

安居工業地域関連事業 意見交換会 記録簿

| | |
|-----|---|
| 日 時 | 平成30年7月22日（日）14:00～15:20 |
| 場 所 | 吉沼公民館（笠間市安居3811） |
| 参加者 | 15名 |
| 進 行 | 1 開 会 2 挨拶（山口市長） 3 職員紹介 4 説 明 5 意見交換 6 閉 会 |

■意見交換

| 意見 | 回答 |
|--|--|
| <p>・地権者会は、設置しないのではなかったか。</p> | <p>【都市計画課】</p> <p>・地域全体の整備方針を検討する協議会の設置は、断念しました。 今後、土地の利活用を図るに当たっては、土地のグループ化が必要であるため、今回、改めて、地権者会を設置するものです。</p> |
| <p>・なぜ、企業誘致を同時に進めないのか。</p> | <p>【山口市長】</p> <p>・企業誘致は、これまでも市内全域で行っています。 インターチェンジ周辺で土地を探している旨の間合せもありますが、本地域は道路等の問題があり、企業誘致が進んでおりません。 今後、土地活用を図るに当たっては、ある程度、地権者の合意形成が必要であり、地権者会の設置が必要だと考えます。 ゆえに、地権者会の設置に対する御理解をお願いします。 条件が整えば、前向きに事業を進めていきたいと考えています。</p> |
| <p>・道路が整備された後、道路に面した土地を個人が自由に売買できてしまうのか。</p> | <p>【都市計画課】</p> <p>・東海村で事例がありますが、複数の地権者をまとめて地権者会を設置し、土地の売買を行う不動産会社を設定する手法があります。 その会社が、地権者と企業を結び、契約を締結することとなります。 個人に企業から話が来た際は、必ず地権者会を通して情報を共有し、協議する仕組みを作りたいと考えています。</p> |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民として、企業に貸した土地が、産業廃棄物の置場等に使用されてしまわないか心配である。 ・企業から照会があった際は、市が企業を調べた後に、地元へ話があるのか。 ・インフラ整備ができれば、土地活用が図れるのではないか。 ・これまでの経緯を見ると、地権者会は設置できないのではないか。 ・以前、自分の所に不動産業者から土地活用の話があり、本地域の事業に反対する地権者もまとめてくれないかとの電話があった。今後、地権者会を設置した際、グループ内に反対する地権者がいたら、地権者がまとめることとなるか。 ・企業が所有する土地は、ブローカーが絡んで扱いが難しいのではないか。 | <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発行為に関する届出があるため、その際に企業の詳細を確認します。土地活用を行う前段として、情報共有を行うためにも、地権者会の設置が必要と考えています。 <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業誘致推進室で、詳細を確認します。 <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地域にインフラが足りないことは、理解しています。ですが、本地域はインフラ整備をしたその先に、土地活用を図らなければなりません。よって、インフラ整備と地権者会の設置を両立しなければならないと考えています。ゆえに、地権者会の必要性について、御理解いただければと思います。 <p>【山口市長】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者会の設置とインフラ整備については、どちらが先ではなく、同時に進める必要があると考えます。 <p>【山口市長】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市としては、土地活用を一緒に図ってほしいと地権者に投げかけています。できないではなく、話をまとめていただくためにも、今回、意見交換会の場を設けさせていただきました。 <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グループを作る際には、市も関わり、売買及び賃貸の値段をまとめます。地権者間で、意見に関するまとめをお願いすることはありません。 <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業が所有する土地は、自身が創業するためのものであり、不動産として所有しているものではありません。個人と企業の違いはありますが、グループ分けすることは、可能と考えています。 |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 地権者の年齢，居住地，土地に対する思い入れは，異なると思う。 事業が進めない理由を明確にしないと，色々な意見が出てしまうのではないか。 • 県や市が土地買収をした上での工業団地として，整備は実施しないのか。 • 資料内の雨水排水整備費は，地域外も含むか。 • 本事業は，土地収用法による事業でないため，地権者の合意や地権者会の設置は必要だと考える。 不動産業者の選定や税金控除等に配慮してもらい，市の特命部局で事業を進めてほしい。 • 地域内の処理水も，水利組合の水路に流すこととなるか。 | <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> • これまでの説明の中では，地権者が地権者会に対して，どのように関係するかが分かりづらかったため，積極的に参加することが難しかったかと思います。 今後は，この部分をより明確に説明していきます。 <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本事業では，工業団地のように，県や市が土地を一括して買収した上での整備は実施しません。 <p>【山口市長】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本事業について，進む又は進まないが不明確なまま，何年もおいておくことはしません。 また，来年度の予算は，秋頃までに検討しなければなりません。 それまでに，内容がまとまれば事業を進め，まとまらなければ断念となるかと思っています。 その一定の判断をするために，意見交換を開催させてもらいました。 <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 資料は，平成25年度に策定した構想において，地域外に水路を新設した場合の概算事業費を示しています。 現在，土地改良区が所有する水路を改修の上，使わせてもらうことで協議しています。 県の土地改良事務所が事業を立ち上げており，該当する水路の改修を実施していく予定です。 県事業の設計を確認した上で，不足する部分については，市が対応していきたいと考えています。 <p>【山口市長】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地権者のメリットになる手法を示した上で，事業を進めていきます。 <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 処理水については，調整池に入れず，土地改良区の水路に流させてもらうことで，水利組合の総会にお諮りしました。 |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・インフラの整備により、地域内にある水源への影響はないか。 ・地域内の整備を実施した上で、土地を完売することはできるのか。 ・本地域の整備を実施した上で、他の地域に勝てるメリットはあるか。 ・道路整備後は、固定資産税は上がるか。 | <p>その方向で進められるよう、今後、協定を締結させていただきたいと考えております。</p> <p>【都市計画課】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区画道路の整備は、ボックスで抜くことで、水源を止めることはしない考えです。 <p>【山口市長】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備を行った上で、企業が絶対に来てくれる保障はありません。 <p>これについては、企業誘致を進めることしかありませんが、進出する企業の色分けをしすぎると、より時間がかかってしまいます。企業の選定の仕方を考える必要はありますが、よりどりみどりだとは考えないでいただきたいです。</p> <p>【山口市長】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インターチェンジに近いことは、大きな魅力だと思います。 <p>しかし、これから先、日本社会は縮小していきます。</p> <p>よって、事業を進めるならば、判断は、この秋だと考えています。</p> <p>また、判断を先延ばすものではないとも、考えています。</p> <p>整備を実施した上で、地権者が設置できれば、個別に地権者をあたる必要がなくなるため、企業も求めやすくなると見込んでいます。</p> <p>【山口市長】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地価が上がれば、固定資産税も上がります。事業を進めていくことに決定した際には、物流企業等であれば、道路と排水の整備ができれば進出可能であるため、早い段階から企業が進出できるようにしていきます。 |
|---|--|

■まとめ

【山口市長】

- ・今回の意見交換会でお伝えしたとおり、本地域の土地活用を図るに当たっては、地権者会の設置が不可欠です。
- したがって、地権者の方に対して、改めて「事業推進の考え」「地権者会の設置」に関するアンケートを実施し、意向を確認します。
- 欠席者については、職員が訪問の上、本日の様子を説明するといった対応を行います。
- その上で、本事業の推進又は凍結について、今年中には判断し、結果をお知らせします。