監査公表　第　５　号

地方自治法第 242 条第５項の規定により、住民監査請求に基づく監査の結果を決定したので、別紙のとおり公表します。

令和８年 10 月５日

高岡市監査委員　廣　嶋　康　雄

高岡市監査委員　永　原　善　巳

決　定　書

第１　請求人

市民Ａ　　住所（略)、氏名（略）

市民Ｂ　　住所（略)、氏名（略）

第２　請求の要旨

請求人から提出された「旧ダイエー跡地の用地取得」に関する住民監査請求の内容は次のとおりである。原文のまま記載し、事実証明の内容については記載を省略した。

１．請求の趣旨

①　高岡市土地開発公社が取得した高岡市駅南旧ダイエー跡地に係る土地取得について、不動産鑑定評価額を大幅に上回る価格で契約したことは、高岡市に不当な財産の取得をもたらす行為であり、地方自治法第２４２条の第１項、地方自治法第２条の１４項に基づき、高岡市が被った損害を補填するための必要な措置を求める。

（事実証明第１号証の２：地方自治法第２条第１４項）

②　高岡市が高岡市土地開発公社の旧ダイエー跡地取得に関する業務委託契約において行った違法・不当な債務負担行為及び公的支出につき、当該行為の是正ないし前市長を含む関係職員に対する損害の補填等の必要な措置を講じることを求める。

（事実証明第２号証：用地取得に関する業務委託契約書）

③　高岡市が高岡市土地開発公社から令和１１年までに旧ダイエー跡地を土地開発公社から買い取ることによって将来発生することが確実性をもって予想される違法・不当な公金支出を是正ないし前市長を含む関係職員に対する損害の補填等の必要な措置を講じることを求める。

２．請求の理由

①　鑑定評価額を大幅に超える取得価格の不当性

マスコミ報道および市情報公開資料によれば、当該土地の不動産鑑定評価額は、７億４，３００万円であるにもかかわらず、実際の取得価格は８億６，０００万円であり、その差額は約１億１，７００万円に上る。(事実証明第３号証の１：鑑定評価額、同号証の２：取得額資料、同号証の３：２０２６年６月３日チューリップテレビ記事)

通常、不動産評価額は客観的な市場価格の目安であり、公共団体が土地を取得する際には、これを基礎に価格交渉を行い、原則として鑑定額を上回らないようにすることが求められる。

この点については、今年６月の定例高岡市議会において２人の議員からも指摘さ

れている。

・Ｉ議員：市職員として長年、土地買収の仕事に携わった経験から、「土地買収金額は、近隣の売買事例から算出された不動産鑑定額が基準でした。でないと自分らの仕事にならない」

・U議員：「なぜ鑑定評価額よりも１，１７億円も高く購入したのか？」等の質疑に対し、H市長政策部長は「通常は鑑定評価額を参考にするのが基本であり、これまで本市として評価額を上回る取得はございません。今回の旧ダイエー跡地の高額な購入は異例である」旨の答弁を行っている。このことからも、今回の取得が市の通常の取り扱いから逸脱していることは明白である。しかも用途未定や売買契約書重要事項説明書に活断層リスク記載、さらに価格決定の過程や根拠が著しく不透明かつ不合理であって、高岡市にとって不当な財産の取得となっている。（事実証明第４号証の１：I 議員質問要旨資料、同号証の２：６月１９日付北日本新聞記事、同号証の３：６月１７日付北日本新聞記事、）

②　土地利用計画及び立地条件からみた合理性の欠如

当該土地は、取得時点で明確な活用計画が定まっておらず、現在も一時的な駐車場利用にとどまっている。高額な公有地取得を行うにあたっては、通常具体的な事業計画や費用対効果の検証が必要であるにもかかわらず、そのような検証が十分に行われた形跡は乏しく、用途未定のまま鑑定額を大きく上回る価格で取得したことは、市財政に対して不当な負担を強いている。

また当該地には、活断層の存在が指摘されており、売買契約書重要事項説明書に記載してある事からも、市内部でも十分に認識されていたと思われる。それにもかかわらず、そのリスクを価格に反映させた痕跡は見当たらない。仮に市庁舎移転候補地として検討するのであれば、耐震性や防災上の制約等により、建物の配置や構造に追加コストが発生しうるにもかかわらず、その分の割引評価を行わずに高値取得したことは、慎重さを欠く対応である。告知義務に該当するような活断層の可能性や安全性に疑義がある土地を、将来の活動方針が定まらないまま高額で取得したことは、公共施設整備の観点からも合理性を欠き、高岡市の財政運営に不当な負担を与えるものである。（事実証明書第５号証の１；売買契約書重要事項説明書、同号証の２；２０２６年４月２８日富山テレビニュース記事、事実証明同号証の３：同年４月２８日、活断層指摘のダイエー跡地に関する市長会見 KNB テレビニュース記事）

