

18 監査公表第13号

平成18年3月9日付で提出を受けた住民監査請求について、地方自治法第242条第4項の規定により監査を行ったので、同項の規定により、その結果を次のとおり公表する。

平成18年5月18日

福岡市監査委員	浜	田	一	雄
同	鬼	塚	敏	満
同	竹	本	忠	弘
同	福	田		健

第1 住民監査請求書（福岡市職員措置請求書）の提出について

1 住民監査請求の内容等

(1) 請求人

氏名 石橋 文旗 氏

(2) 請求日

平成18年3月9日

(3) 住民監査請求の要旨

(1) 福岡市長（市民局公民館整備課）は、周船寺公民館建設用地の取得を平成16年4月1日に福岡市土地開発公社に依頼していた。

(2) 土地開発公社は、福岡市西区大字飯氏字貝廻り876番1の雑種地1,163.58㎡を53,524,680円、福岡市西区大字飯氏字貝廻り881番4の田184.55㎡を7,658,825円で売買契約を行っている。取得された用地は、土地代の他に物件移転補償費12,611,800円を必要とするため、あえて単価が高くなる土地である。

さらに、取得された土地は、変形した無駄の多い利用価値の低い土地である。

又、周辺には物件補償費を要さない すなわち安価で取得出来る土地がある。この様に取得された用地は、全体からしても また、大字飯氏字貝廻り 881 - 4 の 184 m<sup>2</sup>の内 105 m<sup>2</sup>に限っても不要な土地である。

結局、福岡市長による土地取得依頼行為は、裁量権を濫用、逸脱しており違法不当である。

(3) 公民館建設の手続きは、校区住民に知らせず 住民には隠されて決められていた。

平成 16 年 5 月 10 日頃に周船寺公民館移転改築に関する署名を行い平成 16 年 5 月 27 日に市民局に移転改築に関するお願い書を提出しているところで、すなわち周辺住民には意見を聞く事なく決めており手続き的にも依頼行為は違法不当である。

公民館建設予定地の決定は、建設準備委員会で候補地をあげ平成 16 年 6 月 4 日の第 3 回委員会で西区大字飯氏字貝廻り 876 番 1 に決定したと情報公開をしていたが福岡市は、平成 15 年度には取得予定地を決定し、現在取得されている用地の取得を平成 16 年 4 月 1 日には土地開発公社に依頼していた。

(4) 今後福岡市は、土地開発公社から公民館用地を買上げる事は確実と思われる、しかし違法な取得依頼行為によって土地開発公社が取得した土地を福岡市が買上げる事は違法でゆるされない。

#### 記

よって下記のとおり、市長に対し勧告をする様求めるもの。

取得依頼行為によって福岡市が取得依頼相当の金額の損失を受けているので市長ら取得依頼行為の担当者に対し損失額の返還をする様求めるもの。

福岡市長は、土地開発公社から前記の土地を購入しない事。

なお、取得依頼の行為は平成 18 年 2 月 6 日に情報公開請求に依り知ったもの。

上記のとおり、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付のうえ必要な措置を請求するもの。

(「福岡市職員措置請求書」の原文のまま記載)

#### (4) 事実証明書

事実証明書として次の書類の写しが添えられていた。

ア 福岡市長から請求人石橋文旗氏(以下「請求人」といいます。)宛の平成 18 年 2 月 6 日付け公文書公開決定通知書及び当該決定に係る公共事業用地の先行取得等の依頼に関する契約書の締結に関する文書

イ 福岡市土地開発公社から請求人宛の平成 17 年 11 月 8 日付け公文書一部公開決定

- 通知書及び当該決定に係る土地売買に関する契約書等
- ウ 福岡市土地開発公社から請求人宛の平成 17 年 11 月 15 日付け公文書一部公開決定通知書及び当該決定に係る物件移転等補償契約書
  - エ 福岡市長から請求人宛の平成 18 年 2 月 8 日付け，平成 18 年 1 月 20 日付け及び平成 17 年 12 月 12 日付け公文書非公開決定通知書
  - オ 福岡市長から請求人宛の平成 17 年 12 月 12 日付け公文書公開決定通知書及び当該決定に係る周船寺公民館の移転改築のお知らせ等
  - カ 平成 16 年 5 月 27 日付け周船寺校区自治協議会会長及び周船寺公民館館長による福岡市市民局長宛の周船寺公民館移転改築に関するお願い等
  - キ 福岡市長から請求人宛の平成 18 年 1 月 12 日付け公文書公開決定通知書及び当該決定に係る第 3 回公民館建設準備委員会資料等
  - ク 福岡市長から請求人宛の平成 18 年 2 月 13 日付け公文書公開決定通知書及び当該決定に係る平成 16 年度福岡市土地開発公社事業要求書等
  - ケ 位置図

