住宅政策及び中心地域調査特別委員会（第５回）

日　　時　　令和４年３月１８日（金）

９：００～１０：５７

場　　所　　議会棟　議場

出席者　　委員長、副委員長、委員９名（欠席：なし）（傍聴者：なし）

説明員　　財原建設課長、安達室長、田邉参事、実延企画課長、榎尾室長

書　記　　花倉局長、川上書記

○近藤委員長　　おはようございます。今より住宅政策及び中心地域調査特別委員会を開会いたします。昨日未明、東北地方が再び大きな地震に見舞われました。自然災害の多い国であると再認識し、他人ごとでなく備えの大切さを改めて感じた次第であります。本日は建設課所管事業であります民間活用住宅整備事業実施計画 PFI 実施計画について聞き取りを行います。次に企画課所管事業であります移住定住に係る空き家の活用事例と、今後の取り組み事例について聞き取りを行いたいと思います。まず最初に副町長より一言発言の要請が出ておりますのでこれを許します。丸山副町長

○丸山副町長　　おはようございます。私の方から一言ご挨拶を申し上げさせて頂きたいと思います。まずは3月議会の開催中、連日の会議でお疲れのところであると思いますけども、本日はよろしくお願いいたします。先ほど委員長の方もおっしゃいましたけども、16日の東北地方の地震で、亡くなられた方もいらっしゃいます。ご冥福をお祈りしますし、一日でも早い復興を願うところあります。またロシアによるウクライナに対する軍事侵攻というところも大きな問題になっております。早急なる終息を願うところであります。そのようなところに置きまして本日は、建設課所管あります民間活用住宅整備事業実施計画について、合わせて2番目に企画課所管の住宅、移住定住にかかる空き家の活用事例と今後の取り組みにつきまして、現在までの現状について報告を申し上げたいと思います。よろしくお願いいたします。また年度末になりまして、公共交通関連におきまして、信用失墜行為を行いましたこと、ご承知のことと思いますけども、議員の皆さん、そして町民の皆さん、関係者の皆さんに多大なるご迷惑をかけておりますことを、この場を借りまして改めてお詫び申し上げます。深く

反省しまして再発防止に努めて参ります。よろしくお願いいたします。それでは最初に建設課から報告を申し上げます。よろしくお願いいたします。私からは以上です。

○近藤委員長　　財原建設課長。

○財原建設課長　　おはようございます。今ありましたように、建設課の事業ということでPFI、民間活用の事業を新たに、これまで企画課が主に担当しておりましたが、今回新しく建設課の方で進めたいということで、その実施計画について今日は、ご説明させていただきたいと思います。これまでこの住宅政策特別委員会、また議会の一般質問、そういった中で住まいに関して求める方々がおられても、供給の方に十分なものではないではないかと、また町営住宅の今の利用状況、そういったものを委員会の中で現状をご説明させていただいたところです。今回町長の施政方針の中にありますように、住まいづくりに関しては、霞地内の公有地で町内事業所の雇用などに活用と、必要となる賃貸住宅、これに関して民間の資金力、技術力、経営力等を活用して住まいの選択肢を増やすというところで、移住定住の政策の一つとして進めたいと提案しております。詳細の方は担当の方からこれからご説明させていただきたいと思いますが、令和4年度からそうしたことへも、建設課の中で取り組むということでよろしくお願いしたいと思います。

○近藤委員長　　田辺参事。

○田辺参事　　資料に沿って説明させていただきたいと思います。資料の1ページ目をお願いいたします。日南町民間活用住宅整備事業実施計画ということで、こちらにつきましては、平成30年に企画課の方で今現在、道の駅の横側にありますデルデパティオ住宅建築の際、民間活用住宅の整備を行ったもの、これを踏襲した内容となってございます。まず住宅整備の設定条件といとこで、1から5を掲げております。まず町が提示する町有地に賃貸住宅を建築するということで、この場所につきましては、資料の11ページの方に位置図方と写真の方を載せさせていただいております。霞931番地、霞931番地1、932番地2の3筆で登記簿面積で591.24㎡の土地となってございます。こちらの方を無償で貸し付けるという風にしております。ただし全ての物件に対する抵当権設定は認めないとしております。こちら土地の使用貸借の契約期間20年以上40年未満といたしまして、期間満了日までには建物等を取り壊して更地にして、町に返還するものとしております。それから整備に際して生じます租税公課ですとか、上下水道課に負担金はすべて事業者の負担としております。また建設資金を借り入れる場合は

その償還利息については町の利子補給の制度を活用出来るものとしております。但し、その借入金利子とか償還金の償還期間については、また協議により決定するということでしております。住宅整備の希望条件ですけども、世帯用を想定しておりまして、2LDKまたは3LDKを4戸以上建設し、住宅戸数に応じた駐車場を1戸あたり2台程度確保するということにしております。こちらイメージとしまして、資料の方にもつけてございます。12ページ、13ページAからD案ですけども、これはあくまで、案と言いますか大体のイメージということですので、この案の通りということでございません。事業者が後ほど計画していただく際の参考にしていただく程度ということで、あくまでイメージということで載せておりますので、この通りなるとは限らないということで、ご承知していただきたいと思います。それから下水道への接続を行うこと。また可能な限り県産材又は町産材の使用に努めることとしております。それから希望条件としまして日照ですとか、通風、採光その他プライバシーの確保等をそれぞれ配慮して周辺環境との調和に考慮するということもしております。この提案方式ということで、こちらの上記の条件を承知の上、参加の意思の有った民間事業者に対しまして、別途指定します日時、会場で企画提案書類を添えて提出していただいて、それについて企画者から提案して頂くものとなっております。企画提案できる民間業者は、まず初めに町内事業者と限定しております。その後、指定する日時等に応募がない場合は、町外業者も提案可能というふうにしてございます。審査選考につきましては、提案者の書類審査の他に、プレゼンテーションですとか、当日の審査会でのヒアリングにより選考するようにしています。そして令和4年中の供用開始を目標としています。2ページ目と3ページ目ですけども、こちらについては企画コンペの提出内容と審査の概要ということで、審査のやり方を書いております。提出書類につきましては、こちらアからキについて提出していただきます。こちらをもとに審査して頂きます。こちらの資料にかかります作成ですとか、提出にかかる費用負担は全て提案者負担ということで、また提出に関する資料等も各自で調達して頂くこととしています。審査結果につきましては、6月議会定例後に文章によって通知したいと考えています。3ページ目はその様式となっています。ご確認して頂きたいと思います。4ページ目は選考内容という事で審査表という事で、こちら13項目に対して審査をしていきたいと思っております。5ページ目から7ページ目は、先ほど説明させていただきました設定条件ですとか、企画提案方式のやり方についてまとめた要綱ということで、先程説明したことが書いてあ

ります。8ページ目は今後のスケジュールということにしております。本日特別委員会の方で説明をさせていただきまして、この度ご意見を頂きました件を踏まえまして、最終協議ということで4月上旬に指名審査委員会を開催して、ここで最終協議、募集に関する最終協議を行いたいと思います。それから広告ということで提案者を募集していきたいと思っております。5月中旬には募集の締め切りとしまして、5月下旬頃には応募者によるプレゼンテーションを行って、後で、提案者からの審査をしていきたいと思います。その際に、利子補給等必要な予算が生じましたら、補正予算の方で上程していきたいと思っております。そして議会の承認後、議決後に選定事業者に対して選考結果の通知を行いたいと思います。簡単ではございますが説明を終わらせていただきます。

○近藤委員長　　この度、日南町民間活用住宅整備事業について、住宅設備の設定条件とか規模等の説明を受けました。皆様方の質疑をお受けいたします。大西委員。

○大西委員　　何点かいお聞きしたいのですが、利息につては後で協議するという事ですけども、企業によっては色々ありますが、以前町が利子補給されたときの利息の率が大きな差が有ったもので、今低金利ですけども実際に2.4％前後で契約されてましたが、ある金融機関では1.6％でも行けますよと言う話があって、これは色々と条件が有ると思うのですが、約60％位でできるんですね。町が利子補給するわけですけどもその辺は何か町としてですね、会社との話があると思いますが、できる限り負担を少なく町自身の、その辺の考えはどうでしょうか。

