

丹波市職員措置請求監査結果

「認定こども園さちよ土地交換に係る監査請求」

平成 22 年 6 月

丹 波 市 監 査 委 員

請求人

●●●● 様

●●●● 様

丹波市監査委員 谷 垣 渉

住民監査請求に係る監査の結果について（通知）

地方自治法第 242 条第 1 項の規定に基づき、平成 22 年 4 月 30 日付けで提出された住民監査請求について、監査した結果は下記のとおりであったので、同条第 4 項の規定により通知する。

記

第 1 請求の受付

請求人 住 所 兵庫県丹波市●●●●
氏 名 ●●●●

住 所 兵庫県丹波市●●●●
氏 名 ●●●●

第 2 請求の受付日

平成 22 年 5 月 6 日

第 3 請求の要旨

- 1 丹波市長及び市教育委員会前教育長は、「認定子ども園」施設建設用地として市所有地（氷上町棧敷 391 番地 2 ほか 1 筆＝地積合計 2,548 m²）と医療法人
所有の土地（氷上町棧敷 384 番地 2 他 1 筆＝地積合計 1,709 m²）を交換した。

その際、医療法人●●●●が丹波市に対し支払う交換に係る差額 12,287,200 円についての根拠は、各面積に「不動産土地鑑定額」を乗じた金額を差引いたものとしている。

問題は、その「不動産土地鑑定額」であるが、当局が市議会に提出した資料によると、市有地は、13,000 円/m²で、医療法人●●●●所有地は、12,200 円/m²で、その差は 800 円である。

しかし、市の所有していた土地は、地目「田」で、主要地方道（県道）に面し 14,500 円/

m²で買収したもので、土地評価額は、13,500円である。そして、医療法人●●●●の土地評価額は、8,100円であることが判明した。(当局資料)

不動産鑑定額と土地評価額は必ずしも一致するものではないが、以上のことから不動産鑑定額の差800円は不当に少なく理解できない、少なくとも800円以上は見込められることから、市に多大の損害を与えたと考える。

よって、再度の不動産鑑定を行い、正当な評価に値する金額で差額の精算を行うよう請求するものである。

- 2 市と医療法人●●●●が交換した土地の面積は、市側が839m²(2,548m²-1,709m²)多くなっている。これは、医療法人●●●●側の要望であったことを第41回丹波市議会本会議における市教育委員会学校教育部長の答弁で明らかにしている。

このことから、市は少なくとも839m²の取得や整備等にかかった実費(買収費、造成費、舗装費、測量設計費等)を含めた単価で清算すべきであり、実費の半額にも満たない「不動産土地鑑定額」での精算は、不当であり市に多大の損害を与えた。

よって、実費を精査し、その差額分を医療法人●●●●との間で、精算をおこなうよう請求するものである。

第4 措置請求書の補正

措置請求書を収受し要件審査を行った結果、事実証明に不明な点があったので、請求人に補正を求めたところ、平成22年5月17日にその補正が行われた。

第5 事実を証する書面

- 1 議会だより たんぱりんぐ 2010年、4月 第22号の4ページ
「土地の交換(氷上町棧敷)」の記事の写し
- 2 平成22年3月議会総務常任委員会に提出された「認定こども園さちよ交換用地位置図」及びそれに記載された「固定資産評価額」
- 3 平成22年3月定例議会に提出された「土地の交換について(氷上町棧敷)」の議案書の写し
- 4 平成22年3月定例議会で提出された「認定こども園さちよ建設関連駐車場事業費」の資料

第6 監査の執行の辞退

小寺昌樹監査委員から、本件措置請求の監査の執行を辞退する旨の申出があり、監査委員の会議においてそれを了承し、同委員は監査を執行していない。

第7 請求の受理

本件請求について、地方自治法第242条第1項に規定する要件を具備しているものと認め、平成22年5月17日に受理した。

第8 監査の実施

1 新たな証拠の提出及び陳述の機会の付与

請求人に対し、平成22年5月27日に地方自治法第242条第6項の規定に基づき、新たな証拠の提出及び陳述の機会を与えたが、新たな証拠の提出はなく、請求人1名からは陳述の欠席届が提出された。また、他の1名の請求人からは申出の期日を遅れて欠席届があり辞退として処理した。

