



豊監公表第7号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第1項の規定による
住民監査請求（豊中市職員措置請求）について、同条第4項の規定により監
査を行ったので、その結果を次のとおり公表します。

平成30年（2018年）5月11日

豊中市監査委員	酒 本 毅
同	相 間 佐基子
同	斉 宮 澄 江

- を無視するのであれば、むしろ池田市にしてもらったほうがすっきりする。
- ・豊中市の金坂池に対して、池田市の中山池は、阪大の所有地になっているので、きれいな池の整備がされている。
- ・不動産の取引価格は、近隣の取引実績もさることながら、住宅地においては、その宅地から見える近隣の景観が不動産価格に与える影響が大きい。
- ・心を癒す金坂池の水面と緑の力で、不動産の価格を上げる。自慢の池が、高さ7メートルものコンクリート擁壁下の谷底に、水辺空間とは名ばかり、水たまりになる。
- ・市と売却先との間での地区所有地の売買契約の中で、公序良俗に反するような使用を気にしていただく事項、風俗営業等の禁止事項、地元協議の特約事項など、それらが、今後の我々の生活環境に一番重大である。中央環状線からの入り口道路というのは、絶対作っていただきたい。また、建築協定内規に準じている戸建ての敷地面積が、150平方メートルと書いているが、市と業者の契約では、100平方メートルとなっている。

3. 関係職員からの陳述の聴取等

法第242条第7項の規定に基づき、平成30年4月13日、資産活用部次長兼資産管理課課長、同課主幹、同課課長補佐、都市活力部次長兼文化芸術課課長（元資産活用部次長兼資産管理課課長）から、陳述の聴取を行った。その際、請求人らのうち、7名と請求人ら代理人の立会いを認め、請求人ら代理人から意見があった。

関係職員からの陳述の聴取等の主な内容は、次のとおりである。

(1) 関係職員からの陳述の聴取

① 平成30年3月13日付けで住民監査請求を受理していますが、同請求書の記載事項について誤りがないかどうか、誤りがあるとするなら、その箇所を指摘し、その理由を述べてください。

㊦ 住民監査請求書1ページ「請求の趣旨」の2項、第2段落下から3行目の記述で、「このような廉価での財産処分」の部分について、廉価での財産処分ということではなく、誤りです。

請求人が示している不動産鑑定の評価額は、当該土地を造成し、最有効利用の用途で使用可能な状態にした場合における価格であり、現況（池）の状態での価格ではありません。また、同じく請求人が示している近隣土地の固定資産税評価額は、おそらく宅地のものであると思われますが、これも本件土地とは現況が異なるものであり、比較対象として適切ではありません。

現況の状態での本件土地の評価額は、以下のとおり積算されるものであり、本件売買の価格は「廉価」とはいえませんが、

積算内容は次のとおりです。

準備工	108,924,000 円
土工事	100,315,000 円
擁壁工事等	38,275,000 円
(小計) 直接工事費	247,514,000 円

共通仮設費	22,474,000 円
現場管理費	74,813,000 円
一般管理費等	40,686,518 円
(小計) 諸経費	137,973,000 円

 控除額合計 385,487,000 円

 鑑定額 712,900,000 円から控除額 385,487,000 円を引きますと、最低価格 327,413,000 円となります。

- ④ 住民監査請求書 2 ページ上から 1 行目、「最低売却価格の金額設定は埋立造成費用を考慮したとしても著しく低い金額である。」の部分について、著しく低い金額であるということはなく、誤りです。

 理由について、埋立造成費用は、活用計画案作成の中で専門家が算出した数値と市の独自計算による数値とを参考にして算定したものであり、正当な金額と考えています。

 したがって、最低売却価格の金額設定が著しく低い金額であるということはありません。

- ⑤ 住民監査請求書 2 ページ「請求の趣旨」の 3、第 2 段落 1 行目から 2 行目、「本件売買契約の代金額は、著しく低額であって「適正な対価」とはいえない。」の部分について、本件売買契約の代金額が著しく低額ということはなく、誤りです。

