

三島市市長措置請求書

1 請求の要旨

(1) 請求の対象者および財務会計上の行為

① 三島市長は、三島市一番町2606番10所在の土地（以下、「本件土地」という）3141㎡について、平成29年6月30日、三島市土地開発公社（以下、「公社」という）が本件土地を、適正価格をはるかに下回る4億168万7269円で東京急行電鉄株式会社に対し売却することを依頼した（甲第1号証）。

② 三島市長は、平成29年度一般会計において、上記①の売却に際して発生した以下の項目に対して、合計8881万8000円の公金支出をした。

ア 三島市一番町2606番2所在の駐輪場建設に関し5000万円（甲第2号証）。

イ 三島市一番町2606番10所在の公衆トイレの撤去移動に関し2500万円（甲第2号証）。

ウ 三島市一番町2606番8所在の三島市観光協会および三島観光案内所が入居していた建物の解体分筆に関し合計で1381万8000円（甲第3号証）。

(2) 違法又は不当である理由、根拠等

① (1)①について

ア 地方自治法第237条2項では、「普通財産を適正な価格なくしてこれを譲渡してはならない。」と規定している。

本件土地は、三島市が買取ることを前提として公社が購入したものであり（甲第4号証、甲第7号証）、三島市が公社から買取り後売却する土地であった以上、前記地方自治法に照らし適正価格で売却されるように管理されるべきものであって、著しく安価での売却は違法ないし不当である。

そして、本件土地の価格は、請求者が依頼した不動産調査報告書によれば1㎡あたり24万4000円が適正価格である（甲第5号証）。

周辺の土地の価格は、国土交通省平成29年地価公示によれば1㎡あたり30万6000円である（甲第6号証）。

しかし、本件土地の売却価格は4億168万7269円、1㎡あたり12万7885円で、前記不動産調査報告書（甲第5号証）記

載の価格のわずか5.2パーセント、周辺の土地に関する前記地価公示（甲第6号証）との比較でもわずか4.2パーセントしかなく、適正価格での売却にはあたらない。

本件土地の売却は、前記地方自治法第237条2項に照らして、違法ないし不当である。

なお、公社が東京急行電鉄株式会社に売却した4億168万7269円は、平成28年3月31日時点における簿価4億8490万782円（甲第1号証）を8321万円も下回っている。

イ 三島市は、本件土地を購入後に三島市が取得することを前提に、公社に国鉄清算事業団から、再開発事業という公共目的で先行取得させたものであった（甲第7号証）。

しかし、三島市は、再開発事業を断念した後、本件土地の利用目的を「広域観光交流拠点」とする旨の変更を行ったが、目的の変更の初期である平成27年度の時点で既に、本件土地をホテル建設用地として利用することを前提とした活動をしていた（甲第8号証）。

これは、公共目的とは名ばかりの事業と判断され、営利を追求する一民間企業への著しい安価な価格での売却に他ならない。

三島市は、営利目的というホテル建設目的で、営利を追求する一民間企業に対し、本件土地を適正価格を著しく下回る安価な価格で売却したものであり違法ないし不当である。

ウ 公社は、資本金700万円の全額を三島市が出資したものであり、三島市長が公社の理事・監事を任命し（公有地の拡大の推進に関する法律第16条2項）、三島市長は、職務上の義務違反その他役員たるに適しない非行があると認める場合には、その役員を解任することができ（同法第16条3項後段）、公社の業務の健全な運営を確保するため必要があると認めるときは、公社に対し、その業務に関し必要な命令をすることができる（同法第19条1項）。

また、公社の役員のおよそ半分が市の職員であり、公社の職員すべてが三島市の職員を兼ねているのであって（甲第9号証）、三島市と公社はほぼ一体であり、三島市長は、公社を指導管理し、公社が三島市に先行して取得する本件土地を適正価格で売却させるように管理する義務があった。

公社は、本件土地に関して不動産鑑定を行っている（甲第10号

証)。しかし、その金額は、1㎡あたり12万6000円と著しく安価であるうえ、公表された不動産鑑定評価書には具体的な鑑定方法や資料、理由等が乏しい。

これでは、いかなる鑑定方法や資料等に基づいて鑑定額を導いたのか不明である。

本件土地の周辺の土地価格は、1㎡あたり30万6000円であることは、国土交通省が公開している公示地価（甲第6号証）からも明らかであって、それに対してわずか40パーセント程度の鑑定額については、その具体的な鑑定方法や資料等を慎重に吟味した結果の適正価格と言えるのかどうか、詳細な鑑定方法や資料等を含めた鑑定評価書を公開して市民の判断を仰いだり、別の不動産鑑定士に鑑定を依頼するなど、三島市長は市民の税金を無駄にしないように適切な対応をして、売却額を決めるべきであった。

