

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。

2010年(平成22年)6月9日

藤沢市監査委員	青柳義朗
同	鷓川正樹
同	佐賀和樹
同	松下賢一郎

第1 請求のあった日及び請求人

2010年(平成22年)4月23日

請求人 (略)

第2 請求の内容

監査請求の趣旨及び事項

措置請求の対象者 藤沢市長

藤沢市長に関する措置請求の要旨(原文のとおり)

1 請求の要旨

藤沢市土地開発公社が昨年度、市からの要請で購入した鵜沼橋1丁目の私有地を巡る問題が取り上げられ、新聞(資料10)、TV(2010年2月21日13時TBS放映)でもこの土地売買を巡る不透明な点が指摘されている。

購入の経過について当初は、市は2009年3月17日に野村不動産に土地買収要請(資料1)を出しているが、野村不動産からは3月30日付買収要請不承諾の回答(資料2)を得ている。その後、市は5月1日に野村不動産へ土地買収再要請(資料4)を送付、その回答を6月4日付買収要請承諾(資料5)を得た。その承諾文書には「再検討にあたりまして詳細を協議する」ことになっているが、その後の協議を示す議事録等の行政文書がない。

さらに6月5日に開かれた藤沢市不動産評価委員会(資料6)の委員は市役所職員のみでありその議事内容も公開されていない。市は同日(6月5日付)公社に取得するように依頼(資料6)、2009年6月25日には公社と野村不動産との間で売買契約書(資料7)が締結される。これを2014年3月31日までに市が買い取る計画とされる。6月30日新聞記事(資料8)によると公社は、約234㎡の宅地を用地費と補償費合計3億5000万円で取得。平米あたり約150万円での買い上げとされており、取得を依頼した市が買い取る際にはこれに利息分や事務費などを加算した金額になると推測される。

にもかかわらず、あくまで適正な価格であると市は主張。民間業者が購入しにくい競合相手不在の道路予定地に対して、買い手である市が事業計画の見通しがなく、値を見込んで購入価格を設定していること自体が背任的行為と言わざるを得ない。

市長が公正な手続きを歪曲し「不当な価格」での取得を判断したのは一体何故なのか。価格、経過においても公正な公金の支出からは明らかに逸脱しているのではないか。

よって、監査委員には、市長に対して当該用地の再取得支出手続きが行われる以前に、これを差し止める勧告を行うなどの必要な措置を講じるよう求めるものである。

また、公社からの土地再取得を拒否した場合に想定される損害賠償債務については、これを今回の支出手続きを決した市長、副市長等に相当額として返還を求めるべきは当然の事として勧告されたい。

尚、地方自治法242条による当請求が、公社を対象に適用されないと一般に解されているため今回の請求対象とはしなかったのであるが、これについても地方自治、住民自治上の重大な問題である事を確認されたい。

2 事実証明

下表に事実証明書の一覧を示す。

資料	2009年	標目	作成者	証明趣旨
1	3月17日	藤沢市要請文書	藤沢市	土地買収要請
2	3月30日	野村不動産回答書	野村不動産	買収要請不承諾
3	4月9日	新聞記事	神奈川新聞	不承諾記事
4	5月1日	藤沢市再要請文書	藤沢市	土地買収再要請
5	6月4日	野村不動産再回答書	野村不動産	買収要請承諾
6	6月5日	藤沢市不動産評価委員会関連資料 公有財産取得依頼書等	藤沢市	一部非公開
7	6月25日	土地売買契約書等	土地開発公社	一部非公開
8	6月30日	新聞記事(234.08m ² /3億5千万円) 約150万/m ²	神奈川新聞	買収価格(用地費+ 補償費)記事
9		2009年地価公示価格 44万/m ²	国交省	近隣地価公示価格
10	12月3日	新聞記事	毎日新聞	買収価格疑問視記事

以上、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て請求する。

第3 請求書の要件審査

2010年(平成22年)4月23日提出の藤沢市職員措置請求書について、同月27日全監査委員の合議により地方自治法(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認めた。

第4 監査の実施

1 監査対象事項

本件請求書及び陳述の結果を勘案し、藤沢市が藤沢市鵜沼橋一丁目1864番2の一部及び同番35の一部（以下「本件土地」という。）を藤沢市土地開発公社（以下「土地公社」という。）から取得することが相当の確実さをもって予測される場合とし、その先行行為である藤沢市と土地公社との公有地先行取得依頼契約が、違法又は不当なものといえるか否かを監査対象事項とした。

なお、実際に本件土地を取得した土地公社については、土地公社が行う財産の取得について住民監査請求することはできない（昭和50年10月1日行政実例）ことから、この監査の対象外とした。

