

門行監第65号
平成26年1月14日



請求人様

門真市監査委員 溝端 稔
同 高橋 嘉子

地方自治法第242条に基づく住民監査請求の監査結果について

平成25年11月18日付けで地方自治法第242条第1項の規定に基づき提出のあった
標記の請求について、監査した結果は別紙のとおりであり、同条第4項の規定により通知
する。

(別紙)

住民監査請求監査結果

第1 監査の請求

1 請求人

市内在住 男性

2 請求書の提出

平成25年11月18日

3 請求の要旨

監査請求書及び請求書添付の事実を証する書面から、本件請求の要旨を次のように解した。

門真市が、A社及びB社の2社が所有する土地及び建物（以下「本件土地等」という。）のうち、その建物に対して移転補償をすることに決定した。

建物への移転補償費として国基準で29億4390万7000円と算定、平成25年4月10日に内金として14億9731万1300円を支払い、平成25年12月20日に残りの14億4659万5700円を支払う予定としている。

2社が本件土地等を取得する際の鑑定では建物に価値はなく、10数億円を取得している。

国の公共用地の取得に伴う損失補償基準（以下「同基準」という。）第30条には、移転補償費が実勢価格を超える場合は買い取ることが出来ると規定されており、本条を適用していればわずかな支出で買い取れたにも拘わらず、本条を適用せず29億4390万7000円の支出を決定したことは、公金の違法又は不当な支出に当たる。よって、A社及びB社の2社に対し門真市長がすでに支払った額の返還を求めさらに残額の支払いの差止めを行うことを求める。

第2 監査の実施

1 請求の受理

本件監査請求書が地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第1項に規定する要件を備えているものと認め、平成25年11月25日付けでこれを受理した。

ただし、元担当部長の天下りについては、監査対象に適合しないため除外した。

2 請求人の証拠の提出及び陳述

地方自治法第242条第6項の規定により、平成25年12月17日、請求人に対し証拠の提出及び陳述の機会を設けた。

この際、請求人から新たな証拠の提出はなかった。

3 監査対象事項

請求書に記載の内容及び請求人提出の事実を証する書面から判断して監査の対象事項を次のとおりとした。

(1) A社及びB社に支払済及び支払い予定である建物の移転補償費に関して、請求人が主張する公金の違法又は不当な支出が認められるかどうか。

(2) 違法又は不当な支出が認められる場合に、門真市長はA社及びB社に補償費の返還を求められるかどうか。また、支払い予定分に対して支払いの差止めができるか。

4 監査対象部局

都市建設部 まちづくり課

第3 監査対象部局の説明

対象部局である都市建設部まちづくり課から平成25年12月13日に事情聴取を行ったところ、以下の内容の説明がなされた。

まず、門真市の北部地域における住宅市街地総合整備事業についての経緯、経過についての説明がなされた。昭和30年代後半から昭和40年代後半にかけて、急激な人口流入の受け皿として基盤が未整備のまま建物が建設され、現在の様な密集地域が形成された。それらの地域は十分な幅員を有していない生活道路が多く、老朽化した木造住宅が立ち並んでいる事から、大規模な災害発生時には消防活動などの緊急活動が阻害される可能性が高く、大量の家屋倒壊や火災の延焼等の危険性があるなど防災性や居住環境の課題を抱えている地域である。その様なことから、国道163号以北、約461haの区域である「門真市北部地区」を昭和59年に住宅

市街地総合整備事業の大臣承認を受け、それら密集市街地の整備推進を図っており、昭和62年に着手した朝日町地区をはじめ5地区が完成している。現在、土地区画整理事業との合併施行で「小路中第1地区」「石原東・大倉西地区」の2地区を、防災街区整備事業を導入した「本町地区」、防災拠点整備地区として位置付けられており今回対象となっている「中町地区」や「幸福町・垣内町地区」の5地区において実施しており、他に6地区において整備推進を図るため各種調査を行っている、

次に、こういった整備を進めていく地区の優先順位についての考え方の説明がなされた。地区の優先順位については特に定められてはいないが、ある一定の範囲で土地・建物の所有者に意向調査を行い、その結果を基に気運の高い地区を絞り込み、さらに具体的な個別ヒアリングを実施し、ある程度事業に理解が得られた段階で、土地・建物の所有者からなる任意の組織である「共同整備事業組合」を設立してもらい、建物移転補償により老朽建築物等の除却に着手し、土地区画整理事業等の権利変換手法を導入し、道路・公園等の公共施設整備工事の実施、新規建物の建設という流れで事業を進めていく。

