

令和 7 年 6 月 9 日

見附市議会議長 様

見附市議会議員 星野 雄哉

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。

<p>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)</p> <p><b>【 1 】 ウェルネスタウンみつけにおける共同集合住宅整備の目的と計画の整合性について</b></p>
<p>答弁を求める者 市長</p>
<p>1 ウェルネスタウンみつけにおいては、分譲開始から一定期間が経過してもなお、共同集合住宅用地が未利用のままとなっており、市では昨年度から地域活性化起業人を起用し、その活用方針について検討を進めてきました。</p> <p>議員協議会での報告(資料①)によれば、公共事業型や官民連携事業型では、イニシャルおよびランニングコストの市負担が大きく、土地整備費の回収も不可能であること、さらに将来的な公共施設の増加につながることから、市の財政負担が比較的軽減できる「民間事業による整備」を最優先の手法とする方針が示されています。</p> <p>また、募集条件面では前回募集時からの社会環境の変化を踏まえ、利回り確保が難しくなっている民間事業の実情に対応するため、土地代の引き下げや交流促進のコンセプトの任意化、補助金の給付といった条件緩和策が検討されており、さらには利回り確保を目的とした高さ制限の緩和や空室リスク低減等のためのランニングコストに対する支援の必要性を慎重に検討することを含む新たな条件等の検討も方向性として挙げられております。</p> <p>このように、共同集合住宅用地の整備手法が見直されつつある中で、そもそもこの事業がどのような目的をもって実施されようとしているのか、市の政策的整合性に疑問を感じる部分があります。ウェルネスタウンみつけにおける共同集合住宅整備の目的を改めて確認し、その妥当性や整合性、今後の見直しの可能性について伺います。</p>

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



## (1) 計画の目的と当初方針との整合性について

ア ウェルネスタウン整備計画の初期段階において、当該箇所を共同集合住宅用地として定めた目的をお伺いします。

イ その後、社会環境の変化を踏まえ、当初の目的達成に向けた条件設定が緩和・任意化されました。現在の方向性を検討した段階における共同集合住宅整備の主たる目的は何かお伺いします。

ウ 当初のコンセプトであった「住み替え促進」や「子育て支援」等の趣旨は現在も活かされているのかお伺いします。

エ まちづくりに関する各種計画やウェルネスタウンの全体像の中で、この共同集合住宅が果たすべき役割は何と考えているのか、見解をお伺いします。

## (2) 再整備方針の有効性と妥当性について

集合住宅整備においては、民間事業であっても市が公募をかけて整備を進める以上、市民に対する説明責任とリスク評価が求められます。現在、事業者側からは「利回りの確保が見込めない」との声もある中で、市としてどのように事業性を見極め、長期的に市民に不利益を与えない運営体制を構築しようとしているのか明らかにする必要があります。

ア 今回の見直しによって想定される民間事業者の参画可能性について、市としてどのように実現可能性を見込んでいるかお伺いします。

イ 事業者の収入増に向けた見直しのうち市による補助金や空室リスク低減のための借上げ制度の導入について、財政負担としてどの程度見込まれ、長期的なコストや効果はどのように整理されているかお伺いします。

ウ 空室リスクと補填に対する市の関与について、空室発生時に家賃補填や追加的な支援を行う可能性はあるのかお伺いします。

エ 共同集合住宅整備について、民間事業者の事業失敗時に市がどこまで責任を負うのか、道義的責任や財政負担を含めた認識をお伺いします。

オ 地域活性化起業人を活用した検討の中で、共同集合住宅以外の用途での活用の検討はなされなかったのか、または検討されたが有効性が認められなかったのか、起業人との検討結果についてお伺いします。

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)

【2】 財政負担の適正化と脱炭素化を両立する電力契約のあり方について

答弁を求める者 市長

1 近年、エネルギー価格の高騰や電力需給の不安定化が続く中で、自治体においても光熱費の適正化と持続可能なエネルギー政策の両立が求められています。

そのような中で、「新電力」の導入により両立を図った自治体もあり、新電力への切り替えによって年間5～10%程度のコスト削減や、再生可能エネルギーの活用によるCO<sub>2</sub>排出削減が可能となる事例が多数報告されています。

