

地方自治法第242条第1項の規定による住民監査請求について、同条第4項の規定により監査を行ったので、その結果を次のとおり公表する。

2016年（平成28年）12月2日

藤沢市監査委員	青柳義朗
同	中川隆
同	柳田秀憲
同	栗原義夫

第1 請求のあった日及び請求人

2016年（平成28年）10月21日

請求人 （省略）

第2 請求の内容

1 藤沢市長に関する措置請求の要旨（原文のとおり）

措置請求の要旨

旧藤沢高校跡地にある市所有地の扱いに関し、開発会社の都合にあわせて藤沢市の財産価値が毀損される不当な処分をすることがないように、正当な価格で売却することを勧告するよう求める。

不当な財産処分

旧神奈川県立藤沢高等学校（以下藤沢高校と記す）跡地利用は、神奈川県がプロポーザル方式で売却処分をした際に、大和ハウス工業株式会社（以下大和ハウスと記す）が優先交渉権者として落札した。

大和ハウスは、神奈川県と売買契約を締結し所有権移転を行い、プロポーザルで示した都市像を目的とした開発行為を進めている。その際、藤沢高校跡地には、市所有地である約1,300㎡の廃道敷（旧赤道）があり、開発を行うには取得しなければならない。

現在、都市計画法第32条に基づく公共施設管理者との協議にあり、敷地内廃道敷の取得協議が行われている。市は藤沢市議会平成28年9月定例会における市民派クラブ酒井信孝市議の一般質問の答弁で、廃道敷と新設道路とが重複する部分は存置し、それ以外は2区画に集約する。一区画には大和ハウスの負担で（仮称）交流センターを建設。もう一区画には地下に条例で開発業者に設置義務のある雨水貯留施設、地上部は市が独自に開発する、との方針を答弁した。

従来は、敷地内に廃道敷や水路・里道があった際には、払い下げ処分を行って財産処分と事務執行を行っており、廃道敷を道路以外の用途である用地に集約した前例もなく、市財産を不当に処分するものである。

不当とする理由

廃道敷売却の際に、道路管理課試算では、平米単価を108,580円とし、売却試算を140,000,000円としている事を酒井市議への一般質問で答弁しており、当該廃道敷の資産価値は明白となった。

廃道敷は平成5年に用途廃止しており、新設道路と重なるからといって道路として提供しなければならない法的根拠はない。大和ハウスが6月25日に行った条例にもとづく周辺住民への説明会で示した開発計画では、市が集約して取得する市所有地の面積は2区画合計約1000㎡（交流センター用地622.7㎡＋公益施設用地397.82㎡）とプラス α （一部歩行者専用道路）で市所有地は全体で約1300㎡だと説明していることから、新設する道路と重複し存置する予定の廃道敷は約279㎡－ α となる。すなわち約3千万円程度の市所有地を大和ハウスに譲渡するに等しい。

雨水貯留施設や集会所などの公共施設建設用地は、「藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例」にもとづき、開発事業の中で整備された後に市に帰属されるものであり、市が土地を提供する必要はない。

売主である神奈川県と大和ハウス間で契約上の必須条件となっている（仮称）交流センターを市所有地に建てなくてはならない理由はない。また、大和ハウスが建設し市へ寄付することとなっていると市は答弁しているが、（仮称）交流センターが市にとって必要な施設であるかどうかの公の議論は皆無である。

結論

上記理由により、市の廃道敷の取扱い方針は、その資産価値約140,000,000円を毀損し、市有財産を大和ハウスに都合よく不当に処分するものである。

求める措置

監査委員は、藤沢市長に対して、当該廃道敷の処分に際し、大和ハウスに対して市が試算した額での売却を講じるように勧告することを求める。

以上の通り、地方自治法第242条第1項の規定に基づき、事実証明を付して監査委員に対し、本請求をするものである。

2 事実証明

資料1 藤沢市議会事務局から平成28年10月20日に入手した平成28年9月定例会における酒井信孝市議の一般質問「件名3市所有地について要旨1旧藤沢高校跡地内の市所有地の扱いについて」の会議録未調整原稿（写）

資料2 平成26年10月21日付け「藤沢高校跡地利活用に係る事業者募集

要項」最終ページに掲載されている公図（神奈川県ホームページより入手）

資料3 大和ハウスが平成28年6月25日に旧藤沢高校跡地周辺住民に対する説明会「(仮称)藤沢市本町開発事業説明会」で配布した計画図面の写し

資料4 大和ハウスが旧藤沢高校跡地周辺住民に対する説明会後に開発業務課で縦覧した事前説明報告書の「説明会議事要旨」の写し

第3 請求書の受理

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条所定の要件を具備したものとみなし、2016年（平成28年）10月21日付けで受理したが、本件請求書に、「現在、都市計画法第32条に基づく公共施設管理者との協議にあり、敷地内廃道敷の取得協議が行われている。」と記載されていることから、当該財務会計上の行為が相当の確実さをもって予測される場合に該当するか否かについて本件審査と併行して要件審査を実施した。

