

かすみがうら市議会総務経済委員会会議録

令和8年5月14日 午後2時53分 開 会

出 席 委 員

委 員 長	鈴 木 貞 行
副委員長	鈴 木 更 司
委 員	小座野 定 信
委 員	岡 崎 勉
委 員	設 楽 健 夫
委 員	石 澤 正 広
委 員	塚 本 直 樹

欠 席 委 員

委 員	矢 口 龍 人
-----	---------

出 席 説 明 者

総務企画部長	横 田 茂
都市建設部長	仲 澤 勤
総務企画部企画監	樽 見 大 輔
上下水道課長	瀧々崎 卓 也

出 席 書 記 名

議会総務課課長補佐	鴻 巣 智 子
-----------	---------

議 事 日 程

令和8年5月14日（木曜日）午後2時53分 開 議

1. 開 会

2. 事 件

- (1) 神立駅西口市有地の民間活用に向けた進捗について
- (2) 水道施設更新計画について
- (3) かすみがうら市都市計画審議会委員の選任について
- (4) その他

3. 閉 会

開 会 午後2時53分

○鈴木貞行委員長

それでは、こんにちは。

委員の皆様におかれましては、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7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、ただいまから総務経済委員会を開きます。

傍聴はなしということで、次に、書記を指名します。

議会事務局議会総務課、鴻巣補佐を指名いたします。

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、(1) 神立駅西口市有地の民間活用に向けた進捗についてを議題といたします。

説明を求めます。

なお、説明は簡潔にお願いいたします。

○総務企画部長（横田 茂君）

それでは、担当の樽見企画監のほうから説明させていただきます。よろしくをお願いします。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

それでは、神立駅西口市有地の民間活用に向けた進捗について説明いたします。

資料に基づいて説明させていただきます。

まず、1、サウンディング型市場調査の結果についてです。

今回、令和8年2月10日から18日において、民間事業者10者と対話を行っております。

主な意見ですけれども、青の点線内ですが、1つ目、2万8000㎡全てを利用したいという意見でした。

2つ目は、複合型商業施設として活用の可能性があるという意見。

3つ目、商業施設の場合、雇用としては100名から150名が雇用可能となるという提案でした。

4つ目、契約の形態は30年の事業用定期借地を希望するという企業がほとんどでした。

5つ目、賃料ですけれども、商業系の場合、公示価格の5%から6%が標準となると、年間6000万円程度が標準となるということで、お伺いしております。

6つ目、マンションなど高層住宅としては、建築コストなどからなかなか難しいという、この6点の意見をいただいております。

次に、下の対話から市の方針ですが、まず、活用方針としましては、第二種住居地域が用途を最大限

生かすとともに、地域事業者との差別化等、住民ニーズに沿った商業機能や地域内に不足している宿泊機能、またはその複合的な施設を考えております。

契約については、10年から30年の事業用定期借地とし、売買についても可能としております。

賃料は、公示価格の5%から6%とし、年間約5000万円から6000万円の収入を想定します。

プロポーザルに当たっては、地域貢献や市民ニーズに沿った事業提案を重視する方針で進めたいと考えております。

次に、2の市民アンケートについてでございます。

現在、市民アンケートを実施しております。期間は5月20日までとしております。立地を希望する業種の選択や具体的な店舗名を記載するものとなっております。5月7日、ゴールデンウィーク明け現在で580件の回答を頂いております。市民アンケートの結果については、プロポーザルの審査において市民ニーズに沿った提案かどうか、ポイントで評価に反映していきたいと考えております。

次のページをお願いいたします。

先ほどのサウンディングに基づきまして、プロポーザルの要領案について説明いたします。

サウンディング型市場調査の結果を踏まえて作成した案となりますが、まず対象ですけれども、市有地全てを対象とします。

2つ目、活用方針は、第二種住居地域の用途を最大限生かすとともに、地域内事業者との差別化等、住民ニーズに沿った商業機能や地域内に不足している宿泊機能、またはその複合的な施設とします。

3、条件ですけれども、事業用定期借地権に基づき、更地である敷地上に新たに整備する施設の設計・建設を行い、本事業の契約期間中継続して本施設を管理・運営できる企画力と資本力を有する事業所とします。また、売買による提案も可能としております。

4、価格ですけれども、賃貸借の場合、サウンディングの結果と近隣の事例などから公示価格の5.5%という設定を考えております。こちら5861万6560円、こちらが下限となりまして、これ以上の金額を入れてもらうということになっております。

5、期間ですけれども、10年以上30年以内で考えております。30年後には更地にして返していただくというのが基本になっております。

6、スケジュールですが、今後プロポーザルの要領の詳細を決定し、令和8年6月30日には公表したいと考えております。サウンディング参加企業からは、公表から審査まで約3か月程度の時間が欲しいというような意見を参考にしたものととなります。11月中に審査を実施しまして、年内の12月に決定したいと考えております。

説明は以上になります。どうぞよろしくお願いいたします。

○鈴木貞行委員長

以上で説明が終わりました。

それでは、ご質問等がございましたら、挙手の上ご発言をお願いします。

○小座野定信委員

高層住宅としての活用が難しいマンションということですが、これ本当かすみがうら市でも一等地だね。土浦市との合併も水面下での動きも出始まっているということであって、神立駅周辺、特にあの辺は土浦市との一体化を図るための重要な地域にはなるんじゃないかなということが予想されます。

そういう中で、果たしてここに書いてあるスーパーマーケット、ホームセンター、ドラッグストア、クリニック、ホームセンターも既にあります。ドラッグストアも随分あります。この2つはちょっと無

理があるかなと、共倒れになる可能性もあると思います。また、クリニックも周りにたくさんのクリニックがあります。これもちよつと無理かなと。スーパーマーケット、これもあります。購買力を競わせるのはいいかもしれませんが、非常にお互い共倒れになる可能性も十二分に考えられます。同じような施設が幾つもできて、買う側としてはいいけれども、企業としては成り立っていくのかなという心配があります。

