

令和元年9月6日
千葉県報第13460号 別冊

千葉県職員措置請求の監査結果の公表

千葉県監査委員

別 記

第 1 結論

本件措置請求を棄却する。

第 2 請求の内容

- 1 措置請求人（以下「請求人」という。）
省 略

2 受付日

令和元年 6 月 2 7 日

3 請求の要旨

提出された千葉県職員措置請求書及び添付の事実証明書（以下「請求書等」という。）、請求人の陳述等を総合し、本件措置請求の要旨を次のように解した。

- (1) 千葉県企業局（以下、千葉県企業局の前身の組織である千葉県開発庁、千葉県企業庁及び千葉県企業土地管理局を含め「企業局」という。）が、平成30年10月19日に検見川地区磯辺六丁目56番3外2筆（以下「本件土地」という。）に関して行った入札分譲（以下「本件入札分譲」という。）の前後、そのプロセス及びその結果において、以下の理由により違法行為又は不適切な行為がなかったかどうかの監査を求める。本件売却処分は、形式論を振りかざした上での企業局の権限濫用又は信義則違反であり無効である。

ア 本件入札分譲は、企業局が平成7年に定めた「検見川浜駅前地区センター整備基本方針」（以下「整備基本方針」という。）及び本件土地の近隣に所在する請求人が居住するマンション（以下「請求人マンション」という。）分譲当時の千葉県都市公社（以下「都市公社」という。）による説明に違背し、県議会による承認を得ずに整備基本方針が定める地区センターとしての性質を実質的に変更しており、かつ、請求人マンションへの事前通知、協議、説明なくして本件土地が売却されたことを鑑みると、本件土地の売却は手続的に大きな瑕疵があり、違法であると思料せざるを得ない。また、駅前土地という希少な土地が住民利益という公的な利益を損ねた上で、一企業の営利に寄与するという形になり、公的資産の不当流出とも評価できるかと思料する。

イ 企業局は、本件入札分譲に当たって、請求人マンションの住民が、「千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」（平成7年条例第53号。以下「千葉市中高層条例」という。）に規定する周辺住民に該当し、パイロットハウス検見川（以下「パイロットハウス」という。）の住民よりも日照、景観、騒音等の被害が大きく、本件土地には真砂の地番が含まれているといった事情があるにもかかわらず、セザール検見川浜（以下「セザール」という。）の建築主等を相手方として建築差止めの仮処分申請を行った経緯等に鑑み、悪意をもって意図的に請求人マンションを避けていたと思われる。

このことに加え、企業局担当者の虚偽の発言は、法の下での平等、行政の公正、公平の原則に著しく反し、行政に対する住民の信頼を著しく害するものと言わざるを得ない。企業局の当該不当な行為により請求人マンションは、日照、景観、騒音等について大きな影響を受けることになる。

- (2) 監査により違法又は不当と認定される場合には、以下の事項について勧告を行うことを併せて求める。

- ア 企業局がタカラレーベングループ（以下「タカラ」という。）と締結した本件土地の売買契約に基づき無効、解除又は取消しを主張すること。
 - イ 企業局が売買契約又はその他の法令に基づき本件土地の買戻しを行うこと。
 - ウ 本件入札分譲に関して不適切な行為を行った企業局及び又はその職員が請求人マンションの住民に対し謝罪を行い、これを公告すること。
 - エ 企業局が、新築マンションが地区センターとしての利便施設を実質的に有しないことを理由にタカラに対して違約責任を迫及し、売買契約を解除すること。これができない場合については、地区センターとしての性質を有するよう新築マンションの設計変更を行うなどをして、利便施設が大部分を占めるようにタカラに勧告を行うこと。
 - オ 請求人マンションの知る権利、日照権等を侵害した企業局が請求人マンションに対してその損害賠償を行うこと。
 - カ その他、企業局及び又はその他の機関が売買契約に基づき請求人マンションに影響を及ぼす又はその可能性のある行為の一切を除去すること。
- (3) 地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第252条の43第1項の規定により、監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査を求める。その理由は以下のとおりである。
- ア 外部の監査によらなければ、その公正、公平が期待できないこと。
 - イ 高度な法的知識が必要であること。

第3 陳述の聴取及び監査の実施

1 請求の受理及び個別外部監査契約に基づく監査の要否

(1) 請求の受理

本件措置請求について、自治法第242条第1項及び第2項に定める要件に適合しているか審査を行い、令和元年7月4日、受理することを決定した。

(2) 個別外部監査契約に基づく監査の要否

請求内容から判断して、高度な専門的知識を要するものとは認められないため、令和元年7月4日、個別外部監査契約に基づく監査を行う必要はない旨決定した。

2 監査対象事項

自治法第242条に規定する住民監査請求は、普通地方公共団体の財務行政の適正な運営を確保することを目的とし、その対象とされる事項は、当該普通地方公共団体の執行機関又は職員による違法若しくは不当な次の

行為又は事実に限られるものであり、いずれも財務会計上の行為又は事実としての性質を有するものである。

- (1) 公金の支出
- (2) 財産の取得・管理・処分
- (3) 契約の締結・履行
- (4) 債務その他の義務の負担
- (5) 公金の賦課・徴収を怠る事実
- (6) 財産の管理を怠る事実

請求書等及び請求人の陳述等を総合すると、請求人は、本件入札分譲に関し、分譲条件の内容及び決定手続等に違法又は不適切な行為があったため、本件土地の売却処分が企業局の権限濫用又は信義則違反により無効となると主張しているものと解される。

したがって、本件入札分譲に関する事務を所掌している千葉県企業局土地管理部土地分譲課（以下「土地分譲課」という。）を監査対象機関として、本件入札分譲が財務会計上違法又は不当な財産の処分に当たるか監査した。

3 請求人の陳述の聴取

自治法第242条第6項の規定により、請求人に証拠の提出及び陳述の機会を設けたところ、請求人は、令和元年7月17日に陳述書及び証拠を提出した上、同月18日に陳述を行った。

陳述の要旨は、以下のとおりである。

- (1) 本請求は、本件入札分譲の前後、そのプロセス及びその結果について、違法行為又は不適切な行為がなかったかどうか監査を求めるものである。監査の結果、違法又は不当と認定される場合は、以下の勧告を求める。
 - ア 企業局がタカラと締結した本件土地の売買契約に基づき無効、解除又は取消しを主張すること。
 - イ 企業局が売買契約又はその他の法令に基づき本件土地の買戻しを行うこと。
 - ウ 本件入札分譲に関して不適切な行為を行った企業局及び又はその職員が請求人マンションの住民に対し謝罪を行い、これを公告すること。
 - エ 企業局が、新築マンションが地区センターとしての利便施設を実質的に有しないことを理由にタカラに対して違約責任を追及し、売買契約を解除すること。これができない場合については、地区センターとしての性質を有するよう新築マンションの設計変更を行うなどをして、利便施設が大部分を占めるようにタカラに勧告を行うこと。
 - オ 請求人マンションの知る権利、日照権等を侵害した企業局が請求人マンションに対してその損害賠償を行うこと。
 - カ その他、企業局及び又はその他の機関が売買契約に基づき請求人マ

ンションに影響を及ぼす又はその可能性のある行為の一切を除去すること。

(2) 請求人は、請求書に基づき本請求に係る主張の要点であるとして、以下の5点について陳述した。なお、オについては、本陳述において具体的な主張がなされたものである。

