

## 住民監査請求監査結果報告

### 第一 監査請求

#### 1. 請求人

請求人の住所、氏名 省略

#### 2. 請求書の提出日

平成 19 年 1 月 19 日

#### 3. 請求の内容

(請求内容については、請求人作成の「嘉麻市職員措置請求書」要約文を転記する。)

##### (1) 請求の要旨

- ① 駐車場用地の買収価格が不当に高額で取引されている。
- ② 価格の設定として鑑定評価を示していますが、根源的算定基準が示されていない。
- ③ 路線価や実勢価格が（3 年～5 年内の近辺の取引事例等）及び時価相場のない場所は、固定資産課税を算定基準の原資として公的倍率を用いて設定すべきである。
- ④ 私の試算では、公的倍率をおよそ 50 倍から 55 倍で算定して提示しております。この資産評価格でも一般民間取引の場合は、もっと厳しい価格（単価㎡当り 1,500 円～2,000 円以内）でないと売買取引は不可能と断定される。
- ⑤ 近年はデフレの歯止めが効かない世相で、この用地は立地条件として評価の低い場所で買収価格（単価㎡当り 6,050 円）の 1 / 3 の値段が妥当である。
- ⑥ 私は、不動産取引、土地開発や分譲宅地開発等 30 年以上の関連仕事に携わって来た者として、この物件を査定し判断したものである。
- ⑦ 監査請求にしても第三者機関での外部監査を要請する。
- ⑧ 不動産鑑定評価は、公共機関の信頼性の高い業者を選定、採用すべきである。
- ⑨ 土地開発基金の公的資金を活用しているので、会計検査院の「査定書」（認定証明）の提出を求める。
- ⑩ 売買契約書に基づく支払い領収書の提出を求める。

嘉麻市に返還すべき金額 62,519,050 円の返済者は次の 4 名を指名する。

旧嘉穂町長  
旧嘉穂町助役  
旧嘉穂町収入役  
旧嘉穂町教育長

## (2) 措置要求

嘉麻市に対して、地方自治法 242 条 1 項に基づき、上記 4 名に対し、62,519,050 円を支払えとの請求をするように求めるものである。

## 4. 請求の要件審査

本請求は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。）第 242 条の所定の要件を具備していると認め、平成 19 年 1 月 26 日付けでこれを受理した。

## 第二 監査の実施

### 1. 監査対象事項

本請求において、監査の対象とすべき旧嘉穂町立総合運動公園駐車場用地は不当に高額で買収され、違法又は不当な公金の支出がなされたか否か等請求人の請求について監査を実施した。

### 2. 監査対象機関

嘉麻市教育委員会 教育部生涯学習課

### 3. 請求人の証拠の提出及び陳述

請求人に対して、法第 242 条第 6 項の規定に基づき、平成 19 年 2 月 8 日に陳述の機会を設け、請求人から陳述を受けた。請求人は陳述を行ったが、追加の証拠の提出はなかった。

陳述の要旨は、次のとおりであった。

運動公園駐車場用地購入は、端的に言って非常に高い。時価から言うと非常に高額で購入されている。

旧嘉穂町の監査委員は今はいないので、外部監査の実施と会計検査院の査定書及び支払い領収書の提出を求める。

#### 4. 監査対象機関の陳述

法第 242 条第 7 項の規定に基づき、平成 19 年 2 月 16 日監査対象機関から総合運動公園駐車場用地購入の経過及び必要性また購入価格の決定等に関し陳述を受けた。

陳述の要旨は、次のとおりであった。

総合運動公園の保有駐車台数は 128 台で、スポーツ行事、イベント等を開催する上で駐車場が足りない状況であった。周辺住民からの苦情や上嘉穂警察署からも指摘を受ける等、駐車場の確保の必要があり、また運動公園周辺をスポーツゾーンとして整備するという観点から駐車場用地を購入した。購入金額については、平成 6 年度に総合運動公園敷地として㎡当り 7,450 円で購入しており、この度不動産鑑定士の鑑定価額等を勘案し総合的に判断すれば㎡当り 6,050 円は適正な価格であると考ええる。

