第２回小布施町行政改革推進委員会　会議録（概要）

日　時　令和６年６月26日　午前10時00分から11時33分

会　場　小布施町役場第一会議室

出席者　大島孝司　　自治会連合会会長

　　高野　薫　　小布施まちづくり委員会副会長

　　須山秀男　　小布施町商工会会長

　　保科文秀　　八十二銀行小布施支店支店長

　　畔上　洋　　前小布施町代表監査委員

　　久保田隆生　前小布施町副町長

　　小林正子　　前小布施町議会議員

　　牧　良一　　前ながの農業協同組合副組合長

欠席者　土屋成子　　小布施郵便局局長

事務局　桜井昌季　　小布施町長

　　田中洋友　　小布施町副町長

　　大宮　透　　企画財政課長

　　佐藤孝幸　　企画財政課財政係長

　　岡田貴大　　企画財政課企画交流係長

次　第　１　開会

　　２　あいさつ

　　３　小布施町行政改革推進委員会設置条例及び施行規則について

　　４　委員の委嘱

　　５　会議事項

　　（１）公共施設の借地料について

　　（２）次回日程について

　　６　その他

　　７　閉会

（事務局）
　定刻10時になりましたので第２回行政改革推進委員会を始めさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

※配布資料の確認

　前回、事前に資料配布をお願いしたいというご指摘いただいておりましたが、今回お配りできず申し訳ありません。次回以降、前もってお配りできるよう準備してまいりますのでよろしくお願いします。
　２、町長あいさつ。会議事項の前に町長からご挨拶いただきたいと思います。

（町長あいさつ）
　※冒頭挨拶

　３月の第１回推進委員会で、町の財政状況、それから借地料についてご説明をしまして、皆様からご意見いただきました。
その中でこの借地料について今後どうしていくのか、また固定資産税の課税標準額の6%という目安はあるにせよ、それが果たして適正なのかということも含め、いろいろなご意見をいただきました。今後も町の行政運営の適正化に向けて、皆様からの忌憚なきご意見をよろしくお願いいたします。

（事務局）
　続いて次第の３点目になりますが、今日新たな委員さんとして、須山商工会長さんにご委嘱の予定でおります。委員会設置関係の条例等規則に関して、改めて簡単に読み合わせを行う予定でおりましたが、到着が少々遅れるということですので、３番については割愛させていただきます。４番のご委嘱につきましても、いらっしゃったタイミングで行わせていただければと思います。よろしくお願いします。
　それでは大変申し訳ございませんが、公務の都合上、町長がこれにて退席いたします。

※町長退席

会議事項の前に、会長さんから一言ご挨拶いただけますでしょうか？

（会長）

改めて先ほど司会の方から話がありましたように、本日はお忙しいところ皆さんご苦労さまでございます。

今日が第２回目の推進会議ということになります。途中で１人須山さんにメンバーが変わるわけでございますけれども、皆さんでお互いに知恵を出し合って、有意義な委員会、結論を導き出していきたいと思っておりますので今日もまた午前中だけですがよろしくお願いしたいと思います。

（事務局）

ありがとうございました。

それではこれより５番の会議事項に入ります。ここからの進行を会長にお願いいたします。

（会長）

それではここからは議長として進めたいと思います。

お手元に、確かに配布が今日ということで、本来ならば少なくとも２日３日前にはお手元にお届けして熟知し、読んでいただいて、この会議に出席していただければよろしいのかなと思ったのですけれども、事務局の方からお話があった通り、次回については、やはり早めに資料は手元に届くようによろしくお願いしたいと思います。

それから、今日の会議時間ですけれども、事務局から１時間半ぐらいとお聞きしておりますが、12時前には終わるというスケジュールで進めたいと思います。

※須山商工会長到着

改めてご苦労さまです。

本来町長から委嘱状を受け取ってからが良いかとは思いますが、おいでになって早々ではありますが、自己紹介だけでもお願いしたいと思います。

（須山秀男商工会長）
　皆さまこんにちは。私、５月から小布施町商工会の会長に着任いたしまして、微力ではありますが頑張りたいと思っております。この席は初めてなものですから、教えていただきながらお願いできればと思っております。よろしくお願いします。

（会長）
　事務局側もあらためて自己紹介をお願いします。

※事務局員自己紹介

（会長）
　ありがとうございました。よろしくお願いいたします。
　それでは資料１から説明をいただきたいと思いますが、私から必ず委員の皆さんにご意見を求めますので、聞きながらメモをして質問をたくさんしていただけるようによろしくお願いしたいと冒頭に申し上げておきます。よろしくお願いします。

