

議 長 日程第4「議案第1号普通財産の貸付について」を議題といたします。  
町長の提案説明を求めます。

町 長 議案第1号普通財産の貸付について。次の普通財産を適正な対価なくして貸付したいので、地方自治法第96条第1項第6号の規定により、議会の議決を求める。

1、減額貸付をする財産（建物）。旧寄中学校校舎、延べ床面積2,204平米。

2、無償貸付する財産（土地）。旧寄中学校のグラウンドの一部、189平米。

3、貸付基準額（年額）。建物266万円、土地13万円、合計279万円。

4、貸付料（年額）。建物、貸付料120万円、消費税及び地方消費税12万円、計132万円。土地0円。合計132万円。

1ページをめくっていただき、5、貸付の相手方。神奈川県足柄上郡開成町吉田島4306-3、開成庭園の杜パレットガーデン1-901、有限会社足柄リハビリテーションサービス、代表取締役 露木昭彰。

6、貸付の期間。令和3年4月1日から令和13年3月31日。

7、減額貸付及び無償貸付の理由。契約の相手方から提案のあった事業計画は、住民福祉の向上と地域活性化に資する事業計画であると認められるため、適正な対価なくして貸付するもの。

令和3年2月9日提出、松田町長 本山博幸。

提案理由。旧寄中学校を有効活用し、住民福祉の向上と地域活性化を図るため、普通財産である旧寄中学校を適正な対価なくして貸付することについて、提案するものでございます。

よろしく願いいたします。

議 長 町長の提案説明が終わりました。担当課長の細部説明を求めます。

参事兼総務課長 それでは、議案第1号普通財産の貸付について御説明をさせていただきます。

初めに、地方自治法第96条で普通地方公共団体の議会は次に掲げる事件を議決しなければならないとされております。同条第1項第6号で、条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、もしくは支払い手段として使用して、または適正な対価なくしてこれを譲渡し、もしくは貸付けることと

規定されております。今回提案させていただきました旧寄中学校につきましては、廃校に伴い行政財産から普通財産に用途を変更しております。普通財産の貸付に当たりましては、松田町財産規則において貸付料の算定基準がないため、不動産鑑定士の意見などにより議案1枚目の3の貸付基準として、建物につきましては年額266万円、土地につきましては年額13万円としております。

今回お諮りいたします貸付料につきましては、貸付けの相手方の事業計画から旧寄中学校を有効活用し、住民の福祉の向上と地域活性化に資する内容であることから、下段4に記載のとおり、建物につきましては年額120万円、税込みで132万円と減額し、土地につきましては無償貸付としています。なお、維持管理費につきましては、事業者の実費負担とし、光熱水費を除いた額につきましては年額約193万円を見込んでいるところでございます。

それでは、1枚おめくりいただき、参考資料1を御覧ください。定期建物賃貸借仮契約書でございます。1行目に、貸付人松田町と借受人有限会社足柄リハビリテーションサービスとは、次の条項により次に示す町有財産について、借地借家法第38条の規定に基づく定期建物賃貸借権の設定を目的とした仮契約を締結するとし、第1条に貸付物件として、所在地、松田町寄2549番地ほか、旧寄中学校です。区分が建物、数量として2,204平米としております。

1枚おめくりいただき、2ページを御覧ください。第5条で、貸付期間は令和3年4月1日から令和13年の3月31日までの10年間としております。契約の更新等につきましては、第6条で借地借家法第38条の規定に基づき契約更新及び貸付期間の延長は行われたいものとしておりますが、協議により新たに賃貸借契約ができるものとしております。

次に、貸付料につきましては、第7条第1項で、令和3年の4月1日から令和6年3月31日までの3年間は年額、税別120万円とし、第2項で貸付料は3年ごとに協議し改定するものとし、第3項で維持管理費及び光熱水費等を借受人が負担するものとしております。

2枚おめくりいただき、7ページを御覧ください。最下段、第32条で、本契約としての成立として、この契約は仮契約であり、地方自治法第96条第1項第

6号の規定により、松田町議会、次のページをお願いします。の議決を得たときに本契約となるものと規定しております。仮契約日は令和3年の2月1日でございます。

次のページ、参考資料2を御覧ください。土地使用貸借仮契約書でございます。1行目に貸付人松田町と借受人有限会社足柄りハビリテーションサービスとは、次の条項により次に示す町有財産について、土地使用貸借仮契約を締結するとし、第1条では貸付物件として、所在地、松田町寄2549番地ほか、区分は土地、数量として189平米としています。貸付期間は、第4条で建物と同じ令和3年4月1日から令和13年3月31日までの10年間でございます。

次に、貸付料につきましては、第6条で無償としております。

2枚おめくりいただいて、4ページを御覧ください。最下段、第22条で、本契約としての成立として、この契約は仮契約であり、地方自治法96条第1項第6号の規定により松田町議会の議決を得たときに本契約となるものと規定しております。仮契約日につきましては、建物と同じ令和3年の2月1日としています。

1枚おめくりいただき、参考資料として、3として公募プロポーザル経過調書、またもう1枚おめくりいただきまして、参考資料4としまして位置図を添付しておりますので、後ほど御高覧ください。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いたします。

