

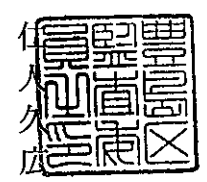
掲
示
済

豊島区監査委員公告第10号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第12項の規定に基づき、平成20年度行政監査結果の報告に係る措置状況を別添のとおり公表する。

平成22年4月16日

豊島区監査委員 山 木 隼
同 寺 澤 智
同 鳴 川
同 木 下



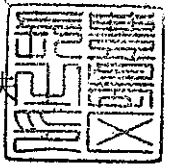
掲 示 期 間
自 4 月 16 日
至 4 月 30 日

21 豊総総発第 10650 号

平成 22 年 3 月 31 日

豊島区監査委員 様

豊島区長 高野 之 夫



平成 20 年度行政監査結果の報告に係る措置状況について（報告）

標記監査結果報告において意見の付された事項について措置を講じたので、
地方自治法第 199 条第 12 項の規定に基づき、別紙のとおり通知します。



平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p>第6 意見（総括）</p> <p>1 財産の正確な把握について</p> <p>(1) 境界の画定について</p> <p>財産である土地については、規則第16条の規定では、「部局の長は、その所管の土地と隣地との境界に界標を立て、常にその境界を明らかにしておかなければならない」と定めている。また、同規則第42条の規定で財産保管責任者等の注意義務として「土地の境界がおかされ、又は不明になっていないかどうか」「財産が不法占拠され、又は滅失若しくはき損のおそれがないかどうか」を定めて、普通財産を含む公有財産について正しい数量を基礎に、適切な維持、管理を行うことを求めている。</p> <p>今後、新たな公会計制度の導入に伴い、公有財産を的確に評価し財務諸表を作成することが必要となる。</p> <p>そのため、土地の評価の基礎となる面積の確定のために、現在の土地の境界の画定状況について調査し、未画定箇所については順次画定作業を進められたい。また、界標の失われているものについては、その回復に努められたい。</p>	<p>土地の境界を示す界標を設置するためには、隣接地所有者との境界確認や測量等に多大な時間と経費が必要であるため、直ちに全ての界標を設置することは困難と考えています。</p> <p>このため規則第16条第1項については、隣接地所有者と境界確定の協議が整った場合には、合意した境界を明らかにしておくため、部局の長に界標の設置を義務付ける内容に改正しました。</p> <p>今後は、新たに隣接地所有者と協議が整った場合の界標の設置のほか、既に隣接地所有者との合意により境界が明確となっている箇所への界標の設置についても、財政状況を考慮したうえ、関係部局とも協議しながら進めていきます。</p> <p>また、確認が困難な界標については、既存の測量図等を精査し、隣接地所有者の理解を得ながら調査を行い、順次、界標の設置を行いたいと思います。</p> <p style="text-align: center;">【 施設管理部 財産運用課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p>第6 意見（総括）</p> <p>1 財産の正確な把握について</p> <p>(2) 時価に即応した財産価格の改定について</p> <p>台帳価格については、規則第18条の規定では、「(1) 土地については類似の時価を考慮して評価した価格」「(2)・・・建物及び工作物については建築費又は製造費。ただし、建築費又は製造費によることが困難なものについてはその見積価格」と定めている。</p> <p>また、台帳価格の改定については、規則第19条の規定では、「前条の規定により財産台帳に登録した価格は、必要に応じ適正な時価により評定した価格に改定しなければならない」と定めている。</p> <p>本区では、財産台帳に記載する財産の価格は、土地については3年毎に時価評価に応じた価格改定を行うことが行われているが、建物については減価償却や改修による価値の評価の方法などが整備されておらず、建築等の当初の価格のままこれまで価格改定が行われていない状況である。</p> <p>区は今後の公会計制度の整備に伴い、公有財産の正確な経済的価値を表す評価額を示すことができるよう評価法を研究され、公有財産の価格改定の方法の整備に取り組まれない。</p>	<p>現在、財産台帳上の区有建物の評価については、取得価格（建築価格）を採用していますが、平成23年度に稼働を予定している公会計システムでは、減価償却や施設改修による減価償却期間の延長等を考慮する必要があります。</p> <p>既に公会計システムを導入している各区の評価方法や運営状況等について調査し、庁内に設置した検討会で方針を取りまとめ、反映させたいと考えています。</p> <p style="text-align: right;">【 施設管理部 財産運用課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p>第6 意見（総括）</p> <p>2 貸付財産の維持管理に係る費用負担について</p> <p>同種の業務を行う借受団体と区との普通財産貸付契約において、火災保険料等施設の維持管理に係る費用負担の取扱いに違いが存在した。また、契約の中で明確に費用負担を規定せず、実態として協議によって決定する手法をとっている事例もあった。</p> <p>貸付財産の維持管理に係る費用については、大規模な計画修繕に係るものを除き、その全額を財産を使用している借受団体の負担とすることを原則とするのが通例である。特に火災保険料は借受団体が負担することが一般的である。