（事務局）
　それでは事務局よりご説明を申し上げます。
　※冒頭で配布資料の確認

　本日は資料１－１、１－２を新たにお配りした資料ですので、こちらについて少し詳しくご説明をさせていただいた上で、皆様からご意見をいただければ大変ありがたいと思っております。
　まず資料１－１をご覧ください。
　第１回委員会での議論を踏まえた、方向性のたたき台に近いものですが、皆様からいただいたご意見を踏まえ、例えばこういう方向性はどうかということで、一つの案としてお示しをしています。
　当日配布資料ということもありますので、上からなぞって確認をさせていただきたいと思います。
　１、前回の委員会を踏まえた方向性素案というところをご覧ください。括弧１で借地料の基準額に係る方針案について、ここについては前回の議論の中でも会長さんを

始め、そもそもこの基準額がいいのかどうかといった様々なご意見があったと思います。とはいえ、町として公平性の観点であるとか財政負担等を考慮した上で、公共施設の借地料の基準については、適正化を図っていくことが必要であって、原則として現在役場内の方針として示している課税標準額の６％を基準として今後も適正化を図るものについては、堅持をしていく必要があるのではないかということで、役場の中で議論を続けております。これについても今日改めてご意見をいただければ大変ありがたく思っています。

ただし、役場の中でいろいろな見直しを図っている中でも例外があり、一辺倒の６％というもので見直しを図ろうと声掛けをしても、非常に難しい事案というものもあります。そういったものとはどういうものかということを、次のところで少しまとめて見ているものになっております。

一つ目ですが費用対効果が見込める施設または土地である場合ということで、こちらも前回ご意見をいただいていた部分であったと思いますが、現状の借地料が固定資産課税標準額の６％以上の額となっている場合があっても、特に歳入がある駐車場のような公共施設で、費用対効果が見込めるような場合には、その費用対効果が見込める範囲の中で、上述した６％の基準額と異なる金額設定も許容されるものとするというような、一つの方針があってもいいのではないかという、一つの案をお示ししております。

また、２番になりますが、こちらはどちらかというと内部事情で、相手方がある中で当初契約時に個別事情があったと認められるような場合ということで書かせていただいております。借地契約を行った当初、町と貸主との個別事情を踏まえた対応というものも必要であるということで、具体的にこういうものがよくあるという例を記載しているのですが、元々町が借地をしたいということでお願いをしていた土地の上に、例えば住宅があったときに、町が土地を借地することによって住宅を移転してもらうような場合には、建設資金というものが必要になってきて、借地料を返済の資金として見込んでいるような場合、例えば30年間のローンで見込んでいた中で、町の方針がガラリと変わって、10年間で借地交渉してくださいということになっても難しいのではないかと思っています。こういった個別事情がある場合には一定期間、基準額の金額でも借地を行えるものとするということを二つ目に記載しております。

現状町でもこういった個別事情がいろいろとありますが、当初の個別事情は既に解消されているのではないかという期間が経過したものでも、その金額はずっと据え置

きになっているというものもありまして、この２の土地の三つ目なのですが、当初から一定期間が経過して個別事情の解決が図られた場合には、この町の基準にもう１回戻って借地料の適正化を改めてお願いをしていくということも方針として示すべきではないかと考えております。

こういったものがほとんど今口頭になっておりますので、そういったことについて特に文書での合意がない場合には、新たに期限を明確にした上で覚書のようなものを結んでいくということも必要ではないかということを四つ目に書かせていただいております。このあたりは例外規定として、こういう場合があるのではないかということを、前回の議論でいただいたご意見を踏まえて検討させていただいたものになっております。この辺りもご意見をいただけたら大変ありがたいと思っております。

続きまして括弧２ですが、基準に基づく借地料の見直しを拒否された場合ということで、今後この委員会からの答申も踏まえて町として新たに方針を示していく中で、全庁的に借地料の見直しを行っていくことになると思いますが、それでも何らかの個別事情がない場合で、見直しに応じられないというような場合には、今後の方針として、例えば15年後20年後先を見据えて、公共用地の建て替え等による借地の解消を明確に目指して、建て替え用地の検討やその購入等についても取り組んでいくということも一つの方針として必要だと考えております。なお、こちらに記載をしていないのですが、特に今後、上物があるような施設については、町として借地の上に建てないという方針を明確にしていった方がいいのではないかということも考えております。

