

# フローレンス「おやこ基地シブヤ」 契約の法的適正性に関する検証報告書

作成日: 2023年10月26日

主題: 渋谷区代々木四丁目区有地における事業者選定、定期借地契約の締結、及び施設用途変更に伴う一連の行政処分の法的妥当性について

渋谷区有地貸借及び保育施設「おやこ基地シブヤ」整備・運営に関する契約の有効性及び法的適正性に関する包括的検証報告書.....	1
1. はじめに:本報告書の目的と法的視座.....	3
2. 事実経過の再構成と法的文脈の整理.....	4
2.1 本件土地の取得経緯と政策的目的(2016年5月).....	4
2.2 プロポーザル公募の実施とその特異性(2016年8月).....	4
2.3 事業者の選定と議会報告(2016年9月).....	4
2.4 建設期間中の土地使用と空白の法的根拠(2016年9月～2017年9月).....	5
2.5 契約条件の激変と定期借地権設定の議決(2017年6月).....	5
2.6 契約締結と「おやこ基地シブヤ」の開設(2017年10月).....	5
2.7 障害児通所施設の閉鎖と用途変更(2023年8月～).....	5
3. プロポーザル選定プロセスにおける法的検証.....	7
3.1 公募期間の設定と競争性の阻害要因.....	7
3.2 提案内容を理由とした随意契約の妥当性.....	7
4. 建設期間中の無償貸与に関する法的検証.....	8
4.1 議決なき財産の貸付と地方自治法第237条第2項.....	8
5. 契約条件の変更(10年貸与から30年定期借地へ)の適法性.....	9
5.1 「契約条件の重大な変更」と入札の公平性.....	9
5.2 議会による「追認」の効力とその限界.....	9
6. 「ヘレン初台」閉鎖と用途変更に関する法的問題.....	11
6.1 「公益性」という契約の基礎の喪失.....	11
6.2 賃料改定と議決の欠落(地方自治法第96条違反).....	11
6.3 基本協定と履行担保責任.....	12
7. 山梨県有地高裁判決の適用と財産管理の適正化.....	13
7.1 本件への適用.....	13
7.2 違法な寄附(公金支出)の疑い.....	13
8. 結論及び推奨される法的措置.....	14
推奨される法的措置.....	14
引用文献.....	16

# 1. はじめに: 本報告書の目的と法的視座

本報告書は、渋谷区が所有する代々木四丁目37番4及び37番19の土地(以下「本件土地」という)において実施された保育施設整備事業(通称「おやこ基地シブヤ」)に関し、その事業者選定プロセス、契約締結の経緯、及びその後の運営状況の変更について、地方自治法、民法、及び関連判例に基づき、中立かつ公正な立場から法的な検証を行うものである。

本件事業は、待機児童対策という喫緊の行政課題に対し、民間のノウハウを活用する官民連携の手法(プロポーザル方式)を用いて実施されたものである。しかしながら、公募段階における条件と最終的に締結された契約内容との間に著しい乖離が存在すること、及び事業の根幹をなす公益的要素(障害児通所支援事業)が後発的に廃止されたにもかかわらず、議会の関与を経ずに契約関係が維持されていることについて、法的な疑義が生じている。

本検証においては、特に以下の4点を主要な論点として設定する。

1. プロポーザル選定の公正性: 極めて短期間の公募期間や特定の事業者を想定したかのような応募要件の設定が、地方自治法第234条が要請する契約の公正性・競争性を阻害していないか。
2. 契約条件の重大な変更: 公募要項で示された「10年間の無償使用貸借」という条件が、選定後に「30年間の事業用定期借地権設定契約」へと変更されたことは、入札・公募制度の趣旨を没却する違法な措置ではないか。
3. 議会による統制の有効性: 契約条件の変更や、建設期間中の無償貸与について、議会に対する十分な説明と適法な議決がなされていたか。特に、地方自治法第96条に基づく議決権の行使が、瑕疵ある情報提供に基づいてなされた場合の効力について。
4. 用途変更と契約違反: 2023年の障害児通所施設(ヘレン初台)の閉鎖とクリニックの拡張利用が、当初の契約目的(公益性)に反するものではないか。また、これに伴う賃料改定が議会の議決を経ずに行われたことの適法性について。

