

議 長 休憩を解いて再開いたします。 (13時00分)

引き続き一般質問を行います。

受付番号第4号、井上栄一君の一般質問を許します。登壇願います。

9 番 井 上 9番、井上です。

それでは議長の許可を得ましたので、一般質問を行わせていただきます。受付番号第4号、質問議員、9番 井上栄一、件名、今後の財政状況について。

要旨。

新松田駅周辺整備事業において具体的な事業執行が見えてきました。次の3点について、町の考え方、今後の対応を伺います。

駅周辺整備を再開発事業として執行する場合、現状及び完成時の町の財政負担について。

駅周辺整備事業と足柄上地区ごみ処理施設の財政負担、町の大型事業を合わせた町の公債費等の将来負担について。

再開発事業にて住居（マンション）・飲食店等の商業施設、駐車場、町公益施設などの整備が検討されているが、施設の利用が少なくなった場合、これら巨大な施設の維持管理費等について「新松田駅周辺整備基本構想・基本計画」を策定した松田町はどう担保していくのか。

以上、よろしく願いをいたします。

町 長 それでは井上議員の質問に順次お答えをさせていただきます。

初めに、今後の松田町の財政状況を鑑みたとき、少子高齢化社会による歳入減、並びに歳出増加が見込まれることから、自治体は財政収支の差がマイナスになってもしょうがないというような感覚の行政運営ではなく、民間企業と同様に、常に危機感を持った中で、持続可能な自治体となるには、経営感覚を持ち、財政面に注視しこれまで以上に創意工夫や官民連携協力が必要であると考えております。

その上で、町における今後の財政面については、大型公共工事であります新松田駅周辺整備事業を含めて、毎年3月議会定例会中の議会全員協議会にて、将来財政推計及び公債費の見込みをベースに、その年ごとの社会経済状況や行

政環境の変化に応じて、より推計の精度を高める観点から、所要の検証を分析、見直しをした内容をお示しした上で新年度予算を議会にて御決議を賜り、各事業を執行しているところでもございます。

それでは、1つ目の御質問にお答えをいたします。

新松田駅周辺整備事業の総事業費のうち、町の財政負担については、現段階では約33億6,500万円を見込んでおります。その財源の内訳といたしましては、新松田駅周辺整備基金、いわゆる貯金からの繰入れとして10億700万円、起債として23億5,700万円を予定しております。

町民の願いをかなえる最優先事業であり、大型公共事業であります新松田駅周辺整備事業費を含めた令和7年度当初予算を基に推計いたしました実質公債費比率の推計見込みは、17年後になります令和24年には、最も高い実質公債費比率13.6%の比率を推移するとする予測しております。新松田駅周辺整備について、改めて申し上げますと、約15年前の平成23年3月に策定いたしました第5次総合計画、及び7年前の第6次総合計画策定準備時に、町民の皆様方を対象に行った、まちづくり町民アンケート調査において、回答くださった方の8割を超える方が、当該事業の必要性を強く求められていることから、町民からの最優先要望である本事業をしっかりと実現させるためには、地権者や公共交通事業者の皆様など関係各位の方々の御理解、御協力はもちろんのこと、実現可能となる事業費の確保も重要であるため、令和元年度に新松田駅周辺整備基金を設置以来、議会の皆様方の御決議を賜りながら、こつこつためてまいりました。令和7年度末の新松田駅周辺整備基金残高といたしましては、後年度の負担を減らすため、本年度に3億3,200万円の積み増しを行い、計約10億円の予算を確保する予定としております。

次に、2つ目の御質問にお答えをいたします。

広域自治体との協働事業であります。足柄上地区新可燃ごみ処理施設整備事業における財政推計及び公債費の見込みにつきましては、現在、事業主体であります足柄上衛生組合から公表されております。施設整備に係る経費総額を税込み約200億円と見込んだ場合、当町の負担割合からの推計によると負担額が

約20億6,600万円となり、その内訳として施設整備に係る一般財源負担額が約2億3,562万円、足柄上衛生組合にて起債される元利償還金に相当する約18億3,000万円を20年間足柄上衛生組合へ町が負担金として支払う予定としております。この事業を含めた実質公債費比率については、先ほど申し上げました新松田駅周辺整備事業を含めた公債費見込みの最高値となる、令和24年の13.6%が15.8%になる見込みであります。今後も町の将来を見据えた財政状況を踏まえ、有利な起債での借入れ、積極的な徴税外収入や新たな補助金の獲得、並びに官民連携による事業費の削減や、町有地の処分を含めた利活用などを行い、現在の町民サービスを継続するよう、引き続き経営感覚をもって各種事業を展開してまいります。

最後に、3つ目の御質問にお答えをいたします。

再開発事業の制度を踏まえますと、マンションや商業施設を区分所有される、おのおのの財産は各所有者が管理、処分の責任を負うことが原則であるため、主に維持管理費等の観点からお答えをいたします。再開発事業が完了し、まち開きが行われた後に、再開発ビルの管理運営を行う主体は、ビルを所有する区分所有者で構成されました管理組合となります。管理組合の在り方は、事業内容によって様々であり、本準備組合にて、今後検討、協議して決められる事項でありますため、現時点においては一般的な想定となりますが、再開発ビルには住宅、マンション、商業施設、テナントなど、利用目的の違いによって管理方法も異なることから、用途ごとに管理組合を設置されることが多く、さらにビルの立地、配置も影響してくるため、事業完了後は施設の用途ごとに複数の管理組合の設置が予想されます。実際の管理は、管理組合から管理会社へ委託して行うことを想定しておりますが、構成員である区分所有者は、共用通路等の施設管理費やビル本体の修繕積立金等を負担し、維持管理や補修などを計画的に行っていくこととなります。

