

市内にはたくさん建物がございいますが、借地の上に建てられている建物が多いわけではございまして、貸している方の地主さんと違ひまして、やはり借りている方の立場というのは弱いわけではございまして、したがいまして、国におきましても法律をいろいろつくっております。建物保護に関する法律とか、借地法というふうなものでございまして、しかしその法律がなかなか現実には、よく法律を知らないというふうなことで、まだ借地人の方はわれわれに対する国の保護が足りないという苦情を私どもよく耳にするわけではございます。又、最近のように固定資産税が毎年一割から三割程度も上がっております。すると、国の方からも三年に一回の固定資産の評価が元の時期になりますと、必ず自治、建設兩事務次官の共同通達で「この固定資産税の値上かりに便乗した不当な地代の値上かりがないように配慮しろ」というふうな文書ももらっております。したがいまして、役所といったしましてもそういう苦情を言ってもらわれる方がおられます。場合には、必ず固定資産税の値上かりの具体的係数を地主さんとよく明らかにして、その上で幾らの地代が正当であるというふうなことを地主さんに申し立てたらどうはんですかと、そういうふうなことを申し上げたり、又具体的にその土地の固定資産税が幾らだと、こういうことを申し上げますと、これは地方税法で縦割漏洩の罅という

こともございしますので、そこまでは申し上げられません。その地域の固定資産税はいろいろはらつきはありますが、この程度上がったんです。ただしかし、この地代の問題は私法上の問題で、地主さんと借地人とよく相談して決めなくては、こういうことを申し上げておるわけではございまして。

翻りまして、今度はいまの法律上の仕組みでございしますが、確かに地主さんとしては地代の増額請求権というのか、これが借地法で認められているわけではございまして。ただ、それに不服がございする場合には、遠慮なく地主さんに申し立ててよいわけではございまして、又そういうた不服を申し上げてわからない場合には、供託の制度もありますので、法律相談等におきましては、そういう場合には供託すれば地主さんにはねないことになって後で立ち退き請求が出るのか、そういうたことは絶対にはいのだから、供託の制度を御利用になつたらどうですかというふうなことをお話し申し上げていくわけではございまして。地主さんといしましては、借り主の借地人かそれと聞きましても、裁判所には、裁判所に訴えるほか道はないわけではございまして。司法手続として簡単に裁判所の方で適正な機関を決定してくれるわけではございまして、裁判所の方にあつても、これは重大な問題でございしますので、裁判官一人で決めるというところは絶対にはありませんで、鑑定委員会という制度がござい

まして、裁判所の方では三人以上の鑑定委員で評価される鑑定委員会にかけて適正値段を決定するということに相なっております。そこで地主さんの言い分が通るか、借地人の言い分が通るか、それはわかりませんが、それで、ある一定の線が出ました場合に、もし借地人の言い分が通った場合には、仮託した金を地主が取るより道がないわけでございますし、又今度は借地人の言い分よりも高い値段が出ますと、その高い値段だけは追加で地主さんに払わなければならぬわけですが、このとき一年一割の利子を取られるというようなことに制度としては相なっております。

これが借地法の仕組みでございますが、非常にこの問題は大きな問題でございまして、たゞしかし、公権力が私法上の地主さんと借地人との間の問題にタッチするこのむづかしさはあるわけでございます。したがって、さうした御質問をいたいただきました機会に、固定資産税の評価かえのようは、固定資産税が多く値上がりするやうな場合には、又どういうふうにしたらいいかということも慎重に考えまして、これは地主さんも市民であり、借地人も市民でございまして、大変むずかしい問題でございますが、固定資産税という面から適正地代ということに間接的に協力してまいりたいと思っております。

○十九番(大野行夫君)

