

令和4年度第1回 花巻市財産評価審議会 会議録

1 開催日時 令和4年6月10日(金) 午後2時30分～午後4時00分

2 開催場所 花巻市定住交流センター2階 会議室1

3 出席した委員

漆沢俊明
細川卓
佐藤良介

4 花巻市出席者

市長	上田 東一
財務部長	布 臺 一郎
商工観光部長	伊 藤 昌 俊
商工観光部商工労政課企業立地推進室長	久保田 謙一
商工観光部商工労政課企業立地推進室次長	薄 衣 孝 史
商工観光部商工労政課企業立地推進上席主査	小野寺 理
商工観光部商工労政課企業立地推進室主査	畠 山 寛 之
財務部契約管財課長	古 川 昌
財務部契約管財課長補佐	藤 田 康 悦
財務部契約管財課公共施設管理係主査	中 島 昂 平

5 諮問案件 「山の神」地内の土地に係る財産評価(処分価格)について
処分する財産(土地)

売払い 花巻市山の神670番2 1筆
処分面積 10,669.37㎡
財産評価額 107,000,000円

6 審議内容 別紙会議内容のとおり

7 答申価格 諮問された財産評価額のとおり

【会議内容】

1 開 会 14時30分

古川契約管財長

定刻となりました。委員の皆様、出席予定者がお揃いでございますので、令和4年度第1回花巻市財産評価審議会を開会いたします。

私は、本日の審議会の進行役を務めさせていただきます財務部契約管財課の古川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、初めに、委員の出席状況についてご報告させていただきます。本日は、委嘱しております委員のうち、3名が出席しておりますので、お手元の財産評価審議会条例第5条第2項の規定による「半数以上の委員の出席」を満たしており、会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、財産評価審議会条例第8条に「委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また同様とする。」と守秘義務の規定がございますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、次第 2に進みます。上田市長から あいさつを申し上げます。

2 あいさつ 14時31分

上田市長

今日は、お忙しい中、また短い通知でご迷惑をおかけいたしましたけれども、花巻市の財産評価審議会にご出席賜りまして、大変ありがとうございます。

この土地につきましては、皆さんご存知の花巻公設市場の裏側の土地でございます。そこを工場用地として買いたい、数年前に花巻に進出した企業でございますけれども、キオクシアの第二製造棟が着工し、インフレ、物価上昇の関係で早く建設を始めたいということで、急遽進めたいというお話を伺った次第でございます。

今回、この評価をいただきまして、お認めいただいた場合には、今日から開会いたしました、花巻市の6月定例会の最終日に土地の売却についての議案を提出したいと考えてございまして、そういう意味で慎重審議をいただきまして、諮問賜りますよう、よろしくお願いいたします。

ありがとうございます。

<委員紹介> 14時33分

古川契約管財課長

ここで本日出席の審議会委員の皆様をご紹介します。

花巻信用金庫 理事長の漆沢俊明様 です。

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会、不動産鑑定士の細川卓様です。

花巻商工会議所 副会頭の佐藤良介様です。

なお、東北税理士会 花巻支部 梅木彰厚様、一般社団法人 岩手県建築士会 花巻支部 安藤育代様は、所用により欠席しております。

また、委員の皆さまには、令和3年6月1日から令和5年5月31日まで委員をお願いしております。残りの任期も引き続きよろしくお願いいたします。

< 職員紹介 > 14時34分

古川契約管財課長

次に、本日出席しております市の職員を紹介させていただきます。
諮問案件の担当部署は、商工観光部企業立地推進室でございます。
商工観光部長 伊藤でございます。
企業立地推進室 室長 久保田でございます。
同じく、次長 薄衣でございます。
同じく、上席主査 小野寺でございます。
同じく、主査 畠山でございます。

続きまして、審議会の事務局を担当しております財務部長 布臺でございます。
契約管財課 課長補佐 藤田でございます。
同じく、公共施設管理係 主査 中島でございます。

