

## 第1 請求の内容

### 1 請求人

春日井市〇〇〇

〇〇 〇〇

### 2 請求書の提出

令和元年7月12日

### 3 請求の内容

本件請求の要旨は、請求書の内容から次のとおりであると解した。なお、請求書は、末尾に掲載した。

#### (1) 請求の趣旨

春日井市は、大規模な市民農園付き都市公園を西尾町に整備する事業を展開しており、その土地の確保について、平成30年7月13日に土地所有者26名と売買契約を締結している。その面積は30,162㎡、取得価格は548,344千円、平均取得単価は18,179.9円/㎡であり、この単価は不動産鑑定士の鑑定によるもので近隣の土地売買事例を参考にしている。

これに対して平成30年6月26日文教経済委員会における発言の中で、愛知県の市街化調整区域内の平均単価は畑で9,400円/㎡であり、市の利便性を勘案すると12,000円/㎡前後であろうから、市の取得単価は世間的な相場にかなり上乘せした価格である可能性が高いという議員の意見があった。市が購入単価を決定する際には、地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第14項「地方公共団体は、その事務を処理するに当っては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」及び地方財政法（昭和23年法律第109号）第4条第1項「地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最少の限度をこえて、これを支出してはならない。」に照らして適切・妥当な対応が求められている。市は、売買契約をするのではなく借上げ契約を締結する方法、若しくは、売買契約を締結するにしても、12,000円/㎡を単価とする契約を締結すべきであったにもかかわらず、上述の契約を締結したことは地方自治法及び地方財政法に違反する行為である。

#### (2) 措置要求

市長に対し、不当に高い購入価格設定による損害1億8千万円余（妥当とする取得単価12,000円/㎡との差額の合計金額）若しくは全額548,344千円（購入に代えて借上げとした場合）を補填することを要求する。

## 第2 要件審査

本件請求は、地方自治法第 242 条に規定する要件を備えているものと認め、監査を実施した。

## 第3 監査の実施

### 1 請求人の証拠の提出及び陳述

地方自治法第 242 条第 6 項の規定に基づき、請求人に対して証拠の提出及び陳述の機会を設けたところ、令和元年 7 月 29 日に追加の証拠の提出があった。なお、請求人から陳述を行わない旨の申出があったため、陳述の聴取は行わなかった。

### 2 監査対象事項

平成 30 年 7 月 13 日に締結された春日井市ふれあい農業公園整備事業の用地取得に係る土地売買契約（以下「本件売買契約」という。）について、違法・不当な財産の取得、契約の締結及び公金の支出が認められるか否かを監査対象とした。

### 3 監査対象部局調査

用地取得に係る契約事務を執行した産業部の職員（産業部長、農政課長等）に対して説明を求め調査を行った。

## 第4 監査の結果

### 1 確認した事実

産業部への調査及び関係資料により、次の点について確認した。

#### (1) 用地の概要について

- ア 場所 西尾町字番場及び字西番場地内
- イ 取得面積 30,162 m<sup>2</sup>
- ウ 所有者数 26 名
- エ 取得筆数 35 筆
- オ 契約総額 548,344,000 円

#### (2) 用地の算定価格について

用地の算定については、春日井市入札業者審査委員会で選定された事業者による指名競争入札により、不動産鑑定士の資格を有する事業者を決定し、不動産鑑定委託契約（以下「本件委託」という。）を締結していた。

本件委託では、平成 29 年 4 月愛知県建設部の「用地調査及び物件調査委託業務積算基準」を適用し、標準地の鑑定評価、標準地価格の算定業務、各画地の評価額算定業務などを行うこととされていた。なお、当該基準によると、標準地の鑑定評価は国土交通省の定める不動産鑑定評価基準に基づくものとされていた。

本件委託の標準地の鑑定評価額は、取引事例比較法を適用し、周辺類似地域内の取引事例を複数採用し、それぞれの取引価格に事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因及び個別的要因との比較を行って求められた価格を比較考量し、決定されていた。

本件委託においては、この鑑定評価額が標準地の価格として採用されていた。次に、各画地の評価額は、標準地との個別的要因（耕作の状況、地目等による格差）を比較し算定されており、取得面積を乗じた価格についても併せて算定結果として提出されていた。