電波障害の方からお伺いいたしますが、この電波障害でござい

か名古屋におきまして昨年十一月に電々公社が付近住民に対するものは全面的に認め、永年の維持管理を行うと、そのようにはっきりしているわけですが、これは名古屋で起こりました問題ですが、電波障害と云っているのは、これ三月に完成し同電話局が管理する名古屋市中東電話局の地上三階建ての局舎と局舎上に建てられた高さ約百メートル、十メートル四方のパラボナアンテナで付近の住民は局舎建設の始まった五十年三月からビルの陰やアンテナによる波乱障害を受けていた。それで、この調停の内容は、公権側の負担で共同アンテナを全部やると、それから、これに對しての一切のことを行いまして、最後までの管理を全部電話局がやっていると、この件についてはこれで調印が終つて解決したけれども、これは今後、相当大きく波紋を呼ぶであろうということになつてゐるわけですが、ですから電話局というものは個人の建物ではなくて、やはり公共の建物とみはすわけですので、公共建物で仮に、一つでもこういう問題が出たときには、このようにしているわけですから、やていかねければならないと思つて、津の地鎮祭裁判の問題から、と十七年間、地方公共団体は地鎮祭を行わないといふことが、一つの裁判の判例から現在まで実行されてゐるわけですので、この電話局の問題もその

よりにはなくてはならないんじゃないかと、このように見解を持つわけです。

それから、この郵政省の電波管理局の文書ですが、市長は「確かに文書どおりにやっております」と、こういう答弁でした。確かに、施設のできあがるまでは通産省の電波局の通達どおりに施工をなされている。各被害を受けている家庭に共同アンテナを入れまして受像ができるようににはなりましたが、維持管理の責任及び費用負担の仕切り方についてという、まだその下に項目がある。それを市長は読み忘れていらっしゃるからわからないので、これには基本的には受信障害の発生の原因となっている建築物の建築主の責任と負担で維持管理を行うことが適当であると、こうなっているのです。しかしか見はかたからわからなかったんです。ですから、私はこれは当然地方公共団体以後の維持管理を行わなくてはならないんだと、こういうように解釈しているわけでありまして、そこで、この維持管理には、こうなっておりますので、ひとつまだ時間がありますので、御検討願いたいと思います。

長沢地区の問題につきましては、これは組合との渡渡調印をなされて、施設は組合長さんか捺印をして市長に確かに譲り受けたという形式を取っていると思います。鍋二地区におきましては、約一年の経過が出ておりますが、あの鍋二地区の共同受信の施設を鍋

二地区の共同受信の施設を鍋二地区の組合が譲り受けて正式に市長と調印をなされて、いろいろかどりが、この点をひとつお伺いします。

○環境保全課長（木田 盛君）

ただいまの電波障害の件でございますが、鍋二地区の件が出ましたので、私の方から御答弁申し上げます。

これは給水塔の関係におきまして、電波障害が起きてまして、防衛施設庁にかりまして市が設置したものでございます。これは議員さん方十分御承知だと思っております。それで、現在までに協定書を締結できなかった理由につきましては、組合ともいろいろ話し合いとしておりましたか、どのくらいの維持費がかかるか経過を見なければわからないというふうな経緯があるわけでございます。それで最近、私も従常的な維持費といたしまして、一番問題になりますのか電気代でございます、これが約一年間に六千八百二十四、二百二十五円が対象でございますが、一カ月にしますと五百六十六円ということでございます。長沢地区においては教育委員会が実施したわけでございますが、戸数が多いというふうなことで鍋二地区よりも電気代等は若干高いように見受けられます。と申しますのは、鍋二地区におきましては一カ月一件につき二円ちょっとというよりは計算が出てくるようにございまして、長沢地区におきましては一カ月大体八円十三銭程度ではないかと見

られております。大体一年を過ぎまして、又災害等によりまして障害、事故が起きた場合は、別でございすけれども、そのようはここは付け加へればこの程度でいけるというよりは、この二組合もわかっていたかましまして、近々のうちに受領していただく契約の締結ができるというふうになっておりますので、いままで延引したことを私の方からもおわびいたしまして、この方向によって解決していきたいと考えております。

