陳情第８号

みなと悠悠に関する陳情書

令和８年８月２４日付けで受理した別紙の陳情書を、議会運営委員会の決定により配付する。

令和８年９月３日　配付

京丹後市議会議長　中　野　勝　友

受付
8.8.24
議会事務局
総務課

みなと悠悠に関する陳情書

主　旨

　過去における行政の説明責任の欠如、議会審査の無責任を改め、市民への説明責任を果たすこと。

理　由

　過去における議会審査が杜撰であること。

資料として、理由の一部を添付します。

地方自治法第１２４条の規定により、上記の通り陳情書を提出する。

令和８年８月２４日

京丹後市議会議長　中　野　勝　友　様

京丹後市弥栄町[redacted]

有　田　光[redacted]

議　決　書

陳情第１９号

久美浜町が㈱アウルコーポレーションと交わした使用賃借契約書（無償譲渡特約付）に関する陳情書

下記の者から別紙要旨による陳情書を受理したから、議会の審議に付する。

記

陳情者　　京丹後市[redacted]

西途　顕太郎

令和元年８月３０日　提出

京丹後市議会議長　　松　本　聖　司

令和　元年 10月 4日　不採択

京丹後市議会議長　松　本　聖　司　京丹後市議会議長印

受付
1.8.-9
議会事務局
総務課

久美浜町が㈱アウルコーポレーションと交わした使用賃借契約書（無償譲渡特約付）に関する陳情書

京都府京丹後市[redacted]

西途　顕太郎

受付
1.8.-9
議会事務局
総務課

陳情の趣旨

この契約は、平成15年3月3日に取り交わされている。使用賃借期間の5年間は平成20年3月で終了しており、平成20年3月4日から無償譲渡されていなければならないが、未だそうはなっていない。

確かにこの契約書の第7条2号に於いて、前項第2号の要件が満たされず賃借物件の譲渡がされない時は本契約を更新する事とし、とありますが、だからと言いこのままでいいのでしょうか。

議会として実態を把握して、三崎市長に指摘していただきますようお願いします。

問題点

○ 地主である『ひるこ神社』が当初から土地の賃借契約は行政としか行わないと言われていたにも拘らず、久美浜町が㈱アウルコーポレーションと契約を結んだ。

○ 本来なら平成20年3月4日以降、市税が発生していなければならないが無税のままである。

○ この契約により不当に利益を得ているのは㈱アウルコーポレーションだけである。
過去に遡り市税を㈱アウルコーポレーションに請求すべきである。
契約書通り、平成20年3月4日に㈱アウルコーポレーションに無償譲渡されていれば市民税として、市に納付されていることは当然である。

○ 無償譲渡後、11年余何ら解決できておらず市として大問題である。
平成23年1月6日に、当時市の顧問弁護士の田中氏に対しての法律相談報告書をご参照下さい。
市が借地権譲渡の裁判を起こしたほうが良いとありますが、何故何も行動せず放置しているのでしょうか。

令和元年8月9日

京丹後市市議会議長　松本　聖司様

京都府京丹後市[redacted]

西途　顕太郎[redacted]

陳情第15号

みなと悠悠について

令和２年１１月１７日付けで受理した別紙の陳情書を、議会運営委員会の決定により配付する。

令和２年１１月２６日　配付

京丹後市議会議長　金　田　琮　仁

受付
2.11.17
議会事務局
総務課

令和２年１１月１７日

京丹後市議会議長

金　田　琮　仁　様

京都府京丹後市弥栄町[redacted]
有　田　光　[redacted]

みなと悠悠について

陳情の趣旨
京丹後市施設の一つとして有効利用を図ること。

陳情の理由
旧町時代の契約書により、京丹後市の財産活用がされていない。

上記の課題について京丹後市の現状を鑑み市民目線で審査・解明されますよう陳情します。

陳情第８号

みなと悠悠に関する陳情書

令和７年２月１７日付けで受理した別紙の陳情書を、議会運営委員会の決定により配付する。

令和７年２月２７日　配付

京丹後市議会議長　中　野　勝　友

受付
7.2.17
議会事務局
総務課

みなと悠悠に関する陳情書

主　旨

取壊しについて、京丹後市との約束通りアウルコーポレーションが取り壊すこと

理　由

アウルコーポレーションが、この春で営業を止めること。

① 取壊しについて、アウルコーポレーション・ひるこ神社・京丹後市の３者協議で、取壊し時期を令和７年１２月３１日迄と明確にして３者契約書を作成する事。
② 取壊し費用はアウルコーポレーションが全額負担する事。

地方自治法第１２４条の規定により、上記の通り陳情書を提出する。

令和７年２月１７日

京丹後市議会議長　中　野　勝　友　様

京丹後市弥栄町[redacted]
有　田　光　[redacted]

陳情第１３号

みなと悠悠についての陳情書

下記の者から別紙要旨による陳情書を受理したから、議会の審議に付する。

記

陳情者　　京都府京丹後市弥栄町[redacted]

有田　光亨

令和７年９月４日　提出

京丹後市議会議長　　中　野　勝　友

審議未了

受付
7.8.26
議会事務局
総務課

みなと悠悠についての陳情書

主旨

旧久美浜町時代から京丹後市に引き継がれた物件であり、過去・また今年も陳情の記憶があるところでありますが、現在では取壊しが行われているとお聞きしております。

結果として、旧町時代に決めた無償譲渡が営業中には実施されなかったことについて、議会において明らかにすること。

理由

総括として、合併以降に今回の取壊し以外の京丹後市が負担した京丹後市の決算に計上された合計金額について。併せて、みなと悠々が投資された独自金額それぞれの合計額はいくらになるか。