ア 本件土地が地区センターとして使用されていないこと。

イ 被害を受ける請求人マンションの住民に対して何ら事前説明や協議がなかったこと。

ウ 企業局が請求人マンションの住民に対して何度も虚偽の発言をしていること。また、企業局側が主導して、31メートルの高さ制限を設定したこと。

エ 企業局の本件土地の処分には権限濫用、信義則違反が存在すること。

オ 本件土地の売却過程で刑事事件等に触れる行為がなされた可能性があること。

本件入札分譲に関して企業局は、入札前から事業者と接触している。タカラの入札価格は、見方によっては企業局側が事業者と接している中で、お互いの入札状況を理解し、ほかの会社の状況を理解したタカラが、このような入札価格とした可能性がある。こうしたことは、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6の公契約関係競売等妨害罪又は入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に関する法律（平成14年法律第101号。以下「入札談合等関与行為防止法」という。）第8条の職員等の入札等の妨害に該当する可能性がある。

3の2 請求人の主張の補充等

請求人は、以下の書類を提出して主張の補充を行った。

- ・令和元年8月12日付け「令和元年6月25日提出の千葉県職員措置請求書の補充」及び証拠
- ・同月13日付け「基本方針が内部文書ではないこと」
- ・同月14日付け「過去の監査結果の意見を冒瀆していること」

4 執行機関による陳述の聴取

令和元年7月29日、本件措置請求に係る執行機関の陳述の内容を記載した書面として、同日付け企土分第184号により、「住民監査請求に対する意見書」（以下「意見書」という。）と題する書面が企業局長から別添1のとおり提出された。

同年8月5日、企業局長から陳述を聴取したところ、上記意見書のとおり陳述した。

一方で請求人は、以下の書類を提出し、執行機関の陳述に対する反論を

行った。

- ・令和元年8月9日付け「2019年8月5日企業局陳述に対する反論」及び証拠
- ・同月10日付け「令和元年8月9日提出の反論の補充」

5 令和元年8月5日に実施した監査の概要

令和元年8月5日、監査対象機関である土地分譲課に対して監査を行った。概要は以下のとおりである。

(1) 事前の住民説明の範囲について

住民説明の範囲は、基本的には隣接する自治会の住民である。これは、ごみの搬入搬出、騒音、交通及び車の出入りなど日常生活への影響を考慮したものである。請求人マンションは、駅を挟んで3件隣の区画となり、ここまで説明範囲を広げることができない。

建築物による地域住民への影響については、建築主と話をしてもらうことが前提になる。

(2) 過去の分譲に係る反対事例について

20年ほど前に、セザールというマンションの建設に際し、請求人マンションの住民が、住民監査請求及び住民訴訟のほかに、工事事業者を対象に工事差止めの仮処分申請を行ったことがある。

(3) 住民利便施設の最低面積等について

施設の用途ごとに、逐一、企業局が設置最低面積を設定することは、事実上困難である。分譲後も地区センター用地から除外されるものではない。本件土地の分譲も住民利便施設と住宅の合築であり、従来の整備基本方針と同内容である。

(4) 入札の執行及び入札書の管理などについて

入札公告を行い「検見川地区磯辺六丁目56番3外2筆一般競争入札分譲案内書」(以下「分譲案内書」という。)の配付をした後、入札参加資格確認申請書を受け付け、入札参加資格の確認を行った。

入札は、平成30年10月17日及び18日の二日間で、午前9時から午後4時までの間に、入札者同士が接触することのないよう、日時を調整した上で来庁させ行った。その際、入札書以外の書類に不備がないことを職員が確認した後、入札者自身に入札書の入った封筒を封印させ、直接入札箱に投函させた。1日目の入札終了後、入札箱は封印して、鍵のかかるロッカーにて翌朝まで保管した。

開札は、同月19日午前10時から企業局の入札室で行った。全入札者の入室を確認し、全員の前で、入札書が入った封筒の封を切り、その場で入札額を読み上げ、落札者を決定した。

第4 認定した事実

執行機関に対して行った陳述の聴取、監査等を総合し、以下の事実を認定した。

1 本件土地について

(1) 所在及び概要

| 所在地 | 実測面積 (㎡) | 用途地域 | 建ぺい率 容積率 |
|------------------|-------------|------|-------------|
| 千葉市美浜区磯辺六丁目56番3 | 5,930.29 | 商業地域 | 80% 400% |
| 千葉市美浜区磯辺六丁目56番24 | 649.37 | 商業地域 | 80% 400% |
| 千葉市美浜区真砂四丁目51番49 | 33.01 | 商業地域 | 80% 400% |
| 計 | 6,612.67 | | |

(2) 本件土地と請求人マンションなどとの位置関係について

本件土地の位置関係は、別添2の「入札物件位置図(拡大図)」のとおりである。

本件土地から北東方向にJR京葉線の高架線路及び企業局の所有地(現状は駐車場に利用)を挟んで請求人マンションがある。

本件土地の南西方向には、パイロットハウスの敷地の一部が、約140メートルにわたり、幅員約11メートルの市道磯辺81号線を隔てて存在する。磯辺西住宅の敷地の一部も本件土地の南西方向に約60メートルにわたり道路(建築基準法(昭和25年法律第201号)上の道路ではない。)を隔てて存在する。両団地とも5階建ての中層住宅が棟ごとに配置されている。

(3) 本件土地の高さ制限について

千葉市では、都市計画高度地区を指定しており、対象とされる区域では建築物の最高高さが制限されている。しかし、商業地域は高さ制限の対象とされていない。

なお、千葉市の都市計画高度地区では、本件土地から道路を隔てて南西側に存するパイロットハウスや磯辺西住宅の高さ制限は31メートルとされている。

2 検見川地区の地区センター及び整備基本方針の策定等について

(1) 地区センターについて

昭和47年6月、企業局から委託を受けた大高建築設計事務所により「海浜ニュータウン検見川地区 地区センター基本設計報告書」が作成

された。同書によれば、地区センターには地区住民の日常生活の中心としての施設、すなわち、商業、業務、娯楽、公益、行政、文化等の各施設を配置することとされている。また、計画人口1人当たりの地区センター用地面積がほかの地区と比較しても広いと、計画当初は約半分の約8ヘクタールがリザーブ用地とされた。リザーブ用地は業務施設等用地とされ、個別的に用途が定められていなかった。

地区センターの土地利用表によれば、地区センターはA1、A2、B、C、D及びEのブロックに分けられ、D及びEブロックは全てリザーブ用地となっており、本件土地はEブロックに該当する。

(2) 「検見川地区センター開発の基本方針」

昭和60年7月、地区センターの開発事業主体であった都市公社が地区センターの開発を辞退したことに伴い、新たな事業主体として民間に開発を行わせるべく「検見川地区センター開発の基本方針」（以下「開発基本方針」という。）が企業局において定められた。

開発基本方針では、開発者は、土地利用計画に従い、地元住民のニーズを反映した商業施設を整備するものとする旨と記載され、同方針添付の土地利用計画図においては、地区センターをA1、A2、B及びCの4ブロックに分け、Aブロックは、商業施設を中心に業務・娯楽施設を配置する。Bブロックは、コミュニティ、公益施設を中心に一部業務施設を配置する。Cブロックは、市関係の行政施設を配置するとされた。本件土地がAないしCブロックのうちいずれに当たるかは明確ではないが、本件土地付近は駐車場と記載されている。

