

一関市議会 教育民生常任委員会 記録

会議年月日	令和4年6月7日(火)			
会議時間	開会	午前11時00分	閉会	午前11時20分
場 所	第2委員会室			
出席委員	委員長 永澤 由利		副委員長 千葉 信吉	
	委員 岩 渕 優		委員 那 須 勇	
	委員 佐 藤 真由美		委員 菅 原 行 奈	
	委員 門 馬 功		委員 千 葉 大 作	
遅 刻	遅 刻 なし			
早 退	早 退 なし			
欠席委員	欠 席 猪 股 晃 委員			
事務局職員	柘澤調査係長			
紹介議員	なし			
出席説明員	鈴木保健福祉部長、佐藤長寿社会課長、伊東高齢福祉係長			
参考人	なし			
本日の会議に 付した事件	所管事務調査 旧一関老人福祉センター跡地の譲渡について			
議事の経過	別紙のとおり			

教育民生常任委員会記録

令和4年6月7日

(午前 11 時 00 分 開会)

委員長 : ただいまの出席委員は8名です。

定足数に達しておりますので、これより本日の委員会を開会いたします。

猪股委員より欠席の旨、届出がありました。

録画、録音、写真撮影を許可しておりますので、御了承願います。

本日の案件は、御案内のとおりです。

お諮りいたします。

本日の所管事務調査に当たり、当局から保健福祉部長の出席を求めることに御異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

委員長 : 御異議ありませんので、さよう決しました。

直ちに議長を通じて、保健福祉部長の出席を求めることといたします。

これより、所管事務調査を行います。

初めに、旧一関老人福祉センター跡地の譲渡についてを議題とします。

当局より説明を求めます。

鈴木保健福祉部長。

保健福祉部長 : 本日はお忙しいところ、説明をさせていただき時間を取っていただきましてありがとうございます。

それでは、資料を御覧いただきたいと思います。

1、要旨でございますが、昨年、令和3年3月末日をもって廃止しました一関老人福祉センターの跡地の一部を同センター用地として借用していた土地の所有者に無償譲渡しようとするものであります。

2、譲渡内容ですが、譲渡の相手方につきましては、山目字館56番地、宗教法人配志和神社、代表役員、宮司の岩山芳憲であります。

土地の所在等につきましては、山目字館52番地1、地目は宅地で、面積は997.25平方メートルです。

譲渡の目的については、不用財産の処分ということでございます。

3、処分財産の内容となりますが、一関老人福祉センターは昭和46年に市所有の土地997.25平方メートルとこれに隣接する相手方、配志和神社ですが、相手方所有の土地597.83平方メートルを借用した土地に建設したところであります。

高齢者の健康相談、機能回復訓練、教養講座などの会場として、長年、50年ほどにわたって利用してまいりましたが、建物の老朽化のため、昨年、令和3年3月31日を

もって廃止し、令和3年度に建物の解体工事を行いまして、令和4年3月までに建物を解体したところでございます。

一関老人福祉センター用地の一部として相手方より借用していた土地、以下は借地と呼ばせていただきますが、これにつきましては、昭和45年8月に締結しました土地賃貸借契約において、契約を解除するときには当時の現状に復旧して返還するというように規定をしてございました。

土地の返還に係る相手方との協議におきまして、契約書記載のとおり原状復旧を一度は求められたところでございます。

しかしながら、原状復旧するためには大量の盛土や擁壁の新設などに多額の費用を要すると見込まれたことから、相手方と協議をさせていただきまして、盛土による原状復旧に代えて、一関老人福祉センター跡地のうち市が所有する土地、今回の譲渡の議案となります997.25平米の土地、以下は市有地といいますが、これを相手方に無償譲渡することで相手方と合意したため、当該土地を無償譲渡しようとするものであります。

3ページのところに所在図がありますので、お開きいただきたいと思えます。

この所在図は上が北でございまして、左下のほうに磐井中学校がございまして、配志和神社の参道については、この右の上のほうから、少し左の上の方にずっと長くあり左の上のほうに配志和神社の神社があるという状況でございまして。

