

豊橋市監査公表第17号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第1項の規定により提出された豊橋市職員措置請求に係る監査の結果について、同条第5項の規定により次のとおり公表します。

令和3年3月26日

豊橋市監査委員	杉浦康夫
同	朝倉茂
同	尾林伸治
同	近藤修司

第1 監査の請求

令和3年1月26日付けで、次のとおり監査の請求があった。

豊橋市職員措置請求書

1 請求の趣旨

市は、平成29年に都市計画道路事業の認可を受けて整備が始まった弥生町線の沿線にあるA氏所有の土地の一部の買収において、土地購入費と物件等の補償費を支払ったとされている。

A氏の土地はその一部が都市計画決定されており、A氏はそのことを知りながら、その土地を購入した。都市計画決定された土地に建物を建てる場合、都市計画法の規定により容易に移転し、または除去することができる等の許可条件があることを承知しているはずであり、事業化されてもほとんど補償費が生じないように家を建てたはずであるにもかかわらず、高額となったのは、A氏の物件等に対する補償費について市の算定に不正又は重大な誤りがあり、違法又は不当な公金支出になったと考えられる。

なお、土地や物件等の代金の算定の根拠や支払時期は不明である。

2 求める措置

監査委員が市長に対して必要な措置を講ずるように勧告することを請求する。

3 請求人

住所、氏名省略

4 事実を証する書面

- ・請求人が作成した、「A氏に対する疑惑について」
- ・A氏に対する補償費に関するインターネット掲載記事

第2 監査の結果

監査の請求について、監査した結果を次のとおり請求人に通知した。

2 豊監査第51-4号

令和3年3月26日

請求人 あて

豊橋市監査委員 杉 浦 康 夫

同 朝 倉 茂

同 尾 林 伸 治

同 近 藤 修 司

豊橋市職員措置請求について（通知）

令和3年1月26日付けで提出のあった豊橋市職員措置請求書については、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第242条第5項の規定に基づき、下記のとおり監査の結果を通知します。

記

1 請求の受理

本請求は、令和3年2月2日に受理した。

2 監査の実施

監査は、請求人に証拠の提出及び陳述の機会を与えたほか、都市計画決定及び都市計画道路整備事業に関し、豊橋市（以下「市」という。）当局から提出された書類について調査及び市の関係職員（以下「関係職員」という。）からの事情聴取を実施した。

(1) 監査対象事項

豊橋市職員措置請求書及び請求人の陳述内容を勘案した結果、請求の趣旨を次のように解して監査を実施した。

昭和40年に都市計画決定された都市計画道路弥生町線（以下「弥生町線」という。）のうち、平成29年に認可された区間の整備事業において、弥生町線上にあるA氏所有の土地（以下「当該土地」という。）に建てられているA氏所有の建物等（以下「当該建物等」という。）の移転に係る補償費の算定に不正又は重大な誤りがあり、それにより違法又は不当な公金の支出となっているかどうかを監査の対象とした。

なお、請求人が主張するA氏に対する疑惑のうち、市の財務会計行為にあたらぬものは監査の対象外とした。

(2) 監査対象部局

建設部及び都市計画部

(3) 請求人の陳述

請求人に対し、法第242条第7項の規定に基づき令和3年2月24日に証拠の提出及び陳述の機会を与えたところ、本件請求に係る補足説明がなされたが、新たな証拠を提出することはなく、請求の内容を変更するものではないと判断した。

(4) 事情を聴取した関係職員

令和3年2月24日に次の関係職員に対し、監査対象事項について事情聴取を行った。

- ・ 建設部長
- ・ 建設部道路建設課長

3 監査の結果

本件請求については、合議により次のとおり決定した。

(結論) 本件請求は、これを棄却する。

以下に、その理由を述べる。

なお、棄却の理由を述べるにあたり、監査の過程において監査委員が把握した事実のうち、豊橋市情報公開条例（平成8年豊橋市条例第2号）第6条第1項第1号から第7号までに規定する非公開情報に該当するものについては、それらが特定されないような記載方法としている。