１ページ目は以上になります。２ページ目をめくっていただきまして、残論点等という部分をご覧いただければと思います。こういった資料を内部で作っていく中で、私自身が非常に悩んでいるところを素直に列挙させていただいたところになっておりまして、残論点についても皆さんからご意見をいただき、検討するためにあえて書かせていただいております。

１点目が、先ほど費用対効果が見込める施設は基準から例外にしてもいいのではないかということを書かせていただいたのですが、そもそも公共施設の場合、売り上げというものが第一優先にない中で、費用対効果ということをどこまで捉えるべきなのかということを、例えば歳入がある施設で、駐車場料金とその賃借料、また実際に運営していく中で人件費がかかってきますので、どこまで費用対効果として考えればという視点もあるのではないかと考えております。

また２点目として、個別事情の範囲をどうするかというところで、例えば先ほど申し上げたようなローン返済があり、一定期間資金として、原資として見込んでいるといった個別事情というのは非常にわかりやすいとは思うのですが、それ以外の個別事情なども含めて考えていきますと、結局全く見直しを図らないという話になってしまいがちな部分もありますし、こういったところをどう考えていくのかということも非常に悩ましいなと思っております。

３点目として、これも具体的な場所として明確にあげると、例えば総合公園エリアで言いますと南側の駐車場であったり、総合公園の用地自体もそうなのですが、あの場所は元々の林地であったり雑種地というような、固定資産評価としてほとんど二束三文というと言い方が悪いですが、広い土地を借りて１万円といった、そういう金額になってしまうような場所もあります。いわゆる課税標準額の６％でみてしまうと、おそらくそこを借り続けることは絶対無理だろうというような場所もあったりします。こういった場合は、どういう例外規定にしていけば良いのかというところも非常に難しいなと思っているというところが３点目でございます。

括弧４はそもそもの話ということでこの残論点以外の部分ではあるのですが、公共施設のあり方そのものについてということで、特に今後もし借地料の見直しに応じていただけない場合には、統廃合を進めるとかそういった抜本的な議論も必要になってくると思うのですが、その際に、例えば包括支援センターと町役場が離れているのはどうなのかとか、公共施設のあり方そのものについていろいろなご意見を踏まえながら統廃合の検討をしていかなければならないと思っております。

そういった中で、住民サービスという視点から借地料だけにとどまらず、公共施設に関して何かざっくばらんに感じていらっしゃることを、お伺いすべきではないかということで書かせていただいているものであります。

資料１－１につきましては一旦以上になりまして、説明が長くなって恐縮ですが、資料１－２についてもご紹介させていただければと思います。

資料１－２につきましては今回出すべきなのかどうかということも非常に悩み、もっと議論を膨らませた上で、次回以降でこういったところも含めてお話しすべきではないかという議論も内部であったのですが、前回の議論を踏まえて、話し合ったことも含めての論点というところなのですが、資料１－２については概ねこういうような方針イメージとして、この通りにはなるわけではないのですが、答申としてはこういうイメージでやるということで、一つの案としてお示しさせていただいたものです。

ただこの資料１−２に書いてある案は、どちらかというともっとしっかりと公共施設の借地の見直しをどんどん進めていきましょうというような要素が強い形で、非常にシンプルに書いてあるものになりますので、例外をどうするかとかそういったところまで含めて記載はしていないのですが、基本的には町の問題意識としてこういったものがあるということで借地料の見直しをストレートに進めていけという答申であれば、ここに書かせていただいてあるような答申の内容になるということが一つの参考としてご覧いただけたらと思っております。

説明が長くなりましたが、今日は本当にざっくばらんに前回からの議論を踏まえて、特に気になるポイントかそれぞれ有るかと思いますので、まずはご意見をいただいて、整理していければと思っております。事務局からは以上です。

（会長）

ありがとうございました。

会議の進め方をどうするか、今聞きながら自分なりに考え、私が口火を切っていろいろ言ってしまうのも良くないと思ったのですが、忘れないうちに一点だけよろしいですか。借地料の資料について、地目が書いてないですし、契約期間がどのくらいかというのも欲しいかなと思いました。先ほど雑種地や農地といったお話がありましたが、雑種地であっても、宅地なみの評価というのもあるだろうし、それだけでは判断できないので、いずれにしても地目と契約期間を記載しておくのがよいかと思いました。３年、５年、10年と契約期間も様々だと思います。いかがでしょうか。