したがって、住宅、マンションでありましたら各住戸の所有者、商業施設、テナントであればおのおのの区画の所有者が応分の維持管理費を負担いたします。いずれにいたしましても、町は住宅、マンション、商業施設、テナン

トなどを所有することはございませんので、維持管理費を負担する責務はなく、仮に何らかの事情で商業施設のテナントが撤退した場合においても、当該床の運用、処分責任はもちろん、維持管理費についても、その所有者が負担することとなることから、町が維持管理費を負担するという考え方は法的にございません。

ただし、現在子ども・子育て交流施設として検討を進めています公益施設につきましても、町が所有すること、また今後、所有形態や管理運営方法を検討していく駐車場についても、仮に町が一定の関与をする場合には、町に応分の維持管理費が発生することとなりますが、駐車場の場合は駐車場収入がございますので、維持管理費は賄えるものと見込んでおります。

さて、議員が懸念されているのは、再開発事業の施行後に商業施設等の利用者がなく、民間施設等が撤退されたときの対応や責任の所在について御心配されることかと思料いたしますが、床の運用や処分に関する責務は、所有者に帰するという原則論を念頭に対応すべきことかと考えております。

なお、町が主導したからということで、町が過度な負担を強いられることはございません。関係者相互に負担やリスク等を明確にしつつ、そうした事態を招かぬよう、現在、準備組合では、事業協力者の協力を得て、慎重にリーシングを行っており、市場調査や事業の規模、内容について精査を重ねておりますことを申し添えさせていただきます。

以上でございます。

9 番 井 上 回答、ありがとうございました。

それでは、再質問をさせていただきます。まず1点目の町の財政負担はというところにつきまして、担当の方にお伺いをしたいと思います。

以前お聞きしたですね、事業費の算出に係る説明の中では、たしか2年ほど前の時点での建設の単価だという前提での事業費だとお聞きした記憶がございます。

では、それではですね、やはりここである程度形ができてきて、また今月にはですね、町民説明会等を踏まえている中で、では現状の建設に係る費用、単

価とかですね、また建設単価が大分上がっている。資材も大分値上がりがして  
いると、そういう状況の中で、現状での建設単価というものをシミュレーショ  
ンをしてあるのか。町民に説明するとき、そこはもう2年前で実勢単価とし  
てはもう3年ぐらい前の単価ですよということではなく、現状での建設単価、  
例えばインターネット等で調べた中では建設物価ということでやりますと、グ  
ラフ等で表示されていますが、2年前と比べますと、今年の5月時点ぐらいで  
すと、もう2割以上アップをしていると、そういったグラフも表示されていま  
す。その建設単価の見込みについてですね、説明をお願いいたします。

まちづくり課長 お答えをさせていただきます。ただいまおっしゃっていただいたように資材  
高騰のお話というのは承知をしてございます。議員おっしゃるように、2割ほ  
ど上がるものも当然ある中で、今現在の試算でございますけども、今現在はで  
すね、以前御説明させていただいたものから更新したものはございません。ご  
ざいませぬが、今現在の状況を申しますと、施設計画をシミュレーションとし  
て一つ出ている。この中でいろんな検討をしているわけですけども、もうこれ  
が確定する中でしっかりと、当然今の単価、さらにトレンドを踏まえてという  
ことは今後、時点時点ですべてさせていただくつもりです。

現状については以上のとおりです。

9 番 井 上 じゃあ、今、1点目の再質問はですね、していないと、そういった建設単価  
のシミュレーションはしていないというふうな理解でよろしいですか。

まちづくり課長 今御公表できる単価はないということです。ただしですね、当然今の単価を  
見据えていろいろな検討をしております、内部では。ただ皆様に公表できるレ  
ベルにまだないことからということで御理解いただければと思います。

9 番 井 上 その時点時点で面積、施設のですね、今検討中だというところで、施設の規  
模等が確定をしてからということで理解をいたしました。その時点で、確定を  
した時点で、再度、じゃあそういったものの事業費で、多分この辺の大幅な建  
設のコスト、資材費等の上昇というものでかなりの部分が変わってくるのでは  
ないかなと思いますので、それが確定をした時点での報告というものを、また  
よろしくお願いをしたいと思います。

一番目ので、もう1点、先ほど町長の説明の中で、全体事業費33億6,500万円という答弁がございました。財源内訳としてはですね、一般財源で10億700万、起債が23億5,800万ということですが、ちょっとその辺の中で、まだ不明点というのがありますので、じゃあ実際に事業費の中で、先ほどの町負担額の33億6,500万の内訳の中で、これから申し上げる点についてはどうなっているのかを確認をしていきたいと思っておりますので、よろしくお願いをいたします。