(1) 事実確認について

本件請求について、次のとおり事実を確認した。

ア 弥生町線について

昭和40年3月24日付け建設省告示第747号で都市計画決定された弥生町線は、江島町地内の都市計画道路山田三弥線から南栄町地内の都市計画道路豊橋鳥羽線（一般国道259号）に至る総延長約1,970メートルの幹線道路である。江島町地内の都市計画道路山田三弥線から弥生町地内の市道弥生町・畑ヶ田町49号線までの区間は、平成25年度までに整備を完了し、順次、供用開始されている。弥生町字中原97地先から弥生町字西豊和128地先までの約400メートルの区間は、平成29年7月4日付け愛知県告示第299号で事業認可され、令和4年度供用開始の予定で現在整備が進められている。

イ 当該土地及び当該建物等と弥生町線との関係について

当該土地及び当該建物等の一部は、弥生町線のうち平成29年に事業認可された区間の道路用地にあることから、現在進められている道路整備事業において、土地の買収や、支障となる建物等に対して行う補償の対象となっている。

ウ 都市計画法（昭和43年法律第100号）第53条第1項に基づく建築許可について

都市計画決定された土地に建物を建てようとする者は、都市計画法第53条第1項の規定に基づき建築許可を受けなければならないことから、A氏は、当該建物等を建てる前に市に対して同法に基づく建築許可申請を行い、許可を得ている。

なお、同法第54条において許可基準が示されており、これに該当するときは許可しなければならないと規定されている。

また、許可基準については、容易に移転し、又は除却できると認められること、階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと、主要構造部は木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であること、などと規定されている。

エ 用地取得事務の主な流れについて

公共事業のために必要となる土地を取得又は使用するには、土地の買収等のほかに、支障となる建物、工作物等の移転及び権利の消滅等、これらに伴って生ずる損失に対して補償する必要がある。これらの補償等に係る用地取得事務の主な流れは、土地、建物等の調査からはじまり、土地の価格、補償金の額の算定、相手方との交渉、契約の締結、登記、用地費・補償金の支払い、取得用地の管理までとなっている。

オ 補償金額の算定について

土地、建物、工作物等に対する補償は適正かつ公平に行われる必要があり、各用地担当課においては、国が定めた補償基準に基づき補償額を算定し、権利者個々に金銭をもって補償している。主な補償の概要については以下のとおりである。

(ア) 土地の補償

土地の価格については、取引事例価格を基準とし、公示価格、不動産鑑定評価などにより一筆ごとに算定する。

(イ) 物件の補償

a 建物の補償

建物の配置、種類、構造、用途、残地の状況等により、通常妥当と思われる移転工法（再築工法、曳家工法、改造工法、除却工法等）を決定し、移転に必要な費用を補償する。

b 工作物の補償

工作物の種類、構造等を判断し、移転することが可能なもの（門扉、灯ろう、看板等）については、移転に要する費用を補償する。移転することが不可能なもの（掘井戸、コンクリート叩き、ブロック塀等）については、その実情に応じて補償する。

c 立木の補償

観賞樹等一般的にみて移植に適するものは、移植に要する費用を、移植に適さないものは、伐採に必要な費用等を補償する。

カ 補償基準について

公共事業に必要な土地等の取得等に伴う損失に対する補償を適正に行う必要があることから、昭和37年6月に閣議決定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に基づき、国の基準（中央用地対策連絡協議会が同要綱をさらに具体化した「公共用地の取得に伴う損失補償基準」及び「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」をいう。以下同じ。）が定められている。市では、市独自の補償基準を定めておらず、国の基準に基づき補償事務を行っている。

キ 弥生町線整備事業における補償対象物件の調査及び補償額の算定について

市は、弥生町線整備事業における補償対象物件の調査及び補償額の算定に係る業務を、一般競争入札により物件調査委託業務として外部の事業者へ委託している。この業務を受託した事業者においては、建築士又は補償業務管理士（物件部門）の資格を有する者が、国の基準に基づき、物件の調査と補償額の算定を行っている。

ク 当該建物等に対する補償について

(ア) 補償対象物件の調査及び補償額の算定に係る業務の実施

整備事業の初年度である平成29年度に、事業全体の調査の中で当該建物等に対する調査及び算定が行われている。また、令和元年度においても、単価の置き換えなど、その年度の補償基準に合致させるために再積算が行われている。

