

土地売買契約書



土地所有者 篠栗町（以下、「甲」という。）と買受人ケアユー株式会社（以下、「乙」という。）は、2018年5月28日付けの企業立地に関する協定書（以下、「企業立地協定」という。）に基づき、土地の売買に関し、次の条項により契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

この契約は、篠栗町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（平成5年条例第11号）第3条に該当するので、本契約を締結することにつき議会に付し、締結承認の議決（以下、「本議決」という。）を得たときは本契約としての効力を生じるものとする。

なお、甲及び乙は、本議決を得るまでの一切の契約責任を負わないものとする。

（売買物件）

- 第1条 甲は、本議決がなされることを条件として、甲が整備する、都市計画法第29条に基づく開発許可（許可年月日：平成30年2月22日、許可番号：29都第1号ー170）を受けた篠栗北地区産業団地の開発工事を完了し、甲の所有にかかる別紙1に記載する事業用地2（以下、「本件土地」という。）を別紙2の平面図に示す区画に造成の上、乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。
- 2 甲は、本件土地に係る設計・仕様等について、法令の改正・近隣からの要請・施工上の理由その他やむを得ない事由により変更が必要となったときは、乙の承諾を得てこれを変更できるものとする。
- 3 本件土地の所在、地番、地目及び地積は次のとおりとする。但し、地積については、第8条の規定に基づき実施される確定測量の後、実測値と下記の地積とに差異が生じた場合には、実測値によるものとする。

所在	地番	地目	地積	
篠栗町大字津波黒字高辻	346-5	宅地	平地	7, 389 m ²
	394-86		法面	1, 045 m ²
	のうち		合計	8, 434 m ²

（売買代金）

- 第2条 本件土地の売買代金は、金400,000,000円（1m²あたり金47,400円）とする。
- 2 前条第3項に定める地積と確定測量後の本件土地面積の実測値とに差異が生じた場合、土地売買代金は、当該実測値により、前項に定める1m²あたり単価に基づき精算を行う。

(契約保証金)

第3条 乙は、契約保証金として、金80,000,000円を甲に納付するものとする。

2 契約保証金のうち金40,000,000円を、本議決を得てから1ヵ月以内に甲の定める方法により納付するものとする。

3 契約保証金のうち、前項の金額を差し引いた残額金40,000,000円を2019年8月30日までに甲の定める方法により納付するものとする。

4 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

5 契約保証金は、第15条の損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

6 契約保証金は、第2条の売買代金の一部に充当するものとする。

(契約保証金による乙による解除権)

第4条 乙は、前条第1項の契約保証金の納付後、次条第1項を履行するまでは、契約保証金のうち納付済みの契約保証金を放棄して、本契約を解除することができる。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、甲が発行する納入通知書により、第2条の売買代金の内、第3条第1項の契約保証金を差し引いた代金(以下、「差引代金」という。)を納入通知書に記載する期限の日(納入通知書の発行日から1ヶ月以上の期間を空けるものとする。)までに甲の定める方法により一括して納付しなければならない。

2 前項の納入通知書は、甲が行う本件区画の造成工事の工事完了公告が出された後、速やかに発行する。

3 甲は、前項の納入通知書の発行と同時に、次の各号に掲げる書類を乙に交付するものとする。

一 開発工事完了後の開発許可に係る検査済証の写し

二 第8条第3項の地積測量図

(所有権の移転及び登記)

第6条 本件土地の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、甲から乙に移転する。

2 乙は、前項の規定により本件土地の所有権が移転した後、速やかに、甲に対し登記に必要な書類を添えて土地の所有権移転登記を請求するものとする。

3 甲は、前項の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。

4 前項において、甲は、第13条第3項に規定する買戻特約を同時に嘱託するものとする。

5 甲は、乙に対して、所有権移転登記が完了したときは、遅滞なくその旨を通知しなければならない。

6 本契約による所有権移転登記に要する登録免許税、その他の登記に要する一切の費用は、乙の負担とする。但し、次項に係る費用を除く。

7 甲は、自己の責任と費用負担において、本件土地の所有権移転の時までに、本件土地について、第13条第3項に定める買戻しの特約登記を除く、抵当権、質権、先取特権、地上権、賃借権、地役権、又は債権もしくは公租・公課による差押・仮差押、その他所有権の完全な行使

を阻

(本件
第7条

すも

2 甲

3 乙

4 甲

に専

めた

5 天

由に

かに

つい

調を

もつ

6 前

無利

請求

7 甲

分の

(境界

第8条

有し

該

有し

2 甲

別

る

3 甲

す

4 甲

も

(瑕疵

第9条

損

を阻害する一切の権利・負担の全部を除去・抹消するものとする。

(本件土地の引渡し)

第7条 甲は、前条第3項の所有権移転登記が完了したときは、遅滞なく、本件土地を乙に引渡すものとする。

2 甲は、前項の引渡しの時期を、2020年7月31日として予定する。

3 乙は土地を引渡し日以降に、本件土地を使用開始できる。

4 甲は、前項の規定に関わらず、所有権移転後、所有権移転登記が完了するまでの間、乙が甲に事前の届出を行うことで、本件土地の形質変更を伴わない範囲で本件土地への立ち入りを含めた使用開始のための準備行為を乙が行うことを認めるものとする。

5 天災地変、異常気象、その他予期せぬ突発的な事象など、甲の責めに帰すことができない事由により、第2項の引渡しの時期が遅れる可能性が発生した場合には、甲は、乙に対して速やかに遅延の事由及び引渡し予定時期等を通知するものとし、甲と乙は、引渡しの時期の延長について誠意をもって協議し、変更後の引渡しの時期を決定するものとする。但し、この協議が調わず、乙の本契約を締結した目的が達せられないときは、乙は甲に対して書面による通知をもって、本契約を解除することができる。

6 前項に基づき本契約が解除となった場合には、甲は、乙に対し、速やかに受領済みの金員を無利息で返還する。又、甲と乙は、相手方に対し、それまでに要した費用その他の損害賠償を請求することができないものとする。

7 甲は、甲の責めに帰すべき事由により本件土地の引渡しを遅延した場合、売買代金の100分の20に相当する違約金を支払う。この場合、第14条第3項及び第4項を準用する。

