

上富良野町監査公表 第1号

住民監査請求（上富良野町職員措置請求）に係る監査結果の公表について

地方自治法第242条第1項の規定に基づき、令和3年2月25日に請求人ら代理人から提出された標題の監査請求について、同条第4項の規定により監査を執行しました。この監査結果について、同項の規定に基づき次のとおり公表します。

令和3年4月23日

上富良野町監査委員 中 田 繁 利

上富良野町監査委員 今 村 辰 義

地方自治法第242条第1項の規定に基づき、令和3年2月25日に提起された上富良野町職員措置請求について監査した結果、別紙決定書の理由により、棄却します。

決 定 書

第 1 請求人ら代理人

住所 空知郡上富良野町 [REDACTED]
氏名 [REDACTED]

住所 空知郡上富良野町 [REDACTED]
氏名 [REDACTED]

住所 空知郡上富良野町 [REDACTED]
氏名 [REDACTED]

住所 空知郡上富良野町 [REDACTED]
氏名 [REDACTED]

住所 旭川市 [REDACTED]
氏名 代理人 [REDACTED]

住所 旭川市 [REDACTED]
氏名 代理人 [REDACTED]

住所 旭川市 [REDACTED]
氏名 代理人 [REDACTED]

第 2 請求の要旨

請求書に記載された監査委員に対して請求する必要な措置は、次のとおりである。
(原文のまま掲載)

上富良野町職員措置請求書

2020（令和2）年11月19日、町長 [REDACTED] は、日の出公園駐車場拡張整備事業のために、上富良野町旭町5丁目614番8の内15,096.83㎡の農地（登記地目は田。現況は畑。以下「本件土地」という。）を売買価格 [REDACTED] 円で、地権者である [REDACTED] から購入する売買契約を締結した（以下「本件売買契約」という。）。

そもそも、日の出公園駐車場拡張整備事業は、そのための補正予算案が2009（平成21）年5月の町議会第3回臨時会において否決されて以降、その必要性が高まることは一度も無かったし、現在は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により観光需要が激減し回復の兆しが見えない状況であるので不要不急の事業であることは明白である。

しかし、町長は同事業についての他の選択肢や、他の取得候補地を検討することもなく、自らが在任中のうちに本件土地を購入することに執着した。

しかも、評価額を合理的根拠もなく操作し最終的に平米単価■■■■円と算定するに至った。鑑定士による評価（平米単価■■■■円）についても、複数から鑑定意見を求めている点、農地であるにもかかわらず漫然と近隣宅地の公示価格を基に算定している点等、適正に評価された価格とは言い難い。それを、他に本件土地の取得を欲しているなどの競争相手がいるわけでもないのに、比較対象とすること自体の合理性が不明である事業用地の取得事例との比較の要素や、3ヵ年分の必要経費の加算という要素を盛り込んで■■■■円も平米単価を増額させることの合理性はさらに認められない。上記売買価格は著しく適正を欠き高額すぎる。

不要不急の事業目的のために、不合理に不合理を重ねて著しく高額に算定された価格でもって本件土地を購入することは、ことさらに売主の利益を図る目的に基づくものと評価されてしかるべきである。

以上のとおり、本件売買契約の締結若しくは履行、同契約に基づく公金支出は、「地方自治法団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最小の限度をこえて、これを支出してはならない」との地方財政法4条1項の定めと、最小経費による最大効果の原則（地方自治法2条14項）に反し、長の裁量を逸脱・濫用したものであるから、違法不当であると認められる。

よって、監査委員は現町長に対し、本件売買契約に基づく代金支払いの差し止め、同契約の無効取消し、あるいは同契約の解除、又は前町長である■■■■及び地権者である■■■■氏に対して適正額との差額相当額の返還をさせるなどの必要な措置を講じるよう勧告することを求める。

以上のとおり、請求人らは、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必要な措置を請求する。

添付された事実証明書

| No. | 標目 | 作成者 | 備考 |
|-----|---|------------|--|
| 1 | 土地売買契約書の写し | 上富良野町建設水道課 | 上富良野町に対して当該資料の開示請求はないが、請求人が入手して添付された公文書である。 |
| 2 | 地積測量図（地番 614-8）の写し | 上富良野町建設水道課 | 上富良野町に対して当該資料の開示請求はないが、請求人が入手して添付された公文書である。 |
| 3 | 土地評価に係る説明資料の写し | 上富良野町建設水道課 | 上富良野町に対して当該資料の開示請求はないが、請求人が入手して添付された公文書である。 令和2年9月2日開催の上富良野町議会総務産建常任委員会協議会の資料である。 |
| 4 | 枝番1 ウェブサイトのトップページ 枝番2 ウェブサイトの「サービス説明」のページ 枝番3 ウェブサイトの「上富良野町農地の価格相場」のページ | | ウェブサイト「ウチノカチ」から入手した資料。 |
| 5 | 上富良野町 過去の取引データ（CSV形式）をエクセル表にまとめたもの | | ウェブサイト「ウチノカチ」から入手した資料。 |
| 6 | 枝番1 ウェブサイトのトップページ 枝番2 ウェブサイトの「上富良野町の農地取引価格一覧」のページ | | ウェブサイト「農地価格ドットコム」から入手した資料。 |

