

旧長崎市立乳児院についての請願書の説明

この高齢者向け賃貸住宅は高齢者の貸しアパートであり老人福祉事業ではない。一人用室内は6, 6畳・トイレ付の一間で、家賃65,000円、管理費30,240円の計95,240円と高額である。別途の徴収金では、光熱水費、食事費が朝食216円、昼食432円、夕食432円で1日計1,080円。おむつ、通院送迎費、等々の必要費はすべてが有料である。「色々と合算すれば、多いときには19万円を超える出費となっていた。」と、母親が入居していたご家族の方が領収書を見ながら語ってくれた。又、「場所が良いので、今でも30人の待機者がいる」との事業者の話も聞かせてくれた。

請願人が一連の乳児院跡地の調査や確認に不動産会社へ出向き、そこの社長と会った時にも、あそこの高齢者賃貸住宅に夫婦2人で入居する場合は、少なくとも月額28万円は掛かると言われたと云い、「私たちはとてもじゃないが、高額で手が届かないなと夫婦で笑った。」と話しをされた。更に、そこの理事長に「旧乳児院の土地はお幾らでしたか。」と聞いたら、「あれは4億円位だったかな。」と応えられたと、思うと過去を思い出しながら話してくれた。

市の鑑定価格の坪単価204,782円は、1㎡単価の204,782円の間違いであり、本来の鑑定評価の坪単価は3, 3倍の675,780円ではなかったかと考える。であれば鑑定評価額は310,857,076円と想定される。そして、この価格から125,857,076円を値引きし185,000,000円で不当に売却したと考えられる。森友学園の国有地は国民へ返還されたが、会計検査院は公文書にも疑問を投げかけ、この問題も現在進行中となっている。

◎事実関係として不当・不正行為であると思われる事。

- ① 旧乳児院を解体・整地し、国、県に返還金を抛出して安価で売却したこと。
- ② 随意契約ならともかく、一般競争入札での減額入札はあり得ないこと。
- ③ 市が提出した鑑定価格94,200,000円は路線価の半値以下であること。
- ④ 市の概算評価見込み額132,000,000円は路線価の214,360,000円より82,360,000円も安価となっていること。
- ⑤ 有余地（目的外使用可）の減額売却は、元々がやってはならないこと。
- ⑥ この高齢者向け賃貸住宅は民間の営利事業であること。 等々のこと。

◎要望事項

- 1、事実関係を市民に明らかにするための『長崎市乳児院跡地売却審査会』の設置を市長に要請すること。
- 2、不正が明らかとなれば、落札事業者に対し、建物敷地以外の土地を返還させ、市民が利用可能な土地については、当初の約束通りに渚地区ふれあいセンターの駐車場として地区住民に利用させ、市民が有効に使える駐車場としての機能を充実させるよう市長に要請すること。

長崎市立乳児院跡地付近での地価公示価格（路線価）並びに
不動産鑑定士による鑑定価格、及び請願人の算定標示想定表

平成17年、乳児院跡地の長崎市による不動産鑑定価格（土地面積460坪）

	鑑定・坪単価	鑑定価格	事業者・落札額	落札額・坪単価
平成17年	204,782円	94,200,000円	185,000,000円	約402,000円

平成17年、乳児院跡地付近（富士見町）の地価公示価格・路線価（土地460坪）

	公示坪単価	公示地価格(路線価)	落札額(事業者)	落札額との差額
平成17年	466,100円	214,360,000円	185,000,000円	△29,366,000円
平成19年	436,300円	200,698,000円	185,000,000円	△15,698,000円

（インターネット検索での地価公示価格・路線価をチェックした価格）

●平成17年、乳児院跡地（富士見町）の土地取引価格（土地面積460坪）

	売却坪単価	取引価格	落札額(事業者)	落札額との差額
平成17年	680,000円	⊕312,800,000円	185,000,000円	△127,800,000円
平成19年	640,000円	取294,409,200円	185,000,000円	△109,409,200円

