

松川町土地開発公社 理事会（第2回） 会議録

開催日時 令和7年2月21日（金） 午後5時00分～6時00分
開催場所 松川町役場 大会議室
理事の現在員数 14名
出席理事 黒澤哲郎 北沢秀公 米山俊孝 坂本勇治 加賀田亮
塩沢貴浩 米山義盛 中村昌彦 塩倉智文 伊藤孝光
田中徹也 木下 稔
12名
事務局 松尾天 大橋良平 林雅人

1. 開 会

- ・定款第15条第2項に基づき、理事の過半数の出席があるため、理事会が成立することを確認

2. 理事長挨拶

3. 議事録署名理事の指名

坂本勇治理事 塩倉智文理事

4. 報告事項

理事の任命について

（事務局より説明）

令和6年12月12日付新理事の就任があったことを報告。

その後、改めて自己紹介。

5. 議事

（1）議案第1号 中期経営計画符号Iに係る造成計画について

（2）議案第2号 令和6年度 補正予算（案）について

（進行は議長（理事長））

- ・第1号議案について、事務局より説明
理事一同異議なし（承認）。
- ・第2号議案について、事務局より説明
理事一同意義なし（承認）

[質疑および意見]

- ・第1号議案について

（理事）

2点お願いしたい。

取得費の坪単価10,000円が妥当なのかどうか。もともと農地なので、坪単価が下げられれば販売価格も下げられる。現在上片桐の土地の売買の情勢がわからないが、妥当なのかどうかしっかり調べてほしい。

もう1点は山砂や堆積土の関係で、山砂はきちんと転圧の施工を行えば締まってくるが、ダムの堆積土は基本的には締め固めても固まりにくい土になる。ただ平らに均すだけなら良いが、住宅を上には建設するには盛土の量にもよるが少し心配。しっかり土の質は確認した方がよい。

(事務局)

坪単価については、建設水道リニア対策課に、道路改良の時にはどのようなやり方かを相談し、確認している。端的に言えば近傍の宅地の評価額を調べておいて算出するという方法であった。今回対象の土地について参考に事務局の方で計算したところ、約12,000円であった。もう少し安くし10,000円ということで進んできている経過がある。農地で買えばもちろん農地の価格なので安い、将来的には宅地になるところなので、農地の価格ではなく宅地の価格で折り合いをつけさせていただいている。

2点目について、ご助言をいただきましたので、土の質については、しっかり大丈夫なのかということ担保をとりながら実施していきたい。

(理事)

当然宅地にするわけだが、例えば福与あたりとは全然単価が違うと思う。遊休農地になっているようなところは無償提供が当たり前ようになってきているところもあると思う。現在の地目で購入して開発して宅地にしていくと思うが、その辺を含めて、地主もいるので、予算としてはいかかもしれないが、その辺りも考慮しながら進めてもらいたい。

砂は、堆積土でも場所によって質が違うのでよく確認してほしい。

(理事)

今理事が言われたように、取得費が経費を一番圧迫している。圧縮するならここかと思って資料を見た。

あくまで素人目線だが、農地の状態で購入してその後の農転の手続きなどに必要な経費はこちら、買い手が持つことになろうかと思う。そういうことになると、10,000円が妥当なのかは疑問。先方がそうした手続き費用などを負担して、農転まで全部済ませて売る形よりもお得でないという意味がない感じがする。なので、無料で取得というわけにはいかないと思うが、価格はよく交渉してみてもらいたい。

もう1点、質問になるが、大きなビジョンとして、将来北小学校が、という話もあったが、やはり出生率などの数字を見ると厳しい側面も否めない。分譲地の買い手にしてみればここで買って子どもを上片桐保育園、小学校というビジョンを持ってたとして10年、その間に万が一北小学校が廃校になってしまいましたと。そしてバスで中央小学校までみたいなのを想定すると、商品としての土地の魅力が買い手にとってどう伝わるかが心配。10戸売れたところで、1世帯1人だとしても10人なので、北小学校存続の一部の助力になるという意味であっても、買い手の購買意欲、上片桐で子育てしたいという部分に関しては、ある程度町としてのビジョンをしっかり出しておかないといけないと思うが、希望的観測はありつつ、現実路線としてどのように考えるか。

(事務局)