第3 請求の受理

本件請求は、令和3年2月25日に提起され、令和3年3月1日に請求書及び令和3年3月24日に補充書面を收受し、令和3年3月26日に地方自治法第242条に定める要件を具備するものとして受理した。

第4 監査の執行

1 監査の期間

令和3年3月2日から同年4月23日

2 監査の対象部署

建設水道課

3 監査の対象

請求の要旨及び陳述等の内容から判断して、日の出公園駐車場拡張整備事業に伴う土地売買契約においての土地売買単価が違法又は不当なものであり、町に損害を与えているかを監査対象とした。

4 請求人の陳述及び証拠提出

請求人らに対して、地方自治法第242条第7項の規定に基づき、令和3年3月26日付けで陳述の機会を付与する旨を通知した。請求人らから請求人の陳述は公開にしてほしいとの要請があり、令和3年4月8日に上富良野町役場庁舎の傍聴可能な議事堂で行った。

請求人 [] 及び請求人の代理人 [] 弁護士、[] 弁護士が出席し、請求書に基づく意見が陳述（陳述内容は別添のとおり）された。新たな証拠の提出はなかった。

5 関係職員の事情聴取及び証拠書類

令和3年3月26日に所管の建設水道課に対し弁明書と証拠書類の資料の提出を求め、令和3年4月2日付上富建施第2号で弁明書、証拠書類及び関係帳簿を受理した。

証拠書類は、①第6次上富良野町総合計画（関係部分）の写し、②当該土地の固定資産税証明書、③算定の基礎となった不動産鑑定評価書の写し、④近隣農地の売買事例の写し、⑤公共用地としての売買事例、⑥地権者 [] との交渉経過記録の写し、⑦総務産建常任委員会等への提出資料及びその会議記録（関係部分）の写し。

令和3年4月7日に [] 副町長、[] 建設水道課課長、同課 [] 都市整備担当主幹から事情聴取をした。

第5 監査の結果

1 主 文

本件請求を棄却する。

2 理 由

(1) 関係法令

本件請求の関係法令は、次のとおりである。

ア 地方財政法

(予算の執行等)

第4条 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。

イ 地方自治法

[地方自治法団体の法人格及び事務所]

第2条

1～13 略

14 地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。

[担当事務]

第149条 普通地方公共団体の長は、概ね左に掲げる事務を担当する。

(1)～(5) 略

(6) 財産を取得し、管理し、及び処分すること。

[契約書の締結]

第234条 売買、賃借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。

2 前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。

ウ 地方自治法施行令

[随意契約]

第167条の2 地方自治法第234条第2項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

(1) 略

(2) 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

(2) 認定事実

監査委員が認定した事実は、次のとおりである。

ア 平成20年上富良野町議会第3回定例会の一般質問において、今回購入した用地(農地)を昭和62年5月から平成20年8月までの22年間「日の出公園臨時駐車場」として使用していたことが、農地法違反であることが明らかになり、平成20年9月29日農地に復元したこと。

イ 平成21年上富良野町議会第3回臨時会(5月)で上程された議案第1号 平成21年度上富良野町一般会計補正予算(第1号)(補正内容は日の出公園駐車場用地取得費、駐車場等整備工事費、取得に関わる作物耕作補償費等の経費)が否決されたこと。当時の当該土地の鑑定評価額が [] 円/m²であったこと。