③　意思決定過程および議会・市民への説明責任の欠如

請求人は２０２０年１月２２日、高岡市監査委員に対し、今回と同様の「土地開発公社」を介しての御旅屋「セリオフロア」取得に対する監査請求を行っている。残念ながら請求は棄却されたが、最後に監査委員が意見として高橋市長に対し、「取得の必要性や時期の適否について十分に説明されたとは言えない。市民に対する説明責任を果たし、不信と疑念を与えることがないよう要望する」と苦言を呈された。市はこの指摘を活かすことなく、今回もまた土地開発公社を介する方式により、実質的に

は高岡市の財務リスクが生ずるにもかかわらず、議会や市民に対する説明が不十分のまま意思決定が行われたことは、市民の知る権利および財政運営に対する信頼を損なっている。（事実証明第６号証の１：２０２０年１月２２日付監査請求書、同号証の２：監査決定書の市長への意見と監査請求結果の富山・北日本新聞記事）

④　違法・不当性の評価

以上の点から、当該土地取得は、

・不動産鑑定評価額を大幅に上回る不合理な価格決定

・用途や安全性の検証が不十分なままの高額取得

・繰り返される市民への説明責任を果たさない不透明な手続き

により、地方自治法第２条第１４項が求める「最少の経費で最大の効率的な効果を挙げる」という財政運営に反し、同法第２４２条第１項にいう「不当な財務会計上の行為」に該当すると考える。

⑤　以上のとおり、公社が取得した高岡市駅南旧ダイエー跡地にかかる土地取得について、高岡市にとって土地取得の必要性や合理性が高くないにもかかわらず、不動産評価額を大幅に上回る価格で売買契約を締結している。

同契約締結にあたって、高岡市は、公社との間で、用地取得に関する業務委託契約書を締結し、同契約において、公社が土地取得に当たって必要となる費用や借入金利息等を高岡市の負担とし、令和１１年度までに取得した土地を高岡市が買い取る旨の合意をして、公社の土地取得や売主との交渉において主導的な役割を果たしていた。

このような高岡市の行為は、高岡市に違法・不当な債務その他の義務を負担させ、または、その履行のために違法・不当な公金の支出が令和１１年度までになされることが相当な確実性をもって予想されるため、地方自治法第２４２条第１項に基づき、高岡市の行為の是正ないし生じる損害を補填するために必要な措置を講ずべきことを請求する。

最後に地方自治法第２４２条第２項の請求期間１年の問題ですが、鑑定評価額よりも１億１千７百万円もの高値で取得した事実が判明したのは本年６月の情報公開であり、請求する正当な理由にあたることを申し添えておきます。

第３　請求の受理

令和８年８月７日付けで提起された住民監査請求について、同年８月 19 日付けで文書により請求人に対して請求対象者の記載についての補正を求め、請求人から同日付けで住民監査請求の補正書が提出された。本件請求は、地方自治法（以下「法」という。）第 242 条に規定する要件を具備するものとして受理した。

なお、請求に高岡市土地開発公社（以下「公社」という。）に関わる内容が含まれていることから、受理に先立ち監査委員で協議した結果、現在、公社の参与（令和７年 11 月 20 日～）の職にある金森一郎委員については、法 199 条の２の規定により除斥とした。

第４　監査の執行

１　監査の期間

令和８年８月 26 日から同年 10 月５日まで

２　監査の対象部署

市長政策部チェンジ推進課

３　請求人の陳述及び証拠の提出

令和８年９月 18 日に請求人の陳述を聴取した。

その内容は別紙１のとおりである。

請求人は、追加の証拠として以下の通り提出した。なお、事実証明の内容については、記載を省略した。

⑴　事実証明第７号証の１　令和８年６月定例会会議録

⑵　事実証明第７号証の２　令和８年６月定例会会議録

４　関係職員の陳述及び証拠の提出

令和８年９月 18 日に市長政策部チェンジ推進課長の陳述を聴取した。

その内容は、別紙２のとおりである。

高岡市長（以下「市長」という。）は、弁明書及び証拠資料として以下のとおり提出した。なお、弁明書及び証拠資料の内容については、記載を省略した。

⑴　証拠資料１　平成 26 年（行ヒ）第 321 号　不当利得返還等を求める住民訴訟事件
平成 28 年６月 27 日　第一小法廷判決

⑵　証拠資料２　財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例

⑶　証拠資料３　旧ダイエー跡地　取得額の確定について

⑷　証拠資料４　令和８年６月定例会会議録

⑸　証拠資料５　1:25,000 都市圏活断層図　砺波平野活断層帯とその周辺「高岡」解説書

⑹　証拠資料６　業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

⑺　証拠資料７　宅地建物取引業法第 35 条

５　学識経験を有する者からの意見聴取

令和８年９月 25 日、法 199 条第８項の規定に基づき、土地の売買価格について、一般社団法人富山県不動産鑑定士協会に所属し、高岡市の令和６基準年度固定資産税評価における標準宅地の鑑定評価を行っている藤川泰史不動産鑑定士及び宮川裕司不動産鑑定士から意見を聴いた。

