

令和 6 年11月28日 総務文教委員会 議事録
10時15分 開会

○出席委員 (7 人)

委員長 小田上 尚典

副委員長 中川 智之

委員 中野 友博、小出 哲義、西村 一啓、山崎 年一、寺岡 公章

議長 北地 範久

○欠席委員 なし

○小田上委員長 皆さん、おはようございます。

定足数に達していますので、ただいまから総務文教委員会を開会いたします。

開会に当たり、市長に御挨拶をいただきたいと思います。

市長。

○入山市長 総務文教委員会、開催ありがとうございます。御審議よろしくお願い申し上げます。

○小田上委員長 ありがとうございます。

議事に入る前に、改めて委員と執行部の皆さんにお願いを申し上げます。

委員会での質疑につきまして、会議規則第56条の規定では3回までとなっておりますので、御協力をお願いしますとともに、再質問の必要がないよう、簡明なる御答弁をあわせてお願い申し上げます。

執行部におかれましては、答弁をされる際は挙手をしていただき、委員長から指名を受けてください。答弁するときは、課名と職名を名のってから答弁していただきたいと思います。発言される際にはマイクのスイッチを入れ、マイクに近づいて発言をしていただきたいと思います。

それでは、議事日程に従って進めさせていただきます。

日程第1、議案第59号議会の議決に付すべき定期借地権の設定に関する条例の制定についてを議題といたします。

本件につきましては、本会議場で提案理由の説明がございましたが、執行部において補足説明があれば、お願いいたします。

総務部長。

○三原総務部長 補足説明はございません。よろしくお願いいたします。

○小田上委員長 ありがとうございます。

これより、本件に対する質疑に入ります。

本件に関して、質疑の通告を受けておりますので、発言を許可いたします。

小出委員。

○小出委員 よろしくお願ひいたします。

議案第59号、定期借地権ということにつきまして、土地の売却に限らず、借地について

も慎重に行うべきというふうな立場から、この議案について疑問を持つものではないのですが、その上で３点ほど質問させていただければと思います。

このたびの委員会において、急を要する議案として上程された経緯、そして、今後の展開をお聞きしたいと思います。

２つ目に、これまで過去に５,０００平方メートル以上の定期借地を行って契約している契約済の事案があるかどうかを教えてください。

３点目としましては、既に契約済の定期借地の物があるとするならば、契約者に対しての周知であるとか、今後の取扱い、契約更新時に改めて本条例でもって、議会の議決をもって再契約を行うのか、その辺りのことを教えてください。

よろしくお願いいたします。

○小田上委員長 企画財政課長。

○三井企画財政課長 企画財政課長の三井です。それでは、お答えいたします。

１点目は、今回の議案をこのタイミングで提出した理由につきましてでございます。

旧小方小学校跡地のＡ地区の公募に関しましては、幅広い提案を受けるために、売却と定期借地の両方で公募を行う予定でございまして、今後、公募要領に定期借地の場合においても市議会の議決の後に相手方と本契約を締結する旨をあらかじめ明記しておく必要があることから、このタイミングで議案を提出することになったというところでございます。

続きまして、２点目の定期借地５,０００平方メートル以上での契約済事案についてでございますが、事案はございません。

３点目でございます。したがって、２点目がある場合でという御質問でございましたので、該当する案件もございません。

以上でございます。

○小田上委員長 小出委員。

○小出委員 ありがとうございます。

過去に契約の事例がないということで、２番目、３番目の質問というのは消えたわけですが、１番目の、このタイミングでというところにつきまして、結局、この小方まちづくりのＡ地区の募集を行う上で、このタイミングでなければ間に合わなかったということでよろしかったでしょうか。

○小田上委員長 総務部長。

○三原総務部長 間に合わないというのも１つなんですけど、先ほど議場で御質問に答えましたとおり、公募要項にはっきり書かないという手も、実はあるんです。現在、議案を提案しておりますので、議決を受けた場合には、このようになります、ということをすると思えばできます。

ただ、機会をいただけるのであれば、議決をいただいた後に公募をしたほうがきれいであろうということで、ちょっと今回、日程の調整をお願いをしたところです。

○小田上委員長 よろしいですか。

それでは、他に通告を受けております。

山崎委員。

○山崎委員 よろしくお願ひします。

定期借地権の設定ということでありましたが、議案説明においては、本条例は大竹市独自の条例だということでありました。

実際に、いろいろ私が調べた範囲内では、全国的に見ても非常に少ないという状況の中で、近隣市町において、こういった事例があるのかどうか、また、条例があるのかどうかと同時に、実際にそういった運用がなされている案件を御承知であれば御報告をいただきたい。

