

中心地域整備に関する調査特別委員会（第13回）

日 時 令和3年4月27日（火）
9時00分～11時21分
場 所 議会棟 議場

出席者 委員長、副委員長、委員7名（欠席：なし）（傍聴者：なし）
山本議長
説明員 中村町長、丸山副町長、木下総務課長、坂本農林課長
書 記 花倉事務局長、花倉書記

○大西委員長 おはようございます。ただいまより、中心地域整備に関する調査特別委員会を開会いたします。開会にあたり、中村町長より新型コロナ関連でご報告がございますのでよろしくお願い致します。中村町長。

○中村町長 改めまして、おはようございます。本日は中心地域整備に関する調査特別委員会ではございますが、既にご案内のように新型コロナワクチンの接種等を開始しておりますので、内容的には少し違いますが報告をさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いしたいと思います。主に2点といいたしうかワクチン接種の関係と、これからの感染予防対策というところで大きく2点報告をさせてもらったり、あるいはお願いをさせていただければと思っております。最初にワクチン接種の状況報告でございますが、既にご案内のように日南町では4月24日と25日、先週の土曜日と日曜日に接種を開始しております。事前に予約していただいた75歳以上の皆さんということでありまして、それぞれ土曜日と日曜日ではありましたが、120名と120名の240名が接種をしていただきました。その方も含めてですが、町内では現在高齢者施設に入所しておられる方も含めまして460名の方が接種済みでございます。第1回目でございますが、病院の職員は除いた形での数ということでご理解いただければと思っております。土日の状況によりまして、受付あるいは接種という2つの区分がありますけれども、それぞれスムーズな流れだったと私も見させていただきまして感じております。また副作用的なことでございますが、現時点では特に際立ったと言いたしうかそういう状況の報告はないということでお聞きしておりますので、いろんな情報が流れておりますけれども現時点ではそういうことで確認をさせてい

ただいております。なお、接種にあたりましてですが職員の配置も役場の職員が22名、あるいは病院の職員が12名ということでそれぞれ34名、そういった人員体制の中で進めておりますのでご承知おきいただきたいと思っております。このペースでいきますと高齢者の皆さんが終わるのが6月末を予定しておりますので、1人の職員が4回か5回出ていただくという話にはなろうかと思っておりますが、今2回を接種した状況の中ではございますが、そういったところの実践をする中で多少これから変更していかないといけない点もあろうかと思っておりますが、それは内部の方で意見交換しながらよりスムーズな体制というところに心がけていきたいと思っておりますので報告をさせていただきます。なお、今65歳以上で第2期的と言いましょうか、日野上と茶屋と笠木の皆さんに今度受けていただく予定にしておりまして、既に電話予約とあるいはその前に地域の方に出向いて事前の先行的な予約をさせていただいているという状況でございますので、その中で申し上げますと日野上地域、茶屋、笠木地区であります。現地予約の皆さんが約8割程度と聞いておりますので、あと電話での予約を2割の方がしていただくということで、昨日と本日、電話の予約で受け付ける予定にしておるところでございますので、現状ということで報告をさせていただきたいと思っております。2点目の感染予防の関係でございますが、本日も町の方で連絡会議をしたいと思っておりますが、ご承知のとおり緊急事態宣言の第3回目が都市部を中心に発令されまして、4月25日から5月11日までの17日間ということで短期集中型というような報道もありますけれども、町内としてもこれから連休に入る状況にありますので、また改めて町民の皆さん向けに感染予防対策の強化等をお願いしたいと思っておりますし、また先週の金曜日に鳥取県での対策会議がありましたので、全ての市町村あたりが加わって意見交換もさせていただいたという状況でありますので、県と一体となって感染予防にPRをしていきたいと思っております。また、先日の土曜日に厚生労働省の副大臣の山本博司さんが来町されたということもありまして、特にワクチンの安定供給というところを切にお願いしたいということで意見交換をさせていただきました。県内におきましても、東部・中部・西部変わらずですが感染が広がっている状況が現在ありますので、そういった意味で特に連休に入りまして人の移動あたりが一般的には大きくなるというような状況下にありますのでそういったことも含めて、あるいは変異株というところも含めて町民の皆さんにお願い事項をさせていただくことを、これから内容的には整理しながらそういった形をとらせていただく予定にしております。

のでご承知おきいただければと思っております。以上で私からの新型コロナワクチンに対する状況報告、或いはこれからの計画を報告させていただきました。どうぞよろしく申し上げます。

○大西委員長　　ありがとうございました。今、ワクチンの接種、予防の件ですがどうしてもここを聞いておきたいということがありましたら、何かございましたら、なければ結構でございます。よろしいですか。町長のほうは、ちゃんねる日南を通じて、また防災無線等で町民の皆様方に説明されると思いますのでよろしくお願い致します。それでは本来の中心地域の貸付地につきまして、報告・調査・協議事項に入りたいと思います。先ず、今年の3月19日の中心地域整備に関する調査特別委員会で、3月末までに今現在の日南プレカット事業協同組合の建物は鳥取西部農業協同組合が購入するというので3月末で契約されると、その後4月1日付けを以って町と鳥取西部農業協同組合の契約内容、株式会社パセオのソーラーの件の契約につきまして議会に最終合意する前に議会説明をお願いしますということで今回出させていただきました。先ず大きく4点の項目が出されました。1点目は、町から日南プレカット事業協同組合に対しての土地賃貸契約書に係る原状回復義務について。2点目は、町と鳥取西部農業協同組合との土地賃貸借契約について。3点目は、町と鳥取西部農業協同組合との建物賃貸借契約書について。最後の4点目としまして、町と株式会社パセオとの太陽光ソーラー発電施設設置条件等について。大きく4項目について内容提出していただきました。今から町長の方からこれの経緯・内容につきまして説明いただきまして、順に1番目から4番目まで皆様方のご意見等をお聞きしたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。では、続けてですが町長のほうから4点、タブレットページ1ページから6ページですけどもご説明をよろしくお願い致します。中村町長。

○中村町長　　経過につきましては先程委員長の方からご説明いただきましたので、内容の概要について私の方から説明をさせていただきたいと思っております。最初の委員会資料の1ページ目でございますが、これが日南プレカット事業協同組合と日南町との今まで貸付契約をしておりました土地賃貸借契約書に係る原状回復義務ということで、日南プレカット事業協同組合の方が鳥取西部農業協同組合の方に譲渡しますということに対しての町からの条件を付して承認しますという内容でございます。書いてありますように承認事項ということで3点挙げておまして、1点目につきましては譲渡に対することについて現状のまま鳥取西部農業協同組合のほうに譲渡するというこ

との承認内容。2項目が譲渡予定日ということで3月31日。3項目が譲渡条件ということでありましてアとイと2点ほど挙げておりますが、使用目的につきましては現契約書の2条の使用目的と同じこととすること、併せて2番目ですが太陽光発電システムの所有者であります株式会社パセオが、譲渡先であります鳥取西部農業協同組合の承認を得た上で改めて日南町に申請するというを指導するというで記載をさせていただいております。2ページ目でございますが、土地賃貸借契約ということで日南町と譲渡を受けました鳥取西部農業協同組合との土地に対する賃貸に対する契約の内容でございます。基本的には今までと同じような内容を基軸とした形の中で、一部交渉内容が含まれたというところで契約書を作っております。特に土地賃貸借の期間につきましては、3年を単位としまして更新可能とするということでございます。金額につきましては、従来の金額ということで整理をさせていただいている内容でございます。ほかの条項につきましては、基本的には現契約書等の今までの契約書の内容を基軸にしながら作ってあるものでございます。続きまして建物賃貸借、同じ契約書でございますが、従来町の方で借りておりました約200㎡の製品倉庫について係ります賃貸契約でございまして、鳥取西部農業協同組合と町との契約、土地建物に対する倉庫の借受という話でございます。この内容につきましても基本的には現行の契約書を基軸にしながら、1部交渉の内容も含まれておりますけども、金額的には先程の賃貸借の賃料と同じ金額を出し合うということで、という内容にしております。最後でございますが、太陽光発電に係ります株式会社パセオと町との契約内容ということで、条件を付しまして承認しますという内容でございます。目的につきましては太陽光発電の施設整備設置ということで、鳥取西部農業協同組合が所有する建物に対しての屋根貸しというような内容に対しての条件を付しております。1項目目から9項目目を承認条件としておりますが、基本的には建物の所有者であります鳥取西部農業協同組合との契約をするということと併せて、期間につきましては記載のとおり3年単位ということで更新がなされた場合には同様に延長しますということ、併せて4項では地方自治法第238条の5第4項の規定ということで、行政側の公共に要する必要性が生じた時には取り消しをすることが出来るという内容。併せて5項目目につきましては、記載のとおり株式会社パセオと鳥取西部農業協同組合との契約期間が終了したときとか取り消しがあったときとか、そういったことがあった場合には全部適用するというような内容のものを書いておりますので、そういった内容で契約をさせていただきたい

