

加 監 公 表 第 8 号

平成23年8月19日

加古川市監査委員	田中 良計
加古川市監査委員	西尾 透
加古川市監査委員	神吉 耕藏
加古川市監査委員	畑 広次郎

### 監 査 公 表

地方自治法第242条第1項の規定により下記の請求人から提出された加古川市職員措置請求（平成23年7月5日受理）について、同条第4項の規定に基づき監査を実施した結果を次のとおり公表します。

なお、加古川市職員措置請求書には、実在する個人名、地番等が記述されていましたが、加古川市個人情報保護条例に基づき個人情報を保護するため、公表文中は記号で記述しました。

### 記

請 求 人

(氏名省略)

## 1. 請求の受理

本件職員措置請求は、所要の法定要件を具備しているため、平成23年7月14日に監査委員において協議し、これを受理することを決定した。

## 2. 請求の要旨

平成23年7月5日付をもって受理した加古川市職員措置請求の要旨は次のとおりである。

(1) 東播都市計画事業加古川駅北土地区画整理事業の施行者である加古川市は、平成13年10月ころ、A氏所有の加古川市加古川町B地番（従前地）の仮換地をC街区D画地及びE街区F画地に、同町G地番（従前地）の仮換地をC街区H画地に指定した。

ところが、加古川市は、平成18年10月ころに前記3画地の仮換地指定をそれぞれ取り消し、加古川市土地開発公社所有の仮換地として指定していた画地（I街区J画地及びK画地）に仮換地を再指定した。

また、A氏は、仮換地であるI街区J画地及びK画地上に建物を建築して使用収益していたが、現在はA氏の相続人が使用収益している。

このI街区J画地及びK画地は、加古川市加古川町L地番の土地の一部であり、この土地は加古川市が平成6年4月20日に加古川市土地開発公社から公共用地として買収した行政財産であり、これを個人に無償で使用収益させていることは地方自治法第238条の4第7項及び地方財政法第8条の規定に違反し、「違法に財産の管理を怠る事実」に該当する。

よって、監査委員は、加古川市長に対し、次のとおり勧告するよう求める。

「加古川市長は、A氏の相続人にI街区J画地及びK画地を原状に回復させて加古川市へ返還させるとともに、使用開始日から返還日までの賃料相当額を不当利得として請求すること。」

(2) 仮に、A氏やその相続人が、この画地（I街区J画地及びK画地）を使用収益することが、土地区画整理事業の施行者である加古川市による仮換地指定の効果として認められるとしても、平成11年の第5回東播都市計画事業加古川駅北土地区画整理審議会において加古川市高架対策部次長が「土地開発公社の仮換地のうちM

にあるものは仮換地の変更を行わない」旨の発言をしているにも関わらず変更したものであり、当初指定されていた画地（C街区D画地、E街区F画地及びC街区H画地）とこの画地（I街区J画地及びK画地）を平成21年分の路線価で比較すると、資産価値が約1600万円も高くなっており、権利者相互の対人的な照応の原則（横の照応の原則）に違反する。また、A氏所有の従前地は、住居地域の計画区域内にあるにも関わらず、仮換地は商業地域の計画区域内に指定されており、対物的な照応の原則（縦の照応の原則）に違反するものである。

そこで、照応の原則違反を是正するため、本事業の施行者である加古川市は仮清算金を徴収する必要があり、事業完了後（平成25年度以降）の清算金の徴収を待っていては、不法な仮換地指定を長期にわたって放置することになることから、加古川市の代表者である市長は仮清算金の徴収を怠っており、「違法に公金の賦課を怠る事実」に該当する。

よって、監査委員は、加古川市長に対し、次のとおり勧告するよう求める。

「加古川市長は、A氏の相続人から仮清算金を徴収すること。」

### 3. 監査の実施

加古川市職員措置請求書、提出された事実を証する書面、請求人の陳述（平成23年7月21日）及び追加提出された書面を基に検討した。また、関係する都市計画部職員の関係人事情聴取（平成23年7月21日）を行い、監査を行った。

### 4. 監査を実施した監査委員

加古川市監査委員	田 中 良 計
加古川市監査委員	西 尾 透
加古川市監査委員	相 良 大 悟（平成23年7月27日退任）
加古川市監査委員	井 上 隆 司（平成23年7月27日退任）
加古川市監査委員	神 吉 耕 藏（平成23年8月1日就任）
加古川市監査委員	畑 広 次 郎（平成23年8月1日就任）