- ウ 日の出公園の常設駐車場の整備の必要性については、平成21年上富良野町議会第3回臨時会（5月）において否決されてからも、常設駐車場の必要性の声は継続しており、町議会においても平成21年6月、平成22年3月、平成28年6月、令和元年9月に一般質問を受け、 前町長は、日の出公園の活用を図る上において非常に重要であると強く認識していると答弁していること。
- エ 平成20年度まで使用していた日の出公園臨時駐車場が農地法違反により、農地に復元され使用不可となったため、平成21年度以降のかみふらの花と炎の四季彩まつり開催のため、財務省（防衛省時も含む）が管理する近隣用地（以下、「財務省用地」という。）を日の出公園臨時駐車場として使用するため、毎年約136万円程度の経費（平成21年度から令和元年度まで11年間で合計1,500万4,369円）をかけていたこと。令和2年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止等によりイベントが中止となったため、臨時駐車場経費の支出はないこと。
- オ 第6次上富良野町総合計画前期基本計画（平成31年3月策定）第1章きれいで安全・安心な生活環境のまち、4公園・緑地の項の現状と課題において「日の出公園については、観光・交流機能のさらなる強化に向けた整備・改修等が求められている。日の出公園の整備充実を進めていく必要がある。」と記載されており、主要施策の中で「③日の出公園については、観光・交流の拠点として、オートキャンプ場や常設駐車場の充実、花のゾーンの整備など、利用者のニーズに応じた整備を計画的に推進する。」と記載されていること。
- カ 第6次上富良野町総合計画実施計画書 計画年度 令和2年度～令和4年度（令和2年3月策定）1きれいで安全・安心な生活環境のまち、日の出公園駐車場拡張整備事業が令和2年度から令和3年度の2か年事業として掲載されており、その事業概要は「令和2年度 土地鑑定、用地確定測量、令和3年度 用地買収、造成工事」と記載されていること。
- キ 令和2年2月26日、上富良野町議会総務産建常任委員会協議会（町長からの協議事項）において、建設水道課担当者から当該駐車場候補地以外の近隣農地（他の候補地）は、農業振興地域の転用禁止区域であること、自衛隊宮町官舎周辺の農地はその取得事例により高額であること、オートキャンプ場近隣の農地は日の出公園でのイベント運営時に不便であること、財務省用地は日の出公園までのアクセス道路が農地を挟んでいるため困難である旨の説明を受けている。また、当該常任委員会協議会及び令和2年2月27日開催の全員協議会での町長協議事項の中で、令和2年度の日の出公園駐車場拡張整備事業に係る土地鑑定から公有財産取得までのスケジュールが示されていること。
- ク 令和2年3月13日、上富良野町議会予算特別委員会において、各委員から日の出公園駐車場拡張整備事業に係る土地鑑定及び用地確定測量委託費、整備の目的、他の候補地の検討、日の出公園の魅力再生計画等の質疑があり、建設水道課担当者はキの総務産建常任委員会協議会での答弁と同様の答弁をしていること。
- ケ 令和2年3月18日、令和2年第1回上富良野町議会定例会第5日目で上程された議案第1号 令和2年度上富良野町一般会計予算（内容は、日の出公園駐車

場拡張整備事業に係る土地鑑定及び用地確定測量委託費を計上)が可決され、その事業が終了していること。

コ 令和2年5月25日付け国鑑第2051号の不動産鑑定評価書において、当該農地の不動産鑑定を行い、対象不動産は宅地見込地として評価されていること。

その鑑定評価手法の適用及び鑑定評価額の決定については、鑑定評価の条件及び最有効使用を前提として、適切な取引事例(規模及び用途の面から同一性のある土地の取引価格)を収集し得なかったため、取引事例比較法の適用を断念し、当該農地(宅地見込地)について、価格時点において、転換後造成後の更地を想定し、その価格から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格を標準として鑑定評価額が決定されていること。

鑑定評価額 〇〇〇〇〇〇円/㎡は、当該農地の転換後造成後の想定更地価格から造成工事費等を控除して求めたもので、開発業者の事業採算性を重視した価格として現実的であり、開発業者の資本投下可能限度額を示していること。

さらに、区画割り後の標準的な土地の更地価格を求めるに当たっては規準価格との均衡にも十分留意されていること。

サ 令和2年5月29日、建設水道課担当者は地権者 〇〇〇〇〇〇に対し土地鑑定の結果、1㎡あたり 〇〇〇〇〇〇円の評価額となったことを報告したこと。地権者 〇〇〇〇〇〇から当該農地は町が本当に必要とし、他に代替地がなければ、国・北海道の取引事例なども参考に再評価を検討するようにと申し入れされたこと。

シ 令和2年6月16日、上富良野町議会総務産建常任委員会において、日の出公園駐車場拡張整備事業の購入予定地の現地確認をし、建設水道課担当者から事業概要の説明を受けていること。

ス 令和2年7月15日、建設水道課担当者は地権者 〇〇〇〇〇〇に対し、当該農地を鑑定結果に基づき宅地見込地として北海道用地処理実務必携及び土地価格比準表に基づき再評価した算定額 〇〇〇〇〇〇円/㎡と第6次上富良野町総合計画に基づき日の出公園駐車場の拡張整備に必要な土地であることから、加算額として 〇〇〇〇〇〇円/㎡を合算して、 〇〇〇〇〇〇円/㎡で用地交渉を行ったこと。

