

議 長 追加日程第2「議案第31号土地等の取得について」を議題といたします。
町長の提案説明を求めます。

町 長 議案第31号土地等の取得について。次の土地等を取得したいので、地方自治
法第96条第1項第8号の規定により、議会の議決を求める。

1、取得する土地、所在地、地番、登記簿地目、登記簿地積（平米）の順で
申し上げます。松田町松田惣領字観音道上321番1、宅地、4,823.69平米。同
住所329番1、宅地、982.58平米。同土地329番2、宅地、890.99平米。合計6,
697.26平米。

議 長 町長、今、面積を再度お願いします。

町 長 合計6,697.26平米。

2、取得する建物、名称、構造、延床面積（平米）の順で申し上げます。本
館、鉄筋コンクリート造2階建て、998.74平米。車庫、鉄骨造平屋建て、390
平米。倉庫、鉄骨造2階建て、322.5平米。水防倉庫、鉄骨造2階建て、98.8
平米。無線局舎、鉄筋コンクリート造2階建て、80平米。自家発電機室、鉄筋
コンクリート造平屋建て、49.19平米。機械室、鉄筋コンクリート造平屋建て、
42.3平米。道路監理員詰所、鉄骨造平屋建て、388.88平米。次のページおめく
りください、独身寮、鉄筋コンクリート造4階建て、802.16平米。別館、木造
2階建て、358.11平米。

3、契約金額、1億9,863万2,625円。

4、契約相手方、横浜市中区日本大通1、神奈川県知事 黒岩祐治。

平成28年3月3日提出、松田町長 本山博幸。

提案理由。土地等の取得について、相手方と売買仮契約を締結したので、松
田町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条の
規定により提案するものでございます。よろしく申し上げます。

議 長 町長の提案説明が終わりました。担当課長の細部説明を求めます。

参事兼総務課長 それでは御説明申し上げます。今回、2月の12日に臨時議会を開催させてい
ただいた中で、一度提案申し上げた案件でございます。その折には撤回という
ことで御迷惑をおかけしました部分、ここで、県との再度の仮契約調いました
ので、改めて提案させていただくものでございます。参考資料に、その仮契約

書の写しつけさせていただいておりますので、その部分、要点の部分をお説明申し上げたいと思います。

まず、本契約の成立ということで第2条でございます。乙というのは松田町ですね。平成28年第1回松田町議会定例会において、売買物件を買い受ける旨の議決を得たときは、速やかに甲に対し当該議決の議決書の原本証明を添えて、文書をもって売買契約完結の意思を表示するものとする。前項の規定による意思表示があったときは、この仮契約の内容をもって甲乙間に売買契約（以下「本契約」という）が成立し、確定するものとする。第1項の議決が得られない場合は、乙は速やかに甲に対して文書をもってその旨を通知するものとし、甲が当該通知を受領したとき本仮契約は失効するものとする。なお、この場合、甲は乙に対し、違約金、損害賠償金等は請求しないものとする。

売買代金でございますが、これは前回提案したものと同額でございます。1億9,863万2,625円でございます。この売買代金は、契約締結されましたら、平成28年3月31日までに県に納入するものということでございます。

それから、第5条、所有権の移転時期でございますが、売買物件の所有権移転時期は、乙が第3条第1項に定める売買代金を完納したときとする。ただし、前条により違約金が賦課された場合には、その違約金を完納したときとする。

続けて、登記の嘱託。乙は前条により売買物件の所有権が移転した後、甲に対し、所有権移転の登記を請求するものとし、甲はその請求により所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとするということでございます。

それから、少し飛びまして、次のページお願いいたします。用途指定ということで、第10条。乙は売買物件を第7条の引き渡しの日から10年間、体育施設、町営住宅及び両施設の駐車場用地の用に供するものとし、その他の用途に供してはならない。2、乙はやむを得ない理由により、前項に定める用途を変更しようとするときは、変更を必要とする理由及び変更後の計画等を記載した文書を提出し、事前に甲の承諾を受けるものとするということで、きのうの全協等でも御説明申し上げましたが、町としては、今度、町民の方々とも意見交換した中で、いろんなアイデアいただいた中で最善のものをつくっていく。その過程で、万が一計画変更というようなことになった場合でも、こういった手順に

