

監 第 1300 号  
令和元年 9 月 26 日

請求人

一般社団法人税金を使わないまちづくりの会 様

請求人代理人

弁護士 二見 宏史 様

神奈川県監査委員	村 上 英 嗣
同	太 田 眞 晴
同	吉 川 知 恵 子
同	桐 生 秀 昭
同	松 崎 淳

#### 住民監査請求に基づく監査の結果について（通知）

令和元年 7 月 29 日に受理した同月 26 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。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

請求を却下する。

#### 第 2 請求の内容

##### 1 請求人から提出された令和元年 7 月 26 日付け請求書の内容

（原則、内容は原文「請求の要旨」のまま。ただし、「請求者」を「請求人」に、「県所有地」を「県有地」に、「地方自治法」を「法」にそれぞれ表記を変更するとともに、項目番号の一部付け替え等を行った。）

- (1) 請求人は、普通地方公共団体である神奈川県に主たる事務所があり住所がある法人である（甲 2）。
- (2) 神奈川県の長である、神奈川県知事黒岩祐治について対象とするものである（甲 9 等）。
- (3) 神奈川県知事は、茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業（以下、「本件事業」という。）として、下記不動産目録第 1 記載の県有地について、令和 2 年（平

成 32 年) 3 月までに事業用定期借地権設定契約ないし売買契約の締結を予定している(以下、「本件行為」という。甲 4-10 頁等)。

これは、「財産の処分」及び「契約の締結」がなされることが、相当の確実さをもって予測される場合にあたる。

不動産は「財産」にあたる。

また、相当の確実さをもって予測される場合にあたることは、スケジュールが具体的に決められていることから論ずるまでもないことであるが、念の為補充して説明する。本件事業は、募集要項等が整備され、それが広く公表されている(甲 14)。また、県は本件行為の当事者として、優先交渉権者を第 1 に候補とするが、それと基本協定(甲 9 参照)の締結ができない場合、次点優秀提案者を優先交渉権者と替えることのできる立場であり(甲 4-8 頁)、順次これを繰り返すことにより、本件行為が(スケジュールの多少の遅れはあるにせよ)相当の確実さをもってなされる。

そもそも相当の確実さをもってなされることが「予測」できる状況であればよいのであるから、この要件を満たすことは明らかである。

(4) 法 2 条 14 項は、「地方公共団体は、その事務を処理するに当っては・・・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」と定めている。本件行為はこれに違反して違法であり、同時に不当でもある。

ア 本件事業は、茅ヶ崎市菱沼海岸 6991-16 他所在の茅ヶ崎ゴルフ場の閉鎖にともなって、その土地の利活用事業であって、その事業者を民間に募集するものである。

イ 茅ヶ崎ゴルフ場は、全体で 198,786.13 平方メートルの面積を有し、そのうち県有地は 119,773.12 平方メートル(全体の約 60.25 パーセント)、茅ヶ崎協同株式会社(甲 3)の所有地が 75,099.73 平方メートル(全体の約 37.78 パーセント)、茅ヶ崎市の所有地が 3,913.28 平方メートル(全体の約 1.97 パーセント。ただし主に道路である。甲 7 及び甲 12-42 項)となっている(甲 4-2 頁、甲 7 等)。

県有地は下記不動産目録第 1 記載のとおりであり、茅ヶ崎協同株式会社の所有地は同第 2 記載のとおりである(甲 7 等)。

県の各所有地と、茅ヶ崎協同株式会社の各所有地は、いずれも混在・飛び地のようにはなっておらず、県有地が国道 134 号線に接する防砂林に接するように存在し、茅ヶ崎協同株式会社の各所有地は県有地の北側に存在する(甲 8 「2. 公共等の土地所有分布図」)。

ウ 本件事業は、上記県の各所有地と茅ヶ崎協同株式会社の各所有地を、必ず一体として分離できないものとして活用しなければならないとし

ている。

まず、本件行為の前提として基本協定を締結しなければならないところ（甲 4－9 頁等）、その基本協定は、事業者（本件行為の契約当事者）と県と茅ヶ崎協同株式会社の 3 者契約となっている（甲 9）。

また、茅ヶ崎協同株式会社の所有地は売却せず、更新のない原則として更地返還を条件とする 30 年間の事業用定期借地権設定契約（以下、「本件借地契約」という。）を、同事業者に求めることが条件となっている（甲 4、甲 12－11 項等）。

したがって、本件行為は、必ず茅ヶ崎協同株式会社の所有地の本件借地契約と、必ず一体として分離できない関係となっている。

これを端的に示すのが甲 10 である。すなわち、県による適格審査として、「貸付価格・売却価格の審査」を要求し、これを満たさない限り本件行為の当事者となることができないとしている（甲 10－1 頁）。そして、貸付価格は、県有地と茅ヶ崎協同株式会社の所有地の単価が同一でなければならず、その単価が県及び茅ヶ崎協同株式会社の予定価格に満たない場合は失格になるとされている（甲 5－12 頁、甲 11－様式 11）。そして、その価格については交渉ができないものとされている（甲 12－34 項）。

エ しかし、上記のとおり土地の面積及び所在位置からすれば、県の各所有地と茅ヶ崎協同株式会社の各所有地を、一体としなければならない理由はまったくない。むしろ、県はその所有地を、茅ヶ崎協同株式会社の所有地と無関係に、売却等するほうが容易であり、その方がより高い金額での評価で処分することができる。

