

令和元年 7 月30日（火曜日）

総務、産業、建設常任委員会会議録

令和元年 美里町議会総務、産業、建設常任委員会会議録

令和元年 7 月 3 0 日（火曜日）

出席委員（7 名）

委 員 長 鈴 木 宏 通 君

副 委 員 長 山 岸 三 男 君

委 員 吉 田 眞 悦 君

 吉 田 二 郎 君

 佐 野 善 弘 君

櫻 井 功 紀 君

千 葉 一 男 君

欠席委員（なし）

防災管財課長 寒河江 克 哉 君

防災管財課長補佐 遠 藤 孝 光 君

議会事務局職員出席者

主 事 高 橋 秀 彰 君

令和元年 7 月 3 0 日（火曜日） 午前 9 時 2 9 分 開会

第 1 町有未利用地の利活用について（防災管財課との意見交換）

 公有財産の処分の流れについて

 町有未利用地の処分の流れについて

本日の会議に付した事件

第 1 町有未利用地の利活用について（防災管財課との意見交換）

 公有財産の処分の流れについて

 町有未利用地の処分の流れについて

午前 9 時 29 分 開会

- 委員長（鈴木宏通君） それでは、第26回総務、産業、建設常任委員会を始めたいと思います。

本日も町有未利用地につきまして、担当課であります防災管財課の課長、そして課長補佐さんによりいろいろと説明を受けまして、質疑応答などをしたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、会議に移りたいと思います。

日程第 1 町有未利用地の利活用について（防災管財課との意見交換）

- 委員長（鈴木宏通君） 本日、委員全員出席でございますので、委員会は成立いたします。

まず初めに、町有未利用地の利活用についての部分で、防災管財課との意見交換をこれより始めたいと思います。その中で、公有財産の処分の流れについて、そして町有未利用地の処分の流れ、2点について。

あとは、皆さんに資料をお配りしていますが、最初に（１）の公有財産の処分の流れについては担当課からいただいた資料でございますし、あとは大きいA3の2枚は町のホームページにございます第3次美里町行政改革大綱平成29年度実施計画書並びに一覧表の中にあります我が委員会のテーマであります未利用地の売却及び活用というところで防災管財課のほうで出している部分でございますので、皆さんに御提示をしたところであります。

では、早速、公有財産の、大きく2点というのは、公有財産というのは結局施設も含めた部分も捉えておりますし、は我が委員会のテーマであります町有未利用地の部分ということで、大きく2つの流れについて、同じなら同じでも構いませんが、その部分をまず防災管財課のほうの御説明をいただきながら進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

では、お願いいたします。

- 防災管財課課長補佐（遠藤孝光君） おはようございます。

防災管財課の遠藤でございます。

それでは、公有財産の処分の流れについて及び 町有未利用地の処分の流れについて、まず今現在こういった流れで行われているといったところにつきまして御説明申し上げます。

皆様のお手元にありますA4の両面に印刷してありますものを使いたいと思います。タイトルが1、公有財産の処分の流れについてといったものをごらんいただきたいと思います。A4の用紙を御説明申し上げます。

座って説明させていただきます。

書いてあるとおりといった部分があるんですけども、読み上げさせていただきますので、御確認いただきながらごらんいただければと思います。

では、大きい1番、公有財産の処分の流れについて。

公有財産の処分は通常、下記の流れで行われています。

1から4番までございます。文書のとおり行っておりますので、この順番で申し上げます。

1番、処分可能財産の選定ということで、まず普通財産として保有している財産のうち、行政財産から普通財産として保有している財産と考えていただいて、そのうち立地、面積、形状、接道等の要件から、財産価値が比較的高い物件を選定します。また、建物が存在する場合は、建物つきで処分するか、除却した後に処分するか、いずれか有利な方法か判断する必要がありますということです。

先ほど委員長がお話しされたとおり、土地とそれから建物がありますし、両方ということもございますので、そういった物件があるときに、まず選定を行う上で、最初の段階でこういうふうにしております。

次が、2番目です。処分に必要な条件整備。

処分可能財産と選定された物件は、不動産鑑定による価格設定、境界確定のための測量調査等により、処分するための条件を整えていきます。境界等の問題の難易度が高い場合には、処分方法を見直す必要が生じることもあります。

調査の段階で、境界等を確定するのが難しい隣地などの関係がある場合には、途中で活用方法などを見直す場合もありますけれども、まず目指すところとしては、価格設定をしていくときには財産処分、売却処分といったところを想定してやっていっているものであります。

そこまでできましたら、3番の公募等による売却処分となります。

条件整備が完了した財産は、広報紙、ホームページにより公募し、一般競争入札による売却を行います。立地条件や使用状況等により、随意契約による売買が適当である物件は、随意契約により処分を行いますということで、基本は一般競争ということで、公募を行った上で売却という通常の方法をとっております。

次、4番、最後です。売却処分の手続ということで、一般競争入札または随意契約により公有財産を処分することが決定した場合、次の手続を行います。

1番は、御存じのとおり、売り払い額が700万円を超えるときでかつ面積が5,000平米を超える場合ということで、こういった要件の場合には議会の議決を経た上で契約ということになります。

あとはこの手順で、代金の納付をいただいた後に引き渡しして登記していくといったものが、土地、建物両方をしていく場合になります。

裏のページです。

2番ということで申し上げていきますけれども、先ほど申し上げたのは、普通財産としてある程度処分可能な状態になっているものでございますけれども、町有未利用地といった場合には、例えば教育財産などのまま未利用になっているといった部分もありますが、そういったところも想定してお話をしますと、まず1番、行政財産の用途廃止ということで、一画地として土地利用が可能な財産価値の高い物件は、行政財産・教育財産等として使用されていた土地に多く見られます。用途廃止後の土地の利活用については、廃止決定の段階で、防災管財課が土地・建物の管理課と協議し、地域の意向を反映させながら、売却、地域利用、賃貸借等といった判断をしていっております。

次の段階ですけれども、2番、遊休・未利用地の取り扱いということで、まず1によって行政財産を普通財産へ移行した場合の流れになりますけれども、1により普通財産となった物件や既に遊休・未利用地となっている物件は、収益財産として利用可能な土地は貸し付け等を行い、できるだけ経済的価値を発揮させています。また、地域利用を希望されている物件は貸借を行い、草刈りなどの保全も含めて有効活用に努めていきますということで、売らない場合です。