</p> <p>施設の貸付けに当たっては、不明な点が生じないように契約書等においてできる限り細部にわたり標準化した内容を定める必要がある。区は、契約等の内容について全庁的に統一が図られるよう、その基準づくりに取り組まれたい。</p>	<p>施設の改修に多額な経費を要する場合等は、事業目的や借受団体の財政力等に留意して経費負担を決定すべきであり、契約書式の標準化だけでは対応が困難なものもあると思われます。</p> <p>しかし、経常的な光熱水費や火災保険等の条項については、全庁的な統一を図る意味から財産管理部局の意見を聞きながら、検討を進めたいと思います。</p> <p style="text-align: right;">【 施設管理部 財産運用課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p>第6 意見（総括）</p> <p>3 未利用財産の活用について</p> <p>池袋三丁目福祉施設誘致予定用地や千川二丁目福祉施設誘致予定用地で民間法人による施設建設が計画されている。比較的狭い土地でも整備できる地域密着型の小規模福祉施設については、認知症高齢者や単身高齢者の増加を踏まえ、高齢者が要介護状態になっても、可能な限り住み慣れた地域での生活の継続を可能とすることから、これら施設の需要が高くなってきている。こうした高齢者や障害者を対象とする福祉施設の誘致を図り、地域福祉の向上に寄与されることも検討されたい。</p> <p>今後とも、低・未利用の普通財産の処分に当たっては、区民の貴重な財産の十分な活用の観点から取り組まれるよう要望する。</p>	<p>池袋三丁目福祉施設誘致予定地については、選定された事業者と当該地の賃貸借契約を結び、併設で地域密着型サービス施設を整備し、平成22年3月20日開設予定で、サービスの提供を行えることとなり、狭小な区有地の有効活用が図られたと考えている。</p> <p>千川二丁目福祉施設誘致予定地は、平成22年3月15日より、当該地で地域密着型サービス施設を整備・運営する事業者の募集を開始した。</p> <p>当該地周辺では、同種のサービス施設は整備されていないため、区有地の有効活用を図るとともに、地域福祉の向上にも貢献できると考えている。</p> <p>今後についても、廃止となった児童遊園等を活用し、積極的に福祉施設の誘致を図っていきたい。</p> <p style="text-align: center;">【 保健福祉部 管理調整課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p data-bbox="312 394 639 427">施設管理部 監査結果</p> <p data-bbox="169 488 325 521">2 廃道敷</p> <p data-bbox="201 533 325 566">(4) 意見</p> <p data-bbox="228 577 791 745">廃道敷については、調査の途上の物件もあるが、地下埋設物の有無、占有の状況等を確認の上、可能なものについては積極的に処分を推進されたい。</p>	<p data-bbox="815 577 1422 701">引き続き調査を進め、可能なものについては積極的に処分を推進したいと考えています。</p> <p data-bbox="890 1944 1342 1977">【 施設管理部 財産運用課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p style="text-align: center;">施設管理部 監査結果</p> <p>8 旧池袋第一児童館</p> <p>(4) 意見</p> <p>みらい館大明の代替施設としての活用に係る改修のために投じた費用を無駄にしないために、早急に活用を図りたい。</p>	<p>旧池袋第一児童館については、当初、平成21年度から旧大明小学校の大規模改修に伴う代替施設として利用を予定していたため、平成20年度にトイレを子ども用から大人用に改修しました。</p> <p>その後、旧大明小学校の改修が平成23年度に延期されたことを受け、代替施設の利用終了までの貸付を検討しましたが、貸付可能期間が1年程度と短期間であるため、実際には早急に貸付を実施することは困難な状況でした。</p> <p>代替施設としての利用終了後は、貸付期間も限定されないため、長期の貸付を検討したいと思います。</p> <p style="text-align: right;">【 施設管理部 財産運用課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p style="text-align: center;">文化商工部 監査結果</p> <p>1 旧朝日中学校</p> <p>(4) 意見</p> <p>当該普通財産は、地域における文化芸術活動及びスポーツの場の充実を図り、もって区民が誇りと希望を持てる地域社会を実現することを目的として、文化芸術活動を行う個人または団体に施設を利用させる事業ほか文化芸術創造支援事業を実施する拠点とすることにより、その有効活用を図ったものである。</p> <p>にしすがも創造舎と名付けられた旧朝日中学校は2つの特定非営利活動法人により管理運営され、平成19年度に延べ24,000人により利用された稽古場運営事業を中心としてさまざまな事業を展開してきている。</p> <p>こうした取組みの積重ねは、平成21年1月に文化庁長官から「文化芸術創造都市」として表彰を受けるなど区の内外からも注目を集め、なお一層の期待を受けているところである。今後も実績ある文化芸術創造支援事業の拠点に相応しい、普通財産の適正な管理と有効な活用に十分留意されたい。