

令和6年度 第2回芦屋市打出・芦屋財産区共有財産管理委員会 会議録

日 時	令和6年8月23日（金）午前10時～午前11時
場 所	東館3階 中会議室
委員出席者	細谷昌巳委員長、樋口勝紀副委員長、朝比奈 洋委員、極楽地太一委員、阪口輝紀委員、杉本光仁委員、寺本慎児委員、天王寺谷昭博委員、天王寺谷充康委員、灘本二三夫委員、松本隆夫委員、織田信也委員、福井利道委員、山村剛史委員
委員欠席者	馬場重行委員、
市側出席者 事務局	岡崎総務部長 総務課：北條課長、柿原係長
会議の公開	公開
傍聴者数	0人

【会議次第】

1 あいさつ

2 協議事項

- (1) 令和5年度 打出芦屋財産区会計決算(案)について
- (2) 行政視察について

3 その他

1 挨拶

細谷委員長 それでは、ただ今から、芦屋市打出・芦屋財産区共有財産管理委員会を開催いたします。開会にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

ー細谷委員長あいさつー

事務局 ありがとうございました。
 それでは、財産区管理者である高島市長は他の行事と重なっておりまして、申し訳ございませんが欠席となりました。
 それでは委員長、議事の進行をお願いしたいと思います。

細谷委員長 それでは、本日は定員15名中14名の出席がありますので、本委員会は成立いたしております。

議事録署名委員は、慣例によりまして山村剛史委員と朝比奈洋委員をお願いいたします。よろしくお願いします。

それでは、協議事項1「令和5年度打出芦屋財産区会計決算（案）について」

説明をお願いします。

事務局 ー令和5年度打出芦屋財産区会計決算（案）について説明ー

細谷委員長　ただいまの説明について、御意見、御質問等ありましたらよろしくお願ひします。

ところで、貸付の一時貸付というのは、もう大体決まっているのですか。

事務局　これはもうまさに公共工事をたくさんやるか、やらないかによって変わってきます。

細谷委員長　一時貸付けとしては、例年、この程度でしょうか。

事務局 令和３年度は、関西電力の鉄塔工事がありましたので、工事用地等を貸し付けております。その前ですと、さくら参道の工事に際して、あの付近に適当な土地がないので、資材置場として貸し付けて、貸付料収入の大きい年度もありましたが、そうでなければここは借り手があればお貸ししているという状況になっております。

細谷委員長　分かりました。

寺本委員　１点だけちょっと教えてほしいんですけど、資料１－５の土地貸付の、番号で言うと２３と２４の朝日プラザのことなんですけど、これの上の段が駐車場用地で、下の段が居住者用駐車場で、この駐車場用地というのは、今、駐車場として使われているという理解でいいんですか。

事務局 上の方は、昔から借している部分で、朝日プラザ2番館というマンションの南側にある部分がこの432.23㎡でして、この次の60㎡というのは、朝日プラザ1番館南側の以前は緑地帯、緑地広場みたいな形で使っていたんですけども、その部分を駐車場として貸し付けている部分がございます、その部分でございます。その2か所です。

寺本委員　いずれも駐車場ということでしたら、この用途の名称の違いがちょっとよく分からないですね。

事務局　これは契約するときにそういう表現をしたという、それをそのまま使ってるということです。

寺本委員　そしたら、もう全く同じ取り扱いをされている。

事務局 内容的には一緒ですし、契約先は2件とも朝日プラザ1番館の管理組合理事長と契約を結ぶという形を取っております。

寺本委員 分かりました。

細谷委員長 財産区の視察旅行の予算なんかは大分前から一緒ですが、値上がりはないのですか。

事務局 予算としましては1泊の日当が決まっています。交通費としては、どこに行くか決まっていないので、新幹線で東京まで行くという前提の交通費を予算要求しています。

樋口副委員長 この案内看板というのは、大きい三差路のところでしょうか。

事務局 三差路の東寄りのところにあります。

樋口副委員長 最初は、年間6,000円でしたが、1万2,000円になったということでしょうか。

事務局 最初の6,000円というのは年度途中からの貸付で期間が短かったことから6,000円となっています。1年間としては、1万2,000円となります。これは相手が申し出た金額でございまして、その金額で貸し付けているというものです。道路占用料条例というもので、電柱1本幾らか決められています。この条例の金額に基づいて、貸し付けているところもありますし、携帯電話の基地局なんかですと、相手方の申請した数字のほうが、我々が固定資産の仮評価額とかで算出する額より高い額を向こう側が申出として出してくれていますので、その際には相手方の申出額に合致するような形で対応をしています。

