

平成 15 年度
包括外部監査の結果報告書

仙台市保有地および仙台市土地開発公社が保有している
土地の取得、保有、処分に関する事務の執行ならびに
これらに関する事業計画の執行と財務状況

平成 16 年 3 月
仙台市包括外部監査人
公認会計士 鈴木友隆

目 次

包括外部監査の結果報告書

I. 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. 監査対象期間	1
4. 特定の事件を選定した理由	1
5. 外部監査の方法	2
6. 外部監査の実施期間	2
7. 外部監査の補助者	2
8. 利害関係	3
II. 外部監査の結果	4
1. 長期保有土地	4
2. 普通財産の貸付および管理状況	11
3. 仙台市土地開発公社	13

包括外部監査の結果報告書に添えて提出する意見

1. 地方自治法における土地の分類	15
2. 土地取得手続の概要	17
3. 公示地価の年次推移	18
4. 普通財産の内訳	19
5. 仙台市土地開発公社の概要	22
6. 仙台市土地開発公社の存在意義	28
7. 全般的意見	30
8. 長期保有土地	34
9. 短期保有土地	46
10. 普通財産の貸付および管理状況	47
11. 仙台市土地開発公社	48

包括外部監査の結果報告書

I. 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項および仙台市外部監査契約に基づく監査に関する条例第 2 条に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件

仙台市保有地(財政局理財部財産管理課所管分に限る。)および仙台市土地開発公社が保有している土地の取得、保有、処分に関する事務の執行ならびにこれらに関する事業計画の執行と財務状況

3. 監査対象期間

平成 14 年度(平成 14 年 4 月 1 日から平成 15 年 3 月 31 日まで)

ただし、必要と認めた範囲において、平成 13 年度以前の各年度についても一部監査の対象とした。

4. 特定の事件を選定した理由

仙台市は、これまで道路・公園・緑地その他の公共施設または公用施設の用に供する土地の先行取得を、仙台市土地開発公社に依頼して行ってきた。経済状況が順調に推移し土地の時価もそれに応じて右肩上がりになっている時は、先行取得のメリットもあったと考えられるが、デフレ経済の下ではその効用も以前と比較すると薄れつつある。また、各事業担当課の依頼に基づいて同公社が取得した土地は簿価買い取りとなっているため、同公社が過去に取得した土地を仙台市が速やかに引き取り事業の用に供しなければ、事業費が高くなるとともに資産の有効活用が進まず、最終的に市民の負担となっているおそれがある。このような状況を鑑みれば、同公社が保有する土地の状況に対する市民の関心は高いものと考えられるため、同事件を選定した。

5. 外部監査の方法

(1) 監査着眼点

- ① 土地の取得手続の関係法令等への準拠性
- ② 土地の処分手続の関係諸法令への準拠性
- ③ 保有土地の管理の適切性
- ④ 人件費他の主要経費の支出および契約事務の法令準拠性
- ⑤ 遊休土地、長期保有土地の管理の適切性
- ⑥ 借入金および支払利息についての管理および会計処理の法令準拠性
- ⑦ 諸引当金計上の要否
- ⑧ その他監査の過程で追加的に必要性が認められた着眼点

(2) 主な監査手続

土地の取得、保有および処分が関係諸法令に準拠して適正に執行されているか、事業計画との適合状況、また仙台市土地開発公社の財務状況に主眼を置き、事務の執行に係る監査の他、経済性・効率性の観点をも視点に加え、関係者への質問、関係書類・関係帳簿の閲覧、および証拠書類との照合ならびに現場視察、その他必要と認める監査手続を実施した。

6. 外部監査の実施期間

平成 15 年 6 月 24 日～平成 16 年 3 月 10 日

7. 外部監査の補助者

公 認 会 計 士	花 舘	達
〃	大立目	克 哉
〃	成 田	孝 行
〃	大 枝	宏
〃	坂 元	一 宇
会 計 士 補	大 西	徹
米国公認会計士	宮 尾	賢 二

8. 利害関係

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

II. 外部監査の結果

1. 長期保有土地

(1) 花京院地区市街地整備事業

①長期保有土地の概要

所管 都市整備局都市再開発課

保有面積 794 m²

平成 15 年 3 月 31 日現在簿価 664,720 千円

3 月末簿価のうち支払利息額 264,239 千円 簿価に占める割合 40%

買取予定時期(現時点) 現時点では平成 17 年度と考えている。

②取得経緯

この用地は昭和 61 年 9 月に日本国有鉄道から、また平成 2 年 5 月には民間から、拡幅される市道や公園用地に当てるために取得された。現在、市道の拡幅を市街地再開発事業と併せて整備するために、周辺の地権者が準備組合を設立して市街地再開発事業の早期成立を目指している。

③買い取りが遅れている理由

仙台市は市街地再開発事業の権利変換認可時に、仙台市土地開発公社からの買い取りを予定しているが、最近の景気低迷により、事業の成立がみられないためである。なお一部用地は隣接の道路予定地の相続登記等により用地取得が遅れている。

④現在の土地の利用状況

この土地は次の 4 つに区分され、暫定的に利用されているが、将来的には公園や道路設置するための土地として予定されている。

- ・ 市道花京院一丁目 3 号線
- ・ 仙台市シルバー人材センターの倉庫用地として有償賃貸
- ・ 一般歩行者用通路
- ・ 有料駐車場

なお、市街地再開発事業は、現在、準備組合が平成 16 年度の都市計画決定に向けて事業計画を検討中である。



⑤問題点

これには2つの問題点がある。

第一に、土地の有効利用が進んでいないことである。

市道の拡幅と併せて行われる予定の市街地再開発事業は、現在、準備組合が平成16年度の都市計画決定に向けて事業計画を検討中で、事業化に至っていない。これは昨今の経済状況により、開発業者がなかなか見つからないことに起因している。しかしながら、当初土地を取得した時点からは既に17年が経過していることもあり、仙台市は速やかに当該土地を当初目的どおりに有効に使用することができるように努める必要がある。

第二に当該土地の賃借人が書面での承諾なしに駐車場に利用していることである。

当該土地は、仙台市土地開発公社が(社)仙台市シルバー人材センターに賃貸しているが、同法人は民間への一時的な利用を、仙台市土地開発公社から書面での承諾なしに行っていた。事務手続上、同法人は仙台市土地開発公社に駐車場としての使用許可を受けた後に駐車場としての利用を始めるべきである。

また、仙台市土地開発公社は、仙台市の所管部署である都市整備局都市再開発課からの依頼に基づいて購入しているのであるから、(社)仙台市シルバー人材センターに賃貸する前に開始時期等を含め市の土地利用に支障が出ないように都市整備局都市再開発課より書面で了解を得るべきである。

(2) (仮称) 向田小学校用地

①長期保有土地の概要

所管 教育局学校施設課

保有面積 18,934 m²

平成 15 年 3 月 31 日現在簿価 2,187,350 千円

3 月末簿価のうち支払利息額 784,703 千円 簿価に占める割合 36%

買取予定時期(現時点) 未定

②取得経緯

当該用地は高砂小学校区内において大規模な区画整理事業が行われたことに伴い、児童数の増加が見込まれたことおよび学区調整の観点から、平成元年 1 月に取得したものである。

③買い取りが遅れている理由

母体校となる高砂小学校と鶴巻小学校の児童数の過大規模化(31 学級以上)が見込まれないため、買い取りの見通しはたっていない。

④現在の土地の利用状況

一部の土地は、教育局文化財課が収蔵庫用地としてプレハブを建てて暫定利用しているが、それ以外は未利用となっている。



⑤問題点

(仮称) 向田小学校用地を取得した時点で推計した児童数、学級数に関する数値(昭和63年5月1日現在)は以下のとおりである。

年度		平成元年度		平成2年度		平成3年度		平成4年度		平成5年度		平成6年度		平成7年度	
学校名	学年	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級
現行高砂小	1年	83	3	110	3	105	3	107	3	123	4	129	4	142	4
	2年	82	3	87	3	126	4	114	3	112	3	128	4	134	4
	3年	82	3	86	3	95	3	127	4	119	3	117	3	133	4
	4年	73	2	86	3	94	3	104	3	132	4	124	4	122	4
	5年	77	2	77	2	94	3	103	3	109	3	137	4	129	4
	6年	90	2	81	3	85	3	103	3	108	3	114	3	142	4
	法75条	4	1	4	1	4	1	4	1	4	1	4	1	4	1
	計	491	16	531	18	603	20	662	20	707	21	753	23	806	25
現行鶴巻小	1年	119	3	105	3	127	4	106	3	102	3	103	3	110	3
	2年	117	3	119	3	105	3	127	4	106	3	102	3	103	3
	3年	117	3	117	3	119	3	105	3	127	4	106	3	102	3
	4年	113	3	117	3	117	3	119	3	105	3	127	4	106	3
	5年	99	3	113	3	117	3	117	3	119	3	105	3	127	4
	6年	116	3	99	3	113	3	117	3	117	3	119	3	105	3
	法75条	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	計	681	18	670	18	698	19	691	19	676	19	662	19	653	19

当時の推計においては、平成7年度において高砂小学校で25学級、鶴巻小学校で19学級と児童数が過大規模に達しない推計となっていたが、仙台市では学区割の適正化を含めた観点から(仮称)向田小学校の設置が必要と判断したとしている。しかしながら、その後の社会経済状況の変化や少子化の進行により、児童数の伸びは予想を下回ることとなった。

実際、平成15年度においては高砂小学校は児童数587名で20学級、鶴巻小学校は児童数516名で20学級となっており、(仮称)向田小学校用地を取得した時点と比較すると高砂小学校は児童数が89名増加しているが、鶴巻小学校はむしろ166名の減少となっており、合計で77名の減少となっている。

所管課では、高砂小学校においては平成14年度の推計で平成23年度に、隣接の福室小学校では平成13年度の推計で平成22年度に自然増のみで過大規模になる推計が出ているとしているが、平成15年度では将来10年間は過大規模にならないと推計されている。さらに鶴巻小学校に至っては平成25年度においても21学級と現在とほとんど変わらないという推計がなされている。付近では特に大規模な宅地造成等を行われておらず、また、最近の全国的な少子化傾向を鑑みても(仮称)向田小学校用地として使用される見込みはほとんどないと考えられるところから、他用途に転換を図る、または売却することを検討すべきである。

(3) 産業支援施設用地

①長期保有土地の概要

所管 経済局産業振興課

保有面積 226 m²

平成 15 年 3 月 31 日現在簿価 227,187 千円

3 月末簿価のうち支払利息額 34,561 千円 簿価に占める割合 15%

買取予定時期(現時点) 平成 17 年度以降

②取得経緯

仙台市は株式会社仙台ソフトウェアセンター(以下NAVISと言う。)に対して土地を賃貸し、NAVISは敷地内に立体駐車場を設け、同社建物を利用する市民の用に供している。この立体駐車場は現在宮城野通から出入りが行われているが、NAVISは社屋建築計画時(平成 6 年 2 月)に念書を提出し、将来北側(宮城野通の反対側)からの進入路確保に鋭意努力するとしている。その後仙台市は平成 6 年 11 月にNAVIS立体駐車場への北側からの進入路として利用するため、仙台駅東第二土地区画整理事業地内にある従前地(仮換地用地)を仙台市土地開発公社に取得させた。

③買い取りが遅れている理由

現在あるNAVIS敷地内の立体駐車場は宮城野通から車の出入りが行われており、立体駐車場の入り口も宮城野通側に面している。したがって、通りの反対側に立体駐車場への進入路を設置した場合、現在あるNAVIS敷地内の立体駐車場の入り口を反対側に変更するための改修工事が必要となってくる。仙台市が行う取り付け道路工事と、NAVISが行う立体駐車場ならびにそれに関わるNAVIS敷地内の工事を同時に行うことにしているが、NAVISは現在経営改善計画推進中であるとしてそれら工事が未だ行われていないため、仙台市も買い取りを行っていない。

④現在の土地の利用状況

未利用である。



⑤問題点

仙台市は宮城野通地区を魅力的な空間とするため、駐車場の出入り口を宮城野通側に設けないよう「お願い」を行っているところである。しかし、NAViSは社屋建築計画時に念書を仙台市に提出し、NAViS立体駐車場への出入りは現在も宮城野通から行われている状況である。しかしながら都市計画課によれば、この「お願い」は法律でも条例でもない単なる「お願い」であり、強制力は持っていないものであるとのことである。それにもかかわらず、この「お願い」に対し仙台市はなぜNAViSから念書までも取らなければならなかったかという疑問が残る。

