

住民監査請求結果報告書

(児童相談所等用地に係る土地賃貸借契約について)

令和3年7月12日

葛飾区監査委員

目 次

	頁
第 1 監査の請求	1
1 請求人	1
2 住民監査請求書の提出日	1
3 住民監査請求書	1
4 請求の要件審査	1
第 2 監査の実施	1
1 監査の形態	1
1 監査対象部課	2
2 請求人の陳述	2
3 関係職員の陳述聴取	2
4 関係資料の提出	2
第 3 請求人が求める措置等の概要	3
1 請求人が求める措置	3
2 請求人の主張の要旨	3
第 4 監査の結果	4
1 監査結果	4
2 判断理由	5
別紙 1 住民監査請求書（葛飾区職員措置請求書）	
別紙 2 請求人の陳述の要旨	
別紙 3 請求人の陳述書	
別紙 4 請求人の意見書（6月15日分）	
別紙 5 請求人の意見書（6月17日分）	
別紙 6 関係職員の陳述の要旨	
別紙 7 本件土地の選定経過	
別紙 8 財産価格審議会議案	
別紙 9 財産価格審議会の答申について	

別紙 3・4・5・8・9
については添付を省略
しています。

第 1 監査の請求

1 請求人

東京都葛飾区亀有三丁目 2 7 番 1 号スリーパレスビル 3 0 1 号

梅田 信利

請求人の住所・氏名については、原則、省略
していますが、請求人のご希望により今回は
表記しています。

請求人代理人

東京都新宿区四谷二丁目 4 番地久保ビル 9 階

四谷の森法律事務所

弁護士 中村 忠史

2 住民監査請求書の提出日

令和 3 年 5 月 1 9 日

3 住民監査請求書

別紙 1 のとおり

4 請求の要件審査

(1) 監査請求の趣旨 1 (土地一時賃貸借契約に基づく地代の支払の差止)
について

請求人の令和 2 年 4 月 1 日に締結した土地一時賃貸借契約に基づく
令和 3 年 5 月からの地代の支払をしてはならないという請求は、契約
については、締結から 1 年を経過していることから監査の対象ではな
いが、地代の支払については継続していることから、地方自治法 (昭
和 2 2 年法律第 6 7 号) 第 2 4 2 条所定の要件を備えているものと認
め、監査を実施した。

(2) 監査請求の趣旨 2 (事業用定期借地契約締結の差止) について

地方自治法第 2 4 2 条所定の要件を備えているものと認め、監査を
実施した。

第 2 監査の実施

1 監査の形態

請求人は、個別外部監査契約に基づく監査を求めている。

この点については、監査請求書を受け付けた令和3年5月19日に監査事務局職員が請求人代理人である中村忠史弁護士に対して、本区は個別外部監査契約を規定する条項を条例で規定していないため、個別外部監査はできない旨を説明したところ、同代理人は、その旨を報告書に記載した上で、監査委員による監査をしていただいて構わないと答えた。

このことから、本住民監査請求は、監査委員による監査で実施した。

2 監査対象部局

政策経営部政策企画課及び子育て支援部児童相談所開設準備室を監査対象とした。

3 請求人の陳述

(1) 実施経過

地方自治法第242条第7項の規定により、請求人に対して、令和3年6月10日に陳述と新たな証拠の提出の機会を設けた。

(2) 請求人の陳述の要旨

別紙2のとおり

請求人代理人は、当日持参した陳述書（別紙3）に基づいて陳述をした。

(3) 陳述の補足

陳述当日に、監査事務局から、陳述の補足がある場合は、令和3年6月17日までに文書で提出すれば受け付ける旨を請求人に伝えた。

請求人は、陳述の補足として、6月15日及び6月17日に意見書を提出した（別紙4及び別紙5）。

4 関係職員の陳述聴取

(1) 実施経過

地方自治法第242条第8項の規定により、令和3年6月10日に関係職員の陳述を聴取した。

(2) 関係職員の陳述の要旨

別紙6のとおり

5 関係資料の提出

(1) 政策経営部政策企画課から、次に掲げる関係資料の提出を受け、本件監査請求に関する事実等を確認した。

ア 葛飾区児童相談所及び一時保護所(以下「児童相談所等」という。)に係る土地の選定の経過(別紙7)

(2) 子育て支援部児童相談所開設準備室から次に掲げる関係資料の提出を受け、本件監査請求に関する事実等を確認した。

ア 財産価格審議会議案(別紙8)

イ 財産価格審議会の答申について(別紙9)

第3 請求人が求める措置等の概要

1 請求人が求める措置

(1) 監査委員は、葛飾区長に対し、葛飾区が東京都葛飾区立石二丁目179番1及び同番2の土地(以下「本件土地」という。)の所有者との間で締結した土地一時賃貸借契約に基づき、令和3年5月から、毎月25日までに支払う約定となっている月額2,198,833円の支払をしてはならないよう勧告することを求める。

(2) 監査委員は、葛飾区長に対し、葛飾区児童相談所基本計画に基づく児童相談所等の設置のため、本件土地について事業用定期借地契約を締結しないよう勧告することを求める。

2 請求人の主張の要旨

(1) 請求人が求める措置(1)について

ア 土地一時賃貸借契約の地代は、月額2,198,833円となっており、これは、株式会社都市総合マネジメント及び不動産鑑定士海老原章が作成した平成30年7月13日付け不動産鑑定評価書に基づくものであるが、その算出根拠に重大かつ明白な誤りがあり、異常に高額な地代が設定されている。

イ 土地一時賃貸借契約の締結自体が地方自治法第2条14項(地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。)、地方財政法(昭和23年法律第109号)第3条

1 項（地方公共団体は、法令の定めるところに従い、且つ、合理的な基準によりその経費を算定し、これを予算に計上しなければならない。）、同法第 4 条第 1 項（地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最少の限度をこえて、これを支出してはならない。）に違反する違法又は不当な公金の支出となる。

(2) 請求人が求める措置(2)について

葛飾区長は、本件土地の所有者との間で児童相談所等の設置のため、期間を 35 年とする事業用定期借地契約（以下「本件事業用定期借地契約」という。）を締結しようとしている。

本件事業用定期借地契約には、次のような問題がある。

ア 土地の鑑定に誤りがあり、地代が異常に高額である。

イ 本件土地に建築した建物を法定耐用期間内で解体・撤去することは、不合理である。

ウ 児童相談所等の用地として、葛飾区が保有する遊休地（代替地）の検討をしていない。

エ 本件事業用定期借地契約の締結自体が地方自治法第 2 条 1 4 項（地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。）、地方財政法第 3 条 1 項（地方公共団体は、法令の定めるところに従い、且つ、合理的な基準によりその経費を算定し、これを予算に計上しなければならない。）、同法第 4 条第 1 項（地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最少の限度をこえて、これを支出してはならない。）に違反する違法又は不当な公金の支出となる。

