

H20年12月議会 一般質問

発言の種類	質疑 <u>一般質問</u> 緊急質問 討論 その他
件名	1. 米子市農業について 2. 市街化調整区域について 3. 固定資産差押さえ処分について
発言の要旨 (討論の場合は 賛成反対の別)	1. 米子市農業について <ul style="list-style-type: none"> ● 農業塾の検討経過について 2. 市街化調整区域について <ul style="list-style-type: none"> (ア)市街化調整区域の住宅建築の考え方について (一般論) (イ)水浜地区の宅地 (さら地) への住宅建築について (ウ)開発許可を受けた者以外の現住宅地の固定資産税評価額について 3. 不動産差押さえ処分について <ul style="list-style-type: none"> (エ)差押さえを行使した評価額以上の既抵当権が存在する物件の任意売買にかかる市の姿勢について、また他市の状況について (オ)上記の <ul style="list-style-type: none"> ① 過去からの差押さえ件数、 ② 任意売買成立数、競売成立数 ③ ②それぞれにおける回収金額

○（森議員）（登壇） 会派未来の森雅幹です。私は米子市の農業問題、そして2つには市街化調整区域の問題、3つには不動産の差し押さえの処分について、以上3点について質問をいたします。

まず、農業問題についてであります。私はことし3月、6月、9月とずっと農業問題を追いかけてまいりました。いろいろな提案もしてまいりましたが、いずれも具体的なことが結びつかず非常に残念に思っていました。その中でこの12月議会においては、さきに提案をいたしました農業塾の問題について研究をしてみるとこういった言葉で答弁がありましたので、その検討経過についてお尋ねをいたします。

次に、2番目の市街化調整区域の問題についてであります。米子市は昭和46年に市街化を促進する区域として市街化区域、市街化を抑制する区域として市街化調整区域としていわゆる線引きを行いました。以降、若干の区域の変更をしながらもまた地方分権によって事務処理市町村として線引きに従って開発許可事務等を行っております。改めて都市計画法上、開発許可制度の趣旨について伺います。次に、米子市を初め全国至るところで集落においては少子化と雇用の場の問題で高齢化が進んでおります。特に市街化調整区域内の小集落では高齢化が進み、集落の運営、存続さえも危ぐされるところがあります。市街化調整区域の開発基準はおおむね50戸というラインで住宅の建築規制に差をつけており、50戸以下の集落についてはより厳しい規制となっております。なぜおおむね50戸なのか。50戸以下の集落については消えてなくなれということなのかお尋ねをいたします。次に、水浜の宅地の住宅建築の問題についてであります。水浜地区は春日公民館50周年記念誌の記述によりますと、約400年前から集落が成立し、神社が日野川の地域の中にある歴史のあるところであり、戸数はわずか20戸、うち1戸は老人のひとり世帯であります。10年以内に戸数は減っていく、そういったところであり、多くの世帯で子どもたちは同居をしておりません。たった20世帯で自治会運営はどの家庭も何らかの役割を持ち、自治会費年額2万円でお互いに助け合って暮らしているところであり、この地で昭和46年、線引き以前からの住宅地であり、現在は更地にしたところで果樹が植えてあります。登記簿上、宅地のこの土地に自治会内の分家を建てることについて開発許可が具体的にできるのかどうか、あるいはまた自治会内の分家でないところの者の開発許可はできるのか伺います。次に、開発許可を受けた者以外の宅地の固定資産税の評価額について伺います。線引きの昭和46年以降で市街化調整区域における限定開発許可を受けた宅地について、いろいろな事情で開発許可を受けた者以外の方が住んでおられる場合があります。この場合、建てかえが必要になり、申請をしても建築許可が出ない場合があります。許可を受けた者でなければ家を建築できないということであり、また調整区域の中で特定者に限って開発許可をした土地を他人が買

っても住宅を建築することはできません。他人にとっては雑種地と同じ価値の土地であります。そこで宅地の固定資産税のもととなる評価額はどのように決定しているのかお尋ねをいたします。また地方税法341条第5にその価格を適正な時価と定めております。その意味で線引き後の特定者に限った開発許可を受けた宅地と線引き以前から宅地であるところとは実勢価格が違うはずであります。固定資産評価額はどのようになっているのかお尋ねをいたします。

3番目として、不動産の差し押さえ処分についてであります。年々市税、料の滞納者がふえる中、収税課の皆さんを初め滞納整理に努力をしておられる職員の皆さんに敬意を表するところであります。評価額以上の既抵当権が存在する不動産について、差し押さえ処分をした物件で任意売買に係る市の姿勢についてお尋ねをいたします。また他市の状況についてもお尋ねをいたします。次に、差し押さえに係る、1番目として過去からの差し押さえた件数、次には任意売買成立をした件数、また競売が成立した件数、それぞれにおける回収金額、それぞれについてお尋ねをいたします。