○近藤委員長　　田辺参事。

○田辺参事　　これから提案者を募集しまして、行っていきますのに正直利息については、まだはっきりわからないところが有りますので、提案が有った際には、色々な会社等を検討して、有利なところを考えたいと思います。

○近藤委員　　大西委員。

○大西委員　　条件の中では4戸建てるという事ですが、これは2戸1の建物ですね。これは建設課の方でこういう建物の図面が提示されていますが、これを推奨されるのでしょうか。

○近藤委員長　　田辺参事。

○田辺参事　　これは推奨ではなくてですね、世帯用の2LDK または3LDK を4戸以上建築ということで提案をさせていただきますけども、具体的な間取りですとか、位置に

つきましては事業者の方で決めていただきたいと思います。

○近藤委員長　　大西委員。

○大西委員　　せっかく建てられるわけですから、魅力ある構造物、そして間取りについても魅力のあるものにしていただきたい。プライバシーとか騒音とかいろいろございますので、その辺を配慮して十分注意しないと、外観だけ綺麗だったとか、色々な面が有りますので、長く町民の方に使っていただくために、そこまで踏み込んで、自業者任せではなく、本当に魅力ある建物を建てて頂きたいと思いますがいかがでしょうか。

○近藤委員長　　田辺参事。

○田辺参事　　ご意見ありがとうございます。魅力ある長く住んでいただくための建築ということで、審査の項目の中にそういったことも考慮して加えたいと思っております。

○近藤委員長　　大西委員。

○大西委員　　2階建ての間取りも参考に書いてありますが、家賃設定はいくら位を想定されているのでしょうか。

○近藤委員長　　田辺参事。

○田辺参事　　家賃設定につきましても基本は民間業者の方に全て設定の方をお願いしています。提案される事業者の方で計画して頂くように考えていますが前回のパセオ住宅の場合でしたら5万2,000円で設定されておられますので、実際今度の借り入れ利息ですとか、いろんなことで変わってくるとは思いますけども、5万2,000円前後ではどうかということで、特に町からは指定はしませんけども民間事業者の方に考えていただきたいと考えております。

○近藤委員長　　大西委員。

○大西委員　　それとですね、ここに書いてないんですが、報告書にも出てきますけども地域コミュニティ、いわゆる自治会館に私もですね、企画課が後で説明あると思うんですけども、転入されたり来られた方への加入率が思ったより低いなと思ってるんですが、出来る限り地域と地域コミュニティを活性化するためにも100%入れとはいいませんけども、積極的に加入促進という意味で推奨して頂きたいんですが、いかがでしょうか。

○近藤委員長　　財原建設課長。

○財原建設課長　　色々とご指摘ありがとうございます。地域コミュニティの関係、自治会加入の件は、町営住宅の件につきましても、これまで特に中心地域にあります生山なり、霞なりそうしたところのなかで、地域活動のかかわりをどう持っていくのかいうところで、各自治会からも要望があっています。特に入退居に伴って、そういったことが周知をして欲しいなり、自治会から言えば加入について義務的なところで話をしてもらえないか、という話はこれまであっています。そうしたところは、今回、民間ではありますけれども、そうしたところのなかで家主となられます事業者の方々にも、そうしたことを推奨していただくことはお願いしていきたいと思います。また、いろいろ提案についてご指摘というか、魅力ある建物や家賃設定などそうしたものや、戸建てでも魅力あるものということになりますと、やはり事業全体、事業者が投資する金額、それに伴う設定する役場的には利息の支援ではありますが、良いものにすればするほど家賃は高くなっていく傾向もあります。そのあたりがバランスをとった事業計画となるように、そうした提案にたいして、今ご指摘にあったものいろいろと加味して、審査を進めていきたいと考えております。

○近藤委員長　　大西委員。

○大西委員　　最後に、町内の事業者の方が応募されることについては、いいと思うのですが、町外の方も町内がしない場合は町外でもとなっておりますが、どちらにしてもですね会社の経営状態の財務諸表は提出するようになっているのか、提出しなくてもいいのか、会社のチェックはどうなのでしょうか。

○近藤委員長　　田辺参事。

○田辺参事　　現在は財務諸表について記載はしてございません。

○近藤委員長　　記載はないけど、どういった考えかという事ですので、方向性、考え方を示していただきたいと思います。

○財原建設課長　　その点につきましては、いま要綱の中には明記しておりません。まず町内事業者を優先して、事業の申請を受け付けるという風に考えておりましたので、正直そこまで資料は求めていませんでしたが、だいたい町内事業者はある程度はわかっているつもりだという事で、そういったところは落としております。提案資料の中に建設の資金計画といったものもありますので、母体となるものの財務状況とかそういったものは確認していきたいと思いますし、今回は前回より家賃設定がかなり上がるんじゃないのかなと想定しています。住宅の賃貸のチラシ、米子市とかそうい

ったところにあると思いますが、メゾンタイプのもので新築ですと、チラシで見ると7万円前後、米子市でですね。そうしたところでこの利子補給なりそうしたもの、あと自前の資金力も初期投資って言うか、そういったものがあれば家賃設定も抑えられると思いますし、償還年数とかそういったものが全体的に絡んできます。まあそうしたものも踏まえて、ご指摘のありました申請者の財務力ですね、そうしたものは審査の中でチェックをかけていきたいというふうに思います。

○近藤委員長　　岡本委員。

○岡本委員　　今も大西委員の方からその内容をということで魅力あるものにしてほしいということで、ご意見ありましたけれども、もうちょっと具体的に私お聞きしたいんですけれども、その住居の整備の規模条件ってことで3番にあるんですけど、この中で自主的にその魅力ある建物というところにあたるのは、④番のところかなとは思うんですが、町営住宅の場合ですと、先日の1月21日の委員会の資料でいただいた公営住宅整備等事業とか町の条例にも定めて具体的に建物の条件が定めてありますね。外壁窓等を通じての熱の損失の防止等への温熱環境省エネを図るための措置であるとか、居室内における化学物質の発散防止を図るための措置であるとか、他にも色々書いてあるんですけれども、今回その町営住宅と基本的には同じ基準はクリアするものを建てていただくというふうに考えて良いんでしょうか。

○近藤委員長　　財原建設課長。

○財原建設課長　　町営住宅並みというところが行政的にはベストではありますけれども、正直公営住宅の建設の建設する要件はかなりそうしたことでコストが上がっていきます。そうしたところで民間で通常耐えうる、許容される賃貸の仕様に基づきますので、建築法に正直言ってクリアできれば、そうした構造をクリアできれば可としておりますが、町営住宅までは求めてはおりません。その辺が先ほどのコストと魅力ある建物です。正直言って連棟型でなくて将来的に思えば一戸建てのようなものがベストだとは思いますけど、敷地的には十分な面積は、ここはありません。２棟立てですと今提案したものは元は正直病院にある住宅と、一昨年ですか、図面を参考にして配置したものです。あれは単身用4戸ですが、上下2階を使えば世帯用が2戸ずつ4戸は当てはまりますよというところです。これは単純に配置をしたところですので、そうした建物の並びとか、そういったものをやはり民間の活用、特に大手の建売のメーカーさんですと、こういったものはいろいろな設計図とかそういったものを持っておら

れます。そうしたものを踏まえて役場がすると設計委託料を支払わないといけないんですが、そうしたもので活用すればコストも下がるではないかとそういったものを考えておりますので、本当に町営住宅並み、公営住宅並みの基準をクリアするとなかなか家賃設定がバランスが合いませんので、そうしたものはやはり審査の中で入れていきたいと思います。

○近藤委員長　　岡本委員。

○岡本委員　　規模とかね形式一戸建てか集合住宅かとかっていうことはいいと思うんですよ。それは別に場所の制限もあります。ただやっぱり内容としてあんまりせっかく民間の技術を活用するというのに、町営住宅よりも悪いものができてしまうとなるとですね、あまりよろしくないって思うのと、家賃とのバランスということも仰る訳ですけれども、そういった所も町営住宅あるいは特別公共賃貸住宅、規模の面でちょっと今回は難しいかもしれませんけれども土地の面積が限られてますけれども、そういう所も、民間を利用することでかえって悪くなってないかという感じもするんですが。そんなことはないですか。