沿って進めさせていただければと考えてございます。

さらにその次ですね、指定用途に供すべき期間中の第三者への譲渡の禁止。
第11条、乙は前条に定める期間が満了するまでは、甲が認める場合を除き、売買物件の全部または一部の所有権を第三者に移転してはならない。2、乙は売買物件の全部または一部の所有権を第三者に移転しようとするときは、甲に対し、その理由、売却先及び用途等を記載した文書を提出し、事前に甲の承諾を受けるものとするというふうな断り書きが契約書の中にございます。

その他、甲乙、県、町とは、信頼関係に基づいた信義、誠実の義務をもって、この契約を執行していくと、履行していくということであります。

説明は以上でございます。よろしく御審議のほど、よろしくお願いいたします。

議 長 担当課長の細部説明が終わりました。これより質疑に入ります。
2 番 田 代 幾つか質問させていただきたいんですけども。一番初めに私、申し上げたいことは、この旧松田土木の用地6,697平米につきましては、未来につながるまちづくりのための種地だと思っております。ですから、購入については賛成というふうな考えでおります。しかしながら、財政面で、松田町は結構厳しい面があると思います。その中で、何点か御質問させていただきたいと思います。初めに、これ松田町が公共団体であるから、随意契約で格安に購入できるというふうに解釈しています。この契約の書式なんですけれども、県がいろんな県有財産処分していると思うんですけども、地方公共団体に処分する場合は、この書式でみんなやっていると、松田町独自であるのか、または、一般的なものか。まず、この契約の書式についてお願いしたいと思います。

参事兼総務課長 当然、契約するに当たって、こういったものがあるのかないのかというようなことも含めてありましたが、これは県のほうで、払い下げるというか売買する場合には、この形というものがあります、ありまして、これがそうなんです。そういう形の中で、例えば、今御説明した中の第2条で本契約の成立ということで、必ず次の議会でというようなことなんです。これも例えば、単に定例会ということだと、2回、3回、4回どれでもいいのかという、その間どうなるのかということも含めて、必ずここだというような記載も、この辺に

についても協議させていただいた中でありましたが、これでいくんだというようなことも含めて、ちょっと説明長くなりましたが、質問としては、こういう書式が定められたものでやっているということです。今回だけの書式ということではございません。

2 番 田 代 今回、金額的には1億9,863万2,000円ということで、このお金については、起債で7,625万円ですか、これを借り入れて、2年据え置きで平成30年から8カ年で、利子を含めると概算で1,600万ぐらい、毎年返していくという説明がこの間、全協であったんですけども、この辺について、財政上いろいろ心配なことがあるんで、確認をさせてください。契約書の第10条です、用途指定ということで、10条の1項ですね、10年間、体育施設、町営住宅及び両施設の駐車場の用に供するものとし、その他の用途には供してはならないというふうになっているんですけど、これは前回の資料で、平成24年の10月2日に県から照会がありまして、それから今日まで、いろいろと総務課内部または役場の中で議論をされてきたと思います。その中で今、絞り込まれたのが、体育施設と町営住宅、それと両施設の駐車場ということなんですけれども、ほかに、例えばこういうふうにしよとか、そういったものがあつたのかなかつたのか。この利活用について、購入後の利活用について、10年間はもうこれでいくんだよということだと思ふんですけども、その辺についての議論はどういうことをされたか、その辺についてお聞かせください。

参事兼総務課長 平成24年当時、最初の要望書を出されたときに、やはり、たしかこのときも町の体育館が老朽化したことに伴い、そちらに建てかえたいというようなことの要望でいったかと思ひます。そういったものは残っております。その後、実際、幾つかさらに進めて取得等に入っていく際の中で、町の中、我々のほうで検討したのは、例えば…例えばという言い方というのはあれなんです、隣の文化センターも大分老朽化してしまひて、それをどうするかというような議論もあつたのに並行した中で言ひますと、じゃあ、文化センターにかわるものをすぐあそこに建てられるのかというようなこと、仮にですね、そういったことも一部検討させていただいていただひかと思ひます。ただ、その中で出てきてしまひますのは、都市計画の用途指定、第1種住宅専用っていいましたっけ、であ

