

○議長（茅沼隆文）

日程第2 議案第36号 平成28年度開成町一般会計補正予算（第2号）についてを議題といたします。予算書の説明を担当課長に求めます。

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

それでは、議案を朗読いたします。議案第36号 平成28年度開成町一般会計補正予算（第2号）。

平成28年度開成町の一般会計補正予算（第2号）は、次に定めるところによる。

債務負担行為。第1条 地方自治法第214条の規定より、債務を負担することができる事項、期間及び限度額は、「第1表 債務負担行為」による。

平成28年7月27日提出、開成町長、府川裕一。

○町長（府川裕一）

それでは、補正予算の説明に先立ちまして、私のほうからお話をさせていただきたいと思います。

新庁舎建設については、安全・安心の拠点となる庁舎をはじめとする五つの基本方針に基づき整備を進めております。

現在の役場敷地は、都市計画マスタープランにおける中部地域、暮らしゾーンに位置し、オープンスペースの確保などによる防災対策の推進、開成町のシンボルとなる、行政、文化拠点の形成をうたっております。

また、総合計画においても、様々な土地利用が調和をし、安心して住める都市型住宅地、文化コミュニティの拠点を有する質の高い都市型住宅地として土地利用を進めるとしております。

新庁舎建設に当たって重視しなければならないことは、ただ単に建物を建てるだけではなく、町の中心拠点として、町民が必要とする機能を満たす空間形成、景観に配慮した、潤いのある空間の創出といったものであると考えております。その点において、現計画では、十二分な空間を確保しているとは言いがたいところであります。そのような中で、今回、庁舎北側隣接地を取得する機会に恵まれたことは、先ほど述べました、町民が必要とする機能を満たす、空間形成、景観に配慮した、潤いのある空間の創出の実現に大きく近づくものと考えております。

なお、当該地の将来的な土地の構想としては、四ツ角バス停の改修、役場来庁者用駐車場の整備、災害時に活用できる防災広場の整備、憩いの場となる公園機能を持った庁舎へのアプローチとしての遊歩道の整備など、施設の利便性を高め、付加価値を生み出すことで、町民サービスの一層の向上を目指し、理想的な景観空間の形成を実現したいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

それでは、庁舎周辺環境整備用地の購入に係る債務負担行為についてご説明をさ

せていただきます。2ページ目をお開きください。

第1表、債務負担行為。事項、庁舎周辺整備用地購入費、期間、平成29年度から平成38年度、限度額2億9,083万円。

続いて、4ページをご覧くださいと思います。

債務負担行為で、翌年度以降にわたるものについての、前年度末までの支出額及び当該年度以降の支出予定額等に関する調書となっております。

まず、当該用地を取得するに至った経緯からご説明をいたします。当該用地について、土地所有者より公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地買い取り希望申出書が提出されました。開成町及び開成町土地開発公社に対して、買い取りの意思確認がされたものでございます。この公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地買い取りというのは、地方公共団体や土地開発公社、公共目的のために必要な土地を取得しやすくするための一つの手法として制度化されている、土地の先買い制度でございます。

具体的には、土地所有者が一定規模以上の土地を有償で譲渡しようとするときに、神奈川県知事へ届けるもので、売買に当たって、当該地方公共団体等に優先権を持たせるという制度になっています。

ちなみにこの法律の適用により、契約が成立した場合には、税法上の優遇措置としまして、譲渡所得の特別控除を1,500万円まで受けることができるとなっております。この土地買い取り希望に対して、町内に設置をしました、土地利用調整委員会において慎重に協議した結果、先ほど町長も述べましたように、町民が必要とする機能を満たす空間形成、あるいは景観に配慮した、潤いのある空間の創出の実現といったものために当該地を取得すべきであるという機関決定に至ったものでございます。

なお、この時点で、地権者が土地の買い取り希望額として計上しておりましたのは2億8,600万円でございます。また、取得するに当たりまして、開成町として土地を取得するのは、通常、対象の土地に道路や公共施設の開発計画がある場合に限られること。現時点で、将来的に理想とするランドスケープを実現するための構想は持っていますけれども、明確な開発計画は持っていなかったこと。そして、周辺整備事業の着手時期が少なくとも4年以上先になる。こういった事情を考慮した結果、現時点では、開成町土地開発公社で先行取得することが望ましいと判断をしまして、開成町から開成町土地開発公社に対して取得を依頼したものでございます。