そして単なる「お願い」に対して、北側を出入り口に使用するために、仙台市土地開発公社が取得した従前地(平成15年3月末簿価227百万円)を利用し、NAViSが相当額の費用をかけて改修工事を行う必要があるのか、再度検討すべき時期に来ているといえる。このNAViSの費用は、将来的にNAViSの出資者である仙台市の財政に影響を与えることになると危惧される。

もし北側の出入り口が不要となった場合、仙台市土地開発公社が取得した従前地は不要となり、他用途に転換を図るまたは売却等の検討が必要となる。

(4) 秋保工芸の里整備事業

①長期保有土地の概要

所管 経済局地域商業支援課

保有面積 15,093 m²

平成 15 年 3 月 31 日現在簿価 35,214 千円

3 月末簿価のうち支払利息額 2,071 千円 簿価に占める割合 6%

買取予定時期(現時点) 平成 18 年度以降

②取得経緯

平成 6 年 3 月に策定された「(仮称)せんだい秋保文化の里」基本構想に基づき、散策路の整備等を含む秋保工芸の里整備事業を推進するため、平成 9 年 5 月に仙台市が仙台市土地開発公社に取得依頼を行い、平成 9 年 11 月に先行取得したものである。

③買い取りが遅れている理由

逼迫する財政状況等のもと、秋保工芸の里拡張整備事業について計画に遅れが生じているためである

④現在の土地の利用状況

未利用(雑木林のままとなっている。)

⑤問題点

この用地は、地域商業支援課によれば、平成 9 年 11 月に秋保工芸の里整備事業における散策路の一部として仙台市土地開発公社が先行取得したものである。しかし、書類の中では数行程度この土地に関する記述と計画図にこの土地が記載されているに過ぎない。さらに計画図上この土地には散策路が記載されていないため、散策路として必要とされていた上で先行取得依頼を行ったか明確ではない。すなわち、当該用地の取得に関する意思決定過程が今となっては判明しないため、「(仮称)せんだい秋保文化の里」構想の中でどのような理由に基づきこの土地の必要性が決定され取得されるに至ったか疑問が残る。

次に、当該用地は同構想の中では、秋保温泉方面から里のシンボルとなる休憩所と吊り橋が見えるという景観を確保するために取得された。しかし現段階では吊り橋は建設されず休憩所だけが計画されている。構想段階で先行取得依頼されたが、結果的に景観を確保する目的は薄くなったと思われる。現在この土地はこけしに使用される木々の植林のために

利用される計画で必要性を確保しているが、もし平成9年に先行取得依頼していなかったならば、現在でも先行取得依頼していたか、そして何故このような熟慮にまで至っていない構想の段階でこの土地を購入したのか疑問が残る。この点仙台市は不急な土地の取得を仙台市土地開発公社に依頼したと言わざるを得ない。同構想の見直しが求められる。

2. 普通財産の貸付および管理状況

(1) 自衛隊苦竹駐屯地

①普通財産(土地)の概要

場所 宮城野区南目館 317-2 外 68 筆

面積 3,515.82 m²

②問題点

当該土地は、もともと市道だったものだが、戦後の混乱に紛れて、現在は自衛隊苦竹駐屯地の敷地となっている。昭和57年に国に買取請求するものの、駐屯地敷地とこれに隣接する市道館西町7号線の境界について争いがあり、この点について平成6年から7年にかけて協議したが解決に至っていない。そのため買取交渉には入れない状況となっている。

現在買取交渉は中断されているため、市道を所管する関係部局と連携して国との協議を早急に再開し、境界問題の解決および国に対する売却に努める必要がある。

(2) 交通局川内営業所土地

①普通財産(土地)の概要

場所 青葉区荒巻字三居沢 1-12

面積 11,931.97 m²

②問題点

当該土地は仙台市交通局川内営業所の敷地として貸付けている。貸付料については行政財産目的外使用許可等処理基準を準用し計算すると年間37,673千円となるが、仙台市財産条例第6条第3号を適用し50%の減免をし、年間貸付料は18,836千円となっている。財産条例第6条の規定は次のとおりである。

(普通財産の無償貸付等)

第六条 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も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。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 その他特別の事由があると市長が認めたとき。

仙台市としては、貸付当初、交通事業の経営状況等を総合的に判断して50%の減免をしたものであり、今日においても交通局の大幅な赤字を考慮して減免を継続しているものである。

しかしながら、仙台市交通局は独立採算を原則とする地方公営企業であり、一般会計等からの負担については、地方公営企業法第17条の2第1項において次のように定められている。

- 一 その性質上企業の経営に伴う収入をもって充てることが適当でない経費
- 二 その公営企業の性質上能率的な経営を行ってもなおその経営に伴う収入のみをもって充てることが客観的に困難であると認められる経費

仙台市にとって川内営業所の敷地賃借料は上記の経費に該当するものではない。それにもかかわらず賃借料の減免を行うことによって、実質的に一般会計からの繰入と同様のことを行っている。このことから、交通局をはじめとする地方公営企業に対する経済的負担については今後慎重に対応する必要があり、当該貸付料の減免については廃止の方向で交通局と協議すべきである。

また当該土地は昭和47年4月から交通局へ貸付を行っているが、現在までで約32年経過している。交通局への貸付であるが、普通財産であることには変わりはなく、長期にわたり普通財産としての処分の検討が行われていない。交通局への売却をも含め、当該土地の処分を検討する必要がある。



(3) 宮城県警察泉交番土地

①普通財産(土地)の概要

場所 泉区七北田字東裏 28-7、28-11

面積 325.75 m²

②問題点

当該土地は宮城県警察泉交番敷地として貸し付けている。貸付料については仙台市財産条例第6条第1号に基づいて50%の減免をしていたものであるが、県警と減免の廃止について協議をし、平成6年度から行政財産目的外使用許可等処理基準第3-2(6)を準用し、段階的に貸付料を引き上げてきたところである。

現在の貸付料については、行政財産目的外使用許可等処理基準を準用し計算すると年間1,139千円となるが、平成14年度は639千円(平成15、16、17年度は各々767千円、921千円、1,105千円)で契約している。基準額に近づいてきたものの未だ基準額に達しておらず、速やかに基準に則った金額で契約することが必要である。

また当該土地は昭和52年4月から宮城県へ貸付を行っているが、現在までで約27年経過している。宮城県への貸付であるが、普通財産であることには変わりはない。宮城県への売却をも含め、当該土地の処分を検討する必要がある。



3. 仙台市土地開発公社

(1) 災害補てん引当金の取崩

仙台市土地開発公社の貸借対照表には、災害補てん引当金として10,000千円計上されている。この災害補てん引当金は「仙台市土地開発公社会計規程」では、「災害による異常

巨額の損失に充てるための引当金, ただし損失額として合理的に予測される額を限度とする」と説明がある。なお当該引当金の繰入は、ここ数年間は行われていない。

この災害補てん引当金には2つの問題点があると考ええる。

第一に、異常巨額の損失に充てるための引当金であるにもかかわらず、この数年間は追加の引当金繰入が行われていないことである。近年、宮城県北部地震等により災害の可能性が高まっていると言われている状況の中で、追加の繰入が行われていないのは、損失に充てるための目的を満たしていないのではないかと思われる。災害の可能性が高まったのであれば、追加の繰入を行わなければならない。引当金の追加繰入の要否は毎事業年度行わなければならない、みだりに変更してはならない(仙台市土地開発公社社会計規程第3条(4))。

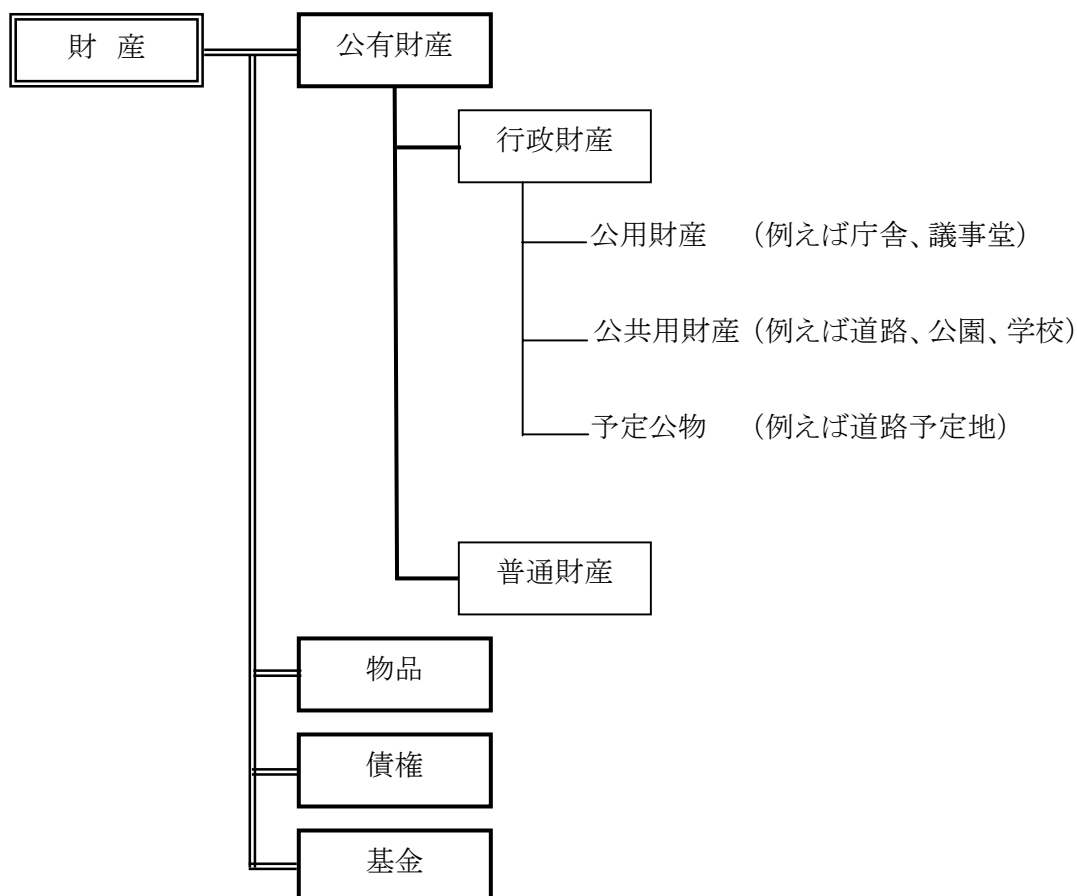
第二に、異常巨額の損失に充てるための引当金ではあるが、その目的から鑑みると10,000千円で妥当か否かである。一般的に考えて、災害による損失は10,000千円で足りるはずはなく、その金額は容易に予測することはできないと考える。

したがって引当金の要否を含め、その計上について検討を行う必要がある。

包括外部監査の結果報告書に添えて提出する意見

1. 地方自治法における土地の分類

地方自治法では財産を次のように分類しており、土地(不動産)は公有財産の一つとされている(法 238 条第 1 項第 1 号)。そして公有財産は行政財産と普通財産に分類される(法 238 条第 3 項)。



財産の意義はそれぞれ次のようになっている。

行政財産

行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産をいう(法 238 条第 4 項前段)。

公用財産

公用財産とは、普通地方公共団体がその事務又は事業を執行するため直接使用することをその本来の目的とする公用財産である。例えば、庁舎、議事堂等である。

公共用財産

公共用財産とは、住民の一般的共同利用に供することをその本来の目的とする公有財産である。例えば、道路、公園、学校等の敷地又は建物等である。

公用又は公共用に供することを決定した財産(予定公物)

