

# 地域開発特別委員会会議録

日 時 平成20年8月12日(火) 午前9時30分

場 所 第一委員会室

## 協議事項

1. エプソン南側市有地(広丘駅北土地区画整理地)の処分について
2. 信州リハビリテーション専門学校定員増員計画に伴う普通教室棟増設について
3. その他

## 出席委員・議員

委員長	青柳 充茂 君	副委員長	永井 泰仁 君
委員	中野 長勲 君	委員	金子 勝寿 君
委員	山口 恵子 君	委員	古畑 秀夫 君
委員	森川 雄三 君	委員	中原 巳年男 君
委員	鈴木 明子 君	委員	永田 公由 君
委員	古厩 圭吾 君	委員	白木 俊嗣 君
副議長	塩原 政治 君		

## 欠席委員

なし

## 説明のため出席した理事者・職員

総務部長	落合 功
協働企画部長	中野 達郎
財政課長	平間 正治
企画課長	百瀬 泰博
財産管理係長	寺澤 好則

## 議会事務局職員

次長 中島 誠 君 庶務係長 中野 知栄 君

午前9時30分 開会

委員長 おはようございます。地域開発特別委員会を開催したところ、全員の委員がおそろいですので、これから始めたいと思います。ただ今申し上げましたとおり、2つの協議事項があるということでございます。1つ目は、エプソンの南側市有地広丘駅北土地区画整理地の処分についてと、2つ目は、信州リハビリテーション専門学校定員増員計画に伴う普通教室棟の増設についての2つであります。きょうは、皆さんも御存知のとおり、

10時半から平和記念の集いがありまして、時間の関係を申し上げますと、遅くとも15分前には委員会を終了させたいと思っておりますので、御理解をいただいて、協議のスムーズな進行に御協力をお願いいただけたらありがたいと思います。

では、さっそく、協議事項に入っていきます。1番目のエプソン南側市有地の処分についてをお願いします。

**財政課長** それでは、エプソン南側の市有地の処分についてお願いいたします。まず、資料に基づきまして、1の趣旨でございますけれども、国道19号線が拡幅されるということで、八十二銀行の広丘支店の出入りが、今でも少し難しい部分がありますけれども、危険を伴うような状況にもなりますので、その移転先といたしまして、ここから、現在の支店から近くて、しかも一団の土地であるエプソン南側の市有地に移転をしたいと、売ってもらえないかというような要請がありましたので、これまで、協議を進めてまいりましたが、次の土地を処分することについて協議をお願いするものであります。

2として、処分予定財産の内容及び経過でございますけれども、土地は、広丘駅北土地区画整理地でございます。所在は、広丘野村2051番5の内でございます。面積については、雑種地の3,691平方メートルが市有地でございますけれども、この内2,787平方メートル、約843坪でございます。八十二銀行の方の内規といいますか、支店の場合には、およそ850坪くらいを目途にして、までの中でというようなことでございます。交渉といいますか、用地の状況を見ながら、現段階では、843坪というこというふうになっておりますけれども、その後、八十二銀行さんで、いろいろな店舗の配置から駐車場の確保の状況等を大まかですがレイアウトしてみますと、もう少し必要になるかというようなことも、最終の状況が情報として入っておりますので、少しこれより膨らむ可能性もあるということで御理解をいただきたいと思っております。売却の相手方は、株式会社八十二銀行さんで、売却予定額は、今、申し上げましたとおり843坪で計算いたしますと、坪221,487円で、これは、この3月に鑑定をいたしました価格でございますけれども、総額では1億8千6百72万9千円くらいです。申し上げましたとおり、膨らみますと1億9千万円くらいまで膨らむ可能性もございますけれども、そういった状況でございます。

