

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

**○議長 横尾 武志君**

9 番、今井議員の一般質問を許します。今井議員。

**○議員 9 番 今井 保利君**

平成 23 年芦屋町町議会第 3 回定例会一般質問通告書に従い、9 番、今井保利、これより一般質問を行います。

件名、船頭町駐車場活用事業について。

要旨、①町民に対して、この事業の説明を丁重に行うべきと考えますがその計画が町としてはありますでしょうか。

②船頭町駐車場に新しく商業施設ができることによる既存の町内業者・商業者に対する影響の調査、これは現在から今後、開店した後まで行う計画はありますかということが 1 回目の質問です。これは先日の臨時議会で私は同じような質問をしたんですけど、やる予定がないという回答をいただきましたので再度質問をして、ぜひ町民の目線に立った説明をしていただきたいというふうにお願いをいたしたいと思います。

件名の 2 番目には、ボート競走事業会計決算の認定についてというのが本議会に提案されてます、議案として。その中で①、要旨、22 年度決算において一般会計繰り出し金として 2,000 万円がボートから芦屋町に入ってきています。いわゆる 2,000 万円が支出されております。これは当初予算計画にない数値だったので、この金額が出た経緯と理由をご説明願いたいと思います。

以上、通告書を読み上げて、第 1 回目の私の質問といたします。よろしく。

**○議長 横尾 武志君**

執行部の答弁を求めます。企画政策課長。

**○企画政策課長 吉永 博幸君**

件名、船頭町駐車場活用事業について、要旨①について答弁させていただきます。

船頭町駐車場活用事業につきましては、平成 20 年度に実施した商業施設誘致のための土地利用の見直しに伴う住民説明会、平成 21 年度、22 年度、23 年度の施政方針を広報あしやに掲載し、さらに、町長自身が各種団体などの総会、会合に出席された際には船頭町駐車場活用事業の必要性をご説明いただき、ご意見を拝聴してまいりました。

また、平成 22 年 9 月に策定しました過疎地域自立促進計画、平成 23 年 4 月に策定しました第 5 次総合振興計画における住民の皆さんへのパブリックコメント、さらに、町議会に対しましては、これらの計画に対する説明を行った上で議決をいただいております。

特に本年 1 月から 2 月上旬にかけ、第 5 次総合振興計画を策定する際に、町内 4 カ所で実施しましたまちづくり説明会において、今後 10 年間のまちづくりの方向性とあわせ、船頭町駐車場

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

活用事業の概要を直接住民の皆さんに説明申し上げ、ご意見も伺っております。

さらに、事業者の公募に際しては、町議会へ議会全員協議会で説明、本年 3 月には総務財政常任委員会で説明を行い、23 年度の当初予算においては造成工事及び建築工事に係る設計予算、6 月定例会では造成工事予算、7 月臨時会においては建築工事予算を手順を踏んで提案させていただきご承認いただいております。このように事業の趣旨や概要については多くの方々にご説明とご意見を伺い、そして、議会のご理解を得ながら事業が進んできたものと考えております。

また、何よりも平成 21 年 11 月に実施した住民アンケート調査では、中心市街地の整備に関する住民満足度が最も低い結果となっているのは、船頭町駐車場にスーパーが立地すること、まぎれもない住民ニーズであると判断しております。地元の方々に対しては工事に際しご迷惑を最小限にするため、去る 7 月 12 日には説明会を実施し、いろんなご要望を賜り、すぐにできるもの、調整すべきものなどに分け、取り組んでおります。

したがって、住民及び議会を無視したようなことは考えておりません。説明責任を果たしてきたものでございます。

以上でございます。

**○議長 横尾 武志君**

地域づくり課長。

**○地域づくり課長 中西 新吾君**

件名 1、要旨②について回答いたします。

船頭町駐車場活用事業は、住民の生活利便性の向上及び中心市街地の活性化を図るためのものですから、新しく商業施設ができることによる既存の町内業者・商業者に対する調査を行う計画は現在のところありません。

以上です。

**○議長 横尾 武志君**

管理課長。

**○管理課長 大長光信行君**

モーターボート事業会計から一般会計に 2,000 万円繰り出した経緯についてのご質問に対しましてご説明申し上げます。

昨年策定しましたモーターボート事業財政計画では、議員の質問にありましており、22 年度は一般会計の繰り出しは計画しておりませんでした。しかしながら、22 年度事業において、モーニングレースの実施やミニボートピアの開設などにより、予定を上回る決算が見込めることになりましたので、財政に寄与するという事業の目的から 23 年 3 月議会に提案しました事業会計補正（第 4 号）に 2,000 万円の繰り出しを計上いたしました。

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

それでは、第 1 回目の回答に対して 2 回目の私の質問をしたいと思います。

まず、要旨 1 件目につきましては、これまでいわゆる広報ですとか土地利用の関係、それから自立促進計画、いろいろな計画の中でペーパーでたくさん私も見ておりますし、議会の中でもいろいろなところで見聞きしております、その部分では十分理解しております。

