

【土木部関係：質問項目】

1. 浄化槽管理者について（陳情）
2. 松陽台団地について（陳情）
3. 住宅供給公社について：妙円寺団地の土地買戻し損失

【質問本文】

1. 浄化槽管理者について（陳情）

■ 質問（しもづる）

私から三点ほど伺います。

一点目は、受託義務という点を伺いたいと思います。

陳情の要旨中に清掃業者の受託義務云々という記載がございますが、例えば清掃業者のほうで、極端な話ですけれども、あそこの地域は家が気に要らないから清掃を行わないということは、法的に可能なのか。それとも受託義務なるものが存在するのかということをお教えください。

□ 答弁（生活排水対策室長）

浄化槽の管理につきましては、浄化槽管理者と申しまして、いわゆる使用者、所有者等の義務となっております。それができないものですので、清掃業者、保守点検業者に委託できるというふうに、法でなっております。

そういう中で、その営業所内に一社いるということでもありますので、最終的には清掃業につきましては、その清掃業者がやるべきものと考えてはおりますが、義務となりますと、委託された場合に清掃業者がやるという形になりますので、法的に言うとならざる義務というのか、道義的な義務というのか、そこ辺の判断が難しいところでございますが、最終的にはやらなければいけないということにはなるとお思います。

■ 質問（しもづる）

その義務についてさらに伺いたいんですが、努力義務ぐらいの規定もないのかどうかということと、そして今、答弁で、最終的にはやらなければならなくなるという答弁がありましたけれども、その最終的にやらなければならないということを担保する法的根拠があるのかどうかということをお教えください。

□ 答弁（生活排水対策室長）

先ほど申し上げたとおり、法におきましては、浄化槽の管理につきましては、所有者の義務ということであつたてでございます。

それで、極端な話を言いますと、その所有者が自分で行うのであれば、業でもございませぬし、自分でできるというふうになってございます。

ただ、難しいということで、清掃、保守点検業をする者に対して委託できるということになりますので、先ほど申した最終的にというのは、管理者ができないということになれば、委託をして清掃業者、保守点検業者に委託するということになります。それをもって、最終的にはその業者がやらないといけなくなるのではないかとございます。

■ 質問（しもづる）

ありがとうございます。それでは、二点目。この保守点検業者と清掃業並びに一般廃棄物処理業と、この二つの種類の業者が同一資本ないし同一業者で行われている例というのはどれぐらいあるんですか。

□ 答弁（生活排水対策室長）

一般廃棄物のほうはちょっと資料がございませぬので、保守点検と清掃業につきましてお答えさせていただきます。

県内に九十四業者、保守点検業者がございませぬが、そのうち八十二社につきましてが清掃業務を許可されているということになってございます。

■ 質問（しもづる）

ありがとうございます。

それでは三点目伺いますが、保守点検業者は、清掃業者に対しての締結書類の添付を条件としていることから、その締結を持ちかけると思うんですけれども、この締結を持ちかけられたほうの清掃業者は、自由に拒否できるものなのですか。それとも法律上、拒否できる要件というのが定められているものなのですか。自由か、それとも要件が定められているかについてお答えください。

□ 答弁（生活排水対策室長）

浄化槽法のほうで先ほど申し上げたとおりに委託ができるということで、管理者から保守点検業者に委託する、管理者から清掃業に委託するということが法律上では決まっております。

■ 質問（しもづる）

質問の意図とは違う答弁だったので、再度質問いたします。

保守点検業者になろうとする者が申請を行う際に清掃業並びに一般廃棄物処理業との業務に関する提携締結の添付が条件になっていると、陳情の要旨の冒頭でもございませぬが、この保守点検業者になろうとする者が、清掃業並びに一般廃棄物処理業者に連携しようということを持ちかけた際に、清掃業並びに一般廃棄物処理業者のほうで、いや、私は組みませぬよとその拒否をする、これが自由にできるのか、それとも拒否できる場合の要件というのが法令上定められているのか、自由なのかそうでないのかについて伺っております。それについて答弁をお願いします。

