

旧上野原区域外スポーツ学習施設建設 用地売却に関わる住民監査請求監査結果

第1 請求の受付

1 請求人

A 他7名

2 請求書の提出

平成20年12月19日

3 請求の内容(要旨)

請求人提出の中野区職員措置請求書による主張事実の要旨及び措置請求は、次のとおりである。

(1) 主張事実

ア 上野原スポーツ・学習施設建設計画が廃止されたものの、これまでの経緯を踏まえ安易に売却せず有効活用すべきとの意見を無視し、有効利用の方策を取らないまま、本年の売却には理由がない。

イ 上野原市の売払い申請の理由とされる「市民の総合公園及び防災拠点の整備」は、中野区の区域外施設としての共同利用や有料での貸付けもあり得るところ、中野区の利益を無視しており、売却の根拠にならない。

ウ 子供達のキャンプ・野外活動や災害救助犬の訓練など、暫定利用等も実績のあるところ、有効に利用する余地はあきらかにある。

エ これまでに、用地の一部の貸付け、神奈川県企業庁の浚渫土砂の受入れ、盛り土・造成などにより4億円程度の収入があり、今後も、貸付け等有効利用での収入が見込めるところ、買収費用を回収する余地を放棄し長期的な利益も損ねた。

オ 売却により中野区は、買収額と売却額の差額9億4,578万408円の損害を受けた。

(2) 措置請求

中野区長及び石神副区長(以下「区長等」という。)は、旧上野原区域外スポーツ学習施設建設用地を上野原市に売却した。これは、今後も見込める貸付け等有効利用での収入による買収費用の回収を放棄し、長

期的な利益も損ねることであり、この売却により中野区は、買収額10億7,888万408円と売却額1億3,310万円の差額9億4,578万408円の損害を受けたので、区長等に9億4,578万408円の損害賠償を請求すること。

4 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「法」という。)第242条所定の要件を備えているものと認めた。

第2 監査の実施

1 監査対象事項

請求人の主張事実と措置請求における次の主張に関すること。

- (1) 区長等は、旧上野原区域外スポーツ学習施設建設用地を上野原市に売却したことにより、今後も見込める貸付け等有効利用での収入による買収費用の回収を放棄し、長期的な利益も損ねたとする主張
- (2) 売却により中野区は、買収額10億7,888万408円と売却額1億3,310万円の差額9億4,578万408円の損害を受けたので、区長等に9億4,578万408円の損害賠償を請求すべきであるという主張

2 監査対象部

経営室(財産管理分野)を監査対象部とした。

なお、旧上野原区域外スポーツ学習施設建設用地の有効利用等については教育委員会事務局(生涯学習分野)も関わることから、教育委員会事務局(生涯学習分野)についても本件請求の監査対象部に含めることとした。

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21年1月21日に、新たな証拠の提出及び陳述の機会を設けた。なお、陳述には、請求人8人中4人が出席した。

陳述において、請求人からは新たな主張及び証拠の提出はなかったが、次のような発言があった。

- (1) 区長は、上野原の土地を無用と判断し、売却した理由その他詳細な説明のないまま、拙速に売却した。
- (2) 売却価格が安く、鑑定が適正に行われたのか疑問がある。

第3 監査の結果

本件請求については、合議により次のように決定した。
本件請求には、理由がないものと認める。

以下、事実関係の確認、監査対象部の説明及び判断理由について述べる。

1 事実関係の確認

請求人の請求書及び事実証明書、監査対象部からの説明及び提出資料並びに監査の結果、以下の事実を認めることができる。

(1) 土地の購入について

中野区長は、平成6年7月20日から平成7年3月16日までの間、旧上野原区域外スポーツ学習施設建設用地（山梨県上野原市鶴島字廻り戸102ほか。以下「本件土地」という。）200,718.50㎡（実測）を売買契約により総額10億7,888万408円で購入した。

(2) 本件土地の暫定利用について

本件土地の暫定利用については、平成9年第1回区議会定例会において「上野原スポーツ・学習施設計画用地の利用について」の請願が採択されたのを受け、平成9年度から平成13年度までの5年間、キャンプや野外遊びなどの場として利用した。

