



機械の導入経費の補助をするため、137万9千円を追加するものでございます。

農業土木費の農村環境整備事業費につきましては、ため池の管水路改良事業を実施するため、1624万7千円を追加するものでございます。

教育費、保健体育総務費のスポーツイベント開催事業費につきましては、企業版ふるさと応援寄附金を活用し、サッカーを通じたスポーツイベントの開催経費として、838万3千円を追加するものでございます。

6ページ以降に、今回の補正にかかる歳入歳出予算額の推移表、及び基金の状況表を添付いたしております。このうち10ページの基金状況表をお願いいたします。表頭の令和4年度末残高については決算状況を反映しており、令和5年度中増減見込の欄は、予算に合わせ記載いたしておりますが、このうち財政調整基金、減債基金及び公共施設等整備基金の新規積立欄は、地方自治法、地方財政法の規定により、令和4年度決算における剰余金の2分の1を下らない額を令和5年度で積立した額を記載いたしております。

以上で、補足説明を終わります。

○委員長

説明が終わりましたので、質疑を許します。質疑はありませんか。

○奥山委員

先ほど説明のありました潤野小学校の解体予定ということで説明ありましたが、解体後については何か予定があるのかどうか、お尋ねいたします。

○財産活用課長

潤野小学校につきましては、先ほども財政課長が説明申しましたとおり売却に至りませんでしたので、解体後速やかに売却のほうでいきたいと思っております。

○奥山委員

解体後速やかに売却ということでしたが、建物がそのまま残ったまま今回売却しようとしたけれども、それが応募がなかったということですのでけれども、そこに手を上げるような予定の業者の方の見込みがあるのかどうか。当然建物が建っていても、自前で改善されれば使えるわけですから、市のほうが解体しなくてはいけないのかどうかということがちょっとあるものですから、お願いします。

○財産活用課長

うちのほうがまず売却を公募したときには、一応何者かはお話にこられたところはありませんでしたが、ただしやはり解体費が高くなることで、売却後、自前で壊しても、どうしてもその赤字になるというところで、解体費がどうしても高騰しているというところで採算が合わないということで話を受けましたので、市のほうで解体するようにするものでございます。

○委員長

ほかに質疑はありませんか。

( な し )

質疑を終結いたします。討論を許します。討論はありませんか。

( 討論なし )

討論を終結いたします。採決いたします。「議案第52号 令和5年度 飯塚市一般会計補正予算(第4号)」については、原案のとおり可決することにご異議ありませんか。

( 異議なし )

ご異議なしと認めます。よって本案は、原案どおり可決するものと決定いたしました。

次に、「議案第57号 専決処分の承認(令和5年度 飯塚市一般会計補正予算(第3号))」を議題といたします。執行部の補足説明を求めます。

○財政課長

「議案第57号 専決処分の承認について」ご説明いたします。

「専決第17号 令和5年度 飯塚市一般会計補正予算（第3号）」につきましては、地方自治法第179条第1項の規定に基づき専決処分をいたしましたので、報告を行い、承認を求めるものでございます。

「議案第57号」と表示しております令和5年7月10日専決分の補正予算資料をお願いいたします。

3ページをお願いいたします。表の下に記載しておりますように、令和5年6月末及び7月の大雨災害にかかる災害復旧等に要する経費につきまして補正するもので、既定の予算総額に4億9731万5千円を追加して、905億7686万4千円にするものです。

4ページの補正予算の概要書をお願いいたします。まず、歳入でございますが、国庫支出金、県支出金、市債では、歳出に計上しております災害復旧費等にかかる財源をそれぞれ補正いたしております。繰入金の財政調整基金繰入金では、財源調整といたしまして1億2454万5千円追加いたしております。

次に、歳出でございますが、災害復旧費では、費目ごとに被災か所数と主な被災状況等を記載いたしております。

5ページをお願いいたします。農業施設災害復旧費では、99か所の災害復旧にかかる経費といたしまして、1億1537万8千円計上いたしております。

以下同様に、農地災害復旧費では、8か所2874万4千円、6ページをお願いいたします。林業施設災害復旧費では、32か所8530万円、道路橋りょう災害復旧費では、69か所2億348万5千円、河川災害復旧費では、32か所2990万円、7ページをお願いいたします。都市施設災害復旧費では、2か所1680万円、公立学校施設災害復旧費では、1か所100万円、社会教育施設災害復旧費では、1か所70万円、その他公共及び公用施設災害復旧費では、9か所300万円を計上いたしております。

繰越明許費につきましては、事業完了が次年度にまたがるおそれのある「各所農業施設災害復旧工事」他3件の事業費について追加いたしております。

8ページ以降に、今回の補正に係る歳入歳出予算額の推移表及び市債、基金の状況表を添付しております。内容の説明につきましては省略させていただきます。

○委員長

説明が終わりましたので、質疑を許します。質疑はありませんか。

（ 質疑なし ）

質疑を終結いたします。討論を許します。討論はありませんか。

（ 討論なし ）

討論を終結いたします。採決いたします。「議案第57号 専決処分の承認（令和5年度 飯塚市一般会計補正予算（第3号）」については、承認することにご異議ありませんか。

（ 異議なし ）

ご異議なしと認めます。よって、本案は承認すべきものと決定いたしました。

次に、赤尾委員から「公共施設の跡地について」、所管事務調査をしたい旨の申出があっております。赤尾委員、その具体的な内容の説明をお願いいたします。赤尾委員に発言を許します。

○赤尾委員

ちょっと趣旨の説明をさせていただきます。公共施設跡地は、市民の大切な財産であり、その売却や運用については、市民も大変関心が高いものと感じています。また、売却後も跡地周辺地域に及ぼす影響が多いため、調査の必要性があると考えますので、総務委員会の所管事務調査を要望いたします。委員の皆様におかれましては、何とぞ本趣旨をご理解いただき、本調査のご承認をいただけたら幸いです。よろしく申し上げます。

○委員長

お諮りいたします。本委員会として「公共施設の跡地について」、所管事務調査を行うことにご異議ありませんか。

( 異議なし )

