

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 調査報告書

平成24年3月28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（追加）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	-----	3
(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	-----	9
(1) 証人として出頭を求めた者、証言を求めた事項	-----	9
(2) 参考人として出席を求めた者、意見を求めた事項	-----	16
(3) 執行機関に説明員として出席を求めた者、説明の概要	-----	16
5. 記録、資料の提出	-----	17
(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	-----	17
(2) 執行機関に提出・照会を求めた資料等	-----	23
6. 調査の実施及び内容	-----	25
(1) 記録の分析	-----	25
(2) 実地調査	-----	25
(3) 現地確認調査	-----	25
(4) 不動産鑑定評価の実施	-----	25
(5) 証人尋問の実施	-----	26
7. 事実の認定	-----	50
8. 総括	-----	57
(1) 本件土地の取得について	-----	57
(2) 本件土地の取得価格の妥当性について	-----	61
(3) 議会への説明、対応等について	-----	66
(4) 議会の対応と責任について	-----	66

9. 結論	-----	68
(1) 本件土地の買戻しについて	-----	68
(2) 責任追及について	-----	68
(3) 再発防止策について	-----	70
10. 告発	-----	73
11. 調査経費	-----	74
12. 本委員会としての見解	-----	74

## 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（追加）決議

#### 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調査経費の追加についての決議

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特別委員会の調査経費（平成23年6月23日、議決額286万8千円）については、308万6千円を追加し、595万4千円以内とする。

### (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)

※会派は設置時の名称(所属)

#### (5) 調査対象物件の概要

所在地	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会議録未調製原稿の閲覧

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製原稿については、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会議録未調製原稿（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製原稿（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24年3月23日まで、19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
第13回	平成24年1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) 証人の出頭要求について (2) 記録等の提出について 2 その他
第14回	平成24年1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) 記録等の提出について 2 その他
第15回	平成24年2月3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) 不動産鑑定評価について (2) 証人の出頭要求について (3) 記録等の提出について 2 その他

回数	開催日	調査の概要
第16回	平成24年 2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) 参考人からの意見聴取について (2) 証人尋問について (3) 証人の出頭要求について (4) 記録等の提出について 2 その他
第17回	平成24年 3月 1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) 現地視察について 2 その他
第18回	平成24年 3月13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) 参考人からの意見聴取について (2) 調査報告書(案)について 2 その他
第19回	平成24年 3月23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) 調査報告書(案)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 知 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 (当時の善行地区自治 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 (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
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 (当時の善行地区自治 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 (前藤沢市長)	(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 (当時の善行地区自治 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 (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
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
平成 24 年 1 月 1 8 日	
板 垣 力 氏 (当時の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 (4) 当該土地を購入するに至った経緯及び理由について  ※対質による証人尋問
舘 野 邦 行 氏 (当時の市民自治部長)	
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) 当該土地を売却するに至った理由と経緯について (4) 当該土地の売却を依頼された経緯について
矢 島 豊 海 氏 (前藤沢市議会議員)	(5) 市への働きかけの経緯について ※対質による証人尋問

証人氏名・喚問日	証言を求めた事項
新井 信行 氏 (前藤沢市副市長)	(1) 当該土地を購入するに至った経緯及び理由について
平成 24 年 2 月 2 1 日	
奈良 文彦 氏 (当時の財政課課長補佐)	(1) 当該土地の鑑定評価を鑑定士に依頼した経緯について ※対質による証人尋問
中島 渉二 氏 (当時の土地開発公社参事兼用地補償課長)	
中島 渉二 氏 (当時の土地開発公社参事兼用地補償課長)	(1) 当該土地の鑑定評価依頼の経緯について ※対質による証人尋問
小林 千秋 氏 (有)横浜総合コンサルティング・不動産鑑定士)	
石渡 朝司 氏 (当時の藤沢市土地開発公社理事長)	(1) 当該土地の取得に関する一連の経緯について
海老根 靖典 氏 (前藤沢市長)	(1) 当該土地の取得に関する一連の経緯について

(2) 参考人として出席を求めた者、意見を求めた事項

参考人氏名・招致日	意見を求めた事項
平成24年 2月21日	
横井広明氏 (一般財団法人日本不動産研究所 横浜支所長)	(1)不動産鑑定評価の結果について
平成24年 3月13日	
横井広明氏 (一般財団法人日本不動産研究所 横浜支所長)	(1)不動産鑑定評価の結果について

(3) 執行機関に説明員として出席を求めた者、説明の概要

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かった。

## 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"> <li>・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</li> </ul> <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"> <li>・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</li> <li>・(資料1) 市民農園整備に関する基本的な考え方</li> <li>・(資料2) 市民農園について</li> <li>・(資料3) 土地売買契約書(農業水産課起案文書・経過含む)</li> </ul> <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"> <li>・(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</li> <li>・(資料5) 市長陳情書及び回答(市民自治推進課)</li> <li>・(資料6) 公有財産取得依頼決裁書</li> <li>・(資料7) 公有財産取得依頼変更決裁書</li> <li>・(資料8) 市長陳情書及び回答(市民相談課)</li> <li>・(資料9) 平成20年度自治会連合会役員名簿</li> <li>・(資料10) 善行地区地域経営会議委員名簿</li> <li>・(資料11) 善行地区地域経営会議資料 <ul style="list-style-type: none"> <li>-1 善行地区地域経営会議委員委嘱式次第</li> <li>-2 2009.10.8 第1回善行地区地域経営会議結果報告</li> <li>-3 2009.11.11 第2回善行地区地域経営会議結果報告</li> </ul> </li> </ul>	<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"> <li>・(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</li> <li>・(資料13) 不動産鑑定評価依頼について</li> <li>・(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</li> <li>・(資料15) 善行地区における地域コミュニティ活動 用地取得に伴う土地売買契約締結について</li> <li>・(資料16) 不動産鑑定評価書</li> <li>・(資料17) 支出伝票及び口座振込依頼書</li> <li>・(資料18) 平成20年度固定資産(土地)評価証明書</li> <li>・(資料19) 境界確定図(道路査定図)</li> <li>・(資料20) 金子の森周辺土地利用概況図</li> </ul> <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"> <li>・善行地区における地域コミュニティ活動事業用地周 辺概況図</li> </ul> <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"> <li>・(資料1) 2008年度(平成20年度)土地開発公社 予算書類一式</li> <li>・(資料2) 2008年度(平成20年度)土地開発公社 決算書類一式</li> <li>・(資料3) 2009年度(平成21年度)土地開発公社 予算書類一式</li> <li>・(資料4) 経営健全化計画書</li> <li>・(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</li> <li>・(資料6) 2008年度(平成20年度)用地取得一覧表</li> <li>・(資料7) 2009年度(平成21年度)用地取得一覧表</li> <li>・(資料8) 2010年度(平成22年度)用地取得予定 一覧表</li> </ul>	<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の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	
28	○平成23年12月19日に横浜地方裁判所に提出された「平成22年（行ウ）第19号藤沢市土地開発公社からの用地買取り請求事件にかかる鑑定評価書」	
29	○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際し、代替用地等として提示した藤沢市開発経営公社が所有する土地とその時価	



No.	提出を求めた記録	請求先
30	○土地取得後の隣接土地所有者との交渉時の道路図面について、いつ、誰が、誰の指示で、何の目的で作成したのか	藤沢市長 海老根 靖典
31	○土地取得後の隣接土地所有者との交渉時の道路図面に関し、道路築造に要する全体の見込額と内訳	
32	○平成24年1月6日に提出された「善行土地経過」についての起案の鑑、またいつ、誰が、誰の指示で、何の目的で作成したか	
33	○平成21年5月20日、27日に行われた本件に関わる庁内の会議の記録、メモ	
34	○青地（畦畔）に隣接した土地を購入する場合の手続き及び青地（畦畔）の境界確定方法についてわかる資料	
35	○当該地に接続する東側の赤道についての資料（国有財産譲与契約等）	
36	○地域経営会議「ぜんぎょう」から提出された陳情22第39号及び陳情23第11号について、市・市職員の関与についてわかる資料（作成過程、雛形の作成者及び責任者、作成場所等）	
37	○平成22年（行ウ）第19号藤沢市土地開発公社から用地買取り差止請求事件にかかる鑑定評価に対し、藤沢市長が提出した準備書面9	代表監査委員 青柳 義朗氏
38	○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」について、市当局に対する調査の詳細（調査対象課、調査日数、調査項目等）がわかる資料	
39	○藤沢市の市街化調整区域内の田畑等の土地の価格について、平成24年2月21日付けで発行した調査報告書	不動産鑑定士 小林 千秋氏

No.	提出を求めた記録	請求先
40	○平成24年2月21日の本委員会における、委員長総括質問に対する発言「北西側に伸びる道を作るということも検討した」にある「北西側に伸びる道」がわかる図面（擁壁が必要とされる箇所）	一般財団法人日本不動産研究所 横浜支所長 横井 広明氏

(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
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

No.	提出・照会を求めた資料等	照 会 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
9	○有限会社板垣商店（代表取締役 板垣力）の平成20年度から平成22年度における本市への納入実績について	平成23年12月15日
10	○生産緑地の制度概要がわかる資料について ほか1件	平成24年2月8日
11	○「金子の森」について（寄付の内容についてほか5件）	平成24年2月27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

実施しなかった。

### (3) 現地確認調査

平成24年3月1日開催の本委員会において、委員及び傍聴議員により、本件土地の現地確認調査を実施した。

### (4) 不動産鑑定評価の実施

本件土地については、土地開発公社の実施した不動産鑑定評価のほかに、議員有志の行った鑑定評価、横浜地方裁判所の行った鑑定評価があり、評価額に著しい乖離が見られたことから、本委員会として改めて不動産鑑定評価を実施した。

#### ①鑑定評価額

ア) 平成20年12月1日時点の農地の正常価格

¥27,600,000円 (15,500円/㎡)

(付加条件)

対象不動産を従前の所有者が相続により無道路地として取得した際に認められていた囲いよう地通行権により、対象不動産を農地として利用するために、対象不動産の北東側の通路を無償で通行可能なものとして鑑定評価。

イ) 平成20年12月1日時点の宅地見込地の調査価格

¥58,800,000円 (33,100円/㎡)

(付加条件)

対象不動産の北側及び東側の隣接地は生産緑地に指定されているが、価格等調査の時点において当該生産緑地の指定が解除できるものとする。また、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地を含むが、当該要因については考慮外とする。

※上記調査価格は、価格等調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っておらず、本委員会の審査の参考資料とするため、対象不動産が開発可能であると仮定した場合の価格水準を把握するために開発法のみを適用した調査結果である。

## ②不動産鑑定業者

横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号

一般財団法人 日本不動産研究所

横浜支所長 横 井 広 明

### 【参考】

1. 平成22年（行ウ）第19号藤沢市土地開発公社からの用地買取り差止請求事件にかかる鑑定評価

(1) 鑑定対象地に開発道路を開設することが法律上又は事実上不可能である場合

¥26,660,000円（15,000円/㎡）

(2) 鑑定対象地に開発道路を開設することが法律上又は事実上可能である場合

¥53,330,000円（30,000円/㎡）

2. 平成22年に議員有志で土地の鑑定を依頼した際の不動産調査報告

¥42,500,000円（23,900円/㎡）

### (5) 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24年2月21日（第16回委員会）までの間、延べ54人（実人数31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。

証人別による証言の概要は、次のとおりである。

### 第2回委員会（平成23年8月10日）

#### ○松本匡章証人の証言概要

・当該土地は、平成15年5月2日に農業経営規模拡大という理由で相手方（斉藤ユキ子氏）の希望価格であった3,000万円で購入した。

・平成20年7月頃に、新井副市長ほかが当該土地の現地確認を行ったことは、一切知らなかった。

・善行地区自治会連合会から出された市長陳情については、一切承知していなかった。

・土地開発公社に対し、買取希望額を伝えたことはない。

・当該土地の民民の売買での3,000万円と土地開発公社の購入価格1億850万円については、一切違和感はない。

・当該土地に関して、善行地区自治会連合会の会長等役員に話をしたことは、一切ない。

・平成20年3月頃、当該土地の周辺の土地を所有する斉藤芳男氏と不動産業者を介して、当該土地の売買の話（金額含め）をしたが、斉藤氏より、これ以上土地を所有しても管理できないからと断られた。

・当該土地の周辺の土地の所有者である斉藤芳男氏に、当該土地の売買希望価格6,000万円を提示したが、管理ができないとの理由で断られたため金額の交渉は一切していない。

#### ○矢島豊海証人の証言概要

- ・松本氏からの依頼を受けて、善行市民センターの地域担当主幹（当時）に、基本的には地元で活用できるならば市が買って地元で活用してほしい旨連絡を取った。
- ・松本氏から相談された際、売却の希望額は示されなかった。
- ・市民からの依頼をなるべく早く取り次ぐという使命感から、松本氏の事務所から直接市民センターへ電話した。
- ・中山主幹とは、明細地図上で善行6丁目の大体このあたりで面積ほどの程度という電話でのやり取りがあった。
- ・松本氏から依頼を受けて、善行市民センターへ相談した後、この案件を失念しており、市民センターからその後の対応について、全く情報を得ていない。