樋口副委員長 もう一つ、その大きい三差路から上へ上がったところのフルーツガーデンですが、その後は、何もなかったということではないんですね。

事務局 はい。その北側のところは何もなしで、相手方にもその説明をしています。自分が持つてるところは何かしようという動きはあるようです。

細谷委員長 何か商売やってるところですか。

事務局 フルーツガーデンを営業しています。水道の奥山浄水場の手前のところ、道路沿いのとこですね。

細谷委員長 商売になっているのでしょうか。

事務局 詳しくは聞いていません。

細谷委員長 見たことないから。一遍、新しい人もいるから財産区共有地を一度、回ったらどうでしょうか。

天王寺谷(昭)委員 何か果物を作って、例えばイチゴであるとか、それから桃であるとか、芦屋のガイドブックにも何か別の小冊子みたいなものにも載っていました。

細谷委員長 そうですか。場所は、山手の交差点の横のところですか。

天王寺谷(昭)委員 交差点のちょっと上がったところです。その場所で温室や飲食していて、それでそれをちょっと上がっていったところを貸してくれと言っていたんですが、自分の土地石積みを取って、入れるように何か工事をしていました。

天王寺谷(充)委員 芦屋市水道事業管理者に対して、この施設に対して賃料がすごい安いんですけど、これは別に基準があるんですか。

事務局 過去に水道部との協議の中で、こういった額になっています。据置きのままとなっている状況でございます。

天王寺谷(充)委員 非常に安い感じがするのですが。

事務局 これも以前から御説明しておりますが、ここの貸付料が上がると水道料金が上がるというのが水道部の主張です。

委天王寺谷(充)員 それは分かっているのですが、何か基準があってこういうふうになくなっているのか、それとも2者間での協議の結果としてこのようになったのでしょうか。

事務局 水道部との2者間協議の結果です。

天王寺谷(充)委員 何か基準があるというものではないということですか。

事務局 はい。基準があるというものではございません。

細谷委員長 前回、補正予算を協議したところは、どのようになっていますか。

事務局 5月にこの委員会で承認をいただき、6月議会で補正予算が認められました。入札につきましては、来月以降に行うということで聞いています。

細谷委員長 値段はもう補正した額で、行うということですか。

事務局 予算の範囲内で入札にかけるということになります。

細谷委員長 入札に参加する業者あるのですか。

事務局 そこは、工期の問題もありまして、施工できる業者というのが、数が少ないと

いうのがあります。また、土砂災害等が多くのところでは起こっている関係もありまして、業者の取り扱いみたいな状況になっているという話は聞いています。また、今回の工事の場合は、大型のクレーンを使用したりすることから、その辺の調達の部分も課題であると聞いています。

細谷委員長 工期は長くなるのですか。

事務局 工期は令和6年度末、来年の3月末までということで動いています。要は雨の少ない、梅雨とか、それから台風シーズンを外した時期、冬の時期で、雨の少ない時期で工事を進めていくということになっています。

細谷委員長 現状を見たことないから分かんけど、上から見えないのでしょうか。中に入らせてもらえないか。

事務局 水道施設でもあり中に入ることは、ちょっと難しいと思います。

細谷委員長 市内の業者ではできないのですか。

事務局 そこはまだこれから入札なので、どうなるか分かりません。

阪口委員 この貸付けの期限というのが、ばらばらなんでしょうけど、単年度のところもあれば長期契約のところもあると思うんですけど、何か大体分かりますか。

事務局 基本的には、契約は3年ごとに更新をするようにしています。これは固定資産税の評価額をベースに貸付料を算出していますので、固定資産税の評価替えが3年ごとにありますので、このタイミングで契約を更新して、新しい評価が決まりましたら、それに基づいて賃料を算定して契約するという形になっていますので、基本は3年ごとという形にしています。