</p> <p>なお、文化芸術創造支援事業（旧朝日中学校）実施協定書第8条に規定された事業報告書等については、内容に不備があるとして監査委員監査当日に提出がなされなかった。これらは事業の終了後3カ月以内に区に提出するとされているものである。提出後速やかに内容を確認し事業内容の把握に努められたい。</p>	<p>ご意見で指摘されましたとおり、事業報告書等については、監査委員監査当日に提出できませんでしたので、後日、平成21年3月3日付で提出させていただいております。また、それ以後は、協定書等の規定どおりに提出させ、内容を確認し事業内容の把握に努めております。</p> <p style="text-align: right;">【 文化商工部 文化観光課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p style="text-align: center;">文化商工部 監査結果</p> <p>2 旧秀山荘</p> <p>(4) 意見</p> <p>当該普通財産は、区民保養所を民営化するため、平成17年度から株式会社フジランドに対し無償貸付をしたものである。同社については平成20年3月31日の貸付契約期間満了をもって事業を終了するとしたため、株式会社フォレストと平成20年4月1日からの使用貸借契約を締結し、施設の管理運営をさせている。</p> <p>株式会社フジランドは事業を終了するに当たり契約期間満了後の平成20年4月以降の部分について保養所利用の予約業務を行わないとしたため、区は4月以降の予約業務につき平成20年4月からの借受団体である株式会社フォレストに対し予約業務委託（委託料299,250円）を行った。</p> <p>予約業務については契約その他に明文はないものの借受団体の利益に直結する旅館業の本来業務であり、改めて委託することは諸事情があるにしても望ましいことであるとは言えない。</p> <p>こうしたことは、今後も契約期間満了時や事業者の交代時に発生することが考えられることから、その取扱いについては貸付条件として明確にされたい。</p>	<p>平成22年度の使用貸借契約更新に伴い、同時に更新する「猪苗代宿泊施設「猪苗代四季の里」の運営に関する協定書」には、下記のとおり規定を設け、円滑な運営の引き継ぎができるようにした。</p> <p>(施設等の現状復帰)</p> <p>第28条 乙は、使用貸借契約第3条第3項に規定する更新を希望しない場合、又は使用貸借契約第10条第2項の規定により使用貸借契約が終了するとき（以下「使用貸借契約の終了」という。）は、使用貸借契約第1条第1項に定める本物件を速やかに原状に復し、乙が所有する物品を撤収しなければならない。ただし、甲の承諾を得たときは、この限りではない。</p> <p>(運営の引継)</p> <p>第29条 乙は、使用貸借契約の終了の場合には、速やかに運営に関する予約業務等留意事項をまとめた引継書類を作成し、甲に引き渡すものとする。</p> <p>2 乙は、使用貸借契約の終了以降に関して、甲又は甲が使用貸借契約第1条第1項に定める本物件の無償貸付の相手方に決定した者から引継書類の内容について説明を求められたときは、誠実に対応するものとする。</p> <p>3 前2項に要する費用については乙が負担するものとし、乙は、甲に対してその費用を請求することはできない。</p> <p>なお、新たな民間事業者を募集する場合には、募集要綱に予約業務等、運営開始前の事項について、応募者の負担とすることを定める予定である。</p> <p style="text-align: center;">【 文化商工部 文化観光課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p style="text-align: center;">文化商工部 監査結果</p> <p>4 旧大明小学校</p> <p>(4) 意見</p> <p>当該普通財産は、大明小学校が閉校となることを知った地域住民より議会に提出された「学校施設を活用し地域住民のコミュニティの場として活用してほしい」旨の請願が採択されたことを受け、近隣で廃止となった青年館の代替施設として、暫定活用期間中において民営の生涯学習施設として活用を図ったものである。みらい館大明と名付けられた旧大明小学校は地域住民が自ら立ち上げた特定非営利活動法人により管理運営され、生涯学習団体等に対し施設を貸し出すほか生涯学習講座やまちづくりイベントなどさまざまな事業を行っている。平成19年度の利用率は年間平均62.0%、延べ149,245人の利用があり、地域の活性化にも貢献している。区の基本政策である「参加・協働」のモデルの一つの類型として評価したい。今後も、普通財産の適正な管理と有効な活用に留意されたい。</p> <p>なお、当該特定非営利活動法人は施設管理により生じた剰余金の中から平成18年度に2,500,000円、平成19年度に7,000,000円、計9,500,000円を文化の振興を目的として区へ寄附を行っている。</p>	<p>平成20年度の利用率は年間平均61.5%、延べ167,566人の利用があり、利用者にとって魅力的な講座やイベントなどさまざまな事業を開催し、地域コミュニティの向上と地域の活性化に寄与している。</p> <p>ご指摘の普通財産の適正な管理については、平成21年度から、契約書第9条第1項に区が負担する管理費用と特定非営利活動法人いけぶくろ大明が負担する管理費用を明文化した上で、請求額が決定した時点で、月ごとに特定非営利活動法人いけぶくろ大明に対して請求し納付してもらう方式にして、改善を図っている。</p> <p style="text-align: right;">【 文化商工部 学習・スポーツ課 】</p>

