

令和 5 年
岡崎市議会建設環境常任委員会記録

令和5年3月8日（水曜日）

本日の出席委員（9名）

委 員 長	蜂須賀 喜久好
副 委 員 長	小 田 高 之
委 員	柳 賢 一
同	田 口 正 夫
同	廣 重 敦
同	原 紀 彦
同	荻 野 秀 範
同	小木曾 智 洋
同	加 藤 学

欠席委員（なし）

傍聴議員（9名）

議 長	杉 浦 久 直
	鈴 木 雅 子
	前 田 麗 子
	酒 井 正 一
	土 谷 直 樹
	近 藤 敏 浩
	青 山 晃 子
	佐 藤 哲 朗
	畑 尻 宣 長

説明のため出席した者

副 市 長	山 本 公 徳
水道事業及び 下水道事業管理者	伊 藤 茂
都市政策部長	鈴 木 広 行
都市基盤部長	横 山 晴 男
上下水道局 上下水道部長	荻 野 恭 浩
都市政策部次長 兼都市施設課長	香 村 尚 将
上下水道局 上下水道部次長 兼下水工事課長	富 永 道 彦
住宅計画課長	小 野 崇 宏

上下水道局 上下水道部 総務課長	荻 野 泰 久
------------------------	---------

職務のため出席した者

議会事務局長	近 藤 秀 行
議会事務局次長 兼議事課長	青 木 善 信
議事課副課長	畔 柳 康 弘
議 事 課 議事係係長	近 藤 景 介
議 事 課 政策調査係 係長	水 野 景 介
議事課主査	伊 藤 雅 典

午後2時20分開会

○委員長（蜂須賀喜久好） 出席委員が定足数に達しておりますので、ただいまから建設環境委員会を開会いたします。

○委員長（蜂須賀喜久好） 本日の議題は、3月2日の本会議で本委員会に付託された議案4件の審査です。

なお、議案の審査における説明は本会議で終わっておりますので、これより質疑を行います。

あらかじめ執行部の皆様をお願いいたします。発言をする際は、必ず発言要求ボタンを押し、挙手をしてから職名を申し出てくださいますよう御協力をお願いいたします。

初めに、第2号議案「財産の無償貸付け及び減額貸付けについて（岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業に係る施設の用地）」を議題といたします。

本件について御質疑はありませんか。

廣重議員。

○委員（廣重 敦） 岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業に係る施設用地の貸付料を減額するというのですが、この減額する根拠と、それと減額する額に違いがありますけれども、この理由を教えてください。

○委員長（蜂須賀喜久好） 都市施設課長。

○都市施設課長（香村尚将） 公有地活用事業で貸付料を減額する根拠でございますが、国の支援策である都市機能立地支援事業と同様のスキームを用いております。

これまで実施した事業としては、シビックコア地区交流拠点整備事業のララシャンズ岡崎迎賓館や、東岡崎駅の北東街区有効活用事業のオトリバーサイトテラスを整備する際に活用しております。

当時、双方の施設整備を行うに当たり、国の補助メニューの対象外であった駐輪場に対する市独自の支援スキームとして、都市機能立地支援事業に準じ、市が本来支援する分として貸付料を3分の1減額することに加え、国に代わって市が支援

する分として、さらに貸付料の3分の1が減額されております。

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業においても、市が求める駅前のにぎわい創出や、人が集いとどまることが想定できる商業施設や駅利用者の待合機能などの整備と継続した運営を図るため、都市機能立地支援事業に準じた支援策として同様のスキームを用いた支援を行ってまいります。

支援の内容は、必須提案事業として駐輪場と飲食や物販などの商業施設の2,543平方メートルについては、市が支援する分として貸付料の3分の1、これに国に代わり市が支援する分3分の1を合わせた貸付料の3分の2を減額するものです。

