

「平成 22 年 3 月 2 日、3 日、26 日」の各記載内容、⑤記載の日時に政策調整会議が開かれたこと、⑥の記載内容、⑧の記載内容については認めるが、その余は否認ないし不知。

ハ 同ウについて

平成 22 年 11 月 1 日の門真市政策調整会議において、市立体育館の建設について、「●●●跡地が有力で、敷地 3900 m²と駐車場 1600 m²を確保、現状より 1.5 倍を想定している。●●●跡地の 24 から 25 年から除却が予定されている」（甲 6 号証の 2 2 頁「議事」15 ないし 17 行目、11 頁「1 体育館（中町）」）との確認がなされていることは認めるが、その余は否認ないし不知。

(3) 第 1 項(3)「小括」について

平成 22 年 3 月 26 日付●●●●●・●●●●●及び●●●●●間の売買契約書（乙 2 号証の 3）において、売買契約の対価の額が、本件各建物につき 3 億 4500 万円、消費税・地方税 1725 万円とされていることは認めるが、その余は否認ないし争う。

(4) 第 2 項「園部の不法行為責任（民法 709 条）」について

否認ないし争う。

2 「第 3 本件移転補償契約が無効であること」について

(1) 第 1 項「地方自治法 2 条 14 項、地方財政法 4 条 1 項違反」について

地方自治法 2 条 14 項及び地方財政法 4 条 1 項の各規定内容は認めるが、その余は否認ないし争う。

(2) 第 2 項「適正を欠き高額であること」について

否認ないし争う。

(3) 第 3 項「公序良俗に反すること」について

否認ないし争う。

後述するように、平成 22 年 3 月時点において、●●●●跡地に市立体育館の建設が既に計画されていた事実はなく、同月 3 日付で、門真市が、大阪府知事宛に、本件届出に係る本件各土地について、買取希望が無い旨を通知したことについて、裁量権行使の逸脱はない。

第 2 原告準備書面(2)・参加人ら準備書面(2)に対する答弁

1 「第 1 原告及び参加人らの主張の整理」について

(1) 第 1 項「主位的主張」について

否認ないし争う。

(2) 第 2 項「予備的主張」について

否認ないし争う。

2 「第 2 本件損失補償契約及びそれに基づく移転補償費の支払が違法・無効であること」について

否認ないし争う。

3 「第 3 ●●●●及び●●●●●が「悪意の受益者」であること」について

否認ないし争う。

第3 被告の主張

- 1 平成 22 年 10 月 1 日政策調整会議以前に●●●●跡地に市立体育館の建設が計画されていた事実はない

(1) 市立体育館の建設案の立案経緯

イ 平成 21 年 3 月に策定された門真市幸福町・中町まちづくり基本計画（乙 5 号証）では、既存庁舎を利用して新庁舎を建設するイメージ検討がなされており（乙 4 号証 9 頁◆中町地区の施設の配置イメージ）、その後、同年 8 月 22 日付で、このイメージを踏襲した中町地区整備構想図が作成された（乙 11 号証 1）。

市立体育館については、早期建設の要望が高かったため、従前の市所有地に相当する土地に配置する形で整備計画案が構想されていた。

しかし、この段階の中町地区の施設の配置はあくまでイメージであり、更なる検討を要し（乙 12 号証）、既存庁舎を活用して新庁舎を建設する方法は、増築・改修工事に多額の費用が必要と積算されたため、新庁舎建設地をどこにするのかも含めて再検討されることになった。

再検討された結果、「平成 22 年 4 月 13 日現在 幸福町・垣内町・中町のまちづくりに係る公共施設設置の方向性について」（甲 6 号証 1 の 11 頁）からもわかるように、この時点では、市役所庁舎の建設予定地は決まっておらず、市立体育館も中町地区を想定してはいるものの具体的な建設地については何ら決定していなかった。

更なる検討を経て、平成 22 年 9 月 15 日付の幸福町・垣内町・中町地区施設計画図（案）（乙 11 号証 2）においては、従前からの市所有地に相当する場所に市立体育館を配置する計画が示されてはいるが、市の庁舎の配置については依然未定のままである。

