

○議長（小林哲雄）

再開いたします。

午後 3 時 2 5 分

○議長（小林哲雄）

引き続き、一般質問を行います。

2 番、高橋久志議員、どうぞ。

○2 番（高橋久志）

2 番議員、高橋久志です。

今回は、質問 2 項目を予定しております。まず、1 項目から質問させていただきたいと思います。「南部地域の事業・施設整備の見直しを」の件でございます。

開成駅東口に小田急不動産株式会社から店舗計画が出されており、町は賃貸借で 2 階、3 階を活用して施設の整備をする計画になっております。これによりますと、2 階部分はパレット自治会地域集会施設、3 階部分は子育て支援センター及び駅前連絡所の施設としているところでございます。賃貸料は月額 1 3 0 万円、年額に直しますと 1, 5 6 0 万円になります。また、2 0 年間の定期賃借料というのを打ち出されておまして、その総額は 3 億 1, 2 0 0 万円になると言われているところでございます。私は、この問題を含めて、賃借料は本当に妥当であるのかどうか、金額の関係でございませけれども、高額であると言わざるを得ない点がございませ。町有地の活用を検討すべきではないのでしょうか。

民間施設の賃貸借による施設整備の見直しを求めるため、質問をするところでございます。1 点目は、ご承知のように、パレットガーデンは 4 棟、現在、建っておるところでございませ。建設業者は、小田急不動産株式会社が建設したマンションであることは、皆さん、ご承知のとおりだと思います。そこで、町は建設事業者に対して、地域コミュニティーの場所の提供や支援の要請をすべきであると私は考えております。パレット自治会からの要望もあり、パレット自治会集会施設の必要性については私も理解をしているところでございませ。この件に関する所見を聞かせていただければと思っております。

2 点目は、開成駅東口町有地 3, 9 3 7 平方メートルがございませ。これらの活用で、パレット自治会集会施設あるいは駅前連絡所等の複合施設の建設がされたらどうかという提案でございませ。このことは、地域集会施設は文字どおり防災の広域避難場所になることも想定されておまして、これらの対応についても考慮すべき課題であると思っております。

開成駅東口町有地は、土地区画整理事業の中でコミュニティー施設用地として、私の調査では、小田急グループから土地の提供を受けていると実は認識をしているところでございませ。この辺についても、お聞かせ願いたいと思っております。

子育て支援センター等は分散化を提唱されておりますけれども、私は分散化せずに集約化した形で、ファミリーサポートセンターや子育てに関する支援等の施設は松ノ木河原多目的広場町有地、4, 0 2 7 平方メートルを活用されたらどうかということを提案するものでございませ。

町有地の活用の点をお話しさせてもらっておりますけれども、開成町新庁舎建設の用地について、現在地で整備する方針が出されているわけでございます。今後、町の主要な町有地の活用は、今後の大きな課題となってくると理解をしております。それと同時に、開成町の財政状況をどのように分析し対応していくかという点と、第五次総合計画との整合性がどうしても必要と考えているところでございます。

3点目は、組合施行の南部地区土地区画整理事業が間もなく完成になります。これらの完成に伴いまして、事業区域とのアクセス等が重要な位置付けになっております。都市計画道路駅前通り線の早期開通の見通しについて伺います。よろしく願いいたします。

○議長（小林哲雄）

町長。

○町長（府川裕一）

それでは、高橋議員のご質問にお答えします。

パレットガーデン自治会の活動、平成19年4月の設立以来、8年が経過をしております。これまでの間、自治会活動は年々規模を拡大し、単独の自治会としてさまざまな事業を展開されております。パレットガーデンには480世帯が住まれ、そのうち自治会加入世帯は417世帯、加入率は86.9%と高く、地域コミュニティーの担い手として自治会の存在意義も高まっております。

パレットガーデン自治会の活動拠点は現在まで管理組合が維持管理を行う共用棟に置いており、自治会備品等の設置スペースを有料で確保しなければならないことや、会議室の使用に際し管理組合に借用申請を要するなど、多くの制約の中で自治会活動を進めている状況にあります。平成24年の四番館入居開始を契機に自治会から単独の地域集会施設に対する建設の要望があり、共用棟を拠点とするには手薄になっている状況や将来的な自治会活動の活性化等に対する自治会との協議結果に基づき、第五次開成町総合計画にパレットガーデン地域集会施設建設を明確に位置付けをしました。

総合計画に平成27年度中の建設が位置付けられたことから、地域との事前調整を開始し、平成25年7月にパレットガーデン自治会集会施設建設委員会を設置いたしました。建設計画の策定に当たり、建設候補地として開成駅東側町有地を上げ、自治会内部での意見聴取、建設委員会での協議等を重ねた結果、町有地までは距離があること、高齢者の利用や防災の面から利便性が悪いことなどの理由から、駅東側町有地への建設について自治会側から難色が示されました。そのため、他の候補地として小田急不動産株式会社所有の四番館北側の用地や樹医院西側用地等への建設について打診をしたところ、それぞれの土地に利用計画があることから建設はかないませんでした。

