

（午後1時45分 再開）

○議長（小林 弘君）休憩前に引き続き、会議を開きます。

日程に従い、一般質問を行います。

順番10、15番 中本君。

〔15番（中本正人君）登壇〕

○15番（中本正人君）それでは、通告に従いまして一般質問をさせていただきます。

その前に一言申し上げたいと思います。今定例会が最後の定例会となります、上田総合政策部長、小原総務部長、そして阪口教育部長、宮田水道環境部長、櫻井会計管理者、福本消防長、本当にご苦労さまでした。本当に長年本市の発展のために頑張ってくださいましたこと、心から敬意を表したいと思います。今後も豊富な経験の持ち主の皆さま方、どうか橋本市の発展のためにご助言、ご意見等々頂けますよう切にお願い申し上げまして、感謝の気持ちといたします。ありがとうございました。

それでは、通告に従いまして一般質問を行わせていただきます。今回は市有地についてお伺いします。市有地の有効活用についての質問は、平成23年9月定例会、26年6月定例会に続いての3回目となります。

本市の普通財産は、平成25年度末で宅地、田畑、雑種地、山林、その他で約33万7,000㎡で市民の貴重な財産であり、市民サービスの向上、行政目的の実現など本市の経営資源であり、原則売却であります。市有地の有効活用について本市はどのように考えているのか。以下の三点についてお伺いします。

一点目として、ここ最近の幼保一元化で廃園となった跡地利用について。

二点目としまして、廃校となって久しい応

其中学校跡地について。

三点目、市街地第一地区土地区画整理事業の市単独用地についての三点をお伺いしたいと思います。よろしくお祈いします。

○議長（小林 弘君）15番 中本君の質問、市有地についてに対する答弁を求めます。

健康福祉部長。

〔健康福祉部長（土井加奈子君）登壇〕

○健康福祉部長（土井加奈子君）市有地についてお答えします。

まず、一点目のここ最近の幼保一元化で廃園となった跡地利用ですが、近年では、公私連携型の幼保連携型認定こども園の整備により、公立6園が統廃合の対象となり廃園しています。

平成31年4月の学文路さつきこども園の開園により、旧しみず保育園、旧学文路幼稚園、旧清水幼稚園が統廃合され、また、令和3年4月の山田さつきこども園の開園により、旧柏原保育園、旧山田保育園、旧岸上保育園が統廃合されました。

各施設の跡地利用については、旧しみず保育園は施設利活用事業への応募事業者の有償貸与を、旧清水幼稚園は地元区に園舎の無償譲渡に併せて敷地の無償貸与をし、旧学文路幼稚園は既に解体しています。

また、旧柏原保育園の跡地は、現在の山田さつきこども園の用地として活用されています。旧山田保育園は、この2月から園舎と併せて地元の二つの区に無償貸与をし、旧岸上保育園については令和4年度に園舎等を解体する予定で、跡地の利活用について現在地元区と協議を進めているところです。

○議長（小林 弘君）総務部長。

〔総務部長（小原秀紀君）登壇〕

○総務部長（小原秀紀君）次に、二点目の廃校となって久しい応其中学校跡地についてお答えします。

応其中学校跡地は約1万2,000㎡の市有地となっておりますが、現在売却の対象とはしておらず、橋本市地域防災計画において災害発生時の緊急輸送体制整備のため、ヘリポート発着場として位置づけており、その用地として確保しているところです。

○議長（小林 弘君）建設部長。

〔建設部長（西前克彦君）登壇〕

○建設部長（西前克彦君）次に、三点目の市街地第一地区土地区画整理事業の市単独用地についてお答えします。

土地区画整理事業の区域内には売却可能な市有地が15区画ありましたが、令和元年度から順次売却を進めたことにより、これまで14区画を売却し、残りが1区画となっています。残りの1区画は昨年度と今年度の2回、一般競争入札による公募を行いました但し申込みがなかったことから、現在は先着順での随意契約による売却の受付を行っています。