議 長  
10番 齋 藤

担当課長の細部説明が終わりました。これより質疑に入ります。  
一、二点お聞かせください。まず、ここの土地と建物をお貸しになるということで、それはよく分かりますけれども、参考資料4についているこの資料ですけど、グラウンドの一部の土地の貸す部分というのは斜線のところでよく分かるんですけど、建物もこのドット柄のところがそうだと思うんですけど、建物に付随するこの周りの部分の土地とか、その辺はどうされることなんですか。この辺が契約書の中に入ってない。建物とこの前の土地の部分しか入ってないと思うんですけど、この189平米の中に中学校の周りも入っているものなのかどうか。その辺が記載がよく分からないんですけど。まずそこをお願いします。

政策推進課長 この敷地の考え方でございます。付随するということで、今回の建物賃貸借料における敷地の利用権ということなんですけれども、建物の賃貸借料の目的がですね、直接建物であって、土地でないということで解されていて、今回の敷地を使用できないのであれば、これ、民法の規定がございまして。これは定期借地の関係で、定期借地権がいわゆる特別法ということなので、それを遵守し、民法601条にですね、規定がございまして。いわゆるこの建物に入る場所の敷地については、契約で定めなくてもよいというような規定がございまして、これはお互い協議をし、このエリアを全部占有するということの記載がないので、今回建物ということで、このエリアを記載をさせていただいているところでございます。

なので、建物に付随する建物も占有ではなく、もちろん建物に入る場所としてそこを通りますので、そのエリアはもちろん使うということで、そこを建物をここに賃貸借するということの契約ではないということで御理解いただければと思います。

10番 齋 藤 この横とか何か、物が置いてある。大丈夫なんですか。

政策推進課長 この建物は使用するんですけども、敷地のエリアがございまして、そこに物を置いたりするという占有はしない予定でございまして。そこに入るためにということがございまして、その部分を今回は民法に基づき契約はしていないということで御理解いただきたいと思います。

10番 齋 藤 分かりました。あとですね、もう1点。ここは小学校と入り口が一緒なところだと思います。まず、子供たちの安全性の確保、その辺がまずどうなっているのか。車が多分、御老人の方とか乗せて何度も出入りするんじゃないかと。そのときの安全対策も必要になると思いますし、その辺の、じゃあ車はどこから入ってどこから出るとか、そういった進入路、どこでターンしてどうするんだという話の部分が載っていないとか、説明ないんだと思うんですけど、その辺はどのようになっているんですか。

政策推進課長 この件につきましてはですね、審査会でももちろん議論になったところがございます。こちらにつきましてはですね、現在もですね、寄小学校の関係者と、

そして地域の方で今、協議をしているところでございます。原則はですね、校内への職員駐車場スペースは想定をしていないということで、審査会のほう受けて、出しています。ただですね、近くの駐車場を借りてグラウンド内に入るように協議をしているところでございます。ただですね、今回寄小学校の児童に伴うセキュリティー対策はということで、審査会のほうも議論になったところでございます。これにつきましては、小学校の登下校の時間帯の児童と車のすみ分けをですね、今、寄小学校関係者と町教育委員会と十分協議をし、基本的には誘導員の配置というのも今、上がっております。また、登下校の時間帯を極力避けるという対応をするということで、もう昨年からですね、この協議に入っております。なので、これからもですね、定期的に寄小学校の児童に支障がないよう、セキュリティー対策と安全対策に協議をして取り組んでいくと。この開始が10月を予定しておりますので、その中ではですね、あるいはバリケードを置いたりとか、そういうことも含めて協議をしていくというふうになってございます。以上です。

10番 齋藤 今、協議中だということだと思いますけれども、車が、このところ、貸している土地には車を置いていいということですよ。貸している人たちに。置かないということですか。

政策推進課長 現在の提案ではですね、ここを一応確保していきたいということに今、契約をしております。ただし、契約にもありますように、ここは公共の財産ということなので、極力使わない方向も今、協議をしているところでございます。なので、必ずここ全部占用するということではなく、公共財産としてここ189平米を貸します。ですが、協議によってはその一部しか使わないような形も可能性はあるということで今現在進めているところでございます。以上です。

10番 齋藤 でも、貸しているんだから、借りた側としては使いたいですよ。それとあと、車でこの入り口まで来ないと動けないような、老人の方たちはここまでまず入ってこないと対応ができない部分もあるんじゃないかなと思うんですけど、その辺の導入路とか、ターンしてとか、ここで降ろすんだとか、乗せるんだとかという、そういうところまできちんと相手側とやっておかないと、何かトラ

ブルが起きたら大変になると思いますし、子供たちのあと動きというのは予想もしないような動きしますよね。例えば、そこに車を置いて、何かフェンスで仮に立てておいても、ボールが当たってフェンスが倒れて、貸している側の車に傷つけちゃうということも考えられることだと思いますし、そういったことを考えると、この辺の貸し方の問題というのはかなり問題があるんじゃないかなと思うんですけど、その辺の対策も考えられていますか。

