

田端西地区まちづくり対策特別委員会委員会記録

開催年月日	令和元年 10 月 4 日（金曜日）
開催時間	午後 1 時 15 分～午後 1 時 50 分
開催場所	第 1 委員会室
出席委員	太田委員長 青木副委員長 山蔦委員 佐藤（-）委員 佐藤（正）委員 細川委員 横手委員 杉崎委員 柳田委員 関口議長
欠席委員	なし
説明者	廣田拠点づくり部長 米山田端拠点づくり課長 野地主査 小林主査
案件	1. 田端西地区まちづくりの取り組み状況について 2. その他
議会事務局	新藤議会事務局長 亀井議会事務局次長 波多野主任主事

午後1時15分 開会

【太田委員長】 それでは、時間になりましたので、ただいまより、田端西地区まちづくり対策特別委員会を開催いたします。

案件は、田端西地区まちづくりの取り組み状況について、その他2件でございます。

執行部が入るまで暫時休憩いたします。

---

【太田委員長】 それでは、休憩を解いて会議を再開いたします。

案件1、田端西地区まちづくりの取り組み状況について、執行部より説明を求めます。

廣田拠点づくり部長。

【廣田拠点づくり部長】 それでは、拠点づくり部田端拠点づくり課所管の報告事項といたしまして1点でございます。田端西地区まちづくり取り組み状況ということで、説明については、米山課長より行います。よろしくお願いいたします。

【太田委員長】 米山課長。

【米山田端拠点づくり課長】 田端西地区まちづくり取り組み状況につきまして、前回の本特別委員会以降の取り組みについてご報告させていただきます。タブレット資料の1ページ目をお願いいたします。

令和元年6月13日、114回目の準備会役員会を開催しております。内容としては、事業協力者の覚書の更新、諸規定集案の説明、全体説明会の内容についてということになっております。事業協力者の期限が6月末でいったん切れてしまうということで、更新の内容について協議しております。

続きまして、6月27日、第115回の準備会役員会を開催しております。こちらは6月30日に控えております全体説明会の内容についてご審議しております。

続きまして、6月28日から7月11日の間、田端西地区土地区画整理組合事業計画の縦覧ということで、縦覧を2週間、意見書の提出期間としては7月25日まで4週間、期日で期間をとっております。この間縦覧者も意見書提出者もございませんでした。事業計画につきましては、本同意をとった後、事業計画全体説明会のときに、本同意をとるときにもいったんお配りして、各権利者さんに内容を説明しているということで、同じ内容のものをご理解いただけるということで、縦覧者も意見書提出者もないというような状況でございました。

続きまして、6月30日、準備会、全体説明会を開催しております。2ページ目の中段をごらんいただけるかと思っております。全体説明会の内容ということで、(1)令和元年6月30日午前10時から約1時間、田端地域集会所で開催しております。出席者につきましては36名、開催の内容につきましては、組合のスケジュール、事業協力者の覚書の更新についてのご報告、おおむね組合が設立される間だけ事業期間のみ延長したというような内容になっております。

最後に、設立後に定める諸規定等の要旨についてということになっております。資料につきましては、後ほど詳細に説明させていただきたいと思っております。

また1ページ目に戻っていただけると助かります。中段の7月11日から説明させていただきます。116回目の準備会役員会を開催しております。こちらも諸規定についてということと、組合設立総会の準備、10月に予定している総会の準備にこの頃から取りかかっております。

続きまして、7月25日に、町の都市計画審議会を開催しております、田端西地区の関連案件が全て承認されております。

同日、117回目の準備会役員会を開催しております。こちらも設立総会の準備について審議しております。

7月30日、神奈川県都市計画審議会が開催されまして、田端西地区の区域区分、市街化区域の編入について可決されております。

続きまして、第118回目の準備会役員会を開催しております。8月にもう一度全体説明会を行う予定でありまして、その資料について確認しております。同時に10月に予定している組合設立総会の準備について審議しております。

