

平成28年第4回小山町議会7月臨時会会議録

平成28年7月29日

召集の場所 小山町役場議場

開 会 午前10時00分 宣告

出席議員 1番 遠藤 豪君 2番 佐藤 省三君
3番 鈴木 豊君 4番 高畑 博行君
5番 菌田 豊造君 7番 渡辺 悦郎君
8番 梶 繁美君 9番 池谷 洋子君
10番 込山 恒広君 12番 池谷 弘君
13番 米山 千晴君

欠席議員 6番 阿部 司君

説明のために出席した者

町 長	込山 正秀君	副 町 長	田代 章君
副 町 長	室伏 博行君	教 育 長	天野 文子君
企 画 総 務 部 長	湯山 博一君	住 民 福 祉 部 長	秋月 千宏君
経 済 建 設 部 長	池谷 精市君	教 育 部 長	田代 順泰君
危 機 管 理 監	岩田 芳和君	町 長 戦 略 課 長	長田 忠典君
総 務 課 長	小野 一彦君	未 来 拠 点 課 長	遠藤 正樹君
おやまで暮らしそう課長	岩田 和夫君	都 市 整 備 課 長	野木 雄次君
総 務 課 副 参 事	米山 仁君		

職務のために出席した者

議 会 事 務 局 長 鈴木 辰弥君

会議録署名議員 7番 渡辺 悦郎君 8番 梶 繁美君

閉 会 午前11時19分

(議 事 日 程)

- | | | |
|-------|--------|--|
| 日程第1 | | 会議録署名議員の指名 |
| 日程第2 | | 会期の決定 |
| 日程第3 | | 町長提案説明 |
| 日程第4 | 議案第50号 | 和解について |
| 日程第5 | 議案第51号 | 土地の取得について |
| 日程第6 | 議案第52号 | 土地の取得について |
| 日程第7 | 議案第53号 | 土地の取得について |
| 日程第8 | 議案第54号 | 土地の取得について |
| 日程第9 | 議案第55号 | 土地の取得について |
| 日程第10 | 議案第56号 | 土地の取得について |
| 日程第11 | 議案第57号 | 工事請負契約の締結について
「平成28年度社会資本整備総合交付金事業 町道2414号線（その2）道路
改良工事」 |

○議長（米山千晴君） 本日は御苦労さまです。

ここで御報告します。阿部 司君は本日の会議を欠席する旨の届け出がござっておりますので、御報告をいたします。

議 事

午前10時00分 開会

○議長（米山千晴君） ただいま出席議員は11人です。出席議員が定足数に達しておりますので、小山町議会は成立いたしました。

ただいまから平成28年第4回小山町議会7月臨時会を開会いたします。

直ちに本日の会議を開きます。

本日の議事日程は、あらかじめ配付しましたとおりですから、朗読を省略します。

ここで御報告をいたします。おやまで暮らそう課長の席は、定例会では右側となっておりますが、本日は臨時会ということもあり、左側の席に移動しておりますので御報告いたします。

日程第1 会議録署名議員の指名について

○議長（米山千晴君） 日程第1 会議録署名議員の指名を行います。

本臨時会の会議録署名議員は、会議規則第128条の規定により、7番 渡辺悦郎君、8番 梶 繁美君を指名いたします。

日程第2 会期の決定について

○議長（米山千晴君） 日程第2 会期の決定についてを議題とします。

お諮りします。本臨時会の会期は、本日1日としたいと思いますが、これに御異議ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○議長（米山千晴君） 異議なしと認めます。したがって、会期は7月29日、1日と決定いたしました。

ただいま、町長から議案が提出されました。職員に議案を朗読させます。事務局長。

（事務局長 議案表朗読）

日程第3 町長提案説明について

○議長（米山千晴君） 日程第3 町長提案説明を議題とします。

本臨時会に提出されました議案第50号から議案第57号までの8議案について、町長から提案説明を求めます。町長 込山正秀君。

○町長（込山正秀君） 平成28年第4回小山町議会7月臨時会を開催するに当たり、議員の皆様には、御出席をいただきありがとうございます。

今回提案いたしましたのは、和解について1件、土地の取得について6件、工事請負契約の締結について1件の合計8件であります。

はじめに、議案第50号 和解についてであります。

本案は、町営住宅の家賃滞納者に係る住宅明け渡し及び滞納使用料等の請求事件について、裁判所から和解案が提示され、当事件の和解について、地方自治法の規定に基づき、議会の議決を求めるものであります。

次に、議案第51号 土地の取得についてであります。

本案は、優良田園住宅整備事業における事業用地の取得について、地方自治法及び小山町条例の規定に基づき、議会の議決を求めるものであります。

次に、議案第52号から第56号の土地の取得についてであります。

本案は、湯船原地区新産業集積エリア造成事業における事業用地の取得について、地方自治法及び小山町条例の規定に基づき、それぞれ議会の議決を求めるものであります。

次に、議案第57号 工事請負契約の締結についてであります。

平成28年度社会資本整備総合交付金事業 町道2414号線（その2）道路改良工事の工事請負契約の締結について、地方自治法及び小山町条例の規定に基づき、議会の議決を求めるものであります。