3番、売却する場合には、基本的に先ほど申し上げた公有財産の処分の流れに沿ってやることになりますので、ここの点については共用という形になります。

非常に簡単に説明してしまったんですけれども、基本的に私どもが行っている処分の流れについては、こういった形で行っているという説明を今したところです。

○委員長（鈴木宏通君）　ありがとうございました。

ただいま、公有財産の処分の流れについて、そしてその中の2番として町有未利用地の処分の流れについても御説明いただきました。

1番、2番どちらでもいいですので、皆さんからいろいろ質疑等ありましたら、どこはどいうふうになっているというところがありましたら、そのほか皆さんにいろいろ質疑を防災管財課のほうにしていきたいと思いますが。

あと、最初に説明の中で、この内容がちょっとわかりにくいという部分がありましたら、それでも構いませんが。

○委員長（鈴木宏通君）　吉田二郎委員。

- 委員（吉田二郎君） 質問になるかちょっとわかりませんが、この公有財産の処分あるいは町有未利用地の処分というものは、防災管財課の、担当課の中でもう決定事項としてやるものか、あるいは町として何かそういうのがあって、こういうようなあれを処分したほうがいいのかという会議というか、そういうような委員会みたいなものがあるのか。どういうふうな処分に行くまでの経過があるんですか。
- 委員長（鈴木宏通君） 遠藤課長補佐。
- 防災管財課課長補佐（遠藤孝光君） 今、大きい2番の1番で触れてきた部分があるんですけども、基本的に現段階では、例えば行政財産、教育財産などが廃止となった段階で、担当課と協議して、最終的にはもちろん決裁を得た上で、売却などの決定となるんですけども、基本的には防災管財課が担当課と協議して、その内容を決裁を得て決定していくと。この手順が、今現在の方法でやっている内容です。
- 委員長（鈴木宏通君） 吉田委員。
- 委員（吉田二郎君） 所有している担当課の課内でも話して、それでオーケーと。そういうふうないきさつはそういう流れを今、本町としてはやっているということでもいいですか。判断。
- 防災管財課課長補佐（遠藤孝光君） 今現在の流れはそうですね。
- 委員長（鈴木宏通君） 吉田委員。
- 委員（吉田二郎君） あと、もう1ついいですか。

公有財産の処分のほうの3番、4番と関連があるんだけど、一般競争入札と随意契約がありますけれども、随意契約による売買が適当である物件、そのとおりだと思っただけでも、随意と一般競争入札を分けるというか、皆、一般競争入札ならばいいなと思っただけでも、どういうことか。金額あるいは広さで、今度はなかなか売れないというか売買できないのでやるのか。どういう判断か。

- 委員長（鈴木宏通君） 寒河江課長。
- 防災管財課長（寒河江克哉君） 先ほど遠藤補佐が説明したとおり、原則は一般競争です。公募です。ただ、その一般競争、公募にならないような事例というのが昨年度1件、端的にあらわれたものがありますので、御説明させていただきます。

それにつきましては、この場でもお話ししておりましたが、南郷地域の南八丁にあります木の屋さんの敷地の前にある駐車場用地として、昨年お売りした物件です。これにつきましては、町が積極的に誘致した企業様とその土地以外で必要になってくるという場合については、町が誘致したということもございますので、一般競争によらないでその業者様のほうに随意契約で

お売りするというようなことを、町長の決裁のもと決めております。

ですので、原則は一般競争です。ただ、やはりその中には、先ほどの説明にもありましたが、議会の議決要件というのが、大きな1つの私たちのほうでも考えているものでございます。幾ら誘致企業に対して優先的に随意契約で売ろうという土地であっても、この議会の議決が必要である売り払い価格700万円を超え、かつ面積が5,000平米を超える場合については、やはり一般競争、公募をした上でお売りするのが筋ではないかと、今担当課のほうでは考えているところでございます。ただし、これにつきましても、担当課の考え方と町長の考え方、これについては協議をした上で、きちんとした決裁をいただいた上で手続きをとりたいと考えております。

ですので、くどくなりますが、随意契約した1つのものとしましては、昨年度、木の屋さんのほうにお売りしました駐車場用地、これが随意契約によるものでございます。

○委員（吉田二郎君） わかりました。

○委員長（鈴木宏通君） そのほかございませんか。吉田眞悦委員。

○委員（吉田眞悦君） 公有財産の処分の流れの中の処分可能財産の選定に絡んでなんだけれども、美里町の普通財産として、ことしの4月1日現在、合計325筆保有しているという状況のようなんだけれども、そのうちで利活用が可能と考えられるのが34筆と、さきにそういうお話をいただきました。それ以外のもので、例えばだけれども、面積が大小それぞれあると思うんだけれども、あとは立地条件とかさまざまなものがあるんだけれども、例えばなんだけれども、町としてその土地の隣接している方とか、それは会社もあるかもしれないし、個人が多いとは思いますが、そういう人たちとの接触ということは、今までやった経緯があるのかな。

結局、町としても隣接しているところなんかは、要らない部分というのが結構あると思うのね。選定から漏れているけれどもさ。だから、そういう部分の選定の中での考え方というのはどうなのかな。我々も現地で、ピックアップしたところは見たけれども、圧倒的にそれ以外の筆数が多いわけだから、保有することイコール維持管理もかかるということにつながってくるし、いろいろなトラブルの原因も当然出てくる可能性もあるわけだから、だからそういう処分、別に売ることだけじゃないけれども、有効に利用してもらうための何かの話とか、そういうことをやっているのかな。見直した経緯があったかどうか。

○委員長（鈴木宏通君） 寒河江課長。

○防災管財課長（寒河江克哉君） ただいま吉田委員から御質問があった件でございますが、やはり町としましても、そういった隣接する方にお話しかけるべきではあると思っておりますが、今現在のところそういった方々にお話はしておりません。これまでの行政の手法が正しいかと

