

れこそやっぱり市民の力ですよ。これ行政だっ
てつくれるもんじゃないじゃないですか。した
がって、私どもとしては観光交流センターが来
年の春からスタートいたします。また、場合によ
っては菜なポートで、あるいは市内のスーパ
ーさんとかで扱っていただくっていうことも可
能だと思うんですよ。それについて売りたい
からということで、やっぱりレシピを生かして
商品化した事業者さんがあれば、私ども商工観
光課も含めて地場産業振興センター、協力しな
きゃいけないと思っています。でも、どうする
んだと、市は、いうことではないと思うんです
よ。私は、そこをやっぱり依存してしまつては
6次産業化っていうのは絵に描いた餅なんです
よ。だって、農家とか農事組合法人あるいは食
品加工業者の皆さんがいろいろ今までもやって
きたわけですから、ぜひそういった視点で梅津
議員からもそういう方々にご指導いただきたい
と。もちろん新しい観光交流センターでは扱わ
せていただきたいと思います。

○**渋谷佐輔議長** 9番、梅津善之議員。

○**9番 梅津善之議員** 私は、別に市でしろなん
ていうことは全然申してないわけでごしまいし
て、ぜひこういうことを足がかりに市民がいろ
んな開発したものを商品として販売なりされて、
それが雇用に結びつくような手助けを一緒にや
ってできればなという思いでおりますので、ぜ
ひその辺をご理解いただいた上で、今まで雇用
創造協議会で開発されたものを含めて、市の特
産物づくりに一緒になって努力してまいりたい
と思いますので、今後ともよろしく願いした
いと思います。以上で終わります。

安部 隆議員の質問

○**渋谷佐輔議長** 次に、順位14番、議席番号14番、

安部 隆議員。

(14番安部 隆議員登壇)

○**14番 安部 隆議員** 今議会一般質問最終日、
そして最後の質問であります。この3日間通し
ましてそれぞれの議員が発言をしましたが、残
すところ一人というようなことでございますの
で、ひとつ暫時の間ご協力を賜りたいと、この
ように思います。

さて、平成28年度長井市の予算が過去最大の
140億8,500万円の前年対比6.3%、8億3,100万
円の予算が示されました。過去において財政改
革、再建と15年に及ぶ財政改革、健全化に取り
組み、財政改革をなし遂げてきました。一方、
この間、市民は生活関連にかかわる道路、水路
など多岐の要望や生活環境にかかわる整備を我
慢をしながら耐えてきたのも事実であります。
過去最大の予算規模は市民の要望、請願に少な
からず応えられるものと期待をしていると思い
ます。

しかしながら、新年度予算の概要では普通建
設事業は大きく伸びています。相も変わらず、
補助事業が大きく占めています。新年度予算歳
入に財政調整基金繰入金5億4,000万円繰り入
れられています。繰入金額は大きい割に単独事
業など市民生活にかかわる事業が目立たない中
央地区においては、社会資本整備総合交付金事
業、都市再生整備、関連社会資本整備等で道路、
側溝、消雪など整備が実施されております。中
央地区以外の他地区では補助事業もなく、単独
事業は難しいとの見解です。こうしたことでよ
ろしいのでしょうか。長井市の活力は均衡した
中で保たれ、発展していくべきと思います。計
画的に単独事業を取り入れ、事業を展開してい
くべきと思っております。

新年度の予算で主な事業である社会資本整備
総合交付金事業においても27年度補正予算第11
号では、社会資本整備総合交付金事業での関連
する予算が減額されております。減額された総

額は5億1,200万円余りであります。現年度において国からの補助金が来なかったためであるとの、担当課の話であります。この補助金は同額を新年度に現年度同様、予算化されています。この事業は、補助金と起債充当で一般会計から事業金額の1割くらいの支出があり、新年度予算でも基金繰入金から支出があります。使い勝手のよい財政調整基金を補助事業や歳入に盛り込み、各事業に振り分けできるのであれば、補助事業対象外の地域での要望、請願等の整備事業ができると思いますが、市民の請願、要望に予算措置を含め、どのような考えをお持ちか、市長のご所見を伺いたいと思います。