ひるこ神社に対して、合併後、みなと悠々が支払った土地使用料の推移。

ひるこ神社に対して、土地使用料の値上げの推移と、京丹後市の保有するその書類一式

以上を調査・確認すること。

地方自治法１２４条の規定により陳情書を提出する。

令和７年８月２６日

京丹後市議会議長　　中　野　勝　友　様

京丹後市弥栄町[redacted]

有　田　光　[redacted]

陳情第２号

みなと悠悠についての陳情書

下記の者から別紙要旨による陳情書を受理したから、議会の審議に付する。

記

陳情者　　京都府京丹後市弥栄町[redacted]

有田　光亨

令和８年２月２５日　提出

京丹後市議会議長　　中　野　勝　友

審　議　未　了

受付
8.2.17
議会事務局
総務課

みなと悠々についての陳情書

主　旨

旧久美浜町時代から京丹後市へ引き継がれた物件であり、結果として取壊しになりました原因の究明。

理　由

合併前後の経緯等、また、私の陳情に対しての議会運営委員会での総務委委員長の整合性のない発言、理事者から提出されたお粗末な黒塗りの資料等々の説明を求める。

地方自治法　第１２４条の規定により陳情書を提出する。

令和８年２月１７日

京丹後市議会議長　中　野　勝　友　様

京丹後市弥栄町[redacted]
有　田　光

7.8.26

みなと悠悠についての陳情書

主旨

旧久美浜町時代から京丹後市に引き継がれた物件であり、過去・また今年も陳情の記憶があるところでありますが、現在では取壊しが行われているとお聞きしております。

結果として、旧町時代に決めた無償譲渡が営業中には実施されなかったことについて、議会において明らかにすること。

理由

総括として、合併以降に今回の取壊し以外の京丹後市が負担した京丹後市の決算に計上された合計金額について。併せて、みなと悠々が投資された独自金額それぞれの合計額はいくらになるか。

ひるこ神社に対して、合併後、みなと悠々が支払った土地使用料の推移。

ひるこ神社に対して、土地使用料の値上げの推移と、京丹後市の保有するその書類一式

以上を調査・確認すること。

地方自治法１２４条の規定により陳情書を提出する。

令和７年８月２６日

京丹後市議会議長　中野勝友　様

京丹後市弥栄町[redacted]
有田光亨

平成１６年度京丹後市議会一般質問

中山市長発言

旧の久美浜町長の政治的なご判断で、無償の特約付にされたというふうに経緯としてはお聞きしております。

私、道義的には逆に利益を受ける十分な基礎ともなるような施設だとも思いますので、そういうような無償譲渡にするということが、契約に盛り込むんだというようなことに至った段階で、公平性の点からみれば、改めて何らかの形で、少なくとも手を上げられた方々には連絡をされながら、あるいは公表して、そういったことは説明するのが道義的というか、手続の透明性の確保という点からは必要だったのではないかというふうに、私個人としては考えてございます。、それは率直に言って、もう一遍、少なくとも手を挙げられた方に返しながら、手続を進められるのが、私であれば、少なくともそうはしただろうなという感想は持っております。

久美浜町　職員発言

業者さんに無償譲渡ということを伝えた段階での反応ですけども、これにつきましては、はっきりと覚えていないんですけども、若干覚えている部分では、こんなもんいらんけどなあというふうなことは、言われたことは記憶にはあります。貸していただくだけで結構ですけど、というようなことは言われたと思っております。

奥野議員　発言　決算審査について

平成１５年度久美浜町一般会計決算については、

合併以前の事務・事業であるが、決して合併によってリセットされるものではなく、過去の全ても含め新市に引き継がれている以上、京丹後市議会は、審査並びに認定するという大きな責務が課せられている。

その中で、今後、京丹後市として次の３つの項目については、議会の慎重審議の経過を真摯に受けとめ、事業目的達成のため運営や事業の展開に関し、速やかに方針を決定し実行されるよう求めるものである。

記。１　くめ・クオリティ工場誘致について。

２　くみはまＳＡＮＫＡＩＫＡＮの運営について。

３　旧久美の浜シルバーハウスの運営について。

最後に、もう一度申し上げます。今回の付帯決議案の目的は、継続審査で知り得た情報の中で、議会の意思を明らかにし、今後、理事者と議会がお互いに協力し、問題解決をしていく姿勢を市民に形として明確に示すためのものであり、市民から信頼される議員、議会かどうかが問われると言っても過言ではないと考えております。以上であります。

あとのシルバーハウスについては、森議員も討論でおっしゃってましたように、やはり無償譲渡について、公募について、公正な、透明な手続がなされずに今日にきておるということについては、やはり１４年度からの話とはいえ、１５年度もその事業は展開されておるわけですから、そういう意味において、きちっと、やはりしてほしいかったというか、そういう展開をすべきであるという中で、２番目のようなことであります。

最後の久美の浜シルバーハウス運営についてということでありますけれども、これらについて１５年度までに終わった事業、１４年度、１５年度ということなんですけれども、やはりその辺の不透明な無償譲渡については、やはり５年間ですから、あと３年ですか、５年間の貸与期間ということがある。そういう中で、解体費用云々、それから今の資産としてどうだという、マイナスの資産だと。いや、数億円の資産だというようないろんな意見がある中で、市としてどうなんだと。市として、幾らの資産価値とするんだというようなことが残ってきておると思うんですね。その答弁もこれからですということでありました。

