

県民のための県有地の貸付及び賃料に関する特別委員会会議録

日時 令和3年11月17日(水) 開会時間 午前9時30分
閉会時間 午前10時55分

場所 委員会室棟 第4委員会室

委員出席者 委員長 卯月 政人
副委員長 臼井 友基
委員 白壁 賢一 乙黒 泰樹 志村 直毅 向山 憲稔
宮本 秀憲 望月 利樹 山田 七穂 桐原 正仁
佐野 弘仁

委員欠席者 なし

説明のため出席した者

総務部長 市川 康雄 総務部理事(次長事務取扱) 入倉 博文
資産活用課長 小澤 浩
林政部長 金子 景一 林政部次長 河西 博志 林政部技監 山田 秋津
県有林課長 斉藤 直紀

議 題 県民のための県有地の貸付及び賃料に関する件

会議の概要 執行部から県有地の貸付の現状等について説明を受けた後、質疑を行った。

主な質疑等

宮本委員 県有地の貸付事務については財産の管理ということで、地方自治法上、長の権限に属するものということは理解できました。昨今の県有地に関する議論を踏まえると、この特別委員会の役割は、先ほどの説明にありましたように、これから、長の権限である新たに作る貸付のルールに対して、我々議会として意見を述べるということも理解できました。

その上で最初に確認ですが、いつまでにルールを定めなければいけないのか、また、このルールは恩賜県有財産のルールに関しても同じという前提で考えればいいのか、お伺いしたいと思います。

小澤資産活用課長 いつまでにといい御質問ですが、貸付に関するルールを策定した後、実際にそれぞれの借借人の方々と交渉し、契約をすることになります。先ほどごらんいただいたとおり、貸付人が相当数いるので、交渉や契約手続に一定の時間を要すると考えております。その交渉時間等々を確保するためには、年内をめぐりに何とかルールを策定しなければならないと考えているところでございます。

次の質問ですが、恩賜県有財産につきましては、森林経営と県土保全のために、天皇陛下から御下賜されたもので、そういった経緯も踏まえ、財産の利用目的等々を限定してございます。そういった特殊性に鑑み、恩賜県有財産管理条例を制定し、一般の財産とは区分して管理をしているところでございます。

一方で、適正な対価とはいかなるものかにつきましては、賃料というものがそもそも不動産価格を基礎として算定されるものでございますので、一般会計で管理する財産と恩賜県有財産で、基本的に異なるところはないと考えております。このように、一般会計の財産と恩賜県有財産のそれぞれに関する貸付のルールという意味では、一般法と特別法の関係にあるのではないかと考えているところです。そういった意味から、まずは一般会計の財産に関する貸付のあり方を議論いただき、これを踏まえて、恩賜県有財産の特性等を考慮した議論を別にしていただくことが、合理的ではないかと考えております。このため、まずは一般会計で管理する普通財産について説明をさせていただき、それを前提に、御意見等をいただければと考えているところでございます。

宮本委員 　よくわかりました。年内ということも踏まえ、早く決めなければいけないという中で、そもそも貸付をする場合と貸付をしない場合の違いをどのように分けているのかお伺いしたいと思います。

小澤資産活用課長 　貸付の対象となるのは当然のことでございますが、県では、将来にわたって利用しない、また利用計画がない財産、いわゆる未利用地については、原則、民間を含めた第三者へ売却すべきということを、未利用財産の売却要領で定めているところでございます。県以外の公共団体等で、貸付による利用をしたいという計画がある場合については、貸付を行い、そういった貸付ではない場合は、基本的には売却で対応していくという状況でございます。

宮本委員 　使っていないなら民間で活用して税を取った方がいいというのは当然の論理であり、理解しました。その上で、どのような場合に貸付ができるのか、定めたものはないのでしょうか。

小澤資産活用課長 　売却については、先ほど申し上げたとおり、売却要領というものを定めているところです。貸付については、はっきりと定めたものはございません。先に説明いたしました売却要領で、国、他の地方公共団体等で利用計画があって、貸付等による利用をしたいという希望がある場合に貸付を行うということが、基本的には行われているところでございます。

宮本委員 　未利用地ということで、売却しないなら、当然公共目的で使うなりすべきだと思います。地方公共団体等が所有するわけですから、まずは、国や地方公共団体が公用やその公共目的のために利用計画がある場合は貸付ができることをはっきりさせるべきではないかと思いますが、そのことについてはどのように考えているのでしょうか。

小澤資産活用課長 　今後のルールの策定に当たり、国の要領にもありましたが、基本方針等を検討する際の参考にさせていただきます。

宮本委員 　県有林以外の総務部所管の県有地で、売却の実績や現時点で売却しようとしている予定等があれば教えていただきたいです。

小澤資産活用課長 　売却の実績について、平成20年度以降のデータになりますが、民間への売却が22件、国や市町村等の公的団体への譲渡、売却が32件、このうち、道路や水路の敷地として売却したものを除く、いわゆる四角い形で売り払ったものが16件となっております。