具体的には、県有地は、茅ヶ崎ゴルフ場の 60 パーセント以上であり、茅ヶ崎協同株式会社の所有地合計よりもはるかに大部分を占めている。また県有地は、119,773.12 平方メートルと利活用に十分な広大な面積である。したがって面積の点からしても、より小さく一部に過ぎない茅ヶ崎協同株式会社の土地と併せて一体として本件行為をする必要がない。

土地の位置関係の点からしても、県の各所有地はひとつながりのまとまった土地であり、飛び地もない。そして、県の各所有地は、その土地を利活用するために、地区内道路を新設するにしても、ラチエン通りに接している（甲 14）ため、茅ヶ崎協同株式会社の所有地を経由する必要なく接道を確認することができる（甲 5－11 頁）。したがって、土地の位置関係の点からも、茅ヶ崎協同株式会社の土地と併せて一体として本件行為をする必要がない。

オ かえって、本件行為を本件借地契約と一体とすることで、県有地の売却等を困難にしている。

本件事業計画では、県及び茅ヶ崎協同株式会社の、それぞれの所有地が接道するように道路を新設することが求められている（甲 5－11 頁）。この点で、県有地は、すでに接道がなされているか、もしくは接道が容易な土地である。他方、茅ヶ崎協同株式会社の所有地は全体としても、わずか 1 か所で 2 メートル道路に接しているにすぎず、4 メートル道路に接しているところはなく、原則として建築基準法の接道要件を満たす土地ではない（甲 5－11 頁、甲 15、甲 16）。当然、市場価値としては極めて低廉な土地である。

したがって、茅ヶ崎協同株式会社の所有地を利活用するためには、道路を新設する必要がある、多額の費用を費やさなければならない。特に、周辺の 4 メートル道路はラチエン通り（甲 5－11 頁）であって、そこから県の所有地を通して、茅ヶ崎協同株式会社の土地まで経路しなければならず、新設する道路の距離も面積も莫大となる。したがって、多額の費用がかかることは明らかである。

しかし、茅ヶ崎協同は一切の費用の負担を行わない（甲 13－4 項等）ので、その負担はすべて事業者となる。

また、事業者の立場からすれば、県有地については買取り又は事業用定期借地の選択が可能である一方、茅ヶ崎協同所有地については事業用定期借地のみが条件となっており、30 年という契約期間の延長もできない（甲 4－7 頁、甲 12－11 項）。それにもかかわらず、茅ヶ崎協同株式会社の所有地についても、利活用するためには整地（元々ゴルフ場であり、土地に高低差や樹木が多々あり、農薬の使用歴もあるのでその対策）・造成等しなければならない。その費用も莫大となる。

加えて、十分な接道がなされており市場価値の高い県有地と、接道がなされていない市場価値の低い茅ヶ崎協同株式会社の貸付価格が同一となっている（甲 5－12 頁）。そのため、事業者には将来にわたって費用の回収の困難な茅ヶ崎協同株式会社 に不当に多額の賃料を支払わなければならない。加えて、茅ヶ崎協同株式会社への賃料交渉ができない（甲 12－34 頁）。

そして、本件借地契約は、更新がなく必ず 30 年間で終了し、原則として茅ヶ崎協同株式会社 に更地返還しなければならないため、その利活用自体が極めて困難である。

以上のとおり茅ヶ崎協同株式会社の利益のため（詳細は次項で説明する。）に事業者が多額の負担をしなければならないことから、事業者

となることを希望する民間業者等は（一体としない場合と比べて）著しく減り（当然、希望業者が増えれば、競争原理により、県有地の土地の買取価格・貸付価格は増加する。）、かつ、県の所有地の買取り等の対価に回せる予算も少なくなる。その結果、県有地の土地の買取価格・貸付価格の減額という形で県の利益を損なわせることは疑いようがない。

カ 上記のとおり、本件行為を本件借地契約と一体とすることは、県に支障を及ぼし、かえって茅ヶ崎協同株式会社の利益を誘導している。

まず、茅ヶ崎協同株式会社の所有地は接道要件を満たしていない上に、必ず30年後に返還されることになっている。

しかしながら、本件事業によれば、茅ヶ崎協同株式会社の所有地内には道路が設置されることはなく、また同社が道路の費用を負担することなく、そして新たに作られた道路は茅ヶ崎市の管理となり、茅ヶ崎協同株式会社の所有地は茅ヶ崎市の道路に接道することになる（甲12-4項6項、甲13-4項4項等）。その結果、茅ヶ崎協同株式会社は、負担なく建築基準法の接道を満たすことができる。そして、茅ヶ崎協同株式会社は、30年間の本件借地契約の終了後は確実にその所有地すべての完全な所有権を回復することができる（甲12-11項等）。本件借地契約終了後、茅ヶ崎協同株式会社の所有地が、現在よりはるかに価値が高まるのは明らかである。（なお、茅ヶ崎協同株式会社の所有地は、現在は第一種低層住居専用地域である（甲7）が、用途地域の変更によって（甲5-9頁等）も、その価値が大きく高まる（甲5-10頁）のは明らかである。）