御説明でも申し上げたように、昨年の出生数が60人という現状を受けて、今の上片桐の現状を言うと、北小学校、保育園があって、少し離れてはいるが子育て支援センターがあり、そして松川高校もある。これらが固まったエリアになる。今回分譲開発ということで進めていこうとしているのも、一体的なビジョンの一つとして捉えてやっていく。先日も阿部知事が見えられて松川高校の話もさせていただいたが、町としては将来的に教育移住も見据えて色んなことをやっていくという検討も始まっている。もちろん北小学校の存続も考えた中で、このエリア一帯を子育てのエリアにしていくビジョンの一つとして宅地造成があると捉えて動き始めている。

(理事)

是非やるからには大きなビジョンにつなげてほしい。土地だけでは厳しいと思うので、町としての覚悟というか、教育移住の推進、北小学校を移住者にとって魅力のある、例えば小規模特認校の認定を取りつつ、プラスアルファでなにか、ということまで同時進行で進めていかないと、こども課や教育長としっかり連携しながら進めていってほしい。そうでないと、造成しました、坪30,000円です、というのものすごくお得なわけではないと思う。このエリアの魅力を確実に訴えられるような政策を同時進行で進めるよう町へ働きかけていった方が良いのでは。

(事務局)

おっしゃるとおりだと思う。

町でも急速に動いていかなければいけない中で、皆様にもご協力いただきながら、子育て・シゴ

トづくり・移住定住という柱もありますので、そこは早急に進めていく課題として進めていきたいと考えている。

(理事)

1点お願いしたい。

当該土地のすぐ近くに農協の施設がある。ここに住宅が建つとなると、必然的にこの旧選果場の資材の搬入で大型車が通ったり、騒音が出たりする可能性が十分ある場所になる。なので、そこに住宅を建てて入居する方がいるときには、損がないように是非とも配慮してほしい。

(理事)

基本的なことでは恐縮だが、この価格に上物は含まれておらず土地だけか。

(事務局)

そのとおり。

(理事)

計画としては10区画程度ということで、1区画あたりの面積が280㎡～400㎡と幅があるが、これについて教えてもらいたい。

(事務局)

この造成工事が具体的にまとまってきた段階で1区画あたりどのくらいで売れるかということもある中で、1区画どのくらいの規模がいいのか、現時点では10区画としているが、10区画であれば130坪くらい確保できるということ。しかし、造成費と販売価格のバランスを見て、10区画で採算がどうしてもまはずい場合には11、12区画というようなことも考えないといけないので、あくまでもこのくらいの規模の宅地ができれば良いのではという意味合いで幅がある。

(理事)

これが成功すれば上片桐でこういった動きが広がっていく可能性があるのでは是非成功するように勧めてもらいたい。

(理事)

他の近隣町村でもこういったことはやっている中で、競争にどうしてもなってしまうような感じもするので、上片桐の立地条件という面も含めて、他市町村と比べて選んでもらえるようにしてもらいたい。という中で、当然この土地を買ったら建物を建てる、そこに大きな金額がかかるので、ここへの補助であったり他市町村と比べてどうなのか伺いたい。

(事務局)

周辺市町村の動向ということで自分としてもハウスメーカーさんからお話を聞いたりする中で、一番ネックなのは中学校が徒歩圏内にないということは留意しなければいけないと考えている。ただ、例えば豊丘村の河野も中学校が近くにあるわけではないのに住宅が増えていっている。そこは価格設定でカバーして、土地開発公社で戦略的な価格設定をすることによって民間のハウスメーカーさんが行っている分譲とは違い、上片桐エリアでも売れるようにしていきたい。この辺りの動向というのは随時チェックしていきたい。

あと上物を建てるときの補助ということで言えば、まちづくり政策課の定住対策として、若者定住住宅取得祝金との連携を深めることなどで、売り方・見せ方で、効果的な広告宣伝を打っていきたいと考えている。

(理事)

地域の魅力というのも大事かと思うので、地域の自治会などとも連携してできる部分があるとよい。

(理事)

シミュレーションでは、全体1,429坪のうち1,300坪を分譲して売って、残りが129坪で、約400㎡ほどしかない。実際には南側の未舗装と思われる道路のセットバックの面積が削られるし、真ん中に通行道路を作るなどすることを考えると、実際にはこの大きさでは売れないと思う。200mの4m道路で800㎡、しかも南側をセットバックすると2,000㎡以上は道路に取られると思った方がいいのでは。そうすると今の収支シミュレーションでは取得価格を下げるか、販売価格を上げるかしないと赤字になってしまう懸念があるので、もう一度検討してみたい。

(事務局)

本日お示しした計画は概要であるので、これからおっしゃるとおり詳細は詰めていきたい。貴重なご意見として参考にさせていただく。

(理事)