(3) 本件土地の有効利用について

ア 神奈川県企業庁が浚渫土砂の仮置場として本件土地の一部を使用することについては、平成11年1月14日に中野区、上野原町島田財産区、神奈川県企業庁及び上野原町の間で覚書を締結した。平成11年度から行政財産の目的外使用許可により許可し、使用料を徴収した。以後毎年度許可が更新された。平成16年10月に普通財産に変更されてからは、毎年度土地賃貸借契約を締結し、本件土地が売却されるまで貸し付けられ、貸付料を徴収した。使用料と貸付料としての収入の総額は約3,560万円だった。

イ 本件土地の造成のため神奈川県企業庁から浚渫土砂を受け入れることについては、平成13年3月12日に中野区、神奈川県企業庁及び上野原町の間で覚書を締結した。浚渫土砂は、平成13年度から平成17年度までの5年間、合計11万㎡を本件土地の一部に受け入れるものとし、毎年度土砂処分契約を締結し、処分料を徴収した。処分料の総額は2億2,000万円だった。

(4) 本件土地の売却に至る経過について

ア 上野原区域外スポーツ・学習施設建設用地としての教育財産の用途

については、平成16年10月1日に廃止し、普通財産として管理を開始した。

- イ 本件土地の購入の意思を確認するため、上野原市に対し、平成17年10月13日に照会し、平成18年1月16日に購入したい旨の回答があった。本件土地の売却方針については、平成18年1月策定の「新しい中野をつくる10か年計画」の中で、「施設用途を廃止したため、今後の施設整備の財源とするため売却」と示されている。
- ウ 本件土地の売却にあたっては、平成19年11月13日に2者に土地の不動産鑑定を依頼し、同月30日に鑑定書が提出されている。
- エ 上野原市から、平成20年4月8日に本件土地の売払申請書が提出された。
- オ 本件土地について、平成20年5月21日に売却金額1億3,310万円で上野原市に売り払うことを決定した。
- カ 平成20年第2回区議会定例会において、本件土地に係る土地の売払いについての議案が平成20年6月17日に可決成立した。
- キ 上野原市と本件土地の売買契約書を平成20年6月30日に締結した。

2 監査対象部の説明

(1) 監査対象部

- ア 教育委員会事務局（生涯学習分野）
- イ 経営室（財産管理分野）

(2) 実施日及び説明者

平成21年1月21日

- ア 教育委員会事務局次長（兼生涯学習担当参事）
- イ 副区長（経営室担任）及び経営室用地・管財担当課長

(3) 説明の要旨

ア 教育委員会事務局の説明

(ア) 本件土地の暫定利用について

平成9年第1回区議会定例会において「上野原スポーツ・学習施設計画用地の利用について」の請願が採択されたのを受け、平成9年度から平成13年度までの5年間、区民に無料でキャンプや野外遊びなどの場として暫定利用を行った。その利用実績は、平成9年度は9件、利用日数17日間、利用人数106人、平成10年度は9件、利用日数19日間、利用人数237人、平成11年度は記録がないため不明、平成12年度は12件、利用日数28日間、利用人数270人、平成13年度は8件、利用日数19日間、利用人数153人だった。

この間、暫定利用のための維持管理経費として、人件費を除くと、

雨天等による一時避難や緊急連絡のためのプレハブ設置経費のほか、草刈り、清掃などの維持管理経費など、5年間で約1,245万円の経費が掛かっている。

その後、多目的広場を作るため、神奈川県企業庁の浚渫土砂を受け入れて土地を平坦にするための造成が平成13年度後半から始まった。そのため、キャンプ等で利用していた部分も含め土地の造成が進められたことや、土砂搬入のトラックの出入りがあるため危険であることなどから、利用できないと判断した。

(イ) 本件土地に関する区民の意見について

平成14年に上野原スポーツ・学習施設整備計画の見直しを行った際、区民に意見を求め、20件の意見が寄せられた。そのうち18件が「計画を廃止すべき」、「廃止もやむを得ない」で、2件が「計画の継続をすべき」であった。その後寄せられた意見は特にない。