阪口委員 道路の占有料の根拠もそれに乗ずるかなということですか。

事務局 道路占有料は、その更新のタイミングがこちらのほうでは分からないんですけども、道路占用料はもう少し長いかもしれません。

阪口委員 申請した基準額とか向こうの言い値というのは多いんですけど、これというのは、向こうが言ってきた額に対して、オーケーということですか。

事務局 私どもが固定資産税の評価額をベースに算出した額と、向こうが、向こうの持っている基準、向こうが借りるときの基準の数字を示して、向こうのほうの数字が高ければ、当然、相手方は、それだけ支払うということになっていますので、その額を採用してるということです。

阪口委員 そのさっき出た水道施設も、この前の取水口のところも入っていると思うんですけど、この辺の何か話のタイミングというのはもうないんですか。

事務局 それはいつでもできると言えます。水道部との協議というのは、どのタイミングというのは、それはその随時のタイミングだと思います。

阪口委員 今回の工事も、崖崩れの補強工事は貸してない部分ですよ。

事務局 そうです、貸してない部分です。

阪口委員 貸してない部分の工事ですが、それに対するお話もやっぱりしてもらわないとね、いかなんと思います。費用按分でもいいですから。

それと、一時貸付のほうですけど、これ、こういう土地ありますというのは何かアナウンスしたりとか、できるだけ有効に使ってもらうには、大体の金額ベースだったりというのは、聞かれたら言うということなんですか。

事務局 基本的には市の公共工事、水道部、それから国あるいは県とかの公共工事のときに貸付けますので、公的な機関は皆さんもう御存じです。ここの土地を借りることを前提に工事を準備するとか、そういったこともあります。特別宣伝はしていません。

この山手町の土地は、面積的に広いところでして、資料1－4を見ていただいたら分かりますけども、水道部が使ってる部分があって、全体で約7,000㎡あるんですけど、かなり広い部分がありますので、1者だけではなくて公共工事なんかで重なった場合は、お互い業者間同士調整して、うまく使ってくださいという形で、2者とか3者に貸してるケースもあります。

阪口委員 それ以外での民間のところに貸すというところはほぼない。

事務局 民間さんでは、マンションの大規模改修で貸してくれと言われて貸したことはございますけど、通常はほとんどないです。

阪口委員 真っすぐの平地が少ないですもんね。

事務局 あの付近でね、もう平地で何でもできるような土地いったら少ないんで、ここが一番大きなところですよ。ですから、さくら参道のときでも、この土地を資材置場とかに使ってました。

細谷委員長 あと、何かありますか。

なければ、令和5年度打出芦屋財産区会計決算（案）は了解ということでよろしくをお願いします。

次に、協議事項(2)「行政視察について」事務局説明をお願いします。

事務局

— 協議事項(2)「行政視察について」説明 —

細谷委員長

ありがとうございます。
その甲賀市の財産区の規模はどのくらいでしょうか。

事務局

今まで視察したところの財産区というのは、市役所のどこかの部署がその財産区の事務局を行っている形態だったと思うんですが、ここは事務委任という形を取ってまして、財産区の事務を財産区管理会に委任するという形でやっていますので、市役所内でそこを担当してる部署というのはなくて、イメージ的には財産区が独立して、自分たちで、例えば除草なんかの契約も全部行う形態になっています。

電話して、ここの財産区の担当に引き継ぐまで時間がかかりまして、どの部署に電話しても担当していないと言われ、市役所として事務的にはほとんど財産区のことをタッチしてないと言われました。財産区の事務を担当している市の職員にお話を伺う形になるかと思います。

時期といたしましては、甲賀市では、国民スポーツ大会のプレの大会が11月上旬にあるということですので、それ以降でお願いしたいということです。こちらの委員の皆様のお都合のいい日と向こう側との調整を図りますが、11月の中旬ぐらいで日程を組みたいというふうには考えております。

細谷委員長

この辺の財産区には、行ったことないのではないかと思います。

事務局

初めてです。

細谷委員長

では、11月中旬以降実施ということですね。

事務局

また追って、日程のほうは委員の皆さんに御都合のいい日をお伺いいたしますので、よろしくお願いいたします。

細谷委員長

視察先としましては、滋賀県甲賀市大原財産区とほかということです。
その他、事務局から何かありますか。

事務局

事務局からは以上でございます。

細谷委員長

本日の委員会はこれで終了します。ありがとうございました。