(境界の明示)

第8条 甲は、第5条第2項の納入通知書を発行する日までに、甲の責任と費用負担において、有資格者をして別紙2の平面図の平場、法面部分の測量を行わせ、分筆予定線を確定させ、当該分筆予定線に境界標の設置を行わせるものとする。尚、甲は、分筆後の新たな隣接地土地所有者との境界確認を行わないものとする。

2 甲は、納入通知書を発行する日までに、甲の責任と費用負担において、前項の測量に基づき、別紙2の平面図に係る土地について、合筆・分筆登記および宅地への地目変更登記を完了させるものとする。

3 甲は、納入通知書の発行と同時に、第1項の測量完了後の本件土地の地積測量図を乙に交付するものとする。

4 甲は、第1項の境界標を設置した地積測量図の交付をもって、本件土地の境界明示に代えるものとする。

(瑕疵担保責任)

第9条 乙は、本件土地に隠れた瑕疵があることを発見した場合、軽微な瑕疵を除き、甲に対し、損害賠償の請求、瑕疵の修復請求、若しくは売買契約の解除をできるものとする。

- 2 前項の甲の瑕疵担保責任期間は、売買土地引渡しの日から2年間とし、それ以後は責任を負わないものとする。
- 3 甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

(危険負担)

第10条 本契約の締結後、本件土地の引渡しの時までに、本件土地が天災地変、その他甲又は乙の責に帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合は、次の各号の定めにより処理するものとする。

- (1) 本件土地が滅失した場合、本契約は当然に失効し、甲は受領済みの金員を無利息にて乙に返還する。
- (2) 本件土地が毀損した場合は、毀損の程度により、下記のとおり処理するものとする。
- ① 毀損が軽微な場合：甲は甲の費用負担にて、これを修復し乙に引き渡すものとする。但し、乙は、修復に要する期間を限度として、第7条に定める引渡しの時期が延期されることを了承するものとする。又は、甲と乙が協議の上、乙は毀損相当分の売買代金の減額を受けた上で、本件土地の引渡しを受けることができるものとする。
- ② 毀損が甚大な場合：乙は本契約を締結した目的が達せられない場合、甲は修復に多大な費用と期間が掛かる場合には、本契約を解除することができるものとする。この場合、甲は受領済みの金員を無利息にて乙に返還する。
- (3) 甲と乙は、互いに相手方に対して、第(1)号及び第(2)号に定める他は、何らの請求もすることができない。

(その他の義務)

第11条 乙は、本契約の締結日から起算して10年間は、本件土地及び本件土地の上に建設された工場等の施設（以下総称して、「本土地建物」という。）に関する所有権を第三者に移転し（合併に伴う権利移転を除く）、又は賃貸してはならない。

- 2 前項の規定に関わらず、乙は、甲に対して書面による通知を行った上で、次の各号に掲げる会社に対して、本土地建物の所有権を移転し、又は賃貸することができるものとする。

- 一 乙の子会社・関連会社
- 二 乙と同一の株主または親会社（本契約締結後に株主または親会社となった会社を含む）を持つ会社
- 三 乙の株主または親会社（本契約締結後に株主または親会社となった会社を含む）の関連会社

- 3 第1項及び第2項の規定に関わらず、乙は、甲から事前に書面による承諾を得た場合は、本土地建物の所有権を第三者に移転し、又は賃貸することができるものとする。
- 4 乙は、前項の場合において、本土地建物の所有権を第三者に移転するときは、当該第三者に第1項から第3項の規定を書面で引き継ぐとともに遵守させなければならない。
- 5 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転しようとするときは、企業立地協定の第26条の規定を遵守しなければならない。

任を負

(所有権移転前の甲の解除権)

第12条 甲は、乙が定められた納付期日までに差引代金を納付しない場合は、相当の期限を付して催告を行い、当該期限までになお乙が差引代金を納付しないときは、直ちに本契約を解除することができる。

甲又は
り処理

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告その他何らの手続を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

にて乙

ア 乙が支払停止の状態に陥り、又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

イ 乙が国税又は地方税に係る滞納処分を受けたとき。

る。

ウ 乙が第三者から強制執行若しくは破産の申立てを受け、又は乙が破産、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の申立てをしたとき。

且し、

エ 乙が解散したとき。

とを了
けた上

オ 乙に本契約を継続しがたい違法又は背信的な行為があったとき。

カ 乙の営業内容、信用状態その他の重要な事項に関し、本契約の締結前の乙の説明に虚偽があったとき。

大な費
甲は受

3 乙は、前項アからカまでに掲げる事項に該当したときは、遅滞なく、その旨を甲に通知しなければならない。

の請求

4 甲は、本条の規定によって本契約を解除するときは、乙に対して第14条第1項に定める額を違約金として徴収する。

(所有権移転後の甲の解除権及び買戻特約)

建設さ
多転し

第13条 所有権の移転後、乙に前条第2項アからカまでのいずれかに該当する行為があったとき又は乙が次の各号に掲げる事項に該当したときは、相当の期限を付して催告を行い、当該期限までに乙が状況を改善しない場合は、甲は乙に対して第14条第2項に定める額の違約金を徴収の上、契約を解除し、又は譲渡した土地を買戻すことができるものとする。

易げる

一 本件土地を使用開始しないとき。

二 操業を休止又は廃止し、再開する見込みがないとき。

2)を

2 前項の規定により甲が違約金の徴収、契約の解除又は買戻しをすることができる期間は、所有権移転登記が完了した日から10年間とする。

町連会

3 乙は、第1項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることに同意するものとする。

は、本

4 所有権移転登記が完了した日から10年が経過した場合、乙の請求により甲は買戻特約の登記の抹消登記を嘱託し、この登記に要する費用は乙の負担とする。

三者に

5 第1項の規定により契約が解除され、又は甲が本件土地を買戻すときは、乙は町長が指定する期日までに、本件土地を所有権移転前の状態に回復し、返還しなければならない。但し、甲が本件土地を所有権移転前の状態に回復することが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

