

中心地域整備に関する調査特別委員会（第24回）

日 時 平成29年12月6日（水）
午前9時～午前11時37分
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 中村副町長、久城農林課長、木下企画課長、実延専門監、島山主幹
書 記 佐伯香主事、井川主事、岩崎事務局長

○山本委員長 おはようございます。ただいまより第24回中心地域整備に関する調査特別委員会を開会いたします。本日は「道の駅にちなん日野川の郷」運営状況について、中心地域整備構想（民間活用住宅整備等事業）について、議会報告会・意見交換会に係る検討課題の整理についての調査・協議を予定しておりますのでよろしくお願いたします。そういたしますと、まず「道の駅にちなん日野川の郷」運営状況についての説明を求めます。実延専門監。

○実延専門監 「道の駅にちなん日野川の郷」直売所におきます平成29年度の10月の状況と、一部資料にて11月の速報についてご説明いたします。タブレット2ページをお開き願います。まず売上でございますが、10月の売上計画税抜きで648万1,000円に対しまして実績は639万3,000円でございます。売上総利益ですが165万5,000円、利益率で25.9%でございます。経費ですが298万5,000円の実績となりまして、営業利益は133万円のマイナスでございました。それに営業外収益としまして町の委託料を足し上げました10月の経常利益でございますが34万3,000円でございます。また4月から10月までの状況につきまして、一番右側の年間計の欄で表記しております。売上経費共に計画に対して大きく落ち込んでいる状況でございます。経常利益につきましては471万5,000円のプラスという状況でございます。続きましてタブレット3ページをお開き願います。こちらの表は月別の実績を昨年度の月別と比較したものでございます。実績数値は先程ご説明したものを転記しております。10月の経常利益を比較しますと、昨年度が90万3,000円のマイナスに対しまして今年度は34万3,000円でございます。4月から10月の累計比較でございますけれども経常利益が昨年度181万円4,000円のマイナスに対しまして、今年度471万5,000円の実績でございます。次にタ

タブレット4ページをお開き願います。グラフ化しておりますが上段が直売所、下段がレストランの実績をそれぞれグラフ化しております。今年度実績を朱色で昨年度実績を青色で示しております。また棒グラフで売上を折れ線グラフで客数レジ通過者数を示しております。11月は速報値でございますけれども、直売所について客数はほぼ同じですが売り上げが落ち込んでいるという状況でございます。レストランにつきましては客数売上共に下がっている状況でございます。次にタブレット5ページをお開き願います。直売所の部門別売上実績でございます。表示はデータ処理の便宜上税込みで整理をしております。4月の欄から左側が今年度売上計画でございます。10月を終えまして計画に対する売り上げの達成率でございますが、表記しておりませんが生鮮野菜につきましては64.3%、加工食品は55.6%、手工芸品は49.9%で推移をしております。ふるさと納税やその他に分類されております配送でありますとか、店頭でスノーアイスやコーヒーを販売しております。その他の分類というところが低調に推移をしております。これからの時期新米でありますとか、雪掘れ野菜であるとかのふるさと便等に力を入れられるというところでございます。続きまして6ページをお開き願います。道の駅施設別売上客数 EVI 実績一覧でございます。表示はこちらも便宜上税込みで整理をしております。11月分は先程の資料と同じく速報値として整理をしております。来場者数につきましては直売所とレストランのレジ通過者数に係数をかけた数としておりますが、11月が1万2,944人ございました。4月から11月の累計は10万3,944人というところでございます。簡単ですが以上で説明を終わります。

○山本委員長　　ただいまの説明につきまして質疑ございますでしょうか。よろしいですか。大西委員。

○大西委員　　ちょっと1点だけ申し訳ございませんけど、レストランの売り上げのところで以前はワントレー1円でしたけども、ちょっとここですね、私の計算ミスかも分りませんが、156万で1人あたり1,100円の単価になっておるわけですね。売上に対してレジ通過者数1,400人で EVI という事は約ひとつの平均単価が1人一品は400円ぐらいになっておるということですね。ちょっと確認だけです。

○山本委員長　　タブレット資料の6ページのレストランのところの11月の売り上げが156万1,986円ということですか。木下企画課長。

○木下企画課長　　この表で表しております通り逆算しますと単価はそういった単価になろうと思います。ご存知の通り本年度中途からではありましたが、1品1円と

ということでレストランの方も EVI の方をいただくような方式に替えておりますので、そういった単価になろうかと思えます。

○山本委員長　　よろしいですか。そうしますと、久城農林課長。

○久城農林課長　　私の方からは日南町特産品の商品化実証事業の販売の推移につきまして、先にご質問いただいております回答が遅くなりましたこと、まず等々お詫び申し上げます。説明の方をさせていただきます。個人情報保護条例の関係で特定の方の販売額の公表ということが出来かねますので、匿名にさせていただきますことをお断りいたします。商品名も特定個人が推定できる状況になりかねませんので、総称で表記させていただきます。まずドレッシングでありますけれども、これはキースタッフさんの方にドレッシングの商品化だけという事ではなく、道の駅の運営も含めましてトータルでご指導等をいただいております。従ってこれにつきましては、ドレッシングの商品化に係る補助助成だけという事ではないことをご承知いただければと思います。28年度に個人6人法人5社がこのドレッシング加工の研修講習を受けておられまして、それぞれトータルの売上28年度29年度の売上を示めさせていただきます。以下 J から P までの個人法人の皆さんですけれども、トータルで28年度それにおきまして27年28年度におきまして19社がこの実証事業による商品開発を行っておられます。それらに対する補助額が右から2番目の欄で、その28年度29年度直近までの売り上げの数値を表させていただきますので、ご確認いただきますようお願いいたします。

○山本委員長　　前回資料の提出を求めた件でございますが、ただいまの説明につきまして質疑ございますでしょうか。近藤委員。

○近藤委員　　販売実績なしという項目が多々見受けられますけど、これは29年度に限っての事でしょうか。それとも今後に向けての取り組みが継続されているのかお伺いします。

○山本委員長　　久城農林課長。

○久城農林課長　　全部確認出来ていないところでもありますけれども、新たに個人で商品のリニューアルといいますかそういったことを図っておられるところがございまして、販売が芳しくないということで販売を中止された業者さん方もいらっしゃいます。あくまでもこれにつきましては私どもで把握出来ますのは、日野川の郷の販売実績による数値でありまして、これ以外にも近隣の道の駅等々でも販売していらっしゃ

いますので、そのあたりにつきましては把握出来かねます。ただ、実際に今後実証事業につきまして、今回こういったような形で確認させていただきまして、何らかの形で確認できる方法等々につきましては、課内で検討していきたいと思っております。

○山本委員長 近藤委員。

○近藤委員 課内で検討されるという報告ですけど、実際問題実証事業ということでこれはやったことに対する検証がなされないと、この実証という意味がありませんので、なるべくというよりも極力販売実績のない方また販売がなかなか伸びない方そういう方の中身を十分検討されて、この補助金がより有効的なものであることを努力していただきたいと思えます。

○山本委員長 久城農林課長。

○久城農林課長 ご指摘の点につきましてはごもっともだと思います。現在の要項ではそういったようなところまで求めておりませんので、その辺の改正も含めまして検討させていただきたいと思えます。

○山本委員長 その他ございますか。「道の駅にちなみ日野川の郷」運営状況について質疑ございますでしょうか。よろしいですか。そういたしますと久城農林課長におかれましては退場していただいて結構です。お疲れ様でした。続きまして、中心地域整備構想（民間活用住宅整備等事業）についての説明を求めます。実延専門監。

○実延専門監 タブレット7ページをお開き願います。中心地域整備構想（民間活用住宅整備等事業）についてご説明申し上げます。ご覧いただいております図面でございますが、世帯用住宅並びに健康増進施設のあくまでも配置案としまして、現在考えているところをお示ししたものでございます。少々図面が小さくて恐縮でございますが、道の駅を中心に図示されておりますその右側にアパート6戸程度、その上側と申しますか現在朝どれの施設があります左側に位置しますところに、健康増進施設を設けではどうかという図面でございます。本日は具体的に世帯用住宅についてご説明したいと思えます。次ページをお開き願います。去る8月23日の中心地域の会でお示ししました図からその後の協議を進める中でニーズ等もありますが、スケジュール間を持って進めていきたいというようなところから先程の配置案、また今ご覧いただいております企画コンペ実施要項（案）として整理をしておりますが、公募をかけていわゆる民設民営による運営を公募していきたいと考えております。場所については先程ご覧いただいたところでございます。面積が約900㎡予定をしております。町有地

