

1 3 番 通告8番 13番議員、石井勲です。本定例会、最後の一般質問者です。大変お疲れのことと思いますけれど、御協力のほど、よろしく願いいたします。

大井町大井中央土地区画整理事業の現況と町の課題はどの質問項目で質問させていただきます。

町の長年の課題であり、十数年前に一度は白紙になった中央土地区画整理事業、町長の力強いリーダーシップと、地権者の前向きな協力によりよみがえり、平成26年度中に、大井中央土地区画整理事業組合の設立と、当該地区の市街化への編入に資する技術的支援を行い、27年度の当初予算概要の中、主な施策では土地区画整理事業組合に補助金を出し、仮称、金子吉原地区公園の基本設計を事業計画とされています。町にとって、一時は頓挫した長年の懸案事業が確実に前に進み、人口減少が進み、消滅市町村のリストにまで挙げた町として、また、今日の新聞においては、2月に比べて3月は約30名の人口が減ったというようなことが記事に載っておりましたけれど、町にとっても住民にとっても、大きく期待する事業であります。大きな事業ともなれば、当初予期しなかったいろいろな課題も見えてくると考えます。昨日の同僚議員の質問の中にも、関連事項が多く見られましたが、町の将来を楽しませてくれる、期待される事業でありますので、事業の方向性、具体性が見えてきている中で、より具体的にかぶらないようにできればと考えて、以下の項目について、町の対応、見解、方向性を伺います。

1番、土地区画整理事業の現在の進捗状況。また、3月中に県の認可も下りると予定されておりましたが、現在の状況はどのようなかお聞きします。

2、保留地の売却提案が設立準備会長名で、ある不動産業界に提示されたが、この面積、金額等の設定に町は関与しているか。また、平成26年5月30日が申込期限であったということですが、申し込み状況は公表はできるのかどうか。

3、設立組合員の個々に本登記されるまでの間、町の財政支援は、間接的を含めて予測されるのかどうか。

4、仮称、金子吉原地区公園には、当初予算概要によると2ヘクタールとされているが、用地算出根拠、また、用地取得方法はどのような方法か。

5、県の正式認可後、あるいは、土地区画整理事業完成後、町内で土地区画整理事業、あるいはほ場整備事業を、町長として考えていられるかどうか。

6、大井児童コミュニティークラブは、27年度も改修予算を計上されて

いるが、区画整理事業区域内である今後の運営に支障はないか。また、職員駐車場は事業計画内にあるが、この確保等はどのように考えていられるか。

以上で登壇での質問とさせていただきます。御答弁よろしくお願いたします。

町 長 通告8番 石井勲議員の、中央土地区画整理事業の現況と町の課題と
いうようなことで、細部にわたり6項目、御質問をちょうだいしておるわけ
でございます。

大井中央土地区画整理事業でございますが、昭和59年の神奈川県
第2回線引き見直しにより、特定保留区域に設定され、大井中央土地区画
整理組合準備委員会が過去に発足したわけでございますが、全体の熟度
が上がらず、平成10年に準備委員会は解散されたというような中で見直
しをして今日に至ったわけでございますが、この間、59年からの間でござ
いますが、いろんな話が、当時ではバブルの影響もあって、上大井駅と相
模金子駅を統合する話が話題になったものでございます。また合わせて、
そのような大きなプロジェクトになったというようなことで、当初の減
歩率より大きく減歩率が上がってしまったというようなことも、この断
念をせざるを得なかった要因の一つに、私はあったんじゃないかなろうか
と思うところでございますし、大変この事業が当時進まなかったというこ
とは、大井町の発展に、大変将来の問題が残ったんじゃないかなろうか
というように思いますし、当時、この事業が展開されておれば、町の発展も、
さらに私はあったんじゃないかなろうかなというように思いをすることで
ございます。残念ながら私が就任する前に、この話は、いわゆる一回はク
ローズしようというようなことになり、その後、平成21年の第6回神奈川
県線引き見直しにより、再び特定保留区域に設定をされた。これに合わ
せまして、区画整理事業の勉強会が実施をされたものでございます。そし
て、平成22年に大井町大井中央地区まちづくり協議会が設立をされまし
て、引き続き関係権利者による勉強会が行われ、平成23年には測量・調査
を行うための仮同意の取得を行い、大井町大井中央土地区画整理組合設
立準備会が設立をされました。準備会の全体会を開催いたし、まちづく
りの基本方針案について説明が行われたものでございます。平成24年度か
らは、土地区画整理事業施行区域の施行区域の区域界測量、権利者への個
別説明、事業区域界の確認等について、町が専門業者に委託を行い実施し
ており、区画整理事業に着手するための準備を進めてまいったものでござ
います。その後、準備会では、権利者への意向調査の実施や公益財団法人
区画整理促進機構に業務代行者紹介制度の申請を行うとともに、神奈

