決の方向性】

畜産業の振興やと畜場の責務等の政策的な必要性のほか、受益者負担の適正化の観点からも、現行のと畜場の使用料が適正水準かどうか精査する。

現行の使用料の水準が、他のと畜場との競争性の確保等の政策目標を達成するための水準を考慮してもなお適正でないと判断される場合には、使用料を適正水準に見直す。

#### (4)特定の団体への使用許可

市の施設内における自動販売機の設置については、目的外使用許可による方法と行政財産の貸付による方法がある。

市では、財源の一層の涵養を図るため観点から、以下のような通知等により貸付による設置を推進している。

##### （自販機設置の方法）

第3条 市の施設内に自販機を設置する場合は、地方自治法第238条の4第2項第4号の規定に基づき、市が自販機販売管理者に対し、行政財産である土地や建物の一部を賃貸する方法により行う。

##### （契約の相手方の選定方法等）

第4条 契約の相手方の選定方法は、次の各号のいずれかの方法によるものとし、市の施設（財産）を所管する課（以下「所管課」という。）と財産管理課が協議し決定する。

（1）自販機の設置希望者を募り、応募者の中から抽選により選定（以下「公募抽選方式」という。）する。

（2）一般競争入札により、予定価格以上で最高価格の入札を行ったものを選定（以下「競争入札方式」という。）する。

出所：「貸付けの方法により自動販売機を設置する場合の取扱基準」（平成19年8月27日 財政局長決裁）

(中略)

…これまでの目的外使用許可は従前の取り扱いをすとしてきましたが、さらに財源の涵養を図るため、下記 1 の移行する範囲の自動販売機については貸付けによる設置に変更するようお願いいたします。

(中略)

記

1 目的外使用許可から行政財産の貸付けに移行する範囲  
 以下の条件に該当するものを除く全ての目的外使用許可

(1) 公共の福祉の増進をはかることを目的とする団体が設置するもの  
 (社会福祉法人で構成する団体、共同募金を取り扱うNPO団体、青少年の健全育成を図るために組織された団体等)

(2) 当該施設内の売店、飲食店等が同施設内に設置しているもの

(3) 本市が出資する団体が設置するもの

(4) その他公募しても採算性などから募集がないと見込まれるもの  
 (以下、省略)

出所：「自動販売機の目的外許可から行政財産の貸付けへの一部移行について(通知)」(平成 21 年 2 月 4 日 財産管理課長)

一方、貸付の移行対象外(例えば、福祉団体に対する目的外使用許可)があることから、市全体として必ずしも貸付による設置が推進されていない状況が見受けられる。

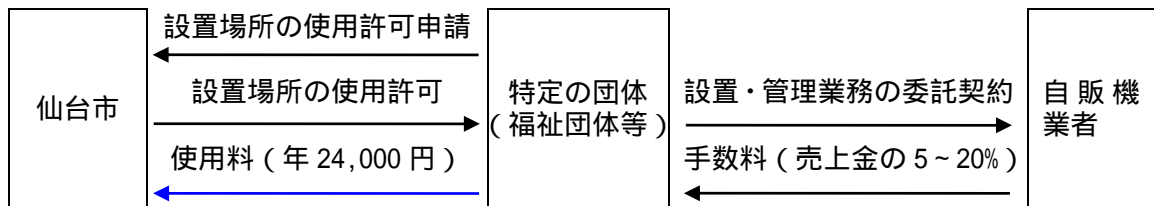
例えば、平成 21 年度の市民局スポーツ振興課所管における状況は以下のとおりである。

区分	相手先	設置場所	台数 (台)	総台数の年額 使用料(円)	備考
目的 外 使 用 許 可	仙台市身体障害者福祉協会	仙台市体育館等	31	388,800	50%減免
	仙台市地域ぐるみ生活指導連絡協議会	仙台市体育館	14	176,400	50%減免
	仙台福祉三団体	青葉体育館等	12	151,200	50%減免
	仙台市精神保健福祉団体連絡協議会	青葉体育館	6	75,600	50%減免
	仙台市勤労者福祉協会	若林体育館	6	151,200	
	泉福祉三団体	泉総合運動場等	14	176,400	50%減免
	仙台市泉区母子寡婦福祉会	泉総合運動場等	10	121,200	50%減免
	仙台市泉区社会福祉協議会	屋内グラウンド	3	37,800	50%減免
	みやぎ仙台商工会	宮城広瀬総合運動場	6	151,200	
	(有)ひまわり会	葛岡温水プール	2	50,400	
仙台市障害者スポーツ協会	新田東総合運動場	10	126,000	50%減免	
貸付	麒麟ビパレッジ(株)東北支店	出花体育館	1	88,677	売上金×20%
	アシード(株)仙台営業所	出花体育館	1	70,772	売上金×20%

(注) 宮城広瀬総合運動場と葛岡温水プール設置分については、平成 22 年度に目的外使用許可から行政財産の貸付へ移行している。

## 【現状の問題点（指摘）】

市の施設内における自動販売機の設置について、特定の団体への目的外使用許可を継続している。当該使用許可の関係を図示すると以下のとおりである。



「特定の団体」は自販機業務を行っていないため、自販機業者に業務を委託して設置等を行っている。よって、実際に設置場所を使用する自販機業者と市の間で介在する形で特定の団体への使用許可が行われているのが実態と考えられる。

市の説明によると、行政財産には原則として私権の設定は認められておらず、床面積や敷地に余裕があり、現に使用しておらず、使用する見込みもない部分についてのみ、例外的に貸付が認められるものであることから、目的外使用許可による設置が本来の手法であり、貸付方式への移行に関する方針についても、財源の涵養を目指しながら、目的外使用許可自体を否定したものではない。また、福祉団体への使用許可については、「身体障害者福祉法」や「母子及び寡婦福祉法」に定められた売店等の設置許可に関する公共的施設管理者の努力規定を踏まえて行っているものであり、更に、使用許可は許可申請に対して許可の是非のみを判断するものであって、そこに自ら業を行う場合と他者に委託する場合の区別はない、とのことである。

しかし、以下の観点から特定の団体への使用許可が適切といえるか疑問である。

- 他者への委託を前提とした使用許可を容認することにより、同一時期に同一場所の使用許可申請が複数生じる可能性が高くなるが、使用許可申請が競合した場合の取扱基準が明らかでない。使用許可の申請者と実際の使用者に相違があり、業務を委託しているに過ぎない申請者への使用許可を正当化する根拠は希薄である。
- 市が当該目的外使用許可の根拠の一つとしている地方公共団体の努力規定（身体障害者福祉法第22条、母子及び寡婦福祉法第25条）は売店等の設置許可に関するものであり、当該福祉団体の直営を予定しているものと思われ、許可を受けた者が業務を委託することまで予定したものであるとは考え難い。
- 設置場所の利用は貸付による契約方法も可能でありながら、あえて特定の団体への使用許可を継続することに、公平性が確保されているとは考えられない。また、市と自販機業者の直接契約によって貸付料収入を得られるにも関わらず、特定の団体に対して使用許可をした上で自販機を設置させる合理的理由は見当たらない。
- 自販機の設置・管理業務を外部委託している団体への使用許可には、使用許可の相手先への間接的な財政的援助の効果を有するが、手続上の透明性が確保されているといえるか疑問である。また、相手先においては当該自動販売機の設置に伴う利益は収益事業として課税されるため、間接的な財政的援助の効果として経済的といえるか疑問である。

## 【解決の方向性】

自販機の設置等、貸付の契約が馴染むものは目的外使用許可から貸付契約の方法へ移行する。契約の締結は一般競争入札が原則（地方自治法第234条第1項及び第2項）である点に留意する。

## (5)職員駐車場

市では、本庁舎や各区役所等、公共交通機関の利用可能な勤務場所では職員駐車場を設置しない方針であるが、勤務場所の交通事情等を勘案のうえ、職員駐車場の敷地を確保している場合がある。

主な職員駐車場の状況は以下のとおりである。

外部公所	最寄りの公共交通機関	利用面積・台数(概数)	駐車場敷地の位置付け	職員駐車場としての利用に関する基準	使用料納入の状況
宮城総合支所	JR 仙山線愛子駅から徒歩 6 分	2,300 m <sup>2</sup> 120 台	来庁者用駐車場との一体的運用により、市職員が利用。	明確な基準はない。	納入なし
水道局大野田庁舎	市営地下鉄富沢駅から徒歩 10 分	6,000 m <sup>2</sup> 200 台	事務所用地を普段は職員駐車場として利用。	許可証の発行等の手続が行われているが、明文化された基準はない。	納入なし
ガス局	JR 仙石線陸前原ノ町から徒歩 13 分	10,300 m <sup>2</sup> 300 台	緊急災害時の資機材置場等の用地をその目的を害しない限度で職員駐車場として利用。	使用許可に関する要綱を定めている。	納入なし
中央卸売市場(本場)	JR 仙石線小鶴新田駅から徒歩 21 分	200 m <sup>2</sup> 40 台	市場関係者用の駐車場の一部を市職員が利用。	市場関係者と同様の取扱いによる。	月 505 円/台
中央卸売市場(食肉市場)	JR 仙石線福田町駅から徒歩 15 分	280 m <sup>2</sup> 28 台			月 740 円/台

行政財産の使用の許可を受けた者は、使用料を納入しなければならないのが原則である(仙台市財産条例第 3 条第 1 項)。

### 【現状の問題点(指摘)】

#### 宮城総合支所

職員駐車場の使用に関する明確な基準を定めていないため、職員駐車場として確保している敷地の広さが適切かどうかの確認ができない。

来庁者用駐車場と一体的に運用されているとはいえ、職員駐車場として必要な広さの敷地を確保しているのであるから、明確な基準がないまま職員駐車場として利用に供しているのは不適切である。

## 水道局

市の説明によると、当該敷地は事務用地として資産計上しており、事業運営上の観点から緊急時には資機材置場等に使用するが、普段は職員駐車場として職員に使用させている、とのことである。

当該使用の許可に関し、許可証の発行等の手続が行われているが、明文化された基準はない。基準がないまま当該敷地を職員駐車場として利用に供しているのは以下の観点から不適切である。

### 敷地面積の妥当性

平成 15 年度包括外部監査の結果報告書では、当該敷地について「緊急時（災害時）における資材置場等としての利用地として確保されているもの」との記載がある。「事務用地を普段は職員駐車場として利用」という市の説明との整合性に疑問が残るものの、過去の利用実績等を考慮すれば、市が当該敷地を職員駐車場と位置付けていること自体は理解できるものである。

一方、職員駐車場の位置付けでありながら、職員駐車場の使用許可の基準が明確になっていないため、最寄りの公共交通機関の利用が必ずしも不便でない当該外部公所の駐車場敷地の面積として妥当かどうかの確認が困難である。夜勤従事者等のための一定の駐車スペース確保の必要性は認められるものの、現況の利用面積（約 6,000 m<sup>2</sup> 200 台分）が公有財産の運用として効率的といえるか疑問である。

### 無償使用の妥当性

行政財産は、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（地方自治法第 238 条第 3 項）である。市が当該敷地を職員駐車場と位置づけているということは、公用財産、すなわち、地方公共団体がその事務事業を執行するために保有する財産、と扱っていることから、当該外部公所の職員が通勤に自動車を利用することが、業務運営に当然必要なこと（あるいは当然に付随すること）であるかどうかの問題となる。

