

四街道市職員措置請求に係る監査結果

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第4項の規定により、四街道市職員措置請求について、次のとおり監査を行った。

平成24年9月11日

四街道市監査委員	勝山	信
四街道市監査委員	井戸川	員三
四街道市監査委員	廣瀬	義積

第1 請求の受付

- 1 請求のあった日
平成24年7月18日
- 2 請求人
省略する。
- 3 四街道市職員措置請求書（以下「請求書」という。）の内容（個人名を略したほか請求書原文のまま記載）
 - ① 平成22年9月6日四街道市長が締結した普通財産貸付契約書、つまり、四街道都市核北土地地区画整理事業に関わるAとの付け保留地貸付契約が法違反、規則違反であること。
 - ② 貸付契約の契約相手がCの妻のAとなっているが、付け保留地の借受資格は、本来、換地の所有者Bが付け保留地の手続き者であるはず。
 - ③ 貸付契約での貸付料算定の中で、地価を相続税評価額（固定資産評価額）68,040円/㎡を使っている。付け保留地は将来、普通財産となることから、普通財産事務処理要領を準用したと言っているが、算定式、考え方を準用するのであって、地価は付け保留地単価130,000円/㎡を使わなければならない。
その結果、貸付料は98,846円/年から188,860円/年となり、3年間では、270,042円の損害が生じた。
 - ④ 問題だらけの貸付契約であり、実質上、無効であることから早急に、再度、売却の話し合いを行い、売買契約を締結すること。
最悪の選択として、貸付を継続する場合は、付け保留地貸付契約書として、換地の所有者を契約相手とし、貸付料は188,860円/年として再

契約することとし、市長決裁の稟議で承認を取ること。

注 添付された事実証明書（換地に係る土地及び建物の登記事項要約書外3点）

4 請求の受理

本請求については、平成24年7月26日にこれを受理し、監査を実施することとしたが、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第242条第1項及び第2項の所定の要件を具備しているものか否か引き続き検討することとした。

第2 監査の実施

1 監査の概要

(1) 請求人からの証拠の提出及び陳述並びに関係職員からの陳述の聴取
ア 法第242条第6項の規定による証拠の提出を求め、陳述の機会を請求人に対し与えたところ、平成24年8月10日に、請求人が陳述を行い、関係職員が法第242条第7項の規定に基づき立ち会った。

イ 同日、関係職員が陳述を行い、請求人が法第242条第7項の規定に基づき立ち会った。

(2) 関係職員に対する調査

監査にあたって、次の関係職員から関係書類の提出を求め、平成24年8月10日以降、事情の聴取等を行った。

四街道市都市部長、都市部次長、都市整備課長、都市整備課副主幹

2 監査対象

請求書に記載されている事項及び請求人の陳述内容を勘案して、本件監査請求の趣旨を次のように理解した。

(1) 事実関係

平成22年9月6日付けで四街道都市核北土地区画整理事業（以下「当該土地区画整理事業」という。）の区域内における付け保留地1筆（以下「対象地」という。）に係る貸付契約が四街道市長とAとの間で締結された。

AはCの妻であり、CはBの子である。

当該土地区画整理事業において、対象地を付け保留地とすることとなった土地に係る換地処分を受けた者はAではない。

当該貸付契約の条件は、貸付期間を平成22年10月1日から平成25年9月30日までとし、貸付料を年額98,846円とするものである。

(2) 請求の趣旨

ア 売買契約を締結すべき対象地の処分を、換地処分を受けた B でなく、A に対する普通財産の貸付契約としたことは土地区画整理事業の目的に反するものである。

イ 対象地を売買契約でなく普通財産の貸付契約とする執行伺いを市長の決裁を受けずに部長専決処分で決裁し、契約を締結したことは適当でない。

ウ 貸付契約における貸付料の算定額が低廉であることで、市に損害を与えた。

第3 監査結果

1 監査により認められた事実

関係書類を調査するとともに、関係職員から事情を聴取するなどの方法により実施し、その結果、次の各事実を確認した。

(1) 土地区画整理事業の経緯

当該土地区画整理事業は、平成12年3月30日条例第7号として四街道都市計画事業四街道都市核北土地区画整理事業施行規程が公布され、土地区画整理事業第3条第4項の規定により四街道市が施行する四街道都市計画事業四街道都市核北土地区画整理事業として、土地区画整理事業第52条第1項の規定により平成12年8月11日付けで千葉県知事に事業計画における設計の概要を認可された。