## 2 補正

請求人に対し，平成 18 年 3 月 16 日付福監査第 329 号により，福岡市職員措置請求書の補正についての通知を行いました。平成 18 年 3 月 24 日に請求人より以下の補正がなされました。

### (1) 補正の要旨

#### 1．財務会計上の行為の特定について

福岡市長による土地開発公社に対する不動産取得の業務依頼行為が財務会計上の行為である（横浜地判 平成 8.5.29，判例地方自治 159 号 96 頁参照）

##### 1) 相当な確実さをもって予測されること

土地開発公社の用地取得は，福岡市が後日買い上げを前提にした依頼に基づくものであったこと，および，土地開発公社が用地取得を平成 17 年 3 月に行い公民館建築工事に着工し平成 18 年 3 月末には竣工する，又，4 月から供用開始する事は決定していることから，福岡市は土地開発公社から買上げる事は確実と予想される。

福岡市土地開発公社からの不動産の取得である，相当な確実さをもって予測されるのでその差止めを求める。

##### 2) 取得された場所の決定は市民局公民館整備課及び保険福祉局高齢者施設課が決定している。

#### 2．違法性について

行政には裁量権があるが，購入土地の選定，選定に至る手続き等において裁量権を濫用・逸脱している。裁量権の濫用・逸脱は，違法または不当と評価さ

れる。

### 3. 必要な措置

1の1) で述べたとおり。また、

取得面積 1,347 m<sup>2</sup>

建築に必要な面積  $483.34 \div 40\% = 1,208 \text{ m}^2$

大字飯氏字貝廻り 881-4 は整形する為の買収であり 184 m<sup>2</sup>の内 105 m<sup>2</sup>は買収の必要はない

工作物立木補償費 12,611,800 円

買収の必要ない用地  $105 \times 41,500 = 4,357,500$  円

計 16,969,300 円 損失

### 4. 市の損害について

移転補償費を必要とし、又、変形した利用価値の低い用地を公民館老人いこいの家建設地に決定した事により 16,969,300 円の損失である。

他に補償費を要しない用地は多くあるが交渉した経緯がない。

### 5. その他

平成 15 年度 土地開発公社事業要求書に大字飯氏 878-1 大字飯氏 881-1 が予定地となっている。

平成 16 年 4 月 1 日 周船寺老人いこいの家公民館 1,138 m<sup>2</sup>用地取得依頼

平成 16 年 4 月 19 日 第 1 回建設準備委員会

平成 16 年 6 月 4 日 第 3 回建設準備委員会で B に決定

準備委員会で候補地 A, B, C, D を上げて B に決定したとなっているが平成 15 年度には大字飯氏 878-1 と 881-1 の取得された用地がすでに予定地となっていた。

(「福岡市職員措置請求書の補正」の原文のまま記載)

## (2) 事実証明書

補正に際し、事実証明書として次の書類の写しが添えられていた。

ア 横浜地方裁判所平成 8 年 5 月 29 日判決、判例地方自治 159 号 96 頁

イ 福岡市長から請求人宛の平成 17 年 12 月 12 日付け公文書公開決定通知書及び当該決定に係る周船寺公民館・老人いこいの家複合施設改築工事 工事説明書等

ウ 福岡市長から請求人宛の平成 18 年 2 月 8 日付け公文書公開決定通知書及び当該決定に係る周船寺公民館の建築基準法第 18 条第 2 項の規定による計画通知書等

エ 福岡市長から請求人宛の平成 17 年 11 月 8 日付け公文書非公開決定通知書、福岡市土地開発公社から請求人宛の平成 17 年 11 月 8 日付け公文書非公開決定通知書等

オ 福岡市長から請求人宛の平成 17 年 12 月 12 日付け公文書非公開決定通知書

カ 福岡市長から請求人宛の平成 17 年 11 月 8 日付け公文書公開決定通知書及び当該

## 決定に係る第2回公民館建設準備委員会資料

### 3 請求人に対する証拠の提出及び陳述の機会の付与

平成18年4月4日に請求人から陳述を受けるとともに、同日に新たな証拠として周船寺公民館の移転前及び移転後の位置などが分かる住宅地図の写しの提出を受けました。

## 第2 要件審査

### 1 請求の対象となっている事項（財務会計上の行為の特定）について

住民監査請求においては、対象とする財務会計上の行為又は怠る事実を、監査委員が他の事項から区別して特定認識できるように個別的、具体的に摘示することを要するとされています。また、財務会計上の行為に関する請求は、正当な理由がない限り、当該行為があった日又は終わった日から1年以内に行われなければならないことなどから、いつ、誰によって行われた、どの財務会計上の行為等について監査が求められているのかを特定できないと、監査委員は住民監査請求が適法になされたものであるのかなどを判断することができず、監査を行うことができません。

