

監査公表第 2 号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第1項の規定に基づき、住民監査請求書の提出があり、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。

平成25年12月16日

魚沼市監査委員 小島勝吉

住民監査請求に係る監査結果

第1 監査の請求

1 請求人

(省略)

2 請求の要旨 (原文のまま)

平成25年10月4日魚沼市議会において、魚沼市斎場建設事業用地取得に当たり、下記の理由により「財産の取得に関して、通常価格に比べ高額で不当な取得価格を決定した為」地方自治法242条1項の規定により監査の請求を致します。

記

1 斎場建設候補地の選定と取得価格案の決定に当たって

- ① 斎場建設の候補地を決定するに当たって、広く候補地の公募をせずに、現在の用地一ヶ所に決定した。(もっと適した条件の場所が、低価格で有った。)
- ② 取得価格案の提示前に、複数の業者による土地評価見積もりを取り、比較・検討をすべきであった。

2 価格の設定に当たって

- ① 市当局は、土地の取得単価を設定するに当たり、A市のB不動産事務所の鑑定のみを採用した。更に議会に提出した鑑定書の大切な部分は黒塗りで内容が不明となっており、判断材料に欠けていた。
- ② 鑑定書では、当該土地を宅地として評価して㎡当たり5,800円とあるが、現況は養豚団地跡地で、廃業して10年以上経過しコンクリートむき出しの所(個別的要因で、0.705を勘案し㎡当たり4,100円)と畑、山林等で(㎡当たり4,300円)、池用地(㎡当たり460円)であるが、現況は、全くの原野であり、法外な鑑定価格である。

3 直近の取引事例との価格差について

- ① 養豚団地跡地については、C社の担保となっていたが、土地評価は、上記理由で、売却目途が付かないなどの理由から0円であった。
- ② 近年、近くでの取引事例として、新潟県が羽根川河川敷の改修での買収単価が、平成20年度に、ほ場整備完了の田で㎡当たり1,550円、未整理地は1,400円、山林・原野・雑種地に至っては、同200円で問題外。

- ③ 旧広神地内で土地基盤整備が実施されているが、一日市地内での、ほ場整備後の単価は㎡当たり 1,410 円で、小平尾地区での基盤整備後の同単価は 800 円です。又、旧広神地内通常の田の移動価格は、同 500 円から 1,000 円位が一般的単価で、今回の買収単価と、格段の差がある。
- ④ 一般財団法人資産評価システム研究センターが国税庁・国交省・市町村の資料を基に、路線価・公示価格・土地価格調査を集計し、公表しているが、池平の入り口は、宅地で㎡ 2,470 円。橋を渡った中心部の宅地が同 2,200 円、羽川荘前の宅地は 984 円であり、どこから見ても価格差が大きすぎ、今の単価での取得は魚沼市に大きな損害を与える。

4 今回の取得単価は、今後の魚沼市の土地取得の参考価格となり、今後、斎場までの取り付け道路の買収でも、今の価格が参考となり、魚沼市の負担が、更に拡大する恐れがあり、今後もあらゆる市の土地買収に大きな悪影響を起す可能性が大きい為、候補地の選定も含め、適正な価格に再検討するよう求めます。

5 以上の事から、関係土地の取得は、魚沼市民にとって、損害を被る恐れが有るため、契約金額の支払い差し止の勧告を求める。

※（注）会社等名及びその所在地は、当該会社等に配慮して記載していない。

3 請求の受理

本件請求は、地方自治法第 242 条に規定する要件を具備しているものと認め、請求書が出された平成 25 年 10 月 28 日をもってこれを受理した。

第 2 請求人から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、平成 25 年 11 月 11 日、請求人に対し証拠の提出及び陳述の機会を与えたところ、請求人 8 名が陳述を行った。その結果、請求の要旨に沿った陳述がなされ、証拠の提出がなされた。その際、魚沼市職員 2 名が立ち会った。

