

請願第 8 号

長崎市乳児院跡地の売却における  
市民への情報公開に関する請願書

平成29年 12月 1日

長崎市議会議長

野 口 達 也 様

請 願 人

住所 長崎市平和町 3番15号

団体名 社会福祉法人長崎ボランティア協会

代表者職氏名 理事長 吉富 博久

連絡先 〇



紹介議員

長崎市議会議員

氏名 橋本 剛



同

氏名 奥村 修計



同

氏名

印

同

氏名

印

同

氏名

印

乳児院跡地の売却に関する請願人署名簿

氏名	住所	印

## 長崎市乳児院跡地の売却における市民への情報公開に関する請願

### 《請願の趣旨》

平成 18 年 3 月、長崎市議会の厚生委員会で長崎市乳児院跡地の入札に関する経過報告と審議がなされている。請願人はその審議資料を見て愕然とした。故に、平成 29 年 9 月 6 日に乳児院跡地の売却の再審査を求め、請願書を議会に提出した。一般競争入札ではあるものの、不動産鑑定士の評価額が、著しく低額なっていることに、疑問を抱いたからである。

平成 29 年 9 月の教育厚生委員会の審議での福祉部の見解は下記の通りである。

- 1、「高齢者向け賃貸住宅 20 戸以上と体を動かすことにより高齢者の健康推進に資する施設という土地利用条件を付して『一般競争入札』を行なっている。
- 2、市有地売却のために不動産鑑定士に評価を依頼した結果、土地上に建築する建物が高齢者向け住宅等と限定した場合は、何も条件を付さない場合と比較して相対的に概算評価見込み額が低くなっている。
- 3、入札する際には、高齢者住宅に用途を指定した不動産鑑定評価をおこない一般競争入札を行った。その結果として予定価格を超える 185,000,000 円で落札されている。
- 4、なお、「用途を指定しない場合の概算評価見込み額」は 132,000,000 円であり、落札額はこの価格と比較しても、約 1,4 倍高いものであった。
- 5、この様に土地の売却は一般競争入札で通常に行なっており、何らの瑕疵もない。との見解を委員会で説明し、資料を提出している。

請願人の疑問は下記の通りである。

- 1、この高齢者賃貸住宅は高齢者の貸しアパートであり福祉事業とは、ほど遠いものである。高齢者の健康推進施設は約 20 坪で、売却地は 460 坪である。そのなかには用途を指定しない土地もある。一般競争入札は最高値の者が落札する仕組みとなっており、是非に欲しい人は鑑定評価額の 2 倍、3 倍で落札する。入札前に「何割か減額する」としての一般競争入札は信じられない。
- 2、これが行政財産の売却であれば理解もする。しかし、普通財産の減額売却においても「市民の受益になる」、「その土地に建物がある」、「何らかの問題がある土地である。」等の正当な理由であるのなら理解ができる。だが、一般財源から土地整備費が 20,000,000 円、国・県への返還金が 24,047,000 円で、一般会計からの支出がなされており、このケースで、市が旧乳児院を解体して、一般競争入札で更地の市有地を減額して売却するなど考えられない。
- 3、本当に正当な情報に基づいた不動産鑑定であったのか疑問である。利用条件が付されているとはいえ、当時の鑑定評価額から 7 割も減額して、市が予定価格を設定しているのは著しく過大ではないだろうか。この当時、付近の土

地の売買価格は坪 60 万円～70 万円での取引であったと記憶している。福祉部が示した鑑定価格 94,200,000 円は坪単価の 204,400 円ではなく、平米単価の 204,000 円ではなかったのかと思われる。更に平成 17 年の不動産鑑定土地評価額は坪 68 万円の 312,000,000 円であったと請願人は想定している。

4、請願人は、市が鑑定評価額 312,000,000 円の 3 割の 93,600,000 円で見積もり、さじ加減で、予定価格を 94,200,000 円に設定したと考えている。