（事務局）

契約者についてはお出しできませんが、それ以外の地目の部分とかは、論点の中でも大変大事だと思いますので、改めて整理させていただきます。

（会長）

皆さん方にいろいろとご意見をお聞きするわけですが、総合計画審議会で箱モノの動向ということも入ってくると思いますので、貴重な意見をお聞きしたいということと、資料４の基本方針について、現実的な面を踏まえてご意見をいただきたいと思います。

（委員）

資料４の基本方針を確かに作りましたが、なかなか具体的な取組みまでには届かなかったのが事実であります。交渉の難しさもあると思います。個別の事情や、相手がいらっしゃることですので、何回かお話を聞いたこともあったのですが、評価額の６％では納得されない方がほとんどですし、土地を買いたいという話になっても、借地料であれば一定の収入が継続するということもあって、なかなか売るという話にならないのが事実です。大きな方針として令和元年と違いはありませんが、相手があることですし、どう崩していくかということが大きな壁であると思います。個別の事案を検討し、基本方針に沿った形で、20いくつある中で可能なところから集中して交渉し、減額の基準とすることも一つの手かなと思います。

（会長）

他にご意見いかがでしょうか。

（委員）

借地契約の年数によって、最初は高かったけれども年々下がってくることがありますよね。やはり途中で何年かしたら見直しをすることが必要じゃないかと思います。

（会長）

例えば10年で見直しですよね。おそらく自動更新で３年や５年の契約になっているのでしょうけれど、10年契約の場合、５年経った時に６％適用ですと言っても、更新のタイミングでないから駄目だよと言われてしまうことがあると思います。ただ、特約条項で別途協議するという文言は入っていると思います。契約更新時に交渉してくださいというお願いは、代表監査委員時代も何度もお願いしてきましたが、実際に現場で交渉していても、価格を下げられる案件は無いに等しいのではないかと思っています。これが現実で、相当至難なことは事実でありますが、委員の意見や皆様からの意見を盛り込んだ答申を出していくことにつきると考えています。

他にはいかがですか。

（委員）

前回は解消するためのテクニックのようなお話をさせていただいたのですが、よくよく考えてみるとやはり公平な基準が必要で、先ほどの資料４にあるような、例えば財務省の国有地の賃借基準や県の基準ですとか、他の市町村もおそらくそれらに準じて決定していると思います。個別事情で賃料が変わってしまっているのはしょうがないと思うのですが、一定の基準を作るとすれば、どこを拠り所にするかというと、やはりそういった国や県の基準をベースに組み立てていかないと、町民の方の納得感が低くなるのかなと思いますので一旦確認してみるのが良いと思います。

その後、個別にどう対処していくかということについては、費用対効果を見込める場合の効果というのは税収とのバランスとか、町の歳入といったものとの差額の部分に対してあまりにもその商売で収益をあげている場合はどうするのか等、個別案件の基準もまとめてみる必要があるかと思います。役務が発生する場合は相手方も経費がかかっていますので、差し引きどれくらい手元に残るのかをお示しいただくなかで、見直しが一定期間で図れるような契約内容に見直すということも必要だと思います。ただ更地を貸しているだけや、公園の駐車場として利用しているものとは違って、何かそこで利益が発生するような場合には、事情を加味して賃料を決めていく方法も、公平性を保つといった意味では悪くないと思います。あとは移転の際に補償金が支払われていた場合は、差し引いた残りの債務についても、借り入れをしたということであれば金利とかは見てあげたりする必要もあると思います。そこに住んでいること自体はその人が生きる上で必要な施設になるので、判断が必要になると思いますし、住めなくなったこと自体を補償したうえで相手方にお願いしますということであれば、その時点で問題解決しているという気もします。その点の判断基準も必要かなと思いますし、色々なケースを想定してやっていく必要があるかと思います。最終的には町の基準、町内の皆さんの法律とまでは言いませんが、一つとってもしっかりとやらざるを得ないのかなという気がします。細かい議論の積み上げが必要なことだと思います。

（会長）

ありがとうございます。確かに総論で要望を伝えた場合には意味のない答申になる気がします。先ほどの委員のお話しのとおり、役場内でルールを決めてもなかなか解決できない。それが現実であるからこそ、あまり抽象的に伝えるのは難しいと私も感

