

令和 5 年 12 月 1 日

見附市議会議長 様

見附市議会議員 大坪正幸

一 般 質 問 通 告 書

下記のとおり質問したいので、会議規則第 6 1 条第 2 項の規定により通告します。

質問事項 (主題を記載してください。議場配布の一覧表に印刷)
【 1 】 起死回生のウエルネスタウン販売促進策について
答弁を求める者 市長
本年 11 月 24 日、議員協議会が開かれ担当課よりウエルネスタウン販売促進のために地域活性化起業人を採用したいとする説明が行われた。(資料 1) 事業目的として、「ウエルネスタウンの分譲促進について、これまでも市内不動産協会と連携し、販促活動を進めておりますが、住宅の建築価格が高騰している中、住宅の着工件数自体も減少しているとのことで、停滞しているのが現状です。市としては、この状況を打破すべく、新たな視点も含めて販売促進に資する検討を行う必要を感じており、そのため、総務省による地域活性化起業人(起業人材派遣制度)を用いて、市と一緒にウエルネスタウンの販売促進に取り組んでくれる企業(人材)を募集したいと考えております」とのこと。 多くの議員から様々な質問、意見があり、改めてウエルネスタウンの販売不振が見附市政に大きな影を落としていることを痛感させられた。 ウエルネスタウンは 6 年前の平成 29 年 9 月、事業主見附市、業務代行見附不動産協会により区画総数 74 のうち第 1 期 62 区画の先行販売がスタートした。販売計画は平成 30 年 4 月から令和 5 年 3 月までの 5 年間で 74 区画を完売するというものだった。 本事業に関しては多くの市民、見附市議会において賛成・反対の厳しい議論が交わされてきた。平成 27 年 6 月議会においてウエルネスタウン事業に関する見附市特別会計条例の制定、見附市宅地造成事業特別会計予算、見附市一般会計補正予算、見附市水道事業会計補正予算、見附市ガス事業会計補正予算では賛否が大きく分かれ、討論の結果賛成多数で可決され今日に至る。

※ 番号のつけ方 (大項目) 1 2 3 (中項目) (1) (2) (3) (小項目) アイロ



今般の地域活性化起業人の活用の是非とは別に、見附市及び見附市議会において本事業の検証と課題を整理し、活路を見出す責任があるのではないかと。

以下、何点かお尋ねする。

1, 計画当初の販売目標と販売実績、市内不動産会社の斡旋数を伺う。

ウエルネスタウン 74 区画 当初の販売目標と販売実績(区画数)						
年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
販売目標						
販売実績						
斡旋数						

2, 販売停滞の要因として「住宅の建築価格が高騰している中、住宅の着工件数自体も減少」とある。国土交通省が公表した住宅着工統計（資料 2）によれば確かに全国的に減少傾向にあるが、平成 29 年度から令和 4 年度までの見附市における住宅の着工件数を伺う。

見附市の住宅着工件数の推移						
年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
件数						

3, ウエルネスタウンで販売された 24 区画のうち、現在生活されている件数、住んでいる方のウエルネスタウンに対する評価（良い点、悪い点、課題等）を伺う。

4, 事業計画の中で経済波及効果が 68 億円と見込まれていた。実際の経済波及効果はどれくらいあったのか。実際の分析結果とその根拠を伺う。

5, 市が現在、購買層と想定している主なターゲットは誰か。計画当初想定していた「首都圏でリタイアされた方」がウエルネスタウンを購入されるという見込みに問題はなかったのか。また、今後、当初見込んでいた方が購入される可能性に対する市の認識を伺う。

6, 市はウエルネスタウンについて議会において「市では体も幸せ、心も幸せを基本に据えたまちづくりに取り組んでおり、ウエルネスタウンみつけは住んでいるだけで健康で幸せを感じられる住環境を具現化した住宅地です」との説明をなされたこともある。市職員、市職員OBの中でウエルネスタウンを購入した職員数、今後購入予定である職員数を伺う。