第 4 監査の結果

1 監査結果

本件請求については、監査委員の合議により、次のように決定した。

本件請求については、いずれも理由がないものと認められるため、棄却とする。

以下、判断理由について述べる。

2 判断理由

(1) 事実経緯について

政策経営部政策企画課から提出された資料(別紙7)及び政策企画課長の陳述の内容(別紙6)から次のような事実が確認できる。

ア 改正児童福祉法成立(平成28年)

平成29年から施行された改正児童福祉法において、特別区が児童相談所を設置できることとなった

イ 本件土地に関する相談(平成28年11月)

本件土地の所有者から、本件土地について、葛飾区で何らかの活用が図れないかとの相談があった。全庁に活用の意向調査を行ったが、その時点では特段の希望はあがらなかった。

ウ 建設予定地の検討(平成28年11月から)

(ア) 建設予定地の条件

- ① 土地が著しく不正形でないこと
- ② 面積が概ね2,000㎡以上あること
- ③ 区中心部で区内各所からアクセスしやすいこと
- ④ 健康プラザかつしか、警察署、救急病院等連携機関に近いこと
- ⑤ 一時保護所を併設するため、良好な生活環境が確保できること等

(イ) 検討範囲

旧学校を含めた区有地はもとより、東京都が保有する都営住宅の跡地等について検討することと合わせて、民間の土地についても検討を進めた。最終的に、都営住宅の跡地、新宿の民有地、本件土地の3か所が最終候補地として残った。

(ウ) 検討結果

都営住宅の跡地は買収交渉がなかなか進まなかったこと、新宿の民有地は更地になる目途がないことから、平成34年の開設を前提とすると、本件土地が最適と判断した。

エ 土地所有者との事前協議(平成29年10月から)

本件土地の所有者との協議を開始した。土地の取得も含めて協議したが、所有者は一貫して賃貸借を主張したため、賃貸借の方向で所有者と協議、庁内検討を進めた。

オ 正式協議開始（平成30年3月）

土地所有者との事前協議が整ったことから、「土地の賃貸借契約について」（平成30年3月29日付け29葛政政第664号）により、正式に協議を開始した。

カ 財産価格審議会への諮問及び答申（令和元年11月）

土地一時賃貸借契約の地代及び事業用定期借地契約の地代について、令和元年11月1日に諮問し、同月22日に適正であるとの答申を得た。

キ 土地一時賃貸借契約の締結（令和2年4月1日）

児童相談所等の建設準備のための測量及び地盤調査、建物設計のため、土地一時賃貸借契約を本件土地所有者との間で締結した。

(2) 請求人が求める措置(1)について

請求人は、土地一時賃貸借契約の地代が異常に高いと主張しているが、これは、賃貸借契約の内容についての主張である。

また、本件土地の一時賃貸借契約に基づく地代全額の支払いが、地方自治法第2条第14項並びに地方財政法第3条第1項及び第4条第1項に違反するとの主張についても、同様に賃貸借契約の内容についての主張である。

これら、賃貸借契約の締結については、その締結から1年以上経過しており、住民監査請求の要件を欠く（最判平成14年10月15日）ので、審査の対象ではない。

しかし、地代の支払いについて、財務会計上問題がないかは監査の対象となりうるので、監査を実施したところ、本件土地の一時賃貸借契約の地代は、契約に基づき正しく支払われており、何ら違法、不当な点はないことを確認した。

(3) 請求人が求める措置(2)について

ア 本件土地の鑑定に誤りがあり、本件事業用定期借地契約の地代が異常に高いとの請求人の主張について

葛飾区では、葛飾区財産価格審議会条例（昭和28年葛飾区条例第25号）に基づき、葛飾区の公有財産の管理及び処分並びに財産の取得及び借入れに関し適正な価格及び料金を評定するため、区長の附属機関として葛飾区財産価格審議会（以下「財産価格審議会」

という。)を設置している。

そして、条例第2条第4号は、財産価格審議会は、地上権、地役権及びその他これらに準ずる権利の価格については、区長の諮問に応じ、価格を評定し、答申すると定めている。

本件事業用定期借地契約の地代については、令和元年11月1日付けで、葛飾区長が財産価格審議会に諮問し、財産価格審議会から、同月22日付けで、次のような評定をしたとの答申を受けている(別紙8及び別紙9のとおり)。

土地の賃借料について

葛飾区児童相談所及び一時保護所設置予定地

葛飾区立石二丁目179番1ほか

土地面積 2, 177. 93 m²

評定価格 月額2, 198, 833円

価格時点 令和元年11月1日

このように、財産価格審議会が適正な価格と評定しているのに、本件土地の鑑定に誤りがあり、本件事業用定期借地契約の地代が異常に高いとは言えない。

なお、請求人は、6月17日に提出した「意見書」(別紙5)において、財産価格審議会では本件事業用定期借地契約において請求人が指摘する問題点について審議されていないにもかかわらず、監査委員が審議会の審議内容や決定を監査しないことは、葛飾区監査基準に反し、監査委員の職責を放棄する誤りであると主張する。

しかし、財産価格審議会は、不動産鑑定士による不動産鑑定書に基づき、複数の不動産鑑定士も含む13人以内の委員で構成されている合議制の区長の附属機関であり、請求人から提出された財産価格審議会の議事録からも分かるとおり、土地の鑑定評価書の内容まで詳細に審査していることは、明らかである。

したがって、財産価格審議会の答申をもって合理的なものとして取り扱うことは、葛飾区監査基準に反し、監査委員の職責を放棄する誤りであるとは言えない。

イ 本件土地に建築した建物を法定耐用期間内で解体・撤去することは不合理であるとの請求人の主張について

一般にどのような事業の実施においても、土地や建物、物品の確保の方法については、必ずしも購入しなければならないものではなく、区民ニーズや区の置かれている状況などを考慮し、実施時期等を踏まえた適切な方法により確保すべきである。

児童相談所等の整備については、苦しい状況にある子どもたちの安全・安心のために、時期を逸することなく行うべきであるとの考えから、本件土地の所有者との交渉の結果、借地期間35年の本件事業用定期借地契約を締結するとの考えに至ったのであり、この判断は不合理とは言えない。

また、本件土地に建設する予定の葛飾区児童相談所等の建物は、借地期間に適応した設計や施工とし、経費の抑制を図るものとされており、この点からも、不合理とは言えない。

ウ 葛飾区児童相談所等の用地として、葛飾区が保有する遊休地（代替地）の検討をしていないとの請求人の主張について

政策経営部政策企画課から提出された資料（別紙7）及び政策企画課長の陳述（別紙6）から次のような経緯が確認できる。

平成28年に改正され、平成29年から施行された改正児童福祉法において、特別区は児童相談所を設置できることとなった。これに伴い、葛飾区は、平成34年の児童相談所等の開設を目指すこととし、その準備の一つとして、建設予定地の検討を開始した。

