

第 1 号

1 月 2 2 日 (月)

# 平成30年第1回宇城市議会臨時会（第1号）

平成30年1月22日（月）

午前10時00分 開議

## 1 議事日程

- 日程第1 会議録署名議員の指名  
日程第2 会期の決定  
日程第3 報告第1号 専決処分の報告について  
日程第4 議案第1号 財産の取得について(宇城市豊野町響原地区災害公営住宅等)

## 2 本日の会議に付した事件

議事日程のとおり

## 3 出席議員は次のとおりである。(22人)

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1番 高橋佳大君  | 2番 高本敬義君   |
| 3番 大村悟君   | 4番 星田正弘君   |
| 5番 福永貴充君  | 6番 溝見友一君   |
| 7番 園田幸雄君  | 8番 五嶋映司君   |
| 9番 福田良二君  | 10番 河野正明君  |
| 11番 渡邊裕生君 | 12番 大嶋秀敏君  |
| 13番 尾崎治彦君 | 14番 河野一郎君  |
| 15番 長谷誠一君 | 16番 永木伸一君  |
| 17番 入江学君  | 18番 豊田紀代美君 |
| 19番 堀川三郎君 | 20番 中山弘幸君  |
| 21番 石川洋一君 | 22番 岡本泰章君  |

## 4 欠席議員はなし

## 5 職務のため議場に出席した事務局職員の職氏名

議会事務局長 木村和弘君 書記 横山悦子君

## 6 説明のため出席した者の職氏名

市長 守田憲史君 副市長 浅井正文君  
総務部長 本間健郎君 土木部長 成田正博君

総務部次長 成 松 英 隆 君      土木部次長 坂 園 昭 年 君

開会 午前10時00分

-----○-----

○議長（入江 学君） ただいまから、平成30年第1回宇城市議会臨時会を開会します。

これから、本日の会議を開きます。

-----○-----

#### 日程第1 会議録署名議員の指名

○議長（入江 学君） 日程第1、会議録署名議員の指名を行います。

本臨時会の会議録署名議員は、会議規則第87条の規定により、5番、福永貴充君及び6番、溝見友一君の2人を指名します。

-----○-----

#### 日程第2 会期の決定

○議長（入江 学君） 日程第2、会期の決定を議題とします。

お諮りします。本臨時会の会期は、本日の1日間にしたいと思います。御異議ありませんか。

○20番（中山弘幸君） 今回の議案には重要な案件が含まれておりまして、とても臨時会で議論できるようなことではありませんので、1日ではとてもではありませんが無理と思います。会期の延長を求めます。

○議長（入江 学君） ほかにございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○議長（入江 学君） それでは、採決をしたいと思います。本日1日間に御異議ない方の挙手を求めます。

（異議のない者挙手）

○議長（入江 学君） 賛成多数です。したがって、会期は本日1日間に決定しました。

-----○-----

#### 日程第3 報告第1号 専決処分の報告について

○議長（入江 学君） 日程第3、報告第1号専決処分の報告について、総務部長に報告を求めます。

○総務部長（本間健郎君） それでは、報告第1号専決処分の報告について申し上げます。資料が2ページから4ページになります。議案集の2ページから4ページです。本件は、市道の管理瑕疵による財物事故に係る損害賠償1件及び電気料支払遅延によります延滞料に係る損害賠償が1件、合計の2件についての専決処分の報告でございます。

3ページの専決第22号につきましては、市道上に覆いかぶさっておりました樹

木の枝の落下により相手方車両を損傷させたものでございます。損害賠償の額は、19万5,481円でございます。

4ページの専決第23号につきましては、中央図書館の電気料の支払いが遅れたため、延滞金が発生したことによるものでございます。延滞金につきましては、損害賠償という費目になりますので、損害賠償ということでございます。額につきましては、1,737円でございます。

今回支出しております2件のうち、市道の管理瑕疵に係る損害賠償につきましては、保険から補填されるという状況でございます。

以上で報告第1号の説明を終わります。

○議長（入江 学君） これで報告第1号を終わります。

-----○-----

#### 日程第4 議案第1号 財産の取得について（宇城市豊野町響原地区災害公営住宅等）

○議長（入江 学君） 日程第4、議案第1号財産の取得について（宇城市豊野町響原地区災害公営住宅等）を議題とします。

市長から提案理由の説明を求めます。

○市長（守田憲史君） 今回提出します議案は、1件になります。宇城市豊野町響原地区災害公営住宅の取得の件についてであります。

以上、1件の議案提出、そして審議をお願いすることになります。

詳細につきましては、土木部長から説明いたしますので、よろしくお願い申し上げます。

○議長（入江 学君） 議案第1号の提案理由の説明が終わりました。

これから、議案第1号財産の取得について（宇城市豊野町響原地区災害公営住宅等）の詳細説明を求めます。

○土木部長（成田正博君） 議案第1号財産の取得について（宇城市豊野町響原地区災害公営住宅等）の詳細説明を申し上げます。議案集の5ページと説明資料の2ページから6ページをお開きいただきたいと思います。

今回の議案として財産取得の議決をお願いいたしますのは、平成28年に発生しました熊本地震に伴いまして豊野町響原地区に建設いたします木造平屋建て10棟20戸及びみんなの家1棟の災害公営住宅等の財産取得でございます。契約につきましては、平成29年、昨年12月26日に相手方と仮契約を締結しているところです。

内容を申し上げます。議案集の5ページをお願いいたします。財産といたしまして、宇城市豊野町響原地区災害公営住宅等、所在地といたしまして、宇城市豊野町糸石字響原2510番地1、取得価格7億2,839万6,280円、税込みでござ

