

大刀洗町告示第40号

平成29年第13回大刀洗町議会臨時会を次のとおり招集する

平成29年 7月18日

大刀洗町長 安丸 国勝

- 1 期 日 平成29年7月31日
 - 2 場 所 大刀洗町議会議場
-

○開会日に応招した議員

| | |
|-------|-------|
| 安丸眞一郎 | 黒木 徳勝 |
| 森田 勝典 | 林 威範 |
| 平田 利治 | 松熊武比古 |
| 長野 正明 | 平田 康雄 |
| 高橋 直也 | 平山 賢治 |
| 花等 順子 | 山内 剛 |

○応招しなかった議員

平成29年 第13回 大 刀 洗 町 議 会 臨 時 会 会 議 録 (第1日)

平成29年 7月31日 (月曜日)

議事日程 (第1号)

平成29年 7月31日 午前9時00分開会

日程第1 会議録署名議員の指名について

日程第2 会期の決定について

日程第3 諸報告

(1) 議長の報告

①検査結果の報告

(2) 町長の報告 (あいさつ)

日程第4 議案第25号 上高橋地区定住促進住宅整備事業における事業契約の締結について

日程第5 議案第26号 大刀洗町地域優良賃貸住宅の指定管理者の指定について

本日の会議に付した事件

日程第1 会議録署名議員の指名について

日程第2 会期の決定について

日程第3 諸報告

(1) 議長の報告

①検査結果の報告

(2) 町長の報告（あいさつ）

日程第4 議案第25号 上高橋地区定住促進住宅整備事業における事業契約の締結について

日程第5 議案第26号 大刀洗町地域優良賃貸住宅の指定管理者の指定について

出席議員（12名）

| | | | |
|-----|-------|-----|-------|
| 1 番 | 安丸眞一郎 | 2 番 | 黒木 徳勝 |
| 3 番 | 森田 勝典 | 4 番 | 林 威範 |
| 5 番 | 平田 利治 | 6 番 | 松熊武比古 |
| 7 番 | 長野 正明 | 8 番 | 平田 康雄 |
| 9 番 | 高橋 直也 | 10番 | 平山 賢治 |
| 11番 | 花等 順子 | 12番 | 山内 剛 |

欠席議員（なし）

欠 員（なし）

事務局出席職員職氏名

議会事務局長 棚町 瑞樹

説明のため出席した者の職氏名

| | | | | | |
|--------|-------|-------|------|-------|-------|
| 町長 | …………… | 安丸 国勝 | 副町長 | …………… | 中山 哲志 |
| 教育長 | …………… | 倉鍵 君明 | 総務課長 | …………… | 川原 久明 |
| 地域振興課長 | …………… | 重松 俊一 | 財政係長 | …………… | 早川 正一 |
| 企画係長 | …………… | 福岡 信義 | | | |

開会 開議午前9時00分

○議長（山内 剛） おはようございます。冒頭ではございますが、今月の7. 5九州北部豪雨に際しましては、本町でも農地等、関連いたしまして、ハウスとか施設等にも被害が及んでいます。さらには近隣の朝倉市並びに東峰村では甚大なる被害が発生しているわけでございます。いまだかつてまだ行方不明者も6名程度おられるというようなことを伺っておるわけでございます。

それにちなみまして、被災された方々に心よりお見舞いを申し上げますとともに、お亡くなりになられた方々に対し、謹んで御冥福をお祈りし、黙祷をささげたいと思います。

傍聴者の方、朝早くからありがとうございます。黙祷によれば御協力いただければ幸いです。

皆さん、御起立をお願いします。黙祷。

[黙祷]

○議長（山内 剛） 黙祷を終わります。御着席ください。

現在の出席議員は12名です。ただいまから平成29年第13回大刀洗町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。

本日の議事日程は、お手元に配付のとおりです。議事日程により議事を進めますので、御協力のほどお願いいたします。

日程第1. 会議録署名議員の指名について

○議長（山内 剛） 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123条の規定によって、5番、平田利治議員、6番、松熊武比古議員を指名します。

日程第2. 会期の決定について

○議長（山内 剛） 日程第2、会期の決定についてを議題にします。

本臨時会の会期は、本日1日限りといたしたいと思います。これに御異議ございませんか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

○議長（山内 剛） 異議なしと認めます。本臨時会の会期は、本日1日限りとすることに決定しました。

日程第3. 諸報告

○議長（山内 剛） 日程第3、諸報告を行います。

監査委員より、平成29年5月末日分の例月出納検査結果報告書の提出がありました。お手元に写しを配付いたしております。

次に、町長より挨拶をしていただきます。安丸町長。

○町長（安丸 国勝） 皆様、おはようございます。議会臨時会の開会に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