やはり、そこでマンションなどの高層住宅としては活用が難しいとありますけれども、これを地代、小売価格の5から6%で検討すると年間幾らか、5000万円。

〔「5000万円から6000万円です」と呼ぶ者あり〕

○小座野定信委員

五、六千万円でしょう。だから、これもこのパーセンテージを下げるんです。例えば3%にして3000万円、年間2000万円浮きますね。1階はいいと思いますよ、スーパーマーケットでも何でも。2階は事務所でもいい。3階、4階、5階、6階、7階、8階建てぐらいの建物を建ててもらって、そこを賃貸マンションとか賃貸アパートにしてみたら当然人口は増えます。神立駅までも近い、土浦市、つくば市までも近い非常に便利な生活するのにいい地域ではないかというのはもう明らかですよ。

だから、やっぱりそこに商業施設だけを埋めて、喉元が通ればもう後は何でもいいと、お任せのような計画は駄目よ。難しいということなから、難しくなくするというのは金の問題でしょう。それをこの5%、6%にこだわらないで3%でもいい、2%でもいい。年間例えば3000万円ずつ30年もらったから幾らになりますか、30年で。売るよりよっぽどいいでしょう。毎年これ間違いないんだから、30年間貸している以上は、倒産しない限り。売るということは考えちゃ駄目よ。売るんだったら、よっぽどそれこそ大きな企業に貸したほうが得なんですよ。

○総務企画部長（横田 茂君）

まず売買、一応10者ありますけれども、そのうち1者だけの提案ですので、一応排除はしていないというだけで、委員会を含めて決め方かなと。これから賃貸に限定して……

〔「10億円でしょう。これ幾らで買ったんだっけ。」

不適切な判断だな、補助金返して、元取れるからなんて…』と呼ぶ者あり〕

○総務企画部長（横田 茂君）

一応ですから、可能性として残しているというだけなので。

〔「ふざけるんじゃないよ。」と呼ぶ者あり〕

○総務企画部長（横田 茂君）

賃貸だけということであれば……

〔「当然だよ、賃貸だよ。」と呼ぶ者あり〕

○総務企画部長（横田 茂君）

分かりました、その点は。

それと住居、高層住宅の関係ですけれども、これも今申し上げたのはサウンディング調査で来たところにそういう話があったということでございまして、言わば高層住宅だけを、マンションだけ、あそこをマンションだけで利用するというのは、可能性としては低いということです。つまり、何か下は商業系との連携とかそういうことであれば、ゼロというわけではないということです。

〔「小座野委員はそれを言ったわけですよ」と呼ぶ者あり〕

○総務企画部長（横田 茂君）

それで、例えば住居系で人口を増やすというようなこともありますので、提案に当たっては、そうい

う点については少し第二種住居としての用途を最大限生かすということで、そこはポイントを高くしますよという、そのような方向性の形を取るということは可能だと思います。

○小座野定信委員

だから、もう一回募集をかけ直して、例えば3階以上は賃貸にすると、賃貸マンションとか賃貸アパートにすると。その場合はこの賃貸料の年間の5000万円、5%から6%を当然下げますよと、そういうことをあからさまにして募集をかければ絶対いると思うよ。1者だけじゃなくて、例えば大和ハウスとか、あと大東建託とかそういう大きな住宅メーカーが食いついてくるかも分からない。そこと今度コンビニとかスーパーマーケットとかそういう規模がJ Vで来るかも分からない。そういうのをウエルカムしなきゃ駄目よ。そういうやっぱり1足す1は2じゃ駄目なんだよ。1足す1をどうやって3にするか、4にするかと考えるのが今からの行政のここなんだよ。単純な考えじゃ駄目だよ。

○総務企画部長（横田 茂君）

その点は我々もそう思っておりますので、まだこれは募集していませんので、要領としてどういうふうに募集するかだけなので、それは十分ポイントとして高いレベルにそこは置いておくという……

○小座野定信委員

だから、なかったわけでしょう。実際に1階だけこの企業も考えていると、1階か2階しか考えていないと。あとの分は考えていないと。でも、あとの分を考えれば地代は安くなるんだよと。しかも賃貸で貸せば家賃も入るんだよと。じゃ、建設費これ年間2000万円安くなれば10年で2億円だよと、30年で6億円だよと。ああ、これいいなと。しかも、アパートの部屋代もらえるんだよと、やれば最高でしょうよ。借りるほうも貸すほうもいいでしょうよ。

あとは、この新規で来る企業に対しては、じゃ、5年間なら5年間、固定資産税無料にするよとか、例えばだよ、無料にするよとか、減額するよとか、そういう条件もプラスして、上になるべく人の入る部屋を造ってもらって人口の増加を図ると。それぐらい考えてよと俺は考えますけれども、いかがですか。

○総務企画部長（横田 茂君）

その点については、十分考慮していきたいというふうに思っております。

ただ、固定資産の免除の関係は、条例がありまして、ちょっと住居系とか商業系はなかなか免除にしばらくというのがありますね。製造業系とか情報通信とかというのを、これ条例で定めていますので、その条例に合致しますと減収補填といって国から来たり、その制度に乗っかっているやつですので、今回は駅に近い土地をよく活用することによって、民間の人にはそれなりの利益を上げていくだけで、我々もちょっとそのおこぼれには預かりたいなということでございますので、よろしく願います。

○鈴木貞行委員長

ほかに。

○設楽健夫委員

今売却は駄目だと、賃貸借でやるべきだという話が出ました。そうなってくると、もう一回サウンディングというか募集をかけ直すというふうな話も出てきますよね。

○総務企画部長（横田 茂君）

このサウンディングに当たっては、賃貸のみとか売買は除外するとかそういうことを前提にやったわけではありませぬので、広く何もそこは縛らずにやったたまたま結果でございますので、これからどうするかに当たってはこれからの話なので、特に影響はないかなと思います。