ロ その後、平成 22 年 10 月 1 日に開催された政策調整会議(甲 6 号証 1)において、中町地区の本庁舎の建替えについて、「庁舎の移転場所は第六中学校跡地となるのか?」「他の場所も考えられるが、場所を確定しなければ全くほかの施設も動けなくなる。」「早く方向性を出さなければならぬ。」(甲 6 号証 1 の 2 頁)と議論され、市立体育館の建設について、「対象となる施設が多いが、優先順位はどのように設定しているのか?」「体育館を第一順位としている。」「防災整備関連で(危機管理課と)調整をされているか?」「それはまだ実施していない」「体育館については、単にスポーツ施設としてだけではなく防災(避難)施設としての機能も持たせたい。」(甲 6 号証 1 の 6 頁)との議論がなされた。

以上からわかるように、市役所庁舎の建設予定地がこの時点では決定しておらず、市役所庁舎の建設地が決まっていないう以上、他の施設の建設地も決まっていなかった。

市立体育館の配置もこの時点では決まっておらず、中町地区での建設を予定しているものの、それ以上の具体的な建設地や防災公園との機能連携、敷地の効率的利用、管理運営の効率化及び体育館自体の規模等について十分な議論がなされているわけではなかった(甲 6 号証 1 の 11 頁)。

ハ その後、平成 22 年 10 月 1 日政策調整会議を踏まえて、市役所庁舎を中町地区に、市立体育館を●●●●跡地に建設する平成 22 年 10 月 12 日付計画図案が作成され(乙 11 号証 3)、平成 22 年 11 月 1 日の政策調整会議において、市役所庁舎について、「庁舎の問題を方向性がないため案が定められないとのことで調整が必要である。」とし、市立体育館の建設について、「1 番体育館は中町の中で 24 年度から 27 年度のオー

プンの見込みでそれぞれの金額を記入，体育館についてはもう少し金額が膨らみ，22 年度には建物補償が入るだろう。備考に書いているように●●●跡地が有力で，敷地 3900 m²と駐車場 1600 m²を確保，現状より 1.5 倍を想定している。」（甲 6 号証 2 の 2 頁）などの議論が展開された。

以上の経緯からわかるように，平成 22 年 10 月 1 日の政策調整会議を経て，●●●●跡地を市立体育館用地とする具体案が立案され，平成 22 年 11 月 1 日政策調整会議で，●●●●跡地を市立体育館用地とすることが議論されるに至ったのであり，これ以前は●●●●跡地に市立体育館が建設される議論はなされていなかった。

原告及び参加人らは，平成 22 年 3 月時点で，●●●●跡地に市立体育館の建設が決定していたことを主張するようであるが，そのような事実はない。

（2）本件建物移転補償と市立体育館建設の関連性について

そもそも，本件建物移転補償は，被告準備書面(1)「第 3 被告の主張」でも述べたように，住市総事業に基づく，「居住環境形成施設整備事業」としての「地区公共施設等整備」（道路）事業の実施を根拠に，同整備事業の支障となる各建物に対する移転補償としてなされたものである。

市立体育館の建設は，市立体育館早期建設の要望が極めて高かったこと及び中町地区のまちづくりの一環として，道路・公園等の整備と併せて防災機能を有する体育館を整備することで，門真市の災害時における周辺密集市街地からの避難場所の確保及び救援・避難活動等の「防災拠点」の整備・充実を図るべく検討されたものであり（甲 6 号証 2 の 4 頁，乙 13 号証），本件建物移転補償とは関連性がない。

なお、市立体育館の建設は、防災機能を有する公益施設整備事業として、社会資本整備総合交付金交付要綱における、住市総事業の「効果促進事業」として交付金の活用が可能となっている（乙 4 号証の 3 頁 二 関連事業 ロ 効果促進事業、乙 13 号証）。

原告及び参加人らは、関連性のない本件建物移転補償と市立体育館の建設を関連づけて何らかの違法性を主張するようであるが、理由がない。

2 本件届出に係る門真市の応答に裁量権行使の逸脱はない

（1）公有地の拡大の推進に関する法律（以下、「公拡法」とする。）について

本件届出（甲 3 号証 1）は、公拡法第 4 条第 1 項 6 号及び公拡法施行令 2 条 2 項 1 号によりなされた届出である。

公拡法上、公拡法第 4 条第 1 項に基づく届出がなされ、地方公共団体が買取りを希望する場合、「買取りの目的」を示して買取りの協議を行う旨を届出をした者に通知し（公拡法第 6 条 1 項）、正当な理由がない限り、当該通知に係る土地の買取りの協議を拒むことができない（公拡法第 6 条 4 項）。

買取りを希望するに際して地方公共団体が示す「買取りの目的」は、公有地の拡大の計画的な推進を図るという本法の趣旨から、すでに明らかになっている範囲内において、できるだけ具体的に示さなければならない（乙 14 号証）。

