

大網白里市監査委員告示第1号

令和4年12月16日付けで地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第1項の規定に基づき提出のあった大網白里市職員措置請求について、同条第5項の規定により監査を実施したところ、同条第11項に定める監査委員の合議により決定したので、請求人への通知内容を別添のとおり公表する。

令和5年2月1日

大網白里市監査委員 古川 光夫

大網白里市監査委員 岡田 憲二

第1 請求の受付

1 請求の要旨

監査請求の要旨は次のとおりである（以下、原文のまま掲載）。

求める勧告措置

第1 地方自治法242条第1項に基づき、

- 1 令和4年9月23日付で大網白里市が千葉トヨペット株式会社（以下千葉トヨペット）と交わした市有地払い下げに関する「覚書」（甲1号証）の内容により、市有地（経田38番1、38番4～6）を売却することの停止。
- 2 市有地売却に関しては、公募型の一般競争入札方式により行うこと。
を大網白里市長に勧告することを請求する。

第2 地方自治法第242条第3項に基づき、

監査委員が、直ちに、この監査手続きが終了するまで大網白里市長が上記「覚書」による市有地売却を行わないこと。
を大網白里市長に勧告されたい。

監査請求の理由

第1 事案の概要

大網白里市は令和4年9月23日、千葉トヨペット（代表取締役社長清水貞弘）と「覚書」（甲1号証）を交わした。

「覚書」によると、大網白里市は、市有地（経田38番1、38番4～6）合計1924平方メートルと建物および付属施設を、現状引き渡しを条件として、千葉トヨペットに6768万8100円で払い下げするという内容である。

さらに「覚書」では、本契約の条件として、払い下げの金額や土地の面積など4点を条件としてあげているが、市有地の後背地を含む開発計画についての条件は記されていない。

第2 市有地取得の経緯

市有地の約半分と建物は、旧「庄ぜん」（飲食店）経営者（市内在住者）から平成17年6月、寄付されたものである。残りの約半分の土地は、庄ぜん跡地に隣接している民有地「ガソリンスタンド跡地」を、平成26年11月27日に市が購入したものである。その他わずかに共有地がある。

「庄ぜん」経営者は、福祉のために利用してほしいとの意向で大網白里市に寄付をした。その後、市は、「庄ぜん」跡地の隣接民有地を購入し、「庄ぜん」跡地と合わせて地域福祉センターを建設するとした。隣接民有地の購入価格は4172万2000円であった。

市は、庄ぜん跡地と購入した隣接地を合わせて「福祉施設整備用地」とし、社会福祉課が所管する行政財産とした。

第3 市有地払い下げの経緯

市は、福祉目的のために寄付された土地と建物及び購入した隣接地をそれぞれ17年と8年に渡り放置し続け、その後、市の財政状況が悪化したことから、これらの市有地を売却する方針へ転換した。

令和2年8月9日、第2回公有財産利活用検討委員会で、福祉施設整備用地を行政財産から普通財産に引継し、福祉用途に限らず売却・貸し付けを行う方針とすることが、市役所全体の方針として決定した。

令和3年6月9日、市に対し、千葉トヨペットから市有地の概要及び土地の利用制限等の確認の問い合わせがあった。

令和3年12月、千葉トヨペットから市有地払い下げの申し入れがあり、市と千葉トヨペットとで話し合いが持たれた。

令和4年9月23日、市は、千葉トヨペットと払下げに関する「覚書」を締結した。

第4 市有地払い下げに関する市の説明

1 市は、平成28年1月に、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準を作成し、国道128号沿道地区の市街化調整区域については、商業業務機能の促進を図ることとした。

2 上記方針に基づき、福祉施設整備用地での整備計画を実施せず、市有地とその後背地を合わせて一体的活用し、民間企業と連携して開発をすることを検討し始めた。

3 令和2年12月、第4回定例議会で岡田議員の一般質問のなかで当時の社会福祉課長は次のように答えている。(甲2号証)(甲3号証)(甲4号証)

(福祉施設整備)計画を実施しない理由でございますが、平成28年1月に、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準が作成され、国道128号沿道地区の市街化調整区域については、商業業務機能の促進を図ることとされたことから、国道に面した当該市有地のみならず後背地も含めた形で、複合的な土地利用の可能性を探るため、市有地のみで先行して計画を進めることを保留しているところでございます。

