

菅谷地内旧歯科ビル及び土地の
寄附に関する調査特別委員会

調 査 報 告 書

平成30年11月26日

那珂市議会

1 調査の趣旨

平成29年9月定例会において、執行部より菅谷地内旧歯科ビルの解体費用1,550万円の補正予算が提出された。

これを受けて市議会では、当該建物及び土地を相続人から寄附を受けた経緯や解体費用の根拠等について執行部を質したが、納得のいく十分な説明がなされないため、「これでは市民への説明責任が果たせない」として、当該予算を除く修正予算を可決した。

その後、当該物件の寄附を受けるまでの経緯（事実）及び市が行った処理が違法（または適正）か否か等を調査すべきとの意見により、平成29年12月定例会において「菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する調査特別委員会」を設置した。

2 調査特別委員会の設置

(1) 設 置

平成29年12月15日 平成29年第4回会定例会

(2) 名 称

「菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する調査特別委員会」

(3) 調査事項

菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する事項

(4) 調査権限

地方自治法第100条第1項及び同法第98条第1項の権限を委任する。

(5) 調査期限

議会が調査終了を議決するまでとし、議会の閉会中も調査を行うことができるものとする。

(6) 委員会の定数
議長を除く全議員

(7) 委員会の構成

委員長	綿引 孝光
副委員長	古川 洋一
委員	<p>大和田 和男（～平成30年10月24日）</p> <p>富山 豪 花島 進</p> <p>筒井 かよ子 寺門 厚</p> <p>小宅 清史（～平成30年10月24日）</p> <p>木野 広宣 萩谷 俊行</p> <p>勝村 晃夫 笹島 猛</p> <p>助川 則夫</p> <p>遠藤 実（～平成30年10月23日）</p> <p>福田 耕四郎</p> <p>君嶋 寿男（～平成30年3月5日）</p> <p>中崎 政長（平成30年3月5日～）</p>

3 委員会の開催状況

会議	開催日	会議の概要
第1回 調査特別委員会	平成29年 12月25日	調査特別委員会の進め方について
第2回 調査特別委員会	平成30年 1月17日	菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する事項について ・証人喚問
第3回 調査特別委員会	平成30年 1月30日	旧歯科ビルの耐震診断について ・旧歯科ビル現地確認

会 議	開催日	会議の概要
第4回 調査特別委員会	平成30年 2月19日	菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する事項について ・ 参考人質問
第5回 調査特別委員会	平成30年 3月22日	菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する事項について ・ 証人喚問
第6回 調査特別委員会	平成30年 4月18日	菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する事項について ・ 証人喚問
第7回 調査特別委員会	平成30年 5月15日	菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する事項について ・ 証人喚問
第8回 調査特別委員会	平成30年 8月28日	菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する事項について ・ 整理と今後の方向性
第9回 調査特別委員会	平成30年 9月18日	菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する事項について ・ 当該不動産の寄附の受け入れに際し行った登記にかかる申請書類について ・ 当該建物の今後の方向性について 調査特別委員会の進め方について ・ 今後の委員会の方向性について
第10回 調査特別委員会	平成30年 10月18日	菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する調査特別委員会調査報告書(案)について ・ 調査報告書(案)の検討

会 議	開催日	会議の概要
第 1 1 回 調査特別委員会	平成 3 0 年 1 1 月 1 3 日	菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に 関す調査特別委員会調査報告書（案）に ついて ・ 調査報告書（案）の検討

4 参考人、証人の出頭等

(1) 参考人として出頭を求めた者、意見陳述を求めた事項

委員会	出席を求めた者	意見陳述を求めた事項
第 4 回 調査特別委員会	1 名 (那珂市市民生活部 長兼危機管理監)	・ 菅谷地内旧歯科ビル及び土地の 寄附に関する件について

(2) 証人として出頭を求めた者、証言を求めた事項

委員会	出席を求めた者	証言を求めた事項
第 2 回 調査特別委員会	3 名 (相続人及び関係者)	・ 菅谷地内旧歯科ビル及び土地の 寄附に関する事項について
	3 名 (那珂市長) (那珂市副市長) (那珂市総務部 税務課長)	・ 当該建物及び土地の寄附に至る までの経緯について ・ 固定資産税の納付状況について
	2 名 (前那珂市副市長) (前那珂市総務部 税務課長)	・ 菅谷地内旧歯科ビル及び土地の 寄附に関する事項について