一方で、新電力導入には契約事務の煩雑さや市場価格変動リスクなどの課題も存在し、単なる価格比較にとどまらず、安定供給や緊急対応を含む総合的な観点からの判断が必要となります。特に、令和6年末に発生した庁舎および文化ホールの停電に際しては、現在の契約事業者が迅速かつ丁寧な対応を行い、早期復旧に尽力したとの評価があり、契約先の緊急時対応力も重要な判断材料であることが確認されました。

財政負担の適正化と脱炭素化の両立に向けた本市の電力契約のあり方について、現状と今後の方針をお伺いします。

(1) 財政と環境負荷軽減の両立を前提とした契約方針の有無について  
ア 市が契約する電力において、これまで財政負担や環境配慮の視点をどのように評価・判断材料としてきたかお伺いします。

イ 現時点で、光熱費の削減と脱炭素の両立を目的とした契約方針や戦略的な見直しの動きはあるかお伺いします。

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

ウ 「見附市環境にやさしい実践行動計画（第5期）」では電力調達の省CO<sub>2</sub>化が明記されていますが、現行契約との整合性についての見解をお伺いします。

(2) 現契約の選定プロセスと、競争性確保の必要性について

ア 現契約に決定した際の選定プロセスや判断基準はどのようなものかお伺いします。

イ 過去において、複数事業者による比較や見積取得、入札などの競争的手続きを行った実績はあるかお伺いします。

ウ 電力契約においても他の調達と同様に、競争性を担保すべきと考えますが、市の認識をお伺いします。

エ 昨年末の停電時における現契約者の迅速な復旧対応は高く評価されましたが、そのような供給安定性や対応力も含めた総合評価の仕組みが導入されているかお伺いします。

(3) 今後の調査・方針策定に向けた動きについて

ア 新電力を含めた複数社からの見積取得や、庁内全施設を対象とした料金・環境負荷の試算を行う考えはあるかお伺いします。

イ CO<sub>2</sub>排出量削減や地域貢献性・防災連携の有無などの地域還元性を含めた公共調達の評価軸を整備し、長期的な契約方針の再構築を行う必要性について、見解をお伺いします。

ウ エネルギー政策や財政戦略の視点を踏まえた庁内の横断的な検討体制の構築を行う考えはあるかお伺いします。

以上

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

## 「ウェルネスタウンみつけ」分譲販売手法（共同集合住宅用地の活用）の検討について

## 1. 共同集合住宅用地の活用の検討結果について

昨年度から検討を行った「ウェルネスタウン分譲販売手法」について、共同集合住宅用地の活用の検討結果について報告する。

下記のとおり、共同集合住宅の整備手法について比較検討した結果、民間事業による手法を最優先と判断し、前回募集時からの社会環境の変化等を踏まえて、募集条件面の見直しの方向性を整理した。令和7年度に民間事業者の公募条件をまとめ、令和8年度に事業者の再募集を行う。

## 2. 共同集合住宅整備の事業種類別の整備手法の比較

事業種類別に、他市の事例などをもとに市の負担や土地整備費回収の可能性等を整理した。

事業の種類		公共事業	官民連携事業	民間事業
用途例		公営住宅	地域優良賃貸住宅（PFI）、 公共による借上げ住宅 等	集合住宅
概 要		・従来の公営住宅と同じ 仕組み	・市が土地を無償で貸し付け	・民間事業者が市から 土地を購入又は借用
		・住宅建設、管理運営を 公共が実施	・住宅建設、管理運営を民間事業者が実施	・住宅建設、管理運営 を民間事業者が実施
		・整備費のうち国の補助 以外は市負担 ・維持管理費は家賃収 入で一部回収	・整備費は国補助金や民間資金（事業者は 家賃収入等で回収）を活用 ・維持管理費は家賃収入や国補助金で賅 うが不足分は市が負担 ・基本的には民間の赤字分は市が負担	・独立採算で集合住宅 を整備・運営
		・事業期間 なし	・事業期間 一定の期間	・事業期間 なし
市の負担 ①	イニシャル	あり	事業スキームによって異なる ※但し、なしの場合もランニングで負担する 仕組み	なし 但し、条件によっては負担 の可能性あり
	ランニング	あり	あり	なし 但し、条件によっては負担 の可能性あり
土地整備費の 回収 ②		不可	不可	可 但し、条件によっては全額 回収は難しい
市の管理等 ③		施設所有	事業終了後の施設所有	施設所有なし
		管理必要	事業終了後の管理必要	管理不要