もう一つ、売り払いの予定ですが、現在、総務部で管理している県有未利用

地は14件になります。庁内及び所在市町村での利用計画がある場合は、先ほどの要領に基づき、公的利用という形になりますが、そうでない場合については、一般競争入札等により民間へ売却することとしております。また、売却までの暫定活用策として一時貸付等々を行うこともございます。

宮本委員 売却の実績、予定もあるということですが、未利用地が14件ということで、売却できない理由はどういった理由でしょうか。

小澤資産活用課長 都市部を除いてではございますが、全国的傾向として、本県でも、不動産市況が冷え込んでいる状況が継続していることもあり、大きな道に面している、市街地にあるなど、好立地なところでない、公告をかけてもなかなか応札がないという実情でございます。その他未利用地の中には、面積が非常に狭小であったり、四角くない使い勝手の悪い形状であったり、なかなか条件が厳しくて利用目的が制限されてしまうことも原因ではないかと考えているところではあります。

宮本委員 理解はできますが、貸すなり売るなりできないものとして、ずっと公共が持っていてあまり意味がないと思われるので、貸付も含めて何らかの手段で、処分なり、利益を上げるような形にすべきだと思いますが、その辺はどのようにお考えですか。

小澤資産活用課長 御意見を重く受けとめたいと考えております。

山田（七）委員 先ほどの説明の中で、未利用地については売却を原則とし、平成20年度以降の実績を示していただきましたが、売却に至る手続の期間はどのぐらいかかるのか教えてください。

小澤資産活用課長 ケース・バイ・ケースですが、直近で、何も準備をしてない状況で売却することになった例としましては、まず、庁内に利用希望があるかないかを確認します。その後、地元の市町村で利用希望があるかないかを確認する手続をとります。これと並行して、売却価格等を定めるための不動産鑑定を行うことが一般的でございます。手続を並行したとしても、おおむね1カ月半から2カ月程度は要することになると考えております。その後、入札等々の手続に入りますが、十分な周知期間を確保したり、現場での説明会等も行うので、やはり1カ月半から2カ月程度を要することになります。そのため、最短でも3カ月程度は売却まで時間がかかるかなと考えます。

山田（七）委員 売却までの期間は3カ月、これが長いか短いかはよくわかりませんが、その間の土地の利用は拘束されている、塩漬けになっているのか。そこら辺はどういう扱いになっていますか。

小澤資産活用課長 現在、売却までの期間の措置について明確な規定はない状況でございます。

山田（七）委員 いずれにしても、土地に利用価値があるのであれば、売却という手段で計画が進んでいる土地であっても、周辺のイベント、工事の現場事務所、イベントの駐車場など、一時的にそういったことへ活用ができれば、短期間でも収入になると思いますが、そういった利用の考えはないのでしょうか。

小澤資産活用課長 御指摘いただいた点について、現状、規定は明確になってないところですが、一時的な貸付の希望がありましたら、日割りで賃料を計算し、お貸しするケースはございますので、御指摘を踏まえ、対応方針を検討していきたいと考えております。

山田（七）委員 さまざまな手段を用いた中で、県が持っている財産の有効利用が図られるような規定をぜひ設けていただきたいと思います。

続きまして、土地の売却と貸付についてお伺いいたします。売却と貸付の2パターンがあると思いますが、それぞれのメリット・デメリットを教えてください。

小澤資産活用課長 感覚的な話になってしまうかもしれませんが、売却という手段をとると、一度でまとまった売却代金が県の収入になります。さらに、土地を保有していると管理経費が一定程度かかります。こういった負担がなくなることが売却のメリットではないかと考えます。

デメリットですが、土地もそうですけれども、売ってしまったらそれで終わりですので、不動産が今、右肩下がりですが、経済状況によっては上がる場合も考えられます。県内でも地域によっては少し上がりつつあるところもあると聞いておりますが、売ってしまうとその時点の価格で終わりですので、売り急いだことによって、結果的に県が損をしてしまうところが、その辺のタイミングでデメリットになりうる可能性はあるかと思います。

貸付については、各年度の収入は当然売却代金よりもかなり低い金額にはなりませんので、デメリットと言えばデメリットになるかと思います。

一方で、契約期間中は契約で定めた賃料が毎年収入として入ってくるようになりますので、貸付年数が長期に及ぶと、場合によっては、収入総額という意味では、結果として、県にとって売却よりも収入が多かったということもあるかと考えます。こういった点が貸付の場合のメリットではないかと考えております。