委員会	出席を求めた者	証言を求めた事項
第5回 調査特別委員会	1名 (弁護士)	・菅谷地内旧歯科ビル及び土地の 寄附に関する事項について ・当該物件寄附者の相続に関する 事項について
第6回 調査特別委員会	1名 (弁護士)	・菅谷地内旧歯科ビル及び土地の 寄附に関する事項について
第7回 調査特別委員会	1名 (相続人)	・菅谷地内旧歯科ビル及び土地の 寄附に関する事項について

5 記録、資料の提出

執行機関に提出を求めた資料

番号	請求記録名	請求先	請求 年月日	受理 年月日	備考
1	那珂市不動産評価審査委員会の議事録 (方針決定時のもの)	那珂市長 海野 徹	平成 29 年 12 月 25 日	平成 30 年 1 月 11 日	平成 28 年 4 月 18 日開 催那珂市不 動産評価審 査委員会
2	解体費及び売却額の 根拠となった見積書 等	那珂市長 海野 徹	平成 29 年 12 月 25 日	平成 30 年 1 月 11 日	解体工事見 積書 解体工事設 計見積書
3	建物の確認申請時の 書類	那珂市長 海野 徹	平成 29 年 12 月 25 日	平成 30 年 1 月 11 日	構造計算書 設計図

番号	請求記録名	請求先	請求年月日	受理年月日	備考
4	寄附を受けるに至った交渉記録	那珂市長 海野 徹	平成 29 年 12 月 25 日		記録を取っていないため、提出できない。
5	担当者の業務引き継ぎ書 (副市長、市民生活部長、財政課長)	那珂市長 海野 徹	平成 29 年 12 月 25 日	平成 30 年 1 月 11 日	
6	相続人の代理人と確認した根拠書類 (委任状、本人確認書類等)	那珂市長 海野 徹	平成 29 年 12 月 25 日		いずれの書類も特にないため提出できない。
7	相続人の資産等が皆無と判断した資料	那珂市長 海野 徹	平成 29 年 12 月 25 日	平成 30 年 1 月 11 日	滞納実態調査(回答)書
				平成 30 年 2 月 14 日	保護決定調査書
8	菅谷地内旧歯科ビルの危険性を判断する客観的資料	那珂市長 海野 徹	平成 30 年 2 月 20 日	平成 30 年 4 月 19 日	空き家調査実態調査結果シート
9	相続人のおのおのの資力がないと判断した理由を記した文書	那珂市長 海野 徹	平成 30 年 3 月 26 日	平成 30 年 4 月 16 日	
10	相続人の資産等が皆無と判断した資料 催促分	那珂市長 海野 徹	平成 30 年 3 月 26 日	平成 30 年 4 月 16 日	

番号	請求記録名	請求先	請求年月日	受理年月日	備考
11	菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附の受け入れに際し行った、登記にかかる申請書類一式	那珂市長 海野 徹	平成 30 年 9 月 6 日	平成 30 年 9 月 12 日	

6 調査の内容と結果

菅谷地内旧歯科ビル及び土地の寄附に関する事項

(1) 当該建物・土地の寄附を受けるに至るまでの経緯及び相続人（3名）との交渉内容について

ア 建物の危険度の客観的根拠について

- ・ 外観（外壁の落下など）を見れば、誰がどう見ても明らかに危険であり、危険を除去するのが行政の責務・・・市長
- ・ 危険度調査は行っていない。

イ 相続人の資力の判断について

- ・ 破産処理のなかで当該建物・土地を売却できなかったこともあり、相続人は税金も滞納、うち1名は生活保護受給者。（根拠とする資料提出は2名分のみ）
- ・ 多額の負債を抱えていたようなので解体する資力が無いと判断した。
・・・市長（負債額を証明する資料の提出は無し）
- ・ 相続人からの「自身で危険除去（補修・解体など）は出来ない」という回答で、「資力無し」と最終判断した。・・・元部長
- ・ 担当者が「資力無し」と判断し、私が承知した。・・・市長

