

瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理組合ほか7団体

第1 監査の目的

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項に基づき、都が補助金交付等の財政援助を行っている団体に対して、財政援助に係る事業が、その目的に沿って適正に執行されているか、監査を実施する。

第2 監査対象の概要

1 事業の内容

(1) 事業の概要

瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理組合ほか7団体（以下「組合」という。）は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づき、都市計画区域内の土地について公共施設の整備及び土地利用の増進等を図るため土地区画整理事業を行うことを目的として設立されている。

事業の概要は表1のとおりである。

(表1) 土地区画整理事業概要（平成19. 3. 31現在）

(単位：千円)

組合名	施行地区	組合設立 年月日	事業施行期限	施行面積	全体計画額
瑞穂町殿ヶ谷 土地区画整理組合	瑞穂町大字殿ヶ谷字 土手向ほか	平成 8. 6. 11	平成 24. 3. 31	387,748.01 m <sup>2</sup>	13,034,000
押上・業平橋駅周辺 土地区画整理組合	墨田区押上一丁目ほか	平成 17. 12. 16	平成 23. 3. 31	64,316.55 m <sup>2</sup>	8,628,725
小平市小川町一丁目 土地区画整理組合	小平市小川町一丁目	平成 17. 1. 27	平成 25. 3. 31	180,153.47 m <sup>2</sup>	4,988,500
喜 多 見 東 土地区画整理組合	世田谷区喜多見三丁 目ほか	平成 14. 3. 12	平成 22. 3. 31	53,594.33 m <sup>2</sup>	2,936,000
日 野 市 日 野 駅 北 土地区画整理組合	日野市新町一丁目 ほか	平成 6. 10. 4	平成 22. 3. 31	38,852.00 m <sup>2</sup>	3,061,000
西 府 土地区画整理組合	府中市西府町一丁目 ほか	平成 15. 3. 12	平成 22. 3. 31	128,300.60 m <sup>2</sup>	9,410,000
檜 原 西 部 土地区画整理組合	八王子市檜原町ほか	平成 14. 10. 8	平成 21. 3. 31	77,503.71 m <sup>2</sup>	1,165,000
日 野 市 東 豊 田 土地区画整理組合	日野市東豊田一丁目 ほか	平成 7. 12. 28	平成 21. 3. 31	71,764.17 m <sup>2</sup>	2,401,600

(2) 都との関係

都は、組合に対し、東京都土地区画整理事業助成規程（昭和33年東京都告示第44号）に基づき、土地区画整理事業を施行するために要する経費（物件移転補償費、工事費、及び用地費）に対し表2のとおり補助金を交付するとともに、表3のとおり事業に必要な資金を貸付けている。

平成17年度及び18年度の各組合別の交付額及び貸付額は表4及び表5のとおりである。

(表2) 土地区画整理事業に対する補助事業の概要

区 分	補 助 内 容 等	対象事業費に対する補助率等
土地区画整理事業補助金 (土地区画整理事業に対する補助金交付要綱)	公共施設の整備等の推進を図るため、都市計画区域内において施行する土地区画整理事業に要する経費を対象として補助 なお用地費については公共施設の地積増加相当額を対象として交付している	都10/10 都市計画施設が、市町の施設となる場合は、都1/2、市町1/2

(注) 押上・業平橋駅周辺土地区画整理組合については、緊急地方道路整備事業に係る土地区画整理事業に対する補助金（補助率：都4.5/10、国5.5/10）の対象となっている。

(表3) 土地区画整理事業資金貸付金

区 分	貸 付 内 容 等	貸 付 額
資金貸付金 (土地区画整理組合等資金貸付金貸付要綱)	償還期限10年以内、均等半年賦償還、無利子	土地区画整理事業に要する経費の1/2以内

(表4) 組合別の補助金額内訳

(単位：千円)

