

8 北 監 第 1346 号  
令和 8 年 7 月 24 日

請求人（略）

|           |         |
|-----------|---------|
| 東京都北区監査委員 | 佐 藤 明 充 |
| 同         | 西 村 泰 信 |
| 同         | 近 藤 光 則 |
| 同         | 大 沢 たかし |

## 東京都北区職員措置請求に係る監査結果について（通知）

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 242 条第 1 項の規定に基づき提出された東京都北区職員措置請求について、監査を実施し、その結果を次のとおり決定したので、通知します。

# 東京都北区職員措置請求に係る監査結果について

## 第1 請求人

(略)

## 第2 請求書の提出日

令和8年5月28日

## 第3 請求内容（原文のとおり）

### 一 請求の趣旨

1. 特別養護老人ホーム桐ヶ丘やまぶき荘大規模改修工事（建築）に係る契約及び支出について、建設工事の過大請求を含む違法又は不当な財務会計行為があると認められるため、地方自治法第242条第1項に基づき監査を求め、関係職員に対して必要な措置を講ずるよう請求する。

### 二 請求の対象となる行為

#### 1. 行為の種類

桐ヶ丘やまぶき荘大規模改修工事に係る工事請負契約の締結及び当該契約に基づく支出行為一切

#### 2. 行為を行った者

東京都北区長、契約管財課長、大規模福祉施設整備担当課長、営繕課長

#### 3. 行為の時期

契約締結日令和7年12月23日 契約番号：令和7年度第1853-0

### 三 違法又は不当と考える理由

#### 1. 建設工事費単価が一般的水準を著しく超過している

令和7年度に埼玉県で実施された特別養護老人ホーム大規模改修工事9施設の入札結果によれば、入札金額の平均は約2億円（税抜）（資料4）である。例を挙げると、「特別養護老人ホームA（施設名）大規模修繕工事」（建設・電気・空調・給排水を含む）（資料7）の工事金額は2億2,200万円（税抜）、延床面積は3,900 m<sup>2</sup>（約1,180坪）であり、坪単価は約18.8万円である。

一方、本件工事（令和 7 年度第 1853 - 0 号「特別養護老人ホーム桐ヶ丘やまぶき荘大規模改修工事（建設）」）の建設工事金額は 15 億 6,900 万円（税抜）であり、建物面積 7,048 m<sup>2</sup>（2,135 坪）に対する坪単価は約 74 万円である。これは、「特別養護老人ホーム A（施設名）」大規模修繕工事の約 18.8 万円/坪と比較しておよそ 4 倍に相当する。15 億 6,900 万円（税抜）は建設だけであり、電気・空調・給排水を含む本件大規模改修工事の総額は 36.6 億円（税抜）、坪単価は約 171 万円となる。本件大規模改修工事全体の坪単価は一般的水準の約 9 倍に達しており、特別養護老人ホームの大規模改修費として通常想定される水準から著しく乖離している。このような過大な単価設定は、特段の合理的理由がない限り、公金の支出として著しく妥当性を欠き、地方自治法第 2 条第 14 項に定める「最少の経費で最大の効果を挙げる」原則に反する不当な財務会計行為に該当する。

## 2. 工事内訳における個別単価の異常な高騰について

本件工事の工事内訳書（請求人所持の写し、資料 5）によれば、桐ヶ丘やまぶき荘辺地区工事の駐車スペースにおける白線引き工事について、数量 67.5 メートルで金額約 700 万円が計上されている。一般的なアスファルト舗装面における区画線工事の相場が 8 万～10 万円程度であることを踏まえると、本件工事の単価は相場のおおむね 70 倍に達しており、通常の市場取引では想定しがたい異常な水準である。このように、個別項目の単価が市場相場と比較して極端に高額であることから、本件工事内訳全般についても、適正な積算がなされているとは到底、言い難く、過大な工事費を正当化するための水増しが行われている疑いが強い。以上のとおり、本件桐ヶ丘やまぶき荘大規模改修工事に係る建設工事費及びその内訳は、いずれも相場を大きく上回る異常な水準であり、特段の合理的理由が説明されない限り、違法又は不当な財務会計行為に該当する。

