

22 大監発第 10035 号

平成 22 年 5 月 24 日

請求人代表

氏名 A 外 56 名 様

大田区監査委員 中井 恭子

大田区監査委員 近藤 忠夫

大田区監査委員 丸山 かよ

大田区職員措置請求に基づく監査の結果について（通知）

平成 22 年 3 月 25 日付けで請求のあった地方自治法第 242 条第 1 項の規定に基づく住民監査請求について、同条第 4 項の規定により別紙のとおり監査結果を通知します。

なお、遠藤 久 監査委員は、今回の大田区職員措置請求に関しては事件本人となったため、地方自治法第 199 条の 2 に該当し除斥となっています。

大田区職員措置請求監査結果

(大田区総合体育館関連施設用地購入に関する件)

平成 22 年 5 月 24 日

大田区監査委員

目 次

| | | |
|-----|------------------------------|---|
| 第1 | 監査の請求 | 1 |
| 1 | 請求人 | 1 |
| 2 | 請求書の提出 | 1 |
| 3 | 請求の内容 | 1 |
| 4 | 請求の要件審査 | 3 |
| 第2 | 監査の実施 | 3 |
| 1 | 監査の対象事項 | 3 |
| 2 | 監査対象部局 | 3 |
| 3 | 請求人の証拠の提出及び陳述 | 3 |
| 4 | 事情聴取 | 3 |
| 5 | 現地調査 | 3 |
| 第3 | 監査の結果 | 3 |
| 1 | 事実の確認 | 3 |
| 2 | 監査対象部局の説明（事情聴取内容） | 5 |
| 3 | 監査委員の判断 | 9 |
| 別紙1 | 「大田区職員措置請求人名簿」 | |
| 別紙2 | 「大田区総合体育館及び隣接土地建物に関する時系列一覧表」 | |
| 別紙3 | 「大森中地区 地区公共施設整備図面」 | |

資料

大田区職員措置請求書（原文を平成22年4月12日付けで請求人より補正された内容を記載した。）

事実証明書（添付省略）

第1 監査の請求

1 請求人

代表 住所 大田区東蒲田 氏名 A
副代表 住所 大田区南馬込 氏名 B
外 55名（別紙 1「大田区職員措置請求人名簿」のとおり）

2 請求書の提出

平成 22 年 3 月 25 日

3 請求の内容

請求人が提出した「大田区職員措置請求書」（資料）による請求の要旨及び講ずべき必要な措置は、次のとおりである。

（1）請求の要旨

公文書開示請求ならびに議会質問などを通じ、大田区総合体育館関連施設用地購入につき不正な支出があることが判ったので、関係職員に対し、違法に支出した公金につき連帯して、大田区に弁済せよとの措置を請求するものである。

ア 対象とすべき行為

本件土地・建物は、大田区東蒲田 1 丁目 17 番 10 に所在する宅地 653.92 平方メートル、ならびに建物部分 1,288.31 平方メートルであり、それぞれの大田区の購入価格は土地 3 億 9,867 万 9 千円、建物 1 億 1,584 万 7,550 円であり、平成 21 年 3 月 26 日に最終残金が支払われた。

本件土地・建物は、東武ハイライン梅屋敷と称する、共同住宅、所謂マンションであり、この管理組合より、平成 19 年 8 月 2 日、大田区長あてに「大田区体育館隣接用地の買い取り提案について」なる文書（資料 1）が提出された。

この時点では、大田区は本件用地を、体育館用地として想定していなかったことが、関係者からの聴取で明らかになっている。

ところが、なぜか突然買収の意向が強められ、平成 20 年 8 月 15 日には土地・建物所有者らと合意書（資料 2）を締結、同年 9 月 30 日区議会議決をへて、同年 10 月 6 日には、教育委員会事務局次長より経営管理部長あてに、用地取得について（依頼）（資料 3）が提出された。

さらに、同年 10 月 30 日には、本件土地・建物の購入が庁内において決定（資料 4）され、同日、売買契約書（資料 5）が締結されたのである。その後、平成 20 年 11 月 27 日には前払い金が、翌年 3 月 26 日には後払い金が支払われ、本件購入手続きは終結した。

また、本件土地・建物購入後の平成 21 年 4 月 17 日には、購入した建物を取り壊す工事請負契約（資料 6）が、3,990 万円で大田区と、カイトイ・伊藤建設工事共同企業体との間で締結された。

イ 違法または不当であるとする理由、根拠

(ア) 大田区総合体育館設計においては、本件土地の取得前と取得後では、建物の設計内容に変更はなく、本件土地取得は、体育館建設にはなんら影響のあるものではないこと。

(イ) 本件建物は、昭和 54 年 5 月に分譲され約 30 年が経過し、また耐震基準を強化した昭和 57 年以前のものであり、市場性が劣り財産価値が大幅に低下していると思われるにも関わらず、「築浅マンションで現有専有面積を購入できる価格」という、マンション住民（マンション管理組合員）の要望に沿った価格で購入していること。

(ウ) 大田区では、土地は更地で購入するのが原則であり、建物付きで購入する場合には、その建物を区有財産として活用する場合を除いて、解体費用を購入価格から控除して購入するのが常である。が、本件は、その原則に反して、解体費用も大田区が負担していること。

(エ) 上述の結果、解体費用を含めた、大田区の買収費用合計は 5 億 5,442 万 6,550 円となり、坪あたり 279 万 7,900 円という、当時の周辺土地取引事例からも高額な土地取得であったこと。