セ 令和2年7月20日、建設水道課担当者は地権者 〇〇〇〇〇〇から7月15日の用地購入額を了承する報告を受けたこと。

ソ 令和2年8月27日、上富良野町議会総務産建常任委員会協議会において、建設水道課担当者から日の出公園駐車場拡張整備事業について、5月から8月までの進捗状況(土地鑑定、関係者への事業説明、用地確定測量、地権者に対する土地鑑定評価額の経過説明、地権者に対する再評価額の結果説明、地権者からの土地売却の承諾など)と、今後のスケジュール(関係条例の改正、用地買収費の予算化、税務署協議、仮契約の締結、公有財産取得の議決(本契約の締結)、農業委員会への協議、令和3年度の造成工事)の説明を受け、質疑を行っていること。総務産建常任委員長は、土地評価に係る説明資料を要求し、後日、総務産建常任委員会協議会を開催することとしたこと。

タ 令和2年9月2日、上富良野町議会総務産建常任委員会協議会において、町

建設水道課担当者から日の出公園駐車場拡張整備事業に伴う土地評価に係る説明資料により説明を受け、質疑を行っていること。

チ 令和2年9月8日、上富良野町議会総務産建常任委員会協議会において、日の出公園駐車場拡張整備事業について[]前町長から施策の考え方と意思の説明を受け、質疑を行っていること。

ツ 令和2年9月17日、令和2年上富良野町議会第3回定例会第2日目で上程された議案第1号 令和2年度上富良野町一般会計補正予算（第8号）（内容は、日の出公園駐車場拡張整備事業に係る土地購入費[]万円を計上）に対し、町議会議員2名から土地購入費を皆減する修正案が上程され、質疑・討論の後、賛成少数で否決されたこと。当該補正予算は賛成多数で原案のとおり可決されたこと。上富良野町都市公園条例の一部を改正する条例（日の出公園の施設面積の改定（1.5ha増加））を賛成多数で原案のとおり可決されたこと。

テ 令和2年11月19日、上富良野町は地権者[]と、上富良野町旭町5丁目614番8の内の土地（以下、本件土地という。）15,096.83㎡を[]円で購入する売買契約（議会の議決が必要なため仮契約）を締結したこと。

ト 令和2年12月17日、令和2年上富良野町議会第4回定例会第2日目、議案第14号 財産の取得について（日の出公園駐車場用地）質疑・討論の後、賛成多数で原案のとおり可決されたこと。

ナ 令和3年1月22日、上富良野町はテの売買代金[]円を地権者に支払ったこと。

ニ 令和3年3月上旬から「かみふの未来を考える会 代表 []」の発行元で「可笑しくないですか？この価格。そして誰の為に？」の表題で、日の出公園駐車場拡張用地として根拠のない高額な価格で取得されたので、適正な評価額に戻すために住民監査請求をしている旨のチラシが町内に配布されていること。

ヌ 上富良野町が公共用地として売却した過去の事例は次のとおりであること。

| 目的 | 現況 | 単価（円/㎡） | 所有権移転年月日 | 用地面積（㎡） |
|----------|----|---------|-------------|---------|
| 道路 | 田 | 4,000 | 平成元年10月3日 | 1,581 |
| 公園用地 | 田 | 2,700 | 平成7年2月1日 | 28,410 |
| 社会体育施設用地 | 田 | 1,000 | 平成12年11月21日 | 44,387 |
| 公園用地 | 畑 | 6,600 | 平成18年3月2日 | 5,155 |

ネ 令和元年度以降における上富良野町内の農業者間売買事例については、農業委員会所有の売買事例地調査表により調査したところであり、売買単価は平均で、田26件、139.08円/㎡、畑23件、69.0円/㎡であること。

(3) 監査委員の判断

本件土地は、昭和62年5月から平成20年8月までの22年間「日の出公園臨時駐車場」として使用されていたが、農地法違反により平成20年9月29日に農地に復元され使用不可となったため、平成21年度以降のかみふらの花と炎の四季彩まつり開催のため、財務省用地を借用し、日の出公園臨時駐車場として使用するため、毎年約136万円程度の経費をかけていた。

また、日の出公園の常設駐車場の整備の必要性については、平成 21 年 5 月の臨時議会において否決されてからも、常設駐車場の必要性の声は継続しており、町議会においても平成 21 年 6 月、平成 22 年 3 月、平成 28 年 6 月、令和元年 9 月に一般質問を受け、 前町長は日の出公園の活用を図る上において非常に重要であると強く認識していると答弁している。

第 6 次上富良野町総合計画前期基本計画 (H31～R5) では、第 1 章きれいで安全・安心な生活環境のまち、4 公園・緑地の項の現状と課題において「日の出公園については、観光・交流機能のさらなる強化に向けた整備・改修等が求められている。日の出公園の整備充実を進めていく必要がある。」と記載され、その主要施策の中で「③日の出公園については、観光・交流の拠点として、オートキャンプ場や常設駐車場の充実、花のゾーンの整備など、利用者のニーズに応じた整備を計画的に推進する。」と記載されている。