○近藤委員長　　財原建設課長。

○財原建設課長　　内容として、公営住宅というのは私どもからいけばベストだと考えてはおります。ただそれはやっぱり公費が投入されて家賃の設定が抑えられるというところで、良い物が作られます。民間ですと投資はするけどそれに対して家賃としての回収というものが、やはりここはバランスだと思います。それは経営感覚でありますし一定の収益は確保されないと事業が成り立ちませんので、住宅の供給に耐えうるものでまたその提案内容、当然設計なりそうした間取りなりそういったものの提案を受けますので、そうした中の審査で、そうした審査を経て最終的な事業決定を判断したいという風に思います。ただ立地的には公営住宅でありますここのカンファト団地とかそういったものと、日差しの向きだとかそういったものは同じ方向ではあります。ただ片面は、前側は河川、隣には道路、後ろにはプレハブがあると、プレハブや工場があるというところで、そうした中で、どうプライバシーなり環境なり間取りなり採光なり、そうしたものは提案を受けて考えたいと、判断していきたいというふうに考えます。

○近藤委員長　岡本委員。すいませんけど、民間企業に委託することが悪くなるという前提での話というのは大変根拠が乏しいと感じます。民間活用による手法について

の質問なら結構ですが、民間事業に対するそういう発言は控えていただきたいと思います。岡本委員。

○岡本委員　　手法についてひとつ。太陽光発電設備の採用というのはどうなんでしょうか。もしかしたら経営的にも良くなる可能性もあると思うんですが、そういったことは審査の内容に入るんでしょうか。

○近藤委員長　　太陽光発電を求めているかいないかという質問のようです。財原建設課長。

○財原建設課長　　お答えしづらくなりましたが、あの提案の中の１つだと思います。従前は太陽光の発電売電ということでかなり民間の住宅の屋根の上にはいろいろたくさん補助もありましたし付けてありますが、そうした太陽光の取入れ、当然そちら側の再生エネルギーの補助金だと思いますが、そうしたものも取り入れて例えば住宅の家賃の中に電気料はそういったもので相殺されて安くなるとか、そうしたものの中で提案があればそうしたものは評価に値するというふうに考えて、評価の対象ということで審査を行いたいと思います。

○近藤委員長　　久代委員。

まず指名審査委員会の委員の現在のメンバーですよね。教えてください。で、その中に指名審査委員会の審査委員の中に設計のことに詳しい委員が、建築設計に詳しい委員がおられるのか、あるいは外部から建築設計の技師を招聘するとか審査にあたってね。いうところの考え方をお示しください。

○近藤委員長　　丸山副町長。

○丸山副町長　　メンバーは、これに限らず指名審査委員会を各課課長で構成をしております。座長が私で総務課、企画、農林、住民、建設、教育、福祉の課長で構成をしております。先ほど仰ったところの技術的なもの等については4月からになりますけれども、どちらにしても現在の職員の、このメンバーの中には居りませんのでそれ以前にその部分等々については担当課の方が十分に精査をしたもので上がってきてその中で協議をしていきたい。合わせてその建築等々のところにおきましては課題点、問題点としてあげまして、また奥の深い審査をしていきたいというふうに考えてるところであります。

○近藤委員長　　久代委員。

○久代委員　　これまでこういう形でPFI堀方式で建築をしてきた経過もあるけども、

やっぱり時代とともに入居者のニーズもやっぱり若干変わってくると思うんですよね。ですから日南町の特性を生かしつつ入居者のニーズに合った建築様式も大事だと思う。ですから今、課長クラスの人が指名審査委員会になっておられるけどもやっぱり時代のニーズに合った建築設計の方も1名くらいは一定の審査委員の報酬を払ってでも、やっぱりきっちり見てもらうことも40年間も利用規約結ばれるわけですから、必要かなと、やっぱりある程度将来を見据えた、大体決まったような形になるにせよ、やっぱりそういう専門家の知恵も取り入れた方がいいじゃないかなという意見を提案させてもらいます。どうでしょうか。

○近藤委員長　　丸山副町長。

○丸山副町長　　ご意見ありがとうございました。これに限らず、たぶんこれを専門家を入れるということになると色んな所の審査もしていかなければならない。それを専門家を必ず一人入れるというようなことになりますと、今の審査会を若干変えて行くことになりますので、ご意見は頂戴しましたのでこの部分については指名審査委員会との流れの中で検討はしていきたいと思います。ありがとうございました。

○近藤委員長　　荒木委員。

○荒木委員　　皆さんだいぶ質問出ました。この町有地ですが、今砕石で整地をしてあります。町としてはこれ以上整備することはないというふうに考えてよろしいですか。

○近藤委員長　　安達室長。

○安達室長　　すいません。先ほど荒木委員が仰いました通り現在現地としましては砕石でとりあえずの整備がされているということですけれども、仮にですね建設にあたりまして、土地の造成とかそういったところが必要になってくる場合も当然想定されます。それにつきましては、今回の業者様からの提案の中にですね、町の必要な支援措置というようなところも歌っておりますので、その必要に応じてですね、あるいは予算化等も必要になってくるとは思いますけれども、提案内容を見てですね、判断をさせていただきたいと思っております。以上です。

○近藤委員長　　荒木委員。

○荒木委員　　それで今ちょっと仮にここに載っている図面を見ますと、段差が大体80cm位あるように書いてあります。それを仮に造成をして盛り上げるんでしたら、大変な金額がかかるという風に思いますし、それからプレハブの方に水路があります。

これについてはどういう風にされるのかというのを伺います。

○近藤委員長　　財原建設課長。

○財原建設課長　　現状のこの土地の敷地高は、総務課の方にも防災の方にも確認しましたが、浸水想定区域の対象ではないということになっておりますので、最低限この高で造成すればの高さで可能だというふうに思っております。ただ利用に関しては道路との高低差がないほうがいいという提案になりますと、今の埋め立てする土だとかプレハブの前にあります水路、これをかさ上げする必要が生じます。その提案が事業者のものなのか、やはりその辺りは工期の方で対応してほしいという提案があればその審査の中で検討はしますが、現状は今の敷地高で建築に関してと、建築に関する浸水の想定から外れるということですので、あとは利便性に対してどういう風に評価をするのか、ということで審査はしたい。現状はこの高さで事業をしていただきたいという考えです。

○近藤委員長　　荒木委員。

○荒木委員　　以前、例えば牛舎後の住宅であるとか、消防署の横の住宅があって、そこの駐車スペースとしては舗装も何にもしてないわけですね。で今回ここの住宅に関しては仮に後で町が舗装するようなことがあるかどうか。そういう予定もありますか。一切業者任せということですか。

○近藤委員長　　財原建設課長。

○財原建設課長　　その辺りはやはり提案を待ってその内容に応じてと思います。事業者の負担で全てやっていただきたいのが正直なとこですが、合理性があって先程か魅力ある建築に持っていけるなり、ということになればその舗装につきましても、病院の住宅につきましても事業者は、病院が事業者でしたが、駐車場も最後は舗装をして綺麗にされました。その辺りは提案にあります。事業内容と資金力とそういったものを判断して、事業者の負担とするもの、公費で負担するもの、そうしたものは仕分けていって、これは4年度の予算にはまだありません。その内容を持って議会の方に再度の提案して説明を行いたいというふうに思っております。

○近藤委員長　　坪倉委員。

○坪倉委員　　先ほどの課長の説明もその前の安達室長の説明もなんですけども、今後、町が支援をすることが出来るというような風に解釈したんですけれども、その辺も含めて公募前に方針を決めておかれないと、例えば地盤のかさ上げとか舗装とかと

いうことの負担についても事前に決めておかないと、かさ上げがあった提案、かさ上げをする提案、かさ上げをしない提案、あるいは舗装する提案、しない提案、という時の判断基準が曖昧になる可能性もあるんじゃないかなと思いますので、そこの辺のところもそれは家賃との経営感覚というところの判断にも繋がると思いますけども、一定の基準を設けておくべきだと考えますがいかがですか。