ウ 大田区が被った損害の額

本件、建物は利用する目的がないにもかかわらず区は 1 億 1,584 万 7,550 円で購入し、さらに本来、売主が負担すべき解体費用 3,990 万円も区が負担している。この合計 1 億 5,574 万 7,550 円が、本来支払う必要のない違法な支出となる。

エ 監査対象行為に対し構べき必要な措置

平成 20 年 10 月 30 日付「土地・建物売買契約書の締結について」（資料 4）により、本件土地・建物の購入を、協議決定した大田区長 A、副区長 B、同 C、教育長 D、経営管理部長 E、総務担当部長 F、以上 6 名は連帯して上記の大田区が被った損害を補てんするよう請求する措置を求める。

(2) 事実を証する書面

ア 「大田区体育館隣接用地の買い取り提案について」の写し（資料 1）

イ 「合意書」の写し（資料 2）

ウ 「体育館関連用地等の取得について（依頼）」の写し（資料 3）

エ 「土地・建物売買契約書の締結について（大田区東蒲田一丁目 17 番 10 ほか 6 筆）（大田区体育館関連施設用地）」の写し（資料 4）

- オ 「土地・建物売買契約書」の写し（資料5）
- カ 「工事請負契約書」の写し（資料6）
- キ 「支出命令書」の写し（資料7）

4 請求の要件審査

本件請求は、地方自治法第 242 条の所定の要件を具備しているものと認め、平成 22 年 4 月 1 日付でこれを受理した。

第 2 監査の実施

1 監査の対象事項

- (1) 本件「大田区総合体育館関連施設用地」取得が、違法若しくは不当な財産の取得であるか。
- (2) 本件土地・建物の購入方法・価格は違法若しくは不当な公金の支出であるか。

2 監査対象部局

経営管理部、教育総務部

3 請求人の証拠の提出及び陳述

地方自治法第 242 条第 6 項の規定に基づき、平成 22 年 4 月 22 日に請求人の陳述の聴取を行った。その際、請求人は請求の要旨の補足を行うとともに、参考資料の提出があった。

4 事情聴取

平成 22 年 4 月 27 日に教育総務部、28 日に経営管理部に対し事情聴取を行った。

5 現地調査

平成 22 年 4 月 22 日に関係者立会いのもと、建設中の総合体育館及び本件、取得用地の現地調査を行った。

第 3 監査の結果

1 事実の確認

- (1) 大田区総合体育館建設及び隣接する本件土地・建物の取得に関する時系列的な経過について（別紙 2「大田区総合体育館及び隣地土地建物に関する時系列一覧表」のとおり）
- (2) 本件土地・建物の概要、契約価格及び代金の支払いについて
本件土地・建物は大田区東蒲田一丁目に所在し、その地番は、建物の敷地部分が 17 番 10（建物の登記上は 17 番地 10）の 1 筆で、駐車場の敷地部

分は17番35、17番36、17番37、17番38、17番39及び17番40の6筆である。

本件土地・建物の面積は、建物の敷地部分の土地が562.56平方メートル、駐車場の敷地部分の土地は91.36平方メートル、合計653.92平方メートルである。また、建物の床面積は、合計1,288.31平方メートルである。

本件土地・建物の購入価格は、総額で514,526,550円である。本件の契約件数は、区分所有者を相手とした土地・建物の購入契約27件と駐車場敷地の所有者を相手方とした1件で合計28件である。

本件土地・建物は、居宅、店舗等を用途として区分所有された共同住宅（マンション）であるため、上記の契約額は、区分所有権の対価と駐車場敷地の対価とで構成されている。このうち、各区分所有権の対価を土地・建物の購入に配分した額の合計は、土地分として367,289,000円、建物分として110,331,000円、消費税相当額5,516,550円であった。ほかに、駐車場の敷地部分の土地分は31,390,000円である。

本件土地・建物の代金の支払額及び支払日は、前払金411,605,000円の支払日は平成20年11月26日であり、後払金102,921,550円の支払日は平成21年3月26日であった。

(3) 東武ハイライン梅屋敷管理組合理事長からの買い取り提案について

平成19年8月2日付けで、東武ハイライン梅屋敷管理組合理事長から区長あてに「大田区体育館隣接用地の買い取り提案について」が提出され、同日経営管理部経理管財課において収受された。

(4) 本件土地・建物の区分所有者との売買契約締結に向けた合意書の締結及びその後の経過について

平成20年8月15日付けで区分所有者全員と区長との間で売買に係る「合意書」を締結した。

区は平成20年区議会第三回定例会に、本件土地・建物に係る議案「土地及び建物の取得について」を提出し、総務財政委員会の審議・決定を経て、平成20年9月30日の本会議において、全会一致で原案どおり可決された。

また、平成20年10月6日付けで、教育委員会事務局次長から経営管理部長あてに、「体育館関連用地等の取得について（依頼）」(20教社発第10836号)が送付され、同日、経営管理部経理管財課において収受した。

(5) 土地・建物売買契約の締結について

「土地・建物売買契約書の締結について（大田区東蒲田一丁目17番10ほか6筆）(大田区体育館関連施設用地)」(20経経発第10620号)は、平成20年10月28日付けで経営管理部経理管財課において起案され、同月30日付けで決定された。

本件起案文書は、予定金額が 2,000 万円以上の財産の買入れであるため、大田区事案決定手続規程第 3 条及び別表の経営管理部専管事案、経理管財課、「3 公有財産の買入れ等に関すること。」の項の規定により、区長決定に区分されるため、区長により決定された。

