

平成 28 年 10 月臨時会 建設経済常任委員会記録

平成 28 年 10 月 28 日（金）

場所：鳥栖市議会 第 3 委員会室

平成 28 年 10 月臨時会審査日程

日 次	月 日	摘 要
第 1 日	10 月 28 日（金）	審査日程の決定 議案審査 議案甲第 30 号 財産（土地）の処分について 〔説明、質疑〕 報 告 報告第 18 号 専決処分事項の報告について 報告第 19 号 専決処分事項の報告について 〔説明、質疑〕 議案審査 議案甲第 30 号 財産（土地）の処分について 〔採決〕

1 出席委員氏名

委員長 江副 康成

副委員長 久保山日出男

委員 森山 林 齊藤 正治 飛松 妙子 伊藤 克也

2 欠席委員氏名

藤田 昌隆

3 委員会条例第 19 条により出席した説明員氏名

産業経済部長兼上下水道局長 白水 隆弘

産業経済部次長兼商工振興課長兼新産業集積エリア事業推進室長 佐藤 道夫

商工振興課商工観光労政係長 向井 道宣

商工振興課企業立地係長 下川 広輝

商工振興課新産業集積エリア事業推進係長 能富 繁和

維持管理課長 小柳 秀和

維持管理課公園緑地係長 本田 一也

4 出席した議会事務局職員氏名

議事調査係長 横尾 光晴

5 日程

審査日程の決定

議案審査

議案甲第 30 号 財産（土地）の処分について

〔説明、質疑〕

報告

報告第 18 号 専決処分事項の報告について

報告第 19 号 専決処分事項の報告について

[説明、質疑]

議案審査

議案甲第 30 号 財産（土地）の処分について

[採決]

6 傍聴者

4 人

また、報告事項2件につきましては、道路の管理瑕疵につきましてのものでございます。
それぞれ担当課長より御説明を申し上げますので、よろしく御審議くださいますようお願い
いたします。

以上です。

佐藤道夫産業経済部次長兼商工振興課長兼新産業集積エリア事業推進室長

皆様こんにちは。

それでは、議案甲第30号 財産（土地）の処分についてを御説明をさせていただきます。
資料につきましては、議案の議案書の1ページ、並びに議案参考資料の1ページ、それか
ら、本日お手元に配付いたしております参考資料で説明をさせていただきたいと思
います。
よろしく願いいたします。

それでは、御説明いたします。

現在、本市の企業誘致のために分譲しております鳥栖西部第二工業用地につきましては、
別紙の参考資料にもありますけれども、上下段2区画ありまして、そのうち、参考資料にも
記載しております斜線の部分でございますけれども、上段の1区画、鳥栖市西新町字所熊1412
番3のほか1筆、土地の面積が9,155.45平方メートル、分譲価格につきましては、2億590
万7,000円の土地につきまして、このたび、広島県福山市津之郷町に当社がございます日本ホ
イスト株式会社様から、工場建設用地として分譲の申し込みがなされておりました。

協議の結果、売却することを決定いたしましたので、去る10月19日に、土地売買仮契約書
の締結を行ったところでございます。

そのようなことから、今回の土地の売却につきまして、鳥栖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第3条の規定によりまして、市議会の議決をお願いす
るものでございます。

なお、日本ホイスト株式会社の会社概要について御説明させていただきますと、別紙の、
お手元に配付しております参考資料、2ページございますけれども、表紙を開いていただき
まして概要を書いております。

日本ホイスト株式会社につきましては、資本金が6億円、従業員が約400名となっております。
それから、売り上げにつきましては、昨年の9月の決算でございますけれども、167億円
となっております。

主要商品についてでございますけれども、ここに記載しておりますホイスト、天井クレー
ン等でございます。

2ページをお願いいたします。

日本ホイスト株式会社の主要商品ということで、写真をつけておりまして、一番左上のホ

イストという写真ございますけれども、これについては、重量物を巻き上げる装置がホイストと呼ばれておりまして、この企業さんがこのホイストを製造している会社でございます。