ということで是非ご理解を賜ればと思っております。簡単ですが、私の方からの説明は以上とさせていただきます。

○大西委員長　　ありがとうございました。そうしましたら委員の皆さんに4項目ございますので、1点ずつ確認をしてご意見等ございましたらお願い致します。まず、最初の日南プレカット事業協同組合との土地賃貸借契約書に係る原状回復義務についての内容につきまして、何かご質問等ございましたらお願い致します。ございませんか。岩崎委員。

○岩崎委員　　この土地賃貸借契約書に係る原状回復義務についてということで、この中に令和3年3月30日付けにて協議承認願いのあったことについてという表現がございます。この日南プレカット事業協同組合から町に対して、どのような協議・承認願いがあったかということを確認させていただきたいと思います。

○大西委員長　　中村町長。

○中村町長　　基本的には、最初に日南プレカット事業協同組合の方から日南町の方にこういった、譲渡したいと考えておりますので承認願いたいというところが前段にありまして、内容的には今物件を持っていますところの建物につきまして鳥取西部農業協同組合に譲渡することということで、3月31日を予定しておりますと言うことの内容の承認願いをいただいて、その結果としてこういう形で返していきたいということでございます。よろしくお願い致します。

○大西委員長　　岩崎委員。

○岩崎委員　　いろいろとこれまで中心地域の中で貸し借りについて議会とのやりとりの中で問題が発生した案件でございます。できましたら、この承認願いを委員会に提出していただくことはできないでしょうか。

○大西委員長　　中村町長。

○中村町長　　そのようにさせていただきたいと思っておりますが、趣旨は先程申し上げた内容でございます。

○大西委員長　　町長、この承認願いの文章はあるのでしょうか。それを議会に出していただけないでしょうか。一旦休憩とります。何分くらいで。10分くらいでいいですか。では、再開を9時30分からと致します。

(休憩　午前9時19分～午前9時30分)

○大西委員長　　休憩前に引き続き、会議を再開いたします。先程、岩崎委員から質

問ありました協議・承認願いにつきまして、今提出していただきました。提出されました協議・承認願いにつきまして内容を読んでいただきまして、これに対してご質問とかございましたら。岩崎委員、よろしいでしょうか。協議・承認を確認致しました。それ以外に原状回復義務につきまして、何か皆さん方からご意見ございましたら。ありませんか。そうしましたら、次の町と鳥取西部農業協同組合との土地賃貸借契約書につきまして、ご質問等ございましたらお願い致します。荒木委員。

○荒木委員 先ほど原状回復についての協議事項の書類をいただきました。この本契約の中に土地賃貸借契約書の中で、前の日南プレカット事業協同組合のときの契約と若干違いが見られます。その中で特に気になるのが、先程の原状回復について第12条についてであります。これについてももう少し説明をいただきたいと思いますがどうでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 基本的には、甲乙協議の上決定させていただくという内容にしておりますので、その時点での協議だろうと思っておりますので、今までは原状回復とかという明確な文言がありましたけれども、そこを排除するというのではなくてそのときには協議させてやってくださいという1つの交渉の中も含めてですが、そういう契約をさせていただきたいと思っております。

○大西委員長 荒木委員。

○荒木委員 今回も第13条の協議事項によって変更になったわけです。この第12条の原状回復という項目は、私は残すべきだと思いますがいかがでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 ご承知のとおり、第13条にもお互いの異議がある場合、あるいは協議がある場合と書いてありますけれども、今までの鳥取西部農業協同組合との経過の中で交渉経過というところがありますので、そういったところを踏まえて基本的な捉え方として第12条に現時点では決定しているわけではないですが、その際には協議させてくださいというあり方の方向性の中で協議をさせていただきましたので各別のご理解いただければと思っております。

○大西委員長 荒木委員。

○荒木委員 普通契約をするときには、借りたものを原状にして返すというのは基本の基本だと考えておりますし、実際に町が建物を借りる場合の契約書というのが次

に出てきますけど、その中にはしっかり原状回復となっております。その点も踏まえ、私は、第12条は以前の日南プレカット事業協同組合の契約と同じ内容で残されたほうがよろしいのではないかと思いますがいかがでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 基本的な捕らえ方は委員のおっしゃるとおりだろうと思っておりますが、今回新築とかそういうわけではなくて、現存する建物を譲渡して購入するという形でありますので、特におっしゃられる内容はごもつもの話だと思っておりますが、今回の移居の契約のあるいは交渉の中での捉え方の中で鳥取西部農業協同組合との交渉の中でそういう希望もあるという話がありましたので。とは言いながら現時点でそこを明確にするということではなくて、その際にはまた協議をさせていただきますということではと考えておりますので、そのことを気にすることによって根本的な協議が変わるという話にも繋がりにくいと思っております。ですからおっしゃられるように、解体するというのも1つの方法論も残っておりますが、その時点で協議をさせていただきたいということの文面で整理をさせていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

○大西委員長 古都委員。

○古都委員 これまで説明をいただきました中で第3条になると思うのですが、同一条件で3年ごとに期間が更新されるものとするということで、実質的に終了年限が明記されておりません。以前の話では役員任期3年後2回くらいという話をいただいていたわけですが、これの文面では未来永劫3年ごとの契約でなくても同意さえあればできると読めるわけですし、農業振興のためというお話もあったわけですのでそれは使えるうちは使えばいいということなんですけども、とりあえず6年で一旦終了させて世の中の情勢を見ながら再度また使用できると、使用したいということであれば再契約すれば済む話ですので、終わりのない貸借契約というようなことにはもって行かないように、一応契約でありますので最終年限を明記した方がいいと思っておりますがどのようにお考えでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 委員おっしゃられるとおり、出来る規定という形にさせてもらっていますし、また鳥取西部農業協同組合との交渉の中でも第11条にも書いてありますけども公共のように帰するときにはというような文面もいれさせていただいて、そういっ

た時にはご理解いただけるという形をとらせていただいておりますので、未来永劫ということも当然文面上は可能という話ではあると思っておりますが、3年ごとに基本的には甲乙協議をしていきたいと思いますという話だろうと思っておりますので、そういった中でお互いが真摯な協議ができるのではないのかと思っております。

○大西委員長 古都委員。

○古都委員 ご案内のように、現在の鳥取西部農業協同組合の幹部も任期がございます。当然我々も任期があります。執行部の方も若い方はともかくとして、任期のある方もあるわけです。管理がしづらと思うわけですし、一応契約書ですので例えば5年6年で切っておいて、その時に情勢を見て再契約すれば鳥取西部農業協同組合の方も支障がないわけですし、単価あたりも変わってきたりするわけですが、そういった部分についての確認はどのようにして遂行されるのかお示しをいただきたい。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 契約書ですのでお互いが忘れないようにするということがどの契約にしても同じことが言えるのではないのかと思っておりますし、また当然そうならないように注視はしていかないといけないと思っております。金額の改定につきましては、第5条でも状況の変化によって改定が出来る形になっておりますので、その段階の中で甲乙協議をしていただきたいと思っております。第3条にもこちらからまた3年単位の中で申し出をする、あるいは向こうからも申し出ができる形を取らせていただいておりますので、基本的には全体として甲乙協議の中で賃貸借を進めていきたいと思っておりますのでご理解いただければと思います。