（インターネット検索での地価公示価格・路線価をチェックした価格）

平成17年、乳児院付近の土地売却価格の標示想定算定表（土地面積460坪）

	坪単価想定	鑑定地価格想定	事業者落札額	落札額との差額分
平成17年	460,000円	211,600,000円	185,000,000円	△26,600,000円
	600,000円	276,000,000円	185,000,000円	△91,000,000円
	650,000円	299,000,000円	185,000,000円	△114,000,000円
	680,000円	312,800,000円	185,000,000円	△127,800,000円
	700,000円	322,000,000円	185,000,000円	△137,000,000円

（土地鑑定価格を想定した価格）

平成28年、乳児院跡地付近の地価公示価格・路線価（土地面積460坪）

	公示坪単価	公示地価格	事業者落札額	落札額との差額分
平成28年	460,000円	211,600,000円	185,000,000円	△26,600,000円

（インターネット検索での地価公示価格・路線価をチェックした価格）

平成9年、市立乳児院廃止時の付近の地価公示価格・路線価（土地面積460坪）

	公示坪単価	公示地価格	事業者落札額	落札額との差額
平成9年	806,600円	371,036,000円	185,000,000円	△186,036,000円
	900,000円	414,000,000円	185,000,000円	△229,000,000円

（インターネット検索での公示地価格・路線価をチェックした価格）

宅生活援助員派遣事業等の長期継続契約の更新時期を考慮し、募集要項において期間を平成25年4月1日から平成29年11月30日の4年8か月と設定して公募を行ったもの。

公募の時点で提示した期間であり、特定の法人を特別扱いするものではない。

請願項目9 長崎市乳児院跡地の売却の決定の経過には影あると感じています。民間への売却で、国と県に返還金を生じさせると云うのにも疑惑が生じます。それも一般競争入札において、高齢者の賃貸住宅とは云え、収益事業に土地の評価価格から何割も減額するなんて有り得ないと思います。国と県へ返還金が生じない方策ならあります。

今後の長崎市政においては、市有財産の譲渡と賃借の方策を公益性・公共性がある事業かどうかを的確に判断し、より、適正にさせるべきです。

市長に対し、市民も適正と確認できる市有財産の利用及び譲渡と賃借を一定の理論のもとに確立し、市民に不公平感が漂わないように執り行うよう要望書を提出すること。

●経緯

乳児院の廃止から現在までの経緯は次のとおりである。乳児院は平成9年3月に公の施設としての用途を廃止し、その後は、保存文書の書庫として利用がなされていたが、福祉的な利用を図ってほしいとの地元の要望等を踏まえ、平成16年12月に乳児院跡地の一部を、高齢者の生活を支援する施設の建設を条件として売却する政策決定を行い、平成17年3月議会に売却に伴う旧乳児院建物解体費及び国・県支出金返還金の予算を提出し、議決を受けた。その後、平成17年12月20日に土地利用条件として①高齢者向け賃貸住宅（有料老人ホームを含む）20戸以上、②体を動かすことにより、高齢者の健康増進に資する施設（最低面積 約60㎡）、③前記①、②を含んだ施設を建設・運営する用途に10年間指定する等の条件を付して一般競争入札が行われ、3者が応札し、1億8500万円で社会福祉法人が落札した。

<要旨>

民間への売却で国県への返還金が生じていることに対する疑惑、及び、一般競争入札において土地の評価価格から何割も減額する売却が行われていることは有り得ない。

○「解体して跡地の売却」それも「(国・県への)返還金を拠出し、解体費も市が出す。」とは考えられない。

<見解>

平成9年3月に乳児院を廃止した後の跡地の活用については、全庁的な見地から関係課長会議等を開催し、利用可能な施設の重要性及び緊急性、住民ニーズの状況、建物改造などの有無等を勘察し、種々検討を進めてきた。そうした中、地元からは、平成13年7月の市長を囲む会において城山校区連合自治会から独居老人専用アパートを併設した高齢者を対象

とした都市型複合サービスセンターの要望が提出された。こうした状況を踏まえ、平成 16 年 11 月 29 日開催の政策協議会において、乳児院跡地の一部を福祉的な利用という要望が地元よりなされていることから、用途指定をした上で売却し、指定の内容としては、高齢者向け賃貸住宅及び介護予防機能を含む施設とする方針を協議し、12 月に政策決定を行った。