請求人から提出された福岡市職員措置請求書（以下「請求書」といいます。）及び福岡市職員措置請求書の補正（以下「補正書」といいます。）の文面では、請求の対象となっている財務会計上の行為は不動産取得の業務依頼行為であるとされています。この文面を形式的に受け止めると、請求人は、平成16年4月1日に福岡市と福岡市土地開発公社とで公共事業用地の先行取得等の依頼に関する契約書（以下「先行取得依頼契約書」といいます。）が締結されたことを財務会計上の行為として監査を求めていることとなります。しかし、先行取得依頼契約書は財政局財政部財産管理課で作成されていることが、請求書に添付された事実証明書により明らかですから、請求人が請求書において「市長（市民局公民館整備課）」を行為の主体としていることと一致しません。

また、先行取得依頼契約書は平成16年4月1日に締結されていますので、住民監査請求は地方自治法第242条第2項の規定により、その1年後の平成17年4月1日までに行われなければならないと、その日を過ぎています。1年を過ぎて住民監査請求を行うには「正当な理由」が必要で、その有無は普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査したときに客観的にみて当該行為を知ることができたかどうか、また、当該行為を知ることができたと解されるときから相当な期間内に監査請求をしたかどうかによって判断すべきものとされています。請求人が請求書に添付した事実証明書には、「公民館移転改築のお知らせ」と題した回覧文書などが含まれており、平成17年5月頃には周船寺公民館の移転先が西区大字飯氏876番1であることは周船寺校区の住民に周知されていたことなどが分かります。これらのことから、平成17年4月1日までに住民監査請求がなされなかったことに正当な理由があったとしても、請求人は、遅くとも平成17年5月頃には周船寺公民館の建設用地について知り得る状況にあり、相当の注意力をもって調査すれば、先行取得依頼契約書が締結されたことを知ることができたと解されます。したがって、財務会計上の行為を不動産取得の業務依頼行為であるとした場合には、本件住民監査請求は、知ることができたと解されるときから相当な期間内になされたものとは

認められず、地方自治法の要件を満たしていないため受理できないこととなります。

一方、請求人は、請求書において「違法な取得依頼行為によって土地開発公社が取得した土地を福岡市が買い上げる事は違法でゆるされない」と記載し、補正書においても「土地開発公社の用地取得は、福岡市が後日買い上げることを前提にした依頼に基づくものであったこと、および、（中略）4月から供用開始される事は決定していることから、福岡市は土地開発公社から買い上げる事は確実と予測される。」などと記載しています。これらのことから、監査の対象として求めている財務会計上の行為を、将来なされることが予測される福岡市と福岡市土地開発公社との周船寺公民館の建設用地購入に関する契約の締結又は当該契約に基づく公金の支出であると理解すると、これらの行為は市長を補助執行して市民局コミュニティ推進部公民館整備課が担当することが予測されますので、請求人が請求書において「市長（市民局公民館整備課）」を行為の主体としていることと一致するよう思われます。また、請求書及び補正書はこれらの行為がまだ発生していないことを前提に記載されているため、地方自治法第242条第2項の規定に抵触するとはいえません。

以上のことから、請求書、補正書及びこれらに添付された事実証明書（以下「請求書等」といいます。）に記載された事項を実質的に判断し、請求人は、将来なされることが相当な確実さをもって予測される周船寺公民館建設用地に関する福岡市と福岡市土地開発公社との土地取得契約又は当該土地取得契約に基づく土地取得代金の支出をもって財務会計上の行為とし、その行為を監査の対象とするよう求めているものと理解し、監査を行うこととしました。

## 2 その他の要件について

請求人は福岡市の住民であることなど、その他の住民監査請求に関して必要とされる地方自治法第242条に規定された要件等については満たしていることを確認しました。

## 第3 監査の実施

### 1 監査対象事項

平成18年3月9日提出の住民監査請求における、次の事項を監査対象とします。

- (1) 先行取得依頼契約書に基づき福岡市土地開発公社が取得した周船寺公民館建設用地に関する福岡市と福岡市土地開発公社との土地取得契約（以下「本件土地取得契約」といいます。）に先行する土地の選定過程及び不動産取得の業務依頼行為に関し、違法又は不当な点があるか。
- (2) 本件土地取得契約に関し、違法又は不当な点があるか。
- (3) 本件土地取得契約に基づく土地取得代金（以下「本件土地取得代金」といいます。）の支出に関し、違法又は不当な点があるか。
- (4) 上記(1)から(3)までの事項に関し、決裁権限を有する職員の違法又は不当な行為によって、市の損害が発生しているか。又は、損害発生の可能性はあるか。
- (5) 以上の結果を踏まえ、求められた必要な措置を行う必要があるか。

