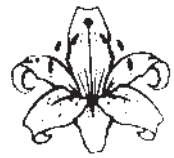


神奈川県公報



県の花：山ゆり

平成29年6月23日(金曜日)

号外第34号

毎週火曜日及び金曜日発行

目次	ページ
○監査委員公表 監査の結果について	1

監査委員公表

神奈川県監査委員公表第10号

監査の結果について

地方自治法(昭和22年法律第67号)第242条第1項の規定に基づき、請求人から提出された住民監査請求について、同条第4項の規定に基づき監査した結果を次のとおり請求人に通知したので、これを公表する。

平成29年6月23日

神奈川県監査委員	村上英嗣
同	高岡香
同	太田真晴
同	森正明
同	大村博信

監第13号

平成29年5月19日

(請求人)
(略) 様

神奈川県監査委員	村上英嗣
同	高岡香
同	太田真晴
同	土井りゅうすけ
同	赤井かずのり

住民監査請求に基づく監査の結果について(通知)

平成29年3月21日に受理した同日付け住民監査請求(以下「本件監査請求」という。)について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第242条第4項の規定に基づき、監査を行ったので、その結果を次のとおり通知する。

第1 請求に対する判断

請求を棄却する。

第2 請求の内容

1 請求人から平成29年3月21日付けで提出された請求書の内容

(内容は原文「請求の趣旨」及び「請求の原因」のまま。ただし、項目番号の一部付け替え等を行った。)

(1) 請求の趣旨

神奈川県知事は、県が、大和駅東側第4地区市街地再開

発組合、黒岩祐治、柏木剛及び榎木良雄に対して有する損害賠償の請求権を行使して、県の被った損害を補填する措置を講ずる責任があるのにこれを怠っているので、請求人は、監査委員が知事に対し、この措置を講ずべきことを勧告することを求める。

(2) 請求の原因

ア 神奈川県大和市大和南一丁目地区内の住民(法人及び事業を営む個人を含む。)は、居住等する地域(9,378.19㎡、以下「本件再開発地区」という。)において、都市再開発法に基づく市街地再開発事業をするべく平成19年3月23日、神奈川県知事(以下「知事」という。)より、大和駅東側第4地区市街地再開発組合(神奈川県大和市大和東二丁目2番1号所在、以下「本件再開発組合」という。)の設立認可を受け、以って、大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業(以下「本件再開発事業」という。)を施行する。

イ 神奈川県は、本件再開発事業の施行に伴う国道467号線(藤沢町田線、以下「本件道路」という。)の整備にあたり、本件再開発組合との間において、平成27年9月4日に、拡幅(拡幅用地を以下「本件拡幅道路」という。)につき、16,654,000円(以下「拡幅負担金」という。)を公益施設管理者負担金の負担額とする平成27年度協定(以下「平成27年度協定」という。)、追って、平成28年4月1日に、舗装工事(塗装を含む。)につき、19,136,520円(当初締結の19,137,600円から執行額の変更による減額、以下「舗装負担金」といい、総称して「管理者負担金」という。)を同負担額とする平成28年度協定(以下「平成28年度協定」という。)を締結し、以って、拡幅負担金については平成28年3月29日に、他方、舗装負担金については平成28年12月2日に、本件再開発組合に支払い(支出)をするのである。

ウ しかしながら、神奈川県が再開発組合に支払った管理者負担金は以下の点につき、不適切が存することから、違法・不当な支出といわざるを得ない。

【拡幅負担金について】

(ウ) 平成27年度協定における拡幅負担金16,654,000円の内訳は平成27年度清算内訳書(別表)のとおりであるところ、記載する各評価額(円/㎡)とは、本件再開発

この公報は再生紙を使用しています

購読料
一箇月二、九三〇円 一箇年三、五、一六〇円
(消費税・地方消費税・送料込み)
本号一部三四一円(消費税及び地方消費税込み)

発行
横浜市中央区日本大通一
神奈川県政策局政策部政策法務課
電話横浜(〇四五)二一〇一一一

印刷
横浜市鶴見区矢向三一一五―二七
野崎印刷紙器株式会社
電話横浜(〇四五)五七一―三五〇八

組合が本件再開発事業に基づき策定をする権利変換計画（平成25年12月25日知事認可、以下「本件権利変換計画」という。）における土地の従前資産額と同額なのである。すなわち、平成27年度清算内訳書（別表）記載の画地番号とは、本件再開発事業に基づき作成された土地調書における調査番号を意味するものであって、例えば、画地番号15とは調査番号15であり、当該調査番号15における土地（宅地）の単価（円/㎡）285,000円（137,897,000円÷483.85㎡=284,999円、100円以下四捨五入）が当該画地番号15の評価額となっているのである。

(d) 本件再開発組合が本件権利変換計画のために算定をする土地に係る従前資産（当該調査番号15を参考）には開発利益が加算されているところ、東京高等裁判所平成21年11月12日判決（同年（行コ）第177号従前資産価額増額請求控訴事件、原審：東京地方裁判所平成20年（行ウ）第464号）は、都市再開発法73条1項3号の宅地の価額の算定に係る同法80条1項所定の価額には開発利益を含まれない旨を説示することから、当該画地番号15に係る適法な評価額とは、当該285,000円から開発利益を控除した額となり、このことは、画地番号2及び12ないし14についても同様（画地番号16については用途が道路であるため、土地の価額は評価額のままと思料する。）なのである。