います。契約の相手方といたしまして、住所が福岡市中央区長浜二丁目2番4号、名称といたしまして、独立行政法人都市再生機構九州支社、代表者氏名としまして、支社長 西周健一郎でございます。本件は、平成29年2月23日付けの締結の平成28年熊本地震における災害公営住宅等の整備に係る基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構に災害公営住宅の建設を依頼し、取得するものでございます。

以上で議案第1号、議案の詳細説明を終わります。

○議長（入江 学君） 議案第1号の詳細説明が終わりました。

これから、議案第1号の質疑に入ります。質疑のある方の発言を許します。

○20番（中山弘幸君） 取得金額の方、まだ議論の余地があるわけでございますけれども、その前に、私は、取得にあたりまして、住宅の進捗状況と申しますか、どういったものが建っているかなと思って、現場に見に行っただけでございますけれども、まだ影も形もないわけございまして、全くない中でこの財産の取得ということになったいきさつを、そこら辺の説明を、なぜ今この臨時会で財産も何も形もない中での提案になったのか、その説明をお願いいたします。

○土木部長（成田正博君） 現状を見ますと、栗畑の抜根が終わり、今は何もない状況になっております。今後、土地の宅地予定地の整備をしまして、高低差、あるいは住宅の整備工事に今から取りかかって、それから建設ということになるわけでございますが、基本協定といたしまして、先ほど申しました平成28年熊本地震における災害公営住宅等の整備に係る基本協定を昨年の2月23日に独立行政法人都市再生機構と契約をしております。今まで議論がなされなかったということでございますが、以前からこの市有地につきましては豊野の響原地区、今回の件と松橋町の憩いの家跡地、市の土地につきましては都市再生機構でお願いするということは、今まで申してきましたとおりでございます。今後、年度内にできるだけ早く建設を急ぐものでございます。

○20番（中山弘幸君） 協定、これまでの経緯、地元からの要望等々の事情は分かりますが、やはり議会として影も形もない中での財産取得というのは、私としてはとても認めるわけにはいかない。

○議長（入江 学君） ほかにありませんか。

○8番（五嶋映司君） 質疑ではなくて、今おっしゃった基本協定の提示をお願いしたい。これを議論するときに、資料がほとんどないんですね。この議案の中の仮契約書というのは、参考資料としていただきました。この中に、別件に物件目録というのがございまして、その物件目録の附帯設備のところには何にも書いてない。集会所、駐車場、ごみ置場と書いてあるけど、どのくらいの規模でどのくらいの建設を

するのとも書いてない。それと同時に、その譲渡代金のこの仮契約書の第2条に、「当該譲渡代金の概算額内訳は別紙2のとおり」とあります。この「2のとおり」、これが提示されないと、どこがどうなのかさっぱり判断のしようがない。まずは、これは質疑ではありません。資料請求です。質疑はあとで行いますので、1回ということになりますと質疑できなくなりますので、これは資料請求。今の基本協定、おっしゃった基本協定と別記2物件に対する詳細、それと第2条の別紙2、この資料を提出していただきたいと思います。

○議長（入江 学君） 執行部におかれましては、ただいまの要望に対してお答えできる範囲で資料提供等できますか。できれば、早速配っていただければと思いますが。

○土木部長（成田正博君） 資料の方は、大変失礼いたしました。仮契約書の中で別紙、別記とあるのを添付していなかったということでございますよね。資料は、すぐ提出はできます。

○8番（五嶋映司君） 頂いてからしか議論できませんので、しばらく休憩をしていただきたいと思います。

○議長（入江 学君） ただいまのとおり資料が提出できるそうでありますので、そのあとでまた審議したいと思います。

ここでしばらく休憩をいたします。

-----○-----

休憩 午前10時14分

再開 午前10時45分

-----○-----

○議長（入江 学君） 休憩前に引き続き、会議を再開します。

まず、土木部長に冒頭に発言を求めます。

○土木部長（成田正博君） 契約書の添付書類が不足しておりまして、皆様方に大変御迷惑をお掛けいたしました。この場をお借りしまして、おわび申し上げます。どうもすみませんでした。

先ほどの件から続きますが、平成29年2月にUR、都市再生機構のことでございますが、2月に基本協定を結んでおります。そして、5月に宇城市から熊本県に建設の要請をいたしております。その後、熊本県からURの都市再生機構に豊野町響原災害公営住宅の建設の要請をしていただいております。

今回の仮契約につきまして、まず7億2,839万6,280円と記載してありますが、これはURがこの仮契約がありませんとURも工事に着手することができません。先ほど質問の中で今更地ということだったんですが、これからURの方で、これあくまでも仮契約、暫定の金額でございます。今後、いろいろ工事を進めてい

きます。その中でいろんな変更点が出てきます。その変更点、最終的に金額が確定しましたときに、変更契約という形で金額が確定するという流れになってまいります。

別紙、見ていただいたかと思いますが、その建設費の内訳につきまして何かございましたら、詳しくまた説明をしたいと思います。どうもすみませんでした。

○議長（入江 学君） それでは、質疑のある方の発言を許します。

○8番（五嶋映司君） 8番、日本共産党の五嶋です。ただいま議題になっております財産取得の案件についての質疑をいたします。多岐にわたります。是非、担当の方はメモしていただいて、答弁に漏れがないようお願いをいたしたいと思います。

まず第1点、今後この契約は公募による災害公営住宅建設のモデルになる資料だと思います。そういう意味では、今おっしゃったように仮契約だからどうにでも変わるという問題の捉え方には疑問を感じますが、その点はいかがお考えになっているか。