りますので、そういった場合に、面積要件とかそういったもので文化センターのような、そのままもっていくということは難しいのかなとか、そういった議論はさせていただいたように記憶しております。

そういった中で、幾つか出た中で、ただ最終的に、あるいは高層マンションのようなものが町営住宅のようなものができるのかとか、そういったことも踏まえて検討していきまされたけど、他のそういった都市計画法等の用途指定等の中で差し障りが出てしまうようなものではまずいのかなと。多くの公共施設ができるんであろうという中ではあるんですが、そういったところで、とりあえずという言い方であってはちょっと難しいともありますが、体育施設でというようなことでさせていただいたところがございます。

2 番 田 代 今、小林参事のほうから、文化センターの建てかえ用地ということでお話出たんですけども、都市計画のこの市街化区域の用途地域ですか、その指定ですと、今の土木用地、これについては第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%と。あと文化センターが建設されていますこの役場の横、第1種住居地域ということで、やはり容積率、建ぺい率ともに60%、200%で同じなんですよ。これについては、今、厳しいというお話あったんですけど、その辺をもう少しちょっと詳しくお願いしたいと思います。

参事兼総務課長 議論の中で出てきた話では、500平米を超えた、何ていうんですかね、その開発というか、動かすのは、そのほか、ちょっと時間のかかる手続が必要になるとか、難しいとか、何かそういったものがあつたように記憶しています。そういった中で、とりあえず500平米ですかね、できることの中で、今の体育施設というものを選択したということがございます。

2 番 田 代 第1種中高層住宅専用地域ですから、住宅のあれはこの建ぺい率でいくんだけれども、公会堂のような文化センター、そこには制限があつて無理だと、それで断念したと、そういうことでよろしいでしょうか。

参事兼総務課長 そういうことでございます。

2 番 田 代 ここで私、一番お話ししたいのが、第10条の1項で10年間これで使ってくれということで、まず縛られると思います。10年が過ぎたら、逆に町の裁量、そういったものでこれ以外のものに利用していいと、こういう解釈でこの契約は

よろしいですね。

参事兼総務課長 第1項では10年間ということがあります。ただ、その第2項で「乙はやむを得ない理由により前項に定める用途を変更しようとするときは」ということがございますので、今、例えば今、幾つか考えた中で断念したものではないもので、そこにそぐうものが、さらに、まちづくりの中でふさわしいよというものがあれば、それは事前に県と御相談させていただければ、可能なのかなというふうには考えております。

2 番 田 代 昨日の全協でも小林参事のほうから、法令等に抵触しない公共施設、こういったものであれば、今ここに示されている体育施設、町営住宅、両施設の駐車場、それ以外に、法令等に抵触しない公共施設、それであれば県と協議して変更可能、時代の流れで5年後にこういったものが必要だというときには、それは可能だという解釈でよろしいわけですね。

参事兼総務課長 そのとおりでございます。そのように私のほうも、この条文は解釈してございます。

2 番 田 代 次に、今度財政的なことで、これは政策推進課長の分野になるかもしれませんが、ちょっとお願いしたいと思います。今、平成30年からこの起債が償還が始まるという、私、発言したんですけど、1,600万ぐらい、8年かけて出ていくと。それ以外に…ごめんなさい、それ以外に、一般会計の、28年度の一般会計の債務負担行為でちょっと気になっているんですよ。債務負担行為、小田原市斎場の整備負担金、28年から31年まで、2億6,000万です…あ、600万か、2億600万。初年度はまだ設計委託ですから800万ぐらいで済んでいると思います。29、30、31、これについて建設負担金がかかり出てくると思うんですけど、先に住民課のほうの参事にお伺いしますけれども、小田原斎場の建設負担金というのは、29年以降31年ぐらいまで大体どのような額になっているんでしょうか。

