

○議長（茅沼隆文）

再開いたします。

午前10時45分

○議長（茅沼隆文）

それでは、一般質問を引き続き行います。

2番、山田貴弘議員、どうぞ。

○2番（山田貴弘）

皆様、こんにちは。2番議員、山田貴弘です。

先に通告しました1項目の「公有財産等の合理的な利活用を」について、質問させていただきます。

平成26年度決算における町が所有する公有財産は、土地16万2,344.88平方メートル、4万9,109.26坪、及び建物4万1,269.93平方メートル、1万2,484.13坪あります。町民サービスの充実を図ることを目的に、利便性、快適性、安全性、保健、福祉、文化性、社会経済性の視点を当て、財源を活用しながら都市づくりの充実に取り組んでおります。

そこで、七つの点について質問していきたいと思っております。1、有効に利活用されていない公有財産を持つことは、耕作放棄地を黙認するのと同様と考えているところであります。全ての財産の活用計画及び整備資金計画を示すべきではないのでしょうか。2、利活用されない公有財産の売却の検討をお願いします。3、駅前通り線周辺地区土地区画整理事業計画の公有地面積及び地権者の同意の状況は。4、上記計画を推進するため、利活用されていない公有地と等価交換できる旨の提案をし保留地及び公共用地の確保を図るとともに、事業費の捻出を図り事業の確実性を示すべきではないのでしょうか。5、畦畔の払い下げの承認を検討し、管理の明確性を図ってみてはどうでしょうか。6、道路・道路脇（転落防止柵）、河川上（高欄）の公共物等へ、不法占拠による広告物掲載の管理状況は。あわせて、景観性、財源確保のため、利活用するための要項を整備し利用料を課してみてもいかがでしょうか。7、将来に向けて都市づくりを形成するために必要とする公有地の取得の計画はありますか。

以上、登壇からの質問とさせていただきます。よろしく願いいたします。

○議長（茅沼隆文）

町長。

○町長（府川裕一）

それでは、山田議員のご質問にお答えします。

まず、初めに「公有財産」の分類についてご説明をさせていただきます。

「公有財産」は、地方自治法第238条第3項に規定されております「行政財産」と「普通財産」、二つに分類されます。「行政財産」とは、普通地方公共団体において公用または公共用に供し、または供することを決定した財産のことで、役場庁

舎など、地方公共団体がその事務・事業を実施する、自ら直接使用することを本来の所有の目的とするものを「公用財産」と呼びます。道路、公園、学校など、住民の一般的共同利用に供することを本来の所有の目的とするものを「公共用財産」と呼びます。

一方、行政財産以外の一切の財産を普通財産と呼びます。これは、直接特定の行政目的に供されることなく一般私人と同等の立場で管理し所有する財産のことで、利用方針が決定していない土地などが該当いたします。

1点目の「有効に利用活用されていない公有財産をもつことは、耕作放棄地を黙認するのと同様と考える。すべての財産の活用計画及び整備資金計画を示すべきでは。」についてお答えします。

現在、開成町が所有している「公有財産」のうち未利用の建物はありませんので、ここでは土地についてお答えをいたします。「行政財産」に位置付けられている土地については、その全てが現に公用または公共用に供しているか供することが決定しているものであります。公園用地など、用途が明確になっているにもかかわらず未利用状態の土地については、それぞれの整備方針に従って、事業実施計画ベースに乗せる時点で、併せて整備資金計画を策定いたしますので、現時点で整備資金計画は用意はされておられません。

開成町では、土地利用の計画的かつ総合的な調整を図ることを目的として設置した「開成町土地利用調整委員会」で平成18年に町有財産の未利用地について洗い出しを行い、平成25年に見直しを加えております。本日、参考資料として配付しております「利活用検討対象地位置図」に示す未利用となっている主要な用地については、本来の用途に供されるまでの一時的な利活用方針を定めております。この方針により、将来的な利用計画がある場合であっても、当面の間、供用予定のない土地を民間等への貸付等により財産の有効活用を図ることは、限られた資産の有効活用だけでなく維持管理経費の節減につながることから積極的に取り組んでおります。

2点目の「利活用されない公有財産の売却を。」にお答えします。「公有財産」を売却するために、その財産が「普通財産」であることが前提になります。

現在、「普通財産」となっている土地のうち、金井島、宮台の土地については、既に民間事業者へ賃貸をしております。一方、「行政財産」は立地、面積など売却に有利な条件が揃っているものが多いことから、将来の利用形態を勘案し、その用途を変更、縮小、廃止したときには、遊休化を防ぐため、その一部または全部を「普通財産」に切り替えた上で売却することは資産の有効活用になると考えております。財産売却に至るプロセスとしては、土地に関しては、「開成町土地利用調整委員会」において、本来の利用計画に基づく土地利用の時期や規模などを多角的に検証した上で利活用方針を検討し、貸付を含め維持保有するのか、売却処分するのか方針決定しております。

売却すると決定した場合、売却方法、売却価格を決定することになります。売却

価格を決定する際には、当該地の価値を客観的に評価する必要があることから不動産鑑定を実施いたします。以降は、売却広告⇒入札⇒売却手続き⇒購入者について議会報告⇒代金の納付⇒所有権移転となります。なお、売却する土地の面積が5,000平方メートル以上の場合は、「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例に基づき、議会の議決に付すこととなります。このような手順を踏んだ上で、それぞれの財産の特性等を考慮し、その一部または全部を売却し税外収入を確保することは、財源確保策の一つとして積極的に検討してまいります。

