

# 住民監査請求監査結果報告書

(令和6年度東金町運動場第二管理棟  
賃貸借契約について)

令和7年5月28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 住民監査請求書の補正及び代理人の選出	1
5 事実証明書	1
6 請求の要件審査	2
第 2 監査の実施	3
1 監査対象部局	3
2 請求人の陳述	3
3 関係職員の陳述聴取	3
4 関係資料の提出	4
第 3 請求人が求める措置等の概要	4
1 請求人が求める措置	4
2 請求人の主張の要旨	5
第 4 監査の結果	6
1 関係法令	6
2 判断理由	9
3 結 論	1 2
4 付帯意見	1 2
別紙 1 葛飾区職員措置請求書（住民監査請求書）	1 3
別紙 2 住民監査請求に係る請求人の意見陳述要旨	1 5
別紙 3 陳述書（請求人）	1 9
別紙 4 陳述書（請求人代理人）	2 1
別紙 5 住民監査請求に係る区関係職員の意見陳述要旨	2 5
別紙 6 住民監査請求に係る意見について（区関係職員）	3 0



## 第 1 監査の請求

### 1 請求人

(省 略)

#### 請求人代理人

東京都墨田区江東橋 3 丁目 9 番 7 号 国宝ビル 6 階

東京東部法律事務所

弁護士 船尾 遼

弁護士 岩本 拓也

弁護士 柏木 優孝

弁護士 今 畠 千晶

### 2 住民監査請求書の提出日

令和 7 年 3 月 3 1 日

### 3 住民監査請求書

別紙 1 のとおり

### 4 住民監査請求書の補正及び代理人の選出

請求人は、令和 7 年 4 月 4 日に請求対象となる職員の追加と措置の内容の一部について補正を行った。

また、令和 7 年 4 月 3 0 日に郵送にて代理人の委任状（令和 7 年 4 月 2 4 日付け）を提出した。

### 5 事実証明書

- (1) 東金町運動場第二管理棟賃貸借契約締結の決裁文書（令和 6 年 4 月 1 日付け 6 葛教ス第 7 号）
- (2) 東金町運動場第二管理棟賃貸借契約締結の決裁文書（令和 5 年 4 月 1 日付け 5 葛教ス第 4 8 号）
- (3) (一財) キッズチャレンジ未来の基本情報及び履歴事項全部証明書
- (4) 東金町運動場第二管理棟（会議室及び更衣室）賃貸借（債務負担行為）契約書（平成 2 4 年 3 月 2 9 日付け）
- (5) 東京都とのトレーラーハウス設置に関するメモ

- (6) 東金町運動場等の公園使用許可事項変更許可申請書（平成24年4月19日付け24葛教ス第33号）
- (7) 公園施設設置許可事項変更許可書（平成24年7月10日付け24健公公第93号）
- (8) 都市計画法第65条第1項に基づく許可書（平成24年7月18日付け許可第84号）
- (9) 東京都立公園条例
- (10) 建築許可申請等の審査を所管する建築課の回答書（トレーラーハウスに関する建築課及び東金町運動場へのトレーラーハウス設置に関する平成24年当時の建築課職員の見解について）（令和6年11月27日付け6葛都建第875号）
- (11) 現状のトレーラーハウスの写真
- (12) トレーラーハウスの時系列概要表
- (13) 東金町運動場第二管理棟の転貸借契約書及び株式会社カンバーランド・ジャパンからの転貸の承諾書（平成25年2月28日付け）
- (14) 東金町運動場第二管理棟の転貸について（契約書）（平成25年2月28日付け24葛教ス第485号）
- (15) FCB Escola KATSUSHIKA 実施に関する協定書
- (16) 東金町運動場第二管理棟の賃貸借契約について（平成29年4月1日付け29葛教ス第384号）
- (17) 東金町運動場第二管理棟の賃貸借契約書（平成30年4月1日付け）及び同契約書（平成31年4月1日付け）
- (18) 東金町運動場第二管理棟の賃貸借契約書（令和6年4月1日付け）
- (19) 葛飾区奥戸総合スポーツセンター陸上競技場利用案内
- (20) 令和7年5月7日付け請求人からの「陳述書」
- (21) 建築基準法違反などについて（意見書）
- (22) 葛飾区亀有3丁目に設置された防災備蓄倉庫の台帳記載事項証明書（建築物）（令和7年5月14日付け第R7葛都建証1417号）
- (23) 組立倉庫（物品・備品）であっても建築確認申請は必要（意見書）

## 6 請求の要件審査

本件は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条の所定の要

件を備えているものと認めて監査を実施した。なお、請求人は令和7年5月2日に事実証明書(5)から(18)までを提出した。

## 第2 監査の実施

### 1 監査対象部局

教育委員会事務局生涯スポーツ課

### 2 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7年5月7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

請求人及び請求人代理人は、当日持参した陳述書(別紙3、4)に基づいて陳述を行った。

#### (3) 陳述の補足

監査事務局から陳述の補足がある場合は、令和7年5月15日までに文書で提出すれば受け付ける旨を請求人代理人に伝え、請求人は、陳述の補足として、令和7年5月8日に事実証明書(21)、令和7年5月14日に事実証明書(22)、(23)を提出した。

### 3 関係職員の陳述聴取

#### (1) 実施経過

令和7年5月7日に監査対象部局の関係職員による陳述の聴取を行った。

#### (2) 関係職員の陳述の要旨

別紙5のとおり

関係職員は、当日持参した意見書(別紙6)に基づいて陳述を行った。

#### 4 関係資料の提出

教育委員会事務局生涯スポーツ課から、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。

- (1) 東金町運動場第二管理棟の賃貸借契約書(令和6年4月1日付け)
- (2) 東金町運動場第二管理棟賃貸借契約に関する賃貸料徴収に係る支払依頼文及び調定等の財務会計書類(令和6年度)
- (3) 葛飾区体育施設の管理に関する年度協定書(令和6年度)
- (4) 東金町運動場第二管理棟の賃貸借契約書(平成29年4月1日付けから令和5年4月1日付けまで)
- (5) 文教委員会における「バルサアカデミー葛飾校への対応について」の庶務報告資料(令和7年4月11日開催分)

### 第3 請求人が求める措置等の概要

葛飾区職員措置請求書、事実証明書、請求人陳述及び陳述書等により、請求人が求める措置等を次のとおり解した。

#### 1 請求人が求める措置

葛飾区を賃貸人、一般財団法人キッズチャレンジ未来(以下「キッズチャレンジ」という。)を賃借人とする平成25年3月1日から平成29年3月31日まで締結された「東金町運動場第二管理棟の転貸借契約」(以下、「転貸借契約」という。)において、区からの転貸料は、年額992,400円(月額82,700円×12か月)であった。この金額は、「行政財産の使用許可に伴う土地・建物使用料の計算方法について」(昭和63年3月31日付け62葛総経発第62号)に従い、区と株式会社カンバーランド・ジャパンとの賃貸借契約(以下「リース契約」という。)額である20,500,000円を用いて算出されたもので、この金額が適正な賃貸料である。