小田急用地、駅前広場部分ですね。駅前広場の3分の2ぐらいが小田急所有地であると以前説明があったと理解をしていますが、小田急用地の部分というものはどういうふうな対応になるのか、再開発事業の中での権利変換部分になるのか。町が補助金等の財源を得た中での買収になるのか。

また小田急用地と合わせて、JR用地、JRの南口のところも、JR東海のほうでは町へ提供してもいいというお話を聞いた覚えがあります。それについては、どういうふうな、33億6,500万円の中に入っているのか、そうでないのかでございます。先ほどですね、国・県補助金の額、国が55%ぐらいの補助率でというふうなことで説明が今年の1月ですか、の説明会の中での説明があったと思いますが、その部分につきましてですね、国と県の補助金、先ほど単価等についてのシミュレーションというお話もさせていただきましたけれども、事業費全体が、例えば1割2割ですね。上がった場合に、補助金の額はどうか。

なかなか国のほうもですね、財政的にも厳しい。県はなおさらだということもありまして、補助金がどうなるのか。事業費が増えた場合に補助金がどうなるのか。もう現時点の33億6,500万円に対応する国・県の補助金というものはもうここで固まってしまうのか、事業費の増に伴った補助金の増額というものはどういうふうにか考えるのか。

また、国・県補助金の内定等というのは、どの時点で、先ほど施設の事業規模が固まった段階で全体事業費が出てくるというお話ですが、国・県補助金の内定等で補助金がフィックスする時期というのは、どの程度の時期と考

えているのか。これはですね、やはり町が大きい財源の事業としての大きい財源を確保するというこのリスク管理としてですね、今現在どのように考えているのか、お伺いをしたいと思います。

まちづくり課長 はい。何点か、いただきましたので漏れがありましたら、御指摘のほどお願いいたします。

それでは1点目が、まず鉄道事業者の件でございます。今、議員おっしゃるようになりますね、小田急電鉄さん、またJR東海さんとの協議は鋭意進めておるところでございます。

小田急さんに関して申し上げますと、小田急さんの特に駅前の広場、この用地に関してどうなるんだということでございます。こちらについては、今現在は再開発をやるエリアに含めますので、そうしますと、おっしゃるように権利変換、もしくはお金に変えるか、こういった選択が小田急さんのほうでも出てまいります。

まず編入に関しては、常に協議をしておりますので承知をされておるところですが、これをどのように変えていくかということは、まだ小田急さんのほうでも決めかねられていることでございます。じゃあ、ここに対する町が最終的にその公共を施設として、駅前広場としてですね、持つことになるというところでは、じゃあどこでどのように買収するのかという表現ありましたけども、再開発でございますので、その買収という関連ではなく、町がその公共施設の管理者負担金というものをお出しすることになります。これは組合に対して、またその権利に対してというところでお出しをしますが、要はその中にですね、駅前の土地代に関する部分の費用が含まれていると、町はその土地を取得というか、権利を取得するために、再開発の制度の中でそのような形をとると御理解をいただければと思います。

2点目、JR東海さんのお話でございます。

議員おっしゃる用地につきましてはですね、まず場所を説明いたしますと、JRさんの松田駅の南口から町道に向かったの通路がございます。あの通路部分というのは、今現在JRさんがお持ちでございます。こちらについても、そ

の売買のほうについて今、順調に協議を進めておりまして、こちらを取得予定で、今協議が進んでいるところでございます。この予算につきましては、今年度いろいろな動きが出そうな形ではあるんですけども、今現在では、町の土地開発基金を活用して購入することを検討しているところでございます。

続いて小田急の用地の関係は、先ほど申したとおり、公共施設管理者負担金というのは、町が負担する交付金ですので、その33億の中に含まれています。

それからですね、じゃあ大きくは2点目ですね。国・県の補助金について、今後、事業費、これがコストアップとかも含めてですね、だんだん上がっていく中で、国・県のほうは国のいわゆる補助金を所管されるところでどうなのかというお話です。議員おっしゃるように、そうですね、最近マスコミでも大分いろいろ出ますけども、大分いろんなところの事業費が大きくなっているような報道は目にしております。

また、このタイミングで、横浜等も横浜の駅前ですね、こういったところも大規模な開発をやられると聞いております。事業というもののタイミングはあるとは思いますが、いわゆる国の補助金というのは、当然無尽蔵にあるわけではないので、その中での配分というものは当然出てこようかと思えます。そういう中であってもですね、体力的に大規模な横浜市さんと松田をなかなか比べるのはあれですけども、国の補助金というのを、じゃあいただくに当たっては、単年度単年度でいただくわけではないですね。当然、今回の事業計画に当然費用が出てまいります。いただきたい補助金の内容というのも確定してまいります。そういった中で、5か年程度は国のヒアリングをいろいろ受けてですね、この計画に無理がないかどうかどうか、そういった面でヒアリングを受けながら御指導いただきながら、補助金というものが確定してまいります。そういった中では、当然事業費の高騰、こういった課題もこれから御相談することになるとは思いますが、しっかりそういうところで調整をしながらやっていくと。5か年という長いスパンと、あとはその単年度ごとに年度ごとの事業費も違う中で、これについても毎年度ヒアリングをして、その進捗状況、かかった費用、こういったものを調整してまいります。おおむね当然国・県、予算が決まる時