それと、もう一つ、市として、このところでしなければいけないということで、交通安全対策工事の施行が必要になります。歩道の補修等が平成21年度になりますけれども、必要になってくるということで、裏面を御覧いただきたいと思っておりますけれども、上に、一部、地図をお示ししてありますし、下には公図で、ちょっと文筆線を入れてございますけれども、お示しをしてあります。下のほうで見ていただきたいと思っておりますが、その黄色でくくってある部分が、今回予定をしている範囲でございます。左下の所に雑種地21.8平方メートルということで書いておりますけれども、これは、その左側にずっと道がございますけれども、これは、国道から入っている道であります。その下に、少し広くて東西に原新田野村線、スカイブリッジから降りてきた道が通っておりますけれども、その国道から入ってきた細いほうの上に、図面でいいますと、上に上がる道が、今、原新田野村線に鋭角に接しております。これは、安全上支障があるということで、ちょうど真ん中の、雑種地875.28平方メートルと書いてありますけれども、その下の辺が、への字になっていますけれども、への字の角のあたりから点々といって、この台形の上のあたりに、道を通して国道タッチに安全性を確保しながら、国道ヘタッチといいますが、原新田野村線ヘタッチ出来るようにするというところでして、上の図を見ていただきたいのですが、予定地の黄色でくくってある下の所に点線がございます。これが、歩道でありますけれども、その左側の方が国道か

ら入ってきた道に向き合っています。ここの道路改良が必要になりますので、その下の部分、スカイブリッジから降りてきた、図でいいますと上側に歩道がありますけれども、この延長線上にくるように、黄色でくくってある下の歩道を下に下げると、左側をですねというような改良が必要になってきますので、そうした工事を、私も来年度行うということでございます。

戻っていただいて、経過でございますけれども、平成6年9月に、区画整備事業の旧ため池用地が仮換地指定となって、3月となっておりますが、平成10年3月には、いったん、ここを市として売却する方向を出しましたけれども、公募いたしましたのが、問い合わせがあったものの、最終的に応募はなかったということで見合わせていたところでありまして、その後、平成11年3月からは、隣接企業、エプソンさんですけれども、ここの駐車場として賃貸をしてきたところでありまして、申し上げましたとおり、平成19年4月には、八十二銀行さんから売却の要請がございまして、5月には、庁議に報告しますとともに、議員全員協議会についても報告をさせていただいている状況でございます。あと、ことしの3月に不動産鑑定評価を実施し、7月には概算測量を実施しております。

今後の対応といたしましては、8月19日の議員全員協議会で協議をさせていただきます。それと、9月から10月くらいになろうかと思っておりますけれども、この間くらいで、八十二銀行と契約を結びたいという考え方でございますので、よろしく願いいたします。以上です。

**委員長** ただ今の説明を受けて、委員の皆さんから質問、御意見等ありましたら、お伺いしたいと思います。

**古厩圭吾委員** これで、いったんここへ売却をしたとして、残地に係わる部分の、あとに支障があるような提供等を含めて問題点というのはいないですか。

**財政課長** 裏の図を見ていただきたいのですが、公図でいきますと、もとの市有地の左上が公社の用地となっておりますけれども、欠けるようなかたちで不成形ではありますけれども、その中に線を入れていきますので、おっしゃるとおり、市としての残地は少し不成形なものになりますけれども、土地開発公社とあわせると、また、一団としての成形地になりますので、そういった処分としての可能性があるのかなと思っておりますし、そういったかたちでの若干の引き合い等、引き合いといいますが打診程度でございますけれども、そういった今後の利用についてのものもありますので、今後、残地については、一体として処分になるようにしていきたいというふうに考えています。なお、現段階では公社の土地と残っています残地については、SAMの駐車場の用地として現段階ではお貸しをしているということです。

**古厩圭吾委員** ということは、今後、残地の対応についても、全体に支障は感じていないという認識だという解釈をして良いということですか。

**財政課長** 現段階ではそのように考えています。

**古厩圭吾委員** せっかくなのでもう1点。これについては、議会本会議でも公的な使用方法があるのではないかと、立地条件的にも非常に有効な土地だという指摘もあったのだけれども、例えば、周囲に人気の在住者の皆さんからの投稿とかの話があったと聞いていたような気がするのだけれども、含めて、そういうことが今回は何もないから、安心して売れるという判断をしているという意味ですか。市はほかに活用することは考えられないという認識ということでよろしいですか。