山田（七）委員 売却と貸付のメリット・デメリットはよく理解できました。そういった売却と貸付のメリット・デメリットをしっかりと精査していただいて、長期的に見て、より多くの収入になるような県の対応をぜひルールの中にしっかりと入れていただいて、有効利用につなげていただきたいと思います。

続きまして、定期借地権についてお伺いします。先ほど財政状況が厳しいという中で、民間の方の土地の購入がなかなか厳しいという話も出てきましたが、最近、民間事業者が土地を購入することなく、事業用定期借地権を利用するケースが多いという話も聞きますが、この制度の利用がふえている理由、また、この制度のメリットがどのようなものなのか、教えてください。

小澤資産活用課長 定期借地権についての質問ですが、一般的に土地の所有者は自分の土地を売却することについては心理的に非常に抵抗があるのではないかと思います。我々も用地交渉などをやる中で、そういった声を聞きますが、賃貸借ですと比較的そういう心理的なハードルが下がることはあろうかと思います。しかし、そこで建物を所有するために貸すとなると、借地借家法が適用されることとなりますので、そこで一旦借地権という権利が成立してしまうこととなります。そうしますと、借主の保護が強い法律になっておりますので、地権者の所有権がかなり制約を受けることとなりますので、なかなか借地という形で土地の利用が進まない状況にありました。こうしたことを受けて、借地借家法の法改正がされ、土地の所有者の権利が制限される部分を一定程度緩和する改正がなさ

れた結果が事業用定期借地権等々の制度と理解をしております。具体的には、借地借家法の一般の借地権の場合、契約期間が終わってもそこに建物がある限り、契約解除することが難しいという法律のたてつけになってはいますが、事業用定期借地権ですと、期間が終わったら更地にして返すということを初めに約束する決めにしておりますので、建物がある限りずっと返してもらえないということがなくて、ここまでですという形で、ある程度将来が計算できる制度になっておりますので、地権者も安心して土地を利活用することができるのですが、この法律改正の趣旨としてあったと理解しております。事業者にとっても、当然事業にはリスクがいろいろとあるわけですから、初期投資をして、買い取りという形になりますと、その会社ができないリスクを常に負いますから、買い取る場合に比べて初期投資が抑えられるというところで、そういった双方のメリットが重なって、近年、商業地等々で事業用定期借地権の制度を利用した事業が行われているのではないかと考えております。

山田（七）委員 ただいまの説明で、双方にメリットがあると理解していますが、そういった中で、県が県有地を貸し付ける場合、当然貸主としてのメリットがあると思えますが、定期借地権の有効的な利用というものも考えていかなければならないと思えます。今回、ルールをつくる中で、この制度というものを取り入れていくべきだと私は考えていますが、県の考えをお伺いします。

小澤資産活用課長 現状、県でそういった定期借地権の形で貸している事例はございませんが、場所や相手方の希望もございますので、一律に、一義的にこうしますと決めると、なかなか難しいところはあるかと思えます。

ただ、委員の御指摘のとおり、県としても、将来的な活用で、権利が制限されることが弱くなるという制度のメリットがあると思えます。相手方、場所等で変わってくるところではありますが、希望があれば、特にこうやりますという決めがない実態でございますので、そういった希望に速やかに対応できるような規定を設ける必要性はあろうかと考えております。

佐野委員 テクニカルな不動産鑑定等についてお聞きしたいと思います。前の特別委員会の議事録にも全文目を通させていただいて、また、2日にわたって私も県有地の視察に同行させていただきました。他県有地の議論については少なかったもので、早急に、山中湖村以外の県有地の賃料に係る議論が必要だと考えています。

先々週、11月の初めに、足和田災害で被災された元根場の方々が住む西湖民宿村とともに、静岡県の県有地住民の方々からもお声をいただきました。高齢者が中心でしたが、県外の清水県有地の方からは、支払いが高額になった場合に減免がなければ困る、また、県内でも同様の声をいただいて、支払いができなければ土地を返すにしても長年住んでいた家を壊して返すようにしなければならないのか等、さまざまな困りごともお聞きしました。

私からは、賃料徴収の基であって、礎となる判断基準の不動産鑑定についてお聞きをしたいと思います。非常に重要なことですので、まず確認ですが、賃料を含む土地価格を求める場合には、公平公正に行われた不動産鑑定が必要であると思えます。これが一番正確な手段だと考えますが、いかがでしょうか。

小澤資産活用課長 御指摘のとおり、不動産鑑定による賃料算定、土地価格の算定は、正確性において、最も確実な方法と認識しております。

佐野委員 不動産鑑定も費用がかかることなので、必要であればいたし方ないですが、

さりとして回数を行えばよいとは思ってはいません。例えば最近の例で、費用はいくらかかったのかお示しをいただきたいと思います。

小澤資産活用課長 御指摘にございました清水県有地の直近の鑑定で363万円余を要しております。これに対し、令和2年度の清水県有地全体の賃料収入が231万円余という状況にございます。