じています。ではどうしたら良いかということをこれから詰めていきたいと思います。

（委員）
６％いう数字はどうして決まったのか教えてください。

（事務局）
資料４を覧いただき、令和元年10月に定めました小布施町公共施設用地に係る借地料等についての基本方針をめくっていただきますと、１ページ目の下に表がありまして、いくつかの市町村にその取り扱いの確認を行っております。最終的に最後のページにいきますとこの６％ということになってくるのですが、長野県の基準に合わせて行っているという、２ページ目から最後のページにわたってありますし、評価額の６％というものを考えたのですが、それですと20年お借りした場合、買う値段よりも上回ってしまうという状況もありまして、６％としましたということで各市町村の事情等を加味して今の固定資産税課税標準額６％と定めさせていただいたわけでございます。

（会長）
加えて申しますと、課税標準と評価額のどちらかにする場合、評価額で統一すべきかと思うのですがいかがですか。雑種地だから評価が低いだけであって、課税標準額が低いから一律6%っていうのが良いのかどうかという話もあります。税金を納める額と比べることは必要ないかもしれませんが、土地の評価額というのは、雑種地と言っても、宅地並みの評価でしたらば高い土地であるということもあります。

（委員）
固定資産税評価額自体も、例えば地目が実際に利用しているところを見に行って、これは違う用途ですね、宅地並みですねというケースもありますよね。

（事務局）
雑種地という言葉を役場内で固定資産税としてどう使っているかを先にご説明させていただきますと、例えば農地とか宅地とか、そういったよく皆さんがわかる地目と

いうものがあるかと思うのですが、それに当てはまらないもの雑種地と呼んでいます。雑種地の評価をどう行っているのかというと、農地ではないけれど、ほぼ農地に等しいようなものは農地の価格を適用させています。それは農地とは呼べないのですが、農地ぐらいの課税をかけるべきだということであります。

逆に宅地に見える場所であったら、雑種地と呼んでいても宅地並みの課税がかかっています。宅地に関する例えば雑種地の言葉で言いますと、家が建っているものを宅地と呼んでいます。駐車場みたいなものは一般的に宅地と呼びますが、それは役場の固定資産税上の評価で雑種地と呼んでいます。ベースにある評価額が宅地という価格、先ほど会長さんが申し上げられた公示価格とか県の価格とかがありますが、宅地の価格がまず提示されていて、それに対して固定資産税の価格が決まってくるのですが、それに対して住宅が建っていればさらに減額していく、これが課税標準額です。住宅の建っていない宅地に関しては、雑種地と呼んで減額前の宅地の価格を言っていますので、それがこの評価額と言ったり、課税標準額と言ったりしますし役場内で使っている税金上の地目っていうのは、登記の地目ではなくて、先ほど委員さんがおっしゃられた通り、実態を見てそれが何なのか見て地目を決めていますから、皆さんのお手元に届く固定資産税の通知には、登記上の地目と固定資産税の地目と二つ明細に書いていますので、実態を見て決めているものを基準にして今やっているという状態であります。

（会長）

お手元の借地料の一覧表の２ページの18番をご覧になってもらうと、松村町営臨時駐車場とあります。これが６％より借地料の方が安いわけですね。中学の東側だと思いますが、これは雑種地になっていると思います。こちらは逆に基準よりも安く借りている状況となっています。

他にいかがですか。

（委員）

まず、この資料３の内容について、表には出せないものですが、もしまちの人が知ったら驚くと思います。もらっている人が多く、こんなにも差がある。基準がないというところが一番の問題だというところで、先ほど委員がおっしゃられた平等性とか公平性が無い状態で、それぞれに契約されてきた。契約を何年契約でしているのかと

いったところで、契約期間は最初に契約した額で払われるっていう状況ですよね。でも６％っていう基準も、見直しをどこでかけるのか。先ほどの土地の価格でいうと、逆転してもし払わなければならない状態なのに払ってないっていう松村駐車場のようなこともあり得る。何年で見直して、契約期間を何年にするかということと、公共性の高い、この施設は無くせないというものに対して、買っちゃったほうがいいのではないかなというような気持ちになります。20年以上使うだろうと見込まれている施設についてはそう思いました。

先ほどの個別事情をどう加味するかといったところの把握を町はもうしているのかといったところが気になりました。基準を決めた後、個別事情にも対応するというのは本当に難しいことだと思います。人道的にも対応しなくてはならない部分もあるし、そこを言ってしまうと基準が意味をなさなくなるし、どこまでどういったものを決めるかというのも難しいなと思います。