日の出公園駐車場拡張整備事業は、第 6 次上富良野町総合計画実施計画書 計画年度 令和 2 年度～令和 4 年度 (令和 2 年 3 月策定) 1 きれいで安全・安心な生活環境のまちの中で、令和 2 年度から令和 3 年度の 2 か年事業として掲載されて取り組まれているものであり、令和 3 年のラベンダーシーズンに利用可能となることを目指して、用地の選定や取得、整備までのスケジュールについて、議会審議を経ながら計画的に進められており、不要不急の事業であるとは認められない。

財産の取得は、地方自治法第 149 条第 6 号で地方公共団体の長の担当事務と規定されており、地方公共団体が土地、建物等の財産を取得する場合の必要性や価格の妥当性の判断は、基本的には長の裁量に委ねられている。

ただし、裁量権が長に認められているとしても、合理的な理由がないのに必要性の乏しい土地等を適正価格よりも著しく高額で取得することは、裁量権の逸脱に当たると解されている。

地方公共団体の財政等に重要な影響を及ぼす取得契約は、議会の議決を経ることとされており、その種類及び金額については、政令で定める基準に従い条例で定めることになっている。

本町においては、地方自治法第 96 条第 1 項第 8 項の規定により、議会の議決に付さなければならない財産の取得は、「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」により、予定価格 700 万円以上の不動産又は動産の買入れ又は売払いで、土地については 1 件 5,000 ㎡以上と定められている。

本件の場合、令和 2 年 9 月 16 日開会の令和 2 年上富良野町議会第 3 回定例会において、本件土地の購入代金を令和 2 年度上富良野町一般会計補正予算 (第 8 号) で上程され、議員から購入代金を皆減する修正案が提出されたが否決され、原案どおり可決された。また、令和 2 年 12 月 16 日開会の令和 2 年上富良野町議会第 4 回定例会において、「財産の取得について (日の出公園駐車場用地)」として上程され、原案どおり可決されており、手続きに問題はない。

一方、価格についてであるが、一般的に土地の評価については、毎年、国が公表する地価公示価格や北海道が公表する地価調査価格からの比準により行うものとされており、また、こうした国や北海道の地価公示価格や地価調査価格がない建物

や土地の評価については、各市町村における固定資産税評価額を拠り所に行うことになるが、本件では、専門的な立場からの評価も必要なことから、令和2年度上富良野町一般会計予算において、土地鑑定と用地確定測量の予算が計上され、旭川市に事務所をもつ不動産鑑定士に評価を委託し、令和2年5月1日時点での鑑定評価額の結果が報告されている。

① 土地鑑定評価額 [] 円/m²について

ア 不動産鑑定士の評価額 [] 円 ([] 円/m²)

イ 価格時点 令和2年5月1日

ウ 地積 [] m²

エ 最有効使用 宅地見込地

オ 鑑定評価手法の適用及び鑑定評価額の決定

鑑定評価の条件及び最有効使用を前提として、鑑定評価においては適切な取引事例(規模及び用途の面から同一性のある土地の取引価格)を収集し得なかったため、取引事例比較法の適用を断念し、当該宅地見込地について、価格時点において、転換後造成後の更地を想定し、その価格から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格を標準として鑑定評価額が決定されている。なお、規準すべき宅地見込地の公示価格及び基準地価格はない。

上富良野町では固定資産税の評価替えに伴う標準宅地の鑑定を今回の不動産鑑定士に委託しており、この鑑定士は長年、上富良野町の鑑定業務に携わっていることから、地域事情にも精通していると推察される。

不動産鑑定士は、土地や建物といった不動産の鑑定評価を担う専門家としての地位を、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152条。以下「不動産鑑定評価法」という。)によって認められ、付与されているものである。

このため、不動産鑑定評価法には、不動産鑑定士の責務として良心に従い誠実に不動産鑑定評価を行い、信用を傷つける行為をしてはならないと規定され、不当な鑑定評価等を行った場合の懲戒処分や法律違反の罰則規定が設けられている。

こうした、不動産鑑定評価法の趣旨に沿い、評価の統一的基準である不動産鑑定評価基準等に従って行われた評価は、現在の不動産評価に関して理論上も実践上も権威あるものとされている。

② 建設水道課が再評価した土地評価額 [] 円/m²について

《使用した参考資料》土地鑑定比準表、用地処理実務必携道道吹上上富良野線において、令和2年3月に事業用地として買上げとなっていたことから、その取引事例と土地鑑定評価において、転換後造成後の想定更地(宅地)価格 [] 円と比較した。

なお、比較額の算定方法は、各種事業における一般的な算定方法である取引事例比較法を採用した。始めに取引事例地 [] 円を標準地価格とするため、時点修正、地域格差の補正を行い [] 円とした。その後、買上げ予定地を宅地化した場合の宅地1区画地との個別的要因比較として街路条件、交通接近条件、環境