それから、定期借地権の設定そのものは、市長が定期借地権をするということを判断されればできるのだと思うのですが、今回の条例提案というのは、そのことを議会で議決させるということに重みがあるのだと思うわけです。

議会で議決されるということになると、当然、議会にも責任が起こってきますし、執行部だけの問題ではないということも出てくる。そういった意味では、広くまちづくりに参加してもらうということについても非常に重要な案件だと、私は考えております。

そういったことの中で、今回こういう条例を制定なさる意義、ここをどういうふうに考えていらっしゃるのか。それから、その効果についても伺います。

それから、今回の5,000平方メートル以上ということにされましたが、5,000平方メートル以上という数字を決められた経緯、例えば、1,500でもいいです、2,000でもいいし、市長の方針によって変えていくことができるのだと思うのですが、それを5,000になさったという根拠といいますか、理由についてお伺いしたいということで、以上4点あったと思うのですが、よろしくお願ひします。

○小田上委員長 企画財政課長。

○三井企画財政課長 それでは、1点目の近隣市町における事例でございます。

近隣市町において、定期借地権の設定を伴う土地の賃貸の事例につきましては、ちょっと不明でございます。

ただし、例えば、市内におきましては、広島県が所有している晴海商業用地、ゆめタウン大竹の道路を挟んで海側の土地になると思いますが、こちらのほうは、県と民間事業者が定期借地権の設定を伴う土地の賃貸に係る契約を締結しているという事例がございます。

また、近隣市町において、類似の条例は制定されておられません。全国的にも、先ほど山崎委員が言われたように、数件の自治体のみ制定していることを把握しているところでございます。

続きまして、個別具体的な目的、意義というところがちょっとどういうところを意図しているのかが、なかなか受け止めにくいところがあるのですが、今回、条例制定のきっかけは、議場で部長のほうから申しましたように、小方小学校跡地のA地区、こちらをより幅広い提案をいただきたと考えて、売却と定期借地の両方で公募することになったことがきっかけでございます。

また、目的、意図としましては、執行部のみで相手方を決定し、契約するのではなくて、重要な事柄でございますので、執行部が決定した相手方につきまして、市議会に最終決定を委ねたいというのが、条例制定の目的、意図ということになろうかというふうに思いま

す。

それと、最後のなぜ5,000平方メートルとしたのかというところでございます。

土地の売払いにつきましての議決事項につきましては、1件5,000平方メートル以上を売却する場合は、議決事項になっておりますので、その5,000平方メートルに合わせたというのが理由でございます。

以上です。

○小田上委員長 山崎委員。

○山崎委員 私、今回こうした質問をするのは、実は国土交通省が平成24年3月に、また、令和4年3月にも公的主体における定期借地権の活用実態調査と、その報告書を出しております。

この報告書によりますと、調査の目的は、跡地の幅広い利用と民間活力を導入することによる経済の好循環ということのようではありますが、実際に大都市圏におけるマンション、あるいは個別住宅、あるいは賃貸アパートとかのこういった土地の利用というのは、非常に多い。

しかし、事業目的としての利用というのは、全国的に見ても国土交通省の、私が見た範囲内では、全体の48件ぐらいしかないという数字が私の調査した段階ではあります。

ちなみに、全国の調査をして、回答した団体が2,442団体。そのうちの市の自治体、これが815団体。実際に使われておるのは、18市ということのようでありまして、非常にこの報告書から見ると、少ないというのが私は不安でして、こういったところをこれから大竹市として手がけようとされていらっしゃるときに、おいおい、大丈夫なのかなという気が素朴な気持ちとしてしました。

それで、今後の展開によっては、どうしても定期借地でないということもあり得るし、今後そういうことも提案があるかも分かりません。

そういったことの中で非常に今回の条例制定に向けた取組が将来的に不安を残すことにならなければいいが、というのが率直な気持ちでありまして、そういったところに全国的に利用が少ないという中でこういう決断をなさったというところの考え方について、もう一度お願いをできませんでしょうか。

○小田上委員長 監理課長。

○建石監理課長 監理課長の建石です。

全国的に少ないというのはおっしゃられるとおりだと思います。

ただ、先ほど企画財政課長が言いましたように、市内に県が定期借地をやっている。また、ちょっと私も新聞報道ぐらいしか知らないのですが、呉がやっている、江田島がやっているという事例もありますので、今回の公募、先ほど幅広い提案をいただきたいというので、売却と定期借地、議論した上で、ちょっとどちらのほう为民間事業者にとって魅力なのかということも判断がつかねたこともあって、両方で公募してみたい。

