

海老名市監査委員告示第12号

地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 242 条第 1 項の規定に基づき、平成 22 年 11 月 30 日付で提出された海老名市職員措置請求について、同法第 242 条第 4 項の規定により監査を行ったので、その結果を別紙のとおり公表する。

平成 23 年 1 月 28 日

海老名市監査委員 三 田 弘 道

海老名市監査委員 雨 宮 徳 明

海老名市監査委員 倉 橋 正 美

第1 請求の受付

1 請求人

(略)

2 請求の受理

本件措置請求は、地方自治法(昭和二十二年四月十七日法律第六十七号)(以下「法」という。)法第 242 条所定の要件を具備したものと認め、平成 22 年 11 月 30 日これを受理した。

3 請求の要旨

請求書に記載されている事項、請求人が提出した証拠書類及び請求人の陳述等から、請求の要旨を次の様に解した。

(要旨)

海老名市長(以下、「市長」という。)は、東柏ヶ谷近隣公園用地拡大を目的に、海老名市東柏ヶ谷一丁目の土地2筆(以下、「本件土地1」「本件土地2」という。)を取得するため、平成 22 年 3 月 25 日「土地売買契約書」(2通)を締結した。

また、同日、「物件移転等通常受ける損失補償契約書」(以下、「補償契約書」という。)を締結した。

これらは、下記事由により公費の不当な支出であり、海老名市(以下、「市」という。)に損害を与えた。

- (1) 本件土地1は、3年前より売却が地権者より進められており、さらに更地購入が一般的な商取引であるにもかかわらず、市が本件土地1上に存した建物等に対し、建物移転、工作物、動産移転、営業損失補償、機械設備撤去等の費用(以下、「移転等補償費」という。)を負担することは、公費の不当な支出である。

また、補償契約書の数量が全て「一式」となっており、これは不当な契約書である。

- (2) 不当な支出にあたる移転等補償費を調査するための 250 万円の調査費等は、不当な支出である。
- (3) 公園用地は、「基本計画」や「実施計画」に基づいて取得するべきであるが、これらの計画が全く立てられていないため、公園に利用価値はなく、取得理由は全くない。
- (4) この土地は、住宅、工場、マンションに囲まれた不整形な土地で、公道に面している南側間口は6mしかないため、公園としての利用価値が全く考えられない。また、大規模地震が発生した場合、中層マンションから6mの間口一杯にガラスが飛散し、かえって危険である。

- (5) この地域の土地の実勢価額は路線価よりも安価であると考えている。路線価は坪当り 42 万 9 千円であるが、移転等補償費を含めた土地購入価額は、坪当り 52 万 2 千円余となり、路線価を上回っている。不当に高価格で買上げた。
- (6) 市長は、土地売買代金及び移転等補償費の合計金額 157,955,111 円を市に返還すること。

第2 監査の実施

1 監査対象事項

請求書内容及び請求人の陳述、証拠書類から判断して、次の事項が法第 242 条第 1 項に規定する「違法若しくは不当な公金の支出」にあたるか否かについて、監査対象事項とした。

- (1) 移転等補償費を市が負担することは、違法・不当な支出であるかどうか。また、補償契約書にある「一式」が不当であるかどうか。
- (2) 移転等補償費を調査するための 250 万円の調査費等が、不当な支出であるかどうか。
- (3) 土地取得の必要があるかどうか。
- (4) 市が取得した土地の売買価額が、不当に高価格となっているかどうか。

