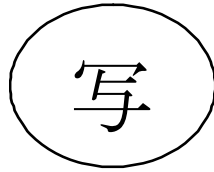


江戸川区職員措置請求監査結果

(北小岩一丁目東部地区内の建物及び土地の取得を
不当かつ違法として、購入代金の弁償を求める件)

平成21年5月

江戸川区監査委員



江戸川区監査委員告示第 2 号

地方自治法第 242 条第 1 項の規定に基づく江戸川区北小岩一丁目東部地区内の建物及び土地の取得を不当かつ違法とする住民監査請求について、同条第 4 項の規定に基づき実施した監査の結果を、同条同項の規定に基づき次のとおり公表する。

平成 21 年 5 月 11 日

江戸川区監査委員	小久保	晴	行
同	渡	邊	清
同	渡	部	正
同	田	中	淳

江戸川区監査委員 小久保 晴 行
同 渡 邊 清 一
同 渡 部 正 明
同 田 中 淳 子

本件請求については、平成 21 年 5 月 8 日に合議により以下のとおり決定した。

第 1 請求の受付

1 請求人

江戸川区北小岩 氏名 A ほか 14 人

2 請求書の提出

平成 21 年 3 月 16 日

3 請求の内容

(1) 請求人の主張

ア 江戸川区は、2008 年 3 月 25 日、江戸川区議会第 1 回定例会での議決を経て株式会社（略）が所有する鉄筋コンクリート陸屋根 6 階建事務所兼共同住宅（以下「本件ビル」という）を金 120,090,603 円にて取得した。同時に、同社所有の土地 4 筆（以下「本件土地」という）を、153.55 m²並びに 268.98 m²を取得した。その価格もかなり高額でないかとの強い疑念を禁じえない。

イ 江戸川区が、本件ビル及び本件土地を取得したことは、以下に述べるように違法かつ不当であり、これにより江戸川区は、本件ビル取得に要した金 120,090,603 円及び、同社所有の本件土地の取得に要した金額について損害を被った。さらには、地域住民の精神的不安を増大させた。

a 本件ビルは、1 階・2 階を地区事務所として使用するのみで、3 階から 6 階までの使用目的が何ら明らかとされていない上、実態としても全く使用されていない。本件ビルを取得したこと自体、無駄な公金支出であることは明白である。

b スーパー堤防は国の「構想」として強行されつつあるが、何ら科学的合理性のないものであり、当該地域で江戸川区が事業化を計画している

土地区画整理事業も、未だ都市計画決定すらなされておらず、ましてや事業認可もなされていない段階である上、江戸川区議会の承認も受けていないものである。このように計画がなんら決まっていない段階での本件ビル及び本件土地 422.53 m²の先行買収は、違法かつ不当な公金支出である。

c 国が進めているスーパー堤防計画並びに江戸川区が事業化を進めている土地区画整理事業は、いずれも関係住民の合意形成がなされていないものである。こうした状況下で強行された本件ビル及び本件土地の先行買収は、民主的な手順を踏みにじった事実上の事業着手であり、違法かつ不当な公金支出である。

d スーパー堤防並びに土地区画整理事業

国策たるスーパー堤防を強行するために住民の根こそぎ「長期中断移転」を図ることは、土地区画整理法を逸脱するものであり、本件ビル及び本件土地の先行買収について、いかに住民負担の軽減、減歩緩和を口実にしようとも、その違法性は払拭されるものではない。関係住民の幸福追求権（憲法 13 条）、生存権（憲法 25 条）、財産権の保障（憲法 29 条）を蔑ろにするものであり、到底許されない公金支出というべきである。

（2）措置要求

江戸川区は、江戸川区長多田正見に対し、不当かつ違法な公金の支出に当たる本件ビルの購入代金 120,090,603 円及び本件土地の購入代金の弁償を求めること。

（3）事実を証する書面

ア 江戸川区議会会議録の写し（甲 1）

イ 登記記録全部事項証明書（建物）の写し（甲 2）

ウ 行政文書一部開示決定通知書の写し（甲 3）

「北小岩江戸川町会 18 班 先行買収状況表」

エ 登記記録全部事項証明書（建物）の写し（甲 4 の 1）

オ 登記記録全部事項証明書（土地）の写し（甲 4 の 2）

カ インターネット登記情報全部事項（土地）（甲 4 の 3）

キ インターネット登記情報全部事項（土地） （甲 4 の 4）

ク まちづくりニュース （甲 5）

ケ 写真撮影報告書 旧日建ビルの現況 （甲 6）

4 請求の要件審査

本件請求は、平成 21 年 3 月 16 日に受け付けし、要件審査の結果、地方自治法（以下「法」という。）第 242 条に規定する要件を具備しているものと認め、同日付けで受理した。

