

令和6年 11月 29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61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】 塩漬けのウエルネスタウン、完売への道標を問う

答弁を求める者 市長

本年11月18日、議会からの再三の申し入れの結果、議員協議会で「地域活性化起業人活用によるウエルネスタウン分譲販売手法の検討状況」について都市環境課より説明があった。戸建住宅用地、共同集合住宅用地の販売方法の検証と課題整理、販売方法の改善と販売条件の見直しなどが検討された。(資料1)

今後の予定として、「戸建住宅用地の販売促進手法」、「共同集合住宅用地の有効活用」の検討成果のとりまとめを行い、「早期に実施可能なものについては令和7年度の事業への反映を検討していく」とまとめられていた。(資料2)

残念ながら「なるほど、その手があったか!」というような目新しいものはなく、大勢の議員から担当課に質問がなされた。正直な感想としては、ウエルネスタウンの完売に向けて、大きな光明が見えたとは言い難い。

振り返ればウエルネスタウンに関しての一般質問は、過去4回に亘り行ってきた。最初は平成27年6月議会で、本事業のタウンミーティングを市は一般公開せずに特定の関係者だけで開催しようとしたことがあり、公開すべきだと申し入れた結果、開催日の直前になり市のHPに掲載された。そうした市の秘密主義的な姿勢、説明責任への疑問を投げかけたことをはじめ、平成30年6月、令和3年12月、令和5年12月などで様々な角度から、時には厳しい質問もさせて頂いた。

また、毎年予算、決算の審議においても、市にとって非常に大きなプロジェクトであり、本事業の成否は市の財政、ひいては市民サービスに大きな影響

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

No. 1



を与えることから必ず質疑を行ってきた。先行販売から7年余りが経過し、いくらなんでも次の段階に進まなければならないのではないかと。

市のHPによれば

「4月12日、新たに着任した地域活性化起業人に、市長から委嘱状が手渡されました。今回の委嘱は、市が（株）日本経済研究所（東京都）と業務委託契約を結んだ『ウエルネスタウン分譲販売手法検討業務』の一環。ウエルネスタウンの販売促進や有効活用の分析・検討を行います」

「地域活性化起業人に着任した市内出身の佐藤友美さんは、（株）日本経済研究所で、国・地方公共団体における官民連携に関する調査業務や事業支援で活躍。佐藤さんは、『コロナ禍から人々の価値観や生活が変わってきているため、ライフスタイルの変化も見極めつつ販売促進を行っていきたいです』と話していました」とあり、稲田市長と佐藤さんが並んだ画像が掲載されている。

今回の業務は来年3月末までの期間で残された時間も少なくなってきた。いかにすれば現状から抜け出すことができるのか、完売に向けて具体的な方策、突破口が期待されている。

以下、何点かお尋ねする。

- 1 本事業における地域活性化起業人を選考するにあたり2社から応募があったが、（株）日本経済研究所が選ばれた理由と同社の強みは何か。同社が過去に見附市から委託された事業の有無とあるならばどのような事業か。
- 2 佐藤友美さんは見附市出身であり稲田市長と同級生とのこと。これは偶然そういう人選になったということか、それとも他の理由があるのか。また、議会との意見交換の場を何度か求めたが実現に至らないのはなぜか。
- 3 地域活性化起業人の実績を判断するKPI、数値目標はないようだが、本事業の具体的な評価のための基準、指標、或いはポイントを伺う。

- 4 本事業は来年3月末で終了となるが、期間の延長はあるのか。
- 5 現在売れ残っている50区画の1区画当たりの平均は坪単価21万円、面積は84坪である。「価格の大幅な引き下げをすべきだ」「区画の面積が広すぎる」との意見は過去多くの議員、市民から指摘されてきた。

価格、区画はそのまま「優良宅地」の金看板を上げ続けているといつまでたっても現状のままではないか。ゲームチェンジャー的な販売手法の見直しが必要ではないか。また、そうした役割は今回の起業人には求められてはいないのか。

稲田市長の見解を伺いたい。

- 6 本年10月、議会運営委員会で栃木県のさくら市議会に視察で覗いた際に、最後の雑談のような場面で「見附市では市が開発、分譲したウエルネスタウンという住宅地があり74区画中50区画が売れ残っている。どうすれば売れるのか意見をお聞きしたい」と伺った。ウエルネスタウンの特徴を述べた結果、さくら市議会の議員からは「見附市の相場と比較すると土地の値段が高すぎる。それに80坪平均では広すぎて、もっと小さい区画にしないとだめでしょう」という趣旨のお答えが返ってきた。

「本来ならば坪単価20万円ではなく30万円が原価であり、民間が分譲するならば坪単価40万円もありうる」「予約の時点で完売になるかもしれない」「宅地が売れなくても銀行に預けているようなもの」など、驚くほど強気且つ楽観的な答弁が執行部からなされたこともあるが、遠い昔の話ではない。

