

次に、議席10番、齊藤政一君。

〔10番 齊藤政一君登壇〕

○10番（齊藤政一君） 改めまして、おはようございます。傍聴の方、大変ご苦勞さまでございました。議席番号10番の齊藤政一です。さきに議長に通告しておきましたJ T跡地開発について質問いたします。

J T跡地開発に関しては、平成15年、本日傍聴に来ておられます境町区長会初め境町商工会から、仮に民間業者の手に渡りますと無秩序な開発が行われる可能性があり、街並み形成に悪影響が予想されるため、境町の将来計画に跡地利用を盛り込み、町の公共用地として取得されたいという要望書に沿って取得したことがそもそものスタートでありました。その後、合併が破綻し、境町の財政事情を理由に、所期の要望趣旨を尊重することを前提に、日本たばこ産業跡地検討委員会、審査会の協議を経て、日本たばこ産業跡地有効利用事業プロポーザル事業者募集要項に基づき提案した事業提案書に記した用途に供することを主条件として、共同提案者代表ウエルシア関東（株）が境町議会の議決を経て取得し、今日問題を起こしているわけでございます。何ゆえにそれは平成19年2月9日、第3回審査会でウエルシア関東（株）が採用されて以来今日まで、境町はプロポーザルの遵守、いわゆる議決の尊重と、カスミは出店させない、ウエルシア関東（株）には強く指導しているのので確信している、カスミ等が来るときは訴訟しても阻止すると議会で答弁していた境町の顔と外での行政報告やウエルシア関東（株）の動向に矛盾があり、町がそれを静観しているからであります。マスコミは境町がカスミの出店を容認したと報道されましたが、6月4日、全員協議会において、既に議決を得た契約議案に記載した事項を変更する場合、その変更は議決の対象になるということから、境町は昨年3月6日議決した土地売買契約書、つまりみずからのプロポーザルを遵守させる執行義務があります。

それゆえに、私は6月5日、本会議提案説明に入る前、境総発第92号、境町議会定例会開催について回答書の文面を、地方自治法第96条議会の権限と第138条の2執行機関の義務を遵守されるよう申し入れをしたわけです。第96条に定める議決権は議会の権限中最も基本的であり、本質的なものです。本条の議決によって自治体境町の意味が決定されたわけであります。第138条の2は、普通地方公共団体の執行機関は、当該団体の条例、予算、その他の議決に基づく事務をみずからの判断と責任において誠実に管理し、及び執行する義務を負うとあります。この規定は、執行機関がその任務を遂行していく上の極めて当然の心構えを明らかにしたものであります。

そこで、購入から処分に至る一連の議決及び議会等における答弁についての経過と執行の確認について、一問一答方式の中で順次質問してまいります。最初にJ T跡地開発一連の問題で、自治法第96条、第138条2の解釈が議会の大先輩である野村町長と今期構成の我々議会と大分ずれがあったと思いますので、まずこの辺について簡潔な答弁を求めて、私の第1回の質問を終わります。

○議長（田山文雄君） ただいまの質問に対する答弁を求めます。

町長、野村康雄君。

〔町長 野村康雄君登壇〕

○町長（野村康雄君） 皆さん、おはようございます。やっと答弁をさせていただくことができました。

J T跡地の96条の件でありますけれども、これにつきましては、法の解釈というのはいろいろあると思うのですが、私どもでも実は弁護士さんなんか相談をいたしました。後ほどの質問の中でお

答えをさせていただきますけれども、それにつきましては、私は、議決事項は土地売買のことでありまして、契約書の内容のことについては裁量の範囲内という監査委員の判断、これが正しいと、このように考えております。

○議長（田山文雄君） ただいまの答弁に対し質問ありますか。

齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 今の件については、全員協議会で皆さんで議長と確認した上でございますから、その詰めというものはまた今後私は同志の皆さんと相談をさせていただきたいと思っております。

それでは、私のまず一問一答式でありますから、今までの議会の議事録、これは当然私どもは議事録しかないのでありますが、皆さんのほうはそれぞれの事業のファイルがあって、それをやってきたことありますから、それに基づいて答弁してくれればいいかと思っております。

まず、この取得、15年12月に定例会、財産購入についての総括質疑が行われております。このときは内海前議員の質問でありましたが、それに総務部長が、1月1日現在所有者に対しまして15年度に課税をしてございます。その7億2,412万6,102円というような固定資産税の評価額でございます。これにつきまして、議会の全協の中でもお話しさせていただきまして、何とかこれでいきますと11万4,000円ぐらいにつくのです。坪当たり現在の固定資産評価でいきますと11万4,000円、1回目につきましては6億8,200万円まで下げられました。最終的には6億まで下げさせていただきまして、坪当たり換算しますと8万9,617円というような金額に双方折り合いをつけたという議事録が残っております。これは、いわゆる境町が境町であるからということで相当町もご努力してここまで落ちついてきたということは我々評価しまして、議決したわけでございますが、今度はこの財産を処分した場合、先ほど稲葉議員さんのほうからも出ました。やはりプロポーザルであるからこそ縛りがあるわけだと。プロポーザルどおりできないのならば、やっぱり実勢価格でいいのではないかという中で、そうした財産処分する場合、町は宅地でこれを公募しておりました。ウエルシア関東と土地売買を契約しましたが、宅地であったがために開発許可も不要でありますし、確認申請も簡単にしております。そこで、ウエルシア関東及び茨城トヨタ自動車には今年度1月1日で課税してありますが、それはどのような課税の方法をしておるのですか、これは税務課長ですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