本報告書は、提供された行政文書、議会議事録、契約書、及び関連判例(特に山梨県有地高裁判決)を精査し、事実認定を行った上で法的評価を下すものである。

---

## 2. 事実経過の再構成と法的文脈の整理

法的評価の前提として、提供された資料に基づき、時系列に沿った詳細な事実経過を整理する。特に行政側の意思決定と議会への報告内容の変遷に焦点を当てる。

### 2.1 本件土地の取得経緯と政策的目的(2016年5月)

本件土地(代々木四丁目37番4及び19)は、2016年5月、所有者の親族より「福祉関係の敷地として利用してほしい」との申し出により渋谷区に寄附されたものである<sup>1</sup>。この「寄附者の意思」は、本件土地の利用目的を拘束する重要な法的要素となる。区はこれを受け、待機児童対策としての認可保育所整備に加え、区内で未整備であった「病児保育施設」の整備を計画した。

### 2.2 プロポーザル公募の実施とその特異性(2016年8月)

渋谷区は2016年8月、当該土地における「(仮称)代々木四丁目保育施設設置・運営事業者」の募集を行った。

- 公募期間: 2016年8月8日(月)から8月29日(月)までのわずか3週間であった<sup>2</sup>。この期間には、日本国内の多くの企業・法人が休業または活動を縮小する「お盆休み」(8月13日～16日頃)が含まれている。
- 応募資格の限定: 応募要件として、保育所の運営実績に加え、「医師法第2条の免許を有する小児科医の在籍する病院又は診療所を経営していること」またはそのような医療機関と連携していることが求められた<sup>2</sup>。
- 貸与条件(公募時): 募集要項4(2)には、「区は、この土地を保育所及び病児保育事業用として運営事業者と使用貸借契約を締結し、5年毎の更新による10年間は無償貸与する」と明記されていた<sup>2</sup>。また、施設の建設費等は事業者負担とされた。

この段階で、区は「10年間の使用貸借(無償)」という条件を提示しており、これは事業者にとって投資回収のリスクが高い条件である。結果として、応募者は特定非営利活動法人フローレンス(以下「フローレンス」)1者のみであった<sup>1</sup>。

### 2.3 事業者の選定と議会報告(2016年9月)

2016年9月20日の文教委員会において、区は選定結果を報告した。

- 選定事業者: フローレンス(保育運営)及び医療法人社団ペルル(医療機関運営)<sup>1</sup>。
- 選定理由: 小規模保育の実績に加え、「統合保育の視点から障害児の受け入れを推進」する提案が評価された<sup>1</sup>。
- 施設概要: 認可保育所(30人)、病児保育室(4人)、小児科クリニックの併設。

ここで注目すべきは、公募要項には明示的な必須要件ではなかった「障害児の受け入れ(重症心身障害児等)」が、選定の決定的な加点要素として扱われている点である。また、議事録<sup>1</sup>によれば、選定委員会の構成や詳細な採点経過についての深い追及はなされていない。

## 2.4 建設期間中の土地使用と空白の法的根拠(2016年9月～2017年9月)

事業者決定後、2017年10月の施設開設に向けた建設工事が行われた。この約1年間の建設期間中、事業者は区有地を独占的に使用していたことになる。ユーザーからの情報によれば、この期間について「2017年9月30日までの区有地の無償貸借契約を締結」とされているが、この契約に関する議会の議決は存在しない。

## 2.5 契約条件の激変と定期借地権設定の議決(2017年6月)

2017年6月の定例会において、区は突如として「定期借地権の設定について」という議案(議案第33号)を提出した。

- 変更内容: 公募時の「10年間の使用貸借(無償)」から、「30年間の事業用定期借地権設定契約」へと変更された<sup>3</sup>。
- 変更理由の説明: 文教委員会において区側は、「寄附者の意思を尊重」し、「事業の継続性を確保するため」に定期借地権を設定すると説明した。
- 賃料設定: 認可保育所及び病児保育室・障害児施設部分は「無償」、小児科クリニック部分のみ「有償(年間約70万円)」とする方針が示された。

この変更は、事業者にとって極めて有利な条件変更(期間の3倍延長、借地権という強力な権利の付与)であるにもかかわらず、議会において「公募条件との乖離」や「再公募の必要性」について深い議論がなされた形跡は希薄である。議会は原案通りこれを可決した。