川県及び国との農林漁業調整を行ってまいったものでございます。平成26年4月には、組合設立準備会の全体会が開催され、事業計画案、定款案の概要について説明が行われ、事業実施に向け、仮同意の取得を行ったものでございます。同年5月、都市計画素案の説明会を開催をいたし、神奈川県へ都市計画案、これは区域区分、用途地域、また下水道、土地区画整理事業、地区計画等の申し出を行うとともに、組合設立認可事前協議書を提出したというようなことでございます。その都市計画素案の閲覧を行いまして、7月には神奈川県から組合設立認可事前協議について、異なる旨の回答をいただいたところであります。続いて、施行区域の予定地の公告、いわゆる区域の縦覧、借地権の申告等を行いまして、翌月には神奈川県から都市計画の同意を受けたところでございます。10月には都市計画案の説明会を開催するとともに、都市計画案の縦覧を行ったものでございます。その後、大井町大井中央土地区画整理組合設立準備会全体会を開催をいたし、事業計画案及び定款案の説明を行うとともに、関係権利者に対して、事業実施についての本同意の取得を行い、権利者の8割を超える同意が得られたことから、神奈川県へ組合設立認可申請を行ったものでございます。平成27年1月に事業計画の公告、縦覧を行い、町都市計画審議会を開催するとともに、2月には神奈川県都市計画審議会が開催をされました。両審議会とも承認をいただいたものでございます。現在、神奈川県により、認可申請の内容について審査がおおむね終了している状況であり、これにより、今年3月下旬には組合設立が認可され、同時に市街化区域への編入が告示される見込みであると聞いておるところでございます。現在、組合設立準備会では、設立総会の開催に向けて準備を進めていただいているところでございます。

続いて、2点目の保留地の売却提案が、ある不動産協会に提示されたが、この金額設定は町が関与しているかとの御質問でございますが、土地区画整理事業における保留地の処分につきましては、適切な時期に確実に行われることが、事業を健全的に進めていく上で、大変重要であるものと認識しておるものでございます。組合施行による土地区画整理事業の事業執行には、一般的な組織運営の通常方式と業務代行方式があるわけでございますが、最近では区画整理事業の制度や仕組みを熟知し、技術力、資金力をかなり備えたゼネコン等の民間企業と組合との契約に基づき、事業の実務である工事及び業務の一切を代行する手法である業務代行方式が多く行われておるわけでございます。この手法は、代行者が保留地処分を含めて、全て行うというところに特徴があるわけでございます。大井中央土地区画整理組合準備会でも、公益財団法人区画整理促進機構に業務

代行者紹介制度の申請を行いました。受託する代行業者はありませんでした。保留地処分の金額は、事業収入や減歩などの全体事業計画に大きく関わりますので、大変重要な項目であるというような認識を持っておるところでございます。保留地処分先のめどをつけることが区画整理事業認可の重要な要件となっておりますので、区画整理組合準備会の役員をはじめ、事業計画等を受託しているコンサルタント、行政である町において、住宅メーカーや地元不動産業者への買い受け依頼などを行っております。保留地の処分価格につきましては、平成24年度に行いました事業地内の不動産鑑定評価や近隣の市場価格の調査結果、業務代行者や買い受け活動などに得た情報を参考に、組合設立準備会が設定をした金額であります。

3点目の、組合設立の個々に登記されるまでの間、町の財政支援は、との御質問でございますが、組合設立の財政支援といたしましては、土地区画整理事業の円滑な事業執行のため、大井町土地区画整理事業助成規則に基づき、認可後の事業に要する費用の一部として、事業費用の10分の1以内において、補助金の交付を行ってまいりたいというような考えでございます。なお、事業期間内の各年度の交付につきましては、今後の詳細設計に基づく事業執行状況を勘案をいたし、支援を行ってまいりたいと考えておるところでございます。また、財政的な支援のみならず、区画整理事業のより円滑な事業推進に向け、技術的指導など、できる限りの支援を引き続き行っていかなければならないというように考えておるものがございます。