本日ここに平成29年第13回大刀洗町議会臨時会を招集いたしましたところ、議員各位には公私ともに御多用中にもかかわらず御出席を賜り、厚くお礼を申し上げます。

また、本年度は4月、5月、今月3日に続き4度目の臨時議会開催となり、議会の皆様の御理解と御協力に対し、重ねてお礼申し上げます。

初めに、7月5日からの平成29年7月北部九州豪雨では、近隣の朝倉市、東峰村、日田市を初め、大きな被害が生じております。お亡くなりになった方々の御冥福をお祈りし、被災者の皆様にお見舞いを申し上げますとともに、被災地の一日も早い復旧・復興を願っているところでございます。

大刀洗町におきましても大雨特別警報が発令され、床島区を初め、一部の地域に避難指示や避難勧告を出してところであります。本町においては大きな人的被害や住宅被害はありませんでしたが、農作物等を中心に被害が生じ、180名を超える皆様が、中央公民館や子育て支援センターちゃおに避難されております。今後、今回の豪雨災害の教訓を検証し、防災対策の強化に取り組んでまいります。

また、大きな被害が生じた朝倉市、東峰村を支援するため、避難所運営などのため、職員を交替で派遣するとともに、消防団による捜索などの応援出動、社会福祉協議会によるボランティアセンターへの支援など、これまで述べ230名を超える人的支援を実施しております。今後も町としてできる限りの支援をしてまいりたいと考えております。

さて、今臨時会に提案いたしております案件は、「上高橋地区定住促進住宅整備事業における事業契約の締結について」、「大刀洗町地域優良賃貸住宅の指定管理者の指定について」の2件でございます。

5月の臨時会で土地の取得についてお諮りをし、承認いただきましたので、整備事業について準備を進め、契約締結及び指定管理者の指定の運びとなりましたので、お諮りするものでございます。

よろしく御審議くださり、最後には御承認いただきますようお願い申し上げます。挨拶いたします。

○議長（山内 剛） 町長の挨拶が終わりました。

これで諸報告を終わります。

. . .

日程第 4 . 議案第 2 5 号 上高橋地区定住促進住宅整備事業における事業契約の締結について

○議長（山内 剛） 日程第 4、議案第 2 5 号上高橋地区定住促進住宅整備事業における事業契約の締結についてを議題といたします。

提案理由及び内容の説明を求めます。重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 地域振興課、重松でございます。それでは、お手元資料議案第 2 5 号について御説明申し上げます。

上高橋地区定住促進住宅整備事業における事業契約の締結についてでございます。

内容としましては、まず、事業名としては上高橋地区定住促進住宅整備事業。

場所ですけれども、大刀洗町大字上高橋 7 9 3 番地の 1 その他でございます。

事業期間としましては、契約の効力の発生の日の翌日から平成 6 0 年 3 月 3 1 日までの 3 0 年間でございます。

契約金額 5 億 9, 7 9 1 万 5, 5 2 6 円でございます。

事業者としましては、甲条の住所でございます。甲条字下町 9 2 6 番地の 1、株式会社上高橋定住促進、代表取締役栗山清規でございます。

提案理由としましては、上高橋地区定住促進住宅整備事業を実施するため、公募型プロポーザルにより優先交渉権を定めたが、その者と事業契約を締結するに当たり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第 1 2 条及び地方自治法第 9 6 条第 1 項第 5 号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例第 2 条の規定により、議会の議決を求めるものでございます。

内容を御説明いたします。お手元資料を 1 枚開いていただいて、2 ページをご覧ください。この図が予定しております鳥瞰図でございます。3 階建て 2 棟 2 4 戸、1 部屋 3 L D K で計画しております。

次のページの裏面をご覧ください。事業目的と施設の概要についてでございます。

まず、場所は上高橋の 7 9 3 番地のほか、敷地面積が 2, 9 9 0 平米、施設の概要としましては、住宅棟、3 L D K のタイプ、1 部屋 7 0 平米程度で 2 4 戸でございます。

外構等につきましては、駐車場、住宅用 1 軒につき各 2 台ずつの駐車場と来賓の駐車場で 2 台、合計 5 0 台を確保しております。及び駐輪場を設置しております。