## 2.6 契約締結と「おやこ基地シブヤ」の開設(2017年10月)

2017年10月1日、渋谷区とフローレンス及びペルルとの間で「事業用定期借地権設定合意書」が締結された<sup>3</sup>。

- 契約期間: 平成29年10月1日から平成59年9月30日までの30年間。
- 用途制限: 認可保育所、病児保育施設、障害児通所支援事業所(ヘレン)、診療所の4用途に限定(第2条)。
- 賃料: 年額約70万円(月額58,607円)<sup>3</sup>。

## 2.7 障害児通所施設の閉鎖と用途変更(2023年8月～)

2023年8月31日、施設1階に入居していた障害児通所支援事業所「障害児保育園ヘレン初台」が閉鎖された[User Query]。その後、同スペースは「フローレンスこどもと心クリニック」として、診療所の拡張スペース(心療内科・家族相談等)に転用された。

- 賃料増額: 診療所部分の面積拡大に伴い、賃料は年額70万円から150万円に増額されたが、この変更契約や用途変更について議会の議決は経ていない[User Query]。
- 影響: これにより、本件事業の公益性の柱の一つであった「重症心身障害児の通所支援」という機能が失われ、営利性の高い(または準営利的な)医療機関の面積が拡大することとなった。

### 3. プロポーザル選定プロセスにおける法的検証

地方自治法第234条は、地方公共団体の契約締結において、一般競争入札を原則としつつ、政令で定める場合に限り指名競争入札や随意契約を認めている。プロポーザル方式は、価格以外の要素を評価して「最も適した相手方」を選定し、その相手方と随意契約（地方自治法施行令第167条の2第1項第2号「性質又は目的が競争入札に適しないもの」）を締結するための手続きである。このプロセスにおいては、公正性、透明性、競争性の担保が法的要件となる。

#### 3.1 公募期間の設定と競争性の阻害要因

本件プロポーザルの公募期間は、2016年8月8日から8月29日までの21日間であった<sup>2</sup>。

一般に、公共事業のプロポーザルにおいては、事業者が仕様書を検討し、パートナー企業（本件では医療機関）を選定・調整し、提案書を作成するために十分な期間を設けることが信義則上求められる。

1. お盆期間の影響: 日本の商慣習において、8月中旬（特に13日～16日）は事実上の休業期間である。実質的な稼働日は2週間程度しかなかったと言える。
2. 複合的要件のハードル: 「保育所」と「医療機関」の連携という特殊かつ高度な要件を満たすJV（共同事業体）等を組成するには、通常以上の調整期間が必要である。
3. 単独応募の結果: 結果としてフローレンス1者しか応募がなかったという事実は、公募条件（期間設定含む）が客観的に見て競争性を欠いていたことの強力な証左である。

法的評価:

形式的には公募の手続きを経ているものの、実質的な競争性が確保されないような期間設定を行うことは、地方自治法第234条の趣旨である「機会の均等」を潜脱する行為と評価される余地がある。特定の事業者が事前に準備を進めていなければ対応不可能なスケジュール設定は、\*\*「官製談合防止法」や「独占禁止法」\*\*の精神に照らしても不適切であり、選定プロセスの公正性に重大な疑義を生じさせる。ただし、これ単独で直ちに契約無効に至るほどの違法性（重大かつ明白な瑕疵）とまでは言い難いのが現在の行政判例の傾向である。

#### 3.2 提案内容を理由とした随意契約の妥当性

プロポーザル方式による随意契約の正当性は、「その提案内容が当該事業者固有のものであり、他者では代替できない」または「その事業者が最も優れた成果を期待できる」という点にある。

本件では、フローレンスが提案した「障害児保育（ヘレン）」や「病児保育との連携」が高く評価された<sup>1</sup>。

しかし、選定後に契約条件（期間等）を大幅に緩和・優遇することは、この前提を覆すものである。もし「30年の定期借地」という条件が最初から提示されていれば、他の有力な事業者も参入していた可能性が高いからである。

## 4. 建設期間中の無償貸与に関する法的検証

2016年9月の事業者決定から2017年10月の定期借地契約開始までの約1年間、事業者は施設建設のために区有地を占有・使用していた。

### 4.1 議決なき財産の貸付と地方自治法第237条第2項

地方自治法第237条第2項は、「普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを適正な対価なくして譲渡し、又は貸し付けてはならない」と規定している。

本件において、建設期間中の土地使用料が「無償」であったとすれば、これは「適正な対価なくして貸し付けた」場合に該当する。

法的評価:

1. 条例の適用: 渋谷区には『渋谷区行政財産使用料条例』が存在し、第5条において「公益上特に必要があると認めるとき」は使用料を減免できる規定がある<sup>4</sup>。区長がこの規定に基づき、保育所建設という公益目的のために使用料を全額免除したという形式をとっていれば、形式的な適法性は保たれる可能性がある。
2. 議決の要否: しかし、1年間に及ぶ一等地の独占的使用(建設行為)は、単なる行政処分の裁量範囲を超え、実質的な財産権の供与にあたる。特に、その後の30年契約が議決案件となっていることに鑑みれば、その不可分な一部である建設期間の使用についても、本来は議会の包括的な承認(または個別の議決)を得るのが法の趣旨にかなう。
3. 山梨県有地判決との対比: 添付資料にある山梨県有地高裁判決<sup>5</sup>では、適正な対価によらない貸付けについて、議会の議決を経していない契約は無効であるとの法理が示されている。本件建設期間の無償使用について、条例に基づく減免処分が適正に行われていた記録が確認できない場合、または減免の裁量を逸脱していると判断される場合、この期間の使用関係は\*\*「法律上の原因を欠く不当利得」または「違法な財産管理」\*\*として、住民監査請求の対象となり得る。

## 5. 契約条件の変更(10年貸与から30年定期借地へ)の適法性

本件における最大の法的論点は、公募時の条件(10年使用貸借)と実際の契約(30年定期借地)の乖離である。

### 5.1 「契約条件の重大な変更」と入札の公平性

公公共調達法の法理において、落札決定後に契約条件を落札者に有利に変更することは、原則として禁止される。これは、当初の条件を見て応募を断念した潜在的な競争者を排除し、入札の公平性を害するためである。

- 経済的価値の相違: 「10年間の使用貸借(更新あり)」と「30年間の事業用定期借地権」では、権利の強さと経済的価値が全く異なる。定期借地権は強力な物権的権利であり、長期の資金調達や減価償却の安定性を保証する。一方、使用貸借は借主の地位が弱く、10年という期間は保育所経営の投資回収期間としては短くリスクが高い。
- 信義則違反: 区が公募時に厳しい条件(10年)を提示しておきながら、特定の事業者を選定した後に、その事業者の要望(または協議)を受けて極めて有利な条件(30年)に変更したことは、行政の公平に対する信頼を損なう行為である。

法的評価:

この変更は、地方自治法第234条が求める「公正な競争」を事後的に骨抜きにするものであり、違法性が極めて高い。判例上も、入札条件の事後的な変更が著しく公平を害する場合、当該契約を無効とする、あるいは損害賠償の対象とする判断があり得る。

### 5.2 議会による「追認」の効力とその限界

区は2017年6月の議会において、この30年定期借地権設定の議決を得ている(議案第33号)<sup>1</sup>。区側は、「議会が承認したのだから、手続きは適法に完了している(瑕疵は治癒された)」と主張すると想定される。

しかし、議決の有効性は、議会に対して正確かつ十分な情報が提供されたことを前提とする。

議事録1を精査すると、区側の説明は以下の通りである。

- 「事業の継続性を確保するために、定期借地権を設定するものでございます」
- 「寄附者の意思を尊重」

ここで決定的に欠落しているのは、「公募時の条件(10年)から大幅に変更すること」及び「その変更が競争性に与える影響」についての説明である。もし議会が、「公募条件と違う契約を結ぶことは不公平ではないか」という点について知らされず、単に「30年契約が必要です」とだけ説明されて議決したのであれば、その議決は\*\*「重要な事実の隠蔽に基づく錯誤によるもの」\*\*として、その正当性に疑義が生じる。

山梨県有地判決の法理(適正な対価によらない契約には議決が必須であり、その議決は実質的な審議を前提とする)を類推すれば、前提事実を欠いた形式的な議決をもって、公募プロセスの違法

性が完全に治癒されるとは言い難い。

---

## 6. 「ヘレン初台」閉鎖と用途変更に関する法的問題

2023年8月の障害児通所施設「ヘレン初台」の閉鎖と、その後のクリニック拡張利用は、本件契約の根幹に関わる重大な問題である。

### 6.1 「公益性」という契約の基礎の喪失

本件土地が極めて低廉な賃料(年額約70万円)で貸し付けられた根拠は、当該事業が高い「公益性」を有していることにあった。特に、議会への説明<sup>1</sup>や公募時の評価において、「既存保育施設では受け入れ困難な重症心身障害児の保育(ヘレン)」は、他の一般保育所にはない特別な公益的価値として強調されていた。