佐野委員 賃料改定をどの程度の頻度で行うかということもありますが、いかに不動産鑑定が正確だと言っても、バブル前後やリーマンショック後のような経済情勢の変動がない状態で、土地価格が大きく変動しないにもかかわらず、何でもかんでも鑑定を恒常的に行うことは、お金がかかることなので、合理的ではないと思っています。状況によっては不動産鑑定を行ってもよい期間を定めることも必要ではないかと思いますが、御所見をお伺いします。

小澤資産活用課長 御指摘も踏まえた検討の必要性は感じているところでございます。

佐野委員 次に、そもそも不動産鑑定の費用はどのように決められているのか、お示しをいただきたいと思います。

小澤資産活用課長 県で行う不動産鑑定につきましては、県内においては、一般社団法人の山梨県不動産鑑定士協会と協定を結んで、山梨県公共事業に係る不動産鑑定報酬基準に基づいて鑑定報酬額を決めているところです。県外においても、全国組織である中央用地対策連絡協議会で同様の基準を設けてございます。これらによりますと、報酬は土地の評価額に応じて決まっていくことになっておりまして、例えば、評価額1,000万円の土地で、土地の価格が1,000万円以下の宅地については、報酬額は最低で16万1,000円、評価額が上がるに従って、報酬額も上がっていく仕組みになっております。このほか技術的な難易度等で加算する部分もございますが、基本的には、土地価格に応じて鑑定料も上がっていくという仕組みになっております。

佐野委員 そうすると、評価の結果次第で鑑定額が変わるということですね。賃料額が一定以上となる見込みがないと、県の持ち出しというか、不動産鑑定の費用を回収することが難しい箇所や案件があるということで良いですか。

小澤資産活用課長 委員のお見込みのとおりだと考えております。

佐野委員 さきの答弁でいきますと、土地の面積が小さければ賃料が安くて低額になると思われませんが、そうすると、面積が小さくて賃料が安いと思われる土地についてまで不動産鑑定を行ってしまうと、かえって費用倒れの懸念があり、不適切ではないかと思いますが、いかがでしょうか。

小澤資産活用課長 御指摘いただいているような比較的小規模なものや、賃料そのものが低廉になっているものについて鑑定をした場合、鑑定料のほうが上回ることは十分あり得る話でございます。費用対効果という部分もルールをつくるに当たっては検討していかなければならないと思っております。そういった必要性については御指摘も踏まえて考えてまいりたいと思います。

佐野委員 御答弁にありましたように、一定の規模で賃料を基準に鑑定を行うことは合理的だと思います。逆に言うと、いわゆる自前でというか、そういう形で、あ

る程度のものについては、基準で十分ではないかと考えられますが、この辺についてはどう思われるでしょうか。

小澤資産活用課長 現状の鑑定のみならず、固定資産税評価額や相続税評価額等々、現状を反映した客観的な値をもとに賃料を算定するケースもございます。しかし、鑑定で100%足りるかと言われると、一般論ですが、土地というのは将来的な値上がりを期待するような値動きをすることもあるかと思えます。例えば、県内で言えば、リニアの駅前に予定されている土地は、今盛り込まれているかもしれないですが、一般の相続税制度や固定資産税に反映されているかという点、疑問が残るところもございます。そういった地域的な特殊性があると認められるような場所については、金額によらず鑑定をする必要もあるかと想定はされているところかと思えます。

佐野委員 正確性からいうと不動産鑑定は原則すべきだと思います。県の収入となるべき額とか、対象地が小さい規模まで鑑定を行うことは、住民からの声をお聞きする中でも、解決のスピーディーさが今求められていますので、先ほどから述べられている予算の有効利用の観点から、合理性、妥当性があるとは言いがたい状況だと思います。

そこで質問をします。まず、貸付対象地の面積、賃料として想定される金額はもちろんのことですが、他の県有地でも個人などに限らず、開発が見込まれるなど地域的な特殊性などに着目して、不動産鑑定を用いなくてもよい場合を限定すべきではないかと思いますが、当局の御所見を伺います。

小澤資産活用課長 今までの御意見を踏まえて、面積や賃料等々で一定のルールで鑑定を行うべき場合を限定するような形、むしろ、鑑定によらない場合を一定以下にするとか、そういった形でルール化が検討できればと考えております。

佐野委員 重ねて要望ですが、当該地の多くの住民は、県の考えの方向性、道筋、あるいは早期の解決を求めていますので、住民福祉の観点からも不動産鑑定を含む賃料改定等をしっかりと進めていただきたいことを要望しまして終わります。