○大西委員長 古都委員。

○古都委員 結果は同じことになるのかもしれませんが、契約書の形態からして非常に期間のない契約と読み取れるわけですし、そういう契約を行政がやるべきではないと思いますが、その点についてはどのようにお考えでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 行政が契約書を作る場合の一般的な話ですけれども、賃貸も含めてですが、こういった形でされるケースとかあるいは特異的にされるケースだとかというのがあって思っております。ですから、特異的な話というのは一定の条件といいますか、将来的なことも含めてですが、そういったことが謳われるケースがあると思っておりますが、今回のケースの場合は農業振興という形の中で現在使用されておりますの

で、そういったところを基軸に考えながら長期というところも捉えられることはもちろんありますけれども、その地域でもありますし鳥取西部農業協同組合との交渉の中で急的な、必ずというような状況ではないと思っていますので、そういったところは鳥取西部農業協同組合とも中心地のど真ん中でもありますのでそういったところの感覚というのはご理解いただいていると思っておりますので、その時点の中で協議をさせていただきたいと思えますし、また町としても何かの利活用を明確にすることによってそれに対する同意というのは得られると思っておりますので、それは今までの鳥取西部農業協同組合との交渉の内容によって確認をさせていただいております。ただし、おっしゃられるように私の方もですが役員任期というところがもちろんありますので、そういったところは鳥取西部農業協同組合でも引き継ぎをするということで確認をさせていただいておりますので、その辺はいずれにしても真摯な協議が出来る相手だと思っております。

○大西委員長 古都委員。

○古都委員 かしながら基本的には中心地でありまして、当初のプランでは計画もあったわけですし、今後いつまでに中心地の計画がつくられるのかわかりませんが、先回の説明では速やかに計画も検討していきたいという話があったわけですし、そうした場合にこのような条文では非常に町の中心地の利活用がやりにくいと思うわけですし、私は最長で6年で契約をしておいて、その間に鳥取西部農業協同組合の方から以前お話がありましたが町に譲渡するとかいう話があるのかもしれませんが、一旦6年で切って再契約という形の方がお互いにすっきりするのではないかと思います。その点についてはどうでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 現時点で鳥取西部農業協同組合との交渉の中ではこういった文章の素案の中では同意を得ておりますし、また先程申し上げました趣旨的な所はご理解いただいていると思っておりますので、おっしゃられるように町としての計画も早急に立てながら、あるいは前回も申し上げましたが全体の水利あたりの構築という所がいずれにしても何を作るにしても必要な内容だろうと思っておりますので、そういった所も計画の中に入れながら進めさせていただきたいと思っております。併せて、再度になりますが鳥取西部農業協同組合の方も中心地のど真ん中なので、そこにこだわっているということは思っておられなくて、協議の中で場所変更あるいは中心地以外も含めて

ですが、そういったところも視野に思っておられますので、その段階で協議はしていただければ町としての計画が進むと思っておりますので、そこだけは格別のご理解をいただければと思っております。

○大西委員長 古都委員。

○古都委員 かしながら契約書の形態という問題ですけども、31年4月1日の株式会社パセオとの契約、契約書もしっかりしておったわけですけども、これほどの契約書を作っておいても履行されなかったという苦い経験があるわけですし、そういった観点からいうと厳格な契約書を作成して、両者が確認しながら年に1回でも利用状況の調査等も行いながら契約履行していただくというのが一番お互いにすっきりするんだろうと思うわけですし、この31年4月1日の日南プレカット事業協同組合との契約書より緩くなっているの、町長おっしゃられるように鳥取西部農業協同組合とは内諾は取れているというお話ですけども、やはりそれはそれとして財産管理上これでは非常に緩いと思うわけですが、それについてはどのようにお考えでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 なかなか意見が整いませんという状況だと思っておりますが、基本的には6年で終わる可能性も残してあるわけですので。といいますのが、期間内に両者が異議の申し立てを行わないという場合はという話がありますけども、異議かどうかは別として協議が出来る体制というのを残してありますので、6年間で明確にするという方法の契約のあり方もあるとは思いますが、そうすると今度は同意を改めてしていかないといけないという話もありますので、そこは少し柔軟な形の中で決して6年でこだわる必要はないのではないと思っております。ただ、内諾的にはその辺がラインと思っておりますが、そこは契約書上の話でもありますのであり方として6年という話もちろんあると思っておりますが、こういった協議の場を持たすという所の在り方もあるだろうと思っておりますので、私の場合は後段を選択させていただいたということでもありますので格別のご理解を賜ればと思っております。

○大西委員長 古都委員。

○古都委員 逆説的な話になりますけども、そうするとあそこ自体は6年以内に中心地の中心的な施設の設置は考えていないというふうに理解してもよろしいでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長　　そういうわけではなくて、一定の所要の期間が必要であろうと思っておりますので、その辺の進捗のあり方等含めてそれは鳥取西部農業協同組合との関係がでてきますのでそこは協議になると思っております。

○大西委員長　　話が平行線になっておりますので、この件につきましては委員の皆さん、議会として考え方ということで、今古都委員から6年、3年の自動更新でずっとよりも、やはりけじめをつけて最長6年かどうかということで、またその後で延長も出来るので。契約書ですね、今までも10年間、2年間といろいろありました。やはり管理出来る範囲の年列でないと、我々もいつまでいるかもわかりませんので、そういった意味でメリハリをつけるために委員の皆さんにも確認します。最長6年ということで交渉していただくという方向で皆さんご意見どうでしょうか。そうでないと平行線が進みませんので、みなさんのご意見どうでしょうか。坪倉委員。

○坪倉委員　　契約期間のことですが、今日示された契約書の書き方で私はいいと思っています。3年間という期限が設けてあります。双方から申し出がない時には3年の延長ということでもありますので、それでいいと思います。行政のこういった賃貸契約についても終了期間はここと同じように今回3年ですけども、例えば5年とか30年とか書いてあって終了3ヶ月前までに双方から申し出がなければ、平たく言えば自動更新という形で更新がなされるという契約書が多くあります。そういう事例からしてもこの3年間という期間が定めてあって、その後を3年間にするのか1年ごとの自動更新にするのかということは議論の余地はあろうかと思えますけども、基本的に3年間で双方から申し出がないときには延長ができるというこの契約書のあり方というのは適切だと思います。

○大西委員長　　というご意見ですが、3年毎の期間で更新でということですね。ほかの委員の皆さんどうですか。久代委員。

○久代委員　　私も坪倉委員がおっしゃられたように、第3条に明記してあります令和3年4月1日から令和6年3月31日までとするということで、後のそれ以外の条項の中に町が中心地をこういう計画に基づいて事業展開したいと、住宅地にしたいとか色々な計画があると思うのですが、まだ具体的な絵が描けていない状況の中で、鳥取西部農業協同組合に今貸しているところは中心地の事業で展開したいから現状の倉庫を考えてくださいということは、やっぱり町の執行部が具体的な需要計画、中心地をどのように活用していくのかという計画に基づいてある程度柔軟性をもった契約の中身で

はないかと私は今考えていますので、やはり中心地をどう需要転換していくのかということの方が先ず最初だと。その間は、鳥取西部農業協同組合も倉庫として貸せますよということだろうと思うんです。ですから、その話は町も鳥取西部農業協同組合に対してしっかりと情報提供しながら、中心地をどう描いていくのかということを進めていければこれでとりあえずは問題ないのではないかと考えますがどうでしょうか。

