

A 様

神戸市監査委員	近 谷 衛 一
同	横 山 道 弘
同	白 井 洋 二
同	大 澤 和 士

六甲アイランドマンション建設用地に関する住民監査請求について（通知）

平成 1 8 年 9 月 5 日付をもって受付けた標記の住民監査請求については、下記のとおり受理できないことに決定したので通知します。

記

第 1 請求の要旨

(1) 神戸市は、六甲アイランドにおいて、豊かな環境と優れた都市景観の形成を目的として、昭和 61 年に「六甲アイランド都市機能ゾーン景観形成計画」(以下「本件景観形成計画」という)を策定し、昭和 63 年、都市計画法に基づき「六甲アイランド都市機能ゾーン地区地区計画」(以下「本件地区計画」という)を決定した。

神戸市長及び市職員は、これらの公法上の計画の目標・趣旨、各計画の方針及び規制を遵守し、誠実に各計画の目的・趣旨及び内容を実現するべく、適切に財産管理及び権利行使しなければならない。

(2) 神戸市は昭和 61 年 3 月、B 社との間で、神戸市向洋町中 5 丁目 6 番の土地 42,000 m²を「球技場及びその付属施設」として利用する条項（第 3 条）を付して、代金 43 億 6800 万円で譲渡した。

上記譲渡契約（以下「本件契約」という）では、神戸市と B 社は、六甲アイランドにおける良好な環境及び景観の形成を図るため、別途協定を締結するものとし（第 25 条）、これに基づき、昭和 62 年、環境形成協定書（以下「本件環境形成協定」という）を締結した。

(3) したがって、神戸市は、本件景観形成計画、本件地区計画、本件契約及び本件環境形成協定の目的・趣旨、各計画の方針及び規制を遵守し、誠実にこれを実現するべく適切に財産管

理及び権利行使しなければならない。B社は、本件契約及び本件環境形成協定に基づき、上記購入土地を球技場及びその付属施設としてのみ使用し、かつ本件景観形成計画及び本件地区計画の趣旨を尊重し、遵守しなければならない。

なお、本件契約には、土地の処分につき10年間神戸市の承認を得なければならない旨の条項と10年間の買戻し特約が付されているが、これら条項ゆえに、10年の経過をもって神戸市・B社間の本件契約及び本件環境形成協定の契約関係（契約上の他の権利義務）が消滅するものではない。

- (4) 神戸市は、平成17年7月頃、B社が上記土地を高層マンション建設を目的とするマンション開発業者3社に売却する交渉が行われていることを知っていたから、B社に対し上記土地を球技場及びその付属施設として利用する義務あること、本件景観形成計画及び本件地区計画を遵守すべき義務あることを警告して、B社をして譲受人のマンション開発業者3社に同様の義務を承継させることにより、本件景観形成計画及び本件地区計画の趣旨・目的及び各計画の方針及び規制が害されないようにしなせなければならなかった。

また、B社が前記契約上の義務に反しマンション開発業者3社のマンション用地として売却した（平成17年9月頃売買契約を締結）ならば、当該行為は本件契約及び本件環境形成協定に違反する行為であるから、神戸市はB社に対し、本件契約第17条6号に該当するとして本件契約を解除し、第19条4号に基づき、少なくとも違約金4億3680万円を請求すべき契約上の地位にある。

なお、B社は、球技場及びその付属施設にしか利用できないことが理由と解されるが、中高層住宅用地として購入する場合（C社の購入の場合）に比べ、1㎡あたり3万4000円安価に神戸市から買い受けているから、マンション用地として転売することが許されるならば、B社は総額14億2800万円（3万4000×4万2000）を不当に利得し、他方、神戸市は同額の損害を被っていると認められる。

- (5) にもかかわらず、神戸市市長（ないし神戸市みなと総局）は漫然とB社による上記土地売買の締結を見逃し、本件契約上の権利行使（契約の解除及び損害賠償請求）という財産上の管理を怠っており、違法・不当である。
- (6) よって、神戸市がB社に対し、本件契約上の権利不行使の事実を改め、本件契約解除により、本件土地を取り戻して、本件地区計画等の趣旨・目的の侵害を防止するか、本件契約を解除して、B社に対し少なくとも違約金4億3680万円（最大金18億6480万円）を請求するよう、監査委員は市長及び関係者に勧告することを求め、地方自治法第242条1項に基づき、事実証明書を添付して請求する。

事実証明書は省略

第2 受理できない理由

地方自治法第242条に定める住民監査請求の制度は、普通地方公共団体の執行機関又は職員による違法又は不当な公金の支出、財産の取得・管理等の財務会計上の行為又は怠る事実によ

り普通地方公共団体の住民として損失を被ることを防止するために、住民全体の利益を確保する見地から、執行機関又は職員の違法、不当な行為等の予防、是正を図ることを本来の目的とするものであり、その対象となる行為は、当該地方公共団体の財務会計上の行為又は怠る事実に限られる。

本件請求についてみると、請求人は、「神戸市はB社に対し、本件契約第17条6号に該当するとして本件契約を解除し、第19条4号に基づき、少なくとも違約金4億3680万円を請求すべき契約上の地位にある。」「B社は、・・・中高層住宅用地として購入する場合（C社の購入の場合）に比べ、1㎡あたり3万4000円安価に神戸市から買い受けているから、マンション用地として転売することが許されるならば、B社は総額14億2800万円を不当に利得し、他方、神戸市は同額の損害を被っていると認められる」とし、「神戸市市長（ないし神戸市みなと総局）は漫然とB社による上記土地売買の締結を見逃し、本件契約上の権利行使（契約の解除及び損害賠償請求）という財産上の管理を怠っており、違法・不当である。」と主張する。

まず、地方自治法第242条に規定されている財務会計上の行為のうち、財産の取得、管理、処分については、当該地方公共団体の所有に属する財産でなければ住民監査請求の対象とならない。しかし、本件用地については、神戸市は昭和61年にB社に売却し、買戻し特約については契約締結から10年間であり、さらに、平成17年にはB社が他の業者へ売却しており、何ら市の財産として位置づけられるものではない。

また、土地譲渡契約の解除及び違約金の請求の主張に関しては、当該土地譲渡契約は締結10年経過後の転売等を制約するものではなく、市はB社との契約を解除できる立場にはない。よって、市に違約金請求の根拠はなく、市に財産的損失が生じているとは考えられず、市が財産上の管理を怠っているものとは認められない。

また、B社がマンション用地として転売して不当に利得したとの主張についても、既に売却した用地の買戻し期間終了後の転売について、その価格は市の関与するものではなく、市に財産的損失が生じているとは考えられず、市が財産上の管理を怠っているものとは認められない。

よって、本件請求については、市が財産上の管理を怠っているとする事実は認められず、地方自治法第242条に定める住民監査請求の要件を欠いているので、受理することはできない。