

第3回 八戸市新産業団地開発用地選定委員会 議事録

日 時：平成28年10月4日（火）13:30～16:00

場 所：八戸市庁 本館3F 第3委員会室

出席委員：7名

丹羽委員長、山内副委員長、熊谷委員、藤田委員、山田委員、加藤委員、田島委員、
オブザーバー：

国際航業(株) 片桐氏、脇坂氏

事務局：

中村商工労働部長、船田商工労働部次長兼商工課長、田中産業労政課長、大沢副参事
(企業誘致推進GL)、白藤主査、工藤主事

次 第：

- 1 開会
- 2 報告案件
 - ・ 第1回及び第2回選定委員会概要報告について
- 3 審議案件
 - ・ 候補地毎の意見交換・議論
 - (1) 候補地②の概要等について
 - (2) 候補地④の概要等について
 - (3) 候補地⑤の概要等について
 - (4) 候補地⑥の概要等について
- 4 その他
- 5 閉会

開 会

司 会： 本日は、お忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。

ただいまから「第3回 八戸市新産業団地開発用地選定委員会」を開催いたします。本日の会議は、馬渡委員が急遽出席できなくなりましたことから、委員7名が出席でございますが、「八戸市新産業団地開発用地選定委員会規則」第5条第2項により、会議が成立することをご報告いたします。

また、本日の議事は、お手元の次第にそって進めさせていただきますので、よろしくお願いたします。

それでは、議事に入ります。丹羽委員長よろしくお願いたします。

報告案件 第1回及び第2回選定委員会概要報告について

委員長 : まずはじめに、「第1回及び第2回選定委員会概要報告について」、事務局から説明をお願いします

[資料に基づき事務局説明]

委員長 : ただいまの事務局からの説明に対し、何かご意見・ご質問はございませんか。ないようですので、以上で報告案件は終了いたします。

審議案件 候補地毎の意見交換・議論 (1) 候補地②の概要等について

委員長 : 次に、審議案件に移ります。

会議の開催案内文にも記載されておりましたが、今日の第3回委員会と次回の第4回委員会で候補地7箇所全てについて、議論してまいります。時間の都合上、今日は候補地番号の若い順に4箇所を議論できればと考えております。時間で議論を終わらせるつもりはありませんが、一応、目安といたしましては1候補地につき30分～40分程度で進めて行ければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

また、ご意見等がある場合は色々とお話しが及ぶものと思いますが、今後の作業といたしまして、第5回委員会において、候補地7箇所を横並びで比較して評価し、第6回委員会で開発地を選定することとなりますので、お話しいただく際には、評価すべき点や優れている点などのプラスの要素、一方では懸念される点や劣っている点などのマイナスの要素につきまして、委員各位の評価を明確にお示しいただければ、選定作業が円滑に進むものと思っておりますので、その辺を意識いただければと思います。

それでは「候補地ごとの概要について まずは候補地②について」、事務局から説明をお願いします。

[資料に基づき事務局説明]

委員長 : それではただ今の事務局からの説明に対し、議論項目に沿ってご意見、ご質問をいただいております。関連する項目については幾つかまとめて、大きな

ポイントになるものから順に進めてまいりたいと思いますが、それでよろしいでしょうか。

委員： はい。

委員長： それではそのように進めてまいります。それではまず工事の難易と地盤・地質の2つの項目をセットにして議論してまいります。工事の難易と地盤・地質について、何かご意見、ご質問がありましたらよろしくお願いたします。

委員： 先ほどの柱状図の中の①は、住所が五戸町字鳩岡平になっています。①は八戸市大字市川だと思えますが、ボーリングした位置が五戸町になっていますよね。データには間違いはないのでしょうか、八戸から外れた位置ではないかと思うのです。

事務局： 確認いたしまして次回会議で報告します。

委員： これは工事をやるのに4メートル道路しかありませんよね。候補地の上のほうには7メートル道路はあるけれども、道路工事そのものから始めていかなければならないという問題が発生しますよね。坂を下りてきたところは道路が狭いですよね。そうすると相当の土を入れなければならないということでしょうか。

委員： 道路はつくらなければいけないけれども、土を入れる量はどのなのだろうか。現場を見ていてもすぐいらないとも言いにくいのですけれども、やはり今の時代、土を買ってつくるといことはなしだと。

委員： 実際田んぼでしょう。

委員： ただ拡張はいると思えますけれども、工事用道路だから手軽につくれると思います。

委員： ただあそこは結構崖になっているから。

委員： どこもそういう状況はあります。両側が斜面になったりしている場所は結構ありますが、50ヘクタールでとても大きいので何とかなるかと思っております。今の工事の難易のほうを見ると沈下と出てくるのだけれども、今の段階でのリスク管理としては、可能性がゼロではないという意味なのか。少し気になったのは、この課題と検討事項等というものは、我々委員に検討しろという意味なのか、決まってから八戸市側で議論するという意味なのか、その辺りはどうなのでしょう。他に幹線用水路の切り回しが必要とありますが、これは必要になれば切り回させてくださいと言に行ったりするのではないか。切り回しが必要だけれども、切り回すことができないという情報であればそう書いていただいたほうが、我々の段階でやめようとなる。やはり水関係も大事ですからそう思っていますけれども、少しこの辺りが、誰の課題検討なのかということをお知らせしていただければ。委員の我々がメインでやればいいのか、現状で見て議論すればいいのか、頭の中が整理できなかつたところです。

事務局：この課題と検討事項は、これまで基礎調査を実施した中で、将来的に7箇所から最終的に1箇所、次点候補地を含めて2箇所を絞っていくにあたってこのような課題がありますというものが明示されておりますので、その部分をこちらに転記しております。将来的に1箇所に絞るにあたって、その課題の重要度というか大きさを踏まえて、この地区とこの地区ではこういう課題がいろいろあるけれども、どちらのほうにより開発する土地として適しているかという判断の一助にしてもらいたいということでここに書いてあります。結果的にその場所に決まって、幹線用水路の切り回しが必要だということであれば、それは工事の中でやっていくという形になるかと思えます。