6　監査の対象事項

本件請求書及び請求人の陳述から、監査対象事項を次のとおりとした。

市長が公社に対し本件土地の取得を委託したことに伴って、市がこれまでに行った公金支出、及び将来、市が公社から本件土地を買い取る際になされると予測される公金支出は違法又は不当であるか。

第５　監査の結果

１　主文

本件請求については、監査委員の合議により次のとおり決定した。

本件監査請求を棄却する。

２　理由

⑴　認定事実

ア　本件土地の概要

本件土地は、高岡市駅南１丁目 201 番に所在する 9,503.83 ㎡（公簿地積）、１筆の宅地（公簿地目）である。

イ　本件土地の取得にかかる業務委託契約

本件土地について、高岡市長　角田悠紀と高岡市土地開発公社理事長　河村幹治との間で「用地取得に関する業務委託契約書」が令和７年１月 17 日付けで締結されている。主な契約内容は以下のとおりである。

（ア）委託業務の範囲

・本件土地の取得に関する業務
・登記事務
・債務の履行の引受け並びにその資金調達及び支払事務

（イ）経費負担

次に掲げる経費を市が負担する。

・本件土地の取得に要した費用
・債務の履行の引受けに要した費用その他契約履行に要した事務費
・本件土地の取得に要した費用及び債務の履行の引受けに要した費用その他契約履行に要した事務費に係る資金の調達に伴う借入金利息

（ウ）委託期間

契約締結の日から委託業務が終了する日まで

（エ）土地の買取り

市は、公社が取得した土地を令和 11 年度までに買取り、所有権を市に帰属させる。

（オ）管理等

・公社が取得した本件土地の管理は、委託業務が完了するまでの間、公社が行うものとし、これに要する費用は市が負担する。
・市が土地を使用し、又はその現状を変更しようとするときは、事前に公社と協議してその承認を受けなければならない。

ウ　本件土地の鑑定評価額

市からの業務委託を受け、公社は不動産鑑定士に鑑定を依頼した。当該依頼による鑑定評価書によると、本件土地の鑑定評価額は７億４３００万円である。

エ　本件土地の売買契約額

公社と本件土地の前所有者との間で令和７年３月 31 日付けで締結された土地売買契約書によると、８億６０００万円をもって売買を行うこととされている。また、登記完了証によれば、令和７年３月 31 日に売買が完了している。

⑵　監査委員の判断

ア　請求対象となる行為について

請求書に記載されている１．請求の趣旨①②③について、２．請求の理由①～⑤に記載された内容も踏まえながら請求対象となる行為を検討する。

なお、請求の理由③に記載の「意思決定過程および議会・市民への説明責任の欠如」については、法 242 条第１項に規定する監査の対象である違法若しくは不当な財務会計上の行為又は財務に関する怠る事実には該当しないことから監査の対象とはならないものと判断した。

ⅰ　請求の趣旨①について

請求人は、公社が本件土地の取得について不動産鑑定評価額を大幅に上回る価格で契約したことは市に不当な財産の取得をもたらす行為であると主張し、市長に対し、市が被った損害を補填するための必要な措置を求めるとしている。

この場合、請求の対象となりうる市としての行為は、鑑定評価額を上回る金額での財産取得という行為である。しかし、本件請求時点で当該行為はなされていないため、請求の対象となる行為は存在しない。将来、市が公社から買い取る際の支出を対象行為としているのであれば、対象行為は請求の趣旨③と同一である。

ⅱ　請求の趣旨②について

請求人の主張する、業務委託契約において行った債務負担行為についてはその存在は認められなかった。

次に、請求人の主張する、業務委託契約において行った公的支出については、

本件土地の取得に要した費用の調達に伴う借入金利息として、市から令和７年９月 19 日、令和８年３月 13 日に公社に対する支出がなされている。いずれも監査請求期間内の行為であり、これらは請求対象行為にあたると認められる。

ⅲ　請求の趣旨③について

業務委託契約において、市は公社から令和 11 年度までに本件土地を買い取るとしていることから、同年度までに土地の取得に要した費用として公金支出がなされることは相当の確実さをもって予測されると認められるため、これが請求の対象となる。

イ　違法性・不当性について

前節アにおいて、請求対象となる行為が認められたため、以下、その違法性・不当性を検討する。

市長の裁量については、法２条第 14 項の規定にかかる裁判例では、「上記各規定は、いずれも地方公共団体や地方行財政運営の在り方に関わる基本的指針を定めたものであって、かかる基本的指針に適合するか否かは、当該地方公共団体の置かれた社会的、経済的、歴史的諸条件の下における具体的な行政課題との関連で、総合的かつ政策的見地から判断されるべき事項であり、首長制と間接民主制とを基本とする現行地方自治制度の下においては、このような判断は、当該地方公共団体の議会による民主的コントロールの下、当該地方公共団体の長の広範な裁量に委ねられているものというべきであるから、長の判断が著しく合理性を欠き、長に与えられた広範な裁量権を逸脱又は濫用するものと認められる場合に限り、上記各規定違反の違法性が肯定されると解すべきである（平成 17 年７月 27 日大阪高等裁判所判決　平成 16 年（行コ）第 66 号)」とされている。