4点目の、仮称、金子吉原地区公園の2ヘクタールの用地算出根拠は、また、用地の取得方法はとの御質問でございますが、土地区画整理事業区域内へ整備を検討している公園につきましては、現在、公園面積約2ヘクタールを計画しておるものがございます。公園につきましては、さまざまな種類の公園があり、これにより公園に広さもさまざまであります。住民の利用に供する身近なものから、広域的な利用に供するものまで、さまざまな規模、種類のものがあるわけでございますが、その機能や目的、利用対象等によって、街区公園、近隣公園、地区公園などの住区基幹公園や総合公園、運動公園などの都市基幹公園などに区分されるものがございますが、町内には開発事業等により整備された小規模の公園が各所に配置されておるわけでございますが、2ヘクタール規模の、いわゆる近隣公園以上の規模になりますと、未整備の状況にあるわけございまして、総合計画や都市マスタープラン策定時における町民アンケート調査においては、大規模な公園整備の要望があるとともに、子どもが楽しく遊べる公園、

休憩や憩いの場となる公園、災害時の避難場所となる防災機能の充実した公園など、整備要望が多数回答されて今までできたわけでございます。おおい都市マスタープランにおいては、町民レクリエーションニーズへの対応や、災害時における緊急的な避難場所の確保などの公園整備の基本方針に基づき、金子吉原地区への整備が位置づけられております。また、大井町緑の基本計画では、市街地のほぼ中央に都市公園を配置する計画が位置づけられておるわけでございます。土地区画整理事業区域内の公園整備ですので、用地確保に当たりまして、事業計画との調整が必要となるわけでございますが、今後、設立されます区画整理組合から用地買収を行いまして、約2ヘクタールの規模の公園を整備してまいりたいと考えておるところでございます。この機会に公園を整備しなければ、この規模の公園を整備するというのは、今後非常に難しくなってくるんじゃないかなと思います。この機会が、私は公園整備のできる一つのチャンスじゃないかなという中で、こんな英断をさせていただいたものでございます。

5点目の正式認可後、あるいは完了後、町内で、他地域での土地区画整理事業、あるいはほ場整備事業を考えているかとの御質問でございますが、全国的に人口減少が進んでおりますので、新たな市街地整備を行うことは大変難しい状況にもあるわけではなかろうかなというようなことと、そのような町民からの、特に声も上がってないというような状況であるわけでございます。土地区画整理事業及びほ場整備とともに、今のところ事業計画はないわけでございますが、ほ場整備に関しては、今、いわゆる農業関係のいろんな制度的なものも、将来を見越して大規模化をしていくというようなことも国は進めておるわけでございます。そうしますと、場合によってはほ場整備のそういうような要望等もあがってくる場合もあるかなと思いますし、大井町の今後の農業を続けていく上で、やはり私は、ある程度のほ場整備は将来必要なものじゃないかなというような認識をするところでございますが、大井町は土地に対しても、いろんな考え方において、いい意味で守りの姿勢っていうんですか、もっと私は将来に向けて、このほ場整備等をきちっとやっていかなければ不可能になってしまうんじゃないかなと。大井町の農業を守るのであれば、少なくとも今後、ほ場整備としてやらなければならないんじゃないかなというような、私自身は強い思いもありますし、私自身も、小さい田んぼですが何枚も持っていたものを、自分で1枚に変えたりというようなことで、作業効率も上げております。しかしながら、なかなか大井町では、ほ場整備に対しての気運も盛り上がらない。過去には山田地内においても、

一筆調査もさせていただいたんですが、これも実現に至らなかったと。非常に私は、この辺のところも残念に思っているものでございます。機会がありましたら、そんなことも取り組まざるを得ない状況が今日の日本の農業であり、大井町の農業じゃなかろうかと考えておるところでございます。しかしながら今のところは、両方とも事業の予定等はございませんというようなお答えをこの場ではさせていただきます。

6点目の、大井児童コミュニティークラブの運営に支障が、また、職員駐車場の確保は、との御質問でございまして、おおい児童コミュニティークラブにつきましては、土地区画整理事業地内にあるため、事業の影響が少なからずあるのではなかろうかと思うわけでございます。特に工事施工に伴うところの車両通行による騒音だとか、また、砂埃などが舞うことも予想される場所ではありますが、今後、事業実施に当たっては、施工方法や安全対策等について、入念な検討や対策を行いまして、できる限り児童コミュニティークラブへの運営に支障が出ないよう努めてまいりたいというような考えでございます。また、職員の駐車場につきましては、公共交通機関の運行が乏しい状況から、職員の通勤は車通勤にならざるを得ないところであり、新たな用地確保等をしていかなければならないんじゃないかなと思うわけでございますが、今後、これら総合的にやっていく上において、職員の駐車場にしても児童コミュニティーにしても、支障がないように先手を打って対応をしていく必要があるというような認識でございます。何はともあれ大井町の将来のために、この事業は、私はやらなければならない事業じゃなかろうかなというような思いで決断したものでございますし、またこの事業がなければ、和田河原・開成・大井線の実現もあり得ないんじゃないかなと、そんなことも考えた中で英断をしたものでございますので、今後ともいろんな御示唆等もちょうだいした中で、この事業の進展に御理解と御協力をお願いするものでございます。