#### ○中山一之証人の証言概要

- ・平成20年7月初旬に、当該土地について矢島前議員から電話で相談が寄せられた。
- ・市民センター長への報告等もなしに財政課へ相談したことは、現実にこの事業を進める段階（購入する段階）ではなかったもので、（購入の）方法や可能性を調査するために自分の判断で専門である財政課に相談した。
- ・矢島前議員からは、農業体験等で地域の交流を図れるような活用の方法をしてもらいたい土地があるという話で、いろいろと話す中で、最終的には買って活用してほしいという趣旨であった。
- ・電話での場所の特定については、明細地図を見て、矢島前議員から説明を受けて、この部分であろうということで確認した。現地には行っていない。
- ・財政課に相談した後、新井副市長ほかが現地確認に行ったことは知らなかった。
- ・財政課からの回答は、7月下旬に、平米あたり63,000円である旨1回のみであった。このことについては、矢島前議員へは報告していない。
- ・矢島前議員から相談を受けた土地と陳情の土地が同じ土地であることがわかったのは、陳情の翌日、翌々日または数日後で、陳情の日に相当近い日であった。
- ・この件に関して、議会での答弁について上司（新井副市長など）から指示や関係者を集めての対策会議などはなかった。

#### ○奈良文彦証人の証言概要

- ・中山主幹からの電話の内容は、農業体験などを通じて地域交流の場として地域で活用したい用地があり、公共用地として取得できないかという内容でした。
- ・電話での場所の特定については、お互いに明細地図で確認した。
- ・鑑定依頼については、善行市民センターでも私自身も概算金額がつかめなかったため、業務としている土地開発公社に相談に行き、その相談の中で鑑定ということ

になった。

- ・7月の新井副市長との現地確認については、副市長から当日同行するように連絡をもらった。
- ・現地確認の際、新井副市長に同行したのは、奈良証人だけだった。
- ・現地確認の当日は、明細地図、公図写し、都市計画図、航空写真を持っていった。
- ・この件に関しては、当時の農業水産課の課長に情報提供した。
- ・この問題が議会で話題になった以降、関係した職員が集まっての調整については、議会でこの問題が取りあげられた最初の頃、本館2階の会議室で事実関係を確認したことがあった。

#### ○新井信行証人の証言概要

- ・本件土地の案件に最初に接したのは、財政課奈良課長補佐から、善行市民センター中山主幹からの相談依頼が伝えられたときである。
- ・現地を見た感想としては、本件土地、金子の森、都市計画決定された公園等もあり、これらの境界を含めて一体的整備の可能性について、使えるかなと考えた。
- ・現場を見た段階で一体的整備の結論を出したわけではなく、一体的整備の可能性を認識したもので、陳情後、経済部での対応が困難になった時点（10月）で、一体的整備の指示をした。
- ・現地確認に同行した職員は、財政課奈良課長補佐で、現地で会った人はいない。
- ・本件土地を第一義的に購入決定したのは私である。そのことについて市長に報告し最終判断をいただいた。
- ・購入を決断した理由としては、本件土地と周辺の一體的整備の可能性が高いということ。
- ・（証人喚問された）市職員に対して、本日の証言内容について、特段指示したことはない。
- ・奈良課長補佐から報告があった時点では、市長には報告していない。陳情が来る前に市長に（もしかしたらこういうことかもしれないと）報告した。

#### ○中島渉二証人の証言概要

- ・本件土地の案件に最初に接したのは、7月中旬に財政課の奈良課長補佐から概算額の依頼を受けたときで、それ以前に相談や依頼を受けたことはない。
- ・財政課奈良課長補佐の依頼を受け、法務局備えつけの公図、謄本等を近隣も含めて入手し、鑑定士へ相談したことは間違いない。
- ・奈良課長補佐からは、固有名詞はなかったが、上からの指示と聞いた。
- ・鑑定に際し、特別に条件（利用目的、将来計画等）は付していない。（通常でも付さない）
- ・「7/初旬に財政課の奈良氏より土地購入についての話があった。上の方から降りてきた話なのでたぶん買うことになるからとのこと。」との農水課のメモに間違いはない。
- ・本日の委員会までに、新井副市長、理事者、部長等から特段の指示はなかった。

○谷知勉証人の証言概要

・鑑定士と中島参事と一緒に現地確認したのは7月中旬の平日で、「道路づけがない」という会話があった。

○小林千秋証人の証言概要

- ・鑑定結果は、7月23日ファクスで土地公社の中島参事に送った。
- ・公社（市）からは（土地鑑定の）前提条件はなかった。
- ・現地を見て道路がないということは明らかで、進入路をどうするのが一番の問題だったと思う。（市としては）事業計画があれば、近隣地の地権者が明確になっていないと購入が難しい土地という印象を受けた。
- ・概算の価格は、緑の広場のところに標準価格を10万円平米単価と設定し、個別的要因で無道路地30%、不整形地3%、伐採抜根費用5%とし、比準価格65,000円とした。開発法による価格が62,000円で、（調整の上）一応63,000円とした。
- ・概算価格は正当な価格であって、公社等から高くしてくれ等の依頼は一切なかった。もしそういうことがあったら、断っていたと思う。
- ・概算価格で交渉するため、見込み価格であってもある程度正確な数字である。（正式鑑定と）極端に離れると事業自体が成り立たないこともあり、多少の変動はあるが、大きな変動はない。
- ・公共買収の場合は、民間と違って、公共用地の取得と損失補償基準という法律があり、必ず地価公示価格、基準地価額に従わないと不動産鑑定士としての任務が果たせない。公共買収の場合にはそういう規定になっている。

### 第3回委員会（平成23年8月24日）

○志村久証人の証言概要

- ・陳情書提出には同意した。
- ・土地確定のため、平成20年9月19日午前中、板垣会長、鈴木センター長の3人で市役所に行き、舘野氏と面会した。
- ・陳情書を作成したのは誰かわからない、（自分は）陳情書に何の関わり合いもない。
- ・陳情書を見たことはない。

○亀谷亀雄証人の証言概要

- ・陳情書提出には、板垣会長から、善行に市の遊休地があるので、活用としては市民開放が一番いいということで、同意した。
- ・自治連として、各町内会から（市民農園の）意見集約等はやっていない。
- ・9月18日陳情書提出の時は、陳情書のみ（図面等はなかった）であった。（議会中のため）多くの言葉をやり取りする時間はなかった。



#### ○鷹崎久雄証人の証言概要

・陳情書提出は、9月18日、板垣会長、亀谷副会長と私の3人で、市側は市長、新井副市長、館野氏で、面会時間は20分くらいであった。

#### ○藤谷昌男証人の証言概要

・陳情を提出したことは、後日板垣会長から聞いた。陳情の日程が押し迫っていたため、副会長の同意を得て提出したとのことだった。  
・自治連では、市民農園の設置について議題になったことはなく、本件土地は、市民農園では使い勝手が非常に悪いという意見が大勢だった。

#### ○板垣力証人の証言概要

・市民農園は前から話もあったので、それを形にしたいという思いで陳情にした。  
・陳情提出は、9月18日（お昼近く）の議会休憩中で、新井副市長に会えると聞いていたが、市長に会えるとは思っていなかった。  
・陳情提出には、亀谷副会長と鷹崎さんと一緒に、市側は、市長、新井副市長、館野部長と担当者（氏名不詳）の4人だった。  
・土地を確定した日は、9月19日に市役所から電話があり、場所があいまいなので意見があればきてほしいということなので、鈴木センター長と志村副会長と3人で市民自治部長室に行き話をした。話はしたが、私たちの方で土地の確定をした覚えはない。  
・（市民自治部長から）場所について詳しく教えてほしいとのことなので、明細地図に小田急沿線のところに2～3箇所鉛筆で丸をつけた。  
・陳情書は事前に、鷹崎さん、亀谷副会長、志村副会長には見せている。  
・土地の確定をしたのは、市側である。  
・陳情は、心を強くして出したので、誰かに頼まれて陳情したということはない。  
・本件土地を購入したことは、新聞報道で始めて知った。市から購入するという連絡はなかった。  
・この問題について、市側（市長、副市長、部長等）から（議会での発言について）シミュレーションやレクチャーなど、一緒に集まって話をしたことはない。

#### ○海老根靖典証人の証言概要

・陳情を受理した日時は、9月18日の議会の合間、3時くらいの休憩の時、善行地区の自治連の会長と役員数名が来られ、市側は、新井副市長と職員がいた。善行の対象になっている土地をぜひ獲得していただきたい旨の陳情であった。  
・陳情日の事前に、新井副市長から善行の対象となった土地をぜひ獲得してもらいたいような意味の陳情で、自治連の会長はじめ数名が来られると聞いていた。  
・陳情内容は、やはり（市が）買って手に入れるべきと思った。  
・現地を見に行っただのは、9月18日以降購入を決断する前に何かの折りにひとりで見に行っただ。土地の状況については昔から知っていた。  
・現地確認に行っただのは、2009年9月に議会で取りあげられた以降ではない。

#### ○新井信行証人の証言概要

- ・陳情を受理したのは、9月18日の議会の休憩中、市長と市民自治部長の3人で対応した。
- ・7月に相談があった土地と今回の土地については、陳情日に具体的な用地の指定がなかったため、その時点では同じという認識はなかった。
- ・懇談の中で、板垣会長が、市有地等お持ちだろうが一応購入して確保、整備してほしいと言った。
- ・市長には事前に、善行自治連から市民農園の陳情が来るので、一応7月の時点でこういう状況のことがあったことを話した。
- ・最終的に私から市長へは、10月10日ころ、経済部と市民自治部との協議を踏まえて、一体的整備について、こういう方向でどうかということ報告した。
- ・この100条委員会の開催にあたり、市内部で答弁調整、シミュレーション等行った事実はない。
- ・市民自治部長には、購入を前提に一体的整備の方向で検討するように指示した。市民自治部からは、(あまり時間がたっていないが)何日か後に、自治連からの陳情だと言うこと等5点くらいの報告があり、一応、私の段階で第一義的に購入が決まった。
- ・庁内議論については、経済部と市民自治部の協議の結果として、一体的整備の方向を出した。
- ・陳情書への関わりとしては、決裁をする立場であり、回答文案に対して指示はしていない。

#### ○館野邦行証人の証言概要

- ・陳情提出は、9月18日午後3時頃市長応接室で、相手側は板垣自治連会長以下3名と市側は市長、新井副市長と私の3名だった。
- ・場所が特定されたのは、9月19日の午前中で、板垣会長と志村副会長と鈴木センター長で、受けたのは、私と大水参事だった。
- ・19日には、板垣会長から、金子の森のすぐ近くで周りを斎藤さんが所有、横須賀水道の隣接地という話が出て、明細地図に会長が鉛筆で図示した。
- ・(鉛筆で図示しただけでは)場所が特定できないので、地主は松本さんという名前が出てきた。
- ・場所を特定したのは、板垣会長で、その後の話の中で、志村副会長から自分が管理している話が出た。
- ・この問題について、市側(現在の執行部)から(議会での発言について)要請やレクチャーなどは、総務部長の主催した100条委員会の注意事項だけで、それ以外はなかった。

#### ○矢島豊海証人の証言概要

- ・陳情書の中で確保が求められている土地が、7月上旬頃松本氏から依頼され善行市民センターへ働きかけした土地であるとの認識はなかった。

- ・農水課の経過書にある記載（矢島議員に名前を貸しただけ詳しくわからない）は、大変事実と相違しており、（そういう）事実はなかった。
- ・9月18日、議会の休憩中、2階の人から連絡があり、陳情者を会議室に案内した。そのときはじめて市民農園の陳情について話を聞いた。
- ・7月に松本氏から依頼された土地と、板垣会長の出した陳情の土地（が同一であるのは）偶然の一致だろうと思う。

#### ○大水康秀証人の証言概要

- ・土地の確定は、陳情を受けてすぐ、翌日ぐらいのタイミングだったと思う。
- ・土地を確定した際には、善行地区からは板垣会長と鈴木センター長、市側は館野部長と私で、その他の人は記憶にない。
- ・土地の確定については、部長からどの辺りかとの投げかけがあり、板垣会長から線路沿いの山のあたりと発言があり、部長からまだ緑が残っているあたりかと確認し、会長に明細地図にその場所を示した。

#### ○鈴木啓之証人の証言概要

- ・市民農園の陳情については、事務局である市民センターは、自治連の会議でこの案件が出たことは承知していない。
- ・板垣会長から陳情を出すという話を聞いたときに、会長と副会長等の役員で相談したと聞いた。
- ・自治連が陳情を提出する際には、事務局のセンター長が案内し同席するものと思い、部長に話したところ、同席の必要がないと言われた。
- ・連合審査会では、土地を特定した日は定かでないと言った（行動を記録した手帳がなかったため）が、手帳を確認したところ、9月19日は、午前中日程がなく、午後は別の予定が入っていたため、19日ではないと思う。
- ・手帳のメモによれば、10月31日に「館野部長と自治連」との記載があり、それ以外には（該当が）どこにもなかったことから、10月31日だと思う。
- ・場所の特定は、板垣会長が明細地図の大体この辺（金子の森あたり）を示していた。
- ・（市が購入することになったのを知ったのは）12月16日で、館野部長から電話で1月下旬に公社が買うこと、2月以降の利用方法について自治連会長と相談してほしいこと等指示された。それを受けて、板垣会長と早急に進めましょうということで打ち合わせをした。
- ・板垣会長の持ってきた陳情書文案を預かった際、訂正・修正は一切していない。
- ・（市が買ったことについて齋藤さんと話したことは）社会福祉協議会の懇親会（12月23日）の席で、隣接地の所有者に一言もないのはひどいことだと、30分くらいおしかりを受けた。周りは全部私の所有だから、通させないと言っていた。
- ・（議会に先立っての答弁調整・事前打ち合わせは）当然やるべきだと思っていたし、行われ参加したが、（私に対しては）具体的な答弁の指示はなかった。
- ・（事前の打ち合わせは）庁内の会議室で行われ、新井副市長、館野調整官、経済