しかし、私が今年 3 月の一般質問でもお願いしました、つい先日の臨時議会でもお願いしました、今日もお願いしています。なぜお願いしているか、町民の人たちからスーパーの進出についてはいろいろ問題があるんじゃないかというような、いわゆる署名まで上がってきている中ではもう少し丁重に町民目線に立ってやるべきではないかというお願いを、これで私自身も 3 回やってるんですけど、それでも丁重にもう少しやろうという気はございませんでしょうか。ご回答をお願いいたします。

○議長 横尾 武志君

企画政策課長。

○企画政策課長 吉永 博幸君

今、ただいま答弁したとおりでございます、今井議員から説明をとということなんですけども、執行部側としましては各所、各場面で説明をしてきておりますので、今回また別途ということでは考えておりません。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

確認します。私が幾ら一般質問で町民を代表してお願いをしても、またはいろいろな問題があるよという町民が意見を出しても、町は町民目線に対して説明を行わないということを確認しました。結構です。

二つ目、船頭町駐車場における新しい商業施設ができることによる調査をしましたか、していません。ここでお聞きします、実際にまず一つ目は、この商業地域中心地の再生ということは、いろんなところから上がってきた、いろんな理由があってやりますよという根拠をまずいろいろ言われてます。一つ目は、今まで私が聞いている話または広報で聞いているのは、町長への手紙が来た。これは何通来たんですか、まずそこをお答えください。

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

○議長 横尾 武志君

企画政策課長。

○企画政策課長 吉永 博幸君

町長への手紙の件数につきましては、ただいま資料を持ち合わせておりませんので、後にご報告させていただきたいと思っております。申し訳ございません。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

後ほどでいいですけど、私は一般質問の今回——前に私の質問はいろいろデータが必要だから私に聞きに来なさいということ言ってるんですよ、聞きにだれも来ない。それでいてデータがありません、非常に残念です。皆さん方が一般質問をするとき進行をうまくしたいと思いますよね。

次に聞きます。商工会・商店街の強い要請があったと聞きますが、その要請された記録の書類は存在するのでしょうか、存在すればあるとか、ないとかをお答えください。

○議長 横尾 武志君

地域づくり課長。

○地域づくり課長 中西 新吾君

商工会と——行政・議会・商工会の合同行政懇談会というものが平成 21 年 2 月 25 日に開かれております。その中で商業部会の意見・要望などということで、1 点目が町内業者への物品・食材等の発注方式について、2 点目が船頭町駐車場町営住宅跡地の土地利用についてということで要望が上がっております。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

もう一度その要望の 2 点を読み上げてください。商業地をやってくださいということ、船頭町中心市街地の要請があったかどうか確認がちょっと聞き取れなかったもので、もう一度読み上げてください。その 2 点だけ。

○議長 横尾 武志君

地域づくり課長。

○地域づくり課長 中西 新吾君

2 点目の船頭町駐車場町営住宅跡地の利用についてということの内容を読み上げます。「現状

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

の町内購買力は、価格・品ぞろえ・鮮度などの消費者ニーズに十分こたえられていないため、町外に約 70%流出しています。この状況の解決策の一つとして上記 2カ所の町有地の民間活用の導入、公募方式や公開コンペの活用によるスピード化を図っていただきたい。企業誘致の考え方で土地の低価格化や固定資産税などの減免など企業が進出しやすい有利な条件整備を町執行部や議会で早急に取り組んでいただきたい。元気のあるスーパーの進出により町民の買い物の利便性向上が期待できる。また、町営住宅跡地の住宅メーカーの進出促進や人口増加策にもつながると思います。まちづくりの観点から中心市街地のにぎわいが復活すると同時に周辺商店への経済波及効果も期待できるので、一日も早く企業が進出しやすい条件法整備をお願いします。ハローデイの撤退以来、近隣住民は日常の買い物にも不便しているため町外に買い物に行かざるを得ない状況であります。このままでは人口の町外流出に歯どめがかからず、町内業者の後継問題にも影響しており、完全に商店が存在しなくなるような状況を危惧しています。このような現状をご理解いただき、迅速な対応を行政・議会の皆様をお願いいたします」。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9番 今井 保利君

ありがとうございました。全部読み上げていただいて。

その要請を受けて、先ほど 2番目に私は、そういうことをやる時には町内業者、商業者に対する、またその要請が妥当であるか。まず一つ目こうしましょう、その要請が妥当であるかどうかという商業地域が、その調査はされていないという確認でよろしいですか。

○議長 横尾 武志君

地域づくり課長。

○地域づくり課長 中西 新吾君

調査はしてはおりませんが、商工会の現状ということでお答えさせていただきます。

近隣の大型量販店の出店、事業主の高齢化、後継者不足に加え景気の低迷による廃業、町内全体の商工業者の減少などにより、商工会への加入者の減少が続伸しています。商工会会員数につきましては、平成 17年で 438、平成 18年で 442、平成 19年で 433、平成 20年で 426、平成 21年で 420、平成 22年で 414、平成 23年で 408。商工業統計では、平成 17年から 20年調査で 604事業者、平成 21年から 23年調査で 539事業者でございます。平成 17年時に比べ平成 23年時は双方とも約 1割の減となっております。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

