

平成31年 4月25日 企業建設委員会

委 員 会 資 料

I 【陳情第221号】土地買取り等に関する陳情について

頁
1

建 設 局

I 陳情第 221 号 土地買取り等に関する陳情について

1. 本件土地

別紙地図のとおり。

- ・陳情者が所有する須磨区高倉町ほか全 4 筆（2. 8 h a）
- ・特別緑地保全地区（1. 9 h a）と、その隣接地（0. 9 h a）
ともに、須磨寺公園の都市計画決定区域内

2. 特別緑地保全地区（1. 9 h a）の買入をめぐる経緯

（1）経緯

平成 25 年 3 月	陳情者が、本件土地内の特別緑地保全地区にゴルフ練習場を建設するため、市に 2 法令の行為許可申請 →市は、風致条例上の申請に対し、行為許可【風致地区】 都市緑地法上の申請に対し、不許可【特別緑地保全地区】
平成 25 年 4 月	
平成 25 年 4 月	陳情者が都市緑地法 17 条による買入申出 （時価額 2 億 1, 280 万円を請求）
平成 26 年 2 月	陳情者が市を相手取り、訴訟提起（土地買入代金支払請求事件） 神戸地裁判決 →双方が控訴 大阪高裁判決（棄却）→陳情者が上告・上告受理の申立て提起
平成 28 年 3 月	
平成 29 年 3 月	
平成 30 年 4 月	最高裁決定（棄却等）

（参考）都市緑地法 17 条（土地の買入れ）

- 1 項 都道府県等は、特別緑地保全地区内の土地で当該緑地の保全上必要があると認めるものについて、その所有者から第 14 条第 1 項の許可を受けることができないためその土地の利用に著しい支障を来すこととなることにより当該土地を買い入れるべき旨の申出があった場合においては、これを買い入れるものとする。
- 4 項 買入れをする場合における土地の価額は、時価によるものとする。

（2）確定した判決

「市は陳情者に対し、特別緑地保全地区 1. 9 h a を 4, 000 万円で買い入れる旨の意思表示をせよ。」

→判決をもって、売買契約が成立する法的効果が生じている。

3. 結審後の任意協議の経緯

(1) 任意協議の必要性

- ・判決で成立した売買契約を履行するため、土地の引渡方法等の任意協議が必要。

(2) 経緯

平成30年4月17日	陳情者代理人から市代理人に電話 (引渡し条件等について、文書協議する方針を双方確認)
平成30年5月16日	市代理人から陳情者代理人に文書送付(協議申入れ) ※以降、7月6日(文書督促)、9月13日(電話督促)、10月19日(陳情者も送付先に加え、文書督促)
平成30年10月24日	陳情者代理人から市代理人に「辞任届」送付
平成30年12月5日	市代理人から陳情者に文書送付(文書督促)
平成30年12月25日	陳情者から市代理人に「回答書」送付 陳情者が市会議長宛に「陳情書」提出(→2月13日企業建設委員会不採択)
平成31年2月19日	市代理人から陳情者に文書送付(判決で成立した売買契約の履行を再請求)
平成31年3月4日	陳情者から市及び市代理人に「回答書」送付
平成31年3月25日	陳情者が市会議長宛に「陳情書」提出

4. 陳情要旨

- ・判決により市が4,000万円で購入することになった特別緑地保全地区(1.9ha)に加え、さらに隣接地(0.9ha)をあわせた本件土地全体(2.8ha)を陳情者が当初競売で取得した代金(1億1,113万円)で買取るか、特別緑地保全地区を4,000万円で購入するにあたり残地となる隣接地(0.9ha)を等価交換により補償するよう、市に働きかけること。
- ・市が陳情者に対し、特別緑地保全地区(1.9ha)の引渡しに先立ち、地上残置物撤去を求めることをやめるよう、市に働きかけること。