また、必須提案施設であるトイレ及び喫煙所の273平方メートルに関しては、公共性が高く収益性がないことを鑑みて、貸付料の全額を減額するものとしており、残りの民間提案施設1,096平方メートルについては、市が支援する分の3分の1を減額しているものでございます。

以上でございます。

○委員長（蜂須賀喜久好） 加藤 学委員。

○委員（加藤 学） まず、貸付期間の根拠と途中解約時の対応について伺いをします。

○委員長（蜂須賀喜久好） 都市施設課長。

○都市施設課長（香村尚将） まず、借地借家法第23条第2項に規定される存続期間は10年以上30年未満として、事業用定期借地権を想定し、定期借地権の設定期間について提案を求めたところ、事業者から上限の約30年間の提案があったことによるものです。

途中解約の対応につきましては、原則、優先交渉権者が自ら建物を解体し、更地にして公有財産を返還していただくことになっております。

駐輪場など、市が必要と認めた施設については、優先交渉権者が駐輪場を運営できる新たな事業を探し、市と事業者変更に関する協議を行ってまいります。この協議が整わない場合、原則に立ち返り更地で返還していただくことになります。

また、倒産など不慮の事態で優先交渉権者が建物を解体できない場合を想定し、貸付料1年分と

解体費相当額を補償金として、事業者から市へ預託していただくことになっております。

以上でございます。

○委員長（蜂須賀喜久好） 加藤 学委員。

○委員（加藤 学） 貸付料の改定について、3年を経過するごとに改定をする考え、方針について伺いをします。また、令和5年4月1日に改定の時期となると思いますが、改定の内容と今回の令和5年6月1日からの賃借料への反映について伺いをします。

○委員長（蜂須賀喜久好） 都市施設課長。

○都市施設課長（香村尚将） 岡崎市公有財産貸付料改定基準に基づき行うもので、地価をはじめとする事業用地を取り巻く状況の大きな変動を貸付料に反映するため、3年ごとに改定を行ってまいります。

貸付料の改定に際しましては、方法などについて、不動産鑑定評価などの精通者意見を基に行っていくこととしております。

直近で予定する改定期期につきましては、令和5年4月1日に行う予定をしており、不動産鑑定士協会を通じて精通者の意見を伺い、改定する貸付料の算定を行う予定をしておりますので、算定方法や改定金額などは決まっておりません。

令和5年6月1日以降の賃借料については、改定後の賃借料を反映することになります。

以上でございます。

○委員長（蜂須賀喜久好） 柳委員。

○委員（柳 賢一） 年間の減額する額は幾らになるのかと、また、30年間で減額する総額をお聞かせください。

○委員長（蜂須賀喜久好） 都市施設課長。

○都市施設課長（香村尚将） 現在の貸付料を基に算出いたしますと、1年間当たりの減額する額は1,051万2,528円となります。

また、30年間の総額につきましては3億1,537万5,840円になります。

以上でございます。

○委員長（蜂須賀喜久好） 柳委員。

○委員（柳 賢一） この工事期間中の安全対策

は、どのように講じられるのか、お聞かせください。

○委員長（蜂須賀喜久好） 都市施設課長。

○都市施設課長（香村尚将） 羽根西新町、柱1丁目、柱2丁目の住民を対象として、令和5年2月24日に開催した地元説明会の中でも、地域から工事中の騒音や大型車両進入路などに関する質問や意見がございました。

これに対して、事業者から工事区域内の安全対策はもとより、工事の段階ごとに工事が行われる時間帯や工事用の大型車両の進入経路や台数などを取りまとめ、事前にお知らせしていきたいと伺っておりますので、適切に行えるよう調整してまいります。

以上でございます。

○委員長（蜂須賀喜久好） 小田委員。

○委員（小田高之） 1点だけ御質問させていただきます。

今回の減額分の貸付料ということで、商業機能を想定されて月額136円が設定されていると思います。この地域にほかにも飲食店さんとかもあると思いますので、そこら辺の商業施設が出店することに関して、周辺施設、商店等への配慮はどのようにしていくのか、お考えをお伺いします。