期は早いですが、そうしますと、冬を迎えます前といたしますか、もう秋口にはですね、一定程度の目途が立たないと、国・県の予算というのも厳しくなりますので、大体その補助金というのは非常に大事な財源になりますので、そういったタイミングで決めていくのかなと考えております。

9 番 井 上 回答、ありがとうございます。ちょっと2点ほどですね、確認をしたいんですけれども、JR東海用地のほうは土地開発基金で購入で、今は取得という方向性で進行しているというところは理解できました。小田急用地のほうは、町のほうが再開発事業に出す公共施設管理者負担金で用地買収をすると、ただし小田急の意向としては確定はしていないという理解だと思います。そうした場合にはですね、小田急用地のほうにつきましては、どこのですね、町が公共施設管理者負担金を出す、支出するんですけれども、名義としてはですね、どこの名義になってしまうのかがですね、ちょっと不明ですので、そこを再度ですね、説明をお願いしたいと思います。

あと、2点目の国の補助金のほうの話というのは、やはり国のヒアリングを受けてからということですので、現時点で55%相当の補助金というふうな図表とかですね、先ほどの町のほうの負担金自体も、そこも国の補助金55%という基準に基づいた現在の国の補助金は、町がそういった補助率から推計をしたものだというふうな理解でいいのかということの2点をですね、確認させていただきます。

まちづくり課長 それではお答えします。2点いただきましたので、端的に。1点目は、最終的に広場の土地が誰の所有管理になるか。これは松田町でございます。2点目です。国のヒアリング等、というよりか、今の町の推計についてです。失礼いたしました。国のというか、その補助金それぞれの制度に基づいた補助率にて推計をしております。

以上です。

9 番 井 上 2点目のところはですね、分かりました。町の名義になると、小田急用地の部分は再開発事業者が用地買収をするような形になるんですけれども、最終的には、松田町の所有地となるというふうな理解だということで、あとは、現

状、国のほうの補助率から計算をした推計値としての補助金の額だということ  
で理解をしました。

さらにですね、もう1つ、今ですね、再開発事業区域をどうするかというところでの議論が町と準備組合、事業協力者等の中で進んでいるというふうな理解をしておりますけれども、今現在、提示されている案の中では、町道の拡幅と、あと、拡幅部分ですね。あと、ペDESTリアンデッキの部分、これは町道に入るというふうな説明があったんですけど、その町道とペDESTリアンデッキ、あと、町が公益系の施設を3階、4階部分の約1,000平米ですか、を町の施設とするというふうな説明がありました。これらですね、完成時点での維持管理費の負担というものがどうなるのか、大分かかるのか。今まで松田町にはペDESTリアンデッキとかですね、集約施設の中の公益系施設というものはなかったわけでありますので、維持費、維持管理費はどういうふうに考えておられるのかをお伺いいたします。

また、今ですね、町道とかペDESTリアンデッキ、公益系施設以外で、町がやはり維持管理費を負担しないといけないとなる施設というのは、先ほど答弁の中ではマンションとかですね、あと、商業施設はそれぞれが管理をするというふうな答弁がありましたが、これ以外の町道等以外の部分で、町が維持管理をしなきゃいけない部分というものがあるかどうか、お伺いをしたいと思います。

まちづくり課長 何点か、いただきましたので。

まず、事業区域については今、準備組合さんの中で慎重に検討されておりますので、内容についての言及は避けさせていただきます。

続いて、町道が拡幅される。また、ペDESTリアンデッキ等の維持管理費でございますけども、議員が今おっしゃっていただいたですね、いわゆる広場というのが今までになく、駅前の広場ですね、これがいわゆる道路区域として町が管理をしていくこととなります。

また、町道の部分も今より大幅に拡幅をさせていただくので、この管理幅は広がっていくという考え方でよろしいかと思っております。

あとは、子育ての一応今、交流施設というものを考えておりますが、ベースとして今考え得るのはですね、町でいうと、子育て支援センター的な機能でございませう。単純にこれがダイレクトに移設するかどうかという話はあるんですけども、ここにかかっている委託の費用等がかかってくることとなります。また、先ほど申し上げたように、これは答弁にもさせていただきましたが、その場合ですね、公益施設としてビルに入るということは、いわゆる共益費や修繕積立費用もかかってくるということでございませう。

あと、そういった公共公益施設以外で何がかかってくるかというお話でございませう。これは、これから準備組合さんともしっかりと話をさせていただかなければいけない部分として、今考えておるのはですね、いわゆる再開発ビル内に24時間通行していただく通路、これの設置があります。これに関しては、当然、受益者含めたいろんな考え方があるんですけど、やっぱり公共的な部分というのが少し出てくると思いますので、これについてはこれから準備組合さんとの協議になっていくということを考えてはいます。

