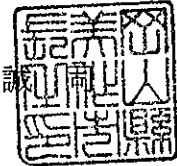


美作総務第 75 号
平成30年6月20日

美作市監査委員 東 内 義 典 様
美作市監査委員 高 田 修 平 様
美作市監査委員 山 本 雅 彦 様

美作市長 萩 原 誠



公共用地取得に関する事務の監査結果に対する措置について (通知)

平成30年3月5日付、美作監査第62号で美作市監査委員から報告のありました公共用地取得に関する事務の監査結果について、地方自治法第199条第12項の規定により別紙のとおり措置したので通知します。



1 監査依頼

平成 29 年 9 月 8 日付、美作総務第 125 号で、もうもう工房跡地、湯郷幼稚園予定用地及び湯郷体験工房予定用地の取得について、当時不確定の計画の中においてなぜ取り急ぎ購入したのかなど不明な点があるため再検証を監査委員に依頼した。

2 監査結果

監査依頼に対し、平成 30 年 3 月 5 日付、美作監査第 62 号で監査結果の報告があり、次のとおり結果が示され、湯郷幼稚園予定用地の取得に関し適正な対処を求められた。

- (1) もうもう工房跡地の取得については、特に問題はなかったが、本件土地の活用計画は十分ではなく性急な取得であったといえる。
- (2) 湯郷幼稚園予定用地の取得については、次のとおり不明瞭な支出がある。

① 二社共有物件の土地売買契約書の内容についての問題点

二社共有の土地 (4,175.12 m²) のそれぞれの土地売買契約書では、契約金額が 7,500 万円で、その内 318 万 7,936 円が整地費用となっているがその整地の形跡が見当たらない。あらかじめ売買価格を 1 億 5,000 万円と決めていたため、宅地 34,400 円/m²単価を計算し、その差額の二社分合計 637 万 5,872 円の整地費用名目の計上をしたものと思われ、著しく不明瞭な支出行為と推察される。

② 建物付きで締結した土地建物売買契約書の内容についての問題点

建物付きで締結した土地建物売買契約書では、土地 (1,514.98 m²)、建物で 6,000 万円の契約となり、その内 788 万 4,688 円が建物価格となっているが、建物の価格の算出根拠が明確でない。あらかじめ売買価格を 6,000 万円と決めていたため、宅地 34,400 円/m²単価を計算し、その差額が建物価格と計上されているものと推察されるが、建物は内部構造も簡易なものであり、中古物件であることから契約金額に見合う価格とは思われず、高額かつ不明瞭な支出と思われる。また、土地開発公社は原則として建物を取得できないにも関わらず建物を取得していることは問題である。

③ 当該建物内の動産撤去および処分の委託契約についての問題点

上記建物内の動産があり、動産撤去の誓約書が建物所有者から提出されていたが、撤去の期限直前に土地開発公社と受託業者との間で「不動産

内の動産の撤去および整理等業務委託契約書」が締結され、撤去費用 500 万円を支払っているが、当該費用を所有者に請求することなく委託業者に支払う行為は著しく不明瞭な支出行為と推察される。

- (3) 湯郷体験工房整備用地については、著しく問題となる事項はなかったが、本件土地の活用計画は十分ではなく性急な取得であった。

3 監査結果に対する措置

3 件の公共用地取得に関する監査で、前記 2 のとおり湯郷幼稚園予定用地の取得が不明瞭な支出行為との結果であったため、その対処方法について検証した。

(1) 取得の経緯

新幼稚園用地の取得事業は、他の 2 件の取得と併せて平成 24 年 12 月に計画され、新幼稚園用地は、美作市湯郷地内の土地 21 筆を先行取得するとされた。そして、平成 25 年 3 月までに、基金借入申請や用地補償評価委員会の土地価格等が決定され、土地売買契約が締結された。