一番最後の行、8月22日、119回目の準備会役員会を開催しております。全体説明会の資料と組合設立総会の準備について、前回と同じ内容で行っております。

2ページ目をお願いいたします。8月24日、全体説明会を開催しております。内容につきましては、先ほどの2ページ目の一番下(2)をごらんいただければと思います。8月24日土曜日10時から12時半まで約2時間半開催しております。田端の地域集会所で出席者48名となっております。土地区画整理組合までのスケジュール、また設立総会の概要、設立総会後の定める諸規定等について、また土地区画整理内の土地に課税する固定資産税、都市計画税の変遷についてということで、税務課の職員が来て説明をしております。1回目と2回目の説明会の内容について、これからご報告させていただくんですが、固定資産税の部分につきましては、今後市街化区域は9月13日に編入されるということとを予定されておりました、その後税金がどうなっていくかというようなことを事前にお知らせしたいということで、開催しております。詳細の資料等については、個人個人の税額だとか、税情報で、個人情報には当てはまらないんですけども、個人情報に近いような情報となっておりますので、資料は今回添付しておりませんので、あらかじめご了承ください。特に調整区域から市街化に変わったということで、町の固定資産税とか都市計画の制度が変わったということは一切ないということで、その土地の都市計画の内容が変わったことに伴う税の推移をこの日に説明しております。

続きまして、8月29日、120回目の準備会役員会を開催しております。設立総会の準備について議論しております。

続きまして、1週間あいて、121回目の準備会役員会を開催しております、同じく設立総会についてとなっております。

翌週9月13日、組合設立認可、都市計画の市街化編入、また関連する都市計画案件と同時に組合設立の認可が神奈川県知事よりされたという状況になっております。

続きまして、9月26日、122回目の準備会役員会についても、引き続き総会の準備についてとなっております。

10月になりまして、10月3日、昨日、最後の123回目の準備会を行ってまいりまして、総会のリハーサル等

を行っております。

今後の予定なのですが、明日、組合設立総会が開催されて、正式に組合が設立されるという状況になりまして、やっと準備から区画整理のスタートということで、今まで組合立ち上げまでいろいろご支援いただいて本当にありがとうございます。やっとこれから事業がスタートということになりまして、引き続き円滑に区画整理事業が進むようご支援、ご協力いただければと思います。よろしくお願いいたします。

続きまして、2回の全国説明会を行った資料に沿って説明させていただきたいと思います。タブレット資料の3ページ目、4ページ目をお願いします。組合設立までのスケジュールと事業協力者の覚書の更新、諸規定の要旨についてということになっております。諸規定につきましては、あしたの総会で最後議決されるということなんですけども、非常にボリュームもあって、中身についても多岐にわたっているので、2回説明会で説明して、事前に資料を配付して、当日の決議というような流れで、理解できなかったということがないように丁寧に取り組んでおります。

38分の5ページ目をお願いいたします。組合設立までのスケジュールと当面の組合設立後の予定についてご報告させていただきます。一番左の全体会議、総会を4月27日に開催しておりまして、その後勉強会等を開催しております。

10月5日に組合設立総会を開催しまして、ここで事理、幹事、評議員、借入金融機関の決定、業務代行者の決定、諸規定の決定が行われます。その後組合設立後、換地意向の権利者様の換地の意向の申し出及び申し出に基づいて換地の調整を経て仮換地の指定、並行して現地調査、建物調査、実施設計、換地設計ということで、並行して進めまして、おおむね1年から1年少々後になりますので、来年末から来年度末頃を目途に、仮換地を指定していくというような流れになっております。その後、実際の造成工事に入っていくというような流れになっております。

38分の6ページ目をお願いいたします。諸規定とはということ、その内容についてでございます。

38分の7ページ目をお願いいたします。区画整理組合については、区画整理事業を行っていくんですが、まず定款が決められている、定款については既に認可申請をして、組合の認可がおりている中に定款の内容も入っていますので、ここについては決まったものであるというようなことになっております。組合運営していく全体のルールということで、その下に具体的な諸規定を決めて運営していくというような内容になっております。