でございますので使用貸借という形で、基本無償での貸し付けを予定しております。公募につきましては20年以上40年未満という額を持って公募したいと考えており、期間満了の際には取り壊して更地変換という事で整理をしおります。建物の規模でございますが6戸程度としております。仮に若干増えたとしても6戸から8戸程度はニーズと照らし合わせて、許容の範囲かなと今のところ考えておるところでございますが、その1戸あたりですが世帯用2LDK程度というところで公募したいと考えております。住宅設置に併せまして駐車場のスペースも2台は確保していただきたいという考えでおります。その他上下水道の接続であるとか、可能な限り町内業者町産材の活用。日照、通風、遮音及び周辺環境との調整考慮。供用開始でございますが来年度早期供用を目標としていただきたいというところを条件にあげております。この提案ができる者としましては、管理運営が可能な個人であるとか法人団体としております。また、指名停止を受けてないとか税を滞納していないという条件を盛り込んでおります。次ページをお開き願います。企画提案につきましては、来年の1月5日を締め切りとしまして公募したいと考えております。また、応募のありました審査につきましては、町の指名審査委員会に諮って先行したいと考えております。次ページお開き願いたいと思いますがスケジュールにつきましては、1月上旬に締め切りしました後速やかにプレゼンテーション、コンペを開催しまして、先行をしました中心地域の委員会で報告をさせていただきたいと考えておるところでございます。この状況につきまして募集に当たりましては、色々と町営住宅であるとか空き家登録、それから民間で展開されている既存の住宅等ございますけども、このあたりの中心地域にニーズがあるという把握の元で公募を進めていきたいというところを主眼に置いて、今回この時期となりましたが改めて募集をかけたいというところがございます。よろしく願いいたします。

○山本委員長　ただいま説明をしていただきました。これにつきまして質疑ございますか。久代副委員長。

○久代副委員長　今説明の中で一番最後に言われた中心地域に世帯用住宅ですよ、2LDKという6戸から8戸という事ですけども、そのニーズがあるという根拠を、町民の中からどういう声が上がっているのかという。当初から計画はあったわけだけども、中途取り止めというか再検討という経過もあったわけだけども、その後は町内の住宅要望について明確な住民要求というか、それが実際にどういう形で表れているのかということを示してください。それともう1点は生山の定住住宅、これは担当課が直接

公募されているのは、あれは総務課ですかね。課が違うわけだけでも、その8戸の分譲の定住団地の販売動向、希望動向、今後の見通しについても住宅政策ですからお答えいただきたいと思います。

○山本委員長 木下企画課長。

○木下企画課長 中心地での世帯用住宅のニーズというご質問でした。ご存知の通り当初中心地域の整備構想の中での住宅ゾーンの検討の中でのひとつの答申として、当時20戸程度というふうな世帯用住宅ニーズという報告をいただいたその後、具体的な数字で言いますと総合戦略の中でこれが中心地という言い方ではありませんでしたが、やはり定住のための住宅15戸程度を整備するんだという方針も持っております。そういった中で実は昨年度若干動きをしかけたところもございます。その時も町内事業所の事業に社員の方あたりの世帯用住宅のニーズも調査しながらスタートしかけたわけですが、若干ストップをしておったという状況でございます。その中で今回につきましても6戸程度から8戸程度というところにつきましては、町内事業所等での実際の聞き取りの上でこの程度なら当面ニーズがあろうという部分での個数設定をさせていただいておるところでございます。また生山地区の分譲につきましては、これもご存知の通りだと思います。今現在契約成立をしたものが4区画ということで、まだ4区画空いておるわけでございますけれども、その後の残った4区画の見通しについてはまだ具体的な情報は入ってございません。ただし、この状態で賃貸住宅をスタートするののかというご意見もあるかもしれませんが、やはり町内の定住者のための幅広いニーズに応えるための住宅政策というのは、やはりスピード感を持ってやる必要があると思います。その点をご理解いただいて是非スタートを切らせていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 追加というわけではありませんけれども、先程最初の要望の関係ですが、ご承知の通り住宅ゾーンの検討する中で若干古いと言いますか5年くらい前になりますけれども、そのときに住民の皆さんにアンケートを取っておまして、その中で出て来ているというところがアンケートの状態につきましては、ある程度若者層から50代後半までのわりと平均的なアンケート結果になっております。特に転居というか住まいを変えるという話になると、特に25歳以上の20代から30代にかけての皆さんのご希望が、アンケートの中ではあるのかなと思っております。そして内容的

にはやはり分譲と言いましょか、一戸建てを建てたいというお方も居られますし、民間だけにこだわってはいないですけども、そういった賃貸的などころのご希望もあるということ聞いております。それと実際転居するにしても、一番アンケート上多かったのはやはり米子だとか境というところが多かったのが実態であります。その中でその2番目には霞生山地区という希望が一番あったのかなと思っております。併せて転居する時期というところもアンケートの中ではお聞きしてございまして、一番多いのは例えば結婚する時だとかお子さんが小学校に上がる時とか、ある程度の生活の動きの中のいろんなタイミングというところがあるというような話をアンケートの中では汲み取っておりますので、ご承知の通り生山の分譲地が今4区画残っておりますけれども、そういったところも将来的にはやはりタイミングの事も含めて期待をしていきたいと思っておりますし、また今回の民間のアパートをお願いするという計画につきましては、基本的には戸数は20戸という当初のゾーンの中での計画は定めさせていただいておりますけれども、やはり民間が運営する中で実態的に併せて今回については6戸から8戸ぐらいということスタートとさせていただいて、状況に応じては拡大をしていくという事は将来的にはあろうかと思っております。それと元々あり方については民間の皆さんのお力添えを出していただくという方向の中で基本的に思っておりますので、そういった経過も含めて今回提案させていただきたい、動かさせていただきたいと思っております。特に先般鳥取県あたりも人口が減って来ている中で来年度は特に若者の移住定住策に重点をおきたいということもありますので、町としても進めていきたいと思っておりますので、今回皆さん方のご意見を踏まえながらまた多少修正もする必要があるようでしたら、修正を加えながら進めさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひしたいと思ひます。

○山本委員長 久代副委員長。

○久代副委員長 今の民間がすでにやられているアパートの実績、入居状況や町の公営住宅の状況も資料としてはもらいました。今話があった例えば1LDKの今ある民間が2ヶ所建てておられます。例えば2LDKの世帯用住宅が出来たらそこに移りたいという希望も出ているのかどうなのか、世帯員の構成も変わったりして単身用では狭いというような希望も実際に出ているのでしょうか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 全てではありませんけど、例えば日南福祉会が運営開始して10年で

す。その中で結婚をされて来られた方というところがありますし、その中でお子さんが生まれているという状況もありますので、そういった意味で今は民間アパートについては単身用が主体でありますので、そういったことでこれから要望とすれば直接的な数字を把握しているというわけではありませんけども、個々にはそういった夫婦世帯用のアパートを建ててもらえないだろうかというような要望的なご意見は承っておりますので、その辺を中心にしながらこれから結婚だけではないかもしれませんが、いろんな形での要望はあるんだらうなと思っておりますので、その辺をまず出発点とさせていただきますと思っています。

○山本委員長　　大西委員。

○大西委員　　先程副町長が説明されました。住宅ゾーンにつきましては平成23年に会議を持たれて6年経ってます。今言われた通りアンケートも当時取って、一応その時1年間で計4回の会合を開いて、配布された資料はこれだけでございます。整理しております。実は議会にも当然話がありまして、最終結論は議会の方にも出てますし議会だよりも出ています。町の方にもこうだという事でその当時は検討するという事でしたけども、その一番の課題についてどのように解決されたのか。されようとしているのかまずお聞きします。

○山本委員長　　中村副町長。

○中村副町長　　ご質問の課題に対してというお話でありますけども、基本的にその協議会の中で取りまとめたところの整備内容というところがありますので、それを基本的なスタンスとしていきたいと思っております。その中で5つの区分というか大枠がありまして、その中の今若者層の世帯用アパートというところやっぱり展開していきたいと思っております。それから分譲地につきましては、この春から生山地域ではありますけれども進めさせていただいておりますので、戸数的なところは若干下回っていると思っておりますけれども、スタートしながら拡大に努めていきたいと思っております。