○近藤委員長　　財原建設課長。

○財原建設課長　　申し訳ありません。今想定でものを話をこれまでちょっとやり取りさせてもらったところが多分にあると思います。やっぱり公共投資っていうか公費の負担っていうところは、一定の線を設けたい。原則としての一定の線を設けておきたいと思います。現状のところは、これまでありましたような利子補給というところで想定はしておりますけれども、提案の中によっては造成工事というような範疇も生じる可能性も多分にあるというようなご指摘だという風に受け止めます。そうしたところ今回今日の意見を持って、もう一度審査会の中でそうしたところの線引きと言いますか、その行政側の持つべき範囲というものを改めて指定して募集の方に向かいたいという風に思います。

○近藤委員長　　ありませんか。山本委員。

○山本委員　　1点聞かせてください。この土地は川に面しております。この川側についてですね、入居される方の安全を確保するという意味で、例えばフェンスを施工するとかそういうことは必要ではないでしょうか。お尋ねします。

○近藤委員長　　財原建設課長。

○財原建設課長　　ご指摘の点10ページの写真を見ていただければと思います。ここの右下隅に県道側の方を見てるところで進入路に対しては簡単なフェンスがあります。当然世帯用の住宅ということになれば、子育て世帯の方っていうのは十分想定しております。安全としては、フェンスはあるべきだとこの写真を見れば皆さん思われるとは思います。今のところはそうしたところは提案の中にしていただきたいなという風には思っておりましたが、先ほどの坪倉委員さんの方からも指摘があったところでそうしたものも踏まえていきたいと思います。ただこの後冬場の除雪というのもあります。正直ってフェンスは雪かきからすれば支障物となりますんで、その辺のバランスをもって提案がありましたらそういったものを求めていくというところで考えていきたいと思いますが、先ほどの負担に絡めてそうしたものは審査したいというふうに思

います。

○近藤委員長　　山本議長。

○山本議長　　私も除雪の雪の捨て場には困られるとは思いますが、これは利便性を確保するという意味とはちょっと意味合いが違うと思います、町がこういうところを土地をお貸しして利用していただくということであれば、町が責任をもって安全対策を取るべきだというふうに思っておりますので、検討してください。

○近藤委員長　　安達室長。

○安達室長　　ご意見踏まえまして、要項の中にそういった安全性のところ特に明記ができるかということも検討しまして、見直しをさせていただきたいと思います。

○近藤委員長　　山本議長。

○山本議長　　私が申し上げているのは、これをこの PFI で提案してくださいではなくて、町の責任でそれを設置するべきではないかという意味で発言をさせてもらったと思っております。よろしくお願いします。

○近藤委員長　　これは住宅の利便性でなしに、安全に関わることであるので、これは防災等の観点から見ても町が設置すべきではないか考えるので検討の方をして下さいということですので、その点を踏まえた検討をまたよろしくお願いします。その他にありませんか。ないようですので建設課からの聞き取り調査を終了いたします。ここで暫時休憩に入ります。再開は10時からといたします。

――休憩――

○近藤委員長　　休憩前に引き続き委員会を再開致します。続いて企画課所管事業の移住定住に係る空き家の活用事例と今後の取組み方針について伺いますが、ある情報によりますと可能性が感じられる街の構成要素として人がいる事、いい住居があるという事が挙げられていました。本委員会ではこの2点に注目した調査をやっていきたいと思いますのでこれから聞き取りに入りたいと思います。よろしくお願いします。榎尾室長。

○榎尾室長　　そうしましたら企画課の方から先程ございましたように移住定住に係る空き家の活用事例と今後の取組み方針について説明をさせていただきます。そうしますとタブレットページ資料の方をご覧いただけますでしょうか。まず2ページ目の方をご覧下さい。こちらの方取組み事例をお話しさせていただきます前に前段と致し

まして近年の転入等の状況を令和元年度以降3年間の状況についてまとめさせていただいております。表の上側がＩターン、下側がＵターンで個人、世帯、転入前が県内か県外かっていうものを一覧にさせていただいております。ここ近年の状況、転入の状況でございます。こちらの方大変申し訳ございません。直近の情報ではなくてですね1月末の情報で作らさせていただいておりますので、昨年に比べて個人世帯ともに若干少ないような状況っていう事となっておりますが、令和3年度2月3月に入りまして人の動きの方があります。最終また確定致しましたらこのような形でご提示させていただきたいと思っているとこでございます。続いて3ページの方ご覧下さい。3ページの方がですね先程の2ページで見ていただきましたＩターン者の転入前住居地という事でご覧いただければと思います。こちらの方令和元年から令和4年1月までという事で記載させていただいておりますが、こちら見ておわかりかと思います。西日本管内からの日南町への転入というのが多いのが状況でございます。関東に関しましては約20%、それ以外西日本に関しましては約7割以上が西日本から日南町の方に来ていただいているのが現状です。なお中国地方の中には県内からの転入もあっておりますのでご了承願いたいと思います。続いて4ページの方をご覧下さい。UI ターン者の転入時の年齢の状況でございます。令和元年同じく令和元年4月から令和4年1月というとこで表にさせていただいております。年齢階層別に見ますとここ近年傾向でございますが20代30代の方の転入が多いのが現状でございます。この背景としまして林業アカデミーの影響がかなり大きいものと今考えさせていただいております。また60代以上の方の転入もＩターンの方が多いのも特徴的かと思います。こちらにつきましては都市部で働かれリタイアされた後にこちらに帰ってこられるこういったケースが考えられるかと思います。続いて5ページ目の方をご覧下さい。こちらの方空き家バンクの相談者の状況っていう事でまとめさせていただいております。令和2年4月から新たにですね空き家バンクの相談時に移住アンケートっていうものを取らさせていただいております。どういった家を希望されるのか、どこからいらっしゃるのか、家族構成はどうなのか、こういったところをアンケートにまとめましてサンプルとして今日グラフの方にさせていただいております。なかなか全ての方に書いていただく事ができずサンプル数としては少ないですが、今までなかった資料という事で見ていただければと思います。空き家バンクの利用目的でございます。こちらにつきましてはやはりこちらに来られるっていう事で居住や移住っていうのを考えられた前提で相談に来られ

るのが主なとこでございます。ただしそれ以外にも社宅として工事関係者の社宅として利用されるケース、また定期的に冬場だけ夏場だけこちらに家を探すっていうようなケースもあったりしての現状でございます。続いて6ページ目の方ご覧下さい。空き家に住まれる家族の形態という事でグラフにさせていただいております。こちらの方単身が約半数、それ以外夫婦2世代同居っていうところが約半数っていうような状況でございます。7ページ目の方をご覧下さい。こちらの方が物件の希望状況、これ自由回答という事で複数回答なんですが、最もやはり多いのはですねすぐ住めて修繕のないおうちっていうところが多いような状況でございます。こちらの方サンプルとすれば少ないんですが実際にお声としてよくいただくのが室内でペットが飼える家っていうところを希望されるケースもここ近年増えてきているのが現状です。ただし今登録していただいている空き家を実際見ますとなかなかおうちの中でペットが飼えるっていうような許可をしていただいているおうちは少ないっていうのが現状になっております。続いて8ページの方ご覧下さい。定住等の別の状況という事でこちらも重複、先程のグラフと重複しますので割愛させていただきますが定住目的っていうところが主な内容となっております。続いて9ページの方ご覧下さい。空き家相談時に賃貸を希望されるのか売買を希望されるのかっていうとこでございます。約7割が賃貸を希望されております。売買につきましては約3割、こういったような状況となっております。10ページをご覧下さい。では実際賃貸を希望される時の空き家相談者の家賃、どういった金額を希望されるのかっていうものをまとめたものになります。おおよそ約半数以上がですね2万円未満のおうちを、月額2万円未満のおうちを探しておられるというのが現状でございます。最大につきましても3万円からっていうのはよくありますが、おおよそが2万円台っていうところが主なとこっていう事が現状として挙げられます。続いて11ページ目の方をご覧下さい。では今度売買を希望される方の金額、契約金額主なところという事で挙げさせていただいております。こちらもサンプル数ちょっと少ないのでばらけておりますが、おおよそ500万円までっていうところで希望されるケースがほとんどでございます。では反対に今売買契約について大家さん側の方がいくら位で提示されているのかっていうとこで申し上げますと高くても700万円までっていうところが主なとこでございます。この辺りはマッチングしやすいような価格設定になっているのではないかなと思っております。契約に関しましては実際は個人で交渉して決めていただくっていう事になっておりますので、このあた

