

# 岡山県公報

発 行

岡山県岡山市内山下二丁目4番6号  
定価 1箇月2,330円

## 監 査 公 表

### ●岡山県監査公表第五号

地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百四十二条第一項の規定による監査請求について、同条第四項の規定により監査を行ったので、その結果を次のとおり公表する。

平成十八年二月二十四日

岡山県監査委員	長	藤	泰	治
岡山県監査委員	副	辺	英	一
岡山県監査委員	吉	永	兼	一
岡山県監査委員	平	野	明	一

#### 一 監査の請求

平成18年1月12日、次のとおり岡山県職員措置請求書（以下「請求書」という。）が提出された。

##### 1 請求人

請求人中田啓司ほか32名の住所及び氏名は、請求人名簿に記載し、岡山県監査事務局に備え置いて縦覧に供する。

##### 2 請求の要旨

請求の要旨は、次のとおりである。  
(1) 緊急地方道路整備事業に係る一般県道倉敷総社線の用地補償費3,051,400円は違法な支出であるから、岡山県知事はその交付金の執行を停止することの措置を求めらる。

##### (2) 請求の理由

① 平成17年1月30日午後1時30分から総社市常盤公民館において、総社市清音三因字燈籠山1430番5（公簿面積4,526㎡）のうち1,768.64㎡（以下「当該用地」という。）を一般県道倉敷総社線の用地として岡山県が買収する事業計画の説明会が開催された。

その際、岡山県倉敷地方振興局建設部用地課職員から当該用地の買収金額は3,051,400円であると提示された。

② 当該用地の地目は山林であり、総社市清音三因字燈籠山1430番5の固定資産

税評価額は92,330円で、1㎡当たり20円40銭である。

一方、県の買収金額は、1㎡当たり1,900円とされており、固定資産税評価額の約93倍に匹敵する高額なものである。

③ 地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第2条第14項では「地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」とされており、当該用地の買収に係る交付金の執行は違法な公金の支出である。

よって、当該用地の買収に係る交付金の執行停止の措置を求めらる。

#### 3 事実証明書

請求人から、用地・補償費調査、固定資産税評価証明書等が事実証明書として提出された。

#### 二 請求の受理

本件請求は、法第242条に規定する所定の要件を具備しているものと認め、平成18年1月12日付けをもって受理した。

#### 三 証拠の提出及び陳述

法第242条第6項の規定により、平成18年2月6日に請求人に対して証拠の提出及び陳述の機会を与えたところ、請求人のうち中田啓司及び中田喜美が出席し、請求書の記載事項を補足する事実証明書が提出され、これに基づき陳述がなされた。その要旨は、以下のとおりである。

- ① 当該用地は、登記簿からも分かるように共有地である。
- ② 県は地権者の了解を得ないまま、三輪区共有山総代会（以下「総代会」という。）代表総代から工事施行の承諾を得て不法な県道改良工事を施行した。
- ③ 地権者を無視した不法な用地買収手続がなされており、その執行の停止を求めらる。

#### 四 監査の実施

1 監査対象事項  
請求人の請求事項は、前記一2及び三のとおりであり、監査の対象を本件請求に係る当該用地の土地売買契約の締結とした。

##### 2 監査の実施方法

監査は、土木部用地課及び備中県民局建設部から関係資料の提出を求めるとともに、平成18年2月6日に土木部用地課長等関係職員から事情を聴取して実施した。なお、関係部局からの陳述の聴取の際、法第242条第7項の規定により請求人のうち中田啓司及び中田喜美の立会いを求めた。

#### 五 監査の結果

本件請求については、合議により、次のとおり決定した。

1 本件請求のうち、地権者の了解を得ずに行われていることを理由に用地買収手続の執行停止を求めらる請求は、法第242条第1項の要件を欠き、不適法なものとして却下する。

2 本件請求のうち、用地補償費が固定資産税評価額に比べ著しく高額で不当な支出であることを理由に用地補償費の支出の執行停止を求める請求は、理由がないものと認められるので、措置勧告は行わないものとする。

#### 六 事実関係の確認及び判断

監査結果に係る事実関係の確認及び判断を述べる。

##### 1 事実関係の確認

(1) 緊急地方道路整備事業（一般県道倉敷総社線）の概要について

一般県道倉敷総社線は、平成8年4月1日に清宮村道から県道に昇格した路線で、倉敷市街地と総社市街地とを南北に結ぶ幹線道路である。倉敷市と総社市との境付近は幅員が狭小で交通の難所となっているため、県は、総代会代表総代から工事施行の承諾を得て、当該用地に係る道路改良工事を平成15年に着手し平成16年に完了した。

(2) 当該用地の概況について

当該用地は、総社市街地から約3.5km、JR伯備線清音駅から約2.5km離れた総社市南部に位置し、都市計画法（昭和43年法律第100号）上の市街化調整区域内にある台形の土地である。当該用地付近には、寺院及び霊園があり、緩やかに宅地化が進行している丘陵地である。

(3) 事務委任について

当該用地の買収金額の算定及び契約の締結並びに用地補償費の支出に係る事務については、岡山県事務処理規則（昭和44年岡山県規則第55号）及び岡山県備中県民局事務処理細則に基づき、備中県民局建設部長が専決者となっている。