3点目の「駅前通り線周辺地区土地区画整理事業計画の公有地面積及び地権者の同意の状況は。」にお答えします。

駅前通り線周辺地区土地区画整理事業計画については、整備区域はまだ確定はしておりません。今後の地元説明会などを経て決定されますが、現在のところ、町の玄関口にふさわしい、にぎわいの創出を考慮し、想定している整備区域約3ヘクタール内公有面積は現在、約0.5ヘクタールであり、整備後は約1.3ヘクタールとなる見込みであります。

地権者の同意の状況については、現在は地権者から意向を確認する段階には至っておりません。勉強会を重ね、地元住民が主体となった事業となるよう、まちづくりの核となる人々の意識を高め、事業化へ向けて合意形成を図っているところであります。

4点目の「上記計画を推進するため、利活用されていない公有地と等価交換出来る旨の提案をし、保留地の確保を図るとともに、事業費の捻出を図り、事業の確実性を示すべきでは。」についてお答えします。

利活用されていない公有地が普通財産であれば、事業用地として確保したい土地との交換が可能となりますので、区域外への転出希望者の土地との交換候補地として有効活用することができ、あわせて事業費の縮減及び事業の推進が図られるため、地権者へ提案していきたいと考えております。

5点目の「畦畔の払い下げの承認を検討し、管理の明確性を図っては。」についてお答えします。

畦畔とは、田畑の端にあつて、通行、施肥、保水など、田畑本来の用途である耕作以外の用途に供せられる細長い土地部分のことで、「あぜ」とか「青地」、「くろ」などとも呼ばれております。高低差のある農地間の傾斜地や水路、農道の「のりしろ」も畦畔と呼ばれることがあります。本来、田畑の内側にある内畦畔、田畑の外側にある外畦畔の所有権は、これを開設した本地所有者の所有に帰するもので、公図上では青色、緑色、薄墨色で表示をされていたり、複線で一方が朱色や点線で表示されたりしております。また、公図上では二本の複線で記載されている二線引き畦畔は、地番は付せられずに不特定多数の公衆使用の農道となっているものが多く、昭和30年以降、国有とされ、公衆利用のものは公共用財産、そのほかのものは大蔵省(現、財務省)所管の普通財産であるという見解が示されておりますので、基本的に、管理も払い下げも、それぞれ所管する機関でご相談いただくことになり

ます。

6点目の「道路・道路脇の転落防止柵・河川上の高欄の公共物等へ、不法占拠による広告物掲載の管理状況は。あわせて、景観性・財源確保のため、利活用するための要綱を整備し利用料を課してみてもは。」についてお答えします。

屋外広告物の許可等の事務については、地方自治法に基づく「事務処理の特例に関する条例」により、平成10年度に神奈川県から開成町へ権限が移譲されました。

前段の「道路・道路脇の転落防止柵・河川上の高欄の公共物等へ、不法占拠による広告物掲載の管理状況は」について、お答えをいたします。屋外広告物の適正化を推進するため、企業などに対し意識啓発を図ることを目的として、国において平成22年度より、9月1日から9月10日までを「屋外広告物適正化旬間」に設定しております。開成町においても、「屋外広告物適正化旬間」にあわせて違反屋外広告物の除去パトロールを実施し、また、おしらせ版を通じて屋外広告物制度の普及啓発及び違反屋外広告物についての情報提供のお願いをしており、違反広告物と確認した物件については除去指導を行っております。

後段の「景観性・財源確保のため、利活用するための要綱を整備し利用料を課してみてもは。」について、お答えいたします。屋外広告物の表示等については、神奈川県屋外広告物条例に基づき、「禁止区域」などの基準との適合を確認し、許可及び許可申請手数料の徴収をしております。平成26年度は41件許可をし、57万9,150円の手数料収入がありました。今後も屋外広告物の適正化に努め、良好な景観の形成を図ってまいります。

7点目の「将来に向けて都市づくりを形成するために必要とする、公有地の取得の計画は」についてお答えします。

住みよいまちづくりのためには、道路、公園、下水道、学校などの施設を計画的に整備するとともに、自然環境の保全にも配慮する必要があります。計画されている公共施設等の整備のために、新規の土地取得や既存の公共用地の隣接地を取得して用地を拡張し、施設の利便性を高め付加価値を生み出すことは、町民サービスの一層の向上といった観点から大変重要であります。

また、地方公共団体や土地開発公社が、これらの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のが、「公有地の拡大の推進に関する法律」による土地の先買い制度であります。これは、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、神奈川県知事への届け出が義務付けられているものであり、売買にあたって当該地方公共団体等に優先権を持たせる制度であります。この法律の適用により契約が成立した場合は、税法上の優遇措置と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ます。このような制度を活用し、計画している事業に不可欠であると判断した場合には、事業の早期実現や効率性を高める手段として、適切なタイミングで用地の取得を進めていきたいと考えております。

以上でありますので、よろしくお願いたします。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

それでは、順次、再質問していきたいと思います。

今回、公有地に対しては、利活用検討対象位置図という図を出していただきました。これ、議会に対して初めて出されたのではないのかなという。その図を朝、見てみると、ああ、こんなところに町有地があったのだというので、初めてわかったところもあります。実際問題、利活用されていない町有地だけの位置図を出すのではなくて、開成町で所有、また管理している土地というものが、これだけ面積があって、これだけ量があるのだよというのを、ある程度、図面化というものをしてもらって我々議会にも提示していただきたいという。そうすることによって、日々、開成町を我々が歩いている中で、維持管理はしっかりできているのか、利便性確保ができているのかとか、そういうチェック機能も果たせるので、これは、あれば改めて出していただきたいのですが。それを先に要望しておきたいと思いますが、その点、1点、最初にお答えいただきたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

