

# 決定書

## 第1 請求人

住所 (略)

氏名 (略)

住所 (略)

氏名 (略)

## 第2 請求の要旨

### ①(請求の対象者)

宇治市長

### ②(いつ、どのような財務会計上の行為を行っているのか)

令和5年3月2日付で売買によりXから宇治市に所有権移転された土地の購入資金

#### 対象不動産

所在 宇治市木幡東中

地番 2番19

地目 鉄道用地

地積 304 m<sup>2</sup>

添付書類 (A) 京都地方法務局宇治支局 全部事項証明書

購入金額 約35,000,000円(公園緑地課の課長から聞いた金額)

### ③(その行為がどのような理由で違法・不当なのか)

購入資金が余りにも高額である。

理由：当該不動産は東側はXの鉄道用地であり、西側は宇治市の木幡緑道に囲まれ細長い変形地で、第三者が購入することも無い通称「へた地」と言われる価値の無い土地である。

添付書類 (B) 京都地方法務局宇治支局 地図に準ずる図面

添付書類 (C) 京都地方法務局宇治支局 地積測量図

隣接する宇治市が購入すれば価値が有ると言われても購入金額の35,000,000円は高額過ぎると思います。

土地の価値を国土交通省地価公示及び路線価の宅地評価を参考に算出した。

添付書類 (D) 基準地及び路線価道路地図

国土交通省地価公示

標準地番号 宇治-22

調査基準日 令和5年1月1日

所在及び地番 宇治市木幡東中 37 番 25

価格 (円/㎡) 123,000 (円/㎡)

地積 (㎡) 122 (㎡)

路線価 令和5年1月1日から12月31日

宇治市木幡東中 37 番 25 の前面道路路線価

価格 (円/㎡) 105,000 (円/㎡)

添付書類 (E) 国土交通省地価公示

123,000 (円/㎡) × 304 ㎡

参考評価 37,392,000 円

添付書類 (F) 路線価 (令和5年)

105,000 (円/㎡) × 304 ㎡

参考評価 31,920,000 円

宇治市が購入した金額の㎡単価

$35,000,000 \div 304 \text{ ㎡}$

㎡単価 115,131 円 小数点以下切り捨て

④(その結果、どのような損害が市に生じているのか)

よって、宇治市が購入した土地は宅地では無くかつ第三者が購入しても使用価値の無い土地で、添付書類 (A) 記載の地目が鉄道用地であり、宇治市が購入された金額は宅地並みの高額な金額であり、市民の税金の無駄使いと言わざるを得ない。

⑤(どのような措置を請求するのか)

購入契約を破棄して土地を前所有者の X に返却して代金の返還を求め、現状の適切な土地の評価額を算出されて、その差額を損害額として宇治市の会計に返還される事を求める。

(上記要旨はおおむね原文のままである。なお、添付資料の掲載は省略した。)

第3 事実を証する書面及び証拠

本件請求には、地方自治法第 242 条第 1 項に規定する財務会計上の行為に関する事実を証する書面その他として、京都地方法務局宇治支局全部事項証明書などの添付があった。

#### 第4 請求の受理

本件請求は、令和5年10月11日に提起され、地方自治法第242条に定める要件を具備するものとして受理した。

#### 第5 監査の執行

##### 1 監査の期間

令和5年10月18日から同年11月28日まで

##### 2 監査の対象部局

建設部用地課、道路建設課及び都市整備部公園緑地課

##### 3 請求人の陳述及び証拠提出

令和5年11月15日に請求人から陳述を聴取した。請求人から新たな証拠の提出はなかった。

##### 4 関係職員の陳述及び証拠提出

令和5年11月1日に宇治市長から弁明書及び証拠の提出があった。同年11月15日に関係職員から陳述を聴取した。

#### 第6 監査の結果

##### 1 主文

本件請求を棄却する。

##### 2 理由

###### (1) 認定事実

・対象の土地(以下「本件土地」という。)の概要

所在 宇治市木幡東中

地番 2番19

地目 鉄道用地

地積 304.63㎡(実測)

本件請求に関し、次に掲げる事実を認定した。

ア 令和4年度宇治市一般会計予算において、市議会の議決を経た上で、木幡緑道整備事業費公有財産購入費として36,000,000円の予算が計上された。

イ 宇治市の依頼により本件土地につき令和4年12月20日付不動産鑑定評価書(以下「本件鑑定評価書」という。)が作成され、本件土地の令和4年12月1日時点の鑑定評価額が、115,000円/㎡とされた。

