

姫 監 公 表 第 1 3 号
平 成 2 5 年 8 月 2 日

姫路市監査委員 小 林 茂 信
同 松 葉 正 晴
同 牧 野 圭 輔

住民監査請求（水尾川工事に伴う残地の不正な処分による公
金の損失）に係る監査の結果について

平成25年6月6日に受付した地方自治法第242条第1項の規定に基
づく住民監査請求に係る監査の結果を、同条第4項の規定に基づき、次のと
おり公表します。

第 1 監査の請求

1 請求人

姫路市 A

2 請求年月日

姫路市職員措置請求（住民監査請求「水尾川工事に伴う残地の不当な処分による公金の損失」。以下「本件請求」という。）に係る請求書（以下「本件請求書」という。）は、平成 25 年 6 月 6 日に提出されました。

3 請求人の主張

本件請求書に記載された請求の内容は、次のとおりです。（ほぼ原文のまま、一部体裁も整えています。）

(1) 措置請求の趣旨

水尾川工事に伴う残地の不当な処分による公金の損失

(2) 請求の要旨

水尾川残地の処分において、用地事前審議委員会は「公募による処分」と指示をしているが、姫路市河川課は内規により処分を決定した。

河川課用地担当 B 氏は特定の人物に便宜をはかり、管財課が一般競争入札で処分した近隣の形状酷似の土地より処分価格は安く姫路市に損失をあたえた。

下記が河川課の内規である。

水尾川残地についての改正理由等は次のとおり

改正理由

当該残地については、水尾川改修事業（水尾川堤防線道路新設工事を含む）に伴い取得した事業区域外の用地であることから、事業用の代替地として保有してきたが、当初から将来にわたり保有するとは考えておらず、事業協力者（隣地土地所有者を含む）に限り、売却してきたところである。

しかし水尾川改修事業については平成 22 年度末で完了していることから、国県他都市の動向も踏まえ、売却対象者を購入希望者に改めて、未利用地として売却するものとする。

水尾川改修事業（水尾川堤防線道路新設工事を含む）に伴う残地について

1 内容等

用地事前審議委員会の審議結果に基づき、購入希望の申し出のあった場合は、先着順に売却するものとする。ただし、その所有者が姫路市から個人等（個人又は法人）に移行することに、問題等が発生すると認めた場合、または諸般の事情等がある場合は、売却を拒否する事ができるものとする。

（略）

3 附則

この内規は平成24年4月1日から適用する。

残地処分においては、用地事前審議委員会の「公募による処分」の指示に従い公募により購入希望者を募る、売却情報を知らせる等の手順をとるべきであるにもかかわらず、河川課の内規では平成24年4月1日から「購入希望の申し出があった場合は、先着順に売却するものとする。」と謳ってあるが、全ての購入希望者にはその様な内規は知る由も無く、河川課用地担当者から情報を得た特定の人物のみ購入希望の申立てができるのであり、公有財産は常に公開、公平、公正及び信用誠実の原則をもって処分しなければならないとの趣旨に反する。

文書番号 管財課 08004124 件名 市有不動産の売却に係る一般競争入札について（平成21年1月入札分）

本文 利用予定のない市有不動産を、一般競争入札にしたい

（略）

4 予定価格 別紙、平成20年度第2回入札物件一覧に記載した、予定価格以上の最高価格をもって落札とする。

と明記してあり、予定価格は最低売却価格であり予定価格以上の最高価格にて売却価格とするのであるが、姫路市神子岡前4丁目〇番〇、同4丁目〇番〇の残地処分方法を河川課用地担当B氏に問い合わせると、巡回中にC氏（〇〇〇）から声をかけられ、購入希望の申し入れがあったので売買契約をしたと、河川課内規に「購入希望の申し出があった場合は、先着順に売却するものとする。」を順守したとの回答であった。他方、C氏の夫人は私（A）に「売買の話はB氏から持ってきた」と話されており、両者の間に矛盾がある。担当者が特定の人物（利害関係者）に情報を与えて優位に購入させたことは公正に欠ける。

河川課の保有残地は事業協力者（隣接土地保有者を含む）に限り事業を進める過程で処分が可能であると理解できる。水尾川改修事業については平成22年度末で完了しているのであれば河川課から管財課に所

属替を行い一般公募にするべきであるが、特定の人物、〇〇〇のC氏に水尾川側道工事再開の協力を求める為に便宜をはかり享受したと考察できる。

河川課が〇〇〇 C氏に売却した姫路市神子岡前4丁目〇番〇、同4丁目〇番〇公簿面積111.16㎡（うち私道28.86㎡）＝33.6坪 土地処分価格2,811,138円であり、水尾川を挟んで近隣の形状酷似した土地は管財課から公売されて公簿面積116.12㎡＝35.12坪 8,540,000円である。

