

都 市 経 済 委 員 会 会 議 録

招 集

令和元年10月18日(金)午後1時 議会委員会室

出席委員(7名)

(委員長) 稲 田 清 (副委員長) 又 野 史 朗
伊 藤 ひろえ 田 村 謙 介 戸 田 隆 次 前 原 茂
矢 倉 強

欠席委員(1名)

遠 藤 通

説明のため出席した者

【経済部】杉村部長

[経済戦略課] 雑賀課長 坂隠企業立地推進室長 津村主事

【農林水産振興局】中久喜局長兼農林課長

[農林課] 森本主任

【農業委員会】宅和事務局長 日浦農務担当事務局長補佐 長谷川係長

出席した事務局職員

森井議事調査担当事務局長補佐 佐藤主任

傍 聴 者

安達議員 今城議員 奥岩議員 門脇議員

報道関係者2人 一般1人

報告案件

- ・人・農地プランについて[経済部]
- ・米子インター周辺工事用地予約分譲募集要項について[経済部]

~~~~~

### 午後1時00分 開会

○**稲田委員長** ただいまから都市経済委員会を開会いたします。

遠藤委員から欠席の届け出がございましたので、御報告いたします。

本日は、配付しております日程表のとおり行いますので、よろしく願いいたします。

経済部から2件の報告がございます。

初めに、人・農地プランについて、当局からの報告をお願いいたします。

中久喜農林水産振興局長。

○**中久喜農林水産振興局長兼農林課長** 人・農地プランの検討会について、報告させていただきます。

この報告についてでございますけれども、先般の米子市議会9月定例会で、政英会の門脇議員のほうから、毎年3月に開催しております検討会について、委員会で報告をしていただけないかという質問がございました。それで、報告させていただきますという答弁をさせていただきます、10月のこの委員会で報告させていただくものでございます。3

月15日に検討会を開催いたしましたして、その概要について報告させていただきます。

3月15日金曜日に、米子市役所のほうで開催いたしました。出席者は、JAを初め農業関係者が出席して開催したところでございます。議題についてでございますけれども、3点の議題が上がりました。まず、人・農地プランの策定状況について、2点目が人・農地プランの見直しについて、3番目が農地中間管理事業の活用についてでございます。

議題についての概要でございますけれども、まず、人・農地プランの策定状況についてですけれども、現在5地区でプランを策定しているところでございますけれども、その5地区で担い手として位置づけられている農業者、人・農地プランについて説明したところでございます。

また、次の人・農地プランの見直しについてでございますけれども、その5地区について、新たにいわゆる手挙げをした、中心となる経営体として手挙げをした農業者について検討させていただきました。5地区で新たに15名の農業者から手が挙がりました。その15名の方について、委員会で検討させていただきましたして、全員を新たに中心となる経営体として位置づけることとしたところでございます。

3番目の農地中間管理事業についてでございますけれども、農地中間管理事業の概要、取り組み、支援策等について説明させていただきました。農地中間管理事業を活用いたしまして、農地集積、集約の推進を図りたい、この旨を説明させていただいたところでございます。

この3つの議題で会議を開催いたしましたして、次回、今後の予定ですけれども、毎年3月に開催する予定としております。次回の3月についてでございますけれども、別にA4の5枚つづりの資料をお配りさせていただいているかと思っておりますけれども、最終5枚目をごらんいただきたいというぐあいに思います。資料2でございます。これが今年度及び来年度に向けた工程表でございます。現在の5地区について、皆生地区については、いわば人・農地プランの実質化が終了しておりますので、それ以外の4地区につきまして、さらに細分化いたしましたして、その地区ごとに協議を重ねた結果について、来年の3月に報告をさせていただくという格好になっております。人・農地プランの検討会の会議の概要については以上でございます。

**○稲田委員長** 当局からの報告は終わりました。

委員の皆様からの質疑、御意見を求めます。ございますか。