ご異議なしと認めます。よって、所管事務調査を行うことに決定いたしました。「公共施設の跡地について」を議題といたします。赤尾委員に質疑を許します。

○赤尾委員

ご承認いただきましたので、「公共施設跡地について」ご質問をしていきます。

初めに、現在飯塚市では、公共施設跡地を売却されていると思いますが、用途廃止した公共施設はどのような施設がございますでしょうか。

○財産活用課長

近年、用途廃止した主な公共施設としましては、小中一貫校の新設により廃止した学校施設である旧楽市小学校、旧穂波東中学校、旧潤野小学校及び旧鎮西中学校や、新築により廃止しました旧立岩交流センター、旧二瀬交流センター、旧幸袋交流センター及び旧庄内交流センター、また、第1・第2体育館及び旧筑穂保育所等があります。

○赤尾委員

用途廃止した公共施設は、どのような方針で売却や利活用を行っていますか。この区分の仕方ですね、教えてください。

○財産活用課長

公共施設廃止後の取扱いにつきましては、飯塚市公共施設等の在り方に関する第3次実施計画に行政として利活用策を検討し、活用がない場合は、民間への譲渡や貸付けを行うことを定めております。また、施設ごとに計画作成時での跡地、跡施設の有効活用方針を定めており、その方針に基づきまして売却等を進めているところでございます。

○赤尾委員

それでは売却を進めるにあたって、市としては売却先としてどのような相手を想定するでしょうか。例えば、今同時にやられていると思うんですけど、勝島団地の宅地分譲とか、例えばこういうところだと売却先を想定するときに、何か容易に想像がつくと思うんですね。例えば新築を予定されている個人の方とか、例えばハウスメーカーさんもしかしたら手を挙げられるかもしれないです。ただし、今回の公共施設跡地となるともう土地もかなり広大でしょう。莫大な費用もかかってくると思われまして、その後の利活用も含めて、どういうところがターゲットというか、想定先として考えられているのか教えてください。

○財産活用課長

今、質問委員が言われますとおり広大な土地につきましては、基本は住宅地とかが多いと思われまして。その中でいろんなメーカーの方が話にこられることもありますので、そこを踏まえて地元の役員さんとかとご案内させてもらって用途を縛るとか、そういうふうなものは考えて利活用を考えております。

○赤尾委員

広大な土地ですので、例えば個人さんが自分の家を建てたいと、例えば80坪とか90坪の土地を買われるわけではないので、やはりハウスメーカーさんとか、不動産事業者さんとか、そういったところはやはり想定される、ターゲットとなってきますんで、分かりました。今までに売却した施設は、どのようなものがありますか。

○財産活用課長

近年、売却した主な施設としましては、旧立岩交流センター、旧楽市小学校、旧鎮西中学校、旧穂波東中学校、地方卸売市場、旧徳前保育所及び旧鎮西公民館等があります。

○赤尾委員

それでは今までに利活用している跡地は、どのようなものがありますか。

○財産活用課長

用途廃止後、利活用している跡地としましては、旧穂波武道館の敷地、旧目尾小学校の敷地、旧鯉田交流センターの敷地及び旧蓮台寺小学校の敷地があります。

○赤尾委員

本年度、旧楽市小学校や旧立岩交流センター等を公募型プロポーザル方式で売却しているとも思いますが、どのような方針で売却方法を決定しているのか、教えてください。

○財産活用課長

通常、市有地の売却につきましては、一般競争入札によって行っておりますが、今年度売却いたしました旧楽市小学校や旧立岩交流センターにつきましては、今さっきも言いましたとおり面積が過大でありますので、処分後の活用方法等によって、地域の持つ機能やイメージを大きく変える可能性があることから、政策的にまちづくりを進めていく必要があることと、学校等はずもともと地域の拠点として、象徴的な施設であったことですから、地域住民の当該地再生に対する期待が大きいと考えられますことから、公募型プロポーザル方式によって、利活用に対する具体的提案を受けた中から、地域において最もふさわしい活用方法を示す事業者にもプロポーザル方式で売却しておるところでございます。

○赤尾委員

一般競争入札ではなく公募型プロポーザル方式により、売却する理由として、地域住民の旧施設跡地再生に対する期待が大きいことを考慮し、利活用に対する具体的提案を受けた中から地域において最もふさわしい活用方法を示す事業者に売却するためであるとの答弁ですね。もう本当にそうあるべきだと思うし、すばらしい趣旨だと思います。ちょっと公募の方法についてお尋ねします。市のホームページに掲載されて、公募をかけられていると思いますが、それ以外の公募方法は、何か行っているのでしょうか。例えば先ほどの答弁でもありましたように想定される売却先、そういうところを考えますとマンションデベロッパーや、不動産事業者とか、そういったところに、例えば市のほうからこういう物件を売却しますよとご案内を回すとか、そういったことはされてあるのでしょうか。

○財産活用課長

今現在、そういう手法の部分について、前もってこういう物件を売りますとかいうような案内はちょっと行っていない状態でありまして、今現在のほうはメールマガジンというのを発行しております。それはもう当然売却を決定したところをご案内はしております。ただし質問委員ありますように、前もってあそこを売りに出しますよとかいう情報を今のところまだちょっと行っていない状態でありまして。今後は、ちょっとそれはしていきたいなという、どういう意見がもらえるか行っていきたいなとは考えておるところです。

○赤尾委員

すみません、私のちょっと説明が不十分でした、申し訳ないです。売却が決まっている物件を売却すると決めましたと。それを例えば、広く告知して、いろんな応募される方が、多いほうがいいんですよね、当然のことながらいろんな意味で。今の答弁をちょっと聞きましたら、例えば売却が決まっていなかった前にはしないと、そういうことをやっておりますと。売却が決めた物件に関しては、そういう告知の仕方をやられているんですか。

