

平成 30 年 2 月 23 日

三島市市長措置請求に係る証拠の提出及び陳述の「議事録」

陳述日時 平成 30 年 2 月 23 日 午後 1 時～午後 1 時 30 分
陳述会場 三島市役所 本館 3 階 監査委員室
出席者 (監査委員側) 亥角監査委員、松田監査委員、
芹沢監査委員事務局長、水口監査委員事務局次長、山川監査委員事務局員
(陳述側) 渡辺豊博、越沼正、井上正之、その他傍聴人 2 名

議事進行 以下の通り

まず、芹沢事務局長より、地方自治法第 242 条 6 項の定めるところにより、掲題の措置請求を行った請求人より、陳述の機会をここに設ける旨が宣言された。

続いて、亥角監査委員より、以下の留意事項と共に趣旨説明がなされた。

- ・請求人は先だって提出された請求書の記載内容に基づいて意見を述べること。
- ・監査委員の見解は監査結果によって明らかにするため、この場では表明しない。
- ・傍聴人は議事の進行を妨げる言動や行為は厳に慎むこと。

その後、渡辺豊博請求人より、趣旨説明を、以下の通り行った。

- ・今回、請求書で三島市長（以下「市長」という）に対する監査請求を提出した土地（以下「当該土地」という）取引について、売却は、三島市土地開発公社（以下「公社」という）が直接行ったものであり、市にその責任はないという市長の主張がある。
- ・しかし市長には、公社を指導管理する責任と義務があり、そもそも公社の資本金 700 万円の全額は三島市が出資しており、公社役員のほぼ半分が市の職員であり、公社職員のすべてが三島市の職員を兼ねていることから、三島市と公社とはほぼ一体であり、三島市長は公社が先行して取得している財産を的確に管理する責任と義務がある。更に、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（三島市土地開発公社定款第 24 条 2 項）ため、解散時に三島市が損失を被るおそれも高い。従って市長は責任を免れない。
- ・当該土地を更地にするために、公社が行った三島駅南口駐輪場改修、同公衆トイレの撤去および新設、同観光案内所解体工事にかかった費用は、本来買主負担となるのが一般常識である。今回、この費用 8800 万円以上を市が負担したのは、「便宜供与」である。
- ・また、駐輪場を移設することで、当該土地は三方道路となり、三島観光案内所の建物を撤去することで、道路との接地面も増えた。更に、売却に際して、当該土地の地目変更を行い、容積率が従来の 200% から 400% に倍増したにも関わらず、これらの不透明な経緯を懸念した 4 名の元市議員が連名で、市長に対して申し入れ書を提出したが、その中に書かれている内容として、これらの撤去により土地の価格がいくら上がるとの質問に対して、公社職員は「これらの変更により土地の価値は 2% 上がった」と驚くべき回答であった。
- ・当該土地は平成 9 年に公社が旧国鉄清算事業団から m^2 単価 13 万円で購入、うち観光案内所用地として 307.35 m^2 を、平成 14 年に三島市が公社から m^2 単価 13.8 万円で購入している。

・今回、その三島市所有の土地の 262.25 m²（道路拡張等により面積は目減り）は、m²単価 27.1 万円で売却できたにもかかわらず、地続きであるはずの公社売却分 3141 m²については、m²単価 12.8 万円と、極端な差が生じている。周辺土地の公示価格が m² 30.6 万円程度、当該土地の簿価が 15.4 万円であることを考えると、不当に安い金額である。

・現在、三島市がホームページで公開しているように、東街区では土地を「簿価で売る」旨を明言している。東街区を簿価で売却できるのに、なぜ今回の西街区では、三島市が地価鑑定を依頼した業者、矢野氏（以下「矢野氏」）による不動産鑑定評価額 12 万円を準拠としたのかという矛盾が生じる。

・12 万円という不動産評価鑑定額自体、非常に「恣意的」なものである。三島市および公社が平成 27 年度の時点で、当該土地の評価額を m²あたり 10～11 万円と設定しているのは、各議事録に多く残っている事実であり、矢野氏から正式な不動産鑑定結果が出されたのは、平成 28 年 8 月であるにもかかわらず、それ以前に、この土地の価格が、既に意思決定の準拠となっている。

・不動産鑑定も 1 社のみ意見を採用している。静岡県で土地の処分を進めた私の経験上、少なくとも 3 社を無作為に選んで鑑定を依頼していた。今回の 1 社のみ鑑定というのは極めて不自然な対応であり、またこの鑑定書自体、基本的事項である利害関係の記載が貧弱な点、鑑定した時点で土地用途がホテル建設であると分かっているにもかかわらず、地積の大きさや奥行の長さ（これはホテル用地としては寧ろ有利な条件、と市議会でも指摘されている）を理由に 53%近くまでマイナス補正をかけ、比準価格を 12 万 6 千円まで下げた点、敷地全体での収益計算を行わず、しかも商業地域に地目変更したメリットを加味しないで、容積率 160%を前提とした、わずか 3 階建ての賃貸アパート用建物を仮定し、敢えて、収益性を落としている点など、内容に意味がなく、悪質なものですらある。

・また、公社が当該土地を民間企業に売却した理由として、その定款の中で「観光施設事業の用に供する土地」であるとしている。そこで、市長は、平成 28 年 5 月 27 日、公社理事長宛に「観光案内所機能の確保を前提とする」旨を指示しているが、ホテルの計画書からは観光案内所は外れており、前述した通り、三島市の予算によって三島駅構内に移転して、これにかかる賃料も、今後、永続的に発生する。これが果たして公共性の高い「観光施設」と呼べるものかどうか、甚だ疑問である。

最後に、今回の請求は、三島市民として西街区の土地売却に関わる素朴な疑問と不思議を、住民監査請求手続きを通して行ったものである。清廉で潔白、開かれた市政でなくては、市民は市長や市職員を信用することはできず、よりよき三島を創ることはできない、監査委員の適切な審査を望みますと発言した。午後 1 時 30 分に、時間通り終了した。