今回、鳥栖に進出をされるというところでございますけれども、鳥栖の工場では、下に書いておりますクレーン、下に4つございますけれども、主に左上の天井クレーン等について生産をするということで聞き及んでおるところでございます。

また、資料1ページに戻っていただきまして、今回の建物の概要でございます。

まだ計画の段階ですので、今後変更されるものとは思いますが、9,155平方メートルの敷地に、工場が4,100平方メートルの工場を建てられると。また、別棟で事務所240平米ということで聞き及んでおります。

雇用計画でございますけれども、来年の6月をめどとして操業を開始を予定しておりますけれども、雇用の人数がここに書いてありますとおり、合計で10名、そのうち地元雇用が7名ということで、また、その地元雇用につきましても、基本的には正社員で採用するというふうに伺っております。今後の計画にもよりますが、平成35年6月においては、16名の雇用計画というふうになっております。

以上、簡単ではございますけれども、説明にかえさせていただきます。

江副康成委員長

説明が終わりましたので、これより質疑を行います。

どなたかございませんでしょうか。

飛松妙子委員

御説明ありがとうございました。

今、説明いただいて、商品つくられるのがクレーンということで、結構大きなものをつくられるのかなというイメージなんですけれども、車の出入りとか、この業者さんの出入りとかで道路関係が、結構大変になってくるんじゃないかなということを懸念してるんですが、その辺のことまでのことを考えたりとかされてありますでしょうか。道路関係、今後の整備とか。

佐藤道夫産業経済部次長兼商工振興課長

西部第二工業団地を造成する際に、警察協議、国道関係の協議を行いまして、国道のほうから入ってくる進入道路につきましては、右折レーンを設けております。基本的には、開発行為の基準に従った道路幅員等を確保しております。

ただし、今回、日本ホイストさんにつきましては、今、お話がありましたように、大きな製品をつくれますから、大型トレーラーが入るということで、その分、入り口の部分に関しては、ちょっと、現在、我々が用意している間口ではなく、若干変更して広げるような計

画ということで対応したいと考えております。

以上でございます。

飛松妙子委員

ありがとうございます。

もう一つ、済みません、2つ用地を用意されてると思うんですけど、もう一つの用地の状況とかがわかりましたら教えていただきたいんですけど。

佐藤道夫産業経済部次長兼商工振興課長

今回、上段の敷地1が分譲することになりました。

もう一つ、下段の敷地2というのがございまして、面積につきましては、約9,000平米ということで、同じ面積の用地が分譲中でございます。

具体的にはちょっと明かせませんが、現在、下段についても、ある企業と誘致に向けて、県と市であわせて活動を行っております、できれば早い、年内、年度内には、御報告ができるのではないかとこのように期待を持って、今、誘致活動を行っているところでございます。

以上です。

飛松妙子委員

ありがとうございました。

江副康成委員長

いいですか。

ほかにございませんか。

伊藤克也委員

ありがとうございます。

今回、日本ホイストさんが九州に初めて工場を建てるということで、かなり期待も高まっておるっていうか、喜ばしいことだなというふうに感じておりますが、これまで、平成23年に分譲されておまして、過去5年間、次の第2区画も今交渉中というふうなお話もありましたが、それまでに交渉も恐らくあったのではないかなというふうな想像もするんですが、交渉から契約まで結びつかなかった、もし過去の例っていうか、そういう、どういった問題があつて、これまで5年間契約まで至らなかったのかなっていう、もし何かそういったのがあれば教えていただきたいというふうに思います。

佐藤道夫産業経済部次長兼商工振興課長

おっしゃるとおり平成23年から分譲開始して、約5年ほどたっております。そういった中で、分譲に至らなかった理由と、大きな理由といたしましては、分譲している面積が、敷地

