

議 長

会議を再開します。

(午後 3 時 0 0 分)

々

これより、香取議員の一般質問を行います。1 番香取議員。

1 番  
香取議員

1 番議席、香取でございます。本日は、人口減少時代における土地のあり方について議論をしていきたいと思っております。私は町内で司法書士の仕事をしております。日々様々な相談が寄せられますが、その中には今持っている土地を手放したいというような相談が少なくありません。「親から相続した土地を手放したい」ですとか、今持っている土地について、「子どもたちに負担をかけないために、整理しておきたい」などと考える方が多いように感じます。かつて土地は所有しておきたい資産であり、先祖代々引き継がれ、守っていくものというふうに認識されておりました。しかし、昨今、経済が停滞し、人口流出や人口の減少が続く中で、土地の維持管理を負担というふうに感じる人が増えています。土地に対する人々の価値観が変化しているというふうに言えるのではないかと思います。これは、本町のような地方の市町村に限らず、全国的な傾向です。この価値観の変化が、土地に対する価値観の変化が社会問題である、所有者不明土地問題ですとか、管理不全土地問題に繋がっています。国の方では、この問題を重く見て、所有者不明土地問題の解消を図るために、土地に関する法律の大幅な改正を進めています。ちょうど今年から来年にかけて、いくつかの新制度の運用も開始されるところでございます。質問に移る前に、ここで情報提供を兼ねて、町民の皆さんにも関係するであろう土地に関する法改正について、3 つほどご紹介をしておきたいと思っております。1 つ目は、相続登記の義務化です。現在、相続の登記は義務ではなく、土地や建物の名義について亡くなった方の名義のままにしておいても問題はございません。しかし、来年 2024 年の 4 月から、相続登記が義務となります。この法改正の後には、土地や建物を相続したことを知ってから 3 年以内に相続登記をしない場合は、過料という行政上の罰金が課されるようなこととなります。2 つ目に、新しく創設される制度は、相続土地国庫帰属制度という制度です。これは相続登記の義務化に合わせて、いわば裏表のような形で導入される制度です。読んで字のごとく、相続した土地を国庫つまり国に帰属させる制度ということで、相続した土地を使わないですとか、要らない場合は国に帰属させることができるようになるという制度で、今年の 4 月 27 日から開始されます。ただし、どのような土地でも国が預かってくれるというわけではございません。例えば、建物が建っている土地に関しては更地にする必要がありますし、境界が確定していない土地は引き取ってもらえません。また、崖など対象外の土地もございまして。それから加えて、この制度を利用するには 10 年分の土地管理費用を国に納めた上で、国に土地を引き取ってもらうというような制度になっています。それから 3 つ目にご紹介するのが、所有者不明土地、管理不全土地の管理人制度で

1 番  
香取議員

す。これはすでに所有者が分からなくなってしまった土地、或いは管理がきちんとしていない土地について、管理や活用を促進するために、裁判所で管理人を選任して、その管理人を通して、その土地を第三者が買い取ったりして活用していこうという制度です。例えば、皆さんがお持ちの土地の隣の土地が所有者不明土地ですとか、管理不全土地の場合は、その土地について、この申し立てをして、管理人から所定の手続きを経て、この土地を買い取るなどのことができるようになります。この制度は今年の4月1日から始まります。この制度については、申立人は利害関係人に加えて、市町村長も申し立てができるということになっておりますので、本町のような自治体でも活用が期待できるところでございます。以上のように、国としては、相続登記を含めた土地の管理を所有者の責任とした上で、相続した土地を手放したい場合の仕組みですとか、所有者不明土地管理不全土地になってしまった土地の活用のための制度を新設して、人々の土地に対する意識の変化に対応しようとしているところでございます。土地を手放したいと考える人が一定数出てきている現状を念頭に置くと、町としても、町が所有する土地である町有地のあり方について、その方針を、社会状況に合わせてアップデートしていく必要があるのではないかと考えております。具体的には、土地を手放したいという需要に対してどう対応するか、それを受入れるか否かということの検討が必要ですし、事業で必要な土地の取得にあたっては、譲渡の意向を示す人がたくさんいるという状況の中で、どの土地を取得するかについては、より透明性の高い議論が必要になると考えております。そこで、本日は人口減少時代における町有地のあり方、特に新たに土地を取得する局面について考えていきたいと思っております。質問は2つございます。1点目は、土地の取得についての本町の基本的な考え方を問うものでございます。民間の土地の買い取りや、個人からの土地の寄付の受け入れに対しては、市町村や自治体によって考え方や姿勢にかなり差があります。例えば、国や島根県は慎重な姿勢をとっており、行政の目的で利用する活用する具体的な予定があるものに限って、土地を取得するというような姿勢を示しています。一方で、自治体によっては積極的に窓口を設けて、土地の寄付などを受け入れているという自治体もございます。そこで、本町においては、この土地の取得についてどういうふうに考えているのかということを問うものが、1つ目の質問です。続いて2点目としましては、このような基本的な考え方を踏まえた上で、本町が新たに土地を取得する際には、どのような基準で取得するのか。そして、どのようなプロセスでそれを検討していくのかを聞きたいと思えます。以上、どうぞよろしくお願いたします。