## 2 事情聴取

### (1) 関係職員の陳述

平成 18 年 4 月 6 日に，市民局長ほか関係職員から陳述を聴取しました。

### (2) 関係職員聴取

市民局の関係職員から事情を聴取しました。

## 第 4 監査の結果

### 1 事実関係

監査対象事項に関する事実関係については，次のとおり認定しました。

#### (1) 本件土地取得契約の対象となった周船寺公民館建設用地の所在地等（別図 1 参照）

所在地	地目	土地面積	所有者
福岡市西区大字飯氏字貝廻り 8 7 6 番 1	雑種地	1,163.58 m <sup>2</sup>	A
福岡市西区大字飯氏字貝廻り 8 8 1 番 4	田	184.55 m <sup>2</sup>	B

#### (2) 本件土地取得契約に先行する土地の選定過程及び不動産取得の業務依頼行為について ア 土地の選定過程について

##### (ア) 平成 16 年 4 月 19 日

市民局公民館整備課は「第 1 回公民館建設準備委員会」を開催し，地元関係者に対し公民館の設置目的，建設予定の公民館施設の概要，建築スケジュールなどについての説明を行っています。なお，まだこの時点においては，周船寺公民館建設準備委員会（以下「建設準備委員会」といいます。）は結成されていません。

##### (イ) 平成 16 年 5 月 1 日 17 時～

「第 2 回公民館建設準備委員会」において，建設準備委員会が結成され，公民館整備課は同委員会の委員に対し下記 a の基準に合致した建設用地の候補地の選定を依頼しています。また，移転・改築に関する署名についてなどを議題として協議が行われています。なお，当該委員会の委員の構成については下記 b のとおりです。

#### a 候補地の選定基準（委員会配付資料「公民館建設用地の選定」より）

- 1．校区の住民が利用するにあたって中心的場所
- 2．道路幅があり，交通の利便が良く集散しやすい
- 3．騒音等が少なく静かで良好な学習環境が確保できる
- 4．小学校との連携が得られやすい
- 5．近隣が公民館建設並びに公民館運営に理解がある
- 6．適切な広さが確保できる

現在の公民館と交換できる

b 周船寺公民館建設準備委員会委員の構成

役 職 名	人 数
周船寺東町内会長 他 7 町内会長	8 人
子ども育成会会長	1 人
男女共同参画推進協議会会長	1 人
老人クラブ会長	1 人
社会福祉協議会会長	1 人
体育振興会会長	1 人
発展期成会会長	1 人
福岡市議	1 人
公民館館長	1 人
公民館主事	1 人
計	17 人

委員長は周船寺東町内会長（自治協議会会長）

(ウ) 平成 16 年 6 月 4 日 14 時～

「第 3 回公民館建設準備委員会」において、委員から上記 a の選定基準に合致するものとして 4 か所の土地が提案され、その中から公民館建設用地としての適否を検討・協議した結果、B を候補地とすることに決定しています。なお、提案された土地の概要及び主な検討内容については下表のとおりです。

提案された土地の概要及び主な検討内容（別図 2 参照）

提案された土地	所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )	用途区域	主な検討内容
A	西区大字周船寺	田	1,569	市街化調整区域	踏切が近く、騒音や安全面で不安がある。また、下水道工事の仮設事務所として現在賃貸されている状態である。
B	西区大字飯氏	田・宅地	1,506.74	市街化調整区域	候補地に決定した。
C	西区大字飯氏	田	2,859	市街化調整区域	西九州自動車道、202 号バイパスに隣接しており、騒音や安全面で不安がある。
D	西区大字飯氏	田	1,312.79	市街化調整区域	土地が不整形である。また、前面道路の交通量が多く、騒音や安全面で不安がある。

(注) 各土地の面積や地目等については、当日の配付資料による。



イ 不動産取得の業務依頼行為について

(ア) 「平成 16 年度福岡市土地開発公社事業要求書（公有地取得事業）」について

本件公民館建設用地の取得について福岡市土地開発公社に依頼するに当たっては、教育委員会から平成 16 年 2 月に「平成 16 年度福岡市土地開発公社事業要求書（公有地取得事業）」（以下「当初の事業要求書」といいます。）が財政局に提出され、当初の事業要求書のとおり面積及び事業要求額で「平成 16 年度福岡市土地開発公社事業計画案」が決定されています（平成 16 年 2 月 12 日付け財政局長通知）。当初の事業要求書の内容については、下表のとおりです。

なお、当初の事業要求書には、老人いこいの家と平均的な 2 階建ての公民館を建ぺい率 40 パーセントの地域でそれぞれ建設する際に必要な敷地の面積を合算した面積（1,137.50 m<sup>2</sup>）が、一応の目処として地積欄に記載されています。