り若干値が下がってくる事もケースとしてございます。12ページ目の方ご覧下さい。日南町に来られて農業の意思がありますかっていう事をお聞きしております。こちらについては家庭菜園程度っていうところが約4割で本格的に農業を行ないますよっていう事で家を探して来られる方につきましては約15%、このような状況となっております。続いて13ページの方をご覧下さい。その他この家に希望される条件っていう事をフリーで聞かせていただいております。こちらについて多いのが「駐車場がある事が条件だよ。」ですとか1番気にされるのが「水洗トイレですか。」という事をよく聞かれます。ウォシュレットについては次なんですがまずは水洗であるかどうかっていう事をよく相談時にお聞きしているような状況でございます。あとはこちらの方書いてある通りでございます。やはり日野上地域がいいっていうようなお声もいただいているのが状況でございます。後程お話させていただきますが中心地から遠くてもいいっていう声も現実あります。ただし幹線道路沿い、道路沿いの家っていうところから実際好まれる傾向にございます。14ページの方をご覧下さい。こちらはここからはですね実際に日南町に移住してきてくださった方を対象にアンケートの方をさせていただきました。回収率の方が3割5分という事でアンケートの精度とすればいまいちですがなかなかこういったアンケートも過去取った事がありませんでしたので、内容としてお話しさせていただきたいと思います。14ページにつきましては回答者の年代別の状況という事でこちらの方はご覧いただければと思います。15ページ目の方ご覧下さい。出身地別っていうとこで見ていただければと思います。町内っていうのがありますのは町内で家を引っ越された方っていうのも空き家から空き家に引っ越された方っていうところも対象にしたりですが、Uターンっていうところもありますのでこういった形で町内っていうのも出て参ります。あとは県内それ以外、やはり西日本が多いのが現状でございます。16ページ目をご覧下さい。こちらの方実際にＩターンＵターンされた方の家族の形態という事で見ていただければと思います。主に単身については約4割、それ以外はご家族で日南町の方に来ていただいているっていうのがこの表からグラフから見て取れるかと思います。続いて17ページでございます。こちらの方が日南町に転入後どのようなご職業に就かれているかっていうような状況でございます。20、約半数がですねサラリーっていうところで約52%の方がこちらに来て会社勤めをされているっていうような状況でございます。それ以外に農業林業というところが主なところかと思います。続いて勤務地でございます。18ページの方ご覧下さい。

こちらについては約7割の方がこちらに来て町内の方で働いていただいているのが現状でございます。あとの3割の方は通勤っていうような形でこちらの方に居住を構え通勤しておられるという方がいらっしゃいます。続いて19ページの方をご覧下さい。こちらの方日南町を知った方法っていう事で挙げさせていただいております。元々知っていた、このあたりにつきましてはＵターンの方もいらっしゃいますのでパーセンテージ的には多いところが挙げられるかと思います。ここで次20ページにも出て参りますが、日南町がやっている情報発信っていうところで見てみますと町のホームページに関しましては4%、インターネットも含めても8%っていうような状況でございます。この辺りがまだまだ情報発信できていない点という事で挙げられるかと思います。20ページ目の方をご覧下さい。先程お話させていただいた事と重複致しますが情報源を活用しなかったっていうのが半数以上の方になります。こちらも62%の元々知っていたっていうところと照らし合わせますとこのような数字になる事も可能性としてありますが、やはりまだまだ情報発信ができてない、充実した情報が届けられてないっていうのが課題として挙げられます。続いて21ページ目の方をご覧下さい。実際に移住してきた後に日南町の住み心地はいかがでしょうかというような内容でございます。結果とすれば残念な結果が多いのですが、住みにくい、どちらとも言えない、こういったところの数字の割合がいかに減らしていけるか、アフターフォローをどうやった形でいく事ができるのか、なかなか声が聞けてないっていうのが現状でした。こういったところをフォローできるような体制っていうの築いていかないといけないと考えております。22ページをご覧下さい。22ページ23ページにつきましては実際どういった声があったかっていう事を羅列させていただいております。日南町で行っております施策について評価していただいてありましたり、子育て支援、お買い物券等も評価をしていただいているとこでございます。勿論自然環境、景色、水、農産物こういったところの評価もいただいているのが現状でございます。続いて23ページの方をご覧下さい。苦労したところというところで挙げていただいております。このあたりやはり雪が多いっていうところがネックになられる方もいらっしゃっているのが現状です。あとは空き家バンクの登録住宅が少ないっていうところを挙げられたり、いわゆる選択肢が少ないっていうところが苦労したところっていう事で挙げていただいております。それ以外に日常的な不便さを感じるっていうような声をいただいているとこでございます。24ページの方をご覧下さい。居住スタイルっていう事で実際Ｉタ

ーンＵターンの方どのような形で今居住しておられるのかっていうとこになります。約5割がＵターン、ほぼＵターンの方が5割だと見ていただければと思います。空き家に関しましてはアンケートに答えていただいた方が約10%というところでまだまだ少ないのが現状でございます。25ページの方をご覧下さい。移住のきっかけっていうとこでございます。こちらの方特徴的なのが定年のスローライフっていうところが特徴として挙げられるかと思います。定年後リタイアされたのちにこちらに帰って来られてゆっくり余暇を過ごすっていったご相談の方もあります。今年度のちほど出て参りますが、今年度も今現在まだお仕事をされてる方で事前にもう家を購入されてこちらに来られる契約も済まされている方もいらっしゃいます。こういったケースが今後増えてくるのではないかと考えさせていただいております。続いて26ページの方をご覧下さい。移住の決め手というところでどういった割合が多いのかなと思って見た時に環境のよさっていうとこでありまして、就職転勤っていうのは勿論かと思いますが、環境のよさ、子育て、こういったところも移住の決め手として見ていただいている事がこのグラフからわかるかと思います。続いて27ページの方をご覧下さい。こちらの方今日の委員会のなか前段の聞き取り中でもございました自治会加入の状況という事でアンケートに答えてくださった方73名にお伺いしたところ約7割の方が自治会加入していただいている状況です。グラフから見る限りこの未回答も含めて約3割ちょっとの方が自治会に加入されていないっていうのが現状ではないかと思っております。この辺り企画課として空き家相談移住ってこういったところをつなげていくにあたり、こういったところを住民さんと相談をさせていただきながら自治会加入という事もお願いしているとこなんですが、なかなかつながっていないっていう事を改めて痛感させていただいた数字となっております。続いて28ページの方をご覧下さい。地域イベントについてどれ位の方が参加しておられるかどうかっていうとこでございます。こちらについては来られた方の約6割、まだまだ地域の行事に参加していただく事ができてない、いわゆる自治会に加入しても加入しておしまいっていうところがこの先程の差という事で見ていただければと思います。そうしますと29ページの方をご覧下さい。前段で今現在の状況色々お話させていただきました空き家の活用事例という事で過去3年間の状況、先程のグラフを基にまとめたものになります。それぞれ令和元年度以降相談件数という事で相談件数については直近の数字を使っておりますので例年並みこの3年間ほぼ横ばいという事が見て取れるかと思います。実際に相談に

