

横浜市監査委員公表第8号

住民監査請求に係る監査結果の公表

(平成24年7月17日受付第28号)

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第4項の規定により、住民監査請求に係る監査を行ったので、監査結果を公表する。

平成24年9月7日

横浜市監査委員

川内克忠

同

山口俊明

同

尾立孝司

同

森敏明

同

仁田昌寿

第1 監査の結果

本件請求については、合議により次のように決定しました。

本件請求には理由がないと認めます。

第2 請求の内容

1 請求人

(略)

2 請求書の提出日

平成24年7月17日

3 証拠の提出及び陳述の機会

地方自治法第242条第6項の規定に基づき、請求人の証拠の提出及び陳述の機会を設けたところ、請求人は追加証拠を提出するとともに、平成24年8月10日に陳述を行いました。その際、地方自治法第242条第7項の規定に基づき、財政局及び緑区職員が立ち会いました。

4 請求・陳述の要旨

(1) 横浜市職員に関する措置請求の趣旨

横浜市長が近日中に予定している横浜市立霧が丘第一小学校跡地及び校舎等建物（以下、「本件学校跡地等」という。）の処分は、違法又は不当なものであるので、当該処分行為を防止することを求めます。さらに、地域住民と「地域まちづくり」の協議を怠っているため、これを行うことを求めます。

(2) 予定されている処分行為

横浜市長は、平成24年7月からタクトホーム株式会社（以下、「タクトホーム」という。）に本件学校跡地等を売却する手続を開始する予定です。同社は、横浜市の公募によって決定した民間の事業者であり、本件学校跡地等に76戸の住宅を建設し、分譲することとしています。

霧が丘六丁目自治会の質問に対し、財政局資産経営課は、事業予定者との契約手続を開始すると言明しており、相当の確実さをもって、売却処分がなされることが予測されます。

(3) 違法又は不当である理由

ア 緑区の霧が丘地区には霧が丘第一、第二及び第三という3つの小学校があり、

それぞれの学区の地域住民の中核施設として機能していましたが、児童数の減少に伴い、3つの小学校は統合することとなりました。その際、問題となったのは、小学校の適正規模といった教育上の配慮に基づくものでした。

イ 平成16年から、霧が丘地区の自治会関係者、各小学校のPTA関係者及び校長・副校長等によって組織された「霧が丘地区小規模校再編検討委員会」（以下「再編検討委員会」という。）で3つの小学校の統合について検討され、横浜市教育委員会に対し「霧が丘地区の小規模校の再編について」との文書を提出しました。その結果、3つの小学校を再編統合することが適当であり、統合後に使用する学校施設は、第二小学校が適当と考えるという結論となりました。その後、横浜市議会の議決を経て、平成18年度には再編統合が実施され、霧が丘小学校は、霧が丘第二小学校に設置されました。

ウ この再編統合により、第一、第三小学校の学校施設跡地の利用が次の問題となり、地域の自治会長等を委員とする「霧が丘地区小学校跡施設活用検討委員会」（以下「活用検討委員会」という。）が組織されました。

この活用検討委員会は、地域施設の設置先及び設置すべき地域施設について検討し、緑区長に対し「霧が丘地区の小学校跡地の活用について」と題する意見を提出し、地域施設の設置場所を霧が丘第三小学校の跡施設とすること、設置する施設を、コミュニティハウス、地域ケアプラザ等とするといった内容の要望を述べました。

しかし、この活用検討委員会では、第一小学校の跡地等の跡施設の活用方法について積極的な議論がなされた形跡はありません。

エ 本件学校跡地等の活用については、活用検討委員会の意見提出の後には特に議論されないまま推移していましたが、平成20年1月に私立学校法人の公募を実施することについての説明会を開催するとの文書が回覧されました。そして、本件学校跡地等を活用する私立学校の公募手続が開始され、学校法人高根学園が事業予定者に決定しました。

ところが、高根学園は辞退届を提出し、横浜市は事業予定者から取り消しました。

オ 平成23年7月横浜市は、本件学校跡地等を活用する民間事業者を公募しましたが、第1回目の公募と異なり、私立学校の公募ではなく、広く民間事業者を公募

することとしました。それは、跡地が第一種低層住居専用地域であることから、これに合致する利用であれば、特に制約は設けられませんでした。

この2回目の公募に応募したのは、私立の中学校・高等学校の補完施設としての利用を目指す学校法人と、宅地造成を目指す民間デベロッパーでした。

平成23年12月14日、この両者について審査委員会は審査を行い、後者を事業予定者と選考しました。この選考を経て、横浜市は、タクトホームを事業予定者と決定しました。