面積は9,000平米ありますけれども、有効面積が2,700坪ということで、鳥栖市に求められている企業からの敷地面積が合致しないといいたまいますか、鳥栖市に引き合いがある企業からすると5,000坪とか1万坪とか、そういった規模のオーダーがかなり多くあっておりまして、そういった面から、なかなかその引き合いはあっても、うまくその土地との規模が合わなかったというのが大きな原因で、逆にその1,000坪という引き合いも結構ありましたけれども、なかなかここを分筆して分譲するまでには、ちょっと至らなかったということがございます。一番大きな理由でございます。

我々としては、もともと製造業を誘致したいということもございまして、できるだけ優良企業である製造業を誘致するというところで、時間はかかりましたけど、ようやく1つ目的が達成できたというふうに感じております。

以上でございます。

伊藤克也委員

ありがとうございます。

そうですね、確かに敷地面積で、企業さんが求める広さまでなかったっていうのが大きな原因だということ、よくその辺は理解させていただきました。

あと一点、ちょっと教えてほしいのが、今回、西部の第一っていうか、あの辺は早目に埋まって、今回はちょっと、そういったいろんな事情で約5年間かかったということなんですけど、例えば、今回その平米っていうか広さが、問題が大きな原因だったというふうな、そういうお答えでしたけれども、金額的なものも企業さんにとっては、やっぱり大変重要な要素かなっていうふうな思いがあるんですけど、その辺の、例えば、今回、売り出された価格的な根拠っていうか、合意に至った根拠っていうか、その辺あれば教えていただければというふうに思います。

佐藤道夫産業経済部次長兼商工振興課長

今回の売買単価につきましては、価格から逆算してもらえばわかると思うんですけども、坪当たりの単価が7万4,400円となっております。平米単価に直すと2万2,500円でございます。

この計算方法なんですけれども、場所は御存じかと思うんですけども、有効敷地面積が約8,200平米ほどありまして、それに対して、のり面が約900平米弱でございます。有効敷地面積と、そののり面については、土地の評価を若干補正をかけて書いておりますので、基本的には敷地面積については、坪2万3,900円で算出をしております。のり面については、この2万3,900円に対して、補正をかけた金額で評価をいたしまして、合算した金額が、今回売却する金額というふうになっております。

そういう評価といいたいでしょうか、土地の価格の算定をさせていただいているという状況でございます。

伊藤克也委員

ごめんなさい。

私、その辺の価格のその高い低いのが、ちょっとわからない面もあるんですが、ほかの土地の、例えば、造成をされた土地に対して、この価格というのは、どのあたりってというか、どういう感じなのかをちょっと教えていただければというふうに思います。

佐藤道夫産業経済部次長兼商工振興課長

すいません、価格につきましては、工業団地の場合、2通りございまして、時価で売る方法と、原価で行う方法。原価というのは、造成に要した経費を面積で割るという方法でございます。

今回、我々のほうとしては、時価方式を採用しておりまして、ちょうどこの分譲する団地の東側の国の地価公示がございまして、その地価公示地に準じた区画、または価格決定した際の取引事例を参考に、価格決定をしているという状況でございます。

なぜ原価主義を採用しなかったかというと、これをやりますと、価格が近傍の価格よりも高かったり低かったりしますので、周りの地価に影響を与えるということが、今回の造成事業においては、なっておりますので、時価方式を採用し、価格を決定したということになっております。

以上でございます。

伊藤克也委員

大変わかりやすい説明ありがとうございました。

以上です。

江副康成委員長

ほかにございますでしょうか。

齊藤正治委員

この製品をつくるには、いわゆる鉄骨を持って来て、ここで加工してするというようなことと理解してるわけですが、いわゆるその排水関係について、メッキ加工、あるいはいろんな塗装に対して、排水の内容については、どういうふうな対応をされてるのか、ちょっと。