以上、壇上での質問は終わりますが、答弁を受けて再質問をいたしません。

○（中村議長） 野坂市長。

○（野坂市長）（登壇） 森議員の御質問にお答え申し上げます。

まず農業塾についてでございますが、農業者の高齢化が進んでおりますことから、次代を担う担い手の育成が喫緊の課題となっているところでございます。担い手の育成や新規就農者の支援に取り組んでおりますが、定年退職されて帰農される方や農業に関心がある方に対し農業の学習、体験をしていただくことは農業者をふやすことにつながり意義があることだと考えております。前回の議会で御質問いただき、この間、取り組みについてJA鳥取西部と相談してまいったところでございますが、農業の初心者の方でも気軽に農業を体験できる機会を設け、農業に関心を持っていただくことがまず必要ではないかと考え、市民農園弓浜ふれあい農園の開設に当たり、入園者だけでなく希望される市民に白ネギを中心とした野菜の栽培指導や栽培講習を実施されることとなったところでございます。今後さらに農業者をふやすための講習等、有効な取り組みについて研究してまいりたいと考えております。

次に、市街化調整区域についてでございますが、まず都市計画法上の開発許可制度の趣旨でございますが、開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務づけるなど良好な宅地水準を確保すること、この2つの役割を果たすことを目的として開発行為や建築

行為等を開発許可制にかからしめる制度でございます。次に、おおむね50戸についてでございますが、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされ、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各項において限定されております。既存住宅での建築物の立地はおおむね50戸以上の建物が連たんする区域を要件とすることについて旧法第43条に明記されていた経緯がございまして、現在は鳥取県開発審査会の審査基準に定められております。これは建築物が一定度集積し、市街化が進んでおり、公共施設の整備もある程度進んでいると想定される区域であると考えられる地域であるからでございます。なお50戸以下の小規模な集落におきましても多少制限は厳しくなりますけれども、農家住宅、分家住宅等許可要件を満たせば住宅建築が可能となっており、必要最小限の既存コミュニティの維持は保たれると考えております。次に、水浜地区の宅地の住宅建築についてでございますが、申請地が線引き前からの宅地であり、かつ分家等の開発許可要件に該当するものであれば許可見込みがあると考えられますが、県の開発審査会の議を経ることが必要となるものでございます。次に、固定資産税の評価額についてでございますが、固定資産税に係る土地の評価額は地方税法において土地課税台帳に登録されたものとされ、この場合の評価額は同法第388条に規定する固定資産評価基準に基づき適正な時価を前提として市町村長が決定するものとされております。具体的な評価方法については担当部長に答弁させたいと思います。

次に、差し押さえ中の不動産に係る任意売買についてでございますが、抵当権者等が任意売買により債権回収額の極大化を追及されることは事柄の性質上当然ではございますが、担保不動産の任意売買は全債権者の理解と協力による同意のもとに進められるもので、任意売買をする権利が存在するわけではございません。権利として存在しているのは抵当権者等に与えられた担保権の実行としての競売と担保不動産収益執行でありますので、滞納処分による差し押さえを維持しても何ら抵当権者等の権利を侵害することにはならないと考えております。一方、差し押さえの解除は滞納額の完納が法的要件でございます。したがって任意売買に伴い行政が滞納処分上で法的根拠のない対応や特別な配慮を行うことは問題であると考えてございまして、任意売買に係る差し押さえの解除についても他の差し押さえの解除と同様、法に基づいた対応をしているところでございます。次に、本事案についての他市の対応状況でございますが、近隣の自治体の状況で申しますと、本市と同様な考え方で対応しているのは松江市のみでございまして、他の市は本市と異なる対応をしていると聞いております。次に、不動産の差し押さえ件数等につきましても担当部長に答弁させたいと思います。