二社共有の土地等の金額として、合計 1 億 5,000 万円を平成 25 年 3 月 5 日に支払い、個人所有の土地等の金額として、6,000 万円を平成 25 年 3 月 21 日（平成 24 年度予算）に支払っている。

その後、幼稚園の駐車場用地として個人 2 名から土地を追加取得しているが、整地代等はなく監査委員の指摘はなかった。

(2) 不適切な支出の調査

土地開発公社が用地取得に関して支払いをした金額の内、土地の整地代として支払った 637 万 5,872 円、建物代として支払った 788 万 4,688 円、建物内の動産に対する撤去処分代として支払った 500 万円について、監査委員は不明瞭な支出行為と指摘している。

整地代の支払いに関する経緯等明らかでないが、監査委員指摘のとおり、あらかじめ土地所有者と売却金額を決め、土地評価額から土地代を算出し、売却金額との差額を整地代としている蓋然性が極めて強い。

また、公有地拡大推進法では、土地開発公社が取得した土地の造成等を認めてはいるが、当該土地は整地等の形跡はない。公有地拡大推進法の逐条解説では、土地開発公社が取得する土地にあつては、原則として地上に存する建物等は含まれないとされ、例外として当該建物が重要な史跡である場合等、土地開発公社が土地と一体として取得することが合理的な場合と記載されているが、取得した建物は倉庫程度の平屋建ての建物であり、史跡若しくは一体として取得することが合理的とはいえない物件である。この建物

付きの土地にあっても、あらかじめ土地所有者と売却金額を決め、土地評価額から土地代を算出し、売却金額との差額を建物代としている蓋然性が極めて強い。

動産の移転撤去にあっては、所有者が行うものと誓約しているにもかかわらず、所有者の撤去等期限前に業者と撤去、整理等委託契約を締結する不可解なもので500万円が支出されている。

(3) 責任の調査

調査したところ用地取得に関する会議資料や金額の基となる資料も不存在であった。

本件計画時の土地開発公社の代表理事は■■■■元副市長で、その後の撤去等支出時の代表理事は■■■■元副市長の後任である■■■■元副市長となっていた。契約締結の起案担当課は田園観光部企業誘致課であるが、決裁権限者は公社の代表理事となっている。

土地取得は新幼稚園建設に向けて行われたものであり、土地買取価格は用地補償評価委員会で決定されたものに従い透明性が確保されているが、実施されていない整地代、予想できない高価な建物代の支出は不自然なものである。

当該土地は登記から、転売等繰り返された物件で、さらに複数の業者が介在し所有していたことが確認することができ、当該土地を新幼稚園として選択した経緯には疑問が残る。

さらには、動産の撤去整理等の委託業務には入札等が行われた形跡がなく、当該受託業者の代表取締役は、二社共有の土地所有者と同一の代表取締役であった。

以上の経緯から、当該土地を選定した段階等から疑念を抱くものであり、決裁者である当時の代表理事に責任があるものと思料される。

(4) 法的措置

以上のとおり土地開発公社の当時の代表理事が行った各種契約行為には疑問があるものの、公社から当時の代表理事に対する損害賠償請求は、時効を迎えており行うことはできない。

また仮に、本件取得行為が金員の絡むものであり、事務の処理者がその任務に背く行為をして財産上の損害を加える背任罪、また、相手方の利益を図る目的やその職務に対する不法な報酬を受けるような賄賂罪であったとしても、いずれも公訴時効は5年であり、時効が完成されていることから、法的措置を行えない。

以上、調査等の結果から土地開発公社が行った用地取得については、不自

然な支出が繰り返されたものであり、その責任は当時の代表理事等の幹部職員にあることは明白であるが、その意図を証明することができず、法的にも時効が完成され、その責任を追及することも困難となったため、本件に係る調査等を終えることとする。

法的措置を講ずることはできないが、今後、本件のような同種の事案が発生しないように、再発防止に向け、適切な事務処理に努めるよう職員に周知徹底を図ることとする。