

様式第3号（第13条関係）

会議録

会議の名称	定例庁議
開催日時	令和6年7月23日（火） 午前 9時24分から 午前 9時37分まで
開催場所	朝霞市役所 別館2階 全員協議会室
出席者及び 欠席者の 職・氏名	【出席者】 富岡市長、神田副市長、稲葉市長公室長、千葉危機管理監、 須田総務部長、紺清市民環境部長、佐藤福祉部長、 堤田こども・健康部長、松岡都市建設部長、 村沢審議監兼まちづくり推進課長、田中会計管理者、 益田上下水道部長、太田議会事務局長、小島学校教育部長、 奥山生涯学習部長、神頭監査委員事務局長 （担当課） 関口学校教育部次長兼教育総務課長、 多度津同課主幹兼課長補佐、佐賀同課学校施設係長 （事務局） 櫻井市長公室次長兼政策企画課長、 齋藤同課主幹兼課長補佐、伊藤同課政策企画係主事 【欠席者】 二見教育長
議題	1 朝霞第三中学校第二運動場の土地賃貸借契約に係る買取条項の付帯
会議資料	【資料1】朝霞第三中学校第二運動場の土地賃貸借契約に係る買取条項の付帯 【資料2】案内図 【資料3】土地所有状況（公図）
会議録の 作成方針	☐ 電磁的記録から文書に書き起こした全文記録
	☐ 電磁的記録から文書に書き起こした要点記録
	☒ 要点記録
	☐ 電磁的記録での保管（保存年限 年）

	電磁的記録から文書に書き起こした場合の 当該電磁的記録の保存期間	☐ 会議録の確認後消去 ☐ 会議録の確認後 か月
	会議録の確認方法 出席者の確認及び事務局の決裁	
傍聴者の数	—	
その他の 必要事項	なし	

審議内容（発言者、発言内容、審議経過、結論等）

【開会】

【議題】

1 朝霞第三中学校第二運動場の土地賃貸借契約に係る買取条項の付帯

【説明】

（関口学校教育部次長兼教育総務課長）

朝霞第三中学校第二運動場賃貸借契約に係る買取条項の付帯について説明する。

教育総務課では、教育活動に必要な土地の借り上げを行っているが、そのうち朝霞第三中学校第二運動場について、土地所有者の一人から、「土地所有者から申し出があった場合、市が当該土地を買い取るという趣旨を記載した、買取条項を賃貸借契約に付けてほしい」との要望があった。

土地面積500㎡以上の土地に買取条項を付けて借り上げる場合は庁議の決定が必要であるため、審議をお願いする。

まず、資料2を御覧いただきたい。朝霞第三中学校の第二運動場は、黒目川の対岸にある。学校の裏側に歩行者用の溝沼池田橋が設置されており、容易に行き来ができる。

資料1について説明する。まず、第三中学校の第二運動場の概要について、朝霞第三中学校は昭和48年に開校し、開校間もない昭和51年1月に第二運動場の使用を開始している。

なお、この時点では全ての土地を借り上げていた。第二運動場の総面積は8,632㎡となっており、過去から増減はない。

使用開始後、一部の土地については、土地所有者からの要望で取得しており、現在の第二運動場の面積の内訳は、1ページの表のとおりである。今回要望があった土地所有者A氏の所有面積が5,523㎡、別の土地所有者B氏の所有面積が1,500㎡、過去に取得し、朝霞市名義である土地の面積は1,609㎡である。

資料3は第二運動場の公図をもとに、所有状況を示したものである。赤く線を引いた部分が今回の相談者であるA氏の土地、借地と記載している部分がB氏の土地、斜線部が朝霞市の土地である。

資料1にお戻りいただき、2ページの2、相談地概要について、先ほど御説明したA氏所有の土地面積は、第二運動場総面積8,632㎡の64%に当たり、現在の土地借上料は、年額で561万8,347円である。

参考として、土地取得費用の概算金額は現在のところ約5億4,622万円を見込んでいる。また、この土地を買い入れる場合には、土地面積が5,000㎡を超えていることから、議会の議決が必要となるものとする。

続いて、3要望の経緯である。令和元年から、土地所有者A氏から買取条項付帯の要望について相談があった。しかし、近年の市の土地賃貸借の状況、第二運動場の他の地権者や、過去に買取済みの土地においても、買取条項は付帯していないことを説明し、理解を得た。

その後、令和3年度末の契約更新の交渉の際に、改めて買取条項付帯の要望があった。この際は、交渉に時間を要したが、最終的には付帯できないことを御理解いただき、内容を変えずに契約更新を行った。

令和5年度末の契約更新の際には、買取条項を付帯しなければ契約更新を行わない旨の通告をされ、契約更新を拒否される事態となったが、買取条項を契約書に付帯するまでの間として、1年間を上限に、契約更新の同意が得られた。