また、建設課からの資料をいただいたところでございますが、道路等整備請願採択一覧表では、平成元年から平成27年度までに採択された件数は51件であります。うち完了は14件、一部完了は11件、手つかずは26件となっています。半分以上が手つかず状態です。請願内容は市道路線の整備が主で、歩道設置3件、橋梁整備、消雪道路、防雪柵整備などです。請願採択された年月の古いのは平成元年で手つかずになっています。請願を提出された地域住民や代表者は、地域内の問題点を改善していただくために請願書を議会に提出し、議会では関係する常任委員会で現地を踏査し、審査をして採択をしている案件であり、重さもあると思っております。今後の採択された請願の中長期の整備計画を含めた整備状況を、建設課長に伺いたいと思います。

続きまして、みずはの郷宅地分譲監査請求について伺います。

平成27年11月27日に長井市民の今泉義憲氏より住民監査請求が提出されております。その後、平成27年12月15日に請求人陳述聴取が行われました。また、同12月21日に建設課事情聴取が実施され、その日から60日以内に結果を通知しなければならないとの中で審査作業をいただき、審査作業はまことにご苦労を伴ったと思います。

代表監査委員を初め関係者に意を表したいと思います。

さて、監査結果通知を見まして問題を全体的に捉えた調書とは思えない、部分的に抽出している感じがいたします。例えば宅建業法の適法性の判断は監督機関の専決事項とあります。確かに宅建業の監督機関は山形県であります、長井市は監督機関でない、意見を挟む余地はないとの見解に思える記述があります。ですが、市の建設課には山形県建設住宅課とは通常業務において指導をいただいているのではないのでしょうか。

また、山形県住宅供給公社、このたびの販売ではコンサルタント業務を委託しております、からも情報等の提供、指導を受けていたのではないのでしょうか。この問題には、宅建業法をある程度理解しなければ、調査、解明は難しいと思います。専門家の指導を仰がれたのかどうか、不明なところでございます。

また、通知書の結論では、宅建業法は宅建業者を規制する法律であり、宅建業法上の問題をもって宅建業者を介在させた契約や報酬の支払いが否定されるものではないと断定しています。だが、このたびの販売では明らかに宅建業法を逸脱しております。9月議会でも申し上げていますが、契約や報酬を発生しないと申し上げてきたのでございます。

ただいま前段で申し上げましたが、監査結果通知書では、宅建法には市は監督機関でない、口を挟めないと言って、一方では宅建法を持ち出し、あたかも監督機関のごとく申し述べられていますが、理解しがたいところで、さらに長井市が払った販売手数料について、市は土地の売り主として売買代金として金額を受領し、その中から業者へ手数料を支払っている。したがって、売買は成立しており、違法性は認められない。また、宅地開発事業特別会計の中で買い主から土地売買代金が支払われており、

市に損害を与えた事実は認められず、本請求は棄却との判断です。果たしてそうなんだろうかと思っております。

前段で申し上げました各書類の不適切きわまりないこと、また、宅地建物取引業法で業務に関する禁止条項、法第47条、宅地建物取扱業者は、業務に関して宅地建物取扱業者の相手方に対し、次に掲げる行為をしてはならないとあります。第47条2項に、不当に高額報酬を要求する行為、宅建業者と買い主との間にその物件の販売に対して営業努力に関する因果関係が認められなければ、報酬請求することはできません。このことは監査委員も触れられていますが、宅建業者の日常的営業活動を評価し、全体評価が該当するとあるが、宅建業法では個々の物件に対しての営業努力等の因果関係を示していると私は考えます。また、商法では、仲立ち人は売買契約書を作成し、交付した後でなければ報酬を請求することはできないと規定しています。これに倣い、民事仲立ちと言われている宅建業者の報酬は、いわゆる成功報酬なのです。したがって、宅建業は営業業務を一生懸命やったとしても、売買契約を成立させなければ無駄骨を折ったことになります。

こうしたことから、監査委員が言ってる日常営業活動ではなく、1件ごとの物件に対する努力評価であり、このたびの販売については、個々に対して営業行為はしていません。したがって、販売手数料支払いは違法性がうかがえると考えております。代表監査委員は、私が申し上げた法的根拠、解釈とは違った見解を示されておりますが、正論と思われているのか、ご見解をお聞きいたしたいと思います。

また、公金の趣旨は、特別会計でも市の会計に歳入されれば、公金扱いとなると思います。市の会計に収納された公金は、会計規則に基づき拠出されていると思っています。このたびの手数料については、監査通知では、販売代金の