また、本件は、予定金額が 2,000 万円以上の不動産の買入れ契約であり、かつ、大田区議会の議決に付すべき契約、財産又は公の施設に関する条例第 3 条の規定に該当するため、大田区契約事務規則第 4 条及び別表第一の規定による契約事務の委任の対象とならず、土地・建物売買契約書は、区長名で締結した。

なお、不動産の買入れ契約であり、地方自治法施行令第 167 条の二第 1 項第 2 号の規定に該当するため、随意契約により契約した。

(6) 本件建物である東武ハイライン梅屋敷取りこわし工事について

「(旧) 東武マンション取りこわし工事 (21 教教発第 10148 号)」は、平成 21 年 4 月 10 日付けで教育総務部教育総務課において起工し、同月 14 日付けで決定された。

本件起工文書は、工事予定額が 39,913,650 円であるため、大田区教育委員会事務局事案決定手続規程第 5 条第 2 項第 8 号「予定金額 1,000 万円以上 6,000 万円未満の工事又は製造の請負を決定すること。」の規定により、教育総務部長決定に区分されるため、教育総務部長により決定された。

また、本工事は、工事予定額が 39,913,650 円の契約であり、大田区契約事務規則第 4 条第 1 項及び別表第 1 の規定により区長より経営管理部総務担当部長へ契約事務が委任されているため、経営管理部経理管財課に契約締結請求が行われ、同課において契約事務が執行され工事請負契約書は経営管理部総務担当部長名で平成 21 年 4 月 17 日に契約締結した。

なお、本契約はすでに契約・施工中の大田区体育館及び大田区第三庁舎取りこわしその他工事との関連に鑑み、地方自治法第 234 条第 2 項及び地方自治法施行令第 167 条の二第 1 項第 2 号に該当するため随意契約とされた。

2 監査対象部局の説明（事情聴取内容）

(1) 本件土地・建物の取得目的とその効果について

本件土地・建物は、体育館関連施設用地として取得したが、今後の総合体育館の運用において利用価値が高いばかりでなく、防災面や交通面でも重要な用地である。本件土地・建物の購入により得られる効果は次のとおりである。

【総合体育館にもたらす効果】

本件土地・建物の取得が遅れたため、総合体育館設計において建築敷地に含めることはできなかったが、外構設計を変更して体育館への動線を改善することができた。また、体育館関連施設用地として活用することで、総合体育館の建設計画や将来の運営に多大な効果を発揮する。

- ① 街区北東部に総合体育館と接して本件土地・建物が存在する場合と比較すると、大森中（北東）方面から総合体育館へ向かう動線において、本件土地・建物を大きく迂回する必要がなくなる。また、大森中方面からの見通しが良くなり、この場所を通り抜けて総合体育館の入口へ容易に案内できるようになる。
- ② 本件土地・建物を取得しオープンスペースとすることで、体育館関連施設用地と総合体育館、東蒲田公園を連続して一体的に整備できる。4,000席を擁する体育館として、国際試合やトップアスリートの大会のほか成人式や障がい者の日のつどいなど、多数の来客があった場合に、客だまりやイベント広場として活用することができる。
- ③ 臨時駐車場や臨時駐輪場に活用することで、様々な大会やイベントが開催しやすくなり、多目的な体育館運営が可能となる。
- ④ 本件土地・建物が総合体育館と接して存在する場合と比較した場合、オープンスペースになることで、国際大会や全国大会を開催できる、都内でも数少ない体育館に相応しい建物と外構の調和がとれた空間や配置となり、体育館としての評価が向上する。

【周辺地区へもたらす効果】

国道15号線と産業道路と環八とで囲まれた地域は、木造住宅が密集し、災害時の避難活動や消防活動に支障をきたすと想定されている。また、都市計画道路の未着手の路線が残され、道路の拡幅整備も遅れているほか、公園等のオープンスペースが少ないため、災害時での住宅の延焼などの危険性が高い地域である。このため、東京都の「防災都市づくり推進計画」の重点整備地域に指定されている。

また、以前から総合体育館北側の道路の拡幅や公園等防災機能の整備充実に関して、「大森中・蒲田・糀谷地区防災まちづくりの会」をはじめ、この地域から強い要望があった。

本件土地・建物を購入して道路を拡幅し、公園や総合体育館と一体で整備することは、交通安全の面からも防災対策の面からも重要で、区として是非とも実現させる必要があった。

- ① 用地の一部を活用して、北側区道を6mに拡幅し、更に2mの敷地内歩道を整備する。このことにより、本件土地・建物がボトルネックとして存在する場合と比較すると、北側道路が災害時の避難道路として機能し、消火、救援、避難活動の支障とならず、交通安全性も向上する。
- ② 体育館関連施設用地と東蒲田公園が一体となり、防災広場として機能するため、地域の防災性が向上する。
- ③ 移設する東蒲田公園の地盤が周辺道路より約80cm高いため、道路レベルに切り下げて体育館関連施設用地と連続し一体となるよう整備する。

このことで、死角がなくなり、視認性も高まるため、防犯性が向上する。以上のことは、将来を見据えた体育館運営や地域開発の上で不可欠であり、好機を活かした本件土地・建物の取得は必ず大きな効果を発揮する。また、地域の方たちの要望に沿うことができること、周辺地区の環境が改善されることなど、将来にわたる大きなメリットをもたらすものである。

さらに、本件土地・建物を取得したことで、総合体育館を含む大森中地区の防災性が向上することから、国の都市防災総合推進事業の補助金を受け、取得に関する負担を軽減させることができた。