税務課長。

○税務課長（須長 弘君） ご回答させていただきます。

評価につきましては、ご存じのように、税につきましては現況課税ということでございますので、1月1日現在雑種地ということでございますので、雑種地としての評価をさせていただいております。

以上です。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 固定資産のマニュアルでしますと現況課税でございますけれども、これの15年12月の議事録からいきますと、境町が安くするためにそれ相当という形で、雑種地に近い形で6億で落としていったということを我々は説明を聞いております。それで、なぜ私はそれを固執しますというと、既にこれは、いわゆるこれから街並み形成でウエルシアやっていくときに、だれが見てもあれは宅地なのです。それで、今あの辺が雑種地でありますと、平米当たり2万1,100円になりますね。それ

で、実際にあそこの近辺の人たちは2万5,286円、あるいは2万7,000円という形でやっているのです。そういったことで、恐らくこれは雑種地であるということで、どういう形でこれは決裁をしたのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長，野村康雄君。

○町長（野村康雄君） 決裁については税務課長より申し上げます。

〔「決裁の答弁もらえばいい」と言う者あり〕

○町長（野村康雄君） 経緯だけちょっと話させていただきたいと思います。

〔「それはこの後の町長の出るあれがあります。そのとき」と言う者あり〕

○議長（田山文雄君） 税務課長。

○税務課長（須長 弘君） お答えをさせていただきます。

課税につきましては、1月1日現在のものを毎年4月に評価額ということで全体的な数値をあらわしまして、それは評価額ということで最終的には決裁をいただいております。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 現在はそういう執行していることであると思いますので、これらにつきましては、やはり納税者の税の平等という形からいった場合に、これがしかるべきかということはまた同志の議員の皆さんたちと相談をさせていただきたいと思います。

それで、次に土地の譲渡予定価格であります。先ほどこれも稲葉議員さんのほうから出ましたように、プロポーザルにおかれては3万幾らという形が出ていたと思うのですが、これは15年12月定例会で境町が公共用地として取得したため、6億で購入し、17年の定例会では毎回町長は10億以上で売れる土地であると答弁してきました。そういったことは、17年の3月、関稔議員、9月の田山議員、そして倉持議員、17年12月の関議員、すべてここで10億以上で売れる土地であると答弁していたわけですが、そうしますと、それを6億を基準に売買する場合、やはり町主導の縛り、公共的メリットが必要であるということであるかと思いますが、今回のこの譲渡予定価格を設定したことは、実勢価格ではなく、やはりある程度縛りをかけた上でも安く売るべきだ、そういう判断でなされた、これは町長から答弁をお願いします。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長，野村康雄君。

○町長（野村康雄君） まず、10億の件については何回も議会で答弁をさせていただいておりますが、再度答弁させていただきます。

これは、買って間もなく、これは買う目的は最初は区長会、あるいは商工会の要望でとりあえず町で獲得してほしいと、こういって購入を計画しました。ただ、その後合併という話がありまして、だったら合併したときの境町の公共施設として買うことが起債、当時借金しなければ買えませんので、全部6億丸々借金です。借金をすることについて、合併をしたらあそこは境町のいわゆる公共施設の目玉をつくらうと、そういうことで土地の購入をした経緯がございます。その価格が、買った額が6億円ありますけれども、当時ここまで下げるのには正直申し上げまして、今よりもはるかに土地の価格が高い時期でありましたから、当時で13万5,000円ぐらいがたしか日本たばこから売りに来た値段でありま

す。それでいきますと、10億を超えてしまうような価格でありましたから、そんな価格ではとても購入できない。その価格をどれぐらいで買ったらいいか、当時いろんな方に相談したら、最高でも10万以下で買ってあげば、それ以下になることはないのではないかとといういろんな方からアドバイスをいただきました。それを踏まえてJTとこれ何度も交渉させていただき、1年かかっています、交渉に。最終的に売らないと言われればそれで終わりだったのですけれども、幸いにしてJTのほうでも理解をしてくれまして、では最終的には6億円、それには町で、私どもも株式会社ですから、会社の役員にこういうことですよという説得できる材料が欲しいと。それ町長さん書いてくださいよと言われました。それを書いて出しました。それが先ほど言った評価替えの評価額であります。それに基づいて町だからということでこの価格で購入することができたと、こういう経緯があります。

したがって、9万、当時ですと9万弱だったような気がいたしますけれども、とりあえずその価格6億、とにかく最終的には全体で6億という契約をしておりますので、面積の誤差等が若干あったかもしれない。そういうことで購入を決意したわけでありまして。ご存じのとおり、合併が破綻になりまして、公共施設をあそこへ建てるということは実質的に不可能になってまいりました。昨年、2年間は利子だけを払っていけば銀行で借りられたのです。借りるのは5年契約なのです。3年目からは元金も返さなければいけないということがあったのです。これではとても町が6億の借金、それでなくてもいろんな起債はいっぱい今あるわけですから、返済していかねばならない。その中でさらにこの土地まで返済するということは、今の境町の力からいくと不可能ではないかと。そう思ったときに、やはり民間に開発していただくということで売却を決意し、皆さんにご相談して売却する経過に至ったわけがあります。