議 長

それでは、香取議員の質問、「人口減少社会の町有地のあり方を問う」に対する答弁をお願いします。番外湯浅総務財政課長。

番外湯浅総

議員ご質問の「人口減少時代の町有地のあり方を問う」についてお答えし

務財政課長 ます。これまで、まちごと魅力化センターや定住住宅などの施設を建設することにより、多様化する行政需要に対応してきました。その建設に必要な用地につきましては、町有地、場合によっては民有地を取得し活用してきております。平成29年に策定しました公共施設等総合管理計画においては、公共施設の延床面積を減少させる目標を設定しており、近年、計画に基づき、老朽化した公営住宅については除却するなどの対応をとっておりますが、更地となった町有地は、町民共有の財産であるという認識に基づき、公共性の高い事業に有効に活用する必要があります。一方で、社会経済情勢の変化に伴い、近年に町に対して、転出して管理ができなくなった山林等を町へ寄付したいとの意向が示される場合がありますが、たとえ無償であっても、公共的な活用方法を伴わないものであれば、受け入れられるものではありません。このように、土地の取得についての基本的な考え方として、まずは保有する町有地を活用すべきとし、原則、民有地の取得については行わないものとしたしております。しかしながら、近年すぐに活用可能な町有地が減少している実情にある中、公共施設の整備が不可欠で且つ町有地が活用できない場合に限り、その施設整備の必要性及び妥当性等を十分検討した上で、民有地を取得して整備を行う場合が生じることとなります。次に、本町が土地を取得する際の基準及びプロセスについてでございますが、取得の検討にあたっては、施設が行政として必要な施設であるか。町が保有する更地で適切な場所はないか。町の未利用施設を除却した後の更地に整備することができないか。民間が所有する未利用地で、施設整備に最もふさわしく所有者に売却の意向があるか。民有地を取得して施設整備する場合には、交通アクセスや利便性、他施設などとの連携など利用者のニーズにこたえられるような適地であるか、などについて初期の段階でそれぞれの案件ごと、十分検討する必要があるものと考えております。こうした考え方のもとで、議員ご指摘のように、基準や手続きの方法を定めた上で、土地の取得に当たることが望ましいと考えます。その上で、町有地の有効活用や売却貸与等についても、しっかりと進めながら、公共施設等総合管理計画における施設延べ床面積の減少目標を一層強い意識を持って、達成させていく必要があると考えております。

議 長 再質問ありますか。1番香取議員。

1番香取議員 はい。1点目の土地取得に関する基本的な考え方については、ただいまの答弁では慎重な構えというふうな印象を受けました。公共的な活用がない、あるものを除いては、原則土地の取得は行わないという答弁だったと理解しております。これについては、私も異論はございませんので、特に再質問もございません。現在の行財政の状況ですとか、今後の社会状況を鑑みると、本当に必要な土地に限って取得していくべきだと思っております。その上でですね、そのような基本方針に立つのであれば、尚更やむを得ず土地を取得する場合については冒頭にも申し上げたとおり、慎重に当面公正な議論ができ

1 番  
香取議員

るように検討していくべきだと考えております。無償でも手放したい、或いは国の制度にあるように、多少のお金を払ってでも手放したいというような需要も一定程度ある中で、そういう需要がたくさんある中で、ある特定の土地を購入するという場合に至っては、公正な土地の取得になるように、本当にその土地が必要なのか、或いは、なぜ他の土地ではなくてその土地が必要なのかというところを、より慎重に議論していく必要があると思っております。そのような考え方のもとで、再質問におきましては、後半で申し上げました土地を取得する、取得せざるをえない場合の基準及びプロセスについて、まず原則についての議論をした上で、具体的な事業についても議論を展開していきたいと思っております。まず、原則の話をして、土地の取得にあたっての検討の流れというようなことをお示しいただきました。ただいまの答弁でおっしゃった流れとしては、まずその施設が行政上必要な施設であるのかということを検討する。その上で、町の所有する更地に建てることはできないか。或いは、それが難しければ町の所有する未利用、使っていない施設を壊してそこに建てることできないかを検討し、それでも難しい場合は、民間の土地の中で最もふさわしい土地を選んで、購入する取得するというようなお答えだったと理解しております。この流れについて2点ほど伺いたいことがございます。1点目として、この流れこの今おっしゃった検討項目を検討していれば十分だなど思うところですのですけれども、この一連の検討というのは、誰がどのように行っているのかということをお伺いしたいと思います。一連の検討を誰が行っているのか、そして各課で行っているのであれば、各課でこのような意識の共有はできているか、どうかということをお伺いします。

議 長

番外湯浅総務財政課長。

番外湯浅総  
務財政課長

民間の土地を施設整備のために取得するケースでございますが、近年で言いますと、例えば川本町公共施設等総合管理計画を策定した後の5年レベルのスパンで言いますと、ケースとしては因原の定住住宅で、令和5年度にも因原に計画をしております。ですので長期的な展望に立ってそういう計画があったかということ、まだそこまでのものはなかったというふうに承知しておりますが、実際にその適地と、その場所を認めて事業化をするというプロセスと言いますか、誰が検討するかということでございますが、少ないケースで申し上げますと、定住住宅はもう10年ぐらい前からずっと継続的に建設していくということをしてしておりますけど、近年、過去2年ですか、ちょっと休止しておりました。(それ)で、令和4年、令和5年というふうに、また事業再開していくわけなんですけど、まとまった土地で、町有地でということとはなかなか無かったものですから、今回、今年度と来年度、民有地を活用するという事になっておりますが、その民有地を活用するという決定事項に対しましては所管課がですね、そこは適地であるかということをお伺いした上で、町長、副町長それから総務財政課等とですね、そのあたりを十分に検