 理由としましては、先程述べた 1 つ目、2 つ目の理由に同じです。

- ⑥ 住民監査請求書 2 ページ「請求の趣旨」の 3、第 3 段落上から 2 行目から 4 行目の「豊中市待兼山町 163 番 1 の土地と一体で造成することが入札条件及び実質的には 5000 m²を超える売買契約であって」の部分については、実質的に 5,000 平方メートルを超える売買契約ということはなく、誤りです。

 理由としまして、本件において一体的に造成される土地は、宅地、公園用地、歩道橋用地と用途目的をそれぞれ異にしますので、本件土地の契約面積に他の土地の面積を合算することは、合理性を欠くものであります。本件売買により財産区から落札者へ譲渡される土地の面積は 4,950 平方メートルであり、5,000 平方メートルを超えるものでないことは明らかです。

- ② 請求人らが違法又は不当とする理由についての見解を述べてください。

- ⑦ 住民監査請求書 1 ページ「請求の趣旨」の 2、第 1 段落上から 5 行目から 6 行目、「本件売買は違法あるいは不当な財産の処分に該当し、北刀根山財産区に多額の被害を及ぼすものである。」の部分について、先ほど述べましたように、本件売買は「廉価での財産処分」ではないので「違法あるいは不当」ではありません。また、「廉価での

財産処分」には当たらないので北刀根山財産区には財産上の損害が発生しておりません。

- ④ 住民監査請求書1ページ「請求の趣旨」の2、第2段落下から3行目から5行目、「このような廉価での財産処分は、本件売買は違法あるいは不当なものである。」の部分について、先ほど述べましたように、本件売買は「廉価での財産処分」ではないので「違法あるいは不当」ではありません。
- ⑤ 住民監査請求書2ページ上から3行目から4行目、「なぜ最低売却価格より245,159,572円高い金額で応札したのか、落札者の入札資格(反社会的団体等の関係)を含め精査すべきである。」の部分について、一般的に土地売却の入札においては、応札者のニーズやその物件を利用した事業の採算性など、様々な要素から応札価格を決定するものです。応札金額の設定理由を詮索することは、入札による売却という制度そのものの趣旨を没却することにつながるもので妥当ではありません。
- ⑥ 住民監査請求書2ページ「請求の趣旨」の3、第2段落上から3行目から5行目、「鑑定評価額から埋め立て造成費用を差し引いたという理由で、その経緯および金額算出根拠を議会で説明し議決を得るべきである。」の部分について、先ほど述べましたように、本件売買の価格は、評価額を上回るものであり、「適正な対価」であるので法第96条第1項第6号の議決を要するものではありません。
- ⑦ 住民監査請求書2ページ「請求の趣旨」の3、第3段落上から5行目から6行目、「5000㎡の僅か1%の50㎡を下回るように分割して売却することは、議会の議決を回避することを目的としたもので不当である。」の部分について、本件は、公園の予定地として必要となる部分と、隣接する大阪中央環状線にかけた歩道橋の橋脚の一部用地として使用している部分を確保した残りの部分を売却することとしたものであり、議会の議決を回避することを目的としたものではありません。
- ⑧ 豊中市大字北刀根山財産区には、財産区議会、財産区管理会が設置されているのか。設置されていない場合は、その理由を示してください。

財産区議会、財産区管理会ともに設置されていません。

理由は、地方自治法では財産区財産の管理処分については市町村の財産と同様の取扱いとすることを原則としつつ、例外的に意思決定機関を設ける必要がある場合に可能としています。当市の場合は財産区議会等を設置する必要がないことから、設置していないものです。

- ④ 甲第1号証「財産区有地売却実施要領」の策定はどのように行われたのか。
計画に至るきっかけから策定まで、日時・会議名・検討内容・公表の状況など詳細に示してください。

「財産区有地売却実施要領」は、北刀根山実行組合の意見や、待兼山町南自治会からの要望などを考慮して北刀根山財産区財産管理者である豊中市長が決定したものです。

平成24年1月17日、北刀根山実行組合から池の処分に関する要望書を受けました。

平成24年7月13日、北刀根山実行組合からの要望を受け、庁内照会。

平成24年11月から平成25年2月にかけて、周辺の自治会、待兼山町南自治会及び清風荘自治会、近隣の施設、市民団体等へ池の売却の話があることを口頭で説明。周辺自治会から要望を受けました。平成25年2月1日、平成25年2月12日です。

