

総務産業委員会報告書

令和6年6月18日

備前市議会議長 西上徳一様

委員長 森本洋子

令和6年6月18日に委員会を開催し、次のとおり議決したので議事録を添えて報告する。

記

案 件	審査結果	少数意見
議案第69号 財産の取得について	原案可決	なし

総務産業委員会記録

招集日時	令和6年6月18日（火）	本会議休憩中		
開議・閉議	午前10時45分	開会 ～ 午前11時17分 閉会		
場所・形態	委員会室	会期中(第3回定例会)の開催		
出席委員	委員長	森本洋子	副委員長	丸山昭則
	委員	尾川直行		石原和人
		山本 成		松本 仁
		内田敏憲		
欠席委員	なし			
遅参委員	なし			
早退委員	なし			
列席者等	議長	西上徳一		
傍聴者	議員	守井秀龍		
	報道	あり		
	一般	なし		
説明員	産業建設部長	河井健治	産業振興課長	坂本 寛
審査記録	次のとおり			

午前10時45分 開会

○森本委員長 ただいまの御出席は7名でございます。定足数に達しておりますので、これより総務産業委員会を開会いたします。

それでは、直ちに本委員会に付託されました議案の審査を行います。

議案第69号財産の取得についての審査を行います。

議案書の21ページをお開きください。

それでは、質疑を希望される方。

○尾川委員 担当者に詳しい経緯を説明してもらいたい。

○坂本産業振興課長 経緯といいますと、もともとの予算の話からさせていただきます。

まずは令和4年度から測量設計に係る予算を計上させていただいております。それから、令和5年度当初予算におきまして、実施設計の予算を計上させていただいております。また次に、令和5年6月の補正予算におきまして、用地費と補償費の予算を計上させていただいております。今回お示ししております位置図ないし取得の土地の一覧につきまして、今回仮契約のほうを整いましたので、議案のほうを提出させていただいているというものです。先ほどの質疑にもございましたが、いびつな形をしているというところで、引き続き残りの土地につきましては取得に向けた交渉を進めているところでございます。

○尾川委員 目的というか、予算的な説明はあったけど、利用目的、入手の取得目的というか、その辺について説明してもらいたい。

○坂本産業振興課長 細部説明にもございますように、今回この企業用地造成事業特別会計で予算を上げさせていただきながら進めている事業でございます。企業の誘致及び誘致策としてこの吉永町福満地内におきまして、企業用地を造成することを目的としている事業でございます。

○尾川委員 当初の目的、企業誘致というのはよう分かるけど、どういう企業に来ていただくか、その辺の変化というのはいないですか。

○坂本産業振興課長 種別といたしましては、製造業をお呼びしたいと以前も答弁させていただいております。その後、引き合いがあるかという御質問かと思いますが、現状确实といえますか、確定したものはございません。

○尾川委員 土地取得以外の周囲の住民というか、製造業ということになってそのあたりの納得というか、ある程度のコンセンサスは得られとんですか。

○坂本産業振興課長 まず、地区のほうにそういった説明をしているかということになるかと思いますが、区長とはこういった事業を進めているという御説明はさせていただいております。その後、お示しできるものがない状態で地区へお伺いしてもというところがございますので、今回の用地の取得、それから実施設計等ができた段階である程度お示しできるものができたところで地区にも御説明に伺うということで区長とはお話をしております。

○尾川委員 それで、前へ行くのかな、そんな交渉というか、交渉術、入手というか、取得方法でもって前へ行くのかなと。予算上げとるぐらいだから行くんじゃないと思うとんじゃないけ

ど、その辺の説明をしてもらいたい。

○坂本産業振興課長 このたび、もう既に仮契約をしていただきまして約半年ぐらいの期間が経過していらっしゃる地権者の方もいらっしゃるしまして、あと今回取得できていないところについても一応こちらといたしましては取得をお願いする形で交渉を行っております。一部農地の部分につきまして交渉を継続はしておりますが、時期のところが確定してないという部分はございます。

