

松川町土地開発公社 理事会会議録

開催日時 令和 7 年 6 月 2 日（月） 午後 4 時 00 分～5 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 小沢雅和 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 下井昭二 田中徹也 木下 稔
14 名
事務局 松尾 天 大橋良平 塩澤 蓮

1. 開 会

2. 理事長挨拶

3. 議事録署名理事の指名

米山俊孝副理事長 伊藤孝光理事

4. 議事

- (1) 議案第 1 号 令和 6 年度事業報告・決算承認・欠損金について
- (2) 議案第 2 号 令和 7 年度事業計画（案）及び予算（案）の承認について
（進行は議長（理事長））
 - ・第 1 号議案について、事務局より説明
理事一同意義なし（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 2 号議案について
（理 事）

22 ページの収益的支出について、令和 6 年度と比較すると報酬が 2 万円から 12 万円へ増額、出張・研修の 6 万 2 千円と研修負担金の 4 万円が急激に増えている。登記費用については仕方ないと思うが、この事業において出張・研修、負担金とはこういったものなのか。加えて、報酬が急に 10 万円増えた理由を教えてほしい。

また、18 ページの事業計画について、この土地を開発して 10 区画を売りに出すと事業概要に記載があり、分譲価格は未定で定住促進に資する政策的な価格を設定すると記載があるが、要するに子育て世代が購入しやすいように条件が整っている人には安く提示するということが理解したが、造成に要した費用の回収もしなくてはいけない中で実際にはどの程度の割安感を見込んでいるのか。

（事務局）

報酬の上昇については少し多めに確保している面もあるが、補正予算を組まないといけな可能性や今後新しい事業を行っていくうえで随時ご相談させていただく可能性など、会議を複数回開催させていただくこともあるため、最初の段階で計上している。

また、研修の関係について、従来であれば予算や決算を理事会の開催のみで完結していたが、今後はどうしても営業循環といったような商品やサービスを提供した利益を計上したりなどの公営企業のようなことを行っていかなければいけないということが分かってきた。しかし、それについてのノウハウが事務局にないため、泊りでの研修を予定しており、その分の旅費が計上されている。

販売価格については、前回（2月）の理事会の中でざっくりとではあるが、坪3万円で販売をしていきたいといった説明はさせていただいている。一方、造成費用については今の段階でボーリング調査をやらなくてはいけないということが分かってきたことにより、流動的に動いてきているため、なかなか3,900万円という販売額で収まるのかは不明確だが、一つの目標として取り組んでいきたいと考えている。

また、住宅メーカーへのヒアリングで上片桐地域は民間ではなかなか手が付けられない土地であることがわかってきたことにおいて、原価も大切ではあるができるだけ丁寧な価格というところで地域に人を呼び込んでいきたいという政策的な意図もあるため、トントんか若干マイナスになってしまう可能性もあるが現状はその価格帯で検討している。

（理 事）

予算については承知した。

18 ページについてはこの10区画が順調に売れたらいいなと思うが、やはりまだ不安も感じている。ものすごく他を圧倒するような魅力的な価格というものであればまだわかるが、坪3万円であれば少し魅力に欠けるのではないかと懸念している。事業の目的にも記載があるが、いわゆる北小学校と上片桐保育園を含めた子育てエリアをどのように構築していくかなどの問題が出てきている。これについて、例えば教育委員会を巻き込んで10年先のビジョンを持って、こういう環境になるからぜひ購入してほしいといったような付加価値を付けた売り方をされるのかなと思っていたが、今説明されたような価格だけだと叩き合いでどうなのかなという不安もあるため、そういったソフトの付加価値のつけ方についてはどのように考えているのか。

（事務局）

上片桐地区のソフト的な考え方については専用側線の議論もあるため、そこも含めた中でソフト的な話を今後させていただくように担当としては考えている。

価格については先ほど説明があったように我々としても苦労しているところであるため、10区画がすぐに埋まってくればいい話ではあるが、そういった取り組みを含めて町としても税収だとかお金だけの問題ではなく、地域が持続可能なものになるように検討していきたいと考えている。