政策推進課長 議員さんおっしゃるとおりですね、その辺、安全対策ということで、当初から委員会の中でも議論になったところがございますので、これは保険の対応もございますが、貸す以上は協議をし、一番いい対策で。特に寄関係者、小学校の関係者がおりますので、そこを踏まえて、昨年もですね、2回ほど現地に行き相手方と協議をしていますので、一番いい対策をとって進めていきたいというふうに考えてございます。

10番 齋藤 その辺のことが決まらずに、これ、契約をしていかなければいけないというのが現状ですか。その安全対策がきちんとなって、全部できましたからどうぞ借りてくださいとやるんじゃなくて、先に貸しちゃって、今やっているのは貸すまでの間に出来上がるということですよ。安全対策の内容が。

政策推進課長 原則ですね、3月、もうここで今動いているんですけども、基本的には契約をし、貸す部分のエリアを定めて、それに基づいて協議をしていくということで、町としては進めていきたいというふうに思います。確実にこの貸す前の今現在で全部まとまっているという状況ではないということで、これはまちづくりのためにもいろいろこれから協議をし、提案者が一番いい提案であったということで、今回この事業者さんと締結をし、そしてよりよい方向にこれから持っていくための協議をしていきます。協議をし、取り組んでいくということになります。（私語あり）

10番 齋藤 本来なら全部を固めてから進むべきが、本当かなと思います。子供たちの安全、ここに来られる老人の方たちの安全、お互いに重要なところですので、その辺は決めてからやられたほうがいいのかと思うんですけど、そこだけ注意しながら行っていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

12番 大 舘 このリハビリテーション、有限会社の契約するに当たってですね、財務状況等について調べて、安心な会社ですよという判断されたのか。それ1点とですね、リハビリテーションと、この有限会社、社名だけ見たらリハビリテーションというんだから、今、老人を相手の会社が事業されてるのかという。その内容的なもの、例えばリハビリですから、必ずしも身体的なことじゃなくて、精神的なリハビリもいろいろあるわけじゃないですか。その辺どういう事業内容なのかということとですね、あとやっぱり初めての企業に、無償も含めて廉価で貸すわけですから、やっぱり本来であれば保証人的なものも必要なのかなというふうに考えますけど。その3点、お伺いします。

政策推進課長 まず、財務諸表なんですけども、過去5年間の諸表を出していただき、貸借対照表を確認をし、この3年間では上昇傾向にあるということで、特に通所介護のほうの収益が高いということの、ここで公認会計士を入れてですね、ここで議論をしてますので、その辺は問題ないという話で今回採択されたということでございます。

またですね、老人だけかということだけでなく、障がい児者についても対応しているということで、この提案の中ではですね、そういう方がまた災害時について孤立しないように、寄中学校の施設を、旧寄中施設を災害時に対応するという提案の中で取り組んでいくということは伺ってございます。

保証人ということですよ。保証人ということで対応することなんですけども、この契約の中にもですね、今回の事業についての様々解約契約とかありますので、そういったことを踏まえて町としても判断をし、財務諸表等も見ながらですね、10年間の中で取り組んでいくと。その後にはですね、それがいかにないように、定期借地ということで契約をさせていただいたところでございます。以上です。

12番 大 舘 分かりました。財務的には問題ないという判断をされたということですが。それとですね、2番目の、先ほど齋藤議員も質問されたセキュリティーの問題なんですけども、いろいろ身体的な障がいじゃなくて、精神的な障がいという人たちも対象ということであると、ましてや小学校隣接ですからね。その辺のセキ

セキュリティはきちっとしていかないと、子供の安全が守られない部分もあります。その辺をきちっとできるのかどうかね。やっぱり、本来、財務的に大丈夫だから保証人は要らないよという話じゃないと思うので、それなりの保証をしていただけるようなものを、人をですね、立てる必要もあるのかなと思います。まして、小学校が隣接しているということで、セキュリティも含めてね、安全対策は万全でなければいけないと思うので、その辺はどうなんですかね。

政策推進課長　　まずですね、現在子供たちのために最善を尽くす形で協議をしております。安全対策を含めてですね、今はこういう形でいこうというのはありますけども、やっぱりそのやっている中でですね、さまざまな観点がありますので、こういうふうに変更していこうとか、あります。どうしてもやっぱり協議する必要があるので、ここで今、固まってこうですということを、まず新たな形は作ります。もちろん作ります。そして、この10月末までの間にですね、子供たちの動向とか車の動きとかを踏まえながら、やっぱり改善していくところはどんどん改善していくということで進めさせていただきですね、契約の違反行為の中にも様々書いてありますので、そこは遵守してもらって、やっぱり必ず保証をつけるということは今回書いてありません。ありませんが、その事業経営が難しくなった場合とか、あるいはほかの議論でなった場合についても、違約金等のものがございますので、そこは遵守してもらいながら、やっぱり取り組んでいきたいというふうに考えてございます。以上です。

12番大館　　本来、契約するのに、今、課長が言うようなことは全て決まった上で契約するのが普通だと思います。これ、契約しちゃってから、それから決めますという話じゃないと思うんで、その辺はどうなんですかね。非常に疑問に思うところですが。これから決めるんだからいいという話じゃないと思うんでね。

政策推進課長　　申し訳ございません。これから決めるのでいいとは私は言っておりません。もちろん言うておりません。契約の中でですね、もちろん安全対策をしていくという形はとっております。ただ、一番最善は何かというのがありますので、そこは学校側と町側と議論をする必要があるんで、今後も取り組んでいきたいということで御理解願います。以上です。