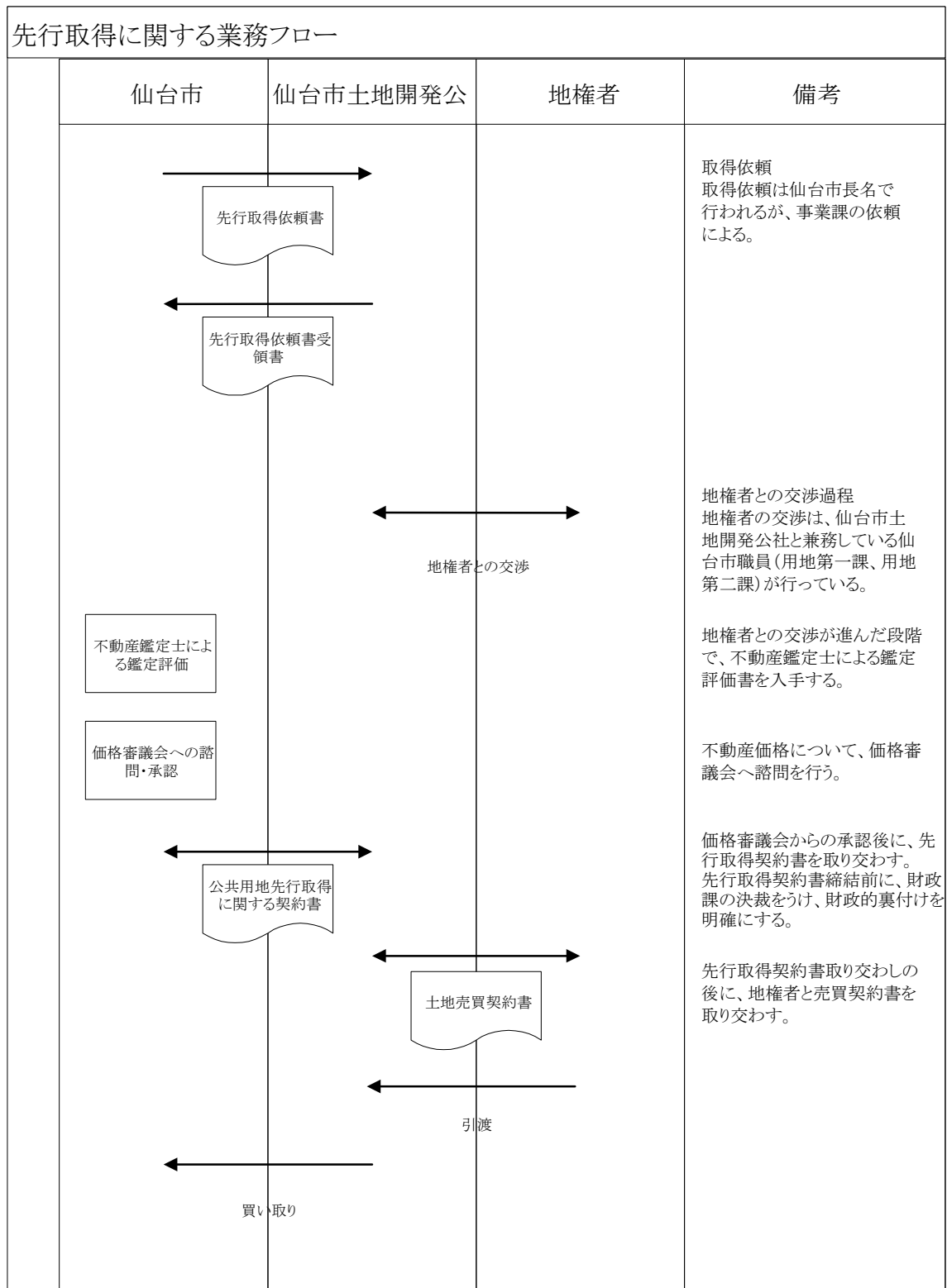
公用又は公共用に供することを決定した財産とは、未だ現実に公用又は公共用に供されてはいないが、将来、公用又は公共用の目的に供すべきことを決定した財産をいい、いわゆる予定公物を指す。例えば、道路予定地等である。

普通財産

普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう(法 238 条第 4 項後段)。

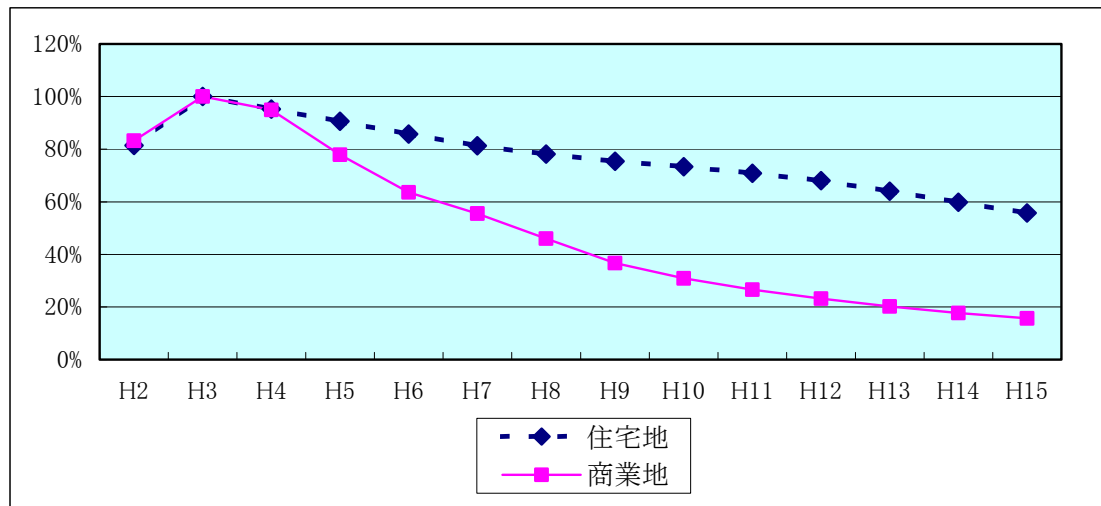
2. 土地取得手続の概要

仙台市と仙台市土地開発公社との関係において、仙台市土地開発公社が行っている業務は、公有地の拡大の推進に関する法律第17条第1項イおよびロであるが、主としてロの業務を行っている。公有地の拡大の推進に関する法律第17条ロによる土地取得手続は次のようになっている。



なお仙台市が一定規模以上の土地を取得する際には、地方自治法第96条第1項により議会の議決を要するとされ、地方自治法施行令第121条の2第2項の基準に従い仙台市財産条例第2条を定めている。

3. 公示地価の年次推移



平成3年をピークに仙台市の公示地価は下落を続けている。ピーク時と比較すると住宅地は平均44%、商業地は平均84%もの下落率となっている。

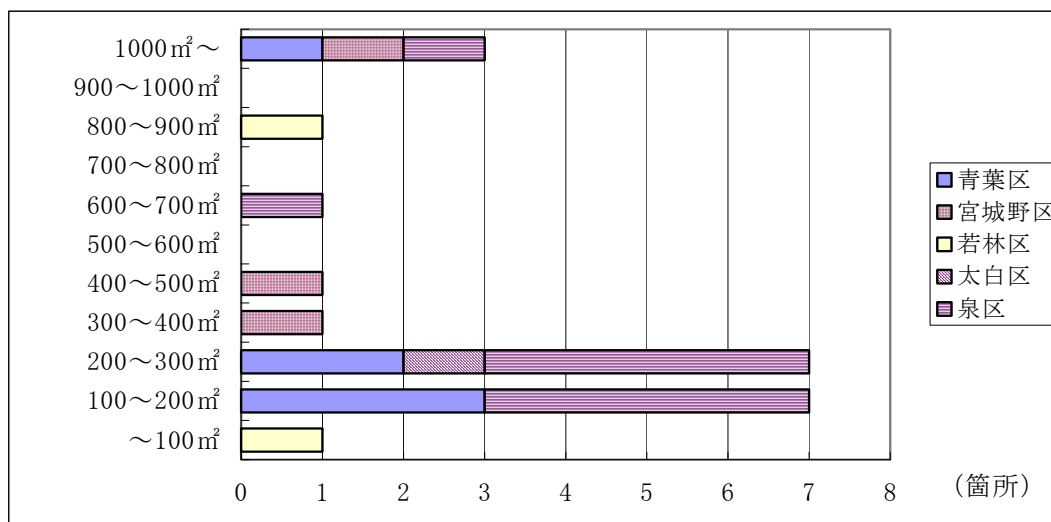
仙台市が仙台市土地開発公社から取得依頼用地を買い取る際には、土地代金等のほかに金利分も上乘せされる。そのため土地の時価下落局面においては、長期保有になるほど金利分のみならず、土地代金についても買い取り時の時価よりも高く買うことになる。したがって、仙台市土地開発公社へ取得依頼を行ってから買い取るまでの期間を短くすることが望まれる。

4. 普通財産の内訳

普通財産の区分ごとに、一つの物件の面積によって物件数を調べたところ、次のようになっている。

(代替地)

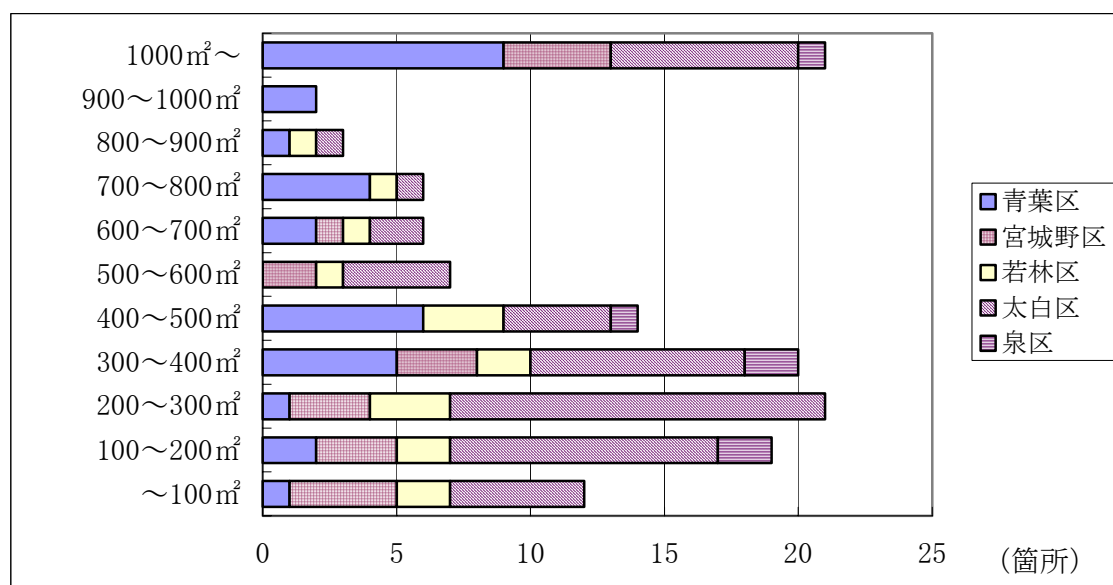
	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区	仙台市計
～100㎡	0	0	1	0	0	1
100～200㎡	3	0	0	0	4	7
200～300㎡	2	0	0	1	4	7
300～400㎡	0	1	0	0	0	1
400～500㎡	0	1	0	0	0	1
500～600㎡	0	0	0	0	0	0
600～700㎡	0	0	0	0	1	1
700～800㎡	0	0	0	0	0	0
800～900㎡	0	0	1	0	0	1
900～1000㎡	0	0	0	0	0	0
1000㎡～	1	1	0	0	1	3
区合計	6	3	2	1	10	22



仙台市が保有する代替地は概ね 100～300 ㎡の広さであり、面積規模としては代替地としての役割を果たすことができると考えられる。しかし区毎に見てみると、100～300 ㎡の広さの代替地は青葉区・太白区および泉区にしかないことが分かる。宮城野区および若林区については代替地に適した面積の用地がない。したがって宮城野区および若林区で代替地が必要となった場合には、他から調達するか、面積の大きい代替地を分筆するなどの対応が必要となる。

(公益用地)

	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区	仙台市計
～100㎡	1	4	2	5	0	12
100～200㎡	2	3	2	10	2	19
200～300㎡	1	3	3	14	0	21
300～400㎡	5	3	2	8	2	20
400～500㎡	6	0	3	4	1	14
500～600㎡	0	2	1	4	0	7
600～700㎡	2	1	1	2	0	6
700～800㎡	4	0	1	1	0	6
800～900㎡	1	0	1	1	0	3
900～1000㎡	2	0	0	0	0	2
1000㎡～	9	4	0	7	1	21
区合計	33	20	16	56	6	131

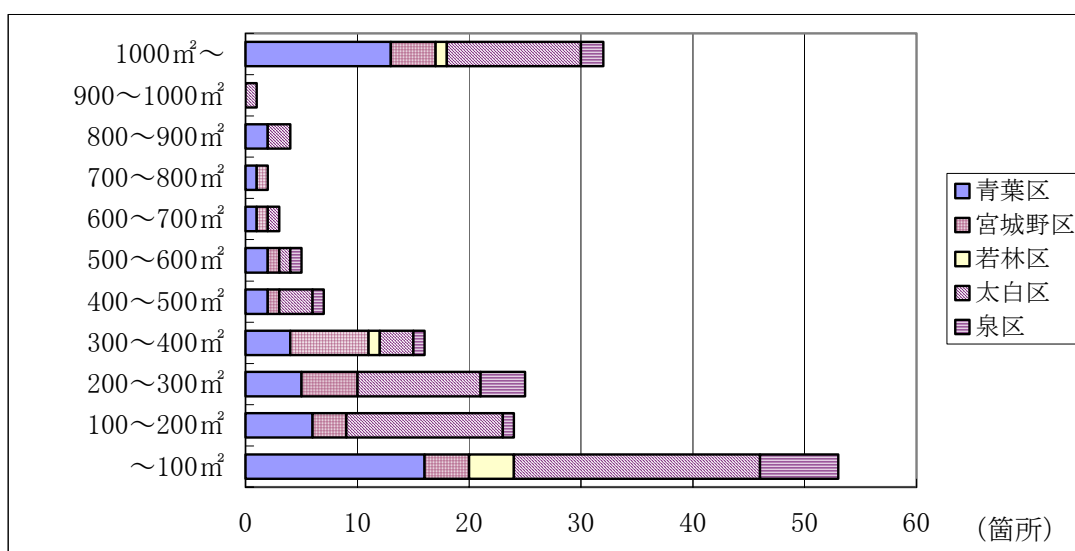


公益用地は、過去に仙台市開発指導要綱により、開発行為を行う場合に一定割合の用地を公益用地として仙台市へ拠出を求め、仙台市が開発業者から無償で譲り受けたものである。