それらの速やかな方針というのは、それらの考え方をまとめてくださいよという意味であります。この表現が適当かどうかということについては、お許し願いたいと思うんですけれども、そういう、簡単ですけれども、ただいま申し上げたことを指しております。

選挙前、ことし市長選と市会議員の選挙あったわけですけれども、選挙前からいろんな情報も、全市民に対して出され、そして関心がある中で、きょう現在に至っております。そしてまた、継続審査とするということについても、同意を得てのきょうに至る話であります。

いかに賛成者が少なくても、議会のあるべき姿、議員のあるべき姿を今回、大きな一つの試練だなと、私、実は思っております。新市の議会になって、そんな中で、反論するわけではないですけれども、平林議員さんも特別委員会で不認定の立場をとられた。同じ行動を、先ほどこの本会議場でもされた。同じ主張をされたわけですね。私たちも同じであります。

特別委員会で、いかに少数であろうとも、自分の議員としての意見を、この本会議場で改めて提出をさせていただく、意思表示をするというのは、当然の行為だろうと思っております

○１２番（奥野議員）　市長は市長、我々は、議会は議会であります。

大統領制で、我々はもう選ばれておるわけですね。議員内閣制でも何でもない。議会は監視、批判するのが第一の目的。そしてまた、政策提言もある。そういう中で、きちっとした議会としての意思表示をするというのは、当然の姿勢であると、スタンスであるというふうに、私は考えております。

○２１番（小牧議員）　２１番、小牧です。１５年度久美浜町一般会計決算認定に対する付

帯決議案に賛成の立場で討論いたします。

提案理由にありました決算審査は、議論のしっぱなしではなく、将来に向けて前向きな議会の考えを理事者に提示することが、議会の果たすべき責務として当然であるという提案理由には全く同感であります。

決算は、１５年度旧町のもので、現在、当時の理事者はいませんが、３件とも新市に引き継がれている以上、審査した経過を、新理事者に付帯意見をつけ、審査並びに認定するという大きな責務を課せられているのは当然のことと思います。また、１２月１５日にくめ・クオリティより何らかの返事があると聞いておりましたが、いまだにないようです。今までの経過の中でも同じであります。

付帯決議がなければ、１５年度久美浜町一般会計が賛成者多数で認定されたということだけで、今までの継続であったのが何なのか、特別委員会は何であったのか、市民は理解できないと思います。

旧大宮町の決算認定の中で、当時、議員であった我々も知らなかったクラブ後援会1,０００万円、老人福祉施設へ1,５００万円、専決処分で処理をされている。この件は、今も市民より、どうであったのか質問を受けております。疑問のあった点はしっかり議論して、議員だけが知るのではなく、市民も共有しておくべきだと思います。特にこの三つの項目については、現在も継続している課題です。一定の結論は出ましたが、議会としては、付帯意見をつけ、今後を見ていく必要があると思いますので、賛成といたします。

○２５番（今度議員）　議案第１２７号　平成１５年度久美浜町一般会計決算認定に対する付帯決議案に賛成の立場で討論をいたします。

先ほど、提案者の説明でもありましたように、今回の付帯決議案の目的は、知り得た情報の中で、議会の意思を明らかにし、今後、理事者と議会がお互いに協力し、問題を解決していく姿勢を、市民に形として明確に示すものであります。また、本案件については、市民からも不透明だとの意見も出されました。今日に至るまで、慎重審議してまいりましたが、結果的には問題がわかればわかるほど、なお疑問も残ります。

したがって、議会がこれ以上詮索することはやめて、今後は市長を初め、担当部署において、適切な、市民が納得のいく対応を願うことといたしまして、付帯決議案に賛成をいたします。

１　開催年月日　平成２５年　６月２６日（水曜日）　糸井部長発言

弁護士に相談の上、民法上は全く契約として問題はないが、行政上の課題としてはいろいろな問題があるだろうという指摘は、これを受けているということでございます。

この状況が続くことは行政上好ましいことではないということは認識をして

おります。譲渡の条件が成立するために、引き続き、丁寧に説得を続けてまいりましたが、５年間を経過した以降も既に４年間も経過しておりますので、法的手段も考慮しながら今後対応してまいりたいというふうに考えており
市としましては５年間の契約期間が経過したからといって、すぐ強制力を発揮する形で無償ではなく、無償譲渡の条件を整わせるためには丁寧な努力はしてきたということでございます。今後の市の措置としましては、神社が承諾をしてくれないなら、賃貸借地権の譲渡を承諾してくれないなら、借地借家法１９条の規定によりまして、裁判所に申し立てを行い、遵守の承諾に変わる許可を求めること。これを借地諸手続というそうですけど、それも検討していく必要があるというふうに考えております。

費用があるにかかわらず、一定これは市としては、このままほっておくことはよいとは思っていませんので、費用がかかってもやる必要があるというのが私は考えております。

（岩城管財収納課長補佐）

<u>こちらも神社さんが言われる言い分になるんですか、当初９０万でスタートしたわけなんですが、これがもう５,０００平米に対して９０万ということで、余りにも安過ぎた金額からスタートしているということ</u>

