

## 豊橋市職員措置請求書

豊橋市監査委員 様

2019年8月1日

請求人 寺本 泰之

441-1101

豊橋市賀茂町字石城寺 4-6

090-8458-7575

豊橋市議会議員 会派紘基会

### 第1 請求の要旨

#### 1、事実経過

- (1) 現「駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業(以下、駅前再開発事業という)が豊橋駅前大通二丁目地区市街地再開発組合(以下、再開発組合という)によって進められている。再開発組合の高層マンション事業者は中部ガス不動産(株)、設計はアール・アイ・エー計画事務所共同企業体、特定業務代行者は鹿島建設(株)である。2018年12月19日に起工式が行われ着工している。豊橋駅前の名豊ビルと開発ビルを取り壊して東棟と西棟で構成し、再開発区域の中央部には「まちなか広場(仮称)」が設けられる。東棟は地下1階、地上24階、塔屋2階付、低層部には商業、業務、2~3階には豊橋市が所有する「まちなか図書館」、住宅130戸、駐車場、駐輪場付き高層マンションとする内容である。駅前開発事業は事業費約220億円、その内公的資金が約45%、99億円が投じられる事業である。
- (2) 当該事業のために豊橋市が所有する公共用地、市民の財産である狭間児童広場の約2,200㎡と再開発組合が所有する土地の約1,000㎡との土地交換が行われた。狭間児童広場の面積が約1,200㎡縮小されることになった。結果、狭間児童広場交換前(従前)3,390㎡が交換後(従後)2,200.11㎡に縮小変形、再開発組合側は交換前(従前)約3,800㎡から交換後(従後)約5,000㎡に拡大。
- (3) 豊橋市は、駅前再開発事業における狭間児童広場用地からまちなか広場(仮称)計画用地への用地交換を等価交換として再開発組合から約1,200㎡の土地代の差金、公示価格約3億5,000万円を受け取ることなく交換した。この決定を行ったのは平成28年12月28日に開かれた豊橋市不動産取得処分審査会(以下、「不動産審査会」という。)である。(証拠1)不動産審査会は豊橋市幹部職員10名

によって構成されておりその中には不動産に詳しい職員は1人もいない。またこの不動産審査会は「豊橋市不動産取得処分審査会要綱」(証拠 2)に違反する。違反の理由をア、に述べる。

ア、同要綱第 6 条には「課等の長は、審査会に付する事項があるときは、あらかじめ当該事項について資産経営課長と協議し、審査に必要な資料を作成して審査会に提出しなければならない。」と明記している。ところが、審査資料はまちなか活性課職員が作成した表題「2、駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業における狭間児童広場用地からまちなか広場(仮称)計画用地への用地交換について」(証拠1)の用紙がA-4サイズの 2 枚に狭間児童広場の従前従後が同額となる計算式のみであった。その算出根拠となる愛知県不動産鑑定センター(株)作成の「不動産鑑定評価書」と再開発組合側の「調査報告書」は審査会委員 10 名には提出されていなかった。

(4) 不動産審査会が行った当該等価交換決定にはいくつかの違法、不当性がある。その理由を以下に述べる。

ア、豊橋市不動産鑑定評価依頼要綱には、5,000 万円以上の不動産鑑定の審査は不動産鑑定士2者からの、不動産鑑定評価基準に則った正常価格「不動産鑑定評価書」を基に審査をしなければならない、と明記されている(証拠3)。しかし不動産審査会は、2者のうち1者は「不動産鑑定評価書」としては通用しない「調査報告書」を審査資料とした。そしてこの資料を用いて等価交換を決定している。これは要綱に違反する行為である。

ちなみに不動産鑑定評価基準に則った正常価格の鑑定評価書のタイトルは「不動産鑑定評価書」となり、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査のタイトルは「調査報告書」となる。