イ 経営室の説明

(ア) 住民監査請求について

浚渫土砂の仮置場や受入れで2億5,000万円余の収入があったが、土地の大部分が傾斜地のため、法面保護工事や排水設備機能回復工事など約3,380万円の施設維持経費が掛かっている。

浚渫土砂の受入れは、土地が平坦になりこれ以上受け入れることはできないため、終了している。今後見込めると想定している浚渫土砂の仮置場などによる収入は年間約670万円と考える。一方、法面保護工事など施設維持のための経費が年間約560万円程度必要と思われる。

地方公共団体が土地を取得するのは、原則として、一定の行政目的のためであり、行政目的なしに単に貸付け目的のために取得するものではない。行政目的がなくなった以上は適切な時期にこれを処分すべきものである。

したがって、買収費用を回収する余地を放棄し長期的な利益を損ねたとの主張はあたらない。

ある財産をどのように管理し、どのように処分するかの権限は、長に委ねられている。長は、財産処分について、その処分価格、処分時期等について適切に判断し適切に処理することができる。

本件土地の売却にあたっては、2者に不動産の鑑定評価を依頼し、その鑑定評価を参考に上野原市と売却交渉をし、契約が成立したものであり、売却価格は適正なものと考えている。買収価格と売却価格との差は、経済状況の差であり、違法又は不当な財務会計上の行為の結果に基づく差ではないので、損害にはあたらない。

(イ) 本件土地の共同利用の提案について

本件土地について、上野原市から中野区との共同利用の提案や土地の有償貸与についての申出はなかった。中野区としては売却を前提に上野原市と協議をしており、そのような検討をした経緯はない。

(ウ) キャンプ等の有効利用について

キャンプ等の利用については、平成17年度に浚渫土砂の受け入れが終わった後も行われていないが、これは、利用可能な平坦部の埋め立て地の大部分を浚渫土砂の仮置場として利用していることや、土砂搬入のトラックの出入りがあるため危険であることなどから、利用できなかったものである。

3 判断

以上のような請求人の主張、請求人の陳述、監査対象部の説明及び事実関係の確認に基づき、本件請求について次のように判断する。

(1) 今後も見込める貸付け等有効利用での収入による買収費用の回収を放棄し、長期的な利益も損ねたとの主張について述べる。

ア キャンプ等への有効利用について

(ア) 本件土地は、平成9年度から平成13年度までの5年間、区民に無料でキャンプや野外遊びなどの場として一時的に利用されていた。その利用実績は、前述の2(3)アの教育委員会事務局の説明のとおりであるが、これを1年当たりで計算すると、利用件数は約10件、利用日数は年間で約21日間、利用人数は約192人であった。この5年間の維持管理経費に約1,245万円、年間で約250万円の経費が費やされている。キャンプ等で利用するためには、水の確保や引き続き同程度の維持管理経費が必要になるとの説明があり、費用対効果の面から言うならば、有効的に利用が行われるとは思えない。

なお、請求人は、安易に売却せず有効活用すべきとの意見があったと主張しているが、平成14年の上野原スポーツ・学習施設整備計画の見直しの際に区民に意見を求め、20件の意見(計画を廃止すべき・廃止はやむを得ない18件、計画を継続すべき2件)が寄せられたが、その後寄せられた意見はないとの教育委員会事務局の説明であった。請求人からは、請求書の主張以外にこの事実を裏付ける新たな証拠の提出や具体的な説明はなかった。

(イ) キャンプ等の利用は、平成13年6月まで行われていた。神奈川

県企業庁の浚渫土砂を受け入れて土地を平坦にするための造成は、平成14年2月から平成18年3月まで続けられたが、キャンプ等で利用していた部分も含めて造成されたことや、土砂搬入のトラックの出入りがあり危険であることからキャンプ等の利用はできなかった。

同庁の浚渫土砂の仮置場としての利用は、平成11年4月から平成20年6月まで続けられたが、浚渫土砂を受け入れて土地を平坦にする造成が終了した平成18年度以後は、本件土地の平坦部の大部分を仮置場として利用させており、また、土砂搬入のトラックの出入りがあり危険であることからキャンプ等の利用はできなかった。