委員：例えば、調整池の整備が必要、というのは当たり前だと思うけれども、高さの関係によってはポンプによる強制排水処理の可能性があるということについて、今我々の段階でポンプ排水するような計画を立ててはいけないうろろと持っているのだけれども、そうではなくてあそこはもうポンプ排水が必要な場所だという意味なのか、よくわからない。あのときも見たけれども、何とかなるのではないかという思いがあったりするものですから。

オブザーバー：国際航業でございます。ここは昨年度私どもが実施した検討の中では、こちらの資料2の1に書いてある課題・検討事項というところを技術的に深堀する業務ではなかったものですから、経験値的にこういった懸念があって、これは後々次の段階で検討する際に明らかにしていかなければいけないというところで記載をさせていただいております。本委員会ではこの課題について何かしら解決できるという検討までを求めているものではないと思うので、あくまでもこういった懸念されるものが後々解決していかなければいけない課題として上がっているとらえていただいたほうがよろしいかと思うのです。

委員：懸念材料というよりは、ここで作るときには解決しなければならない課題であるということで、7箇所とも何のリスクもなく決められる場所はないという感じがします。可能性があれば、後あと詳細設計などで検討するという程度で受け止めてもいいのか。

オブザーバー：今の段階ではそれでよろしいかと思えます。言い方が適していないかもしれませんが、昨今の土木技術だとあまり不可能なことではないのです。ここに書いてあることは技術をもって解決できるのです。ただ簡単に想像できるものはそれで事業費が拡大したり、いろんな対人的な交渉も困難であるということが想定されるというものだと思います。

委員：工事費の報告書を見ると、私が見てここはずいなところはきちんと整地費をととても高く上げているので、それなりにきちんと調べているということがわかりますし、結構お金が掛かるとのリスクが書かれています。もう1つ聞きたいのですが、点数付けをして2次評価で7箇所に絞った報告書の順位を

気にしたほうがいいのか。候補地②は一応6位なのですよね。

事務局：この調査でやった順位は、今この検討の場で特に考慮しなくても結構でございます。

委員：そうですか、わかりました。工場をつくるときの杭の長さに影響するという意味で、さっきからN値の説明がありまして、それはそれでわかりますけれども、結局さっきの説明で足りなかったのは、N値は地盤の強さの指標にはなりますけれども、粘土地盤と砂地盤では5、6倍、下手すると10倍くらい違うと思ったほうがいい。やはり粘土で5というものと、砂で15では、粘土の5のほうがとても強いです。そういう辺りがなかなかこれを見ただけだと。本当は柱状図にあるいろんな点々とかが意味を持つてくるのですが、これは懸念材料ということですよ。

オブザーバー：そうです。このボーリング柱状図を見ていただくと、地表面に近いところでは軟弱の懸念があるものが見えます。全部見渡すと、似たような感じではあるのです。ですから、圧密沈下の懸念はあるのですが、では場所ごとにどれだけの違いがあるかというところの議論は、今の段階では調査をしているわけではないので多分適さないと思います。

委員：私が言って地名を載せてもらったのですが、部分的には少しありそうだという気はします。

委員：谷地という地名になっているから。桔梗野工業団地にも谷地と付いている所があって、場所にもよりますけれども、実際、地盤沈下が起こりました。

委員：今言っている圧密沈下が起きるとするのは、盛土した時点で起きるということで、建物を建てる時の話とはまた別ですよ。

オブザーバー：建物は建物でやはりそれなりの規模になったり、重量がかかる大きな機材を入れるような構造だと注意が必要だと思います。

委員：道路だとか、何も無いところがぐんと下がって、水たまりができるということなどが多分今まであったでしょう。そういうところがないわけでもなさそうだけれども、まあまあというところかと思っております。ここの地盤・地質はそんなに悪くないとは思っています。杭を打つときにはほかの地域よりも長めに打たないと工場や建物は建てられないということ、逃げる会社は多いかもしれないという気は少しします。ここしかないということであれば別ですが、やはりほかにもっと短くて、なかなかいいような場所も見受けられます。

委員：ここであれば30メートルくらいは打たなければならない場所だということですよ。

委員：そういうことですね。さっき不足土量が2番目に多いとってましたけれども、ここは結構不足土量が多く、あそこに大量の土を入れて立派につくる計画というものは少し気になる。

- 委員： 災害のところと関係してきますが、よろしいでしょうか。
- 委員長： それでは、災害について、どうぞお願いいたします。
- 委員： 洪水は、田んぼから 50 c mなのか、道路から 50 c mなのか、かなりの土を入れないとそれを防ぐためには土を結構入れなければ結局浸水するおそれがあるわけです。
- 委員： 確保の難易のほうで市川土地改良区のどなたかが対応できるかどうかかわからないと言っている。私はやはり土地改良区の意見は結構大事で、このあたりをないがしろにできないのではないかと思う。
- 委員： 改良区の方はその田んぼの上側と下側に影響を持っていますから、そこを抜かれる場合を考えると大変だと思います。例えば途中を切られますと、下のほうに水がいなくなったとか、いろんな影響が出ます。その辺はやはり十分な調整が必要になってくると思います。
- 委員： 普通そういうときは水路の切り回しでやるのだけれども、改良区側から見ても難しいのではないかと言っているのでしょうか。
- 委員： 農業のほうは水路の考え方が少し違ったりしますので、いろんな課題が出ると思います。
- 委員： ここがポイントでプラスだとは思いませんけれども、真ん中だけ抜かれたあとのことを考えられるかどうか。
- 委員： そこが解決できれば改良区もそうは強い主張はないと思います。
- 委員： 対応できるか不明というものはある程度解決をして、説明しないと決めかねますよね。委員会で決めたのだからやらせろというわけにもいかないと思うので、少しここは気になったところです。
- 委員： 大事なところだと思います。
- 委員： 戻りますけれども、雨水排水は今ある水路に付けるのですよね。そうすると多分下側の田んぼをやっている人は間違いなく嫌がるのです。今の計画は、別に水路をつくるわけではないのですから、多分反対されるパターンですよ。先々、農地転用の見込みが立つかといったときに、農業サイドからいったらほぼ無理ではないかと。ここは全部きれいな田んぼで、しかも営農の意欲がありましたから、そこを開発するということはかなりハードルが高いだろうと思います。ここをどうしてもやるというのであれば、それは市が一丸となって、都市計画でも位置付けていく必要があると。不可能ということはないのですけれども、ただすごく時間が掛かるのではないですか。そろそろ工業団地がなくなるから 5 年なり、7 年くらいで新しくつくりましょうと言っているのに、とてもではないけれどもそのタイムスケジュールには載らない場所ですよ。
- 委員： お伺いしますけれども、この付近には都市下水路がないわけですか。
- 事務局： 候補地②の近くではないと思います。

