

建設経済常任委員会会議録

令和6年2月28日

寒 川 町 議 会

出席委員 横手委員長、山上副委員長
新村委員、青木委員、小泉委員、太田委員、柳下委員、橋本委員、関口委員
天利議長

説明者 畠山都市建設部長、富田下水道課長、山本副技幹、丹内主査
石黒都市計画課長、小林副技幹
飯田まちづくり担当参事、飯尾都市整備課長、野地副主幹、大野主査

案 件

(付託議案)

1. 議案第25号 寒川町下水道事業の設置等に関する条例の一部改正について
2. 議案第24号 寒川町空家等対策協議会条例の一部改正について
3. 議案第23号 茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業施行条例の廃止について

午前9時00分 開会

【横手委員長】 皆様、おはようございます。ただいまより建設経済常任委員会を開催いたします。

本日の案件は、次第のとおり、付託議案3件でございます。

議案の内容につきましては、先日の本会議場で提案説明がございましたが、再度内容をご説明いただき、質疑、討論、採決の順に進めてまいりたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【横手委員長】 それでは、執行部が入室するまで暫時休憩いたします。

【横手委員長】 休憩を解いて会議を再開いたします。

それでは、議案第25号 寒川町下水道事業の設置等に関する条例の一部改正についてを議題といたします。本議案についての説明を求めます。

畠山都市建設部長。

【畠山都市建設部長】 皆様、おはようございます。本日もよろしくお願いいたします。それでは、付託議案の1、議案第25号 寒川町下水道事業の設置等に関する条例の一部改正についての審査をお願いいたします。富田下水道課長がご説明申し上げます。よろしくお願いいたします。

【横手委員長】 富田下水道課長。

【富田下水道課長】 おはようございます。それでは、議案第25号 寒川町下水道事業の設置等に関する条例の一部改正についてご説明申し上げます。提案理由といたしましては、令和5年5月6日に地方自治法の一部を改正する法律が公布され、所要の規定の整備が行われたことに伴い、同法を引用しております寒川町条例においても所要の措置を講ずるものであります。

それでは、タブレット資料に基づき改正内容を説明させていただきます。寒川町下水道事業の設置等に関する条例の新旧対照表でございます。本条例は、地方公営企業法及び地方公営企業法施行令の規定に基づき、下水道事業の設置等について必要な事項を定めているもので、第6条において、議会の同意

を要する賠償責任の免除についての定めがございますが、地方自治法の一部改正が行われたことにより、根拠となる規定につきまして、現行の「第243条の2第8項」を改正案は「第243条の2の8第8項」に改めるものでございます。

附則でございます。この条例の施行日は、令和6年4月1日からとするものでございます。

以上で説明を終わります。よろしくお願いいたします。

【横手委員長】 説明が終わりました。これより質疑に入ります。質疑はありませんか。

(「なし」の声あり)

【横手委員長】 では、質疑なしと認めます。ご苦労さまでした。

暫時休憩いたします。

【横手委員長】 休憩を解いて会議を再開いたします。

続きまして、議案第24号 寒川町空家等対策協議会条例の一部改正についてを議題といたします。本議案についての説明を求めます。

畠山都市建設部長。

【畠山都市建設部長】 それでは、続きまして、付託議案の2、議案第24号 寒川町空家等対策協議会条例の一部改正についての審査をお願いいたします。石黒都市計画課長がご説明申し上げます。

【横手委員長】 石黒都市計画課長。

【石黒都市計画課長】 それでは、議案第24号 寒川町空家等対策協議会条例の一部改正につきましてご説明申し上げます。本会議での説明と重複する部分がございますが、よろしくお願いいたします。

本件につきましては、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に伴い、同法において条ずれが生じたことから、法律を引用しております町条例においても所要の措置を講ずるものであります。

タブレット資料02寒川町空家等対策協議会条例の一部改正の3ページをご覧ください。新旧対照表となっております。改正内容でございますが、本条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく協議会設置に関するものですが、同法の一部改正により条ずれが生じたことから、町条例第1条における設置の根拠規定について、現行の「第7条第1項」から「第8条第1項」に改めるものでございます。

また、附則といたしまして、条例の施行日を公布の日からとするものでございます。

説明につきましては以上となります。よろしくお願いいたします。

【横手委員長】 説明が終わりました。これより質疑に入ります。質疑はありませんか。

(「なし」の声あり)