以上、答弁とさせていただきます。

1 3 番 再質問に入らせていただきます。

まず、1番、2番は、議論を深くするようなことではないので、最初の質問で両方とも再質問はしないということでさせていただきたいと思っております。

3番の、これからの町の財政はということで、ちょっと確認の意味で質問させていただきますけれど、先ほど、助成規則の中で10分の1以内ということで、1億7,200万というような金額が審議会の中で出てきておりますけれど、実は、この総事業費が17億2,900万ですか、というようなこと

の中で10分の1という金額が提示されております。これ、今の状態でいきますと、資材とか人件費とかいうのは24年当時に比べて、ずっと上がってきていると思うんですね。そうしますと、この総事業費がもし、仮定の話ですけれど、上がった場合には、町の助成金がそれについて10分の1ということで上がっていくのかどうか、その辺を確認させていただきたいと思えます。

都市整備課長 議員御指摘のとおり事業費は、現在の事業計画は概略の設計ですので、これから詳細設計を行ったり、または、工事に伴う入札等を行っていけば、事業費は恐らく変動をしていくと思えます。当然、上がることも考えられますけれども、現段階では事業計画のもとで進めていきたいと考えておりますので、その上がったときに相当大きな影響を及ぼすときは、また組合の方々と御相談になろうと思えます。

以上でございます。

1 3 番 例えば、1億7,200万でぴしっと今出ておりますけれども、工事費とかそういうものに関しては、費用というのは、比較的アバウトな面があると思うんですね。じゃあ、10分の1だから1億7,200万円ですよということで、例えば200万増えたとか減ったとか、それがいろいろ問題があるってというようなことは、私は、この事業の重要性から考えれば、私個人としては、そんなに問題ではないと。その辺は10分の1にこだわらなくてもいいんではないかと私個人は思いますが、やはりこの数字というのは、町の考え方としては、やはりきちっとしていかなきゃいけない、守らなきゃいけない数字なのかどうか、その辺をもう一度確認させていただきたいと思えます。

都市整備課長 前提に、現段階で事業計画を組んでおります事業費は、詳細設計を行ったものではございませんので、これが組合が設立されまして、詳細設計を行って、その中での事業費の対応となりますので、先ほども言いましたように、事業に大きな影響があれば、もう一度、組合さん側と御相談をしなければならぬという形だと思います。

以上でございます。

1 3 番 そうしますと、事業費が大幅に変わったときとか、そういうときは当然、町に相談があったり、町も一緒にやっていますから内容は分かってくると思うので、そうすると、それは都市計画審議会ですか、それとか議会の全協とかでも、こういうふうな状況であるというような報告は、町としてしていってくれると考えてよろしいでしょうか。

都市整備課長 これで公園等の事業も動きますので、議会には逐次報告をしながら進めたいと思えます。

以上でございます。

- 1 3 番 それでは、4番目の公園のことに关しまして。公園の用地取得費として、6億7,400万円ですか、それで2ヘクタールというようなことで、この金額は不動産協会に提示された金額と、大体平米でいけば同じような金額なんですけれど、2ヘクタールを町有地として買い求めるということになると、取得方法は譲渡ということでしたから、町の、例えば議会の議決案件の中に、町の公用地を取得する場合は、導水路とかそういうのは別ですけれど、議会の議決が必要という項目はあると思うんですけれど、その項目に、この公園取得は当てはまるのかどうか、その辺をお聞かせ願います。

都市整備課長 今回の段階での事業計画といいますと、この用地取得は一団で、単年度で全て、一括で行うというような考え方は持っていません。といいますのが、これはまだ公園整備に関する協議の入り口で、調査を始めたばかりですので、どういったものでどういう費用で、全体でという話もありまして、県にも相談していませんけれども、補助金を受けるような形で進めていますので、できるだけ補助金の枠がたくさん活用できるような取得方法を使っていきたいと今は考えています。ただ、全体計画はもう少し、先ほど申しあげましたとおり、議会にも御報告をさせていただきたいと思ひます。