**財政部長** 確かに議会のホームページの中で、その挙止については、消防署がそういう移転先であるというよ

うなお話もあったかと思うのですが、そこらへんについては、まだ、しっかり固まっていないような方向でございまして、そういうことじゃなくても、私どもとしては、最初から、この土地については処分していきたいと。ただ、処分するについても、出来れば公共的な要素、そういうようなところを、企業誘致で、違うものにつながればいいかなというそんな考え方を持っておりましたけれども、先ほども申し上げたように、八十二銀行が、そこに入りたいというような話がございましたので、私どもとしても、公共的な機関だというようなとらえ方をしながら、そういう処分をしていこうと。また、このあと残ったものについても、これから、どのように処分するかということについても、やはり民間の方に準備して、そういった有効に活用出来るような、そのようなかたちの中で処分していきたいというような方針を持っています。したがって公共的な用地とは、今現在では、そういう考え方はないと御理解いただきたいと思います。

**山口恵子委員** 今の話題に関連して、多分消防署の件ですが、やはり、議員から、そういう意見が過去にも出ているわけですので、広域消防と、塩尻市でこういう土地があって、利用について今検討中なのですから、広域消防と検討をなさったかどうかお聞きしたい。

**協働企画部長** 広域消防につきましては、今現在、広丘を地図で御覧になるとわかりますように、スカイブリッジの広丘消防署等がございまして、その改修といいますが、宿舎、仮眠室が狭いということがございまして、今、その設計をやっております。従って、新たな所へ広丘分署を造るという話ではなく、そちらを今やっているというのが実質上であります。以上です。

**山口恵子委員** 今現在の場所を改良して今後も引き続き使っていくというのが、広域消防のお考えということではよろしいですか。

**協働企画部長** はい。その通りです。

**山口恵子委員** それをお聞きすると、現在の土地の利用に関しては、消防という線は削られてしまうということで検討していくということですか。

**協働企画部長** その通りだと思います。現在、今言いましたように、広域消防といたしましては、現在の広丘消防署の所で仮眠室プラス耐震関係の設置に入っていますので、そういうことで進めています。

**森川雄三委員** この歩道補修工事ですが、だいたい予定としてはどのくらいかかりますか。

**総務部長** 確かに、今のところは、正式な地形は出していないのですが、大体2百万円から3百万円くらい必要かと試算をしています。歩道も出来る限り、工事にかからないようにある程度、補修、改修しようという考え方ですのでよろしくお願いいたします。

**森川雄三委員** 売り主ですので、責任とすれば、ある程度必要なのかもしれないですが、金額的に大きくなければ良いのだが、この図を見ると下に削れている部分がありますね。6平方メートルとか21平方メートルとか。これも市のものですか。これはどのようになっているのですか。

**財政課長** まず、右下のところは、信号機の柱が建ってまして、実質上の使い道になりませんので、この部分を分筆して、売ることはしないということです。それと、左側のところは、先ほども申し上げました通り、ここまで道が来ると、入り込むという、下の原新田野村線のタッチの都合上、今、鋭角にタッチしているものですから、少しぐると出来るようならそうした部分です。