次に、住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業の説明がなされた。

住宅市街地総合整備事業は、密集市街地において老朽建築物の建て替えと道路・公園等の公共施設の整備を推進し、住環境の改善、防災性の向上を図るなど住宅市街地の再生、整備を総合的に行う国と府の補助制度であり、事業主体は地方公共団体である。土地区画整理事業は、道路・公園等の公共施設の整備が必要な一定の区域において、地権者から土地を減歩してもらい公共用地に充てる他、その一部を保留地として売却し事業資金の一部に充てる事業制度であり、施行者は組合や、会社、地方公共団体、UR等となる。

中町地区においても、組合施行の土地区画整理事業を導入し、道路・公園等公共用地を再配置、不整形で大きさもバラバラである宅地を整形化し、土地の利用促進を図り、住宅市街地総合整備事業の制度を用いて建物移転補償及び公共施設の整備工事などを実施していく。

次に、同基準の説明がなされた。この基準は昭和30年代の高度経済成長期において、公共事業を進めるにあたり、事業用地の確保について、補償問題の困難性・複雑性が顕著となったことから、参議院建設委員会に補償問題に関して「公正妥当を期するため、補償問題の適正化と統一をはかること」を要望する旨の附帯決議がされた。その後、当時の建設省において、この問題について検討することとなり、土地所有者も事業の施行者もまた一般国民も十分納得の出来る公正妥当な基準でなければならないため、広

く学識経験者の意見も聞いて、慎重に検討するのが適当であると判断して「公共用地審議会」を設置し、その審議会での十分な検討を受け、建設省が「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」を立案（昭和37年6月29日に閣議決定）。同要綱を基に、実施規程として用地対策連絡協議会が「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（昭和37年10月12日）を制定し、各起業者はこの基準により統一的に補償業務が遂行されるに至った。

同基準は、地方公共団体等が実施する公共事業や土地区画整理事業での建物移転補償において、土地取得等による通常生ずる損失補償の基準として運用され、住宅市街地総合整備事業においても同基準を運用することとなっている。

次に、同基準第30条についての説明がなされた。第30条は建物の移転補償額が当該建物等の正常な取引価格を超えるときは、当該建物を取得する事ができる旨の規定である。補償額より建物の現在価値の方が安ければ、建物を取得する事ができるというものである。

次に、本件に関して同基準第30条の適用についての説明がなされた。建物取得額は同基準第15条に規定されており、近傍同種の建物の取引事例が無い場合は同基準第16条の規定により、建物の推定再建設費（現在の材料を使って新築で建設した場合の建築費用）から建物の取得時までの経過年数及び維持保存の状況に応じて減額した額（現在価値）をもって補償となっている。本件は、移転補償として除却工法を採用しているので、その現在価値に建物の除却費を加えた額となるが、取得した場合には、市自らが除却しなければならないことから現在価値に除却費を加え、さらに市が所有しない土地にある建物の除却となることから借地料等の諸経費が必要となり、移転補償額を上回る事が明白であったため検討の必要性はなく、移転補償としたものである。

次に、中町地区の計画に関しての説明がなされた。中町地区の計画については平成21年3月に「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画」が策定され、本市の広報・ホームページ等で公表されているので誰もが知り得る情報であった。なお、本件土地等の所有者は計画策定後1年3カ月後くらいに取得されている。

次に、移転補償額についての説明がなされた。本件建物の移転補償額は補償を専門としているコンサルタント会社へ委託し、平成24年5月下旬から6月初旬にかけて調査の上建物全体の移転補償額の算定を行い、平成24年10月30日に門真市不動産評価審査委員会での審査結果を経て、移転補償額の限度額を決定した後、所有者と交渉の上建物補償額を決定し契約を締結した。

次に、報道にある、入札前の鑑定では建物の価値はほとんどなく土地の価格に等しいとの件についての説明がなされた。公共事業における建物取得額は同基準第15条で規定されている、近傍同種の建物の取引事例が無い場合、同基準第16条の規定により、推定再建設費を取得時までの経過年数などから額を求めることとなるので、建物の価値がほとんどないということではない。補償における建物の価格は同基準により算定するものであり、民間で行う実勢価格とは違うものである。

本件土地等に関して、旧所有者から現所有者が取得した額については、契約に際して市を経由し大阪府へ届けるため金額の把握は出来ていた。公有地の拡大の推進に関する法律の中で、市が必要であれば先行して協議できるが、当時の計画の中ではその土地を必要としていなかった。また、市が取得するとしてもその金額で取得できるかも疑問である。