その後、小田急不動産から、現在あるマンションギャラリーの跡地に店舗計画があるとの情報があり、建設委員会で検討した結果、賃貸での地域集会施設確保の方法でもよいとの方針決定に至ったため、3階建てビルの2階部分に地域集会施設を借り受けることで自治会と合意に至りました。さらに、マンションギャラリー跡地に地域集会施設の

ビル建設を進めるに当たり、開成駅近くでの建設による立地的利点や利用者の利便性等を総合的に判断をし、子育て支援センター及び駅前連絡所を3階部分に配置することで、町民の要望やニーズへの対応、行政サービス機能を十分に高めることができる複合施設を一体的に整備していくことで一層の町民サービスの向上につながるものとして計画を進めてきました。

一つ目のパレットガーデン4棟は小田急不動産が建設したマンションである、町は建設事業者に対して地域コミュニティーの場所の提供や支援の要請をすべきであるについて、お答えをします。

開成町内での住宅開発の際には、開成町開発指導要綱により、開発に関する各種施設などについて事前協議をすることとしております。その中で各種施設の整備基準などを明記しておりますが、コミュニティー施設の設置に関する基準の記載はありません。また、開発者への過度の負担要求は適切でない旨、国から指導もあります。

しかし、パレットガーデン壱番館が建設された時点で既に全体として4棟500世帯からのマンション計画があったことから、建設事業者と町との間でコミュニティー施設設置に関する事前協議を要請いたしました。しかし、マンション建設計画そのものが年次を明確にしたものではなく、さらに4棟全てを確実に建設すること自体も確定をしていなかったという状況の中から、施設設置についての協議は合意されずに壱番館建設が行われました。

自治会を中心とした協働のまちづくりを進める上で、パレットガーデン自治会は地域自治の担い手であり、広く認知された単独の自治会であります。町唯一のマンション自治会であり、他の自治会とは性質上の相違がありますが、地域コミュニティーを進める自治会としての役割や位置付けは他の自治会と同様であり、町としても、これまでの地域集会施設における整備方針と同様の対応をとることは当然であると考えております。

二つ目の開成駅東口町有地3, 937平米の活用について、お答えをいたします。

パレットガーデン地域集会施設の建設に当たりましては、建設委員会での協議や自治会会員の皆様からきめ細かい意見聴取を実施するなど、自治会活動が将来的に一層の活性化を図っていけるよう配慮し検討を進めてきました。駅東口町有地が町の土地利用方針としてコミュニティー施設用地としてあることは十分認識した上で今回の検討を進めてきましたが、実際に利活用する自治会側の意見を尊重した結果、パレットガーデン自治会地域集会施設建設用地としては、この町有地が最適でないとの結論に至ったわけがあります。

また、財政面におきましても、町有地を活用しないとの自治会側の意向に対し、駅周辺での建設のための土地の購入、施設建設に係る設計、建築経費、20年間における維持管理経費等を試算するとともに、周辺の民間賃貸物件の賃貸料とともに比較した結果、マンションギャラリー跡地に単独の施設を建設した場合においては、単独の建設と賃貸とともに、おおむね同規模の経費負担が発生するとの結論になりました。そのため、単独で建設した場合には将来的に建て替えの必要性が生じることや維持管理等の経費等が発

生することに対し、賃貸による施設確保においては恒常的に安定的な利用が可能となるため、賃貸による施設確保の方法を選択したわけであります。

子育て支援センターとは、乳幼児、親子などが集い交流できる場所で、子育ての中の親子の相互交流の場の提供、子育て相談、子育て情報の提供、講習会等を行う事業であります。現在は社会福祉法人はぐくみ福祉会に委託し実施をしており、施設は酒田保育園内の子育て支援室を主に使用をしております。その特徴としては、保育士を配置し、専門職としての視点で子どもの育ちを援助する形で進められており、自治会やボランティアと協働し、季節行事も含め地域との連携が図られております。現状の課題は、酒田保育園内の施設は一時保育や放課後児童クラブの場所でもあるため午前中の開所にならざるを得ないこと、フロアの面積もあり同じ年齢の集まりで子育てサロン事業を行うため利用日が限られていること、お出かけ保育等の行事もあり親子でゆっくり過ごす場所としての機能は持ちにくい点があります。