ウ 相続人に対する固定資産税の課税保留について

- ・ 市から「税金も免除する」と言ったかどうか、はっきり覚えていない。・・・元税務課長

- ・ 交渉のなかで、担当者からの「寄附すれば全て解決する」との言葉により、相続人は全員「これまで滞納していた税金も免除になる」と理解している。

寄附後に議員の一般質問で指摘され課税されることになったが、相続人は驚きつつも「市を信じている」として未だ納税していない。

(参考) 一般質問に対して執行部は「既に市のものになっているので、遡って課税することは無い」と答弁している。

- ・ 「保留していた税金を部下が取らなかったことを最高責任者が知らなかったのか？」に対し「免除したことは全然知らない」・・・市長

エ その他交渉内容について

- ・ 「来年になるとあの建物が危険な建物と認識されてしまうので、それまでに寄附すれば全て市でやると言われて、それしかないと思った」「4月になると法律により全部自分でやらなければならないことになるので、その前にサインして寄附してくれればそうはならないと言われた」・・・相続人の一人

(2) 行政事務上の問題について

- ・ 建物の解体と土地売却の採算性について、「担当から当初は壊しても損は出ませんという報告は受けている」…市長（解体費用は防災課で徴した概算見積のみ（500~600万）、土地売却収入は推測）
- ・ 議会が指摘している調査事項の諸問題について、「指摘されているようなことは報告として上がってきていなかった。進み具合についてはつぶさに聞いている。『難航している』『もう一息だ』とか」
・・・市長
- ・ 市長は「明日にも倒壊しそうな建物」と答弁しているが、寄附を受けて以降、建物に何の処置もしなかったのは、「設計・見積もり等に時間を要したため。議会への報告については、そこまで気付かなかったというのが本音かと」・・・副市長
- ・ 「不動産評価審査委員会は寄附後の4月18日に行われたが、寄附を受ける前に審査会で決定してから貰う形が一番良かった。4月に副市長になって寄附を受けた話を聞き、審査会にかけないとまずいだろうということで行った」・・・副市長
- ・ 「前任者から預かった寄附申込書に日付が入っていなかったので、

最終的に預かった日に統一し、私が記入した」・・・前市民生活部長

- ・ 「寄附前にアスベストが発見されていれば（大幅な赤字になることが見込まれる場合）寄附は受けなかったか」に対し「個人的な考えだが、そこは微妙」・・・副市長
- ・ 「なぜ交渉記録を残さなかったのか」に対し、「本来は残しておくべきでしょうが、残さないまま交渉した」「いちいち残す必要がないと判断した」・・・元税務課長

(3) 寄附が議会の承認を要する「負担付寄附」に該当するかについて

- ・ 「市で解体しないからといって契約解除されるものでなければ負担付き寄附とはいえないというのが一般的な解釈だと思うが、あくまでも私見なので、あとは（議員の考える解釈の是非も含めて）司法が判断すること」・・・市の顧問弁護士

7 調査結果等を踏まえた委員会の判断

- (1) 建物の危険度、相続人の資力、いずれも具体的資料の提出が無かった。これは行政事務として適切でなく、今後市民から「私の建物も寄附するから市で解体して」と言われても仕方がなく、前例をつくることになった。

市長は「今後は空き家特措法に則り粛々と対処する」と言うが、一方で担当者は「特措法による解決は一つの方法であり、今回の方法は一つのモデルケース」とも回答しており、今後正しい判断がなされるか疑問が残る。

相続人が寄附することを最終的に決断したのは、調査結果（1）エの言葉を担当者から告げられた時点と考えるが、担当者の言葉は、「3月中に寄附しなければ「空き家特措法」に基づき対処しなければならなくなるので」と、法律を盾に寄附を急がせたものと思料される。

また、「寄附」と「解体」がセットであることは、証言のとおり明白であるが、加えて「（過去の保留されている）税金も免除」が、相続人にとって寄附する大前提であることと想像できる。