**森川雄三委員** すごく変則に見えるが、そうでもないですか。

**財政課長** 図面ではわかりませんが、えぐったようなところの、図面で見ますと縦に、車が1台駐まって、その左右を見られるようなかたちになるということです。

**森川雄三委員** 道路に面して、こういうふうに駐まるということですか。

**財政課長** そうです。直角に駐まれるということです。

**森川雄三委員** それでは、かなり、こちらの左側の土地も公的な道路に取られるということですか。

**財政課長** はい。左側の土地の875.28の下の辺は、少しへ字になっていますけれども、その頂点あたりから、このえぐっている上のあたりまで点々と行くというようなかたちになるうかと思えます。

**白木俊嗣委員** この場所は、私も走って見たが、結構むずかしい。危ない。そのへんのところは、しっかり事故の起きないような対応をしてほしいと思う。それと、もう一つ聞きたいのは、単価の問題だけれど、あそこは、国道の拡幅でもって建設省が売買していますね。その、単価だといふ低いし、さきほど皆さん、不動産鑑定というが、それぞれ、その時々で、都合の良い単価が出てくると思うのだけれども、ここで見ますと、堅石の住宅団地、あそこですら坪単価が20万円はしている。そうかと思うと、市営球場の地所がある、あそこが坪17、18万円で分譲になっているので、不動産鑑定というのを、皆さん、どの程度、信頼してやっているのか聞きたいと思うのだけれど。

**総務部長** 最初の、歩道というのは、変則的な進入道路があるものですから、安全対策に配慮しながら工事をしていきたいと思っています。

それと、今の価格の問題なのですが、これも、実は長野県の時価は下がりつつあります。正直言って、3月に鑑定した以降、7月1日の相続税鑑定も、やはり、全体的には下がってきているという話がございまして、私も、こういう土地を売ったり買ったりする場合には、不動産鑑定というのは入れなければいけない。特に、補助事業の場合には、そういうことをやりますし、最低が、買う場合にも、不動産鑑定より下で買えれば良いのですが、買う場合には、そのようなことがあります。売る場合には、やはり、これを下回ってはならないという一つの原則のもとにやっています。鑑定士につきましては、三原鑑定事務所をお願いして、私どもの場合にも、いろいろ鑑定について、三原さんには、昔からお願いしてやっておりますけれども、実は、八十二銀行も、自分たちで、そういう部門を持っておりまして、最初は高いというようなことをいわれまして、そこで、一時は、22万1千円という価格については、折り合いがつかなかったこともございまして、話し合いをしながら、市としましても、国道端が、30万円近くするのに、この22万1千円は、逆にいわせれば、市としてはもう少しと思ったのですけれども、やはり、今言ったような土地の情勢がそのようになっておりまして、バイパス地籍など探してきて、面積がこれだけ大きければ、やはり単価が下がるということもございまして、そのようなこともありましたけれども、私どもとすれば、22万1千円というのは、まあまあかなと、これ以上というのは難しいかなというような判断をいたしました。八十二銀行は、今言ったように開きがあったのですが、向こうも、市の姿勢に対して、これは曲げられないという話の中で、承諾してきたという経過がございまして、22万1千円というのは、そういった、今言ったような鑑定士の結果ですので、これに従って売買するというのが正式だと判断したものですから、こういった状況の中で話を進めていただいた。そのような状況ですので、よろしく願います。

**白木俊嗣委員** 今、市の財政も厳しい中で、土地が大きいとか少ないとかいう意見も出るけれども、実際、これは220坪ですが、これを2つに分譲して売ると、こんな単価でなくても結構売れる。あれだけのところで、

どんなに道路が整備されて、もし、まあ八十二銀行もそうは言っても、半公共的なところだと理解するので、これ以上言わないつもりだけれども、面積が大きいから、どうのこうのという話になると、これを本来、1区間で分譲したほうが、どれだけ市の収入に結びつくのかわからないと思う。現状、あれだけの場所だったら、ここを分譲して売っていけば、坪25、26万円は最低でもする。これは本当の話だから。なるべく、これからも、公社や市の持っているものは、ある程度、市の財政を良く考えて処分していくのが良いと思う。

