

平成18年第4回三豊市土地開発公社理事会議事録

日時：平成18年6月23日（金）

三豊市議会定例会終了後（行革特別委員会終了後）

場所：三豊市第3庁舎2階委員会室

出席理事

清水邦夫	坂口晃一	金丸 勉	眞鍋昌年
白川清秀	高木謙一	佐子照雄	大西弘文
丸戸研二			

出席監事

糸川 昇 宝城 明

議事日程 議案第1号 原下工業団地の土地処分について
協議第1号 平成18事業年度事業計画の変更並びに補正予算の協議につ
いて

事務局：ただ今から第4回理事会を開会します。清水理事長挨拶をお願いします。

理事長：度々の理事会のご案内を申し上げて、出席いただきありがとうございます。かね
てからの懸案等がございまして、理事会中でのご議論たまわりたいということで、第
4回の理事会を開かせて頂いております。それでは最初に議事録署名人について事務局
より。

事務局：今日は、坂口理事と高木理事をお願いします。

理事長：それでは、両理事よろしくお願いします。

議長：それでは本日は議案を各項目毎に報告させていただきたいと思いますが、最初に原
下工業団地の土地処分について、この議題に関しましては当理事会の初回から多くの懸
案をもって本日に至ったわけではありますが、その一つにつきましては旧公社が相手様と
お約束しておった300円では安いというこの約束に伴っての協議の結果の中から、も
っとも土地処分という形で相手様にご理解たまわりたいということを含めて、紆余曲折
を経て今日にまいりました。おおむね買い手様とのご協議がまとまって来たということ
でありまして、最終段階として当理事会でのご報告をさせていただき是非ご承認をたま

わりたいということで議題にさせていただきました。事務局より議題の内容についてご説明いたします。

事務局：ただいま上程されました議案第1号原下工業団地の土地処分につきましてご説明申し上げます。議案書の第3ページをお開きいただきたいと思います。それから関連する資料といたしましてA4縦長綴じの資料の1ページをお開き願いたいと思います。この議案につきましては、原下工業団地の一部の土地について今回商談が成立する直前となりましたので、当然にして面積あるいは金額とも地方自治法の定めに基づきまして本市のですね、規定の範囲を超えておりますのでその考え方に準じまして当公社としてもご議決をたまわりたいということでございます。

まず最初に、土地の所在でございますが、三豊市高瀬町上麻字原乙333番地の1この一部でございます。それから、三豊市山本町神田字榎木谷32番1この一部でございます。資料の2ページでございますが、お開き願いたいと思います。地図を、公図の写しをつけさせていただいておりますけれども、薄くピンクに赤に塗った部分でございます、四星があらうかと思っております。これが、合併前の町界でございます、下側が山本町、上といいますか右側が高瀬町でございます2筆存在するわけでございます。土地の面積は約2000坪という形でこれまで商談してまいりました。平方メートルに換算いたしますと約6600平方メートルということでございます。3の処分の方法につきましては売却によるということでございます。それから4、売却価格でございますけれども2ですね。土地の面積この2の土地の面積に坪当たり単価3万円を乗じて出た額とするということでございます。で現在、約2000坪、およそ6600平方メートルというかたちで商談を進めてございますけれども、当然にして土地の面積が確定をいたしておりませんので、このような表記とさせていただいております。

売却先につきましては

でございましては従前の理事会でも議題とさせていただきましたが

資料の1ページにおかえり願いたいと思いますが、今後ご議決をいただいた後、先方と協議をし、そして契約締結にいたるわけでございますけれども、関連資料といたしまして、1として契約書に記載すべき主たる条項の概要ということでございまして、どういう契約をするのかという主たる部分について、ここに記述させていただいております。まず、かっこ1の土地の面積につきましてはただいま2000坪と、約2000坪と申し上げましたので、契約書には実測によって得た面積とするという形を表記したいと考えております。

(2)の売買代金の支払い方法でございますけれども、まず1つとしてですね、基本的に6000万程度になるわけでございますがこの全額を分納とするということでございます。そして元利均等によって支払っていただくということでございます。分納の方法につきましては20年の月賦払い240回払いということになるわけでございます。利息につきま

しては、公社が現在資金として借り入れております短期借入金の利率に準ずるということとでございますが、短期借入金の借り換えの節目までにつきましては年 1.6%の利息を、ということとでございます。

