

教育会館敷地の対応および医療福祉拠点整備の推進について

標記について、平成29年9月13日以降の状況および今後の対応について、ご説明します。

1 9月13日以降の経過について

(1) 協議状況

9月13日以降も、引き続き話し合いの努力を行った。

(2) 相手方からの民事調停の申立て

9月26日に相手方から大津簡易裁判所に対して、教育会館敷地について借地権を有することの確認を求める民事調停の申立てがあったところ。

(※民事調停手続きの概要については、4頁参照)

(3) 退去を求める文書の発出

県としては、相手方からの調停の申立てにより、使用許可期間の満了する9月30日までに話し合いによる退去の合意を得る見通しが立たない状況となったことから、9月27日付けで許可期間満了後直ちに物件の使用を停止するとともに原状回復して返還するよう求める文書を発出した。

(4) 使用許可期間の満了

平成29年3月31日付けの使用許可については、9月30日をもって許可期間が満了。なお、相手方から使用許可の更新申請等は無かった。

2 調停の申立概要

(1) 事案の概要

一般財団法人滋賀県教育会館が、県の所有する土地(本件土地)から立ち退きを求められたことから、県に対し借地権の確認を求め調停を申し立てたものである。

(2) 借地権の成立および存続

① 昭和6年の貸付け時に借地権が成立している

- ・昭和6年8月20日に滋賀県神職会および滋賀県教育会に本件土地を貸し付けた。
- ・以下の理由から、同時点で借地権の設定契約が成立している。
 - ア) 借地料の発生を前提としていること。
 - イ) 会館建設が前提であること。
 - ウ) 貸付期間が30年間であること。(旧借地法の要件と同じ)

② 借地権の存続

- ・昭和21年に成立した地方自治法は、成立以前の行政行為は地方自治法に相当する規定によってなされた行為とみなされる。
- ・昭和33年に旧教育会館が焼失、35年に現教育会館が再建されたが、その際に県が異議を述べておらず、借地権は消滅していない。

昭和6年9月1日～昭和36年8月31日（30年）

※昭和33年12月25日 旧教育会館焼失

昭和33年12月25日～昭和63年12月24日（30年）

昭和63年12月25日～平成30年12月24日（30年）

(3) 県の立退きの主張は不当

①教育会館敷地は普通財産である。

- ・昭和6年以降、現在に至るまで、もっぱら教育会館の敷地としての利用に供されており、県がその事務または事業を執行するにあたり直接使用したことや、住民の一般的共同利用に供されたことはない。

②本件土地について行った使用許可処分は違法である。

- ・普通財産に対して行った使用許可処分は違法ないし無効であり、この処分を前提とした立退き要求も違法である。

③立退き要求自体が不当な目的によることが疑われる。

- ・当初、医療福祉拠点の整備として、大学等の高等教育機関の設置が予定されておらず、また本件土地が計画の候補地とされていなかったことから、医療福祉拠点整備計画において本件土地を含めることが必要かつ相当であるということはできず、立退き要求が県側の不当な動機によるものであることが疑われる。

(4) 違法行為の転換による借地権の成立

①行政行為に瑕疵があっても、これを別個の行政行為とみれば目的・手続・内容において適法と認められる場合、別個の行為に見立てて、有効なもの扱うことは許される（違法行為の転換）。県が昭和60年以降に行った使用許可処分について、普通財産にかかる借地権設定とみれば、目的・手続・内容において適法と認められることから、昭和60年以降、違法行為の転換により借地権が成立することとなる。

昭和60年4月1日から60年間

※使用許可は1年間であるが、借地契約で1年は無効。期間の定めのない契約となり、堅固な建物については60年

(5) 結論

教育会館は、県に対し、昭和6年と昭和60年に成立した借地権をいずれも主張しうる。

3 教育会館敷地に対する県の考え

(1) 当該敷地は行政財産

- ① 県庁舎を中心とした一体的なまとまりのある土地の一部に位置し、当該土地も含めて一体的に行政機能を発揮させる意図をもって取得されたもの。
- ② 一般財団法人教育会館に対して、公共的団体において公共的活動の用に供すると認められることから使用許可を行っており、県が直接使用していなくても行政財産の機能は喪失しているとは言えない。

(2) 借地権は成立していない

- ① 昭和6年当時は地方自治法が制定されておらず、行政財産と普通財産の区別はなく、使用許可に相当する手続きはなかったため、貸付けという形式がとられたもの
- ② 昭和6年当時の貸付けは貸付料が免除となっており、賃貸借ではなく使用貸借であり、借地法の適用はない。
- ③ 現教育会館の再建にあたり県が異議を述べなかったので借地権が延長されたという点については、そもそも借地権がなかったので延長されることもない。また、現教育会館が再建された昭和35年以降、県は使用許可により使用権原を付与してきたもの。

(3) 違法行為の転換はない

- ① 当該土地は一貫して行政財産であり、使用許可に違法性はない。
- ② 昭和60年以降も使用許可により当該土地の使用を認めているのであり、普通財産の貸付によって貸すという意思はなく、借地権成立について意思の合致はない。

4 調停の申し立てを受けた県の対応方針について

双方の主張に違いはあるものの、まずは話し合いのテーブルにつき、第三者である調停委員の仲介のもと、争点を明らかにしながら、最短での解決の糸口を見つけていく。

県としては、調停委員に対し、以下の点についてしっかりと説明していく。

- ① 教育会館敷地について行政財産として管理し、適正に目的外使用許可をしてきたこと。
- ② 当該敷地が医療福祉拠点整備事業の実施に必要不可欠であること。
- ③ 退去を求めるにあたっては、相手方の課題にも配慮しながら誠意をもって話し合いを重ねてきたこと など

5 医療福祉拠点整備事業の対応

医療福祉関係団体等の関係者に対して、これまでの経過および今後の対応等について、引き続きご説明しご理解いただけるよう努めるとともに、事業者公募に向けた準備や県庁別館、第二別館および旧体育文化館の建物解体に向けての解体設計を進め、できる限り早期に医療福祉拠点の運用を開始できるよう取り組んでいく。

[参考]

○民事調停とは

裁判所に設けられた調停委員会の仲介によって、当事者間に紛争解決のための合意を成立させる手続き。

○調停委員会とは

裁判官のなかから地方裁判所が指定する調停主任1人と学識経験者のなかから指定された2人以上の調停委員により構成され、紛争解決の仲介をする。

○調停申し立て後の流れ

- ・調停期日呼出状の送付 申立後1週間から10日程度
調停申立書に誤っている箇所の有無、指定された調停期日に出席の可否について回答を求める書類
- ・調停期日の指定 申立後1か月から1か月半程度
- ・調停委員会は非公開で、双方の言い分を別々に聴く
- ・調停が成立すれば、判決と同じ効力を有する。
(県は調停成立にあたって議決が必要)