2 監査対象部課

土木部道路整備課及び経営企画部資産経営課

3 請求人の証拠の提出及び陳述

請求人は、地方自治法第242条第6項の規定に基づき、2010年（平成22年）5月6日に新たな証拠の提出を、同月10日に新たな証拠の提出及び陳述を行った（陳述者は尾形浩、佐々木洋及び山田展也の3人である。）

5月6日に提出された新たな証拠書類は、次のとおりである。

（資料11）2008年（平成20年）7月10日付け土地有償譲渡届出書

（資料12）2008年（平成20年）7月15日付け土地有償譲渡届出に伴う当該用地の先行取得について（回答）

（資料13）2008年（平成20年）7月16日付け土地買取りの申出について（通知）

（資料14）平成21年2月藤沢市議会定例会会議録抜粋

（資料15）建築基準法による確認済に係る表示板の写真

陳述に当たり、提出された新たな証拠書類は、次のとおりである。

（資料16）鵜沼橋周辺の建物規模の現状

（資料17）2009年（平成21年）3月7日毎日新聞記事

陳述の際、請求人が本件措置請求の要旨を補足した主な内容は、次のとおりである。

- (1) 買収価格については、土地の価格が一般人であればおよその見当をつけることができる価格ないし正常な取引価格として算定されたものであれば、当該価格を公開したとしても今後の用地取得業務の円滑な執行に著しい支障が生じるおそれがあるとは言いがたいとの答申や判決があるにもかかわらず、情報公開により入手した資料では重要な部分がマスキングされており、買収価格3億5千万円、約234㎡については新聞報道でしか市民は知り得ない。
- (2) 藤沢市は、資料4の中で平成23年度を目途に藤沢市都市計画事業認可を目指しているとしているが、平成20年12月の都市計画道路の見直しの基本的な考え方の中には平成23年度の文言は見受けられず、平成23年度は誰が何を根拠としているのか。
- (3) 野村不動産株式会社（以下「野村不動産」という。）は藤沢市からの売却要請に対して3回も拒絶回答をしているが、その拒絶の理由及び2009年6月4日付けで藤沢市からの要請に

野村不動産が応ずることとなった理由を明らかにする必要がある。

- (4) 野村不動産と土地公社間の売買契約締結日が6月25日であるにもかかわらず、工事現場には売買契約締結日以前の5月27日付け交付の建築基準法による確認済証が掲示され、その建築概要では鵜沼奥田線を考慮した設計になっている点にも疑問が残る。
- (5) 2008年7月10日に公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号。以下「公拡法」という。）に基づく土地有償譲渡届出書が神奈川県知事に提出され、藤沢市は鵜沼奥田線の整備時期が未確定のため買取りの予定がないと神奈川県知事に対して回答しているが、この時点で買収していれば、公示価格で平米当たり約44万円程度、路線価格では平米当たり約20万円程度の少額な出費で済んだはずである。
- 新聞報道によれば土地公社の買収金額が平米当たり150万円、土地全体で3億5千万円という公示価格の約35倍、路線価の約7倍の金額となっており、一私企業の巨額の利益追求に加担し、市税を大量に無駄遣いしたとの批判を受けても弁解の余地はなく、その責任は深く追及されるべきである。
- (6) 今回の鵜沼橋の道路予定地取得は、なぜ、地主から公拡法のもと藤沢市へ土地を売却したいとの申出があったにもかかわらず断り、後に野村不動産が所有してから短期間のうちに3億5千万円もの法外とも思える額が投入されたのか、監査委員に内容を追求するよう強く求める。

4 関係職員陳述

監査に当たり、2010年（平成22年）5月10日に関係職員の陳述の聴取を行った。

土木部長、土木部土木経営課長、同部道路整備課長、同課課長補佐、経営企画部資産経営課長及び同課主幹から陳述の申出があり、そのうち土木部長及び資産経営課長が陳述を行った。

関係職員の陳述の主な内容は、次のとおりである。

- (1) 都市計画道路鵜沼奥田線の整備事業は、ふじさわ総合計画2020において駅アクセス幹線道路の整備推進路線として位置付けられ、また、藤沢市都市マスタープランにおいて辻堂方面から藤沢駅南口への交通を容易にし、東西方向の通過交通に対応するために整備を進める道路として位置付けられており、市長のマニフェストにおいてもその重要性から鵜沼奥田線の整備についても掲げられているものである。

鵜沼奥田線は、通称橋通りから県道藤沢鎌倉線までの720mの区間は藤沢駅南部土地区画整理事業により整備され、未整備となっている西側部分の県道戸塚茅ヶ崎線から通称橋通りまでの1070mについてもこれまでに約3000㎡の用地が取得済みとなっている。

未整備区間の整備方針として、平成12年から平成13年にかけての地域住民による検討会の提言に基づき、未整備区間を3工区に分けて段階的に整備することとしていたが、現在は、都市計画道路としての機能等にかんがみ、全線を一体的に整備するべきと考えている。