それから所有権の移転登記でございますが、これにつきましても我々の処方によりまして、定められた方法によって執行されなくてはならないわけでございますが、確実なる担保を取ることが条件でございます。確実なる担保というのは何かということとでいろいろ検討議論研究をいたしましたけれども所有権の移転登記、これにつきましてもは売買代金を完済した後完済した後に行うということとでございます。240回の分納金を納めていただいた後に行うということを考えております。

それから公租公課及びその他の費用負担でございますけれども、まず一番でございますが、当然にして所有権移転に要する費用及び登録免許税、これにつきましては [REDACTED] の負担とするということとでございます。それから、現在土地開発公社に対して三豊市から固定資産税が課されております。これに相当する額につきましては [REDACTED] の負担としておさめいただくということとでございますけれども、だいたいアバウト年額4万代、5万弱になろうかと思っております。

それから第5といたしまして、原状回復の義務でございますが、乙の責めにきすべき理由により契約を解除した時、これにつきましては、乙は現状に復して土地を返還していただくということとでございます。所有権移転は行われておりませんので現状に復して、つまり地上物については撤去して更地にして返還していただくということとでございます。

それから最後、連帯保証でございますけれども、本件土地の売買ならびに使用から生ずる乙の全ての債務について、乙と連帯して責任を負っていただくということとで連帯保証人2名をお願いする予定といたしております。

その下の四角ボツに記述させていただきましたが、現在この契約条項につきましては顧問弁護士と協議中でございます。昨日も連絡を取りましたが、大きな改正点はないんですがここに記述したしかる条項については一部変更があり得るといこととでございますが、これにつきましては技術面での変更でございます、考え方等々にかかわるものではございません。

それと2の今後の予定でございます。これもあくまで予定でございますけれども、来週6月26日の週、前半でございますけれども契約書の技術的な調整、これは顧問弁護士との間で最終行いたいと、こう考えております。そして固まった内容につきまして週の後半先方に契約書を提出。そして、現場をですね、確認をしていただく。つまり、分筆線をですね確認していただいて分筆した後にですね、トラブル等の発生がおこらないようにしたいとこのように考えています。

それから6月、月末までには契約書を締結して、これはつまり先方とはだいたいのところまで熟しておるわけでございますので後、連帯保証人2名これをつけていただきまして6月中には契約書を締結したい。契約書の締結と同時に土地使用許可書を公社から先方に

交付するということでございます。

それからあけて7月3日の週で分筆測量を開始いたしまして、翌週7月10日の週には登記の申請を行います。それで、毎月25日にですね、分納金を納めてくださいというような形でお話を申し上げたいと考えておりますので、7月25日に第一回の分納金を受領するという形で始めたいということでございます。

議長：以上説明申しあげましたように、相手は[REDACTED]で坪当たり単価が3万円、この後現場で杭を入れて実測いたしますが2000坪で売却処分という。ただし、その売却の方法につきましては20年賦ということでありまして、当社は金融機関からの借入れの際、入札をおこなっておりますので、その金利でもって年賦の金利とするという内容を含めて20年間のいわゆる月賦を意味するということでもあります。

真鍋理事：ここに連帯保証人の設定とありますが、連帯保証人は個人を想定したものでか法人を想定していますか。

議長：基本的には法人になるんですけど。それも債務を確実に履行していただくということが大前提ですので、ま、それも先方様との契約書の中での話になると思います。

真鍋理事：それは2名を徹底するということですか。

議長：そうです。

糸川監事：分筆登記をする区画線を入れる訳ですけども、それに伴って今から区画の工事費ですね。例えば、路側を入れてくれとかそれとか排水路工事がほしいとかそういうものが発生する恐れがあるのかどうかという、もし発生したときにこちらの負担になるのかという点と。1つは[REDACTED]さんの近年の財務状況を担当課はつかんどんですか。

事務局：ただいまの糸川幹事さんからのご質問でございますけれども、広大なご承知のように広大な面積でございます。造成時にですね排水方向につきましては、造成計画の中で定めております。したがって[REDACTED]に買っていた土地の中の排水処理につきましても原則的にはその排水方法で行っていただくように、それは相手とですね技術的な協議をするようにしておりますが、分筆線等につきましてはコンクリート杭あるいはそのステンレスのプレートですね。境界を示す。それを設置するのみでございます。水路工事等につきましては乙の負担ということで協議を行うことにしております。それ以上踏み込んだ協議はまだ現在、現在では行っておりません。

