

写し

飯能市監査委員告示第1号

地方自治法第242条第1項の規定により、令和4年11月30日付けで提出された住民監査請求に係る監査結果を、同条第5項の規定により次のとおり公表する。

令和5年1月27日

飯能市監査委員 森 健 二

第1 請求の受理

1 請求人
略

2 請求の提出日

令和4年11月30日

3 請求の受理

本請求は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第242条第1項及び第2項に規定する要件を具備しているものと認め、令和4年11月30日にこれを受理した。

第2 請求の趣旨

阿須山中土地有効活用事業における土地賃貸借契約での「賃貸借料」は同地における電力事業者から得ている「送電鉄塔敷地補償料」（実績）に比べて「著しく安価」であり、違法若しくは不当な「契約の締結、履行」及び「財産の管理を怠る事実」であると考えられる。詳細については「別紙阿須山中の賃貸借料の比較による「損害金額」の算定」を参照（事実証明及び参考資料）

- 1 送電線路鉄塔敷地補償料の実績（飯能市大字阿須字山中896 202.00㎡）
- | | | | |
|--------|----------|--------------|-----------------------|
| 平成29年度 | 単価 747 円 | 補償額 83,997 円 | （公社持分 94,722/170,162） |
| 平成30年度 | 単価 664 円 | 補償額 62,770 円 | （公社持分 79,634/170,162） |
| 令和元年度 | 単価 581 円 | 補償額 44,518 円 | （公社持分 64,546/170,162） |
| 令和2年度 | 単価 581 円 | 補償額 34,112 円 | （公社持分 49,458/170,162） |
| 令和3年度 | 単価 581 円 | 補償額 23,706 円 | （公社持分 34,370/170,162） |

2 賃貸借料の妥当性

令和元年度の電力事業者からの送電線路鉄塔敷地補償料は 581 円/m²であり、これを阿須山中賃貸借料とした場合、年額 98,864,122 円（単価 581 円×面積 170,162 m²）となる。一方、阿須山中土地有効活用事業における賃貸借料は、年額 1,200,000 円である。これらを比較した場合約 1/82 であり妥当な金額ではない。

3 確定した損害金額

阿須山中土地有効活用事業における契約期間は、令和元年 12 月 10 日～令和 4 年 8 月 31 日であり、2 年 8 ヶ月と 21 日（33 ヶ月）になる。従って、損害金額（差額）は 8,238,677 円と 100,000 円との差額 8,138,677 円×33 ヶ月で 268,576,341 円となる。

以上の計算結果から賃貸借料 1,200,000 円はあまりに安価であり市の財産活用での収入に多大な損害を与えた。

第 3 請求人の証拠の提出及び陳述

法第 242 条第 7 項の規定により、令和 5 年 1 月 17 日に請求人に対して証拠の提出及び陳述の機会を与えた。

なお、請求人からは、事実証明書のほかに新たに阿須山中近隣の土地賃貸料補足資料が提出された。

第 4 監査の実施

1 監査対象部課

財務部資産経営課

2 監査対象事項

住民監査請求は法第 242 条第 1 項に定める違法若しくは不当な財務会計上の行為又は一定の怠る事実が請求の対象となる。

本件請求においては、以下の点について対象事項とした。

- ・阿須山中土地有効活用事業における土地賃貸借契約での賃貸借料について
- ・契約の締結、履行が違法若しくは不当なものかどうか
- ・財産の管理を怠る事実があるかどうか

3 監査執行上の除斥

加涌弘貴監査委員については、法第 199 条の 2 の規定により除斥した。

4 監査対象部課の説明及び証拠提出

令和4年12月22日に監査対象部課に対して説明を求めた。

5 提出書類

(1) 請求人

ア 飯能市職員措置請求書

イ 事実証明書・参考資料

- ・阿須山中の賃貸借料の比較による損害金額の算定
- ・令和元年度飯能市土地開発公社事業報告及び決算書（抜粋・写し）
- ・土地賃貸借契約書（令和元年12月10日締結）（写し）
- ・土地賃貸借変更契約書（令和4年3月7日締結）（写し）
- ・土地賃貸借変更契約書（第2回）（令和4年8月31日締結）（写し）