河川課の水尾川残地処分価格算定にかかる補正率表では（基準値）姫路市神子岡前4丁目1920-2 公簿面積30.37㎡の狭小地で基準単価30,800円である。

管財課処分価格は73,544.6円/㎡であり、公有財産運用委員会承認願（平成20年10月31日開催）姫路市今宿字八升田1918番 面積4114.63㎡で承認額70,000円/㎡であり明らかに河川課は処分価格が廉すぎると考察できる。有効面積82.3㎡であるなら70,000円/㎡では5,761,000円である。

由って河川課用地担当B氏は2,949,862円の損失を姫路市に与えた。

以前より私も残地購入を希望しており、元河川課用地担当D、E、F、下水道局 現G局長、元H局長、元I課長、元J課長 等多数の職員に残地購入希望の旨を伝えてきた。希望購入者が2名以上の土地購入意向者がある場合には、入札募集、競売、又は公開募集の方式を採用すべきであるが、河川課用地担当B氏から情報を得た〇〇〇 C氏が安く購入したことは公正に違反し姫路市に公金の損失を与えた。

利害関係者に便宜を図った事実が確認出来れば不当な処分により姫路市が被った損害につき、損害相当額の返還を求めるなど損害を填補するための必要な措置及び今後の損害を未然に防止するための条例改正等の措置を講ずるよう勧告することを求め、別添の事実証明書を添えて本請求に及ぶ次第である。

地方自治法第242条第1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。

4 事実を証する書面

請求人は、事実証明書として、次の各書面を添付しています。

- (1) 平成18年度包括外部監査結果報告書（テーマ「公有財産及び借受財産の管理について」）の一部（P56、施設名；河川代替地）
- (2) 市有地（水尾川残地；神子岡前4丁目〇番〇ほか1筆）の売却決裁（平

- 成 24年12月13日起案、起案者；河川整備室 B)
- ア 平成23年10月7日決定 用地事前審議委員会審議結果報告書の一部（河川事業代替地（水尾川残地））
- イ 平成24年4月1日改正 水尾川改修事業（水尾川堤防線道路新設工事を含む）に伴う残地について（処分方法・価格についての内規）
- ウ 水尾川残地位置図
- エ 神子岡前4丁目字限図
- オ 神子岡前4丁目〇番〇、〇番〇の地積測量図
- カ 神子岡前4丁目〇番〇、〇番〇の写真
- キ 時点修正率計算書（鑑定地；姫路市神子岡前4丁目1920番2）
- ク 水尾川残地処分価格算定にかかる補正率表
- (3) 不動産鑑定評価書（鑑定者；山陽総合鑑定、鑑定日；平成21年8月11日、所在；姫路市神子岡前4丁目1920番2）
- (4) 姫路市神子岡前4丁目のインターネットからの出力地図（goo地図）にC氏購入土地及び管財課処分土地の位置、面積を記入したもの
- (5) 姫路市神子岡前4丁目の平成24年度路線価の表示された地価マップ
- (6) 市有不動産の売却にかかる一般競争入札について（平成21年1月入札分）（平成20年11月13日起案、起案者；管財課 K）
- ア 位置図
- イ 公有財産運用委員会承認願（平成20年10月31日開催）（姫路市今宿字八升田〇番〇、〇番〇、〇番〇）
- (7) 公有財産運用委員会の審議結果について（平成20年10月31日開催分）（平成20年10月31日起案、起案者；管財課 K）
- ア 審議結果（姫路市今宿字八升田〇番〇他3筆）
- イ 様式8号処分明細書（姫路市今宿字八升田〇番〇、〇番〇、〇番〇）
- ウ 上記イの位置図、平面図、写真、明細図（地積図）
- (8) 水尾川側道工事の変更についての質問（請求人、平成23年8月31日付）と業務推進課の回答
- (9) 上記業務推進課の回答に対しての請求人の意見書
- (10) 水尾川堤防線道路新設事業に係る道路建設課と地元自治会、地元住民との会議録（平成19年1月22日開催）

5 監査執行上の除斥

本件請求の監査については、井神 暁監査委員を地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第199条の2の規定により除斥としました。

6 請求の受理

本件請求は、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25年6月19日に受理しました。

第2 監査の実施

1 監査の対象事項

本件請求に係る水尾川工事に伴う残地の処分について、市職員による違法又は不当な財産の処分により、市に損害が発生しているかどうかについて監査することにしました。

なお、本件請求のうち、今後の損害を未然に防止するための条例改正等の措置を講ずるよう勧告することを求める部分については、自治法第242条第1項に規定する事項に該当しないため、監査の対象から除外しました。

