

文教福祉委員会会議録

- 1 日時 令和8年4月6日(月曜日)
開会 午前10時00分
閉会 午前10時53分
- 2 場所 第1委員会室
- 3 出席又は欠席した委員の氏名
(出席) 委員長 山名正晃 副委員長 小野耕作
委員 柴田敏 委員 林恭一郎
" 山田雅徳 " 萱野哲也
" 村木理英
(その他出席者) 議長 三宅啓介
- 4 職務のため出席した議会事務局職員の職氏名
議会事務局長 小原純 同次長 日笠哲宏
同主幹 関藤克城 同議事係主任 平田泰介
同庶務調査係主事 柴田美緒子
- 5 説明のため出席した者の職氏名
政策調整課長 林啓二 財政課長 岡真里
総務課長 渡邊康広 教育部長 江口真弓
教育長 久山延司 教育総務課主幹 前原夕美子
教育総務課長 大西隆之
- 6 報告事項その結果
報告事項
(1) 旧維新幼稚園跡地・旧維新小学校プール跡地の利活用事業公募型プロポーザルの実施について
- 7 議事経過の概要
別紙のとおり
- 8 その他必要な事項
別紙のとおり

開会 午前10時0分

○山名正晃委員長 ただいまから文教福祉委員会を開会いたします。

本日の出席は7名全員であります。

これより、所管事務調査を行います。

それでは、報告事項（1）旧維新幼稚園跡地・旧維新小学校プール跡地の利活用事業公募型プロポーザルの実施について当局の報告を願います。

教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 失礼いたします。それでは、報告事項（1）、旧維新幼稚園跡地・旧維新小学校プール跡地の利活用事業公募型プロポーザルの実施につきまして御説明いたしますので、資料1を御覧ください。

旧維新幼稚園・旧維新小学校跡地の利活用につきましては、昨年の5月開催の文教福祉委員会所管事務調査におきまして、建物を含んだ跡地を民間事業者へ貸与または譲渡し、管理運営を行っていただくという方針で公募型プロポーザルを実施する旨を御報告いたしております。そして、その前段といたしまして、プロポーザルの条件設定のための参考としまして、様々なアイデアや意見を情報収集するため、サウンディング型市場調査を昨年8月に実施いたしまして、その結果を昨年9月の文教福祉委員会で報告させていただき、市のホームページでも公表しているところでございます。このたびそのサウンディング調査の結果等も踏まえまして、跡地の利活用を行うべく、それを担う事業者の選定に当たりまして、公募型プロポーザルを実施しようとするものでございます。

まず、対象とする施設でございますけれども、旧維新幼稚園と旧維新小学校の学校プール部分を対象としておりまして、土地の所在、面積は、資料に記載のとおりでございます。建物等につきましては、幼稚園側に園舎と二つの倉庫、動物小屋がございまして、小学校の学校プール部分には、プールのほか、脱衣棟と機械室がございまして、なお、学校プール部分以外の小学校につきましては、地域の方の御意見などを参考に、プロポーザルの提案条件などを整理しまして、また財産処分の方針なども今後決めていきたいと考えておりますので、改めまして進めてまいります。

次に、2の参加資格要件でございます。

今回民間企業やNPO等の法人に加えまして、個人事業主、各種団体等も対象としております。ただし、暴力団、市税等の滞納者、指名停止の措置を受けている者などは、対象から除外することとしております。

次に、3の提案に関する条件でございます。

まず、一つ目としましては、事業者が施設の改修計画を立て、整備、維持管理し、事業を運営する提案であること、二つ目が旧維新幼稚園、旧維新小学校の学校プール部分のいずれかの土地、建物等の全体を活用した提案であること、三つ目としまして、事業の継続性が高いこと、四つ目といたしまして、産業の振興、福祉の向上、文化、教育の振興、健康増進、雇用促進、住民サービスの

向上などの地域活性化に資する事業であること、五つ目といたしまして、対象施設の改修や運営に当たりましては、建築基準法や消防法などの関係法令を遵守することとしております。

次に、4の貸付条件でございます。

今回のプロポーザルでは、旧維新幼稚園と旧維新小学校の学校プール部分のいずれかを、土地と建物等も含めまして、普通財産として一括貸付けしようとするものでございます。契約期間、これは貸付期間でございますけれども、10年間を想定しております、さらに市及び事業者のいずれからも特段の申出がない場合は契約の更新ができるものとし、また契約締結日から10年を経過する時点で、双方合意の上、対象施設を譲渡することができることも想定しております。

