

令和4年白老町議会総務文教常任委員会協議会会議録

令和4年5月19日（木曜日）

開 会 午前11時14分

閉 会 午前11時54分

○会議に付した事件

協議事項

1. 処分無効確認等及び規定違反に基づく附帯損害金請求訴訟について
 2. 普通財産の処分方法について
 3. その他
-

○出席委員（6名）

委員長 吉谷一孝君

副委員長 佐藤雄大君

委員 大淵紀夫君

委員 小西秀延君

委員 氏家裕治君

委員 前田博之君

○欠席委員（なし）

○説明のため出席した者の職氏名

総務課長 高尾利弘君

総務課主幹 森 誠一君

税務課長 本間弘樹君

企画財政課長 大塩英男君

行財政改革室長 高橋裕明君

○職務のため出席した事務局職員

事務局長 本間 力君

主 査 八木橋直紀君

◎開会の宣告

○委員長（吉谷一孝君） ただいまより、総務文教常任委員会協議会を開会いたします。

（午前 11 時 14 分）

○委員長（吉谷一孝君） 協議事項、1、処分無効確認等及び規定違反に基づく附帯損害金請求訴訟について、総務課、税務課から説明を求めます。

高尾総務課長。

○総務課長（高尾利弘君） 本日は説明をさせていただきお時間をいただきまして、誠にありがとうございます。このたび、インターネット公売に関わる訴訟の原告に対し町が行った、固定資産税等の滞納を理由とする財産差押処分に対する審査請求を棄却とした採決を不服とする訴訟が提起されたことから、事件の経緯と町の考え方、対応について説明させていただきます。内容につきましては、森主幹より説明させていただきます。

○委員長（吉谷一孝君） 森総務課主幹。

○総務課主幹（森 誠一君） 訴訟の詳細について説明させていただきます。

事件の経緯でございますが、本町が平成 28 年に最高裁判所において上告が棄却されましたインターネット公売訴訟の原告に対し、滞納を理由に当該不動産の財産差押処分を行いました。それに対しまして原告が、インターネット公売における白老町の不法行為等により財産上の権利及び居住の権利等を侵害され当該土地建物は一切使用できないと主張し、処分を不服として令和元年 6 月 23 日、財産差押処分に対する審査請求を提起したものでございます。審査請求に対しまして、本町は行政不服審査法に基づきまして審理手続き、行政不服審査会の答申を受けまして令和 2 年 3 月 31 日、請求の棄却を採決いたしました。さらに、令和 4 年 2 月 7 日、原告が請求棄却の採決を不服といたしまして本町を被告とする処分無効確認等及び規定違反に基づく附帯損害金請求訴訟を東京地方裁判所に提訴し、4 月 20 日付で同裁判所より呼出し状及び訴状一式が送付されまして、受理したところでございます。訴状の趣旨といたしましては、差押処分の取消し、町が不法占拠していると主張しておりますので、土地建物の明け渡し、それと平成 26 年 9 月 18 日から明け渡しまでの賃料相当損害金として 1 か月当たり 27 万 9,000 円と、これに対する年 5 分の割合による額の支払い、それと訴訟費用は町が負担しろというような内容となっております。

次に、町の考え方と対応でございますが、町の不法行為により財産上の権利及び居住の権利等が侵害されたとの原告の主張につきましては、お配りしております参考資料にもございまして、過去の裁判において全て棄却されている案件でございます。また、差押処分につきましても、地方税法の規定に基づき町が督促状を発した日から 10 日以内に未納額を納付しなかったことから差押処分を行ったものであり、適法であります。

以上のことから町は応訴することといたしまして、顧問弁護士契約を締結しております弁護士法人に本件に係る訴訟行為を委任することとしたいという内容でございます。

○委員長（吉谷一孝君） この件に関しまして質疑をお受けいたします。

質疑のございます方はどうぞ。

小西委員。

○委員（小西秀延君） 参考までに、これは地方裁判所で行っていますが、今回も棄却ということになったら、最高裁判所ということもあるのですか。そのようになり得る可能性もあるのかどうか教えていただければと思います。