続いて、土地区画整理事業を中止した橋本駅前市の市有地の状況についてお答えします。このエリアには20箇所の市有地が存在しています。これらの土地は土地区画整理事業の施行に伴い、平成9年から平成12年頃にかけて市が買収した土地です。本来であれば土地区画整理事業によって道路などの公共施設が整備されるとともに、土地が組み替えられて土地の利用増進を図る計画でしたが、土地区画整理事業の計画見直しによって橋本駅前が事業中止となったことで、買収した当時のまま点在して残っている状況です。

20箇所のうち7箇所の土地が国から補助金の交付を受けて買収した土地で、13箇所が市の単費で買収した土地です。

橋本駅前については、現在のところ土地区

画整理事業の事業化を図る予定がないことから、買収のために国から交付を受けた補助金を令和4年度に国へ返還する予定となっております。

橋本駅前の市有地の今後の利活用については、地元からの要望を受けまして、一部の土地は地元へ貸し出して駐車場などとして利用をいただいておりますが、接道する道路が狭い土地や形状が不整形な土地、建物が建っている土地など、現状での利活用が非常に困難な土地があります。現在のところ具体的な計画や方針はありませんが、今後は経済推進部とともに連携しながら、駅前の活性化と併せて有効活用を検討していきたいと考えていますので、ご理解のほどよろしくお願ひします。

○議長（小林 弘君）15番 中本君、再質問ありますか。

15番 中本君。

○15番（中本正人君）ありがとうございます。それでは、まず幼保一元化で廃園となった園から質問をさせていただきたいと思ひます。

まず答弁をお聞きしまして、譲渡をされる園もあれば、有償、無償の貸与ということでよく分かりました。そういう中で私が一番感じたことは、やはり幼保一元化で廃園となった園は原則売却ということですよ。しかし、ここ最近見ていると、売却という2文字が薄れていっているような感じがするのかなと、私自身そう感じるんですけども、そうでもないのかな。どんなものでしょうか。

○議長（小林 弘君）総務部長。

○総務部長（小原秀紀君）幼保一元化の関係で廃園になった園舎と土地の売却の状況ですけれども、令和2年度に伏原保育園、売却額1,420万666円。それと、令和3年度に名古屋保育園、売却額が1,368万円。大野保育園につ

きましては用地を分筆いたしまして、売却可能な3筆のうち1筆、売却額519万9,000円の売却となっております。

○議長（小林 弘君）15番 中本君。

○15番（中本正人君）私がこの質問に対して3回目となりますけども、ちょうど2回目の26年6月定例会の当時、売却されていた園といえば、今説明していただきましたけどもその当時3園で、高野口保育園、それと信太保育園、そして隅田幼稚園の園舎が売却されていたということです。そして園庭については無償貸与ということでした。それでその後、今年度まで約7年たちますけども、今ご説明していただきました伏原保育園、名古屋保育園、そして大野保育園が分筆されて、その一つを売却していただいたということですよね。

確かに、売却というのはなかなか難しいというのも私自身も感じます。しかし、忘れてもらっていけないのは、やはり原則売却であるということを常に頭に入れておいてほしい。入れてくれているとは思いますが、そういう感じが少し私、薄れていっているのではないのかなということ。その後を見ましても、譲渡された園もあれば、有償、無償貸与された園もあり、また区に委託管理されている園もあれば、公園とか防災倉庫の設置用地になっている園もあれば、道路になった園もあるということですけど、再度私が申し上げたいのは、幼保一元化で廃園になった園につきましては、売却という2文字を常に頭に入れておいて、これからもたとえ1円でも売却できるように頑張っていたきたいなというふうに感じますので、どうぞよろしく願いいたします。

続いて、廃校になって久しい応其中学校跡地についてです。まずこれを聞いて私、今本当にびっくりしました。あの広大な応其中学校のグラウンド、そしてあの応其中学校は、

高野口町のど真ん中に位置する位置ですよ。その位置にヘリポートの発着場ですか。これも別に悪いことじゃないと思います。しかし、部長、もったいないと思いませんか。あれだけの、1万2,000㎡からあるんですよ、あそこの敷地はね。それを災害時、また緊急時のヘリポートの発着場だけでももったいないとは思いませんか。いかがですか。