それから財務状況ですが、一番最近の決算書、平成17年度分につきましてははとってはおりますが。

議長：ちょっと補足しますが、先方様の信用につきましては県がもっておりますいわゆる進出企業の支援制度を多面的にご利用だと承っております。、そのセクションがいわゆる経営状況等について相当厳密な審査を受けているというふうに聞いておりますので、この事業計画は、確実になされると考えています。

糸川監事：最初の工事、境界の方の境界プレートをすれば、費用はほとんどいらぬということなんですけれども、だいたいこういう工業団地の場合、雨水と汚水、汚水が発生

するかはわかりませんが、雨水と汚水というのはだいたい別の水系で開設するわけですが。ですから、雨水はおそらく道路側溝で取っていく。汚水はおそらく道路の中の排水管、こういう分筆がなされたときに予定されておれば工事が最初の工事に入っておるわけですが、入っていないという状況でございます。そういったところで若干排水管の枡をですね必要な、入れてくれという必要な場合にですね、若干工事費の負担が発生せんかなと。それは全部乙の負担で。

事務局：今年になってからの協議の中ではですね、そういう具体的な踏み込んだ話はなかったですね。基本的にはですね、配電盤製作メーカーということでございまして、大量の水を使うといいますかね、そういう業態ではないので水道水についてはですね、一般の水道水で足りるというような話はしております。

糸川監事：はい、結構ですね。

議長：それでは1号議案この原下工業団地売却についてご理解していただいて、承認したいとおもいます。

坂口理事：お願いします。この件については、高瀬町の土地開発公社からの条件というか、ほとんど条件も契約に近いとこまでしておいたということで、止むを得ずというような、ま、方法の中で工事の時期がせまっておいたと色々な問題もあったと思うんですけど、こういうことが発想になってな、この件はこれで僕はもう止むを得んと思うんですけど個人的には。だけど、これからあったときに開発公社の処分については、今、原下工業団地は必ず大きくなっていかいな。負債が発生したりな、それをどういう形で連動させるのかが、それをそれだけで議論をしてしょうがなかったわという決め方では僕は個人的には納得できへんから。だから、これに至った経過の説明の責任分担をはっきりさすということを条件に、でないとは承諾できない。

真鍋理事：それ、ちょっとおかしい。そんなこと言い出したら、高瀬町の物事を引き継いでいるから問題を認めるという発想は、今の開発公社の考え方だと違う。だけんこのぶんはこのキリで認めて、後はまた別だという発想は。

坂口理事：いやいや。別やというのでは。後はその責任ということ、これについては、例えば十何億という前提としての不良債権が発生する。

真鍋理事：それはこの前の理事会で、差額は一般会計からそのつど補填してやります。この前決めた。この物件を販売してその損失は、そのつど一般会計から注入して。

坂口理事：する方向でな。今はできないけど。

真鍋理事：だからそのつど処理していきますと。

議長：先般来の全協でご説明した公社の原下工業団地のいわゆる21億円余の相当の部分が簿価と実勢価格との大きな乖離が予定されているという中において、それとなかなか流動性をとっていない、すなわち、処分売却についてなかなか引き合いがないという現実の中で、相当部分が不良債権化しているということを申し上げました。

経理のあり方について売却処分すると結果的に簿価と実勢価格との差が明らかになり

ますよと、その分の事業損失が出ますよと。で、事業損失の分については、ま、本来ですと低価法という形で簿価と実勢価格の差であれば低いほうの形で決算しなさいよというのが公拡法の規定にあるんですが、当公社はそれをずっと簿価で土地の価格財産を計上しておったということで、売却処分すると実勢価格との差が出ますので事業損失についてはひとまず当公社で補填をし、そしてその基金条例に基づくその基金分については一般会計でしかるべき時に処理していただく。

こういうことでやれたらということです。で、この場合にはいわゆる分納という形になっていますので、事業損失はどの時点で、どれだけの額が事業損失を確定させるのかについては、会計上の技術的なことになりますので、これはまた、我々に検証させていただきたいと思います。いずれにしても事業損失が出ますので後、基金運用させていただきながら、後、補填以下のいわゆる公社としての議会へのご提案をさせて頂くことになろうかと思えます。