○山本委員長　　大西委員。

○大西委員　　6年前の話ですけど、最終委員会の方向になったのは環境問題が最終的だったと思うんです。それを今どうクリアされているのかをお聞きしたいわけです。当時は粉塵であるとか騒音であるとかいう課題が最終的な方向になりまして、その立地条件ですが本当にここが全体を見回したときに場所的にいいのかと。そこでペン

ディングになり、また議会の方でも委員会の中で色々出たと思うんです。そこで終わっておるわけです。その後これについては自治会にも報告されていません。それまではその後私も自治会長になった経過がございまして、これについては大変注目しておりましたけども、今現在自治会への説明とか自治会に説明は早いよとか、決まってから言うと言われるのか。それもお聞きしたいんですが。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 確かにその時の状況の中ご意見の中で、上手の方の話もありましたけれども、ただその辺については対策と言いましょか、当時は若干一部問題があったけれども、ただその辺についてはお話しはいただいておりますし、その辺についてはたぶん現在は解決していると思います。ゾーン全体としてのお話もやっぱりあったのは事実だと思っておりますけども、ただその現在も営業中でありますので、その辺の動きをやっぱり町が強制的にというのは現段階では難しいのではないのかと思っておりますし、ただいま今回計画地につきましては若干なかどうかというところはあるかと思っておりますけれども、特別な影響はないと思っておりますので、その辺は公募をしながら民間の皆さんのご意見も賜りながら、検討はしていきたいと思っておりますが、基本的には現時点ではこのゾーンが適当ではないかと思っております。

○山本委員長 大西委員。

○大西委員 町が大丈夫というお墨付きであれば、後で粉塵等につきまして課題が出た時は対処していただきたい。というのは自治会の方でもその粉塵について色々経過がございまして、そういった課題が起きないように対処をお願いしたいというのと、引き続き質問しますが6戸から8戸ということですが、今現在民間で運営されている実際にアパート1人の場合とか家族の場合もおられますけども、その家賃とかいうのは調査をされておられるんでしょうか。というのはこの6戸から8戸建てられますが、その価格というのはそこにお任せなので、高すぎるな、安すぎると逆に民間のアパートに今現在住んでおられる方が移動するとか色々あると思う。その辺について町はどのように関係してくるのか、要するに全て管理会社に全てお任せしますとなった時に、町が意図とすることと反映したりまた会社によっては住宅の補助が出る場所もあれば、半額補助とか全額補助とかあると思うんです。その価格設定については町としてはどの程度まで踏み込まれるのかどうかをお聞きしたいです。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長　家賃につきましてということですが、基本的には民間の皆さんにご検討いただきたいというのが原則だろうと思っております。ただ、おっしゃれるように高かったらそれこそ影響というところに懸念が生まれますし、安すぎたら極端な言い方をしますと居住環境と言いましょいか、部屋の中の環境というところが見劣りする可能性はあろうかと推測はします。ですからただ町として支援ができるというところは基本的に土地代が無料ですということ、それと資金と言いましょいか、建築に当たりまして建設に当たりましての資金に対する利息の支援ということを今謳っておりますので、そういったところを踏まえながら、それと借入期間というところが20年なり40年というところの幅広にしておりますので、そういったところを総合的に勘案して、基本的には民間の建設運営ということにさせていただいておりますので、その辺を勘案しながら当然空き家が発生すれば収入がなくなるわけですから、その辺は勘案していただきたいという考え方を持っております。基本的に現在の立地の民間についての企画につきましては当然スペースも違いますし、とはいいいながら例えばですが役場もそうですけれども、住宅を借りる場合についての企業側の支援というところもあるのかと思っておりますので、その辺はまた企業側の方の考えだろうと思っておりますので、そういったところを見ながら総合的に勘案していくしか手がないのかと思っております。改めてみますと、基本的には民間の方でご検討いただきたいと思っております。

○山本委員長　大西委員。

○大西委員　ちょっと土地の関係で賃貸料がゼロとかいう形になるというところで確認したいんですけれども、平成14年度約15年前に建てられた民間のアパート、その時は当時一番最初だったと思うのですが、土地が無償。それは何年契約をされておったのか、もうひとつ今現在24戸建てられておるところがございます。2ヶ所12戸あそこは何年契約になっておられるのか。その2ヶ所ちょっと聞きしたいんですが。

○山本委員長　中村副町長。

○中村副町長　多分30年ぐらいだったと思っておりますが、再確認して修正が必要だったらまた報告をさせていただきたいと思えます。

○山本委員長　大西委員。

○大西委員　調べてください。私は1番最初のところは50年と聞いておりました。その確認のためなので、30年とか言われましたが2ヶ所教えてください。次、私自

身が思っておるのは今中心地域整備ということで生山にアパートとか色々建物が建てられ良いわけですが、実は今回若者住宅8戸で4戸が売れているという事で、そこにも自治会活動ということで当然世帯ということですので、自治会に入ってくださいということも言って地区の方も一緒にやりましょうということも言ってくれています。それはいいんですけども。今回、大田原の道の駅周辺は生山地区では1区という地域になるわけですが、ここには事業所も沢山ございまして大変自治会活動が以前から、混乱と言ってはいけませんけれども大変苦勞されている場所でございます。今回住宅の中で世帯向けなのでやはり長く住んでいただきたいし、お子さんが生まれたりとか当然お子さんおられる方も入って来られると思うんですけども、個人のアパートで1人住まいでいつ変わるという場合とは違って、やっぱり世帯向けなのでコミュニティーというか、自治会活動これは自由なので強制は出来ませんが、その辺については自由にしてくださいというのか、町もある程度そこに入られる方については極力自治会活動に入ってくださいというのか。当然自治会の問題ですよ。ですけどもそういった課題について取り組みについて、町としてどのようにされるかをまずお聞きしたいんですが。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 おっしゃられるように今回のものについては世帯用という事で、基本的にはある程度長期的な住まいをされる生活をされると私共も思っておりますので、強制というわけには行政側からというわけにはなりませんけれども、やはりコミュニティーというのは生活する上においては必要なものだろうと思っておりますので、そういった自治会があってというような事のご説明はしながら、極力地域の皆さんと活動を共にしていただきたいというお話はさせていただきたいと思っております。

○山本委員長 大西委員。

○大西委員 入る方は恐らく住民税を払われると思いますし、アパートに入っている方も住民税を払われていると思うんですけども、実際は生山自治会としてはそういう方に自治会に入っておられませんので配布物がないわけですよ。それは町として住民税いただいているから例えば町報を町が配布されるのか。議会だよりも一緒に入りますしいろんな案内も入りますが、それは町としてどう考えておられますでしょうか。

○山本委員長 木下企画課長。

○木下企画課長 今現在町報等の配布物につきましては、ご存知の通り自治会等を

通じて配布をするというルールになってございます。未加入の方に向けて町から直接という配布をさせていただくようなサービスは今現在は行っておりませんので、基本的にはそういうことになろうかと思えます。

○山本委員長　　大西委員。

○大西委員　　そこはどうなのかということです。住所は米子に置いています、南部町に置いていますよ、ここにはちょっと来ているだけだという方と、本当にこっちに何年も住まわれて自治会にも入っておられません。当然配布物も全くないわけです。そこはちょっと問題じゃないかなということです。例えばどういうことかと。自治会でもいろんな活動があったり、それから町の運動会だったりとかいろんなことがございます。そういうことも考えた時に、やはり住民さんに対して住んでおられる方は自治会に入ろうが入らまいが、配布物はするべきじゃないでしょうかと。そういったことも生山もいろんな形があるわけです。当然自治会の問題です。自治会の問題ですけどもやはりそういったこともどんどん建てられるのは良いですけども、そういうことも配慮しながら自治会と町行政が住民にこういうサービスがありますよ。地域コミニティーも入ってくださいよと。ごみ捨てはこうですよとか、いろんな作業する時は全く治外法権になってしまってされない。目の前を掃除しておっても知らないという事があるので、それはどちらがどうなのかと。我々が入ってくださいと、いや俺は入らないよとなってしまうたらそれまでなので。丁度いいタイミングなので、アパートを建てるのに世帯向けなので、この時にきちっとされて自治会と協力してやって行かれるのかそれを聞きしたいんですが。