38分の8ページをお願いいたします。決めていく役割分担、総会と理事会の役割分担なのですが、重立った部分、大事な部分、上の総会、赤い部分なのですが、1番が定款の変更から事業計画の決定、また5番の収支予算ですとか、8番、換地設計、9番、仮換地の指定、10番、保留地の処分方法、重要なことは全て総会で全権利者さんの決議で決めていくというような内容になっております。下の理事会ということで、執行機関として理事会がございまして、諸規定に基づく業務の執行を行う、また総会に諮る議案の事前の承認、そういった役割分担になっております。

38分の9ページ目をお願いいたします。諸規定ということで、1番から8番まで書いておりまして、今回設立総会では1番から6番までを議決して、組合発足後7番、8番の換地規定と評価基準等を、改めて総会を開いて決めていくというような流れになっております。

一つひとつ説明させていただきたいと思います。10ページ目をお願いいたします。まず、庶務規定ということで、まさにこの名前のおりなんですけども、業務の執行、文書の収受、また決裁手続きとか文書の保管とか、役員報酬、そういったものを決める庶務の内容になっております。

基本的に同じではないんですけども、ルールとして自治体、町の規定とか、そういったものに極めて似ている、準じているような内容になっております。

38分の11ページをお願いします。次が会計規定ということで、予算・決算ですとか、予備費の設定、出納閉鎖期間等々決まるのが会計規定になっております。3番目が、保留地処分規定ということで、保留地の処分の方法、価格、契約の時期、引き渡しの時期、登記の時期、こういったものを処分規定の中で決め方を定めております。

次、38分の12ページをお願いします。④が監査規定ということで、監査の方法、監査の内容等々について定めております。5番目につきましては、工事請負規定ということで、契約の方法、入札の方法、随意契約の方法、監督の方法ということで、こちらも役場の契約請負制度に準じたような内容になっております。

6番目、損失補償基準ということで、損失補償の方法だとか、金額、建物の物件の補償だったり、営業の補償だったり、その辺の種類の設定ですとか、その辺の算定の方法について定めているような内容になっております。

7番目につきましては、換地の規定ということで、換地設計のルールを決めるような内容になっております。換地規定にぶら下がっているのが申し出換地要綱ということで、申し出換地に伴うルールということになっております。今回区画整理が新しく工業用地を創出する区画整理となっております。区画整理の場合、もともとあった近くに再配置するというのが原則なんですけども、工業地をつくる場合、既存のままでいくと畑の部分が主に工業地になっていくんですが、住宅は住宅でまとまってもらって、工業用地は工業用地で住宅から離れて、お互い住環境、創業環境を確保するというので、移ってもらうことが前提になっております。そのために売りたいですとか、貸したいとか、自己活用したいとか、そのまま住み続けたいとか、そういったものを申し出いただく、そのためのルールとなっております。

最後、8番目、土地評価基準ということで、土地の評価の方法を路線価、画地の評価等についてのルールを定めております。

最後に7月に、住宅権利者ということで、住宅権利者は今までばらばら散見されていたものが今度まとまってくたので、そういった方々に新しい町はどんな町にしていこうかというようなまず勉強会みたいなを開催して、今後も定期的に続けていくようなことを考えてございます。

続きまして、今度は8月24日の説明会について説明させていただきます。スケジュールと組合設立総会の概要を、もう少し6月の説明会より詳しく説明しております。諸規定等についても細かくこちらでは記載しております。

38分の18ページをお願いします。こちらは6月の説明会と同じ内容になりますので、説明は割愛させていただきます。

続いて、38分の19ページをお願いいたします。設立総会の概要ということで、大きく3つに分かれております。1つは、報告事項ということで、これは準備会の取り組みですとか、そういった経緯につい

て改めて振り返るということで報告させていただきます。2つ目が、承認事項ということで、設立総会を開催するためにかかった費用です。印刷物ですとか、総会等ということで、今後すぐに必要になってくる組合の印鑑等、そういったかかった費用について承認いただく、3番目が議決事項ということになっております。議決事項につきましては、役員を選任、評価委員の選任、借入金融機関の指定について、先ほど説明していただいた諸規定、業務代行者の委託の同意と業務代行者の決定、最後に半年分ですが、会計年度は役所と一緒に4月から3月となっておりますので、令和元年度の収支予算についてということになっております。