2番目、建設費が非常に高くなっているように感じます。あとで各論の中で金額の項で説明をいたしますが、この災害公営住宅が公営住宅に移行する時期はどのような時期になるのか。そして、その家賃設定の基礎となる金額がどうなっているのか。この建設費との連携はどうなるのか。いわゆる2LDKで公営住宅に移行したぐらいにはどのくらいの公営住宅の費用になるのか。ちなみに、この地域には隣に響原市営住宅があります。その下に、いわゆるPFIによるキャッスル響原という団地があります。この家賃との関連はどうか。当然、4、5年経ちますと公営住宅になりますから、この建設金額をしっかりと見越して、そしてどのくらいの家賃で貸せるのか、そういうことを見越しての建設費用の計算だと思いますので、その辺の御答弁をいただきたい。

3番目、第4回の、先ほどの12月の一般質問の中で土木部長の答弁では、公募している災害公営住宅の建設予定額は、土地代を含めて1戸あたり2,500万円程度と答弁がなっています。この段階で、今この譲渡代金の概算内訳が出ましたから、ちょっとこれではまた計算をし直す必要があるかもしれませんが、提案いただいた時点での7億2,800万円ですと、1戸あたりの建設費は3,600万円になります。これは、土地代を含まない金額になっております。それにもかかわらず3,600万円になっている。土地代を考えると、2,500万円の倍ぐらいになるのではないかと。2,500万円は土地代込みですから、この時の説明の中でも土地代込みという説明ですから、そうなるとこの3,600万円というのは、予定している建設費の倍近くになるのではないかと。

また、4番目、先の第4回議会の中で、一次分100戸分、28億5,000万

円と説明がありました。そうすると、昨年の予算28億5,000万円のこの予算が36億円以上になるという結果になりますが、この辺の整合性はどうかという問題。

今の4点と、あとは、申し訳ありません、質疑は1回で3回の発言しか認められないために一遍に提起をしてしまいます。

それでは、細かい部分に移ります。今頂いた別紙2の部分です。実は、このことに関しては、中山議員に事前に資料の提示がされています。僕もこの議会に出て、当然その資料が配ってあるものと思ってきました。ところが配ってないから、改めて請求しました。ですから、中山議員に提示された資料で多少の分析はしております。だから、それによって質問をいたします。

まずは、一つは、中山議員に配った資料と今日の資料は、また違う。金額は同じなんだけど、内容が違う。その辺はまず問題ですから、それはいいです。それはいいとして、その計算によりますと、1戸あたりの住宅の建設費は、1,700万円、2,000万円とか割と安い金額になるような気がいたしますが、問題なのは、設計、管理、いわゆる直接工事する前の段階と工事管理費を含めて7,000万円ほど掛かっています。1戸あたり351万4,000円、管理の費用が掛かっています。もう一つ、この中にある事業調査費が4,275万8,000円。この資料によると工事総額の金額に7%を掛けた金額とあります。今までの工事契約の中でこういう形での費用が出てきたのは、事務管理費とか管理費の部分が多少ありますが、7%という大きな金額は初めてのよう気がいたします。これは、何の目的で何のために使われる金額なのかを教えてください。

それと、宅地関係、面積9,805平方メートル、約1町ですね。2,971坪。宅地整備、その他、これに掛かる費用は、宅地整備工事費が1億1,300万円、この管理費が555万6,000円、総体で1億2,352万円という数字があります。まず、この問題は、これは坪あたりに直しますとこの宅地造成関係、設計費、工事費、管理費を入れると坪あたり4万1,575円掛かっています。そして、反当にすると1,247万2,568円。問題は、この糸石「2510-1」の土地が、路線価はどのくらいなのか。評価額はどのくらいなのか。それに1,200万円という金額を掛けて、果たしてここの土地の選定が正しかったのかどうか、その辺の御意見を伺いたいと思います。

多岐にわたりましたが、以上の点、質疑を申し上げますので、御回答をいただきたいと思います。続いての質疑は、質疑席から行います。

○土木部長（成田正博君） 先ほど五嶋議員からモデルになるような災害公営住宅になるだろうということで7億2,800万円、これは、先ほど申しましたが、URで

一応設計してあります。20戸分ですね。そのURの設計に基づきましての今回の契約で、今後いろいろ資材単価とか工事費とかが変わってきます。その中で最終的な変更決定金額、変更契約という形にもっていく流れとなります。

それと、価格的に安いのかということ、高いのかということですが、1戸あたり大体1,910万円程度になります。これは、この前、熊日新聞にも載ってありました甲佐町と宇土市が災害公営住宅で、甲佐町が不落、宇土市が2回目になってやっと契約ができたということで、以前、宇土市の1戸あたりの金額と大体そう変わりはない価格でございます。

それと、家賃の件につきまして、今のところは、東北の大震災がありました。あの場合は、5年間、段階的に家賃の減免といいますか、徐々に高くしていく、最初からいきなり高くはないんですよという東北の住宅の家賃補助はあります。ただ、今回の熊本地震につきましては、まだその辺の決定はありません。通常の住宅の家賃という、今、県からの情報は頂いております。ただ、これが、今後、熊本のこの地震につきまして、災害公営住宅の東北の震災なみに減免という方向にもっていったら、もちろん被災者の方、宇城市としてもいいわけでございます。ただ、災害公営住宅ということで、今、家賃を市が独自で安くするという事は、今後、補助金の返還にもつながっていくのではないかと懸念もしておりますし、その辺は市としても家賃を下げる、通常の市営住宅なみにする、その方法は、今後、慎重に検討していかなければならない課題かと思っております。響原の隣にキャッスル、あるいは市営住宅がありますが、今の段階ではその住宅の家賃の取扱いと同じになっております。この家賃はいくらかということですが、大体月額、収入が10万4,000円だったかと思えます。一番安い収入の方で、今のところ予定では月額1万8,000円から2万円の間はこのままだとなるという予定でございます。これが、高いか、安いか、その辺、被災者の方に余り負担はかけたくないんですけども、今の市営住宅の家賃ではそういった月額1万8,000円から2万円ぐらいになってくるかと思えます。