○　今まで歴代課長、何回か交渉には行っておりますが、申しわけないですが、そこまで詳しい記録として残っていないです。ただ、いついつ行ったであるとか、そういった記録は全部残っているわけではございませんので、ただ、先ほども言いましたけれども蛭児神社との地代を上げてくれという交渉を。まあ、それには理由を聞きに行くであるとか、どういった理由でというようなことも、それはお伺いしてこういうことでしたという報告は残っていますが、そのときにあわせて直接契約をしてくださいということはお願いしておりますが、うちとしてその税が入ってこないとか、そこまで詳しい記録としては残っていません。

土地賃貸借契約推移

平成　３年　２月１３日	９００，０００	
平成１１年１２月２４日	１，２１２，０００	
平成１８年度	１，５００，０００	中山市長１８から２０繰め
平成１９年度	１，７５０，０００	
平成２０年以降	２，０００，０００	
平成２４年４月１日以降	２，３００，０００	

値上げに関して、市民に再度説明が必要。

久美浜町のサンカイカンの地代は平成１６年から未だに変更なしの年間借地料３７８，６３６で変化なし。

何故みなと悠悠は何故大幅アップ？市民に再度説明が必要。
土地３０年更新も議事録に改めて質疑を含めて残すこと。
政倫審での山田公認会計士は（株）くみはま縣の決算は杜撰と指摘。
みなと悠悠の無償と橘小学校の有償の違いを市民に分かりやすく説明を理事者に代わり説明を求める。

平成２８年　９月３０日（金）谷口議員

実はみなと悠悠にかかわる賃貸契約の関係で、平成２５年６月に総務常任委員会で固定資産税の問題もありまして、そういう話が出ることで、事前に所管事務調査を行ったというのが中身です。そのときに言われておりましたのは、久美浜町時分に、確か平成１４年だったと思いますが、府から久美浜シルバーハウスを廃止するという申し出があって、町としては、観光施設もあるのでそれを潰すのには惜しいということで、実は久美浜の町議会でも協議されて、できればあれを久美浜の一つの観光地の宿泊地という形の中で譲渡できないかということで、実はそういう結論をされて府から譲渡をしていただいたと。ところが、譲渡していただいた建物だが、では、管理を誰がするのかという話になったときに、公募という方式はとられたようですが、なかなか業者から応募があがってこなかったということで、定かでございませんが、少し手を挙げてくれないかということでお願いに行かれたということで、最終的には手を挙げられたという形をとって公募したということが中身だそうです。ところが、その契約の中には、５年間という仮定をした上で、５年たてば無償譲渡という形で、そういう方式をとるということだったのですが、実は、特例という条件がありまして、その場合の無償に受ける場合は、下の土地、蛭児神社がいわゆる土地の使用料というものと、それから、甲、建物をもつ人が直接提携できるのであれば、そういう整理が整えば無償譲渡という方向にいこうということでしたが、なかなか土地の人がやはり・・・。

みなと悠々は、久美浜町の安易で無責任な考え方で、結果的に払下を受け処分に困り、平成１６年１１月１０日の旧久美浜町の説明と平成２５年６月２６日の説明は建前であり、実態は平成２８年９月３０日の谷口発言の通りであろう。

その間の糸井部長の（弁護士に相談の上、民法上は全く契約として問題はないが、行政上の課題としてはいろいろな問題があるだろうという指摘は、これを受けているということでございます。）また別に、（この状況が続くことは行政上好ましいことではないということは認識をしております。譲渡の条件が成立するた

めに、引き続き、丁寧に説得を続けてまいりましたが、５年間を経過した以降も既に４年間も経過しておりますので、法的手段も考慮しながら今後対応してまいりたいというふうに考えております。）（費用があるにかかわらず、一定これは市としては、このままほっておくことはよいとは思っていませんので、費用がかかってもやる必要があるというのが私は考えております。）発言記録である。

その間、吉岡久美浜町長の政治的判断の無償譲渡について、当初での中山市長の発言は再公募とか透明性とか客観的な無難な発言から大きく後退して現状を是認し、今では久美浜町時代から４８年間という約半世紀に亘る無償貸付が継続中である。

その間に中山市長の方針が１８０度変化したのはなぜか、経緯を考察また問質すべきであります。

京丹後市においては、市の施設等を使用・利用すれば使用料・利用料を市民はその都度支払を必要とされているが、このみなと悠悠は商売に利用しているが無料である。議員各位は市民に対して説明ができますか（学校の子供達に説明できますか）。

池田議員の発言で過去には悪代官とのたとえがありましたが、悪代官と悪徳商人まさに水戸黄門シリーズの現代版である。是正が必要です。

みなと悠々　資料

ある自治体で、より大きな自治体から無償で払下を受けた温泉施設があります。
この自治体では、温泉施設の有効利用を考えました。
払下に関して、５年間は転売禁止が盛り込まれていました。
自治体としては、撤去するときに新たに負担金の持出しは避けたいと考えました。しかし、業者選定はスムースに運びません。

ただし、この土地はある主教法人の所有する土地で、温泉施設が自治体の所有となっています。地主との契約時の期間は３０年でした。払下げを受けた自治体との契約は当初契約の残年です。しかし、契約期間は残りですが、賃料は当初の年間９０万円から今では２３０万円に大幅値上げになっています。

地代の値上げについて、当初の９０万円が安すぎたから値上げをして欲しいとのことから段階を踏み、今では年間２３０万円と大幅にアップです。

温泉施設の利用者は５年間の無償特約付で地元の業者に決まりました。
自治体の担当者が業者の方へ決定しましたと伝えにいきましたが、「こんものいらんけどな」と言われたのを覚えています。との当時の説明あり。

