

# 駅東口駐車場10月31日で閉鎖ホテル建設へ

## 利用者困惑！閉鎖後の混雑に懸念

駅東口駐車場は、7月12日の臨時議会で議決されたとおりに、10月31日をもって閉鎖され、いよいよホテル建設へと進んでいくことになります。

### 閉鎖時刻の判断は適切であったのか

最終日の31日は、入庫については「午前12時まで」とし、**出庫は午後10時**と看板で告知していました。ほとんどの利用者は、そのようなことは知らなかったことから、午後には多くの車が駐車しようとしたが、ゲートが閉鎖されやむなく迂回せざるを得ない状況が発生しました。



閉鎖を知らずに駐車しようとしたが、入口が閉鎖されて迂回する利用者

この状況は、通勤・通学者の出迎えの夕方から夜間にピークになり、「声を荒げる」利用者もいました。

### 代替駐車場使用中止は市民に冷たい

また、代替用に整備した駐車場（5台）は、供用開始が11月1日であることから、この日は閉鎖されたままであり、利用者が駐車する場所を求めて右往左往していました。まさに、私が、自分の議会レポートで「利用者を犠牲にしてホテル誘致か？」と指摘したが、ある意味立証されたと思います。市民に冷たいですね。



### なぜ市長は問答無用となるのか？

どうして「主役である市民」に不便を強要してまで、現王園市長は問答無用上から目線で、強気になるのでしょうか。市営駐車場の条例で閉鎖は10月31日ですので、一般的には午前0時（夜中の12時）まで使用できます。執行権（市長）の判断で閉鎖時刻を早められるのかわかりませんが、「告知の看板をもっと目立つように」とか、特に「利用者呼び掛ける」ぐらいの配慮は必要であったと思えてなりません。

代替え駐車場という理由で1千万円以上の財源で整備した

駐車場が、11月1日の供用開始であるなら、現在の駐車場は原則午前0時に閉鎖し、同時に代替え駐車場の供用開始にすべきではないでしょうか。皆さんどう思われますか。

### 主役の市民に説明責任果たせない

議会で駐車場閉鎖が決まってから、市民の方々が、陳情や請願で駐車場の存続を求めて活動しました。特に、駅前の住民説明会だけでなく、駐車場を利用している市民に対して説明会を開催するように、署名を集めて市長に要望しました。

市長は9月議会中にしますと一度は約束しましたが、直前に「すでに議会で決まったことで、これまでも市の広報やホームページで説明している」という理由で、開催を断ってきたそうです。「質問が出て、それに答えるのが面倒だ。理解させる自信がない」との、ことなのでしょう。

意見交換のない説明会は、「説明責任を果たす」ことにはならないでしょう。民主政治は、主権者と意見交換する、出来るというのが大原則のはずです。これでは北本市政は、王様の国や帝国主義の国と一緒にやってしまいます。

### 未熟な誘致計画で開き直っているのか

9月議会の一般質問で、議員が「市民への説明会を約束してどうして断ったのか」との質問に「反対している”特定の市民”には説明しない」との趣旨の答弁でした。その後「一部の市民」と訂正したが、市民の質問に答えようのない要望には、門前払いということなのであろうか。

私の眼には、強気になっている背景には、未熟な誘致計画の政治判断で開き直っているように見えます。また「不利益と思われる定期借地権設定契約」は、裏面に記載します。

### ラグビーWC熊谷3試合ホテル需要は

これまで市長は、ラグビーのワールドカップ（熊谷市が会場）で、ホテルの需要があるので、それに間に合わせる必要があるとのことでした。先日日程が発表されました。熊谷市では3試合です。ホテルの需要は期待ほどではないと思います。ホテル建設を急ぐ理由は低くなっています。次はオリンピック。

埼玉県・熊谷市 熊谷ラグビー場			
9	9月24日(火)	19:15	A ヨーロッパ地区代表 v ヨーロッパ/オセアニアプレーオフ勝者
16	9月29日(日)	14:15	D ジョージア v アメリカ地区第2代表
30	10月9日(水)	13:45	C アルゼンチン v アメリカ



北本市議会議員  
工藤日出夫議会レポート第140号 (2017.11)

発行: 工藤日出夫好縁会 北本市東間 5-90-1-507  
電話: 048-542-3725 FAX: 543-7789  
E-mail: h-kudo@mtd.biglobe.ne.jp  
ホームページ: http://www.kudohideo.jp/

