

高知西武百貨店跡地の問題について

1. これまでの経緯

○多くの県民・市民の皆様が御心配されています民間所有の高知西武百貨店跡地の問題につきまして、改めてその詳細について御説明をいたします。同跡地につきましては、県といたしましても、土地取得の可能性やその利活用策の在り方などにつきまして、高知市や民間経済団体などの皆様方と様々な検討を重ねてまいりました。しかしながら、行政が土地を取得する際には、下記の2にありますとおり、法律面での限界がありますことから、昨年11月には、県外の他の民間業者に所有権が移転するという結果になりました。

2. 行政による土地取得の限界

(1) 一般的な制約について

○行政が土地を取得する際には、その土地を取得する公益上の必要性がなければなりませんし、そして何よりも取得価格が適正でなければなりません。

○必要性の乏しい土地を適正価格よりも著しく高い金額で行政が取得することは、特段の事情がない限り、裁量権の逸脱若しくは濫用となり、地方自治法（第2条第14項）及び地方財政法（第4条第1項）の趣旨に反する違法な行為となってしまいます。

また、こうした行為については、仮に議会の議決があったとしても、その違法性がなくなるものではありません。

徳島県西祖谷山村・駐車場建設用地買収損害賠償請求事件

（徳島地裁平成15年9月5日・高松高裁平成16年9月28日判決）

地方公共団体が事業のため用地を取得する場合には、長に全く自由な裁量権が認められるものではなく、長は、地方公共団体にとってより有利な条件で用地を買収するよう努める一般的な義務があるというべきである。

したがって、長において、適正価格よりも著しく高額な代金で事業用地を取得した場合には、当該事業の公益性、当該土地の取得の必要性、取得に至る経緯、代金算定方法、その他諸般の事情を考慮し、上記代金で取得したことに合理的な理由があると認められる場合でない限り、当該取引は、長において、その裁量権の範囲を逸脱又は濫用したものとして違法になると解するのが相当である。

(2) 高知西武百貨店跡地の検討について

○高知西武百貨店跡地の問題につきましては、これまでに経済団体など民間の皆様からいただきました御提言や県民の皆様の御意向も踏まえ、この場所がはりまや橋周辺の活性化のための重要な拠点であり有効に利活用すべきとの観点から、①県自らの利活用策 ②市町村や民間との協働による利活用策など様々な検討を行うとともに、賃借や土地の交換、買い取りなど、行政としてあらゆる可能性を探ってまいりました。

しかしながら、

- ① 行政が取得することを前提に検討した結果、相手方の参考取引価格が、整地費を控除した適正価格の1.5倍以上の高額となること、併せて、行政サービスや県民生活の向上といった公益性を持った合理的な取得理由もないことから、適正価格を大幅に上回る金額での土地取得となり明らかに違法な行為となります。

なお、繰り返しになりますが、行政による土地取得は行政サービスや県民生活の向上といった公益性を持った目的で行われる必要があり、パチンコ店の出店を阻止するといった目的での土地取得は、裁量権の濫用による違法な行為となります。

(注) 個室付浴場業の開業を阻止することを主たる目的として行った児童遊園設置の認可処分は行政権の著しい濫用となる。(最高裁判所・昭和53年5月26日判決)

- ② また、今回のケースでは残りの民有地が取得できないことから、将来にわたって多額の賃借料を支払い続けなければならない県民負担も生じることになります。
- ③ 仮に大多数の県民の皆様の署名があつたとしても、行政は、法の適正な執行に努めることが義務付けられていることから、そのことを根拠に違法な取得行為はできませんし、議会の議決をもってしても違法性はなくなりません。

こうしたことから、今回、行政による土地取得には至りませんでした。

○前所有者の撤退表明以降、県内経済団体からの要望・請願を受けまして、早い段階から、取得の可能性を含め様々な面からの検討・打診は行ってまいりましたが、所有者の経済取引を妨害する行為となる恐れもあったことから、県民の皆様への情報の提供等に制約が働いたことについて、御理解を賜りたいと考えています。

(参考) 民間の寄付による取得の検討

県費に加えまして県が民間から寄付金を受け、県費による一括支払いの形態をとったとしても、最終的には、県から適正価格以上の金額が支払われることから違法性が生じ、また、出資割合による取得についても県単独による高買いと同一こととなります。

3. 今後について

- 行政による土地取得に至らなかったことから、今後は、民間所有者の方で、基本的にその利活用を図っていくことにはなりますが、我々といたしましても、数多くの署名をしていただいた県民や市民の皆様の思いを、新たな所有者に伝えてまいりたいと考えています。
- 先日も、新たな土地所有者に対しまして、高知市長、民間経済団体の代表者の皆様方と、県民や市民の皆様の思いを伝えてまいりましたが、その際、公表の段階にはないものの、パートナー企業との事業計画が進んでいるというお話がありましたので、中心市街地にふさわしい施設となるように景観などを含めて、十分な配慮をしていただくように要請を行ってまいりました。

4. 東西軸エリアの活性化について

- 高知西武百貨店跡地の取得はかないませんでした。他方で、今後、山内藩政時代から400年以上にわたり県都・高知市の中心であります、はりまや橋周辺から高知城までの東西軸エリアにつきまして、多くの県民の皆様や県外観光客の皆様の期待に応えられるよう、官民協働でしっかりと活性化を図ってまいりますこと、高知県全体の経済の活性化や観光振興につなげていきたいと考えています。なお、今回の東西軸エリアの活性化のためのプランを新たな所有者にもお示しすることで、今後の計画に生かしていただければと考えています。