また、平成 16 年 12 月議会の厚生委員会所管事項調査において、活用方法を高齢者向け賃貸住宅及び介護予防機能を含む施設の建設を条件とした用途指定による売却を行うこと、売却方法については、用途を指定したうえで公募型一般競争入札で行うこと、老朽化した既存建物を残したままだと、土地評価額が建物解体費用程度、下がってしまうことから、既存建物については、市の負担により解体することなどを説明した。そして、平成 17 年 3 月議会に平成 17 年度一般会計予算として国・県支出金返還金 2,404 万 7,000 円、旧乳児院解体費 2,000 万円を計上し、議決を受けている。

このように、地元からの要望や社会経済情勢等を踏まえ、政策決定を行うとともに、議会に対しても平成 16 年 12 月議会の所管事項調査で活用方法の説明を行い、平成 17 年 3 月議会において予算の議決をいただいております、何ら問題はない。

○一般競争入札において、「何割か減額の措置がとれる入札」とはどのような入札なのか。収益事業に土地の評価価格から何割も減額するなんて有り得ない。

<見解>

乳児院の跡地売却については、①高齢者向け賃貸住宅 20 戸以上、②体を動かすことにより高齢者の健康増進に資する施設（最低面積 約 60 m²）という土地利用条件を付しての一般競争入札を行っている。売却のため不動産鑑定士に評価を依頼した結果、土地の上に建築する建物が高齢者向け住宅等としての用途に限定した場合は、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額が低くなっている。

入札においては、高齢者住宅に用途を指定した不動産鑑定評価を行い、鑑定評価額 9,420 万円に基づき予定価格を設定し、一般競争入札を行った結果、予定価格を超える 1 億 8,500 万円で落札されたものである。

なお、用途を指定しない場合の概算評価見込額は、1 億 3,200 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。

このように土地の売払いについては、不動産鑑定士の鑑定評価を経て通常の一般競争入札を行ったものであり、何ら瑕疵はない。

2款1項23目	国・県支出金返還金	[24,047千円]
3款1項1目	旧乳児院解体費	[20,000千円]

1 目的

乳児院跡地（富士見町）について、高齢者向け賃貸住宅及び介護予防機能を含む施設整備を条件として一般公募による売却を行うため、既存建物の解体等を行う。

また、既存建物の解体を行うにあたり、社会福祉施設の財産処分に伴う補助金（国費・県費）を返還する。

2 事業費

内 容		金 額	備 考
国・県支出金返還金		24,047千円	①
内	国庫支出金返還金	16,031千円	
訳	県費支出金返還金	8,016千円	
旧乳児院解体費 (建物解体工事、建物内廃棄物処理、保存文書の運搬)		20,000千円	②
合 計		44,047千円	③ (①+②)

3 売却のスケジュール（案）

- 平成17年4月～ 地積測量、不動産鑑定
- 平成17年7月～ 既存建物の解体
- 平成17年8月～ 入札公告、土地利用計画の確認
- 平成17年12月～ 入札執行