ちょっと詳細の数字は今申し上げませんが、一応考え方としてはそういうことでございませう。

9 番 井 上 ありがとうございます。

町道、ペDESTリアンデッキ、広場で維持費という、普通の町道はアスファルト舗装とかですね、そういったものが破損したときの修繕というのが今までの通常の考え方だったんですけども、こういった集約施設とか商業施設の中でどの辺までが入るのかというものが分かりませう。例えばエスカレーターという施設がね、何か所かできるのではないかなとも思うんですけども、例えばペDESTリアンデッキの中の一部はですね、そういったエスカレーター部分があるのかどうなのか、その辺もお聞きしたかったんですけども、そういったものの維持管理費までは算出をしていないという理解でよろしいのかということと、あと、その24時間通路で組合等との協議といたしますか、今は準備組合なのでね、あまりその辺は協議をして、それによってどうなのかなというところもあるかと思うんですけども、町の考え方で、じゃあこの部分は町が負

担をしますよと、通路とか、あと、どういう施設ができるかがまだはっきり分からないんですけれども、公共的な施設とか、不特定多数の方が利用する施設等がね、どの程度あるのか、これらに係る維持管理費がどのくらいあるのか。それは、町の財政負担になっていくのか、いかないのかというところが疑問でありましたが、その辺はまだ数字的には出ていないということですのでよろしいでしょうか。

まちづくり課長　たびたびで大変恐縮なんですけれども、数字については試算をしております。試算はしておるんですけれども、ちょっと公表するに当たって精査が必要だと思っておりますので、今回はさせていただいておりません。御理解願います。

9 番 井 上　分かりました。じゃあ、その公表できる段階であればですね、なるべく速やかにお知らせをしていただきたいと思います。

町 長　一般論で申し上げます。こういった開発の関係でね。

まず、共益、共用部分というのは、今現状、我々が財政推計を基にやっていく上でいくと、大体坪当たり1,500円ぐらい。あとは、積立金として、改修積立金が坪1,000円ぐらいというふうな感じでやっています。それと、先ほど来、課長から話があったペDESTリアンデッキ、また道路の補修、あとは子育て支援センターみたいなのをこっちに持ってきたりとかいうことで、今現在1,900万円ぐらい投下してる分をこっちにそのまま持ってくるとかいうことも大体試算したところと言うと、大体維持管理費、人件費も含めてですね、約1,900万円ぐらいは人件費も含めた維持管理費として、増えるのではなかろうかというふうな格好での推計を、今現状立てています。

ただ、課長が先ほど申し上げたとおり、私は今、一般論の話をしているので、これからいろいろさらに詰めていく中で、最終的に負担の割合だとか金額だとか決まっていくものだと思いますけれども、今の我々の中ではそのような試算をしながらお示しできるような格好で準備しているということで御理解ください。以上です。

9 番 井 上　ありがとうございます。やはりここで、6月21日に町民説明会があるという前提の中で、前回は後で回答しますというふうな回答がほとんどでありまし

た。これだけちょっと現実的な状況になってきたのであれば、やはり試算でまだ公表できませんという答えではなく、今の町長のような回答がまたその説明会の中でもしてもらえるようお願いをして、今の件については了解をいたしました。

2点目の町の大型事業を行った後のですね、公債費等の将来負担についてというところに移ります。

今回ですね、今までなかなかまだ事業的に確定をしていないという中で、ごみ処理施設と駅周辺整備事業、それらを合わせた公債費の将来負担についてはどうなのかなということがこの時点で説明をいただきました。

やはり、今、大分、町民の中でも、駅周辺整備事業等を執行していくんだと、じゃあ、そのごみ処理施設、結構莫大な事業費がかかるよということに対しての財政に対する不安等が私も聞いております。

その中で、今回答弁をいただいた内容が示されたということはですね、大変住民としても、これらの事業に対する評価をする上では重要なことなのかなというふうに思います。

この中で、ごみ処理施設事業を踏まえて、ここで担当のほうにちょっと衛生組合の元利償還金に相当する額を支払う負担金として20年間、18億3,000万円を支払うという部分での、令和24年で15.8%ということですがけれども、そこをちょっと確認をしますけれども、これはやはり実質公債費比率というふうな理解をしてよいのかどうか、そこだけちょっと先に確認をさせてください。

参事兼政策推進課長 まず、このごみの関係につきましてはですね、シミュレーション上、当初、駅の更新をして13.6%を基に記載のほうの組合が提示された部分を含めてやりますと、15.8%に増加するという実質公債費比率があるということで御理解をお願いします。以上です。

9 番 井 上 実質公債費比率につきましては、たしか18%以上が国からの起債許可を得る数字だというふうに理解しております。15%というのは将来そういった国の許可を必要とする比率に近づいていくということで、15%が警戒ラインだというふうな評価もあると思います。

それで、町のほうのですね、大型事業としては、今現在は新松田駅周辺整備事業と、ごみ処理施設が大きい事業だということですが、これ以外にですね、かなり公共施設の老朽化に対する毎年度の施設の改修なり、修繕費用なり、そういった負担というものがかなりかかっているのではないかなというふうに考えていますが、先ほどの13.6%、15.8%という数値の中に公共施設の老朽化に対する財源関係はどのように考えておられるのか。

公共施設に対する基金もありますけれども、そういった基金対応でやられているのか、それともこれは起債対応をするような、ちょっと事業があるのかどうかわからないんですけれども、その辺を踏まえた中でどうなのか、その辺の考え方をお知らせください。

