

かすみがうら市議会産業建設委員会会議録

令和5年5月23日 午後 1時22分 開 会

出席委員

委員長	佐藤文雄
副委員長	鈴木貞行
委員	岡崎勉
委員	石澤正広
委員	塚本直樹

欠席委員

なし

出席説明者

市長公室長	横田茂
政策経営課長	貝塚裕行
都市建設部長	廣原正則
都市整備課長	篠崎政彦

出席書記名

議会事務局	川原場智
-------	------

議 事 日 程

令和5年5月23日（火曜日）午後 1時22分 開 会

1. 開 会
2. 事 件
 - (1) 神立駅西口地区土地区画整理事業の進捗状況等について
 - (2) 稲吉南二丁目地内の取得用地に係る土地利用について
 - (3) その他
3. 閉 会

開 会 午後 1時22分

○佐藤文雄委員長

ご苦労さまです。

ちょっと時間が早いんですが、産業建設委員会を始めさせていただきたいと思います。

委員の皆様には、お忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

ただいまの出席委員は5名で、会議の定足数に達しておりますので、会議は成立いたしました。

それでは、ただいまから産業建設委員会を開きます。

ここで、傍聴の申し出がございましたので、申し出のとおり許可することにご異議ありませんか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

○佐藤文雄委員長

それでは、傍聴を許可します。

暫時休憩します。 [午後 1時23分]

○佐藤文雄委員長

会議を再開いたします。 [午後 1時24分]

傍聴の方に申し上げたいと思うんですが、傍聴受付の際にお渡ししました傍聴章の裏面に記載されております注意事項を遵守し、お静かに傍聴していただきますようお願いいたします。

併せて、今日の議題は、実は5月26日に記者会見をする予定なんですよ。ですから、記者会見後にいろいろと出す案件がございますので、それについては発表とかそういうものについては差し控えてほしいんですけども、よろしいですね。

そうしないと、許可を今したんですけども、その前に出されると、記者会見が5月26日にあるんですよ。ですから、その後になるんですよ、この情報を先に出してもらおうとまずいなということなんですよ。本来は非公開にしなければいけないかなという中身だったんですけども、そういうことなんで、ご理解いただけませんか。

即答できない、退席しますと。はい、では退席願います。

暫時休憩します。 [午後 1時26分]

○佐藤文雄委員長

それでは、再開いたします。 [午後 1時26分]

次に、書記を指名します。議会事務局川原場智君を指名いたします。

本日の日程は、会議次第のとおりであります。

それでは、早速、本日の日程事項に入ります。

初めに、神立駅西口地区土地区画整理事業の進捗状況についてを議題とします。

説明を求めます。

なお、説明は簡潔にお願いいたします。

○都市建設部長（廣原正則君）

都市建設部の廣原です。よろしくをお願いいたします。

土浦・かすみがうら土地区画整理一部事務組合の所管であります神立駅西口地区土地区画整理事業の進捗状況及び一部事務組合の解散スケジュール等を報告させていただきます。

それでは、都市整備課、篠崎課長から説明いたします。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

本日は、土浦・かすみがうら土地区画整理一部事務組合の施行事業でございます神立駅西口地区土地区画整理事業に係る進捗状況等につきましてご説明のほうをさせていただきたいと思っております。

資料のほうをご覧ください。

当該事業につきましては、平成24年度の事業開始以来、神立駅西口駅前広場の整備や周辺道路整備等の工事及び地区内の建物移転等を行ってきたところでございます。

令和5年度は、事業施行期間の最終年度となりますので、事業の進捗状況及び施行者であります一部事務組合の解散につきましてご報告をさせていただきます。

1の事業概要につきましては、総事業費といたしまして56億3000万円でございます。施行面積は2.2ヘクタールとなり、両市域の面積は、土浦市が1.3ヘクタール、本市が0.9ヘクタールとなっております。

施行期間は、平成24年度から令和5年度までとなりまして、主な都市施設の整備といたしましては、神立駅前西通り線、神立停車場線の取付け部、神立駅西口駅前広場の整備を順次実施してきたところでございます。

次に、2の今後の事業スケジュールにつきましては、令和5年7月に換地処分公告を予定し、その後、8月頃から権利者への清算の手続きを行いまして、事業完了を予定してございます。