この所在図の左側のほうに等高線がたくさんありますけれども、ここは斜面になっておりまして左のほうが山の頂上でありまして、そこはのり面といいますが、傾斜がある土地を切り建物を建てたというところでございまして。

この黒枠で囲っておりますところが一関老人福祉センター跡地で、ここは切土で、平面ではなくて、2段の土地になっておりまして、この白地の部分は借地でグレーの部分より高くなっています。

このグレーのところが市有地で、一関老人福祉センターの1階部分、入り口とか、事務室などがあって、そこから階段を上った2階に広い和室やお風呂、小さな部屋があったというところで、主にこの白地の借地の部分が2階部分ということになってございます。

そういう土地でありました。

配志和神社からの借地部分というのはこの白地の部分、緑色の点線で囲った部分であります。

それから、赤い太線がありますけれども、南側の住宅との境からその上の山との境、それから北側のほうは折れ線となっておりますけれども、既存の擁壁がございました。

この擁壁でもって敷地の部分に崩れてこないようにしていたという状況であります。

この白地の借地の分を返還するに当たって、現状に戻すということはかなりの量の土をこの白い部分に埋めなければいけない。

そうすると今度はこのグレーの市有地の部分と大分段差ができますので、この赤い点線の部分、市有地と借地との間に擁壁を組まなければならないということになります。

また、現状に復旧するということですので、西側と北側にある青い線のところにある擁壁を取り壊さなければいけないということになります。

青い線の部分の擁壁を取り壊して、盛土をして赤い点線のところに擁壁を新たに作るということが必要になるということでもあります。

それから、見ていただいて分かりますとおり、そういう状態にしてお返しした後、残されたこの市有地の形が非常に悪いということで、そういう土地が残るといような状況でございます。

1 ページにお戻りいただきたいと思います。

下のほうの4、跡地の無償譲渡に係る経緯等というところでございます。

(1) 借地返還に係る相手方の意向確認ですが、平成31年3月に配志和神社の官司と面談し、一関老人福祉センターの廃止、それから解体について説明をしたところであります。

それから4か月後の7月にセンターの建物の解体後の借地に係る意向確認を官司に行いまして、契約書記載のとおり原状復旧での返還を求められたところであります。

その際、金額が折り合うのであれば、借地の原状復旧ではなくて、センター跡地のうち市有地部分の払い下げに代えてもよい旨のお話を官司からいただいたところであります。

そこで、どちらにどのぐらいのお金がかかるのかというものを積算したところです。

(2) ①では、借地の原状復旧に要する場合にかかる経費として、盛土工が2,400立方メートルほど、既存の擁壁の撤去が47メートル、それから新たな擁壁の設置が57メートル、概算でありましたが工事費の総額としては4,169万5,000円ほどかかると見込んだところであります。

また、逆に②として市有地を払下げした、通常の価格で払い下げる場合の試算を行いました。

公示価格相当額というように書いていますが、固定資産税の路線価から割り戻した、公示価格相当額が1平方メートル当たり2万4,900円。

それから、個別的要因の補正率というようなことで先ほど見ていただいたように、残された市の土地が不整形地だと、形の悪い土地だということで、0.93の補正率を掛けまして、売買単価とすれば1平方メートル当たり2万3,200円ほどと試算されまして、それに地籍の997.25平方メートルを掛けますと、財産の払下げ価格とすれば、2,300万円ほどというようなことになり、①と②の差額が1,800万円ほどで、通常に売るよりも復旧にかかる経費のほうが高いという試算ができたところであります。

これを受けて(3)相手方との協議であります。令和2年7月に、市有地の売却価格に比べ、借地を原状復旧に要する経費のほうが大幅に上回るということが見込まれることから、市有地を無償で譲渡して、借地の原状復旧を行わないことではいかかかという提案を配志和神社のほうにしたところでございます。

個人の財産ではないのでということで、令和2年9月7日に総代会を開催していただきその結果を令和2年9月18日にいただいたところですが、市からの提案を受け入れることで了解を得たというような報告を受けたところであります。

これを受けて(4)ですが、令和2年11月20日に当時の教育民生常任委員会において、一関老人福祉センターを3月末で廃止することについて条例提案したいというようなことでの報告をさせていただいたとともに、センター用地として借用している土地につい

