

善行地区における地域コミュニティ活動事業用地
取得に関する調査特別委員会 中間報告書

平成23年12月14日

目 次

1. 調査に至った経緯	-----	1
2. 特別委員会の設置	-----	1
(1) 設置決議	-----	1
(2) 調査事件	-----	2
(3) 委員会の定数	-----	2
(4) 委員長、副委員長、委員の氏名	-----	2
(5) 調査対象物件の概要	-----	3
(6) 会議の運営と情報公開の事務取扱いについて	-----	3
3. 委員会の開催状況	-----	5
4. 証人、参考人、説明員の出席等	-----	8
(1) 証人として出頭を求めた者、証言を求めた事項	-----	8
(2) 参考人として出席を求めた者、意見を求めた事項	-----	13
(3) 執行機関に説明員として出席を求めた者、説明の概要	-----	13
5. 記録、資料の提出	-----	14
(1) 地方自治法第 100 条第 1 項の規定により提出を求めた記録	-----	14
(2) 執行機関に提出・照会を求めた資料等	-----	18
6. 調査の実施及び内容	-----	20
(1) 記録の分析	-----	20
(2) 実地調査	-----	20
(3) 証人尋問の実施	-----	20
(4) 不動産鑑定評価の実施	-----	20
7. 事実認定に向け確認できる事項	-----	21
8. まとめ	-----	26
(1) 現時点における委員会としての判断	-----	26
(2) 調査事項における改善点について	-----	31

1. 調査に至った経緯

平成21年9月24日の本会議において、柳沢潤次議員（日本共産党藤沢市議会議員団）の藤沢市土地開発公社の経営状況に関する質疑の中で、善行コミュニティ活動事業用地の先行取得の経緯等について疑義が指摘された。

その後、新聞各紙でも本件土地の取得にかかる経緯等について疑惑報道がされる中、本事件は、決算特別委員会、総務常任委員会、建設常任委員会で審査され、平成22年2月3日から同年5月10日まで5回にわたり、総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会において、参考人を招致して審査を行ったが、真相解明には至らなかった。

その間、平成21年12月定例会、平成22年6月定例会、12月定例会において、地方自治法第100条第1項の調査特別委員会（百条委員会）の設置を求める決議が提出されたが、いずれも可決を見なかった。

また、この間、本件土地の取得を不当とする住民監査請求が提出され合議に至らなかったことにより、平成22年3月4日住民訴訟が提起され、現在も係争中となっている。

そして、平成23年4月に本市議会議員の改選期を迎え、改選後の初定例会となる6月定例会において、本件に関する請願が本会議において賛成多数で採択され、定例会最終日に提出された決議を全会一致で可決し、本委員会の設置が決定した。

（1）本委員会設置以前の審査状況

- | | |
|--------------|----------------------|
| ①平成21年9月25日 | 平成20年度決算特別委員会 |
| ②平成21年10月5日 | 総務常任委員会 |
| ③平成21年11月27日 | 総務常任委員会 |
| ④平成21年12月3日 | 総務常任委員会 |
| ⑤平成22年1月18日 | 総務常任委員会 |
| ⑥平成22年1月27日 | 建設常任委員会 |
| ⑦平成22年2月3日 | 総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会 |
| ⑧平成22年2月10日 | 総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会 |
| ⑨平成22年4月12日 | 総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会 |
| ⑩平成22年4月23日 | 総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会 |
| ⑪平成22年5月10日 | 総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会 |

2. 特別委員会の設置

（1）設置決議

善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査の決議

本市議会は、善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に伴う事実関係を解明することを目的に、必要な調査を行う。

- 1 調査事項 本市議会は、地方自治法第100条の規定により、善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する事項について調査する。
- 2 特別委員会の名称等 本調査は、地方自治法第110条及び藤沢市議会委員会条例第5条の規定により、委員12人からなる善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査特別委員会を設置し、これを付託する。
- 3 調査権限 本市議会は、1に掲げる事項の調査を行うため、地方自治法第100条第1項及び同法第98条第1項の権限を上記特別委員会に委任する。
- 4 調査期限 上記特別委員会は、1に掲げる調査を平成24年3月31日まで、閉会中も調査することができる。
- 5 調査経費 本調査に要する経費は、本年度においては、286万8千円以内とする。

(2) 調査事件

善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する事項

(3) 委員会の定数

12人

(4) 委員長、副委員長、委員の氏名

委員長	高橋	八一	(民主・社民ネット)
副委員長	佐賀	和樹	(ふじさわ自民党)
委員	加藤	なを子	(日本共産党藤沢市議会議員団)
	原田	伴子	(アクティブ藤沢)
	市川	和広	(ふじさわ自民党)
	浜元	輝喜	(さつき会)

竹 村	雅 夫	(民主・社民ネット)
柳 田	秀 憲	(民主・社民ネット)
友 田	宗 也	(みんなの党藤沢)
武 藤	正 人	(藤沢市公明党)
宮 戸	光	(自由松風会)
増 井	秀 夫	(藤沢市公明党)

(5) 調査対象物件の概要

所 在	神奈川県藤沢市善行六丁目3613番
地 目	(登記簿) 畑 (現 況) 畑
地 積	(登記簿) 1, 656平方メートル (実 測) 1, 777.57平方メートル
用途地域	市街化区域
行政的條件	第1種低層住居専用地域 指定建ぺい率：50% 基準容積率：80%

(6) 会議の運営と情報公開の事務取扱いについて

会議の運営として、平成23年8月10日開催の本委員会において、証人尋問を行っている時間帯は庁内放送を行わないこと、会議の録音については、一切許可しないことを決定した。

また、証人が他の証人の証言内容に影響されないようにする観点からも、本委員会においては、その運営の整合性を図ること及びその審議を円滑に進行するため、「藤沢市議会における情報公開事務取扱要領」の「3 本会議等の録音テープ及び会議録未調整原稿の取扱い」について、次のとおり変更し取り扱うこととした。

①録音テープの聴取

善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査特別委員会の録音テープについては、当該委員会の記録が当該委員会の審議に影響を与えないと当該委員会が決定するまでは、聴取をさせないこととする。

②録音テープ(写)の交付

善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査特別委員会の録音テープ(写)については、当該委員会の記録が当該委員会の審議に影響を与えないと当該委員会が決定するまでは、交付しないこととする。

③会議録未調整原稿の閲覧

善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査特別委員会の会議録未調整原稿については、当該委員会の記録が当該委員会の審議に影響を与えないと当該委員会が決定するまでは、閲覧をさせないこととする。

④会議録未調整原稿（写）の交付

善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査特別委員会の会議録未調整原稿（写）については、当該委員会の記録が当該委員会の審議に影響を与えないと当該委員会が決定するまでは、交付しないこととする。

⑤その他

報道の正確性を期するため、報道関係者の録音テープの聴取については、請求があれば認めることとする。

3. 委員会の開催状況

本委員会は、平成23年7月27日から平成23年12月9日まで、12回開催され、開催状況は次のとおりである。

回数	開催日	調査の概要
第1回	平成23年 7月27日	1 委員長の互選について 2 副委員長の互選について 3 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 会議の運営について (2) 今後の会議の進め方について (3) 記録等の提出について (4) 証人の出頭要求について
第2回	平成23年 8月10日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 会議の運営について (2) 証人尋問について (3) 記録等の提出について (4) 証人の出頭要求について 2 その他
第3回	平成23年 8月24日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 証人尋問について (2) 記録等の提出について (3) 証人の出頭要求について 2 その他
第4回	平成23年 8月29日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 委員会の開催時間の決定について (2) 証人の出頭要求について 2 その他