○山本委員長　　ただいま大西委員自治会活動についての意見であろうと思えます。本日はこの世帯向け住宅の公募についての議論を深めたいと思えます。ただいま副町長が答弁をされましたけれども、強制は出来ないけれども町として協力をお願いしたいというような答弁があったと思えますので、この件についてはまた後日別の機会を捉えて深く議論をしていただければと思えます。本日の主な審査はこの公募についての議論を深めて参りたいと思えますので、大西委員よろしく願いをいたします。よろしいでしょうか。久代副委員長。

○久代副委員長　　今たまたま自治会や町の配布物の事が出たので、直接このアパートについては関係ないと言われますけども、この際町として企画課も町広報を発行する課ですし、そういう配布物等について要するにアパートの中の管理組合というか今

度施行される公募される業者に対しても、やっぱりアパートの中のコミュニティーを図っていただくと。例えば6戸もあれば小さな集落より戸数も多いわけですから、町内の既存の集落より。ですからそういうコミュニケーションを、マンションでいえばマンション管理組合というふうなものもあるわけだけども、やっぱり大事な町民の事ですからそういうことも公募されるに当たって指導されるということは大事じゃないかと私は思います。特に自治会に加入しているかどうかということより、町の情報をやっぱりきちっとどの住民にも伝えるという事は町としての責務ですから。この点は検討をしてもらいたいと私も思います。

○山本委員長 後日検討していただきたいと思いますのでよろしく願いをいたします。坪倉委員。

○坪倉委員 まず今度される賃貸住宅は、社会資本総合整備計画の中の地域住宅計画に定める公益賃貸住宅に該当するかどうか確認をしたいと思います。町有地の提供であったり利子補給をするということからすれば、その他公益賃貸住宅に該当するのではないかと思います。まずこの確認をさせてください。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 大変申し訳ありません。その公益賃貸住宅に該当なのか非該当なのかそこまで確認しておりませんので、後日確認をして報告をさせていただきたいと思います。

○山本委員長 坪倉委員。

○坪倉委員 社会資本総合整備計画は今年度ですか、町として新しく計画を作っておられます。そういったところに全く記述がないということなので少し確認をさせていただきたいと思います。それと、「まち・ひと・しごと創生日南町人口ビジョン・総合戦略」これは28年度に見直しをされたんですけども、その時に15戸とKPIに示されております。これ32年度が最終年度ですから今回6戸程度という事なんです。15戸に到達するまで来年再来年と続けられるという理解でよろしいですか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 基本的には住宅ゾーンの時が20戸という想定をさせていただいて、創生の関係については15戸という事で設定をさせていただいております。いわゆる必要数はそれぐらいあるではないかという計画の数値にさせていただいておりますので、今回を6戸8戸仮に建築という実態を踏まえてその辺をまた住民の皆さんの要望あたり

も踏まえながら、必要があれば当然増やしていきたいと思っておりますし、当然その必要性はあるんだろうとは思っておりますので、年ずつ動きますので基本的にはKPIの15戸というのを目標値に基本的には考えていきたいと思っております。

○山本委員長 坪倉委員。

○坪倉委員 総合戦略は必要な数じゃなくて15戸整備するって書いておられます。これが去年の事なんです。今年なんですけども、この1年間にどういう建設戸数等について議論をされてきましたか。

○山本委員長 実延専門監。

○実延専門監 総合戦略の15戸は先程副町長が申しあげました通り、総合戦略上の最終年度の目標数値として位置付けております。15戸でございます。昨年度も中心地を中心に色々適地がないが町内色々担当レベルですが検討した経過はございますが、結果としてこの度の提案に至ったというところがございます。なかなか条件として町内に町営住宅が点在しており、また空き家等も活用がまだできる場所もあるのではないかというような、色々意見や実態を見ながら進める中でひとまず足がかりとしてお示ししたところで、まず民間活用の事業をスタートしたいというところに至っております。今後その15戸の目標に達成できるかどうかというところは、それこそ実態を見ながらということもございますが、できればニーズに答えていきたいという気持ちを持って今進めていきたいと考えております。

○山本委員長 坪倉委員。

○坪倉委員 計画の充実した時点でしっかりとした議論がされてきたと思えますけども、立てた計画に対して本当に最終年度までに確実に執行できる執行していくんだという決意が先程の答弁からは余り聞き取れなかったんですけども、計画の見直しという事もあるとは思いますが、計画したからにはその目標に向かって努力すべきだと思いますし、その前に計画を立てる段階でしっかりとした精査が必要だと思います。それと今回のコンペ実施要領で土地は900㎡準備しますということなんですけども、住宅戸数は6戸程度、世帯用2LDK程度、駐車場は1世帯2台程度、こういう表現なんですけども、これは程度ということですから6戸が5戸になっても、例えば1世帯当たりの床面積が36㎡でなくても、当然民間ですから経営が成り立つものはされると思えますけれども、例えばこれを4戸でも床面積が40㎡でも30㎡でも良いという事ですか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 おっしゃられるように基本的には運営会社と言いましょうか、考えをしっかりと聞きながらそれが実態にあったものかどうかを判断していきたいと思っておりますけれども、状況においてはそういうこともあるのかもしれませんが、個数的には基本的には6戸というものをお願いしたいなと思っております。ただ、1戸ずつ特徴あるという表現が適切なのか分かりませんが、そういったところは検討させていただきながら進めていきたいと思っております。

○山本委員長 坪倉委員。

○坪倉委員 そこはコンペがあった時点で数社での比較とか検討とかされると思いますけども、問題は応募がどんどんあればいいんですけど応募がない可能性も若干心配するんですけど、そうした時にはどうされますか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 過程の中でない場合という話もありますが、今の現時点では声として考えたいというところはお聞きしておりますので、ただ必ずというところではありません。仮にない場合、やはりない場合の理由と言いましょうか、何が足りないのかそういったところの条件を聞き取りしながら再度公募していきたいと思っております。

○山本委員長 坪倉委員。

○坪倉委員 あと土地利用の利用計画についてでありますけれども、世帯向け住宅をあそこに建てる。図面には健康増進施設の位置も表記してありますが、この健康増進施設については現段階どういう考えですか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 現段階ではご承知の通り残土的なところが若干残っている部分もありますので、そういったところの敷地整備を早急にさせていただきながらやっていきたいと思っておりますが、今内容を整理しておりますので、例えば以前お話にもあったようにプールをどうするかというような話もありますけど、基本的にはそういうところをなくす方向で展開をしていきたいと思っておりますし、一番問題になるのは運営会社をどうするかというところもありますので、その辺のヒアリングもしながら早急と言いましょうか来年度中には素案作りを固めていきたいと思っております。ですから実施はそれ以降になりますけれども、そういうスケジュール感で検討していきたいと思っております。

○山本委員長 坪倉委員。

○坪倉委員 今度の定例会の質問でもしようと思っておりましたけども、28年度時点で道の駅周辺への導入を計画しておるとあったわけでありまして、そうした時にバイオマスエネルギーを活用したものを作る。一体的な施設が提案をされております。提案というか計画概要で出てきています。その辺十分に精査をされてあの場所がなお適当であると判断をされたという理解でよろしいでしょうか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 基本的にはおっしゃられるようにその通りだと思っておりますので、あそこは基本的には現時点の中ではベストだろうと思っております。

○山本委員長 坪倉委員。

○坪倉委員 野菜生産ハウスも含めてという理解でよろしいですか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 その辺につきましては、今後整理をする必要があると思っております。野菜生産施設につきましては別途ではないですけども、総合的には考えていけないといけませんけども、現時点での健康増進部分についてはという意味でご理解をいただきたいと思っております。

○山本委員長 荒木委員。

○荒木委員 若干質問がかぶりますけども、その配置図を見させていただいて健康増進センターがあってそれから今の分譲世帯ハウスがあります。世帯ハウスを作るわけですが、これも今まで何回も出てこのエリアの中では位置が変わっております。前はサ高住であったり世帯数が10世帯であったり色々変わっております。この位置に決定をするのであれば隣の道の駅で一番中心になる場所にありますので、この一番最初に書いてある設計管理というのを業者に全てという責任においてしてもらおうということであるわけですね。そうすると一番いいところに建てるわけですから、この位置で言いますと。ある程度景観に合ったようなデザインであって欲しいし、スタイルであって欲しいし、駐車場の位置はある程度は変えていただきたいような気がするんですがその点についてはどうでしょうか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 基本的には利用される皆さんはたぶんお若い方が中心になろうかなと思っておりますので、ここにも書いておりますが周辺環境というところの中でやっぱりその地域にあった形のものをやっぱり作っていただきたいと思っておりますし、利