3 議事 14時35分

古川契約管財課長

それでは、次第の3、議事に入らせていただきます。委員の互選により会長を選出していただきます。花巻市財産評価審議会条例第4条第1項に、審議会に会長を置き、委員の互選とすると規定されております。会長の選出が決まるまでの間は、事務局で引き続き進行させていただきます。会長の選出方法につきまして、委員の皆様にお諮りしたいと思います。御意見があれば、お願いいたします。

佐藤委員

はい。

古川契約管財課長

佐藤委員。

佐藤委員

事務局案がございましたら、ご提案をお願いしたいと思います。

古川契約管財課長

はい。その他よろしいでしょうか。ただいま佐藤委員から、事務局案でというご発言がございました。事務局の案といたしましては、漆沢委員に会長をお願いしたいと考えております。委員の皆様、いかがでしょうか。

佐藤委員

はい。よろしいです。

古川契約管財課長

よろしいでしょうか。

漆沢委員

はい。

古川契約管財課長

それでは、漆沢委員に会長を務めていただくことに決定いたしました。それでは、漆沢会長から御挨拶を賜りたいと存じます。

漆沢会長

ただいま審議会の会長にご指名賜りました、漆沢でございます。委員の皆様の御協力をうけまして、適正な運営を行って参りたいという風に思っておりますので、何卒ご協力賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

古川契約管財課長

はい、ありがとうございます。審議会条例第4条第2項には、会長は、会務を総理し、会議の議長となると規定されております。ここで、漆沢会長には議長席へ御移動願います。

漆沢会長

それでは議長を務めさせていただきます。

審議会条例の第4条第3項に、会長に事故あるとき、または会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理すると規定されております。会長の職務代理委員について、私のほうから指名させていただいてよろしいか、いかがでしょうか。

佐藤委員

はい。

漆沢会長

それでは、佐藤委員にお願いしたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

佐藤委員

はい。

漆沢会長

ありがとうございました。よろしくお願い申し上げます。

4 諮問 14時38分

契約管財課長

それでは、次第4の諮問に進みます。上田市長から諮問書の手交を行います。
漆沢会長、上田市長、ご準備をお願いいたします。

〔 上田市長から 漆沢会長へ諮問書の手交 〕

上田市長

令和4年6月10日、花巻市財産評価審議会 会長漆沢俊明様、花巻市長上田東一。

下記の財産の財産評価について諮問します。

処分する財産、土地、 物件の所在、山の神670番2、1筆、地目 宅地、
登記面積 10,669.37 m²、処分面積 10,669.37 m²、処分予定価格 107,000,000 円、処分の方法 売
払い、処分の相手方 クリーンテクノ株式会社、 よろしくをお願いいたします。

古川契約管財課長

この後、市長は別用務のため、ここで退席となりますので、ご了承をお願いいたします。

〔 市長 会場から退出 〕

5 現地視察 14時40分

古川契約管財課長

それでは、審議に入ります前に、次第5の現地視察を行います。この後、正面玄関から出発
する、市の車両にお乗りいただきまして、現地視察をおこないます。

それでは、職員が案内いたしますので、ご移動をお願いいたします。

6 審 議 15時26分

古川契約管財課長

委員の皆さま、現地視察、お疲れ様でした。

早速ですが、次第6の審議になります。審議会条例第4条第2項の規定により、以降の会議の
進行につきましては、会長が議長となり進めます。会長様よろしくをお願いいたします。

漆沢会長

それでは、審議に入る前に、審議会の公開、非公開について皆様にお諮りいたします。指針に
より、市が行う審議会は原則公開し開催することとされております。

ただし、審議いただく内容が個人情報などで公開するにふさわしくない内容であったり、ある
いは公開することによって公正な議事運営に著しい支障が生じる場合は、非公開にすることがで
きるものとされておりますが、今回、議論いただく内容は、相手方が民間企業でありますけれど
も、すでに議員説明会などで企業名を公開しており、公開することによって事業の進め方に問題
が発生するものではないと解釈しますが、いかがでしょうか。