- 委員：そうすれば今お話ししたみたいな農業用水路を使う形になるのでしょうかね。
- 委員：そのバランスですよ。7箇所を見ると、どこもかしこも何かしらのエネルギーを使うように見えるんです。不可能な所はないのですが、ただ強権を発揮したり、いろんなことをやる時代とは少し違ってきている。普通ここしかないとなれば何が何でもとなりますけれども、まだ選んでいる段階だということですよ。
- 委員長：他にありますか。ないようでしたらまた先に進みたいと思います。
- 委員：はい。
- 委員長：次に総合的なアクセスと開発コストについてでございます。資料2の2枚目になります。何かありますでしょうか。
- 委員：この開発コストの77億円というものは土を買わないときの金額ですか。
- 事務局：そうです。
- 委員：136億円は土を買ったときということですか。
- 事務局：はい。
- 委員：この間だというわけではないのですね。77億円と136億円というものを今計上しているということですよ。
- 事務局：そうですね。その部分はこの先の開発の仕方、どういう手法を取るかによるので、場所が決まったあとに設計などをしていながら検討して、当然この中間もあり得る可能性もあります。
- 委員：私はこの金額が工事の難易度だと思ってずっと見てきました。土量であったり、いろんな難易度がかなり関連するという形で見てもいいのかなと思います。あとこの分譲価格の目安は藤田委員に聞いたほうがいいのでしょうか。2万円から4万円というものは、あと6年後でも妥当なのですか。
- 委員：4万円は高いですよ。
- 委員：2万円であればあり得えますか。
- 委員：あり得ますね。あとは高くても市が補助金を入れるというのであれば、また別に価格競争力のある土地にはなりますよ。
- 事務局：金額に関してなのですが、さっき藤田委員もおっしゃったとおり、その価格に関してはその企業がどの程度そこに魅力を感じるかで高くても買うし、安くても買わないということが出てきます。ただ売れ残った場合はずっと八戸市が所有することになります。今北インター工業団地は順調に売れておりますので、ペイをして、少しこれから利益が出てくるという状況になっています。負の遺産にならないようにする場合、そこが売れる土地であるかどうか。総合アクセスとか、企業にとって魅力のある場所かということ。仮に136億円掛かっても妥当な金額になりますし、逆に10億円で開発しても全く売れなければしょうもない土地ということになります。その辺りがポイントかという気がしま

す。こちらの売っているほうの立場の話をご参考にしていただければと思います。

委員：それを今評価する基準はないのだよね。

事務局：はい。総合的なアクセスとか、例えばどういった土地であれば企業が買うかという辺りの参考意見をいただければと思います。

委員：ここのアクセス道路は北インター工業団地から降りてくる場所の1本しかないのですよね。

事務局：現状はそうです。

委員：八戸は雪とかそんなに降らないですけども、例えば雪などが降ってあそこが埋まって、トラックが上がらなくなったときはどうするのでしょうか。道路が1本しかないということを結構企業は嫌がりますよね。

委員：それは絶対そうだ。

委員：凍ってトラックが上がらなくなったら、もう製品が出せませんという話なので、せめて道路は2本ないと。少しここはアクセス的にも厳しいのかという気がしますよね。

委員：北インター工業団地から何キロメートルとか、八戸港まで何キロメートルとか、メインの道路が1本あるか、2本あるかなど、そういうものは進出するにあたって結構検討項目にはなってきます。やはりものをつくるために工業団地に進出すると輸送というものが出てくるので、アクセスに優れているほうが魅力はあると思います。

委員：加藤委員に伺いたいのですが、仮に候補地②に決まると仮定して、北インター工業団地の奥に例えば10社とか20社が立地するとすると、みんな車で市内のほうから同じ時間帯に行くわけですよね。

委員：はい。

委員：そうすると現状に10社、20社、例えば全体で1,000人くらい増えましたといったときにどうなるのですか。

委員：通勤の渋滞が厳しくなるのではないですか。今でも結構渋滞しています。

委員：朝はすごいですよね。

委員：朝はすごいですね。それ以外でもものを運ぶ時はうちでは港に荷物を持って行くことが多いのですが、国道でずっと持って行くということはあまりないので気にならないです。ただ、朝晩の渋滞は気になりますよね。

委員：そういう意味ではその懸念もあるのですね。

委員：もっと渋滞する。国道を上っていく手前で詰まってしまう。

委員長：他に何かありますか。ないようでしたら次に進みたいと思います。次は資料2-2の一番下のその他地区外付帯関連施設の改修についてご議論をいただきたいと思います。

委員：最後の電力の関係なのですが、候補地②以外は困難とか、非常に困難とか、難易度からいえばもうここしかないような雰囲気にとれるのです。電力というものは電力会社が必要であれば全部設備をつくってくれるものなのではないのでしょうか。変電所とかそういう電力の供給という部分に関してこちらで負担することなののでしょうか。あと候補地④なども全部困難という表現なのですが、こちらが必要ですよといったら、電力会社のほうで設備を全部つくってくれるのですか。

事務局：設備の負担のところは、今わからないのですけれども、電力のところについては一応東北電力からこのエリアに対する電力供給の工事の難易という辺りをヒアリングしたところでは、基本的には今ある変電所を基に、そこからの距離等で電力会社がやる工事は容易なのか、多少困難があるのかというところをヒアリングした結果になっています。要は鉄塔を引くとか、変電所から引っ張っていく際の工事作業の困難度というところの記載になっています。そのインフラを工業団地のために引くというところの費用負担のところは、電力会社と協議しているわけではないのですが、基本的には電力会社で引っ張っていただけるものではないかと思うのです。

委員：電力会社が引くのですけれども、供給が難しいとそこに鉄塔を立てなければならず、そこまでお金を掛けるのであれば5年掛かります。今企業が来たいといっているのに、電気が供給出来ないということになるのです。

