

通告2番、3番議員熊田和人君。

3 番 通告2番、3番議員熊田和人でございます。

私は、市街化調整区域内の建物について問います。

大井町の景観には、目を見張るものがあります。西には富士山をはじめ、箱根連山が連なり、北には丹沢山麓があり東には根岸山を始めたとした相和丘陵、南には相模原が眺望できます。このようなすばらしい大井町の景観を損なう件俗物が、西大井地内の田んぼの真ん中にそびえ立っており、大変残念に思っていたところでありましたが、正式な手続を経て、農業用作業場・倉庫として建築されたということで致し方ないと思っていました。

調べてみたところ、当時の所有者が農地転用の申請を出し、要件として農業用作業場・倉庫として、当時の農業委員会から許可を受けたということでございます。昨年に所有者が建設会社になりましたが、その要件、いわゆる農業用作業場・倉庫としてしか使用できないということは続いていると解釈いたしますが、見解を次の4項目についてお聞きします。

1点目として、この建物は平成6年5月に建てられたものでございますが、当時から問題が上がっていると聞き及んでいますが、これまでの経緯を伺います。

2点目として、過去に農業委員会の対応はどのようなことをされたのでしょうか。

3点目として、平成29年12月に土地建物の所有権が建設会社に移転しているが、使用目的が農業用ではなく、建設資機材等の置き場として使用していることが外観からわかります。この事例は適法なのか伺います。また、違法ということであれば対応はどのようにされたのでしょうか。

4点目として、この建設会社は町の入札参加業者であり、町発注の工事も行っている業者であります。違法な建物使用であれば、指名停止も行っていかなければならないと思いますが、今後の対応を伺います。

以上、御答弁よろしく申し上げます。

町 長 通告2番、熊田和人議員の「市街化調整区域内の建物について問う」という御質問をいただいたものでございますが、市街化調整区域とは、農林漁業的な土地利用に重点が置かれ、市街化を抑制すべき区域と定められており、大井町内においては、町域の約76%に当たる1,090ヘクタールが市街化調整区域と指定されております。

市街化を抑制すべき区域であることから、市街化調整区域内での土地利用や、建築には制限があるものの、県が定めている一定の許可基準等をクリアすることにより、建築が可能なものがあるものでございます。

また、平成22年度に改定した、町の農業振興地域整備計画によると、市街化調整区域の約83%が農業振興地域となっており、農用地の保全が図られておるものでございます。

今回御質問をいただいている西大井地区においては、第一生命が所有していた湘光園の跡地及びその周辺のみが市街化区域であり、西大井区域のほぼ全域が市街化調整区域となっておるといような状況にあるわけでございます。

特に、県道711号小田原松田の西側については、優良な田園地帯が広がっており、そのような地区において比較的大きな倉庫が二十数年前に建築され、現在建設会社が所有されているというわけでありまして、その土地利用の状況について、心配されている趣旨で御質問をいただいているというように捉え方をしておるものでございます。

まず1点目の「この建物は、平成6年5月に建てられたものでございますが、当時から問題が上がっていると聞き及んでおるものでございます。これまでの経緯を伺う。」との御質問でございますが、県西土木事務所にて保管されている開発登録簿及び町で保管している資料などで確認すると、開発区域の面積約3,500平米、農業用倉庫、作業場を建築する目的で都市計画法第29条の規定による開発行為の許可申請が提出され、平成4年7月に県から開発許可が出されております。その後、都市計画法に基づく、建築制限解除承認申請並びに建築確認申請を行い、農業用倉庫を建築したという経緯になります。

なお、開発登録簿によると、何らかの理由で開発行為の検査が行われていないという状況にあるわけでございます。

2点目の、「過去に農業委員会の対応はどのようなことをされたか。」との御質問でございますが、こちらの土地につきましては、市街化調整区域内であり、農地転用は面積的な要件もありまして、県の許可案件となっております。昭和61年11月に転用許可申請があり、本町農業委員会を経て、県に許可申請手続を行っており、昭和62年1月に県から転用許可を得て現在に至っておるところでございます。

