

ニセコ町民間資金活用集合住宅建設等促進条例((案)に対するパブリックコメント

ニセコ町まちづくり基本条例第54条の規定により平成22年9月1日から9月7日を期間として上記条例案を縦覧し3件の意見を得たので公開します。

意見提出の方法	意見内容	意見提出の理由	当該意見に対する対応
メール	<p>この条例案は普通財産である町有地の管理に関する事なので、長の権限に専属することだと思います。例外的な条例事項は①町有地の無償貸付、②町有地の無償譲渡、③税の減免だと考えます。仮に同様の条例を作るなら、①、②は財産条例、③は市税条例の改正ないしは、解釈(おそらく解釈)で対応し、根幹部分は事業要綱の策定で実施すると思います。これは、やり方の問題ですが、①今後、財産の運用一般に関して、議会の承認が必要であるかのような前例を作ってしまうこと、②事業が円滑に進むかどうか試行する期間が必要であることから、単独条例化には個人的には賛成しません。</p>	<p>民間資金活用集合住宅建設促進条例は、町の財産管理に関わる条例であり、単独条例ではなく、既存の条例整理で足りる。また、単独条例であれば、一部の財産管理が、特別扱いされ、事業自体の運営に支障をきたす場合もある。</p>	<p>本条例は、町の課題を解決するために制定する政策条例の位置づけであり、財産管理を目的としたものではないため、既存の条例整理では、政策としての浸透が少なく、住民にきちんと意図が伝わらない恐れもある。今回の条例は町長の政策条例であることと、時限立法であることを考慮して単独条例とした。その方がアピール度も良いと考える。また、ニセコ町の方針としては、財産の一般運用であっても、情報共有、参加が問われるものと考え、一般運用で議会の承認が不要とした場合でも議会が納得できるような説明及び情報共有が必要である。逆に地域実情をきちんと政策として実施していることを認識してもらう方が重要と考えている。</p>
メール	<p>条例事項に関する問題点としては、「(譲渡等町有地の位置)第3条 譲渡等する町有地は、別に規則で定める。」です。条例事項(自治法96条)である財産譲渡について、具体的な場所を一切示さず、規則へ委任することは疑問です。条例の別表で規定すべきと考えます。私が議員なら、条例事項(議決事項)と長の専権事項とを長の都合でシャッフル(再分配)しているのではないかと糾すと思います。</p>	<p>財産譲渡は地方自治法第96条でいう条例規定事項である。条例規定事項を規則委任することは問題がある。</p>	<p>財産譲渡に関する規定なので、ご指摘のとおり条例規定事項と考えます。町有地の具体的な場所が明確でないため、規則委任の方向で考えていたが、条例事項であることも考慮し、条例の見直しを行うこととしている。</p>

意見提出の方法	意見内容	意見提出の理由	当該意見に対する対応
メール	<p>財産条例の条例事項などを組み合わせた条例案ですが、条例で契約内容を書くことで効力が生じるかどうか疑問に思うところがあります。契約に関する規律などの法的意味について、どう考えますか。</p>	<p>契約内容を条例で規定することで、法効果として効力が生じるのか。</p>	<p>契約内容を条例で定めることで、法的な効力が実際に発生するかどうかは、現段階ではわからない点がありますが、契約については別途締結するため、効果自体はそれに対応可能と考える。あえて、条例に盛り込むことで、条例の趣旨を明確にできる点からも、規定することが大事だと考える。</p>
メール	<p>土地の貸付期間12年というのは、借地借家法第3条の30年という規定に違反します。したがって、貸付終了後、公序良俗に反する行為がない通常の状態においては、その土地が譲渡されるということが一定担保されていないと、12年という設定に合理性がなく、借地人の権利侵害と解されることとなります。</p>	<p>貸付期間12年は、借地借家法に違反する。</p>	<p>借地借家法は、借地者に対して不利益にならぬように規定しており、借主に有利に働く場合は、合理性があれば、借地期間が短くても、30年という規定に違反とするとは言い切れないと考える。借地借家法の趣旨に反するものではないと考える。</p>
メール	<p>貸付時点では、暴力団でなかった者が、貸付期間中に暴力団員となった場合、建っているアパートの処理、土地の処理はどうするのでしょうか。その場合も、借地借家法第9条により、法よりも厳しい規定を設けることには、相当の理由がないと出来ないと考えられます。単に暴力団であるだけでは明らかに不十分、不合理であり、その者が、暴力団であることを活用して、相当の不利益を町なり借家人に及ぼさないかぎり禁止というのは行き過ぎになるでしょう。</p>	<p>暴力団であっても排除することは、法が許していない。</p>	<p>2007年の東京都町田市の公営住宅で発生した「たてこもり事件」を契機として、公営住宅から暴力団を排除する気運が高まり、住宅管理条例の改正が進められている。国土交通省からも公営住宅における暴力団排除の方針も打ち出されている。本条例は公営住宅の補完という意味もあり、暴力団の排除は合理性があると考えます。なお、途中の暴力団化については、条例の見直しを行う。</p>

意見提出の方法	意見内容	意見提出の理由	当該意見に対する対応
メール	<p>PFI法を考慮しているように見えないところです。PFI法の対象施設にある、公営住宅とは逆の発想かと思えますけれども、同じようなことが、PFI法でも出来るように思います。最終的に公有物となった住宅を、無償払い下げできるかという1点のみ検討すれば、同じ事業ができるものと考えます。</p>	<p>PFIについて検討すべきである。</p>	<p>PFI法は民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備することを目的としているが、本件は、公営住宅の補完を目的としているだけで整備を目的としているわけではない。つまり、公営住宅の整備を目的としなければ、PFI法の趣旨に反すると考える。そのため、本条例の趣旨とPFI法は目的を異にするものとする。</p>