2 監査対象部局

監査対象部局は、下水道局河川整備室（以下「河川整備室」という。）としました。

3 請求人の証拠の提出及び陳述

自治法第242条第6項の規定に基づく陳述の機会を与えましたが、請求人は不要としました。

また、追加の証拠書類の提出もありませんでした。

4 監査対象部局の陳述

平成25年7月5日に、河川整備室の関係職員による陳述の聴取を行いました。

なお、陳述の要旨は、次のとおりです。

- (1) 今回請求があった当該土地を含め水尾川改修事業等で取得した事業用地以外の残地については、事業開始当初から現在まで河川整備室で所管し、一部所属替を行ったものを除き管理及び処分等を行っている。
- (2) これらの水尾川残地（河川事業代替地）については、用地事前審議委員会において未利用地活用計画についての審議が行われているが、今回

の残地処分の件は「引き続き、処分可能なものは隣接者等へ河川整備室にて処分を行う。」と審議の結果決定されたものに該当しており、この審議結果に基づき適正に事務処理を行っている。

- (3) 平成24年4月1日から適用することとして改めた水尾川残地の取扱いについては、当初は水尾川改修事業等の代替地という位置付けで隣接土地所有者を含む事業協力者に限り売却していたが、水尾川改修事業の完了に伴い、購入希望の申し出があった場合は先着順に売却するものとするに改めたものである。
- (4) 残地処分については広く一般に情報を提供したのではない。今後はホームページへの掲載や看板の設置など、市民等への周知策を検討し講じていきたいと考えている。
- (5) 今回の件については、巡回中に当該地についての問い合わせに対して情報を発したものであり、特定の人物に便宜を図り情報を与えたものではない。
- (6) 本件請求人とは代替地として保有していた間に「残地で適当な土地はないか。」との話があり、別残地を希望されたことは確認しているが、本件残地に特定した具体的な話はなく、他に買取り希望の申し出や、以前からの購入希望も聞いていない。

以上のとおり、河川整備室にて直接処分可能な水尾川残地の内の当該地について、買取りの申し出があった相手方と契約を行ったものである。

- (7) 処分価格について、河川整備室が所管している水尾川残地については、平成21年8月1日の価格時点で水尾川残地の基準地の評価を不動産鑑定士に依頼し、その評価額を基に各残地を個別補正し、平成21年8月25日開催の公有財産運用委員会で処分価格の承認を得て、また、当該年度以降の処分価格は時点修正を行って決定している。

本件の水尾川残地の処分価格は、この公有財産運用委員会の承認額を平成24年12月の契約時点で適正に時点修正を行い契約しており、適正な取引価格と考えている。

- (8) 面積が100㎡未満の土地については、市場性がないものと判断し一般競争入札ではなく随意契約（先着申込順の売却）を行っている。当該土地は私道負担を除くと約84㎡であり、一般に市場性がないと判断している。管財課が近隣で売却した水尾川残地については、約116㎡あり市場性があると判断されたと思われる。

以上により、水尾川工事に伴う残地の不当な処分に当たらず、公金の損失はないものと考えている。

5 監査の実施

河川整備室に対して、関係書類、その他の記録等の提出を求めるとともに、関係職員からの事情聴取も実施しました。

また、公有財産統括担当である財政局財務部管財課（以下「管財課」という。）に対しても、関係書類、その他の記録等の提出を求めるとともに、関係職員からの事情聴取も実施しました。

第3 監査の結果

1 事実関係の確認

(1) 本件売買契約について

ア 本件請求の対象である2筆の土地（以下「本件土地」という。）の売買契約時の内容は次のとおりです。

本件土地は、下表のとおりです。

所 在	地目	公簿面積
姫路市神子岡前4丁目〇番〇	宅地	109.03 m ²
姫路市神子岡前4丁目〇番〇	宅地	2.13 m ²

(ア) 本件土地は、姫路市が所有する土地で、自治法第238条第1項第1号に規定される公有財産であり、同条第4項に規定される普通財産に区分されます。

(イ) 本件土地の売買契約（以下「本件土地売買契約」という。）締結以前の所管課は、河川整備室で、水尾川改修事業（水尾川堤防線道路新設工事含む）に伴う残地（以下「水尾川事業残地」という。）です。