事務局：基本的に鉄塔を立てるときには、その鉄塔を立てる敷地を電力会社で用地購入してその高圧電線を引くのです。その高圧電線の下は建築制限の地役権を設定して、保障して線を引っ張っているということです。距離が長くなればそういう交渉の期間が出てくる。あるいはその鉄塔を立てる工事期間が発生するというところで、その工事期間のスケジュールに多少影響が出るのかと思います。

委員：基本的に先に企業が決まっていないと、先にやってくれない。要するに何でそんな先行投資しなければいけないのかという話になってしまう。

委員：業種によって電気を使う量が全然違います。

委員：そうすればこの辺もポイントになるのですね。

委員：そうですよ。だからやはり近くで、そんなに時間が掛からないところでない。

事務局：電力会社から確認したときは、比較的余裕のある北インター工業団地の変電所から引くのが一番電力的に余裕があると。そこからの距離とか、道路とか、そういったところで比較的容易に引くことができる。引くことは容易ではなく、少し困難である。一番離れたところになると非常に困難だという形での回答をいただいている程度で、今のところ費用負担までは用意できていないという状況になっています。

- 委員：どこに決まるかわからないけれども、時間が掛かるのであれば場所が決まったら早く協議しなければならない。
- 事務局：困難など出てきますけれども、そこに引けないということではありませんので、そこは誤解なさらないようにしていただければと思います。
- 委員：今日は馬渡先生がいないので代わりにやりますが、自然・社会環境のところの課題・検討事項の最初のところに日照など社会環境への影響が想定されるところがありますが、この基準などは今あるのですか。国では日照などはなくなっていたかな。
- オブザーバー： すいません。ここは市街化調整区域だと思うので、数値的に確かなものはありません。まちなかですと建物の制限などが今でもあるのですが、この場所だと今明言できません。
- 委員： 漠然とした書き方をされると少し。次を見ると、周辺農地景観と不調和となる可能性があると書いてあります。私から見たら何とかうまくいくのではないかと思うのだけれども、基準がわからないのですぐに結論は出せないと思うものの、あそこにつくったから景観がまずくなるということもないのではないかという気はしている。この辺りは意外と大事な部分かもしれない。社会環境への影響を考え出すと、何もしないほうが良いということを使う人が出てくる。この委員会は違うと思うので、お願いします。
- 事務局： 先ほどの日照の件は調べて、また次回の会議のときにお示ししたいと思います。
- 委員： ここは新幹線の線路と隣接して近接工事の話が出ています。やはりある程度線路から離れたほうがやりやすいと思います。それともう1つ、駅西時代で経験したのですけれども、新幹線が来るときに、ここでいうと青森方向へ行く線路の架線から500メートルくらいは電波障害が出る恐れがあるということで、八戸テレビに当時の鉄建公団がお金を払って、500メートル以内の各戸へ全部線を引っ張ったのです。八戸テレビで放送を全部見るという形にしました。この場合、大体線路から500メートルでどこまでいくかという、大体面積で40ヘクタールになります。この辺は特にこの場所から見たときに南側、要するに北インター工業団地の山ですが、あれが折爪岳とか階上岳の陰になります。そうすればあの付近はテレビの電波が弱くなる。そういう意味で電波障害をなくするために対策を講じなければならない。そのようなことにも配慮する必要があるのではないかと考えます。ノイズに関して言えば、これは高压線でも関係してくると思うのですけれども、やはりテレビでも信号とノイズの比率で障害になったりならなかったりします。それは当然パソコンなどもあるのではないかな。最近カタログなどを見ることのないものだから。そうすればパソコンに対してもそのようなノイズが回り込んで影響を与えれば、当然誤作動の原因に

なる可能性があります。そのような意味でこのエリアはどちらかといえばマイナスに見られます。以上です。

委員長： それでは次のほうに行きたいと思います。あとは残りの部分でございまして、土地の一団性、法的手続き、自然・社会環境、災害、そういうところが最後残っているところです。このところについて何かございましたらお願いします。

委員： 地区除外決済金とありますが、ここの土地改良区の年間の賦課金は幾らかわかりませんが、多分土地代とは別に10年分払わなければならないと思うのです。結局原因はこちらにあるわけですから、土地代プラスの部分で考えなければならないのかと。少し踏み込んだ話になりますけれども、これは結構な金額で一反歩当たり10万円、20万円、下長土地改良区だと一反歩1万2,000円くらいと聞いた記憶があります。それを10年分といえ、一反歩12万円になるわけです。例えばそれをこの人数で考えると、一人当たり何反歩持っているのかわからないけれども、除外にあたって結構なお金になると思うのです。その部分も先ほどの水路と同じく、農家の方々からはお話が出るかと思えます。それともう一つは、8年過ぎたということが書いています。前に駅西時代でも経験したのですけれども、用地を買って上に水路をつくれば、水路の構造物は何年とかとあるのだけれども、買った土地は永遠に補助金を返さなければならないという話があったりして、なかなか農林サイドは厳しいところがあるのですよ。

委員： それは多分農業用水とかの受益地になっている場合は8年とか関係なく、面積が減った分だけ返さなければいけないのです。水路の受益地になっていけば、その分は返さなければいけないのです。そのような面積がすごく大きな面積の中のほんの少しであれば大した金額ではないのです。

委員： 他市の場合ですよ。それでまいったときもありました。

委員： ここの場合は多分、上流のほうでダムをつくったとか、何とかの大きな受益地になってはいないですよ。多分農振の計画を見れば多分わかりますけれども、多分入っていないと思うので、それは多分ないと思います。

委員： 施設はいいというのですが、財産は違いますと言われた記憶があります。財産のほうは厳しいことを言われたりしたものだから、その辺は確認しておく必要があると思います。最終的には市で予算化して、多分県のほうへやって、市の土地にしたということはあとで聞きました。やはりどちらもお金が絡んでくるお話のようでした。