白壁委員 議論を聞いていると、いろいろ問題発言が多い。例えば、知事の専権事項であれば議会の議決はいらぬよね。土地には貸付と売却以外にないって。代替地の提供もあるよね。土地は中立公平だから、賃料を上回るような鑑定費用が発生したとしても必ず鑑定を入れないとだめだよ。例えば相手方から裁判を起こされたらどうやって証明するのか。路線価格、相続税って言っても、それだけで証明できない。アパートでも402号室でも同じこと。例えば今10何万円のところ7万円で貸している人がいる。それでも10何万円の立証をしなきゃならないから鑑定を入れている。同じこと。だから、おかしい話になってくる。

それと、一般財産と県有地を二つに分けるということだけど、何で分けるのか。森林育成と水源涵養のための土地だからか。同じだよ。段階的にやっていくということならわかるけれど、分けてやるという考え方自体がおかしいと思う。かかわっているものもあると思う。一般財産はもう貸付も売却もしている。今度、県有地になったら売却するのか。御下賜された土地がおかしい話になる。そうすると貸付。貸付はもう止めているよね。これから新たに貸付をする方向なのか。今、目的外使用で違うもので使っているものがあるとする。そうすると、鑑定士を入れて新たに値段設定をかけて、値段を上げていかなければならない。なおかつ、今度は提案型だから、例えばゴルフ場を借りている人

が、今度は周りにグランピングの建物をつくりたいって人もいる。でも今は、明確になっていないでやっている。そういったものも、鑑定士を入れて、そういう提案を第三者機関が上げていくことによって、その値段が合法的に何倍にもなったりする。こういうふうを考えていかなければならないものを、現状ではみんな負担している。だから、こういうものを二つに分けないで、ちゃんとやっていくべきだと思う。いくつか問題発言があるから、そういったところをちゃんと精査していかないとまずいよ。

市川総務部長 冒頭の資産活用課長の答弁の補足になるかもしれませんが、当然、地方自治法や関連法令に基づいて行うことになっています。もちろん地方自治法上、長の事務として、財産の管理ということが書いてあるのはもちろんですので、先ほど申し上げたまでであって、まさに説明資料にもありますように、地方自治法に基づいて議会の議決にお諮りするものもあるわけですから、何でもかんでも知事の専権と言っているものではありませんので御理解いただきたいと思えます。

それと鑑定について、借主との関係で争いになったらどうやって証明するのかということですが、裁判になれば、そういったところも出てくるかとは思いますが、常日ごろ議員の皆様から御指摘いただいている最小の費用で最大の効果を上げながらやっていかなければならないと考えております。特に、財産の活用にあたっては、経済性というものも、私ども執行部に求められる責任の部分かと思えます。そういった費用対効果の観点から、すべて鑑定を取るということは正直申し上げて非現実であります。恩賜県有財産と一般会計を分けると先ほど申し上げましたが、県有財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例というものがあって、それが山梨県における一般法という形、特別法の位置付けとして、恩賜県有財産条例というものがございます。まずは一般的なところから説明し、一般会計で所管している貸付の現状をベースに、御審議いただき、殊さら、恩賜県有財産の議論を止めているというわけではございません。共通するところはあるかと思えます。共通するものがあつた上で、特殊なものについては、必要に応じて御審議いただければというつもりで、申し上げた次第でございます。

金子林務長 基本的な恩賜県有財産の取り扱いについては、管理条例で定められており、御指摘のように売却をするのかという話はありませんでしたが、これについては、一定の条件が整っているものについては売却もしてございます。売却益は、基金に積み立て、新しい林地を買うということにしています。県民に森林の公益的機能を提供することが、恩賜県有財産の一番大きな目的ですから、その行政的な機能が損なわれないよう、売却したものに関しては基金に積み立て、別の民有地を買うということで、基金条例もつくられてございます。過去に2,000ヘクタールぐらいの林地の購入をしているところでございます。貸付につきましては、基本的に一般の普通財産は、本来使うべき用途がなくなったので、貸すなり売るなりするということですが、恩賜県有財産につきましては、基本的にすべてが行政財産で森林としての機能を発揮していくということなので、木を切って、新しく貸し付けるということは極めて限定的であるというところが大きく違うところかと考えてございます。

白壁委員 わからない人がいるから懇切丁寧に説明してくれたと思いますが、基本的には売却はできないよね。貸し付けることはできるけれど、天野県政時代から貸し付けられなくなった。新たなものは無理でした。いろいろ理由があつたんだろうけど。こういったところを今からやるんだろうけど、私は普通財産に