それと、工事費でございますが、これ先ほど中山議員に資料をお渡ししました。先日ですね。大体、坪あたりの単価といたしまして、2LDKが13戸建ちます。それと3LDKが7戸、合わせて20戸の住宅が建つわけでございます。2LDKが18.7坪、これ延床面積でございます。建築面積だともう少し広がるんですが、延床面積でいきますと18.7坪、3LDKが22.4坪。坪あたりの単価としましては、2LDKが93万円、3LDKが91万5,000円程度になってきます。

あと、今、栗林の抜根をいたしまして、今後、宅地の整備にかかっていきますが、

それはどういったものかといいますと、中の道路の整備でありましたり、上下水道の整備でありましたり、公園の整備に、それが1億1,300万円ほど掛かってきます。それと建物につきまして、みんなの家も含めまして5億6,000万円程度、それと調査設計費が5,100万円、合わせまして直接の建設費が6億1,084万円程度になってきます。それと直接経費、工事管理費です。管理費といたしまして1,851万円、それと水道加入金等が220万円、それと事業調整費7%、先ほど話されました4,275万8,000円が直接建設費に7%を掛けた金額で、経費といたしまして6,300万円、それとあと消費税、合わせまして7億2,839万6,280円となっている状況でございます。あと建設費用に関しましては、先ほど申しましたとおり、甲佐町、宇土市、あるいは、今、建設予定をしている自治体とそう差異はないかなとは思っております。

○8番（五嶋映司君） 路線価の問題。

○土木部長（成田正博君） すみません。固定資産税の評価額は、今のところここで資料は持ち合わせておりません。市の土地でございましたので、固定資産税等は、近隣の評価額等は、調べてはおりませんでした。

○8番（五嶋映司君） 説明いただいた分の中の、まずはいきたいと思いますが、今後は住宅のモデルとなるんだろうと思うんですね。こういう計算方法もあるんだと。URの設計に全部任せてしまったと。URの出した金額だと。これで、ところが、仮契約を結んで、予算執行の段取りに入るわけですね。そんな曖昧で、いくらになるのか分からないというのでやる。仮契約だからしょうがないかもしれないけども、これが高いのか低いのかというのは、例えば市の職員の中にそういうできる人がいなければ、それはしょうがない。認めざるを得ないと思います。難しい問題がありますからね。それならば、こういうのをコンサルかなんかに頼んで、妥当なのかどうかというのにそんなに大きな金額は掛からないはず。コンサルにみていただくのはね。そうすると、これが妥当なのかというか、判断もできる。だから、この仮契約をやる前に、そういう妥当なことをやるべきではなかったのか。例えば、それで何百万円、何千万円と掛かるなら別ですけど、たぶん僕はコンサルに頼んでもこの中に出てきている、僕はこれは高いなと思うような金額を削れば、そのコンサル以上のものが出てくるような気がしてなりません。これは、私は素人ですからうがった考え方ですけども、素人、普通の一般の議員としてはその考えも妥当だと思います。それを否定できる状況があれば、是非、否定していただきたいと思っております。そういうことができなかつたのかというのが第1点です。

それと、家賃の問題をおっしゃいました。例えば、災害公営住宅を造って、それを貸すと。市の負担は4分の1とおっしゃっている。これの建設費に対して災害公

営住宅の家賃の決め方はどうなっているのか。今は、周りの響原住宅とキャッスル響原と余り変わらない金額になると思いますとおっしゃるけど、本当にそうなのか。本当は、災害公営住宅というのはかなり高い金額になる。計算すると。ところが、それでは災害公営住宅の役割を果たさないから、それに減免措置を今まで取ってきた。国がそういう方針を出さないから分からないとおっしゃっているけども、ところが、今、皆さんに言っているのは、災害公営住宅に入りますかと言っているのは、皆さんは安いと思って入りたいと思っていると思いますよ。そういう住宅の提示もなく入りますかと言って、これだけ入りますって、200戸ありましたというのなら、その論拠はおかしいではないですかという話になります。だから、その災害公営住宅がいくらで入るとい提示をされているのか。そんな提示なしに皆さんに災害公営住宅に入りますかと言っているのか。ひょっとしたらこの金額になるかもしれませんよという金額ぐらいの提示はしなければいけない。最低はこのくらい、最高はこのくらいになるかもしれません、そういう提示もなしに災害公営住宅を組んだら、僕はなるべくたくさん造ってほしいと思ったのは、災害公営住宅は基本的に安いものだという認識にありました。今の説明では、どうも災害公営住宅はそうではないのではないかという認識があるような気がします、その辺をもう少し明確に説明をしていただきたい。市長の方で、もしあれなら、市長でも構いませんが、そういうお願いをしたい。

