平成23年第4回定例会（一般質問）

〇議長　横尾　武志君

４番、妹川議員の一般質問を許します。妹川議員。

〇議員　４番　妹川　征男君

４番、妹川です。よろしくお願いします。通告書に従って行います。２件あるわけですけど、まず第１に、浜口・高浜町営住宅跡地の売却の件について。

①９月定例会の一般質問で私は、住宅跡地の総坪数は３，６９６坪、売買価格の総額は９，５９０万円で、坪単価は２万５，９４７円というような回答をいただいております。そして、不動産鑑定価格の坪単価は約５万２，７００円、路面価格が坪単価、これ平米で答えられていましたけど、これを私は坪で換算して７万２，６００円と聞いている。間違いないか。

②現在、不動産会社が４５区画を販売しています。ほぼ完売していると聞いていますが、その坪単価は幾らで販売しているか。また、追加ですが、１区画６０坪と聞いています。これは幾らで売っているのかと。

③平成２２年８月２０日に、第２回全員協議会では、これは資料請求しておりますのでそのとおり書いております。

応募がない場合は、町で開発する手法をとりたいと考えています。具体的には、過疎地域を対象とする定住促進団地整備事業による補助及び過疎債を主な財源にとって、設計、工事を行っていくものです。この補助事業及び過疎債を活用すれば、道路や上下水道、側溝、公園など整備に係る工事及び実施設計には双方を活用でき、一般財源が少なく済む予定です。また、町が開発した場合の分譲価格については、今後よく検討してまいります。

と説明しています。したがって、道路や上下水道、側溝、公園など、整備に係る工事及び実施設計の金額は幾らか。

④この場合、町の一般財源は幾らでよかったのか。当然、補助事業及び過疎債を活用すれば、一般財源は非常に少なくて済むはずです。

⑤町が開発した場合の分譲価格は、坪単価で幾らと見積もっているか。その際に、この見積もりですが、不動産鑑定価時の分譲予想価格、それと時点修正後の分譲予想価格は幾らか。２通り出してください。

件名、２つ目、町と住民が、住民参画によるまちづくりの基本理念を共有しているかという視点から、①夏井ケ浜公園の整備実施計画費及び工事費は幾らか。

②芦屋中央公園造成の件、基本設計費は幾らか。現在、ワークショップ等でやられてますが、まだ実施設計費及び工事費は予算化されておられませんが、幾らぐらい見積もっているのか。

③は、芦屋海岸海浜に３万８，０００本の松を植栽する件。平成２１年６月に、国に申請した芦屋港にぎわい協働創出振興計画は、ワークショップや実行委員会のメンバーではなくて町民、

いわゆる住民や議会の合意はできていたのか。試験施工についても、住民と議会の合意は全くできていない。直ちに白紙に戻す必要があるがどうか。海岸線や背後地の野積み場に大量の砂がたまっている、また県は積み上げている。町は、県に除去するよう要求しているようだが、その後どうなっているのか。

三里松原の海岸浸食シンポジウム、数人の議員、そして行政の皆さんも参加されておりましたが、この研究に基づいて矢矧川の左岸に導流堤を１００メートル伸ばした場合の効果について、研究者の報告がありました。しかし、１００メートル伸ばせば、今度は矢矧川の右岸側、いわゆる芦屋側は浸食するということなんです。ということであれば、芦屋海岸、三里松原海岸の広い範囲で調査し対策を行う必要がある。県、岡垣、芦屋町の連携協議会の会合は何回あったのか。１回はあったと聞いております。昨年の夏にですね。もう１年以上なりました。それで何回やったか。その会合の内容はどのようなものであったか。それに追加して、行政、議会、農民、漁民、住民の合同対策会議を県に申し入れるべきであるがどうか。

④芦屋競艇場の民有地借地の返還に際する基本基金条例の必要性について。芦屋競艇場のすべての土地、面積は２８万９，６６０平米、坪で８万７，７００坪と聞いています。そのうち自前の土地と民有地、借地の割合はどれぐらいか。全国の競艇場の自前と民有地の割合はどれくらいか。

地主との賃貸借契約には、契約解除の措置第１０条に、芦屋町は契約解除により契約物件の明け渡しをするときは、芦屋町の負担において当該土地等の一切の構造物を撤去し、契約整地の上、これを返還するものとするとなっています。であれば、その８万７，７００坪の中の民有地の割合がわかりませんが、それを地上の一切の構造物を撤去し、整地の上これを返還するわけですから、当然見積もっているはずです。それを教えてください。