この点につき、職員駐車場の使用許可の基準が明確になっていないため、業務運営との関連性は認められるものの、業務運営に当然に必要なかどうかの判断ができない。夜勤従事の場合等については、業務運営上の必要性は認められるものの、現況の利用面積（約 6,000 m<sup>2</sup> 200 台分）全てが業務運営に当然に必要といえるか疑問である<sup>2</sup>。

業務運営に当然に必要と扱われない部分については、職員駐車場の利用として、行政財産の目的外使用許可と整理する余地は認められる。しかし、この場合、使用許可を受けた者の使用料納入（仙台市水道局会計規程第 147 条第 1 項）が必要となることから、現行の無償使用の合理的根拠は希薄である。

---

<sup>2</sup> 「教職員が小学校校地に通勤用自動車を駐車することは、公教育を担当する教職員の通勤の利便に関わるもので、公教育を行うことに関連するものではあるが、公教育を行う上で当然に必要とされるものとまでは認められず、したがって、小学校校地に通勤用自動車を駐車することは、行政財産としての小学校校地本来の目的に含まれるものとはいえない。」（名古屋地裁 平成 18 年 11 月 30 日）

## ガス局

ガス局では独自に定めた「仙台市ガス局職員駐車場管理要綱」（平成 14 年 8 月 9 日総務部長決裁）により管理運営が行われているが、使用料納入に係る取扱いが規定されていない。市の説明によると、ガス局が定めた「行政財産目的外使用許可処理基準」に準じて使用料は無償の取扱いとしている、とのことである。

ガス局では職員駐車場の使用を行政財産の目的外使用許可と整理している。使用許可を受けた者の使用料納入が原則（仙台市ガス局会計規程第 141 条）だが、使用料の免除（同規程第 142 条）が可能であり、「その他特別な理由があると管理者が認めたとき」（同規程第 142 条第 3 号）を受け、ガス局では「行政財産目的外使用許可処理基準」を定めている。市は、同基準に定める「本局職員の相互扶助等、福利厚生を目的とした事業を行っている場合 100%減免」（同基準 2.（7）. .ア）を類推適用し、職員駐車場の使用料を無償としている。

しかし、市では、同基準に準拠した使用許可手続が行われておらず、手続上の不備が生じている。また、使用料を納入しない根拠が同基準の減免規定を類推適用しているに過ぎず、職員による駐車場使用は「本局職員の相互扶助等、福利厚生を目的とした事業を行っている場合」に該当しないものであるから、使用料減免に合理性は認められない。

### 【解決の方向性】

職員駐車場の使用や使用料納入に関する基準を定める。



## 6 貸付

普通財産は、地方自治法等に規定するもののほか、原則として私法が適用される。貸付は、普通財産を私法上の契約により使用収益させることをいう。

貸付に係る業務フローの概要は以下のとおりである。

希望者からの事前の協議	<ul style="list-style-type: none"><li>• 可否について検討</li><li>• 財産管理課に相談</li></ul>
申請書提出	<ul style="list-style-type: none"><li>• 申請書</li><li>• 函面</li><li>• 減免申請書（減免の場合）</li></ul>
起案・財政局合議	<ul style="list-style-type: none"><li>• 契約書案</li><li>• 函面</li><li>• 貸付料算定資料</li><li>• 減免根拠規定（減免の場合）</li></ul>
契約書作成・納入通知書発行	<ul style="list-style-type: none"><li>• 契約書</li><li>• 納入通知書</li></ul>
貸付料収納	

### (1) 無償貸付理由の合理性

普通財産は一般私法の適用を受けて管理処分されるべき性質のものであるため、これを貸付ける場合は通常、有償で行われることが予定されているが、一定の条件を満たす場合、無償貸付等を行うことができる。

（普通財産の無償貸付等）

第6条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償若しくは時価より低い価額で貸し付け、又はこれに無償若しくは時価よりも低い価額で私権を設定することができる。

- (1) 国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- (2) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。
- (3) その他特別の事由があると市長が認めるとき。

出所：仙台市財産条例

今回の監査対象で抽出した普通財産の無償貸付の状況は以下のとおりである。

所管課	用途	所在地	地積 (m <sup>2</sup> )	減免前土地 使用料 (千円/年)	契約期間
経済局産業振興課	(株)仙台ソフトウェアセンターへの貸付地	宮城野区榴岡 5-12-9	2,256.82	27,867	H16.4 ~ H26.3
健康福祉局高齢企画課	特別養護老人ホーム等用地	太白区秋保町長袋字清水久保 51-4	9,468.84	1,853	S63.7 ~ H30.3
		太白区茂庭台 2 丁目 15-5	11,011.11	14,744	H1.7 ~ H31.3
		泉区虹の丘 1 丁目 10-6	5,395.50	12,543	H5.8 ~ H35.3
		青葉区双葉ヶ丘 2 丁目 22-40	7,598.67	11,943	H4.4 ~ H34.3
		太白区四郎丸字大宮 26-3	6,316.49	7,577	H7.7 ~ H37.3
		若林区荒浜字一本杉南 11-1	14,839.44	13,056	H6.10 ~ H36.3
		青葉区国見 6 丁目 307 外	1,206.00	1,980	H8.8 ~ H38.3
		宮城野区燕沢東 3 丁目 301-5 外	5,102.27	6,727	H10.1 ~ H40.3
		宮城野区岩切字東河原 352-3 外	4,988.45	9,755	H11.8 ~ H41.3
		若林区遠見塚 1 丁目 19-4 外	4,421.89	10,752	H8.8 ~ H38.3

### 【現状の問題点（指摘）】

以下の無償貸付については、その理由に合理性を欠くと判断した。

#### 株式会社仙台ソフトウェアセンター

同社は平成 5 年 4 月に設立した市の出資団体であり、地域の情報化人材の育成及び普及・啓発を図る拠点施設の敷地を使用貸借しているものである。市は当該使用貸借契約に際して、「その他特別の事由があると市長が認めたとき」（仙台市財産条例第 6 条第 3 号）に該当するものとして、無償貸付としている。

この「特別の事由」に関する市の説明は以下のとおりである。

- 同社は 情報化人材を育成する機関、 市内 IT 企業を支援する機関、 市の情報化を支援する機関、 市内中小企業の情報化を支援する機関、として市の情報関連施策の企画・立案及び実施を行う公的な役割を担っていること
- 同社の財務状況は必ずしも健全でなく、使用料を徴収した場合の同社への負の影響が懸念されること

しかし、同社は一般的な IT 関連の研修や、IT 化の推進・支援コンサル、テナント・駐車場賃貸といった民間企業でも行っている収益事業も実施しているため、同社の実施事業に公益

上の必要性が認められる事業が含まれていたとしても、公益事業の実施がどの程度同社の事業損益に影響を与えているものか判断することができない。

#### 特別養護老人ホーム等用地

特別養護老人ホーム等用地は、市内の同施設が不足していた時代に、施設を誘致する観点から市が施設用地を手当のうえ、施設運営を行う民間事業者は無償貸付しているものである。

しかし、特別養護老人ホームの運営を行う事業者は適正使用料を負担のうえ、施設経営にあたるのが本来の姿であるというのは、介護保険制度施行（平成 12 年 4 月）以降に新設した民間施設の土地代を公が負担していないことを考えると自明である。

よって、当該敷地使用料は介護報酬で賄うべき性質のものであり、施設敷地全体を無償貸付する理由に合理性は認められない。

#### 【解決の方向性】

契約締結時における貸付条件の審査を厳正に行う。

無償貸付とする合理的根拠がなければ、適正な貸付料に基づいた契約に見直す。

## 7 用途廃止

用途廃止とは、行政財産としての用途を廃止することである。行政財産の用途廃止ができるのは以下のいずれかに該当する場合である（公有財産事務取扱要領第19条第1項）。

- 設置目的に従った使用を中止し、又は使用されなくなったとき
- 交換に供するとき
- 公共事業の施行により金銭補償されるとき
- 建物、工作物等が老朽化し、使用に耐えなくなったとき
- 土地を信託に供するとき

用途廃止は当該財産の所管局の判断によるが、公有財産を総轄する財政局との協議を要するものとされている（仙台市公有財産規則第11条第2号）。

公有財産の効率的運用を図るためには、財産の利用実態に即して用途廃止を適時に実施すべきものであることは当然といえよう。

### (1)用途廃止の遅れ

監査の過程で検出された行政財産の未利用地は以下のとおりである。

所属課	施設名称	住所	面積（㎡）	必要性が無くなった時期
高齢 企画課	高森六丁目老人憩の家用地	泉区高森6丁目15-3	600.06	平成9年4月頃
	長命ヶ丘六丁目老人憩の家用地	泉区长命ヶ丘6丁目7-20	1,314.05	平成9年4月頃
	虹の丘一丁目老人憩の家用地	泉区虹の丘1丁目14-13	335.47	平成9年4月頃
	館一丁目老人憩の家用地	泉区館1丁目1-622	330.59	平成9年4月頃
	紫山二丁目老人憩の家用地	泉区紫山2丁目31-2	1,500.8	平成9年4月頃
	茂庭台健康福祉エリア ケアハウス用地	太白区茂庭台2丁目15-4	3,880.20	平成18年4月頃

#### 【現状の問題点（指摘）】

##### 老人憩の家用地

当該土地は老人憩の家敷地としての利用を予定していたものの、老人憩の家を単独施設として新規配置は行わないという市の方針を踏まえ、老人憩の家としての事業予定はない。これに代わる事業予定が明確でない現状において、用途廃止を行わないのは不適切である。

##### ケアハウス用地

当該土地は茂庭台健康福祉エリアにおけるケアハウス用地としての利用を予定していたものの、具体的な事業予定のないまま長期間未利用地になっているものである。ケアハウスに代わる事業予定が明確でない現状において、用途廃止を行わないのは不適切である。

#### 【解決の方向性】

利用見込みのない行政財産は、適時に用途廃止する。

また、公有財産の総括部局によるモニタリングを充実させる。

## (2)共有墓地

市の行政財産には、市内 38 ヶ所の寺院管理墓地の土地を各寺院と共有している墓地が含まれている。(市の共有持分総面積 206,415.74 m<sup>2</sup>)

この共有墓地は、墓地所有権確認等請求事件(仙台地方裁判所昭和 38 年(ワ)第 178 号)に関連し、訴訟上の和解が成立し、市と寺院(宗教法人)の間での和解協定により生じたものであるが、当該和解協定の概要は以下のとおりである。

- 管理墓地の持分は市と寺院がそれぞれ 1/2 とする。
- 管理墓地の経営管理は従前どおり寺院が行うものとする。
- 寺院側が市の持分取得を希望する場合、時価をもって優先的に譲渡するものとする。

### 【現状の問題点(指摘)】

行政財産は、行政目的を遂行するための物的手段で、直接公の目的に供し、または供することを決定した財産であるから、市が共有墓地を行政財産と扱っていることの適否が問題となる。

この点につき、和解協定によれば、共有墓地は当該寺院の管理下にあり、市の公有財産である共有持分に対して実質的に市の関与できる状況にはない。市の説明によると、和解協定後の市の関与は、管理寺院からの市の持分取得申出への対応のみとのことからすると、市は共有持分財産を有しているだけと捉えるのが適当である。