設置場所を検討するに当たり、土地が著しく不整形でないことや敷地面積が概ね2,000㎡以上あることなどの土地の条件のほか、区内で1か所の整備であるため、区内中心部で、区内各所からアクセスしやすいこと、健康プラザかつしかや警察署、救急病院等連携機関に近いこと、緊急搬送などに備え、幹線道路に近いことなどの地理的条件、また、併設する一時保護所は子どもたちの生活施設となることから、良好な生活環境が確保できる環境面の条件などを前提に、旧学校施設を含めた区有地や葛飾区土地開発公社所有の土地はもとより、東京都が保有する都営住宅跡地等についても検討することと合わせて、民間の土地についても検討を進めた。

検討を進める中で、建設予定地としての諸条件に照らし、平成34年の開設を前提とすると、本件土地が最適地と判断したものであ

り、葛飾区児童相談所等の用地として、葛飾区が保有する遊休地（代替地）の検討をしていないとの請求人の主張は正当ではない。

エ 本件事業用定期借地契約の締結それ自体が、地方自治法第2条第14項並びに地方財政法第3条第1項及び第4条第1項に違反するとの主張について

アからウまでに述べたように、葛飾区長が本件事業用定期借地契約を締結することには合理性が認められるので、本件事業用定期借地契約は、地方自治法第2条第14項並びに地方財政法第3条第1項及び第4条第1項に違反する違法又は不当なものではない。

(4) 結論

以上から、請求人の主張には、いずれも理由がないものと認められる。

葛飾区職員措置請求書
(住民監査請求書)



令和3年5月19日

葛 飾 区 監 査 委 員 殿

請求者代理人弁護士

中村忠史

〒125-0061 東京都葛飾区亀有3丁目27番1号

スリーパレスビル301号

請求者

梅田信利

〒160-0004 東京都新宿区四谷2丁目4番地久保ビル9階

四谷の森法律事務所

請求者代理人弁護士

中村忠史

電 話 03-5363-1251

FAX 03-5363-1252

第1 監査請求の趣旨

- 1 葛飾区は、葛飾区長が、令和2年4月1日、東京都葛飾区立石二丁目179番1、同番2の土地（以下「本件土地」という。）の所有者との間で締結した土地一時賃貸借契約に基づき、令和3年5月から、毎月25日までに支払う約定となっている地代月額2,198,833円の支払いをしてはならない。
- 2 葛飾区は、葛飾区長が、本件土地の所有者との間で、葛飾区児童相談所基本計画に基づく児童相談所及び一時保護所（以下「葛飾区児童相談所等」という。）の設置のため、本件土地について事業用定期借地契約（令和2年4月1日付土

地一時賃貸借契約の第17条で予定されているもの)を締結してはならない。

- 3 請求者は、地方自治法第242号第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求する。

第2 個別外部監査契約に基づく監査請求を求める理由

- 1 請求者は、地方自治法第252条の43第1項の規定により、当該請求に係る監査について、監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることを求める。
- 2 請求者は、葛飾区議会議員であり、葛飾区が葛飾区児童相談所等の設置をするために本件土地について期間を35年とする事業用定期借地契約を設定する方法は、①地代が異常に高額であること、②建築した建物を法定耐用期間内で解体・撤去することは不合理であること、③葛飾区が所有する遊休地(代替地)の検討をしないことについて、定例議会で質問し是正を求めてきた。しかし、葛飾区は、合理的な理由をまったく示さないまま、土地一時賃貸借契約を締結するとともに、事業用定期借地契約を締結しようとしており、監査委員のいわゆる内部監査では期待できない。

第3 監査請求の理由

1 監査請求にいたる経緯

- (1) 葛飾区長は、平成30年9月5日、本件土地の所有者に対し、葛飾区児童相談所基本計画に基づく葛飾区児童相談所等を設置する用地として、事業用定期借地契約を締結して本件土地を借り受けるため、「土地の使用に関する申入書」と題する書面を提出している。その書面には次のような記載がある。

所在地 葛飾区立石二丁目179番1, 2

面積 2,168.12㎡

所有者 (マスキングされている。)

契約の種類 事業用定期借地契約

契約期間 35年間

賃料 区が実施する不動産鑑定の結果に基づき月額を定める。葛飾区が実施した予備鑑定の結果は1014円/㎡である。

補償金 なし

本件土地を更地にして引き渡し願います。

(2) 本件土地の所有者は、同日、葛飾区長に対し、「土地使用の承諾について」と題する書面を提出し、本件土地について、事業用定期借地契約を締結することを承諾している。

(3) 葛飾区長は、葛飾区を代表し、令和2年4月1日、葛飾区児童相談所等を建築する準備のための地盤調査及び測量、建物設計のため、本件土地の所有者との間で、本件土地について、期間を令和2年4月1日から令和5年3月31日まで、地代を月額2,198,833円とする「土地一時賃貸借契約」を締結した。

(4) また、土地一時賃貸借契約書の第17条には、葛飾区児童相談所等の設置に係る事業用定期借地契約に必要な要件が整い次第、本件土地について新たに事業用定期借地契約を締結する約定が記載されており、葛飾区長が、葛飾区を代表し、本件土地所有者との間で事業用定期借地契約が締結されることが相当の確実さをもって予測される。

2 土地一時賃貸借契約に基づく地代の支払いが違法又は不当な公金の支出に該当し、事業用定期借地契約を締結すべきでない理由は、次のとおりである。

(1) 土地一時賃貸借契約の地代は月額2,198,833円となっており、これは、株式会社都市総合マネジメント及び不動産鑑定士海老原章が作成した平成30年7月13日付不動産鑑定評価書（以下「不動産鑑定評価書」という。）に基づくものであるが、その算出根拠に重大かつ明白な誤りがあり、異常に高額な地代が設定されており、違法又は不当な公金の支出となる。この点については、後記5で詳論する。

(2) 葛飾区が、本件土地の所有者との間で締結が予定されている事業用定期借

地契約は、その存続期間を35年とし、更新されることがない。そうなれば、存続期間内に葛飾区児童相談所等の建物を建設して使用した後に解体・撤去しなければならなくなる。上記建物の構造は鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造（不動産鑑定評価書・1頁）あるいは金属造といわれている。

法定耐用年数は、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造では事務所用又は美術館用のものは50年、住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもので47年とされている。金属造のもの（骨格材の肉厚が4ミリメートルを超えるもの）で事務所用又は美術館用のものは38年、店舗用、住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のものは34年である。そして、建物の法定耐用期間の年数は建物が存続する最少限の年限を定めたものであり、法定耐用期間を超えて存続するのが一般である。

そうすると、事業用定期借地契約を締結して葛飾区児童相談所等を設置する葛飾区児童相談所基本計画は、葛飾児童相談所等のために設置した建物が法定耐用期間が満了しない段階で、もしくは法定耐用期間が満了したが実際にはそれ以降も長期にわたって存続することが可能であるにもかかわらず、解体・撤去せざるを得ないことになり、その建物の建築費用や維持管理費用として公金を支出した意義が減殺される。また、35年間にわたって地代として高額な公金の支出を行うこと（その間の地代の総額は923,509,860円と推計される。）は同様の土地の購入代金を大幅に上回る可能性もあり、葛飾区にとって有益な公金の支出ではない。