本来現状において本件事業を利用しない限りは、茅ヶ崎協同株式会社の所有地を4メートル道路と接道させることは不可能である（甲15、甲16）。

上記のとおり、4メートル道路であるラチエン通りから茅ヶ崎協同株式会社の所有地まで、続く4メートル道路を設置して、接道させるためには莫大な費用がかかるにもかかわらず、茅ヶ崎協同株式会社はその費用を一切負担することはないのである。

そして、本件借地契約を開始するための準備期間に、道路の設置工事などを行うことが本件事業の条件であるが、その準備期間についても、茅ヶ崎協同株式会社はその所有地について、本件借地契約上の賃料とほぼ変わらない高額な賃料収入をえることができ（甲4-5頁から7頁、甲5-12頁等）、これを県が本件行為・本件事業の前提条件としているのである。県が茅ヶ崎協同株式会社の利益を誘導しているのは

明らかである。

本件行為を本件借地契約と一体とすることについて、上記のとおり県に利益はない以上、もっぱら私人である茅ヶ崎協同株式会社の利益を誘導していると言わざるを得ない。

キ 本件事業・本件行為は、公募型プロポーザル方式を採用している（甲6－9頁等）が、結局は随意契約である。

随意契約が許容されるのは、法234条2項、同施行令167条の2に列挙する場合に限られる。本件では、随意契約が許容される場合に当たらず、違法（かつ不当）である。

それにもかかわらず、本件が随意契約を選択した主な理由は、本件行為を本件借地契約と一体とするためであると強く推測される。

(5) 本件行為を本件借地契約と一体としないので済むのであれば、県の所有地のみの利活用を検討すれば足り、扱いの困難で極めて莫大な経費のかかる茅ヶ崎協同株式会社の利活用を検討する必要がなくなる。そうすれば、県の所有地の買取り等に対してはより多数の事業者が希望し、競争原理によりその評価が高まり、売却等の際には、本件行為に比して、はるかに多くの税収となる。

本件行為を本件借地契約と一体とすることで、県には、莫大な税収減という損害が発生するおそれが確実に存在する。

本来は、県有地を売却ないし貸付するという「経費」をもって最大の税収という「効果」をもたらさなければならない。それにもかかわらず、本件は、法2条14項に違反し、違法かつ不当であることは明らかである。

(6) 以上のとおりであるから、法第242条第1項の規定により、必要な措置、特に県の所有地と茅ヶ崎協同株式会社の所有地を一体とすることを取りやめて分離し、県の所有地のみで、すなわち茅ヶ崎協同株式会社（及びその所有地）とは無関係に本件事業・本件行為がなされるようにする措置を、請求する。

## 不 動 産 目 録

### 第1 神奈川県所有地

(所在)	(面積)
1 茅ヶ崎市白浜町6816-4	41,757.47 m <sup>2</sup>
2 茅ヶ崎市白浜町6816-5	1,246.41 m <sup>2</sup>
3 茅ヶ崎市白浜町6816-8	46,122.66 m <sup>2</sup>
4 茅ヶ崎市白浜町7156-10	444.64 m <sup>2</sup>
5 茅ヶ崎市白浜町7156-8	1,157.51 m <sup>2</sup>

6	茅ヶ崎市白浜町 7 1 5 6 - 9	4,296.30 m <sup>2</sup>
7	茅ヶ崎市菱沼海岸 6 8 1 5 - 3	361.17 m <sup>2</sup>
8	茅ヶ崎市菱沼海岸 6 8 1 5 - 5	229.31 m <sup>2</sup>
9	茅ヶ崎市菱沼海岸 6 8 1 5 - 7	14,392.93 m <sup>2</sup>
10	茅ヶ崎市菱沼海岸 6 9 9 1 - 1 6	298.08 m <sup>2</sup>
11	茅ヶ崎市菱沼海岸 6 9 9 1 - 1 8	8,529.86 m <sup>2</sup>
12	茅ヶ崎市菱沼海岸 6 9 9 1 - 1 9	765.78 m <sup>2</sup>
13	茅ヶ崎市白浜町 3 0 0 4 - 7 0	171.00 m <sup>2</sup>
	計	119,773.12 m <sup>2</sup>

第2 茅ヶ崎協同株式会社の所有地

	(所在)	(面積)
1	茅ヶ崎市白浜町 3 0 0 6	6,941.65 m <sup>2</sup>
2	茅ヶ崎市白浜町 6 7 4 9	12,426.12 m <sup>2</sup>
3	茅ヶ崎市白浜町 6 7 5 0	17,804.36 m <sup>2</sup>
4	茅ヶ崎市白浜町 6 7 5 1	24,592.37 m <sup>2</sup>
5	茅ヶ崎市浜須賀 6 7 5 2 - 1	13,335.23 m <sup>2</sup>
	計	75,099.73 m <sup>2</sup>

2 請求人

氏名 一般社団法人税金を使わないまちづくりの会  
住所 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番22号

3 請求人代理人

弁護士 二見 宏史

4 請求人から提出された事実を証する書面

- 甲第1号証 事実証明書説明書
- 甲第2号証 請求者の登記情報
- 甲第3号証 茅ヶ崎協同株式会社の登記情報
- 甲第4号証 事業者募集要項
- 甲第5号証 計画条件及び要求水準書
- 甲第6号証 茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針
- 甲第7号証 物件調書
- 甲第8号証 立地状況図
- 甲第9号証 基本協定書 (案)
- 甲第10号証 審査基準