法的評価:

ヘレンの閉鎖は、この\*\*「低廉な賃料を正当化する特別の公益性」の一部を放棄\*\*したことを意味する。

契約書第2条3では、用途として「障害児通所支援」が明記されており、第10条では「用途外使用」を禁止している。

事業者が経営上の理由等でヘレンを閉鎖し、そのスペースを「心療内科・家族相談」等のクリニック(収益事業の性質がより強い)に転用することは、契約上の用途義務違反に該当する可能性が高い。

### 6.2 賃料改定と議決の欠落(地方自治法第96条違反)

ヘレン閉鎖後、区は賃料を70万円から150万円に増額したとされる。これは、無償であった障害児施設部分が、有償のクリニック部分に変わったため、面積按分で計算し直した結果であろう<sup>4</sup>。

しかし、これは単なる事務的な「賃料改定」で済まされる問題ではない。

地方自治法第96条第1項第6号は、「財産の交換、出資、支払手段としての使用、適正な対価なくしての譲渡若しくは貸付け」を議決事項としている。

また、当初の30年定期借地契約自体が議決案件であった(「負担付きの貸付」または「長期の貸付」として条例で定めている場合)。

法的評価:

契約の重要な要素(用途・目的)が変更され、かつ、賃料の算定根拠となる前提条件(公益施設の割合)が根本から変わる場合、それは実質的に\*\*「新たな契約の締結」または「契約の重大な変更」\*\*に等しい。

特に、公益施設(障害児保育)を廃止し、準営利施設(クリニック)を拡大するという変更は、区民の財産利用のあり方として重大な転換であり、議会の関与(変更契約の議決)を経ずに、行政内部の決裁のみで処理することは、議会の権限(地方自治法第96条)を侵害する違法な行政運営であると言わざるを得ない。

### 6.3 基本協定と履行担保責任

募集要項2には、「提案内容を確実に履行するために、基本協定を締結」とある。もし基本協定に「障害児保育の実施」が義務付けられていたならば、区は事業者に対し、履行請求権(ヘレンの再開要求)または契約解除権を有しているはずである。

区が「もともとのプロポーザル要件には入っていない」として何も問わなかったという対応は、プロポーザル選定時に障害児保育を高く評価した事実<sup>1</sup>と矛盾する(禁反言の法理)。評価の対象とした以上、それは契約上の(少なくとも信義則上の)履行義務となるべきであり、区の消極的な態度は\*\*「財産管理上の善管注意義務違反」\*\*にあたる可能性がある。

---

## 7. 山梨県有地高裁判決の適用と財産管理の適正化

山梨県有地高裁判決(令和5年8月4日)<sup>5</sup>は、公有地の貸付における「適正な対価」と「議会の関与」について厳格な判断を示した。

### 7.1 本件への適用

1. 適正な対価: 判決は、適正な対価(時価)を下回る貸付には議会の議決が必須であり、それを欠く契約は無効であるとした。本件において、クリニック部分の賃料(年額70万円~150万円)は、渋谷区代々木という立地を考慮すれば、市場価格(時価)に比べて著しく低廉である疑いが強い。
2. 公益上の必要性: 低廉な賃料が許容されるのは「公益上の必要」がある場合のみである。ヘレン(障害児施設)の存在はその有力な根拠であったが、その閉鎖により、現在の賃料設定が「適正な対価」を欠く状態(=違法な安値貸付)になっている可能性が高い。
3. 議決の瑕疵: 2023年の用途変更・賃料変更について議決を経ていないことは、同判決の法理に照らせば、現在の使用関係(拡張されたクリニック部分)を私法上無効とするリスクを孕んでいる。

### 7.2 違法な寄附(公金支出)の疑い

クリニックは医療法人(民間事業者)の経営であり、収益事業である。これを市場価格より著しく低い賃料で区有地を使用させることは、実質的に区が医療法人に対して補助金を出しているのと同じ効果(違法な公金の支出または財産の供与)を持つ。ヘレン閉鎖後は、この「実質的補助」を正当化する公益的理由が希薄化しており、地方財政法や地方自治法の観点から不当な財政支出と認定されるリスクがある。