(ウ) 本件土地の合計公簿面積は111.16 m²で、その面積で売却されています。

(エ) 本件土地の特徴は、次のとおりです。

1	私道負担部分の面積は28.86 m ² で、それを除く土地面積（以下「有効面積」という。）は82.30 m ² です。
2	一部土地の境界が確定していない部分が存在します。
3	土地の形状は三角地です。
4	水尾川左岸の市道予定道路である堤防線道路に面し、北側及び東側はそれぞれ私道に面しています。

5	堤防線道路は、当該土地から水尾川沿いに北西約 50mで通行が制限されており、自動車等の車両では県道姫路神河線方面へ通り抜けることはできません。
---	---

イ 本件土地の売買価格の決定について

本件土地の売買価格は、2,811,138円です。

この売買価格は、平成21年8月25日に開催された公有財産運用委員会において承認された処分価格を、同委員会が承認した「都市基盤河川水尾川改修事業等に伴う残地処分の価格算定基準」（以下「価格算定基準」という。）に基づき時点修正を行い、さらに調整した価格により算定したもので、その決定した手続は次のとおりです。

鑑定	鑑定地 (基準地)	姫路市神子岡前4丁目1920番2 30.37 m ²
	鑑定時点	平成21年8月1日
	鑑定価格	30,800円/m ²
	鑑定者	株式会社 山陽総合鑑定
処分承認価格(注)		33,900円/m ² 価格算定基準に基づき基準地(鑑定)価格から格差率を求めた補正率を乗じて得た額。
時点修正	修正時点	平成24年12月1日
	比準地価 公示(県地 価調査)地	姫路(県) - 18 姫路市北今宿1丁目326番8
	修正率	0.965 平成21年8月1日～平成24年12月1日における 比準地価の変動率から算定されたもの。
	修正価格	33,900円 × 0.965 = 32,714円 ≒ 32,700円/m ²
契約価格(単価)		32,700円 ≒ 33,000円/m ² > 時点修正価格 ①有効面積部分 33,000円/m ² ②私道負担部分 3,300円/m ² (減価率90%)
売買価格の算出		①有効面積部分 @ 33,000 × 82.30 m ² = 2,715,900円 ②私道負担部分 @ 3,300 × 28.86 m ² = 95,238円 計 ① + ② = 2,811,138円

(注) 処分承認価格は、土地を売却処分する場合の最低処分価格であ

り、これ以下では処分することはできない。また、契約価格はこれを基にして相手方との交渉により決まる。(P14の表についても同じ)

(2) 公有財産運用委員会と姫路市用地事前審議委員会は、次のとおりです。

ア 公有財産運用委員会

公有財産運用委員会規程(昭和31年姫路市訓令甲第2号)に基づき、公有財産の総合評価、取得及び処分、管理方針等に関することを審議するために、財政局を担当する副市長(委員長)、財政局長(副委員長)及び市長の命による複数の委員により組織された合議体。

イ 姫路市用地事前審議委員会

姫路市用地事前審議委員会規程(昭和52年姫路市訓令甲第3号)に基づき、市の事業用地の計画的、効果的取得及び直接事業の用に供していない土地の適切な管理又は処分について基本方針を立てるための事項を調査、審議するために、財政局を担当する副市長(委員長)、当該副市長以外の副市長(副委員長)及び市長公室長、財政局長等の複数の委員により組織された合議体。

(3) 本件土地売買契約に係る主な法令及び内規等は次のとおりです。

ア 地方自治法

(契約の締結)

第234条 売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。

2 前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。

イ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号。以下「自治法施行令」という。)

(随意契約)

第167条の2 地方自治法第234条第2項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

2 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

ウ 姫路市契約規則(昭和62年姫路市規則第29号。以下「契約規則」という。)

(見積書の徴収)

第21条 市長は、随意契約により契約しようとするときは、競争入札に参加する資格を有する2人以上の者から見積書を徴さなければならない。ただし、次の各号に掲げるときは、1人とすることができる。

(3) 契約の性質等により2人以上の者から見積書を徴することが不相当であると認められるとき。

エ 姫路市公有財産規則（昭和39年姫路市規則第28号。以下「公有財産規則」という。）

(公有財産の評価)

第8条 公有財産を取得し、貸付け、又は処分しようとするときは、その価格を評定して評価調書を作成し、公有財産運用委員会の審議に付するものとする。

(売却等の決定)

第35条 普通財産を売却し、譲与し、若しくは減額して譲渡し、又は出資の目的としようとするときは、文書に次に掲げる事項を記載して、市長の決裁を受けなければならない。

