

## 賛否が分かれた議案第36号について

### ● 議案説明

#### 議案第36号 事業用定期借地権設定契約の締結について

地域の活性化や、利便性の向上および本市の魅力向上を図ることを目的とする岩沼市民体育センター跡地の事業用定期借地権設定契約の締結について、貸付料の算定において実勢価格ではなく、固定資産税評価額を採用することで相場よりも貸付料が低くなる蓋然性があることなどを踏まえ、地方自治法第96条第1項第6号の規定により議決をいただこうとするもの。



### ● 質 疑

**問** 仮に中央コミュニティセンターを建設する場合、建設費とその後の維持費はいくらぐらいか。

**答** 参考として、玉浦コミュニティセンターは建設費3億2,180万円、年間維持費約2,800万円（人件費含）。岩沼西コミュニティセンターは建設費5億5,617万円、年間維持費約3,600万円（人件費5名分含）。いわぬま市民交流プラザは建設費3億2,371万円、年間維持費約3,200万円（人件費6名分含）。仮に中央コミュニティセンターを建設する場合、建設費5億5,617万円×1.3倍（物価高騰分）、年間維持費約3,600万円、30年間では年間維持費が約10億8,000万円となり、建設費と合計しますと18億円ぐらいかかる想定です。

**問** 固定資産税評価額を採用するといくらで、実勢価格より貸付料はいくら安くなるのか。

**答** 貸付料は約830万円となり、実勢価格より理論上350万円～650万円程度低くなります。

**問** 貸付額を算定する時に、近傍類地の貸付価格を調査したのか。調べなかったのはなぜか。

**答** 調べていません。近傍類地は考慮すべきものという捉え方をしており、固定資産税評価額に0.7を割り返せば近傍類地の価格になると判断しました。

**問** 貸付額が適正な対価ではないと認めたから、議会の議決を求めたのか。

**答** 賃料相場には一定の幅があり、適正な対価によらないものと考えた場合にも、本事業の目的を踏まえ、契約を締結するか否か御審議いただいた方がより慎重だと考え、地方自治法第96条第1項第6号による議会の議決を求めたものです。

**問** 災害時に住民を助けるような契約はあるのか。31年という長期契約は子どもたちの将来の選択肢を奪うことにならないか。

**答** 体育センターは老朽化のため、避難所として使用していませんでした。プロポーザル等の中で、災害時には店の物品等の配布などの協力はしますということになっています。子どもたちの未来のためにもなるという認識でおります。

**問** 格安な料金は福重企画との関係である。又貸しすると賃借料は実勢価格に近くなるのではないか。地主である岩沼市は、テナントへの貸付額等に関与できるのか。

**答** 関与はできないという認識でおります。

### ● 反対討論

- ・即日議決は市民の声を置き去りにしている。
- ・市民に説明不足。十分な議論が必要。
- ・貸付料の設定で、近隣を調査していないのは条例違反だ。正しい手順を踏んでいない。31年も固定資産税評価額の4%で貸すのはおかしい。
- ・住民監査請求を無視している。公有地として利用すべき。
- ・議会の最終日に駆け込み議決は駄目だ。適正価格でないことを議会が認めることになる。

### ● 賛成討論

- ・本市の現状は人口減少・将来の税収減・公共施設の維持管理費増などが課題で、これまでと同じやり方では駄目だ。
- ・10年後の岩沼市を考えて、稼げる岩沼が良い。
- ・民間活用をすべき。更地のままでは価値がない。
- ・昨年からの説明で、固定資産税評価額の4%の貸付に納得している。
- ・スターボックスの魅力・集客力・活性化により、市のブランド力が上がる。