

那 霸 市 公 報

号外第689号

毎月2回 1, 15日発行

発 行 所

那霸市泉崎1丁目1番1号

那霸市総務部総務課

目 次

監 査 委 員 公 表

那霸市職員措置請求監査結果について(公表)	41
-----------------------	----

監 査 委 員 公 表

那 監 公 表 第 7 号

平成20年3月25日

掲 示 済

那霸市監査委員	長嶺	紀雄
同	宮里	善博
同	洲鎌	忠
同	知念	博

那霸市職員措置請求監査結果について(公表)

地方自治法(昭和22年法律第67号)第242条第4項の規定に基づき、住民監査請求に係る監査の結果を、次のとおり公表する。

那霸市職員措置請求監査結果

【那霸新都心地区(おもろまち一丁目)土地利用事業に係る住民監査請求】

平成20年3月

那霸市監査委員

第 1 監査の請求

- 1 請求人
知念徹治他 29 人
- 2 請求書の提出
平成 20 年 1 月 29 日
- 3 請求の内容
原文 (那覇市職員措置請求書) のとおり

那覇市職員措置請求書

平成 20 年 1 月 29 日

那覇市監査委員 殿

本請求に至った経緯

請求人らは、那覇市が進めようとしている「那覇市新都心地区(おもろまち一丁目)土地利用事業」に関し、那覇新都心地区の周辺住民らによる「おもろまち一丁目住環境を考える会」を結成し、那覇市長らに対し、下記に記載する土地の用途地域変更並びに公用地の売却処分を行わない旨、繰り返し請求し、周辺住民らに対し、十分な説明と誠意ある対応をなすことを求めてきた。

しかしながら、これに対し那覇市側は、形式的な説明会と一度の公聴会を行ったのみで、何ら誠意ある対応を行わず、本年 1 月 26 日に行われた市の説明会においても形式的な説明を繰り返すのみで、何ら請求人らの質問、要望に対する誠意ある回答を得ることができなかった。

よって、請求人らは、不本意ながら本請求に及んだ次第である。

那覇市長に対する措置請求の要旨

下記第 1、第 2 記載のとおり、本件土地用途地域変更並びに本件土地売却処分は違法かつ不当であるから、地方自治法第 242 条第 1 項の規定により、別紙事実証明書を添付の上、監査委員は、市長に対し、次の措置を講ずるように勧告し、その他、必要な措置を講ずるよう請求する。

- 1 「那覇市長は、行政財産である那覇市おもろまち一丁目 1 番 1 及び 1 番 2 の土地売却処分を中止又は取り消すこと。」
- 2 「那覇市長は、那覇市おもろまち一丁目 1 番 1 及び 1 番 2 の土地区域の用途地域変更を取り消し、同土地売却処分を中止又は取り消すこと。」

第 1 不公正価格による公財産の処分

- 1 那覇市は、行政財産である那覇市おもろまち一丁目 1 番 1 及び 1 番 2 の土地

(以下、本件公有地)について平成元年1月ころから、「那覇新都心開発整備事業」と称する土地利用計画に基づき、これを行政施設たる市役所予定地域であると広報し、周辺住民を誘致したが、那覇市長翁長雄志及び氏名不詳の那覇市議会議員並びに職員らは平成18年に至って突如、前記土地利用計画を変更し、同年9月6日、本件公有地を売却する計画のもとに民間事業者の公募を行い、同年12月5日、大和ハウス工業株式会社、オリックス・リアルエステート株式会社、株式会社大京で構成する共同事業者(以下、「共同事業者」という)を土地買受希望価格70億6,626万円(1坪当り約106万円、1㎡当り約32万円)で優先交渉権者に決定し、平成19年12月3日、本件公有地の大部分を占める第二種住居地域の土地を近隣商業地域に変更した上、同年12月開催の那覇市定例議会において、前記共同事業者に対する本件公有地売却に関する議案を承認可決した(以下、本件売却処分。)[資料(1)ないし(3)]。

2 ところが、本件売却処分の価格は、以下のとおり、本件公有地の売却価格として市場価格を著しく下回る不公正な価格であることが明らかである。

すなわち、

(1) 平成15年8月末の時点でも本件公有地周辺の公団分譲地1坪当り約127万円(1㎡当り38万4千円)を最低売却価格として購入者を募集しており[資料(4)、(5)]、那覇新都心地域の地価が年々上昇傾向にある近年の状況からして、本件公有地の市場価格もこれを下回ることは考えられないこと。