(e) 拡幅負担金に係る本件道路の評価は、本件権利変換計画（認可日は平成25年12月25日である。）以前に積算されることから、平成25年度の相続税路線価（評価日は平成25年1月1日である。）を基礎に、本件道路の適法な価額を算定すると、㎡当たりの単価は200,000円（160,000円（平成25年度相続税路線価）÷0.8）となることによって、画地番号2につき542,880円（287,000円－200,000円）×6.24㎡、同12につき1,396,100円（315,000円－200,000円）×12.14㎡、同13につき1,163,000円（300,000円－200,000円）×11.63㎡、同14につき829,000円（300,000円－200,000円）×8.29㎡、同15につき1,463,700円（285,000円－200,000円）×17.22㎡、同16につき52,500円（150,000円－200,000円）×1.05㎡）が不当に加算（減額を含む）されていることから、計5,342,180円が違法に支出となるものである。なお、本件再開発組合においては、画地番号16（地番：大和市大和南一丁目1093番16）につき、その評価額（評価単価）を150,000円/㎡と算定（適法と思料する価額より50,000円/㎡も安価である。）するところ、仮に、当該150,000円とは宅地の評価ではなく、道路（私道）としての評価であって、開発利益が加算されていないと思料（道路用地の取得においてマイナスの精算金は不存であることは固より、地目は宅地と表記されているところ、本件権利変換計画以前の用途は私道であること、或いは地形の関係上、宅地としての用途を満たさないことに起因する。）すると、本件道路全体が同様

の取り扱いとなり、その評価額（評価単価）は150,000円/㎡と算定でき得ることから、不当な支出は8,168,500円（16,654,000円－（150,000円×56.57㎡））に及ぶものとなる。

(e) 更には、平成27年度協定における本件拡幅道路の地積は当該56.57㎡であるところ、神奈川県が実際に取得をした地積は大和南一丁目1158番につき6.24㎡、同1159番につき50.00㎡の計56.24㎡であることから、登記上、0.33㎡が不足しており、これを負担金に換算すると、神奈川県は97,150円（1円以下切捨て、（16,654,000円÷56.57㎡）×0.33㎡）を過剰に支出しているのである。なお、平成27年度協定は平成27年9月4日に締結するところ、本件再開発組合が本件拡幅道路（大和南一丁目1158番及び同1159番）を登記（都市開発法による権利変換）したのが平成26年3月25日である事実を照らせば、本件再開発組合は、平成27年度協定を締結する以前に、神奈川県に本件拡幅道路を譲渡（権利変換）したのであるから、その行為自体が違法・不当の誹りを免れないものなのである。

《別表》

画地番号	評価額 (円/㎡)	編入面積 (㎡)	清算額 (円)
2	287,000	6.24	1,790,000
12	315,000	12.14	3,824,000
13	300,000	11.63	3,489,000
14	300,000	8.29	2,487,000
15	285,000	17.22	4,907,000
16	140,000	1.05	157,000
		56.57	16,654,000

【舗装負担金について】

(e) 平成28年度協定における本件道路に係る舗装負担金19,136,520円とは、設計工事価格19,188,949円に対する落札比率92.34%を乗じて得たものであるところ、神奈川県における道路（県道及び3桁国道）の舗装工事に係る平成28年度の平均落札率はた大凡90%であると思料することから、平成28年度協定に係る本件舗装負担金はた大凡2.34%（92.34%－90%）、金額にして484,943円（1円以下切捨て、（19,188,949円×2.34%×108%））が不当に加算された違法な支出となるものである。

(e) 本件再開発組合は、本件再開発事業に伴う道路工事を落札率（最終落札比率）92.22%で清水建設株式会社横浜支店（以下「清水建設」という。）に請け負わせることによって、同じく公益施設管理者負担金を本件再開発組合に交付する神奈川県大和市（以下「大和市」という。）は当該落札比率（92.22%）をもって市道の工事費14,430,960円を算定することに鑑みれば、同様に、請負事業者を清水建設とする神奈川県が落札率92.34%をもって本件舗装負担金を適正と判断することは不適切といわざるを得ず、仮に、神奈川県における平均落札率が本件舗装負担金の算定を左右しないとしても、神奈

川県は、当該92.22%との差額23,026円（1円未満切捨て、19,188,949円×0.12%）を過剰に支出しているのである。なお、本件再開発組合がどのような手法をもって当該落札比率92.22%を計上したのかは定かでないところ、清水建設は、本件再開発事業に伴い建築される施設建築物の施工者である事実を照らせば、平成28年度協定に基づく道路工事に対しては、多数入札者における競争入札が実施されたとは考えづらく、従って、当該落札比率92.22%については本件舗装負担金を含む公益施設管理者負担金の適法性を担保する仮装（架空）の落札比率であることはいうまでもない。

エ 従って、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え、必要な措置を請求する次第である。

以上

2 請求人

住所（略）

氏名（略）

3 請求人から提出された事実を証明する書面

- 甲第1号証の1 平成27年度協定書
- 甲第1号証の2 事業概要図
- 甲第2号証 平成27年度協定（伺い）
- 甲第3号証 平成28年度協定書
- 甲第4号証の1 平成28年度協定（伺い）
- 甲第4号証の2 執行伺票（増額・減額）
- 甲第5号証 平成27年度清算内訳書
- 甲第6号証の1 土地調書のうち、索引図
- 甲第6号証の2 土地調書のうち、調査番号15
- 甲第6号証の3 土地調書のうち、調査番号16
- 甲第7号証 権利変換計画書(一)のうち、10頁
- 甲第8号証 実測平面図
- 甲第9号証 公図
- 甲第10号証 国道467号線道路編入求積図
- 甲第11号証 検索結果画面
- 甲第12号証 土地価格評価委員会審議結果報告書(5)
- 甲第13号証 相続税路線価図（平成25年度）
- 甲第14号証 登記事項要約書 土地
- 甲第15号証 経費一覧表
- 甲第16号証 道路工事費（大和市公益施設管理者負担金分）
- 甲第17号証 工事請負契約書