来られた方で次の段が相談に来られて日南町に空き家利用登録をされた方でその下が空き家登録をされて空き家見学をされた方でそのうち、空き家見学をされてそのうち契約に至った方っていうような形で見て、上から順に見ていただければと思います。こちらの特徴的な状況でございます。令和3年度の購入契約件数というところを見ていただければと思います。空き家の入居契約に関しましては賃貸も含めて横ばいから若干増っていうような状況ではございますが、購入に関しましては令和３年度特徴的でありましたが購入件数が多かったという事が挙げられます。先程もちょっと申し上げさせていただきました定年後のスローライフを日南町で過ごす、都市部で働かれていた方がリタイアされてこちらに移住されて家を買われるっていうケースが多かった今年度令和3年度でございました。それに伴って移住者数これ予定人数も含まれてますが令和元年度同じような形で契約数8件あったにもかかわらず10人いわゆる単身者が多かった年、令和3年度につきましては同じく契約数9と伸びてはいますが、若干伸びてはいますが移住予定者数20人という事で単身者ではなくいわゆる世帯の方によく来ていただいた年っていう事で見ていただければと思います。続いて30ページの方をご覧下さい。これまでお話させていただいた事をまとめさせていただいております。いわゆる相談の傾向という事で繰り返しになりますが都市部でリタイアされた方が日南町によく来ていただいた年っていう事でまとめさせていただいております。相談に関しましてはやはり状態のよいものから契約に至っております。相談者のなかには自分で改修したいっていう事を相談されるケースが何件かございますがなかなか購入には至ってないっていうのが現状でございます。これは過去を遡っても同じような事が言えるかと思います。契約されるケースにつきましては日南町で就職が決まったのちにこちらに来られる、もしくは先程申し上げたようにセカンドライフはこちらでっていう事で決められるケースがほとんどとなっております。あと相談の中にはですね空き家をリノベーションして古民家カフェをしたいというような形でお話をいただく事ができます。ただなかなか相談者にマッチしたおうちがなかったっていうのが現状のここ3年間でございました。続いて31ページの方をご覧下さい。賃貸購入につながる物件の特徴という事でここ近年の状況まとめたものになります。当然というような事で書かせていただいているとこもありますが、いわゆる家の状態がよい、修正箇所が少ない、いわゆる大家も借り主も負担が少ないっていう金銭的な負担が少ない家を求められているのが現状でございます。ただし実際住んでいくなかで不具合が生じて修

繕箇所が出てくる事もあります。あと2番目が水周りがきれい、いわゆる水洗であるっていうところが条件として挙げられるかと思います。あと実際家を見学されるなかでそこで初めてわかる事いわゆる日当たりがどうなのかこういったところも結構気にされるケースが見られます。そして4点目として周りに比較的住宅がある、いわゆるそういったところ必ずしも日野上中心ではなくても幹線道路国道県道この辺りに面した家っていうところが比較的好まれる傾向にあります。最後32ページ今後の取組み方針というとこになります。こちらにつきましては2点挙げさせていただいております。今すぐ住める空き家の確保、まず1点目が今すぐ住める空き家の確保と挙げさせていただいております。2点目現在の各地域の家の状況を把握する。この2点を挙げさせていただいております。1点目につきましては今現在空き家バンクホームページに掲載させていただいております件数が7件となっております。そのうちすぐ住める改修せずに住めるおうちっていうのが1軒、ただしこの1軒につきましても今週に入りまして商談の方入りました。実際にはなかなかご案内できる家が今現在ないっていうような状況になってきてしまっております。この辺り今すぐ住める空き家を確保するっていうところが喫緊の課題として挙げております。続いてこの確保するためにどうして行くのかっていうとこでございます。こちらにつきましては各地域を歩いて実際に歩いて空き家かどうかまずはそこを確認し潜在的な空き家の件数っていうところもなかなかきちんと把握整理ができてない状況でございます。この辺りをまちづくり協議会さんの方でも取り組んでいただいておりますが、改めてまちづくり協議会さんと取り組んで一緒に取り組んでいって空き家の状況を把握し空き家バンクに登録していただく、こういった流れに進めて行きたいと思っております。実例としまして令和3年度、令和2年度から令和3年度にかけまして福栄のまちづくり協議会の集落支援員さんにお世話になりまして、各地域の福栄地内の空き家っていうもの回っていただきました。その空き家を回っていただいた時に空き家バンクのポスティングも合わせてしていただきました。その反響もありまして実際に登録していただいたっていうケースもあります。こういったところを一緒になって取り組んでいきたい、そのように考えさせていただいております。以上概要の説明とさせていただきます。

○近藤委員長　　丁寧な説明をいただきました。これに従いまして皆さんの質疑を受けたいと思いますが大変内容の豊富な資料であります。できましたらページを示しての質疑をお願いしたいと思います。坪倉委員。

○坪倉委員　　まず１点単純な質問です。5ページの定住と移住の仕訳はどういう定義でありますか。

○近藤委員長　　榎尾室長。

○榎尾室長　　こちらの5ページの居住と移住っていうところで整理をさせていただいておりますが、基本的には同じようなニュアンスだと思っていただければと思います。このちょっとアンケートの作りのなかで非常にちょっとわかりにくいところもあって、ちょっと改修しないといけない点だと思っていただければと思うので、基本的には移住と居住同じようなニュアンスという事で読み取っていただければと思っております。大変申し訳ございません。

○近藤委員長　　そのほかありませんか。櫃田委員。

○櫃田委員　　最終32ページなんですけどもデータを分析されてそれで今後の取り組みという事でデータを分析して大切なのは確かにこれからどうするかっていう事が1番大事でそれで今すぐ住める空き家の確保っていうのがあります。これは各地域の一緒に歩いて回って空いてるなというので家主さんがわかって、大家さんが大家さんと言う、家主さんか、家主さんがわかってそれで終わるのかそれともそこを何か手を加えて住めるところまで踏み込むのか、ただここ空いてる住めますじゃあこれをそのネットホームページに載せましょうで終わるのか、それともだからホームページを見ただけではすぐ住めれる家がなかなかないような感じがありますよね。これがやっぱり1番課題ですぐ住める空き家の確保というのがどこまで踏み込んでされるのかというところちょっとお聞きしたいんですが。

○近藤委員長　　榎尾室長。

○榎尾室長　　まさしく仰られたとおりどこまでを求めて行くのかっていうとこになります。改修に関しましては実際見ていくなかで特に水回りでありましたりそういったところになりますと多額の費用になります。この辺り補助金をお知らせしながら実際には改修にあたっていただくっていうところも合わせてお話しさせていただかないといけないんですが、まずはすぐ住める空き家いわゆる家の家財をなくして行くまずそこを前提として登録っていうところに目指して行きたいと思います。令和3年度から家財処分につきましては上限30万円、10分の10、30万円までっていう事で予算をつけていただきました。この効果もありまして家のなかの家財、まずファーストインプレッションと言いますかその見られた方がどう印象を、印象づけるのかっていうとこ

ろを大切にさせていただいておりまして、こういったところまず家に家財がある事によって嫌悪感、ここをなくしていこうという事で令和3年度取り組ませていただきました。令和4年度につきましては若干ではありますが補助率も上げさせていただきながら、いわゆる台所水回りこの辺りを綺麗にしていただくようなお話をして進めながら登録っていうとこに実際のホームページにアップする実際見ていただくっていうとこにつなげていきたいと思っております。ただしどうしても金銭的な負担っていうのがかかってくるところもありますので、この辺りは借り主さんもしくは大家さんこの辺りとご相談しながら進めていくようになろうかと思います。

○近藤委員長　　櫃田委員。

○櫃田委員　　力強いお返事聞きました。そうすると回ってて希望者と大家さんのアジャスター的な感じ、例えばここにエアコンを付けて、私ちょっと知ってる方で大家さんにエアコンを付けていただいてて非常に感謝しているっていう移住者の方の声も聞きました。例えばそういうところまでアジャスター的に関わられるのか、あとはその当事者同士でお話をどうぞというレベルなのか、そのあたりはいかがでしょうか。

○近藤委員長　　榎尾室長。

○榎尾室長　　この辺り登録の条件のなかに大家さんの方に決めていただくものがあります。それが先程仰られた改修の部分というどちらが主だったものを持つのかというところが主かと思います。賃貸の場合比較的大家さんの方で改修補助金を使われるケースがあります。勿論購入になりますと購入後利用者の方が改修して行くっていうのが常っていうところもありますが、このあたりは契約を交わすなかで双方お話をしていただいて決定していただいているのが現状で、すべてを把握している訳ではないんですが比較的高額なものにつきましては、賃貸の場合高額なものにつきましては大家さんが改修されるっていうケースが多いのが現状です。先程仰られたエアコンっていうとこになりますと大家さんの許可を得て利用者の方が付けられるっていうケースもあります。