平成24年3月から9月までにつきまして、「保全したうえでその活用策を地域住民と共に考え、講じていただきたい」との要望を受け、再度処分の方向性についての庁内調整を行いました。庁内照会では池の利活用について買取り希望がなかったため、金坂池を公園として利用できないか、一部に公園として整備できないか等の調整を行いました。

平成24年10月から平成27年3月にかけて、処分の方向性について再度実行組合と意見交換の場を持つとともに、現地の測量を行いました。それは、平成26年3月12日です。また、面積の更正登記を行いました。

平成26年5月、実行組合から一部に公園を整備する案での売却を求める旨の要望を受けました。

一部に公園を整備する案の作成について、実行組合と5回会合を持ちました。

一部に公園を整備するという大枠の案について、平成27年12月6日周辺自治会及び北刀根山財産区の区域内にあるその他8つの自治会へ説明し、意見交換を行いました。

次に、周辺の自治会との関係です。

平成27年11月12日、12月6日、12月12日、住民説明会に出席しました。

平成28年1月14日の質問に、平成28年2月29日に回答しています。

平成28年4月11日、処分への不同意の回答を受理しました。

その他の自治会ですが、平成27年12月から平成28年2月に説明し、周辺の自治会の意向を尊重する旨の回答を口頭で得ています。

平成28年7月から11月にかけて、「金坂池活用計画案作成業務」委託を行っています。

平成28年12月から平成29年2月にかけて、上記の委託業務の成果を参考に作成した配置案を実行組合、周辺自治会に説明を行いました。

平成28年4月から6月にかけて、周辺自治会及び近隣施設との意見交換を行いました。

平成29年4月7日、自治会から「質問事項と要望書」を受理し、平成29年4月26日に回答をしました。そして、平成29年5月13日に回答文の内容を説明しました。

平成29年5月15日、近隣施設から要望書を受理しました。同じく5月20日に回答をしました。

平成29年5月16日、自治会から意見書を受理しました。

平成29年6月9日、近隣施設から再度の要望書を受理しました。

平成29年6月20日、再度の要望書への回答を行っています。

平成29年6月、市議会において金坂池の公用廃止及び売却に関する補正予算について議決をいただきました。

平成29年7月から11月にかけて、庁内で売却時の特約事項の詳細を決め、売却実施要領を作成しました。

平成29年11月29日、売却実施要領での特約事項について周辺自治会に対して事前の情報提供を行いました。

- ⑤ 公園、水辺空間用地、住居地域の計画策定はどのように行われたのか。計画段階から策定まで、日時・会議名・検討内容・公表の状況など詳細に示してください。

売却面積を4,950平方メートルとした理由及び公用廃止した7,618.05平方メートルとの関係を示してください。

土地売却と住宅公園等の工事をセットにした事業方式を採用した理由を示してください。

当該土地の売却を検討するに当たっては、当初池全体の単純な売却を考えていましたが、周辺の住民が長年公園の設置を要望していること、また、なんとか池を残してほしいという思いを持っておられることを考慮し、水辺空間を備えた公園の設置を取り入れたものです。なお、検討の経過については先ほどと重複しますので省略します。

公園の予定面積としては街区公園の標準面積である2,500平方メートルを設定しました。また、当該土地には中央環状線に架けた歩道橋の橋脚の一部用地として使用している部分があり、この部分を別途確保する必要がありました。この結果、池全体面積7,618平方メートルから、公園予定地2,537平方メートル、歩道橋用地129平方メートルを引きまして、売却面積4,950平方メートルとなりました。

造成については、売却部分のみではなく池全体を同時に埋め戻す方が、それぞれ単独で行うよりも費用、期間とも双方ともに効率が良いため、売却をしない部分を含めて埋戻しを行うことを条件としたものです。池を埋め立てる場合に一部は埋め立てて、一部を池で残すような場合は土留めとなる擁壁が必要となるが、池全体を埋め立てる場合に半分埋めて後に半分埋めようとする、土留めの擁壁が必要となります。この擁壁は残りを埋めた時点で埋まってしまうもので不要となるもので、一度に埋戻しを行うとこの擁壁が不要となり全体の経費として効率的であるためです。