しかし、令和6年4月1日付け「東金町運動場第二管理棟の賃貸借契約(以下「令和6年度契約」という。)の契約金額は、年額30,000円(月額2,500円×12か月)であり、適正な契約額と比べて著しく低額であり、葛飾区に対して大きな損害を与えた。

このことにより、葛飾区長及び令和6年度契約の締結やその履行行為に

関与・決定した職員に対して、適正な賃貸料との差額に相当する962,400円の損害賠償を請求する。また、その他必要な措置を講じることを求めるものである。

## 2 請求人の主張の要旨

(1) 東金町運動場第二管理棟（以下「第二管理棟」という。）は、設置の状況や、区とキッズチャレンジとの間で締結した賃貸借契約書から不動産とみるべきで、仮に第二管理棟が「動産」であるとしても不動産に準ずる重要な価値があることから「公有財産」に該当する。また、区は多目的広場や運動場の利用者が平等にシャワー室等を使用できるように第二管理棟を設置したため、公用または公共用に供する公有財産であり、地方自治法（以下「法」という。）第238条第4項により「行政財産」に該当する。

このことから第二管理棟は、法第238条の4第1項により賃貸借契約の対象ではないため、本件契約は無効である。

(2) 令和6年度契約の賃貸料は低廉で、適正な賃貸料を徴収しなければならない。本来であれば、第二管理棟は、20,500,000円（リース契約額）を基礎として、1,000分の6を乗じて得た額である月額82,700円が適正な賃貸料であるとみるべきであるが、保守点検費用587,895円を基礎として、1,000分の6を乗じて得た額である月額2,500円を適正な賃貸料としている。これは明らかに条例に反する計算である。

(3) 東京都立公園条例第20条では、「公園施設の設置若しくは管理の許可、都市公園の占用の許可または有料公園若しくは有料施設の使用の承認を受けた者は、その権利を他人に譲渡しまたは転貸することができない。」とされ、区は、キッズチャレンジとの協定及び第二管理棟の賃貸借契約等の締結を、東京都に無断で行った可能性があることから、本件契約は無効である。

## 第4 監査の結果

### 1 関係法令

#### (1) 地方自治法

##### 第242条第1項

普通地方公共団体の住民は、当該普通地方公共団体の長若しくは委員会若しくは委員又は当該普通地方公共団体の職員について、違法若しくは不当な公金の支出、財産の取得、管理若しくは処分、契約の締結若しくは履行若しくは債務その他の義務の負担がある（当該行為がなされることが相当の確実さをもって予測される場合を含む。）と認めるとき、又は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（以下「怠る事実」という。）があると認めるときは、これらを証する書面を添え、監査委員に対し、監査を求め、当該行為を防止し、若しくは是正し、若しくは当該怠る事実を改め、又は当該行為若しくは怠る事実によつて当該普通地方公共団体の被つた損害を補填するために必要な措置を講ずべきことを請求することができる。

#### 第96条

普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

一～五 略

六 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。

七～十五 略

#### 第237条

この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。

2 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。

### 3 略

#### 第238条

この法律において「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう。

- 一 不動産
- 二～八 略

#### 2～3 略

- 4 行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

#### 第238条の4

行政財産は、次項から第4項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

- 2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。
  - 一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。
  - 二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合
  - 三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する

- 普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。)に当該土地を貸し付ける場合
- 四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）について、その床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前3号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。
  - 五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。
  - 六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

3～5 略

6 第1項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

8～9 略

## (2) 葛飾区行政財産使用料条例

### 第2条

使用料は、1月当りの額により算出するものとし、その額は財産の種類および使用の状況に応じ、次の各号に定めるところによる。

一 略

二 建物を使用させる場合には、当該建物およびその敷地についてそれぞれ次により算定した額を合計して得た額

ア 建物の推定再建築費、耐用年数、経過年数、維持および保存の状況、利用効率等を考慮して算出した当該建物の適正な価格に1,000分の6を乗じて得た額

- イ 建物の敷地に相当する面積の土地について、前号により算出した土地の使用料に相当する額
- 三 建物の一部を使用させる場合には、前号により算出した当該建物の全部についての使用面積の割合を乗じて得た額
- 四 建物以外の工作物を使用させる場合には、当該工作物の種類に応じ、土地または建物の使用料の例により算出して得た額
- 五 動産を使用させる場合には、当該動産の推定再取得価格、耐用年数、経過年数、維持および保存の状況等を考慮して算出した当該動産の適正な価格に1,000分の8.5を乗じて得た額

### (3) 東京都立公園条例

#### 第20条

公園施設の設置若しくは管理の許可、都市公園の占用の許可または有料公園若しくは有料施設の使用の承認を受けた者は、その権利を他人に譲渡しまたは転貸することができない。

## 2 判断理由

### (1) 第二管理棟が「建築物」であり、「行政財産」であるという主張について

請求人は、第二管理棟の設置状況などから「建築物」とみるべきで、公用または公共用に供するために設置された「行政財産」であると主張する。

生涯スポーツ課の意見書によれば、区は都立水元公園内に設置した東金町運動場の供用開始に当たり、従来の管理棟だけではシャワー室、更衣室等が不足することが想定されることから新たな管理棟の設置が必要となったため、公園施設の管理者である東京都と協議した。その際、新たな「建築物」は設置できないことを確認し、リース契約により移動可能なトレーラーハウスを第二管理棟として設置した。

トレーラーハウスのリース契約書の仕様において、電源・給排水などの設備は外部との接続を容易に取外しができること、移動に支障がないように階段等を設置し、走行するために十分な状態に車輪を保守すること、と指定している。また、リース契約終了後に無償譲渡を受けた際、「葛飾区物品管理規則」に基づき「組立倉庫」として備品登録を行っている。

このことにより、区には第二管理棟を「動産」として設置し、「備品」として取扱うものであるという認識であったことが推測される。

さらに、建築許可申請等の審査を所管する建築課の回答書（トレーラーハウスに関する建築課及び東金町運動場へのトレーラーハウス設置に関する平成24年当時の建築課職員の見解について）において、建築課は、平成24年当初、平成9年3月31日の平成9年住指発第170号の建設省通達以降、本通達内容に則り、トレーラーハウスに関する建築基準法上の取扱いを判断し、第二管理棟であるトレーラーハウスは、建築物とは取り扱わないという判断をしたと述べている。