また、貸付料につきましては、無償としたいと考えておるところでございます。無償とする理由としましては、基本的に建物等を現状での引渡しとしたいと考えておりました、幼稚園、それからプール部分につきましては、建築後相当の年数が経過し、老朽化が進んでいること、また事業者が負担する費用といたしまして、資料に記載のとおりでございますが、修繕や改修費用、光熱水費や建築等の維持管理経費などを基本的には相手方に負担していただくということなどから、無償としようとするものでございます。なお、財産の貸付けにつきましては、市議会の議決をいただくこととしております。

最後に、5の今後のスケジュールでございますけれども、募集要項の公表を2週間後の4月20日から実施し、現地見学会を5月に開催いたしまして、プロポーザル参加の申込期限を6月19日、提案書の申込提出期限を7月3日にそれぞれ予定しております、プレゼンテーション審査を7月23日に行いたいと考えておるところでございます。順調に進みますと、8月上旬には優先交渉権者を決定しまして、先ほど申し上げました財産の貸付けに係る議案を9月の定例市議会に提出したいと考えておるところでございます。

御報告は以上となります。

○山名正晃委員長 これより、質疑に入ります。

質疑はありませんか。

萱野委員。

○萱野哲也委員 一つ目が、これの貸付部分が幼稚園と小学校のプール部分ということで、それ以外の学校の校舎なんかが、外れてるんですけど、どういう取扱いになったんですかね。大きな面積であるということなんだと思うんですけど、ある程度、これからプロポーザルということなんですけど、事前の調査や何やかんやである程度、こういうことで事業したいよというところがある程度見込みが立った上での幼稚園とプール部分というふうにしたんでしょうか。学校のほかの部分についての取扱いがどうなるのかをお尋ねいたします。

○山名正晃委員長 教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 萱野委員の御質問にお答えしたいと思います。

学校のプール部分以外の小学校の取扱いなんですけれども、そちらにつきましても、先日のサウ

ンディング調査、こちらのほうでも御意見をいただいておりますし、地域の方々からも御意見をいただいているところがございます。そういった御意見をまとめまして、精査しまして、また今後プロポーザルの実施も検討していきたいと考えておりますが、幼稚園、プール部分に比べますと規模も非常に大きいというところもございますので、ある程度評価的なところも今後していかないといけないかなと考えておるところでございます。ですので、そういった評価を踏まえまして、財産処分の方針、そういったものも、先ほど御説明いたしました、今後決めていきながら、今回のプロポーザルと並行して、早急に進めていきたいと考えておるところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 萱野委員。

○萱野哲也委員 分かりました。

あと、(4)のところ、施設の改修、運営に当たっては、建築基準法及び消防法等の関係法令を遵守することというふうになってます。あそこは、土地の用途は何になってますか。その土地の用途制限によってはできる事業が限られてきたりすると思うんですけども、ちょっと私も知識不足なところがあって、まずは、これは公共施設であるということと、その目的が、参加条件、主体となって民間事業者、NPO法人等、言ってみれば準公益的な部分に使ってほしいよということであれば、土地の用途、あそこに学校ができるのもそういうことであつたり、極端なことを言えば病院ができるのもそういうことであつて、あそこは商業施設になることは絶対あり得ない用途だとは思いますが、そういった部分の用途制限についてどうなのかということをお尋ねします。

そして、今はいいですよと、そういうふうなことでいいんですけども、これが10年後、10年を経過する時点で、双方合意の上、譲渡することができるということになってくると、もう言ってみれば市側が一切関わらないということになってきたときの、そのときの土地規制の法令なんかの問題も出てきたりはしないのかなと思うんですけど、そのあたり、土地の用途制限等のことも考えられてのこういう計画なんでしょうか。

○山名正晃委員長 教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 萱野委員の再度の御質問にお答えしたいと思います。

こちらの水内地区というところですので、都市計画的に言えば、都市計画区域外という形に該当するかと思います。ですので、ある程度実施する事業につきましては自由度の高い事業がある程度できてくるのかなというふうに想定はしておるところでございます。そういった中で、ある程度自由度が高い地域ではございますけれども、こういった建物の用途変更等、当然ながら関係法令の遵守はしていきながら、建物の改修であつたり、そういった用途変更はしていかないといけないかなというふうに想定しておるところでございます。

また、10年後譲渡するというのも想定させていただいておりますけれども、市のほうの関与がなくなってしまうというところがございますが、その際も、こういった形で民間の事業者が運営実施、管理等できるかどうかということも確認しながらプロポーザル、公募で進めていきたいと考え

ておるところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 萱野委員。

○萱野哲也委員 もう一回確認なんですけど、土地を譲渡した場合には、用途変更があります、土地規制に基づいて。そういったところもきちっと確認をした上でこのプロポーザルしていただきたいと思いますが、そこは間違いない。結局うちの地域のほうもあって、ここが調整区域でって、ここで商売できるはずだったのができないよとか、総社市社会福祉協議会も、清音福祉センターでやってたのができなくて一旦こっちに戻ってきたり、向こうへ行ったんだけどこっちへ戻ってきたりとか、そういうふうな土地の関係が社会福祉協議会ですらそういう問題がありますので、そこはよく今後、後でばたばたしないようにやっていただきたいと思います。答弁は結構です。

○山名正晃委員長 他に質疑はありませんか。

山田委員。

○山田雅徳委員 すみません。この文教福祉委員会委員になってこれを聞くのが初めてなものですから、これまでのその経緯というものが分からないままお尋ねするので、申し訳ないんですけども、今のお話であれば、月額貸付料というものは無償ですと、あくまでも市がこの建物は持ったまま貸付けをしますと、事業者が負担する費用というものは、今①、②、③、④、⑤というふうに書いてあるんですけども、ちょっとまた別の所管にはなるんでしょうけど、市の建物を民間NPO法人に貸付けをしている施設が市にもあって、基本的にはその細かい修繕は借りてる方がいただいていると。

ただ、大規模なものになると、市の予算を使って修繕してるという例がこれまでもあると思うので、それとは今回の場合は完全に切り分けて、たとえどんなことがあろうとも、それは民間になるのか、相手が何になるか分からないですけども、市は完全に、どんな修繕があったとしても、それは市はノータッチで全て借りる方になるというようなものが、しっかり契約に基づかれるのかどうなのかというのを確認させてください。

○山名正晃委員長 教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 山田委員の御質問にお答えしたいと思います。

先ほども説明いたしましたとおり、基本的には維持管理経費はもちろんです、修繕や改修費用、こういったものにつきまして、相手方の御負担というところで、協定書にもそういったことは掲載いたしますし、事前の協議の中でも決めていきたいと考えておるところでございますが、先ほど言われました大規模修繕、本当に大きいところになってくれば、どれぐらいの規模かにもよりますけれども、ある程度そのあたりは協議をしていながら、どういった形になるかちょっと分かりませんが、市からの補助というものもしていけない部分もあるかもしれないと。

例えば、附属建物部分の撤去であったり、樹木の剪定とかであれば、市の教育委員会も実施しているところもございますので、そういった部分について、今後どういったところまで補助、市の負

担という形でしていかないといけないかというのも、候補者が決定いたしましたら協議もしていきますし、事前の募集要項の中でも、ある程度定めておかないといけないとも考えておりますので、最終的に詰めていきたいと考えておるところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 山田委員。

○山田雅徳委員 確認ですが、基本的にはない。基本的にはないけども、場合によっては補助であるとか、直接やるのではなく補助でやるとかという可能性を秘めているという認識でいいですか。

○山名正晃委員長 教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 山田委員の再度の御質問にお答えしたいと思います。

基本的には原則市の負担はなしという形ではありますけれども、一応今作成させていただいております募集要項、4月20日に公表という形にさせていただくんですけども、こちらのほうに一部市のほうの対応としまして、先ほども申し上げましたが、附属建物の撤去であったり樹木の伐採、こういったものを事前に募集要項の中に定めまして、事前にお示ししていきたいと考えておるところでございます。

一部すみません。そういったものを提案の中に入れてさせていただくという形でございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 では、他に質疑はありませんか。

林委員。

○林 恭一郎委員 おはようございます。

山田委員の質問に関連してるんですが、その想定外の修繕とか、それが一番ないのが望ましいと思うんですけども、市として、公募する前にその安全性の確認とか、そういうのをきちっとして、その安全性の確認不足のまま公募するということはありませんよね。

○山名正晃委員長 教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 林委員の御質問にお答えしたいと思います。

市としましても、現状の引渡しという形にはさせていただくんですけども、そういった用途、こういったものに使うかというものも確認した上で、危険なもの、安全性が低いもの、確認させていただきながら、引渡しは行っていくと現段階では考えておるところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 他に質疑はありませんか。

村木委員。

○村木理英委員 1点お尋ねです。

公募型のプロポーザルというのは、非常に準備とか時間がかかるということがよく言われている。このスケジュールを見ると、8月にはもうこれが決定するようになってますけども、この提案に関する条件として5項目。結構ハードルが高いと思うんですけども、この短期間でそこまで用意