(3) 葛飾区長は、葛飾区を代表し、本件土地の所有者から本件土地を借り受けて葛飾区児童相談所等を設置する以前に、葛飾区が所有する遊休地（代替地）に葛飾区児童相談所等を設置する検討をまったく行っていない。例えば、葛飾区は次のような遊休地を有しており、ことさらに本件土地を借り受けて葛飾区児童相談所等を設置する必要性はないのである。なお、これらの遊休地（代替地）はあくまで例示である。

- ア 葛飾区堀切3丁目34番1号所在旧東堀切小学校跡地
- イ 葛飾区新小岩3丁目25番1号所在旧松南小学校跡地
- ウ 葛飾区堀切4丁目60番1号所在旧小谷野小学校跡地
- エ 葛飾区四つ木1丁目6番5号所在旧西渋江小学校跡地

3 土地一時賃貸借契約もしくは事業用定期借地契約の地代の問題だけであれば地代を減額修正すれば足りるが、ここで問題となっているのは地代の問題だけでなく、本件土地について事業用定期借地契約を締結して葛飾区児童相談所等を設置するという葛飾区児童相談所基本計画自体に問題がある。

4 本件については、土地一時賃貸借契約に基づく地代全額の支払いと事業用定期借地契約の締結自体が、地方自治法第2条14項（地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。）、地方財政法第3条第1項（地方公共団体は、法令の定めるところに従い、且つ、合理的な基準によりその経費を算定し、これを予算に計上しなければならない。）、同法第4条第1項（地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最少の限度をこえて、これを支出してはならない。）に違反する違法又は不当な公金の支出となる。

5 不動産鑑定評価書の問題点

(1) 不動産鑑定評価書の概要

I 鑑定評価額及び対象不動産

〔1〕鑑定評価額 正常地代 金2,198,833円(1,014円/㎡)

〔2〕対象不動産の表示

〔所在地番〕東京都葛飾区立石二丁目179番1, 179番2（住居表示立石二丁目30番）

〔地目〕（公簿）宅地（現況）宅地

〔地積〕2168.12㎡

〔3〕 鑑定評価の基本的事項

1. 不動産の種別・類型 宅地に係る賃料（地代）

2. 鑑定評価の条件

（1）借地借家法第23条の事業用定期借地権に係る正常賃料であること。

（2）契約期間を35年間とすること。

（3）契約に際して保証金等の一時金の授受はないものとする。

（4）建築予定建物について、詳細は未定であるが、おおむね下記のものであること。

・用途は、児童福祉施設（児童相談所）とする。

・構造は、鉄筋コンクリート造、または鉄骨鉄筋コンクリート造りとする。

・建築面積は1300㎡程度、階層は2、3階程度である。

（5）土壌汚染については、その有無に関係なく価格形成要因から除外した価格とする。

3. 価格時点 平成30年6月1日

4. 鑑定評価の依頼目的 葛飾区が事業用定期借地権の設定契約により賃借する宅地の賃料の適正な範囲を確認するため。

5. 価格の種類 正常賃料

6. 鑑定評価の依頼目的及び条件と賃料の種類との関係 求める賃料は正常賃料（新規）である。

7. 鑑定評価を行った年月日 平成30年7月10日

8. 関与不動産鑑定書及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等（略）

9. 鑑定評価書の利用者の範囲等（略）

〔4〕 対象不動産の確認（略）

II 鑑定評価額決定の理由の要旨

〔1〕 鑑定評価の手法

借地借家法第23条に基づく事業用定期借地権に係る正常賃料（以下、単

に「地代」という。)を求めるものである。本件評価においては、積算法によることとする。更地価格に期待利回りを乗じて得た額に必要な諸経費(本件の場合、公租公課とする。)を加算して得た額をもって鑑定評価額とする。

査定式 更地価格×期待利回り+公租公課

〔2〕更地価格の査定

1. 価格形成要因の分析

(1) 一般的要因の分析(略)

(2) 地域分析(略)

(3) 対象不動産の個別的要因(次の事項以外は略)

- ・ 相続税路線価(平成30年) 255,000円
- ・ 固定資産税路線価 214,000円

2. 更地価格の査定

(1) 評価方式の適用

更地価格の査定にあたっては、取引事例比較法及び開発法を適用することとする。取引事例比較法の適用にあたっては、地域要因、個別的要因(とくに規模)及び最有効使用が類似する取引事例から比準価格を査定した。開発法の適用にあたっては、中層マンションの分譲を想定して査定した。その他、収益還元法による収益価格及び公示価格等との基準による価格を調整して更地価格を査定する。

(2) 時点修正率の査定(略)

(3) 取引事例比較法による比準価格

842,300,000円(388,500円/㎡)

(4) 開発法による価格

733,200,000円(338,200円/㎡)

(5) 収益還元法による収益価格

610,400,000円(282,000円/㎡)

(6) 公示地等との規準価格

731,700,000円(337,500円/㎡)

(7) 試算価格の調整及び更地価格の査定

開発法による価格をもっとも重視し、比準価格と規準価格を勘案して更地価格を340,000円/㎡とした。なお、収益価格について下限値としてとらえ参考とするにとどめた。

更地価格 737,200,000円

1㎡あたり価格340,000円

[3] 鑑定評価額(地代)の決定

更地価格に期待利回りを乗じて得た額に公租公課相当額を加算して得た額をもって鑑定評価額とする。

1. 期待利回りの査定 3.0%([追補]期待利回り査定の根拠)

2. 公租公課相当額の査定 公租公課相当額 4,270,000円

固定試算税路線価214,000円を基に推定により算出。

3. 正常地代(実質地代)の査定

4. 更地価格に期待利回りを乗じて得た額に公租公課相当額を加算して、下記の通り正常(実質地代)を査定する。

査定式

$737,200,000円 \times 0.030 + 4,270,000円 = 26,386,000円$
 $26,386,000 \div 12か月 = 2,198,833円/月$

正常地代 金2,198,833円(月額) 1㎡あたり1,014円/㎡

[追補] 期待利回り査定の根拠

「2 不動産鑑定評価書の問題点」で検討する。

(2) 不動産鑑定評価書の問題点

ア 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会研究研修委員会「第5回(平成30

年度) 継続地代の調査分析」(以下「継続地代調査分析」という。)には次の記載がある。なお、区部とは「23区」のことである。「商業地域」「住宅地域」とは都市計画法に定める用途地域ではなく、データ作成者の判断区分に基づく分類である。「非堅固建物」とは木造・軽量鉄骨造、「堅固建物」とは鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、ブロック造等をいう。「更地価格」は相続税路線価を0.8で割り戻し、公示価格相当額の水準に補正している。「底地価格」は相続税路線価で路線毎に設定されている借地権割合を参考に1から当該借地権割合を控除した割合である。

(ア) 地代水準 (8頁以下)

区部・商業地域の月額地代単価	平均値 834円/m ²
区部・住宅地域の月額地代単価	平均値 293円/m ²
区部・堅固建物の月額地代単価	平均値 619円/m ²
区部・非堅固建物の月額地代単価	平均値 279円/m ²

(イ) 査定固都税額に対する倍率 (19頁以下)