よって、和解協定に伴い、当該墓地所有による行政目的は喪失したものと認められ、行政財産としているのは不適切である。

### 【解決の方向性】

市の公有財産である共有墓地を普通財産として管理する。

## 8 経理事務

経理事務は、公有財産の取得、管理、処分に至るまでの過程における記録を帳簿組織をとおして明確に把握するとともに、毎会計年度の決算関連書類を適正に作成・報告することである。

### (1) 財産調書の開示不備

地方公共団体は財産の異動状況を明確にするために、決算において財産に関する調書を調製する必要がある（地方自治法施行令第166条2項）。

平成21年度における市の公有財産総括表（土地及び建物）を要約すると以下のとおりである。

（単位：㎡）

		土地（地積）			建物（延面積）		
		平成20年度	平成21年度	増減	平成20年度	平成21年度	増減
行政 財産	公用財産	2,034,903	2,028,631	6,272	378,061	375,093	2,969
	公共用財産	30,717,004	30,848,047	131,043	2,837,021	2,843,475	6,454
	小計	32,751,907	32,876,678	124,771	3,215,082	3,218,568	3,486
普通財産		14,654,664	14,662,290	7,626	56,844	57,664	820
合計		47,406,571	47,538,968	132,397	3,271,926	3,276,232	4,306

財産に関する調書は市の全ての公有財産を記載する必要はなく、「道路及び橋りょう、河川及び海岸並びに港湾及び漁港については、この調書に記載することを要しないこと」（地方自治法施行規則第16条の2財産に関する調書様式）とされている。

当該規定に関連して、市における財産調書上の取扱いは以下のとおりである。

	面積（㎡）	金額（千円）	除外可否	市の財産調書
道路	22,320,591	（注）	可	記載対象外
市有通路	615,084	（注）	不可	一部のみ記載
先行取得用地	78,295	11,269,900	不可	記載対象外
保留地・保留床	（注）	（注）	可	記載対象外
河川	39,439.75	385,903	可	記載

（注）台帳記録が未整備のため、記載を省略した。

### 【現状の問題点（指摘）】

財産に関する調書に関して、以下の不備が生じている。

#### 開示対象もれ

市有通路（市が所有する一般通行の用に供する行政財産で道路法の規定が適用されないもののうち、市道の道路管理者である市が市道に準じて管理するものをいう。）と先行取得用地が、財産調書の記載対象外となっている。

道路用地は、地方自治法施行規則第16条の2財産に関する調書様式で「調書に記載することを要しない」となっているが、これは道路台帳等、特別法に定める台帳への記載があるものが前提と解するのが適当である。市有通路や先行取得用地は道路法の定めによらないものであり、道路台帳に記載されないものであるから、財産調書の記載対象であり、財産調書への記載がもれている。

### 財産に関する調書と公有財産台帳の不整合

財産に関する調書に記載している決算年度末現在高は、前年度末現在高に決算年度中増減高を加減することで算出しており、決算年度末の公有財産台帳との照合は行っていない。

このため、平成 21 年度末現在高について、財産に関する調書と公有財産台帳に以下のような不整合が生じている。

(単位：㎡)

項目	財産に関する調書	公有財産台帳	差異
土地(地積)	47,538,968	46,956,160	582,807
建物(延面積)	3,276,232	3,269,648	6,583

(注)「公有財産台帳」の面積は財産管理課備付け台帳によるものである。

### 公有財産台帳自体の記載不備

財産に関する調書は公有財産台帳を基礎に作成されるものであるから、公有財産台帳自体の記載不備は、結果として財産に関する調書の記載不備につながる問題である。

公有財産台帳の記載不備については、「(2)公有財産台帳記録の不備」を参照されたい。

### 【解決の方向性】

関連規定に準拠して、財産に関する調書を作成する。

また、財産に関する調書と公有財産台帳の照合を適時に行う。

### (2)公有財産台帳記録の不備

公有財産管理の基礎となる台帳に関して、市の規則では以下のように定めている。

#### (総括台帳)

第 34 条 財政局長は、公有財産につき、総括台帳を備え、常時、その状況を明らかにしておかなければならない。ただし、市長が特別の事由があると認めるときは、この限りでない。

#### (台帳)

第 35 条 各課公所の長は、その所属に係る公有財産についての台帳を備え、所管換、所属替、用途の変更又は廃止その他の変動があった場合においては、直ちにこれを台帳に記載するとともに、財政局長に報告しなければならない。

2 前項の規定による台帳は、公有財産の分類及び財政局長が別に定める種類ごとにこれを調製し、次に掲げる事項を記載しなければならない。ただし、当該公有財産の性質によりその記載事項の一部を省略することができる。

- (1) 区分及び種類(土地における敷地、森林等、建物における事務所、住宅等の区別をいう。)
- (2) 所在
- (3) 数量
- (4) 価格
- (5) 得喪変更の年月日及び事由
- (6) その他必要な事項

#### (台帳価格)

第 36 条 公有財産を新たに台帳に登録する場合における登録価格は、次に掲げるところによる。

- (1) 買入れに係るものは、買入価格  
(以下、省略)

出所：仙台市公有財産規則

**【現状の問題点（指摘）】**

公有財産台帳に関して、以下の不備が生じている。

台帳計上もれ

市が仙台市名義登記データと道路台帳、公有財産台帳データ等と突合した資料によると、台帳計上もれの可能性がある物件が 993 件検出されている。

このうち、面積の広い物件上位 13 件をサンプル抽出したところ、以下のような台帳計上もれの土地 6 件が検出された。

所管課	所在	面積 (㎡)	取得の経緯	現況
道路管理課	青葉区川平 2 丁目 5-11	1,645.6	平成 2 年 10 月に寄付により取得	法面
公園課	青葉区台原 6 丁目	6,529	平成 19 年 3 月に台原緑地として供用するために取得	法面
道路管理課	青葉区東勝山 2 丁目 5-440	3,307.48	昭和 46 年 6 月に住宅地造成事業による帰属	法面
北道路建設課	青葉区双葉ヶ丘 1 丁目	1,041.53	平成 13 年 3 月に仙台北部共同溝事業用地として取得	道路敷 (現地写真)
道路管理課	太白区人来田 1 丁目 4-242	840.52	詳細不明	法面
財産管理課	太白区秋保町長袋字戸崎	3,697	平成元年 10 月所有権保存	敷地の大部分が崖地だが、敷地の一部に隣接墓地の越境利用が認められる。



## 現地写真



(平成 22 年 10 月撮影)

### 価格登録もれ（道路）

公有財産台帳の記載事項に「価格」（仙台市公有財産規則第 35 条第 2 項第 4 号）が含まれているが、道路に係る公有財産台帳に価格の登録が行われていない。市の説明によると、道路は将来にわたり公共空間として担保している土地であり、転売等も想定しておらず、価格を表示する必要もないことから、台帳記載事項の一部省略規定（同規則第 35 条第 2 項）を適用している、とのことである。

しかし、公有財産台帳は経済的価値ある財産の保全を目的としたものであるから、道路といえども経済的価値を端的に表す価格は台帳整備の本来目的に照らして重要と考える。仙台市公有財産規則は公有財産である道路にも当然に適用されるが、市は台帳記載事項の一部省略について具体的な取扱基準等を定めておらず、道路に係る価格省略の適用根拠が必ずしも明確ではない。

### 価格登録もれ（道路以外）

道路以外の公有財産についても、公有財産台帳の記載事項である「価格」が未記載の物件があり、市の関連規則に準拠していない。

価格未記載の状況は以下のとおりである。

区分	全体	うち価格未記載
建物	5,043 件	220 件
土地	15,033 件	345 件

### 所管課記録との不整合

市の公有財産台帳は、当該公有財産の所管課が記録するものと、市の公有財産を総括する財産管理課が記録するものが並存する（公有財産事務取扱要領第 28 条第 2 号）が、双方の記録は当然に一致するものである。

しかし、双方の記録の照合が不十分のため、公有財産台帳に不整合が生じているものがあった。

（単位：㎡）

項目	財産管理課	学校施設課	差異	差異の原因
建物（延面積合計）	1,381,458	1,378,648	2,810	財産管理課における解体に伴う抹消処理遅れ

### 個別物件記録の不備

公有財産台帳記録は公有財産の異動（取得、処分等）や現状調査の結果を反映するものであるが、台帳記録の適切性を確保する手続が十分に行われていない。

このような問題を踏まえ、現在、市では公有財産台帳の照合調査を実施している。当該調査によると、例えば、農林土木課所管の土地に係る公有財産台帳（平成 21 年度）では以下のような台帳記録の不備が判明している。

不備の区分	口座数	面積（㎡）	備考
所管換もれ	7	25,305	主に農道の市道認定に伴う異動の未処理
抹消もれ	8	116,938	主に土地区画整理事業に伴う異動の未処理
面積記録の不整合	13	331,965 345,172	主に国土調査に伴う地積更正の未処理
名称誤り	1	-	
合計（不備分）	29		調査済み合計の 24.4%（口座数ベース）
調査済み合計	119		所管財産合計の 55.3%（口座数ベース）
所管財産合計	215		

出所：農林土木課作成の調査結果資料（平成 23 年 2 月 17 日現在）

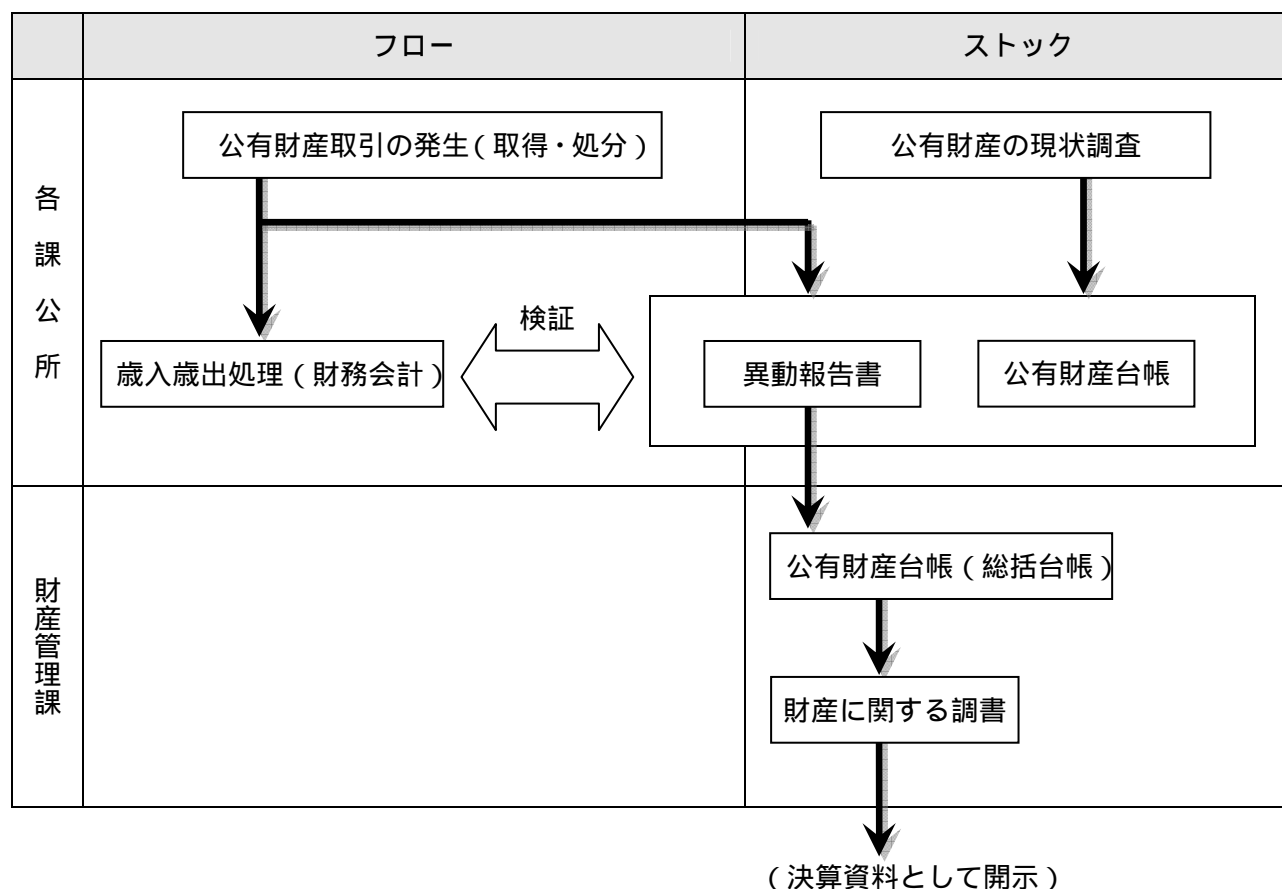
（注）照合調査には台帳価格に係る事項が含まれていないため、台帳価格に係る不備は含まれていない。