- (2) 本件用地取得に至った経緯については、次のとおりである。

ア 平成20年7月10日に公拡法第4条第1項の規定に基づく有償譲渡の届出があったが、都市計画道路の場合には、都市計画法第53条の規定により道路区域内にはコンクリート構造物等の強固な建築物は建築することができない制限がされているため、通常は戸建ての住宅の建築が主であり、事業着手時に買収を行ってきた経緯もあり、買取り希望を出さなかった。

イ 平成20年7月17日に再度公拡法の届出がなされ、事務処理を行う過程で当該土地にお

ける分譲マンション建設計画の情報を得た。

ウ 多数の権利者が存する分譲マンションが建設された場合、用地取得には全戸の所有者が対象となること、また、道路予定地の買収により敷地面積が減少し、容積率が建築基準法に適合しない、いわゆる既存不適格建築物になり、将来同一の延べ床面積での建替えができなくなるおそれがあること、権利者の同意を得るための交渉の長期化と困難性が予見され、かつ、多額の補償費の支出の可能性も想定されるので、平成20年7月30日に公拡法に基づく買取請求をしたが、譲渡予定である野村不動産と当該土地を含めて周辺一帯でマンション計画を進めているため、価格いかにかわらず譲渡する意思がない旨の回答を受け、8月1日に再度協議したが、回答に変更がなく買取協議不成立となった。

エ 平成20年9月30日に所有者が野村不動産になってからも継続して交渉を行ったが、野村不動産としては、既に販売時期が確定している状況での土地譲渡に伴う事業計画の変更は不可能であり、また、事業地が縮小されることは予定計画戸数の減少に伴う収益の縮減にとどまらず、上層階から湘南海岸を見渡すことができるという販売戦略にも多大な影響を与えかねないとして、用地取得に至らなかった。

オ 平成21年3月17日に野村不動産に藤沢市から文書による要請を行い、同月30日に野村不動産から応諾できない旨の回答を得た後も、同年5月1日付けで再度文書による譲渡要請を行った結果、同年6月4日に野村不動産から譲渡を再検討する旨の回答を得て、同月25日に土地公社との売買契約の締結に至った。

(3) 本件土地の取得価格の上限の決定に当たっては、不動産鑑定士の評価額を参考に藤沢市不動産評価委員会が行った評価結果を採用しており、その鑑定評価額の決定には、取引事例比較法による比準価格、収益還元法による収益価格、開発法による価格を関連づけて、公示価格等を規準とする価格にも配慮して、各評価方式の特徴に応じた斟酌を加え、価格の開差を生じた理由を考察し、資産価格を算出した上で数量を乗じて鑑定評価額としているもので、何ら適正性、妥当性を欠くものではなく、不当な価格ではない。

(4) 損失補償については、通常、用地取得時に建物、工作物が存する場合に、当該物件の移転、除却に要する費用等に対する補償を行うものであるが、藤沢市による用地買収がなければ支出の必要はなく無用なものであった経費については社会生活上受忍すべき通常受ける損失でないものを補償するという基本的な立場から、再測量費用、不動産仲介手数料の損失費用、再設計及び説明費用、変更確認申請手数料、土地取得金利の損失費用及び販売戸数減少に係る損失費用の6項目について、次のとおり行った。

なお、本件土地の取得を行った時点では、既に14階建ての共同住宅の設計が終了し、平成21年5月27日には建築確認済証を取得済みで着工直前の状態であった。

ア 再測量費用は、鵜沼奥田線の部分と共同住宅の敷地面積を明らかにするために必要な測量費用で、藤沢市が土木工事で使用している神奈川県が構築した土木積算システムにより算定した。

イ 不動産仲介手数料の損失費用は、藤沢市が取得する鵜沼奥田線敷地部分に要した不動産仲介手数料で、今後販売されるすべての住戸に藤沢市が道路用地として買い取る部分の不動産仲介手数料が加算され、それら住戸の買受人が負担することになるのは不合理であるので、当該部分に要した不動産仲介手数料の実損額により算定した。

ウ 再設計及び説明費用は、鵜沼奥田線の敷地を藤沢市に譲渡することにより、敷地面積が減

少することに伴い設計をやり直すための費用と新たな建築計画を周辺住民に説明することに必要な費用で、再設計費用については藤沢市が建築工事に使用している官庁施設の設計業務等積算基準に基づく官庁施設の設計業務等積算要領により、住民説明に必要な費用については神奈川県県土整備部発行の設計業務等標準積算基準書を参考に算定した。