事務局： 法的なものについては私どもも引き続き準備を進めていきます。

委員長： ほかにはご意見ないでしょうか。よろしいでしょうか。ではこれを持ちまして、候補地②については終わりにしたいと思います。こんな形であと3箇所ですね。

委員： あまり議論項目毎に分けないで、全体で話をしたほうが話しやすいですね。

事務局 : 委員の皆様が今ご協議なされて、どちらがよろしいか、委員長裁定で結構でございます。

委員長 : 一応進行は進行ですけれども、気が付いたらどんどん言っていただくという形でいいでしょうか。

委員 : はい。

委員長 : ではそのようにいたします。それでは次の候補地④に進みます。

審議案件 候補地毎の意見交換・議論 (2) 候補地④の概要等について

委員長 : 次に、候補地④に移ります。

候補地④の概要等について、事務局から説明をお願いします。

[資料に基づき事務局説明]

委員長 : 気が付いたところあれば、それを優先していただいて結構でございます。一応順番ということで、工事の難易と地盤・地質からスタートしたいと思います。気が付いたところがあればどうぞお願いします。

委員 : 開発コストについてです。開発コストが総事業費の目安として 95 億円。これは土を買わないから結構安めになっていると思うのです。このトータルの投入金額も 95 億円、今分譲価格目安が 2 万 7 千幾らとなっていますけれども、売る土地の面積で 95 億円を割った値が 2 万 7,000 円ということですか。

事務局 : 土地の一団性のところのシミュレーションエリア 49.3 ヘクタールのうち、分譲用地が 71 パーセントありまして、その分譲用地で約 95 億円を割った単価がこれになるということですか。

委員 : 1 番目の土地の一団性で、シミュレーション上の分譲用地率 71 パーセントというものは、どのような計算になるのですか。

事務局 : 資料 3-3 の左側のコスト評価上の開発イメージ図の紫色で塗られているエリアが 49.3 ヘクタールになりまして、その内道路や緑地や調整池とか、そういったものが公共用地として市へ将来的に引き継がれる形になります。それ以外の部分が分譲用地という形になるということですか。この分譲用地率 71 パーセントというものは、このシミュレーション上のエリアの中で道路と緑地帯と調整池を除いた面積が約 71 パーセントになるということですか。

委員 : この紫色の部分が 71 パーセントですね。

事務局 : 約 35 ヘクタールでございます。

- 委員：候補地約100ヘクタールというものはどこになるのですか。
- 事務局：上の図の楕円のほうです。広いものですから、候補地として当初こういう大きいエリアで想定したのですけれども、実際にこの土地の位置的なものはどうかということでも1回評価をしてもらって、ここで開発すればどれくらいコストが掛かるのか。やはり土の量が掛かるということで、その土の量が掛からないところをこのエリアの中で想定してシミュレーションしてもらったということで、下の紫の部分が一番コスト的に安くできる場所だということです。この上のほうのエリアで、右側のほうの等高線が混んでいるところに水路があって、かなり急斜面で谷になっているものですから、こちら側を逆に造成するとなると土を大量投入しなければならないという状況もありました。委託した際にはこのエリアの中で一番コスト的には掛からないエリアで、他と比較できる50ヘクタールをとれるところをとって線を引いてみて、どれくらいになるのかということシミュレーションしてほしいとお願いしたところがこの左下の図面になります。
- 委員：わかりました。
- 委員：本当は事務局を通して聞かなければならないことだったのですが、午前中に電話して聞いたのです。あの橋のところで今都市計画道路3・3・8号の工事をしていて、高速道路側の法面を切っているのです。あれで大体10メートルくらい掘っているそうですけれども、今のところ粘性土だという話を聞いてきました。一応参考までに。中硬岩が出た場合は工事がストップしますが、今のところあそこでは出ていないということでした。
- 委員：このボーリングデータは、ジャストポイントで全然やれていないので、様子はわかるということです。少しの違いで岩が出てきたり、出なかったりという辺りの微妙なところだという雰囲気参考にしていきます。ただ少し気になるのだけれども、この工事施工上の対応を検討というのは建築工事のときなのか、宅造工事のことなのか、どちらの話ですか。
- 事務局：造成工事のときの話です。
- 委員：造成の話ですか。要検討とは何なのかイメージがわからないけど、そこさえわかればいいです。出てきたときの話だけど、出てきて何か悪いことがあるのかと。
- 委員：逆に地盤は丈夫ですよ。建てるときにはいいかと思う。
- 委員：杭だってきちんとそこにおけばいいだけですから。
- 委員：この間仙台の土質をやっている方と会う機会があって話をしたら、トヨタ自動車東日本が大衡村で工事するときに、とにかくトヨタは地盤の固いところを選んだそうです。だから施工業者は設置するのが大変で泣いたそうです。ところが地震が来ても工場は傷まなかったわけです。部品が入って来ないで操業は

停止したけれども、そういうことでトヨタは徹底して地盤にこだわっている。地盤というものはやはりおいでになる企業の方々は気にするのではないかと思います。

委員： 私は災害が起きたときどうなのだろうかという視点で見させてもらいましたが、ここは何とかなるかという気はします。

委員： 確かこの等高線で40番の辺りが低くなっているのですよね。だから調整池をやっているのだと思うのだけれども、逆にこの場合はほとんどが切土で、盛土の部分は売る場所としては少ないということですよね。だからそういう意味ではこのプラスポイントですよね。やはり切盛りしても、盛ったところが多いと地盤がよくないということになってしまいますから。

委員： 切土と盛土を合わせれば、バランスとしてそういう高さになるかもしれない。盛土にするといっても、ボーリングを見ればそんなに悪い土ではないみたいです。腐植土などは入っていないので盛土に使えると思います。あと相続登記4件とあるのですが、これは何か問題がありそうなのですか。20年も30年も放っておかれているものがこの中にあるのですか。

事務局： その期間的などところまでは把握しておりません。

委員： そうですか。いざ買収にいくときはそのようなことが結構問題になるから、押さえておいたほうが良いと思います。あとは本人から聞きにくかったら、周りにある程度レクチャーしておいて教えてもらっておく。そこは手が付けられないということであれば避けたほうが良いと思う。

委員： 防衛省管理地は取得困難とあるが、取得不可能なのではないか。

事務局： それは資料3-3の左上の図の楕円の丸の上のほうで、国道45号から市道がつながっているのですけれども、その周辺のエリアが防衛省管理地になっていて、ここはシミュレーションエリア外になっています。

委員： このシミュレーションエリアを誰が決めるのか、候補地②でも地盤改良がいるかもしれないという言葉に反応したが、地盤改良する所を決めてはだめだと思う。よほどそこにつくりたいというのであれば、そのために調査をしたりお金と時間をくださいということになりますよ。