それでは、山田議員のご質問といたしましょうか、ご要望にお答えをさせていただきますと思います。

本日、お配りしたものは、今回の質問に対応する形で未利用地の図面をつくらせていただいたというところでございます。その全てのということになりますと、開成町、決して大きい土地ではないのですけれども、いわゆる道路用地、それから公園用地、学校用地、それから、場合によっては自治会の用地といったようなところも含めると、大変小さいところが散在をしておりますので、これをかえって一覧に落とすことはなかなか難しいかなというふうには考えております。

ただ、我々のほうは、公有資産についてはいわゆる管理台帳というものを持っていますので、それぞれの土地の地番であるとか面積であるとかというものはきちんと確認をした上で、決算書にも当然、先ほどお読みいただいた総合計の面積になりますけれども、提出をさせていただいておりますので、今後の課題として受けとめをさせていただきたいというふうに思います。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

なぜ、こういうことを言うかということ、台帳に記入されているから、数値的に面積が表記されているから、ちゃんと報告しているのだよではなくて、公園等、いろいろな町有地がある中での管理費というのは、やはり今後、問題になってくると思うのです。協働の町という中で、町民を巻き込んだ中で管理をしていこうではない

かという機運を上げている反面、色別ですね、国のものなのか、県のものなのか、町のものなのか、そして、これは私物であるのかというものは、やはり議会を含めた中でも今後、知っておくべき課題ではないのかなというところが大きな点でありますので。いろいろな公有物がある中で落とし込むというのは、大変な作業だと思います。これは、時間をかけた中で我々に示していただきたい、そのために予算を取っていただきたいというところがあります。

整備資金計画については、当然、事業実施がなければ細かな数字というのが上がらないのは承知しているところなのですが、しかし、目的を持って買った土地です。10万、20万で買える土地であれば、何ら問題はないと思うのですが、数千万円、数億円というお金を投資した中で、使われていない土地、計画には載っているものの。要は、資金的な問題と、今、ここで物をつくるのか、つくらないのか、タイミングはもちろんあると思うのですが、大卒の何億円かかるのですよ、何千万円かかるのですよという計画ぐらいはできると思うのです。そのような中で、タイミングを見計らって公有地の活用のスタートを切るという判断材料にもなりますので、ぜひ、これは。

言っていることは、町長が答弁したことについては理解はしているのですが、大変、これ財源の必要な事業になってきますので、これは明確にするべきであるというふうに私は思うところでありますので、ぜひとも、これは、今後の課題になるとは思うのですが、示していただきたいというふうに思います。

例えば、一例として、平成26年3月会議の一般質問で、固定経費が必要となる公共施設の維持管理を計画的に行うため、必要予算を示した長期的な計画を示すべきではないかという質問に対して、早速、27年度については委託料を240万計上してもらって洗い出しをしているという。28年度、これから予算審議をするのですが、28年度は258万3,000円、計上がされているところですが、予算審議は今後あるので、内容についてはどうのこうのというのはないのですが、建物については、こういう管理の部分では、やっていこうではないかという機運が見えますので、ぜひとも。土地については、おいそれとできないというのはわかってはいるのですが、方向性とすれば示すべきであるというふうに考えておりますので、計画的に積極的に行っていただきたいというふうに思っているのですが、その点、再度、しつこいようですが、方向性だけでいいので、答弁のほうをよろしく願います。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

それでは、山田議員のご質問にお答えをしたいと思います。

先ほどの公共施設の維持管理計画のお話だと思うのですが、まさに公共施設を維持していくのか、あるいは取り壊すのか、あるいは建てかえをするのかといったものが一つの建物側の計画になろうかと思えます。その中で言えば、先ほど申し上げ

た建てかえの中で、現有地に建てかえていくのか、あるいは保有している土地に新たに建てていくのかといったようなことは、その中で検討されていくということが1点と。

全体の経費のお話で申し上げれば、いわゆる町というのは総合計画、それに伴う実施計画に基づいて、各施設の整備計画というものはお金の面も含めて立てていくわけですので、全く持っていないということではないというふうに考えているところでございます。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

ちょっと明確な答弁ではなかったのだけれども、これをやっている、やるのか、やらないのかという話になっているので、とりあえずは、今日のところは、これで理解したところで。

2番に触れるのですが、利活用されない公有財産を売却するには、ある程度ハードルがあるというふうに町長答弁の中では理解したところであります。その部分でいう行政財産と位置付けられているものについては、なかなか売却が難しいという。そこに、第1のハードルとすれば、普通財産に持っていかなければ売却が難しいという。当然、そうだと思います。購入するときに目的を持って議会の説明をもって議決をとったわけですから、その目的をこなさない限り勝手に売られると困るので、これは縛りの部分で行政財産というふうになっているので理解はしているのですが、自分も議員となって初めて、そこら辺の面積部分に対して知ったのですが。

通常、ここで言うと、5,000平米というラインがあって、それ以下の場合というのは、ある意味、議会の報告で済んでしまうという。議決を伴うのは5,000平米以上という。皆さん、5,000平米という、どのぐらいなのだという規模がわからないと思うのですが、例で言えば、松ノ木の町有地ですか、あれは5,000平米以下なので、あれを、普通財産だった場合は、ある意味、報告で済むというふうに解釈が今の答弁で感じるのですが。そこら辺の部分で、普通財産に、当然、これハードルとして先ほど言ったように切りかえなくてはいけないわけではないですが、このときの手続というものの流れというものが、今まで自分も経験していないので、どのような手続で財産の変更をされていくのか、お聞きしたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