る説明ありがとうございました。一番最初に確認しましたように、その要請はありました。その事実はわかりました。しかし、その要請が妥当性があるかという検討は町はしていないということの結論がわかりましたので、それで結構。

そして、もう一度聞きます。この商業施設、できた後、町の商業地域、そのほかに影響があることを調査しますかと私は聞いたんですけど、答えはしませんでした。もう一度聞きます。事前調査も事後調査もしないで 1.5 億以上のお金を投資するということの確認でよろしいでしょうか、するかしないかで結構ですけど。

○議長 横尾 武志君

地域づくり課長。

○地域づくり課長 中西 新吾君

当該事業に対する事業者への調査はいたしません、町で行う調査の一つに住民アンケート調査がございます。住民アンケート調査につきましては、3 年に一度実施します。平成 21 年度に行っておりますので、予定では 24 年度に計画しています。その中で商店街などの中心市街地の整備項目の満足度ポイントで比べることができると考えています。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

担当課長としての答えはそれでいいと思いますけども、実際私たち議会の中ではその無記名のアンケート調査 3 年ごとで図れるか、答えはノーというのは皆さん方はわかると。事前に買い物難民が何人いるのか、どれくらいの人が必要とするのかというのを要請を受けて、執行部はきちんと調査をして、それに対する投資を決めて、そして、それが町の商工業者または買い物難民にこれぐらいの予測があるから 1.5 億以上の投資をするんだろうという決定経過に至るのが当然だと思いますけども、今までの回答ではそれをしていない。それでは 1.5 億以上の投資をしたものの投資効果を確認するには当然調査も必要ですけど、それもしない。税金を使うのに効果も確認でしないで、どのようにして大切な税金を使ったと町民に言えるのか、ご回答できる人がいたら回答してください。

○議長 横尾 武志君

副町長。

○副町長 鶴原 洋一君

## 平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

まず、住民ニーズについては十分ある、このように考えております。本当に多くの方が中心市街地の活性化というのを望んでおられるというふうに承知をしております。

この商業振興、それから地域の利便性の確保については、総合振興計画の基本計画、今回 23 年度から今後 10 年間進めようと、その中で方向性をお示しをしております。基本計画の基本方向では、商工会との連携のもとに商工業の活性化に努めるとともに、船頭町駐車場を活用し住民の生活利便性の向上を図ると、このように明記しております。

主要施策といたしましては、船頭町駐車場を活用し、中心市街地の活性化や住民の生活利便性の向上を図るとともに、空き店舗対策や企業誘致に取り組む、このようにしております。

先ほども地域づくり課長から説明がございましたが、商工会からの要望書、21 年 2 月においてもスーパーの進出により町民の買い物の利便性の向上が期待できると、それから町営住宅跡地の住宅メーカーの進出や人口増加策にもこの事業はつながるんだと、まちづくりの観点からもやっってくださいというお願いがございました。

このように商工会、それから商工会の会員の皆さんにつきましては強い危機感を持っておられ、その上で核となる店舗の誘致を切望されたと、このようなことでございます。その間、過疎地域自立促進計画におきましても、また、ただいま説明しました第 5 次の総合振興計画でも、パブリックコメントで広く皆さんの意見も聞いております。

今現在でございますが、商工会においていわゆる活性化委員会が設置されております、この中で振興策、いわゆるいろんな意味で振興策が具体化されると思います。したがって、今、議員言われましたその実態における調査も当然されるのではないかと考えております。町といたしましても、商工会と連携を密にして、その支援体制や支援策について検討をしていきたい、このように考えるところでございます。

先ほど、町内業者に対する影響の調査というお話もございましたが、この中でいろんな検討が加えられる、このような考え方を私どもは持っております。

行政につきましては、商業振興に関する基盤整備、いわゆるハードや振興策につながる支援事業、ソフト事業が基本となろうかと考えております。したがって、商工会の要望にありますように、これらの条件整備について今後、鋭意検討していきたいと、このように考えております。

以上です。

### ○議長 横尾 武志君

今井議員。

### ○議員 9 番 今井 保利君

る説明の中にあつた総合振興計画については、私も委員の 1 人として議会を代表して私 1 人入ってこの内容についてはまとめました。確かに大きな題目としてはありましたけども、何度も

## 平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

聞きますよ、その要求はあってもその必要性に対して本当の妥当性があるか調査しないで、今後もしませんという回答だからそれじゃ 1 億 5,000 万何のために使うんか、だれが結果責任を負うのという、結果責任を負わないことなのか、調査しないのか、これが一つの事実です。一番最初に説明してくださいと、説明もしない。必要性と効果を確認するんですか、結果的にはしない。いいですよ、その二つが確認できただけでも大変な収穫です。町民目線に立っての大変な行政だと判断いたします。