6%と設定して販売コストを算入している、宅建業者に委託するのであれば、手数料、売上金を見込んでおくことは当然であるとの担当課の説明があったとあります。だが、一方では大々的に行った宣伝広告では、手数料はかかりませんと掲載されております。宣伝広告は9月26日からテレビ、ラジオ、新聞等で宣伝が行われております。手数料はかかりませんと言いながら買い主の知らないところで6%の手数料が見込まれていたことは、どのように整理されたのか、代表監査委員にお聞きをいたします。

また、当初から手数料を見込んでいたなら、平成26年7月の全員協議会で配付された事業費内訳書には、宅建業者手数料の記載がありません。なぜ内訳書に盛り込まれていないのか、不思議なところがございます。前段で申し上げましたが、販売契約、売買契約書、重要事項説明書など、不適切で宅建法上からみても手数料は発生しないと思っています。かつ会計面からも疑問が残るところです。9月の質問では、販売方法は媒介販売と言っておきながら、途中から代理販売と言いかえています。変えたのは、単に手数料6%を正当化するためと思えてなりません。手数料6%と決定した経過を市長にお伺いしたいと思います。

また、昨年6月の県の建設住宅課より指摘された各書類をなぜ今もって直させないのか、適正な契約書類に改めることができない理由があるのか、建設課長に伺いを申し上げまして、壇上からの質問を終わりたいと思います。ご清聴ありがとうございます。（拍手）

○**渋谷佐輔議長** 内谷重治市長。

○**内谷重治市長** 安部議員から2項目のご質問をいただきました。順次お答え申し上げます。

まず最初、施政方針についてでございますが、市民の請願、要望に予算措置はできているのかと、建設課関係の請願採択等の実施状況はということでございます。

まず最初に安部議員からは、中央地区以外では、いわゆる生活環境整備の道路や消雪あるいは水路等の整備がされていないというようなお話でございましたけれども、これは中央地区以外の地区では補助事業もなく、単独事業は難しく市全体の均衡が保たれていないというご意見でございました。確かに都市再生整備事業というのは、エリアが都市計画区域内に限定されておりますが、後で詳しく申し上げますが、通常社会資本整備総合交付金事業は、また地方道路整備事業っていうのがございます。これは長井市全域が対象でございます。平成27年度も、また28年度もほとんど中央地区以外でこれらの事業は実施されている、あるいは予定されておまして、道路改築工事が9路線で、舗装工事が、補修工事が1路線、河川整備工事が2河川で実施されておりますし、平成28年度につきましても全て継続事業としてさらに進捗を図っていく予定でございます。これは事業費で約4億1,500万円を今回計上しておまして、決して不均衡が生じているわけではないということでございます。

また、これは安部議員もよくご存じだと思うんですが、平成24年から25年にかけて都市再生整備事業についての議論がいろいろ交わされました。その中で都市再生整備事業については、都市計画区域内がエリアですと。したがって、今回、観光交流センターは都市計画区域外の用途区域外では難しいというお話をしました。

同時に安部議員おっしゃるように、長井市の15年以上にわたる財政再建の中で残念ながら市民の皆様の要望、地区の要望にお答えできなかったことから、たくさんのご要望を今いただいておりますが、都市再生整備計画事業については国に直接認定をいただいてやる事業ですので、これは、中央地区はそれをできるだけ使おうと。いわゆる社会資本整備総合交付金事業については、都市計画区域外でそれを使っていこうと。

そうしないと、均衡がとれないという話を何度もしてきたことはご承知だと思います。

現在、建設課所管で進めている主な建設事業でございますが、大きく5つございます。まず1つは、これは山形県が取りまとめするパッケージ事業とっておりますけども、通常社会資本整備総合交付金事業で長井市全域の道路改築舗装工事または橋梁、トンネルの長寿命化を図るための点検や修繕、また河川整備工事等もございます。これが1つ目。

2つ目が、今回の観光交流センターの基幹事業であります都市再生整備事業というもの。これは、最初言った社会資本整備総合交付金事業が国から直接、我々市町村に来るのではなくて、県が取りまとめをして、県のほうで35市町村のほうに要望に応じて予算を配分してるっていう形なんですね。一方の2番目の都市再生整備事業は、私どもが国に直接認可をいただいてやるので、直接、私どもにいただけるというものでございます。

あと3つ目は、現在、幸町の市営野球場の改築を行っておりますが、この公園施設長寿命化対策支援事業でございます。これも国のほうに直接認可をいただいてやると。

4つ目が住宅関係といたしまして公営住宅等ストック改善事業、これも公営住宅などの長寿命化計画というのを立てて、それを認めていただいて直接、我々がやる時、国から予算をいただけるもの。そしてこの4つは、いわゆる社会資本整備総合交付金事業という全体のくくりの中に入ります。