次のページ、38分の20をお願いします。まず、役員議決事項の1つ目ということで、役員選任について議決を諮ります。中段の下のところの色がついている緑色と黄色があるんですが、役員については理事11人、幹事2人なんですけども、決め方は、1つが、まずは組合員のうちから総会で投票による選挙にする、もう一つが、選挙じゃない方法を総会で選択して投票によらない方法をする、その上で役員になる者を決定するというのもう一つの方法になります。原則選挙によるものなんですが、実際、自薦、他薦ができるような制度になっておりまして、他薦で役員にということで、権利者の数が150名弱ということで、13人ということで、下手すると他薦で1票、2票で当選してしまったりということがあって、しかも1週間以内だと辞退ができるので、なかなか現実的に投票による方法では決まらないということで、我々も調査した中でも、一つもこの方法で役員が選任されたということはなく、実際は2番目のところが多いというような状況でございます。当日は選挙による方法の準備もしておりますし、よらない方法で役員たる者を推薦で決定していく、双方準備して、権利者様が議決していくというような流れになっております。

次のページは参考で、法律と定款の抜粋になっております。

次の2番目の報告議決事項等の中の議決事項の2番目からということで、まず議決事項の1つ目が選挙で、2つ目が評価委員の選任ということで、こちらは3人を予定しておりまして、今回推薦するのが不動産鑑定士さんと税務署の専門官さん、あと町の税務課長が評価委員ということで推薦する予定になっております。

3番目、借入の金融機関の決定についてということで、寒川に支店を持っている金融機関を複数当たっている中で、金利の条件と、また理事になる方の連帯保証ですとか、担保提供とか、そういったのがない機関ということで、当日推薦される予定で、最も条件のいいところが提示される予定となります。

4番目の諸規定ということで、先ほど6月の説明会で説明した内容のうち1から6番までの内容がこの日に議決される予定でございます。

5番目に業務の代行委託の同意と業務代行者の取り決めということで、組合の業務の一部を業務代行にするということが1つ、もう一つが、大和ハウス工業が同日業務代行者ということで議案が上がっていく予定でございます。

最後、6番目につきましては、令和元年度の収支予算についての議決を行います。

ここから諸規定の23ページの資料につきまして、こちらも前回の説明会と同じ資料になっておりますので、説明についてははしよらせていただいて、23、24、25ページ目、38分の25なんですが、これ以降ほぼ逐条で規定についてこの日説明しておりまして、概要につきましては、先ほど前回の説明会がトッ

ピク的な内容を説明しておりますので、この場で全部を追っているとすごいボリュームになってしまいますので、後ほど細かく確認いただければと思います。

25ページ目からずっと諸規定の説明が続きまして、最後、ずっと要綱が続きまして、38分の37、まちづくりニュース、直近で行われたものを添付しております。設立総会のお知らせと、もちろん個人個人の権利者さんには正式な書面もご案内しているんですが、それと、たくさんの方に来ていただきたいということ、で改めてニュースでもご案内しております。裏面に8月に行われた説明会の内容報告をしております。

以上をもちまして、説明を終了させていただきます。ありがとうございます。

**【太田委員長】** 大変丁寧に説明していただきました。それでは、これより質疑をお受けしたいと思います。質疑のあるは挙手にて質問をお願いいたします。

杉崎委員。

**【杉崎委員】** ここまでこぎつけていたということで、大変なご苦労があったかと思います。本当にお疲れさまでございました。もちろんこれからですけども、ここまでは寒川町にとっても歴史的なことじゃないかと思います。本当にお疲れさまでございました。