**平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書**

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p style="text-align: center;">保健福祉部 監査結果</p> <p>1 池袋一丁目地区特別養護老人ホーム等整備事業用地</p> <p>(4) 意見</p> <p>当該普通財産は、特別養護老人ホームを誘致するための用地として平成15年1月1日から社会福祉法人やすらぎ会（名称変更（新名称：社会福祉法人清栄会））に対して有償で貸付けを行っているものである。シオンとしまと名付けられた鉄筋コンクリート5階建ての特別養護老人ホームは平成16年5月1日に開設され、その施設規模は62床であり、区における入所待機者の解消に大きく貢献しているところである。</p> <p>① 土地貸付関連規定の整備について</p> <p>本件に係る土地の貸借契約は、一般の普通借地契約であり、規則によれば一定の権利金を徴収しなければならない案件であるが、権利金は徴収されていない。</p> <p>契約締結時（平成14年12月27日）当時の規則第32条の規定においては権利金を徴収しないことができる場合を「臨時設備その他一時使用の目的で貸し付けるとき」「区の事務・事業に関連して国若しくは地方公共団体又は特別の法律により設立された法人（国又は地方公共団体において出資しているものに限る。）に貸し付けるとき」に限定列挙しており、その後改正された規則においても普通借地契約の場合の権利金を徴収しないことができる旨の規定は追加されなかった。</p> <p>財産保管部局は、「要綱第6条 別表2-10に該当するため100%減額を行った」と説明しているが、当該要綱は規則を上位規範として位置付けていることから、規則第32条の規定に抵触することとなる。</p> <p>規則も要綱も区長が定めている規程であり、意思決定として矛盾することとなる。早期に規定の整備を図らねたい。</p> <p>② 土地の貸付方法について</p> <p>一般の普通借地契約では、借受者が、存続期間の更新を望む場合は土地所有者に正当な理由がない限りこれを拒絶することができないなど、定期借地権者よりも強い権利を有する。</p> <p>土地の所轄国税局の発行する財産評価基準書における当該土地の借地権割合は7割であり、即ち、契約期間満了時において、当該土地を区が買い戻す場合は、現在価格で算定すると借地権分として7割相当の162,947,400円を支払うことを余儀なくされることとなる。契約期間に区が得る予定賃料収入は62,055,000円であり、定期借地権ではない一般の普通借地権は本来の普通財産の価値を大きく損なうものとなる。</p> <p>どのような契約を結ぶかは財産活用による推進する施策の目的や制度上の制約、契約の相手方の状況などさまざまな要素を勘案しなければならないが、今後は経済的な財産価値を最大限に発揮できるような契約内容とすることを念頭に土地の貸付方法について研究されたい。</p>	<p>① 土地貸付関連規定の整備</p> <p>要綱第1条（通則）は、『…豊島区公有財産管理規則…に定める豊島区の行政財産の使用許可並びに普通財産及び行政財産の貸付…に関する取扱は、この要綱の定めるところによる。』と規定しています。このため一見すると意見のとおり規則が要綱の上位規範であるように見えますが、要綱は、各条項毎に上位規範を示しており、一律に規則を上位規範とはしていません。</p> <p>貸付料の免除を定めた要綱第6条では、『交換等条例第4条…に定める』と定めており、「豊島区財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」を上位規範としています。</p> <p>なお、今後、社会福祉法人が土地貸付けを受ける場合に疑義を生じないよう、平成21年12月28日付で規則第32条第1項第2号を改正し、権利金（借地権設定対価）を徴収しないことができる団体として公共的団体を加えました。また、権利金の内容により借地権の設定対価にあたるものとそれ以外のものを区分し、各々の権利金額の算定方法を定める規則改正を行いました。</p> <p>② 土地の貸付方法について</p> <p>土地貸付については、意見のとおり定期借地権設定契約が区にとって最も有利な契約方式と思います。</p> <p>本区では、池袋三丁目福祉施設用地について、平成21年7月地域密着型サービス事業を運営する社会福祉団体と一般定期借地権設定契約を締結しました。また、千川二丁目福祉施設用地について、現在、地域密着型サービス事業事業者を公募しており、事業者決定後に一般定期借地権設定契約を締結する予定です。