言うまでもなく、本件トレーラーハウスが建築物であるか否かを判断する権限を有するのは一義的に区の建築主事であるから、上記回答書の中で、平成24年度当時の建築課職員の見解として、建築物として取り扱わないと判断している以上、監査委員はその判断を尊重すべきと考える。

このことから、請求人の主張のとおり「建築物」であり、「行政財産」であると考えることはできない。

(2) 令和6年度契約は、適正な賃貸料に比べて著しく低額であるという主張について

請求人は、転貸借契約の際に第二管理棟のリース契約の契約額を用いた計算方法に基づき算出された賃貸料が適正であり、令和6年度契約は、適正な賃貸料に比べて著しく低廉である。このような金額で契約を締結することは違法又は不当な契約締結行為であり、その履行行為も違法、不当であると主張する。

(1) で述べたとおり、生涯スポーツ課は、第二管理棟を転貸借契約締結時から建築物ではなく動産として取扱っており、譲渡された際には備品登録を行っている。

備品の場合には、賃貸料の算出にあたって算出方法が定められていないことから、使用用途が事務所及び倉庫であることを考慮して、「行政財産の使用許可に伴う土地・建物使用料の金額の計算方法について」を準用して建物の一部を使用させる場合の計算式を用いて賃貸料の算定を行っている。

※計算式 建物価格×(使用許可面積/建物延面積)×条例使用料率

計算式における建物価格を、転貸借契約の際には、トレーラーハウスの

賃貸借契約の契約総額とし、令和6年度契約では保守点検費の実費分としたことから、令和6年度契約による賃貸料が転貸借契約時の賃貸料に比べて低額であることは事実として認めざるを得ない。

しかし、本件において、葛飾区におけるスポーツ振興と地域活性化を図ることを目的に、平成25年3月1日以降、継続的に契約の相手方へ受益者負担分として実費相当額のみを求めていくこととしたことは、直ちに違法、不当であると判断することはできない。

さらに、一般のリース契約は、その内訳として、本体価格のほか、維持管理料、保険料、金利等から成り立っている。令和6年度契約時には、設置から10年以上経過しており、経年劣化等により財産価値が変動していることや、リース契約額にはトレーラーハウス本体以外の諸経費が含まれていることから、平成25年度に決定した転貸借契約額が、令和6年度の賃貸料として適正であるとは断定できない。

以上のことから、請求人が主張する契約締結行為及び履行行為が違法、不当であると断言することはできない。

### (3) 令和6年度契約は無効であるという主張について

請求人は、第二管理棟は行政財産であることや東京都立公園条例に違反していることを理由に、令和6年度契約が無効であると主張する。

まず、前述のとおり区は、第二管理棟は行政財産ではないと解していることから、令和6年契約が無効であるとは言えない。

また、東京都立公園条例第20条では、「公園施設の設置若しくは管理の許可、都市公園の占用の許可または有料公園若しくは有料施設の使用の承認を受けた者は、その権利を他人に譲渡しまたは転貸することができない。」とされているが、生涯スポーツ課は、「東京都立公園条例において、都からの『設置許可』に関して転貸借しているものではなく、都の許可に基づき、区が設置したトレーラーハウスの必要な部分を賃貸借していたもので、条例に抵触していない。」と述べている。

仮に、令和6年度契約が無効であったとしても、その場合、請求人が主張する葛飾区の損害額が962,400円と直ちに判断することはできないことから、葛飾区長及び令和6年度契約の締結やその履行行為に関与・決定した職員に対し962,400円の損害賠償を請求することを認めること

は妥当ではない。

### 3 結論

以上のことから、本件請求は理由がないものと認め、棄却する。

### 4 付帯意見

区には動産や備品を貸し出す際の賃貸料設定のルールはないことから、公益上の必要があると認めたときに、「受益者負担」の観点から、区が負担している経費を基に賃貸料を算出したことについては、一定の理解を示すことができる。

しかしながら、本件のように動産の管理方法が変更になったことにより、賃貸料が大きく変動することについて、区民の理解を得られるとは考えにくい。

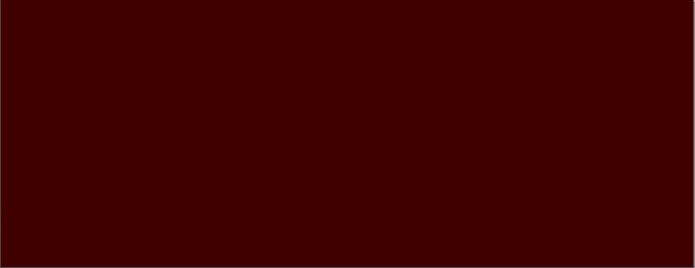
定めのない動産や備品の賃貸料や使用料の設定に当たり、区民の理解を得るための新たなルールづくりを行うべきであると考えます。

葛飾区職員措置請求書 (住民監査請求書)

令和7年3月31日

葛飾区監査委員 あて

請求人 住所  
氏名  
電話番号



地方自治法第242条第1項の規定により、事実証明書を添えて、次のとおり必要な措置を請求します。

第1 監査請求の趣旨

- 1 対象となる職員 葛飾区長 青木 克徳 及び葛飾区の職員 (賃貸借契約の締結・支払に関与、決定した職員をいう。以下同じ)
- 2 財務会計上の行為等

- (1) 行為の時期 令和6年4月1日
- (2) 行為の内容

葛飾区を賃貸人とし、一般財団法人キッズチャレンジ未来を賃借人とする東金町運動場第二管理棟の賃貸借契約 (以下「第二管理棟賃貸借契約書」という。) を令和6年4月1日付けで行った行為及びその履行行為

(3) 違法又は不当の理由

ア 葛飾区が作成した「東金町運動場第二管理棟 賃貸料の金額の計算根拠について」(令和6年4月1日付け6葛教ス第7号教育委員会次長決裁 (以下「教育次長決裁」という。) の回議用紙の添付資料 (以下「計算根拠」という。)) 中「【参考】転貸借契約時の転貸料算出」に記載の賃貸料1か月82,700円 (消費税を含む) とする。

この金額が、行政財産の使用許可に伴う土地・建物使用料の計算方法について」(昭和63年3月31日付け62葛総経発第62号) (以下「通知」という。) に従い計算される適正な使用料である。年額は、82,700円×12か月=992,400円となる。

イ これに対し、第二管理棟賃貸借契約の契約金額は、計算根拠中「計算方法 (上記のあてはめ)」に記載の「月額2,500円」であり、年額は、2,500円×12か月=30,000円とする (教育次長決裁の回議用紙に添付の賃貸借契約書第4条第2項)。

ウ イの金額は、アの金額に対し著しく低額であって、このような金額で第二管理棟賃貸借契約を締結することは違法又は不当な契約締結行為であり、及びその履行行為も違法又は不当にあたる。