以上、今臨時会に提案いたしました8議案の提案説明を終わります。

なお、議案の審議に際し、企画総務部長から補足説明をいたしますので、よろしく願いいたします。

以上であります。

日程第4 議案第50号 和解について

○議長（米山千晴君） 日程第4 議案第50号 和解についてを議題とします。

補足説明を求めます。企画総務部長 湯山博一君。

○企画総務部長（湯山博一君） 議案第50号 和解についてであります。

本案は、町営住宅の家賃滞納者に係る家屋明け渡し等請求事件につきまして、裁判所より和解について提案があり、この案により和解をすることが適当であると判断をいたしましたので、地方自治法第96条の規定に基づきお諮りをするものであります。

それでは、和解案の主な内容について御説明いたします。

まず、訴訟を起こしたことから、原告及び被告は通常の町営住宅賃貸借契約が平成27年12月8日に終了したことを確認いたします。

次に、本件住宅明け渡しに関しまして、被告に情状酌量の余地があるとして、住宅の明け渡しを平成32年12月8日までの5年間猶予をいたします。

次に、被告の情状について酌量の必要が無くなったときは、直ちに明け渡すことといたします。

さらに被告は、これまでの滞納分と猶予期間内の家賃相当額を分割して毎月支払うこととし、その支払いが2回以上滞ったときは、残金を全て支払うとともに、直ちに明け渡すことといたします。

その他、動産の処分や訴訟費用の負担などについて定めているところであります。

以上であります。

○議長（米山千晴君） 補足説明が終了しましたので、これから質疑を行います。質疑はありますか。

質疑なしと認めます。これで質疑を終わります。

これから討論を行います。

まず、本案に反対者の発言を許します。討論はありませんか。

次に、本案に賛成者の発言を許します。討論はありませんか。

討論なしと認めます。

これから採決します。

議案第50号は、原案のとおり決定することに賛成の方は起立願います。

（賛成者起立）

○議長（米山千晴君） 起立全員です。したがって、議案第50号は、原案のとおり可決されました。

日程第5 議案第51号 土地の取得について

○議長（米山千晴君） 日程第5 議案第51号 土地の取得についてを議題とします。

補足説明を求めます。企画総務部長 湯山博一君。

○企画総務部長（湯山博一君） 議案第51号 土地の取得についてであります。

取得いたします土地は、優良田園住宅整備事業の事業用地として取得するもので、用沢わさび平内の小山町用沢字南出口1169番の2他5筆、取得面積は9,757平方メートルであります。

契約の相手方は、株式会社わさび平1者で、取得価格は1億1,799万1,401円であります。

以上であります。

○議長（米山千晴君） 補足説明が終了しましたので、これから質疑を行います。質疑はありますか。

○4番（高畑博行君） ただいま提案されました議案第51号 土地取得について、質問をいたします。

これは、わさび平地区の優良田園住宅整備事業に伴う土地の取得についてであります。さきに行われた総務建設委員会協議会でも大いに議論になりました。また、本日の全員協議会でも改めて説明もされました。しかし、十分納得がいくものではないので、改めて本会議の場で3点について質問をいたします。

1点目ですが、さきの委員会協議会で話がありましたが、今回の株式会社わさび平から取得す

る土地の坪単価は3万9,907円ということですが、隣接するほかの会社保有の土地の坪単価は1万4,947円という説明がありました。なぜ約3倍近くもの開きが生じているのか、改めて説明を願います。

2点目ですが、今回の価格決定に向けて、当局は評定調書を作成して決定したようですが、なぜ土地家屋調査士等の第三者による土地鑑定評価をしなかったのか伺います。1点目の疑問で指摘した坪単価の違いを解明する上でも、取引の透明性を担保する上でも、町民に対する説明責任があるわけで、第三者による土地鑑定評価をすべきであったと考えるわけですがけれども、いかがでしょうか。

3点目ですが、今回の臨時会に本案件を提出した理由は、この事業を急ぎたいからだという説明を委員会協議会の中でされておられました。しかし、抵当権抹消の手続も含め、さきに述べた疑問点を丁寧に解明する必要があります。ならば、余裕を持ってもっと丁寧に議会の議論を待つべきではないのでしょうか。9月定例会まで待って、十分な議論をしようとは考えなかったのかお伺いいたします。

以上、3点質問いたします。

○議長（米山千晴君） 答弁を求めます。

○おやまで暮らそう課長（岩田和夫君） 1点目と2点目につきまして、私の方から回答させていただきます。3点目につきましては企画総務部長より答弁をさせていただきます。

