

# 元三島市議会議員申し入れ書への三島市長回答に対する意見書

## 1 元三島市議会議員の申し入れ書要旨

添付、2017（平成29）年2月17日付、元三島市議会議員が連名で豊岡武士三島市長に提出した申し入れ書には、以下の懸念が表明されている。

- ・三島市が三島市土地開発公社（以下「公社」という）を介して平成9年に旧国鉄清算事業団から購入した、三島駅南口西街区の土地は、三島市が追って用地を買い戻すことを前提として、公社が先行したものである。

- ・しかし、2016年5月17日付の市長から公社理事長宛の依頼文書では、「法定市街地再開発事業化」の見込みが立たないことを理由に、「公社から民間事業者へ公募等による直接売却」を指示している。

- ・こうした重要な経緯が、議会に諮られることなく進行したことについて、当該の元議員が2016年12月に中村正蔵公社理事長（兼副市長）に対して「議会のチェック機能を奪うことになる」旨を申し入れたが、公社理事長は「そうした思いはない。気が付かなかった」旨の回答を行っている。

- ・さらなる問題点としては、当該土地の売却価格で、1社しかプロポーザルへの応募がなかった結果を踏まえると、透明性・公益性の観点から、市民の誰もが納得できる価格設定をしなければならなかったはずである。

- ・しかし、実際の売却価格に対しては、現職議員からも「安すぎないか」との質問があり、また、複数の不動産鑑定士からの鑑定をとらなかった問題に対しても、「開発業者の意向に沿った価格であり、十分な説明ができないから、市議会での議論をさせないのではないか」という質問もあった。

- ・また、当該土地売却に際して、その地目を「近隣商業地域」から「商業地域」へと変更して、さらに、容積率を200%から400%に上げたにもかかわらず、この変更に伴う地価への影響を尋ねたところ、公社職員の回答は「2%程の金額増」という驚くべきものだった。

## 2 上記申し入れへの三島市長回答

添付、平成29年3月28日付、豊岡武士三島市長からの、上記申し入れに対する回答は、以下の内容となっている。

- ・5,000㎡以上の土地の処分ではない。

- ・適正な対価で財産を譲渡している。

- ・売却にあたっては、3回にわたって全議員説明会を開催し、平成28年度市議会9月定例会、11月定例会、2月定例会において、一般質問への回答という形で説明させていただいている。

- ・したがって、今回の土地売却は地方自治法の規定に該当しておらず、十分な議論がなされ、市議会のご理解を得られたものと考えている。

## 3 三島市長の回答と矛盾する平成28年度11月市議会定例会議事録

添付、市長が「説明した」とする、平成28年度11月市議会議事録からは、市長側と議員側との温度差・とらえ方の違いが、以下の通り解釈できる。

- ・佐藤議員発言「最初の説明からわずか6カ月、我々議員もほとんど関与しない中でのプロポーザル公募」や「土地の価格は最低価格プラス685万円のわ

ずか4億7,270万円」、「1社のみしか応募がなかったわけです。それも、当初からうわさされていた皆さんご存じのと通りの業者」、「5月24日開催の全議員説明会において我々は、初めてこのホテル事業に転換したことを知った」、「三島駅前のとて価値のある土地3,400平方メートルを用途変更して、近隣商業から商業になるということであり、それがわずか4億7,270万円、坪単価で45万8,000円です。価格に関しては、かねてから不動産鑑定をとりルールに基づいていると最低価格だと」、「しかし、私として不動産関連の方にいろいろと伺った結果、高ければここは10億円以上だろう、安くても6億円から7億円だろうというご意見をいただきました」と発言、指摘されている。

#### 4 三島市長回答に対する意見

・以上、元三島市議会議員が懸念を表明した「議会を無視した土地売却進行」と「売却価格の異常な安さ」について、市長の回答は「十分な議論がなされ市議会の理解を得ている」と主張しているが、前項の議事録を分析、解釈する限り、現実的には理解、合意を前提とした誠意ある経緯・対応は全く見受けられない。

・また、市長は土地の面積要件を理由として「議会の議決に付すべき事案ではない」としている。しかし本来、当該土地は三島市が買取り、区画整理事業の実施などを前提として今後、売却することで利益を得る権利を有していた。

・しかし、実際の売却手続きは、本来、三島市議会の承認が必要であったにもかかわらず、この行為を経ずに、市長の独断で処理して、三島市が得られたはずの「転売差益」を失う「権利放棄」を発生させ、市民に多大な損出を与えた。

#### 5. 結論

豊岡武士三島市長による、元三島市会議員連名申し入れ書に対する回答は、元議員の市政・市議会での将来に禍根残さないとの真摯な思いに十分に応えたものではない。また、その回答には、虚偽を含んだ部分があり、三島市長主導で行った公社による直接売却や公募手続きには違法性・不当性がある。更にその経緯において議会の承認が不要であったという三島市長の主張には瑕疵がある。したがって、違法な土地売却の結果、三島市が得られるべき「転売差益」を失ったことに対する三島市長の責任は免れず、市民への損失を請求するものである。

請 求 者  
氏名

渡 辺 豊 博

平成30年2月21日

三島市監査委員

亥角 裕巳 様

松田 吉嗣 様