(3) 地区センターにおける住宅建設

昭和63年9月定例県議会において、検見川浜駅前の開発について、商業施設の上に分譲マンションを建てて、この分譲を民間会社に委ねることは、土地の利用目的に反するものではないかとの質問に対し、当時の管理者である企業庁長は、この地区の土地利用計画においては、商業、娯楽、業務施設となっているが、住宅の建設を排除するものではないと考える。また、開発基本方針では、住民のニーズを反映した商業施設であって、かつ、法令を遵守することを条件にしている。したがって、この地区に住宅を建設することは、土地利用計画と開発基本方針に反するものではなく、土地の高度利用を図る上からもやむを得ないものと考えたと答弁した。

さらに、昭和63年12月定例県議会の警察企業常任委員会において、地区センターの建設について開発計画に変更があるようだが、その事実かどうか、また、当時地区センターに隣接する住宅棟を分譲した都市公社は、地元住民に対しどのような説明を行ったのかとの質問に対し、当時の企業庁地域整備部管理課長は、検見川浜駅前の開発計画として商業業務、娯楽施設及び住宅からなる14階建て高層建築物の計画が提出さ

れている、また、分譲元である都市公社に確認したところ、昭和55年11月頃、入居当選者に対し、同地区には、5階建て程度の建物が計画されている旨の説明を行ったとのことであると答弁した。

また、当時の計画と食い違うことについて住民の理解が得られるのかとの質問に対し、開発基本方針に基づき企業局で検討した結果、土地の高度利用という点から高層住宅の導入はやむを得ないと考えていると答弁した。

(4) 「検見川浜駅前地区センター整備基本方針」

平成7年8月、企業局は、当初計画策定後の社会経済環境の変化等により、新たなニーズに応える施設の整備が必要となっており、検見川浜駅周辺の未分譲地については、早期に分譲することにより本地域の街づくりを進めるため、整備基本方針を策定した。同方針の策定に当たっては、千葉市長に意見照会をし、了承する旨の回答を得て企業庁長の決裁を得て策定された。決裁書類には、整備基本方針を広く県民へ周知していくなどの記載はない。

同方針においては、検見川地区の事業計画の概要として、地区センターは、商業、業務、行政及び文化等の施設を有する地区として計画され、必要に応じて広域的商業施設及び福祉施設を配置することとしている。また、地区の現状として、地区センターは検見川浜駅北口に商業施設、オフィス、カルチャー関係施設、郵便局及び区役所等が立地し、商業施設や生活を支える利便施設が相応に整備されているが、社会経済環境の変化等により、新たな地域のニーズに応える施設の整備が必要となっているとの記載がある。そして、整備基本方針において、磯辺地区は南側区画とされ、高齢化やライフスタイルの多様化に対応する施設及び北側（真砂地区側）を補完する施設を含めた複合施設を整備するものとする。（風俗関連営業、パチンコ屋及びスロットマシンを備える店舗を除く。）との記載がある。本件土地については、北側でも南側でもなく、駐車場用地とされ、地区センターの駐車場用地として整備を図ると記載されている。

同方針に基づき、北側においては、千葉市美浜区真砂4-2-8の土地が分譲され、現在のセザールが建設されている。南側においては、同区磯辺5-54-1及び同5-54-9の2区画が分譲され、パークシティ検見川浜が建設されている。いずれも分譲方針を定め分譲条件の詳細を示した上で分譲されており、高層マンションに住民利便施設が併設されている。

なお、平成10年7月27日、セザールの建設に係る計画は、契約内容に反しており、企業庁長は解除権又は売買契約上の請求権を有しているのにその行使を怠っているとして住民監査請求がなされた。

同年9月17日、監査委員は請求人の主張には理由がないとして棄却

し、同月25日にその旨公表した。なお、本監査結果には、企業庁に対し、「今後も整備方針及び分譲方針に沿った事業が適切になされるよう一層の配慮に努めるべきである。」との意見が付されている。

(5) 県議会の議決を要する計画の策定

本県では、自治法第96条第2項の規定による条例として、「千葉県行政に係る基本的かつ総合的な計画を議会の議決事件として定める条例」(平成21年条例第25号)が定められている。

同条例によれば、知事は、県行政全般に係る政策及び施策の基本的な方向を総合的かつ体系的に定める計画、指針その他これに類するもの(実施期間が三年未満のものを除く。)を策定し、変更し、又は実施期間の満了前に廃止するに当たっては、あらかじめ議会の議決を経なければならないとされている。

本県において当該条例により議決を経ているのは、千葉県総合計画の変更の例(平成29年10月11日可決、平成25年10月22日可決)があるに留まる。

3 本件土地における駐車場整備について

(1) 「検見川地区センター駐車場整備事業の基本方針」

平成元年12月定例県議会において、磯辺地区に企業局が計画している駐車場の早期整備を求める請願が採択された。

平成3年7月、企業局は、駐車場需要の増加見込みに応じ、早急に公共駐車場を整備すべく、検見川地区センター駐車場整備事業の基本方針(以下「駐車場整備基本方針」という。)を策定した。同方針では、平成5年度を目途に公共駐車場を整備することとし、本件土地については立体駐車場を整備し業務ビルとの併設は行わないとの記載がある。

(2) 本件土地における駐車場整備の経過

平成16年2月、企業局は、第33地区町内自治会連絡協議会(以下「第33地区連協」という。)会長、パイロットハウス検見川自治会(以下「パイロットハウス自治会」という。)代表及び磯辺西住宅自治会(以下「磯辺西自治会」という。)代表に対して、本件土地を公共駐車場として整備すべく説明した。

地区町内自治会連絡協議会とは、町内自治会だけでは解決できない問題に関して、生活環境が似通った地域で協力して取り組むため、また、町内自治会よりもさらに広い範囲で親睦を深めることを目的に結成された組織である。第33地区連協とは、パイロットハウス自治会及び磯辺西自治会が所属する組織である。

同年3月、企業庁長宛てに第33地区連協会長から、パイロットハウス及び磯辺西住宅の住民が駐車場の設置について住民集会をした結果、駐車場の設置に反対し、再検討を求める旨の書面が提出された。

同年5月、企業局職員が公共駐車場設置計画に係る住民からの要望事項について、第33地区連協会長、パイロットハウス自治会代表及び磯辺西自治会代表などに回答を行うなどしたが、合意は得られず、駐車場整備計画は立ち消えになった。

(3) 駐車場整備基本方針の廃止

平成30年7月、本件土地の分譲が予定されているところ、駐車場整備基本方針の制定当時と異なり、商業施設や民間事業者の駐車場が多数立地し、公共駐車場の代替は可能であり、今後、企業局が主体となり公共駐車場を整備する必要性はないとして、企業土地管理局長までの決裁を得て駐車場整備基本方針が廃止された。

4 近隣住民に対する分譲に係る事前説明

(1) 住民への事前説明の範囲について

企業局では、土地を分譲する際は、原則として公募する前に分譲する土地に隣接しているか道路を隔てた向かい側に土地を有している住民に対し、自治会を通じて分譲条件などを説明することとしている。説明時に住民から意見等が出された場合、実現可能なものは分譲条件として取り入れることもある。