区部・非住宅用地	平均値 3.5倍
区部・住宅用地	平均値 4.2倍
区部・商業地域	平均値 4.4倍
区部・住宅地域	平均値 4.0倍
区部・堅固建物	平均値 4.1倍
区部・非堅固建物	平均値 4.2倍

(ウ) 更地価格に対する年額地代の割合 (28頁以下)

区部・商業地域	平均値 1.1%
区部・住宅地域	平均値 0.8%
区部・堅固建物	平均値 1.0%
区部・非堅固建物	平均値 0.8%

(エ) 底地価格に対する年額地代の割合 (40頁以下)

区部・商業地域 平均値 3.2%

区部・住宅地域 平均値 2.4%

イ 不動産鑑定評価書が算出した本件土地の「正常地代」は1,014円/㎡であり、区部の商業地域、住宅地域、堅固建物、非堅固建物のいずれの月額平均地代と比較しても異常な高額である。

ウ 不動産鑑定評価書は「査定固都税額に対する倍率（地代の算出方法でもっとも利用されている公租公課倍率法）」をまったく検討していない。不動産鑑定評価書は公租公課相当額を4,270,000円と算定しているが（16頁）、区部・非住宅用地の平均値3.5倍を乗ずると年額14,945,000円（月額1,245,417円）、区部・商業地域の平均値4.4倍を乗じて年額18,788,000円（月額1,565,667円）であり、不動産鑑定評価書が算出した月額地代2,198,833円は、継続地代調査分析に記載されている区部の非住宅用地、住宅用地、商業地域、住宅地域、堅固建物、非堅固建物のいずれの公租公課の倍率と比較しても異常な高額であることが明らかとなる。

エ 不動産鑑定評価書が採用した期待利回りによる算出方法

(ア) 不動産鑑定評価書が算定した本件土地の更地価格

開発法による価格をもっとも重視し、比準価格と規準価格を勘案して更地価格を737,200,000円（340,000円/㎡）としている。

しかし、継続地代調査分析の更地価格の算出方法は相続税路線価を0.8で割り戻し、公示価格相当額の水準に補正している。不動産鑑定評価書によれば相続税路線価（平成30年）は255,000円/㎡であり、0.8で割り戻し、公示価格相当額で算出すると、691,088,250円（318,750円/㎡）であり、不動産鑑定評価書の更地価格は割高に算出されていることがわかる。

(イ) 不動産鑑定評価書の運用利回りの考え方の誤り

不動産鑑定評価書は、「追補 期待利回り査定の根拠」の「1. 事業用定期借地権の場合の期待利回りの特性」の「(1) 理論的な期待利回りとは」(17頁)において、「期待利回りの査定は、理論的には、金融資産のなかでもっともリスクの少ないとされる長期国債の利回り(たとえば、20年物長期国債については、近時1%前後の水準にある。)を基準に、**事業用定期借地権を設定することにより一定期間、処分、使用等における自在性が損なわれることに伴うリスク等をリスク・プレミアム(1.2%前後が妥当と考えられる。建物を賃貸する場合のリスク・プレミアムとしては、2.3%が標準とされている。)**として上乗せして決定するのが合理的と考えられる。これによれば、**2%~3%(安全資産の利回り1%+リスク・プレミアム1%~2%)が理論上妥当な期待利回りとなる。**」と説明している。しかし、ゴシック文字にかかる部分はまったく誤った説明である。

「リスク・プレミアム」とは、「投資家がリスクのある商品(危険資産)に投資する際、リスクのほとんどない商品(安全資産)に比べて期待する上乗せ分のリターン(収益、運用利回り)のことをいう。一般に、投資商品には、国債のような元本と運用利回りがほぼ保証された安全資産もあれば、株式や外国為替関連商品のように元本割れリスクのある危険資産もある。一般に、リスク・プレミアムとは、安全資産とみなされている国債の運用利回りと株式などの危険資産の運用利回りの差を意味する。たとえば国債の運用利回りが1%で、株式の平均的運用利回りが5%の場合、その差の4%がリスク・プレミアに相当する。」とある。すなわち、リスク・プレミアムとは、安全資産と危険資産の運用利回りの差をいうのである。

本件土地を賃貸するということは、借主が葛飾区であることから、地代の支払いが確実視できるだけでなく、地代も急激な下落はありえず、期間満了後に建物を解体・撤去して明け渡しをするまで確実視できるのだから、国債に準じた安心資産ということが出来る。

継続地代調査分析の「更地価格に対する年額地代の割合」において、区部の商業地域、住宅地域、堅固建物、非堅固建物の平均値が0.8%～1.1%であるのはそのことを証明している。

ところが、不動産鑑定評価書のように安全資産の利回りにリスク・プレミアム、すなわち危険資産の運用利回りを加えるということは、国債を購入して国債の運用利回りに株式の運用利回りを加えた収益を確保するという異常な収益を認めることになり、まったくの誤りである。

(ウ) 不動産鑑定評価書は、「実際の利回りの実態」において、事例から導き出される期待利回りを3%とし(19頁)、「土地残余法による基本利回りとの関係」において、土地残余法から導き出される期待利回りを3%とし(19頁)、「3. 標準となる期待利回りと本件で採用する期待利回りの査定」において、期待利回りを3%している(20頁)としているが、理論的な誤りに基づいているだけでなく、継続地代調査分析のデータとも大きく乖離している。

(エ) 更地価格に対する利回りを考える場合、不動産鑑定評価書のように公租公課を利回りとは別に上乘せするのでなく、利回りに含めるのが通常であり、このことが不動産鑑定評価書の「正常地代」が異常な高額となる要因の一つとなっている。

オ 不動産鑑定評価書は「底地価格に対する年額地代の割合」をまったく検討していない。本件土地の借地権割合は6割であるから、本件土地の底地価格は $737,200,000円 \times (1 - 0.6) = 294,880,000円$ となる。継続地代調査分析は、区部・商業地域の年利回りが平均値3.2%であるから年額9,436,160円(月額786,347円)、区部・住宅地域の年利回りは平均値2.4%であるから年額7,077,120円(月額589,760円)ということになる。不動産鑑定評価書が算出した正常地代は月額2,198,833円であるから異常な高額である。

第4 事実証明書

- 1 葛飾区政策経営部政策企画課長作成平成30年3月29日付「土地の賃貸借契約について」と題する書面
- 2 株式会社都市総合マネジメント及び不動産鑑定士海老原章作成平成30年7月13日付不動産鑑定評価書
- 3 葛飾区長作成平成30年9月5日付「土地の使用に関する申入書」と題する書面
- 4 本件土地の所有者作成平成30年9月5日付「土地使用の承諾について」と題する書面
- 5 本件土地の所有者と葛飾区長作成令和2年4月1日付「土地一時賃貸借契約書」
- 6 本件土地の所有者と葛飾区長作成令和2年4月1日付「覚書」
- 7 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会研究研修委員会作成「第5回（平成30年度）継続地代の調査分析」（平成31年3月発行）