なお、今後の問題といたしましてでもできるだけ金の大きい小さいの問題ではなくて、基本姿勢といたしましては、われわれとしましては防衛施設の方へ出かけるわけではございませんが、いろいろ市長からもちよとお話いたしました件につきましては、国がそのようは姿勢になれば当然国の方でも維持管理をしなければならぬと、それは重々承知しているという関係でございすので、われわれといたしましては、折を見まして防衛の方の方にも強く維持管理については国負担でということをお呼びかけなければならぬのではないかと、このように考えているわけでございます。

○十九番(大野行夫君) たいい、私はあえて鍋二地区の問題を出したわけではございすが、たいい課長の答弁では鍋二地区の近目中にできるといふことで結構で

はないかと思ひますけれども、なかなか現実にはそうは簡単にいかないのが現状の鍋二地区、あるいは私どもの牛浜地区も同じではないかと思ひます。大体一年近くたつても契約できなかったというのは、わが一年や二年の電気代が問題ではなくして、このようには、さりと各公共団体で公金を立てかえて問題を解決しているさなかにおいてある契約書の内容を見ますと、契約するまでは市で、契約したら組合が金銀的に持つていくという内容でありますので、その面から見ても、やはりこれは契約できないのではないかと思ひます。ですから、私は鍋二地区にどうこうと言つてゐるのではなく、ありませんけれども、又私どもの牛浜地区も同じですが、これは市の方針がきちんとしている限りは、契約はできないと思ひます。それとさうお含みの上で、この問題に対処していったら、今後原ヶ谷戸地区も同じ問題になりますし、又武蔵野台地区もこれと同じ鍋二地区に右へ左へした問題で、ずっとこれから電波障害が起つてくる。まして牛浜地区にはこの夏に、又夜間照明ができませんと、タワー等による電波障害というものは、又建物と直つた方向で流れていくわけですから、そうなりますと、それに倍して、又電波障害というものが今度は牛浜地区から隣りと越えて志茂二地区の方まで流れていくのではないかと、このように思われるわけでありまして、ですから、

私は電波障害は大した問題ではないように思いますが、今後の維持管理というものは、これからの建物には大きな問題となって、あるいは住民パワーのような問題が日照権以上の問題が起ってくるんじゃないかと、このように思われるわけです。そういう考え方でこの電波障害に対処する市の考え方というものは、一つの方針を立てて早急にこれを解決していく計画を続けていかねければこの問題は解決しないのではなか、このように思われるわけです。まだ時間がありますので、その間によくお考え願いたいと思います。

第二点の土地問題に入ります。

この土地問題につきましては、四十二年に自治省と都の方から四十二年の固定資産税が急激に上がった時点におきまして、この固定資産税の急激な上かりに便乗して、地主が地代の値上げをするという傾向があるので、地方自治体はこれよく指導するようにという指導要綱が十一年ばかり前に参っていると思います。この指導要綱に基づいて十一年間各地主さんに対して指導はされたかどうかと、これかまづ一点。

それから、その土地の値上がりというものはあらゆる市民にいろいろと問題を投

げかけておりましたので、その中におきまして、まず経済課は、破綻する中小企業者に対してのこのような問題をどのようにして現在まで指導、育成されてきたかどうか。

税務課の方については、もしできるものでしたら、一番地で結構ですからその評価額と固定資産税とそれから都市計画税について私の方で言う差地を出してもらえるかどうか。このほかにございますか、あるいは個人の問題もありますので、税金会になるかもしません。そういうところまでできるかどうかです。その点をお伺いして次の質問に移りたいと思います。それまでの答弁をお願いします。

○税務課長(島田 盛君) たゞいまの再質問の中で、税務関係について御質問がございますので、その点についてお答え申し上げます。

指定番地についての評価額、税額を知らせられるかというお尋ねのようですが、これは先日ご助役から申しましたように税法第二十二条によって守秘義務がつけられ、課せられておりますのでそれはできません。ただ、この付近であるというふうな大まかなとり方でしたらば一応お伝えはできると思います。