ⅰ　取得価格について

請求人は、市からの委託を受けた公社が、不動産鑑定評価額７億４３００万円に対して１億１７００万円高い８億６０００万円で本件土地を取得したこと、またこの価格は、本件土地の活断層リスクを考慮したものとなっておらず、市による違法・不当な公金支出を結果させると主張する。

そこでまず、本件土地の売買価格と不動産鑑定評価額との乖離について検討する。

不動産鑑定評価額として示される正常価格とは、国土交通省が定めた不動産鑑定評価基準によれば、「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」とされている。そして、裁判例においては、「地方公共団体が土地を正常価格に比して著しく高額な対価で取得することは、地方公共団体の財政の適正確保の見地から看

過し得ないものとして地方自治法２条14項等の趣旨に照らし違法と評価される場合があるが、その取得価格が正常価格を超えるからといって、直ちに違法となるものではなく、取得価格と正常価格との差のほか、購入の必要性やその土地の代替可能性、交渉経過等をも考慮した上で、その適法性を判断すべきである（平成26年４月24日高松高等裁判所判決　平成24（行コ）13)」とされている。

このことから判断すると、本件土地の売買価格は不動産鑑定評価額を超えて約1.16倍の価格となっているが、これをもって違法とすることはできない。また、本市においては、不動産鑑定評価額をもって土地取得を行うよう規定もされていないことから、ただちに不当と判断することもできない。なお、地方公共団体による不動産鑑定評価額を上回る価格での土地取得について、本件と必ずしも同一条件ではないものの、較差1.35倍が許容された判例もある（平成28年６月27日最高裁判所第一小法廷判決　平成26（行ヒ）321)。

次に、活断層が存在する可能性のある土地についての価格への考慮については、売買以前の令和７年３月28日付け重要事項説明書において、公社に対して活断層の存在可能性が説明されていることから、売主買主双方がこれを認識したうえで価格決定がなされたものといえる。活断層が存する可能性がある場合の土地価格への影響については、専門的知見を有する者の意見を求めることとし、４ページ第４の５に記載の不動産鑑定士２名から意見聴取を行った。この意見聴取においては、「一般に活断層による影響はスティグマとしてマイナスに作用することが考えられ、不動産鑑定評価においても考慮されるものの、本件取引の時点において、その価格への影響は概ね軽微と考えられる。」との意見を得た。このことから、本件土地における活断層の存在可能性は、その価格形成に大きな影響を与えるものではないと判断できる。

以上のことから、取得価格に関する請求人の主張は認めることができない。

ii　用途未定のまま及び安全性の検証が不十分なまま本件土地を購入したことについて

本件土地の取得目的や必要性については、高岡市議会令和７年３月定例会における前市長の答弁において、「旧ダイエー跡地の活用について、高次都市機能の集積などが期待されており、高岡駅周辺の活性化のためには大変重要になる」「将来に向けて本市が当該土地の利活用を主体的に検討していくため、まずは当該土地に係る権利関係の複雑化を回避しておくことが不可欠」と説明し、一定の説明がなされている。したがって、この点についての特段の違法性・不当性は認められない。

一方で、活断層等の自然的リスク要因については、今後利活用策が具体化する中で安全性の検討がなされるものと考えられ、本件土地の取得時点で検討がなされていなかったとしても、特段、違法・不当と言うことはできない。

ⅲ　以上のことから、請求人が市長に求めている措置である、業務委託契約において行った公金支出及び将来発生することが確実性をもって予想される公金支出の是正又は前市長を含む関係職員に対する損害の補填については認めることができない。

ウ　意見

市議会の議事録や当時の報道を確認する限り、本件土地の取得目的や金額について、議会や市民に対して十分な説明がなされていたとは認めるに至らなかった。

また、土地開発公社による土地取得は、迅速かつ柔軟な対応が可能である一方、議会での審議や同意を得ることなく進めることができ、市民の理解が不十分なまま行われる懸念はぬぐえない。また、公社による土地の先行取得という手法については、現在の地価動向を踏まえるとその必要性も低下しているものと考えられる。

今後の土地取得にあたっては、議会や市民への説明と理解を大前提とし、取得価格設定のルール化や土地開発公社のあり方も含め、その進め方について十分検討されるよう要望する。

令和８年 10 月５日

高岡市監査委員　廣嶋　康雄

高岡市監査委員　永原　善巳

請求人の陳述

（市民Ａ）

私は市内〇〇在住の（市民Ａ）と申します。この度は陳述の機会をいただきありがとうございます。私たち請求人（(市民Ｂ）さんと私）は、２０２０年１月に今回と同様の土地開発公社を介した「御旅屋セリオのフロアー取得」問題で住民監査請求を行いました。