用を考えられる皆さんも良い感じだなというところが望ましいというのは思っておりますので、そういったところをやはりこれから手をあげられる会社の皆さんのお知恵をいただきながらも含めて、考えていきたいと思っております。

○山本委員長 荒木委員。

○荒木委員 そうしますと一番最初に書いてある事業の目的の中で、設計とかそういうのは一切業者任せということではなしに、町の方も例えばこのデザインではおかしいよとかいうのはタッチされていくわけですよ。ですから私が申し上げたいのは、仮にここに作るんだったらそれぐらいの事をしていただきたいと。でなければもっと別の場所があるじゃないですかというのがあります。例えば今の消防署の後のステップのあたりも当然ありますし、その辺の事は考えておられますか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 基本的には設計は会社の方でお願いしますという事です。ただデザイン的な話につきましては多少公募の中でも、或いは特定の会社が決まった中で図面的に出てくると思っておりますので、その辺での意見交換要望ということはあるのかもしれませんけど、そういう形の中で町とすれば関与していきたいと思っております。

○山本委員長 位置だが例えば消防車の裏はということでございますが、いかがですか。中村副町長。

○中村副町長 基本的には消防署の裏についての既存の建物がありますけれども、今現時点では二次的などころは検討の余地はあるのかもしませんが、一次段階の現段階においては今の提案した場所というところを優先に考えたいと思っております。

○山本委員長 そうしますとここで休憩をしたいと思います。再開は10時20分からといたします。

(休憩 午前10時04分～午前10時20分)

○山本委員長 会議を再開します。先程ありました土地の貸借期間につきまして説明をお願いいたします。実延専門監。

○実延専門監 先程ご質問ございました平成16年当時の建設にかかりました民間アパートにつきましては30年の契約でございます。その後町がその建物を買取るという内容で契約を取り交わしてございます。従いまして、平成46年が終了年度というふうに元号等変わる見込みではございますが、そのように契約を取り交わしております。また消防署上手並びに旧牛市場のそれぞれの民間建設に当たりまして、それぞれ30

年の契約を取り交わしてございます。ただこちらにつきましては、今回提案させていただいております内容と同様、更地にして町へ返還という形で取り交わしでございます。

○山本委員長 久代副委員長。

○久代副委員長 今度公募される住宅の土地代と建設費の利子補給ということで町が助成するという事なんですが、今あるこのアパートの料金です。賃貸料について一部特に福祉会等の方もかなり入居されていると思いますが、日南町にあっては家賃がちょっと高いなど。それはあくまでも民間が建設してアパート経営をやられるということですが、町も利子補給をしている、しかも土地代はタダという事なんですから、やっぱり日南町の経済実態に見合ったような家賃設定を指導される必要があるんじゃないかと私は考えます。でないと公営住宅の方はかえって安いという状況もあるわけで、確かに民業圧迫ということも一部ではありますけども、やはり町がこうした住宅政策の中で補助されるに当たっては日南町に見合ったような家賃設定が必要じゃないかと思えますし、今度建設される2LDKの家賃設定についても、公募される業者と事前に打ち合わせをされる必要があるんじゃないかと思えますがどうでしょうか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 当然家賃というのは建設費をベースに償還を何年に持っていくかという話の中で、最低の基本的なところの金額が出てくるんだろうと思っております。ですからおっしゃられるように町の支援というか土地代と利子補給部分は町の方で支援しますのでという話ですので、そこを活用していただきながらできるだけ安く設定してもらうことは、それが望ましい姿だろうと思っております。最終的にはやはり空室がずっと続くという事は経営上思わしくないことだろうと当然思いますので、会社の方もその辺は考慮しながら設定されると思っておりますし、当然基本的にはどれくらいの設定をお考えですかというところも計画の中で出していただくようにしておりますので、その中で議論をしていきたいと思っております。

○山本委員長 村上委員。

○村上委員 町の考え方として住宅は足りないのかどうなのか。例えば11月29日に中心地の委員会から出された資料によると、今現在あるヴェルデパセオさんのところについても1戸分空いています。そして町営住宅の中できりしま団地も3戸空いています。カンファットも3戸空いています。こういったような状況、そして生山の分譲住宅

についてはまだ半分しか売れていない。こういったような状況下の中であえて役場が民間活用型の6戸のものを建てねばならないという元はどこにあるのか。この点一点。それからさっきの説明の中でヴェルデさんのところについては30年の貸しで、その残った物件については買取をするという説明がありました。今回については基本的には更地にして返していただく、その違いはどこにあるのか。それと今日の初めてこういったような会議にこういった資料が出ました。それで尚且つ12月8日から公募をかけて1月5日までかけるんだと。あとこの委員会の中で検討する余地も全くありませんし、はっきりと言えれば現在一番いい優良空き地についてこういったようなものを建てねばならない状況はどこにあるのか。この点についてお伺いしたいと思います。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 一点目二点目にあったと思っておりますが、確かに今町営住宅あたりは若干空きのところがあって、逐次またさらに公募したいと思っておりますが、その状況の中で多里あたりももちろんありますし、或いはおっしゃられるように霞生山地域の町営住宅にも空き家が出て来ていると思っておりますし、その中で例えば生山分譲を建てられる皆さんが現存としてあって、町営住宅に入居しておられる方がそういう新しい建屋を建てるというところの中の動きのひとつとして、今後もですけどそういった動きも一部ではあると思っておりますので、冒頭からいまいしょうか若い人たちがやっぱり動きがあるんだろうなと期待しておりますので、そういった意味でアンケートの中にも住宅の位置という事を含めて、条件というところが色々あり例えば病院が近いだとか買い物場所が近いだとか、そういったいろんな分野の中で希望があると聞いておりますので、そういった意味で今回の民間のアパートを建てて移動転居というところも進めていくべきではないのかと思っております。併せて既存のアパートの経営者の皆さんの若干のコンセンサスを取る中で、町内ではなくて町外の方からもいろんな希望があって、今はないのかというような話も聞いている部分も数十件あると聞いておりますので、そういった町内だけではなくて町外からの転入、IターンあたりUターンあたりの促進にも繋がるのではないかなと思っておりますので、そういった嗜好も取り入れた中での推進をしていきたいと思っております。2番目の当初の町との絡みの中の住宅地ですが、実延の方から報告させていただきます。

○山本委員長 実延専門監。

○実延専門監 いわゆる契約形態がなぜ異なるのかという点につきましてお答えい

たします。平成16年当時に契約されました住宅名称でいきますとフォービルさんでございますが、こちらは借地借家法に規程します建物譲渡特約付き借地権を設定するというので当時仮契約書を締結しまして、当時の議会議決事項として議決後本契約という運びで進められた経過がございます。その契約の中身には30年到来した暁にはその建物について日南町が購入するというような内容で締結をしてございます。一方ヴェルデパセオさんの2棟につきましては、土地使用貸借契約に基づきましてそれぞれ契約を行っておりまして、それぞれの契約期間が30年、その月日到来の後には更地にして町へ返還ということで、ただいま契約を締結しているところでございます。

○山本委員長 村上委員。

○村上委員 最初の借地借家法の部分については、今田さんの住宅の部分がそれに該当するということですか。分かりました。それと期間が余りにも短すぎるんじゃないかと思う部分についての考え方は、どこかの業者から急かされて忙しいのかどうなのか。はっきり言って本当にこれだけ忙しくしなければならない要素はどこにあるのか。さっきの話からすれば例えば今6戸だけでも将来的には15戸、続きにはほんなら空き地をずっとその住宅に潰していくのかどうなのか。いつも言っているように全体計画の中のものが全く見えてこないんです。はっきり言って。だから先程同僚委員の中からも、例えばステップさんあたりの辺をどうするのかという話もやっぱり出てくるわけなので、空き地があれば残土処分の土嚢を置くとか、将来的な設計がまるでないから空いたところ皆全てが埋めてあるという具合に、我々にはそういう具合にしか見えないんです。ここはこういう具合に使いたいので、こういう方法でやりますという明確なものがないじゃないかなと思っていますので、そこらへんの事についてはどうお考えでしょうか。