第五次開成町総合計画において、現行の子育て支援センターに加えて新たに南部地区に設置をして、さらに充実する方針を出しております。また、計画期間を平成27年度から31年度とする「開成町子ども・子育て支援事業計画」策定に係る事前調査である保護者アンケートでは、1日通しての開設と開成駅前での設置に関する要望、意見が多く上がっております。現在策定している「開成町子ども・子育て支援事業計画」において、現行の子育て支援センターを保育所への委託で保育等の専門職による子育てを支援するタイプとして、南部には午前・午後ともに利用ができ子育てに寄り添うタイプに差別化をして、住民の要望にこたえる体制で実施する方針を固めております。特に、新設する子育て支援センターについては、地理上の配置も含めて、今後、子育て世代も含めて人口増が見込まれる南部地域で、市街地の中心とも言える利便性の高い開成駅前での展開を進めております。

このように子育て支援センターを2カ所設け、それぞれ特色を持たせることで、機能性が高まり利用希望者の意向を踏まえた運営をすることができます。この新たな子育て支援センターが設置される平成28年4月には、同じフロアに開成町ファミリーサポートセンター事務局を配置する予定で、有機的な連携を図りながら利用者にとって使いやすい事業となるように進めていきたいと考えております。

次に、駅前連絡所は駅に近いことが必要であり、そこにその意義があります。また、駅前連絡所は、駅に近ければ近いほど町民の利便性が向上すると考えております。この駅前連絡所では、役場の窓口がまだあいていない時間帯から役場窓口が閉まった後の時間帯までの開設時間帯を考えており、町民の皆様、特に昼間は役場に来庁できない方の証明書発行に配慮して、住民サービスの利便性向上に寄与していくための先行投資的施設であると考えております。

駅前連絡所では、住民票、印鑑証明書、戸籍証明書及び税の証明書などの証明書の交付を行っていくことを今は考えております。町全体の証明書の交付申請件数は、平成25年度決算でおよそ2万件となります。これから南部地区の各自治会の区域から証明書

の発行件数を同じく平成２５年度決算から推計すると、およそ６，６００件となります。現在予定している駅前連絡所の開設時間は、平日の７時３０分から夕方の１９時３０分、土曜日の朝８時３０分から１２時３０分で、南部開発の人口増加も考慮すると利用者はさらに伸びるものと期待をしております。

次に、３番目の都市計画道路駅前通り線について、お答えをいたします。

都市計画道路駅前通り線を含めた駅周辺地区は、幹線道路ネットワーク、南部地区土地地区画整理事業区域とのアクセス、開成中央通りから駅へのアクセスをはじめ、開成駅前近隣商業地域として町の顔となる重要な地区と捉えております。ご質問の都市計画道路駅前通り線は、開成駅前から開成中央通りまでの５４０メートル、現在の未整備区間は県道７２０号から２級河川仙了川までの２３４メートルであります。この都市計画道路の整備手法は、道路整備による手法を導入するのではなく、既に都市計画決定を受けている開成駅周辺土地地区画整理事業の未実施地区として、町営施行による沿道土地地区画整理型街路事業として整備を計画しております。

そのため、早期事業着手に向け、平成２６年度から土地地区画整理事業に向けた調査を実施しております。調査内容は、調査区域６ヘクタールの現況土地利用調査と権利者調査を主に整備手法等の検討であります。なお、今回の調査結果から、実施範囲として、現在のところ町の財源状況や施工期間を考慮し、この都市計画道路を含む約３ヘクタール程度の区域が適当な範囲と今は考えております。

今後の予定といたしましては、地域地権者説明会を端緒に、平成２７年度まで当該区域の地権者を対象とした勉強会や説明会を開催し、地権者の意向を確認しながら最終区域決定に向けた調査を進めていきたいと考えております。先ほどお答えしました沿道土地地区画整理型街路事業として実施予定の整備手法は、従来の保留地処分方式ではなく減価補償方式となると考えております。このため、事業に対する地権者の皆様のご理解とご協力が何よりも重要と考えており、事業実施に向けて引き続き努力をしていきたいと考えております。

以上であります。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○２番（高橋久志）

それでは、再質問させていただきたいと思います。

パレットガーデン４棟については、私もお話ししたとおり小田急不動産株式会社が建設しているところでございます。現在は４棟建っております。私が今回、問題提起をしているのは、小田急不動産といえば大手の大企業であると私自身は認識しているところでございます。４棟建てました。あと、地域コミュニティーの関係については、町に全おんぶにだっこという状況ではないのかというのが率直な私の感想でございます。

小田急電鉄とパレットガーデン売渡のときに、町の開発指導要綱に基づきまして協議をしたと。しかし、残念ながら、これが不調に終わったと。非常に私は残念に実は思っ

ているわけです。私からの提案といたしまして、こういった状況を踏まえて、地域コミュニティセンターに対して、開発業者がこれに加わって一緒にまちづくり、地域コミュニティを発展させていくと、こういう責任は私は負うのではないのかという私の考えを持っております。したがって、今後、小田急不動産、事業者に対して引き続き努力をしていただいて、支援体制あるいはコミュニティについての意見交換をして支援的なものをいただくことは可能なかどうか。一回不調だから難しいというふうに捉えているのか、答弁をいただきたい。