(4) 葛飾区に生じている損害の内容



(3)アの適正な使用料（月額82,700円、年額992,400円）と(3)イの第二管理棟賃貸借契約書に記載する賃借料（月額2,500円、年額30,000円）の差額962,400円について、葛飾区に損害を与えている。

(5) 請求する措置の内容

葛飾区が第二管理棟賃貸借契約書の締結及び当該契約書に基づき支払命令をした青木克徳葛飾区長に対して、適正な使用料との差額に相当する962,400円の損害賠償を請求することその他の必要な措置を講ずることを求める。

※、本来であれば月額82700円の契約で締結すべき及び葛飾区の職員が、上記の差額にフルで徴収すべきことを怠っている

## 第2 添付した事実証明書

- (1) 資料1 令和6年4月1日付け6葛教ス第7号教育委員会次長決裁回議用紙及び添付資料（回議用紙、賃貸契約書案、東金町運動場第二管理棟 賃貸料の金額の計算根拠について）
- (2) 資料2 令和5年4月1日付け5葛教ス第48号教育委員会次長決裁回議用紙及び添付資料（回議用紙、賃貸契約書案、東金町運動場第二管理棟 賃貸料の金額の計算根拠について、行政財産の使用許可に伴う土地・建物使用料の計算方法について、FCBBscola KATSUSHIKA 実施に関する協定書、東金町運動場第二管理棟配置図等）
- (3) 資料3 一般財団法人キッズチャレンジ未来基本情報
- (4) 資料4 トレーラーハウスのリース契約書である「平成24年3月29日付け賃貸借・自動車借上契約書（件名 東金町運動場第二管理棟（会議室及び更衣室）賃貸借（債務負担行為契約）」

## 住民監査請求に係る請求人の意見陳述要旨

開催日時 令和7年5月7日（水） 午前10時00分～10時30分  
場 所 葛飾区役所 総合庁舎新館7階 701会議室  
監査委員 坂井代表監査委員 反町監査委員 峯岸監査委員 山本監査委員  
請求人 請求人・請求人代理人（4名） 省略  
立会人 宮木放課後支援課長（前生涯スポーツ課長） 張替生涯スポーツ課長  
事務局 土屋監査事務局長 篠崎監査担当係長  
長谷部監査担当係長 板倉監査担当係長  
傍聴人 18人

**代表監査委員**

これより、請求人の陳述を開始します。

**【請求人の陳述】****請求人**

～「陳述書」（別紙3）を読み上げる～

**請求人代理人**

～「陳述書」（別紙4）を読み上げる～

**【質疑応答】****代表監査委員**

これから、監査委員による質疑を行います。

**監査委員**

請求人からの発言で、陳述の内容についてよく分かりました。

**監査委員**

確認ですが、何をもって「違法・不当」と考えますか。

**請求人代理人**

まず、直接的に問題となる部分として1点目は、そもそも「賃貸借契約を締結してはいけない」と、地方自治法に定められているものを契約してしまった点です。その点が直接的に、この契約は違法であると理解します。

2点目は、地方自治法において、「適正な賃料を徴収すべき」と定められているにもかかわらず、適正な賃料を取っていないこと。仮に、これが普通財産だとしても、法律上は適正な賃料を取らなければならない、それについて、基準として条例があるのに従っていないという点も、直接的な違法であると考えます。

もう一つ、請求人の陳述内容にもありましたが、大元になる第二管理棟の賃貸借契約自体が、そもそも都市計画条例上、「建物を建ててはいけない場所に建てている」、「転貸してはいけないものを転貸している」ということから、そもそも違法なのではないか。それを貸したことが法律上問題になると考えます。

#### 請求人

補足ですが、請求人代理人が説明したとおり、本来建てられない所にトレーラーハウスを設置しています。東京都には、「着脱可能な設備である」と説明しながら、実際には着脱可能な設備仕様にはなっておらず、修繕工事までの間、違法な形で使われていました。

もう1点は、東京都立公園条例において、本来、譲渡や転貸借が禁止されているにも関わらず、キッズチャレンジ未来との間で転貸借契約、並びに、トレーラーハウスを独占的に利用できる協定まで結んでいました。これは、東京都から許可を得ていなかったのではないかと、という大きな疑惑があります。実際に、東京都の職員は、このトレーラーハウスが協定によって独占的に利用されていることや、転貸借、賃貸借契約が結ばれていたことも知りませんでした。これは明らかに東京都立公園条例に違反するものと思います。いわゆる、大元の賃貸借契約が違法です。

さらに、賃料月額2,500円というのは著しく低額であり、違反した形で計算がされたものであるということが、私の主張です。

#### 監査委員

「適正な額」の考え方について、もう一度分かりやすく説明してください。

#### 請求人代理人

「適正な額にしなければならない」ということは、地方自治法第96条第1項第6号と第237条第2項に記載があります。本件建物は公有財産なので、貸すときには不当に安くしないように、ということになります。これは解釈ですが、一般的には「時価」であるといわれています。

区としては、公有財産について、一般的に賃貸借契約を結ぶのではなく、使用料を取るべきものと考えます。使用料を算出するにあたっては、葛飾区行政財産使用料条例第2条第2項アに沿うこととしています。同条例によりますと、「建物の推定再建築費、耐用年数、経過年数、維持および保存状況、利用効率等を考慮して算出した当該建物の適正な価格に1,000分の6を乗じて得た額」を使用料とすると定められています。要するに、建物の価値はどれくらいかということについて、「再び建築するとき費用はどのくらいか」、「あと何年使用できるか」、「どのくらい経過したか」、「保存状況はどうか」、「どのような人が使用しているか」ということを

考慮し、その建物の適正な価格を算出する。これが当然である不動産価格の算出方法であり、それに1,000分の6を乗じた額を使用料とします。

本来であれば、この建物は、リース契約額である2,050,000円を基準として計算した82,700円が賃料となります。しかし、事実証明書(1)のとおり、区はどういう訳か、保守点検費用に1,000分の6を乗じた額を使用料としています。その理由は、誰にも分かりません。資料の下の部分に「本来であれば」ということで、なぜか「参考」として記載があります。担当職員も疑問を感じていたのではないかと、思っています。保守点検費用を基にするのは珍しく、「建物の価格は、もう無価値である」と考えていたのかとも思いますが、とはいえ一般的に、リース契約額というのはともかく、保守点検費用というのは、あり得ないと思います。

#### **代表監査委員**

こちらからの質問に対して、「違法・不当である」とすることが2点ありました。

まず1点目、「賃貸借契約は締結できない」というのは、「これは建築物であって、行政財産であるから賃貸借契約は締結できないはずで、行政財産であるから行政財産使用許可で行うべきではないか」という主張でよろしいでしょうか。