○山本委員長 中村副町長。

○中村副町長 全体改革という話のお話をいただいたと思っておりますけども、確かにという事はありますが今の空き地を有効活用ということを前提に考えておりまして、その中で住宅或いは健康ゾーンの施設という事をやっぱり主に考えております。多少余裕的な土地もあろうかと思っておりますので、住宅あたりのさらなる増築というところは周辺も含めて可能ではないのかと思っておりますので、そういったところを中心にエリアゾーンについては進めていきたいと思っております。

○山本委員長 村上委員。

○村上委員　　という事は、今のところに今後も住宅の増設があった場合には、そこに建っていくという考え方であればいいということです。それと今の話からすれば、サ高住についても当然そこにやるんだと、健康増進施設についてもそこに建てるんだという考え方でいいんですか。

○山本委員長　　中村副町長。

○中村副町長　　サ高住についてであります。基本的な捉え方につきましてはこのエリアというところで当初計画はしておいたところでありまして。今ご案内のように既存の施設の福祉施設あたりが、例えば今あさひあたりが休止中という状況にもありますので、そこを有効活用するという事もひとつは視野に入れていかないとこれからはいけないのかと思っております。と言いますのが、まだ確定しているわけではありませんけれども、やっぱりサ高住というところと今の既存の施設は若干正式なサ高住の居住面積が不足しておるとい状況があります。本当に微々たる1㎡程度ですけれども。ですから、基本的にサ高住の必要性というのは変わりませんが、運営的なこととそれと正式なサ高住じゃなくても任意的なところが作れないのかということも含めて、既存の今丁度休止状態の施設が埋まってきているという状況もありますので、そこを中心に考えていくべきだろうと思っておりますが、それにはちょっとまだ方向性をきちんとするまでには、整理する部分が沢山あると思っておりますので、追ってその辺については整理をこれからしていきたいと思っております。逐次検討は進めておりますけれども条件合致というところが可能かどうかということは今検討している最中でありまして、よろしくお願ひしたいと思ひます。

○山本委員長　　村上委員。

○村上委員　　先程来副町長の話聞いておれば、車両の倉庫あたりもどこかにというような考え方もあるんだというような話もあったと思ひてはいますけれども、本当にあそこの場所を全体計画というものを早急に示していただかないと、行き当たりばったりだとしか思えないわけですよ。今日6日です。明後日8日からは公募をかけたい。本当に議会で議論する時間は今日だけしかない。本当に初めて見るようなものが初めて出て来て、もうその日に即決でやらざるを得ないような状況ではやはり議論になりませんので、やはりなぜここまで急がねばならないかという根幹がはっきり言ってわからないです。そこらへんの事についての考え方をお示しいただきたいと思ひます。

○山本委員長　　中村副町長。

○中村副町長　　基本的にはできれば早く建てたいというのは、人が動く中で春というところもありますので、そういったところの経営的などころも少しは配慮しながらというのを考えておりました、確かに全体計画の中で不足しているという今までの提案の中でというのは、反省すべき点だろうと思えますけれども。できれば生山の分譲地はこの春発しておりますので、ある一定の動きが確認出来たので次のステップに進めればという考え方を持っていますので、格別なるご理解をいただければと思っております。

○山本委員長　　古都委員。

○古都委員　　1点確認と1点お聞きいたしますが、まず確認ですが、先程来出ております15戸、これにつきましては当初はシングルマザーというような表現で議論された経過があると思えます。1ヶ所に集めると治安上の問題があるから点在させるんだというような答弁もされたことがございます。今回6戸か8戸か知りませんが、それに変わり得るものだというような先程来の或いはそれを充足する数字だというような説明もありましたけれども、本来的にそういった流れで15戸というものが世帯用であったりとか、シングル用であったりとか色々なことがあろうと思えますが、整理させてもらいますとあの15戸というものはこの数字も入れたものと理解していいのかどうかひとつお聞きいたします。もう1点ですが、先程同僚委員と申しますか村上委員の方が発言されました件ですが、8日から公募をして1月の正月内にもう結果を出すんだという事ですが、実際約1ヶ月と言いながら暮れも正月もあるわけです。私もこの日程を見たときに誰かが図面を作っておるのではないかと疑いたくなるような気がして日程を見ました。そんな短い期間で練り上げられた住宅が出来るのかどうか。私も素人ですけれどもいくら何でも約半月でいろんなことを考えた、住みやすい住宅を設計するのはなかなか大変ではないかと思えますが、今一度その期間について説明をいただきたいと思えます。

○山本委員長　　木下企画課長。

○木下企画課長　　まず1点目についてお答えしたいと思います。総合戦略の中で15戸の住宅を整備ということであげております。当初初年度に立てました折には総合戦略の中でシングルマザーに特化した移住施策を展開するという中で、シングルマザー用の住宅というご説明もさせていただいておりましたけれども、28年度におきまして計画の戦略の見直しの中で、シングルマザーに特化したというところではなくて、幅広

く移住定住を図るという計画の見直しもしております。そのような中でシングルマザー向けの住宅という考え方を、世帯用住宅ということにこちらについては練り直しまして、今現在は総合戦略に位置付けておるところでございます。公募の期間については委員おっしゃいます通り若干期間的に短いようなイメージになろうかと思えます。先程の副町長の説明にもありましたけれどもやはり人が動く春近くに向けて、公募なり入居ができるような形をやはり目指したいということで、手上げをお願いしたいという気持ちからのスケジュール間でございます。

○山本委員長　よろしいですか。副町長は今後の予定があるということで中座をされますがよろしいでしょうか。

（「はい」と呼ぶ者あり）

○山本委員長　副町長がいらっしゃるところで、坪倉委員。

○坪倉委員　先程の村上委員の発言にも関わって恐縮なんですけども、太田原の土地利用計画それから総合計画に始まって各種計画との整合性、これ本当に十分精査されておるのかなと思います。先程副町長のサ高住の話もそうですけども、中心地域整備構想ではそこに作るんだという事で今現在見直しというのはされておりません。そうした中で先程あるように、あそこに住宅をどんどん建てサ高住の面積が取れますか。健康増進施設も建てます。去年の段階では健康増進施設、野菜生産ハウスを道の駅周辺に計画しますよと明言されております。そうした時に全てのものがあそこに出来るかどうか。中心地域整備構想自体の見直しをしっかりとして土地利用計画をしっかりと作って、その上で進めないとな本当に全体的なバランス、有効な土地利用計画に繋がらないと思うわけなんですけども、その辺改めて答弁をお願いいたします。

○山本委員長　中村副町長。

○中村副町長　ご指摘の通り若干計画が変更になりつつあるという事は承知しておりますので、その辺を総合的に整理させていただきたいと思っております。ただ逐次いろんな状況が変わって来ているというところもありますので、その辺を踏まえながらより有効的な土地利用というものを考えていきたいと思っておりますので、その一環として既存の民間賃貸アパートにつきましては、当初から予定をさせていただいておる区分の1点でありますので、その辺を重点的に進行させていただきたいという今の想いでありますので、どうぞよろしくお願ひしたいと思ひます。

○山本委員長　それでは、お疲れ様でした。古都委員。

○古都委員　　自分も副町長に聞いたかったんですが途中で切られた関係上仕方がありませんが、変わりに課長に答えていただきたいと思います。先程私が質問してありましたその期間です。募集期間の問題ですけれども、4月に人の移動があるとそれを睨んでいる。それは毎年の事で今更論議するような話ではない。11月30日にいただきましたこの中心地の資料の中に、町営住宅10戸以上空いておると思います。そうすると建設が7月になっても8月になっても、その間町営住宅に入って貰っておれば済む話でありまして、異動の時期が4月というのは非常に公務員的な考え方なので、私はそんなに半月ぐらいで良い設計書が出来るとは思いませんので、そういった考えについてどのように考えておられるかお伺いします。

○山本委員長　　木下企画課長。

○木下企画課長　　公務員的な考え方であるかもしれませんが、実際やはり人が動くのは春であると思っております。これは町営住宅に現在空きがございますけれども同様に動くものと思っております。やはりその動く時期に新たな移住定住も含めて、ある程度の許容量というものを新たに今回設けたいというところでの動きでございます。重ねてになりますけれどもスケジュール的にあまりにも性急というふうなご指摘もいただいておりますけれども、是非そのスケジュール感で動かさせていただければと思っております。よろしく願いいたします。