# くどうひでお

四輪クドウ  
快走・激走・爆走



## 市民相談の弁護士「借主に過剰に優位」との見解

われわれは、これまで弁護士や不動産鑑定士、さらに不動産取引業者等の実務家から、今回の（駅東口駐車場跡地へホテル誘致）「市有地定期借地権設定契約書」について、相談をしアドバイスを頂いてきました。それを受けて、9月議会では、契約上不備（市が不利益を被る可能性のあるもので契約書に欠落しているもの）な部分について、契約書に追加する「議会決議」を提出したが、「駐車場閉鎖に賛成された10人の議員」の反対で否決されました。

その後、そのことを知った市民から、私たち市民の財産はどうなるのかというご意見をたくさん頂きました。そこで、地権者（市・市民）が不利益を被ることのない契約にするにはどうすべきであるのか。11月1日、市の市民相談を担当されている塩屋弁護士に相談しました。

その結果、われわれの主張が適切であったことが、改めて確認できたことと、弁護士が「この契約書を見る限り、“借主に極めて優位”な契約締結である」という見解を示しました。また弁護士は「公有財産を民間事業者に長期間貸し出す契約書であるので、市（家主）は財産保全に必要なすべての条件を入れるべき」との見解でした。

以下、弁護士の見解について述べます。「市有地」は、市長や幹部職員、議員の私有財産でなく「市民共有の公有財産」です。われわれは議員として、「公有財産を保全する」という立場で、再度市長等に提言していきます。

## 借地権と建物には抵当権設定禁止を入れるべき

- 問1 > 借地権及び建設される建物（ホテル事業者）に、「第三者（銀行等）への「抵当権設定」を禁止する項目を契約書に入れることについて。
- 弁護士の回答 > 当然そうであるべきです。借地権及び建物を担保（抵当）に入れると、倒産等の事故があると権利が第三者にわたり、権利・義務関係が複雑になり、市は大きな影響を受けるので禁止するのは最善の策です。

## 連帯保証人が子会社では実質的な保証力に疑問

- 問2 > 連帯保証人が、借主（法人）の子会社で、しかも社長も同一人物です。この保証人は適切でしょうか。
- 弁護士の回答 > これでも適法ですが、子会社との関係では実質的な保証能力は期待できないでしょう。公の財産であるなら、もっと適切な保証人を要求すべきです。

## 保証力を補うため建物に根抵当権の設定は当然

- 問3 > 解体費用（我々の試算で約5千万円）と将来の賃

料債権を担保するため、市が解体費用及び賃料債権分として建物に第1根抵当権を設定すべしと考えるが。

- 弁護士の回答 > 保証金が不足であれば、それを補うために根抵当権を設定することは、公共財産を保全するためには必須の条件の一つです。現金保証がベストですが…。

## 公有財産の保全に市はリスク回避を強化すべき

- 問4 > これ以外で、契約書を見て「公有財産の保全」に必要と気づかれたものはございますか。
- 弁護士の回答 > （1）第11条の瑕疵担保では、市が是正措置をするが、借主の瑕疵についても規定すべき。（2）第15条の、借主がレストランとクリーニング業者に転貸できるが、業者の決定には市の承認が必要とすべきです。（3）第17条の、借主が建物等の増改築を行う場合、届け出でなく、市の承認を必要とすべき。（4）第24条の紛争の処理の調停は、大宮簡易裁判所と明確に規定すべき。相手の土俵で調停に応ずる必要はない。
- 瑕疵担保は万一の時に市の損害が多い。転貸は、市が承認しないとかがわしい業者に貸す恐れがある。増改築は内容をしっかり市が確認すべきである。紛争の調停は、借主（東京）の裁判所でなく、県内の裁判所であるべきと。市の市民法律相談の塩屋弁護士（サライ弁護士事務所）は、30分という短い時間の中で具体的に回答してくれました。

## なぜ市は不利益を被る可能性を排除しないのか

市民相談の弁護士は「なぜ市は、不利益を被る可能性を排除しないのか。また「どうしてこの契約は、借主に優位なものにしたのか」といぶかっていました。一般的に、貸主（市）に優位な契約にすべきものでしょうから…。

これまで「市が被る不利益の可能性」についての議員の質問に、市長等は「顧問弁護士に見てもらっているので問題ない」と述べてきました。しかし、複数の弁護士、不動産取引主任者などの実務家は、「公共財産」を守る契約としては、不備が多いと指摘しています。市長は、不測の事態に対応しきれない可能性ある契約をなぜ認めたのか。

## &lt;まとめ&gt;

弁護士は「契約締結しているので、追加変更の交渉は簡単ではないでしょうけど、市民の財産を守るということでは、第30条に基づき積極的に対応すべき」とアドバイスしていただきました。われわれは12月議会で、市長に対し再度「契約書へ追加変更」を働き掛けたいと考えています。

市長の判断とともに、どうして市の顧問弁護士は、この内容で問題ないと判断されたのかも不可解なことです。