○議長（小林哲雄）

町民サービス部長。

○町民サービス部長（山本 靖）

それでは、高橋議員の質問にお答えします。

建設当時の中で、なかなかその話がうまく進まなかったという形ですけれども、昔と違って開発に当たって町としていろいろな要求をする部分はありますけれども、やはり国のほうの指導としても過度な要求については指導的になってしまうという形がありますので、そういった意味では、ある程度、いい返事がもらえないまま、ここまで来てしまったという形があります。そういった部分で、今の時点で再度、そういった部分の要請はできないかということですが、非常にその点については難しいかなという感じはしています。

ただし、今回、小田急不動産が建設するビルの賃貸については、そういった要素を含んだという部分はありますけれども、通常の民間賃貸とは違うような形態の中で、ある程度便宜を図っていただきたいという交渉は粘り強くしてきました。単価的には、駅のそばで非常に高い単価になっていますので、そういった意味では、高橋議員については、もっと安くできないのかという部分はありましたが、基本的には、近隣の相場を含めた中でいきますと、かなり、これ以下の金額にするというのは非常に厳しいような部分があります。

中の施設についても、やはり町有の施設として、利便性の向上のためには必要最低限の施設は確保しなければなりませんので、そういった中では、金額的には高橋議員がおっしゃった金額レベルで今、交渉を進めているという段階です。

以上です。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○2番（高橋久志）

非常に、ちょっと残念な答弁で思っているところでございます。

そこで、私の質問の中でも述べましたが、駅の東口、いわゆる紫水大橋の近くに町の町有地があるということは町も認めているわけです。この町有地の活用というのが本当に大事だと私は思っているのです。小田急不動産のほうから提供されたというふうに私は認識しているのですが、まず確認しておきたいのは、その土地はどういう形

で売り出されてきているのか、答弁があったらお願いします。

○議長（小林哲雄）

街づくり推進課長。

○街づくり推進課長（池谷勝則）

今の東地区というか、駅周辺土地区画整理事業の関係でございますが、そちらにつきまして、紫水大橋のすぐ北側の開成町の持っている町有地につきましては、あれは町が区画整理の保留地を購入したことでござっております。土地を小田急からもらったのではなくて、町が購入した形になっております。その辺は、ちょっと、ご理解を正しくしていただきたいと思っております。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○2番（高橋久志）

私の認識は、あの当時の区画整理、駅周辺の区画整理事業にもかかわった1人でございまして、あの土地については保留地の関係で小田急等も絡んで提供されたと、こういう形で受けていたのですけれども、それは違うということなののでしょうか。これは、町が買ったということで間違いございませんか。

○議長（小林哲雄）

街づくり推進課長。

○街づくり推進課長（池谷勝則）

こちらの地区につきましては、完成にあわせて、まず小田急電鉄さんのほうから町のほうに寄附があり、その寄附の対象がコミュニティー用地として購入をということだったので、町のお金で、寄付されたお金で保留地を購入させていただいたという、そのように記憶しております。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○2番（高橋久志）

では、具体的に寄附がどのぐらいの金額で、先ほどの面積がありますけれども、3,937平米あるわけですが、これを購入するだけの寄附がなされたと理解しているのですか。あるいは、寄附だけでは足りなくて町からどれぐらいの金が出たというのが、もしわかっていたら、教えていただきたい。

○議長（小林哲雄）

街づくり推進課長。

○街づくり推進課長（池谷勝則）

寄附した金額で先ほどの土地全てを購入することができておりません。ですから、あの中を詳しく見てもらうと分筆がございまして、その土地につきましては別件の、たまたま小田急電鉄さんが持っていた不要地と交換をした記憶があります。それで今の形ができ上がっているかと思っております。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○2番（高橋久志）

いずれにいたしましても、この町有地については寄附が、小田急不動産ですか、グループか知りませんが、いただいた経緯がありますね。ご承知のように、駅を中心とした区画整理事業の関係で保留地絡みで出てきたと私も理解しているところですが、コミュニティー用地として小田急不動産、事業者がどんなふうを受けとめているかどうかが肝心のポイントなのです。

というのは、今現在4棟建っているわけですが、このコミュニティーについては、開発の事前話し合い、これには入っていないからしょうがないのだということは、おかしいと私は実は感じているのです。事業者と町がコミュニティーについても、お互いに協力、支援をしながらまちづくりをするというのが根本的な形だと私は思っております。民間業者ですから、もうけがあることは私も承知ですが、その辺のところは十分、小田急不動産、事業者とも話し合いをして検討する余地があると提唱したいと思っております。