第3 請求の受理

本件監査請求は、地方自治法第242条第1項及び第2項に規定する要件を具備しているものと認め、実際に受け付けた平成29年3月21日付けをもって受理した。

第4 監査の実施

1 請求人からの証拠の提出及び陳述希望の有無

(1) 証拠の提出

ア 平成29年3月29日付け措置請求理由追加補充書

請求人から平成29年3月29日付けで以下の内容の「措置請求理由追加補充書」が提出された。

（内容は原文のまま。ただし、項目番号の一部付け替え等を行った。）

平成29年3月21日付け神奈川県知事に対する措置請求書（神奈川県監第20170321-0002号、同日受理）のうち、舗装負担金に係る請求つき、以下の理由（原因）を追加する。

従前の舗装負担金の不適切については、施行された舗装工事の箇所（面積）を658.11㎡（593.53㎡+8.01㎡+6.24㎡+50.33㎡）と想定する。しかしながら、現時点においては、本件再開発組合（清水建設）が当該658.11㎡の道路（車道及び歩道）全てを舗装（塗装を含む）した事実が確認でき得ないところ、少なくとも拡幅部分56.57㎡（6.24㎡+12.14㎡+11.63㎡+8.29㎡+17.22㎡+1.05㎡）については施行していることから、その割合8.6%（端数切上げ）につき、適法な舗装負担金の基軸となすものである。従って、既に、支払済み負担金19,136,520円との差額17,490,780円（19,136,520円－（19,136,520円×8.6%））が不当に加算された違法な支出となるものである。なお、現状、舗装負担金につき、具体的損害（不適切な支出）を算出でき得ない事由については、本件住民監査請求に係る調査資料（事実証明書）となる神奈川県が保有をす行政文書（甲第19号証の1及び2参照）を、神奈川県県土整備局道路部道路管理課が故意に公開しないことによるものであるところ、地方自治法242条1項所定の住民監査請求とは、監査委員に対し、普通地方公共団体の不適切な支出等を告知し、以って、監査をなすよう請求すれば足りるものであって、請求人において当該不適切な支出等を具体的確定的に立証することを要しないことから、当該舗装工事履行の実体については、監査委員により、詳細に精査（監査）するよう意見するものである。

以上

添付資料

- 甲第18号証 全体求積図（新旧対照）
- 甲第19号証の1 行政文書公開諾否決定期間延長通知書
- 甲第19号証の2 行政文書公開諾否決定期間延長通知書

イ 平成29年4月24日付け措置請求追加補充書

請求人から平成29年4月24日付けで以下の内容の「措置請求追加補充書」が提出された。

（内容は原文のまま。ただし、項目番号の一部付け替え等を行った。）

平成29年3月21日付け神奈川県知事に対する措置請求書（神奈川県監第20170321-0002号、同日受理）につき、以下の理由（原因）を追加する。

舗装負担金につき、清水建設が平成28年度協定（書）に基づく舗装（塗装を含む）工事を完全に履行したか否かを判断でき得る工事写真（神奈川県土木工事写真管理基準に基づく出来形管理写真等）が、未だ、請求人に対し、公開されないことから、現状においては、その全てを疎明でき得ないところ、清水建設が施工をする舗装箇所とは、舗装平面図（甲第20号証参照）記載のとおり、歩

道と車道は同一線上であるにもかかわらず、検査写真(甲第21号証②参照)では、歩道においては施工の境界(施工箇所と未施工箇所の境目の色の濃淡)が確認でき得るところ、車道についてはそれが確認でき得ないのである。このことは、施工道路北側につき、歩道は施工したものの、車道については指定どおりの施工が行われていないことと思料するものである。更には、神奈川県は、平成27年度協定(書)において、宅地56.57㎡を国道467号線(藤沢町田線)に編入(甲第10号証外参照)するところ、舗装工事においては、当該65.57㎡のうち、42.87㎡(甲第20号証、都市計画道路3.4.1藤沢町田線の歩道部分(拡張部)参照)しか施工しないというのである。しかしながら、当該編入に係る部分は、元々は宅地であるところ、仮に、当該宅地が更地であったとしても歩道として使用するには、舗装工事を当然に要することから、その一部を未施工とすることは、適法な施工がなされていないものと思料するものである。このことから、爾後、施工に係る全ての写真が公開されたとしても、それらが神奈川県土木工事写真管理基準に基づき、適法に構成(作成)されていない場合にあっては、仮に、舗装工事が適法に施工されていたとしても、完成検査において不適格となることから、平成28年度協定(書)に基づく舗装負担金の支出は不適切な支出となるものなのである。なお、支出負担行為の事務の直接補助職員として、道路管理課課長新井俊晴及び同課副技幹小林永明を請求の対象者に追加するものである。

以上

添付資料

甲第20号証 舗装平面図

甲第21号証 検査写真

(2) 陳述の希望の有無

請求人から、陳述を行わない旨の申し出があったので、陳述は実施しなかった。

2 監査対象事項の特定

大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業(以下「再開発事業」という。)に伴う国道467号の整備に当たり、平成27年度に神奈川県(以下「県」という。)が大和駅東側第4地区市街地再開発組合(以下「再開発組合」という。)に支出した負担金(以下「拡幅負担金」という。)16,654,000円、及び平成28年度に県が再開発組合に支出した負担金(以下「舗装負担金」という。)19,136,520円が地方自治法第242条第1項に規定されている違法又は不当な公金の支出に該当するか否かを監査対象事項とした。