□ 答弁（生活排水対策室長）

先ほど申し上げたように業自体がそれぞれ独立しているものでございます。そういう中で、自由にできるとか拒否できるという条項につきましては、法のほうにうたわれていないと考えてございます。

■ 質問（しもづる）

ありがとうございます。

そうすると、先ほど御答弁いただきました保守点検業者の大多数が清掃業者も兼ねているという状況があって、かつその連携の拒否については自由になっているということかと思えますけれども、この陳情の要旨にもありますとおり、そうすると、極端な場合ですけれども、保守点検業者に入られたくない清掃業者を兼ねているほうが連携を拒否するという場合も出てこようかと思えます。それについて条例で施行規則のほうに拒否できる類型ないし、例えば真摯に協議して、かつ拒否された場合には、要件を満たしたものとみなすというような規則を盛り込むのも一考ではないかなという意見を申し添えて、閉じさせていただきたいと思えます。

2. 松陽台団地について（陳情）

■ 質問（しもづる）

三点伺いたい点がございます。

一点目は、この県営住宅三百九十戸増設の決定プロセス並びに住民に対する説明スケジュールについて伺います。

先ほど答弁では、一月に自治会役員に対しての説明、そして三月、四月と、土地所有者、住民への説明があったという答弁がありました。

それに対して、陳情要旨中には、平成二十三年度から、まず、約六十戸建設するという計画が示されたということ、そして平成二十三年度予算に約三億円、土地取得予算が計上されているということになっております。

一年生議員として、予算の編成過程のスケジュールを把握していないところがございますので、まず、その予算を策定するに当たって、原課からの要求を示す時期が前年度の何月ぐらいになるのかということをお示しく下さい。

□ 答弁（監理課長）

通常の予算ベースですと、十月に財政サイドから予算編成方針の説明がありまして、大体締切が十月末から十一月末になって、財政課の査定があって、大体年明けぐらいにはほぼ固まって、三月議会に議案として提出するという流れになっていきます。

■ 質問（しもづる）

ありがとうございます。

原課から出すのが十月末から十一月末という御答弁をいただきました。

そうすると、もちろん予算で出すからには、幾らで買うという原課のこれだけの予算がほしいという

要求を上げるからには、どこを買うかということも当然想定しているはずだと思います。

つまり十月末から十一月末の段階では、松陽台にこれだけの県営住宅を建てるという内々の計画があったというふうに推測できます。それに対して初めて説明があったのが一月だとか、住民全体にあったのが三月だとか、これは余りに遅過ぎるのではないかという感想を持つんですが、そこについてはいかがでしょうか。

□ 答弁（住宅政策室長）

県営住宅の建てかえにつきましては、原良団地のほうへの説明、こういったものを十二月に行っております。そういう意味では原良団地の建てかえの説明などと並行して進めているところでございます。

予算につきましても、当然十月とか十二月に決めたら一切変更できないというものではございませんので、ある程度の想定の中で進めております。

一方で、地元への説明については、ある程度原良団地も含めまして、計画が具体化した段階で御説明するという形で、こういうスケジュールになってございます。

■ 質問（しもづる）

住民の方の声も伺っているんですが、例えば三月に初めて説明があって、じゃ、もう四月から始める年度で建てますよというのは、余りに寝耳に水と申しますか、そういう説明じゃないかなと思って。

住宅供給公社に関しては、一般質問で岩崎議員から質問がありましたが、これは妙円寺団地のほうでの事例でしたけれども、商業施設もしくはそういう施設という説明をしたところを民間のマンション業者に分譲したところ、周りの住民の方から聞いていないという声が上がって、結局は買い戻しをしたと。そういう県の説明もありました。住宅供給公社全般が住民に対する説明をないがしろにしているんじゃないかなという印象を持つんですけれども、そこについて住宅供給公社は、今後さまざまな取り組みをされるかと思えますけれども、住民の方に対する説明の取り組みというのは、どういう方向で行っていかれますか。