周到に決定されるものかどうかはちょっと気になるんですけど、その辺は大丈夫ですか。

○山名正晃委員長 教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 村木委員の御質問にお答えしたいと思います。

こちら、5項目上げさせていただいております。非常に内容的には、相手方から見ればちょっと厳しいところもあるかもしれませんが、事前のサウンディング調査結果からも、市のほうからもある程度話もさせていただいて、それぞれ事業者の御意見も聞かせていただいているという現状もございますので、この5項目につきましては、こういった形で進行していこうかなと考えておるところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 村木委員。

○村木理英委員 スケジュールは大丈夫ですか。

○山名正晃委員長 教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 村木委員の再度の御質問にお答えしたいと思います。

スケジュールにつきましても、募集要項の公表から現地確認、プロポーザルの申込み、実際のプレゼンテーション審査とスケジュールを予定させていただいているところでございますが、このスケジュールである程度進行できるということで市のほうも調整させていただいているところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 他に質疑はありませんか。

萱野委員。

○萱野哲也委員 最後、確認も含めて、当局の味方をするわけでもないんですが、今山田委員と林委員が言われたように、今後の修繕費等のことなんですけど、行政側が物事、賃貸契約、貸すというのは行政財産の関係での法律なんですけど、民間同士だと借地借家法であったり民法の規定に基づいてやる部分があって、今言ったように、瑕疵担保責任、今で言う契約不適合責任、名前が変わったんですけど、ごめんなさい、宅地建物取引士を持って詳しいんですけど、そういった意味で言うと、見えない瑕疵があったときにどっちが負担するんだといったことになって、それが善意であるか、故意であるか、過失であるとか、そういったことが規定されるわけであって、一概にどうなんだろう、負担しないのか、しないのかって言われたところで、契約が民間と行政が違うにしろ、結局はそういった法令があったら、その法令に基づいて結局市が負担しないといけないということになりますよね。

だから、そういうことも、ここでこう言ったから絶対言ったじゃないかということは多分限定できないと思うんですよ。見えない部分の瑕疵であったりとか、そういったことに関しては、きちっとそれぞれの根本的な行政財産を譲渡する、もしくは賃貸する法律と民間同士の賃貸契約、もともととは違うもんですけれども、民法の規定も借地借家法の規定も、そういった行政財産の譲渡、賃貸

に当たっても適用される部分があると思いますので、そういったことも含めて、よく当方とそごがないように今後、あのかのときの委員会でああいったのを何で出すんだってならないように、ルールをしっかりと話し合っって契約を進めていただきたいと思います。

以上です。

○山名正晃委員長 教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 萱野委員の御質問にお答えしたいと思います。

いろいろ御指摘をありがとうございました。市としましては、民法であつたり借地借家法、こういっったことも参考にさせていただきながら当然進めていきたいとは考えておるところでございます。

また、募集要項等にも契約の不適合の責任というところ定めてる文言も当然ございますので、そういったものも確認しながら相手方と協議して進めていきたいと考えておるところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 他に質疑はありませんか。

林委員。

○林 恭一郎委員 この申込みの条件の中に、産業振興、福祉、文化、教育、健康増進、雇用促進、住民サービス向上、地域活性化と、これ、結構たくさん条件があるんですけども、幅が結構広いので、幅が広過ぎて、どこを重視していくのかというのがちょっと私も分からないんです。幼稚園ですとか小学校の跡地になると、地域住民の方の思い入れとか、そういうものがものすごく強いと思うんですけども、参加する事業者がこういう事業でいきますというて決めてしまうのか、地域住民がこういうふうな自分たちの思いも入れてほしいと言って、そういうことが受け入れてもらえるのかどうかという、そういったことはどうなのかなと思ってるんです。市として一番望ましい、こういうふうなものいいというのは、市としてそういうお考えというのはあるんでしょうか。

○山名正晃委員長 教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 林委員の御質問にお答えしたいと思います。

確かに産業の振興であつたり福祉の向上、文化、教育の振興、健康増進、雇用促進、非常に幅広いうところではございますけれども、ベースにございますのは、地域の活性化に資する事業というところでございます。ある程度事業者のほうとしましては、採算の部分もございまして、当然地域との円滑な連携という部分も期待しているところでございますし、地域の方々として、こうしてほしい、地域の活性化に取り組んでいただきたいという御要望もあるかと思ひます。そういった中で、事業者の思い、考え、また地域の方の思いや考え、そういったものがある程度マッチングできるような部分で進めていけたらと、市としましては一番望んでるところでございますので、今後プロポーザルに当たりまして、そういったところも含めましてこれから進めていきたいと考えておるところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 林委員。