しかし、三島市長は、一社にしか鑑定を依頼せず、透明性、公平性を欠き、かつその鑑定方法や資料等も乏しい不動産鑑定評価書（甲第10号証）をそのまま利用し、公社が本件土地を適正価格で売却するよう管理することを怠ったばかりではなく、自らが依頼して本件土地を一民間企業に対し、適正価格を著しく下回る安価な価格で売却したもので（甲第11号証、甲第12号証）、三島市長の行為は違法ないし不当である。

② (1)②について

ア 三島市は、本件土地についてホテル事業を目的として公募をしている。しかし、本件土地は、三島市が取得することを前提に再開発事業の公共目的で公社が先行取得したものであり、民間企業を対象に売却する目的で取得したのではない。

しかし、三島市は、管理する公社が適正価格で売却すれば転売利益を得られたのに、著しく安価な価格で本件土地の売却を依頼したばかりではなく、かかる損失を被っているにもかかわらず、営利を追求する一民間企業で売却先である東京急行電鉄株式会社のために、さらに税金を支出して以下の便宜供与を行った。

よって、東京急行電鉄株式会社はホテル建設という営利目的の事業に用する本件土地を著しく安価に取得したばかりでなく、イ、ウの工事によって税金をもって三島駅に通じる大きな間口を確保して、ホテルの利便性を向上させた。

ア記載の駐輪場は、本件土地上にあった旧駐輪場が、ホテル建設

の際に支障がでるため移転させた工事であり、本件土地の売却がなければ建設する必要がなかったものであり、著しく安価で本件土地を売却したうえでの便宜供与であり違法ないし不当である。

イ記載の公衆トイレ及びウ記載の三島市観光協会および三島観光案内所が入居していた建物の解体分筆は、本件土地に隣接する土地上にあり、ホテルと三島駅間に大きな間口を造るために撤去されたもので、本件土地の売却がなければ必要のなかったものであり、著しく安価で本件土地を売却したうえでの便宜供与であり違法ないし不当である。

(3) 市に発生した損害

① (1)①について

本件土地の面積は、3141㎡であり、公社は本件土地を、7億6640万4000円（甲第5号証）で売却しなければならなかったところ、著しく安価である4億168万7269円（甲第1号証）で売却してしまい、公社は本来得られるべき転売利益3億6471万6731円を得られなかった。

また、公社が解散した場合の残余財産は、三島市にすべて帰属するところ（甲第13号証）、解散時に三島市が、前記3億6471万6731円を受領できず、三島市が損失を被ったおそれが高い。

なお、公社は、本件土地を駐車場等として貸出したことによる収益3億1840万円をもって、著しく安価での転売によって生じた損失を埋め合わせればよいとしている（甲第8号証、甲第11号証）。

これは、公社自体が本件土地売却に伴い多額の損害が発生することを認めた証左であり、市民の預託を受けた土地の運営に対する責任を負う者としては、非常識な判断だと言わざるを得ない。

② (1)②について

三島市が実際に支出した公金は損害に等しい。

(4) 請求する措置の内容

本請求において、請求者は、三島市長に対し、前記三島市が被った以下の損失について、三島市に補填することを請求する。

① 3億6471万6731円


② 8881万8000円

2 請 求 者

住 所 三島市 [REDACTED]

連絡先 三島市芝本町6番地の2
特定非営利活動法人グラウンドワーク三島
(電話 055-983-0136)
(FAX 055-973-0022)

職 業 大学教員
特定非営利活動法人グラウンドワーク三島専務理事
三島駅南口の整備を考える市民の会代表

氏 名 渡辺豊博 

3 事実を証する書面

添付の各証拠のとおり

上記、地方自治法第242条第1項の規定により、添付の事実証明に関する各証拠を添えて必要な措置を請求します。

平成30年1月30日

三島市監査委員

[REDACTED] 様

[REDACTED] 様