議 長 よろしいですか。

5 番 田 代 何点かありますので、1点1点お伺いしたいと思います。

まず初めに、これは平成31年度決算書、財産に関する調書、それと令和元年、同じく決算書の財産に関する調書、これでまず私、この契約行為に関して裏を取らせていただきました。31年のときは、寄中学校ということで、行政財産にまだ載っているとします。令和元年になりまして方向性が決まったので、普通財産に編入していると思います。面積がおおむね寄小学校、寄中学校、合わせて1万2,000平米ぐらいになっていると思います。ざっくり、寄中学校が6,500平米、寄小学校がおおむね5,000平米です。全部で1万2,000平米を超えています。令和元年の寄中学校の敷地と思われるんですけども、旧寄中学校の敷地面積ということで、1,165平米になっています。それで、先ほど前者、10番議員が、この土地はどこまで貸すのよというときに、私はそのエリアを聞いたと思うんですが、私のメモだと、民法601条で定借の場合は契約内容に記載しなくてもよいというふうな政策課長のお言葉だったんですけど、私はこの今回の契約書で定借契約ありますよね。それ以外に土地の使用貸借仮契約書、この一番最後の図面です。参考資料2の土地使用貸借仮契約書、この一番最後の参考資料4、この中に無償貸付する土地はありますけれども、少なくともこの校舎の敷地、私はまず鈴木課長にお伺いしたいのが、1,165平米が建物と土地をセットで貸すと思うんですよ。それが契約書の定期借地権の中には入れなくてもよろしいと思います。ただ、我々が住民に説明するとき、じゃあこのエリアでどこまで貸すのよと。よろしいですか。1つのこの敷地の中に1つの建物だけだったら問題ないんですよ。先ほどもお二方が、前者が質問したように、寄小学校と共存する敷地なんです。そのエリア指定が示されていない。だから、どこまで管理するの。鈴木課長は、定借のほうにはそれは入れなくてもいいと。それは分かりました。一方で、この土地使用仮契約書、この中に寄中学校の敷地のエリア、これをセットで貸しているんだよというのを分からないと、もう全然うやむやでいっちゃいますよ。どうしてこれ入れなかったですか。このエリアまでが寄小学校。私が察するところ、これ、しっかり答えていた

だきたいのが、その面積が1,165.36平米でよろしいのかと。まずそれが1点目です。

あと、この図面に参考資料に、そのエリア指定をしてないで、これからどうやって管理していくんですか。その2点について、まず質問いたします。

政策推進課長 まず、このエリアにつきましては、先ほどの私の答弁のほうからですね、ありましたとおりの見解があるんですけども、エリアについては田代議員言ったとおり、あれを囲んで使うべきものかなというふうに私も今、思っております。囲んで、契約は別として、このエリアを囲んで、ここは相手方で確保するというようなことも必要ではないかという考えでございますので…（私語あり）申し訳ございません。追加資料でですね、こちらのほうで使うエリアというか、この中のエリアを囲んだものをですね、追加で出ささせていただきたいというふうに考えております。

5 番 田 代 まず1点目。面積、1,165.36平米でよろしいか。それについてまずお答えください。

政策推進課長 申し訳ございません。そこは再度確認させていただきたいと思います。

5 番 田 代 これ、10年間、この契約書でこれから動くんですよ。その面積も何、今、資料で持ってないの。財産の管理台帳で、私なんか簡単に調べられてるんです。要するに、この寄中学の敷地、この境、それが一番大事。お貸しする建物の敷地が何平米。残りが寄小学校と、私、何回も言ってますよね。その面積も分からない。契約書には…まず、いいです。それは分からないということで、受け止めます。

次に、別添資料でお出しするというんですけども、今これ仮契約ですよ。これにこの図面を資料3、4の後に資料5としてつけ加えるということですか。それとも、まるっきり別添で、これ、区域図ですよ、このエリア図ですよって、私たちに別個に渡すんですか。また契約の相手側にも。その辺のどういうふうなのやります。先ほども前者が質問したとおり、これはまた後で決めます。後で決めるって、今大事なことから、ここで決めて議決をもらうわけでしょう。図面にもその区域図が出てない。その貸す面積も分かってない。後で資料を出

します。ちょっとね、ひどい提案だと思うんですけど、いかがでしょうか。

町長 すみません。提案者として私のほうからお答えをさせていただきます。先ほどもお話ありましたように、法的な話としてはですね、民法上の話として、田代議員も御理解いただいたということでお聞きしております。ただ、我々の提案する側の説明不足といいたいでしょうか、その辺の確認不足等もありますので、参考資料として出されているもので、4に改めてですね、今お話がありましたところについて、あくまでも参考資料として、法に基づいた範囲の場所がもう明確に多分なっているはずなので、そこを御提示をさせていただきたいというふうに考えていますので、その旨ちょっと御理解いただければと思います。以上です。

5 番 田 代 町長、ありがとうございます。今の町長の回答はちょっと仮置きさせておいてください。私、何点か質問あるということで、全部終わった後にその議論はさせていただきたいと思います。よろしくお願いします。

