

# 田端西地区まちづくり対策特別委員会会議録

令和4年9月5日

寒川町議会



出席委員 関口委員長、柳田副委員長  
茂内委員、青木委員、佐藤（正）委員、柳下委員、杉崎委員、吉田委員、太田委員  
欠席委員 佐藤（一）議長  
説明者 廣田拠点づくり部長、飯尾田端拠点づくり課長、野地副主幹、大野主査  
案 件

1. 田端西地区まちづくりの取り組み状況について  
(拠点づくり部田端拠点づくり課)
2. その他

午後1時15分 開会

【関口委員長】 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会いたします。ご苦労さまでございます。委員会としては最後になりますけども、ひとつよろしくお願ひしたいと思います。

それでは、本日の案件ですが、次第のとおり、その他を含め2件になりますので、順次進めてまいりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、執行部が入るまで暫時休憩といたします。

---

【関口委員長】 休憩を解いて会議を再開いたします。

それでは、案件1の田端西地区まちづくりの取り組み状況について報告をいただきたいと思ひます。  
廣田拠点づくり部長。

【廣田拠点づくり部長】 こんにちは。拠点づくり部田端拠点づくり課所管の田端西地区まちづくり取り組み状況ということでご報告させていただきます。説明に当たりましては、飯尾課長より行ひます。よろしくお願ひします。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 それでは、前回開催いたしました本特別委員会以降の取組状況についてご報告させていただきます。資料につきましては、タブレットの資料に基づき説明させていただきます。

まず、7分の1ページの白丸田端西地区まちづくり取組状況の1、土地区画整理事業の取組経過をご覧ください。令和4年7月2日ですが、第9回寒川町田端西地区土地区画整理組合総会が開催されました。内容は令和3年度の決算についてで、結果は承認されました。なお、組合施行の土地区画整理事業の決算なんですけども、土地区画整理法第28条により総会での承認事項となっております。また、総会での質疑応答で、一番大きな街区の保留地のあるところはどうなるのかという質問がございまして、業務代行者である大和ハウス工業より、取得した保留地を含む大きな街区については自社で土地活用するとの回答がございました。具体的には大和ハウス工業がマルチテナント型の建築物を建築して、そこに入る企業を募集して、進出した企業が事業展開するという形になり、イメージとしては、大和ハウス

工業が圏央道沿いで事業展開している施設と同じようなものになるとのことでした。

なお、総会の開催方法なんですけれども、前回開催された総会同様、新型コロナウイルスの感染対策に十分気をつけた上での開催とするため、書面による議決権行使ができる旨を事前に説明するとのことで、当日の人数が少なくなっております。

次に、令和4年8月5日なんですけれども、令和4年度の寒川町組合土地区画整理事業助成金の交付決定をさせていただきます。交付の決定額は15億5,521万円です。これは前年度からの繰越分と当年度の分の合算の助成額となります。内訳としまして、令和4年度当初予算分が9億7,385万5,000円、令和3年度からの繰越分が5億8,135万5,000円です。予算ごとの内訳なんですけれども、令和4年度の当初予算分の9億7,385万5,000円のうち、工事費が9億4,391万2,000円、補償費が1,189万2,000円、調査設計費が1,805万1,000円です。また、令和3年度からの繰越分の5億8,135万5,000円のうち、工事費が4億7,550万3,000円、補償費が9,087万円、調査設計費が1,498万2,000円です。つまりは令和4年度の組合での助成金の交付決定額の約9割が工事費となって、その他として補償費と調査設計費となっております。

なお、工事費として充当するものについては、調整池は道路の築造工事、その他雨水管渠と汚水管の埋設工事ということになります。補償費については、道路築造に該当する建物の補償費、調査設計費は、測量や実施設計、補償調査の費用となっております。この助成額は、すぐに組合が支払うというのではなくて、今年度末に検査を行って、合格したのに対し組合から年度の実績報告をしてもらい、その後には町は来年度の4月から5月の出納整理の期間に助成金を支払っていくという流れになります。