そのときどき説明の中でこの事業損失を補う一般会計のあり方については、管理というところの議論が議会の中であり得るという予測は当然あると思えます。

坂口理事：だけどこれをこれだけのものをようはまず理事会も、一般会計の補填のときに聞かれるのか知らんのやけど、一応理事会としてそれを決めて決定するという責任のところは私は個人的にもある程度、理事会の方針としても明確化していかなと、私は14,5億のこの一般会計が補填する、ルール上はそうなるけれども、たぶん過去の経緯から言うたら、責任として説明がつかんとそれは、理事会の方はなあなあで行っているのかと。それは今のこのカードでやらないとならないというのは現実問題としてそれは認めとる。方法がないというのは。だからといって、すべて今までやったことがそのルールにのっとってすべてやってこられたかいうたら、そらま、いろいろな方法の中で成果があったかわからんけど。

議長：この当公社が持っている大くの問題、大きな問題として、それが解決するという性質の問題ではないということも十分承知しております。当然これから後続くいろんな当公社の経営革新をどうして行くのかというようなことでも、当公社の状況について市民の皆さんにしっかりとご説明するという我々の責任の中において、いろんなことが当然に出てくるというように理解しています。また、当然だと思えますのでそのご希望事案がそのまま問題が全部そのまま終わるとということではないです。

真鍋理事：道義的なことはあるかもわからんけど、一度は三豊市の開発公社になるという、そこからは新しいスタートしてもやっぱり高瀬町、旧町の問題があるのはわかっとなるけど、それを行き過ぎてもの言いよつたらいつまでもこの議論なると思う。

坂口理事：いや、納得できん。

議長：だから三豊市土地開発公社は経営健全化のための大きな課題がある。そしてそのためには相当な経営革新をしないと理解を得ることはない、そのために我々としてはその健全化をするための経営革新を加味して行かなくてはならない、それについては、もう

すでにいわゆる問題の本質部分を公開している状況であります。できるだけ早く経営革新を、あり方について我々で作成して早期に議会でご審議いただくというようなことになろうと思っておりますので、次回以降の理事会の中でご議論いただきたい。それでは議案1号につきましては、決めさせていただくということで、もう1つは協議ということで議題を出させていただきますが、兼ねてご承認いただいております平成18年度事業計画それに伴う予算であります。この度、お手元に配布の5ページのところにありますように、1つには、豊中町の陣山工業団地について、新たに造成事業を進めていくということについて、検討いたしたいということと、三野町地区にありますインター、鳥坂インターの隣接部原山の部分につきましてはの造成事業についてもこの際検討をしていく必要があるんじゃないかということで、このこれらについて当社の新たな事業として進めていくことについてご協議申し上げ、ご了承をいただきたいと思っております。で、今からのスタートでありますから、この後につきまして事業の進捗につきましては新たな予算の執行等を含めて必要な部分があります。そういうことにつきましては、適宜理事長で先決をお許いただき、もっとも早い理事会の所で、この状況についてご承認たまわるということについて当理事会でのこの協議を、是非していただきたいということでもありますのでよろしくお願い申し上げます。で、若干今考えています状況について事務局説明してください。

事務局：失礼致します。協議第1号でございますが平成18事業年度、平成18事業年度事業計画の変更並びに補正予算の協議についてでございますが、議案資料の3ページをお開き願いたいんですが、ここにですね陣山工業団地に隣接して現在ですね、開発を考えたいと思うところのエリアを赤で表示をいたしました。右側が陣山工業団地、これはもう図を逆に見やすくすると、ま、これは主観なんです。してますが。右側に陣山工業団地がありまして、下側に広域農道がございます。で、陣山工業団地の陣山と書いところとすぐ真ん中どこらにあると思っておりますが、これが陣山と呼ばれる山なんです。ここがもう非常に高い森になっており、森の表示があるかと思っております。それを含めましてですね、土の切り盛り計算を、だいたいプラスマイナスゼロにするために、周辺の谷の部分の地区内に入れつつエリアを引きますとこの程度になろうかと思っております。