上記の公共事業、官民連携事業の整備手法を選択した場合、

- ① 国の財源の活用などは可能であるが、イニシャル・ランニングコストを市が負担する必要あり
- ② 土地整備費の回収が不可能
- ③ (事業終了後) 市が施設を所有する必要があり将来的な公共施設の増加につながる。

⇒ 民間事業による手法を最優先とする。

### 3. 民間事業による集合住宅整備の検討

民間事業者へのヒアリング等により、集合住宅関連の動向を把握、前回公募条件の課題を整理し、民間事業による集合住宅整備に向けた対応策、今後の方向性を検討した。

#### (1) 集合住宅関連の動向

##### 1) 社会環境の変化

- ・ 建築費の上昇（2018年と比較して2023年は3割増（77.9万円/坪 ⇒ 100.3万円/坪））
- ・ 所得の伸び悩み
- ・ 家賃相場は上昇していない

##### 2) 一般的な民間事業の形態

- ・ ハウスメーカーなどが直接投資し整備するのではなく、オーナー（投資家）と組んで整備
- ・ オーナー（投資家）は一定の利回りが確保できる案件に投資

#### (2) 前回公募条件の課題

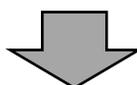
##### ■課題1：土地の売却価格・借地条件

- ・ 事業者の初期投資負担が重い。
  - ⇒ WT全体の開発費を面積按分し、戸建用地と集合住宅用地ともに同じ土地単価としているため、面積が広い集合住宅用地は121百万円と高額
- ・ 借地料、借地期間ともに社会環境の変化に合わせた見直しが必要

##### ■課題2：事業コンセプト（子育て世代及び高齢者世帯が安心して暮らせる集合住宅）を満たすための費用負担・空室リスク

- ・ コンセプトを満たすためには、通常の集合住宅以上の費用負担が必要。
- ・ 30%以上の戸数を高齢者世帯向けとしており、空室リスクが懸念される。

社会環境の変化、前回公募条件の課題を踏まえると



前回公募時（2018年度）より、民間投資を呼び込むための社会環境は悪化しており、民間事業者の一定の利回り確保、費用負担軽減が必要であることから、**民間投資を呼び込むための対応策、公募条件の見直しの検討が必要**

#### (3) 民間投資を呼び込むための対応策（案）

(1) 集合住宅関連の動向、(2) 前回公募条件の課題を踏まえた対応策は以下が考えられる。

##### 1) 事業者の支出を抑えるための見直し

###### ① 土地代の見直し

- ・ 市内近傍の土地価格がWT販売開始当時から下落しているため、事業用地の地価に反映
- ・ 面積当たりのインフラ整備費を勘案し、戸建て区画よりも低めの価格に設定

※戸建用地は各区画に1口でインフラを整備したが、集合住宅事業用地は605坪に1口

###### ② 高齢者の見守りサポート・共有財産を介した交流の取組を任意に変更

- ・ 事業者の費用増につながるため、任意事項にして費用負担を抑える。

###### ③ 補助金の給付

- ・ 事業者の参画を促すために、市が初期投資に対して補助金を給付する。（初期の1回のみ）

## 2) 事業者の収入増に向けた見直し

- ①収入を得られる建築・延床面積を増やす。
  - ・WTの共同駐車場の利用を可能とし、集合住宅事業地内の駐車場面積を抑える。
  - ・地区計画の高さ制限を緩和することで、建物階数を増やす可能性を検討する。
- ②店舗等のテナント事業との併用
  - ・家賃収入増のため、住宅用途以外に1階の一部を店舗等にしてテナント事業と併用
- ③市による一部借上げ（空室リスク低減）
  - ・空室が多い場合、市の移住政策の一環で宿泊体験用の住宅として1室を借り上げ