### 【解決の方向性】

関連規定に準拠して、公有財産台帳記録の適正性を確保するための管理事務を徹底する。  
また、実効性のあるチェック機能を強化する。

### (3) 台帳作成手続の不備

公有財産の管理に係る一連の業務フローを図示すると以下のとおりである。



地方公営企業会計に適用される複式簿記においては、公有財産の異動取引(フロー)が資産勘定(ストック)に反映し、当該資産勘定と公有財産台帳(ストック)の照合により記録の正確性や網羅性の検証が可能である。

一方、一般会計に適用される単式簿記では簿記の計算構造上、このようなフローとストックの有機的關係がないため、これを補完する事務手続が本来的に必要となるものである。

#### 【現状の問題点(指摘)】

市では公有財産の異動は各課公所が作成した「異動報告書」をもとに公有財産台帳記録に反映する手続を採用している。異動報告書は市の財務会計記録と直接関連する仕組みを有していないため、各年度において異動報告書が適切に作成されることが重要である。

しかし、市の一般会計においては、「公有財産の取得や処分等の異動に係る歳入歳出取引の全てについて異動報告書が作成され、台帳記録に反映される」という異動報告書の網羅性を確保する有効な事務手続が整備されていない。このことは、「(2) 公有財産台帳記録の不備」に関連する下記のような問題から、台帳作成手続自体に不備が生じているのは自明である。

- 台帳計上もれ物件や台帳計上もれの可能性のある物件が検出されていること。
- 公有財産台帳(ストック)に価格登録のない物件が検出されており、歳入歳出記録(フロー)との照合が技術的に困難な物件があること。

台帳記録の不備は臨時的な一斉調査を行い、その結果を台帳記録に反映することにより解消

可能であるが、台帳作成手続が不備のままでは、公有財産台帳記録を適切に維持するのは困難である。

#### 【解決の方向性】

地方公営企業会計に適用される複式簿記と異なり、一般会計に適用される単式簿記では歳入歳出記録（フロー）と台帳記録（ストック）に有機的関連がない点に留意し、台帳記録の正確性（記録の網羅性を含む）を維持できる事務手続を整備・運用する。

#### (4) 台帳価格改定の未実施

公有財産台帳の台帳価格は、上記のとおり公有財産の取得価格によることを原則としているが、規則上、台帳価格の改定が規定されている。

（台帳価格の改定）

第 37 条 各課公所の長は、その所属に係る公有財産につき、5 年ごとに財政局長の定めるところによりこれを評価し、台帳価格を改定しなければならない。ただし、法第 238 条第 1 項第 6 号、第 7 号及び第 8 号に掲げるものその他価格を改定することが適当でないものとして、財政局長が指定するものについては、この限りでない。

出所：仙台市公有財産規則

価格を改定する趣旨は、取得後年月の経過による財産の価値の変動（土地であれば時価ないし相場の変動、建物であれば取得後の減価）を台帳においても反映させることであり、以下の場面でも改定された台帳価格の利用が考えられる。

- 新地方公会計制度の財務書類 4 表の作成（売却可能資産の評価額等）
- 公有財産に係る使用料・貸付料算出の基礎となる評価額

#### 【現状の問題点（指摘）】

市では、これまでほとんど台帳価格の改定を行っていない。規則上は価格改定が適当でないものに関する適用除外規定があるものの、適用除外に関する明確な指定がないことから、市の関連規則に基づいた運用が行われていない。

#### 【解決の方向性】

市の関連規則に準拠して、台帳価格を改定する。価格改定が適当でないものがあれば、関連規則に基づき財政局長が指定する。

## (5) 所管換もれ

公有財産を所属の異なる会計間で所管換等をし、または所属の異なる会計に使用させることがあり、その場合は原則として有償で整理される（仙台市公有財産規則第 18 条本文）。公営企業に公有財産を移管または使用させる場合も、これに準じるものとされている（同規則第 19 条）。

一方、地方公営企業の用に供する資産の取得、管理及び処分は、管理者が行うものとされており（地方公営企業法第 33 条第 1 項）、公営企業の財産を他の会計に移管または使用させる場合も、管理者の権限において同様に行われるものである。

### 【現状の問題点（指摘）】

公有財産の用途と会計上の所属が一致していない物件が検出された。

会計	物件名	面積（㎡）	価格（千円）	用途等
自動車運送事業会計	南光台保安隅切用地	6	3,366	市道として認定されている。 （道路用地）
	木町通用地	1,573	442	
高速鉄道事業会計	旭丘堤二丁目（15-6、15-11、15-12）	1,305	57,485	

当該土地は市道認定を受けた道路用地になっているが、公営企業会計（自動車運送事業、高速鉄道事業）に所属している。市道認定された道路は道路法に基づき道路管理者が管理するものであるから、公営企業の管理者の管理権限が及ばない土地が公営企業会計に所属していることの適否が問題となる。

この点につき、管理者の管理権限が及ばない当該土地をあえて公営企業会計に所属したままとする根拠が不明確である。本来、当該土地は市道認定の際に有償移管の手続を行うのが合理的であった。

### 【解決の方向性】

公有財産の所管換を適時に実施する。

## (6) 売却可能資産の開示不備

新地方公会計制度のもとで作成・開示が要請される貸借対照表は、地方公共団体の資産、負債、純資産の財政状況を表すものである。

このうち、公共資産情報の段階的整備について以下のような説明がなされている。

212. 資産の適正な管理を行い、未利用財産の売却や資産の有効活用を行っていくためには、固定資産台帳の整備が不可欠である。ただし、一時にすべての固定資産について棚卸の実施と公正価値評価を行うことは、システム化も含め、相当程度の時間・労力と費用を要することが、これまでに整備を行った団体の事例報告から明らかになっている。
214. 当スケジュールを前提とし、今回の地方公会計改革の求める目的を可能な限り短期間で達成するためには、固定資産台帳の整備を段階的に行う方法も効果的かつ効率的な方法であると考えられる。具体的には、まずは売却可能資産に関する台帳を整備して売却可能価額による評価を行い、その後、順次範囲を広げていく方法である。
215. 段階的な資産情報の整備方法として、例えば次のスケジュールと実施内容が考えられる。
- ✓ 平成 19 年度～平成 20 年度：売却可能資産の洗い出し・台帳整備及び評価
  - ✓ 平成 20 年度～平成 21 年度：売却可能資産以外の土地の台帳整備及び評価
  - ✓ 平成 21 年度以降（段階的に）：建物・構築物・物品・インフラ資産等の台帳整備及び評価
247. 売却可能資産は売却可能価額で評価し、有形固定資産から売却可能資産に振替処理を行うものとする。なお、有形固定資産として貸借対照表に計上されていた金額と売却可能価額との差額は、純資産の部の資産評価差額に計上する。
250. 「売却可能資産」の範囲は、現に公用もしくは公共用に供されていない（一時的に賃貸している場合を含む）すべての公共資産とする。ただし、簡便的に、普通財産及び用途廃止することが予定されている行政財産のみを対象とすることができ、また対象となる資産から山林を除くことができる。
252. 採用した「売却可能資産の範囲」と「売却可能価額の算定方法（路線価や資産税評価額等を基礎とした場合は、その基準日を含む）」は注記しなければならない。

出所：新地方公会計制度実務研究会報告書（平成 19 年 10 月 総務省）

また、売却可能資産の範囲については以下のような説明がなされている。

（売却可能資産の範囲）

問 66 - 1 売却可能資産の範囲はどのように捉えればよいか。

答

1 売却可能資産の範囲は、「新地方公会計制度実務研究会報告書」第 250 段落において、「現に公用もしくは公共用に供されていない（一時的に賃貸している場合を含む）すべての公共資産とする。ただし、簡便的に、普通財産及び用途廃止することが予定されている行政財産のみを対象とすることができ、また対象となる資産から山林を除くことができる。」とされている。

2 しかし、上記の原則の下で、当該団体の売却可能資産の範囲の位置づけが明確になるのであれば、早期に財務書類を整備する必要もあるため、例えば次のような手順で段階的に売却可能資産の対象を広げていくことも認められるものとする。なお、その手順や範囲について、附属明細書（総務省方式改訂モデルに基づく財務書類作成要領別表2-11）により公表するものとする。

- (1) N+1 年度予算において、財産収入として措置されている公共資産
- (2) 各団体で組織されている公共資産活用検討委員会といった組織において売却予定とされている公共資産
- (3) 普通財産のうち活用を図られていない公共資産
- (4) すべての普通財産
- (5) すべての普通財産及び用途廃止が予定されている行政財産

出所：「地方公共団体財務書類作成にかかる基準モデル」及び「地方公共団体財務書類作成にかかる総務省方式改訂モデル」に関する Q & A（平成 20 年 10 月改訂 総務省自治財政局財務調査課）

市の売却可能資産（連結ベース）の内訳は以下のとおりである。

区分	所在	面積（㎡）	金額（千円）	
			平成 20 年度	平成 21 年度
普通財産 （一般会計）	青葉区本町 2-20-1	1,033.99	693,807	615,224
	青葉区みやぎ台 1-96-82	1,248.75	9,090	
	宮城野区宮城野 2-20-4	651.55	47,107	44,956
	宮城野区宮城野 2-20-13	204.36	22,070	21,049
	宮城野区宮城野 2-20-3	216.56	22,071	21,006
	宮城野区宮城野 2-164-2	219.44	22,602	
	宮城野区福室 4-65-9	245.63	9,358	9,161
	太白区袋原 4-229-1	8,933.19	150,970	145,610
	太白区袋原 4-229-2	1,895.99	30,525	
	太白区袋原 5-1-1	5,467.83	106,075	95,687
	太白区袋原 5-1-3	4,110.52	87,554	79,744
	青葉区中山 2-101-4	400.96		12,830
	青葉区吉成台 1-45-60	237.96		8,756
	宮城野区岩切字三所南 1-2	1,000.07		56,203
	泉区南光台 1-158-514 他 4 筆	249.88		10,419
	泉区松森字前ヶ沢 2-1	356.11		15,490
行政財産 （一般会計）	青葉区水の森 3-62-321	555.78	23,009	23,009
	泉区旭丘堤 1-11-8	940.55	47,779	
	青葉区水の森 3-65-4 他 4 筆	253.72		6,372
	若林区連坊 2-6-16	314.54		41,519
	太白区鉤取 4-27-23 他 1 筆	1,747.00		33,176
合計			1,272,017	1,240,211