### (3) 本件売買契約の締結に係る主な手続きについて

#### ア 取得価格の決定

春日井市公有地取得等審査会規程（昭和 48 年春日井市訓令第 4 号）第 2 条第 2 項「審査会の審査を経ないで、公有地の取得、交換及び賃借並びに処分及び賃貸をすることはできない。」の規定に従い、審査会の審査を経たうえで、本件委託の算定結果の価格を用地の取得価格としていた。

#### イ 土地売買仮契約の締結

春日井市と土地所有者 26 名との間において、春日井市契約規則（昭和 40 年春日井市規則第 6 号）第 31 条「議会の議決に付すべき契約を締結しようとするときは、議会の議決があったのちに本契約を締結する旨を記載した仮契約書によりするものとする。」の規定に従い、議会の議決に付し、可決を得た後、本契約が成立する旨を記載した土地売買仮契約が締結されていた。

#### ウ 用地取得に係る議会の議決

春日井市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 39 年春日井市条例第 1 号）第 3 条「地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号の規定により議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格 2,000 万円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い（土地については 1 件 5,000 平方メートル以上のものに係るものに限る。）又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとする。」の規定に従い、本件売買契約に係る議案が平成 30 年第 4 回春日井市議会定例会に提出され、文教経済委員会の審査を経て、平成

30年7月6日の本会議において原案どおり可決された。

エ 本契約の通知

議会の議決後、当該仮契約を本契約として成立させ、本契約成立日を平成30年7月13日とすることを土地所有者26名に平成30年7月9日付けで通知していた。

(4) 売買契約の選択について

都市公園法（昭和31年法律第79号）第16条では「公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。」とされており、「次に掲げる場合」として、同条第3号に「公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該賃借契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合」と定められている。このことから、用地を借り上げた場合には、所有者の変更や状況の変化により所有者の同意が得られず用地の返却を求められるなど、一体的に土地を利用することができないことがあるため、賃借契約ではなく売買契約を締結することを選択していた。

2 判断

確認した事実等に基づき、本件請求である本件売買契約が不当に高い購入価格設定であるという主張について次のとおり判断する。

本件売買契約による取得価格については、「第4監査の結果 1確認した事実」（以下「1確認した事実」という。）(2)のとおり、不動産鑑定評価基準に依拠した不動産鑑定士による鑑定評価に基づき算定された価格が採用されていた。

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第4条に基づく国家資格を有する者であり、同法第5条では、その責務として、良心に従い、誠実に鑑定評価等業務を行うとともに、不動産鑑定士の信用を傷つけるような行為は禁止されており、その社会的責任は重く、業務の公平性が求められていることから、不動産鑑定士による鑑定評価は、公正で適切なものであると考えられる。

国土交通省の定める不動産鑑定評価基準では、鑑定評価の手法について「不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別される。」とし、取引事例比較法について「多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象

不動産の試算価格を求める手法である。」としている。

本件委託における鑑定評価は、「1 確認した事実」(2)のとおり、取引事例比較法を用いて、周辺類似地域内の規範性の認められる取引事例を複数選択し、これらの取引価格に所要の補正・修正及び要因比較を行って求められた価格を比較考量していることから、前述の不動産鑑定評価基準の規定に従い行われたものと認められ、適正であるといえる。

よって、当該鑑定評価に基づき算定された価格を取得価格とし、本件売買契約を締結したことは、請求人が主張する不当に高い購入価格設定とは認められず、妥当なものといえる。

また、請求人は、事業を展開するための土地を確保する方法として賃借契約を締結しなかったことを地方自治法第2条第14項及び地方財政法第4条第1項に違反する行為であると主張しているが、「1 確認した事実」(4)によると、賃借契約を締結した場合には、都市公園法第16条第3号の規定により、当該賃借契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合には都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止する事由になるとされている。このことから、所有者の変更や状況の変化により所有者から用地の返却を求められる場合など、一体的に土地を利用することができなくなる可能性も想定したうえで、賃借契約ではなく売買契約を選択したことは妥当な判断といえる。

加えて、本件売買契約は、「1 確認した事実」(3)のとおり、春日井市公有地取得等審査会の審査を経て、仮契約締結後、議会の議決に付したうえで本契約を成立させており、春日井市契約規則等の規程に基づいた適正な手続きにより締結されたものと認められる。