カ 住民が疑問に思うのは、霧が丘第一小学校の利用方法について、地域住民と議論がなされていないことです。確かに、第二小学校に統合する、第三小学校を地域施設の場所とすることは議論されましたが、本件学校跡地等をどのように利用するかということを議論したことはありません。再編検討委員会では、統計をもとに2,125件の学校跡地の施設転用について説明がありましたが、その中に民間のデベロッパーに売却して分譲販売等という説明はありませんでした。

常識的に考えても、公立学校の学校跡地が民間業者に分譲目的で売却されるということは、多くの地域住民にとって想像しがたいことです。

現在、住民の大多数が売却に反対しているのは、地域の核となるべき学校跡地が分譲されてしまい、住環境が劣化することを恐れるからであり、地域住民の意向が売却を認めるものだとしても、売却方法やその価格には問題があります。いずれにしろ、廃校になった第一小学校をどのように利用し活用するかについては、六丁目自治会を含む地域住民が参画して決めるべきことです。地域住民が民間業者に売却されることを初めて知ったのは、平成24年3月11日の住民説明会であり、その際も横浜市が一方的に決定事項を説明するだけで、地域住民の意見を取り入れるというスタンスは全くありませんでした。このように参画の機会を与えないままなされた事業予定者の決定は、地域まちづくりについて市民等の権利と責務を認め、横浜市と市民等の協働による地域まちづくりを定めた横浜市地域まちづくり推進条例第3条、第5条に違反しています。また、横浜市に地域まちづくりに関する情報の提供を定める同条例第7条に違反するものと考えられます。そして、このように違法に決定された事業予定者との間で締結される本件学校跡地等の売却についての契約も違法であると思われます。

キ また、本件学校跡地等を戸建建物として分譲することを前提として売却するこ

とは、仮に明確に違法ではないとしても、極めて不当です。

小学校の統廃合が教育上の観点から妥当だと評価されうることと、本件学校跡地等を処分してしまっただけで良いかということは別問題です。

もともと、第一小学校周辺が区画整理された際、当時の地権者は地域としての興隆ということをお願い、減歩になることを甘受して土地の提供に応じてきました。小学校は学区を構成し地域社会の核となるものであり、この小学校が将来なくなるかもしれないことが分かっていたとするなら、霧が丘六丁目の旧地権者は土地提供に応じていなかったものと考えられます。

もともと児童数の減少ということ自体が永続的なものか疑問があります。少子化ということが説得的でないことは、いぶき野小学校の児童数の増加が著しいものであることをみても明らかです。他の学区から通学に便宜な児童を受け入れれば、第一小学校を再開することすらできない話ではありません。いったん本件学校跡地等を売却し、これを分譲してしまえば、将来、児童数の増加に応じて新たな小学校を設けることも不可能となってしまいます。当面、本件学校跡地等はそのままの状態でも存続させ、グラウンドは子供達の遊び場等に使用したり、芝や若干の樹木を植栽し緑地として確保することも有用な用途だと思います。広い空間が、防火帯としての機能を有することは言うまでもありません。

東日本大震災の後、地震等の緊急時の避難施設がどれほど重要であるかについて、国民全般が広く認識しました。霧が丘第三小学校跡地にはコミュニティセンター等が設けられ、グラウンドや体育館も存していますが、霧が丘六丁目の住民がここに行くためには高低差のある地形や道路を歩き、歩道橋を渡らねばならず、避難施設が住居の近くに存することが有用性の基本です。この意味において、本件学校跡地等は、直ちに学校としての機能を回復するに至らなくても、広い空間として存在するだけでも避難場所としての機能は十分に果たし、地域住民の生命身体を守るための有用な手段となります。

以上の諸点を考えると、本件学校跡地等を事業予定者に売却処分することは、市有地の活用方法として合理性がなく不当です。

ク 売却される必要のない又は売却されるためには地域住民が参画して協議される事が必要な、地域の中核施設である霧が丘第一小学校の用地13,121㎡を約13億円で売却することは、市の財政に損害です。すなわち、同じ公共用地を取得するた

めには、遥かに高い財政支出が予想されます。近くの地価公示地である横浜緑住9の価格は㎡単価178,000円であり、この価格を基準に総額を概略換算すると約23億3千万円となり、約10億円以上の差額が必要となります。

また、仮に今後、地域住民が参画して協議された結果、一部又は全部が売却されるとしても、その売却方法と価格決定については、競争入札に基づくべきです。すなわち、市場価格の指標である公示価格を基準とした総額との差額を単純計算すれば、約10億円以上が損害となります。

ケ 地方自治法及び地方自治法施行令では、指定都市における1件10,000㎡以上の土地の処分については議会の議決を経ることと定めていますが、霧が丘第一小学校の敷地は13,000㎡あるにもかかわらず、議会の議決を経ないためこの定め違反しています。これは、「横浜市議会の議決に付すべき財産の取得または処分に関する条例」において、議決に付すべき財産の処分が1件20,000㎡以上の土地と規定されていることに起因しています。（「横浜市職員措置請求書の補充意見書」）