平成 16 年度福岡市土地開発公社事業要求書（公有地取得事業）（抜粋）

事業名	周船寺公民館・老人いこいの家複合施設建設事業		
事業概要	周船寺公民館及び周船寺老人いこいの家は、それぞれ昭和 58 年度及び昭和 51 年度に建設した狭隘館舎であるため、平成 17 年度に改築、平成 18 年 4 月開館を予定しているが、現在地は敷地が狭く移転改築が必要である。このため、移転用地を取得するもの。		
事業費	要求額 152,089 千円 内訳 用地取得 150,150 千円（132 千円/m <sup>2</sup> ×1,137.5 m <sup>2</sup> ） その他〔調査費〕 1,939 千円（1 式）		
先行取得の必要性	周船寺公民館は、狭隘であり、トイレが男女別になっていない等、施設の内容が現行基準の 150 坪公民館と比べて著しく劣るため、平成 17 年度に改築を予定しており、平成 16 年度に土地開発公社による用地の先行取得が必要である。		
取得予定地	福岡市西区周船寺小学校区内（宇田川原，大字千里，大字飯氏，大字周船寺，大字徳永（玄洋小区域除く）大字女原，周船寺 1 丁目（13 番 25 号，28 号を除く。），2 丁目 1 番～18 番，3 丁目）		
地積	1,137.50 m <sup>2</sup>	取得予定時期	平成 17 年 3 月

(イ) 先行取得依頼契約書について

平成 16 年 4 月 1 日付け福岡市（財政局財政部財産管理課所管）と福岡市土地開発公社との間に先行取得依頼契約書が締結されており、当該契約書の別紙では、複合施設用地として周船寺老人いこいの家・公民館が事業名に掲げられ、その取得面積は 1,138 m<sup>2</sup>と示されています。これは、当初の事業要求書の地積欄に記載された 1,137.50 m<sup>2</sup>の小数点以下を切り上げた数値と一致します。

(ウ) 平成 16 年度福岡市土地開発公社資金事業の事業要求書等の変更について

当初計画していた事業内容に変更が生じたため、平成 16 年 6 月 30 日付け市公

第 410 号「平成 16 年度福岡市土地開発公社資金事業の事業要求書等の変更について（提出）」により，変更後の事業内容に従って修正された「平成 16 年度福岡市土地開発公社事業要求書（公有地取得事業）」（以下「修正後の事業要求書」といいます。）等が市民局長から財政局長に提出されています。

変更理由及び主な変更点については以下のとおりとなっています。

a 変更理由

取得予定地が市街化調整区域内において確定したこと及び隣接地と高低差があるなどのため一部造成工事を行う必要が生じたこと。

また，取得予定地は資材置き場として使用中のため，当初計画に計上していなかった倉庫等の移設費（物件補償）を新たに計上するもの。

b 主な変更点

	変 更 前	変 更 後
事業費	要求額 152,089 千円 内訳 用地取得 150,150 千円 （132 千円/㎡×1,137.5 ㎡） その他〔調査費〕 1,939 千円（1 式）	要求額 116,933 千円 内訳 用地取得 81,733 千円 （60.4 千円/㎡×1,353.0 ㎡） 物件補償 15,000 千円（1 式） 用地造成 10,000 千円 （50 千円/㎡×200 ㎡） その他〔調査費〕 10,200 千円（1 式）
取得予定地	福岡市西区周船寺小学校区内（宇田川原，大字千里，大字飯氏，大字周船寺，大字徳永（玄洋小区域除く）大字女原，周船寺 1 丁目（13 番 25 号，28 号除く），2 丁目 1 番～18 番，3 丁目）	福岡市西区大字飯氏 876 - 1 ， 大字飯氏 881 - 1
面積	1,137.50 ㎡	1,353 ㎡

（注） 変更後の取得予定地は修正後の事業要求書に記載されたとおりに表記しています。このうち大字飯氏 881 - 1 については，平成 16 年 9 月 14 日に分筆され，実際に取得されたのは，分筆後の大字飯氏 881 番 4 の土地です。

(I) 福岡市土地開発公社と土地所有者との土地の売買契約及び物件移転等補償契約について

福岡市土地開発公社と取得予定地の所有者等との間で締結した土地の売買契約及び物件移転等補償契約の概要については下表のとおりです。

なお，物件移転等補償については，取得予定地が資材置き場やビニールハウスによる野菜栽培に使用されていたため，これらの移転等に伴う補償として土地所

有者等に支払われたものです。

土地の所在	契約の種別	契約年月日	契約金額
福岡市西区大字飯氏字 貝廻り 876 番 1	土地売買	平成 17 年 2 月 25 日	53,524,680 円
	物件移転等補償	〃	12,611,800 円
福岡市西区大字飯氏字 貝廻り 881 番 4	土地売買	〃	7,658,825 円
	物件移転等補償	〃	4,622,700 円