佐藤道夫産業経済部次長兼商工振興課長

すいません、今、御質問について詳しくは確認しておりませんが、工程の中で、当然、その塗装等があるというのは認識しております。排水につきましては、基準がございま

のほうに、建設経済常任委員会資料といたしまして、配付させていただいているものがございますので、その資料に基づいて説明をさせていただきます。

まず、報告第18号の分でございます。

平成28年6月22日に、市道轟木・村田線におきまして、道路の陥没部分に、左側の前輪が落輪したということで、タイヤとホイールを損傷したという部分でございます。相手方は市外在住の方でございまして、賠償の割合としましては、市の過失が8割でございます。

次に、2ページ目をお願いいたします。

報告第19号の分でございます。

平成28年7月11日、午前11時ごろ、市道北部3号線を走行中に、右側の前輪が落輪した衝撃でタイヤ、ホイール等を損傷したという案件でございまして、相手の方は県外在住の方でございまして、過失割合は5割でございます。

以上、簡単ではございますが、報告とさせていただきます。

江副康成委員長

説明が終わりましたので、これより質疑を行います。

どなたかございませんでしょうか。

飛松妙子委員

済みません。

ただいま御説明いただいた報告19号なんですけども、結構金額が高いんですけども、ふだんよりですね。この辺のことを御説明いただいてよろしいでしょうか。

小柳秀和維持管理課長

一応、相手の方が県外の方でございまして、損傷したまま帰られたということもあり、車自体の損傷もひどかったという部分で、一応、こちらのほうとしても、額的に多いということもございましたので、一応、保険会社のほうから、調査をする専門の方に派遣をさせていただきまして、今回の事故でなった分と、そうでなかった分っていうのは、ほぼ見分けがつかれるような方ですので、その方たちに、判定をさせていただきまして、こういう形になっております。

以上、簡単ではございますが、説明とさせていただきます。

飛松妙子委員

じゃあ済みません、細かく聞かせていただきたいんですけど、タイヤで幾らぐらいかかってとか、あと遠い県の方なので、何かそういうので、もうちょっと負担が別にかかっているとかがあったら教えていただきたいんですけども。

小柳秀和維持管理課長

一応、1つ大きな違いというのは、代車の費用等が、今回はかかっているということで、その分、それとあと、大きいもので申し上げますと、フロントのスタビライザーのスプリングの部分に損傷を受けたとか、アルミホイールの損傷を受けたとかという、ちょっと金額が大きいものが幾つかございましたので、その分で額が大きくなっております。

飛松妙子委員

やっぱり金額は言いにくいものですかね。代車で幾らぐらいかかって、タイヤのホイールで幾らぐらいかかってとかいうのは。教えていただくことは難しいですね。

小柳秀和維持管理課長

まず代車費用が約4万1,000円。それと先ほど申し上げましたスタビライザーのスプリングが2万6,000円。アルミホイールディスクが7万6,000円。

あとは、4輪トータルアライメントというのが3万円とか、そういうのが大きなものでございまして、あとは、それにかかるいろいろな技術料とか、部品代とか、そういう部分でございまして。

江副康成委員長

よろしいですか。

飛松妙子委員

済みません、もうしつこくてですね。

今の言われたのだけでも十六、七万円ぐらいしかないんですけども、20万円切るんですけど、残りの30万円ぐらいは、一体何に、いろいろっていうののほうが大きいような気がするんですけども。お聞きできますでしょうか。

小柳秀和維持管理課長

あとほかには、塗装費用が約2万8,000円とか、振動でナビの調整とかに約9万円ぐらいかかったりとか、あとは、フロントナックルか何かという部品の関係で、技術料と部品代合わせまして約3万円とか、そういう形でございます。

江副康成委員長

いいですか、これで。

飛松妙子委員

わかりました。結構大きい事故だったってことですね。

今、いただいている資料を見る限りでは、タイヤを破損し、ホイール等を損傷したっていう簡単な御説明しかなかったのが、本当に54万円もかかったのかなというところがあったんですけども、わかりました。

ありがとうございました。

鳥栖市議会委員会条例第 29 条の規定によりここに押印する。

鳥栖市議会建設経済常任委員長 江 副 康 成