第3 関係職員の陳述

1 関係職員の陳述の聴取

平成24年8月10日に財政局及び緑区職員から陳述を聴取しました。その際、地方自治法第242条第7項の規定に基づき、請求人が立ち会いました。

2 関係職員の陳述の要旨

(1) 本件学校跡地等売却に至る経緯について

霧が丘地区にある3校の小規模校化という状況を踏まえ、地域の代表の皆様等からなる再編検討委員会が平成16年5月に設置されました。この検討委員会では、「霧が丘地区の3校を再編統合すべきである。」、「統合後に使用する学校施設は、霧が丘第二小学校が適当である。」との意見書をまとめました。

その後、再編統合によって生じる霧が丘第一小学校及び霧が丘第三小学校の跡施設の活用策について検討するため、地域の代表の皆様等からなる活用検討委員会が平成17年2月に設置されました。この検討委員会では、霧が丘地区にお住まいの皆様が主に利用することが想定される施設（以下「地域施設」という。）を、どこに設置するか、また、どのような地域施設を設置するかが検討されました。その結果、

「地域の住民が利用できる施設の設置場所は、地域活動の活発化や地域住民の利便のために、地域の中心に位置する第三小学校の跡施設とすること。また、霧が丘地域に必要な機能や用途を満たす施設としては、コミュニティハウス、地域ケアプラザ等の整備を要望すること」を意見書としてまとめました。

横浜市はこれを受けて、霧が丘地区の皆様が利用できる施設として、霧が丘第三小学校の跡施設を活用し、地域ケアプラザ等が入った複合施設「霧の里」を整備し、平成20年4月にオープンしました。

また、地域施設として活用されないこととなった霧が丘第一小学校の跡施設の活用については、平成19年に各区局に利用照会を行った結果、行政目的での利用見込みもなかったため、公募による民間売却を決定し、地域の代表の皆様に適宜、情報提供を行いながら、適正な手続を経て、平成23年12月に事業予定者を決定しました。事業予定者の決定については、横浜市が設置する外部有識者により構成される審査委員会において、厳正な審査のもと選定され、横浜市が事業予定者を決定しました。

(2) 霧が丘第一小学校の跡施設の活用についての地域住民への情報提供について

霧が丘第一小学校の跡施設の活用については、平成20年の公募実施前に霧が丘連合自治会で地域の代表の皆様の説明し、平成23年の再公募実施前には、霧が丘地区の皆様概要資料を回覧していただくなど、情報提供を図っていました。

(3) 学校跡地を分譲目的の業者に売却する可能性の説明について

平成20年の公募実施前に霧が丘連合自治会で地域の代表の皆様「学校用途」限定で公募を実施することを説明し、平成23年の再公募実施の半年前には、「学校用途」に加え、「住宅」や「福祉施設」等にも用途を広げて再公募することを、霧が丘地区の皆様概要資料を回覧していただき、情報提供を図っていました。

(4) 横浜市地域まちづくり推進条例について

この条例における市の責務とは、市民等が主体的に地域まちづくり活動を推進できるようにする施策を策定し実施することを定めたものであり、市が実施する事業に関して、地域の皆様に対して事業の検討に参画する機会を与えることを義務付けたものではありません。

なお、霧が丘地区の小学校の再編統合による跡施設にどのような地域施設を設置するかは、地域の代表の皆様等からなる活用検討委員会で検討され、結果として、霧が丘第三小学校の跡施設を利用して、地域施設である「霧の里」が整備されまし

た。このように、小学校再編を契機とする霧が丘地区の新しいまちづくりについては、霧が丘地区にお住まいの皆様等とともに取り組んできたものと考えています。

(5) 土地の売却価格について

売却価格については、横浜市の第三者機関である横浜市財産評価審議会が、複数の不動産鑑定評価書等を参考として評定した答申価格に基づいて決定しています。

(6) 売却方法について

「横浜市資産活用基本方針」において、比較的大規模な土地の売却にあたっては、価格のみで事業予定者を決定する一般競争入札の方法だけではなく、より周辺地域の環境に配慮して事業予定者を選定できるように、事業者の提案を重視する公募売却の方法により実施することを定めています。

本件学校跡地等の場合は、大規模な土地であり、かつ提案内容によっては既存の校舎の利用が可能だったことから、設定価格で事業希望者から出された提案の内容を外部の有識者による委員会で審査し、総合的により良い提案を選定する公募方法を採用しました。

第4 監査対象事項の決定

請求書及び同請求書に添付された事実証明書、追加証拠並びに請求人の陳述を検討し、「本件学校跡地等を約13億円で民間会社に売却しようとしていること」が違法又は不当な財産の処分に該当するか否かを、監査対象事項と決定しました。