○設楽健夫委員

この今の話で、私も売却ということについてはやるべきではないと、今の状況の中では。賃貸借とい

う形で物事を進めていくというふうにあった場合に、このアンケート、今もありましたように、スーパーとかドラッグストア、ホームセンター、あとは、クリニックとか家電量販店も近くにもあるということですね。にもかかわらず、ここにアンケートでどれがいいですかというものをを出していると。これはやっぱり今日のような会議を事前にやって、市民に対してどういうものを提示していくのかということと慎重に手順を踏んでやっていかないと、こんなのばかり、私のところにも、この中であそこを公園として利用しておけばいいじゃないかという話も出てくるわけだよ、言え。これはどこで決めたんだと、そういうふうになってしまうから、だから、今意見が出たように賃貸借でやるとすると、賃貸借でやるための条件、あるいは高層2階建てなら2階建てでもいいですけども、そういう話も出てくるわけだよ、委員会の意向としてそういう意見が出たとするならば、そういうものを踏まえてアンケートは実施すべきだというふうにまずは私は思うの。いかがですか。これどこで決めたか分からないよ、こんな話。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

このアンケートにつきましては、まず民間事業者からのサウンディングに基づきまして決定しております。民間事業者から出た提案の中でどういう機能がよろしいかということをも市民に取っているアンケートになります。

市民からも580名、まず来ているアンケートの概要を申しますと、男性が266名、女性が314名で、これ20日までなので、まだ増えていくと思います。多くの方やはり言っているのは、カフェとか飲食店が欲しいというのが多いです。先ほど設楽委員からもありました公園とかという話ですけども、その辺はその他のところで公園緑地というのも入ってきています。そういう形でアンケートのほうを取らせていただいております。

○設楽健夫委員

前回の進め方の手順としては、私も一般質問でも話しましたがけれども、サウンディングもやって、その途中経過について委員会なり市議会に報告してくれという話をしたら、提案はプロポーザル段階で提案しますからという回答だったんだよ。その後にこのアンケートがどんと入ってきたんだよ、これが。だから、そういう意味では、今言ったように売却か賃貸借か、あるいはどういうものがあるかということについて議会のほうのサウンディングがあつて、議会のほうの意向だとかそういうものもやっぱり十分に議論して慎重にやっていかないと、1回失敗しているわけだから駄目だと思うんだよな。

だから、今あったように、賃貸借、あるいは2層建てかな、1階が商業施設、2階が住居とか、言わば。そういうものがやっぱり間に入れていくそういうものがあるとすれば、そういうものへの意見も求めていくことも必要になっていくだろうし、いかがですか。

○総務企画部長（横田 茂君）

サウンディング結果を基にしますけれども、民間の業者は、まずは商業機能に非常に興味を示していると。重複する機能もあるかもしれませんが、民間のほうは至って前向きでございました。要するに、利益が上がるという、そういうことなのかなと思います。

その上で、先ほども申し上げたとおり、我々が欲しい機能をプロポーザルに当たってプラス評価、あるいは条件をちょっとよくするなどしてプロポーザルの案を、要綱等をつくるとか準備しますけれども、最終的には民間の業者がどういう提案をいただけるかというところに最後はなってしまうということでございます。

○小座野定信委員

民間が提案する前に、こちらから今設楽委員が言ったように土台、市ではこういうものが欲しいんだよと。1階、2階はあなた方の考えている商業施設でもカフェでも何でもいいよと、考えてくれと。し

かし、人を増やしたい、若い人を増やしたいから3階以上は賃貸でもいいし、賃貸のアパートないしマンションを建ててくれる、そういう業者を求めていますと、そういうスタートでいいと思うんですよ。

1階、2階しか事務所までしか考えない業者は年間5%から6%、5000万円から6000万円を頂きますよと。ただし、3階、4階、5階、6階を考えてくれる業者は3%しか頂きませんよと。2%で年間2000万円賃貸、地代が変わりますよと、どうしますかと言えば企業が考えるんだよ。そういうふうにヒントを与えて、それに乗っかってくる業者と話すればいいんだよ。

〔「それはプロポーザルの過程の話でございますよね。それは十分可能です。ちょっと数字はまたあれですけども。」と呼ぶ者あり〕

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

市民アンケートの結果も公表しようと考えておりますので、そのときにこの意見、さっき言った住居系というか、人口が増えるような意見も求めているというのを公表すれば、企業としては考えてくれて、出してもらえればポイントが上がるということになりますから、こちらもアンケートを公表するタイミングで、同じタイミングでそういう公表をさせていただければと思っております。

○小座野定信委員

ただ建物を造って、物を売ってもうけるだけじゃ駄目よ。市としては働く若い人が3階以上に住むとなれば、それだけで住民税、所得税は入ってくるわけなんだよ。とにかく公共サービスは必要だよ、もちろん。水も上がっているんだから、水道どんどん使ってもらえるよ。下水処理場も土浦市が流せばもう全部処分してくれるんだもん。まして建物の中は、あそこ下水通っているんだから、本管につなぐだけで済むんだよ。下水道の使用料は上がる、水道の使用料は上がる、ただごみだけだよ。ごみも、どうせ商業施設もごみ出るし、いいことぐるみなんだよ。安いアパート代では駄目だよ、1か月3万円、4万円では、はっきり言って。みんなもう本当にエアコンなんかつけずに、扇風機買ってくると出かける家庭じゃ駄目だよ。