- ⑥ 鑑定評価依頼の前提条件及び鑑定内容について、詳細に示されたい。

不動産を売却するに当たっては、不動産の経済価値に関する専門家である不動産鑑定士の鑑定評価額を参考に売却価格を決定しています。

ただし、本物件は現況が池であるため鑑定評価が難しいために、そこで鑑定評価は更地（造成後の状態）での評価を依頼し、それに係る造成費は「金坂池活用計画案作成業務」の中で算出することとしました。

鑑定の詳細については鑑定報告書のとおりです。

- ⑦ 最低売却価格の算出経緯を示されたい。また、造成費用の積算を行ったのか。行っていれば、積算内容を示されたい。

現況は池ですが、鑑定評価額は更地（造成後の状態）で算定していることから最低売却価格の設定については、鑑定評価額から造成費用を控除して算出を行いました。

造成費用については、池全体を単純に埋めるために必要となる費用として「金坂池活用計画案策定業務」の中で算出された費用を採用し、さらに、売却実施要領で付した条件を実行するために最低限必要と見込まれる擁壁工事の費用として、市において大阪府建設工事積算基準書を基に積算した費用を加えて算出しました。

積算内容は次のとおりです。

準備工	108,924,000 円
土工事	100,315,000 円
擁壁工事等	38,275,000 円
(小計) 直接工事費	247,514,000 円
共通仮設費	22,474,000 円
現場管理費	74,813,000 円
一般管理費等	40,686,518 円
(小計) 諸経費	137,973,000 円
控除額合計	385,487,000 円
鑑定評価額	712,900,000 円
(差引) 最低売却価格	327,413,000 円

鑑定評価額から造成に必要な額を引く形での価格設定です。

- ⑧ 入札時及び契約時の資格審査はどのように行ったのか示されたい。

入札参加時に参加者から以下の内容の誓約書の提出を求めています。この方法は市の財産を売却する際に行っている通常の方法と同様です。

1. 財産区有地売却実施要領「条件付一般競争入札」中の5. 入札に参加する者に必要な資格「法施行令第167条の4の規定」に該当しません。
2. 財産区有地売却実施要領「条件付一般競争入札」の記載内容及び現地の状況並びに売却物件の法令上の規制等すべて承知の上で申込みます。
3. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第

2条第2号から第4号まで若しくは第6号又は豊中市暴力団排除条例（平成25年豊中市条例第25号）第2条第3号に掲げる者のいずれにも該当しません。

4. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号から第4号まで若しくは第6号又は豊中市暴力団排除条例第2条第3号に掲げる者が該当の有無を確認するため、財産区から役員名簿等の提出を求められたときは、速やかに提出します。
5. 豊中市大字北刀根山財産区が本誓約書及び役員名簿等から収集した個人情報を、大阪府警察本部、大阪府豊中警察署又は大阪府豊中南警察署へ提供することに同意します。
6. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律に基づく公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供しません。
7. 入札結果について、法人名又は個人名及び落札金額を公表することに同意します。以上が誓約書の内容です。

（2）請求人ら代理人からの意見

- ・大阪府警ないし豊中警察署へ、反社会的勢力に関係するかという照会をしていないのではないか。照会をすることに同意するという書面をもらっているだけで、実際には照会をしていない。
- ・鑑定書の金額から造成費を引いたとのことだが、池全体の造成費用を引いたのではないか。今回の売却は池全体ではないということを検討していない。

4. 監査対象事項

条件付一般競争入札により金坂池の一部である4,950.39平方メートル（実測面積）の土地（豊中市待兼山町163番5。以下「本件土地」という。）を売却したことが法第96条第1項第6号又は第8号等に違反し、違法又は不当な財産の処分又は契約の締結に該当するか否か及び北刀根山財産区に損害を与えたか否かを監査対象事項とした。

5. 監査の結果

（1）事実の確認

① 適正な対価について

法第96条第1項第6号及び第237条第2項の規定により、地方公共団体は、条例又は議会の議決によらなければ「適正な対価」なくして財産を譲渡できないとされており、普通財産の譲与又は減額譲渡については、豊中市財産条例（昭和39年豊中市条例第9号）第3条各号の規定に該当するときは、譲与又は時価よりも低い価格で譲渡することができることとされているが、本件土地の処分に関してはこれらの規定に該当しない。