なお、それ以外の請求事項については、次の理由により、地方自治法第242条に規定される住民監査請求の要件を満たしていないと判断し、監査対象事項とはしませんでした。

(理由)

住民監査請求の制度は、「普通地方公共団体の財政の腐敗防止を図り、住民全体の利益を確保する見地から、当該普通地方公共団体の長その他の財務会計職員の違法若しくは不当な財務会計上の行為又は怠る事実について、その監査と予防、是正等の措置とを監査委員に請求する権利を住民に与えたもの」（昭和62年2月20日 最高裁判所第二小法廷判決）とされています。

また、地方自治法第242条第1項では、普通地方公共団体の住民は、当該普通地方公共団体の執行機関又は職員について、違法若しくは不当な公金の支出、財産の取

得・管理・処分等があると認めるとき、又は違法若しくは不当に公金の賦課徴収、財産の管理を怠る事実があると認めるときは、これらを証する書面を添え、監査委員に対し、監査を求め、当該行為によって当該普通地方公共団体のこうむった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ことができる旨を規定しています。

本件請求において、請求人は「学校跡地等の活用方法について、『横浜市地域まちづくり推進条例』に違反して地域住民に参画の機会を与えないまま決定したことは違法である。」等と主張していますが、学校跡地等の活用方法やその周知方法等の手続については、財務会計上の行為に該当せず、財務会計上の行為を対象とする住民監査請求の対象とはなりません。

(なお、「横浜市議会の議決に付すべき財産の取得または処分に関する条例」について、地方自治法や地方自治法施行令に違反しているとの主張がありました。本条例は横浜市議会において議決されており、適正に制定されていますが、条例の適否については財務会計上の行為に該当しないため、住民監査請求の対象とはなりません。)

第5 事実関係の確認

監査対象事項に関し、次の事実関係を認めました。

1 本件学校跡地等の概要について

名称：旧横浜市立霧が丘第一小学校

所在：緑区霧が丘六丁目13番

土地：面積 13,121㎡

建物：床面積合計 5,688.20㎡（昭和54年しゅん工）

用途地域等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率80%）

第1種高度地区、第4種風致地区

2 本件学校跡地等売却の経緯について

平成16年5月 霧が丘地区小規模校再編検討委員会 設置

平成16年12月 霧が丘地区小規模校再編検討委員会 意見書提出

(意見書内容の一部)

- ・霧が丘第一小学校、霧が丘第二小学校及び霧が丘第三小学校の3小学校を1校に再編統合することが適当
- ・統合後に使用する学校施設は、現在の霧が丘第二小学校が適当

平成17年 2月 霧が丘地区小学校跡施設活用検討委員会 設置

平成17年12月 霧が丘地区小学校跡施設活用検討委員会 意見書提出

(意見書内容の一部)

- ・地域の住民が利用できる施設の場所は、霧が丘第三小学校の跡施設とする

- ・地域として設置が必要と考える施設（要望施設）

コミュニティハウス、地域ケアプラザ、防犯・防災活動の拠点、会議室、障害者団体等が運営する喫茶コーナー、地域資料室、グラウンド・体育館

平成18年 4月 霧が丘第一小学校 廃止

平成20年 4月 旧霧が丘第一小学校を活用する私立学校を公募開始

平成20年 9月 旧霧が丘第一小学校を活用する事業予定者が決定

事業予定者：学校法人 高根学園

平成21年10月 旧霧が丘第一小学校を活用する事業予定者を取り消し

理由：経済情勢の急激な悪化により、長期的に安定した学校運営を遂行することが困難になったと、事業予定者より辞退届の提出があったため

平成22年12月 「旧霧が丘第一小学校の後利用事業者の再公募について」回覧依頼

平成23年 4月 横浜市財産評価審議会が財産価格について答申

平成23年 7月 旧霧が丘第一小学校を活用する事業者を再公募開始

平成23年12月 旧霧が丘第一小学校を活用する事業予定者が決定

事業予定者：タクトホーム株式会社

平成24年 3月 旧霧が丘第一小学校の跡地活用計画に関する説明会

平成24年 4月 旧霧が丘第一小学校の跡地活用計画に関する説明会

3 再公募における事業提案の条件等について

(1) 事業提案の条件

ア 公募可能な建物用途は、「第一種低層住居専用地域」に建築できるもの
(例) 学校、戸建住宅、共同住宅、福祉施設など

イ 地域社会への貢献や地域環境との共生、保全に配慮した取組を行うこと

(2) 土地建物の処分価格

ア 既存建物を使用して学校を運営する場合の処分価格

対象物件	契約の方式	売却価格	貸付料（月額）
			保証金
土 地	売買契約 又は事業用定期借地権設定 契約(40年間)	755,769,600 円	1,403,947 円
			42,118,410 円 (貸付料の 30 か月分)
建物等一式	売買契約	66,295,971 円 (税込み)	—

