

中心地域整備に関する調査特別委員会（第12回）

日 時 令和3年3月19日（金）

9：00～9：40

場 所 議会棟 議場

出席者 委員長、副委員長、委員7名（欠席：なし）（傍聴者：なし）

山本議長

説明員 中村町長、丸山副町長、木下総務課長、坂本農林課長

書記 花倉事務局長、花倉書記

○大西委員長 みなさんおはようございます。ただいまより中心地域整備に関する調査特別委員会を開会いたします。3月議会も、あと来週24日の1日をもちまして終わりますが、連日ご苦労様でございます。本日の報告・調査・協議事項につきましては、中心地域の貸付地について他、行いたいと思います。昨年11月に町長に出席していただきまして、貸付地の進捗状況を説明していただきましたが、その時にもう暫らく待っていただきたいという町長からの答弁がございましたので、その後の経過につきまして町長の方から説明をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。中村町長。

○中村町長 おはようございます。本日の中心地域整備に関する調査特別委員会ということで、先ほど委員長の方のお話がありましたように、昨年11月以降の経過について私の方から報告をさせていただきたいと思いますのでよろしくお願いしたいと思います。まず初めに、現契約が3月末というところで期限が切っておりますので、そういった意味で本日が3月19日ということでありまして、本当にギリギリの中での報告になったということにつきましては、私の方からお詫びを申し上げたいと思っております。またソーラーの関係も含めてですが、紙ベースでの契約書がなかったということも含めまして、作成していなかったということも含めまして、重ねてになりますがお詫び申し上げたいと思っております。これから報告をさせていただきたいと思っておりますが、全員の皆さんの十分な納得のいく結果ということではないのかもしれませんが、私個人としましてはできるだけの交渉をしてきたつもりでございますので、格別のご理解をいただきたくお願い申し上げたいと思っております。そうしま

すと概要の報告をさせていただきたいと思います。今回の交渉の一つの目標と言いますか、現契約書が3月末で終了するという内容でありますので、それを成立させる内容とすること。もう一つは、ご承知のとおり昨年11月に今使用されておりますJAからの継続利用の要望があったということです、その要望に応えることと言う大きな柱の2点として、業者の皆様と交渉をさせていただきましたので、そういった柱の中で報告をさせていただきたいと思っております。まず第1点目ですが、現在所有されておりますプレカットの所有の建物ですが、全てJAの方が購入をされるということになりました。いろいろ交渉する中で、最初はなかなか購入という形にはなりにくいというような話を聞いておりましたけれども、最終的には先ほど申し上げましたようにJAの方が購入という形になりました。JAの特別なご理解をいただいたと認識しております。よって、3月末までには売買契約が整うということでお聞きしておりますし、それと併せまして、現在の建物が少し古くなって老朽化している部分がありますので、それを修繕されるということで、JAの方は受け取りをするという内容でお聞きしているところでございます。2点目ですが、(株)パセオのソーラー事業の件でございますが、JAとの交渉の中で継続した形での利用ということを知っておりますので、具体的な金額につきましては不明でありますけれども、そういう交渉がなされるという事で確認をさせていただいております。尚、それを受けまして4月1日付けになると思っておりますが、土地の所有者であります日南町と、今度はJAとの土地の賃貸契約を締結させていただきたいと思っておりますし、また併せて、町と(株)パセオとソーラー事業に係る承諾の内容の契約を締結していきたいと思っております。具体的な4月1日付けの町との契約の内容ですが、方向性として協議これから検討もしていかないとはいけないと思っておりますが、概ねの方向ですが、まずJAとは3年1期としての6年間契約、再延長も可能ということでの内容としたいと思っておりますし、また転売だとか、転貸だとか、そういうことはなしというような内容にしたいと思っております。また、これから町としての中心地域のエリアの再整備と言いますか、今後の展開があると思っておりますので、一般的に言われています公共の用地に供するような必要性が発生した時には、通知をして、物件の明け渡しができるような形での協力をお願いするような内容も加えておきたいと思っております。また、(株)パセオとは同じような内容になると思っておりますが、転売だとか転貸はしない事ということと併せて、先程申し上げました町の計画につきましてはの協力というところは文言とし

て入れさせていただきたいというような契約内容を進めていきたいと思っております。ということで、まだ4月1日付けの契約の内容については、少し交渉を残す部分はもちろんありますけれども、そういった方向の中の契約書としていきたいと私自身は思っておりますので、ご理解を賜ればと思っております。私のから以上です。