エ 変更確認申請手数料は、ウの再設計に伴い、新たな設計で再度建築確認済証を取得するための変更確認申請手数料で、野村不動産が既に指定確認検査機関から建築確認済証を取得しており、既存の建築確認済証を生かして当該指定確認検査機関で変更確認済証を取得するほうが審査期間が短縮され、手数料も安価であるため、公表されている当該指定確認検査機関の変更確認申請手数料実費分を補償した。なお、変更建築確認済証は平成21年7月21日付けで取得済みである。

オ 土地取得金利の損失費用は、鵜沼奥田線の敷地部分に要した藤沢市に引渡しができるまでの間の土地取得金利の費用で、今後販売されるすべての住戸に藤沢市が道路用地として買い取る部分の金利が加算され、それら住戸の買受人が負担することになるのは不合理であるので、当該部分について野村不動産が取得して藤沢市に引渡しができるまでの間の金利の額により算定した。

カ 販売戸数減少に係る損失費用は、鵜沼奥田線の部分の敷地面積減少に伴う容積率に適合させるため14階建てを12階建てに変更したことによる戸数減少に係る損失費用で、本件マンションに近接した場所で野村不動産が販売していた5階建てマンションの平均販売価格の約9割を損失費用に係る基準価格としてとらえ、一般的に10%と言われる利益率を仲介売買時の手数料相当の3%に抑えて、1戸の販売戸数減少に係る損失の額を算出した。

以上のことから、土地の価格決定及び損失補償について何ら違法性はなく、不当な価格ではない。

(5) 藤沢市公有財産規則（平成8年藤沢市規則第22号）第3条第1項では、財産のうち不動産を購入しようとする課等の長は、公有財産取得依頼決裁書により決裁を受けた後、取得しようとする不動産が取得後、行政財産に該当する場合は資産経営課長に、普通財産及び寄附の採納に係る行政財産の場合は管財課長にその取得に係る手続を公有財産取得依頼書により依頼しなければならないと規定されているところ、本件土地は道路敷地としての行政財産となることから、道路整備課長が公有財産取得依頼決裁書により決裁を受けた後、平成21年6月5日付けで資産経営課長に対し、公有財産取得依頼書により当該用地の取得依頼を行った。

この取得依頼を受けて、資産経営課長は、同日付けで、土地公社と公有財産の先行取得依頼契約を締結し、土地公社は、藤沢市不動産評価委員会規程の定めるところに従い、藤沢市不動産評価委員会に評価の依頼を行った。

藤沢市不動産評価委員会委員長は、この依頼に基づき平成21年6月5日に同委員会を招集して会議を開催し、当該不動産の取得価格の上限額を決定し、藤沢市不動産評価委員会規程の定めるところに従い、土地公社に通知した。

土地公社は、藤沢市不動産評価委員会委員長からの通知を受けた結果に基づき、平成21年6月25日に野村不動産と売買契約を締結した。

以上のことから、本監査請求の対象用地の取得手続については、所定の手続が適正に行われ、違法性はなく、また、不当な価格での取得及び公金の支出は行っておらず、不当性もないので、本件住民監査請求は理由がなく、棄却されるものである。

第5 監査の結果

本件住民監査請求は、理由がないから、これを棄却する。

以下、その理由について述べる。

1 地方公共団体の財産の取得と執行機関の責任

地方自治法は、普通地方公共団体の執行機関に、法令等に基づく当該普通地方公共団体の事務を自らの判断と責任において、誠実に管理し、執行する義務を負わせている（第138条の2）ところ、その執行機関の一つである普通地方公共団体の長には、当該普通地方公共団体を統轄し、これを代表する権限（第147条）のほか、当該普通地方公共団体の事務を管理し、これを執行する包括的な事務処理権限を付与しており（第148条）、その担当事務の一つとして財産の取得が例示されている（第149条第6号）が、財産の取得に関する規制としては、第96条第1項第8号において、議会の議決を経ることとされているほかに特段の規定はない。

そして、普通地方公共団体による財産の取得は、限られた財政の範囲内において、複雑かつ多岐にわたる行政需要の内容や優先度を背景とする政策的な判断に基づいて実施されるものであり、とりわけ不動産の取得に関しては、その価格が、その時々を経済情勢や所有者の主観的事情などに左右されるものであることからすると、特定の政策実現のためにどのような不動産をいかなる対価をもって取得するかについては、財産を取得する責任と権限を有し、当該普通地方公共団体の他の事務についても包括的に統括する権限を有する長の裁量に委ねられていると判断される。

一方、長は、普通地方公共団体に対し、その事務を誠実に管理執行する義務を負うのであって（第138条の2）、上記のような裁量権も無限定ではあり得ず、普通地方公共団体の財政につき、最少の経費をもって最大の効果を得よう配慮すべきものとする地方自治法第2条第14項や地方財政法（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。」）の趣旨に照らして、長による財産の取得行為が、その政策目的や取得の経緯等から明らかに合理性を欠くとか、あるいは、ことさらに売主の利益を図る目的に基づくものであったり、何ら合理的な理由なく適正価格を著しく上回る対価を設定する等の場合には、かかる財産の取得行為は、上記の裁量権を逸脱し、又は濫用したものであるとして違法となるものと判断される。