これまでに、なぜ返還に際する基金条例を策定していなかったのか。

次には、航空自衛隊基地のことです。芦屋基地滑走路延長について。

航空自衛隊芦屋基地九州防衛局は、８月１５日に芦屋町議会議員全員協議会で、８月３０日は芦屋町基地対策協議会、９月には芦屋町農業委員会、同じく生産組合に対して、滑走路延長について説明を行っています。町は、町民説明会を行うよう航空自衛隊基地九州地方整備局に申し入れる必要があると思うがどうか。

１回目の質問といたします。

○議長　横尾　武志君

執行部の答弁を求めます。財政課長。

○財政課長　柴田　敬三君

浜口・高浜町営住宅跡地の売却に関してですが、総坪数は３，６９６坪でございます。売買価格の総額は９，５９０万円、坪単価に直しますと２万５，９４７円で間違いありません。

〇議長　横尾　武志君

企画政策課長。

〇企画政策課長　吉永　博幸君

不動産鑑定価格につきましては、素地として北部が９，０１０万円、で坪単価が約５万２，７７８円。南部は１億２０万円で、坪単価が約５万２５７円でございます。

〇議長　横尾　武志君

税務課長。

〇税務課長　境　　富雄君

路面価格ということでございますが、実際は路線価格だと思いますが、坪単価７万２，６００円と聞いているというご質問でございますが、９月の定例会でお答えしたとおりでございまして、路線価格、平方メートル当たりの単価設定でございます。あえて平方メートル単価でお答えをさせていただいておりますが、前回、浜口・高浜町営住宅跡地に接している路線が５路線あります。この５路線の設定価格、１平方メートル当たり２万１，９００円から高いところで２万２，８００円であるというふうにお答えをさせていただいておるというふうに思います。

以上でございます。

〇議長　横尾　武志君

企画政策課長。

〇企画政策課長　吉永　博幸君

要旨２、不動産会社が４５区画を販売しているが、坪単価は幾らで販売しているかということについてご回答をさせていただきます。

まず、南部側２５区画については、坪単価の最低は約７万６，２００円、最高は９万９，３００円です。平均すると１区画当たり６０．６坪で、坪単価は８万４，４００円というふうに聞いております。

また、これから販売する北部側の２０区画については、坪単価の最低は約７万３，２００円、最高は８万７，４００円と聞いております。平均すると１区画当たり６３．６坪で、坪単価は７万９，９００円になっております。

引き続きまして要旨３、道路や上下水道、側溝、公園などの整備に係る工事及び実施設計の金額は幾らかというご質問でございますが、仮に町が直接施工すると過程した場合、基本設計及び実施設計などの設計総額は約４，４００万円、上下水道や側溝、公園などの整備費用は約１億１，５００万円、開発や販売管理にかかわる人件費や管理費で約２，８００万円、概算ではありますが、総額で約１億８，０００万円と積算しておりました。

要旨４、この場合、町の一般財源は幾らでよかったのか。設計費用として約４，４００万円及

び工事費１億１，５００万円、合計しますと１億５，９００万円には過疎債の対象とできる部分が含まれております。そのうち過疎債の交付税措置が約６，７００万円見込めますので、費用として開発や販売管理費にかかわる人件費や管理費で約２，８００万円を見込み、一般財源の所要額は約１億１，８００万円と試算しておりました。

続きまして、要旨５、町が開発した場合の分譲価格は坪単が価幾らと見積もっていたかでございます。まず、鑑定書による予想分譲価格はということなんですけども、１坪当たり１０万５，０００円でございました。それから、町が開発した場合ですけども、平均しますと１坪当たり約７万９，０００円と見込んでおりました。

続きまして、町と住民が、住民参画による基本理念を共有しているか。要旨３、芦屋海岸に３万８，０００本の松を植栽する件につきまして、まず２１年６月に、国に申請した芦屋港にぎわい協働創出振興計画は、住民や議会の合意ができていたものかについてでございます。地域住民の皆さんによるワークショップにおいて、里浜づくり計画がまとめられており、このワークショップ案を尊重しております。また、２０年１１月１８日に開催しました議会全員協議会において、事業着手の背景、これまでの経緯、里浜づくり事業の概要、北九州土木事務所と確認をしている事項などについて説明を行っており、ご理解いただいているものと考えます。

引き続きまして、試験施工についても、住民と議会の合意は全くできていない。直ちに白紙に戻す必要があるかどうかについてでございます。

試験施工は、松の育成が確認できるため、必要性は高いと判断しています。試験施工を実施する場合、福岡県が事業主体となって実施することになりますが、その前提として、再度実行委員会を開催して、住民の皆さんの意見などを参考に実施すべきものと、福岡県でも考えております。