○十九番(大野行夫君) それでは、秋山酒屋さん宅付近、内田自転車屋さんを中心にした地点、駅前、石川呉服屋さんを中心にした地点、それと埼玉銀行の

所のこの四点です。

○税務課長(島田 猛君)

いま御指摘の四地点付近のものは手元にご覧いませんので、後ほど調べましてお知らせします。

○経済課長(生子 国利君)

大野議員さんの御質問の中小企業者に対する土地の値上げに対する指導育成はどうかというよりは問題でございますが、当時経済情勢がよかった場合においてはこうした問題はなかったと思いますが、現行の経済情勢にねづましますと確かに中小企業者としても景気が低下してまいります。したがって、これらの企業者にしても当然だと思いますが、地代等の問題が派生してきます。したがって、物価上昇以後にやはり地代というものが要求されてきますと当然商業的に、あるいは自分の生活的にも難苦くものであると思います。

これらにつきまして、最近商工会の理事会に私もたまたま出席させて頂いたばかりです。その時点におきましてそういうふうな問題がちょっと出てきます。これはつまり商工会の理事会としましては中小企業者の問題をとり上げようというふうなことで、各地の実態調査を始め、それらを参考にしまして今後対処しようというふうな動きに力を入れて、実は近日中に各店舗に対してアンケートを商工会自体として発送するよ

うな計画になっております。したがってそれらを参考にしまして、やはり商工会自体として商業振興上の問題もありますし、それらを取りきこめ、理事会の方におきましてこれを検討しようというふうになっております。

以上のような方法で中小企業者に対する処置は考えております。

答弁になるかどうかわかりませんが、一応中小企業者に対する処置としてはそのようなふうな考え方で進めております。

○庶務課長(森田 武君)

自治、建設事務次官、この両者の通達に基づきました市に対する指導というものがあります。実は四十二年もそうでございますが、五十一年にもやはり固定資産税がかかるたびに、この両者の通達かきっているようでございます。

それで、四十二年のことはちょっとここで資料がございませんで何とも言えませんが、五十一年につきましては、五十一年の事務報告書にもございしますが、法律相談、こういうふうなことでございまして、それそれ弁護士さんとの相談内容が提示されておきまして、全部で百七十六件ございました。で、借地と借家についてはそのうち四十八件、件数にしてみますと一番ウエートは多いと思います。ただし、その相談の内容につきましては弁護士さんと相談者との間の相談内容でございまして、地代についてのものか、あるいは税務関係か、こ

れはちよつとわかりませんが、五十二年度にあきまゝで、やはり市民相談室に相談に来られた場合には先ほど助役が申しましたとおりその地域の固定資産税について来られれば、額を知らずとか、あるいは個人の地主さんと個人の借地人が地代について紛争と申しますか、値上げにつきまして誰がかった場合に市としては、地主さんに直接お話をして固定資産税がどのくらいにのっているか、そういうようなことを聞いた上で地代の交渉をしたらどうか、そういうようなことを指導しております。

○議長(岩田 博君) 暫時休憩いたします。

午後一時三十七分 休憩

午後二時八分 開議

○議長(岩田 博君) 休憩前に引き続き会議を開きます。

○総務課長(島田 益君) お答えいたします。

おことわりしておきますが、先ほど御指定をいただきました個所すばりではございませんので、その点お話しおきいたしたいと思います。

埼玉銀行の周辺、評価額が六千九百七十九千円、それに対します固定資産税

第三日目に発言訂正される(四一四二ページ)