組 合 名	事業名	平成17年度	平成18年度
瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理組合	土地区画整理	319,305	208,081
押上・業平橋駅周辺土地区画整理組合	土地区画整理	152,200	166,825
	緊急地方道路整備	173,800	191,675
	小 計	326,000	358,500
小平市小川町一丁目土地区画整理組合	土地区画整理	30,000	146,626
喜多見東土地区画整理組合	土地区画整理	296,079	458,098
日野市日野駅北土地区画整理組合	土地区画整理	95,700	0
西府土地区画整理組合	土地区画整理	136,215	132,113
檜原西部土地区画整理組合	土地区画整理	49,800	28,200
日野市東豊田土地区画整理組合	土地区画整理	202,114	68,000
合 計		1,455,213	1,399,618

(表5) 組合別の貸付金額内訳

(単位：千円)

組 合 名	平成17年度	平成18年度
押上・業平橋駅周辺土地区画整理組合	—	75,000
喜多見東土地区画整理組合	50,000	30,000
合 計	50,000	105,000

## 2 組 織

監査対象団体の組織は、表6のとおりである。

(表6) 組合の構成員等 (平成19. 3. 31現在)

(単位:人)

組 合 名	組合事務所所在地	理 事 長	副 理 事 長	理 事	監 事	組 合 員
瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理組合	瑞穂町殿ヶ谷 696-5	1	2	6	3	342
押上・業平橋駅周辺土地区画整理組合	墨田区業平3-17-9	1	1	3	2	18
小平市小川町一丁目土地区画整理組合	小平市小川町 1-564	1	2	3	2	60
喜多見東土地区画整理組合	世田谷区喜多見3-14-22	1	2	4	3	48
日野市日野駅北土地区画整理組合	日野市新町 1-13-1	1	2	5	2	70
西府土地区画整理組合	府中市本宿町 2-20	1	3	4	3	88
楯原西部土地区画整理組合	八王子市楯原町 952-1	1	1	4	2	14
日野市東豊田土地区画整理組合	日野市東豊田 1-34-5	1	2	5	2	90

## 第3 監査の範囲及び実地監査期間

### 1 監 査 の 範 囲

平成17年度及び平成18年度の補助事業等について実施した。

### 2 実地監査期間

(1) 都市整備局 平成19年12月3日及び12日

(2) 組 合

押上・業平橋駅周辺土地区画整理組合	平成19年12月 4日
小平市小川町一丁目土地区画整理組合	平成19年12月 4日
喜多見東土地区画整理組合	平成19年12月 6日
瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理組合	平成19年12月 6日
日野市日野駅北土地区画整理組合	平成19年12月 7日
西府土地区画整理組合	平成19年12月 7日
楯原西部土地区画整理組合	平成19年12月11日
日野市東豊田土地区画整理組合	平成19年12月11日

#### 第4 監査の結果

##### 1 事業実績について

平成17年度及び平成18年度における補助実績等は、表7及び表8のとおりであり、補助事業実績報告書を中心に監査を行い、補助対象等の執行状況や経理状況について関係書類等を確認した結果、別項指摘事項及び意見・要望事項を除き事業は補助等の目的に沿って適正に執行されている。

なお、瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理組合ほか2組合については、道路築造等工事に対し技術面からも監査を行った。その主な工事内容は、表9のとおりある。

(表7) 補助金交付の対象事業実績

(単位：千円、㎡)

区 分	年度	用地費相当額		物件移転補償費		工 事 費		合計
		金 額	規 模	金 額	件	金 額	主 な 内 容	金 額
瑞穂町殿ヶ谷 土地区画整理組合	17	222,577	2,172.70	96,728	2	—	—	319,305
	18	188,889	1,029.37	19,192	1	—	—	208,081
押上・業平橋駅周辺 土地区画整理組合	17	184,676	664.00	141,324	4	—	—	326,000
	18	110,740	401.00	247,760	2	—	—	358,500
小平市小川町一丁目 土地区画整理組合	17	30,000	156.74	—	—	—	—	30,000
	18	146,626	766.08	—	—	—	—	146,626
喜 多 見 東 土地区画整理組合	17	243,604	776.56	13,566	2	38,909	道路築造工事	296,079
	18	409,765	1,307.95	11,737	3	36,596	道路築造工事	458,098
日野市日野駅北 土地区画整理組合	17	73,500	134.92	16,946	1	5,254	道路築造工事	95,700
西 府 土地区画整理組合	17	24,969	200.48	100,226	8	11,020	道路築造工事	136,215
	18	11,419	91.69	100,726	2	19,968	道路築造工事	132,113
檜 原 西 部 土地区画整理組合	17	49,800	932.60	—	—	—	—	49,800
	18	28,200	528.53	—	—	—	—	28,200
日野市東豊田 土地区画整理組合	17	202,114	767.33	—	—	—	—	202,114
	18	68,000	258.17	—	—	—	—	68,000
合 計	17	1,031,240	5,805.33	368,790	17	55,183	—	1,455,213
	18	963,639	4,382.79	379,415	8	56,564	—	1,399,618