次に、財源についての説明がなされた。建物移転補償の場合、国費が事業費に対して1/2、14億7195万2千円、平成24年度の国の補正予算、経済対策としての交付金が、5億7863万8千円、合計20億5059万円が国からとなっており、残の内8億9320万円が起債、一般財源が11万7千円となっている。

道路整備にかかる建物を買取った場合については、国や府と正式に協議はしていないが、実例が無く、建物取得額については補助対象となる可能性はあるものの、市が行う除却工事費などは補助対象外、市単費で行うことになる可能性がある。

第4 監査の結果及び判断

1 事実関係

監査委員において、監査対象部局である都市建設部まちづくり課に対する書類審査及び事情聴取の結果、次の事実を認めた。

- (1) 各種公共事業間の補償基準の統一化を図るため、国において同基準が制定され、国・都道府県や公共機関を含めた起業者は同基準により統一的な補償業務を遂行している。
- (2) 門真市においても、中町地区をはじめ各地区の整備において、同基準により統一的な補償業務を遂行している。

- (3) 建物等の移転補償額は、同基準第28条に規定されているその物件に対して通常妥当と思われる移転方法（再築工法、曳家工法、復元工法、除却工法）を決定し、その方法による移転に要する費用を基準に基づき算定した額である。当該建物については、すでに店舗機能を停止している事、また、店舗の再建の必要が無いと認められることから、移転方法を除却工法とした。
- (4) 当該建物の移転補償額の算定については、同基準第15条により正常な取引価格をもって補償し、その正常な取引価格は、近傍同種の取引価格を基準とすることとなるが、取引事例が無い場合は、同基準第16条により当該建物の推定再建設費（現在の材料を使って新築で建設した場合の建築費用）から建物の取得時までの経過年数及び維持保存の状況に応じて減額した額（現在価値）を補償することとなっている。
- (5) 当該建物の移転補償額の算定に関しては、補償算定業務を専門に行っているコンサルタント会社へ委託し現地調査を実施、市の不動産評価審査委員会で審査し、移転補償額の限度額を決定。その後所有者と交渉し、建物補償契約額を決定した。
- 当該建物に関しては、現在価値を約23億9000万円、それに建物の除却費用約5億5000万円を加えた約29億4000万円を建物補償契約額と決定した。
- (6) 同基準第30条の適用についてであるが、同条は「補償額が第15条の規定により算定した当該建物等の価格を超えるときは、当該建物等を取得する事ができる」となっているが、市が当該建物を取得し、除却するのに必要な経費は、建物取得額（＝現在価値、約23億9000万円）に除却費用（約5億5000万円）と市が所有していない土地にある建物を除却するための借地料等の諸経費（5000万円から1億円以上）を加えた額が必要となり、移転補償額の約29億4000万円を上回ることになる。
- (7) 建物の価値についてであるが、通常公共事業で建物移転補償を行う場合は同基準を用いて算出する事から、建物の価値が無いに等しいということはない。

2 監査委員の判断

前記の事実に基づき、監査委員は、請求人の主張について、次のとおり判断する。

(1) 移転補償費の支払いに関し、違法又は不当な支出の存否

請求人は、新聞等の報道をもとに移転補償費の算定にあたり、同基準第30条の適用を検討していなかったことから、本来支払うべき額より多額の移転補償費を支払い、これが公金の違法又は不当な支出にあると主張しているが、本件については、算定上、建物を取得した場合移転補償費を上回ることから、移転補償費の支出に違法又は不当な点は認められない。

(2) 門真市の損害について

本件監査請求に係る移転補償費の額の決定及び支払いについては、前記のとおり違法又は不当な点は認められないことから、その範囲内において門真市の損害は認められない。よって請求人が主張する 門真市長がA社及びB社に支払った移転補償費の返還を求めると及び支払いの差止めは、その根拠がないものとなる。

3 結論

以上のことから、門真市がA社及びB社に支払った移転補償費が違法又は不当な公金の支出にあるといふ請求人の主張は理由がないものと判断するものである。

終わりに

本市の北部地域は密集地域が形成され十分な幅員を有していない生活道路も多く、防災性などの課題を抱えている地域である。それらを解消するための災害に強いまちづくりは、多大な経費を要することとなるが、国などの補助金や交付金などの特定財源を獲得し進めている状況である。

今回の件は、新聞報道が発端となりなされたものである。

公共事業に係る土地や建物の取り引きなどについては、専門性が高く複雑な業務であると思われるので、今後においてもさらに詳細に市民への説明をすることを切に願うものである。