

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27年4月28日

神奈川県監査委員	真 島 審 一
同	高 岡 香
同	太 田 眞 晴
同	古 沢 時 衛
同	岩 本 一 夫

監第3号

平成27年4月6日

(請求人)

(略)様

神奈川県監査委員	真 島 審 一
同	高 岡 香
同	太 田 眞 晴
同	古 沢 時 衛
同	岩 本 一 夫

住民監査請求に基づく監査の結果について（通知）

平成27年2月6日に受理した同日付け住民監査請求について、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）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 請求人から提出された平成27年2月6日付け請求書の内容

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

請求の要旨

(1) 請求の対象：黒岩祐治県知事

(2) 神奈川県立藤沢高等学校跡地の不当な価格設定での民間売却では、県民財産のダンピングが行われ、県民が不利益を被る恐れが生じる。

当地の大部分は地元有志が子女の教育のため寄贈並びに安価で提供された由緒ある文教ゾーンであり、防災拠点でもある。1951年(S26) 県立高校に移管されるとき市は無償で県に提供した土地です。

この経緯を踏まえれば、売却するとしても藤沢市による公共活用を最優先にすべきところが、藤沢市に対しては今回の2倍以上の価格を提示したことがあきらかになっています。

当該地の民間への県有財産のダンピング設定は一連の手続きに瑕疵があるので、今回の売却を停止し、藤沢市に再度、様々な資料を提供し、藤沢市に再審議を働きかけるよう県に要請します。

上記の論拠

① 2014年10月21日示された民間への売却価格、21億9500万円(2014年9月19日鑑定価格)と2011年10月21日に示された鑑定額38億6千万円との差額があまりにも大きい。その内容について県に開示を求めたが公開できないといっている。県有財産のダンピングの疑いがある。(添付資料：1、2、3)

② 購入優先先の市に当該不動産の鑑定額を知らせず、市の判断を狂わす要因になった可能性があり、行政の不作為といえる。(添付資料：4)

③ 2014年(H26)年12月の市議会総務常任委員会では、民間価格は21億9500万円であるが、市が購入する場合は2013年(H25)12月の市議会総務常任委員会にて42億～54億円と見積もった額と変わらないと答弁。購入を希望する市民陳情の審議では、県条例による減免(民間価格の半額)をもってしても22億～28億円で高いとの意見が出て、購入の陳情が不了承となり、市は議会の決議も経ず県に購入断念を通知した。(添付資料：5-1、5-2)

④ 市の答弁の価格と県の鑑定額に差があり、事前に鑑定額が市に知らされていれば、答弁も変わってき、審議結果もまた違った方向になった可能性がある。

市は事前に知らされていなかったと言っている。

⑤ 最も重要なのは、県は藤沢市に対して地域住民に十分協議説明するように依頼していたが、藤沢市は十分説明していない。また、県はその結果を精査していない。(資料：6)

⑥ 藤沢高校跡地を守る市民の会が県知事へは現地視察を再三依頼したが、応じない。(資料：7)

2 請求人

氏名 (略)

住所 (略)

3 請求人から提出された事実を証する書面

資料1 事業者募集要項 2014年10月21日

資料2 調査報告書 2011年11月18日発行

資料3 鑑定評価書 2014年9月19日

資料4 藤沢市への価格提示が無いことを証明する文書

資料5-1 藤沢市総務常任委員会議事録抜粋 2013年12月10日

資料5-2 藤沢市総務常任委員会議事録抜粋 2014年12月9日

資料6 藤沢地区全体集会議事録 2013年11月16日

資料7 知事への要望書と回答

参考資料1 藤沢市避難施設マップ

参考資料2 避難情報マップ

第3 請求の受理

本件監査請求は、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、平成27年2月6日付けで受理した。

第4 監査の実施

1 監査対象事項

本件監査請求は、平成27年度に予定されている神奈川県立藤沢高等学校跡地及び校舎等（以下「本件県有財産」という。）の公募売却参考価格が低額であるとして、売却の差し止めを求めるものであるから、本件県有財産の売却が、法第242条第1項に規定する「違法又は不当な財産の処分」に当たるかについてを監査対象事項とした。

なお、法第242条第1項は、住民監査請求について、「違法若しくは不当な公金の支出、財産の取得、管理若しくは処分、契約の締結若しくは履行若しくは債務その他の義務の負担がある（当該行為がなされることが相当の確実さをもつて予測される場合を含む。）と認めるとき、又は違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収若しくは財産の管理を怠る事実（以下「怠る事実」という。）があると認めるとき」に請求できると規定しており、その対象を財務会計上の行為及び一定の怠る事実としていることから、本件請求のうち、県が藤沢市に再度、様々な資料を提供し、市に再審議を働きかけることを求める部分については、住民監査請求制度の対象とはならない。