冒頭、初め申し上げますけど、私はこの業者にお貸しするのがだめだと言ってるわけじゃないんですよ。私はいいことだと思います。まずそれを前提にお話しします。やはり地域のためにいろんな面でね、プラスになると思います。ただ、大切な松田町の財産をこの業者とお貸しするための町としての契約行為について、非常に分からないことが多過ぎる。そういうことで質問させていただきますので、町長、よろしくお願いします。

次にですね、先ほどの齋藤議員とのやりとり聞いていてよく分からなかったのが、これは私、この資料を見たときに、この参考資料4を出してください。これについて、まず鈴木課長に回答を求めますけれども、無償貸付する財産、ここで言うと、面積が189平米ですかね。印がついています。これはエリア図がついています。これを、私が見たときは、校門から車が入ってくる。それで、この図面で言うと左側ですよ。体育館へ行くまでに我々もよく通させていただくんですけども、こう入ってくる。ここについては、寄小学校の行政財産なんですか。それとも、この通路については道路敷なのか、まずそれについてお伺いしたい。

学校でもいいよ。分かる人、答えてください。

参事兼総務課長　　この通路につきましては、いまだに寄小学校の学校敷地内の通路ということでございますので、行政財産でございます。

5 番 田 代　　私もそういうふうに解釈してます。通常使うときに、ここで先方の方にお貸しする土地については、単純にこの頂いた資料を見ると、校門から入って学校の前に入り口につけると、旧校舎の入り口をつけると。従業員の方、何人もいますよね。地域の雇用、いろんな人が来ますよね。そのときのための私は駐車場だと思っているんです。それが先ほどの鈴木課長の話だと、とりあえずは確保するというので、使用については何かはっきりしてないような回答に私は聞こえたんですけど、その辺についてもう一度回答をお願いします。

政策推進課長　　ここはやっぱり駐車場のエリアとして今は契約します。ただ、私が言ったのは、ここを全て毎回ずっととめているわけではなくということ、もちろんそこを降りたり、そこで相手方が移動するのに使うエリアということ貸します。ただし、ここをずっと占有することではなく、公共財産なので、いろいろな形で応用して、例えば小学校で使いたいといった場合については、ついでにそこを借りるような、一時貸してくださいとかいうことを理解した上での契約内容も入っていますので、そういうことで言った次第でございます。以上です。

5 番 田 代　　それでは、ちょっと角度を変えて質問いたします。私はこの施設は土地柄、車がすごい来ると思う。町長、よろしいですか。この施設は地域の中核施設、福祉の施設になるから、先ほども全員協議会で話ありましたけれども、やはり2階、3階をうまく使いながら、いろんな形で地域に貢献したい。交流人口も増やしたい。そういったときのやはり民間サイドの拠点で、私はいいと思うんですよ。そうなると、車が仮置きして外に出ていく。外に駐車場にどこか持っていくということでしょう。というふうに私、とれるわけよ。だって、雇用、何人雇用するの。じゃあ、すみません。あまり鈴木課長に言っても申し訳ないから、選考委員長をやられた副町長にお伺いします。（私語あり）あれ、違う。選考委員会じゃないの。（私語あり）選考委員会をやられたときに、副町長を

中心にいろいろ議論したと思うんですよ。結果、審査講評、審査結果がここに  
ついていますが、先ほど話したように、ちょっとくどいようですが、  
読み上げさせてもらいます。

今度は、全員協議会の今日の資料の4ページで、足柄リハビリテーションサ  
ービスの提案された内容、地域の特性を理解した上での提案がされた。災害  
時の地域の高齢者、障がい者の受け入れ、あと地域の公益…こういったことでも  
評価したよということが1つ目に書いてあります。

それと、次のページです。5ページの総評の一番下段ですよ。下段4行目  
です。地域にある資源や人材を積極的に活用し、今後の関係人口やにぎわいの  
創出、地域における新たな雇用創出と地域経済の活性化、地域の歴史や文化交  
流の拠点として寄中学校が発展していけるよう、優先交渉権者に期待しますと  
いうことを言ってるわけですよ。今日の朝初めの事前説明でも、地域の方を雇  
用するよと言ってます。イメージで言うと、田代・虫沢の人が歩いて来るのか  
な。近くの人はいいですよ。車使わなくて。あと、ボランティアを募って新し  
い企画をして、交流人口の増につなげるようなお話もされていた。それはあく  
までも、この中、今の旧寄中学校の校舎内だけではなくて、寄全体の中でやら  
れるということはいいと思うんだけど、そのための企画立案というのは、作戦  
本部だからそこ来ますよね。東京から来て、またどこ、近くの人がみんな電  
車・バスで来てくれるのかな。その人たちの駐車場、どうするのかな。あとは  
管理センターとロウバイまつり、いろんな団体と連携して地域貢献に努めると。  
最後ね、2階、3階、コワーキングスペース、これを開放していくよと。3階、  
習い事などのイベント、介護関係を中心にやっていくと。いいと思うんですよ。