○松本委員 この土地、言えないかも分かんないですけど、どこが買うんですか。どこを見込んであるんですか、企業は、製造業。

○坂本産業振興課長 今のところ決定しておりません。

○松本委員 本当ですか。

○坂本産業振興課長 まだ、これは市の土地ではございませんので、地権者さんそれぞれがいらっしゃる土地でございますので、そういった確定というものは何もできておりません。

○松本委員 さっき区長には説明してますと、企業名は説明してないですか。

○坂本産業振興課長 区長にはこの土地の取得に関する事、それから今後の土地利用に関して、土地利用といいますのが造成の在り方というようなところにつきましてお話ししております。その企業のことにつきましては、一切確定したものがございませんので、もちろんお話しできません。

○松本委員 不動産もろもろを含めて、一般社会ですが、これだけの土地が欲しい、あそこが候補地でいいな、大体買うところが買いたい会社、買いたい個人が見込んでめどをつけるのが普通でしょ。どう思いますか。

○坂本産業振興課長 松本委員言われる普通というのが、今までも市が行ってまいりました造成がオーダーメイド方式で、引き合いがあった企業様とお話ししながら進めてきたという経緯もございます。今回の場合は、まだ全部の土地が取得できていないというところもございますし、今回はレディーメイド、まずは公募をかけていくというような方向で考えております。

○松本委員 普通は民間では不動産会社が動いて適当に処理するわけですよ。なぜか分からないけど、よく土地の問題、企業誘致とかいろいろ出ますけど、何で市が仲介せんといけんのんですか。そもそものを教えてください。

○坂本産業振興課長 もちろん民間でやっていただけるのであればそれにこしたことはないかと思っております。民間でのこの企業用地に係る開発が進んでいないという状況もございまして、市のほうで令和4年からこの事業につきましては考えておりますけれども、今までもほかに香登とか、あと久々井におきまして市のほうで造成を行ってきた経緯がございます。これはそういった民間での手を出さないという背景があって市が進めているというところでございます。

○松本委員 私もそうですけど、普通の市民の感覚として大抵欲しいというところがあると、もう一つは売りたいというところがあるとそういううわさというか、そういうところから発して大体こういう土地の売買はされるのが普通の在り方というよりも普通そういうものだと理解してま

す。そういうところに不動産が仲介で入って、私どうしてこういうものに市が関与せんといけんのんかという理由が本当分からないです。もう一回説明してください。

○坂本産業振興課長 市が企業用地の造成を行うというところのメリットとしましては、まず地権者の方におきまして言いますと、税控除が受けられるというところが大きくあります。それから、市のほうで造成を進めていきますと、県の補助制度など使える、あと無償の貸付けというようなのも制度としてはございます。そういったことを活用しながら市としても造成をすることにより、呼びたい企業様を選定もできるのかなというところをメリットとしては考えております。

○松本委員 さっき言いましたように、買いたい、売りたいという人たちを不動産会社が仲介してやる場合に、例えば市にこういう場合にこういう話があるけど、税控除とかもろもろの制度、どういう特権がありますかとか、そういうふうな質問といたしますか、そういう問合せはありますか。

○坂本産業振興課長 民間の開発ですと、先ほど私が説明いたしました地権者に対する税控除はございません。市が行う事業ということで税控除が受けられるという特権があります。

○松本委員 大体分かりましたけど、もう世間ではどこの企業がどうのこうのというのはもう知れ渡ったことでしょ。そんなに隠すほどのこともないと思うんですよ。何でそういうもやっとしたオブラートに包んだようなやり方というか、率直に何でこういう話がリアルにできんのか、今の段階に至ってですよ。私そういうことがもう役所仕事といたしますか、合点がいかんところがあるんですけど、感想あれば。

○坂本産業振興課長 私どもも確定していないものを大っぴらにお話しできるというようなことはないのかなと感じます。

○松本委員 今のはそもそも論ですけど、次にこの土地はまだこの地図に書いてるように空白というか、残りをまだ交渉してるところがあるということですよ。まだ交渉中のものをここに予算として1億円近い、9,000万円云々ですね。こういうことがこの議題として上るということ自体が私よく分からないです。