購入予定の当該地の所在ですけれども、本日、机上のほうに配付をさせていただきましたけれども、そちらが所在の図面になってございます。

所在の一番といたしましては、開成町延沢字中河原725番の1、758番3、728番2、729番5、753番2、の5筆でございます。総実測地籍としましては、2,365.72平方メートルとなっております。

なお、公社への取得依頼にあたり、町で当該土地の不動産鑑定を実施した結果、

その鑑定評価額は2億6,020万円でした。その後、公社が土地所有者と交渉に当たりまして、町の提示した鑑定評価額による買い取りの内諾を得ることができました。これを受けまして、さらに町と公社で先行取得に際して、条件調整を行い、次のような内容で合意をいたしました。

一つ、土地購入金額は、鑑定評価額どおり2億6,020万円とすること。

二つ、町は、平成39年度までに公社より当該用地を買い戻すこととするが、公社は土地購入資金を金融機関より借り入れるため、その償還利息として、想定金利としては1.0%ということで、1,617万6,053円を見込むこと。

三つ、当該土地は、新庁舎建設期間中、来庁者用駐車場等として一時的な利用を考えていることから、簡易舗装及び水路側の転落防止柵設置等の整備を公社で行うこととし、その整備費1,185万8,400円を見込むこと。

四つ、土地取得借入金の借り入れ、償還事務など、一般事務費相当分として、土地購入金額の1%に当たる260万円を見込むこと。

以上、総額としましては、万円止めでございますけれども、2億9,083万円となりまして、これを限度額として、平成39年度までに支払い、買い戻すということで合意をいたしました。今回、ただいま申しあげました内容で、開成町と開成町土地開発公社において、用地取得依頼契約を提携するに際し、地方自治法214条の規定により、将来、地方公共団体が経費を負担すべきものについて、あらかじめその内容を定めておく必要があるため、本補正予算において、債務負担行為を設定し、来年度以降の支払い分を含めた一つの契約を締結するものであります。

なお、債務負担行為額の2億9,083万円は、限度額でございまして、内訳のうち、特に償還利息につきましては、これから借り入れを実行をする際に、整備費について、整備完了時が確定するということでございます。

説明は以上でございます。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長（茅沼隆文）

説明が終わりましたので、質疑を行います。質疑をどうぞ。

11番、菊川議員。

○11番（菊川敬人）

11番、菊川です。ちょっと今の聞き漏らしたかもしれないんですが、今回の債務負担行為で、2億9,083万円という数字がここに出ております。限度額について、償還金利が、私はこの部分に含まれているのかなと思ったんですが、今のちょっと説明を聞き逃したんですが、この部分については、償還金利は含まれていないということよろしいですか。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

ただいまのご質問にお答えいたしたいと思っております。改めて申し上げますと、2億6,020万円を1%で借り入れるという算定をしまして、1,617万6,053

3円ということで、こちらは図面のほうの右下に合計金額とその内訳でございまして、上から2段目、償還利息分、金利1%ということで、この総合計金額の中には含まれているというところでございます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

菊川議員。

○11番（菊川敬人）

それから、我々、そのほか町民の方も一番気になるのですが、金額の土地評価額かなと思うんです。この場所については、非常に先行投資という形で有効な土地だというふうに考えます。

また、今のこのチャンスを逃すと、また、再び訪れるということはなかりょうかなと思います。非常にいいチャンスでありますので、今回の取得がベストかなというふうに考えます。

評価額については、近隣等との近隣の土地評価額等々の比較がどうであるかということ、当然、いろいろ検討はされてきていると思います。該当地においても、不動産でありますので、当然、評価額そのものも変更していると思います。ここ数年間、土地の評価額の変動等についてですね。お調べになっているのかどうか、現状、示されております、2億6,020万円が本当に妥当かというところをお聞かせ願いたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