甲第 11 号証 様式集

甲第 12 号証 茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業に係る事業者募集要項に関する  
質問と回答

甲第 13 号証 茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業 事業者募集要項に係る競争的  
対話における質問と回答

甲第 14 号証 県ホームページ

甲第 15 号証 地図（グーグルマップ）（茅ヶ崎ゴルフ場周辺地図）

甲第 16 号証 グーグルストリートビュー

### 第 3 請求の受理

本件監査請求は、実際に受け付けた令和元年 7 月 29 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

##### (1) 証拠の提出

請求人から、新たな証拠の提出はなかった。

##### (2) 陳述の内容

請求人及び請求人代理人は、令和元年 9 月 4 日 14 時から神奈川県横浜  
合同庁舎 2 階の第 1 監査室において、監査委員に対して陳述を行った。

陳述の内容は次のとおりであった。

ア 請求人代理人

代理人の二見から今回の請求の趣旨を御説明します。

請求書のほうに書かせていただいたとおりなのですが、神奈川県  
知事の行った本件事業につきまして、それが県の財産の処分及び契  
約の締結に当たり、それが相当の確実さをもって予測される場合に  
当たる、といったこととして、県の財産である不動産についての財産  
の処分、契約の締結ということに該当する行為であります。

そして、今回の本件事業が法 2 条 14 項に違反して違法、不当とい  
うことになり、その結果として、県の税収減という損害が発生するお  
それが確実に存在する、ということとして、請求書のとおり必要な措  
置を求めるものです。

重要な点としましては、県の所有地と茅ヶ崎協同株式会社の所有  
地を県のほうが必ず一体として取り扱うという条件をつけておりま  
して、そのことによって私が今申し上げたような事情が発生してい  
るということとなります。



もう少し言いますと、県の土地につきましては立地や接道などの条件からして使用価値などが高く、利活用しやすい土地に比べまして、茅ヶ崎協同の土地は立地、接道などの条件が極めて劣っておりまして、こちらについて利活用が極めて厳しい、というものです。

そういうものにもかかわらず、何ら合理的な理由はないにもかかわらず、県が茅ヶ崎協同の土地を一体として必ず利活用しなければいけないとしたことによって、最終的には県の財産が、税収が下がるなどという点で法2条14項に違反するという結論を招いております。

したがって、結論としては、この茅ヶ崎協同の土地と県の土地を一体とすることを取りやめて分離する、というようなことが必要な措置として最も適切になると考えます。

具体的に、いかなる点が問題かという点につきましては、申立人代表のほうから御説明させていただきたいと思います。

私のほうからは以上です。

#### イ 請求人の代表理事

それでは私のほうから、細かい点を申し上げます。

まず、冒頭に申し上げておきますのは、我々はね、県、市、茅ヶ崎協同に対して何ら作為もございません。

まず、今先生が申し上げたとおりに、3つの今回の大きな問題点がある。ということは茅ヶ崎協同の土地の造成等々を我々申請人がやらなければいけないですよ。

これは、今、現状見積をしているところでございますけれども、一応、土木事業が約12億かかります。で、伐採事業が、私どもの担当が調べたところ、1,322本松の木等々がございまして、これが約1億5,000万かかります。で、あとはクラブハウス等々の解体の問題でございまして、これが約6,000万から6,500万かかりますよ。で、道路工事が約12億。この金額を我々申請者に負担をさせるというのはいかなるものか、というのがまず1点。

2点目は、道路の関係も、道路も一切協同さんはみませんよ。これが、概算ですけれども、約5,800坪ございまして、5,800坪を我々に全てを、土地の値段なんかの金額と、結果的に造成、舗装、いろんなものを全部負担かけますよ、一切協同さんは払いませんよ、というのが2点です。

3点目は、今年度契約ができれば、来年4月1日から賃料を払いなさいよ。要するに、賃料を開発もでない、なにもおらない中で2年

になるのか3年になるのかわかりませんが、結果的に賃料を払いなさいよと。全てこの3つが買主のほうに負担がかかる。莫大な金額になるわけですよ。これに対して私どもは異議を申し立てておるのであって、決して他の事に対して異議を申し立てておるわけではございません。

だからって、こうであっても結果的に県に対しても我々、申請の時に金額も入れておきました、で、協同さんの金額も入れておきました。決して安いものではなくて、結果的に協同さんのほうは1億4,000万の賃料の申出は、封を開いたかどうかわかりませんが、一応、1億4,000万円なにがしを数字に乗せております。

結果的にね、この協同さんのものも私のほうも調査をした結果、今までゴルフ場においては、7,600万の賃料をゴルフ場、観光日本はもらっておったということで、私どもは今回、倍の数字を出しております。

で、提案書に関しては減歩方式を採って、協同さんの22,000に対して、約4,000坪ぐらいで、一応概算で、ツーペイになるかなあと思っておりましたところ、まあ5,000坪ぐらいになると思いますけれども、一応22,000から4,000坪を引いた残り18,000坪の賃料を計算したところ、1億4,000になりますよと。決して安い数字じゃなくて、今までの倍以上の数字を出しておるところでございます。