#### 5. 関係人の調査

法第 199 条第 8 項の規定に基づき、関係人より総合運動公園駐車場用地の購入の経過、財務会計事務処理等に関し調査、確認を行った。

### 第三 監査結果

本件請求については、監査委員の合議により、次のように決定した。

本件請求は、棄却する。

以下、判断理由について述べる。

#### 1. 事実関係の確認

監査の結果、次の事項について確認した。

##### (1) 運動公園駐車場用地の購入計画及び選定

- ① 平成 6 年度から 9 年度の 4 ヶ年で総合運動公園整備事業として総合体育館、陸上競技場の整備を行った。保有駐車台数は 128 台である。
- ② リバーサイドロードレースや福岡県高等学校駅伝競走大会、中学校体育連盟・高校体育連盟陸上競技大会など大規模な大会が開催されるようになる。保有駐車台数 128 台では収容できなくなり、収容できない車両が国道等に路上駐車し、周辺住民から苦情や上嘉穂警察署から再三指摘を受けている。

- ③ 旧嘉穂町議会において総合運動公園整備後、一般質問において駐車場拡張の必要性を求められていた。
- ④ 旧嘉穂町文教施設総合計画審議会より平成17年5月25日に答申が出され総合運動公園の整備が提唱される。
- ⑤ 駐車場用地の選定に当っては、総合運動公園周辺に限定し模索すると、北側は民家、西側は切り立った山林であるので対象から外し、南側の山林及び田、畑、雑種地が最適であると判断し候補地を3箇所に絞って検討を行っている。更に候補地決定に当っては
  - i) 筑豊地区の中心的な陸上競技場として、予選大会等の開催場所として定着しており、大会等の増加に伴い、その規模に見合う駐車スペースを確保できる。
  - ii) 利用者の利便性を考慮し、総合運動公園に隣接している。
  - iii) 用地価格、造成費等が低価格であるなど、経済的合理性が図られる。などの条件を考慮し、総合的に評価して、当該地を最適地として決定している
- ⑥ 総合運動公園駐車場として選定した土地。

土地の所在	地積	台帳地目
上西郷 1245-1	13,869 m <sup>2</sup>	山林
上西郷 1244-1	1,207 m <sup>2</sup>	雑種地
上西郷 1200-2	25 m <sup>2</sup>	山林
上西郷 1147	1,920 m <sup>2</sup>	田
上西郷 1148	109 m <sup>2</sup>	畑
上西郷 1238	481 m <sup>2</sup>	山林
合計	17,611 m <sup>2</sup>	

(2) 用地購入までの経過及び契約、支払い関係

- ① 近傍類似地の近年の売買実例がなかったので、適正な価格を求めるため不動産鑑定士に鑑定価額を依頼する。平成17年5月6日鑑定業者選考委員会で3業者選考し、6月8日入札を実施し不動産鑑定業者を決定した。早速同日契約を行い、結果は7月8日に受領しているが、鑑定価額はm<sup>2</sup>当り5,400円(全体平均m<sup>2</sup>当り5,677円)であった。
- ② 用地取得に当っては、土地収用法(昭和26年6月9日法律第219号)

に基づき事業認定を得て総合運動公園駐車場整備事業で行っている。土地収用法第15条の14により、事業説明会を平成17年10月31日に開催し、事業認定申請を10月31日に県知事に申請する。県知事より12月16日事業認定通知がある。