よって、本件土地を適正な対価なくして譲渡する場合は議会の議決を要するが、適正な対価で譲渡する場合は議会の議決を要しない。

② 議会の議決に付すべき財産の処分について

法第96条第1項第8号の規定により、条例で定める財産の処分は議会の議決を要するとされており、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分並びに重要な公の施設に関する条例（昭和39年豊中市条例第12号）第3条で、「法第96条第1項第8号の規定により議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格20,000,000円以上の不動産又は動産の買入れ又は売払い（土地については、1件5,000平方メートル以上のものに係るものに限る。）とする。」と規定している。

③ 本件土地の売却に係る条件付一般競争入札について

本件土地の売却に係る条件付一般競争入札においては、本件土地の北及び東に接する豊中市待兼山町163番1に公園及び公園に付随する水面を備えた空間（以下「水辺空間」という。）の整備が予定されており、売却に際して、買受人が本件土地及び豊中市待兼山町163番1を一体で造成することを条件としていた。

また、契約に際し付す主な特約には、「公園用地の埋戻し計画地盤高は市道待兼山町第7号線の高さを基準とした計画高として設定しており、水辺空間用地は公園用地の計画高より7.0m下がり計画高としているため、買受人の責任により、公園用地及び水辺空間用地を契約締結日から10年以内に計画高まで埋戻しを行うこと。また、埋戻しの際の土砂等については、産業廃棄物等の有害物質が混入している土砂を使用しないこと。」「造成工事により本物件、公園用地、水辺空間用地には各々高低差が発生するため、契約締結日から10年以内に買受人の責任において高低差が発生する箇所については擁壁を設置すること。」「契約締結日から10年以内に、公園用地に本物件と同様の地盤改良を実施すること。なお、地盤改良等の手法については事前に財産区の承諾を得ること。また、水辺空間用地については地盤改良を実施しないこと」とする事項があった。

④ 本件土地の予定価格（最低売却価格）について

本件土地の予定価格（最低売却価格）は、不動産鑑定士による本件土地の評価額（以下「鑑定評価額」という。）から埋立造成費用等を控除して算出されていた。

㊦ 本件土地の鑑定評価額について

本件土地の不動産鑑定については、北刀根山財産区財産管理者である豊中市長が依頼した。鑑定評価書によると、鑑定評価に当たっては、「公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った」とされている。

また、本鑑定においては、鑑定評価の条件として、本件土地を含む金坂池全体について埋立造成（粗造成）工事が完了した状態を所与とした更地としての正常価格を求めている。

なお、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において、正常価格とは、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。」とされている。

㊧ 本件土地の埋立造成費用等について

本件土地の予定価格（最低売却価格）を設定する際に控除した埋立造成費用等は、次のとおり算出されている。

1. 準備工	108,924,000 円
2. 土工事	100,315,000 円
3. 擁壁工事等	38,275,000 円
【直接工事費】	247,514,000 円…… A (= 1～3 小計)
4. 共通仮設費	22,474,000 円
5. 現場管理費	74,813,000 円
6. 一般管理費等	40,686,000 円
【諸経費】	137,973,000 円…… B (= 4～6 小計 千円未満切捨)
(A + B) 埋立造成費用等	385,487,000 円

上の「1. 準備工」及び「2. 土工事」は金坂池活用計画案作成業務報告書（甲第7号証。以下「金坂池活用計画案作成業務報告書」という。）において算出された、金坂池全体の埋立造成費用である。ただし、上の「2. 土工事」については、金坂池活用計画案作成業務報告書における「2. 土工事」のうちの工種の一つである「整地工」に係る費用を控除した上で金額を算出している。

また、「3. 擁壁工事等」は、水辺空間を備えた公園用地の工事費用であり、資産活用部土地活用課（以下「土地活用課」という。）において算出された。

さらに、「4. 共通仮設費」、「5. 現場管理費」、「6. 一般管理費等」についても、大阪府が作成した平成29年度版建設工事積算基準書（以下「建設工事積算基準書」という。）を用いて土地活用課において積算された費用である。