あとは、管理する部署が多岐にわたりますが、課ごとの考え方になるかもしれませんが、このまま借り続けるのかどうかといったこともお聞きしたいですし、令和元年にルールが決められた後に、全く動けなかったのか、少しは是正されたのかを質問したいです。

（事務局）

見直しのタイミングですとか、各課の考え方といったところで申し上げますと、令和元年に借地料の見直し６％を決めてからは、基本的に契約更新時に交渉するということでそのタイミングであたってきております。全く成果がゼロではないです。もちろん快く受けていただいた方もいらっしゃいます。ただ、この６％と実際の乖離が大きいわけですので、いきなりこの見直しとなると難しいので、例えば私が担当しているものですと、毎年10万円下げていただけるようにしていただいたのもあります。例えばその契約期間も５年とか10年になっていたものは、毎年契約にしていただいて、なおかつ毎年10万円ずつ減額いただけるというように交渉できたところもあります。他のところでも毎年５万とか10万とかというように応じていただいているところもあるのですが、なかなか数字として割合としては本当に小さいわけですので、目標に向かっては見えた成果が出せたと言えないような状況であります。

各課で交渉にあたってきているのですが、先ほどの個別事情等があって進まないようなところに対して、前回も触れさせていただいたのですが、ファシリティマネジメ

ント推進会議というものを令和４年に立ち上げまして、全ての課長に出席いただき、全部の施設について一覧表にして各施設の事情を全部出し合いました。これは借地料に限らず利用状況ですとか、今後の方針とか、老朽化具合、全ての建て替えとか施設をどうしていくかというものを全部踏まえたものですが、そういうことをあわせて借地料の検討も行っておりまして、事情等については基本的に共有できている状態ではあります。その中で今、全く成果はゼロではないのですが、この６％というものに対しては相当目標が高く、この今の交渉の仕方では到達が難しい中で答申案として私の思いがたくさん入ってしまっている資料なのですが、新たな場所を見つけて移転も視野に入れながら、その上で交渉をするといったことをしないと、応じていただくきっかけが得られないのでということで、そういった思いでここに書かせていただいているところです。そういう方針についても、役場内ではそうだねという雰囲気にはなってきていまして、実際に用地を取得して動いたものもありますので、全くじゃないのですが、ただ本当に少しずつ動いている状況であります。

（委員）

移転の話についてはおっしゃるとおりなのですが、例えば町営テニスコートや押羽のフラワーセンターがどうしてあの場所にできたかというのは、町全体の施設の配置案です。どうしても中心部や東部に多くの施設ができる。西部にもそういった施設が必要ではないかといった意見があって、全体的な地域バランスのなかで決まったという経緯があります。ただ単純に移転するという話だけでなく、西部地区の活性化とか、全体の活動を考えていきたいことがあったと思うのです。そういった経過も念頭に入れておいた方がいいかなとは思います。

（会長）

それが一つの公平性にもつながるわけですね。バランスですね。

（委員）

６％にすることはかなりハードルが高いということがわかりました。ありがとうございました。

（会長）

他にありましたらお願いします。

（委員）

今の小布施町の少子化高齢化、また、人口減少は緩やかですけれども、確実に進んでいくことは確かです。やはり公共施設そのもののあり方、統合廃止そういったものも、借地料を下げるという考えと同時に並行して進めていく必要があるかと思います。例えば、ふるさと創造館です。なぜこれを廃止しないのか。あとは一番この中で高いものがおぶせミュージアム881万円です。例えば諏訪のある美術館などは指定管理でやっています。指定管理することによって、その経費を抑えていくとかそういった方法もあるのではないかと思います。また、資料もこの時点とだいぶ状況が変わってきていると思います。役場西側駐車場はもう購入することに決まっていますよね。資料も最新のデータが欲しいです。やはり買い取るべきものは買い取って、先ほど高野委員がおっしゃったように、20年借りていれば、買うより高くなってしまう。やはり公共施設のあり方そのものも十分に検討していく必要があるのではないかと思います。

（会長）

大島委員の話も踏まえますと、新規就農者用倉庫の費用対効果や、市庭用地についても考える必要があると思います。

また、総合公園のキャンプ場用地や松川総合グラウンドについては団体が所有していると思います。こうした団体にはどのように交渉するかも考えなければなりません。一つ一つ具体的に考えると、費用対効果を求める土地や、町として必須な用地、観光面で必要な土地、相手方が個人なのか団体なのか、それぞれジャンルによって話しやすさがあるかと思います。