2 請求人からの証拠の提出及び陳述

請求人は、法第242条第6項の規定に基づく証拠の提出及び陳述を行った。

(1) 証拠の提出

請求人から次の証拠の提出があった。

資料8 2011/11/30 県財産管理課協議内容(旧藤沢高校跡地)

(2) 2015年2月27日付け陳述書の内容(内容は原文のまま。)

この度は、私が提出しました「神奈川県職員措置請求書」に対して意見陳述の機会をいただきありがとうございます。

「県立藤沢高等学校跡地」売却問題について、少々述べさせていただきますと思います。

同地は藤沢市の中心部にあり、交通の至便な場所に位置します。1925年(大正14)に藤沢町立実科女学校として設立され、この折り付近の住民の寄贈並びに安価な価格での提供で校地の確保がなされ、地域の子供教育を担ってきました。

実は私の祖先や私自身もかわりを持った土地でございます。

1951年(昭和26)県立高校移管に際しては、藤沢市が県に無償で提供した土地であります。しかし、県はこの度、藤沢市に対し民間価格の半額で買い取れとってききました。

この土地は、84年間に渡り2万人余の卒業生の心のふるさとであり、よりどころであり、文教地域として町の誇りでもありました。

また、付近住民にとっては地域防災拠点としてなじみ深いものであり、約6000年前の縄文海進の崖線としてびくともしなかった土地は、多様な災害がもたらされている昨今、付近住民にとっては、信頼の置ける安心・安全のよりどころとなる土地です。

前置きが長くなりましたが本題に入らせていただきます。

先ず一つ目

県は不動産鑑定士に土地の評価をさせたにもかかわらず、藤沢市に対して資料4にあるように、その価格を提示せず、2011年11月30日に県と市の協議がもたれた折、追加資料8に有りますように不動産評価額に上乗せした金額(42億円~54億円)を提示しています。鑑定額と大きな隔たりがあることが読み取れます。

この差額に対して県に質したところなんの明確な説明もありませんでした。

購入優先先の藤沢市に当該不動産の評価額を知らせず購入の打診をしたことは市の判断を狂わす大きな要因になった可能性があり、行政の不作為と言わざるを得ません。

二つ目

県の藤沢市に対する提示価格では「県立藤沢高等学校跡地は藤沢市が県に無償で提供した土地であるにも関わらず高額すぎ市民に説明が付かない」として、藤沢市は県に取得断念の意向を伝えました。

それを受けて、県は昨年2014年10月21日資料1に提示いたしました

「県立藤沢高校跡地について公募型プロポーザル方式による売却を実施します」と民間への売却を公示しました。

公募売却参考価格は総額21億9500万円と提示されました。

公募条件には必須条件が付いているものの、この条件は10年間のみ有効で、その後の利用方法については、購入者に100%自由度があります。

不動産には一物二価はありません。しかしながら資料2の公募価格は21億9500万円であり、資料8の提示価額では42億円～54億円です。その差額は20億～32億円と大差があります。これは民間への利益供与以外の何物でもありません。

それならば、藤沢市への売却価格提示は公募価格の半額11億円ほどでいいはずですが、なぜ県は藤沢市へ価格変更を提示しなかつたのでしょうか。

また、公募の必須条件には福祉関係の事業が多く含まれています。これらの事業には国や県からの手厚い補助金がつぎこまれることは監査委員の皆様におかれましてはご承知のことでしょう。これは二重の利益供与と言っても過言ではないのでしょうか。

県は今なぜたたき売りのようにして藤沢高校跡地を売り急ぐのかその真意がまったく理解できません。

県民の貴重な財産をこのような形で扱ってよいのでしょうか。

三つめ

県は県有財産である藤高跡地について住民にきめ細かい説明責任があると思います。にもかかわらず、県は住民への説明は藤沢市に任せてあると言い、藤沢市は「住民に説明を行った」という返事を県に対してしているようですが、県はこの回答を鵜呑みにしてこれを精査していません。

藤沢市は地域全体会議の席上、市民に市の方針を説明しただけです。資料6にあるように意見聴取について、議事録にも記載がありません。

藤高跡地の問題を広く藤沢市民に知らしめ意見を聞く場を設けておらず、未だに市民には知らしむべからずの姿勢を変えていません。地域住民への意見聴取がなされていません。

藤高廃校決定以降、県や市に対して、市民団体より1万4千余の署名を添えて跡地の利活用について要望書を提出しています。また、藤沢市には地元の多くの団体から藤高跡地の利活用について提言や要望書が出されています。