今残ってるところがもう絶対売らないと。そしたら、さっきいびつな形という話が出ましたけど、この値段は今交渉してるところを含めない値段と解釈していいですか。

○坂本産業振興課長 今回の9,071万2,120円という金額につきましては、取得するこの色がついている部分の金額でございます。

○松本委員 仮にこの後全部交渉が、契約が残ってるところが承諾したと。そしたら、この土地全部になるということになると思うけど、そしたらそのときはまたこれは増えるということですか、9,000万円云々は。

○坂本産業振興課長 お見込みのとおりです。

○松本委員 それなら理屈は分からんことはないですけど。分かりました。

○森本委員長 ほかに質疑がある方。

○内田委員 この土地につきましては、この資料を見る限り43筆で19人の地権者がいらっし

ゃると記載されておりますけど、19人のうち地元の方あるいは県外の方の割合が分かれば教えてください。

○坂本産業振興課長 19名中5人の地権者の方が市外ということでございます。

○内田委員 あらかたの話が済んでいるようには聞いてとんですが、大体どの程度の割合ぐらい話ができるおるんでしょうか。それは今言いにくいでしょうか。

○坂本産業振興課長 今の御質問は、取得ができていない土地に関してでしょうか。

○内田委員 そうですね。

○坂本産業振興課長 こちらの土地につきましても、今補償等が発生している方につきましてもは転居していただく必要がございます。そういった物件を探していただいてということになりますので、もう少し時間がかかるのというところがございます。

○内田委員 私は昨日も一般質問の中で最終的にはもう特に企業団地と住宅団地のことを早急に進めてもらいたいというお話をしたわけですが、特に企業団地については市としての雇用確保であるとか、税収アップとか、あるいは地域経済の活性化ということはあるんですが、最終的にはいつ頃を目標に、最終的に皆さんの交渉が終わるのは課長の判断でいつ頃を予定されていますか。

○坂本産業振興課長 まず、2ついびつになっておりまして、真ん中から下のところ、こちらにつきましてもはできることであれば今年度中に協議をまとめたというふうには考えております。あと右側の部分については現時点でははっきりした期間が申し上げられないのが今の状況ということになります。

○内田委員 土地の交渉は本当大変でしょうけど、頑張ってくださいから早く成約して企業が来るようお願いしたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

○森本委員長 ほかに。

○石原委員 この流れにつきましてもはさっき課長も言われたように、昨今こちらの特別会計でもって主として進められてきたオーダーメイド方式ということで、その進め方については理解をいたしておるところではありますけれども、これまでもよくよくある話で大規模に土地が動いて何か来るとか、農地が例えば転用されてというような話のときに、1軒、2軒だけが反対をされて前へなかなか行かずに頓挫してしまった話があちこちありますけれども、ここでいうところのたまたま今のところ合意を得られなかったこのところが、たまたまかもしれんですけど、言うたら土地の端のほうに寄つとるところがいまだに最終的な合意に至ってないですけど、これが例えば仮に中央部とかというところにこういう土地が存在した場合には、同じくこのタイミングでそこを除いたこういう形での御提案だったんですね。たまたまその土地の場所がこういう形じゃからこういう提案、そこらはどうですか。

○坂本産業振興課長 市といたしましても、予算を上げてこちらの費用を見込んでいくという計画になりますので、そういった中央部でもしここが売っていただけない、ここが取得できないということになれば、この事業化に関して担当者としてもそこはどうするかという判断になるのか

と思います。今回、今石原委員言われましたように端のほうの土地になってますので、今回はこれで一旦は財産の取得の議案を上げさせていただいたというところでございます。

○石原委員 先ほど課長言われた令和5年度6月の補正予算で土地取得と補償金ですか、それに係る費用を計上されましたけれども、公有財産購入費として1億5,080万円計上されておりましたけれども、そのうちのこの金額でこのたびということで。そのときに図面もたしか回収だったかなという覚えがあるけれども、これ地図を見たら分かりましようかもしれんですけど、全体の計画のうちこれでいくと何%の取得ぐらいに、全体計画の。で、この9,000万円余りという金額になるんでしょうか。