第 2 監査の実施

1 監査の対象事項

（1）本件ビルの取得が無駄な公金支出に当たるか否か。

（2）本件ビル及び本件土地 422.53 m²の先行買収が違法、不当であるか否か。

請求人の主張のうち、監査の対象としなかった部分及びその理由については判断の項で述べる。

2 監査対象課

土木部沿川まちづくり課、総務部用地経理課

（以下それぞれ「沿川まちづくり課」、「用地経理課」という。）

3 請求人の証拠の提出及び陳述

法第 242 条第 6 項の規定に基づき、平成 21 年 4 月 13 日に請求人の新たな証拠の提出及び陳述の機会を設けた。

請求人は、陳述において本件請求の要旨の補足を行い、また、参考資料の提出があった。

また、同日沿川まちづくり課及び用地経理課の陳述の聴取を行った。

第 3 監査の結果

請求人の主張には妥当性が認められないと判断したので、本件請求を棄却する。

以下、その理由について述べる。

1 事実関係の確認

(1) 株式会社（略）が所有する建物及び土地の取得について

本件ビル及び本件土地について、江戸川区の取得の態様は次のとおりである。

ア 建物（本件ビル）

所在：江戸川区北小岩（略）
（江戸川区北小岩（略））

家屋番号：（略）

種類：事務所共同住宅

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

平成 20 年 3 月 25 日売買、所有権移転

イ 土地（本件土地）

所在：江戸川区北小岩（略）
（江戸川区北小岩（略））

地目：宅地 地積：80.49 m²

平成 20 年 3 月 25 日売買、所有権移転

ウ 土地（本件土地）

所在：江戸川区北小岩（略）
（江戸川区北小岩（略））

地目：宅地 地積：76.52 m²

平成 20 年 3 月 25 日売買、所有権移転

エ 土地（本件土地）

所在：江戸川区北小岩（略）
（江戸川区北小岩（略））

地目：宅地 地積：261.58 m²

平成 20 年 3 月 25 日売買、所有権移転

オ 土地（本件土地）

所在：江戸川区北小岩（略）
（江戸川区北小岩（略））

地目：宅地 地積：7.40 m²

平成 20 年 3 月 25 日売買、所有権移転

(注 1) 上記アからオは登記簿の登記記録に基づくものである。

(注 2) イ及びウの土地はアの建物の敷地であり、実測で合計の地積は 153.55 m²である。

本件ビル及び本件土地はいずれも、株式会社(略)(江戸川区西小岩 (略)) から買入れが行われている。

本件ビル及び本件土地の取得については、平成 19 年 10 月 9 日「土地区画整理事業促進用地等の買収について」として区長決裁があった。

本件ビルについては、「議案第 26 号 都市環境整備用地買収に伴う建物の買収」、本件土地については、「議案第 25 号 都市環境整備用地の買収」として平成 19 年度第 5 回江戸川区財産価格審議会に諮問され、平成 19 年 12 月 18 日に「価格は適正である。」旨の答申が出ている。

そして、本件ビルの買収については、江戸川区議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第 3 条の「議会の議決に付すべき財産の取得」にあたるため、平成 20 年第 1 回江戸川区議会定例会に「北小岩一丁目東部地区のまちづくり事業を推進するため」との買入れ目的で第 36 号議案として提出されており、平成 20 年 3 月 25 日付の議決を経て契約が行われている。

登記完了確認後、平成 20 年 4 月 15 日に株式会社(略) から本件ビル及び本件土地の引き渡しを受け、江戸川区用地取得基金を財源に支出処理を行った。支出執行日は同年 4 月 25 日である。

まちづくり事業そのものは沿川まちづくり課で行っていたが、江戸川区用地取得基金を用いた取得となるため、契約等の買収行為は用地経理課が行った。

(2) 建物及び土地の買収価格

本件ビル及び本件土地の買収にあたっては、上記(1)のとおりその価格について、平成 19 年度第 5 回江戸川区財産価格審議会に付議され、議決を得ている。

[江戸川区財産価格審議会条例]