○大西委員長　町長の方から説明がありました。今JAとパセオと双方で4月1日付けの契約という話が出ました。まず、JAとパセオと2つございますので、今からの質問はまずJAとの関連をお話しいただいて、その後パセオと、同じことがぐるぐるなってもいけませんので、そういうことでよろしいでしょうか。進め方として。そうしましたら、まず町長の報告につきまして、町とJAとの契約、交渉内容につきましてご質問等ございましたら委員のみなさんよろしくお願ひいたします。久代委員。

○久代委員　正式な中心地の会ですので、お聞きしておきたいのは、今の倉庫の固定資産の評価額を教えてくださいと思いますし、それからあの状態を見て何年共用できるかということがありますけれども、一つ気になるのが農協は倉庫、町内の農業の振興のためにということで、昨年11月に要望書を出されました。組合長名で。倉庫として供したいという事、引き続き利用したいという事の要請があったわけで、日南町の農業の振興のために、そこには現実に白ネギなどの予冷库もあるし、町内の農業の集荷場所としても重要な倉庫だと思いますけれども、農協が将来的に倉庫事業をどのように展開されようとしているのか、一定の倉庫も農協によっては必要だと思います。何年建物を持つか分かりませんが、中心地の再整備ということ町長も先ほどおっしゃいましたけれども、そういう中で、農協も新たに倉庫というものを考えていかなければならないと思います。その辺りの交渉も交渉過程の中で、将来的な農協としての倉庫の考え方については、お聞きされましたか。2点お聞きします。

○大西委員長　中村町長。

○中村町長　前段の課税標準の額ですが、現時点では令和2年度の数字でございますが、957万6,000円ということで整理をしております。2点目ですが、JAの集出荷も含めて、現在肥料だとかも含めて、或いは保冷库が設置してありますので、そういった野菜類の流れの集積の場所ということで今現在は使用されておられます。とは言いながら、やはり長くなっています建物でございますが、一部修繕をするという部分的な話ですが、当面は使えると私は思っています。ただ、何十年も持つ話ではないと思っておりますので、いずれJAとそういう今回の交渉の中で、次への計画という

ところまでは具体性は話をしていないところもあるのが現実です。一つは、役員体制がJAも近々変わる話もあると思っていますので、そういったことも背景としてあるのかもしれませんが、やはり必要なものあの場所かどうかは別として、いずれそういう場所が必要だということは、もちろんその通りだと思っていますし、今後も同じようなことが計画されるだろうと。必要性はあると思っていますが、その辺につきましては、建物の老朽的なことも含めて、これから相談があればそのような形をできるだけ私共も同じような検討に入らせていく必要性は感じているところでございます。ただ具体的に現時点で、どの場所とかそういう話までには至ってはおりませんけれども、必要性はどこかではあると認識しております。

○大西委員長 荒木委員。

○荒木委員 まず一つ確認をさせてください。JAが買い上げるのは、全ての建物という理解でよろしいですか。それともう一つは、かなり老朽化と言うか、修理箇所も必要のような感じの発言がありましたが、町がそれに関わることは一切ないということを確認したい。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 建物については全て購入という対象範囲だと聞いておりますし、お願いもしております。修繕につきましては、町とすれば一切関与はありませんという事で報告します。

○大西委員長 荒木委員。

○荒木委員 もう一つ。以前は住宅地のゾーンの設定があったり、高齢者の住宅であったり、サ高住というような計画、トレーニングセンターみたいな計画も色々ございましたが、仮に今1期3年で2期、とりあえず6年。とりあえずということでしょうか。仮に1期3、4年ぐらいした時に町として、例えばリゾートではないですけど、何か事業をするということになった時には、それは速やかに撤去していただけるということになるでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 これからあの場所については、町としての青写真を構築して行く必要性はあると思っていますし、その方向でこれから具体的には検討していきたいと思っています。契約の内容につきましては、先程申し上げましたように、3年1期の6年というイメージで契約をさせていただきたいと基本的には思っておりますが、町とし

での計画もこれから練っていく中で、その辺の年数がどう関わってくるかという話は現時点では申し上げられません。ただ契約の内容とすれば、町のこれからの計画の中で、それが確立した中では、やはり協力をしていただくという意味合いの中で、先程申し上げましたように公共の用に供する必要性が発生した場合には、ご理解をいただいて提供するという方向の中で、そういった文面を入れて理解をしていただくようお願いをしていきたいと思っています。

