

監 査 結 果

以下の多治見市職員措置請求について、次の通り決定する。

平成24年11月5日

多治見市監査委員 尾 関 恵 一
多治見市監査委員 井 上 あけみ

記

請求の受付

1 請 求 人

岐阜県多治見市大正町2-33 木 塚 隆 夫
岐阜県多治見市甘原町380 木 塚 勝 子

2 請求年月日

平成24年9月10日

3 請求の要旨

請求人は監査委員に対し、次の措置を講ずるべきことを請求する。

多治見都市計画事業多治見駅北土地区画整理事業の施行者代表者多治見市長は、仮換地指定において違法に市有地を細分化して換地し、安価に売払い、多治見市に損害が発生しているため、多治見市の損害総額を多治見市へ補填すること

4 請求の理由

- (1) 私人の要求を優先し、その穴埋めに市民の財産である公有地を使うという仕組みは理解できず、特定権利者への売り払いを前提とした(単独では宅地の利用増進目的に反する)公有地のバラマキ換地は、総合照応の概念で包括できない突出したものであり、現地換地の原則、位置の照応原則に反して違法である。
- (2) 過小宅地の解消にも該当せず、後に制定された地区計画に照らしても、望ましい土地利用のため等の合理的理由は見当たらない。
- (3) 清算制度のある中で、調整用先買い地がなければ換地割り付けができないとすれば先買い地が区画整理事業の前提となり、現行制度では予定されていない。公表もしない施行者の持つ公有地を減歩率緩和を強く望む権利者の隣に付けて安価で売払いを示唆し、換地割り付けを行なった結果、バラマキ換地が生じたと推測される。
- (4) 一方で私人から先買いし、一方で特定私人に廉価で売り払う、ということは施行地区内権利者間に不公平を生じ、土地の先買い原資が税であるから施行地区外市民との間にも不公平となる。

5 請求の要件審査

本件請求は、地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「地自法」という。)2

4 2 条 2 項の「当該行為のあった日又は終わった日から 1 年を経過したときは、これを行うことができない」という要件において、期間が経過している財務会計行為が含まれているが、「監査の実施 5 事実の確認」において要件を具備する支出として記載した財務会計行為に関しては、地自法 2 4 2 条所定の要件を具備しているものと認めた。

監査の実施

1 監査対象事項

請求の内容及び陳述並びに請求の要件審査の結果を総合的に判断して、監査対象事項を次のとおりとした。

仮換地指定において市有地を細分化し換地したことが違法であること、その土地を安価に売り払った行為は、地自法 2 4 2 条 1 項の「違法又は不当な財産の処分」に該当するのかが。

2 監査対象部局

総務部総務課、都市計画部区画整理課

3 請求に対する多治見市長の回答

請求人の監査請求に対する多治見市長の見解・意見を求めたところ、回答は次のとおりであった。(平成 2 4 年 1 0 月 3 日付け多区整第 4 5 2 号意見書及び平成 2 4 年 1 0 月 1 6 日の陳述の聴取)

(1) 前提

市は、換地設計に基づいて公有地を配置している。市民のために利用されるべきもの(公園、広場、駐車場、道路用地等)は優先的に配置し、他の個人への売却などを原則とするもの(処分可能な財産)については、公平の観点が求められる。

請求者は、市が換地した用地の配置について、地権者間の公平さを欠いていること、市が換地を売り払う時に、その価格設定が著しく安価であることを主張し、このことを違法若しくは不当ととらえていると解する。

(2) 位置の公平について

本件では仮換地指定前に、地権者の希望換地先を聞き、減歩を考慮した実際の配置を提示し、調整している。これは地区内を事業用宅地となる可能性の高い大規模宅地と、居住用として利用される小規模宅地との棲み分けを図る目的で、「換地申出取扱要領」に基づき実施された。

地権者の希望を優先した結果、各街区に余剰地が生じ、この土地を多治見市に換地したものである。請求者はこれを「バラマキ換地」と称しているが、以上の結果として小規模な土地が生じたのであり、特定権利者への売り払いを目的として恣意的にばらまいたものではない。

第 1 3 回多治見駅北土地区画整理審議会(以下「審議会」という。)で説明した「2 件につきましては意図的に隣につけた経緯がある」というのは、事業上広い土地が

必要であり、減歩された場合に事業に支障が出てくる可能性があるため確保した土地があるという意味である。これについては意図があることを認めるが、減歩することで事業継続に支障をきたすことは区画整理事業の本意ではないため、市の裁量の範囲で行ったことを審議会で説明している。

(3) 価格の公平について

請求者は、「特定私人に廉価で売り払ったとしている。このことは参考とする議事録に「区画整理上低い評価がさせていただきますので」と言っていることをとらえている。

ここで、「区画整理上低い評価」とは「区画整理事業での基準上低い評価」のことである。土地価格を評価するにあたっては、間口、形状なども基準となる。あくまで区画整理事業の基準に基づき価格を算出するが、基準を適用して低い評価となるということである。

地権者の換地先を優先し、市の土地が小規模で各地に点在した結果、市の仮換地は低い評価となっている。形の良い土地は高い評価を受け、形の悪い土地は低い評価を受けるということであり廉価に売り払ってはいない。

売払いは、「本事業の区画整理路線価及び土地評価基準を用い、基準日における鑑定評価額を基に売払い時点の価格の動向により時点修正を加えて算出するものとする（多治見都市計画事業多治見駅北土地区画整理事業施行地区内特定市有地の売払いに関する要綱（平成16年告示第147号。以下「要綱」という。））としており、基準に基づいて客観的な価額を設定している。