陳述の概要は次のとおりである。

- (1) 斎場建設用地の価格は非常に高額である。隣接地の直近の取引状況を調査したうえで広く公募すべきだったのではないかと。
- (2) どうして A 市の鑑定士に依頼したのか分からないし、複数の鑑定士に鑑定を依頼すべきだったのではないかと。
- (3) 墓地面積が広すぎる。魚沼市内において墓地は余っている状況であるから、

墓地の必要性の調査を行ったうえで計画すべきではないか。

第3 監査委員の除斥

本件監査は、地方自治法第199条の2の規定により議員から選出された監査委員を除斥して行った。

第4 監査の実施

1 監査対象事項

土地選定手続きの違法性・不当性と、土地購入金額の不当性及び斎場建設用地取得の違法性・不当性の3点を監査の対象とした。

2 監査の対象機関

環境課環境対策室及び財政課財政室

3 現地視察

平成25年11月8日、斎場建設候補地3箇所を現地視察した。

4 関係職員の陳述

平成25年11月20日に環境課職員及び財政課職員から陳述を聴取した。

陳述の概要は次のとおりである。

(1) 土地選定の経過について

現斎場は、昭和44年3月の供用開始後44年を経過し、建物や施設の老朽化が著しく、稼働中に火葬炉の修繕が必要になるなど効率的な運用に支障をきたしている。また、施設利用が重複した時点でのプライバシーが保てない状態である。このような状況から、平成24年5月16日の市議会福祉環境委員会において、新斎場の必要性や今までの経過を踏まえ、現斎場から大きく離れた場所ではなく、地権者や周辺住民からの同意が容易で、集落から一定の距離を保った場所を選定することで説明した。次の5月31日の委員会では斎場のみ、斎場と公営墓地等を一体的に整備する案の2案の整備方針と現大沢斎場前、上原、池平月岡原の3箇所を選定し提案した。6月5日の委員会では、新潟市亀田斎場を視察後、新斎場建設候補地3箇所を現地調査、検討した結果、池平月岡原を最適地とし、斎場と公営墓地を一体的に整備する方針で意見集約された。

この集約を受けて、関係6集落の区長会議、地権者説明会、地元集落説明会等を開催し、計画を説明、ご理解をいただいた。その後、第三者による新斎場建設基本計画策定委員会を設置し、検討協議を経て環境審議会の承認も受け、平成25年5月8日開催の福祉環境委員会において基本計画の概要、及び公営墓

地、ペット専用墓地整備に関するアンケート調査結果を説明し承認をいただいた。

(2) 複数の業者による見積もりの必要性について

公共事業の用地取得のプロセスとして、第三者による鑑定評価等、一定の評価基準に基づき算定した額を持って、地権者との交渉に着手する。売買の価格設定については、その原資は税であり、客観的に公正、公平、適正かつ妥当でなければならないと考える。なお、不動産の鑑定評価は土地鑑定委員会において地価公示法や不動産の鑑定評価に関する法律に基づき、不動産の鑑定評価等に関する権限を行使する機関による基準によって算定されるもので、複数の鑑定士に依頼しても結果に大きな差異はないものと思う。

(3) 価格の決定について

今回の不動産鑑定評価は、新潟県不動産鑑定士会会員であり、市の固定資産税評価額の鑑定をはじめ、旧し尿処理施設跡地や旧食肉センター跡地の売払いに関する鑑定業務に携わるなど、市内の土地取引事情に精通するB不動産鑑定事務所に依頼したもので鑑定額は正常価格として妥当なものと思う。また、議会に提出した不動産鑑定評価書の黒塗り部分は鑑定士と協議し、所在欄の町名や地籍等は箇所が特定できるため、個人情報を守る観点から黒塗りしたものである。

不動産の鑑定評価に関する法律に基づいて制定された、不動産鑑定評価基準による評価方式で実施されているので、鑑定結果については適正に鑑定した結果であると受け止める。

(4) 直近の取引事例等について

用地取得価格の考え方は、取得後の用途により判断されるものと承知している。火葬場は都市計画法上、都市施設と位置付けられており、今回土地の鑑定作業においては、宅地又は宅地見込地として評価したことに特段の問題はないと考える。