○総務企画部長（横田 茂君）

ただいままでの議論につきましては、プロポーザルの重要な仕掛けの話でございますから、それは少し工夫をして準備していきたいというふうに思います。

○鈴木貞行委員長

ほかにありますか。

○設楽健夫委員

そうすると、今サウンディングでアンケートを取ってきたと。この委員会の話も聴取をしたという話で、今後のプロポーザルというふうな話になっていくんだけど、今後のスケジュール感としてはどういうスケジュール感で事を進めようとしているのかちょっと教えてもらえますか。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

画面の一番下の部分です。今考えている想定としましては、6月30日にプロポーザルの要領を公表します。先ほど言ったアンケート結果なんかはその前に出したいと思います。7月29日から8月19日の間に受付業務をやりまして、実際のプレゼンテーションは11月を予定しております。決定は12月ということで想定はしております。

○小座野定信委員

これは告示はどう、各業者にやるのか、それともネットでまいて終わりか。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

ネットでやる予定ですけども、サウンディングに参加していただいた10者については個別に連絡し

たいとは思ってございます。

○小座野定信委員

あと、だからこの条件の一つでJ Vでもいいよと。住居地を考える得意な業種等、例えば固有名詞出すのはあれだけでも、大和ハウス、大東建託でもいいよと、ナショナル住宅でもいいよと、そういうところとJ Vで一緒に入ってもいいよと、そういう文言も俺は入れたほうがいいと思うよ。やっぱりヒントを与えないと、参加してくれるようなヒントを与えないと。どうですか。

○総務企画部長（横田 茂君）

そのあたりは十分配慮していきたいというふうに思います。

ただ、ちょっと付け加えさせていただきますと、ただいま企画監のほうからある程度の見込みのスケジュールを申し上げましたが、資材の価格がちょっと上がっておりまして、上がり方が業界団体の資料によりますと結構すごいものですから、そのあたりをどうするかというところは悩みの種でございます。今普通に考えていてもプロポーザルをやって決定まで12月ということなんでどうしたものかなと。委員会のほうの意見ちょっといろいろと聞きたいなというところでございます。

○小座野定信委員

やっぱり確かに上がっているよね。コロナに伝染病、コロナが発生する前というのは、コンパネ当たり1枚で12ミリメートルで900円とか1,200円だった。安いところで980円、1,000円だった。それが1,200円との間でホームセンターに置いていた。今それが2,000円、単純に言えばそういう時代、それぐらい上がっている、これは確か。でも、やっぱり上がっているのは分かっているんだから、こっちにも行政でも人、企業を呼ぶんだから、努力するというのはその3%にするよと。あと、家賃にもそういう建築費というのは当然かかるよ。

○総務企画部長（横田 茂君）

いろいろと経済状況が変わっておりますけれども、できることは努力したいというふうに思いますが、プロポーザルでございますから、ある程度の提案者が来ていただきたいなというのもありまして、そのあたりは予定しておりますけれども、柔軟に検討させていただきたいなというふうに思っております。

○小座野定信委員

あと、この申込書の受付期間が8月19日とあるけれども、7月29日から8月19日で20日間だけれども、これやっぱりもっと後がいい、短過ぎる。

○総務企画部長（横田 茂君）

プロポーザルの公表の段階の話じゃなくて、今委員から話ありました具体的なその受付も、そのあたりも十分に取ったほうがいいのではないかとというふうに我々も思っておりますので、そのあたりここ資料としては提出させていただきましたけれども、少しちょっとそこのあたりは見直しをさせていただきたいなと。

○岡崎 勉委員

申し訳ないけれども、アンケートを取ったその結果、どういうふうなことの要望が、それも知りたいよね。その結果まだ出ていないんでしょう、集計してないんでしょう。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

結果はまだアンケートの途中なので途中経過、全部まとまりましたら公表いたします。今の時点では、多いのはカフェと飲食店が欲しいと。スーパーというよりはカフェと飲食店。どうしても食べるところが少ないと、特に20代とか30代、40代で多いのは、女性の方はカフェ。名前は言えないですけども何者かありました。結果については企業にも公表しまして、市民は、そういうのを求めているというのは

公表して、なるべく呼びたいと考えているところでございます。

[「公表というのは広報誌か何かで」と呼ぶ者あり]

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

ホームページで公表したいと思います。

○小座野定信委員

あと提案で、建設新聞があったよな、建設新聞。茨城県に2社あるんだけど、入札情報とかそういう出る新聞があるんですよ。うちも土建屋時代を取っていたんだけど、それにデータを売ると全国版で出るよ。あと、住宅関係のそういう希望募集があるんだよ。そういうところを見つけてそこに情報を売ると、かすみがうら市の土地を貸しますよと、そういう業者いますから、このプロポーザルの内容を出すんだよ。それぐらい考えろよ、ネットでやっとして、ネットばかりじゃなくてよ。俺そう思いますけれども、いかがですか。

○総務企画部長（横田 茂君）

業界紙もいろいろと探って活用していきたいというふうに思います。

○鈴木貞行委員長

私から。

そのアンケートなんですけれども、やっぱり紙ベースでも各戸に配っているわけですから、ホームページだけではなくて、そういう公表の仕方も小座野委員が言ったようにちょっと工夫してみんなに分かってもらったほうがいいんじゃないかなと思うんですけれども、いかがですか。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

まとめ次第、広報誌のほうにも掲載できるように調整したいと思いますので、よろしくお願いします。

○石澤正広委員

先ほどスケジュールで、ちょっと伸ばして募集のほうもしていくということで、柔軟にとあったじゃないですか。だから、それ考えると、プレゼンの11月からとかそういったのももうちょっと伸ばしてもいいのかなと。ちょっと幅を持たせていい形に。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