○議長（小林 弘君）総務部長。

○総務部長（小原秀紀君）繰り返しになりますけれども、応其中学校の跡地につきましては、大規模な災害発生時におきまして市としての復旧活動の拠点場所として必要な土地として位置づけておりますので、現時点におきましては売却等は考えておりません。

○議長（小林 弘君）15番 中本君。

○15番（中本正人君）ちょっと残念ですね。というのは、災害時の、また緊急時の発着場といえば、はたに応其小学校もあれば高野口小学校もある。そして市有地ではありませんけども、隣には伊都中央高校もあるんですよ。そういう中で、あの広大な1万2,000㎡の土地をヘリポートの発着場というだけでは、私はもったいないなというふうに感じるわけですよ。

しかし、当局はそう思われなければ仕方ないことですが、私は例えばこういう考え方をしておったんです。というのは、あの1万2,000㎡ある土地を売却して、そして分譲住宅にして販売してもらえれば、売却費は入ってくるわ、そして住宅が建てば固定資産税も入ってくると。僕は一石二鳥じゃないのかな。これは僕なりに考えはあるんですけども。ただ、ヘリポートが駄目だとは、私、何回も言いますが駄目だとは言いません。しかし、あまりにももったいないなというふうには私は感じるわけです。私、ヘリポートだけではもったいないな、ちょっと合点がいか

ないんですけども。市長もそういうお考えですか。もちろんですか。ちょっと聞かせてくれませんか。

○議長（小林 弘君）市長。

〔市長（平木哲朗君）登壇〕

○市長（平木哲朗君）中本議員の質問にお答えをします。

まず一点、総務部長からもお答えしましたが、大豪雨が降って紀の川が浸水したとき、紀の川支援学校も高野口小学校も、残念ながら避難所としては使えなくなります。そのときに高野口の住民の浸水地域の人たちを避難させる場所としては考えておく必要があるのかなというふうにも思います。

もう一点、売却の壁というのもありまして、あそこの応其中学校の用地というのは寄附されているような用地もありまして、そこで売却することに対して近隣の皆さんの理解が得られるのか。当初、売却も考えたこともあるんですけども、そこをどうクリアしていくのかという点もあろうかと思えます。

これから高野口中学校を建て替える用地としてもある程度は考えておかなあかんのかなと。今、高野口中学の建て替えについては全く難しい現状なんですけども、今建て替えようとしたら3分の1の補助金しか出ません。今これを2分の1に、何とか文部科学省と考えると補助率を上げようと考えているんですけども、これから高野口中学校建て替えについて高野口の皆さんとも相談をしながら計画を立てていくわけですけども、その用地としての候補には上がってくるのかなというふうにも思います。

ただ、あその土地を売却するというところは、どこまで地元の賛成が得られるのかというところもありますし、その辺について協議が整えて売却できるような環境になるということであればいいんですけども、ただ、ほか

のものへの転用ということも考えておく必要があるのかなというふうに思います。

とにかく大水害が起きた、紀の川が氾濫したとき、残念ながら今指定してある紀の川支援学校あるいは高野口小学校、応其小学校というのは避難所として指定ができるのか。そのときに、ほとんど確率は低いとは思いますが、近隣に住まわれている方をどこへ避難させていくのかということになりますと、当然伊都中央中学校も対象になりますけども、あそこだけではなかなか難しいのかなというふうなことも思っておりまして、今後の防災計画を見直す中で、あそこの利用というのを考えていければなというふうには思っています。

基本売却という線は常に持っていますけども、例えば清水幼稚園を無償譲渡したのも、あそこは解体したところで売ることができません。山田保育園も一言神社の中にありますので、あそこを解体しても売ることができへるので、地元の要望に応じて、じゃ、使ってくださいねというふうな、売れないところに関してはそういうふうな考え方で整理をしておりますので、ほかのところについては消防庁舎も売れましたし、順調に進んでいますので、中本議員が言われるように、できるだけ売却できるものは早期に売却していきたいと思っておりますので、ご理解願います。