(オ) 本件土地取得契約について

福岡市（市民局）は福岡市土地開発公社と平成 17 年 10 月に本件土地取得契約を締結し、本市への所有権の移転登記（平成 17 年 10 月 26 日福岡法務局受付）を終えています。また、福岡市土地開発公社への本件土地取得代金の支払いも平成 17 年 11 月 24 日に完了しています。当該売買契約の概要は下表のとおりです。

なお、老人いこいの家建設に係る面積分については、所管局である保健福祉局において売買契約を行っており、下表は市民局が所管する公民館分に係る売買契約の概要を示しています。

契約年月日	土地の所在	面積	売買価格
平成 17 年 10 月 25 日	福岡市西区大字飯氏 字貝廻り 876 番 1	1 997.30 m <sup>2</sup>	81,064,725 円 (内訳)用地取得費 77,958,824 円
	福岡市西区大字飯氏 字貝廻り 881 番 4	2 158.18 m <sup>2</sup>	事務費 2,485,993 円
			利息 619,908 円

- 1 実測 1,163.58 m<sup>2</sup>のうち建築面積で案分した公民館分の面積
- 2 実測 184.55 m<sup>2</sup>のうち建築面積で案分した公民館分の面積

(3) 大字飯氏字貝廻り 881 番 4 の土地の利用状況等について

大字飯氏字貝廻り 881 番 4 のうち、請求人から「整形するための買収であり 184 m<sup>2</sup>の内 105 m<sup>2</sup>は買収の必要はない」とされている 105 m<sup>2</sup>の部分の状況について図面で確認するとともに現地調査を行ったところ、当該部分では西側寄りに自転車置場及び外部倉庫が設置されていました（別図 1 及び別図 3 参照）。

また、公民館整備課の担当職員に聞き取りを行ったところ、当該部分については、敷地内に駐車した車両が出車する際の方向転換に必要なスペースであるとのことでした。また、将来、紙リサイクルボックスの設置場所としても利用したいと考えているということでした。

(4) 要望書「周船寺公民館移転改築に関するお願い」について

平成 16 年 5 月 27 日付で標記要望書が周船寺校区自治協議会会長及び周船寺公民館館長から住民の署名（6,118 名分（人口総数 12,371 人））とともに福岡市市民局長宛に提出されています。その主な内容は以下のとおりとなっています。

ア 公民館改築に当たっては、世代間交流をより活発に進めるためにも、老人いこいの家との複合館を願っていること。

イ 周船寺校区は非常に広く、車での来館が必要不可欠になっているが、現地は公民館前の道路も狭く駐車場も十分に確保できないため、近隣からの苦情が公民館に寄せられていること。

また 検診車の駐車ができないため、住民の健康診断は小学校で行われている等、公民館事業に支障をきたしていること。

ウ 高層になると幼児から高齢者、障害者のための、エレベーター、バリアフリーを考慮しても利用上好ましくないと考えられること。また、近隣の家が接近しているため、日照権や近隣の眺望によるプライバシー侵害、騒音による環境上の問題もあること。

以上のことから、現地が新公民館建設用地としてふさわしい場所とはいえず、将来の公民館を考えた時、校区住民のためにも地域住民が集まりやすく、騒音等が少なく良好な学習環境が得られる場所に移転改築することを強く希望すること。

## 2 事情聴取の結果

本件の用地取得までの経過等に関して、関係職員の陳述及び関係職員聴取を行った結果は、以下のとおりです。

### (1) 市民局の説明

ア 用地取得までの事実経過について

周船寺公民館の改築の決定から用地取得までの事実経過は、下表のとおり。

年 月 日	事 項
平成 15 年 10 月	周船寺公民館の改築について、平成 16 年度に設計し、平成 17 年度に建築することを当時所管局であった教育委員会内部で決定した。
平成 16 年 2 月	教育委員会において当初の事業要求書を作成し、財政局に提出した。 当初の事業要求書に基づく事業計画案が財政局長により決定された。
平成 16 年 3 月	設計費用を平成 16 年度予算議案として市議会に上程した。
平成 16 年 4 月 1 日	福岡市（財政局所管）と福岡市土地開発公社との間で先行取得依頼契約書を締結した。なお、取得予定地は周船寺校区内としており、具体的な場所は決めていない。
平成 16 年 5 月 1 日	地元町内会長等により建設準備委員会が発足した。
平成 16 年 5 月 27 日	周船寺校区自治協議会会長及び周船寺公民館長から市民局長宛の要望書「周船寺公民館移転改築に関するお願い」が提出された。