うかというのはさておきまして、町が隣接する土地があると、町のほうとは逆にその隣接する方に、町のほうでこういった利用形態をとりたいので逆に売ってほしいんだといった問い合わせをしていたのが今までの行政だったのではないかと思います。ただやはり、今は逆に隣接する方から、町のほうの土地を買いたいというような申し出はほぼございませんので、町のほうでもそういった隣接者の方にお声がけしているという実態は、今のところございません。

ただし、今委員が御指摘のとおり、やはり草刈り一つにしましても年間それなりの経費がかかるものでございますので、今御指摘いただいた件につきましても、担当課としましても考えて検討させていただいた上で、よい方向に行けたらいいのかなと思っているところでございます。

○委員長（鈴木宏通君） 吉田委員。

○委員（吉田眞悦君） 隣接されている所有者のほうからはそういう相談ありませんということだけでも、じゃあ逆に隣接している周りの方々から、管理について苦情とかはないですか、今まで。

○委員長（鈴木宏通君） 課長。

○防災管財課長（寒河江克哉君） 大変厳しいお言葉でございますけれども、特にことしの夏とか、去年の暑い夏とかは、どうしても刈っても刈っても草が伸びてくるという状況がありまして、今、年2回か3回ほど草刈りをしていますが、プラスアルファでもう1回刈っていただけませんか、または刈る時期を早めていただけませんかといった相談なり苦情はいただいていることは事実でございますので、その点を重々担当課として、住民の方に迷惑をかけたり苦情を言われたりすることがないように、管理に努めたいと思います。

○委員長（鈴木宏通君） 吉田委員。

○委員（吉田眞悦君） 私は別に苦情とかじゃなくて、心配しているから言ったことであって、だから幾らかでも、なかなか難しいことだというのは十二分に承知の上での話だけれども、そういう隣接しているところ、まず利用できるかできないかはともかくとして、そういう隣接地の取り扱いについてということをもう少し深く考えていかなければならないんでないのかなと。管理だけ、土地を持っているということは、お互いに管理責任というのが当然出てくるわけだね。だから、それがほったらかしにしておいて何十年もということだとどうしても、特に町の場合というのはなおさら責任を持って管理していかなければならないという部分が、私有地以上に周りの方々は見ていると思うんです。だからそれも含めながら、この選定について、やはり難しいのは十二分にわかるけれども、そういうところも踏まえながらしていかないうまく

ないのかなという思いからのことなので。

○委員長（鈴木宏通君） 千葉委員。

○委員（千葉一男君） 難しいことと知りながら質問することがある。

1つは、30年にマーケットインという考え方を町長が出しています。マーケットインを財産処理の中にどう生かしていくか。現実はわかりました。

それから、売却というのは、実際どういうふうに、財産の処分ではないのか、それだけじゃないので。例えば売却だとすると、商品として商行為としてやるのであれば、マーケットインの考えがなければ、欲しい人に売るよというんじゃなくて、積極的に出ていくとすれば、この辺の考え方をもう少しきちんとしなければいけないんじゃないか。

それから、手続の問題で、議決するということがありますけれども、今、全体として、行政が民間の活力というか、民間の力を活用しようという中でいろいろやっていますよね。そうすると、そのときに物を、商品を売却するということに、民間活力をどういうふうに考えるのか。要するに、来るお客さんを待っていたら、今からは売れないということを前提に僕は今話をしています。とりあえず、それだけです。

○委員長（鈴木宏通君） 御提案、これについていかがかということで、まずは。（「わからないならいいです。そんなにかたくなならないで。俺は難しいのをわかりながら言っているんだから」の声あり）遠藤補佐。

○防災管財課課長補佐（遠藤孝光君） 私も難しいなと思いながら。

2つ、マーケットインと民間活力というお話だと思うんですけども、まず売却の手順として、広報とホームページなんですね、町のほうだと。町として、広報もホームページも独自に持っているものですから、まずそれが大事だと思うんですけども、確かに広く売買されていることが知られているかというのと、この2つが非常にまだまだもしかしたら知らないまま終わってしまっている可能性もあるなというふうには思いますので、ちょっと私も勉強中なものですからどのように広げていくかわからないんですけども、もう既にほかの自治体で、広報やホームページだけでやっているとはもはや限らない状態になっていると思いますので、そこは私も勉強させていただいて、いいところは見習っていくべきかなというのがまず1つ、マーケットインのほう。お答えになっているかどうかかわからないですけども。

民間活力の部分につきましては、この部分については、実際のところ防災管財課で人事異動を繰り返しながら、物件を扱っているという職員が2年、3年でかわっていくわけなんですけれども、こういったノウハウが民間ほど積み上げていけるかというか、民間のような専門知識

でもって土地、家屋などを効果的に売り払いしていくといった部分が、限度があるのかなというふうにはちょっと感じております。民間活力をどのように生かしていくべきかといった部分についての協議は、なかなかそこまで至っていない状況ですので、これからのテーマになると思うんですけれども、必ずしも今ベストな状態ではないのかなと担当としては感じておりますので、そこもまた先進事例を見習っていく必要があるのかなと思っています。済みません、答えになっていないんですけれども。

○委員長（鈴木宏通君） 千葉委員。

○委員（千葉一男君） それで、売却、4番のところに関してなんだけれども、議会の議決というのがあるんです。私が買う立場であつたら、議会で議決してからとか何かでは、とてもマーケットインだのあるいは民間活力というようなものは、職員としてはなかなかとりづらいと私は思います。現実の仕事としてね。

だけれども、本当にこれは財政の問題から、日光でやったのと同じように、これは売却といったら、行政の仕事とはもともとこの法律の立てつけからいって、売却なんて考えはこの法律ができたときにはないわけだ、現実には、要するに。だけれども、現実、そのような時代の変化がありますので、ぜひその辺をよく研究して、それでなくても商売が大変な時期なのに、売れるもの、同じ価値で同じような商売になるようなものでも売れないですよ、普通だったら、行政のものは。だから、その辺のことをもう少しやっぱり突っ込んでやってもらわないと処分できないんじゃないかなと。売却ということであればね。くれてやるならいいんですよ。処分ならいいですよ。処分だけじゃなくて売却をするというのは、やっぱりなかなか大変なことだと思いますので。