又野委員。

**○又野委員** 先ほど、最後のところで話がありました資料2の工程表ですけれども、この工程表、数字が入って予定があるところはいいんですけれども、今後取り組みを検討しているところは、今、実際どういった状況なんでしょうか。

**○稲田委員長** 中久喜局長。

**○中久喜農林水産振興局長兼農林課長** 資料2をごらんいただければわかるかと思っておりますけれども、実質に今後の具体的なスケジュールが記載してある地区と、されてない地区と2つございます。それで、その今後取り組みを検討という地区が、住吉・加茂地区等ございますけれども、この地区については、まだ地元の農業者とのいわゆる話し合いとか、スケジュールについてがまだ固まっていない状況でございます。ただ、この地区についても、やらないというわけではございませんで、逐次早い段階にスケジュールが固

まるように準備を進めたいというぐあいに思っております。

○又野委員 はい、わかりました。

○稲田委員長 よろしいですか。

ほかございませんか。

前原委員。

○前原委員 この工程表の中で①、②、③、④とありまして、①でアンケート実施っておりますけど、このアンケート内容はどんな内容にされるんですか。

○稲田委員長 中久喜局長。

○中久喜農林水産振興局長兼農林課長 アンケートの内容についてですけれども、まず農業者様を相手にアンケートをさせていただきます。その方の、農業者が所有する農地の現状、自作であるか貸し付けであるか、さらに今持つておられる農地の将来の予定、5年後からもしくは10年後の予定です。つまり、後継者がいるのかいないのか、そして自作を引き続き続けるのか、やめる場合は貸し付ける意向があるのかどうか。最後に、あと担い手の現状としまして、将来の規模拡大の意向等があるのかというような内容を配付させていただきますというぐあいに思っております。

○稲田委員長 前原委員。

○前原委員 農地を集積する場合に、さっきの農業者にアンケートってありましたけど、農業者でない方、非農業者も農地を保有されてますよね。そういう方の意向っていうのはどうされるのかなと思って。

○稲田委員長 中久喜局長。

○中久喜農林水産振興局長兼農林課長 地権者に対しても行います。

○稲田委員長 前原委員。

○前原委員 アンケートは、じゃあ農業者っていうのは、農業者と地権者にアンケートをとるとのことですね。それでいいですか。

○稲田委員長 中久喜局長。

○中久喜農林水産振興局長兼農林課長 はい、そのとおりでございます。

○前原委員 はい、わかりました。

○稲田委員長 ほかがございますか。なしですね。

〔「なし」と声あり〕

○稲田委員長 ないようですので、本件については終了いたします。

次に、米子インター周辺工業用地予約分譲募集要項について、当局からの報告をお願いいたします。

雑賀経済戦略課長。

○雑賀経済戦略課長 当課のほうが取組んでおります米子インター周辺工業用地のほうも順調に工事が進みまして、いよいよ予約分譲募集を行おうということで、いわゆる予約分譲募集要項というのをつくりました。このたび、委員会でその要項の内容について御説明をさせていただきたいと思っております。

まず、予約申し込みについてでございますが、資料の3ページの上の(2)のほうで、受付の申込期間、これを11月の1日から12月の13日と定めて募集をしようとしております。次に、あわせて申込先は経済戦略課のほうで申し込みを受け付けます。申込方法

につきましては、募集要項に記載してあります提出書類を出していただくという形で申し込みを受け付けます。

分譲区画の位置と面積についてでございますが、資料の折り込みしております地図を、図面のほう見ていただきまして、区画としましては、5区画という形になっております。それぞれの面積につきましても、これは図面上の面積になりますが、一番小さいものが区画②の4,665平米、一番大きいのが⑤区画の約6,063平米という形になっております。

また資料のほう、1ページ目のほうに戻っていただきまして、募集に当たりましての平米単価でございますが、2万4,000円として設定いたしました。この設定の内容につきましては、別紙のほうでまた御説明をいたします。