そういう中で、予定価格の設定のことでありますけれども、先ほど申し上げましたとおり、議員さんおっしゃるとおりです。丸々更地で西北の土地です。町の土地を500坪切りました、角を。これと、もう一つはプロポーザルということで一定の、多少の枠がかかっています。それを踏まえると、若干安目に設定していいのではないかとということで、たしか当時五、六%の坪12万という価格を出しております。ただ、これが実勢価格に反するかといいますと、決してそんなことはありません。当時取引された、さっき言っていましたけれども、実勢というのはいわゆる公示価格にしても、鑑定がそのときどうであったかわかりませんが、実際に動く価格、土地というのはいわゆる買う人がいて、売る人がいて初めて成立します。一番高い買い物をしたといっても、その人が買えるときに私は安い価格だということはある人から教わったことがあります。幾ら価値がこれだけあるのですよと、買う人がいなかったらその価値はないと思います。そういう実勢からいけば、12万という価格は私は適正であったと。これだれに聞かれても恥じることはありません。間違いなく適正な価格であろうと、こう思っていますし、では現在鑑定あるいは売却ということはどうなるか、これご存じのとおり、年々土地の公示価格下がっています。多分17年で3万ちょっとだったと思いますか、平米……

〔「わかっています。要はプロポーザルのために売ったと、わかりました」と言う者あり〕

○町長（野村康雄君） 予定価格の設定はそういうことであります。

ですから、議員さんおっしゃるように、原価にかけて売ったわけではない。もちろん鑑定もかかっています。ただ、6億で買った土地ですから、500坪を残して売った価格が7億1,700万です。金利を引い

でも町には1億以上の利益が入っています。したがって、町に損をかけたという意識は毛頭ありません。

それと、さっき10億の話が出ましたから、あれもよく説明させていただきます。そういう中で、当時合併が破綻になった後、ある業者さんが来ました。うちは日本たばこからあれ10億で買う予定だったのですよ。町長さん、町が売ってくれるのだったら、何とか売っていただきたい。こういう非公式な、公式ではありません、人を通しての非公式な話であります。そういう話がありました。このプロポーザルのときもその会社に連絡いたしました。ぜひ提案していただきたいと。これ最低価格ですから、幾ら高くても構わないわけですから、買う価格は、ぜひご提案して買っていただきたいという、私ども話あったところへは全部プロポーザルへ参加してくださいというお電話させていただきましたから、それ以前に。それが1社、そこはとても今はそんな価格では買えませんよと、私のほうはこれだけ公共用地とか、あるいは500坪残るとか、公共に資する部分もあるとかというのではとても進出できませんから、ご辞退させていただきたいということであったそうです。

それと、もう一つ、もう一社ありました。

〔「いや、それはこの後説明」と言う者あり〕

○町長（野村康雄君） いや、この予定価格がありますから。もう一社はこういうことであります。パチンコ屋とか、ゲームセンターとか、いろんな計画で来ています。

〔「町長の議事録に残っていますからわかります」と言う者あり〕

○町長（野村康雄君） それは、その方はやはり来ていましたから、プロポーザル申し込んでいただきたいをお願いをしました。私どもではどんなに高くても8万以上で買ったら、何やったって、パチンコ屋とかゲームセンター認めてもらえなかったら採算とれませんからご辞退申し上げますと、売れなかったら相談に来てください、こう言われたところがあります。

〔「了解」と言う者あり〕

○町長（野村康雄君） 予定価格の決定はそういうことであります。

先ほど鑑定との違いについては今申し上げました。鑑定の日のずれ、これいいのですか。答えさせていただきますと思いますけれども。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 残り4分でありますので、一応私は一問一答で個々に質問していきますので、これまで議事録に残っている答弁は省略してもらっていいかと思えます。よろしくご理解いただきたいと思えます。

今、譲渡予定価格の説明をしたということでございますけれども、町長は6億を基準に売買したのではないと。今そう言いながらも1億幾ら町にプラスになっているから、それは損をしていないと。ただ、私は商業施設主体に、より近くなっていく場合には、やはりこれは実勢価格でやるべきではなかったかと思えます。これは私の考えであります。やはり当初は公募の中でいかに公共性のあるもの、あるいは町の発展につながる、町長の3つの条件をもとに出てくるという形で、この価格でよかろうという形で我々は議決した中で、しかし実際には医療モールと、それも眼科だけと、それから子育て支援センターを建てる、あとはトヨタの自動車部門、そのほかは全く商業施設でありますから、そういった中では果たして当初のこのプロポーザルに合致したのかどうかというのは非常に、いわゆる今の取得した事業者

の動向から見ると疑問が残ります。それは私の考えであります。

そして、今鑑定士のずれがということで、それは改めて私から質問させていただきたいと思っておりますけれども、確かに先ほど稲葉議員さんがおっしゃられましたように、町の工事が3万6,300円、そして宮本鑑定士のほうで出したやつが、これは11月7日に鑑定評価日となっているのが3万8,500円、全く近い土地でやっているのが、先ほど18年の6月9日、ほぼ同じ年で4万3,500円という評価になっています。これを町長は鑑定がどうであれと申されましたけれども、やはり我々は鑑定士の意見を聞いてということで全協で聞いた記憶がありますので、これはどうであれでなくて、これは重要なポイントだと思います。