あと、1戸あたりの金額をおっしゃったが、頂いた資料のとおり1,905万円、平均では、ですよという資料になっていますね。1件の建設費用は。ところが、僕らが捉えるとき、災害公営住宅を造るときに、一括して約1町歩の土地に、響原の土地「2510-1」に造るならば、それに造るのは全体でいくら掛かるんだというのが基本的な考え方だと思います。1戸あたりにいくらになるのかというのが一番計算しやすいですね。だから、それが災害公営住宅の建設費であろうと思う。ところが、災害公営住宅1戸だけの建設費ならば、それは同じかもしれないけども、そういう予算で28億5,000万円というのは組んだのかどうか。いわゆる買取方式の部分のやつは土地代込みですから、土地代込みでその中にあるみんなの家とか、集会所とか、公園とかというのは、一括して買うんだろうと思いますから、それも2,500万円の中に入っているのか、入っていないのか。それならば、災害公営住宅の金額が違ってきます。僕らの認識と執行部が言っている認識が。その辺をもう1回、しっかりしていただきたい。私が考えていたのは、今までおっしゃっていたように、12月の議会でおっしゃられたように2,500万円程度でできるということは、20戸ならば約5,000万円と、全部土地代を含めてね。みんなの家とかなんかを含めてそのくらいと僕らは考えて、そういう予算計上に

なっているのかと思いましたが、その辺は今の説明ではどうも違うような話になっているから、是非、教えていただきたい。ですから、私が言っているのは、全体でいくと3,600万円になっているよと。1,100万円違うよ。4割高いよという話を、今、したところですよ。

それと、土地の問題では、ここの土地価格がいくらなんだと。それなのに、反当1,200万円も掛けて、それならここの市有地の土地よりも、水道やなんか全部あそこいっているから問題ないと思うけども、それとの関連をどう考えるのか。あれをやるのに、反1,200万円といたら、今、農地なんていうのは、この辺では、今、ありよる話。買ってくれと言って、買ったときなんかは、二、三十万円で買えるんですよ。反当。そんな金額もあるんです。それもそんなへんぴなところではない。ただ、一町まとめてないかもしれないけども。そういう土地価格の動きがある時に、1,200万円といたら、誰が考えてもちょっとおかしいのではなかろうかと思うのは当たり前だと思います。公共工事ならどうしてもそうなるんだという論拠があれば、しっかり御説明をいただきたいが、市民に私どもが説明するときに、そんなんで、なんでそんな掛かるんだという説得できるような資料、説得力のあるような、分かるような説明をいただきたい。よろしくお願いします。

○**土木部長（成田正博君）** UR都市機構につきましては、都市再生機構法という法律に基づきまして、有事の際に地方公共団体は災害公営住宅の整備を要請することができるという規定がされております。阪神淡路大震災や新潟の中越地震においても復興住宅の建設に大きな役割を担った実績がURにあります。

URの金額が高いのではないかとということでございますが、これも都市再生機構という名の下にきちんとした設計をしてあると私どもは信じております。今までの災害地におきまして、URはかなりの建設を同じレベルといいますか、建設費用で建ててこられたと思っております。

それと、この時期におきましては、とにかく急いで造らなければいけないということで、市の土地にまず目をつけたわけでございます。なかなか民間の土地といいますとやっぱり売買契約いろんなことに時間がくいます。今、宇城市は、災害公営住宅につきまして、進捗率としましては、一番スピーディにいつている。熊本市と宇城市が事業には今着手している。残りの自治体につきましては、まだ、宇土市がこの前、契約に至ったということでございますが、スピーディ感は、宇城市としては今もっているという感じでございます。

坪当たりの単価につきましては、確かに、今、固定資産税等も調べておりませんが、早く災害公営住宅を造らなければいけないということで周辺土地の価格抜きにして、まず市の土地に建てたということで、そこは、御認識していただきたいと、

御了解していただきたいと思います。

○市長（守田憲史君） 御指摘のとおり、平時よりも割高であろうと思います。しかしながら、先ほど甲佐町、宇土市の事例も出ましたように、ある町ではかなり不落になっておりますが、うちは今一番早い方向でいきながら、少し早かったので不落にならずに、そしてその単価が今のところ安いんですね。一番安いか、二番目ぐらいで、これが安いんです。これで、平時ではない、有事のあとのもので、よその市町村、被災地はもっと高いところの不落が続いているところでございまして、全体的に見れば割高ではございますが、決してこの有事の段階ではそれなりで決して高くはなく、有事の各市町村の被災地市町村の発注額よりもうまくいっていると、本当割高なんです、喜んだところでもございます。

それと、おっしゃるとおり、そこの土地につきましては、急がないといけなかったところ、そしてあそこを本来市営住宅として広い庭のついた市営住宅、その他の予定をしていたところでございます。その中で今回のこの復興住宅がありましたので、確におっしゃるとおり、ほかのところの土地の農地は、安いかもかもしれませんが、その農振地域の除外申請、農業委員会の許可申請、その他、ずっとやらなければならないところでございまして、ある程度の機敏性といいますか、タイムリーなことをしなければならぬところで、あそこの土地が一番ふさわしいと考えました。桑の木うんぬんで多少値上がりしたところではありますが、この御時世の公共工事、極めて平時よりも今のところ高くなっているところもありますが、しかしながら、これは復興住宅でございまして、急がなければならない、その中では今、私は一番早く今度起工式も行われるのではなかろうかと思っております。今後、200戸近くを建てる中にありまして、いろいろなこともありますが、私としては、御指摘のとおり割高ではございますが、この御時世の中ではうまくいっているほうだという認識でございます。よろしく申し上げます。

○8番（五嶋映司君） 割高だとは分かっているんですね。これはしょうがないですよ。これは多少高くなるのはしょうがない。ところが、議会の役割として、しっかりチェックをする、そういう資料を提出していただくということが必要であって、その中でも今お答えいただいている部分をもう一度確認します。

家賃設定の問題です。どうやって決まるのかということも説明ないし、今仮設に住んでいる人たちにアンケート調査した時に、いくらぐらいなら入れるという形で説明したのか、その辺の問題は非常に重要な問題です。そして、想定したのが200戸ですから、その辺がどうなっているのか。それで、本当に家賃が、今おっしゃるように、今、響原団地、キャッスル響原と同じように1万8,000円か2万円ぐらいで最初から収まるのか、その辺を是非もう一度しっかりお願いしたいと思