それでは、山田議員のご質問にお答えをさせていただきます。

まず、それぞれの土地には、先ほどご答弁させていただいたとおり、そもそもの目的というものが存在しておりますので、したがって所管をする部局と、所管

課と申し上げますか、それぞれあるわけでございます。その中で、先ほど町長が答弁させていただいたように、その用途を変更、縮小あるいは廃止をするということを所管課で考えたときには、これも町長の答弁の中にありましたけれども、開成町では土地利用調整委員会というものを設けてございます。

参考まで構成メンバーを申し上げますと、委員長が副町長でございます。以下、まちづくり部長、行政推進部長、町民サービス部長、保健福祉部長、現在は教育委員会事務局参事、企画政策課長、街づくり推進課長、産業振興課長と。ほぼ全ての部局にわたるメンバーが入りまして、例えば、ある部局ではこの用地は目的がなくなっただけでも、他の部局でそこをこういうことに使いたいということがあれば、行政財産として持ち続けるという答えが出る場合もございます。

また、一方で、会議の中で、やはり目的とすれば、もうこのまま持ち続けることはどうなのということになったときには、この会議の中で普通財産に切りかえようというような議論がなされます。普通財産にしたからといって、すぐ売却ではなくて、それを持ち続けたまま貸し付けるという方法もございますので、では、具体的にどういう使い方をしていくのがいいのということでお話し合いをして、最終的には委員会の中で機関決定をして、町長の決裁を求めて、それで方針が決定されるというような形で進めているところでございます。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

自分が聞いているのは、議会、議員とのかかわりの部分で、報告だけでそれができてしまうのかどうか、そこがすごく鍵になるので、それを1点、聞きたいのと、あと、今、副町長が委員長という報告をいただいたのですが、土地開発公社という、土地を買うときに、松ノ木なんかはその制度を利用してやっていると思うのですが、その、ある意味、社長ではないですか。検討委員会とのそこら辺が一緒になるというので、弊害は特にはないのか。ないと思うのですけれども、そこら辺の透明性が図れるのかどうか、その2点、お聞きしたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

それでは、山田議員のご質問にお答えをさせていただきます。

先ほど条文のご説明もしましたけれども、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例というものがございまして、これは、そもそも地方自治法の第96条第1項第8号の規定によって定められたものでございますけれども、この中で、財産取得については予定価格で7,000万円以上の不動産、もしくは動産の買い入れ、もしくは売り払い、ただし土地については1件5,000平方メートル以上のものに限るということで明記をさせていただきます。これは、開成町が決して特別なルールということではなくて、日本全国、当然、地方自治法に基づい

て制定をしてございますので、同じような形で整理をさせていただいていると。

ただ、もちろん、これだけのものを動かすわけですから、全く議会の方にご報告をしないということはありませんので、当然、こういった動きをしますよというようなことは、きちんとご報告をさせていただいた上で進めていくということは間違いないところでございます。

それから、2点目のお話ですけれども、確かに、トップに立っている人間が同じだからということですから、土地利用調整委員会の中では、先ほど申し上げたように、売りましょうか、あるいは買いましょうかというところを決定するだけのお話ですので、町長の決裁後に、町で買うべきなのか、土地開発公社を使ってその部分の用地を取得するのかということは、その後の検討材料ということですので、その中で最初の決定をするときに何か影響を及ぼすということはないというふうに申し上げておきたいと思えます。

○議長（茅沼隆文）

副町長。

○副町長（小澤 均）

体制の件ですから微妙な感じもあるのですけれども、先ほど財務課長のほうで申し上げたとおり、例えば、行政財産を、どういうふうな利活用をするのかということを見ながら計画ベースの中で判断をしていくということは通例的にやっているわけですから、例えば、現状ですと総合計画の中では3年でローリングをやっていると。現状だと、ほとんど土地利用されていないみたいな状況の土地があった場合に、では、それ以後、どういうふうなそれを利活用していくのか、普通財産にしていくのかというふうな部分については、総合計画ベースとして、私の立場の中で、いわゆる土地利用調整委員会の中で、そういう議論を、Aという土地ならAという土地の利活用について議論をしていくといったことが、まずございます。土地利用調整委員会の中で機関決定したものを町長のほうに決裁を上げて、決裁されれば一部、そういう利活用に動いていくと。

公社は公社で理事長という立場がありますけれども、それは、町からそういうふうな方向が出たというふうなことで、公社のほうに売却ですとか賃貸ですとか、そういうふうな方向が出た段階で、土地開発公社として、それを受けて議論をしていくと、判断をしていくといった流れになります。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

土地、公有財産についての処分にしろ購入にしろ、流れ的なものは、ある程度、今、課長と副町長の答弁の中で理解はしましたので、より具体的に次の質問に行きたいところなのですが、1点、ちょっとお聞きしたいのですが。

町長答弁で先ほど、普通財産となっている土地が金井島、宮台の土地だというふ

うな答弁がありました。これは現実的に貸しているという答弁をいただいたのですが、これ、公有地として持ち続ける意味があるのですかというのにちょっと疑問を持っているのです。要するに、利用しないから貸しているわけですよ。逆もありますよ。使っていなかったから貸してくれと言われて、たまたま合致したから貸したという、そういう合意のもとでやっているというのはわかるのですが、民のほうで、要するに、利用したいという部分で当然、お金を出して借りているわけですから、町で使わないのであれば売却をするのが流れの中で当然だと思うのです。逆に言えば、その資源をほかの部分での町民サービスに充てるというところが、早い話が財源の有効活用というところの着眼点に落ちると思うので、そこら辺。