以上の見地に立って、本件藤沢市と土地公社との公有地先行取得依頼契約の締結行為の違法性、不当性について検討する。

2 本件公有地先行取得依頼契約に至る経緯等

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) 都市計画道路鵜沼奥田線の都市計画決定等

1957年（昭和32年）10月17日、建設大臣は、都市計画法（大正8年法律第36号。以下「旧都市計画法」という。）第3条第1項の規定により、神奈川都市計画地方審議会に対し、鵜沼奥田線の都市計画決定を含む藤沢都市計画街路、同事業及びその執行年度割決定並びに既定都市計画街路廃止並びに既定都市計画街路事業の執行年度割の変更について付議し、同年11月1日、神奈川都市計画地方審議会は鵜沼奥田線の都市計画決定を含む藤沢

都市計画街路，同事業及びその執行年度割決定並びに既定都市計画街路廃止並びに既定都市計画街路事業の執行年度割の変更について原案可決した。同年12月7日，建設大臣は，旧都市計画法第3条第2項の規定により，建設省告示第1578号で鶺沼奥田線の都市計画決定を含む藤沢都市計画街路，同事業及びその執行年度割決定並びに既定都市計画街路廃止並びに既定都市計画街路事業の執行年度割の変更について告示した（鶺沼奥田線の内容は，街路番号：2等大路第2類第6号 街路名称：鶺沼奥田線 起点：鶺沼字中井3098番地々先 終点：川名字奥田33番地々先 主なる経過地：鶺沼字東花立 延長：1786m 幅員：15m）。

1959年（昭和34年）11月24日，建設大臣は，旧都市計画法第3条第1項の規定により，神奈川都市計画地方審議会に対し，2等大路第2類第5号鎌倉片瀬藤沢線との交差点における交通の円滑化のための線形及び終点の変更を内容とする鶺沼奥田線に係る藤沢都市計画街路変更について付議し，同年12月15日，建設大臣は，旧都市計画法第3条第2項の規定により，建設省告示第2490号で鶺沼奥田線に係る藤沢都市計画街路変更について告示した。

1976年（昭和51年）6月8日，藤沢市長は，神奈川県知事に対し，昭和44年9月10日付け建設省都計発第102号「都市計画法の施行について」に基づく藤沢都市計画道路の名称の変更を内容とする藤沢都市計画道路の変更についての承認を申請し，同年7月7日，神奈川県知事は，都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により，当該藤沢都市計画道路の変更について承認した。

この神奈川県知事の承認を受けて，藤沢市長は，1976年（昭和51年）7月23日に当該藤沢都市計画道路の変更について都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定による告示を，同月27日に同項の規定により建設大臣及び神奈川県知事に同法第14条第1項に規定する図書の写しの送付を行った（鶺沼奥田線については，道路番号が変更され，3・5・9号となった。）。

(2) 都市計画道路鶺沼奥田線の整備状況及び整備計画

鶺沼奥田線は，市道鶺沼670号線から県道藤沢鎌倉線までの720mの区間は藤沢駅南部土地区画整理事業により整備され，未整備となっている西側部分の県道戸塚茅ヶ崎線から市道鶺沼670号線までの1070mについてもこれまでに約3000㎡の用地が取得済みとなっている。

鶺沼奥田線の整備事業は，ふじさわ総合計画2020の基本計画 基本目標1 地球ネットワークにささえられるまち 3.生涯都市づくりをめざした交通ネットワークの整備 1) 快適な市民生活をもたらす都市交通ネットワークの主要な事業の部分において駅アクセス幹線道路の整備推進をすべき道路として，1999年（平成11年）に策定された藤沢市都市マスタープランにおいて辻堂方面から藤沢駅南口への交通を容易にし，東西方向の通過交通に対応するため整備を進める道路として，それぞれ位置付けられており，また，市長のマニフェストにおいても鶺沼奥田線の整備について掲げられており，その未整備区間に係る整備計画について，2007年（平成19年）3月2日の平成19年2月藤沢市議会定例会において，当時の助役が，未整備区間である県道戸塚茅ヶ崎線から市道鶺沼670号線までの1070mの区間を小田急線西側，小田急線立体部分及び東側の3工区に分けて段階的に整備をしていくと答弁し，2008年（平成20年）3月13日の平成20年2月藤沢市議会定

例会において市長が小田急線の西側から順次整備を進める必要があると答弁し、本件住民監査請求の関係職員の陳述において、都市計画道路としての機能、都市交通ネットワークの確立及び事業効果にかんがみ、全線を一体的に整備すべきと考えているとの陳述がなされた。