請求人からは多くの事例が紹介されているが、今回の土地取得の背景や、条件とは全く異なり、類似性はなく、参考にならないものだと判断している。

基本的に土地の鑑定評価は、その目的によって評価手法が異なることや、鑑定評価額は社会通念上適正な額が求められるものと認識しているので、今後の土地取引に悪影響を及ぼすことはないと考える。

また、候補地の選定も含め、適正な価格であるとの判断から、議会の議決がなされたものと受け止めている。

5 その他関係者からの聴取

平成 25 年 11 月 22 日に B 不動産鑑定士から陳述を聴取した。

陳述の概要は次のとおりである。

不動産鑑定評価では、「取引事例比較法」、「収益還元法」及び「地価公示価格」の 3 種類があり、今回の土地評価は「取引事例比較法」で行った。これは通常の市場で取引されている事例を基に、対象不動産の標準的な宅地と比較して各種補正を行うことにより、その取引事例地の標準とする。更に、この標準と対象不動産の標準的なものを地域要因で比較し、対象不動産の属する地域の標準価格が決まる。この標準価格と対象不動産の個別的な要因を比較することにより、対象不動産の基準価格が算出されるものである。

「収益還元法」は、収益があがる不動産が存する地域、たとえば投資対象となるようなアパートや商業ビル等によって純収益をあげることが可能である地域あるいは不動産があれば適用できるが、今回の場所はそのような地域ではないので適用しなかったものである。

また、「地価公示価格」は、価格を決める手法という位置づけではなく、あくまでも基準として、公示価格のバランス検討をみるという意味での裏付け資料として公示価格とか地価調査基準地価格と齟齬がないかを調べる方法である。やり方としては「取引事例比較法」と同じようなやり方である。

第 5 監査の結果

1 事実関係の確認と検討

(1) 事実関係の確認資料

ア 魚沼市斎場用地関係綴

イ 24 環委第 15 号 魚沼市斎場建設事業不動産鑑定評価業務委託綴

ウ 魚沼市議会福祉環境委員会会議録

(2) 事実関係の確認

ア 斎場建設用地選定・取得に関する経過

- ・平成 23 年 6 月 7 日、市議会福祉環境委員会（以下、「委員会」という。）で現斎場の耐用年数超過や老朽化について説明。
- ・平成 23 年 8 月 31 日、委員会と担当で南魚沼市斎場を視察。
- ・平成 24 年 5 月 16 日、委員会と担当で現斎場（大沢）の現地調査を実施。その後、担当が新斎場建設検討資料（現状と課題、必要規模等）を説明。
- ・平成 24 年 5 月 31 日、委員会で新斎場建設検討資料（候補地 3 箇所、概略工程、整備費等）を担当が説明。

- ・平成 24 年 6 月 5 日、委員会で新斎場候補地 3 箇所の現地調査と先進地としての新潟市亀田斎場の視察を実施。
その後 3 候補地で池平月岡原が適地とした意見交換の結果に基づき、担当課で池平月岡原の具体的調査を開始。
- ・平成 24 年 6 月 27 日、委員会で池平地区の新斎場建設検討資料（レイアウト等）を説明。
- ・平成 24 年 7 月 12 日、関係区長会議で新斎場関係を説明。
- ・平成 24 年 7 月 17 日、地権者説明会を実施。
- ・平成 24 年 7 月 30 日、関係区長会議で説明。
- ・平成 24 年 7 月 31 日、委員会で関係区長会議及び地権者等への説明会の結果を報告。
- ・平成 24 年 8 月 18 日に池平、8 月 30 日に中家、9 月 4 日に一日市、9 月 7 日に七日市新田で各集落説明会を開催。
- ・平成 24 年 9 月 5 日～6 日、委員会で宮城県登米市斎場を視察。
- ・平成 24 年 9 月 20 日、委員会で集落説明会の結果を報告。
- ・平成 24 年 12 月 17 日、委員会で基本計画策定業務発注、基本計画策定委員会設置及び結果について報告。
- ・平成 25 年 3 月 1 日、委員会で基本計画策定業務におけるアンケート結果を受け、公営墓地、ペット霊園を新斎場と一体的に整備する方針を説明。
- ・平成 25 年 5 月 8 日、委員会で魚沼市斎場建設基本計画書の内容を説明しアンケート調査の結果を報告。
- ・平成 25 年 7 月 19 日、委員会で地権者に用地買収単価を説明し、理解していただいたことと実施設計業務委託を発注した旨報告。
- ・平成 25 年 9 月 24 日、委員会で「議案第 91 号 土地の取得について」を審議し、採決の結果、原案可決。
- ・平成 25 年 10 月 4 日、市議会本会議で、「議案第 91 号 土地の取得について」を審議し、採決の結果、原案可決。