それでは、ただいまのご質問にお答えをしたいと思います。

まず、土地の評価額でございますけれども、ご案内のように、評価額につきましては、おおむね地価公示価格の70%程度ということでございますので、これから申しあげる数字も、実勢価格であるということではございませんので、まずご承知おきいただきたいというふうに思います。

平成23年時点での延沢の744番地の土地について、課税台帳上確認をさせていただきますと、評価額としましては、1平方メートルあたりは、平成23年は、8万9,449円でございます。直近の平成28年では、これが8万867円ということですから、1割程度、評価額としては下がってきているというところでございます。

ちなみに路線価等を見ましても、これ平成23年は、特にこの時点では高く、10万4,900円でございます。現在は同じ場所について8万7,700円ということですから、そちらのほうが下落の率としては高いというところでございます。

なお、ご質問ございましたので、ちょっとお時間を頂戴しまして、ご説明をさせていただきますけれども、今回の鑑定評価についてですけれども、ちょっと長くな

りますが、ご説明をさせていただきます。

対象不動産は既成の市街地にあり、再調達原価を把握できないということで、取引事例比較法による批准価格、それから公示価格等との均衡を確認して、評価額を出したというご報告を頂戴しております。

この中で、同一需給圏外、一般的には、1市5町、あるいは2市8町といった県内になりますけれども、こういった中での公示値のうち、正確及び利用価値が類似する基準値、こちらを基準にした価格を求めまして、個別的要因の比較を行って、先ほど申しあげた公示価格等も斟酌した結果としての数字だというご報告をいただいています。

参考までに申しあげますと、近隣の中で、一番今回の土地の類似要件として挙げられておりましたのは、大井町の金子の土地でございます。国道255号線の土地でございますけれども、ここの取引事例、こういったものを参考にして、今回、計算されたということでご報告を頂戴したところでございます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

ほかに質問はございますか。

1番、佐々木昇議員。

○1番（佐々木 昇）

1番、佐々木昇です。ただいまの回答に対しての説明を受けまして、ある程度理解しました。

管理費、今、ここにちょっと参考資料の中で、管理費の中で簡易舗装されるということですが、この辺はいつごろ舗装されて、今、利用のお話なんかもありましたけれど、その辺はいつごろから始められる予定なのかをお伺いします。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

それでは、お答えをしたいと思います。町から開発公社にお願いしたのは、これは当然、入手する以上は場所もいいということもございまして、特に直近で申しあげれば、この後、いわゆる阿波踊り、それから、来年のあじさい祭りといったときにも、十分臨時駐車場として使えますので、本日お認めをいただいて、その後、開発公社で借入れを実行して、地権者さんに、その分の金額をお支払いして、そして、いわゆる所有権登記が完成した段階で、早々に着工したいと。したがって、この数字については、もううちのほうで設計が終わってございますので、お認めいただいた段階で、向こうは土地開発公社ですから、すぐに入札可能でございますので、早々と入札をしていただいて、現地を利用したいというふうに考えてございます。

○議長（茅沼隆文）

佐々木議員。

○1番（佐々木 昇）

利用に関しては、私も理解しましたけれども、ちょっと心配しているのは、入口のほうのマックスバリュー側になるのかなど、そこでの渋滞ですか。右折車とか、そういう、その辺の調査というのはされたのか、されているのか。これ利用するに当たって、ぜひ調査していただいて、そういう弊害がないような利用をしていただきたいというふうに思います。

○議長（茅沼隆文）

ほかに質疑ありますか。

4番、前田せつよ議員。

○4番（前田せつよ）

ただいまの同僚議員から簡易舗装工事費の件で質問がされたわけですがけれども、この1, 185万8, 400円ということで、簡易舗装ということについてお伺いしますけれども、最初、町長答弁の中では、その後、この土地については、来庁者用の駐車場、災害用の拠点となるもの、また、公園というような形で、その後の使用につきましては、そのような説明がなされたわけですが、その中で簡易舗装工事というのがどの程度のもので、それに妥当であるこの金額形成というような形につきましてご説明いただきたいといます。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