3 監査対象箇所への調査

本件監査請求に関し、監査対象箇所として、経理事務を所管する県土整備局県土整備経理課(以下「県土整備経理課」という。)、市街地再開発事業に係る事務を所管する同局都市整備課(以下「都市整備課」という。)並びに拡幅負担金及び舗装負担金の完了検査を行った同局道路管理課(以下「道路管理課」という。)を選定し、平成29年4月24日(月)午前10時か

ら、第一監査室において、職員調査を実施した。

県土整備経理課、都市整備課及び道路管理課の主張の要旨は、次のとおりであった。

(1) 再開発組合について

ア 設立認可日

平成19年3月23日

イ 設立目的

再開発事業の施行地区について、プロムナードと一体となった土地の高度利用と都市機能の更新により、中心市街地に相応しい都市環境の改善を図る事業を行うため。

ウ 組合構成員

組合員10名

(2) 再開発事業について

ア 再開発事業の概要

小田急線及び相鉄線の大和駅東側に位置し、低未利用地が多く老朽化した木造建築物が密集した地区において、商業・公益・駐車場等の機能を集積した複合施設を整備する。

○ 施行者

再開発組合

○ 所在地

神奈川県大和市大和南一丁目

○ 施行地区面積

約1.2ha

○ 整備内容

施設建築物、建築敷地、公共施設

○ 施設建築物整備の概要

敷地面積約9,378㎡、延べ床面積約26,003㎡、鉄骨鉄筋コンクリート造(一部、鉄骨造)、地上6階、地下1階、高さ約32m

○ 建築敷地整備の概要

オープンスペース、歩道状空地

○ 公共施設整備の概要

種別	名称	幅員	延長	面積
幹線道路	3・4・1 藤沢町田線	16m	約80m	約660㎡
幹線道路	3・5・14 大和駅東線	15m	約110m	約860㎡
区画道路	大和南22号 線他	8m～約13m	約140m	約1,290㎡

イ 権利変換計画の概要

再開発事業を行うため、事業施行前の施行地区内に従前存在した所有権、借地権、抵当権などの権利が、施設建築物及びその敷地に関する権利へ権利変換期日の前後においてどのように移行するか、又はどのように消滅するかを定めている。権利変換計画には、配置設計、関係権利者の氏名、権利変換前の権利の評価額、権利変換後の権利の内容とその価格の概算額、権利変換期日等が定められている。本件権利変換計画は平成25年12月20日に県知事により認可され、権利変換期日である同月27日に一括して権利変換がなされた。

本件施行地区においては、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他の権利変換の内容につき、関係権利者全員の同意を得ていることから、都市再開発法(昭和44年法律第38号)第110条の規定に基づき同法第80条の規定によらないで権利変換計画が作成できるため、権利変換前の権利の評価額は県知事による認可審査の対象とならない。

なお、本件権利変換計画書では、従前の宅地等の価額については、以下のとおり記載されている。

- ・ 評価基準日は、都市再開発法第80条の規定に基づき、平成25年9月18日とする。
- ・ 宅地の評価については、評価基準日における更地としての鑑定評価額を採用する。

ウ 再開発事業における幹線道路3・4・1藤沢町田線(以下「国道467号」という。)の整備の概要
 国道467号は、延長約80mの整備を行うこととされている。

(3) 再開発組合の国道467号の整備事業の施行に当たっての県と再開発組合の協定

ア 基本協定の概要

再開発事業に伴う国道467号の整備の基本的事項として、施行者、施行期間、費用負担、年度協定の締結、負担額の精算、完了報告及び完了検査等を定めた大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業に伴う国道467号の整備に関する協定(以下「基本協定」という。)を定めている。

イ 平成27年度協定の概要

権利変換計画により国道467号の拡幅工事のための用地取得を行い、当該年度の事業が完了した後、都市再開発法第121条第1項の規定に基づき再開発組合の請求に応じて、県が公共施設管理者の負担金16,654,000円(拡幅負担金)を負担することを定めている。

ウ 拡幅負担金の算定方法

再開発組合の依頼を受けた不動産鑑定士が、画地ごとに不動産鑑定評価を行った。

画地番号	評価額(円/㎡)	面積(㎡)	金額(円)
2	287,000	6.24	1,790,000
12	315,000	12.14	3,824,000
13	300,000	11.63	3,489,000
14	300,000	8.29	2,487,000
15	285,000	17.22	4,907,000
16	150,000	1.05	157,000
合計		56.57	16,654,000

エ 平成28年度協定の概要

再開発組合が国道467号の拡幅工事を行い、当該年度の事業が完了した後、都市再開発法第121条第1項の規定に基づき再開発組合の請求に応じて、県が公共施設管理者の負担金19,137,600円(舗装負担金)を負担することを定めている。

オ 舗装負担金の算定方法

工事実施予定数量を基に、再開発組合が算定したものである。

工種	協定額(円)
道路本体工事	6,567,708
土工	884,260
舗装工	1,809,047
街築工	2,689,854
安全施設工	1,184,547
撤去工	1,318,657
直接工事費	7,886,365
諸経費	9,833,635
工事価格	17,720,000
消費税相当額	1,417,600
請負金額	19,137,600