2 現地の確認

平成22年5月25日に、監査委員及び監査事務局において、対象となった「氷上町棧敷391番地2、392番地1、384番地2、386番地2」の現況の確認を行った。

3 監査対象部局

丹波市教育委員会こども育成課とした。

4 監査対象部局の事情聴取

平成22年5月28日及び6月7日に丹波市教育委員会こども育成課(当時のこども育成課長及びこども育成課副課長の2名)から概要説明を受けると共に事情聴取を行った。

事情聴取については、次のとおりである。

(1) 対象部局説明

代替用地取得及び土地交換についての概要説明

(2) 監査委員聴取

ア 代替用地の取得について

イ 土地交換交渉について

ウ 覚書について

エ 鑑定評価について

オ 交換契約書について

カ 丹波市駐車場について

キ 病院駐車場について

ク 駐車場用地測量業務について

ケ 駐車場整備工事について

第9 監査の結果

本件措置請求に係る土地の交換については、違法、不当は認められず、損害が発生したとする主張にも理由がないと判断したので、本件請求を棄却する。

以下、その理由について述べる。

1 事実関係の確認

監査対象部局の事情聴取、関係書類調査等により以下の事項を確認した。

(1) 用地(代替地)の取得について

旧氷上町が平成11年に近隣の水道事業により取得した土地の単価に、公的な地価調査による下落率を乗じた価格を基礎資料として、最終的に m^2 当たり14,520円で取得している。

(2) 土地の交換交渉について

ア 土地の造成費用をできるだけ安価にあげるべく、県の治山工事等による建設残土で造成を行っている。

イ 平成21年5月の議員総会において、議員から交換用地については、不動産鑑定を入れるべきではないかという意見があり、双方の不動産鑑定を実施し、7月の認定こども園調査特別委員会にその報告を行い、同年8月3日に差額を含めて交換に関する覚書を交わしている。

(3) 土地交換の仮契約について

医療法人●●●●との間で土地交換仮契約を平成22年2月23日に締結している。

(4) 土地交換の本契約について

土地交換の契約については、平成22年3月の第41回市議会定例会に付議され、議決を得たことにより本契約としている。契約日は平成22年3月16日。

(5) 交換の代替地として取得した農地については、1,915㎡を雑種地として交換に供し、780㎡に市道に移設し、214㎡を認定こども園駐車場に使用している。

(6) 交換に供した、雑種地1,915㎡及び公衆用道路633㎡は、一体的に医療法人●●●●の駐車場に使用されている。

(7) 交換によって譲り受けた土地(2筆合計1,709㎡)については、認定こども園建設用地の一部に使用している。

2 監査委員の判断

請求人の主張について、次のとおり判断する。

(1) 土地交換における、鑑定評価額について。

請求人は、精算に採用した価格が、不当であると主張するが、その価格は不動産鑑定士が鑑定評価したものである。不動産鑑定士とは、不動産の鑑定評価に関する法律に規定された国家資格を有し、不動産の経済価値に関する高度専門家である。本件鑑定評価は、対象不動産の最有効使用が駐車場等であることから、取引事例比較法による比準価格をもって評価額を求め、公示価格等との規準を行って対象不動産の評価額を決定している。この比準価格は、適切な取引事例を基礎に事情補正、時点修正を施し、かつ、標準化補正及び地域要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これを求めている。

今回交換契約された双方の土地の鑑定は、丹波市が同一の不動産鑑定士に鑑定評価を同時委託したものであり、公正な評価額によって交換が執行されたものと判断する。

なお、請求人の主張する「土地評価額」を調査したところ、その価格は「土地評価額」ではなく、「路線価」であることが判明した。「路線価」とは、街路に接する標準的な宅地1㎡当たりの価格のことであり、土地の形状、奥行、間口などによって筆毎に評価される「土地評価額」とは異なるものである。

(2) 超過面積分の、実費精算について。

請求者は、等面積交換を基本に超過面積分については、取得費や整備費等を含めた実費単価により別途精算するよう求めている。しかし、先に判断したように鑑定評価

額による交換が適切である以上、等面積交換分の単価と超過面積分の単価が異なるようでは、大きな矛盾をはらむこととなり、それは不適切な交換契約になると言わざるをえない。

また、地方自治法第96条第1項第6号には、「条例で定める場合を除くほか」とした上で、財産の交換は議決事件とされている。丹波市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第2条第1項には、「普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを他の同一種類の財産と交換することができる。ただし、価額の差額が、その高価なものの価額の6分の1を超えるときは、この限りでない。」と規定し、価額の差額が、価額の6分の1を超えるときは、地方自治法の規定に従うよう求めている。この土地交換は、交換に係る差額が6分の1を超えており、これら地方自治法及び市条例の規定に則って進められ、平成22年3月第41回市議会定例会に、議案第44号「土地の交換について(氷上町棧敷)」として提出し、議決を得たものである。その価額については、鑑定評価額によって行われ、市の負担と評価額には価格差が生じているが、土地の形状を同等にした上での評価、交換交渉によるものであり、市に多大の損害を与えたとする請求人の主張は、認められない。