○財産活用課長

申し訳ありません。説明がちょっと不十分でございました。市のほうである公共施設、これを売り出そうと決まったときには、告知はしております。

○赤尾委員

それでは旧施設跡地を売却する際に、地域住民はどのように関わることが出来ますか。

○財産活用課長

先ほども説明しましたとおり公募型プロポーザル方式につきましては、飯塚市公共施設跡地

売却に係る事業者選定委員会というのを設置することとしております。その中で地域住民の代表者を事業者選定委員として、委嘱することとしております。事業者選定委員として委嘱された地域住民の代表につきましては、プロポーザルの実施要領の決定等を行いまして、跡地の利用者の計画の決定で、地域の意見を一定程度反映することができるものと考えております。

○赤尾委員

地域の意見を一定程度反映できるものが、どの程度なのかちょっと分かりませんが、仮に反対した場合は、これは事業中止とかになることもあり得るのでしょうか。

○財産活用課長

その選定委員の中で点数を当然ながら付けていきます。その中で6割以上、やはりこの地域にはそぐわないのではないかなというような点数が低くなって6割以下になれば、その事業者については選定されないということになると思います。

○赤尾委員

それでは、地域住民の代表者はどのように選定されたのか、また、その事業者選定委員会の構成はどのようなになっているか、教えてください。

○財産活用課長

地域住民代表の委員の選定につきましては、地元まちづくり協議会等に対しまして委員委嘱の趣旨や審議、審査内容を説明した上で、代表者2名の推薦をお願いし、委嘱させていただいております。また、事業者選定委員会の構成につきましては、学識経験者2名、市職員3名、あと地域住民代表2名の合計7名で構成されております。

○赤尾委員

飯塚市公共施設跡地売却に関わる事業者選定委員会規則というのが多分あると思うんですけど、その中に令和5年3月に改定されているようですが、どの部分をどのように改定されたのか、簡単でいいんで教えてください。

○財産活用課長

今まで規則で定めておりました物件につきましては、学校跡地という縛りにしておりました。先ほども言いましたとおり小中一貫校を建てたり、あとは立岩交流センターが建て替えになったことによって、公共施設跡地ということで幅広くしたものでございます。

○赤尾委員

今の答弁で言いますと題名改正をやられたと。趣旨とか、例えば所掌事務の部分の下には、R5年3月改と書いてあるんですけど、これも同じような意味と捉えていいんですか。

○財産活用課長

繰り返しの答弁になるかもしれませんが、もともと学校跡地だけだったのを、いろんな公共施設の公募型プロポーザルで売却できるという内容に変えたものでございます。

○赤尾委員

それでは、事業者選定委員会において契約相手方は、どのように決定していくのか、教えてください。

○財産活用課長

売却相手方の決定につきましては、1次審査及び2次審査を実施しまして、審査点の合計が最も高い応募者を売却相手方として、選定しております。具体的に申し上げますと1次審査におきまして、4つの審査項目、事業計画、事業実績、事業の実現性及び地域貢献に対しまして、応募者から提出された土地利用計画書により、委員ごとに採点を行います。採点の結果、各委員の合計点が当該配点の6割以上の応募者を1次審査の通過者といたします。その後2次審査で価格を評価いたしまして事前に提出されている1次審査通過者の価格調書で確定の算出をしまして、合計が最も高い応募者を売却相手方と選定しております。

○赤尾委員

今のご説明いただいた分に関しましては応募があった場合の恐らく選定方法、売却相手方の選定方法だと思っております。ちょっとその逆で応募がなかった場合について、ちょっと質問を幾つかさせていただきたいと思っております。まず市のホームページに詳細がいろいろ載っていますけど、売却予定最低価格が定められていると思います。この根拠を教えてください。

○財産活用課長

売払いの予定価格につきましては、先ほども言いましたとおり広大な土地でありますので、うちのほうが不動産鑑定を入れております。それによって更地価格、取壊し価格等を勘案して、予定価格を決定しておるところでございます。

○赤尾委員

不動産鑑定を行って評価すると。土地に建物は付いた状態で売却するので、例えばそれが1億1千万円だとすると。ただ建物の解体費用が1億円ですよ。その解体費用を1億1千万円の評価額というか、基準を設けられた金額から差し引いて、残りの1千万円が売却価格になるということですね。分かりました。場合によっては、例えばその1千万円で売れなかった場合というときは、売却予定最低価格ですか、これを変更することもあり得るんですか。

○財産活用課長

更地にした場合の、その土地の価格が先ほど議員が言われますとおり1100万円だった。取壊し費用は1千万円だった。申し訳ございません。1億1千万円だったとして、取壊し費用が1億円だったので1千万円だったという形で、もともとの土地の価格が1億1千万円ありますので、その分についての変更というのは土地の評価、時点修正等で当然ながら地価が上がったり、地価が下落しない限りは、基本は土地の価格は変わらないものと考えております。

○赤尾委員

例えば売却を優先される場合、これはちょっと民間感覚で言うと1千万円を、例えばそれで買手がいないと例えば900万円で、ちょっともう1回公募してみようかとか、そういったこともやられないわけですか、という答弁ですか。

○財産活用課長

すみません、価格の決定についてちょっともう1回、説明させていただきます。不動産鑑定をとりまして、売却するに当たりましてはうちの内部の公有財産調整等委員会というのがありまして、そこで審議して、その価格で売ろうということを決定しております。さっき言いましたとおり、もし売れ残った場合、どうなるのかという形であれば、またそこで再度その審議会等にかけて、価格の変動もあり得るものかもしれません。

○財産活用課長

価格の変更をする可能性もあるということですね、分かりました。それではちょっと個別に伺っていきたく思います。旧楽市小学校売却についてです。公募から決定までのスケジュールを教えてください。

○財産活用課長

旧楽市小学校についてのスケジュール等をお答えさせていただきます。まず、令和5年3月27日から5月31日まで売却に係る実施要領の配布、応募申込書の受け付けを行いまして、5月25日から6月30日まで土地利用計画書及び価格調書の受け付けを行いました。結果、2者の応募申込みがありましたが、うち1者は1次審査前に諸事情により辞退をされております。令和5年8月9日に1次審査及び2次審査を行いまして、売却相手方が決定されることになっております。