(2) 本件土地・建物の評価及び購入価格の決定について

本件土地・建物の分譲開始日については、不明だが、不動産の登記事項証明書（建物）によると昭和 54 年 5 月 15 日新築との記載があり、以後平成 20 年までの間には 29 年が経過している。

本件建物の耐震構造については、設計・施工された時期が、現在の新耐震基準（昭和 56 年以降）となる前であった。なお、実際に設計・施工された本件土地・建物の新耐震基準への適合性については、不明である。

本件土地・建物が所在する地域は、京急本線梅屋敷駅に近く、幹線道路の背後地にあり、学校、図書館等の公共施設や、各種小売店舗も存し、利便性は比較的良好であり、マンション需要は低くない地域である。また、区による購入前の平成 16 年、平成 17 年においても本件土地・建物の区分所有権が売買されており、中古マンションとして一定程度の流通性があることが認められる。

平成 19 年 8 月 2 日付けで提出された「大田区体育館隣接用地の買い取り提案について」において、「築浅マンションで現有の専有面積相当を購入し、現況と同等の生活を維持継続できる」ことが条件として記載されていることは事実である。しかしながら、これは売買に当たって売主側から買主側に対して希望する売却条件を述べたものである。

本件土地・建物の区の購入価格は、不動産鑑定士による鑑定評価を参考とし、大田区公有財産管理規則第 40 条の規定に基づき、大田区財産価格審議会条例に基づき設置された大田区財産価格審議会に諮問し、評定・答申された適正な価格の範囲内である。この価格は、本件土地・建物を築 30 年程度の中古マンションとして評価した評価時点でのマンション流通市場で取引される正常価格であって、マンションの新規分譲価格とは、まったく性質の違うものである。区の購入価格には、適正価格を超えるような価格操作は一切行っておらず、上記のような売主の希望を鵜呑みにして設定したものではない。区が提示した正常価格について、売主が独自に判断し合意に至ったものである。

(3) 建物付きの土地の購入について

これまで、土地の購入に当たっては、建物がない状態で購入した事例が多かったことは事実である。しかし、新たに購入した土地に他の権利が付着しているために所有権に基づく使用収益が行えないような場合は別として、土地を購入する際、併せて建物を購入することが禁止されているわけではない。

地方公共団体における建物の取得については、建物が不動産の一であること、地方自治法第 238 条第 1 項第 1 号の規定により不動産が公有財産であること、または同法第 96 条第 1 項第 8 号の規定にもみられるように、公有財産の取得が地方公共団体の当然の権能であることが明らかである。

本件土地・建物の取得は、都市計画事業には該当せず、一般の取引きとして前所有者との間で交渉、合意に基づき売買を行ったものである。このような場合の契約条件については、案件ごとに、その必要性の度合いや購入後の利用形態など、また区の施設に隣接する物件であれば購入後の一体的な利用によって従来の不動産の価値がどのくらい向上するかなど、さまざまな要因を考慮しながら決定している。

(4) 建物の解体について

本件土地・建物は、区分所有建物（マンション）として、土地・建物が一体の不動産である。売主としては、区分所有権として登記され、財産権の対象が土地・建物一体の不動産であったことから、一体としての不動産として売却することを希望していた。一方、区としては、マンションが土地・建物一体の不動産として市場で流通していることも考慮し、また、多数の所有者の合意形成がなされたことが得がたい機会であると認識し、次のような必要性・利用価値があることを踏まえ購入すべきと決断した。

本件土地・建物の取得後、総合体育館と一体で整備することは、交通安全の面や防災対策の面からも重要で、区として是非とも実現させる必要があった。北側区道を 6 m に拡幅し、更に 2 m の敷地内歩道を整備する。このことにより、本件土地・建物がボトルネックとして存在する場合と比較すると、北側道路が災害時の避難道路として機能し、消火、救援、避難活動の支障とならず、交通安全性も向上する。

区道の拡幅、敷地内歩道とするほか、体育館及び隣接する都市計画公園との一体的な利用が図れるよう空地として整備する目的のため、本件建物を解体したものである。

3 監査委員の判断

本件について、監査委員は事実関係の確認及び監査対象部局に行った事情聴取の結果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「大田区総合体育館関連施設用地」取得が違法若しくは不当な財産の取得であるか。

ア 本件土地・建物の取得目的について

請求人は、「大田区総合体育館設計においては、本件土地の取得前と取得後では、建物の設計内容に変更はなく、本件土地取得は、体育館建設にはなんら影響のあるものではない。」と主張している。

この主張に対し、区は「本件土地・建物の取得が遅れたため、総合体育館設計において建築敷地に含めることはできなかったが、外構設計を変更して体育館への動線を改善することができたこと等多大な効果を発揮した。」と説明している。

まず、大田区総合体育館にもたらす効果として、①大森中方面から総合体育館へ向かう場合に迂回する必要がなくなり、この場所を通り抜けて体育館へ行けるようになる。②国際大会や成人式など多数の来客があった場合に、客だまりやイベント広場などに活用できる。③臨時駐車場や臨時駐輪場として活用することにより、さまざまな大会やイベントが開催しやすくなり、多目的な大会運営が可能となる。④総合体育館とオープンスペースの作り上げる空間が調和のとれた景観を生み出すなどが挙げられる。

また、周辺地区へもたらす効果として①本件用地を活用し、北側道路を6mに拡幅しさらに敷地内歩道を整備する。これにより災害時における避難道路として機能するとともに、交通安全性も向上する。②総合体育館とオープンスペースが防災広場として機能する。③死角が解消され見通しが良くなり、防犯性が向上することなどが挙げられる。