4 乳児院跡地の活用について

高齢者向け賃貸住宅（20戸以上）及び介護予防機能（高齢者向けのトレーニング施設等）を含む施設を建設することを条件として売却を行う。

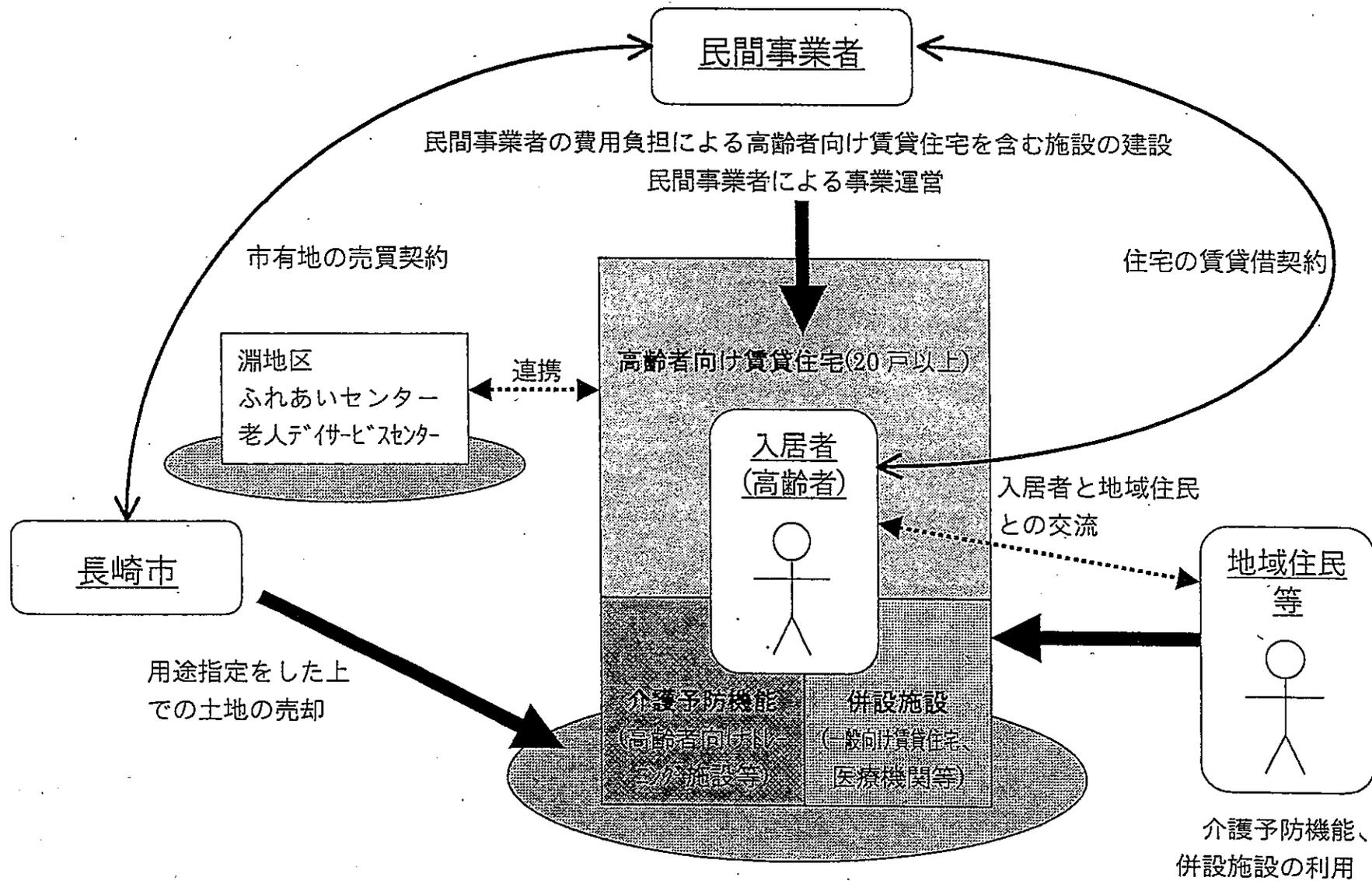
両機能に割り当てた後に容積に余裕が生じた場合には、他の用途（一般向け賃貸住宅、医療機関等）に活用することも可能とする。

乳児院跡地及び国・県支出金返還金の概要について

乳児院跡地の概要	
1)位 置	富士見町6-22
2)敷地面積	1,815.16㎡の一部(隣接するふれあいセンターの駐車場として利用する面積を除く)
3)既存建物	鉄筋コンクリート造2階建 延床面積890.40㎡
4)用途地域等	第1種住居地域(建ぺい率70%、容積率200%)
5)経 過	<p>昭和26年10月 市立乳児院の設置</p> <p>昭和53年 3月 市立乳児院の全面改築</p> <p>平成 9年 3月 市立乳児院の廃止</p> <p>平成9～16年度 保存文書の書庫として活用 跡地利用に関する庁内での検討</p> <p>平成16年12月 跡地利用方針の決定(用途指定による売却) 地元(城山南部自治会ほか)への説明</p>