まず1点目、坪単価の違いについてでございます。

株式会社マツダ様から用地を取得するに当たっては、これは実は経緯がございまして、小山町が購入する以前に、実はマツダ様におきましては研修所・保養所用地として取得をしたわけですが、その目的を達することなく事業をやめて、小山町のわさび平にある土地について処分する予定が早くから言われておりました。その中で、過去に経緯がございまして、平成2年から平成4年にかけて株式会社マツダ様におきましては、わさび平内に研修所・保養所を建設する予定で、事業の実進を進めておりました。そのとき、バブルの崩壊もあって、研修所・保養所の建設を断念したと。その際に、その開発事業者でありましたわさび平様と建売で購入する予定だったところを破談になった。その際に、わさび平様とマツダ様の間においては、違約金だとか損害賠償について、そういったことをわさび平さんがマツダ様に対して請求しなかった。そういったことのおつき合いの中で、今回、マツダ様が事業を撤退するに当たって、マツダ様から土地を購入するところを探していた。そこへ折しも小山町が優良田園住宅の建設をするということで、町が土地をわさび平に探していたところ、そういう中でお話がまとまった。

その価格の設定に当たっては、実はわさび平様とマツダ様との長年のおつき合いの中で、マツダ様がわさび平さんに買っていただけないかという中で、その価格があって、ちょうどそのときに、また私どもが優良田園住宅の建設をするということで、わさび平さんとマツダ様とのおつき合いの中の価格を小山町の事業に協力するという意味を含めて、先ほど高畑議員が言われた坪単

価になっております。

2番目の質問に回答させていただきます。鑑定評価をなぜ入れなかったかということでございますが、これは前回の藺田議員の6月議会での質問にも回答したように、土地の鑑定評価を入れる案件といたしますか、公共事業で土地を提供していただく人の財産を実勢価格に非常に近い価格で補償料としてお支払いするときに、用地の提供者に失礼のないように、きちんとした価格で実勢価格での用地補償をするということで鑑定評価を入れていることが多いんだと思いますが、宅地造成事業特別会計におきましては、売買実例価格とか、実勢価格じゃなくて、仕入れ価格といたしますか、いわゆる不動産業界で言われる素地の価格の算出をして、事業の成り立つか、成り立たないかということの判断の中で、小山町におきましては、公示価格だとか調査価格だとか固定資産税の評価額というポイントの価格を小山町が把握しております。そして、重立った路線については、固定資産税の路線価格が定まっております。

そうした中で、町内の土地、宅地の価格については、公的評価についてある一定の金額について町が把握している。もう一つは、不動産鑑定士さん、必ず聞くんですが、造成費は大体幾らぐらい想定していますか、どのくらいかかっていますか、この場所は平らですか、傾斜地があるんですか。その中で、造成経費が当然あって、最終的な売り出し価格から造成経費を引いた金額が求められます。それに借地権割合だとか需給関係補正率だとか、あと、大規模な土地であれば道水路に消えていく潰れ地比率を入れて、それを計算することによってある一定の事業が成り立つか成り立たないかという価格、すなわちブレイクイーブンポイントといたしますか、損益分岐点がある程度はつきりすることから、その価格以下の金額であれば事業が成り立つという趣旨で、あえて鑑定評価を入れないで事業の採算性をベースに、取得価格を決めていく。ここで鑑定評価を入れなかったことが、先ほど言ったマツダさんからの特殊な価格と、今回買う正常な価格との違いが大きく出てしまって、説明がつかなかったということで、大変御心配をかけているわけです。繰り返しになりますが、マツダ様の方の価格が特別な価格であって、今回取得する方が仕入れ価格として妥当な金額であるというふうに考えております。

以上でございます。

○企画総務部長（湯山博一君） 高畑議員の3点目の御質問にお答えいたします。

なぜ急いで執行するのかという質問の趣旨だと思いますが、まず、この事業につきましては、3月議会で小山町宅地造成事業特別会計の予算を認めていただきました。その中の事業として、当然のことながら事業の執行はその年度に始めたいということで実施をするわけでございますけれども、さらに優良田園住宅の実施例、まだそれほど多くないようではございますけれども、担当課の方でいろいろ調べたところ、かなり事業の認定に時間を要すると。今実施をしましても、年内に終わる可能性がかなり少ないんですけれども、当然、当年度予算ですので、なるべく早く執行したいと。そういうことから、9月議会というよりも7月臨時会がちょうどありましたので、この機会にこれを上程させていただきまして、なるべく早く事業執行したいと考えております。

以上でございます。

○議長（米山千晴君） ほかに質疑はございますか。

○12番（池谷 弘君） 議案第51号 優良田園住宅整備事業用地取得につきまして、6件の質問をさせていただきます。

まず1件目でございます。地元住民等への田園住宅建設に対する説明、理解についてであります。小山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針では、建設区域が属する自治会及び住民等に説明し、理解が得られるように努める。また、関係する地権者、地元団体、行政機関と協議・調整するとあります。また、その他、協定書には金明興産は小山町及び関係地域住民に対し、事業計画及び事業主体の変更をしようとするときは明示し、協議しなければならないとあります。今まで当局、また、株式会社わさび平は、関係者への説明をどのように行ってきたのか伺います。また、今後も理解を得られるために、どのような対応をしていくのか伺います。

次に、2番目といたします。生活に必要な優良田園住宅上水等についてでございます。住宅地の上水は、わさび平の上水を使用することになるのかどうか。現在、小山町の水道本管がその周辺を通っており、安定供給や管理のために、この小山町の水道を利用する考えがないのか伺います。