今回、地域集会施設を賃貸契約で結ぶという件ですが、非常に高額だという話をさせていただきました。仮に地域集会施設と、それから駅前連絡所、それから子育てセンター、分離した場合、130万という話をしましたけれども、これが相当変わってくると認識しております。私の提案は、町有地があるから有効的に活用をして、駅前連絡所、あわせて地域集会施設、パレットガーデン自治会の建設がないわけですから、そこを活用するというのは本気になって検討されたのかどうか、お聞かせ願いたい。

あわせて、パレット自治会の建設委員会が立ち上がった、協議をして合意を得たというふうになっておりますけれども、もっと具体的に合意の内容について答弁をいただければありがたい。

○議長（小林哲雄）

自治活動応援課長。

○自治活動応援課長（岩本浩二）

お答えをいたします。

建設委員会におきましては、平成25年7月10日に設置をしてございます。その以前から、自治会との下打ち合わせというような形ではずっと打ち合わせを続けてまいりまして、3回にわたる建設委員会の中でさまざまな候補地を検討した後に今のギャラリー一跡地というようなことが結論として出たわけでございまして。

協議といたしましては、さまざまな協議をさせていただきました。まず最初には、パレットガーデン四番館の北側の土地、それと樹医院横の土地、それと共用棟の改修、それと駅前第二公園の敷地内への建設等についても議論をさせていただいたと。その中で、やはり利便性というようなこと、それと高齢者、防災等に一応活用が一番であるというようなことから、今回の場所に結論づいたというようなことでございます。



以上です。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○2番（高橋久志）

民間の小田急不動産のギャラリーの跡地で店舗計画があったと。いろいろな関係で協議をしたということは述べられておりますけれども、そのときに、町は、このギャラリーの跡地の商業ビル、1階はコンビニだと言われておりますけれども、どうかかわったのでしょうか。これは、私の見方からすれば、小田急不動産のほうから持ちかけられた話ではなかったのかと。その辺は、どうなのでしょう。

○議長（小林哲雄）

町民サービス部長。

○町民サービス部長（山本 靖）

それでは、お答えします。

基本的には、先ほど自治活動応援課長のほうがお話ししましたけれども、パレットガーデン自治会との建設委員会の中で、最初は別の候補地を当たって小田急不動産と交渉してまいりました。3カ所ほどの用地については、もう既にいろいろな建設計画があるという中で、町有地の譲渡・購入等はかなわなかったという話をしていく中で、ギャラリー跡地については、小田急としては1階に商業店舗、2階にいろいろな店舗を誘致したいという2階建ての構想があったと、そのときに聞きました。その2階の部分について具体的な話はあるのかという形をしたところ、まだ、そこは想定していないということの中で、もし、その場合については、開成町の地域集会施設をそこに賃貸として購入することは可能かということで協議が始まったということで、どちらかが無理にお願いしてというよりは、そういったパレットガーデン自治会の候補地を当たっている協議の中で出てきた形になっています。ということです。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○2番（高橋久志）

賃貸借契約で20年間で3億円近いという話が出されておりますけれども、仮に町有地に開成町に自治会館とか集会所施設を建設した場合、6,000万ぐらいで建設は可能だと思うのです。そうした状況の中で、答弁の中に、いわゆる賃貸借と建設をした場合、遜色がないのだと、こういう言い方をされておりますけれども、私の見方は町有地に建設されたほうが町の負担が少なくて済むという認識です。これが遜色なく同じだという判断をしたことについて、答弁をいただきたいと思います。

○議長（小林哲雄）

副町長。

○副町長（小澤 均）

今までの町長の答弁と、あと担当のほうの説明と少しダブるかもしれないのですけれ

ども、町有地の関係と、あと今回の間借り方式、そういった部分での、どういういきさつの中でそういう話になったのかというふうなことを正されているので、その辺の経緯を含めてお話をしたいと思いますけれども。

まず、パレットガーデン自治会さんについては、町長の答弁の中でもありましたように、当初は、壺番館ができたのが、もう10年近く前になるわけですから、その当時から、町としても新たなそこに居住者が住まわれると。全体計画とすれば、500世帯がそこに住まわれるという当初の小田急からの計画の話がありました。その際に、やはり開成町に住む場合には自治会を単独で形成していただきたいということで、入居の際に、いわゆる不動産の売買の契約のときに重要事項説明というものがありますけれども、その手続の中で自治会加入をあわせてやっていただいたといったことが、先ほど説明があった86.9%という加入率の数値としてはあらわれているのかなとは思っています。

自治会の加入について、そういう手続をしてきているのですけれども、ただ、いきなり、そこに住まわれている方たちが独自の独立した自治会を形成する、運営するというのはなかなか難しさがあったということで、当初は下島自治会さんのほうに、2年から3年ぐらいですかね、下部組織という言い方はちょっとあれかもしれないのですが、下島自治会さんのほうに見習いながら、いつ自治会活動でどんなことをやるのかというのを一緒にやってきたといったものがあります。