(4) 拡幅負担金に係る支出等手続について

ア 支出負担行為

基本協定第4条の規定に基づき、道路管理課長は平成27年8月18日に県土整備経理課長に歳出予算執行依頼票を提出した。県土整備経理課長は同年9月4日に事業負担額16,654,000円について、支出負担行為を行い、平成27年度協定を締結した。

イ 支出命令

平成28年3月4日に再開発組合から事業の完了報告書が提出され、検査に関する調書により同月11日に完了検査を行った道路管理課の職員から県土整備経理課長へ完了検査の内容が報告された。その後、再開発組合から同月22日付けで請求書が提出され、県土整備経理課長は同月24日に支出命令をし、同月29日に再開発組合に16,654,000円を支出した。

(5) 舗装負担金に係る支出等手続について

ア 支出負担行為

基本協定第4条の規定に基づき、道路管理課長は、平成28年3月30日に県土整備経理課長へ歳出予算執行依頼票を提出した。県土整備経理課長は同年4月1日に事業負担額19,137,600円について、支出負担行為を行い、平成28年度協定を締結した。

イ 支出命令

平成28年11月11日に再開発組合から事業の完了報告書が提出され、協定金額19,137,600円に対して、1,080円の減額報告がなされた。検査に関する調書により同月15日に完了検査を行った道路管理課の職員から県土整備経理課副課長へ完了検査の内容が報告された。その後、再開発組合から同月17日付けで請求書が提出され、県土整備経理課副課長は同月28日に支出命令をし、同年12月2日に再開発組合に19,136,520円を支出した。支出額19,136,520円の内訳は、以下のとおり。

工種	精算額(円)
道路本体工事	6,418,665
土工	807,510

舗装工	2,102,706
街築工	2,498,720
安全施設工	1,009,729
撤去工	3,888,284
直接工事費	10,306,949
諸経費	7,412,051
工事価格	17,719,000
消費税相当額	1,417,520
請負金額	19,136,520

(6) 本件監査請求に対する見解について

ア 拡幅負担金

(7) 算定の基礎の価格に「開発利益」が含まれているとの主張に対する見解

再開発組合から依頼された不動産鑑定士により評価されたものであり、評価基準日(平成25年9月18日)は、権利変換計画の認可日(同年12月20日)より前の期日であることから、鑑定された評価額は開発の利益を含まない妥当な金額である。

(8) 算定に係る算入面積が登記簿上の面積と異なり過大であるとの主張に対する見解

県が取得した2筆の土地の実測面積は、6.24㎡と50.33㎡で合計56.57㎡となるが、不動産登記規則第100条では、「10㎡を超えるものについては、1㎡未満の端数は切り捨てる」とされていることから、取得した土地の登記簿上の面積は、6.24㎡と50㎡の合計56.24㎡となるものであり、実測上の面積と登記簿上の面積が異なることは不当ではない。

(9) 平成27年度協定締結前の平成26年3月に権利変換により県への所有権の移転の登記が行われているとの主張に対する見解

不動産登記は、県が認可した権利変換計画に基づき、権利変換後に登記されたものである。一方、費用負担に係る事項を定める協定の締結は、必ずしも登記前に実施しなければならないというものではない。

イ 舗装負担金

算定に当たって、落札率が県の平均の落札率や市の再開発組合への負担金において採用した落札率等に比して高いとの主張に対する見解

本件算定に用いた落札率92.34%は、再開発事業の大部分を占める施設建築工事に係る落札率である。

再開発組合は再開発事業の国道、市道の整備に当たり、再開発事業に係る施設建築工事とは別に以下のとおり発注した。

○ 道路工事 契約額 102,600,000円(落札率92.22%)
(県の舗装負担金の対象金額: 22,149,386円)

- ・ 市道(都市計画道路大和駅東線) 舗装工事等 市の舗装負担金の対象
- ・ 市道 舗装工事等 組合負担
- ・ 国道467号 舗装工事等 県の舗装負担金の対象

- 追加変更道路工事 契約額 8,640,000円
(県の舗装負担金の対象金額: 4,870,840円)
 - ・ 市道(都市計画道路大和駅東線) その他工事 市の舗装負担金の対象
 - ・ 市道 その他工事 組合負担
 - ・ 国道467号 その他工事 県の舗装負担金の対象
 - 追加変更道路工事(第2回) 契約額 2,916,000円
(県の舗装負担金の対象金額: 2,916,000円)
 - ・ 国道467号 その他工事 県の舗装負担金の対象
- 再開発組合が国道467号の整備に要した実際の費用は上記工事の国道467号の工事の部分に係る29,936,226円である。

一方舗装負担金は再開発組合側の歩掛・単価に基づき算定したものを、県が負担すべき金額の妥当性の確保のため、再開発組合が県の積算基準と単価を用いた設計額19,188,949円とし、落札率92.34%を乗じ、消費税相当額を加算した金額であり、再開発組合が実際に要した整備費用を上回るものではない。

都市再開発法第121条第1項は「当該公共施設の整備に要する費用の全部又は一部を負担することを求めることができる」と規定しており、再開発組合との協議に基づく舗装負担金は、その算定において採用した落札率の違いはあるものの再開発組合が実際に要した整備費用を上回らないことから、同法には反しない。

4 関係人への調査

本件監査請求に関し、地方自治法第199条第8項の規定に基づき、拡幅負担金16,654,000円の算定の基礎となった再開発組合が不動産鑑定士に依頼して行った評価の内容について、平成29年5月11日(木)に再開発組合から聞き取りによる調査を実施するとともに、不動産鑑定書の原本の確認を行った。関係人の主張の要旨は次のとおりであった。