○山本委員長　　福田委員。

○福田委員　　例えば今現在6棟建てるという事ではありますが、教員住宅等々が空いております。確か。そこは利用出来ないかということと、それから全体に青写真を作ってもらって、少しは変更はあってもいいですけど青写真を作って、ここの位置はこういうものを建てるんだという事をやっぱりある程度、仮でいいですけども示してもらわんと良いところ取りみたいなの、これ見て見ると。次から次に早いもん勝ちというみたいな感じですか。なぜまたそこの方へ住宅を建てなければいけないかということは、中心市街地ということでありましょうが。それからもうひとつは、公募の件で皆さんずっと言っておりますが、公募が短いという事ではありますがそれは確かだと思います。わざわざ冬になってこれを建設することないと思います。もっと夏とか春とかもっと良いときにするべきではないか。なんで冬に向かってこれを建設するのか。それはおかしい、考え方が。それで異動の時期は分かっているんだから、さっきも言った副町長も言いなつた3月4月異動があるんだから、その時期に間に合わせるんだとい

うことがあればもっと早くするべきじゃないかな。そういうことを考えてするべきじゃないかと私は思いますけど、どういう考えでしょうか。

○山本委員長 木下企画課長。

○木下企画課長 町営住宅の空きにつきましては、先程からご意見もいただいておりますけども、所得の制限が設けられた住宅であったり、また世帯用単身用の数であったりということを考慮しますと、やはり今回の6戸というところにはなかなか及ばないではないかと思っております。そういう意味で新たな世帯用住宅という考え方で今回のご提案でございます。また全体の青写真という事につきましても先程からご指摘があって、先程副町長の方も答弁いたしましたけども総合的に整理をしたいという事で、全体計画について再度見直しをしたいと思っております。時期的、今の時期になってというご指摘につきましては、今となって後手を差し上げているという事でお叱りというのは甘んじて受けなければならないと思いますけども、是非春に向けての動きとして動かさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

○山本委員長 福田委員。

○福田委員 春になって使用があるということですが、カンファト等々所得の関係で入れんとか入れるとか今話がありましたね。それはその期間だけ下げれば良いじゃないか。ここへ入ってもらえるならアパート建てればそこに移るんだという事があれば、家賃下げれば良いじゃないかそれは。そういうことを考えてするべきであるし、この住宅の問題は今から何時間かけても結論は出ないと思っております。委員会としてもさらなる検討、調整をするべきじゃないかな委員長。

○山本委員長 今ある施設を使うべきではないかという意見でございましたが、いかがでしょうか。木下企画課長。

○木下企画課長 これも先程からの議論続いておるわけでございますけれども、今現在を切ってみますと10戸空いているということでございますけども、これも年度中途流動的でございます。春になるとまたニーズも新たに出てくるということもございまして、全体的なニーズ調査ということでの6戸というのを今回計画で進めさせていただきたいと思っております。重ねての答弁になってしまいますけれども、よろしく願いいたします。

○山本委員長 大西委員。

○大西委員 私は本当に時期があまりにも少なすぎる、期間が。思い切って半年ぐ

らいずらして、ひとつは入居されるニーズの中に家賃があると思うんですよ。家賃も全部今度される会社にお任せとなると、本当に今のいろんな条件があると思います。町営住宅であるとか民間でもアパートの場合もあれば、世帯が入ってなにも入っておられるとか色々あると思うんです。そういったことを調査した上で、そののされる会社に世間のニーズということも総合判断して家賃もこのぐらいの範囲で設定して、建物もこれぐらいの建物ということになれば良いなと思うんですが。逆に建物建てから家賃になると大変高いものになったり、逆に安過ぎてとかありますので難しいところだと思うんですが、その辺を十分検討するためには時間が必要じゃないかなと私思うんですがどうでしょうか。

○山本委員長 木下企画課長。

○木下企画課長 今家賃設定のお話もいただきました。これにつきましては、先程副町長の方も答弁をいたしましたけども、今回いただいた提案の中で家賃設定についても町内の住宅の家賃等の情報もお示しながら、適正な家賃というところをお願いをさせていただきたいと思っております。

○山本委員長 大西委員。

○大西委員 もうひとつ私一番最初に意見を言ったんですが、6年前から住宅ゾーンでの1年間かけて調査してアンケートを取り、最終やはり粉塵というのが残っております。本当に1年間通じて粉塵がどうなのかと雨が降ったりとか、何もしてないときとか、今ウッドカンパニーさん大変忙しくて土日も出なければならないような状況になっておりますが、数値的には当時測定されましたけども、一日だけ。粉塵はないということですが本当にどうなのかというのが心配ですので、再度今の状況を見た上で急がず半年ぐらい待っていただいて、その間十分議会の方でも見たり自治会との話をしたり、来年4月のためにではなくて半年ずれてもいいんじゃないかなと私は意見を言っておきますがそれについてはどうですか。

○山本委員長 木下企画課長。

○木下企画課長 粉塵も含めて騒音でありますとか振動も含めた環境調査を一度させていただいております。委員ご指摘もありましたけれども、短期間の調査であったとは思いますがその時の結果としては、大きな影響はないであろうという結果ではなかったかと思っております。そういう状況の中ですでに今回の予定地の近隣に単身用の住宅もすでに建っております。そういった状況も見ながらやはり

現在の位置であれば、大きな支障はないと判断をしておるところでございます。

○山本委員長　ただいま、委員の皆様から全体計画を示すべきであるという事、もう少し時間をかけて検討したいという意見が出ておりますが、この委員会といたしましてはさらに調査を続けたいと思っておりますがいかがでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○山本委員長　そうしますとこの件については、さらなる調査をしたいと思っておりますのでよろしくお願いをいたします。そういたしますと企画課につきましては以上で審査調査を終了したいと思っております。村上委員。

○村上委員　スケジュール的に12月8日から公募をかけられるとすれば、このままやられるということか。今の委員長の報告は、基本的には取りまとめはうちの委員会としてはもう少ししなければいけないとあるけども、執行部再度の確認をとられないとこのままやられるという話になるじゃないですか。

○山本委員長　分かりました。そういたしますと今休憩をとるという形になりますでしょうか。古都委員。

○古都委員　休憩を求めたいと思っております。

○山本委員長　休憩の動議が出ましたので動議に賛成する方はいらっしゃいますか。多数でございますので休憩の動議を採用いたしまして休憩といたします。再開は11時15分からといたします。

（休憩　午前10時57分～午前11時15分）

○山本委員長　会議を再開します。先程副委員長等と協議をいたしました結果、本日の質問事項を整理していただきまして、年内に委員会を開催するという方向で進めて参りたいと思っておりますので、よろしいでしょうか。

（「はい」と呼ぶ者あり）

○山本委員長　という事で木下課長よろしいでしょうか。木下企画課長。

○木下企画課長　今委員長が言われました年内に再度中心地域整備に関する調査特別委員会をという事ですので、それに向けて準備をさせていただきたいと思っております。予定をしておりました公募につきましては、その状況を待つということと議会の意向とっておりますのでそのようによろしくお願いいたします。

○山本委員長　そういたしますと2番目としております、中心地域整備構想（民間活用住宅整備等事業）についての調査を以上で終了したいと思っております。木下企画課長、

実延専門監お疲れ様でした。続きまして、議会報告会・意見交換会に係る検討課題の整理を行います。お手元に印刷したものを用意してございます。色の違います黄色の部分でございます。委員会でのまとめといたしまして、当委員会特別委員会には日南町体育館、道の駅の件が議会報告会の中で質問を寄せていただいております。私が整理をいたしましたものを案として本日その回答についての協議をしていただきたいと思います。質疑につきましては、同じものにしております。回答の方でございますが日南町体育館です。質疑の内容は「社会体育館の工事は来年施行と認識しているが、工事の間は体育スポーツやレクリエーション等のイベントは中止せざるを得ないのか」という質疑でございますが、回答といたしまして「本年度中に解体工事が予定されている。工事期間中はバスケット・バドミントン・バレーボールは利用調整を行い中学校体育館を利用し、テニスは日野上・多里の体育館を利用する予定である」といたしました。これにつきまして委員の皆様の見解をいただきたいと思います。いかがでしょうか。久代副委員長。