本件土地・建物を購入する目的として、①大田区総合体育館建物の設計内容の変更②体育館の利便性の向上と多目的な運営の確保③周辺地区の防災機能や交通安全性の向上などが考えられる。

このうち、①建物の設計については、本件土地・建物の購入時期が遅れたため、直接的に影響を及ぼすことはできなかった。しかしながら、②体育館の利便性の向上と多目的な運営の確保③周辺地区の防災機能や交通安全性の向上などについては、相当な効果・影響があると認められる。

なお、本件土地・建物が、別紙3（「大森中地区 地区公共施設整備図面」）のとおり総合体育館の北東部に隣接する一角に位置する5階建てマンションとして平面的にも空間的にも大きな存在であったことは明らかである。

以上のことから、本件「大田区総合体育館関連施設用地」取得につい

ては、その取得目的等に照らし違法若しくは不当な財産の取得ではないと判断した。

(2) 本件土地・建物の購入方法・価格は違法若しくは不当な公金の支出であるか。

ア 本件土地・建物の市場価値について

請求人は、「本件建物は、昭和 54 年 5 月に分譲され約 30 年が経過し、また耐震基準を強化した昭和 57 年以前のものであり、市場性が劣り財産価値が大幅に低下していると思われる。」としている。

本件土地・建物が所在する地域は、幹線道路の背後地にあり、学校、図書館等の公共施設や、各種小売店舗も存在し、利便性もある。

近年においても本件土地・建物は、区分所有権の売買実績もあり、中古マンションとして一定程度の流通性が認められる。

以上から、本件土地・建物についてはその流通性が認められ、市場性が劣り財産価値が大幅に低下しているとは言えないと判断した。

イ 本件土地・建物の購入方法について

請求人は、「土地は更地で購入するのが原則であり、建物付きで購入する場合には、その建物を区有財産として活用する場合を除いて、解体費用を購入価格から控除して購入するのが常である。」と主張している。

区は、「これまで土地の購入に当たっては、建物がない状態で購入した事例が多かったことは事実である。」としているが、一方、土地を購入する際、併せて建物を購入することを区の規程等で特段制限されているものではない。

本件土地・建物の購入については、体育館使用の利便性向上や周辺地域まちづくりへの寄与等の明確な購入目的があり、一般の土地・建物の取引として区分所有者と区の契約条件を掲げ交渉した結果、売買契約が成立したものであり正当なものと判断した。

ウ 本件土地・建物の価格について

請求人は、「解体費用を含めた、大田区の買収費用合計は 5 億 5,442 万 6,550 円となり、坪あたり 279 万 7,900 円という、当時の周辺土地取引事例からも高額な土地取得となった。」と主張している。

区が本件建物を解体・撤去したのは、土地を更地として、区道の拡幅、敷地内歩道とするほか、体育館及び隣接する都市計画公園との一体的な利用が図れるようオープンスペースとして整備するためであり、建物の価値も認めて売買契約を行ったことによるものである。

また、価格については、区の購入価格は売買に当たって売主側が希望として述べた要望に沿った価格ではなく、不動産鑑定士による鑑定評価を参考として、各戸の価格を大田区財産価格審議会に諮問し、評定・答

申された価格に基づき、各所有者と合意に至ったものである。

さらに、本件契約締結にあたっては、平成 20 年第三回定例会において「議会の議決に付すべき契約、財産又は公の施設に関する条例」に基づき、上記財産価格審議会の審議を経た価格で議会の議決を得ている。

また、その後の購入の諸手続きも該当する規程に則り、適正に行われている。

解体については、その費用を負担してもその土地を購入すべきと判断したことは、その目的を鑑みると妥当性がある。なお、平成 21 年第一回定例会において予算の議決・承認を得ている。

よって、本件土地・建物の購入方法・価格については違法若しくは不当な公金の支出とは言えないと判断した。

以上のことから、大田区総合体育館関連施設用地購入に対する請求人の措置要求については、主張には理由がないものと判断し、本件請求を棄却する。

添付文書

別紙 1 「大田区職員措置請求人名簿」

別紙 2 「大田区総合体育館及び隣接土地建物に関する時系列一覧表」

別紙 3 「大森中地区 地区公共施設整備図面」

大田区職員措置請求人名簿

| | | | | |
|----|----|--------|----|-----|
| 1 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | A |
| 2 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | B |
| 3 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | C |
| 4 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | D |
| 5 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | E |
| 6 | 住所 | 大田区西蒲田 | 氏名 | F |
| 7 | 住所 | 大田区西糝谷 | 氏名 | G |
| 8 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | H |
| 9 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | I |
| 10 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | J |
| 11 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | K |
| 12 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | L |
| 13 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | M |
| 14 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | N |
| 15 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | O |
| 16 | 住所 | 大田区大森中 | 氏名 | P |
| 17 | 住所 | 大田区大森中 | 氏名 | Q |
| 18 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | R |
| 19 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | S |
| 20 | 住所 | 大田区羽田 | 氏名 | T |
| 21 | 住所 | 大田区羽田 | 氏名 | U |
| 22 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | V |
| 23 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | W |
| 24 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | X |
| 25 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | Y |
| 26 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | Z |
| 27 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (A) |
| 28 | 住所 | 大田区大森中 | 氏名 | (B) |
| 29 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (C) |
| 30 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (D) |
| 31 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (E) |
| 32 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (F) |

| | | | | |
|----|----|--------|----|-----|
| 33 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (G) |
| 34 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (H) |
| 35 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (I) |
| 36 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (J) |
| 37 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (K) |
| 38 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (L) |
| 39 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (M) |
| 40 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (N) |
| 41 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (O) |
| 42 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (P) |
| 43 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (Q) |
| 44 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (R) |
| 45 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (S) |
| 46 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (T) |
| 47 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (U) |
| 48 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (V) |
| 49 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (W) |
| 50 | 住所 | 大田区大森中 | 氏名 | (X) |
| 51 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (Y) |
| 52 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | (Z) |
| 53 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | a |
| 54 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | b |
| 55 | 住所 | 大田区東蒲田 | 氏名 | c |