そういうことをやりながら独立するようになったときに、ほかの12の自治会においては、地域集会施設をどこもみんな持っておられると。パレットガーデン自治会さんも独立した自治会を立ち上げる際に、コミュニティー施設、地域集会施設の建設を町に対して打診をしてきたといったことがあります。パレットガーデン自治会のほうでは、共用棟というものが存在をしています。これは、入居者全ての方の持ち分按分で共用棟が管理組合の運営という部分であったといったことがあります。当初、自治会さんのほうでは、そこを借りるような、管理組合に賃料を払って借りるような活動をしていたのですけれども、そういうふうな世話ですとか手間を省く意味で、単独の地域集会施設を町に対して建設をしてくれないかという要望をいただいた。

ということの中で、共用棟は全ての入居者の方が、ある意味、強制というか、全ての持ち分按分になっていますから、86.9%以外の自治会に入っておられない方もその共用棟を使うという権利を有しているわけですから、そこを自治会館にするという方法はなかなか難しさがあったといったことがあります。その当時、その共用棟を集会施設として町が購入させてもらってもいいというふうな打診もした部分があります。ただ、それはなかなか手続上、問題があるといったことの中で、底地を購入して建物を建てるという一般的な方法によって小田急不動産のほうに駅東側の空き地のところを打診したといったところ、先ほど説明したとおり土地利用計画がありますよということの中で、なかなか適地が見つからなかったといった部分があります。

町有地は距離感の中でなかなか自治会さんのほうの賛同を得られなかったということの中で、どうしようと、いつ、どういう形でつくったらいいのかということ悩んで

いたときに、たまたま小田急不動産のほうで、駅東口にそういうビルの建設の動きがあるといったところの中で、町と間借り方式でそういうものを維持管理できないかといった方針を考えて、それを地元のほうの自治会さんに意向打診したら、それでいいという同意をいただいたということの中で、急展開をして話が進んできたという部分があります。

賃料そのものが130万円みたいな話で相当動いてしまっていますが、地域集会施設そのものの間借り賃料は月当たり65万円で交渉をしているわけですから、それを初期投資、それからランニングコスト、そういったものを総合的に20年で考えますと、いわゆる金額の妥当性そのものは、ほかの自治会と、土地を取得して町が単独で整備をして途中で建て替えをして大規模改修をして、そういったことは一切なくなるわけですから、そういったメリットの部分も考えた中で間借り方式を採用したといったことでご認識をいただきたいというふうに思います。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○2番（高橋久志）

この関係については当初予算にも出ておりますので、2項目、私、提案しておりますので、当初予算の中で改めて論議させていただきたいということで2項目に移らせていただきたいと思います。

2項目めは、「空き家対策の取り組みは」の件でございます。

管理の不十分な空き家が老朽化による倒壊や防災・防犯などの問題を引き起こすおそれがあるため、空き家対策特別措置法が全会一致で国のほうでは成立をしているということを聞いているところでございます。全国の空き家は平成25年10月時点で820万戸に上がり、年々増加する傾向になっていると聞いております。全国で355の自治体、これは昨年の4月の段階だというふうに言われておりますが、条項等を設けている自治体がございます。

空き家の撤去が進まない理由として一般的に言われている話ですが、解体費用に加え、撤去後に固定資産税が6倍になるという問題がございます。この問題で、国の中でも論議がなされたと同っているところでございます。国交省は必要な措置を具体的に検討したいと答弁をされているのが、今の状況になっております。一日も早いこれらの検討がなされることを望むと同時に、空き家対策の課題に向けて早期解決が本当に求められているというふうに思っております。

そこで、1点目は、空き家の管理・対策条例の制定をするべきではないのでしょうか。

2点目は開成町における実態把握とデータベースの整備の件、3点目は空き家対策特別措置法に基づく具体的な対策、町の取り組みについて伺うものでございます。よろしく願いいたします。

○議長（小林哲雄）

町長。

○町長（府川裕一）

それでは、高橋議員の２項目めについてお答えします。

最初に、開成町町内の空き家の状況について、説明をさせていただきます。

平成２０年住宅土地統計調査結果では、開成町の空き家率は、別荘等の二次的住宅を除いた率で７．９％と、全国平均の１２．４％、神奈川県平均の１０．０％より低い数値でありました。ちなみに、この年の調査では、県下で最も空き家率が低かったのは鎌倉市と海老名市の７．５％、寒川町と開成町が次に続いておりました。同調査の平成２５年住宅土地調査結果では、全国平均が１２．８％、神奈川県平均が１０．６％、先週末に県下の市町村の結果が公表され、開成町は４．９９％と、公表された市町村のうちでは県下で最も低い空き家率でありました。なお、住宅土地統計調査は全数調査ではなく抽出調査のため、抽出調査で求めた数値となっております。