なるべく多くの提案があるように、そこは柔軟に対応していきたいと思っております。

○鈴木貞行委員長

ほかに何かありますか。

○設楽健夫委員

今期間を長くすると、後ろに伸ばすという話も出ましたけれども、1つは、実際はここに書いてあるのは、借地設定契約を原則としておりますが、売買の提案も可能としますというふうにここには書かれていますよね。だから、この辺の1つの大きな変化がある場合には、委員会のほうに事前に話をしてはもらいたいというのが1つと、あともう一つは、これは実際ここに入ってくる企業の規模を含めて、例えば2万8000㎡を幾つかに分けて契約をしていこうとしていくということも考えているのか。それとも一括してあそこに食品センターじゃないけれども、そういうふうなものを考えているのか、その考え方、あるいは取り組み方によってその後のいろんな土地の活用の仕方ががらっと変わってくるんだよね。その辺はどういうふうに見ていますか。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

サウンディングに参加していただいた企業名は言えませんが、大きな企業で2万8000㎡一括で

皆さん活用したいという形で、分割というよりは大きな会社ですので、そこがデベロッパーになってということで提案いただいております。

○設楽健夫委員

分割という考え方については頭の中に入れなくていいと、基本的には。分割していくというふうになると様々な問題が出てきますから。

そういう意味で、もう一つは、今の資材だとかそういうものを見ると、ビニール系はほとんどもう入荷ができない。VU管などそういうものはもう入荷できませんから、そういう意味では、建築資材もこれ以降どんどん後ろに回っていくということもあるので、あそこの公園をその間どういうふうにしておくのかということもちょっと考えて……

〔「ちょっと話ずれているよ」と呼ぶ者あり〕

○設楽健夫委員

いや、ずれていない。そこの公園をそこの跡を……

〔「話ちょっと違うよ、それ」と呼ぶ者あり〕

○設楽健夫委員

重要なことですよ。

〔「いや、重要なことは一般質問でもやれよ」と呼ぶ者あり〕

○設楽健夫委員

一般質問じゃない、質問中。

公園をどういうふうな計画で進めていくのかということと、あそこの2万8000㎡をどういうふうを活用していくのかということについても、やはり考えておく必要があるのかなというふうに思いますという意見です。

○総務企画部長（横田 茂君）

私どもとしましては、早くあの2万8000㎡を民間企業に決めて、民間企業の利用のほうに移していきたいというふうに思っております。ですから、できるだけそれが早くオープンになればそれにこしたことはありませんけれども、世の中の事情が事情だったりして、多少ずれ込むということはあるかなと。でも、我々としては、先にお貸しさせていただいて、取りあえず事業を前に進めてもらいたいというふうに思っております。

○鈴木貞行委員長

ほかにありますか。

○鈴木更司委員

参加事業者が10者ということなんですけれども、業種というのは教えていただけますかね、会社名は伏せておくというお話でしたけれども。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

会社名は伏せたとして、皆さんが知っているような大手のデベロッパーだと思っていただければ、聞いたことあるところ、2月とかの時点では前向きに話を聞いてくれていました。

○鈴木貞行委員長

ほかにありますか。

○塚本直樹委員

このサウンディングの調査に当たって、その募集したということは、それどういうふうな形で募集はして10者集まったということになるんですか。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

10者のときには、もう商業系とか関係なく2万8000㎡を活用してくれると。市の方針としては、やはり人口を増やしたいということも書いて募集しております。

○塚本直樹委員

それはインターネット、ホームページで公表してというものをそういうところに案内出してという感じで。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

ホームページで公表して10者来まして、実はその後も何者か問合せというのも来ております。正式には10者ということでございます。

暫時休憩します。 [午後3時35分]

○鈴木貞行委員長

会議を再開いたします。 [午後3時36分]

ほかにございませんか。

[「なし」と呼ぶ者あり]

○鈴木貞行委員長

最後に私から。

サウンディングの市場調査に参加された方にお話しできるのであれば、もう一度やっぱり確認して、プロポーザルの時期というのをきちっと本当にその時期でいいのかどうか、もう一回確認をお願いしたいと思います。

○総務企画部企画監（樽見大輔君）

実際イランの情勢とかありますので、それもこの委員会の意見を踏まえて、再度、サウンディングに来てくれた10者に確認して、一番いい時期にやりたいと思っています。

○小座野定信委員

これプロポーザルでやるのは審査会あるでしょう。審査会のときもやはりできれば意見を言わなくても、審査会の状況というのを我々もどういうことを言うのかというのを知りたいよね。そこで役所のほうでどうか分からないけれども、いや、あそこがいいとか、ここがいいという意見も俺らも出しやすいと思うんだ。役所がまとめた意見を役所から聞くんじゃなくて、各業者が言ったことを傍聴人でもいいし、そういうことでできれば傍聴したい。

[「賛成」と呼ぶ者あり]

○総務企画部長（横田 茂君）

傍聴許可の関係でありますけれども、ちょっと会場の都合等も……

[「いや、会場の都合はつく」と呼ぶ者あり]

○総務企画部長（横田 茂君）

検討して、そこは配慮して。ただ、選考委員のほうには、議会のほうから総務経済委員会委員長にはお願いをする予定ではあります。

[「総務委員会全員」と呼ぶ者あり]

○総務企画部長（横田 茂君）

そのあたりはちょっと配慮したいので、少し考えさせてください。

[「俺らは傍聴だけでいい」と呼ぶ者あり]

○鈴木貞行委員長

ちょっと考えていただいて。

○総務企画部長（横田 茂君）

穩便にお願いします。

○鈴木貞行委員長

ほかよろしいですか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○鈴木貞行委員長

それでは、ご質問もないようなので、本件を終結いたします。

ここで部署の交代をお願いいたします。

暫時休憩します。 [午後 3 時 3 8 分]

○鈴木貞行委員長

会議を再開いたします。 [午後 3 時 3 9 分]