当然、安くやれば議会は反対します。この間、監査委員を私は経験したときに、鑑定士がこはこの値段ですということを、これは公に法律で決められているのでそれを基準にするのが普通なのに、買った値段より安く売って何だという監査請求を何回も。こういう実態がありますので、実際にこれは議決をするということであるならば、そういう人が1人か2人……まず売れないですよ。現実には。

この辺の対応をどうするか。例えば、委託という事業で何とかそういうものがないだろうとか、いろいろなことを考えながらちょっとやっていただきたいと私は思います。質問になるかどうか分からないけれども、あなた方大変じゃないの、売却だなんて、議決して。そう思いますので、そんなところもやっぱり頭の隅に入れて、余計なことをやると自分の上に振り返ってくるから。だから、やりにくいのはわかるけれども、ちょっと真面目にそのようにやっ

てもらえればという期待です。マーケットインと施政方針で言っているんだからね、町長。以上です。

- 委員長（鈴木宏通君） 苦言と言っていいのか、今までの経過も含めてこれからどのようにしていくのかというのを、千葉委員がいろいろお話ししたとおりだと思っていますので、これを踏まえていろいろとぜひ進めていってほしいところです。

そのほか。副委員長。

- 副委員長（山岸三男君） 先ほど説明があった公有財産処分の流れについての1番で、処分可能財産の選定の中で、財産価値が比較的高い物件を選定しますとあります。その流れですずっと来ているんですけども、この流れから言うと、私たちがこの間、美里町町有未利用地の現状についてということで、所有状況で宅地、雑種地、その他と。私が気になったその他に、いわゆる町有林5カ所、田尻、涌谷、上郡、鹿島台。山林といいますか、それを保有しているんですけども、ことしの何月か雪で倒壊したという状況がありました。それで、さらにはこの町有地に関しては、民間の方に草刈りしてもらっているときに何万円と支出しています。これらのいわゆる生産性もない、なかなか売れない、だけれども年間維持管理費がかかっている。こういう部分をここの処分可能財産選定に当たっては、全くこの辺は入っていないということになると私は思ったんです。財産価値が比較的高い物件を選定しますということは、この町有林は財産価値がほとんどないに近い。

私が思ったのは、こういうむしろ財産価値あるいはなかなか売れそうもない、生産性もないところを、もっと処分していったほうが、むしろ町にとっては維持管理費を削減することにつながります。こういうのにむしろ目を当てて、もちろん防災管財課さんが担当する部分で、職員さんが営業するわけにもいきませんから、まさしく民間活力というのは不動産屋さんをお願いすると。そして、売るなり処分する方法を考えなくちゃいけないと思ったんです。

ただ、そうするには、一防災管財課だけでやれる内容じゃない。私たちが日光市へ行って学んできたことは、いわゆる基本方針。市有財産の利活用に関する基本方針という、美里町のそういう基本方針をまずつくって、それに基づいて進めていかないと、何年も何十年も同じ状態が続くんでないかなと思ったんです。

だから、この流れについては確かにこのとおりで、比較的高い財産価値が高いものは処分が早い。到達するのは、流れからすればそのとおりだと思うんだけど。どちらにしても、維持管理費がかかるということなのね。この維持管理費がなるべくかからない方法をするには、売却か処分か、それしかないと思うので、先ほど言ったように、やっぱり基本方針というのをまず最

初につくって、そこから進めないと前になかなか進めないんじゃないかなというのはすごく感じているところなんですけれども。

質問というよりも、その辺、早急にこの基本方針をつくって進めるしかないのかなと私は思うんですけれども、いかがですか。

○委員長（鈴木宏通君） 遠藤補佐でいいですか。

○防災管財課課長補佐（遠藤孝光君） 今の山岸委員のお話、各市町村で基本方針を定めて財産処分を行っているということは確かに存じております。美里町におきましては今、別な資料にも少し出てきておりましたけれども、公共施設等の総合管理計画という計画もございまして、それらを有効に活用、進めるためのマネジメントの事業、この間も補正予算で可決していただきましたけれども、そういった取り組みを行っております。それと関連してくる部分もあるのかなというふうに今、私も勉強しているところなんですけれども。

今お話ししたとおり、今の財産処分の方法といたしましては、とにかく買い手がつくであろう土地からまず手をつけていっているというところにとどまっていますので、方針なんかを見ると、そういった土地はもちろんですけれども、将来的に例えば維持管理費のほうがかえってかかってしまう場合には別の方法を考えると、そういった細かいところも書いてあったものですから、方針という形でまとめるのがいいのか、また計画の中でちょっと考えていったほうがいいのかを、これから検討したいと思うんですが、いずれ委員から今お話があったような各市町の方針といったものは、当町より進んでいる部分もあるなという認識ですので、参考にできる部分はあると思っていますし、したいと思っています。

○委員長（鈴木宏通君） 山岸委員。

○副委員長（山岸三男君） 私が言うまでもなく、それなりの方向性で進めているということは確かなんですよね。この大きい紙に、27年度に美里町公共施設等総合管理計画、これを策定してあるんですよね。総合管理計画となると、どうしても大きい枠での判断になってしまうのではないかな。その中で一定の、ここにも各個別管理計画を検討してということも書いてある。計画的に統廃合なども進めますとはうたっているんだけど、それを今度は具体化するためには、やっぱり個別のこういうよりも基本方針みたいなものも、ちょっと凝縮したやつをつくって、現実的な進め方ができるように進めないと、なかなか大きい枠でばかりだと目に見えない進め方、なかなか進まないんじゃないかなという気がするんです。担当課とすれば、本当に悩ましいことだと思うんだけどね。

とにかく前に進めて、必要な経費は余りかからないような方法をぜひとっていただきたいな

と思います。

- 委員長（鈴木宏通君） よろしいですか。そのほかございませんか。では、私から2つほど。

公有財産もそうですし、町有未利用地からしても、主に例えば財産用途廃止を含めて、その段階で防災管財課が全てこれからの使い道やらを担うというような、担当課と協議をすることもあるでしょうけれども、実際にそういう部分で、年にこれはどれくらいの頻度で、何回ぐらいいろというほかの管理課と協議する会議等があるのかどうか。