○（中村議長） 足立市民人権部長。

○（足立市民人権部長） 土地の具体的な評価方法につきましても、事務

的な内容となりますので私の方から答弁させていただきます。

固定資産評価基準に基づきます具体的な宅地の評価方法といたしましては、市街地宅地評価法、いわゆる路線価方式でございます。こちらとその他宅地評価法、標準宅地比準方式というものがございます。議員御質問の市街化調整区域はおおむね後者のその他宅地評価法になるところでございます。このその他宅地評価法では宅地の価格事情がほぼ同等と認められる地域を状況類似地域に区分いたしまして、それぞれに標準的な宅地を定め、不動産鑑定士が行います標準宅地の鑑定評価による価格から比準して個々の宅地の評価額を算出したしております。次に、都市計画法施行以前からの宅地と同法施行後に開発許可を受けて宅地としたものとは、後者が利用を制限されているということから宅地として取引される場合、実勢価格に差異が生じているのではないかと御指摘でございます。そのような状況があることにつきましては認識はいたしております。固定資産の評価額は、先ほど申しましたとおり状況類似地域が同じであれば同じ標準宅地の鑑定評価を基礎として算出され、価格に影響する要因は地域の特徴に合わせて独自の補正を行うことができることになっておりますが、本市では現在形状が極端にいびつである等の特殊な場合を除きましてこの補正を採用しておりません。したがって現況での宅地の立地条件が同じであれば双方の評価額に差は生じないということになります。しかしながら議員御指摘の状況につきましては認識しておりますので、現在検討課題として研究しているところでございます。

次に、不動産差し押さえ及び任意売買等の実績についてお答えいたします。お尋ねの過去からの実績につきましてはデータを保持しておりませんので、平成19年及び20年の状況でお答えいたします。まず平成19年の不動産の差し押さえ件数でございますが153件でございます。任意売買により差し押さえ解除をした件数は17件でございます。金額としては約2,900万円を収納しております。また競売が完結した件数は99件でございます。うち配当があった件数が5件、約1,100万円の配当がございました。同じく平成20年の状況でございますが、現時点でございます。不動産の差し押さえ件数は140件、任意売買により差し押さえを解除した件数は11件で、1,000万円を収納しております。また競売が完結した件数は48件でございます。うち配当があった件数が3件、約500万円の配当がございました。以上でございます。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） 答弁を受けましたので、再質問を随時していきます。

まず農業塾の問題ですが、JAとでこの市民農園開設にあわせて開設されるということで非常にうれしく思います。あといかに市民の皆さんが、あるいは退職者の皆さんが参加できやすいものになっていくのかということとをぜひ検討をよろしくお願いいたします。

ちょっと順番前後いたしますが、差し押さえの件から再質問をさせていただきます。差し押さえの件については国税徴収法の例によるとこういうことになっておりまして、国税徴収法第48条2項には無益な差し押さへの禁止というところがあります。ここをちょっと読んでみますと、差し押さえることができる財産の評価が、その差し押さえに係る滞納処分費及び徴収すべき国税に先立つ他の国税、地方税、その他の債権の金額の合計額を超える見込みがないときはその財産は差し押さえることができない、こういうふうにあります。この無益な差し押さえ、つまり評価額以上の抵当権がついているもの、つまりそこのところに債権がついているものについては差し押さえができないというこういった法律なんです、これについての見解を求めます。

○（中村議長） 足立市民人権部長。

○（足立市民人権部長） いわゆる無益な差し押さえについての見解ということでございますが、差し押さえ財産の価格と税に先立ちます債権と比較をいたしまして、それを満たせない場合は無益であるとの趣旨で差し押さえを禁止したり差し押さへの解除を規定したものでございます。抵当権によって担保される債権の額でございますが、常に一定のものではなく弁済により減少するものでありますし、また物件の価格も時の経済情勢で大きく変動することがございます。差し押さへの時点で厳密な評価をしていないということもございまして、直ちに適法な差し押さえでないという見解が出ておりまして、それに沿った考え方で対応しているところでございます。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） 先ほどの見解で私も正しいと思います。差し押さえは、する時点ではそれぞれ1つ1つ調査をして、どういった状態になっているかということをして全部調査をして差し押さえということではありませんから、差し押さえはやるべきだと思います。国税徴収法の79条の2には、先ほどの答弁の中にもありましたように、それがわかったときには、要するに無益の差し押さえということがわかったときには解除をすると、差し押さえを解除しなければならないという規定もあります。そこでの話なんです、先ほど平成19年と平成20年の差し押さえ物件に係る競売の実績をそれぞれ報告をいただきました。そこでいきますと競売を99件、競売をして、そのうち5件は配当があった、94件は配当がなかったということ。平成20年にいきますと48件を競売して、そのうち3件は配当があった、45件は配当がなかったということですね。ということはどういうことかということ、裏を返せばこの国税徴収法48条あるいは79条の2に該当するいわゆる無益な差し押さえになっているわけです。もっと言い方を変えれば、いわゆる意地悪の差し押さえになっているわけです。法律からいえばすぐさま差し押さえを解除しなければならないというこ

とになってるんですが、この実態、いわゆる19年度でいうと94件は無益な差し押さえであったということができると思うんですが、あるいは平成20年でいけば45件は無益な差し押さえであったという結果だと思うんですが、この結果についてどういうふうにお考えか伺います。