ウ 令和5年3月2日、宇治市はXとの間で、本件土地について、契約金額35,032,450円で売買契約を締結し、同日付で所有権移転登記が経由された。

エ 令和5年3月31日、宇治市は契約代金全額をXに支払った。

## (2) 監査委員の判断

### ア 土地購入の適法性

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とされており（地方財政法第4条第1項）、これに反して、地方公共団体が全く不必要な財産を取得、あるいは、高額過ぎる対価を支払って財産を取得する場合には、当該行為は違法な財務会計行為となる。

#### a 本件土地取得の必要性について

本件土地に隣接する木幡緑道は、JR 木幡駅及び京阪木幡駅に近く、多くの市民の方が通行され、また周辺住民の緑化活動の場所となるなど、まち中の貴重な緑の空間であるところ、地元住民からは薄暗いことによる防犯上の問題の指摘や、花壇を利用した緑化活動の活性化等の意見があった。本件土地を取得した場合、新たに広場や花壇を設け、植樹帯も整備した上で、照明のLED化も一体として実施することにより、貴重な緑地空間である木幡緑道のさらなる充実を図ることができる。また、都市公園法施行令及び宇治市都市公園条例においては、住民1人当たりの公園の敷地面積の標準が10㎡以上とされているところ、宇治市においては当該基準は未達成であり、公園面積の拡充もかねてからの課題の一つであるが、本件土地を新たに緑道整備することは公園面積の拡充にも資するものである。

さらに、緑道の象徴であるケヤキ並木は、これまで軌道敷に越境することがあり、その場合は保安を優先して伐採などを行ってきたが、本件土地を取得することにより軌道敷との緩衝空間を緑道内に確保することが可能となり、緑地として健全・妥当な維持管理ができる。

以上により、宇治市として本件土地の取得が必要と判断したものであり、地元住民からの意見等も踏まえた緑道整備、公園面積の拡充、適切な緑地管理の観点からは、本件土地取得の必要性を認めることができる。

#### b 本件土地の評価について

公共用地の取得に伴う損失補償に関しては、用地対策連絡会（現在の名称は中央用地対策連絡協議会）策定の公共用地の取得に伴う損失補償基準（以下「損失補償基準」という。）、同細則及び土地評価事務処理要領が存在し、土地については正常な取引価格をもって補償するものとされている（損失補償基準第8条第1項）。

そして、土地の正常な取引価格は、所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地（以下「画地」という。）を単位として評価し（土地評価事務処理要領第1条）、その評価は原則として標準地比準評価法によるものとさ

れている（土地評価事務処理要領第4条第1項）。

本件土地は供用中の軌道敷地の一部である細長い土地であるところ、当該土地の画地の設定については、国土交通省近畿地方整備局編著近畿地区用地対策連絡協議会 損失補償算定標準書における「公共用地の取得に伴う土地評価等について（運用申し合わせ）中の『機能回復を要しない軌道敷地の評価について（以下「運用申し合わせ」という。）』が存在し、軌道敷内に想定画地を設定し、供用中の軌道敷地であることを考慮しない土地価格を算定するものとされている。

次に、標準地の評価に関しては、取引事例比較法により求めた価格を基準とするとされた上で（土地評価事務処理要領第10条）、原則として不動産鑑定業者の鑑定評価を求めるものとされており（土地評価事務処理要領第15条）、宇治市も本件土地の評価を不動産鑑定士に依頼している。

そして、当該不動産鑑定士作成にかかる鑑定評価書においては、上記各基準に準拠して標準画地を設定し、その評価額を計算した上で、標準画地と対象不動産の個別的要因の比較を行い、本件土地の価格を算定していることが認められる。

- c 以上より、本件鑑定評価書における鑑定手法は、損失補償基準、同細則、土地評価事務処理要領及び運用申し合わせという公的な合理的基準に各準拠し、取引事例比較法を基礎として必要な補正・修正等を行った上で鑑定評価額を算定しており、適正・妥当な評価であると解される。

したがって、本件鑑定評価額に沿って本件土地の取得価格を35,032,450円として本件売買契約を締結したことは相当であり、本件土地購入に関し、違法性又は不当性は認められない。

## イ 結論

よって、本件請求には理由がないと認め、地方自治法第242条第5項の規定により主文のとおり決定する。

令和5年11月28日

宇治市監査委員

池上 哲朗

松岡 ゆかり

堀 明人