

# 住民監査請求書

2013年7月17日

福岡市監査委員 御中

請求人 別紙請求人目録記載の通り

## 請求の要旨

中央保育園（中央区今泉 1-19-22：社会福祉法人 福岡市保育協会運営）の移転予定地として、福岡市が株式会社福住（中央区天神 2-4-15、以下福住）より購入し、2013年4月19日付けで登記上の所有者となった土地（地番：中央区今泉 1-420 及び中央区今泉 1-424-1 の計 1468.64 m<sup>2</sup>、以下、本土地）の購入金額 8 億 9,900 万円は、路線価や不動産売買相場から考えて不当に高額である。

また、福住は本土地を株式会社徳増興産（北九州市戸畑区新池 1-11-24、以下徳増興産）から 7 億 6,600 万円で購入し 2011 年 9 月 1 日付けに登記しているが、1 年半ほどで福住は 1 億 3,300 万円の転売利益を得ていることになる。本件は疑獄事件であり、福岡市幹部を天下りさせた特定企業へ利益を提供するために、相場より 1 億 3,000 万円ほど高い金額で購入したものであり、税金を不正に使用した背任行為である。このような背任行為による支出は財務会計上、違法かつ不当である。よって、監査委員は市長に対し、必要な措置を講ずるよう勧告されたい。以下、理由および取るべき措置を詳述する。

## 本件支出の違法性、不当性は以下のとおりである。

### ① 福住との不正な取引があった疑獄である

本土地は 2011 年 7 月 26 日の市政運営会議で移転候補地 1 として徳増興産所有の本土地が「早期取得可能」という理由で議題に上がったが、すぐに徳増興産と交渉に入れば、7 億 6,600 万円で購入できたはずだが、徳増興産には事前も事後も連絡をせず、徳増興産と福住の土地売買が終わった後に福住との交渉に入っている。（市政運営会議で移転が決定された数日後の 2011 年 8 月初旬に徳増興産は福住へ売買手続きをおこなっている。）

徳増興産と交渉もせず他に候補地に比べ「早期取得可能」と判断した根拠も明確ではないが、福住は記者の取材に「事業用の土地として購入した」と言っており、福岡市が主張する「早期取得可能」という論理は破綻している。数日後に売買手続きが始まったことから 2011 年 7 月 26 日の市政運営会議の時点で、福住が土地を転売するために、徳増興産より購入する事が決まっており、市政運営会議の決定を経て、手続きに入ったのは誰が見ても明白である。本内容は、NET-IB ニュースでも記事になっているとおりである。

【中央保育園移転問題 土地選定プロセス、福岡市の主張が破綻】※上記音源はデータ・マックス社所持

[http://www.data-max.co.jp/2013/07/11/post\\_16454\\_dm1718\\_3.html](http://www.data-max.co.jp/2013/07/11/post_16454_dm1718_3.html)

また本土地以外の候補地とは一切交渉もおこなっていない点からも福住ありき、本土地ありきの土地選定であったことは明白である。

### ② 購入金額を土地相場より高い金額につり上げるために、不動産鑑定において大名の土地を基準とした

株式会社九銀不動産鑑定所（中央区赤坂 1-16-13-5F、以下、不動産鑑定士）の調査結果において平成 24 年 6 月 1 日時点の不動産価格を依頼した結果、鑑定評価書によると 9 億 762 万円（618,000 円/m<sup>2</sup>）という本土地の相場や路線価からは考えられないほど高い鑑定金額となっている。この理由は今泉地区で算出するのは困難という理由のもと、今泉よりも地価の高い大名地区をもとに算出をしているためであると見受けられる。一階で店舗運営をしているテナントは今泉には数多くあり、今泉を基準に計算していないのは「今泉地区の 1F の賃貸事例は僅か 1 事例で、規範性に欠けるため」という記述内容は事実と異なる。また鑑定評価書には、地価に影響を与える周辺環境の風俗営業法で規制されている建物なども考慮されておらず、近隣のラブホテルや、不動産鑑定時には着工済みであった隣接するパチンコ店についての記述も一切ない。

9 億 762 万円（618,000 円/m<sup>2</sup>）という金額は本土地から数百 m も離れた地区で、かつ福岡市内でも最も高い

大名を基準に鑑定した結果であり、明らかに、本土地の評価額を不当に上げ、7億6,600万円という土地相場よりも高い金額で福住より購入するために捏造した鑑定書である。