面積別に見てみると、二極化していることがわかる。すなわち 500 ㎡以下の集会所等に利用しやすい面積と、1000 ㎡以上の広大な面積である。前者の個数が多いのは公益用地として拠出を受けたものの、重複施設等の有無により公益用地を有効利用できないケースがあるためである。仙台市開発指導要綱は平成 15 年 10 月に改正されたため、今後増加することはないが、現状ある公益用地の利用策が課題となっている。

(その他)

	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区	仙台市計
～100㎡	16	4	4	22	7	53
100～200㎡	6	3	0	14	1	24
200～300㎡	5	5	0	11	4	25
300～400㎡	4	7	1	3	1	16
400～500㎡	2	1	0	3	1	7
500～600㎡	2	1	0	1	1	5
600～700㎡	1	1	0	1	0	3
700～800㎡	1	1	0	0	0	2
800～900㎡	2	0	0	2	0	4
900～1000㎡	0	0	0	1	0	1
1000㎡～	13	4	1	12	2	32
区合計	52	27	6	70	17	172



「その他」が生ずる最も多い原因は、道路用地として取得したが道路計画地から外れたために道路用地から切り離されて普通財産となったものである。そのため住宅地内にあるが単独で宅地として利用することはできず、その証左として100㎡以下の物件が最も多くなっている。現実的には不特定多数の市民の利用目的で、何らかの事業用地として利用するよりは、むしろ近隣住民への売却に限定せざるを得ない状況にあり、通常の価格では売却することができないものである。そのため、資金回収目的の観点からは土地の面積、地形や形状を勘案して近隣住民が取得しやすいような価格の設定等を行い、早期に売却が可能となるように努める必要がある。

一方で1000㎡を超える物件がある。これらについては普通財産として保有するのが本来の目的ではないため、速やかな売却等が求められる。

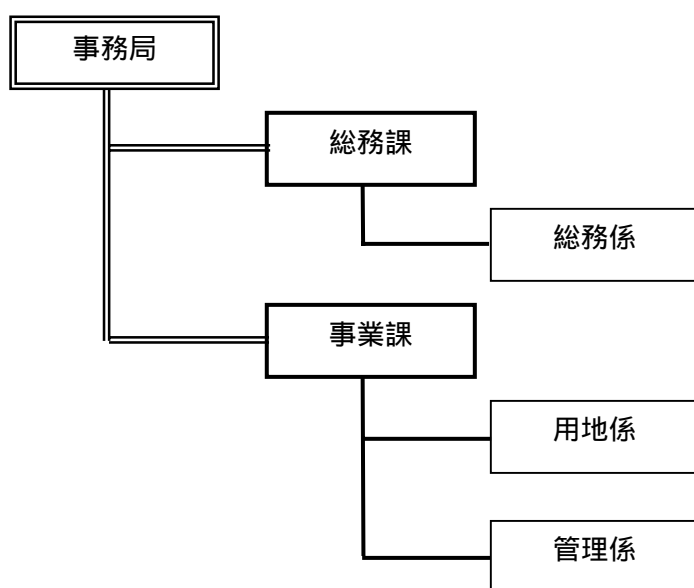
5. 仙台市土地開発公社の概要

(1) 設立目的

仙台市土地開発公社は、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として、昭和47年6月に公布された「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき昭和48年に設立された。

(2) 組織の概要

仙台市土地開発公社の組織図は次のようになっている。



(3) 財務状況・経営状況

仙台市土地開発公社の最近5年間の財務状況および経営の状況は次のようになっている。

資本的収入および支出

(単位:百万円)

科目	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
資本的収入	21,723	9,450	10,004	8,609	6,616
1. 公社債及び借入金	21,723	9,450	10,004	8,609	6,616
資本的支出	43,212	18,763	20,632	16,716	14,448
1. 公有地取得事業費	18,834	8,386	14,227	6,025	6,776
2. 公社債償還金及び借入金償還金	24,377	10,374	6,404	10,690	7,672
3. 固定資産取得費	—	2	—	—	—
収入支出差額(支出超過)	21,489	9,313	10,628	8,107	7,832

損益計算書

(単位:百万円)

科目	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
事業収益	21,759	9,584	6,894	11,334	8,007
事業原価	21,869	9,824	7,078	11,455	8,110
事業総損失	△ 110	△ 239	△ 183	△ 121	△ 102
販売費及び一般管理費	117	108	116	111	111
事業損失	△ 227	△ 348	△ 299	△ 232	△ 214
事業外収益	117	129	151	143	131
事業外費用	—	—	—	—	—
経常損失	△ 110	△ 218	△ 148	△ 88	△ 82
特別損失	—	—	3	—	—
当期純損失	△ 110	△ 218	△ 152	△ 88	△ 82
特定引当金取崩額	110	92	—	—	—
当期損失	—	△ 125	△ 152	△ 88	△ 82

貸借対照表

(単位:百万円)

	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
1. 流動資産					
(1)現金及び預金	1,236	1,494	927	1,170	1,383
(2)公有用地	69,592	68,154	75,304	69,874	68,540
(3)未収金	20	44	42	53	50
(4)その他の流動資産	0	0	0	0	0
流動資産合計	70,849	69,693	76,274	71,098	69,974
2. 固定資産					
(1)有形固定資産	2	3	2	1	1
(2)無形固定資産	0	0	0	0	0
(3)投資その他資産	20	20	20	20	20
固定資産合計	22	23	22	21	21
資産合計	70,872	69,717	76,297	71,120	69,996
3. 流動負債					
(1)未払金	43	35	3,166	157	169
(2)短期借入金	8,185	8,612	9,116	8,395	7,751
(3)短期預り金	0	0	0	0	0
流動負債合計	8,228	8,648	12,282	8,552	7,920
4. 固定負債					
(1)長期借入金	59,135	57,785	60,882	59,521	59,109
(2)退職給与引当金	17	12	14	16	18
固定負債合計	59,153	57,797	60,896	59,537	59,127
5. 特定引当金					
(1)災害補填引当金	10	10	10	10	10
(2)地価変動等調整引当金	92	0	0	0	0
特定引当金合計	102	10	10	10	10
負債合計	67,485	66,456	73,188	68,100	67,058
6. 資本金					
(1)基本財産	20	20	20	20	20
基本金合計	20	20	20	20	20
7. 準備金					
(1)前期繰越準備金	3,366	3,366	3,241	3,088	2,999
(2)当期損失	0	△ 125	△ 152	△ 88	△ 82
準備金合計	3,366	3,241	3,088	2,999	2,917
資本合計	3,386	3,261	3,108	3,019	2,937
負債・資本合計	70,872	69,717	76,297	71,120	69,996

平成 10 年度以前からも代替地の売却により損失が出ていた年度もあったが、地価変動等調整引当金の取崩を行うことにより、当期損失には至っていなかった。しかし平成 11 年度からは地価変動等調整引当金の残高が枯渇し、当期損失の状態となっている。地価下落の傾向が続く限り代替地の売却による損失の計上は不可避であり、今後も損失が続くと思われる。

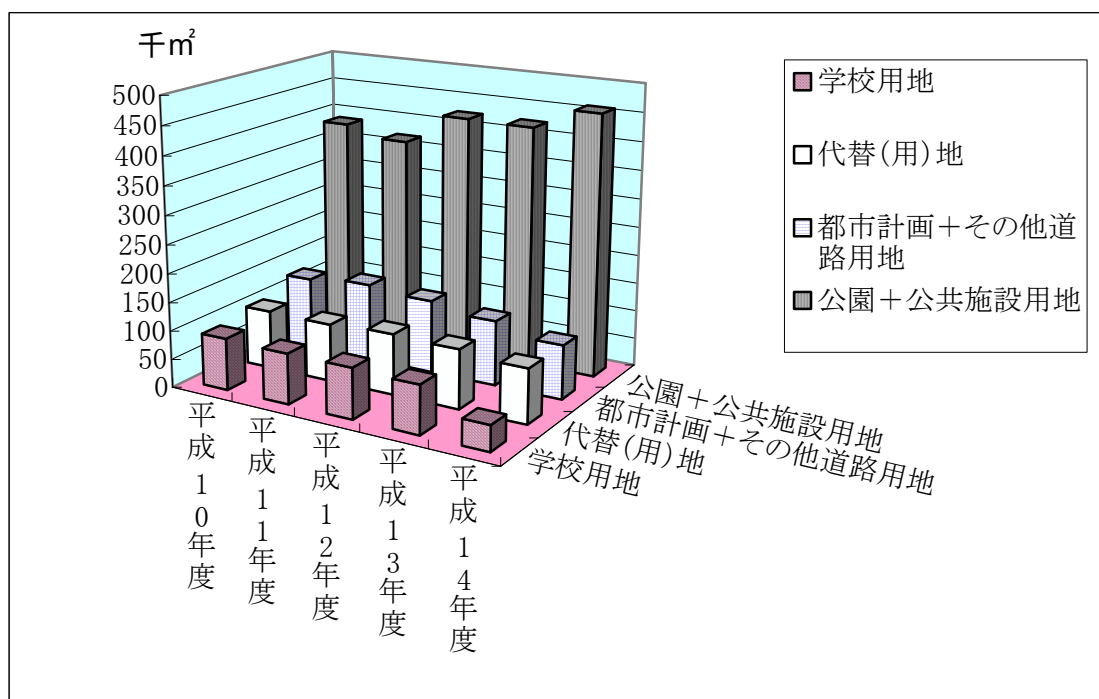
また平成 14 年度の事業収益は平成 10 年度に比べると半分にもなっていない。仙台市の買い取りが減少していることが分かる。それとともに仙台市は仙台市土地開発公社に対しての取得依頼も相当額減少しており、公有用地の残高は平成 10 年度と比較してほとんど変わっていない。

(4) 保有土地の状況

最初に面積の観点から見てみると次のようになっている。

面積: 千㎡

資産区分	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
都市計画+その他道路用地	127	137	129	115	95
学校用地	91	89	89	85	45
公園+公共施設用地	387	369	424	422	459
代替(用)地	103	101	107	104	96
公有用地 計	707	695	748	726	695



面積は平成 12 年度をピークに減少傾向にある。

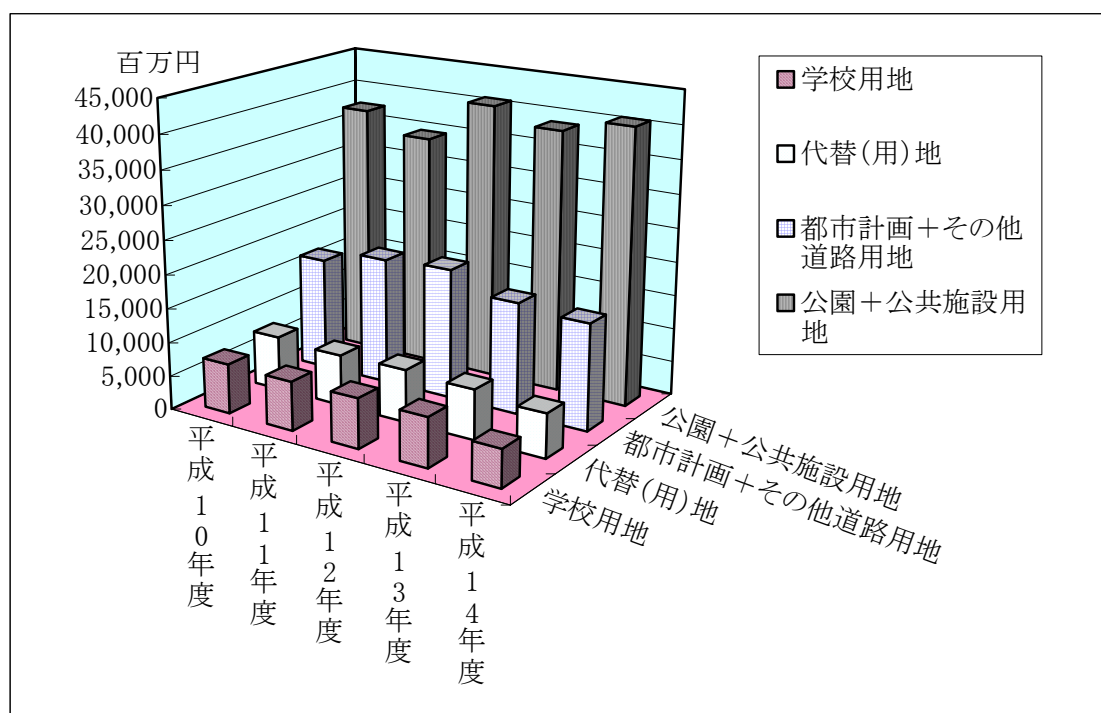
これは平成12年4月21日に当時の自治省・建設省から、土地開発公社の業務運営に関して「公有地の拡大の推進に関する法律の施行について(土地開発公社関係)」が改正され、その後仙台市では「仙台市土地開発公社の公共用地先行取得について(通知)」を出し、仙台市土地開発公社を活用した先行取得に対して、一層の制限を課したために、先行取得依頼用地が減少したためと推測される。