第 1 条 江戸川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、適正な価格を評定するため、区長の附属機関として江戸川区財産価格審議会(以下「審議会」という。)をおく。

第2条 審議会は、区長の諮問に応じ、次に掲げるものに関する価格を評定して答申する。

1 不動産

(以下略)

(3) 建物の使用状況

本件ビルの1階及び2階は地区事務所として個別相談等の際に使用されている。3階から6階までは現在のところ未使用である。

(4) 事業決定前の取得

ア スーパー堤防整備事業

スーパー堤防(高規格堤防)は国土交通省が整備推進する事業であるが、江戸川区では、江戸川区都市計画審議会の答申を得て、平成18年12月に「江戸川区スーパー堤防整備方針」を公表している。

この方針を礎として、江戸川区は江戸川、荒川など区内全沿川において国の事業であるスーパー堤防整備事業を推進している。

イ まちづくり及び先行買収

本件ビル及び本件土地の所在する地区(以下「北小岩一丁目東部地区」といい、北小岩江戸川町会18班と同一地区である。)はこのスーパー堤防に関連する地区ではあるが、江戸川区では同地区について、密集市街地や細街路の解消による防災性の向上等を地域の課題としてとらえ、土地区画整理事業によるまちづくりを行うものとしている。

北小岩一丁目東部地区に対しては、平成16年度から、スーパー堤防整備事業と一体となったまちづくりについて、まちづくり説明会等を開催し、また、「まちづくりニュース」を発行し、意見交換や情報提供を行ってきた。

こうした中で、土地区画整理事業における地区内の権利者の負担を軽減する等の目的で、江戸川区は土地区画整理事業認可前であったが、道路等の公共施設用地にあてることを目的に土地を取得した。

平成19年度から本件陳述聴取日までに本件土地を含め、延べ9件、約1,130㎡の用地を取得している。

2 監査対象課の説明（要旨）

（1）本件ビル及び本件土地の買収価格について

ア 建物価格

本件建物価格については、江戸川区がまちづくりを計画している北小岩一丁目東部地区の地区内にあり、まちづくり事業開始前後による地区内権利者間の不公平をなくすため、事業が開始した際と同様の「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」等、東京都の基準に準じて調査したうえで算出しており、適正な価格と考える。

イ 土地価格

本件土地評価にあたっては、「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」等の東京都の基準に準じて、路線価式評価法により評価した。

また、その際、基準に従って、本件土地周辺の利用状況、用途地域、道路幅員等を考慮し、さらには、不動産鑑定士2者による鑑定評価格を参考に、それぞれの路線価を定めたうえで土地価格を決定しており、適正な価格と考える。

（2）本件ビルの取得について

一般的に土地建物の補償に際しては、区が取り壊し費用を補償したうえで、当該建物所有者が建物を取り壊し、更地を区に引き渡すものである。

一方、まちづくり事業を行う際には、事務処理や相談等を行う「事務所」を設置する必要がある。

そこで、建物の一部が事務所の用に供されていた本件ビルについては、事務所として活用ができると判断し、取り壊し費用を補償せず取得することとした。これにより、本件ビルの取り壊し費用が削減でき、また、事務所を新設する経費も縮減できた。そして現在、地域の方との個別相談や意見交換会等で実際に使用している。

（3）先行買収について

ア まず請求人の主張（1）イbにある、「江戸川区議会の承認も受けていないものである」に対してであるが、江戸川区議会は、北小岩一丁目東部地区におけるまちづくりの事業費を含む「北小岩地区まちづくり事業費」を平成18年度以降、毎年承認している。

イ 次に先行買収であるが、北小岩一丁目東部地区で計画している土地区画整理事業と共同事業で行われる予定のスーパー堤防整備事業が開始されると、仮住まい時と再建時の2回の引っ越しや、長期の仮住まいを余儀なくされることから、新たな場所で早期に生活や事業を始めたいという要望があった。

このため、江戸川区は、土地区画整理事業認可前であっても、土地ないし建物を取得することにより、上記のような関係権利者の要望に応えることとした。

ウ 通常、土地区画整理事業を行った場合、整理後の道路等の公共施設用地は関係権利者の民有地からの減歩により提供される。しかし、北小岩一丁目東部地区は、元々道路などの公共施設用地が少ないことから、この地区において一定程度の道路幅員を確保するためには、減歩の割合が高くなり、権利者の負担が大きくならざるを得ない。