○大西委員長　　どうですか、他の委員は。今、最長6年にするか、このままでいいというご意見がありますが。荒木委員。

○荒木委員　　契約の期間ですが、その後で同一の条件で3年ごとに自動更新ということになりますよね、異議がない場合は。私ははっきり期限を令和6年3月31日と決めて、更にする場合は協議をするというような方がいいと思います。

○大西委員長　　近藤委員。

○近藤委員　　私は異議の申し立てを行わない場合はという条件がついて単純なる自動更新とは考えていませんので、やはり町が先程久代委員がおっしゃられたように活用方法を見出すことが出来て、活用についてどうしてもこの土地を使いたいということ異議として、異議の中に取り入れることが出来たならばこの条件で私は結構だと思います。

○大西委員長　　櫃田委員。

○櫃田委員　　先程同僚委員のほうから最長6年でということ、6年だ3年だというふうに今話がいろいろとあるのですが、町長がなぜ3年にこだわられるのか。最長6年でどうでしょうかという提案なのですけども、それに対して町長が3年にこだわられているというのは何か他に意味があるのか。ずるずると延長されようとしているのか。私は、そこが何故そんなに6年ではなく3年の自動更新にこだわられるのか1点お聞きしたいです。

○大西委員長　　中村町長。

○中村町長　　基本的には、鳥取西部農業協同組合との交渉の中で相手方のご意見も尊重しながらということで設定をさせていただいておりますので、基本的には3年というかそれこそこれからの状況が変わる中で1回区切りをつくってというのが3年という意味で、それとその次が、3年が更新が出来るという形をとらせていただいておりますので、特に他意はないですがあくまでも鳥取西部農業協同組合との交渉の中でそう

いう話も申し出もありましたので、そういうことを尊重したということでもありますので、経過の中でこういう表現にさせていただいたということでご理解いただければと思います。といいますのが、鳥取西部農業協同組合自体ひとつの組織でありますので、そういったことも含めて尊重した形の中で、この期間につきましては全てではないですけどもそういった形をとらせていただいた、お互いに合意的なところの内容だにご理解いただければと思います。

○大西委員長 櫃田委員。

○櫃田委員 少しわかるのですが、最長6年というふうに文言を入れて、それまでに日南町として活性化に向けた活用方法を出来るだけ速やかにはやっていただきたいわけなのです。それにもイエスではなくて3年、だからもしかしたら最長6年ではあるけども1年でも終わるかもしれませんし、2年でも終わるかもしれません。公共の用ということがあるので、そこに3年にこだわられるのがあまり理解出来ないのですけども。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 極端にこだわっているわけではないですが、要は委員おっしゃられますように土地の利活用をこれからどうするかという話が大事な部分だろうと思っておりますし、また行政側が土地を有効な利活用、これからの計画をされるというときには基本的には賛同する形というか、その辺の考え方は内諾を得ておりますので、あまり3年にこだわっているわけではないですが、鳥取西部農業協同組合としても買収されるというのが経緯の中でのあり方というのが、鳥取西部農業協同組合としての希望的な期間ということでご理解いただければと思います。

○大西委員長 坪倉委員。

○坪倉委員 土地・建物・不動産の賃貸契約に関して年限を定める、当然ありますが、定めた上でお互いに異議がなければ自動的に更新をとるという条項は一般的にある手法だと思います。借り手側の事業者側の事業の継続性・安定性をひとつは民法が保証しておることだろうと思います。ですので、今回の契約についても第11条で町が公共の用に使う時には明け渡しを求めることが出来ますし、第10条で契約解除の条項もあります。こういうことからして、私はこの第3条の記述、契約のあり方というのは悪くないと思っています。

○大西委員長 岩崎委員。

○岩崎委員　この契約書の中に民間では本来ありえないとは思いますが、第11条で物件の明け渡しというのが明記してあります。これは地方・自治法のうんぬんで、国・地方・公共団体に於いて公共用に供する必要が生じた場合には1ヶ月以内に通知し物件の明け渡しを求めることが出来るという表現なんですけども、同じように物件を明け渡し、契約が終わるとというのが複数の条件は違うにしても、いろんなところに書いてあるわけですよ。この中で、第3条の賃貸借の期間と第11条の物件の明け渡し、どちらが優先されるものなのでしょうか。この契約上。その辺りの捉え方によって契約のあり方というのは変わってくるのではないかと思うのですがどうでしょうか。法的に優先されるもの、どうなのでしょうか。

○大西委員長　中村町長。

○中村町長　法的な優先度は私にもわかりませんが、私自身の考え方からすると同等だろうと思っていますし、また併せて協議の場というところが設けてありますので、基本的にはその協議の中で真摯的に甲乙が協議をするということが重要ではないのかと思っております。いずれにしてもどういう形にしても、変更というか協議の場というのは必要だろうと思っていますので、その場で行政と契約者甲乙がしっかり議論するということが大事であろうと思っておりますので、その中でまた必要性があればみなさん方にご協議させていただく内容があれば、事前にはそういう申し出がありましたという形で進めさせていただければと思っております。

○大西委員長　久代委員。

○久代委員　今、岩崎委員が第11条のことについても触れられましたけども、これは当然町が鳥取西部農業協同組合に対して先程も申し上げたように、これこれこういうことがやりたいということがあった上で1ヶ月前に明け渡しという条文になっているのであって、事前に鳥取西部農業協同組合が倉庫として供用している場所を町民の共有する中で当然相手方も考えられることであって、町長が先程おっしゃったように全ての条文は重たい軽い、軽重はないと私は考えていますので、このやり方でいいじゃないかと思えますし、そもそも鳥取西部農業協同組合が地域の農業振興のためにしっかりした倉庫を将来的には自分で建てるべきじゃないかと。日南町は米を中心として野菜も特産物もいっぱいあるし、そういう農業振興を本当に鳥取西部農業協同組合がやって行こうとされるなら、きっちりとした倉庫を建築されるべきじゃないか、そういう時期が早晩来るんじゃないかと私は考えていますので、この契約の内容でその

状況を見ながら、町も対応をしていければいいのではないかと考えています。

○大西委員長　　議会としてこの期間につきましてはどうすべきかと。こうせよではないですけど。この委員会として期間、取り扱いについて方向性だけ出したいと思えますので、現状のままの3年ごとの期間更新でいいという方と、最長6年やるべきだというこの2つの意見が別れておりますので、委員会としての方向性、町のこれからの交渉にあたっていただく方向性をどちらかにしたいと思えますがいかがでしょうか。決を採る必要もないですか。どうでしょうか。意見が2つありますので、委員会としてどうかということで。久代委員。

○久代委員　　6年という言い方も将来中心地を日南町がどうしようとしているかということも考えてみると、最長6年という限定の仕方もかえって問題があるじゃないかと、3年更新でいくほうが無難じゃないかと思うし、相手もあることですので相手がどういうことを考えておられるのかということも含めて、随時協議していく内容の方がいいのではないかと私は考えますがどうでしょうか。

○大西委員長　　古都委員。

○古都委員　　私が言っているのは、10年、15年なっても利用計画が町にないという場合には、当然農業振興のために鳥取西部農業協同組合が使われても問題はないと思っております。ですが、今回の始まりになりました2年契約、これすら守らなかったところであります。対象者が違うといえそうですが、一旦清算して再契約をされて、また3年とか鳥取西部農業協同組合の意向も聞きながら延長して利用されるのは私は構わないと思うのですが、契約書として一旦区切りをつけるというべき案件だと思っておりますので、鳥取西部農業協同組合が6年になるか9年になるか最終的にわかりませんが、とりあえず前回までの説明で鳥取西部農業協同組合の役員任期が3年だと、その2回分くらいというお話もあったわけですので、そこで一区切り入れてまた新しい体制で鳥取西部農業協同組合の体制も変わると思いますが、その後どのようにしていくか。先程久代委員が言われましたけども鳥取西部農業協同組合の方も本来的には利用の出来やすい倉庫をもたれる方がいいわけですけども、今日日の世相から言ってなかなか新規投資が出来ないというお話も聞いております。従って、とりあえず6年で切って、その後鳥取西部農業協同組合と十分な協議をされたら何の支障もないと思っておりますので、今回そういうことで非常に契約の伸びた対象物でありますので、町とすれば一区切りをつけてまた協議されるということでもいいんじゃない