#### **請求人代理人**

建築物だからというだけでなく、動産であっても重要なものであれば、建築物と同様に公有財産になると認識しています。公有財産であり、区民のために供するもの、公用または公共用に供するために使用すると決定された財産が、行政財産です。

この建物の設置にあたって、事実証明書(8)の文中で、区は、「運動場や多目的広場のすべての利用者が平等に使用する」と説明しています。これは、公用または公共用に供するものと決定されている財産として捉えることができます。そのため、第二管理棟は、公有財産の中でも行政財産であり、行政財産であれば使用許可が必要である、と理解します。

建物であるかどうかということは、決定的な話ではないですが、一般的に考えれば、これは建物であると理解するところです。

#### **代表監査委員**

では2点目です。賃料についてですが、これは普通財産としても条例に従っていないということですが、「仮に行政財産ではない」とした場合という理解でいいですか。

#### **請求人代理人**

そういうことです。

あともう1点、大元の契約が違法なものであれば、転貸するという事自体、私法上は有効かもしれませんが、それが果たして許されるものか。つまり、設置してはいけない所に不動産を設置して、転貸してはならないものを転貸する、そのような事自体が違法であり、契約は違法、無効になるという考え方もあります。その点については、請求人が説明したとおりです。

#### **代表監査委員**

請求人の陳述についてお尋ねします。

事実証明書(8)において、「トレーラーハウスの許可書に建築行為と明記されています。この許可は、『区長が区長に申請し、区長が許可する』という、区が何でもできる手続きの中で建築物と認めています」と、陳述書に書かれていますが、請求人は、事実証明書(8)のどの部分を見て、区が建築物だと認めていると思いましたか。

#### **請求人**

事実証明書(8)には、「建築行為について」と書かれているので、建築行為に基づいて設置される「建築物」であると理解しました。

#### **代表監査委員**

主張は分かりました。同じ陳述書の中で、「令和7年4月25日に東京都の担当者に確認したところ、独占的に利用されていることについても、担当者は知らなかった」という話がありました。これは電話か何かで確認したという主張ですか。

#### **請求人**

そうです。

#### **代表監査委員**

それは、「令和7年4月25日」に確認した、ということですか。

#### **請求人**

そのとおりです。

#### **代表監査委員**

それでは、以上をもちまして、請求人の意見陳述を終了します。

## 陳述書



陳述人  
住所

請求の趣旨は、令和6年4月1日付、貸貸人：葛飾区、賃借人：一般財団法人キッズチャレンジ未来（以下、「キッズ未来」という）の貸貸借契約について、地方自治法242条1項の規定に基づき、違法な契約を締結した青木区長及び職員（貸貸借契約の締結・支払に関与、決定した職員）に対して損害賠償請求とその他必要な措置を求めます。

請求の内容は、東金町運動場第二管理棟貸貸借契約（資料18）の賃料は月額2,500円（年間30,000円）、本来であれば月額82,700円（年額992,400円）の契約を締結すべきであり、その差額の徴収を怠っている青木区長及び職員に対して、差額に相当する962,000円の損害賠償請求とその他必要な措置を求めます。

請求の理由は、本件の貸貸借契約は、本来、建築できない都立水元公園内にある東金町運動場の第二管理棟を葛飾区がトレーラーハウスで整備し、キッズ未来に貸貸借していたものですが、偽りとも言えるような申請内容で都から許可を得てトレーラーハウスを整備したこと、転貸借、貸貸借したことは都立公園条例に違反し、かつ、その賃料が著しく低額で葛飾区の財政に大きな損害を与えました。

### 1. 都に偽って許可を得て、水元公園内にトレーラーハウスを整備

都からトレーラーハウスは建築物扱いになるのではないかと。（資料5）の問いに、葛飾区はトレーラーハウス（資料11、実際は土台にしっかり固定され給排水管は埋設している建築物）のインフラが簡易に着脱可能な仕様であれば建築物には当たらないと認識し、葛飾区は建築主事と協議して都市計画法第65条第1項に基づく許可を出す予定です。と回答し、都は葛飾区の建築主事がそのように判断するのなら、公園施設設置許可を出すことになると思うと回答しました。しかし、インフラは令和6年9月の改修工事までは簡易に着脱可能な仕様になっておらず、それまで都を騙すことになっていました。

トレーラーハウスの許可書（資料8）に建築行為と明記されています。この許可は青木区長が青木区長に申請し、青木区長が許可するという葛飾区が何でもできる手続きの中で建築物と認めています。

理由書では、既存管理棟のシャワー設備や更衣スペースはテニスコートや球場の利用者で飽和状態であり、多目的広場の利用者が加わり、シャワー等が使用できない利用者がいます。このため、運動場や多目的広場のすべての利用者が平等にシャワー等を利用できるよう、シャワーと更衣ス

ペースを備えたトレーラーハウス1棟《棟は建築物である証拠》を設置するもので、もう1台は管理者が常駐でき、かつ、利用者の雷雨時の避難場所、ミーティングあるいは会議等に利用できる管理者用のトレーラーハウスとし、1棟を設置するものです。として許可申請しましたが、実際は運動場や多目的広場のすべての利用者が平等にシャワーと更衣スペース等を利用できる状態になっておらず、サッカースクールの関係者がトレーラーハウス2棟を令和7年3月31日まで独占的に利用していた。と東金町運動場の管理人が証言してくれました。

葛飾区は、運動場や多目的広場のすべての利用者がトレーラーハウスを利用できるような内容で都に変更許可申請（資料6）を行い、都から許可（資料7）を得ていたようです。

## 2. 都立公園条例に違反する協定と転貸借・賃貸借契約の締結

東京都立公園条例第20条（資料9）では許可もしくは承認を受けた者に、その権利を譲渡又は転貸借を禁止しています。この条例の下では、トレーラーハウスを独占的に利用できる協定書（資料15）、転貸借契約書（資料13、14）、賃貸借契約書（資料16、17、18）の締結は都の許可なしには行えないと考えるのが当然であり、条例違反となれば都から葛飾区が監督処分を受ける可能性もあります。

葛飾区は、都に無断で協定や転貸借契約・賃貸借契約を行っていた可能性が高く、令和7年4月25日、都に確認したところ担当者はトレーラーハウスが転貸借及び賃貸借されていたことは知らず、キッズ未来が協定に基づきトレーラーハウスを独占的に利用していたことも知りませんでした。

