

○ 6 番（井上宜久）

おはようございます。傍聴者の皆さん、大変ご苦労さまです。6番、井上宜久です。

通告どおり、自主財源確保に向けた積極的な諸施策の推進について、1項目、質問を行います。

日本経済の厳しい環境下の中で企業の収益も軒並み悪化し、その影響を受け、各自治体の行政運営も先々の展望を見出せないまま、事業の見直し、経費の削減、地方債の発行、財政調整基金の取り崩し等で年々増加している扶助費、医療費等に対応するなど、ここ数年、四苦八苦してその場をしのいでいるのが実態であります。

町でも、18年に企業誘致に成功し、一時、財源が潤ったが、平成22年には3年ぶりに普通交付税の交付団体になり、町民税も16年、17年当時の歳入額レベルに戻り、平成23年度末の予測で町債残高は約98億円、町民1人当たり約59万円の借金になります。24年度末では約101億円、1人当たり61万円に増加することが推測されます。これからも国の交付金や補助金、企業からの法人税も大きな増加をするということは期待できません。したがって、今、ピンチをチャンスととらえて行政運営、事業内容の検証、諸制度の精査等すべてを行い、将来を見据えた健全財政を目指すべきと考えます。

ここでは、まず自主財源の確保のための諸施策を積極的に進めることが必要と考え、下記項目について伺います。1として、期待される税収入の見通しについては、小田急マンション四番館、松ノ木河原の地域計画、南部土地区画事業計画の税収の見通し。2点目としては、町への進出企業の動向について、特にスーパー業界の動向、それと足柄産業集積ビレッジ構想の取り組みの状況、その他、ありましたらお願いをいたします。3つ目として、当面の具体的な施策については、南部土地区画整理事業計画の工業専用地域の企業誘致の現況、それと小田急電鉄の所有地の活用見通し、町遊休地資産の活用。以上、大きくは3点について、よろしくお願いをいたします。

○議長（茅沼隆文）

町長。

○町長（府川裕一）

井上議員の質問にお答えします。

一つ目の期待される税収入の見通しについて。基盤整備の進捗による固定資産税の増加や定住人口の増加による町民税の増加を見込んでおります。具体的なことですけれども、一つはマンション四番館の固定資産税について。家屋の課税が始まる平成25年度で、約750万円前後の税収を見込んでおります。家屋の課税開始の平成25年度から平成29年度課税分では住宅特例が適用されますので、平成30年以降は特例が解除するため、約1,500万円前後でふえるように見込みを立てております。

マンション四番館の敷地になる土地について。平成25年度から住宅用土地の特例の対象となりますので、税額がこれまでの6分の1に減額をされてしまいます。平成30年度以降においては戻りますので、かなりの税収増が期待をされております。

松ノ木河原地域について。徐々に宅地化が進んでおりまして、資産税は増加をしております。今後は、農地から宅地への転換による税増収が期待をされております。

南部地区区画整理事業地内においては、平成20年度から市街化区域として課税に変更されたところであります。現在、区域内のほとんどの土地が農地課税となっておりますが、今後、区画整理事業の完了により宅地または雑種地となることで税の増収が期待をされております。

住民税については、四番館、松ノ木河原区画整理地域、南部地区土地区画整理地域など、基盤整備などによる定住人口が見込まれますので、税増収というふうに期待をしております。

続いて、2番目の町への進出企業の動向についてですが、その中の一つ目、スーパー業界について。うわさで、よくジャスコがもう出店というふうなうわさも相当聞こえましたけれども、そのようなことはありませんので説明させていただきます。南部地区土地区画整理事業地内への進出打診として、平成19年11月から平成23年8月にかけて7社から問い合わせはありました。いずれも工業専用地域以外の保留地を対象としている照会であります。必要面積も大規模であります、その確保が難しく、また地区計画で定めた土地利用方針に沿ってもいないので、対応できる状況にはありません。

2番目のビレッジ構想について。南足柄市と開成町の両市町が協力しながら産業集積を進め、足柄地域全体の発展と活性化を図ることを目的として平成18年3月に策定をいたしました。その位置づけは、行政境を越えた一体的な土地利用を図るための方針を示すものであります。現在、事業展開を図っている南部地区土地区画整理事業区域の26.8ヘクタールは、すべてビレッジ構想区域に位置づけをされていて、その構想の一つとして3ブロックに分けた工業専用地域を指定いたしました。この工業専用地域の1ブロックには、既に富士フィルム先進研究所を誘致しております。

現在の状況ですが、南足柄市においては、企業進出が確定しない状況でのビレッジ構想の進め方については、地権者などの意見を聞き総合的に判断し、今年度中に方向性を示したいとの意向が示されております。ビレッジ構想区域の大半が南足柄市域なので、開成町においては、南足柄市の動向を踏まえた上で進めていきたいと考えております。