の規

6 甲は、前項に基づき本件土地の返還を受けた場合、遅滞なく、売買代金額から第14条第2項の違約金額を控除した金額を乙に支払うものとする。

7 第5項但し書きの場合において、本件土地が乙の責めに帰すべき事由により滅失又は損傷しているときは、甲は、前項の規定に基づき乙に支払うべき金額から、当該滅失又は損傷により毀損した本件土地の時価額に相当する金額をさらに控除することができるものとする。

8 乙は、第5項において契約の解除により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する日までに、本件土地の所有権移転登記の抹消登記の承諾書その他所有権移転登記の抹消登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

9 前条第1項及び第2項、又は本条第1項の規定により本契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じて甲はその責任を負わない。

10 甲が本条の規定に基づき本契約を解除又は買戻権を行使した場合であっても、乙は、自らが負担した契約の費用及び本件土地に支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を甲に請求することができず、また、乙又は第三者に損害が生じて甲はその責任を負わない。

(違約金)

第14条 第12条第4項における違約金の額は、売買代金の100分の20に相当する額とする。

2 第13条第1項における違約金の額は、売買代金の100分の20に相当する額とする。

3 前各号において、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てた額とする。

4 第1項から第3項の違約金は、第15条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

5 第1項から第3項の違約金は、乙においてやむを得ない特別な事由があると認めた場合には、甲はこれを減免することができる。

6 違約金の支払方法について、甲は、受領済みの金員から違約金を控除した残額を無利息で乙に返還する。この場合において、違約金の額が甲の受領済みの金員を上回るときは、乙は売主にその差額を直ちに支払う。

(損害賠償)

第15条 甲及び乙は、本契約に定める義務を履行しないため相手方に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(公租・公課)

第16条 所有権移転登記が完了した日以降の公租・公課は、乙の負担とする。

2 前項において乙が甲に対して負担する固定資産税については、企業立地協定の第23条の規定に従うものとする。

(契約の費用)

第17条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(協定の遵守)

損傷し
により

第18条 甲と乙は、第11条第4項及び第16条第2項の規定のほか、企業立地協定に定めた事項を遵守しなければならない。

る日ま
に必要

(地区計画の遵守)

第19条 乙は、甲が決定した篠栗北地区産業団地地区計画を遵守するものとする。

、乙又

(法令遵守)

第20条 乙は、本件土地に関する法令上の規制を熟知の上、本契約を締結し、土地を使用する場合は、当該法令を遵守しなければならない。

、自ら
費用を
つない。

(信義則)

第21条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

額とす

(疑義等の決定)

第22条 本契約に疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲と乙の協議によって定めるものとする。

る。

解釈し

(管轄裁判所)

第23条 本契約に関する一切の訴訟については、福岡地方裁判所をもって第1審の合意による専属管轄裁判所とする。

には、

息で乙

は売主

本契約の成立を証するため、本契約書を2通作成し、甲、乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

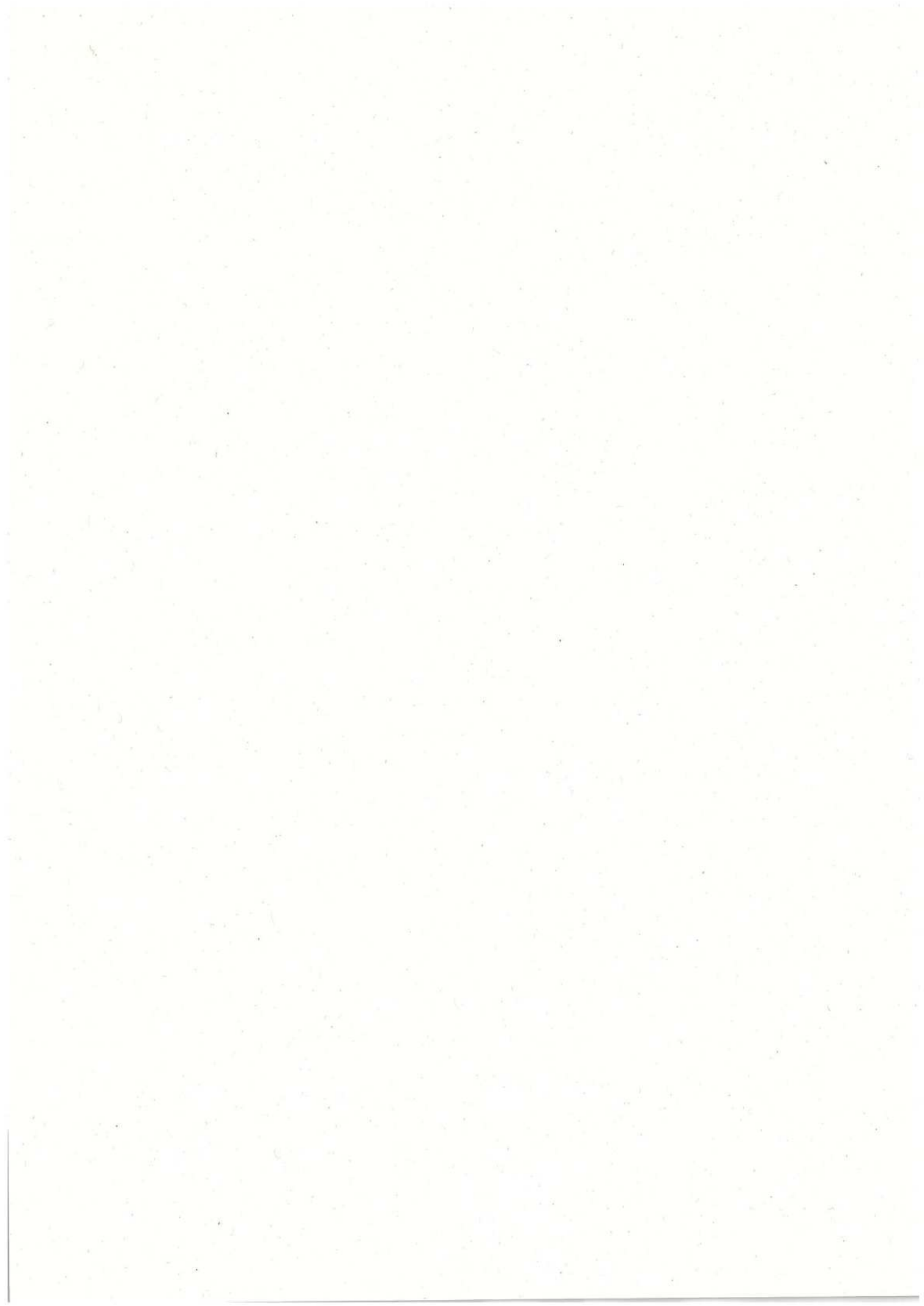
は、そ

2019年2月27日

条の規

甲 福岡県糟屋郡篠栗町大字篠栗4855番地3
篠栗町長 三 浦 正 印

乙 福岡市中央区長浜1-3-4 綾杉ビル北天神5F
ケアユー株式会社
代表取締役社長 新 川 勝 美



令和2年第4回(12月)