そして、協議をすべき土地の買取価格は、「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

(公拡法第 7 条), 公拡法第 4 条 1 項により届出がなされた土地の譲渡予定価格(甲 3 号証 1)ではない。

なお, 公拡法第 4 条 1 項の届出をした者は, 土地の譲渡の制限を受けることになる(公拡法第 8 条)。

(2) 平成 22 年 3 月当時の状況

イ 本件各土地を買取りする行政目的がなかったこと

前項(1)で述べたとおり, ●●●●跡地に市立体育館を建設する計画が立案されたのは, 平成 22 年 10 月の政策調整会議以降である。

そして, それ以前は, 中町地区の従前の市所有地に相当する部分を市立体育館用地として土地区画整理事業の換地処分により割り当てることを想定しており(乙 11 号証 1 及び 2), 平成 22 年 3 月当時の市所有地の割合から見ても(乙 15 号証), 本件各土地を, 新たに市有地として取得する必要性は一切なかった。

公拡法に基づく本件届出に対し, 買取希望を有りとして大阪府知事に通知するには, 前述のようにできるだけ具体的な行政目的を示す必要がある(乙 14 号証, 甲 3 号証 3「買取の目的」欄)が, 平成 22 年 3 月時点において, 土地を取得する必要性及び具体的な行政目的がなかった以上, 「買取の目的」を示すことはできない。

そのため, 門真市として, 本件届出に対し買取希望を有りとして大阪府知事に通知することは不可能であった。

ロ 公拡法に基づく届出に対する庁内での処理

公拡法第 4 条 1 項に基づく届出があった場合, 届出をした者は土地の譲渡の制限を受ける(公拡法第 8 条)。

従って, 門真市役所内の手続遅延により, 民間同士の私法上の契約に関

し、上記制限が継続することは極力避けるべきであるため、門真市では、公拡法に基づく届出に対して、速やかに庁内で周知することで、大阪府知事に買取希望の有無の通知を迅速に行うように処理されている。

原告及び参加人らは、本件届出に対する大阪府知事に買取希望無しの通知（甲 3 号証 3）について、十分な検討がされていないと主張するようであるが、むしろ、門真市の運用努力により迅速な通知が実現された結果である。

本件届出に限らず、公拡法上の届出・申出に対しては、大阪府知事に迅速な通知がなされるように努力されており、原則として 2,3 業務日以内、場合によっては即日通知も実施されている（乙 16 号証）。

本件各土地については、本件各土地を取得する具体的な行政目的がなかったことに加え、中町地区における市所有地の割合（乙 15 号証）及び土地地区画整理事業に基づく換地による土地の再配置・整備を意図していたことから（乙 11 号証 1 及び 2）、門真市として、本件土地の取得の必要性がないことは明らかであったため、迅速な通知が実施された。

ハ 小括

以上から、平成 22 年 3 月 3 日時点において、本件届出に対し、買取希望無しで大阪府知事に通知をしたこと（甲 3 号証 3）は当然であり、迅速な通知は門真市の運用努力によるものであるから、裁量権行使に何らの逸脱もない。

（3）本件各土地・建物を合計 15 億円で取得することはできないこと

イ 原告及び参加人らは、本件届出に対し門真市が買取希望を有りと通知することで、本件各土地・建物を合計 15 億円で確実に取得できたと考えているようである。

そもそも行政目的が存在しないのであるから、買取希望を有りとして通知すること自体できないのであるが、その点においても、本項(1)で述べたように、公払法に基づく土地の買取価格は、公示価格を規準として算定した価格になるのであるから（公払法 7 条）、本件各土地・建物の取得について合計 15 億円での買取りの協議ができるわけではないし、公払法上の通知は形成権ではないため、確実に取得できるものでもない。

仮に買取希望を有りとしていた場合、買取価格として協議する金額は、公示価格を規準として算定した価格、すなわち、本件各土地と地価公示法 2 条 1 項の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因について比較して、標準地の公示価格と当該土地の買取価格との間に均衡を保たせるように算定した価格（最判 H17.10.11 参照 判タ 1195-104）になる。

ロ 平成 21 年度の門真市の公示価格の標準地は 25 か所ある（乙 17 号証）。

仮に、その中の最低価格を規準として本件各土地の価格を仮算定したとしても、12 万 3000 円/㎡（乙 17 号証 標準地番号「門真-2」の公示価格）に、本件各土地の面積合計 1 万 3028.94 ㎡（甲 4 号証 1 ないし 3）を乗じた価格の 16 億 255 万 9620 円である。