参事兼政策推進課長　　まず、令和7年3月に、議会全員協議会での提示をさせた推計の中から御説明をさせていただきます。

この中にですね、大型公共事業に対し各施設の更新計画に基づく事業費を全て入れております。これはあくまでも計画において修繕、更新をする、そしてその部分を記載するかどうか、ここも全部推計の中に入れておる状況がございます。

あわせてですね、実際、維持管理等については1枚目に示している公共施設以外という形になっているんですけど、管理的経費がございます。ここに2,000万円ほどの部分を含ませて、各施設の更新、道路を含めてという形になっておりますので、こうしたのを踏まえた上での実質公債費比率という観点で推計をしているところでございます。以上です。

9 番 井 上　　公共施設の老朽化に対するのは、1ページ目のほうに表示をされているということで理解をさせていただきました。

それでは3点目のですね、施設の維持管理費等についてどう担保していくのかということがありました。その前提で、先ほどの答弁のあった中で、最後のほうに、床の運用や処分に係る責務は所有者に期すという原則論を念頭に、対応すべきと考えていますというふうな答弁がありましたけれども、その中でマンション等はですね、区分所有者という形の中でマンション購入者が区分所

有者として、それぞれの団体なり組合なりをつくって管理をしていくというのは、一般的に報道等をされている部分で分かりますが、これを商業施設についてもその処分に関する責務は所有者に帰すというふうな、原則論で対応するというふうに商業施設もあったのかなというふうに理解しましたが、この場合のですね、ちょっと確認で、所有者というのはどういった団体がそうなのか、ディベロッパーがそうなるのか、それともその時点で管理会社等をつくるという説明もありましたが、その管理会社が所有者になるのか、そのところだけちょっと確認させてください。

まちづくり課長 お答えさせていただきます。ちょっと基本的な話をして大変申し訳ないんですけども、権利床と保留床、この関係は御理解いただいているかと思えます。

いわゆる権利床としての例えば分かりやすく申し上げますと、駅前に今、商店をお持ち、例えば土地建物を持っている。この方が新しい再開発をした後のビルの中に同様にお店を構える、これは権利床でよろしいですよ。

ただ、住宅に関しては例えば高層化した中で保留床というのが一番多く生まれる部分です。商業施設としても、今現在この再開発をやる目的の大きい一つとしてですね、スーパーの誘致というものがございます。そのスーパーの床を誰が持つのか、管理するのか、これが一番分かりやすいお話なのかなとは思っておりますが、基本的には今現在いろいろな先ほど答弁にもさせていただいたとおり、様々なスーパー事業者さんの可能性的な調査を含めた調査をしております。

その中で、いわゆる保留床になりますね。もともとそのスーパーがあったわけではないので、権利床としてはそういった床を民間の事業者様、分かりやすく言うと、例えばスーパーを運営されている事業者様が、お持ちいただくというのが一番理想の形として、今までも検討の中ではこのように検討してきています。

ただですね、例えば権利的に持つものでも、商業床が誰か1人でなければいけないわけではないですよ。その区分的に床の権利を持つのがどなたかとい

うのは、これからのお話ということでございます。

こんな形でよろしいでしょうか。

9 番 井 上 分かりました。商業施設のほうは、やはりその床の所有者がなるということですが、今後のですね、先ほどは、町道等の維持管理の部分についてのお尋ねをしましたが、やはり商業施設等の維持管理費についてもですね、どうなるのかなというのが、今、結構大きな疑問点となります。

当初はですね、やはりテナントは新しい施設ということで、ある程度入るかもしれないんですけども、商業施設の床も、例えばマンションの保留床の販売価格等と同じというふうに考えましたが、かなり高額ではないかなというふうに思います。

そうしますとですね、かなりテナント料は、現状、商店等を経営してる金額よりもかなり高くなり、利益が出るのかどうなのかなというふうな懸念もございます。

そういったリスク管理として、例えば近隣のダイナシティとか、大雄山駅前のヴェルミとか、辻堂のテラスモールですね。そういったところがかなり有名な場所ですけども、やはり空きテナントが出てしまっている、そういったところで大変苦戦をしているというふうなことも聞いています。

やはり、松田町で商業施設の床が売れたから、あとは所有者がということではなく、やはり商業施設が赤字運営となった場合に、町はリスク管理としてどう考えるのか。

例えば、ある程度ですね、町は財政的な援助をして、空きテナントが出ることに對しての支援策を考えているのか等々です。

また、商業施設の関係ですけども、開成町にお住まいの方からですね、何人かからお聞きしたんですけども、開成駅の付近に区画整理事業として、開成都市計画事業、駅前通り線周辺土地区画整理事業を、もう既に令和3年から令和15年、最後の5年間は生産期間としてですので、もう令和10年にはそういった土地区画整理事業が完成をするという話を聞いています。

その中で、もう先に開成駅のところに駅ビルが2か所建設する計画があるん

だというふうなお話もお聞きしました。こういったことも踏まえるとですね、なかなか松田町での商業施設の運営、空きテナントが出る可能性、それらに対してどのように町は考えているのか、それが出てから考えるということではなく、やはり現時点でリスク管理としてどのように対応していこうとしているのかについてお考えをお伺いしたいと思います。