○久代副委員長 委員会でのまとめの回答でよろしいと思います。

○山本委員長 ありがとうございます。そうしますとその下でございます。「木造建築という事だが、株式会社オロチのLVLを使うのか。また面積は今よりも大きくなるのか」という質疑でございますが、回答といたしまして「全てが木造というわけではなく2階部分まではRC鉄筋コンクリート造りである。木材を可能な限り使用することとしておりLVLも使用する。面積はアリーナ部分が縦50cm 横4m大きくなる。これとは別に玄関と玄関ポーチ等が増設される」といたしました。いかがでしょうか。RCという文字を削って鉄筋コンクリート造りということであればという意見でございます。RCという文字を削りたいと思いますがよろしいですか。RCというところを削ります。その他ございますか。よろしいですか。そうしますとその下段、道の駅につきまして「道の駅の利用状況は一日どれくらい人が来るのか。」「道の駅は人が少なくてローソンは人が来る、なんて言うけれど」という質疑でございます。これにつきまして回答案といたしましては「昨年度は年間15万5,498名の来場者があり一日平均426名である。4月から11月末までの期間昨年度は12万5,621名、今年度は10万3,944名の来場者があった」とまとめましたがいかがでしょうか。久代副委員長。

○久代副委員長 道の駅の売上について質問されているので、客数もですけども前年実績をその都度その都度議会広報にも出したりしてますが、例えば11月末現在とか

この意見交換会の便りを出す時点で、前年比いくらという実績の数字を出された方がいいのでは。

○山本委員長　この会場に私居ませんでしたので分かりませんが。

○久代副委員長　客数イコール売上高ですから、客単価は確かに今年は下がっていますけども。ただどやっぱり知りたいのはお客さんの数もですけど、売り上げの金額じゃないかと回答の仕方も。2通り客数と売上高を出した方が分かりやすいじゃないかなと思いますけども。

○山本委員長　売上実績をとという事でございますがどういたしましょうか。入れるのは別にやぶさかではありませんが、この欄の行数がかなり増えると思いますのでその辺も考慮すべきではないと思いますがいかがでしょうか。坪倉委員。

○坪倉委員　スペースの課題はあるのかもしれませんが、道の駅直売所については下の項目もありますが、全体概要売上額が適当なのか。具体的数字が適当なのかどうなのかはありますが、そういう状況についても回答した方がより親切かなと思います。

○山本委員長　それでは売上につきましては28年度の売上高と直近の売上高を入れますか。29年12月現在でという形で売上高をあげると。この編集時期によりますがその直近の売上高を記入していくということによろしいですか。よろしいですか。

（「はい」と呼ぶ者あり）

○山本委員長　売上高も記入するという事で取りまとめたいと思います。そういたしますとその下段「中石見のはなみずきはあんなに小さな売り場なのに朝は行列ができる。道の駅ができるから人が減るのかと思ったが、米子や岡山からも人が来る。道の駅にはいかななくてもはなみずきには行くというのは何か特色があるのでは」という質疑でございました。これにつきましてはの回答案は「良いものが安いから多くの人が来られると思う。道の駅は手数料が必要であり値段が高くなる傾向がある。価格については出荷者同士の調整を行い価格設定の検討及び品質の向上に努める必要がある。今年度は「出荷者協だより」を発行し親しみを持たれ賑わう道の駅となるよう努めている」とまとめましたがいかがでしょうか。なかなかまとめるのが難しいのですが坪倉委員。

○坪倉委員　ちょっと言葉として一度に整理は出来ませんが、はなみずきは長年の売り場であり店の運営に対する消費者の信頼があるということ。そして品質の高さと値段設定だと思うわけです。ここにある良いものが安くというのはそういうことだと

思うんですが、反面道の駅についてはまだスタートしたばかりで、十分ないわゆる固定客と言いましょうか、信頼が築けてないということと品質値段品質価格、この辺がやっぱりはなみずきとの大きな違いだと思います。そこを文章にまとめるというのはちょっと今は思い浮かびませんがそういうことだろうと思います。良いものが安いからという表現も悪くはないのかもしれませんが、もうひと工夫あればより分かりやすいと思います。

○山本委員長　かなり悩んだところではありますが、なかなか言葉をいれると長くなりますし難しいところではありますが。出荷者同士の調整を行いということあたりがかなり難しい表現ではありますが、ここ何か良い文章があればと思いますがいかがでしょうか。近藤委員。

○近藤委員　自分も十分言葉として表すことは出来ないわけですが、要するにははなみずきと道の駅というのが形態が違うわけで、はなみずきの場合は要するに出荷者イコール販売者というか事業者であるわけです。道の駅の場合は出荷者と販売者が違うわけで、双方の利益を求めるという形態で今運営されているわけで。出荷者と事業者はなみずきを運営する組織が一体のものであった場合は、利益がひとつで済むわけだけど、道の駅の場合は利益を2人分求めないといけないという形態が、やはりどうしてもこういった価格の差に出ると思うわけです。それがひいては新鮮であるというかそういうチェック機能にも働いているように思うわけです。その辺がうまく言えませんが自分はその大きな違いだと思います。

○山本委員長　今言われた部分が手数料が必要だということになるんだと思うんです。この辺の書き方がどうかと思います。いかがいたしましょうか。恵比奈委員。

○恵比奈委員　先程坪倉委員が言われました長年のはなみずきが消費者の皆さんの信頼を得て固定客が付いている、そのところを上手く表現されてこれに足されたらこのままで十分に私は言いと思いますが。

○山本委員長　できれば言葉を入れていただければと思うのですが。長年消費者に支持されている。どうでしょうか、これまでの信用信頼。できれば今日決めたいと思うわけですが。大西委員。

○大西委員　恵比奈委員も言われた通りでやっぱり信用ということと、価格だけにつきまして参考に言いますと、はなみずきさんは100円で出されております。日南邑

に行けば140円で売られています。40円が日南邑さんの取り分です。140円でも売れるわけです。それはなぜかということが今言われたひとつの事例で、はなみずきさんがという信用というんですか。という事は長年の信用だと思います。それだけ言っておきます。

○山本委員長　　そうしますと長時間にもなりましたので、次回の委員会までにこの一番最後のところをまた回答案を作って提示をしたいと思います。よろしく願いをいたします。そうしますとその他でございますが何かございませうでしょうか。近藤委員。

○近藤委員　　29番の体育館の意見について、2階部分までというのが、体育館の1階と2階という括りというのが自分十分わからないものでアリーナの場合。2階部分まで鉄筋コンクリートというのはどこまでが2階部分になるのか。もっと端的に示された方が木を沢山使われたという表現になると思いますけれども。どうでしょう。

○山本委員長　　例えば地上何メートルとかそういう具体的なという事ですか。近藤委員。

○近藤委員　　今鉄筋コンクリートでされるのは1階部分だけじゃないですか、アリーナで言ったら。2階部分まではと言ったら2階も含まれるわけじゃないですか。

○山本委員長　　そういうことですか。

○近藤委員　　1階と2階の括りが体育館の場合は自分はっきりとはわからないもので、アリーナの場合はどこが1階なのか。そうした場合、ここは1階は鉄筋コンクリートで作るけど、2階部分から上は木造にしますという方が分りやすいんじゃないかということですか。

○山本委員長　　1階2階という表現をもう少し担当課の方と協議をして変えてまいりたいと思います。この表現は適切でないかも分りませぬので、教育課の方に聞いて決めたいと思います。久代副委員長。

○久代副委員長　　今同僚委員が言われたように最低限設計上鉄筋は使うけども、逆に木造で出来る部分は最大限日南町産材を利用するという設計でやるということだと思います。余り細かい地上何 m とかでなくても良いと思います。

○山本委員長　　表現を考えます。その他ございませうでしょうか。足羽委員。

○足羽委員　　28番の体育館のところなんですけど、各競技の名前がバスケット、バドミントン、バレーボールとあるんですが、卓球が抜けているようなんですが。入れ

ておいた方がよろしいかと思いますが。

○山本委員長 等という文言を入れましょうか。坪倉委員。

○坪倉委員 個別の種目を入れなくてもいいと思います。工事期間中は日南中学校や日野上の体育館等を利用するという事です。

○山本委員長 そのように変えたいと思います。その他ございますか。ないようでしたら本日の委員会は以上で閉会といたします。お疲れ様でした。

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。

平成 年 月 日

委員長

副委員長