(1) 当該公有財産台帳記載事項

(2) 処分しようとする理由

(3) 評価額

(4) 処分予定価額

(5) 契約の方法及びその根拠

(6) 指名競争入札又は随意契約によるときは、相手方の住所、氏名

(7) 一般競争入札によるときは、公告案、入札心得書案及び入札条件案

(8) 売却代金の延納又は分納を認めるときは、その理由、要領、担保物件及び利息

(9) 議会の議決を要する場合は、その議案

(10) 契約書案

(11) 収入科目

(12) その他必要事項

2 前項の文書には、評価調書及び関係図面を添付しなければならない。

オ 管財課が作成した「随意契約実施基準」（以下「随意契約実施基準」という。）

(1) 原則、次の要件をともに満たすこと。

① 一個の宅地として利用できないとき。

- ② 隣接地の所有者又は使用者に対して処分をするとき。
- (2) 一宅地の要件
 - ① 間口が狭小（6m未満）
 - ② 奥行きが短小（6m未満）
 - ③ 三角地又は不整形地
 - ④ 地積過少地
 - (ア) 住宅地で 100 m²未満
 - (イ) 商業地で 80 m²未満
- (3) 隣接地権者の承諾
 - ① 原則 当該土地の隣接地権者すべての承諾を要する。
 - ② 例外 隣接地権者の承諾が得られない場合、各隣接地権者の抽選とする。
- (4) その他自治法上の随意契約
上記の他、自治法、同施行令の要件を満たすときは随契可能

カ 河川整備室が作成した内規「水尾川改修事業（水尾川堤防線道路新設工事を含む）に伴う残地について」（以下「河川整備室内規」という。）

1 内容等

用地事前審議委員会の審議結果に基づき、購入希望の申し出があった場合は、先着順に売却するものとする。

ただし、その所有が姫路市から個人等（個人又は法人）に移行することにより、問題等が発生すると認めた場合、または諸般の事情等がある場合は、売却を拒否することが出来るものとする。

2 処分価格

当該残地の処分価格については、それぞれの画地ごとに公有財産運用委員会で承認を得た価格とする。

ただし、購入申込時点、又は契約時点で承認額の時点修正を行う。

3 附則

この内規は平成 24 年 4 月 1 日から適用する。

(4) 普通財産の所管と水尾川事業残地の処分方針について

ア 公有財産規則では、普通財産は管財課に所属させることが不相当と認められるもの以外は、管財課に所属させるものとされており、管財課が引き継ぐには不相当である普通財産は、所管部署で管理又は処分しなければなりません。

イ 平成 23 年 10 月 7 日に開催された姫路市用地事前審議委員会にお

いても、水尾川改修事業（水尾川堤防線道路新設工事含む）に伴う残地については、「処分可能なものは引き続き処分を行い、面積の狭小な残地については処分保留とする。また、面積が大きく一般公募が可能な状態の土地は適宜、管財課と協議のうえ所属替を行い、一般公募を行う。」ことが審議の結果決定されました。

(5) 河川整備室内規について

ア 河川整備室は、水尾川改修事業の終了により、水尾川事業残地の処分対象者を事業関係者に限定していたものを、広く一般の購入希望者にも売却するために、平成24年4月1日に同内規を改正しました。

この改正により、売買相手の決定方法は、先着順による購入希望申出者と一者随意契約とするものとされました。

イ 河川整備室は、内規を改正する一方で、同内規について、一切一般に情報提供しておらず、また、処分可能な残地に関する情報（地番、面積、価格等）も公表していませんでした。

(6) 随意契約実施基準の運用と本件土地の市場性について

ア 随意契約実施基準の運用について

(ア) 管財課は、公有財産運用委員会が承認した随意契約実施基準の規定により、他の所管部署から普通財産の所属替を受け、公募により処分を実施しています。

(イ) 公募処分が出来ないということは、市場性が少ないという意味であり、同実施基準では、住宅地であれば100㎡未満の地積過小地、三角地又は不整形地等の要件に該当する土地であると定義づけています。

また、実務上の取扱いとして土地の境界が不確定であるなどの瑕疵ある土地の処分については、処分後に問題が生じた時に売主責任を問われる可能性があるため、この場合も公募による処分は困難としています。