(表 8) 組合別の貸付実績内訳

(単位：千円)

区 分	平成 1 7 年度	平成 1 8 年度
押上・業平橋駅周辺 土地区画整理組合	—	75,000 (4年据置・平成23年3月償還) (年度末貸付残高：75,000)
喜 多 見 東 土地区画整理組合	50,000 (3年据置・平成21年3・9月償還)	30,000 (2年据置・平成21年3・9月償還) (年度末貸付残高：276,000)

(表 9) 道路築造等工事实績

(単位：千円)

区 分	工 事 件 名	工 事 概 要	工 事 期 間	契約金額
瑞穂町殿ヶ谷 土地区画整理組合	区画道路築造工事 (その16)	・道路幅員 6m ・施工延長 64.5m	平成 16. 10. 20 ～ 平成 17. 3. 25	8,715
	区画道路築造工事 (その17)	・道路幅員 6～8m ・施工延長 250.8m ・雨水管 延長 63.6m	平成 16. 10. 21 ～ 平成 17. 3. 25	45,675
	区画道路築造工事 (その18)	・道路幅員 9m ・施工延長 55.3m ・雨水管 延長 59.1m	平成 17. 9. 2 ～ 平成 17. 11. 30	23,625
西 府 土地区画整理組合	平成 1 7 年度道路 築造その他工事	・駅前広場施工 ・雨水管 延長 162m ・防火水槽 1箇所	平成 17. 7. 5 ～ 平成 18. 3. 10	168,210
	平成 1 8 年度道路 築造その他工事	・駅前広場施工 ・雨水管 延長 115m ・浸透雨水管 延長 93m	平成 18. 6. 12 ～ 平成 19. 3. 9	179,875
日野市日野駅北 土地区画整理組合	日野都市計画事業 日野駅北土地区画 整理事業街路築造 工事その14	・道路幅員 4～6m ・施工延長 25m ・雨水管 延長 24m	平成 17. 9. 29 ～ 平成 18. 3. 15	37,507

## 2 指 摘 事 項

### (1) 局及び団体

#### ア 移転補償の算定を適正に行うべきもの

組合では、土地区画整理事業に伴う建物の移転補償等の算定について、局が策定した土地区画整理事業損失補償基準（以下「基準」という）に基づき行っている。その補償の一つに、法令上の手続きに要する費用等のための移転雑費補償があり、算出に際しては、移転建物等の構造・面積等により基準に定められた加算値及び係数等を使用することになっている。

ところで、瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理組合が平成17年度にA及びBに支払った移転補償を見たところ、移転雑費補償額の算定に次のとおり誤りが認められた。

(ア) Aについては、表10のとおり、①確認申請業務報酬額の算定時に加算値0.38を適用すべきところ1.38で計算していたこと、②当該案件においては、費用として加算しない移転通知費、引越あいさつ費も積算されていたこと、③消費税計算の際、消費税算出項目に漏れがあったことにより9万3,974円過大に算定されていた。

(イ) Bについては、表11のとおり、④確認申請業務報酬額の算定時に加算値0.26を適用すべきところ1.01で計算したこと、⑤登録免許税相当額の算定時、係数0.002を適用すべきところ誤って0.0015で計算したことにより3万425円過大に算定されていた。

この結果、表12のとおり合計で12万4,399円過大に算定されており、本件の場合、都の補助率は50%のため補助金6万2,199円が過大に交付されている。

組合は、移転補償額の算定を適正に行われたい。また、局は、補助対象経費の審査を適切に行われたい。

(瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理組合)

(都市整備局)