番外湯浅総務財政課長 話しながら、必要な施設であり、かつ他の町有地を活用ができるかどうかで、住民さんの求めるニーズにマッチしたものが、そこに設置できるかということを検討しながら、事業計画を立てたという経緯でございます。

議 長 再質問ありますか。1 番香取議員。

1 番香取議員 はい、わかりました。ではもう 1 点、この流れについて伺いたいと思います。流れというか検討事項について伺いたいんですが、検討していく中で、更地がないかですとか除却できないかを検討した上でそれがなければ、民間の土地を買い取るということではどのような土地がふさわしい土地なのかというのを、多分検討されるんだと思うんですね。（それ）で、購入がやむを得ない場合の、最もふさわしい土地というのは、どのように検討しているのか。例えば、幾つかの候補地を挙げて、それを数値であらわして検討などを行っているのかどうかについて一般的などころで、まずは伺えればと思います。

議 長 番外湯浅総務財政課長。

番外湯浅総務財政課長 候補となる土地です。土地と申しますか、施設含めてのことになりますが、使われてない町の持っている施設など、具体的には何件かございます。例えばですね、それを住宅を建てるために除却をして、更地にした上で住宅を建設するのか。或いは民間の更地があるので、それを買って建設をするのか。コスト的なことですか、中期的な事業計画の上で、財政的それから時間的なもの、そういったところが検討すると、民間の更地を活用の方がコスト的なことですかいろんな起債ですとか補助金を活用する、そういったところで、ベターであったのかなというふうに所管課の方で検討されておって事業化になったものというふうに考えております。

議 長 再質問ありますか。はい、1 番香取議員。

1 番香取議員 民間の土地を購入すると、いろいろ検討した上で民間の土地を購入しようとなった場合に、どの土地を購入するかというのは、冒頭で申し上げたように手放したい人っていうのが結構増えてきている中で、たくさん候補地はあると思うんですよ。（それ）で、声を上げてる、例えばですけども誰かが知り合いで、声を上げられる人もいるかもしれないですが、そうじゃない土地も含めてかなりたくさんあるんじゃないかなと思っていて、その公平性を担保しなきゃいけないというのが私の問題意識です。その上で、最終的にもう民間の土地を活用するしかないってなった場合に、複数の箇所を検討することに必ずしているような規定というか決まりにしているか、或いはケースバイケースというような形なのかということところは、いかがですかね。

議 長

番外湯浅総務財政課長。

番外湯浅総  
務財政課長

候補地、民間の土地を取得する場合の事柄ですが、ケースバイケースということに、ケースバイケースというほどケースがないわけなんです。令和4年度それから来年度のケースで言いますと、寄付といいますか寄付及び譲渡の意向があったと。それが町営住宅を建てるに、定住住宅を住宅を建てるにあたって、若い方のニーズをとらえた適切なものが建てられるだとか、あとですね、町有地を町の施設を解体して、更地に戻して事業を実施するというコスト的なことも踏まえての事柄でございます。あと、民地を取得する場合の公平性ですとか、そういったところになります。候補地も含めてなんです。やはり先ほど言いましたように、施設ごとのその目的が何かということで、その目的に沿った土地を、そういう候補地になるような土地を寄付したいという方がおられれば、全くマッチして問題ないわけですが、そういったある程度まとまった土地、それから住宅を建てるにあたってですね若い方のニーズを取られるような、マッチしたエリアにあるだとか、そういったところを考えますとですね、現在までのところ、そういったケースが多くはなかったというふうに考えております。今後ですが、例えば、まちづくり推進課の方では、空き家バンク・空き地バンクみたいなことをやっておりますが、そういった形、ちょっと前進して、そうですねそういう空き地的なところをですね、公募といいますかそういったことをいたしまして、より施設整備に向けて、候補地となる土地をより多く候補地をピックアップできるような、ことはあればいいのではないかなというふうに考えております。

議 長

再質問ありますか。1番香取議員。

1番  
香取議員

はい、わかりました。ケースバイケースで且つケースも少ないというお話が出ましたので、ちょっと空中戦をやめにしてですね、具体論に具体的なところでお話をしていきたいと思うんですけども。先ほど来、因原の話を出されていますが、おっしゃるとおりここ数年で土地を購入したというのがあまりないので話がしばらくだと思いますので、具体例として本定例会で審議されている令和5年度当初予算で計上されている、因原地区での定住促進住宅整備のための土地の購入、1000万円、約1000万円で購入するというような事業費が計上されていますので、これについて具体的に話していこうと思います。えっとですね、まず、先ほど一番最初の答弁でお答えいただいたところでは、まず行政上必要な施設なのか、その事業が必要なのか検討を公共施設等総合管理計画を意識して検討された上で、どこにするかっていうのを検討していくよということだったので、その検討がどういうふうにされたかっていうのを伺っていききたいと思います。まず、その流れに沿って言うと、定住促進住宅が必要かどうかの議論っていうのがなされたんだと思います。ちょっと本日は土地についての質問ですので、関係ないんじゃ