そして、この3万8,500円と4万3,500円がどう違うかということになりますと、全く同じ場所であります。そして、標準価格は、対象不動産の更地価格として平米5万円、これを個別的要因として100分の77でやっていきますと、平米3万8,500円。それで、100分の87でやりますと4万3,500円。ですから、この辺が私どもでいきますと、鑑定士は既に町が公示して3万6,300円を出してあるのはわかっているわけ。悪く言えば、それに合わせてつくったのかという形を考えてしまうぐらい、やはりこれは個別的要因という形で鑑定士が、その同じ鑑定士が100分の87と100分の77と、実際にこういう違った価格が出てきた中で、町が3万6,300円で設定したことに對してはどう考えられますか、この点だけお答えください。

○議長（田山文雄君） 答弁求めます。

町長、野村康雄君。

○町長（野村康雄君） 鑑定士さんの鑑定について、私どもではどうこう申し上げることはできません。その4万3,500円という鑑定が、宮本さんがやったということでありましてけれども、それについても私ども全然存じておりません。どうをどういうふうに鑑定したのか、これ聞いておりません、一切。私どもはただ宮本さんにあの土地を鑑定してほしいというお願いをただけであります。

したがいまして、その4万5,500円どこにある土地であるかわかりません。ただ、それは鑑定士さんに聞いてみないとわからないのですけれども、ただ土地一般的に、面積等もかなり評価の対象にはなるので、先ほど申し上げましたとおり、売買のしやすいものと売買のしづらいものとは鑑定価格も幾らか今違うのかなと思いつつ聞いてはおりました。しかし、宮本さんから、宮本さんのところはどこが幾らですよなんて話は全く聞いていません。ただ、当時の公示価格でいくと3万とちょっとだったと思います。18年ですと多分3万切っていると思います、公示価格は。したがいまして、その設定するのに宮本さんとの安くやってくれとか、高くやってくれとか、そんなことがあったとしたら、これはとんでもない、鑑定士さんそのものが問題になってしまうのではないのでしょうか。宮本さんにそれは聞いていただかないと、私どもではわかりません。鑑定の評価のその地区の違いといいますけれども、同じ面積で同じ場所というのはほかにありませんから、そういうものの鑑定の仕方というのは私どもでは一切これは聞いておりませんし、わかりませんし、こっちが幾らだったの、こっちが幾らかって、私に言われてもこれ困る話であります。ただ、町ではこれが当時としてはいわゆる市場価格やプロポーザル、あるいは鑑定含めて間違いなく私は正しい判断をしたと、今でも確信しています。絶対に私は間違いはないと思っております、どこへ出していただいても。

以上でございます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） いわゆる売買契約はあくまでもこれは町とウエルシア関東でありますから、そういう形であくまでも鑑定士の評価は基準であると思います。ただ、私たち議会、私自身も一番心配していますのは、公共用地を、いわゆる公有財産を処分した中で、そこに一連の地元の人たちが生活設計を立てていく中で、これは片方は4万3,500円の取引の中でいわゆる生活環境を設計していくと。町から売却されたものは、それより安い価格で生活環境を設定する。そうした中で、それが町の処分としてよかったのかどうかという判断が問われるだけに聞かせてもらったという、これも私どもこれから相談させていただきたいと思います。

次に、これまでいわゆる検討委員会、審査会という経過で議決に至っているわけでございますけれども、その17年の3月、9月の中で、町長からはこういう答弁を、例えば17年の9月の田山議員の質問の答弁でございますが、土地を購入していただきたいと思っています、民間に委託をいたしまして、それらの方向で今数社に声をかけておりまして、計画が上がってきているところも1社現在あります。そのほか今4社ぐらい多分声をかけてあります。それから、同じように9月の定例、倉持功議員のところ、白紙から検討してもなかなか相手がいることですから、開発をしてくれる企業を今募集しているところで、10月いっぱいぐらいに恐らくまとまってくるのではないかと、こういうことで進めておりますと、何社か言ってきているところもございます。そういう中で、それが出てきた時点で検討委員会をつくる云々とありますが、この9月の答弁の中で、10月末でやはり計画書もあったそうですから、この当時の17年10月末でまとめた企業名と計画書を教えていただきたいと思います。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長、野村康雄君。

○町長（野村康雄君） 17年というところとちょっとなかなか思い出すの大変なのですが、ただ当時来ていたのは何社かあります。ただ、企業名申し上げることはここで適正かどうか、相手のプライバシーの問題もありますから控えさせていただきます。もしどうしても教えてほしいということであれば、齊藤議員さんに私のほうから、私の部屋へ行けば、そういう来ていた図面も何も結構あるものもありますから、何社か来ていることは事実であります。3社か4社たしか来たような記憶があります。当時の質問は、あの土地をどうするのだ、どうするのだという質問でありましたから、町としては6億の借金を5年で返すことって不可能でありますから、どうしてもやっぱり何とか売却をして処分していきたいと、そういう答弁の中でこういうところも来ていますよというお話をさせていただいた。さっきの10億の話もそのころの話であります。

