

R07 箕 監 第 000208 号
令和8年(2026年)2月13日

請求人 (略) 様

箕面市監査委員 瀧 洋二郎
箕面市監査委員 藤 田 貴 支

箕面市住民監査請求に係る監査の結果について (通知)

地方自治法(昭和22年法律第67号)第242条第1項の規定に基づき請求人から2025年12月16日付け「住民監査請求書」(以下「請求書」という。)をもって提出のあった住民監査請求(令和7年度第6号事案。以下「本件請求」という。)について、監査した結果を同条第5項の規定により下記のとおり通知します。

記

第1 請求人

(1名の住所・氏名 略)

第2 請求の要旨及び添付された事実証明書

1 請求の要旨

請求書に記載された本件請求の要旨は、次のとおりである。

箕面市長 原田亮は、箕面市議会2024年第4回定例会に議案第110号「財産の無償貸付及び減額貸付の件」を提案した。この議案は、地方自治法により適正な対価なく市の財産を貸し付ける場合は議会の決議が必要になるため提案されたもので、その内容はみのおサンプルザ1号館建替事業において箕面市が購入する用地を東京建物株式会社、阪急阪神不動産株式会社、東京建物不動産販売株式会社に、所有権が移転した日から建物竣工日まで無償で貸し付け、建物竣工日の翌日から月額99万円で貸し付けるものであった。箕面市公有財産規則は、公有財産の取得、管理及び処分について必要な事項を定めており、第11条は「公有財産に属する不動産(その従物を含む。)、地上権及び地役権を取得し、又は処分しようとするとき(支障物件の移転及びその補償を含む。)は、その価格につい

て評価委員会（「箕面市不動産評価委員会」をいう。以下同じ。）の意見を聴かなければならない。ただし、不動産鑑定士による鑑定評価を受けた不動産については、この限りでない。」である。箕面市は2024年3月11日評価委員会の開催を依頼し、翌々日13日、令和5年度第5回評価委員会を開催した。そして、評価委員会は、第1号議案「みのおサンプラザ1号館建替えに伴う土地建物の権利消滅及び地上権付き土地購入の件」を提案した。ところが、提案した議案には、「所有権が移転した日から建物竣工日まで無償で貸し付け」る部分の記載がなく、評価委員会は欠落した原案のとおり承認した。したがって、箕面市議会議案第1110号のうち箕面市公有財産規則第11条を満たしていない部分は不当な議決であり、箕面市議会の議決は無効である。よって、「所有権が移転した日から建物竣工日まで」の期間は、本来の箕面市公有財産規則第28条の6による貸付料となる。箕面市長 原田亮は、東京建物株式会社、阪急阪神不動産株式会社、東京建物不動産販売株式会社に対し、箕面市に所有権が移転した2024年12月24日から建物竣工日までの期間、借地料の支払いを請求しなければならない。

2 事実証明書

請求書に添付された事実証明書は、次のとおりである。

なお、請求人から提出された証拠書類等は「甲資料」とし、当方で付番しタイトルを付した。（*部分は当方が付したコメントである。以下同じ。）

甲資料1：「第110号議案 みのおサンプラザ1号館の建替えに伴う貸付料について（令和6年度 箕面市地域創造部地域活性化室 議会説明資料）」
*説明資料の「1土地の貸付内容（2）貸付期間及び貸付料」として市に財産の所有権が移転した日から建物竣工までの間は貸付料は無償であると記載されている。

甲資料2：令和6年（2024年）3月11日付け「箕面市不動産評価委員会の開催について（依頼）」

甲資料3：「令和5年度第5回箕面市不動産評価委員会議案書」
*地上権に伴う借地料について審議されている。

甲資料4：「令和5年度第5回箕面市不動産評価委員会審議結果概要」
*地上権に伴う借地料について「承認」を得ている。

第3 請求の受理

本件請求について要件審査した結果、受付日である令和7年12月16日付けで受理することとし、請求人に対して12月18日付けで通知した。その際、地方自治法第242条第7項の規定に基づく意見陳述の聴取を行うこと、聴取日程につい