## 3. 北区に生じている損害の内容

本件桐ヶ丘やまぶき荘大規模改修工事（建設）については、特別養護老人ホームの大規模改修工事として通常想定される工事費水準を大きく上回る単価で契約が締結されている結果、北区は、本来支出する必要のない過大な工事費を支出させられている。大規模改修工事の坪単位を約 20 万円（資料 5）と仮定すると、桐ヶ丘やまぶき荘大規模改修工事（建設）を約 20 万円/坪×2135 坪＝4 億 2700 万円となる。つまり、15 億 6,900 万円－4 億 2700 万円＝11 億 4200 万円となり、約 11 億円が北区に生じている損害である。

さらに、工事内訳書においては、駐車スペース白線引き工事等、一部工事項目について市場相場 8～10 万円（資料 6）を著しく上回る単価が設定されており、これらの項目ごとに通常の市場価格と比較した過大部分もまた、北区に生じている損害である。700 万円－10 万円＝690 万円となり、690 万円程度の過大部分が北区に生じている損害である。工事内訳には、積算根拠の不明な過大部が複数ある。

本件工事の積算は、特別養護老人ホームの大規模改修工事として通常想定される坪単

価と比較して著しく高額であり、さらに工事内訳書においても、駐車スペース白線引き工事など一部の工事項目について市場価格とかけ離れた異常な単価が設定されていることから、数量・単価・諸経費の算定過程が客観的合理性を欠き、積算根拠が極めてずさんであるといわざるを得ない。

#### 4. 本件問題の公共性

本件桐ヶ丘やまぶき荘大規模改修工事の費用は、その全てが北区民の税金その他の公金によって賄われている。にもかかわらず、積算根拠に客観的合理性を欠く過大な工事費が計上され、工事内訳書レベルでの適正な審査・検査が行われていない蓋然性が高いまま契約・支出が行われているとすれば、北区の財政に不必要な損害を与えるものであり、区民全体の利益を害する重大な問題である。住民の負担によって賄われる公金の支出である以上、本件については、監査委員において積算根拠および工事内訳の適否を徹底して検証し、必要な是正措置を講じていただきたい。

#### 5. 監査委員に求める措置

- 一 本件大規模改修工事に関し、次の事項について詳細な監査を行うこと。
- 二 監査の結果、違法又は不当な支出が認められた場合には、関係職員に対し次の措置を講ずること
- 三 過大に支出された金額について、請負業者への返還請求その他必要な措置を講ずること。
- 四 今後同様の事態を防止するため、入札・契約. 検査. 支出事務の改善を行うこと。  
必要に応じて関係職員の責任を明らかにし、懲戒その他の措置を講ずること。

#### 五 添付する事実証明書

本請求を裏付けるため、次の書類を事実証明書として添付する。

- ①第 123 号議案特別養護老人ホーム桐ヶ丘やまぶき荘大規模改修工事請負契約
- ②工事請負契約書,
- ③工事内訳
- ④埼玉県特別養護老人ホーム大規模改修工事令和 7 年度入札結果一覧

※埼玉県ホームページ

特別養護老人ホーム等整備補助事業に係る入札の実施について（2026 年 4 月 15 日）

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0603/korei-seibi/2-tokuyo-nyusatsu.html>

- ⑤大規模改修費に関する報告書
- ⑥ライン（白線）、工事細目内訳
- ⑦特別養護老人ホーム A（施設名）入札結果について

## 第4 要件審査及び請求の受理

監査の実施にあたり、本件住民監査請求（以下、「本件請求」という。）が、地方自治法（以下、「法」という。）第242条の請求要件に適合しているかについて審査を行った。

請求人は、請求書の「一 請求の趣旨」にて、本件大規模改修事業に係る契約及び支出について、違法又は不当な財務会計行為があると認められると主張している。また、同「二 請求の対象となる行為」の「1. 行為の種類」において、「本件大規模改修工事に係る工事請負契約の締結及び当該契約に基づく支出行為一切」としている。