次に、（２）水道施設更新計画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（仲澤 勤君）

それでは、水道施設の更新計画について、上下水道課、瀧ヶ崎課長のほうからご説明申し上げます。
よろしくをお願いいたします。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

それでは、水道施設更新計画について説明をさせていただきます。

この内容につきましては、昨年11月17日の総務経済委員会においても概要の説明をさせていただきましたが、内容が少し進展しているところがありますので、ポイントをかいつまんで説明をさせていただきますと思います。

こちらの内容は、茨城県が所有しています新治浄水場の廃止が将来的に見込まれております。それによって市内に布設されている県西用水の送水管が利活用できるということで、老朽化が進行している千代田地区の志筑野寺浄水場の機能を上佐谷地内に移転することを考えておりました。その中で、旧上佐谷小学校跡地の一部が適当であるというふうなことで、その内容としては、面積の確保であつたり用地費がかからないというところで、旧上佐谷小学校の跡地の一部を活用したいということで考えております。こちらについては、令和 8 年度に機能移転の基本設計を予定している内容となっております。

２ページ目を見ていただきますと、真ん中の原位置案というところを見ていただきますと、水の流れが示してあります。現在、下稲吉第 2 浄水場から志筑野寺配水場へ水が運ばれまして、そこからさらに上佐谷北根、山の上にある高区配水場、そして雪入の高区配水場に水が運ばれまして、自然流下で上佐谷地内と山本地内に水が配られているような状況です。

現在の志筑野寺浄水場を新配水場として上佐谷の旧上佐谷小学校のほうに新設しますと、上佐谷北根の高区と雪入高区が要らなくなるというようなことで、かなり施設のスリム化が図られるということになります。

次に、４ページ目をちょっと見ていただきますと、こちらが全体の配置の図になりますが、左が現在の配置図になります。右の赤いところがこの県西用水の配管が利活用できるというもので、下稲吉第 2 浄水場からこの赤い管を伝って上佐谷の新配水場に水が運ばれ、そこから志筑や土田のほうへ水が行くというような計画の内容となっています。

下にあります現在の位置で全ての施設を更新していくと、将来的に52億円程度かかるという概算が出ておりますが、施設のスリム化が図られることによって、右の更新でいきますと約20億円で済むというようなことです。さらに、水道の広域化に参加していますので、令和16年まで広域化交付金が利活用できるということで、3分の1の国からの補助が受けられるということになりますと、実際の持ち出しは15億円程度で済むというようなことになります。

続きまして、また戻って3ページになりますが、こちらがその施設の事業計画、費用の計画になりますが、この赤く四角で囲まれている部分、こちらが今のお話しした施設の更新に伴う新しい配水場にかかる工事の部分の費用となっております。

このほか霞ヶ浦地区についても、発電機の更新などありますが、そちらも令和16年までであればその交付金が使えらるということで、なるべく早急に前倒しでこの辺の整理をしていきたいというのは水道としての考えとなっております。

5ページになりますが、こちらが施設が廃止される施設がバツテン印がありますが、かなり山の上に上げるための増圧ポンプ場とかそういったのも全て要らなくなりますので、下稲吉第2浄水場と新しいその浄水場2つで千代田地区のほうは賄えるようになります。そういうことで、山本地区が今末端の配水地であって、水圧がかなり弱いというようなお話もありますが、その辺のところも解消されるというようなことになります。

最後に6ページになりますが、こちらが配置図になります。大体の概要のまだ図面なんですけれども、旧上佐谷小学校の入り口から入って手前のほう、消防の裏辺りのところから、今の施設を移設すると約1,200㎡ほど必要ということで、この赤く示されているのが必要な施設の面積になります。さらに、将来的にまた更新が必要になりますので、下水だったり水道の場合には、すぐ脇に土地を確保していればその更新のときにスムーズにいくというようなところがありますので、そういった脇に同じ1,200㎡程度の土地が確保できるということと費用もかからないというところもありまして、こちらのほうが適当であるというような結果が出ているところでございます。こちらは今年度基本計画を行いまして、次の年に実施設計というような話で考えているところでございます。

本来であれば、財政計画のほうもお示ししたいところなんですけれども、今水道の管路の計画もつくっております。広域連携したことで、県が主導でA Iを入れた診断を今行っていて、そちらの結果もその財政計画に含めたいところがありますので、その辺の内容も含めた時点でお示ししていきたいなというふうには思っております。

説明は以上となります。

○鈴木貞行委員長

以上で説明が終わりました。

それでは、ご質問等ございましたら、ご発言をお願いいたします。

○小座野定信委員

これ旧上佐谷小学校じゃないといけない理由は。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

まず、旧上佐谷小学校じゃないとということところは、まず面積が2,500㎡程度を確保したいということと、あとは市の土地なので費用がかからないということと、あとは標高がありまして、水を圧送で送るのであまり高低差がないほうがいい。少し高いところがいいんですけども、高度の標高がちょうどいい場所ということで、ここの場所が一番最適だというふうな考えでやりたいと思っております。

○小座野定信委員

これ校舎、体育館、プールは残るわけだね。残るものについてはどういうふうに考えていますか。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

そこの利用は、水道のほうとしてはそこまで考えていないので、そちらのほうは政策のほうでどちらかに貸すような話をちょっと聞いておりますけれども。

○小座野定信委員

やっぱり公務員だね、市の職員は、でしょう。市の全体的なことを考えなくちゃいけないと思うんですよ。そういう中で、自分たちの事業でここがいいからここにするんだと、こんな身勝手な話はないよ。校舎、体育館、プールはどうするんだ。誰かに貸すといっても、これ1,200㎡もあの狭いグラウンドで使ったらあと使えないよ、違うか。空いている土地があるんだよ、ほかに。冗談じゃないよ。誰かに貸す、誰かに売る、邪魔だよ、こんなもの。違う土地買えよ、借りろよ。考えていないのか。そういう苦勞することが嫌なのか。それとも土地を探す苦勞が嫌なのか、どうか。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