国・県支出金返還金の概要				
1)旧乳児院の施設整備費				(単位:円)
総事業費	国庫支出金	県費支出金	市債	一般財源
155,050,000	26,909,000	13,454,700	76,500,000	38,186,300
2)返還金の算定				
$\text{国庫支出金(県費支出金)} \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数(平成9年3月時点)}}{\text{耐用年数}}$				
$26,909,000 \text{円}(13,454,700 \text{円}) \times \frac{47-19}{47}$				
$=16,030,893 \text{円}(8,015,565 \text{円}) \quad \text{合計} 24,046,458 \text{円}$				
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">↑</div> <div style="text-align: center;">↑</div> </div>				
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> 国庫支出金返還金(県費支出金返還金) </div>				

乳児院跡地の売却に関するイメージ



乳児院跡地周辺の施設

縮尺:1/5,000



- 公共施設
- 病院、診療所
- 銀行
- スーパー、市場等
- コンビニエンスストア

富士見公園

淵地区

既存建物

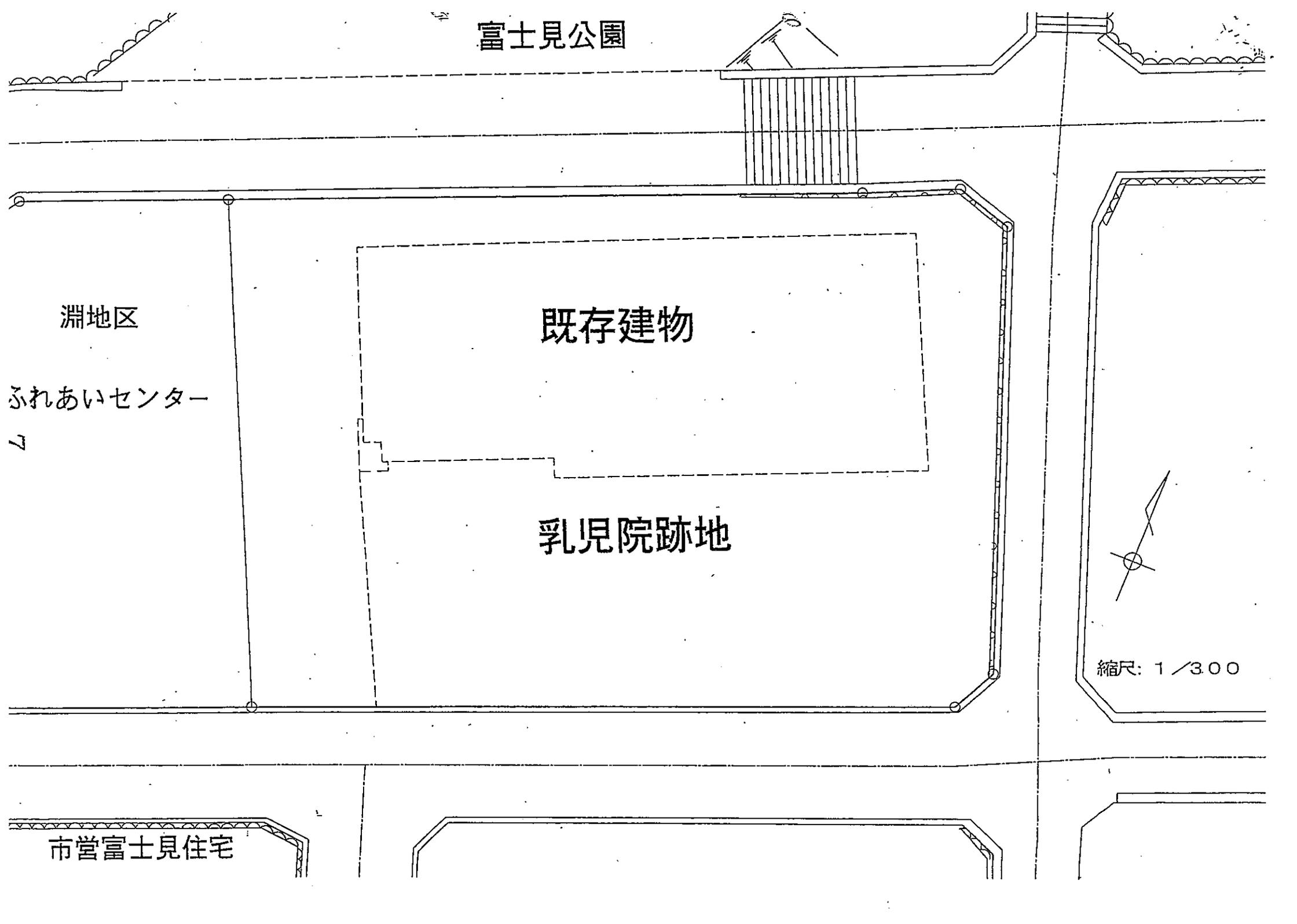
乳児院跡地

ふれあいセンター

7

縮尺: 1/300

市営富士見住宅



長崎市

2005.03.15 : 長崎市:平成17年厚生委員会 本文

古賀福祉部長 それでは第2款総務費第1項総務管理費のうち、福祉部所管分についてご説明をいたします。予算説明書は、116ページ及び117ページでございます。あわせて、福祉部提出の委員会資料をご参照いただきたいと思います。