○委員長（吉谷一孝君） 森総務課主幹。

○総務課主幹（森 誠一君） 今回の案件につきましては、過去の提訴のときと裁判自体は別物になりますが、原告の主張内容は前回の訴訟とほぼ同様でございます。弁護士の見解では、最後の判決まで行かずに棄却になるとのことですので、そうなった場合はそれで終了するはずで、判決までいって、判決後控訴、上告ということは考えられますが、長期化することなく裁判所のほうで判断していただけないという見解を弁護士からはいただいております。

○委員長（吉谷一孝君） 小西委員。

○委員（小西秀延君） 今回は棄却がスピーディーに出るだろうということですが、棄却されたら最高裁判所になるのか。上告の可能性はあると認識しておいていいということですね。

○委員長（吉谷一孝君） 森総務課主幹。

○総務課主幹（森 誠一君） 可能性はございます。

○委員長（吉谷一孝君） ほかに、質疑のあります方はどうぞ。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（吉谷一孝君） 質疑なしと認めます。

1 番につきましては終了とさせていただきます。

暫時休憩いたします。

休憩 午前 11 時 21 分

再開 午前 11 時 22 分

○委員長（吉谷一孝君） 休憩を閉じて会議を再開いたします。

協議事項、2、普通財産の処分方法についてであります。

大塩企画財政課長、説明をお願いいたします。

○企画財政課長（大塩英男君） 本日はお時間を頂戴いたしまして誠にありがとうございます。企画財政課から、普通財産の処分方法について説明させていただきます。

行政目的の手段として保有しておく必要がないと認められた普通財産化した町所有の土地及び建物の処分につきましては、町の貴重な財産という観点から一般競争入札などによりできるだけ高い価格で売り払い、成果を還元していくことが原則でございますが、現状といたしましては、町有地処分のための財源確保や町の持っている財産なのですが、空き家問題などを抱えており、白老町の公共施設等総合管理計画や行財政計画推進計画に定める施設の再編、統合、廃止、遊休施設の利活用を推進していく上で、処分方法が課題の一つとなっております。

そのような中で、課題解決に向け例えば建物付きの町有地の処分方法等一定のルール化をし、まちづくりの観点での活用や条件を付けた売り払いなど、総合的な観点で最も公共の福祉に処する処分方法を検討したところでございます。公共施設の最適化、適正化につきましては、令和4年度の町政執行方針の柱の一つになっておりまして、待ったなしの喫緊の課題であります。課題解決に向けて取組を進めてまいりたいと考えておりますので、委員の皆様のご理解をいただきたいと思っております。

詳細の説明につきましては、高橋行財政改革室長よりさせていただきます。

○委員長（吉谷一孝君） 高橋行財政改革室長。

○行財政改革室長（高橋裕明君） 課長から説明のありました内容について、概要を説明いたしますので、お手元の資料を御覧ください。

まず、概要版について説明いたします。普通財産処分等事務取扱要綱を今回定めまして、行政財産以外の公有財産、普通財産になりますが、その処分の事務取扱ルールを決めようとするものでございます。要綱は34条にわたっておりますけれども、この普通財産処分の対象ですが、普通財産である土地及び建物としており、その内容については、(1)、将来の行政目的の手段として保有しておく必要がないと認められるもの。(2)、財産を保有し運用することが公益上または財産運営上、不用と認められるものを対象とします。