イ ア以外の場合の処分価格

対象物件	契約の方式	売却価格
土 地 建物等一式	売買契約	1,301,603,200 円

(3) 審査（事業提案方式）

処分価格は固定のまま、応募者から提出された事業提案書を基に、横浜市が設置する外部委員による審査委員会が審査を行い、その選定報告を受けて市が事業予定者を決定する。

4 提案事業の審査結果について

再公募における事業提案は2案提出され、外部有識者4名で構成される審査委員会で審査を行い、その結果、タクトホーム株式会社が提案した「防災広場を持つ戸建住宅地」が選考されたことが認められます。

5 公有財産の価格決定について

公有財産の価格決定について、次のように定められていることが認められます。

横浜市公有財産規則

（財産の価格決定の際の諮問）

第15条 公有財産の取得、処分、貸付けまたは使用許可の場合における当該財産の価格、貸付料または使用料の決定に際しては、あらかじめ横浜市財産評価審議会に諮問するものとする。ただし、軽易または特別なものについては、この限りでない。

横浜市財産評価基準要綱

（軽易又は特別なもの）

第4条 軽易又は特別なものとは、評価案件の目的、規模及び見込総額並びに財産の特殊性及び評価技術の専門性等から、審議会への諮問を要しないと判断されるもので、次の各号に定めるものをいう。

(1) 土地の取得等に係る案件については、次のいずれかに該当する場合。

- ① 当該財産を取得等する面積が1,000㎡未満のもの。
- ② 当該財産の見込評価額が100,000,000円未満のもの。
- ③ 規則第46条第1項における貸付料の見込評価額（月額）が1,000,000円未満のもの。

6 横浜市財産評価審議会について

公有財産の取得、処分、交換、貸付又は使用許可に当たり、市長の諮問に応じて、不動産鑑定士等により専門的観点から当該財産の価格を審議し、評定するために設置される附属機関であり、横浜市財産評価審議会条例では、次のように定められていることが認められます。

(所掌事務)

第2条 審議会は市長の諮問に応じ、地方自治法第238条に規定する公有財産の取得、交換、処分、貸付及び使用許可の場合における価格を評定する。

(組織)

第3条 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が任命する

- (1) 学識経験のある者
- (2) 関係行政機関の職員

7 横浜市財産評価審議会の委員について

委員は、弁護士2名、不動産鑑定士5名の外部の学識経験者で組織されており、それぞれ横浜弁護士会や神奈川県不動産鑑定士協会の公的団体の推薦などにより、市長から任命されていることが認められます。

8 横浜市財産評価審議会へ提出された不動産鑑定評価書について

「横浜市財産評価審議会諮問手続要領」第5条において、原則2者による不動産鑑定評価書等を提出することとなっています。

本件においても、2者による不動産鑑定評価書が提出されていることが認められ、いずれの事業者も横浜市の「一般競争有資格者名簿」に掲載されていることが認められます。

2者から提出された鑑定評価額（価格時点：平成23年5月1日）は次のとおりとなっています。

鑑定評価A 1,291,027,500円

鑑定評価B 1,311,000,000円

9 横浜市財産評価審議会の答申について

平成23年2月14日に諮問され、平成23年4月20日に答申が出されたことが認められます。

答申内容（価格時点：平成23年5月1日）

評価対象物件の評価額 総額：1,301,603,200円

10 横浜市財産評価審議会に諮問された案件の財産評定価格について

横浜市財産評価基準要綱では、次のように定められていることが認められます。

(審議会に諮問された案件の評定等)

第5条 審議会へ諮問した案件は、原則として審議会の答申価格をもって本市の評定価格とする。

11 再公募における売却価格について

3(2)イの売却価格については、横浜市財産評価審議会が平成23年4月に答申した評価額(総額:1,301,603,200円)と同一であることが認められます。

12 大規模土地の売却について

平成22年3月策定の「横浜市資産活用基本方針」の中で、大規模土地についての取組において、次のように方針が示されていることが認められます。

「比較的大規模な土地については、売却等により…(中略)…周辺地域の環境に大きな影響を与える可能性があり、行政としても土地利用に一定の配慮をする必要があります。そこで、このような保有土地については、単純な売却ではなく、周辺地域住民等の意向も配慮して、当該土地の望ましい利用用途等を想定し、…(中略)…事業提案型の公募売却を実施します。」

第6 監査委員の判断

以上を踏まえ、次のように判断しました。

請求人は、「本件学校跡地等を約13億円で民間会社に売却しようとしていること」が違法又は不当な財産の処分に該当すると主張していますが、売却価格については、横浜市公有財産規則、横浜市財産評価審議会条例等によって定められた適正な手続に則って決定されていることが認められます。