あと5つ目が地方道路整備事業というものでございまして、これは、いわゆる起債という土木債を使った単独事業のことがこの地方道路整備事業と、こういう5つのくくりがございます。したがって、安部議員がおっしゃっていることについては、そういったことではなくて均衡ある発展をしていると。

あと、中央地区以外では補助事業を採択されてないとおっしゃっていますが、安部議員が紹介議員で請願採択されて、私も当時、議員でございましたんで、よく覚えておりますが、今泉河井線、これは補助事業であるように立派に、残念ながら時間がかかりました。23、24、25でしたかな、ということで3年ぐらいかかりましたけども、あれは社会資本整備なんですね。そういったことですので、誤解のないようにお願いしたいというふうに思います。

したがって、今回の財政調整基金の5億4,000万円が今年度に補正取り下げた、予算がつかなかったということで取り下げた、お金をそのままそれに使ったということではなくて、あくまでも子育て支援や教育あるいは医療や介護や福祉関係のそういった予算の市民の要望に応えて、全体事業の中でどうしても一般財源が足りないということでそれをつけているわけでございますんで、ご理解いただきたいと思います。

2点目のみずはの郷宅地分譲監査請求についてということで、私のほうからは、手数料6%決定の経過はということでございます。

みずはの郷の分譲に関する件につきましては、先ごろ、山形地方裁判所から第1回口頭弁論期日呼出状及び答弁書催告状が訴状とともに届きまして、これから訴訟が始まるという状況でございますので、公表されました監査結果及び昨年12月21日の住民監査請求における長井市側の事情聴取、また、昨年の9月議会におきまして安部議員から同じ質問をお受けしておりますので、それらでお話をしたとおりお答えをさせていただきますと思います。

手数料6%の決定の経過については、長井市優良住宅地整備事業検討委員会の答申の中で土地の売買については、宅建業者に取り扱いをしてもらうべきという答申がございました。この検討委員会の答申を受け、山形県宅地建物取引

業協会長井と長井市との話し合いによりまして6%となったところでございます。なお、議員がおっしゃった平成26年7月に配付された資料、これは長井市宅地開発事業概算事業費内訳にそれらが記載されてないということでございますが、これは分譲時、分譲業務委託料として939万8,000円の記載がございます。これらは当初、宅建協会長井に委託する予定でございましたが、残念ながら任意団体だということで、それらが委託料を受けられないということで、個別の業者さんとの契約ということで手数料の扱いになったということでございます。

私のほうからは以上でございます。

○渋谷佐輔議長 堀越俊一郎監査委員。

○堀越俊一郎監査委員 安部議員のご質問にお答えいたします。安部議員のご質問は、監査結果通知の内容が抽象的になっていないかということでございます。

まず、議員からのねぎらいの言葉にお礼を申し上げます。ありがとうございます。

監査結果報告書は、内容のよしあしは別として、平成28年1月25日に請求人に通知した段階で私たちの意見としては完結しております。私たちは、完結したものに対して足すことも引くこともいたしませんし、また、できないわけでございます。その意味で、私たちは監査結果報告書に責任を持っております。監査結果については、人それぞれの立場でご意見はあるかと思えます。しかし、監査結果の内容に反論を加え、また、私たち監査委員がそれらに対して再度検討するというような、そういった制度では基本的にはないというふうに考えます。まして請求人は私たちの監査結果に不服を表明し、既に住民訴訟を起こされたわけでございます。議会での発言が訴訟に反映される可能性は、排除できません。そのような意味で訴訟に影響すると考えられる事項については、踏み込んだご回答は

できませんので、よろしくお聞かせしたいと思います。

さて、議員からのご質問は、監査結果通知の内容は抽象的になっていないかということですが、議員のご発言をお聞きしておりますと、私に対する質問はおおむね次の3つの点というふうに考えられます。つまり、1、私たち監査委員が宅建業法という法律に対して法律判断を曖昧にしているのではないかということ、2番として、宅建業者の不動産売買の報酬の正当性をどのように考えているのかということ、それから3番目に、買い主に対して売買代金の中に宅建業者の手数料が含まれていることの説明について、監査委員としてどのように考えるかということだと思います。