そのことから、請求人の主張を前提とすれば、法第242条第1項に規定する財務会計上の行為である、違法又は不当な公金の支出並びに契約の締結若しくは履行に該当する可能性があると認められたため、令和8年6月22日に本件請求を受理した。

なお、受理は本件請求の要件適合性を最終的に確定させるものではなく、要件適合性については、監査の過程を通じて引き続き確認することとした。

## 第5 監査の実施

### 1 請求内容の整理

本件請求は、区が締結した特別養護老人ホーム桐ヶ丘やまぶき荘大規模改修工事に係る工事請負契約（契約金額：1,725,900,000円（税込）、契約確定日：令和7年12月23日、受注者：B社。以下、「本件契約」という。）について、工事金額が相場に比べ著しく高額であり、過大な工事費が支出された疑いがあるなどとして、その損害の補填等の措置を講ずるよう求めているものと解される。

請求人は、本件契約の締結及びこれに基づく支出が違法又は不当である理由として、大別すると以下の2点を主張している。

#### （1）建設工事費の坪単価を理由とした主張

請求人は、契約金額が同種工事の一般的な相場と比較して約9倍と極めて高い水準であり、同種工事の一般的な相場を基に試算すると適正な金額は4億2,700万円と見込まれることから、契約金額との差額である11億4,200万円が過大支出として、区に損害が生じているなどと主張している。

#### （2）工事内訳における個別単価を理由とした主張

請求人は、工事内訳における個別単価（駐車スペースにおける白線引き工事等）が、市場相場と比較して極端に高額であるなどと主張している。

## 2 監査対象部局

東京都北区総務部営繕課及び契約管財課を監査対象とした。

## 3 証拠の提出及び陳述等

法第 242 条第 7 項の規定に基づき、請求人に対して証拠の提出及び陳述の機会を設けた。

あわせて、営繕課および契約管財課から、本件請求に係る意見を聴取した。

# 第6 監査の結果

## 1 事実関係の確認

上記第 5 のとおり監査を実施し、事実関係を確認した。

## 2 請求人の証拠の提出及び陳述

令和 8 年 7 月 10 日に、監査委員は請求人から陳述の聴取を行った。

請求人は、新たな証拠として提出した資料（資料名：特別養護老人ホーム桐ヶ丘やまぶき荘大規模改修工事）に基づき陳述を行った。その中で、工事内訳における個別単価（駐車スペースにおける白線引き工事等）が市場相場と比較して極端に高額であるとの主張を補充するものとして、二つの個別単価（消火器ボックス及びアスファルト舗装）について主張がなされた。

## 3 監査対象部局の陳述

（1）営繕課意見（令和 8 年 7 月 8 日及び 7 月 13 日聴取）

### ① 予定価格の積算及び工事費の妥当性等について

本工事における予定価格は、施設特性を踏まえた改修計画に基づき、設計図書及び仕様書を作成し、東京都財務局の積算基準に準拠しつつ、実際の施工に必要な経費を積み上げて積算したものである。

したがって、請求人が提示している他自治体における大規模修繕費用との比較については、施設ごとに施工条件や改修内容が異なるため、単純な面積単価比較のみで工事費の妥当性を判断することは適切ではないと考える。

### ② 入札参加者による入札金額の決定から、契約締結までの事務について

工事請負契約の入札においては、入札参加者は発注図書（図面・仕様書等）に基づき独自に工事費を積算した上で入札金額を決定し、落札金額により契約が締結される。区が作成した積算参考書は、金額を除いた参考資料（いわゆる金抜き設計書）として提示しており、予定価格の積算内訳及び単価は公表していないため、入札参

加者がこれらを知り得ることはない。

### ③予定価格の設定について

予定価格超過を理由とした辞退者の存在や、最低制限価格未満の応札がなかったことを踏まえても、予定価格は適正な範囲で設定されていたものとする。

## (2) 契約管財課意見（令和 8 年 7 月 13 日聴取）

上記第 6 の 3 の（1）の②については、営繕課の意見のとおり相違ない。また、本件契約は、適正な契約手続きを経て締結されている。

## 4 監査の対象事項に関する検討及び判断

監査の対象となるものは、当該地方公共団体の長若しくは委員会若しくは委員又は当該普通公共団体の職員についての、違法若しくは不当な①公金の支出、②財産の取得、管理若しくは処分、③契約の締結若しくは履行、④債務その他の義務の負担（当該行為がなされることが相当の確実さをもって予測される場合を含む。）又は、違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収若しくは財産の管理を怠る事実（以下「財務会計上の行為又は怠る事実」という。）に限られる（法第 242 条第 1 項）。