この値は平成 21 年度の門真市内の最低公示価格を規準にしているため、本件各土地に適した標準地を規準に、前記判例（最判 H17.10.11）記載の諸要因について比較して均衡を保たせるように算定する価格と一致するわけではないが、それをおいても、原告及び参加人らが主張する 11 億 2500 万を大きく超えることは明らかである。

そして、この価格は、本件各土地のみの取得価格であり、本件建物の価格については別途検討が必要である。

公拡法上の土地の買取りは、任意買収であるため、本件各土地を取得した場合で、本件建物の取得をしないときは、本件基準第 28 条の「土地等の取得…に係る土地等に建物等で取得せず、又は使用しないものがあるとき」に該当するため、当該建物等は本件基準第 28 条による移転補償の対象となる。

そして、除却工法を採用した場合の当該建物の移転補償の適正金額は、被告準備書面(1)「第 3 被告の主張」でも主張しているとおり、29 億 4390 万 7000 円である。

従って、実際に公拡法に基づく本件届出に対し買取希望有りとの通知がなされたと仮定しても、本件各土地の取得費用に加え、本件基準に基づいて算出される移転補償費を加えた、合計約 45 億円での買取りの協議ができるにすぎないのである。

加えて、行政目的が明確でない場合、国及び大阪府による補助金・交付金の対象事業となるかはわからず、門真市が買取りに要する費用・維持費用・管理費用等を負担しなければならない可能性もある。

ハ 以上からわかるとおり、原告及び参加人らの主張は、その前提を違えており、理由がないことは明らかである。

(4) 本件各土地・建物の取得と財政運営について

イ 原告及び参加人らは、本件各土地・建物を取得すべきであった旨を主張するが、行政目的がない以上議決を得ることができず、本件各土地・建物を取得することはできない（地方自治法第 96 条第 1 項 8 号、地方自治法施行令第 121 条の 2 第 2 項、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第 3 条 乙 18 号証）。

不動産の取得は、取得費用・維持費用・管理費用等の支出に加え、市有

地化による固定資産税・住民税等の減収を伴う行動だから、行政における健全な財政運営のために、明確な行政目的が必要であり、一定以上の規模の土地については議会による承認が不可欠である。

行政としては、行政目的がないならば不動産を取得せず、民間に有効活用してもらい、固定資産税や住民税による税収を中・長期的に確保し、地方財政を安定させることが肝要であって、不動産を資産として保有すればするほど利益になるというような発想とは根本的に異なる。

不動産を取得できたのに取得しなかったといった批判や、取得せずに補償費用を支払ったといった批判は、行政に対する批判として不適当である。

ロ 本件建物移転補償は、住市総事業に基づく移転補償であるから、その事業の実施には国からの交付金が交付される（乙 4 号証）。

また、同事業の遂行にあたっては「日本経済再生に向けた緊急経済対策」（平成 25 年 1 月 11 日閣議決定）において特別措置として創設された「地域の元気臨時交付金（地域経済活性化・雇用創出臨時交付金）」（乙 19 号証）の対象事業として 5 億 7863 万 8000 円の交付金が活用された上、さらに、地方財政法 5 条 5 号の道路の建設事業費として、地方債を財源とすることで、一般財源からの支出は最小限におさえられた。

不必要に不動産を取得することなく、まちづくり計画を熟慮した上での交付金制度の研究・活用及び起債による財政運営を選択することで、単年度での一般財源からの支出を最小限に抑え、門真市の財政状況に配慮したまちづくり、防災拠点づくりを進めていったのが中町地区のまちづくりであり、まさに最小の経費で最大の効果をあげたものである。

門真市は、財政状況に見合った適切な財政運営をしたのであり、違法の評価を受けるような財政運営ではない。

3 移転補償は適正になされたこと

被告準備書面(1)「第3 被告の主張」で述べたように、本件建物の移転補償費は、「従前建物の現在価額【推定再建築費×{1-(1-残存価額率)×経過年数/耐用年数}】+取り壊し工事費」の計算式による適正な補償である。

原告及び参加人らは、「2 適正を欠き高額であること」との表題のもと「過去取引事例における取引価格を基準にすべき」(原告準備書面(1)7頁)としか述べず、適性を欠くとする具体的根拠を何ら示しておらず理由がないことは明らかである。

以 上