が十八万九千五百円程度、都市計画税が十二万一千九百円程度、合わせて三十一万一千四百円、坪当たりいたしますと一千四百四十円前後でございます。それから、呉服店さん付近、これは評価額が一千百十四万五千円、固定資産税三万四千三百円前後、都市計画税が二万二千二百円前後、合わせて五万六千七百円程度、坪当たりいたしますと一千四百二十円台。それから、秋山酒屋さんの周辺で、評価額が一千八百八十七万六千円、固定資産税にいたしますと五万九千円、都市計画税にいたしますと三万七千四百円程度、合わせて九万六千四百円程度、坪当たりいたしますと四百四十円前後でございます。それから最後に内田自転車屋さんの周辺で、評価額が一十七万五千四百円、固定資産税で六万一千三百円、都市計画税で三万三千九百円程度、合わせて九万五千二百円、坪当たりいたしますと、九百九十円前後と、こういう数字でございます。これはあくまでも概算の数字でございます。又場所も冒頭で申しましたようにその周辺でございますので、お間違ひのないように御理解いただきたいと思います。

○十九番(大野行夫君) 質問のときは前後しますが、地代の関係から先に進めます。

ただいま総務課長の方から概略の答弁がなされましたが、そのまづ第一点の参考として秋山酒屋さん付近のところを見ますと、これが九万六千四百円と、この地域で五十二年

度は十三万六千八百八十円と、こういうふうになっているわけでありまして、それから内田自転車屋さん付近で出ておりますけれども、これも五十二年度から見ますと四〇%の増というところにありますと相当にこれは開きがあると思ひます。ただ地主は固定資産税の値上がりというところで簡単に地代を上げておりますけれども、再三のいまの答弁の中を見ましても相当の開きをもってこういう数字が出てゐるわけなんですけれども、こういう一つ一つを見まして、市役所のいき方としてこれをこのままにしていゐるかどうかと、そういうことになりますと相当問題が起こってくると思ひます。一部の市民においては組合をつくつて供託したらどうかというふうな声も現在起つております。実際におきましてこのよう大きな土地を有する地主が、ただ現状の経済状態に合わせて、これを市民にかぶせていくというふうな極端な言葉がもしもありませんけれども、そのような感じがするわけでありまして。

私がいま一例を上げましたこの数字を見まして、今後市としてはどのような、これらの方々に対して、又地主に対して指導をなされるか。あるいはどのような方法で地主に対する市の態度を示していかれるかどうか、これをひとつ御答弁を願ひたいと思ひます。

○助役（篠崎俊夫君）

休憩前に申し上げましたように地代を幾らに決めるかという、これは地主さんと借地人さんで合意によつて決めることでございまして、この中に市役所が中に入ると……

○十九番（大野行夫君）

地主と借地人が相談して決めていいから聞いてゐるんだよ。だからいいですか、一例を挙げると、田村半十郎……あえて名前を上げます。番頭さんが果て「ことしはこれでお願ひしますよ。」と持つて来るんです。「高いんじゃないか」と言うのと、「いや、固定資産税が上がりましてからことしはこれでよろしく」と言つて帰つてしまふんですよ。いま助役が言つてゐるような地主と借地人が話をしていいから市はこういう考えを持つてゐるか聞いてゐるんです。

○助役（篠崎俊夫君）

借地法で定められておりますように不服があります場合には、供託されるという方法を取られまして、それで最終的には裁判所の方で決めてもらうという借地法の法律の仕組みになつておりますので、ぜひそれを御利用いただきたいと思つてございまして。

○十九番（大野行夫君）

わかりました。これから借地人に会つて私がいっぱひ日にこういう質問したら、市当局は地主が応じない場合は供託しろと、こう言つてゐるが、借地法に基づいて裁判を起こせと、このように市が指導してゐると言つていいのですか。

○助役(篠崎俊夫君)　そういう法律の仕組みであるということをお願いしたのでございまして、判断はやはり、(一)市の方針を聞いていこうんだよ、今後の……と呼ぶ者あり)ですから、市の方針は固定資産税の評価額が大幅に変わるような場合には、こう変わる、と、地代を幾らにするとかいうことに對しては、市役所が関与するということとはひとつ差し控えた、というのでございします。