ては別途調整させてもらうことを併せて通知した。

第4 請求の内容が同じである他の住民監査請求との同時進行

請求書の提出と同時に、別人から同内容（請求者の住所氏名以外は、日付、請求の要旨及び事実証明書を含め全て同じ）の住民監査請求が2件提出された、本件請求の令和7年度第6号事案と同様に、令和7年度第5号事案（以下「第5号請求」という。）及び令和7年度第7号事案（以下「第7号請求」という。）として受理することとし、上記第3と同様に通知した。受理後は、これら3件の請求について同時に監査を行うこととした。

なお、請求人、第5号請求の監査請求人（以下「第5号請求人」という。）及び第7号請求の監査請求人（以下「第7号請求人」という。）（以下これらの3名を「請求人ら」と総称する。）による意見陳述の聴取日程の調整等の窓口については、第5号請求人が引き受けたため、個別の通知文を除き、請求人及び第7号請求人への連絡は第5号請求人を通して行うことになった。

第5 監査の実施

1 市長からの意見書の提出

市長に対し、請求書3通（本件請求、第5号請求及び第7号請求に係る審査請求書）を送付し、当該請求書3通に対する意見書（3請求をまとめて1通。証拠等関係書類を含む。）の提出を求めたところ、令和8年1月7日付け「住民監査請求にかかる意見書」（以下「市意見書」という。）及び資料が提出された。

市意見書に記載された要旨は、次のとおりである。（「請求の概要」については、要旨と重複するので省いた。また、市意見書に添付された資料は「乙資料」とし、当方で付番しタイトルを付した。）

〔対象行為に係る事実関係等〕

(1) 事業の概要等

①事業の概要

みのおサンプラザ1号館（旧建物）は、耐震診断の結果、耐震性不足が判明したため、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替法」という。）に基づく敷地売却事業として建替えが決定された。この事業は区分所有者臨時集会にて可決された建替え推進決議に基づくものであり、市は区分所有者の一員として事業に参画し、中心市街地活性化を図るため、旧建物を除却した後の土地と建替後の新規建物（1階から3階の一部分を公共施設として整備予定）の床を取得することとした。

・対象土地

箕面市箕面六丁目1番 宅地（地積2,941.42㎡）

・事業協力者（建替事業者）

東京建物株式会社、阪急阪神不動産株式会社他

・事業スキーム

マンション建替法に基づく敷地売却事業。事業協力者が敷地売却組合（土地・旧建物の所有者等）から土地及び旧建物を一括で取得し、土地の多くを市へ売却。借地借家法（平成3年法律第90号）に基づく定期借地権（地上権）付き新規建物を建設し、区分所有建物として売却するもの。定期借地権は新規建物竣工時から70年間設定され、竣工前は無償、竣工後は借地料が発生する。借地期間終了後、土地は更地で返還される。

②事業の経緯

昭和54年（1979年） 3月	みのおサンプラザ1号館（旧建物）竣工
平成25年（2013年） 11月	建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）が改定され、耐震診断が義務化
平成27年（2015年） 3月〔市は区分所有者として〕	旧建物は耐震補強が必要な建物と判明
令和元年（2019年） 11月〔市は区分所有者として〕	区分所有者臨時集会にて「建替え推進決議」が可決 ・耐震補強、建替え、更地売却を比較した結果、建替えで決議
令和2年（2020年） 11月〔市は区分所有者として〕	区分所有者臨時集会で事業協力者決定、基本協定締結 ・「みのおサンプラザ1号館建替え事業 提案書」に基づく決定
令和4年（2022年） 11月〔市は区分所有者として〕	マンション建替法に基づき認定される ・建物の耐震性不足（除却）の認定 ・土地建物売却に係る買受計画の認定
令和4年（2022年） 12月〔市の施策として〕	みのおサンプラザ1号館建替推進に伴う債務負担行為を含む「令和4年度箕面市一般会計補正予算（第9号）」（令和4年第4回箕面市議会定例会の議案第95号）が市議会で可決 ・土地と新規建物（1階から3階の一部）の床を取得するための予算を措置するもの。
令和5年（2023年） 1月〔市は区分所有者と〕	敷地売却決議集会（区分所有者臨時集会）を開催し、マンション建替法に基づき建替決議