（注）金額は適正な評価額（不動産鑑定評価額等）であり、時点修正により変動しているものがある。

市では、売却可能資産の選定について以下のルールを設けている。

<p>1 売却可能資産の選定について</p> <p>普通財産又は用途廃止が予定されている行政財産のうち、政策会議、利用調整協議又は公有財産利用調整委員会（以下「土地活用等検討会議」という。）において売却方針の確認がなされたもの（土地活用等検討会議の付議を省略した場合においては、事前に庁内調整が済んだもの。）を選定する。</p> <p>土地のみの場合は、次の基準のいずれにも該当するものとする。</p> <p>（1） 市街化区域内であること。</p> <p>（2） 単独利用可能な土地であること。</p> <p>条件の例示</p> <p>整形地及び平坦地であること。</p> <p>公道に接して、建物等の建築が可能なこと。</p> <p>面積が概ね 100 ㎡以上（不整形地又は法地等を含む土地にあっては、概ね 150 ㎡以上）であること。</p> <p>撤去等に多大な費用がかかる地下埋設物や擁壁等がないこと。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

出所：売却可能資産の選定及び評価等について（平成 21 年 3 月 財産管理課）

### 【現状の問題点（指摘）】

市の売却可能資産の選定基準は、一定の条件を満たした「売却予定資産」を対象としている。

この結果、例えば以下のような普通財産は本来の意味での売却可能資産に該当するが、市が開示している売却可能資産（連結ベース）には含まれていない。

名称	当報告書の記載箇所
仙台駅東第二土地区画整理事業地内公共施設	1 取得（3）取得根拠の妥当性 2 先行取得（特別会計・基金）（1）
仙台港背後地土地区画整理事業	特別会計の規程不備
長町7丁目西地区再開発地区計画区域内公共施設	2 先行取得（特別会計・基金）（1） 特別会計の規程不備
旧東京事務所跡地	1 取得（1）購入と賃借の比較検討
公営企業会計の売却可能資産	4 運用（2）公営企業会計の売却可能資産
公益用地（普通財産）	4 運用（4）低利用財産

市の開示対象外の売却可能資産が貸借対照表作成に与える影響が大きいと推測されることから、平成21年度における売却可能資産の開示に不備が生じていると考えられる。

この点につき、市の説明によると「売却可能資産の範囲」については段階的に対象範囲を広げることが容認されているものであり、現在の開示でも段階的な取組みとして許容範囲のものである、とのことである。

しかし、以下の点を考慮すると、現在の開示が段階的な取組みとして許容範囲といえるか疑問である。

- 段階的な取組みは、「現に公用もしくは公共用に供されていないすべての公共資産」という売却可能資産の範囲の原則の下で、事務的対応が困難（例えば、対象物件数が多いことによるもの）な場合に許容されるものと考えられるが、市の選定ルールで抽出された売却可能資産は17件（平成21年度）であり、開示に対する理解が不足していること
- 新地方公会計制度では「売却可能資産の範囲」に係る注記や附属明細書の開示が要請されているが、このような情報が未開示であること
- 売却可能資産の対象範囲の段階的拡大を定めた庁内ルールが明確に示されていないこと

### 【解決の方向性】

新地方公会計制度の趣旨に沿って、売却可能資産の選定基準をより適切な範囲に見直し、財務情報の適正開示を確保する。



## (7)減価償却費の処理

公営企業会計の会計処理に関する規定は地方公営企業法施行規則や市の関連規則に定められているが、固定資産の減価償却については以下のように規定されている。

(有形固定資産の減価償却額)

**第8条** 地方公営企業の償却資産のうち有形固定資産の各事業年度の減価償却額は、定額法によつて行う場合にあつては、当該有形固定資産の当該事業年度開始の時ににおける帳簿原価から当該帳簿原価の百分の十に相当する金額を控除した金額に、定率法によつて行う場合にあつては、当該有形固定資産の当該事業年度開始の時ににおける帳簿原価にそれぞれ当該有形固定資産について別表第二号に定める耐用年数に応じ別表第四号の償却率を乗じて算出した金額とする。但し、有形固定資産の償却額は、当該有形固定資産の帳簿原価から当該帳簿原価の百分の五に相当する金額を控除した金額から前事業年度までにおいてなした償却額の合計額を控除した金額をこえることはできない。

(中略)

**6** 各事業年度の中途において取得した有形固定資産の減価償却については、第1項の規定に準じ使用の当月又は翌月から月数に応じて行うことを妨げない。

出所：地方公営企業法施行規則

(減価償却の方法)

**第57条** 固定資産の減価償却は、定額法によって取得の翌年度から行う。ただし、その種類により必要があるものは、取得の翌月からこれを行うことができる。

出所：地方公営企業法の財務規定等を適用する事業の財務に関する規則

各事業年度の中途において取得した固定資産の減価償却について、市の計上方針を各公営企業会計別に記載すると以下のとおりである。

公営企業会計区分	減価償却費の計上方針
下水道事業	翌事業年度から計上
自動車運送事業	原則は翌事業年度から計上だが、自動車運送事業用自動車は事業供用時から月割計上
高速鉄道事業	原則は翌事業年度から計上だが、重要な固定資産取得(例：地下鉄開業、新規車両購入等)については事業供用時から月割計上。
水道事業	翌事業年度から計上
ガス事業	事業供用時から月割計上
病院事業	翌事業年度から計上

**【現状の問題点（意見）】**

事業年度の中途に取得した固定資産の減価償却は使用時からの月割計上（地方公営企業法施行規則第 8 条第 6 項）が合理的であるが、このような計上方針を適用せず、翌事業年度からの計上方針としている会計区分がある。

翌事業年度からの計上方針が規定化（地方公営企業法施行規則第 8 条第 1 項）されていることに根本的な問題があるとはいえ、使用時からの月割計上の選択が可能であるから、翌事業年度からの計上方針の適用が適切といえるか疑問である。

**【解決の方向性】**

事業年度の中途に取得した固定資産の減価償却は使用時からの月割計上とする。

## 公有財産の効率的運用と市民への説明責任（意見）

個別検出事項に係る主な問題点と解決の方向性を要約すると、以下のとおりである。

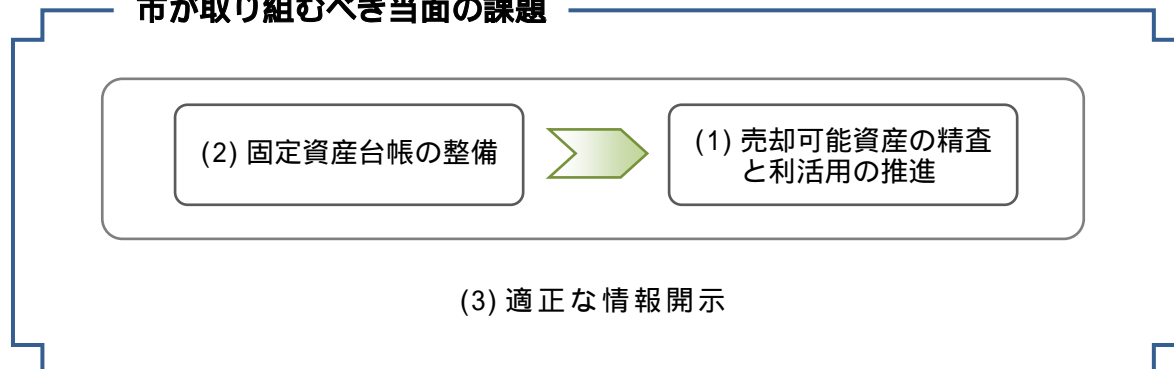
	主な問題点	解決の方向性
1 取得	取得理由や事業計画の検討が不十分である。	取得時における事業計画等の審査を厳正に行う。
2 先行取得（特別会計）	先行取得事業の管理運営ルールが不明確である。	規程等を整備し、財務事務の透明性を確保する。
3 維持	不法占拠等への対応が不十分である。	現状調査と不備解消措置を適時に行う。
4 運用	効率的運用が行われていない未・低利用財産がある。	未・低利用財産の的確な把握と効率的運用を推進する。
5 使用許可	受益者負担の観点から、使用料の設定が不適切である。	使用料を適正水準に見直す。
6 貸付	無償貸付理由に合理性を欠いている。	契約時の審査を厳正に行う。
7 用途廃止	用途廃止が適時に行われていない。	総括部局によるモニタリングを充実させる。
8 経理事務	公有財産台帳や決算説明資料の開示に不備がある。	経理事務のチェック機能を強化する。

個別の内容については、「個別検出事項」を参照されたいが、現状認識及び市が取り組むべき当面の課題を包括外部監査人の視点で整理すると以下のとおりである。

### 現状認識

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 一般会計における公有財産管理に係る内部統制に不備がある。</li> <li>➤ 当該不備は単式簿記という会計制度に起因した根本的な問題を含んでいる。</li> <li>➤ 市の膨大な公有財産を、単式簿記の帳簿組織を前提としたままで、内部統制の有効性を確保することが現実的に可能といえるか疑問である。</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 市が取り組むべき当面の課題



根本的課題：会計制度の見直し（単式簿記から複式簿記へ）

## 1. 公有財産管理に係る内部統制

内部統制とは、所定の目的が達成されていると合理的な保証を得るために、業務に組み込まれ、組織内の全ての者によって遂行されるプロセスをいう。

「所定の目的」は、通常、以下の4つに区分される。

区分	内容
業務の有効性及び効率性	事業活動の目的の達成のため、業務の有効性及び効率性を高めること。
財務報告の信頼性	予算書・決算書、財務書類4表及びこれらの書類に重要な影響を及ぼす可能性のある情報の信頼性を確保すること。
資産の保全	資産の取得、使用及び処分が正当な手続及び承認の下に行われるよう、資産の保全を図ること。
法令等の遵守	事業活動に関わる法令その他の規範の遵守を促進すること。

このうち、公有財産管理との関連が深い「資産の保全」については、一般的に以下のような説明がなされている。

### (3) 資産の保全

地方公共団体が所有、管理する資産には、様々なものが存在するが、資産・債務の把握等を通じて、資産・債務改革の方向性や具体策を打ち出すことにより、自らが抱える個々の資産・債務の現状や問題の所在を明らかにし、組織として問題点や危機意識を共有することがまず重要である。その上で、厳しい財政状況の下、従来型の「歳出削減」というフロー面の取組だけでなく、抱えている資産を再点検し、売却できるものは売却する、遊休資産を有効活用するといったストック面での検討を行い、債務の圧縮等を実施することが求められている。特に、資産は財産としての側面だけではなく、保有コストがかかるものであり、この点からも資産の把握・管理は重要である。現に保有し活用している資産について、その管理の質を一層高めていくことも重要である。