(2) 請求人らが平成19年12月28日に都市再生機構から取り寄せた資料[資料(5)]によると、本件公有地に隣接する那覇市おもろまち一丁目2番1の土地(現日本銀行那覇支店用地)は、1坪当り約178万5千円(1㎡当り54万円)で取引されていること。

(3) 上記(1)及び(2)より、本件公有地の公正な市場価格は、少なくとも1坪当り170万円~180万円を下回らず、従って、少なくとも113億6,000万円を下回らない。

(4) よって、本件売却処分価格は、本件公有地について、その公正な市場価格(113億6,000万円)をおよそ42億9,374万円下回るものであるから、本件公有地の市場価格を著しく下回る。

3 従って、上記のとおり、本件公有地の市場価格を著しく下回る価格でなされた本件売却処分は、不適正な対価でなされた公有財産の処分であり、地方自治法第237条第2項に反し、違法かつ不当である。

また、本件売却処分により、那覇市が本件公有地の市場価格と本件売却処分価格の差額相当の経済的損失を被ることは明らかである。

4 よって、本件売却処分は、上記のとおり違法かつ不当なものであるから、監査委員は、市長に対し、次の措置を講ずるように勧告し、その他、必要な措置を講ずるよう勧告せよ。

「那覇市長は、本件公有地の売却処分を中止又は取り消すこと。」

5 上記のとおり、地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添付の上、必要な措置を請求する。

第2 違法不当な目的による公用地の用途地域変更

1 那覇市は、平成元年1月ころから、「那覇新都心開発整備事業」と称して、平成4年9月18日に「土地区画整理事業を施行するための施行規定及び事業計画」として建設大臣の認可を受け、本件公有地は行政施設たる市役所予定地

であると広報し、本件土地の大部分を第二種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)に指定した上、将来にわたる静謐で快適な居住環境を宣伝して周辺住民らを誘致した。

- 2 ところが、那覇市長翁長雄志及び指名不詳の那覇市議会議員並びに職員らは、平成 18 年度に至って突如、前記まちづくり計画を変更し、同年 9 月 6 日、本件公有地を売却する計画のもとに民間事業者の公募を行い、同年 12 月 5 日、前記共同事業者を土地買受希望価格 70 億 6,626 万円で優先交渉権者に決定し、平成 19 年 12 月 3 日、本件公有地の大部分を占める第二種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)の土地を近隣商業地域(建ぺい率 80%、容積率 400%)に変更した(以下、本件土地用途地域変更)上、同年 12 月開催の那覇市定例議会において、前記共同事業者に対する本件公有地売却に関する議案を承認可決した(以下、本件売却処分。)[資料(1)ないし(3)]。
- 3 しかしながら、当初より本件公有地の売却処分を企図してなされた本件土地用途地域変更は、将来にわたる静謐で快適な居住環境を期待して集まった本件公有地周辺に対する信義則に反し、本件公有地周辺住民らの環境権を侵害するものであり、明白かつ重大な違法があるから、本件土地用途地域変更は違法かつ不当であり、これに基づく本件売却処分もまた違法かつ不当である。
また、さらに、前記第 1 で述べたとおり、本件売却処分は著しく不公正な価格による公共財産の処分として違法かつ不当であるから、当初よりこれを企図してなされた本件土地用途地域変更もまた違法かつ不当である。
- 4 よつて、本件土地用途地域変更ならびに本件売却処分は、上記のとおり、本件公有地の周辺住民らに対する信義則に反し、本件公有地の周辺住民らの環境権を侵害し、違法かつ不当であるから、那覇市は、本件公有地の周辺住民らに対し、不法行為に基づく損害賠償の義務を負い、これと同額の経済的損失を被る。
- 5 よつて、本件土地用途地域変更ならびに本件売却処分は違法かつ不当なものであるから、監査委員は、市長に対し、次の措置を講ずるように勧告し、その他、必要な措置を講ずるよう勧告せよ。
「那覇市長は、本件土地用途地域変更を取り消し、本件売却処分を中止又は取り消すこと。」
- 6 上記のとおり、地方自治法第 242 条第 1 項の規定により、別紙事実証明書を添付の上、必要な措置を請求する。