また、市の財政状況が厳しくなっている中で、市が主体となる形で多額の財源を要する開発事業を進めることは困難な状況であり、民間事業者の資金やノウハウを活用する形での事業化が望ましいことから、市では、この間、千葉県企業立地課と連携の下、空き公共施設を活用した企業進出支援事業に登録するなど当該土地について情報提供してまいりましたが、民間事業者からの現実的な提案はなく、現在に至っている状況でございます。

4 また、同一般質問のなかで当時の副市長は次のように答えている。

本市の大きな課題の一つでありました駅周辺や国道128線沿いの市街化調整区域を開発する手法が検討されておりましたので、それが今回のコメリのホームセンターの進出のきっかけとなったわけでございますけれども、その市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準、これが平成27年度、

平成28年1月に策定されたところでございます。

この運用基準では、国道128号沿道地区の市街化調整区域において、おおむね0.5ヘクタール以上の比較的規模の大きい区域であれば商業業務機能の促進を図ることが可能となるというものでございますけれども、庄ぜん跡地を含む市の土地は2000平米足らずでございましたので、それならば民間企業と連携して、その後背地と一緒に開発をするといった手法もあるのではないかとということで、幅広く検討を続けているところでございます。

- 5 上記のように福祉施設整備用地としての位置づけで行政財産であった市有地を、商業用地として0.5ヘクタール以上の規模の大きい区域として開発することで民間事業者へ売るなり貸すなりし、開発を進めることが可能になったと説明した。

第5 市有地払い下げによる本市の損害

市は、千葉トヨペットとの払い下げ交渉過程において不動産鑑定を行った。令和4年1月7日、有限会社みずき不動産鑑定所から不動産鑑定評価書が出された。

市は、不動産鑑定評価に基づき、払い下げ額を交渉した。払い下げ価格は、土地の価格を9010万3400円、不動産鑑定評価手数料を30万4700円、建物解体費を2272万円とし、土地価格と不動産鑑定表手数料の合計額から建物解体費用を差し引き6768万8100円と決定した。(甲5号証)

平成26年に購入した土地の価格は約4172万円であるが、市がこれまでに活用せずに放置していた期間、本来入るはずであった固定資産税は少なくとも数百万円になり、さらに市が負担していた土地家屋の管理費用も少なからぬ経費がかかっている。これらを加えて考えると大変大きな金額となる。「覚書」のとおり約6768万円で払い下げをすると、実質的にはほとんど売却益がないどころか、購入した市有地とほぼ同等と考えられる「庄ぜん」の資産価値の分が消えてなくなってしまうことになる。

市は、福祉目的で寄付を受け、さらに追加で購入した土地を、資産価値を大きく減らしてまで売却する必要性について市民に説明責任を果たしていない。

また、千葉トヨペットによる開発計画では、建物は利用しないので解体費用が発生する。しかし、民間業者によっては、建物を解体せずに利用する場合もあるのではないかと。仮に建物を解体せずに利用する業者が入札に参加した場合は、解体費用約2272万円を差し引いた額で千葉トヨペットに払い下げる場合より、土地の評価額約9000万円に近い価格や評価額を超える価格で落札される可能性が考えられる。

土地利用方針及び運用基準に基づかず、単に小規模な市有地のみを売却するのであれば、少しでも高い価格で売却する責務が市にはあるはずだ。

第6 市有地払い下げの法令等違反

1 独占禁止法違反

市有地を特別な事情がなく独占的に一民間業者に売却することは、事実上の官製談合であり、競争性、公平性、透明性が確保できず、独占禁止法違反である。

2 地方自治法違反

同じく、市有地を特別な事情がなく独占的に一民間業者に売却するにあたり、競争性、公平性、透明性が確保できない随意契約による市有地売却は、地方自治法第2条第14項で定められている、「最少経費で最大の効果を挙げること」に違反している。

3 地方財政法違反

同じく、地方財政法第4条第1項、「その目的を達するための必要かつ最少の限度を超えてこれを支出してはならない」に違反している。

4 大網白里市普通財産処分事務取扱要綱違反

大網白里市普通財産処分事務取扱要綱によると

第2条 普通財産を処分することができる場合は、次に定めるとおりとする。

- (1) 公共用地の取得に伴い、当該公共用地の所有者等のために代替地として提供するとき。
- (2) 公共上又は公益上特に必要があると認めるとき。
- (3) その他市長が特に必要と認めるとき。

とされ、

第3条 普通財産を処分する場合は、次に定めるとおりとする。

- (1) 前条第1号及び第2号の場合は、随意契約による。
- (2) 前条第3号の場合は、公募による。ただし、公募によることが不適当と認められるものについては、この限りでない。