予算説明書の117ページ、説明欄の2. 国・県支出金返還金2,404万7,000円でございますが、これは乳児院跡地を条件つきで売却するに当たりまして、旧乳児院の建物を解体する必要がございますが、旧乳児院につきましては施設建設時に国、県からの補助を受けているため、その一部について返還しようとするものでございます。詳細につきましては、関連いたします予算説明書の135ページ、説明欄の12. 旧乳児院解体費とあわせて、担当課長からご説明させていただきます。

よろしく願いいたします。

前川福祉総務課長 それでは、予算説明書117ページの説明欄の2. 国・県支出金返還金及び予算説明書135ページの説明欄12. 旧乳児院解体費をご説明をさせていただきます。福祉部提出の委員会資料3ページをご参照いただきたいと思います。

平成9年3月に用途を廃止した市立乳児院跡地につきましては、その有効活用を図るため種々検討を進めてまいりましたが、民間活力を活用するとともに、福祉的な利用を図ってほしいとの地元の要望等を踏まえ、高齢者向け賃貸住宅と高齢者向けのトレーニング設備等、介護予防に資する機能を備えた施設の建設を条件とする用途指定を行った上で、民間に売却することといたしました。この売却に先立ち、既存の旧乳児院の建物を除却する必要があるため、既存建物の解体のための予算をお願いするとともに、旧乳児院は国及び県の補助を受けて施設整備を行っておりますので、社会福祉施設の財産処分に伴う補助金の返還についても予算を計上しているところでございます。

2に事業費をお示ししておりますが、返還金につきましては国庫支出金返還金1,603万1,000円、県費支出金返還金801万6,000円の合計2,404万7,000円。また、旧乳児院の解体工事、建物内の廃棄物処理及び保存文書の運搬に関する経費として2,000万円の合わせて4,404万7,000円を今回計上しております。売却のスケジュールについてでございますが、4月より地積測量、不動産鑑定等を開始するとともに、7月以降既存建物を解体する予定としており、順調に進みますと8月ごろに入札公告を行う予定でございます。

なお、今回の売却の方法につきましては、用途指定の条件を満たすことを前提とした公募型一般競争入札とし、入札金額が最も高い事業者に売却することといたしております。このため、各事業者の方々には事前に土地の利用計画を提出していただき、土地利用計画を確認の上で、条件を満たした事業者を対象として、12月ごろに入札を執行する予定でございます。