それでは、二つ目に、前回の臨時議会で私が質問しました、町の条例違反ではないかと指摘しましたが、これはどういうことかという、町の条例では町の土地は無料でだとか安く貸すことはできませんよと書いてある。これはちゃんと町の条例にある。しかし、今回 A S O にはこれを無償での貸し付けに結果としてなってます。建物の分の 1 億 5,000 万円は平均で返すと、そういう説明を広報でも見えますし、議会で——ある議会で言うたのを私も聞いてます。なぜこの条例にない内容で土地をただで貸せるのか、これは私の不勉強かもしれませんが、根拠をお示してください。私の質問は、ただで貸せる根拠を説明してくださいということです。

### ○議長 横尾 武志君

企画政策課長。

### ○企画政策課長 吉永 博幸君

まず、この土地と施設の貸し付けに関しましては、貸し付けに関してあわせて賃料の提案を求めたものでございます。今重ね重ね申し上げますけれども、土地貸し付けを含んだ賃料でございます。平成 22 年 11 月 8 日の議会全員協議会での説明を踏まえまして、平成 22 年 11 月 10 日から配付した公募提案実施要綱、それからホームページの告知では芦屋町で商業施設を整備し選定した事業者に貸し付けるということをしております。また、事業地としましては、敷地面積全域 5,572.74 平米を表示しており、事業を実施する上で土地及び建物を貸し付けることを前提に事業者募集しております。その上で年間賃料の提案を求めています。

それから、このことにつきましては、公募提案実施要項、9 事業契約の締結、(3) その他として、商業施設整備後は提案時に提案した賃料及び期間にて決定事業者と 18 ページというふうにしてるんですけども、事業用定期建物賃貸借契約案の内容を基本として契約を追加しますと。これは前回の議会でご説明したところでございます。

ただし、必要に応じて芦屋町及び事業者との協議により適時追加していきますとしております。

この事業用定期建物賃貸借契約案につきましては、この公募提案実施要項に添付してございましたが、前文に、この契約書において当初に表示する不動産に関し、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約を締結したというふうに書いてありますので、そのように契約書の中でも位置づけております。

## 平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

そして、この当初に表示する不動産として、建物は建設されておりませんでしたので空欄でございますが、船頭町駐車場の土地面積 5,572.74 平米及びその所在地を示しておりますので、本公募は、まず土地及び建物を含めた賃貸が基本ということでご理解いただきたいと思います。

それから、根拠なんです、これにつきましては、地方自治法第 237 条第 2 項財産の管理及び処分という条項がございます。普通地方公共団体の財産は、条例及び議会の議決による場合でなければこれを交換し、出資の目的とし、もしくは支払い手段として使用し、または適正な対価なくしてこれを譲渡し、もしくは貸しつけてはならないとあります。この条項に基づいて土地及び建物の貸し付けを行うものでございます。

そして、普通財産の貸し付けとなりますので、芦屋町有財産取扱規則第 25 条に基づきまして、普通財産の面積や貸し付け期間、その相手などの関する事項を定めるなどによって公募提案というふうに至っております。

長くなりましたが、以上でございます。

### ○議長 横尾 武志君

今井議員。

### ○議員 9 番 今井 保利君

根拠条例と一番最後に自治法にあるということなんです、自治法はあっても芦屋町の譲渡無償貸し付け等に対する条例というのがあるんですけど、そこの第 4 条では、普通財産は無料または減額では貸し付けられない。貸し付けられるときは国または地方公共団体の公共の財産、公共として使う場合だけです、それ以外にもる細かいのはありますけども営利を目的とする場合には出せない町条例にあるんです。いいですか、土地と建物というものを適正に評価をして貸さなきゃいけないと町で条例を決めてるんですよ。計算をして貸し出すのが当然でしょ。自治法にあるそれを減額していいという今の回答ではない、私が聞いてる中で。

いいですか、もう一度言いますよ、今回建物と土地をある一企業に貸し出すんですよ。両方も普通財産という名前で行政は呼んでおります。その場合は建物の普通財産は幾らで貸すという法律が町内にはあります。町の条例に。土地は幾らで計算しなさいとある、減額免税措置は自分たちの決めた条例でないでしょ、4 条で。1 から 6 まである、ここを全部読みたくもない。当然あなたたちが決めたことだから。私は、これに違反してませんか、違反してないんですか。

### ○議長 横尾 武志君

副町長。

### ○副町長 鶴原 洋一君

先ほどの企画課長が申し述べましたように、基本的な法律が今説明があった地方自治法第 237 条ということになります。この法律の中に条例及び議会の議決による場合でなければ云々

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

というふうにあります。条例及び議会の議決と二つ書いてありますが、ここで言う条例が今、今井議員説明がありました芦屋町における条例です。これについては著しく安価もしくは無償で貸し付け等々行う場合については、こういう形であれば議会の議決を経ないで条例の中で処理ができますよという考え方の条例でございます。

したがって、基本的な法律については、第 237 条の中で明記されてありますように、条例及び議会の議決による場合でなければということでございます。

この法律の最後のところで、適正な対価なくしてこれを譲渡し、もしくは貸し付けてはならない。したがって、ここで言う著しく安価とか、無償で貸し付けるとか、そういう場合以外はきちんと議会の議決を諮れと。ただし、条例に明記してある内容については、それは議会の議決を通さなくていいと、そういう形での条例でございますので、ご理解のほどお願いしたいと考えております。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