篠栗町議会定例会

12月7日（一般質問）

て、「ささぶりっじ」を通る方のほとんどが狭いところを通られて、あそこの駐車場から降りられる方は、数少ないんじゃないかなと思って、やっぱりあそこが混んでいて、今言われたパーゴラ、東屋のところですね、あそこは真っ暗なんですけども、あそこの電気も、ベンチは取られたということなんですけども、あそこはちょうど東屋の木と照明が当たって暗い。あれを下げるのは難しかったと思うんですけども、今回の答弁でいろんなことをされると思いますので、どうか早急にさせていただいて、また明るくなって安全に、安心して皆さんが通れるようになることを早急に期待して私の質問を終わります。

以上です。

○議長（阿部 寛治） 質問順位５番、横山 和輝 議員。

○議員（横山 和輝） 議席番号３番、横山でございます。

今回も９月議会に引き続き、産業団地について質問を行います。

質問に入る前に、質問内容に関し削除させていただく部分がありますのでご了解いただきたいと思います。

産業団地に進出する企業が使用する燃料は、当初プロパンガスの集中配管の計画で施設用地の買上げ価格も決まっていたと聞き及んでおりましたが、その後、電気やバイオエネルギーに変更になったことを聞き漏らしておりました。したがって、ガスに関連する部分を質問から削除させていただきます。

では、質問に入ります。

今年の９月議会後に開かれました篠栗北地区産業団地特別委員会において、プロポーザル時に鹿島グループが提出された資料のうち、議会に提出がなかった７億円にも上る赤字が記された概算書及び不採用となった大和ハウスグループの提案書の提出がございました。

また、既に契約を締結している２社から用地購入代金の繰り延べの要望があったことを知らされました。

そこで、これらの新事実とこれまでの執行部の発言との整合性等を２項目に分けてお尋ねしたいと思います。

まず初めの質問は、産業団地事業推進方法に対する疑問と問題点についてであります。

我が町のように大型開発の経験がない自治体が開発を考える場合に、最優先で配慮しなければならないことは、絶対にリスクを負わないことだと考えます。町長にその考えがあったのかについて、順次お尋ねいたします。

一つ目の質問ですが、今回の開発を行うべきか否かの判断を行う場合、福岡県に相談する方法があったと考えます。県には、そのための市町村支援課があり、開発を専門に取り扱っている企業局もあることは当然ご承知のはずだと思います。県に相談されたという話は、今まで聞いたことがございません。何故に、県に相談されなかったのでしょうか。お答えください。

次の質問に移ります。

9月議会での報告で、開発の是非はプロポーザルを吟味し決定したとの発言がございました。プロポーザルには、採用された鹿島グループのほか、大和ハウス工業グループからの提案がありましたが、鹿島グループの方が優れていたと、そして判断したとのことでした。

このことに関し、具体的にお聞きしたいと思います。

一つ目は、審査員の全員が開発経験が全くない役場の現役スタッフだったようですが、通常なら県等に相談し専門家をメンバーに加えるべきであると思います。

なぜそのようにされなかったのかを説明してください。

二つ目の質問ですが、町長及び担当課長は、当初から収支は大丈夫だという旨の発言をされておられたようですが、9月議会で初めて提出された鹿島グループのプロポーザルの概算書を見ると、当初から既に7億円の赤字が記されていたことを知り、ただただ驚くばかりでございました。なぜ議会にこのことを今まで隠されていたのか。また、概算の段階で大きな赤字が見込まれる計画をあえて採用されたのか、お答えください。

三つ目の質問に移ります。

大和ハウス工業グループの計画書を見ても、鹿島グループの計画と全く遜色はないと私自身は感じました。ただ二つの提案には、見逃すことが出来ない大きな違いがあることも分かりました。

それは、大和ハウス工業グループの提案には、造成にかかった費用額で、大和ハウス工業が買取り、自ら企業誘致を行うと明記していたのに対し、鹿島グループの提案では、赤字は進出企業が稼働を始めて生み出す税収を充てるとのことでした。さらに、大和ハウス工業グループには、工事に関してはできる限り地元業者を採用するとまで企画書に明記してありました。

事業のリスクを考えるとなぜ鹿島グループを選ばれたのかが理解できません。

この点の説明を分かりやすくしていただきたいと思います。

○議長（阿部 寛治） 1問目の答弁を。

はい、町長。

○町長（三浦 正） ただいまの横山議員からの「篠栗北地区産業団地開発事業の採算性の検討内容について」のご質問について、まず私から冒頭申し上げます。

横山議員のご質問にお答えする前に、このご質問の内容につきましては、これまで度々定例会、あるいは特別委員会でご説明をしてきた内容でございます。

令和２年第３回定例会における一般質問で同様の回答をいたしましたし、令和２年９月１７日に開催されました篠栗北産業団地整備事業特別委員会においても、既にご説明をさせていただいた内容と重複することになりますのでご了解いただきたいと思います。

では、ご質問につきましては、まちづくり課長から答弁いたします。

○議長（阿部 寛治） はい、まちづくり課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） まず、一つ日のご質問ですが、「我が町のように、大型開発の経験がない自治体が、開発を考える場合に配慮しなければならないことは絶対にリスクを負わないことだと考える。」その考えが町にあったのかとのご質問でございますが、令和元年第３回定例会並びに令和２年第３回定例会において回答いたしましたとおり、篠栗町の更なる発展、次を担う重要な事業であるという認識の下、事業を推進したものでございます。