して]	(敷地売却決議)が可決
令和5年(2023年) 5月〔市は区分所有者として〕	敷地売却組合の設立認可、公告(組合の設立)
令和6年(2024年) 3月〔市の施策として〕	「建替えに伴う土地建物の権利消滅及び地上権付き土地購入の件」について、評価委員会へ意見聴取
令和6年(2024年) 5月〔市は区分所有者として〕	敷地売却組合が分配金取得計画の認可を受け、事業協力者へ土地建物を売却
令和6年(2024年) 11月〔市の施策として〕	箕面市と事業協力者間で不動産売買契約を締結(土地) ・地上権が設定された土地を取得(箕面市:99%、事業協力者:1%)・市議会の議決後に効力を発するもの
令和6年(2024年) 12月〔市の施策として〕	「財産の無償貸付及び減額貸付の件(みのおサンプルザ1号館の建替えに伴う貸付料について)」(令和6年第4回箕面市議会定例会の議案第110号)が市議会で可決 ・土地の貸付料について、建物竣工日までは無償、建物竣工日の翌日から70年間は時価より低い価額で貸し付けるため

※表中の網掛け部分:(2)無償貸付に関する事実関係 及び 乙資料 関連

(2) 無償貸付等に関する事実関係

①事業協力者の決定(事業者提案)

区分所有者臨時集会による事業協力者募集において、令和2年11月、東京建物株式会社を代表企業とする共同事業体が事業協力者として選定された。その選定は、「地代は、約1,000千円/月」、「地代支払期間は、再建建物竣工以後、70年間の期間において発生」等の内容を含む「みのおサンプルザ1号館建替え事業 提案書」(乙資料1。以下「事業者提案」という。)を前提としたものであり、以後は、事業者提案に基づき手続などが進められた。

乙資料1:「みのおサンプルザ1号館建替え事業 提案書」事業協力者から区分所有者臨時集会への提案書類

②評価委員会への意見聴取(箕面市公有財産規則(昭和60年箕面市規則第3号)第11条関連)

令和6年3月13日開催の評価委員会において、議案「みのおサンプルザ

1号館建替えに伴う土地建物の権利消滅及び地上権付き土地購入の件」(乙資料2)が審議され、不動産鑑定士による「みのおサンプルプラザ1号館建替え事業に係る見解書」(以下「見解書」という。)を踏まえて、「分配金、底地購入費、地上権に伴う借地料」について承認された。

ここで重要なことは、本件における評価の考え方である。

所有権が移転した日から建物竣工日までの間の無償貸付及びそれ以降の貸付(12,000千円/年)は、事業者提案で既に提示された条件であり、事業協力者の敷地売却事業における事業採算に基づき、分配金・底地購入費・借地料などが一体的に設定された提案価格である。このような事業スキームにおいては、複数の不動産鑑定会社へのヒアリングから、底地のみを独立して鑑定評価することはできないとの見解が示された。

このため、見解書を作成した不動産鑑定士は、分配金・底地購入費・無償貸付の期間を含む借地料の一体的妥当性を確認する考え方のもと見解書を作成され、経済的妥当性を判断している。無償貸付については、評価委員会の資料である見解書の記載からも確認できるが、評価委員会にて「新規建物の工事中は借地料は0円」であることを改めて説明されていることから、評価委員会においては、所有権が移転した日から建物竣工日までの間は無償貸付とし、それ以降の期間は減額貸付(12,000千円/年)として、審議されていた。

乙資料2:「みのおサンプルプラザ1号館建替えに伴う土地建物の権利消滅及び地上権付き土地購入の件」箕面市長から評価委員会へ提出された議案資料等

③箕面市議会の議決

(地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第6号及び第237条第2項関連)