先に述べたように、藤高跡地は市街地の中心部に位置する高台です。地域住民にとっては「災害があった場合の命の保証場所」とも言えます。地域防災拠点として安心、安全の場所として長い間地域住民に親しまれ大事にされてきた土地です。

近いうちに懸念されている災害時にこのような最適な場所を確保しておかずに県民・市民の命の保証の責任はどなたがどう取るのでしょうか。

このような貴重な県民財産の処分に対して、県は藤沢市民と藤沢市に対して改めて誠実な対応を行うよう、現在進行中の入札を中断し、藤沢高校

跡地の処分について改めて藤沢市に差し戻し、再検討を促していただきたいと思い監査を申し出ました。

宜しくご審議いただけますようお願いを申し上げます。

(3) 陳述の内容

請求人は、平成27年2月27日（金）に神奈川県庁新庁舎2階の第一監査室において、監査委員に対する陳述を行った。

陳述の要旨は次のとおりであった。

「県立藤沢高等学校跡地」売却問題について少し述べる。同地は藤沢市の中心部にあり、交通の至便な場所に位置する。1925年（大正14年）に藤沢町立実科女学校として設立され、この折り付近の住民の寄贈並びに安価な価格での提供で校地の確保がなされ、地域の子女教育を担ってきたところである。

実は、私の祖先や私自身もこの問題に関わった一人である。1951年（昭和26年）県立高校移管に際しては、藤沢市が県に無償で提供した土地である。しかし、県はこの度、藤沢市に対し民間価格の半額で買い取れと言ってきた。

この土地は、84年間に渡り2万人余の卒業生の心のふるさとであり、よりどころであり、文教地域として町の誇りでもあった。

また、付近住民にとって、地域防災拠点としてなじみ深いものであり、約6,000年前の縄文海進の崖線としてびくともしなかった土地である。

多様な災害がもたらされている昨今、付近住民にとって、信頼の置ける安心・安全の心のよりどころとなる土地である。

前置きが長くなったが、本題に入る。

先ず一つ目は、県は不動産鑑定士に土地の評価をさせたにもかかわらず、藤沢市に対して資料4にあるように、その価格を提示せず、2011年11月30日に県と市の協議がもたれた折、追加資料8にあるように不動産評価に上乗せした金額（42億円～54億円）を提示している。

鑑定額と大きな隔たりがあることが読み取れる。この資料がないということ公開請求で言っている。

購入優先先の藤沢市に当該不動産の鑑定額を知らせず購入の打診をしたことは市の判断を狂わす大きな要因になった可能性があり、行政の不作為と言わざるを得ない。

二つ目。県の藤沢市に対する提示価格では、「県立藤沢高等学校跡地は藤沢市が県に無償で提供した土地であるにも関わらず高額すぎ市民に説明が付かない」として、藤沢市は県に取得断念の意向を伝えた。

それを受けて、県は昨年2014年10月21日資料1に提示した「県立藤沢高校跡地について公募型プロポーザル方式による売却を実施します」と民間へ売却を公示した。付近の住民の大部分はこの時初めて民間

に売却されるということを知った。

その公募売却参考価格は、総額21億9,500万円と提示された。

公募条件には必須条件が付いているものの、この条件は10年間のみ有効で、その後の利用方法については、購入者に100%自由がある。

不動産に一物二価はない。しかしながら資料2の公募価格は21億9,500万円であり、資料8の提示価格では42億～54億円である。

その差額は20億～32億円と大差があり、これは民間への利益供与以外、何物でもない。それならば、藤沢市への売却価格提示は公募価格の半額の11億円ほどでいいはずである。なぜ県は藤沢市へ価格変更を提示しなかったのか。この資料も請求したが、全て内容については白紙、金額についても黒塗りである。なぜ市民に知らせないのか。

また、公募の必須条件には、福祉関係の事業が多く含まれている。この事業は国や県からの手厚い補助が続きこまれることは、皆様におかれても十分ご承知のことと思う。これは二重利益供与と言っても過言ではないと思う。我々も福祉事業等についての重要性は認識している。

この藤沢高校でなくてもこれは十分にやってもらわなければいけないことだとは思っている。

以上のように、県は今なぜたたき売りのように藤沢高校跡地を売り急ぐのか、その真意が全く理解できない。県民の貴重な財産をこのような形で扱ってよいのか。

三つ目として、県は県有財産である藤高跡地について住民にきめ細かい説明責任があると思う。にもかかわらず、県は藤沢市に任せてあると言い、藤沢市は「住民に説明を行った」という返事を県にしているようであるが、県はこの回答を鵜呑みにして、これを精査していない。藤沢市は地域全体会議の席上、市民に市の方針を説明しただけである。反対を言っても何も聞いてくれない。資料3にあるように意見聴取について、議事録にも記載がない。