上記イにより取得した本件土地を含む用地は、事業による道路などの公共施設用地に充当するものであり、土地区画整理事業での関係権利者の負担軽減(いわゆる「減歩緩和」)に資すると考える。区長の担当事務として、土地ないし建物の取得を行った。

(4) 関係住民の合意形成がなされていないという主張について

江戸川区は北小岩一丁目東部地区において、平成16年度からスーパー堤防整備事業と一体となったまちづくりについて、説明会や勉強会等の話し合いを始め、平成17年度からは地元住民の要望を受け、ワークショップや意見交換会を重ね、住民主体でまちづくり案を検討するなどしている。

3 判 断

事実関係の確認、監査対象課の説明及び関係資料の調査に基づき、次のように判断する。

(1) 本件ビル取得に不当性はあるか

監査対象課では、用地を取得する場合に建物が存する場合には、所有者が建物を取り壊し、取り壊し費用を区が補償した上で土地を取得すると説明している。このことは、江戸川区における他の事業用地取得にあたっても通常行われている方法で、東京都においても同様である。

また、まちづくり事業を行う際には、事務処理及び相談等を行う「事務所」を設置する必要があるが、建物の一部が事務所の用に供されていた本件ビルについては、事務所として活用ができると判断し、取り壊し費用を補償せず残す方法を取った。そして、地域の方との個別相談や意見交換会等で実際に使用しており、現在利用していない3階以上についても、今後のまちづくり事業における個別相談等に使用する可能性があると説明している。

請求人は本件ビルの取得自体が無駄な公金の支出であると不当性を主張するが、本件ビルに関しては、建物とその敷地が同時に取得され、また、「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」に準じて価格を算定し取得が行われており、上記理由と合わせると、買収の第一の目的は土地の取得にあったと考えるのが妥当と思われる。

仮に建物を取得する形態を取らなかったとしても、土地の取得に際し建物部分に対する損失補償の負担は考えられ（この場合損失補償と取り壊し費用の両方が発生する）、建物が使用可能な状態であることに着目して地区事務所として活用を図ることを目的に現存するかたちで取得し、現在も個別相談等の際には使用されていることを考えれば、必ずしも本件ビルの取得自体が不当であったと断定することはできない。

(2) 先行買収に違法、不当性はあるか

江戸川区は、北小岩一丁目東部地区のまちづくりの課題として、細街路や木造老朽住宅の密集など、防災上の課題をあげている。同地区に対して沿川まちづくり課では、説明会等を通じて地域の状況について説明している。地域の状況についての江戸川区の認識に誤りはないと判断される。

また、スーパー堤防整備事業と一体となったまちづくりが実施された場合の、移転、工事が長期にわたる、減歩の割合といった権利者である住民の負担について配慮すべきことは合理性のある考え方である。

北小岩一丁目東部地区に対しては、北小岩江戸川町会全体を対象としたこともあるが、20回以上にわたり説明会等が行われた。そして、長期にわたる仮住まいはできないとする要望や道路等の公共施設用地が少ない当地区の状況から、土地区画整理事業の際の関係権利者の民有地からの土地の提供つまり減歩を軽減する目的で、江戸川区は用地の先行買収を行った。

これまでの買収は都市計画法、土地区画整理法の適用を受けるものではな

いが、法第 149 条によれば、普通地方公共団体の長は概ね左に掲げる事務を担当するとして、第 6 号で「財産を取得し、管理し、及び処分すること。」とあり、財産の買入れについては、長に裁量権が認められている。

そこで、本件の事例が区長の裁量の範囲に該当するかどうかの判断であるが、地方財政法第 4 条第 1 項には、「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。」とある。また、法第 2 条第 14 項では、「地方公共団体は、その事務を処理するに当っては、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。」と定めている。

これに照らし区長の判断に合理性が認められない事情があるかどうかであるが、事実関係からまちづくり事業という一定の目的をもって本件ビル及び本件土地の取得が行われたことは否定できず、また、住民の負担軽減のためとの目的で行った買収は住民の福祉の増進と相反するものではなく、さらに財産価格審議会、区議会定例会の議決を経た上での行為であり、会計手続上も不当性は見られず、長の裁量権を大きく逸脱した権限の乱用には当たらないと判断される。