とある。

今回の市有地売却が上記第2条1号に当たらないのは明らかである。

さらに、千葉トヨペットによる市有地約0.2ヘクタールのみ開発が「市街化調整区域における地区計画運用基準」に合致せず、同条2号にも当たらないのも明らかである。

よって今回の市有地払い下げは、同条3号による財産処分となり、その場合の処分方法は、第3条2号により公募にすることが決められている。ゆえに「覚書」により、特定の事業者と随意契約し、市有地を売却することは「普通財産処分事務取扱要綱」に違反している。

第7 求める勧告措置

1 求める勧告措置1について

大網白里市は市有地払い下げに関する「覚書」を締結し、今後「覚書」の内容で市有地売却の契約を行う予定である。しかしながら、上記のとおり、千葉トヨペットが払い下げ予定地の後背地を含む開発計画を行う担保がなく、その千葉トヨペットに独占的に格安な価格で土地を払い下げることが、違法であるのは明らかである。

よって、冒頭「求める勧告措置」の「第1の勧告措置1」を請求した。

2 求める勧告措置2について

本件にある市有地は、これまで行われていた公有地売却と同じく公募型の一般競争入札で行うことにより競争性・公平性が確保され、市が行った鑑定通り、あるいは鑑定価格以上の額で売却できると考える。

よって、冒頭「求める勧告措置」の「第1の勧告措置2」を請求した。

3 地方自治法第242条第3項に基づく勧告

仮に本監査請求手続き終了前に市が「覚書」の内容で、市有地売却の本契約をしてしまうと本件監査手続きはそのことをもって終了することになる。また、本件においては、地方自治法第242条第3項所定の要件である、

- ① 当該行為が違法であると思料するに足る相当な理由があり、
- ② 当該行為により当該普通地方公共団体に生ずる回復の困難な損害を避けるため緊急の必要があり、かつ、当該行為を停止することによって人の生命又は身体に対する重大な危害の発生の防止その他公共の福祉を著しく阻害するおそれがないと認める

という要件が満たされている。

そこで、監査委員は、同条同項に基づき、直ちに、この監査手続きが終了するまで「覚書」による市有地売却を行わないことを勧告すべきである。

よって、冒頭「求める勧告措置」の「第2の勧告措置」を請求した。

添付した証拠

甲1号証 令和4年9月23日付け「覚書」

甲2号証 令和2年度第4回大網白里市議会会議録

甲3号証 大網白里市「市街化調整区域における土地利用方針」

甲4号証 大網白里市「市街化調整区域における地区計画運用基準」

甲5号証 令和4年9月23日付け「覚書」の別紙「庄ぜん跡地売却交渉価格(案)」

2 請求人

省 略

3 請求書の受付日

令和4年12月16日

4 請求の要件審査

本件監査請求について、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第242条第1項及び第2項に定める要件を具備しているものと認め、令和4年12月21日、受理することを決定した。

5 暫定的停止勧告の適否

請求人が、監査委員に対して暫定的停止勧告を求めていることから、請求書受理後直ちに、自治法第242条第4項（職員措置請求書に記載の地方自治法第242条第3項は、自治法の一部改正により同項の規定に読み替えるものとする。）に規定する暫定的停止勧告の適否について審査した。

同項における暫定的停止勧告とは、当該行為が違法であると思料するに足りる相当な理由があり、当該行為により当該地方公共団体に生ずる回復の困難な損害を避けるため緊急の必要があり、かつ、当該行為を停止することによって人の生命又は身体に対する重大な危害の発生の防止その他公共の福祉を著しく阻害するおそれがないと認めるときは、監査委員は、監査結果の決定までの間、執行機関又は職員に対して当該財務会計上の行為を停止するよう勧告できるものであり、請求人は監査委員に職権の発動を促すものである。

証拠書類として提出された覚書の合意事項として、本契約締結の時期は、本件土地に係る千葉トヨペット提案の地区計画（開発計画）が都市計画決定された以降とすると記載されているが、現在、千葉トヨペットから地区計画の提案書は未提出であり、仮に提出されたとしても、都市計画の決定までに要する期間（概ね7か月）と住民監査請求の結果報告の決定までの日数（60日以内）を比較すると、監査委員による監査結果の決定までに覚書による土地売買契約が締結されることはないと判断できる。