次に、3点目といたしまして、優良田園住宅建設には、小山町が事業主体でなく、地権者と業者が土地売買等を進め、小山町が支援していくというような例もございます。このような小山町が支援していくというような考えはなかったのか伺います。小山町が事業主体のために住宅建設後も、そこに入られる新たな住民に関与していくことになるのか伺います。

次に、4番目でございます。優良田園住宅の近接にホテル等の宿泊地の可能性はあるのかどうか。もしあれば、せっかく造った、この優良田園住宅の環境維持についての対応をどのように考えているのか伺います。

5番目といたしまして、建設後の管理費についてでございます。この管理費は、株式会社わさび平に支払いをしていくことになるのかどうか。支払うことがあれば、どのような管理内容になるのか伺います。また、今後の優良田園住宅の管理内容について、環境維持についての対応も併せて伺います。

最後に、6番目といたしまして、内陸フロンティア富士小山わさび平地区家・庭一体の住まいづくり推進地区は、わさび平地区となっております。今回提案されております優良田園住宅との区画差がありますが、この理由について伺います。

以上、6点、よろしく願いいたします。

○議長（米山千晴君） 答弁を求めます。

○都市整備課長（野木雄次君） 池谷 弘議員の御質問にお答えいたします。

私の方からは、1点目と4点目の御質問に対して御回答をさせていただきたいと思います。

まず、優良田園住宅建設の基本方針につきましては、地元の区に相談をさせていただいてきた

過程におきまして、事業の具体化に伴い、説明をさせていただくということで御理解を得てきたと考えております。その上で、6月に常会で説明をさせていただき、今後につきましてもわさび平の住民の方々を対象とした説明会を開催し、御理解を得たいと考えております。

次に、4点目の近接地にホテル等宿泊施設、宿泊地となるのかとの御質問につきまして、この4月から運用を開始しております都市計画法第34条の運用基準を適用することで、宿泊施設の立地が可能となります。

優良田園住宅の環境維持につきましては、優良田園住宅建設の基本方針及び計画に基づき、住宅が建設されていくものと考えております。そのことで、住宅地そのものの住環境は良好に保たれていくものと考えており、周囲の環境につきましては、用途変更等の際に町の土地利用指導要綱に基づき、周辺環境へ配慮することを促してまいりたいというふうに考えております。

以上であります。

○議長（米山千晴君） 答弁を求めます。

○経済建設部長（池谷精市君） 池谷議員の2点目の御質問、上水道について私の方からお答えをさせていただきます。

現在、わさび平の区域約23ヘクタールにつきましては、わさび平専用水道という形で町の水道は供給してございません。そのため、今後、その開発をされた後、その上水については、引き続きわさび平の専用水道を使っていただくこととなります。また、現在、小山町で定めております上水道の第5期の拡張事業計画でございますが、平成25年から34年までの拡張計画の中にも、このわさび平地区の上水道について、給水区域に含めるという計画がございませんので、今後も専用水道を使っていただくというふうに考えております。

以上であります。

○議長（米山千晴君） 答弁を求めます。

○おやまで暮らそう課長（岩田和夫君） 私の方からは3点目と5点目の質問にお答えをさせていただきます。

優良田園住宅の建設に小山町が民間事業者を支援していくような方法はなかったのかというお尋ねでございますが、優良田園住宅建設の基本方針を定めていく中で、当然民間事業者の開発も視野に入れて活動をしておりました。民間事業者様の多くが申すのは、優良田園住宅という新しい概念というか新しい事例の、静岡県内でも、今、三島市で行われている1事例しかございませんので、その事例がまだ明確になっていない中で、優良田園住宅を建設するノウハウや知見というものを民間事業者様自身が身につけていない。その中で、事業を展開すると、時間と費用、開発に係る許可をいただくまでの時間的なものがどのくらいかかるのか、あるいはそれに伴う費用がどれくらいかかるのかということが、民間事業者様の数少ない事例の中では明確にならないということで、民間事業者様がやるのは困難だなということを判断し、小山町が事業主体となって優良田園住宅の建設を進めていくということを決断したということでございます。

建設後も小山町が住民の皆さんと関与するののかということでございますが、小山町が事業主体でありますので、土地の造成から分譲、販売していく中で、購入者とおつき合いというものは当然出てくるだろうし、その後、小山町が行政として住民の皆さんと関わっていくということで、そういう常識的な線でのおつき合いというものは継続していくものというふうに考えております。

5点目の、維持管理費について払っていくのか、その管理の対応をどのように考えているかということでございますが、わさび平地区内で小山町が今回議案御承認いただければ、当然その土地について事業を実施していく。その事業を実施していく中で、当然宅地造成をしていくということで、事業を展開中でありますので、そこに管理費が発生するということはありませんので、事業実施期間中に小山町が何らかの管理費を払うということは想定しておりません。