回数	開催日	調査の概要
第5回	平成23年 9月12日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 証人尋問について (2) 記録等の提出について 2 陳情23第24号「善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査特別委員会」(百条委員会)議事録公開についての陳情 3 その他
第6回	平成23年 9月21日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 証人の出頭要求について 2 その他
第7回	平成23年10月 6日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 証人尋問について (2) 記録等の提出について 2 その他
第8回	平成23年10月21日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) これまでの証人尋問を踏まえた証言の検証について (2) 証人の出頭要求について (3) 記録等の提出について (4) 不動産鑑定評価依頼について 2 その他
第9回	平成23年11月 4日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 証人尋問について (2) 記録等の提出について (3) 証人の出頭要求について 2 その他

回数	開催日	調査の概要
第10回	平成23年11月18日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 証人尋問について (2) 証人の出頭要求について (3) 記録等の提出について (4) 不動産鑑定評価依頼について 2 その他
第11回	平成23年11月28日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 中間報告について 2 その他
第12回	平成23年12月9日	1 善行地区における地域コミュニティ活動事業用地取得に関する調査について (1) 中間報告(案)について (2) 記録等の提出について 2 その他

4. 証人、参考人、説明員の出席等

(1) 証人として出頭を求めた者、証言を求めた事項

証人氏名・喚問日	証言を求めた事項
平成 23 年 8 月 1 0 日	
松 本 匡 章 氏 (前土地所有者) ※補佐人同席	(1) 当該土地の売却を相談した相手方及び経緯について (2) 当該土地の価格決定の経緯について (3) 当該土地を売るに至った理由と経緯について
矢 島 豊 海 氏 (前藤沢市議会議員)	(1) 当該土地の売却を依頼された経緯について (2) 市への働きかけの経緯について
中 山 一 之 氏 (当時の善行市民センター主幹)	(1) 地元市議から相談を受けた際の状況について (2) 市議から相談を受けた内容の市民センター内での取り扱いについて (3) 財政課に相談をした経緯について
奈 良 文 彦 氏 (当時の財政課課長補佐)	(1) 善行市民センターから相談を受けた内容について (2) 相談を受けた後の対応について (3) 現地確認した際の状況及び経緯について (4) 土地開発公社に相談した経緯について
新 井 信 行 氏 (前藤沢市副市長)	(1) 当該土地を知った時期及び経緯について (2) 財政課から報告を受けた経緯について (3) 現地確認をした際の状況及び経緯について
中 島 涉 二 氏 (当時の土地開発公社参事兼用地補償課長)	(1) 財政課から当該土地について相談を受けた経緯について (2) 当該土地の概算額を鑑定士に依頼した経緯について (3) 現地確認をした際の状況について
谷 地 勉 氏 (当時の土地開発公社用地補償課課長補佐)	(1) 財政課から当該土地について相談を受けた経緯について (2) 当該土地の概算額を鑑定士に依頼した経緯について (3) 現地確認をした際の状況について

証人氏名・喚問日	証言を求めた事項
小林 千秋氏 ((有)横浜総合コンサル ルティング・不動産 鑑定士)	(1) 土地開発公社から依頼を受けた経緯について (2) 概算の平米単価の根拠について (3) 現地確認をした際の状況について
平成 23 年 8 月 2 4 日	
板垣 力氏 (善行地区自治会連合 会会長)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
志村 久氏 (当時の善行地区自治 会連合会副会長)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
亀谷 亀雄氏 (善行地区自治会連合 会副会長)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
鷹崎 久雄氏 (陳情提出に立ち会っ た方)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
藤谷 昌男氏 (善行地区自治会連合 会役員)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
海老根 靖典氏 (藤沢市長)	(1) 当該土地を知った時期について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
新井 信行氏 (前藤沢市副市長)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
舘野 邦行氏 (当時の市民自治部長)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について

証人氏名・喚問日	証言を求めた事項
	(3) 陳情提出後の動き、経緯について
矢島豊海氏 (前藤沢市議会議員)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
大水康秀氏 (当時の市民自治部参事兼市民自治推進課長)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
鈴木啓之氏 (当時の善行市民センター長)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出後の動き、経緯について (3) 当該土地を知った時期について
平成23年 9月12日	
植田隆氏 (当時の市民相談課主査)	(1) 市長陳情の受付手順について (2) 今回の陳情の処理経過について
板垣朋彦氏 (当時の農業水産課主査)	(1) 農業水産課に陳情が送付されてきた際の状況について (2) 陳情を処理するにあたっての経緯について (3) 現地確認をした際の状況について (4) 陳情に対する回答書を作成した際の経緯について (5) 陳情の送付を受けてから、時系列で特記事項を詳細に記載した経過書について
伊勢田実氏 (当時の経済部参事兼農業水産課長)	(1) 農業水産課に陳情が送付されてきた際の状況について (2) 陳情を処理するにあたっての経緯について (3) 陳情に対する回答書を作成した際の経緯について (4) 陳情の送付を受けてから、時系列で特記事項を詳細に記載した経過書について
沖山登志雄氏 (当時の経済部長)	(1) 農業水産課に陳情が送付されてきた際の状況について (2) 陳情を処理するにあたっての経緯について

証人氏名・喚問日	証言を求めた事項
	(3)陳情に対する回答書を作成した際の経緯について (4)陳情の送付を受けてから、時系列で特記事項を詳細に記載した経過書について (5)陳情における市民自治部及び理事者との調整経緯について
小林孝晴氏 (当時の農業委員会事務局事務局長補佐)	(1)当該土地を知った時期について (2)土地開発公社が当該土地を購入することを知った経緯について (3)農業委員会と当該土地との関連性について
舘野邦行氏 (当時の市民自治部長)	(1)陳情が経済部から市民自治部に所管が移った経緯について (2)陳情を市民自治部で協議した経緯について (3)当該土地の周辺一体整備について
平成23年10月 6日	
大水康秀氏 (当時の市民自治部参事兼市民自治推進課長)	(1)公有財産取得依頼決裁書の作成経過について
落合保男氏 (当時の財務部参事兼財政課長)	(1)公有財産取得依頼決裁書の作成経過について
中山正人氏 (当時の公共用地取得担当参事)	(1)公有財産取得依頼書について (2)不動産鑑定評価依頼について (3)土地基準価格決定会議結果報告書について (4)土地売買契約の締結について
前場正洋氏 (当時の公共用地取得担当主幹補佐)	(1)公有財産取得依頼書について (2)不動産鑑定評価依頼について (3)土地基準価格決定会議結果報告書について (4)土地売買契約の締結について

