

## 平成15年守谷市議会第2回定例会会議録

### 平成15年6月 市政に関する一般質問

梅木

今回は、住民参加型公募債、また美園地区良好な住環境を守るという2本の柱で質問ということで登壇させていただきました。  
早速ですが、一つ目の住民参加型公募債でございますが、まず、行政の言葉というのはわかりにくいことが多いですから、  
今回、質問の題として、だれから幾ら借金しているのかという非常にかみ砕いた質問の提示をさせていただきました。  
そういう回答を先にお願ひしたいなと思っております。  
では、この1番と2番。

梅木

市は、だれから幾ら借金しているのかというかみ砕いた質問をさせていただきましたので、かみ砕いた特別をお願ひします。  
(1)と(2)、この二つお願ひします。

総務部長

お答えいたします。  
守谷市の借入金でございますけれども、一般会計、特別会計でお借りしているわけでございますが、  
一般会計におきます借入金でお答えをさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。  
借入金の元金の残高を申し上げますと、地方債でお借りしているお金でございますが、約161億5,000万円でございます。  
それから、関公費と申しまして、立てかえ施行分で約62億3,000万円ございまして、合わせますと223億8,000万円の元金の残高でございます。  
元金残高の借入先を申し上げますと、地方債と申す借入金でございますが、国と茨城県から借り入れた残金が132億4,000万円、  
それから民間等の資金であります縁故債、これは金融機関からの借り入れでございますが、29億1,000万円あります。  
なお、関公費の立てかえ施行分62億3,000万円につきましては、  
南北両団地とみずき野団地の開発に伴いましての学校建設、公民館、児童館等の立て

かえ分でございますが、  
内訳を申し上げますと、都市基盤整備公団が61億9,000円、三井不動産が4,000万円  
であります。

2番の金利をお答え申し上げますと、この借入金の金利と利子の残高につきましては、  
まず、地方債で借り入れました161億5,000万円は、件数で申しますと174件借り入  
れてございます。

利率別で申し上げますと、無利子で借りた分が19件、2%以下が41件、2%を超え  
まして3%以下が25件、

3%を超え4%以下が12件、4%を超え5%以下が33件、5%を超え6%以下が9  
件、6%を超えるものが35件でございます。

また、関公費の立てかえ施行分62億3,000万円につきましては、3%を超え4%以下  
が1件、4%を超え5%以下が14件、

5%を超え6%以下が12件、6%を超えるものが31件で、合計しますと58件の借り  
入れがでございます。

ただいま申し上げました利率で償還利子を算出いたしますと、地方債では約35億  
3,000万円となります。

関公費分の利子につきましては、約34億円となります。平成14年度末借り入れ残高  
の223億8,000円に対する利子分は、

合計しますと69億3,000万円となります。

したがって、14年度末で、元利合計残高293億1,000万円でございます。

梅木

先ほど一番最初に話したかと思いますが、なるべくかみ砕いた言葉で、例えば関公費  
とか、

一般の市民の方が聞いて何だろうかと、そういう言葉もすべてかみ砕いて回答いた  
だけばなと思います。

それで、おおむね借金に関してはわかりましたが、今、三位一体とかということで、  
随分中央政府も動いております。

地方分権一括法がされて、中央集権システムから地方分権システムへと大きくうねり  
を見せている状況であると。

そんな中で、守谷市においても、多方面にわたって結構先進的な市であると。

ほかの市町村に研修なんかに行くと、守谷市ではそれは対応していますよというこ  
が多い。

そういう意味では、本当に前を向いているんだなという感じがしております。

また、さまざまな自治体の共通点は、市民が主役であると、市民参加型の共同社会を  
つくっていくんだということが、どこの市町村でも叫ばれております。

しかし、市民と行政の間というのは、なかなかその距離が縮まっていけないという感  
じがするの、私だけでは決してないと思っております。

ここ数年、守谷市において、新しく移り住んできた方たくさんいらっしゃいます。

夢を持ってまちづくりを考え、こちらに引っ越してきたと。

ところが、いろいろな発想とか提案をしても、予算がありませんと。

何をやるのも予算であるということは確かではあると思いますが、職員全員が、予算  
ありません運動をしているんじゃないかなという思いがするぐらい、

予算というところに行き着いてしまいます。

そういうところでは、市民と行政の間を縮める、また予算に関してどうこうということ

で、いろいろな市町村で出ている市場公募債、ここが話の行き着くところでございます。地元金融機関との合作で、住民参加型のミニ市場公募債が、そちらこちら、あちらこちらで取り組まれているところでございます。