□ 答弁（住宅政策室長）

今後につきまして、住宅供給公社、それから我々県ともども住民の方に理解が得られるよう努めてまいりますというふうに考えております。

■ 質問（しもづる）

ぜひ、とにかく住民の方々に計画を早い段階でしっかり説明して、理解を得る真摯な努力をしっかりとやっていただきたいと思えます。

そして二点目ですけれども、まちづくり計画について伺いたいと思えます。

まず、先ほど商業施設の件で、コンビニエンスストアが人口三千人の商圈がないと厳しいという声があつてという答弁がありました。

それで、まず、この松陽台自体、県営住宅三百三十戸建てようとしているところは戸建て用地で造成していますから、すべて埋まったときに、計画が完成したときに何世帯、何人規模のまちを想定していたのかということをお示しください。

□ 答弁（住宅政策室長）

松陽台団地は、当初の計画だと約七百戸程度でございますので、二千人前後の計画だったというふうに考えております。

■ 質問（しもづる）

すべて売れて七百戸・二千人の規模だという答弁がありました。

そして先ほどコンビニエンスストアについては、コンビニというのは、いろんなスーパーとかある中で小さめの規模のものですが、それですら三千人規模の商圈が必要だと。

それでは、二千人規模のまちに、全部完成してですよ、二千人規模のまちにスーパーとかの店舗を呼んできます、呼んでくる予定ですよとって売ること自体、そもそも計画に矛盾があるんじゃないかなと考えますが、その点についての見解をお示してください。

□ 答弁（住宅政策室長）

商業施設が一般的に出店を考える場合には、当然そのエリア、団地だけではなくて、そのエリア全体の商圈人口ですとか、あと交通の便、ここで言いますと、例えば高速のインターから近いとか、こういったさまざまな要素を検討するというふうに考えております。

また、住宅施設等用地につきまして、商業施設だけではなくて、さまざまな施設ということも可能性としてはあるのかなというふうに考えております。

■ 質問（しもづる）

現地に行ってみると、インターとかから町なかに入ってくるわけです。インターから近いとは言っても、実際インターの近くにいろいろ立地してはいますけれども、買い物にですね、ほかのところから高速使って、インター使ってまちの中に入ってくるという想定はなかなかできないのではないかなと思っています。

ほかにも危機防災の件だとか、JRの混雑だとか挙げられておりますけれども、例えばこちらの松陽台の子供たちは小学校にJRで通うと。上伊集院駅から松元まで一駅乗って通うと聞いておりますけれども、防災設備もですし、小学校といった設備もですし、町全体としてどれぐらいの人口規模を構えて、もちろん先ほど委員のほうからありましたようにある程度人口規模がないと商業施設も当然立地しないと。

それでは、どのぐらいの時期にどれぐらいの人口規模をそろえて、商業施設、防災施設、学校をつくっていくと、そういう全体的なまちづくりのロードマップ、計画というのは、まず、あったのかなかったのか。そしてあるとしたらどういう計画になっているのかということをお示してください。

□ 答弁（住宅政策室長）

住宅供給公社の当初の計画では、平成二十五年までの事業という形になってございます。

ただ、一方で、住宅着工の落ち込み等により、計画どおりに販売できていないというような状況でございます。

■ 質問（しもづる）

納得できないところもありますが、次の質問に移ります。

この地図拝見すると、地図の右側のほうに県営住宅入居済というのが書いてある白地のエリアが幾つかあります。こちらのほうは、もともと県営住宅建設予定ということで造成し、そしてそれをおおむね住民の方々に説明して販売したということなのでしょうか。

伺います。

□ 答弁（住宅政策室長）

開発当初は住宅・施設等用地という形になってございます。

ただ、このお示ししたものにはございませんが、案内所の一部のところに市営住宅が建ててございます。これにつきましては、当初、松元町との協定書の中で、町営住宅、公営住宅を建設をするというようなことは、町との間では約束されております。