以上でございます。

- 1 3 番 公園は私も、この区画整理事業は大賛成なんです。公園も何年か前の県の統計では最大に近いというようなことで、全町民のアンケートでいけば、公園をどうしても欲しいということ、これも絶対。それで私は、2ヘクタールというのはどこから出てきたのかなということが分からなかったわけですね。資金的な配分からかなと。そうすると、その7億近くの本額はどこから出してくるのかなと。調整基金から出してくるのか、地方債から出してくるのか、県から補助金をもらってくるのかなと。その辺の内訳がないと、当然これは審議会にも提示されている書類ですから、もうホームページに出てきているんだと思うんですよね。そうした場合に、この資金の裏付けというのは、我々議会人としては、やはり非常に重要ではないかなと思ひて質問をさせていただいています。これは、やはり今2ヘクタールを造りたいということで、その中で一遍じゃなく、いろいろな補助金を使いながら2ヘクタールを確保していきたいというようなことで、それ以上の具体的な公表は今のところできないでしょうから、私は2ヘクタールというのは、こういう用地を取得ということは、やっぱり議会の議決が必要だから、議会にももう少し説明してもらふ必要があるのではないかと思うんですけれど、その辺は町の見解はどうでしょうか。

都市整備課長　今の段階ですと、2ヘクタール規模の公園を整備する方向っていうだけの形で進んでいまして、正確に区域を全部決めて、公園の整備をこういうような状況で行っていくというのは全部決まっておられません。決まっていないというのは、調査し終わっておられませんので、もう少し計画に熟度が高まった段階でのお知らせになろうかと考えております。

以上でございます。

- 1　　3　　番　公園の場所とか、そういうところがまだ確定してないということですが、公表されている外部に出ている資料には、きちっと公園の位置はここです、それから調整池ですか、調整池の位置はこの辺です、そして、不動産境界の際に、保留地はこことこことこですっていうことは、もう全部提示されて図面ができ上がっているわけですよ。ですから、そんなに動くことはないと思うんですよね。その辺で確認をさせてもらっているんですけど、町が2ヘクタールを公共地として、一遍にじゃなくても最終的には2ヘクタールを買い取たいということですが、それは議会の議決案件に入ってくるのかどうか、その辺だけお聞かせ願います。

都市整備課長　計画が一段の整備になりますので、一つ、年度年度で考えれば、その区切りで5,000㎡ですか、のところを割るかもしれませんが、全体的には一段の2ヘクタール規模、全て2ヘクタールを取得するというのではないんですけども、2ヘクタール規模の公園になりますので、議会の議決をかけなければいけないのではないかと、今は考えております。

以上でございます。

- 1　　3　　番　全部、全てがということで、私も非常に今ここへ来るまでに見てきてないんですけど、工事の金額とか大きな投資をするときの金額とか、あるいは土地を取得する場合には議会の議決を、数字が全部入っているはずなんですよね。ですから、今のお答えですと、気持ちは分かるんですよ。決まっていることじゃないからということですが、実は基本計画は、今年度の予算に、公園の基本設計を策定するって、もう出てきているんですよ。これから審議するんですけど、それが2ヘクタールで提案されてくるんですよ。だから、そういうことから考えれば、やはり議会にきちっと話してもらわなきゃいけないんじゃないかと思うんですけど、結果として、2ヘクタールじゃなくて1.2ヘクタールだとか1ヘクタールで済んで、あとは県が買い取ってくれたとか、いろんなことが起きてくるかも分かりませんが、それでも私は、議会の議決案件になる数字ではないかと思うんですけど、もう一度申し訳ないんですけど、確認させてもらいたい。もし今、数字がないようでしたら、後で条例でちょっと調べてもらえればいいと思うんですけど。私は、この新基本計画で外部委託

するんだと、こういうふうにしたいということ、外部委託して、そこから業者からもらうはずなんですよ。そして多分、それを審査して、次にそれを提示してくるんだと。そういうことに進んでいるのに、その辺がまだはっきりしないというのは、ちょっと納得いかないんですけど、もう一度お願いいたします。

都市整備課長 非常に明確なお答えにならないんですけども、公園の面積は、今、調査としては上物をどういうふうに使っていくとか、公園の中をどういうふう整備するとかっていう、いろいろと整備の検討をしておりますけれども、公園の最終の区画の全体が決定してないんですね、面積とかも。ですので、もう少し調査が完了して、そういう区画といいますか面積がしっかり出てきたところで、そういうような議会にもお話ができるんじゃないかと考えております。