委員： このエリアではないのだけれども、北インター工業団地の中でエプソンアトミックが最近工場を建てましたよね。あそこで井戸を掘っていたときにたまたま通ったら、ボーリングしたあとの管から水がこんこんとわいているのです。あれは自噴なのですが、ポンプを入れて水を出しているのですか。会社から聞いてみないとだめなのですが、それとつながっていくわけです。もしこの辺もボーリングして豊富に地下水が出てくるのであれば、そのようなことも企業によってはある程度売りになると思います。市内でボーリングして自噴するところは2箇所あったと聞いています。その内の1箇所かと思う。1つはニュータ

ウンにあったかもしれない。

- 委員： そんな場所が八戸にあるのか。
- 委員： 2箇所あるそうです。その1箇所がエプソンアトミックスのあたりではないかと思って、建物が建つ前に通って見ていたのですが、管からすごく水が出ていて、側溝に流しているのです。
- 委員： 工場もそうだけれども、大学もそうです。八戸学院大も八戸工業大学も水が出るからあそこにあるそうです。
- 委員： 近くにそのようなものがあるとすれば売りの1つになるかと思います。大概はポンプを入れていると思いますが、エプソンアトミックスからお聞きになってもらえればと思います。
- 委員： 農地転用の可能性について要検討といっても、農地転用は可能なのでしょうか。可能でなければもうアウトだから、やめたほうがいいと思っています。
- 委員： 候補地④はさっきの候補地②よりは意外とやりやすいのではないですか。
- 事務局： 基本的には可能だと思いますけれども、やはり先ほどおっしゃったように場所とか、その農地の種別、田んぼであるとか畑であるというところで多少その困難度が違ってくるのかというところです。
- 委員： 結論めいているけれども、さっきの候補地②は元気な水田がきれいになっていて、農水産関係のお金がいっぱい入っているのだらうと思うと、不可能ではないけれども、なかなかさっき言ったような細かいことでいろいろ出ますから。国では1回出した補助金を返されたくないだらうし、返すときには財務省に理由を付けなければいけない。やはりそういうものも出てきますよね。また、候補地④は埋蔵文化財がある場所ですが、あの辺りは必ず調査をやらなければだめだらうね。
- 委員： 7箇所もあるのですよね。
- 事務局： 参考までに、今県で都市計画道路3・3・8号の工事をする際に資料3-3の42と41の道路にかかる部分を試掘した際には特に何も出ず、すぐ工事に入ったという状況だと伺っております。
- 委員： やはりやらなければいけないのですね。
- 事務局： 試掘調査はやります。
- 委員： 何か世界的に大きなものが出たら大変なことになる。
- 委員： もう何年も止まってしまおう。
- 委員： 吉野ヶ里遺跡はまさにそうですね。工業団地をやっていて出てしまった。
- 委員： そうですね。それは時の運ですね。
- 委員： 三内丸山遺跡クラスが出れば、それはそれで別の意味でいいわけですから。あとここは高さ制限というものが引っ掛かるのです。企業にとってフリーハンドで工場をつくれないと、そっち側を駐車場にすればいいという話なのですけ

れども、やはりなるべく自由にラインをつくりたいということが企業の声なので高さ制限があると気になりますね。Bの地点では8メートルしかないです。

委員： C、D、Fが意外とだめですよ。

委員： 北インター工業団地ではエプソンアトミックスの建物が一番高いですか。

事務局： 参考までにエプソンアトミックスは約21メートルあります。

委員： ここで21メートル建てるためには、地盤高を幾らにすればいいのだろうか。

委員： そうすると土を外に出さなければいけない。

委員： 削らなければいけない。

委員： 切り盛り考えて、計画高をどこに持って行くかです。それを合わせて考えたときに、21メートルといっても余裕を持たせなければならぬので、25メートルくらいを考えなければならぬでしょう。

委員： こっちは外すと何かしないと。今思い出したのはJAMSTECが何で八戸かという「ちきゅう」が来たとき高くて大きかったのですが、航空法をある日突然除外してくれたので、八戸はいいところだといってそれ以来だということを知りました。工業団地で工場をつくらうというのに制限があると少し嫌ですよ。

委員： 買いたくないですね。

委員： そんなに高い建物を建てない場合でも少し嫌ですよ。

委員： やはり制限があるということは気になりますね。

委員長： あとはいかがでしょうか。他にありますか。ないようでしたら、ちょうど3時くらいになりますので、休憩を入れたいと思っています。10分間休憩をお願いします。30分を目途に再開します。

審議案件 候補地毎の意見交換・議論 (3) 候補地⑤の概要等について

委員長： 次に、候補地⑤に移ります。

候補地⑤の概要等について、事務局から説明をお願いします。

[資料に基づき事務局説明]

委員長： 自由に重要と思われるところからご発言いただくということで結構でございます。資料が1枚目と2枚目とありますので、できれば1枚目のところから始めていただければと思いますが、自由なご発言でどうぞお願いします。

委員： 1番気になったのは調整の有無の高圧送電線が地区北部を横断となると、切り回しなどは無理ということで、つくるとしたらこのままということになりま

すか。

事務局 : おそらく送電線を迂回させるということになると、相当の期間を要することになると思います。先ほど議論していただいた候補地④のところにも以前高压送電線が通っていたのですけれども、それを迂回させたということがあります。それも結構な期間が掛かったと伺っております。

委員 : この委員会では横断のままで考えたほうが良いということですよ。

事務局 : そうですね。

委員 : 盛土をどこにするかですけれども、エリアの真ん中のあたりのかなり低い位置に鉄塔が1本ありますが、そのまま盛土すると高さがとれなくなるのではと感じたのです。

委員 : その印象は正しい。あの地形では計画が難しいと思っていました。

委員 : それと、基本的にそのまま残すとすれば高压線には手をかけられない。電気事業法とか、その他でかなり保護されていますから、手前で区域を切るとか。勝手な話で悪いけれども、候補地⑥の鉄塔の南側と合わせてやるとか。そうすれば面積的には40ヘクタールくらいは確保できるのではないかと思う。とにかく鉄塔を越えてしまうと、お金で考えても、工法を考えても少し面倒かと思えます。