ついて問題はないと思っています。何か問題がありますか。未利用地でこの間も小形山のところを売却したよね。こういったところがたくさんあるけれど何も問題ないよね。何が問題なの。定期借地権、当たり前。公正証書残してしっかりとやっていかないと。未利用地だから売却してもいいよね。何も問題はないと思うよ。一番問題があるのは県有地だよ。違うの。前提として、そちらをある程度勉強しないと県有地の問題に入れないうのが、よくわかんない。林務の関係の土地はよくわかっています。これ以上言いませんが、何が問題なのかなって。当然のことが先ほどから言われていること。普通のことであるし当たり前のこと。ただ、ケースによっては、賃貸借料よりも鑑定料が上回ることもあるだろう。けどそこは、過去に県有地の問題で鑑定で安くしてもらったこともあるよね。そういう捉え方ができないことはないし、今、静岡県の県有地は借地借家法の適用外だから、これからやっていくとしても、期間が長くなったら売却よりも有利になることがあるから基本的に不動産って成り立っていると思っているけれど、何か問題があるのかなって。

小澤資産活用課長 御指摘の点でございますが、現状、貸付に関して、当然我々は法令に基づいて事務を実施しているところですが、その運用については、はっきり決めたものがなく、過去の例や法解釈をその都度行いながら、事務を執行している実態でございます。そういった部分を、この委員会の皆様から御意見いただく中で、きっちりと明文化・明確化する形で進めていければと考えてございます。今、問題があるということではないですが、今後さらに、事務を的確・適切に行うためのルールづくりは、ぜひやらせていただきたいと考えているところでございます。

白壁委員 普通財産の貸付や売却について、現在は明確な指針・ルールがないから明確にしたいということですか。

市川総務部長 もちろん条例の下に、規則もあれば、さまざまな事務処理要領もある部分もあります。ただ、御指摘いただいたところが、すべて明文化されていない部分もありますので、今回の特別委員会での議論を踏まえて、改善すべきものはさらに改善していくという姿勢で、私どもとしてはこの特別委員会に臨んでいるつもりでございます。これまで、県有地の貸付については、県民からの注目も集められてきました。そういった中で、この特別委員会の設置を県議会として判断されたと私どもも理解しております。今、白壁委員の御質問の前に幾つかいただいた御質問は、これまでの間、議会の場で審議の対象になったことはあまりなかったかと思えます。そういう意味では、きちんと私ども執行部としても、県民の代表である議員の皆様にも、私どもの貸付の現状を御説明申し上げて、御意見を伺いながら進めてまいりたいと思っております。

白壁委員 今、話を聞いていると、これまでルールがなかった、規則や要領で明確にされてないものがあるから、今回それを提案して決めたいということだけど、今まで何していたの。それでよかったのってことになるよね。

市川総務部長 繰り返しになりますが、法令やその下部法令である要領も含めて、私どもとしても適正にやってきました。これからも適正にやっていくつもりでございます。ただ、これまでの県議会での議論を拝聴しますと、やはりそこは、県民の代表者である県議会議員の皆様の御意見も踏まえて、県民全体の資産である県有財産の貸付のあり方について調査するというところで特別委員会が設置されたわけですから、我々としては、そういった意見をきちんと尊重しながら改善す

べきところを改善するという姿勢で臨んでまいりたいと思います。

白壁委員

よくわからないけれど、今までも、売却や貸付を行ってきたけれど、それは条例に基づいて、条例以外の規則や要領によるとか、でも、こういったことがすべて明確に整っていないから、新たなものとして整わせるというふう聞こえるけれど、そうすると今まで何していたのってことになるよね。きょう質問しているのは、こういう場合はどうなるのか、ああいう場合はどうなるのってことを聞いているから。当然、普通の考え方、商売としてやっている人間からすると普通のことだけど、総務部長の答弁は、今まで明確に決まりきっていないところがあるからそれをもう少し明確にしたい。そうすると、今まで何していたのって話になってくるよね。

市川総務部長

繰り返しになりますが、県民の代表である議会の皆様に対して、きちんと理解をいただきながら、しっかりと県民全体の資産である県有財産を、貸付を含めて管理してまいりたいと思っておりますので、今後も、しっかりと説明責任を果たしながら、適正な管理を行っていく上で、議会の皆様からの御意見を踏まえながらやっていくということに尽きるかと思っております。

白壁委員

繰り返しの質問になりますが、今までのところが、すべてが整っていないから、新たに整った形にしたいということは、今までは何をしていたのでしょうか。

市川総務部長

繰り返しになりますが、法律があり条例があり、規則があり、きちんと関連法令の範囲内で適正事務を行ってまいりましたが、県民全体の財産の管理に当たって、県民の代表である県議会の皆様からの御意見を踏まえながら、執行部局として、改善すべきところを改善していくという姿勢は崩してはいけないと思っておりますので、今まで不適正なことをやってきたとは全く思っておりません。ただ、だからといって、何もせずにこれまでどおりのことをやって議会にも説明せずにやっていいかということは、これまでの県有地をめぐる御議論を踏まえれば、あり得ないと思っております。しっかりと県議会に対して御説明しながら、御意見を踏まえながら、これまで行ってきたものを、さらに改善すべきものがあれば改善していくという姿勢で臨みたいと思います。