7, 本事業の開発、造成に当たっては国の補助金が約7億円投入されている。宅地の販売方法について国の規制、条件等はあるのか。

8, ウエルネスタウンの分譲価格は平均坪単価約20万円・面積が約80坪であり、販売が進まない大きな要因として指摘されてきた。市内の不動産業界に対する民業圧迫を理由として、現在まで販売方法の根本的な見直しを行ってこなかった。現在も市内の不動産価格と大きな差があるが、市は民業圧迫にならない適正な単価の規準はどの程度だとお考えか。

9, ウエルネスタウンが宅地50区画、集合住宅分と合わせて10億円の投資資金が回収できないことは見附市の財政規模及び中長期財政計画において行政サービスの面で大きな影響があると思われるが当局の認識を伺う。

10, ウェルネスタウンの宅地が販売された場合の市職員に対する人事評価等におけるインセンティブ、販売できなかった場合のペナルティはあるのか、あるとしたら具体的にはどのようなものか。

11, 見附市には多くの地方議会からの視察があり、スマートウェルネス施策の視察も多い。計画時の市の説明によればウェルネスタウンには県外はいうに及ばず海外からも多くの視察が見込まれ、視察に伴う経済効果が期待できるとのことだった。

平成 29 年度から令和 4 年度までのウェルネスタウンを主目的とした県外・海外からの視察件数を伺う。また、ウェルネスタウン視察での市内における経済効果と見附市の PR への直接的、間接的な効果を伺う。

ウェルネスタウンへの視察件数						
年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
県外						
海外						

12, 稲田市長は「久住市政の継承と検証」を掲げて市民から大きな支持を受けて当選された。市長就任から 2 年が経過し、久住市政を象徴するウェルネスタウン事業に対する率直な評価が必要であり、塩漬けの資産を一日も早くマネタイズするための具体的な方策をお尋ねする。

令和5年11月24日
都市環境課 都市・住宅政策係

ウエルネスタウン販売促進のための地域活性化起業人の活用について
【令和5年12月定例会 債務負担行為の補正】

●募集目的

ウエルネスタウンの分譲促進について、これまでも市内不動産協会と連携し、販促活動を進めておりますが、住宅の建築価格が高騰している中、住宅の着工件数自体も減少しているとのことで、停滞しているのが現状です。

市としては、この状況を打破すべく、新たな視点も含めて販売促進に資する検討を行う必要を感じており、そのため、総務省による地域活性化起業人（企業人材派遣制度）を用いて、市と一緒にウエルネスタウンの販売促進に取り組んでくれる企業（人材）を募集したいと考えております。

12月定例会に提出する債務負担行為は、令和6年4月から業務を開始できるように、今年度中に公募および協定締結の準備を行うため、債務負担行為をお願いするものです。

●募集内容

業務内容は下記を予定しております。

- (1) これまでの販促方法の課題整理
- (2) 課題整理を踏まえた対応策の検討・提案
 - ① 戸建住宅用地
 - ② 共同集合住宅用地

●対象者

三大都市圏に所在する企業等の社員

●経費

- ・ 起業人の受入れに要する経費：(上限額) 年 560 万円/人 【R5.12月補正に提出】
 - 特別交付税措置 100%
- ・ 起業人が発案・提案した事業に要する経費：(上限額) 年 100 万円/人 【R6 予算に提出】
 - 特別交付税措置 50%

●今後のスケジュール（予定）

時期	内容
12月定例会	債務負担行為の議決
1月上旬～中旬	公募開始（概ね1か月程度）
2月上旬～中旬	選考（申請書類とヒアリングによる）
2月中旬～下旬	選定結果の公表
3月上旬～	協定書案の調整、締結
4月以降～	業務開始

住宅着工統計 国土交通省 2023-11-30公開

(単位:戸,千㎡,%)