## 3. 著しい低額賃料は説明が付かない

葛飾区は、リース契約（資料4）によりトレーラーハウス代として月額353,440円をカンパニーランド・ジャパンに支払い、転貸借契約により月額82,700円をキッズ未来から受領していました。この契約自体も問題ですが、賃料も問題です。収支の差額は月額270,740円、総額は16,447,700円。この差額の言い訳を葛飾区がするならば、リース契約終了後も賃料は月額82,700円として差額を回収すべきだったと考えますが、その後（資料12）の賃貸借契約では月額4,400円、2,200円、2,500円、さらに低額賃料になりました。

例えば、奥戸総合スポーツセンターの陸上競技場利用案内の器具利用料（資料19）によるとトラック競技判定装置は1回の貸出料が3,000円。トレーラーハウス2棟で月額2,500円が安過ぎるかと理解いただけると考えます。可能であれば1年間分だけでなく過去に遡って損害賠償金を青木区長はじめ関係者は葛飾区に支払ってほしいです。

最後に、キッズ未来との協定を解除し、賃貸借契約を更新しなかったことは、区議会の意見も理由の一つと考えますが、葛飾区自らも法令違反の認識があったからではないでしょうか。この住民監査請求を機に上司からの理不尽な命令にダメなものはダメと断れる風通しの良い職場環境になってほしいと願っています。



## 陳述書

2025年5月7日

葛飾区監査委員 御中

住所 東京都墨田区江東橋3-9-7

国宝ビル6階東京東部法律事務所

氏名 ■■■■■ 代理人

弁護士 船 尾 遼

弁護士 岩 本 拓 也

弁護士 柏 木 優 孝

弁護士 今 寫 千 晶

請求人■■■■■（以下「請求人」といいます。）が、2025年3月31日に貴局に対して申し立てた住民監査請求について、以下の通り陳述します。

## 1 本件の事案の概要

本件は、葛飾区長青木克徳氏が、一般財団法人キッズチャレンジ未来（以下「キッズチャレンジ」といいます。）との間で東金町運動場第二管理棟（以下「本件建物」といいます。）を、月額2500円で、賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」といいます。）を締結したことを問題にするものです。

事案の背景及び詳細は請求人が陳述することとし、本陳述では、法律上の問題点をしてきます。

## 2 本件賃貸借契約の財務会計行為性

地方自治法上、住民監査請求の対象となる類型には、「契約の締結若しくは履行」が規定されており、これは、地方公共団体を一方の当事者とする売買、贈与、交換、金銭消費貸借、請負、委任、賃貸借、使用貸借等の財産上の契約の締結及び

履行をする執行機関または職員の行為をいうと解釈されています。

本件賃貸借契約がこれに該当することは明らかであり、財務会計行為であることは問題ありません。

- 3 本件建物は行政財産でありそもそも賃貸借契約締結の対象ではない疑いがあること（地方自治法238条の4違反）

本件建物は、自治体が所有する不動産です。本件建物には、申し訳程度に車輪が設置されていますが、上下水道が接続されており、建物自体も土地にボルトなどで接続されています。本件建物の実態からみても、これをトレーラーとみることは不相当であり、不動産とみるべきです。

葛飾区とキッズチャレンジとの間で締結した賃貸借契約書を見ても、本件建物の名称は「東金町運動場第二管理棟」、構造は「鉄骨造」、用途は「北側（倉庫・更衣室等の倉庫部分）・・・南側（事務室棟の全部）」とされています（賃貸借契約書1条）。このように契約書上も本件建物は不動産として扱われています。

したがって、地方自治法238条第1項1号から公有財産にあたります。

トレーラーとして動産であるとしても、不動産に準ずるような重要な価値を持つ動産にあたるので、公有財産に該当します。

そして、本件建物は、「運動場や多目的広場利用者のすべての利用者が平等にシャワーを使用できるよう」（資料8）設置されたものですから、区民のために使用される財産であって、普通地方公共団体において公用または公共用に供し、または供するために使用される財産です。

したがって、本件建物は自治体が所有する不動産であり行政財産に該当します（地方自治法238条第4項）。

行政財産は、一部の例外を除いて賃貸借契約ができないことになっています（同法238条の4第1項）。本件賃貸借契約は、この例外的な場合に該当しません（同法238条の4第2項）。したがって、本件賃貸借契約は無効となります（同法238条の4第6項）。このような場合、行政財産については、用途と目的を妨げな

い限度において使用を許可されることとなります（同法238条の4第7項）。

賃貸借契約が無効である以上、賃料と使用料との差額は不当利得となります。したがって、葛飾区は、これをキッズチャレンジに対して請求し、或いは契約を締結した青木克徳区長に対して損害賠償請求を行うべきです。

- 4 本件建物が普通財産だとしても賃料が低廉に過ぎ、「適正な賃料」を徴収すべきこと（地方自治法96条1項6号、同法237条2項違反）

上に述べたとおり、本件物件は行政財産です。仮に、普通財産であるとしても、その賃料は低廉に過ぎます。

自治体における賃貸借契約は、条例または議会の議決による場合を除き「適正な賃料」によらなければなりません（地方自治法96条1項6号、同法237条2項）。これは時価と解釈されています。43平方メートルもあるトレーラーハウスを時価で賃貸した場合に、月額わずか2500円で賃貸することは時価とかけ離れたものであることはいまでもありません。

一方で、葛飾区は、本件建物を行政財産ではないとしつつ、「その用途は建物と同じであるため同様の計算方法を行うこととする」としている。葛飾区は、これを受けた葛飾区行政財産使用料条例に従い、同条例2条第2項アは、「建物の推定再建築費、耐用年数、経過年数、維持及び保存の状況、利用効率等を考慮して算出した当該建物の適正な価格に1,000分の6を乗じて得た額」を使用料とすると規定しています。しかし、葛飾区は、保守点検費用58万7895円を基準にこれに1000分の6を乗じて得た額である2500円を適正な使用料としています。これは明らかに条例に反する計算です。

少なくとも、「建物の推定再建築費」を勘案し、リース契約額2050万円を基礎として、1000分の6を乗じて得た額である8万2700円が適正な賃料であるとみるべきです。

現に得た賃料と適正な賃料との差額は不当利得となります。したがって、葛飾区は、これをキッズチャレンジに対して請求し、或いは契約を締結した青木克徳

区長に対して損害賠償請求を行うべきです。

改めてですが、監査委員におかれましては、違法又は不当な契約によって生じる損害を補填するために必要な措置を講じることを青木克徳区長に勧告するようお願い申し上げます。

以上

## 住民監査請求に係る区関係職員の意見陳述要旨

開催日時 令和7年5月7日（水） 午前10時40分～11時05分  
 場 所 葛飾区役所 総合庁舎新館7階 701会議室  
 監査委員 坂井代表監査委員 反町監査委員 峯岸監査委員 山本監査委員  
 関係職員 宮木放課後支援課長（前生涯スポーツ課長） 張替生涯スポーツ課長  
 立会人 請求人・請求人代理人（4名） 省略  
 事務局 土屋監査事務局長 篠崎監査担当係長  
 長谷部監査担当係長 板倉監査担当係長  
 傍聴人 18人

