

陳情番号	陳情第12号
件名	岐阜市鷺山地代等減額に関する陳情
受付年月日	令和6年8月27日
回付委員会	建設委員会

(陳情要旨)

岐阜市が賃貸している鷺山南地区の土地に係る住居表示問題は2018年頃にマスコミ等でも報道されていた。当該土地は広範囲にわたるが、数十年間、地番整理が置き去りにされている。この住居表示問題をきっかけにそれ以上に大きな問題があることが判明した。それは、公平性を欠いた地代算定と過大な地代徴収である。

長年、素人集団の岐阜市鷺山中洩地区借地対策委員会（借地内の住民代表）をうまく利用して、民間事業、収益事業として地代が算定されてきた。行政からの支援がないため、市営住宅と同じように行政の支援を要望する。

また、2024年10月から賃貸される鷺山駐車場の貸付料についても民間基準で一方向的に料金が算定されている。

地方自治法第1条の2には「地方公共団体は、住民の福祉の増進を図ることを基本とし」とある。また、岐阜市の普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準第2の3貸付料算定の特例には、実情に照らして額に不満がある等の場合における修正規定がある。そこで、以下5点について要望する。

- 1 岐阜市鷺山南地区における貸付地は普通財産であり、普通財産とは、特定の用途または目的を持たない財産である。しかし、この土地は、戦後の住宅難解消のため岐阜市が河川敷を住居目的で整地したものであり、また、岐阜市と賃借人とで締結した土地賃貸借契約書の第3条使用の目的には「自ら居住する住宅の敷地以外の用に供してはならない。」とあることから、この土地は行政財産とすべきである。
- 2 2022年2月に岐阜市住宅課から地代の支払い月の変更通知があった。この通知の内容は、数十年にわたって地代の支払いは2月に当該年度分を一括で行っていたが、4年をかけて支払い月を年度初めの4月へ変更するというものであった。毎月払い等の分割支払いはなく、後に送付された土地貸付料支払いのお知らせでは、一括納付が困難な場合は分割納付の相談に応じる等、見下すような文言があった。コロナ、物価高の中で、この支払い月の変更はあまりにも無神経である。住民説明会もなく借地対策委員会会長との覚書により変更している。民法では、賃料の支払い時期について後払いの原則を採用している。年一括払いなので、年度末2月の支払いは問題ないと思う。
- 3 1991年のバブル崩壊以降、岐阜市鷺山の宅地の地価は3分の1に下落している。しかし、地代は全ての区画で1.6倍に上がっている。前述した土地賃貸借契約書の第9条賃貸料の改定には、土地価格の変動により賃貸料を改定するとあるが、地代に地価の下落率が全く反映されていない。全世帯で長年にわたって地代が過大徴収されている。

住宅福祉として、固定資産税であれば、住宅用地に対する課税標準の特例により、住宅用地の場合、年収等に関係なく200平方メートルまでは6分の1に軽減され、200平方メートルを超える部分も3分の1に軽減される。

2025年度の契約更新から、地代の算定式は固定資産税評価額×7分の8×100分の2×貸付面積となり、全ての区画で固定資産税評価額を1平米当たり38,482円として地代が算定される。38,482円の具体的な根拠は何か。借地中には、1平米当たり38,482円より低い固定資産税評価額の区画が多数存在しており、長年にわたり過大徴収が続いている。

また、地代算定式において7分の8と100分の2を用いる具体的な根拠を示していただきたい。

加えて、営利用の土地に係る地代の算定式は固定資産税評価額×7分の8×100分の3×貸付面積であり、住宅用または非営利用の土地と営利用の土地の地代算定式を比較すると、住宅用の土地は営利用の土地の3分の2が支払い割合になるが、住宅用の土地の支払い割合は高すぎる。

行政財産の土地使用料の算定基準については、「市長が認める場合にあっては、100分の1から100分の3までの範囲内において市長が定める率」と明確に定められている。住宅福祉として、住宅用または非営利用の土地の地代算定式に用いる100分の2を、100分の1としていただきたい。

地代算定の手法には固定資産税額を基に算定する公租公課倍率法がある。この手法は地代が安いか高いかを検証する重要な位置づけにあり、判例等でも用いられ、専門的な知識も必要なく一般的に地代算定に使われる計算方法である。

民間の地主には、固定資産税額の支払いができればよいとして、固定資産税額の2倍から3倍で地代を設定している方もいる。

これまで長年、当該地区の全世帯で固定資産税額の5倍から8倍の地代が徴収されている。せめて、地代算定式は固定資産税評価額×100分の1×貸付面積としていただきたい。これで固定資産税の約3倍である。区画ごとに個別に地代算定をして、過大徴収を早急に解消していただきたい。

4 1997年以降の新規賃貸借契約者は、これまで長年にわたって1996年以前の契約者より高い地代を支払っている。5年または3年の契約更新後も新規契約扱いで地代を算定されている。長年、住民説明会の開催はなく、借地対策委員会会長との覚書を根拠に説明責任を回避している。2025年度の契約更新からは新規と継続で同じ算定式に見直されたが、説明責任を果たすべきである。

5 2024年10月から賃貸される鷺山駐車場の貸付料について、月額5,000円とする算定基準を具体的に示していただきたい。市営住宅のハイツ宇佐の駐車場の貸付料は月額3,560円である。ハイツ宇佐の南側の民間駐車場は月額7,000円から8,950円である。市営住宅の算定基準で料金設定していただきたい。

2022年4月より住宅課に問題を指摘してきたが明確な答えは全くない。行政の暴走を止めるには政治の力が必要だと思うので、市議会等を通じて本来の住宅福祉へ行政が方向転換していただけるよう力を貸していただきたい。

結	果	令和6年9月24日 内容を了知する。
---	---	--------------------