ただ、今度その手法として、私は車だと思ってる。車で…行政財産の使用で  
いろいろ法律はあるかもしれないけれども、私はここの施設が繁栄するために、  
ここで示された後ろの今度は契約書の参考資料4ですよ。そこをうまく利用し  
ながら、使っていていいと思う。そうするとね、先ほど質問したように、車がいつ  
ぱい来たときに、じゃあこの敷地どこなの。寄中学校の敷地どこなの。空いて  
いれば、よく我々がとめる中学校の体育館…小学校のか、今。体育館の手前ま

で車いっぱいといめれるんでしょう。そこまで、このあれに、区域図に示されてればいいですよ。そこまでが寄中学校の敷地ですよ。お貸しする旧寄中学校の敷地の私の計算だと1,165平米、普通財産。それが何にも分かってない。それで、後になって問題が起きるのは、そういうことで小学校との問題起きるんですよ。

本題に戻りますけれども、そういったことでやる以上ね、鈴木課長が車ちょっと置いて、また出せばいいんだ。（私語あり）いや、今、私が話してるんですよ。そうやってあなた答えたでしょう。それは後で手を挙げてください。私ね、副町長ね、だから車のそういう出入りとか、そういうのは、当然選考委員会、検討委員会で議論されたでしょうと。それと、彼の話の食い違いを私はただしたい。よろしくお願いします。

副町長 私も選考委員として、また検討委員会の委員としてですね、皆様が今御心配されているところは、一番最初に出た意見だというふうに私も認識しております。まず、皆さんおっしゃるように、車両の問題というのがですね、一番委員会でもポイントになっておりました。出入りからですね、地域の人たち、委員の人たちといろいろ話したら、どうしてもやはりこの校舎に車で進入するのは、今の校門、皆さん児童も使っている校門からでないが無理でしょうというのがまず1点ありました。通路については、これは占用ではなくても、これは共用通路だということで、解釈はさせていただきます。

もう一つはですね、やはりその駐車スペースをやはり設けないと、この事業はなかなか難しいというところでした。提案の中ではですね、今この協定書の中にうたわれています156、グラウンドの一部ですね、ここの利用はやはり駐車場という提案でございました。その提案の中で、じゃあグラウンドの児童とその駐車場をどう区別するんだ。これは町でやるのか、事業者でやるのかというところも議論されています。この提案は、事業者のほうで安全柵は設置いたしますという提案がされました。それも評価のポイントだというふうに私は思っております。

そういうところで私どもの審査会としてはですね、審査をさせていただきます

した。ただ、運用の中でね、今後それを運用していく中では、やはり細かい話、課長の言った運用、やり方があると思いますけども、基本的にはですね、グラウンドの一部というのは駐車場として利用するという提案ではございました。以上です。

5 番 田 代 私も今、副町長の回答をイメージして質問してます。一番大事なことは、小学校と同じ敷地内にあって、事故防止なんですよね。それがすごい大事。私は10年貸すんだから、完全に安全柵、区分すべきですよ。あとは進入路の問題。行政財産を使う。共用スペースとして使う。そういったことをこの契約書に、どこかに私は入れるべきだと。でないと、私どもが、特に寄地域の議員がそうだと思うんですけど、聞かれたときにこれで説明したときに、今の私の疑問を投げかけたときに、議員として説明できないんですよ。ですから、私はそういったものを入れるべきだと。特に今の進入路、その問題、それとお貸しする駐車場。地域が、あの施設がね、繁栄してほしいんですよ。お貸しする足柄リハビリテーションさんにお貸しする旧寄中学校が、地域のための活性化になってほしいんですよ。そのためには人は来る。車で来る。ですから、その安全対策をしっかりと、小学校と共存共栄する。そういうふうな契約書であるべき記載内容がされてない。これは非常に残念です。これはまた後でお伺いします。

次に、長くて申し訳ないです。まだ38分あります。契約書の5条の中で、契約期限が10年になってますよね。全員協議会でこの表紙にある金額、貸付基準額、それと貸付料、こういったものは不動産鑑定を入れたり、固定資産税を見て決めたということで、10年絞ってある。一方で、7条で貸付料、3年なんですよね。3年ごとに見直すというか、そういうあれが書いてあるんですよ。10年でよろしいんじゃないのかなと思うんですけども。3年ごとにこれは不動産鑑定やって、もう一回やり直すということ。これ、鈴木課長、お願いします。

政策推進課長 この契約のですね、貸付料につきましては、3年の見直しということで、これは社会情勢もございますので、その辺を踏まえて、見直し必ずするというわけではない、協議をするということになりますので、ここでは3年というわけです。必ず不動産鑑定をするということではございません。なおですね、この

不動産鑑定につきましても、簿価の部分をですね、10年間貸付料で見ますと、様々落ちていく形もありますので、そうしたことを踏まえて、協議をするということ御理解をいただければと思います。以上です。

5 番 田 代 今のも分からないです。つかかるようで申し訳ないけども、3年ごとにこれを見直しするというのは、情勢が変わる。だから入れてあるんだよと。それだったら当然不動産鑑定もすることもあるでいいんじゃないですか。いかがでしょうか。