令和6年第4回定例会議案第110号「財産の無償貸付及び減額貸付の件」において、箕面市は令和6年12月下旬に取得予定の借地権付き土地(箕面市箕面六丁目1番宅地、2,941.42㎡)について、以下の貸付条件を議案書に明記の上、提案した。(乙資料3)

・無償貸付の期間

市に財産への所有権が移転した日から建物が竣工する日まで

・減額貸付の期間

竣工日翌日から起算して70年間を経過する日まで

本議案は地方自治法第96条第1項第6号及び同法第237条第2項に

基づき市議会に付議され、建替前後70年間の財政収支シミュレーション（収支は建替え前後で約26.6億円改善）が事業スケジュールとともに説明され、可決された。

乙資料3：「財産の無償貸付及び減額貸付の件」及び「みのおサンプラザ1号館の建替えに伴う貸付料について」（令和6年（2024年）第4回定例会議案第110号）箕面市長から箕面市議会へ上程した議案書及び議案説明資料

〔総合評価（意見）〕

①財産の無償貸付等の議決時における手続の瑕疵に対する意見

請求人らは、議案第110号の無償貸付部分の議決が箕面市公有財産規則第11条を満たしていないため無効であると主張する。

本件においては、令和6年3月13日開催の評価委員会における資料となる不動産鑑定士による見解書において、建物竣工日まで無償で貸し付けることが明記され、これを踏まえて審議が行われ、承認を得ている（(2)②参照）。そのため、箕面市公有財産規則第11条が求める評価委員会への意見聴取義務は「建物竣工日まで無償で貸し付けること」も含めて履行されている。

さらに、議案第110号は、地方自治法第96条第1項第6号及び第237条第2項に基づき、「建物竣工日まで無償で貸し付けること」を明示及び説明した上で市議会に付議され、令和6年12月に可決（(2)③参照）されていることから、必要な審議は確保されたものである。

本事業は、平成27年3月に耐震補強が必要な建物と判明してから、令和2年11月に事業協力者を決定するまでの5年8か月もの間、区分所有者間において、耐震補強をするか建替えをするかなどについて様々な議論を重ね、ようやく結論付いた、区分所有者全員の合意によるマンション建替法に基づく敷地売却事業であり（(1)①参照）、市にとっても、事業者提案による建替事業を進めることで、耐震上危険な建物の建替えが実現でき、市民の安全が守れることや、約16億円（分配金+清算金等）の収入があること、旧建物を持ち続け、共益費が上がり、無用な費用を払い続ける必要がなくなること、さらには、将来70年後の駅前のまちづくりを再考できることなど、多くのメリットがある。市議会においても、区分所有者間の公平性を保ち、市民の安全確保と財政改善を実現する合理的な政策的判断により、可決がされたものである。

以上の理由により、議案第110号は有効であり、本件請求には理由がないものと判断する。

②建物竣工日までの期間の借地料請求に対する意見

請求人は、箕面市長が箕面市公有財産規則第28条の6に基づき、建替事業者に対して所有権が移転した日から建物竣工日までの期間における借地料を請求すべきと主張する。

前述①のとおり、「建物竣工日まで無償で貸し付けること」も含め、箕面市公有財産規則第11条に基づく評価委員会への意見聴取及び、地方自治法第96条第1項第6号及び第237条第2項に基づく議決を経ており、請求人が主張する手続の欠落はない以上、市長が当該期間について借地料を請求する法的根拠は存在しない。したがって、市長が、建替事業者に対し、所有権が移転した日から建物竣工日までの期間について借地料を請求すべきとする本請求には理由がない。

2 関係職員からの意見陳述の聴取

地方自治法第242条第8項に規定する職員の陳述の聴取については、市意見書の提出を求めた際に併せて通知し、令和8年1月15日に関係職員の意見陳述が行われ、第5号請求人及び第7号請求人の立会いのもと、これを聴取した。