所在地	魚沼市池平字月岡原
地積	18,956.43 平方メートル
地目	畑ほか
取得価格	71,111,740 円

イ 土地購入金額に関する経過

- ・平成 25 年 3 月 14 日、魚沼市斎場建設事業不動産鑑定評価業務委託の契約執行決議書を作成し、同日決裁済。
- ・平成 25 年 3 月 18 日、上記業務委託契約締結。

- ・平成 25 年 3 月 27 日、不動産鑑定書が提出され、検査後受領。
- ・平成 25 年 4 月 16 日、不動産鑑定書を参考に、標準地評価計算書を作成し、購入単価を決定。
- ・平成 25 年 7 月 10 日、用地に係る契約執行伺いが起案され、7 月 12 日に決裁済。
- ・平成 25 年 8 月 6 日から 9 月 1 日の間に地権者との仮契約完了。
- ・平成 25 年 9 月 2 日、仮契約締結の報告と「土地の取得について」の議案提出の伺いが起案され、9 月 6 日に決裁済。
- ・平成 25 年 10 月 4 日、市議会本会議で、「議案第 91 号 土地の取得について」を審議し、採決の結果、原案可決。

2 判断

本件監査対象事項の 3 点について、以下のとおり判断する。

(1) 土地選定手続きの違法性・不当性について

本件土地選定は、平成 23 年 6 月 7 日に斎場の耐用年数超過や老朽化について委員会で説明し、平成 24 年 6 月 5 日の委員会で 3 候補地から池平月岡原に絞り込み、関係区長会議や地権者への説明会を行い、その結果を 7 月 31 日に委員会に報告している。その後、地元集落ごとに説明会を開催して了解をもらい、地権者からも用地の提供について承諾を得て、最終的に平成 25 年 10 月 4 日の市議会本会議において原案可決されている。

これらの状況から、土地選定は 2 年以上に亘り、議会、地元、地権者及び市当局による協議等を重ね、一連の必要な手続きを経ているものと判断し、違法性・不当性は認められない。

(2) 土地購入金額の不当性について

土地の売買は売主と買主の合意で成立する（民法第 555 条）が、売買価格については、公正を図るため第三者の不動産鑑定士に鑑定を依頼し、平成 25 年 3 月 27 日に提出された不動産鑑定書を参考として標準地評価計算書を作成したうえで土地単価を決定している。これらの手続き、鑑定評価方法に瑕疵は認められない。

その後地権者と仮契約を締結し、平成 25 年 10 月 4 日の市議会本会議において魚沼市斎場建設事業用地の取得について原案可決となっている状況から、土地購入金額について不当性はないものと判断する。

(3) 斎場建設用地取得の違法性・不当性について

本件用地の取得については、平成 24 年 6 月 5 日に委員会で 3 候補地から池平

月岡原が適地として選定され、地元説明会を行いながら、地権者から土地提供の承諾を受け、平成 25 年 8 月 6 日から同年 9 月 1 日の間に地権者と仮契約を締結し、平成 25 年 10 月 4 日の市議会本会議で用地取得議案が可決されており、斎場建設事業用地の取得には違法性及び不当性はないものと判断する。

3 結論

以上のことから、斎場建設事業用地に係る土地選定手続きの違法性・不当性と、土地購入金額の不当性及び用地取得の違法性・不当性は認められないから、請求人の主張については、理由がないものとして棄却する。