政策推進課長 そうですね、必ずしないということではなくて、することもあるということで、よろしくお願いします。

5 番 田 代 じゃあ、そういったことで理解させていただきます。

最後にね、町長が先ほどこういうことで対応されたいというふうな話が出たんですけれども、私は別添資料じゃなくて、この契約書の中に織り込むべきだと思います。前段でお話ししたように、やはり小学校の問題、児童の安全対策、どこまで貸すかという、そういったものがかなり入ってない。後で別添資料とこれ、10年間契約なんで、別々のものになってしまう。やはりこの契約書の中に盛り込むべきだと思いますけれども、町長、いかがでしょうか。

町 長 ここにつけさせていただいている参考資料は、あくまでも議会の皆さん方に承知をしていただくという意味での参考資料なので、もともと契約書にこの部分がつけられているものではないというふうに私は承知しております。ですので、この契約に当たっては、足柄リハビリテーションサービスさんとうちの担当と、あとはもう顧問弁護士さんたちを入れてですね、丁寧にやってきたことですから、その辺りはお互いが承知しているものだというふうに理解をしています。ただ、何ていうんですかね、今、田代議員が言われているように、契約書というのは、もめたときに一番大切になる話であるので、その辺りがちょっと丁寧に、私はできている。できていて、この契約書が出来上がっていると、これだけ時間をかけてやってきたものですから、そういうふうに理解をしていますけれども、それに落ち度があるようであれば、きちっとした格好で、相手方さんですね、納得した上、契約になっていますけれども、そこにお互いの



意思の疎通があるようであれば、そういったものをつけ加えさせていただいて  
ですね、先方さんともやらなきゃいけないというふうに、そういうことであれ  
ばやらなきゃいけないというふうに思います。以上です。

5 番 田 代 あくまでもこれ、議会の承認を得るための仮契約ですよ。議会でこういう  
のが議論になったから、例えば今、参考資料4と申し上げましたけれども、こ  
の契約書で言うと、5ページまでだと思います。土地の契約書については5ペ  
ージ。その後ろに参考資料、これ、消してしまって、位置図としてこの図面を  
添付して、それでエリア。先ほどお話ししたエリアも私は入れるべきだと思う  
んですよ。これが10年たった…たつまでにいろいろ何か協議するとき、これ  
を見れば両者一目瞭然で分かるということで、仮契約だからこれにこれをつけ  
加える。それで私はよろしいのかと思います。それが1点目です。

2点目が、今度本契約のほうの建物の契約の4ページを見ていただきたいと  
思います。17条、中段の17条です。物件保全義務。ここがいいのか、どこがい  
いのかは分からないんですけれども、先ほど出ました寄小学校の關係の駐車場  
の關係、進入路の關係。表に土地189平米、グラウンドの一部となっておりますよ  
ね。それで、土地の料金は無料だと。その利用について、どこかにやはりこの  
契約書の中に入れておく一番の大事なことだと思います。詳細については、先  
ほど鈴木課長が話したように、個々にその都度協議して決めればよいと思いま  
す。やはり骨格となる10年間、普通財産を貸付けるための隣接する寄小学校の  
子供の安全対策、これが非常に大きな問題だと思います。それについて、文章  
に入っていないです。

この契約に記載のないことは、別途協議するとかね、そういう言葉も何かざ  
っくり見てね、なかったような感じがするんですよ。そうすると今度運用面が  
すごい弱くなってしまうのかな。それであれば、やはり大事なことですから、  
私はこの契約書の中に入れるべきだと思います。いかがでしょうか。

政策推進課長 まずですね、そのようなことを理解した上で、今後取り組んでいきたいと考  
えてございますが、1つだけ、この契約書ですね、第2条がございまして。指  
定用途等でございます。ここにですね、この契約の中に今まで掲げた全ての図

書ですね、この使用の目的、利用計画、事業計画どおりの用途、また甲の承認を得ないで変更してはならないものと、(2)号ですね、旧寄中学校利活用事業に対する募集要項、そしてその資料、また質問事項の回答等、全てのものをつけて、この契約が定まっているということで、先ほど副町長のほうからございましたとおり、向こうの提案、町の指示をもってここに取り組んでいくことを併せてですね、協議をし、進めていきたいというふうに考えてございます。以上です。

5 番 田 代 鈴木課長、申し訳ないです。その細かい資料までは私ども頂いてない。要するに、課長から説明があったのが、ここの参考資料、今日の全員協議会の貸付の中の資料の一番表紙ですよ。総務文教で2月4日に説明があって、同じ内容を12月4日で説明を受けたと。だけですよ。そのときの資料も、わずかですよ。概要ですよ。その資料を事前に、もう少しあって、これとセットで、これに今日の議案と一緒にしていれば、ああ、なるほどなという感じします。何かやはり苦し紛れの答弁のような感じがするんですけども。どうでしょうか。全然知らされてない。だから、ほかにもいっぱい書いてあるかもしれない。余計質問が出るかもしれないということで、いかがでしょうか。

政策推進課長 そのようなことがないように、今後は努めさせていただくとともにですね、ちょっとまたもう1点だけなんですけど、先ほどお互い協議してというのがございますが、第30条。信義誠実等の義務・疑義の決定についてということで、甲乙及び信義に重んじて誠実にこの契約を履行しなければならないの中ですね、ともにこの町有財産であること、それを留意してということに記載がございましたので、ここを重視して私のほうは、もちろん先ほどの駐車場を使うというのは基本です。ただ、そういうものを理解した上でお互いウィンウィンの関係で必ず契約に定めたところがございますし、次ですね、この契約に関して疑義がある場合は甲乙協議する決定ということも、その記載させてございますので、それらを踏まえて、これは御報告ということで、よろしくお願いします。