相続人にとって、寄附後に建物を市が税金で解体することは問題ではなく、売却してもプラスにならない建物・土地を市にもらってもらい、

なおかつ過去の税金も免除してもらえることに大変感謝している。

相続人に税金を免除したことが事実だとすれば、税法上の理由に基づく然るべき決裁があつて当然であるが、これも無い。著しく公平性に欠けるものである。

税金の免除が寄附の条件だったかについては、市側と相続人側で証言の食い違いが見られるが、たとえ市側が「寄附後は市が所有者なので税金はかからない」という意味で話をしたつもりであっても、相続人は過去の税金も免除してもらえると理解しており（それが「寄附することで全てが解決する」ことであるから）、課税通知がなされて驚きつつも「市を信じ」納付する意思はないと思われる。

今になって相続人3名に面と向かつて「免除するとは言っていない。過去の税金は払ってくれ」と言えるのか疑問である。

(2) 解体費用と売却収入（採算性）について、寄附を受ける前に設計図等により「アスベストの有無」等を確認していれば寄附を受けなかった可能性もあり、また、解体費用もより正確に算出できたと考えられる。売却収入についても推測の域を超えておらず、行政の事務事業としての適正さに欠けるものであり、市民の税金という意識も欠如している。

市長の特命事項として当時の税務課長を担当者として相続人との交渉を進めたが、議会が指摘した重要事項といえる内容に関して、市長はその多くを「聞いていない。知らない」と回答しており、最高責任者としての自覚に欠けていると言わざるを得ない。

解体の補正予算を提出した際には議会に対して何ら説明もなかったばかりか、本件が発覚してからも丁寧に説明することなく、「聞かれれば説明した」との答弁にもあるように議会軽視も甚だしい。

今回の寄付行為が「負担付き寄附」に該当するか否かの見解を市の顧問弁護士に求めたのは、議会から指摘された寄附後のことであり、寄附前にそのような認識が執行部にあったとは考えづらい。

本来であれば、相続人から寄附を受ける前に行わなければならない「不動産評価審査委員会」を事後に行い、かつ寄附ありきで審査が行われたことは、事務手続き上の不備と言わざるを得ない。

市長の特命事項である重要な交渉記録を残さなかったこと、退職にあたり後任者への文書による申し送りも無かったこと、これは担当者の問題にとどまらず、行政組織として怠慢である。

- (3) 今回の寄附が「負担付き寄附」に該当するかどうかの判断は、法律家に確認したが様々な解釈があるため委員会としての結論は出せない。

8 執行部への提言

上記のとおり、建物の危険度や相続人の資力に客観的根拠が無い中で判断したこと、固定資産税の課税も含めた重要事項に関する交渉記録や引継文書が無いこと、寄附を受けてから不動産評価審査会を開催したこと、解体と土地売却の採算性の見込みが甘かったこと、特命事項である交渉内容を指示者がほとんど把握していないこと、議会への報告・説明を丁寧に行わなかったこと、等々、行政の事務事業として適切でないことが多々あった。

今後このようなことを二度と起こさないよう、以下の3点について提言する。

- (1) 記憶に頼る行政事務にならないよう、「文書管理規程」の中で、相手がある交渉については必ず記録を残すよう明記すること。
- (2) 安易な寄附を受けることのないよう、負担付き寄附に該当するかどうかだけでなく、寄附を受ける明確な基準（要件）を盛り込んだ「寄附要綱」を制定すること。
- (3) 税金の課税・免税等については、公正・公平に、かつ法律に基づき適正な処理を行うこと。

9 調査経費

(1) 議決予算額

年 度	金 額
平成29年度	1,000,000円以内
平成30年度	200,000円以内

(2) 調査に要した費用

平成29年度

経費内容	金 額	備 考
旅費 費用弁償	15,490円	証人 12,670円 委員 2,820円
委託料	111,780円	会議録作成委託 111,780円
役務費 通信運搬費	12,656円	郵送料 12,656円
合 計	139,926円	

平成30年度 (平成30年11月16日現在)

経費内容	金 額	備 考
旅費 費用弁償	8,780円	証人 2,660円 委員 8,940円
委託料	37,260円	会議録作成委託 37,260円
役務費 通信運搬費	822円	郵送料 822円
合 計	46,862円	