○林 恭一郎委員 一番いいのは、やっぱり住民の方と、それから事業者も、それから総社市、それが全てがうまくいく、全てにとってメリットがある形が一番いいと思いますので、市としてその間を取り持つような形でしっかりやっていただきたいと思います。お願いします。答弁は結構です。

○山名正晃委員長 他に質疑はありませんか。

柴田委員。

○柴田 敏委員 途中どうなるかというところを聞くのもどうかとは思いますが、一応契約を10年ということなんですが、今物価高騰で大変な時期で、5年たったときに、もううちはできませんと言われたときに、その対応というか、どうなるのかなというのがちょっと気になって、また改めて募集をしてするのかどうか。いろいろ建物とかが変わったりとか、状況が変わっている中でまた募集をするとすると、また条件が変わるということではいろいろ難しいところがあると思うので、要は途中で経営者ができません、難しくなりましたというときの対応というのは何か考えられていますか。

○山名正晃委員長 教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 柴田委員の御質問にお答えしたいと思います。

市としましては、10年間、最長貸付期間10年間という形で協定のほうを結ばさせていただき予定にはさせていただいてるんですけども、当然その途中で、5年なり7年、8年、その途中の段階でちょっと経営が厳しいなというところもあって契約のほうをという話が出てくる可能性も、万が一あるかもしれません。

そういった際には、再度市のほうとしましても、どういったところが果たして経営的に厳しいのか、どういった理由で10年間の契約を継続できないのか、そういったところを慎重に、早めに対応させていただきながら、できれば10年していただきたいということがございます。万が一そういった際、どうしても途中で契約が破談されるようであれば、その際、再度相手方とも協議させていただきながら今後も考えていきたいと思っております。その際、今後どうしていくかということも含めまして、原状回復というところも当然出てくるかと思っておりますので、そういったところも含めまして、検討していかないといけないかなとは、市としましては考えているところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 柴田委員。

○柴田 敏委員 ありがとうございます。

多分契約が成立してから毎年というか、定期的に業者と市とのいろいろ懇談というか、話なんかは当然やられていくかなというふうに思いますけど、先ほど言われたように、早めに状況が、ちょっと経営の状況が悪いなというところがあれば、早めに対応していただければ、継続もまた対応が

できるかなと思いますので、そういうところをまた続けていっていただきたいと思います。ありがとうございます。

○山名正晃委員長 答弁を求めますか。

(「よろしいです。よろしくをお願いします」と呼ぶ者あり)

○山名正晃委員長 では、他に質疑はありませんか。

では、私から失礼します。

こういう系の契約になりますと、建物、今まで幼稚園とか小学校とかもかなりほったらかしにしてきた状況というのが、維持管理はしてきたはずではありますが、やはり例えば幼稚園のところでしたら雨漏りがしているかもしれないとか、小学校のプールも、動かしてもいないのでどういうふうな状況になってるか分からないというのがあって、こういうとき一番にあるのが、最初にじゃあどういうふうにしていくかというのが結構問題になると思うんです。

私から聞きたいのが、これから募集をして見学会をしたりとかします。そのときに、例えばここは雨漏りをしてるんだから、これを、借りる前であれば、それは直してくれという話ですとか、こういう倉庫がなければ、先ほど言った物置ですとか、もともと動物がいたところがあったとかという話もありましたが、そういうのがなければいいのにみたいな話が出たときに、それらはそのままの状態です。一旦契約をしていただいて、その借りた方が全ての撤去をしていただく、修繕をしていただく、それらが全て条件なのか。

例え話で申し訳ないですが、プールがあります、でもプールはできれば取り壊して、別の土地として使いたいんだ、別の用途をしたいんだってなったときに、じゃあプールの取り壊しは、契約した、借りていただく方がやっていただくのか、それともそれをかなえるために、市がやるんですというふうになるのかということを確認したいんですが、お願いします。