細川委員

問題ないと思います。

漆沢会長

公開するというので、本会議については公開とすることで決定いたします。

それでは、諮問要請のありました財産、土地の処分価格につきまして審議をいたしますのでよろしく申し上げます。初めに市から説明を求めます。よろしく申し上げます。

商工観光部長

商工観光部長の伊藤でございます。

本日の諮問案件でございます、

「山の神地内の土地に係る財産評価（処分価格）」につきまして、ご審議をお願いいたします。

それでは、お手元の資料2「花巻市公設地方卸売市場北側市有地の売却について」をご覧くださいと存じます。

1の「背景」でございますが、市内にある工業団地や工業用地の全14ヶ所の分譲率が95.1%に達しておりまして、産業用地の取得に関する企業からの問合せに対して、用地を紹介することが現在難しい状況になってございます。

一方で、本市を含めました県南地域への半導体・自動車産業関連あるいは運輸・物流系の集積が現在も進んでおりますことから、花巻市といたしましては、先ほど通ってまいりましたが、「実相寺・山の神地区」へ新たな産業団地を整備することとし、関連予算を含む補正予算が去る5月の17日の花巻市議会臨時会で可決されたところです。

このような状況のなか、今回、山の神地内の当該市有地を取得の上、工場を建設したい旨の要望を企業からいただきましたことから、当該市有地を企業用地として売却するため、処分価格について、ご審議いただきたいものでございます。

2の「土地の内容」でございますが、当該市有地の所在地は、花巻市山の神670番2でございまして、先ほど現地を視察していただきましたが、花巻市公設地方卸売市場の北側にございまして山の神公民館に隣接してございまして、用途地域は準工業地域、登記面積は、10,669.37平方メートルとなっております。

当該市有地は、昭和52年に花巻市公設地方卸売市場の建替え候補地として市が買収した土地でございますが、公設地方卸売市場の建替えはこれまで実施しておらず、また、令和2年度に建物の耐震補強工事を実施いたしましたことから、今後40年程度、現在の建物が継続使用可能となっております。

2ページをご覧くださいと存じます。

3の「売却手法」でございますが、(1)の「契約方法」につきましては、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号による随意契約としたいと考えてございます。

また、(2)の「売却先」ですが、当該市有地の購入を希望されている企業は、福井県鯖江市に本社を置きますクリーンテクノ株式会社様でございます。同社は、半導体を製造する工場内に設置する塩化ビニール製の排気ダクトの製造及び取付工事を行う企業でございまして、キオクシア岩

手株式会社の県内進出に伴って、平成30年8月に花巻市と同社間で「企業立地に関する協定」を締結いたしまして、現在、二枚橋地内の花巻市賃貸工場、150坪の賃貸工場でございますが、そこを第一工場、1ページの下部の土地概要図の右側、先ほど見てまいりましたが「クリーンテクノ第二工場」と記載する場所を第二工場として、立地いただいた経緯がございます。

現在、キオクシア岩手株式会社による2棟目の半導体製造工場の建設工事が開始されたことに伴いまして、クリーンテクノ株式会社では大幅な受注増が見込まれており、それに対応するため、現在、操業中の第一・第二工場を集約し、さらなる事業拡大を計画していると伺っております。

なお、市長も申し上げましたが、昨今の世界情勢の影響による資材価格の上昇が見込まれていることから、同社では、工場建設を早急に実施したい意向のご相談をいただいております。併せまして、同社には、実は県内他市町村から工場適地が別途紹介されており、その回答期限が迫っておりましたことから、花巻市で紹介が可能な当該市有地の売却を直ちに申し出ることが必要な状況でございました。

幸い、この申し出を行ったのち、クリーンテクノさんからは、そちらはお断りしましたというお話を伺っております。

(3)の「随意契約を行う理由」でございますが、先ほど申し上げましたとおり、同社への当該市有地の売却につきましては、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号による随意契約としたいと考えております。これは、「不動産の買入れ又は借入れ、地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」という契約方法とされております。