仮に、キャンプ等の利用を優先すれば、引き続き収入の見込める浚渫土砂の仮置場として土地を最大限に有効活用することができなくなったと想定できる。

同一の土地にキャンプ等の利用と浚渫土砂の仮置場としての利用は、安全面からも相容れるものではなく、有効活用の面から引き続き本件土地を浚渫土砂の仮置場として利用した経営室の対応については、妥当なものであったと思料できる。

イ 貸付けによる今後の収益の見込みについて

- (ア) 本件土地を引き続き現状で保有していたと仮定した場合に、今後も見込める収入は、2億2,000万円の収入があった神奈川県企業庁の浚渫土砂の受入れが平成17年度をもって終了しているため、同庁からの浚渫土砂の仮置場としての利用による収入年間約667万円、これに東京電力等の電柱設置のための利用による収入を加え、年間約670万円と推計される。
- (イ) 今後必要と思われる経費は、本件土地の大部分が傾斜地で、大雨や台風が来ると土砂が崩れてしまうおそれがあるため、今後も定期的な維持管理のために法面保護工事と排水設備機能保全工事は必要であり、その経費は年間約560万円程度と想定される。
- (ウ) 上記からみると、年間約110万円の収益が見込まれることになるが、この収益が今後とも続くとは限らず、買収費用額からみても、請求人が主張する買収費用を回収する程の収益が将来にわたり見込めるものとは思われない。

ウ 上野原市との共同利用等について

請求人は、上野原市の売払い申請の理由とされる「市民の総合公園及び防災拠点の整備」は、中野区の区域外施設としての共同利用や有料での貸付けもあり得ると主張している。

本件土地の利用について経営室は、上野原市から中野区との共同利

用の提案や土地の有料貸付けの申出はなかったこと、また、中野区は売却を前提に上野原市と協議をしており、請求人が主張しているようなことを検討した経緯はなかったと説明している。

一方、請求人からは、請求書の主張以外にこの事実を裏付ける新たな証拠の提出や具体的な説明はなかった。

したがって、中野区の区域外施設としての共同利用や有料での貸付けという請求人の主張には具体的根拠がないものと言える。

よって、今後も見込める貸付け等有効利用での収入による買収費用の回収を放棄し、長期的な利益も損ねたとの請求人の主張については、首肯できるものではない。

- (2) 売却により中野区は、買収額 10 億 7,888 万 408 円と売却額 1 億 3,310 万円の差額 9 億 4,578 万 408 円の損害を受けたとの主張について述べる。

地方公共団体は、法第 238 条の 5 の規定により、所有する普通財産を売り払うことができるものとされ、法第 237 条の規定により、普通財産を含む財産は、条例又は議会の議決による場合を除き、適正な対価なくして譲渡(売払い)してはならないとされている。さらに、中野区公有財産規則第 42 条において、普通財産の売払価格は、適正な時価により算定した額をもって定めなければならないとしている。

本件土地は、平成 16 年 10 月 1 日に上野原区域外スポーツ・学習施設建設用地としての教育財産の用途を廃止し、以後、普通財産として管理していた。

本件土地の売却にあたっては、平成 19 年 11 月 13 日に、中野区が契約している 2 者の鑑定人に本件土地の鑑定評価を依頼している。鑑定人からは、いずれも同月 30 日付けで、不動産鑑定評価書が中野区に提出されている。それらの鑑定評価書を確認すると、1 者の鑑定人の鑑定評価額は 1 億 3,310 万円、他の 1 者の鑑定人の鑑定評価額は 1 億 3,136 万 7,000 円であった。本件土地の売却価格は、1 億 3,310 万円なので、2 者の鑑定評価額のうち上位の鑑定評価額を採用している。

本件土地の売却価格は、複数の不動産鑑定評価による地価の動向を踏まえたものであって、地方自治法の規定に照らしても、売却価格は「適正な対価」ということができる。

請求人は、本件土地の買収額と売却額の差が損害であると主張するが、土地の価格そのものがその時々々の経済情勢等によって変動するも

のである以上、適正な価格とは、売却を行う時点での価格を踏まえて適正に見積もった額であり、仮に購入時の価格を下回る価格で土地を売却することとなっても、このことによって売却行為が直ちに違法、不当になるというものではない。