5. 現在の建設局の考え方

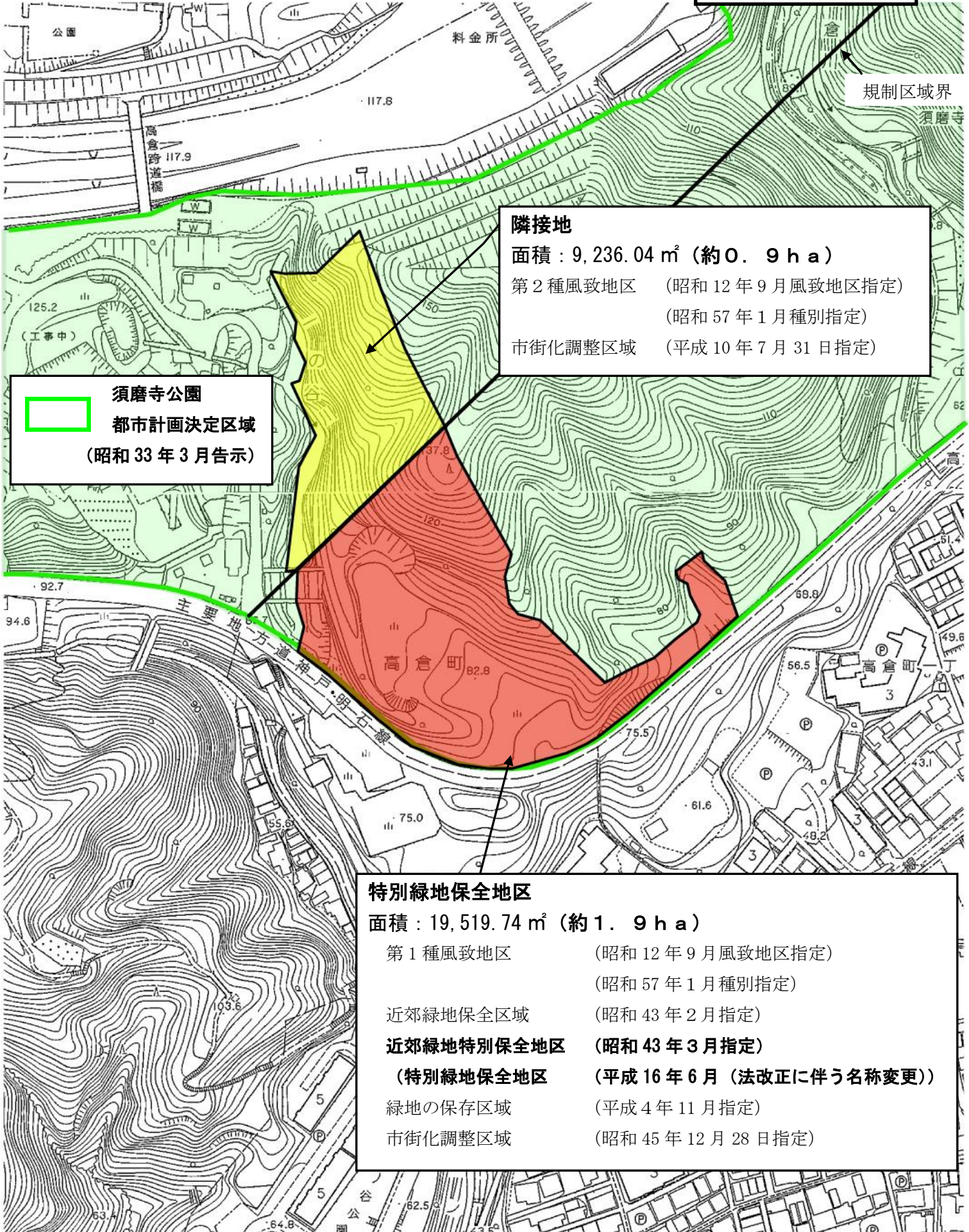
(1) 陳情事項である隣接地(0.9ha)の一括購入又は等価交換について

- ・隣接地(0.9ha)については、(1)の特別緑地保全地区(1.9ha)の地上残置物撤去に適切に対応いただける場合に限り、隣接地(0.9ha)の一括購入を検討する、と既に文書で申し入れている。しかし、現時点では適切な対応がなされていないため、隣接地を購入又は等価交換するかどうかについても検討する段階にない。
- ・価格については、不動産評価審議会への付議により適正価格を定める必要があり、本件で、陳情者が主張されるような価格を定めることは困難である。

(2) 特別緑地保全地区(1.9ha)の買入れにおける地上残置物撤去について

- ・市が4,000万円で購入することが最高裁の決定を経て確定したため、まずは判決に従い双方が責任を持って判決の内容を履行する必要がある。
- ・特に、判決の中で、土地利用を妨げる地上残置物があれば売主である陳情者が撤去した上で土地を引渡すことが債務の本旨とされたため、プレハブ小屋、車両等の地上残置物を陳情者に撤去いただく必要がある。

位置図



須磨寺公園
都市計画決定区域
(昭和三三年三月告示)

隣接地
面積：9,236.04 m² (約0.9ha)
第2種風致地区 (昭和12年9月風致地区指定)
(昭和57年1月種別指定)
市街化調整区域 (平成10年7月31日指定)

特別緑地保全地区
面積：19,519.74 m² (約1.9ha)
第1種風致地区 (昭和12年9月風致地区指定)
(昭和57年1月種別指定)
近郊緑地保全区域 (昭和43年2月指定)
近郊緑地特別保全地区 (昭和43年3月指定)
(特別緑地保全地区 (平成16年6月(法改正に伴う名称変更))
緑地の保存区域 (平成4年11月指定)
市街化調整区域 (昭和45年12月28日指定)