白壁委員

堂々めぐりだね。いずれにしても、変更すべきものは変更してもらいたいけれど、変更することによってそれが間違った方向になったら困るんだよね。だから議会の皆様の御意見をと言っても、議会の御意見が違う方向だったらそれは困るよ。だから、基本ラインがある。条例・要綱・規則がある。それをどう変えていくのかって言われても、我々の意見が変な方向に行くかもわからないからね。だけど、今のいろいろな話を聞いていると、例えば、鑑定の問題、定期借地権の問題、テクニカルなものも聞いて、今までのところから変更するところがそんなにあるのかなって。その辺が明確に出ていないから、何を言おうとしているのか、何を話し合おうとしているのかわからない。

市川総務部長

繰り返しになってしまいますが、これまで注目が集まっている県有地の貸付については、議会の御意見も踏まえながら改善すべきところは改善していくという姿勢で臨まないといけないと思っております。きょう、短時間ながらも質問をいただいたことについては、この1年間の流れの中で、議会に対して説明したことは、恐らくないかと思っております。こういったところをきちんと御指摘を踏まえながら、やるべきところはやらないといけないと思っております。

す。それが、県民の代表者である県議会に対する説明責任にも通ずるところはあろうかと思えます。

臼井副委員長 初歩的な質問になってしまうかもしれませんが、貸付事務について、なるべく端的にお伺いをさせていただきます。先ほど一時的な貸付の話もありましたが、希望する方は、実際どのように県と契約するのか、簡単に教えてください。

小澤資産活用課長 原則として入札によることとなります。しかしながら、賃料・期間・面積にもよりますが、賃料が少額である場合は、財務規則の規定に基づき随意契約という形を取る場合もございます。

臼井副委員長 無償貸付の話もありましたが、無償貸付するタイミングはいつでしょうか。

小澤資産活用課長 先ほど一覧表にもございましたが、これまでの無償貸付は、基本的に市町村や社会福祉法人等の公共団体に対するものが主でございます。こちらにつきましては、団体から借り受けたという申し出があった段階で減免の可否を判断し、無償の貸付に関して決めていくという形をとっております。

臼井副委員長 入札の話もありましたけれども、入札は、誰が契約相手になるのかわからないので、誰が契約の相手方になるかわからない場合は、無償貸付みたいなものはできないという理解でよろしいでしょうか。

小澤資産活用課長 基本的には御指摘のとおりかと思えます。ただ、事例によって、県でそこを活用する利用計画等々を立てた上で、それに沿った事業者や借主を募集・誘致するという形で、そこを活用するような場合については、入札等の中で、減免・無償ということを経営条件として公募をかけることはあり得ると思っております。

臼井副委員長 市町村など公共性のある団体以外のところに貸す場合は、誰でもいいのか。あるいは何か規制があるのか、教えてください。

小澤資産活用課長 当然、県の暴力団排除条例がございますので、暴力団員やその関係者でないことの確認は毎回行っているところです。その他具体的に申しますと、県としても売却や貸し付けた土地に、公序良俗に反するような建物が建っては困るので、性風俗関連、特殊営業その他これらに類する業の用途に供しないということは、入札説明書でうたっております。規定についてはそのような状況でございます。

臼井副委員長 暴力団の規制は全体的にはあると思いますが、実際にルールを策定するに当たってしっかりと明文化した方がいいと思いますが、現状、明文化されているということではよろしいでしょうか。

小澤資産活用課長 暴力団につきましては、県の条例に基づいてということになっておりますので、貸付事務の中でということではございません。

臼井副委員長 ぜひ貸付ルールの中でしっかりと暴力団のことにつきましても明文化をしていただく必要があると考えておりますので、ぜひお願いします。

望月（利）委員 暴力団という話が出て、利用状況という話が出ました。関連で、今回の資料でお示しいただいた県有地の貸付の現状、全額免除されているものが33件、一部減額または減額がないものが27件ということですが、恐らく契約の段階では、こういう目的で使いますということで契約をされているかと思いますが、利用状況について、しっかりと適正に利用されているかという確認はされているのでしょうか。

小澤資産活用課長 利用状況の確認をどの程度の頻度で行うかなど、明確な規定は今のところございませんが、基本的に、相手方が市町村などの公的団体の場合は相手方を信頼している状況でございます。一方で、個人の方々については、どういう利用をされるか心配なところもございますので、利用状況は、折を見て確認しているところでございます。