次に、4ページをご参照いただきたいと思います。ここに乳児院跡地及び国・県支出金返還金の概要を記載をいたしております。乳児院跡地につきましては、富士見町6の22に位置し、敷地面積は約1,815.16平方メートルとなっておりますが、隣接するふれあいセンターの駐車場として利用する面積約240平方メートルを除いて売却する予定といたしております。既存建物は鉄筋コンクリート造2階建てで、延べ床面積は890.40平方メートルとなっております。用途地域は第1種住居地域で、建ぺい率70%、容積率200%となっております。

市立乳児院につきましては、昭和26年に設置した後、昭和53年に全面改築を行いました。平成9年3月に用途廃止をいたしております。その後、保存文書の書庫として活用する一方、跡地利用について庁内で検討してまいりましたが、昨年12月に用途指定により売却の方針を決定したところでございます。国・県支出金返還金につきましては、資料下段の表にありますとおり、国庫支出金として2,690万

9,000円、県費支出金として1,345万4,700円の補助を受けておりますが、建物の耐用年数に対する平成9年3月までの経過年数をもとに算定した返還金は、合計約2,404万7,000円となっております。

次に、5ページをご参照いただきたいと存じます。乳児院跡地の売却に関するイメージ図を記載しております。図の左側に長崎市とありますが、本市は乳児院跡地について用途指定をした上で、土地を売却することといたしております。上の方に民間事業者とありますが、民間事業者は土地を購入した後、民間事業者自身の費用負担により、高齢者向け賃貸住宅を含む施設を建設し、事業運営を行います。入居者である高齢者は、民間事業者と賃貸借契約を結んで施設に入居するとともに、施設内の介護予防機能や、他の併設施設を利用することで、安心した生活を送ることが可能になると考えております。

施設の内容につきましては、本市が示した基本的な条件を踏まえ、事業者が具体的な事業内容を展開することから、一概には申し上げられませんが、一つのイメージとして申し上げますと、1階など低層階にトレーニングジム、診療所、またはリハビリ施設等を配置し、上層階に高齢者向けの1DK、または2DK程度の高齢者が単身、または夫婦二人で暮らせるような賃貸住宅を配置するような事業展開も考えられます。このような施設につきましては、近年、本市周辺にも民間事業者により幾つか建設されております。事業者によっては、施設の中に食堂や大浴場を整備したり、居室の清掃や買い物なども、事業者が有料で引き受けるようなサービスを行ったりすることも考えられます。また、隣接する淵地区ふれあいセンターなどと連携を図ったり、地域住民も施設利用を可能とするなど、入居者と地域住民の交流を促進することにより、入居者だけでなく地域の皆様からも喜ばれるような事業運営も可能であると考えております。なお、用途指定は高齢者向け住宅と、介護予防機能を有することが基本的な条件でございますので、住宅と機能訓練ができるスペースの組み合わせだけという、シンプルな内容の整備計画も考えられるところでございます。

事業展開のイメージは以上でございますが、6ページ及び7ページには、乳児院跡地の位置図及び配置図を掲載しておりますので、後ほどご参照いただければと存じます。旧乳児院跡地の売却に関する国・県支出金返還金及び旧乳児院解体費に関しては以上でございます。

池本委員 この件はいろいろ論議があるかと思っておりますので差し控えますが、そういうことがあるのでひとつ検討をしていただきたいと思います。

それから、続けてすみません、乳児院の跡地のことが今度出ておりますが、これは初めてのユニークな公用地の活用というようなことで出ておるわけですけど、これ以外にも、まず目的が公有地の処分ということが大きな一つの有効財産の活用というのが一つ。それとともに、ここは福祉から出てるわけですから、高齢者の住宅もしくは健康というか保健というか、そういう目的でこの処分がなされようとしておるわけでありまして、それ以外にもやはりこれから、例えば私どもがすぐ考えられるのは、済生会病院の跡地に空き地ができます。そのわきには済生会病院ができます。そうしたときに、市の公有地をどう活用するかとかですね。もしくは、今、浦上の方でも北保健所の跡をどう活用するかとか、こういう問題がまた出てくると思うんです。