○大西委員長 荒木委員。

○荒木委員 その公共の用に供する時には再度、速やかに農協に協力していただいて、事業は農協の倉庫事業というのは速やかに止められると理解すればいいですか。例えば、倉庫の後ろ側に法面とか水路の工事とか出てくる場合、そういう工事が発生した場合の時には、どのような対応がされるように思えば宜しいですか。なかなか先のことでわかりませんが、後ろの水路工事とかは話があったような気がします。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 場所的には現況はご承知の通りだと思っております、山手のすぐ手前に現在水路があります。以前、大雨の時にも少し下流の方ですけれども、オーバーフローした形の中で、敷地内に水が入ってきた現実があります。そういったこともありますので、整備して有効活用していくためには、それなりの水対策が必要ではないかと私は思っています。山手から水が入ってくるところもありますので、一か所。そういったところの水路整備と言いますか、必要だろうと思っておりますので、優先的にはそういった形が事業進捗の中では優先順位になるのではないのかと思っております。距離的には長いので、計画的に、全体計画の中でしっかりしたメージというか、そういった計画を青写真の中で、きちんと網羅した形で整備していきたいと思っておりますし、また併せて広い土地になりますので、有効活用を皆さんとの意見を取り入れながら、住民の意見も取りながら進めていきたいと思っております。

○大西委員長 近藤委員。

○近藤委員 今までの話し合いの経緯を町長に説明していただいている中で、農協との関係で何年か先に無償で譲渡されるという報告を、交渉の中であったということ報告を受けているわけなんですけど、これは今度の契約にあたって、こういうことの話し合いということを残されるのかどうなのか、その点をお伺いしたいと思いません。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 今その辺の契約書上の表記については、これから検討していきたいと思いますが、意向とすればお聞きしておりますけど、ただ契約書の中で謳えるかどうかということも含めてですが、検討を進めていきたいと思っております。ただ意向とすれば、きちんとした年限ということが JA の方の内部的なところも含めての要件がありますので、その辺を配慮した形での契約の内容にしたいと思っております。

○大西委員長 農協関係については、また後で、もしありましたら言っていただいて結構です。次にですね、パセオの所有のパネルの件につきまして、太陽光パネルですね、これにつきまして皆さんからご質問等ありましたらお受けします。ないですか。山本議長。

○山本議長 農協とこのパネルについては関係が深いと思いますが、まず議会として拠って立つところの考え方としましては、今まで結ばれておりました町とプレカットとの契約書が議会の拠って立つ議論をするところだと思います。これを基に議論を進めていくべきだと思ひまして、この中で所有者がプレカットから今度農協に代わられるということは、議会とすれば条件はそのまま引き継がれるべきだと私は思っています。この契約書の内容についても。ただ、JA については引き続き使いたいという要望書が出ていまして、議会もそれを認めるとということがありますので、今度所有権を JA が取得されることについてはなんら異論がないところであります。ただ、この中で第 6 条でありますけれども、物件を他人に転貸し又は賃借権を譲渡しないことという条項がありますが、その前段として町の承諾を受けた場合ではこの限りではないということで、今回町長が多分その承諾をされたということで、賃借権を移譲されるということになるんだと思います。2 番目には、物件の形質等を変更しないことという条項もあります。先程お断りを申し上げるということで発言をされましたけれども、書面の契約もなく、太陽光のパネルを、物件の形状を変えられたということは、ここに該当するんだろうと思ひまして、これも行政としては書面をもって契約をされるべきであったと思ひています。それから、この度も所有権は変わりますけれども、新たに契約をされることだとは思ひますが、その中で今度は第 12 条のところですけども、本契約が終了したとき物件の明け渡し及び契約の解除をされた場合には甲が所有し保管する物件を全部撤去して、というところがあります。これをもって議会は今まで更地にしてください、もしくは現状のまま返してください、というこ

とでお願いをしていた経緯があります。ただ、この度は物件を JA が所有されますので、この条項についてどう考えるかということですが、引き続き使われると思いますので、更地にしてくださいということはそんなに言わなくてもいいのかなとは思いますが、付属した設備、今でいうところの太陽光パネルについては、JA が町に移譲する、寄付するということが発生した場合には、撤去していただくということが前提だろうと思います。長年かけて色々議論をしてきた経過からして、第三者に移譲しないということも入れたいということでありましたけれども、今回第三者に移譲されるといふ事態が起こっているわけですから、必ず将来そういうことがあるとは限りません。ですから、JA が例えば町に寄付されるという時には、そのパネルも撤去していただいて、町がその所有権を所有したその時には、次の計画は多分あると思いますので、全てパネルを載せられた方に撤去していただくという条件も付けるべきではないかなと思うところでもあります。