証人氏名・喚問日	証言を求めた事項
中 島 涉 二 氏 (当時の土地開発公社 参事兼用地補償課長)	(1) 不動産鑑定評価依頼について (2) 土地基準価格決定会議報告書について (3) 土地売買契約の締結について
齋 藤 義 治 氏 (藤沢市農業委員会会 長)	(1) 当該土地の現地確認について (2) 当該土地周辺の土地利用について
鈴 木 正 雄 氏 (前監査事務局長)	(1) 住民監査請求の経過について
平成 23 年 1 1 月 4 日	
中 山 一 之 氏 (当時の善行市民セン ター主幹)	(1) 陳情の送付を受けてから、時系列で特記事項を詳細に記 載した経過書の内容について ※対質による証人尋問
板 垣 朋 彦 氏 (当時の農業水産課主 査)	
板 垣 力 氏 (善行地区自治会連合 会会長)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
志 村 久 氏 (当時の善行地区自治 会連合会副会長)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
亀 谷 亀 雄 氏 (善行地区自治会連合 会副会長)	(1) 陳情提出に至るまでの経緯について (2) 陳情提出時の状況等について (3) 陳情提出後の動き、経緯について
福 岡 和 正 氏 (当時の市民自治推進 課主幹)	(1) 陳情を市民自治部で協議した経緯について (2) 公有財産取得依頼決裁書の作成経過について

証人氏名・喚問日	証言を求めた事項
平成 23 年 1 1 月 1 8 日	
新 井 信 行 氏 (前藤沢市副市長)	(1) 土地取得にかかる一連の経緯とその後の議会对応について
舘 野 邦 行 氏 (当時の市民自治部長)	(1) 土地取得にかかる一連の経緯とその後の議会对応について
長 瀬 光 市 氏 (経営企画部長)	(1) 土地取得にかかる一連の経緯とその後の議会对応について
福 島 勇 氏 (経済部長)	(1) 土地取得にかかる一連の経緯とその後の議会对応について
鈴 木 啓 之 氏 (当時の善行市民センター長)	(1) 土地取得にかかる一連の経緯とその後の議会对応について
奈 良 文 彦 氏 (当時の財政課課長補佐)	(1) 土地取得にかかる一連の経緯とその後の議会对応について

(2) 参考人として出席を求めた者、意見を求めた事項

現在（平成 23 年 1 2 月 9 日）のところ、本委員会として、参考人として出席を求めた者及び意見を求めた事項はない。

(3) 執行機関に説明員として出席を求めた者、説明の概要

現在（平成 23 年 1 2 月 9 日）のところ、本委員会として、説明員として執行機関に出席を求めた者及び説明を求めた事項はない。

5. 記録、資料の提出

(1) 地方自治法第100条第1項の規定により提出を求めた記録

No.	提出を求めた記録	請求先
1	<p>○平成21年10月5日開催の総務常任委員会から平成22年5月10日開催の総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会までの間に開催された全ての委員会において、当該土地について審議をした際に提出された資料全部</p> <p>(1) 平成21年10月5日総務常任委員会における資料請求によるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成20年基準地価格 近傍類似地の固定資産評価に係る路線価格 <p>(2) 平成21年11月27日総務常任委員会資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・善行地区における地域コミュニティ活動事業用地について ・(資料1) 市民農園整備に関する基本的な考え方 ・(資料2) 市民農園について ・(資料3) 土地売買契約書(農業水産課起案文書・経過含む) <p>(3) 平成21年12月3日総務常任委員会資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(資料4) 市民農園開設についての陳情及び市民農園開設についての基本的な考え方について ・(資料5) 市長陳情書及び回答(市民自治推進課) ・(資料6) 公有財産取得依頼決裁書 ・(資料7) 公有財産取得依頼変更決裁書 ・(資料8) 市長陳情書及び回答(市民相談課) ・(資料9) 平成20年度自治会連合会役員名簿 ・(資料10) 善行地区地域経営会議委員名簿 ・(資料11) 善行地区地域経営会議資料 <ul style="list-style-type: none"> -1 善行地区地域経営会議委員委嘱式次第 -2 2009.10.8 第1回善行地区地域経営会議結果報告 -3 2009.11.11 第2回善行地区地域経営会議結果報告 	<p>藤沢市長 海老根 靖典</p>

No.	提出を求めた記録	請求先
	<p>-4 2009.11.16 池田グループ話し合い</p> <p>-5 2009.11.17 温井副委員長グループ打合せ</p> <p>-6 2009.11.24 第3回善行地区地域経営会議 結果報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(資料12) 公有財産取得依頼書及び公有財産取得 変更依頼書 ・(資料13) 不動産鑑定評価依頼について ・(資料14) 基準価格決定会議の開催について及び 結果報告書 ・(資料15) 善行地区における地域コミュニティー活 動用地取得に伴う土地売買契約締結について ・(資料16) 不動産鑑定評価書 ・(資料17) 支出伝票及び口座振込依頼書 ・(資料18) 平成20年度固定資産(土地)評価証明書 ・(資料19) 境界確定図(道路査定図) ・(資料20) 金子の森周辺土地利用概況図 <p>(4) 平成22年1月27日建設常任委員会資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・善行地区における地域コミュニティー活動事業用地周 辺概況図 <p>(5) 総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会資料 (平成22年3月8日提出)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(資料1) 2008年度(平成20年度)土地開発公社 予算書類一式 ・(資料2) 2008年度(平成20年度)土地開発公社 決算書類一式 ・(資料3) 2009年度(平成21年度)土地開発公社 予算書類一式 ・(資料4) 経営健全化計画書 ・(資料5) 経営健全化計画に関する(国交省、総務省) からの通知文書 ・(資料6) 2008年度(平成20年度)用地取得一覧表 ・(資料7) 2009年度(平成21年度)用地取得一覧表 ・(資料8) 2010年度(平成22年度)用地取得予定 一覧表 	<p>藤沢市長 海老根 靖典</p>

No.	提出を求めた記録	請求先
2	○No. 1 の資料の中で、現時点において時間等の経過により変更が生じる資料（例えば黒塗り部分が取れるなど）についてはその資料全部	藤沢市長 海老根 靖典
3	○平成 22 年 2 月 3 日付けで、藤沢市監査委員より公表されている「藤沢市監査委員公表第 9 号」	
4	○No. 3 の「藤沢市監査委員公表第 9 号」における平成 21 年 12 月 7 日付け住民監査請求に対する市長の陳述書	
5	○平成 21 年 11 月 27 日開催の総務常任委員会で提出された資料のうち「善行地区における地域コミュニティ活動事業用地について」の資料中の日付及びその資料に出てくる者の氏名を特定した資料	
6	○善行地区における地域コミュニティ活動事業用地を取得に関する件について、本会議、委員会等で質疑、審査した際の議事録 (1) 平成 21 年 9 月 24 日本会議議事録（抜粋） (2) 平成 21 年 9 月 25 日決算特別委員会議事録（抜粋） (3) 平成 21 年 10 月 5 日総務常任委員会議事録（抜粋） (4) 平成 21 年 11 月 27 日総務常任委員会議事録 (5) 平成 21 年 12 月 3 日総務常任委員会議事録（抜粋） (6) 平成 22 年 1 月 27 日建設常任委員会議事録 (7) 平成 22 年 2 月 3 日総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会議事録 (8) 平成 22 年 4 月 23 日総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会議事録 (9) 平成 22 年 5 月 10 日総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会議事録	
7	○平成 20 年 7 月から 9 月にかけての新井副市長の行動記録が記載された資料及び新井副市長の公用車の運行状況が記載された資料	藤沢市長 海老根 靖典