1 番  
香取議員

ないかっていう声もあるかもしれないんですが、土地を取得するか否かを考える上で、この定住促進住宅が必要かっていう議論は必ず必要だと思いますので、ここでどのような議論がなされたか、必要だということになったかというところをまず教えてください。

議 長

番外野坂町長。

番外  
野坂町長

私どもの町です、最大の課題は人口減少対策であります。いろんな場面で、この人口減少対策ですね、ああして今の人口趨勢からして自然減は避けられないと、社会増を呼び込む必要があると。いろんな場面で申し上げておりますが、この社会増を呼び込む施策として最も効果のある事が定住促進住宅が1番手。2番手は地域おこし協力隊。3番手は島根中央高校であると思っております。現に前国勢調査です、私どもの町が社会像を呼び込めたのは、人口減少カーブが緩やかになったのは、まさにこの定住促進住宅の効果であるというのが数字上も表れております。さらに定住促進住宅というのは、それだけではなくてですね、その住宅が建った地域が若い人が入ってですね、平均年齢も下がり、ぐっと自治会活動も活性化するといったような様々な効果が出ております。一方ですね、先ほどありましたが課長が申しましたが、コロナに入ってますね、その有力な施策をですねなかなか呼び込めなかった。これ、その定住促進性住宅政策を打ち始めて年数が経ちますが、最初頃と違ってですね、より町が望ましい人とマッチングして入ってくるために、最後対面でやりとりをしながらですね、そういうのも重ねることがより定住していただくのは望ましいという経験値からですね、このコロナ禍でいわゆる対面する機会がなくて募集したり入ってもらったりするというのはですね、以前にそういう立ち上げのころに若干ありました。そういう好ましくないことにならないことをより意識してやるためにちょっと控えておりました。一方です、このたびの施政方針の中でも述べましたが、その途絶えている間のことなんでしょうが、保育所運営措置費がですね、残念ながら減額する、まさにその数字上も途絶えていたことがあらわれております。この議場の場でもですね、この定住促進住宅の有効性は皆さんからご意見をいただいておりますので、まずこれは何を置いてもやらねばならないという優先度が高いものであります。この定住促進住宅の効果といいますのは、先ほどの地域の活性化を申し上げましたが最も大きい効果はですね、やっぱり人口減少対策は、私はその税源涵養に資するもの、その税源涵養効果が多いものをより優先していくべきであると考えておまして、現に定住していただきました方がですね、その住んでいただけてる間に納めていただく住民税、さらにそっくり入っていただく分が交付税は上乘せになって参りますから、その税源涵養効果あたりはですね、非常に大きいものがあります。さらに入っていただいた方がまた将来的にも積み続けていただく可能性が最も高い施策であります。従いまして、この町がですね、いわゆる土地を取得して

番外  
野坂町長

行う活動のうちですね、その土地を取得することによって、資産勘定をそうやって動かすことによって損益勘定のいわゆる収益ですね、町にとって収益はもう税源だと思います。それが入ってくる最も高い施策であります。私も土地、公共施設等管理計画で管理すべき土地はですね2種類あって、取得して以降、維持管理費コストばかりかかるもので、こっち側です今みたいなですね取得して、それをうまく運用することでいわゆる収益上がるもの、税収ですね、これが上がるもの。それがさらに地域の効果があって人口減少対策になると、2種類あります。(それ)で、この定住促進住宅に関する必要な土地っていうのは、まさにこちらが分類の新たに入ってくるものを生み出す可能性、地域の活力をもたらすものであろうと思います。一方こっちがその費用が発生するだけの施設、費用だけではないですけど原則その建物を建てて人を張りつけて水道料・電気代、どうしてもかかってしまうばかり施設、これは後年度維持修繕にかかってきますので、やはりこの2つにあって今回の定住促進住宅向けの土地というのは、こちらがジャンルのも。更にですね、必要性はですね、これはかわもと暮らしがですね2つの組織をして統合組織ができました。私その理事長になってるわけですが、なかなか現地には行けませんが、今、以前も申し上げたりと思いますが、かわもと暮らしから月報という形で、観光協会もそういう土地の問い合わせも含めてです、観光協会のイベントの状況或いはこういう土地の紹介があつてという声が上がってきてます。この2年間、定住促進住宅をやれなかったなんでしょうか、住みたいけども場所がないと、適地がないという声はですね、紙で上がってきてますが、私にはそれはニーズの悲鳴に聞こえます。従いまして中ではとにかくこのことについては最優先でいこう。一方で、国の方も話が飛びますが、国の方も今齋藤大臣が言われて、公営住宅の入居もですね、より地域の実情に合った形で改正をという動きが出てきおります。私の方も極力ニーズに語った形で、せつかくあれだけ住みたいという要望がきてるので応えようという指示を町民生活課の方にも発しております。こうしたですね、この取り組みの町に地域に与えて町の財政運営上にも与える効果、それがイコール持続可能性に繋がりますので、そういったことであれば、最優先で取り組みたいということで私の方から指示を発して、検討させたものでございます。その中で、ちょっと長くなりますが、今その町ですね固定資産、抱えている土地の流動性がものすごく低くなっております。流動性ですね、固定資産でありますけど敢えて流動性という言葉を使いますけど。町有地があればですね、或いはその除却せずにすぐ行ける土地があれば、それはそちらを使いましたけども、総務財政課長言いましたように、除却はまた除却費用もかかりますし除却にこれはかかる。もしそのタイミングでですね、この紹介によりまして、町のために使ってくださいという情報が入った時に、その情報がですね、まさに私たちが定住住宅を構えたいという、それも一筆で、スッと取得できる、ということであれば、もう、損益勘定上は当該年度に取得して、もう次年度から何と言うか税収が入ってくる、まさに当該年度に損益