○大西委員長　山本議長から説明ありましたが、町長どうでしょう。JA が町に寄付する時にはパセオは自費で撤去するという項目ですね。それを入れていただくことにつきまして、中村町長いかがでしょうか。中村町長。

○中村町長　そういう状況の中で今まで経過がありますので、JA から日南町の方へ建物を移譲というところも話をさせていただいておりますが、期限的などころがなかなか明確に明記することがどうかというところは検討の余地はあると思っておりますけれども、基本原則とすればそういう形で、それこそ(株)パセオとの交渉は現時点ではしておりませんので、その時点の今の話の内容につきましてはこれからの検討事項とさせていただいて、前向きにさせていただければと思っております。

○大西委員長　その他、皆さんからはございませんか。古都委員。

○古都委員　委員長の会議の進め方で分けて話をしておりますけれども、今出た話の中で、やはり JA の役員任期が 3 年で、2 期ぐらい、老朽化の問題もありますが、一応契約は 6 年としておいていただいて、まだ使える状態であれば JA との再契約は可能だとは思いますが、説明の通り。ですけれども、今出ておりますソーラーにつきましては、6 年経った時には必ず撤去にならなければいけません。それまで寄付採納があった場合ですね、その時でも撤去してもらおう。或いは、もう一つは町の計画が進行して公共の事業に使う計画が出来た段階、実行される段階にも撤去していただくということで、本来パセオとの契約はないわけですので、そういう形で JA とは切り離し

て、条件的にはソーラーがない方が今後の色々な事業の進展が早いわけですので、そのような考え方で契約を進めてもらったらと思いますがどうでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 先程、山本議長の方もコメントされたと思っていますので、元々の交渉の中では基本的には町のこれからの計画に沿った形には協力をするということでは確認させていただいておりますので、その時点が6年なのか5年なのか分かりませんが、いずれにしてもJAも含めてですが、行政がこれから行うものについては基本的には協力していきたいという話だけは確認をさせていただいておりますので、両者ともですね。そこを機軸にしながら、先の話になってしまうのかもしれませんが、お互いが農協にしても現役員さんと今お話しさせていただいておりますけれども、次の役員の皆さんに引き継ぐということだけは確認させていただいておりますし、また併せて町としての保存的な所の中の確認の資料になるような形でメモとして残しておきたいと思っていますし、互いが三者が協力しながら中心地域の発展のために理解をしていただくということはあるのだと思っていますし、そういう方向の中で今現在もお話しをさせていただいていると思っています。

○大西委員長 古都委員。

○古都委員 今、町長から答弁をいただきましたけれども、いわゆる寄付採納が起こった時には、建物自体が町の建物になるわけですね。その段階ではパセオの物は取っていただかないと、JAとパセオの話は民民で出来るのかも分かりませんが、町有施設に民間のそういったものを載せるということ自体が、他の町有施設との関連も出てまいりますので、その部分も注視させていただきたいと思っておりますし、検討もしていただきたいと思いますと思っておりますが、どうでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 先程、山本議長の回答と同じだろうと思っていますので、その方向で検討させていただきたいと思っております。

○大西委員長 皆さんからJA、パセオ、トータルで何かご質問とかありましたら。

○大西委員長 岩崎委員。

○岩崎委員 現在の土地の契約ですね、結局、現在色々とその内容について定められた形で行われたいという問題の大きな原因の一つとして、いわゆる契約書に書い

である、条項に書いてある文言、これが法令ですね、例えば借地借家法とか、そういうような上位法令に照らし合わせた時に、本当に有効なのかどうかというような非常に大きな問題があったのだと私は思います。そういう中で今度新たに JA それからパセオと契約書を結ぶにおきまして、やはりそこには専門家のしっかりした知見として、そういうところを入れていただいて、本当にその上位法令との関係がしっかり理解でき、契約書に書いた思いがしっかりと履行される形。そういうような契約書を作っていたらいいと思います。要は、後になってこの書いてあることはどういう事だ。これは貸した方にすれば、お互い良い方にとるわけで、それが合意できなかった場合は新たな検討が必要だということになって物事が非常に不明瞭になると思われます。そのようなことから始まって、契約の中の穴ついてやるような契約というのは駄目なわけですし、しっかりと専門家の意見も取り入れていただいて、契約書を作っていたらいいと思います。将来を担保するものはこれしかないわけなんで、言った言わないの話じゃ済まないわけなんですよね。そこのところをしっかりとお願いしたいと思うわけです。その他の町と JA とパセオ、プレカットという形ですね、色々な絡みが出てくるわけですし、その辺も綺麗に整理していただいて、落ちのない契約書をお願いしたいと思います。どうでしょうか。