○財産活用課長

審査の結果、売却相手方及び金額を教えてください。

○財産活用課長

旧楽市小学校の売却相手方としましては、株式会社一条工務店で、売却金額は1千万円とな

っております。

○赤尾委員

では、現在の契約の状況は、どうなっていますでしょうか。

○財産活用課長

契約につきましては、令和5年9月1日に契約を締結いたしまして、売買代金の納付及び物件の引渡しについても完了しており、現在所有権移転登記の依頼を行っているところであります。

○赤尾委員

事業者から提案されている売却後の事業計画について教えてください。

○財産活用課長

売却後の事業につきましては、分譲住宅地を59区画造成する計画となっております。

○赤尾委員

この旧楽市小学校につきましては、売却先が株式会社一条工務店さんと。これを私、ちょっと調べましたら本社が東京、資本金が3億460万円、年間売上げが5315億円、もう大きな大企業だと思われませんか。事業計画として売却後の事業は、分譲住宅地を59区画造成しますと、これもう先ほど答弁の中にもありましたけど、政策的なまちづくりだとか、地域住民の期待に応えるということ、もう合致していますよね。価格です。売却予定最低価格の倍の価格で、売却できたということですよ。これはもう大変お疲れさまでした。市民の方も収入が増えることは、市民の財産も増えることなので、大変大成功の例ではないかなと思っております。1点聞きたいのが、売却予定最低価格の変更はありますか。

○財産活用課長

最低価格の変更は行っておりません。

○赤尾委員

それでは、旧立岩交流センターについてお尋ねします。同じように聞いていきます。公募から決定までのスケジュールを教えてください。

○財産活用課長

旧立岩交流センター跡地につきましては、令和5年4月10日から6月9日まで売却に係る実施要領の配布及び応募申込みの受け付けを行いまして、6月5日から7月7日まで土地利用計画書の提出及び価格調書の受け付けを行いました。結果、4者の応募申込みはありましたが、うち3者が土地利用計画書の提出がありませんでした。そこで令和5年8月9日に1次審査及び2次審査を行いまして、売却相手方が決定されたものでございます。

○赤尾委員

4者の応募申込みがありましたが、3者が辞退された。もう辞退という認識でいいんですね。この辞退理由は分かりますか。

○財産活用課長

辞退理由につきましては、建築資材等の高騰により事業計画が成り立たない、また生活利便施設の誘致が困難であるということが理由でございました。

○赤尾委員

それでは審査の結果、売却相手方及び金額を教えてください。

○財産活用課長

売却相手方につきましては、株式会社コスモでございまして、売却金額は400万円となっております。

○赤尾委員

契約の状況は、どうなっているのでしょうか。

○財産活用課長

令和5年9月1日に契約を締結いたしまして、売買代金の納付、物件の引渡し及び所有権移転登記についても完了しております。

○赤尾委員

事業者から提案されている売却後の事業計画について教えてください。

○財産活用課長

旧立岩交流センターの売却後の事業計画につきましては、14階建てのマンションの建設で1階にコーヒーショップ、及び多目的広場を設置し、2階から14階までは分譲住宅52戸を設置する計画となっております。

○赤尾委員

この売却先の株式会社コスモ、これを幾ら調べてもちょっと情報がつかめなかったというか、探し切れなかったんですが、どんな会社ですか。

○委員長

暫時休憩いたします。

休 憩 10:39

再 開 10:49

委員会を再開いたします。

○財産活用課長

失礼しました。売却相手方である株式会社コスモについて、概略を説明させていただきます。商号、会社名は株式会社コスモ、福岡市中央区渡辺通1丁目にある会社でございます。会社の事業としましては、不動産の売買、建築土木工事の設計・施工等を主にやっているところでございます。資本金につきましては1千万円となっております。

○赤尾委員

提案されている事業計画の内容が14階建てのマンションということですね。分譲住宅の52戸ということだと思います。これの総事業費をざっと算定しますと、まず既存の建物の解体、建物付きですから建物解体がありますね。そして分譲マンションの建設、その後に販売されるんですね。あと販売経費とか、いろいろもろもろかかってくると思います。ざっと見積もっても総事業費が10億円を優に超えるのではないかなと思われそうですが、例えばそういう大型物件の分譲マンションの企画、販売とかをやられている会社なんですか。

○財産活用課長

先ほど説明させてもらいましたとおり株式会社コスモについては、不動産の売買とかも行っておりますので、質問委員が言われましたとおり販売価格等で利益が出るという形で提案が出ております。

○赤尾委員

事業者選考委員会の中の1次審査と、さっき答弁でご説明いただいたと思うんですが、その中に事業実績なんかも審査されますよね。その事業実績を審査されたときに類似した物件だとか、そういうことをやられているのか、そこをお尋ねします。

○財産活用課長

提案書の中の事業実績につきましては、同等のマンション棟はございませんでしたが、アパート棟1棟をつくったということだけは聞いております。

○赤尾委員

どの程度のアパートを、それは近年の実績ですか。どの程度なのか、ちょっと教えてもらっていいですか。

○財産活用課長

実績につきましては、6階建て、面積としまして1500坪、24戸のアパートを建築されたということになっております。

○赤尾委員

建築されたという答弁でしたけど、企画して6階建ての24戸の物件を企画されて、販売された実績がおありということですか。

○財産活用課長

売買されたという実績になっております。

○赤尾委員

ちょっと今類似というか、実績の部分をお聞きしたんですけど、どうしてもちょっとこの程度の大規模な事業されるところというのは、ホームページでもいろいろ出てくるんじゃないかなと思いますし、ちょっと不安が残るといえるのは正直な私の感想です。ちょっと質問を変えますけど、例えばこの事業者さんが途中で、こういうことはあってはいけないんでしょうけど、例えば経営不振で倒産されたりとか、例えばもう履行ができないと。要は条件の中で、今ご説明いただいたような14階建てのマンションで、1階にはコーヒーショップとか、多目的広場とか設けられるわけでしょう。この条件を出されて市が審査して、その内容だったら売却しますよという流れだと思うんですね。例えばそれが履行できない。こうなった場合は、例えば株式会社コスモが、ほかのところに転売するというのは、これはありなんですか。