ただし、その後、分譲、販売し、購入者が決まった中で購入者とわさび平さんの管理協定だとか、あるいは水道、下水等の使用について、わさび平さんの管理協定の中で決まってくるというふうに考えております。

私からは以上でございます。

○議長（米山千晴君） 答弁を求めます。

○企画総務部長（湯山博一君） 池谷議員の6点目の質問についてお答えをいたします。

内陸のフロンティアを拓く取組の推進区域と、今回の優良田園の区域が異なるという質問の趣旨ということでよろしいでしょうか。（「内陸フロンティアはもっとエリアが広くて、今回は大体同じような内容なのに、ちょっと狭くなっています」と呼ぶ者あり）分かりました。まず、小山町で、内陸のフロンティアを拓く取組を、今、各地域で進めておりますが、当然のことながら人口減少を食い止めるという大きな目的があります。

このわさび平地区につきましても、内陸のフロンティアを拓く推進区域に指定をされておりますが、その個々の区域によって建物の用途の区分が違ってきます。例えば、先ほど都市整備課長の答弁と若干重なるところもありますけれども、わさび平区域の中で今まで研修所、保養所しか予定建築物が建てられなかった区域につきましては、都市計画法の手法を使いまして、例えばホテルとかの宿泊施設が建てられるようになった。今の区域の隣接する区域も同様です。と同じように、その中で内陸のフロンティアを開く推進区域の中で、ここの部分は優良田園住宅区域にしようということで、この手法をとることといたしました。

今、小山町でやっている市街化調整区域の内陸のフロンティアの推進区域につきましては、それぞれの手法でやっておるんですけども、一番主などころとしましては、今まで開発行為で開発済みの区域なんですけれども、予定建築物の用途が合わずに、例えば委員会協議会でも説明させていただきましたが、東富士リサーチパークのように、今現在、ほとんど稼働している施設がないというようなことを防ぐために、用途を変えていって、なるべく調整区域の開発区域を活用しようというのが一番大きな目的でありまして、このわさび平区域につきましても、同じような目的から、たまたまここの区域は優良田園住宅区域として整備しよう。ほかの区域にはそれぞ

れの用途に合ったところを整備していこうと、そういうことで内陸のフロンティアの区域と今回の区域が異なるということで説明をしたいと思います。

以上であります。

○議長（米山千晴君） 番号言ってください。

○5番（藺田豊造君） 皆さんが私の質問について、いろいろと質問してくれましたので、私は、数点において質問させていただきます。

まず第1に、この物件に対する取得目的をもう一度明確に述べてください。

第2点につきましては、当該物件は、買ってもらいたいと株式会社わさび平から持ち込まれたのか、また、町が買いたいと申し込んだのか。この点について、はっきりさせてください。

さらに、現在の当該地の謄本状況を教えてください。いわゆる抵当権設定についてでございます。

それから、最後の質問であります。全て借入金にて賄うことになります。歳出予算に対する科目、それから、借りた金の利率、さらに償還期限がどのように設定されているのかお尋ねします。

以上であります。

○議長（米山千晴君） 藺田議員、4件の質問と解してよろしいか。

○5番（藺田豊造君） そうです、4件ですね。

○議長（米山千晴君） 順次答弁を求めます。

○おやまで暮らそう課長（岩田和夫君） 藺田議員の4点の質問にお答えさせていただきます。

この物件に対する取得目的についてでございますが、これ、私、何度も申し上げているとおり、小山町の人口減少を食い止めるためにと、また、合計特殊出生率を1.50から1.72に上げていくこと、そして、転出転入を均衡させていくこと、これが一番の大きな目的でございます。

次に、わさび平から持ち込まれた案件なのか、小山町から持ち込んだ案件かということで、優良田園住宅の建設を促進していくという町の方針に基づいて、町と、先ほど申しましたように、マツダ様の方が用地を取得するところを探していたと、そういったいろいろ複合的な要素が絡み合って、中で決まっていたことで、強いて言えば町の方から申し入れて、なおかつ区域を2ヘクタールということでわさび平さん所有の土地も含めて購入しようということで、町からの提案であるというふうに思っております。

現在の謄本状況を教えてくださいということで、登記簿謄本を取っていただければ分かりますように、6筆について抵当権者2者、抵当権に伴って2番目の抵当権者に対して、共同担保目録が加わった状況となっております。

次に、最後の質問ですが、借入金についてでございますが、歳出予算、科目については予算書のとおりでございます。利率につきましては、実際、借り入れしたときの入札で決まってくるものですが、一応、私どもの計画では、1%を見込んだ利率設定で計画をしております。

償還期限については、5年の期間をかけて、5年間据え置いて5年後に元金を返還していくという形態を取っていく予定になっております。以上でございます。

○議長（米山千晴君） よろしいですか。

○9番（池谷洋子君） 私は1点だけ質問させていただきます。

私は地元の用沢に住んでいますが、大分前からこの優良田園住宅整備反対の旗や看板が立っています。町内外の方からどういうことかとよく聞かれます。町はどのような分析をされているのか、お伺いしたいと思います。