現段階では、いつから試験施工を実施するものなどについて、福岡県から申し入れもない状況であり、今後調整を行い、ご相談などを行ってまいりたいと考えております。

次、海岸線や背後地の野積み場に大量の砂がたまっているが、県はまた積み上げている。町は県に除去するよう要求しているようだが、その後どうなっているか。

現在、海浜公園第一駐車場の前、芦屋港の野積み場には、福岡県によって大量の砂が積まれています。この堆積した砂については、至急撤去してほしい旨の申し入れを行った結果、早急に撤去することを確認しています。現在、福岡県県土整備事務所から、工事の発注準備をしている旨の回答を得ていますので、もうしばらくの間で撤去されるものと考えております。

続きまして、三里松原シンポジウムで矢矧川の左岸に導流堤を１００メートル伸ばした場合の効果について。研究者の報告があった芦屋海岸三里松原海岸線の広い範囲で調査し、対策を行う必要がある。県、岡垣、芦屋町の連絡協議会は何回あったのか。行政、議会、漁民、住民の合同対策会議、仮称を県に申し入れるべきであるが、どうかということについてお答えさせていただ

きます。

　平成２２年７月に福岡県、岡垣町及び芦屋町で、海岸の砂の問題について打ち合わせを１回実施しております。それ以後の打ち合わせは行っておりません。その理由は、当時、岡垣町が砂浜の浸食の調査を実施しており、その調査結果に基づき、県は改めて打ち合わせを行いたい意向を示したためでございます。

　岡垣町は海岸浸食、芦屋町では堆積と、相反する現象ですが、同じ海岸線で問題を抱えております。また、シンポジウムでも、岡垣町の町長からぜひ芦屋町と協力して国や県へ対策を要望していきたいとの発言もございました。

　このようなことから、岡垣町とは、まず事務担当で協議することを確認しており、その上で福岡県に加わっていただき、今後の対策を検討していく期間などを設置するよう具体化を図っていきたいと考えております。

　以上でございます。

〇議長　横尾　武志君

　地域づくり課長。

〇地域づくり課長　中西　新吾君

　件名２、要旨１、夏井ケ浜公園の整備、実施設計及び工事費は幾らかについて回答をいたします。

　実施設計費については平成２２年度に行い、金額は６６７万５００円です。財源につきましては特定防衛施設周辺整備交付金、工事費につきましては、平成２３年度事業として２，７７２万円です。財源といたしましては、産炭地域活性化基金助成金交付事業を充てています。

　以上です。

〇議長　横尾　武志君

　環境住宅課長。

〇環境住宅課長　入江　真二君

　それでは、要旨２、芦屋中央公園造成の件についてお答えいたします。

　今年度に、中央公園整備の基本設計を委託しております。委託料は税抜きで６２０万円。なお、実施設計、工事費については、来年度以降の予定でございますので現在、都市整備課と調整中でございます。

　以上です。

〇議長　横尾　武志君

　競艇管理課長。

〇管理課長　大長光信行君

要旨４、芦屋競艇場の民有地借地の返還に際する基金条例の必要性についてで、これまでになぜ返還に際する基金条例を制定していなかったかとのご質問にお答えいたします。

モーターボート競走の趣旨の一つとして、地方財政の改善を図るためとあり、芦屋競艇場においても、昭和２７年開設以来、事業を推進しております。今後においても、法の趣旨に基づき事業を推進していく方針でございます。

事業開始以来、一般会計に累計で約６０５億円繰り出しております。また、平成１７年度には施設改善を行い、さらなる事業の推進をしているところでございます。平成２２年度決算においても２，０００万円繰り出すことができました。平成２３年度においても、モーニングレースの実施や場外発売場の設置など、経営改善に努めております。

２３年度以降の経営状況については、さきの全員協議会においてご報告いたしました平成３２年度までの財政計画のとおりで、競艇事業から一般会計への計画的繰り出しや、競艇振興基金の計画的積み立てができる計画でございます。

このような状況の中、先ほども申し上げましたとおり、芦屋町におきましては、競艇事業を推進していくことが求められております。事業を中止する考えはございません。

以上のことから、返還に際する基金条例の制定は予定しておりません。したがいまして、整地にして返還する費用の積算もしておりません。

民有地の割合でございますが、全体の８６．４７％でございます。また、他競艇場の民有地の割合についてでございますが、資料がございませんのでわかりません。

以上でございます。

○議長　横尾　武志君

総務課長。

○総務課長　小野　義之君

要旨５の芦屋基地滑走路延長についてということで、町は町民説明会を行うよう航空自衛隊芦屋基地九州防衛局に求める必要があるがどうかということにつきましてお答えいたします。