花巻市とクリーンテクノ株式会社とで平成30年に締結しました「企業立地に関する協定」では、「花巻市は、同社の事業が円滑に推進できるよう協力すること」と明記されていることに加えまして、今後、同社でさらなる事業拡大を計画する中で、昨年度から国土交通省により事業が進められております国道4号の4車線化拡幅工事に伴い、同社第二工場の敷地面積が大幅に減少することとなり、近々に工場の移転を余儀なくされていることから、本市におきまして、当該協定に基づき同社の事業が円滑に推進できるよう協力する必要があるもので、競争に附すのに適さないと判断させていただいたものです。

クリーンテクノ株式会社におきましては、移転先として従業員の通勤や主要取引先となるキオクシア岩手株式会社との利便性を考慮し、一定の面積を確保しつつ、極力、現在地に近い用地での事業継続を希望してございまして、同社第二工場の西側に近接する当該市有地は、市が所有する土地の中で、同社が希望する条件を満たすことが可能な唯一の土地となっております。

以上の点を踏まえまして、クリーンテクノ株式会社の事業継続を支援し、また、花巻市における半導体関連企業の誘致を促進する観点から随意契約により当該市有地の売却を行いたいものでございます。本市といたしましても、当該市有地を同社に売却することにより、未利用市有地の有効活用が図られるほか、同社の事業拡大による新たな雇用創出の効果が見込まれることから、本件を積極的に推進したいと考えております。

(4)の「売却価格」でございますが、本年5月に実施しました当該市有地にかかる不動産鑑定評価額におきまして、1平方メートル当たりの単価が1万円となっております。この額に今回、売却予定の面積10,669.37平方メートルを乗じて得ました、1億669万3,700円に対しまして1億700万円での売却価格をクリーンテクノ株式会社に対しご提案したところ、了承をいただきましたことから、この額で売却しようとするものでございます。

(5)の「今後のスケジュール」につきましては、本財産評価審議会でご審議いただき、諮問の内容をもって市長へ答申いただきましたならば、クリーンテクノ株式会社と仮契約を締結したいと考えております。

その後、市長も申し上げましたが、6月23日に予定されている花巻市議会6月定例会の最終日に「花巻市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」に基づき、本件を上程する予定としております。

なお、当該仮契約は、ただ今ご説明いたしました花巻市議会での議決を条件に、本契約として効力を有する内容となっております。

資料1「処分調書」には、ただ今、ご説明をさせていただきました「1 処分する財産」から「5 土地の処分価格」について一覧で記載してございます。

また、資料3、4には「土地処分予定図面」及び「評価地目図面」を、資料5-1として令和3年8月に実施した「不動産鑑定評価書」、資料5-2として本年5月に実施した「時点修正率に係る意見書」、資料6として処分財産の登記簿及び地積測量図を添付してございます。

説明で申し上げましたとおり、不動産鑑定評価額は資料5-1、厚い冊子になっております資料5の2ページ中、「II 鑑定評価額」に記載されている1平方メートル当たり1万円ということでございまして、時点修正率は資料5-2の1ページに記載されているとおり本年5月時点で、100%、すなわち変動はないものでございます。

以上で説明を終わりますが、よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

漆沢会長

ありがとうございました。

それでは、諮問要請がありました土地につきまして、審議を行いたいと思います。

ご説明いただいた内容について、皆さんから質問・意見等ございましたら、ご発言をお願いいたします。

細川委員

随意契約を行う理由につきましては、今ご説明をいただいた内容で理解をいたしました。

特に従業員の通勤とか含めて考慮したというのは、聞いていてなるほどな、と感じました。

それから、売却価格に関しては、工業地ということでは国土交通省が公表している、二枚橋の工業団地が令和3年4月1日時点で1㎡あたり8,900円。

もうひとつ、キオクシアの近くに、今度は岩手県が公表している北上市北工業団地の中ですが、キオクシアからちょっと南に行ったところですけども、令和3年4月時点で平米11,300円です。

北上の方は、価格が上昇しています。やはり工業地の需要が大きいということで、去年はプラス2.7%となっておりますけれども、二枚橋の方はここ5年くらい変動なしといった状況でございます。