請 求 人 (本監査結果では省略)

添付書類

- (1) 「那覇新都心物語」と題する小誌 那覇新都心物語編集委員会作成
- (2) 意見交換会 レジユメ
- (3) 那覇市新都心地区(おもろまち一丁目)土地利用者募集における優先交渉権者の決定についてと題する書面。 作成者 那覇市
- (4) 本件土地周辺の売却価格を示す図面
- (5) 本件土地周辺の売却価格を示す価格表

第 2 請求の受理

本件措置請求は、地方自治法（以下「法」という。）第 242 条に規定する要件を備えているものと認め、これを平成 20 年 3 月 5 日に受理した。

第 3 監査の実施

1 請求人の証拠の提出及び陳述

法第 242 条第 6 項の規定に基づき、平成 20 年 3 月 11 日、請求人 3 人及び代理人 1 人が、新たな証拠の提出と本件措置請求の補足陳述をした。その際、同条第 7 項の規定に基づき、経営企画部及び都市計画部の関係職員が立ち会った。提出された新たな証拠

- (1) 意見書（株式会社福治不動産鑑定所）
- (2) 意見書（仲程不動産鑑定株式会社）
- (3) 那覇市管財事務取扱要領（抜粋）

2 監査対象事項

「那覇新都心地区（おもろまち一丁目）土地利用事業」に係る那覇市おもろまち一丁目 1 番 1 及び 1 番 2 の土地（以下、「本件公有地」という。）の売却処分及び用途地域変更を監査対象とした。

3 監査対象部局及び関係人調査対象者

(1) 監査対象部局

- ア 経営企画部 経営企画室
- イ 都市計画部 都市計画課

(2) 関係人調査対象者

- ア 株式会社福治不動産鑑定所
- イ 仲程不動産鑑定株式会社
- ウ 総務部 管財課

第 4 監査の結果

1 事実の確認

監査対象とした事項について、監査対象部局に対して関係書類の調査、法 199 条第 8 項の規定に基づく関係人から事情聴取、引き続き関係職員から事情聴取を実施した結果、以下の事実を確認した。

(1) 売却処分に至った経緯

- ア 平成 5 年 4 月 28 日 那覇市新庁舎建設位置の選定に関する答申「那覇市新都心地区の候補地に建設することが適当」
- イ 平成 17 年 6 月 17 日 沖縄県が那覇市土地開発公社を経営健全化団体に指定
- ウ 平成 17 年 6 月 29 日 市長記者会見において、「那覇市土地開発公社保有地の一部は民間貸付のため那覇市が再取得する」と表明

工	平成 18 年 3 月 31 日	那覇市土地開発公社から本件公有地を取得
才	平成 18 年 3 月 31 日	那覇市附属機関の設置に関する条例に基づく那覇市土地利用事業者選定委員会の組織運営等に関する規則の制定
力	平成 18 年 6 月 9 日	土地鑑定評価業務委託契約締結
キ	平成 18 年 6 月 28 日	新都心地区における庁舎候補地等の説明会 (地主協議会の理事等)
ク	平成 18 年 6 月 30 日	新都心地区における庁舎候補地等の説明会 (新都心自治会、通り会の代表・理事等)
ケ	平成 18 年 7 月 12 日	市長記者会見において、「庁舎候補地を売却する方向で検討を進めたい」と表明
コ	平成 18 年 8 月 30 日	公有地の拡大の推進に関する法律の一部改正が施行
サ	平成 18 年 9 月 6 日	市長記者会見において、本件公有地の土地利用事業者募集要項を公表
シ	平成 18 年 12 月 5 日	那覇市土地利用事業者選定委員会が提案合格者 2 者を答申
ス	平成 18 年 12 月 6 日	土地利用事業者の優先交渉権者の決定
セ	平成 18 年 12 月 26 日	優先交渉権者決定、事業提案概要の説明会 (地主協議会の代表等)
ソ	平成 18 年 12 月 27 日	優先交渉権者決定、事業提案概要の説明会 (地主協議会、自治会会長、通り会の代表等)
タ	平成 19 年 3 月 30 日	土地利用事業者の優先交渉権者と覚書締結
チ	平成 19 年 4 月 19 日	土地利用事業提案概要の説明会 (自治会、通り会の代表・理事等及び近隣住民)
ツ	平成 19 年 4 月 21 日	土地利用事業提案概要の説明会 (自治会、通り会の代表・理事等及び近隣住民)
テ	平成 19 年 7 月 4 日	内閣総理大臣が地域再生計画を認定 (周辺環境調和型「亜熱帯庭園都市」による地域活力の再生)
ト	平成 19 年 7 月 20 日	事業提案の改善案及び環境影響調査の説明会 (自治会、通り会の代表等及び近隣住民)
ナ	平成 19 年 8 月 17 日	事業提案の改善案及び環境影響調査の説明会 (自治会、通り会の代表等及び近隣住民)
ニ	平成 19 年 9 月 16 日	事業提案の改善案及び環境影響調査・都市計画変更の説明会 (自治会、通り会の代表等及び近隣住民)
ヌ	平成 19 年 12 月 25 日	那覇市議会定例会において、本件公有地の処分の同意
ネ	平成 20 年 1 月 26 日	土地利用事業計画の説明会 (自治会、通り会の代表等及び近隣住民)
ノ	平成 20 年 2 月 1 日	土地売買契約締結