## 5. 監査の結果

### (結 論)

請求人は、「(1) 加古川市長は、行政財産の一部を個人に無償で使用収益させ、違法に財産の管理を怠っている。また、(2) 仮換地に伴う照応の原則に違反していることを是正するための仮清算金の徴収をする必要があるにも関わらず徴収せず、違法に公金の賦課を怠っている。」と主張するが、加古川市長には怠る事実はなく、請求人の主張には理由がないと判断した。その理由は次のとおりである。

### (理 由)

(1) 請求人は、土地区画整理事業において仮換地指定された画地の底地が、登記簿上、加古川市の名義であるため、その画地は行政財産であり、仮換地指定を受けたA氏がその画地上に建築物を建てる行為は、加古川市が地方自治法第238条の4第7項及び地方財政法第8条の規定に違反し、「違法に財産の管理を怠る事実」に該当すると主張する。その理由は、A氏に仮換地指定されたI街区J画地及びK画地は、加古川市加古川町L地番の土地の一部であり、加古川市が平成6年4月20日に加古川市土地開発公社から公共用地として買収した行政財産であるとし、平成23年6月3日交付の登記記録の証明書を添付している。また、同画地上に建設されたA氏所有の建築物の登記記録の証明書(平成23年2月9日交付)を添付している。

そこで、土地区画整理事業における仮換地指定の効果について調査を行ったところ、土地区画整理法第99条第1項の規定により、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分公告がある日まで、地権者は指定前の宅地を使用収益することができなくなり、仮換地指定された宅地を使用収益することになると解する。

したがって、A氏が仮換地上に建築物を建てることは、土地区画整理事業において何ら問題のないところであり、底地の登記簿上の名義人が加古川市であることは意味をなさないものであり、加古川市長が行政財産の管理を怠る事実には該当するとはいえない。

(2) つぎに、請求人は、A氏に一旦仮換地指定したC街区D画地、E街区F画地及びC街区H画地を取り消し、I街区J画地及びK画地に仮換地指定していることについて、さきに指定されたC街区D画地、E街区F画地及びC街区H画地と比較して路線価において資産価値が約1600万円も高くなっており、また、計画区域の異なる

地域への変更で照応の原則に違反しているため、土地区画整理事業の施行者である加古川市は、その是正のための仮清算金を徴収する必要がある。事業完了後（平成25年度以降）の清算金の徴収を待てば、不法な仮換地指定を長期にわたって放置することになるため、加古川市の代表者である市長は仮清算金の徴収を怠っていることとなり、「違法に公金の賦課を怠る事実」に該当すると主張する。その理由として、当該画地の資産価値の差が路線価により明確であるとして、相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用する路線価を示す財産評価基準書を添付している。また、住居地域の計画区域内から商業地域の計画区域内に仮換地が変更されているとして、加古川駅北地区の地区計画図を添付している。

そこで、土地区画整理事業における照応の原則について調査を行ったところ、土地区画整理法第89条第1項の規定により、換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならないとされている。しかし、現実的にはこれらの6要素が個別に完全に照応するように換地を定めることは困難であるため、判例等においてもこれらの要素が個別に照応していることを要さず、総合的に照応していれば足りるものとされている。また、本地域における土地の評価は、加古川駅北土地区画整理事業の土地評価基準及び換地設計基準に基づき評価されるもので、相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用する路線価を示す財産評価基準とは異なるものであると解する。

また、仮清算金について調査を行ったところ、土地区画整理法第102条第1項の規定により、施行者は、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときは、仮に算出した仮清算金を徴収することができることとされている。しかし、加古川市においては、事業途中で仮清算を行うことによる事業進捗への影響等を勘案し、事業の早期収束に努めるためにも、東播都市計画事業加古川駅北土地区画整理事業施行に関する条例において仮清算金の規定は設けず、土地区画整理法第110条第1項の規定により清算をすることとしているとのことであった。

したがって、請求人が主張するように仮清算金が発生するとしても土地区画整理法第102条第1項の規定により、施行者は、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときに仮清算金を徴収することができるのであり、換地処分後に清算が

必ず行われることからすると、仮清算金を徴収しなかったからといって直ちに関係者に不利益を与えるものではなく、施行者である加古川市長が公金の賦課を怠る事実が該当するとはいえない。

以上のことから、請求人の主張には理由がないと判断した。