したがって、自治法第242条第4項に規定する暫定的停止勧告を行わないこととした。

第2 監査の実施

1 監査の対象事項

市有地を一般競争入札によらず随意契約で払い下げる契約の締結を約した覚書の締結は、違法又は不当な財産の処分に該当するか否か。

2 監査対象課

財政課

3 請求人の証拠の提出及び陳述

自治法第242条第7項の規定に基づき、請求人に対し、令和5年1月11日に証拠の提出及び陳述の機会を与えたところ、請求人から、新たな証拠を提出されるとともに、請求内容の補足説明がなされた。

その際、自治法第242条第8項の規定に基づき、財政課の職員が立ち会った。

4 関係職員等の陳述及び証拠提出

令和5年1月5日付けで下記のとおり弁明書の提出がなされ、同年1月11日に財政課の職員から陳述の聴取を行った。

その際、自治法第242条第8項の規定に基づき、請求人が立ち会った。

弁明書の概要は次のとおりである。

1 弁明の趣旨

市有地の払下げに関し、違法又は不当な行為は一切行っておらず、また市に損害を与えるものとは考えていない。

2 請求事実の認否

請求人が主張する「法令に違反している」及び「市有地払下げによる本市の損害」について、否認する。

3 弁明の理由

請求人は、「市有地の払下げに関し、法令に違反している」と主張しているが、当該市有地の取扱いについては、千葉トヨペット(株)の店舗拡張の意向によると、自社の土地、市有地、後背地を含め開発面積は1haを超えることから、地区計画による商業施設の開発が可能であるため、市で定める「市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準」に合致し、大網白里市普通財産処分事務取扱要綱(以下「要綱」という。)第2条第2号に該当しており、違法又は不当な行為は一切行っていない。

その上で、千葉トヨペット(株)の進める地区計画区域に後背地が含まれない場合は、本件市有地については、覚書に基づいた随意契約での売却は行わないことを千葉トヨペット(株)と確認している。

また、請求人は本市の損害として「建物を解体せずに利用する場合もあるのではないかと主張しているが、今回の土地、建物の処分価格は、要綱第5条に規定するとおり、不動産鑑定評価により算出している。

この不動産鑑定評価の中で既存建物については、築年数が耐用年数を超過しており、建物自体の損傷の状態、建物の構造、間取等設計の状態を考慮すると取り壊して更地とすることが最有効使用と判定されていることから、解体費相当を差し引いた額が妥当と判断しており、財産処分に当たって本市に損害を与えるものではない。

第3 監査の結果

1 事実の確認

(1) 市有地取得の経緯

ア 平成17年6月24日 庄ぜん(飲食店)の土地・建物が大網白里町へ贈与された。寄附者から福祉関係に利用してほしい旨の意向が示された。

イ 平成26年11月27日 庄ぜん跡地に隣接するガソリンスタンド跡地について、地域福祉活動の拠点施設「地域福祉センター」を整備する目的で土地売買契約を締結し購入した。

(2) 地域福祉センター整備計画

ア 平成26年6月補正予算にて、上記の土地合計1,924㎡(以下「市有地」という。)について、用地購入費と併せて基本計画策定業務に係る関連予算を計上した。基本計画策定業務については、当該年度で執行できず

に、翌年度に繰越した。

イ 平成28年1月 市では、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準を策定した。国道128号沿道の市街化調整区域について、商業業務機能の促進を図ることとしたことから、国道に面した当該市有地のみならず後背地（民有地）も含めた形で、複合的な土地利用の可能性を探るため、市有地のみで計画を進めることを留保した。

ウ この後、市の財政状況が厳しくなる中で、市が主体となる形で多額の財源を要する開発事業を進めることが困難になり、千葉県企業立地課と連携の下、千葉県の空き公共施設を活用した企業進出支援事業に登録した（民間事業者からの現実的な提案はなかった。）。

エ 令和2年3月 「財政健全化に向けた緊急的な取組みについて」の策定により、未利用市有地については、積極的に売却及び貸付を行うこととされた。

オ 令和2年8月19日 公有財産利活用検討委員会で、当該市有地については、福祉用途に限らず売却・貸付を行う方針を決定した。

カ 令和3年5月21日 公有財産利活用検討委員会で、当該市有地の既存建築物が耐用年数を経過しているため、撤去する方向で検討中であることを報告した。

(3) 市有地の後背地を含む開発計画

ア 令和3年6月9日 市有地に隣接する土地に店舗を持つ、千葉トヨペット株式会社（以下「千葉トヨペット」という。）側からの申し入れにより、市有地の概要及び周辺土地の利用制限等について打ち合わせを行った。