No.	提出を求めた記録	請求先
8	○平成20年7月から9月にかけての市民自治推進課の業務（予定）等が記載された資料	藤沢市長 海老根 靖典
9	○平成20年7月から9月にかけての善行市民センターの業務（予定）等が記載された資料及び同時期における当時の中山主幹の業務（予定）等が記載された資料	
10	○平成20年7月から9月にかけての財政課の業務（予定）等が記載された資料及び同時期における当時の奈良課長補佐の業務（予定）等が記載された資料	
11	○平成20年9月18日の海老根市長の行動記録が記載された資料	
12	○平成20年の業務（予定）等が記載された手帳	当時の善行市民センター長 鈴木 啓之氏
13	○市民自治部が土地の先行取得を依頼した事例（市長就任以来のもの）	藤沢市長 海老根 靖典
14	○市による直買案件の記録（市長就任以来のもの）	
15	○市民相談課が受理した市長陳情のうち、予算措置したものの記録（市長就任以来のもの）	
16	○平成21年10月の予定等が記載された手帳	藤沢市農業委員会 会長 齋藤 義治氏
17	○平成21年10月7日開催のJAさがみ善行支店の竣工式の案内状等の資料	
18	○藤沢市監査委員公表第9号の公表前（平成22年1月）に作成したメモ	前監査事務局長 鈴木 正雄氏
19	○平成22年に議員有志で土地の鑑定を依頼した際に提出された不動産調査報告書	藤沢市議会議員 柳田 秀憲氏

No.	提出を求めた記録	請求先
20	○平成23年7月23日に土地開発公社の中島参事にFAXにより送付した文書	不動産鑑定士 小林 千秋氏
21	○本件に関するメモや資料等一式	当時の善行市民センター長 鈴木 啓之氏
22	○善行地区自治会連合会会長として所有する市長陳情書に対する市からの回答文書	善行地区自治会連合会会長 板垣 力氏
23	○平成20年10月から12月にかけての善行市民センターの業務（予定）等が記載された資料	藤沢市長 海老根 靖典
24	○平成21年12月定例会第6日（平成21年12月11日）に市長が善行の土地の件について、その必要性等を説明した際に使用したパネル（作成した担当課を明記）	
25	○土地取得後の隣接土地所有者との道路付けに関する交渉経過がわかる資料	
26	○土地取得後の隣接土地所有者との道路付けに関する交渉において示された図面等の資料	
27	○市民自治部が保有する2008年（平成20年）9月18日から2009年（平成21年）2月10日までの善行の土地の経過について記された資料	

(2) 執行機関に提出・照会を求めた資料等

No.	提出・照会を求めた資料等	照会日
1	○平成20年9月19日陳情提出後に場所の特定のため自治連会長と同行していた自治連役員の氏名及び連絡先ほか2件	平成23年8月8日

No.	提出・照会を求めた資料等	照 会 日
2	○平成23年8月3日再提出資料①「善行地区における地域コミュニティ活動事業用地について」の作成責任者の氏名及び連絡先 ほか1件	平成23年9月21日
3	○善行地区自治会連合会からの陳情書に添付資料としてつけた地図	
4	○農業水産課から市民相談課に送付した回答文	
5	○陳情提出前の時期に、農業水産課長に対し、財政課課長補佐が善行地区における市民農園としての土地取得について相談した事実 ほか3件	平成23年10月21日
6	○公有財産取得依頼決裁書（資料6）等の文書番号付番の基準等について	平成23年11月7日
7	○陳情提出後に場所の特定のため資産税課で地番図等を確認した当時の市民自治推進課の職員の確認について ほか4件	平成23年11月18日
8	○実測図の提示後に予算額が変更になったが、その金額の積算者 ほか2件	平成23年12月5日

6. 調査の実施及び内容

(1) 記録の分析

市長、市議会議長及び関係人から、本報告書「5. 記録、資料の提出」に記載の記録、資料一式の提出を求め、その分析を行った。

(2) 実地調査

現在（平成23年12月9日）のところ、実施していない。

(3) 証人尋問の実施

平成23年8月10日（第2回委員会）から平成23年11月18日（第10回委員会）までの間、延べ44人（実人数30人）に対して、地方自治法第100条第1項の規定による証人尋問を実施した。

なお、今後再尋問を含め、委員会として必要と判断した場合には、改めて証人尋問を実施する。

(4) 不動産鑑定評価の実施

本件土地については、土地公社の先行取得の際、不動産鑑定評価を実施している。しかしながら、不動産鑑定士の証言から明らかなように本件土地への進入路の設置が準備されているものとして鑑定評価が行われ、その結果、1億円を超える評価となった。本委員会としては、改めて当該土地の不動産鑑定評価を実施し、取得価格の妥当性を検証していく。

7. 事実認定に向け確認できる事項

現在（平成23年12月9日）までの調査に基づき、中間報告時点において本委員会として事実と確認できる事項は、以下のとおりである。

なお、ここに示した事項は、証人尋問において一部食い違う証言もあるが、本委員会に提出された記録・資料及び証人から得た証言内容をもとに本委員会が総合的に判断したものである。

また、本委員会としては、さらに調査を進め事実の認定にあたっていくものである。

(1) 本件土地は、平成15年5月2日に松本匡章氏（前本件土地所有者）が、斉藤ユキ子氏から3,000万円で購入し、松本氏の証言によると、平成20年3月頃、隣接地所有者斉藤芳男氏に6,000万円で譲渡を打診するも断られたとあり、本件の一連の経過により、平成21年1月7日藤沢市土地開発公社（以下「土地開発公社」という。）が、善行地区における地域コミュニティ活動事業用地として1億850万円で先行取得した。

(2) 平成20年7月初旬に、矢島豊海市議会議員（当時）は、松本氏の事務所から善行市民センター中山一之主幹（当時）に電話で、地域で活用してほしい土地があるので市で取得して、活用できないかとの依頼をした。

その際、明細地図を見ながら電話で場所を特定したとの証言があるが、本件土地は無道路地の農地で、明細地図上では境界が不明確であり、電話でのやり取りだけで正確な場所を特定することは困難である。

(3) 矢島議員から相談を受けた中山主幹は、土地取得の件であったため、財政課奈良文彦課長補佐（当時）に、取得の可能性及び概算金額の算定を依頼した。

その際も、明細地図を見ながら場所を指示したとの証言があるが、中山主幹は、矢島議員からの相談後、公図での確認や現地確認などすることなく奈良課長補佐に依頼をしている。

中山主幹はまた、この件に関して上司である鈴木啓之善行市民センター長（当時）に何ら報告・相談をせず、当然仰ぐべき上司の指示も受けておらず不適切である。

また、後日概算金額の報告を受けた際も矢島議員に対して報告もしていない。さらに、矢島議員も松本氏に対して報告していない。

(4) 奈良課長補佐は、この件を新井信行副市長（当時）に報告し、その後、新井副市長は奈良課長補佐を伴い現地を確認し、金子の森、都市計画決定された公園等の存在の説明を受けた。その際、明細図、公図の写し、都市計画図、航空写真等の関係書類が揃えられていた。