しかしながら、資産区分別に見てみると公園・公共施設用地は増加傾向にある。この理由は、海岸公園整備事業用地、旗立緑地整備事業用地など面積が大きな用地の取得があったこと、また(仮称)宮城野区文化センター等整備事業用地の取得があったことが要因となっている。

次に金額で見ると、金額でも平成12年度をピークとして減少傾向となっているのがわかる。

単位:百万円

資産区分	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
都市計画+その他道路用地	16,765	18,799	19,295	16,498	15,728
学校用地	7,365	7,227	7,342	7,264	5,539
公園+公共施設用地	37,427	34,571	40,908	38,744	40,767
代替(用)地	8,035	7,558	7,759	7,369	6,506
公有用地 計	69,592	68,155	75,304	69,875	68,540

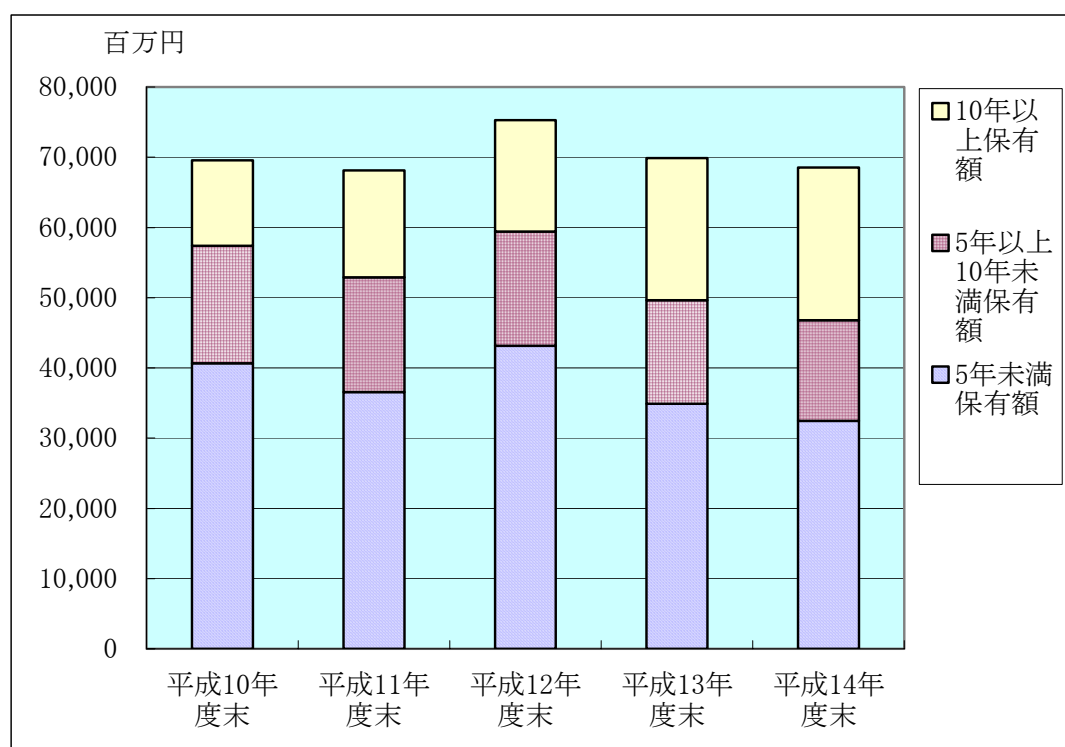


しかし同様に資産区分別で見ると、公園・公共用地は面積の大きな新規の取得が多かったこともあり、横ばい傾向にある。

(5) 長期保有土地の推移

単位: 百万円

	平成10年度末	平成11年度末	平成12年度末	平成13年度末	平成14年度末
総保有額	69,592	68,155	75,304	69,875	68,540
5年以上10年未満保有額	16,749	16,370	16,286	14,773	14,329
保有割合	24.1%	24.0%	21.6%	21.1%	20.9%
10年以上保有額	12,192	15,237	15,891	20,214	21,741
保有割合	17.5%	22.4%	21.1%	28.9%	31.7%



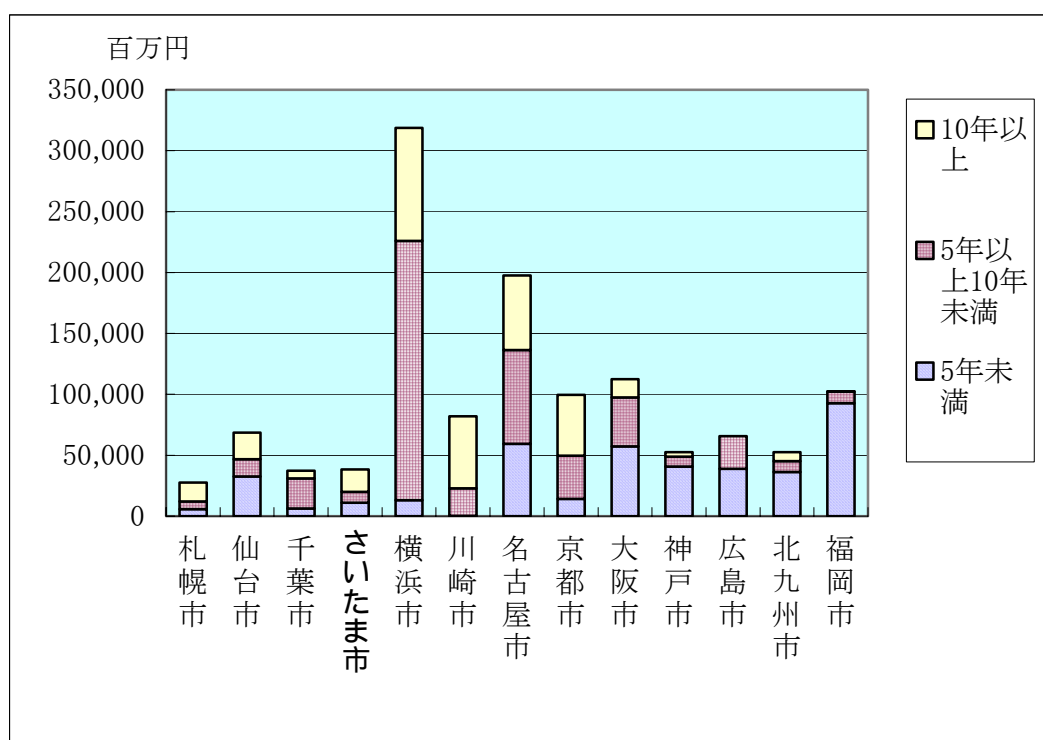
長期保有土地という観点から見てみると、保有額および割合ともに10年以上保有している物件は増加傾向にあり、5年以上10年未満の保有額および割合は減少傾向にある。保有額全体が減少している中において10年以上保有している物件は引き取られずに残っている状況であることがわかる。

5年以上の長期保有土地全体では、平成13年度末に初めて50%を超え、平成14年度になってもその増加傾向は変わっていない。そのため保有額全体だけでなく長期保有土地の解消にも取り組んでいく必要がある。

(6) 他の土地開発公社との比較

単位:百万円

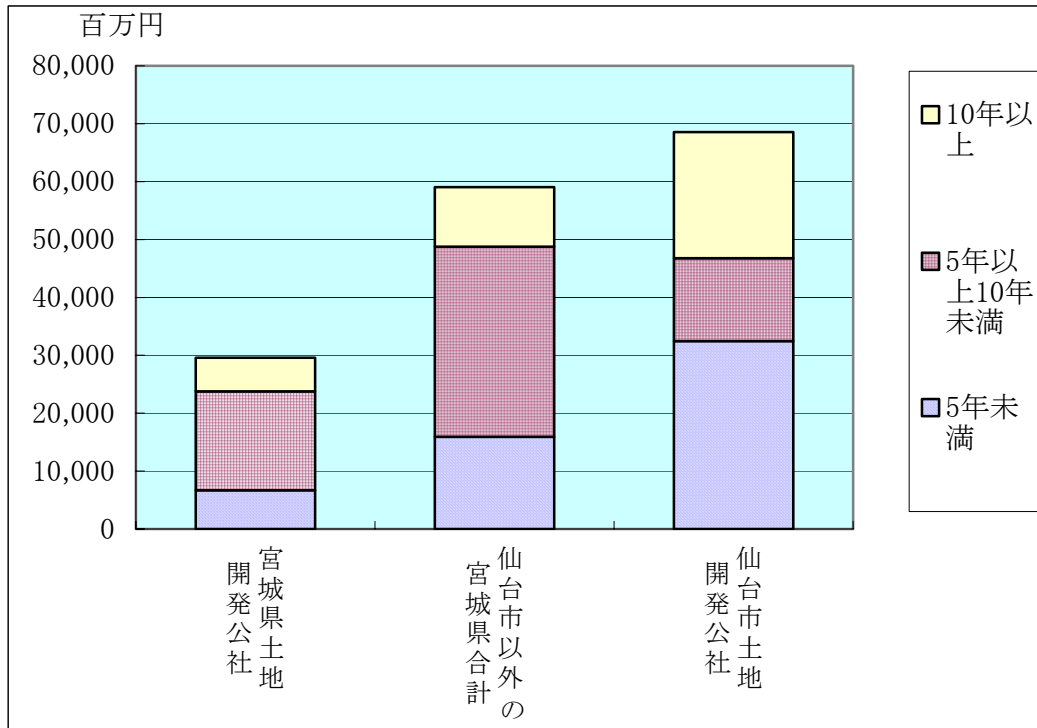
	5年未満	5年以上10年未満	10年以上	合計
札幌市	5,767	6,326	15,550	27,643
仙台市	32,470	14,329	21,741	68,540
千葉市	6,216	24,919	6,264	37,399
さいたま市	11,092	8,823	18,536	38,451
横浜市	13,071	213,003	92,688	318,762
川崎市	256	22,726	58,913	81,895
名古屋市	59,322	76,973	61,179	197,474
京都市	14,217	35,413	49,843	99,473
大阪市	57,289	40,295	14,869	112,453
神戸市	40,778	8,183	3,538	52,499
広島市	38,802	26,810	0	65,612
北九州市	36,268	9,014	7,209	52,491
福岡市	92,751	9,459	326	102,536
合計	408,299	496,273	350,656	1,255,228



政令指定都市間で比較すると、仙台市は長期保有土地の保有状況は比較的良好のように見える。しかし次のデータを見ると、やはり長期保有土地の保有状況は楽観できないことが分かる。

単位:百万円

公社名	5年未満	5年以上10年未満	10年以上	合計
宮城県土地開発公社	6,701	17,071	5,787	29,559
仙台市以外の宮城県合計	15,923	32,818	10,330	59,071
仙台市土地開発公社	32,470	14,329	21,741	68,540



金額ベースで見れば、政令市の中では比較的長期保有土地の保有は少ない方であった。しかし、宮城県内に限れば宮城県土地開発公社よりも多く、仙台市を除く宮城県内の土地開発公社(宮城県土地開発公社を含む)の合計よりも多く、さらに10年以上の長期保有土地の割合も高い。したがって保有額および長期保有土地の額は決して少なくない。