平成12年11月21日に第1回四街道都市計画事業四街道都市核北土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）が開催（以降、平成21年6月30日までに12回開催）された。

平成13年2月20日の第2回審議会で換地設計案について審議され、同年3月15日の第3回審議会で保留地の案について審議され、同年10月25日の第5回審議会で仮換地案について審議され、可決された。

平成15年8月25日の第6回審議会及び平成16年5月10日の第7回審議会では仮換地の指定について審議され、可決され、当該土地区画整理事業の施行者である四街道市長（以下「施行者四街道市長」という。）は、平成15年9月3日、平成16年5月14日付けで権利者に仮換地の指定を通知した。

平成19年2月8日に、第2回四街道都市計画事業四街道都市核北土地区画整理事業評価委員会（以下「評価委員会」という。）が開催され、保留地及び付け保留地の処分価格について諮問し、答申を受け

た施行者四街道市長は、同月 13 日に処分価格を決定した。

平成 21 年 8 月 20 日付けで、土地区画整理法第 86 条第 1 項の規定により千葉県知事に換地計画を認可され、施行者四街道市長は、同月 21 日付けで換地処分通知を権利者に通知した。

平成 21 年 9 月 11 日付けで換地処分の公告、同月 25 日に登記完了、同年 10 月 5 日付けで、施行者四街道市長は、登記完了の通知を権利者に通知した。

平成 21 年 11 月 18 日及び同月 24 日付けで、施行者四街道市長は、清算金に係る通知を権利者に通知した。

(2) 本件措置請求事案である貸付契約をするに至った経緯

平成 13 年 2 月 20 日の第 2 回審議会以前に、(日付が定かでないが) 対象地を含む保留地買受申込書が 3 件提出され、大規模保留地と併せて第 3 回審議会でも可決された。対象地に係る保留地買受申込書の申請者は A である。(換地に係る権利者は B、C を含めた 14 者で、A は含まれず、付け保留地に係る買受申請者は A を含めた 3 者で、B、C は含まれない。)

平成 16 年 4 月 20 日、建築確認申請に先立ち仮換地 2 筆に対象地を含めた 3 筆の敷地による土地区画整理法第 76 条第 1 項の許可申請が、仮換地指定を共に受けた B と C の連名で提出され、同月 26 日に施行者四街道市長の意見書を付し、四街道市長は、同日付けで許可通知書を通知した。

平成 16 年 5 月 24 日、対象地を含めた敷地による建築確認申請書が B と C の連名で提出され、変更の後に平成 17 年 2 月 25 日付けで、千葉県知事において建築確認の通知がなされた。

平成 21 年 12 月までに、対象地を除いた付け保留地 2 筆に係る保留地買受申請書がそれぞれの買受申請者から提出され、売却され、移転登記を完了した。

平成 22 年 9 月 6 日、A から対象地に係る保留地買受申請書及び普通財産使用承認申請書がそれぞれ提出され、併せて 3 年間の借地期間終了後に対象地を買い受ける旨の書類が提出されたため、同日に市長決裁により報告し、併せて部長専決処分の決裁により、同日付けで貸付契約を締結した。

2 結論

前記請求の趣旨ア、イ及びウに係る貸付契約の締結及びこれに先行する市内部の決裁行為等の事務処理は、いずれも平成 22 年 9 月 6 日にされたものであり、法第 242 条第 2 項本文の主旨（最高裁平成

14年10月15日判決)に照らせば、本件措置請求は1年の監査請求期間を経過してされたものである。

よって、本件措置請求を却下する。