平成 16 年 6 月 4 日	建設準備委員会で、用地選定基準に合う 4 か所の土地が委員から提案され、その中から建設用地の候補地が決定された。また、候補地の地権者に、市と建設準備委員会の代表で、候補地として選定された旨の説明を行い、内諾を得た。あわせて、候補地の隣家（請求人）にも説明を行った。
平成 16 年 6 月 8 日	建設用地の候補地の地権者に、福岡市と福岡市土地開発公社用地課で交渉スケジュールを説明した。その後、建設準備委員会で平面プランを検討した。
平成 16 年 6 月 30 日	建設用地の候補地が決定されるなど当初計画していた事業内容に変更が生じたため、修正後の事業要求書を作成し、財政局長に提出した。
平成 16 年 9 月 22 日	建設準備委員会で平面プランが承認された。なお、平面プランの承認に当たっては、事前に建設用地の候補地の隣家（請求人）に説明するとともに協議を行った。また、平面プランの承認後も隣家（請求人）からいくつかの指摘、変更要望事項があったため、数度にわたる協議を行い、建設準備委員会で承認された平面プランに変更を加えた。
平成 16 年 10 月 8 日	不動産価格評定委員会に依頼して土地の評定額を決定した。また、補償物件があるため、土地開発公社で補償額を決定し、その後地権者等と売買又は移転補償の交渉を開始した。
平成 17 年 2 月 25 日	地権者等と福岡市土地開発公社の間で売買契約又は物件移転等補償契約を締結した。
平成 17 年 3 月 31 日	福岡市土地開発公社名義に登記変更後、福岡市土地開発公社が地権者に対し売買代金の支払いを行った。
平成 17 年 10 月 25 日	福岡市と福岡市土地開発公社の間で本件土地取得契約を締結した。
平成 17 年 11 月 24 日	福岡市名義に登記変更後、福岡市が福岡市土地開発公社に対し本件土地取得代金の支払いを行った。

#### イ 本件土地の取得面積の必要性について

本件土地は、隣家（請求人）を含む関係者の意見を取り入れて、建物面積や設備等を決定し、建設に必要な土地を予算の範囲内で決定したものである。

また、補償物件は土地に付属した物件であり、補償額は福岡市土地開発公社が算定基準に基づいて決定したものである。

### 3 監査委員の判断

以上のような事実関係の調査及び確認、関係職員からの聴取等に基づき、本件請求について次のように判断します。

- (1) 本件土地取得契約に先行する土地の選定過程及び不動産取得の業務依頼行為に関し、違法又は不当な点があるか。

本件土地取得契約に先行する土地の選定過程及び不動産取得の業務依頼行為に関し、違法又は不当な点があるかということについて検討します。

ア 請求書に添付されている「平成 16 年度福岡市土地開発公社事業要求書（公有地取得事業）」について

請求人は平成 15 年度には大字飯氏 878 番 1 及び同 881 番 1（分筆前の 881 番 4）の土地がすでに取得予定地となっていた旨を請求書等に記載しています。これは、事実証明書として添付されている「平成 16 年度福岡市土地開発公社事業要求書（公有地取得事業）」において、物件の概要欄に上記の土地が取得予定地として記載されていることを根拠としているものと思われます。

しかしながら、当該事実証明書は、平成 16 年 6 月 30 日に公民館整備課長の決裁により財政局長に提出された修正後の事業要求書であり、平成 16 年 2 月（平成 15 年度）に財政局長に提出された当初の事業要求書においては具体的な地番等の記載はなく、取得予定地欄には「福岡市西区周船寺小学校区内（宇田川原，大字千里，大字飯氏，大字周船寺，大字徳永（玄洋小区域除く）大字女原，周船寺 1 丁目（13 番 25 号，28 号除く），2 丁目 1 番～18 番，3 丁目）」と記載されています。

以上のことから平成 15 年度においてすでに大字飯氏 878 番 1 及び同 881 番 1 の土地がすでに取得予定地に決定されていたという請求人の主張は、事実とは認められませんでした。

イ 住民の意見の反映について

請求人は、請求書等において、本市が周辺住民に意見を聞くことなく公民館建設予定地を決定しており、手続的に依頼行為は違法不当であるとの趣旨の主張をしています。この主張は、建設準備委員会において候補地が決定された平成 16 年 6 月 4 日より前である平成 15 年度に建設用地がすでに決定されていたことを前提としているようですが、前述のように建設用地が平成 15 年度にすでに決定されていたということは事実とは認められませんでしたので、請求人の主張はその前提を欠いており、正当とは認められませんでした。

本件公民館建設用地の取得に当たっては、校区の各町内会長や子ども会育成会会長など地域団体等を代表する委員で構成される建設準備委員会により複数の土地について比較検討された上で候補地が決定されており、本市は当該委員会が決定した候補地を建設用地として取得しています。このような手続を経て建設用地が決定されたことに裁量権の濫用又は逸脱は認められず、手続的に違法又は不当とは認められませんでした。