○議長（小林 弘君）15番 中本君。

○15番（中本正人君）ありがとうございます。確かに今、市長のように詳しく説明していただけたら、私もなるほどなというふうには感じます。ただ1回目の答弁のように、ヘリポートの発着場ってなるだけなら、そんな災害時や緊急時の輸送体制のために発着場を造るというだけやったらもったいないなというふうには私は感じたので、そういう質問をさせてもらったというわけで。

ですから今、市長が話をされましたように、山田保育園ですか。ああいうところについては、私は何の異存はないんです。ただ、応其中学校の跡地についてはヘリポートだけか、それやったらあまりにもったいな過ぎるなどということで私、質問をしたんで、そういうふうに説明してもらえればそれは致し方ないことだと思ひ、これ以上しゃべっても平行線をたどるだけやし申しませんが、もう少し初めの1回目の答弁で詳しく説明していただけたらいいのになということをおもいましたのでこういう質問をしたということで、この質問はこれで終わりたいと思ひます。

次に、橋本駅前周辺の市有地についてお伺ひします。確かに1回目の答弁でもありましたように、本当に活用のしにくい場所です。私もこの質問をするにあたって、本当に何十年ぶり、よく言うたら50年、半世紀ぶりぐらいかな、あそこを歩きました。本当に。私も高校時分はよくあの辺も、友達もいますしよく歩きました。そしてやっぱり歩いてみて感じたことは、こんなに道が狭かったかなと思ひました。あの当時でしたら別に何とも思ひなかつたし、車の通行量ももちろん少ないし。あの駅前の周辺地といへば、昔なら一等地ですよ。しかし、ここ最近になってあそこを歩いてみたら、駅前にこういうところがまだあつたんかなと感じたぐらい。ですから、あの辺、昔のあの地域を知っている方というなら、6番議員、9番議員も知ってはるかな。まして当局側としても、市長や副市長ぐらいがある程度知識あるのかなと思ひますけども。ほんまに活用しにくい土地ですよ。

そこで、取りあへず一度お聞きしたいのは、あの周辺において一応総面積ね、橋本の市有地として何㎡ぐらいあるのか教えてもらえますか。

○議長（小林 弘君）建設部長。

○建設部長（西前克彦君）橋本駅前の事業を中止した区域の20箇所の土地があるんですけど、全体で2,095.25㎡ありまして、そのうち国から補助金の交付を受けて買収した土地が7箇所で763.51㎡、市の単費で買収した土地が13箇所で1,331.74㎡となっております。

○議長（小林 弘君）15番 中本君。

○15番（中本正人君）あれだけで約2,100㎡あるんですね。しかし、あの駅前の周辺の土地で2,100㎡あればと思ひますけども、本当に価値のない市有地といへば言葉が悪いですけども、今の現状では2,100㎡であろうと3,000㎡であろうと価値のない土地であれば致し方ないと、私はそう感じるんですよ。本当にあそこを歩いてみて感じたのは、中には300㎡近い土地もあれば何十㎡の土地もあると、いろいろありますけども。また中には、車1台、車2台しか止まれない道もあると。そしてもう一点は、国道より下にある土地もありますわね。あそこに下りるのは私も下りましたけども本当に国道から下で、1人が階段を下りていくぐらいの。ああいうのは市有地であるにしても何の価値もないということですわ。市有地であつて価値のないところがあるのよ。このような土地を今後どのように活用していくのか。活用方法があるのかなということに私は感じるんですよ。

ですから、その辺について当局はどのように考えているのかなと思ひます。確かに難しい土地ですよ。簡単にいかないとは思ひます。ましてあの地域で車が通れる道といへば、東西に軽自動車1台やと通れるだけの道が1本あるだけで、あとは車も通れない。人が入れる、人が1人、2人通れるだけの道。オーバーじゃないですけどそのぐらいの道だと思ひますよ。そやから、そのような土地をどのようにこれから活用していくのかな。非常に難しいなと思ひますけど、当局はどのよう