【横手委員長】 質疑なしと認めます。お疲れさまでした。

暫時休憩いたします。

【横手委員長】 休憩を解いて会議を再開いたします。

続きまして、議案第23号 茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業施行条例の廃止についてを議題といたします。本議案についての説明を求めます。

飯田まちづくり担当参事。

【飯田まちづくり担当参事】 改めまして、おはようございます。本日はよろしくお願ひいたします。それでは、付託議案、議案第23号 茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業施行条例の廃止について審査をお願ひいたします。説明につきましては、飯尾都市整備課長より行いますので、よろしくお願ひいたします。

【横手委員長】 飯尾都市整備課長。

【飯尾都市整備課長】 それでは、議案第23号 茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業施行条例の廃止につきまして、ご説明申し上げます。順番は前後してしまいますけど、タブレット資料03-02参考資料の2分の1ページをご覧ください。資料は、1、提案理由、2、事業概要、3、根拠法令を記載していますが、まとめて説明させていただきます。また、2分の2ページに土地区画整理法の抜粋を添付してございますので、ご覧ください。茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業なんですけども、土地区画整理法第3条第4項による町施行の土地区画整理事業として実施してきました。そして土地区画整理事業を行うためには、土地区画整理法第52条第1項により、施行の規定を定めなければならないとなっておりまして、また土地区画整理法第53条第1項により、市町村の施行の土地区画整理事業は施行の規定を条例で定めるとなっております。このことから、茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業施行条例を定め、平成4年6月1日に事業計画の決定をし、土地区画整理事業による様々な業務を経て、平成30年3月9日に換地処分公告、その後清算金業務を行ってきました。清算金は、5年の分割納付ができることから、この制度を選択された権利者の方の最後の納付期限が令和5年10月となっており、無事全ての方から納付をしていただきました。よって、土地区画整理事業による清算金業務が終了したことから、茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業施行条例の廃止を提案するものになります。

戻っていただいて、タブレット03-01の2分の1ページをご覧ください。この条例を廃止するためには、廃止する条例を定める必要があることから、議案第23号を提案してございます。

タブレット資料2分の2ページをご覧ください。茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業の施行期間が令和6年3月31日までとなっていることから、附則として、この廃止の条例は令和6年4月1日から施行としてございます。

説明は以上になります。よろしくご審議をお願いします。

【横手委員長】 説明が終わりました。これより質疑に入ります。質疑はありませんか。

関口委員。

【関口委員】 この区域9.9ヘクタールの事業を行ったわけなんですけども、平成元年3月から都市計画決定して事業が進んで、本年令和5年に全てが終わったということになりますけども、本当にいろんな意味であそこの区画整理事業については、いい面も悪い面も本当にいい勉強をさせていただいたんじゃないかなと思います。そういった意味では大変な事業だったなと、特に町施行でやる事業というのは、本当に難しいなというのをつくづく感じました。そういった意味では莫大なお金を投資して、この事業が展開されましたけども、2点ほどお伺いしたいんですけど、今回令和5年10月に全て清算したという話なんですけども、いただく方と払ってもらう方と双方あったと思うんですが、清算の中でのトラブルというのは特別ななかったかどうか、これについてまず1点お伺いしたいなと思います。それからもう一つは、

9.9ヘクタールの中で行政区域、面積が9.9ヘクタールですけれども、岡田以外に大蔵、小谷、宮山の一部が飛び地としてありますけれども、住居表示をやった後に、いまだ飛び地として残っているところがあるやに思うんですが、何軒、それから名称としては何が残っているのか、大蔵なのか小谷なのか宮山なのか、この辺について報告をいただけますか。

【横手委員長】 飯尾課長。

【飯尾都市整備課長】 1点目、まず清算業務の中でのトラブルがあったかどうかというご質問です。土地区画整理事業をやるに当たって、清算業務というのは、どうしても区画整理事業の最後の段階に來ます。その中で換地処分の公告の日の翌日に清算金が確定するという中で、これも将来を見越して事業の施行中、移転協議とかをするときには、おおむね清算金は、あなたはこのぐらいになりますよということを周知していたものですから、清算金の徴収業務の期間に、そんなことは聞いていない、トラブルになったということはございませんでした。それが1点目です。2点目は、9.9ヘクタールの中での飛び地の件なんですけれども、資料の表示が分かりにくくて申し訳ないなかつたんですけれども、施行区域の大蔵、小谷、宮山、岡田の一部と書いてあって、これは区画整理前の状況を書かせてもらったもので、区画整理事業によって9.9ヘクタールの中では全て岡田一丁目になりましたので、この中での飛び地というのは全て解消できたという形になります。