航空自衛隊の救難部隊は九州地方には２カ所――これは芦屋基地と宮崎県の新田原基地に配備されておりますが、芦屋救難隊は主に北部九州における捜索救助を担当している重要な部隊であります。しかしながら、芦屋基地の滑走路は他の飛行場に比べて短く、現在の救難機Ｕ１２５Ａ型機が有する性能を十分に発揮できない状況であり、北部九州地域における航空救難及び災害派遣の体制を万全なものとするため、滑走路の延長が検討されているというものでございます。

調査につきまして、経緯をかいつまんで説明いたしますと、平成１４年度の調査で、滑走路延長候補等の検討がなされ、芦屋基地内において最大１９３メートルの滑走路延長が可能と判明しましたが、そのためには、松林が保安林に指定されており、森林法に基づく指定解除手続が必要

となることから、保安林伐採による環境への影響を確認するための自主環境アセスメントを平成１６年度に実施。その後、現況の松林を伐採した際の基地外への影響を把握するための風環境シミュレーションを平成１９年度から２０年度にかけて実施されてきたものであります。

本年、８月から９月にかけまして、防衛省九州防衛局並びに芦屋基地職員が来庁をされまして、議員が申される議会や各種団体等に対して、芦屋基地の滑走路延長に係る調査結果の概略やこれまでの経過等について説明がなされたものでございます。

防衛省の説明によりますと、基地内において、最大で１９３メートルの滑走路延長が可能であり、そのことにより航空機の離着陸時における安全性の向上が図られるとのことでした。

現在は、塔載燃料の制限や気象条件等に応じた飛行制限を行っていますが、滑走路延長により捜索機の搭載燃料をふやすことが可能となり、芦屋基地の救難捜索隊による捜索範囲が拡大され、人命救助等への効果がこれまで以上に期待されるとのことでございました。

なお、現在は、防衛省が平成２０年度までに行った調査結果にとどまっており、調査結果を踏まえた今後のスケジュールや方向性については白紙状態であると明言されていることから、現時点においての町民説明会を行う状況ではないと考えております。

以上です。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

まず、浜口・高浜町の売却のことについて、再度質問していきますが、今約３，７００坪、そして不動産鑑定評価額１億９，０００万円ですね。それを９，５９０万円、坪単価約２万５，９００円。このパーセントを見ると３０数％になりましょうか。私は、町行く先々で、この町有財産をこんなに安い金額で売っていいものだろうかと、執行部に対する批判、そしてその当時の議会で決められた議員に対する不信感、それが渦巻いています。

私は、その当時はまだ議員ではありませんでしたけど、全員協議会の資料とか昨年の１１月の臨時議会の資料なんか見せていただきますと、今お話になったようなことは一切、ほとんどといって触れておられませんね。そして、私は資料請求してみまして、その資料すら出ていない。１回目の全員協議会では何一つも出ていない。第２回目の全員協議会では、少し出ています。そして第３回目の全員協議会で、不動産鑑定の坪数や金額が、今言った１億９，０３０万円だと。そして、最低価格を今の変動率に基づいて、３年間だからといって１億４，０００万何ぼで売りますと。

そして、その後、今道路や上下水道、側溝、公園など整備に係る工事及び実施設計の金額は幾らかということで、１億５，０００万円ほどかかって、そして６，７００万円の補助、いろいろあ

りまして、結局持ち出しは１億１，０００万円だというようなことをおっしゃいましたが、では宗像の警備会社に出した道路や上下水道、側溝、公園など整備に係る公的なそういう金額は５，２９０万円じゃありませんか。この金額の差はどういうふうにして出てきたんでしょうか、お尋ねします。

○議長　横尾　武志君

企画政策課長。

○企画政策課長　吉永　博幸君

これは、町で整備するということでした場合、道路と必要な整備を見積もり算出した額ですので違っております。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

であるならば、道路や上下水道、側溝、公園など、整備に係る工事及び実施設計の金額は５，２９０万円を申請して、その中から補助事業及び過疎債を使えばよかったんではありませんか。

○議長　横尾　武志君

企画政策課長。

○企画政策課長　吉永　博幸君

試算では、そのように試算をしております。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

ちょっと意味がわかりませんでしたけど、今、１億８，０００万円、今のような工事をするとすれば、１億８，０００万円かかって、そして持ち出しは１億１，０００万円だということでしょうけれども、じゃこの５，２９０万円っていうのは、その過疎債とか補助事業を掛けたものなんですか。

○議長　横尾　武志君

企画政策課長。

○企画政策課長　吉永　博幸君

先ほどご説明しました一般財源の所要額と申しました１億１，８００万円という試算は、過疎債等を控除した額でございます。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

〇議員　４番　妹川　征男君

だから、最初から１億８，０００万円かけずして、５，２９０万円で工事をしたとするならば、それであれば、５，２９０万円というのは補助事業とか過疎債を使わなくても５，２９０万円で着工できたということでいいんですか。