(2) 用途地域の変更の経緯

本件公有地の用途地域を第二種住居地域から近隣商業地域への変更の手続きは、以下のとおりである。

- ア 沖縄県との事前協議
協議 平成 19 年 8 月 6 日
回答 平成 19 年 8 月 9 日
- イ 住民説明会
平成 19 年 9 月 16 日
- ウ 公聴会 (都市計画法第 16 条第 1 項)
平成 19 年 10 月 12 日
- エ 都市計画案の公告・縦覧 (都市計画法第 17 条第 1 項)
公告 平成 19 年 10 月 18 日
縦覧 平成 19 年 10 月 18 日～平成 19 年 11 月 1 日
- オ 那覇市都市計画審議会 (都市計画法第 19 条第 1 項)
諮問 平成 19 年 11 月 2 日
審議 平成 19 年 11 月 13 日
答申 平成 19 年 11 月 16 日
- カ 沖縄県知事の同意 (都市計画法第 19 条第 3 項)
申請 平成 19 年 11 月 16 日
同意 平成 19 年 11 月 30 日
- キ 那覇市広域都市計画の変更の告示及び都市計画図書の写しの送付 (都市計画法第 20 条第 1 項)
告示 平成 19 年 12 月 3 日
送付 平成 19 年 12 月 11 日
- ク 那覇市広域都市計画の変更の縦覧 (都市計画法第 20 条第 2 項)
縦覧 平成 19 年 12 月 3 日

2 監査対象部局の説明

経営企画部経営企画室及び都市計画部都市計画課に資料の提出を求め、また、措置請求書に記載された内容についての説明を受けた。その要旨は以下のとおりである。

「第 1 不公正価格による公財産の処分」について

(1) 那覇市は本件公有地について、市役所予定地域であると広報し、周辺住民を誘致したが、平成 18 年に至って突如、土地利用計画を変更したか。

ア 市役所予定地域であると広報し、周辺住民を誘致したか、について

(ア) 本市においては一般的に「庁舎候補地」としていたものであり、措置請求書にある「市は、市役所予定地域であると広報し、...誘致した」ことについては、請求書の添付書類(1)「那覇新都心物語」や、上記答申後の平成 7 年 6 月からこれまでの市議会議事録からは、建設位置が決定されたうえで「予定(地域)」と表明している記録は確認できない。(平成 17 年那覇市策定『土地開発公社の経営の健全化に関する計画』など)

(イ) 那覇新都心土地区画整理事業の施行者は、独立行政法人都市再生機構(旧地域振興整備公団)であり、都市再生機構に確認したところ、公募分譲は都市再生機構(旧地域振興整備公団)として実施したものであり、那覇市と具体的に連携して公募した事実はないとのことである。

イ 平成 18 年に至って突如、土地利用計画を変更したか、について

「1 事実の確認」で述べたとおり、土地利用変更について、市は公表、

説明会などを実施してきたものである。

- (2) 本件公有地の売却処分価格は、市場価格を著しく下回る不公正な価格であるか。

請求書の添付書類(5)にある本件公有地周辺の各土地の価格のみから導かれている「本件公有地の市場価格」が「公正」であるかどうかは判断出来ない。従って、「市場価格を著しく下回る」とは判断できないと考える。