売却価格は、財産価格を評定する横浜市財産評価審議会の答申に基づき決定されており、その答申は、弁護士、不動産鑑定士といった外部の学識経験者からなる7人の委員により、2者の不動産鑑定業者の鑑定評価額をもとに専門的観点から審議され、総合的に勘案されたものであると考えられます。また、委員の選任についても公的団体からの推薦などを経て任命されているため恣意性は見られず、専門的知見による客観的な価格評定が公正に行われているものと考えられることから、売却価格の決定に関して特段不合理な点は見いだせません。

本件学校跡地等の売却方法については、単に土地の売却として見れば、請求人が主張するように一般競争入札によって実施することは不可能ではありません。しかしながら、本件学校跡地等の比較的大規模な土地の場合には、売却により周辺地域の環境に大きな影響を与える可能性があるため、単純な売却ではなく、その土地の望ましい利用用途等を想定し、条件を付した事業提案型の公募売却による方法を選択することは、「横浜市資産活用基本方針」に沿ったものであることから、一般競争入札によらない売却方法が、直ちに不合理であるとはいえません。

よって、本件学校跡地等の売却価格、売却方法の決定に違法又は不当な点は認められず、「本件学校跡地等を約13億円で民間会社に売却しようとしていること」が、違法又は不当な財産の処分に該当するものとは認められません。

以上のとおり、請求人の主張には理由がないものと判断しました。

(参 考) 住民監査請求書

横浜市職員措置請求書

1 横浜市職員に関する措置請求の要旨

横浜市長が近日中に予定している横浜市立霧が丘第一小学校跡地及び校舎等建物の処分は、違法又は不当なものであるため、監査を求め、当該処分行為を防止することを求めます。更に地域住民と「地域まちづくり」の協議を怠っているため、これを行う事を求めます。

2 予定されている処分行為

横浜市長は、平成24年7月からタクトホーム株式会社（東京都西東京市東伏見3丁目6番）に横浜市霧が丘第一小学校跡地（横浜市緑区霧が丘六丁目13番）及び同小学校の校舎等の建物を売却する手続を開始する予定です。同社は横浜市の公募によって決定した民間の事業者であり、校舎等の建物及び小学校に付随する設備を取壊し、同小学校跡地に76戸の住宅を建設し、これを分譲することとしています。

霧が丘6丁目自治会の質問に対し、横浜市財政局資産経営課は、事業予定者であるタクトホーム株式会社との契約手続を開始すると言明しています。そのため相当の確実さをもって、売却処分がなされることが予測されます。

3 違法又は不当である理由

(1) もともと横浜市緑区の霧が丘地区には、霧が丘第一、第二及び第三という3つの小学校があり、それぞれの学区の地域住民の中核拠点（地域施設）として機能していました。

しかし、児童数の減少に伴い、この3つの小学校は統合することになりました。その際、問題となったのは、例えば、クラス替えが可能となる小学校の適正規模といった教育上の配慮に基づくものでした。

(2) 平成16年度から、霧が丘地区の自治会関係者、各小学校のPTA関係者及び校長・副校長等によって組織された「霧が丘地区小規模校再編検討委員会」で3つの小学校の統合について検討されました。そして、同年12月1日付でこの再編検討委員会は、横浜市教育委員会に対し「霧が丘地区の小規模校の再編について」との文書を提出しました。その結果、霧が丘第一、第二及び第三小学校を再編統合することが適当である、統合後に使用する学校施設は、第二小学校が適当と考えるという結論となりました。平成17年2月23日、横浜市議会は、3つの小学校を廃止し、霧が丘小学校を設置することを議決しました。平成18年度には再編統

合が実施され、霧が丘小学校は、霧が丘第二小学校に設置されました。

- (3) この再編統合により、第一、第三小学校の学校施設跡地の利用が次の問題となりました。そして平成17年2月頃、地域の自治会長等を委員とする「霧が丘地区小学校跡地活用検討委員会」が組織されました。

この活用検討委員会は、地域施設の設置先及び設置すべき地域施設について検討し、平成17年12月16日、緑区長に対し、「霧が丘地区の小学校跡地の活用について」と題する意見を提出し、地域施設の設置場所を霧が丘第三小学校の跡施設とすること、設置する地域施設を、コミュニティハウス、地域ケアプラザ、防犯・防災活動の拠点となる会議室、障害者団体が運営する喫茶コーナー、地域資料室、グラウンド・体育館とするといった内容の要望を述べました。