5 番 田 代 今、課長から説明がありました第2条、指定用途等。これで十分審査して承知しているんだと。これに基づいて協議するんだと発言されましたね。それ、

間違いないかどうか、もう一回確認。

政策推進課長 協議をするということじゃなくて、この2条で協議をするということではなくて、私が言ったのは、先ほどの第30条がございます。30条があつて、何かあつたらどうするのかという質問がございましたので、そこの甲乙協議をするというのは書いてあるのかという質問がございましたので、30条に記載が書いてあるということでございます。以上です。

5 番 田 代 この審議をするときに、見えない部分がかなりあるんですよ。そういうことで出てるらしいので、この今まで出された使用目的、利用計画云々、いろんなものを出してますよね。その今、やりとりした該当するところだけで結構ですから、コピーを我々議員に配付して、再度具体の説明をしていただきたいと、議長、私は思いますが、お諮りします。よろしくお願ひします。

議 長 出せますか。(私語あり)

政策推進課長 この記載、第2条に記載されているものにつきましては、写しを出ささせていただきます。そこで議論をしていきたいと。

5 番 田 代 暫時休憩を要望します。

議 長 その間に出せますか。(私語あり) それでは、暫時休憩とします。その間に書類の整理をお願いします。(11時08分)

議 長 休憩を解いて再開いたします。(11時40分)

請求した資料が提出されました。配付してよろしいでしょうか。

(「はい。」「お願いします。」の声あり)

事務局は配付してください。

(資料配付)

配付漏れございませんか。

(「なし」の声あり)

配付漏れなしと認めます。担当課長の説明を求めます。(「簡潔でいいですよ。」の声あり)

政策推進課長 それでは、皆様のほうのお手元にですね、資料の配付させていただきました。まず1つ目が募集に係る募集要項、これ、一度改訂版ということで掲示させて

いただきました。こちらのほうにはですね、募集者を募るに当たり、ここを遵守してということの記載が書いてございますので、よろしくお願いします。

その次にですね、カラーでですね、募集要項と同時にですね、定めたもので、貸付対象範囲の考え方ということで、こちらのほうはですね、寄中学校の校舎の範囲を示させていただいてございます。ここがですね、先ほど田代議員が言った1,100というエリアでございます。そして、あわせて共用通路、また駐車場のエリアということで、事業者さんのほうを募集させていただいたものでございます。

次にですね、先ほどのですね、寄小学校への配慮ということで、民間の事業者さんからですね、この配慮について記載されたものを受けてですね、審査会に臨み、今回の契約に至ったということのものでございます。

そしてですね、最後なんですけども、A4の白黒なんですけども、こちらがですね、契約書に今、一緒に添付されている資料となりますので、よろしくお願いします。

またですね、先ほどのちょっと1点だけ、申し訳ございません。保証をつけたらどうかというちょっと議員の質問がございましたが、今回の企業につきましては、過去10年…13年にわたるですね、幅広い形で、様々な展開をしているということと、企業の誘致等も踏まえてですね、問題ないという判断を審査会でさせていただいて、今回に…（「私はその質問してません。」の声あり）申し訳ございません。以上、よろしくお願いします。

5 番 田 代 貴重な資料、ありがとうございました。その中で、1つだけ確認させてください。この資料です。これは私の察するところですが、土地使用貸借仮契約書、参考資料2です。これの第1条の一番右側。貸付物件は次のとおり。いいですか。参考資料2を開けてください。議案第1号です。その後ろのほうで、参考資料2。そのページを開けてください。これの第1条、表ありますよね。一番右側。貸付範囲は別紙のとおり。よろしいですか、鈴木課長。

次、今度はね、その前の開けた次のページ、参考資料1です。定期建物借地権仮契約、これの貸付物件の、やはりこの表の一番右側です。貸付範囲は別紙

のとおり。これについてお伺いします。鈴木課長、この資料ということですか。この資料がこれについていたということですよ。別紙。これの別紙。そういうことでしょうか。（「はい。」の声あり）初めからこれつけてくれれば、こんな無駄な時間はなかった。

あともう1点、私、今回の案件については総務文教に付託ということで、私は産業厚生でした。そういったことで、付託されるとこういう資料も見れませんのでね、申し訳ないですけどね、議員の皆さん、時間をかけてしまったんですけれども、やはり一番知りたいところ、この辺だったので、大体内容は分かりました。つきましては、あとは付託される総務文教の皆様、よろしく慎重なる審査をお願いしまして、私の質問を終わりにします。以上です。

議 長 この辺で質疑を打ち切りたいと思いますが、御異議ございませんか。

（「異議なし」の声多数）

お諮りいたします。ただいま議題となっております本案につきましては、総務文教常任委員会に付託の上、審査することにしたと思いますが、御異議ございませんか。

（「異議なし」の声多数）

異議なしと認めます。よって、本案は総務文教常任委員会に付託の上、審査することに決定しました。