他にいかがですか。

（委員）

今回の問題ですが、借地料を基準額よりも2,600万円多く支払っていることですよね。それを５年前に町が問題視して、いろいろと動いてみたがほとんど変わっていない。これをいきなり６％の基準を示しても、それぞれ個別の事情を認めてしまうからできないのですよね。いきなり2,600万円をなくすということじゃなくて、方法として

は、５年間で半額にするという目標を設定し、皆さんに公平公正な行政をしなくてはいけないので、個別の事情を認めることはできないというふうに私は思いますが、その方法についてまた議論をいただければいいのかなと思います。

（会長）
　確かにそういう考え方もあると思います。５年後に半額、10年後に６％基準の達成ですね。

（委員）
　そうしなければ、毎年会議をしても個別の事情を考慮すれば進まないですし、中には納得して減らしてもらった人もいると聞きました。であれば、その人に対しては、他の人が交渉に応じないなか、理解してくれたということは、町としてそれでいいのかなというふうに思う。

（会長）
　スピード感をもって取り組みたいのは事実ですね。

（委員）
　永続的に使用する目的の有無は重要だと思います。

（会長）
　一通り意見を伺いましたが、あらためて皆さまいかがですか。

（委員）
　例えば健康福祉センターの用地についてかなりの支払いがありますが、町が半永久的に所有するのが理想だという施設について基本的には購入という形にはっきり分けて、その方と交渉していくことも一つの手かと思います。おそらく当初契約したときとその家の事情は過去と違っていると思います。おぶせミュージアムも中島千波さんとの関係をどうするのか。非常に正直言って大きな赤字を出しているけれど、半永久的に町として所有していく施設については、加算ということは変ですが、お金をかけても一つの形をとらないとなかなか解決しないのではないかなと思います。ただ、ど

こまでお金を出すかという難しい問題になりますが、割り切っていく方法も必要かと思います。

（会長）
　総合計画のなかでも、施設の統廃合等の議論がありますよね。

（委員）
　まだまだ今のところは具体的な話しは出来ていませんが、当然ありますよね。公共施設のあり方についてです。来年から５年間ではなく公共施設は10年単位で考えていく必要がありますね。

（事務局）
　先ほど大島委員からあったように、このリストの中では、役場の西側駐車場は購入という形になりまして、その購入に関しては実際に不動産鑑定をお願いして不動産鑑定価格とほぼ一緒で、購入させていただくというなりました。そこの購入に至った背景でいうと、分署用地という形を想定しているのですが、重要な施設が建つという理由も非常に重要で、それだったら売るみたいなことも含めてセットにし、戦略的に進めて昨年総務係と企画財政課で一緒に意思決定まで持っていったところがあるのですが、やはり一定程度購入に向けて戦略的にやっていかないといけないのだろうなということを、昨年の経験から感じているところです。
　もう一つは、委員からもお話しがあった通り、頑張れば頑張って、交渉したところの方が損を見るみたいな状況に今なってしまっていて、だから職員が動きづらいといったところがあって、一生懸命動いて毎年10万円ずつ下げてくださいとお願いして、課としても必死でやってきているのですが、相手方にとっても他は据え置きなのに、交渉したところは下がるといういびつな構造になっている。これをまず10万円でもいいからみんなで下げようと呼びかけるのですが、何となく呼びかけている方も非常にどうしたものかと思いながらやっているというのが、この５年間で正直なところです。今ご意見いただいた中で、時間軸の考え方があまりなくて、とりあえず契約更新ときに10万でも下げるっていう形でやってきてしまっているので、例えば10年後をめどに課税標準額の６％にするのか購入か、どちらかお願いしたいと。10年後に向けて応じていただけないのであれば、15年から20年後を見据えて、建て替えも含めて具体

的に用地取得から動きますというような時間軸を見据えつつ、いくつかのカードを出していかないと進められないのかなということで、特に永続的な施設に関してはそういう形にしていくといったことが必要なのかなということを、今ご意見をいただきながら感じていました。