なお、現在進行中の神立駅西口駅前広場の整備工事につきましては、当初の予定より遅れが生じておりまして、11月中旬頃の工事完了を見込んでございます。主な理由といたしましては、駅前広場の歩道部分に設置する雨よけのシェルターの構造に鉄骨が使用されており、現在も鉄鋼等の資材不足が続いている現状があり、通常の4倍ほどの納期が必要になるという状況でございます。

次に、3の一部事務組合の解散につきましては、土地区画整理事業の完了に伴い、組合同約第3条に規定する事務が完了することから、解散に係る事務手続を行った上で、令和5年度内での解散をするものでございます。

なお、解散に向けてのスケジュールにつきましては、初めに解散に関する事前協議ということで、事務等を引き継ぐことになる土浦市、本市、また、茨城県との協議を進めてまいります。その後、一部事務組合の解散につきましては、組合を構成する両市議会の議決が必要となりますので、両市の12月の議会に議案を提出させていただき、ご承認後、茨城県へ解散届を提出することになります。県での手続がおおむね2か月程度かかるということでございますので、令和6年2月下旬以降に解散となる予定でございます。

次の資料、図面をご覧ください。

こちらは神立駅西口駅前広場の完成後のイメージ図となります。

○佐藤文雄委員長

以上で説明が終わりました。

ただいまの件についてご質問等がございましたら、挙手の上、ご発言をお願いいたします。何かございませんか。

副委員長、代わってくれますか。

○鈴木貞行副委員長

委員長を代わります。

○佐藤文雄委員

資材の高騰と言っていますけれども、大体どのくらいの高騰になったんですか。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

大変申し訳ございません。説明のほうがちよっと聞き取りづらかったと思います。申し訳ございません。

鉄鋼等の資材不足が続いているという現状でございます。

○佐藤文雄委員

納期の問題だけで、価格の問題じゃないということね。

分かりました。

○鈴木貞行副委員長

委員長を交代します。

○佐藤文雄委員長

ほかにご質問ございますか。

[発言する者なし]

○佐藤文雄委員長

それでは、ご質問等もないようですので、本件を終結いたします。

次に、稲吉南二丁目地内の取得用地に係る土地利用についてを議題といたします。

説明を求めます。

なお、説明は簡潔をお願いいたします。

○都市建設部長（廣原正則君）

複合交流拠点施設整備事業として購入いたしました稲吉南二丁目地内の取得用地に関し、今後の土地利用の方針等についてご説明をさせていただきます。

篠崎課長から説明をいたします。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

令和4年度に購入いたしました稲吉南二丁目地内の事業用地約2万8000平方メートルの土地の今後の土地利用方針等につきまして、ご説明のほうをさせていただきます。

1の経緯といたしましては、当初、複合交流拠点施設整備事業を進めるに当たり、令和3年度に基本設計を実施し、令和4年6月に事業用地として稲吉南二丁目地内の土地を購入したところでございます。その後、事業の見直しを行い、購入した事業用地につきましては、にぎわいのある公園など、様々な可能性を慎重に検討することとしてきたところでございます。

次に、2の取得用地の状況につきましては、所在は稲吉南二丁目2625番3、地積は2万8366.12平方メートル、地目は宅地となります。

次に、3の土地利用の方針及び4の立地施設の方向性につきましては、公共利用から民間活力を活用した土地利用への転換へとシフトすることとし、その一つに、神立病院から非常に前向きなお申し出があり、事業用地約2万8000平方メートルのうち、借地の予定で2万平方メートル程度を本市初となる大

型病院の誘導を予定し、今後、基本協定書の締結に向けた覚書を令和5年5月19日に医療法人社団青洲会と取り交わしたところでございます。

また、そのほかの約8000平方メートルにつきましては、引き続き速やかに民間の有するノウハウなどを活用した様々な土地利用の可能性を検討してまいりたいと考えてございます。

次に、5の民間活力の活用による主な利点といたしましては、1点目といたしまして、病院が立地されることに伴い、市民の医療水準の向上が図られることや周辺土地における民間事業者などの土地利用による活性化や波及効果による市街地の発展につながるものと考えてございます。2点目といたしまして、民間事業者による立地及び事業運営によりまして、本市の財政負担がなくなることにより、健全な財政運営が図られるものと考えてございます。

3点目として、民間事業者に事業用地として長期間貸付けすることによる貸付料収入や建物等の固定資産税の収入が見込まれるものと考えてございます。

次に、6の補助事業につきましては、正式に病院が立地することが決定した段階におきまして、事業計画の変更などの手続につきまして、国、県と協議を進めてまいりたいと考えております。