○委員長（蜂須賀喜久好） 都市施設課長。

○都市施設課長（香村尚将） 具体的に出店する内容や事業者に関しましては、現在、優先交渉権者において調整している段階であり、提案事業で提示しておりますにぎわいをもたらしカフェアンドバー、美容院、飲食店などの商業店舗が入る旨に関しましては、羽根西新町、柱1丁目、柱2丁目の住民を対象として、令和5年2月24日に開催した地元説明会で報告しております。

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業において、市が求める駅前のにぎわい創出や、人が集いとどまることが想定できる商業施設や、駅利用者の待合機能など岡崎駅西口の新たな拠点として、また、周辺の商店街との連携によるさらなるにぎわいの創出につながるものとして期待するものでございます。

以上でございます。

○委員長（蜂須賀喜久好） 御質疑は終わりました。

本件について賛否の御意見の陳述を願います。
廣重議員。

○委員（廣重 敦） ただいま議題となっております第2号議案、財産の無償貸付け及び減額貸付けに対しまして、自民清風会の意見を申し上げます。

本案は、岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業に伴う複合施設用地として、これまでの公用地を活用した公民連携事業で実施してまいりましたシビックコア地区交流拠点整備事業や、東岡崎駅周辺地区北東街区有効活用事業の支援スキームに準じ、貸付料の減額を行うものであります。

この岡崎駅西口を利用する人——私は六ツ美に住んでいるんですけども——実は、人がどんどん増えています。利用者が増えているこの場所に、こういった多世代が利用できる多様な商業施設の誘致、多くの人がかつろぐことができる開かれた空間整備が行われるということは、大変、地元の人たちも期待するものかと思います。

岡崎駅のにぎわい創出と魅力向上に寄与することを期待するのですが、多分いろいろ、これから課題も出てくると思いますので、そのときは地元の人たちともしっかり話をしながら進めていただけるものと信じて、自民清風会、賛成の意見いたします。

以上です。

○委員長（蜂須賀喜久好） 加藤 学委員。

○委員（加藤 学） 第2号議案「財産の無償貸付け及び減額貸付けについて（岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業に係る施設の用地）」について、民政クラブの意見を申し上げます。

貸付料の減額については、市が求める駅前のにぎわい創出や、人が集いとどまることが想定できる商業施設や駅利用者の待合機能などの整備と継続した運営を図るため、都市機能立地支援事業に準じた支援策として同様のスキームを用いたもので、適切な支援であると理解をします。

令和6年度の春以降に開業を目指す「エキニシコマチ」に期待をし、賛成といたします。

○委員長（蜂須賀喜久好） 小田委員。

○委員（小田高之） ただいま議題となっております件につきまして、チャレンジ岡崎、賛成の意見を申し上げます。

本議案は、岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業に係る施設の用地を、矢作地所株式会社を代表企業とする事業者グループへ貸付けるものであると理解をしております。

駐輪場における西口と東口の差は、この間、懸念事項でありましたが、東口の駐輪場を経営する企業が構成企業に参加しています。この差が平準化されるものであると期待しています。

また、事業者グループよりにぎわいを生み出す施設の提案がなされております。駅付近の土地が有効活用されて、地域へとしっかり波及していくことを期待するとともに、既存の商店の方たちと相乗効果をしっかりと生み出すように、ぜひともいい提案が今後なされていくことを期待しております。

また、財産の貸付けに関わる無償及び減額の貸付けも妥当であると理解をいたしました。

今後の建設に向け、具体的に事業が進んでいくと思います。利用者が大変多く、動線が錯綜する場所です。くれぐれも安全に御留意いただきまして、事業が確実に進むことをお願いし、賛成の意見といたします。