また、3月の議会のときにも、見える形で税金をという話をさせてもらったかと思

います。税金からどうこうということじゃなくて、自分たちがお金を出して、そのお金で例えば市民会館とか何々がつくられるということになると、距離感も縮まるし、お金に対しての厳しさ、市民から見る厳しさというの、当然ながら出てくるのかなと。

いろいろなデメリットはもちろんあるかと思いますが、この通告で公募債に関して研究

させていただいたかと思

いますので、その一端を少しお聞かせください。

## 総務部長

お答えいたします。

地方分権の中で、地域づくりは地域の蓄えでと、こういう考えを実現する一つの有効手段が、住民参加型のミニ市場公募債であると思っております。

このミニ公募債につきましては、総務省が平成14年度から発行を推進いたしまして、

群馬県が県立病院施設整備事業に愛県債としまして10億円を発行したのが第1号であると。

これまで、地方債としての制度の中に民間資金等の市場公募債制度がございましたが、ほとんどの買い手が機関投資家が中心であったと。

これをミニ市場公募債ということで、個人消化を促進しようということで取り組んでいるのが大きな違いかと思っております。

個人消化の促進ということで、群馬県の愛県債でございますけれども、90%以上が個人購入で、18分で完売したという状況だそうでございます。

ミニ市場公募債のメリットを申し上げますと、まず、市民の皆さんが行政、まちづくりに直接参加をいたしまして、

投資することによりましての行政に対する関心を高め、また事業に参加していくという意識の高揚が図られるということでございます。

それから、ペイオフ解禁に伴いましての金融不安の中で、市民にとって有効な資金運用先となること。

公募債の発行額が1万円から発行でき、購入限度額も設定されますので、多くの市民の皆さんが購入できること。

また、償還年度も短期間でありまして、利率も金融機関より有利であると。さらに、購入対象者を地域限定とされている。

対象となる事業内容につきましても明確に公表しますので、不信感がなく市民の皆さんも購入できる。

その他、自治体といたしまして、資金調達につきましても多様化が図れるなどがござ

しかし、この住民参加型のミニ公募債につきましては、地方債の制度の資金調達の一つでございますので、当然、公債費の比率、起債制限比率、こちらに影響しますので、運用面におきましては、事業に見合った発行額、それから発行額に見合った購入限度額の設定、また償還期間の設定、金利の固定変動の選択、満期前の売却取り扱いとか、公募債を取り扱っていただく金融機関等の選定、その手数料、もろもろ今後検討を要する事項がございます。いずれにいたしましても、この制度は昨年からはまったところでございますので、十分研究をしなければならないと思っておりますのでございます。

梅木

市場公募債に関して随分研究していただいたのかなと思いますが、先ほどの借り入れも含めて、5%以上の金利の、借りがえができないとかの問題はあるかもしれませんが、そういう金利負担、これは民間企業では、今、本当に5から4にして3にしてという銀行との折衝をしていますし、そういう民間でさえもやっていることはやはり行政もやるべきじゃないかなと。5%以上の金利の負担をしながら借り入れているものがあったり、また、今回、守谷市の土地の売却、これは急場をしのごとくということもあるのかなと思いますが、今は土地を売る決して状況ではないのかなと思います。私は不動産屋ではないですからわかりませんが、雰囲気として、一番安い時期に土地を手放すということになりますと、これは市民の財産を減らしていると。市の財産というよりも、私たちの財産の一部ということでございますから、そういう意味では、こういう公募債で乗り切るということも必要なのではないかなと。土地の売却損、それとこういう公募債の配当利子と申しますか、こういうものをよく計算しながら、どちらが有利であるか、また公募債というのは国債と同じように市民にとっても安全なものだと思います。特に、守谷は、よく助役の方から出ますね。守谷の市民の懐くあいですか、結構上位ですねという、ランキングに位置されているということもあります。そういう安全な商品ですから、ぜひとも前向きにご検討いただいて、さらなる研究を重ねていただきたいなと思っております。今後の予定として、どうでしょうかね、何かあれば。