藤沢高校跡地の問題を広く藤沢市民に知らしめ、意見を聞く場を設けておらず、未だに市民には知らしむべからずの姿勢を変えていない。地域住民への意見聴取がなされていない。

藤高廃校決定以降、県や市に対し、市民団体1万4千余名の署名を添えて跡地の利活用についての要望書を提出している。また、藤沢市には地元の多くの団体から藤高跡地の利活用について提言や要望書が出されている。

先に述べたように、藤高跡地は市街地の中心部に位置する高台である。

地域住民にとっては、「災害があった場合の命の保証場所」とも言える。地域防災拠点として安心、安全の場所として長い間地域住民に親しまれた大事にされてきた土地である。

近いうちに懸念される災害時にこのような最適な場所を確保しておらず、県民・市民の命の保証の責任は誰が取るのか。

このような貴重な県民財産の処分に対して、県は藤沢市民と藤沢市に対し改めて誠実な対応を行うよう、現在進行中の入札を中断し、藤沢高校跡地の処分について改めて藤沢市に差し戻し、再検討を促してもらいたいと思い、監査を申し出た。なお、藤沢市に対しても、このような監査請求を検討はしている。

陳述後に監査委員が陳述内容の確認を求め、請求人が補足した陳述の要旨は次のとおりである。

- 藤沢市議会が本件について具体的な意見、対応をしたのかとの監査委員の確認に対し、(同市議会への神奈川県立藤沢高等学校跡地の取得についての2回の陳情の審査結果が)「否決されてしまいまして、不採択。」
- 陳情や市民運動が起きる前に藤沢市議会が本件について具体的に対応したのかとの監査委員の確認に対し、「していません。」

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、本件県有財産の売却に関する事務を所管する総務局財産経営課を選定し、平成27年3月4日(水)に第一監査室において、職員調査を実施した。

総務局財産経営課の主張の要旨は、次のとおりであった。

(1) 違法又は不当な財産処分との請求者の主張に対する見解

ア 一連の手續について

- 本件売却手續に当たっては、藤沢市による公的・公共的な活用を優先する考え方から藤沢市と譲渡に向けて交渉した経緯があり、その中では、無償譲渡は適当ではないが、寄付地については50%、その他は25%それぞれ時価より減額する意向も示したものの、最終的には、藤沢市自ら、藤沢市議会での審議を経て取得しないことを決定したのである。
- また、地元市町村が取得しない場合の民間売却は、一般競争入札によることが原則である。
- 本件売却手續にあっては、藤沢市からまちづくりの観点から売却条件等について協議したいとの意向があり、その意向を踏まえて藤沢市が必要と考える施設の設置を条件とする公募プロポーザルを採用し、現在進めているものである。
- 手續としては、平成26年3月19日及び平成26年7月31日に開催した「県有地・県有施設利用調整会議」において活用方法を決定し、事業者募集を実施(事業者募集実施伺い)している。
- 以上のとおり適正な手續を経ており、一連の手續に瑕疵があるとす
る請求人の主張は当たらない。
- イ ダumping設定であるとの主張について
- 平成23年に藤沢市に提示した譲渡予想価格約22億円～約28億円