**総務部長** 確かに、今いったように、境界でやった場合には可能性があります。欲しい方が、例えば、マンションなどをどうしても欲しいという場合には、土地の値上がりの関係もありますけれども、やはり、今回の場合は、公共的な機関という言い方をするのは、話を詰めていく中には、市では、22万1千円が何をもって安いのか、私は良くわかりませんが、例えば、こここのところをみると、相続税の基準値の価格を見たり、周りの公示価格を見ても、やはり22万1千円以上というのは、たぶん難しいという判断をしております。確かに鑑定も、そういう鑑定をしておりますから、これはやむを得ない金額だと思っておりますので、今回の場合も、今言ったように、業界でやると高く売れる可能性もありますけれども、こういうふうに個々に交渉する場合は、やはり、鑑定価格が基礎になるものですから、その上乘せが、なぜ上乘せをするのかという理由がございませんので、私どもとすれば鑑定価格で交渉していくという形が基本的な形になろうかと思っておりますので、その点は御理解いただきたいと思っております。

**鈴木明子委員** この不動産鑑定を3月に受けているわけですが、売却の方向が出てきたのが、平成19年の5月ですが、それまでの間は、3月に受けるということには意味があったわけですか。それまで準備がかかったということですか。

**総務部長** 確かにその価格については、その間期間がありますけれども、八十二銀行もある程度この場所ばかりではなく、いろいろ検討していて、最終的に私どももどうですかという話があって、向こうもいろいろ探している中でこの土地が最も八十二銀行としては相応しいと。そのような決定があったものですから、その間は向こうが検討していたと。もちろんどうですかというようなお話はしていましたけれども、その折り合いがついた中で欲しいという方向が出たものですから、鑑定をさせていただいたという経過です。

**鈴木明子委員** 長野県の地価は下がっていく方向だということで、早く決着をして、少しでも早く売って良かったかもしれないと、今、思ったわけです。

**委員長** よろしいですか。ほかにいかがですか。御意見、御質問、良いですか。ありませんか。それでは、委員から、意見を出していただきましたけれども、基本的にいえば、説明を受けて理解をしたということで、今の形で進めていくことについて、特別委員会としては、協議を受けた結果、理解をしたということでまとめたいと思っておりますのでお願いいたします。よろしいですか。

〔「異議なし」の声あり〕

**委員長** ただ一つ、これから歩道を含めて、いろいろ工事等もあるようですが、どういうふうに配置するかというようなことも含め、交通安全の向上につながるような設計に、くれぐれも留意をしてやっていただきたいということをお願いしておきたいと思っております。

それでは、次に2番目の協議事項に移りたいと思っております。信州リハビリテーション専門学校定員増員計画に伴う普通教室棟増設についてであります。説明を求めます。

**企画課長** それでは、信州リハビリテーション専門学校定員増員計画に伴う普通教室棟増設についてということと御説明をさせていただきます。資料に基づきまして御説明させていただきますが、趣旨につきましては、本年2月に募集定員の増員計画ということで報告がありまして、本委員会にもお諮りをしたところでございます。その計画に基づきまして、具体的に普通教室棟の増設について申請があったものでございます。

内容につきましては、現行1学年35人の募集定員を1学年75人ということで、40人増としていきたいと思っております。建設計画につきましては、建築面積が273.11平方メートル、延床面積が498.48平方メートルということで、建物の内容につきましては、1階が普通教室1室と臨床実習室1室、2階につきましては、普通教室2室とトイレ、渡り廊下となっております。後ほど、図面で御説明をさせていただきます。

経過につきましては、そこにお示しを申し上げましたとおり、2月に定員増員計画の提案がございまして、当委員会、あるいは、榑川地域審議会等にもお諮りをして参ったところでございます。その後の経過につきましては、5月13日の議員全員協議会等でも御報告をさせていただいたものでございます。今後のスケジュールにつきましては、後ほど、資料によりまして御説明をさせていただきたいと思っております。

1枚めくっていただきまして、1ページでございます。増員計画、これにつきましては、学校側といたしましては、法人の運営なので、より充実した教育をということで、増員計画を進めているところでございます。