3番目の具体的施策ですが、南部地区区画整理事業区域内、残りの2ブロックの工業用専用地域について、複数の地権者が換地されております。将来、企業が進出するに当たって、窓口が一本化されたほうがタイムロスもなく経済的であり歓迎されると考えられますので、工業専用区域内へ換地された用地と他の住居系用

地との交換を実施しているところであります。なお、企業が新規に地先を検討する場合、交通の利便性、取引先等との近接性などが重視をされます。平成26年度には酒匂川2号橋が完成し、交通アクセスもさらに向上いたします。企業立地ニーズが高まるものと期待をしているところであります。開成町では良質な水を利用できるメリットもありますので、このようなメリットや自然環境といった特性を生かした企業誘致が可能ではないかと考えております。あわせて、企業側のさまざまな意見や要望に対応できるよう、情報が得やすい環境を整えていくために、神奈川県企業誘致促進協議会における地域産業プロジェクトへの位置づけを考えております。

続いて、3番目の二つ目の小田急電鉄の件ですが、小田急電鉄会社の土地活用の見通しについて。現在、開成町で把握している用地は、開成駅周辺地区土地区画整理事業における換地処分された用地が開成駅東側に点在しており、総計で約1万2,000平米となっております。利用可能な用地なので活用してもらうのが望ましいし、地域の皆さんへの期待に沿えるような利用が図られることが理想ではありますが、私有地となると土地所有者の意向は尊重しなければなりません。なお、本用地は既に系列の不動産会社に移転され、具体的な活用方法までにはまだ至っておりませんが、基本は戸建て住宅と集合住宅を軸として検討しているということであります。建設時期についても未定ではありますが、駅東口のロータリー周辺を先行して活用する方向とのことであります。土地活用が良好なまちづくりに寄与するよう、そして地域の活性化につながり、にぎわいの場の提供など地域に貢献する計画として考えていただきたいと考えております。

南部地区土地区画整理事業区域内には、約3万平方の土地を所有しております。他の土地所有者に先駆けて南部地区のモデルエリアとなるような住宅開発も期待をしております。ほかにも南部地区土地区画整理事業区域外の市街化調整区域、牛島、宮ノ台地内に52筆、約1万7,000平米を点在的に所有しております。これらについては、昭和40年ごろ、宅地開発を目的として購入をいたしましたが、南部地区土地区画整理事業区域外のため、活用については考えていないそうであります。

町遊休地資産の活用についてですが、現在、主な普通財産である土地は町内企業に賃貸をしております。行政財産については、従来から遊休地という認識はありません。その活用策については、今後の検討課題と考えております。ただし、まだ地価の下落局面が続くと思われる現状では、特例的な事案以外、売却は適当ではないと考えております。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

井上宜久君。

○6番（井上宜久）

それでは、再質問を行います。答弁内容の細部について質問をしたいところですけれども、あと時間が17分26秒しかありませんので、大きくとらえて端的に質問、意見をいたします。

まず、1項目目の税収入の見通しですけれども、住宅用地の特例措置や基盤整備で先々増収が期待できるよというような答弁をされましたけれども、私が知りたいということは、一つとしては、マンションの四番館、計画は人口が480人、世帯数137世帯、松ノ木河原地域の計画が人口570人、世帯数は160世帯程度、これは私が人口割から求めた世帯数ですけれども、約160世帯になろうかと思います。それと、あと南部地区事業計画については1,200人、世帯数は414世帯ということですけれども、この計画目標が100%開発を達成した暁ですね、これは、住民税というのは非常に不確定要素がありますので難しさがありますけれども、固定資産税がどのくらいの金額になるのか、その額を教えていただきたい。特に、当然、開発計画の段階で投資効果というものは出されていると思いますので、まず、その答弁をよろしくお願ひしたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

税務窓口課長。

○税務窓口課長（鳥海仁史）

それでは、今の議員のご質問にお答えをいたします。

まず、初めにマンションの関係でございますが、こちらのマンションにつきましては、建設当初、特例というものが影響してくるわけでございますけれども、もし、それがないとした場合につきましては、建物本体と敷地分、こちらを合わせまして1,500万ほどの税収を現在、見込んでございます。

また、松ノ木河原地区の区画整理箇所につきましては、24年度の課税のデータ、これをベースとしまして試算をしてみると、およそ2,000万の固定資産税というものが、土地と建物を合計いたしまして、およそ2,000万の税収を予測してございます。

また、南部土地区画整理事業地内でございますが、こちらにつきましては、やはり現在の課税データというものをベースに試算をしてみると、およそ7,000万円、こちらの金額を試算してございます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