■ 質問（しもづる）

確認のために伺いたいんですが、この右側の県営住宅というところの造成に当たっては、普通に分譲する戸別のエリア区切りの造成をしたのではなく、もう最初から県営住宅を建てる予定で広めの造成をしたということによろしいのでしょうか。

□ 答弁（住宅政策室長）

ここは住宅・施設等用地ということで、細かい区画割はせずに、県営住宅という前提ではないんですが、細かい区画割をせずに大規模に造成したところでございます。

■ 質問（しもづる）

ありがとうございます。

それに対して、陳情第三〇〇三号の参考資料の戸建て用地と書いてあるところ、並びにこちらの色刷りのピラの五つのセールスポイントというところの下というところは、既に区割りの造成が終わっていますよね。実際に見にいったんですが、区割りも終わって、そして電柱も引いてあって、そして歩道もきれいに舗装されて、歩道からはもうアスファルトを突き破って雑草が出てきているのを見ると、放置された年月というのは察せられるものがあるんですけども、遊具のない公園ですとかそういうのが造成されているわけです。もちろん恐らく下水道とかも整備されているんでしょうから、それだけの費用がかかっているわけですよね。例えば右側のほうの県営住宅が今建っているところなど、最初から県営住宅を建てます、大規模な建て物を建てますとして、広いところを造成するのに比べて、戸建てのほうは、それぞれの区割りに対して配電もすれば、下水管も通せば、区割りもすればということで、それだけでコストがかかっていると。今、全くこれは分譲されていないと。自動車で入ろうとしても入り口にガードレール張ってあるぐらいなので、そういうことはされていないと。

これに対しての、もちろん投入コストはかかっているわけですよ。これに対しての経営責任というのはどのように考えていますか。

□ 答弁（住宅政策室長）

公社としましては、ここだけではなくてほかの区域でも売れ残っているところはございます。そういう意味では、住宅着工が落ち込む中で、なかなか販売がうまくいかないというようなところがございます。既に新聞、雑誌等へのPRですとか、街頭でのチラシの配布等やっておりますが、なかなかうまくいかない。

そういう意味で平成十八年に経営健全化計画というのを立てまして、役職員一体となって分譲事業を進めてきているところでございます。

そういう意味では、毎年度事業計画の中で最大限取り組みながら、一方で人件費とか固定経費を削減していくということで、経営を健全化させるよう最大限努力していくことが公社の責任というふうに考えております。

■ 質問（しもづる）

結局のところ需要予測が甘かったということが言えるのではないかなと思います。

公社の存在意義としては、民間の住宅需要に対して、民間がそれに対して供給が追いつかない。だからこそ公である公社がやる必要があると。

ところが、需要に対して供給が上回っていると、それで売れないという状況なので、相当そこは公社の需要予測の甘さに対する責任というのは、検証していく必要があるのではないかなと考えます。

そして、住宅供給公社に関しては、平成十八年度に損失補償の肩がわりですとか、無利子融資ですとか、経営改善策を県民の税金を投入して行っているわけですけれども、住宅供給公社の表面上の帳じりを合わせるがために売れる先として県を選定するということだけはぜひ慎んでいただきたいというふうに意見を述べておきます。

そして、最後に住民の期待点ということについて伺いたいと思っております。

先ほどから何人かの委員の方々からありますとおり、住宅というのは高い買い物です。土地も住宅も人生の中で一番高い買い物であるかと言えるかと思えます。

そしてまた、購入するに当たっては、店舗等用地の説明。法的には都市計画的には裏づけはないよという話ですけれども、それは余りに信義則に違反するといいますか、もちろんそういう説明をされたら、店舗が建つんだらうなど。こういう環境で自分たちが家を建てて、これから三十年、四十年子育てをして、老後まで暮らしていくんだらうなど、そういう人生のロードマップを描くと思うんですね。当然それに対しては、公社としては最善の努力をすべきだと。都市計画上は建てられるから、店舗以外も建てられるから建てていいとか、そういう次元の話ではないと思います。

住民の期待点の話として、陳情書にもある防災施設、学校の問題等々ありますけれども、その中の一つに含まれるのは、まちの人口密度というのもやはり考えるのではないかなと思います。家を建てたり、住んだりする上でですね。