そうすると、条例にはないことだけども議会が承認したという結論でよろしいですか。

○議長 横尾 武志君

副町長。

○副町長 鶴原 洋一君

さっき説明したとおりでございますが、適正な対価なくしてこれを譲渡し、もしくは貸し付けてはならない、このような考え方でございます。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

すみません、もう一度聞きます、条例にはないんですね。そうすると自治法の今言う第 232 条では、条例にない場合は議会の承認は得ればよいという意味ですか。

○議長 横尾 武志君

副町長。

○副町長 鶴原 洋一君

基本的な法律はそこですから、そういうことになります。いわゆる著しく安価もしくは無償で貸し付け等々やる場合は町民の損失が考えられるであろうと。したがって、公共性のあるもの

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

等々につきましてとか、風水害とか、第 4 条のところに書いてありますが、そういうものでなければ原則的には議会の議決を経ないと、そういう趣旨。ただし、それがさっき言いましたように著しく安価もしくは無償という考え方があれば議会の議決を必要とします。これはもう町民に対してそういう一つ損失等々与える癖があろうと。したがって、きちんと議会で承認をいただかんとできませんよというのが原則です。ただし、それが適正な対価であれば、それは議会の議決を経なくても当然適正な対価で貸し付け等々する場合は構いませんよというのが法律の趣旨でございます。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

議会は、普通財産を無償または時価より低い価格ということと文章の中で、議会に安く貸しますよという議決はしておるんですか、その確認をいたします。

○議長 横尾 武志君

副町長。

○副町長 鶴原 洋一君

私どもの判断で適正な対価というふうに考えておりますので、議会にはご提案をしておりません。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

再確認します。私は知らなかったんですけども、自治法第 232 条に、条例に一つ目は違反してないか。いいですか、議会に承認すれば安くまたはただで貸し付けることができると書いてある。今のご回答、私は何度もこの間から言っている、条例にはない、これは事実、今、副町長が言いました、議会にも承認はこれをとってない、じゃあ何をもってこれを減額して、今回土地代はただ、建物代だけの減価償却分だけでいいとしたのかご回答ください。

○議長 横尾 武志君

副町長。

○副町長 鶴原 洋一君

すみません、ちょっと長くなりますけど、芦屋町と、先ほども企画のほうがいいましたが、事業者との賃貸借契約というのは、先ほども何度も言いますが、土地及び建築物双方に係る契約で

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

ございます。なお、現段階での契約は事業契約でございまして、来年春に開業予定のスーパーに当該事業者が当該施設を使用して営業を約束するという、現段階はこのような契約です。つまり、施設竣工までの契約ということでございます。本契約とも言うべきいわゆる賃貸借契約につきましても、営業開始前までに別途契約、このような形になります。この契約書の案は広く公募を行いました公募要領の中に記載をしております。ここでは土地及び建物の表示と、これを利用してスーパーマーケット及びスーパーマーケットを含む複合商業施設の運営を目的とする契約、このような契約であることが明記されております。公募案内の趣旨説明でも本用地で営業を行う業者を選定し、芦屋町で商業施設を整備し、選定事業者に賃貸する、このように説明をしております。

次に、その賃料は、事業者の提案をする見積もり建設費などにより算出するものでございます。提案された施設建設費を 15 年で支払っていただくとするものであります。賃料計算の基礎数値は建設費、このような形になりますが、賃料自体は土地及び建物に対するものでございます。したがって、土地を無償で貸し付けると、このようなことにはならないと考えております。

では、当該賃料が土地・建物の賃料として適当かどうかということが先ほど言いました地方自治法第 237 条によるこのようなものでございます。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

私も芦屋町の船頭町活用事業公募提案実施要綱を今ご説明があった資料は私もインターネットできちんと知ってる。そうすると、ここにある賃料、この賃料は議会に係るんですか、この契約は来年 3 月にこの契約を結ぶんですよ。まだ結んでない、この契約は議案として議会に係るという判断でよろしいんですね。自治法にも違反するから議会にかけるという執行部の判断ですか。そこで初めて効力を発効するという案ですか。

○議長 横尾 武志君

副町長。

○副町長 鶴原 洋一君

何度もご説明しますが、適正な対価なくして貸し付け譲渡をすることも、適正な対価でなければ議会の議決が必要というふうになります。適正な対価であれば普通財産の貸し付けにつきましては議会の議決なしに行うことが可能、このように考えております。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

そうすると A S O と芦屋町の契約というのは適正な価格かどうかという判断は、だれが、どこで、どの基準でするのでしょうか。

○議長 横尾 武志君

副町長。

○副町長 鶴原 洋一君

貸付料というお話になろうかと思います。貸し付けにつきましては、芦屋町財産取扱規則に定められております。規則第 26 条に、土地及び建物の年間貸付料は固定資産評価相当額の 100 分の 5 と定められております。船頭町駐車場活用事業の用に供する土地及び建物の当初 5 カ年の賃料と、ここで言う貸付料については、ほぼ同程度であるというふうに承知をしております。これらのことによりまして当該賃料については適正な価格であると考えております。