まず、議員は監査結果報告書は問題を全体的に捉えていない、部分的に抽出している感じがするとおっしゃっています。これについては、基本的にはまずは受け手の評価の問題だと思います。本件の請求内容は、宅建業法という特定の業者の免許や規制に係る法律を全面に出して、宅建業法違反をもって市の支出は違法、不当だという趣旨でございます。

議員は、この問題には宅建業法をある程度理解しなければ調査、解明は難しいとおっしゃっておりますけれども、私もおおむねそのとおりだと思います。おおむねと申し上げましたのは、ある程度というものではなくて、まさに難関の宅建試験、その中でも難関の試験問題のようなものだと思うからであります。私たち監査委員が宅建業法上の法律判断をするとすれば、宅建試験を一発で合格するくらいの宅建業法に対する深い理解力とあわせて、宅建試験を満点で合格するくらいの宅建業法に対する知識力がなければならないと痛感いたしました。宅建業法の素人が法律条文をちょっと読んだくらいで法律違反だとか、いや、そうでないなどという議論ほど危ういものはないと思います。

それでは、議員のご質問にありましたように宅建業法の専門の方の意見を聞けばよいのではないかとございませう。これにつきましては、私は個人的なチャンネルで実際に本件に利害関係のない方面で専門の方に質問し、ご意見をお聞きいたしました。これは、本件の内容を秘匿してお聞きしたものでございませう。専門の方も部分部分のことについては教えてくれますが、しかし、絡み合った問題全体までは、これは踏み込まない。例えば議員のおっしゃっている媒介報酬請求権の解釈の問題、このような問題などはあくまで個別のケースにどう当てはめるかということが問題、こういうようなものでございませう。このように監査結果報告書には書いてございませうけれども、私なりに努力はさせていただいたつもりでございませう。しかし、監査委員が宅建業法の法律判断をする立場にあるのかという、そういった素朴な疑問は拭い切れませんでした。このような逡巡の結果として私たち監査委員としては、あくまで宅建業法という法律については、監督機関の判断に委ねるべき問題だということに至ったわけでございます。

改めて申し上げますと宅建業法というのは、宅建業法第1条によれば宅地建物取引業を営むものについて免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行う法律であります。宅建業法上の判断はあくまで宅建業法の監督機関である国や国土交通省、山形県が行うものであります。監督機関以外の人間が法律判断を行うことは、特に慎重にしなければならないのであります。例えば請求人が赤だと言ったことに対して、私どもが例えば青だと考えたとする。それに対して監督機関が緑だと判断した場合、どうなるんでしょうか。免許の問題や規制の問題は、宅建業者にとっては死活問題でございます。監督機関以外の人間が赤だ、青だという議論はしても宅建業者に対して責任は負えないわけござい

ます。

しかし、請求人は宅建業法の問題を全面に出して監査請求されたわけでございます。私たちの議論の中では、宅建業法の問題はスルーといういいですか、取り上げるべきではないという議論もありました。市に損害が発生していないのだから、それだけの結論でよいのではないかという意見もありました。しかし、それでは、請求人の納得性や監査制度に対する期待に沿わないのではないかというふうに考えまして、法律判断ではなく、合理性という観点で具体的に検討させていただいたということでございます。ということで、私たち監査委員は宅建業法の問題についても、きちんと検討させていただいたつもりでございます。本件は、平成28年2月22日付で山形地裁に住民訴訟が提起されております。司法の場においては、司法の立場で法律判断を行うことができるわけですので、宅建業法の法律判断の面からの問題考察もなされるのではないかと思います。

次に、議員からは宅建業者の不動産売買の報酬の正当性をどのように考えるのかというような趣旨のご質問をいただきました。これは、監査結果報告書、第3、監査の結果、(2)宅建業法上の検証、⑤のことをおっしゃっているのではないかと思います。

監査結果報告書、第3、監査の結果、(2)宅建業法上の検証、⑤には次のように記述させていただきました。少し長くなりますが、引用させていただきます。「請求人は宅建業者取り次ぎ程度の関与しか行っていないというが、宅建業者は不動産の取引を生業とするものであるから、常日ごろから顧客開拓を行い、顧客のニーズを把握し、顧客ニーズと優良な物件のマッチングのために努力している。一つ一つの事案というよりも営業全体として汗をかいていると言える。不動産取引は成功報酬であるから、汗をかいても売買が成立しなければ報酬を得るこ