イ 本件土地の市場性について

(ア) 本件土地の面積は111.16㎡ですが、私道負担28.86㎡があるため有効面積は82.30㎡となり、一宅地としては実質100㎡以下の物件です。

また形状は三角地であり、さらに一部の境界が確定しておらず瑕疵ある土地でもあります。

(イ) このため、随意契約実施基準の規定では、市場性が少なく公募による処分は困難であり、河川整備室が随意契約により処分すべき土地となっていました。

(7) 売買契約相手を決定した経緯について

河川整備室の報告による売却に至った経緯は、以下のとおりです。

年月日	経緯
平成 24 年 10 月上旬頃	河川整備室の職員 2 人で水尾川残地を巡回中、相手方から残地の管理等の問い合わせに答えた。後日、残地の購入等の件で話が聞きたいと相手方から電話を受けた。
同年 11 月 19 日	相手方の自宅へ職員 2 名で出向き、当該地について、面積、境界、私道負担等の説明を行った。
同月 29 日	相手方の自宅へ職員 2 名で出向き、私道負担、価格について説明したところ、相手方より売買契約の手続きを進めてもらいたい旨の申し出があり、正式な契約関係書類の提出を求め、書類を預けた。
同年 12 月 13 日	相手方の自宅へ職員 2 名で出向き、契約関係書類の説明を行い、押印等してもらい書類を持ち帰った。
同月 19 日	契約の決裁が完了したので、売買契約を締結した。

(8) 本件土地の契約相手以外の購入希望者の有無について

河川整備室の報告によると、本件土地を特定した購入希望者は、本件土地売買契約相手以外にはありません。

(9) 本件土地の売買代金の収納に係る財務会計上の行為について

ア 当該土地の売買代金 2,811,138 円は、姫路市会計規則（昭和 42 年姫路市規則第 24 号。以下「会計規則」という。）の規定により、売買契約の締結日である平成 24 年 12 月 19 日付で調定され、同日付で平成 25 年 1 月 31 日を納付期限として相手方に納入通知されています。

イ 売買代金は、平成 25 年 1 月 10 日に相手方により金融機関に納付され、平成 25 年 1 月 15 日に市へ収入されています。

(10) 管財課が売却処分した土地 3 筆の内容は次のとおりです。

ア 管財課の処分土地 3 筆（以下「管財課処分地」という。）は下表のとおりです。

所 在	地目	公募面積
姫路市今宿字八升田(現 神子岡前 4 丁目) ○番○	宅地	1.16 m ²
姫路市今宿字八升田(現 神子岡前 4 丁目) ○番○	宅地	114.63 m ²
姫路市今宿字八升田(現 神子岡前 4 丁目) ○番○	宅地	0.33 m ²

(ア) 管財課処分地は、河川整備室が所管していた水尾川事業残地を管財課に所属替したものです。

(イ) 管財課処分地の面積合計は 116.12 m²で、本件土地とは水尾川を挟んで右岸の堤防線道路に面して所在しており、土地の形状は三角地ですが、私道負担はなく、境界確定もされているという意味で、瑕疵ある土地ではありません。

(ウ) 管財課処分地が面する水尾川右岸の堤防線道路は、舗装され、歩道も整備されており、管財課処分地の前面は自動車での対面交通が可能で、国道 2 号線方面へは通抜け可能です。また、県道姫路神河線方面へは、一部左岸に迂回する必要がありますが、そのことにより通抜けはできます。

イ 売買価格について

管財課処分地の売買価格は、8,540,000 円です。

この売買価格が確定した手続きは、平成 15 年 5 月 28 日に開催された公有財産運用委員会で承認された処分価格を基にして、時点修正と土地の形状等個別要件に基づく個別補正で対応したものです。これにより算出した処分価格は、平成 20 年 10 月 31 日開催の同委員会で承認されています。

なお、詳細は次のとおりです。

鑑定	鑑定地 (基準地)	姫路市今宿字八升田 1912 番 10 及び 1913 番 2 地積 90.31 m ²
	鑑定時点	平成 15 年 3 月 1 日
	鑑定価格	80,500 円 / m ²
	鑑定者	株式会社 兵庫不動産鑑定所
処分承認価格		70,000 円 / m ² (\div 時点修正価格 64,000 円 \times 個別補正 1.09)
時点 修正	修正時点	平成 21 年 1 月 1 日
	比準地価 公示(県地 価調査)地	姫路(県) 5-8 姫路市南今宿 1522 番 103
	修正率	0.796 平成 15 年 3 月 1 日～平成 21 年 1 月 1 日における 比準地価の変動率から算定されたもの。
	修正価格	80,500 円 \times 0.796 = 64,078 円 \div 64,000 円 / m ²
契約価格(単価)		70,000 円 \times 追加補正率(私道負担なし) 1.05 = 73,500 円 / m ²
売買価格の算出		@ 73,500 \times 116.12 m ² = 8,534,820 \div 8,540,000 円

ウ 契約に至る経緯について

(ア) 管財課は、平成21年1月23日に当該土地の売却のための一般競争入札を実施しましたが、入札者がなく不調に終わりました。

(イ) 管財課は、平成22年12月に市内の不動産会社と当該土地に関する不動産売却のあっせん契約を締結し、不動産会社のあっせんによる購入希望があったため、平成23年1月20日に購入希望者と随意契約により売買契約を締結し、平成23年2月28日に売却しました。