続いて、4 第二運動場の利用状況については、体育の授業や放課後、土日の部活動といった第三中学校における教育活動などに利用されている。

次に、5 第二運動場の必要性について、現在、文部科学省が定める中学校設置基準では、運動場の面積にも規定があり、設置基準8,400㎡に対し、第二運動場を含めない校舎に隣接した運動場の面積は8,211㎡と基準を満たしていない。第三中学校の開校後、間もなく第二運動場が設置されており、第三中学校における教育活動の前提としての学校施設である。また、黒目川には橋が架けられており、学校敷地と一体に利用している。

教育総務課としては、第二運動場は第三中学校に必要な土地であると考えており、過去に土地所有者から買い取りの相談があった場合には、第二運動場を維持すべく買取を行っている。

今後について、買取条項の付帯を御承認いただいた場合には、土地所有者の意向も尊重しながら、丁寧に交渉を行っていきたい。買取条項について御承認くださるようお願いする。

(稲葉市長公室長)

本件については、政策調整会議で審議しているため、審議結果を報告する。

まず、第二運動場の利用率を把握しているか、また、第二運動場を使用できなくなった場合の代替地はあるのか、との質疑に対し、利用率については把握していないが、部活動は毎日行われており、高い頻度で活用されている。代替地の確保の予定はついていない、との回答があった。

次に、買取をする場合の買取価格は幾らか、また、買取条項を付けるなら、借地料は下げてもらふなどの交渉はしているのか、との質疑に対し、買取金額は現時点での概算だが、5億4,622万4,700円を見込んでいる。借上料については、予算編成方針をもとに算定しているため、借上料を下げることはできるかは、庁内の調整を図っていきたいとの回答があった。

次に、来年度の更新まで期間があるため、一度の会議で決めるのではなく、問題点を明確にし、先方と交渉を続け、買取条項をどのように付けるか決めるという進め方が良いのではないか、との質疑に対し、先方としては、今年度買取条項を付けられないのであれば、契約を打ち切りたいと考えているが、検討期間として1年間契約させていただいており、買取条項付帯の御承認をいただければ、今年度中にも契約を更新したいと考えている、との回答があった。

次に、校舎前の土地だけでは規定に足りないということだが、校舎前の運動場を拡大することはできないのか、今まで校舎と地続きの土地所有者と交渉は行ってきたのか、との質疑に対し、第二運動場があるため、土地拡大の交渉は行っていないとの回答があった。

次に、現行の買取条項が付いている契約は、昔から継続している契約だと思うが、今回は買取条項の付いていない契約に新たに付けるため、状況がかなり異なると思う。弁護士に相談した上で、再度この場で話を聞かせていただければと思う、との意見があった。

次に、本当に必要な土地であれば、むしろ土地を売却するときは優先して朝霞市に売却するという契約をする方が良いのではないか、との質疑に対し、重要な指摘であるため検討するとの回答があった。

次に、第二運動場の利用率を把握していないとの話であったが、把握した方が良く

思われる、また、必要性についてもっと突き詰めて考えた方が良いと思われる、との質疑に対し、運動場の利用状況については、再度詳細に調べたいとの回答があった。

次に、第二運動場の一部は朝霞市の土地になっているが、校庭の面積の算定に朝霞市の土地を含めることはできないのか、との質疑に対し、校舎前の運動場と第二運動場の市が既に取得している土地を合わせると設置基準を満たしているが、朝霞市の土地が主に２ヶ所にわかれており、運動場本来の形で使用することは難しいと考える。また、第三中学校の運動場の１人当たりの面積は全国平均でも低い数値である、との回答があった。

次に、買い取る際に、地方債は使えるのかとの質疑に対し、財政課から義務教育施設として９０％の地方債が使えると聞いている、との回答があった。

これら質疑の結果、担当課で検討し、再度、政策調整会議に諮ることとした。

７月８日に開催された政策調整会議での２回目の審議では、まず、買取価格について、資料に記載した方が良いのではないかと意見に対し、検討する、との回答があった。

なお、この点について、本日の資料は指摘に基づき修正を行っている。

次に、買い取りの際は２５％程度を一般財源から支出する必要があると考える。この土地については必要ではあるが、他の事業と比較した場合に、どちらがより重要かを考える必要がある。事情を考えると買取条項の付帯はしてもいいと思うが、市全体の財政状況を考慮すると、事業を厳選する必要があるということを考えていただきたい、との意見に対し、検討するとの回答があった。

これらの質疑の結果、指摘のあった内容について必要に応じて修正し、庁議に諮ることとした。

【意見等】

(富岡市長)

弁護士への相談は行ったのか。

(関口学校教育部次長兼教育総務課長)

必要な事項について弁護士相談を行った。

【結果】

原案のとおり決定する。

【閉会】