次の、右側 3 ページをご覧ください。事業・施設特徴につきましては、ここに書いておりますように、まず、良質なサービスの提供及びコストの縮減を図ります。

内容としましては、P F I 事業による民間ノウハウの活用、次に、町の財政負担の軽減ござ

います。

2) としましては、周辺環境との調査。

3) 地域経済の活性化等。

4) 子育て支援。

次のページ、裏面をご覧ください。

契約の内容。

次に契約後のスケジュールでございますけども、本日、臨時議会として、7月31日に本議会にお諮りを申し上げまして、8月末に用地の引き渡しを計画をしております。

9月から着工をしまして、あわせて入居者募集業務を開始します。

来年3月25日に施設の引き渡し。

来年4月1日より供用開始及び同時にSPCによる維持管理をしていただきまして、30年後の平成60年3月31日で事業終了という予定になっております。

契約書につきましては、本日お手元にお配りしました差し替え分をご覧くださいと思います。

事業仮契約書ということで、事業名は、ここに書いておりますように上高橋地区定住促進住宅整備事業。

場所、契約期間、契約代金額と履行保証保険契約ということで、町長名と定住促進住宅の代表者名で契約を交わしております。

それと、お手元資料の最後から2ページをご覧ください。お手元資料の最後から2ページ、ここに事業の実施体制を記載しております。後ろから2ページでございます。

真ん中あたりに実施体制図ということで記載をしております。

企業名でございますけども、まず、代表企業としては、株式会社九州PFIクリエイト。

構成企業としましては、まず設計企業としてユーマー設計、建設企業としては(株)栗山建設及び弓場建設、維持管理企業としましてはユーマー不動産センター、運営企業としましては九州PFIクリエイト。

協力企業としまして、伊東建築研究所、建設企業として7社地元企業の方が入っております。維持管理企業としましてハウスメイトパートナーズ、この会社で共同運営で維持管理をしていただくこととなります。

以上でございます。御審議よろしくお願ひいたします。

○議長(山内 剛) これから質疑を行います。質疑ありませんか。5番、平田議員。

○議員(5番 平田 利治) 5番、平田でございます。平成29年の5月11日に土地の所有権移転登記が行われておりますけども、土地の代金はいつ支払ったんでしょうか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 土地の代金の支払いにつきましては、土地の所有権移転確認後に払っておりますが、恐らく、日付はあれですけども、6月の中旬には支払ったと思っております。本人の口座に振り込んでおります。

○議長（山内 剛） 平田議員。

○議員（5番 平田 利治） 一般的に民法上は、お金が払われて所有権移転登記を同日に行うというのが一般的でございますけども、5月11日に既に所有権移転登記が行われて一月強か弱かわからないですけども、そこにお金が払われたということです。それは法律上は大丈夫なんですか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 町が土地の代金を払う場合には、所有権移転確認後、本人からの土地代金の請求があった後に2週間以内に払うようにしておりますから、その点では法律的に問題ないと思っております。

○議長（山内 剛） 平田議員。

○議員（5番 平田 利治） 質問を変えます。今回の定住促進住宅の計画を見ますと、子育て支援と言っておりますけども、コミュニティの部屋がございません。これはどうなんでしょうか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 今回の定住促進住宅の用地の横に、要するに大刀洗小学校の横に、大刀洗校区の南部コミュニティーセンターというのがございますので、そこが代用できると考えておりますので、今回はコミュニティルーム、コミュニティ部屋は設けておりません。以上です。

○議長（山内 剛） 平田議員。

○議員（5番 平田 利治） 南部コミュニティーは夕方は閉まるんですけども、議会報告会、2年続けてやっていますけども、議員が鍵を借りに行って開けたという実態があるんですけども、その辺はそういうコミュニティとして使えるというのは、事前にそういう話は南部コミュニティーとはされているんでしょうか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 各4つの小学校に校区センターがございます。毎月1回校区センター長会というのを開催しております。その中で、以前から大刀洗校区南部コミュニティーセンターのセンター長には、こういうことで町はこういう計画をしていますからということで説明なり申し出をしておりますので、そこ辺は了解していただいていると思っております。

○議長（山内 剛） 11番、花等議員。

○議員（11番 花等 順子） 関連でございます。募集要項の中に、子育て支援ということで、「間取りやコミュニティスペースなど、子育てに適した施設となるよう配慮すること」という一文がございます。

これは、コミュニティスペースといたら、スカイラーク菊池でも一室とっておりますし、建設業者にすればかなり大きな金額といたしますか、負担になる部分だと思うんですが、これを、要項の中にはうたわれていますが、先ほどの答弁のように、コミュニティセンターがあるので、これは要らないと判断したということなんですが、この要項にうたわれていることで排除してもいいものか。