**代表監査委員**

これより、区関係職員の陳述を開始します。

**【区関係職員の陳述】****生涯スポーツ課長**

～「住民監査請求に係る意見について」（別紙6）を読み上げる～

**【質疑応答】****代表監査委員**

これから、監査委員による質疑を行います。

**監査委員**

トレーラーハウスが「備品」と判断していますが、その段階で実態は、「建物」じゃないですか。区には地区センターとか施設が沢山ありますが、広さとか、ホールや会議室といった状態などで使用料を決めていますよね。備品であるという判断でなく、建物だという解釈、感覚はなかったのですか。

**前生涯スポーツ課長**

当時の記録など、いろいろこれまでも調べ、確認してきましたが、委員からの質問にあった、トレーラーハウスを建物だとする考え方の記録は見当たりませんでした。

**監査委員**

建物だという感覚はなかったのですかね。備品ですかね。

**前生涯スポーツ課長**

当時の残っている記録からしかお話しできませんが、当時から建物という考え方はありません。用途としては建物ということですが、これを建物とする考え方は記録上ありませんでした。

**監査委員**

現地で、「建物である」と思うのではなく、「備品である」と思った。区はそのような感じですか。建物には見えないのですか。

要するに賃料を決めるときに、建物だという考えは、区にはなかったということですか。「備品」として賃料を決めていますが、区民は建物と見るのではないですか。私には建物と見えるのですが。皆さんには、備品に見えるのですか。

#### **前生涯スポーツ課長**

私が昨年4月1日に着任して、決裁した際に内容の確認をした中で、当時より備品であると確認しました。昨年4月1日時点で、備品から建物にするという考え方を変更する理由がなかったため、これまで判断してきた「備品である」という理解をするに至ったものです。

#### **監査委員**

とても不思議ですが、私にはトレーラーハウスは「備品」とは見えないのですが。では、その備品を貸し出すにあたって、区の施設の会議室などの使用料の算定方法を参考にしようという考え方には、至らなかったということですね。

#### **前生涯スポーツ課長**

いま、委員は「使用料見直し検討委員会」のお話をされていると思うのですが、先ほどから申し上げているとおり、昨年4月1日時点で考え方を変更するような状況になかったため、認識はしていませんでした。あくまで昨年4月1日時点での契約締結に際して、使用料という考えではなく、これまで同様の賃貸借契約に基づく賃貸料と解釈して手続きを進めたところでした。

#### **監査委員**

私個人の感覚で、あれは建物であり、建物の使用料や賃借料としていくらになるのか考えるのですが、区の考え方は、備品として賃借料を決めたということですね。高いとか、安いとかは、備品と建物は違うから、ということでの判断ですね。考え方は分かりました。内容は理解できたのではなく、区の考え方は分かりました。

#### **監査委員**

動産であるトレーラーハウスの賃貸料を決定したのは誰ですか。また、決定に至った根拠は何でしょうか。

#### **前生涯スポーツ課長**

まず、令和6年度について、当時の教育次長が最終決裁者になります。その根拠ですが、契約事務規則上では主管課長に権限が委任されていますが、本件は、賃料に関する規則などに定めがなく、動産の賃貸借契約であることや、トレーラーハウスの無償譲渡を受けた平成29年度以降、本件は部長決裁で行ってきたことなどから、その考え方は変わらないと、私は判断し、最終決裁者を主管部長として手続きを進めてきたところでした。

#### **監査委員**

繰り返しの質問になりますが、平成25年度に賃料を決定するにあたって、行政財産である建物の規定を準用したのはなぜですか。

#### **前生涯スポーツ課長**

まず、設置当時の平成24年6月、当初から本件については動産、備品として登

録、管理してきたところです。また、その用途としては、事務所や倉庫であるため建物と同じだとみなして、行政財産の使用許可に伴う土地、建物の使用料計算方法を準用したものです。

**監査委員**

平成29年度に、賃料を決定するにあたって、日常整備費と保守点検費を建物価格とみなして、賃料の算出を行った理由は何でしょうか。

**前生涯スポーツ課長**

まずは、動産について賃料算出の計算方法について定めがない、そうした中でトレーラーハウスの賃貸借契約が満了することに伴って、転貸借契約の総額を建物価格とみなしていた考え方を変更する必要が生じた訳です。当時の考え方として、トレーラーハウスの転貸借契約を用いた月額賃料との差は確かに大きいのですが、相手方であるキッズチャレンジ未来には、受益者負担としての実費弁償は求めていこうということで、トレーラーハウスの無償譲渡後に要することになる日常整備費や保守点検費について、指定管理者から見積書を取り、建物価格として賃料を算出したものです。

**監査委員**

指定管理者からの金額というのは、どのような金額なのですか。

**前生涯スポーツ課長**

必要な経費です。

**監査委員**

指定管理者がトレーラーハウスを管理するために必要な金額を確認したということですね。

**前生涯スポーツ課長**

そのとおりです。

**監査委員**

平成31年に賃料を決定するにあたって、日常整備費を減らして賃料の算出を行ったのはなぜですか。もう少し詳しくお願いします。

**前生涯スポーツ課長**

当時の記録ですが、実費弁償を求めるということですが、そのうち日常整備費、主には清掃費用になりますが、キッズチャレンジ未来が、清掃を自分たちで行うという話があったようで、日常整備費用分を除いた金額で算出したものです。

**監査委員**

清掃費というのは、ピンとこない、理解が苦しいですね。説明は分かりました。

**監査委員**

令和6年9月18日の議会資料に、今後の方針に関する記載があるのですが、どのような考えがあったのか、また、その経緯について説明してください。

**前生涯スポーツ課長**

文教委員会の庶務報告資料のことと思いますが、本区としては、協定の内容の実

現に大きな期待を持っていました。そうした中、グラウンドの優先利用や第二管理棟の賃貸借契約というような環境整備を行ってきました。ただ、議会からのご指摘を受けて、キッズチャレンジ未来に対して協定の履行状況を確認してきました。残念だったのは、キッズチャレンジ未来が、区民の理解が得られるほどの地域貢献を行ってこなかったことが明らかになった中で、この庶務報告を行う当時の考え方として、次の賃貸借契約の締結に向けては、賃料の改定をする必要があるのではないか、ということで、この方針を決めたところです。その後の経過としては、バルサアカデミー事業が、キッズチャレンジ未来からの事業譲渡であったり、赤字経営が長く続いていたことなどを理由に、令和7年3月31日付で協定を解除したところです。よってこの賃貸借契約も、根拠となる部分がなくなった状況となっています。