井上宜久君。

○6番（井上宜久）

ありがとうございます。そうすると、小田急のマンションについては、特例措置というのは30年以降ということになりますので、この1,500万円が期待できるということになりますし、松ノ木河原については、まだまだ100%の開発が進んでいませんけれども、聞くところによると世帯数というのは大体百五六十で、まだ半分強ぐらいのところだということありますけれども、この辺は、一挙に進むということはなかなか難しいと思いますけれども、100%開発できたときには2,000万ということです。南部開発については7,000万円ということですけれども、当初、20年から市街化調整になりましたので、農地でも市街化調整の農地

ということになると、若干、調整区域の農地と違ってプラスが出ているというふうに思いますけれども。大変、開発によって、これだけの歳入の見込みができるということは非常にうれしいことでありますけれども、そのほかに特に期待できる事業計画というのはありますかどうか、その辺を一言、お願いしたいと思います。

特ないようありますので、これから小さな開発で自然増収というのはあるにせよ、何といつても大手企業の業績、これに期待する以外ないかなというふうに思って、そういう意味では、ちょっと寂しい気がするところであります。

2番目の町への進出企業の動向ということで、答弁の中では19年から23年にかけて7社の意向打診がありましたよと。ただ、希望の必要面積等、その他の条件で折り合いがつかなかったよということですけれども、7社のうちで1社ぐらいは相当詰めた段階までいったのかどうか。その辺と、マックスバリュと小田急の土地の契約、これが非常に今後、町の駅前を開発するに当たってはいろいろな問題でネックにならうかなというふうに思いますけれども、マックスバリュと小田急の土地の契約というのは何年契約で結んでいるのか、わかったら。この辺、小田急とマックスバリュの関係でありますので、その辺まで把握されているかどうかわかりませんけれども、わかりましたらお願いしたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

街づくり推進課長。

○街づくり推進課長（瀬戸公雄）

お答えさせていただきます。

打診の状況ですが、先ほど町長が申しましたとおり、約7社のほうから問い合わせがあったということは事実であります。その内訳といたしましては、店舗関係とショッピングセンター、それから、あとは工場関係、それとコンビニというような話は聞いております。ただ、最終的にどこまで詰めたかということは、ちょっと、そこまでの把握はしていないという状況であります。

あと、マックスバリュと小田急との土地契約という話ですが、ちょっと、そこまでは確認はとっておりません。

○議長（茅沼隆文）

井上宜久君。

○6番（井上宜久）

町民の間、特に私の地元の意向が強いのかどうか知りませんけれども、町民の方は、特に、数年前にユニオンというのがありましたけれども、そういったユニオンだとか、今、はやりのカインズホームだとかビバホームといった日用品あるいは園芸用品、そういったものを販売するスーパーが欲しいなど。それと、衣料関係も、ある程度の大きな規模の衣料関係のスーパーが欲しいなというような意向も出されていますので、今後の一つ参考に生かしていただければというふうに思います。

それと、あとビレッジ構想ですけれども、私もビレッジ構想の目的だとか南部開発地域が構想の中に入っていますよというのを理解をしていたのですけれども、南

部開発に目が行って、なかなかビレッジ構想がどこまで進んでいるのかというのが把握できていなかったということで、今回、答弁の中でわかりましたけれども、一つ知りたいのは、当初の計画ですと 148.3 ヘクタールですけれども、この辺の当初の計画の地域の対象規模、それは変わらないのか、その中にどのくらい町の土地が入っているのか、その辺がわかりましたお願ひします。

○議長（茅沼隆文）

街づくり推進課長。

○街づくり推進課長（瀬戸公雄）

お答えさせていただきます。

ビレッジ構想の構想面積は、議員が言われましたとおり 148.3 ヘクタール、これは変わっておりません。その中の開成町の面積ですが、トータルといたしまして 36.2 ヘクタール、面積割にしますと約 24% という割合になっております。先ほど町長が言いましたとおり、南部地区の区画整理全域と富士ゼロックスの若干北側という部分が入っております。ちなみに地権者数ですけれども、62名というふうに調べております。

○議長（茅沼隆文）

井上宜久君。

○6番（井上宜久）

いろいろな答弁の中身の中で、規模を考えますと、今後、やはり南足柄市が主導的に開発を進めるということはやむを得ないかなというふうに思っていますけれども、特に 24 年度中に方向性が出されるという答弁もありましたので、その辺は今後、注視をしていきたいというふうに思います。町のさらなる発展のためにも、ぜひ、この辺のビレッジ構想というのは僕は必要だというふうに思いますし、なお一層、南部地域の付加価値というものが上がってくるのではないかというふうに思いますので、特に、この辺は県との調整を強めて取り組みを進めていただきたいなというふうに思います。