（理 事）

1坪3万円程度とあるが、周辺地区の相場観や評価額などの調査はしているのか。

（事務局）

周辺地区というのは広域的に考えた場合、同様に行政が宅地分譲した際の額であれば、先日豊丘村で販売していた土地（林原地区）が完売したという話を聞いた。当土地は坪4万円程度だったと記憶しているため、それよりは安いのではないかと考えている。

（理 事）

お金も大事ではあるが、購入する側の気持ちを考えると坪3万円前後の土地を探して家を建てようとしている人たちが他といろいろな条件を比較する中でここがいいなと思ってもらえるような土地にしないでほしい。その付加価値としては、私自身は教育行政がどこまで深く突っ込んでくるかということだと考えているため、ぜひ教育委員会と連携をして北小学校の魅力や今後どういった学校にしたいかなどを買う人に訴えられるような売り方に取り組んでほしい。

（理 事）

4,724㎡の土地に対して1,500万円という予算が確保されているが、坪換算にしてみると1坪1万500円弱になるため、宅地の価格で買っているような気がするが、農地で取得して造成するのではないのか。単価については、農地であればおそらく1,000円～2,000円といったような価格帯になるかと思うがそのあたりはどう考えているのか。

（事務局）

現状は農地になっているが、この後農地転用が終わった後に売買ができるようになるため、宅地見込み地として1万円といったような価格設定をしている。

(理 事)

転用に係る手数料は当然地主に負担してもらい、宅地になった土地を購入するというような考え方になるかと思うがどう考えているか。

(事務局)

価格のシミュレーションや根拠づけとしては事務局でも検討を重ねてきたが、そのうちの1つとして、町の建設部署が道路改良で用地買収する場合の算出根拠を教えてもらった。例えば、宅地になっている部分を道路改良にあてるため、その部分を購入させていただくというところで近隣の宅地価格を調べたもので計算をさせていただいている。

また、現状は農地であるが今後町が販売していく際には宅地になっているということでそのあたりを含めて計算をさせていただいたところで、事務局で計算をした際に1坪2万円少しとなった。手数料や工事などにかかる部分は想定できていない点を踏まえて、色々差し引いた部分で1万円として設定をさせていただいている。

(理 事)

私自身も県に買収してもらった土地があり、公共事業は平均よりも若干高い単価で購入してもらっているが、あくまでも農地の単価で購入してもらっている。そのため、土地開発公社ということで公共事業といえれば公共事業になるのかもしれないが、本来なら近隣の隣接する土地の価格をきちんと調べて、それにプラスアルファしても良いかもしれない。先ほど坪単価3万円ということだったが、もう少し見直しが必要になるのではないかと思うがどのように考えているか。

(事務局)

ご意見としては十分に理解できるが、町としては現状の金額で算出をさせていただいているため、こちらが出せる算出根拠とすると先ほどの説明のとおりになる。しかし、ただ安く購入して安く販売するという考え方ももちろんできるが、先ほどの話のとおりでいかに金額だけでなく、ソフトの部分でできるだけ魅力的なものを検討していく必要があるというものと、地元の方にも協力していただいているという中でできるだけ早めに話を進めていくように努めているところで今回は算出をしているため、可能な限りご理解いただければと思う。

(理 事)

1度やってしまうと事例になってしまう。これからはずっとこういった単価で購入していかなくてはいけなくなってしまう。1万円で購入してもらえたら早く手放した方がいいということになりかねないというのと、かつて福与地区に宅地造成したことがあるが保育園に入園してくれる人が増えたのは5～6年間である。そのあと、結局子どもが減少していったため、短期的な計画ではやはり難しいのではないかと感じてしまう。最低でも10年、できれば20年～25年くらいと考えれば、子どもたちが大人になって結婚してまた次の子どもたちへとつなげられるように計画をしていかないと子どもは増えていかないのではないか。

現在、松川町は100人規模で人口が減少しているような状況の中で、最低でも5年～10年先までを見越して計画を立てていかなくてはいけないため、前例を作ってしまうと後戻りができなくなるのでそのあたりも検討して計画を立ててほしい。

(事務局)

町の中でも今まで宅地造成というのはここ近年行っていなかったところなのでその点を含めながら、今回新たなモデルケースとして終わらせてしまうのではなく、次のステップへしっかり進んでいくということは事務局としても考えている。うまくいけばこの工事を進めていながら次の工事を進めていきたいというようなところも計画はしている。

5. その他

なし

6. 閉会