番外  
野坂町長

勘定発生してそれを建設してやることで、次年度から税収という収益が発生してくるという、まさにその今の町が置かれた事情の中で、そういう話があった民有地が、もし私たちが構えようとしてる定住促進住宅計画にそぐったものであればね、それはやはりもうこのタイミングを逃さず向かっていこうというものです。まさにこの度の事例はですね、令和4年度、5年度はですね、まさに原則は申したとおりですけど町の置かれた事情によって、それが上がってきた情報がまさにマッチしたという事例が、この度の事例であると、このように申し上げます。

議 長

再質問ありますか。1番香取議員。

1番  
香取議員

はい。論点は幾つかあるのでちょっと順番に聞いていきたいと思うんですけども、どうしようかな。まず、定住促進住宅の必要性というところからいきたいと思います。今、かなりしっかりとご説明をいただいたところなんですけど、私も住宅の必要性はすごく感じています。私自身、県外から移住をしてきて、まず住むところを見つけるのにすごく苦労しましたし、昨年末に事務所を移転、事務所と住居を移転したんですけども、その時もすごく大変でした。見つけるのとても難しいです、この町の中で住むところ。なので住宅が必要であるということは、疑いの余地もない。特に若い世代が住むような住宅が無いというのは、その通りなんだと思います。その上でですね、定住促進住宅が本当に最適解なのかというところについては、私は以前から疑問を示させてもらってますけど疑問に思っていて、この町というか、議会も含めてなんですけれども、定住促進住宅を少し過信し過ぎなのではないかなと思っているところがございます。定住促進住宅の効果って何なんですかというふうに聞くと、皆さん今おっしゃったように、社会増というところ、税源も含めてですけども、社会増というところを言われるんですが、住宅、新しい住宅つくれば入るのは当たり前なわけで、それは増えますよね。（それ）で、比較すべきはそこではなくて住宅施策、その建てる住宅施策の中で、例えば、民間が建てる住宅を賃貸に出すとか、あとは土地を分譲して、個人の方に建ててもらうとか、そういう様々な住宅施策の中で本当に定住促進住宅がそこと比較して効果があるかっていうのを見ないと、本当の効果の話にはならないと思っています。先ほど町長、税源涵養っていうふうに言われましたけれども、税源涵養として考えるなら、民間というか個人に住宅建ててもらった方が、先ほど言われたものに加えて固定資産税も入ってくるわけで、利にかなってるんじゃないかなというふうに思うところがございます。ですので、定住促進住宅の必要だというのは、しっかり説明いただいたので、そういうような意見があるのも理解しますけれども、そのあたりの民間、例えば土地、今おそらく聞かれている悲鳴というふうにさっきおっしゃいましたけれども、住宅が必要だっていうのは外から入ってくる人ももちろんなんですけれども、町内にいる方の悲鳴の方が私は大きく聞こえるんですね。それ

1 番  
香取議員

に対応しようと思ったら定住促進住宅じゃないはずなんですよ。土地を分譲して住んでもらう、その方が定住促進住宅でも長く住んでくれるかもしれないですけど、分譲して住んでもらった方が長く住んでもらえる。自分のものですからもらえることになるのではないかと思うところもあって、そういう様々な住宅施策の中で定住促進住宅の必要性っていう、側面ではどういうふうにお考えでしょうか。

議 長

番外野坂町長。

番外  
野坂町長

まさにですね今、議員がおっしゃった視点は全く私も共有するところであります。長い目で見ればですね、先ほど言いましたように税源涵養をね、こちらに固定資産税も入ってきますから、そういう視点では大切なことでして、今まちづくり推進課に対してはですね、そういう民間を支援する施策を私も就任以来ですね、どんどん拡充を指示をしております、かなり充実してきたと思います。さらに町内やその所謂そういう特にデベロッパー的な建設業者がいらっしゃらないということがある中で、例えば町外にあるところでもそういったですね、そういう民間ニーズを掘り起こしながらそういう動きをしてくれる建築業者もありますので、私から指示して実はまちづくり推進課がすでにそういったところにもアプローチしてですね、あらゆるニーズに応じた施策をですね構える準備はしております。住生活基本計画の中でも一部その方向は唱えております。長い目を見た場合はですね、やはりこういう定住促進住宅を町が抱えてですね、管理コストは出てきませんが、要はそれを管理するためのですね、職員が負いながらやっていますので、それが十分民間でですね、動いていただける仕組みが出れば、そのいろんなパターンの若い人のニーズにこたえるために、そういう施策を設けておいて今おっしゃったような、今度家を構えた人がそういう補助制度があることで、町内で家を構えていただいてそれを民間活力で支援していただいて、その民間活力を招き入れるような補助制度を別に構えておけば、うまくその若い人も入っていただけるということで、このことはですね、長い目で見て私も全く同感であります。現に施策はですね、今後そのようにシフトしていきたいと考えております。また町有地もですね、そういった人向けにまた分譲できるようなことも今、具体的な検討材料で指示を発しております。ただこの局面はですね、先ほど言いましたように、やっぱり悲鳴に聞こえたんで、すぐ途絶えることなくですね、私どものスケジュール感で直ぐ取得して立ち上がって来年には入居いただけるという、こういうことが今の町ですね、コロナでちょっとストップしてしまった人口減少対策をこのタイミングで導入するには、町が直営で、そしてそれもそのそういうズバリの物件情報がいただけたので、このタイミングでは、そう向かおうという判断をしたという経過でございました。全く議員と考え方同じでございます。