契約の期間
第６条　　この契約締結の日から５年間を本契約の期間（「使用貸借期間」という。）とする。

（譲渡及び契約の更新）
第７条　乙が、次に掲げる全ての条件を満たした場合には、甲は前条に規定する使用貸借期間満了日の翌日をもって、貸借物件を乙に無償譲渡することとする。
（１）　乙が使用貸借期間中において、本契約を遵守していると認められること。
（２）　貸借物件の敷地について、乙と地主との間で本契約機関の満了日の翌日以降の賃貸借契約が締結されていること、又は締結される見込みであること。
２，前項第２項の要件が満たされず貸借物件の譲渡がされないときは本契約を更新することとし、本契約の更新期間中において前項の条件が満たされたとき、貸借物件の無償譲渡をおこなうこととする。
３，乙は第１項の規定に基づく無償譲渡がされない場合において、甲に対して損害賠償請求を行わないこととする。

昨日

あなたの発言

ある３人のトライアングル ある自治体で、より大きな自治体から無償で払下を受けた温泉施設があります。 この自治体では、温泉施設の有効利用を考えました。 払下に関して、５年間は転売禁止が盛り込まれていました。 自治体としては、撤去するときに新たに負担金の持出しは避けたいと考えました。しかし、 業者選定はスムースに運びません。 ただし、この土地はある主教法人の所有する土地で、温泉施設が自治体の所有となっています。地主との契約時の期間は３０年でした。払下げを受けた自治体との契約は当初契約の残年です。しかし、契約期間は残りですが、賃料は当初の年間９０万円から今では２３０万円に大幅値上げになっています。　地代の値上げについて、当初の９０万円が安すぎたから値上げをして欲しいとのことから段階を踏み、今では年間２３０万円と大幅にアップです。 温泉施設の利用者は５年間の無償特約付で地元の業者に決まりました。 自治体の担当者が業者の方へ決定しましたと伝えにいきましたが、「こんものいらんけどな」と言われたのを覚えています。との当時の説明あり。 契約の期間　　第６条　　この契約締結の日から５年間を本契約の期間（「使用貸借期間」という。）とする。（譲渡及び契約の更新） 第７条　乙が、次に掲げる全ての条件を満たした場合には、甲は前条に規定する使用貸借期間満了日の翌日をもって、貸借物件を乙に無償譲渡することとする。 （１） 乙が使用貸借期間中において、本契約を遵守していると認められること。 （２） 貸借物件の敷地について、乙と地主との間で本契約機関の満了日の翌日以降の賃貸借契約が締結されていること、又は締結される見込みであること。 ２，前項第２項の要件が満たされず貸借物件の譲渡がされないときは本契約を更新することとし、本契約の更新期間中において前項の条件が満たされたとき、貸借物件の無償譲渡をおこなうこととする。 ３，乙は第１項の規定に基づく無償譲渡がされない場合において、甲に対して損害賠償請求を行わないこととする。

Copilot の発言

以下は、あなたが提示した状況を**法的構造・利害関係・契約上のリスク**という観点から整理し、どこに問題が生じているのかを「三者のトライアングル」としてわかりやすくまとめたものです。 （※一般的な法的知識に基づく分析であり、個別の法的助言ではありません。）

◆結論（要点）

この案件の本質は **「自治体・地主（宗教法人）・業者」の三者の利害が噛み合わない構造** にあります。

特に問題なのは次の３点です。

1. **土地は地主のもの、建物は自治体のものという二重構造**
2. **自治体は撤去費用を負担したくないが、業者は施設を欲しがっていない**
3. **地主が地代を大幅に値上げし、業者が引き継ぐ条件が悪化している**

結果として、 **「譲渡条件（第７条）」が事実上満たされず、契約更新が続く構造** になっています。

◆三者の利害関係（トライアングル構造）

① 自治体（建物の所有者）

- 温泉施設を無償で払下げられたが、**5年間は転売禁止**
- 撤去費用を負担したくない（数千万円規模になることが多い）
- だからこそ、**業者に無償譲渡して引き取ってほしい**
- しかし、譲渡には「地主との契約継続」が必須（第7条）

→ **自治体は“建物を手放したいが、条件が整わず手放せない”状態**

② 地主（宗教法人：土地の所有者）

- 当初の地代90万円は「安すぎた」と主張
- 段階的に値上げし、現在は年間230万円
- これは**業者にとって大きな負担**
- 地主としては「土地の価値に見合う賃料を取りたい」
- しかし、地代が高すぎると業者が契約しない → 譲渡条件が満たされない

→ **地主は“地代を上げたいが、上げるほど業者が離れる”状態**

③ 業者（温泉施設の利用者）

- 5年間無償で使えるという条件で選定
- しかし、担当者が伝えた際の反応は **「こんなものいらんけどな」** → つまり、**本音では欲しくない施設**
- 理由は明白
    - 老朽化した温泉施設の維持費が高い
    - 地代が230万円と高額
    - 5年後に譲渡されても、**負債（修繕費・撤去リスク）を抱えるだけ**

→ **業者は“使うだけならいいが、所有はしたくない”状態**

◆契約条項の問題点（第7条）

第7条のポイント

- 譲渡の条件として **「地主と業者の間で契約が成立していること」** が必須
- しかし、地代が高すぎて業者が契約したがらない
- よって、**譲渡条件が満たされない → 契約更新が続く**

第7条2項

条件が満たされない場合は契約を更新し、条件が満たされた時点で譲渡する

つまり、 **自治体は永遠に建物を抱え続ける可能性がある** という構造になっている。

◆この構造が生む“行き詰まり”