部、市民自治部、経営企画部、その他この事柄に関与した課の関係者が調整を図っていた。

## 第5回委員会（平成23年9月12日）

### ○植田隆証人の証言概要

- ・ 9月22日に農水課板垣主査に電話で、（市民農園の）市長陳情が出ているが、事前に承知しているか確認をした。
- ・ 陳情に対する回答書で、農水課が作成した回答書を見た覚えがない。
- ・ 陳情に対する回答書は、平成20年11月11日付けで、善行地区自治会連合会の板垣会長宛てに善行市民センターへ郵送した。

### ○板垣朋彦証人の証言概要

- ・ 9月22日、経済部長から現地確認しておくよう指示があったので、経済部長から受け取った陳情書と陳情書についていた地図を持参して私一人で現地確認に行った。その後、自治連から出ている陳情書なので、事務局の市民センターに寄った。センター長に会いに行ったが不在だったため、中山主幹と会い、中山主幹から印を押したただけだから詳しいことはわからないとのことだったので、センターから自治連の会長に状況を確認してもらうよう依頼した。帰庁した後、経済部長に報告した際に農業水産課としての考え方をまとめておくよう指示があった。
- ・ 9月24日の午前8時30分ころ（中山主幹から）会長も名前を貸しただけだから詳しいことはわからないと言っている旨の連絡があったので、その場でメモを書き、そのまま経過書に写した。
- ・ 中山主幹が地元市議から名前を借りたと言ったので、地元市議とは誰か確認したところ矢島市議とはっきり答えた。
- ・ 当時、農業水産課では、基本的に土地を買ってまでして市民農園を整備する考えはなかったもので、私が聞いた経過（経過書の内容）が、（陳情に対する）回答を左右したとは考えていない。
- ・ 陳情に対する回答をするにあたって、法務局で公図、登記簿謄本の写しを取得した。
- ・ これまでの間、市側（市長、副市長、当時の部長など）から証人喚問にあたって、経過の事実確認のために呼ばれたことがある。

### ○伊勢田実証人の証言概要

- ・ 沖山部長から、（陳情書には）地図がついていたので、この土地を買うという話を聞いた。
- ・ 農業水産課では、市民農園に対する指導の手法を既に課の中で決めていた。基本的な方針を作っていた。

#### ○沖山登志雄証人の証言概要

- ・ 9月18日の陳情提出日に、市民自治部から（陳情に）同席を求められていない。
- ・ 9月22日昼過ぎ、市民自治部長のところで、陳情書A4の紙1枚と明細地図の写しを見せられた。明細地図には、太線でしっかりと土地が表示してあった。陳情については、経済部で対応してほしい旨説明があり、上からの指示もあるのでその辺のところを考慮して対応してほしいと言われた。
- ・（館野市民自治部長は）この土地を市が買収した上で市民農園を開設いただきたい、については、その土地はこの明細地図に示したこの場所であると明言した。
- ・ 館野部長から、陳情書と明細地図の写し（A3）をもらい、直ちに農業水産課に出向き、担当者に現地確認するように指示した。
- ・ 9月24日に農業水産課板垣主査から、善行の中山主幹から自治連会長もよくわかっているよと聞いた、また、矢島議員に頼まれてやったというようなことも報告の中で聞いた。
- ・（陳情に対する）回答は10月1日に農業水産課から市民相談課へ送付している。それまでの間で、館野部長、新井副市長と協議・報告はしていない。
- ・ 10月7日に新井副市長に農業水産課（経済部）での対応（困難である旨）について説明し了解を得た。
- ・ 10月10日に館野部長と話し、14日にこの件の決着の言葉（市民自治部で対応する旨）をもらった。
- ・ 「市民農園開設についての基本的な考え方について」という文書は、私が農業水産課長時代から市民農園整備は懸案であり、そういった経過の中で、平成20年4月1日に農業水産課長の決裁でまとめたものである。
- ・ 当日（10月14日）は、経営（戦略）会議があり、館野部長から市民自治部のほうで取得するという意思決定を受けたと言われた。
- ・ 陳情書を受け取った時点、回答した時点、新井副市長、館野部長に説明した時点、いずれの時点でも一体的整備については、一度も聞いたことはない。

#### ○小林孝晴証人の証言概要

- ・ 7月か8月に、公社の中島さんに、農地を市民農園として買うということを聞き、農業水産課のほうに確認にいった。
- ・ 2009年11月以降、一度、新井副市長に経営戦略会議室に個人的に呼ばれ、農業水産課のメモの内容を確認された。

#### ○館野邦行証人の証言概要

- ・ 沖山経済部長へは、当日の陳情の様子、陳情者の思い、それに対する市長の思い、考え方、その場で出た意見等について伝え、特に指示というものはしていない。
- ・ 10月7日、新井副市長から、（経済部では困難になったが）地域の人たちの要望は、市民農園にとどまらず、広く地域の人たちが活動できる場所を確保してほしいということなので、（その土地を）買うと同時に、その場所を含めた周辺との一体整備として、その中核的な場所として考えているので、市民自治部で対応するよ

うに指示があった。

- ・ 10月7日に新井副市長から一定の指示があり、当時の市民自治部（市民自治推進課）調整担当の参事、主幹、補佐の4人で、現地確認、公図、道路査定、取り付け道路の状況等確認しながら、市民自治部としての一定の考え方を整理した。
- ・ 市民自治部には、その際の検討内容を記録したものはない。
- ・ 10月10日、市民自治部の考え方を5点にまとめ新井副市長に報告し、その結果を副市長が市長に説明し、本件土地の周辺一体整備を市長が判断し、10月10日ころ取得を決定した。
- ・ 沖山経済部長には、陳情書の写しと、特定された場所を明細地図上に公図に合わせたような形で、図示した図面を渡した。
- ・ 土地購入の意思決定は、市長の口頭ではあるが、新井副市長を通して、購入の意思決定をいただいていること、また、それに基づいて出した（陳情の）回答の中では、新井副市長、市長の決裁を受けていることから、土地購入にあたっての直接的な文書はないが、意思決定はされたものと思っている。
- ・ 10月7日に新井副市長の指示を受けた後、8日と9日の中で、部内として打ち合わせをして市民自治部の考え方をまとめた。

## 第7回委員会（平成23年10月6日）

### ○大水康秀証人の証言概要

- ・ 陳情に対する市民自治部としての協議は、経済部で対応ができないので、市民自治部でコミュニティ活動の事業用地として検討するよう指示があり、周辺とあわせて整備すれば地域として活用できるのではないかと、部内でもそういう方向で話した。
- ・ 公有財産取得依頼決裁書は、市長からの指示で、取得して整備を進めるということで、それを具体化するための手続として進めた。同時並行で、この農地の活用も協議した。
- ・ 土地を取得しての方向性という考え方については、主に公図、明細図、道路査定（図）をもとに、話し合った。それについての記録は残していない。
- ・ この用地についての指示は、土地の取得を前提として、使い方を検討するということだったので、主に使い方についての話をした。
- ・ これからの利用について、利用する地域の方々に最初から考えてもらった方がよいということで、記録、計画の資料を作成しなかった。
- ・ 経済部で協議し、調整検討された上で新井副市長との調整の中で、（一体的整備の）方向性が示され、（市民自治部としては）それに従って必要な事務手続を進めることだけ考えていた。
- ・ この土地について、（市民自治部に）検討の指示がおりてきたのは、土地の取得を前提にして、周辺との一体的整備を検討しろということだった。
- ・ 新井副市長から取得を前提に指示され、全体については副市長が総合的に財政を

含めて判断されている中で、(調整は)進めればよいと思っていた。

- ・(短期間の検討で取得の意思決定がなされたことになるが)このような取得は頻繁にあることではなく、今回は市長等が政策的に判断されたものである。

- ・売り主(松本氏)の希望金額、希望時期は聞いていない。公社の交渉の中で決まってくるものと認識していた。

- ・土地の取得にあたっての必要な予算額については、財政課に確認して記入した。

- ・今回、土地の取得という指示があり、必要な最低限の手続を進めてきた。

- ・(理事者は)地区からの陳情があり、市民農園に限らずいろいろな活動をしたいということ(要望)があり、それを実現したいと思い、この土地を取得して、その後具体的に地域で使いやすいような整備を進めていくという政策判断をした。

#### ○落合保男証人の証言概要

- ・公有財産取得依頼決裁書は、依頼手続の文書で、一般的には事業計画書は添付されていない。

- ・この案件は当初予算がなく、担当部と理事者との調整の中で取得が図られたと聞いている。(財政に)話があった段階では、事業内容、事業計画を含め調整済みという認識をしていた。

- ・当時の印象では、政策あるいは施策といった方向付けはできているが、具体的内容が固まりきっていないという印象だった。

#### ○中山正人証人の証言概要

- ・この土地のことを知ったのは、新聞報道である。この土地の現場には行ったことがない。

- ・本件土地との業務上のかかわりについては、市民自治部から取得依頼を受け取り、土地開発公社に渡したことで、土地開発公社の理事として評価会議に出席したことである。

- ・本件土地の売主である松本氏については、名前も、会ったことも一切ない。

- ・鑑定に関しては、担当課と公社で土地公社に依頼した土地について鑑定を行っていたので、どういう条件等、まったく関与していない。

#### ○前場正洋証人の証言概要

- ・本件土地を知った時期は、取得依頼が提出されたとき知ったと思う。時期については明確に覚えていない。

- ・公共用地取得担当主幹補佐という立場は、単に比較的窓口的な業務の範囲だと認識していた。

- ・本件土地の売主である松本氏とは、一面識もない。

#### ○中島渉二証人の証言概要

- ・不動産鑑定を依頼するにあたり、小林鑑定士とは1回打ち合わせをただけであ

る。

- ・土地基準価格決定会議の中で、(土地の価格に)疑問の声もあったが、最終的には原案どおり可決された。

- ・松本氏とは、11月末から4～5回お会いした。

- ・松本氏からは一切数字(価格)については話はなかった。こちら(公社)から1億850万円をお願いし、その場で了解いただいた。

- ・隣接土地所有者の斎藤氏とは一度も会っていない。通行についての話も一切していない。

- ・(受領した鑑定書の審査については)学識経験者の回答ということで全面的に信用している。

- ・生産緑地指定を無視して鑑定していることについては、検証はしていない。また、第三者専門機関へも審査の依頼はしていない。

- ・最初に松本氏にあいさつにいった時は、市民自治推進課の大水参事と福岡主幹と一緒にいった。

- ・(鑑定士は依頼者に無断で条件を付加したのではなく)土地を最有効利用できるよう専門的な知識の中で、経費的なことも踏まえ、進入路を最短ルートで試算したと思う。

- ・奈良課長補佐に数字(概算額)を報告する際に、あえてこれは道路がないけれども良いのかと伝えた。

- ・(奈良課長補佐との間では)この土地については、相続税の路線価もなく、取引もない地域なので、鑑定に出さざるを得ないということは、お互いの中で認識しあっていた。

- ・藤沢市長名で公社理事長に対し、先行取得の依頼があれば、今後の事業計画は別にしても、疑いもなく動く形である。

- ・(長いキャリアの中で)公社が無道路地を取得したことは、思い当たる節がない。また、民間では無道路地は手をつけるのはちょっと首を傾げる状況である。

#### ○齋藤義治証人の証言概要

- ・松本さんは、農地を貸しビル・アパートとして資産運用していて、農業と一線を画した営業をしていた。

- ・2009年10月7日にJAさがみの善行支店の竣工式があり、そのとき海老根市長とともに本件土地に行った。

- ・2009年10月7日に、市長との話で「地図上ではある程度知っているが、現場には今まで行ったことがない」ということで、私が案内しましょうということで、女性の秘書とドライバーと4人で現地に行った。

- ・松本さんから、2006年末か2007年頭ぐらいに、善行の近くに畑があるが、パートナーシップ善行で家庭菜園としてやってほしいという話があり、希望者とその土地を見たが、行くのに大変、耕作するのも大変ということで断った経緯がある。

- ・(家庭菜園の)希望者は、松本さん所有の善行団地付近の家庭菜園利用者で、それ(この話)の前後に、どういうわけかすべて解約されていた。



- ・本件土地は、荒廃農地を作らないために、善行町内会副会長の志村久さんが松本さんのトラクターを使って管理していた。
- ・矢島前市議と松本さんは、かなり懇意にされていた。

#### ○鈴木正雄証人の証言概要

- ・2009年12月7日に提出された住民監査請求について、監査結果の公表の前に市理事者から3回説明を求められた。
- ・1回目は、1月18日に新井副市長に呼ばれ、監査に対する圧力ではないが、代表監査委員に市の対応を説明してほしいと言われた。市の説明を受ける必要がないという代表監査委員の意向を伝えると、監査に対する圧力ではないが、市の行為は適正で、不適切な土地取得は行っていないと言われた。
- ・2回目は、1月19日、市長、新井副市長、長瀬経営企画部長、山口資産経営課長の4人が一緒の席に呼ばれた。その席では、市の行為の正当性、取得価格の妥当性の説明を受け、新井副市長からは、公社は不動産鑑定士の鑑定に基づいて適正な価格で土地を取得していると説明を受けた。
- ・3回目は、1月25日、監査委員会議の日に、監査委員会議の状況について聞かれた。監査結果が出る前に内容を教えてくれ、監査結果の原案は誰が作成するか聞かれたが答えられないと拒否したところ、監査委員が不動産鑑定士の鑑定評価を指摘すると逆に訴えられる恐れがあると言われた。
- ・新井副市長からは、言葉の上では、監査に対する圧力ではないと言われたが、私としては圧力と感じていた。