かと思いますがどうでしょうか。

○大西委員長 坪倉委員。

○坪倉委員 3月31日で切れた契約は協議の上できちんと履行できたと思っておりますし、町があつた土地を有効に使うことにあつて6年という年限を契約書上で切るよりも、3年のほうがまだ使いやすいのではないですか。令和6年3月31日までというふうに記載してありますから、3年ということ。3年の前に町が7年度あるいは8年度に使いたいののでこれで終了しますよと言えればそれで終わると。どちらかが異議を申し立てればその時点で終わると思っておりますから、6年よりも3年のほうが町としては有利じゃないですか。有利というか使いやすい条件になるのではないのでしょうか。ということで町の計画はどうなるのかわかりませんが、先程も言いましたように借り手側の継続性・安定性ということから但し書きの条項があるものと思っておりますので、私はこの3年という期限でいいと思います。

○大西委員長 3年の期限で、あとの延長はその都度協議ですか。3年ごとの期間更新ということですか。近藤委員。

○近藤委員 この条文をもつ自分としての雰囲気、やわらかい物言いが決める事ということですか。ということによって何が求められるかと言ったら、行政と鳥取西部農業協同組合、特に日南町の農業振興に鳥取西部農業協同組合はどうしても必要な位置にあるわけでありまして、そういった意味において3年ごとに鳥取西部農業協同組合に、3年ごとでないその間でも結構ですけど、もっと行政と鳥取西部農業協同組合との意思疎通というのをどんどんやってもらふ機会をより多くもってほしいと思います。6年という区切りがあつたら、やはりどうしてもそれだけ農業施策についてのお互いの意思疎通も図りかねられると思っておりますし、3年という短期間ですることによってより多くの意思疎通ができるのではないかという自分とすれば期待をするわけです。当然ですが行政としても利活用については十分検討したいと思っておりますし、それが3年ごとによって後ろの第11条にもありますが、そうでなくて第11条を活用するまでもなく3年で契約が切れたときに町の方が明け渡しを求めることができるので、その方がお互いにとって遺恨が残らないと言いますか、すっきりした形での譲渡ができるのではないかと思いますので、私はこのままで結構だと思います。

○大西委員長 2つ意見が分かれておりますので、堂々巡りしておりますので、委員会としてどちらか、現状のままの案のままで良いという方の挙手をお願い致します

す。4名。この内容で契約最長6年とするということで交渉を望んでいただくということのご意見の方。4名。ということは、委員長がどちらかということになります。私は色んな契約書については期間が決まればいいのですが、特に日南プレカット事業協同組合の12年前の契約内容で10年・10年ということもございました。特にここについては確認をしていかなければならないなという感じもしておりますので、私とすれば最長6年で一旦区切ると、そしてメリハリつけてやっていくというのがいいのではないかと考えております。という方向で委員長として考えております。町長におかれましては再度この委員の意見、半々になっておりますけども、委員長として最長6年の交渉をしていただきたいのですがいかがでしょうか。中村町長。

○中村町長　確認も含めての話になりますが、要は第3条の令和3年から令和6年と記述しておりますが、それを6年間ということとというご意見かどうかの再確認をさせてもらいたいということと、併せて更新をされるというケースの時に対する考え方、更新が可能かどうかということの再確認をさせていただきたいと考えております。その最終確認をさせていただければと考えておりますが、それを受けて相手方との交渉ということになると思いますので、本日はそれにしますとかどうこうという結論にはならないと思いますが、議会の皆さんとの意見ということでのこういうご意見がありましたということの中での交渉の内容の1つとさせていただきたいということも含めてですが、そういうことの再確認をさせていただければと思います。

○大西委員長　町長のほうから、再確認ということで。古都委員。

○古都委員　私は3年でもいいのかなと考えておりますけれども、同一条件で異議がなかったら続くよというところへんですね、前回までの説明では役員任期3年を2回くらいというお話があったわけで、それは6年になるのだなと思って数字を出したわけですけれども。近藤委員も言われましたが、度々鳥取西部農業協同組合と行政がお話をする機会が出来て自動更新でなくてももう3年借りるとか、町の方も計画が間に合わないから使っておいてくれと、町長がおっしゃられたようにいい関係の中で期間が更新されていくのは私は異論ございません。けれども契約でありますので、とりあえず年限を切って自動更新でなくて、またもう3年というような形であればいいのではないかと。というのは余談になりますが、この物件についてこれまで行政が契約書上の問題を言ってきた訳でして、そういうこともありますのでしっかりと最後を決めて再契約という形で進めていただければ、それでよろしいと思っております。

○大西委員長　　いいですか、皆さん。よろしいでしょうか。そうしましたら土地。中村町長。

○中村町長　　そうしますと再確認的な意味合いですけれども、冒頭の令和3年4月1日からというところからは、6年間という数字、6年後という数字が入って、併せて更新にあたっては協議の中で更新が可能とするという内容ということで、再確認ですが、というご意見ということでよろしいですか。

○大西委員長　　古都委員。

○古都委員　　私は6にこだわるわけではありませんが、基本的に3年を2回という考え方で6という数字を出したわけですし、6年目には非常に大きな転換があらうかと思うわけですし、そういう意味での6という数字を出したわけです。それはこれまで執行部のほうから説明があった役員任期の倍数というような表現ですね。そういったところから割り出した数字でありますので、この3年ごとで再契約という近藤委員の発言もありましたがそれはそれでも構いませんけれども、やはりある程度年限を切って契約しなければいけないとこのように考えております。

○大西委員長　　近藤委員。

○近藤委員　　6年という期限を切った方がよいということで、自分はわからないわけですが、要するに令和3年4月1日から令和9年3月31日までとするということではないですか。2行目の同一条件で、次3年ごとなのかはわかりませんが、3年ごとに契約を再契約を結ぶことが出来るかというようなことではないでしょうか。自分はどのような趣旨で6年と言われたかわかりませんが。

○大西委員長　　6年と言われた意見。他。中村町長。

○中村町長　　いろいろなご意見が複層しているような状況かと思っておりますが、例えば6年と言いましょか、3年単位の中で2回目の更新の時にはいずれにしても協議という話の中で更新が可能という話、あるいは6年以降については自動更新ではなくて協議更新が出来るというような状況というようなあり方もあるかという、皆さん方のご批評も相対的に捕らえた時にそういうふうなあり方もあるのではないのかと思っておりますが、それについてももしご意見があるようでしたらお伺いしたいと思っております。

○大西委員長　　協議更新。町長から提案がありました。坪倉委員。

○坪倉委員　　6年というふうに方向性が決まったわけですけど、6年経ったら何が何

でも必ず戻してほしいということではないと思っています。当然契約終了前に協議の上で再契約というのとはしなければならないと思っています。

○大西委員長　　メリハリつけるためにも6年ということですか。6年で完全にそこで終わりじゃないので、状況を見て協議更新という形もあると思います。よろしいでしょうか。山本議長。

○山本議長　　一言お話させてください。この度のこのお話は、先程委員長おっしゃいました平成31年4月1日に締結をされた土地賃貸借契約書をベースに進められておると思います。その契約の相手方が日南プレカット事業協同組合から鳥取西部農業協同組合の方に移られたということで理解をすればいいと思っています。その中で、この契約書においては明確に契約の期間が定められております。先程6年とおっしゃいましたので、契約書とすればこの記述、この契約書すら完全に履行されていないという現実がありますので、ここで6年という形で年限を期間を切るということとはそんなにおかしいことではないと思っています。それから、そもそものお話しをさせてください。この契約書に基づけば、町は新地で返していただける、3月31日は新地になっていたと思います。それを新しい契約書で原状回復義務もありませんので、今度は町がこの解体をしていくということになります。以前の契約に基づきますと、町の負担は全くありませんでした。ただ今後の案として出されておりますこの契約書におきましては、町の負担だけが増えているということになっておりますので、理解として町民の負担が増えると私は判断しますので、その点も委員の皆さんに考慮をしていただきたいと思っております。意見を言わせていただきました。