(表10) Aに対する算定額の誤り

		基本値 (a)	加算値 (b)	補正後の数値 (c) (a)+(b)	人件費(d) (円)	業務報酬額 (e) (c)×(d) (円)	
確認申請 業務報酬額	誤	2	1.38	3.38	65,500	221,390	①
	正	2	<u>0.38</u>	2.38	65,500	155,890	
	差額					65,500	
	消費税					3,275	
	差額計					68,755	
移転通知費及 び引越あいさ つ費	誤					30,700	②
	正					0	
	差額					30,700	
差額計 (①+②)						99,455	
消費税の計算誤りによる過少額						△5,481	③
過大算定額 (①+②+③)						93,974	(7)

(表11) Bに対する算定額の誤り

		基本値 (a)	加算値 (b)	補正後の数値 (c) (a)+(b)	人件費(d) (円)	業務報酬額 (e) (c)×(d) (円)	
確認申請 業務報酬額	誤	2.5	1.01	3.51	63,500	222,885	④
	正	2.5	<u>0.26</u>	2.76	63,500	175,260	
	差額					47,625	
		新築価格認定価格 (a)	係数 (b)	登録免許税相当額 (c) (a)×(b)			
登録免許税 相当額	誤	34,389,000	0.0015			※51,500	⑤
	正	34,389,000	<u>0.002</u>			※68,700	
	差額					△17,200	
過大算定額 (④+⑤)						30,425	(i)

※100円未満切捨て

(表12) 過大な補助金交付額

過大算定額の合計 ((7)+(i))	124,399
過大補助金交付額 ((7)+(i)) × 補助率50%	62,199

### 3 意見・要望事項

#### (1) 局

##### ア 補助事業執行の透明性を確保すべきもの

土地区画整理組合は、土地区画整理事業を進めるにあたり、専門的な知識・技術が必要とされることなどから、表13のとおり、設立時点において、コンサルタント会社と測量業務や換地業務などに関する包括的な協定を締結している。そのため事業を進めるにあたっては、コンサルタント会社が重要な役割を果たしている状況となっている。

また、測量業務や換地業務などコンサルタント会社への委託経費は、事業期間の総額で数億円にも上る例がほとんどであるなど、その重要性に鑑みて、コンサルタント会社の選定については、透明性を確保していく必要がある。

しかしながら、組合が行うコンサルタント会社の選定状況について見たところ、選定経緯を役員会の議事録に記録している組合がある一方で、選定経緯が不明なものや、組合で選定の経緯を示す記録を保管していないものがあるなど、コンサルタント会社の選定手続きに不透明な点が認められた。(表14参照)

これは、局が、補助の対象となる土地区画整理事業の認可に当たって、コンサルタント会社の選定方法について指針を設けておらず、また、選定の経緯についての資料提出も求めているためである。

局は、組合が行う土地区画整理事業の認可に当たって、コンサルタント会社の選定方法についての指針を設けるとともに、組合に対して、選定の経緯についての資料提出及び関係書類の保管を義務付けるなど、補助事業執行の透明性を確保されたい。

( 都市整備局 )

(表13) コンサルタント会社への委託事例 (C組合のケース)

業務区分	内 容
測量業務	街区確定測量、画地確定測量、境界標識設置など
換地業務	換地設計準備、土地評価、仮換地指定など
工事实施設計業務	地質調査、路線測量、道路詳細設計、雨水排水設計など
その他	工事施工管理業務、補償調査算定業務、事業管理業務など
協定及び契約の相手先：G社	
業務見積金額：2億4,649万8,000円(事業期間の総計)	

(表 1 4) コンサルタント会社選定の事例

組合名	コンサルタント会社選定経緯
C 組合	3 社見積もり (3 社に選定された経緯不明)
D 組合	①H市への再開発等関連登録業者 186 社のうち、 区画整理を挙げている業者 44 社を抽出 ②営業活動の実績により 8 社を選定 ③企画書により 3 社を選定 ④審査により最終決定
E 組合	I 市が選定のうえ、組合に推薦 (組合に資料なし)
F 組合	(当初) J 市が選定のうえ、組合に推薦 (組合に資料なし) (変更 1 回目) 7 社見積もり (変更 2 回目) 1 社特命