とはできない。日常の営業努力の上に顧客ニーズと本件の物件とのマッチングが奏功して、結果として成果をおさめたのである。市が言う宅建業者の営業力に期待したというのは、このような日常的な営業活動の努力を土台とした行為全体が該当すると考えられる。」

議員がおっしゃるように、私たちも不動産取引は成功報酬であり、売買が成立しなければ報酬を得ることはできないと考えますので、このように記述したわけでございます。そして日常の営業努力という下地があって、このたびの顧客ニーズと本件の物件とのマッチングが奏功したから、不動産取引は成功した。よって、報酬請求の要件は成立すると考えたのでございます。

3点目として議員からは、買い主の知らないところで6%の手数料が見込まれていたことは、監査委員としてどのように整理されたかということでございます。これは監査結果報告書、第3、監査の結果、(1)監査委員が確認した事実の⑥で、「その経費の中には、市が宅建業者に支払う6%の手数料も含まれている」と確認させていただいております。また、同じく⑧で、「市は宅建業者それぞれと買主との売買契約に係る手続き等についても契約しているが、その中で市が宅建業者に土地売買代金の6パーセントを手数料として支払うことを明記している」と確認させていただいております。

また、(3)財務会計上の検証で、「概算事業費内訳によると、事業費を販売面積で除し土地の販売単価を算出している。事業費の中には分譲業務委託料(手数料)も算入されているから、宅建業者の報酬は販売代金の中に盛り込まれているということになる。この手数料については市から支出されているが、実質的には買主からの土地売買代金を基に支払われている」と確認させていただいております。

建設課の説明として、買い主の皆さんに詳細な仕組みを説明しておりませんでしたので、説

明不足の点はあったかもしれませんがということでしたので、監査結果報告書、第4、意見、④において、「買主に対して販売代金の中に宅建業者の手数料が含まれていることについての詳細な説明が欠けていたことは遺憾である」と指摘させていただいたところでございます。このように監査委員としては整理させていただきました。

繰り返しになり恐縮でございますけども、請求人は私たち監査結果に対して不服を表明され、平成28年2月22日付で山形地裁に対して住民訴訟を起こされたわけでございます。きょうは3月の8日でございます。もう既に住民訴訟は起こされている段階でございます。私どもの監査報告は、当該住民訴訟の証拠書類になっております。既に訴訟になっている問題の内容についてさらに申し上げることは、司法の判断に影響を与える可能性があります。よって、監査内容についてこれ以上のお答えは控えさせていただきたいと思っております。よろしくお願ひしたいと思っております。以上です。

○**渋谷佐輔議長** 青木邦博建設課長。

○**青木邦博建設課長** まず私からは、建設課関係の請願採択等の実施状況はについてお答えさせていただきます。

道路整備につきましては、主に幹線道路については通常の社会資本整備総合交付金事業で、集落内の生活道路については地方道路整備事業で対応しているところでございます。平成28年度は社会資本整備総合交付金事業で2路線、地方道路整備事業で8路線を予定しております。新規箇所はございません。

道路等整備請願の議会採択は、安部議員のおっしゃるとおり、平成元年より平成27年度まで51カ所でございます。うち完了路線が14カ所、一部完了路線が財政再建時の休止路線も含めて11カ所、未実施路線は26カ所でございます。議会請願採択路線については重要性を感じており、

各地の座談会においても再度の要望をいただいているところでございますが、一部完了路線、未実施路線につきましては、交通量や一般市民の汎用性、狭隘による危険性を見きわめながら緊急性や費用対効果を検証し、再精査しているところでございます。

特に平成の初期の請願につきましては、集落の面的整備を要望されているケースがあり、一集落で数路線の場合もございます。また、一定の道路幅員がありながら、さらなる拡幅や歩道の設置、バイパス的な完全な新設道路のご要望もございます。例えば路線延長が長く、しかも数件のみが点在している道路において、多額の費用をかけて整備することが果たして今の時代に適合するのか、近接する東西または南北に整備された幹線市道はないのか、行きどまり道路において一般市民の通行はあるのか、1日何人の歩行者がいて通学路として迂回路はないのかなど、事業の実施はこれらを精査の上進めていく必要があると考えております。現在実施している地方道路整備事業は、道路幅員を最小の5メートルから6メートルにし、できる限り家屋等にかけない手法で事業コストの削減、早期完成を図っているところでございます。議会採択路線につきましては、年数を経過したものも多々ございますので、現況を再度詳細に把握した上で整備の効果を吟味し、事業に着手していきたいと考えておりますので、ご理解をお願い申し上げます。