条件、画地条件、行政的条件の比較を行い、転換後造成後の想定更地（宅地）価格■■■■円と算定し、土地鑑定評価と同様、控除法により道路・公園・上下水道等の造成工事費及びその他必要経費の合計■■■■円を減額し、売買価格■■■■円を算定した。

地方自治体が公共用地を買収する時点で近隣の売買事例があった場合は、各種事業における一般的な算定方法である取引事例比較法を採用し、近隣の買収金額と差異を生じさせないため再評価した金額をもって用地交渉することが常であり妥当な交渉手法である。

③ 建設水道課が算定した買収加算額■■■■円/㎡について

今回の交渉を優位に進めるため、買収成立によるこの間の必要経費が不要となる部分のうち3ヵ年分の必要経費を加算した。

今回の交渉経過で、日の出公園駐車場拡張整備事業に伴う用地取得が上富良野町にとって真に必要であることを価格に反映するため加算しているが、地方自治法第149条第6号で地方公共団体の長に担当事務と規定されており、地方公共団体が土地、建物等の財産を取得する場合の必要性や価格の妥当性の判断は、基本的には長の裁量に委ねられており、相手のある交渉として妥当な金額と判断する。

上富良野町は、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定に基づき、随意契約の方法により、地権者との間で本件土地を購入する売買契約を締結している。

この随意契約の方法による契約の締結に関しては、競争入札と異なり、契約の相手方や契約代金などの決定について、地方公共団体の長その他の契約権者に広範な裁量権が認められている。

一般に、地方自治法第242条第1項に規定する財務会計上の行為のうち裁量権行為について、それが違法となるのは、裁量権の逸脱又は濫用があった場合であり、それが不当となるのは、裁量権の逸脱・濫用に至らない程度の不合理な行使があった場合であると解するのが相当である。

これを本件についてみると、上富良野町は日の出公園駐車場拡張整備事業に伴う現況農地を取得した価格は、一見すると高額であるよう見える。

しかしながら、本件の土地の売買単価に基づく価格は、不動産鑑定士により宅地見込地として鑑定評価額が決定されており、また、直近で売買された近隣の道道吹上上富良野線の売買事例を取引事例比較法などを使用して再評価された額と、用地交渉における長の裁量権での加算額を合算して決定されたものであり、相応の合理性を有するものであったこと、議会の常任委員会・全員協議会で審議され、議会の議決を経て既に本件契約を締結し、土地代金を支払っていることなどの事情の下においては、地方財政法第4条第1項及び地方自治法第2条第14項に抵触するとはいえない。


そうである以上、本件契約の締結における上富良野町長の判断に、裁量権の逸脱や濫用があったと評価することはできず、また、上記の事情の下においては、裁量権の不合理な行使があったと評価することも困難である。

したがって、本件契約の締結が違法・不当であるとはいえない。

そして、本件契約の締結が違法・不当でないとすれば、本件契約に基づく売買価格や売買代金の支払いも、違法又は不当な公金の支出には当たらない。

よって、本件請求には理由がないと認められるので、地方自治法第 242 条第 4 項の規定により主文のとおり決定する。

令和 3 年 4 月 23 日

上富良野町監査委員 中 田 繁 利 

上富良野町監査委員 今 村 辰 義 

別 添

請求人の陳述内容

(陳述の順、発言のとおり掲載。)

(1) 請求人の代理人 ■■■■■ 弁護士

請求人の代理人の■■■■■から今回の住民監査請求の概要についてご説明したいと思います。監査請求の対象となっているのは昨年 11 月 19 日付の農地の売買契約です。この農地というのは日の出公園に隣接する現況畑の農地です。畑を㎡単価にして■■■■■円をその平米数にかけて約■■■■■万円で地権者から購入するという売買契約です。

これについて、請求人らは、地方自治法 2 条 14 項、最少経費による最大効果の原則。地方自治体というのは、最少の経費で最大の効果を上げるよう努力をしなければならない。

また、地方財政法 4 条 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かつ最少の限度を超えてこれを支出してはならないという地方財政法 4 条 1 項の定め。これらの定めを反する違法または、不当な公金支出ではないかということで、監査請求をするに至りました。

この売買契約をしたきっかけというか目的ですが、町側の説明では日の出公園駐車場拡張整備事業のためということになりますが、これは 2009 年の 5 月でその購入が否決されて以降、必要性が高まることは一度もありませんでした。かつ、昨今、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により観光需要が激減し、その回復の兆しが見えない中で、前の町長がお辞めになる直前にわざわざ購入する必要があったのかと、不要不急の事業ではないかというところも町民の多くが指摘しているところです。

また、その不要不急の事業ではないかという疑念もさることながら、その平米単価の異常な高さです。平米単価■■■■■円というのは、まずは鑑定士評価が■■■■■円でした。それともう一つ、直近の別の近隣宅地の公示価格をもとに事業用地の取得事例から、また、別の単価を盛り込んで、さらに、購入することによって臨時駐車場を利用しなくて済むという必要経費の加算要素というものを盛り込んで、最終的には平米単価■■■■■円と算定されたということです。不要不急の事業目的のために、よくわからない根拠で平米単価が吊り上げられているということに請求人らは疑念を持っています。