何年の期間、宮台、毎回、決算時期ですか、報告はいただいているのですが、何年、もう貸し続けているのかどうか。また、将来に対して、今回、利活用検討対象位置図に対しては明記されていませんよね。検討の課題に入っていないというふうに私は受けとめているので、要は、貸しっ放しになってしまっているというのが現状だと思います。そういう部分では、今後、どのような方向性でやっていくのか。当然、これ、位置図に上げられている土地でも、一旦貸すと、二度と検討されていないような状態になるのではないのかなど。本来の目的、買った目的が果たせないと思いますので、そこら辺、どのような考え方を持っているのか、年数を含めてお願いします。

○議長（茅沼隆文）

財務課長。

○財務課長（田中栄之）

それでは、ご質問にお答えしたいと思います。

まず最初におわびですけれども、年数については、ただいま手持ちがございませんので、後ほどお答えをさせていただきたいというふうに思います。

また、土地についてですけれども、一つは、町が売りたいということで話を持っていくのか、借りている方が買いたいということで話を持ってきていただくのか、まず最初は、その分かれ目であろうかなというふうに考えております。今、貸しています金井島、それから宮台の土地について、少なくとも私の知る限り、買いたいという申し入れは現在のところ聞いたことはございません。

一方で、宮台の用地については、これは一つ、今回の例なのですけれども、源治橋という橋がございまして、その改修をするに当たって、土地の所有者がたまたま開成町の土地を借りている所有者であったということで、一部交換という形で、売買ではないのですけれども、一部分を交換する形で、これは単純に言うと賃料が、この後、動くわけですけれども、そういった形の中で処理をさせていただいたこともありますので、一つの有効活用できた例といえれば例であるかなというふうには考えてございます。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

期日自体が今は言えないというのは、突然聞いて答えられるわけではないと思うのですが、先ほど言ったように、要は、買いました、それを投資するのに多額のお金がかかるために、今は時期としては無理だよというので塩漬けになっているものが、その間、貸してというのが10年も20年もなっていると、必要はわかるのですが、その分、ほかのところで税金が使えるのではないかという町民の意見も出てきますので、ぜひ、ここは明確に。

委員会があるわけですね。先ほど言った開成町土地利用調整委員会、そこでもんでいただきたいという。要するに、利用していないから、そこでもむのではなくて、利用している財産も有効に使われているかというのを。この委員会でやるのかどうか、要綱とかそういうのでいろいろとあるのかもしれないですが、やはり、そういうのも検討の一つとしてやっていていただきたいなというふうに思いますので、よろしくお願いします。

そのような中で、今回、質問している中で大きなポイントになるところは駅前通り線です。駅前通り線を含めた中で、土地区画整理事業計画をやっているということで、これは何年も前からやっていて、ようやくちょっと進んだかなというのでは感じているところなのですが、しかし、町の財源等を見ている中では、先ほど言った整備区域、約3ヘクタールというのを想定した場合はということで云々数字が上げられたと思います。3ヘクタールというものを仮定とした中で、ここで質問をさせていただきたいと思いますが、あくまでも駅前通り線を確信的にやるためにはどうしたらいいかという議論で質問をするということを頭に置いていただきたいので、余りマイナス的な答弁は要らないので、ぜひ、よろしくお願いします。

今まで財務課の話だったと思うので、街づくりのほうになるとは思うのですが、仮に3ヘクタールと仮定した場合の事業が実際、示されているのですが、これを見ると施行前、公共用地が示されております。これを区画整理により施行すると公共用地が約2.8倍になるという数字が示されておるのですが、要は、現実的には、公共用地を確保するには、通常でやる区画整理というのは減歩という形の中で反映するわけではないですか。この2.8の数字を持つと、今の状態だと減歩率が30%という計算が出てくるのです。それだと、あとのものは全部、町でやるというやり方になってしまいますので、恐らく仮定とすれば40%ぐらいなのかなと、減歩率が、というふうには厳しく見ているのですが。

そこら辺のあれは、地権者となかなか、まだそこまでは話をしていないという部分は説明会なんかでも、勉強会ですか、の中でも述べられたみたいですがけれども、町の考え方として、減歩率というのを今、大体想定しているので考えているのか、そこら辺、ちょっとお聞きしたいなと思って。これは、あくまでも事業を進めるための。

○議長（茅沼隆文）

街づくり推進課長。

○街づくり推進課長（山口一夫）

それでは、お答えいたします。

ただいまご指摘になっている減歩率につきましては、先ほど町長が答弁した今の公共用地の約0.5ヘクタール、整備後が約1.3ヘクタールということで、約30%というのは間違いありません。

この事業の進め方でございますが、現に市街化区域ということで、整理前、整理後に土地の単価がそうは上がらないということで、土地の総価と言っていますけれども、宅地の総価と言っていますけれども、整理前の宅地の面積掛ける単価と整理後の宅地の面積掛ける単価がマイナスになってしまうということで、山田議員ご指摘のとおり、なかなか区画整理が成り立たないということで公共施行をするということでございます。その中で、まずはマイナスの部分を町のほうで先行的に土地を取得いたします。そこで、先行して取得した後に、先ほど言った宅地の総価格を同等にした上で、土地区画整理事業の手法で整理をしていくということで今は考えてございます。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

ただいま減歩率が答えになかったので、言いにくいのかなとは思いますが、基本的に30%は。少なくとも公共用地が2.8倍になって、30%分、公共用地を取得しなくてはいけないということは、いずれにしろ買う、ないし交換はしていなくてはならないという大きなハードルがあるというふうに認識しているところなのですが。