以上、私のほうは、細かく書いてはございませんけれども、一応大きなところはそういうことで、それだけお金がかかるものを買主に負担をさせるのはいかななものかというふうに感じたもので、一応今日に至ったと思います。

以上です。

## 2 監査対象事項の特定

請求人は、県の行為について以下のとおり主張していると認められる。

- (1) 本件事業については、茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）等が整備され、広く公表されていること、県は本件行為の当事者として、優先交渉権者を第1に候補とするが、それと基本協定の締結ができない場合、次点優秀提案者を優先交渉権者と替えられ、順次これを繰り返すことにより、スケジュールの多少の遅れはあるにせよ、茅ヶ崎ゴルフ場の県有地について、事業用定期借地権設定契約若しくは売買契約が締結されることは相当の確実さをもって予測される。
- (2) 県有地と茅ヶ崎協同株式会社（以下「茅ヶ崎協同（株）」という。）の

所有地を必ず一体として利活用しなければならないとする本件事業について、土地の面積及び所在地からすれば、県の各所有地と茅ヶ崎協同(株)の各所有地を一体としなければならない理由はなく、むしろ、県は茅ヶ崎協同(株)の所有地と無関係に売却等の方が容易で、より高い金額での評価で処分できるため、本件行為は、最小の経費で最大の効果を上げることが規定する法第2条第14項に反するもので、かつ不当である。

- (3) 公募型プロポーザル方式(以下「プロポーザル方式」という。)を採用しているが、実態は随意契約であり、法第234条第2項、同法施行令第167条の2に列挙された随意契約が許容される場合に当たらないため、違法かつ不当なものである。

そこで、本件行為がなされることが相当の確実さをもって予測されるか否かを監査対象事項とし、相当の確実さをもって予測されると認められた場合には、本件行為が、違法若しくは不当な財産の処分又は管理並びに契約の締結に当たるか否か、随意契約によることができる場合に当たるか否かを合わせて監査対象事項とすることとした。

### 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本件事業を所管する総務局財産経営部財産経営課(以下「財産経営課」という。)を選定し、令和元年8月15日10時から神奈川県本庁舎5階財産経営課分室において職員調査を実施し、茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針(以下「基本方針」という。)、事業者募集の状況等について聴取を行った。なお、職員調査後も、必要に応じて、電話等で追加聴取を行った。

財産経営課の主張の要旨は、次のとおりであった。

#### (1) 茅ヶ崎ゴルフ場の概要について

##### ア 沿革・経緯

昭和32年11月 茅ヶ崎市(以下「市」という。)が県有地と茅ヶ崎協同(株)所有地を借り受けて市営ゴルフ場を開設し、その運営を観光日本株式会社(以下「観光日本(株)」という。)に委託

昭和42年4月 市が茅ヶ崎ゴルフ場運営から撤退したため、県及び茅ヶ崎協同(株)が、観光日本(株)に土地を直接貸付け

平成26年4月 観光日本(株)が、平成26年度末で茅ヶ崎ゴルフ場を閉鎖する意向を県等に通知

- 平成 27 年 4 月 暫定的に 2 年間茅ヶ崎ゴルフ場の運営を継続（平成 29 年 3 月まで）、観光日本（株）は株式会社武蔵野（以下「（株）武蔵野」という。）に転貸し、（株）武蔵野が運営
- 同年 11 月 県、茅ヶ崎協同（株）及び市の三者で基本方針を策定
- 平成 28 年 2 月 本件事業の事業者募集開始（前回公募）
- 同年 8 月 優先交渉権者の選定
- 同年 10 月 優先交渉権者の辞退
- 平成 29 年 4 月 暫定的に 3 年間茅ヶ崎ゴルフ場の運営を継続（令和 2 年 3 月まで）、観光日本（株）は（株）武蔵野に転貸し、（株）武蔵野が運営
- 同年 5 月 県、茅ヶ崎協同（株）及び市の三者で、引き続き基本方針に基づき再募集に取り組む旨合意し、確認書を締結
- 平成 31 年 3 月 本件事業の事業者募集開始（今回公募）

#### イ 土地

- (ア) 所在地  
茅ヶ崎市菱沼海岸 6991-16 他
- (イ) 敷地面積  
198,786.13 m<sup>2</sup>（内訳：県有地 119,773.12 m<sup>2</sup>、茅ヶ崎協同（株）所有地 75,099.73 m<sup>2</sup>、市有地（道路敷・水路敷）3,913.28 m<sup>2</sup>）
- (ウ) 用途地域、建ぺい率、容積率  
第 1 種低層住居専用地域、建ぺい率 50%、容積率 100%
- (エ) 県有財産台帳価格  
6,275,791,000 円

#### ウ 主な建物

以下の建物は全て県有財産である。

- (ア) クラブハウス  
鉄筋コンクリート造アルミニューム板葺 2 階建（平成 10 年築）、延床 1,517.10 m<sup>2</sup>
- (イ) キャディー棟  
木造ストレート葺 2 階建（平成 3 年築・平成 10 年増築）、延床 295.01 m<sup>2</sup>
- (ウ) コース管理棟事務所  
木造ストレート葺平屋建（昭和 63 年築）、延床 92.74 m<sup>2</sup>
- (エ) コース管理棟機械庫

木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建（昭和 64 年増築）、延床 202.02 m<sup>2</sup>