(4) 本件業務の事務処理の経緯について

① 当該用地の買収交渉の経緯について

県は、総代会代表総代から県道改良工事の施行の承諾を得て、平成16年に当該用地に係る工事を完了した。平成17年5月15日に、総代会は、役員により運営を行う総代会制から地権者全員の参加により運営を行う総代会制に組織の運営方法を変更し、名称を三輪区共有山管理会（以下「管理会」という。）と改めたため、県は、管理会の同意を得て、用地補償費の支払に必要な登記名義の変更手続を進めているところである。

② 当該用地の買収評価価格について

当該用地の買収評価価格については、県が制定した「標準地評価制度事務要領」に基づき、標準地比準評価法により算定している。標準地比準評価法は、同一状況地域ごとに、個別的要因がおおむね標準的と認められる一の画地を標準地として選定し、取引事例地、地価公示標準地、地価調査基準地又は県標準地に基づいて標準地を評価した後、比率表を用いて標準地と買収地の個別的要因を比較して、買収地の評価価格を求めるものである。

当該用地の買収評価価格は、県施行の公共土木事業用地の評価を行う場合の基準とするために選定した県標準地の評価価格を基に、個別的要因を比較して、次のとおり算定されていることが認められる。

ア 当該用地の用途的地域の区分

当該用地を含む周辺地域は市街化調整区域であるが、幹線道路沿いに位置し、市街地に近接しているため、宅地への転換度合いが高いことから、宅地見込地域と認定している。なお、上水道、電気等が近隣まで整備されており、小規模な開発による宅地化が可能であることから、小規模開発地域と認定している。

イ 現況地目の区分

当該用地は既に道路改良工事が完了し公衆用道路になっているが、工事前の現況地目が山林であるため、評価に当たっての現況地目は山林の宅地見込地と認定している。

ウ 県標準地の選定

当該用地は山林の宅地見込地であるが、県標準地には山林の宅地見込地がないことから、当該用地から比較的近く、山沿いに位置するという点で状況が類似している県標準地（田の宅地見込地）を選定している。なお、当該県標準地の平成16年7月1日現在の評価額は、1㎡当たり2,800円である。

エ 標準地の選定

当該用地付近の正方形の1,000㎡の土地を標準地として選定している。

オ 標準地の比準

県標準地と標準地を、交通・接近条件、環境条件、宅地造成条件、行政的条件及び地域格差を考慮して比準し、さらに時点修正を行って、標準地の評価額を1㎡当たり2,540円と算定している。

カ 当該用地の比準

標準地と当該用地を、画地条件、行政的条件等を考慮して比準し、当該用地の評価額を1㎡当たり1,900円と算定している。

③ 契約の締結及び用地補償費の支出の状況について

県は、現在、管理会に所属する登記名義人及び相続関係者に対する説明会を開催しているが、土地売買契約の締結及び用地補償費の支払は行っていない。

## 2 判断

上記事実関係の確認に基づき、本件請求について、次のとおり判断する。

(1) 地権者の了解を得ずに行われている用地買収手続が違法であるとの主張について

請求人は、登記簿に記載されているとおり、当該用地は123名による共有地であり、県が、地権者の了解も得ず、登記名義を管理会の数名の代表名義に集約することにより用地買収手続を行うことは違法であると主張している。

ところで、住民監査請求は、住民全体の利益を確保するという法第242条第1項の目的から、地方公共団体に財産上の損害又はそのおそれがあることが請求の要件の一つであるとされている。しかしながら、請求人は、用地買収手続を違法とする理由については述べているが、県が当該用地の全共有者と土地売買契約を締結するのではなく、登記名義を集約した管理会の数名の代表者と土地売買契約

を締結した場合に、県にどのような損害が発生するかについては疎明していない。

したがって、地権者の了解を得ずに行われていることを理由に用地買収手続の執行停止を求める請求は、法第242条第1項に規定する要件を欠く不適法な請求である。

(2) 用地補償費が固定資産税評価額に比べ著しく高額で不当な支出であるとの主張について

請求人は、当該用地の買収評価価格が固定資産税評価額の約93倍に匹敵する高額なものであることから、当該用地補償費は違法な支出であると主張している。

ところで、県が公共事業に係る用地補償費の算定の根拠としている「標準地評価制度事務要領」は、国の「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（昭和37年6月29日閣議決定）に基づいて作成された「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）及び「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定）に準じて作成されたものと認められる。

そして、当該用地の買収評価価格について、県は前記六1(4)②のとおり「標準地評価制度事務要領」に基づいて算定しており、その算定に当たって裁量権を逸脱しているとは認められない。

なお、請求人は固定資産税評価額を基に当該用地の買収評価価格を算定すべきであると主張しているが、固定資産税評価額は総社市清音三因字燈籠山1430番5の山林全体について山林としての取引価格を基に算定されたものであり、固定資産税評価額には県道に隣接し宅地見込地への転用が見込まれる要素等は反映されていないものと認められ、請求人の主張は採用することができない。

したがって、県が算定した当該用地の買収評価価格は適正なものであり、請求人の主張は理由がない。