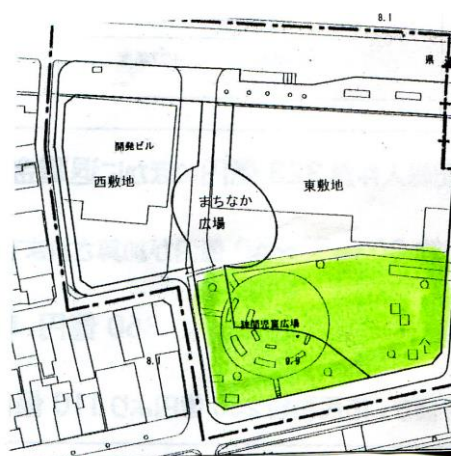
イ、ここでいう「調査報告書」は再開発組合側の事業計画作成のため当該事業請負業者の設計・コンサル会社アール・アイ・エーの基礎資料である。使用目的は限定されており「調査報告書」を「不動産鑑定評価書」として用いることは国土交通省「価格等調査ガイドライン」(証拠4)に明らかに違反している。

ウ、請求人は、令和元年 6 月議会において「調査報告書」に「調査報告書の依頼目的以外の使用は、記載事項の引用、転載をする場合には事前に当研究所((一財)日本不動産研究所)と協議をして書面による同意を得てください」(証拠 5)と書いてあることを重視し、「相手側より同意を得ているのか」質問したところ豊

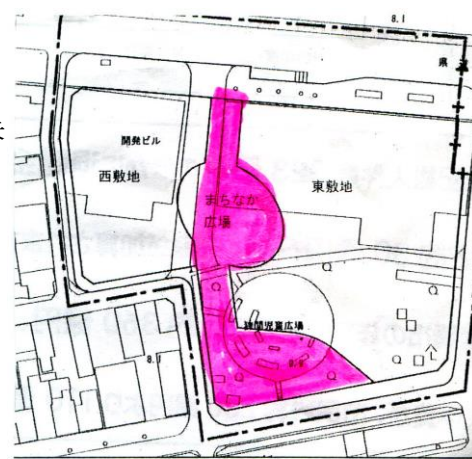
橋市は「市街地再開発組合のほうから市長宛て、資料の提出ということで書面をいただいています」と答弁した(証拠6)。しかしこの事実はなく無断で使用したことが判明している。(証拠7)この行為は地方公務員法服務規程に違反する。

エ、 当該土地交換によって公共用地狭間児童広場の土地約 2,200 m<sup>2</sup>が再開発組合側の土地約 1,000 m<sup>2</sup>と交換され、その結果、従前の狭間児童広場 3,390 m<sup>2</sup>の土地(図A)が 2, 200.11 m<sup>2</sup>(図B)に縮小変形された。隣接した土地区画であることから当然縮小変形した2, 200. 11m<sup>2</sup>の土地価格は従前の3, 390m<sup>2</sup>より下がるとするのが当然である。 従前3, 390m<sup>2</sup>は整形地であるが従後2, 200. 11 m<sup>2</sup>の不整形地(不動産鑑定書)に縮小された。利用価値、経済価値の点からいっても土地価額が下がるとするのが相当である。地元不動産業者からの意見も同じ判断である。

オ、 (図A)従前狭間児童広場  
3,390 m<sup>2</sup>



(図B)従後まちなか広場(仮称)  
2,200, 11 m<sup>2</sup>



約 1,200 m<sup>2</sup>縮小  
経済価値約 5 億円損失

図 A、Bは豊橋市が作成した図を請求人が作成しなおしたものである。従前の狭間児童広場用地 3,390 m<sup>2</sup>から従後まちなか広場(仮称)計画用地 2, 200.11 m<sup>2</sup>に縮小、用地交換された。再開発組合の従前名豊ビル(約 3,800 m<sup>2</sup>)から従後は(約 5,000 m<sup>2</sup>)となりマンションの敷地が拡大された。再開発組合側は、この交換により相当利益を得たことになる。

カ、豊橋市が公開した交換予定地と評価価格は以下の表1、2の通りである。この表は不動産審査会の審査資料として使用されたものである(証拠1の 1 ページ)が、

表にある評価額を請求人が知ることができたのは、平成31年2月になってからの事である。平成29年12月に請求人は情報公開請求をしたが非公開処分とされており、審査請求を行い平成31年2月豊橋市情報公開審査会によって開示の決裁がなされ、請求人はようやく知ることができた次第である(証拠8)。

表1 「2、交換予定地の概要及び所有者」

交換予定地	地目	地積	所有者
現況 ① 豊橋市駅前大通二丁目 62 番外 3 筆	公園	公簿 3,390 m <sup>2</sup> 実測 3,390 m <sup>2</sup>	豊橋市
完成後 ② 豊橋市まちなか広場(仮称) 計画用地 (都市計画決定・事業認可済)	公園	計画 2, 200.11 m <sup>2</sup>	豊橋市