議 長

再質問ありますか。1番香取議員。

1番  
香取議員

はい、わかりました。その定住促進住宅なのか他のところなのかというのは優先順位の問題ですので、私はそうじゃないところを優先するべきだと思いますが、そこに関してはたくさん意見があるというのは理解をしました。私の個人の意見としましては、定住促進住宅で外から入れてくるのも大事ですけれども、私も含めてもう既に移住してきている人が出ていってしまわないような施策をしっかりと考えていくべきかなあと思っているところです。(それ)で、定住促進住宅が必要だとして、その上で、どこの土地に建てるかっていうのを検討していったということになるんだと思うんですけれども、更地や除却後の土地に建てることできないかということも、一応検討はされたということだったと理解します。今日はここは触れませんが、ここに関しては、例えば町営住宅を除却してできないのかですとか、更地としては、例えばですけれども南佐木の残土処理場の跡地も今議論が上がってまますけれども、そういうところもやろうと思えば急いでできる土地はあるんじゃないかなと思うところで、スピード感を持ってやろうと思えばそっちにやるという方法も考えられたのではないかなと思っているところですが、今日はその話は省略したいと思います。その上で、どの土地を取得するかというところについて、先ほどから町長は話が情報が入ったのでちょうどいい土地だったのでそこにしましたというようなことをおっしゃったように思うんですけれども、定住促進住宅を建てましょう、(それ)で、今持っている土地では建てられませんというような議論になったんだと思うんですね。その上で、今回1000万で買うことになっている因原地区の土地を、他でもなくそこをやることにした、他の地区、因原以外の地区ではなく、そして因原地区内の他の土地でもなく、その土地を購入するというようになった経緯を教えてくださいと思います。

議 長

番外杉本副町長。

番外  
杉本副町長

定住促進住宅のことについて、いろいろとご質問いただいております。数字的なところをまず最初にちょっと申し上げさせていただきますと、平成26年からですね今年度まで、事業実施をしておるところです。いろいろありましたように2年3年は、事業を止めたというところがございまして、都合84名の方に移住をし、これちょっと若干出入りがありますので、現在のところ84名の方にお越しいただいております。84名の方のうち、これ45名の方がお子さんであります。これは非常に町にとって、大きくメリットのあるところでありまして、1学年がもう30人にまで達するという学年も出てきておりますし、この2年間、令和4年度はやったんですけど、2年間で事業を停止したというところで、子どもの数が減ったということも、これ如実に数字として表れておるところがあります。この定住促進住宅を

番外  
杉本副町長

建てる要件としてまず思っているのが、まず第一点としては、町有地であります。町有地でこれもまとまった土地というのが前提となります。（それ）で、もうひとつこれは民地であってもですね、最低でも4戸以上の住宅が建てれる場所というのを選定する条件としております。というのがですね、やはり移住者の方がですね、1戸だけで建ってもですね、それが結果論ってどうなるか分からないですけども、やはりコミュニティというのは非常に必要であるというふうに考えておまして、実際に今4戸以上のコミュニティができておりますので、その移住者同士の関わりというのは非常に、ここに住まわれる上では非常に大きいものであるというふうに考えております。いろんな仕事の事情で出られる方はおられますけども、そういった事情以外ではですね、定住に繋がっておるといふふうに考えておるところがあります。それからもう一つ民間住宅の話もございました。川本町はこの定住促進住宅事業以外にですね、住まいづくり応援事業というのをやっております。この中では民間の事業者がアパートを建てられるという時に、これはその戸数に応じた支援をするというものでありますけれども、その成果としましては弓市地区に2ヶ所、それから三島地区に1ヶ所、因原に2ヶ所、それから三原に1ヶ所。このかなりの戸数のですね住宅の整備をしていただいたというところがありますし、この事業をやめておるわけではございません。継続してやっておるので、もしそういった声があれば支援はできるというふうに思っております。この度、因原のその土地をなぜ、どういう経緯であるんだろうというところがございますが、まず最初に今4棟、今年度で4棟建った土地がございます。それから、今回建てようとした、もう1戸、もう1区画はですね、今ちょっと道路の計画もするんですが、道路入れたとして概ね6区画は建てれるというふうに考えております。これやみくもにですね住宅整備、定住促進住宅に整備するということは考えておりませんで、今回策定をします住生活基本設計計画の中においては、この先、10年間で10戸の定住促進住宅を建てるべきというふうに、戸数的には示しておるところがあります。ただ、その14年までのところですね、その効果ももっと継続すべきということであれば、まずその計画も見直していかなければならないというところではありますが、計画を立案した策定した今年度時点での考え方では、この先10戸ということであります。ただこれはなかなかですね、この先そのまとまった土地というのをですね、確保するというのが非常に難しい。おっしゃられるように南佐木の残土処理場というのもありますけれども、なかなかですね、そのままちょっとその土地の持つ地質がですね、粘土質であって、その上に構造物を建てるのがどうなるかっていうところも一つにありまして、今桜の公園の構想もある中で、その地に、そこも候補地には上がるんですけども、なかなかそこにはいかない。もう一つ、因原地区というのは、やはりその若者には非常に人気のあるところ。いわゆる住みやすいと言いましょうか、いろんなところに行ける地の利というのがありますし、あとは、まあ非常に人気のある場所であるということ間違いのないというふうに思っ