⑤ 本件土地の売却契約に至るまでの経緯について

金坂池は、かんがい用水を確保するために作られた池で、北刀根山財産区財産であった。

平成24年1月、かんがい用水を利用する権利を持ち、金坂池の管理を行ってきた北刀根山実行組合から、北刀根山財産区財産管理者である豊中市長に、金坂池売却の要望があった。これは、かんがい用水の利用が終了したことと、北刀根山財産区の資金が枯渇したためである。

平成24年7月、市は金坂池売却の検討に先立ち、庁内各部課で金坂池の買取りが可能かどうかという項目を含む庁内照会を行った。

金坂池売却の検討は、以降も続き、平成27年12月、市は、「民間活力により金坂池を開発し、公共スペースとして水辺空間を備えた公園を設置するとともに、周辺と調和した良好な住宅等を整備」するとして、金坂池周辺自治会等に「金坂池の有効活用について」と題した案を提示した。

この案においては、金坂池の活用の「実施方法」として次のように提示していた。

「(1) 財産区は市と協力し、次の①～③の内容に適合した開発等を行うことを条件として、競争入札方式により金坂池を売却します。

①池全体（面積：約7,600㎡）を開発し、このうち北側の一部（面積：2,500㎡）については公園用地として整備する。

②公園用地は市に売却する。

③残る部分（面積：5, 100㎡）は開発し、住宅等を整備する。」

なお、本案の時点で水辺空間を備えた公園用地として2, 500平方メートルを提示したのは、都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）により街区公園の標準面積が2, 500平方メートルであるためであった。

その後、平成28年11月、市が委託した金坂池活用計画素案作成の報告書である金坂池活用計画案作成業務報告書において、本件土地売却案に至る土地の利用計画が示された。

平成29年6月、北刀根山財産区財産管理者である豊中市長は、平成29年6月議会において、北刀根山財産区財産である金坂池（分筆前の豊中市待兼山町163番1面積7, 618.05平方メートル（実測面積））の公用廃止と本件土地の売却に関する補正予算の議案を提出した。

これらの議案は可決され、平成29年11月17日に、次のように分筆が行われた（いずれも公簿面積）。

待兼山町163番1	2, 537平方メートル（水辺空間を備えた公園用地）
待兼山町163番4	129平方メートル（歩道橋の橋脚用地）
待兼山町163番5	4, 950平方メートル（本件土地）
（計）	7, 618平方メートル

その後、本件土地については、平成29年12月25日に入札が行われ、平成30年1月15日に売買契約が締結された。

⑥ 豊中市の契約事務について

本件土地の売却は、条件付一般競争入札によるものである。

法第234条に規定する一般競争入札について、総務省は、その意義を、「公告によって不特定多数の者を誘引して、入札により申込をさせる方法により競争を行わせ、その申込のうち、地方公共団体にとって最も有利な条件をもって申込をした者を選定して、その者と契約を締結する方法」としている。

一般競争入札の参加者の資格については、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に基づき定めている。

また、契約については、豊中市暴力団排除条例において、次のとおり規定している。

（公共工事等及び売払い等からの暴力団の排除）

第7条 市は、暴力団員及び暴力団密接関係者が公共工事等及び売払い等の契約の相手方（以下「契約相手方」という。）並びに次に掲げる者（以下「下請負人等」という。）となることを許してはならないものとする。

- (1) 下請負人（公共工事等に係る全ての請負人又は受託者（契約相手方を除く。）をいい、第2次以下の下請契約又は再委託契約の当事者を含む。以下同じ。）
- (2) 契約相手方又は下請負人と公共工事等に係る資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結する者（下請負人に該当する者を除く。）

(公共工事等及び売払い等からの暴力団の排除に関する措置)