委員 : 聞きたいのだけれども、地形を見ても防災のことを考えてもなんで候補地⑤が最終選考まで残ったのだろうか。今日は結論を出す日ではないから言いませんけれども、何かほかの理由があるのであれば少し教えてほしい。前回の視察で、外見ただけだとここは遠慮したいという気になったところ。いいところを言ってほしいのです。

委員 : 高压線がじゃまになるからといって、おそらく電力では一切お金の負担はないでしょう。全部こちらサイドの負担になってしまうので、かなりのお金が掛かるのではないですか。かさ上げするにしても、例えば地下埋にするにしても、移設するにしても鉄塔は結構なお金が掛かると思います。それと候補地⑤の区域は延長が1,000メートルくらいあるのですが、グーグルの写真で測ればその幅が大体25メートルから30メートルあるのです。仮に25メートルにしても1,000メートルということは、ざっと2町5反歩、2.5ヘクタールですか。そうするとその部分にはっきり言って売れない。使えない緑地とか、そういう形にして残さなければならないと思います。やはり熊谷委員がおっしゃるとおり、あまりいい場所ではないかと感じていました。

委員 : 報告書を見ると整地費がほかのところの3倍くらい掛かっているわけです。どうして残ったのだろうかという気になった。売り込む方たちの立場になって考えると、あそこは高压線の下だけれどもよろしくと売り込めるだろうかと思えます。

- 委員：それと結局電力の高圧線の下というものはノイズが出るときがある。雨が降る時春先には黄砂が降ってくる。黄砂が飛んで、それと雨が一緒に落ちれば結局抵抗が変わるわけですね。そうすればスピーカーで聞けばがりがり音とする。それが電気信号になって、どのような信号を送ってくるかもわからない。
- 委員：ここにも建築制限等と書いてありますから、やはり高圧線があることで売り込むときに何か言わないと。
- 委員：工業団地として完成したときの売り文句が浮かばないところはだめですね。
- 委員：そういう意味で候補地⑤がこの7候補に残ったのは理由があるのだろうと思っている。いろんな資料をもらった中でいうと、相当状況が悪いと言ったらおかしいけれども、いろんな課題が多そうだ。売り込むほうも無理ではないかと思っています。工事はやれと言われれば、お金をいっぱいかければ何でもやるでしょうが。
- 委員：それをやるともっと分譲単価が上がってしまいますよね。
- 委員：あえていいところを言うと、既存の道路のアクセスがいいところですね。
- 委員：ただ候補地⑥のほうがもっとよくないですかね。
- 委員：もちろんそうです。ただ候補地⑥もそういう意味では同じように高圧線がかかっています。真ん中に市道がありますから、工業団地の道路にしていればいいのでは、とそういう気はします。
- 委員長：なるほど、そういう考えもありますね。
- 委員：ただそのときに土量バランスがどうなるかは全然わからないので何とも言えません。
- 委員：候補地⑥のほうは結構崖ですから。
- 委員：そうです。だから候補地⑤から持って行ってうまくバランスがとれるかどうかです。
- 委員：八戸ニュータウンでは地域公団が電力に対してかさ上げなどで相当お金を払っているみたいです。あれは無償ではなかったはずです。ニュータウンをやるときに、盛岡方面に向かって高圧線が走っている。そのときも確か公団がお金のお話をしていた記憶があります。
- 委員：時代が違います。あの時はこれから伸び盛りの時代だから成功している。
- 委員：今だと多分出さないと思いますけれども。
- 事務局：先ほど熊谷委員がおっしゃったこの優位性がどうなのかということです。この水色の報告書の84ページに地区の概要を少し書いてあります。ここについては市内全域を調査した中で、ある程度工業団地としての開発可能性があるところを14カ所選んだ中からさらに7つに絞った状況になっています。市内の低いところには住宅もありますし、工業地として開発適地というものは市内全体を見ると少ない状況の中から、最終的には14カ所から7カ所を選びました。こ

の候補地⑤の位置に関しては、山林と農地で構成されていて、一定以上の有効宅地率とか分譲面積が確保できる。それから集落、建物等が少なく、敷地上の制約にも大きな問題がない。県道 20 号線などの接続によって地区外へのアクセス性が高いというところ。それから西スマートインターチェンジの事業によって、アクセス性の向上と企業の集積の可能性など、全般的に一定以上の好条件を有しているという形でこの辺が選ばれているという状況になっております。

委員： 候補地⑤の、状況によっては候補地として十分に検討する価値があると、候補地⑥の、候補地として十分に検討する価値がある、ということでは日本語しては相当違う。候補地⑤と候補地⑥では、十分に検討するということと、状況によっては検討してみてもという表現の違いはあるのだと思います。高压線などによっては少し気になっています。

委員： 開発するとき一番の障害物になってしまう。

委員： そうでなくても整地費が一番高く見積もっている場所ではある。優先順位は上げられない。

委員長： 他に何かありますか。ないようでしたら、資料 2 枚目のほうの用地、開発コスト、法的手続き、自然・環境について何かありますか。

委員： 重大な災害被害の可能性は高くないとありますが、あるとは書きにくいのだろうけれども、ないとは言いにくいから高くないと書いてあるのか。天変地異で日本の半分が無くなるなどの時以外では、ここだけが何かのときに被害を受けるということは避けたいと思っている。

委員： 熊本は完全に復旧したのですかね。あそこですごいパーツをつくっていて、日本中が影響を受けているといいます。3Dセンサーでしたか。メーカーは忘れたけれども、すごい被害を受けている。日本中が止まっているみたいだから、やはりそのような大事な企業が来ていただけるのであれば、きちんとした場所でないで大変だと思うのです。

委員： その場所は大丈夫でも、アクセスだとか、人が動けないとか、従業員が来られないとか、部品が入って来ないだけでもだめなはずですからいろんなことを考えないと。ここがしっかりしていてもやはり周りも大事ということなのでしょうが、八戸市は大丈夫なほうです。

委員長： 候補地⑤について、他に何かありますかでしょうか。ないようですので、候補地⑥に進みます。

審議案件 候補地毎の意見交換・議論 (4) 候補地⑥の概要等について

委員長： 次に、候補地⑥に移ります。

候補地⑥の概要等について、事務局から説明をお願いします。

[資料に基づき事務局説明]