確かに、開発経験が豊富にあれば、それに越したことはございませんが、そのために開発経験がある事業パートナーなどと連携して、諸問題の解決を図りながら、現在に至っているものでございます。

次の開発の是非についての判断を行う場合、福岡県に相談する方法があったのに、なぜ相談しなかったのかとのご質問でございますが、今回の事業は、都市計画法第３２条の公共施設の管理者の同意等を得た上で、都市計画法２９条の開発行為の許可が必要となることから、福岡県とは、様々な部署とかなりの回数で事前協議を行っているものでございます。

次に、審査員に開発経験がない職員以外に専門家をメンバーに加えなかったのかとのご質問でございますが、これも令和２年第３回定例会の一般質問で回答を差し上げましたとおり、町にとって一番の効果はどのような産業形態の企業を誘致すべきかという点を中心に協議をいたしましたので、その点で経験豊富な職員で対応を行ったものでございます。

次に、プロポーザルの概算書記載の収支が赤字となっていることを議会に提示せず、なぜ採用したのかとのご質問でございますが、これも令和２年９月１７日の篠

栗北地区産業団地整備事業特別会計でご説明差し上げたとおり、今回の当該事業は、地方創生を担っている部分もあり、町内の雇用の場の創出や、持続可能なまちづくりを考える上で、町の賑わいづくりが必要であるとの判断から、食品系産業団地を提案した鹿島建設を選択いたしました。

なお、収支が赤字で示されていたものは、鹿島建設が参考価格として出していた土地売買価格であり、不動産鑑定や地価公示価格を勘案しても、更なる上積みは十分期待できるとの判断を行ったものでございます。

なお、資料の提示を行わなかった理由として、プロポーザル時点の収支とその後設計が少しずつ固まった段階の概算額に乖離があったため、議員の皆様にご混乱を与える要素があるものという判断の下で提出を行わなかったものでございます。

次に、大和ハウス工業の提案ではなくリスクを冒してまで鹿島建設を選んだのかということですが、前のご質問と重複いたしますので、同様の回答とさせていただきます。

以上でございます。

○議長（阿部 寛治） はい、再質問。

横山議員、はい、どうぞ。

○議員（横山 和輝） まずですね、鹿島グループが食品団地で提案してそれが魅力的だったからと。概算書がですね、7億円の赤字ですけれども、それはまだ不動産価格がそれから上乗せするから、そういった話もあるとおっしゃいましたけれども、当初の時点で、不動産価格は分かるんでしょうか。

当初は坪12万円ですか。坪12万円で提出されていたと思うんですけれども、まだその時点では、これが上がるか下がるかは、判断できないはずです。それは上がるかのように、それは結果論です。

上がったのは結果論なんですよ。そこから下がる可能性もあったわけです。それをですね、どうやって、鑑定してもないのにその判断をされたんでしょうか。

○議長（阿部 寛治） はい、まちづくり課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） この不動産鑑定は、まだ取ってはおりませんでしたが、鹿島建設が示されたのも基本的に鹿島建設が考える相場の金額という形で出してきてあったものです。

その時に、地価公示価格というものが毎年示されますが、それでいきますと、12万円という数字はあり得ないということがありましたものですから、もっと上乗せできるということで判断をしているものでございます。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） 当時プロポーザルが募集されて、鹿島建設グループから、こういった企画で行きましようとして提出されました。それが坪12万円の計画です。12万円があり得ないと言いましたけれども、これが7万、8万円だったらあり得ないと思いますけど、それから伸びる可能性があると言えますけれども、12万があり得ないんですか。私はですね、それは適正な価格だと思います。むしろ言い値だと思います。18万円まで上がるはそもそも思ってたんです。7億円の赤字をですよ、その採用した理由に、それは当たるんでしょうかということなんですね。

どちらにしても7億円の赤字で決めたんですね。その概算書を見て決めたと言われています。そこには、坪12万円の価格で提出されたと。坪18万円になるのは、その後で分かったはずですよ。

なぜ今、最初から分かっていたかのように答弁されるんですか。

○議長（阿部 寛治） はい、課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） 先ほど申しましたとおり、12万円という区画が本当に適正であるかというところで、地価公示価格を採用して決めたというところでございます。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） プロポーザル時、まだ、プロポーザル募集して決定するまで、その間に分かったことなんですか。

○議長（阿部 寛治） はい、課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） 鹿島建設からこのプロポーザルの金額を示されて、その金額に基づきまして、本当に12万円であろうかというところで、地価公示価格とか、そういったものを調べて判断したものでございます。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） 仮にそうだったとしてもですね、なぜそれをまず議会にかけて、議会にかける必要はないですけども、報告しなかったのか。

最初は7億円の赤字で、それを決めましたと。ただ不動産価格が上がりますので、これは総合的に見ればトントンぐらいになりますと、そこら辺を議員にきちんと説明したのか。議員がちゃんと理解したのかですね、そこはきちんと説明されましたか、その辺りは。

○議長（阿部 寛治） はい、課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） プロポーザルを受けた段階では、まだ未確定の部

分もありましたので、議会の方にはご報告を差し上げておりませんが、その後不動産鑑定価格、こういったものをしっかり取りまして、金額が出たところで、あと事業費も、概概算でありますが出たところで議員の皆様にはご報告差し上げているところでございます。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） その時説明でさえ、7億円の概算書が出ていますと、鹿島グループからですね、そういった説明はされたんですか、議員は皆さん知っているんですか。私が知らないだけで。

○議長（阿部 寛治） はい、課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） その段階では、先ほどもお答えしましたとおり、乖離があるというところで、皆様にそういったところをご報告差し上げてないというところでございます。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） 私が言ったのはそこなんです、7億円の概算書で決めた、それはそれでいいですよ。いいですけども、その後の報告をですね、議会にしていけないことが問題じゃないかと言うんですね。なので、今となって言うのもあれですけども、こういう細かいことは、これだけの大型事業をしているわけですから、こういったことを細かく議員に説明していただきますようそこは指摘して終わりたいと思います。