しかし、活用検討委員会では、第一小学校の跡地等の跡施設の活用方法について積極的な議論がなされた形跡はありません。

- (4) 霧が丘第一小学校跡地等の活用については、活用検討委員会の意見提出の後には特に議論されることもなく、周辺住民が今後どうなるのかといった噂話をするとといった程度そのまま推移しました。この間、おそらく横浜市内でその利用について検討が進められていたようです。その後、平成20年1月になって私立学校法人の公募を実施すること、これについての説明会を開催するとの文書が回覧されました。そして、同年4月から霧が丘第一小学校を活用する私立学校（大学、専門学校、NPO法人を除く）の公募手続が開始されました。この公募の結果、学校法人高根学園（横浜市青葉区奈良5丁目14番1号）が事業予定者に決定しました。同学園と決定するについての審査委員会の審査では「事業予定者の提案は、地域との協働や施設整備計画について魅力的かつ意欲的なものでした。地域・教職員・保護者で組織する『地域交流委員会』を設置し、活動の場として校舎の一部に『地域交流スペース』を設置することや、災害時避難場所として校舎・体育館・校舎等の提供及び防災備蓄庫の整備という具体的内容が高く評価されました。また、ビオトープの整備、壁面の緑化等、環境に配慮した提案もなされていました」という評価がなされていました。

ところが、この事業予定者である高根学園は辞退届を提出し、横浜市は同学園を事業予定者から取消しました。

- (5) 平成23年7月横浜市は、霧が丘第一小学校の跡地を活用する民間事業者を公募しました。この公募では、第一回目の公募と異なり、私立学校の公募ではなく、広く民間事業者を公募するとしました。それは、跡地が第一種低層住宅専用地域であることから、これに合致する

利用であるなら学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く）、戸建住宅、共同住宅、福祉施設等、特に制約は設けられませんでした。

この2回目の公募に応募したのは、私立の中学校・高等学校の補完施設としての利用を目指す学校法人と、宅地造成を目指す民間デベロッパーでした。平成23年12月14日、この両者について審査委員会は、前者の学校法人は「既存建物を使用し、施設を広く地域に開放する等の提案は、地域環境への配慮、地域社会への貢献につながり、評価されました」としました。しかし、「グラウンドと体育館についての利用については明確でしたが、校舎については、その利用方法が具体性に欠けるものとなっていました。校舎の利用案は、放課後の課外活動で利用する実習室、教員研修室、合宿施設（多目的教室）、地域交流施設及び国際交流施設とするものであり、このように利用目的が、通常の授業以外に限られるため、学校教育法第1条で定める中学校・高等学校の施設として該当しない恐れがありました」としました。もっとも、審査委員会がこのような理解をする必要があるかどうかは疑問だと思います。なぜなら、もともと建築基準法別表第2（い）第4号は「学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これに類するもの」が建築可能としており、幅を持っているからです。

後者の民間デベロッパーは、「既存建物をすべて解体した後、新たな道路の整備や宅地の造成を行い、戸建住宅として土地利用を転換するものです。周辺に与える影響が大きいとの指摘もありましたが、戸建分譲という事業目的が明確で、実現性の高い事業であるとともに、住民が増えることで、地域が活性化することが期待できます」「地域貢献としては、広く地域に開放する防災広場を設け、防災備蓄庫は周辺住民用のスペースも含めて設ける提案となっています。その維持管理方法や運営の継続性については懸念もありましたが、（後者の応募者は）、分譲後も防災広場等の維持管理や運営に参画する意思を持っており、提案内容を実現させる意欲が感じられました」としました。そして後者を事業予定者と選考しました。

この選考を経て、平成23年12月末、横浜市は、タクトホーム株式会社を事業予定者として決定しました。

- (6) 霧が丘6丁目の住民が疑問に思うのは、まず、霧が丘第一小学校の利用方法については、地域住民と議論がなされていないことです。確かに、第二小学校に統合する、第三小学校を地域施設の場所とすることは議論されましたが、第一小学校の跡地をどのように利用するかということを議論したことはありません。平成16年に行われた再編検討委員会では、統計をもとに2,125件の学校跡地の施設転用についての説明がありました。活用が1,748件、未活用

が377件、活用事例としては、社会教育施設、社会体育施設、体験交流施設、庁舎等、老人福祉施設、備蓄倉庫、老人デイケアセンター等がありました。しかし、その中に民間のデベロッパーに売却して分譲販売等という説明はありませんでした。

常識的に考えても、公立学校の学校跡地が民間業者に分譲目的で売却されるということは、多くの地域住民にとって想像しがたいところです。もし、再編検討委員会や活用検討委員会において、統合後の存続校にも地域施設の設置場所にも当たらない学校跡地が、分譲を目的とする業者に売却されることもあり得ることが予め分かっていたら、議論の方向は変わっていたはずで、少なくとも霧が丘6丁目の住民は大反対したはずで、