(3) 本件取得依頼契約に至る経緯

2008年(平成20年)7月10日、本件土地(鵜沼橋一丁目1864番35の一部は、同年8月8日に同番1から分筆されているため同日までにおける土地の表示は鵜沼橋一丁目1864番1の一部)に係る公拡法第4条第1項の規定に基づく土地有償譲渡届出書(譲り渡そうとする相手方は株式会社ハウジング大興)が提出され、当該届出に係る同法第5条第1項の規定による土地の買取り希望の申出の有無に関する藤沢市計画建築部都市計画課長(以下「都市計画課長」という。)からの照会に対し、藤沢市土木部道路整備課長(以下「道路整備課長」という。)は、同月15日、都市計画法第53条の規定により道路区域内にはコンクリート構造物等の強固な建築物は建築することができない制限がされているため、通常は戸建ての住宅の建築が主であること及び事業着手時に買収を行ってきた経緯があることから、都市計画道路3・5・9号鵜沼奥田線に係る当該用地の先行取得について市道鵜沼634号線から東側については事業の目途がたっておらず用地買収の予定はない旨を回答し、同月16日、藤沢市長は、神奈川県知事に対し、整備時期が未確定のため買取りの予定がない旨通知した。

2008年(平成20年)7月17日、2回目の本件土地に係る公拡法第4条第1項の規定に基づく土地有償譲渡届出書(譲り渡そうとする相手方は野村不動産)が提出され、藤沢市は、事務処理を行う過程で当該土地における分譲マンション建設計画の情報を得た。

藤沢市は、多数の権利者が存する分譲マンションが建設された場合、用地取得には全戸の所有者が対象となること、また、道路予定地の買収により敷地面積が減少し、容積率が建築基準法に適合しない、いわゆる既存不適格建築物になり、将来同一の延べ床面積での建替えができなくなるおそれがあること、権利者の同意を得るための交渉の長期化と困難性が予見され、かつ、多額の補償費の支出の可能性も想定されることから、土地公社の先行取得により本件土地を取得することとし、当該届出に係る同法第5条第1項の規定による土地の買取り希望の申出の有無に関する都市計画課長からの照会に対し、道路整備課長は、同月23日、土地公社が都市計画道路3・5・9号鵜沼奥田線に係る当該用地の先行取得を予定しているため買取りの予定がない旨を回答した。翌24日、道路整備課長が藤沢市企画部公共用地取得担当主幹に本件土地に係る公有財産取得依頼をし、同日、藤沢市から土地公社に対し、本件土地に係る公共用地等の先行取得依頼が行われた。同月29日、藤沢市長は、土地公社がこの先行取得依頼を受けて本件土地を先行取得するために買取り希望の申出をすることから、神奈川県知事に対し、土地公社が本件土地を先行取得するため藤沢市においては買取り希望の申出をしない旨通知した。

2008年(平成20年)7月30日及び同年8月1日、土地公社が株式会社ハウジング大興に対し、公拡法第6条第1項の規定に基づく本件土地の買取りの協議を行ったが、同社から、譲渡予定先である野村不動産と本件土地を含め周辺一帯でマンション計画を進めているため、価格のいかにかわらず譲渡する意思がない旨の回答がなされ、同月4日、土地公社から藤沢市に対し、本件土地に係る公拡法第6条第1項の規定に基づく買取りの協議の不成立について報告された。

2008年(平成20年)9月30日,本件土地の所有者を野村不動産とする所有権移転登記がなされ,同日以後2009年(平成21年)2月まで,藤沢市は,野村不動産との間で本件土地の譲渡に係る交渉を行ったが,野村不動産は,販売時期が確定している状況での土地譲渡に伴う事業計画の変更は不可能であり,事業地が縮小されることは単に予定計画戸数の減少に伴う収益の縮減にとどまらず,上層階から湘南海岸を見渡すことができるとする販売戦略に多大な影響を与えかねないとして本件土地の譲渡に係る交渉は成立しなかった。

2009年(平成21年)3月17日,藤沢市は,野村不動産に対し,(仮称)鵜沼橋マンション計画地内に存する藤沢都市計画道路3・5・9号鵜沼奥田線(要請文書の記載は藤沢都市計画道路3・5・7号鵜沼奥田線)用地の売却について文書により要請し,同月30日,野村不動産は,藤沢市に対し,(仮称)鵜沼橋マンション計画地内に存する藤沢都市計画道路3・5・9号鵜沼奥田線(回答文書の記載は藤沢都市計画道路3・5・7号鵜沼奥田線)用地の売却要請については応諾することができない旨回答した。