○財産活用課長

土地の契約の中に条項でうたっておりますのが、転売の禁止及び履行できなかった場合は、5年間で買戻し特約というものを設定しております。今、質問委員が言われますとおり、その内容で提案が履行できなかった場合は、市のほうで買戻すという形をすることになると思います。

○赤尾委員

当然だと思いますね。その条件で、約束で売却したわけですから、例えばそれを履行してもらわないと、市としてもいけないというところだと思います。ここは、価格的には売却予定最低価格での売却になっていきますけど、売却予定最低価格の変更はありましたか。

○財産活用課長

価格の変更は行っておりません。

○赤尾委員

では次に、旧鎮西中学校売却についてお尋ねします。公募から決定までのスケジュールを教えてください。

○財産活用課長

旧鎮西中学校の売却につきましては、令和3年6月に1回目の公募、令和3年9月に2回目の公募を行いまして、令和4年12月に3回目の公募を行いましたが、売却に至っておりませんでした。今年、令和5年2月27日から4月28日まで売却に係る実施要領の配布及び応募申込書の受け付けを行いまして、4月24日から5月31日まで土地利用計画書及び価格調書の受け付けを行いまして、結果、1者の応募申込みがあり、令和5年7月7日に1次審査及び2次審査を行いまして、売却は相手方が決定をされたものでございます。

○赤尾委員

審査の結果、売却相手方金額を教えてください。

○財産活用課長

売却相手方は坂平末雄氏で売却金額は1900万円となっております。

○赤尾委員

現在の契約の状況は、どうなっていますでしょうか。

○財産活用課長

契約につきましては、令和5年8月7日に契約を締結いたしまして、売買代金の納付、物件の引渡し及び所有権移転登記についても完了しております。

○赤尾委員

事業者から提案されている売却後の事業計画について教えてください。

○財産活用課長

売却後の事業につきましては、分譲住宅地を47区画造成する計画となっております。

○赤尾委員

事業計画としては旧鎮西中学校の立地なんかを考えると、当然のことながら住宅地が望ましいだろうと、47区画の造成をしまいでいます。これも市民の期待に応える意味でも、政策的なまちづくりの面でも、有効だろうと思います。これは売却予定最低価格での売却ですね。価格変更はありましたか。

○財産活用課長

最低価格につきましては、1回目、2回目の価格から変更になっております。この理由としては、1回目、2回目のときは、グラウンド周りのフェンス等の撤去が入っていませんでしたので、そこについて取壊し価格等の関係が出てきますので、再度不動産鑑定をとって、価格の変更を行ったものでございます。

○赤尾委員

1回目、2回目の価格はお幾らだったんですか。

○財産活用課長

売却価格につきましては4130万円と設定しておりました。

○赤尾委員

1回目、2回目が4130万円と。これは計4回公募されているんですね。3回目のときは、今の結局その売却に至った金額1900万円、3回目のときに変わられたんですか。

○財産活用課長

1回目、2回目の公募のときは、そのまま3回目のときに外構の部分が入っていなかったというところで、再度鑑定評価を行いまして、売却公募を行ったところでございます。

○赤尾委員

ちょっと公募方法についてちょっとお尋ねします。なぜこのような質問するかというと、今聞きました旧楽市小学校とか、旧立岩交流センターというのは、最終的に1者での何と言うんですか、審査対象になりましたが、途中まではいたわけですね、応募された方が。ただし、この鎮西に関しましては多分売却に大変苦労された、困難を極められたんでしょう。4回やったということですね。ここに関してさきのちょっと質問でもありましたけど、例えば想定される売却相手方に、例えば広く告知した、ホームページの掲載だけではなくて、例えばマンションデベロッパーとか、不動産事業者とか、それに関する組合とか、協会とか、そういったところに案内はされましたか。

○財産活用課長

公募の方法につきましては、市内の不動産会社、ホームページで応募を行っておりました。先ほども言いましたとおりメールマガジンというのが昨年度から行っておりましたので、幅広くちょっと広告できなかったということでもあります。

○赤尾委員

すみません。ちょっと理解力に私が乏しいもので。案内はしたんですか。

○財産活用課長

繰り返しの答弁でありますけど、ホームページ、市内の不動産会社等に案内はしております。

○赤尾委員

1回目は、価格は4130万円で、市のホームページ掲載以外でそういうふうな案内もしましたと。2回目も価格が4130万円、ホームページ掲載以外の、要は売る努力をやりました。3回目で、もろもろの何かフェンスか、何かの解体費を建物と同様差し引いたわけですね。そ

れを引いて1900万円に価格を変更して、これもホームページ掲載以外の努力をやりましたということでもいいですか、3回目の。

○財産活用課長

質問委員が言われますとおり同様の広告内容で周知を行っております。

○赤尾委員

ちょっと売却先、売却相手方についてお尋ねします。この方は個人の方ですけど、そもそも個人が購入することは可能なんですか。

○財産活用課長

応募要項の中にもありますとおり個人、会社等は問わないということで募集はしております。

○赤尾委員

その際、宅建の資格とか、資格を持っていても通常売買の場合、事業者登録とかあると思うんですけど、そこの何か条件というか、制度はありますか。

○財産活用課長

売却先の条件等についてはありません。

○赤尾委員

さっきのちょっと旧立岩交流センターにちょっと戻るんですけど、例えば旧立岩交流センターは、株式会社コスモさんというところが購入されました。ちょっと与信的にちょっと不安が残ると言った場合には、売却できるんですかと、転売できるんですかとお尋ねしたと思うんですけど、できないということですよ。この旧鎮西中学校に関しても当然その条件は当てはまりますよね。そのお答えだけお願いします。

○財産活用課長

旧鎮西中学校の事業提案としましては、分譲住宅地の造成という形になっております。その分を造成して、それを不動産会社等に売却するということが提案でありましたので、それで受け付けております。申し訳ありません。質問委員が言われますとおり同じ旧立岩交流センターと同じ条件で売っております。買戻し特約をつけて、転売させるということは禁じております。