以上です。

○議長（米山千晴君） 答弁を求めます。

○おやまで暮らそう課長（岩田和夫君） 池谷洋子議員の質問にお答えさせていただきます。

優良田園住宅の基本方針について、4月に取りまとまって基本方針を展開していくことになっておりますが、今般、いろいろな問い合わせをいただいて、私どもの説明が後手後手に回っているところもあって、ある種ボタンのかけ違いもあるやに思っておりますので、用地取得後は、可及的速やかにわさび平様の区域内にいる住民の皆様、あるいは事業者の皆様にご丁寧な説明をさせていただいて、優良田園住宅の建設に当たっての理解を求めていきたいというふうに思っております。

以上でございます。

○議長（米山千晴君） ほかに質疑はございませんか。

質疑なしと認めます。これで質疑を終わります。

これから通告に従い討論を行います。

まず、本案に反対者の発言を許します。5番 藺田豊造君。

○5番（藺田豊造君） 私は、今回の第51号議案 優良田園住宅整備事業用地取得に反対いたします。

皆さんは御存じのとおり、小山町には小山町契約規則というものがあります。その第1章総則、第5条遵守事項とありますが、その中には次のように書かれております。

契約を締結するに当たっては、その事務を担当する者は、次に掲げる事項を遵守して、不利益な契約を締結しないように努めなければならないとあります。

その（1）財務に関する法を研究し、熟知すること。（2）物価の変動、需給の状況等経済の情勢を調査研究すること。

当然であります。健全な財政運営上……ちょっと待って、ページが間違えちゃったもので。すみません、ちょっと待ってください。

すみませんでした。

（3）予定価格の見積を厳正かつ的確に行うこと。（4）契約者の信用状況を的確に把握することとであります。

以上の4点が遵守事項であります。

私達議員は、当局と同じようにこうしたことを厳正に、公正に審査に臨まなければなりません。町民の御負託にしっかりと応えなければならないからであります。

御存じのとおり、本件はいわゆる担保物件であり、不動産業界においては瑕疵物件であります。まれに取引がありますが、(2)に書かれている物価の需給変動とは一切関係なく、今回は取引されるようでございます。他の自治体においては、全国町村議長会に問い合わせたところ、こうした事例が非常にまれだという回答を得ました。当然であります。健全な財政運営にふさわしくないからであります。

これは、先に申した(4)にも該当いたします。(4)というのは、もう一度言います、契約者の信用状況を的確に把握すること。このことでございます。

さらに疑問に残るのは、隣接地との大きな価格の開きであります。抵当権付物件が高く、何もない物件が安いなどということは、普通の状態ではあり得ないことです。

また、小山町公有財産管理規則第19条、取得前の措置にもいまだに必要な措置がとられていません。

さきの答弁の中に、同時抹消の方法があると言っていました。これはあくまで議決が担保になっています。議決の担保は町民が担保になるということと、私は同じだと考えております。決してそれが許されることではありません。こうした事案を議会に持ち込むことは甚だしい議会軽視であると私は感じております。

私達は、先に議会基本条例をつくりました。しっかりと町政の監視役が義務づけられております。開発、開発でそちらばかりに目が行きがちですが、さらなる住民サービスをすることが大事なことではないでしょうか。

さらに、現在の謄本のままだと、買収の際に法に抵触するおそれがあることは間違いありません。自分達が決めた条例規則を曲げてまで、さらに借金までして購入する住民軽視の政治意図をしっかりと私は感じております。今の小山町に、人の借金の肩がわりするような余裕などないはずでございます。

さらに、当該地付近には、今、池谷洋子議員がおっしゃったとおり、反対の旗も立っております。いかほど皆様方とコンセンサスをとったのか、私は疑問に思っております。

旧労働金庫跡地の買収もそうでした。また、用沢公民館土地買収も、いずれも民間ディベロッパーの引き合いがありましたと私は聞き及んでおります。現在、この物件にはどのような引き合いがあったのか、私は知りません。しかしながら、民の力のあるいは知恵をしっかりと受け止めて、そうしてこそ政治が成り立つものと私は確信しております。

そして、でき得る限り財政出動を押さえていくこと、それこそが住民サービスの向上に役立てる、私はそのように思っております。

る述べておりましたが、自分達の条例あるいは規則を遵守する、さらには住民サービス向上

をしっかりと祈念いたしまして、私の反対討論といたします。

○議長（米山千晴君） 次に、本案に賛成者の発言を許します。3番 鈴木 豊君。

○3番（鈴木 豊君） 私は、議案第51号 土地の取得について、賛成する立場からその討論を行います。

本案は、内陸のフロンティアを拓く取組の富士小山わさび平地区推進であり、優良田園住宅整備事業の用地買収であります。また、平成27年10月臨時会において議案第59号の土地取得について議決し、買収した隣接地であります。

小山町の人口は、昨年実施された国勢調査の速報値によりますと1万9,156人で、5年前に比べて1,113人も減少しております。

人口減少や少子高齢化がこのまま進行し続けた場合、地域経済の衰退や医療・介護等の生活サービスそのものの維持が危ぶまれるなど、町民生活に多大な影響が表れることが想定されます。