それでは、開成町から土地開発公社をお願いをしている、いわゆる簡易舗装の内容ということで、最終的に開発公社で、また、工務担当がごいますので、そちらのほうで、再度設計することはごいますけれども、町で試算をした内容についてお話をさせていただきたいといます。

アスファルト舗装の面積につきまして2, 365平方メートル、いわゆる全面を舗装すると考えてごいます。

舗装の構成については、路盤工は一層仕上げで、厚さは75ミリを超えて125ミリ以下、それから、表層工につきましては、一層仕上げで厚さ35ミリ以上で45ミリ未満。駐車場としての区画線を770メートル引きます。想定としては80台弱、これによって駐車することが可能であるというふうに考えてごいます。

ネットフェンスにつきましては、河川側ということでごいますので、高さ1, 200、基礎ブロックを設置して、145メートル、転落防止の措置をとりたいというところでごいます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

前田議員。

○4番（前田せつよ）

来庁者用の駐車場ですとか、災害用の拠点云々に関しては、今、簡易舗装工事の

内容が妥当であるのではないかなというふうに想像するんですけども、その後の公園云々とかかったときに、今、ご説明いただいた工事内容からどのように展開してというような形で、幾分付加価値とは逆走するような、今後の工事想定も考えられるのではないかなと。言い方はちょっときつうございますけれども、デメリットの部分とかいうのがどのように試算されているのか、ご説明願います。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

お答えをしたいと思います。ただいまのご質問は、いわゆる最終形態としてのお話ということ、先ほど町長は申しあげました。この時点で、私どもも、まだ、我々の土地ではないので、外に出すことはなかなか難しいですね。当然、ランドスケープとして、その土地を取得した後に、こういうふうに使いますよということで考えているところはございます。片側が、いわゆる駐車場としてのアスファルト舗装、それから、今でいいますと、モナミさん側と言ったらわかりやすいですが、そちら側に遊歩道を設置して、木々を植えたりですとか、そういった形の中で公園的な機能を持たせながら、整備をしていきたいというふうに考えてございます。

ただ、お話し申しあげたように、庁舎建設については、まず建てるということ。それから、現庁舎を壊すということ。そして整えるということで3段階でございませぬ。早くても4年後でないと、まず、庁舎を壊さないことには、全体の整備ができませんので、少なくとも4年間、ここで大きな金額を投資して、土地を求めるわけでございますから、即時使えるようにしたいということで、あくまでもそれまでの過渡期としての、4年間での投資というふうに考えてございます。これが高いか安いということになりますと、既にご覧いただくとわかるとおり、いわゆる雑草が生えていきますので、こういったものの雑草処理を4年間続けることを考えますと、ここで簡易舗装をして、使いやすいほうに使うということのほうが、より効果的であるという判断をしまして、町から公社にはお願いをしたというところでございます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

ほかに質疑ございませんか。

2番、山田議員。

○2番（山田貴弘）

2番、山田貴弘です。まず最初に、ここの土地については、もともと民間の企業があつて、建物があつたという状況は、皆様もご承知かと思うんですが、今回、役場で、最終的には役場で購入するというのでは理解しているんですが、これは税制面について、当然今まで固定資産税等が収入として入っている中で、影響力がどのくらい出ているかという数字が上がっていると思うので、そこら辺を報告1点もりたいのと。

あと当面、これは簡易舗装をし、転落防止柵をつけて使用するということでは理解するんですが、町には緑地の確保ということで、面積に対して植木を植えなさいというようなことをやっていると思うんですよ。このたびの報告の中では、そこら辺の予算を見込んでいないように今感じたところなんですけど、やはり4年間といっても、やはり、そこら辺の部分では、役場側が模範を示していかなければいけないのではないのかなというところが感じているところで、そのような中で、仮に植木類を植えるのであれば、庁舎建設というのは、今後課題の中で、外部の部分植木とか、そういうのが植えてあると思うんですよ。そこら辺を処分するのではなくて、移設するという形の中で、全体の中で緑地を確保していくというような計画というのは必要ではないのかなというところを、ちょっと今感じましたので、そこら辺、今後の課題になると思うんですが、また、検討材料になると思うんですが、その2点についてお伺いしたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