第8条 市長は、前条の趣旨を踏まえ、次に掲げる措置を講じるものとする。

- (1) 暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者に対し、公共工事等及び売払い等に係る入札に参加するために必要な資格を与えないこと。
 - (2) 公共工事等及び売払い等に係る入札の参加者の資格を有する者（以下「有資格者」という。）が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、当該有資格者を公共工事等及び売払い等に係る入札に参加させないこと。
 - (3) 有資格者が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、必要に応じ、その旨を公表すること。
 - (4) 公共工事等及び売払い等に係る入札の参加者の資格の登録を正当な理由がなく取り下げ、かつ、当該登録を取り下げた日から1年を経過しない者であって、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められるものに対する前号に掲げる措置に準ずる措置
 - (5) 暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者を契約相手方としないこと。
 - (6) 公共工事等及び売払い等の契約相手方が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、当該公共工事等及び売払い等の契約を解除すること。
 - (7) 公共工事等の下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、契約相手方に対して、当該下請負人等との契約の解除を求め、契約相手方が当該下請負人等との契約の解除の求めを拒否した場合には、契約相手方との当該公共工事等の契約を解除すること。
 - (8) 前各号に掲げるもののほか、公共工事等及び売払い等からの暴力団の排除を図るために必要な措置
- 2 市長は、前項各号（第3号及び第4号を除く。）に掲げる措置を講じるために必要があると認めるときは、契約相手方及び下請負人等に対し、これらの者が暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書の提出及び必要な事項の報告等を求めることができる。
- 3 市長は、前項の誓約書を提出した者が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認めるときは、その旨を公表することができる。

(2) 判断

- ① 売却価格が時価より著しく低廉であり、違法又は不当な財産の処分であるか否かについて

請求人らは、本件土地を、鑑定評価額又は近隣土地の固定資産税評価額から割り戻した本件土地の時価（以下「固定資産税評価額から割り戻した時価」という。）よりも廉価で売却したことは違法又は不当であると主張している。

鑑定評価額は、埋立造成（粗造成）工事が完了した更地としての額であり、また、固定資産税評価額から割り戻した時価は、造成後の宅地を前提に算出された額であると推測できる。

本件土地は、宅地として利用するためには埋立造成を要する池の状態であるのだから、その売却価格が鑑定評価額又は固定資産税評価額から割り戻した時価を下回することは明らかであり、このことを理由に廉価での財産処分が違法又は不当とする請求人らの主張は採用できない。

なお、固定資産税評価額から割り戻した時価は、地価公示価格水準の価格であると解するが、地価公示価格は近隣地域内のすべての土地の価格を画一的に示すものではなく、実際の土地取引について地価公示価格等を利用する際は、その価格とともに公示されている諸事項をも十分参考として要因を比較した上で、土地の価格を算出する必要がある、本件土地については、その必要を満たすために、不動産鑑定をもってその価格を算出したものであり、予定価格（最低売却価格）を設定する際に、その根拠として鑑定評価額を用いることは適切な手法であると認められる。

一方、請求人らは、予定価格（最低売却価格）の金額設定は埋立造成費用を考慮したとしても著しく低い金額であると主張しているので、本件土地の予定価格（最低売却価格）設定における鑑定評価額からの算出方法の妥当性について検討する。

請求人らは、本件住民監査請求補充書において、「金坂池活用計画案作成業務報告書（甲7）における直接工事費（準備工事、土工事、擁壁工事等金 314,421,000 円）の中には、本来、土地購入後に開発業者が負担すべき防災工事、擁壁工事、道路工事等が含まれ、また、概算工事費（直接工事費に諸経費 30%を加えたもの）の内容は不明であるから、これらの費目は本件の売却においては考慮すべきものではない」とし、さらに、「金坂池の埋め立て工事費用としては、「準備工事」と「土工事」の合計金額である金 209,914,000 円が正当な工事代金である」と主張しており、埋立造成費用を控除することの正当性は認めながら、開発業者が負担すべき費用及び概算工事に係る経費を考慮すべきでないとしている。

しかるに、本件土地売却に係る入札においては、本来落札者が実施する必要のない水辺空間を備えた公園用地の造成工事や擁壁工事等を行うことを条件として付加していることから、鑑定評価額からこれらの費用や経費を控除しないで予定価格（最低売却価格）を設定した場合は、落札者に過重な負担を強いることとなるだけでなく、売買契約そのものが成り立たなくなる蓋然性が高く、請求人らの主張は独自の見解に過ぎないのであって、容認できるものではない。

したがって、これを前提に、鑑定評価額又は固定資産税評価額から割り戻した時価から工事代金を控除して得た額と売却価格との比較をもって、売却価格が時価より著しく低廉であり、違法又は不当であるとする請求人らの主張を採用することはできない。