2009年(平成21年)5月1日,藤沢市は,野村不動産に対し,(仮称)鵜沼橋マンション計画地内に存する藤沢都市計画道路3・5・9号鵜沼奥田線(要請文書の記載は藤沢都市計画道路3・5・7号鵜沼奥田線)用地の売却について文書により再度要請し,同年6月4日,野村不動産は,藤沢市に対し,(仮称)鵜沼橋マンション計画地内に存する藤沢都市計画道路3・5・9号鵜沼奥田線(回答文書の記載は藤沢都市計画道路3・5・7号鵜沼奥田線)用地の売却要請について再検討する旨回答した。

2009年(平成21年)6月5日,道路整備課長は,藤沢市公有財産規則第3条第1項の規定により,公有財産取得依頼決裁書によって決裁を受けた後,資産経営課長に対し,公有財産取得依頼書により当該用地の取得依頼を行い,この取得依頼を受けて,資産経営課長は,同日付けで,土地公社と公有財産先行取得依頼契約を締結した。

なお,2009年(平成21年)6月5日,土地公社は,藤沢市不動産評価委員会規程(昭和36年藤沢市訓令甲第16号)の定めるところに従い,藤沢市不動産評価委員会に評価の依頼を行った(同規程第1条において「この市の依頼に基づき藤沢市土地開発公社が行う土地の先行取得を含む。」と定められている。)。同日,藤沢市不動産評価委員会の委員長は,この依頼に基づき同委員会を招集して会議を開催し,当該不動産の取得価格の上限額を決定し,同規程第8条第2項の規定により評価結果を土地公社に通知し,同月25日,土地公社は,野村不動産と本件土地に関する売買契約を締結した。

(4) 判断

以上の事実によれば,都市計画道路鵜沼奥田線については,旧都市計画法及び都市計画法による所定の手続を経て適法に都市計画決定がなされているものと認めることができ,当該都市計画決定に基づき都市計画道路を築造するためにその用地を取得することはその政策目的に適合したものであるべきであり,違法性及び不当性は認められない。

また,本件土地に係る藤沢市と土地公社との公有地先行取得依頼契約に関する手続についても規則等による所定の手続が適法に行われていると認めることができ,違法性は認められない。

なお、請求人が2008年（平成20年）7月10日に本件土地に係る第1回目の土地有償譲渡届出書が提出された時点において買収していれば、公示価格又は路線価格程度の少額な出費で済んだとする主張について検討する。

公拡法は、都市計画施設の区域内に所在する土地等を所有する者は、当該土地を有償で譲り渡そうとするときは、市町村の長を経由して都道府県知事に届け出なければならない（第4条第1項）、都道府県知事は、当該届出がなされた場合は土地の買取りを希望する地方公共団体等のうちから買取りの協議を行う地方公共団体等を定め、買取りの目的を示して、当該地方公共団体等が買取りの協議を行う旨を当該届出をした者に通知し（第6条第1項）、当該通知を受けた者は、正当な理由がなければ、当該通知に係る土地の買取りの協議を拒んではならず（同条第4項）、当該届出に係る土地を買い取る場合には、地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条の規定による公示価格を規準として算定した価格（当該土地が同法第2条第1項の公示区域以外の区域内に所在するときは、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した当該土地の相当な価格）をもってその価格としなければならない（第7条）と定めており、土地の所有者が土地の買取りを希望する地方公共団体等に当該土地を譲渡しなければならないとする規定はない。

この公拡法第6条第1項の規定に基づき土地公社が2008年（平成20年）7月30日及び同年8月1日に本件土地に係る買取りの協議を行ったが、土地の所有者は、譲渡予定先である野村不動産と本件土地を含め周辺一帯でマンション計画を進めているため価格のいかにかわからず譲渡する意思がない旨回答し、同月4日、土地公社から藤沢市に対し当該買取協議が不成立となった旨の報告がなされたことは前述のとおりであり、本件土地に係る買取りの協議が半月程度前に開始されたとするならば買取りの協議が成立し、買収することができたことを窺わせる特段の事情は認められない。よって、この点についての請求人の主張は採用することができない。

3 公有地先行取得依頼契約の取得予定価額の過大の有無

(1) 土地取得費について

本件土地に係る公有地先行取得依頼契約の取得予定価額は、土地取得費及び移転等補償費により構成されており、土地取得費については不動産鑑定士による鑑定評価を基にした藤沢市不動産評価委員会における評価結果の額を上限額として決定されている。

土地の価額は、自然科学上の正確さをもって唯一絶対のものとして算定できるものではないので、通常は、対象物件の現状を客観的に把握した上で、社会科学的観点から一般的にその合理性が承認されている評価手法を駆使し、結論を導く以外に、これを認識する途はない。したがって、かかる手法に精通していると考えられている不動産鑑定士によって評価が行われた場合は、その過程の合理性を検証し、特に問題が見当たらない場合には、その結論は合理性を有する（名古屋高等裁判所平成16年9月21日損失補償等請求控訴事件判決・名古屋地方裁判所平成15年12月18日損失補償等請求事件判決参照）ものと判断される。