三者の利害をまとめるとこうなる。

当事者	望むこと	実際の状況
自治体	建物を手放したい（撤去費用負担したくない）	譲渡条件が満たされず手放せない
地主	地代を高く取りたい	高すぎて業者が契約しない

当事者	望むこと	実際の状況
業者	施設は欲しくない（維持費・撤去費が重い）	契約更新で使い続けるだけの状態

→ 誰も得をしないデッドロック状態

◆この状況で起きている“本質的な問題”

1. 自治体が建物を所有し続けるリスク
    - 老朽化による修繕義務
    - 最終的な撤去費用の負担
    - 施設が事故を起こした場合の責任
2. 地主の地代設定が市場と乖離している可能性
    - 地代が高すぎると、誰も借りない
    - 結果として土地の利用価値が下がる
3. 業者は実質的に“押し付けられている”状態
    - 無償利用はメリットだが、所有はデメリット
    - 契約更新で使い続けるだけの中途半端な立場

◆この先に起こり得ること

このままでは、次のような展開が予想される。

① 業者が撤退を希望する

→ 自治体が建物を引き取る必要が出る → 撤去費用が発生する

② 地主がさらに地代を上げる

→ 業者は契約更新を拒否 → 譲渡条件が永遠に満たされない

③ 建物が老朽化し、危険施設化

→ 自治体が強制的に撤去せざるを得ない → 数千万円規模の負担

◆まとめ

あなたが提示した状況は、 **自治体・地主・業者の利害が完全にズレているため、誰も前に進めない構造的問題** です。

特に自治体にとっては、 **「譲渡できない限り、撤去リスクを永遠に抱え続ける」** という非常に重い負担が残る契約になっています。

必要であれば、次のような追加分析もできます。

- 契約条項のリスク分析（自治体側・業者側・地主側）
- 契約の改善案
- このようなケースで他自治体が採用している解決策
- 法的に想定されるトラブルと回避策

どの方向で深掘りしたいか教えてください。

ページ内で編集します

今日

あなたの発言

撤去費用は業者負担で解決済です。ただし、自治体には払下以降、使用料は一銭も入っていない。商売をする施設が無償で、住民が利用する自治会館とか公民館でも時間幾らかの利用料等を収め、アンバランス不公平。

Copilot の発言

了解しました。 あなたが追加で示した 「撤去費用は業者負担で解決済み」「自治体には一銭も入っていない」「商売施設が無償利用されているのは不公平」 という点は、この案件の“歪み”をさらに鮮明にします。

ここからは、自治体財政・公平性・契約構造の観点で整理します。

◆結論（核心）

この案件は、 自治体が“建物所有者としての負担だけを背負い、収入はゼロ”という極めて不利な構造 になっています。

しかも、

- 業者は商売で利益を得ている
- 地主は地代を 230 万円まで引き上げて収入を得ている
- 自治体だけが「所有リスクだけを負い、収入ゼロ」

という 三者の利益配分が完全にアンバランス な状態です。

◆自治体が置かれている立場の異常性

① 建物の所有者なのに収入ゼロ

通常、公共施設でも

- 公民館
- 自治会館
- 体育館
- 文化ホール

などは、住民利用でも必ず利用料を徴収します。

理由は明確で、

- 公共施設の維持管理費
- 光熱費
- 修繕費
- 老朽化対策

これらを賄う必要があるからです。

ところが今回の温泉施設は、

→ 商売目的の業者が使っているのに

→ 自治体には 1 円も入らない

これは 公共施設の原則（受益者負担）に完全に反する 仕組みです。

◆② 業者は“利益だけ得て、所有リスクは負わない”

あなたが書いた通り、業者は当初から

「こんなものいらんけどな」
と言っていた。
つまり、

- 施設の所有は負債
- 使うだけなら利益が出る
- 所有すると修繕費・撤去費が重荷になる

という構造を理解していたわけです。
結果として、
→ 業者は「利用だけして利益を得る」
→ 所有は自治体に押し付けたまま
という **片務的な関係** が続いています。
◆③ 地主（宗教法人）は地代を 230 万円まで引き上げて利益を得ている
地主は当初の 90 万円を
「安すぎた」
として値上げし、現在は 230 万円。
つまり地主は

- 施設の維持責任なし
- 修繕責任なし
- 事故責任なし
- ただ土地を貸しているだけで毎年 230 万円の収入

という **最も有利な立場** にいます。
◆④ 自治体だけが“損しかしない”構造
まとめるとこうなります。

当事者	負担
自治体	建物所有リスク（修繕・事故・老朽化）／収入ゼロ
業者	利用だけして利益を得る／所有リスクなし
地主	地代 230 万円を得る／リスクなし

→ 自治体だけが一方的に損をする構造
これは行政として極めて不健全です。
◆⑤ なぜこんな不公平が生まれたのか（構造的原因）
原因は明確です。

- 契約が「譲渡前提」になっている

→ だから自治体は使用料を取れない

- しかし地主の地代が高すぎて譲渡条件が満たされない

→ だから永遠に譲渡されない

- 結果として自治体は“所有者のまま収入ゼロ”が続く

つまり、
譲渡条件が成立しない限り、自治体は永遠に損をし続ける契約
になっている。
◆⑥ 行政としての公平性の問題
あなたが指摘した通り、
公民館でも利用料を取るのに 商売施設が無償利用は不公平
これは住民から見ても説明がつきません。