(1) 不動産鑑定評価の基本的事項について

不動産鑑定評価は標準地設定方式を採用しており、基準標準地の標準価格を査定し、各画地について基準標準地との個別要因(土地の形状等)を考慮したうえで、個性率を査定し、これを標準価格に乗じることにより各画地の評価額を算定した。評価基準日は権利変換計画書に記載のとおり平成25年9月18日であった。

(2) 拡幅負担金の算定の基礎となった各画地の評価額

各画地の評価額は以下のとおりであった。

画地番号	評価額(円/㎡)
2	287,000
12	315,000
13	300,000
14	300,000
15	285,000
16	150,000

(3) 「開発利益」について

評価基準日の平成25年9月18日は、権利変換計画の認可

日(同年12月20日)より前の日である。不動産鑑定評価において、標準価格の算定、各画地の個性率の査定に当たり、評価基準日後に実現する「開発利益」を加算する評価は行っていない。

第5 監査の結果

1 認定した事実

職員調査による県土整備経理課、都市整備課及び道路管理課並びに関係人調査による関係人からの説明を踏まえ、認定した事実は次のとおりである。

(1) 権利変換計画及び権利変換による拡幅用地の県への所有権移転について

権利変換計画は平成25年12月20日に県知事により認可され、権利変換期日である同月27日に一括して権利変換がなされ、同日に県へ画地番号2、12、13、14、15及び16の土地(合計56.57㎡)の所有権移転がされた。その後、再開発事業の施行者である再開発組合により都市再開発法第90条第1項の規定に基づき、平成26年3月25日に登記がなされた。

本件権利変換計画書においては、従前の宅地等の価額については、以下のとおり記載されている。

- ・ 近傍類似の土地の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。
- ・ 評価基準日は、都市再開発法第80条の規定に基づき、平成25年9月18日とする。
- ・ 宅地の評価については、評価基準日における更地としての鑑定評価額を採用する。

また、本件権利変換計画書には、国道467号(延長約80m、面積約660㎡)の拡幅に当たり、拡幅部分の土地が県に帰属することになることも記載されている。

(2) 国道467号の整備事業の施行に当たったの県と再開発組合との協定

ア 基本協定の締結

県と再開発組合は再開発事業に伴う国道467号の整備の基本的事項を定めた基本協定を平成27年6月17日に締結した。

基本協定第3条において、県は事業に要する費用を事業年度ごとに県と再開発組合が協議して定めた金額を都市再開発法第121条に規定する公共施設管理者の負担金として負担する旨が、基本協定第4条において、事業年度ごとに事業の内容、負担額、支払方法等について年度協定を締結する旨が、また、基本協定第7条において、再開発組合は年度ごとに当該年度の負担金に関する精算書を県に送付する旨が、基本協定第8条において、再開発組合は各年度の事業完了後速やかに完了報告書を県に提出し、県は再開発組合の立会いの下、事業の履行確認を行う旨が定められている。

イ 平成27年度協定

県と再開発組合は、基本協定第4条の規定に基づく、再開発事業の権利変換により県が取得した国道467号の拡

幅用地の負担額について、都市再開発法第121条第1項に規定する公共施設管理者の負担金として、県が16,654,000円を負担すること等を定めた平成27年度協定を平成27年9月4日に締結した。

ウ 平成28年度協定

県と再開発組合は、基本協定第4条の規定に基づき、国道467号の舗装工事の負担額について、都市再開発法第121条第1項に規定する公共施設管理者の負担金として、県が19,137,600円を負担すること等を定めた平成28年度協定を平成28年4月1日に締結した。

(3) 拡幅負担金に係る支出等手続について

ア 支出負担行為

平成27年度協定の締結のため、道路管理課長は平成27年8月18日に県土整備経理課長へ歳出予算執行依頼票を提出した。県土整備経理課長は同年9月4日に事業負担額16,654,000円について、支出負担行為を行った。

イ 再開発組合による事業に対する完成検査について

基本協定第8条の規定により、再開発組合から平成28年3月4日付けで再開発組合が実施した事業に係る完了報告書が提出され、道路管理課長は、道路管理課の職員に命じて同月11日に完了検査を行った。完了検査は、再開発事業の権利変換計画により県が取得した拡幅用地を対象に実施し、再開発組合が不動産鑑定士に依頼して行った評価が適正か否か等について、再開発組合の職員の立会いの下、行われた。拡幅負担金の内訳は以下のとおりであり、各画地の評価額に実測面積を乗じて算定していた。

画地番号	評価額 (円/㎡)	面積 (㎡)	金額 (円)
2	287,000	6.24	1,790,000
12	315,000	12.14	3,824,000
13	300,000	11.63	3,489,000
14	300,000	8.29	2,487,000
15	285,000	17.22	4,907,000
16	150,000	1.05	157,000
合計		56.57	16,654,000

ウ 不動産鑑定の評価

(7) 基本的事項

拡幅負担金の算定の基礎となった不動産鑑定評価は、標準地設定方式を採用しており、基準標準地の標準価格を査定し、各画地について基準標準地との個別要因(土地の形状等)を考慮した上で、個性率を査定し、これを標準価格に乗じることにより価格を算定した。評価基準日は権利変換計画書に記載のとおり平成25年9月18日であった。

(i) 拡幅負担金の算定の基礎となった各画地の評価額

画地番号	評価額 (円/㎡)
2	287,000
12	315,000
13	300,000

14	300,000
15	285,000
16	150,000

(ウ) 「開発利益」について

評価基準日の平成25年9月18日は、権利変換計画の認可日(同年12月20日)より前の日である。不動産鑑定評価において、標準価格の算定、各画地の個性率の査定に当たり、評価基準日後に実現する「開発利益」を加算する評価は行っていない。

