

令和3年12月定例会一般質問

通告 4

質問 町有財産の売払い処分の推進について

答弁 町有財産の適正な管理と利活用について推進してまいります

9 番 高橋 善貞 議員

【質問：高橋 善貞 議員】

9 番、高橋善貞です。町有財産の売り払い処分の推進について質問させていただきます。

11 月 25 日入札執行した町有地を対象とした町有財産の売り払いは、5 カ所のうち 1 カ所は残念ながら応札者がありませんでしたが、入札執行された 4 カ所の町有地は予定価格が 2,612 万 7 千円を大きく上回る 3,370 万円、約 1.3 倍で落札されました。



過去から決算審査特別委員会などで、町有地の未利用地について早期に処分を行うように指摘されておりましたが、今回、良い形で売り払いのスタートが切れたと感じております。また、この町有地売り払いの準備から入札に至るまで、対応された関係職員の皆様に改めて感謝いたします。

町有地の未利用地はこれだけでなく、用途を廃止した武佐小学校跡地、俵橋小学校の跡地、西児童館の跡地などはいずれも残存する老朽化した建物がありますが、企業誘致などで土地建物を一括利用できる条件で売り払いが可能です。

また、現在町有地を借り受けしている町民、民間企業や隣接者に対して売却していくことも必要で、少しでも未利用地の草刈りや立入禁止柵などの管理経費を削減していく必要があります。

町有地の売り払いは町の財政が厳しい中、売り払い代金収入の他に固定資産税など計り知れない効果があります。今回は敷地確定測量を実施して売り払いをしておりますが、民間不動産のように売り地として、最低限の立木の伐採、草刈り、上下水道整備、取り付け道路などの整備を行い、今後も積極的な売り払いを行うべきと考えますが、新たにスタートした第 7 期総合計画の前期基本計画では、町有財産の計画的な保全、貸付、売り払いを行い土地利用の利便性を高めるとともに土地の利活用を図りますとされ、決して売り払いに力点が置かれているわけではありません。中標津町は宅地分譲工事が盛んに

行われ、根室管内において複数の不動産業の経営が成り立つ町です。

今後、民間活力も含めて、町有地の売り払いに取り組む方法もあるかと思いますが、町長は今後の展開についてどのようにお考えになりますか。

【答弁：町長】

高橋議員御質問の町有財産の売り払い処分の推進について御答弁申し上げます。

まず始めに 11 月 25 日に入札執行いたしました町有財産売り払いについて、経緯と概要を改めて御説明申し上げます。

町有財産の売り払い処分につきましては、財産売却収入や固定資産税の増額が見込まれる他、草刈りや建物保険料など維持管理経費が削減され、また、売り払い後の土地利用による経済効果なども見込まれることから、未利用となっている町有地については売り払い処分を検討するよう、町議会決算審査特別委員会などから御指摘をいただいたところでございます。

また、近年の厳しい町財政状況を踏まえて、平成 30 年度に策定した中標津町行財政健全化緊急対策方針にて、財政健全化に向けた取り組みの一つとして、未利用財産の有効活用を重点項目に挙げたところでございます。この取り組みを推進するため、令和 2 年 10 月に町民共有の財産の適正な管理と公平公正で透明性のある利活用と処分の方法について定めた、中標津町未利用財産利活用基本方針を策定し、今回この方針に基づき、中標津町公有財産利活用検討委員会にて売り払い処分することで決定され、今般、一般競争入札を執行したところでございます。今回応札がありました 4 物件につきましては、予定価格を大きく上回る結果となり、町有財産の利活用の推進を図ることができたと感じるところでございます。

しかし、高橋議員の御指摘のとおり、町有地の未利用地はこれだけではなく、建物を含む町有財産も多数あり、これらの物件の方向性を検討し売り払いを含め、有効に利活用することが今後の課題となっております。

町有財産はこれまで町有施設として利用されていた経緯から、地域住民の利用や過去の経緯、土地の境界などが未確定の場合や立地条件など詳細な戸別調査、課題の整理が必要となり、売り払い処分までに相当の経費と準備期間が必要となる場合がありますが、今後においても個々の物件ごとに慎重に調査を行い、今後の未利用地のあり方について議論を重ね、保有が妥当なのか、貸し付けが妥当なのか、売り払いが妥当のかなど多角的に判断をしていきたいと考えております。

また、民間活力を含めた町有地の売り払い処分の取り組みにつきましても、民間からの利活用に向けた意見募集や公募型の売り払い手法等の先行事例の調査研究を行い、引き続き町有財産の適正な管理と売り払い処分を含めた利活用について推進してまいりますので、御理解を賜りますようお願いいたします。