ちょうど1月ぐらいに新聞にも載ったのですが、江田島市が売却と定期借地の両方で公募するというのもあったりしたので、大竹市も売却と定期借地の両方で公募するということにしております。

定期借地した上で、借地借家法という法律に基づいたものですので、内容等も十分公正証書も交わして、しっかりとした締結をするものですので、そういったのは、実際、定期借地になるかどうかというのは言われるとおり未定ですけれども、万全を期してやりたいと思います。

以上です。

○小田上委員長　なので、今回は、今までは売却の場合は議決が必要だったと。借地の場合は議決が必要ではなかったところに、借地の場合も議会が関わるという条例だということですね。

山崎委員。

○山崎委員　定期借地権ということになると、実際に30年や、50年ということになると、少なくとも私は生きていない。仮にこういったことが議会で議決されたことが将来的に子供たちにずっと引き継いでいかないといけないということでもありますし、そういったときの議会の議決に一人加わったということで、将来的にも大きな責任が残ってくるんだと思います。

非常に大きな問題だと思っておるのですが、そういった中で条例の制定というのは、事前にこういったことがあるよね、ということをいろいろ想定する中で、事前に条例をつくって対処していくという場合と、今回のように急遽、提案から数日で条例を制定してしまうということに非常に私は不安を感じるわけですが、こういったことについて、事前に条例をつくって対処する場合と、急遽条例をつくって対処する場合、この考え方について、担当課としてどういうふうを考えられるか、ちょっとそこを教えてください。

要するに、事前に対処して条例をつくる場合と、急遽こうして条例をつくる場合とあると思うのですが、そのことについて担当課としてはどう考えるか。そこを伺いたい。

よろしくお願いします。

○小田上委員長　総務部長。

○三原総務部長　今回の件は、先ほど監理課長も言いましたように、売却にするか、定期借地にするかということ自体が決まっていなかったというのが1つあります。

定期借地に関して、議決要件であるかどうかといえば、地方自治法上、議決要件ではない。こういうものがある中でずっと話を続けてまいりました。

少し前、1か月前ぐらいに売却と定期借地と両方で行こうという大体方向性が出ました。その後にもともと議決事項でないわけですから、では、議決事項でないけど、そのまま行くべきか、行かざるべきかというのは、やはり検討しました。

そうはいつでも、こういう案件って基本的にそんなにないです。市が持っている5,000平方メートル以上の土地というのは、そこまで多くないですから、めったにあることではない。

また、先ほど山崎委員も言われましたけど、30年以上50年未満ということですから、売却とほぼ同じような状況であろうと。私も多分いないと思います、30年後とか。同じ状態なので、売却とほぼ同じであろうと。それを考えたときに、片方は議決を得る、片方は議決を得ない、バランスに欠くのではないかということになりまして、ちょっと今回急遽と

いうことになりました。

言われるとおり、もともとの法律なんかで決まっているものを急遽ということはないと思っております。条例がなくても法律の中でやっていきますので、そのようなことはしませんけれども、今回のようにめったにない案件が出て、深く考えた結果、急遽お願いをしたいということで、出させていただきました。その辺りの違いがあったかと思います。

皆さんに急なお願いをしたことは申し訳なく思っておりますが、ちょっとその辺りを考慮していただきたいと思います。よろしくお願いします。

○小田上委員長 通告を受けた質疑は以上となります。

他に質疑はございませんか。

総務部長。

○三原総務部長 すみません、今、私、30年から50年という、今回の事例でちょっとお話を申し上げたのですが、定期借地権というのは、一般的借地権も含めて大竹市の条例と比べたときに、10年から50年ということにしておりますので、必ずしも30年以上ということではございませんので、申し訳ございません。

○小田上委員長 ありがとうございます。

今回のというのは、小方のA地区に関してということですね。

もう一度伺います、質疑はございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小田上委員長 質疑なしと認めます。

以上で、質疑を終結いたします。

続きまして、討論に入ります。

本件に対する討論はございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小田上委員長 討論なしと認めます。

以上で、討論を終結いたします。

これより、本件を採決いたします。

本件は原案のとおり可決すべきものと決して御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○小田上委員長 御異議なしと認めます。

よって、本件は原案のとおり可決すべきものと決しました。

以上で、本日の議事日程は全て終了いたしましたので、総務文教委員会を閉会いたします。ありがとうございました。

10時35分 閉会