結果は、市長に対する請求については「裁量権の範囲内」として棄却、公社理事長に対する請求は「地方自治法第 242 条に規定する請求の対象とはならない」として却下されるという残念なものでありました。しかし、「監査委員からの意見」として当時の市長に対して、「取得の必要性や時期の適否等について十分説明されたとはいえない。市民に対する説明責任を果たし、不信と疑念を与えることがないよう要望する」と苦言が呈されました。

これは、土地開発公社を使った用地取得は、議会への事前説明や関与を弱め、結果として市民に対する説明と理解が不十分となり、首長部局の独断を招きやすく、また土地取得を既成事実化する、このような運用は、議会による監視と統制を旨とする二元代表制の趣旨に反する事への警鐘であると受け止めております。

しかし今回、市は、この苦言を活かすことなく、今回もまた土地開発公社を介する委託契約のやり方で、令和７年度に高岡市駅南の旧ダイエー跡地を８億６０００万円で取得しました。

当該土地については、取得の前提として実施された不動産鑑定評価において、評価額が７億４３００万円とされていたにもかかわらず、この鑑定評価額を１億１７００万円も上回る金額で取得されました。ちなみに、令和８年度に発表された近隣の同町内、高岡市駅南の公示価格（駅南１丁目 830 番地７）は６万８８００円/平方メートルであり、これを基に計算をしますと当該土地は６億５０００万円台となり、買取価格との差は２億円を超えるものであります。

不動産鑑定評価額は、自治体の土地取得価格を客観的かつ合理的に検討するための基礎資料でありまして、正常な取引価格を把握するための専門的な基準と位置付けられております。

令和８年６月定例市議会での質疑でも、市長政策部長は「今日まで鑑定評価額を超えたことはない。異例である。」という旨の答弁をしておられます。当然のことながら、市民の間に、大いなる疑念と強い不信感が生まれております。

私どもが今回行った監査請求の理由と内容について、簡潔にまとめて申し上げたいと思います。

一つ目に、「公有地の拡大の推進に関する法律」（公拡法）第７条は、買取価格は公示価格

を規準としなければならないとしております。公拡法は第７条（土地の買取価格）で、地方公共団体等が土地を買い取る場合、地価公示法第６条の規定による公示価格を規準とすべきことを明記されているものです。しかし本件土地取得では、公示価格や鑑定評価額を１億円以上も上回る金額で取得されており、公拡法の目的や法の精神を著しく逸脱するものであり、違法であると考えております。

二つ目に、土地取得価格が不動産鑑定評価額を大幅に上回っているにも関わらず、その例外的な負担を理解させるような具体的な根拠、土地を何に使うのかといった用途、必要性、緊急性、価格の根拠、代替案の有無や検討、価格決定や購入の判断などに至る適正な手続きなどの合理的な根拠が示されておりません。

また高岡市にとって土地取得の必要性や合理性が高くないにもかかわらず、本来なら、どのような事業目的のための土地か、その事業に適合した立地かどうか、その必要性や緊急性、適正な価格か、また代替案などの検討の有無、等々を本来であれば議案として議会に提出し、その議決をもって購入するというのが通常手法であると考えるものであります。鑑定評価額を大幅に上回る価格で取得したのはなぜか、当時の市長、関係部局の幹部の皆さん、公社理事長らが、どう情報を把握し、どの時点で、どういう根拠で、どんな判断で購入を決定したのか等、これはしっかり解明と検証をしなければなりません。

これは、地方自治法第２条４項の「議会の議決を経て計画的な行政の運営を図る」という基本や、地方自治法第２条１項に定める「住民の福祉の増進を図る」という目的に照らし、財源の適正な使用を欠くものと言わざるを得ないものであります。

三つ目に、市は取得価格の妥当性について、これまで何ら合理的な説明をしておりません。議会の答弁でも「まちづくりにとって大変重要な土地だった」「売主が高い価格を提示したが交渉して８億６０００万円まで下げた」「権利関係の複雑化を避ける必要があった」「取得価格の上限についてはいわゆる“交換条例”を参照した」などと説明していますが、鑑定評価額を大幅に上回る負担までが必要・相当であったとの客観的根拠が全く示されておりません。

また、売主の価格提示より値下げした事と土地の適正価格は全く別問題であります。権利関係の複雑化の危険が具体的にどう切迫していたかの説明資料もありません。いわゆる「交換条例」を参照し購入価格の上限の参考にしたと言われておりますが、その条例を参照したこと自体が妥当性があるのかどうか大変疑問に思われます。

以上、何れも価格決定の合理的な根拠としては極めて不十分であります。議会でも指摘されているように、なぜ不動産鑑定評価額を基準にした交渉が行われなかったのか、納得でき