以上です。

○委員長（蜂須賀喜久好） 御意見の陳述は終わりました。

これより採決を行います。

お諮りいたします。

ただいま議題の第2号議案は、原案のとおり可決すべきものと決することに賛成の委員の挙手を求めます。

（賛成者挙手）

○委員長（蜂須賀喜久好） 挙手全員。

よって、原案のとおり可決すべきものと決しました。

○委員長（蜂須賀喜久好） 次に、第3号議案「財産の交換について」を議題といたします。

本件について質疑はありませんか。

荻野委員。

○委員（荻野秀範） それでは、財産の交換について、本議案は譲渡公営住宅に係る転貸借関係を解消するためのものであると認識をしておりますが、まず初めに、譲渡公営住宅とはどのようなものか、また、これまでの整理状況を含めまして、概要をお聞かせください。

○委員長（蜂須賀喜久好） 住宅計画課長。

○住宅計画課長（小野崇宏） 戦後復興時の住宅需要に対応するため、市が昭和20年から23年にかけて建設した公営住宅のうち、旧公営住宅法の規定により昭和27年から29年に居住者へ有償で家屋の譲渡を行ったものを譲渡公営住宅と呼んでいます。

譲渡公営住宅につきましては、居住者への家屋の譲渡後も、その土地については市が居住者へ貸しているところですが、建設当時、市有地だけでは用地が不足しており、一部の民地を借り上げた上で建設したため、市が地主から土地を借りた上で居住者へ貸している、いわゆる転貸借の形態となっている敷地もあり、今回の交換はこのような転貸借関係を解消することを目的としております。

これまでの整理状況につきましては、昭和29年頃の譲渡当初は合計で14団地、472宅地の譲渡公営住宅がありましたが、徐々に払下げや交換等の整理を行ってきた結果、現在、9団地、48宅地を残すのみとなっております。

このうち、今回の対象地であります元柱荘につきましては4宅地残っておりまして、うち1宅地のみが借地となっておりますが、今回の交換により元柱荘内での転貸借は全て解消され、4宅地とも全て市有地となる見込みでございます。

以上でございます。

○委員長（蜂須賀喜久好） 荻野委員。

○委員（荻野秀範） それでは最後に、今回、交換に至った経緯について、市が交換に供する土地

と取得する土地、それぞれの現況と併せてお聞かせください。

○委員長（蜂須賀喜久好） 住宅計画課長。

○住宅計画課長（小野崇宏） まず、交換の対象地、それぞれの現況から御説明いたしますと、市が交換に提供する土地につきましては、元柱荘内においてこれまで譲渡公営住宅の敷地として市が居住者に貸していたものでしたが、先般、居住者が転居され、更地となっていた市有地でございます。

一方、交換により市が取得する土地につきましては、同じ元柱荘内で今も居住者がお住まいの譲渡公営住宅を含む敷地であり、今回の交換の相手方である地主の方から市が土地を借りていた上で居住者へ貸しているものでございまして、現在お住まいの方は今後も引き続きお住まいになる予定でございます。

次に、交換に至る経緯でございますが、交換の相手方である地主の方が土地の早急な返還や買取りまたは交換等を希望されまして、市も交換するための適地を探していたところ、先般、同じ団地内に更地となった同規模程度の市有地を確保できましたことから、これらを交換することとしたものでございます。

以上でございます。

○委員長（蜂須賀喜久好） 加藤 学委員。

○委員（加藤 学） それでは、今回のように転貸借関係の解消が必要な箇所についてお伺いします。

○委員長（蜂須賀喜久好） 住宅計画課長。

○住宅計画課長（小野崇宏） 市内に残された譲渡公営住宅のうち、民地を借り上げた上で居住者の方へお貸ししている転貸借関係にあるものは、現在、4団地、22宅地ございまして、今回の交換により残すところ3団地21宅地となります。