処分方法ですが、これまでも同様でしたが、成文化したということで、財産処分の方法は、一般競争入札により行うことを原則とします。ただし、随意契約で行うことができるという条項です。内容ですが、下に囲っておりますが、6点示しております。(1)、国、地方公共団体、その他公共的団体の用に供するとき。(2)、町の公共事業に係る代替地の用に供するとき。(3)、貸付済み財産の借受人に売払うとき。(4)、隣接土地所有者以外の者が利用困難な場合の隣接土地所有者に売払うとき。(5)、再度入札に付しても不調となった財産を売払うとき。(6)、法令上随意契約ができる場合に該当し、町長が適当と認めたとき。ということで、随意契約の方法を明記しております。

次に、財産処分の方法としまして、大きく4つ示しております。1つは入札による方法。残りの3つが随意契約による方法ということで、1つ目の入札は、原則論ですが一般競争入札で行うということです。随意契約につきましては、今回明らかにしたのは公募抽選による方法と、公募先着順によるもの、その他の場合という3つがあります。公募抽選、公募先着順以外のことについて説明いたしますが、地方自治法の施行令167条の2第1項第2号、これは入札に適さないものということで定められている条文でございます。及び町でつくっております随意契約に関する運用方針。この町の運用方針は、この施行令2号の細分化をしております30項目示しております。これに該当するものが随意契約をしていくこととなります。

下の段ですが、大塩企画財政課長の説明にもありましたが、今後の普通財産の処分方法を拡充していく必要があるのではないかということで、現在、老朽化した建物が残ったものについて一般的には解体して更地にして売るとというのが方法論ですが、状況的には、例えば、土地代が100万円くらいの価値で、解体に500万円かかると。解体して売ると400万円の減収になる

という状況も出ておりますので、そのようなものをどのように処分していくかということでございます。(1)、建物を利活用する場合、具体的な例で言いますと、今普通財産で使用可能なのは、例えば社台小学校。現に使用していますが、そのようなものを処分する場合は土地代と建物代を合わせた額とする。(2)、建物を利活用しない場合、老朽化して使えない建物となると、前段に説明したように解体費が相当高いので、2年以内に建物を解体撤去することを条件に土地代から解体撤去費用を差し引いた額を売買価格とする。(3)、すでに解体の計画をしている建物を事業者等利活用したいといった場合の考え方です。これは例えば、森野体験館とか福祉館、東町福祉館、教員住宅等がそのようなものに該当しますが、そのような場合は解体しないで使うということですから、大規模改修が必要になってくるのですが、大規模改修が解体撤去費用を超える経費を使うということで、建物を事業用に活用していくということを条件に土地処分価格から解体費用を差し引いた額とするとしております。

以上が概要ですが、条文を簡単に説明いたします。条文については34条ありますが、総則と入札による財産処分の場合、公募抽選による財産処分の場合、公募先着順による財産処分の場合、入札及び公募によらない随意契約による財産処分の場合の5章立てになっております。

総則につきましては、最初に趣旨ですが、町が所有する財産の処分に関して必要な事項を定めるということで、適用除外が書いてあって、処分対象財産、処分の方法も先ほど説明したとおりです。次のページ、5条には最低処分価格の決定の方法、これまでも通常行っているのですが、不動産鑑定士の鑑定評価又は町職員が評定した価格ということで、職員が評定する場合は一定の基準表、算出表がありますので、それに従うということであります。それから、6条に建物付き土地の処分価格を定めてあります。契約の締結、契約保証金、処分代金の支払い等30日以内です。所有権の移転及び引き渡し、所有権移転登記等、買戻しの特約。次のページ、13条、契約の解約等を総則として載せております。