(5) 新井副市長に報告した同時期に、奈良課長補佐は、本件土地を取得する場合を想

定し、土地開発公社の先行取得予算枠の関係から概算取得金額を把握するため、上からの指示もあり、非公式に土地開発公社の中島渉二参事兼用地補償課長（当時）に概算取得金額の算出を依頼した。

併せて、奈良課長補佐は、経済部農業水産課へも市民農園として取得する方向であるとの情報提供を行った。

(6) 中島参事は、奈良課長補佐からの相談を受け、平成20年7月9日には本件土地の登記簿謄本を取るなど直ちに調査に着手している。概算取得金額の算定については、有限会社横浜コンサルティング小林千秋不動産鑑定士に依頼し、土地開発公社谷地勉用地補償課課長補佐（当時）を伴い、小林鑑定士とともに現地確認を行った。

また、中島参事は、この後平成20年8月頃までの間に、小林孝晴農業委員会事務局局長補佐（当時）に、本件土地を市は市民農園として取得する旨の話をしている。

(7) 平成20年7月23日、小林鑑定士から中島参事宛にファックスで概算取得金額の報告があった。小林鑑定士は、土地開発公社から鑑定にあたっての条件付けがなかったことから、通常の公有地取得に倣い、隣接地の一部を進入路として確保することが可能であることを前提として概算取得金額を算定し、総額1億510万円（63,000円/㎡）とした。

(8) 平成20年9月18日の本会議休憩中、善行地区自治会連合会（以下「自治連」という。）の板垣力会長（当時）、亀谷亀雄同副会長（当時）、鷹崎久雄氏の3名が、海老根靖典市長、新井副市長、館野邦行市民自治部長（当時）と面会し陳情書を提出した。その際、地元の矢島議員が、陳情者を陳情の場に案内した。

なお、陳情書は板垣自治連会長が当日同行した役員に初めて見せたものであり、陳情提出の場における「土地の確保」が「土地の購入」を意味するかどうかに関しては、陳情提出側と市側で証言が食い違っている。また、市長陳情の日時を設定した館野市民自治部長は、自治連の事務局である鈴木善行市民センター長の同席を求めなかった。

さらに、当初陳情の担当部局になる経済部も同席していなかった。

(9) 陳情における場所の特定については、館野市民自治部長、大水康秀参事兼市民自治推進課長（当時）と板垣自治連会長、志村久自治連副会長、鈴木善行市民センター長の立ち会いの下特定されたことは証言から確認されたが、日時については、平成20年9月19日または同日からそう遠くない時期、同年10月31日と証言の食い違いがあり、また、特定の方法、誰が特定したかという点も、証言の食い違いが見られ、事実は不明である。

(10) 鈴木善行市民センター長から記録として提出された私用の手帳には、平成20年10月31日の欄に「館野部長と自治連」という記載があり、同年9月19日を含め、9月から11月の間の他の日には本件に関する記載はなかった。一方、他からは9月19日の根拠は示されていない。

(11) 市は、本件土地に関する陳情書が自治連から提出されたものであることから、陳情趣旨が善行地区の住民の総意であると主張してきたが、自治連役員の証言から、自治連としての機関決定は一切経ていない。

また、経済部で作成した経過書には、「会長も名前を貸しただけで（矢島議員に）詳しくは判らない」との記述がある。

(12) 新井副市長は、当初、平成20年7月に見た土地と同年9月の陳情の土地が同一なのは偶然であり、土地取得は自治連の陳情を受けてから検討を始めたと主張していたが、11月18日開催の本委員会において、陳情とは関係なく7月の時点で取得を考えたと言言を覆した。さらに、陳情提出に先立って、市長に対し7月に見た土地ではないかと報告している。

(13) 平成20年9月22日、館野市民自治部長は、沖山登志雄経済部長（当時）に対し、自治連から提出された陳情の内容を説明し、併せて場所も特定して土地取得を前提で市民農園の設置を検討するよう依頼した。

この際、沖山経済部長は、館野市民自治部長から上からの指示で土地を取得するという強い意思を感じたと証言しているが、館野市民自治部長の証言とは食い違いがある。

(14) 経済部は、平成20年9月22日に陳情書を受け取り、直ちに現地を確認し、隣接地を含めた公図・登記簿等を入手する等本件土地に関する情報を収集し、「市民農園整備に関する基本的な考え方」に照らし、取得することが困難である旨の回答書（案）を作成している。

このことにより、平成20年10月7日に陳情の所管を市民自治部に移し、金子の森等との一体的整備という方向で、市民自治部として考え方を整理した。

(15) 市民自治部は、経済部から所管が移り、新井副市長からの一体的整備という指示を受け、部としての考え方をまとめ理事者の先行取得決定の判断材料としたと説明している。

その指示から報告までは約4日間という短い期間であり、検討経過や報告に関する文書は存在していない。

また、通常取得依頼の意思決定までの過程で行われる基本構想の策定、計画の概略図の作成、事業名の決定、市の直接取得の検討等を示す文書も存在していない。

(16) 市民自治部は、周辺一体整備を前提に本件土地を取得する理由として、5項目からなる考え方をまとめたが、

①「善行地区自治連の市長陳情であること」については機関決定を経たおらず、陳情は会長の単独行動であり、善行地区住民の総意ではない。

②「善行地区は、市内でも市民活動が大変盛んな地区であること」、③「地区内の市民が、様々な地域活動に参加できる環境を整える必要があること」、④市民農園に限

らず地区内の市民がコミュニティづくりのため、様々な活動をする場所の確保が必要であること」の3点については、一般論に過ぎず、何ら具体性がない。

⑤「当該用地が善行駅から至近にあり、善行地区のほぼ中心にあること」については事実であるが、立地条件、進入路の形態、周辺道路の状況、給排水の状況、駐車場の確保の課題などから、多くの住民の利用に適しているとは考えられない。

(17) 平成20年10月10日頃、市民自治部の考え方をもち、新井副市長、最終的には海老根市長が、本件土地の購入の意思決定をしたとしている。

(18) 平成20年10月27日、市民自治推進課は、公共用地取得担当に対し、公有財産取得依頼書により、本件土地を公募面積(1,656㎡)、予算額1億432万8千円(63,000円/㎡)で先行取得するよう依頼した。

依頼にあたっての予算額の算出については、市民自治推進課で算定した額ではなく、財政課から聞いたものである。

(19) 本件土地に関する陳情への回答は、平成20年11月11日付けで、板垣自治連会長宛に送付されたが、会長から記録として提出された回答書は、市の内部文書である日付・公印のない回答書の写し(コピー)である。

(20) 平成20年11月28日、市民自治推進課は、本件土地の実測による面積(1,777.57㎡)、予算額1億850万円(61,038円/㎡)で、公有財産取得の増額変更依頼をした。