企業局において、このような取扱いを行うべき内規などの根拠は存在しないものの、事前説明は、あくまで建物建築後の道路使用やごみ収集などの近隣関係を円滑にするためであり、日照権の調整などは土地譲受人である建築主と住民の間で法令を遵守して行うべきものと整理している。

(2) 事前説明の内容とその後の経過

企業局は、平成29年9月17日にパイロットハウス、同月30日に磯辺西住宅の住民に対して、本件土地の分譲について第1回目の事前説明を行った。いずれの説明会にも、第33地区連協の役員が参加した。この際、分譲条件の素案としては、マンション、商業施設（風俗施設を除く。）、マンションと商業施設の複合ビルの用途を例示し、住民利便施設の設置も検討している旨説明した。

その後、企業局は、平成30年3月18日にパイロットハウス、同月25日に磯辺西住宅の住民に対して、本件土地の分譲について第2回目の事前説明を行った。いずれの説明会にも、第33地区連協の役員が参加した。この際、本件土地には本来高さ制限はないが、請求人マンションと同程度の42メートルの高さ制限とする旨説明したところ、パイロットハウスの住民からは42メートルは高いとの意見が出された。

同年4月、パイロットハウス自治会において分譲条件に関する住民アンケートが行われ、高さ制限については、約67パーセントの住民が15メートルまでと回答している。なお、企業局は同月中に本アンケー

トを受領している。

企業局では、住民の意見を踏まえ再検討し、高さ制限を31メートルに変更することとし、ほかの分譲条件と併せ、同年6月に両団地の住民に最終案を提示した。この際に提示した高さ制限は、パイロットハウス及び磯辺西住宅が存する地域における建築物の高さ制限である31メートルを準用したものである。

なお、請求人マンションは、本件土地からJR京葉線の高架線路及び企業局の所有地（現況は駐車場である。）を挟んだ北東方向に存し、同マンションの自治会は第31地区町内自治会連絡協議会に属する。

5 分譲条件について

(1) 千葉県企業土地管理局造成土地等分譲・貸付基準

企業局には土地の分譲や貸し付けを行う際の基準として「千葉県企業土地管理局造成土地等分譲・貸付基準」（平成15年企業庁訓令第5号。以下「分譲・貸付基準」という。）が定められており、同基準によれば分譲の相手方は以下のように規定されている。

（分譲及び貸付けの相手方）

第2条 造成土地等は、対価の支払能力を有する者であつて、次の各号に掲げるものに対し分譲し、又は貸し付けるものとする。

一 千葉県企業土地管理局長（以下「局長」という。）の定める土地利用計画に従い、工場、商業施設その他の業務用施設（以下「業務用施設」という。）を建設するものであつて、次に掲げるもの

イ 自ら経営しようとするもの

ロ 第三者に経営させるために当該業務用施設を貸し付けようとするもの

ハ （略）

二 局長の定める土地利用計画に従い、自己又は従業員の居住の用に供する住宅を建築しようとするもの

三 局長の定める土地利用計画に従い、住宅を必要とする者に分譲し、又は賃貸する目的で居住環境の良好な住宅を建築しようとするもの

四及び五 （略）

(2) 分譲条件の内容

分譲案内書には以下のとおり分譲条件が記載されている。

第15 分譲条件等は、次のとおりである。

(1) 譲受人は、次のアからエのいずれかに該当するものとする。（土地の利用目的が重複しても差し支えない。）

ア 業務用施設を自ら経営しようとするもの

イ 第三者に経営させるために当該業務用施設を貸し付けようとするもの

するもの

ウ 自己又は従業員の居住の用に供する住宅を建築しようとするもの

エ 住宅を必要とする者に分譲し、又は賃貸する目的で住宅を建築しようとするもの

- (2) 譲受人は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）などの関係法令、千葉市宅地開発指導要綱及びその他各種の規程等を遵守するとともに、近隣の土地利用状況に配慮した建物を建設し、周辺の景観や環境と調和した適切な土地利用を図ること。

開発等に必要となる手続及び関係機関・隣接地権者等との協議は、譲受人において行うこと。

- (3) 近隣住民への事前説明を実施すること。

- (4) 住宅を建設する場合は、良質な住環境を形成する建設計画とすること。

また、建設工事に伴う騒音、振動、粉じん等、周囲への影響については、譲受人の責任において対策を講じること。

- (5) 本物件に係る土地利用等については、次のアからオのとおりとする。

ア 建築を制限する施設

(ア) 午前0時から午前6時までの時間において営業する店舗

(イ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項から第10項に規定する営業の用に供するもの

(ウ) 救急医療機関

(エ) 自動車教習所

(オ) 自動車販売業を営む営業所

(カ) 神社、寺院、教会等宗教施設

(キ) 貸金業を営む営業所又は事務所

(ク) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

(ケ) 工場・倉庫等（作業場の床面積が50平方メートル以下のものを除く。）

(コ) 冠婚葬祭場

(サ) 単独で立地する屋外スポーツ施設（商業等の複合施設内におけるスポーツ施設は除く。）

イ 必須条件とする住民利便施設

以下のAグループから1施設以上、さらにAグループ又はBグループから1施設以上、合計2施設以上を設置すること。

【A】

保育所

特別養護老人ホーム

介護老人保健施設

有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に登録するものを含む。）

介護サービス事業所（デイサービス、ショートステイ等）

教養・学習支援サービス事業所（カルチャースクール、貸し会議室等）

診療所（救急診療所を除く。）

屋内スポーツ施設（フィットネスクラブ、トレーニングジム等）

【B】

飲食店

小売店舗

なお、本件入札に基づく落札者の決定は、行政機関による認可等を保証するものではない。

ウ （略）

エ 建物の高さ、配置及び外観

（ア）本物件の法令上の制限にかかわらず、建築物の高さは3メートルを限度とする。

（イ）建物の外壁又はこれに代わる柱の面は、南西側市道との境界線から3.5メートル以上後退し、可能な限り周辺住宅地に圧迫感を与えない建物配置計画とすること。

（ウ）建物の外壁又はこれに代わる柱等は、周囲の景観と調和した色調とすること。

オ （略）

（6）から（8）まで （略）

（9）譲受人は、土地譲渡契約締結の日の翌日から起算して3年以内に、土地譲渡契約書に定める事業計画書に基づき、建物を建設し、操業（住宅の場合は販売、住宅に自ら居住する場合は居住、住民利便施設については全ての施設の操業）を開始すること。

（10）及び（11） （略）

（12）本物件には、土地譲渡契約締結の日の翌日から起算して5年間を経過するまでの期間、千葉県を買戻権者とする買戻特約を登記する。

ただし、譲受人が、買戻期間内に（9）の要件を満たした場合には、買戻期間中であっても、譲受人は買戻特約登記の抹消を申請することができる。

(13) から (21) まで (略)

(3) 住民利便施設の規模について

分譲案内書第15(5)イにより、必須条件とする住民利便施設については、最低面積など規模の記載はなく、ほかに最低規模について言及した書面もない。

なお、前記2(4)に記載した平成7年に公募した地区センター北側の真砂地区及び南側の磯辺地区の分譲条件にも、施設の最低規模の記載は見られない。

(4) 予定価格について

本件入札分譲の予定価格は、分譲・貸付基準第4条第1項の規定により鑑定評価額を参考として、11億5936万7000円と決定された。

参考とされた1者の鑑定評価では、1平方メートル当たり17万円、31メートルの高さ制限としたことにより、標準画地よりも数パーセントマイナスの格差が生じるとし、地域的要因及び個別的要因を検討の結果、高層マンションのための敷地として利用することが最有効使用としている。もう1者の鑑定評価では、1平方メートル当たり18万円、標準的使用としてはマンション用地とし、施設制限及び高さ制限等により標準画地より十数ポイントマイナスの格差が生じるとしている。