【質問：高橋 善貞 議員】

9 番、高橋善貞です。再質問させていただきます。

答弁いただいたのですが、ほとんどが私の質問を反復する繰り返す答弁です。このような答弁は今後やめていただきたいなと感じております。

今まで未利用地となっている町有財産については、所管する総務常任委員会や決算審査特別委員会で何年も前から指摘されてきた課題です。やっとスタートした町有財産の売り払い処分に対して、今後の展開がまた調査し検討するでは、今まで行政も議会も何をやってきたのかということになりませんか。

今回入札した自動車学校前の町有地は応札されませんでしたでしたが、約 5,200 平方メートルを一括処分でなく、例えば町民のニーズに合わせて分割して処分するなど、もっとお金を掛けて民間分譲地のように町民へ周知し対応する、そういう姿勢が必要だと私は思うのです。

先ほども言いましたが、中標津町の貴重な財源が確保できるわけで、財政が苦しいと言い続けても地方交付税は増額になりません。例えば、使わない土地をたくさん持っている地主さんが、金がない金がないって言ったなら、小学生でも土地を処分すれば良いだろうって言うでしょう。町有地を買っていただくには、もっと町民の目線に合わせて、どのような売り方が良いか判断すべきだと私は思います。町長はどのように考えますか。

【答弁：町長】

未利用財産の処分等につきましては、その場所場所におきまして、適切に判断しながら行っていきたいと考えているところでございますし、そして住民の方より要望のありましたことにつきまして、対応が遅いっていうふうにも見られがちなところもありますので、そういうところにつきましては随時、しっかりと早めに対応できるように考えていきたいと思っております。

質問 (仮称) 岩谷学園ひがし北海道 I T 専門学校の予定地について

答弁 経済活性化が期待できるため無償貸付を進めます

9 番 高橋 善貞 議員

【質問：高橋 善貞 議員】

2 問目の仮称岩谷学園のひがし北海道 I T 専門学校の予定地について質問させていただきます。先の質問が町有地の売り払いなので、混乱しないように関連する問題として別件で質問いたします。

9 月定例会において、1 億 2,564 万 2,000 円の追加補正予算が承認され、東 7 条南 9 丁目から東 9 条南 10 丁目に至る町有地、通称すずらん団地において、旧教員住宅 43 棟と旧職員住宅 6 棟の 49 棟を解体する工事が現在進められております。この工事は令和 4 年 3 月 11 日に工事完了する予定で、令和 4 年度には敷地面積 1 万 5,816 平方メートルもの広大な未利用の町有地になります。立地条件が非常に良く民間不動産業者なら、都市計画街路南 9 丁目通りに面した幼稚園、小学校、中学校、商業施設が近接する区画化された高級住宅地並みに評価すると思います。

土地の価格については、先ほどの質問で売り払いした町有地 4 カ所の土地の一部と隣接しておりますので、売買実例として隣接地は 1 平方メートル当たり約 1 万 4,000 円、坪 4 万 6,000 円で落札しましたので、単純計算で約 2 億 2,000 万円の価格になります。この価格に現在行われている既存建物の解体費が加算されますので約 3 億 4,000 万円程度となり、岩谷学園が存在する横浜市のような超高額な土地価格ではありませんが、この土地を I T 専門学校の用地として想定されているとしたなら、その前に中標津町の町民、法人に対して売り払いを検討すべきではないでしょうか。

先の質問でも触れましたが、規模の大きい町有未利用地は武佐小学校跡地、俵橋小学校の跡地、西児童館の跡地など、いずれも建物は残っていますが積極的な利活用の公募は実施しておりません。なぜ市街地の 1 等地でなければならないのか。現在のコロナ禍において I T 技術によるリモート授業や最新技術機器を搭載したドローンを飛ばせる環境は、I T 専門校として大きな課題であると私は考えます。

この通称すずらん団地で令和 6 年 4 月の開校を目指しているとしたなら、すべての町民が納得できるように、町有地の売り払いは貸付の面積と価格を含めて早急に議論し公表していく必要があると思いますが、町長はどのようにお考えになりますか。

それともう 1 点お聞きしたいことがあります。この質問を事前通告したのが 12 月 3 日で担当部局の職員 6 名と内容確認のために協議したのが 12 月 7 日でした。その後、

12月8日議会運営委員会が開催され、一般質問の質問事項がホームページに公表されました。そして翌日の12月9日に私の質問に答えるかのように、今まで公表していなかったIT専門学校の詳細な内容が北海道新聞地方版に掲載されました。記事の内容は行政側から情報提供したとしか思えない非常に丁重で詳しい内容です。

これは行政、議会、報道3者の信頼関係が損なわれることと、議会規則第61条第2項の事前通告の目的から逸脱する悪意ある行為です。私の後ろの傍聴席に報道関係者が取材に見えていますので、この一連の経過についても、町長の誠意ある釈明を求めます。