る説明や内部資料が不可欠であると考えるものであります。

四つ目に、当該土地取得に至るまでの経過の明確化が必要だと考えるものであります。複数の不動産鑑定を実施したのか、またどのような条件設定で鑑定を依頼したのか、土地開発公社との価格協議経過の明確化、最終的な意思決定プロセス及び取得価格の決定の経緯、いわゆる議会答弁でもなされております「政策調整会議」の具体的協議内容の公開等、これらが市民に十分に説明されるべきであります。

いずれも、地方自治法第２条 14 項の「住民の福祉の増進に努めると共に、最少の経費で最大の効果を挙げる」などの自治行政の基本に沿った努力がなされたのかどうか、問われるべきであります。

五つ目に、活断層の存在をどう評価し、反映したのか、ということであります。当該土地には活断層が存在します。これは売買契約書「重要事項説明書」にも明記されておりまして、昨今地震が頻発する地震大国日本にあっては、安全性や適地性に関わる重要事情を十分に調査・検討しないまま、かつ将来の活用方針も定まらないまま、極めて高額で取得したとしたら、公共施設整備の観点からも合理性を極めて欠くと共に、重大な過失であり、裁量権の範囲を逸脱し、濫用するものと言わざるを得ないと考えるものであります。

また仮に、市庁舎移転候補地として検討するのであれば、防災の拠点となる市庁舎を活断層の真上に建設することなどあり得ない事であります。その意味では土地の活用に大きな制限がかかると共に、仮に建設したとしても厳格な耐震構造や免振構造が要求され、多大な費用負担が必要であります。宅建的に言えば、いわゆる「事故物件」であり、価格交渉ではマイナスに働く条件であります。この点をどのように検討されたのか、明らかにされなければなりません。

いずれにしても、高岡市の財政運営に不当な負担を与えるものであると考えるものであります。

六つ目に、まとめとして、監査委員の皆さんに求めたいことは、令和７年１月 17 日の高岡市土地開発公社との「用地取得に関する業務委託契約書」では、(1) 本件土地の取得に要した費用 (2) 債務の履行の引受けに要した費用 (3) 前２号に掲げる資金の調達に伴う借入金利息などの経費を負担し、取得した土地を令和 11 年度までに高岡市が買い取るということになっております。従って、近い将来確実に法外な価格で取得した土地を買い取るために、高岡市の財政運営に不当な負担を強いるものであると考えるものであります。

この様な事態を二度と惹起させない為にも、私は土地価格の決定や承認を行った市の関係者に対する損害賠償責任の追及を、強く求めるものであります。また、今後の市政運営に当

たっては、市民に対する積極的な説明責任を果たし、手続きの透明性を図るよう強く要請するものでございます。

最後に、監査請求のポイントを申し上げます。以上、本件土地取得は、不動産鑑定評価額を大幅に上回る不合理な価格決定、用途や安全性の検証が不十分なままの高額取得、そして市民への説明責任を果たさない不透明な手続きにより、地方自治法第２条14項が定める「最少の経費で最大の効果を挙げる」という効率的な財政運営に反し、同条242条第１項にいう「不当な財務会計上の行為」に該当するものと考えます。

よって監査委員の皆様におかれては、本件土地取得の必要性、価格の妥当性、決定手続きの適法性、関係職員及び当時の市長の責任の有無、必要な是正措置（価格の見直し、損害賠償請求等）の要否、再発防止策などについて、徹底調査と厳正な監査を行い、その結果に基づき高岡市長に対して適切な勧告を行い、是正の措置を講じられますよう強く求めて、私の陳述といたします。ありがとうございました。

（市民Ｂ）

陳述人の（市民Ｂ）と申します。本日は意見陳述の機会をいただきましてありがとうございます。今ほど（市民Ａ）さんからも課題・問題について陳述されましたので、重複しないような形で簡単に意見を申し上げたいと思います。

私が今回の監査請求で問いたいのは、高岡市駅南の旧ダイエー跡地の取得が、市民の財産を預かる行政として、適正であったのか、そして、その判断に関わった当時の市長をはじめとする幹部職員に、どのような責任があるのかという点です。

この土地は、市から委託契約を受けた高岡市土地開発公社により、令和７年３月に８億６０００万円で取得されました。公有地の拡大の推進に関する法律（以下公拡法という）第７条・土地買取価格では、地方公共団体等は、届出等に係る土地を買い取る場合には、地価公示法第６条の規定による公示価格を規準として算定した価格（当該土地が同法第２条第１項の公示区域以外の区域内に所在するときは、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した当該土地の相当な価格）をもってその価格としなければならないとしています。

また地価公示法第８条・不動産鑑定士の土地についての鑑定評価の準則、同第９条・公共事業の用に供する土地の取得価格の算定の準則も同様に、公示価格を規準としなければならないとし、同法第11条・公示価格を規準とすることの意義は、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせるためとしています。各自治体は、この公拡法や地価公示法などの法律に基づき対応しています。福岡県太宰府市、同筑後市、山梨県都留市、