5、市として何らの瑕疵もなければ見解書に関連した資料は直ぐに出せる。

森友学園の土地問題のように、公文書等を紛失したとは言えないだろう。

又、平成 17 年 3 月の委員会で高齢者賃貸住宅の建設地外の残余地は「無指定である。」としてあるが、その土地を減額して売却したことも不当である。

よって、下記のことを情報公開するよう、所管に求めて貰いたいと思っている。

- ① 市有財産の見込み額を見積もった方の氏名・役職の公開。
- ② 高齢者賃貸住宅の用途指定をした方の氏名・役職の公開
- ③ 用途指定した市有地の、不動産鑑定を行った方の氏名・役職の公開。
- ④ 用途を指定しない場合の概算評価見込み額を算出した方の氏名・役職の公開。
- ⑤ 通常的一般競争入札としているが「通常」と言った方の氏名・役職の公開
- ⑥ 土地の指定区分、及び残余地を無指定とした方の氏名・役職の公開。

平成 9 年の乳児院廃止後は、国・県に返還金を生じさせないために、長崎市は補助期限までは書庫として利用するとしていた。

市立乳児院の敷地面積は約 550 坪あり、昭和 26 年に、4 面を道路に囲まれた有意な市有地に建てられていた。平成 7 年に、当時の財政部長と福祉部長との政策判断により返還金が生じない旧医師住宅を解体し、敷地を分筆して公の施設を建設した。これが、現在の渚地区老人デイサービスセンター（以下、「デイ」と云う）と渚地区ふれあいセンター（以下、「ふれあい」と云う）である。

この老人施設計画が遂行できたのは、当時の福祉部長が厚生省の『老人デイサービスセンター条例を制定し、新規事業の供用開始を前提に建設申請書を提出すれば、国庫による建設費等を補助する。』との情報をいち早くキャッチし、速、政策判断をしたからである。早々に、教育委員会所管のふれあい事業を福祉部所管に移行、「デイ」と「ふれあい」を合築することを緊急に政策判断して新規事業の申請書を厚生省へ提出し、「デイ」の事業認可を取り付けた。

しかし、中学校校区に 1 ヶ所との市の制約があったため、建設地を巡り稲佐校区と城山校区での調整が難航したが、平成 8 年 4 月 1 日には、渚中学校区すべての自治会長の協力により、長崎市としては初めての合築による「デイ」と「ふれあい」の公の施設が誕生した。そして、乳児院の駐車場を「ふれあい」の駐車場として利用することの配慮もしてもらった。

その後に私立乳児院が廃止された。当初より、この施設は書庫として補助期限

が終了するまでの使用とするが、解体後は「ふれあい」の駐車場に見合うだけ駐車スペースは確保すると、当時の財政部長や福祉部長等が政策判断で示してくれていた。この乳児院は市道を一本はさみ都市公園がある。ここでは「幼児と母親」「子ども同士」が集い遊具で楽しく遊んでいる。また、地区自治会は「運動会」「納涼夏祭大会」「全世代型スポーツ大会」「バーベキュー大会」等を催し、自治会員に心の豊かさをもたらしていた。それに、地域住民の多くが春は花見で心を癒し、ゲートボール場も整備された高齢者の憩いの場ともなっている。保育園の園児が運動会もできる富士見公園としてのその機能も有している。