実測による面積に変更したことは、松本氏から実測図の提供があったためであるが、この実測図は、青地が確定されていないことから、正確な測量図であるとは言えない。

また、変更後の予算額については、その算定根拠、積算者が明確にされていない。

(21) 鈴木善行市民センター長の証言及び提出された記録によれば、平成20年12月16日、鈴木善行市民センター長は館野市民自治部長から、本件土地は1月に土地開発公社が先行取得するので利用方法等について板垣自治連会長と相談するよう指示され、翌17日に板垣自治連会長と協議をした。

ただし、板垣自治連会長は、当初、本件土地の取扱いについては新聞報道で初めて知ったと証言している。

(22) 海老根市長が本件土地の現場確認をした日については、本人の証言では、平成20年9月18日以降購入を決断する前に一人で行ったとなっているが、藤沢市農業委員会齋藤義治会長は、平成21年10月7日JAさがみ善行支店の竣工式当日に、市長が本件土地に未だ行ったことがないということで、市長とともに現地に行ったと証言している。また、齋藤会長からは記録としての当時の手帳等の提出もある。

(23) 平成20年12月19日に小林鑑定士から提出された不動産鑑定評価額は、1億1198万7千円であった。この評価額の平米単価は、同年7月の概算取得金額平米単価63,000円と同額であったが、証言にもあるように、本件土地への進入路の設置が準備されているものとして鑑定評価を行った結果算出された価格である。

本件土地については、土地開発公社が依頼し行われた不動産鑑定評価のほかに、平成22年6月に議員有志で行った不動産鑑定評価が記録として提出されており、その評価額は4,250万円となっている。

(24) 平成20年12月23日、鈴木善行市民センター長は、本件土地の隣接地の所有者斉藤芳男氏から、隣接地の所有者である自分に一言の相談もなく、市が松本氏の土地を取得することに対して、強く抗議を受けた。

その後、斉藤氏は、本件土地の進入路の入口を封鎖し、立ち入りを禁止した。

(25) 本件土地の取得価格については、平成20年12月24日に開催された、土地開発公社の土地基準価格決定会議において、小林鑑定士が提出した不動産鑑定評価書をもとに、地積1,777.57㎡、平米単価63,000円と決定された。

この取得基準価格により、平成21年1月7日に土地開発公社と松本氏の間で土地売買契約が締結され、1億850万円で先行取得された。

(26) 市は、本件土地の問題が議会で取りあげられるようになって以降、市内部で答弁調整やシミュレーション等を行ったことはないとしてきたが、証人として出頭した職員等から、庁内の会議室で、新井副市長、館野政策調整官（当時の市民自治部長）、福島勇経済部長、関水秀樹市民自治部長、長瀬光市経営企画部長ほか、本件に関与した課の関係者等が集まり、議会対策として、事実の確認だけではなく、具体的な答弁内容の調整を行っていたこと、また、藤沢公民館において、板垣自治連会長を含む市関係者が同様の確認、調整を行っていたとの証言があった。

(27) 本件土地に関わる住民監査請求に対し、新井副市長が介入し、監査委員への圧力と受け止められる行為があったことが、鈴木正雄前監査事務局長の証言及び記録として提出されたメモから明らかになった。

(28) 平成18年の年末若しくは平成19年の年初頃、本件土地に関し、松本氏からパートナーシップ善行で家庭菜園として利用を勧める相談があったが、駅には近いが自転車等のアクセスが悪く、畑としても日照、通風等が悪いことから利用を断った経緯があった。

(29) 平成21年1月7日の土地売買契約締結以降、市は、数回にわたり隣接地の所有者である斉藤氏の長男である彰氏と、本件土地に繋がる道路築造について話し合いを持ったが、交渉は成立しなかった。

8. まとめ

以上の調査結果により、中間報告時点における本委員会としての判断及び調査事項に対する改善事項については、以下のとおりである。

(1) 現時点における委員会としての判断

① 本件土地の取得について

○住民総意について

本件土地の取得が、自治連の陳情に端を發したとされる以上、平成20年9月18日に自治連から提出された陳情（以下「本陳情」という。）が住民の総意であるか否かは、委員会としての判断の大きな焦点である。

このことに関して、市当局は、本件審査に関しこれまで行われてきた総務、建設常任委員会及び連合審査会（以下「連合審査会等」という。）における答弁において、「善行地区の総意として本陳情があったので、本件土地の購入に至った」との説明を繰り返してきた。

しかしながら、本委員会における複数の証言から、本陳情は自治連の役員会にも全く諮られておらず、陳情内容の検討・討議・確認も一切ないままに板垣自治連会長が陳情書を作成し、複数名の役員に同行を求めた上で、陳情当日初めて陳情書を同行役員に見せ、陳情書を提出した事実が明白となり、住民の総意と言えるものは全くなかったことが明らかとなった。

また、自治連会長は、本件土地の取得については、新聞報道ではじめて知ったと証言している一方、平成20年12月に館野前市民自治部長から本件土地の購入が決まったとの連絡を受けて行なわれた、鈴木前善行市民センター長との打ち合わせの内容についてその証言を二転三転させた<注1>。

しかしながら、その打ち合わせは、明らかに本件土地を特定した内容のものであり、新聞報道によって本件土地の取得を知ったとの自治連会長の証言は、本件への関わりを否定し、責任回避のためになされた疑いが強い。結果として、陳情書の提出が、住民の総意を装い、本件土地の購入を正当化するために行ったものであると判断する。

<注1>

11月4日開催の第9回本委員会における委員長総括質疑において「土地を買っているという話は聞いております」と証言する一方で、他の質疑に対し「何もない前提でこういう土地が来たらという話をした」とも証言した。

○土地の特定と取得決定の時期について

本陳情に関連して行つたとされる土地の特定について、陳情の場で、自治連として求めたものが単に土地の確保なのかあるいは土地の購入なのかの点では出席した自治連側と市側の証言内容は異なるものの、出席者全員がその場で土地の特定は行なわなかった点では証言が一致している。一方、平成20年9月22日には、沖山前経済部長に、本件土地が特定された地図とともに陳情書（の写し）が渡されているのも、これまでの証言や提出された記録等から明らかである。

こうしたことから、平成20年9月20日、21日が土曜日、日曜日であった点を考慮すれば、土地が特定されたのは平成20年9月19日の金曜日、あるいは、本陳情とは関係なく平成20年9月22日のどちらかとなる。

本委員会の中でも、多くの時間がこの点の解明に割かれたが、結果として、土地の特定の場合に誰がいたかについては証言が一致したものの、その日時や特定方法、その場での具体的なやりとり等については、関係者間での証言の一致を見なかった。

この点について、「平成20年7月時点で確認した土地と本陳情の土地が同一なのは偶然」であり、「土地取得は本陳情を受けてから検討を始めた」としていた新井前副市長は、最終的には「陳情とは関係無く取得を考えた」「陳情も（取得の）一つの要素に過ぎない」、さらに本陳情提出前日に海老根市長に対し「7月に見た土地ではないかと説明した」旨の証言をしている。

一方、前市民自治部長は、「経済部に橋渡しをするために土地の特定が必要なので陳情者に決めてもらった」「土地の特定は9月19日である」旨の証言をしている。

しかしながら、平成20年7月に土地を確認した市及び土地開発公社側には、その時点で明細地図、登記簿謄本、公図の写し等の関係書類が揃っていたことも事実であり、加えて、奈良前財政課課長補佐や中島前土地開発公社参事、小林前農業委員会事務局長補佐等の各証言からも、本陳情提出以前の平成20年の7月～8月の時期にすでに、本件土地について市民農園としての取得を決めていたと判断できる。