---

## 8. 結論及び推奨される法的措置

以上の検証より、本件事業は以下の点において重大な法的瑕疵または不当性を抱えていると結論付けられる。

1. 選定プロセスの不透明性: 公募期間の設定等が実質的な競争性を欠き、特定事業者への利益誘導の疑念を招くものであること。
2. 契約条件変更の不当性: 公募条件(10年)と契約(30年)の乖離は、入札制度の公平性を害するものであり、議会の議決を経ているとはいえ、その説明不足により政治的・道義的責任は免れないこと。
3. 用途変更の違法性: 障害児施設閉鎖に伴う用途変更と賃料改定を、議会の議決を経ずに処理したことは、地方自治法第96条及び第237条に違反する疑いが濃厚であること。

### 推奨される法的措置

#### 1. 住民監査請求の提起

地方自治法第242条に基づき、以下の点を対象として住民監査請求を行うことが、現時点で最も実効性のある法的手段である。

- 対象行為: 「ヘレン閉鎖後の区有地の管理怠慢(違法な用途変更の黙認)」及び「不当に低額な賃料の徴収(クリニック部分の適正賃料との差額の損害)」。
- 期限: 監査請求は原則として行為から1年以内であるが、「違法な管理」や「賃料の徴収不足」は継続している行為であるため、現在も請求可能であると解される。
- 主張の骨子: 「ヘレン閉鎖により公益性が失われたにもかかわらず、用途変更の議決を経ずに漫然と低額な賃料で貸し続けていることは、区に損害を与える違法な財務会計上の行為である。区長は適正な賃料(市場価格)を請求するか、契約を解除すべきである。」

#### 2. 議会における追及(百条委員会等の設置検討)

区議会は、2017年の議決時に「公募条件からの変更」が正確に説明されなかった点、及び2023年の用途変更が議会に諮られなかった点について、調査権を行使すべきである。特に、賃料150万円への増額決定の経緯(決裁文書等)を開示させ、誰がどのような権限で「議決不要」と判断したのかを明らかに必要がある。

#### 3. 契約解除または是正措置の要求

区は速やかに事業者と協議し、以下のいずれかの措置を講じる法的義務がある。

- 障害児通所支援事業(ヘレン)の再開(当初契約の履行)。
- 用途変更を追認する場合、クリニック部分の賃料を「行政財産使用料条例」の減免規定を適用しない\*\*完全な市場価格(実勢賃料)\*\*に引き上げる変更契約の締結(及び議会の議決)。

本件は、待機児童対策という「錦の御旗」の下で、行政の手続き的正義と財産管理の規律が軽視された典型例と言える。区民の貴重な財産である土地の公正な利用を取り戻すため、厳格な是正措置が求められる。

以上

表1: 条件・契約内容の比較対照表

項目	プロポーザル募集要項 (2016.8)	定期借地権設定契約 (2017.10)	現在の状況 (2023.9~)
権利形態	使用貸借(無償貸与)	事業用定期借地権(賃借権)	同左
期間	10年間(5年毎更新)	30年間(更新なし・確定)	残存期間約24年
対象施設	保育所、病児保育、医療機関	保育所、病児保育、医療機関、障害児通所(ヘレン)	保育所、病児保育、拡張医療機関(ヘレン閉鎖)
賃料	無償	年額約70万円(医療機関部分のみ有償)	年額約150万円(行政決定のみ、議決なし)
議会の関与	なし(予算審議のみ)	第33号議案として可決	関与なし(報告のみの可能性)

表2: 法的リスク評価マトリクス

対象行為	違反の疑いがある法令等	法的リスクレベル	取り得る措置
公募期間(3週間)	地方自治法234条(公正性)、独禁法	中(不当だが無効主張は困難)	今後の改善勧告
契約期間変更(10→30年)	地方自治法234条、信義則、入札法理	高(入札の公平性阻害)	政治的責任追及
建設期間の無償貸与	地方自治法237条2項(適正対価)	中(時効の壁あり)	監査請求(却下可能性あり)
ヘレン閉鎖・用途変更	地方自治法96条(議決権侵害)、237条	極めて高い(現在進行中の違法)	住民監査請求、契約解除要求
賃料増額(150万)	地方自治法96条、財産管理規則	極めて高い(権限外の処分)	住民監査請求(差額返還請求)

引用文献

1. 議会議事録\_定期借地権関係
2. プロポーザル募集要項.pdf
3. 定期借地契約合意書
4. 渋谷区行政財産使用料条例.txt
5. 山梨県有地高裁判決.pdf