「塩漬け」とは小学館デジタル大辞典によれば「(漬け物は、できるまでそのままにしておくところから)動きのない状態。また、動けない状態」とある。稲田市長はあくまでも優良宅地のコンセプトを守るためには塩漬け状態が続くのは止むを得ないとお考えなのか、それとも価格の抜本的な見直しなど、今までの販売方針、販売条件を変えて市の財源として有効に活用できるように完売に向けて大きく舵を切るのか、率直なお考えを伺う。

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)

【2】 令和7年度予算の稲田カラーと諸課題について

答弁を求める者 市長・教育長

新年度予算の策定にむけて各課が予算編成の作業を進めていると思われる。財政当局は各課に対して4.5%の予算の削減を求めていると伺っている。令和12年度には家庭の貯金にあたる財政調整基金が枯渇することが予想され、市民の間にも市の財政の厳しさは新聞や口コミ等を通じて伝わっている。

以下、何点かお尋ねする。

- 1 なぜ4.5%予算削減の目標設定なのか、財政上の数的根拠を伺う。
- 2 本年度と比較して新年度の一般会計、特別会計、企業会計の歳入歳出で大きな増減が見込まれるものは何か。
- 3 新年度予算編成に当たり財政上の大きな課題は何か。課題解決のためには何が必要か、その取り組みを伺う。
- 4 来年の12月には市長選が行われる見通しだ。稲田市長が2期目を目指されるかどうかは定かではないが、いずれにしても1期4年目のラストイヤーであり、稲田市政らしさ、稲田カラーがふんだんに市政運営に盛り込まれると思われる。新年度で新たに取組まれる主要な事業、施策を伺う。
- 5 現在、見附市立学校配置等検討委員会では市内小中学校の適正規模、適正配置の議論が進められている。令和7年1月に答申案検討、2月～3月に

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

教育長に答申され、適正配置等方針(案)、計画(案)等が公表される予定だ。

公共施設の維持管理においては人件費、資材等の高騰のため、当初の修繕計画よりも大きな費用が見込まれる。本年4月1日からスタートした見附市立学校配置等検討委員会の答申を待たずに名木野小学校、見附小学校の大規模改修が行われている。

(1) 検討委員会の答申を待たずに改修を決めた理由を伺う。

(2) 両校は検討委員会の答申如何に関わらず存続するだろうとの市民の声をお聞きするが、市の見解を伺う。

6 前述の稲田カラーの事業の中で、見附みらいづくり最高戦略監 (CSO) が11月26日から12月23日までを申込期間として募集が開始された。本年8月21日の議員協議会で説明があった外部人材の活用事業だ。(資料3)

契約期間は最大3年間、見込み年収1000万円程度、書類選考及び面接2回、応募資格として必須な条件、求める人物像などが記載されている。転職サイト「ビズリーチ」の取材に対して、今回、みらいづくり最高戦略監 (CSO) を募集する背景、CSOが担う役割と具体的な仕事内容などのインタビューの最後に、稲田市長は「来年度は見附市の10年後を見据え、新たな価値を生み出す年にしたいと思っています。私自身、『チャレンジして失敗することを恐れるよりも、何もしないことを恐れる』という言葉に胸に市政に取り組んでいます。こうした思いにご共感いただき、これまでの経験を生かして見附市のより良いまちづくりに貢献したいという熱意のある方は、ぜひご応募いただければと思います」と意気込みを語っておられた。

- (1) 総花的に取り組むのではなく、優先度にメリハリをつけた取り組みが求められるのではないか。主な業務は①公共施設の最適化、②財政体質の改善と新たな取組の創出・実施、③将来を見据えたまちづくり戦略の検討とあるが、それぞれの優先順位と具体的なスケジュールを伺う。
- (2) 見附みらいづくり最高戦略監（CSO）事業の目指すゴールと成果を測る具体的な指標は何か。
- (3) 契約期間は最大3年間としているが、地域力創造アドバイザーが契約延長されずに事業を終了した事例を踏まえ、人選、言い換えればどんな人物が就任するのかによって事業の成否が決まると思われる。市は採用に当たり何を基準にどのような姿勢で臨むのか。

地域活性化起業人活用による
ウエルネスタウン分譲販売手法の検討状況について

都市環境課

1. 業務概要

【期間】 令和6年4月1日から令和7年3月31日

【業務内容】

- (1) これまでの販売方法の課題整理
- (2) 課題整理を踏まえた「戸建住宅用地」、「共同集合住宅用地」に対する販売促進や有効活用の対応策の検討・提案
- (3) その他、(1)、(2)に定める目的を実現するために必要な事項に関すること