- (3) 本件公有地の市場価格を著しく下回る価格でなされた本件売却処分は、不適正な対価でなされた公有財産の処分であり、法第 237 条第 2 項に反し、違法かつ不当であるか。

ア 平成 18 年 7 月に行なった不動産鑑定評価書(2者)を基に、実際の取引事例価格を参考に、価格の競争原理を加味し、取引事例価格に上乘せして最低売却価格 66 億 3 千万円(約 30 万円/m²)を設定している。

イ 平成 18 年 9 月発表の募集要項において「用途地域にとらわれず」として提案を募り、また提案内容の審査及び価格の両方の面から競争を行っている。

公募の結果として、事業者の土地買受希望価格 70 億 6,626 万円(約 32 万円/m²)は、当該募集の公正な手続きの基に、各応募者において、事業採算性にに基づきそれぞれの事業提案内容に見合った、かつ競争原理を踏まえた価格、すなわち民間の市場評価を経た結果として提示されたと考えられる。

ウ 平成 18 年 7 月から平成 20 年 2 月 1 日のおもろまち周辺の土地価格の動向及び本件公有地の用途地域変更に伴う効用増の有無について考慮した不動産鑑定士からの意見書においては、2 者の推定価格は 1 m²当り 31 万円(約 68 億 5 千万円)及び 27 万 7 千円(約 61 億 2 千万円)である。

従って、本件公有地の売却については、不適正な対価でなされた公有財産の処分ではなく、よって、違法かつ不当ではないと考える。

「第 2 違法不当な目的による公用地の用途地域変更」について

- (1) 那覇市は本件公有地を行政施設たる市役所予定地であると広報し、本件土地の大部分を第二種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)に指定した上、将来にわたる静謐で快適な居住環境を宣伝して周辺住民らを誘致したか。

本件公有地について、大部分が第二種住居地域に指定されていることは事実である。(中環状線側から 25m の範囲は、近隣商業地域(建ぺい率 80%、容積率 300%である。)

なお、那覇新都心地区計画において、本件公有地周辺は、商業業務(e)地区及び一般住宅(a)地区の中でも「a-3 地区」として「...商業業務地区及び既成市街地との緩衝地区として、中低層住宅の立地を図ります。」との位置づけがされているところである。

- (2) 平成 18 年に至って突如、前記まちづくり計画を変更し、同年 9 月 6 日、売却のための民間事業者の公募を行い、同年 12 月 5 日、土地買受希望価格 70 億 6,626 万円で優先交渉権者を決定し、平成 19 年 12 月 3 日、土地用途地域変更の上、同年 12 月開催の那覇市定例議会において、本件公有地売却に

関する議案を承認可決したか。

平成 4 年に建設大臣の認可を受けた土地区画整理事業について「認可を受けた」主体は、旧地域振興整備公団(現独立行政法人都市再生機構)であり、かつ、当該計画は平成 17 年 1 月に換地処分公告がされて、土地区画整理事業は終了している。従って、事業が終了し、かつ、当該計画自体の認可を受けていない那覇市長が直接その「変更」を行うことはできないものである。

また、用途地域変更については、平成 19 年 12 月 3 日に告示し、用途地域を近隣商業地域(建ぺい率 80%、容積率 300%)から近隣商業地域(建ぺい率 80%、容積率 400%)に、第二種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)から近隣商業地域(建ぺい率 80%、容積率 400%)に変更したものである。

(3) 当初より本件公有地の売却処分を企図してなされた本件土地用途地域変更は、将来にわたる静謐で快適な住環境を期待して集まった本件公有地周辺住民らに対する信義則に反し、本件公有地周辺住民らの環境権を侵害したか。

ア 本件公有地及びその周辺地区(那覇新都心メディアビル、サンエーメインプレイス、DFS等が立地する地区)は、各種上位計画において、商業業務地区として位置づけられており、本件公有地の望ましい土地利用のあり方から用途地域を変更したものであり、公有地売却処分を企図したものではない。

イ 本件公有地南側地区の用途地域は第一種住居地域であり、店舗、事務所などと調和した住宅地の環境を保護する地域になっている。住宅とともに 3 千平方メートル以下の店舗、事務所などが混在して立地できる地域であり、低層住宅のみを立地させる地域にはなっていない。