番外  
杉本副町長

ております。ただですね、民地を購入して建設する場合にはこれまで木路原、三原、多田・木路原に建設をしておりますが、家賃設定につきましては、当然民地を買収しておりますので、その分を上乗せをしておるという状況にございます。三原、木路原、多田が25,000円の家賃に対して、因原地区では40,000円という家賃設定にしております。当然その購入費を含んだ上での建設費で家賃を設定しなければならないというところがありますので、今度の新しく建てるところの住宅もですね、そういった考えに基づいて家賃を設定するものというふうに考えております。そういった要件、いろいろ様々ありますけども因原の土地を選ぶというのは一つはそういういわゆる、数多く応募していただけるだろうと、人気のある場所であるというところが住みやすい場所ということでは、今、候補地として挙げておるというところではあります。もう一つは、その民地というのですね、こちらの方が探してもですね、なかなか適当な場所っていうのをですね、選定することが非常に難しいというところがあります。これは地元の人で紹介であったりですね、そういったことがあった場合に、その持ち主の方といろいろと協議をさせていただいた上で、最終的な結論を出しておるというところでございます。

議 長

再質問ありますか。1番香取議員。

1番  
香取議員

わかりました、はい、そうですね。ちょっと聞き方を変えてみたいと思います。おそらく、先ほど副町長が最初のところでもいろいろおっしゃっていただいたように、定住促進住宅だけではなくて、他の施策もやっておられてそれが組み合わせていくのが重要なんだと思うんですが、重要だっていうのは分かりました。その上で、因原に定住促進住宅が要るのかなっていう私の素朴な疑問でして、先ほどおっしゃられたように利便性も高くとても人気な土地です。であれば民間に分譲したとしても、いくらでも建つのではないかなというのが1点と。あと先ほど町長からの答弁の中で定住促進住宅作ると地域への波及が効果があるよという話をされました。それもその通りだと思うんですね。(そう)となるのならば、因原っていうのはもう割と若い方がたくさん住んでいます。そういう地域の波及効果っていう点を見れば、若い方がちょっと少なめな地域ですとか、そういうところに建てていく方が利に叶ってるんじゃないかなというふうに思ったりするところもあるんですが、因原に定住促進住宅が必要というのは、やはりその人気がある、利便性があるというところなんですかね。利便性については、外から入ってくる人を対象としてるので、外から入ってくる人っていうのは求めるの利便性かっていうと、そうじゃないのかなと思うところもあって。利便性求めるんだったら川本じゃないところに行く人も多いでしょうし、そこで、そこについては私のは納得がなかなか納得というか理解ができないところなんですけれども、いかがですかね。

議 長

番外野坂町長。

番外  
野坂町長

その因原ありきではなくてですね、要は切れ目のなく定住即効性のある形で、繰り返しますけど保育所の子どもが現実的に減っている。悲鳴が聞こえてくる。それを基本民間にやろうとすると、町もその間に入ってもらって、民間分譲を考えればですね、やっぱり欲しい、あの筆ですね。もし大きな土地であれば分筆したり、手続きが全部発生するわけですよね。それをこまねいては、町としていわゆる入っていただきたい人のニーズにこたえるのが遅れてしまう。だからその住宅政策を途切れなく、結果そりゃ私の中にそのコロナで理由はあるんですけども、現に途切れたのが数字上現れかけていて、これが後年度響く恐れがあるから町内でそれを途切れさせなくやる、適地として見たときにその因原からそういう情報が上がってきたということでもあります。長期的に見れば議員おっしゃいますように、本当にその利便性とかですね、いわゆるその例えばその、やはり本当にその適地であれば逆に民間開発で、私の中で民間開発にゆだねていけば、本当にマッチする作業は役場はできませんし、町が法律上持って転売することは、これできませんから、そうするといわゆる政策のアウトプットの波及までものすごい時間かかってしまう、そういうことを懸念したので議員の皆さんから、定住促進住宅効果があるから、途切れることなくという意見をいただいておりますので、その中で町で即効性のある政策投入が単年度でできる情報が上がってきたので、それがたまたまその因原の地であったということでもあります。