空き家等対策の推進に関する特別措置法に定義する空き家等は、住居、その他として使用されていないことが常態化していると思われる建物であります。町が把握している戸数は、賃貸用の住宅を除外すると現在１８戸であります。そのうち、倒壊等、著しく保安上危険なもの、また著しく衛生上有害となるおそれのあるもの、さらに著しく景観を損なっているものの状態、また、その他、生活環境の保全を図るために放置することが不適切な空き家である、いわゆる放置空き家と言われる特定空き家等においては、おおむね５戸を把握しております。なお、この戸数は、あくまで目視レベルの数値であります。

それでは、一つ目の空き家の管理・対策条例の制定についてお答えします。

開成町内での現状は、先ほど説明したとおり、空き家等に該当する建物は１８戸、そのうち、いわゆる放置空き家と思われる特定空き家等に該当する建物は５戸と少ない状況にあります。開成町で放置空き家が少ないのは、開成町の立地条件がよいことにより、放置空き家としておくよりも、早期に売却または取り壊しを行い、新たな住宅分譲することで資産活用を図っている事例が多いためと考えられております。このように開成町では空き家が少ないので、今後、施行される政令等の内容や国・県の指導、他市町村の取り組み事例など調査研究し、対策や条例の必要性について検討していきたいと考えております。

続いて、２問目の開成町における実態把握とデータベースの整備についてお答えをいたします。

町内の空き家の実態把握については、自治会長会議における自治会への協力依頼や職員による公共施設パトロールなどにより情報を得ております。空き家の現状対応の事例としては、台風等により空き家の屋根が剥がれるなどの被害や火災予防上の問題がある場合などに、管理者等に連絡し対策をとるようにしております。なお、転勤や建て替え等の理由で空き家になっており、適正に管理されている建物等は、空き家であっても、この法律の対象ではないと理解をしております。しかし、町内の空き家について、引き続き現状の把握に努めることが重要であると同時に、その結果をデータベースとして蓄

積・整理することが必要と考えております。

そして、三つ目の空き家対策特別措置法についてのお答えをいたします。

最初に、今回成立した空き家等対策の推進に関する特別措置法の概要について、説明をさせていただきます。この法律は、適正な管理が行われていない空き家等が、防災、衛生、景観上、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている現状を改善することを目的として制定された法律で、平成26年11月に成立したものであります。この法律の主なポイントは、一つ、国が空き家等に関する基本方針を制定すること、二つ、市町村が空き家等対策計画を策定、協議会を設置することができること、三つ、市町村長が法律で規定する限度において空き家等への立入調査することができること、四つ、市町村長が空き家等の所有者を把握するために固定資産税情報を内部で利用することができること、五つ、市町村長が特定空き家等に対し除去、修繕等の措置の指導、助言、勧告、命令することができ、さらに行政代執行法の方法により強制執行することが可能になること、この五つであります。

この法律の施行に基づき町内の空き家状況を把握しデータを整理するため、必要に応じて立入調査、情報収集を行い、現状を注視していきます。今後も、空き家の関係者への必要な助言、指導、勧告等を行いつつ、町内の空き家状況の推移を見ながら、協議会の設置や対策計画の策定について検討を行っていきたいと考えております。

以上であります。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○2番（高橋久志）

それでは、再質問いたします。

空き家対策について、開成町は神奈川県下の中で空き家の関係が非常に少ないという関係では、非常に好ましい状況かなとは思っております。しかしながら、これから全国的にも言われているように、空き家というものは増えてくるだろうという状況がございます。したがって、いろいろな調査研究をして、条例化に向けた対応というのが今後、出てくるのではないかなと思います。今のところ考えていないということですが、やはり調査研究の一つの土台に乗せていくということが大事だと思っているところでございます。

政府は2月26日に、治安や防災上の問題を懸念とする空き家に関する基本指針というものを公表されていることが報道されております。空き家の判断基準として1年間を通じて使われていない状態を例示しているという形ですが、今後の課題になるかと思うのですが、空き家対策の拡充のため役場内に相談窓口の設置というものを考えて行く必要があるのではないかと。条例の今後の課題とあわせて相談窓口の開設、この辺についての考え方を聞かせてください。

○議長（小林哲雄）

まちづくり部長。

○まちづくり部長（芳山 忠）

まず、1点目の条例について、お答えをさせていただきます。

条例につきましては、ご存じのとおり、そもそも法律に何ら規定がないために条例としてその基準ですとか方針を規定する方法と、あるいは法律を補完する目的でつくる条例と、多くは、こういった条例ではそういったものがあると思います。従来、空き家対策については、それを規定する法律がなかったというところから、先進的な取り組みをする、あるいは空き家に非常に苦勞している自治体においては、そういった条例をつくって対応してきたというところでございます。