○大西委員長 中村町長。

○中村町長 議員の言われる通りだと思っています。今回、これから契約させていただく 4 月 1 日付けのものにつきましては、そういったことも含めて、ある事を前提とした内容の物を入れてきたいと思っていますし、併せて内容も今までの形式的なところだけではなくて、先程申し上げましたような町の計画に対しての協力体制が可能な形のものを入れていきたいと思っていますので、契約者同士が、甲乙がしっかりと理解をした中で契約をしていきたいと思っています。

○大西委員長 久代委員。

○久代委員 今月 3 月 31 日までが期限となっている中で、一番の隘路は太陽光パネルの問題だと思うんです。要するに町長が冒頭に断りをされました契約書がない、書面がないという中で、(株)パセオが発電事業をされていて、本来は契約の期限内にパネルを、(株)パセオは売電収入があるわけですから、本当はどこに設置すれば 1 番発電効率がいいのかということも調べられて、どこかに移転される用地、別に屋根の上でなくても用地でもあるわけですから。太陽光パネルは、遊休農地でもかなり設置して

いるわけですから。移転の経費も含めて、本当はパセオ自体が、そのための経費も含めて計算をして、それでも売電収入でまかなえるという計算を会社自体がしっかりされて、そうすればシャープだけで済む問題ですから。この点は、先程同僚委員も色々言うておられますけども、契約以外の形状を変える設置をされたことがこの問題がうまく運ばない理由の大きな要因になっているわけですから、そのことも改めて(株)パセオに対して町長としても意見を申し上げていただきたいということを重ねて申し上げます。以上です。

○大西委員長 答弁はいいですか。

○久代委員 いいです。

○大西委員長 皆さん方から他ないですか。私の方から。町長からの説明がありましたように、契約は4月1日付けという話が出ました。今から数えても、あと10日しかありません。町長のこの契約に対する実務的なスケジュール、そして内容につきまして、最終的に合意に至る前に協議会で色々な話をしました。やはり議会にも見せていただいて契約の印を押された後では何もできませんので、色々な面を考慮して現時点で町長の今の思いで結構でございます。4月1日付はいいですが、いつ頃に話が纏まって議会に説明し最終合意をされるか、そのスケジュール感をご説明いただきたいのですが、いかがでしょうか。中村町長。

○中村町長 一つには、JAとプレカットの契約内容に町は関与できないと思っておりますが、その辺の内容も参考ではないですが経過的なことも含めて確認する必要性があると思っております。内容にどうこうっていうことでは言えませんが、そういう観点があると思っておりますので、日にちは余りないと認識しておりますが、早急な形での素案づくりに着手をしていきたいと思っております。お互い対JA、対パセオとのそんなに難しい内容ではないと思っておりますけれども、とは言いながら契約書ではありますので、きちんとした形で交渉をさせていただきながらと思っております。スケジュール感という話ですけれども、いずれにしても3月中には纏めないといけないということだけは理解しておりますので。その段階で提案させていただきたいと思っております。

○大西委員長 ということは、3月末までに議会にも報告説明があるということと解釈していいですか。3月末までに。中村町長。

○中村町長　　こういう形の席でという話にはなかなか難しいと思っておりますが、いかがなものでしょうか。基本的な皆さん方のご意見はいただきましたので、基本的にはその方向でと理解はしておりますけれども、こういった正式の場での話しになるのかどうかというのは、また協議をさせていただきたいと思えます。

○大西委員長　　皆さん、この件につきましていかがでしょうか。最後の町長答弁に対して。この場で細かくはならないかわかりませんが、スケジュール感を持っていたいで契約を結んでいただき、町民のためになる契約を結んでいただきたいと思えます。中心地貸付地についての協議につきまして終わりたいと思えますが。何かありましたら。よろしいですか。そうしましたら、その他として何かございましたら。ないですか。なければ、中心地域整備に関する調査特別委員会を閉会いたします。ご苦労様でした。

会議の経過を記載して、その相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和　　年　　月　　日

委員長

副委員長