総務部長

このミニ公募債につきましては、私どもいろいろ検討しなければならない事項がたくさんございますので、来年からとかそういう時期には導入できないかと思えますけれど、研究の時間をいた

だきたいと思います。

梅木

市民から浅く広く集める、また金融機関の手数料がかかってしまう、仲介料ですか、そういうデメリットもあるようですけれども、今後の財源というか、お金の一つとして研究をしてほしいと思います。

次に、2番の美園地区良好な住環境を守るところに移りたいと思います。

最初に、この住宅地における飲食店について、また良好な住宅地保全の視点から規制を考えると入りが入り口になるんですが、過日、5月2日ですか、美園地区において、ある飲食店のオープンに先立って説明会が行われました。

一部住民の反対ということもあるかと思いますが、先ほど言ったように守谷には随分新しい人が来ます。

静かな住環境を求めて、今まで例えばアパートに住んでいたのを1戸建てに住むんだと夢を持って来たわけです。

多額な借金をして来る方もいるかと思いますが、すべてが夢を持ってこの守谷の地に来た、ついの住みかとして来た。

ところが、静かな住環境も、例えば一、二年たった後に隣に飲食店ができちゃったということで、毎日毎日、例えば焼き肉屋さんですと

カルビのにおいが押し寄せてきちゃったり、ロースやキムチやというにおいとか油とかに悩まされてしまう。

これは、そこに住まれた人が考えないような結果になっちゃっているのかなと思っておるのですが、

この美園地区の焼き肉店の状況、多分知っているかと思いますが、その辺の問題に対しての考え方、また地区計画や建築協定ですか、

これも含めて、まずはご答弁いただきたいと思います。

都市整備部長

お答えをさせていただきます。ただいまご質問にありました美園地区の……今、焼き肉店というお言葉が出てまいりましたので、

私どもの方でも焼き肉店ということでお答えをさせていただきたいと思っております

けれども、美園地区の焼き肉店の出店につきましては、たまたまこの地域が面積的に大きかったものですから、

市の方に事前協議という形でおいでいただきました。

そのときに、地域の皆さん方と十分お話し合いをしてくださいますよという形の中で、

今、梅木議員からありました5月2日の説明会という形になったわけでございます。

良好な住宅地をつくるという形の中で、一つには、都市計画法という法律がございますので、

その中で市街化区域と調整区域を分け、さらに地区という形の中で、用途地域と普通言われておりますけれども、

12地区に指定がされているわけでありまして。

そのほかに、この美園地区につきましては、今お話が出ました地区計画という形の中

で、  
これは都市計画法上の地区計画でございますけれども、平成8年に地区計画が定められているわけでございます。  
その中で、一方で良好な住宅地を形成する部分と、この地域につきましては幹線道路沿いでございますので、  
幹線道路沿いにつきましては店舗なり事業所等が建設できるような用途という形の中で、  
この地域は、用途区分からいきますと第1種住居地域という形になってきているわけ  
でございます。  
市内におきましては、今、地区計画が5地区ございまして、そのほかに建築協定とい  
うものもございまして、  
建築協定につきましては、法的根拠は建築基準法にありますので、地区計画とそれぞ  
れ法律は違いますけれども、  
目指すものは、同じ良好な居住環境を維持、確保するという形になっております。  
こういう形の中で、たまたま、今、梅木議員がおっしゃいましたとおり、さきにお住  
まいになっている方の隣に焼き肉店ができるという形の中で、  
におい、騒音等が心配であるという形の中で、  
地域の皆さん方がいろいろな形で行政の方にもご相談においでいただいているところ  
でございますけれども、  
先ほど来申し上げておりますとおり、法律の中で認められている地域であるという形  
になっておりますので、  
行政の立場としては、この焼き肉店さんの出店の関係につきまして、法的対応をする  
ことができないという現状でございます。  
ただ、地域の皆様方とお話し合いをさせていただいた中で、焼き肉店さんの方でも地  
域の皆さん方のご要望におこたえできるものはおこたえするという形で、  
一部変更等をして建築をしたいと、このような状況でいるのが現状でございます。