6 本件土地の入札について

(1) 公募から開札まで

本件入札は、自治法第234条に規定する一般競争入札の方法により、以下のような経過で行われた。

ア 平成30年9月7日から同年10月5日まで 分譲案内書の配布

イ 平成30年10月4日から同月5日まで 入札参加資格確認申請書の受付

ウ 平成30年10月17日から同月18日まで 入札書の提出

エ 平成30年10月19日 開札

なお、入札の公告は、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の6及び千葉県企業土地管理局財務規程第142条に基づき、企業局掲示板及び千葉県ホームページへの掲載によりなされた。

(2) 入札業者の事業計画

本件入札は、(1)イの際に、事業者が事前に事業計画書を提出することになっており、この事業計画書が分譲案内書第15に規定する分譲条件等に合致するかを企業局において審査し、入札までに事業者に対して意見を通知するものとされている。

事業計画書の記載項目は、事業内容、住民利便施設、建物の構造、建物の面積等に加え、建設する建物が住宅の場合は、計画戸数、1区画当たりの面積(共同住宅の場合は1戸当たりの専有面積)等を記載するこ

ととされている。

なお、入札参加資格確認の段階で入札参加申請のあった企業又はグループ7者のうち、6者が共同住宅分譲を主要事業としていた。

(3) 入札書の管理について

ア 「造成土地等一般競争入札事務処理要綱」によれば、以下の記載がある。

第15条

1及び2 (略)

3 入札書に必要な事項を記入の上、企業局の「入札書提出用封筒」にに入れて封(押印)をさせ、提出(入札箱に投函)させるものとする。

4 (略)

なお、同要綱には入札(見積)書封筒記載例が添付されており、これによると、封筒は必ずのりで閉じること、入札書に押印した印鑑で封筒の綴じ目3箇所封印をすることとの記載がある。

イ 企業局の本件土地の入札執行に係る進行シナリオによれば、各入札者は、入札書を自ら企業局の「入札書提出用封筒」に入れ、のり付けし、封印した後にこれを入札箱に入れることとしている。

ウ 企業局の本件土地の開札執行に係る進行シナリオによれば、入札者の面前で開札を宣言し、入札箱を開封し、中から入札書封筒を取り出し、名簿順に封筒をはさみで開封し、記載事項を確認した後、開札結果を読み上げることとしている。

エ 本件土地に係る入札書の提出は二日間にわたり行われた。入札書の投函された入札箱は、開札までの間、鍵のかかるロッカーで保管されていた。

(4) 入札結果について

本件入札の予定価格は11億5936万7000円、落札価格は33億5555万5555円であった。入札結果の詳細については以下のとおりである。

| 入札者 | 入札書記載金額 (円) | 摘要 |
|---|----------------|----|
| A | 3,334,000,000 | |
| B | 2,950,000,000 | |
| C | 3,300,400,000 | |
| タカラレーベングループ 代表企業 株式会社タカラレーベン 構成企業 双日新都市開発株式会社 三信住建株式会社 | 3,355,555,555 | 落札 |

| | | |
|---|---------------|--|
| D | 2,004,680,000 | |
| E | 3,011,000,000 | |

7 本件土地に係る引渡しまでの流れ

(1) 用地分譲申請書の提出

平成30年11月9日、落札者であるタカラから、用地分譲申請書が提出された。

当該申請書に添付した事業計画書によれば、建物の構造はRC造10階建てで住戸は267戸であり、これとは別に住民利便施設として保育所及び小売店舗を設置することとしている。これらの住民利便施設の専有面積は、建物全体の専有面積20,133.11平方メートルのうち、226.8平方メートルと記載されている。

(2) 事業予定者変更

平成30年12月25日、タカラの代表企業である株式会社タカラレーベン（以下「(株)タカラレーベン」という。）から、企業土地管理局長に対し、構成企業である双日新都市開発株式会社（以下「双日新都市開発(株)」という。）が事業から脱退すること、双日新都市開発(株)の土地持分については、(株)タカラレーベンで引き継ぐこと及び双日新都市開発(株)を除いたグループ企業2社によって今後の事業を推進していく旨の申請がなされた。

(3) 契約締結の決定

企業局は、事業資金について、双日新都市開発(株)の持分を(株)タカラレーベンが負担することで合意していることから、契約上の義務の履行に問題はないと判断し、事業予定者変更を承認した。

また、用地分譲申請書と併せて提出された事業計画などを審査し、譲受人として適当であると判断し、平成31年1月9日にタカラと契約を締結することを決定した。

(4) 契約締結

平成31年1月11日、企業局とタカラとの間で、本件土地の譲渡契約が締結された。

なお、契約内容のうち、本件請求に係る部分は、契約書において以下のとおり定められている。

千葉県（以下「甲」という。）とタカラレーベングループ（代表企業：株式会社タカラレーベン 構成企業：三信住建株式会社）（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地譲渡契約（以下「本契約」という。）を締結する。
 第1条から第6条まで （略）
 （事業計画）
 第7条 乙は、土地を別添事業計画書に基づき利用するものとし、本契

約締結の日の翌日から起算して3年以内に操業（住宅の販売を行う場合は販売、住宅に自ら居住する場合は居住、分譲案内書に記載された住民利便施設については全ての施設の操業）を開始するものとする。

2 乙は、前項に規定する以外の目的に土地を使用してはならない。また、土地に建設する建築物は、建築基準法その他関係法令を遵守するものとする。

3 前項の規定に関わらず、乙が建設する建築物の高さは31メートルを限度とする。

4 乙は、事業計画書に定める歩行者空間の確保義務及び出入口設置に係る関係機関との協議義務を確実に履行する。

5 乙は、住宅の販売を行う場合は、公募によるものとする。

6 乙は、やむを得ない事由により事業計画書を変更せざるを得なくなった場合は、あらかじめその事由を付して、甲の承認を得なければならない。

ただし、住民利便施設については、分譲案内書に記載のある設置数未滿に変更することはできない。

（所有権の移転及び土地の引渡し）

第8条 土地の所有権の移転時期は、乙が代金を完納したときとし、乙相互間の土地の持分は別添共同申請企業に関する協定書記載のとおりとする。

2 土地の引渡しは、代金完納後に甲の指定する日に行うものとする。この場合において、甲は土地の引渡証を乙に交付し、乙はその引受書を甲に提出するものとする。

3及び4 （略）

第9条から第17条まで （略）

（契約解除）

第18条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは本契約を解除することができるものとする。

（1） （略）

（2） 乙が、第8条第2項に規定する土地の引渡しの日までの間に、第7条各項いずれかの規定に違反することが明らかになったとき。

（3） から（5）まで （略）

（6） 前各号のほか、故意又は重大なる過失により本契約の履行を妨げたとき。

2 前項の規定により甲が契約を解除した場合は、甲は乙が納入済の代金を乙に返還するものとする。ただし、返還金には利息を付さないものとする。

3から7まで （略）

（買戻特約）

第19条 甲は、本契約締結の日の翌日から起算して5年間を経過するまでの期間において、乙が次の各号の一に該当する場合には土地を買い戻すことができるものとする。

(1) 乙が、第7条の規定に違反したとき。

(2) から (3) まで (略)