- 委員長 : 候補地⑤と隣接して場所ですが、こちらについてもどうぞご意見をお願いいたします。いかがでしょうか。
- 委員 : 地盤はよくない。
- 委員 : 30メートルくらいですか。
- 委員 : 粘土分が多すぎるのは嫌ですね。ロームとしか書いていないのでよくわからない。
- 委員 : 八戸ロームが出てくる可能性が大きいですね。
- 委員 : ここのも高圧送電線が関係するけれども、ロームの厚さというか少し地盤条件のほうも気にはなるね。
- 委員 : 高いところにあるから、岩盤も高いのかと思えばそうでもないですね。かなり深いですよ。
- 委員 : 畑だからよさそうに見えるのですけれども。
- 委員 : 畑としては立派なものだと思いますし、水も下に行かないから。ただこれを造成してとなると、候補地⑤のほうがまだましだと思う。
- 委員 : ここは結局盛土になってしまうわけでしょう。片側半分を盛土しなければならぬ。
- 委員 : ほぼ片側は斜面で、片側は平坦地ということになっている。やはりさっきと同じで高圧送電線があるのだけれども、売り込みに行ったときに買うと言ってくれるかどうかです。候補地⑤も候補地⑥もここがクリアできれば何とかなると思う。
- 委員 : 例えば候補地⑤⑥を半分ずつというのもいいとは思いますが、さっき言ったように土量がどうなるかと、多分道路が分かれるので調整池を別々につくらないといけない。多分少し割高になるかも。
- 委員 : ここはいろんなものをつくらなければいけない発想でしょう。既存のものにつなげられるところが何もないという感じで検討事項になっていた。
- 委員 : 五戸川までやるとなると調整池から結構な距離がある。
- 委員 : 候補地が7カ所もあるのにあえて選ぶには、欠点ばかり言うのではなく、いいところも言ってくれないと。
- 委員 : アクセスはいいのです。ものを動かすという意味では候補地⑤⑥はすごくいいところですよ。今度できるスマートインターチェンジにも近いです。道路も両方向全部に行けるし、何かあってもそういうリスク管理というものはできます。

- 委員：それで高圧送電線があるということが帳消しになるかどうか。
- 委員：ただここは送電線があること自体は悪いことではなくて、例えばその下を緑地にするとか、水路にするとか、道路にすれば別にいいのです。ただこれが区画に対して直角とか、真っすぐに入ってくればそのようにできるのですけれども、どうしても斜めだから、そうするとどうしても斜めの区画ができてしまう。そこがいやらしいところなのです。高圧送電線が工業団地の中を走っているというところは結構あるのです。
- 委員：ないない尽くして、配水から含めて全部新たにつくって造成することになるのか。ほかと比べて送電線はいいやとなるかもしれない。
- 委員：候補地⑥の排水路は候補地④の排水路でやったときのように、最終的に南部山のほうへつながっていくのでしょうか。山の裾をずっと排水路が流れているのだけれども、用水路へいくのですよね。
- 事務局：高速道路を横断したとして下流に流れていきます。
- 委員：そうすれば候補地④のときに話した水路と同じ水路につながるのですよね。ここは仮に盛土をしたとしても、かさ上げ分があるから盛土部分では支持層までかなり深くなりますよね。大きい建物を建てる時、崖の端のほうは40メートル以上の杭を打たなければならない場所がでるかもしれない。そういう意味では大変になるのかな。道路側のほうはいいのでしょうかけれども。
- 委員：ここはアクセスが2つあるということが何ものにも代えがたいところですよ。ほかを今見直したら1カ所くらいだった。
- 委員：あとは北インター工業団地とも比較的近いということもメリットになるのでしょうか。
- 委員：従業員の通勤も北インター工業団地の人たちと被らないということは結構大きいと思いますよ。ミクロで見るといろいろあるのですけれども、マクロで見ると意外といいところなのです。
- 委員：まちに近いほうがいいのかという気はしているが、そんなに気にはならないと思っている。距離で時間距離ということもありますよね。何キロメートルというものではなくて。
- 委員：混んでいなければずっと行けますから。
- 委員：距離だけだと東京駅と新宿駅は8キロメートルで、みんなびっくりする。車で行くと1時間半以上かかる気がする。そういう意味で地の利もあるから。あと、周辺状況の課題・検討事項に森林改変を伴うと書いてありますが、これはこの規模でもやはり影響があるという判断ですか。具体的に動物のことですか、植物のことですか。
- オブザーバー：植物です。ゼロではないというようにとらえていただければ。
- 委員：貴重な植物があるのですか。

オブザーバー： 貴重な種ではないです。

委員： 貴重種でなければいいと勝手に思ってしまう。

委員： あまり気にすることはないと思います。

委員： あの規模であれば造成するときに残さない。よさそうなところは残して造成できれば一番いいのだけれども、全てまっさらにしてやるからなかなかその辺りは。

委員長： 他に何かありますでしょうか。この候補地⑥も含めて、全体を通してでも構いませんが、何かいい忘れたこととかはありますか。

委員： 県で実施している都市計画道路3・3・8号ですが、候補地⑧とも関連しますけれども、尻内方面まで開通する見込み、供用開始の時期は分かりますか。

事務局： ヒアリングベースなのですけれども、候補地④の橋が架かっている辺りから、候補地⑧のほうに下がってくるところは今年から用地買収を始めて、早くても5、6年先くらいかと。ヒアリングベースですけれども、そのようなことは伺っていました。

委員： では例えば候補地④でも候補地⑧でも、できたころはつながっているということですね。

委員： 早ければだから。市の立場では聞いてもわからないよね。

委員長： ほか何かありますでしょうか。特によろしいでしょうか。

委員： はい。

委員長： それでは今日の審議案件、4つを終了いたしました。ではその他として事務局から何かありましたらお願いします。

事務局： 事務局から第4回会議の開催についてご案内いたします。

今回は、10月25日（火）午後1時30分から、市役所本館3F 議会第3委員会室、この部屋で開催いたしますのでよろしくご願ひいたします。

それでは、これもちまして、第3回八戸市新産業団地開発用地選定委員会を終了させていただきます。本日は長時間にわたりご審議いただきまして、ありがとうございました。