イ 令和3年9月7日 千葉トヨペットへ、調整区域の開発にあたり手続き及び必要書類等の説明を行った。

ウ 令和3年12月3日 千葉トヨペットから「市有財産払下げ要望書」が提出された。

エ 令和3年12月16日 市議会全員協議会において、千葉トヨペットから店舗整備のため、市有地を購入したいと申し出があり、千葉トヨペットの計画は市の国道128号沿道の商業・業務機能の誘導策に合致することから、市としてこれに協力し、必要な事務手続きを進めていく方針である旨を報告した。添付資料に示された開発計画区域は、千葉トヨペットの店舗、市有地、後背地を含んだものであった。

その後、当該市有地の売却を念頭に行政財産から普通財産に切り替えた。

オ 令和4年4月19日 千葉トヨペットとの協議において、売却額は市の提示した土地代（9,010万3,400円）及び不動産鑑定手数料（30万4,700円）の合計から既設建物の建物解体費用（2,272万円）を控除した額（6,768万8,100円）で概ね合意された。

カ 令和4年9月23日 市は千葉トヨペットと市有地払い下げの契約締結を約する覚書を締結した。

キ 令和4年12月1日 千葉トヨペットから、後背地所有者は、売却も賃

借もするつもりはないとの報告があり、今後どのようにしたら地区計画が可能となるか相談があった。

ク 令和4年12月23日 千葉トヨペットから、計画を見直し進める方針となった旨の連絡があった(陳述時、関係職員から進捗状況の報告による)。

(4) 市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準

市では市街化調整区域における自然環境の維持・保全や営農環境の増進を図りながら、社会情勢の急激な変化に対応するとともに、課題を解決して持続可能なまちづくりを進めるために市総合計画において示された土地利用の実現を図るため、「市街化調整区域における土地利用方針」及び「市街化調整区域における地区計画運用基準」を平成28年1月に策定した。

このことにより、国道128号沿道地区の市街化調整区域において、概ね0.5ha以上の区域であれば商業業務機能の促進を図ることが可能となった。

また、都市計画の提案制度により、土地所有者等が地区計画を策定することを原則としている。

本件土地については、市街化調整区域に存在し、現状のままでは、商業・業務系の土地利用はできないため、都市計画法上の地区計画を定める必要がある。

市街化調整区域の土地利用方針(抜粋)

(3) 幹線道路沿道への産業施設の立地誘導

○土地利用誘導の考え方

国道128号沿道については、「周辺の自然環境に配慮した、沿道立地型の商業・業務機能の誘導」を図るべき地区であり、また、千葉県開発審査会提案基準における指定路線となっており、流通業務施設や沿道サービス施設等の立地を誘導するルールを設けることで、都市の軸の形成を図ることとします。

○土地利用誘導をする区域

国道128号の沿線の概ね100m以内の市街化調整区域とします。

○土地利用のイメージ

本市の都市軸としての幹線道路沿道にふさわしい、沿道サービス型商業業務系施設を中心とした土地利用を目指します。

○対応方策

地区計画運用基準に基づく地区計画

市街化調整区域の地区計画運用基準（抜粋）

(3) 幹線道路沿道整備型

国道 128 号沿道については、広域的な交流と連携を促進する都市軸として、沿道に商業・業務機能を配置するものとされています。

そのため、周辺環境に配慮しつつ、上記に適合した施設立地を誘導する地区計画を定めるものとします。

決定できる区域		国道 128 号沿道 ・ 国道 128 号に接すること ・ 国道 128 号よりおおむね 100m 以内 （ただし、国道 128 号と平行する道路又は水路までを区域とする場合は、国道 128 号より 150m 以内とする）	
決定に必要な規模		おおむね 0.5ha 以上の区域	
地区整備計画	建築物等	建築物等の用途の制限	商業施設（風俗施設を除く）、事務所施設、流通業務施設、自動車ディーラー、公益施設、集会所以外の建築物を制限する
		容積率の最高限度	200%以下で適切に定める
		建ぺい率の最高限度	60%以下で適切に定める
		敷地面積の最低限度	必要に応じ、適切に定める
		壁面の位置の制限	原則として、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路の境界線及び隣地境界線までの距離は、次のとおりとする (1) 延べ床面積が 150 m ² 以下の建築物は、1m 以上 (2) 延べ床面積が 150 m ² を超え、500 m ² 以下の建築物は、2m 以上 (3) 延べ床面積が 500 m ² を超え、3,000 m ² 以下の建築物は、3m 以上 (4) 延べ床面積が 3,000 m ² を超える建築物は、4m 以上
		建築物の高さの最高限度	15m以下とし、適切に定める
		建築物の形態・意匠の制限	建築物の形態・意匠は、大網白里市景観形成基準に即したものとする
		かき・柵の構造	原則として、生垣、透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するものとし、適切に定める
	地区施設	道路	道路の幅員は原則として 6m 以上とし、敷地の出入口に面する道路の幅員は 9m 以上として適切に定める
		公園・緑地等	必要に応じ、適切に定める
その他		周辺の状況等を勘案し、適切に定める	