以上でございます。

1 3 番 実は、少し話の中で話していたように、27年度に基本設計ですか、公園に関して外部委託されるということで予算が出ています。予算審議はこれからですけども。出てるから、私は当然、その辺をきちっと、もうできているんだろうと考えるんですね。これ、予算審議は後からですから、提案されてからきちっとその辺も関連して聞きたいと思っておりますけれど、そうすると、今のところは、当然、町は準備会の方々と相談しながらやっている段階で、まだ県も調整があるということで、はっきりはしてないと。それ以上は、今この段階では発表はできないということで、今日のところは私のほうで止めておくということになってしまうのかどうか、その辺を確認させてください。

都市整備課長 発表ができないというよりも、26年度においても公園の調査を行っております。それで、27年度にも予算計上を今させてもらっていますので、27年度のある程度の時期にいけば、そういうものは皆様のところで御協議できると思っております。

以上でございます。

町 長 当然、公園を造るには、用地買収だとか、そういう手立てを講じていくわけでございますし、当然、予算をあげる前に公園計画もお見せしたり、町も買う意志を持つわけでございます。そして、今の段階では、売主も存在しないような状況であるわけであって、将来こういうまちづくりをしていく中に、公園がこれだけ、約2ヘクタール造ろうというような、ある面では我々の思いだけであるわけでございますし、その思いを土地区画整理事業計画の中に入れてあるというような状況であるわけございまして、まだこの用地、当然それは用地買収をしなければ実現しないも

のでありますけど、まだそんな思いであるというような状況にあるというようなことでございますので、こういうような状況で、まだ議会の皆さんがたにも、こんな状況しかお話しできないと。さらに一步進んで、新年度に公園計画を、もう少しステップアップしていくもの、また、組合も設立されて、組合でも詳細な絵ができてこようかと思えます。そうしますと、当然、議会の皆さんがたにも、事前にお諮りをしたり御報告を申しあげたりしていかなければならないんじゃないかなと思いますので、現段階では、将来買う意志があるとか、公園を造る意志があるというような状況だというような御認識をしていただければ、今の時点ではそれしか、これ以上細かなことは申しあげることにはできないんじゃないかなと思いますようにおもいます。もう少しいった時点で、また計画的に、議会の皆さんがたにも、私はこの区画整理については御報告していく必要があるかと思えますし、当然それだけの大きな、大井町でもプロジェクトになりますので、今後そんな手順で御理解を求めてまいりたいと考えますので、御理解のほどよろしくお願ひしたいと思います。

- 1 3 番 それでは5番目に。先ほど、区画整理事業は検討していないということじゃなくて、やる計画がないと。ところが、町長の、先ほど思いというようなことで、実は思いを聞いていたときに、私も同じように思っているんですよ。実は、相和活性化委員会とか相和活性化というようなことで、毎年毎年はっきり言うと、50億の一般会計を、予算を組んでいる町としては、100万、200万というのは、投資をして、この地域を活性化してほしいという願いがこもっているような金額だというのは失礼かも知りませんが、ではないと。私は、やはり町長の思いがあるなら、やはり億単位のお金はつぎ込んで初めて、この地元の人たちに、町は本腰で相和地域の活性化をするんだよというような、その評価が出るんじゃないかなと自分では思っています。それで、数年前に、その構想というような中で頓挫しましたけども、その中で最終的には場整備が、費用対効果がある程度しかいかないとか、あるいは予測よりも、当初は3億ぐらいだったのが6億、7億になっちゃいそうだというようなことで、あの買地がなくなりました。でも私は、ここに7億、8億、これからももっと、助成金を入れたら約10億お金を投資されるわけですけど、それから考えれば、相和地区のあのほ場整備では、今の農家の状況を考えると、相和の人たちがみんな転出することを考えれば、今やっておかなければ、私はあのほ場整備はできないと。その辺で、先ほど町長も、区画整理はやらない、けどほ場整備は自分の思いとしてはやっていった方がいいのではないかというような気持ちを述べられた。本当に私と同じで、私もそうなんです。だからその辺で、も

う一度町長の思いと、相和地区の人たちに、山田地区のほ場整備、もちろん病院、住宅とか、それはできないかも分からないけど、農業がしやすいように、そういうことを言っていくというような作業をできるのかどうか。私はやってほしいと思うんですけど、その辺、町長のお考えをお聞きしたいと思います。