三重県熊野市など、土地開発公社の業務方法書で、公示価格や鑑定評価額を基準にすると明記している自治体も少なくありません。因みに、太宰府市は公示価格、筑後市は事前計画のもとで市の財政状況を踏まえ、市の買取り基準になるという方式、山梨県都留市と三重県熊野市は地価公示価格もしくは鑑定評価額のいずれかを選択するというふうになっております。いずれにしても、土台は標準地の公示価格といえます。

例年３月、国土交通省から標準地の公示価格が示されます。公拡法第７条や地価公示法の規準となる令和８年度の同町内駅南１丁目 830 番地７の公示地価は、６万８８００円/平方メートル、旧ダイエー跡地９５００平方メートルへ単純計算すると６億５３００万円台となり、公示価格と取得額の差は、驚くなかれ２億円以上です。市は前述した公拡法や地価公示法を順守して均衡を保つ対応や交渉したとは到底考えられません。

その後の報道では、当時の不動産鑑定評価額は７億４３００万円であり、取得額はこれまたそれを１億１７００万円も上回っていたことが明らかになっています。さらに取得時点で用途は明確でなく、加えてのちに活断層の可能性も指摘される土地でした。

こうしたリスクを抱える条件の土地を、公示価格と乖離しすぎた、とんでもない価格の土地を、なぜ専門職業家である不動産鑑定士の鑑定評価額を大きく超える金額で取得したのか、ここに本件の核心があります。

行政が土地を取得する以上、価格の妥当性、用途の必要性、将来の利用可能性、リスクの把握は、事前に慎重に検討されていなければなりません。

ところが本件では、用途未定のまま高額で取得し、その後に活用の困難さが表面化しています。結果として、市民に大きな損害の危険を負わせた極めて重大な意思決定だったといわざるを得ません。旧ダイエー跡地を新庁舎候補とすることについては、令和８年４月の時点で現市長が活断層の可能性を理由に厳しいとの考えを示しています。しかも市側は、その高額取得の判断について、土地購入でありながら、土地交換の条例を参照して妥当としたと報じられています。しかし売買と交換は法的にも実務的にも別の判断です。これを根拠に鑑定額を大幅に超える取得を正当化したのであれば、その判断は極めて不自然であり、地価公示法の土地の取得価格の算定の準則第９条、同 11 条などにも反しています。

監査委員の皆さまにお願いしたいのは、単に手続きに書類上の形式不備があったかどうかだけではなく、実質的に見て、この取得判断が合理的であったのかを厳しく検証していただくことです。

そして当時の市長、関係部局の幹部、公社理事長らが、どの情報を把握し、どの時点で、どの根拠で、誰の判断で購入を決めたのかを明らかにしていただきたいのです。

もし鑑定額を超える購入に合理的根拠がなく、用途も不明確で、土地の安全性や活用可能性にも重大な疑問があったのであれば、それは裁量権の範囲を超えた不適切な公金支出、あるいは少なくとも著しく慎重さを欠いた判断です。

その場合、当時の意思決定に関わった者の責任は、厳正に問われるべきです。市民の税金は、誰かの見込みや空気で使ってよいものではありません。必要性、妥当性、説明可能性がそろって初めて使えるものです。

本件はその原則が守られたのかを問う事案です。またこれは単なる判断ミスで済ませてよい問題ではなく、市民の財産に対する重大な背信がなかったのかを問うべき問題です。

監査委員の皆さまには、事実関係を徹底して解明していただき、その結果、市に損害が生じたなら、関係した当時の市長、幹部職員、関係者に対し、損害賠償請求や補償を含む責任追及と再発防止につながる判断を示していただくよう強く求めまして、私の意見陳述といたします。

関係職員の陳述（チェンジ推進課長）

高岡市市長政策部チェンジ推進課長の宮崎でございます。このたびの住民監査請求に対する弁明を述べさせていただきます。

本弁明の趣旨としましては、本件請求の棄却の決定を求めるものでございます。その決定を求めるため、請求人から提出されました旧ダイエー跡地の用地取得に関する住民監査請求に記載の、２ 請求の理由に対する認否について述べさせていただきます。

まず１点目、２ 請求の理由①に記載の事実については、取得価格及び不動産鑑定評価額以外については、否認します。

前提として、証拠資料１の平成 26 年（行ヒ）第 321 号 不当利得返還等を求める住民訴訟事件、平成 28 年６月 27 日第一小法廷判決によりますと、「取得価格が正常価格を超えるからといって、直ちに違法となるものではなく、取得価格と正常価格との差のほか、購入の必要性やその土地の代替可能性、交渉経過等をも考慮した上で、その違法性を判断すべきである。」とされています。また、証拠資料１では、正常価格は「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である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。」とされております。