梅木

おおむね私の調査どおりかなと思っておりますが、その法的対応ができないというところ  
ですが、  
いろいろな地域の建築協定ですか、見てみますと、例えば風俗だとか酒類を提供する  
飲食店、  
また時間的に午後10時から翌朝5時まで営業する飲食店とか喫茶店とか、そういう  
細かな建築協定を行っているところも、  
多分ご存じだと思いますが、結構あります。そんな中で、今後、ついの住みかとして  
移り住んできた人たちに対して、  
商業地域と住宅地域が隣接しているところというのは結構あるかと思うのですが、市  
として、そういうものに関して規制が必要であるかないか。  
また、あると考えるならば、全体的にやるとか、地区別にやるとか、またどんな方法  
でやったらいいとか、  
発想とか、今の時点で考えているものというのはございますか。

都市整備部長

たまたまこの地域は地区計画でございますので、地区計画に限ってご説明させていただきますと、地区計画において定められる事項が制限列挙されてございます。都市計画法上の12条の5というところに、その中で必要なものを定めるという形になっておりますけれども、今たまたま問題になっております騒音、それから悪臭と言っていいのかわかりませんが、これらにつきまして、地区計画上定めることの中に含まれていないというのが現実でございます。それから、先ほど出ました深夜営業の時間営業の問題、これも地区計画の中で定められるような法律論になってございませぬので、地区計画の中でこれをうたうというのは、まず無理があるのかなと。それから、全体的な形の中で規制が必要かということでございますけれども、これは非常に難しい問題だろうと思っております。といいますのは、当然のことながら住環境を守るということも一つの大事な仕事ではございますけれども、主に市街化区域の中で発生することでございますので、その中で、先ほども申し上げました用途指定をしてございます。特に、守谷市の場合には、区画整理事業で生み出した市街化区域が非常に多いわけでございますので、当然、その中で、減歩という形の中で地権者の皆様方の土地をお出しただいておまして、当然のことながらその用途区分に応じまして減歩率が異なっております。一般の住宅地しか建たないところよりも、こういう商業系が建つところにつきましては、一般的に減歩率が高くなっているのが現実でございましたので、そのような形の中で、区画整理事業を実施した地域を、さらに、これは縛る限度にもよると思いますが、個人の権利を一部分ではあるかもしれませんが制約するという問題もございませぬので、非常に難しい問題であると考えております。もし規制するという形になりますれば、当然のことですけれども、市内全域まとめてというのは少し無理があるのかなと。やはり地域地域で考えていかざるを得ないのかなと。ただ、これができるかできないかは、ちょっと勉強させていただかないと、その後にお答えをさせていただきたいと思っております。

梅木

地区計画の中では難しいんだということがございました。それ以外に、守谷市建築協定条例というのがございますよね。建築協定の内容は建築云々ということで、条例を締結することができますよということがございます。そうすると、地区計画の中ではそういうものはできないよということなんですが、建築協定の中ではそういうものができていけるのかどうか。それで、今後、例えばこの間オープンした西友とか、結婚式場とか、いろいろ計画が

今後出ているようですから、  
地区計画でできなかつたら、例えばそういう建築協定というところでどうなのかなと。  
また、建築協定は、地権者の約90%ですか、おおむね100%のことで設定が可能ということもあるようですので、  
その建築協定から入っていったところではどうなのかなというところをお尋ねします。

## 都市整備部長

建築協定につきましてご説明をさせていただきますけれども、建築協定につきましては、  
先ほども申し上げましたとおり、建築基準法に法的根拠を置いてあるわけでございますけれども、  
地区計画につきましては、大多数の賛成、これは都市計画決定でございますので、  
全員の同意が必要でございませんけれども、建築協定につきましては、所有者、借地権者全員の同意が必要でございます。  
ただ、この建築協定で何でも定められるかといいますと、やはり地区計画と同じような形でございまして、  
もちろん一定の区域は定めなければなりませんけれども、  
その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準という形でございますので、  
先ほど来出ております騒音等の問題につきましては、この建築協定の中でも法の中で意図していることではないという形に、  
現行法上は規制がなされているところでございます。

## 梅木

まさにそのとおりと。建築協定条例は、建物の構造とか位置とか、そういうものをくくっているんだと、それはわかりました。  
それは一回置いておいてください。  
大切なことなので置いておいていただいて、  
次に、市内においての騒音や臭気の苦情という生活環境的な問題を次にお尋ねさせていただきますので、先ほどのとリンクさせていただきますので。