### 第9回委員会（平成23年11月4日）

#### ○板垣朋彦証人の証言概要

- ・この問題が新聞で報道されたころ、答弁調整が行われた事実があった。新井副市長に副市長室に呼ばれ、私の書いた経過について真実かどうか聞かれた。その席には、関水市民自治部長、福島経済部長、長瀬経営企画部長ほかがいる。副市長から、私と中山主幹とのやりとりだけつじつまが合わないという話があり、長瀬部長が、「会長は急いでいるようだったので、詳しい内容は聞けなかった。何となく名前を貸したようなニュアンスに聞き取れた。」でどうか提案があり、副市長も承認した。このとき答弁調整された結果がそのまま、総務常任委員会で福島部長から、連合審査会で中山主幹から答弁された。
- ・農業水産課の経過報告書は、当時の沖山経済部長から、土地の件でもあるし、しっかりと経過をとっておくように指示があり、私が作った。
- ・経過報告書の中山主幹との部分については、（電話の際）メモを取り、遅くとも1～2時間の間に、パソコンに入力している。長いスパンで時間がたってから書いたものではない。
- ・自分の書いた経過書が真実ではあるが、当時の立場（上級主査）で市の幹部の前

で思い切って（長瀬部長の提案した内容が）間違いとは言えなかった。

・経過書の内容は、中山主幹から聞いた話しをそのままパソコンに入力しているので、矢島前市議の記載も（中山主幹から聞いたということ）間違いはない。

#### ○中山一之証人の証言概要

・（板垣（朋）証人の証言のような）席に私も呼ばれ、経過について私から説明させていただいたが、答弁調整というものはなかった。

・現地を見に行っただのは、土地（の購入）が決まり、センター長からその土地を活用する話があり、回数は定かではないが見に行っただ。

・農業水産課のメモ（経過報告書）は、私が会長から詳しいことが聞けなかった旨の連絡をし、結果的にそのような文章になったのは、農業水産課の担当者と話した内容で、そのように聞き取れることを私が話したのかと思う。

・どのような話の展開で矢島前市議の名前が出たか記憶にないが、善行地区で市議会議員といえば、矢島議員さんと答えると思う。

#### ○志村久証人の証言概要

・土地の特定の日は、平成20年9月19日であり、19日の日に板垣会長から一緒に（市役所に）行きましようと言われただけである。

・市民農園用地として、皆が望むような場所を何箇所か示したが、その中に松本氏所有の土地は含まれていなかった。

・本件土地の管理を松本氏から頼まれていたことは事実である。

#### ○亀谷亀雄証人の証言概要

・陳情書提出については、自治会連合会の理事会、三役会等での機関決定は一度もない。

#### ○板垣力証人の証言概要

・農業水産課の経過報告書では、矢島議員に名前を貸しただけとなっているが、私からそのような答えをした覚えはない。

・（経過書に記載のある件で）中山主幹から電話をもらったことは良く覚えていないし、そのような大事なことを電話で確認するか私にはわからない。

・議会に来る際の事前の打ち合わせについては、連合審査会の前に民間人が参考人で呼ばれるということで、説明を受けたが、（答弁の）内容についてお願いされたことはない。

・（事前の打ち合わせ会では）この場所（議会）に来るのを心配して議会の中でこういう話が出て、こういうことを聞かれると思うというようなことを聞いた。

・2010年1月29日の日にちは定かでないが、野村センター長や鈴木センター地域担当課長などが集まった場に出席した。（場所は）藤沢公民館の奥のほうの部屋に行った。

#### ○福岡和正証人の証言概要

- ・前所有者（松本氏）の売却希望価格、希望時期、売却の目的などについては、承知していない。
- ・7月の動きについては承知していない。9月の陳情提出以降のかかわりである。
- ・市民自治部での検討は、部長、参事、私（主幹）と補佐の3～4人で進め、金子の森を含めた中で整備することにより陳情の趣旨がより効果的に反映できるというようなことを話し合った。
- ・生産緑地の規制については、その時点では承知していなかった。
- ・5項目の見解は、基本的に市民自治推進課で検討するに当たり、用地の取得を視野に入れて検討するよう指示があり、それに基づき取得に向けた方向性を導き出したということになる。
- ・（検討の）時点で建設部門との協議はなかった。財政課には、取得依頼書の予算額等について、協議し確認をした。
- ・事業費（取得予算額）を算定するには、ノウハウもなかったことから財政課に確認した。購入価格 63,000 円（単価）は、財政課（奈良課長補佐）から聞いた数字である。
- ・土地取得の経過の起案については、取得を前提に考え方を整理したこと、市長陳情の回答については市長決裁であること、先行取得依頼については、部長が理事者の指示を受けて部長決裁しているという、一連の事務の流れの中で起案がなされなかったのだと思う。
- ・隣接土地所有者とは、取得の契約後に、本件土地を利用するに当たり、北側の赤道の道路査定の協力について相談をした。

#### 第10回委員会（平成23年11月18日）

#### ○奈良文彦証人の証言概要

- ・新井副市長にセンターから（土地の購入について）相談があったことを報告した際、農業体験の話もしたときに、副市長から市民農園のことかなという投げかけがあったので、最終的には経済部が担当になるのかと思い、農業水産課に情報提供した。
- ・鑑定士の概算金額については、（公社の）中島参事から連絡を受け、善行市民センターの中山主幹に金額を連絡した。新井副市長には、その時点では報告はしておらず、市民自治推進課が最終的に担当になる話の後、公社の予算枠の話があり、そのとき（新井副市長に）お答えした。
- ・概算金額で 63,000 円という数字が出ているので予算上設定する上では、土地公社に確認してくださいと言った。基本的に予算額は、担当課が設定して持ってくるので、財政課で決定するわけではない。
- ・平成21年の11月ころ、事実確認の場が設けられ、出席要請されたので出席した。回数ははっきりしない。

- ・隣接地の所有者の斉藤氏とは、平成21年4月に建設総務課に異動になってから本件土地の件で4, 5回会った。その際、市が本件土地を取得した経過、市の土地利用の考え方などを説明した。

- ・隣接地の所有者の斉藤氏とは、道路築造について、防災上も6メートル程度の道路が必要という話も出ていたが、議会で取り上げられるようになり、時間をあげようということになり、最終的には交渉は終わった。

- ・隣接地の所有者の斉藤氏は、(道路築造にかかる)土地を売却する意思はないが、交換であれば可能と言うことだったが、現実的に、斉藤氏の希望地とは交換が成り立たなかった。

#### ○新井信行証人の証言概要

- ・100条委員会開催後には、(答弁調整などの会議を)一切庁内で持ったことはないが、総務常任委員会などの際には、これは(通常の)委員会であるので、ほかの議会と同様に、事実の確認等の打ち合わせは持った。

- ・陳情があったからというよりは、7月に土地を見に行った時点で、(周辺と)一体的に整備すればすばらしい土地になると思い、その土地の必要性から購入した。

- ・陳情の際には、陳情者のほうから広く地域で活用といった、市民農園以外の活用についても懇談の中で話されていた。

- ・当時の市民自治部長に、購入も含めて一体的整備の検討を指示した経過もあり、陳情も一つの要素だと思うが、(土地を)見に行ったときの感触、経済部と市民自治部の協議の結果、これらを総合的に判断して、第一義的には私の責任で購入を決定した。

- ・陳情の土地の特定は、あくまでも自治連側の意向で決定したものである。

- ・平成22年1月29日の藤沢公民館での会議に出席していた。他の出席者は、館野調整官、関水部長、鈴木前善行市民センター長、野村善行市民センター長と板垣自治連会長であった。

- ・平成22年4月23日の連合審査会の数日前にも会合を持った。

- ・市民自治部で一定の考え方を整理し報告があり、その段階で市長に今回の土地を含めて一体的整備をしたらどうか、最終報告し判断をいただいた。

- ・無道路地ということではなく、金子の森と今回購入した土地とは赤道でつながっており、今のままの状態でも使えると判断していた。将来的に、(周辺の)生産緑地などの第2次段階での整備の際には、(隣接地の所有者の)協力が必要と思っていた。

#### ○長瀬光市証人の証言概要

- ・日付に記憶はないが、通常の議会と同様に、今回の事案についても、議会に臨むにあたり、事実関係を確認する会議が複数回開催され、私も出席した。

#### ○福島勇証人の証言概要

- ・ 11月中旬、今回の経過報告の中で、事実確認をする場面があり、板垣農業水産課上級主査、中山主幹、鈴木元センター長に事実確認した記憶がある。
- ・ 事実確認の際に、長瀬部長が提案したとされている板垣会長と中山主幹とのやり取りについては、記憶にない。
- ・ この事実確認の会議は、舘野調整官が招集したと思う。

#### ○鈴木啓之証人の証言概要

- ・ 平成22年1月29日の夕刻、藤沢公民館の2階の会議室で、新井副市長、舘野調整官、市民自治部長（関水）、板垣会長、善行市民センター長（野村）、地域担当課長と私が集まった。
- ・ 新井副市長の主導で、市がこの問題で答えてきた内容を、それぞれ関係する出席者に、そういうことでよかったなという問いかけをしながら、流れをなぞって進行した。板垣会長も同席し聞いていた。もちろん、板垣会長にも陳情に行きましたねという問いかけが当然あった。
- ・ （陳情書を出すにあたって）自治連の会議を経ていないのは知っていたので、役員とは打ち合わせをしたか念を押したところ、副会長の了解を得ているとのことだった。
- ・ 私は（板垣会長が作成した）陳情書の、いわゆる校正作業はしていない。
- ・ （隣接地の所有者の息子の）斉藤彰さんと、2～3回今回の土地のことについて話し合いを持った。
- ・ 斉藤彰さんから、ここは道が1本しかない、防災上問題であるなど、市が（土地を）求めた以上、知恵を出すなり考えないのかと質問された。それで、部長から渡された（道路築造計画の）図面をもって斉藤さんに提案した。
- ・ 具体的にどの土地かは聞いていないが、斉藤さんの土地と公社の土地を交換するという話は聞いていた。ライフタウンのどこかと交換するという話を聞いた記憶がある。

#### ○舘野邦行証人の証言概要

- ・ 市民自治部には多様な業務があるが、自治会・町内会という存在は業務を進める上で非常に大きい団体であり、その役員が来られるということで、私の配慮の中で、市長の日程を調整した。
- ・ 新井副市長が（陳情者に対して）土地を買ってほしいということか聞いたところ、板垣会長ができれば市で買ってほしいという会話があり、私は、陳情者はできれば土地を確保イコール買ってほしいという認識でいた。
- ・ 経済部として市民農園の基本的な考え方に沿って、取得が困難と聞くまでは、「市民農園の基本的考え方」については知らなかった。
- ・ 新井副市長から一体的整備という方向性の中で、この土地を買うことを前提で検討するよう指示され、検討結果を10月10日に報告し、市長の了解も得たと連絡があった。

- ・土地の先行取得の依頼をして、その後の交渉経過が順調であったことから、12月16日に、鈴木センター長に、買えることを前提に、自治連を含め多様な団体と利用方法等を検討するよう指示した。
- ・（答弁調整の会議は）100条委員会に関してはなかったが、連合審査に限って言えば、打ち合わせというか、ある意味では答弁調整というか、名称は別にして、そのような会議はあった。
- ・（答弁調整会議には）私と新井副市長、市民自治部長、経済部長、経営企画部長が出席していた。農業水産課の内部文書の（記載の）確認行為はあった。
- ・1月29日に藤沢公民館での打ち合わせには、私と新井副市長、関水市民自治部長、鈴木元センター長、現在の野村センター長、鈴木地域経営課長と板垣会長が参加していた。
- ・隣接地の所有者である斉藤芳男さんのところに、土地の購入の経過の説明に行った記憶がある。
- ・12月16日に土地の利用についての指示に対して、鈴木センター長からはA4 1～2枚のレポートで報告があった。
- ・赤道の査定に応じてもらえるように、隣接地の所有者の斉藤さんのお宅に5～6回お邪魔した。
- ・道路査定を進めていく中で、斉藤さんから自分の土地を将来的に生かすための方法として、道路築造の逆提案があり、土木部のほうで検討し、金額含めて斉藤さんと交渉していた。
- ・（道路築造計画の）一連の動きに関しては、基本的に新井副市長が土木部長に指示をしたということである。
- ・鈴木センター長に（道路築造計画の）図面をもって、斉藤さんに働きかけするよう指示した。

## 第14回委員会（平成24年1月18日）

### ○板垣力証人の証言概要

- ・9月18日の時点で場所は特定していない。場所が特定していなかったこともあり、（陳情は）陳情書を市長さんに提出しただけである。
- ・舘野部長から、陳情書が漠然としているので、土地の意見がほしいということで、善行中学校の前、立石方面、新道の一角の水道道のほうの荒廃農地、その一角を指した。善行6丁目の土地（本件土地）に丸をつけてはいない。  
私が丸をつけたのは、乗馬クラブのほうにつけたつもりである。1ヶ所しか丸をしていない。
- ・12月の段階で、（土地を買うことになったこと）そういうふう聞いたのは確かであるが、市が買うらしいという話で、確定したという認識はなかった。
- ・（連合審査会の前の藤沢公民館での会議について）非常に不安で嫌な思いをした時期であったことから、お話をいただいたことはありがたかった。