(イ) 移転工法の検討

国の基準に従い、3(1)オ(イ) aに記載の移転工法のうちから最も合理的な工法が選択されている。その際、残地に従前の建物の収容が可能かどうかなどの有形的観点、改造・分割移転等をして機能的に支障を与えないかなどの機能的観点及び移転することで法律上の規制、制約等を受けないかなどの法制上の観点から検討が行われている。

(ウ) 物件移転補償費の発生

市は、3(1)キ並びに3(1)ク(ア)及び(イ)に記載の物件調査委託業務において国の基準に従い算定された補償額をA氏に支払うことを内容とする物件移転補償契約を、令和元年度中にA氏との間で締結している。

(2) 監査委員の判断

監査対象事項とした、弥生町線上にある当該建物等の移転に係る補償費の算定に不正又は重大な誤りがあり、それにより違法又は不当な公金の支出となっているかどうかについて検討する。

ア 3(1)ア及びイに記載のとおり、当該土地及び当該建物等は、昭和40年に都市計画決定された弥生町線のうち、平成29年に事業認可され整備が開始された区間の道路用地にあり、道路整備事業に伴う土地の買収や、支障となる建物等に対して行う補償の対象となっている。

この道路用地にある当該土地及び当該建物等の範囲が補償費算定の基礎となることから、まず、昭和40年の都市計画決定による弥生町線の道路用地にあるその範囲が、平成29年の事業認可の際に不当に変更されていないかについて検討する。

(ア) 昭和40年3月24日付け建設省告示第747号の添付図面を確認したところ、後年にA氏が取得し、建物を建てることになる土地の一部は、昭和40年の都市計画決定時点から弥生町線の道路予定線内にある。その後、平成2年に江島町地内の線形変更に係る都市計画変更が行われ、また、平成8年に都市計画道路小松原街道線（県道小松原小池線）との交差点部分の幅員変更に係る都市計画変更が行われたが、いずれも当該土地、当該建物等及びその付近の線形に影響するものではない。

(イ) 前記(ア)に記載の道路予定線、3(1)ウに記載の建築許可申請書の添付図面に記載された都市計画決定に基づく道路予定線及び平成29年7月4日付け愛知県告示第299号の添付図面に記載された弥生町線の事業認可に基づく道路測量線について、それぞれ当該土地、当該建物等及びその付近の位置を確認したが、これらの線はほぼ同一であり、不自然な差異は認められない。

以上のことから、弥生町線の道路用地にある当該土地及び当該建物等の範囲は、補償費算定の基礎として適正なものであると認められる。

イ 次に、当該建物等の移転に係る補償費の算定に不正又は重大な誤りがあったかどうかについて検討する。

(ア) 3(1)エからクまでに記載のとおり、公共事業に伴う土地や建物などに対する補償は、国が定めた補償基準に基づき補償額を算定し、権利者個々に金銭をもって適切に補償する必要がある。

弥生町線整備事業を担当する市の道路建設課は、補償対象物件の調査及び補償額の算定に係る業務を、一般競争入札により物件調査委託業務として外部の事業者へ委託している。

この委託契約における業務内容を定めた仕様書及び受託事業者が業務完了後に市に提出した調査報告書によれば、仕様書に従い、受託事業者の従業員で建築士又は補償業務管理士（物件部門）の資格を有する者が、国の基準に基づいて補償対象物件の調査及び補償額の算定を行っているものと認められる。

また、このことについて関係職員から、「受託事業者から報告を受けた補償対象物件の調査及び補償額の算定結果に対し、国の基準を用いて全ての項目を精査し、これらの業

務が適正に実施されたと判断している。」との説明があった。

- (イ) 監査委員として、受託事業者による補償費の算定結果について無作為に物件を抽出し、その算定過程を確認したところ、そのどれもが国の基準に従い算定されているものと認められる。

以上のことから、当該建物等の移転に係る補償費の算定は、国の基準どおりに実施されていると認められる。

そうすると、アで検討したとおり、弥生町線の道路用地にあって買収及び補償の対象となる当該土地及び当該建物等の範囲について、不正又は不当な行為は認められない。

その上で、イで検討したとおり、弥生町線の整備にあたり支障となる当該建物等の移転に係る補償費については、その算定において不正又は重大な誤りがあったと認めるに足る事実を確認できないことから、違法又は不当な公金の支出であると認めることはできない。

よって、本件請求については理由がないものと判断する。