</p> <p>土地貸付については、今後さらに定期借地権を活用したいと考えています。</p> <p style="text-align: center;">【 施設管理部 財産運用課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p style="text-align: center;">保健福祉部 監査結果</p> <p>5 高齢者福祉施設</p> <p>(4) 意見</p> <p>① 法人の特定目的のための積立金について これら普通財産は、区が過去に建設した特別養護老人ホーム・高齢者在宅サービスセンター等の高齢者施設を民営化するために2つの社会福祉法人(社会福祉事業団・フロンティア豊島)に対しそれぞれ無償貸付を行ったものである。 それぞれの社会福祉法人との施設貸付及び運営に関する基本協定の第10条第1項では、社会福祉法人が「施設の運営によって得た剰余金は、将来の特定目的に備えて、積立てるものとする」としているが、財産保管部局はこの積立状況について把握しておらず、また特定目的も定めていない。貸付施設の財産価格としてはおよそ182億円にのぼる。区民の貴重な財産であることを常に意識し、貸付財産の適正な管理に努められたい。</p> <p>② 施設の維持管理について 施設の中には老朽化が進み、屋上防水や外壁の劣化により雨水が漏るなどの状況が見受けられた。今後も増大する施設の改修需要に応じていくため、区と借受団体の契約上の修繕等に係る費用負担を細分化し契約上明確化されたい。 さらに、施設において歩道状空地部分のインターロッキングに凹凸が生じ、また盛り土が失われ柵が露出した排水柵等の蓋が見受けられた。不特定多数の人が利用する箇所であり、転倒事故があれば管理責任を問われるものである。こうした危険箇所は早急に解消を図っていかねばならない。高齢者施設であることに鑑み特に留意されたい。</p>	<p>① 法人の特定目的のための積立金について 指摘を受け、年度終了後、剰余金や積立金の状況を明記した決算書類を提出させている。 また、特定目的については、大規模修繕等を想定しているが、その旨を協定書に規定すべく、今後、各社会福祉法人と協議する考えである。</p> <p>② 施設の維持管理について 民営化施設の老朽化が進み、不具合箇所が増えている状況を勘案し、区と法人の費用負担ルールの検討を行い、結果を契約書、協定に反映させる予定である。 また、指摘のあった排水柵の蓋は、即座に対応したところである。 こうした不具合箇所については、今後、発見された場合には、法人側と協議しながら、早期改善に努める考えである。</p> <p style="text-align: right;">【 保健福祉部 高齢者福祉課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p style="text-align: center;">子ども家庭部 監査結果</p> <p>1 豊島わんぱく土俵広場管理委員会貸付用地</p> <p>(4) 意見</p> <p>当該普通財産は、東京青年会議所豊島区委員会の計画した「豊島わんぱく広場計画」に賛同した地元町会から子どもたちの健全育成に資することを目的とした土俵のある広場を建設したい旨の陳情が教育委員会に提出され、地域住民等からなる豊島わんぱく土俵広場管理委員会に貸付けされている。</p> <p>しかしながら、現在の豊島わんぱく土俵広場の利用状況は別表のとおりであり、数人の子どもたちが週に1・2回稽古をするにとどまっている。1年更新の貸付けは更新を重ね現在10年目を迎えている。原点に立ち返り、区の行政需要に応じた有効活用について積極的に検討されたい。</p> <p>また、隣地との境の万年塀は劣化が進行し、一部においては倒壊が危惧されるため速やかに対策を講じられたい。また、安全点検についても継続して実施されたい。</p> <p>(別表) 省略</p>	<p>区有財産を区の行政需要に応じて有効に活用すべきことは認識いたしております。ご指摘のとおり、当該地の利用頻度は決して高いものとは言えないことから、他の活用方法を検討する必要はあるものと考えております。</p> <p>しかしながら、当該地の土俵及び附帯設備が、地域住民の寄付によって造成されていることもあり、当該地の有効活用については、区の行政需要を見極め、地域住民と十分な意見交換を行いながら、慎重にすすめていく必要があるものと考えております。</p> <p>なお、万年塀については、応急処置を施しているところですが、引き続き安全点検を実施するとともに、平成22年度における改修工事を検討いたしております。</p> <p style="text-align: center;">【 子ども家庭部 子ども課 】</p>