〇議長　横尾　武志君

企画政策課長。

〇企画政策課長　吉永　博幸君

先ほど申しましたように、町が実施すると仮定した場合、道路等必要な整備を見積もり算定した金額が、町の工事金額ということになっておりますので、５，２００万円とは違います。

〇議長　横尾　武志君

妹川議員。

〇議員　４番　妹川　征男君

じゃ、そこはもうそこに置いときましょう。

それで、町が開発した場合の分譲価格は坪単価で幾らと見積もっていたか。これは、この補助事業及び過疎債を活用すれば、双方活用でき、一般財源が少なくて済む予定ですと。また、町が開発した場合の分譲価格については、今後よく検討していきますということで、今、回答をいただいたのは、坪１０万５００円ですか。それから、時点修正の場合は７万９，０００円、約８万円ですよね。だから、これを仮に１０万円とすれば、３億７，０００万円入ってくるわけですよ。

そして、今おっしゃったような１億１，０００万円でいいでしょう。補助事業、過疎債、こういうのを使って１億１，０００万円。差し引いても３億７，０００万円から１億１，０００万円を引けば、２億数千万円の収益があったじゃありませんか。単純の計算ですけど、いかがですか。

〇議長　横尾　武志君

企画政策課長。

〇企画政策課長　吉永　博幸君

今の計算、まず面積的な……。すみません、正確な今、電卓をはじいているわけではございませんけども、面積には公園、道路、こういった公的な整備の部分が入っておるんじゃないかなというふうに考えます。それは、まず工事をしないといけないと思います。

それと、工事のことを言われているんですけども、設計という金額も４，０００数百万円かかります。それから、販売管理ということで、そこら辺の人件費、それから広告、そういったものも必要になるということで単純には、ちょっと手元で計算しておりませんけども、数値の比較にはならないというふうに考えております。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

そこで、そういう計算をした上で、なぜ全員協議会とか委員会で、資料を計算したものを出さなかったのかということなんですよね。それで、この全員協議会が３回あってますけど、投げ売りではないかとか、スピーディにならないかんのやないかとか、そういう町が開発することについてはスピーディにやらないかんとか、そういう話になって、この話の根拠、資料がないわけですから、議員の皆さんはそうなっちゃうわけですよ。

そして、挙句の果ては、もう早く開発すれば、所得税、住民税、町民税ですね、そういうものが４００万円から５００万円入ってくるから、早く開発したほうがいいよと、こういうふうになっていった経緯が読み取れます。たたき売りではないかとか、投げ売りだったですかね。

挙句の果ては、暴力団事務所の金額が、はっきりした全員協議会ではありませんが、暴力団事務所の金額から見れば、この２万５，９００円という金額は妥当であろうとか、そういう発言も出ている。暴力団事務所の単価は５万６，５００円と聞いてますけど、それでいいですか。

○議長　横尾　武志君

財政課長。

○財政課長　柴田　敬三君

お手元に資料がありませんので、申し訳ありません。答えられません。

○議長　横尾　武志君

挙手をお願いします。妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

そして、そこにある９月議会でも話したかと思いますが、臨時会でしたね、夏井ケ浜の観光道路で営業をしている「ととや」の西側にある町営駐車場とその周辺の山林６５５坪も売却しています。総額３，１６８万円、坪４万８，３００円なんですね。

それを考えたときに、あそこは国道もあり、それから町道でしょうか、県道でしょうか、非常に便利なところですね。ただ一つ、航空自衛隊の騒音というのがありましょうけれど、何せ２万６，９００円、２万５，９００円ということは、町民に対して納得させるようなお話じゃないと思うんですよ。

それで質問をしますが、１億９，０００万円の金額を最低価格を今の変動率といいましょうか、利益の土地の変動率が、毎年のように６．８２％ほど低下してきてるということで、１億９，２４０万円を１億４，８７０万円として第１回目の売り出しに入ってますが、この１億４，８７０万円というふうに時点修正した計算は、どういうふうにして計算して出されたんです

か。

これ聞きますと、この時点修正というのは、不動産協会とかさまざまな公的なところがありまして、これは算式とか規則とかいう方法はないそうです。それで、町が出されたと思います。それで、最低制限価格１億９，０００万円から１億４，８７０万円に出された計算方式をちょっと言ってください。

○議長　横尾　武志君

企画政策課長。

○企画政策課長　吉永　博幸君

ただいま資料を確認しておりますので、お待ちいただきたいと思います。

大きく申しますと、ちょっと資料が確認できませんので鑑定価格、これがございます。それから、周辺の地価の変動率、過去の変動率を参考に、ずっと地価が下がっておりましたので、販売が見込まれる時期までを考慮して変動率を掛けて、鑑定価格から１億４，８００万円に見直した結果、１億４，８００万円になったということでございます。