- ・（本件土地について）市から使い方について考えてほしい旨の連絡があったので、地域経営会議の地区計画の中に入れた。
- ・（陳情書の作成について）鈴木センター長にアドバイスというか相談をした。センターで何回か話しをした。
- ・陳情書の回答書については、正式に市長の公印が押されたものはもらった記憶がない。
- ・2011年2月15日に善行地区の地域経営会議が市議会へ出した陳情書は、市民センターでひな形を作って、地域経営会議の中で内容を見て決定した。
- ・（本件土地が）松本さんの所有と知ったのは志村さんに言われたからで、最初から知っていてそこに丸をしたわけではない。
- ・陳情を出すことについて、矢島前市議会議員から要請あるいは助言はなかった。

#### ○館野邦行証人の証言概要

- ・9月18日は、板垣会長から市長に陳情書の趣旨の説明をされ、市長がそれに対する（雑談みたいな）コメントをした。板垣会長から具体的な場所の話はなかったが、ある特定の場所（希望する場所）があったような記憶がある。さらに、（副市長との会話の中で）確保というのは市で買ってほしいというニュアンスと受け取った。
- ・陳情者は市で買ってほしいというニュアンスがあったので、（確保＝買収）書き留めて、陳情後、新井副市長にそれを（書き留めたメモを）見せ確認した。
- ・（場所の特定は）板垣会長のほうから、金子の森の近くで、周りは斉藤芳男さんの所有で、横須賀水道道にそれほど遠くないところという話があり、明細地図に当該地（本件土地）の近くに（会長に）丸をつけていただいた。丸を図示したのは1ヶ所のみで、金子の森のそばというか今回の当該地であった。
- ・場所の特定の話の中で、誰が言ったかわからないが、松本匡章さんの土地だとの話があり、その延長で、志村久さんがその土地は私が松本さんに任されて管理しているという話があった。
- ・12月の段階で土地を買うことになったので、自治連（陳情者）と使い方について早く協議するよう、善行市民センターに電話で指示した。
- ・（取得後の道路築造計画について）市民自治部としては、一体整備は時間がかかるので、せっかく買った土地なので一日も早く利用に供したいと考え、六尺道を見える形で整備しようとした。
- ・（隣接地の所有者の）逆提案については、新井副市長に報告し、道路図面を描いてみるという指示があり、私が土木部長に案を依頼した。（道路築造計画について）副市長から市長に話したかは確認できていない。
- ・（隣接地の斉藤さんとの交渉の中で）市の土地（ある特定の土地）と斉藤さんの土地の交換の話もあったが、非常に困難であり、結果的にお互いの思いが一致せず、話が立ち消えになった。
- ・道路築造計画のとりやめについては、部長どまりの判断で収めることはあり得ないので、当然新井副市長の確認をとっている。

- ・ 矢島前市議会議員がこの陳情に関わっているということは承知していなかった。

#### ○松本匡章証人の証言概要

- ・ この土地の売却をしようとした理由は、主に健康上の理由であり、売却の相談をしたのは、矢島前市議会議員一人である。
- ・ 私のほうから売却価格を言ったことは一度もなく、土地開発公社がそのような（1億850万円）額を示したことを信じて売る気になった。
- ・ （本件土地を購入した）当時、斉藤ユキ子さんは健康を害しお金に困っていたということで、土地を売りに出していたが、数年間買い手がなかった。そこで、助けてやろうという気持ちで土地を購入した。斉藤ユキ子さんは（私のことを）泣いて神様のような人だと言っていた。

#### ○矢島豊海証人の証言概要

- ・ 松本さんからは、地域で活用できるなら市に売ってもいいし、他に方法があれば地元で活用できるという前提で売却の相談を受けた。
- ・ （松本さんが）隣接地の所有者の斉藤さんに6,000万円での売却話をしていたことは、いっさい知らなかった。
- ・ 農業水産課のメモにある（陳情は）地元市議に名前を貸しただけの記述については、そういう事実はいっさいない。
- ・ （センターに依頼した後）センターの中山主幹からは、鑑定評価の結果などいっさい報告はなかった。また、（今回の依頼は）紹介行為にとどまっており、しいて言えば関心がない、あまり気にしていなかったというのが実態である。

#### ○新井信行証人の証言概要

- ・ （今回の陳情は）善行地区の自治連が主体のもので、市側が立案、提出等に関わっていたという事実はない。
- ・ 7月の時点で矢島前市議会議員から、私のほうへ直接の話はなかった。
- ・ （1億850万円という）鑑定評価の結果については、国家資格を有する鑑定士が鑑定した結果であり、市はそれをもとに土地基準価格決定会議等を開催する中で購入（額）を決めた。
- ・ 市民自治部と経済部の話し合いの結果をうけて、市民自治部長に一体的整備の方向で検討するよう指示したことは事実であり、基本的に周辺の一体的整備を前提としたことから購入に踏み切った。
- ・ 公社が、鑑定士に対し一定の条件を付与した中で、こういう形で鑑定してくださいというようなことがあれば別だが、あくまでも公社は通常の鑑定を依頼したものである。
- ・ （購入額の決定は）鑑定士の鑑定評価をもとに、それを上限に土地基準価格決定会議で妥当性を求めてきた。今までもこのような手順を踏んで行ってきており、この手続きに瑕疵はなかったと考えている。
- ・ 土地購入の後、赤道の未査定部分について早急に地権者と交渉するよう指示した。



その交渉の中で、道路築造や土地の交換の話があったことは聞いているが、最終的には相当な金額になることを含め、地権者との協議の結果、困難であるという報告を受けた。

- ・（道路築造計画を）断念したのは、費用対効果等の面で困難性が高く、地権者も同意して断念したと報告を受けた。また、このことについて、市長に対し私が報告し指示を仰いだという事実はない。

- ・（本件土地の取得については）第一義的には一体的に活用が図られれば、地元のためになると私が判断した。その判断は（今も）間違っていないと考えている。

- ・（損害賠償請求があった場合の）責任は、（市だとか公社だとかではなく）総体的に考えて結論を導き出す問題だと考えている。公社は市が 100 % 出資している公社であることも念頭に置きながら検討すべきである。

- ・（本件土地は）私が第一義的に判断し、市民自治部で検討した結果、必要性、将来にわたっての活用等を基本として購入したわけで、将来にわたり地元のため、または地域のかたがたの活用に供するといった考え方は今でも変わらない。

## 第 16 回委員会（平成 24 年 2 月 21 日）

### ○奈良文彦証人の証言概要

- ・（土地の概算額を調査するに当たり）特段何も条件はつけていない。善行センターから明細図でおおむねの位置を聞き公図で確認し、農業体験、市民農園ということ、中島参事のほうへ話した記憶がある。

- ・公図を見たとき接道条件を満たしていないとわかり、公示価格などがあれば概算額を想定できるが、その辺がつかめなかったことから公社に相談した。

- ・（4 種類の鑑定評価が出て）鑑定士によって若干差があるとは耳にしていたが、正直言って大分違うという印象である。公社からいただいた 63,000 円については、住宅地に比べればかなり金額は下がっていると感じた。

- ・資格を持った鑑定士が、それぞれの土地の持つ個別要因、道路付けの悪い無道路地というような条件も踏まえ算出した額であり妥当と認識している。

- ・（公社への相談について）通常の業務として取り組んだものである。財政課以前の建設部門にいた際も、中島参事や公社の方に相談していたこともあり、今までどおりに事務処理をしていたつもりである。

### ○中島渉二証人の証言概要

- ・（概算額の依頼にあたって）奈良さんは、明細地図を持ってきて、場所が特定されていない状況で、丸がしてあった。その段階では土地所有者の名前は聞いていなかった。その後法務局で確認したと認識している。

- ・（概算額を鑑定士に依頼したことについては）税務署の路線価があれば公社でも算出できるが、路線価もなく、今まで未知の地域だったので鑑定に出した。

- ・（小林鑑定士が出した概算額については）善行駅に近く、その地域の価格水準が 11

万円くらいということから、その5割程度、そのくらいの数字は出るのかなと思った。

- ・(4種類の鑑定評価が出て)こんなに乖離した数字が出るとは、はっきり申しまして、土地に携わってきた人間として、ちょっとびっくりしている。
- ・(本件土地には)青地が入っているが、実測図に畦畦部分が3メートルとなっていたことからマイナスして買っている。この畦畦部分は、立会いにより確定したのではなく、公図上でスケールアップという手法で算出している。青地の確定は、管理者の立会いの下確定するのが原則であるが、国が相手方のときは、通常スケールアップという手法が原則となっている。
- ・不動産鑑定依頼書には、地域コミュニティ活動事業用地という事業名は記載されていない。(事業名を小林鑑定士に伝えたかは)記憶にない。

#### ○小林千秋証人の証言概要

- ・(今回本委員会で依頼した鑑定について)農地という鑑定書は、まったく根拠がない。固定資産税は、宅地並み課税で高い額で評価されており、鑑定評価が市街化調整区域の農地という評価は自己矛盾している。
- ・不動産鑑定士が評価するときには、事業目的に沿った評価がやっぱり必要であると理解している。
- ・鑑定評価依頼の際には、地域コミュニティ活動事業用地ということで、具体的な内容、進入路等の図案は市から出されていない。
- ・(不動産鑑定評価基準に準拠していないことについて)確かに鑑定書に(生産緑地指定の)部分を盛り込むことがかけている面があった。ただし、公共用地の進入路の場合には、生産緑地指定の解除が一般的に認められているから問題はなかった。
- ・(市は)固定資産税を徴収していることから、その評価額というものは、鑑定評価のうえではまったく無視はできないという実情がある。
- ・公共用地の取得と損失補償基準の部分のほうの評価の大きなウェートを占めることから、それに沿った評価だと今でも思っている。
- ・南側の畦畦3メートルは、(現地が)竹やぶみたいでわかりにくかったので、実測図を鵜呑みにした。大きな価格形成に影響はないと判断した。
- ・国有地の譲与についての一連の調査は行っていない。
- ・鑑定書の中の条件に、生産緑地指定の解除の必要性など書いておけば、誤解を受けずにすんだと反省している。
- ・私の鑑定では、比準価格をもとにして公共用地の取得と損失補償基準に基づいて比準価格と地価調査の価格をベースに鑑定評価額を決定しており、問題ないと認識している。
- ・不動産鑑定の報酬は、15万2,500円で、経費は私の日当の8万円である。

#### ○石渡朝司証人の証言概要

- ・基準価格決定会議では、(本件土地の評価が)格差率を求めて算出したものだったため、無道路用地に伴う格差率の内容が議論となった。

- ・ 7月の段階で、公社の職員と鑑定士がこの数字（63,000 円）を出していたことについては、報告を受けていなかった。
- ・（公社で行った鑑定評価額が）他の鑑定士の鑑定評価と相当開きがあることは承知している。
- ・ 仮に市が買い戻さない場合は、公社としては、取得依頼書において、平成25年に買い戻す約束をしているので、それを履行していただくのが大前提となる。
- ・ 今回の取得にあたっては、一般的に公社が取得する土地は、単独で土地利用が可能な土地ということが前提で、このたびの土地は、建築基準法の42条の2項道路の接道義務が足りていない状況であり、その辺は違和感があった。
- ・（今回の鑑定は）有資格者の鑑定士が、その見識、見解、知識により鑑定したものと理解しているので、不当な鑑定には当たらないと考えている。
- ・ 公社は、市の依頼に基づき用地取得をしていることから、（本件土地の取得に関して）現段階で責任はないと考えている。
- ・ 1億850万円の額については、鑑定評価書に基づく金額であること、無道路用地の格差率がきちっと示された説明になっており、現段階ではこの価格は適正な価格と判断している。

#### ○海老根靖典証人の証言概要

- ・ 2009年10月に、農業委員会の齋藤会長と改めて土地を拝見させていただいた。土地の中に入れていただき、形状を見させていただいたのは、このときであった。
- ・ 陳情の所管が経済部から市民自治部に移ったということは、議会の審議の中で知ったことで、当初は移ったということは知らなかった。
- ・ 7月の段階で新井副市長が本件土地に関わっていたことを、9月18日の陳情前に聞いていない。また、新井副市長が7月にそのような調査をしていたことは知らなかった。
- ・（本件土地の取得については）新井副市長がいろいろな条件を整えた上で、買いましょうという報告を受けて、最終的に私が取得の判断をした。私が取得の判断をした後、副市長に指示したものではない。
- ・ 1億850万円が高いか、それとも2,600万円が正しいのかは、私にはわからない。ちゃんと資格を持った鑑定士が鑑定したと聞いていたし、適正な価格で鑑定していただいたと聞いていたので、適正だと信じていた。
- ・ 取得を前提にして市民自治部に指示を出したのは、私ではない。だれがどのような考えで指示したかはわからない。
- ・ 今考えると、土地の購入に関しては、もっと慎重にあるべきだったと反省している。
- ・（選挙において）市民の皆さんが出された結果であるから、それは一番正しい判断と思う。
- ・（公社で行った）鑑定が正しいか間違いであるかは、わからないが、もし間違いであるなら、市や公社から（鑑定士を）訴えなければならぬと（市長選の公開討

論会で) 発言した。

・私の任期の中で、このような問題を起こし、議会、市民の皆さんにご心配、ご面倒をかけた。一生懸命やってくれた職員にも負担をかけ、知らなかったとはいえ、私がトップであり最終最大の責任者であり、もっと慎重に土地の購入を考えておけば良かったと反省をしている。多くの皆さんにご迷惑をかけたことを、心からお詫び申し上げたい。