○（中村議長） 野坂市長。

○（野坂市長） さまざまなケースがあると思っております、一律に扱うわけにはいかないだろうと思っておりますけれども、今後解除を行うための基準や考え方、方針をまず整理する必要があると考えております。現在滞納処分を執行してから相当年数が経過しているいわゆる塩漬け債権の中には、そのような事案も存在しているのではないかと推測しております。税の滞納整理を進める上でもこの塩漬け債権の処理は課題であると認識しておりますので、検討させたいと思っております。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） きのう担当課長より19年度末で差し押さえの総件数が、現在生きているものが622件あると聞きました。今、市長の答弁のようにいわゆる倒産をした会社の不動産、これがいわゆる塩漬け債権ということで表現されたのではないと思うんですが、これには毎年毎年固定資産税がかかります。そうすると毎年毎年市の滞納税額は、その土地にかかる滞納税額はどんどんふえていきます。今の市の態度でいくと、その滞納税額が全部払われないと任意売買にもすべて応じないとかこういった態度です。いつまでたっても解決をしないわけです。そこのところでこの無益な差し押さえになっているものを解除することによってそれが任意売買をされて動いて、なおかつそれが新しい持ち主に動いてそこから今度は固定資産税がいただけると、こういうことにつながっていきますので、ぜひこの622件を1つ1つをもう1回見直していただいて、この解決に向けて努力していただきたいと思いますが、市長のちょっと決意をお願いいたします。

○（中村議長） 野坂市長。

○（野坂市長） 先ほども申し上げましたけれども、まずはその解除を行うための基準や考え方、方針を整理する必要があると思っております。そういう意味でこの税の滞納整理を進める上でもこの塩漬け債権の処理は課題であると認識しておりますので、そういう基準ですとか考え方、方針というものを整理させたいと思っております。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） この622件という過大な件数ありまして、これを1つ1つ、例えば622件の中には1件の差し押さえについては何十件も差し押さえしてる場合があるんですね。ですから調査をするのは実は1件について登記簿を何通もとって、その1つ1つがどういった抵当権がついていて、現在その債権はどういう状態になっているのかということまで実は

調査をしなければならない。またその抵当権者との話し合いをもって1つ1つについて調査をしなければならないと、これ実はぼう大な人海戦術なんです。市長、ここでもう1回先ほどの決意の続きなんですけれども、これをやっていくためには実は人がいるんですよ、人、体制の問題なんです。今市長そういうふうにおっしゃいましたから、体制もそれにあわせてやっていくとこういうことでいいでしょうか。

○（中村議長） 野坂市長。

○（野坂市長） 先ほど来答弁しておりますように、まず解除を行うための基準や考え方、方針を整理したいと思っております。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） 法律に無益な差し押さえはできないこと、そして無益な差し押さえだとわかったときは解除しなければならないというふうに書いてあるんですよ。解除要件とかということについては、基本的には無益なものになってるかどうかなだけだと思うんですね。要はそのところにどれだけ調査して無益な差し押さえになっているかどうかという判断をするかどうか、そこに限っていると思うんですよ。だから判断基準とかそういうことではなくて、要はその調査をするかしないかというところだと思うんですけどいかがでしょうか。

○（中村議長） 角副市長。

○（角副市長） 先ほど市長が答弁いたしました、まずは解除を行うための基準、考え方を整理すると、これは当然ではございますが、これは近隣の都市でも本市と同等な取り扱いをしておりますのは松江市のみということは、松江市以外の市は実際実行しておるということをお勧めいたしますと、やはり無益な差し押さえの解除という方向で実行するという方向で検討をしていきたいと思っておりますが、その際には当然おっしゃいますように相当な労力が必要とされると思っておりますので、したがって当然体制ということにあわせて検討していく必要があると考えております。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） あわせてこういった実態があるということもお伝えをしておきたいと思っております。滞納者がすべて破産してるとか倒産してるというものではなくて、毎日毎日、日々の、この年末に向かってもいかに運転資金を銀行から借りてやっていこうかと一生懸命頑張っている滞納者もあるわけですね。そういう中であっては現在は債務超過になっているので滞納してるけども、債務超過になっている1つの債務を任意売買をして、することによって、その銀行から借りてる額を下げることによって銀行からは運転資金をまた借りることができるといようなこともあるわけです。ところが現在のうちのシステムからいくと、もう滞納額を全部払ってもらわないと差し押さえを解除しないとこういった姿勢ですから、もうその会社は

倒産するしかないみたいなことがいくわけです。ところがそれが解除をすれば、法に基づいてちゃんと解除すれば、その会社は生き残って行って、またその先には滞納額も払ってもらえるとこういったこともありますので、ぜひ年度末までにこれはお願いをしたいということをお願い申し上げます。