参事兼町民課長 たまたま28年度予算手持ちにはないんですけども、30年度が5,000万、それで…違うな、29年度が5,000万で、30年度が1億2,000万、残り5,000万ぐらいが31年度からという、その中で起債がやはり30年度の一番多い時期でございます。それと、先ほど年度でどのぐらい償還かかるのかということのお話の中で、

年度で3年間に分けて起債を起こすんですけれども、マックスのときで850万ぐらいが元利償還金が当たります。

2 番 田 代 一方です、アクションプランですか、今度は政策推進課長だと思うんですけど、これ27年3月に示された第5次総合計画のアクションプログラム、これの133ページ、財政推計ということで、これちょっと不思議なんですけども、財源、一般財でね、町税が今、減少傾向、やっとならばという中で、30年度は1,500万ふえているんですね。15億6,500万。28、29が15億5,000万、ずっと続いてて、その前から言いますと、25年の決算のときが15億8,600万、26年予算ベースで15億7,900万、26年15億5,300万、28年15億5,000万、29年も15億5,000万。30年になると15億6,500万円で1,500万ふえております。あと、地方交付税です。これがやはり25年決算ベースで8億5,900万、それが26年8億5,000万、27年8億3,500万、それで28、29が8億4,000万です。これも30年に8億6,000万、2,000万ふえています。3,500万ぐらい財源はプラスになっているんですけども、今までの流れから言うと、例えば、東鉄工業の跡地、約9,500平米ですか、1ヘクタール開発して、ふえる場合の税について、一回私、調べたことあるんですよ。おおむね1,000万、1ヘクタールで1,000万ぐらい。あのときは、43区画で、全部は満タンになっていないんですけど、建ってはないと思うんですけど、人口もやっぱり130人ぐらいふえるって。そういうものが30年ぐらいに、今の話、きのう、まちづくり課長とやりとりした中で、ある程度、道路整備して、この辺に何とか間に合ってくるというふうなものなのかというのが、まず町税の関係です。それとあと地方交付税、これやはりふえているんですけども、この辺で、歳入がこれだけふえれば少しは楽なんですけども、この辺の根拠について、ちょっとお尋ねしたいと思います。

政策推進課長 アクションプログラム、平成30年におきましては、先ほど言われたように、町屋地区とそれから河南沢地区の道路整備によって、住宅が少し張りつくという、推計というか予想で、たしか町税を若干ふやした経緯がございます。なかなかそれは今のところちょっと進んでないんですけども、一応、当時はそういう夢じゃないですけども、そういうことを見込んで町税を若干ふやしたという経緯だと思います。

それと、先ほど、小田原斎場の件なんですけども、28年度予算書の194ページを見ていただくとわかるんですけども、2億の、約2億の小田原市斎場の負担金があると。その中で、3,000万はたしかこれ県費補助が入って、残りの1億4,000万については、これ起債ですけども、一応、起債を充てる予定で、町の持ち出しとしては3,000万…3,300万ですか。ということで、歳入少ない町でございますけども、一応、そういうことで整備をしていくということで予算を執行しております。

交付税の内容については、ちょっと今、資料手元にないので、何とも言えません。上げた理由というのはちょっと何とも言えないので、申しわけないんですけども。

2 番 田 代 もう一度、整理させていただきます。平成30年、土木の用地の償還が始まって1,600万出ます。これは一般財源を最終的には充当するようになると思います。それと、今の小田原斎場の話で、町債とかいろいろ重なってきているから、ちょっとわかりにくいんですけども、例えば、先ほどの住民参事の話で、平成30年に1億2,000万ぐらいの負担金が出てくると。これに対して全部一般財でそれを多分賄うんではないと思います。今のお話の中で、交付金だ、町債だ、いろいろ相殺すると思うんですけど。このときに、今お話ししたように、松田土木の用地はもう完全に1,200万一般財から充当しなければいけない。それに対して、今度、小田原斎場、この1億2,000万のうち、一般財の充当は相殺して幾らぐらいになるのか。