なお、芦屋町では、この規則を適用いたしまして、現在 10 数社の法人に対しまして、この普通財産の貸し付けを行っておるところでもございます。あわせて説明をいたします。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

そうすると、最終的に自治法の 232 条というところで、安くするときは議会で決めなきゃいけない。条例にあったら駄目だよと、もう条例の部分は何回も言いました。議会には皆さん方が適正だと思うから、かけずにこの契約が行われる、3 月にという結論をお聞きしました。間違つたと、私の判断、聞いてることが間違っていたらご返答ください。なければ次の質問を私はしたいと思います。

○議長 横尾 武志君

町長。

○町長 波多野茂丸君

るる今井議員からスーパーに関してのご質問がありました。今、法律、地方自治法、それから条例、芦屋財産取扱規則等々、間違っておるということではなく、疑問に思われたということで質問をお受けしたと承知いたしております。

以上でございます。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

すみません、趣旨がちょっとわからなかったけど、私は初めから言ってる。条例にないから間

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

違ってんじゃないですかと言ったら、自治法に議会の承認は得ればいいんですよとご回答があった。議会の承認を得るんですかと言ったらご回答は、いいえ、これは適正な価格だから議会の承認しませんという、それに間違ってますかと言うと間違っていないでしょ。よくわかりました。たとえそういうことであっても議会にかけて懇切丁寧に 1 億 5,000 万の大切なお金、今後の中心地活性化、このような大きな事業に対してはきちんとやるべきと私は判断するんですけども、執行部はそのようなお考えであればそのようなお考えだということで理解いたしました。追っていろんなところで今後ご質問していきます。追求していきます。私の法律判断が違うのかもしれないからですね。

それでは、次の質問に移ります。転貸を行いテナントを入れると、この船頭町駐車場活用計画で上げてます。この案の中の第 8 条で、禁止されるまたは制限される行為という中の第 8 条に書いてありました。いわゆるテナントを入れるということで、この ASO というのが芦屋町の中心地活性化ということに応募してきたと。まずさっきから出てます財産を ASO に貸すという計画で、今計画ですよ、そして、その ASO がよそに転貸をするということになってます。私は不思議なんです。なぜ芦屋町の財産を人に貸して、その人がよそに貸して利益が上げられるのか、その法的根拠をお聞かせ願いたいと思います。

○議長 横尾 武志君

副町長。

○副町長 鶴原 洋一君

ご答弁の中で法律違反というお言葉がございましたが、基本となる法律、自治法 237 条です、第 237 条の第 2 項に規定されておりますが、その中で適正な対価であればオーケーですよというものでございますので、法律違反ではないと、このように明言をしておきます。

あとの説明については企画担当の課長に説明させます。

以上です。

○議長 横尾 武志君

企画政策課長。

○企画政策課長 吉永 博幸君

ただいまのご質問ですけども、法的根拠ということですが、民法第 612 条第 1 項におきまして、賃借人は賃貸人の承諾を得れば転貸することができるかと規定されております。これに基づきまして公募実施要綱に添付しています事業用定期建物賃貸借契約書案第 8 条第 1 項ということで、芦屋町の書面による承諾があれば転貸できますということを規定しております。

以上でございます。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

そうですね、民法第 6 1 2 条には二つの項目がありまして、基本的に転貸は禁止なんです、民法では。しかし、この場合はオーケーというのが一つあります。これは貸す側、今ここで言う芦屋町に了解を得れば貸していいんです。もう申請は出て貸すということで了解はしてるんですか。

○議長 横尾 武志君

企画政策課長。

○企画政策課長 吉永 博幸君

まだ書面、そういった物は出ておりません。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

芦屋町はその許可をしていないという事実を確認いたしました。これは 8 月 3 1 日だな、私のうちに商工会から会員に事務連絡文書が来ました。8 月 3 1 日です。いいですか、承諾してないんですよ。しかし、スーパーマーケット麻生商事が誕生し、これから商工会で説明会を行います。募集テナントは鮮魚、精肉、野菜、クリーニング、製造パン・ケーキ、産地直売をやります、これの説明会をやるという案内が来ました。先週の金曜日に行われたみたいですね。契約で書面できちんと、いいですか、もとの契約、この ASO が出ていいよという契約は来年 3 月なんですよ、まだしてないんですよ。オーケーとも言っていないんですよ。私は今指摘のように安い金額じゃないかと思うから法律違反じゃないかもしれないと思ってるかもしれん、私は少なくとも条例違反だと。条例違反という業務はやってはならない。その話はもとに戻るからやめましょう。

ですが、承諾を得てない説明会が行われました。だれが承諾したんでしょうか。

○議長 横尾 武志君

企画政策課長。

○企画政策課長 吉永 博幸君

事業者とは事業契約書というものを賃貸借契約するまでの有効な契約書として事業契約を結んでおります。それは将来にわたって賃貸借契約案を締結することを前提として事業をお互いに推進しますよという約束のもと事業契約書を締結しておりますので、それに基づいて事業者は準備を進めているというふうに理解しております。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