エ 支出命令

検査を行った道路管理課の職員から検査に関する調査により、県土整備経理課長へ完了検査の内容が報告された。その後、再開発組合から平成28年3月22日付けで請求書が提出され、県土整備経理課長は同月24日に支出命令をし、同月29日に再開発組合に16,654,000円を支出した。

(4) 舗装負担金に係る支出等手続について

ア 支出負担行為

平成28年度協定の締結のため、道路管理課長は、平成28年3月30日に県土整備経理課長へ歳出予算執行依頼票を提出した。県土整備経理課長は同年4月1日に事業負担額19,137,600円について、支出負担行為を行った。

イ 再開発組合による事業に対する完成検査について

(ウ) 完成検査の流れについて

基本協定第8条の規定により、再開発組合から平成28年11月11日付けで再開発組合が実施した事業に係る完了報告書が提出され、道路管理課長は、道路管理課の職員に命じて同月15日に完了検査を行った。完了検査は再開発組合による国道467号の舗装、側溝、境界ブロックの設置等の工事が平成28年度協定のとおり施工されているかどうか、当該工事の実施数量を基に再開発組合が算定した金額等に誤りがないかについて、再開発組合の職員の立会いの下、行われた。完了報告においては、協定額に対して1,080円の減額の報告がなされた。

(イ) 舗装負担金の算定等について

a 再開発事業に係る国道・市道の整備工事の契約関係

再開発組合は再開発事業の国道、市道の整備に当たり、再開発事業に係る施設建築工事とは別に以下のとおり発注した。

○ 道路工事 契約額 102,600,000円(落札率92.22%)

(県の舗装負担金の対象金額: 22,149,386円)

- ・ 市道(都市計画道路大和駅東線) 舗装工事等 市の舗装負担金の対象
- ・ 市道 舗装工事等 組合負担
- ・ 国道467号 舗装工事等 県の舗装負担金の対象

○ 追加変更道路工事 契約額 8,640,000円

- ・ 市道(都市計画道路大和駅東線) その他工事 市の舗装負担金の対象
- ・ 市道 その他工事 組合負担
- ・ 国道467号 その他工事 県の舗装負担金の対象

○ 追加変更道路工事(第2回) 契約額 2,916,000円

b 舗装負担金の算定について

舗装負担金は、再開発組合側の歩掛・単価により算定したものを、再開発組合が県の積算基準と単価を用いた設計額19,188,949円とし、この設計額19,188,949円に落札率92.34%を乗じ、消費税相当額を加算した金額である。この落札率92.34%は、再開発事業の大部分を占める施設建築工事に係る落札率である。

舗装負担金の内訳は以下のとおり。

工種	協定額(円)	精算額(円)
工事価格	17,720,000	17,719,000
消費税相当額	1,417,600	1,417,520
合計	19,137,600	19,136,520

道路管理課は、県の舗装負担金の対象は29,936,226円であると主張しているが、このうち道路工事(契約額 102,600,000円)については、道路管理課から提出された書類により、県の舗装負担金の対象が22,149,386円であることを確認することができたが、追加変更道路工事(契約額 8,640,000円)については、道路管理課から提出された書類からは諸経費の金額が不明であるため、道路管理課が主張する4,870,840円が県の舗装負担金の対象であることを確認できなかった。また、追加変更道路工事(第2回)(契約額 2,916,000円)については、道路管理課から提出された書類からは当該工事が全て国道467号の整備に係るものであることを確認できないため、道路管理課が主張する2,916,000円が県の舗装負担金の対象であることを確認できなかった。

ウ 支出命令

検査を行った道路管理課の職員から検査に関する調査により、県土整備経理課副課長へ完了検査の内容が報告された。その後、再開発組合から平成28年11月17日付けで請求書が提出され、県土整備経理課副課長は同月28日に支出命令をし、同年12月2日に再開発組合に19,136,520円を支出した。

2 判断の理由

本件監査請求において、請求人は再開発事業に伴う国道467号の整備に当たり、平成27年度に県が再開発組合に支出した拡幅負担金及び平成28年度に県が再開発組合に支出した舗装負担金について、その算定に不適切な部分があり、違法、不当な支出となっていることから、知事等に対して、県が被つ

た損害を補填することを求めていると認められる。

そこで、上記の認定した事実を踏まえ、以下のとおり判断を行った。

(1) 拡幅負担金に係る違法、不当性の当否について

ア 画地の評価額(円/㎡)について

拡幅負担金は、再開発事業の権利変換計画により県が取得した拡幅用地について、都市再開発法第121条第1項の規定に基づく再開発組合からの請求により、県が公共施設管理者の負担金として負担したものである。この拡幅負担金は、再開発組合が権利変換計画の策定に当たり不動産鑑定士に依頼して行った評価に基づき、県が算定しているものである。

請求人が本件監査請求の事実を証する書面として添付した甲第11号証(東京高等裁判所平成21年11月12日判決)で示されていることによれば、都市再開発法第80条第1項の価額は、権利変換計画の決定前の日である評価基準日の時点における近傍類似資産の取引価格その他の諸事情を考慮して定められるべきものと解するのが相当であり、評価基準日の後に発生する開発利益は加算すべきではないとされている。本件不動産鑑定評価は、権利変換計画の認可日である平成25年12月20日より前の同年9月18日を評価基準日としており、標準価格の算定、各画地の個性率の査定に当たり、評価基準日後に実現する「開発利益」を加算する評価は行っていないことから、拡幅負担金の算定の基礎となった評価額に「開発利益」が含まれているとは認められない。