今回、それに特化したといいますか、そのための法律が公布されて、最終的に全て施行されるのは恐らく5月の予定だと思いますけれども、その内容によって、さまざまな地域特性にのっとった条例のつくり方とか、あるいは内容とかということが検討されるのだらうと思っております。ですから、法律あるいは政省令の内容をよく検討・研究した中で、開成町として、この条例が必要かどうか、新たに、全く従来の先進市町村がやっていたような条例のスタイルには恐らくならないと思いますけれども、そういった条例が必要かどうかというのは今後検討していきたいと考えております。

また、開成町、現在、先ほど町長答弁にもございましたとおり、県下でも最も低い空き家数ということでございますが、一方では、東京の23区の中でも空き家が発生したりとかといっている状況がございますので、全く必要がないといった認識はしておりません。

あと、二つ目の窓口でございますけれども、これは以前にも別の形でお答えをさせていただいたかと思いますが、現在のところ、私どもまちづくり部、街づくり推進課のほうで、空き家対策に関してのご相談窓口を開設させていただいているというところでございます。

以上です。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○2番（高橋久志）

特措法の関係で説明がございまして、5項目、出されておりますけれども、私からの提案にありますけれども、行政代執行法の方法もあるのだと、いわゆる強制執行が可能となると。この辺の点でございますけれども、解体費用に加えて撤去後の問題もございまして、この代執行については慎重に対応せざるを得ないと考えておりますけれども、この辺は、法律ができたから、すぐに代執行すると、こういう考えは持っていないというふうに理解してよろしいですか。

○議長（小林哲雄）

まちづくり部長。

○まちづくり部長（芳山 忠）

空き家があるから、もうすぐに取り壊してしまえというのは、非常に危険な発想だと

考えております。当然のことながら調査から始まって、さまざまな活用の提案ですとか、あるいは、もう少しきれいにするための何らかの措置ですとか、そういったものの話し合いとか、そういったステップを踏んでいくべき問題であると考えております。ですから、一気に、いわゆる強制手段を用いて撤去するということが正しい道であるというふうには理解しておりません。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○２番（高橋久志）

先ほどお話ししましたように、２月２６日に政府は基本指針を出したという話をしました。１年以内というのが空き家対策と。それとあわせて、もう一つ出されているのは、空き家の有効的な活用、これも積極的に地方自治体が検討する余地があるのだと、政府のほうも応援すると、こういう形もこの中に盛られていると私は認識しております。旧の四つ角商店街等を含めて、そこにも空き家があるような感じを受けておりますけれども、こうした地域活性化のために空き家を大いに利用する、促進をするという指針も出ておりますので、この辺についての所見を聞かせてください。

○議長（小林哲雄）

まちづくり部長。

○まちづくり部長（芳山 忠）

議員のご指摘のとおり、特措法の第１３条には、空き家等及び空き家の跡地、それらの活用についても、よく検討しろといった内容の条文がございます。当然のことながら、そういった活用が図られるということが一番のことでございます。確かに、放置空き家のような状態になってしまったから、すぐに撤去して取り壊してしまっただけで、それで話が済むといった問題ではないと。この話は、もっと深いところに、日本の人口の高齢化ですとか減少ですとか、そういったところから含めてさまざまな問題があると思いますので、そういったところも踏まえた中で活用できるものは活用していきたいと考えております。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○２番（高橋久志）

空き家対策というのは、今後も起こり得る課題だと実は思っているところです。空き家を壊すと固定資産税が６倍になると。これが障害になっていると。そこで行政側に一つお願いがあるのは、空き家対策に向けて特措法とか指針が出たわけですがけれども、市町村から、こういった固定資産税の関係でなかなか困難性があることについて、神奈川県を通じてでも結構ですがけれども、こういったものの善処策、改善策、これは要望してもいいのではないかなと感じておりますけれども、もし、よろしかったら所見を聞かせてください。

○議長（小林哲雄）

町長。

○町長（府川裕一）

そのような県に対して、国に対して要望をする仕組みができておりますので、これは上郡町村会、県町村会を含めて、そのような形で要望活動をさせていただきたいと思っています。

○議長（小林哲雄）

高橋議員。

○２番（高橋久志）

時間がなくなりましたので、これで一般質問を終わらせていただきます。

なお、先ほど申し上げましたとおり、１項目について、ちょっと時間が足りなかった点がございますので、改めて質問させていただくということで終わりにいたします。ありがとうございました。

○議長（小林哲雄）

本日の予定の一般質問は全て終了いたしました。残りの一般質問は明日、行います。これにて散会いたします。お疲れさまでした。

午後４時２５分 散会