参事兼町民課長 起債を除いての純粋な一般財源の負担。

議 長 政策推進課長がですね、資料関係を今ということで、ちょっと一時退席をしますので御承知おきください。

参事兼町民課長 今の小田原斎場の起債と県の補助金を除いた純粋な一般財源は3,100万程度です。要は、7割が起債で残りの3割を県の補助金が同じ3,300万と3,100万ぐらいの関係です。

2 番 田 代 今のお話ですと、確かに、一時的な金は何とかいけそうだなって感じはします。ところが、やはり起債借りれば今度は償還額がふえますから、その辺の中で、すごい厳しいのかな、大丈夫なのかなって感じなんですけども、その

辺は、財政課長が来ないと無理だね。暫時休憩でいいですか。

議 長 それではですね、暫時休憩いたしまして、2時40分から再開いたします。

(14時27分)

議 長 それでは、休憩を解いて再開いたします。(15時04分)

町 長 すいません、貴重な時間を拝借して、皆様方に、ちょっと誤りがありましたので御報告をさせていただきたいと思います。

先ほど上程させていただきました議案第31号の議案の内容について、土地等の取得につきまして、内容に一部正誤がありましたので、差しかえをお願いしたいというふうな依頼をさせていただきたいと思いますが、よろしくお願ひします。

議 長 「追加日程第2議案第31号土地等の取得についての正誤の件」を議題にします。

町長から、議案第31号土地等の取得についての正誤の件について、理由の説明を求めます。

町 長 今現在、皆さんのお手元にあります議案第31号の、まず1、取得する土地の所在地でございます。3つあるうちの一番上、松田町松田惣領字観音道上と今なっておりますが、契約書に記載されている住所は観音道下ということですので「下」のほうに変更させていただきたいということと、2、取得する建物というところで、一番下にあります道路監理員詰所、鉄骨造平屋建て、現在の書類には388.88とございますが、実際は38.88となりますので、その2点について、大変申しわけございませんが訂正をお願いしたく、報告をさせてもらっているところです。お願ひします。

議 長 お諮りします。追加日程第2議案第31号土地等の取得についての正誤の件を許可することについて、御異議ございませんか。

(「異議なし」の声多数)

異議なしと認めます。それでは、事務局は議案を配付してください。

(議案配付)

それでは、今、配付しました議案につきまして配付漏れはありませんか。

(「なし」の声あり)

それでは議事を再開します。政策推進課長は答弁できますか。

政策推進課長 大変失礼しました。小田原市斎場整備負担金でございます。194ページをお開きください。194ページです。ここに債務負担ございますけども、2億600飛んで…あ、すいません、平成28年度予算書の194ページでございます。小田原市斎場整備負担金としまして2億600万8,000円ということで3年間の債務負担をお願いしているところでございますけども、右の欄3,100万については県費補助、1億4,000万余につきましては町債を充ててございます。町の一般財としては3,300万余となっております。また、年度別でございますけども、町の一般財の予定としましては、28年度に570万ちょっと、それから29年度には520万、30年度に1億6,900万、31年度に550万…若干あるんですけども550万程度ということになっておりまして、やはり30年度には、どうしても町の持ち出しが若干ふえるということでございます。よろしいでしょうか。

2 番 田 代 いろいろとちょっと細かいことを聞いて申しわけなかったです。私の言いたかったのは、やはり平成30年ぐらいがすごい厳しいときが一回山でくるのかなと。そこで、最後に総務参事にお尋ねします。契約書の11条2項です、基本的には転売はだめだよと、全部移転、一部移転はだめだよというのを1条で言うております、11条の1項で言っています。2項で、逆に、町は売買物件の全部または一部の所有権を第三者に移転しようとするときは、甲に対し、その理由、売却先及び用途等を記載した文書を提出し、事前に甲の承諾を受けるものとす。これ読みますと、総務課長の立場ではちょっと言いにくいかもしれませんが、含みを持っているのかなと。例えば、土木の、旧土木用地の4,800平米のほうはまずいかもしれないけど、県道の711号のはす向かいの、例えば警察官舎のとことか駐車場、その辺がどうしても苦しかったらこの辺でいけるのかなと、私、勝手に解釈しているんですけど、総務参事、ちょっと難しい表現だと思うんですけど、この辺の解釈について、お願いします。