また、不動産鑑定評価の各画地の評価額(円/㎡)は拡幅負担金の各画地の評価額(円/㎡)と一致していることから、誤りは認められない。

イ 画地の面積(㎡)について

請求人は、拡幅負担金について登記簿面積で算定していないのは違法、不当であると主張する。

しかしながら、不動産登記規則第100条の規定により、宅地及び鉱泉地以外の土地で10㎡を超えるものについては、登記の際に1㎡未満の端数は切り捨てることとされている。県が取得した拡幅用地の実測面積56.57㎡と登記簿面積56.24㎡が異なるのは、取得した2筆の公衆用道路(6.24㎡、50.33㎡)のうち、50.33㎡が登記簿上50㎡と登記されたためである。また、公共用地の取得に伴う権利者への損失補償に係る取扱いを定めた土地評価事務要領第2条において、土地の価額を求める場合には原則として実測面積を用いることとされており、拡幅負担金の算定において、実測面積を用いていたことに誤りは認められない。

ウ 拡幅用地の所有権の移転と平成27年度の協定締結の関係について

請求人は、拡幅用地について県への所有権移転の登記が平成26年3月25日に行われているにもかかわらず、平成27年度協定を平成27年9月4日に締結しているのは違法、不当であると主張する。

しかしながら、県への拡幅用地に係る所有権移転は、都市再開発法第90条の規定に基づき、施行者である再開発組合により遅滞なく権利変換後に登記されることとされており、当該規定に基づき登記されたものである。また、拡幅負担金は、県が権利変換計画による所有権の移転により当然に負担するわけではなく、同法第121条第1項の規定に基づき施行者である再開発組合が県に負担を求めることができるものであり、平成27年度に再開発組合から負担を求められ、県は支出したものであることから、拡幅負担金の支出が違法、不当となるものではない。

(2) 舗装負担金に係る違法、不当性の当否について

請求人は、舗装負担金の算定に使用された落札率92.34%が県発注工事の平均落札率約90%や大和市への公共施設管理者の負担金の算定において使用された落札率92.22%と比して高く、舗装負担金について違法、不当に加算された支出となっていると主張する。

都市再開発法第121条第1項の規定によると、公共施設管理者の負担金は、施行者の実際に要した費用の全部又は一部を施行者の求めに応じ負担するものとされているが、当該負担金の算定の方法について特段定めはない。

こうしたことを踏まえ、県と再開発組合の協議による舗装負担金の算定についてみると、道路工事と関係のない建築工事の落札率である92.34%を乗じているが、これには合理的な理由が見当たらない。一方、舗装負担金の算定と関係のない請求人が主張するような県発注工事の平均落札率を乗じることについても、合理的な理由が見当たらない。また、舗装負担金の算定に当たっては、道路工事契約に係る再開発組合側の設計の際の歩掛・単価により算定した金額ではなく、県の積算基準と単価により算定した金額を用いており、この金額に請求人が主張するような道路工事契約の落札率92.22%を乗じることについても、合理的な理由が見当たらない。

しかしながら、都市再開発法第121条第1項によれば、施行者が公共施設管理者へ整備に実際に要した費用の全部又は一部の負担を求めることができるとされているが、公共施設管理者の負担金の算定の方法について特段定めはなく、県と再開発組合の協議による舗装負担金の算定額は、再開発組合が国道467号の整備に実際に要した費用のうち確認することができた22,149,386円を上回るものではないことから、舗装負担金について違法、不当に加算された支出となっているとは認められない。

(3) その他

請求人は、平成29年3月29日付け措置請求理由追加補充書及び同年4月24日付け措置請求追加補充書において、再開発組合の施工した国道467号の工事について拡幅部分、本道部分について一部舗装が確認できないと述べているが、当該工事について、施工写真、施工図面等を確認したところ、道路の舗装が行われるとともに、側溝、境界ブロック等の設置が行われていることが認められ、当該工事について施工が行われていない部分を確認することはできなかつ

た。

また、請求人は、同年4月24日付け措置請求追加補充書において、土木工事写真管理基準の規定に基づく適切な工事写真の管理が行われておらず、工事の完了検査が不適切であると述べているが、土木工事写真管理基準は、「1（適用範囲）」で土木工事施工管理基準7(1)に定める工事写真の撮影に適用することとされている。この土木工事施工管理基準は、「2（適用）」において、県が発注する土木工事に適用することとされており、県が発注していない本件工事には、土木工事写真管理基準を適用する必要は認められない。

3 結論

以上のことから、請求人が、再開発組合、黒岩祐治氏、県土整備局職員に対して損害賠償請求するよう、知事に勧告することを求めることには理由がない。

4 意見

前記のとおり、都市再開発法第121条第1項は施行者が公共施設管理者へ整備に実際に要した費用の全部又は一部の負担を求めるとされているが、公共施設管理者の負担金の算定の方法について特段定めはなく、舗装負担金の算定額は再開発組合が国道467号の整備に実際要した費用のうち確認することができた22,149,386円を上回るものではないことから、舗装負担金について違法、不当に加算された支出となっているとまではいえないと判断したところである。しかしながら、道路管理課は舗装負担金の算定額の妥当性について、その裏付けとなる書類により明確な説明ができない状況であったものである。したがって、道路管理課において、今後本件と同様な公共施設管理者の負担金を支出する場合には、算定額の妥当性の根拠となる書類を整備・保存するなどして、県としての説明責任を適切に果たすことが望まれる。