以上

事実証明書については、添付を省略します。

請求人の陳述の要旨

日時 令和3年6月10日（木）午後13時30分～
場所 男女平等推進センター 洋室B
監査委員 今關代表監査委員、遠藤監査委員、安西監査委員、上村監査委員
請求人・請求人代理人 省略
立会人 福島政策企画課長、忠児童相談所開設準備室長
事務局 池嶋監査事務局長、西岡監査担当係長、別府監査担当係長
傍聴人 1人

【請求人の陳述】

請求人

私の意見は大きく4つです。

1つ目は、児童相談所の建設用地について、区は、旧学校用地などたくさんの区有地を持っていながら、どういう経緯で民間の土地にしたのかということ

2つ目は、その土地を取得するのではなく、契約期間満了までに施設を解体しなければならない事業用定期借地契約でこの児童相談所の整備事業を行おうとしていることはおかしいということ

3つ目は、その借地の地代について不動産鑑定評価書に誤りがあるのにも関わらず、財産価格審議会の決定ということで、高額な地代を今現在払い続けていること

4つ目は、これらの行為は、地方自治法第2条14項、地方財政法第3条2項、同法第4条1項に違反していると考えています。以上の点から、私は監査請求をさせていただきました。以降、詳しくは代理人から陳述させていただきます。

【請求人代理人の陳述】

請求人の趣旨を補足する形で代理人から陳述いたします。陳述の内容は、陳述書記載のとおりでございますので、これを読み上げかつ補足する形で陳述したいと思えます。陳述書をご覧くださいながらお聞きください。

～ 以下、別紙「陳述書」を読み上げる ～ 以上です。

【質疑応答の要旨】

監査委員

措置請求書5ページの3に「ここで問題になっているのは地代の問題だけでなく、本件土地について事業用借地契約を締結して葛飾区児童相談所等を設置するという葛飾区児童相談所基本計画自体に問題がある」という記載がありますが、具体的に、

どのような問題があるとお考えなのでしょうか。

請求人代理人

これは、葛飾区児童相談所基本計画それ自体に問題があるという趣旨ではなく、本件土地に事業用借地契約を締結してそれを借り受けて建物を建てて、35年後に建物を撤去するというのは不合理な計画であるという趣旨です。

監査委員

土地の価格については、財産価格審議会が決定した内容です。これを否定すると、今まで財産価格審議会が審査してきたことを否定することになり兼ねません。請求人は誤った鑑定評価書に基づき土地の価格が決定されていると主張していますが、正しい鑑定評価書に基づいて決定されていると考えています。

区が児童相談所を設置することについて反対しているのはなぜでしょう。

請求人

委員は間違っています。私は、以前から児童相談所を葛飾区内に設置することには一貫して賛成しており、反対だとはひと言も言っていない。もし、委員がそのようにお考えならば、解釈が間違っています。ただ、都立なのか区立なのかについては、慎重に判断すべきだと言っています。また、事業用定期借地権を設定して児童相談所を設置するということには、明確に反対をしています。

次に、財産価格審議会についてですが、私たちは、審議会に提出された資料に誤りがあり、誤った資料に基づき審議されて出された誤った結論であると主張しています。それ以外の財産価格審議会の決定を否定するものではありません。そこは誤解のないよう私たちの主張を聞いていただきたい。

監査委員

請求人は都立の児童相談所で良いとお考えなのだと思いますが、私は、子どもが逃げる場所として、身近な区が運営している児童相談所の方が良いということだと考えます。

請求人

私も最初は区立が良いと考えていました。しかし、人材育成の問題、運営する財政の問題から区立がベストなのか疑問に思えてきました。人材育成が一定の水準に到達しないうちに区立児童相談所を開所してしまうと、結局子どもが不利益を被ることになります。子どもから見れば、都立も区立もありません。

専門的な人材の育成のほかにも、年間20億円ほどかかると言われている維持費について都が負担してくれなければ区が全額負担することになります。都立であれば、この20億円は子どものために使えます。区内に都立児童相談所の分室を作ってもらえば、区の子ども家庭支援センターと距離がより近くなり連携が進みより良いサービスが受けられるというメリットや、維持費は東京都持ち、区が人材育成を担わなくて済むなどメリットがたくさんあります。どうしても区立の児童相談所でないといけないという考えはよくわかりません。

監査委員

今回、旧学校跡地を比較検討したのかという話でも、区はまったく調査していないと発言していましたが、根拠はあるのですか。

請求人

区教育委員会に確認したところ、打診されていないという回答があったのでそのように発言しました。

監査委員：誰から聞いたということだけを根拠にしています。

請求人

今日は、委員として出席されているのですから、議論するのではなく、請求について審査していただくわけですから、誤解されたままでは困ります。

監査委員

整理させていただくと、まず、請求人が過去一貫して区内への児童相談所設置について賛成してきたということは存じ上げています。次に、都立なのか区立なのかについては、議論の過程の中で、現在は、区として区立の児童相談所の設置を目標として、行政・議会とも一丸となって進めているという状況だということです。

では、私から1つ確認させていただきます。まず、陳述書の1に書かれている土地の一時賃貸借契約に伴う地代の支払いについては、平成14年10月15日の最高裁判所の判例がございまして、却下といたしました。これについては、よろしいですか。

請求人代理人

その最高裁判所判例の番号を教えてくださいませんか。

監査事務局長

手元に資料の写しがございますので、お渡しします。

～ 監査事務局長、資料を請求人代理人に手渡す。～

請求人代理人

監査委員から財産価格審議会の決定を得ているのかかわらず、なぜこのような主張をするのかという質問がありましたので、説明させていただきます。

私たちが軽々に高いと言っているわけではなくて、東京都不動産鑑定士協会研究研修委員会が作成した「継続地代の調査分析」という資料に基づいて比較すると、あまりに差が大き過ぎる。これは、公正な行政のあり方からするとおかしいのではないかと。確かに、先日の区議会で、土地の形とか、立地条件とか、環境が良いとかいうことを挙げて区は答弁していましたが、そういう言い分を付けても正当化できない。もう少し具体的な理由を示していただかなくては納得できない。この資料と比較して検討していただきたいということです。

監査委員

区が財産を購入したり借りたり処分したりする場合に、その適正な価格を定めるための区長の附属機関として財産価格審議会があります。その中には、識見者として不動産鑑定士も入っています。そこで土地の鑑定評価書に基づいて審議したうえで決定したものです。住民監査請求の中で「財産価格審議会の決定がおかしいではないか」というような議論はもともとないとお考えいただいた方がよろしいと思います。なぜなら、専門家に任せた仕事の結果であって、その中身についておかしいとか、別の資料に基づいて高いとか言うことはできないと考えます。

請求人代理人

どのようなところで審議された結果であっても、要求書に書いた内容について間違いは正すべきだと思っています。不動産鑑定書の17ページですが、理論的な利回りを3%としているのは論理的に間違いです。リスク・プレミアムの考え方というのは、安定的な資産の運用利回り1%程度と危険資産の運用利回り2～3%程度という考え方があるということですが、これをどうして足すのか。これは、論理的におかしいです。