以上でございます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 今、町長から17年当時だからといいますけれども、当時のJ T跡地に関連する議事録がこれだけございます。この中で今3社だったか。でも、我々は議事録にあるということは、町長が答弁したことでありますから、それは町の執行範囲の一つだということで受けとめております。それは、町長の意見は意見で結構でございますけれども、この実際に計画書が来ている、あるいは10月までまとめると、こういう中で、今私の部屋に来ればと申しましたが、このJ Tというか、この町の公有地の処分というのは、町長室が所管なのですか。それはどこなのですか。

今、固有名詞を言えないの、これはわかります。しかし、その状況というものは、これだけの、いわゆる町が6億で購入した財産でございます。それについては、その管理は町長室でやっているのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長、野村康雄君。

○町長（野村康雄君） 町長室でやっているわけではありません。申し込みは財務課へ来たり、私のところへ議員さんなんか通して来たり、そういうものもございました、正直申し上げまして。ですから、管理をしている、これは管理するのは町がもちろん、土地の管理、財産の管理ですからやっているわけで、最終責任者といえば私ということになると思います。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 最終責任はこれは執行者でありますけれども、やはりこれだけの役場の職員、そして議会にこれだけの管理者が来ているという中では、それぞれの中でこの議事録に残した記録の問題ぐらいは担当部局で把握しているというものがこれは執行業務だと思うのですが、その辺は、この17年9月に計画まで上がってきたというものも、これは、ではどなただけがわかっていることなのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁求めます。

町長、野村康雄君。

○町長（野村康雄君） 計画書が上がってきたというよりも、図面をかってこういう計画をしたいというものが来ている程度であります。それは今でも正直言って私のところへ人を通して来たり何だりのことですから、今でも図面は多分あると思います。捨てた記憶もありませんから、あるのではないかと思います。したがって、それが云々、即それで売却するのか、ただそういうことが来ているということの中で、売却についてはもちろんご相談をしながらずっとやってきたわけありますので、ご理解をいただきたいと思います。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） このテーマは後で説明させていただきたいと思いますが、本来であれば、私はこれは財務課のほうでそうした来庁者だとか、それは記録があって、それを情報公開で言えるかどうかの判断は、これはしかるべき判断でよろしいかと思っておりますけれども、それらが直接ということで非常にちょっと疑問でございます。

さらに、18年の12月、これもやはり倉持功議員さんが頑張っておられるのですけれども、民間企業が開発の中でそういうものを一緒にうちのほうで土地を買ってつくってあげますということになれば、そういう含みを持たせて500坪を除くということで、その500坪も有効利用で公共的なものをつくっていただくのでしたら結構ですという、こういうお話を付して説明をさせていただきますと、これがあつたのですが、この点については実際にあつたのだと思いますので、どこであつたか、町長お答えできるのではないですか。答弁をお願いします。

○議長（田山文雄君） 町長、野村康雄君。

○町長（野村康雄君） 133ページの下から2段目からのところでよろしいのでしょうか。

〔「133ページの上の4行目」と言う者あり〕

○町長（野村康雄君） 500坪も都合によっては売却したいと思っております。なぜならば、その500坪というのは公共用地として何か利用、もし民間企業が公共的なものをつくっていただけないというこ

とになったときには、その500坪に公共的なものを、例えば児童公園であるとか、児童館であるとかをつくる計画を持って今は残そうという気持ちになっていますと、この部分でしょうか。

ただ、民間企業が開発の中でそういうものも一緒にうちのほうで土地を買ってつくってあげますよということになれば、これはまた別でございますと。この問題があれですか。

〔「それがどこの会社だったのですか」と言う者あり〕

○町長（野村康雄君） どう解釈するかということですか。

〔「どこの会社であったのですか、具体的に」と言う者あり〕

○町長（野村康雄君） 具体的にそういう話はありません。あるわけがないです。土地を買って、建物まで全部建ててあげましょうなんて会社あるわけないでしょう。具体的にはありません。こういう話があった場合は別ですがということですから。500坪自分で買って公共施設を全部建ててあげます、そういう会社だったら。ですから、そういう意味で、そういうことがあれば別ですがという話で、そういう具体的な話はどこもありません。

いいですか、よく読んでくださいね。もう一回読みます。今は残そうという気持ちになっています。公共用地という500坪は残したいと、とりあえず全部売らないで。そういうことを申し上げています。ただ、民間企業が一緒に開発を進める中で、うちのほうで土地を買ってつくってあげますよということになればこれはまた別でございますので、そういう含みを持たせて500坪を残すということで、問い合わせがあった場合には、その500坪も有効利用で公共的なものをつくっていただけるのでしたら結構ですという、こういうお話を進めさせていただきますと、こう言っています。

〔「わかりました」と言う者あり〕

○町長（野村康雄君） わかりました。はい。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） それで、これはそういう考えであるということであれば、それではそれでいいのですけれども、これは議会の同志の皆さんもご存じかと思いますが、20年の2月9日にウエルシア関東との説明会で鈴木社長から、まず皆さんから医療モールをつくっていただきたいというような要望がございましたので、それを第一優先に、そして子育て支援をぜひ寄附していただきたいということで、それもわかりましたということで現在進んでいるわけでありまして、こういうことを説明があったわけです。

今度は3月の定例議会の中で、町長の答弁の中ではそういう話は現実にあったと。それで、では鈴木社長ご自身に、本人に会ったのですか、鈴木社長とは会ったことはないけれども、設計屋さんに出ると、そういうことがあるのですが、これは大体この時期に当てはまるような気がしますが、いわゆるウエルシア関東のそうした町から要望した時期は、いつ、どのようになされたのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長、野村康雄君。