6. 仙台市土地開発公社の存在意義

現状の仙台市土地開発公社の主な事業は、仙台市からの依頼に基づく公共用地の先行取得ならびに地権者の移転に伴う代替地の確保を行っており、他の地方自治体に散見されるような宅地造成事業は行っていない。

なお土地の先行取得のうち、用地取得計画、取得依頼、それに伴う資料の保管は仙台市の各所管課が、用地取得交渉は仙台市財政局理財部用地第一課、用地第二課が、また土地の取得価格の検証は外部組織である価格審議会が行っている。

仙台市土地開発公社の職員は12名（兼務職員を除く）で、仙台市からの派遣者1名、転籍者1名、プロパー社員がOBを含め10名である。業務は基本的に先行取得の機能と管理資料作成に限定されている。

このような土地開発公社の長所を挙げるとすれば次のとおりである。

- ① 迅速かつ柔軟な土地取得が可能
- ② 地方公共団体が債務保証をすることによって、迅速にかつ柔軟に資金調達が可能
- ③ 地価高騰時には先行取得により安く土地を購入することが可能

また短所としては、

- ① 個別の土地取得について議会決議を経ないことによる不必要な土地購入の危険性
- ② 土地保有期間の長期化による借入利息の増大
- ③ 地価下落時には先行取得により含み損が発生する危険性大

土地開発公社は、土地の値上がりが続いていたバブル時期には、土地に対する需要が多く、土地価格の高騰、土地取得の困難性から、必要な時に即座に取得でき威力を発揮した。しかしながら、近年における地価の下落、経済情勢の悪化により土地を巡る環境は一変した。それに伴い、買い取り遅延による土地開発公社保有土地の長期化が進み、資産価値の減少と金利負担の増大などの課題が生じている。

このような状況においても、土地開発公社の存在意義としては、具体的に以下の2点に見出すことができる。

①国庫補助金制度の活用

国庫補助を予定している事業において、地方公共団体が直接先行取得した場合には、その時期にもよるが国庫補助の対象外となることがある。この場合、土地開発公社が先行取得し、事業認可後に地方公共団体が当該土地を買い取る方法によれば国庫補助金を充当することが可能である。

②先行取得にあたっての予算

地方公共団体が直接土地を先行取得する場合、議会での審議・決議がなされたうえで年間予算によって実行される。土地をタイムリーに取得するためには、あらかじめ財源を年間予算に織り込むか、取得に際して補正予算を組むしかない。しかし土地開発公社が取得する場合には、金融機関からの借入金によりタイムリーに地権者から必要な土地を取得することができる。

したがって、最近土地開発公社を廃止する動きが地方自治体に出てきているが、地方自治体における議会制度ならびに国庫補助制度が現状のままである限り、以下のように一定の条件のもとで仙台市土地開発公社の存在意義が認められる。

- ① 土地の先行取得にあたっては、事業の重要性、事業の熟度、予算の見通し等を財政課等第三者的組織により十分精査の上最低限度の案件についてのみ行う。
- ② 先行取得契約期限の原則遵守が求められる（例外は余程のことがない限り認められてはならない）。
- ③ 長期保有土地の減少に努めるとともに、仙台市土地開発公社による保有を目的とした代替地の取得は行わない。現在既に長期保有となっている土地については、新たに買い取り予定年度を定め直し、期限の延長は原則として認めない（例外は余程のことがない限り認められてはならない）。
- ④ 事業量の減少および仙台市土地開発公社経営の効率化を図る。
- ⑤ ディスクロージャーの充実を図る。具体的には、仙台市土地開発公社の土地をすべて公開する。また代替地だけでなく、その他の仙台市簿価買い取り用地についても時価情報を提供することなどが考えられる。
- ⑥ 国庫補助制度に対する対応を見直す。直接取得しても補助が出る場合は、直接取得する。

今後は土地開発公社のメリットは享受しつつ、デメリットをなくすために上記のような縛りが必要であり、もしこれらの点が遵守されない場合は、仙台市土地開発公社の廃止が検討されるべきである。

7. 全般的意見

仙台市の土地施策に関する全般的な問題点は以下のとおりと考える。

(1) 仙台市の買い取り予算

昨今は仙台市の財政も厳しくなり重要性、緊急性のある事業から順に予算化されている。そのため、仙台市の各所管課から依頼を受けて仙台市土地開発公社が取得したものについて、事業の用に供することは可能となっても、仙台市の予算が計上されないため買い取りができないケースがある。

例えば道路建設課や街路課については、仙台市土地開発公社が地権者から取得して5年を目処に買い取りを行っている状況である。仙台市土地開発公社が地権者から取得して間もなく道路を建設することは考えられないが、仙台市は早く市民の用に供すためにも速やかに買い取りを行う必要がある。

さらに平成13年4月1日から、仙台市が仙台市土地開発公社へ土地の取得を依頼する場合には「公共用地先行取得に関する契約書」を締結することとなっている。その契約書には、買い取り予定期限が明示されている。買い取り期限を遵守することが必要とされる。

(2) 長期保有土地の事業化遅延

仙台市土地開発公社で保有している土地のうち長期保有土地がここ5年間で増加し続けている。それらは広大な範囲を取得する区画整理事業、公園整備事業、道路建設・拡張事業に見られる。長期保有土地の存在が日々刻々と多額の利息を発生し続け、将来の仙台市の財政を圧迫していることは否めない。仙台市は早急に事業進捗を図り、仙台市土地開発公社から買い取りを行うべきである。

(3) 長期保有土地の未利用地

例えば小学校予定地の取得のケースでは、全国的な少子化傾向もあり、宅地造成即児童数の増には結びつかず、児童生徒数の推計に狂いが生ずることが多い。母体校が過大規模校となるのが小学校新設の一つの目安であるが、推計においても10年位後になることも多い。

「公有地の拡大の推進に関する法律の施行について三(八)」・・・「土地開発公社は、取得した土地をその用途に供するまでの間、いたずらに放置することなく、積極的な利用について検討すべきであり・・・」とあり、事業化されるまでの間、できれば有料の施設(例:駐車場)、できなくとも公共施設(例:ゲートボール場)としての使用を検討する必要がある。

(4) 資料の保管

仙台市土地開発公社で保有している土地については、各所管課において資料を保管している。しかしながら、長期保有土地案件についての過年度の経過について不明な点が見受けられた。特に、用途変更により旧所管課から新所管課へ移管が行われた場合、引継ぎが書面等に基づき正確に、網羅的に行われていないこともあり、新所管課では旧所管課で行ってきたことの経過等が分からずヒアリング時の回答が二転三転したこともあったことは残念な結果であった。

案件すべてにわたって、事業の目的、取得事由、取得迄の地権者との交渉経過、取得後の事業の進捗状況、事業に関わる変更事項などの資料は重要である。仙台市土地開発公社で取得している案件については、未だ事業の用に供されていないものであるため、書類保存規定に拘りなく、事業が終了する迄保管しておくことが必要である。

(5) 長期保有土地調査

財産管理課が行っている仙台市土地開発公社の長期保有土地に関する調査に対する各所管課の回答において、現状を正確に反映していない理由を記載しているケースが散見された。長期保有土地調査は、仙台市土地開発公社が取得したにも拘らず事業化の目途が立たずに5年以上放置されている長期未利用地、いわゆる塩漬け土地が当該時点でどのような状況になっているかを調査・分析する資料であり、今後の進展に寄与するために行われているものである。したがって、事業の進捗状況や買い取りが遅れている理由については、正確に内容を伝える必要があり、事実に基づいて詳細に記載するよう留意しなければならない。

(6) 土地の有効活用

行政財産の跡地利用については、各局、各課間における協議のみで所管換等が行われ、全庁的な利用の調整が十分に行われていなかったところであるが、平成13年8月9日に仙台市の全庁的な制度として『「用途廃止等予定財産に関する利用調整協議」について』が制定された。そのなかで、協議対象財産は、原則として1,000㎡以上の土地とされ、財産管理課は用途廃止等予定財産を把握するため、年2回各局長宛照会するとされている。なお、仙台市土地開発公社が取得している土地(代替地を除く)についても、将来は仙台市の行政財産となるため協議対象財産に含めた形で運用している。

しかしながら、上記の全庁的制度が有効に活用されていたか疑問が残る長期保有土地案件が見受けられた。それは、所管課の取得依頼により仙台市土地開発公社が取得した1,000㎡以上ある用地で、後に用途変更により使用することができなくなった案件である。その所管課では他局へ照会することもせず、同じ所管課の中で他用途に供することができないかを探っていたとのことである。ところが他用途転用が遅々として進まず、約10年間未利用のまま放置された状態になっていたことである。平成15年度に至って「用途廃止等予定財産に関する利用調整協議」を利用し転用先が決まったため、今回の報告書には問題点の指摘をしていない。

今後は「用途廃止等予定財産に関する利用調整協議」が有効に機能するよう、他局へ積極的に働きかける手法を検討する必要がある。

(7) 構想段階での土地の取得

所管課が構想段階で仙台市土地開発公社に土地の取得を依頼するケースが散見された。構想段階では具体的な検討が行われていないため、結果的に不要な土地を取得している可能性がある。

つまり、構想段階で取得依頼を行い用地の取得を行ったため、具体的な事業計画段階の検討を行った際には必要性が低下し、仙台市土地開発公社からの買い取り段階で予算の優先順位が低下することもある。その結果、当該土地が長期保有土地になり、これが仙台市の財政の悪化に拍車をかけることになる。ひいては買い取り期限の到来により結果的に優先順位が高い用地の買い取りが遅延する可能性がある。

土地の取得は具体的な事業計画に基づいて行う必要がある。

(8) 縦割り主義の弊害

他部局と共同で行う案件について、他部局との調整が充分図られる前に所管課の判断で、仙台市土地開発公社に土地の取得依頼がなされるケースがある。その後各施設の配置等基本計画の策定段階で他部局との詳細な協議が始まるが、その時点で調整が難航し、事業の進展が遅れ、その結果、未利用期間が長期化することがある。

所管課は構想段階から他部局との間で当該案件について充分協議を重ねた上で土地を取得する必要がある。

8. 長期保有土地

(1) (仮称) 荒井小学校用地

①長期保有土地の概要

所管 教育局学校施設課

保有面積 19,653 m²

平成 15 年 3 月 31 日現在簿価 2,616,697 千円

3 月末簿価のうち支払利息額 411,662 千円 簿価に占める割合 16%

買取予定時期(現時点) 平成 19 年度頃

②取得経緯

この土地は、仙台市荒井地区の区画整理事業予定地内の土地を昭和 55 年 5 月および昭和 58 年 3 月に計 3,677 m² 98,697 千円で取得し、さらに同区画整理事業地内の土地を平成 7 年 1 月に 15, 931 m² 2,101,924 千円で追加取得し、(仮称) 荒井小学校用地としたものである。

なお平成 7 年 1 月時点において、仙台市土地開発公社が先行取得した土地等に相当する換地を最終的に買い取る予定年度を平成 9 年度とした覚書を仙台市と仙台市土地開発公社は締結している。

③買い取りが遅れている理由

分離新設の基準となる母体校である七郷小学校の児童数が過大規模に達していないためである。

④現在の土地の利用状況

現在は未利用となっている。



⑤問題点

これには以下の3つの問題が介在している。

第一に、取得当時の理由に不備があった。

(仮称) 荒井小学校用地が長期保有土地になってしまった大きな原因として、昭和55年および昭和58年に円滑な区画整理事業の促進のために取得したものの、明確な利用予定がなかったことが挙げられる。すなわち当初の土地取得時の稟議書において「市有地として換地が与えられるので、仙台市の地区整備の方針に沿って必要な施設用地として利用するか、あるいは保留地と同様に処分することも可能であり、投資効果を上げることができる。」として、取得事由を単に「必要な施設利用」としている。取得事由は明らかではあるが、利用目的の観点からは不急な用地の取得であったと言わざるを得ない。

第二に、(仮称) 荒井小学校用地の取得決定時点において、必要とされる小学校の規模の推計の妥当性に問題があった。

仙台市七郷小学校に関する推計

平成6年5月1日現在 教育局学事課

(表1)

自然増	6年度		7年度		8年度		9年度		10年度		11年度		12年度		13年度		14年度		15年度		16年度	
	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級
1年	105	3	129	4	114	3	136	4	122	4	128	4	122	4	122	4	122	4	122	4	122	4
2年	115	3	105	3	129	4	114	3	136	4	122	4	128	4	122	4	122	4	122	4	122	4
3年	119	3	115	3	105	3	129	4	114	3	136	4	122	4	128	4	122	4	122	4	122	4
4年	107	3	119	3	115	3	105	3	129	4	114	3	136	4	122	4	128	4	122	4	122	4
5年	121	4	107	3	119	3	115	3	105	3	129	4	114	3	136	4	122	4	128	4	122	4
6年	108	3	121	4	107	3	119	3	115	3	105	3	129	4	114	3	136	4	122	4	128	4
特殊	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2
合計	689	21	710	22	703	21	732	22	735	23	748	24	765	25	758	25	766	26	752	26	752	26