次に、7分の2ページをご覧ください。2の工事施工状況についてです。資料としては、9月2日時点での工事施工状況の位置図になります。現在の工事中または準備工の箇所を示してございます。図面の中の黄色は、構造物を築造する工事の箇所、水色は、工事用資材置場や残土置場、仮設駐輪場といった仮設工事で使用している部分になります。図面の中のグレーは工事の終わった部分で、北側の住宅街区とその周辺の区画道路となっております。

なお、図面の中に青丸のAからHまでの記号がございますけれども、これは、3ページ以降に現地の写真を載せてございますが、その撮影位置、E、Fは除くんですけれども、三角形の突起が撮影の方向を示してございます。

タブレット資料7分の3ページをご覧ください。一部組合からの提供写真を除き、令和4年9月2日、先週の金曜日時点での写真を載せてございます。位置Aなんですけれども、前回特別委員会の後に現地視察をしていただいた住宅街区を撮ったもので、権利者の方に土地をお返しした後建築工事が始まっているのが確認できるかと思えます。位置Bは、下水道工事として、雨水の管渠といって地下に埋設する長方形上の水路のことなんですけれども、それを設置して埋め戻しているという様子の写真でございます。

タブレット資料7分の4ページをご覧ください。位置Cなんですけれども、1号調整池の工事箇所になります。調整池としてコンクリート構造物が地下に埋設されますけれども、コンクリート構造物を設置する地盤をコンクリートで固める工事が終わって、調整池のコンクリート製品が並べられているところの写真になります。位置Dなんですけれども、圏央道東側の道路の下水道工事として、雨水の自由勾配側溝を設置したところの工事の写真になります。

タブレット資料7分の5ページ、7分の6ページをご覧ください。位置Eなんですけども、2号調整池のコンクリート構造物を設置した後の写真になります。そしてその内部の写真がFとGになります。この空間に水がたまって、想定した雨量の範囲で田端西地区の浸水が抑えられる設計となっております。先ほど説明した1号調整池のコンクリート構造物の内部もこのような感じとなります。位置Hなんですけども、下水道工事として雨水管渠の設置をしている様子になります。

以上が現時点での工事の施工状況の報告です。

次に、最後になりますけども、タブレット資料7分の7ページをご覧ください。3の令和4年度の工事の執行状況の報告をさせていただきます。これは令和4年3月の議会のこの場でご報告いたしました交差点改良に関する工事になります。時間がたつてございますので、改めて工事の概要をご説明いたします。案内図をご覧ください。場所は県道相模原茅ヶ崎線の土地区画整理組合の事務所がある交差点のところになります。図1をご覧ください。現在町道田端35号線ですね。グレーの着色された部分が道路幅約5.5メートルで県道を横切っています。図2をご覧ください。土地区画整理事業の施工区域を県道堺としていただきますので、区画整理施工区域の内側ですね。図面でいうと、左側は歩道とか、左折レーン、右折直進レーン、あと反対車線と3つの車線が整備されることから、交差点から約50メートルにわたって道路幅が12.5メートルと広がります。一方で、区画整理事業の施工区域の外側、図面でいうと右側がそのまま5.5メートルの幅となってしまいますと、交差点を通過する車が交差点内でハンドルを切ると事故を誘発する可能性があるんですね。警察より改善する指導がされています。よって、図3のように、土地区画整理事業施工区域外の道路南側2メートルですね。ちょっと小さいんですけども、図面の青色部分用地を買収して道路幅を広げて、最終的には図4のように、直進車両が交差点内でハンドルを切らずに通過できるようにするための工事になります。先月地権者の方の用地が取得できましたので、工事の発注を行ってございます。現在準備工の段階で、工事の進捗率はまだ0%になります。