ウ 取得された建設用地の単価，利用価値等について

請求人は、請求書において、福岡市土地開発公社により「取得された用地は、土

地代の他に物件移転補償費 12,611,800 円を必要とするため、あえて単価が高くなる土地である。」とし、「取得された土地は、変形した無駄の多い利用価値の低い土地である。」としています。さらに、補正書において「他に補償を要しない土地は多くあるが交渉した経緯がない。」としています。

本件公民館建設用地は、公民館及び老人いこいの家の建設のために必要とされたものであり、用地の選定に当たっては、当該施設の目的を充分果たせる場所であるということが重要な要件だったと思われます。

本件公民館建設用地の選定に当たっては地域住民の意見を反映させるため、建設準備委員会を設置しています。当該用地は、選定基準に基づいて地元の委員により推薦された4か所の土地の中から当該委員会での協議の結果、候補地として選定されるという手続きを経て決定されたものであり、他の土地について交渉しなかったことや、結果的に物件移転補償を要したことをもって不当な選定であったと判断することはできません。

また、変形した無駄の多い利用価値の低い土地であるとの主張については、新設された公民館は土地の形状を考慮した構造や配置がなされており、建設状況、用地の利用状況からみて無駄の多い利用価値が低い土地であるとはいえないと思われます。

さらに、請求人は「大字飯氏字貝廻り 881 - 4 は整形する為の買収であり、184㎡の内105㎡は買収の必要はない」としていますが、前述の要望書「周船寺公民館移転改築に関するお願い」にも記載されているように、周船寺校区は非常に広いため、多くの来館者にとって車の利用が必要不可欠と考えられ、当該土地の105㎡の部分（別図1及び別図3参照）については、自動車方向転換するためのスペースとして位置づけられ、また、一部にすでに自転車置場及び外部倉庫が設置されているなど、有効に利用されています。さらに、当該部分については、将来的に紙リサイクルボックスの設置も考えられており、買収の必要がなかったと判断することはできないと思われます。

以上のことから、本件土地取得契約に先行する土地の選定過程に関し、裁量権の濫用又は逸脱といえるような事実はなく、違法又は不当な点はありませんでした。

また、不動産取得の業務依頼行為である先行取得依頼契約は、本件公民館建設用地が選定される前に作成された当初の事業要求書に基づいてなされており、本件公民館建設用地が先行取得依頼契約に先立って決定されたという事実は認められませんでした。先行取得依頼契約は、本市が一般的に公共用地を先行取得する際に行われる手続きと同様に行われており、したがって、業務依頼行為には裁量権の濫用又は逸脱といえるような事実はなく、違法又は不当な点はありませんでした。

(2) 本件土地取得契約に関し、違法又は不当な点があるか。

監査の結果、本件土地取得契約は、平成17年10月25日に既に締結されているこ

とが分かりました。したがって請求人が請求書等において本件土地取得契約を相当な確実さをもって予測されることとしていることは事実と異なることが分かりました。しかし、請求人が主張する本件土地取得契約に先行する土地の選定過程及び不動産取得の業務依頼行為に関し、違法又は不当な点はありませんでしたので、それらを前提として行われた本件土地取得契約についても違法又は不当な点はないものと判断します。

(3) 本件土地取得代金の支出に関し、違法又は不当な点があるか。

監査の結果、本市への所有権の移転登記及び福岡市土地開発公社への本件土地取得代金の支払いも平成 17 年 11 月 24 日に完了していることが分かりました。したがって請求人が請求書等において本件土地取得代金の支払いを相当な確実さをもって予測されることとしていることは事実と異なることが分かりました。しかし、前述のとおり本件土地取得契約について違法又は不当な点はありませんでしたので、当該契約に基づいて支払われた本件土地取得代金の支出についても違法又は不当な点はありませんでした。

(4) 上記(1)から(3)までの事項に関し、決裁権限を有する職員の違法又は不当な行為によって、市の損害が発生しているか。又は、損害発生の可能性はあるか。

(1)から(3)までで述べたとおり、本件土地取得契約及び本件土地取得代金の支出に関して違法又は不当ということはありませぬので、本件土地取得代金の支出によって請求人が主張するような市の損害が発生しているとは認められませんでした。

(5) 以上の結果を踏まえ、求められた必要な措置を行う必要があるか。

(1)から(4)までで述べたとおり、本件土地取得契約及び本件土地取得代金の支出に関して違法又は不当であるとは認められず、損害の発生も認められませんでしたので、請求人が求めている措置は行う必要がないと判断します。

#### 4 結論

以上のことから、請求人の主張には理由がないと判断します。