町長 石井議員、過去のことをもう少し御存じかなと思ったんですが、大変、いこいの里・相和構想にも町の費用を投じました。その中で、非常に残念ことだったのは、土地所有者の御理解を得られなかったということなんです。その二つは、一つは、いわゆる農地、農用地、いわゆる青地と白地とを整理をしなければならない。これが土地所有者の、いわゆる相和地域の皆さん方の御理解をいただけなかった。

それから、ほ場整備に関しましては、一筆一筆の調査をしました。しかしながら、大きな農家の方が賛成同意を得られなかったというようなことなんです。ですから、そこへ投資をしようも、ノーでありますから、受け入れ態勢がないものは町の資金の投入のしようがないというような状況に終わったということを御理解いただかないとならないわけでございまして、町としまして、それなりの投資をして、ほ場整備をやろうと考えておって進めたわけでございますけど、地元での了解が得られなかった。

いわゆる、残念ながら大井町には、まだまだそういうふうなほ場整備をしてかなければいけないところも多々あるわけでございますが、そういうふうなまだ機運に至ってないというようなことでございまして、町は、その土地を持っておられる農家の方々の同意を得なければ、それを資金をつぎ込んでやるというようなことはできないわけでございまして、また、少し時間を置いて、そこの熟度が上がったら、また考えることじゃなかろうかなと、現時点では考えております。

議員言われるように、やれと言われても、正直言って、向こうがノーって言われれば、町は人の土地を勝手にほ場整備するわけにもいきませんもんで、そんな中で判断をさせていただいたというようなことでございます。

1 3 番 私も、ちょうど議員に出たとき、12年のとき相和構想があって、最終的に最後のほ場整備の関係が難しいというお話で、そのとき、地権者の同意がどうだとか、相続されてどういうふうな状態だつていうことは、議会も報告を受けてますから、一応理解しているつもりです。それで最終的に、難しいという判断も分かっておりますし、私のニュアンスとないと、町長の冷静さで、ちょっと違う判断が出ましたけれど、私は、実は先ほど町

長も、ほ場整備をやっぱり、そういうふうな希望があればやっていったらどうだという考えはあるんだよという発言をいただきましたもので、実はその相和構想は、本当は四季の里をやるためじゃなくて、あれは本当の一部だった。だけど相和構想、それは、もう難しくなったから、じゃあ私は最終的に町長が、ほ場整備ぐらいたったら、地元の産業とか地権者の協力があれば、やっていってもいい考えを持っておられるような説明をいただきましたもので。それはもちろん当然地権者がオーケーしなければできないわけないことだと思うんです。でも、相和の活性化の委員さんが、いろいろと大いにされているけれど、今の国の制度でいけば、縛りを全部取っ払うことはなかなか難しい。だけど、昨日、今日の新聞でいくと、調整区域の中にいろいろな申請さえすればというようなニュアンスも、記事ですから分かりませんが、そういうことも出てきている。そうすると、あの当時に比べて、やっぱり少しはあるのではないかと、前向きなことができるのではないかなと考えましたので、今、最後に町長が、いろいろ少しほとぼりが冷めたら、ほとぼりってという言葉は悪いんですけど、また、ここの区画整理と同じように、一旦は中止したものがもう一度よみがえって、すばらしいまちづくりができるというようなことを考えれば、やはり町の中で温めてもらって、そういうときが来たら、じゃあやろうというようなことで動いていただければ非常にありがたいかなと考えます。その辺を持ち続けていただきたいと考えます。

それでは、6番目の大井児童コミュニティー事業、平成27年度は大きな改修工事に入っておりますが、ここのところを2年か3年おきぐらいに数百万の工事を3回か4回やっておられると思うんです。それで、一部改修でいいんですかっていう話の中で、耐震補強はしなくていいと。一階建てで木造で十分だからということのようなことで、そういうふうな拡充をやってきた。今回、この区画整理事業の中で、通常区画整理事業っていうのでやりますと、同じ場所に自分の地権者が同じところにいるっていうのではないときがあるんです。換地っていうんですか、道路が出たりしますから、そうしますと、大井町の駐車場はまた別として、大井児童コミュニティークラブの今あるところは今の場所で絶対置いといてくださいというふうなことは町側が申し入れて、この図面ができていますのかどうか、その辺をお聞かせ願います。

都市整備課長

今回のこの区画整理事業の計画の中では、権利者の皆様の合意をいただくという関係もありますけれども、建物が建っているところは、基本的にいじくらない。いじくらないといいますか、建物を移転させるようなことは事業費にも大きく影響したりしますので。また、なかなか同意を得る