分譲に当たりまして、建築物の用途としましては、工場、いわゆる製造系、加工系の工場の用地という形で募集をいたします。これにつきましては、開発許可の際に建築物の用途の制限ということで工場用地という形になっております。規制につきましては、まず、ここが市街化調整区域ということでございますが、開発許可に当たりまして、いわゆる工業系の用途という形になりますので、準工とか工専と同じ同等の扱いとしまして、建蔽率が60%以下、容積率も200%以下という形になります。そのほか道路法、建築基準法とかに基づく項目を遵守していただくとか、あとは建物の壁面の位置、幹線道路から5メートル、それから幹線道路以外の隣接地から2メートルという形で壁面の位置を制限しております。これは、いわゆる敷地いっぱい、ぎりぎりまでという形を避けるためでございます。

インフラのほうでございますが、2ページ目のほう見ていただきまして、電気、水道につきましては、これは整っておりますが、下水道が通っておりませんので、排水につきましては、個別の企業様が浄化処理設備を設置していただいて流していただくという形になっております。排水量につきましても、1区画当たり日量43立米以内という形にしております。これは洪水調整池の容量等を計算した上での流量になっております。

あと、申し込みの資格でございますが、こちらに関しましては、基本的には、関係法令を遵守していただくという基本的な条件はございますが、特に、アの周辺地域の環境への配慮と調和を図ることのできる者であることということで、これは工業用地の隣接地に耕作地がございますので、その辺との影響が出ないような形で配慮をしていただくということが、まず基本になると思います。

それから、あとエで、土地の取得日から3年以内に着工できる者であることという形でしております。土地を取得して5年も10年も投げておかれるということになりますと、敷地も荒れてくるかと思えますし、また歯抜けであるようであれば、見た目にも不審に思われるということもございますので、できるだけ、土地を取得されましてから3年以内に着工していただけるという企業さんを求めているということでございます。

あと、企業さんの決定についてでございますが、3ページの5番、譲受人の決定というところを見ていただきます。一応、要項に記載してある提出書類を出していただきまして、事業計画等の審査を経まして決定をいたします。審査に当たりましては、副市長をトップとしまして、関係する部署の部局長で選定をいたします。その選定基準としましては、投資額とか着工、操業開始日や雇用などの事業計画、それから企業の概要や地域への貢献度

とか地域に配慮してあるかというようなことを審査をして、決定をすることにしております。

契約のほうでございますが、一応、審査を経て決定した企業様に通知を出して、企業様のほうを買取申込書を提出されましたら、土地の売渡決定の通知をいたしまして、その後、売買の仮契約をいたしまして、議会のほうに議案としてお諮りいたしまして、議決をいただきますと、それは本契約になるという形になります。本契約になってから20日以内に、土地売買代金を納付していただくという形になります。土地の売買代金を納付していただきますと、今度は市のほうで所有権移転の登記をいたしまして、引渡しを行うという形になります。その登記に要する登録免許税等の諸経費につきましては、企業様のほうに負担していただくという形になっております。

そうしますと、売渡しの単価2万4,000円の算出の内容についてでございますが、別紙のほうの資料見ていただきますと、まず、これは今までの平成29年度に事業を開始しまして、それから起債の償還が終了します令和8年度までの総経費が、見積もって8億9,378万5,424円という形で総事業費を見込んでおります。それに対しまして、県の工業団地再整備事業補助金というのがございまして、これを活用して売払いの単価をできるだけ抑えようということでございまして、これが県の要綱におきましては、その補助金の要綱におきましては、実経費ですね、実費・経費から分譲収入を差し引いたものがまず対象になって、さらにその中の造成工事及び排水工事、それから道路工事の経費に対して2分の1の補助があるという形でございます、それを1億688万3,000円見込んでおります。これにつきましては、2分の1は市町村が負担しなければならないということになっておりまして、これにつきましては、一般会計のほうから同額を繰り入れする形で分譲の単価を抑える形にしております。これを分譲面積で割りますと、2万4,000円という単価が出てきております。