議 長

再質問ありますか。1 番香取議員。

1 番  
香取議員

はい、時間も無くなってきたので、聞きたいことを2点ほど聞きたいと思います。1個だけ気になったのが、今、お二人の答弁であったところで、民間の土地を見つけていくのは難しいと。なので声の上がってきたところしかやはり探していくのは難しいというようなことがあったように思うんですが、ちょっと穿った見方をすると、声を上げれば上げたもん勝ちというか、上げれば買ってもらえるのかっていうような気持ちにもなってくるんじゃないかなと思うところなんですね。そのあたりの公平性をどのように担保するかということだと思えますよ。私のところには本当に月に1件以上、土地を手放したいっていう方が来ますし、その中には更地の状態の土地も結構あるんです。ただ基本的には最初の課長の答弁であったように、寄付の受け入れなんかは基本的にはしてないという認識ですので、相談に行ってみてもいいと思いますけど難しいと思いますよって、これは川本町内だけでなく、どの市町村の方にも言うんですね、司法書士としては。そう言ってる中で、今のようなことですよって見た方がいいですよって言った方がいいんですかね。そのあたりはどう公平性を担保していくかは、どうでしょうか。

議 長

番外野坂町長。

番外  
野坂町長

それはですね、やっぱりそういう動きがあればですね、教えていただきたいと思います。それでもってこの町として、副町長が言いましたようにいろんなことを考えて、その規模感もありますし、さっきの更地もいろんな条件、それ全体で課長が言いました、その条件に合致したものというのはですね、情報をいただくとその上で、吟味をいたしますので、その何て言いますか、もちろん原則ありますけどやはりこれはですね、相手のある話ですので、相手のある話と私どもが展開したいことが、どう言いますかね、それがマッチしたときに初めて成り立つ話で、逆にそれは公平性を担保するために、公募をかけているとですね、このための、私が途切れなく展開することが、声上がってる声に対する答えだろうということには、このたびのタイミングでは公募までかけてやるよりも上がってきた情報がマッチしたのではその瞬間に施策投入ということでもありますので、やはりその町が直接、何て言いますか、町有地に建てるということであれば、その辺の相手との関係を抜きに判断できるわけですけど、やはり相手さんの意向もありますし、その物件がどういう規模感なのか、どういう状況なのかですね、それがその地域にマッチする、その入られる費用とマッチしてるのは瞬時に判断する必要があった場面がこの度の事案ということでもありますので、その原則は今申し上げたとおりです。ただ、うまくそのマッチングすればね、それは可能性としてはある話ですので、ぜひそれはそのもしそういうことであれば、情報としてはいただく方が、いろんな可能性を検討するにはありがたいです。ただ、明らかに、議員の目から見てもこの物件はみたいなことがあれば、それはそれでそのようにおっしゃっていただいた方が良いのかなという気がいたしております。

議 長

はい。1番香取議員。

1番  
香取議員

はい、わかりました。まだまだ聞きたいことが出てきていますが、今日は、今日のところはこれでまとめたと思います。今日の質問については、土地、人口減少が進んでいて土地を手放したいっていう人がたくさん出てきている中で、そんな中で町が土地を取得するにあたっては、透明性のあるプロセスをもって、公正な土地の取得をしていく必要があるのではないかとという問題意識から話をさせていただきました。最後に、時間が許す限りで結構なんですけど、1点だけ伺いたいと思います。そんな中で、今議論してきたような検討項目でいろいろ検討いただいているんだと思うんですけども、透明性の確保のためには、今言われた、今議論してきたような基準ですとか、その流れ、プロセスですね、そういうものを何かしらの形できちんと基準として設けておくべきなのではないかと思っています。政治的な色ですとか、何かしらの圧力というか力が働かないようにですね、そういう拘束力のある条例とまでは言わなくても、何かしら拘束力のあるものを用意した方がいいのではない

1 番  
香取議員 かと思います、それを策定しておく予定ですか、計画はございますでしょうか。

議 長 番外野坂町長。

番外  
野坂町長 冒頭、課長の方が、そのことを申し上げました。私の方からも重ねてですね、大変重要な視点でありますので、そのような原則の考え方を持ちながら、あとはその場面々での私が申したようなこともですね、今後も起こり得るかもしれない。その時は原則ありながらもこうだけでも、しっかりそれをまづもってですね、さらにもっと言うとしたら、住生活基本計画も立てましたので、それぞれの公営住宅、民間住宅こういう戸数が必要であると。それを実現するためには、長期的に町としてこういう計画をこのようにやっていくという計画を持ちながらですね、しっかりとご指摘の点を意識しながら施策を展開してまいりたいと考えています。

議 長 よろしいですか。  
（「はい」の声あり）

々 以上で、「人口減少社会の町有地のあり方を問う」の質問を終了します。

々 これをもちまして、香取議員の一般質問を終了します。

々 以上をもって、本日の議事日程はすべて終了しました。

々 これをもちまして、本日は散会といたします。お疲れさまでした。

（なお、議会運営委員会委員長さん、何時から。15分、（午後）4時15分から、大会議室において議会運営委員会が開催されますので、委員の皆さんは、集合していただくように）

（午後 3時59分）

この会議録は、川本町議会事務局長 中嶋 則行 が記載したもので、その内容に



において、正確である旨を証するためここに署名をする。

川本町議会議長

川本町議会議員

川本町議会議員