次に、市街化調整区域の問題であります。まず水浜の地区の問題ですが、答弁では分家等の開発許可要件に該当するものであれば許可の見込みがあるという答弁でありました。先ほども50戸以下のところでこの住宅建築の規制のラインがあるというふうに言いましたが、この50戸のラインで既存宅地について外から人が入ってきて家を建てられるのか、あるいは50戸以下であればもう外から人が入ってきたら既存宅地であっても家は建てられないという線引きになってるんですが、このことについての妥当性について伺います。

（「担当部長に答弁させます。」と野坂市長）

○（中村議長） 羽柴建設部長。

○（羽柴建設部長） 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域でありまして、許可し得る開発行為は法第34条に限定されておりまして、鳥取県開発審査会の審査基準に適合した開発行為につきましては個別に許可の対象としているところをございまして、既存集落のコミュニティの維持や社会経済情勢の変化の対応といった事項につきましても勘案した運用となっているというふうに認識しております。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） この線引きですが、先ほども渡辺議員の質疑があったところなんですけれども、私は基本的に線引きは機能してない、そういうふうに考えているんですけれども、線引きを、機能していないし、またそれが有効でない、ただ単なる規制になっているというふうに考えているんですが、そこで先ほどの渡辺議員の質疑の中にもありましたが、改めて今後も線引きを続けるのか、また旧伯仙町、旧淀江町地域を本当にどうしていくのか、今後。これまで44年間、この旧伯仙町地域を都市計画区域に入れてこなかったわけですが、この行政の不作為についてどう考えるのか伺います。

○（中村議長） 野坂市長。

○（野坂市長） まず本市における線引き制度でございますけれども、無秩序な市街化の拡散を防止し、自然環境や農林業などとの調和のとれた市街化の健全な発展に貢献したところであると考えておりまして、今後も線引き制度は必要であると考えております。旧伯仙町、旧淀江町地域につきましては、新市における一体的かつ計画的なまちづくりを推進するために都市計画区域への編入や線引き制度を導入することを視野に検討する必要があると考えております。またことし10月には今後のまちづくりにつ

きまして意見を伺うため、両地域の自治連合会、農事実行組合、商工会などの代表者の方々と県、市で意見交換を行ったところでございます。旧伯仙町につきましては昭和43年の合併編入後、当初から都市計画区域への編入並びに線引き制度の導入を働きかけた経緯がございまして、現在の米子市都市計画マスタープランにもまちづくりの基本的な考え方として都市計画区域に編入することを検討することとしているところでございます。今後とも引き続き地域住民の方々との意見交換を行うなど、地域の意向を反映した計画的な土地利用の確立に努めてまいりたいと考えております。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） 旧伯仙町については昭和43年から働きかけてきたという答弁だったんですが、40年間これ宙に浮いたままこうなってきた現在に至ってるんですね。都市計画区域にも入ってない区域、そして都市計画区域は入っているけれども線引きをしていない淀江町区域と、3カ所があるんです。そこで水浜に戻りますが、水浜は河岡のすぐ隣です。河岡はこの都市計画区域に入っていないとこなんですね。またそのすぐその隣は伯耆町の遠藤というところなんです。そこには伯耆町遠藤、それから河岡については、この都市計画法の縛りが全く関係ない。家を建てようと思って建築確認申請も要らないとこです。ところが水浜には市街化調整区域ということで、なおかつ50戸以下ということで建築規制がかかっています。先ほど質問したときにも話しましたが、たった20戸のところはどうやって今後も生活をしていこうかということで非常に悩んでおられます。戸数がどんどん減っていくのが悩みなわけです。都市の近くにありながらも、その中でのいわゆる限界集落になろうとしているところなんです。ここに、もともと宅地であったところの土地に家を建てるということについて、その地域の中での分家しか家を建てることできないというのがこの規制です。50戸以下の地域については、それも開発審査会を経てもそれはだめだとういう規制になっているわけです。こういった規制が存在していることについて、どういうふうにかえられるのかちょっと改めて伺います。

○（中村議長） 羽柴建設部長。

○（羽柴建設部長） やはり都市計画法に規定されておりますように、都市計画区域内、市街化調整区域とそして市街化区域、この2つに分別されておるわけですが、市街化調整区域につきましては本当に今言われますように家が建てられないというような調整区域の規制でございませう。ただそうはいいまして、森議員もおっしゃいますように絶対に家は建てられないということではなくて、家を建ててもいいですよとそういった基準がございませう。その基準をつくっているのが県の審査会の方でございまして、我々はその審査会の基準に基づいて、あるいは都市計画法に基づいてその事務処理を行っているところでございまして、不公平というよ