ウ 平成 9 年に策定した那覇新都心地区地区計画において、本件公有地南側地区は、第一種住居地域の用途制限の範囲内で、商業業務地区と既成市街地との緩衝地区として中低層住宅の立地を図る地区という位置づけになっている。

エ 用途地域については、国土交通省や沖縄県の都市計画運用指針に、「都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確に見直しを図ることが望ましい。」との考えが示されている。

用途地域は周辺の用途地域の種類を考慮し、土地利用に極端な違いが生じないように定めることが基本である。沖縄県においては、「沖縄県都市計画運用指針(案)」を策定し、用途地域の区域設定について考え方を示している。本件公有地と周辺の用途地域の関係は、沖縄県の区域設定の考え方に適合しており、本件公有地の用途地域変更は、周辺地区との関係を十分考慮した適切なものであると考えている。

従って、本件公有地周辺(南側)地区住民らに対する信義則に反しておらず、環境権を侵害するものではないと考えている。

(4) 本件土地用途地域変更は違法かつ不当か。

本件公有地及びその周辺地区(那覇新都心メディアビル、サンエーメインプレイス、DFS等が立地する地区)は、各種上位計画において、商業業務地区として次のとおり位置づけられている。

ア 沖縄県決定「那覇広域都市計画『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』」では、「那覇新都心地区には、都市機能の分担を図る観点から、業

務地を計画的に配置する。」、「那覇新都心地区は、中心市街地に準ずる商業地として位置づける。」となっている。

イ 那覇市策定「第3次那覇市総合計画」では、「新都心地区では、行政、商業業務の中核機能、文化機能と総合公園が一体となった、住環境の優れた住宅地を形成する。」とあり、本件公有地は、商業・業務ゾーンに位置づけられている。

ウ 那覇市策定「那覇市都市計画マスタープラン」では、土地の利用区分として「業務地区」、土地利用の方針として「市の行政施設や各種業務機能が集積する広域的な商業業務拠点として高度利用を推進する。」となっている。

エ 地域振興整備公団策定「那覇新都心開発整備事業基本計画調査報告書」では、土地利用方針として商業・業務地区、土地利用計画として商業・業務施設用地となっている。

オ 平成6年3月那覇新都心街づくり推進協議会が策定した「那覇新都心街づくり形成計画調査」報告書や平成7年1月に策定した「那覇新都心街づくり方針」では、商業業務地区となっている。同報告書によると、「商業業務地区の中で、那覇市の行政施設予定地については、土地利用計画を考慮し、第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）とする。」との記述がある。ここでいう「土地利用計画を考慮」というのは、具体的に行政施設の計画があり、行政施設という用途と高い容積率を必要としないことを考慮してという意味である。用途別の区分で商業業務地区と位置づけされているが、第二種住居地域としたのは、このような経緯によるものである。

従って、本件公有地は、各種上位計画で商業業務地区として位置づけられていることから、その位置づけを十分に発揮させるよう、第二種住居地域から本来の位置づけである商業系の用途地域に変更することが適切であると考慮しており、本件公有地の用途地域変更は、違法かつ不当に当たらないと考えている。

3 判 断

本件措置請求において請求人らは、本件公有地の売却処分を中止又は取り消すこと、及び本件公有地の用途地域変更の取り消しを主張している。

このことについて、前記「第4監査の結果 1 事実の確認 2 監査対象部局の説明」に基づき、以下のように判断する。

(1) 不公正価格による公財産の処分は違法かつ不当か

請求人らは、市役所予定地域であると広報し、周辺住民を誘致した本件公有地を、市場価格を著しく下回る不公正な価格で売却処分することは、不適正な対価でなされた公有財産の処分であり、法第237条第2項に反し、違法かつ不当であると主張している。

そこで、本件公有地を売却することは違法・不当かについて、ア 市役所予定地域であると広報、誘致し、突如変更したか、イ 売却処分価格は市場価格を著しく下回る不公正な価格か、ウ 不適正な対価でなされた公有財産の処分であり、法第237条第2項に反しているか、の3点で判断する。