次ですね。

○議長（阿部 寛治） 第2問目。

○議員（横山 和輝） 次の質問に移ります。

○議長（阿部 寛治） はい、どうぞ。

○議員（横山 和輝） 二つ目の質問に移ります。

進出予定企業等の現在の進出状況と今後の見通しについてお伺いします。

最初の質問ですが、現在のところ進出予定企業で見ますと契約を取り交わした企業は3社であります。そのうち用地代を完済しているのは極東ファディのみとなっております。残りのめんたい工業のY社と介護関係のK社は、最終支払いをそれぞれ令和3年2月1日と令和3年2月26日に繰り延べてほしいとの請願があった旨の報告が議会にありましたが、その後の経緯については、今のところ報告を受けておりません。2社からの請願を受けた後、町はどのように具体的に対応されたのか。また、その間の借り入れ利息及び令和3年の固定資産税相当分の損失補填について、

取決め等について、どのように記されていたのか、説明していただきたいと思えます。

次の質問に移ります。

町長の記者会見の記事では、残り3事業用地のうち2区画で立地協定が締結されたと報じられております。これらの締結時期と締結企業を明らかにしていただきたいと思えます。また、これらの企業と契約を締結した時期及び一時借入金の返済日である来年の3月25日までに用地代の入金が可能か否かについても伺いたします。

三つ目の質問は、土地売却代金と特別会計の歳入歳出について伺います。この特別会計は、令和2年度で完結する会計と認識しております。従いまして、土地売却収入は、担当課の方から提出されております資料に基づくと、31億4,144万4,929円と合致しなければならないと考えます。

このように計算しても、かなりの不足が生じるようですが、この様な予算の編成で法的に問題はないのでしょうか、ご説明願います。

○議長（阿部 寛治） まちづくり課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） 横山議員からのご質問の「進出予定企業に関する実情及び今後の展望について」お答えいたします。

まず、やまやコミュニケーションズとの土地清算に関する遅延について、あと経緯も含めてでございますが、2社にはどのような対応をしたのか。

その借入利息や令和3年度の固定資産税相当分の損失補填についての取り決め等についての説明をとのご質問でございますが、これも9月17日実施の特別委員会でご説明させていただいたとおり、2社とも新型コロナウイルス感染拡大により国が発出した非常事態宣言を受け、その影響を見極めるために、半年ほどの猶予延長を求められたものでございます。

横山議員が言われるように、やまやコミュニケーションズは、令和3年2月1日、ケアユーは、令和3年2月26日までに納付いただくよう覚書を交わしているところでございます。

なお、借入金に対する利息につきましては、新型コロナウイルスの影響が要因であり、国も企業に対し支援を行っているさなか、本町は応分の負担請求を行うことは、倫理的にも難しいものと考えております。

また、令和3年度の固定資産税相当分の損失補填につきましては、固定資産税の賦課期日は、地方税法第359条並びに篠栗町税条例第66条により、当該年度の

初日の属する1月1日となっており、清算金が未納の状況で引き渡しもできていない土地に対し、固定資産税の応分の負担を求めることなどできないことから、この点も取り決めておりません。

次に、残り3事業用地のうち、2区画で立地協定が締結された締結時期と企業名を明らかにしてほしいとの話ですが、また、来年の3月25日までに用地の入金が可能かどうかとのご質問でございますが、9月17日の特別委員会において、ペーパーでお渡しした資料にも記載しておりましたが、事業用地6の九州製氷株式会社は、令和元年12月24日に立地協定の締結を行い、記者発表も行っておるところでございます。

事業用地4は、令和2年4月15日に協定締結を行っていますが、親会社の承認を得るまでは、企業名の公表は待つてほしいとの依頼があつていますので、公表は差し控えさせていただいているところでございます。

事業用地3につきましては、12月2日に購入希望先と面談を行い、立地協定締結に向けて協議を進めておるところでございます。

3月25日までの用地代金の入金の件につきましては、期日までの入金となるよう現在、協議を進めているところでございます。

次に、特別会計の土地売却収入の計上についてでございますが、まず、篠栗北地区産業団地整備事業特別会計の廃止につきましては、令和2年第3回定例会の一般質問でお答えしましたとおり、起債の償還終了までは、特別会計の廃止は行わないものと考えております。

次に、土地売却収入でございますが、平成30年度及び令和元年度に一部納付されておりますので、令和2年度中に見込まれている収入額は、28億2,452万4,000円余でございます。

令和2年度予算は、第1回補正後において25億521万3,000円を計上しており、3億1,931万1,000円余の余剰がある状況でございます。

この余剰分につきましては、一般会計への繰出金の財源とするか、特別会計の起債の繰上償還に充てるか、などが考えられるところでございますが、町全体の今後の財政状況を勘案して判断すべきものと考えており、状況を見極めながら今年度中に補正予算として計上し、議員の皆様にもご説明差し上げますので、法的には何ら問題がないものと考えておるところでございます。

○議長（阿部 寛治） はい、再質問どうぞ。

○議員（横山 和輝） まず、質問ではなくて確認したいのですが、先ほどの答弁で、

企業から要望書が来て、それは町がですね、覚書を取り交わしているところである。

これは取り交わしたんですか、それとも取り交わしてないのでしょうか。

○議長（阿部 寛治） まちづくり課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） これは取り交わしております。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） それは2社ともですね、いつ取り交わされたのか、その協議はいつ行われたのか、いつでしょうか。

○議長（阿部 寛治） まちづくり課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） この取り交わし時期でございますが、令和2年の7月に両社ともそういう要望がありまして、事前にそのお話も受けておりました。

庁舎内で町の方で協議いたしまして、日程を半年ずらすというところで受けまして、要望書を同じく7月中に取り交わしておるところでございます。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） その協議書はですね、情報開示すれば出してもらえるという認識でよろしいですか。

○議長（阿部 寛治） はい、まちづくり課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） はい、それは提出可能でございます。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） もう一つ、ちょっと私も聞き逃して、もう一度もしかしたら説明してもらわないといけないんですけれども、言ってみればですね、町が産業団地開発で工事費がですね、払おうとしても払えない。一時借入金で払わないといけないということで、23億借入れしていますね。