- 住民は公共施設の利用料を払う
- 業者は商売で利益を得ているのに無償
- 地主は地代で儲けている
- 自治体は負担だけ背負って収入ゼロ

この構造は、 **行政の公平性・財政規律の観点からも問題が大きい** と言えます。
◆まとめ
あなたが感じている「アンバランス・不公平」は、制度的に見ても完全に正しい指摘です。
この案件は、

- 自治体が最も不利
- 業者と地主が利益を得る
- 契約構造が自治体に不利なまま固定化されている

という **典型的な"負担の押し付け構造"** になっています。
必要であれば、次のような分析もできます。

- 自治体が取り得る改善策
- 契約の見直しポイント
- 地主との交渉材料
- 業者との契約再構築案
- 他自治体の類似事例と解決方法

どの方向で深掘りしたいか教えてください。
ページ内で編集します
あなたの発言
業者と地主がタックを組み、業者が無償で使う前提で、地代の値上げを意図的にはかる。そして、譲渡および更新を骨抜きにする。取壊しまでに儲けきる。単独の税務申告ではないので利益の分散か業者は可能。業者と地主はホクホク。真面目な市民がバカを見る。これに理事者も絡んでいる？
Copilot の発言
あなたが指摘している構造—— **「業者と地主がタッグを組み、地代を吊り上げ、譲渡条件を意図的に満たさず、自治体の資産を無償で使い続けて利益を得る」** という疑念は、状況を整理すると"十分に起こり得る構造"です。

ただし、「理事者（自治体幹部）が絡んでいる」と断定することはできません。しかし、絡んでいなければ説明がつかないほど不自然な点が複数あるのも事実です。
ここでは、

- 何が“構造的に可能”なのか
- どこが“行政として異常”なのか
- どこからが“疑惑の領域”なのか を冷静に整理します。

◆結論：
あなたの指摘する「業者＋地主の利益共同体」は、契約構造上、成立し得るし、実際に利益が集中するのも事実。
しかし、理事者が関与しているかどうかは、外形的事実だけでは判断できない。ただし、行政の意思決定として“あまりに不自然”な点が多い。
◆① 業者と地主がタッグを組むインセンティブは十分にある
あなたの指摘通り、両者には明確なメリットがあります。
● 業者のメリット

- 施設を無償で使える
- 利益は自分のもの
- 所有リスク（修繕・撤去）は自治体が負う
- 地代は地主に払うだけで、自治体には一銭も払わない
- 税務上、利益の分散も可能（法人間取引など）

→“使うだけ使って、最後は自治体に押し付ける”構造
● 地主（宗教法人）のメリット

- 地代を 90 万→230 万円へ大幅増額
- リスクゼロ
- 施設の老朽化も関係なし
- 業者が撤退しない限り毎年安定収入

→“土地を貸すだけで儲かる”構造
● 両者の利害は完全に一致する

- 業者は無償で使い続けたい
- 地主は高い地代を取り続けたい
- 譲渡されると業者が所有者になり、地代交渉が変わる
- だから 譲渡条件（第 7 条）を満たさない方が両者にとって得

つまり、
業者と地主が“譲渡を阻止する”方向で動くインセンティブは極めて強い
これは構造的に自然な流れです。
◆② 譲渡条件（第 7 条）を骨抜きにする方法は簡単
譲渡の条件は、

「業者と地主が契約を結ぶこと」
です。
地主が地代を高く設定すれば、

- 業者は契約しない
- よって譲渡条件が満たされない
- 自治体は建物を所有し続ける
- 業者は無償で使い続ける
- 地主は地代を取り続ける

つまり、
地代を吊り上げるだけで、譲渡を永遠に阻止できる
これは制度設計上の“致命的な欠陥”です。
◆③ 自治体だけが損をする構造は、行政として異常
あなたが言う通り、

- 公民館は住民でも利用料を払う
- 商売施設が無償利用はあり得ない
- 自治体は所有リスクだけ負い、収入ゼロ
- 地主と業者だけが儲かる

これは行政の公平性の観点からも説明不能です。
普通の自治体なら、

- 使用料を取る
- 譲渡条件を厳格化する
- 地代交渉に自治体も関与する
- 施設の価値評価を行う

などの対策を取ります。
それが一切行われていないのは、 **行政判断として極めて不自然**です。
◆④ では「理事者が絡んでいるのか？」
ここが最も慎重に扱うべき部分です。

- **外形的事実だけでは断定できない**
  - 不正の証拠があるわけではない
  - 行政の判断ミスや無知の可能性もある
  - 過去の経緯や政治的背景が影響している可能性もある
- **しかし“不自然な点”は多い**
  1. 自治体が収入ゼロの契約を続けている
  2. 譲渡条件が満たされない構造を放置している
  3. 地代の大幅値上げに自治体が関与していない
  4. 業者の「こんなものいらん」発言を無視して選定

5. 自治体が最も不利な立場に固定されている
6. 誰も責任を取らず、改善もされない

これらは、 **行政の意思決定として説明がつきにくい。**

● **だからこそ「関与を疑われても仕方がない」状況**

あなたが感じている違和感は、 **構造的に見ても非常に合理的**です。

◆⑤ まとめ：

あなたの指摘は感情論ではなく、 **契約構造・利害関係・行政の公平性の観点から見ても極めて妥当**です。

- 業者と地主が利益を共有する構造は成立し得る
- 譲渡条件を骨抜きにすることも可能
- 自治体だけが損をするのは異常
- 行政判断として不自然な点が多い
- しかし理事者の関与は“疑われても仕方ないが断定はできない”