- ③ 地権者との話し合い及び価格交渉は、平成17年5月25日土地の売却の意向確認をし、8月19日、30日、9月5日に説明及び価格交渉を行っている。
- ④ 土地取得予算関係については、嘉穂町議会第3回定例会（9月議会）に第4号補正予算として106,547千円上程され、9月21日原案可決されている。財産の取得関係も平成18年1月25日第1回臨時会に議案第1号として上程され原案どうり可決されている。
- ⑤ 土地売買関係については、売買仮契約を平成18年1月18日締結し、1月25日に本契約の効力が発生した。1月26日に所有権移転登記がなされ、2月20日地権者3名に合計106,546,550円の支払いがなされている。なお、町から地権者への支払いは口座振替による支払がなされているが、口座振替の方法により支払った場合の領収書は、指定金融機関の領収書で良い（昭和38年12月19日行政課通知）とされている。
- ⑥ 総合運動公園駐車場整備事業は、旧嘉穂町の単独事業で実施したものである。この財源は、土地開発基金により充当されているが、この基金は町が行う事業用地など公有用地の取得事業の経費の財源に充てるため設置した基金であり目的どおりの執行がなされている。

### （3）運動公園駐車場用地の購入価格について

旧嘉穂町において、用地買収を行う場合の購入価格の決定は、本件のように不動産鑑定士による鑑定価額を基に算定する場合と用地価格算定基準により算定する場合などあり、算出方法は定まっていない。

本件については、不動産鑑定士による鑑定価額を基に算定されているが鑑定価額は、宅地見込地で鑑定され全体平均で、㎡当たり5,677円となっている。

不動産鑑定評価額を基として、地権者との協議を再三にわたり行ったが、相方は、町が平成6年度の総合運動公園敷地として購入した㎡当たり7,450円（坪単価24,628円）を主張し、交渉は難行を極めた。

町としては、駐車場問題と併せて、今後、運動公園周辺をスポーツゾーンとする将来構想の実現にも影響することを勘案して、不動産鑑定士の鑑定価額に6分6厘（6.6%）㎡当たり373円の上乗せし、㎡当たり6,050円（坪当たり20,000円）で合意し決定した。

#### (4) 不動産鑑定士による鑑定について

不動産鑑定評価は、不合理な土地価格形成の排除や公共用地取得の損失補償の適正化を図るため昭和38年に「不動産の鑑定評価に関する法律」が制定され、不動産鑑定士はこの法律において認められた国家資格で、不動産の鑑定評価を適正に行うものとして国が認めた資格者である。

よって、不動産鑑定評価基準に則って適正に行った不動産の鑑定は、現在の不動産評価に関して理論上も実践上も実行可能な権威あるものと評価されている。

## 2. 監査委員の判断

### ① 運動公園駐車場用地の選定について

平成6年度から平成9年度の4カ年にわたる総合運動公園整備事業で総合体育館、陸上競技場等の整備を行っている。筑豊地区で唯一の全天候型陸上競技場を有することから大規模な大会が開催されるなど、利用者が当初の予想を大きく上回るという喜ばしい状況であった。

しかし、保有駐車台数が128台では、利用者の増加に対応できず、収容できない車両が国道等に路上駐車し、交通渋滞が発生するなど周辺住民の生活環境に支障をきたし、再三にわたって警察署からも指摘等を受けている。よって駐車場の確保(450台)が緊急に求められ、将来的には、運動公園周辺をスポーツゾーンとして整備する観点から本件土地を購入することになったものであり、駐車場用地確保の必要性また購入についての合理性はあると判断できる。

選定については、運動公園南側の3ヶ所を用地購入費と併せて造成経費を含めて検討され決定されたものであり、行政運営の基本である最小の経費で最大の効果を上げるべき努力はなされていると評価できる。

### ② 運動公園駐車場用地購入に関する議会の議決及び財務会計行為等の事実について

平成17年5月6日に鑑定業者選考委員会が開催され3業者選考され6月8日入札が行われ不動産鑑定業者が決定している。土地購入予算は旧嘉穂町議会第3回定例議会(9月議会)に上程され9月21日可決され、また財産の取得に関する議案は旧嘉穂町議会第1回臨時会において平成18年1月25日可決されている。