エ 県有地及び県有施設の貸付契約

- (7) 貸付先  
観光日本（株）
- (イ) 契約期間  
平成 29 年 4 月 1 日から令和 2 年 3 月 31 日まで
- (ロ) 契約内容
  - a 土地（使用貸借契約）
    - ・ 貸付料 年 6,150 万円（国有資産等所在市町村交付金（固定資産税相当額）と同額）
    - ・ 減額率 67%（普通財産（土地及び建物）の貸付料算定基準に基づく貸付料 年 1 億 8,827 万円）
  - b 建物（使用貸借契約）  
借家権の発生を回避するため、使用貸借（無償）としている。

(2) 県、茅ヶ崎協同（株）及び市の三者の合意事項

ア 基本方針（平成 27 年 11 月）

- (7) 目的・策定経緯  
茅ヶ崎ゴルフ場がこれまで担ってきた広域避難場所及びみどりの機能の確保など、市のまちづくりの方向性を尊重し、茅ヶ崎協同（株）所有地との一体的な土地の利活用を図るため、事業提案の募集に向けて、民間事業者に茅ヶ崎ゴルフ場の土地利用の考え方を示したものである。地権者である県及び茅ヶ崎協同（株）と道路敷及び水路敷を有する市の三者で協議し、策定過程でパブリックコメント手続を経て県民意見を踏まえ策定した。
- (イ) 内容
  - a 施設概要（所在地、面積、用途地域、敷地の概況、交通、沿革）
  - b 事業アイデアの募集結果（注 1）
  - c 土地の利活用の検討の視点
  - d 跡地利活用の方向性（テーマ、まちづくりのコンセプト）
  - e まちづくりに必要な機能及び求めたい機能（防災、ゆとり・自然、にぎわい・交流、健康増進）  
（注 1） 今後の土地の利活用を検討するに当たり、県、茅ヶ崎協同（株）及び市が茅ヶ崎ゴルフ場の利活用に関する事業アイデアを民間事業者から募った結果

イ 茅ヶ崎ゴルフ場利活用に関する確認書（平成 29 年 5 月）

- (7) 目的

事業者再募集に向けて、今後の三者の取組姿勢を確認する。

(f) 内容

- a 基本方針の踏襲
- b 広域避難場所及びみどりの機能の確保並びに大規模住宅及び大規模商業施設の抑制という市のまちづくりの方向性の尊重
- c 市の広域避難場所の見直し結果の反映
- d 令和2年度の事業着手

(3) 本件事業について

ア 本件事業の概要

広域避難場所及びみどりの機能の確保など、市のまちづくりの方向性を尊重して、県有地と茅ヶ崎協同（株）所有地の一体的な利活用を図ることを目指し、民間事業者からプロポーザル方式により事業提案を受けて、売却又は事業用定期借地権を設定（30年間）する貸付けを行う。

イ 本件事業に係る市からの要望・意見について

- ・ 茅ヶ崎協同（株）所有地との一体的な利活用を検討してほしい。県には土地を持ち続けてほしいが、一部売却は理解する。
- ・ 広域避難場所と緑地に関する住民意見を踏まえ、それらの機能を最大限維持していくために、ゴルフ場存続が一番望ましい。
- ・ 広域避難場所は、広ければ広いほどよい。
- ・ 大型の商業施設の整備や大規模な住宅開発は避けたい。
- ・ ゴルフ場でなくなる場合、40,000㎡から60,000㎡の範囲で市営公園を整備することも可能。

ウ 平成31年3月募集（現募集）

(f) 主な公募条件

a 広域避難場所の確保

- ・ 延焼火災からの避難空間として、敷地内に使用可能面積（注2）60,000㎡以上の広域避難場所を確保する。

（注2） 使用可能面積＝（安全面積×土地利用別利用可能率）  
＋（準安全面積×土地利用別利用可能率×1／4）

土地利用別利用可能率の例として、公園であれば100%、駐車場であれば50%、幅員12m以上の道路であれば0%などとなっている。

- ・ 事業用地の中で広域避難場所の確保が難しい場合は、県有地に実面積60,000㎡を上限として市が管理する公園を配置し、当該

- 公園を使用可能面積に算入可能とする。
- b みどりの機能の確保  
建築敷地面積に対して25%以上の緑地を確保する。
  - c 大規模住宅及び大規模商業施設の抑制
    - ・ 住宅の整備は300戸未満とする。
    - ・ 店舗は1施設当たりの店舗面積を3,000 m<sup>2</sup>未満とする。
  - d 用途地域の変更  
住居系用途地域内（田園住居地域・準住居地域を除く。）であることを限度として、用途地域を変更することを前提とした提案を受け付ける。
  - e 津波災害時の一時避難場所の確保  
災害時の津波からの一時避難場所を確保できる施設を整備する。
  - f 土地利用方法
    - ・ 県有地は貸付け又は売却とする。
    - ・ 茅ヶ崎協同（株）所有地は貸付けとする。
- (4) 平成28年2月募集と現募集との募集内容の変更点について
- a 広域避難場所の規模の拡大
    - ・ 市が平成29年1月から実施した市内全域の広域避難場所の見直し結果を反映し、「使用可能面積」の考え方を受け入れた。
    - ・ その結果、敷地内の位置によっては、実面積換算で60,000 m<sup>2</sup>を上回る相当な広さの広域避難場所を確保することとなった。（前回：敷地外を含め実面積120,000 m<sup>2</sup>（うち敷地内に実面積60,000 m<sup>2</sup>））
  - b 用途地域変更に対する考え方  
用途地域を変更することを前提とした提案は、住居系用途地域内（田園住居地域及び準住居地域を除く。）に限定した。（前回：制限なし）
  - c 県有地の売却範囲
    - ・ 県有地については、全部売却の提案も可とした。（前回：住宅用地のみ売却）
    - ・ 「用途地域を変更する事業用地」が県有地の場合は、貸付けではなく売却に限ることとした。（前回：用途地域の変更の有無に関わらず、住宅用地でなければ貸付け）
  - d 参考価格  
貸付料については用途ごとに設定し、売却価格については面積

