



飯能市が阿須山中の市有地を一般社団法人飯能インターナショナル・スポーツアカデミーと令和4年8月31日に土地賃貸借契約を締結した借付料を年間3116万円以上になるように求める請願

飯能市は平成29年10月に阿須山中土地有効活用事業者公募要領で公募に応じ事業者になった一般社団法人飯能インターナショナル・スポーツアカデミーと令和元年9月30日に土地有効活用事業に関する基本協定書を締結し事業期間は20年間、土地賃貸借契約を締結するとしている。これに基づいて同年12月10日に土地賃貸借契約を締結し令和4年8月31日に土地造成等が完成した。この間の貸付料は公募要領に基づき年間120万円であった。

土地有効活用事業に関する基本協定書の細目に係る覚書（令和元年10月10日締結）によれば、土地賃貸借契約は①土地造成等期間、②事業期間、③原状回復等に要する期間の3回行われ、最初の①土地造成等期間は令和4年8月31日に終了した。2回目の土地賃貸借契約は工事が完了し②事業期間に移行するため同年8月31日に締結し、同年9月1日から令和14年8月31日まで10年間としており、貸付料は年間120万円としている。最初に契約した120万円に据え置いたのは驚きであったと同時に不適正な貸付料であった。

基本協定書には事業の期間は20年間としておりますが、貸付料を20年間120万円に据え置くといったことは条項がなく、貸付料のことも条文にもなく、令和元年12月10日に土地賃貸借契約した土地造成等期間が令和4年8月31日に終了すれば、公募要領による貸付料年間120万円は終了したと見るのが一般的である。2回目の貸付料は公募要領に変更の記載がなくても、既に事業者が決定されたことで公募要領の役目は終わり廃止したものと考えるのが行政の考え方であり、新たな考えのもと貸付料が決められると考えております。

山林から平地になった土地の価格の上昇を考えれば、値上げの改定をするのが普通の考え方であります。山林を伐採造成し平地にしなければ事業者の目的であるサッカーグラウンドや太陽光発電施設が出来ず、造成により土地の価格の上昇は当然のことであります。次に2回目の事業期間の土地賃貸借契約は、地方創生に資する事業であっても、値上げを抑制する理由もなく普通財産として本来の市条例、規則に基づく貸付料で算定すべきである。そうでなければ条例や規則に基づかない貸付料になり条例違反、規則違反になるのではないかと考えます。

飯能市には土地の貸付に当たって飯能市行政財産の使用料に関する条例及び飯

能市財産規則並びに同事務取扱要領があります。貸付料額の算定方法は近傍の類似土地の固定資産税評価額に1,000分の3.5を乗じて得た額を月額貸付料としており、本年9月1日以降はこの算定方法で得た額を貸付料とすべきである。

太陽光発電敷地やサッカーグラウンドは造成によりほとんどが平地化され、山林ではなく用途も雑種地になり土地の利用価値も上がり、年額120万円は公募要領時の貸付料であり、現在平地化された市有地は雑種地扱いで貸付料を決めるべきであります。

土地賃貸借契約書第4条第2項に「貸付料は土地の価格上昇等を勘案し、見直すことができる」と規定されており、この条項を適用し本年9月1日に遡及して改定をすべきである。貸付料を上記の市条例や規則、事務取扱要領で算定した金額を提示すると以下の通りになります。

近傍の類似土地の固定資産税評価額は雑種地の場合、宅地の評価額の30%扱いになります。宅地の評価は㎡当たり15,500円、この30%は4,650円、これに太陽光発電敷地は令和2年10月に市へ届けた規模は4か所合計で定格発電出力は63,603KW、敷地面積は発電所が4か所あり合計では172,767㎡、このうち敷地内には民有地が2か所あり民有地18,107㎡を除く154,660㎡が市有地になります。他にサッカーグラウンド用地9,768㎡が雑種地扱いになります。そのほか残山林等が5,734㎡あり、これは山林等の状態なので、山林の近傍の類似土地の固定資産税評価額は㎡当たり49円となります。

これで条例や規則による算定方式で算定をいたしますと、年間31,164,843円となります。市有地は非課税であります。仮に市有地170,162㎡がすべて土地の固定資産税が賦課されると年間3,972,988円の税金がかかります。

市有地を貸出す時の近傍の類似土地や地方債(借金)、不動産鑑定評価等を考えないで、平成29年10月公募要領当時の埼玉県が公表した地価調査価格(山林)上名栗の基準値を根拠もなく適用している。令和4年9月1日の契約は従来と同じ年間120万円のままで令和14年8月31日までの10年間も貸付料を設定している。平成29年10月当時の市有地はすべて山林、丘陵地であり、市が土地開発公社から買い戻した19億4657万円や買い戻しに必要な資金を地方債で借金し、令和3年度末はまだ13億8600万円借金残があります。この借金は毎年市民が納めた税金から返済しており、令和20年度まで続くこと考えると、年間120万円は違法とも思える貸付料であった。

本年9月1日からの事業期間に移行するため新たに土地賃貸借契約に当たり飯能市の申し出により、一般社団法人飯能インターナショナル・スポーツアカデミーと借付料の改定の協議を7月25日、8月4日の2回行ったが、値上げの同意が得

られず貸付料の変更には応じることはできないとの回答であった。飯能市からの申し出なので、値上げの根拠を持ち確固たる意思で臨むことは当然であり、市は改定値上げをする貸付料の金額をアカデミーに伝えていないのは、行政の怠慢であり、新井市長が出席していないのも不自然であります。市長からアカデミーにきちんと伝えることが最重要であり、またアカデミーに値上げする貸付料の金額を伝えれば金額を見て判断をすることもできた。今回の値上げ協議は市の不備な点が見受けられ、アカデミーの有利な協議であったように思える。

アカデミーが話すことに対して、市が全く反論もせず、地方創生といった言葉で終始しており、取り寄せた「打ち合わせ記録」を読んでもアカデミーに同調するような姿勢での協議であった。市の申し入れなのに全く協議になっていない様子が伺われる。再度、市長も出席して値上げする強い姿勢と条例、規則の根拠をもって臨むことを強く要請します。

現在は太陽発電所が稼働する状況へと大きく変わり、前段で示した条例や規則、同事務取扱要領での算定方法で算定した額を年間の貸付料とすべきである。


飯能市は一般社団法人飯能インターナショナル・スポーツアカデミーを誘致したこともなく、自らの意思で公募要領に応募されたのであるから、市は地方創生の推進といった言葉にいつまでも頼らず、市例規により対応すべきである。

貸付料年間120万円は、仮に阿須山中の市有地が賦課課税された時の税額397万円より大幅に安く違法とも思える貸付料であった。市長の姿勢を問うものであります。更に市が土地開発公社から市有地を買い戻すに当たり、借金をした19億4600万円も考慮に入れ貸付料とすることが市や市民にとって最大限必要である。

よって上記の通り算定した額3116万円及び借金や利息を加算した金額が年間の貸付料になりますので、令和4年9月1日から遡及して改定するよう強く求め請願とします。

以上、地方自治法第124条の規定により請願いたします。

令和4年10月27日

請願者 飯能市仲町14-1 五十嵐 勉 

紹介議員 金子敏江

紹介議員 滝沢 修

飯能市議会議長 中元 太 様