一応、簡単ではございますが、要項の概要につきまして御説明いたしました。市としましては、この募集を開始しまして、いわゆる完売を目指して進めていくつもりでございます、そうしますと、完売しますと次のまた工業用地というのが必要になってくるものと思っておりますので、これにつきましては、何らかの調査経費的なものを、また予算計上をするつもりでちょっと検討しておりますということを御報告いたします。

**○稲田委員長** 杉村経済部長。

**○杉村経済部長** 先ほど担当課長のほうから、土地を取得してから3年以内に着工という話があって、ちょっと説明が足りなかったので申し上げますと、やはり、あくまでもこれは市が造成した土地でございますので、当然、工場等を立地してもらうためにお金をかけてやるわけでございます。これが買ったままそのまま放置されますと、当然ながら雇用も生まれてまいりませんし、操業しないということです。それから、地元の経済界に対しての設備投資等に関しての波及効果、地元企業の波及効果も更地のまま置いとかれまして、土地の固定資産税なんかは入ってまいりかもしれません、私どもが目的としとるインター周辺の新たな製造業、これで工場出荷額を高めていって地元経済を上向きにしていくというような目的でございますので、ただ単に土地を取得するというだけではやはり問題があるということで、取得してから3年以内に着工していただくことを条件としたいというふうに思っておりますのでございます。

申しわけございません。ちょっと補足で説明させていただきました。

○**稲田委員長** 当局からの報告は終わりました。

委員の皆様から質疑、御意見を求めます。ございませんか。

又野委員。

○**又野委員** この分譲単価2万4,000円ですけれども、これっていうのは、この金額にした根拠とありますか、これで買ってくれるところがある、そういうようなめどというのは何かあるんでしょうかね。

○**稲田委員長** 雑賀経済戦略課長。

○**雑賀経済戦略課長** 本来であれば、分譲経費という実経費を分譲面積で割ったものが本来の分譲単価という形にはなろうかと思いますが、それでいきますと、約1平米当たり3万1,500円ぐらいになります。そうしますと、近接にあります流通業務団地のほうの基準の評価額は2万8,800円ぐらいでございまして、流通業務団地に関しましては、いわゆる下水道も整備されている状況で、その鑑定評価額が1平米当たり2万8,800円という状況に比べて、今のインター周辺工業用地につきましては、下水道も通っていない、自前で浄化処理設備を設置していただかないといけないというようなことがあって、それで1平米当たり3万1,500円であれば、多分、誰も、誰もと申しますか、なかなか買い手がつかないということが想定されますもので、できるだけ単価を下げる、しないと塩漬けになってしまうようなことになってしまうのが一番心配でございまして、いかにしてこの単価を下げるかというところで考えた場合に、じゃあ、市費を突っ込んで安くすればそれもできますが、たまたまその県のいわゆる補助金がございましたもので、それで活用すれば単価が下がるということで、先ほども説明しましたけど、造成工事、それから排水設備工事、それから道路ですね、緑地、これに係る工事費の2分の1が対象としていただけるということで、これを活用すれば単価が下がるということで、計算したところがちょうど2万4,000円になったということでございまして、この単価であれば、多分、少なくとも売り払いが可能になってくるような単価であると考えております。

○**稲田委員長** よろしいですか。

（後半の問い合わせがあるかどうか。）と前原委員）

（何かめどがあるかどうかという。）と又野委員）

○**稲田委員長** ああ、めど。はい。

じゃあ続けて、雑賀課長。

○**雑賀経済戦略課長** そうですね。買い受けを希望したいというようなお声をかけていただいている企業はございます。

○**稲田委員長** 杉村経済部長。