この議会で議論された際、議員の皆さんにお配りされた資料を監査請求の際に監査委員の皆さんに提出していますが、この土地の評価に係る説明資料というのが議会で配られています。それで、■■■■■円だとか■■■■■円だとかプラス■■■■■円で最終的に■■■■■円になったんだというような計算式が書いてあるのですが、この根拠、こうすることの合理的根拠を示す資料については、私たち町民にもわかりませんし、この土地購入に関して議論した町議会の議員さんもほとんどみていないのではないかと思います。

監査委員の皆さんにおかれましては、ぜひ、議会で配られた資料の基になった元資料をきっちり確認していただいて、それが合理的な算出方法であったのか、適正

価格と言えるのかということについて厳しく監査していただきたいと考えおります。

代理人から今回の住民監査請求の概要としての説明としては以上となります。引き続き、請求人ご本人の方からそれぞれよろしくをお願いします。

(2) 請求人

立たせていただきます。■でございます。今回の私共の意見を述べる機会をいただきましてありがとうございます。また、傍聴席がほぼ一杯になるようなたくさんこの問題について関心のある方がいるということは大変心強いことでございます。

さて、一番、最初に申し上げたいことは、まず、監査委員、■監査委員。あなたは、この土地購入に関して、賛成票を投じたことは傍聴席の皆さんがご存じです。ということで中立性にちょっと疑問が残ります。その次、■さん。あなたも前町長の選任によってこの場で監査委員として臨んでおります。ですから私が言いたいのは、今までの経緯をまったく忘れてしまい、監査委員としてほんの頭の中を真っ白にして私たちたちの意見を公平・公正に聞いていただくことをまずお願いします。

まず、土地購入に関してですけれども、2009年に否決されたことは住民誰もが知っていることです。一度否決された議案を前町長が退任間近のタイミングで提出してきたという不自然さ、不自然とは思わないのでしょうか、まず。

その次、売り主が前副町長、買い主が前町長、首長としてトップですからね。これもおかしいことだと思います。普通に考えれば、その次、もっと重要でおかしいことは、町民のほとんどの町民がですよ、不要だと思っている土地を近隣相場価格よりも高い価格でもって、提案されたこの議案を町議会を通してしまった。なんとはずかしい町議会でしょう。なんとほんとに悲しくなるほどの町議会の良識の無さでしょう。それが、町民が今怒ってる。私は怒っています。私は怒ってます。町民がみんなそう思っています。

この状況に関して、私たちは何かできないのでしょうか。本当に町議会は審議を尽くしたと言えるのでしょうか。とても審議を尽くしたとは思えません。このような状況で、我々住民は何も言えないのでしょうか。声を上げられないんですか。ということでですね、私が思ったのは、このまま何も声を上げないということは、町議会の決議事項に対して、合意したというか、ということになるので、今回、地方自治法にのっとりまして、住民監査請求というものを起こしました。ほんとに、上富良野町民として、はずかしい。なさない。それが、なぜ、そういうふうになるかという私たちを選んだ町議会議員それを構成する町議がこんな状況だからです。

考えてみてください、一個人としてです。財政は火の車です。やらなきゃいけないことが山積みです。■万円もの公金ですよ。町の財布です。これは、住民全体の利益として使うべきものです。けっして一個人の利益のために使うものではありません。これは公金を使う時の原理、原則だと思います。それを忘れてしまって、町議会議員、良識のある町議会議員が少なかったということで、議会を通ってしまいました。これを恥ずかしいと言わないで何というのでしょうか。町議会議員の改選は2年後にあります。私たちの声が聞こえていない町議会議員の皆さん。議会を構

成している皆さん。本当に情けないです。

監査委員のお二方には、私共は、町民が、どのような思いをもって、この監査請求をしたのか。監査のお二方の任務は、本当に重要な任務だと思います。町民が思っていることを、ぜひ、公正に判断し、中立に判断し、勧告という形で表れてくるのを私は望んでいます。

もう一つ言いたいのは、今だけ、金だけ、自分だけの価値観は、今まで、地球の古い、古い価値観です。今だけ、金だけ、自分だけの価値観を捨てて、白紙になって本当にご自分の良心に恥じない監査委員の任務を遂行してください。