また、平成20年9月19日でなく、同年10月31日に特定する場が持たれたとする前善行市民センター長の証言や提出された手帳の記述等の信憑性の高さ、加えて、他の証言が全てあいまいで一貫性がないにもかかわらず、「9月19日」の記憶のみが鮮明でこれを断言している志村前自治連副会長の証言の不自然さ等も考慮すると、特定された日が9月19日であることは疑わしいと判断される。

さらに、市長によって、本件土地取得の最終的な意思決定がなされたとされる10月10日以降なら、本陳情に対する回答はいつでも可能であったにもかかわらず、「ご提案のありました用地につきましては、善行駅に近く、また地区内のほぼ中央にあたる場所にあることから、前向きに検討してまいりたい。」とした回答がなされたのが、1ヶ月以上も時間が経過した11月11日となっているのは、この回答時期の直近まで自治連から場所の特定がされた形を作れなかった可能性も示唆しており、10月31日に土

地を特定する場を設定した上で、回答したと推察できる。

以上から、陳情当日の平成20年9月18日には場所が特定されなかったとする点と、土曜日・日曜日を挟んだ同年9月22日に本件土地を特定した地図が経済部に送付された事実等からだけでは、同年9月19日が土地が特定された日とは判断できず、その前後のどちらであるかは別にして、本陳情の事実とは無関係に本件土地が特定されたと判断するのが至当である。

さらに言えば、本件土地の特定の日がいずれの日であっても、本件土地を特定した場所にいた人間が特定を行ったものとの事実から、善行地区の住民の総意ではない何らかの理由により、前土地所有者松本匡章氏、口利きを行った矢島豊海前市議、市、あるいは自治連会長等本件関係者の特段の都合をもって、本件土地が特定され、購入に至ったことは明らかである。

○取得の必要性及び市の関与について

市長は、本委員会において、「本件土地は大変駅に近く、開発される、緊急性というより必要性を強く感じた。」と証言している。

一方、本件土地の取得に向けた一連の事務処理は自治連からの本陳情を受けたことに始まるとされてきたが、陳情後の懇談の中で話が出てきたとされる土地の取得に関して、その内容等を記載した文書が一切存在せず、本陳情提出の場に同席した自治連役員及び市長以下市側の出席者の証言もそれぞれ食い違っているため、本陳情の内容が土地の単なる確保でなく土地の取得を求めたものであったのか、さらに市民農園利用に限らず、地区内の住民が様々な地域活動に参加できる場の確保を意図したものであったのかについては、断定することができない。

また、市提出資料によれば、陳情内容とされる地区内の住民がコミュニティづくりのための活動に利用できる場を確保することの重要性から、新井前副市長が周辺土地との一体的整備を指示し、これを受けて市民自治部として一定の考え方を整理し、報告を行ったとされているが、

- ア 指示から報告までがわずか4日間という短期間であり、検討経過の記録や報告に関する文書が一切存在していないこと
- イ 取得依頼の意思決定までの過程で、通常行われるべき基本構想の策定や計画書の作成、事業名の決定等を示す文書が全く存在しないこと
- ウ 市民自治推進課が当該事業の実施主体であるにもかかわらず、変更分も含め土地の価格については、全て財政課の判断に従っており、積算根拠も全く確認していないなど、主体性を持った検討を行っていないこと
- エ 本件土地の所在場所は、善行駅から至近で善行地区の中心ではあるものの、徒歩では長い階段を利用しなければならないほどの高低差がある地形で、自動車利用の場合でも本件土地へ行くためには進入路が一箇所しかなく、進入路の幅員も極めて狭いなど、障がい者や高齢者等にとっての利用が極めて困難であり、加えて、齋藤農業委員

会会長の証言にもあったとおり、市民農園としての利用には適していないこと

オ 本件土地は無道路地であり、事業の用に供するためには、駐車場の確保、各種機材・機具の置き場、水道等ライフラインの設置が必要と思われるが、その整備には隣接地所有者の協力が必要不可欠であること

カ 本件土地が地区内の住民が集えるコミュニティづくりの場として最適であるかどうかの検討や、取得面積がどの程度必要であり、通常の事業であれば必ず問われるであろう一体的整備にかかる当面の予算額や事業総額等についても検討した形跡はなく、関連文書も一切存在しないこと

キ 当時の市民自治推進課職員の証言からも明らかな通り、前市民自治部長からの指示により、本件土地の取得を前提とした考え方の整理であったこと

以上のことから、市民自治部及び市民自治推進課は、土地開発公社への本件土地の先行取得依頼までに、その利用形態等を含め十分な手順を踏んで、主体的に検討し、考え方の整理を行っていたと判断することはできない。

一方、本陳情の趣旨である「市民農園の設置」について「応えられない」とした経済部及び農業水産課の対応については、土地そのものの現地調査から始まり、その背景や理由についても明らかにした上で、策定していた「市民農園整備に関する基本的な考え方」に基づき回答し、一連の経過についても記録に残すなど、適正な事務執行であったと判断できる。

また、本件土地は、隣接地所有者の協力なしには利用が困難であり、その理解が必要不可欠であるにもかかわらず、隣接地所有者に無断で土地取得を進め、その結果反発を招き、現在に至っても極めて不安定な関係となっている。このことが、取得後に巨額な投資が必要となる新たな道路築造計画の検討まで行わざるを得なかったなど、大きな問題の発生につながっていったことも明らかである。

○取得の緊急性について

本件土地の隣接地は民間では取得しがたい生産緑地であり、加えて無道路地でもあるため、既に述べたように隣接地所有者の協力がなくては利用価値は全くない。このことから事業用地に適しているとは考えにくく、一般的な不動産市場では買い手が付かない土地と断定できる。

事実、前土地所有者である松本氏は隣接地所有者から購入を断られた後、売却先を見つけることができなかった。また、証人として出頭した前土地開発公社参事や不動産鑑定士の小林氏も無道路地の売買取引は、隣接地所有者以外には見たことがないと証言している。

以上、本件土地も隣接地もともに相続が一切発生していない状況の中では、性急に取得が必要であるという緊急性があったと判断することは到底できない。加えて、陳情当日地元の矢島前市議が陳情の場に自治連役員を案内した事実も踏まえると、その介在により取得決定が通常より早まったことも想定され得る。

○本件土地取得に関する判断

以上のとおり、本件土地は、生産緑地に囲まれた無道路地であり、市民農園としての利用にも適さず、他の目的での利用であっても利便性が極めて悪いなど、単独では利用価値のない土地と言える。

また、本件土地の取得については、その前提となる善行地区内住民の総意がなかったことや取得の必要性や緊急性も見当たらず、当初より取得ありきで進められた案件でもある。

仮に、本件土地の利用価値を見出し得たとしても、本来、地区内住民の総意に基づき、事業構想、事業計画等を充分検討し、隣接地所有者の協力も得た上で、適切な時期に購入すべきであったにもかかわらず、そのことを一切行わないまま、本件土地の取得は性急に進められた。