大田区総合体育館及び隣地土地建物に関する時系列一覧表

| 年 月 日 | 内 容 | 備 考 |
|---|--|-----|
| 平成 17 年度 | 総合体育館建設検討会設置 | |
| 平成 18 年 6 月 13 日 | こども文教委員会に総合体育館建設基本構想を報告 | |
| 平成 18 年 7 月 20 日 | 大田区総合体育館基本計画策定業務委託 | |
| 平成 19 年 3 月末 | 大田区総合体育館基本計画策定 | |
| 平成 19 年 5 月 14 日 | 平成 19 年度大田区一般会計補正予算（第 1 次）（第 56 号議案）総合体育館設計費他議案の送付 | |
| 平成 19 年 5 月 24 日 | 第 56 号議案、総務財政委員会審議 総合体育館設計費他議案は原案のとおり決定 | |
| 平成 19 年 5 月 28 日 | 第 56 号議案、総合体育館設計費他は本会議により賛成多数による原案可決 | |
| 平成 19 年 8 月 2 日 | 区長あて大田区体育館隣接用地の買い取り要望書提出（東武ハイライン梅屋敷マンション管理組合） | |
| 平成 19 年 8 月 22 日 平成 19 年 8 月 28 日 平成 19 年 9 月 25 日 平成 19 年 9 月 28 日 平成 19 年 11 月 30 日 | 東武ハイライン梅屋敷マンション管理組合と買い取りに関する協議 | |
| 平成 19 年 12 月 7 日 | 大田区総合体育館実施設計委託 | |
| 平成 20 年 1 月 16 日 平成 20 年 1 月 22 日 | 東武ハイライン梅屋敷マンション管理組合と買い取りに関する協議 | |
| 平成 20 年 1 月 27 日 | 東武ハイライン梅屋敷マンション管理組合総会にて説明 | |
| 平成 20 年 2 月 21 日 | 「東京都市計画公園変更案の東京都知事同意協議申請について（東蒲田公園）」決定文書 | |
| 平成 20 年 3 月 4 日 | 東京都市計画公園（東蒲田公園）計画変更案の「知事同意（同意書）」 | |
| 平成 20 年 3 月 6 日 | 東武ハイライン梅屋敷マンション管理組合と買い取りに関する協議 | |
| 平成 20 年 3 月 11 日 | 「東京都市計画公園（東蒲田公園）計画変更案の知事同意について（区長報告）」 | |
| 平成 20 年 3 月 27 日 | 体育館周辺地区住民に対し建設計画について、住民説明会 | |
| 平成 20 年 5 月 12 日 | 東武ハイライン梅屋敷マンション管理組合と買い取りに関する協議 | |
| 平成 20 年 5 月 28 日 | 東武ハイライン梅屋敷マンション不動産鑑定評価委託契約 | |
| 平成 20 年 5 月 29 日 | 東武ハイライン梅屋敷マンション管理組合と買い取りに関する協議 | |
| 平成 20 年 6 月 16 日 | 大田区体育館及び大田区第三庁舎取りこわしその他工事契約 | |
| 平成 20 年 6 月 20 日 | 不動産鑑定評価委託完了 | |
| 平成 20 年 7 月 4 日 | 体育館周辺地区「大田区体育館及び大田区第三庁舎取りこわしその他工事」住民説明会 | |
| 平成 20 年 7 月 23 日 | 大田区財産価格審議会に諮問 | |
| 平成 20 年 7 月 28 日 | 「平成 20 年度第 2 回大田区財産価格審議会の評定について」決定 | |
| 平成 20 年 7 月 30 日 | 第 2 回体育館周辺地区「建設計画」住民説明会 | |
| 平成 20 年 8 月 15 日 | 「合意書の取り交わしについて」区長決定 | |
| 平成 20 年 8 月 15 日 | 各所有者全員と個別に「合意書」を締結 | |