2 甲は、前項の規定により土地の買戻しを行うときは、乙から受領した代金及び乙が負担した契約の費用を乙に返還するものとする。

3 甲が第1項の規定により買戻しを行った場合は、土地の果実と代金の利子とはこれを相殺したものとみなす。

4 (略)

5 乙は、第1項に規定する期間内に第7条第1項による操業（住宅の販売を行う場合は販売、住宅に自ら居住する場合は居住、分譲案内書に記載された住民利便施設については全ての施設の操業）を開始した場合、第23条の規定により甲に報告し、甲に対し買戻特約登記の抹消の承認を申請することができるものとする。この場合において、買戻特約期間は、甲が当該買戻特約登記の抹消を承認した日をもって終了するものとする。

6 甲は、買戻期間が満了したとき又は第5項の規定により甲が当該買戻特約登記の抹消を承認したときは、乙の申請により買戻特約登記の抹消手続を行うものとし、この登記に要する費用は乙の負担とする。また、乙はこの登記に必要な書類を甲に提出するものとする。

第20条から第22条まで (略)

(実地調査等)

第23条 甲又は甲の指定する者は、本契約に基づく乙の義務の履行状況を把握し、その履行を確保するために、いつでも乙に対し本契約に係る業務若しくは資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができるものとし、乙は正当な事由がない場合は、これに応じなければならない。

第24条から第28条まで (略)

(5) 支払及び引渡し

平成31年2月5日、契約金額から入札保証金及び契約保証金を控除した残額が納入され、本件土地譲渡契約書第8条第2項に基づいて同日に土地の引渡しが行われた。

8 本件入札分譲後の企業局による説明について

平成31年4月18日、本件土地を落札した建築主であるタカラが千葉市中高層条例に基づき、請求人マンションの住民に説明を行う際、企業局職員も参加し、本件入札分譲の経緯について説明を行った。

住民からは、日照権等への影響がある請求人マンションへ事前の説明等

を行わず本件土地を分譲したこと、特に高さ制限を31メートルとしたことについて、強い不満が述べられた。

企業局職員は、本件土地は商業地域であり、高さ制限はないが、入札不調の事態を招かないことを前提に住民の意見など様々検討し、パイロットハウス及び磯辺西住宅などが存する地区の高さ制限と同様の31メートルまでとした旨説明し理解を求めたが、住民の納得は得られなかった。

なお、本説明会において、企業局の職員から「パイロットハウスさんと西住宅さんの方から31メートルまでにしていただけないでしょうか、というお話がありまして」、「最終的には31メートルまでにして欲しいというお話が進んだ中で」という発言がなされている。

第5 判断

請求人は、本件入札分譲に係る分譲条件の内容、決定及び変更手続並びに分譲手続に違法又は不当がある旨主張していると解されることから、これらの点について、以下判断する。

1 居住用マンションの建設を可能とする分譲条件について

請求人は、本件土地が地区センター内に存在し、駐車場用地として定義されているのにもかかわらず、企業局は本件土地の分譲条件において、居住の用に供する住宅の建築を認めていることが、整備基本方針に反する旨主張しているものと解される。これにつき、以下のとおり判断する。

前記第4-2(4)で認定したとおり、策定時に法的根拠が明示されておらず、広く県民に周知したとの事実も認められないことからすると、整備基本方針は法規範性を有するものではない。また、作成されるまでの経過など（前記第4-2(1)ないし(4)）を検討すると、整備基本方針は、検見川浜駅前地区センターの商業等の業務施設の配置に関して、住戸の建設も含めながら弾力的に運用しつつ、早期の分譲を図るべく、今後の基本的な考え方を内部的に定めたものと解される。

このことからすれば、少なくとも住戸と住民利便施設を合築した建物の建設を可能とする本件土地の分譲条件は、過去の取扱いと異なるものではなく、リザーブ用地における業務施設としての分譲が進展しない状況を踏まえれば不合理な点はない。

次に、整備基本方針において、本件土地は駐車場用地とされているところ、前記第4-3(2)で認定したとおり、過去に公共駐車場を整備すべく近隣住民に説明したが反対され断念した経緯が認められる。また、整備基本方針に本件土地を駐車場用地と記載する前提となったと推認される駐車場整備基本方針が駐車場需要の減少などを理由に廃止されている（前記第4-3(3)）ことからすれば、本件入札分譲において、用途を駐車場に限定しなかった企業局の判断に不合理な点はない。

2 議会における審議及び法的手続を経ていない実質的な整備基本方針の変更について

請求人は、本件土地が、整備基本方針において駐車場用地に指定されているところ、企業局が居住用マンションの設置を認めたことが、同方針における地区センターの性質の実質的な変更にあたることとした上で、この変更については、何ら議会における審議及び方針変更の法的手続を経ていないことから、地区センターの性質にそぐわない建物の建築を可能にさせた本件入札分譲が違法である旨主張しているものと解される。これにつき、以下のとおり判断する。

前述したとおり、整備基本方針に法規範性はなく、自治法第96条第1項及び第2項により求められる議決事項でもない。このため、変更の際に必要な法的手続も何ら定められていない。したがって、仮に整備基本方針を変更する場合も、企業局においてしかるべき決裁手続を行うことにより可能である。

3 住民利便施設の設置面積や戸数比率を定めていない分譲条件について

請求人は、本件土地の分譲条件において、設置が必須とされる住民利便施設の規模等を定めていないため、落札業者は分譲条件を潜脱でき、これについては、企業局が地区センターとしての性質をないがしろにする意図があった旨主張しているものと解される。これにつき、以下のとおり判断する。

本件入札において、住民利便施設の最低規模を記載した書面はなく、また、これを定めるべき何らかの根拠も見られない。したがって、最低規模を定めないことに形式上の問題はない。

しかし、住民利便施設の有無は買戻権の存否に関連する重要な事項であるから、以下、これについて検討する。

前記第4 5 (2) (分譲案内書第15 (5) イ) のとおり、本件入札分譲において設置を求められる住民利便施設の種別は、多岐にわたっているところ、それぞれの施設の規模を設置者が定めるに当たっては、施設種別ごとに需要予測、採算性など専門的な検討を要し、法令等による面積基準のある施設についてはこれを確保する必要がある。こうしたことからすると、土地の売渡人である企業局が、分譲条件の提示の時点で一方的に住民利便施設の最低限の面積や戸数比率を示すことは、現実的に困難であろうと思われる。

したがって、企業局が、各施設の設置者において適切に規模を定めることとし、住民利便施設の種別及び設置数のみを分譲条件としたことは、前記第4 7 (4) に記載の住民利便施設不設置の場合の買戻特約（土地譲渡契約書第19条）という担保措置を踏まえれば不合理なものではなく、

請求人の主張するように地区センターの性質を骨抜きにしようと企てたものとは言えない。

4 本件土地には5階建て以上の建物が建たないとしてなされた過去の説明や回答について

請求人の主張のうち、請求人マンションの分譲当時に都市公社が行ったとされる説明については、前記第4 2 (3) のとおり、その事実を認めることができるものの、都市公社職員の当該発言によっても、企業局が組織的に地区センター内の建築物を5階建て程度の高さまでに制限していたと断定できるものではなく、これを疎明する資料の添付もない。