以上から、本委員会は、本件土地の取得については不当であったと判断する。

なお、本件土地取得についての違法性、さらには取得を決定した海老根市長、取得に向けて積極的に主導した新井前副市長、館野前市民自治部長の責任等については、今後とも本委員会として、法的措置を含め引き続き検討していくものである。

② 本件土地の取得価格の妥当性について

本件土地は、平成15年5月2日に地元不動産会社を介して、前土地所有者の松本氏が売り手の希望価格であった3,000万円で売買により取得したものである。その後、松本氏は平成20年3月頃本件土地の隣接地所有者に対し不動産会社を介して購入依頼をしたが断られており、その時の売却希望価格は6,000万円との松本氏本人の証言もある。

そして、この土地は土地開発公社による先行取得にあたって、不動産鑑定評価を実施することとなるが、小林不動産鑑定士の証言からも明らかなように、本件土地への進入路が無いことについて十分な確認をしないまま鑑定評価を行った結果、1億850万円という価格で土地開発公社は購入することとなった。一方、平成22年6月に議員有志で行った不動産鑑定評価によれば4,250万円という評価額も算出されている。

このように、本件土地の売買価格や鑑定評価額には大きな開きがあるため、本委員会としては、改めて本件土地について不動産鑑定評価を実施し、取得価格の妥当性について継続して検討していく予定である。

③ 議会への説明、対応等について

本件土地の購入は、市の依頼により平成21年1月7日に土地開発公社が先行取得したものであるが、平成21年9月定例会の本会議において、本件土地の先行取得の経緯等について疑義が指摘されるまで、議会に対し何ら説明も報告もなされなかった。

また、本委員会での証言等からも明らかになったように、平成21年10月以降に開催された連合審査会等において本件土地に関する審査を行った際も、資料の提出や答弁

において不誠実な対応に終始したと言わざるを得ない。

とりわけ、連合審査会等開催前に、事実確認と称する会議が開催され答弁調整を行ったこと、また、本委員会において当初は会議の存在すら認めていなかった証人が、その後の他の証人の証言や新聞報道等により開催の事実が明らかになるに従って、これを認める証言内容に変更していったことは、まさに議会を軽視し、議会を愚弄したものと言わざるを得ない。

この他にも、委員からの指摘や新聞報道等で明らかとなった新たな事実に対し、これまで行われた連合審査会等での答弁や本委員会における証言について訂正することも多く、また、後に述べるように必ずしも真実を述べているとは思われない証人も見受けられた。このような議会に対する市側の行為は許し難く、このことに対する市長、新井前副市長をはじめとする市理事者の責任は極めて重大である。

一方、自らが不利になるおそれがあるにもかかわらず、信憑性の高い証言を行った誠実な職員がいたことも特記しておく。

④ 告発について

本委員会における証人喚問の結果、多くの証人が真実を述べる事を宣誓しているにもかかわらず、証言が二転三転し、証人間においての証言も大きく相違しているなど矛盾点も多く、真実を証言しようとする姿勢が見受けられない証人すらいた。このような事態は誠に遺憾であり、委員会としては最終的に告発も視野に入れ、厳格に対処していかなければならない。

したがって、市長を初めとする一部の市職員や自治連会長など、証人の証言の中には偽証に当たる可能性のある部分もあり、地方自治法第100条第9項の規定による告発に該当すると最終的に判断されるかどうか、今後さらに慎重に調査を進めていく必要がある。

(2) 調査事項における改善点について

① 土地開発公社のあり方について

土地開発公社は、土地の価格が高騰していた時代に、これに対応する目的で事業用地を先行取得するために設置されたものである。しかし、昨今では、土地の価格は下落傾向にあり、今後もこの傾向は続くものと考えられるため、土地の先行取得の必要性が、今問われているのも事実である。

また、議会の議決を経ることなく土地開発公社が土地を取得することは、行政の透明性や説明責任の上からも大きな問題がある。

本件はまた、「地域コミュニティ事業」との事業名があるものの、実際の事業計画等は一切なく、どのような事業内容かも不明であり、その中で、市からの依頼を安易に受け止め、本件土地を取得した責任は重い。国の通達にある『『公共公益施設用』、『諸用

地』等の名目で、その用途が不明確なまま土地取得を行うことは、厳に慎むべきものであること」から見ても、「地域コミュニティ事業用地」の先行取得については、明らかに土地開発公社の業務からは逸脱しており、法令違反の疑いもある。

こうしたことから、今後、土地開発公社の存続に関しては、根本的な検討を行う必要がある。当面は市の直買いを基本とし、土地開発公社が先行取得する場合には、土地基準価格決定会議において土地の鑑定をした不動産鑑定士の意見陳述の場を設けることや、大規模用地及び無道路地等特殊な土地については、複数の不動産鑑定評価を行うなどの改善が必要と考える。

② 風通しの良い組織体制と職場環境の構築について

本件の発生原因の一つとして、意思決定過程が不透明なこと、組織や職員間の意思疎通や連携が不十分なことが指摘され、前経済部長の証言にあった土地取得の手続き等事務処理に疑義があると感じても、全く意見を言えない職場環境となっていたこと等、数々の問題の存在が指摘されている。併せて、平成21年以降本件に関わった職員の人事異動も目立ち、本件に関する事実の隠蔽や様々な事業の進捗に対する懸念に加え、連合審査会等において説明責任が十分果たせない状況も散見された。

一方、鈴木前監査事務局長の証言から明らかなように、本件土地に関わる住民監査請求に関して、独立した組織である監査委員への不当な圧力とも受け止められる行為があった。

このような問題を解決するためには、改めて現状の組織体制やトップマネジメント、人事異動のあり方などを抜本的に見直し、職員が働きやすい環境づくり、意思決定課程の透明化等に積極的に取り組むことが強く求められる。

同時に、平成23年4月1日に施行された職務に関する働きかけについての取扱要領を遵守し、職員のみならず議員も公平公正な行政執行に寄与し、その実現に努めていくことが必要である。

③ 議会の対応と責任について

本件については、平成21年9月定例会で表面化し、その後新聞報道などでも取り上げられ、連合審査会等において、記録・資料の提出、市当局の説明、参考人の招致などを行い、事実の解明のため審議を重ねてきた。

一方、連合審査会等での審査では事実解明に一定の限界があるとのことから、100条委員会設置を求める決議が3度提出されたが、いずれも可決を見なかった。

その後、本年4月に行われた市議会議員選挙後、初めての定例会となる6月定例会において、改めて地方自治法第100条に基づく委員会設置を求める決議が提出され、全会一致で可決、その後、設置された特別委員会において、記録の提出や証人喚問等による調査の結果、証人間の証言の食い違いが見られ、新たな事実も明らかとなった。

しかし、時間の経過等によって本件に関する記憶が薄れることや文書、書類等の保存

期限等を考慮すれば、問題が表面化した段階で直ちに100条委員会を設置し、調査を行うことがより正確な事実の解明につながったものと考えられ、この点については、議会としても反省しなければならない。

今後、議会は、二元代表制の一翼を担い、市民の期待に応えられる機関として、行政の監視・チェック機能をさらに強化していかなければならない。