一つのこれは大きな、この事業によって、今後のひとつの引き金になるんじゃないかと思うので、ここら辺もう一回、これを将来ここだけにするものなのか、それとも市の事業としてそういうところに対しての公有地をどういうふうに活用するかという、きょうは管財が来ておりませんが、それぞれの福祉や健康や市民生活を含めて論議がなされたと思うので、この辺をちょっとお示しください。

古賀福祉部長 この乳児院跡地につきましては、以前から、先ほど課長の方からご

説明いたしました。平成9年から保存文書の書庫として活用している中で、有効活用ということをして市内の委員会、市内の関係課集まっていたとお話しをする中で、ほかに用途は見当たらないということもございまして、私どもの方で今回こういう形での処分と申しますか、売却を決定したわけでございます。

今後、ほかの公有地、いろんなところございまして、そういうところにつきましても、福祉活用に限らず各部局、関係課が集まって協議をすることになるかと思っておりますが、そういう中でも公有地の処分という問題につきましても管財の方が所管をいたしますけれども、大きな問題としてとらえておりますので、有効活用について、今後、関係部局ですべて検討しながら、それぞれの土地について、ふさわしい活用の方法を検討することになるかと思っております。

以上でございます。

池本委員 保健部が来ておりませんが、結局目的は公用地の活用ということだけじゃなくて、こういう目的のための足かせをしているわけですね。そうした場合に、やはり業者としてはある程度企業の採算ベースということもあるし、そういう中で余りの目的をかぶせすぎたために、本来の有効活用ができるのかなという問題もあります。そうかといって、保健部の方というか福祉の方から考えれば、高齢者対策、特にこれから独居とか高齢者、もしくは健康増進というか、そういう意味ではこういう施設も必要かなというふうに思うんですよ。それがごっちゃになって、何か目的だけ見れば非常にいいようなものなんですけど、もう少しこれをしたことによってもほかのところ、今後、将来考えられるところが、何かどうなるのかというところが非常に気になるんです。

ですから、これでいけば高齢者向けのトレーニングセンターの施設を設けるとか、そういうことをしよったらこれを買った人は、下は例えば診療所というからお医者さんに、医療機関に貸せばそれでいいことなんですけども、高齢者向けのトレーニング施設をじゃあだれが維持管理をするのかと。じゃあ参考までにそれだけでもちょっと説明してください。

前川福祉総務課長 今回の条件付きの売却に際しましては、建物建設につきましても、市の方からの補助等は一切考えておりません。事業につきましても、筋力向上トレーニングに類したもの、今後ますます需要が高まってくるだろうと思っておりますけれども、こういった事業につきましても、民間のベースでの事業をお願いをしたいと思っております。

それと1点、先ほど部長の方からも総括的にご説明をいたしましたけれども、この場所につきましても乳児院を廃止して以降、地元の方から福祉的な活用を求めてほしいという、かねてからの要望がございまして、その中には、高齢者向けの住宅等も一つ要望があったところもございまして、そういったのも踏まえながら、今回のこういう条件をつけさせていただいて、売却をさせていただくことにしたということでございます。

以上でございます。

池本委員 ということは、あくまでもこの土地の購入者が、購入者の責任によってそうした目的を遂行してもらいたいと、そういう形の売却ということで、今回は当たったと、そういうふうに理解します。

田中委員 先ほど福祉の関係で出ましたので、それをまず最初に聞きたいと思っております。乳児院の跡に建設する高齢者向けの民間事業が建てる高齢者向けの住宅の関係なんですけど、これは福祉の関係での、国なり県なり市なりの補助というのは一切な

いんでしょうか。

前川福祉総務課長 建設に際しましては、私どもが想定しておりますのは、いわゆる第1種、第2種の社会福祉施設、いわゆる市、国が交付金なり補助金を投入をする施設としては考えておりません。あくまで民間ベースでの賃貸住宅でお願いをしたいというふうに考えております。

なお、建設についてそうでございますが、土地の売却に際しましては、これは用途を指定いたしますので、通常よりも何割か減額になるというふうに考えております。ですから、そういった事業に意欲を持っておられる方につきましては、土地の購入の面ではメリットがあるかというふうには考えております。

以上でございます。