関係職員から聴取した内容のうち、市意見書の内容との重複をできるだけ除くと、概ね次のとおり監査委員からの質問に対する回答となる。

・乙資料の非開示部分について

乙資料には、文書非開示扱いとなっている箇所が見受けられるが、非開示部分については監査委員として判断できることが限定されるので、結果として市が不利益を被ってもやむを得ない、と考えているが、と確認したところ、出席した関係職員は「非開示により不利益となることもやむを得ない」と回答した。

3 請求人らからの追加提出資料

請求人らに対して市意見書を送付したところ、関係職員からの意見陳述の聴取の立会いを経て、第7号請求人及び第5号請求人から次のとおり反論書が提出された。

①第7号請求人による反論書

令和8年1月22日付け「住民監査請求－令和7年度第4号及び7号事案について 箕面市提出の意見書への反論」

②第5号請求人による反論書

2026年1月23日付け「2026年1月7日付R07箕地第000643-001号『住民監査請求にかかる意見書』に反論する」

4 第5号請求人及び第7号請求人からの意見陳述の聴取

請求人らに対しては、地方自治法第242条第7項の規定に基づき意見陳述の機会を設けることとし、令和8年1月23日に意見陳述の場が設けられた。当日は、第5号請求人及び第7号請求人が出席して意見陳述が行われ、これを聴取した。聴取した内容のうち、請求書の内容との重複をできるだけ除くと、概ね次のとおりであり、第5号請求人からの反論書及び第7号請求人からの反論書と同様の内容である。

なお、請求人からの意見陳述の申し出はなかった。

(1) 第5号請求人から

- ・市意見書は、「定期借地権は新規建物竣工中から70年間設定され、竣工前は無償、竣工後は借地料が発生する」と主張するが、これは誤りである。定期借地権の借地期間「72年7か月10日間（2024年11月6日～2092年6月15日）」に借地料が発生することは、不動産売買契約書4頁「特記事項」2から明らかである。
- ・令和5年度第5回評価委員会の第1号議案には、「所有権が移転した日から建物竣工までの期間」までの記載がなく、記載がない第1号議案を審議した結果、「原案のとおり・・・地上権に伴う借地料を『承認』と」したのである。「令和5年度第5回箕面市不動産評価委員会審議結果概要」の中に、「所有権が移転した日から建物竣工日までの期間」が議案として追加したことを窺わせる記述は見当たらない。
- ・市意見書は、「評価委員会にて『新規建物の工事中は借地料は0円』であることを改めて説明されていることから、評価委員会においては、所有権が移転した日から建物竣工日までの間は無償貸付とし、それ以降の期間は減額貸付（12,000千円／年）として、審議されていた」と主張する。「不動産評価委員会説明シナリオ」の最後部に「新規建物の工事中は借地料は0円」との記載があることにはある。これは、「最後に参考までに、事業の流れを説明します」とあるように、議案の説明を全て終えた後に、最後に参考までにと事業の流れを説明する場面を設け、そこで発する言葉に過ぎない。「所有権が移転した日から建物竣工日までの期間」を議案に追加して審議したという強弁は成り立たない。
- ・市意見書は、「2024年3月13日開催の不動産評価委員会における資料となる不動産鑑定士の見解書において、建物竣工日まで無償で貸し付けることが明記され、これを踏まえて審議が行われ、承認を得ている」と主張する。ここでいう不動産鑑定士による見解書とは、添付資料3の議案書に添付された「み

のおサンプラザ箕面1号館建替え事業にかかる見解書」と思われる。この見解書は墨塗りが多用されているので、依頼主が誰でどの不動産鑑定士が2024年1月31日付けで作成したのか不明である。さらに、見解書のタイトルも間違っている。