●農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」や、農地法による農地転用が必要な土地においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれていること。

(5) 「覚書」記載の契約締結時期及び条件

ア 本契約締結の時期は、本件土地に係る千葉トヨペット提案の地区計画（開発計画）が都市計画決定された以降とする。

イ 千葉トヨペットの地区計画（開発計画）が中止になったときは、本覚書による約定は効力を失うものとする。

なお、覚書に記載はないが、市は弁明書において、本地区計画区域に後背地が含まれない場合、本件市有地について、覚書に基づいた随意契約での売却は行わないことを千葉トヨペットと確認していると主張している。

2 随意契約の違法性、不当性

地方公共団体の行う契約事務の執行は、公正さが最も求められるものであると同時に機会均等の理念に適合し、かつ、経済性を確保することも必要であることから、一般競争入札が原則とされているところである。

しかし、自治法第234条第1項では「売買、賃借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。」、同条第2項では「前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。」と規定しており、一般競争入札以外の契約方法は例外規定として認められているものである。

その中でも随意契約が適用されるのは、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「自治令」という。）第167条の2第1項第1号から9号までのいずれかの要件に該当する場合に限られている。

さて、自治令第167条の2第1項第2号にいう「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」に該当するかどうかの解釈については、昭和62年3月20日最高裁小法廷判例によると「競争入札の方法によること自体が不可能又は著しく困難とはいえないが、不特定多数の者の参加を求め競争原理に基づいて契約の相手を決定することが必ずしも適当ではなく、当該契約自体では多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、普通地方公共団体において当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合も同項第2号に掲げる場合に該当するものと解すべきである。そして、前記のような場合に該当するか否かは、契約の公正及び価格の有利性を図ることを目的として普通地方公共団体の契約締結の方法に制限を加えている前記法及び令の趣旨を勘案し、個々具体的な契約ごとに、当該契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮して当該普通地方公共団体の契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきものと解するのが相当である。」としている。

上記判例によれば、競争入札の方法が不可能又は著しく困難とはいえないが合理的な理由がある場合は、自治令第167条の2第1項第2号の規定により随意

契約が可能であり、合理的な理由があるか否かは、普通地方公共団体の市長の合理的な裁量判断に委ねられたものと解することができる。

市は、「当該計画は市の国道128号沿道の商業・業務機能の誘導策に合致することから、これに協力し必要な事務手続きを進めていく方針である」と議会へ報告している。

よって、地区計画区域に後背地が含まれる場合、随意契約による本件売却は、「大網白里市普通財産処分事務取扱要綱」第2条第2号に該当するものであり、請求人の主張する同要綱に違反するものではなく、違法又は不当な行為には当たらないと考えられる。

なお、覚書については、本件監査請求受理後の令和5年1月24日付けで千葉トヨペットから「市有財産払い下げ要望書」の取下げにより、市と千葉トヨペットが交わした覚書が失効されることが判明している。

これにより、請求人の主張と同様の効果が生じたものと言える。

3 結論

以上のことから、本件請求には求める勧告措置に至る理由がないものと認め、措置請求を棄却する。

第4 意見

市の所有する財産等を処分するに当たっては、公正性や経済性などの観点から一般競争入札が原則であることを認識する必要がある。

合理的な理由により、やむを得ず随意契約とせざるを得ない場合においても、随意契約とする明確な理由、透明な決定手続き等が強く求められるものである。

本件に関して市の方針では、千葉トヨペット提案の地区計画区域に後背地が含まれることが随意契約の条件にあったにもかかわらず、市は後背地所有者の同意が得られていることも確認せずに覚書を締結したことについては、必要としている事務手続きが不十分であったと言わざるを得ない。

また、本件に限らず重要と思われる案件については、市民の声が反映される場である市議会に十分な説明を行い理解を得る必要がある。その説明責任を果たし、市民に疑念を持たれることがないように厳正な対応を求める。