## (4) 公募条件見直しの検討

## 1) 市として重視する視点

- ①事業用地活用の推進
 

未利用状態の解消を目指して、条件面については民間事業者の参画可能性や市施策（人口減少対策など）への効果なども踏まえ見直しを行う。
- ②ウェルネスタウンのコンセプトの維持
 

戸建住宅用地の住民や、今後の販売促進に向けてウェルネスタウンの魅力が毀損しないよう、コンセプトが維持される内容とする。
- ③市の財政負担の抑制（収入増・支出減）

## 2) 公募条件見直しの方向性（案）

下記の方向性を原案とし、市内部でも検討を重ねた上で、事業者の参画が可能な条件を把握し、募集要項を作成する。

前回の主な公募条件等	公募条件見直しの方向性（案）
・子育て世帯及び高齢者世帯を対象・交流促進のコンセプト（高齢者の見守り等のサポート、共有財産を介した居住者同士の交流）	・条件としない ・人口減少対策として子育て世帯含む家族世帯用の戸数を一定割合確保するための条件検討
・戸建て住宅と連携した住宅サイクルが生まれる設計思想	・条件としない
・土地価格（売却：20万円/坪、借地：300円/月坪・期間62年）	・土地価格（売却、借地）の見直しの検討 ・借地期間の見直しの検討
・30%以上の戸数を高齢者世帯向け	・条件としない
・原則、集合住宅以外の用途は不可（地区計画規程内での他用途との複合化は可）	・原則、集合住宅とするが、他用途との複合化が可能な点を強調
	<p><b>【新たな条件等の検討】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資に対する支援の検討</li> <li>・共同駐車場の利用可否の検討</li> <li>・市による一部借上げの検討</li> </ul> <p>※市が重視する視点（WTのコンセプトの維持・市負担の抑制）を踏まえ、以下の点は慎重な検討が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高さ制限などの地区計画の見直し</li> <li>・ランニングコストに対する支援</li> </ul>

#### 4. 今後の進め方

##### (1) 官民対話による事業者が参画可能な公募条件の整理

集合住宅用地の活用に向けて、出来るだけ多くの事業者にアプローチしていくことが重要であることから、以下の2つの手法を活用して民間事業者が参画可能な条件の把握を行い、それをもとに公募条件の整理を行う。

##### 1) サウンディングの実施

民間事業者からの意見を求めるほか、本事業について広く情報発信することなどを目的に、サウンディングを実施する。

実施にあたっては、国土交通省のスキームなど、見附市単体で実施するよりも、事業者への情報発信力が高い手法を活用する。

(具体的な進め方)

- ① 市の基本的な方向性をもとに、事業の可能性（参画可能な条件）等に対する意見を民間事業者に求める。
- ② 必要に応じて、反応のあった民間事業者と追加で情報交換を行う。
- ③ 上記の意見を踏まえ事業条件を精査し、公募条件（案）を設定

##### 2) 個別に事業者等へアプローチ

これまでの事業者ヒアリング等を踏まえると、企業が事業主体になる可能性は高くなく、投資家が事業主体になるケースが想定され、実施可能な主体が限られるといえる。

サウンディングと同時並行で、見附不動産協会や投資家と組んだ事業実績が多いと思われる事業者等へのアプローチを行い、参画可能な条件の把握を行う。

※具体的な進め方は「1) サウンディング」と同じ

##### (2) 募集要項の作成・公募

(1) の官民対話をもとに、募集要項を作成し、令和8年度に事業者の再募集を行う。

#### 参考情報 戸建住宅用地販売促進の取組の進捗状況

- ① ハウスメーカー等への販売（建売・建築条件付き）
  - ・GW後から県内ハウスメーカー等に告知のお知らせ送付
  - ・5月19日より申込受付を開始（受付締切7月14日）
- ② 個人購入者向け補助金拡充
  - ・4月14日より受付を開始
  - ・①募集と合わせて、ハウスメーカー等へ周知