○**杉村経済部長** 市内の企業さんでも、前々から少し手狭になったとか、やはりちょっと町なかであって、周辺の住宅地等と少しやりにくいといいますか、操業がしにくいというような件もございまして、こういった企業さんのほうには、当然、市内企業さんでございまして、御案内したいというふうに思っております。ある意味、御検討いただけるというふうなことはお話を頂戴しておりますので。ただ具体的に、今回の募集要項をつかって御案内して、さらに詳細な検討していただくというようなこともございます。ただ、いろいろと新聞報道等でもかなり引き合いがあるというような報道もございましたが、中身を

見ますと、流通関係、物流関係の企業の方が結構多くて、課長も説明いたしました、開発許可の条件が、あくまでも工業団地の建物が工場用途という制限がございますので、そういう意味からいきますと、5区画といえどもそう安心はできないというふうには思っております。単価につきましては、先ほど御説明しましたとおり、坪、大体8万を切っておりますので、ある程度、御検討いただける金額であろうかなというふうには思っておりますし、何よりもインターに近いという非常に立地のいい場所でもございます。近隣には流通団地という物流機能もございますので、そういったいいところをアピールしながら、やはり幅広に、ただ募集しました、情報提供しましたというわけではなくて、担当所管、私も含めて、そういう希望があるところには直接行ってお話をさせていただきたいなということで、何とか早期完売をしたいというふうに思っているところでございます。

**○稲田委員長** ほかございますか。

田村委員。

**○田村委員** 今のお話聞いてると、率直にこういう造成されたというのは非常にいいなあと思うし、いわゆる県外とかそういったところから新しく進出した企業が市内の新しい雇用を生むというイメージでこれを捉えてたんですが、今のお話聞いてると、市内の事業所が手狭になったりとか、そういう何か移転、要は、市内の中での移転を何か前提で話しされると、何やってんだらうというふうに思うんですね。これに関してちょっと。

**○稲田委員長** 杉村経済部長。

**○杉村経済部長** おっしゃるとおりでございます。ただ今回は、幅広く募集いたしますので、当然、県外に関してもさまざまな、関西事務所等もございまして、県のルートも通じて情報発信をしていきます。当然、外からの企業誘致に値するような企業さんにぜひ来ていただきたいというふうに思っておりますので、5区画を上回るような応募があつて非常に選考に困るなというようなところまで、できれば持っていきたいと思っておりますし、おっしゃいますとおり、地元企業のためのものであればございません。当然、立地、誘致の用地としても考えてございますので、そういう観点で今後募集を進めていきたいというふうに思っております。

**○稲田委員長** 田村委員。

**○田村委員** わかりました。副市長も筆頭に、そういう面接っていうんですか、あるというふうに伺っております。市内の既存の事業者、便宜を図るというのも大事かもわかりませんが、やはり県外からの進出を優先でということをお願いしたいと思っております。以上です。

**○稲田委員長** ほかございますか。

矢倉委員。

**○矢倉委員** ちょっと聞いてみますけどね、近くても市内から出てみたいというような優良企業があるようだけれども、ずっと前にね、米子市内、わしの近くに来たいというのがあったんだけど、本社も移転する気であったんだけど、ちょっとあることがあつてだめだったことがあるだかん。そこも、どうもそこに出たいというようなこともどうも聞いておる。いいことだけでも、できたら本社も移転してもらえたらと思ってるんだがんな、税のこともあるので。なかなか難しいかと思うけど、なかなか優良な企業なのでね、ぜひ米子市としても欲しいから、その辺も社長と話し合ってみてください。要望しておきます。

○**稲田委員長** ほかございますか。

〔「なし」と声あり〕

○**稲田委員長** では、以上で全ての報告案件が終わりました。

都市経済委員会を閉会いたします。お疲れさまでした。

**午後 1 時 2 9 分 閉会**

米子市議会委員会条例第 2 9 条第 1 項の規定により署名する。

都市経済委員長 稲 田 清