ア 本件公有地を市役所予定地域であると広報し、周辺住民を誘致したが、平成18年に至って突如、土地利用計画を変更したと主張していることについて

(ア) 本件公有地の広報及び誘致活動については、「第 4 監査の結果 2 監査対象部局の説明」のとおり、「市役所予定地域」であるとの事実はない。

新都心地区の公募分譲は那覇新都心土地区画整理事業の施行者である独立行政法人都市再生機構（旧地域振興整備公団）が実施している。

(イ) 「平成 18 年に至って突如、土地利用計画を変更した」ことについては、「第 4 監査の結果 1 事実の確認 (1) 売却処分に至った経緯」で述べたとおりである。

以上により、請求人らが主張するような事実は当たらないものと判断する。

イ 本件公有地の売却処分価格は、市場価格を著しく下回る不公正な価格であると主張していることについて

(ア) 本件公有地についての土地鑑定評価を、平成 18 年 6 月 9 日、不動産鑑定士（2 者）に依頼している。

(イ) 最低売却価格 66 億 3 千万円は、不動産鑑定士（2 者）の鑑定評価額（57 億 7 千万円、57 億 4,400 万円）を基に設定されている。また、売却処分価格は 70 億 6,626 万円である。

(ウ) 本件公有地の売却処分の経緯は、「第 4 監査の結果 1 事実の確認」のとおりである。売却処分の手続きは、「那覇新都心地区（おもろまち一丁目）土地利用事業者募集要項」に沿って行われ、那覇市土地利用事業者選定委員会の答申を受け、市が決定したことは適正である。

(エ) 請求人らの請求書の添付書類(4)(5)をもって本件公有地の市場価格として判断できるものではないものと思われる。

以上により、請求人らがその公正な市場価格を大幅に下回るものであるという主張は、当たらないものと判断する。

ウ 不適正な対価でなされた公有財産の処分であり、法第 237 条第 2 項に反しているかについて

売却処分価格については、「3 判断 (1) イ」で述べたとおりであり、法第 237 条第 2 項でいう適正な対価としての市場価格であることから、違法かつ不当には当たらないと判断する。

エ 本件売却処分は、請求人らが主張する違法かつ不当なものであるから本件公有地の売却処分を中止又は取り消すことについては、以上のことから理由がないものと判断する。

(2) 違法不当な目的による公用地の用途地域変更について

請求人らは、本件公有地の売却処分を企図してなされた本件土地用途地域変更は、将来にわたる静謐で快適な居住環境を期待して集まった本件公有地周辺住民らに対する信義則に反し、本件公有地周辺住民らの環境権を侵害するものであり、明白かつ重大な違法があるから本件土地用途地域変更は違法かつ不当であると主張している。

一般的に都市計画法に基づく土地用途地域変更は、財務会計行為を対象とする住民監査請求に該当しないものと考えるが、本件公有地売却処分との関連があると思われるので、念のため、ア 用途地域変更手続き、イ 用途地域変更理由の 2 点について違法かつ不当かを検討する。

ア 用途地域変更手続きについて

用途地域変更の手続きは、「第 4 監査の結果 1 事実確認 (2)用途地域変更の経緯」で述べたとおりであり、都市計画法に基づき必要な手続きが適正に行われ、請求人らが主張するような違法かつ不当な用途地域変更には当たらない。

イ 用途地域変更理由について

用途地域変更理由は、以下のとおりである。

(ア) おもろまち一丁目 1 番街区地区及びその周辺地区は、各種計画において商業業務地区として位置づけられていること。

(イ) 市庁舎候補地については、様々な要因により市庁舎建設が困難になったことから、民間事業者による地域活性化の観点で土地利用を行うことになったこと。

(ウ) 地域再生法(平成 17 年法律第 24 号)の規定に基づき、当該地区の商業業務地区としての土地利用を実現し、本市の発展につなげるため、本市全域の地域再生計画を策定し、平成 19 年 7 月 4 日に内閣総理大臣の認定を受けたこと。

用途地域の変更に当たっては、国土交通省の「都市計画運用指針」の用途地域の指定の見直し及び廃止に関する基本的な考え方のもとに実施されており、請求人らが主張するような違法かつ不当な用途地域変更には当たらない。

4 結 論

以上のことから、「那覇市長は、本件公有地の売却処分を中止又は取り消すこと。」及び「那覇市長は、本件土地用途地域変更を取り消し、本件売却処分を中止又は取り消すこと。」という請求人らの主張には理由がないものと認める。