うな指摘じゃないかと思えますけども、そういった基準に沿って我々仕事をししているというのが現状でございます。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） それではちょっと視点を変えて固定資産税の話を先に話をしたいと思えます。先ほど部長の答弁の中で固定資産税について、いわゆる昭和46年以降に開発許可を得た土地とそれ以前からある土地とについて、宅地の値段は一緒だと、一緒の評価をしているとこういう答弁がありました。壇上でも申し上げましたが、昭和46年以降にこの市街化調整区域内で開発許可を得た宅地はその継承者、いわゆる相続した者であるか、または破産とか倒産をされて競売をされたとか、そういった形で継承された以外は家を建てることができません。地方税法の中では、その宅地の評価は適正な時価で評価をしるところということになっていて、部長の答弁でもありましたように補正をすることができるということになっています。そこでもう1回お尋ねをいたしますが、今回のこういった規制のあるところでの宅地の評価は、これまで昭和46年以降ずっと同じ評価がされて同じ税率で税金をかけてきたわけですが、これには問題がありませんか。

○（中村議長） 足立市民人権部長。

○（足立市民人権部長） おっしゃられますように、この限定宅と既存宅というこの区分によりまして実勢価格、売買した場合の価格に差が生じているということは先ほど申し上げましたようには認識はいたしております。これをでは固定資産の評価上でどうあらわしていくかということが今後の課題でもあるわけでございますけども、その実態としてあるというのは理論上出てくるんですけども、実際にじゃあどのくらいの差があるかということ、これを補正しようと思えばそれを数値化しなきゃいけないということになります。そうした場合、その差がどのくらいあるものなのかということについて、これはきちっと調査をしなきゃいけないということになりますし、我々が不動産鑑定士等にいろいろ尋ねてみるんですけども、そうした場合、いろいろ人によってその差、千差万別でございます。そのあたりをどのように調整するかという問題がございます。それからあと46年以降の開発許可の得た土地というものがどういう形で開発許可が出るのかということの全部それ、全筆チェックしなきゃいけないということもございます。わかるものからすればいいとかというわけにはこれはまいたらないと思っています。こういう補正というものはある評価がえの時点でこの補正を使う使わないということをそれ以降でやっていくというぐあいに考えておりますので、そういうような問題を解決した上で相当数のものが同時にできるという見込みが立った段階でこの補正を取り入れていくべきではないかということで、今これをどのようにやるかということは今ここ何年やっておるところでございます。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） この問題は市長という人格が2つの人格で、開発許可を行うという市長と固定資産税を課するという市長と2つの人格があるわけですが、市民にとっては同じ市役所なんですよね。片方では開発許可とかそういったことを物すごく抑制をする規制をしながら、片方では同じ取り扱いにして同じ税金を取っているという、これ非常に問題だと思います。ぜひこれについては善処をお願いをしたい。私の考え方をちょっと申し上げますと、その本人にとっては、現在その許可を受けた者にとっては宅地として使えるわけですが、ほかの人にとっては雑種地と同じ取り扱いだと思えるんですよね。雑種地の価値しかないんだと思うんです。そういった形でのまた評価がされるべきじゃないかなと私は思っておりますので、ぜひ鋭意検討されて1日も早いこういった導入をしていただきたいということを申し上げておきます。

そこでもう1回、今度は線引きの問題に戻ります。先ほども線引きのちょうど一番端っこといいますか、線引きをしてない区域と線引きをした区域との境にある水浜のところの話を上げました。なおかつここが本当に小さな集落で消えかかって、こういう言い方をしちゃ悪いんですけども、本当にこの小さな集落がどうやって残っていこうかという中にあって、新しい人が入ってきて、もともとある宅地なわけですから、そういったところに外からでも人が入ってきて軒数がふえていくということが非常に大事なことで、またその生活が維持されていくということがまた重要なことだと思うんですが、これが今の部長の答弁でいくと、法律を守るため、その基準を守るための行政になってるような気がしてなりません。本来この線引きというものも、市街化区域になるところも市街化調整区域になるところも両方ともメリットがあるはずなんです。ところが現在、市街化調整区域で規制を受けている方たちはほとんどが損をしたと思っています。先ほども伯仙地域、それから淀江町の話も出ましたが、何でこれが伯仙の皆さんが今まで同意をしてこなかったのか。これは市街化調整区域の指定をされると規制ばかりあっていいことは何一つないというふうに考えているからだと、ほかならないと思ってるんですが、また昭和46年に線引きをしたときの時代背景は、昭和40年の前半で高度経済成長時代、土地の値段がどんどんどんどん上がっていきます。農業もまだまだ生産調整なんて話はなくて生産拡大をどんどんやっていき、中海も干拓してあそこを淡水化してやろうなんていうことで大号令がかかっている時代です。ここで市街化調整区域になれば、あんたたち土地も上がらんし、田んぼの値段もそのまま固定資産税上がらんよ、そのまましといたがええがんなんて言ってもらって、よっしゃよっしゃなんて思ったらとんでもなかったという実態だと思うんです。これが今、旧伯仙町地域の人たちが線引きを受け入れるというにはメリットがないと絶対受け