○十九番(大野行夫君)　それでは、市としては本件につきましては市民と地主との問題であり、関与しかねるので、皆さん方できちんと話し合ってもらいたいという考えですね。そうすると、公報が出てますね。市の公報、それにちよつとそんな仮かよつたことが出てた、というんです。福生、公報として……、何かそれに似たものが出てくる……。

○議長(岩田博君)　暫時休憩いたします。

午後二時十八分　休憩

午後二時三十分　開議

○議長(岩田博君)　休憩前に引き続き会議を開きます。

○十九番(大野行夫君)　通告時間が短くなりましたので、まず土地の問題については議長の方へひとつお願いがありますけれども、指導要綱について資料の提出をお願いします。

それから固定資産税の関係、都市計画税の関係、四十一年から五十二年までの上昇率についても資料提出をお願いします。

○助役(篠崎俊夫君)　わかりました。

○十九番(大野行夫君)　この資料につきましては、本日の会議が終わるまでに全議員にお配り願ひは結構だと思います。その場合、ばくせんとしたのじゃわかりませんので、場合によりましたら地域を分けてお願いしたいと思います。

○税務課長(島田猛君)　ただいまの大野議員さんの地域を分けてということですが、これも、たとえば福生とか熊川とかとなりまして、これは、ちよつとそれは不可能に近い、というのは資料が十年前となると御承知のように課税が終わってから五年間は保管はしますか、五年にちよつと廃棄処分をしてもよろしいことになっておりますので、十年という資料はない、そういう公報にわたるものはちよつとでよいと思ひますけれども、たとえば駅前である

とか、通りとか……

○十九番(大野行夫君) わかりました。それではその期間についてだけ長い期間の範囲で調査をお願いして資料を出してもらいたい。十年と区切らずにお願したいと思えます。

○税務課長(島田 猛君) コウ中にはちよつと資料を倉庫から出さなければならぬので、会期中ということでしたら……

○十九番(大野行夫君) 会期中で結構ですが、できれば予算委員会等もありますので、それに間に合うようになければならぬと思います。その点よろしくお願いいたします。

それから、今後ですね、左報が出るのですから、そういう中においてそういう土地の問題、通達等も市民に知らせるべきではないかと思うのです。これは果して当然値上げか、あるいは不相当な値上げか市民にはわからないわけです。疑心暗鬼の方はそれに基づいて、あらゆる方法を取って市にも相談にいらつしやるだろうし、又は地主とも直接合つて交渉するということも手段もあると思ひますので、これからそういう通達が出ましたらやはり広報等にも載せるべきではないかと、このように思ひます。

もう一点はこの問題は非常にむずかしい問題であり、あるいは市長の指示的な方向で各機関にこれを与えて調査する、あるいは研究するということは無理かもしれませぬけれども、せつかく商工会館もできあがっている現在でございます。商工会館を持つ商工会にもこういう問題をゆだねて、できるものでしたら、商工会でもあらゆる階層の方々が会員になつていらつしやるので、そういう中でもやはりどのような状態になつてゐるのかということと一つ研究課題として商工会等にもお願いしたらどうかと、このように思ひますけれども、この二点についてどのようにお考えになつてゐるか伺ひたいします。

○助役(篠崎俊夫君) 第一点につきましては、評価額、固定資産税の値上がりか、その地点によつて大差千差万別でございますので、なかなか市民の皆さんに具体的にこうということをしてアピールすることはむずかしいわけですが、なお研究をいたさせていたいただきます。

それから二番目の商工会に頼むという点につきましては、やはり公の市長はそれだけの権限を持っておりませんので、正式に頼むというのとはちよつとむずかしいと判断いたします。

○十九番(大野行夫君) 二点目の商工会の問題は、私は公的に頼むということとはちよつとむずかしいので、私的に相談してみたらどうかと、そういう質問ですので、その点了解して今後検討してもらいたいと思ひます。