教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 山名委員長の御質問にお答えしたいと思います。

基本的には、土地、建物、そういったものを一括して貸し付けるという形でさせていただき予定としております。土地と建物、そういったものを一括、全体的に活用していただくというところがございますので、基本的には、現状の幼稚園であれば現状の園舎、プールであっても現状のプールのまま活用していただきたいというところはございまして、公募の中で、プレゼンテーションの中で、こういった提案がというのがいろいろ出てくるかもしれませんが、基本的には、市としましては現状での利活用というふうに考えておりますので、提案の中でこういった形で提案をしてくださるか分かりませんが、そのあたりも踏まえながら進めていきたいと考えてるところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 そうなりますと、先ほど萱野委員からもありましたけども、民法上で見えない瑕疵という部分があったときに、例えばそのプールもそうなんですが、じゃあ水を入れてみました

ってなったらすごい漏れてます、もう何も動きませんという状態であったり、園舎も、やはりちょっと朽ちた部分があって、底が抜けてしまったりとか、例えば屋根が落ちてしまったというような状況があり得るかもしれない。であれば、それ以前にもうその修繕をしてしまうのか、先ほどその話もありましたが、その後に市に責任があるみたいな話になったときに、そうなっては困るんですが、それを踏まえて、事前にどういった対応をするのかというのをお聞かせください。

すみません。簡単に言えば、貸すまでの間にその建物をしっかりチェックするのかって話です。それをした上で、ちょっと置いたままにしてる状態もあるので、そういったのをしっかりチェックした上でその事業者の方の、もちろんその借りていただいた方が直すという契約ではあるんですけども、その契約を締結した後にそういうふうなのがぼろぼろ出てきて、自分たち事業者が全部やんなきゃいけないのかみたいな話になってしまう、ちょっとそういうのは避けたいなというのがあるので、そういったところの対応をどうするかというのを聞かせてください。

教育総務課長。

○大西隆之教育総務課長 すみません。山名委員長の再度の御質問にお答えしたいと思います。

事前に引渡しという形にはさせていただいておりますけれども、現地確認等もございます。そういった中で、現状の確認というのは、当然市としましても事業者の立会の下確認していかないといけないかなと考えておるところではございますが、ある程度修復する部分につきましては、事前の確認をした上で、ある程度修復は市でも検討していかないといけないかなと考えておるところでございます。ただ、そういったものを、プロポーザルの提案の中で相手方、事業者側から提案が出てくるかと思っておりますので、そういった対応も考えていかないといけないと考えてはおります。

また、引き渡した後、こういった現状ではなくて、こういったことで改修したいというところにつきましては、当然それは相手方、事業者側の対応かと考えておりますので、市としましてはそういった現状で考えておるところでございます。

以上でございます。

○山名正晃委員長 教育部長。

○江口真弓教育部長 少し整理させて申し上げさせていただきますと、基本、市のスタンスとしましては、現状のものを引き渡す、これが原則です。契約の中には、契約不適合責任ということで、契約を締結後に賃貸物件にその契約に適合しない状態がもし発見されても、その履行の補完とか損害賠償の請求をすることができない、こういうことを条件に貸付けしますよというスタンスでございます。ただ、かなり老朽化してますので、現地見学会のときとかにはしっかり見ていただいて、例えばプールであれば、ポンプが動かないとか、その機能の主たるところが動かないと困りますので、そういうのを動かしてほしいという要望があれば、水を張ってみるとか動かしてみるとか、そういったことは、見ていただこうとは思ってます。

あとは、外観とか内観を見ていただくことは可能ですけど、どうしても古いものですので、使っている過程で不具合が出てくると思います。そこは、契約上ではお借りいただいた方にやっ

うというのが基本スタンスなんですけど、例えばその附属の建物がいろいろあったりとか、木が植わってたり遊具があったりとか、その主たる建物以外の附属の部分はかなりあります。そういうのが自分がやりたい事業をするのにちょっと邪魔になるので、これはないほうがいいな、これを例えば倒したい、遊具も取りたい、木も切りたいというような、ちょっと金額が張るようなものがありましたら、そういうのを提案の中に入れていただいた上で、そういったことを踏まえた事業提案をしていただいて、審査する側とすれば、そこに費用がかかる、そこはじゃあ市としても幾らか補助しましょうかとかという話も市側で考えながらプロポーザルの中で審査をしていく。

例えば、新規で起業するような方は、当然資金がそんなにあるような方ばかりいらっしゃいません。ただ、かなりいい事業をしていただけるなというような、提案内容がすばらしい内容であれば、市としては、そこは補助して事業を実施していただきたいという思いもありますので、そこは市と事業者のほうでいろいろ協議したり、当然予算がかかってくることですので、議会のほうの皆様にも補正予算等も計上していかないといけないことになりますので、御相談させてもらいながら決めていきたいなと思っております。