以上です。

【横手委員長】 関口委員。

【関口委員】 そうすると、じゃ、私の勘違いですけれども、9.9ヘクタール以外のところでまだ飛び地があるという捉え方でいいのかな、その確認をお願いしたいと思います。それから併せて、分かりました。清算については、特別トラブルはなかったということですが、実際に159億円、約160億円のお金をかけての区画整理事業をやったわけですが、現段階ではいろんな形でにぎわい創出の部分では、ちょっと厳しい部分もあったり、いろんな形で課題があったり、それからまだ一等地でありながら店舗が空いていたり、いろんな意味で状況についてはなかなかいい方向に進んでいかないという現状があるんですけれども、ここに求めるのは、仮換地指定をやった関係から、価値が当時に比べると随分上がってきていると思うんですが、行政側としてどのような形でこの地域の価値が上がったという評価をされているのか、例えば路線価で見た場合、また不動産鑑定の中で見た場合に、当時と比べたときにどういう変化をしてきているのか、その辺の評価をどのように行政はあの地域を捉えておられるのか、これだけのお金を入れてどのように投資効果が出るというか、価値として高まってきているという行政側の評価としてどう捉えているのか、その辺についての見解をいただけますか。ちょっと難しい質問なので、いいかげんなことを言っちゃいけないと思いますけれども、ただ、全体的にどのように捉えるか、160億円の投資をどのように捉えるか、非常に大事な部分だと思いますので、その辺のことについての見解をいただけますか。

【横手委員長】 飯尾課長。

【飯尾都市整備課長】 1点目は、9.9ヘクタール以外のところに飛び地がありました。9.9ヘクタールの中では岡田一丁目の地番が全て施行されている、ただ、岡田という地名が、これは9.9ヘクタール以外西側の線路淵で若干岡田という地名が残っているという形になってございます。2点目なんですけ

ども、行政としては価値の上昇をどう捉えているかという形なんですけども、まず1点目は、土地区画整理事業なので、土地の価格がどうなのかというところに着目しますと、ちょうど駅前広場の都市計画道路のすぐ北側、今は駅前公園のすぐ東側に地価公示地点がございます。これは地価公示法に基づく地価公示地点となっておりまして、地価公示の価格の推移を見ると、基本的にはこの部分は、コロナのときには価格は足踏みした部分はあるんですけども、基本的にはそこは上昇という形で推移しておりますので、地価公示の価格から見ると、この部分には投資効果があったと捉えてございます。あともう一つは、都市計画道路の寒川下寺尾線というのが開通して、駅前広場ができたという形で、今までは茅ヶ崎の文教大学のほうから来て、岡田の交差点をクランクに曲がって駅前を通って役場にしか抜けられなかったんですけども、土地区画整理事業によって駅前広場と寒川下寺尾線ができたことによって、円滑な道路の交通環境がよくなったということは、土地区画整理事業の1つの効果として捉えております。

以上になります。

【横手委員長】 飯尾課長、金額は言えますか。公示価格が上がっていったというのは分かるんですけども、それを言ったほうが説得力が増すのかなと思いますので、もしよろしければ。

【飯尾都市整備課長】 申し訳ありません。手持ちの資料としてはないんです。戻ればすぐ分かります。

【横手委員長】 特によろしいでしょうか。

関口委員。

【関口委員】 分かりました。9.9ヘクタールというエリアですけども、ほとんどの方が動いた、こういう形での区画整理事業だったと思うんですね、仮換地の部分で。途中で地区計画が出て、歩道状空地ができたり、いろんなことでのトラブルなんかもあったり、本当にご苦労されて、歴代の所長を筆頭に大変な思いをしておられる区画整理事業だったと思うんですが、そういった意味から考えると、寒川にとってこんなにでかい、直の事業なんていうのは初めてだったと思うんですね。ですから、そういった意味では大変な思いをしておられる当時の藤沢町長から歴代の町長も本当に苦労されたエリアだったと思うんですが、そういった意味から考えると、この場所が5年に全て終わって、今回こうやって条例廃止が出て、本当に全てが終わったという形になるわけですけども、さらにいろんな形でもって手を加えながら地元の方たちとも協議を進めながら、ここまでぶち込んだそれに見合ったあのエリアの発展、また町民が喜ぶような駅前という形にしていくことが大事かなと思います。あそこへ行くと電線が地中化されているし、さま変わりする、あのエリアだけは。ですから、そのくらいすばらしい形をとりましたので、これから先どのような形であそこを発展させていくか、またにぎわいを創出していくかということが町の責務だと思っていますので、そういう意味ではこれから先の尽力というのは非常に大事になってくると思いますので、終わったから、これで終わりというのじゃなくて、地元の商店街の皆さんともいろんな協議をしながら、いい形での投資効果が表れてくる、そういう形に持っていただきたいと思います。これは課長よりも担当参事から答弁いただいたほうがいいかなと思うんですが、最後に見解をお聞かせいただいて終わりたいと思いますので、よろしくお願いします。