入れられませんよ。どういうことで旧伯仙町地域の人たちもこの線引きの中に入れてもらえるというふうに思ってるんですか。ここは通告してませんが、ちょっとこれ教えてください。

○（中村議長） 羽柴建設部長。

○（羽柴建設部長） 旧伯仙地区は、いわゆる未線引きのところでございます。それで今、県の方も市の方も関係者と話をしながら今後の都市計画区域内の調整区域、そういった線引きの件に関しましていかにすべきかというような今お話をしているところでございます。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） その話をしているというのは大事なことだと思うんですけど、同意してこなかったわけですよ、旧伯仙町地域の人たちは。それで今、先ほど渡辺議員の質問の中ではマスタープランの見直しのために住民説明会やアンケートをとるといふふうに言っておられました。私は現在のこの市街化調整区域の人たちにもアンケートをとってほしいし、それから住民説明会もやってほしいと。現在、規制を受けてるので何もいいことがない、そういうふうに思ってしまうんですよ。特に米子市の場合はこの線引きをすることによって、普通のところは都市計画税を入れます。市街化区域については都市計画税の0.2%を取るから、そのお金で下水道整備や都市計画道路をつくりますと。市街化調整区域は都市計画税を取らんから、その分だけはあなたたちのところは規制は多いよと、これがメリットとデメリットじゃないかと思うんですよ。ところが現在は全くそれがデメリットだけになってしまってるんです。私も課税課に頼んで土地の値段を調べてもらいました。これは水浜の宅地の標準値の平米幾らかという値段です。水浜地内の宅地、1平米1万1,762円。それから河岡、これは先ほども言いました都市計画区域外のところです。これは旧集落ですけど1万2,138円。それから古豊千、これはうちの近所ですけども、旧集落の方ですけどもこれは1万2,421円。要するに市街化調整区域も線引きをしてないところ、都市計画区域に入っていないところうちの評価は全く同じ値段なんですよ、土地の値段が、宅地の値段が。要するに市街化調整区域だろうとなかろうが全く同じ。そしたら市街化調整区域に入る意味なんか全くないわけです。規制を受けるだけ。こういうことであって、それでも何か先ほどの市長の答弁や部長の答弁は、全部の区域をあたかも線引きの区域に入れるようなそういった発言なんですよ。こういった状態で本当にできるんですか、ちょっとこれを伺います。

○（中村議長） 羽柴建設部長。

○（羽柴建設部長） いわゆる線引きにつきましては県の権限でございまして、今そういった意味で淀江地区、そして伯仙の方たちとのいろいろな課題、そういった面で話をしているわけですし、今後それがどういうふうに行くかということは地域の合意を得なければ我々も市街化区域に、線引

きをするというようなことは考えておりません。まず地域の人の意見の集約というのが一番大切なことと思っております。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） 部長のおっしゃるとおりで、地域の方たちのその意見集約が一番大事だと思います。それと市街化調整区域の皆さんの意見も集約してくださいよ。もう全然だめですよ。40年間ずっと投げてきたこの線引き問題は、全然この旧伯仙町地域の話は一步も前に進んでいません。だから今の答弁は多分昭和43年以降に議会で質問があったたびに同じことを多分言ってきてるんですよ。それが一步も前に進んでいない。一方で今部長が答弁されたように、これは基準に合ってませんから家は建てられません。50戸以下のたった20戸の集落も基準に合はんものは全部建てられません、どんどんなくなっていけとこういうことになってる。一方で固定資産の評価の方は全く同じ、こんなことがずっとまかり通ってきてる。これはおかしいと思いませんか。ちょっと市長、見解を伺います。

○（中村議長） 野坂市長。

○（野坂市長） 先ほど来申し上げておりますけれども、線引き制度はそれなりに意義があるものだと思っております。今後とも線引き制度は必要であると考えているところでございます。そういう中でそういう土地、都市計画プランに位置づけられていないところにつきましては、今後とも引き続き地域住民の皆さん方と意見交換を行うなどいたしまして、地域の意向を反映した計画的な土地利用の確立に努めてまいりたいと考えております。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） じゃあ市長、確かにそういった新たに入れるところは住民の意見を聞くけど、現在入っておるところの人たちの意見は聞かないんですか。本当に土地の値段が上がらんから、それから税金が上がらんからとそれだけの話でだましてきたんですよ。ところが土地の値段は全く一緒、一方で規制だけは物すごくかける、これはおかしいと思いませんか。