以上でございます。

○委員長（蜂須賀喜久好） 加藤 学委員。

○委員（加藤 学） それでは、その3団地、21宅地の今後の動向、対応についてお伺いします。

○委員長（蜂須賀喜久好） 住宅計画課長。

○住宅計画課長（小野崇宏） 3団地、21宅地の内訳としましては、中町及び梅園町地内の元大谷荘に11宅地、若松町地内の元竜南荘に8宅地、そして、井田町地内の元荒居荘に2宅地、それぞれ借地が残っております。

これらの団地は、それぞれ別の地主の方から土地を借りているものでございまして、地主の方が抱えられている御事情もそれぞれ様々であります。そのため、今後も地主の方の御理解をいただきながら、それぞれ可能な方法で整理していくよう協議させていただくという前提ではありますが、今回のような市有地との交換のほか、返還や購入も含めた対応により、可能な限り早期に転貸借関係を解消できるよう努めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○委員長（蜂須賀喜久好） 御質疑は終わりました。

本件について賛否の御意見の陳述を願います。

荻野委員。

○委員（荻野秀範） ただいま議題の第3号議案「財産の交換について」自民清風会の意見を申し上げます。

本件は、柱曙2丁目地内にある譲渡公営住宅の敷地について、市が地主の方から土地をお借りした上で居住者へ貸している、いわゆる転貸借の関係となっていることから、これを解消するため、当該借地と近隣の市有地とを交換するものです。

戦後復興時の住宅需要への対応という目的から始まっている譲渡公営住宅ですが、当時必要な住宅戸数に見合う建設用地は市有地のみでは賄えなかったものであったことから、今なおこのような転貸借関係となっているものがあることは理解するところであります。

土地をお貸しいただいている地主の方やお住まいになられている居住者の方もそれぞれ御事情がある中、譲渡公営住宅の転貸借関係も徐々に解消されていくことが確認できましたので、今後もこれらの関係する方々とよくお話しをし、御理解をいただきながら譲渡公営住宅の整理が進んでいく

ことを期待し、賛成の意見といたします。

○委員長（蜂須賀喜久好） 加藤 学委員。

○委員（加藤 学） 第3号議案「財産の交換について」、民政クラブの意見を申し上げます。

譲渡公営住宅の転貸借の形態について理解をしました。残すところ3団地、21宅地があるようです。事情もそれぞれ様々であり、難しい協議等が必要とされると思いますが、地主の方の御理解をいただきながら、可能な限り早期に転貸借関係を解消できるよう努めていただくことをお願いし、賛成といたします。

以上です。

○委員長（蜂須賀喜久好） 御意見の陳述は終わりました。

これより採決を行います。

お諮りいたします。

ただいま議題の第3号議案は、原案のとおり可決すべきものと決することに賛成の委員の挙手を求めます。

（賛成者挙手）

○委員長（蜂須賀喜久好） 挙手全員。

よって、原案のとおり可決すべきものと決定をいたしました。

○委員長（蜂須賀喜久好） 次に、第11号議案「岡崎市市営住宅条例の一部改正について」を議題といたします。

本件について御質疑はありますか。

（「なし」の声あり）

○委員長（蜂須賀喜久好） 御質疑はなしと認めます。

本件について賛否の御意見の陳述をお願いいたします。

（「なし」の声あり）

○委員長（蜂須賀喜久好） 御意見の陳述はありませんので、これより採決を行います。

お諮りいたします。

ただいま議題の第11号議案は、原案のとおり可決すべきものと決することに賛成の委員の挙手を求めます。

(賛成者挙手)

○委員長(蜂須賀喜久好) 挙手全員。

よって、原案のとおり可決すべきものと決しました。

○委員長(蜂須賀喜久好) 次に、第12号議案「岡崎市水道事業及び下水道事業の設置等に関する条例の一部改正について」を議題といたします。本件について御質疑はありませんか。