○坂本産業振興課長 およそになりますけれども、9割ぐらいの土地の面積にはなっております。もともとの計画が約2万5,000平米ですので、約9割になろうかと思います。

○石原委員 もしここで可決されて整った後は、もうこの合意を得られて今回取得するところが次々端のほうから造成工事には着手していくという流れで、補償についても建屋も含まれとんでしょうけど、まとまれば順次もう解体、撤去なりどんどん工事も進んでいくという捉えでよろしいでしょうか。

○坂本産業振興課長 補償がございます物件につきましては、各地権者様に建物の取壊しをしていただくという契約になっております。その取壊しが終わりましたら徐々に実施計画を立てて、その計画で開発の許可がございましたら工事ということになってまいりますけれども、工事につきましてはまだ来年度になるのではないかという見込みでございます。

○石原委員 残りのところ、先方もおられることでしょうかから、分かりませんが、だからこういう形の土地取得でどういう形で造成工事が進んでいくのかということ気にもなりましたので、またお知らせもいただきたい。

それから、ほかの委員もさっきおっしゃいましたけれども、こういうことって地域、近隣の方、さっき区長さんへはあらかじめの御報告はさしあげましたということですが、そのタイミングと内容も難しいとは思いますが、近いタイミングでその話がもうまとめ切つてというようなことでいくと時期を逃してしまうんじゃないかなと。どういった企業さんが、具体的なところは言えずとも市が取得して企業用地として造成がもう始めようとするわけですから、そこは一度地元の地域、近隣住民の方に対しても具体的などころまでは言えずとも、早急にお話は一度される機会を持つべきだとは思う。

○坂本産業振興課長 そのあたりにつきましても、区長とよく相談しながらどういった形で説明会なり、意見をいただくような場を設けるかというところをずっと細かに協議しておりますので、引き続きそういったあたりも協議した上で進めていきたいと思っております。

○石原委員 これは地目ももろもろ含まれるこの2万2,203平米余りですけど、こちらを9,071万2,120円で取得ということですけど、これシンプルに割り算しますと平米単価は約4,000円ということですが、改めて感じたのがかつて備前市が土地取得事業で行われようとしていた畠田地区の地目が田んぼの1,650平方メートルを2,700万円、

平米単価1万6,363円で購入されようとした土地取得事業の改めて大いなる危険性を感じたところでございました。これはもう意見で。

○森本委員長 ほかに。

○尾川委員 今遠回しに企業名、企業の名前何かなしにふらふらと聞けるような聞けんような感じじゃけど、その労働力、要するに企業誘致しても働く人がおらなんだら、これは造成が1年、来年度からということで、そのあたりはどういうふうと考えられとん。

○坂本産業振興課長 もともこの企業用地の造成に関しましては、雇用の場の確保が最大の目的でございます。製造業となれば働き手が多く雇用していただけるのではないかとこのところが期待しているところです。まだ、現状どういった企業様がどういった建物をここで建てていただけるのかというところが決まっておきませんので、はっきり申し上げられませんが、そういったあたり私どもとしましては雇用が増えるようなことを望んでおります。

○尾川委員 これだけ交渉して、みんな周知の事実で、この話だけで、建前的には企業名分からん。いつまでたっても少しはその辺の展開というか、アプローチの方法を考えたほうが、どうせ土地売るのに売るほうも何に使うんなら、近所の者でも何に使うんならというたり、製造業というたら特にいろんな公害と今頃言わんのかも分からんですけど、そういう問題があるからある程度触れていきよと思う。それはここでは建前的に何かなしにどっかから、私はどっかから来るんじゃないという甘い考えしとんじゃけど。