ます。

それと、もう一つは、URを信用しているとおっしゃった。信用しているのは、当たり前です。日本住宅公団の時代から延々と歴史がありますし、工事のあれがあります。しかし、今、URになってから、儲け主義に走る部分もかなりあります。前と違って。そして、だから、そういうものを信用していて、それだけの実績もある。それがURの役目であるからそれを利用するのはよくありますが、それをうのみにするのではなくて、この地域でURがやる部分、ほかの地域でもやったかもしれませんが、URは都市圏の中がほとんどです。その単価できているのかどうか。そして、それをチェックする、信用しているのでは困るんですよ。あなたたちはどうチェックしたのかと、これを。例えば、土地代のところでも言ったけども、土地代がうんぬんではなくて、住宅を建てるために土地改良をしたりするのに、あそこを見たら栗の木が植わっていたかなんか知らないけど、今更地できれいになっていますよね。あそこの調査費も500万円掛けるんですよ。あそこの調査で、土質がなかなか、大丈夫かって。本当にそれだけ500万円掛かるのかどうか。そして、あそこ整備するのに1億1,000万円掛かるんですよ。1億1,000万円掛かるには公園もつくとおっしゃった。公園をつくるのにどのくらい掛かるのかと、そういう提示がないなら分からないでしょう。これ1億1,000万円掛かると言っただけ。あの平らな土地で多少勾配あるかもしれないけど、あれをならすのにいくら掛かりますか。例えば、普通のその辺の農地のところの造成工事だと、だから、公共工事ですから、多少お金も高く掛かるけども。ちなみに聞きたいのは、今、小川にビジネスセンターを造っていますね。ビジネスセンターは、同じ時期に進んでいるんですよ。あそこのこの土地評価、土地をどういう具合に評価した、あそこは地震で壊れたからやるわけですから、あそこの地盤調査をしたり、地盤を直したりする費用が掛かっているわけ。だけど、そういう予算がどのくらいなのか、そういう予算との関係でもこの予算はどうか。その辺は、これしょうがないでしょうね。1日で終わる議会ですから、資料がないかもしれませんが、その辺はどうか。その辺との検証はしたのかどうか。そうすると、ここの土地を直す費用に1億2,300万円掛けるのは正しいのかどうかというのはかなり出てくるような気もしますが、これが最後ですからしっかり答弁をいただきたいと思います。再質問できませんから、まともに考え、答えていただきたいと思います。よろしくお願ひします。

○**土木部長（成田正博君）** 確かに、五嶋議員がおっしゃいましたとおり、災害公営住宅という名前がついております。普通の住宅と一緒に、確かに入居する人に負担がかかってくる。東北の震災の時は、5年間の国の補助がありました。今回、熊本

地震におきまして、先ほど申しましたが、そういった住宅家賃の軽減ができた方が市としても願うものです。家賃を市が単独で下げたり、5年間下げたりすることも可能かと思えます。ただ、その際に補助金の返還、あるいは交付税の減額は金額的には小さいんですけど、今の段階で一番怖いのは補助金の返還。この辺も確かに言われるとおり、もうちょっと安い方が被災者にとっても大変ありがたくて、災害公営という名の下に普通の住宅と一緒にはいけないと思えますが、これはまた公募する時に、入りますかという申請受付するときには、その辺もある程度決めて、豊野災害公営住宅に入居しますかという募集をしなければいけないと思っています。その辺につきましては、やっぱり補助金の絡みもありますので、慎重に今ここで即答はできませんが、慎重に検討させていただきたいと思えます。

アンケート調査の時には、家賃を含めてのアンケートはありませんでした。ただ、今後どうしますか、災害公営住宅に入りますか、どうしますかと、災害公営住宅に入りたいとおっしゃった方が、大体二百十何世帯いらっしゃったわけで200戸と、今、市としては考えているところでございますが、アンケート調査の時点では家賃の明示はしておりません。

それと、確かにURの価格、うのみにせずにチェックしたのかということですが、小川町に先ほど建て、ビジネスセンター、小川町の江頭地区に建設、今、されておりますが、それとの単価比較は行っておりません。今後、この7億2,800万円ですか、この金額がやっぱり、URとしてもこの予算の確約がないと工事には入れませんので、今後いろいろな部分で設計、修正、変更が出てくると思えますので、その辺も今後、市としても入って、調査といいますか、チェックをするような方向で入っていきたいと考えます。

○市長（守田憲史君） 家賃につきましては、東日本大震災、その他を見ながら、今後決めていかなければならないところでございまして、そうそうには高くなりません。やはり5,000円とか1万円とか1万5,000円、所得、その他必要性、そういう認識でおるところでございます。土木部長が申ししたのは、それである程度、宇城市独自にしなければならないという意見も相当あります。それをやりますと、国はそれだけ余力があるというところで交付税をその分減らしてくるというところで、今後、皆様方の議会の議論を待つところでございまして、まだ今いくらだ、いくらだという、その細かい数字を出しているところではございませんが、よその市町村もおおむねそういうところだろうと思えますので、今後、皆様方と議論をしていきたいと考えております。

それと、今のところ住宅、URがうんぬんに関しましては、あの当時、相当地場企業、その他が受注が難しい中、まずは宇城市所有の土地についてはなるべくUR

でお願いできたらというところで、あの時にはそのほかの業者も全然ございませんでした。その中で東日本大震災に一番経験のある、昔の住宅公団ですか、そこをお願いをし、今やっぱり大きな組織ですので決して早くはありませんが、ただ、今一番今度の起工式はよその市町村よりも早めにできているところでございまして、URのある程度のやっぱり必要性はあったろうと考えております。