その点で、この戸建て用地のところには戸建てを建てた場合と県営住宅を計画どおり建てた場合と、その辺の人口密度の比較というのはどのようになっていますか。

□ 答弁（住宅政策室長）

ひとつ三百九十戸の増設ということを前提に検討した場合に約八百戸強ぐらいの住宅になります。そういう意味では、若干人口としては戸建てに比べてふえるということは考えられます。

■ 質問（しもづる）

ぜひ、先ほどから申し上げておりますとおり計画が見えた段階で、もう早目早目の説明、そして議会への真摯な努力をしていただきたいと思います。

仄聞するところによりますと、従来、このガーデンヒルズ松陽台の住宅供給公社の案内所、出先の機関と地元の町内会で一緒にやっていた夏祭りがことしは決裂してやらないだとか、そういう声も漏れ聞こえてくる所でもあります。非常に不幸な事態でありますので、できる限り早い段階で、そしてより多くの住民の方を対象に真摯に努力をしていただきたいと思います。

そして改めて強調したいのが、まず、この戸建て用地というところの造成にはそれだけのコストがかかってきます。最初から県営住宅を建てるというのに比べて相当のコストがかかっているはずで、それに対する経営責任というのはぜひ考えてもらいたいということと、そして住宅供給公社の供給公社単体のバランスシートをよく見せるがために、安易な売り先としての県を選定することだけは慎んでいただきたいという意見を申し添えて、閉じさせていただきたいと思います。

3. 住宅供給公社について：妙円寺団地の土地買戻し損失

■ 質問（しもづる）

住宅供給公社について一点伺います。

先日の本会議一般質問におきましても岩崎議員の質問並びに答弁でもありましたが、昨年、妙円寺団地におきましてマンションの建設業者に土地を販売したところ、周辺住民から建設に対する反対が強固に、最終的には買戻すことを余儀なくされたということがあったと聞いておりますが、まず、その事実関係についてお示しください。

□ 答弁（住宅政策室長）

妙円寺団地の買戻しの件につきましては、妙円寺二丁目のサブセンター用地というところについて、マンション業者に対して土地を売却したところ、周辺住民から反対が起こり、最終的にはマンション建設計画を断念し、公社が買戻したというような経緯でございます。

■ 質問（しもづる）

事実関係についてもう一点伺います。

そのサブセンター用地という答弁がありましたが、このサブセンター用地ということ周辺住民の方にどういう用途に使う土地であることを従来説明してきたのか答弁を求めます。

□ 答弁（住宅政策室長）

妙円寺団地につきましては、サブセンターということで、さまざまな施設が想定されますが、特にこ

ういう施設だということではなくて、あくまでサブセンターという形でパンフレット等で御説明したところでございます。

可能性としては、もちろん店舗ですとか施設ですとか、そういったものが想定はされているというふうに考えます。

■ 質問（しもづる）

サブセンターという日本語を初めて聞くもので、どういうものを自動的に想定されるのかわからないんですが、今、答弁ありましたとおりの店舗等の用地であるということを従来、住民の方に説明してきたと。

それで、急遽マンションが建つということで、話が違うということで反対運動になったのではないかなと理解します。

それで、結局買い戻しをされたということですが、買い戻しをするに当たって、販売した額並びに買い戻しに要した額を示してください。

□ 答弁（住宅政策室長）

価格につきましては、先方が民間事業者でありますことから、金額については控えさせていただきたいと思います。

■ 質問（しもづる）

それでは、差額についてお示ください。

差額があるのかなのか。そしてそれが県供給公社から見て赤字なのか黒字なのかだけでも最低限お示ください。

□ 答弁（住宅政策室長）

建設中止に伴い買い戻したわけですが、買い戻しの価格につきましても、相手が民間事業者でありますことから、控えさせていただきたいと存じます。

■ 質問（しもづる）

余りに不誠実な答弁です。

県住宅供給公社に関しましては、平成十八年、県が百億円を超える無利子融資をした。無利子融資を行うということは、実質、本来必要である利子を県民の税金で肩がわりしている。すなわち県民の税金を投入しているということです。また、損失補償も七十数億円行っております。