及び用途地域に応じて設定した。(前回：用途地域変更後に不動産鑑定評価を実施し、価格の見直しを協議)

(㊦) 本件事業の今後の進め方について

- ・ 優れた事業計画を有する者を選定し、県、茅ヶ崎協同(株)、市の三者と当該事業者で基本協定を締結する。
- ・ その後、県は、県有地を対象として事業者と土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約を締結し、茅ヶ崎協同(株)は、茅ヶ崎協同(株)所有地を対象として事業用定期借地権設定契約を締結する。

(㊧) 現募集に応募した事業者の数について

令和元年7月29日に応募図書を受付を開始したところで、事業者選定過程は公表していない。

エ 今後の選考スケジュールについて

令和元年9月 事業者選定評価委員会の開催、優先交渉権者の決定及び公表(県ホームページ)

同年9月～10月 基本協定の締結

令和2年3月まで 土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約の締結

オ 基本協定締結後、最優秀提案者との契約ができなかった場合の対応について

- ・ 次点優秀提案者に優先交渉権者とする旨を通知し、事業者の意向を確認する。受託する意向が確認できれば、基本協定締結に向けた協議を開始する。評価点が3位以降の提案者を優先交渉権者とすることはない。
- ・ 次点優秀提案者が選定されなかった場合又は次点優秀提案者と基本協定締結に至らなかった場合、再々募集をどうするか、維持管理をどうするかなど、早急に、県、茅ヶ崎協同(株)及び市の三者で協議する。
- ・ 基本協定書(案)を募集要項と合わせて公表しているとおおり、基本協定締結後、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合、相互に求償はできない。

## 第5 監査の結果

### 1 認定した事実

職員調査による財産経営課からの説明等を踏まえ、認定した事実は次のとおりである。



(1) 茅ヶ崎ゴルフ場の概要及び運営状況について

ア 概要

(7) 所在地

茅ヶ崎市菱沼海岸 6991-16 外

(f) 土地及び建物面積及び所有者

a 土地

全体 198,786.13 m<sup>2</sup>

(a) 県 119,773.12 m<sup>2</sup>

(b) 茅ヶ崎協同(株) 75,099.73 m<sup>2</sup>

(c) 市(道路敷・水路敷) 3,913.28 m<sup>2</sup>

b 建物(全て県有財産)

クラブハウス 1,517.10 m<sup>2</sup>

キャディー棟 295.01 m<sup>2</sup>

コース管理棟事務所 92.74 m<sup>2</sup>

コース管理棟機械庫 202.02 m<sup>2</sup> など

(g) 運営事業者

(株)武蔵野

県は、(f)に記載の県有地及び建物を観光日本(株)に貸付けており、観光日本(株)は、(株)武蔵野へ転貸している。

イ 運営状況

開設から現状までの経過は以下のとおりである。

昭和32年 市営ゴルフ場として開設(観光日本(株)に運営委託)

昭和42年 市がゴルフ場運営から撤退、県が直接、観光日本(株)へ土地を貸付

平成26年 観光日本(株)が平成27年3月31日をもって茅ヶ崎ゴルフ場を閉鎖する旨の文書を県及び茅ヶ崎協同(株)へ通知

平成27年 次の利活用の検討には、事業者からの事業提案の募集や、都市計画上の用途変更を視野に入れると、少なくとも2年程度かかるため、県は観光日本(株)と県有財産一時使用貸借契約を締結し、観光日本(株)は(株)武蔵野に転貸。(株)武蔵野が平成27年4月から2年間暫定的に茅ヶ崎ゴルフ場を運営

平成28年 本件事業に係る事業者募集を行い、優先交渉権者を選定

同年 優先交渉権者の辞退

平成 29 年 再度、募集条件等を整理するため、県は、観光日本(株)と県有財産使用貸借契約及び県有財産一時使用貸借契約を締結し、観光日本(株)は(株)武蔵野に転貸。(株)武蔵野が平成 29 年から 3 年間暫定的に茅ヶ崎ゴルフ場の運営を継続

## (2) 平成 28 年 2 月募集 (前回募集)

### ア 募集結果

6 事業者からの応募があり、参加資格要件及び必須事項等の書面審査(第 1 次審査)を行い、3 事業者を失格とした。残った 3 事業者のうち、1 事業者が応募を辞退したため、2 事業者について平成 28 年 7 月 28 日開催の事業者選定評価委員会においてプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、各委員からの意見を聴取した上で、県及び茅ヶ崎協同(株)は提案に関する審査を行い、東京急行電鉄株式会社・株式会社電通グループ(以下「東急・電通 G」という。)を優先交渉権者として選定し、もう 1 事業者は評価点が 100 点に満たなかったため、次点者として選定しなかった。