## 7. 事実の認定

本委員会の証人尋問等の調査に基づき、認定できる事実は、次のとおりである。

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。

(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3,000万円で購入した。松本氏の証言によると、斉藤ユキ子さんは健康を害しお金に困っていたため、本件土地を数年来売りに出していたが買い手がなかった。（斉藤さんを）助けようという気持ちで購入した。

(2) 松本氏は、駅に近く市街化なので長く持っていれば何とかかなると思っていたが、体力的に自信がなくなった。また、年額数十万円の固定資産税や借入金の利息など経済的負担もあり、こういう土地を子どもに残したら負担がかかると思っていた。

このことから、松本氏は、平成20年3月頃、本件土地を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、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。

(3) 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松本氏所有の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。

(4) 平成20年7月初旬、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。

(5) 平成20年7月、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。

(6) 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。

(7) 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、有限会社横浜総合コンサルティング小林千秋不動産鑑定士に依頼し、土地開発公社谷知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。

(8) 平成20年7月23日、小林鑑定士から中島参事宛にファ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/m<sup>2</sup>）とした。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 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明を覆した。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。

(14) 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。

(15) 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。

(16) 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。

(17) 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。

(18) 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。

(19) 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。

(20) 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。

(21) 土地開発公社の中島参事は、平成20年11月末から4~5回松本氏と交渉を持ったが、松本氏側からは一切数字(価格)について提示はなく、土地開発公社側から1億850万円で購入依頼をし、松本氏の了解を得た。

(22) 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。

(23) 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。

(24) 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、1億1,198万7千円であった。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。

(25) 本件土地に関する土地基準価格決定会議の開かれる前の平成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。

(26) 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。

(27) 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。

(28) 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。

(29) 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。

(30) 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。

話し合いでは、約3億円の道路築造計画や道路築造にかかる斉藤氏の土地と開発経営公社所有の土地の交換の交渉までであったが、最終的には交渉は成立しなかった。

(31) 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。

(32) 平成23年12月19日付けで、横浜地方裁判所第1民事部で実施した不動産鑑定評価の報告があった。鑑定評価額は、平成20年12月1日の正常価格として、(1)開発道路を開設することが不可能な場合として、2,666万円(15,000円/㎡)、(2)開発道路を開設することが可能な場合として、5,333万円(30,000円/㎡)であった。

(33) 本件土地について、複数の不動産鑑定評価があり、評価額に著しい乖離があったため、本委員会として不動産鑑定評価を実施した。その結果、平成20年12月1日の(1)農地としての正常価格2,760万円(15,500円/㎡)、(2)宅地見込み地の調査価格5,880万円(33,100円/㎡)であった。

なお、(2)については、生産緑地指定を解除できるものとして算定したもので、本件土地が開発可能であると仮定した場合の価格水準を把握するために開発法のみを適用した調査結果である。

(34) 本件土地の取得について、連合審査会や本委員会において審査調査されていること、また、住民監査請求に対する監査委員の意見でも鑑定評価に疑義が指摘されているにもかかわらず、市及び土地開発公社は、有資格者の不動産鑑定士の鑑定であるという理由から鑑定額は妥当であるとし、現在に至るまで再鑑定等の価格調査を実施せず、市側の主張する価格の妥当性を立証しようとしていない。

(35) 小林鑑定士は、平成20年7月時点で、本件土地は無道路地なので進入路買収を前提に概算額を算定した。また、正式な鑑定に当たっても、生産緑地規制がないものとして宅地化可能とし、さらに、1,000㎡以上の開発行為に対する規制についても考慮せず、本件土地の類型を5m道路沿い1,500㎡程度の「戸建て住宅開発素地」とみなし、同種の土地の売買事例の価格と比準、併せて開発法による鑑定を行った。

(36) 小林鑑定士は、本件土地を「正常価格」として鑑定評価しているが、「民間売買と公共取得とは基準の有無により価格は異なる」、「固定資産税評価額と乖離しては

ならない」と証言しており、不動産鑑定評価基準の「正常価格」の解釈とかけ離れた解釈により鑑定を実施した。

(37) 平成24年3月1日、本委員会は、本件土地の現地確認調査を実施し、道路付けがなく進入困難な状況、周辺の生産緑地、金子の森、保存樹林の状況及び青地・畦の状況等の確認を行い、市民利用に適していない土地であることを確認した。

(38) 海老根市長は、当初自分が判断して取得したとしていたが、最終的には、新井副市長がいろいろな条件を整えた上で、買いましようとして報告されて取得を判断したと証言している。また、もっと慎重に土地購入を考えるべきだったと反省の弁を述べた。

## 8. 総括

### (1) 本件土地の取得について

#### ① 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発したとされた以上、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った。

このことに関して、市当局は、本委員会設置前に行われてきた総務、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で、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、「土地を買っているという話は聞いております」とする一方、「何もない前提で、こういう土地が来たらという話をした」（いずれも平成23年11月4日100条委員会）など、その証言を二転三転させた。

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初めて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陳情であったと判断する。

#### ② 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ったとされる土地の特定について、陳情の場で、自治連として何を求めたのか、また、陳情書にあるように単に土地の確保なのか、あるいは土地の購入をすることまで求めたのかの点では、出席した自治連側と市側の証言内容は異なっていたが、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た。

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、9月18日の陳情提出時に土地の特定がされなかったとすれば、特定されたのは平成20年9月19日の金曜日、あるいは9月22日月曜日の早い時間のどちらかとなる。

本委員会の中でも、当初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については、関係者間での証言の一致をついに見なかった。

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、「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」旨の証言もしている。

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」旨の証言に終始している。

いずれにしても、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は事実であり、加えて、信憑性の極めて高い経済部作成の経過報告書、さらには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、本件土地については上からの指示で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日ではなく、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日であることは極めて疑わしいと判断される。

さらに、前市長によって、本件土地取得の最終的な意思決定がされたとされる10月10日以降であれば、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、本件土地について自治連側から具体的な提案があったことを前提とした回答がなされたのが、意思決定から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な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、回答したものとも推察できる。

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てい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、何らかの力が強く働き本件土地が特定され、購入に至ったことは明らかである。

### ③ 取得の必要性及び市の関与について

前市長は、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前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まで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かった。

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も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、全て財政課や土地開発公社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おり、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、本件土地をめぐる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、極めて不安定な関係が継続している。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となった。

#### ④ 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、先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むしろ早まったことも十分想定され得る。

#### ⑤ 本件土地取得に関する判断

以上のとおり、本件土地は、生産緑地に隣接した無道路地であり、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く隣接地所有者の理解、協力が不可欠であるなど、単独では利用価値の全くない土地であった。

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陳情が地区の総意でなかったことや、取得の必要性、緊急性もいっさい見当たらず、まさに当初より取得ありきで進められた案件であった。

また仮に、事実上利用が不可能であった本件土地について何らか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、事業計画等が十分に検討され、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。しかしながら、そうした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のである。

以上から、本委員会は、市による本件土地の先行取得依頼とこれに伴う土地開発公社による本件土地の取得については不当であったと判断する。

## (2) 本件土地の取得価格の妥当性について

### ① 前土地所有者の希望価格

本件土地は、前土地所有者の松本氏が、平成15年5月2日に地元不動産会社を介して、売り主の希望価格であった3,000万円で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がある。

### ② 本件土地の取得価格についての市及び関係者の認識

本件土地の取得価格に関しては、本委員会での証言をはじめ、連合審査会等においても市及び関係者から数々の答弁がされており、本件土地の価格に関する市及び関係者の認識が示されていることから、以下順にその内容を確認する。

＜本委員会設置前の連合審査会等における答弁＞ ※肩書きはいずれも当時

「購入価格の1億円は、鑑定評価をとった値段ということ。」

(平成21年10月5日総務常任委員会、新井副市長)

「鑑定士の出した評価額を参考に基準価格決定会議に諮り取得基準額を決定しており、適正なものであり、高価なものではない。」

(平成21年11月27日総務常任委員会、長瀬経営企画部長)

「公示価格のみをもとに固定資産税評価額を仮に修正した場合は1億2,555万円程度になるのではないかと。購入価格はこういう点からも適正な価格以下の金額である。」

「20年当時の評価証明書との類推比較と、不動産鑑定士が当時鑑定した価格に問題はないということで、適正な価格で購入しているし、安く買わせていただいている。」

(平成21年12月3日総務常任委員会、長瀬経営企画部長)

「できるだけ専門家の方にしっかりした評価をしていただいて、できるだけ安い費用で



買っていただくこういったことを新井副市長にも指示させていただいた。」

(平成21年12月11日本会議、海老根市長)

「今回の買収した金額については正当な金額と認識している。」

(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、館野参考人)

「3,000万円という金額はあくまでも民民の取引である。当事者のいろんな事情で差が生じることから、必ずしもその額がその時点の相場とは認識していない。不動産鑑定士の評価額を参考にしながら、基準価格決定会議を上限として、その枠内で執行している。」

(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、中島参考人)

「土地開発公社が土地を購入するにあたっては、国家資格を持った不動産鑑定士の客観的評価を基本としたことについては、至極当然のことと考えている。」

(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、松本参考人による文書回答)

「民民と土地公社が買ったところを同列に見るといふ、そういう基準はどこにあるのか。いつから藤沢市はそういう基準をつくったのか。不動産鑑定士あるいは数回の公社の協議を経て出された金額は、通常妥当だと思わなければならない。」

(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、矢島参考人)

#### <本委員会における証言>

「相続の時は実際の相続税以外はほとんど取得価格がゼロに近い形なので、3,000万円で売買してもほとんど利益になるので損はしない。」

(平成23年8月10日100条委員会、小林千秋証人)

「予算については、私のほうで承知しておりませんでしたので、財政課に確認をした。」

(平成23年10月6日100条委員会、大水証人)

「無道路地を取り扱った事例はいままでなかった。無道路地では、民間ではなかなか手をつけるかどうかは、首を傾げるのが状況である。」

(平成23年10月6日100条委員会、中島証人)

「予算額等については数字をつかんでいなかったもので、財政課と協議をし、確認をした。」

「購入価格63,000円の単価は、財政課から聞いた数字である。」

(平成23年11月4日100条委員会、福岡証人)

「概算金額で単価63,000円という数字が出ているので予算設定をする上では、土地公社に確認してくださいと言った。基本的に予算額は、担当課が設定して持ってくるので、財政課で決定しているわけではない。」

(平成23年11月18日100条委員会、奈良証人)

「鑑定士さんによって若干差はあるとは耳にしていたが、正直言って大分違うなという印象である。ただ、土地開発公社からいただいた鑑定単価63,000円については、住宅地に比べればかなり金額は下がっていると感じた。」

(平成24年2月21日100条委員会、奈良証人)

「4種類の鑑定で、こんなに乖離した数字が出るとは、はっきり申し上げて、土地を携わってきた人間として、びっくりしている。」

(平成24年2月21日100条委員会、中島証人)

「農地という鑑定書は、全く根拠がない鑑定書である。固定資産税は、高い額で評価されており、鑑定評価が市街化調整区域の農地というのは全く自己矛盾している。」

(平成24年2月21日100条委員会、小林千秋証人)

「1億850万円の額については、鑑定評価書に基づく金額であることと、無道路用地の格差率がきちっと示された説明になっており、現段階では、この価格は適正な価格と判断する。」

(平成24年2月21日100条委員会、石渡証人)

「1億850万円が高いか、それとも2,600万円が正しいのかは、私にはわからない。ちゃんと資格を持った鑑定士が鑑定したと聞いていたし、適正な価格で鑑定をしていただいたと聞いていたので、適正だと信じていた。」

(平成24年2月21日100条委員会、海老根証人)

以上、これまでの本委員会設置前の答弁と本委員会における証言で示された、市側及び関係者等の本件土地の価格等についての認識であるが、要約すれば、○国家資格を持っている不動産鑑定士の評価については信頼するしかない。○民民(個人同士)の取引事例と今回の公社の土地購入の性質は全く違うもので売買価格が異なるのは当然である。○本件土地の先行取得依頼時の予算額、単価等については自らの課ではつかんでいなかった所以他課の指示に従った等、いずれも今回の一連の経緯に関連して自らの責任を回避する内容が主であり、ひとつのシナリオに添って発言したとも受け止められる。

### ③ 藤沢市土地開発公社による不動産鑑定評価

土地開発公社による先行取得にあたって、本件土地の不動産鑑定評価を実施することとなるが、小林鑑定士の証言からも明らかのように、本件土地への進入路が無いことや畦畔の地積等について十分な確認、調査を行わないまま鑑定評価を行った結果、7月時点で出された単価63,000円/㎡と同額の単価による、総額1億1,198万7千円という評価額が出され、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。

### ④ その他の本件土地にかかわる不動産鑑定評価

この土地開発公社が行った鑑定評価に対して、平成22年6月に議員有志で行った不動産鑑定評価(不動産調査報告)では「4,250万円」という調査対象地査定価額が示されている。

また、本件土地について、横浜地方裁判所において係争中の藤沢市土地開発公社からの用地買取り差止請求事件にかかる鑑定評価でも、鑑定対象地に開発道路を開設することが法律上又は事実上不可能である場合の鑑定対象地の「正常価格として2,666万円」、鑑定対象地に開発道路を開設することが法律上又は事実上可能である場合の鑑定