第二章が入札による財産処分ということで入札による最低処分価格と処分価格の決定方法、必ず入札前に公告をすること、入札要領は明らかにすること。

第三章に公募抽選による財産の処分、処分価格のこと、周知方法、参加資格等、申込書の提出等、契約相手方の選定方法等、決定通知、そして第23条に決定の取消し。

第四章は、公募先着順による財産処分の仕方、処分価格、周知方法、申込資格等、申込書の提出等、契約相手方の選定方法等、決定の通知、決定の取消しとなります。

最後第五章が、入札及び公募によらない随意契約による財産の処分ということで、適用範囲、処分価格、契約の相手方の選定方法と記載しております。

今までにないものとして、別表1、第5条に書いていますが、固定資産税評価額に基づく算定もできることにしていますので、固定資産税評価額に基づく算定式は評価額の単価と面積を掛けて土地の状況(修正率)をつくっております。下の表にありますけれども、例えば私道になっている敷地、ほとんど使い道がないのですが、そのようなものは10%でしか見ない。高圧線下地は30%とかで、崖地で角度のある45度以上の崖はもう5%しか見ないということを決めております。

別表2は、入札の回数によって価格を落としていくということですが、2度目は90%、3度目は80%、4度目以降は70%ということでございます。

あとは様式類ですが、様式第1号は普通財産受領書、様式第2号は公募抽選参加申込書、様式第3号は公募抽選参加の審査結果通知書、様式第4号が公募抽選参加取下書、様式第5号が公募先着順申込書、様式第6号が公募先着順申込取下書、様式第7号が町有財産購入申請書の様式を付けております。

概要につきましては以上のとおりとなります。

○委員長(吉谷一孝君) 説明が終わりました。この件に関しまして質疑をお受けいたします。

質疑のございます方はどうぞ。

前田委員。

○委員(前田博之君) 今説明のあった普通財産処分等事務取扱要綱については分かります。

これ6月1日から適用になっています。例として3施設くらいありましたけど、そのような事例が具体的に発生しているからこのようなものをつくるようになったのか、あるいは将来を見越してつくっているのか。今どのような施設を対象にこのような要綱をつくられたのか。

それと、この要綱の中で、今日配付されたばかりで文言まで整理していないのだけど、公募先着順と随意契約の違いはどうか。公募先着順ということは、先に来た人に決まってしまうという意味なのか。そうなれば随意契約と違わないのだけど、その辺の違い、どのような差別化になるのか。一番大きな問題は、土地については第三者が不動産鑑定をするからいいのだけど、第6条建物付き土地の処分価格で、(2)に町が積算した解体工事価格があります。これ以前に議会では古い建物は設計書もなく解体価格を出せないから、逆に設計まで計算しなければいけないと高くついたのだけど、町が積算する解体工事価格はどのような形で積算するのか。解体価格の公平性、解体価格の適正化。これはどのように守られるのか。かなり裁量権で変わりますから、その辺の公平、適正化。誰が見ても分かるルール化をどのようにされるのか。

○委員長(吉谷一孝君) 高橋行財政改革室長。

○行財政改革室長(高橋裕明君) 質問のあった2点目、3点目にお答えします。まず、公募先着順についてですが、公募先着順というのは、概要版で表にしていますが、随意契約する方法の一つであります。この考え方は、今言われたとおり先着した者に権利が生まれるので、一つ目の抽選というのは期日を決めて参加してもらい複数あったら抽選で決めるというやり方。先着順は先に来た人がその権利を有するということでもあります。

3番目の質問、第6条の関係ですが、町が積算した解体工事価格は、これも基準にのっとって道単価で積算しているのですが、実際に民間に積算していただくものとの違いは、その建物を解体するとき、今特に分別が必要ですので、例えばコンクリート材が何トンあるとか、木材が何トンあると試算して出してもらいます。町が積算する場合はある程度建物の構造を見て平方メートル当たり幾らということになるのですが、それも基準どおり積算したもので価格を出す方法です。