あとは、例えば次の遊休未利用地の取り扱いについても、例えば収益財産としての貸し付けをする場合に、例えばもともとその土地をどのように活用するかという方針は、どの段階で、例えば防災管財課がこの計画を組んでやっているのか。例えば企画財政、総務課とか、そういうほかの人たちのノウハウ、あとはいろいろなお話の中で進めるのか、どのような方向でそういうことの貸し付け、例えば貸借を含めてそれをどのように決定していくという段取りになっているのか。この2点をお願いしたいと思います。

遠藤補佐ですか。それでは、課長。

- 防災管財課長（寒河江克哉君） 今、委員長から話があった件なんですけれども、普通財産の管理については、前からお話ししているとおり防災管財課。普通財産になったものについては、前にもお話ししたとおり、町での利用が今のところない。民間の方、住民の方から貸してほしい、売却してほしいというものにはその手続に入ると。ですから、その部分が先ほども千葉委員が言ったとおり、待っているんじゃなくてこっちから積極的にしなさいよというというのが普通財産です。ですので、普通財産のものについては、ほかの課と相談をする場というのは、ほぼないです。

ただ、今、盛んに行っているのが、中学校の再編問題に機を発した問題から発生しておりますが、新しい中学校を建てた後の中学校の敷地もしくは建物をどうするんですかというのは、これは私の前任の課長からなんですけれども、それを一気に防災管財課に問題を提起されても困ると。ですから、今現在からもう既にその検討を始めてほしいということで伺っております。

ですので、今、町のほうの課長等が集まった会議の中でもその検討委員会というのをやっておりますけれども、その中では当然、今現在の中学校の建物、敷地をどうするのかということは、その検討する事項に入っております。ですから、決定事項ではないんですが、案としまして3パターンとか4パターンを示してもらったものが、中学校の再編計画、これは教育委員会が昨年度まで発注した業務の中にも入っておりますので、それを参考にしながら町のほうでも検討していきましようとなっております。

ですので、今、盛んに防災管財課のみならず各課で検討を加えているのは、その中学校を再編した後の中学校敷地、建物については、そういった検討をする場合は随分、年何回とははっきりと申し上げられませんが、盛んに行っている状況でございます。

あと、貸し付け、売却についての他課との連携になりますけれども、やはりこれについては担当課だけが町の業務を担っているわけではございませんので、予算編成時期前になれば、当然企画財政課等から、来年度の財源がこれくらい必要なんだと、それに伴う売却可能と思われる土地はどこどこにあって、どれくらいの金額が計上できるのかという打ち合わせは当然行います。

また、貸し付けに関しましても、普通財産となっているものは防災管財課が管理するとなっておりますけれども、事業課のほうで周辺住民の方がこのようなことで使いたいという希望がありますよと。例えば、まちづくり推進課のほうから、地域の方々がこの土地に例えば地域の集会所をつくりたいと、あとは地域の方々が寄ってスポーツ大会をしたりする部分の土地を貸してほしいと。そういったものにつきましては、その依頼した住民の方とのかけ橋を持った後、相談しながら行っているというのが現状でございます。

1つの例で言うなれば、不動堂六区という行政区がございますけれども、その不動堂六区の行政区の中に集会施設がありました。その集会施設の前に土地があったんですけれども、その土地を地域の方々は駐車場にしたいんだというようなお話がありまして、その土地を一度町のほうへ寄附を受けていただいた後、その土地を不動堂六区の区長と契約を結んで駐車場用地にお貸ししているということもございます。ですので、全てが防災管財課のほうに直に入ってくるわけではなく、今言ったまちづくり推進課なり、または農業振興関係で産業振興課のほうが入ってくる場合もあると思います。そういった課同士が相談しまして行うこともございます。

○委員長（鈴木宏通君） いろいろと説明はそのとおり理解しましたがけれども、例えば先ほど吉田眞悦委員からも、いろいろな町のこのような防災管財課のほうで例えば未利用地に関するデータがありますよね、管理しているデータ。そういう部分のほかの、例えば今出ましたまちづくり推進課や、例えば産業振興課、また企画財政課等々との管理データの共有というのは、今のところどのようになっていますか。課長。

○防災管財課長（寒河江克哉君） 管理するデータとは、やはり誰もが町職員であればすぐ見れるようになっていけばよろしいんでしょうけれども、そこまでは行っていないというのが現状でございます。問い合わせがあった際に防災管財課のほうにそれに対してお答えして、こうい

った土地があるんだよということをお答えしているのが現状でございます。それについても、先ほど来から言っているマーケットイン等々にも、防災管財課だけではなく役場職員全てが、町にはこういった利用できる土地があるんだと、そういったものに対して住民の方や一般の企業とか民間に対して周知できるような知識を共有できればよろしいかと思っておりますが、今のところそこまでは至っていないところでございます。

○委員長（鈴木宏通君） わかりました。そのほかもしありましたら。千葉委員。

○委員（千葉一男君） 一応、提案ですけれども、今度は。今も財産の処分の議決案件なんですけれども、今我々の実態の中では、処分に対しては権限は移譲していますよね。何十万までのやつは、財産じゃないですけれども。そうすると、議決はするけれども、直接議決じゃなくて、前もって対象を明確にしながら、このものについては一応執行者の権限で契約まで進めるような仕組みにつくることはできないんですか。でなければ、私が買い手としたら、議決のところでみんなひっくり返るなら、契約できているならいいけれども、できないですからね。物すごく民間の人の商売としては危険があり過ぎるんですよ。特別安く、ほかが100円のときに町のほうで50ぐらい出すというんだったらそういう危険があってもいいけれども、そうもいかないだろうと思いますので、そういう方法は考えられないかなというふうに思っておりますけれども。ここの議決というところは、結構商売する上では大きな問題だと思うので、今のような方法はどうか。検討しますなら検討しますで、わからないならわからないでいいです。可能性は、僕はあるような気がするんだよね。

○委員長（鈴木宏通君） 課長。

○防災管財課長（寒河江克哉君） 先ほどもお話ししたとおり、議会での議決というのは、これは自治法の中で明文化されたものでございますので、これを変えるということは、町のほうでは今のところ考えておりません。