本件土地は、前述のとおり不動産鑑定評価をもとに合理的に算定した「適正な対価」により、議会の議決などの手続を経て売却したものであり、本件土地の買収額と売却額の差額が損害であるということはいできない。

よって、売却により中野区は、買収額10億7,888万408円と売却額1億3,310万円の差額9億4,578万408円の損害を受けたとの主張には理由がない。

4 結論

以上のことから、旧上野原区域外スポーツ学習施設建設用地の売却により区に損害を与えた区長等に損害賠償の請求を求める請求人の主張には理由がないものと認める。

資料（中野区職員措置請求書等）

中野区職員措置請求書

旧上野原区域外スポーツ学習施設建設用地を売却し、中野区に損害を与えたことに対する中野区長および幹部職員に対する措置請求

1 請求

- (1) 中野区長 田中大輔
同副区長 石神正義
- (2) 上記2名は、平成6年に10億7,888万408円で取得した旧上野原区域外スポーツ学習施設建設用地を平成20年7月に1億3,310万円で売却し、9億4,578万408円の損害を中野区に与えた。この損害を上記2名に請求する。

2 概要

- (1) 土地の所在地及び面積
 - ア、所在地 山梨県上野原市鶴島廻り戸102番ほか
 - イ、面積 200,718.50平方メートル(実測)
- (2) 土地の取得日と取得価格
 - ア、取得日 平成6年7月27日
 - イ、取得価格 10億7,888万408円
- (3) 売却契約等
 - ア、売却先 上野原市
 - イ、売却価格 1億3,310万円
 - ウ、契約日 平成20年6月30日
 - エ、所有権移転 平成20年7月1日
 - オ、代金収納日 平成20年7月25日
- (4) 請求の趣旨
 - ・ 上野原スポーツ・学習施設整備計画が廃止されたものの、これまでの経緯を踏まえ安易に売却せず有効活用すべきとの意見を無視し、有効利用の方策をとらないまま、本年の売却には理由がない。
 - ・ 上野原市の「売り払い申請」の理由とされる「市民の総合公園及び防災拠点の整備」は、中野区の区域外施設としての共同利用や有料での貸付もあり得るところ、中野区の利益を無視しており、売却の根拠とはならない。
 - ・ 子供達のキャンプ・野外活動や災害救助犬の訓練など、暫定利用等も実績のあるところ、有効に利用する余地はあきらかにある。
 - ・ これまでに、用地の一部の貸付、神奈川県企業庁の浚渫土砂の受け入れ、盛り土・造成などにより4億円程度の収入があり、今後も、貸付等有効利用での収入が見込

めるところ、買収費用を回収する余地を放棄し長期的な利益も損ねた。

- ・ 買収額と売却額の差額 9 億 4,578 万 408 円が明らかな損害である。
- ・ 売却について、議会の承認、議決があったとしても、責任は執行したのものにある。
- ・ 執行者である中野区長田中大輔、及び、区長の補助者・執行者として議会に説明を行った副区長石神正義の両名に損害賠償を請求する。

3 請求者

A 他 7 名

地方自治法第 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。

なお、この請求書について中野区区政情報の公開に関する条例（昭和 61 年中野区条例第 9 号）に基づく情報公開の請求があったときは、請求人の個人情報（住所、氏名、職業）を公開することに同意します。

2008年12月19日

中野区監査委員様

事実証明書

- 1 中野区議会総務委員会議事録 平成 20 年 5 月 15 日
- 2 中野区議会総務委員会議事録 平成 20 年 6 月 10 日
- 3 中野区議会総務委員会議事録 平成 20 年 7 月 28 日
- 4 教育だより中野 第 108 号 (平成 14 年 11 月 17 日)
- 5 同 第 109 号 (平成 15 年 3 月 16 日)
- 6 中野区議会平成 16 年予算特別委員会資料文教 27

(事実証明書については省略した。)