○議長　横尾　武志君

副町長。

○副町長　鶴原　洋一君

具体的な数字を課長は言ってませんが、一応、過去のこれは福岡県地価調査価格の芦屋町における近傍住宅地の過去３年間の年間平均の下落率を求めております。で、その下落率が、平成１９年が７％、それから２０年が６．６８％、２１年が６．８８％、このような結果でございまして、この過去３年間の年間下落率の平均値６．８７を基礎数値として平均値を出して下落率を求めた、このようなことでございます。

以上です。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

私も一般質問する以上は、さまざまな資料を集めておりますが、平米は１万６，０００円と１万５，２００円ありますが、１万６，０００円でいいとしましょう。計算方法は、１万６，０００円掛け、ちょっとメモしていただけますか、議員の皆さんもお願いします。メモしていただきたいんですけど、１万６，０００円、これは平米数なんですけれど、だからこれ３．３掛けますと５万２，８００万円になりますが、平米数１万６，０００円掛け括弧１００マイナス６．８７掛け２．８３年割る１００です。もう１回言います。１万６，０００円掛け括弧１００マイナス６．８７％掛け――この２．８３年というのは、月数は３４カ月あります。それでこれを

２．８３年と換算しています――割る１００イコール１万２，８５０円になります。ですね。

私これ見て、これ中学生の子どもが見て、何でこんな計算が出るんだろうか思うんですよ。これ６．８７％掛け２．８３というのがこれ……。どうでしょうね、これ見られて、今メモされた方で。もう簡単に言います。６．８７年掛け、これ１５年だったらどうなります。１５年、２．８３年ですけど、これは１年間に６．８７下がる、２年目も下がるであろう、３年目も下がるであろう、５年も下がるだろう、１０年間下がって１５年になったらどうなりますか。これ１５年間掛けたら１０３になるんですよ。１００マイナス１０３はマイナスゼロですね。掛け１万６，０００円はゼロになるんですよ。こんな算数的なことが、なぜこんな計算されたのかなと、私の考え方は間違ってますでしょうか。お答えください。

○議長　横尾　武志君

企画政策課長。

○企画政策課長　吉永　博幸君

１５年っていうことなんですけども、仮のお話ということでされたと思いますけども、私どもとしましては、近々に売る、今売るということでこの算式を用いております。

○議長　横尾　武志君

副町長。

○副町長　鶴原　洋一君

妹川議員さん、それは計算上の話です。土地の値段というのは、ずっとその率で下がっていけば、それはゼロになるんですよね。（「ならない」と呼ぶ者あり）だから、土地の価格っていうのは、そのときのいろんな状況の中で、下落率っていうのがあるわけです。だから今、当該地域の下落率っていうのは、当時７％までいきましたが、だんだん減少傾向にあります。だから、その机上の計算ではそういうことになるかもしれんですけど、具体的にはそのような結果にはならないと思っております。

以上です。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

もう少し、これ複利原価法といって、今の計算は単利法ですよ。複利原価法というのがありますから、本当ならその１６万円掛けの例えば１０％ずつ下がっていくとすれば、１６万円掛けの０．９、そして９万円が、仮に１０万円であれば９万円が出る。９万円が出て、また０．９を掛けていく。それをやれば、わずかずつですけども、最後はやっぱり残るわけですよ。

こういう計算方法を非常にずさんな計算方法であったなということと、いずれにしろ、要する

にそういう最低価格を決めても売れなかったですよね。売れなかったからまた下げて、９，０００万円近くのものにしていったわけですけど、さあどうでしょう。営業活動っていいましょうか、販売活動っていいましょうか、そういう努力がどれほどされたかのかなと思ってますので、お聞きいたします。電話連絡とか会社訪問とか、来庁があったそうですけど、どれぐらいの数があったんでしょう。

○議長　横尾　武志君

企画政策課長。

○企画政策課長　吉永　博幸君

ただいまのどれだけということなんですけども、まず最初、第１回の公売を行ったときには、住宅メーカーに訪問または電話をしたというのは１２件でございます。それから、第２回目以降ということで、また電話と訪問をしたというのは、全部で２５件に上がってます。

それから、先ほどちょっと舌足らずだったんですけども、時点修正の価格の見直しにつきまして、不動産鑑定士に意見を参考にして見直しておりますので、その辺もちょっとつけ加えさせていただきたいと思います。