したがって、県民の税金でつくられているということができます。ですので、最低限、こちらも譲歩しております。最低限赤字なのか黒字なのか。それだけでもお示ください。（「金額を聞かな、金額を。金額を言わんなおかしいよ」という者あり）

金額もあわせて御答弁ください。お願いします。

□ 答弁（住宅政策室長）

買い戻しに当たりまして、民間事業者の造成工事等にかかった費用の一部、約九百万円お支払いしております。

■ 質問（しもづる）

ありがとうございます。

まず、買い戻しに当たって九百万円の追加支出があったということを御答弁いただきました。あわせて一たん売ったものを買い戻すというからには、県に発生する並びに供給公社に発生する損失はそれにとどまらないと思います。

例えば不動産取得に係る税金並びに登記料等々も発生するかと思いますが、それらも含めた本来、販売しなかった場合に比べてトータルでどれだけの損失が発生しているのかお示してください。

□ 答弁（住宅政策室長）

この妙円寺団地の買い戻し、個別について幾ら損害が出たか等は、現在承知しておりません。

■ 質問（しもづる）

現在承知されていないということであれば、住宅供給公社に多額の税金を投入して、経営も監督すべき立場の県といたしまして、早急な把握を求めます。

続きまして、最後、責任の所在について伺います。

御承知のとおり住宅供給公社に関しましては、従来、県民の税金を高く投入しておりますし、また、その経営の状況は非常に厳しい状況にあるところであります。

その厳しい赤字を垂れ流している状況にありながら、住民との約束とたがえた要素に使おうとして反対運動が起こって、最終的に買い戻すことになったと。余りに思慮が浅いと言わざるを得ません。そしてその思慮の浅さによって県民の税金が無駄遣いされていると。これについて、まず、住宅供給公社経営層の経営責任について伺うというのが一点。

そしてもう一点、その県住宅供給公社が今回、本来、あってはならない形で赤字を発生させた。そのことに対する県としての指示、監督はどのようになっていたのかという二点について伺います。

□ 答弁（住宅政策室長）

住宅供給公社につきましては、平成十八年の経営健全計画以降、退職金の廃止ですとか人件費の削減等に取り組んでおりまして、そういう形での、それとさらに今後、分譲をしっかりと進めるという意味での責任を果たしていくということを考えております。

妙円寺団地のサブセンター用地につきましては、公社からは、買い戻した後でも十分戸建ての分譲地としての採算が取れるというような説明を受けております。

■ 質問（しもづる）

質問の意図が伝わっていなかったようなので、また、再質問させていただきます。

本来、最初っから通常に住民との約束に従った形で販売をしていれば発生しなかった損失です。今回の先ほど御答弁いただいた九百万円の買い戻し、いわば違約金プラス登記等に要した費用、税金等々把

握されていないとおっしゃっていましたがけれども、現実に損失が発生していると。それは本来、住民の方々への約束どおり販売していれば発生しなかった損失であると。この損失に関して、この問題に関して、住宅供給公社の経営層の経営責任はどのようになっているのか。

そして、この問題に関して、県として県住宅供給公社並びにその経営陣に対する指揮、監督についてどのような対処をとったのか。

この二点について明確にお答えください。

□ 答弁（住宅政策室長）

公社におきましては、さまざまな資金繰りの観点から、土地の売買等行っております。

そういう意味で、資金繰りの観点から一たん売却したという形のもの、そして反対運動がありその経緯の中で今後の団地の分譲について買い戻したほうがプラスであるという判断で買い戻したという公社の判断について妥当な判断をしたというふうに考えております。

■ 質問（しもづる）

時間もありますから、ぼちぼち閉じようと思いますが、損失を出したのが妥当な判断であるという御答弁、より承服しがたいものがありますので、今後とも取り上げていきたいと思っております。

私からは以上です。