## 生活経済部長

14年度におきましての市内における苦情ということでございますが、騒音で7件、臭気で8件ございました。  
件数は以上でございます。

## 梅木



音とにおい、まさに焼き肉屋さんの音とにおい、これは重なっていくわけですが、  
生活環境課に、年間の苦情というか、要望というか、そういう公害的な事例で年間約  
400件あると聞いております。  
これは、それこそ犬猫の問題から、大から小までいろいろなものだと思うのですが、  
そういう処理の対応に追われているということをお聞きしました。  
それで、私がここで申し上げたいのは、さっき言った建築協定条例なるものなんです  
が、  
建てた後の生活環境のその後のものも含めて考えて一緒にやったらどうかと。  
建築協定、その構造とか躯体とかそういうことだけに限らず、その後の生活環境にか  
かわるルール、整備に関してやっていかないと、  
ただ、建物だけ、例えば3階までだよ、4階までだよということでは、片手落ちに  
なっちゃうんじゃないかなと。  
また、最初の用途は飲食店だったのに、何年か後にはアダルトショップになっちゃっ  
たとか、用途が途中で変わっちゃうようなことがあったと。  
その後3年後、5年後、10年後というところで問題を出さないがためにも、生活環  
境というところも含めて、  
建築協定なるもの、例えばまちづくり条例なるものを考えていった方がいいという  
か、考えるべきじゃないかなと。  
本当に片手落ちになっちゃうんじゃないかなという感じがしているんです。  
今、建築確認は民間機関ができるようになったということで、市の方ではまるっきり  
何も知らないまま通過して、  
そこにぽっとできちゃうという話のようでございますから、景観条例とかいろいろな  
地区で出ていますけれども、  
守谷市においても、例えば駅周辺とか大きく変わってくるところもありますので、何  
年後かの生活環境も含めたルール、  
これはマナーで縛れなかったらルールしかないですから、そういうものを少しご検討  
いただいて、  
住みよいまちになればと思っております。  
その辺で、建築と生活環境というところとちょっと離れてしまいますので、お互いそうい  
う話ができるというか、  
リンクして新しいものをやっていこうよという、まずそこに対してのご検討をお願い  
できるかどうか、  
これを最後に確認させていただきたいと思います。

## 都市整備部長

お答えさせていただきます。  
今お話がございましたように、昨年4月1日から、建築確認につきましては民間の  
方でおろすことができるような法改正がなされまして、  
現実的に、建築確認の半数がそちらの方で取得している、認可を受けているという形  
になっております。  
その民間団体がおろしたものにつきましても、市役所の方には、一月以上おくれてし  
まいますけれども、

結果としては回ってきますけれども、そのときには既に建築が始まっているという状況でございます。

それから、今、梅木議員さんからありましたとおり、既に建っている建物の用途の変更等につきましては、

増改築等がなければ市の方ではわからないというのが現実でございます。

そういう形の中で、今ご指摘にありましたような形のものといいますと、建築する時点で、例えば騒音とかにおいとか、

あくまでも想定の中でしか言えない部分でございますので、その問題につきまして、例えば数値的に幾つ幾つ以下ですとか以上ですという形のものを決めたにしても、

そのときに果たして建築したすぐ後に守られているのかいないのかというのは、実地検証した上で初めてわかるという形のものになるかと思っておりますので、

当然、決めるとしますれば条例になるかと思っておりますので、その辺のものも含めました形の中で、

騒音規制法とか悪臭防止法とかございますので、それらのものを含めました形の中で制定することができるのかどうか、少し勉強させていただきたいと思っております。

ちょっとここで、できるともできないとも言えませんので、そういう形でご容赦をいただきたいと思っております。

梅木

質問は以上なんですけど、先ほど言ったように、特に建築だと、建てた後、県の方で確認した後、

守谷市が了解するんだということですから、その前に、

建築確認の前に、こういうことをしなくちゃいけないんだよという守谷市独自の条例をくったらいんじゃないかなと。

こういうものが建っていくんだよ、それに関しては例えば近隣の何百メートルの人たちには情報を開示しなくちゃいけない。

建築確認が上がってきて、市の方に聞くと、個人情報保護条例があってそれは出せないんだよと。

入ったものは、出せないのはわかったので、入ってくる前に、まず開示させる、

施行者にその近隣の人に対して情報公開をするという条例的なものをぜひとも整備していただくということが、

上位法の中でできるかできないかわかりませんが、そういう視点で検討していただきたいとお願いして、

私の質問を終了したいと思っております。ありがとうございました。