以上です。

○山名正晃委員長 では、萱野委員。

○萱野哲也委員 すみませんね。委員長が最後が一番気持ちいい。でも、今の質問を聞いてて、答弁聞いてて、おかしいなって思ったのが、借りる人によって金額が変わってくるんでしょうか。修繕はこうしてほしい、ああしてほしいと、事前に現地調査、現地に行って、やって、この事業者はこういうことに使いたくて、こういうことだから、この事業者に対してはこうで、そこは修繕しましょう、直しましょうなんですか。それって平等性に欠けませんかという。

例えばですよ、今言うようにプールがありますよね。プール、水を張ってみないと分からない、ポンプが壊れてても分からない。でも、こういう事業に、ただ水が張れるようにしてくれ、漏水がないようにしてくれと、それが最低条件だと言ったら、それを市が直すんですか。場合によってはするかもしれないみたいなことですけど、だったら、プールを利用して、水を張らなくていい事業をする、ポンプを使わなくていい事業をするという人が出たら、出さなくていいじゃないですか。それ、平等性に欠けてませんか。そのプロポーザルの中の検討の中においても、この費用がかかるかかからないかということも含めて選定していくってことですか。

それだとやっぱり平等性という意味で言うと、事業者によって最初の初期費用、修繕費を出したり出さなかったり、今言うプールの使い方によって全然かかからないとか、そういうふうになってくるんですけど、その辺の、人によって、例えばあまり金をかけないよ、かけないよって言うと、そのプロポーザルの中で点数が上がっていくんですか。そういうふうな仕組みで事業者を決めていくんですか。

○山名正晃委員長 教育部長。

○江口真弓教育部長 萱野委員の御質問にお答えします。

すみません。説明不足でした。

萱野委員おっしゃるとおり、現状で使ってもらって、いい提案が出てくるのが、これが一番です。市のお金の負担もなくて、今のままをしっかりと使いながら、とても地域の活性化に資する事業が出てきた、これが当然いいんですけど、なかなかそういう事業ばかりじゃなくて、例えば一部市がここを後押しすればこんないい事業ができるというところがあれば、プロポーザルのその事業を比較する中で、その金額に対してこっちの事業のほうがやっぱり期待感が高いとか、いろいろ審査項目は作りますけれども、総トータルの得点で高いほうを決めていきたいという思いがあります。当然初期投資、市からも補助金がなくて、すばらしい事業をやっていただけたところを決めてはいきたいとは思っております。

以上です。

○山名正晃委員長 萱野委員。

○萱野哲也委員 平等性を担保できる選定方法を取っていただきたい。今言うように、ここだけ後押しすれば、ここへインシヤルコストを総社市がぼんと出せば乗っていくんだというのもあったり、でも乗らなくても、出さなくても、いい事業だということもあるんで、そのこの項目の平等性、難しいんですけど、A I みたいにそろばんをはじいていくようなところじゃないんですけど、そこらが主観的になっちゃいけないなど。もちろん感情的にもなっちゃいけないと思うんですけど、そこだけはきちっとお約束をしていただいてプロポーザル、選定していただきたいと思いますが、最後そこだけお尋ねいたします。

○山名正晃委員長 教育部長。

○江口真弓教育部長 萱野委員の再度の御質問にお答えします。

おっしゃるとおり、市がすごい補助金を入れればすごい事業ができるというような提案が一番いいということではなくて、お金をかけずともいい提案というのが得点が高くなるように、当然そういう仕組みの評価がつくような、公平に説明がつくような評価点数のやり方でやっていきたいと思っております。

以上です。

○山名正晃委員長 村木委員。

○村木理英委員 すみません。今の答弁を伺っていると、貸付条件の(4)の事業者が負担する費用というところに、建物等の修繕、更新、改修に係る工事や用途変更に係る費用は、これは貸し付けるところが払うんですね。これ、市が払うんですか。

条件としてなってますけど、条件ってなったら、借りるほうが、これ、直すのかなと思ってたんですけど。さっきの話では、場合によっては市が直すって話だから、それでそごは出ませんか。後々、予算出されても、この貸付条件のところにこういう項目がある以上、議会としては、否定せざるを得ないと思いますよ。どう思いますか。

○山名正晃委員長 教育部長。

○江口真弓教育部長 貸付条件的には、建物の修繕、更新、契約後必要になったものは基本やっていただく。ただ、プロポーザルにおいて選定する中で、どうしてもこれが直しとかなないと私のやりたい事業はできませんというところが例えばある提案があった、ただその事業が市としても地域としてもいい事業だというときに、幾らかでもじゃあ市として補助金を、その修繕にかかるとか撤去にかかる費用を補助してもいいのではないかという話になりましたら、議案で、最終的には出ます。こういった事業者ここに無償で貸し付けますというような議案が出ます。それまでに、当然補正予算も併せて出してやっていけたらと思いますので、そこも含めた形で議員の皆様には判断いただければと思っております。