この二つの価格を見ながら、売却価格の妥当性を少し検証してみたのですが、この土地は純粋な工業地というよりも、商業地と住宅地が混在しているような形で、そうなりますと用途の多様性ということがありますので、純粋な工業地の価格よりは少し高いのだろうなというイメージを持っております。

そうしますと二枚橋の8,900円よりは高いだろうなと考えますと、今回の売却価格は適正な範囲にあるなという印象です。

漆沢会長

非常にわかりやすいお話で、ありがとうございます。

北上はどうしてもまだ、需要がキオクシアの関係であるということですけども、そしてあそこは周辺住宅地があり、南側が公設市場ということで混在している地域ですよ。

佐藤委員

住宅地が混在しているという話でしたけれども、周辺の住宅もありますし、周辺の方々はどんな反応でしょうか。

商工観光部長

この話が出てから、地区の代表の方々から話は聞いているのですが、今あるクリーンテクノさんの工場は、あまり音を出すような工場ではないということですし、非常に地区の活動にも積極的にご協力いただいているので、ぜひという声をいただいております。

実際の作業をお話ししますと、塩ビ管がありまして、それをカッターで切って接合していくような作業を行っておりますので、プレスする機械で、ドンドンといった音がでる工場ではない、ただコンプレッサーが、私この前、鯖江に行ってきたのですが、そういうのがあるとうるさいかもしれないなという話はあったのですが、工場の中で、それが動いていて、シャッターを下ろすと、それほど気にならない、そんなに大変な音ではないなと、工場の許容される騒音レベルがございますので、当然その中でやっていただくことになります。

漆沢会長

ちなみに二枚橋の第一工場と第二工場で行っている仕事の内容は違うのでしょうか。

薄衣企業立地推進室次長

基本的には同じ作業で、最初は第一工場だけで作業していましたが、仕事量が増えてきましたので、第二工場を自社で見つけて作ったということがございます。

細川委員

いずれ、売却の条件とまではいかないでしょうけれども、近隣住民もしくは近隣商店に対する環境の保全ですか、例えば緩衝帯とかに配慮いただくようお願いしていただければいいのかなと思います。

商工観光部長

今現在、図面を見せられているわけではございませんので、緑地帯をとるとかそういうことはわかりませんが、想定している工場に対して、かなり大きい面積を今回買う予定ですので、距離をとるとかという部分で、境界の部分で、工場が許容される音というのが法的にございますから、そういうことを守っていただくという、指導はさせていただきます。

漆沢会長

ほかにございますでしょうか。

先ほど拝見した時に、水路といいますか、雨が降った時にどのような形で流れるのかと。

この整備にけっこう費用がかかるのではないかと考えておりますので、購入者がこの価格以上の支出をしなければ使えないのではないかと、しかし、売却価格としては適正と思います。

商工観光部長

今回の土地の処分とは別な話になるが、本市では企業様が、設備投資等に対し、一定の条件はありますが、そちらに対しては、別な補助金を用意してございます。

そういう補助金を活用して工場整備を行っていくという予定としております。

漆沢会長

よろしいでしょうか？

それではないようですので、これで審議を終結したいと思います。

それでは、諮問のありました財産価格については、私ども財産評価審議会の結論といたしまして、諮問された価格で適正だということですのでよろしいでしょうか。それでは、以上、答申とさせていただきます。

以上で、審議を終了したいと思います。ありがとうございました。

..... 審議終了

古川契約管財課長 15:49

ただいまご審議いただきました結論として、価格については適正、問題ないということですのでございました。

答申の準備までの間、暫時休憩といたします。

—————休憩終了————— 15時59分

〔市長入室〕 15時59分

7 答申 16時00分

古川契約管財課長

それでは、会議を再開します。

答申を行います。会長、市長、準備をお願いします。

〔漆沢会長から上田市長へ答申書手交〕

漆沢会長

本日市長から諮問ございました、山の神地区の財産評価については、諮問どおりの価格で答申します。

上田市長

ありがとうございます。

8 閉会 16時00分

古川契約管財課長

審議会は、以上をもちまして閉会ということにさせていただきます。

委員の皆さま大変ありがとうございました。お疲れ様でございました。