そこら辺、総事業費が40億というシミュレーションが上げられておるのですが、細かく言えば、原価補償費というのが4億1,300万とか移転設備補償費というのが2億8,600万円、公共施設整備費が1億5,300万という数字がある中に、その他工事費ということで5億5,000万と。これを積み上げると40億という。なかなか、この事業をやるのに、先行に区画整理事業の組合を立ち上げて動くものなのか、もう先に個別に交渉した中で公共用地を取得するのか、これ、すぐスタートの位置が変わってくると思うので、そこら辺の考えをお聞きしたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

街づくり推進課長。

○街づくり推進課長（山口一夫）

それでは、お答えいたします。

まずは、来年度ですけれども、地元の方々の意向の確認を第1回目としていたします。その中で、先ほどお答えいたしました、いわゆる土地を先買いする部分というのがございますので、土地の先買いについての意向についてもお伺いします。その中で、土地を先買いする部分と区画整理で行う部分を整理させていただいた上で

事業を進めるということで考えてございます。ですので、スタートする時期は全体の意向を確認した後になりますので、あくまで同時期ということで今現在は考えてございます。

あと1点、先ほどお答えを失念いたしました。減歩率でございますが、減歩率につきましては、今回、お示ししていませんけれども、宅地の面積の減少割合でお示しします。それで、施行前の宅地の面積が約2.7ヘクタールで施行後の宅地面積が約1.9ヘクタール、その部分の減る部分を減歩率と言っていて、それが約30%ということでございます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

先に「町長」と言いながら質問したいのですが、今、課長答弁の中では、区画整理事業の、当然、これは認可が出てきて、スタートと一緒にというようなニュアンスの答弁をしたと思います。要するに、地元の承諾が当然なければ進まないのが区画整理というのはわかるのですが、駅前通り線というのは、南部の付加価値を上げるためには、なくてはならない道路であるというのは町長を含めた中で認識していると思います。当然、これ、区画整理事業として一緒にやるのが一番好ましいのですが、先行的に用地を買収して区画整理事業の事業を遅滞なくやっけていける方向性に持っていくというのも、これは、ある意味、町長の手腕の一つであるのではないのかなというふうに感じているところであります。

民の言葉を聞いていよう、聞いていようと言っていると、どんどん日がたつてしまいます。駅前通り線の道路になるであろうというところは、もう先行して、今回提案をしている土地の等価交換等をしながら、要は公共用地、公有地ですね、公有地を区画整理内で増やしていくということは政策判断でしていただきたいというふうに、今回、質問の中で一番言いたいところであります。今後、庁舎建設等、大きな事業が動く中で、まとまったお金を投入するというのは難しいと思います。だから、税財源を投入しないで土地の交換等でやっていく手法というのは物すごく有効なので、ぜひ、それは先頭を切ってやっていただきたいと思うのですが、町長の考え方はどのように考えているのか、お聞きしたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

町長。

○町長（府川裕一）

今、山田議員から提案をいただきましたけれども、今、目前に庁舎整備、また、これから北部に力を入れていきたいと。オリンピックをめどに、北部の活性化のための予算もこれから組んでいかなければいけない中で、そういった中で、いろいろな財源の財政推計ほか、そういうものも考えながら土地の取得というのも考えていく必要があると思うので。その辺は、なかなか、山田議員の言われることもわかる

のですけれども、町の財政状況を含めてやっていくことが大事だと思いますので。

土地の利用者の話を聞くということもあるのですけれども、そうではなくて、土地の利用者の合意を得るとというのが一番大事なことで、土地を売っていただくにも売っていただけるような合意を得なくてはいけないのですから、駅前通り線をこのようにしていくという目標の中で、土地の利用者に対して合意形成を得ていくというのが一番先のスタートだと私は考えておりますので、優先的には先に地権者の合意を得ると、理解を得るとというのが一番大事なことだと思っておりますので、そういった中で、これから財政計画を含めながら考えていきたいと思っております。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

なかなか、今の町長の答弁では、進まないのだなというふうにも実感しました。

今まで、そういうことはやってきたと思うのです。区画整理地内の地権者の人たちも期待をしながら、自分の所有物件というのですか、それを維持管理しながら生活をしていたのではないのかなというふうにも思うところであり、そういうので先送りするのではなくて、先行して。例えば、田んぼになっているところは、耕作をしたいという意思があるのであれば、耕作放棄地があったとしたら、そこをうまく連携しながら交換をすとか。当然、面積等のそこら辺の価値の部分があるので、大きい小さいはあるとしても、やるのか、やらないのかというのがまずは大事だと思います。

今回、提案するのは、駅前、東口に町有地が1, 190坪あると思います。そこに建物を建てるという部分の中で、ずっとほったらかしになっていた土地です。そのような土地を活用した中で、西と東の違いはあるとは思いますが、例えば、あそこの部分にアパートを持っている人、駅前通り線の部分でアパートを持っている人をそこに誘導すとか、これも政策の中では当然有効だと思います。下手に、例えば、アパートだけが集まったような地区というのは、どうしても新しい住民が入り込んだ中で、なかなか自治を形成するといっても難しいハードルがあると思います。それを、例えば一軒家、持ち家を持っている人の中にもバランスよくアパートを形成していくというのは、これは、まちづくりの中では当然やっていく振り分けなのかなという。そうなると、東口の町有地なんていうのは、いいのかなというふうにも思いますので。

これ、当然、相手があるので、相手が「うん」と言わなければ進まないのですが、要するに、区画整理事業をやるのですよと。みんなの合意でももちろんいくのは当然なのですが、そういう個別の中での動きも必要ではないのかなというところで、今回、提案に至っている中で、公有地財産をどのように有効に使っていくかということの質問に至っているということを知っていただきたいという。