そこに、担当機関等への申請の状況ということで、養成施設としての施設管理、これは厚生労働省の関係でございますし、学校法人関係につきましては、文部科学省の関係になるかと思っております。学校法人関係につきましては、特に、学則等の変更だけで、公的な諸手続きはございません。現在、行っているのが、養成施設関連、医療関連の厚生労働省のヒヤリングでございます。これが、5月にヒヤリングが済みます。この8月以降の予定といたしましては、ヒヤリングの結果が近々なされるだろうと予想されております。9月末にヒヤリング結果がまいりますと、定員増員変更計画承認申請書をあげるという形になりまして、11月から12月にかけて現地調査がある。そういう過程を経まして、最終的に評価といいますか、指定がされる予定になっております。

これらの増員計画に伴いまして、教員の確保、実習先の確保とか、その下にいくつか書いてございますが、これらの確保が必要になってくるかと思っております。教員数につきましては、現在、専任教員が6名おります。現在の規模ですと、4名というところですが、6名を起用しているということで、基準は満たしているということですが、より経験のある専門的な人材を、来年度より2名予定されています。最終的には、専任教員を9名としていきたいという計画でございます。実習先の確保といたしましては、75名分の実習先を桔梗ヶ原病院他、実習施設として確保が出来ているという内容でございますし、教室の件、施設におきましては、自治会、いわゆる榑川地区の同意をいただく中で検討していきたいということで、3ページに地元榑川区から、松樹学園に対して承諾の文書が出されておりまして、資料をちょうだいしたものでございます。

めくっていただきまして、建設を希望する建物ということで、5ページにA3で配置図があると思っております。5ページ以降に配置図、建設平面図等がございますので、御覧いただきたいと思っておりますけれども、該当の建物につきましては、体育館に平行して南北の形で、出来るだけ体育館寄り、出来るだけグラウンドを広く取るということで設置を予定しているものでございます。排水下水関係につきましては、既存の下水道へつなぐという形でございます。建物につきましては、体育館とグラウンドが段差がございますので、7ページの平面図を御覧いただくとおり、体育館からの渡り廊下につきましては、2階への接続となっております。先ほど申し上げました

とおり、2階に普通教室、トイレ関係、1階には普通教室と臨床実習室というような形になっております。

戻っていただきまして、貸付財産等でございますが、今後、本日の特別委員会、並びに、8月19日の議員全員協議会にお諮り申し上げ、御承認をいただいた時点で、松樹学園と具体的な関係で建設計画を結んでいく形になるということでございます。雑駁でございますけれども、今回の増員計画につきまして、松樹学園から増設計画について提案がございましたのでご報告をさせていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

**委員長** ただ今の説明を受けて、御質問、御意見ありましたら、お願いします。この件については、今まで毎回、当委員会や議員全員協議会のほうに、その都度、報告を受けてきておりまして、委員会としては、地元の意向を最大限くみ、あるいは、配慮していただきながら物事を進めてくださいと、地元の意向というのが最優先ですよというようなことを申し上げた経過があります。大体、その方向できていたという感じですけども、質問はありませんか。では、ないので、この件についても報告を受けて理解をしたということでまとめたいと思っております。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

**委員長** それでは、以上で協議事項2件については、これで終了いたしますけれども、その他、もし何かありましたら。ありませんか。委員からは、いかがですか。よろしいですか。それでは、ありがとうございました。もし、一言ありましたらお願いします。

**総務部長** きょうは、慎重審議をしていただき、ありがとうございました。皆様のご意見を、今後、真摯に受け止めながら対応してまいりたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。本日は、たいへんありがとうございました。

**委員長** どうも、ありがとうございました。それでは、これにて、地域開発特別委員会をこれにて終了いたします。どうも、お疲れさまでした。

午前10時03分 閉会

平成20年8月12日(火)

委員会条例第29条の規定に基づき、次のとおり署名する。

地域開発特別委員会委員長 青柳 充茂 印