対象地の「正常価格として5, 333万円」との評価額が出された。

#### ⑤ 本委員会が行った不動産鑑定評価

以上のように、本件土地の鑑定評価額には大きな開きがあるため、本委員会として改めて土地鑑定評価を実施することを決定し、47都道府県全てに支所を持ち、多数の不動産鑑定士を擁する一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を依頼した。その結果、「不動産鑑定評価書」と「調査報告書」の二種類の評価結果が提出された。

まず、「不動産鑑定評価書」においては、本件土地の平成20年12月1日時点の評価額として、「正常価格2, 760万円」が示された。なお、不動産の種別・類型としては「農地」であること、評価条件として①現状の類型のとおりであること、②対象不動産を従前の所有者が相続により無道路地として取得した際に認められていた囲いよう地通行権により、対象不動産を農地として利用するために、対象不動産の北東側の通路を無償で通行可能なものとして、鑑定評価が行われたものである。

次に、「調査報告書」においては、本件土地の平成20年12月1日時点の宅地見込地の「調査価額5, 880万円」が示された。不動産の種別・類型としては、「宅地見込地」であること、調査の条件としては、①対象確定条件は、現状の類型のとおりであること、②付加条件としては、「対象不動産の北側及び東側の隣接地は生産緑地に指定されているが、価格等調査の時点において当該生産緑地の指定が解除できるものとしての調査であること」、「対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地を含むが、当該要因については考慮外としての調査であること」が明記されている。

なお、事実上不可能である隣接している生産緑地の解除ができるものとの条件をつけて本件土地の鑑定評価を行ったため、国土交通省が定めるガイドラインに沿って、「鑑定評価」ではなく「調査報告」としたものである。

本委員会として行った不動産鑑定の結果については、以上のとおりである。

#### ⑥ 小林鑑定士の不動産鑑定評価額の信憑性について

土地開発公社が依頼した不動産鑑定評価書について、本委員会における本人の証言等も踏まえ分析すると、多くの点で杜撰さ不適切さが目立つ。

まず、小林鑑定士が採用した地積は、前土地所有者から提出された実測図（正式な図面ではない）に基づくものであり、この実測図によると本件土地は登記簿上の地積（本件土地の場合は1, 656㎡）を上回っていることからこれを採用したと推察される。

しかしながら、本件土地には隣接して未査定の畦畔があり、この実測図ではこの畦畔を含めた地積を求め、そこから畦畔の地積を差し引くという手法をとっているが、この畦畔の面積を求めるにあたり、所有者立会いの上、畦畔部分の確定をするなり、自ら実測すること等をなんら行わないまま、実測図を鵜呑みにして算定しており、小林鑑定士も自らの証言においてこの点を認めている。

次に、本件土地の隣接地は生産緑地であるが、小林鑑定士は不動産鑑定評価書の中で

この点に関しななら触れていない。生産緑地指定を受けると極めて厳しい利用制限が課され、一定の条件がなければ容易に解除できるものではないが、当該土地の鑑定評価の依頼者である土地開発公社になんら確認をしないまま、自らの判断によって隣接の生産緑地が解除されることを前提に評価を行い、評価上の種別を住宅地として評価を行っている。この点についても、本人自ら「生産緑地について、不動産鑑定評価書に記載をしておけばよかった。」と証言をしている。

さらに、本件土地の利用目的についてであるが、鑑定評価を依頼した土地開発公社側は特段目的について言及していないにもかかわらず、小林鑑定士は市からの依頼であることから公有地の拡大の推進に関する法律による取得と勝手に判断し、このことについても「目的を確認すべきであった。」との証言をしている。加えて、「公共利用」ならば規制を解除できるから、生産緑地規制が無いものとして鑑定しても問題はないとの主張もしているが、一般的な価格、一般的な市場での相場を算出したものが正常価格であり、公共事業用地であれば生産緑地規制は解除されるので、考慮しなくてよいというのは、明らかに論理が破綻していると言っても過言でない。

いずれしても本件土地は、無道路地であること、隣接の土地が生産緑地であること、近隣の道路幅員も必ずしも開発に適した良好なものであるとは言えないことなど、極めて厳しい条件下にあることから、より慎重に不動産鑑定評価を行わなければならなかったはずである。それにも関わらず、上記のとおり、小林鑑定士は依頼者である土地開発公社への十分な聞き取りや、本市の関係窓口へ赴いて開発にあたっての調査も一切行わず、自らの思い込みで評価していることは証人喚問時の証言からも明らかであり、その他の証言時にも反省や言い訳に終始するなど、適切な鑑定評価を行ったとは到底言えない。

以上、小林鑑定士が行った鑑定評価は、国土交通省が定める「不動産鑑定評価基準」から逸脱した不適切なものであった。なお、小林鑑定士が行った鑑定評価の手順及びその内容の不適切さを理解するため、改めて正常価格を算出する流れをまとめたものが、別添資料1のフローチャートである。この図からも不適切な鑑定であったことが一目瞭然である。

## ⑦ 本件土地価格に関する判断

本委員会の依頼に基づく不動産鑑定評価書は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づいて作成され、通常想定され得る付加条件のもとに行われた、適切な評価となっていること、また、調査報告書も、例えば開発に関して市の担当課である開発業務課に対し複数回にわたって綿密な調査を行い、加えて、無道路地であることや隣接地が生産緑地であることなどを考慮した適切な付加条件を付して行われ、(鑑定評価とせず)調査報告としたこと等を踏まえると、いずれも適正な鑑定評価および価格調査であると言える。

また、本件土地に関しては、結果として4人の不動産鑑定士による鑑定評価が行われたが、小林鑑定士による鑑定評価額のみが突出して高い評価額となり、小林鑑定士を除

く3人の鑑定士による不動産鑑定評価額は、いずれも小林鑑定士の鑑定評価額に比して3分の1ないし4分の1程度となった。

以上の結果を総合的に勘案すると、本件土地の不動産鑑定評価額については、本委員会が一般財団法人日本不動産研究所に依頼し実施された不動産鑑定評価結果、平成20年12月1日時点の正常価格『2,760万円』は妥当であり、土地開発公社の依頼により小林鑑定士が行った鑑定評価額『1億1,198万7千円』は著しく高額で不当であったと、本委員会は判断する。

### (3) 議会への説明、対応等について

本件土地の購入は、平成20年10月27日付けの市の先行取得依頼によって、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、何回かの定例会があったにもかかわらず、都市計画決定等に基づかない本件土地の取得や理由、事業計画等、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、愚弄したものと一言わざるを得ない。

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、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、このことに対する海老根前市長、新井前副市長をはじめとする前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ったにもかかわらず、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) 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、昨年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平成23年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。

## 9. 結論

本委員会の調査に基づき、藤沢市長に対し、次の措置を講じることを求める。

### (1) 本件土地の買戻しについて

#### ① 市は本件土地を買戻さないこと

今回の本件土地購入をめぐる一連の経緯は、緊急性も必要性も全くない不要な土地を、不適切な市の先行取得依頼に基づいて土地開発公社が購入をしたという事実を明確に示しており、すでに述べたように、本件土地の取得ははなはだ不当なものであった。

また、善行地区の地域まちづくり計画においては、本件土地の活用を視野に入れた計画も存在しているが、本件土地の利用については、農地としての囲いによる地通行権が認められるのみであり、他の用途の利用に供する場合は、もっぱら隣接地所有者の理解を得た上で、進入道路の用地買収や多額の費用をかけた道路築造が必要となること等を踏まえれば、本件土地の利用については極めて困難性が高いと判断される。このことから、市は本件土地の有効活用方法の検討をいたずらに進めるべきではない。

本件のように、先行取得依頼がそもそも不当または違法で買い戻すこと（の委託契約）が著しく合理性を欠き、そのための予算執行についてその適正確保の見地から看過し得ない瑕疵が存する場合、当該土地を買い戻す売買契約をしてはならないとの、平成20年1月18日付けの最高裁の判例がある。

加えて、そのことによって公社ないし公社に融資している金融機関等から買戻しの履行請求や融資の返済保証責任等を問われる余地があっても、その損害は地方公共団体が被った損害として、別途、不当な土地取得を主導した責任を有する者への損害賠償請求により補填され得るものであるとの裁判例もあることから、市は本件土地を土地開発公社から買い戻すべきではない。

一方、土地開発公社は、市が買戻しを行わないことを決定した場合、前土地所有者に対し買い戻すことを求めることも含め、購入者を探す、あるいは当該土地の借り手を探す等、損害の最小化をめざして積極的な努力をすべきである。

### (2) 責任追及について

#### ① 海老根前市長等の不当な土地取得に対する責任追及をすること

先に述べているように、本件土地は単独では利用価値の全くない土地であり、合わせて、当初市が取得の根拠とした善行地区の陳情についても自治連会長が単独で行った地区の総意を装った陳情にすぎず、本件土地取得の必然性や納得のいく購入理由については全く見出すことができなかった。

海老根前市長は、問題発覚当初には議場でパネルまで持ち出して、自らの意思で取得を決めたと力説し、本委員会においても取得決定前に現地を見ていたとする証言によっ

て、取得が自身の判断であることを強調したにもかかわらず、最終的には、本件土地の取得に関する新井副市長らの提案に対し、自らの意思による主体的な判断を一切行わず、安易にこれを是認したとの証言に転換した。しかしながら、証言を変えたことにより土地取得の最高責任者としての責任を免れるものとは到底言えず、地方自治法に定める「市長の執行権」の濫用にもあたり、その責任は極めて重い。

新井前副市長は、取得に向け所管部署を変更させてまで本件土地の取得を推し進め、短期間で、取得を実質的に決定し、これを実現させた責任は極めて重い。また、館野前市民自治部長は、新井前副市長の指示により、あくまで本件土地の取得を前提に、取得理由の考え方の整理を指示したのみで、主体性、具体性のある利用方法の検討等は一切行わず、むしろ杜撰な事務処理を先導し、性急に本件土地の取得に向けて先行取得依頼事務を進めさせた責任は大きい。

一方、本件土地購入の実現に大きな貢献をすることとなる地区の総意を装った陳情を行った板垣自治連会長の責任もまた大きなものがあり、本件土地の取得は、結果として前土地所有者の松本氏を不当に利するものとなった。

以上、市にとって不要不急な本件土地の購入を先導的に推し進め、これを実現させた海老根前市長、新井前副市長、館野前市民自治部長の3名の行為や偽りの陳情を行った板垣自治連会長のなした行為は、いずれも刑事上の責任が発生する可能性が極めて高いことから、市は、刑事上の責任追及について適切に対処すべきである。

## ② 小林鑑定士が行った不当な鑑定評価に対する責任追求をすること

本件土地について、土地開発公社から不動産鑑定評価の依頼を受けた小林鑑定士が行った鑑定評価は「不動産鑑定評価基準」に則っていない杜撰で不適切なものであったことはすでに述べたとおりである。

その上で、小林鑑定士が算出した鑑定評価額は、土地開発公社が本件土地を購入する際の売買金額に大きな影響を与えたことも事実で、その行為は極めて重大な責任を伴うものである。

不動産鑑定士は、不動産鑑定五訓を遵守する義務があるにもかかわらず、誠実に鑑定業務を行わなかったこと、専門職業家としての誇りと責任感を欠き、安易な妥協をしてしまったことは極めて遺憾であり、不動産鑑定士としての資質を疑うものである。

したがって、社団法人日本不動産鑑定協会に対し「懲戒請求」を行い、小林鑑定士が行った鑑定評価について調査、審査を依頼すること、同時に不動産の鑑定評価に関する法律第42条（不当な鑑定評価等に対する措置の要求）に基づき、国土交通大臣に対して「措置要求」を行い、責任追及を行うべきである。

合わせて、小林鑑定士の行為も刑事上の責任の発生する可能性もあることから、市は刑事上の責任追及についても慎重に検討すべきである。



### ③ 海老根前市長をはじめ本件に関与した者に対し損害賠償請求をすること

今後、市が買戻しを行わないことで生ずる土地開発公社の損害、あるいは、この土地購入が要因となつての土地開発公社の債務不履行や経営危機等により生ずる、債務負担行為を行っている市に生ずる損害については、海老根前市長、新井前副市長、館野前市民自治部長の行為、職責等に鑑み、不要不急な土地を先行取得させたことに対する責任は逃れられるものではなく、主にこれら3名に対し、公社や市はその損害が発生した場合、賠償請求を行うべきである。

一方、土地基準価格の決定については、小林鑑定士の行った不適切な不動産鑑定評価を基に行われたものであり、その鑑定評価額が取得価格に重大な影響を与えたことを考慮すると、小林鑑定士の責任もまた大きいと言わなければならない。

また、本件土地が市の依頼により先行取得したものであることや、理事の任命権を含め指揮命令権限が市長にあることなどを考慮する必要はあるものの、本件土地の取得価格については土地開発公社の土地基準価格決定会議で正式に決められたものであったことや、市からの依頼を安易に受け止め本件土地を取得したこと、公社設立の根拠となっているいわゆる「公拡法」の規定に反した事務執行、具体的には、国の通達でも禁じられている計画等がない土地を購入したこと等を考慮すると、これを管理統括していた当時の石渡土地開発公社理事長や本件土地の実際の事務を執行していた参事兼用地補償課長にもそれぞれ責任があったと言える。

さらに、そもそも本件土地購入のきっかけを作る口利きとも言える行為をなした矢島元市議会議員やその仲立ちを行った当時の善行市民センター主幹、善行地区の総意を装った陳情を行った前自治連会長等の責任は明らかであり、加えて、計画づくりを何ら行わず取得依頼を行った市民自治推進課や土地開発公社予算を適切に管理すべきであった財政課の関係職員も、先行取得依頼の理由や価格の妥当性を全く精査せずに事務を進めたことは否定できず、責任の一端がある。