【答弁：町長】

高橋議員御質問の仮称岩谷学園ひがし北海道IT専門学校の予定地について御答弁申し上げます。

横浜市に本部があります学校法人岩谷学園につきましては、平成29年に私が初めて岩谷大介理事長と面談し、その際、理事長から高等学校卒業後の高等教育機関がないこの地域に、地元産業に必要な人材を育てる専門学校の開設を計画していることをお聞きし、その実現に向け、岩谷学園誘致の会、中標津町商工会などとともに、町も協議に参画し日本語学校の設置に当たって、これまで協議を重ねてきたところでございます。

学園としては、当初から日本語学校の卒業生とともに、地元地域の高校卒業生がともに進学できる環境を計画していたところでございまして、日本語学校の開設準備と並行して、専門学校予定地の検討も進められていたところであります。

開設計画の概要ですが、学校名は仮称岩谷学園ひがし北海道IT専門学校、学科名は仮称ではありますが、地域未来ITテクノロジー科として、2年制で卒業生は専門士の学位が取得できます。卒業後の地元定着を目的とするため、根室管内全体の産業構造に合わせて、農業酪農ITコース、商工業観光ITコースの2コースを設置し、地域性と独自性を出す教育内容とするものであります。IT技術は既に商業観光の分野では必要不可欠となっておりますが、根室管内の酪農経営は大規模化に伴い、ITによる管理やロボット化が今後一層進み、それに対応できる技術者が必要になってくることが見込まれるとして、岩谷学園が長年横浜で専門学校としての経営実績を持つ情報ビジネスの分野に、この地域の産業分野を組み合わせた内容となっております。

このように学園側との協議を続けてきたわけでありましたが、岩谷学園としましては、地元地域の高校生の進学を考えると、通学の利便性や若者の賑わい創出の観点から、市街地での町有地提供の協力を求められていたところでありまして、本年2月に岩谷学園

から東7条南9丁目6番地他計4筆、町の職員住宅と教員住宅として使用してありました通称すずらん団地の敷地へ開設したいとして正式に要望書の提出があったところでございます。また、あわせて学校建設等に多額の投資を要することに伴い、借地料の長期の減免の要請を受けたところでございます。学園からは、校舎、実習施設及び駐車場、今後の施設計画などを考慮し、全筆の貸し出しを希望されているところではありますが、今後、学園側からの具体的な土地利用計画に基づいて必要な面積を算定したいと考えております。

貸し付けに当たりましての根拠法令となりますのは、地方自治法第237条の2及び中標津町財産条例第14条により、公共的団体に対して公用もしくは公共用または公益事業の用に供するときは無償で貸し付けすることができることとされており、条例に基づく貸し付けの場合は議会の議決を要しないこととされておりますが、学園側から提示される土地利用計画を始め、開校に向けての進捗状況を随時議会に対し御報告、御相談させていただきたいと考えております。

なお、私立学校の設置を目的として設立された学校法人は、地方自治法上における公共的団体とされております。

次に、専門学校の開設に伴う経済効果につきまして、学生の在住に伴う消費の増加で2学年120名の学生と教員10名で、毎年約1億6,500万円の消費増、1人当たりの年間消費額を127万円としております。また、地方交付税については毎年1,900万円程度の増加、令和7年の国勢調査後からが見込まれているところであります。

これにより、職員住宅等の解体に伴う調査設計委託料、解体工事費などの経費を開校後数年で上回り、以降、年間消費額が使用料の減免額を上回ることが見込まれ、長期間の学校運営に伴って大きな経済効果が期待できるほか、これまで町外に出ていた若者が町内に定着することにより、商業の活性化やアルバイト労働による人手不足の解消、町内の活性化などが期待されるところであります。今月17日には、中標津町内の関係機関の連携により、円滑に専門学校の誘致を進めるため、学校法人岩谷学園、中標津町岩谷学園誘致の会、中標津町、中標津町商工会、中標津町農業協同組合、計根別農業協同組合、中標津建設業協会の7機関が参加し、連携協定を締結することが予定されております。官民を挙げての誘致に取り組むこととなります。

町といたしましては、岩谷学園が本町に進出する所期の目的であります専門学校の開設に向け、地元で高校卒業後の進学先がなく、18歳人口の多くが進学のため町外に転出してしまいう管内の状況において、高等教育機関の開設推進は私の2期目の町長選挙の重

要対策課題としての公約であったとともに、人口減少下における今後のまちづくりに大きな効果が期待されますことから、岩谷学園側から要望がございました町有地の長期無償貸付について取り進めてまいる考えでございます。