望月（利）委員 確認の頻度が言えないということですが、そういった部分も、ある程度ルール化して、しっかりと定期的に行ってほしいと思います。例えば、見に行ったら最初の目的と違う用途で使っていた場合など、そういう可能性もあると思います。そういった場合の措置、例えば契約解除を講ずる必要になってくるかと思いますが、いかがでしょうか。

小澤資産活用課長 契約解除ができるかというところですが、一般論になるかもしれませんが、賃貸借契約のような継続的に当事者間の信頼関係で成り立つような契約については、裁判で信頼関係が破壊されると認められるような行為、内容については契約解除が認められるケースがあると聞いております。こういった目的で使用しますということで貸したものについて、全然違う利用目的になっていたということは、まさに当事者間の信頼関係を破壊する行為に当たると考えます。そういった意味で委員の御指摘は、今後のルールづくりに当たっても対応を明確化していくべきことかと考えております。

望月（利）委員 これだけの契約案件があつて、賃料を支払わないという可能性もあると思いますが、そういった案件がこれまであったかどうか、また、賃料を支払わない方に対する対応についてもしっかりと考えていかなければならないと思いますが、どうお考えでしょうか。

小澤資産活用課長 賃料の未納でございますが、幸い今まで長期にわたって支払いを拒否した、滞納が長期に渡ったというケースはございません。しかしながら、経済事情等もございますので、支払いが遅れたというケースは若干ございます。そういった場合は、地方自治法施行令と県の財務規則に基づき、督促など支払いを促すような形をとっております。今のところ、そういった段階でお支払いをいただいておりますので、長期の賃料未納には至っていないところでございます。仮に、それでも支払いがない、拒否されるという場合につきましては、その時々状況に応じて判断することになるかと思いますが、ルールをつくるに当たっては、そういった部分も含めて検討していくことになるかと思いますが、委員の御指摘も参考にしたいと思っております。

望月（利）委員 かなり曖昧というか、しっかりとルール化されていない部分も多々あると思います。信頼関係の破壊など、そういった雑駁なイメージ。全体のフローという部分が全くイメージできない状況だと思いますので、貸付手続に関してイメージできるようなフロー図を示していただきたいと思いますが、どうでしょうか。

小澤資産活用課長 貸付のそれぞれの手続はどういう順番でというようなイメージの資料でよろしいでしょうか。資料は用意させていただきたいと思います。

卯月委員長 ただいま望月委員から要求のありました資料につきましては、委員会として、執行部に要求してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

卯月委員長 執行部に申し上げます。ただいま望月委員から要求のありました資料につきましては、提出を願いたいと思います。

まだ質疑のある方もおられますが、この後、午前11時から全員協議会が予定されておりますので、本日の質疑は、これにて終了させて、次回に続きを行いたいと思います。御了承願います。

志村委員 他にも資料請求したいので、それだけお願いします。

志村委員 時間がないので質問はしませんが、本日用意していただいた資料で、例えば、地方自治法第238条の5、県有財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例、県公有財産事務取扱規則の27条など、必要な法令・条例・規則を資料として出していただければ、本日のような質疑はしなくて済みます。時間ももたないのをお願いしたいです。それと、一連の土地の貸付に係る法令・条例・規則を出してほしいです。あわせて、70%、30%、50%とかある現行減免率ですが、減免の基準というものがあるはずだから、資料で出してください。その上で、必要なルールは何かを検討したいです。まず、そういう必要な資料を出していただいてから、質疑をやらないと限られた時間ももたないのをお願いいたします。

卯月委員長 ただいま、志村委員から要求のありました資料について、執行部として、提出可能ですか。

小澤資産活用課長 法令については、御指摘を踏まえ御用意させていただきます。減免についての資料は、前例等々を参考にその都度判断をしております。ルールという形で決まっておきませんので、資料として提出することは難しい状況でございます。

卯月委員長 執行部は一部のみ提出可能とのことであります。お諮りいたします。委員会として当該資料を要求することに御異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

卯月委員長 それでは、執行部は資料の提出をお願いいたします。以上で質疑を終了いたします。これをもって本日の予定はすべて終了いたしました。

委員各位に申し上げます。本件につきましては、引き続き審査が必要でありますので、今後の審査日程等につきましては、委員長に委任願いたいと思います。これに御異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

卯月委員長 異議なしと認めます。よって本件に関する今後の審査日程等につきましては、委員長に委任されました。それでは、次回の委員会を11月25日、木曜日、午前10時、当委員会室において開催いたしますので、委員各位の御出席をお願いいたします。本日はこれをもって閉会いたします。

以 上

県民のための県有地の貸付及び賃料に関する特別委員長 卯月 政人