それによって、本来、Y社とK社が、期日どおりに支払っていただければ、その分の金額が入ったわけですね。

なので、その分の金額を今借りているところに全部充てれば、少額ですけれども多少の金利は町が負担しなくてよくなったわけですね。

その分の金額はいくらになるのか。

また、先ほど固定資産税も減額はされると思うんですけれども、少しあると思います。いくらか分からないんですけれども、それはいくらになるのか、まず教えていただいてよろしいですか。

○議長（阿部 寛治） はい、課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） この利息に関しましては、先ほど申し上げたとお

り、その分に関していくらになるかというところは、そこは出しておりませんので、お答えは出来かねるところでございます。

あと固定資産税に関しましても、実質先ほど申しましたとおり、そこら辺の、まだ、公示価格、地価公示価格も出ておりませんので、そこら辺はまだ算出しかねておるといところでございます。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） では、覚書を取り交わしたと言いますけれども、その点に関して何も書かれてないと。

ただ、延期したというだけの覚書を取り交わしたんでしょうか。

○議長（阿部 寛治） はい、まちづくり課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） 言われるとおり、入金の精算の日をですね、半年遅らしたというような覚書になっております。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） 半年遅らせました。ただ町は負担しなくていいものを負担しないといけない。そういった状況でございますね。

極東ファディは、きちんと期日通りに払っている。1月1日になれば固定資産税もかかりますので、これはファディだけがかかるような、そして覚書では、そこら辺を記入してないのであれば、そこは払わないといけないんじゃないですか。その要望書で「遅らせてください」と来ているわけですから。それに対して町が負担をしないといけないわけですよ。その分だけでも損失補填してもらわないといけないと考えるんですけど、その点はどうでしょうか。

○議長（阿部 寛治） はい、まちづくり課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） 先ほど回答させていただきましたとおり、今回の新型コロナウイルスというのは、企業側も想定していない状況でございました。

それを受けてですね、国もこういう形で支援をしたりと、県も支援をしたりという形で動いている中で、今回進出を表明させていただいております企業に対して、その応分の負担というのは、なかなか出来ないものという形で、今回そういったことは明記していないというところでございます。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） それだと、その企業がですね、新型コロナウイルスで被害を受けているのは分かります。

ただ、町民も同じですよ。ここ篠栗町だって、新型コロナウイルスの影響を受け

ています。なのに、その会社だけ優遇するような、言ってみれば、払わないでいいんですよ。町民の財産を、払わないでいい財産をそのまま町が負担するっていうことになります。

その場合によっては訴訟になりますよ、払わないでいいのを払うんですから。

町民の財産を使うわけですからそれで。

仮にそうだとした場合、覚書は書いたと言いますが、変更契約をしないといけないんじゃないですか、そういう時には。

いかがでしょうか。

○議長（阿部 寛治） はい、課長。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） 町民の方というお話もありますが、新型コロナウイルスで影響を受けている企業に対してですね、その分の応分の利息を求めるということは、なかなか世間的にもちょっと難しいものではないかという判断のもとですね、今回やっているところでございます。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） それは、逆だと思います。

世間的には、払ってもらわないといけないんです。

仮に銀行だったらどうですか。

要望を、支払いませんと、半年延ばしてくださいと。

いいですよっていいいますか銀行は。

銀行はなかなか延ばしませんけれども、それによって利息であったり、なんやらですね、被害を受ける側に、負担する側にですね、何かしないといけないんじゃないんでしょうか。

何もかも免除するっていうのは、ちょっと納得ができないんですよ。

それでしたら極東ファディに対してもですね、何かしら免除しないといけなくなりますけれども、そこら辺はどうなんでしょうか。

○議長（阿部 寛治） はい、町長。

○町長（三浦 正） 今、いろいろまちづくり課長とやり取りをいただいておりますが、その遅れたということについて、その金利負担を向こうにさせるということにつきましては、要は、何の負担かっていうことは、先方は、要は売契をこういう手前の事情があるから遅らせてほしいということをお申出になってらっしゃることについて、新型コロナウイルスに関して私どもも、倫理上これはやっぱり仕方ないですね、ということで、撤退されるわけじゃないのであれば、遅らせましょうという

ふうなことを契約上言ったわけです。

ただ、その原資の支払い方について私どもは、要は、土木工事をした若築建設に対して、その合計金額を先に支払わなければいけないので、そのタイムラグがありますから、一借りをしますよということは、当初予算で私どもが予算書に上げることについては、議会の皆様にもご理解いただいてご丁承いただいて、それに基づいて一借をして払っているわけです。

ですから、一借をして私どもが応分の利息を払いますよということで年度末まで、3月25日までの一借をしたということと、その企業さんがコロナの関係で売契を遅らせてくださいっていうふうに、最終代金の支払いを遅らせてくださいっていうことは別問題として考えないと、一緒にして、私どもが売契の金額を遅らせることで、その分に対して利息を負担してくださいっていうことはちょっと違う話じゃないかなというふうに思います。

それと、極東ファディさんに対して、これについたら何らかの優遇措置をしなくていけないんじゃないかっていうようなお話でございましたが、極東ファディさんとも社長さんと私でじっくり話しまして、当社につきましては、この新型コロナの影響が追い風になった数少ない企業の一つなんですね。

そういうことで「進出される他の企業さんがた大変ですね」という中で、「私どもは、これを当初予定通り買わせていただいて、基本設計、詳細設計に移って4月1日から工事ができるようにしていきたいと思いますから、どうぞよろしくお願いします。」というふうなやり取りをした上で進めているわけで、ただ、当社については、その建設が一番最初に終わる企業となるわけでございますが、そういう個別の企業の問題と、私どもが、いわゆる造成をした企業に払うその資金の調達を一方で特別会計において一借をしたっていうことは、そもそも別の次元の話ではないかというふうに思いますが、その辺については、逆に議員のお考えについてはいかがなものなんでしょうか。

○議長（阿部 寛治） 横山議員。

○議員（横山 和輝） 理屈わかります。

町の事情で一時借入れをして、それで工事費を払ったわけです。その金利がかかるのは、会社にとっては関係ないことかもしれません。金利に関してわかります、それで、その理屈が。