4 請求人の証拠の提出及び陳述

請求人に対して、地自法242条6項の規定に基づき、平成24年10月16日証拠の提出及び陳述の機会を与えた。そこにおいて請求人は、平成24年10月15日に提出された要旨の補充により、次のことを述べた。

(1) バラマキ換地は、法定外任意の申出換地制による申し出者の希望を優先した結果、街区に生じた余剰地を税財源により先行取得した市民の財産である公有地で埋めたということである。

しかし事前に希望に沿って公有地のバラマキ措置が採られることは周知されず、平成14年11月に仮換地指定されてからも、バラマキ換地の売り払い対象地が開示されたのは平成16年5月31日審議会の場である。この仕組みを知らなかった多数の権利者がいる。

一方公有地買い受け人は、隣地に細長不整形のために自己所有地より単価の安い土地があれば、大方の人は買って得するだろう。

(2) 意図的バラマキとの憶測を避けるため、換地後の営業を考慮して「2件につい

ては施行者裁量で公有地を隣地に張り付けたこと」が審議会に報告されている。対比して、審議会では「例えば土地利用制限として露天駐車場として利用される方については売買しないというようなことも考えております」との発言には、職業にかかる重い中身を持っているのではないか。

またパラマキ換地を張り付けた隣地権利者が買わなかったら、市が維持管理すると説明されている。土地区画整理法2条にいう宅地の利用増進に施行者自身が違反することとなるので、細長不整形化した公有地は隣地売り払いを前提としていることになる。パラマキ換地の位置の照応違反について、整形にするべき宅地を細長不整形にしてバラマクことは原位置換地、位置の照応原則に違反する。

5 事実の確認

関係書類の調査により、次の事実を確認した。

(1) 公有地の売却について

区画整理課へ確認をしたところ、公有地の売却については次のとおりであり、地自法242条2項の要件を具備する支出は、11番から13番までの支出であった。

番号	契約日	街区番号	画地番号	売払地積 (㎡)	入金日
1	平成16年度	3	11	122.88	平成16年度
2	平成17年度	24	3	430.69	平成17年度
3	平成19年3月6日	7	3	166.71	平成19年3月7日
4	平成20年2月5日	26	6	27.63	平成20年2月6日
5	平成20年12月5日	5	7	441.01	平成21年1月27日
6	平成21年3月12日	1	6	133.84	平成21年3月19日
7	平成22年1月5日	13	1	324.00	平成22年1月15日
8	平成22年5月27日	3	1	311.98	平成22年8月9日
9	平成22年8月26日	22	4-2	115.03	平成22年8月31日
10	平成22年10月12日	22	4-1	89.16	平成22年10月26日
11	平成23年12月1日	2	4	63.51	平成23年12月15日
12	平成24年4月11日	2	1	59.15	平成24年4月26日
13	平成24年4月23日	18	2	89.47	平成24年6月5日

監査の結果

本件請求についての監査の結果は、合議により、次のように決定した。

1 結論

本件請求にかかる請求人の主張には理由がなく、請求人の求める措置の必要性も認められないので、棄却する。

2 結論に至った理由

(1) 市有地を細分化して換地したことについて

本件請求において、請求者が仮換地指定において施行者が公有地を細分化して換地したことが違法である旨主張する点について検討する。

地自法242条において住民監査請求の対象とされる行為は、違法若しくは不当な財務会計上の行為とされている。請求人が主張する、施行者が市有地を細分化して仮換地指定をしたとする行為は、土地区画整理事業の土地評価基準に基づいて行なった非財務会計行為にあたり、住民監査請求の対象とならないと判断する。

(2) 市有地の売却について

本件請求の対象となる財務会計上の行為又は怠る事実は、「監査の実施 5 事実の確認(1)の表」11番から13番までの支出であると解する。

本件請求における市有地の売却については、地自法242条2項に規定する1年を経過するものも含まれる。請求人は、市有地売却後1年を経過しているとしても正当な理由があると主張するが、正当な理由の有無は、特段の事情のない限り、当該普通地方公共団体の住民が相当の注意力を持って調査すれば客観的にみて住民監査請求をするに足りる程度に当該行為の存在及び内容を知ることができたと解される時から相当な期間内に監査請求をしたかどうかによって判断すべきである(最高裁判決(平成14年9月12日判決))ことから、本件請求においては正当な理由がないものと判断し、1年を経過していない「監査の実施 5 事実の確認」の売却分のみを対象とした。

本件請求において、請求者は、仮換地後の市有地が安価に売り払われた旨主張するため、この点について検討する。

本件請求の対象となる売却される市有地は、土地区画整理事業において、土地利用の共通する地権者を集めるために採用された申出換地の結果、一般地権者の換地の割り込みを優先したことにより生じたものであり、必ずしも違法若しくは不当なものとは言えない。

また、市有地の売却については、要綱に基づき手続きがなされるものであり、売払い価格においては要綱6条に基づき不動産鑑定評価を基に算出すると定められている。

本件請求の対象となる財務会計上の行為である市有地の売却については、要綱に従い手続きが行なわれ、不動産鑑定評価及び時点修正に基づき売払い価格が定められ、かつ売払いを希望した者からは相当な対価を受け取っていることが認められる。

以上より、請求人が主張する不当に安価に売却した事実は認められず、違法又は不当とは言い得ないと判断する。

(3) 以上のことから、請求人の主張には理由がないので、「1 結論」のとおり決定

した。