また、不要資産の売却や遊休資産の活用に止まらず、資産が適切な手続及び承認の下に、取得・運用・売却されるよう、あるいは、不適切な取扱いが行われた場合には、速やかに発見して対応が図られるよう、全ての行為について適切なプロセス管理等を行うことが重要である。

出所：地方公共団体における内部統制のあり方に関する研究会報告書（平成21年3月）

このような内部統制の整備・運用に関する最終責任者は市長にあり、市長は市民から負託された行政資源を管理するための適切な取り組みが求められている。

### (内部統制の整備・運用についての責任)

首長は、内部統制の整備・運用に関する最終責任者である。

首長は、当該団体の事務について包括的に管理執行権限を有しており、法律又は政令により他の執行機関の権限とされていない事務については、首長が当然にその権限として処理することができる（地方自治法第148条）。また、首長の担当事務について広い権限の推定を受け、特にそれが首長の権限とする明文の規定がなくても、首長の権限に属するものとされ

ている（同法第149条）。

さらに、首長はその補助機関である職員（副知事又は副市町村長、会計管理者及びその他職員）を指揮監督（補助執行の方針、基準及び手続等についての命令や、遵守義務の違反、職務の達成上不適当なことはいかの監視及び是正）することとされている（同法第154条）ことから、首長は内部統制の整備・運用を自らの事務として処理し、自ら決定した基本方針を遵守させる等、補助機関である職員を指揮監督しながら、その目的を達成する権限と責任を有していると考えられる。

出所：地方公共団体における内部統制のあり方に関する研究会報告書（平成21年3月）

## 2. 現状認識

### (1) 内部統制の不備

今回の包括外部監査では一般会計だけでなく、公営企業会計も監査対象に含まれていたが、一般会計のみに検出された指摘事項を整理すると以下のとおりである。

不備の内容	個別検出事項 (参照)	内部統制上の問題	潜在的なリスク
台帳記録の不備	8 経理事務 (2) 公有財産 台帳記録の不備	フロー情報（取得、処分による増減）とストック情報（財産台帳）の照合が行われておらず、記録の正確性を確保する仕組みがない。	不適切な処理が行われても容易に検証できない。
台帳計上もれ	(3) 台帳作成 手続の不備	台帳計上もれ財産が生じた原因が特定されておらず、記録の網羅性を確保する仕組みがない。	不正流用が発見できない。
決算説明資料の開示不備	8 経理事務 (1) 財産調書の 開示不備	議会や市民に対して誤った情報開示が行われているのみならず、市のチェック体制が有効に機能していない。	公有財産の管理意識自体が希薄になる。

以上を総合的に勘案すれば、市の現状認識として、一般会計における公有財産管理に係る内部統制に不備があると認められる。

## (2)根本的な問題の所在

上記の不備は一般会計で検出されたものであり、公営企業会計では検出されなかった。公有財産管理の観点からの両者の大きな相違点は、一般会計は単式簿記であるのに対し、公営企業会計は複式簿記である、という会計制度の問題である。

単式簿記の問題や複式簿記の必要性については昭和 30 年代から指摘されているものである。

### 四 決算に関する事項

(1) 現行制度においては、地方公共団体の決算は、予算に計上された収支の見積額とその実績額とを計数的に比較表示する歳入歳出決算書と附属書類としての当該決算にかかる会計年度中の各部門における主要な施策の成果及びその他予算の執行の実績についての報告書をもって示すものとされている。

しかし、現行決算のたて方に関しては、次のような欠陥があるものと認められる。

(中略)

ウ 日常経理の処理手続についてみても、それらに要する会計諸記録が有機的関連をもっておらず、経常的財務把握が十分に行われているとはいえない。

エ さらに財産、物品及び債権債務の管理についても、金銭の収支がきわめて厳格に行われていることに比較して、一般的に軽視の傾向がみられる。

出所：地方財務会計制度の改革に関する答申（昭和 37 年 3 月 23 日 地方財務会計制度調査会）

複式簿記の効用は、いかなる内容のものを、いかなる政府部門に適用するかによって異なってくる。しかし、一般的特徴としては、財産変動の事実と事由が同時には握され、さらに収入支出・国庫金・債権債務・物品国有財産の増減変化が相互に関係づけられて、継続的に表示されるということにある。いわば複式簿記が計算制度それ自体、内部けん制の働きをもつという点に基礎をおくものである。さらに、官庁会計の場合には、管理目的から、複式簿記のもとに原価計算を行って費用をは握し、原価意識の高揚に資するという面を考慮する必要がある。

出所：予算・会計の改革に関する意見（昭和 39 年 9 月 臨時行政調査会）

市の一般会計における公有財産管理に係る内部統制の不備についても、単式簿記という会計制度に起因した問題と見るのが相当である<sup>3</sup>。

市の膨大な公有財産を適正に管理するため、監査（モニタリング機能）における検証可能性まで考慮した場合、現在の単式簿記の帳簿組織を前提に、公有財産管理に係る内部統制の有効性を確保することが現実的に可能といえるか疑問である。

<sup>3</sup> 新地方公会計制度のもとで財務書類 4 表の作成・開示が行われており、あたかも複式簿記を導入したかの外観を有している。しかし、市が採用している「総務省方式改訂モデル」は複式簿記によらず、既存の決算統計情報の活用による作成を認めており、市の一般会計の会計制度は従来同様、単式簿記を前提とした帳簿組織である点に留意する必要がある。

### 3. 市が取り組むべき当面の課題

上記のような根本的な問題認識を踏まえつつ、公有財産管理の適正化を図るため、市が取り組むべき当面の課題は以下のとおりと考える。

#### (1) 固定資産台帳の整備

市の公有財産台帳の現状は、そもそも関連規則等に基づいた記録が行われておらず、効率的運用の前提である公有財産基本情報の把握・整備が不十分である。

新地方公会計制度のもとでは、固定資産台帳の段階的整備が求められており、市においても、以下のような効果（メリット）を実現するため、固定資産台帳の整備が必要である。

##### 固定資産台帳整備の効果

- 管理を一元化する効果  
固定資産台帳による資産情報の一元管理により、全庁的な観点での資産把握や検討が可能となります。
- 資産・債務改革につなげていくための母集団を特定する効果  
保有資産を特定することにより、有効活用や経費圧縮を検討する上での、対象資産（母集団）が特定されます。
- 分析等に活用する効果  
固定資産台帳により一元的に整備された資産情報（資産価格、耐用年数、減価償却費、維持費、管理費等）をもとに、行政コストの分析や資産管理の将来推計などの活用を行うことができます。
- 調査（棚卸）過程で再確認する効果  
資産の調査（棚卸）の過程で、権利の確定が不十分な資産や無償貸付資産など様々な課題を把握することができます。

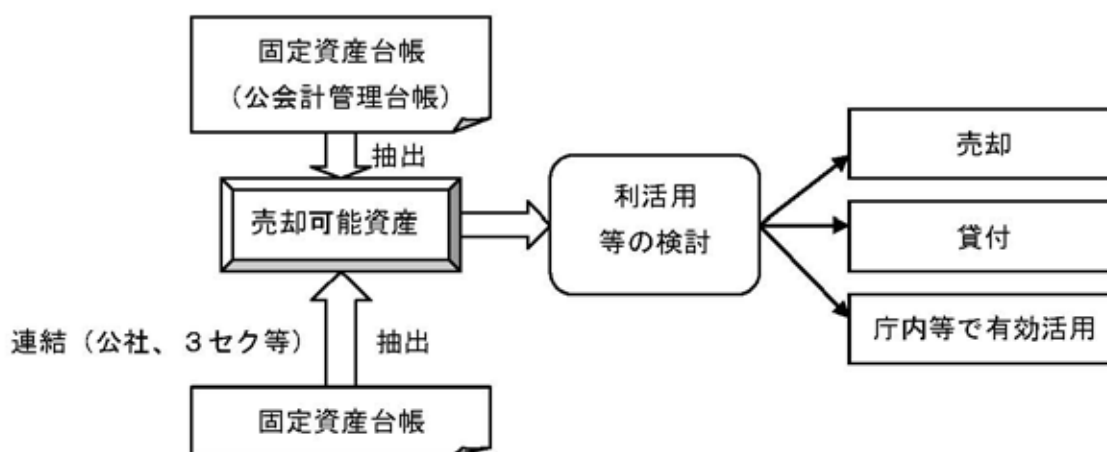
出所： 地方公共団体における財務書類の活用と公表について（平成 22 年 3 月 地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ）

## (2)売却可能資産の精査と利活用の推進

売却可能資産は、資産・債務改革を推進するための具体的な施策策定に当たっての重点検討対象資産となるものである。

固定資産台帳から精査・抽出した売却可能資産について、利活用等の検討を行い、利活用を推進する必要がある。

単体（普通会計、特別会計）



出所： 地方公共団体における財務書類の活用と公表について

（平成 22 年 3 月 地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ）

市において、売却可能資産の利活用推進に際しては、以下のポイントに留意する必要がある。

- 売却可能資産の定義を根本的に見直す。資産・債務改革を推進するという趣旨を鑑みれば、「行政サービスを提供していない」かつ「将来の資金流入が見込まれる」公有財産とするのが合理的である。
- 売却可能資産の母集団が拡大し、個別案件対応には限界があるため、売却可能資産の利活用基本方針を明確にする。
- 売却可能資産の利活用推進において、限られた人材で複雑多岐にわたる関連業務の全てを行うことは現実的に困難である。状況に応じて、売却可能資産の利活用方針決定の一元化や業務のアウトソーシング等が有用と考えられる。



### (3)適正な情報開示

市の行財政改革への取組みと目標を定めた「仙台市行財政改革プラン 2010」では、市有財産の処分と有効活用に関して、以下のように定めている。

市有地等市有財産の処分と有効活用の推進  
利用の見込みが低くなった土地について、土地開発公社保有地を含め、その処分を進めるとともに、貸付などによる遊休市有地の有効利活用を推進します。  
目標：平成 26 年度までに累計 10 億円の歳入を確保します。

出所：仙台市行財政改革プラン 2010（平成 22 年 3 月）

一方、公有財産の利活用推進と関連の深い「売却可能資産」を他政令指定都市と比較すると以下のとおりであり、市の売却可能資産が少ないことがわかる。

（単位：百万円）

	資産合計	売却可能資産
仙台市	3,337,019	1,272
札幌市	5,167,196	15,834
さいたま市	2,359,587	78,525
横浜市	16,111,611	166,865
川崎市	6,010,080	9,510
新潟市	1,927,184	1,613
静岡市	1,822,459	8,581
浜松市	2,115,642	19,296
名古屋市	9,251,441	61,764
京都市	4,468,500	11,000
大阪市	12,453,981	141,282
神戸市	7,911,268	27,223
岡山市	1,546,626	779
広島市	4,481,648	2,914
北九州市	4,155,354	8,060
福岡市	7,040,597	48,230

（注）ホームページで比較可能な数値（連結ベースの売却可能資産）を開示している政令指定都市の平成 20 年度連結貸借対照表（広島市のみ平成 21 年度）より作成した。

売却可能資産は現に公用もしくは公共用に供されていない資産であるから、売却可能資産が少ないことは、不要資産の売却等の取組みが進んでおり、市の公有財産全体としての効率的運用が図られているという評価もできる。