#### **監査委員**

令和6年4月1日、本契約締結時において、キッズチャレンジ未来の協定違反と受け止められる活動状況を把握していたのでしょうか。

#### **前生涯スポーツ課長**

まず私が着任した令和6年4月1日以降、この件に関して様々なご指摘を受けました。この協定を解除するに至った理由は、事業譲渡であったり、法人の赤字経営であり、これらも議会からの指摘を受けて、調査を進める中で、把握することになったところです。私が着任した令和6年4月1日時点では、先ほど申しました協定違反と受け止められる活動状況について、把握していませんでした。

#### **監査委員**

先ほど説明いただいた、契約締結時における認識について、もう少し具体的に話していただけますか。

#### **前生涯スポーツ課長**

私としては、令和6年4月1日の契約に関しても、これまで同様に、協定で定める内容を双方できちんと実現していくという認識でいた中で、この契約内容を確認し承認したものです。ただし、指定管理者からの見積りが少し増額になっていたため、賃貸料の多少の変動はあったことを確認していましたが、これまでの賃料算出方法を踏襲してきたものと認識し、適切な内容で判断して契約締結の決裁を行ったところです。

#### **監査委員**

令和7年度における第二管理棟の扱いですが、バルサアカデミー葛飾は、どのように使用していますか。

#### **生涯スポーツ課長**

令和7年3月31日をもって協定を終了しており、4月1日以降、第二管理棟は、キッズチャレンジ未来との協定の解約を受けて、東金町運動場の利用者に広く使用してもらっています。バルサアカデミー葛飾校についても、一利用者として、他の団体と同様に使用してもらっています。

**代表監査委員**

本日いただいた意見書の中でも、平成25年3月1日から平成29年3月31日までの期間において、総額2,050万円の賃貸借契約であった訳ですが、なぜ4年間の契約期間だったのでしょうか。

**前生涯スポーツ課長**

その件について、当時の記録の中では、4年間という理由については、確認した記憶がありません。

**代表監査委員**

平成29年4月1日で無償譲渡ということで、リース契約であったのですよね。議会の記録を見ますと。

**前生涯スポーツ課長**

そのとおりです。

**代表監査委員**

それでは以上をもちまして、区職員の意見陳述の聴取を終了します。

令和 7 年 4 月 28 日

## 住民監査請求に係る意見について

地方自治法第 242 条の規定に基づき、令和 7 年 4 月 9 日付け 7 葛監第 13 号により通知された住民監査請求による監査の実施について、当該住民監査請求に係る意見は下記のとおりです。

## 1 東金町運動場第二管理棟の位置付け

東金町運動場の供用開始に当たり、従来の管理棟では更衣室の不足等により区民の需要を満たせないことが想定された。

一方で公園の管理者である東京都との協議の際に新たな建築物が設置できないことが確認されたため、その不足を補う目的でトレーラーハウス 2 台を設置し、東金町運動場第二管理棟（以下「第二管理棟」という。）として使用してきた。設置は賃貸借契約（賃貸借期間 平成 24 年 6 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日）により行い、賃貸借期間満了後は本区に譲渡される契約内容となっていたため、平成 29 年 4 月 1 日に本区に譲渡された。

第二管理棟はトレーラーハウスであり随時かつ任意に移動できる状態で設置されていることから、「トレーラーハウスの建築基準法上の取扱いについて(平成 9 年 3 月 31 日付建設省住指発第 170 号)」を根拠として建築物（不動産）ではなく動産として取り扱う。そのため、地方自治法上は物品であり、平成 29 年 4 月 1 日に本区に譲渡された際に「葛飾区物品管理規則（昭和 39 年 3 月 30 日葛飾区規則第 9 号。以下「規則」という。）」に基づき「組立倉庫」として備品登録をしている。

## 2 賃料の算定

## (1) 賃料算定の考え方

第二管理棟は平成 25 年 3 月 1 日から一般財団法人キッズチャレンジ未来に転貸借契約を締結し、また、平成 29 年 4 月 1 日からは本区の備品となったため、同法人と賃貸借契約を締結した。

第二管理棟の転貸借及び賃貸借契約の締結に当たり適切な賃料を算定する必要があるが、規則には備品に関する賃料算出方法が定められていない。そこで、第二管理棟は備品であるものの使用用途が事務所及び倉庫であることを考慮し、「行政財産の使用許可に伴う土地・建物使用料の計算方法について（昭和 63 年 3 月 31 日付 62 葛総経発第 62 号）」を準用して建物の一部を使用させる場合により以下の計算式を用いて賃料の算定を行った。

計算式 財産台帳記載の建物価格 × (使用許可面積 / 建物延面積) × 条例使用料率

## (2) 賃料の算定経過

計算式については当初の算定時から変更がないものの、トレーラーハウス設置業者との賃貸借契約の終了によるトレーラーハウスの無償譲渡を受けた際、管理上の運用変更が生じた際に随時見直しを行っている。なお、転貸借当初からの算定額については以下のとおりである。

## ① 平成 25 年 3 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで

「財産台帳記載の建物価格」についてトレーラーハウスの賃貸借契約の契約総額とした。

計算式  $20,500,000 \text{ 円} \times (43 \text{ m}^2 / 64 \text{ m}^2) \times (6 / 1000)$



賃料 月額 82,700 円

- ② 平成 29 年 4 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日まで

トレーラーハウスの無償譲渡を受けたことに伴い、「財産台帳記載の建物価格」について日常整備費（清掃費）及び保守点検費の実費分とした。

計算式  $1,097,200 \text{ 円} \times (43 \text{ m}^2/64 \text{ m}^2) \times (6/1000)$

賃料 月額 4,400 円

- ③ 平成 31 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日まで

日常整備（清掃）を一般財団法人キッズチャレンジ未来が行うこととなったため、「財産台帳記載の建物価格」について日常整備費（清掃費）を除いた保守点検費の実費分とした。

計算式  $509,000 \text{ 円} \times (43 \text{ m}^2/64 \text{ m}^2) \times (6/1000)$

賃料 月額 2,200 円

- ④ 令和 6 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日まで

指定管理者の変更に伴い、「財産台帳記載の建物価格」について変更後の保守点検費の実費分とした。

計算式  $587,895 \text{ 円} \times (43 \text{ m}^2/64 \text{ m}^2) \times (6/1000)$

賃料 月額 2,500 円

### 3 結論

本件の賃料は第二管理棟が物品であり賃料算出方法が定められていない中で実態を考慮しながら随時改定しつつ算定されたものである。請求人は当初の算定額のみを「適正な使用料」とし、以降の算定額による契約を違法又は不当な契約行為と主張しているが、いずれも算定式の考え方は実態に即したものであり請求人の主張は正当性を欠く。