こうした人口減少による負の連鎖を断ち切るには、新しいコンセプトでの大胆な取り組みを推進することが重要だと、私は思います。地域の中に成長と発展の種をまき、町外から若者や子育て世代を取り込みながら発展していくモデルの構築が目指されるべきであります。

現状にこだわっていると行き詰まる可能性が高いと皆さん認識すべきであり、従来どおりの手法を見直して、開発が必要であります。

今後の5年間で合計特殊出生率を現在の1.5から1.72へ上昇させることと、転出と転入を均衡させることであり、この目標を達成するための手段として、宅地造成事業が最も直接的で効果のある事業ではないでしょうか。

さて、不動産鑑定評価についてですが、当局から先ほど説明があったように、鑑定評価を入れて用地取得する案件は、公共事業の用地取得に当たり、用地の提供者にその償い補償をする対価として限りなく実勢価格での補償をする際に行うものであります。他方、宅地造成事業で用地を取得し、宅地造成し、分譲販売していく案件については、最終の販売価格から宅地造成事業費を差し引くことにより損益分岐点が明らかになることから、おのずと用地取得原価を導くことが可能であることから、用地取得の素地価格の算出に当たっては不動産鑑定を入れていませんとの説明を、先ほどされましたが、一定の理解がされます。

また、抵当権付の土地買収についての議論も再三ありましたが、所有権移転完了までに抵当権の抹消するための手順についても、小山町公有財産管理規則第19条に基づき、あらかじめ必要な措置が講じられていること、並びに所有権移転完了までに抵当権の抹消が確実であると明確になっているわけであります。

優良田園住宅の宅地事業の取り組みについて、必ずや結果と成果を出していただくことを期待し、その果実が広く住民の皆様の公共の福祉へつながるとともに、増進になると確信するものであります。