平成20年度行政監査結果報告における
監査委員意見に対する措置状況等報告書

監査結果報告における意見・要望	左の意見・要望等に対する措置状況等
<p style="text-align: center;">都市整備部 監査結果</p> <p>1 従前居住者対策事業用地</p> <p>(4) 意見</p> <p>当該普通財産は、地元地権者が住宅・都市整備公団と共同で再開発を行うに当たり、区が土地の一部を取得して同公団に有償での貸付けを行い、そこへ同公団が地権者用住戸と賃貸住戸を合築した共同住宅を建設したものである。</p> <p>トレーフル東池袋と名付けられた鉄筋コンクリート造7階建ての同共同住宅は、平成3年8月から同公団による管理が開始され現在に至っている。</p> <p>居住環境総合整備事業地区内における地域の不燃化を促進し、空地を創出する共同建替え促進事業において従前の居住者を排除せずにこれを成し遂げ、一定の成果を挙げているものと評価できる。</p> <p>しかし、トレーフル東池袋の建つ土地は区の外に2名の地権者が所有している。現都市再生機構との間の土地の賃貸借契約は平成32年3月31日をもって満了となり、同契約第19条の規定により基本的に普通財産部分は区が更地返還を受けることとなっているものの、上に建つトレーフル東池袋は都市再生機構と2名の地権者の区分所有となっているため都市再生機構の意思のみでこれを解体することはできない。まだ11年先のことではあるが、区の方針を定め、早めに関係者との協議をスタートされたい。</p>	<p>当該普通財産(土地)の貸付け目的である「従前居住者対策事業」としての20年間の家賃補助は、平成22年度をもって完了する。同土地は、国及び東京都の補助金を受けて取得したものであり、その処分については条件がつくこと、また、同土地からの借地料についても、用途が「従前居住者対策事業」の用に限られている。</p> <p>一方、同土地の土地賃貸借契約期間は平成2年4月1日から30年間であり、同契約第19条において、都市再生機構は、契約期間が満了し、土地の賃貸借を継続しない場合は、直ちに地上の物件を撤去し、原状更地に復して土地を返還しなければならない旨が規定されている。しかし、契約満了時に築後30年しか経過していない鉄筋コンクリート造の区分所有建物を解体撤去することは現実的ではない。したがって、契約満了時には、①同賃貸借契約の更新、②都市再生機構による土地の買取り(15条)、③区による建物の買い受け(17条)等の手法が想定できる。</p> <p>現在、「従前居住者対策事業」に特別会計を設けて家賃補助を行っているが、今後条例を改正して従前居住者住宅「アゼリア東池袋」の維持管理費に充当することを予定しているので、主管課としては都市再生機構との土地賃貸借契約の継続が望ましいと考えている。</p> <p>今後は、早期に区の方針を決定し、都市再生機構及び2名の地権者との協議を進めたい。</p> <p style="text-align: center;">【 都市整備部 住環境整備課 】</p>