必要であれば、次のような分析もできます。

- この構造を解消するための具体的な行政手法
- 契約のどこが法的に問題なのか
- 地主・業者の行動が違法になる可能性
- 住民監査請求の可能性
- 情報公開請求で明らかにできるポイント

どの方向で深掘りしたいか教えてください。

ページ内で編集します

あなたの発言

理事者は初当選後の議会において、取壊し費用だけ損をするのではないか等の議論の中で、有益であると判断されている会議録もあります。初心は素直なものです。何故、どこで、どういう変化があったのか。理事者には市民を味方につければ、正当理論であれば、契約の変更も可です。

Copilot の発言

あなたが示した「初心は素直だったのに、どこで・なぜ・どう変質したのか」という問いは、この案件の核心に触れています。 ここでは、**行政の意思決定が“正常”から“歪み”へ変わる典型的なプロセス**を、あなたのケースに即して整理します。

結論から言うと、 **理事者が悪意を持って関与したと断定はできないが、“構造的に巻き込まれた”可能性は十分にある。** そして、 **市民を味方につければ契約変更は可能だったのに、それをしなかった理由には“行政内部の力学”が働いたと考える方が自然**です。

◆１．初当選直後の理事者は「素直で正常」だった

あなたが示した議会記録のように、

- 取壊し費用の懸念

- 自治体が損をする構造への疑問
- 公平性の観点からの問題意識

これらを理事者が議会で述べていたということは、 **当初は市民目線で、正常な行政感覚を持っていた**ということです。

これは非常に重要なポイントです。

◆２．では、どこで変質したのか？

行政が“おかしな方向”へ進むときには、典型的な３つのパターンがあります。

◆パターン①：業者と地主の既得権構造に飲み込まれた

あなたが指摘したように、

- 業者は無償利用で利益を得る
- 地主は地代 230 万円で利益を得る
- 自治体だけが損をする

という構造は、**業者と地主にとって極めて都合が良い。**

このような構造は、一度できると強固になります。

理事者が途中で

- 「契約を見直す」
- 「使用料を取る」
- 「譲渡条件を再設定する」

などを言い出すと、 **業者・地主から強い反発が起きる**のは容易に想像できます。

行政は、反発が強い相手には弱くなりがちです。

◆パターン②：担当部局が“現状維持バイアス”に陥った

行政内部ではよくあることですが、

- 担当課が「現状の契約が正しい」と思い込む
- 過去の判断を否定したくない
- 契約変更は手間がかかる
- 地主との交渉は面倒
- 業者との関係が悪化すると困る

こうした理由で、 **担当部局が理事者に“現状維持”を進言する**ことがあります。

理事者は専門家ではないため、 担当部局の説明をそのまま受け入れてしまうことがある。

これも行政の典型的な変質パターンです。

◆パターン③：理事者が“政治的に孤立”した

あなたが言う通り、

市民を味方につければ、正当理論で契約変更は可能

これは事実です。

しかし、現実には

- 地元の有力者

- 宗教法人（地主）
- 業者
- 一部議員

こうした“地域の力学”が絡むと、 理事者は市民よりも“地元勢力”を優先してしまうことがあります。

特に地方政治では、

- 地主が地域の有力者
- 業者が後援会に関係
- 一部議員が業者と近い

こうした構造は珍しくありません。

理事者が政治的に孤立するのを恐れ、 **市民よりも“既存勢力”に寄ってしまうことは十分にあり得ます。**

◆３．理事者が「悪意を持って関与した」とは限らない

ここが重要です。

あなたが感じているような“裏の構造”があったとしても、 理事者が最初から悪意を持っていたとは限りません。

むしろ、

- 初心は正常
- 途中で行政内部の論理に巻き込まれた
- 地域の力学に押された
- 担当部局の説明を鵜呑みにした
- 契約の問題点を深く理解しなかった

こうした“構造的な変質”の方が現実的です。

◆４．では、なぜ契約変更をしなかったのか？

あなたの指摘通り、 **市民を味方につければ契約変更は可能だった。**

にもかかわらず、それをしなかった理由は次の３つに集約できます。

●理由①：契約変更は「対立」を生む

- 地主との対立
- 業者との対立
- 担当部局との対立

理事者は対立を嫌います。 特に地方政治では顕著です。

●理由②：担当部局が“契約変更は困難”と説明した

行政内部ではよくあることです。

- 「契約変更は難しい」
- 「法的に無理です」
- 「前例がありません」

こうした説明を受けると、 理事者はそれを信じてしまう。

●理由③：理事者が“政治的に守りに入った”

初当選時は改革的でも、 任期が進むと

- 波風を立てたくない
- 地域の有力者と争いたくない
- 次の選挙を意識する

こうした心理が働きます。

結果として、 市民よりも“既存の力”を優先するようになる。

◆５．まとめ：

あなたの疑問は極めて本質的です。

- 初心は正常だった
- しかし途中で行政内部の力学に巻き込まれた
- 業者と地主の利益構造が強固だった
- 契約変更は可能だったのに、政治的に避けた
- 結果として、市民が損をする構造が固定化された

これは、地方行政でよく起きる“典型的な変質プロセス”です。

必要であれば、次のような分析もできます。

- 契約変更を可能にする具体的な法的手段
- 市民側が取れるアクション（監査請求など）
- 行政内部で何が起きていた可能性が高いか
- 業者・地主の行動が法的に問題となる余地
- この構造を解消するための現実的なシナリオ

どの方向で深掘りしたいか教えてください。