は、不動産鑑定士に価格水準調査（簡易鑑定）を依頼した結果を元に、減額することを想定し算定した数字である。

- これは、平成23年8月18日に藤沢市から譲渡予想価格の提示希望があったため、あくまで目安を伝えたものであり、藤沢市に対しても、取得の方向性について検討してもらうための参考数字であり、実際に譲渡する際は、その時の時価を元に減額算定した価格での処分となるため、改めて不動産鑑定評価を行うことを説明している。
- 当該調査では、更地として評価するほか特別な評価条件は付していない。
- なお、この時当該調査結果は約38億6,000万円～約42億円（145,000円/㎡～154,000円/㎡）であったが、同時に当該調査を実施した不動産鑑定士から、『各リスクを保守的に考慮して水準調査額を出したので、強気の不動産鑑定士であれば約54億円（200,000円/㎡）で試算する可能性がある』との意見があり、また、当時はまだ東日本大震災の影響が残る時期であり、売却時期を1～2年後と想定したことから、今後の地価上昇の可能性を考慮し、藤沢市へ提示する譲渡予想価格の算定は、約42億円～約54億円を元に減額算定したのである。
- 一方、今回（平成26年）の公募売却参考価格21億9,500万円は、平成26年に不動産鑑定士2者に鑑定評価を依頼し、その結果に基づいて算定した数字である。
- 当該鑑定評価においては、藤沢市の要望に基づき決定した、建物の高さ制限や保育所設置等の公募条件を評価条件として設定し、建物付きでの売却となるため、自用の建物及びその敷地（建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における当該建物及びその敷地）としての評価を依頼している。
- このように、平成23年の価格水準調査と今回の不動産鑑定評価とは、評価の前提が大きく異なっており、今回の評価において建物の高さ制限や保育所設置等を条件とし、開発規模が縮小したことが、減価の主要素となっている。また、除却費用を見込んだことや県と隣接地権者との間で長年境界争いがあった現況進入路について、平成25年に藤沢市が実施した国土調査の結果、現況進入路中央付近で境界が確定され進入路の約半分が使用できなくなったことに伴う減価も影響している。
- すなわち、そもそもは、何ら条件を付さずに一般競争入札により売却すれば、事業者が高層マンションを建設する等本件県有財産を自由に開発することが想定されたところ、本件県有財産を取得した経緯、地元からの土地利用に係る要望を踏まえ、藤沢市が取得しないとしても、周辺環境と調和した良好な土地活用を誘導するという藤沢市のま

ちづくりに配慮した公募条件を設定したことが価格減の主要素となったものである。

- したがって、価格が下がったことを理由としてダンピング設定であるとの請求人の主張は当たらない。
- なお、請求人は、今回の公募売却参考価格の決定理由と経過を示す文書のうち、不動産鑑定評価書等を非公開としたことをダンピングの疑いの論拠の一つとしているが、これは、事業者の募集（又は審査）段階で公開すると、県で設定する予定価格（不動産鑑定評価額を参考に設定）の判断材料を提供することになるとともに、提案（再提案）をする事業者からの提案価格、提案内容に影響を与えることが確実に予想されたためである。したがって、このような理由がなくなる民間事業者との譲渡契約締結後は、公開することができるものであり、情報を隠蔽しようとするものではない。

(2) まとめ

- 以上のとおり、今回の公募売却参考価格21億9,500万円が平成23年に藤沢市へ譲渡予想価格を提示する際に説明した減額前の価格ないし水準調査額より下がったのは、藤沢市の要望を踏まえ、周辺環境と調和した良好な土地活用を誘導するべく、地元配慮した公募条件を設定し、開発規模が縮小したことが主な要因である。
- すなわち、通常の民間売却であれば付すことのない売却条件を、周辺環境と調和した良好な土地活用を誘導するという藤沢市のまちづくりに配慮したが故に付した結果なのであって、これを民間へのダンピング設定というのは失当である。
- また、公募売却参考価格は、不動産の鑑定評価に関する法律に規定された不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を元に購入の目安となる額を示したものであり、金額が適正であることはもとより、決定するまでの事務手続にも何ら瑕疵はない。
- したがって、請求人の主張するような違法又は不当な財産処分には全く当たらない。
- なお、藤沢市議会は、平成26年12月9日に『価格変更に伴う神奈川県立藤沢高等学校跡地の取得について』の陳情について、趣旨不承としており、本件県有財産を取得しない結論に変わりがないことを明らかにしている。

第5 監査の結果

1 認定した事実

(1) 本件県有財産の概要

ア 本件県有財産取得の経緯

神奈川県立藤沢高等学校は、昭和26年に藤沢市（以下「市」という。）

から同市立高等女学校が県に移管された学校であるが、その敷地については昭和52年に市から寄付を受けている。

なお、県へ移管された後に、県が別途購入した土地が現在の学校敷地の一部に存在する。

イ 本件県有財産の管理状況

神奈川県立藤沢高等学校は、平成22年に神奈川県立大清水高等学校との再編統合により閉校し、同年に開校した神奈川県立藤沢清流高等学校(所在地：閉校した神奈川県立大清水高等学校と同一)が管理する本件県有財産について、平成27年度中に見込まれる本件県有財産の売却直前に財産経営課に管理換えされる予定である。

ウ 本件県有財産の所在地及び敷地面積

藤沢市本町4-8-50に所在する本件県有財産の平成27年3月現在の敷地面積は25,586.91㎡(実測面積)、24,388.22㎡(公簿面積：うち、22,201.22㎡は市の寄付地、2,187.00㎡は県の購入地)である。