したがって、適正な鑑定評価に基づく本件売買契約は、事業目的を達成するための適正な予算の執行であるといえ、本件売買契約が地方自治法第2条第14項及び地方財政法第4条第1項に違反した不当に高い購入価格設定であるという主張は認められない。

以上のことから、本件売買契約において違法・不当な財産の取得、契約の締結及び不当な公金の支出は認められない。

### 3 結論

本件請求に係る請求人の主張には理由がないと認められるので、これを棄却する。

## 春日井市職員措置請求書（原文のまま記載）

### ふれあい農園に関する措置請求の要旨

春日井市は大規模な市民農園付き都市公園を西尾町でつくる事業を展開している。この事業は春日井市長が「これまでの市民農園と違う形での「農」に親しむ機会に対するニーズが高まっている」と述べているように（平成29年3月定例会第一回）、平成27年10月に実施した市民アンケートを踏まえて市民の要望に応える市民農園開設となるはずであった。また、市民農園については、高齢化社会が進む中で耕作放棄地の活用を促す施策として農水省主導のもとで作られた市民農園整備促進法をもとにして、様々な地方自治体が開設していると聞く。

春日井市の場合、約半分の農地が耕作されていないとの市長説明であるが（平成29年3月定例会第一回）、聞くとところによると9割近くが耕作中であったとのこと（農地所有者の意向を踏まえた上で耕作されている農地を含む）。耕作放棄地の活用という趣旨であるならともかく耕作中の農地をつぶすという信じがたい事業を展開している。上述市民アンケートの結果を素直に読み判断すると、分散した小規模あるいは中規模で市民の住まいから近い場所での市民農園開設が、市民の要望に応える事業であるといえる。しかも、土地取得費、土地整備などで十数億円を投入し、さらに年間3千万円の運営費に対して収入はそれを下回るため1千万円以上の赤字となるとの見込みだといえるので、全く合理性・妥当性もない無駄な事業の典型であるといえる。

こうした事業を展開するための土地をどのように確保するかについては、当該土地を取得する方法と取得に代えて借り上げによる方法といずれも選択できるとのこと（市民農園整備促進法であれ都市公園法であれ）。市当局は、平成30年7月13日に26名の土地所有者との間で契約を締結している（各契約者との取引契約一覧などは情報開示請求中）。その面積は30,162平方メートル、その取得金額は548,344千円、平均取得単価は18,179.9円（一平方メートル当たり）である。この単価は不動産鑑定士による鑑定によるもので近隣の土地売買事例を参考にしたと平成30年6月26日文教経済委員会において上田農政課長が説明している。これに対して、それは世間的な相場にかなり上乘せした価格である可能性が高く愛知県の市街化調整区域内の平均単価は、畑で一平方メートルあたり9400円であるが、春日井市の利便性を勘案すると12,000円前後であろうと、同委員会で浅野議員が指摘している。市当局が購入単価決定するに際しては、「地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努め

るとともに、最小の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない」とする地方自治法 2 条 14 項、「地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最小の限度をこえて、これを支出してはならない」とする地方財政法第 4 条 1 項に照らして適切な・妥当な対応をするよう求められている。市当局はそもそも売買契約を締結するのではなく借り上げ契約を締結する方法、若しくは売買契約を締結するにしても単価を 12000 円にする契約を締結すべきであったにもかかわらず、上述の契約を締結したことは地方自治法そして地方財政法に違反する行為である。春日井市に与えた損害（妥当である単価 12000 円との差額の合計金額 1 億 8 千万円余、若しくは全額 548,344 千円）を補填する措置を講じることを求める

#### 監査請求事項

春日井市長に対し不当に高い購入価格設定による損害額を補填すること、若しくは購入に代えて借り上げとした場合の損害額を補填することを要求する。

地方自治法 242 条第一項の規定により、別紙事実証明書を添え必要な措置を請求します。

住所・氏名 春日井市〇〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇  
職業 〇〇

日付 2019 年 7 月 12 日

春日井市監査委員あて

#### 事実証明書（件名のみ記載）

- 1：春日井市ふれあい農業公園用地の取得について（平成 30 年第 71 号議案）の写し
- 2：「ふれあい農業公園用地取得関係スケジュール」の写し
- 3：令和元年 7 月 11 日付公文書開示請求書の写し

#### 追加の証拠（件名のみ記載）

- 1：「春日井市ふれあい農業公園用地及び道路用地買取一覧」の写し