町 長 御質問ありがとうございました。まず、幾つかある中で、商業床の施設の話で、今、課長もちょっとお話ししましたが、基本的には今回、事業協力者からの提案では、商業床のほうはですね、基本的にディベロッパーのほうで面倒を見るよという話の中から、多分、今のマリモさんに決まったという中、多分、その流れがあると思いますね。

なので、基本的には建設した後の、どこもまだ建設した後に運営し始めたけど、どこも入ってこないとかいうふうになった場合の所有者はディベロッパーが所有者だと思いますので、基本的には所有者が自分で責任を持って床を持つ、それを生かすか、生かさないかは基本的な所有者なんだろうなというふうに考えていますので、テナント料が高いとか低いだとかというのは、先ほど幾つか話がありましたけども、確かにミマスモールとか言うと、あれだけのやっぱり高所得帯の人たちがたくさんいらっしゃる中で、あれだけの規模があって、アクセサリーじゃない、何じゃないとか売っているところがあるところから考えると、当然テナントとして成り立つ賃料になっていると思うんですね。

それを一方、先ほど南足柄のほうのヴェルミでしたかね、あの話をされていましたが、あそこは第三セクターの中で、南足柄市さんがしっかりとバックアップしながらやられています。

その収支については、あえてここで申しませんが、それ以上のことをやっていかなきゃいけないのは当然承知はしています。

ということがありますから、基本的に所有者は必ずいるというふうな状況の中で、松田が所有者であった分については松田がちゃんと負担していくという話を先ほどさせてもらったというところでございます。

また、あと、リスク管理のお話にあってテナントが初めは入った、その後、

出ていったときどうするのよといったときに、まずその所有者が誰なのかということですね。今の現状もそうだと思うんです。

今、テナントが幾つかあります。テナントが出ました。どうしよう困った困ったということで、松田町としてはテナントの入るために今、最大50万円ですけど、補助を出して要はシャッター街にしないように補助を出したりとかしているんで、そのようにならないように今検討してるところもありますから、必要に応じてそういったことがあれば、そういうこともまた考えなきゃいけないのかなというなのは頭の中にあります。

また、開成町の話がちょっとありましたけども、確かに駅ビルが2棟できるということであるんでしょう。それが本当に建つかどうかというのを、それもまた可能性のお話になって、たればの話になりますけども、お客さんの層はやっぱり若干違うのかなということと、お店が入る入らないは、やっぱりお店自体が商圈として考えた上で、松田町は商売になるのか、開成町で商売になるのか、そこはやっぱり考えながらやっていくのだろうなと思います。

そこで、今回は事業手法が、区画整理か市街地再開発なのかと考えたときに、区画整理の場合は、基本的に土地の所有者が作り手を任せて、そこから、それこそ民間にどんと任せ放しですから、どっちかといえばテナントが空く可能性など、十分そっちのほうが考えられるんじゃないかなと思います。

我々が今、一緒にやろうとしている方向性としては、市街地再開発事業ですから、ディベロッパーは事業協力者なんですよね、日本語に直せば。なので、協力者ですから、単純に造っておしまいということよりも、協力をしながら一緒につくり上げていくというような立場でいらっしゃると私は認識してますから、開成町と同じような格好で比較されるのは、ちょっと違うかなと思ってます。

いずれにしろ、松田町で店舗を造るに当たって、これから本組合までいって、それまでの間に権利変換だとかする中で、どのような事業者が入ってくれていて、どのような格好になっていくかというのは、これからの部分です。

現在は、その辺から考えると、まだスタートラインに立っていないというふ

うな状況であることを御理解ください。以上です。

9 番 井 上 回答ありがとうございました。これからですよ、事業的にもね、どういった、まずその前に、商業施設の床が売れない、どこに売れるのか、そこが一番短所ではないかなというふうに思います。

ただ、その場合でも、やはりリスク管理としてですね、将来もしかしたら町がある程度、南足柄の例のような支援を考えていかないといけないのかなというところでありました。

あと、やはりもう1つですね、新松田駅周辺の方からお伺いした点をお伺いしたいと思います。駅周辺整備基本構想、基本計画策定の段階では、やはり新松田駅前には本当に非常に危険な駅前だということがですね、策定をする起点となったというふうに理解をしています。

かなり私も、駅前を雨の日なんかには通行する際にですね、やはり周辺の市町からの送迎車の渋滞がかなり長く続いていたというところはですね、その時点では実感をしていました。

しかし、五、六年前ですかね、開成駅に小田急の急行が停車をすると。それまでは各停しか止まらなかったんですけども、小田急の急行電車が停車してから、その辺の状況が変わってきた。

さらに、今年の初めですか、快速急行まで止まるようになってきているというふうなことです。

地元の人のお話でもですね。最近、新松田駅前からロマンス通りは、ほとんど車の渋滞ないよ、結構、雨の降っている天候の悪いときでも、渋滞はない、駅前で数台が待っているだけだというふうなこともお聞きしています。

やはり、開成駅の急行停車、快速急行の停車というのが、基本構想、基本計画策定時点とで大分状況が変わってきたのかなというふうにも理解をしていました。

そこで伺いたいと思いますけれども、基本構想、基本計画の時点ではですね、策定時点では、交通量調査、新松田駅周辺の交通量調査をやったその結果と、あと乗降客数ですか、の結果等がその計画の中に挙げられていたと思いま