また、平成11年頃に企業局の職員が行ったとされる説明については、本件入札分譲から相当に以前のことであるし、発言者、発言内容、誰が聞いたのかなどが具体的に明示されておらず、事実証明書の添付もないことから、本件土地に5階建て以上の建物を建てないと企業局が組織的に決定し、県民に周知していたものと認めることはできない。

なお、前記第4 2 (4) のとおり、地区センター北側、南側においても、高層住宅が建設されているところである。

5 平成31年4月18日の住民説明及び高さ制限について

請求人は、パイロットハウスの要望により31メートルとなったとの企業局職員の説明は、虚偽であり、タカラ企業利益を保護しようとしたものである旨主張する。

確かに、前記第4 4 (2) で認定したとおり、パイロットハウスのアンケート結果によれば、15メートルまでとの意見が多かったのであるから、企業局職員の発言は、パイロットハウスや磯辺西住宅の住民が31メートルまでにして欲しい旨要望したように誤解を与えるから正確性に欠けるものと言える。

しかし、当該職員の説明の趣旨としては、企業局が31メートルまでの高さ制限とした理由を具体的に説明し、理解を求めようとしているのであるから、こうした発言をもってタカラ企業利益を保護しようとしたものとは言えない。

次に、請求人は企業局が31メートルの高さ制限としたこと自体やその決定過程を問題とし、タカラへの便宜供与であると主張しているとも解されるので、31メートルの高さ制限の合理性について、以下のとおり判断する。

造成した土地は、造成費用の回収や管理経費の増嵩を回避するため、早期に分譲すべきことは言うまでもない。また、造成した土地は県民全体の貴重な財産であるから、分譲に当たっては良好な環境を有する街づくりに配慮しつつも、収入の最大化を求めるべきである。過去に近隣住民に対し

て説明を行った事例はあるものの、そもそも分譲条件の決定に際し、住民の合意を得る法的な義務があるものではないから、合理的な理由もなく、いたずらに土地の売却価格が低下しかねない分譲条件を付すことは、認められるものではない。

本件土地の高さ制限と鑑定評価額の相関について見ると、本来、高さ制限のない本件土地に31メートルまでの制限を設けたため、鑑定評価額に負の影響を与えている（前記第4-5（4））から、これ以上に高さ制限を厳しくすれば、それだけ鑑定評価額に影響し、結果的に予定価格が低下し、落札額も低下する蓋然性が高くなる。さらには、土地の利用価値を減ずることになり、入札不調の危険性が高まることにもなる。

前記第4-4（2）で認定したところによると、企業局が第2回目の住民説明会において、本件土地に42メートルの高さ制限を示したところ、パイロットハウス自治会から15メートルの高さまでとの意見が多く出された経過がある。企業局は、入札不調の回避及び収入確保の点で、15メートルまでとの住民の意見を受け入れられないと考える一方、住民の意向を加味してパイロットハウス及び磯辺西住宅の存する地域に準じて31メートルまでの高さ制限を住民に提示し、理解を求めたものと解される。これは、地方公営企業法（昭和27年法律第292号）第3条に定める経営の基本原則の下、地方公営企業として合理的な判断であり、落札者への便宜供与と認めることはできない。

6 本件入札分譲に係る事前説明について

請求人は、本件土地の分譲に先立って、請求人マンションの住民に対し事前に通知、協議、説明等がなされなかった点が、法の下での平等、行政の公正、公平の原則に著しく反すると主張する。これにつき、以下のとおり判断する。

原則として、土地の売渡人が土地の譲受人が行う事業活動に理解を得るべく、土地の売買の前に近隣住民に説明を行う法的義務はない。したがって、企業局が土地分譲の条件を事前に近隣住民に説明しなかったとしても、分譲が違法となるものではない。

企業局では、土地分譲に当たって、隣接の住民に分譲の内容について説明し、住民から意見が出され、受け入れ可能なものであれば、分譲条件の内容に反映させるなど、円滑な分譲に努めているところである。説明する住民の範囲は、道路の使用状況、ごみ収集など建物建築後における新旧住民の近隣関係の円滑化を目的として、土地の隣接者又は道路を隔てた隣接者を対象として自治会を窓口に行うこととしており、建築に伴う日照権等の調整は、建築主が行うべきものと整理しているところである。企業局のこうした取扱いは、分譲条件を決定する時点においては、建築される建物の用途や配置、階数などが確定していないことを勘案すれば特段不合理と

も言えない。

本件土地の分譲条件を決定する際にも、事前にパイロットハウス及び磯辺西住宅の住民及び第33地区連協役員に説明しているところ、この住民の範囲は、本件土地を駐車場として整備しようとした際の範囲と異なるものではなく（前記第4 3（2））、企業局の主張する範囲に準じている一方、請求人マンションと本件土地との位置関係及び請求人マンションの自治会が第31地区町内自治会連絡協議会に所属することからすれば、企業局が事前説明しなかったことも不自然ではなく、意図的に説明を避けたとまで解することはできない。

7 入札手続について

請求人は、企業局が入札前に事業者と接触していること、入札結果の上位3者の価格が極めて近接していること、落札者が後続2者の価格を知っている様な価格で入札していることなどから、企業局は、入札者の入札価格を事前に把握しており、これを落札者に漏えいしている可能性があり、これが刑法第96条の6又は入札談合等関与行為防止法第8条に該当する可能性がある旨主張する。

しかし、企業局がタカラに入札者の入札価格を事前に漏えいしていたとの主張は、具体的な事実の主張がなされているものではなく、請求人独自の解釈に基づく憶測を述べたものと解される。

なお、前記第4 6（3）のとおり、企業局においては、入札額の漏えい等の事故が生じないように留意しているところであり、本件入札分譲における入札書の管理において特段不審な点は見られない。

8 結論

以上のとおり、本件入札分譲は、一般競争入札による収入の最大化を前提に整備基本方針及び近隣住民の意見を勘案して住民利便施設の設置や一定の用途制限などの分譲条件を決定したものであり、不合理な点はなく裁量権の濫用もない。

したがって、請求人の主張には理由がないからこれを棄却することとし、前記「第1 結論」のとおり決定する。

【別添1】

住民監査請求に対する意見書

千葉市美浜区磯辺六丁目56番3外2筆(以下「本件土地」という。)は、平成30年9月7日、一般競争入札により公募を開始し、同年10月19日に開札を行いタカラレーベングループ(以下「タカラ」という。)が落札した。

同年11月9日付けでタカラから用地分譲申請書が提出され、資格及び事業計画の内容を確認したところ、当局が定めた分譲条件を満たしていると認められたことから、平成31年1月11日にタカラと土地譲渡契約を締結、同年2月5日に土地引渡しをしたところである。

請求人が主張する本件入札やその過程及び契約に係る違法行為又は不適切な行為が行われた事実はなく、本件請求には理由がないものである。

以下、請求人の主張に対する意見を述べる。

1 本件土地は、昭和47年に千葉県開発庁が作成した「海浜ニュータウン検見川地区 地区センター基本設計報告書」において、「地区センター用地」の「リザーブ用地」に位置付けられた。「地区センター用地」には、地区住民の日常生活の中心としての施設、すなわち、商業、業務、娯楽、公益、行政、文化等の各施設を配置するとされており、「リザーブ用地」は将来の業務施設等の誘致に備える土地とされている。