以上です。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

今、不動産鑑定に見直しを行ったと今おっしゃいましたか。

○議長　横尾　武志君

企画政策課長。

○企画政策課長　吉永　博幸君

不動産鑑定士のアドバイスに基づいて、芦屋町で見直しを行ったということで、芦屋町の裁量ということで、不動産鑑定士からアドバイスをいただいております。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

じゃ、その不動産鑑定士の方にお聞きしたいんですけど、今のような計算方式でいいということですか。

○議長　横尾　武志君

企画政策課長。

○企画政策課長　吉永　博幸君

いえ、計算方式ではなくて、芦屋町の裁量のほうで決定するということでアドバイスをいただきました。それで、妥当性ということで確認しております。

〇議長　横尾　武志君

妹川議員。

〇議員　４番　妹川　征男君

そういうふうにおっしゃるならば、このＮＰＯの方々が監査請求をした後に、監査委員の方がお二人ですか、不動産鑑定士に説明に行かれておりますよね。その内容を見てみますと、その最低価格を決める際には、そういうやり方もあるでしょうけど、町有財産であるから慎重にやらなければならないという回答を得てますよね。そこはいかがですか。

〇議長　横尾　武志君

どなたに、企画政策課長。

〇企画政策課長　吉永　博幸君

監査委員からご意見をいただいております。全体的に情報を提供するための日刊紙などの利用、価格を見直すなど、また再度不動産鑑定士に委託を行うなど、より住民の皆さんにご理解いただけるよう今後検討してまいりたいと思います。

〇議長　横尾　武志君

妹川議員。

〇議員　４番　妹川　征男君

再度質問しますが、今、訪問は何回されたと言われましたかね。会社訪問です。

〇議長　横尾　武志君

企画政策課長。

〇企画政策課長　吉永　博幸君

第１回目の訪問が２２年５月１日の土曜日に行っております。それから、第２回目の公売に際しましては、来られた方も一部おられますけども８月３１日、それから……。最初が１２件ですね、それから先ほど言った日程を初め２回目は２５件訪問と電話をしております。

〇議長　横尾　武志君

妹川議員。

〇議員　４番　妹川　征男君

私、資料請求をしている中で、住宅メーカーリスト、電話が９件、訪問３件、来庁ゼロ、そして建設会社訪問、電話１７、訪問７、来庁３、それで、電話は２６、訪問は９、ところがダブってますので８。

で、今２２年の５月と言われましたけど、そういうことはないと思います。私は出張命令書を

いただいておりますが、まず９月２日に行っておられますね。９月３日に行かれてますね。９月１６日に行かれてますね。８月３１日、これは出張命令がありません。そして、９月２日、新日本ホームズ、東宝ホーム小倉北区、それから９月３日は大石地所、大英産業、そして９月１６日は第一ホーム、７社か８社しか行っておりませんが、町長、訪問をされましたか。

○議長　横尾　武志君

町長。

○町長　波多野茂丸君

私が会社訪問をされたかどうかというご質問ですかね。

○議員　４番　妹川　征男君

はい、そうです。

○町長　波多野茂丸君

いや、私はいたしておりません。

以上です。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

副町長行かれましたか。

○議長　横尾　武志君

副町長。

○副町長　鶴原　洋一君

私の記憶では、以前、私が企画におるときは行ったことございますが、副町長になってからは行っておりません。

以上です。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

じゃ、吉永課長、行かれましたか。

○議長　横尾　武志君

企画政策課長。

○企画政策課長　吉永　博幸君

行っております。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

〇議員　４番　妹川　征男君

いつ、どこに、どこの会社に。

〇議長　横尾　武志君

企画政策課長。

〇企画政策課長　吉永　博幸君

先ほど申しましたように、平成２２年５月１日土曜日、東宝ホーム初め３社に行っております。

〇議長　横尾　武志君

妹川議員。

〇議員　４番　妹川　征男君

私の知る限りでは、この出張命令書を見ますと、最初の９月２日はお二人行かれてますね。係長さんと女性の方。９月３日はお一人で行かれてますね。

こういう販売活動を積極的にやられているのかなと。それは、町長でも副町長も、自分の財産であれば必ず行かれるはずですよ。そういう勢いがないですね。私は非常に、これを見てがっくりしましたよ。やはり町長自らが率先して、そして課長さんたちも、また議員さんに働きかけていいじゃないですか。そういうことが一切ない。こういうことを感じました。