すが、最近、そういった交通量調査、乗降客数の調査というものは行われているかどうかをお伺いします。

まちづくり課長 お答えします。基本構想、基本計画策定時にまずして、それ以降ということですが、今年度、実施予定です。以上です。

9 番 井 上 今年度、いつぐらいですか。もう都市計画決定の手続というのは、目前に控えているというふうな説明がありましたが、その前なのか後なのかだけでもすね、時点を教えていただけますか。

まちづくり課長 近々にやりますので、都市計画決定を予定してる11月より前ということをお願いします。

9 番 井 上 ありがとうございます。そういった交通量調査ですのでね、概数でも結構ですので、分かり次第です。またお知らせいただきたいというふうに思います。

最後になりますけれども、今3点ほどです。一般質問をさせていただきました。これらから、大分、町負担額は30何億円、さらに事業費の上昇によって、それよりも多くなるというふうなことという金額が答弁をいただきました。

将来負担もですね、実質公債費比率として15.8%と大分、現状から比べて将来負担も大きくなるという答弁もいただきました。

現在、再開発区域で、その区域に住んでる人からですね、担当も町長のほうも御存じかと思いますが、大分、再開発事業に対する反対の声が上がっております。

これから県への都市計画決定の手続というタイミングです。駅周辺整備事業計画について、再度、再開発事業に対する町民の考え方、権利者との調整、地元住民の理解を得るべきだと私は考えますが、町長のお考えをお伺いいたします。

町 長 おっしゃるとおり、1人でも多くの皆さん方に知っていただいて、やっぱり興味を持ってもらいたいという思いは、もうおっしゃるとおりだと私も思っています。

この事業が平成31年、今から言うと6年前ですね、6年前に基本構想、基本計画の策定をしているわけなんです。その策定をする約2年ぐらい前から、いろんなことを話をさせてもらいながら、この策定段階で最終的には一応イメージではありますけどもね、このようなビルが建って、こういうふうな公共施設が起きて、こういうふうになるというのが、そこで正式にというか、まず、議会の皆さん方にもお示ししてあるとおり、皆さん方にお示ししてあるはずなんですけども、それについてなかなか町民の方々に浸透していないというふうなことで、お話をいただいていることについて、やっぱり我々の責任を非常に感じる場所でもございますので、今、広報まつだでも、先月号も今月号もこのような状況の中で今現在の進捗状況については、広報を使っていろいろお話をしていますけども、それでもまだまだ足りないんだなというふうなことを今、お話しいただきながら感じた場所でもございます。

あと、今度は6月21日にですね、町民説明会を町が主催で行う予定でございます。先ほどからお話があられるように、ほかと今まで連携しながらやってきましたけども、これからは町が主体となってやっていきます。

今後のスケジュールといいましょうか内容については、内容というか分については、町がもし準備組合さんのほうからそのようなお話があったことを前提にお話しすると、一旦ボールを松田町が受け止めて、そのボールについて県との調整をしつつ、先ほど言ってもらったようななど、道路交通量調査をしたりとかしながら、都市計画審議会というようにお話をさせていただきます。

都市計画審議会での結果をもって、非ということに対して松田町が是とするようなことは多分ないかと思えますけども、そういうふうな手続をしっかりと踏みながら、この事業についての進捗を管理していくという立場といいましょうかね、ことになりますから、何でもかんでも町が決めていくということではないのは井上議員もよく承知だと思います。

特に、数年前に新松田駅周辺整備の事業を議会で止めることだってできたわけですから、そういったことを考えますとですね、議会の皆さん方のお力というのは、我々提案権は持っていますけども、議決権がない分、皆さん方の御理

解をいただきながら今まで進めてきているということもありますからね。実際のところは、この都市計画審議会に諮問をさせていただいて、都市計画審議会から決定の話をもって、それに対して町がその結果を尊重していくという流れで考えています。

その間、また、町民説明会をする機会も当然ございますから、パブリックコメントを取らなきゃいけないですし、そういったことを通じながら、1人でも多くの方々の御意見をいただき、町民の御理解をいただくような事業になればなというふうに思っています。以上です。

9 番 井 上 答弁ありがとうございました。

やはり、町民というのはなかなか今まで、議会とかでそういった資料提供とかされています。広報等でも載っていますけれども、なかなかそこを実態として、実感としてですね、理解をすることは難しかったのではないかなと。

それに対する、結構、地元自治会の方もですね、周辺の住民の方も、突然沸き起こった13階建て、40メートルの高層ビルに対する考え方というものがここでしっかり出てきたのかなというふうに思います。

6月21日の説明会の前後も含めまして、より町民に対しての丁寧な説明なり、前からも言いましたが、模型ですね、模型とか今、最近はデジタルの中で、トランスバーチャルリアリティ等も。

議 長 そろそろおしまいにしてください。

9 番 井 上 前、要望したんですけれども、それらについて本当に町民に分かりやすい説明をお願いしまして、一般質問を終わらせていただきます。ありがとうございました。

議 長 以上で受付番号第4号、井上栄一君の一般質問を終わります。