次の資料につきましては、参考までに事業用地のゾーニング図を添付してございます。こちらのゾーンの配置につきましては、あくまでイメージ図でございまして、並びや位置を限定するものではございません。

次の資料をお願いいたします。

こちらの資料につきましては、先ほどご説明した中の5月19日に医療法人社団青洲会と取り交わしをいたしました覚書、神立病院の移転建設及び運営等に伴う基本的事項に関する覚書の写しを添付させていただきました。

なお、明日の開催の全員協議会におきましても、同内容のご説明をさせていただく予定でございます。

○佐藤文雄委員長

以上で説明が終わりました。

ただいまの件につきましてご質問等がございましたら、挙手の上、ご発言をお願いいたします。

○岡崎 勉委員

この事業につきましては、目的を変えてやった場合、国からの助成というものはあるんですか。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

先ほどご説明したとおりなんですけれども、正式に病院のほうの立地が決まりました段階におきまして、国と県と補助事業、また補助金の関係につきまして協議を進めてまいりたいと考えてございます。

○岡崎 勉委員

もう1点、土地はどのようにするんでしょうか。売買するのか、貸すのか。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

現時点におきましては、こちらから貸し付けるという形で考えてございます。

○石澤正広委員

ということは、前に購入した国の補助金の部分というのは返還するということなんですな。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

補助金のほうにつきましては、これから、先ほどもお話ししたとおり、病院の立地が決まった段階で県と国と、ということで協議のほうを進めてまいりたいと思います。

○石澤正広委員

じゃなくて、前に土地を購入したときも国の補助金があるじゃないですか。そのことは1回返すとい

うことなんですかね。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

今回のこの事業につきましては、それ以外の事業もございまして、都市再生整備計画という整備計画をつくった中で、都市構造再編集中支援事業という事業を活用してございます、補助金の事業ですね。そちら総体的に、ほかの事業もございまして、そういう意味合いで、県と国と今後協議をしていくという形で考えています。

○佐藤文雄委員長

今質問したのは、土地を購入したときの補助金はどうなんですかということだと思ふんだよね。そうじゃないですか。その点についての説明がないと思ふんだけど、どうですか。

○都市建設部長（廣原正則君）

この点につきましては、最終的にこの事業が終わった段階で清算するということになるかと思ひます。

○石澤正広委員

最終的に清算して、それも協議ということなんですか、さっき言っていた。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

そのような内容でお願いしたいと思ひます。

○石澤正広委員

先ほどほかの事業も、ここに関わっている計画があったということで、市民からの要望で、あの路線に関して、駅からの外灯を早くつけてほしいと。防犯上、暗くて、もう高校生や中学生が非常に困っているという地域住民の声が目立つるんですけども、それは事業計画が定まらない中でということで、待ってもらっていることが多分にあるんですよ。そういったところというのも、これ全部が整って初めて動き出すということですかね。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

今回のこの都市再生整備計画というのは、複合の施設の関係の事業もございまして。あと、お話にございました照明の関係ですね。まだ現段階で、現計画は残っているんですけども、ちょうど今、市のほうで見直しを考えている段階なので、今後、この見直しの状況によって、最終的には事業計画の変更について国のほうの承認を得る必要があるんですよ。その承認後でないと、なかなか今動き出せないという部分になっております。

○石澤正広委員

すみません、この計画の変更で、今こうやって私たちは初めて聞いて、現実には、もうこの用地に医療法人が入るということで協定書を交わしている、もう交わした段階でこうやって話があって、そしてもう記者会見を5月26日にするということですかね、これ。そういうことなんですかね。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

5月26日に記者会見を予定してございます。

それと、今、委員からお話があった現段階で、協定書ではなく、覚書ということですよ。

○鈴木貞行委員

先ほど賃貸ということでは言っていたんですけども、月幾らとか何かそういうのは決まっているんですか。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

土地の貸付料、いわゆる使用料につきましては、基本的には当該土地の位置、形状、環境、使用の態様等を考慮して算定した当該土地の適正な価格を基本に算定し、こちらにつきましては、公有財産取得

価格等評価委員会の審議を経た上で、最終的に決定されることとなりますので、現時点ではまだ申し上げることはちょっとできません。申し訳ございません。

○石澤正広委員

先ほどありました、最終的に補助金とかそういうのは清算するというお話がございましたけれども、現時点で、前の事業の計画のときに補助金が幾らで、そしてこれからの話合いをするんでしょうけれども、想定している額面というものを明らかにできる限りしてもらって、明日の全員協議会までに出してもらえればなと思いますね。いかがでしょうか。