荻野委員。

○委員(荻野秀範) それでは、1点だけお願いをしたいと思います。

この議案は、公共下水道の事業計画の変更に伴う条例の見直しとのことでございますが、事業計画を変更する目的と内容についてお聞かせをください。

○委員長(蜂須賀喜久好) 下水工事課長。

○下水工事課長(富永道彦) 公共下水道の事業計画は、下水道法第4条に基づき策定するもので、下水道基本計画に定められた施設のうち、5年から7年間で整備する施設の配置等を定める計画でございます。

今回は、令和5年3月31日で現計画が満了となり、計画を変更するものでございまして、新たに市街化区域となる本宿地区をはじめとする区域を下水道事業計画区域とするため、計画処理人口、処理面積及び1日最大汚水量を見直すものでございます。

以上でございます。

○委員長(蜂須賀喜久好) 御質疑は終わりました。

本件について賛否の御意見の陳述を願います。

荻野委員。

○委員(荻野秀範) ただいま議題となっております第12号議案「岡崎市水道事業及び下水道事業の設置等に関する条例の一部改正について」、自民清風会の意見を申し上げます。

下水道事業は、社会経済活動を支える重要なライフラインです。その中でも、汚水整備は公衆衛生の向上と公共用水域の水質保全を図るための事

業として重要であります。

今回の改正は、新たに市街化区域となる予定の本宿地区などを下水道事業計画区域とするため条例改正するものです。

現在、汚水整備は市街化調整区域の未普及地区を中心に進めていると聞いていますが、今後は、今回拡大する区域を含めて計画的かつ効率的に整備を進めていただくことをお願いをして賛成の意見といたします。

以上です。

○委員長(蜂須賀喜久好) 御意見の陳述は終わりました。

これより採決を行います。

お諮りいたします。

ただいま議題の第12号議案は、原案のとおり可決すべきものと決することに賛成の委員の挙手を求めます。

(賛成者挙手)

○委員長(蜂須賀喜久好) 挙手全員。

よって、原案のとおり可決すべきものと決しました。

以上で、本委員会に付託された議案の審査は終了いたしました。

○委員長(蜂須賀喜久好) 次に、閉会中継続調査事件の申出についてを議題といたします。

お諮りいたします。

本委員会の所管事項のうち、お手元に配付の件について、委員会として閉会中も継続して調査したい旨の申出をしたいと思いますが、これに御異議はございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○委員長(蜂須賀喜久好) 御異議なしと認めます。

よって、このように決定をさせていただきます。

建設環境委員会閉会中継続調査申出事件

- 1 環境政策について
- 2 環境保全について
- 3 廃棄物の処理及び清掃について

- 4 道路、河川その他土木について
- 5 都市計画について
- 6 建築確認及び開発行為について
- 7 景観及び歴史まちづくりについて
- 8 住環境整備について
- 9 拠点整備について
- 10 土地区画整理事業について
- 11 公園、緑地及び都市緑化について
- 12 建築について
- 13 住宅について
- 14 上下水道について
- 15 陳情の審査について

岡崎市議会委員会条例第72条の規定により、ここに記名押印する。

委員長 蜂須賀 喜久好

○委員長（蜂須賀喜久好） 山本副市長から発言の申出があります。

山本副市長。

○副市長（山本公德） ただいまは、本委員会に付託されました全ての議案につきまして、可決すべきものと決していただき、誠にありがとうございました。

審議の過程で賜りました御指摘等につきまして、事務事業執行の際、十分に参考とさせていただきます。

本日は誠にありがとうございました。

○委員長（蜂須賀喜久好） お諮りいたします。

委員会条例第38条による条項、字句、数字、その他の整理及び第39条による委員会報告書の作成は、委員長に委任されたいと思います。

これに御異議はございませんか。

（「異議なし」の声あり）

○委員長（蜂須賀喜久好） 御異議なしと認めます。

よって、条項、字句、数字、その他の整理及び委員会報告書の作成は、委員長に委任されました。

本日審査すべき事件は全て終了いたしました。

委員並びに副市長をはじめ関係職員の御協力ありがとうございました。

これにて建設環境委員会を閉会いたします。

午後2時47分閉会