○近藤委員長　　岩崎委員。

○岩崎委員　　色々と分析した資料ありがとうございました。非常にわかりやすくてですね今後の政策に活かしていけるんじゃないかと思う訳ですけども、今度4月からですねこの移住定住に関する部分っていうのが新法人に移行、移行というかですね委託するような形になる訳ですけども今後その例えば町としての政策というのはこうい

う資料を基にデータを基にですね新たなものを組み立てていかれると思いますが、そこで町、企画課としての位置付けそれと新法人への求める委託する内容、ある程度前回予算審査のとこにですね内容的なものが出ておりましたけれども、やっぱり実際に動く人というのはやはり新法人が中心になるのかとは思うんですけども、そこらあたりのですね町の方針を出すその企画課と実行部隊というんでしょうかねそれの法人、ここらあたりのデータの共有とかですねそこらへんのやり方っていうのはどういうふうに考えられているかなというところをですね伺いたいんですが。

○近藤委員長　　榎尾室長。

○榎尾室長　　この辺りにつきましてまず前提としてすべて委託するから企画課はなにもしないっていう事はもう論外だと思っております。この辺りは企画課も含めてやはり地域を回ったり空き家を確保して行くっていうところやそこも一緒になって汗をかいて行かないといけないと思っております。それにあたって法人に求めるものというとこで申し上げますと予算審査のなかで事業計画っていうものを案という事で提出させていただいたかと思います。こちらを作る段階で今ある企画課が持っている情報データというものを共有して、じゃあこういうところに来年度は取り組んでいこうっていうようなものを決めた上で方針決定っていうものをして行きたいと考えております。それに伴って企画課では政策的な例えば補助金の新しい補助金を考えていく、ですとかこういったところを住み分けをしながら進めていきたい、そのように考えさせていただいております。

○近藤委員長　　岩崎委員。

○岩崎委員　　もう特にですね情報の発信とかいうのがですねどちらが受け持つかとかいうのは非常に大切なところだと思います。いわゆる責任の所在というかですね、そこらあたりを本当に企画課でやっていくのかその法人でやるのかというところもあります。特に今度は場所が変わるという事で企画課と生山駅と離れている訳なんで、情報の共有を本当に上手くやっていただきながらこういうような情報もですね共有していただいてですね頑張っていただきたいと思います。思いを言いましたすみません、質問じゃありませんでした。

○近藤委員長　　１点情報の発信が大事ですけどどちらが受け持つどういう体制でやられるかというような思いのなかに質問も含んでおったように感じました。榎尾室長。

○榎尾室長　　情報発信につきましてはまず検索でどのような検索の仕方をするのかっていうところが重要になって参ります。いわゆる「日南町移住」もしくは「鳥取移住」って言うようなまずは検索の仕方をしてくると思います。そういったところで役場も新しい法人についてもヒットするようにはして行くんですがやはり日南町という検索するケースの方が多いのではないかと考えています。今日南町のホームページに日南町移住っていうところのリンクを貼っておりますがそこを基本として両方に入れる、それぞれでは持つんですが空き家に関する情報については今私の中での考え方ですが、空き家に関する情報については新しい法人に手入れをしていただきながら運営していくって事を考えていきたいと思っております。移住に関する基本的なページの見せ方っていうとこにもなってくるんですが、日南町の政策的な移住に関する政策的なものは勿論日南町で、空き家についてはリンクを上手く使っていきながら見せていく、新しい法人の方に手入れしていただくっていうような役割分担をして行きたいと考えております。

○近藤委員長　　大西委員。

○大西委員　　今回のですね調査されたアンケート大変分析もされておりますし、いいなと思いますし、この分析をですね今後活かしていくためにもですね今回208名で回答者73名回答率が35%という極端にいえば1/3なんですね。何事も計画する場合はその分析は大事でしてこの35%をどう見るかですけども、やはり出してるだけじゃなく本当にですね半分位でもう少し分析するためにもですね必要だと思うんですが、企画課だけがこうだしてどうのこうじゃなく1つの事例で行くと自治会の加入率も調べていただきました。こういう場合はですねただ単にどうなんじゃ、なぜ入らないんですかとかいう事でまちづくり協議会さんもお忙しいと思いますけど、まちづくり協議会さん自治会を通じてですね最低半分位の50%位は回答いただいてもう少し上げてはいかがと思うんですがどうでしょうか。

○近藤委員長　　榎尾室長。

○榎尾室長　　まさしくアンケートの精度っていうとこで申し上げますと3割５分をどう見るのかっていうところは確かにあります。先程仰られたようにこのアンケートの結果を上げていくためにも今までできていなかった移住後のフォローっていうところを充実させていきたいと考えております。こちらについては多くの方に色々お話を聞くなかで日南町の移住定住の施策につきましては受け入れは手厚い、ただその後入

って来たらもう野放しだっていうような厳しいご意見もいただいたのが現状です。ここをフォローして行く事によって地域と、地域の方とこの移住者の方が上手くつながっていく、つなげていくこういったところも踏まえていろんな声を聞くなかでこのアンケートの回答率を上げていくっていう手段を取っていきたい。そのように考えさせていただいております。今度は別の視点を持ったアンケートを作っていくなかでどんどん回答率が上がっていくように検討して行きたいと思っております。

○近藤委員長　　大西委員。

○大西委員　　色々な取り組みアンケートばっかり取るのはあれなんですけど本当にですねこの今後とですねこの形が一応プラスアルファしながらですね充実して分析すれば何か手がですね出てくると思いますし、もう1つ東京のですねその移住定住のとこへ行ったときにやはり事前にですねその地域が入って1週間でもいて、本当にここに本当に住みたいなという魅力のある地域を発掘するような形もあると思うんで、私言いたいのはこのアンケートを大事に今後プラスアルファしながら取り組んで行くという事がこれ重要だと思いますので、今回のアンケートについて私大変よかったかなと思います。今後また継続していただきたいと思います。どうでしょうか。

○近藤委員長　　実延企画課長。

○実延企画課長　　ご意見いただいたところで企画課としましても今後基礎資料としてしっかりと継続分析につながる調査をして行きたいと考えております。よろしくお願い致します。

○近藤委員長　　久代委員。

○久代委員　　何ページだったかな、タブレットのごめんなさい、コロナの影響で5%の方が移住されたというのがアンケート、タブレットの25ページにあります。具体的にそのコロナでリモートワークはネットワーク環境が日南町あるのでどこでもできるのでという事なのか、そのあたりについてもしわかれば、35%の回答率ですからなかなか詳細の事がわからないかとは思いますが、直接アンケートの回答者に直接面談で聞き取りされ、無記名のアンケートは無記名のアンケートの取り方だと思うのでなかなか個人を特定できないかとは思いますが、そのあたりについて若干教えていただきたいと思いますがどうでしょうか。

○近藤委員長　　榎尾室長。

○榎尾室長　　この5%のコロナ、仰られるよう気になっておりまして、申し訳ござい

ませんこちらについては無記名アンケートでなかなかどの方がっていうところがわからなかったのが現状です。移住相談の記録を見るなかで色々振り返ってみますとやはりコロナでって仰られる方も現実ここの3年間あります。こういった中でそのリモートワークに関しましては都市部で働かれてこちらに実際には移住っていうとこにはまだつながってはないんですが、日南町内でのインターネットの状況等説明するなかでここならできるよねっていうふうに仰って下さった方もいらっしゃいました。こういったところをもう少しPRして行く必要はあろうかと思います。都市部と同じいわゆる光回線を使ったインターネット通信ができるっていうところは都市部と負け、都市部でなくてもこういった山間部においてもできる。日南町でもできるよっていう事はPRして行きたいと思っておりますが、先程ご質問にあった詳細な聞き取りっていうとこまでは至っていないのが現状です。