〇議長　横尾　武志君

町長。

〇町長　波多野茂丸君

何ですかね、細かいことはさておきまして、私が申し上げたいのは、これは大規模な宅地の販売でございます。そのことは、議員はご承知ですよね。一般的に、いわゆる不動産鑑定した場合に、大体戸建てで６０坪、７０坪ぐらいの感じで鑑定が出るわけですよね。そして、結局これは大規模でございますんで、小規模の土地があって当然、宅地開発会社、それからいわゆる大手というか、県内の住宅販売会社等々に限られておると思うんですが、その場合、結局こういうニュースというのは、いわゆる業界新聞というのがございまして、一斉に載るわけでございます。芦屋町でこういうふうで大規模な土地がという形の中で載るわけでございまして、そしてなおかつ、結局課長が申しましたように、各社に文書配付をいたしておるわけでございまして、それを、結局、町長、副町長自らということでございますが、もしその要請があればどこどこの会社が手ごたえがあるからという形であれば行きもしますけれど、そういう物件でございますので、いわゆるトップセールスということにはならないのではないかと認識しております。

以上でございます。

〇議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

この浜口・高浜町営住宅跡地の件については、来年の３月議会でもう一度予告しておきます。

次のものなんですけれど、私はここにあげました夏井ケ浜公園の問題にしろ、芦屋中央公園整備事業の件にしろ、芦屋海岸線のものにしても、やはり今、町長も言われるように、住民参画とか町民力とか行政力とか、地域住民と協働、一体となってとか、いろいろ言われますよね。そして、そういうことをやっぱ実践していっていただきたい、有言実行という形でですね。

その中で、芦屋住民参画まちづくり条例というのが平成１９年にできてます。これは、私もかかわりました。６回、７回参加しましたでしょうか。思い出されます。鶴原さんも、それから柴田さんもですね。ちょっと読んでみますと、町と住民とが、まちづくりに関する情報を共有し、一人一人の持つ知識や知恵、感性などが十分に生かされるまちづくりが必要です。このような認識のもとに町と住民が、住民参画によるまちづくりの基本理念を共有し、協働のまちづくりを進めるため、この条例を制定しますって、参画というのは何か。参画というのは、まちづくりに対して住民が単に参加するのではなく、計画段階から取り組む活動をいうと。これ行っていますか。

芦屋中央公園については、町長の６月の所信表明で、このワークショップ等なんかを進めていきたいということをおっしゃってましたから、それが実施されて今２回行われておるようです。非常にすばらしいことだと思います。しかし、今上げました夏井ケ浜公園なんかはどうでしょう。この広報だよりに出ました。「夏井ケ浜公園（仮称）と幸福の鐘（仮称）、名称募集、３万円」これを見た人たちがびっくりしてまして、これこそワークショップするべきじゃないですか。そして、これは維持管理費大変ですよ。草取りをしたり枝うちしたり、花を植えたりするならば、最初からこういうワークショップ方式をとりながら、そして中央公園みたいなことをやっておれば、でき上がってからも参加するんですよ。

これをこんな形でやれば、もう行政がやればええじゃないか、草取り、花植え、行政がしなさいよと、こうなってしまうんですよ、心理的にね。人が町をつくる、町が人をつくるというふうな視点でですね。

それと、この芦屋海岸の３万８，０００本でも、私は町民のワークショップ実行委員会は合意形成ができたというふうに判断されてあるかもしれませんが、仮にそれであっても、町民の皆さんは合意形成できてません。また、先ほど言われました全員協議会で話をした、確認した、これは決定したんでも何でもないでしょう。ただ話をされただけでしょう。この中で、全員協議会の位置づけ、全員協議会とは何なのかということを問われるわけですよ。

全員協議会が決定したんですか、お願いします。

○議長　横尾　武志君

地域づくり課長。

○地域づくり課長　中西　新吾君

夏井ケ浜公園についてお答えしたいと思います。

今年度の工事については、公園としての基礎的な整備を行うもので、今後少しずつでも魅力ある公園にして、より多くの方に来ていただきたいと、そういう工夫をしていきたいと考えております。

このため、平成２４年度では、地域の民間の方たちと意見交換や一緒に盛り上げていくための方策について、検討の場を持つように考えています。

以上です。

○議長　横尾　武志君

妹川議員、あと時間がありませんので。

○議員　４番　妹川　征男君

全員協議会で確認したんですか、決定したんですか。

○議長　横尾　武志君

副町長。

○副町長　鶴原　洋一君

全員協議会については、いわゆる決定をするような機関ではございませんので、その中では内容について説明をした、このように思います。そして、ワークショップの件についても、私どもとして合意形成ができ、そしてかつ町の姿勢としても有効な対策であるということを理解した中でご説明をしたと、このように考えております。

○議長　横尾　武志君

妹川議員。

○議員　４番　妹川　征男君

きょうは、中西一雄監査委員、きょうはご足労いただきまして何も質問する時間がなくて申し訳ありません。ありがとうございます。

では、私の件は終わります。以上です。

○議長　横尾　武志君

以上で、妹川議員の一般質問は終わりました。