○委員長（鈴木宏通君） 千葉委員。

○委員（千葉一男君） 変えるなんてできないですよ、自治法ですから。だから、土地を特定して、この分については売却ということについて、承認をきちんととった上で売却処分ができるようにはできないですかということ。だから、直接はないけれども、基本的には議決はするわけですよ。この土地は売却処分はしますと。するんだけれども、金額はまだ契約するまで決まらないですよ。そういう状態にできませんかという質問です。考え方です。

○委員長（鈴木宏通君） 課長。

○防災管財課長（寒河江克哉君） 今の委員のお話というのは、つまり広報とか一般競争入札を

するにも、議員、議会のほうにも、そういった部分の土地を売りますよということの周知なり説明をできないかという話ですか。

- 委員（千葉一男君）　そういうことです。そこができるための議決をまずやっておいて、今、時代変わっていますからね。例えば法の言う中でも随分広がっていますよね。そういう方法は考えられませんかという提案であって、できるかできないか、自治法を飛び越えることはできませんので、その辺いかがですか。
- 委員長（鈴木宏通君）　課長。
- 防災管財課長（寒河江克哉君）　今、お話しになった件というのは、やはり検討する余地は当然あると思いますけれども、全ての土地に対して、このように町では売却予定ですよということを、マーケットインの話に戻りますけれども、するということは、今時点ではできかねます。というのは、先ほどから言っているとおり、まだまだ境界確定も終わっていない、不動産鑑定もしていない土地のほうが多いですので、それはできない状態です。

それでまた、議会のほうにはどのようにそれでは説明をしているのかということになりますと、当初予算の際に必ず財産売り払い収入の金額を予算書のほうにお示しして、実際ことし売るのは何件の何平米ですかというような質問を受けたり、逆に担当課のほうで議会の場で説明をさせていただいているのが現状だと思います。ただし、そのとおり事が運んでいるのかといいますと、ほぼ半分もそのとおりに売買もしくは手続が進んでいるというわけではございません。逆に想定もしていなかったところが売ってほしいんだという話が来たりしているところがございますので、今委員が御指摘のように、全て一度きょうのほかに、この常任委員会の出発点ではありますけれども、担当課のほうでお示しいただいたような、何筆は今売れるような状況にありますよと、その上で今年度はこの土地とこの土地を予算化させていただきましたといった御説明ぐらいしかまだできないのかなと。

- 委員（千葉一男君）　今すぐじゃなくてもそういうことを考えないと、私はいけないんじゃないかと、このように言ったの。だから、現実に歳入歳出というのは1年ですからね、何でも幅が。だから、そういう意味で、予算に組んだのは、ことし売り上げは当然歳入ですから、それでなくなるわけですよ、その事項については。翌年にどうするかはまた新しく一からだから。そういうふうな中で、行政には行政の制約、大体商売をするという考えが行政にはなかったんですから、今まで。全くゼロですからね。だけれども、現実にこういうふうのうちだけじゃなくて、全体にこういう財産処分をしなくちゃならない、それはできたら売却をしたいという実態がいっぱいあるわけです。だからそういうふうな方法は、やっぱり働きかけるわけだし、検

討してみてもうどうだろうなというぐらいはやってあげばいいんじゃないのかなと思います。

- 防災管財課長（寒河江克哉君） はい、わかりました。
- 委員長（鈴木宏通君） そのほか。吉田二郎委員。
- 委員（吉田二郎君） 関連になるかもしれないけれども、4月に先ほど来出ていましたけれども、防災管財課との説明のときの資料として、地目を3つに分けて筆数とか面積とか書いてあるのをいただきました。これは平成31年度4月現在ですけれども、この面積とか筆数というのは、何年か前からしたときに現時点ではふえていますか、それとも減ってきているか、そこまでわかりますか。そこまではわからないかと思うんだけど。
- 委員長（鈴木宏通君） 課長。
- 防災管財課長（寒河江克哉君） 間違いなくふえているんじゃないかと思うんです。
- 委員（吉田二郎君） ふえています。
- 防災管財課長（寒河江克哉君） はい。そういうのはやはり先ほどの千葉委員の話じゃないですけれども、昔はやはり、町、自治体はどんどん土地を購入して住民の福祉の向上のために活用するというのが主だったと思います。ただやはり、自治体の趨勢のもとで必要なくなった物件というのが出てきて、結局はその部分が今、普通財産として管理せざるを得ないような状況になってきていると思います。ですので、今はふえているという状況で私たちもいます。

ただし、今後もどうですかというお話になるんですけれども、先ほど来からお話にあります美里町公共施設等総合管理計画を平成27年に作成させていただきましたが、その中でもたしか計画期間の今から20年後まで20%の施設を減らすと言っているんですよ。それで、施設を減らすということは、当然普通財産としての管理物件がふえるということでございますので、これはつまりその分を売却なり処分していかなければふえ続けるのかなと思います。ですので、毎年、毎年、3件でも4件でも売っても、その分廃止する施設が出てくればその分がまたふえてくると。先ほどの例で言うなれば、中学校を新しくつくるとなると、今の計画では3つの中学校の施設なり建物が、将来的には普通財産化される可能性が高いということです。町有未利用地はなかなか減らないのかなというのが今の考え方でございます。

- 委員長（鈴木宏通君） 吉田二郎委員。
- 委員（吉田二郎君） あくまでも財産ですからね。それで、私たちはこの間、日光市に研修で行ってきて、確かに合併して公共施設の老朽化というか、そういうようなのでいっぱいふえてきているのがあるんですよ。それで、対策として、要するにあそこは市ですから、市の内部で、管財課だけの問題じゃなくて、庁内、役場の中の課全てが何々委員会だって協議会でも何でも

いいんでしょうけれども、そういうふうなプロジェクトを組んで、それに要するに処分の報告とか有効利用の方向に働きかけているのがありましたということを知ってきたものですから、ですから防災管財課さん1人の肩にぶつけるんじゃなくて、本当に職員の皆さんもこういうふうな、先ほど吉田委員さんも言ったみたいに、隣の空き地だったときのお互いの新たなスタートでもいいだろうしさ、もうそれもだめで担当課も、だからいいって問題じゃなくて、もう少しね。売るだけの問題じゃなくて、地域の人たちが有効的に利用されているものもそれはいいと思うんです。ただ、今課長の話、これからもふえていくのを懸念されているのをできるだけ、財産でございますので、お願いします。