続きまして、みずはの郷の宅地分譲について、3番目の県から指摘された各契約書類を適正に改めないのかについてお答えいたします。

山形県県土整備部建築住宅課長からは、平成27年9月2日付、県第969号で長井市建設課長に対し宅地建物取引業の適正な運営の確保についてという文書が発出されております。その内容は、花咲きタウンの宅地分譲にかかわった複数の宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引

業法に関して口頭指導を行ったことへの通知と、このことを踏まえて宅地建物取引業者に同法違反を招かないような留意と、宅地建物取引業の適正な運営の確保への配慮という文書で、ご依頼でございました。これをもって契約が無効となるというお話ではございませんし、指導を受けた宅建業者からも契約のやり直しというお話も聞いておりません。重要事項の説明等は適正に行っていたと認識しておりますし、売買代金が支払われ、所有権の移転登記も済んでいる状況でありますので、契約書を新たに作り直すということは考えておりません。以上、このことは9月議会においても申し上げたことでございます。

私からは以上でございます。

○渋谷佐輔議長 14番、安部 隆議員。

○14番 安部 隆議員 それぞれ答弁いただきまして、再度主張したいと思います。

順序は不同になりますけれども、課長から今いただきましたんで、まず、こんがらからないうちに質問したいと思います。請願については、やはり市長、課長も言ったように整理が必要だというふうに私もそれは同感です。請願といっても相当、年月もたっているわけですし、状況も変わってきてるものあるんじゃないかなと。一部完了等々の道路については、やっぱり平成6、7、8、ちょうど財政改革の始まりだった時期というようなことでなかなかできなかったというようなことですが、請願が一応全部通ってますから、やはり変更するに当たっても議会あたりともうまく話して協議しながら、あと現地ですね、そういったところも見ながら、ぜひこれできるように、整備できるように整理をして計画を進めていただきたいというふうに思います。

また、このみずはの郷の件ですが、新たな書類等々については出さないと、こういうようなことでございますけれども、この件について

は先ほど監査委員からもありましたように係争中というようなことで、いろいろかわりがあるというようなことでございますけれども、9月議会で媒介というふうに申したのは当局だったわけです。それを今度は代理というようにことで申し上げているわけですから、代理の媒介での契約書と媒介での代理の契約書っていうのは中身が違うんですね。これは宅建業法の範囲になると思いますけれども、ですから、そういうように変わられたときには、それなりの考え、そして理由等があつて変えたと思いますので、やはり売買契約書あたりは代理だったら代理のようにちゃんとしておごやえと。つまりは押印のところなんですね。代理と媒介は全然違うと、これになりますけれども、そういったところをもう少し研究してみて、やはり監督機関である県あたりと話しして、やはり襟を正すと、やると。書類が、もう登記が終わったからというようなことじゃなくて、やっぱり適正にするべきはそうすべきじゃないかなというふうに私思いますので、その辺については再度協議をしていただきたいと、このように思います。

あと、代表監査委員、いろいろ説明をいただきました。大体なところは、やはり私もある程度は理解をしております。根本的に今回の住民訴訟に至った経過の中で、住民訴訟というのは住民監査請求がもとなんです。これをやらないと訴訟はできないんです。その裏は適正にそういった行政運営をしてるかというようなことを、これ吟味をしていただくということなんです。ですから、いろいろな法の制限やら解釈の考え方も違ったりするけれども、やはりこれ、いろいろとありますけれども、行政訴訟ともいうんですね、住民訴訟は。それから大衆訴訟というようなことで、やはり住民監査請求がもとだなと。ですから独立した機関でありますから、公平中立の中できちっとしたものを出すと、そして話をするということであれば、何も係争に

もならないということの、これ裏返しなんです。ですから60日という限定をされていても、それを何も逃しても、お互いにこの部分についていろいろ腹を割って話すという方法も、それは監査の段階ではできるというふうに私は思っているんです。ですから、やはり法と法の制限やら法の専門性もありますけども、やはりそういったところも含めて確かな吟味をして、そして申請人に対してもわかるようなことを私はやるべきだと。同じ市民じゃないですか。ほかから来てやってるんじゃないですよ。同じ税金を払って、同じようにして明るい長井市をつくるという前提に立ってるんですから、そういったことも私は必要だと。ですから今回、監査の独立性というものを重んじれば、もう少し一歩踏み込んだところで結果報告も出してもよかったのかなというふうに、私の考えです。そう思います。