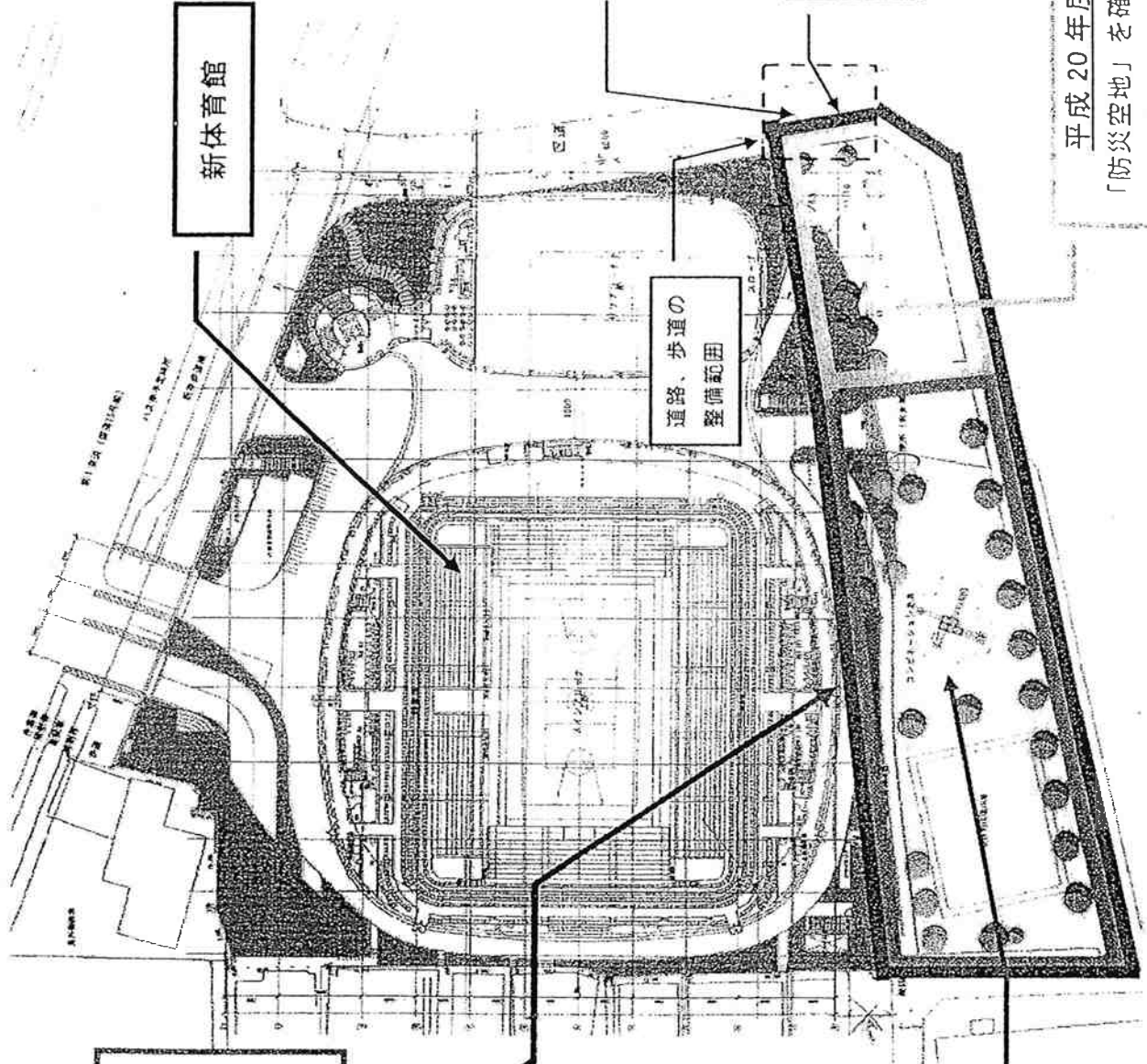
大田区総合体育館及び隣地土地建物に関する時系列一覧表

| | | |
|---|--|--|
| 平成 20 年 9 月 10 日 | 平成 20 年度大田区一般会計補正予算（第 2 次）（第 73 号議案）他議案の送付 | |
| 平成 20 年 9 月 18 日 | 「平成 20 年度大田区一般会計補正予算（第 2 次）」（第 73 号議案）及び「土地及び建物の取得について」（第 89 号議案）の提出 | |
| 平成 20 年 9 月 19 日 | 第 73 号議案及び第 89 号議案、本会議に上程、総務財政委員会に付託 | |
| 平成 20 年 9 月 22 日 平成 20 年 9 月 24 日 | 第 73 号議案、第 89 号議案、総務財政委員会で審議、原案どおり決定 | |
| 平成 20 年 9 月 30 日 | 第 73 号議案、賛成多数による原案可決 第 89 号議案、全会一致による原案可決 | |
| 平成 20 年 10 月 6 日 | 「体育館関連用地等の取得について（依頼）」教育委員会事務局次長から経営管理部長あて発信 | |
| 平成 20 年 10 月 30 日 | 「土地・建物売買契約書の締結について」 区長決定 | |
| 平成 20 年 10 月 30 日 | 各所有者と「土地・建物売買契約書」締結 | |
| 平成 20 年 11 月 12 日 平成 20 年 11 月 13 日 平成 20 年 11 月 17 日 | 土地・建物 所有権移転（登記年月日） | |
| 平成 20 年 11 月 26 日 | 土地・建物売買代金 前払い金支払執行 | |
| 平成 21 年 2 月 13 日 | 平成 21 年度大田区一般会計予算第 1 号議案（マンション取りこわし工事費を含む）他議案の議会送付 | |
| 平成 21 年 3 月 16 日 | 大田区総合体育館実施設計完了 | |
| 平成 21 年 3 月 23 日 | 第 1 号議案（マンション取りこわし工事費を含む）予算特別委員会審議。原案のとおり決定 | |
| 平成 21 年 3 月 25 日 | 第 1 号議案（マンション取りこわし工事費を含む）本会議賛成多数による原案可決 | |
| 平成 21 年 3 月 26 日 | 土地・建物売買代金 後払い金支払執行 | |
| 平成 21 年 4 月 14 日 | 旧東武マンション取りこわし工事起工決定 | |
| 平成 21 年 4 月 17 日 | 旧東武マンション取りこわし工事契約締結 | |
| 平成 21 年 4 月 20 日 ～4 月 22 日 | 旧東武マンション解体工事に伴う近隣関係住民への説明 | |
| 平成 21 年 5 月 14 日 | 旧東武マンション取りこわし工事 前払い金支払 | |
| 平成 21 年 6 月 16 日 | 大田区総合体育館建設工事契約 | |
| 平成 21 年 7 月 15 日 | 旧東武マンション取りこわし工事 完了 | |
| 平成 21 年 7 月 15 日 | 体育館周辺地区「大田区総合体育館建設工事」住民説明会 | |
| 平成 21 年 8 月 | 大田区総合体育館建設工事着工 | |
| 平成 21 年 9 月 11 日 | 旧東武マンション取りこわし工事 完了払い金支払 | |
| 平成 24 年 3 月（予定） | 大田区総合体育館竣工 | |