ただ、固定資産税はどうですか。固定資産税は、関係ないでしょう。それを払っていただかないといけないんじゃないですか。

○議長（阿部 寛治） はい、町長。

○町長（三浦 正） 固定資産税は、先ほど担当課長が申しあげましたように、当年度の1月1日に所有権が移転している方に対して請求をするわけでございますから、移転してないという事実があるわけですから、それを請求することは、いかなる場合も出来ないんじゃないでしょうか。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） 今の答弁だと、契約書に反するんじゃないんでしょうかと私は思うんですよ。

契約書には何て書いていますかと。納入期日からですよ、45日までに企業は一括してですね、もう支払いをしないといけないというわけです。

納入期日はいつですか。それは採決した日、又は次の日、どちらかでしょう。それから、45日以内に、本来であれば、それまでに支払ってもらわないといけないんです。なので、固定資産税の所有権は移ってないからと言いますけれども、その理屈からいうと所有権は移るんです、1月1日には。

採決日はいつでしょう。7月ですかね、詳しい日にちまでは覚えてないんですけども。それから45日、年はまたぎませんので、その理屈、それはおかしいと思います。それは契約書に反することを今、町長は言っていると思いますけど、その点はいかがでしょうか。

○議長（阿部 寛治） はい、どうぞ。

○町長（三浦 正） 契約書に反するというお話でございますけれども、所有権が移転してない段階で、その移転してない所有権に対して固定資産税を仮に、固定資産税相当額について、費用弁償しなさいっていうことをおっしゃってあるんだろうと思うんですけど、それを私どもは、これは新型コロナ対策を全国的にやっていく中で、企業がそんな中でもあえてこの篠栗町に進出しようと言っている企業に対して、そこまでは踏み込んで私どもはお話し出来なかったということです。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） 仮にそうだとしたらですよ、それこそ変更契約を行わないといけないんじゃないでしょうか。

今は結局、覚書ですよ、覚書を取り交わしていますけれども、やはり契約書は生きるわけですよ。契約書には、45日までに支払いを行わなければならないという納入期日があるんですよ。

それでしたら、いくらでも延ばせるじゃないですか。その建物を建てるギリギリ

まで延ばしていいじゃないですか。その理屈から言ったら。

ちゃんと契約書にはあるんですから、計画測量が終わって、議決をとって、それから45日までに引き渡すと、向こう側に払ってもらおうと、ちゃんと明記されていますよ、契約書に。

それやっぱおかしいと思います、その理屈は。

○議長（阿部 寛治） 町長。

○町長（三浦 正） 私どもの判断といたしましては、当然契約書にはそういうふうに記載しておりますが、これについては、要は、その部分の支払期限を覚書によって変更したということで、法律上も問題ないという判断をいたしました。今ご指摘があるところについては、再度私どもの関係の弁護士等々と相談して、またお答えしたいと思います。

○議長（阿部 寛治） 課長何かありますか。

はい、どうぞ。

○まちづくり課長（熊谷 重幸） 先ほど町長が申しましたとおり、確かに45日という形で当初契約はそんなふうになっております。

今回、当初の変更契約で覚書という形で作っておりまして、そして、それに関しましては、一応弁護士さん介してですね、この書類で問題ないということで、今回進めておるところでございます。

○議長（阿部 寛治） 町長、何かありますか。

○町長（三浦 正） 覚書ですね、一度皆さんにコピーをお渡しますんで、それでご判断いただければと思います。

○議長（阿部 寛治） はい、横山議員。

○議員（横山 和輝） 最後に、覚書ですけれども、やはり金銭が絡むわけですよ。

それにはですね、本来であれば、私が言ったように固定資産税を払ってもらわないといけないんですけども、町長のおっしゃるとおり、新型コロナウイルスによって、町はですよ、そこまで請求出来ないんで覚書を交わした。

つまり、金銭が絡んでいるんですよ、これ。それを議会にかけないでどうするんですか。金銭が絡むことを議会にかけて、それを理解してもらわないといけない、採決を取らないといけない。それをしなかったっていうのは、議会軽視と言われても仕方がないと思います。

その点については、いかがでしょうか。

○議長（阿部 寛治） はい、町長。

○町長（三浦 正） 契約に基づく覚書という形での対応でございましたので、議会にお諮りしてはおりませんが、今のご指摘はご指摘として真摯に受け止めたと思います。

○議長（阿部 寛治） よろしいですか。

○議員（横山 和輝） 終わります。

○議長（阿部 寛治） 引き続き、昼休みに入るかもしれませんが、藤木 高裕 君の一般質問を受けたいと思います。

質問順位 6 番、藤木高裕議員。

○議員（藤木 高裕） 皆様こんにちは。

藤木高裕でございます。

日本全国に再び猛威を振るっているコロナウイルスであります。今後、緊急事態宣言が発動されるかもしれないし、否が応でも自粛ムードが広がると思っております。

今回私が質問したいのは、コロナ禍における高齢者の健康維持についてであります。緊急事態宣言が発動されて 1 か月足らずで「コロナ太り」という言葉が流行しました。前回は、湿度や気温が高くなる時期ではありましたが、今回は、乾燥とそして気温が下がり、ただでさえウイルスが流行しやすい時期であります。それに加え、運動不足による体力低下と重なった場合、免疫力が低下し、感染症による重度化は避けられないのではないのでしょうか。

コロナによるクラスターが各病院で増加した場合、普通の風邪でも症状が悪化しかねません。最悪の事態を少しでも軽減できる対策を取るのが自治体の役目ではないのでしょうか。

今はオンラインでの健康サポートのサービスも非常に充実しております。篠栗町として何か独自のサービスを行う予定はあるのでしょうか。

よろしくお願いいたします。

○議長（阿部 寛治） はい、町長。

○町長（三浦 正） 藤木議員の「コロナ禍における高齢者の健康維持について」というご質問にお答えいたします。

コロナ禍における健康維持に関する取り組みにつきましては、議員がおっしゃいますとおり、従来の日常の活動量を維持することが困難な状況となっております。活動する場や機会が減少している状況が続いております。

特に、ご指摘のありました、冬場の健康づくりに関しましては、更にそのような