(表2)

社会増	6年度		7年度		8年度		9年度		10年度		11年度		12年度		13年度		14年度		15年度		16年度	
	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級	児童	学級
1年	105	3	133	4	126	4	159	4	160	4	181	5	190	5	205	6	220	6	235	6	235	6
2年	115	3	109	3	141	4	137	4	174	5	175	5	196	5	205	6	220	6	235	6	235	6
3年	119	3	119	3	117	3	152	4	152	4	189	5	190	5	211	6	220	6	235	6	235	6
4年	107	3	123	4	127	4	128	4	167	5	167	5	204	6	205	6	226	6	235	6	235	6
5年	121	4	111	3	131	4	138	4	143	4	182	5	182	5	219	6	220	6	241	7	235	6
6年	108	3	125	4	119	3	142	4	153	4	158	4	197	5	197	5	234	6	235	6	241	7
特殊	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2	14	2
合計	689	21	734	23	775	24	870	26	963	28	1066	31	1173	33	1256	37	1354	38	1430	39	1430	39

(注) (表1)は自然増のみによる推計であり、(表2)は自然増に社会増を加えたものである。

上記(表2)の推計からすると、平成11年度には31学級と過大規模校になると予測されていたが、平成15年3月31日現在においても未だ24学級(予測では38学級)と過大規模にはなっていない。これは社会増を計算する際に1世帯数に対する児童出現率について、国で示した数値0.45を用いたため、結果として過大な見積りとなったためである。なお、最近の推計計算では児童出現率を過去3年間の実績に基づいて計算しているため、その差異は減少している。

第三に、今後の土地の有効利用が必要とされることである。

平成15年5月1日における予想では過大規模校になるのは平成20年度とされているが、平成25年までは33~34学級に留まる予測となっている。結果的には仙台市地下鉄東西線が昨年12月に採択され、この荒井地区はその始発駅となることが決定されており、人口の流入が予想されるとしている。しかしながら、東西線は平成27年に開業の見通しとなっており、それまでの間は小学校を新設するほどの増加ではないため、当面、この用地を有効に使用する手立てを検討すべきである。なお東西線の事業計画、事業見通し、荒井地区の住宅の増加数如何によっては、売却も視野に入れるべきである。

(2) 旭ヶ丘駅前公共施設用地

①長期保有土地の概要

所管 財政局財産管理課、市民局地域振興課、市民局スポーツ企画課、健康福祉局障害企画課

保有面積 7,067 m²

平成 15 年 3 月 31 日現在簿価 1,383,144 千円

3 月末簿価のうち支払利息額 478,276 千円 簿価に占める割合 35%

買取予定時期(現時点) 平成 16 年度

②取得経緯

旭ヶ丘駅前公共施設用地は、地下鉄旭ヶ丘駅前公共施設用地として昭和 57 年から平成 2 年にかけて先行取得し、旭ヶ丘地区商店街共同店舗と文化スポーツ施設を整備する計画であった。しかし、現在商店街共同店舗はあきらめ、市民利用施設、すなわち旭ヶ丘市民センター体育館、温水プール、地域リハビリテーション支援センター、青葉障害者福祉センターの建設を行う予定になっている。

③買い取りが遅れている理由

計画敷地内に未買収用地 10 筆 1,428 m²があり、取得までには至っていない。また、複数局の事業に関わる複合施設であるため、敷地利用、建物規模、各施設の配置、地元要望の調整に時間を要しているのも一因である。

④現在の土地の利用状況

土地の一部(2,797 m²)は(財)仙台市建設公社に一般駐車場用地として貸し付けしている。また、水路敷を含む土地の一部は、市道認定はしていないものの道路として整備し、一般利用に供している。



⑤問題点

次の3つが問題点として考えられる。

第一に、当初土地取得時点において、地権者からの買収が可能かどうかの検討が充分なされないまま一部土地の取得が先行されたと考えられ、当初の土地買収計画が甘かったと言わざるを得ないということである。なぜなら、当初の土地の取得は昭和57年であり、現在まで21年経過している案件であるが、買い取りが遅れている理由は、地権者の遺産相続の問題などで計画敷地内に未買収部分が存在しており、なおかつ他の2区画についてはビルが建設されているため、地権者からの購入が困難な状況になっているからである。

第二に、取得当初においてどのような共同店舗、どのような文化スポーツ施設をいつまでに造るかなど、その具体的な施設の内容とスケジュールを検討した様子が見当たらないことである。当該用地の取得当初の目的は、旭ヶ丘地区商店街共同店舗と文化スポーツ施設を整備する計画とされていたのであるが、共同店舗については「旭ヶ丘地区商店街に払い下げる」、文化スポーツ施設については「水の森との整合性を図って考える。」とされているのみである。その後も何度か計画内容が変更になっていることを考慮すると、取得当初の公共施設設置に関する計画が曖昧であったことは否めない。

第三に、現在、旭ヶ丘市民センター体育館、温水プール、地域リハビリテーション支援センター、青葉障害者福祉センターの建設を行うことが決定し、各施設の配置等基本計画の策定を行っている。しかし、この土地が取得されて以来21年間経過しているが、いまだ未買収用地がある。この計画が進捗するか否かは、未買収部分の用地の取得が前提となっているが、最近一部地権者からの同意が得られたことから進展はしたが、未だ未接触の地権者が2名(うち1名は所在不明)おり、今後は所在不明者の管財人を立てる等の手立てにより施設整備を早急に行う必要がある。

(3) 仙台港背後地

①長期保有土地の概要

所管 都市整備局区画整理課

保有面積 34,312 m² (宮城県と2分の1の共有)

平成15年3月31日現在簿価 2,887,239 千円

3月末簿価のうち支払利息額 1,351,277 千円 簿価に占める割合 47%

買取予定時期(現時点) 当該土地センター地区用地の一部である10,517 m²については、平成15年度に公社から買い取りを予定しているが、それ以外の買取時期は未定である。

②取得経緯

この用地は、昭和58年2月に仙台港背後地土地区画整理事業地区内のセンター地区用地および仙台港インターチェンジ用地等に換地利用するために先行取得したものである。しかしながら、その後のわが国バブル経済の終焉、宮城県による平成7年10月の夢メッセみやぎおよび平成12年3月の仙台港国際ビジネスサポートセンターの建設により、センター地区の利用計画も変更せざるを得ないこととなっている。

③買い取りが遅れている理由

土地区画整理全体が遅れているためである。その他の土地については、主として仙台港インターチェンジ用地等に予定しているが、事業主体および事業時期が決まっていないために遅れている。

④現在の土地の利用状況

未利用となっている。



⑤問題点

昨今の経済状況を鑑みると、センター地区の利用は先送りせざるを得ない状況であり、さらに長期化することが予想される。仙台市は土地区画整理事業に対して仮換地の指定を行うように働きかけ、センター地区には一刻でも早く仙台港にふさわしい民間施設が設置されるように誘致活動を行う必要がある。

(4) 郡山歴史公園整理事業

①長期保有土地の概要

所管 教育局文化財課

保有面積 10,902 m²

平成 15 年 3 月 31 日現在簿価 1,349,099 千円

3 月末簿価のうち支払利息額 171,721 千円 簿価に占める割合 13%

買取予定時期(現時点) 平成 19 年度以降順次

②取得経緯

この土地は長期にわたる調査により判明した 7 世紀中頃に造られた多賀城以前の陸奥国府であり、全国でも最古級の役所跡として知られる「郡山遺跡」である。この「郡山遺跡」を保存するとともに、さらに歴史公園とするために昭和 61 年 4 月より仙台市土地開発公社が売却の同意を得られた地権者から順々に先行取得しているものである。

③買い取りが遅れている理由

仙台市は郡山遺跡の国史跡指定を受けて、国の補助のもとに仙台市土地開発公社から買い取る方針としてきた。ところが、国史跡は全域一括指定の方針とされており、すべての住民から指定地域の同意が必要であったが、これは実際には困難であったことから、国からの補助が得られず買い取りが遅れたものである。

近年、国の方針が部分指定を認める方向に変更されたことから、早期に指定を受け、文化財保護法に基づく国の補助を得て仙台市土地開発公社からの買い取りを行うことが可能となった。

④現在の土地の利用状況

郡山遺跡の発掘調査事務所として一部使用し、さらに郡山遺跡の普及・啓発のためにミニ展示室を設置し公開している。



⑤問題点

仙台市がこの土地の取得を進めるのは遺跡保存の観点からであり、その意義はあると考えるが、今後郡山遺跡について全体を取得して行くためには膨大な資金の投入が必要とされ、その上に支払利息も加わるため、将来の仙台市の財源を圧迫することになりかねないものである。

部分指定により一部についての国史跡指定の目処が立ったことから、比較的住民の理解が得られている政庁跡などの重要地区の取得については、近い将来取得可能であると考えられている。したがって、今後は重要地区に絞って取得を進めるべきである。

なお、重要地区についての取得については、多くても15億円程度の資金が必要と試算されているが、うち80%について国の補助が得られ仙台市の財政負担は軽減されることから、早急に国史跡指定を図り、重要地区についての整備を行うべきである。

また、郡山遺跡の発掘調査については、整備の資料を得るための調査であり、研究目的の調査とは性格が異なることから、今後とも最小限の範囲で行うべきである。

(5) 中野栄駅前広場予定地

①長期保有土地の概要

所管 建設局街路課

保有面積 2,003 m²

平成 15 年 3 月 31 日現在簿価 405,467 千円

3 月末簿価のうち支払利息額 154,098 千円 簿価に占める割合 38%

買取予定時期(現時点) 平成 14 年度に一部買い取り、17 年度に残りを買い取る。

②取得経緯

昭和 61 年 6 月に中野栄駅前の地権者より宮城県あてに土地 買い取り希望届があり、宮城県より仙台市に照会があった。これを受け仙台市の基本構想(昭和 61 年 1 月)に基づき、駅前広場用地を確保しておくことが必要であることから、仙台市土地開発公社は仙台市からの用地取得依頼に基づき昭和 62 年 3 月にこの土地を購入した。

③買い取りが遅れている理由

中野栄駅前広場は、JR仙石線中野栄駅への結節機能を向上させる必要性を背景に平成 9 年 10 月に都市計画が決定され、事業化が予定された。

その後、平成 12 年 12 月に策定された新中期都市計画道路整備計画のなかで、当該駅前広場は仙台港背後地土地区画整理事業の進捗状況に合わせ整備することとし、平成 14 年度に事業着手したことにより買い取りが遅れている。

④現在の土地の利用状況

仙台市土地開発公社が(財)仙台市建設公社に当該土地を貸し付け、有料駐車場としている。



⑤問題点

昭和 62 年 3 月には仙台市土地開発公社がすべての土地を取得しているにもかかわらず、仙台市は 16 年もの長い間買い取りを行わず、かつ事業の用に供していない。仙台市としては中野栄駅前広場を造るため必要となる土地をすべて取得しているため、早急に仙台市土地開発公社から買い取り、中野栄駅前広場として早期に整備・供用すべきである。

(6) (仮称) 新天文台用地

①長期保有土地の概要

所管 教育局天文台

保有面積 25,040 m²

平成 15 年 3 月 31 日現在簿価 1,083,216 千円

3 月末簿価のうち支払利息額 264,691 千円 簿価に占める割合 24%

買取予定時期(現時点) 平成 16 年度

②取得経緯

平成 3 年 11 月に (仮称) 錦ヶ丘小学校の用地として錦ヶ丘ニュータウン内に取得したものである。その後、平成 14 年 11 月 15 日の定例教育委員会において、「学校建設用地」から「新天文台建設用地」への用途変更を決定した。

③買い取りが遅れている理由

児童数が小学校を作るには至っていなかったためである。

④現在の土地の利用状況

現在は未利用となっている。

⑤問題点

これには以下の 2 つの問題があった。

第一は、この用地の取得時期に問題があった。すなわち、一戸建て 2,760 戸、集合住宅 1,480 戸計 4,240 戸と計画された民間の錦ヶ丘ニュータウン開発事業計画があった時点で、将来児童数の増加が見込まれたと判断し、(仮称) 錦ヶ丘小学校の用地を取得している。しかし、実際には錦ヶ丘ニュータウンの販売が計画どおりに進まず、結果として小学生がそれ