に考えておるのかお伺いします。

○議長（小林 弘君）市長。

〔市長（平木哲朗君）登壇〕

○市長（平木哲朗君）中本議員の質問にお答えします。

駅前の区画整理をやめた理由は、やっぱり土地が平らではなくて、こういうふうになっている土地が多いんです。これを換地をかけますと、道を1本入れたとしても有効な土地が出てこないということもあって、なかなかここを整備するのは難しいなど。あのまま続けていたら40億円ぐらいはそこにつぎ込んで、家も買収価格というのは再調達価格なんです。この建物を新築したらこれだけのお金がかかりますよというところで買収をしていきますので、どんどん開発費がかさんでいくということが、当時の財政状況ではとてもじゃないですけどやめないといけないというふうなことで中止をさせてもらっています。

今、橋本の駅前に、コロナでは止まっているんですけど、ホテル誘致を現在考えておりまして、設計図もできて、土地もほぼこの場所に建てるというふうなことは設計図上はできているんですけど、なかなかコロナでホテルを建てても誰も来てくれなかったら運営会社が倒産してもあきませんので、今そういうところを考えながら進めて、まず民間の施設を造っていかうと。

もう一つは、やっぱり国の補助金で買った土地がありますので、そういうことは駅前に規制がかかったままなんです。この規制を取っていくためには、7筆の国から補助金ももらったお金を返して、ある程度の規制を外して、民間にも開発してもらいやすい状況をまずつくっていく必要があるのかなというふうに今考えています。その中で民間の不動産会社であったり、あるいはどこかの建設会社であったり、こういうものをつくって行って

れるような、まちづくりについてやっていくというところのまた公募でもして、橋本市のこういう整備の計画を立てていくということも大事かなと。

残念ながら市のお金を入れて開発していくというのは非常に無理があるんで、民間の投資に委ねていくような、非常に値打ちのない土地もそうすることによって有効に活用できるのではないかなというふうに考えています。確かに今のままでは非常に厳しい土地なんですけども、まずそういうところから外して次を開発に、またホテルができたら違う事業者も来てくれる可能性もありますし、今の塾通りでは非常にまちは活性化しないと思いますし、塾も撤退されてしまいますとますます橋本の駅が寂れてしまうというような状況もありますので、まずそういう国の規制がかかっているところを外して土地を有効活用できるように、これから行政としては取り組んでいく必要があると思っています。ご理解よろしくお願いします。

○議長（小林 弘君）15番 中本君。

○15番（中本正人君）市長の言わんとすることも分からんではありませんけども、そないうまくいくとは言えませんが、難しいですね、正直言ってね。しかし、あの土地も結局は土地区画整理事業が中止になったということで、橋本の市有地も先行買収した土地が残ったということですよ。ですから、その点在している市有地といっても、図面上では市有地として残っているけども、本当に価値のある土地というのは何箇所ですよ、私もずっと見て回りましたが。20あっても私が見た限りは、仮に売却できるのがあれば五つ、六つの土地かなというぐらいで、あとの3分の2は今の状況ではとても買収どころかどうにもならないということで。ですから、あの市有地を見たときに、普通ならば駅前から整

理していくのが普通ですけども、周りからしていったということはなるほどなということ、それは私も感じます。

しかし、今のままでこれからのことを考えたら、どのような話合いをしていくのかな、どのようにしていくなというのを私はものすごく不安で仕方がないですよ。普通一般からいえば、駅前といえは先ほども言いましたけども、昔なら一等地ですよ。今でも一等地ですよ。しかし、現状では一等地であって一等地でない。価値のない土地であるとも言えます。この土地を本当に真剣になって考えていかないと、このままいったらどうなるのかなという不安が、私は先にそういう気持ちになります。ですから今後、いずれはまた解消した土地区画整理事業もまた復興することもあるかも分からないしないかも分かりませんが、なったときにはやはりJRや南海、また地域の人たちと、まちの活性化のために本当に真剣になって話し合うということが私は大事やと思いますので、その辺は十分に頭に入れていただいて、今まで以上にこの駅前周辺の土地、市有地については真剣に考えていってほしいなということを要望して、私のこの質問を終わります。ありがとうございました。

○議長（小林 弘君）15番 中本君の一般質問は終わりました。

この際、2時35分まで休憩いたします。

（午後2時21分 休憩）

---