○委員長(吉谷一孝君) 大塩企画財政課長。

○企画財政課長（大塩英男君） 前田委員からのご質問ですが、1つ目の具体的に事例が出てきてこのような状況になったのか、それとも将来的にというお話だったのですが、実は具体的に建物付きの土地を売ってほしいというお話があったところでございます。まだきちんとルールを定めてからのスタートになりますので、相手方は控えさせていただきますが、具体的な建物につきましては東町福祉館でございます。今のところ、先方の予定ではこの東町福祉館の建物を大改修して、建物を利活用して運営していきたいというお話でございます。その事業につきましても公共的な事業ということで、先ほど来説明しているとおり東町福祉館につきましては公共施設の総合管理計画の中で、今年度予算で解体の設計、次年度は解体工事ということで進む予定でしたが、事業で活用していただけるということであれば、仮の話ですが町が解体して更地にして売る形になると、計算上はマイナス的な要素があつて売ることになりますので、金額の問題ではなくて今後の事業展開ということも含めまして、そのようなことができないかというきっかけに基づいて、きちんとルール化をしようということで今回この財産の処分方法について説明したところでございます。

○委員長（吉谷一孝君） 前田委員。

○委員（前田博之君） 要綱をつくったことは評価します。ただ、運用上の問題が出てくるから、詳しい話は別にしても、この解体工事について高橋行財政改革室長から説明がありましたが、若干曖昧な部分があつて、それでは過去のようにこの建物は古くて分からないので民間に解体費用を出すための設計を出した場合は、そのようなことはあり得るのか。それは経費としてみるようになってくると、差引き非常にプラス・マイナスになるのだけれど、1点そのようなことがあり得るといふことなのか。

もう一つは、土地と解体建物を差し引きして町が追い金を払うことも出てくるということですね。当然予算で上がってくるけれども、そうすると東町福祉館を解体したら町が幾ら出さないといけないという予算計上も十分あり得るといふことですね。その辺の町民感情がどうあるかということもあるので、考え方だけ伺います。先ほど言ったように後から使う部分で云々ということ、課長から説明があつたので我々は分かるのだけれど、町民感情としてどのような部分の、中立公平の中で、相手業者が仮に公表になったときにどうなのだという話にもならないように、スタートが大事だと思うのですが、その辺はどうですか。

○委員長（吉谷一孝君） 高橋行財政改革室長。

○行財政改革室長（高橋裕明君） 最初の解体積算のほうですが、解体積算を町の担当でできない、古すぎて構造も何も分からないといった場合に、今お話にあつたように業者に委託するケースもないことはないと思います。委託するということは町が積算したことと同様なのです。業務として積算してもらっているので、あり得るといふことをご理解いただければと思います。

○委員長（吉谷一孝君） 大塩企画財政課長。

○企画財政課長（大塩英男君） 冒頭私がお話ししましたとおり、町の財産ということは町民の皆様がの財産ということですので、その財産を売払うということは高い金額で価値のあるものとして売払わなければならないというのが大前提でございます。ただし、説明したとおり、前

田委員からもご指摘のあったとおり、解体費を含めた中でマイナスということも想定の中には今後出てくる可能性もないとは言えません。実は今回これを考えたきっかけではないのですが、2019年3月に室蘭市がマイナスの入札、これは福祉センターの建物を解体してもらう条件で敷地をマイナスで入札をかけて売却した例があります。このようなことも他の事例を見てあり得るのかということでもありましたので、町としてももしかすると可能性としてはこのようなマイナスというか、解体費分をお支払いして買ってもらうということも想定としては出てくるかというところがございます。ただ、これは土地代もタダということで町の財産の無償譲渡となりますので、実際には議会の議決を経て、議員のご意見を頂戴した中で進めていくことになろうかと考えているところがございます。

○委員長（吉谷一孝君） 高橋行財政改革室長。

○行財政改革室長（高橋裕明君） 大塩企画財政課長の説明したとおりですが、マイナスになるということは町からお金を出さなければならないことですので、必ず予算としての計上が入るので、そこにも議会の議決が必要ということでもありますし、この随意契約の内容からいけばマイナスになった場合は議会を通るということでご理解いただきたいと思います。