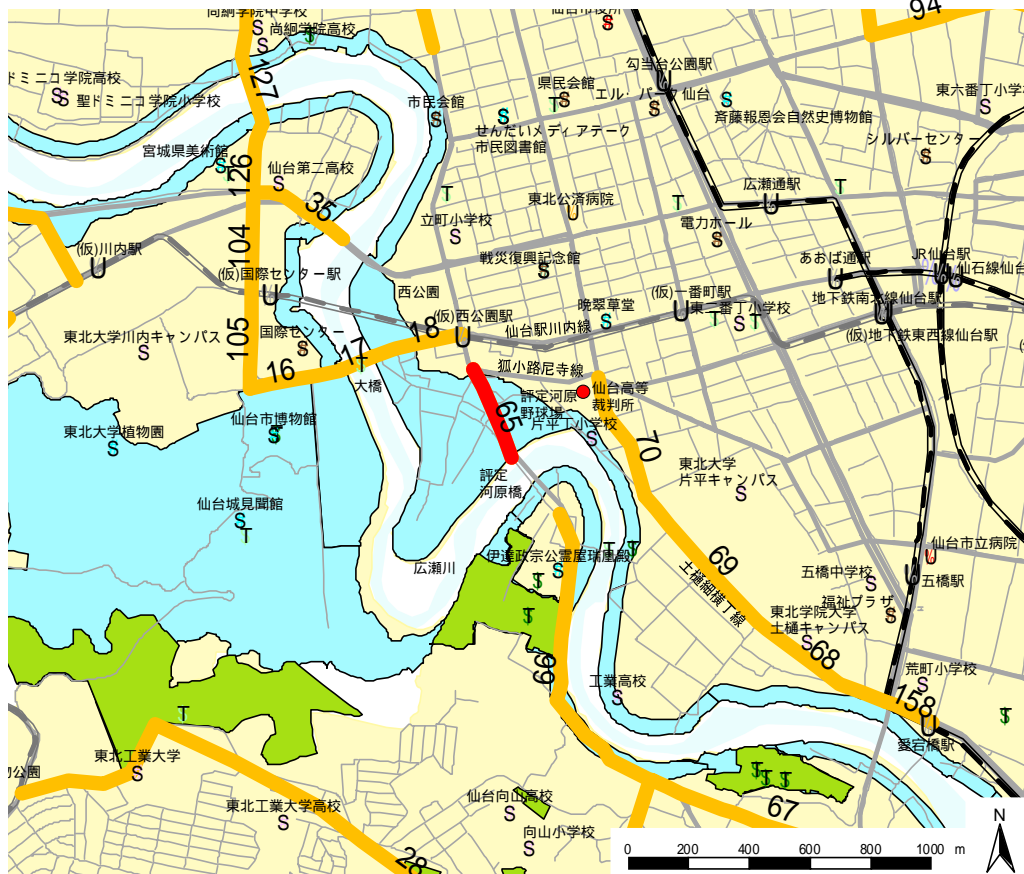
しかし、「個別検出事項 8 経理事務（6）売却可能資産の開示不備」に記載のとおり、市の売却可能資産が少ないのは、売却可能資産の集計ないし開示上の不備が少なからず影響しており、市の実態として売却可能資産の利活用が進んでいるという評価は困難と思われる。むしろ、売却可能資産を過少開示している市の開示姿勢が、市の現状認識や市民への説明責任の観点から適切といえるか疑問である。

市は売却可能資産の適切な情報開示を行うとともに、売却可能資産の利活用状況を公開し、市民への説明責任を果たすことが求められている。

添付資料 都市計画道路の事業評価

計画の概要							
区間番号	65	路線番号	3・3・20	路線名	向山常盤丁線		
当初告示年月日	S29.12.10	最終告示年月日	S41.3.3	区間名	大手町		
整備状況	休止	延長	0.3 km	計画幅員	27 m	想定車線数	4車線
構造形式	地表式	交差する道路・鉄道		平面交差(狐小路尼寺線)			

位置図



- |                |          |              |
|----------------|----------|--------------|
| 見直し対象路線(当該区間)  | 行政施設     | 消防活動強化区域     |
| 見直し対象路線        | 会館・ホール   | 杜の都の環境をつくる条例 |
| 代替道路(4車線道路)    | その他集客施設等 | 広瀬川の清流を守る条例  |
| 代替道路(幅員9m以上道路) | 学校       | 宮城県自然環境保全条例  |
| 鉄道駅 駅前広場       | 2次救急医療機関 | 市街化区域        |
| J R線・地下鉄南北線    | 3次救急医療機関 | 主な河川         |
| 地下鉄東西線         | 文化財      | 市町村界         |
| 都市計画道路・国道・県道   | 仙台市都市景観賞 |              |
| 市道             |          |              |

評価指標による評価

区間番号： 65

視点	指標	評価指標	評価	備考	
<視点1> まちづくりの誘導	(1)公共交通が利用しやすくなるか	JR線や地下鉄南北線、東西線の駅から半径1kmの範囲に計画している区間	+	(地)西公園駅、(地)国際センター駅	
	(2)まとまりのある市街地形成を誘導するか	市街化調整区域に計画している区間			
	(3)産業活動を支える拠点に行きやすくなるか	広域交通拠点や産業拠点にアクセスする区間			
		他市町の都市計画道路に接続する区間			
	(4)防災機能向上や災害時の復旧、救急業務を支えるか	消防活動強化区域にある区間			
		緊急輸送道路に指定されている区間			
		二次救急医療機関、三次救急医療機関につながる区間			
	(5)貴重な緑や地域資源に影響があるか	広瀬川の清流を守る条例や杜の都の環境をつくる条例、宮城県自然環境保全条例といった条例で指定された区域にある区間	-	広瀬川の清流を守る条例 第一種環境保全区域	
		重要な文化財、仙台市都市景観賞受賞の景観に影響する区間			
	<視点2> 交通処理機能の確保	(6)将来交通量に対応できる都市計画道路網になっているか	現在の道路網に将来交通量を当てはめた時、混雑する既存道路に並行する区間	+	
(7)都市計画道路網としての連続性が確保されているか		将来交通量において、大量の交通や長距離の交通を処理する道路の連続性確保に必要な区間			
<視点3> 既存道路の利活用	(8)既存の道路を利用できるか	概ね1kmの範囲で並行する4車線以上の既存道路がある区間			
		概ね500mの範囲で並行する道路幅員が概ね9m以上の既存道路がある区間			
<視点4> 事業の実現性	(9)安全な勾配や交差点間隔などを確保できる構造になっているか	縦断勾配が7%を超えて計画している区間			
		車線変更に必要な交差点間隔を確保できない区間			
	(10)事業費に対する事業効果が高いか	交通量に対するキロ当たり事業費が概ね250万円/km <sup>2</sup> 台以上の区間		33万円/km <sup>2</sup> 台	
		取得済み用地の面積と取得割合の両方が、平均値以上ある区間	+		

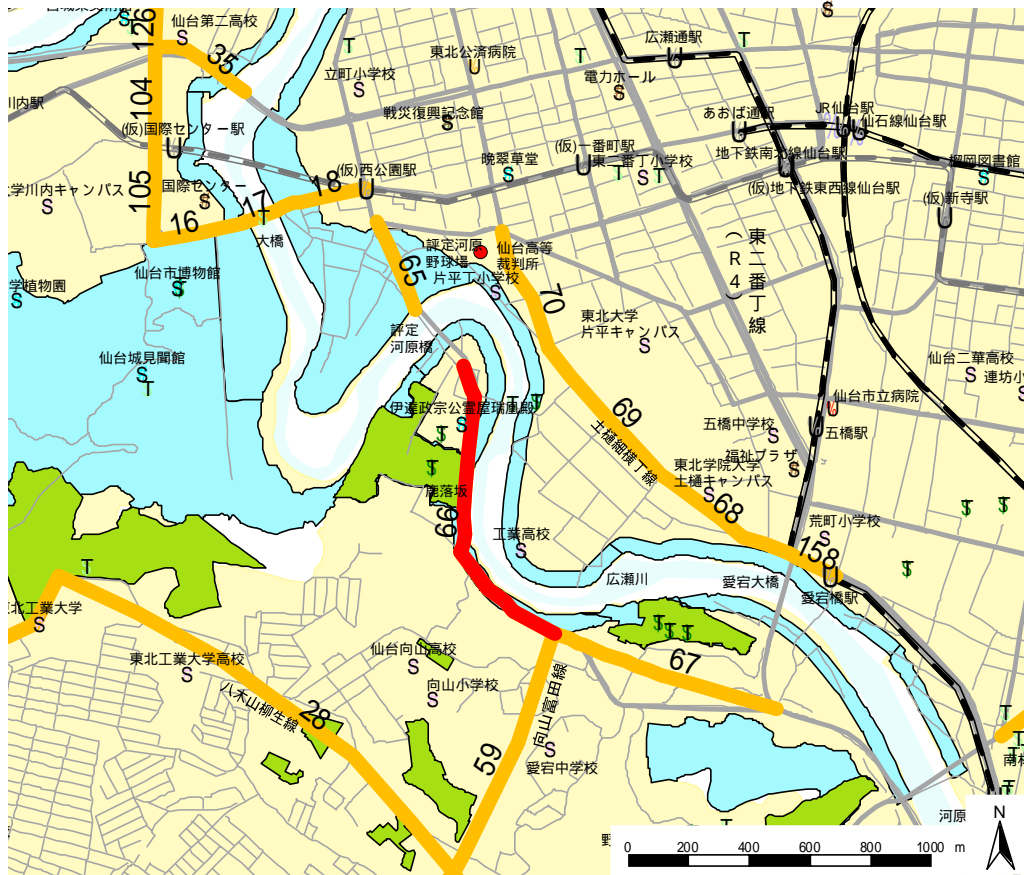
総合評価

<b>評価理由</b>	当区間は、向山地区から東北大学病院前に至る道路の一部である。 当区間は、地下鉄東西線(仮称)西公園駅から半径1kmの範囲に計画されているが、当区間の大部分は橋梁構造であるため、沿線地域からの直接の自動車利用が難しいこと、また、将来の交通需要については、現道(2車線)で対応可能であることから、「廃止候補区間」とする。なお、広瀬川の清流を守る条例における第一種環境保全区域に当区間の一部が指定されている。	<b>評価結果</b>
		<b>廃止候補</b>

## 計画の概要

区間番号	66	路線番号	3・3・20	路線名	向山常盤丁線		
当初告示年月日	S29.12.10	最終告示年月日	S41.3.3	区間名	霊屋下～向山		
整備状況	未着手	延長	1.1 km	計画幅員	27 m	想定車線数	4車線
構造形式	地表式	交差する道路・鉄道		平面交差(向山富田線)			

## 位置図



見直し対象路線(当該区間)	見直し対象路線	代替道路(4車線道路)	代替道路(幅員9m以上道路)	鉄道駅 駅前広場	JR線・地下鉄南北線	地下鉄東西線	都市計画道路・国道・県道	市道	行政施設	会館・ホール	その他集客施設等	学校	2次救急医療機関	3次救急医療機関	文化財	仙台市都市景観賞	消防活動強化区域	杜の都の環境をつくる条例	広瀬川の清流を守る条例	宮城県自然環境保全条例	市街化区域	主な河川	市町村界
---------------	---------	-------------	----------------	----------	------------	--------	--------------	----	------	--------	----------	----	----------	----------	-----	----------	----------	--------------	-------------	-------------	-------	------	------