っていうことも難しくなって、事業の進捗にも関わりますので、そこはそのまま事業を進めていっているところでございます。

1 3 番 ちょっと申し訳ないんですが、確認をさせてもらいたいんですけど、5年ぐらい前に、あそこの地権者の方々に、なかなか契約更新ができないってような話があって、更新をできましたということだったんですけど、あれは契約の更新の最終年度は頭の中に入ってるってしやいますか。

子育て健康課長 確かに契約期間につきましては、20年の6月1日付けで更新をしております。それで、契約期間については長いんですが、平成40年の5月末まで、20年契約になってございます。

以上でございます。

1 3 番 それだけの年数があれば、今回これから審議していくと思えますけれど、問題はないんだと考えます。

それでは、職員の駐車場は、今現在、私の記憶だと1,000円ぐらい、職員会さんであそこの場所を借りてられるというような話で、非常に役場の北側ということといいと。それで、職員さんがお休みのときに町のイベントがあったときには、あそこでいろいろ一般の駐車場として解放されています。今度、あの場所は、ちょうど図面でいくと公園というかこんなんができています。町は職員さんだけのためじゃなく、やっぱりそういうイベントのときの駐車場として、あそこを利用されているということで、やはり、この駐車場は確保することが必要だと考えますけれど、あそこの場所の中に、今、区画整理事業の中で確保されるように考えておられるのか、それとも別のところへ確保しようと考えておられるのか、その辺をお聞かせねがいます。

総務安全課長 区画整理内につきましては、借りて事業を行うというか、駐車場として使用できないと伺っておりますので、ですから区域外の部分で、同等の面積にするのか、もっと縮小した形の中でできるかということを含めて、これからちょっと検討しながら対応を図っていきたいと考えています。

以上です。

1 3 番 それでは、私の1番から6番までの全体の質問は、今のような感じでさせていただきます。

私は、この区画整理事業としても成功してほしいと。それで、この区画整理事業以外に、大井町では今、旧湘光園の跡地が、ある事業会社さんが募集をかけて、約70世帯ですか、その後また60世帯が分譲されるというようなことで出ております。その金額、民間が開発した金額、そして民間が投資する、例えば防火水槽とか公園とか、これは民間企業がやった場合には、全て民間が負担する。それで、こちらはそういうことは、町がいろいろ

る補助をしてやると。すると、そこに相当の町も支援とアイデアも含めて支援をしていく。町が、例えば民間でしたら、住宅だったら6分の1固定上がってきますよね。それで、例えば今度の300戸ぐらいというようなことの住宅だと。それで、公有地、公園ということですから、当然税収は上がってきます。それで、道路も県道で県が買収というような昨日の発言ですから、そうなる。そうすると、13ヘクタールですか、そのうちの2ヘクタールと、全部で3ヘクタールぐらいがそういうのじゃなくなると、10ヘクタールぐらいで300戸で評価額を考えていくと、固定資産としてはあがってくる金額は1.4パーセントですか。そうすると大した金額じゃないと思うんですね。その辺で、やはり投資額の上限っていうのは、先ほどいろいろ聞きましたけど、上限っていうのは、やっぱり無制限というわけにはいかないんじゃないかと。こういう区画整理事業を進めていく中で、当然これは、私、庶民ですから申し訳ないですけど、やっぱりどのぐらい将来回収があるのかとか、そういうことも頭に入れながら、一方では、開発はきちっとやって人口も増やして、賑やかにならなきゃいけない。だけど、例えば10億を投資するんだから、そのうちの何パーセントぐらいは農地から市街化区域になって、住宅が入れば回収はあるかなと。住宅の対応年数が30年、40年ということですから、その辺で、町はどのくらい戻りがあるかなというような予測はされているのかどうか。もしされていたら数字を教えてくださいなと思います。最後の質問にさせていただきます。よろしくお願いします。

町 長 具体のそういう数字を使っておらないというような状況でありますし、また、住民が増えるというようなもの、固定資産税で増えるということは、これ数字的なもので押さえることはできようかと思いますが、それ以外のプラス要因っていうようなものを金額的に換算するというのは、なかなか難しい面もあるわけでございますし、やはり都市が発展する上で、少なくとも人口減少を抑制していくというようなことも金額に換算できないものじゃなかろうかなというように思った中の決断であるわけでございます。これが住宅建設に当たって、やはり、その建設事業費にどのぐらい使われるのかとか、近隣の商業がどれだけあれするかっていうところまではつかんでないわけでございますが、そういうこともいろんな機関を通じた中で調査することも必要ではなかろうかなというように考えますので、今後そんなことも、できれば当たりたいというような考えでございます。