市長、もう1回この件について伺います。

○（中村議長） 野坂市長。

○（野坂市長） 担当部長に答弁させます。

（「おかしいかどうかという話だけだがん。部長じゃないよ、市長、市長。市長にどう思っどるかかって聞いてるんですよ。」と森議員）

○（中村議長） 野坂市長、部長に振る理由を。

○（野坂市長） 先ほど私が答弁したとおりでございまして、その状況等については担当部長に答弁させたいと思っております。

（「状況じゃない。どう思っどるか聞いてるんですよ。議事進行。」と森議員）

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） 市長はどう思ってるかと聞いてますので、市長のそういったどういうふうに思っているかをしゃべってください。

○（中村議長） 野坂市長。

○（野坂市長） ですから先ほど申し上げましたように線引き制度は今後とも有効な制度であると思っているわけでございまして、住民の皆さん方と話をしながら計画的な土地利用の確立に努めてまいりたいと思っております。

（「議事進行、もう1回。」と森議員）

○（中村議長） はい。森議員。

○（森議員） もう1回市長に気持ちを、そういう問題があることについてどういうふうに思っているのかということ聞いてますので、それを答弁させてください。

○（中村議長） 野坂市長。

○（野坂市長） そういう状況を解消すべく今後とも計画的な土地利用の確立に努めてまいりたいと思っております。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） 解消すべくという言葉が出ましたので、いいですか、この市街化調整区域の問題は、これは大きな問題です。特に南部地域と箕蚊屋地域はそれでも集落排水事業ができて下水道が整備をされました。しかしながらそれ以外のいわゆる浜の方の市街化調整区域については、まだいつにこういったものができるかわからないとそういう状況にあって規制だけをしている、そういうふうになっています。今後、マスタープランを見直すというところにあって住民説明会とアンケートをやられるというふうに言われましたので、私はこの市街化調整区域の皆さんにもぜひこれを聞いて、アンケートをするべきだと思いますが、ちょっとこれについて市長、見解をください。

○（中村議長） 角副市長。

○（角副市長） 都市計画の線引き制度につきましては、我々は答弁、今までいたしましたとおりこれを否定するものではございませんが、御質問の中で昭和43年の合併時以来、不作為という御指摘があったわけですが、都市計画区域外の伯仙地区、これにつきましては現在平成16年3月に策定した、ちょっと古いんですけども現在の本市のマスタープランにおきましては今後の方策といたしまして、伯仙地区のうち市街化区域編入検討地区、まず1つ、これは尾高地区と河岡地区、これは既存集落地とまた住宅開発地を中心に市街化区域の編入を検討する状況にあるというふうに位置づけております。また2番目に大山山ろく地区、これは泉、岡成、尾高の一部、日下、福万でございますけども、これは今の時代にマッチしてるかどうかは別といたしまして、民間によるレクリエーション開発を取り入れるというような記述をしております。最後の農地、集落地、これは

下郷と日下と石州府を中心とする農地でございますけども、原則として農地保全を図るという位置づけをしております、市街化調整区域に編入される実態があるのではということを書き記述はしておりますけども、ただこれも淀江町の合併前のことでございます。したがって当然淀江町につきましては記述はしてないわけでございます。そういう中で平成20年度に県が県のマスタープランを見直しされたということがありますので、本市といたしましても平成21年度以降の早い時期にこれは見直しをすることとしておりますけども、この見直しに当たりましてはこの都市計画の線引き制度が住民の皆様には理解をされていない状況があるとすれば、またある意味ではこの線引き制度が実態とかけ離れた、形がい化をしておることがあるのではなかろうかと、これは仮定の話でありますけども、そういう議論も耳に入ってきておりますので、そのためにも民意を反映するということがアンケートも含めた手法をもって真に住民参加のもとに検討して見直しを図っていきたいということを考えております。

○（中村議長） 森議員。

○（森議員） 副市長から誠意ある答弁をいただきましたので、ぜひお願いをしたいと思います。市街化調整区域の問題は過去にも何回も線引きの問題をつかまえて、私もその1人ではあります、この線引き制度を廃止すべきという1人であり、この制度によっていわゆる私権の制限をし、なおかつ現在はコミュニティの存在すらも危うくするような制度運用になってきている。これは本に書いてある、基準に書いてあるということだけがどんどんどんどん行ってしまっていて、本当の市民がその線引きによって得られるメリットは何なのかといったところが全く見えない状況になってその規制だけがされている。こういった気持ちがこの市街化調整区域の皆さんには非常に強いということを申し上げて終わります。