○近藤委員長　　久代委員。

○久代委員　　たまたま私NPO法人なんぶ里山デザイン機構ですか南部町が作っておられる、あそこの方にちょっと話を伺った経過もあって、あそこは実際に移住された方のインタビューをYouTubeでNPO法人なんぶ里山デザイン機構でYouTubeで発信今されております。やっぱりその人は移住された人はリモートでどこでもできるので、ネット環境があればなんか出版社かなんかの仕事されてるみたいだけども、移住してきたというふうなインタビューのYouTube短い動画でしたけどもやっぱり日南町もネット配信の実績が悪いというアンケート結果も出ているようなので、実際に移住された人のね生の声を、やっぱりいいとこもあるし悪いとこもあるという声もあると思いますけども、そういう発信の仕方をされればより日南町に移住してみたいなという方のきっかけになるのじゃないかなというふうにちょうど南部町のそのNPO法人なんぶ里山デザイン機構の動画を見て感じましたので、そのあたりについても発信の仕方も含めてね検討してもらいたいと思いますが、新しい法人がするのか企画課がするのかという事もありますけれどもやっぱりそのあたりについて検討していただきたいとも思いますがどうでしょうか。

○近藤委員長　　榎尾室長。

○榎尾室長　　もうまさしくもう仰られるとおりだと思います。このあたり町のホームページ含めて日南町まるごとバンク移住定住のホームページを見ましても移住者の声っていうところが正直少ないのが日南町の現状です。ましてやこのSNSを使った情

報発信っていうとこもできておりません。こういったところを拡充して行く事が先程円グラフのなかでも実際のホームページを見てっていうところは少なかったのがこういったところの原因だと思っておりますので、どういうメディアを使っていくのか媒体を使っていくのかは検討して行かないといけないんですが、効果的な移住発信ができるようなコンテンツっていうのを作っていきたい、このように考えさせていただいております。

○近藤委員長　　岡本委員。

○岡本委員　　2ページが私ちょっと気になりました。非常に全体にいい調査をしていただいてましてですね大変参考になるんですがそれだけにちょっとわからない点もあるんですけれども、2ページでですねＩターン特に県外からのＩターンの方がですね3年間で実数も減ってますし割合も減ってると思うんですよね。勿論Ｕターンの方たくさん来ていただくのはすごくありがたい事なんですけれども、やっぱりできれば都市部からの移住者を増やしたいというのが、というのは県内とかだと取り合いになってしまうので近くだと、遠くから都市のからの移住者を増やしたいというのがあると思うんですけれども、しかもコロナでそのそういった都市からの地方への移住という人気が高まっているというような事が言われている中で、この県外からのＩターン者が減ってきているというのはそれはどういうふうに分析されているか、全国的にももしかしたらこういう傾向があるのかどうかちょっと私把握してませんけれどもどういうふうに捉えられてるか教えて下さい。

○近藤委員長　　榎尾室長。

○榎尾室長　　すみません前提としてこれが1月末の状況だっていうところもこの極端に少ない理由になっているかと思います。このあと実際にはにちなん中国山地林業アカデミーの入学生の方もいらっしゃいます。そうして参りますとこの転入っていうところがぐっと上がってくるかとは思うんですが、傾向としまして先程仰られたように令和元年令和2年と比較して少ないっていうのが現状です。全国的な動きかどうかっていうところはすみませんきちんと分析しきれておりませんが、日南町内の状況をお話させていただくと勝ち負けではないんですがやはり日南町だけではなく周りの市町村も踏まえてご相談に来られるケースがあります。その中でなかなか自分のイメージに合ったおうちがなかったっていうところも原因の1つと合わせてご紹介できるおうちがなかなかなかった、もしくはご紹介しても手を入れないといけないおうちが多

かったっていうところがこういった数字に表れてしまっているのではないかなと思っております。実際には3月を締めて見ますともう少し県外からの転入というのは増えていくものと考えておりますが、令和3年度相談記録なども改めて分析して行きながらどういう傾向だったのかっていうものを総括、今後総括して行きたいと考えております。

○近藤委員長　　そのほかありませんか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○近藤委員長　　ないようです。坪倉委員。

○坪倉委員　　空き家、地域で空き家を確認、探して確認するという取り組みは大事だと思います。できる限り詳細な調査をしていただいて例えば空き家バンクにもできるだけ詳細な情報が出たらいいと思いますし、さらにはすぐ住めるとか修理が必要だとかそのＡ分類Ｂ分類とかっていうような事もあればいいのかなと思ってます。それとですね令和4年度町として空き家を借り上げて改修する事業に取り組まれますけども、それの想定っていうのは改修をどの程度のものを借り上げるかという事もありますけども、どの程度までの改修を想定されていますか。

○近藤委員長　　榎尾室長。

○榎尾室長　　前段の詳細な調査ぱっと見てこの家がどういうような状態なのかっていう、この上手く家の状態を表せるような指標というものも先程仰られたように作っていく事によって見られる方もわかりやすくなるのではないかと思っておりますんで、この辺りもちょっと色々改善して行きながら出していきたい、合わせて各地域を回る中で調査をして行きたいと改めて思わさせていただきました。と後段の空き家の借り上げでございます。空き家の借り上げ今想定しておりますのがいわゆる水周りを中心とした改修だけで済むおうちっていうものを探して行きたいと考えております。予算の中では委託費の中で500万円組まさせていただきました。こちらについては改修と借り上げにかかる費用っていうものを想定して費用を挙げさせていただいておりますが、実際には改修後料金として回収できるような改修金額に収めていきたいと思っております。そうなってきますと例えば10年間で考えた時に逆算して結果、円グラフの結果の中で一月辺りの賃貸2万円、さすがにちょっと2万円っていうのは難しいんですが、3万円台で収まるような改修範囲も本当に、トイレ台所お風呂こういったところだけでできる限り済むようなおうちっていうものを探して行きたい、そのように

考えさせていただいております。

○近藤委員長　　坪倉委員。

○坪倉委員　　西伯の例も紹介もありましたけど今後ですね4年度以降のこういう町が借り上げて整備をして行く事の事業について計画について、将来的な展望ですねそのどのようにお考えなのか、隠岐の島町なんかでもそうですけどそういう一定の、一定レベル以上の空き家についてはちょっと表現悪いんですけども程度のいい空き家についてはその町が借り上げてそういう長期的な事業展開もされているとこもありますけども、ちょっと将来的な展望について説明いただきたいと思います。

○近藤委員長　　実延企画課長。

○実延企画課長　　来年度予算に関しましてはご承知のとおり1件という事で見積りさせていただいております。この状況も分析も必要ではございますが先程委員からありましたように南部町をはじめ隠岐の島それ以外にも先進地を見ますと割とこの借り上げてやっておるケースを散見、最近よく目にする事がありました。また非常にいいような状況という事も聞いております。従いまして状況次第では今後基本的には年々増やしていけたらというふうに思っております。ただ管理の、適正な管理の範囲というのもあろうかと思いますのでそのあたりは年次推移を見ながら進めていきたいというふうに考えておりますが、基本的には取り組んでいきたいというふうにもっております。

○近藤委員長　　質疑がないようですので委員会を閉じたいと思います。大変。坪倉委員。

○坪倉委員　　その他、その他でいいです。

○近藤委員長　　すみません、その他で結構です。その他。

○坪倉委員　　すみません、今じゃなくて、午前中じゃない前半、民間活用の賃貸住宅の話、で今は空き家の事についてありましたけどもこの日南町の住宅政策全般としてやっぱりその大きな柱って言いましょうかもう計画目標っていうのもあった方がいいなと思ってます。それはですね賃貸と持ち家という基本的な考え方2つに分けるとすると空き家は持ち家になる可能性もありますけども、住宅地整備等も含めたいわゆる持ち家政策っていうのも、の考え方もきちんと整理しておく必要があると思います。賃貸と空き家、持ち家というところの基本的な柱、方針っていうのも今後この委員会としても検討を協議をいただきたいと思ってます。

○近藤委員長　　先程坪倉委員の方から意見を賜りました。委員会のあり方を、あり方方針を決めておく必要があるんではないかという事で、委員長としてもゴールをやはり定めておく必要はあると思いますのでまた委員長の方でちょっと検討して皆さん方に提示して行きたいと思いますのでよろしくお願いします。たくさんの資料を企画課の方から出していただきました。まだ移住者も少なくアンケートに対する返信の数も少なく基礎資料としては若干まだ物足りないものではありますが、大切な資料でありますので今後も情報収集に努められて内容の濃いものにして今後の事業展開に活かしていただきたいと思います。これをもちまして住宅政策及び中心地域調査特別委員会を終了致します。ご苦労さんでした。

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