○委員長（鈴木宏通君） 御提案ですね。

そのほかございませんか。よろしいですか。

それで、今いろいろ課長のほうからもお話がありましたA3の2枚。一応、ホームページにございます第3次美里町行政改革大綱がございます。表のほうが実施計画一覧表、そして土地の未利用地の売却及び活用の重点というところで、いろいろPDCAが書いてありますので、多少この部分の説明をいただいてよろしいですか。

○防災管財課課長補佐（遠藤孝光君） 両方ですか。

○委員長（鈴木宏通君） 両方というか、同じことなので、実施計画書のPDCAの部分でもいいですし。どちらでも。

○防災管財課課長補佐（遠藤孝光君） では、最初に第3次美里町行政改革大綱平成29年度実施計画書、矢印が1つ入っているほうからやりたいと思います。

29年度の成果まで入っているものとなりますが、こちらにつきましては、項目といたしましては未利用地の売却及び活用ということになっております。先ほどから何度か出てきました美里町公共施設等総合管理計画、これまでの取り組みといった部分でこれを策定し、そして今後は各施設個別管理計画を検討し、計画的な統廃合等を進めますということで、ここに書いてあるとおり、個別計画だけだと施設の統合までなかなか計画の中ではうたえませんので、総合管理計画と個別計画を関連づけながら進めていきたいといった内容で今調整をしているところになります。

の主な取り組みで、庁内の公共施設担当部署で7月ないし8月に、これは平成29年度のものだったんですけれども、その結果といたしましては です。担当部署相互の協議がなかったことから、スケジュール作成には至っていませんということで書いてあります。ですが、各施設の長寿命化計画については、29年度、30年度もですけれども、今、個別計画の表を詳しく持

ってきていないんですけれども、コミュニティセンター全部でありますとか、体育施設でありますとか、文化会館とか、そういったところも全部なっておりますので結構進んだ形になっております。

右側、成果につきましては、この時点での目標または指標基準値、実績と書いてあります。実際、総合管理計画の中には108施設が対象になっております。108施設のうちのぐらいが策定されているのかというと、ちょっとこれだと計画の数なのでなかなかつかみづらいんですけれども、確かな数字を言わないとまずいと思うので、半分までいっていないんですけれども、40施設程度は長寿命化等の計画がなっております。そういうことで、ちょっとここも中身が個別計画等の策定状況等ということで、項目の未利用地の売却及び活用といった部分についてはなかなか触れている部分がなくて、今後、担当部署との協議を図るのが、その中でといった部分につながってくるものだと思いますけれども、なかなか今御説明してきましたとおり、担当課の防災管財課中心で今決めていっているところでもありますので、今後の担当部署相互の協議などで調整を図っていければベストであるといった形になっております。(「休憩お願いします」の声あり)

○委員長（鈴木宏通君） 休憩しますか。

○事務局（高橋秀彰君） 失礼しました。私が配ったA3のシートなんですが、これは項目ナンバー3になっていましたね。本来配るべきは、A3の表を見ると4の実施計画書を配付すべきだったんですが、私が今配付したA3の実施計画書がナンバー3になっていましたので、それで説明と中身が合っていないところがありました。大変失礼いたしました。

それで、済みません。ナンバー4の資料を今印刷してまいりますので、ちょっと時間がかかりますので、若干休憩いただきまして、別の計画書を印刷してきます。大変失礼しました。

○委員長（鈴木宏通君） 45分まで休憩といたします。

午前10時32分 休憩

午前10時43分 再開

○委員長（鈴木宏通君） 再開いたします。

では、引き続きまして、行政改革大綱の実施計画書をもう一回、項目4につきまして、お願いいたします。遠藤補佐、願っていていいですか、済みませんが。いや、先ほどの関係が全くないとは言えないので、勉強ということで。ありがとうございました。大変申しわけないですが、お願いいたします。

○防災管財課課長補佐（遠藤孝光君）では、ナンバー４です。

それでは、また左側から整理しながらお話ししてまいりますと、これまでの取り組みにつきまして、遊休土地の売却については目標を達成できませんでした。右側の表にありますとおり、件数に対して実績が、３件に対して１件だったということです。

その後に書いてありますのは、先ほど申し上げた公共施設等総合管理計画を踏まえて今進めていきますという内容で書かれているところです。

（２）課題ですが、先ほどの御説明の中に入っておりましたけれども、自主財源確保は非常に難しい問題ですが、その後の未利用の町有地が多数あり管理費用が発生しますということで、ここも管理費用の発生は必ずしてまいりますので、それに対してどのように見きわめていくかといったところが、今後課題になっていくところです。

主な取り組みにつきましては、売り払いをする上での取り組みがここに書いてあります。

は売却を実際に行うということですが、につきまして、29年度の実績といたしまして１件、旧中埜幼稚園跡地、角の部分１カ所について売却しましたと書いてあります。測量等につきましては、多分 で出てきますね。後ほど御説明いたします。

につきましては、目標と実績を書いているところです。平成29年度については３件の見込みで１件だったということです。30年度につきましては、４件を見込んでおりますけれども、実績は２件……。30年度は今、成果をまとめているところなんですけれども、30年度については、先ほどお話しした南八丁の木の屋さんの前のところの土地の部分を売却しております。（「１件ですか」「30年度の実績」「１件だね」の声あり）そうですね。今、入っていませんけれども、１と記憶しております。（「30年度実績」「はい」の声あり）あとは５件ずつといった形の目標でありますけれども、書かせていただいております。

29年度成果ですけれども、旧中埜幼稚園跡地のこの前見ていただいたところです。そちらのほうの公募を行っておりますけれども、結局申し込みがなかったといった状況で、今もまだ残っている状態です。そして、ここに書いてあります旧桜木住宅跡地、二郷南八丁の境界確定と不動産鑑定を行いましたといった成果が書いてあります。