○赤尾委員

事業計画で提案があったとおりのことを、この個人の方が履行すると、履行しても問題ないと判断されたわけですね。

○財産活用課長

そのとおりでございます。

○赤尾委員

一つ、私が疑問として思うのが、やはり今3つの物件を聞きましたけど、旧樂市小学校跡地、旧立岩交流センター、そして旧鎮西中学校跡地ですかね。基本的にこういう広大な土地をやはり最初に質問したんですよ、どういうところを想定されますかと。個人さんが出てきたときに、何かこう普通の事業者さんに売るとちょっと条件が違うと思うので、別の審査はあるんですか。

○財産活用課長

別の審査というものはございません。

○赤尾委員

それで履行を担保できますか。

○財産活用課長

繰り返しの答弁になるとは思いますけど、契約の段階で買戻し特約を入れていますので、提案の中で造成という形であっておりますので、履行できるものと考えております。

○赤尾委員

個人が買われて、宅地の造成をしていくと莫大な費用もかかってくると。何を根拠に履行が

担保できるとおっしゃるんですか。

○財産活用課長

提案内容でいきましたら、概算事業費で造成工事、あとは収支計画等でできるというふうになっておりましたので、そこで判断をしているところでございます。

○赤尾委員

例えば旧楽市小学校で落札されたというか、購入者である一条工務店さん、さっき説明したように資本金が3億460万円あると、年間売上げが5315億円と、誰でも耳にしたことがあるような有名企業さんで、宅地の分譲なんかはもう得意されていると。安心感があるじゃないですか。個人に売られたときに、例えばこういう情報があれば、ある程度信頼できるというか、安心して売却できると思うんですけど、個人さんを査定されるときに、事業計画だけで信用するというか、そういうことでちょっと危険ではないかなと思いますけど、だからお聞きしたんですね。別の審査方法があるんですかと、それはないということですね。

○財産活用課長

繰り返しの答弁になると思いますが、別の審査とかいうものはございません。

○赤尾委員

分かりました。もうちょっと時間も長くなりますので、最後に私の意見としてちょっと述べさせていただきます。

本年度、旧楽市小学校、旧立岩交流センター及び旧鎮西中学校を売却することができたということで、職員の皆様大変苦勞もされたと思います。当該周辺地域の活性化や、市の財政にプラスになるということは、大変喜ばしいことだと思います。

反面、私の私見になりますが、今回の調査を終えまして、売却方法や売却過程において疑義や疑念が持たれることもこれまた事実です。2点、私の意見として問題提起をさせていただきます。

1点目は、売却方法です。やはり1者での応募では、競争性の低下、公平性の確保の面において、有効に働かないと思っています。売却を早期に実現したいという思いは理解できますが、様々な手法を考え、広く告知をし、多くの応募者が出てくるような取組や仕組みづくりが重要だと思います。

次に、2点目になりますが、売却相手方の審査方法です。飯塚市公共施設跡地売却実施要領の中で、応募者の資格のところには法人、個人を問いませんとの記載があります。これだけの大規模な土地を売却するに当たり、経済的な面や技術的能力の視点から考えて、同条件で法人、個人を審査することにそもそも無理があると思っています。同じ土俵で測れない、同じ物差しで測れないということですね。

また、売却相手方の選定結果は、市民の方が容易に知ることができます。ホームページの閲覧をすれば簡単に知ることができるんですね。規則や制度に問題がないにしろ、そこに公人である方の名前が出てくることは、倫理上、道義上いかななものかと考えます。これは政治不信を招く事態とならないのか、私自身大変心配しております。事業者選定委員会で審査において、この条件等ではなくて、条件等も当然そうなんですけど、倫理的側面からの審査基準も設けていただきますよう要望いたします。

公共施設跡地は、市民の大切な財産です。市民に有益かつ納得いただける売却を進めていかなければなりません。今後も大型物件の売却を予定しておられるということで、周辺地域の活性化や、市の財政によりプラスの効果をもたらすため、売却方法について、最善の方法を検討していただきますよう要望しまして私の質問を終わります。ありがとうございました。

○委員長

ほかに質疑はありませんか。

( な し )

質疑を終結いたします。お諮りいたします。本件については、調査終了とすることにご異議ありませんか。

( 異議なし )

ご異議なしと認めます。よって本件は、調査終了とすることにご決定いたしました。

次に、上野委員から「財政見通しについて」、所管事務調査をしたい旨の申出がっております。上野委員、その具体的な内容の説明をお願いいたします。上野委員に発言を許します。

○上野委員

財政見通しにつきましては、一般質問でも少し触れさせていただきましたが、学校施設に設置しているエアコン設備の更新について、どのように反映をされておられるのか。また、今後影響を及ぼす事業等についてはどのように想定をされているのか、所管事務調査させていただきたいと思いますので、委員長においてお取り計らいをよろしくをお願いいたします。

○委員長

お諮りいたします。本委員会として「財政見通しについて」、所管事務調査を行うことにご異議ありませんか。

( 異議なし )

ご異議なしと認めます。よって、所管事務調査を行うことにご決定いたしました。「財政見通しについて」を議題といたします。上野委員に質疑を許します。

○上野委員

令和3年度に飯塚市普通会計財政見通しを出していただいております。学校に設置しているエアコン設備につきましては、令和3年度におきましては、もう設置が済んでおるかと思いますが、この更新費用について、どのように反映をされておられるのか、お伺いいたします。

○財政課長

令和3年6月に公表しました財政見通しのほうには、令和3年度から5年度までの3年間の対象としたもので算入しておりますので、ご質問のありました更新費用につきましては算入しておりません。

○上野委員

まずそもそも、この財政見通しを公表される年度が3年に1回なので、今申されたように3か年実施計画にあげられている見通しを詳細にあげておけるといようなご答弁でしたので、できればこの財政見通しを1年ごとにつくっていただければなというふうに要望をまずしておきます。