【横手委員長】 飯田まちづくり担当参事。

【飯田まちづくり担当参事】 今言われたように、確かに駅前広場、あるいは都市計画道路、そうい

ったものが当然できた上で、あそこの歩道自体もかなり広くとられていたり、そういう意味からすれば、あのエリア自体をもっと活性化していく、にぎわいを創出していく、そういう部分につきましては、町全体として、当然ハード整備だけではなくて、ソフト面でも必要になってくると思いますので、それについては我々職員を含めて、いろんな部分で検討し、またにぎわいをどう創出していくかという部分を含めて今後もやっていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【横手委員長】 ほかに質疑のある方。

(「なし」の声あり)

【横手委員長】 それでは、これをもって質疑を終結いたします。お疲れさまでした。
暫時休憩いたします。

【横手委員長】 休憩を解いて会議を再開いたします。

本日建設経済常任委員会に付託された議案は、質疑まで終了いたしました。この後、討論、採決の予定ですが、討論のための休憩についてはいかがいたしますか。

(「なし」の声あり)

【横手委員長】 では、休憩なしということで、続けていきたいと思います。

それでは、これより討論に入ります。議案第25号 寒川町下水道事業の設置等に関する条例の一部改正について討論はありませんか。まず反対討論のある方。

(「なし」の声あり)

【横手委員長】 それでは、賛成討論のある方。

(「なし」の声あり)

【横手委員長】 では、討論なしと認めます。

それでは、これより議案第25号を採決いたします。賛成の委員の挙手を求めます。

(賛成者挙手)

【横手委員長】 賛成全員であります。よって、議案第25号は原案のとおり可決されました。

続きまして、議案第24号 寒川町空家等対策協議会条例の一部改正について討論はありませんか。まず反対討論のある方。

(「なし」の声あり)

【横手委員長】 では、賛成討論のある方。

(「なし」の声あり)

【横手委員長】 では、討論なしと認めます。

これより議案第24号を採決いたします。賛成の委員の挙手を求めます。

(賛成者挙手)

【横手委員長】 賛成全員であります。よって、議案第24号は原案のとおり可決されました。

続きまして、議案第23号 茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業施行条例の廃止について討論はありませんか。まず反対討論のある方。

(「なし」の声あり)

【横手委員長】 では、賛成討論のある方。

関口委員。

【関口委員】 この区画整理事業につきましては、平成元年3月に都市計画決定し、令和5年に全てが終了して、この廃止条例が出たわけですが、藤沢町長、山田町長、山上町長、木村町長と4代にわたっての町長が絡んだ大変な事業だったと思います。そういった意味では本当に大変な事業を展開され、今日に至ったわけですが、まだまだこれから先どのような形でもって、質疑の中でも行いましたけども、駅前をどうやって活性化し、さらににぎわいを創出していくか、そして寒川の顔らしい、そういう駅前にしていくかということが非常に大事だと思いますので、さらなる行政側のご尽力を心よりお願いして、賛成としたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【横手委員長】 では、反対討論のある方はいらっしゃいますか。

（「なし」の声あり）

【横手委員長】 賛成討論のある方。

（「なし」の声あり）

【横手委員長】 では、これをもって討論を終結いたします。

これより議案第23号を採決いたします。賛成の委員の挙手を求めます。

（賛成者挙手）

【横手委員長】 賛成全員であります。よって、議案第23号は原案のとおり可決されました。

以上で本日の議題は終了いたしました。

これをもちまして建設経済常任委員会を終了いたします。お疲れさまでした。

午前9時27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 年 月 日

委員長