○委員長（吉谷一孝君） 前田委員。

○委員（前田博之君） 要綱の中でも、財産処分の額の700万円の部分をうたったけれども、その部分の適用外でも、予算は載るけれども契約等の部分は、土地は金額や面積があるのだけど、建物も当然あるのだけど、差引きした残りの金額が、私勉強してきていないのだけど、まちの財政上の処分だとか、地方自治法上あるいは国の法律の中でそのような金額を差引きしたときに、これ以外は議会の財産処分の議決がいらないので、ただ予算に載せて審議してもらえばいいのだと、その辺の区別というか、セーブはしておかないと議会もそれが分からなくなってきたのです。その辺はどのように整理されているのか。

○委員長（吉谷一孝君） 大塩企画財政課長。

○企画財政課長（大塩英男君） 条例上、法律上、売却価格が700万円以上、そして地積が5,000平方メートル以上というルールとなりますので、それ以外の場合についてはご指摘のとおり議決事項ではございません。ただ、先ほど高橋行財政改革室長からお話ししたとおり、仮にマイナスということであれば議会を通ることですので、議会でご審議いただきます。

○委員長（吉谷一孝君） 前田委員。

○委員（前田博之君） それでは、今説明があった処分以外で差引きして、仮に100万円だったという場合は、100万円を財産収入で予算措置するだけであって、その内容がどのような使い方をして、土地の評価がどうであったということは、予算審議のときでなければ具体的に議論できないということですね。財産の議決は決まっているから、どう処分されたかという中身は分からないということですね。今までは土地の処分だから単純に分かる。今は建物も付いての土地の差引きだから言っているわけです。では、申請がきたときに、事前に今のような委員会協議会や全員協議会の中で、このような事由があったけれど、このようにするという議論ができる場はないということですね。何かをしたから、追い金として残り100万円が入った。開

いてみたらこのようなことだったということしか分からないということですね。差引きによって、町の財産が金額によってどのように使われているか契約も終わって、事前に分からないということですね。その辺だけはっきり伺います。

○委員長（吉谷一孝君） 高橋行財政改革室長。

○行財政改革室長（高橋裕明君） 冒頭に説明したとおり、今後想定されるものとかこれから新しい処分方法というものを捉えればそのようになってきますので、それに対応するように処分の議決事項を変えることはあり得ると思うのです。ですからそちらを変えていく必要はあるかもしれませんが、そこは我々が決められることではないので、議決が必要であればそのような条項にすればいいだけです。

○委員長（吉谷一孝君） 前田委員。

○委員（前田博之君） そうすると、売却価格が700万円以上、地積が5,000平方メートル以上というルールをもっと小さくして、今のような問題が出てきたときにチェックできるように議会がつくらなければいけないということを言っているのですね。分かりました。

○委員長（吉谷一孝君） 大塩企画財政課長。

○企画財政課長（大塩英男君） 説明のとおり、今のルールとしてはそのようになっておりますので、チェック機能というのであれば、そこを変更することは考えられるかと思います。

○委員長（吉谷一孝君） 前田委員。

○委員（前田博之君） 町としては、今の条例である規程の変更は、新たな政策を推進するために、条例の財産処分の面積、金額については規程以内で処分していくという考え方でいいと。議会がチェックを必要とするのであれば、議会が考えてくださいということでもよろしいですか。

○委員長（吉谷一孝君） 大塩企画財政課長。

○企画財政課長（大塩英男君） 現時点といたしましては、今までどおりの条例で進めていきたいという考え方でございます。

○委員長（吉谷一孝君） ほかに質疑のあります方はどうぞ。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（吉谷一孝君） 質疑なしと認めます。

それでは、本日の委員会協議会、協議事項1、2、終了いたしました。

その他をお持ちの方いらっしゃいますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕。

◎閉会の宣告

○委員長（吉谷一孝君） それでは、これをもちまして総務文教常任委員会協議会を閉会いたします。

（午前11時54分）