### ③ 福住へ土地を売ってほしいという要望を出した後に不動産鑑定をおこなっている不正な手続き

2013年7月4日に市から説明会時に配布された資料（別紙1）には、平成23年11月に「協会から移転での事業実施をおこなう旨の回答を受け、移転候補地の地権者と土地売買の協議を開始」という経緯が書いている。平成23年11月が最初に福住にコンタクトをとった時期だとしており、「土地の売却について（ご依頼）」（保育第416号）という文書を土地の値段や相場も調べずに福住に送っている。（同別紙1）には平成24年4月に土地売買について合意とあるが、金額を決めずに相場も調べずに合意などありえるわけがない。合意後の平成24年6月に初めて不動産鑑定をおこなっているが、先に売買決定をして、それから金額を決めるための不動産鑑定をおこなうなど、不当に価格をつり上げるための手順であり、土地取引でおこなう手順ではない。相場を調べずどうやって売買交渉をするというのだろうか。このような手続きは価格を故意に操作するための可能性があるのではないか。※福岡市が公表している土地の取得手順でも先に不動産評価をすると定められている。

### ④ 保育園建設という用地に適していない土地購入

本土地の前面道路は、天神への唯一の抜け道となっており車の交通量が多く、自転車と車や歩行者の接触事故が絶えない道路である。園児を連れて保護者がベビーカーを押して歩く幅もない。道幅が狭いためにガードレールも設置できないために、常に命がけで登園をしなければならない。もともと、この前面道路は福岡市建築基準法施行条例第27条の規定になる道路である以上、周辺環境の問題以前にそもそも、道路の安全性に問題があるということは明白であった。

また、周辺を建物が囲んでいるために、避難経路も正門一つしかなく、他の政令指定都市の230名以上の保育園のように多方向への避難ができず、火災・地震・不審者などの災害時に逃げ道はない。

日照時間も少なく、園庭があっても殆どの時間で太陽のあたらない園庭、パチンコ店の排気ダクトによる園児への健康被害、さらには風俗営業法にて保育園の50m以内での営業が禁止されているパチンコ店と隣り合わせであり、200m以内での営業が禁止されているラブホテルが7件、性風俗受付所が1件あり、風俗営業法の趣旨からみても児童憲章の趣旨から考えても、保育園を建設すべき土地ではないことは明らかである。

正門の反対側にあたる東側の道路に関しても朝はパチンコ店への入店で並ぶ人たちが多く、夜になると酔っ払いやガラの悪い若者がたむろしており、その中を保育士や園児、若い保護者が毎日登園・降園すればトラブルに巻き込まれることは誰が考えても明白である。

このような厚生労働省が定める保育所保育指針に反している周辺環境を無視し、総合的に判断しても保育園に適する要素がまったくない危険な本土地を保育園用地として購入した支出は明らかに不当である。保育士も保護者も反対をし、福岡市民も反対をし、社会問題にまでなっているのは当然である。

## 結論

以上の点から見て本土地を購入し、これに関する支出を継続することは地方自治法が138条の2で普通公共団体の執行機関に対してその事務を誠実に管理・執行すべき義務を課していること、同法2条14項が事務処理にあたって最小の経費で最大の効果を挙げるべきことを求め、地方財政法4条1項が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小の限度をこえてこれを支出してはならない、と定めていることに鑑みれば、支出権限者である市長において本土地への支出は違法/不当な財務上の支出であるから、市長はこれらの支出を停止する措置をとる義務がある。

## 求める措置

監査委員は市長に対し、次の措置を講ずるよう、勧告することを求める。

**本土地への保育園建設を中止し、本土地への移転に関する各支出を停止せよ。**

以上の通り、地方自治法242条1項に基づき、事実証明書を付して監査委員に対し、本請求をする次第である。

# 事実証明書

## 証拠 1 番

「土地売買に関する契約書」 8 億 9900 万円での売買契約済み証拠

## 証拠 2 番

NET-IB ニュース「中央保育園移転問題 土地選定プロセス、福岡市の主張が破綻」

## 証拠 3 番

他の候補地との交渉を行っていないという公開質問状への回答内容

## 証拠 4 番

不動産価格を 9 億 762 万円 (618,000 円/m<sup>2</sup>) と評価した「鑑定評価書」

## 証拠 5 番

2013 年 7 月 4 日の保護者向け説明会での配付資料 (別紙 1) 「移転の経緯について」

## 証拠 6 番

福岡市より福住に送った「土地の売却について (ご依頼)」文書

## 証拠 7 番

福岡市が公表している「公共用地の取得の手順」

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/29202/1/youti.pdf>

## 証拠 8 番

厚生労働省「保育所保育指針解説書」 趣旨・保育の目的

## 証拠 9 番

賛同者「本住民監査請求に賛同する保護者、保育士の名簿」 100 名分

上記の事実をもって、地方自治法第 242 条一項に定める事実証明とする。

## 添付資料

事実証明書の写し