○大西委員長　　今、山本議長からのご意見がありました。期間と原状回復、後で町が解体するような状況になるかもしれないということもありますので、再度この期間についてどうすべきかということで、今までの契約も2回ありました。10年間自動更新とこの2年間。本当に委員会も何回も何回も言って今の状況になっているところでございますので、委員会としてけじめをつけて期間をちゃんと決めて、それから新たに期間延長するなり協議することがベターだと思いますので、我々も目の届く範囲でやらないといけないという議会も大きな反省はあります。ですから、メリハリつけて農業振興のために継続はいるわけです。それは協議していただいてやっていくのはいいので、今までの反省、特に町長も今回の件で謝罪を述べられました。この2年間もなかなか協議ができていなかったということと、別件ではソーラーが文章なしでやっ

ていたと。倉庫の活用につきましてずれておりましたので、その辺でメリハリをつけるという意味、原状回復ということも最初に荒木委員のほうからも言われましたけども、その辺を考慮していただいとうかと思っております。再度言いますが、6年につきまして議長も言われたことを念頭に町の方で交渉していただきたいのですがいかがでしょうか。中村町長。

○中村町長　基本的に6年ということと、その後につきましては協議によります更新が可能という内容ということによろしいでしょうか。ということを確認させていただければと思いますし、皆さん方のご意見を尊重した形の中で協議のほうは進めさせていただきたいと思っております。と言いますのが、具体的に6年という表記の仕方が先程申し上げましたように令和3年4月からのプラス6年間ということの表記を望みたいということで、委員長確認していただければと思います。

○大西委員長　今の町長からの発言どうでしょうか。いいですか。ではこの契約について他ございませんか。1点だけ私の方から、賃貸料の年額27万6,000円となっておりますが、元の契約は月額2万3,000円、そして年額27万6,000円となっておりますので、月額はなぜ消されたのでしょうか。やはり途中でなる場合もありますのでなぜ削除されたのか、出来れば月額23万6,000円、要するに1ヶ月前に申し出れば終わるとかになりますので、なぜ消されたのでしょうか。中村町長。

○中村町長　大意はないですけども基本的には年額という形の中で毎月毎月を支払うということではなくて、年1回の支払いをするというスタンスの中で年額という表記をさせていただきました。当然、年度中途ということもあり得ると思っておりますが、基本的には12か月分でありますのでそれに応じた形での数字を、そのケースの場合は分割の形になると思っております。特に大意があつてということではないことをご理解いただければと思います。

○大西委員長　わかりました。近藤委員。

○近藤委員　先程議長の方から第12条の返還方法についての疑問がありましたけど、前回自分の記憶しているところでは日南プレカット事業協同組合の返還に対する原状回復義務というのがなくなるわけなのですが、これが実際今の建物は必ず将来的には壊れ解体し新地に戻さないといけない時期がくるわけなのですが、ここで甲乙協議の上決定することとするということがあります。これは町長の考えとしてどういう考えをもってどういう形を想定しておられるのか。今漠然と甲乙協議の上返還方

法を決定するとありますけど、今の町長の考えとしたらどういう返還の方法に持って行きたいか、どういう考えを持っておられるのか、1点お伺いします。中村町長。

○中村町長　　いろんなことが想定されると思っておりますので、その都度その都度の中で協議をしていくという考え方でないと、今私がこういう考え方をもっていますということを表明すること自体は本来この契約書に反する話ではないかと思っておりますので、そういった意味でその時期には基本的にはお互いが真摯に協議するということが重要ではないのかと思っています。

○大西委員長　　第12条の件について、よろしいですか。荒木委員。

○荒木委員　　先程議長が言われましたが、第12条で原状回復というのを削除されましたよね。やはりこれは入れておくべきではないかと私は思いますし、まだ皆さんは意見言っておられませんので、私としては残しておいてその後で協議も出来るわけですから。前回は残してあった状態で、日南プレカット事業協同組合はそのまま鳥取西部農業協同組合に譲られて原状回復はなかったわけですから。このことも、もう一度今日皆さんの意見を聞きたいと思いますし、逆に建物を借りる場合は原状に回復というふうに第8条にきちっと書いてあります。ですから、バランスが非常に悪いと思いますがどうでしょうか。

○大西委員長　　岡本委員。

○岡本委員　　今の荒木委員のご指摘なんですけれど、バランスという意味では私は思ったのですが、建物の契約書の方は違約金みたいなものを求めてはいけないということが書いていないので原状回復をしないといけないとしても、当然その原状回復の費用は請求できるという解釈を私はしたのですが、そういう意味ではないですか。次のところの話なのですがバランスという意味だったので、必ずしも原状回復を自分の費用でしなければいけないというわけではないので、そういう意味ではバランスはそんなに悪くないような気が私はしているのですけれども。つまり土地の契約に関しては第11条の2項に、乙は甲に対して明け渡しに対して立退き料・その他一切の金銭の請求をしないものとするという規定があるので、金銭請求、鳥取西部農業協同組合は町に対して何があっても金銭の請求出来ないということになっておりますけども、建物賃貸借の場合には金銭の請求はしてはいけないとは言っていないので、原状回復するにあたっては原状回復の費用を鳥取西部農業協同組合に対して請求することも可能だという解釈が可能なので、書き方は違ってもそんなにバランスは悪くないように私

は思うのですけれどもどうなのでしょう。

○大西委員長 近藤委員。

○近藤委員 これは原状回復の項目を入れるか入れないかということですが、当初の日南プレカット事業協同組合との契約の場合は長期の契約であって新築物件であるという条件の下に原状回復というのがあったわけですが、この度は比較的短期、6年というのは期限を切った賃貸契約になるわけですし、また前からの引き継ぎ物件で中古の物件をまた契約されるという条件で、当初の日南プレカット事業協同組合と同じような条件ではないとは思いますが、ただ一方的に町だけの負担が増えるというのはちょっと疑問を感じております。その点だけ考慮願いたいと思っておりますが、原状回復という項目を載せるのは、短期契約においてはあまりにも相手方に対して負担が多いのではないかと考えております。

○大西委員長 櫃田委員。

○櫃田委員 2020年4月に民法が改正されて、その中で賃貸借契約の中に原状回復義務という明文化がされたのです。今までの原状回復義務とは少し変わって、例えば住んでいて経年劣化ですとか、畳の経年劣化、椅子の跡とかというのはいろいろ判断が分かれるところでありますが、契約書においては原状回復義務というのは入れるべきであると思います。

○大西委員長 第12条の原状回復という項目を織り込んでほしいということですがどうでしょう。6年以降のことは何もしていませんので、そのへんは明確にしておかないとどうなっていくかということです。ですから6年経った後に、6年経つ前に十分協議した上でしないといけませんので、このままであると町が全部解体費用も全てみるという形にもなりますのでどうでしょう。それを以って交渉に臨むとか、そのときの6年後、どうでしょう。中村町長。

○中村町長 基本的には原案の形の中で説明させていただければと思っておりますが、皆さん方のご意見の中でという話が出てくればまた協議はしないといけないと思っておりますが、基本的には中古物件であったりするというような現状でもありますので、基本的にはその時に協議をさせていただきたいということは主体的に書かせていただきましたので、従来通りの形の原状回復というところが明確に表記するという話になると少し根本的な話も出てくるかと思っておりますので、いずれにしても将来的なリスク的なご意見も出てきたという話はもちろんその通りだろうと思っております。

すので、その辺りも踏まえながら協議をしていくというのがこれからのあり方ではないのかと思っておりますので、そういった意味でのこの文面ということにさせていただいたということですので、出来れば格別のご理解をいただければと思っております。