○佐藤文雄委員長

よろしいですか、今、想定というか、現時点で提出できる概算の資料、それは明日の全員協議会に提出できますか。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

今のお話につきましては、土地につきましては、令和4年に10億400万円で購入してございます。今回、事業の見直しというのは、今度、いわゆる公共利用から民間への誘導ということになりますので、今後、市としての整備費とかランニングコストはかからなくなります。それ以外に今度、民間のほうで施設のほうを整備しますので、市のほうとすると、その土地代ということで貸付料が入ったりとか、あとは固定資産税というのが今度、民間のほうから市のほうに入るということになります。そちらにつきましても、まだ民間のほうのですね、今計画している病院の規模とか、そういうものもまだはつきり決まっておきませんので、今の時点ではなかなか総体的な金額を出すことは厳しいかと思えます。

○鈴木貞行副委員長

委員長を交代します。

○佐藤文雄委員

そうすると、この土地貸付けによる貸付料収入や建物等の固定資産税の収入が見込まれるというのは、具体的な額についてははまだ未定だけれども、イニシャルコスト及びランニングコストを考えると、プラスに働くんじゃないかという想定、あくまでも市側の想定だということでもいいんですかね。という理解をしてよろしいですか。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

想定ということで、あくまでも市のほうからのイニシャルコスト、ランニングコストはかからないと。民間から貸付料、それと固定資産税収入があるというところで、建物とか、場合によっては中に入る機材のいわゆる償却資産の分につきましても収入がある見込みで考えてございます。

○佐藤文雄委員長

委員長を交代します。

○石澤正広委員

要は民間が入るから、その民間の使用するものも、機材も何も市は全然関係なくなるわけですけども、先ほどこれに付随している、前の事業に付随している事業計画、照明だとかもろもろございますよね。これが民間になっていった中でも、その前の事業の必要なそういうふうな整備のものというのは残っていくんですかね。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

今回この民間の病院の誘致につきまして、誘致をした中で、それ以外の事業、先ほどもお話のあった照明設備、あとは道路の歩道整備、停車場線における自転車ナビマークにつきましては、補助事業の該当になるような形で国と県のほうに協議をしてまいりたいと考えています。

○佐藤文雄委員長

よろしいですか、石澤委員。

○石澤正広委員

はい。

○佐藤文雄委員長

そのほかありますか。

○岡崎 勉委員

その見直し変更を今から国・県に要望するという事なんですが、もしもそれが通らなかつたらどう
いうふうに考えていますか。目的が最初と違うんで。

○都市整備課長（篠崎政彦君）

土地につきましては、今度、民間利用というところになりますので、そちらについては補助金の返還
が生ずる可能性もございます。

○佐藤文雄委員長

いや、そうじゃなくて、今の質問は、そういう協議がスムーズにいく可能性がなかつた場合、今は可
能性だけでも、これができないということになったらどうするんだということなんじゃないの。

病院の誘致も含めて、今協議をして、市のほうの計画を進めていっているときに、県は分からないけ
れども、国のほうがノーと言う場合が考えられないのかということなんですが、難しい質問です。いか
がですか。

○都市建設部長（廣原正則君）

そういったことで、今回、国と県と協議していくわけでございますけれども、今後、事業計画の変更
などの手続きについて、国と県と協議をして進めていくということでございます、もしその事業が該
当にならない場合は、これまでの補助金で頂いたものも含めて清算して、返還ということも考えられま
すし、その他の事業につきましても、必要な事業については単独で行うことになるかと思っております。

○佐藤文雄委員長

よろしいですか。

○岡崎 勉委員

分かりました。

○佐藤文雄委員長

そのほかありませんか。

[発言する者なし]

○佐藤文雄委員長

それでは、ご質問等もないようですので、本件を終結いたします。

ここで執行部の方には退席をお願いいたします。

ここで暫時休憩いたします。 [午後 1時54分]

○佐藤文雄委員長

それでは、会議を再開いたします。 [午後 2時08分]

以上で本日の日程は全て終了いたしました、そのほかにも委員の皆様から何かございますか。

[発言する者なし]

○佐藤文雄委員長

それでは、ないようですので、以上で産業建設委員会を散会いたします。

ご苦労さまでした。

散 会 午後 2時11分

かすみがうら市議会委員会条例第30条第1項の規定により署名する。

産業建設委員会委員長 佐 藤 文 雄