（会長）
　他にいかがですか。

（事務局）
　私もこの表を見て、適正な賃借料とかなり乖離があると思いましたが、やはり相手のあることで、どう進めるかということが非常に悩ましく感じました。今日ご意見伺って、やはりまずは真に必要な土地、そこには公共施設をどう統廃合していくという部分もあるかと思うのですが、長期的にはそういったところも見据えながら、交渉の仕方としても中長期的なカードをいくつか持って対応しなければならないといったところで、ぜひともこういった場において専門家または様々な視点でお力添えをぜひいただきたいなと思っております。今日皆さんからいただいたご意見の中でも、行政ですので、やはりあらゆる面で公平性は保っていかなければならないということ。今お聞きすると、交渉に応じていただいた方がいる一方で、応じていただけない方がいるといった状況というのもよろしくないと思い、強いアクションを起こしていかなければならないと思いました。

（事務局）
　行政側として公平性を保った上でこういった借地の交渉を進めていくという中で、いろんな材料をご用意して複数ご提示できるような材料というのも必要かなと考えております。委員さんにおっしゃっていただいた通り、この施設がどれだけ重要なのか、また統廃合も進めて、こういった用地にどういった目的で建物を建て替えたいんだということを明確にご提示しながら説明をしていくということも必要になってきますので、いろんな方策を今行政側としても検討はしているところですが、私どもだけで勝手に決めていくということではありませんので、そういった視点で皆様の知見でご意見いただきながら今後も検討を進めてまいりたいと思いますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

（事務局）

内部だけで話していても決まらないことですので、皆様や町民の皆さんに実態を知っていただきながら進めていけるような状況を作っていければと思っております。決めていただくことがすごく重くて、おっしゃっていただくこと自体も、お願いしていることも厳しい内容だと思うのですが、強い声をいただければと思って始めさせていただきましたので、そういった気持ちで取り組んでいきたいというふうには考えております。

（会長）

大体意見が出そろったかと思います。１点だけよろしいですか。６次産業センターが一般財団法人になりましたが、自らで用地を買うか借地料を負担すれば良いかと思いますが、これも一つの考えだと思います。使用者が自分で負担する。千波館もそうかもしれません。

（委員）

これから小布施町がずっと使っていくもの。デイサービスセンターとか、健康福祉センター、おぶせミュージアムとか学校給食センターとか、これからも町が必要なもので使っていくというものに関しては、やはり買い取るという方向で検討していく必要があるのではないかなと思うのですがその辺は検討をしていただければと思います。

（会長）

今までの中でまだご意見があれば、承りたいと思いますがよろしいですか。

（委員）

委員がおっしゃったように５年で半分にするということを本当に真剣に考えてもらってもいいかなと思いました。それは交渉して応じた人が損しているみたいな状況はおかしいですし、もう少しスピーディーに、もう５年経っているわけですから。

（会長）

貴重な意見だと思います。自分も頭の中で自分なりにイメージしていますが、現場のことを考えると、そこまで至らずトーンダウンしてしまいます。ですが、そういう考え方でもいいと思っています。

皆さんよろしいですか。

議題の中の２番目の次回日程についてです。事務局からは来年度の予算に、ある程度反映させるぐらいまで、年度末までにある程度交渉ができるぐらいまでに持っていきたいというような意向もあるようなので、できるだけスピーディーに進めていきたいということです。

日にちはまたでよろしいですか。

※異議なし

（事務局）

できればですが、私自身の希望でもあるのですが、借地料の件に関してはなるべく早め早めに進めさせていただきたいと思います。多分また２ヶ月空いてしまうといろんな議論が空いてしまうというところもあるので、できれば今年の上半期中にはご答申いただいて、それを踏まえて予算や、全庁的な呼びかけ、声掛けをしていきたいです。おそらく今日本当にいろいろとご意見いただいものをまとめさせてもらって、大体１ヶ月後ぐらいの７月末ぐらいをめどに、もう一度開かせていただいて、そこでおそらくもう少し方向性をまとめられると思いますので、８月から９月にかけて一つ目の答申をもしいただければ、大変ありがたいと思っています。補助金とかそういった関係の見直しもこの委員会の中でお願いしたいと思い、できれば借地料は上半期中にお願いしたいと思っております。

（委員）

町長からの諮問書によると、公共施設の借地料について、公共施設の使用料について、各種団体、個人への交付金補助金について、町の行政改革に関する四つの項目があるうちの、公共施設の借地料についてのみ今やっていますが、四つで全てやろうと思うと本当にスピーディーにやっていかないと、自分たちの任期中に終わらないと思いますので、よろしくお願いします。

（会長）

以上をもちまして第2回行政改革推進委員会を閉じます。ご苦労さまでした。