資産管理課は、本件土地の予定価格（最低売却価格）を算出するに当たり、鑑定評価額からの控除額を、金坂池活用計画案作成業務報告書における「準備工」及び「土工事」（ただし、整地工部分は除く。）の費用並びに土地活用課で算出した水辺空間を備えた公園用地の擁壁工事費用に、建設工事積算基準書を用いて積算した経費を加算して得た額（385,487,000 円）としており、本件土地の入札に付された条件の内容と符合し、その算出過程に合理性を疑わせるような点はなく、予定価格（最低売却価格）の金額設定は埋立造成費用を考慮したとしても著しく低い金額であるとする請求人らの主張が失当であることは明らかであり、本件土地が著しく廉価で売却され、違法又は不当な売買によ

り北刀根山財産区に損害を与えたとは認められず、裁量権の逸脱、濫用はない。

② 適正な対価なき譲渡としての議会の議決を得なかったことが違法又は不当であるか否かについて

本件土地の譲渡は、法第234条第3項の規定に基づき、一般競争入札により予定価格（最低売却価格）を定めてそれ以上の範囲内で最高の価格をもって申込みをした者を契約の相手方とするものである。

予定価格（最低売却価格）は、前述のとおり、その設定に当たって、合理性を疑われるような算出過程がなく、かつ、当該予定価格（最低売却価格）を約7割上回る金額で落札、譲渡されており、法第96条第1項第6号及び法第237条第2項に規定する「適正な対価なくして」譲渡したことに該当しないことは明白であり、これらの規定による議会の議決を得なかったことが違法又は不当でないことは明らかである。

③ 実質的には5,000平方メートルを超える売買契約としての議会の議決を得なかったことが違法又は不当であるか否かについて

財産区有地売却実施要領（甲第1号証）において、本件土地の売却に際しては、「買受人が本物件及び豊中市待兼山町163番1を一体で造成することを条件」としているが、売払いが行われるのはあくまで本件土地である4,950平方メートル（公簿面積）の部分のみであり、財産区有地売買契約書（甲第2号証）の「契約上の特約2」に記載のとおり、豊中市待兼山町163番1（水辺空間を備えた公園用地）については、契約締結日から10年以内に埋戻し（埋立て）を行うこと等を条件として付加しており、当該条件に係る工事の完了後に北刀根山財産区が市への売却を予定していることから、処分に関して本件土地と処分の時期が定かでない豊中市待兼山町163番1との一体性は認められない。

また、金坂池にかかわる計画のごく当初から街区公園の標準面積を持つ公園の設置が想定されていたこと、平成29年6月に金坂池の公用廃止と本件土地の売却に関する補正予算について議会の議決を得ていること、更には、その際に金坂池の敷地の一部に水辺空間を備えた公園を整備する方針であることなど、公用廃止後の金坂池の処分案を明らかにした上で議会の議決を得ていることを考慮すると、市が特段の意図をもって本件土地の売却面積を5,000平方メートルをわずかに下回る4,950平方メートル（公簿面積）に設定したとは認められない。

よって、本件土地の処分は、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分並びに重要な公の施設に関する条例第3条に規定する1件5,000平方メートル以上の土地の売払いに該当せず、議会の議決に付さなかったことは違法又は不当ではない。

④ 入札資格を有しない者との入札、契約であるかどうかについて

本件土地の売却において、入札に際しては入札参加者から誓約書を徴収するとともに、契約書には次の条項を規定している。

（契約の解除）

第17条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、催告その他何らの手続を経

ないで、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 乙が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から第4号まで若しくは第6号又は豊中市暴力団排除条例（平成25年豊中市条例第25号）第2条第3号の規定に該当すると認められるとき。
- (3) 資格を偽る等、不当な行為により本契約を締結したとき。
- (4) 乙が本契約に定める規定に違反したとき。

以上のとおり、入札及び契約に際し、必要な措置が講じられており、本件土地の売却に係る入札及び契約の手續に法的瑕疵はない。

なお、あらゆる入札や契約において、その資格を満たすか否かについて事前に警察へ照会を行わないことをもって、その入札や契約が違法又は不当であるとは到底いえない。

また、請求人らのその余の主張については、いずれも本件土地の処分に係る財務会計上の行為に関わるものではないことから、判断を要しないと考える。

(3) 結論

以上のことから、請求人らの主張に理由はなく、請求人らが求める措置の必要性は認められない。