2. 検討項目と実施時期 下線部は現在検討中

■戸建住宅用地の販売促進手法の検討

- (1) これまでの販売方法等の把握、課題整理
 - ①WT分譲地、周辺分譲地、これまでの販売方法の把握 【4月～5月】
 - ②WT既住人へのアンケート調査（購入経緯、生活状況他） 【5月】
- (2) 今後の分譲地販売促進手法の検討
 - ①見附市関連施策の把握、これまでの販売方法の改善方針設定 【4月～6月】
 - ②ターゲット層の設定と売り込み方法検討 【7月～】
 - ③個別販売以外の方法の検討 【9月～】

■共同集合住宅用地の有効活用の検討

- ①これまでの経緯の把握 【4月】
- ②民間事業者の意向把握（需要把握含む） 【11月～】
- ③事業手法の検討 【9月～】

3. これまでの検討結果の概要

■戸建住宅用地の販売促進手法について

(1) 販売促進上の主要な課題と留意点

- ・一区画が広く、区画の全体価格が高価であること
- ・WT分譲価格の根拠（付加価値）を明確化できていないこと
- ・他分譲地と比較して高い利便性があること
- ・WT住人には高い満足感（開放感、無電柱化、公園等）があること
- ・市の魅力、施策との連携が必要（特に移住定住施策との連携）
- ・市による販売促進では限界があるため、ハウスメーカーとの連携が必要

(2) 今後の分譲地販売促進における具体的な検討項目 下線部はR6開始済

①これまでの販売方法の改善

- i) ウエルネスタウンの魅力(付加価値)の言語化
 - ・チラシ、Web等への記載
- ii) 下記ターゲットを意識したPR内容・手法の見直し
 - ・年齢(子育て世代、中高年層)
 - ・エリア(市内、近隣地域、首都圏)
 - ・趣味(ガーデニング、家庭菜園、アウトドア等)
- iii) 庁内部署との事業連携強化(ターゲットと親和性の高い事業との連携)
 - ・移住定住施策(移住体験ツアー、東京みつけデーほか)
- iv) ハウスメーカーとの連携方策の検討
 - ・市外ハウスメーカー訪問(住宅事情ヒアリング、顧客へWT情報の提供依頼)
 - ・WT現地案内会(11/9, 11/10)へ市外ハウスメーカーが参加

②販売条件の見直し(個別販売以外の方法の検討)

価格や区画設定、補助金等のインセンティブなど、これまでの販売条件の見直しに向け、下記手法等のメリット、デメリットの評価を行っており、それぞれの取組みの是非、優先順位の検討を進めている。

- ・ハウスメーカーとの連携(建売住宅、建築条件付)
- ・購入者への補助金の拡充
- ・分譲価格の改定
- ・定期借地権方式
- ・区画の小規模化
- ・一括売却 等

■共同集合住宅用地の有効活用の検討について

集合住宅の整備手法について複数案を設定し、検討を進めている。

4. 今後の予定

「戸建住宅用地の販売促進手法」、「共同集合住宅用地の有効活用」の検討成果のとりまとめを行い、早期に実施可能なものについては令和7年度の事業への反映を検討していく。

外部人材の活用について

中長期財政計画を受けて、公共施設の最適化や歳出入の改善など、財政体質の改善を図りながら、将来を見据えた持続可能なまちづくりを強力に進めるため、期間を定めて外部人材を任用します。

1. 事業概要

国の地域プロジェクトマネージャー制度等を活用して、経営戦略策定などに関する知見や幅広いネットワーク、実践力を持つ外部人材を任用し、公共施設の最適化や歳出入の改善を図るとともに、将来を見据えた新しい事業の創出と実施に取り組む。

地域プロジェクトマネージャー制度概要

地域活性化のための重要プロジェクトを効果的に実施できるよう現場責任者となる人材を任用した場合に国から財政的支援を受けられる制度。

- ・任期は概ね1年以上3年以下
- ・3大都市圏内又は3大都市圏外都市地域から条件不利地域へ住民票を異動

2. 主な業務

①公共施設の最適化

利用状況や市民ニーズを踏まえて公共施設の総量や規模、運営方法などを検証し、最適化に取り組む

②財政体質の改善と新たな取組の創出・実施

歳入の確保及び歳出の削減を図りながら、見附市の将来を見据えた新たな取組を創出し、実施する

③将来を見据えたまちづくり戦略の検討

市の課題や市民ニーズ、上記①②の取組を踏まえ、その内容を令和7年度に改定する総合計画と総合戦略に反映させる

3. 役職

(仮称) 未来まちづくり戦略監

4. 募集方法

市ホームページ及び民間企業が運営する人材募集サイトに募集記事を掲載し、応募者を募る

5. 事業費

- ①募集経費 850千円(令和6年9月議会に補正予算案として提出)
- ②雇用経費 報酬約10,000千円+社会保険料等(令和7年度当初予算に計上予定)
※財源 6,500千円/年(特別交付税)最大3年間

6. 今後のスケジュール

- ・10月上旬以降 募集記事掲載準備
- ・12月上旬以降 募集開始+随時書類選考
- ・1月上旬以降 面接(二次選考)⇒採用内定
- ・4月以降 着任予定