そのような中で、その検討を区画整理、要は組合ですね、これから組合が設立すると思うのですけれども、議論するものなのか、町長を筆頭とした中で、そういう

議論も含めた中で検討をしていくのかどうか、そこら辺を再度お聞きしたいというふうに思います。一番重要だと思いますので。

○議長（茅沼隆文）

まちづくり部長。

○まちづくり部長（芳山 忠）

駅東側の町有地でございますね。そちらの活用についてということでございますけれども、駅前通り線の土地区画整理事業の進捗については、山田議員ご指摘のとおり、いわゆる先行投資をするということも一つの有効な手段であろうというふうには考えております。一つのご提案としては、対象の土地として駅の東側の土地を活用するというのも、考え方としては有効なご提案だろうということで承っておきたいというふうに考えております。

駅前通り線の土地区画整理事業につきましては、今のところでございますけれども、組合施行というよりも、これは町の直接施行になろうかというふうに考えておりますので。山田議員ご指摘のとおり、あそこは市街化区域であり、一般のサラリーマンの方のお住まいの場所もかなり多いところでございますので、説明会等を通じて感じたことは、非常に個別のご事情のおありになる方もたくさんいらっしゃいますので、そういった方々のご意向を細かく組み入れながら今後の区画整理設計等に入り込んでいく前の資料としていきたいと、そのように考えております。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

ぜひとも、公有地を有効に使うということは大事だと思うので。何でもかんでも補償をすれば、補償というのは、お金で補償すればいいだけではないので、そこら辺なんかの誘導もすることによって、その人たちが今度は町外に引っ越すのを抑制するという部分では人口減少も防げるので、施策としては有効だと思うので、ぜひとも。駅東側の町有地を例として、今、挙げさせてもらいましたけれども、まだまだ町有地というのは、ほかにもあると思います。

例えば、適応指導教室で利用していた土地、教職員住宅の跡地なんかもあられると思います。そういうところも、南部ではなくて北部のほうに引っ越したいのだよというもおられると思うのです。だから、そういうものも有効活用した中で、単なる売却だけで済ませるのではなくて、開成町に住民の方がそのまま住んでもらうためにはどうしたらいいかという。お金で解決するのではなくて土地で誘導するというのも、これは政策としては有効だと思いますので、ぜひ、それは大きな課題として頭の中に入れてもらって区画整理を成功していただきたいというふうに思います。

限られた時間の中で数々の質問をしているので、時間がいくらあっても足りないのですが、一つ、区画整理の部分で確認したいのですが、駅前通り線があるではな

いですか。仙了川が流れているではないですか。そこの部分の橋の部分というのは、区画整理の中での事業としてやるのか、単独でやるのか、ここをちょっとはっきりしていただきたいなというふうに。いろいろな資料を見ていると、そこの橋の部分というのは除外されているのです、絵的には。仮に除外されているのであれば、いち早くやるべきだというふうに私は思うところであり、予算確保をしてやるべきであり、町有地がその部分に一部ありますので、そこを暫定供用していただきたいという。そして、240号線でしたっけ、たしか、そこら辺をつなげて、とりあえず町有地の有効活用を図るといふ部分、図るべきではないのかなというふうに思いますので、そこら辺、ちょっと細かい話になるのですが、今後の進展を見ていく上で一番重要なので、ぜひ、そこを答えてください。

○議長（茅沼隆文）

街づくり推進課長。

○街づくり推進課長（山口一夫）

それでは、お答えいたします。

まず、橋が区画整理の区域に入っているかということについては、橋自体は除外してございます。ただ、橋のかけかえには当然、橋台といひまして橋を支える部分の建設が必要になりまして、その部分は区画整理エリアに入っておりますので、その部分の土地を取得してからでないと橋のかけかえもできないという事情がございます。ただ、除外をされているといひましても、当然、駅前通り線の施工と整合させながら、土地を取得した中でスケジュールの調整をしながら橋りょうのかけかえ事業として施行して、駅前通り線の区画整理ができた暁には橋もできて道がつながるといふような想定で考えてございます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

今、課長答弁の中で区画整理ができた暁に橋ができるような言い方をしたのですが、逆を思って自分は言っているのですが。当然、財源確保が先にはなってくるのですが、やはり、これはやるべきだと思うのです。実際問題、駅前通り線のところの区画整理にも該当しない、南部土地区画整理事業でも該当しないという宙ぶらりんの、高価な金額がかかるので宙ぶらりんの状態になっているところの現場を実際に見てくると、要は、本来であれば4メートル以上の道路が確保されていなくてはいけない道路が、橋がかからないために3.1メートルから4メートル以内の道路になっているというのは、現状でわかっていますよね。本来であれば、区画整理事業を行っているわけだから、4メートルなくてはいけないのですよ、道路が、最低限度。それが、早い話が、できていないというのが現状なので、これはやはりやるべき事業であるというふうに思いますので。

当然、駅前までつながったほうが費用対効果は出るので、わかるのですが、これ

は区画整理ができた暁ではなくて、事業実施に向けて、一遍に捻出できないのであれば、橋桁というのですか、橋脚だけでもつくとか、2回に分けるとか3回に分けるとか、そういう中で前倒ししていかなくてはいけないというふうに感じているところであります。

そのような中で、現地を見ると、上中丸橋、隅切りの部分なんかでも、区画整理では3メートルあるものが、反対側では2メートル、1メートルの隅切りになっている状態です。転落防止柵もついていなくて、ロープで仕切った中で転落を防止しているというのも現状でありますので、あそこは、いずれにしる整備はしていかなくてはいけないというふうに思いますので、ぜひとも、それは今後、進めていただきたいというふうに思います。これは、答弁はいいです。