地区センターの開発については、旧千葉県都市公社(以下「公社」という。)が行う計画となっていたが、昭和60年に公社がこれを辞退したことから、民間主導で開発を行うため、企業庁(開発庁の後継組織)が定めた「検見川地区センター開発の基本方針」(以下「基本方針」という。)において、本件土地は、不足していた周辺の駐車場を確保するため、駐車場用地に位置付けられた。

さらに、平成3年に定めた「検見川地区センター駐車場整備の基本方針」(以下「駐車場整備方針」という。)においても、本件土地は駐車場用地の位置付けであった。

本件土地に公共駐車場を整備すべく、企業庁は平成15年から16年にかけて、隣接するパイロットハウス検見川及び磯辺西住宅両自治会に説明を行ったが、車両の出入りによる騒音、歩行者の安全上の問題、防犯上の問題等が危惧されたことから、実現には至らなかった。

企業庁の後継組織である企業土地管理局は、平成30年7月、駐車場整備方針の制定当時とは状況が変化し、検見川浜駅前地区には、既に商業施設や民間事業者の駐車場が多数立地しており、公共駐車場の代替が可能であることから、駐車場整備方針を廃止し、本件土地は民間事業者に分譲することとした。

これら一連の方針は、開発庁及び企業庁が、検見川浜駅前の一定地区における整備の指針及び土地分譲における指針を定めたものであり、法規範性を有するものではない。

また、これらの方針では、地区センター用地において住宅を建設することを禁止していない。このことについては、昭和63年9月県議会における質問に対し、企業庁長が「この地区の土地利用計画においては、商業、娯楽、業務施設となっているが、住宅の建設を排除するものではない」旨答弁しているとおりである。

さらに、平成7年に定めた「検見川地区駅前地区センター整備基本方針」において、地区センターは「社会経済環境の変化等により、新たな地域のニーズに応える施設の整備が必要となっている」との記載があり、時代の変化とともに用途が変更されることを想定している。

請求人は、議会における審議及び方針変更の法的手続きを経ずに、当局が基本方針の地区センター用地の用途を実質的に変更したと主張するが、当該方針は、前述のとおり法規範性はなく、さらに、地方自治法第96条第1項各号の議決事項にも該当せず、同条第2項の規定により定められた「千葉県行政に係る基本的かつ総合的な計画を議会の議決事件として定める条例」における議決すべき計画等にも該当しない。

入札手続は、地方自治法及び千葉県企業土地管理局財務規程に則って行われており、入札に当たって定めた分譲条件も都市計画法等の関係法令の制限の範囲内で設定している。よって、本件土地分譲に係る入札及び契約に違法性はない。

2 請求人は、タカラのマンションには、ほぼ住民利便施設は存在しない比率となっており、潜脱した状態であるが、企業局は何らタカラに対し是正勧告をしていない違法な不作為の状態にあると主張する。

しかし、基本方針においては、前述のとおり住宅を建設することを禁止するものではなく、また、住民利便施設を必ず設ける旨の記載もない。したがって、住民利便施設の最低設置面積や住戸比などの基準も定められていない。現に、地区センター用地には、7つのマンションが建設されており、中には、商業施設等が併設されていないマンションもある。

本件土地の分譲条件においても、住民利便施設を2施設以上設置することは定めているが、最低設置面積や住戸比などの基準は設けていない。

よって、タカラが潜脱しているとする請求人の主張は理由がなく、当局がタカラの事業計画を是正する理由もないことから、違法な不作為の状態には当たらない。

3 請求人は、居住するマンションの分譲を受けた際に、売主である公社から5階以上の建築物は建たない旨の説明を受けたと主張する。

しかし、本件土地を含む地区センターの開発は、公社が行う計画となっていたところ、昭和60年にこれを断念しており、公社の説明を根拠とする主張は理由がない。また、公社の説明について、当局は承知していない。

さらに、当局が平成11年頃に5階建て以上の建物の建設予定はない旨回答したとの主張であるが、当局にはそのような記録はない。

そもそも、本件土地は、昭和48年5月25日に都市計画が決定された当初から商業地域であり、高さ制限もなく、法令上、高層建築物が建設可能な地域である(本件土地の建ぺい率80%、容積率400%)。さらに、平成25年6月に千葉市の都市計画高度地区の見直しによる新たな高度制限が導入されたが、本件土地については制限の対象外であり、高さ制限はない。

4, 5 請求人は、基本方針が実質的に変更されるのであれば、「千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の「周辺住民」にあたる請求人らのマンション住民に対しても、事前に通知、協議、説明等を行うべきであると主張する。

しかし、「千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」は、中高層建築物の建築に関し、市及び建築主等の責務、建築計画の事前公開、日照等の紛争のあつせん及び調停その他必要な事項を定めたものである。

建設される中高層建築物に関する説明は、当該条例に基づき、建築主が行うものであり、周辺住民とは、建築主が説明を行う住民の範囲を定めたものである。本件土地においても、当該条例に基づき、建築主のタカラにおいて、請求人らのマンションの住民に説明会を実施している。

このように、当該条例は基本方針を対象としていないことは明らかである。よって、請求人の主張は理由がない。

また、分譲条件は、都市計画法や建築基準法など関係法令に則って、当局が定めるが、事前に住民説明を行う義務、住民の同意を得る義務、住民説明の範囲等の法令上の定めは無く、当局の内規にも定めは無い。

しかし、住宅地に隣接している土地の分譲条件を設定する場合は、隣接する住民等に事前に説明し、意見の聴取を行っている。

隣接する住民等とは、土地を分譲する際などに行う境界確定において、境界立会が必要となる者、すなわち当局所有地と敷地が接している土地所有者を想定している。ただし、境界確定では、道路対向地の土地所有者の立会が必要となることもあるため、本件では磯辺地区の2自治会(パイロットハウス検見川自治会及び磯辺西住宅自治(以下「両自治会」という。))を意見聴取する住民等の対象とした。

これは、同じ道路を共用する両自治会の住民は、駐車場への車両の出入や、ごみの収集・搬出、騒音等により、日常生活において直接的な影響を受けるおそれがあることを考慮したものである。

よって、当局が請求人に対し、事前に通知・協議・説明を行わなかったことをもって、憲法で定める法の下での平等、行政の公正、公平の原則に著しく反するとの請求人の主張は理由がない。

6 本件土地の分譲条件については、関係法令の他、両自治会の住民の意見を踏まえ住民利便施設を設置するなど、総合的に判断した上で、当局が決定したものである。

特に、高さ制限31mについては、両自治会の地域が平成25年に千葉市の高度地区第一種地域(高さ制限31m)に指定されており、これに合わせて同じ高さに制限したものである。

当局では、本来、本件土地には建物の高さ制限がないにもかかわらず、高さを31mに制限することについて、建ぺい率(80%)、容積率(400%)の範囲内での土地の有効活用に支障と

ならないか、不動産鑑定士に確認した上で、分譲条件に設定したものである。

よって、本件土地の入札及び土地譲渡契約は1でも述べたとおり、法令に則って適正に行われたものであり、当局がタカラー企業の利益保護のために建築物の高さ制限を31mとしたとする請求人の主張は理由がない。

以上により、請求人が求める主張は、いずれも理由がないものである。

入札物件の位置図（拡大図）