以上、本件土地購入に関連して発生する公社または市の損害については、市と公社は十分に協議、検討の上、上記で述べた本件土地の取得や価格決定等に関わった者について、その関与の度合いや職責、果たした役割の大きさ等に応じて、損害賠償の内容を適切に判断し請求を行うべきである。

## (3)再発防止策について

### 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、改めて今問われているのも事実である。

また、個別の土地について、議会の議決を経ることなく土地開発公社が取得することは、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、国の通達にある「『公共公益施設用地』、『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いる疑いもあり、今後、土地開発公社の業務内容を精査するとともに存続に関して根本的な検討を行う必要がある。

当面は公共用地について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であり、土地開発公社に対する市の債務負担行為のあり方についても十分な検討、見直しが図られなければならない。

## 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た。

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、改めてこれまで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、意思決定過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 政策形成過程における議会への説明の徹底及び行政文書の適正な管理について

市民により選ばれた議員で構成される議会は、二元代表制のもと、合議制の機関として市長等執行機関の事務執行の監視権限を持ち、市民の代表として市民の負託に応える役割と責任を担っている。

本件土地取得の経緯等については、本議会において疑義が指摘されるまで、市は議会に対し何らの説明も報告もせず、本件土地問題が発覚した後の連合審査会等の審査にお

いても不誠実な対応に終始したことは誠に遺憾であり、市は地方自治における二元代表制の趣旨を十分認識し、議会に対する説明責任について改めて徹底すべきである。

また、本件土地の取得については、その経過や意思決定過程における起案文書等が一切存在しないなど、多くの異常とも言うべき事実が明らかとなった。一部の理事者や職員により進められた土地取得であったとは言え、不適切な事務処理を許す土壌が組織に存在したからこそ、事態がここまで進んだことも事実である。そのことについて真摯に反省し、文書取扱規程をはじめとして関係規程等を遵守し、適正な行政文書の管理及び事務執行の確保に向け、改めて職員の意識改革を図り、徹底すべきである。

#### ④ 不正事件再発防止等への市の対応について

本件のような不正な事件の再発防止のためには、外部の有識者を中心とした調査委員会を設置し、以下に述べるような点を中心に、本件に関する事実関係を調査して、不適切、不当な事実が明確になった場合には、適切な処分、措置を講ずるべきである。

ア 本委員会が指摘した、本委員会やそれ以前の連合審査会等における不適切、不自然な証言及び答弁の内容

イ 本委員会では必ずしも明確とならなかった善行地区の総意を装った陳情書の作成への関与等、不適切な事務執行の内容

加えて、長瀬経営企画部長等の関係部長については、本件土地の取得には直接関与してはいないものの、本件土地の取得問題が発覚後に行われた新井副市長、舘野調整官らによる答弁調整の場に同席しこれに関与して事実を歪曲したことは、本委員会の複数の証言からも明らかであり、また、誤った証言、答弁により議会の審査、調査を妨げ、議会を愚弄したことの責任は極めて重大である。こうしたことの実事関係についても調査して、関与の度合いやその責任の大きさに応じた適正な処置を行うことを求める。

## 10. 告発

館野前市民自治部長は、陳情が提出された9月18日の状況に関し、板垣自治連会長等との面談の際、陳情書で求められている市民農園用地の確保を含め、広い意味での地域コミュニティ活動の場としての確保が求められていたと一貫して証言している。

しかしながら、陳情提出日には市議会本会議が開催されており、その合間の僅かな休憩時間の中での面談であったこと、また、陳情書提出者3名は「陳情書を提出してすぐに退席した。陳情書に対するやりとりはなかった。」(平成23年8月24日、亀谷証人)の証言に代表されるとおり、広い意味での地域コミュニティ活動の場の用地確保の話は全く出ず、館野前市民自治部長の証言との間には明らかに相違が見られ、館野前市民自治部長の証言の信憑性はないと判断できる。

また、9月19日とされる土地特定についても、すでに指摘したとおり、他の証言、提出された記録等から見て、かならずしも事実を述べているとは言えず、陳情時にはすでに本件土地の取得を決めていた事実や、9月22日に本件土地を特定する明細図が沖山前経済部長に渡ってしまった不都合さを隠すために偽証を行ったとも考えられる。本来不必要であった本件土地取得の事務手続きを主導した館野前市民自治部長の偽証は重いものである。

次に、板垣力自治連会長は本件土地の特定に関して、「この場所ということは、私のほうからは話してはいない」「館野部長のほうから、できればどこかこの辺がいいということを示して欲しいということで、金子の森周辺に丸をつけてきた」(平成22年2月3日連合審査会)、「市役所に伺った際には、土地の確定とか、その他については、私どもの方ではしておりませんし、私もした覚えがありません」「善行中学校の一角、日大の農園に向かった一角、立石のあたりがよろしいのではないかと言った」(平成23年8月24日100条委員会)、「金子の森というのを、新聞記事になるまではっきり知らなかった」「多分2カ所、丸をつけていると思います」(平成23年11月4日100条委員会)、「善行中学校の前、立石方面、新道があいた一角の3カ所を指したつもりで、6丁目の土地に丸をつけたことはない。」(平成24年1月18日100条委員会)などの証言に典型的に見られるように、証言に全く一貫性がなく、証言態度も極めて不誠実であり、到底真実を述べているとは言い難かった。

この件に限らず陳情文の作成に関する証言や、実質的に土地取得が決定したとの連絡を受けての善行市民センター長とのやりとりに関する証言など、本件土地購入の直接のきっかけとなった善行地区の総意を装った陳情を行ったことを隠すための偽証であることは否定しがたく、本件委員会における板垣自治連会長の数々の偽証もまた重いものである。

次に小林鑑定士は、本件土地について土地開発公社から正常価格としての鑑定評価を依頼されているにもかかわらず、本件土地への通路確保に関連してかならず問題となる生産緑地の解除について「公共なら解除は可能である」と証言し、また、評価そのものに関連して、「事業目的に沿った評価が必要である」「固定資産税の評価額を考慮すべき」などの虚偽の証言を行った。

加えて、「公共用地の損失補償基準という法律に則って」最大の補償を行うことを考慮した鑑定であるとまで言い切っているが、そのような法律は存在しない。専門性の高い不動産鑑定士としては信じがたい偽証である。

小林鑑定士の鑑定評価額が本件土地の購入価格に大きな影響を与えたことを考え合わせると、それぞれの証言は、当初から意図的な鑑定を行ったこと、あるいは杜撰な鑑定を行ったことを隠すための偽証と受け取られ、小林鑑定士の責任も極めて重い。

以上のような事実から、本委員会での上記3名の証人の証言に信憑性はなく、それぞれ本件にかかわる不都合な事実を隠すために虚偽の証言を行ったと認定する。よって、本委員会は、地方自治法第100条第9項の規定により、館野邦行前市民自治部長、板垣力善行地区自治連会長、小林千秋不動産鑑定士の3名を告発すべきものと判断する。

## 1 1. 調査経費

調査経費の合計	4, 8 2 8, 4 1 1 円
(内訳)・旅費(証人等の日当・交通費)	7 0, 0 2 0 円
・弁護士相談手数料	2 3 1, 0 0 0 円
・不動産鑑定手数料	1, 3 2 8, 2 5 0 円
・会議録作成関係費	3, 1 9 9, 1 4 1 円

## 1 2. 本委員会としての見解

本件はそもそも、前土地所有者松本氏が3, 0 0 0 万円で購入し、民間では全く価値がないと見られていた土地の売却について、松本氏が地元の矢島前市議会議員に持ちかけたことに端を発する。これを受けて矢島前市議が「口利き」と受け取られる依頼を行い、また、これに迅速に対応した新井副市長をはじめとする市理事者、職員などの行為が、結果として、僅か半年間という短期間で、ほとんど価値のない土地を1億850万円もの価格で土地開発公社が取得することとなったものである。

本件土地の西側に存在する通称「金子の森」も最終的に市に寄付された土地であることを鑑みれば、矢島前市議も条件面で劣悪な本件土地の購入話を市に持ちかけるべきではなかったし、松本氏も生産緑地に囲まれた無道路地として、本件土地の活用が難しいことを十分に承知しながら、購入時の金額を大幅に上回る金額で売却を進めた行為はなはだ遺憾である。

一方、市当局の対応も不適切で、不自然極まりない行為の連続であった。

○矢島前市議から依頼を受けた中山主幹は、そのことを上司に報告もせず財政課に相談し、後に価格について財政課から報告を受けても、矢島前市議には何の連絡もせず、

- 中山主幹から相談を受けた奈良課長補佐も、直属の上司に相談をせず、いきなり新井副市長に報告し、副市長の現地確認の準備を行い、これに同行した。
- 奈良課長補佐から本件土地を取得する場合の概算金額の相談を受けた中島参事も、小林鑑定士に無道路地であることを伝えず、
- 小林鑑定士がこの時点で算出した概算金額である63,000円/m<sup>2</sup>が、正式な鑑定評価書においても全く同額となって採用され、
- 本件土地取得の最大の理由であったはずの善行地区自治会連合会からの陳情も、住民の総意などではなく、板垣会長の自作自演の偽りの陳情であり、
- 本件土地の特定方法及び特定したとされる日時についても、関係者間で証言が一致せず、
- 陳情の所管が、経済部から市民自治部に移されて以降、ごく僅かな期間でまともな検討もなく取得に向けた意思決定がなされ、
- 本件土地の利用計画や土地取得の意思決定に至る文書は全く存在しておらず、
- 売主から提供された、正式でない実測図に基づく不適切な鑑定評価が行われ、結果的に概算で出した金額と単価が同額となり、
- 無道路地の売買であるにもかかわらず、土地基準価格決定会議において十分な審査も行われず、

まさに不可解、不適切な対応に終始する中で、契約に至っている。上記の各事項に関する本委員会における関係者の証言の信憑性についても、疑われるのは当然と言えよう。

いずれにしても、上記プロセスのどこかで誰か一人でも適切で正しい対応や判断をしていれば、本件土地の取得は成立していなかった可能性があり、そのような制御が全く働くことがないまま、当時の経済部の職員を除く全ての関係者が、本件土地の取得に向け突き進んでいった背景には、依頼者側あるいは市当局の内部になんらかの強い力が働いていたと思わざるを得ない。本件土地については、まさに「購入ありき、購入価格は1億円」との前提があって、全てが始まったと見るべきであろう。

そして、このことはまた、次のような事実に対する市当局の姿勢からも伺い知ることができる。

- 住民監査請求に対する本市監査委員の意見の中にある「生産緑地に周りを囲まれた市街化農地については、一般的に、生産緑地規制があることを条件として土地を評価する場合においては、建物を建てられる宅地の評価とはならない」など、小林鑑定士が行った土地鑑定評価に疑義が指摘されていたこと。
- 実際に、本件土地取得が問題となって以降これまで行われた3名の不動産鑑定士による本件土地の鑑定評価における正常価格は、小林鑑定士の鑑定評価額に比して3分の1から4分の1程度であり、仮に開発が可能であるとした場合でも2分の1程度の価格でしかなかったこと。
- 生産緑地解除など事実上不可能な条件設定をした上で、宅地としての開発が可能であると仮定した場合でも、市の開発基準要綱によれば、実際は3回に分けなければ行い得ないこと。

といった事実が存在するにもかかわらず、市当局は小林鑑定士の行った鑑定内容を全面的に支持し、この間一貫してその主張を変えていない。改めて土地鑑定評価をやり直す、

あるいは小林鑑定士の鑑定評価内容について再度検証する等、小林鑑定士の鑑定評価についてなんらの疑義を抱かず、検討、調査も行っていないことは極めて不自然であり、当初から購入金額が決められ、小林鑑定士が行った鑑定が単にそれに追従したものであったということを明らかにしていると言える。

本委員会は、本件土地の取得の経緯や購入価格が問題となってから行われた市議会の建設常任委員会、総務常任委員会、総務常任委員会・建設常任委員会連合審査会の調査を引き継ぐ形で、昨年6月に設置され、これまで19回にわたる委員会において、証人喚問を行いあるいは記録、資料の提出を求め、さらには20回以上にわたる委員勉強会・検討会等も別途行うなど、本件の全容解明に向け懸命に努力を重ねてきた。

必ずしも土地購入の真の動機や目的など、全ての真相を解明するには至らず、捜査権を付与されていない100条委員会の限界も感じさせられることも多かったが、本委員会設置前にはかならずしも明確でなかった、住民総意といわれていた陳情が偽りであったこと、なかったとされていた市当局の答弁調整の事実や監査委員への圧力の実態、全くと言っていいほど行われなかった本件土地利用に関する計画作りや検討の状況、不適切な鑑定評価や不当に高額な取得金額等の事実が次々と明らかとなり、大きな成果を得ることができた。

この間、本委員会に対して支援・協力をいただいた多くの関係者や市民、業務多忙の中委員会運営に積極的に協力をいただいた市職員に対し、改めて深く感謝する次第である。

終わりに、藤沢市議会史上初めて設置された地方自治法第100条の調査特別委員会での様々な事実経過と最終報告の内容を踏まえ、市当局は本委員会の指摘に対し適切な措置を講じ、市民のための市役所として早急に生まれ変わることを、そして、我々市議会も二元代表性の一翼を担う機関として、自らの身を正し、厳しく市政のチェックを行って、市民福祉の向上と市民生活の充実に向け努めていくことを改めて確認し合い、本委員会としての調査を終了とする。