○町長（野村康雄君） 医療モールなんていうのは私どもで思いつくことではありません。相手が提案してきたものであります。これは、先ほどプロポーザルの要項にありますように、ただのショッピングセンター、ただのいわゆるスーパーとか、そういうものでは私のほうでは当時困るという意向がありました。それはプロポーザルの要項にも書いてあるとおりであります。そういう中で、相手が医療モール

という公共施設を提案してきたわけであります。ただ、その後、決まった後ですか、私は耳鼻科とか、眼科とか、特に境町に不自由しているものを入れていただきたいようにはお願いした記憶あります。ただ、町の要望で医療モールをつくるという話ではありませんでした。そういうことであります。これは、鈴木社長とはそれ以前に会って、そういう話をしたことは多分ないと思いますので、代理人で来ていた多分設計者の方だったと思います。

以上でございます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） それは向こうの提案だとは言っていますが、これは2月29日は議事録をとってもらってありますから、先ほどと同じように、まず皆さんから医療モールをつくっていただきたいと、これは皆さんで、これは境町だと思います。つくっていただきたいというような要望がございましたので、まずそれを第一優先に、子育て支援をぜひ寄附していただきたいということで、それもわかりましたということで現在進んでいるわけですが。このことについては3月の私の答弁のときに、そういうことは要望はしないけど欲しいと言ったかもわからないと、それでそれは設計屋さんに行ったと、そういう答弁をもらっているわけですが、これはそれでないところに上がってこないと思うのです。現実的に医療モールと子育て支援センターも2月9日に寄附してあげますよと、そういう説明を受けていたわけですから、だからこれはいつだったのですか。提案前だね。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長、野村康雄君。

○町長（野村康雄君） ちょっと記憶にはないのですが、ただ設計屋さんというのは昔、町の取引業者、昔ということないですけども、一中の設計なんかもやった方ですから、しょっちゅう来ていました。以前にあのJ T跡地についても何か開発あったら、いい知恵があったら教えてほしいというふうな話はしたこともありまして、そういう中でそういう話があったかもしれません。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） それが今になって双方の代理人ということでおられるし、そういうことで私は提案された、実際提案されてきているわけですから、そういう話はあったことは間違いないと思います。そういうことで、これも後で解明させていただきたいと思いますが、財務課長にお聞きします。これは第5回の検討委員会のときに、いわゆるプロポーザルの方法ということで説明がありました。その中で今度はプロポーザルの募集要項の中に、5ページを見てもらいたいと思いますが、質疑ということで、いわゆるこういった応募された質疑というものは現在あったのですか、なかった、それを教えてください。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

財務課長。

○財務課長（野口久男君） 齊藤議員さんの質問にお答えします。

第5回の……

〔「第5回ではなくて、公募の期間にそうした質疑はありましたか」
と言う者あり〕

○財務課長（野口久男君） インターネットで公募をして、締め切るまでということですか。質疑に

については、多分募集要項の中で書面で出すようにというようなことで記載されていると思うのですが、そういった形でのものはございません。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 今、医療モールあるいは子育て支援センターについていろいろ事前に話があったことは、もうこれは間違いはないと思いますけれども、そういった中で本来であれば、この11月1日から11月30日までに質疑の方法で持参するか、電子メール、ファクシミリ、郵送や電話での受け付けは行いませんということであれば、当然そういったものはここにのっとして公募するわけだと思いますけれども、今のウエルシア関東はそういった形でなくて町の要望を受けていたのだなという考えを私は持たせていただいて、次の質問に入らせていただきたいと思います。

検討委員会あるいは審査会、こうしたものが今までこういったものを経た上で議決したことになっておりますけれども、今まで町長のいろんな答弁を聞いてみますと、検討委員会そのものの諮問というのは、いわゆる所掌事務と設置目的が書いてありますけれども、意外と検討委員会そのものが形式的な諮問機関だったのかと、そういう、実際に検討委員会と審査会の設置は今までのことを聞いていきますと無意味であったような気がするのですが、やはり検討委員会とかそういったものはきちっと尊重してもらっているのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長、野村康雄君。

○町長（野村康雄君） 検討委員会につきましても、公正にメンバーを選んで諮問をさせていただいています。審査委員会につきましても、最初は議会と町で相談してということでお話をしたのですが、議会のほうから民間人をどうしても入れてほしいということで、皆さんのご要望に沿って民間の方も5名入っていただいて審査委員会をつくらせいただきました。そういう経緯でありますから、これは尊重するのは当然のことであると、このように思っております。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） それでは、決算委員会当時からこの土地売買契約書の7条と11条の問題が何回となく出てきております。そうした中で、この土地売買契約書、この条件が果たして適正であったのかどうかということが私どももいろいろ弁護士の先生に相談しても、随分これは甘い契約書であると、県でも相談したのですかと、あるいはもうもともとこれはどこそこのところと出来レースではなかったのですかと、そういうことまで言われました。そして、先ほど私財務課長にちょっと前後してしまったのですが、第5回の日本たばこ産業跡地検討委員会のときに、議事として跡地利用に関する共同提案型の検討について、このプロポーザル方式の資料ナンバーワンの中に、3ページに売却条件の提示として、契約者は契約締結後、早急に具体的な事業実施について町との共同作業で策定すること、これ7条だと思います。そして、契約者は何年間を対象物件を売買、贈与及び交換等による所有権移転または使用貸借、賃貸借、その他の使用もしくは収益目的とする権利を設定しないこと。ということは、これを例えばウエルシアがカスミに建物を建てさせたということも、本来これで縛っておけばできないわけなのです。あとは前記のいずれかに違反した場合、契約解除または売買代金何%違約金を徴するものとする。これは検討委員会ですらこうしたものを投げかけても、そういう形で、では契約書はつくりますよという形で検討委員会は了解していたと思います。