専門学校の開設により、経済活性化、若者の増加による今後のまちづくりに大きな効果が期待されますことから、町有地の貸し付けに御理解を賜るようお願い申し上げます。

また、後段にありました新聞へ内容でございますけれども、町として新聞社に情報提供したことは一切ございませんし、決して悪意のあるものではございません。

以上でございます。

【質問：高橋 善貞 議員】

9 番、高橋善貞です。再質問させていただきます。

質問していない経済効果についてまで答弁していただきましたので、この内容について確認いたします。

2 学年の学生 120 名と教職員 10 名の 130 名で、年間約 1 億 6,500 万円の消費効果が見込まれます。地方交付税は約 1,900 万円増加しますと。これで解体工事に費やした費用も数年で回収できるという夢のような話をされましたが、これは I T 専門学校の学生と教職員が中標津町にすべて転入してきた場合であり、今、日本語学校では通用する理論ですけど、根室管内 4 町で通学も視野に入れた場合は成立しません。伊藤惇夫というコメンテーターが、数字は嘘をつかないが嘘つきは数字を使うと言ったのを今思い出しました。

また、答弁では学校建設に多額の投資を要するとのことですが、だから学校法人は各補助事業、融資制度を国は用意しているわけです。だから取得した土地、建設した建物の固定資産税は免除されるんじゃないでしょうか。

17 日の議会最終日に、中標津町を含む主要 4 機関で、連携協定を締結するそうですが、このようなメリットのみで話をするのはやめていただきたいんです。過去に失敗した合併問題と同じで町民の不信感が高まります。誘致活動になりふり構わない最大限の便宜を図るのはわかりますが、過去の反省点を踏まえて、町民や企業、既存の私立保育所、私立の幼稚園から不満、不信感を抱くことがないように説明する必要があると思いますが、町長のお考えをお聞かせください。

【答弁：町長】

再質問にお答え申し上げます。

岩谷学園の専門学校の誘致の件でございますけれども、今、人口が減ってく中で、各地域の大学等が民間から市立になったり、または廃校になったりするという状況がありますし、今後、人口が少なくなるにつれて、さらにその状況が進むのではないかというふうには考えられます。その中で、こういった学校が誘致できるというのは非常にうれしい限りの話でございますが、これは積極的に進めるべきだというふうに私はもちろん判断しておりますし、今後、高橋議員がおっしゃるとおり、確かに一部の方は他町からの通学というのはあるかもしれませんが、多くの方が町内に在住してもらえるものだと思っておりますし、数字がぴたびたといくつていうのはないかもしれませんが、近い将来においては間違いなくそのことが有利な条件として働くものと確信しているところでございますので、御理解をお願い申し上げます。

【質問：高橋 善貞 議員】

最後の質問です。

確かに数字を使う場合は、このようなメリットしか前面に出さないような数字を使うべきではないと私は思います。これから町内の主要の機関とお話するときも、実際には今年の8月ぐらいから活動されているいろんな団体、農協含めてですけど、いろんな団体にこの話をしてきたとは思うんです。ただ、経済効果、費用対効果を考えるときに、きっちりと今の中標津農業高校、中標津高校の生徒の進学先なりをしっかりと調査して、卒業する高校生がIT専門学校にどの程度行っているのかっていう調査もされないで、それでいきなりすばらしい経済効果を語るというのは、これはちょっとおかしいんじゃないかと思います。

それともう質問がないので最後に言いますが、平成29年の北海道林業大学校の誘致の対応が非常に遅くて町民に批判されて、北海道最後の期成会を立ち上げて誘致活動を行いましたよね。他管内に決まりかけてから町長は、北海道の施設なのに最後の最後で中標津町が校舎を建設しても良いと言いました。今回の誘致に当たって、このような事態になるんじゃないかということで私は心配しております。誘致のため、費用対効果がそれだけあるっていうことに対して、町長の公約かも知れませんが自信を持って話をできる内容なのかっていうのは、少し私は疑問に思っているんです。

最後に言いますが、私は誘致に反対しているわけではないんですよ。良いですか。

誘致する以上は、町民の皆さんから疑念を抱くようなそういう誘致はやめてくださいって言っているんです。今言ったようなバラ色の経済効果とか、そういうことは言うべきではない。ちゃんとその前面に高校卒業した学生達の進学先の一つとしてIT専門学校はあるんだっていうことを認識してもらう方が私は良いと思います。どう思いますか？

【答弁：町長】

質問にお答え申し上げます。

私は黙って何もしてないわけではなくて、管内、それから釧路管内、そして網走管内のそれぞれの首長さんに面談いたしまして、こういった学校を造る計画があるので、ぜひ生徒さんたちを、こういった学校にお送りいただけないでしょうかというお話をさせてもらいました。そのときの判断でありますけれども、概ね良好な意見であったというふうに考えております。当然初めてのことでありますので、しっかりと成功に導くように努力はもちろんしなきゃいけません。

なお、私どもの今考えている部分では、メリットとデメリット差っ引きますと、少なくともデメリットはないというふうには考えております。

以上でございます。