よって計画決定前、事業認可前の段階での先行買収であるから違法、不当であるとする請求人の主張は妥当ではないと判断した。

(3) 本件ビル及び本件土地の買入れ価格について

請求人は価格について主張している。しかし、その買入れ価格もかなり高額ではないかとの強い疑念を禁じえないとの主張で、直接、価格の不当性を摘示しているものではないので、価格の不当性については監査の対象としなかった。

価格は財産価格審議会に諮問され、「適正である」旨の答申が出ていること、「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」等を準用してその算定が行われたことについては確認を行った。

(4) 請求人の他の主張について

請求人の主張のうち、(1) イ c 及び d は a 及び b に関連し、先行買収についての違法、不当性を問うものではあるが、事業を進める手順及びスーパー堤防と一体化した土地区画整理事業という政策決定の是非を問うものであり、

これらは長と議会に属する事項であって、直接、法第 242 条第 1 項の財務会計上の行為を摘示しているものではないので、監査の対象とならないと判断した。

資料（江戸川区職員措置請求書等）

江戸川区監査委員殿

住民監査請求書（江戸川区職員措置請求書）

（請求の要旨）

第1 江戸川区は、2008年3月25日、江戸川区議会第1回定例会での議決を経て（株）（略）が所有する鉄筋コンクリート陸屋根6階建事務所兼共同住宅（以下、「本件ビル」という）を金120,090,603円にて取得した（甲1、甲2）。同時に、同社所有の土地4筆（以下「本件土地」という）を、153.55㎡並びに268.98㎡を取得した（甲3、甲4の1ないし4）。その価格もかなり高額でないかとの強い疑念を禁じえない。

第2 江戸川区が、本件ビル及び本件土地を取得したことは、以下に述べるように、違法かつ不当であり、これにより江戸川区は、本件ビル取得に要した金120,090,603円及び、同社所有の本件土地の取得に要した金額について損害を被った。さらには、地域住民の精神的不安を増大させた。

1 本件ビルは、1F・2Fを地区事務所として使用するのみで（甲5）、3階から6階までの使用目的が何ら明らかとされていない上、実態としても全く使用されていない（甲6）。本件ビルを取得したこと自体、無駄な公金支出であることは明白である。

2 スーパー堤防は国の「構想」として強行されつつあるが、何ら科学的合理性のないものであり、当該地域で江戸川区が事業化を計画している土地区画整理事業も、未だ都市計画決定すらなされておらず、ましてや事業認可もなされていない段階である上、江戸川区議会の承認も受けていないものである。このように計画がなんら決まっていない段階での本件ビル及び本件土地422.53㎡の先行買収は、違法かつ不当な公金支出である。

3 国が進めているスーパー堤防計画並びに江戸川区が事業化を進めている土地区画整理事業は、いずれも関係住民の合意形成がなされていないものである。こうした状況下で強行された本件ビル及び本件土地の先行買収は、民主的な手順を踏みにじった事実上の事業着手であり、違法かつ不当な公金支出である。

4 スーパー堤防並びに土地区画整理事業

国策たるスーパー堤防を強行するために住民の根こそぎ「長期中断移転」を図ることは、土地区画整理法を逸脱するものであり、本件ビル及び本件土地の

先行買収について、いかに住民負担の軽減、減歩緩和を口実にしようとも、その違法性は払拭されるものではない。関係住民の幸福追求権（憲法 13 条）、生存権（憲法 25 条）、財産権の保障（憲法 29 条）を蔑ろにするものであり、到底許されない公金支出というべきである。

第 3 従って、江戸川区監査委員は江戸川区長多田正見に対し下記のとおり勧告することを求める。

記

江戸川区は、江戸川区長多田正見に対し、不当かつ違法な公金の支出に当たる本件ビルの購入代金 120,090,603 円及び本件土地の購入代金の弁償を求めること。

地方自治法第 242 条第 1 項の規定に基づき、別紙のとおり事実証明書を添付の上、必要な措置を請求する。

2009年3月16日

監査請求人は、別紙目録記載のとおり

(別紙)

監査請求人目録

請求人	住所	江戸川区北小岩	氏名	A	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	B	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	C	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	D	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	E	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	F	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	G	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	H	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	I	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	J	㊟
同	住所	江戸川区南篠崎町	氏名	K	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	L	㊟
同	住所	江戸川区南篠崎町	氏名	N	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	M	㊟
同	住所	江戸川区北小岩	氏名	O	㊟

(注) (請求の要旨) は原文のまま掲載、事実証明書の添付は省略した。