それと、募集要項の、先ほど稲葉議員さんから出ましたけれども、6ページの1の4に、これは何回も言っています。町は事業決定者が契約に定める業務等を履行しないときは契約を解除する場合があります。そして、境町財務規則第98条、この中には、それと行政実務、契約実務ハンドブック、すべてに違約状況は入れなさいと、こう書いてあると思います。境町の財務規則第98条に書いてあるわけです。そうした中で、町長は信頼関係の中で守ってもらうということで、すべて一貫して信頼関係で契約をするのだと、そういうことで答弁しております。ここで私は財務課長と副町長、町長に各自答えてもらいたいと思います。

まず、何ゆえに外したか、この意図が見えません。契約の起案した事務局は当初から外していたのですか、財務課長。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

財務課長。

○財務課長（野口久男君） 当然売却に当たっては契約案について町長のほうの決裁をいただくということで、町長の答弁にもありますように、信頼関係というような中で、その部分については起案の中で契約書の案の中には入ってございませんでした。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 私が今課長にでき上がったものを聞いたのではなくて、当然職員としてはこの境町財務規則にのっとった、あるいは実務ハンドブック、そして財務課が所管で検討委員会でもこういう形でということ言っていたわけですから、最初はやっぱりそういうものを起案したのではないのですか、どうなのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

財務課長。

○財務課長（野口久男君） 契約書の中でも7条の中で縛るというような形で、そういう形で起案をしておりますので、当初からそういう形で起案をさせていただいております。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） では、副町長にお聞きします。

当然、町長へいく前に決裁のチェックは副町長にあって、当時ですから助役だったと思いますけれども、これは当然今までの副町長の実務経験から、契約書等についてはそうしたほかの事業、いわゆる契約の相手方、これには違約は入っていると思うのです。例えば、後で調べてもらいたいと思いますけれども、いわゆる今ファミリープラザ事業協同組合があります。あそこに本来町道がありました。それを廃道にして普通財産にして、毎年賃料もらっている、この契約書があるわけです。この中に必ず違約が入っているわけです。ですから、このことに関して、副町長は何ゆえにこれを外したという形で町長に決裁持っていったのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

副町長。

○副町長（古谷 功君） それでは、お答え申し上げます。

先ほど財務課長が申しましたように、最初の契約書案、これは県の地方課だと思いましたがけれども、指導受けた中で基本的なといいますか、そういうものを作成されたようでございます。特に改めての決

裁ではございませんけれども、その原案をもとに当時としては財務課長、総務部長、私と町長というようなかで協議の結果、あのような形の契約書になったというようにご理解いただきたいと思います。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 今、副町長から県のほうと相談してということがありました。それで、これはちょうど3月議会になる前にいろいろ議運の中でも議論になりました。そこで、副町長、よろしいですか。今、私は2月9日に県のほうの当時の市町村課の行政グループの係長から、境町の財務規則に沿って確認してくださいということを受けております。この書面は後で後日出させてもらいたいと思いますけれども、そうするとそれに従って、これは除いてもいいという形で指導受けたのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

副町長。

○副町長（古谷 功君） それでは、お答え申し上げます。

先ほど県のほうからというようなことは訂正させていただきます。今の最初の原案ですか、これにつきましては、契約提携のハンドブックをもとに財務課のほうで作成したと、それらに基づきまして、今言いましたように4者で協議したというような状況です。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） これは、実は議長と稲葉議員と私と県のほうと先般やったときに、確かに齊藤議員から問い合わせがあったけれども、町から来ないのだということは聞きました。弁護士の先生から、普通は契約行為は県のほうに市町村課に相談するものだということでもあります。なぜ県のほうに確認しなかったのですか、逆に、行かないのであれば。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

副町長。

○副町長（古谷 功君） それでは、お答え申し上げます。

先ほど申しましたように、原案は提携に基づいた基本的なものを参考に財務課長が作成、財務課のほうで作成いたしました。それをもとに4者で協議した結果というようなことですので、改めて県のほうの指導を仰ぐということは必要でなかったということでございます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） これから問題になってくるかと思えますけれども、そういうためにも県の指導というのがあるかと思うのですが、今盛んに副町長はハンドブックだとか、財務規則とか、そういうものを見た上で原案をつくったと。では、なぜこれを除いたのですか。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

副町長。

○副町長（古谷 功君） それでは、お答え申し上げます。

除いた理由と申しますのは、前にも町長も本会議の中で答弁しておるかと思えますけれども、なかなか買い戻しが非常に財政的にも難しいだろうというようなことで、削除といいますか、契約の中に入れなかったというような経過がございます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） それでは、私は3月議会前に副町長、当時の助役とも、契約というのは対等の