○大西委員長　皆さんのほうからご意見はありますか。山本議長。

○山本議長　なかなか意見は言わないようにしているのですが、黙ってははいられないところもありまして発言をさせていただきます。一番最初にいただきました町長宛に日南プレカット事業協同組合から協議承認願いの文章をいただきましたが、この中で土地の原状回復義務についてはなくなりましたよということの文面であります。これを読みますと、回復義務というのは次買われた人に受け継がれるものだと私は思います。この流れからいきますと、契約書があってこういうことで売り渡しをしたので申請しますと協議をされているわけですから、当然この原状回復義務は新しく買われた方に引き継がれるべきであろうと思います。先程も申し上げましたけれども何度も言いますけれども、このままいくと町の負担だけが増えていくということになりますので、条文としてはやはりこれは引き継いでいただいて、また6年先にウルトラCがあるかもしれませんけれども、条文とすればこれを引き継ぐべきだと私は思います。

○大西委員長　荒木委員。

○荒木委員　一番最初にした協議承認願いというのをいただきましたけど、この中においても第12条については本契約第13条に基づき下記の通りというような協議をしてあるわけですから、原文として原状回復というのは残しておいたほうが私は後々のあとの処分に対しても有効であると思っておりますのでみなさん協議した上で残すべきだと思います。

○大西委員長　意見が出ましたが、原状回復の内容につきまして残すべきという意見と、このままでいいという意見とどうでしょうか。岡本委員。

○岡本委員　原状回復、残す残さないというのはあるのですが、物件の明け渡しの第11条の2項が利いてくると思うのですが、原状回復の条項を入れたとしても、もし原状回復の事項を入れる代わりに第11条の2項を削除してくれということを求められた時に、そうすると金銭の請求が出来るようになるので、原状回復はするけれども原状回復の費用は出してくれとか、原状回復以上のもっとなにか違約金みたいなものを払ってくれとかということも可能になってくると思うんですよね。原状回復するかどうかという問題もあるのですが、第11条の2項はきっちりと残すという

ことをどちらにしても確認しておかないといけないと思うのですけれども、どうでしょうか。確認です。原状回復という条項を入れるにしても第11条の2項をその代わりに削除してくれと、建物契約と同じような契約にしてくれというような、もし要望があったとしてもそれは駄目だということを確認しておきたいのですけれども。

○大西委員長 坪倉委員。

○坪倉委員 法律の専門家ではないですが、第11条の2項というのは契約が終了した6年後3月31日のことを想定しているわけではないと思います。契約の途中で明け渡しを求める場合ということだろうと思いますし、立退料その他が請求できるというのは建物の取り壊し代金とはまた別の解釈だろうと判断をするものであります。従って、第11条のことは直接的に関係なくて、原状回復義務を課すかどうかというところの議論は別の事柄だろうと思っています。しかし私は、この契約書の条文のままでもいいかなと思っています。

○大西委員長 今両方の意見出ております。第12条、原状回復義務の項目を入れるか入れないかということで。岡本委員。

○岡本委員 詳しくはないですけど原状回復義務を入れたとしても、その他に協議として原状回復のための費用を町が出すということになってしまったら全く意味がないので、原状回復義務を入れるとともに金銭請求はしないという条項も同時に設定しておかないといけないということはないですか。

○大西委員長 まず、第12条のところについて原状回復義務を残していただくかどうかということをお聞きしたいです。纏めなくていいと、このままの契約書でいいという方は挙手をお願いします。原状回復を残すべきと、入れるべきという委員の方。ということで原状回復の内容につきまして入れていただくと、そうしないと後々のことで解体に町の負担であるとか色々出てきますのでよろしくお聞きしたいです。よろしいでしょうか。そうしましたら、2つ目の土地賃貸借契約書の案につきましては終わります。次に、3番目の鳥取西部農業協同組合と町の建物賃貸借契約書、いわゆる車庫ですね。この件につきまして、委員の方からご意見ありましたら。櫃田委員。

○櫃田委員 第3条に年間27万6,000円とするとあります。令和元年、令和2年はいくらでしょうか。

○大西委員長 契約書があるはずですよ。もし、今出なかったら一旦休憩にします

がどうでしょうか。

(「休憩」と呼ぶ者あり)

では、休憩と致します。再開を11時と致します。

(休憩 午前10時47分～午前11時00分)

○大西委員長 休憩前に引き続き、会議を再開いたします。先程の賃貸借の金額がわかりましたでしょうか。丸山副町長。

○丸山副町長 資料を持って上がっておりませんでしたので確認をしましたところ、契約書の方で年額22万6,000円でありましたし、前年度22万6,000円払っております。その部分について、当初は正確な年限は今の時間では確認できませんでしたけども、以前つきましては27万6,000円お支払いしておりますので、失念をしておりましたので申し訳ありませんでした。22万6,000円でございます。

○大西委員長 榎田委員。

○榎田委員 令和元年度、令和2年が22万6,000円で、そしてこの契約書は27万6,000円、これはなぜでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 基本的には、相手方との交渉の中での金額設定をさせていただいたということでございます。

○大西委員長 榎田委員。

○榎田委員 確かに安いほうが良い方と高いほうが良い方がいらっしゃいます。なぜ27万6,000円なのでしょう。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 基本的には、その前は説明させてもらったように27万6,000円で契約させていただいていた経過があります。ですから、今回の相手方との交渉の中で基本的には自分の所もできるだけ支出が少ないほうが良いというのはありますし、また町側からすれば前回よりも多く出すという話になりますけれども、そこはできるだけ少なくするように努力をするということは当然の義務であろうと思っておりますけれども、契約書ではありますので相手方の意向も含めて協議結果の中でこの設定をさせていただきたいと思っております。

○大西委員長 榎田委員。

○榎田委員 そうしますと、これは22万6,000円で交渉する余地があるのではない

でしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 先程申し上げましたように、余地はありますけど交渉の中でそういう方向性を出させていただいたということでもありますので、そこはご理解をいただければと思います。

○大西委員長 櫃田委員。

○櫃田委員 次に第8条ですけども、原状回復義務。ここに、乙は本件建物を原状に回復しとあります。これはどういう状況でしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 記載のとおりだと思っております。

○大西委員長 櫃田委員。

○櫃田委員 そうしますと先ずこれは、現状のとおりということは現時点のとおりということで、それと先程町長前のところで中古物件だからという文言がありました。確かに新築と中古物件では現在の状況が違います。その時に賃貸借契約をお互いにするわけですから賃貸借契約書と同時に、宅建業法では第35条にあります重要事項説明書が一番大事で現在どういう状況でどういうもの、これは契約ではこれが示されない罰則される場合もありますので、これはお互いに立会してどういう状況なのかはお互いに知っておくべきではないでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 基本的には文面には書いておりませんが、それはどういう形にしる確認行為的なところは必要だろうと思っておりますので、そこを契約書の中身に記載するかどうかというところはあろうと思っておりますが、ただ基本的な捉え方として甲乙が賃貸契約するわけですから、そこはお互いの現状についての確認はする必要があると思っておりますし、また相手方含めてですがそのことはしていきたいと思っております。

○大西委員長 櫃田委員、原状回復の第8条のお話がありました。確認したいのですが、第8条の中の乙というのは町なんですね。町は本件建物を原状回復しとなっておりますが、原状回復とはどういう内容なのでしょう。この契約を解除したときに今のままでということですか。今のままで原状回復ということですか。その確認だけです。中村町長。

○中村町長　ここに記載しております乙は、本件物件を原状に回復するという表現につきましては、今の状態というところを主体的に考えた内容と理解しております。

○大西委員長　岡本委員。

○岡本委員　原状回復はするとして契約を解除されたときに原状回復すると、契約の解除の条項第7条に関しては、解除に関しては違約金等を請求してはいけないということはないので、この第8条の原状回復費も含めて違約金を町は請求できるという解釈でいいですか。これは町が、町というのは乙ですよ、第7条というのは甲、つまり鳥取西部農業協同組合が契約を解除することができる。 (1) 町が違反したらしょうがないですけども、(2) 甲、つまり鳥取西部農業協同組合が6ヶ月前までに解約を申し出れば契約が解除できるわけですね。その場合には当然町が違約金を鳥取西部農業協同組合に、乙が甲に対して請求できるという、そういう解釈でよろしいですか。