監査委員

確かに土地の鑑定によっては、その土地の評価額も変わることがあります。それも

前提として、葛飾区の財産価格審議会が妥当と決定しています。お考えもお気持ちも良くわかりますが、財産価格審議会が決めたことについて、これ以上踏み込むことはできないと考えます。

請求人

先ほども申しあげたとおり、財産価格審議会そのものを否定しているのではなく、財産価格審議会に提出されている資料そのものに大きな誤りがあるのではないかと言っています。

監査委員

大きな間違いがないかを第三者の目で正しているのが葛飾区の財産価格審議会の役目でもあります。提出された鑑定評価書を作成した不動産鑑定士とは違う不動産鑑定士2人が委員として入り、客観的に審査をしています。手続上は問題がないということです。

請求人

手続上のことを問題にしているわけではありません。提出された不動産鑑定評価書に誤りがあったのではないかと言っています。仕組みそのものがおかしいというつもりはありませんが、問題のある資料に基づき審査したため問題のある結果が生まれたのではないかと主張しています。

監査委員

財産価格審議会の審議の内容よりも、そこに提出した資料そのものに問題があったのではないかと主張ですね。

請求人

組織そのものを否定するものではありません。

監査委員

以上をもちまして、請求人の意見陳述を終了します。

区関係職員の陳述の要旨

日時 令和3年6月10日（木）午後14時15分～
場所 男女平等推進センター 洋室B
監査委員 今關代表監査委員、遠藤監査委員、安西監査委員、上村監査委員
関係職員 福島政策企画課長、忠児童相談所開設準備室長
立会人 請求人・請求人代理人
事務局 池嶋監査事務局長、西岡監査担当係長、別府監査担当係長
傍聴人 1人

【政策企画課長の陳述】

私からは、土地を選定するまでの経緯をお話しします。平成18年度から始まった「都区のあり方協議会」で児童相談所を都から区に移管してほしいと区側から要望し、都区協議の俎上にあがりました。その後、平成28年度の児童福祉法の改正で特別区でも児童相談所が設置できることになりましたので、各区が設置計画を発表していきました。特別区長会で各区の計画を取りまとめましたが、当初、本区は平成34年度中の開設を目指すことにしました。

次に、私の部署に土地の購入、売却、賃貸借の話が入ってきます。本件土地は、平成28年11月に土地所有者から「区で何らかの活用ができないか」という相談がありました。そのときは、庁内に意向調査をしましたが、手を挙げた部署はありませんでした。

翌、平成29年度になって、本格的に児童相談所用地を探し始めました。土地の条件としては、2,0000㎡程度の広さ、建物を立てやすい地形、区内に1か所の整備となるので区内中心部に位置すること、保健所・医療機関・警察など関連機関に近いこと、移動に便利な幹線道路との近さ、また、一時保護所は子どもが生活する場であるため住環境面などから、旧学校、その他区が所有する土地、その他民間の土地を含め建設用地を検討いたしました。その結果、本件土地が最も適地でないかということになったものです。

先ほど旧学校用地というお話がありましたが、検討の経過でももちろん旧学校用地についても検討しています。旧学校は、いずれもその時点で様々な団体が活用しており、その団体に別の場所に移動してもらって、それから既存建物を取り壊し、建設するとすると平成34年度の開設には間に合わないという判断をしたものです。

【児童相談所開設準備室長の陳述】

私からは、財産価格審議会への附議から審議会の答申、その後の整備状況についてお話をさせていただきます。政策企画課長から話があったとおり、当初は平成34年度に開設する予定としていました。その後、開設目標を1年遅らせ35年度としましたが、その時期に開設が間に合う土地を探していました。面積、形状、位置、幹線道路との距離、住環境面、時期などが選定の条件になったのは事実です。

本件土地については、平成30年6月に最初の不動産鑑定を行いました。その後、令和元年11月の時点で財産価格審議会に向けて再鑑定を依頼したところ、当初の鑑定書が有効であるとの確認が取れましたので、時点修正を行った不動産鑑定評価書をもって財産価格審議会に附議いたしました。財産価格審議会については、不動産鑑定書の内容を説明し、その不動産鑑定書の内容がそのまま承認され、答申をいただきました。

財産価格審議会の決定を受け、令和2年4月1日からの賃貸借契約を締結して現在に至っています。契約については、一般賃貸借契約ですが、後に事業用定期借地権に切り替えるという付帯条件にしています。また、地権者が将来当該土地を売却する場合には、区に対して売却の優先交渉権があるという覚書を地権者との間で交わしています。一般賃貸借契約の契約期間は3年間としています。準備ができ次第、事業用定期借地契約の締結に切り替えますが、公正証書としてまとめる必要があることから、期間を長めに取っています。

その後、現況測量や地盤調査、近隣の騒音調査などの設計にかかる作業を行ってきたところです。現時点では、構造計算がほぼ終了しているところです。

【質疑応答の要旨】

監査委員

請求書4ページ(3)で「葛飾区長は、本件土地の所有者から本件土地を借り受けて児童相談所等を設置する以前に、葛飾区が所有する遊休地(代替地)に児童相談所等を設置する検討を全く行っていない」と請求人は主張していますが、児童相談所等の用地として、区が持っている旧学校用地や、当時売りに出されていた他の土地とひとつ一つ細かく比較検討はされたのでしょうか。

政策企画課長

改めて、詳しく説明します。土地の選定をした平成28年度末から29年度当初の当時、区が持っていた土地として、一つ目としては、土地開発公社が持っていた土地というものが15か所ありました。これは、区が土地の購入を土地開発公社に依頼しています。元々使用する用途が決まっている土地を購入しているものであり、別の用途に使えるものはありませんでした。

二つ目が、市街地整備用地取得基金で購入した土地で16か所ありました。このうち、面積要件をクリアしていたのは、立石4丁目の1か所で1,950㎡ほどありました。これは、今、道路補修課と道路保全事務所の仮庁舎が建っている場所です。日赤産院を移転させるために現在、暫定的に利用している土地です。

三つ目は、旧学校用地です。旧松南小学校、旧小谷野小学校、旧西渋谷小学校、旧東堀切小学校の4つです。このうち、旧東堀切小学校は、校舎の位置にウェルピアが建っていて、学校施設として残っているのは体育館部分のみなので対象から外れます。旧松南小学校は、東京シューレという不登校児童生徒のための施設として活用されていて令和9年度まで貸しています。旧小谷野小学校は、小谷野スポーツクラブが利用しています。旧西渋谷小学校は、葛飾福祉館がデイサービスとして、医師会が医師会附属看護学校として利用しています。これらの土地を使うとなれば、それぞれの利用団体に別の場所を用意し移転してもらってから解体ということになり、それらの調整に時間がかかり、とても児童相談所の開設予定に間に合いません。