(11) 平成21年8月25日以降の河川整備室売買実例等について

現在、水尾川事業残地の処分は、平成21年8月25日に開催された公有財産運用委員会で承認された処分価格を同委員会が承認した価格算定基準に基づき時点修正を行い、さらに調整した価格により算定した額を基にして行われています。

河川整備室が平成21年8月25日以降に処分した水尾川事業残地は、本件土地を含め次の4件です。

所在地	公簿面積	1㎡当たりの 売買価格
名古屋山町○番○他	94.89㎡	35,000円
神子岡前4丁目)○番○	30.37㎡	31,000円
神子岡前4丁目)○番○他 (本件土地)	111.16㎡ (私道負担 28.86㎡)	33,000円 (3,300円)
南車崎2丁目)○番○	141.63㎡	35,300円

(注) 本件土地以外は、私道負担なし。

なお、それ以前の処分価格の算定の基となる価格は、平成15年5月28日に開催された同委員会で承認を得たもので、管財課処分地の処分価格は、この時の承認価格を基に算定したものです。

2 判断

(1) 本件土地売買契約の違法・不当性の有無について

本件土地売買契約は、財務会計上の行為であり、その是非について判断します。

普通地方公共団体の随意契約については、自治法第234条第2項の規定により、具体的な適用要件が自治法施行令第167条の2第1項第1号から第9号までに具体的に限定列挙されています。

本件土地売買契約については、自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。」に該当しなければなりません。

また、契約規則第21条により、見積書を徴するのが1者でもよい理由が規定されており、本件土地売買契約については、同条第1項第3号に規定される「契約の性質により2人以上の者から見積りを徴することが不適當であると認められるとき。」に該当しなければならないと考えます。

ア 自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定の適用について

姫路市では、公共事業に伴う不定形や狭小の残地が多数存在しており、普通財産の売却処分を効果的・効率的・統一的に実施するために、管財課において土地売買契約に係る随意契約実施基準を制定し、公有財産運用委員会の承認を得て市全体の意思決定としています。

この随意契約実施基準の規定は、姫路市が保有する普通財産の市場性につき単に一定要件により線引きして客観的に区別したもので、必ずしも市場性の有無を現実的に確定するものではありませんが、行政事務を効率的に遂行する手法として、自治法施行令第167条の2第1項第2号に該当するかどうかの具体的な判断基準として一定の合理性があるものと判断します。

本件土地は、公簿面積では100㎡以上あるものの、私道負担があるため有効面積が82.3㎡となり、形状は三角地であり土地の境界が一部不確定であるという瑕疵がある土地でもあるため、随意契約実施基準に定める随意契約を行うことができる基準に該当し、公募による一般競争入札にはなじまず、河川整備室による随意契約扱いとしたことは、適正なものとして判断します。

イ 契約規則第21条第1項第3号の適用について

河川整備室は、平成24年4月1日付けで水尾川整備事業終了に伴い河川整備室内規を改正し、先着順により購入希望者を契約者と決定できる、いわゆる、一者随意契約をすることができるものと改正しています。

本件土地は、水尾川整備事業期間中を含め約10年以上公共事業の残地として姫路市が長期保有してきたもので、市の歳入確保の面からも一日も早い購入希望者の出現を待っていた土地です。

本件土地は、公簿面積では100㎡以上あるものの、私道負担があるため有効面積が82.3㎡となり、形状は三角地であり土地の境界が一部不

確定であるという瑕疵がある土地という条件から、複数の購入希望者が直ちに出現することは、長期間保有してきた河川整備室の経験則上想定し難いことであると考えます。

よって、先着順により購入希望者を契約者と決定する河川整備室内規、つまり本件土地を一者随意契約により売却することについては、一定の合理性があり、契約規則の一者随意契約をすることができる理由に該当するものと判断します。

ウ 残地処分の情報提供の妥当性について

河川整備室は、本件土地売買契約を含む売却可能な残地の情報及び先着順とする契約方法について一切一般に情報提供する策を講じずに、一者随意契約を締結したことについては、事務手続き上、公平性・機会均等性などの面においては配慮を欠く、粗雑な事務手続きであると判断します。

また、事業完了により市にとって不要となった残地を保有し続けることは、その管理に余分な負担を強いられることでもあり、河川整備室はその積極的な処分が求められていることを十分認識しておきながら、残地情報の提供を行っていないことは、職務上の注意を欠いていると言わざるを得ません。