要望になるが、子育て住宅はとても良いことだと思う。子育ては15~20年で、過去にも他地域で子育てが終わるとまた出ていってしまう例もあるので、130坪が良いか悪いかということもあるが、この辺りも考えてもらいたい。定住してもらって、子どもが残って住んでくれば良いが、子どもが巣立っていても住んでもらえる住宅として、こういったニーズや坪数なども考慮しながら一律全部同じではない形も必要かと思うのでこれから検討してってもらいたい。

・第2号議案について

(理事)

今回の補正予算の中身を見ると、議案第1号の収支シミュレーションの中にある測量試験費ということになると思うが、1,500坪くらの土地の測量などで750万円もかかるのか、他にも附帯の費用があるのか。

(事務局)

建設水道リニア対策課にも協力をいただいて、土木コンサルのような方が地質調査から地形測量、その後に構造物を入れた仕上がりまでを設計するところが費用に入っている。発注とすると土木コンサルに発注するというので諸経費計算をしている。

(理事)

それでは単に農振除外の申請をするためのものを作るというわけではないということか。

(事務局)

そうではなく、造成地の設計をするということ。農振除外に必要な書類には確かに図面などは必要なのでそれも使うが、最終的な工事発注するまでの図面だとか、そういうものを作ってもらうための経費になる。

(理事)

承知した。

付随して、今回これは令和6年度の補正予算ということで認められれば750万円を使ってすぐその設計の発注ができるということだと思うが、土地を買い取る話はスケジュールを見るとこれからになっている。この順序は問題ないのか。自分のイメージだと土地を買い取ってからこうした設計などをするのかなど。万が一だが地主さんとの交渉が破談になった場合は丸ごと損になってしまうので、順序としてはこれで問題ないか伺いたい。

(事務局)

実際のところ事務局としてもそう思っている。最初そういうスケジュール感で組み立てたが、手続きとしては農転をした後に売買になる。農転が終わった段階で売買登記をするので、手順としては産業観光課にも確認し、問題ないと認識している。

もう1点、説明不足で申し訳ないが、設計の発注はするが、この時期なのでどうしても3月末までで終わることは厳しく、予算的には繰越を想定している。

(理事)

それは会計の整理上、契約発生時に仕分けをするから、それで750万円が上がってくるから、繰越はしなくても良いのでは。

あと気になるのが、地主さんと万が一揉めてしまって売らないと言われたときに、そうならないようになっているのかどうか心配。普通の取引でそういうことはあり得るのか。約束状態でやるのではなく、例えば譲渡担保を設定するか、要するに売り主さんに逃げられないような状態をつくっておいてからこうした測量や設計に入るのが通常なのではと思う。

(事務局)

それはご指摘のとおりなので、そこはしっかりしたい。

(理事)

地主にはまだ交渉はしていない状態か。

(事務局)

当事者としてはこういうことで考えているという投げかけはしている。

(理事)

測量設計の契約を業者とするときに、契約書に一筆入れる、例えば最終的に万が一、土地の取得に至らない場合はこの契約は破棄というか、いわゆる負担責任は生じないとしてあれば問題ないのかなと今思ったが、そこはまた確認してほしい。

(事務局)

確認する。

6. その他

(理事)

中期経営計画の符号Ⅱ以降についても、大変とは思いますが同時進行でできるだけ速やかに動いて行ってほしい。

(事務局)

止まることなく並行して検討していきたい。

(理事)

理事の構成について、今は外部の方、JAさんと飯田信金さんに入っているが、一般的な土地家屋調査士や不動産関係の方にも入ってもらった方がいいのでは。現状の動向がどうなっているかなかなか内部だけではつかめないの、理事になっていただくかどうかは別としてもアドバイザー的に入ってもらって、情報収集できたら良い。

(事務局)

担当としてハウスメーカーさんなどに聞き取りしながら現状としては進めてきている。また追って検討はしていく。

(理事)

前々から思っていたが、町内の空き家について、どのくらいの密度でどのくらいの分量があって、それぞれ持ち主の事情も異なる中で、きちんと調査して町なり土地開発公社なりが間に入って利用できる空き家は利用するという研究も進めていって将来につなげてもらいたい。

(事務局)

まちづくり政策課にて空き家の調査などは行っていたり、移住定住のポータルサイトを立ち上げたりし始めたところ。

(理事)

清北の旧教員住宅があり、今は更地になっているが、中期経営計画の中でこれも進めていくのか。

(事務局)

北小学校周辺エリアとして一体的に考えているので、タイミングは明言できないが、検討は進めていく。

7. 閉会

署名理事

議長

⑩

理事 _____ 印

理事 _____ 印