それと、200戸造るうんぬんに関しては、到底、土木部も手一杯でございまして、とてもそういう余力がございませんで、しかしながら、急いでしなければ、余力、これもかなり力を入れないといけないところでございますので、各プロポーザルでその住宅メーカーが自分で自分の土地をもってきて、それをコンペの形でそこからなるべくいいところ、いい場所、そして安いところをしまして、今のところ各住宅メーカーがコンペである程度見つけてきているところでございまして、そこにはURは入っていないところでございます。それなりのその時点その時点での競争ができる段階で、なるべく安く、いい土地を求めたいというところでやり方をコンペに変えておるところでございます。

それと、土地の造成うんぬんに関しまして、やはり豊野町でもその必要性がございます。そして、あそこに市営住宅の予定の土地がそんなに水田で相当浸かるところだとか、何とかとかいうところではなかったのですが、やはり調査しながらそれ相当に費用が掛かりましたが、豊野町周辺で造成をするとすると、今の御時世の中でやっぱりそう掛かってしまったのかと私も思うところではございますが、決してその土地選定を間違ったとは思っておりませんし、この御時世の中である程度の費用が掛かってしまったという認識でございます。どうぞよろしく御理解のほどお願い申し上げます。

○8番（五嶋映司君） 質疑終わりますが、お答えいただいた部分で大分ピント外れの部分があって、2,500万円が全部、2,500万円、3,600万円、それで掛けるでどうなのかという、それは予算との関係があるので、その辺の答えをいただけなかったのは、あとで改めて御回答をいただきたいと思います。

ちょっと時間が長くなりました。議員の皆さんには大変御迷惑かけはしましたが、私の質疑を終わります。

○土木部長（成田正博君） 先ほど3,600万円という金額、7億2,800万円を割ればそういった形になるかと思いますが、それには先ほど申しました宅地の整備工事費、上下水道整備費、それと中の道路、排水関係うんぬんを差し引いて、住宅だけをしますと1,900万円ということになりますので、総額を単純に割ったら3,600万円になりますけど、そのところはそういった費用が入っていますので、よろしく願いいたします。みんなの家も入っております。

○議長（入江 学君） ほかにありませんか。

○11番（渡邊裕生君） 自席でよろしいでしょうか。すみません。先ほど五嶋議員が質問された中で一つだけお答えになってなかったものがあつたかと思ひます。事業調整費とはなんぞやという話で、事業調整費の中身、詳しく説明をしていただきたいと思ひます。

それと、私の質疑は、この財源の内訳をもう一度詳しく教えていただければと思ひます。

○土木部長（成田正博君） 先ほどの事業調整費につきましては、通常の土木に係ります一般管理費にあたる部分でございます。例えば、宇城市がJR等に委託する場合に、駅舎の建築あたりに委託する場合も同様でございますし、下水道事業団あたりにも委託する場合にもこの調整費があります。

財源内訳でございます。この場合は4分の3が補助でございますして、残りの4分の1が公営住宅債、起債でございます。ただ、交付税の返りはありません。単純に公営住宅債。なぜかといひますと、家賃が収入がありますので、その辺は交付税の見返りはない。4分の1は公営住宅債でございます。

○11番（渡邊裕生君） 事業調整費に関しましては、この金額が高いのか、安いのかという、私たちにも判断がなかなかできませんし、五嶋議員が意図された部分に関しては、これが約7%というところで非常に高いのではないかという話でございました。その問題が、今ここで私も資料を持ち合わせておりませんので、なかなか指摘はできませんけれども、この一般管理費という名目に代わるものだとこのところでの事業調整費が本来妥当なものかという部分に関してはまた精査をさせていただきたいと思ひます。

それと、4分の1が公営住宅債ということで、基本的には借金で補うということであるわけですが、昨年3月に補正予算として出たんですかね。28.5億円というのが、それが繰越明許で今後ずっとなされていくとなると、定例会の補正予算は多分この移り変わりは出てこないのかなと思ひます。私たちは、この28億5,000万円がそれぞれ、今回7億2,800万円という事業費がある程度出る、それ以外の大和ハウスが造られる、どここの住宅はいくらなんだ、これはいくらで買ひ上げますよという、そこの流れがなかなか見えにくい状況にあるかと思ひますので、おそらく買ひ上げる時はそれなりのこういう形で今日と同じような形で出してくられるかと思ひますが、早めにやっぱり資料なり提示していただきたいと思ひます。でないと、結果、もうできてしまつて、さあ、買ひ取りますよというところで議論をしてもなかなか議論が無駄に終わってしまうという思ひもしております。先ほど土木部長がその家賃の問題をお話しになられました。今のところ国の補助が

ないから、通常の価格での設定ですということで、一般の方がまだおそらく認識はされていないだろうという、五嶋議員もおっしゃいましたけども、そのことがはっきりとやっぱり周知した上でアンケートを取り直すということも必要なのではないかなど。市長、今おっしゃいましたけども、5,000円から1万5,000円ぐらいでなんとかという話で、しかし、国の補助がなかったら市の一般財源をそこに持ち出すのかという議論は、非常に財政方から言わせるなら、いや、厳しいですからという話がきっと出てくるのではないのかなど。議会が通せばOKという話でもないだろうと思います。十分そのニーズを調査していただいて、果たして本当に200戸必要なかどうかという、もう1回、考え直す必要もあるのではないかと思います。市長、いかがでしょうか。