労働力というても人はおりゃへんし、どっから調達するんならというふうな展開を考えとんじゃけど、それ以上言わんですけども。この辺の物の話の進め方を少し、そら確定してない、確定してないというて、これから交渉の段階じゃと。だけど、周りにはある程度話しせんと納得、誰か来るか分からんようなものに判こも打たんし、区長区長と言うけど、吉永地区はどうか知らんけど、今頃もうやり手がのうてな、ほかの地区は。当番みてえになつとところがほとんどなんよ。責任持って区長さん、区長さんというたつて、そんなに力ありゃせんし、またそういうことを負担かけてもいけんと思う、市としてもね。ぼやきみたいな話ですけど、その辺の考え方というのを触れられたら触れてもろて、何か建前的に何かなしにそれで金が歩いて、実際はみんな知っとんかもしれん、どういう企業が来てどうなるか。その辺今後の問題として話ししてもうたらと思う。

○坂本産業振興課長 もうおっしゃることはよく分かります。企業が早く決まっていれば私どももいろいろ説明をしていく上でそういったところの周知ができるのかなとは思いますが、現状先ほど申し上げたとおりで大変そこは恐縮しているところです。

といった中でも、地区の方の御意見というのは聞きながら進めていくというのが私たちとしても重要と考えております。区長に負担をかけるつもりはございませんけれども、説明できるものというのが今回の用地の取得が一つのきっかけかなと思っておりますので、ここからいろんな方法をまた協議しながら説明の場を設けていきたいというふうには考えております。

○尾川委員 課長よう知つとられるように瀬戸内市の企業団地というか、土地があつて、アイリ

スオーヤマが来るといううわさが立つとんよ。私は冷蔵庫をつくる、クーラーをつくるんじゃないかというような推察しとったら、もう今頃は企業が米のほうがもうかるというてオイリスオーヤマでも米をするとか、そういう非常に流動的なのとか、物すごい変化しよるわけじゃ。よう気をつけて、それだけ中身が変わって流動して、はっきりどういうものが来るとかと言えんというのはよう分かったんですわ。本当に最近米がもうかる、米やるんじゃない。電気はせんと。ほつたらいつできるんなどいうてまだはっきりせん。そんな状態で、それをこっちは言え、言えというても言わんと思うけど、そんな状況の中でどうかじ取りしていくかということを慎重に。だから、いつまでたってもできん場合がある。その辺を、投資しても返ってこんとすることがあるかも分からんから、その辺は議案と関係ねえかも分からんけど、言わせてもろとこうかなと思うて。何かあったら言うてください。

○坂本産業振興課長 私どもも早く用地も取得を完成させて、あと造成のほうも進めて企業誘致に努めていきたいということに尽きるのかなと思います。できるだけ頑張ってまいりたいと思います。

○森本委員長 ほかに質疑のある方。

○石原委員 具体的にいつのタイミングで企業名は公表できるのかなと。それまではもういろんな、あそこじゃないだろうとか、あそこでしょう話がもうどこにしても、今までの香登にしる、どこにしてもですけれども。もう市がこういう形で市の会計で土地を取得して造成をされた後に企業さんにオーダーメードで売却をされる、システム上は企業名の公表というたら造成も終わって何もかもが整った状態でなければ市としては公にはできないということですよ。

○坂本産業振興課長 先ほどから私どももオーダーメードでできればそういった相手の企業様のお名前も出せるんでしょうけれども、現状決まっていないというのがありますので、レディーメード、ですから公募をかけて、募集をかけた上で相手方を決めて、できることなら進めてまいりたいというところです。

とはいえ、いついかなるときに相手が決まるとか、そういうこともないとも言えません。ですから、そういったタイミングがございましたら、またこちらの委員会とか、議会にも御報告させていただき、もちろん地域にもそういった説明をさせていただきたいというふうには考えております。

○森本委員長 ほかにありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

ないようですので、質疑を終了してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

御異議なしと認めます。よって、質疑を終結いたします。

これより議案第69号を採決いたします。

本案は原案のとおり決することに御異議ありませんか。

〔「異議なし」「異議あり」と呼ぶ者あり〕

御異議ありということですので、挙手により採決をいたします。

本案は原案のとおり可決することに賛成の方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

挙手多数と認めます。よって、議案第69号は原案のとおり可決されました。

以上で議案の審査を終了いたします。

それでは、総務産業委員会を閉会いたします。

午前11時17分 閉会