ては、閉館後に原状復旧に代えて、借地に隣接する市有地を無償譲渡する方向で協議を進めており、相手方の配志和神社からはおおむね了解を得ているということを報告していたところでもあります。

なお、今回、工事も終了し、相手方に譲渡できる状況がそろってまいりましたので、今回、譲渡について議案として提出していきたいということで、事前に説明をさせていただいたところでもあります。

なお、地方自治法の中では、適正な対価なくして財産を譲渡する場合には議会の議決を要するというように定められておりますので、今回、議案として提出するところでもあります。

説明については以上です。

よろしく願いいたします。

委員長：ありがとうございました。

これより質疑、意見交換を行います。

門馬委員。

門馬委員：中身は市民にとっては非常にいいことだというように思っていますけれども、進め方ですが、例えば、議案名はこの跡地の譲渡というような形になって出てくるのでしょうか。

内容的には無償譲渡というようになっていますけれども、その辺をちょっとお聞きしたいです。

また、相手方が宗教法人ということもあるので、この辺の条件はきちんとクリアしているのでしょうか。

委員長：鈴木保健福祉部長。

保健福祉部長：議案の件名につきましては、財産の無償譲渡についてといった形で提案させていただきます。

なお、何の財産かということがありますので、括弧書きで、旧一関老人福祉センター跡地といったものを付け足す予定としてございます。

それから、相手方が宗教法人というようなことで、政教分離の原則の部分の御質問でございましたけれども、そこについてはクリアしているというようなところでございます。

簡単に説明させていただきますと最高裁判所の判例の中で、国家なり行政が宗教との関わり合いを持つことを全く許さないというようなことではなく、その目的効果基準というような言葉を使ってありましたけれども、一般人に対してその行政が特定の宗教団体を特別に支援しているとの印象を与えないものであれば、その効果が宗教的意義を有するか否かというところの判断になるというようなことがございますので、今回の場合は、持ち主にお返しするに当たって、現状に復旧する金額よりも無償で譲渡したほうが市の財政的にも有利だというような内容でございますので、問題ないというような判断

をしているところでございます。

委員長：那須委員。

那須委員：内容については、部長のお話のとおり、契約当時からそういった協議があったということであれば、これはこのとおりだと思いました。

2点ですけれども、この部分に関してというよりも固定資産税の関係ですけれども、配志和神社に払い下げるということになると、更地の状態で払い下げをするといいますが、譲渡ということになると固定資産税はどうなるのか。

あくまでも、神社ということであれば、固定資産税はゼロという判断になるのか、そういうことを教えてください。

また、市内の同じような老人福祉施設で敷地を借りている、もしくは借りた当時に同じような内容の施設があるかどうかというところを教えてください。

委員長：鈴木保健福祉部長。

保健福祉部長：2点御質問いただきました。

返却した後の固定資産税がどうなるかというようなことでございますが、神社の境内、駐車場というようなことで利用するのであれば、そこについては固定資産税はかからないというようなことであります。

配志和神社のほうでは十分な駐車場は整備したというようなことでありますけれども、ここについては当面の間は駐車場として利用する予定とのことです。

先ほど申し上げたように土地は2段になっているのですが、そのような予定だということで、税金がかからない形になるかと思っております。

それから、市内にはこの一関老人福祉センターのほかに、大東地域に大東老人福祉センターがありますが、大東老人福祉センターは大原市民センターの隣にあります。

それから千厩地域に千厩老人福祉センターが山の上のほうにありますけれども、その2か所がございますが、それぞれ市有地の上に建てているというようなところでございます。

委員長：ほかにございませんか。

(「なし」の声あり)

委員長：なければ、質疑、意見交換を終わります。

以上で、旧一関老人福祉センター跡地の譲渡についての調査を終わります。

当局の皆さんにはお忙しいところ御出席いただき、ありがとうございました。

暫時休憩いたします。

(休憩 11:19～11:20)

委員長 :再開いたします。

以上で、予定した案件の協議は終了いたしますが、委員の皆様から何かございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

委員長 :なければ、以上で、本日の委員会を終了いたします。

御苦労さまでございました。

(午前 11 時 20 分 終了)