○市長（守田憲史君） 家賃相当につきましては、東日本大震災の事例もございますので、それに見合った形で決してそれを外れるような金額ではなかろうかと考えております。その中での希望者でございますが、これは個別にあたった数字の200件を超す数字でございますので、そこでやはりそこにしっかりと我々は受け答えしなければならぬ。もう1点は、3年以上になったら市営住宅として使用ができる場所でもございますので、この宇城市の30年、50年を見た中で、やはりそれ相当のものが必要であろうと。そして、4分の3の補助があるならば、やはりここで宇城市の市営住宅の環境は極めて悪化しておりまして、長い目で見たらやっぱり今思い切る必要があろうという認識でございます。

○11番（渡邊裕生君） 今、市長の考え方に関しては、私もそう反対するものではないかと思っております。市営住宅を今後どうやって新しくしていかなければいけないかという、この段階での考え方としてはある意味それもありだと思いますが、実際、今、仮設住宅にいらっしゃる方々が復興住宅に移りたいというときに、その家賃設定の問題は非常に大きな問題になるのではないかというところを言っているわけでございまして、十分そのニーズを踏まえられた上での建設と。将来の市営住宅のために今ここでやるんだということが本当に財政的に正しいかどうかというのは、やはりもう少し考えなければいけないのではないかと思います。

以上で質疑を終わります。

○議長（入江 学君） ほかにありませんか。

○20番（中山弘幸君） ちょっと確認したいんですが、部長答弁で坪単価が2LDKで93万円、3LDKで91.5万円という、今の御時世では決して高いとは思いません。思いますが、その計算式ですね。この直接経費であるとか、直接建設費、この部分にみんなの家でありますとか、附帯工事が入っていると思いますので、一応ここの詳しい計算式ですね。この部分の中で、直接経費が、みんなの家、附帯を

除いて、結局その総面積が1,522平方メートル、これいくらを1,522平方メートルで割った金額なのか。そこをちょっと、その内訳ですね。直接経費からみんなの家、附帯工事を引いた金額ですね。そこの計算式を教えてください。そこだけ、その1点。

○土木部長（成田正博君） 坪単価でございますが、この建設工事費、みんなの家を除いた分に関しまして、1棟あたりを出しました。2LDKと3LDKが混在するような形ですが、1棟当たりが2LDKと2LDKで大体3,500万円、それと2LDKと3LDKがくっついた棟の金額が3,800万円です。それから割り出しまして、2LDKの1戸あたりの金額、3LDKの1戸あたりの金額を算出しております。みんなの家を除いての算出でございます。

○20番（中山弘幸君） この逆のあれですね。みんなの家の金額と附帯工事、その金額を教えてください。附帯工事ですね。

○土木部長（成田正博君） みんなの家の建設工事価格ですが、6,380万円。それと、附帯工事につきましては、道路、公園、上下水道関係が1億1,300万円でございます。公園も含めまして。

○20番（中山弘幸君） ちょっと今計算できませんので、これはあとでまた精査したいと思います。

質疑は、以上です。

○議長（入江 学君） ほかにございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○議長（入江 学君） ないようでありますので、これで質疑を終結します。

ここでお諮りします。ただいま議題となっております議案第1号については、委員会付託を省略したいと思います。御異議ありませんか。

○20番（中山弘幸君） やっぱり委員会付託すべきと考えます。

○議長（入江 学君） 異議ありとありましたので、議案第1号について委員会付託の省略に異議のある方の起立を願います。

（異議のある者起立）

○議長（入江 学君） 起立3人であります。したがって、議案第1号については委員会付託を省略することに決定しました。

これから、議案第1号に対する討論に入ります。討論のある方の発言を許します。

○8番（五嶋映司君） 8番の五嶋です。ただいま議題となっております議案第1号財産の取得について、反対の立場で討論いたします。

今、質疑の中でいろいろ御説明をいただきました。私どもが市民に対して納得できるような説明になっておりませんでした。結局、1棟当たり3,600万円、合計で7億2,000万円、この問題と1棟あたりに2,500万円、ただいま20戸、

5億円、この2億円余りの差、これは両方とも土地込みで一式だと考えざるを得ないような状況です。そういう意味で、私はこの議案に反対をいたします。

○議長（入江 学君） ほかにありませんか。

○20番（中山弘幸君） 自席で行います。私は、今、議案になっています財産の取得の件に関しまして、反対の立場で討論をいたします。

理由は、三つあります。

1点目、今回の契約はあくまでも買取方式でありまして、建物が建っていない中でこの契約は認められないというのが1点。

2点目、建設調整費など、内容が不明確な部分があります。それが、2点目。

3点目が、今後変更があり得るということで、いくらになるか分からないという点があります。

以上、3点の理由でこの件は反対をいたします。議員各位におかれましては、御賛同、よろしくお願い申し上げます。

○議長（入江 学君） ほかにございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○議長（入江 学君） これで討論を終わります。

これから、議案第1号財産の取得について（宇城市豊野町響原地区災害公営住宅等）を採決します。採決は、押しボタン式投票によって行います。議案第1号は、可決することに賛成の方は賛成ボタンを、反対の方は反対ボタンを、それぞれ押してください。

（ボタンを押す）

○議長（入江 学君） ボタンの押し忘れはございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○議長（入江 学君） 押し忘れなしと認め、確定いたします。

賛成多数です。したがって、議案第1号は可決しました。

-----○-----

○議長（入江 学君） 以上で本日の日程は全部終了しました。会議を閉じます。

これで平成30年第1回宇城市議会臨時会を閉会します。

-----○-----

閉会 午前11時47分

地方自治法第123条第2項の規定により署名する。

宇城市議会議長

会議録署名議員

会議録署名議員

# 付 録