土地売買契約が1月25日に締結され、1月26日土地の所有権移転登記がなされ、2月20日に支払いが完了している。

議会においても十分な審議を経て議決がなされ、また当該用地取得に係る仮

契約締結伺い、仮契約書、支出命令書等の財務会計行為については、地方自治法及び同法施行令並びに嘉穂町財務規則に基づき適正に事務処理がなされており、合規なものであることが認められた。

### ③ 運動公園駐車場用地の購入価格の適正について

公共用地の買収の補償については、国が定める「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（昭和 37 年閣議決定）等により評価算定することになっている。損失補償基準によると、「正当な補償」とは「正当な取引価格」によるものとされておりこの「正当な取引価格」は、近傍類似地の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地の位置、形状、環境、街路状況等々価格形成上の諸要素を総合的に比較考慮して算定するものとされている。

また土地売買は、通常、取引の必要に応じて個別的に形成されるもので、当事者間の価値判断による自由意志に基づく双務契約がなされると考えたとき、本件の場合、近傍類似地の近年の売買実例がないので不動産鑑定評価額等を勘案しながら鋭意交渉を重ねた結果、決定されたものであり手順としては理解できる。

当該土地の不動産鑑定士による鑑定価格は㎡当り 5,677 円であるが、平成 6 年度に総合運動公園用地として買収した時の価格は㎡当り 7,450 円であったことを地権者は十分承知されており、交渉は困難を極めた状況であったことが伺える。

価格決定に至るまでは町長の裁量であるが、通常用地の売買については前述のとおり当事者双方の合意により成立するものであり、かつ当事者間の意思に委ねられている。

買収するか否かの決断が、将来の地域発展、自治体の個性づくりに大きく影響すると判断したとき、当初計画の段階なら変更も可能であるが、本件の場合、既存する総合体育館の駐車場確保という緊急な課題が求められており、譲歩せざるを得ない面もあったと判断する。

しかし、譲れる範囲、限度を考慮したとき、平成 6 年度に㎡当り 7,450 円で買収した実例もあるが、鑑定価額を上回った価格が容認できる範囲か否かが問われるところである。

本件の取得価格は、㎡当り 6,050 円で買い入れておるが、京都地裁判決（平成 7 年 5 月 12 日）を例にとれば、土地売買当事者間で合意に至らず不動産鑑定価格の 3 割 6 分の割増価格で買収した例を相当と判断しており、不動産鑑定価額（㎡当り 5,677 円）より㎡当り 6 分 6 厘（6.6%）373 円の上乗せであり容認できると判断し、不当に高い価格であるとはいえないと解する。

また、土地取得に当っては、土地収用法により取得し県知事の認定を受ける際、事業に要する経費として用地費 106,547 千円で申請し、必要な面積が十分確保で

き、利用者の利便性が高く、工事の施工性に優れ、社会的、技術的、経済的に優れるとして県知事は認定している。

④ 外部監査の実施について

請求人は、監査委員に代えて個別外部監査を実施するよう求めているが、監査委員の監査に代えて個別外部監査の実施を請求するには、法第 252 条の 27 第 1 項に規定する外部監査契約に基づく監査に関する条例が定められている必要があるが、本市には当該条例が制定されておらず、この請求はすることはできない。

⑤ 不動産鑑定士の選定について

不動産鑑定士は、公共機関の信頼性の高い業者を選定すべきと求めているが、業者の選定にあたっては、先ず鑑定業者選考委員会が開催され 3 業者を選考し、公正な入札が行われ不動産鑑定業者を決定されている。また、選考の段階で業務実績等考慮されており決して信頼性が低いとは言えない。

用地購入に当っては、近年の土地売買取引の実例がなく近辺に地価公示価格、地価調査価格、相続税路線価の例がないため、土地価格の基とするため不動産鑑定士に鑑定依頼するのは必然的であり、業者選定に当っては三社の入札で決定しており不動産鑑定価格を基準とするのは妥当であったと判断する。

以上のとおり、請求人の主張には理由がないものと判断する。

よって、請求人の請求は、これを棄却する。