大森中地区 地区公共施設整備図面

整備内容

1. 防災空地の確保
(取得用地及び東蒲田公園)
2. 地区防災道路の拡幅等整備
3. 防災設備については、設計を踏まえ、計画に位置付ける。



取得用地を提供し、現況約5.5mの地区防災道路を6.0mに拡幅する。

拡幅後の地区防災道路に1した部分に歩行者通路(2m)を用地内に整備する。



平成20年度取得用地「防災空地」を確保するために、「公園及び体育館と連続する防災広場」として整備する。

東蒲田公園「防災空地」を確保するために、取得用地及び体育館と連続するよう整備する。

(資料)

大田区職員措置請求書

1 請求の要旨

請求人らは、公文書開示請求ならびに議会質問などを通じ、大田区総合体育館関連施設用地購入につき不正な支出があることが判ったので、関係職員に対し、違法に支出した公金につき連帯して、大田区に弁済せよとの措置を請求するものである。

(対象とすべき行為)

本件対象となる土地・建物は、大田区東蒲田1丁目17番10に所在する宅地653.92平方メートル、ならびに建物部分1,288.31平方メートルであり、それぞれの大田区の購入価格は土地3億9,867万9千円、建物1億1,584万7,550円であり、平成21年3月26日に最終残金が支払われた。

本件、土地建物は、東武ハイライン梅屋敷と称する、共同住宅、所謂マンションであり、この管理組合より、平成19年8月2日、大田区長あてに「大田区体育館隣接用地の買い取り提案について」なる文書(資料1)が提出された。

この時点では、大田区は本件用地を、体育館用地として想定していなかったことが、関係者からの聴取で明らかになっている。

ところが、なぜか突然買収の意向が強められ、平成20年8月15日には土地建物所有者らと合意書(資料2)を締結、同年9月30日区議会議決をへて、同年10月6日には、教育委員会事務局次長より経営管理部長あてに、用地取得について(依頼)(資料3)が提出された。

さらに、同年10月30日には、本件土地建物購入が庁内において決定(資料4)され、同日、売買契約書(資料5)が締結されたのである。その後、平成20年11月27日には前払い金が、翌年3月26日には後払い金が支払われ、本件購入手続きは終結した。

また、土地建物購入後の平成21年4月17日には、購入し建物を取り壊す工事請負契約(資料6)が、3,990万円で大田区と、カイトイ・伊藤建設工事共同企業体との間で締結された。

(違法または不当であるとする理由、根拠)

- 1) 大田区総合体育館設計においては、本件土地の取得前と取得後では、

建物の設計内容に変更はなく、本件土地取得は、体育館建設にはなんら影響のあるものではないこと。

- 2) 本件建物は、昭和 54 年 5 月に分譲され約 30 年が経過し、また耐震基準を強化した昭和 57 年以前のものであり、市場性が劣り財産価値が大幅に低下していると思われるにも関わらず、「築浅マンションで現有専有面積を購入できる価格」という、マンション住民（マンション管理組合員）の要望に沿った価格で購入していること。
- 3) 大田区では、土地は更地で購入するのが原則であり、建物付きで購入する場合には、その建物を区有財産として活用する場合を除いて、解体費用を購入価格から控除して購入するのが常である。が、本件は、その原則に反して、解体費用も大田区が負担している。
- 4) 上述の結果、解体費用を含めた、大田区の買収費用合計は 5 億 5,442 万 6,550 円となり、坪あたり 279 万 7,900 円という、当時の周辺土地取引事例からも高額な土地取得となった。

(大田区が被った損害の額)

本件建物は利用する目的がないにもかかわらず区は 1 億 1,584 万 7,550 円で購入し、さらに本来、売主が負担すべき解体費用 3,990 万円も区が負担している。この合計 1 億 5,574 万 7,550 円が、本来支払う必要のない違法な支出となる。

(監査対象行為に対し構ずるべき必要な措置)

平成 20 年 10 月 30 日付「土地・建物売買契約書の締結について」(資料 4)により、本件土地建物の購入を、協議決定した大田区長 A、副区長 B、同 C、教育長 D、経営管理部長 E、総務担当部長 F、以上 6 名は連帯して上記の大田区が被った損害を補てんするよう請求する措置を求める。

平成 22 年 3 月 25 日

住所 大田区東蒲田
代表 氏名 A

住所 大田区南馬込
副代表 氏名 B

大田区監査委員 様

事実証明書

- 資料 1 「大田区体育館隣接用地の買い取り提案について」の写し
- 資料 2 「合意書」の写し
- 資料 3 「体育館関連用地等の取得について（依頼）」の写し
- 資料 4 「土地・建物売買契約書の締結について（大田区東蒲田一丁目 17 番 10 ほか 6 筆）（大田区体育館関連施設用地）」の写し
- 資料 5 「土地・建物売買契約書」の写し
- 資料 6 「工事請負契約書」の写し
- 資料 7 「支出命令書」の写し

(注) 大田区職員措置請求書は原文を平成 22 年 4 月 12 日付けで請求人により補正された内容を記載した。また、請求書に添付された事実証明書の資料 1～7 については添付を省略した。