いずれにしましても、内陸のフロンティアを拓く取組を推進する立場からも、私は宅地造成事

業を早期に進めていただきたいと思います。

以上のことから、本議案第51号、土地取得について、私の賛成討論とさせていただきます。

どうぞ議員の皆様、御判断をよろしくお願い申し上げます。

以上であります。

○議長（米山千晴君） ほかに討論はありませんか。

討論なしと認めます。これで討論を終わります。

これから採決いたします。

議案第51号は、原案のとおり決定することに賛成の方は起立願います。

（賛成者起立）

○議長（米山千晴君） 起立多数。したがって、議案第51号は、原案のとおり可決されました。

ここで10分間休憩いたします。

午前10時58分 休憩

午前11時08分 再開

○議長（米山千晴君） 休憩を閉じ、休憩前に引き続き会議を開きます。

日程第6 議案第52号 土地の取得について

日程第7 議案第53号 土地の取得について

日程第8 議案第54号 土地の取得について

日程第9 議案第55号 土地の取得について

日程第10 議案第56号 土地の取得について

○議長（米山千晴君） 日程第6 議案第52号から日程第10 議案第56号までの土地の取得についてを議題とします。

関連がありますので、一括して補足説明を求めます。企画総務部長 湯山博一君。

○企画総務部長（湯山博一君） 議案第52号から議案第56号までの5件の土地の取得についてであります。

いずれの土地も小山町湯船原地区新産業集積エリア造成事業の事業用地として、小山町新産業集積エリア造成事業特別会計により取得するものであります。

それでは、議案ごとに順次説明をいたします。

議案第52号は、小山町湯船字下原1277番572及び同所1277番591の2筆、取得面積は7,371平方メートルであります。

契約の相手方は1者で、取得価格は2,144万9,200円であります。

次に、議案第53号は、小山町上野字一沢1464番1の1筆、取得面積は7,326平方メートルであり、持ち分が7分の6であります。

契約の相手方は1者で、取得価格は2,009万4,171円であります。

次に、議案第54号は、小山町上野字一沢1448番他4筆の計5筆、取得面積は1万6,663平方メートルであります。

契約の相手方は1者で、取得価格は5,560万1,600円であります。

次に、議案第55号は、小山町上野字ウバ久保1033番他6筆の計7筆、取得面積は8,863平方メートルであります。

契約の相手方は1者で、取得価格は2,836万1,600円であります。

最後に、議案第56号は、小山町湯船字下原1277番330及び同所1277番380の2筆、取得面積は6,775平方メートルであります。

契約の相手方は1者で、取得価格は2,168万円であります。

以上であります。

○議長（米山千晴君） 補足説明が終了しましたので、これから議案ごとに質疑、討論、採決を行います。

議案第52号 土地の取得についてを議題とします。

これから質疑を行います。質疑はありますか。

質疑なしと認めます。これで質疑を終わります。

これから討論を行います。

まず、本案に反対者の発言を許します。討論はありますか。

次に、本案に賛成者の発言を許します。討論はありますか。

討論なしと認めます。これで討論を終わります。

これから採決します。

議案第52号は、原案のとおり決定することに賛成の方は起立願います。

（賛成者起立）

○議長（米山千晴君） 起立全員です。したがって、議案第52号は、原案のとおり可決されました。

議案第53号 土地の取得についてを議題とします。

これから質疑を行います。質疑はありますか。

質疑なしと認めます。これで質疑を終わります。

これから討論を行います。

まず、本案に反対者の発言を許します。討論はありますか。

次に、本案に賛成者の発言を許します。討論はありますか。

討論なしと認めます。これで討論を終わります。

これから採決します。

議案第53号は、原案のとおり決定することに賛成の方は起立願います。

（賛成者起立）

○議長（米山千晴君） 起立全員です。したがって、議案第53号は、原案のとおり可決されました。

議案第54号 土地の取得についてを議題とします。

これから質疑を行います。質疑はありますか。

質疑なしと認めます。これで質疑を終わります。

これから討論を行います。

まず、本案に反対者の発言を許します。討論はありますか。

次に、本案に賛成者の発言を許します。討論はありますか。

討論なしと認めます。これで討論を終わります。

これから採決します。

議案第54号は、原案のとおり決定することに賛成の方は起立願います。

（賛成者起立）

○議長（米山千晴君） 起立全員です。したがって、議案第54号は、原案のとおり可決されました。

議案第55号 土地の取得についてを議題とします。

これから質疑を行います。質疑はありますか。

質疑なしと認めます。これで質疑を終わります。

これから討論を行います。

まず、本案に反対者の発言を許します。討論はありますか。

次に、本案に賛成者の発言を許します。討論はありますか。

討論なしと認めます。これで討論を終わります。

これから採決します。

議案第55号は、原案のとおり決定することに賛成の方は起立願います。

（賛成者起立）

○議長（米山千晴君） 起立全員です。したがって、議案第55号は、原案のとおり可決されました。

議案第56号 土地の取得についてを議題とします。

これから質疑を行います。質疑はありますか。

質疑なしと認めます。これで質疑を終わります。

これから討論を行います。

まず、本案に反対者の発言を許します。討論はありますか。

次に、本案に賛成者の発言を許します。討論はありますか。

討論なしと認めます。これで討論を終わります。

これから採決します。

議案第56号は、原案のとおり決定することに賛成の方は起立願います。

（賛成者起立）

○議長（米山千晴君） 起立全員です。したがって、議案第56号は、原案のとおり可決されました。

日程第11 議案第57号 工事請負契約の締結について

「平成28年度社会資本整備総合交付金事業 町道2414号線（その2）道路改良工事」

○議長（米山千晴君） 日程第11 議案第57号 工事請負契約の締結について「平成28年度社会資本整備総合交付金事業 町道2414号線（その2）道路改良工事」を議題とします。

補足説明を求めます。企画総務部長 湯山博一君。

○企画総務部長（湯山博一君） 議案第57号 工事請負契約の締結についてであります。

本案は、平成28年度社会資本整備総合交付金事業 町道2414号線（その2）道路改良工事の請負契約の締結であり、この路線は、先頃国から連結許可をいただきました足柄サービスエリアスマートインターチェンジのアクセス道路となります。

工事内容は、東名高速道路の跨道橋であります向原橋から町道足柄三保線へ通じる東名高速道路路上り線の側道部の延長459.0メートルの改良工事でございます。

主な工種や数量は、切土、盛土などの土工が約7,700立方メートル、コンクリートブロック積工623平方メートル、側溝工840メートル、ボックスカルバート水路工74メートルなどであります。

去る7月26日、町内業者7社による指名競争入札を執行し、東静建設株式会社に8,800万円で落札決定をし、消費税相当額704万円を加え、9,504万円で工事請負契約を締結するものであります。

なお、工事の完成期日は、平成29年3月24日を予定しております。

以上であります。

○議長（米山千晴君） 補足説明が終了しましたので、これから質疑を行います。質疑はありますか。

○5番（藺田豊造君） この工事については、何区画に分けて、最終の完成予定はいつ、それについてお伺いします。

以上です。

○議長（米山千晴君） 答弁を求めます。

○未来拠点課長（遠藤正樹君） 藺田議員にお答えいたします。

この工事の区間でございますけれども、今のところ3区間を予定しておりまして、いずれも平成28年度以内に終了する予定でございます。

以上であります。

○議長（米山千晴君） ほかに質疑はございませんか。よろしいですか。

これから討論を行います。

まず、本案に反対者の発言を許します。討論はありますか。

次に、本案に賛成者の発言を許します。討論はありますか。

討論なしと認めます。これで討論を終わります。

これから採決します。

議案第57号は、原案のとおり決定することに賛成の方は起立願います。

(賛成者起立)

○議長(米山千晴君) 起立全員です。したがって、議案第57号は、原案のとおり可決されました。

以上で、本臨時会に提出されました議案の審議は、全部終了しました。

これで会議を閉じ、平成28年第4回小山町議会7月臨時会を閉会といたします。

午前11時19分 閉会

この会議録は事実と相違ない事を認めここに署名する

議 会 議 長 米 山 千 晴

署 名 議 員 渡 辺 悦 郎

署 名 議 員 梶 繁 美