- ・市意見書に「無償貸付については、見解書の記載からも確認できる」とあり、「添付資料2：P.21参照（非開示の部分だが、建物竣工までの間は無償貸付として試算されている）」とあるが、非開示のため「建物竣工日までの間は無償貸付として試算」した記載があるのか、また「建物竣工日まで無償で貸し付けることが明記され」ているのか確認できない。監査委員から、箕面市に非開示部分のない見解書の提出を求めている。また、「これを踏まえて審議が行われ、承認を得ている」と表現しているだけである。
- ・議案は議案であり、添付資料はあくまでも添付の資料にすぎず議案に化けるものではない。見解書に「建物竣工日までの間は無償貸付として試算」した部分があったとしても、建物竣工日まで無償で貸し付けることを記載した部分があったとしても、「所有権が移転した日から建物竣工日までの期間」を議案に追加したことにはならない。第1号議案を審議して、原案どおり地上権に伴う借地料を承認したことを、「これを踏まえて審議が行われ、承認を得ている」と表現しているだけである。
- ・2024年3月13日開催の評価委員会の第1号議案に「所有権が移転した日から建物竣工日までの期間」が追加された痕跡は見当たらない。評価委員会は、第1号議案を審議して原案どおり地上権に伴う借地料を承認したのであり、「所有権が移転した日から建物竣工日までの間」は箕面公有財産規則第11条を満たしていない。

(2) 第7号請求人から

- ・見解書が非開示の状態で作成されており、これでは監査委員は鑑定結果の妥当性について判断ができない。監査委員は、箕面市に対し非開示部分のない見解書を提出するよう要請されたい。
- ・評価委員会の委員長は、本件の主管部署である地域創造部長 小山郁夫であり、本件の評価を実施、評価結果を最終判断する権限を有していることから、同一人物が提案し、決裁したことになるので、第三者性、独立性、公平性が保たれていない。よって、評価委員会の評価結果は無効と判断されるべきである。
- ・事業者が設定した定期借地権付きの土地取得に係る不動産売買契約書（底地）、及び定期借地権設定契約書（地上権）においても、その特記事項及びその他の重要と思われる条項の大半が非開示になっており、売買価格、賃借料設定に於いて特定の事業者により有利な条件を設定し、利益供与しているのではないかと疑義を持たれても仕方がない。監査委員は、箕面市に対し非開示部分のない契約書

を提出するよう要請されたい。

- ・本件「建替決議」「事業協力者の公募」「事業協力者の買受計画の認定」「不動産売買契約（底地）」「定期借地権設定（地上権）」の各段階において、関連書類が非開示にされているので、ある特定の事業者により有利になるように細工し、利益供与しているのではないかとの疑義が生じてくる。監査委員は、全面開示されたすべての関連書類を精査し、このような疑義の存在の有無を確認され、適切な勧告が成されるよう、強く要請する。

第6 監査の結果

1 本件住民監査請求の統合判断

本件請求、第5号請求及び第7号請求は別々の請求であるが、その内容は前述のとおり同じである。同一の請求が重複してなされた場合は、先行の請求について監査を行い、後行の請求について改めて監査を行うことなく、先行の請求の監査結果に基づいて同旨の決定を行い、その監査結果を後行請求人に通知することになる。また、後行の請求に新たな違法・不当事由の主張が加わっているときは、それについて判断し、その他は先行の請求と同旨の判断をすることになる。

本件請求、第5号請求及び第7号請求は、請求後に提出された反論書では非開示部分を開示した文書の提出要求が同じであるほか、反論書に沿った意見陳述においては相互に補完する姿勢が見受けられ、実質的にはひとつの請求だといえる。そのため、第5号請求人及び第7号請求人が提出した反論書と各々陳述・主張した内容は、全て共通してなされたものとみなして、本件請求について判断するものとする。

2 本件請求の論点について

本件請求は、地方自治法第242条第1項の規定に基づき、違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収若しくは財産の管理を怠る事実があると請求人らが認め、当該怠る事実を改め、怠る事実によつて当該普通地方公共団体の被つた損害の補填を請求するものであり、怠る事実とは、東京建物株式会社、阪急阪神不動産株式会社、東京建物不動産販売株式会社に対する、箕面市に所有権が移転した2024年12月24日から建物竣工日までの期間の借地料の支払請求である。