税務窓口課長。

○参事兼税務窓口課長（鳥海仁史）

ただいまの固定資産税の見込みというようなご質問だったので、私からご回答させていただきますと思います。

一応、今回、議題に上程させていただいております土地周辺の、周辺と申しますか、土地に関係する固定資産税、およそ200万円弱ということで見込んでございます。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

2点目のご質問でございますけれども、最終形態としては、当然、公園用といたしますので、緑ですとか水ですとか、というものは考えてございます。ただ、現時点での、仮の利用という段階において、そういった形で植栽をするということがいいのか悪いのかについては、少し検討させていただいて、あくまでも仮の姿として使っていく中で、そこまでしていくのかということ、これからの検討課題とさせていただきますというふうに思います。

○議長（茅沼隆文）

ほかに。

山田議員。

○2番（山田貴弘）

2番、山田貴弘です。是非とも緑地確保というところは、やはり企業地誘致をやるときにも、30%ですか。緑地確保をしなさいということで言っているわけですから、やはりそれは率先して町がやらなければいけないことではないのかなと思いますので、ぜひそれは近々に検討した中で、計画を立てていただきたいというふうに思います。

それとあとちょっと聞きたいんですが、土地の単価について、先ほど公示価格だとか、路線価格だとか、近隣事業に対しての価格、その中に、大井町、金子の255線沿いという、いろいろな部分の中で金額をはじき出したということでは理解するのですが、先ほど言っていた777番地というのは、運送屋さんの上の部分を持っているのですか。そこをちょっと確認、777番地というのはどこなのかというのを聞きたいのと。

あと松ノ木の区画整理というのは、当初、計画の中では坪40万ですか。そこら辺で計画を立てていたと思うので、そこら辺の事例等を今回、価格の評価の中で持ってこなかった理由というのか、そこら辺出てこなかったのは、価格が下がっているから、そこら辺を事例としてとれなかったのかどうなのか。当然、これは自分の考え方からいくと、近隣でいえば、松ノ木の区画整理の事例を持ってこないし標準値を持ってこないし、そこら辺で検討するべきなのかなというふうに感じたんですけれども。あくまでも価格というのは、これがだめだと言っているわけではなくて、やはりその土地に付加価値があるかないかというのを一番重要なところなので、やはり隣接している土地ということで、今回、購入するということでは、妥当であるなどというのでは考えておるところなんですけど、そこら辺の町民に対する説明という部分で回答のほう、よろしくをお願いします。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

まず、1点目ですけれども、777、もし私がそのように申しあげていたら申しわけないんですが、ちょっとその番地がどの場面で、私のほうで、もし仮に言ったとすればですけれども、言ったのかということで、逆質問ではないですが、再度、お願いしたいのが1点。

それから、2点目のお話ですけれども、今回、不動産鑑定士さんともお話をさせていただきまして、まず、一番評価の基準になったのは、やはり商業用地として使える場所だということが一番大きな基準になってございます。したがって、松ノ木河原というご発言ございまして、そこは商業用地というふうに捉えられませんので、ちょっとそこは、今回の算定の中で鑑定士さんとしても取りあげていないと。

直近の取引事例としましては、あと一つ、あえて申しあげますと、開成町では、宮台字入生田ということで、いわゆる今般、薬局さん、あるいはその他の施設ができると言われていた、旧カツラの名前を出してしまえば、旧カツラ。こういったところの不動産の取引事例を参考にしたということで、いわゆる最新のいくらかで取引されているのというところを最重視して鑑定をしていただいたというところがございます。

○議長（茅沼隆文）

よろしいですか。

（「異議なし」という者多数）

○議長（茅沼隆文）

それでは、ほかに質疑がないようですので、質疑を打ち切ります。

続いて討論を行います。討論のある方いらっしゃいますか。

（「なし」という者多数）

○議長（茅沼隆文）

討論はないようですので、採決を行います。

議案第36号 平成28年度開成町一般会計補正予算（第2号）について、原案に賛成の方の起立を求めます。

（起立全員）

○議長（茅沼隆文）

着席ください。起立全員によって、可決いたしました。