では、エアコン設備につきましては、設置年度から耐用年数を大体勘案しますと、どの程度のときに更新費用が必要かというのは分かると思うんですが、具体的に令和何年度ぐらいから組み込む予定をされてあるのか、教えてください。

○財政課長

空調機器の耐用年数ですけれども、こちらの国税庁の減価償却資産の耐用年数をもとに回答させていただきたいと思いますが、こちらの中では耐用年数、機器の種類に応じまして、6年または13年、または15年というふうに、減価償却の耐用年数の設定がありますので、仮に空調設備、こちらのほうが平成30年度、31年度で工事を行いましたので、耐用年数を仮に13年とした場合には、令和12年度あたりに更新費用が出てくるかと思っております。

○上野委員

年度ごとの修繕費等も勘案していただいて、柔軟に対応していただきたいというふうをお願いをしておきます。また、今後の財政見通しに大きな影響を及ぼす事業について、どのようなものを想定されているのか、教えてください。

○財政課長

今後の財政見通しに反映する事業につきましては、作成する時点で財政見通しの対象期間内

で把握できる事業を算入するような形にしております。その中でも今後、大型事業としてこちらのほうも把握しておりますのが、清掃工場の建設に関するもの、あと嘉徳劇場の改修事業に関するもの、また、老朽化した公共施設の更新整備などを念頭に置いております。

○上野委員

いずれも莫大な予算を伴う事業だと思いますが、ほかに汚水処理場も近い将来対象になってくるのではないかなと思いますし、先ほど言われた公共施設の中には、市営住宅も入ってくるんだらうと思いますが、まず具体的にもう事業が進んでおりますごみ焼却施設の飯塚市の負担割合は、どのように想定されておられますか。

○財政課長

現時点でまだふくおか県央環境広域施設組合のほうから概算費用等の資料の提供はあっておりませんので、現時点では把握ができておりません。

○上野委員

構成の関係自治体とは、どのような協議を行っておられるのか、お知らせください。

○財政課長

今現在、関係自治体とふくおか県央環境広域施設組合によるふくおか県央環境広域施設組合新たなごみ処理施設建設に関わる財源措置検討会議を開催しております。こちらのほうでは、構成メンバーとしては飯塚市、嘉麻市、桂川町、あとは施設組合のほうで構成をいたしております。

○上野委員

ごめんなさい、もう一度お聞きしますが負担割合、金額は別にして負担割合はある程度もう確定されてあるのではないんですか。いま一度お聞かせください。

○財政課長

今現時点で、こちらの協議会の中で話をしておりますので、整備工事に関しましては人口割で行うような形で話し合いをしております。先ほどの答弁のほう訂正させていただきます。ふくおか県央環境広域施設組合のほうからまだ負担割合の資料等は来ておりませんので、今のところ現時点では分からないという形で回答させていただきます。

○上野委員

今、関係自治体と一部事務組合とで財政のことについて協議を行われているということですが、負担割合も分からない、金額も分からない、そしたら補助金、助成金、起債などの財源調達について、これを話し合われておるんですか。

○財政課長

そのとおりでございます。

○上野委員

その見通しについて教えてください。

○財政課長

今年度、関係自治体で協議会を構成しておりまして、まだ見通しのほうは立っておりません。

○上野委員

今年度ということは、どの程度の割合で会議を行っておられるのでしょうか。

○財政課長

今年度の会議のほうは2回行っておりまして、これまで7月25日と8月24日に開催をいたしております。

○上野委員

丁寧に開催をしていただいているようでありがたいと思いますが、私も一部事務組合の議員させていただいたときには、大体総金額、建設金額が250億円程度というようなお話がございましたが、現在聞くところによると370億円とか、420億円とか、それ以上とかい

うような話を耳にしております。全くのうわさだと思んですが、財政に大変大きな影響を及ぼす事業であります。今、話を合をされておるとい話でしたけれども、負担金額の上限も示されていない現状においては、嘉麻市、桂川町の議員さん方からも財政負担について、不安や懸念の声が聞こえてきています。

まずは各自治体と財源や財政見通しを整理すること、これを最優先すると、このことを共通認識としておく必要があると思いますが、いかが思われますか。

○財政課長

今後の事業の必要性や効果、費用対効果などを慎重に検討しまして事業の財源など、多角的に分析を行うことで住民福祉や行政サービスを低下させない健全な財政運営を図ってまいりたいと考えております。

○上野委員

起債をするにしても、組合が起債するのか、各自治体が起債するのかですとか、助成金、補助金についてもいろんなことが考えられると思いますので、まずそこら辺を詰めていただくことが肝要かと思ます。

飯塚市におきましても、先ほどご答弁ありましたように嘉穂劇場や、ほかの公共施設の更新なども、必ずこれは手がけていかなければならない大型事業が控えておるわけです。負担金額によっては、焼却施設の規模やごみの分別方法、運営方法の見直しなども含めて、当然再検討の必要も出てまいります。また、過去には尊い人命が失われるような出来事もあったと聞き及んでもおりますので、このような財政見通しに多大な影響を及ぼす巨大大事業についても、組合長不在の間においては、進めることは非常に困難であると思ますが、公務復帰していただいた後においても、事業の進捗については、くれぐれも丁寧にかつ慎重に行っていただくように関係自治体と連携を深めていただきますように、くれぐれもよろしくお願いを申し上げておきます。質問を終わります。

○委員長

ほかに質疑はありませんか。

( な し )

質疑を終結いたします。お諮りいたします。本件については、調査終了とすることにご異議ありませんか。

( 異議なし )

ご異議なしと認めます。よって本件は、調査終了とすることに決定いたしました。

お諮りいたします。案件に記載のとおり執行部から2件について報告したい旨の申出がっております。報告を受けることにご異議ありませんか。

( 異議なし )