(2) 県機関の再編整備で生じる跡地等の有効活用の手順

県有地の有効活用に関する基本的な考え方について(平成20年3月24日財管第55号総務部長通知)により、県機関の再編整備で生じる跡地等については、原則として次の手順により、有効活用方策を検討するとされている。

ア 県自らの活用について検討する。

イ 県自らの活用ができない場合は、地元市町村等から公的・公共的な活用を図りたいとの希望があれば、優先して譲渡を検討する。

ウ こうした公的・公共的な活用が見込まれない場合は、民間事業者による活用を図る。

(3) 県有財産の処分に係る根拠規定

ア 法の規定について

(ア) 県有財産は、法第237条第2項の規定により、法第238条の4第1項の規定の適用がある場合を除き、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならないとされている。

(イ) 県有財産(不動産等)の分類の一つである普通財産は、法第238条の5第1項の規定により、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができることとされている。

(ウ) 売買、賃借、請負その他の契約は法第234条第1項の規定により、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとするとしている。

イ 本県条例等の規定について

(ア) 普通財産及び物品の交換、出資、無償譲渡、無償貸付け等に関する条例（昭和39年条例第78号）第4条の規定により、普通財産は、一定の場合に該当するときは、無償又は時価よりも低い価額で譲渡することができる」とされている。

このうち、他の地方公共団体等に譲渡する場合や、寄付に係るものの用途を廃止した財産の場合は次のとおりとされている。

第1号 国又は他の地方公共団体その他の公共団体において公用又は公共用に供するため、これらのものに譲渡するとき。

第2号 他の地方公共団体その他の公共団体において維持及び保存の費用を負担した公用又は公共用に供する財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を当該財産の価額からその負担した費用の額の範囲内の額を減じた価額でこれらのものに譲渡するとき。

第3号 公用又は公共用に供する公有財産のうち、寄付に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継者に譲渡するとき。ただし、寄附の際特約をした場合を除くほか、寄附を受けた後20年を経過したものについては、この限りでない。

(イ) 従前、土地を売却する場合は、建物を除却し、更地にした上で売却していたが、神奈川県県有地・県有施設の総合的な利活用を推進する取組指針（平成22年3月29日財管第69号総務部長通知）により、厳しい財政状況の中で、早期売却を図るため、まず、建物付きでの売却を試みることにした。

(ウ) 県有地・県有施設利用調整会議の設置及び運営に関する要綱（昭和62年5月19日総第2号知事伺定・総務部長通知）第2条第1号の規定により、財政運営と連動した資産としての県有地及び県有施設の有効活用を図る際の全庁的な総合調整を所掌する県有地・県有施設利用調整会議（議長：総務局を担任する副知事）が設置されている。

(4) 県有財産の不動産鑑定評価に係る根拠規定

ア 法の規定について

県有財産は、法第237条第2項の規定により、法第238条の4第1項の規定の適用がある場合を除き、条例又は議会の議決による場合でなければ、適正な対価なくしてこれを譲渡等してはならないとされている。

イ 本県条例等の規定について

(ア) 神奈川県県有財産規則（昭和59年規則第40号。以下「県有財産規則」という。）第45条の規定により、県有財産を取得し、若しくは処分し、又は県有財産に地上権その他の用益物権を設定させようとする場合は、あらかじめ当該財産又はその設定に係る地上権等の対価について評価しなければならないとされている。

(イ) 神奈川県県有財産規則の運用について（昭和59年4月1日管第10号総務部長通知。以下「県有財産規則運用通知」という。）第44条（評価事務の分掌）関係2の規定により、次に掲げる県有財産については、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）に定める2者以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価に付さねばならないとされている。

a 議会の議決に付すべき事件等に関する条例第3条第1項に規定するもののうち不動産に係るもの

b 評価見込額が1件10億円以上又は面積が1件2万平方メートル以上の取得又は処分に係る土地（前号に掲げるものを除く）。

c その他財産経営部長が特に重要若しくは異例と認める取得又は処分に係る県有財産

(ウ) 議会の議決に付すべき事件等に関する条例（昭和39年条例第74号）第3条第1項の規定により、法第96条第1項第8号の規定により議会の議決に付すべき財産の取得又は処分は、予定価格の金額が1億円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い（土地については、その面積が1件2万平方メートル以上のものに係るものに限る。）又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとするとされている。

(5) 県有財産売却の事務手続の流れ

普通財産の処分に関する事務は、県有財産規則第38条の規定により、同条に定める一部の事務を除き、財産経営課が分掌しており、同課は県有財産規則等に定める県有財産売却の事務手続を次の手順により行っている。