それと市長からもありましたように、26年の全協時に概算事業内訳ということでこの資料を配られたんです。この資料の中で24年度当初と、この26年という、これ、もう販売直前のときの全協ですね。多分、今の総務参事が当時の、まち・住まいの部長、課長かな、の資料だと思います。そしてこの当初は坪単価は5万9,000円、それがいろいろな用途によって6万4,000円になったと。そして販売価格の変動要因としては、当初の事業計画に関連工事費、広告宣伝費、維持管理費が入っていないもんだから上がっているんですよ。それからさっき言ったように、市長が言った分譲業務委託料が変更になっていますというものです。

先ほど来からあるように手数料がないですけども、確かに分譲、この委託料イコール手数料かもしれません。でも、この手数料は926万円なんですね。この不動産の手数料、これをカバーできるほどの分譲手数料にはなっていないんですよ、ここには。ここにはなっていないんですよ。

ですから会計上、手数料は手数料として、これは通るかも、その考えでもあると思いますが、性質的にこれが不動産への手数料だということなどが見受けられないんですよ。

そして6%の決定をしたのは、打ち合わせ記録ということで25年4月1日に、もう退職された職員の名前ですから申し上げますが、ここで売り主が全額の6%を負担して、いや、ちょっと、民間の取引の場合、例えば400万円を超える金額で売り主、買い主それぞれ3%と、それに6%をプラスするというようなことが提案された。でも、6万円の加算をなくしていただき、6%というように、これ、ある不動産会社の事務室で市当局と不動産長井の方が話された。ですから、もう我々に来るあたりには決まってるんですね。これが今度、向こうの業務、不動産業法でいくと、もう販売もしない、宅地販売開始は10月2日ですよ、をしないうちに6%の決定をしたというようなことは、どうにも業法と照らし合わせても要らないんですよ。やはり日常生活でもここでも全体的な日常活動も評価していると言いましたけども、そこでも何でもありますが、この物件に対しては、もう7月段階で6%が決まっているということは、これ非常にそういったところ、おかしいなというふうに私思うんです。

ですから、この内訳書に分譲業務委託料にそれなりに不動産取引手数料分というようにことで載せていけば、それはずっと下、ずっとたどったいけば、これ手数料だということによって整合性がとれると思うんですよ、この会計上は。でも、今回、これ載ってないんだ、その時は。委託料ですし、手数料は、委託料、手数料ってイコールだというけども、委託料ですよ。委託はしてないんですよ、手数料ですよ、販売手数料ですよ。ですから私は、その辺も疑問が残るところであります。

時間も押していますけども、先ほど来から私

言いましたけども、これは宅建法上だといえ
それまでですけども、この第47条第2項なん
です。これ手引き書あるんですけども、不当
に高額な報酬の請求の禁止と、宅地建物取引
業は依頼者に対して不当に高額な報酬を要
求する行為をしてはならない。不当に高額
な報酬を受け取らなくても、ただ請求し
ただけでこの禁止に違反することに注意
する必要があると。これに違反した業者
は業務停止または取り消し、1年以下
の懲役もしくは10万円の罰金という非
常に重い、こうなっているんです。で
すから、それは市長が言う、前に言いま
したように業者側の問題だと、これ言
い切れるかということです。こういう
6%の結果、打ち合わせをしてるん
ですよ、数回。そして、最後の判断は
市長がしてるんですよ。市長も宅建
業法は素人じゃないわけですよ。若
干なりともかじった経過が今まであ
ったと思いますけども。係争中だと言
われる、多分いろいろ答弁はちょっと
控えるかもしれませんが、ですから適
正な拠出ではないんじゃないかなとい
うふうに私は思ってます。手数料の
拠出は、会計上からいっても私は違
うんじゃないかなと。手数料というも
のでの考え方をずとしてきたかの
かなというふうに思っておりますの
で、時間にもなっておりますから、質
問はできないということでございます。
というように、予算委員会等々もござ
いますので、こちらでも検討しまして
舌足らずのところについては再度お
聞きをしたいというようなことを申
し上げまして、答弁、質問を終わ
りたいと思います。

○渋谷佐輔議長 以上で一般質問は全部終了いた
しました。

○渋谷佐輔議長 本日はこれをもって散会いたし
ます。

(「議長、議長……」と呼ぶ者あり)

午後 2時59分 散会

散 会