申しましたとおり、こちらは県の許可案件であり、さらには農地が転用された時点で、その土地については県の農地課及び本町の農業委員会の監視下から外れるため、農業委員会としての対応は行っておりません。本町の農業委員会ですね。また、過去の農業委員会の総会の中で、その

ことについて議論をしていたかどうかについてはわかりかねるところでございます。農業委員会は、また町長の職務権限外のことだというようなことを御理解いただきたいと思います。

続いて3の、「平成29年12月に所有権が建設会社に移転しているが、使用目的が農業用ではなく建設資機材等の置き場として使用していることが外観からわかる。町としては、この事例は適法なのか伺う。また違法ということであれば、対応はどのようにされてきたか。」との御質問でございますが、都市計画の観点から、本町においても、ことし1月以降、建設用の重機やプレハブが置かれていることは確認しております。しかし、都市計画法に基づく許可・指導権者は神奈川県であるため、町には法に基づく判断をすることや、町が直接所有者に対して指導などを行う権限がありませんので、町としては県へ適宜情報提供を行っているというような状況でございます。

また、県においても当該地の状況を把握しており、都市計画法上の疑義があるということで、所有者と改善に向けた対応を行っている聞いております。さらに、農地法の観点から申し上げますと、先ほども申し上げたとおり、農地転用された時点で、その土地は県の農地課及び本町農業委員会の監視下から外れるため、転用後に所有権が移転し、資機材等置き場として使用されていても、違法ではないものと我々としては考えておるところでございます。

続いて4点目の、「この建設会社は、町の入札参加業者であり町発注工事も行っている業者であるが、違法な建物使用であれば、指名停止も行っていかなければならないと思うが、見解を問う。」との御質問でございますが、議員おっしゃるとおり、この建物の所有者は本町に事務所及び居住地を構え、入札参加資格を有する業者であり、本町の発注の工事案件を請け負ったこともある業者でございます。町では、公平公正に欠くもの、安全管理のできないものなど、契約に害をなすものに対して指名停止を行い、定められた期間契約行為の制限を行っているものでございます。

本町の指名停止要領によりますと、不正又は不誠実な行為に対する指名停止につきましては、「代表役員等が禁固以上の刑に当たる犯罪の容疑により公訴を提起され、または禁固以上の刑もしくは刑法の規定による罰金刑を宣告され、工事の請負契約の相手として不相当であると認められるとき」としております。また、神奈川県をはじめ、近隣の市町においても同様の基準により、指名停止の条件としております。

したがいまして、本質問の件につきましては、都市計画法に基づく許可指導者である県の動きと、当該業者の改善に対する対応等を注視してまいろうと、そんな考えであるわけでございます。また、町の指名をする業者については、県の登録業者というようなことになっておりますし、また県の仕事を受注されているというような状況にあるということも申し添えさせていただきます。

以上、答弁とさせていただきます。

- 3 番 今御答弁をいただきまして経緯よくわかりましたが、私の印象ですと、いつの間にか建設会社に、できてしまったなという、そういう印象を持っています。

一つ確認なんですけれども、あそこの敷地内、土地としては4筆にまたがって南北で使用されているということでございますが、建物として幾つ、その敷地内にあるかということは、町は把握しているでしょうか。

都市整備課長 当該敷地内におきましては、議員が今御質問の倉庫が一番大きい、それが一番北側に1棟、入り口に倉庫というか小さいプレハブのものと。その手前にトイレ、それが小さいものですがございます。その間に2階建てのプレハブ。さらにもう一つ、黒い建物、黒い屋根のちょっとトレーラーハウスのようなものが1棟というか、1台というか、ございます。