(2) 監査対象部課

ア 阿須山中土地有効活用事業に関する基本協定書

イ 阿須山中土地有効活用事業公募時に市が示した土地賃貸借料の積算根拠

ウ 阿須山中土地有効活用事業者決定の経緯が分かる文書

エ 送電線路鉄塔敷地補償料に係る電力会社との契約書

オ 阿須山中土地有効活用事業に関する土地賃貸借契約書

カ 一般社団法人飯能インターナショナル・スポーツアカデミーが阿須山中土地有効活用事業に応募した際に提出した書類（参加表明等書類）のうち、以下のもの

- ・決算状況が分かる書類
- ・事業者の概要
- ・定款

キ 飯能市行政財産の使用料に関する条例

第5 監査の結果

1 主文

本件請求を棄却する。

2 理由

(1) 送電線路鉄塔敷地補償料について

電力事業者は、国の取扱い基準（昭和33年1月7日付け蔵管第1号「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱い基準について」）を適用し、地目を田、畑、宅地、山林、その他に分け、それぞれに送電線路鉄塔敷地補償料を規定している。電気（電力）は、ガス、水道と並び基本的社会資本インフラの柱の一つであり、国民生活に必要不可欠なものである。そのために電力

事業者は送電線の確保、整備、拡充を行っているが、敷地提供者（今回は飯能市）側も、市民生活の基本的インフラとしての電力送電網の確保に協力するため、基本的には電力事業者から提示された補償料をもって、敷地提供契約を継続している。

(2) 阿須山中土地有効活用事業における賃貸借料について

阿須山中土地有効活用事業者公募要領（土地賃貸借による有効活用事業）（平成 29 年 10 月飯能市財務部管財課作成）において、市は最低賃借料を月額 72,660 円と提示している。この価格は、平成 29 年度地価調査価格（林地）及び「飯能市行政財産の使用料に関する条例」（平成 17 年条例第 46 号）を参考に下記の方法で算定したものである。

なお、本件土地は普通財産であるが、本条例が適正な価格（本件土地においては、林地としての地価調査地の価格）を基準にしているため、本条例の基準を採用したものである。

ア 平成 29 年度地価調査による飯能市内の基準地（林地）土地価格は 122 円/㎡

イ 貸付対象地の面積は 170,162 ㎡

ウ 「飯能市行政財産の使用料に関する条例」別表（第 2 条関係）（月額）

土地に関しては当該土地の適正な価格に 1,000 分の 3.5 を乗じて得た金額これらに基づいた計算は次のとおり

ア $122 \text{ 円}/\text{㎡} \times \text{イ } 170,162 \text{ ㎡} \times \text{ウ } 3.5 / 1,000 = 72,659.174 \div 72,660 \text{ 円}(\text{月額})$

当該土地は山林であり、飯能市内の林地地価調査地の「適正な価格」を用いて条例を参考に算定した賃貸借料をもって、公募における最低金額と設定したことは極めて適切な算定方法であると判断できる。

公募における最優秀提案事業者の提出した本件賃貸借の貸付料は年額 1,200,000 円であった。この金額を月額にすると 100,000 円となる。これは上記最低金額に設定した「適正価格」を 27,340 円上回っている。従って、本件賃貸借契約においては適正な収入を得ており、契約の締結履行は違法若しくは不当とはならず適切な契約であったと判断できる。

(3) 送電線路鉄塔敷地補償料との比較における賃貸借料について

裁量権が認められている行為については、その行為に係る判断の基礎とされた重要な事実を誤認があること等により全く事実の基礎を欠く、または事実に対する評価が明白に合理性を欠くこと等により社会通念に照らし著しく妥当性を欠くことが明らかであると認められる場合に限り、裁量権の逸脱または濫用があったものとして違法であるとする事ができるものと解されている（最高裁判所大法廷昭和 50 年（行ツ）第 120 号）。

法第 238 条の 4 第 7 項においては、行政財産は、その用途又は目的を妨

げない限度においてその使用を許可することができる」とされているほか、法第 238 条の 5 第 1 項では普通財産はこれを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定できるとされ、原則として民法その他の一般私法の規定が適用され、貸付の目的等について地方自治法上の制限は特には規定されていない。

阿須山中土地有効活用事業の公募実施時においては、議会等に対し通知を行うと共に、市のホームページにて広く情報提供を行っている。選定結果等についても同様である。このように、本件土地の賃貸借料の決定においては、恣意的な金額設定をすることなく、法律、条例、規則等に準拠した過程を一つずつ踏みながら、その手続を完了させている。

従って、その一連の手続及び進行方法においては裁量権の濫用、逸脱はなく、適切な行政の裁量処分とすることができる。更に、使用目的及び貸付面積の異なる送電線路鉄塔敷地補償料の金額を使用せず、飯能市の条例による価格設定に従った契約を選択したこと自体も裁量権の範囲であると言える。

第 6 結論

本件土地の賃貸借料は、その土地の使用目的、使用状況の違いを考慮しつつ、法律、条例等に準拠して価格設定がなされており、「不当に安価」ということはできず、「違法若しくは不当な契約の締結、履行」に該当しない。結果として「財産の管理を怠る事実」は無いと結論できる。