一応、旧上佐谷小学校の跡地をというところを市のほうで考えているところがありまして、そういったところでうちらもその担当の部署のほうと話した中で、ここの活用が問題ないという話でいただいていますので、それでこちらを使わせていただきたいということです。

○小座野定信委員

じゃ、これ旧上佐谷小学校の校舎と体育館とプールはどうするのか。そのままにしとくのか、壊すのか、誰かに貸すのか、それともあのまま何も管理も何もしないであのままにしとくのか。それまでちゃんとわかっててこういう計画を入れたんだろうから、ちゃんと説明して。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

そこの校舎、プールの利活用については、私のほうで考えるというよりは、例えばこれが施設を造ったことによって将来的に校舎とプールをそのままずっと残しながら活用するという考え方があるのであれば、私たちも、じゃ、違うところの土地を探すというような話ですけども、この段階で活用しても問題ないというふうな話で回答をいただいているので使わせてもらおうということです。

○小座野定信委員

それ何課が言っているのか。学校教育課、それとも政策経営課のほう、どっちか。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

政策のほうと話をしております。

○小座野定信委員

政策のほうで。

じゃ、ちょっと委員長、政策担当の人を呼んでよ。

○鈴木貞行委員長

暫時休憩します。 [午後3時51分]

○鈴木貞行委員長

会議を再開いたします。 [午後3時56分]

○小座野定信委員

すみません、横田部長、今、水道課の説明で旧上佐谷小学校の跡地にこの水道の新しい施設を造るとかポンプ場を造るということで、グラウンドの約2,500㎡ぐらいを使うということなんだけれども、これ企画のほうで同意しているんですか。

○総務企画部長（横田 茂君）

今まであそこいろいろとお話をいただいております、幾つか企業等から話が来ています。それは校庭を含めた全体ということではなくて、校舎の跡、校舎そのものを利用させてもらえないかというところばかりでございました。ですから、グラウンド全部は駄目ですけれども、影響のない範囲というのは十分可能かなという点では考えていますので、それを全く使っては駄目だということではないという意味では、それは我々のほうもそれでいいかなというふうには思っております。

○小座野定信委員

また、そこに企業が来れば従業員の駐車場、またトラックの搬入スペース必要だよ、当然。これにあそこの狭いグラウンドに2,500㎡も造られてどうよ。しかもこれ入り口だよ、入り口。入り口狭まって一番奥の関係ないところが空いているんだよ。こんなことじゃ困るよ。条件どんどん悪くなるよ。であれば、今も言ったんだけど県道沿い、上佐谷小学校入口のところに押しボタンの信号、感応式の信号があるんだけど、信号ともうちょっと土浦市に寄ったところにあっちゃん農園という農作物の売店があるんだよ。そこの信号の間の県道沿いを農協で持っているんだよ、農協で。そこ2,000㎡ちょっとぐらいあるかな。そこで十分だと思うんだよ、そこを借りれば。しかも、これ市の単独事業、補助事業という割合。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

令和16年度までに着工したかかったものについては、3分の1の補助金が入るはずですよ。

○小座野定信委員

県か、国か。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

国です。

○小座野定信委員

県の補助は。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

県の補助はないです。

○小座野定信委員

だから補助で、農協だってあんな土地もう要らないから、多分、農協から安く買えばいいんだよ。補助金もらって買えるよ、違うか。そうやって苦勞する気ないのか。初めからここでいいや、小学校の跡地でいいやと簡単に決めちゃうのか。横田部長よ、どうよ。あそこにあってほしいのか、できればないほうがいいのか、どっちか。

○総務企画部長（横田 茂君）

旧上佐谷小学校の校舎については、もう企業から幾つかお話があります、まだ具体的にはなっていませんけれども。いずれ何かの機会を捉えてプロポーザルなりで決めさせていただきたいというふうに思っています。その企業が来るに当たって、影響のないようにはしていただかないといけないというふうには思っております。例えば邪魔だとか、詳しくないのであれですけれども、何かに使うと思うんですよ。その企業と少しお話をして、こっちの話が進めば。これをやったら問題ないのかどうかとか、そのあたりは確認しながら事前に情報確認などをやっていかないといけないというふうに思っています。

○小座野定信委員

瀧ヶ崎課長、やはり旧上佐谷小学校も市の財産だから、財産がより価値ある条件で企業に貸し出せる、また売ることができる、そういう条件を考えなくちゃならないと思うんだよ。いずれ担当になるか分からないよ。今度、上下水道課長から企画部長になるか分からないよ。そのとき、自分であそこ失敗した

なと腕組みしても遅いんだよ。なので、ないほうがいい、違うか。やるほうは簡単だからいいよ。市のやつだから、工事やれと、契約だけすればいい、やれと、こんな簡単な話ないよ。しかも、後で迷惑だよ、これ。しかも、さっき高台がいいと言ったけれども、旧上佐谷小学校は高台じゃないからね、これ。県道の高さからいったら、2メートルまでは、1メートル以上低いからね、間違いなく。であれば、その県道沿いの農協の土地のほうがよっぽどいいよ、高台だもん、あそこは。今から変更する気ないのか。どうなのか。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

その跡地の利用の話もありますので、そこは政策のほうと話をしていきたいと思います。また、今言われたような土地があるということであれば、その辺のところもちょっと現地的なもので面積が確保できるのかの確認をしまして、ちょっと検討していきたいと思いますが。

○小座野定信委員

最初からもう旧上佐谷小学校跡地ありきで考えた計画でしょう。だから、周りの土地なんか全然調べてないでしょう、どうか。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

まずは、費用がかからないというところと、その条件がそろうというところで当然そこは相談するというような話で、そこが話がまとまったのでそういった形になったものでございます。