しかしながら、そのことによって本件土地売買契約である一者随意契約が直ちに違法不当な契約であるとまではいえるものではなく、財務会計上の行為である契約締結の違法性・不当性を直接左右する程度のものではないと判断します。

(2) 本件土地の売買処分価格の違法性・不当性の有無について

本件土地の売却処分価格は、不動産鑑定士による鑑定評価額を基に評定した処分価格を公有財産規則、公有財産運用委員会規程等の規定により公有財産運用委員会の審議に付して承認を得、さらに同委員会で承認を得た価格算定基準の規定により時点修正を行って適正に算定されたものです。

一方、平成21年に管財課が一般競争入札を行い、不調に終わった後に随意契約で処分をした残地売却価格についても同様に不動産鑑定士による鑑定評価額を基に評定した価格を、公有財産規則第8条に規定される手続きを経て適正に評価されたものです。

以上の事務手続きは適正に行われており、双方の売却価格単価について

2倍以上の大きな価格差があることをもって、直ちにそれが違法不当な処分価格であるとまではいえず、また監査委員は、本件土地売買処分価格を否定できる事実を確認することはできないものと考えています。

よって本件土地売買処分価格は違法不当な処分価格であるとはいえないと判断します。

(3) 本件土地の売却処分に関する事務処理の適否の有無について

河川整備室は、本件土地の売却処分に関する事務処理について、公有財産規則の規定により売却処分の決定を行い、契約規則の規定により契約書の作成等契約事務を実施し、さらに会計規則の規定により売買代金の調定、納入通知を行った上で、売買代金が収入されたことを確認してから所有権の移転登記を行い、売却処分を完了させています。

よって、本件土地売買契約の公金収納にかかる事務処理については、適法な事務処理であると判断します。

以上、(1)、(2)、(3)から、本件土地の売却処分に関して違法不当な財務会計上の行為は存在していないものと判断します。

(4) 姫路市の損害発生の有無について

処分価格の決定については、上記のとおり適正に行われており、また、公有財産運用委員会において決定された平成21年8月の処分基準価格での売却については、河川整備室において本件土地事例を含め4件あり、それらの処分価格の決定には一貫性が認められ、価格の公平性・均等性が維持されています。

管財課処分地と本件土地の処分価格について2倍以上の価格差があることは事実であり、そのことに請求人が疑問を抱くことは何ら不思議ではありません。

しかしながら、その価格差が損害であると立証するには、損害の発生要件である不法行為、不当利得等の存在が不可欠であり、上記で述べたとおり、双方の処分価格については国家資格を有する不動産鑑定士による鑑定評価額を基に評定した価格を、公有財産規則の規定に従い適正に評価されたものであり、その過程には不法行為、不当利得等であるということを明らかに立証できるものを見出すことはできませんでした。

よって、双方の処分価格については、それぞれ適正なものであり、その価格差をもって直ちに姫路市に財政的損害が発生しているとまではいえない

いものと判断します。

第4 結論

- 1 本件請求のうち、市職員による違法又は不当な財産の処分による市の損害の補填を求める部分については、以上のことから、請求人の主張には理由がありません。
- 2 本件請求のうち、今後の損害を未然に防止するための条例改正等の措置を講ずるよう勧告を求める部分については、姫路市の財務会計上の行為等に関する請求ではないことから、適法な住民監査請求ではないものと判断します。

第5 意見

1 公有財産の処分手続きについて

公共事業に伴う残地の処分については、姫路市全体で積極的に取り組み、土地の有効利用と市の歳入確保に努めなければならないことは明白です。

そのためには、処分可能な残地の情報や売却方法を一般に広く発信することが重要であり、普通地方公共団体として、地域住民が情報を公平・平等に得ることができる機会を提供した上で、購入希望者を募ることが地域住民の目線から見て必要な事務となります。

したがって、公有財産の処分については、公平性・平等性を十分に配慮した事務手続きを求めるものです。

2 不動産鑑定について

国家資格を有する不動産鑑定士の鑑定評価を基礎として公有財産である土地の処分価格を規則に従い決定していますが、同一事業については、統一性を維持するために、鑑定評価の算定に当たって何らかの工夫が必要であると考えます。

3 管財課の公有財産における総括及び総合調整について

姫路市では、河川整備室以外にも事業終了後に不要となった不動産で管財課に所属替することができないものがあり、それらについては、それぞれの所管課で管理し、処分しています。

管財課には、市全体の状況を把握し、公有財産の総括及び総合調整を行い、普通財産処分の効率的・能率的な処分を実施するとともに、事務処理手続きの適法性・公平性・平等性についても調整を図る役割を担う必要があると考えます。