あと、5番の畦畔の払い下げについて町長答弁があられましたが、今後問題になっていくのは、要は、管理の明確性が畦畔に対してなっていないというのが現状ではないのかなという。要するに、近隣の町民が草刈りをしていたりとかして、誰の責任なのかというのが明確にされていないのかなというふうに答弁を見る中でも感じているところでもあります。

その一つには、答弁の中では、管轄する機関でご相談いただくことになるというように、何か人ごとみたいな言い方になっていますので、これ、地方分権一括法の制定で、里道、水路など、現に公共の用に供されている場合は国有財産を市町村に贈与することができるという規定が国有財産特別措置法第5条第1項第5号の中で述べられております。そのような中では、ある意味、公共の用に供されている場合ということは不特定多数が通っているという解釈になられると思うので、贈与することができるということで、できる規定になっているとは思いますが、そこら辺の部分は積極的に贈与してもらって町が管理していくように、また位置付けをしていかなければいけないと思うのですが、そこら辺の国有財産、県有財産を含めた中で、管理状況、予算も含めてそうなのですが、どのようになっているのか。今後、これは大きな課題になると思うので、それは答弁をいただきたいなと思います。よろしくをお願いします。

○議長（茅沼隆文）

街づくり推進課長。

○街づくり推進課長（山口一夫）

それでは、お答えいたします。

具体的な例として、街づくり推進課が管理しております水路と先ほど言った里道等につきましては、議員から今、発言があったとおり、基本的には隣接の地権者の方等に管理していただいているのが実情でございます。ただ、隣接の方々も高齢化等でなかなか管理ができないということは伺って、承知はしているところでございます。そこら辺については、どうしたらいいかというのは、今後の検討課題として今は捉えているところでございます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。時間が迫っています。

○2番（山田貴弘）

検討課題というか、要は権利関係ですね、どこの持ち分なのかという。当然、これは町の官地もあるとは思いますが、とにかく、ここは町の土地ではないからとかと言われても、町の景観が悪くなってしまうので、そこは明確にしなくてはいけないという。要するに、国からは、国有地というのですか、畦畔の部分というのは、明確に、できる規定で、要は、言えば町有地にできるという解釈だと思うのですが、なっているので、そこら辺の手続の部分を進めているのかどうかという部分、今までと変わらず、そういう法律ができて何もやっていないのですよという答弁を最後にいただきたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

街づくり推進課長。時間が来ていますから、簡潔にお願いします。

○街づくり推進課長（山口一夫）

先ほどの地方分権一括法に基づく手続については、国の規定してございます現に公共の用に供している部分につきましては、移譲を受けてございます。

あと、旧酒田村と旧吉田島村につきましては、大正の時代に無代下付という言葉になりますけれども、水路敷について移譲を受けて管理をしている状況でございます。

○議長（茅沼隆文）

最後に財務課長から発言の申し込みがありましたので、許可いたします。財務課長。

○財務課長（田中栄之）

先ほど答弁できずに、大変申しわけございませんでした。金井島の土地につきましては昭和55年から、それから宮台の土地につきましては平成18年から、それぞれ貸し付けをしているというところでございます。

○議長（茅沼隆文）

副町長。

○副町長（小澤 均）

先ほど山田議員のほうで、町のほうで駅前通り線についての姿勢というか、取り組みの姿勢が弱いのではないかというふうなことを言われたので、ちょっと私のほうでお話をさせていただきたいのですけれども。

南部のほうの基盤整備が終わって、駅を結ぶというふうな利便性の向上ですとか駅前の都市力を高めていくだとかというところの中では、駅前通り線の整備というのは喫緊の課題としては持っている。ただ、今の現状からすれば、やはり地権者の合意の中で成り立つ。そこに道路だけを引いて、とりあえず整備するという方法もあります。ただ、その場合には、道路に面した土地をお持ちの方のみが便益を受けてしまうというふうな、そういう区画整理だとか基盤整備上の公平性みたいな

ところの中では。基本的には、駅前の周辺地区については、過去から区画整理事業で整備をしていくのですよというふうに町方針決定をしている中での3ヘクタール、今の想定面積とすれば3ヘクタールで、それを道路だけではなくて周辺の宅地も含めて整備をしていくのだというふうな絵面を描いているわけであって。

これは最初にご説明したとおり市街化区域の中の区画整理事業ということで、南部の場合には調整区域だったところを新たな新市街地を整備するというふうな形の区画整理事業でしたから、そういう意味合いはほとんど違うわけです。そこにお住まいの方が土地を所有しているというふうなケースだけではないわけですから。南部なんかの場合については、田であったりとか畑であったりとか、そういうお住まいでないようなところの事業でしたから、それほど、そこに居住されている方の意思ですとか土地利用の考え方の中で動かすということができるとは思いますが、駅前通り線周辺については、そこに実際、お住まいの方がおられるわけです。基本的には、再整備というふうな観点のほうが強い意味合いの区画整理事業になるといったことの特色があるというふうに捉えていただきたいと思います。

また、ご提案いただいている東側の町有地の利活用については、基本的には、区画整理事業というのは、要は現地換地、そこに土地をお持ちの方が、できるだけそこに換地を求めて整備をしていくというのが基本ですから。ご提案いただいているような地主さんの意向の中で、ここに住むのではなくて、ほかのところに住んでもいいよ、土地を代替として求めていいよというふうな意思があった中で成立するといったことで、場合によっては、そういう東側の町有地に移るというふうなことも、提案としては、いただいている部分については可能性があるのかなというふうに捉えていますので。それありきで考えていただくということになると、かなり厳しい部分もあるのかなというふうに思いますので。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

これで山田議員の一般質問を終了いたします。

ここで暫時休憩いたします。再開を13時30分といたします。

午前11時45分