	新設住宅着工戸数,床面積										分譲住宅		季節調整値		
	総計		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅		年		前月比		
	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前月比	
平成25年度	987,254	10.6	87,313	9.9	352,841	11.5	369,993	15.3	5,272	5,272	259,148	3.8	259,148	3.8	
平成26年度	880,470	-10.8	74,007	-15.2	278,221	-21.1	358,340	-3.1	7,867	7,867	236,042	-8.9	236,042	-8.9	
平成27年度	920,537	4.6	75,592	2.1	284,441	2.2	383,678	7.1	5,832	5,832	246,586	4.5	246,586	4.5	
平成28年度	974,137	5.8	78,705	4.1	291,783	2.6	427,275	11.4	5,793	5,793	249,286	1.1	249,286	1.1	
平成29年度	946,396	-2.8	75,829	-3.7	282,111	-3.3	410,355	-4.0	5,435	5,435	248,495	-0.3	248,495	-0.3	
平成30年度	952,936	0.7	76,573	1.0	287,710	2.0	390,093	-4.9	7,958	7,958	267,175	7.5	267,175	7.5	
令和元年度	883,687	-7.3	73,107	-4.5	283,338	-1.5	334,509	-14.2	6,108	6,108	259,732	-2.8	259,732	-2.8	
令和2年度	812,164	-8.1	66,299	-9.3	263,097	-7.1	303,018	-9.4	6,908	6,908	239,141	-7.9	239,141	-7.9	
令和3年度	865,909	6.6	71,161	7.3	281,279	6.9	330,752	9.2	5,494	5,494	248,384	3.9	248,384	3.9	
令和4年度	860,828	-0.6	68,651	-3.5	248,132	-11.8	347,427	5.0	5,720	5,720	259,549	4.5	259,549	4.5	
4.1-4.10	719,908	0.7	57,876	-1.6	212,008	-10.7	288,362	7.1	4,893	4,893	214,645	5.6	214,645	5.6	
5.1-5.10	688,799	-4.3	54,041	-6.6	189,532	-10.6	289,750	0.5	4,116	4,116	205,401	-4.3	205,401	-4.3	
4.4-4.10	519,484	-0.8	41,673	-3.3	154,374	-12.1	209,391	4.8	3,825	3,825	151,894	4.8	151,894	4.8	
5.4-5.10	487,076	-6.2	38,196	-8.3	137,053	-11.2	208,432	-0.5	3,003	3,003	138,588	-8.8	138,588	-8.8	
4年10月	76,590	-1.8	6,030	-5.6	21,834	-18.7	31,996	7.3	919	919	21,841	4.8	21,841	4.8	867
11月	72,372	-1.4	5,806	-5.5	21,511	-15.1	29,873	11.4	346	346	20,642	-0.8	20,642	-0.8	842
12月	67,249	-1.7	5,328	-6.6	19,768	-13.0	26,845	6.4	436	436	20,200	1.4	20,200	1.4	846
5年1月	63,604	6.6	5,075	2.2	16,627	-8.3	24,041	4.2	238	238	22,698	25.0	22,698	25.0	893
2月	64,426	-0.3	5,201	-1.5	18,368	-4.6	24,692	4.7	304	304	21,062	-1.8	21,062	-1.8	859
3月	73,693	-3.2	5,568	-6.5	17,484	-13.6	32,585	0.9	571	571	23,053	-0.4	23,053	-0.4	877
4月	67,250	-11.9	5,283	-13.9	18,597	-11.6	28,685	-2.8	267	267	19,701	-21.8	19,701	-21.8	771
5月	69,561	3.5	5,487	-1.4	18,853	-11.5	28,695	10.5	624	624	21,389	9.1	21,389	9.1	862
6月	71,015	-4.8	5,722	-5.1	20,325	-12.4	30,112	-0.6	494	494	20,084	-2.9	20,084	-2.9	811
7月	68,151	-6.7	5,377	-8.6	20,689	-7.8	30,170	1.6	313	313	16,979	-17.6	16,979	-17.6	778
8月	70,389	-9.4	5,529	-10.5	20,984	-5.9	29,364	-6.2	454	454	19,587	-15.5	19,587	-15.5	812
9月	68,941	-6.8	5,348	-8.6	19,527	-12.3	29,735	-2.9	413	413	19,266	-7.3	19,266	-7.3	800
10月	71,769	-6.3	5,451	-9.6	18,078	-17.2	31,671	-1.0	438	438	21,582	-1.2	21,582	-1.2	808