確認したいんですが、8月24日の設立総会に向けての最終的なというか、説明会の中で混乱なく、皆さんスムーズというか、問題もなく終えられたのか、固定資産税も含めてしっかり説明した、1人も理解されずに設立総会を迎えないように準備したというような説明がありましたけども、その辺は混乱なくいけたのかということをお聞かせいただきたいのと、それから5日、あした設立総会ということで、組合で、変な話、懸念があって、進めていくということで、我々が意見を言うとか、口を出すというような場面というのがなくなってしまうのかとは思いますが、そこで確認したいんですけども、工事請負があります。業務代行は、今言われたように、大和ハウスさんでというようなお話でしたけども、工事の、公共工事も含めて、その辺の請負規定がありますが、その辺も組合が発注されるわけですが、その形態を詳しくお聞かせいただければと思います。

**【太田委員長】** 米山課長。

**【米山田端拠点づくり課長】** 1点目の8月24日の説明会、意見というか、どちらかというと内容についての質問等が中心で、最後の税金も含めてなんですけども、その後理解されなかった方が税務課に質問に来られているかというようなところも追跡して確認はしているんですけども、翌日不動産業者さんが1社来ただけで、あとは特に問い合わせはなかったということで、簡単に言うと、固定資産税も一気に上がらない負担調整ということで、同じふうに使っている分には一気に上がらないということで、実際今まだ使用ができるんですが、仮換地をして、工事が始まると主要収益が停止される部分があるんですが、それが終わって使える段階になって初めて市街化区域の評価並みの課税になるということで、仮に売却される方がいたとしても、実際自分が保有しているうちは大きく変わらない、そういったおおむねの流れを理解していただいたのかという不安は、それほど感じていたような我々は印象にはなかったというところがまず、各規約含めて、そういった印象を持っております。

2点目の工事請負の関係なんですけど、こちらもこれから組合の事業には間違いないんですけど、事業費の2分の1は町で持ち出ししている、最終的に公共用地、道路ですとか、下水とか、そういったものに

については町に返ってくるということで、全く町の工事を直接施行すると同様というほどまではいかないんですが、準じた形で適切に行われるようしっかり監督すると同時に、各理事会等につきましても、必ず町の職員、事業課の我々が参加して、全て漏らさず何かおかしいことがないような形でしっかり組合の事業についても支援という意味合いと、あと監督者という意味合いと2点でしっかり取り組んでいきたいと考えております。

以上です。

【太田委員長】 杉崎委員。

【杉崎委員】 1点目はわかりました。2点目なんですけど、今、課長が言われたとおり、事業費の半分を出すということで、20数億円の大変なお金を投入するわけですので、ぜひその辺は町の公共工事等に準じた形でしっかりとやっていただきたいということと、町のお金も半分使っているわけですから、その辺もよく配慮した形での地元業者育成も含めての発注の形態をお願いしたいと思っておりますけども、その辺について最後ご見解をお願いいたします。

【太田委員長】 米山課長。

【米山田端拠点づくり課長】 業務代行にダイワハウスさんが正式に決まりましたら、そういったことについても話し合っ、そういった要請があるのを事業課として感じておりますので、ただ、発注する側と受ける側がうまくマッチングするように、その辺は事業課として組合及び業務代行に要請してまいりたいと考えております。

以上です。

【太田委員長】 他に質疑はございませんか。

(「なし」の声あり)

【太田委員長】 それでは、質疑を打ち切りたいと思います。ありがとうございました。  
暫時休憩いたします。

---

【太田委員長】 休憩を解いて会議を再開いたします。

案件2のその他に移ってまいりたいと思います。皆様から何かございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

【太田委員長】 事務局からは。

(「なし」の声あり)

【太田委員長】 それでは、以上をもちまして終了してまいりたいと思います。担当課がここまで、スムーズとは言いませんけれども、本当にご苦労されてきて、いよいよここからがスタートだと思えますけれども、私たちもしっかりとまた成功するようにしてまいりたいと思いますので、よろしく願いいたします。

最後に、副委員長より閉めの挨拶をお願いいたします。

【青木副委員長】 改めて委員の皆さん、決められた時間を厳守していただき、スムーズな議会運営にご協力していただきますようお願いいたしまして、田端西地区まちづくり対策特別委員会を終わります。お疲れさまでした。



午後1時50分 閉会

---

寒川町議会委員会条例第27条の規定により、ここに署名する。

令和元年11月25日

委員長 太田 真奈美