○大西委員長　違約金なんてどこに書いてある。

○岡本委員　前の部分には立退料その他一切の金銭を請求しないものという取り決めが第11条にありますけれども、物件を明け渡す時、明け渡し第1条ですね、これはありますけれども、こちらの契約の第7条については特にその条項がないということ。でないと、鳥取西部農業協同組合の都合で一方的に解約をされて原状回復の費用も町が負担して一方的にそこを立ち退かなければいけないというような、非常に不利な契約になってしまいますけども、そうなのですか。

○大西委員長　第7条でこれは問題ないのではないのでしょうか。契約の解除をすることが出来る、違反書、問題ないんじゃないですか。岡本委員。

○岡本委員　確認しますが、鳥取西部農業協同組合は当然町が土地を貸し続けているということがもちろん前提ですけども、その場合にここは鳥取西部農業協同組合が使うことになったから町は出て行ってくれという事を6ヶ月前に催告すれば、それで鳥取西部農業協同組合はなんのデメリットもなく町に出て行ってくれという事が言えて、それで町は大人しく原状回復してそこを戻さないといけないというそういうことなのですね。分かりました。みなさんが異存がないのならいいですけど。

○大西委員長　近藤委員。

○近藤委員　1つ確認ですけど、この建物の修繕で特に壁は全然ないわけで、壁は壊れることないわけで。

○大西委員長　　ちょっと待ってください。これは車庫の話ですね。

○近藤委員　　車庫の話ですよ。壁は全然ないわけで、屋根に関してどういうことかわからないけど修繕などが生じる事がないかという危惧するわけですが、その修繕に対しての項目がないわけですが、修繕の負担はどのように、第4条のほうに書いてある甲の負担その他の保有にかかる費用ということで、甲の負担でよろしいですか。

○大西委員長　　中村町長。

○中村町長　　基本的な考え方として、確かに想定として修繕という話は長期的な視点からいくとあるのかもしれませんが、基本的にはうちが借りる場合についてはその必要性はないというか、元々本体全体の計画も6年+ α の更新が可能という状況でありますので、最低限6年あたりを検討したときに確かに屋根あたりが穴が開くこともあるかもしれませんが、そのときには修繕はするつもりはないということで基本的な捉え方として思っております。

○大西委員長　　よろしいですか。建物の賃貸借契約書について終わります。最後の4点目、町と株式会社パセオとの間の施設の費用についての条件についての内容につきまして、承認条件等につきましてみなさまからご意見を伺います。ございませんか。古都委員。

○古都委員　　株式会社パセオの代表者が福田好美さんになっておられまして、ソーラーについては以前から載っているわけですが、以前の所有者福田一哉さんとの方は同じ苗字なのでなにか関係がある方なのでしょうか。

○大西委員長　　中村町長。

○中村町長　　私共の調査不足ですけれども、その関係性はわたしにもよくわかりませんが、基本的には株式会社パセオさんという形のなかで整理をしてきた経過もありますけれども、実際には代表取締役はこの方になっているということでご理解いただければと思います。

○大西委員長　　よろしいですか。古都委員。

古都委員　　承認条件の項目の中に契約期間と同様に延長するというような表現もあるわけですが、本来地主である町がこの件を従前から承知しておられたのかどうか、で今回このような書類が準備されておるわけですが、普通借家法とかいろんなことがこれまでの説明でもでておりますけれども、当初から町が承知しておったのかどうかについて説明をいただきます。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 その経過につきましては、前回の会議の中で説明させていただいていると思っています。今回、冒頭の書類上にもありましたように土地の所有者のほうから、株式会社パセオの方に町との同意的な契約的な話を進めて同時に説明しましょうということで指示もしておりますので、それを受けてこうした形の中で条件を伏して承認をしたいと思っておりますので、同意を得てきたかどうかというところはもちろん、今までの経過の中でご説明させていただいていると思っております。

○大西委員長 古都委員。

○古都委員 承認条件の5番ですが、自己の負担において本町と協議の上定めた期日までに使用物件を全部撤去することという表現があるわけですが、非常に曖昧な表現でありまして、例えば自己の負担において速やかに、速やかが3ヶ月か6ヶ月かわかりませんが一定の期間内に撤去してもらおうというような数字的なものを入れた方がすっきりすると思うのですが、それについてはどのようにお考えでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 そういう表現の方法もあるかと思えますけれども、どちらかということこういう表現の方が具体的に長期的な話ではなくて撤去が出来る工事期間あたりを配慮しながら設定をしていくという捕らえ方の中で文面を作っておりますので、ですから速やかにというところがどういう解釈をするかという話もあるかもしれませんが、どちらかというところのほうはより厳しい表現ではないのかと私自身は捕らえております。併せまして、ごめんなさい、承認条件の2項のところ試用期間と今記載しておりますけれども、前段の中で鳥取西部農業協同組合との賃貸契約試用期間のところの皆さん方の6年という意見が発生してきておりますので、新たにでてきておりますので、その条件に応じた形の中でここの表現も6年間というような表現に変えさせていただくということもありうるということでご承知おきいただきたいと思っております。

○大西委員長 よろしいでしょうか。この2項につきましては、期間については6年ということですのでね。5番の件についてはよろしいですか。本町協議の上、定めた期日までに使用物件全部撤去する内容につきまして、期間を設けたということですがこのままでよろしいでしょうか。古都委員。

○古都委員 以前からの説明の中にですね、物件を、建物を町に譲渡するというよ

うなこともでたわけですが、当然6年以内でもそういうことがあるのかもしれませんが、その場合にはその段階で撤去してもらおうという理解でよろしいでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 基本的にはここに表現してあるとおり、株式会社パセオと鳥取西部農業協同組合との契約期間が終了というところの表現にしておりますので、その基軸に考えていきたいと思っております。多少柔軟な考え方もあると思っておりますが、先ほどおっしゃられたようなどという状況が生まれるかは別として、基本的な捉え方としてこういう契約期間というところは上限に考えていきたいと思っておりますのでございます。

○大西委員長 古都委員。

○古都委員 (4)の公共用に供する必要が生じた場合の、この公共用とはどういう範囲のことを示しておるのでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 基本的には前段で書いてありますように、失礼しました、先ほどの鳥取西部農業協同組合と町との土地の賃貸契約のところにも同じような表現をさせていただいておりますので、ですから同じような状況を想定した形の中で上物についても同じ考え方でご協力いただきたいという内容での条項だと思っております。

○大西委員長 他にないですか、よろしいですか。1番から4番までの内容につきましてみなさんにお聞きしましたが、何か質問漏れとか等々ございませんか。なければ今後、今委員会での話の内容を元に最終契約書の案が出来ると思うのですが、これにつきまして連休明け早々に再度、町長の方から説明いただけますでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 ご意見をいただきましたので、相手方もありますので早急に交渉の全体的なところも含めてしたいと思っておりますが、基本的な方向とすれば5月の連休明けという話がありますけれども、相手方の日程等も含めてですので、いずれにしてもそこは約束できませんが早期な契約の案件でありますので、早期な契約が整うという形の中では努力をしていきたいと思っております。

○大西委員長 3月19日の委員会で町長からスケジュール化をもって私のほうからお願いをしたわけですが、そのときには3月末を目標に作るという話がございまして、いつまでかといいますと明快な回答なく約40日経ちました。今後も4月1日付けで

すので、早急に早くまとめていただきたいと思いますのでよろしくお願ひしたいと思
います。皆さん方から他にございませんか。なければ、本日の中心地域整備に関する
調査特別委員会を閉会致します。お疲れ様でございまして。

会議の経過を記載して、その相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和 年 月 日

委 員 長

副委員長