○小座野定信委員

費用がかかれば、後先考えなくていいのか。費用がかかれば、後先も旧上佐谷小学校の校舎や土地や体育館やプールなんかはどうでもいいのか、どうなのか。それは考えたのか。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

建物だったりそういった跡地利用としてそれが障害になるということであれば、違ったところの土地ということもやむを得ないと思いますので。

○小座野定信委員

障害あるよ、間違いなく。そんなところに、ましてこれ入り口だもん。トラックも入れないよ、これこんなところにあったら迷惑だよ。大反対だよ、俺は。であれば、県道沿いとか、またこの小学校の反対側に石屋があるけれども、石屋の後ろのほうがよっぽど高台だよ。そう思う、俺は。石屋の後ろ。どこか空いているっぺよ。あっち、高いよ、1段。

〔「あそこもちょっと場所だけは高い」と呼ぶ者あり〕

○小座野定信委員

あるんだよ、土地が。

○鈴木貞行委員長

暫時休憩します。 [午後4時04分]

○鈴木貞行委員長

会議を再開いたします。 [午後4時07分]

じゃ、ほかにごいませんか、質問。

〔「なし」「じゃ、ちょっと賛否取ってよ、ここに建築賛成か反対か委員会で」と呼ぶ者あり〕

○鈴木貞行委員長

再検討するということで。

○石澤正広委員

これ旧上佐谷小でもしやる、再検討していただいて旧上佐谷小でやるにしても、地元の説明会を設け

てほしいですね。あそこ愛着があって、みんな一生懸命やっているんですよ。そんな背景がありますので、お願いします。

○上下水道課長（瀧ヶ崎卓也君）

当然地元のほうの説明的なものは、やる方向で考えます。あとは、ちょっと周りの場所とかも検討しまして、その辺はちょっと検討してまいります。

○鈴木貞行委員長

ほかにございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○鈴木貞行委員長

それでは、質問がないようですので、これで終結いたします。

それでは、執行部の方には退席をお願いいたします。

暫時休憩します。〔午後４時０９分〕

○鈴木貞行委員長

会議を再開いたします。〔午後４時１０分〕

次に、（３）かすみがうら市都市計画審議会委員の選任についてを議題といたします。

審議会委員の任期につきましては、２年間となっております。

前委員につきましては、小座野定信議員が推選されております。

暫時休憩します。〔午後４時１１分〕

○鈴木貞行委員長

会議を再開いたします。〔午後４時１１分〕

ここで、どなたか１名ご推挙いただけますでしょうか。

○塚本直樹委員

小座野定信委員がよろしいと思います。

○鈴木貞行委員長

ただいま塚本委員のほうから、小座野定信委員の推選をするのご意見がございました。

お諮りいたします。

塚本委員からのご指名のとおり、小座野定信委員を推選することにご異議ございません。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○鈴木貞行委員長

ご異議なしと認めます。

それでは、かすみがうら市都市計画審議会委員に小座野定信委員を推選することで議長に報告いたします。

以上で、本日の日程事項は全て終了いたしました。そのほか委員の皆様から何かございますでしょうか。

○小座野定信委員

ちょっとあれなんですけれども、実はこの間、ゴールデンウィークの３日目かな、坂東市の道の駅に行ってきたんですよ。

〔「常総の」と呼ぶ者あり〕

○小座野定信委員

常総、物すごい。本当ちょっとしたテーマパークぐらいの人が集まっていて、駐車場ももう五、六百

台から700台ぐらい止まれるぐらいの駐車場なんだけれども、そこいっぱい、あと売っている数もすごい。名産品がメロンパンで、メロンパンを買うのにもう四、五十人に並んでいるんだよ、そのぐらいすごい盛況なところでした。だから、まずそこを委員会で視察にちょっと行きたいなというのが1つ。

それと、ちょっと委員会別なんだけれども、今回も学校給食に針金が入っていたか何かというのあったよね。あとつい最近の話ですけれども、下稲吉中と下稲吉東小の学校給食費を納めない子どもが多いために、その肉の量が給食にすごく少ないんだよという話聞いているんですね、私の耳に入っているんです。そういうのをやはり総務経済委員会だから所管としては関係ないんだけど、それを文教の委員と議会としてやるように文教の委員長に話をしてもらって、そこから議長に話をしてもらって、議長と副議長打合せしてもらって、学校給食を1食300円だか350円払うと食べられるんだよね。そこが1つの学校に16人の議員が行くとちょっと迷惑だろうから、霞ヶ浦地区の学校1つと、あと千代田地区の学校1つと分けてもらって学校給食を1回みんなで食べてみたらどうかなと思うんですけれども、どうでしょうか。

○鈴木貞行委員長

今、小座野定信委員からご提案がございました、2点ほど。

まず、視察のほうです。どうでしょうかね。

〔「行きましょう」と呼ぶ者あり〕

○鈴木貞行委員長

行きますか。

じゃ、日程等につきましては、事務局のほうと話ししまして、もちろん平日のほうがいい。平日でも混んでいるというのはいいんですけれども、まだ平日のほうがね。でちょっと日程調整しまして、ぜひ道の駅をこちらで調べて、よろしくお願いします。

あと、2点目の学校給食のほうの試食の件も、あした櫻井健一委員長と話ししまして、ちょっと話煮詰めていきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いします。

ほかにございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○鈴木貞行委員長

それでは、ないようですので、ここでお諮りいたします。

委員会会議録作成の件ですが、委員長に一任いただきたいと存じますが、ご異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○鈴木貞行委員長

それでは、異議もないようですので、そのようにさせていただきます。

以上で本日の総務経済委員会を散会いたします。

大変ご苦労さまでした。

散 会 午後4時16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。

総務経済委員会委員長 鈴 木 貞 行