賃借料に関しては、地方自治法第96条第1項及び同項第6号において、「条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること」については、普通地方公共団体の議会の議決が必要とされている。同様に、同法第237条第2項において、「第238条の4第1項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこ

れを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない」と定められている。本件においては、当該条項に基づき、市に財産の所有権が移転してから建物竣工日までの間を無償貸与とする議案を令和6年第4回定例会に上程し、議決を得ている。よって、地方自治法に定める「適正な対価なくしてこれを貸し付ける」ための要件は満たしているといえる。

一方、請求人らは、そもそも無償貸付は箕面市公有財産規則第11条の要件を満たしておらず不当であり、無償貸付に係る議決については無効であると主張する。箕面市公有財産規則第11条は、「公有財産に属する不動産（その従物を含む。）、地上権及び地役権を取得し、又は処分しようとするとき（支障物件の移転及びその補償を含む。）は、その価格について評価委員会の意見を聴かなければならない。ただし、不動産鑑定士による鑑定評価を受けた不動産については、その限りでない。」と定められている。つまりは、同規則に基づき価格について評価委員会の意見を聴かねばならないのは、「不動産（その従物を含む。）の取得」「地上権の取得」「地役権の取得」「不動産（その従物を含む。）の処分（支障物件の移転及びその補償を含む。以下同じ。）」「地上権の処分」「地役権の処分」の6つに限定され、賃借権は要件とされていない。

もっとも、市は、令和5年度第5回評価委員会において、第1号議案として「地上権に伴う借地料」を計上している。しかしながら、これは「分配金・底地購入費・借地料などが一体的に設定された提案価格である事業スキーム」であることを鑑み、例外的に借地料についても議案としたのであって、これをもって無償貸借についても議案とする義務が生じる、とはいえない。

したがって、本件の無償貸付が箕面市公有財産規則第11条の要件を満たしていないとする本件請求には理由がない。

そして、賃借権が箕面市公有財産規則第11条に定める評価委員会の意見を聴かねばならない要件とは認められない以上、資料の非開示部分の存在は監査結果に何ら影響を与えるものではない。

なお、請求人らからのその他の主張について言及する。

監査結果に直結する要素ではないが、令和5年度第5回評価委員会における無償貸与に関する議論の有無については、地方自治法199条第8項に「監査委員は、監査のため必要があると認めるときは、関係人の出頭を求め、若しくは関係人について調査し、若しくは関係人に対し帳簿、書類その他の記録の提出を求め、又は学識経験を有する者等から意見を聴くことができる。」と規定されており、監査委員の権限に基づき、非開示となっていた市意見書の添付資料である乙資料2の21ページを閲覧した。その結果、議案書に「建物竣工日までの間は無償貸付として試算されている」ことが明記されていたことを確認している。

また、第7号請求人は、評価委員会の委員長は本件の主管部署である地域創造部

長であり、本件の評価を実施、評価結果を最終判断する権限を有していることから、同一人物が提案し、決裁したことになるので、第三者性、独立性、公平性が保たれていないと主張する。しかしながら、評価委員会は市長が定めた「箕面市不動産評価委員会設置要綱（平成30年箕面市訓達第11号）」に基づいて設置された内部組織であり、評価委員会の委員は、当案件について直接的な利害関係のない多部署の市職員により構成されており、評価委員会での審議は中立な立場により行われるものと解され、また、その議決は出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときに限り議長が決するとされていることから、議長たる地域創造部長が評価結果を最終判断する権限を有している訳ではない。よって、評価委員会の第三者性、独立性、公平性の不保持の主張には理由がない。

加えて、議決が無効であるとする請求人らの主張については、議決は財務会計行為ではないので、監査の対象にはならない。

4 結論

以上のとおり、請求人らが貸付料支払請求の不作为を主張する対象となった無償貸付については、箕面市公有財産規則第11条に違反しておらず、違法・不当とは認められない。よって、本件請求については、理由がないと判断して棄却する。