参事兼総務課長 議員の御質問にお答えする前に、今、私どもの事務の不手際で、大変御迷惑をおかけしました。おわび申し上げます。それで、ただいまの御質問なんですけど、今これから本契約、このお認めいただいた上は本契約しよう、売買しようというこのタイミングで、この土地を売っちゃいますとかそういう話にはすぐ

できない、当然できない話です。これは国…県と町との信頼関係を損なうことにもなりますし、あれではございますが、とりあえず、今現在ある計画についても、皆さんと議論いただきながら、お知恵を拝借しながらいいものにしていきたいということは申し上げたことでございますので、そういった中で、そういう新たな計画、建設的な計画の中で、その中で、例えば部分的にこうだ、ああだという部分が出てきたときには、それは誠心誠意をもった対応ということになるかと思えます。ただ、今現在、そういう計画があるとか、そういうもくろみを持っているとかいうことは、ちょっとこの場では差し控えさせていただければと思います。

2 番 田 代 それでは、最後にまとめさせてください。平成30年度または27年度、28年度ですか。今回の年度が終わって28年度に、かなり投資的事業で人口増加をやろうという予算が結構出てきていると思います。南口についても、もうラストで最後、たたみ込むような時期になっていると思います。皮肉にも、これが30年ぐらいに重なってくると財政が非常に厳しくなる、そういうふうな中で、この第11条の2項、この辺は私たち議員のほうでも、この一部移転を前提にしてはいけないんですけれども、そういったこともあり得るという考えを、私は持っていていいのかなというふうに感じて発言させてもらいました。以上、終わります。

議 長 ほかに質疑ございませんか。

1 番 平 野 田代議員の細かい質問で、私も本当に追っていくのが精いっぱい、なかなか難しい話だったんですけれども。私たちが本当に難しいと感じているくらいですから、恐らく町民の方たちがこの後、議会だよりであるとか、あるいは詳しく知りたい方は議事録を見るであるとか、いろいろなさるかもしれませんが、ますますわかりにくいことがたくさん出てくるのではないかなと思います。そういう場合に、やっぱりこの大事な…大事なというか、すごく大きな数字がひとり歩きしてしまうっていう危険性も非常にあると思いますので、この総額が2億であるとか、それから体育館であるとか、そういう何ていうか、はっきりしたものだけが、どうしてもひとり歩きしてしまいがちなので、そうになるとやっぱり、今、私たちが議論した、すごく丁寧に議論をしたと思うんで

すが、そういったことが町民に理解されないっていう危険性も本当にあるのではないかと思うんですね。なので、本当にこれは先ほど田代議員もおっしゃったように、種地として本当に大事な一等地として、町民、この議会もそれから町側もすごく決意をして購入する話だと思いますので、こういう丁寧な議論があったこと、それから、いろいろな含みがあって、用途に関しても体育施設だけではない、いろんな含みがあると。そして、その町民と一緒に考えていくんだということを、ぜひとも手を変え品を変え、わかりやすく発信をしていただきたいなと思います。これはちょっとお願いになりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

議 長 答弁はよろしいですか。（「はい」の声あり）

ほかに質疑ございますか。

（「なし」の声あり）

質疑なしとのお声ですが、質疑はありませんか。

（「なし」の声あり）

質疑なしと認めます。討論に入ります。

（「省略」の声あり）

討論省略とのお声ですが、討論を省略して採決を行って御異議ございませんか。

（「異議なし」の声多数）

異議なしと認めます。討論を省略し採決を行います。議案第31号土地等の取得についてについて、原案のとおり決することに賛成の方の起立を求めます。

起立全員であります。よって、本案は原案のとおり可決されました。

議 長 以上で本日本日予定しました日程の全てが終了しましたので、本日の会議はこれにて散会いたします。なお、あす午前9時より本会議を開きますので、定刻までに御参集くださるよう、お願いいたします。本日は御苦労さまでした。

（15時17分）