2 監査対象部課

まちづくり部公園緑地課

3 請求人の陳述及び証拠の提出

請求人に対して、法第 242 条第 6 項の規定に基づき、平成 22 年 12 月 21 日に陳述の機会を設けた。

その際、新たな証拠書類として、現地写真3枚、平成 22 年国税庁路線価(写し)1枚が提出された。

4 請求人の証拠書類

資料－1 土地売買契約書(平成 22 年 3 月 25 日締結)写し

資料－2 土地売買契約書(平成 22 年 3 月 25 日締結)写し

資料－3 物件移転等通常受ける損失補償契約書(平成 22 年 3 月 25 日締結)写し

資料－4 現地写真3枚

資料－5 平成 22 年国税庁路線価(写し)1 枚

5 職員の事情聴取

法第 199 条第 8 項の規定に基づき、平成 23 年 1 月 12 日に公園緑地課長、主幹兼公園係長、同課主任主事から事情を聴取した。

第3 監査の結果

1 事実関係の確認

請求について監査した結果、次の事実が確認できた。

- (1) 平成 19 年 10 月 29 日、「柏ヶ谷自治会連合会からの要望について(東柏ヶ谷近隣公園の規模拡大について)」(以下、「自治会要望書」という。)を受理し、本件土地1の取得について検討を始めた。
- (2) 平成 21 年 6 月 29 日、臨時議会に、本件土地1の評価額及び移転等補償費を調査する目的で 250 万円の調査費等の補正予算(一般会計第1号)を上程し、可決された。
- (3) 平成 21 年 10 月 1 日、本件土地1の土地境界確認の立会い通知を本件土地2の所有者に持参した際、本件土地2を同時に買収してほしいとの要望があり、その後、本件土地2についても用地交渉を行った。
- (4) 平成 21 年 10 月 20 日、業務を委託した業者から、移転等補償費の基となる「用地調査等業務報告書」が提出された。
- (5) 平成 21 年 11 月 25 日、不動産鑑定士2者に委託した不動産鑑定評価額(平成 21 年 11 月 17 日提出)を資料に、不動産評価委員会を開催し、評価額を決定した。
- (6) 平成 21 年 11 月 26 日、神奈川県県土整備部都市整備公園課(以下、「県」という。)に対し、まちづくり交付金の申請をした。
- (7) 平成 21 年 12 月 2 日、12 月定例議会・本会議にて、用地費及び補償費として、合計で 1 億 8934 万 9000 円の補正予算を上程し、可決された。
- (8) 平成 22 年 1 月 26 日、最高経営会議にて、東柏ヶ谷近隣公園用地拡大が盛り込まれた平成 22 年度から平成 24 年度の実施計画が決定した。
- (9) 平成 22 年 3 月 25 日、本件土地1, 2の所有者と市との間で、土地売買契約を締結した。
また、同日、本件土地1の所有者と市との間で、物件移転等通常受ける損失補償契約を締結した。
- (10) 平成 22 年 3 月 31 日、本件土地1の売買代金 111,826,800 円及び移転等補償費の半額分 19,233,835 円を支出した。
- (11) 平成 22 年 4 月 20 日、本件土地2の売買代金 7,660,640 円を支出した。
- (12) 平成 22 年 9 月 17 日、本件土地1の所有者から市へ土地の引渡しを受けた。
- (13) 平成 22 年 10 月 8 日、本件土地1の移転等補償費の残額分 19,233,836 円を支出した。

2 監査委員の判断

本件措置請求については、次のように決定した。

本件請求には理由がないものと判断する。

判断に至った理由は以下のとおりである。

「理由」

(1) 移転等補償費及び補償契約書について

請求人は、本件土地1が既に売りに出されている土地であり、更地購入が一般的な商取引であるとしているが、必ずしも土地・建物所有権者の費用負担において更地にさせなければならないという更地購入の法的原則はなく、本件土地1の所有権者が同地で事業を営んでいたことを考慮し、また、市の計画を実施する上で、本件土地1に存する物件に対し移転等補償費を支出したことには、本件土地1の買収とは別個固有の必要性及び合理性があったと言える。

また、補償額については、金額を明確にするために移転等補償費の算定業務を業者に委託しているが、損失補償算定標準書(編著:財団法人公共用地補償機構)に基づき算出されており、補償契約書の数量を「一式」としたことに、特段不合理な点は見当たらない。

(2) 250万円の調査費等について

250万円の調査費等は、不動産鑑定評価額の鑑定と移転等補償費の積算を業者に委託するための予算額であるが、市が土地を取得しようとする際、不動産鑑定士にその評価額の鑑定を依頼することに、特段不合理な点は見当たらない。

また、上記「理由」(1)のとおり、市が移転等補償費を支払うことには相当の理由があると解するので、それを調査するための費用は不当な支出とは言えない。

(3) 土地取得の必要性について

本件土地1については、柏ヶ谷自治会連合会からの要望書を機に、市で土地取得の検討を始めている。東柏ヶ谷近隣公園の整備計画では、「海老名市緑の基本計画」(平成20年9月策定)があり、平成17年度の現況面積1.81haを平成29年度までに整備目標2.11haとすることが位置付けられており、公園用地を拡大していく計画を持っていた。

平成21年6月29日臨時議会にて、市長は、今回の土地取得目的として、公園用地拡大、駐車場の設置、非常時の避難所、新たな南側出入口の確保を挙げ、今後も地権者の合意を得られた部分から買収し、公園面積を広げていく第一弾である旨の答弁を行った。

その後、県を通じて本件土地1, 2の取得に係るまちづくり交付金の申請を行い、平成

21年12月14日まちづくり交付金が国から認められた。

平成22年1月26日の最高経営会議にて、第四次総合計画実施計画の見直しが決定され、その中で東柏ヶ谷近隣公園の拡大等を盛り込み、市の政策目標を明確にしている。

以上のことを踏まえると、市長は、市の計画に基づき土地取得の必要性を判断したと言える。

なお、本件土地1を取得する際、本件土地2も取得しているが、本件土地2は借地され、事業所用地として既に一体的に利用されていた土地であり、本件土地2の所有権者の申し出により本件土地2を同時に公園用地として取得したことに、特段不合理な点は見当たらない。

(4) 取得価額について

本件土地1, 2を取得するにあたり、市長は不動産鑑定士2者に不動産鑑定を委託しており、本件土地1, 2の取得については、海老名市不動産評価委員会において、不動産鑑定士2者が算出した評価額のうち、より安価な評価額を上限価格として採用しており、市の実際の購入価額は、その上限価格と同額であり、適正価額を超えているとは言えない。

また、移転等補償費は「理由」(1)で述べたとおり、土地売買代金とは別に本件土地1の所有権者に支払うべき代金であることから、結果、土地売買価額は路線価よりも低額となり、請求人の主張には理由がない。

以上、「理由」で述べたとおり、請求人が公費の不当な支出の事由として述べたことは、いずれも正当と認められないので、本件請求には理由がないものと判断した。