まだ契約は行ってないけども契約の内容を読みます。日にちまたは制限される行為は、いいですか、乙は甲の書面による承諾を得ることなく本物件の、ここおもしろいですね、全部を貸してもいいようになってるんですね。全部または一部につき賃借権を譲渡することもできる、転貸することもできる、すごい優遇されてますね。町がつくってる建物を全部人に貸してもいい、売ってもいいという条件になっておる。よくわからない。これをちょっともう少し説明してください。いいですか、建物をつくった、その建物は人に売ってもいいし、何をしてもいいという条項になっているけど、ここの根拠は何でしょうか。

○議長 横尾 武志君

企画政策課長。

○企画政策課長 吉永 博幸君

事業用定期建物賃貸借契約の第 8 条の件でございます。この全部または一部につきということなんですけども、これにつきましては例示として出しておりますので、まず、芦屋町の承諾ということが前提になってまいりますので、そういうことは全部と、そういったことは一切考えておりません。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

何を言ってるんですか、全部いいと書いてあるじゃないですか、怒りますよ。すみません、ちょっと興奮しました。質問をしてるときに、全部と書いてあるでしょうが。そう思ってませんことが何で書いてあるんですか。いいですか、これは公募してるんですよ、インターネットで見た私もコピーしてきた。勉強して、一生懸命して説明してるのに、こう書いてあるよ、いや、その気はありません、どういう回答ですかそれは。わからない。

大事なテナントの説明が 9 日に行われました。テナントに説明会に何社行ってたか、行ってた方、ご説明、ご回答をお願いします。

○議長 横尾 武志君

地域づくり課長。

○地域づくり課長 中西 新吾君

テナント募集の説明会に話を聞きに伺いました。そのときの説明につきましては、募集テナントの種類、それから家賃についてということでご説明がありました。

ただ、家賃につきましては具体的な説明はその場ではありませんでした。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

**○議員 9 番 今井 保利君**

そうですね、私もそのときのスーパーA S Oの進出、金曜日の説明の資料を関係先からコピーしていただきました。このときには生鮮食品は歩合制で家賃を設定すると。そしてクリーニング、薬局は定額家賃です。そのほかスーパーA S Oは、テナントから敷金取りますよという、何のために敷金取るんですか、町の土地と建物であるのに。よくわからない。いいですか、そしてそのときの会議に出たところで家賃も歩合制も公表しないという、およそ公の中での仕事の内容とは違う内容でご説明があったと聞いておる。この辺については非常に重要なことです。地元の地域のお店の人たちが今後あそこで商売できるんじゃないかということ町長も前々回の私の質問にもこうやってます、このほか船頭町駐車場の活用に関する、これは町長の言葉ですよ、第1回目の公売は不調に終わりましたが、再度、船頭町駐車場の商業用施設の誘致に取り組んでおり、雇用や生活の利便性、町の歳入確保、芦屋町の町の中の再生に結びつけていきたいと思っております、この文章を私は去年の10月の回答で得ています。どうもその内容等を見ると公がやってるような仕事の内容じゃないと思います。

そしたら、次の質問にいきましょう、芦屋町の公有財産をほかに貸してるという事実、実績はほかに、このA S O以外にありますか。

**○議長 横尾 武志君**

財政課長。

**○財政課長 柴田 敬三君**

先ほど副町長が説明しましたとおり、法人関係にもしてますが、建物・土地、これを含めて普通財産として貸し付けているのは芦屋郵便局です。役場庁舎の中にある芦屋郵便局、それから福銀のA T M、これが土地と建物につきまして普通財産貸し付けに基づいて契約しております。

以上です。

**○議長 横尾 武志君**

今井議員。

**○議員 9 番 今井 保利君**

そうですね。一番いい例は芦屋町郵便局です。郵便局は芦屋町から場所を借りてそこでやっております。郵便局は、よその人にあその土地を貸していいという条例になってますか。なってるか、なっていないか、後で結果を教えてください。なっていないということだと思います。芦屋町の役場の中の一部をよそに貸しちゃって、その辺に飲み屋でもつくられたら大変なことでもんね。

いいですか、芦屋町の町営住宅があります。町営住宅も借りてる人はよそに貸し出せません。

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

これはなぜでしょうか。

○議長 横尾 武志君

環境住宅課長。

○環境住宅課長 入江 真二君

公営住宅につきましては、公営住宅法の第 27 条第 2 項に、入居者の保管義務等というものがございまして。この中には公営住宅の入居者は当該公営住宅を他の者に貸し、また、入居の権利を他の者に譲渡してはならないと規定しております。

これは、基本的には私法上の賃貸借契約と異なることから、入居者は賃貸借契約上の賃借人たる地位に立って民法上の義務を負うことになっておりますが、公営住宅法においては、その制度の目的、趣旨から民法とは異なる賃借人の義務が必要とされているということになっております。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9 番 今井 保利君

今言われましたように町営住宅なんかをよその人に貸して利益を上げることはできない、当然です。これは今の法律があるから。今回の賃貸契約は、ASO、それから郵便局に対しても当然転貸——よそに貸し出すとリスクが発生すると。だから町営住宅は貸さない。そのリスクに対してどうして転貸したらリスクが発生するか、調査を芦屋町はやったことがありますか。