現在、6丁目の住民の大多数がタクトホーム株式会社への売却に反対しているのは、タクトホームという会社の問題ではなく、地域の核となるべき学校跡地が分譲されてしまい、住環境が劣化することを恐れるからです。但し、ありえない仮定として、地域住民の意向が売却を認めるものだとしても、売却方法やその価格には問題があります。いずれにせよ、廃校となった第一小学校をどのように利用し活用するかについては、六丁目自治会を含む地域住民が参画して決めるべきことだと思います。この参画の機会を与えないままなされた事業予定者の決定は、地域まちづくりについて市民等の権利と責務を認め、横浜市と市民等の協働による地域まちづくりを定めた横浜市地域まちづくり推進条例第3条、第5条に違反しています。また、横浜市に地域まちづくりに関する情報の提供を定める同条例第7条に違反するものと考えられます。そして、このように違法に決定された事業予定者との間で締結された第一小学校の跡地や建物等の売却についての契約も違法であると思われる。

(7) また、霧が丘第一小学校の跡地や建物を戸建建物として分譲することを前提として売却することは、仮に明確に違法ではないとしても、極めて不当です。

子どもの数の減少により小学校の統廃合が教育上の観点から妥当だと評価されうることと、その小学校の存している土地や建物を処分してしまっただけという事は別問題です。

もともと、第一小学校周辺が区画整理された際、当時の地権者は、道路の整備、学校、地域施設の整備といった地域としての興隆ということを願い、減歩になることを甘受して土地の提供に応じてきました。小学校は学区を構成し地域社会の核となるものです。もし、この小学校が将来なくなるかも知れないことが分かっていたとするなら、霧が丘6丁目の旧地権者は土地提供には応じなかったものと考えられます。

この点を措くとしても、もともと児童数の減少ということ自体が永続的なものなのかどう

か疑問があります。もともと、霧が丘の3つの小学校が設けられてから30年余しか経っていません。30年余前に今日の事態が予想できなかったのと同様に、30年後のことも予想できません。少子化ということが説得的でないことは、近接する長津田みなみ台のいぶき野小学校の学区や長津田台地区、長津田第二小学校の学区から通学に便宜な児童を受け入れば、第一小学校を再開することすらできない話ではありません。いったん、霧が丘第一小学校の跡地を売却し、これを分譲してしまえば、将来、児童数の増加に応じて新たな小学校を設けるということも不可能となってしまいます。当面、廃校となった第一小学校の跡地をそのままの状態でも存続させ、グラウンドは子供達の遊び場や高齢者の運動広場として使用したり、また、芝や若干の樹木を植栽して緑地として確保することも有用な使い途だと思います。広い空間が、防火帯としての機能を有することは言うまでもありません。

東日本大震災の後、地震等の緊急時の避難施設がどれほど重要であるかについては、横浜市民だけでなく国民全般が広く認識したところです。そして、このような避難施設が特に必要なのが、高齢者、足腰の不自由な人、子供達であることは明らかです。廃校となる霧が丘第三小学校跡地にはコミュニティセンターや地域ケアプラザが設けられ、グラウンドや体育館も存していますが、霧が丘6丁目の住民がここに行くためには高低差のある地形や道路を歩き、歩道橋を渡らなければなりません。地震による火災を想起すれば、高齢者等にとってどれほど困難であるかを想像することは容易です。避難施設が住居の近くに存するということは、避難施設として有用性の基本です。この意味において、第一小学校の跡地や施設は、直ちに学校としての機能を回復するには至らなくても、広い空間として、存在するだけでも避難場所としての機能は十分に果たすことができます。これは、多くの地域住民、とりわけ高齢者等の生命身体を守るための有用な手段になるものと思われまます。

以上の諸点を考えると、霧が丘第一小学校の跡地を事業予定者であるタクトホーム株式会社に売却処分することは、市有地の活用方法として合理性がなく不当です。

4 違法又は不当な売却処分は市の財政に損害を与えることとなります。

前述のように売却される必要のない又は売却されるためには地域住民が参画して協議される事が必要な、地域の中核施設である霧が丘第一小学校の用地13,121㎡を約13億円で売却することは、市の財政に損害です。すなわち、現在又は将来に同じ公共用地を取得するためには、遥かに高い財政支出が予想されます。近くの地価公示地である横浜緑住9の価格は㎡単位178,000円であり、この価格を基準に総額を概略計算すると約23億3千万円となり、約10億円以上の差額が必要となります。

また、仮に今後、地域住民が参画して協議された結果、一部又は全部が売却されるとしても、その売却方法と価格決定については、競争入札に基づくべきです。すなわち、市場価格の指標である公示価格を基準とした総額との差額を単純計算すれば、約10億円以上が損害となります。

- 5 以上の通り、地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実を証する書面を添え、必要な措置を請求する次第です。

以上