評価指標による評価

区間番号： 66

視点	指標	評価指標	評価	備考	
<視点1> まちづくりの誘導	(1)公共交通が利用しやすくなるか	JR線や地下鉄南北線、東西線の駅から半径1kmの範囲に計画している区間	+	(地)西公園駅	
	(2)まとまりのある市街地形成を誘導するか	市街化調整区域に計画している区間			
	(3)産業活動を支える拠点に行きやすくなるか	広域交通拠点や産業拠点にアクセスする区間			
		他市町の都市計画道路に接続する区間			
	(4)防災機能向上や災害時の復旧、救急業務を支えるか	消防活動強化区域にある区間			
		緊急輸送道路に指定されている区間			
	(5)貴重な緑や地域資源に影響があるか	広瀬川の清流を守る条例や杜の都の環境をつくる条例、宮城県自然環境保全条例といった条例で指定された区域にある区間	-	広瀬川の清流を守る条例 特別、第一種、第二種 杜の都の環境をつくる条例 霊屋保存緑地 る条例	
		重要な文化財、仙台市都市景観賞受賞の景観に影響する区間	-	文化財 経ヶ峰伊達家墓所(市指定史跡)	
	<視点2> 交通処理機能の確保	(6)将来交通量に対応できる都市計画道路網になっているか	現在の道路網に将来交通量を当てはめた時、混雑する既存道路に並行する区間	+	
		(7)都市計画道路網としての連続性が確保されているか	将来交通量において、大量の交通や長距離の交通を処理する道路の連続性確保に必要な区間		
<視点3> 既存道路の利活用	(8)既存の道路を利用できるか	概ね1kmの範囲で並行する4車線以上の既存道路がある区間			
		概ね500mの範囲で並行する道路幅員が概ね9m以上の既存道路がある区間			
<視点4> 事業の実現性	(9)安全な勾配や交差点間隔などを確保できる構造になっているか	縦断勾配が7%を超えて計画している区間			
		車線変更に必要な交差点間隔を確保できない区間			
	(10)事業費に対する事業効果が高いか	交通量に対するキロ当たり事業費が概ね250万円/km・台以上の区間		38 万円/km・台	
		取得済み用地の面積と取得割合の両方が、平均値以上ある区間			

総合評価

評価理由	<p>当区間は、向山地区から東北大学病院前に至る道路の一部である。 当区間は、地下鉄東西線(仮称)西公園駅から半径1kmの範囲に計画されているが、直接のアクセス道路にはならない。また、当区間の一部区間において、歩道整備の必要性は認められるものの、将来の交通需要については、現道(2車線)で対応可能であること、また、鹿落坂において急勾配のトンネル構造となり安全性に課題があることから、「廃止候補区間」とする。なお、当区間上にある経ヶ峰伊達家墓所に影響があるとともに、広瀬川の清流を守る条例における特別環境保全区域、第一種及び第二種環境保全区域に当区間の一部が指定されている。</p>	評価結果
		廃止候補

## 計画の概要

区間番号	67	路線番号	3・3・20	路線名	向山常盤丁線		
当初告示年月日	S29.12.10	最終告示年月日	S41.3.3	区間名	向山～越路		
整備状況	未着手	延長	0.8 km	計画幅員	27 m	想定車線数	4 車線
構造形式	地表式	交差する道路・鉄道		平面交差(向山富田線、元寺小路郡山線)			

## 位置図



<span style="color: red;">—</span> 見直し対象路線(当該区間)	<b>S</b> 行政施設	<span style="background-color: #8B4513; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 消防活動強化区域
<span style="color: orange;">—</span> 見直し対象路線	<b>S</b> 会館・ホール	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 杜の都の環境をつくる条例
<span style="color: blue;">—</span> 代替道路(4車線道路)	<b>S</b> その他集客施設等	<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 広瀬川の清流を守る条例
<span style="color: cyan;">—</span> 代替道路(幅員9m以上道路)	<b>S</b> 学校	<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 宮城県自然環境保全条例
<b>U</b> 鉄道駅 駅前広場	<b>U</b> 2次救急医療機関	<span style="background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 市街化区域
<b>—</b> JR線・地下鉄南北線	<b>U</b> 3次救急医療機関	<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 主な河川
<b>—</b> 地下鉄東西線	<b>U</b> 文化財	<b>---</b> 市町村界
<b>—</b> 都市計画道路・国道・県道	<b>T</b> 仙台市都市景観賞	
<b>—</b> 市道		



評価指標による評価

区間番号： 67

視点	指標	評価指標	評価	備考	
<視点1> まちづくりの誘導	(1) 公共交通が利用しやすくなるか	JR線や地下鉄南北線、東西線の駅から半径1kmの範囲に計画している区間	+	(地)愛宕橋駅	
	(2) まとまりのある市街地形成を誘導するか	市街化調整区域に計画している区間			
	(3) 産業活動を支える拠点に行きやすくなるか	広域交通拠点や産業拠点にアクセスする区間			
		他市町の都市計画道路に接続する区間			
	(4) 防災機能向上や災害時の復旧、救急業務を支えるか	消防活動強化区域にある区間			
		緊急輸送道路に指定されている区間	+		
		二次救急医療機関、三次救急医療機関につながる区間			
(5) 貴重な緑や地域資源に影響があるか	広瀬川の清流を守る条例や杜の都の環境をつくる条例、宮城県自然環境保全条例といった条例で指定された区域にある区間				
	重要な文化財、仙台市都市景観賞受賞の景観に影響する区間	-	文化財 愛宕山横穴墓群B・C地点(埋蔵文化財包蔵地)		
<視点2> 交通処理機能の確保	(6) 将来交通量に対応できる都市計画道路網になっているか	現在の道路網に将来交通量を当てはめた時、混雑する既存道路に並行する区間	+		
	(7) 都市計画道路網としての連続性が確保されているか	将来交通量において、大量の交通や長距離の交通を処理する道路の連続性確保に必要な区間			
<視点3> 既存道路の利活用	(8) 既存の道路を利用できるか	概ね1kmの範囲で並行する4車線以上の既存道路がある区間			
		概ね500mの範囲で並行する道路幅員が概ね9m以上の既存道路がある区間	-	(市)向山1号線	
<視点4> 事業の実現性	(9) 安全な勾配や交差点間隔などを確保できる構造になっているか	縦断勾配が7%を超えて計画している区間			
		車線変更に必要な交差点間隔を確保できない区間			
	(10) 事業費に対する事業効果が高いか	交通量に対するキロ当たり事業費が概ね250万円/km・台以上の区間		32万円/km・台	
		取得済み用地の面積と取得割合の両方が、平均値以上ある区間	+		

総合評価

評価理由	当区間は、向山地区から東北大学病院前に至る道路の一部である。当区間は、地下鉄南北線愛宕橋駅から半径1kmの範囲に計画されているが、直接のアクセス道路にはならない。また、将来の交通需要については、現道(2車線)で対応可能であることから、「廃止候補区間」とする。なお、当区間上には愛宕山横穴墓群B・C地点がある。	評価結果
		廃止候補

## 計 画 の 概 要

区間番号	79	路線番号	3・3・31	路線名	六丁目鶴ヶ谷線		
当初告示年月日	S41.3.3	最終告示年月日	S41.3.3	区間名	新田		
整備状況	未着手	延長	0.2 km	計画幅員	22 m	想定車線数	4車線
構造形式	地表式	交差する道路・鉄道		平面交差(定禅寺通上田子線)			

## 位 置 図



<span style="color: red;">—</span> 見直し対象路線(当該区間)	Ⓐ 行政施設	<span style="background-color: #8B4513; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 消防活動強化区域
<span style="color: orange;">—</span> 見直し対象路線	Ⓔ 会館・ホール	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 杜の都の環境をつくる条例
<span style="color: blue;">—</span> 代替道路(4車線道路)	Ⓒ その他集客施設等	<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 広瀬川の清流を守る条例
<span style="color: cyan;">—</span> 代替道路(幅員9m以上道路)	Ⓓ 学校	<span style="background-color: #E0E0FF; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 宮城県自然環境保全条例
Ⓔ 鉄道駅 駅前広場	Ⓖ 2次救急医療機関	<span style="background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 市街化区域
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 10px; display: inline-block;"></span> JR線・地下鉄南北線	Ⓗ 3次救急医療機関	<span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 10px; display: inline-block;"></span> 主な河川
<span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 10px; display: inline-block;"></span> 地下鉄東西線	Ⓙ 文化財	<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 10px; display: inline-block;"></span> 市町村界
<span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 10px; display: inline-block;"></span> 都市計画道路・国道・県道	Ⓚ 仙台市都市景観賞	
<span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 10px; display: inline-block;"></span> 市道		



評価指標による評価

区間番号： 79

視点	指標	評価指標	評価	備考
<視点1> まちづくりの誘導	(1)公共交通が利用しやすくなるか	JR線や地下鉄南北線、東西線の駅から半径1kmの範囲に計画している区間	+	小鶴新田駅
	(2)まとまりのある市街地形成を誘導するか	市街化調整区域に計画している区間		
	(3)産業活動を支える拠点に行きやすくなるか	広域交通拠点や産業拠点にアクセスする区間		
		他市町の都市計画道路に接続する区間		
	(4)防災機能向上や災害時の復旧、救急業務を支えるか	消防活動強化区域にある区間		
		緊急輸送道路に指定されている区間		
		二次救急医療機関、三次救急医療機関につながる区間		
	(5)貴重な緑や地域資源に影響があるか	広瀬川の清流を守る条例や杜の都の環境をつくる条例、宮城県自然環境保全条例といった条例で指定された区域にある区間		
		重要な文化財、仙台市都市景観賞受賞の景観に影響する区間		
	<視点2> 交通処理機能の確保	(6)将来交通量に対応できる都市計画道路網になっているか	現在の道路網に将来交通量を当てはめた時、混雑する既存道路に並行する区間	+
(7)都市計画道路網としての連続性が確保されているか		将来交通量において、大量の交通や長距離の交通を処理する道路の連続性確保に必要な区間		
<視点3> 既存道路の利活用	(8)既存の道路を利用できるか	概ね1kmの範囲で並行する4車線以上の既存道路がある区間		
		概ね500mの範囲で並行する道路幅員が概ね9m以上の既存道路がある区間		
<視点4> 事業の実現性	(9)安全な勾配や交差点間隔などを確保できる構造になっているか	縦断勾配が7%を超えて計画している区間	-	7.9% (7%を超える縦断勾配)
		車線変更に必要な交差点間隔を確保できない区間		
	(10)事業費に対する事業効果が高いか	交通量に対するキロ当たり事業費が概ね250万円/km・台以上の区間		24万円/km・台
		取得済み用地の面積と取得割合の両方が、平均値以上ある区間		

総合評価

評価理由	当区間は、六丁の目地区から新田地区を経て鶴ヶ谷地区に至る道路の一部である。 当区間は、JR仙石線小鶴新田駅から半径1kmの範囲に計画されているが、直接のアクセス道路にはならない。また、新田地区から利府街道(都市計画道路北四番丁岩切線)へのアクセスは、市道小鶴前塚線等で確保されていること、縦断勾配が道路構造令の基準値を超過し、安全性に課題が残ることから、「廃止候補区間」とする。	評価結果
		廃止候補