次に、都有地です。これは、都営住宅の跡地や排水場の跡地などがありますが、当時確認できていたのは45か所ありました。このうち、既に何らかの用途に供されることが決まっていたものが22か所、空地や暫定駐車場などになっていたのが23か所あり、このうち、面積要件に合致するのが6か所ありました。このうち、土地の形状などを考えたときに、双葉中学校の先の都営住宅跡地、これは現在も東京都に買い取り交渉をしています、この土地のさらに先にあった都営住宅跡地が候補として考えられました。

最後に、民間の土地です。当時の新宿図書館と新宿中学校のすぐ南側に近い将来更地になるかもしれないという2,000㎡少しある土地がありました。その土地を含めた3か所、本件の立石の土地、東堀切の都営住宅跡地、新宿の民有地の3か所が最終候補として残りました。

このうち、東京都の土地は買収交渉がなかなか進まず、新宿の民有地は更地になりませんでした。現在も更地にはなっていません。結果として、立石の本件土地が残ったという経過です。

監査委員

請求書の中で、請求人はほかの土地について「まったく検討していない」と述べていましたが、実際には今の説明のように、旧学校や都有地も含めて比較検討されたうえでこの土地に決定したということがわかりました。

平成28年に所有者から区で何らかの活用ができないかという相談があったそうですが、詳しく教えてください。

政策企画課長

先ほど少し触れましたが、最初に相談があった際に庁内に利用希望がないか意向調査をかけましたが、そのときには使いたいという希望はありませんでした。公有地拡大法という法律があり、この土地に限らず、まとまった土地について同様な相談があった場合には、庁内に調査をかけます。

監査委員

そのときには、土地所有者は「売りたい」ということだったのでしょうか。それとも「貸したい」ということだったのでしょうか。

政策企画課長

「貸したい」という意向でした。その後、現在まで一貫して「貸したい」とお話しされています。

監査委員

事業用借地契約についておたずねします。措置請求書4ページ中段で「葛飾区児童相談所等のために設置した建物が法定耐用年数が満了しない段階で、もしくは、法定耐用年数が満了したが実際にはそれ以降も存続することが可能にもかかわらず、解体・撤去せざるを得ないことになり、その建物の建築費用や維持管理費用として公金を支出した意義が減殺される」と請求人は主張していますが、この点については、どうお考えですか。

児童相談所開設準備室長

児童相談所に併設される一時保護所は、保護された子どもたちが365日住み暮らす場です。ここを大規模に改修する必要があるのは、概ね30年程度だと言われています。このときに、住みながら工事することは難しいので、場合によっては改修をせず別の場所に新しい建物を建て、そこに引っ越すというようなことも考える必要があります。そういった意味でも堅固な構造にせず、30年程度に耐えられるように鉄骨構造で考えているところです。

監査委員

事業用定期借地契約を35年でよしと判断した理由を教えてください。50年の方が借りる方としては得だと思うのですが、そのような交渉はされたのでしょうか。

政策企画課長

35年間というのは、もちろん土地所有者の意向なのですが、特別養護老人ホームなどでもそうですが、生活施設では30年くらい経過すると、必ず給排水設備や電気設備の更新が必要となり多額の費用がかかります。一時保護所は休めませんから、その際にどうするかというと、別の場所に仮設を建てて一時的に引っ越してもらって工事をしてから戻るか、最初から別の場所に新築して引っ越すかどちらかになります。区としても大規模改修工事をするよりは、30年程度経過したときに別の場所に新築した方が結局安上がりで、かつ、生活している子どもたちにも支障が少ないと考えたのも事実です。

監査委員

区としても35年は都合が良かったということですが、それは区から提案したのですか。

政策企画課長

土地所有者の意向に合わせて考えたということです。

監査委員

本土地の価格を審査した令和元年度第3回財産価格審議会では、現在の室長である児童相談所設置準備担当課長が出席して議案の説明をしたと聞いています。その審議会における審議の内容を教えてください。

児童相談所開設準備室長

当時、私が担当課長として財産価格審議会に出席し説明いたしました。不動産鑑定書を使いながら、土地の鑑定評価額と地代について説明しました。

監査委員

児童相談所を区が設置することの最大の意義は何ですか。

児童相談所開設準備室長

子ども家庭支援センターや様々な子育て支援施策を持っている区が設置主体となって、責任をもって子どもたちを虐待から守ることが一番です。また、区が法的な介入権を得て、しっかり迅速に対応することが大切です。

監査委員

本土地は賃貸借ですが、購入できればまた話は違うと思います。お話によると、現在は売る気はないのだと思いますが、長い間のうちには事情が変わることもあるでしょう。購入について働きかけていくのですか。

児童相談所開設準備室長

土地所有者に節目ごとに会うことがあります。その都度、様々な言い方で売却の意思確認をしています。最近では、5月末に工事の地元説明会開催についてのあいさつに伺いましたが、その際にも「お考えは変わっていませんか」と確認をしています。

監査委員

先ほどの請求人の陳述で「財産価格審議会が誤っていたのではなく、財産価格審議会にかけた資料が誤っていたのではないか」というお話がありました。そこで伺いますが、財産価格審議会にかけた資料が審議会の審議によって変わるということは度々あるのでしょうか。

政策企画課長

基本的にはありません。私の知っている限りでは一度だけ、新型コロナ禍の前に作成した資料について、コロナ禍の影響を考慮して作り直さないと評価できないと差し戻された例がありました。

監査委員

以上をもちまして、区職員の意見陳述の聴取を終了します。

監査事務局長

これにて陳述を終了いたします。本日の陳述に補足する意見等がある場合は、6月17日までに文書で提出していただければ、受け付けます。本日はお疲れさまでした。

本件土地の選定経過

平成28年	改正児童福祉法成立	特別区が児童相談所設置市と位置付けられた。 (施行平成29年4月1日)
平成28年11月	本件土地に関する相談	所有者から本件土地について、区でなんらかの活用が図れないか相談があった。 全庁に活用の意向調査を行ったが、その時点では特段の希望はあがらなかった。
平成28年11月	特別区長会	特別区長会で、23区の児童相談所設置計画がとりまとめられた。本区は、当時で平成34年度(令和4年)の開設を目指すこととされた。
平成28年11月	建設予定地の検討	児童相談所等の建設予定地の検討を庁内で開始した。 【建設予定地の条件】 ○ 土地が著しく不整形でないこと ○ 面積が概ね2,000㎡以上あること ○ 区内中心部で区内各所からアクセスしやすいこと ○ 健康プラザかつしか・警察署・救急病院等連携機関に近いこと ○ 一時保護所を併設するため、良好な生活環境が確保できること等 【検討範囲】 旧学校を含めた区有地はもとより、東京都が保有する都営住宅跡地等や民間の土地についても検討を行った。 【検討結果】 平成34年の開設を前提とすると、本件土地が最適地と判断した。
平成29年10月	土地所有者との協議	土地所有者との協議を開始した。土地の取得を含めて協議したが、所有者は売却の意向がないため、賃貸借の方向で土地所有者との協議、庁内検討を進めた。
平成30年 3月	正式協議開始	土地所有者との事前協議が整ったことから、「土地の賃貸借契約について」(29葛政政第664号平成30年3月29日)により、正式に協議を依頼した。