○山名正晃委員長 村木委員。

○村木理英委員 だから、そうするのであれば、この貸付条件のところを変える必要があるんじゃないかってことです。この文言を変える必要がありませんかということです。

○山名正晃委員長 教育部長。

○江口真弓教育部長 原則とか、確かにちょっと契約のところ初期のイニシャルのところでの幾らかの補助をする場合であれば、そういう文言を入れる。それがなくて、本当に現状引渡し状態使える事業者の方については、このまま建物等の修繕、更新については事業者の負担とするというような、少しそこがある方とない方になった場合で書き方を工夫する必要があるかなとは思っておりますので、研究させていただきます。

○山名正晃委員長 村木委員。

○村木理英委員 これ、公募される方に分かりにくいと思いますね、非常に、この文面を出されると。だから、そういうこともあったのかと、こういう提案をすれば修繕費は市が出してくれるんだということを後で知るような場合は考えられませんか。インサイダーで取引していて、市とある業者が話をしている、この業者ありきでそういう話になってるというふうに思われませんか、こういうことをやっていると。そこに非常に公平性がないと考えるんですけど、その答弁が欲しいんですよ。

○山名正晃委員長 教育部長。

○江口真弓教育部長 申し訳ありません。今委員の皆様にお示ししている資料は、プロポーザルの募集要項の一部抜粋版になっておりまして、要項の中、細かく何ページにもわたってるんですけども、その中の貸付けの条件の中には、プロポーザルの提案について、こういう附属建物等の撤去または樹木の伐採等、そういうのを行う場合はプロポーザルの提案の中に含めてくださいと、その撤去等については負担割合等を含めて別途市と協議を行いますというようなことを、要項の中には入れております。そこをしっかりと入れようと思っておりますので、そこはそういった事業者の方には説明をして、知らなかった、そんな後からそんなだったらこういう提案をしたのに、というようなことがないようにしたいと思います。

○山名正晃委員長 村木委員。

○村木理英委員 くれぐれも丁寧にやっていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

○山名正晃委員長 他に質疑は。

山田委員。

○山田雅徳委員 すみません。そもそもなんですけど、今のお話の中で、水を張ってみないと分からないとか、ポンプ、動かしてみないと分からないとか、雨漏りがあるかどうか分からないのは、今現時点では、分からないんですか。分からないものを、どういう状態か分からないんだけど公募かけますということは今されようとしているんですか。それとも、現時点ではポンプは動きません、水も張れます、雨漏りもあそこは雨漏りをしていますとかというのが全部分かった上で募集をかけるのか、全然よく分かんないんだけど建物があるんでこれをお貸しするんですけどどうかという募集を今されようとしているのか。そもそものところを、教えてください。

○山名正晃委員長 教育部長。

○江口真弓教育部長 まだ実態として最近プールに水を何年か張っていないので、プールの状態は、今日の段階で水が張れます、ポンプが動きますってことは申し上げられなかったり、雨漏りも、一部ちょっと壁面が汚れてる、染みができてるといような外観で、内装で分かるところは分かりますけども、実際プロポーザルをする前には、一度確認はこちらとしてもしようと思っているところでございます。

以上です。

○山名正晃委員長 山田委員。

○山田雅徳委員 すみません。要項、これから募集をかけるところに細かく書かれているんだと思うんですけども、私がもしそれに手を挙げようとする側の人間だったら、プール貸しますって言われたら、普通プールを借りるんですよ。水は張れるんだろうなとかと思うんですけど。そこで泳ぐかどうかは別として。使えるかどうか分からないんだけどプールを貸しますというように今されようとしているということによろしいですか。

○山名正晃委員長 教育部長。

○江口真弓教育部長 はい、今日の段階では、プールとして水が張れるかどうかは分からないというのが実態でございます。プロポーザルの公募をかける前までには確認をしようと思っております。

以上です。

○山名正晃委員長 他に質疑はありませんか。

質疑はございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○山名正晃委員長 では、これをもって質疑を終結いたします。

本件については報告を受けたということにいたします。

以上をもちまして、本日の報告事項は終了いたしました。

これもちまして、本委員会を閉会いたします。

閉会 午前10時53分