その次のページをお開き願いたいと思っておりますが、同じようなところを赤のエリアで示しておりますけれども航空写真で見ますとこういうところなんです。ですから竹藪、山林等の切り土の部分もがございますし、谷筋に水田等もあって切盛りを調整していくということもございます。だいたいでございますけれども約3万坪は超えようかと、10ヘクタールは超えようかということをご想定いたしております。ここのところのですね、基本計画、こういう概要図あるいは写真しかございませんので、どういう開発をするかということをごすね、専門的にやはりプランを立てないと始まりませんのでエリアの設定もできません。そういうことで基本計画の策定業務を行い、そしてそのエリアを引けばですねその中にある立竹木等の補償物件を調査して、あるいはその中にある建物もこれご

ざいますので、住居ではございませんが、建物もございまして、建物あるいはその構築物等についてもですね物件調査をいたしまして、土地鑑定評価とあわせてですね、いわゆる用地買収といわれる部分にですね、どれほどの費用がかかってくるのかということをご想定してまいりたいということでございます。そしてそういうことに必要なもの諸々ですね、委託費等々につきましてだいま理事長が申し上げましたように先決という形で事業をおこなわせていただきたいということでございます。

そしてまとめました資料につきましては当然にして理事会に諮りましてですね、理事会のご承認をいただいて補正予算等も成立させて本格的な事業着手に進んでいきたいということになろうかと思えます。

それから、その次、議案資料の5ページをお開き願いたいんですが、これが非常にもうわかりにくい資料でございますけれども、これがですね原山と申しまして、鳥坂インターチェンジに隣接しておる土地でございます。これは、見にくいですが赤のところは公社が所有しておる土地でございます。ちょっと緑に薄にぬりかけとんですが、ここにインターチェンジがあって右側に本線、高速、高松自動車道があるということでございまして、その一番後に写真をつけております。この写真で見ていただいたらわかるんですが、もうインターは開通しておりますがこの写真撮影時期につきましては造成中でございますので、そのようなかたちで写っておりますが赤の部分がですね、今現在公社が所有しておる土地でございます。で、ご承知のようにこの一番面積の広い部分を見ていただいたらわかりますように、ちょっと中にですね、谷筋に、まだ所有権を獲得できない部分が残っております。原山地域をですね、さらに付加価値の高いものにするためにはですね、このあたりがどうか、ということでございまして、そこにつきましても基本計画を策定して、望ましいエリアを決めましてそのエリアの中にある立竹木等の物件補償の調査をいたしまして、土地につきましてもどの程度かという鑑定評価をいたしまして、次の段階へ進ませさせていただいたらということでございます。予算につきましては、ただいまふれましたがそういう諸々の現時点において発生する委託料等の諸雑費についてわかりませんので、ご承認をたまわりますなれば先決という、理事長先決という形で対応させていただきます。それも必要最小限度に留めますが、わかり次第理事会に諮りまして本決をたまわったのち、本格的な事業開始ということに、やらせていただきたいということです。以上です。

議長：陣山後背地のデベロップにつきましては、さきの議会でもご質問いただき市長の答弁の中で、いわゆるオーダーメイド方式でのデベロップを考えたいというふうにご答弁を申し上げた訳でございます。そういう意味で最近当公社がもっております造成事業を含めた非常に大きな大問題があるところに、新たな事業を含みました造成事業をですね、新たに展開するについてのこれからの議会及び市民の皆様からのそれぞれでのご意見が当然あるかというふうに想定します。そういう意味でもこの造成事業については、事業の確実性というところをポイントとして、オーダーメイド方式に基づく土地造成事業

という形で基本的に進めていきたいと思っていますので、理事のご理解をたまわりながらこれからの検討をぜひご了承いただきたい。

金丸理事：オーダーメイドもええんですけども、災害の心配は今はないが。もし災害が起きたら2億や1億はかかります。できるだけ早くプランを。

議長：早いプログラムが必要だということも認識しております。

糸川監事：いいですか。だいたい施行体が土地開発公社にですね、このような工業団地なり、いろいろ業務を土地開発公社の業務としてやる時にですね、施行体と土地開発公社との業務契約、施行体が公社のほうにこの業務をしてくださいと、その代わり施行体の方はその業務について債務保証いたします。という関係がこの委託契約において初めて達成する。ですからこの事業は、今から始められておおいに三豊市が発展すれば大いに結構なんですけれども、そういうふうな三豊市と三豊市土地開発公社との間の業務委託契約というのは今あるのか、今後そういうような契約の締結がなされるのか、そのあたり。ま、債務保証の関係でございます。