○議長 横尾 武志君

副町長。

○副町長 鶴原 洋一君

調査についてはやっておりますが、先ほど言われました転貸し等の話でございます。これは、禁止または制限される行為ということで、乙は甲の書面による承諾を得ることなく本物件の全部または一部につき賃貸借を譲渡し、または転貸、担保の用に供してはならない、このように明記されておまして、仮にこのようなことがある場合は私どもの承諾がぜひとも必要だということで明記して契約をする予定にしておりますので、ご理解いただきたいと思っております。

○議員 9 番 今井 保利君

仮に出し出すとしたら、貸し出すことで募集して説明会を行ってるのに、仮に貸し出す、承認するかどうかわからないのにね、まだね。よくわかりました。

いずれにしても、残り 5 分となりました。今日、私、もう一つボートのほうの質問をしたかったのですがそちらに移ります。

## 平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

今の質問はまた次回、どこかのチャンスがあったときにはきちんと説明を聞きたいところがたくさんあります。なぜかと言うと、町民の目線に立って1億5,000万円を使うんですかというのをいろいろ説明をしなさい、しない。調査をするんですか、しない。契約書の中身こうなってるがいいですかこれで、いや、それはしません。よくわからない内容になってる。やはりそういうことから町民目線に立って、議員も町民の代表ですよ、説明を細かくしてよく、そして今最後に聞いたリスクはないですか、調査したんですか、そのリスクも調査せずに転貸する。リスクは完全にもうわかってる、私ども、防火とか防犯だとかいろんなときが起こったときに、そのテナントで火事が起きた責任はASOなのか何かとかといういろんな問題が転貸したら起こるんですよ。だから町営住宅法で町営住宅は貸さないし、ほかのところも貸さないんですよ。常識じゃないですか。

そのリスクを管理しないで、リスクの調査もしない、ニーズの調査もしない、今後の影響調査もしないで事業を進めることはおかしいと言ってるんです。私は、この施設は原子力発電所をつくる今というような話をしてるんじゃないと思うんです。町のために、町民のための施設とよく理解してる。だけでもやるには一つ一つ理論武装をして確認をして、法律違反はないかということも、それから進めるべき。最終的には契約は、価格は妥当だから議会にもかけずにやりますというような回答で。違うでしょう。少なくとも1,000名の反対のような意見も上がってきている。今度は要請も上がってきている中での内容の回答と全然違うと思う。ぜひこの後機会があれば委員会でもいろいろなところでご説明をお聞きします。

最後にすみません、時間がなくなってボートのほうに説明がいけなかったんですが、余りにも時間がかかり過ぎたんですが、最後ボートのほうにすみません、ご回答を一つだけお願いします。予定にない2,000万円を出したということで、ボートの中については、いわゆる必要な基金、今後10年間にレースをするための基金、それからファンを満足させるための基金、それから職員の人件費の基金とか、いろいろためなきゃいけない。そういう、ためなきゃいけないのに対して予算計画にない2,000万円をぼんと出してこられる。この出せる根拠というのは当然基金がたくさんたまっているのかなと思います。基金の中身について今ボート、どのようになっているかだけお聞きします。これを最後の質問にします。

### ○議長 横尾 武志君

管理課長。

### ○管理課長 大長光信行君

22年度決算におきまして基金の残高は約8億9,000万円ございます。今、議員が言われました22年度で予算に計上ないというか、財政計画上、一般会計繰り出しを予定してなかったということでご説明したいと思いますが、先ほど申しましたように22年度事業を行うに当たっ

平成 23 年第 3 回定例会（一般質問）

て、モーニングレースをしたり、ミニボートピアを開設したりだとかいうことで、かなりの収益が見込めるということで、3月の補正で2,000万円の繰り出しということで計上させていただきました。決算におきまして予定どおり2,000万円が繰り出せたということで、22年度で基金を除く現金ベースでの内部留保としましては、減価償却費を含む額で約5億6,000万円を留保することができました。

以上です。

○議長 横尾 武志君

今井議員。

○議員 9番 今井 保利君

あと1分の中でまとめていきます。

病院会計、それからボート会計ともに、病院会計は28億ぐらいのお金を現金でためてると思うんです。引き当て基金が多いんです。ボートは今5億と言いましたけれども。これが出ているのが、現金でお金を持っているような形に見えますけども、後でこの後何かのときに質問して確認していきますけど、減価償却という建物償却費を引き当てて残してるんですね。実際それが利益で出ているというのはいないんです。今後、ボートも病院も、きちんと基金をためて今後のためにしなきゃいけない。予算にない2,000万円を出されたということは非常に町の財政にとってはいいことではしょうけども、単独としてのボート、単独としての病院、今後のことを考えて、病院は今回はなかったです。この特別会計についてはきちんとした管理をして、財産、それから今後必要になるお金は一般会計からは出せないんだ。よろしく特別会計の管理をお願いをして、私の質問を終わります。ありがとうございました。

○議長 横尾 武志君

以上で今井議員の一般質問が終わりました。