第4 監査の実施

1 監査対象事項

本件請求書及び陳述内容の全趣旨を勘案し、旧神奈川県立藤沢高等学校跡地（以下「藤沢高校跡地」という。）にある藤沢市（以下「市」という。）所有地の処分が相当の確実さをもって予測される場合に該当するか否かについて検討した。

2 監査対象部課

企画政策部企画政策課，計画建築部開発業務課，土木部道路管理課

3 請求人の意見の陳述

請求人は、地方自治法第242条第6項の規定に基づき、2016年（平成28年）11月25日に意見の陳述を行った。

4 関係職員の陳述

監査に当たり、2016年（平成28年）11月25日に市長から書面による陳述書の提出があり、監査事務局職員が陳述書の代読を行った。

第5 監査の結果

1 事実関係の確認

監査対象部課に対する監査の結果、次の事実を確認した。

(1) 藤沢高校跡地の開発事業に関する主な経過

2014年（平成26年）10月21日 神奈川県が、「藤沢高校跡地利活用に係る事業者募集要項」を公表

2015年（平成27年）4月24日 神奈川県が、大和ハウス工業株式会社湘南支店（以下「大和ハウス」と

		いう。)を事業候補者に選定
同年	5月 7日	神奈川県と大和ハウスが仮契約を締結
同年	7月 13日	神奈川県議会の議決を経て本契約
同年	8月 21日	土地の所有権移転完了
2016年(平成28年)	6月 14日	市が特定開発事業事前届出書收受
同年	6月 25日	大和ハウスが住民説明会開催
同年	9月 12日	市が開発行為に伴う協議申出書收受
同年	同月 21日	平成28年9月市議会一般質問において、市が開発事業に関し答弁(事実証明書資料1のとおり)

(2) 開発許可手続の流れ

都市計画法第29条の規定に基づく、開発許可手続の流れは次のとおりである。

ア 都市計画法第32条に規定する公共施設管理者との同意及び協議

(ア) 協議申出書及び個別協議依頼書の提出

(イ) 各公共施設管理者と事業者間の協議

(ウ) 同意及び協議書の締結

イ 開発行為の許可申請書の提出

ウ 開発行為の許可(許可書の交付)

エ 工事着手届の提出

オ 工事完了届出書及び公共施設工事完了検査依頼書

カ 工事完了検査済証の交付及び工事完了公告

(3) 藤沢高校跡地にある市所有地の処分に関する手続の進捗状況

ア 市所有地である廃道敷(旧赤道)について、道路査定図上での境界の確認を行い、2箇所を除いて付番及び登記をした。全ての登記が完了しなければ廃道敷の面積は確定しないが、CAD(コンピュータ支援設計)上の計画図から割り出した約1,300㎡とほぼ同じであると推測できる。

イ 歩行者専用道等に充当する部分を除き、新設道路と重複する約200㎡の廃道敷は、都市計画法第32条第1項に基づき協議が行われており、今までの他の開発計画と同様に存置する予定であるが、協議書の締結まで至っていない。

ウ 新設する公園の隣接地約600㎡及び南仲通り直近の事業地約400㎡に集約する廃道敷は、別途協議が行われているが、集約後の処分方法は協議中であり、具体的に確定していない。残りの約100㎡は歩行者専用道等に充当する予定であるが、協議書の締結まで至っていない。

2 監査委員の判断

地方自治法第242条第1項では、財務会計上の行為がいまだなされていない

場合においても、「当該行為がなされることが相当の確実さをもって予測される場合」には当該請求ができる旨規定している。

『当該行為がなされることが相当の確実さをもって予測される場合』とは、当該行為がなされるおそれが存する場合において、単にその可能性が漠然と存在するというだけでなく、その可能性、危険性等が相当の確実さをもって客観的に推測される程度に具体性を備えている場合を指すと解するのが相当である。」(大阪地裁平成23年1月14日判決)

そこで、本件請求における廃道敷の処分が相当の確実さをもって予測されるかどうかについて、以下検討する。

請求人が「当該廃道敷の処分に際し、大和ハウスに対して市が試算した額での売却を講じるように勧告することを求める」ことを主張するためには、市と大和ハウスが当該廃道敷の処分について協議した内容が具体的に確定していることが前提となる。

しかし、本件請求を上記判決に照らしてみると、前記第5(3)で述べたとおり廃道敷の処分については、市と大和ハウスが協議中であり、現時点では協議した内容が具体的に確定していることを示す文書は存在しないことから、廃道敷の処分が相当の確実さをもって客観的に推測できる程度に具体性を備えているということとはできない。

したがって、本件請求は、第5 監査の結果の2 監査委員の判断で述べたとおり地方自治法第242条第1項に適合しているとは認められないから、これを却下する。

以 上