最後の ですけれども、測量等が３月末に完了、29年度ですので南八丁等を行った部分です。それで30年度の計画へ反映するというので、この段階では旧桜木住宅跡地、二郷字南八丁、練牛については、売却に向けた事務手続ということで、ここについては境界確定などを行ったのでこのような記載になっています。また、旧小牛田幼稚園跡地及び旧中埜幼稚園についても、境界確定が終わっている部分ですので、売却はもちろんですけれども賃貸借や地域での利活用

も検討しているといったところで書いてある内容になっています。

- 委員長（鈴木宏通君） では、以上ということで、ありがとうございました。

ただいま29年度の実施、または30年度にも触れていただきましたけれども、30年度はこれからまた精査されてこのような書面で出てくる、ホームページにアップされるということですね。

- 防災管財課長（寒河江克哉君） そうですね。これについては、9月の議会で決算をお認めいただいた後、計画担当課である総務課のほうで取りまとめし、そのようになると認識しています。

- 委員長（鈴木宏通君） 項目で言えばナンバー3、ナンバー4、2つ説明していただきましたが、書いてあるとおりなんです、もし皆さんでこの部分でというのが何かありましたらば。

休憩します。

午前10時56分 休憩

午前11時03分 再開

- 委員長（鈴木宏通君） 再開いたします。

佐野委員。

- 委員（佐野善弘君） 29年度に中埠幼稚園跡地売却済みというようなことなんですけれども、現在もあのまんまですね。除草も前はしていたんですけども、駐車場のほうは委託された方がしているんですけども、あの辺はどのようになっているんですかね。何か全然動きがなさそうで。

- 委員長（鈴木宏通君） 課長。

- 防災管財課長（寒河江克哉君） 今、佐野委員が御心配されて御指摘されているとおり、民間の方に対して除草作業はしていただきたいということのお話はしております。ただ、それが手つかずの状態になっているのが現状でございます。

関連した話なのですが、本来では町のほうでもこの旧中埠幼稚園跡地を購入した方が将来的には駐車場のほうも必要だというふうになるのかなというような考え方でいたことは間違いございません。ただ、本体のほうについてもあのとおり放置されているということであれば、駐車場のほうについても興味はないのかなということで、今こちらについては新たにことし公募を出すような手続をとりたいと思っているところでございます。

話は戻りますが、旧中埠幼稚園跡地の所有者の方については、町のほうでも再三にわたりまして除草作業をしていただきたいということでお話はしております。

○委員長（鈴木宏通君） そのほかございませんか。山岸委員。

○副委員長（山岸三男君） 1点だけ参考にお尋ねします。

売却するときに、測量したり、あと不動産鑑定業務とか、いろいろ売却前にもそういう作業がありますね。そのときの経費というのは、売却金額とどの程度の費用なのか。例えば1,000万円で土地を売ったときに、その前の鑑定だとか測量だとかの費用は何%ぐらいを考えているんですか。

○委員長（鈴木宏通君） 課長。

○防災管財課長（寒河江克哉君） ただいまの御指摘の件でございますが、今までの事例で言いますと、不動産鑑定業務については1点というような点で捉えますと、1カ所当たり大体30万円から40万円ぐらいかかるという数字です。というのは、町のほうでも固定資産税を算出する際の不動産鑑定業務をかけております。ですので、その価格と余りかけ離れた金額に出されても困りますので、そういった以前に行った方を中心に契約させてもらっていますが、大体1点当たり30から40万円くらいかなと。

あと、境界確定については、これは大きさ、広さと、あとはその土地が正方形なのか、それともひし形なのか、それとも不整形地なのかによって違います。つまり、点を置く場所が多ければ多いほどその価格も高くなるということでございますので、一概に幾らということはお話はできません。（「それは測量のことでしょう」の声あり）そうです。測量しながら、その境界の点が、正方形とか長方形だったら4点済みますよね。これが台形とか……になれば5点になると。なおさら不整形地になると点の数がふえますので、そうしますとおのずと測量業務の金額も高くなるということですので、一概に幾らとはお話しできないのは確かです。

○副委員長（山岸三男君） 一概には言えないとしても、おおよそ、例えば売却価格の3割とか4割とか。

○防災管財課長（寒河江克哉君） 1つの例で言うと、去年の議会の皆様方にも追認いただいた駅東のひばり園、あとはみさとの杜にも町有地をお貸ししている部分の、きちんとした分割線がありませんよといったお話をしたところ、では早急にすべきではないかと、確かに千葉議員から御指摘があったものです。それにかった費用は、大体110万円ぐらいかかりました。

○委員長（鈴木宏通君） よろしいですか。

では、いろいろ防災管財課、担当課との町有未利用地についての町の公有財産の処分の流れにつきまして、るる説明を受けてまいりましたが、一応町の財産の処分についての流れということで御理解いただいたということでよろしいでしょうか。

本日、大変お忙しいところ、担当の防災管財課の課長、課長補佐の説明をいただきましたことに大変感謝を申し上げたいと思います。これからも私たちの委員会につきまして、いろいろと私たちがわからない点など説明、またはいろいろ聞きたい部分も出てくるかと思うので、またそのときには対応をお願い申し上げたいと思いますので、本日はいろいろとありがとうございました。

では、一応ここで切りますので、休憩をいたします。

午前 11 時 09 分 休憩

午前 11 時 23 分 再開

○委員長（鈴木宏通君） では、再開いたします。

次回の会議は 8 月 9 日金曜日、午後 1 時半より行います。

続きまして、8 月第 2 回目の会議は、8 月 23 日金曜日、午前 10 時より行いたいと思います。

以上で、本日の会議を終了させていただきたいと思います。

では、副委員長、お願いします。

○副委員長（山岸三男君） 大変御苦労さまでした。

きょうは防災管財課より、長々と説明していただきました。あと、それらを受けまして、私たちの常任委員会の中に係る公有財産、町有未利用地の検証に入っていますので、しっかりと受けとめまして、何とか町の余り経済性のない状況を何とか改善していきたい、そんなふうを考えております。皆さんのさらなる御協力をお願いいたしまして、きょうの会議を終了させていただきます。

大変御苦労さまでした。

午前 11 時 24 分 閉会

令和元年 7 月 3 0 日

総務、産業、建設常任委員会

委員長