これらを踏まえながら、旧ダイエー跡地の取得について、その必要性と価格の合理性の二つの面から弁明をさせていただきます。

まず取得の必要性についてですが、旧ダイエー跡地は、高岡駅直近のまとまった規模を有する整形な区画であり、高岡市の今後のまちづくりにとって大変重要な土地でございます。このような土地が令和６年 11 月に、前所有者から売却も検討されている旨が示され、当該土地が分割して複数の事業者等に売却されることなどにより権利関係が複雑化することも懸念される状況に至ったことから、高岡駅周辺の活性化にとって大変重要な当該土地について、将来に向けて本市がその利活用を主体的に検討していくためには、当時この状況を回避することが不可欠であると判断し、取得をしたものです。

また価格の合理性についてですが、当該土地の取得価格については、証拠資料１にあるとおり、取得価格が正常価格の 1.35 倍であっても最高裁で認められた事例や、証拠資料２にあるとおり、財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例で許容される土地交換の場合の格差である 1.20 倍を参考にしながら、その妥当性についての判断を行ったものであります。このことは、証拠資料３「旧ダイエー跡地 取得額の確定について」にもあるとおりです。当該土地の取得価格と正常価格の格差である 1.15 倍は、上記に述べた格差のどちらも下回

っており、当該土地の取得価格は不当に高額であるとはいえません。

なお、請求人からは、H市長政策部長は「今回の旧ダイエー跡地の高額な購入は異例である。」旨の答弁を行ったとされていますが、証拠資料４、令和８年６月定例会会議録のとおり、高額、異例といった答弁は行っておりません。

続いて２点目、２ 請求の理由②に記載の、土地利用計画等から見た合理性の欠如に関する事実については、否認します。先ほどの弁明のとおり、旧ダイエー土地は、高岡駅直近のまとまった規模を有する整形な区画であり、高岡市の今後のまちづくりにとって大変重要な土地が分割して複数の事業者等に売却されることなどにより権利関係が複雑化することも懸念される状況に至ったことから、高岡駅周辺の活性化にとって大変重要な当該土地について、将来に向けて本市がその利活用を主体的に検討していくためには、この状況を回避することが不可欠であると判断し、当該土地を取得したものであります。また取得価格についても、合理性をもって判断をしていることから、市財政に対して不当な負担を強いているとはいえません。

なお、請求人からは、活断層について、「そのリスクを価格に反映させた痕跡は見当たらない。」との指摘がされておりますが、位置不明瞭ながら、当該土地を通っているとされる活断層につきましては、国土地理院が平成 27 年に公表済みの客観的な情報として、過去、市議会においても複数回にわたり議論されております。当該土地の不動産鑑定評価においても価格形成要因から除外して不動産鑑定評価を行っていないことから、不動産鑑定評価額には、既に当該活断層による影響が織り込まれていることは明白であり、その上で、本市として、当該土地の取得の必要性等を考慮しながら、合理性のある価格で取得したものであります。

また、請求では「告知義務に該当するような活断層の可能性」との表現がされておりますが、活断層の可能性は、宅地建物取引業法第 35 条で示されている説明義務を伴う重要事項に該当するものではありません。

続いて３点目、２ 請求の理由③に記載の、説明責任の欠如に関する事実については、否認します。旧ダイエー跡地の取得にあたっては、市民の代表である議員で構成される議会の定例会において、その取得目的等について説明をしてきております。また、その内容については、議会のホームページ上でも公開もされており、市民をはじめ、誰もが市の説明を確認することが可能であります。また、情報公開制度による関係資料等の開示請求に対しても適切に対応しており、市としての説明責任は十分に果たしてきております。

続いて４点目、２ 請求の理由④に記載の、違法・不当性に関する事実については、否認

します。これまでの１点目から３点目で述べさせていただいたとおり、高岡市の今後のまちづくりにとって大変重要な土地である当該土地について、その必要性や価格の合理性を検討した上で取得をしたものであり、違法な行為に当たりません。

続いて５点目、２ 請求の理由⑤に記載の、本市の行為の是正や損害への補填に関する事実については、否認します。これまでの１点目から４点目で述べさせていただいたとおり、当該土地の取得については、違法な行為に当たるものではないことから、高岡市の行為の是正ないし生じる損害を補填するために必要な措置を講ずる必要はないと考えます。

最後に弁明の理由として、これまでのまとめになりますが、旧ダイエー跡地は、高岡駅直近のまとまった規模を有する整形な区画であり、高岡市の今後のまちづくりにとって大変重要な土地であります。このような土地について、前所有者から売却も検討している旨が示され、当該土地が分割して複数の事業者等に売却されることなどにより権利関係が複雑化することも懸念される状況に至る中、高岡駅周辺の活性化にとって大変重要な当該土地について、将来に向けて本市がその利活用を主体的に検討していくためには、この状況を回避することが不可欠であると判断し、その取得価格についても合理性のある価格をもって、また裁量権の範囲内で当該土地を取得したものであることから、取得については違法性、不当性はありません。

また、市民の代表で構成される議会での説明等を通じて、市としての説明責任を果たしてきており、請求人の主張には理由がないものです。

以上をもちまして、市による弁明とさせていただきます。よろしくお願いいたします。