報告は以上になります。よろしくお願ひします。

【関口委員長】 説明が終わりました。質疑をお受けいたします。

佐藤（正）委員。

【佐藤（正）委員】 3点ほどなんですが、最初説明の中で保留地の処分方法、マルチテナント型の建築物という説明があったかと思うんですが、まずこの権利関係というんですかね。保留地っていうのは、現時点だと恐らく組合が持っていて、それをデベロッパーの大和が買うという、その流れを教えてください。1点と、2点目が、契約っていうのは、この時点で既にされているものなのか、ちゃんと買ってくれるという担保があるものなのか、法的にというか、契約的にいうところを教えてください。あとは3万2,000平米、1万坪ぐらいですかね、だと思んですけど、場所はどこになるのか、マルチテナントが建つ場所は、2ページの地図でいうと、どの辺りに建つのかというところを教えてください。3点です。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 まず1点目のマルチテナントの保留地の取得の流れということなんですけども、保留地というのは、従前地がもともとないんですね。区画整理事業の事業費を捻出するために減歩によって生み出された土地なので、従前地がないという形です。それをベースに土地区画整理事

業のときに保留地については、従前地はないんですけども、一応売買契約という形で今組合から大和ハウス工業が取得しているという形になります。2点目の契約なんですけども、契約は既に大和ハウス工業が基本協定に基づいて取得しているという形になります。3点目の保留地の場所なんですけども、今資料の7分の2ページに組合事務所がございます。ここから図面でいうと左側に道路が入って行って、圏央道を突き当たって、そこから下に、南に下って行って、位置Dのところからまた右側に戻って、県道相模原茅ヶ崎線に戻る、この大きく囲まれたエリアがその場所になっていくという形になります。

以上です。

【関口委員長】 佐藤（正）委員。

【佐藤（正）委員】 契約関係は分かりました。要は現時点で保留地の売却先が決まったということは、ある程度の事業費の部分を担保されたという考え方でいいのかなと思っていますので、そこは安心したというか、よかったのかなと思っています。

ここにどういった建物であったり、企業が来るのかというのが、多分町にとってすごく重要だと思っていて、マルチテナントの建築物、どうしたものか分からないんですけど、それが来ることによって町としてはどう捉えているのか。町の評価というか、よかったのか悪かったのか、悪かったとは言いづらいと思いますけど、どういう評価をしているのかということをお教えいただきたいのと、あとは今は保留地の話で、保留地以外の恐らく個人所有なり、ほかの保留地以外の区画というのは、今の時点である程度売却するとか、決まってきたものなのかどうか、その感覚というか、分かる範囲で教えていただければと思います。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 今ご質問は2点という形で承りました。まず、保留地のマルチテナント型というものなんですけども、基本的にはこの辺だと圏央道沿いで大和ハウス工業が事業展開している建物、一番近いところでは平塚市だとか、相模原市で、あと埼玉県でいうと圏央道添いと坂戸市だとか桶川市にあるんですけども、そういうタイプのもので、土地活用としては主に4階ぐらいの建築物で、そこに建物を建てていくという形になります。町としての評価ということなんですけども、基本的に町としては、これだけこの事業に大きなお金を助成している中で、早く助成金を回収していくという形の中で、固定資産税という観点からすれば、大きな建物、建ぺい率、容積率をフルに生かした建築物が建つということで、その他の業種だとなかなか平面だとか2層だとか、割と低い建物なんですけども、マルチテナント型の建物ですと、割と延べ床面積だとかという形で法令の制限いっぱい建物が建てていくという形になると、家屋に対する固定資産税なんかは期待できるのかなという評価はしてございます。

それとあと2点目の保留地以外の区画はどうなるのかということなんですけども、今回田端西地区については、保留地以外の部分については、民間の土地、要は土地の所有者でいらっしゃる方が基本的には土地利用していくという中で、ただ、一部については、共同で土地活用するのに、賃貸にして土地利用していくという街区もある、そう聞いています。

以上になります。

【関口委員長】 他にございますか。

(「なし」の声あり)

【関口委員長】 それでは、ないようですので、質疑を終結いたします。どうもご苦労さまでした。暫時休憩いたします。

---

【関口委員長】 休憩を解いて会議を再開いたします。

それでは、案件2でありますその他に入りたいと思いますが、委員の皆様から何かございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

【関口委員長】 事務局から何かありますか。

(「なし」の声あり)