立場のするときに対等でなくなったことを想定して契約をするから違約事項が入ってくるのだということ、なぜ入れないのだということをお聞きしたいことがあります。しかし、今買い戻しのときに困るからということで、それだから契約に入れないというのは果たして適切な契約であったかどうかということは今後私たちも検討させてもらいたいと思いますが、この契約について最後に町長にお聞きします。

19年の9月の定例会のときに、倉持議員の答えであります。私、世の中すべて信頼関係で結ばれていると思っています。信頼関係がなかったら物事何も契約どころか、生きていくことさえできないと思っています。さらに、ウエルシア、トヨタを信用する、これは信用しなかったら最初から売ることではできませんから、町は両企業を信用してお願いしたわけですから、しっかりと約束は守ってほしいということは何度か申し上げておりますとあります。約束を守ってもらうということが私は契約であると思うのですが、そこで町が町長として契約の締結については公正並びに確実性を担保するために、一定の制限をつけ、個々の契約ごとに議会の議決を要するものとされるということになってきたわけでございませぬけれども、これらが、これは高松高裁の29年3月22日の判例でございませぬ。この契約がこれから恐らく問題になってくるとおもいますが、公正並びに確実性を担保するための契約であったかどうか、それ一言だけ町長からお聞きします。

○議長（田山文雄君） 答弁を求めます。

町長、野村康雄君。

○町長（野村康雄君） 適正であったと、このように確信しています。

それと、今この質問の中ですけれども、信頼関係、契約というのはすべて信頼関係です。これ不動産取引法でいきますと、多分口だけで売ります、買いますで成立すると思っております。ですから、契約書はあくまでも書類的なものであって、これ一つ問題なのは、不動産取引法も絡んでいると思うのです、土地の売買契約ですから。それと、先ほど副町長が言っていました返還請求でありますけれども、これは当然そういうことはあり得ないということをやっていました。今度の契約違反だということと、私どもの解釈している、いいですか、基本的にトヨタ自動車、ドラッグストア、医療モール、テナント等にカスミが入ることが一番問題な事件であります。私は、基本的にはやはりこれはプロポーザルが守られているという判断をさせていただいて、最終的に議会の冒頭に町政を報告させていただきました。茨城新聞が来ていますけれども、私どもは取材を受ければ、議会で公表したことです。当然お伝えをしなければいけない。一番何よりも大事なことは、今境町にとって財政の再建というのが最大の課題であります。今財政調整基金は5億前後しかありません。もしこれ返還ということになりますと、7億からのお金を用意しなければなりません。それと、計画が全部もとに戻ってしまいます。さらに、裁判ということになります。この条項で裁判をするということになりますと、これ当然弁護士費用を含め膨大な費用がかかります。そういう中で、勝っても返還、負けた場合は損害賠償という大きな問題が起きています。そういうことを考えますと、町の財政事情、将来、そして今後のあり方というものを考えた場合は、これは私は容認すべきであろうと、こういう判断をさせていただきましたので、よろしくご理解をいただきたいと存じます。

○議長（田山文雄君） 齊藤政一君。

○10番（齊藤政一君） 最後の答弁は私の質問とは違う、逆に議長のほうにしっかりと行ってらっしゃる、

我々はそれなりの対処をしたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

今ちょっと答弁が延びてしまったので、最後にいわゆる医療モール、子育て支援センター等をウエルシア関東に要望したことがいつごろの話か出てこない。実際に要望したということは鈴木社長がこの間言っていたのだから、私は町長とやりとりはしたくありませんけれども、あのときにそれならばそれを消せばよかったのです。私たちはそれをきちっと聞いています。それは欲しかったということ、3月定例会でも聞いています。設計士のほうにそれは雑談で話したということも町長答弁で言っているわけです。そういったことも踏まえて、このウエルシア関東のいわゆる提案書の中には、グリーンクロスコア、しまむら、茨城トヨタ、子育て支援センター、いわゆるグリーンクロスコア、当時のそうした図面が全く下書きであるので、その上に今度は上書きでいわゆる産直レストランとか、そういう形になってきている。

それと、茨城トヨタ自動車は11月22日に財務課に参加申し込みして、境町より12月4日にウエルシア関東との共同出店を提案、その辺は調整して副町長が、当時助役がその申込書は持っていて、まだ持っていますよと、決算委員会でこれ言っているわけです。そういったことはもともと、ではもうウエルシア関東とトヨタの話はできていたのではないかと、こうなってくるわけです。先ほどの質疑の中で、ちゃんと公募した中で、そうした質疑があればそれ記録が残っていれば、我々はそれなりの判断ができるのです。質疑もなくて、町のどなたかと話をしている、いわゆる前にあった話も後で今になっている話もすべてそれが結びついてしまうということ、これはおかしいと思う。おかしいと思う。これは先ほどのとは違いますけれども、私はこれは答弁は結構です。

〔「答弁させてください」と言う者あり〕

○10番（齊藤政一君） いや……

○議長（田山文雄君） 齊藤政一さん、もう時間がないのです。

○10番（齊藤政一君） では、そういうことで、では私の質問終わらせていただきます。

ひとつ議長には、今幾つかの疑問点を残されたことを議会同志の皆さんと精査して、やっぱり最初の議決がやってもらえばそれでよかったのだという方向で持っていくことを議長にお願いして、私の質問を終わらせていただきます。

○議長（田山文雄君） これで齊藤政一君の質問を終わります。