しかし、平成17年、この乳児院の跡地は多くの市民が利用する「ふれあい」の駐車場拡張の約束ごとには目もくれず、民間事業者に460坪を売却している。請願人は平成9年の乳児院廃止の時も、平成17年の市有地売却の時も地区住民であり、富士見町には借地ではあるが事務所を建て活動をしていた。自治会の役員は約35年させてもらい、この地域の事は熟知をしているつもりであった。乳児院廃止後の平成10年には、城山小学校区連合自治会（以下、連合自治会と云う）の総意の基に（仮称）長崎市福祉保健センター建設の要望書を提出している。その時に市長・助役と連合自治会長等との間で「乳児院跡地は公の施設を建設する」との合意が交わされていた。その時には高齢者住宅建設の要望はしていない。もし、どこかの自治会長が要望の1つとして高齢者住宅建設を要望したとしても、それは、その自治会長個人の要望であり、連合自治会の総意ではない。ましてや、これを盾に取り、高齢者賃貸住宅により収益を得る民間事業者に市有地を一般競争入札で減額して売却したことは、不当売却であり、見逃してはならない言語道断な市民への背任行為である。行政財産での売却ならともかく、鑑定価格を減額して、一般競争入札で市有地を売却するなど有り得ない。平成17年3月市議会に旧乳児院（書庫）の解体予算が上程され、3月15日には委員会で「建物解体予定日」「売却スケジュールや売却方法」「12月入札予定であること。」が審議されている。又、「乳児院廃止後は跡地利利用を検討してきたこと。」「平成16年12月に用途指定で、民間への売却を政策判断で決定したこと。」等が報告され、議会が承認し、平成18年12月20日には一般競争入札によって、民間事業者に売却されている。「国の補助金に係る予算執行の適正化に関する法律」に抵触した国・県への返還金が24,047,000円と乳児院の解体費20,000,000円を合計すれば、市民の懐から44,047,000円が不当に支出されている。更には、市が乳児院建設に支出した76,500,000円の市債と38,186,000円の一般財源からの歳出の合計は114,690,000円となり、その一部も市民の損害金で、乳児院解体による市民の負担額は更に増加している。

平成17年は地域交流型の老人デイサービス条例を改正し、委託事業を廃止している。片や、不動産経営としての高齢者賃貸住宅の建設を条件に、市有地

を鑑定価格より減額し、民間事業者に売却している。これらの事は、当時の福祉部長等が旧乳児院跡地の売却を巧みに仕込み、落札事業者と結託した悪質な事案であると思われる。

しかも、市議会においては議員を欺き、子供たちや市民から、大切な福祉施設を奪った、市有地の不当な売却でもある。乳児院の廃止で、近所の子ども達が園庭に侵入し、怪我をしたことも度々あった。屋内では、中学生等が危険な事件をおこし警察へ通報したこともあった。近隣住民や自治会が事故と火災を心配し解体を訴えたが、補助期間の終了日までには解体することができないとして、頑として住民の声は聞かなかった。だが、「補助期限」を理由に9年間も放置してきた旧乳児院（書庫）を福祉部が市民の税金で解体し、国・県の返還金を支払い、急に、乳児院跡地を売却している。平成18年に請願人は乳児院跡地を落札した事業者から『乳児院跡地に高齢者賃貸住宅を建設したいので、市に払い下げの話をしてもらえないか。』と依頼をされた。その時の事業者の計画と市の計画図は酷似している。それに、近隣の保育園からも『あの土地に保育園を移設したいので売却してもらえないか、市に尋ねてもらいたい。』との相談も受けた。しかし、「発達障害児等の保健推進事業」や「子育て世代が楽しくリピートできる子育て支援センター事業」を柱とした長崎市福祉保健センターの設置を予定しているとして、土地の取得を諦めてもらっていた。だが、乳児院跡地の落札事業者が請願人に売却を依頼した事業者だったのには愕然とした。本年9月議会の福祉部の見解では『不動産鑑定評価を行い、評価額94,200,000円に基づき予定価格を設定し、一般競争入札の結果185,000,000円で落札された。尚、用途を指定しないときの概算評価見込み額は132,000,000円（坪単価・約29万円）であり、落札額はこの価格と比較しても、約1.4倍高いものであった。土地の売り払いについては不動産鑑定士の鑑定評価を経て通常の入札であった。』と報告している。しかし、平成28年の近隣土地の公示地価格は坪単価が460,000円で、売却した面積が460坪で211,600,000円となる。平成17年12月20日の市有地の売却日は約12年前であり、当時の坪単価を約200,000円と鑑定評価しているが、それはあり得ない。よって、この旧乳児院跡地は不当に売却されていると思っている。請願人は、市有地の売却は「透明性と情報公開」「公平性と持続性」とが担保され、いかに、市民生活の質の向上を図ることができるのかが、市民の財産を売却する時の基本原則であると考えている。

#### 《請願項目》

- 1、『旧長崎市立乳児院の解体』、『跡地の売却における経緯と結果』についての情報公開、並びに、第3者や専門家による『長崎市乳児院跡地の売却に係る審議会の設置』を、市議会の総意として市長に要請すること。