ほど増加しなかった。仙台市は錦ヶ丘ニュータウンの販売状況を見た上で用地の取得を依頼すべきであったと思われる。

第二に、将来の児童数の推計については、仙台市において十分な検討がなされずに用地を取得していた。今後は十分な検討を行って学校施設用地の取得の是非を判断する必要がある。

(7) 放山保存緑地用地

①長期保有土地の概要

所管 建設局緑化推進課

保有面積 48,024 m²

平成 15 年 3 月 31 日現在簿価 1,139,557 千円

3 月末簿価のうち支払利息額 202,187 千円 簿価に占める割合 18%

買取予定時期(現時点) 仙台市は平成 13 年度から概ね 5 ヶ年で仙台市土地開発公社から買い取りを行う予定である。

②取得経緯

仙台市は昭和 48 年 3 月に「杜の都の環境をつくる条例」を制定し、同条例第 23 条において、「市長は、保存緑地の土地の所有者から当該土地の買い取りの申出があった場合において、保全のため特に必要があると認めるときは、当該土地の買い取りに努めなければならない。」としている。

そしてこの土地は、放山保存緑地の所有者からの買い取りの申出に基づいて、平成 4 年度および平成 7 年度において仙台市土地開発公社が仙台市に代わり取得したものである。

③買い取りが遅れている理由

仙台市は平成 13 年度および 14 年度と順次仙台市土地開発公社からの買い取りを行ってきたが、この土地については未だ買い取りができていない部分である。

④現在の土地の利用状況

緑地として保存されている。

⑤問題点

仙台市は、平成4年度ならびに平成7年度に仙台市土地開発公社が取得した土地の買い取りを未だ完了していない。

仙台市はこの土地を速やかに仙台市土地開発公社から買い取りすべきである。

(8)長町一丁目歩行者専用道路

①長期保有土地の概要

所管 建設局道路建設課

保有面積 930 m²

平成15年3月31日現在簿価 591,370 千円

3月末簿価のうち支払利息額 37,137 千円 簿価に占める割合 6%

買取予定時期(現時点) 平成16年度

②取得経緯

この土地は長町一丁目地区の商業振興に資する東西連絡機能整備を主目的として、かつ地下鉄長町一丁目駅から仙台市長町副都心土地区画整理事業において整備予定の「仙台市音楽堂」および「もりの広場」へのアクセス道路等として平成10年1月に取得したものである。

③買い取りが遅れている理由

当該道路用地は「仙台市音楽堂」および「もりの広場」へのアクセス道路としても利用されるため、アクセス道路の整備は、それら施設の整備と同時期に行う方が効果的であるとした。しかし「仙台市音楽堂」の建設は一時凍結されたため、当初予定より大幅に遅れ、その結果当該用地の買い取りも遅れている。

④現在の土地の利用状況

仙台市土地開発公社が長町一丁目商店街に暫定的に賃貸し、同商店街は駐車場として利用している。



⑤問題点

長町商店街とJR東北本線を挟んで仙台市長町副都心土地区画整理事業地区を結ぶ交差道路は13本引く予定になっている。そして当該歩行者専用道路の150m先には既に幅員20m(将来は36m)の元寺小路郡山線が設置されており、また反対側150m先には幅員12mの街区道路(当面6m)が設置されることになっている。したがって、歩行者は若干の遠回りをして長町商店街と仙台市長町副都心土地区画整理事業地区の行き来はすることができるため、現状では当該歩行者専用道路の必要性は乏しいと思われる。加えて、この歩行者専用道路を利用するためには、JR東北本線の土盛にトンネルを建設する必要がある。更なる追加コストがかかることを考えると、この歩行者専用道路の効用はさらに低下すると考える。

9. 短期保有土地

(1) (仮称) 笹小学校整備事業用地

①保有土地の概要

所管 教育局学校施設課

保有面積 3,466 m²

平成15年3月31日現在簿価 383,492 千円

3月末簿価のうち支払利息額 25,164 千円 簿価に占める割合 7%

買取予定時期(現時点) 未定

②取得経緯

当該土地は、平成 10 年 9 月に 3,466 m²を 357,024 千円で仙台市土地開発公社が取得したもので、昭和 62 年から旧泉市と寺沢・笹地区土地区画整理組合との間で小学校設置についての協議が行われ、仙台市泉地区開発指導要綱に基づき平成 14 年 5 月に仙台市が笹区画整理組合から無償で譲り受けた土地 11,536 m²に隣接しており、学校用地としては合わせて 15,002 m²となっている。

③買い取りが遅れている理由

仙台市の新設校の基準となる児童数の過大規模化が見込まれないためである。

④現在の土地の利用状況

未利用

⑤問題点

平成 6 年度時点では、寺沢・笹地区および泉大沢地区の開発による社会増から母体校である向陽台小学校は平成 13 年度には 30 学級が見込まれた。そのため平成 10 年 9 月に一部土地を取得したが、平成 15 年度では未だ 22 学級と過大規模校の基準(31 学級以上)に達していない。また、平成 15 年度の推計においては、平成 25 年度になっても 25 学級と過大規模には至らないと推計されている。

したがって、(仮称) 笹小学校整備事業用地は小学校として使用される見込みは薄いと考えられる。当該学校用地の大部分が無償譲受した経過を鑑みて、他に転用する等当該土地の活用を検討する必要がある。

10. 普通財産の貸付および管理状況

(1) 将監土地

①普通財産(土地)の概要

場所 泉区将監 10-12-1

面積 1,062.48 m²

②問題点

代替地は目録を作成し、購入希望者に閲覧させているが、当該土地の目録写真に巨石が3つ写っている。取得後いつの間にか不法投棄されたということであり、管理状況に問題があると言わざるをえない。速やかに巨石を撤去し柵を設置する等管理を徹底するとともに、代替地の処分が進むよう目録写真を差し替えることが必要である。

11. 仙台市土地開発公社

(1) 代替用地の時価評価

仙台市土地開発公社では「公有地の拡大の推進に関する法律」第17条第1項第1号に関する土地を公有用地としている。そして公有用地は、都市計画道路用地、その他道路用地、学校用地、公園用地、公共施設用地及び代替用地の6つに区分されている。このうち代替用地以外の公有用地は、仙台市が簿価で買い取ることになっている。その理由は、その取得が仙台市の取得依頼により行われ、「公共用地先行取得に関する契約書」で簿価買い取りが明文化されており、さらに「仙台市土地開発公社に公共用地先行取得等を依頼する場合の事務処理要綱」第10条第2項により簿価買い取りとされているからである。

一方、代替用地は、仙台市からの要請により仙台市土地開発公社が用地買収の過程で必要と判断し購入しているものであり、その売却価格は時価である。平成15年3月末時点で仙台市土地開発公社が保有している代替用地のうち、平成12年度からの公募売却物件について、当時の公募価格と比較することにより、評価下落額を把握してみると次のようになる。

単位:千円

物件の住所	面積(m ²)	公募価格	帳簿価額	評価下落額
仙台市泉区泉中央一丁目36-5(36番街区)	312.52	35,940	60,094	24,154
仙台市泉区泉中央一丁目37-9(37番街区)	316.24	38,898	63,682	24,784
仙台市泉区泉中央二丁目15-15	274.82	30,231	55,896	25,665
仙台市泉区七北田字白水沢106-3・106-4	284.39	21,529	22,611	1,082
仙台市泉区七北田字白水沢106-5	279.45	22,356	24,384	2,028
仙台市泉区七北田字白水沢106-6	262.91	21,244	22,471	1,227
仙台市泉区七北田字白水沢106-7	240.90	19,465	20,590	1,125
仙台市泉区七北田字白水沢106-8	235.96	19,066	20,167	1,101
仙台市泉区七北田字白水沢107-2	277.37	26,600	30,400	3,800
仙台市泉区七北田字白水沢107-3	276.67	26,533	30,323	3,790
仙台市泉区七北田字白水沢107-8	371.42	31,831	38,182	6,351
仙台市泉区七北田字白水沢107-9	266.10	23,896	28,473	4,577
仙台市泉区七北田字白水沢108-5	206.14	18,718	22,469	3,751
仙台市泉区七北田字白水沢110-7	241.81	19,732	26,357	6,625
仙台市太白区土手内一丁目17-28(4番街区)	261.56	21,972	39,225	17,253
仙台市太白区土手内一丁目17-29(4番街区)	294.11	23,930	44,405	20,475
仙台市太白区土手内一丁目17-30(4番街区)	281.37	22,913	40,771	17,858
仙台市太白区土手内一丁目17-36(4番街区)	227.42	19,745	35,949	16,204
仙台市太白区四郎丸字新田112-6	430.05	24,377	17,189	△ 7,188
仙台市青葉区川平四丁目7-1(7番街区)	343.04	22,401	41,410	19,009
仙台市青葉区川平四丁目7-3(7番街区)	280.27	20,797	36,959	16,162
仙台市青葉区川平四丁目7-2(7番街区)	291.92	22,829	37,608	14,779
仙台市青葉区南吉成五丁目11-6	224.27	18,548	25,472	6,924
仙台市宮城野区田子三丁目201-13・201-14	330.73	31,751	37,703	5,952
合計	6,811.44	585,302	822,791	237,489
			平均下落率	28.86%

(注) 太白区四郎丸字新田112-6の物件は公募価格が帳簿価格より高いため、評価は下落していない。

公募売却により公表された価格は、その時点で仙台市土地開発公社が不動産鑑定を基に自ら算出した時価であり、時価が簿価を下回っているならば、含み損の存在を認めていることに他ならない。表にあるように平均下落率は28.86%となっている。このような状況を鑑みると、仙台市土地開発公社の平成15年3月末現在の代替用地(簿価6,506百万円)においても約2~3割の含み損をかかえていると推定される。公示地価によれば現在も仙台市の住宅地の価格は下落を続けている。この含み損は公社の経営を圧迫し、最終的には出資者である仙台市の負担になりかねない。

現状の「仙台市土地開発公社会計規程」は「土地開発公社経理基準要綱」を基に作られているが、「仙台市土地開発公社会計規程」によれば完成土地以外は評価損の計上が求められておらず、公有用地は資産の評価原則に従い取得原価での計上となっている(同規程第56条)。完成土地は土地造成事業に係る土地で販売可能な状態にあるものをいう(同規程第6条(11))。仙台市が簿価での買い取りを行わず外部に売却される用地としては、完成土地と代替用地は性格を同じくし、評価原則を相違させる理由はない。仙台市土地開発公社の財政状態を適切に表すためには、積極的に「仙台市土地開発公社会計規程」の修正を行い、著しい時価の下落が生じている場合には評価減を行う必要があると考える。

「公有地の拡大の推進に関する法律の施行について(土地開発公社関係)」では、土地開発公社の積極的な情報公開が求められている。その点からすると、強制評価減だけでなく、貸借対照表における代替用地の時価情報注記、公有地明細表(付属明細表等)におけるすべての用地の時価と評価損益の記載等、代替地の時価に関する情報を提供する必要があると考える。

(2) 公共用地先行取得に対する買い取り予定時期の明示

仙台市が仙台市土地開発公社に用地取得を依頼する際には、平成 13 年度から「仙台市土地開発公社の公共用地先行取得について(通知)」により、公共用地先行取得に関する契約書に買い取り予定期限を明示することとされた。

しかし平成 12 年度より以前に先行取得依頼した際には仙台市土地開発公社と仙台市との間で覚書の取り交わしを行っていたものの、買い取り予定期限が明示されていないもの、明示されていたとしてもその期限が経過してしまったものがある。長期保有土地の早期解消のためにも、平成 12 年度より以前に先行取得されたものについて改めて覚書等を取り交わし、仙台市はそれを履行する必要がある。

(3) 金融機関選定プロセスの規定化

仙台市土地開発公社が公共用地先行取得のために、金融機関から資金調達する際には、年度前に決定した事業計画に基づき事業別、銀行別の「銀行別借入計画・債務保証割当計画」(以下、「割当計画」という。)を策定し、仙台市に銀行毎の債務保証の申請を行っている。そして具体的な借入れは、用地取得契約締結後に「割当計画」に従い、あらかじめ交渉により合意された金利による「金銭消費貸借契約証書」を取り交わし借入れを実行している。競争入札の場合を除き公共施設用地については都市銀行を利用し、道路用地については地元の金融機関を利用することになっている。しかし、すべての金融機関を対象にしているわけではなく、従来から取引のある金融機関となっているのが実態である。

したがって、取引金融機関の固定化の可能性を排除すること、ならびに金利水準の引き下げの可能性を高めるために資金調達に際し金融機関選定プロセスを検討する点が課題であると考ええる。

以 上