【関口委員長】 私から1点だけ。ただいま佐藤(正)委員からも質疑がありましたけども、大和の代行の保留地については組合から公認されています。そういった意味で我々が一番気になるのは、約30億円の税金を投入して、どのような保留地にどのような建物が建って、どのような形になって、どういう形でもって税金が入ってくるのか、財政計画もどのような形になっていくのかと、非常に大事なことだと思いますし、我々議員として約30億円の半分のお金を田端に投資して、それがどうなるのということが分からない議員では、町民に対する説明ができないと思うんですね。そういったことを考えると、どこかできちっとした形で、どういう建物が建って、どういう形になって、そしてどのような財政計画になっていくのか、こういったことを報告していただく場を設けなければいけないだろう、それには実際に15億円のお金が3月までに大体固まって、先ほども報告がありましたけども、4月、5月で支払いがされるわけですので、そういった意味では我々が知らないでは町民に対する説明ができないかなと思っています。そういった意味では何らかの形でこれを受けていかなければいけないかなと思っております。委員長として執行部に投げかけてございますので、ここだけでということではないし、建設経済常任委員長のお手を煩わすことになってくるのか、それとも全議員に関わることでですから、全員協議会でということになるのか、これはいろんな形で取決めをしていかなければいけないと思いますので、議長は今日はおりませんけども、議長にもお骨折りをいただいて、そのような機会をつくっていただけないかなと思っておりますので、そういった意味では今後の流れの中で、できれば早い時期にそのような形が取ればなと思っておりますので、議長とも相談しながら、また担当の委員長とも相談しながら、どういう形がいいのかも含めてご相談申し上げていきたいなと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。この件について何かございますでしょうか。

杉崎委員。

【杉崎委員】 今日の内容の質疑に関しては、佐藤(正)委員が私がしたいことは言ってくれたので、ただ、答弁的には今の段階であの程度しか答弁できないのかなという中で、私としては消化不良みたいな形になったんですが、今、委員長にそのようなご配慮をいただいて、町民の方は何が一番知りたいかという、今後の財政計画がもちろん一番ですよ。30億円を投資した中でいつから返しが返ってくるんだということが一番、それから工場も含めて、どんな企業が入ってくるのかということが、町民の方たちが一番興味を抱いていることだと思いますので、もちろん全部が全部決まっているわけじゃないで

しょうけども、その辺の流れも含めて一度ご説明していただける機会をいただけるということは、大変ありがたいなと思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

【関口委員長】 ありがとうございます。他にございますか。

(「なし」の声あり)

【関口委員長】 特別委員会だけで、ここだけで報告を受けるとかということでは、特別委員会の役目ではそれはないと思っていますので、そのような形で議長とも相談させていただきたいし、建設委員長もここにおられますけども、建設の担当でもありますけども、相談しながら決めてまいりたいなと思っています。

先ほど飯尾課長からお話がありましたけども、平塚にも、それから相模原にも、坂戸にもと言っていましたけども、平塚の129沿いに、ツイン橋の向こう側の通りですね。向こう側の通りに大和の看板が出ている、ああいう建物、それから海老名に向かう通りがありますけども、寒川から県道46号線、これを海老名に向かって行くと、右側左側に大和の建物が建っています。ああいう建物が建つんだと、こういうことです。ですからもしあれでしたら、建物だけでも見たいということであれば、この近くでは海老名の通りと129の通りに建物が建っていますので、もしあれだったら見ていただければと思います。やたら大和の建物が建っていますので。細かいことについては分かりませんが、それはまたの機会

のときに執行部から報告をもらいたいと思っていますので。

私からは以上ですが、よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

【関口委員長】 それでは、以上で特別委員会を閉めたいと思いますけども、副委員長から最後の締めをお願いいたします。

【柳田副委員長】 本日もスムーズな進行にご協力いただき、ありがとうございました。

これにて田端西地区まちづくり対策特別委員会を閉会といたします。皆様、お疲れさまでした。

午後1時41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4年11月25日

委員長 関口光男