また、対象土地の価格の算定が不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日付け国土交通省事務次官通知）に定める鑑定方法によって行われるべきことを除く、価格形成要因の分析の当否等の技術的事項については、いずれも不動産鑑定評価技術の当否に係わる問題であり、原則として不動産鑑定士の裁量に委ねられている（名古屋地方裁判所平成元年10月27日損害賠償請求事件判決参照）ものと判断される。

以上のことを踏まえ、本件鑑定評価について鑑定評価方式、鑑定評価額等を確認した結果は、次のとおりである。

本件鑑定評価の条件は、数量は依頼者の指示により本件マンションの変更前の敷地全体の実測面積によること及び使用収益を制約する権利の付着しておらず、かつ、建物等が存在しない土地のみ（更地）を独立のものとして価格を求めることとなっている。

本件鑑定評価の時点においては、本件土地は都市計画決定がされた道路計画線による分筆前の状態であって周辺の土地とともにマンションの敷地として一体利用がされる計画であったものであり、当該敷地には当該マンションが建築された状態ではなかったのであるから、本件鑑定評価の条件に特段不合理な点は見当たらない。

次に、本件鑑定評価について鑑定評価方式、鑑定評価額等を確認したところ、本件鑑定評価は、本件土地の近隣地域から選択された取引事例に基づく取引事例比較法による比準価格、収益還元法による収益価格、開発法による価格を算定し、地価公示価格を規準として求めた規準価格との均衡にも配慮していた上で、最終的には、取引事例比較法による比準価格を主たる根拠として本件土地の価格を決定しているものであり、その鑑定手法は、いずれも不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日付け国土交通省事務次官通知）に定める価格算定上の諸要素を考慮したものであって、特段不合理な点は見当たらない。

（2）移転等補償について

藤沢市における公共用地の取得等に伴う損失補償の額は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）及び公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定）に基づき算定されているが、本件移転等補償に係る項目についてそれらの基準等には該当する規定がないため、用地買収がなければ支出の必要がなく無用のものであった経費について社会生活上受忍すべきものを除いて補償するとの考えの下、再測量費用、不動産仲介手数料の損失費用、再設計及び説明費用、変更確認申請手数料、土地取得金利の損失費用及び販売戸数減少に係る損失費用の6項目をその対象としている。

一般に損失補償とは、主として国、公共団体その他公権力の主体が、公権力の行使により特定人に財産上の損害を与えた場合に、その損失を填補することをいい、通常、金銭給付をもってされる。

そして、「正当な補償」とは、その当時の経済状態において成立すると考えられる価格に基づき合理的に算出された相当な額をいう（最高裁判所昭和28年12月23日農地買収に対する不服申立事件判決）。

本件移転等補償費の額は、不動産仲介手数料の損失費用、変更確認申請手数料及び土地取得金利の損失費用については実損額に基づき、再測量費用並びに再設計及び説明費用については官公庁が使用している積算基準に基づき、販売戸数減少に係る損失費用については野村不動産が本件土地に計画されていたマンションに近接した場所において近接した時点で販売予定であったマンションの実際の販売予定価格を基準として、それぞれ算定されたものであって、その算定過程及び算定額を確認した結果、特段不合理な点は見当たらず、本件移転等補償費の額が不相当であると解すべき事情は認められない。

以上のとおり、本件住民監査請求は、その余について判断するまでもなく、理由がないからこれを棄却する。

第6 その他

本件住民監査請求に際し、請求人から2010年5月6日付けで「マスクングせずに答申全てを公表すること」の要望があったが、監査に当たり任意の協力が得られない限り入手すること自体が困難な情報の取扱いについては、最高裁判所平成21年12月17日公文書非開示処分取消等請求事件判決における「その具体的な目的や内容等を監査委員に任意に回答する場合、監査委員限りで当該情報が活用されるものと信頼し、監査委員においてもそのような保障の下にこれ入手するものと考えられる。仮に、そのような保障がなく、…(略)…具体的に回答したところが情報公開の対象となり得るとすれば、…(略)…監査委員にその回答をすることに慎重になり、あるいは協力を一律に控えるなどの対応をすることも想定されるところである。そのような事態になれば、同種の住民監査請求がされた場合、正確な事実の把握が困難になるとともに、違法又は不当な行為の発見も困難になり、…(略)…任意の協力の下に上記情報を入手して監査を実施した場合と比較して、監査事務の適正な執行に支障を及ぼすおそれがあることは明らかである。」との摘示を踏まえ対応する。