この結果を受けて、どうなるかはわかりませんが、満足な結果がでてこない場合は、住民訴訟ということになると思います。以上、■でした。

(3) 請求人 ■■■■■

■■■と申します。今回、住民監査請求にあたって、この町がこうなってほしいという願いを伝えさせていただきます。私はこの上富良野に来て、8年が過ぎました。上富良野にはとっても皆に良くしていただき、助けていただき、この町が大好きですが、親しくなった方々がなぜか、なんで上富良野に来たの？なんにもない町なのにね。って言われます。こんなに自然豊かですばらしい景観の町はないのにこの町に長く住んでいる方が、自分の町に魅力を感じていないのはなぜなのかと疑問を持ってしまいました。

隣接する町、近隣市町村に比べて、子育て支援、老人福祉、魅力ある街づくりに満足できない現状があるからではだと思います。隣接する町は義務教育や給食費、就学前の医療費など、所得制限なく無償化されています。長寿祝い金のさやかな経費を削減なく、高齢者の緊急システムなど導入されています。

私の友人ですが、上富良野に移住してわずか、上富良野に住んでいましたが、年金収入のみの低所得者で生活に困窮していました。今年1月に隣町の公営住宅に入ることができて、低所得者ということで水道の軽減を受けたり、家賃や福祉の見守りを受けるようになって、生活が立て直すことができ安心して暮らせるようになったと喜んでいました。わずか数キロしか離れていない隣町とこの上富良野がなぜそんなに違うのでしょうか。私は、■■■で少しだけですが、■■■に携わらせていただいています。近年、保育所では低年齢の入所児童が増えてきています。公立保育所から引き継いだこども園でさえも、建物が老朽化されて、設備が不備だったり、小さい子が入ることによってクラスが、保育士すら確保できなくて、混合クラスやその年度によって保育室を移動したりとか、そういう工夫をしなくちゃ保育ができないように余儀なくされています。日本の未来を担う子どもたちが毎日快く過ごせるようにもっともっと補助をしてあげてほしいと思います。

ふるさと納税は近隣市町村より多いのに住民サービスが他より低いのはなぜですか。ふるさと納税上位の上士幌町では保育代、高校生までの医療費が無料です。子育て世帯に住宅購入費用を助成し、近隣はもとより、本州からの移住や定住も増えているようです。ふるさと納税に町の使い道を任せた場合は、子育て少子化対策、高齢者支援に2分の1ずつ積み立てられて、今は16億円が積立金が残っているということです。

予算をつけたから、形あるものに残さなかったらなにもならないなら、わからないからと相場より高い土地を買う町との違いがここにあるのではないのでしょうか。上富良野で子育てをしたい、年を重ねて安心して住み続けたいそんなまちにしてほしいです。コロナ禍で生活困窮者が増加することと思います。住民の生活が安定されるために、税金を住民に還元させるように願ってやみません。観光、産業、移住促進により一層力を入れて、この素晴らしい景観を宝の持ち腐れとせず、住み続けたい町にしてほしいと思います。この町が付度、癒着なくクリーンで住みよく、どの町よりも誇れる町であってほしいと願っています。

大事な税金が無駄遣いなく、住民重視でより良いまちづくりのために使ってほしいと切に願っております。■■■■でした。

(4) 請求人 ■■■■

■■■■です。■■■■をしています。最初にこの話を聞いた時は、売買価格の高さに驚きました。この値段なら農家の人はみんな土地を売りたいと思うのでしょうか。過去に適正な価格で農地を売った人達は憤りを感じているのではないのでしょうか。

そして、そもそも、駐車場を必要な物だと思えません。この駐車場が必要なほど、混雑する年は、数年くらいなのではないのでしょうか。誤った考えでしたら申し訳ありません。ですが、年に数度のことのために、多額の税金を整備費、維持費等に使う価値があるのでしょうか。

議員の皆様は、どのような意見をもって、賛成したのか聞いてみたいですね。駐車場を作る前にこの町に人が来たくなるような施設などを作ることが先なのではと個人的に思っています。他の市町村のような道の駅すらありませんよね。町には、町民が喜ぶこと、町民のためになることに税金を使ってほしいというものです。最後に、この件について、反対の声を上げていた町民の意見を聞いてもらえなかったのは残念に思っています。以上です。

(5) 請求人の代理人 ■■■■弁護士(補足)

補足でもう一点。先ほど請求人の■■■■さんから農地の価格について言及がありましたが、代理人からも、3月25日に補充書面を提出した際に、一応インターネットで検索した農地の過去の売買データ、これを提出させていただきました。これは、ホームページのサイトを管理しているところの説明によると国土交通省などが公表している過去の取引データを基づいて作成しているということなので、監査委員の皆様におかれましては、この売買に関与している町の職員にレクチャーを受けながら、過去の上富良野町の農地の売買実績、また、この日の出公園、問題となっている近隣の農地の売買実績について、きちんとしたデータにあたっていただき、適正価格かどうかというところについてきびしく調査していただきたいなど思っている次第です。

(6) 請求人 ■■■■(補足)

最後に、もう一言。上富良野の議会が正常に機能することを願っております。以上。