### イ 優先交渉権者の辞退

優先交渉権者である東急・電通 G から、茅ヶ崎ゴルフ場は、敷地の約 6 割が県有地、約 4 割が茅ヶ崎協同(株)の土地で、茅ヶ崎協同(株)の土地の利用方法は貸付けのみ、県有地は基本貸付けで一部売却も可というように、土地の利用条件が異なることから、売却、貸付けなど事業を進める上での土地の利用権限の整理に基本協定締結期限を迎えても、まだなお時間がかかるということで、辞退届が平成 28 年 10 月 21 日に提出された。

## (3) 平成 31 年 3 月募集 (現募集)

### ア 事業候補者の決定方法

県及び茅ヶ崎協同(株)は、事業者選定評価委員会の各委員の意見を参考に、事業提案や事業遂行能力等を総合的に評価し、最優秀提案者及び次点優秀提案者を決定し、最優秀提案者を優先交渉権者に選定することを募集要項で示した。なお、提案内容に関する評価点が 80 点中 40 点に満たない場合は、最優秀提案者及び次点優秀提案者に選定しない。

財産経営課は、最優秀提案者及び次点優秀提案者と基本協定等の締結ができなかった場合、評価点が 3 位以降の提案者を優先交渉権者とすることはないとしている。

### イ 公募スケジュール

県及び茅ヶ崎協同(株)が募集要項で示した主なスケジュールは次の

とおりである。

- (7) 応募受付：令和元年7月29日（月曜）から同年8月2日（金曜）まで
- (イ) 参加資格要件等の審査結果の通知：令和元年8月
- (ロ) 事業提案書のプレゼンテーション及びヒアリングの実施（事業者選定評価委員会の開催）：令和元年8月
- (エ) 審査結果の通知：令和元年9月
- (オ) 優先交渉権者の決定及び公表：令和元年9月
- (カ) 基本協定の締結：令和元年9月から同年10月までの間
- (キ) 事業用定期借地権設定契約等の締結：令和2年3月

ウ 参加資格要件確認の基準日等

参加資格要件を確認する基準日は、応募図書を受付締切日（令和元年8月2日）とする。

## 2 判断の理由

本件監査請求に関し、上記の認定した事実を踏まえ、本件行為がなされることが相当の確実さをもって予測されるか否かについて、以下のとおり、判断を行った。

請求人は、本件事業について募集要項等が広く公表されていること、募集要項に基づき選定された優先交渉権者と基本協定の締結ができない場合、次点優秀提案者を優先交渉権者と替えられ、順次これを繰り返すことにより、スケジュールの多少の遅れはあるにせよ、本件行為が相当の確実さをもって予測されると主張する。

しかしながら、募集要項では、「第5 監査の結果 1 認定した事実(3)平成31年3月募集（現募集）」に記載のとおり、次点優秀提案者に次ぐ事業者を選定する仕組みにはなっていないことから「次点優秀提案者を優先交渉権者と替えられ、順次これを繰り返す」との請求人の主張は認められない。

さらに、監査請求の対象となる行為がなされることが相当の確実さをもって予測されるか否かについて平成27年11月25日付け横浜地方裁判所判決（平成29年9月7日最高裁判所第一小法廷判決により確定）では、「当該監査請求を受けた監査委員において、判断の基礎とすることができる事情をもって、対象となる財務会計上の行為がなされることが相当の確実さをもって予測される場合に当たることが必要であると解するのが相当である」とされ、監査請求がされた時点での事情を踏まえて、住民監査請求の対象行為が相当の確実さをもって予測されたか否かを判断している。

これを本件監査請求についてみると、本件監査請求がされた令和元年7月29日時点では、本件事業に係る事業者からの応募函書の受付が開始されたところである。そして、「第5 監査の結果 1 認定した事実 (3)平成31年3月募集（現募集）」に記載のとおり、募集要項には、令和元年7月29日から同年8月2日まで応募を受け付けること、事業提案書のプレゼンテーション及びヒアリングを実施した後の同年9月に優先交渉権者の決定及び公表を予定していることなどが記載されており、スケジュールは明確であるものの、現募集に応募した事業者の総数や提案内容を把握できる状況になく、当然に参加資格要件等の審査や事業者選定評価委員会の開催など優先交渉権者を選定する具体の手續にも至っていない状況である。

したがって、本件監査請求がされた令和元年7月29日時点において、本件行為がなされる可能性が相当の確実さをもって客観的に推測される程度に具体性を備えているとは認められないことから、法第242条第1項に規定する「当該行為がなされること相当の確実さをもって予測される場合」に当たらない。

なお、上記のとおり本件監査請求は、本件行為が相当の確実さをもって予測されるとはいえないことから、「第4 監査の実施 2 監査対象事項の特定」に記載のとおり、本件行為が、違法若しくは不当な財産の処分又は管理並びに契約の締結に当たるか否か、随意契約によることができる場合に当たるか否かについては監査対象事項としない。

### 3 結論

以上のことから、本件行為は、本件監査請求がされた時点において、相当の確実さをもって予測されるとはいえないことから、本件監査請求は、法第242条第1項に定める要件を欠くものであり、不適法なものである。