以上でございます。

- 3 番 大小数個の建物が今の課長の答弁でわかったんですけれども、私が調べたところ、登記をされている建物は2棟しかございません。それ以外はいわゆる未登記もしくは仮のプレハブですと、仮になるので登記をしなくてもいいのかなみたいな、そういう建物がございますが、先ほど課長がおっしゃられた2階建ての建物は遠目から見ますと、プレハブの2階建てのような感じがするんですが、実際は事務所として使われているのかなというふうに思われるんですが、その点について、これは適法なんでしょうか。私は、ちょっとこれは問題があるんじゃないかなと思ってはいるんですけど、その認識についてお聞きします。

都市整備課長 その使われているプレハブが適法なのかどうかということでございますが、その件につきましては、先ほど町長答弁にございましたとおり、そこら辺の管轄、所管しているのが県でございまして、その状況について県のほうで確認等をされております。

その判断につきましては、町で判断すべきものではなくて、県でそこについては今も対応されているということでございますので、そこで判断していくものと考えております。

以上です。

- 3 番 県の管轄だということで、先ほど町長の答弁もありましたので、町としては答えられないということも理解しております。

では、固定資産税の件についてです。これは町の管轄ですので、こちらのいわゆる登記以外の建物について固定資産税というのが徴収はされているのでしょうか。お聞きします。

税 務 課 長 課税の状況につきましては、個人情報というふうなところがございますので、お答えのほうはできないんですけれども、一般的な話といたしまして、固定資産税につきましては、あくまでも現況課税でございます。土地であれば、どのような使い方をしているのか、また建物であればどのような建物が建っているのかによって課税のほうを行っております。例えば、登記上の地目のほうが農地であっても、駐車場として使用しているというふうなことであれば、雑種地として課税はいたしますし、農業倉庫としてなっている、それ以外の目的で使用しているというところであれば、一般の建物として課税をしているというふうなところがございます。いわゆる、固定資産税は原理原則論が、現況課税というふうなところがございますので、例えば違法建築であっても課税のほうは行っているというふうな状況でございます。

以上です。

- 3 番 私の、今答弁での理解は、課税はされているというふうに理解したんですけれど、そうなりますと、この建物は例えば県で違法だということになっても、町で税金を課税しているということであれば、建物として認めているのかなというふうに思ってしまうんですけれど、その既成事実をつくってしまうのも、ちょっといかがなものかと私は思っているんですけれど、それは別の話といたしまして、ここの土地、公図を見ますと、先ほど私、4筆があると言いましたけれど、その入口から一筆目と、となりの二筆目の間に水路が東西に残っております。今も水路として線が引かれておりまして、何ら払い下げを受けた経緯はございません。にもかかわらず、一番入口のいわゆる南側の建物は登記がされておりました、その隣にすぐ、2階建てのプレハブが建築されているということは、その水路を跨いでこの建物は建っているということが容易にわかるんですけど、そのことは町として把握はされていますか。

都市整備課長 その件に関しましては、把握をしております。水路、議員言われたとおり跨ぐような形で進入しております。それについては、一般的にそういう場合は占有許可、そういうものが必要になり、この件についても手続はされております。

町 長 ひかりの里の中にも水路敷がありまして、民営化といいますと、県の神奈川県社会福祉事業団に経営を移行するに当たって、その辺のところを払い下げを、そのまま払い下げをされたというような経緯もありますもので、多くの水路敷があるという、そういうような場合もあるということでございますし、西大井は旧酒匂川が流れた経緯から、その水田で皆さんがおつくりになっているところに水路敷だとか何とかというのが非常に多く入っているというようなことがある地域だというようなことは、まずもって御理解していただきたいと思います。

3 番 水路の件なんですけれど、どういう形で使用するかというのは、占用許可を申請するとき当然、使用目的として書くと思うんですけれど、今回の事例といたしましては、どのような使用目的で占用許可を受けたのでしょうか。

都市整備課長 その占用許可につきましては、当初の所有者の方が占用の許可をとったものでございまして、それをそのまま所有権の移転とともに引き継いでいるものでございます。