ア 地元市町村への取得意向有無の照会・回答

イ 必要に応じて価格水準調査（簡易鑑定）

ウ 処分についての方針伺い

エ 不動産鑑定評価

オ 一般競争入札により売却する場合

(ア) 処分伺い

(イ) 歳入予算執行依頼

(ウ) 入札執行

(エ) 譲渡契約の締結

(オ) 代金の支払い

(カ) 所有権移転登記

カ 市町村又は特定の者へ随意契約で売却する場合

(ア) 譲渡の申込み

(イ) 処分伺い

(ウ) 譲渡契約の締結

(エ) 歳入予算執行依頼

(オ) 代金の支払い

(カ) 所有権移転登記

(6) 本件県有財産の公募売却に至った経緯

ア 市への意向打診

県は、平成23年5月26日付けで本件県有財産の取得の意向の有無を照会したところ、市から同年6月28日付けで市が寄付した土地については無償譲渡、県が直接取得した部分については減額譲渡を求める取得要望書の提出があった。

イ 市への譲渡予想価格の提示

平成23年8月18日に県は無償譲渡は考えていない旨を伝えたところ、市から譲渡予想価格の提示希望があったことを受けて、県は売却価格の目安を示すため、不動産の鑑定評価に関する法律に規定された不動産鑑定士に対し、特段、土地の利用制限を付さない更地としての価格水準調査（簡易鑑定）を依頼し、同不動産鑑定士が約38億6,000万円～約42億円を水準調査額とする調査報告を提出した。

その際、同不動産鑑定士からの「強気の鑑定士であれば、約54億円（200,000円/m²）くらいの額を出すのではないか」との打合せでの意見を踏まえて財産管理課（現財産経営課）は、水準調査額の上限值（約42億円）から不動産鑑定士の意見（約54億円）の幅で、譲渡予想価格を算定することとした。また、減免については、普通財産及び物品の交換、出資、無償譲渡、無償貸付け等に関する条例第4条第1号の規定に基づき、市の寄付地については寄付後20年を経過していることから最大50%減額、県の購入地については最大25%減額で算定することとし、譲渡予想価格を約22億円～約28億円と算定し、市に対し、減免した額と減免しない額をそれぞれ同年11月30日に口頭で提示した。

ウ 本件県有財産に対する市の取得断念

平成24年から平成25年にかけて県と市は本件県有財産の譲渡について数回打合せを行った後、市民から本件県有財産の取得についての市議会に対する陳情が平成25年12月にあり、市議会は想定される金額で取得することは市民に説明がつかないとの理由で趣旨不承とした。

平成26年1月16日付けで市は本件県有財産の取得を断念する旨を県に通知した。この中で市は本件県有財産の活用に当たっては、事前に市と協議の場を設置することを要望した。

エ 本件県有財産の利活用に向けた市の要望

市と協議する中で、市から平成26年2月19日付けで①低層及び中層の建物による構成、②特別養護老人ホーム及び小規模多機能型居宅介護施設の設置、③認可保育所の設置、④開発により設置される公園について、防災の配慮、校歌碑・記念碑及びモニュメントの移設、子育て支援等に資するための面積の確保を求める要望書が県に提出された。

オ 本件県有財産公募売却方法の決定

市の要望を踏まえ、県は庁内関係各局への意見照会を経て、県有地・県有施設利用調整会議の設置及び運営に関する要綱第2条第1号に基づき、平成26年3月19日開催の県有地・県有施設利用調整会議において、公募に際しての基本的な考え方を整理し、本件県有財産を取得した経緯、地元からの土地利用に係る要望を踏まえ、処分方法は、一般競争入札によらず、公募条件を定め、民間事業者から提案を受けて売却する公募プロポーザル方式（随意契約の一種）によることとした。

カ 公募条件の決定

平成26年6月24日から同月30日にかけて県は事業者との対話を実施し、公募条件とする施設の設置可能性等について検証し、同年7月17日に藤沢高校跡地利活用に係る事業者選定評価委員会を開催し、外部有識者等の意見を聴取した後、あらためて市と協議し、公募条件を取りまとめ、同月31日開催の県有地・県有施設利用調整会議に付議し、具体的な公募条件及び審査方法を決定した。

キ 公募条件の概要

県は、県及び市が推進するまちづくりの方向性に即し、周辺環境と調和した良好な土地利用が図られるまちづくりを推進し、健康寿命日本一をめざすことを基本コンセプトにし、市の要望を踏まえ、上記力の事業者選定評価委員会での意見聴取を受けて平成26年10月17日に総務局長までの決裁を受けて「藤沢高校跡地利活用に係る事業者募集要項」（以下「募集要項」という。）を策定し、同月21日付けで公表した。