事務局：ただいま理事長が申しあげましたように、この調査はですね単に調査業務でございまして事業を着手していくですね、前段になる調査業務でございます。したがってまして最小限に留めるということでございますが、一步踏み込んでですね、提案できる資料収集をいたしまして、これは企業誘致とそれから投下する資本との関係によって、やろうということに、その段階になりますれば今、糸川監事が申されましたようにですね市からの要請、委託ですね。公社の委託という形の関係はきちっと整理してですね、当公社の補正予算等につきましても整合性がとれる形でお出しするということになろうかと思えます。

議長：今のメニューはですね、高瀬にいろいろあることは事実でありまして、市そのものがですねやりぬくという議論があります。ここでは公社制度でやりたい、ということでまず公社がやることにさせて頂いております。そしたらこの事業については、当公社の造成事業として新たに検討して行くと言う事でご承認賜りたいと思えます。最後になりますが、もう1つは実は本日、宝城監事さん、糸川幹事さん当理事会の役員としてこれまでいろいろとご指導を賜ってきたわけではあります、両監事さんとも三豊市の監事の職にあります。三豊市の監事の職はいうまでもなく本市における一般会計に及ばず関連する多くの業務監査をすべき職責がいっぱいあるというのもご案内にとおりです。そういう意味では当土地開発公社の、三豊市の監査委員の監査の範囲であるということはいうまでもありません。そういうことから見て、考えていますのは三豊市の監事、監査委員であります委員が当公社の監事の職にあるということにつきましては、相当三豊市の監査委員としての行動に多くの制約があるということでもありますので、この際両監事につきましては三豊市の監査委員としてもうひとつ、さらに重要な大きな役を制約なくやっていただくことがもっともふさわしいことでありまして、今回当公社の監事については、監事役員については今回任命の辞退ということで両監事さんにもお話を申し上げ

てつつがなく、ご承認をいただいたところであります。ということで、後任の監事につきましてははお一人につきましては、税理士ですね、ご新任をいただくという、今ここに内々のお話を申し上げたと。そしてその税理士につきましては公社だけではなく外郭団体のいわゆる特定団体がございますので、そういうところについても2人制の監事の中の一人の監事としてですね、共通の監事をしていただくという方向で先方とのお話をさせていただいておりますので、その状況が固まり次第市長から監事についての任命をさせていただきたいというふうに思っておりますのでご理解をいただきたい。宝城監事さん、糸川監事さんについてはさらに市の行政の監査役員としての、さらなるご活躍についてお願いを申し上げまして、共にこの公社での監事として非常に有難いお言葉を頂き、お礼を皆さんと共に礼を申し上げたいと思います。ありがとうございました。

糸川監事：短い間ですけど、また三豊市の監査をしておりますのでよろしく。

議長：本理事会は以上でありますので、その他ございましたら。

坂口理事：この間隣地の境界の問題いろいろな話を、ちょっと地元の方からですね意見がありましたので、今後県のほうでどういう形で。前回、どういう形でと、理事会で話しがあったわな、告発するのか、それとも弁償さすのかなど、雨が降ってまた問題が発生する、地元でゴタゴタ、もう耳にはいっとるかどうかわからんけど、また変なところの問題が発生する動きがあるのをつかんでおる。ほんだから、そういうところの対応を先に手を打つとかんと、後で、事後報告でこんなことがあったんやという変な話がないように。

議長：先般、告発もということで申し上げました隣接地においてですね、開発行為がなされているということで、関係当局に通報申し上げて、調査しました。今なっている状況では、いわゆる農地法の林地開発、農地法の5条ですね、転用許可申請が出てるといふうに。農地法の5条の転用許可申請の中に隣接しております土地公社の用地がどのような形ですね、5条申請とどのような関連があるかについて関係当局にその内容について、詳細について精査をさせていただいております。ようは法令違反等があればですね、厳重な形で厳格に対処していきたいと思っておりますので、その際またご報告申し上げていきたいと思っております。よろしいでしょうか。それではどうもありがとうございました。

署名理事

坂口 晃一 印

署名理事

高木 謙一 印