いずれにしましても、ちょっと個々の案件になりますので、こちらについては、経緯はちょっとある程度答えるところは控えさせていただきたいと思います。

以上です。

3 番 わかりました。当時の平成5年ですね。そこの付近で占用許可を取ったということで、私は理解したんですけどよろしいのでしょうか。そういうことでありましたら、その当時は駐車場と言ったらおかしいですけど、広場として多分使用していたと思うんですけれど、今現在、この上に確実に建物が建っているんですが、それについて町としては一回占用許可を出して、その使用目的がちょっと違っていても、その後は何も改善というか、何もしないものなののでしょうか。お聞きいたします。

都市整備課長 占用については、あくまでもその水路を占用するというので、目的についても当初の目的、それで許可しているものでございます。あとの今の状況については、先ほど申しましたとおり、県が対応している最中でございますので、あくまでも水路そのものの使用については、特に問題はないと考えております。

3 番 今までの町長を含めて、課長の答弁を聞いておりますと、やはり町としても、少し問題があるなというような、そういう考えを、私は理解したんですが、そういうことであれば、ほとんど県の管轄になると思うんですけれど、町でできること、例えば今水路の話を出させていただいたんですけれど、そういうことに関して、少し調査とかされても、町と

してされてもいいのかなと思って、今この水路の話を出させていただいたんですけれど、やはり問題があるような、そういうところは、私何かしら理由をつけて、町も積極的に調査されたほうがよろしいかと思うんですけど、そういう考えってないのでしょうか。

都市整備課長 先ほどから、ちょっと申し上げてますとおり、やはり許可権者、指導権者、それも何しろ神奈川県でございます。やはり町の管轄というか、所管する業務でございませんので、あくまでもそこは県が対応するものだと考えております。

以上です。

3 番 私は、先ほどから言いますけれど、やはり町としても県とは別で調査されたほうがよろしいかと思うんですね。町長、その考えいかがですか。

町 長 そんなこと言われても、私どもにはそんな権限がないということです。それで、水路を占用されていけば、占用料をきちっと支払われていけば、それ以上我々には権限がないわけでありまして、そういう権限のないことを行使するということは、我々も今度は法的に権限以上のことをやれば、これは司法上の問題になるというようなことでありますので、権限の範疇の中でやっているというようなことでございます。

3 番 確かに町長がおっしゃるとおりだと思うんですけれど、この占用の目的が違うということ、一つ理由をつけて調査することが私は可能だと思うんですね。そういうことをやっぱりやられないということは、もう県にお任せするというのは、どうも私はしっくりこないんですが、それはわかりました。

では、いわゆる県の景観条例との整合性についてお聞きしたいんですが、景観形成地区になっておりまして、看板等のものも何カ所かについているのですが、その整合性はいかがでしょうか。

都市整備課長 議員の言われるように、当該地区につきましては、神奈川県屋外広告物条例、それに基づく広告景観形成地区に平成13年に指定のほうをされております。その指定により、自然環境とか田園景観、その辺を配慮していく、そういう地区になり、規制がされております。その規制されていることから、この本件の業者については、手続のほうを県のほうにされていると、それは聞いております。あくまでも、これも県の許認可指導課の所管する業務になりますので、詳しいことについては、うちのほうでは把握をしておりません。

以上です。

3 番 県の景観形成地区のほうの要綱を見たんですけれど、今回の当該箇所というのは、広告景観形成地区に含まれているという認識でよろしいんでしょうか。そこをちょっとお聞きしたいんですけれど。

都市整備課長 その条例では、県道711号大井松田その沿道ということを書かれておりますけれども、今回の地区についてもそこが含まれているものと考えております。

以上です。

3 番 含まれているということの前提で私も話をさせていただきます。ちょっと微妙な位置だったもので確認させていただいたんですけれど、外観から見ますと、昔の農業用倉庫のところに立て看板が1カ所、そして入口のところ、いわゆる縦貫道に向かっての大きな看板1カ所、大きく2カ所ありまして、県のホームページを確認しますと、どうも立て看板のほうは特に問題なさそうなんですけど、入口のほうの横の看板が、どうも私は抵触するのではないかなというふうに思って質問させていただいたんですけれど、先ほど課長の県の許認可指導課に確認をされていないということでございましたので、ここは今答弁を求めませんけれど、ちょっとそこは確認をしていただきたいなと思っております。もし、改善のことがあるのであれば町のほうから許認可指導課のほうに言っていたきたいと思っております。