募集要項で示した公募条件のうち、必須事項は次のとおりとされている。

「(1) 高齢者、障がい者、子育て世帯等多様な世帯が健康で安心して暮らせるまちづくりのモデル事業として必要な施設の設置を提案すること。

・【必須施設】

- ・多様な世帯が居住可能な住宅
- ・多様な世帯がコミュニティを育める交流スペース
- ・認可保育所（定員90名程度。地上園庭、送迎用駐車・駐輪スペース、ベビーカー置き場を設けること。）又は認定こども園（保育所機能として定員90名程度。地上園庭、送迎用駐車・駐輪スペース、ベビーカー置き場を設けること。）
- ・防災へ配慮した公園（例：かまどベンチ、災害対応トイレなどを設けること。）

「(2) 建物の高さは、既存の建物（校舎等）の高さを考慮すること。（第一校舎の建設地盤面（国土地理院地図に基づく標高23m地点。）から15m以下の高さを目安とする。）」

「(3) 敷地内にある記念碑、校歌碑及びモニュメントを存置又は敷地内に移設すること。」

ク 事業候補者の決定方法

県は、事業提案書に記載された提案内容及び提案価格（買受希望価格）について、事業者選定評価委員会の意見を参考とした上で評価点を算定し、最も高い評価点の者を事業候補者に選定することを募集要項で示した。

ケ 公募スケジュール

県は、募集要項公表時点では次のとおりのスケジュールを示した。

- (ア) 応募受付：平成27年1月9日（金曜）から1月16日（金曜）まで
- (イ) 事業候補者の決定：平成27年3月
- (ウ) 売買（仮）契約の締結：平成27年4月
- (エ) 県議会の議決・売却：平成27年度 等

コ 本件県有財産の売却に向けた不動産鑑定評価（公募売却参考価格の算定）

本件県有財産は敷地面積2万平方メートルを超えるため、議会の議決に付すべき事件等に関する条例第3条第1項に該当し、県議会の議決に付すべき案件であることから、県有財産規則運用通知第44条（評価事務の分掌）関係2の規定により、不動産の鑑定評価に関する法律に定める不動産鑑定士2者に公募により売却する際の業者の目安となる募集要項上の価格を設定する目的で、県は市の要望を踏まえ決定した公募条件が課された土地及びこれを敷地とする自用の建物を一体のものとして、公道からの進入路の約半分が民有地と確定したことも伝えて正式な不動産鑑定評価を依頼した。

同不動産鑑定士2者の不動産鑑定評価額が出されたことを受けて、県はどちらの評価も尊重するという観点から、2者の不動産鑑定評価額の平均値を最終的な評価額として平成26年9月19日に決定し、この評価額を参考に公募売却参考価格を21億9,500万円に設定し、募集要項で示した。

2 判断の理由

本件監査請求の監査対象事項である、平成27年度に予定されている本件県有財産の売却が、法第242条第1項に規定する「違法又は不当な財産の処分」に当たるか否かについて、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) 本件県有財産の売却に向けた手続における違法性の有無

本件県有財産の売却の方針決定や売却に向けた諸手続については、法や条例等に基づいて適正に行われており、違法性は認められない。

また、県は本来必要な売却手続に加えて、本件県有財産の市の取得断念後、市からの要望に応じて市と協議し、市から要望された条件を検討の上、公募条件に反映したプロポーザルの公募手続をとるなど、地元市のまちづくりに配慮している。

(2) 本件県有財産の公募売却参考価格の設定における不当性の有無

本件県有財産の公募売却参考価格「21億9,500万円」については、不動産の鑑定評価に関する法律に規定された不動産鑑定士2者が、建物の高さ制

限や保育所、公園設置等の義務が課されている土地及びこれを敷地とする自用の建物を一体のものとし、公道からの進入路の約半分が民有地と確定したことに伴う減額要素を考慮して、個別に算定した不動産鑑定評価額の平均値に基づき、県が設定したものであり、その設定に不当性は認められない。

なお、平成23年度に市に提示した譲渡予想価格は約22億円から約28億円であるが、これは、土地の利用制限のない更地として不動産鑑定士に簡易鑑定を依頼した結果に基づき、本件県有財産の価格を約42億円から約54億円とした上で、条例に基づく減額をした金額であり、これについても不当性は認められないことを付言する。

3 結論

以上により、平成27年度に予定されている本件県有財産の売却は、違法又は不当な財産の処分とはいえないため、請求人が知事に対し、売却の差し止めを求めることには理由がない。