また、請求を行うに当たり、請求人は、自らが問題とする財務会計上の行為又は怠る事実を特定するとともに、当該行為又は事実が違法又は不当であるとする理由を、具体的かつ客観的に摘示する必要がある。

まず、第 5 の 1 の（1）「建設工事費の坪単価を理由とした主張」について検討する。

請求人は、本件契約金額が同種工事の一般的な相場と比較して著しく高額であるなどと主張するが、工事請負契約の金額の適否は、施設や施工の規模、導入設備、工事の手法などの諸条件が、同一または同水準の事例と比較して論じる必要がある。請求人は埼玉県における大規模修繕工事の事例を示しているが、それらの工事の施工条件等が本件工事と同水準のものであるかは明らかでなく、特別養護老人ホームの改修又は修繕工事という共通点のみをもって判断することはできない。

加えて、請求人は本件工事の適正な金額は 4 億 2,700 万円と見込まれると主張するが、その具体的な積算根拠を示していない。

以上から、この主張においては、本件契約の締結及び履行並びに公金の支出の違法性又は不当性について、具体的かつ客観的に摘示しているとは認められない。

次に、第 5 の 1 の（2）「工事内訳における個別単価を理由とした主張」について検討する。

請求人は、工事内訳における個別単価（駐車スペースにおける白線引き工事等）が、市場相場と比較して極端に高額であるなどと主張しており、これは予定価格の積算の違法性又は不当性を争うものと言える。しかし、予定価格の積算そのものは、上記①

から④までの財務会計上の行為のいずれにも該当しない非財務会計行為であり、それ自体は住民監査請求の対象とはならない。

この点、平成4年11月30日東京高等裁判所で是認された平成3年9月17日水戸地方裁判所判決によれば「当該財務会計上の行為の原因となる行為との間に一定の関係がある場合には、当該原因となる行為が違法であれば、当該財務会計上の行為も当然に違法となるものというべきであるが、右関係を緩やかに判断するならば、およそ公金の支出を伴う行政作用（このような行政作用が極めて広範かつ多岐にわたるものであることは明らかである。）であれば、その公金の支出の違法を争うことによって、その前提としての行政作用一般を争うことができるようになってしまい、住民訴訟の対象が財務事項に限定されているという原則に抵触することになる」と判示している。

ここで、予定価格と入札金額のそれぞれの積算について整理する。

入札の実施にあたり区が設定する予定価格は、施設の特性を踏まえて設計図書及び仕様書を作成し、東京都財務局の積算基準に準拠しつつ、所要経費を積み上げて設定するものである。

一方、入札参加業者については、区が提示する予定価格の積算に用いた積算内訳及び単価を公表していないことから、発注図書（図面・仕様書等）に基づき、市場価格等を考慮して独自に入札金額を積算し、入札手続きを経て契約締結に至る。

請求人は、工事内訳における個別単価が極端に高額であるなどとして、前者の予定価格の積算の違法性又は不当性を主張するにとどまり、後者の入札金額により締結された本件契約に係る財務会計上の行為について、その違法又は不当となる事由を明らかにしていない。

以上から、この主張においても、請求人は、法第242条に規定する財務会計上の行為である契約の締結及び履行等の違法性又は不当性について、具体的かつ客観的に摘示しているとは認められない。

## 5 結論

第6の4で述べたとおり、請求人からは、本件大規模改修事業に係る工事請負契約の締結及びこれに基づく公金の支出の違法性又は不当性について、具体的かつ客観的な摘示がなく、また、証拠の提出及び陳述の機会においても示されなかった。

したがって、本件請求は、法第242条に規定する住民監査請求の要件を具備しているとは認められず、不適法であるから、これを却下する。