表2 「3、評価価格」

交換予定地	地目	評価価格	地積	金額
現況 ① 豊橋市駅前大通二丁目 62 番外 3 筆	公園	145,500 円	公簿 3,390 m <sup>2</sup> 実測 3,390 m <sup>2</sup>	493,245,000 円
② 豊橋市まちなか広場(仮称) 計画用地 (都市計画決定・事業認可済)	公園	229,000 円	計画 2, 200.11.m <sup>2</sup>	503,825,190 円
差し引き②－①			-1,189. 89 m <sup>2</sup>	10,580,190 円

表2は「不動産審査会」が従後の縮小変形した② 2, 200. 11 m<sup>2</sup>の不動産鑑定評価額が従前の① 3, 390 m<sup>2</sup>の土地価額より約60%高額評価され従前3, 390 m<sup>2</sup>と従後2, 200. 11 m<sup>2</sup>の不動産鑑定評価額は同額として譲渡がなかったとする特例等価交換を決定したことを示している。この算定根拠である個別要因単価は現在黒塗り非公開である。

エで述べた通り、整形地が縮小不整形地に変形されたことにより利用価値、経済価値の面から土地価格は下がると考えることが相当であり、ましてや上がることは到底考えられない。こうした決定が会議録も作成せず有識者も参加させない審査会で検定されていることは大問題であり、到底納得できない。

- キ、本来なら豊橋市は再開発組合側から約 1,200 m<sup>2</sup>分の土地交換差金として当該土地の公示価格 1 m<sup>2</sup> 290,000 円×縮小分約 1,200 m<sup>2</sup>=約 3 億 5 千万円から 5 億円をもらうべき土地交換である。豊橋市民は甚大な損失を被っている。
- ク、以上ア～キから、当該土地交換は地方自治法 2 条 1 4 項、第 8 条及び地方財政法第 4 条に違反していることは明らかである。当該等価交換は違法のもとに決定されており到底容認できない。

## 2、結論

以上より、不動産審査会が決定した等価交換を認めることは、地方自治法が第 138 条の 2 で普通公共団体の執行機関に対してその事務を誠実に管理・執行すべき義務を課していること、同法第 2 条 14 項が事務処理にあたって最小の経費で最大の効果を挙げるべきことを求め、地方財政法第 4 条 1 項が地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最小の限度をこえてこれを支出してはならない、と定めていることに鑑みれば当該支出は、違法・不当な財務上の支出であるから、支出権限者である市長は、これらの支出を停止する措置をとる義務がある。

豊橋市民の多くが当該等価交換に対して疑念を持っている現在、要綱に則り新たな 2 名の不動産鑑定士による不動産鑑定をやり直すべきである。狭間児童広場と再開発組合側の土地のそれぞれ従前従後の不動産鑑定評価書を公開し、説明責任を果たすべきである。

なお、口頭陳述の場でさらに詳しく述べたいので口頭陳述の機会を求める。

### 3、求める措置

監査委員は、佐原市長に対し、次の措置を講ずるよう勧告することを求める。

- 1、再開発事業における狭間児童広場と再開発組合側土地が交換されたことにより、豊橋市側が損失した土地交換差金約3億5千万円(公示価格額で計算)を豊橋市に支払うことを駅前再開発組合側に請求するよう勧告すること。
- 2、改めて不動産鑑定士2名この場合(株)愛知県不動産鑑定センターは除く)に、駅前再開発事業で等価交換とされた狭間児童広場及び再開発組合側の土地の従前従後を鑑定させるよう勧告すること。そして不動産鑑定評価書を市民に公開し説明責任を果たすよう勧告すること。

上記の通り、地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

#### 事実証明書

証拠1:豊橋市不動産取得処分審査会(平成28年12月28日開催)

証拠2:豊橋市不動産取得処分審査会要綱

証拠3:豊橋市不動産鑑定評価依頼要綱

証拠4:国土交通省作成「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」1頁3の「4」の1

証拠5:調査報告書(まえがき 5)

証拠6:令和元年6月定例会一般質問議事録(抜粋)

証拠7:公文書非公開決定通知書(令和元年6月25日)

証拠8:諮問第89号にかかる答申(写し)の送付について(30豊行(情審)第26号)