話はまた変わるんですけれど、プレハブの二階建ての建物というのは、その建設会社はその土地を取得されてから建てられたものと私は理解しておりますけれど、その、見るからに事務所として使われているんですけれど、建築確認をとっていないということを、私はちょっといろいろな資料から判断をしているんですけれど、建築確認もとっていないくて、いわゆる勝手に建てて、仮だからいいのかもしれないんですけど、もう事務所としてももう既成事実みたいに使われているんですけれど、その点について、多分質問しても県の管轄ですから答えられないということでありまして、常識的に考えて、私はやはりちょっと違うのではないかなと思うんですけれど、町の認識は、県との整合性は、法律的には別としましても、町としてどう思われますか、そこを私はお聞きしたいと思えます。

町長 エチケットやマナーというものはありますし、そういう観点からいくと問題あるというようなことを言えるかもしれませんが、また法的にも違法な点があるのかもわかりませんが、町としてはその権限を持ち合わせていないというようなことでもありますので、当然指導監督長である県西土木事務所、開発指導部ですか、その指導部がもし違法であれば、



あるのではなかろうかと、そういうような判断をし、町としては、やはりその領域を超えて指導することができるだけの権限を持ち合わせていないというようなことをございますので、この件については、熊田議員が疑問に思われれば、県のほうに申し立てをされることがよろしいんじゃないかなと、私は考えております。

- 3 番 確かに町長おっしゃるとおりでございます。町長の最初の答弁の中にもありましたとおり、一応県のほうで今調査をされるということで、その結果というのはいつごろ出るのかというのをお聞きしているのでしょうか。

都市整備課長 今回の御質問については、その辺は把握しておりません。  
以上です。

- 3 番 まだいわゆる審議中であるかどうかわかりませんが、すみません。これ確認なんですけれど、この問題提起をされた時期というのは、いつごろなんですか。

都市整備課長 ことしの1月の終わりぐらいに町民の方から、あそこにプレハブが建っているということで連絡がございましたので、現地確認しまして、その状況をその時点で県のほうに、その情報を報告したと、なにしろことしの初めですかね、そのときに町ではその辺について確認をしております。

以上です。

- 3 番 ことしの初めということで、もう年の瀬も迫っている時期でございます。私の感覚としてみますと、余りにもまだ長いのかなというふうに私は思っております。もう少し早く結果も出るものではないのかなと思いますけれど、私は、県は県でいろいろありますから、致し方ないとは思いますが、やはり町からもいつできますかと、少し催促ではないですけど、確認はやはり随時行っていただきたいと思っております。ぜひ、そういうような形で確認をお願いしたいと思います。

最後に、ここの当該建物というのは、昔から建設当初からいろいろ問題があったと私もうわさは聞いております。ただのうわさです。ですけど、適法に建物が建っているということで、当然何も言えないわけでございますけれど、やはりこの酒匂川沿いのすばらしい眺望がある、この大井町のよい景観のところに妙な建物があるということは、私は残念ではないと思っております。ですが、やはり今の所有者とうまく話をし、なるべく景観が損なわれないようなことも言っていくてもよろしいのかなと私は思ってこの質問をさせていただいたことをございます。

あくまでも県のほうですよと言われてしまいますと、ちょっと私は残念だなというふうな、今気持ちでございます。

それは差し置いて、今後とも、ここの景観を損なわないような、これからも同じような事例が出るということも可能性としてはありますもので、町側も県とタイアップいたしまして、今後このような事例が起きないように努力をしていっていただきたいと思っております。

では、時間が少し残っておりますが、これで私の質問とさせていただきます。

議 長 以上で、3番議員、熊田和人君の一般質問を終わります。