あと、南部地区画事業の工業専用地域ですけれども、現在、二つの工業専用地域があるのですけれども、その中の地権者が住宅の土地と今、交換を進めていると。これは、今回、私は初耳ですけれども、この辺は、いつでも受け入れられる態勢をとっていくということでは必要ではないかなというふうに思っています。ここで聞きたいのは、今までの取り組みの中で、近隣の企業がありますけれども、近隣の企業が専用地域への進出をどう考えているのか、もう少し町が具体的に、この辺をどういうふうに支援していくのか、その 2 点を簡単で結構ですからお願ひします。

○議長（茅沼隆文）

まちづくり部長。

○まちづくり部長（石井 譲）

ただいまの議員のご質問にお答えしたいと思います。

まず、近隣企業というお話ですけれども、皆さん、あそこの地域、当然、町内の

方ですから明るいと思いますけれども、大手の富士フィルムさん、先進研究所をつくって、当初は、当初というか、町のほうのもくろみといいますか、その辺につきましては、そういった試作工場ですとか、まさに言われる関連の部分というものもにらんでいたのですけれども、やはり、こういう経済情勢の中では端的には余り考えていないという答えをもらってございます。

それと、誘致策につきましては、今年度、産業振興課のほうで企業誘致に関する一つの方針というものをまとめるつもりでございます。来年度以降、順次、具体的に動かしていきたいというふうに考えてございます。

○議長（茅沼隆文）

井上宜久君。

○6番（井上宜久）

わかりました。

それでは、ちょっと時間の関係で、3番目的小田急電鉄の土地の活用についてですけれども、町内には小田急の所有地ということで、大きくは三つですけれども、南部土地区画内の3万平米については、これはもう間違なく開発がされるということで、問題は東側の周辺1万2,000平米ですけれども、この辺を私たちは特に期待をしているわけです。この辺は、いろいろ話を聞きますと、マンションギャラリー、あの周辺については店舗つきで低・中層の住宅だと。あるいは調整池のほうは戸建てですよということで聞いていますけれども、この辺の規制がかかっているのかどうか。かかっていないか、かかっているかということだけの答弁をお願いします。

○議長（茅沼隆文）

街づくり推進課長。

○街づくり推進課長（瀬戸公雄）

規制の考え方なのですけれども、まず用途地域というのが定められておりますので、その用途の中で建物はつくっていくと。それとあわせまして、あの区域全域には地区計画が定まっておりますので、なつかつ地区計画に沿った形での建物しかできてこないということになろうと思います。それが、いわゆる規制がかかっているということだと思います。

○議長（茅沼隆文）

井上宜久君。

○6番（井上宜久）

あと2分40秒ですけれども、この辺については、大分、環境整備もできましたので、小田急の土地は小田急のものですけれども、やはり地域資源と町はとらえて開発を積極的に進めるべきではないかなというふうに思いますので、今後の行政の活躍というか、期待をしたいというふうに思います。

3番目の遊休地資産の件ですけれども、私がここで出したのは、企業には現在、宮台と金井島、2社に貸して財産収入ということで年間25万ですか、収入を得て

いるわけですけれども、現在、平地になっている土地、これがどのくらいあるのかなということですけれども、この辺は、私の考えは、調整池の4,000平米というのは、これは駅の東側の開発を含めて考えていただいて、財源が確保できる形での建物、複合施設というか、そういうものを建てていただきたい。それと、あと小規模なものについては、環境整備の問題がありますので、この辺は売却するべきではないかなということで、考え方だけを述べさせていただきます。

最後に、全体として2点だけ申し上げたいと思いますけれども、開成駅が開業してから27年たちます。乗降者、乗りおりする人も1万をオーバーしていますので、もう少し開成駅の周辺を開発していく必要があるのではないかなどということで、できればプロジェクトとか、そういうものをつくって、今のうちからそういった検討をぜひ進めていただきたいと。これは総合計画に絡んでくると思いますけれども、ぜひ、先々に目を向けた取り組みをしていただきたいというのを1点、お願いをしたいと思います。

あと1点は、行政運営上は広域行政というのが非常に大切だということは言うまでもありませんけれども、地続きの小田原、南足柄市と特に連携を強くして、町の気炎のよさというものを武器にして、積極的な町の独自策を検討していただきたいということをお願いしたいと思います。今だと、まだまだ待ちの感がありますけれども。

○議長（茅沼隆文）

井上議員、時間が来ましたので手短にお願いいたします。

○6番（井上宜久）

はい。待ちの姿勢ですと将来の展望が開けませんので、ぜひ、この辺については積極的にお願いをしたいと思います。

以上で私の質問を終わります。ありがとうございました。