ご異議なしと認めます。よって、報告を受けることに決定いたしました。

「工事請負契約について」、報告を求めます。

○契約課長

工事請負契約の締結状況につきまして、お手元の資料によりご報告いたします。

今回ご報告をいたします工事は、建築一式工事1件、専門工事2件の合計3件でございます。入札の執行状況につきましては、業者選考委員会において、1件目につきましては、条件付一般競争入札実施要領及び運用基準に基づき、市内建築一式工事のS等級及びI等級に格付されている要件等を決定し、2件目及び3件目につきましては、指名競争入札参加者指名基準及び運用基準に基づき専門工事、電気A等級、また専門工事、管(空調)A等級にそれぞれ格付される市内業者を指名することを決定し、入札を執行いたしました。

次に、入札の結果についてご説明いたします。資料の1ページをお願いいたします。穂波庁舎大規模改修1期(その1)工事につきましては、2者による入札を執行いたしました。その

結果、落札額1億4619万円、落札率100%で株式会社赤尾組が落札しております。なお本件につきましては、変動型最低制限価格方式により落札者を決定いたしております。

次に、資料の2ページをお願いいたします。穂波庁舎大規模改修1期（電気設備）工事につきましては、4者による入札を執行いたしました。その結果、落札額8962万2500円、落札率91.99%で株式会社飯塚電設が落札しております。なお本件の入札につきましては、最低制限価格によります3者同額の応札があり、地方自治法施行令の規定に基づきくじ引にて落札者を決定いたしております。

次に、資料の3ページをお願いいたします。穂波庁舎大規模改修1期（空調設備）工事につきましては、6者による入札を執行いたしました。その結果、落札額6430万1600円、落札率91.99%で株式会社豊熱が落札しております。なお本件の入札につきましては、最低制限価格によります6者同額の応札があり、地方自治法施行令の規定に基づきくじ引にて落札者を決定いたしております。

以上、工事請負契約についてのご報告を終わります。

#### ○委員長

報告が終わりましたので質疑を許します。質疑はありませんか。

（ 質疑なし ）

質疑を終結いたします。本件は、報告事項でありますのでご了承願います。

次に、「飯塚市行政経営戦略推進ビジョン（素案）及び市民意見募集について」、報告を求めます。

#### ○業務改善・DX推進課長

「飯塚市行政経営戦略推進ビジョン（素案）及び市民意見募集について」、ご報告をさせていただきます。

現行の飯塚市第二次行財政改革大綱及び第二次行財政改革後期実施計画の計画期間が令和5年度をもって終了することから、新たな飯塚市行政経営戦略推進ビジョン及び実施計画となります。「プラン」の策定に向け、飯塚市行政経営戦略推進審議会を設置し、審議を進めているところでございます。

資料の1ページをお願いいたします。「はじめに」と題しまして、本ビジョン策定の背景にある、少子高齢化の進行による人口構造の変化や社会経済情勢の変化についてと、それに柔軟に対応するため飯塚市も変化していく必要があるといったことを記載しております。

2ページから9ページにかけて、これまでの行財政改革の取組や、市及び市を取り巻く現状等について記載をいたしております。

10ページでは、本市が目指す姿として「時代の変化をも追い風に成長を続けるスマートシティ飯塚」を掲げ、少子高齢化の進行による人口構造の変化に伴って生じる新たな社会的課題等に対応するため、働き方改革、業務改善やデジタル・トランスフォーメーションなどの取組を積極的に推進することにより、行政サービスの質を向上させ、かつ、継続的に提供することができる自治体を目指すとしております。

また、取組を推進することで、市民の利便性が向上するだけでなく、内部事務を含めた行政サービスそのものが向上することにより、市民満足度が向上し、職員のやりがいも向上する、向上の好循環が生まれるというイメージ図を記載しております。

11ページでは、目指す姿の実現に向けて大切にしたいこととして、「市民起点、現場起点でのサービス改革、業務改革」、「横断的な視点によるサービスや資源の全体最適化」、「当たり前を疑え！本当に必要なものを残しムダなものを捨てる」、「職員がやりがいを感じ、個性を活かして活躍できる環境づくり」、「新しい技術を積極的に取り入れ、変化の波に乗るチャレンジ精神」の5項目を掲げております。

13ページに、計画の位置づけ、計画期間を記載しております。

14ページでは、本市の行政経営における成果を市民目線から捉える指標として、飯塚市民意識調査の行政経営分野の満足度4項目及び職員のやりがいを測る指標として働き方改革に関するアンケートの職場満足度、併せて5項目を掲げております。

なお、表の右側の上昇となっている欄につきましては、市民意識調査のこれまでの推移と今後策定予定の実施計画である飯塚市行政経営戦略推進プランにおける個別の推進項目での取組を勘案して目標数値を定める予定としております。

また、財政的な効果につきましては、今後、飯塚市行政経営戦略推進プランにおける個別の推進項目ごとの数値を積み上げていくなかで、成果指標を設定する予定といたしております。

15ページから18ページにかけては、「情報・デジタル化の改革」、「人の改革」、「財政の改革」、「施設・モノの改革」の体系ごとに取組の方向性や主な取組について記載し、19ページに全体のイメージを記載しております。

20ページに推進体制、21ページに進行管理の手法について記載をいたしております。

また、資料の最後には、素案の内容を1枚にまとめたものを添付いたしております。

なお、今後のスケジュールでございますが、全常任委員会にてご報告をさせていただいた後、本庁、各支所、12地区交流センター、コミュニティセンターにて、素案に対する市民意見を募集する予定といたしております。また、市のホームページでも電子申請にて意見を募集する予定でございます。

その後はビジョンの審議と並行して各所管課で実施していく項目をまとめた実施計画となる飯塚市行政経営戦略推進プランの策定を進め、11月上旬にビジョンについての審議会答申をいただき、11月中旬を目途に飯塚市行政経営戦略推進ビジョン及びプランを策定したいと考えております。

なお、策定しました飯塚市行政経営戦略推進ビジョン及びプランの内容につきましては、各常任委員会にてご報告させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

以上、簡単ではございますが報告を終わります。

○委員長

報告が終わりましたので質疑を許します。質疑はありますか。

( 質疑なし )

質疑を終結いたします。本件は、報告事項でありますのでご了承願います。

これもちまして、総務委員会を閉会いたします。お疲れさまでした。