それと、このことは別な企業、応募される場所にはそういう情報を流されたのかというところをお尋ねいたします。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） まず、募集要項についての子育て支援につきましては、コミュニティルームをつくるということではなくて、一部屋自体が子育てに適した間取りをしてくださいという意味での記載をしておりますし、前回の菊池スカイラークにつきましては、「コミュニティセンターを設けること」ということで明記をしておりましたけども、今回についてはその明記はしてありません。

以上でございます。

○議長（山内 剛） 11番、花等議員。

○議員（11番 花等 順子） じゃ、このコミュニティスペースというのは、コミュニティの一部屋設けなさいという意味ではなかったということですね。それは応募する人のとりようと判断されるんでしょうか。解釈の仕方といたしますか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） そのとおりでございます。

また、応募企業につきましては、幾つかの質問点も上がってきておりますので、その中で回答をしております。

○議長（山内 剛） ほかにありませんか。4番、林議員。

○議員（4番 林 威範） 今回、スカイラーク菊池のときとは違って2社の応募があったということなんですが、片方は鉄筋コンクリート、片方はCLTの木造ということで、補助率というか、図書館のときは材木を使ったので補助金があったと思うんですけど、今回は木を使うということでの補助率の差とかというのは一切ないというふうに思っておいてよろしいんですか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 構造で、今回の提案2社、鉄筋コンクリート、もう1社がCLT

による木造で提案があつておりました、補助金、補助率につきましては同率でございます、差はございません。

以上です。

○議長（山内 剛） ほかにありませんか。花等議員。

○議員（11番 花等 順子） 地元協力企業が7社ほどあるということですが、スカイラーク菊池のときもあるということでしたが、なかなかどういうところが協力していただいたのかというのは結局わからずじまいだったんです。この地元企業がどこの会社かというのはわかりますか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 7社というのはわかっておりますけども、今、どの業者かと言われると、そこまでは覚えてございませんので、後で資料として渡したいと思います。

○議長（山内 剛） 花等議員。

○議員（11番 花等 順子） これは応募要項の中にあつたと思うんです。企業名も出して、募集要項の中にあつたので、企業名を出して応募なさっていると思うんですが。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 今現在の手元の資料ではございませんけども、事務所というか、職場に戻ればわかりますので、後で御提示したいと思っております。

○議長（山内 剛） ほかにありませんか。林議員。

○議員（4番 林 威範） 前回の評価項目と配点については絶対評価ということでしたけれども、今回は2社が応募があつたので相対評価にしたということの説明は受けております。ということは、どちらも不合格ということはある得ないという評価になるということですか。

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） 地域振興課の福岡でございます。済みません。優先交渉権者の決定基準の中では、御説明しましたとおり相対評価ということになります。林議員がお尋ねのとおり、あり得ないのかということ言えば、決定基準上はあり得ないかもしれませんが、その提案内容について両社とも著しく劣る部分がある場合については、仮に優先交渉権者を決定しない、あるいは決定後契約までに改善点について協議するということがあり得るというふうに認識をしております。

以上です。

○議長（山内 剛） 林議員。

○議員（4番 林 威範） その点についてはわかりました。

次なんですけど、評価をされた方たち、役場の職員の方が多かったと思うんですけど、ほかのPFIで建てているところを見ると、例えば県の建築士会であつたりとか、イラストレーターであ

ったりとか、まちづくりの委員長の方であったりとか、外部の方も審査に入れているところが多かったんですけども、今回の審査委員について、外部の方をより多く入れようというような議論はなされたんですか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） まず、前回の菊池スカイラークの審査会においては、県の職員及び子育て支援ということでコミュニティルーム等を計画しておりましたので、菊池保育園の園長、外部2名及び町幹部職員等で審査会を行っております。

今回につきましては、コミュニティルームは設ける予定はございませんので、県の職員、あと役場幹部職員等で審査を行っております。

以上です。

○議長（山内 剛） 林議員。

○議員（4番 林 威範） そうなった場合に、その建物のよしあしをどういうところで判定されたのかというのが非常に興味があるところなんですけれども、各項目の評価についての評価点の根拠というのはどういうところにあるんですか。審査員のそれぞれの方の判断、それともある程度の基準をクリアしていたら1.5点とか、2点とか、どういうところで配点をされたのか、審査員の方々にお任せしているということでもいいんですか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） まず、審査会の日程でございますけども、午後1時過ぎから開催しまして、まず、前半30分の間に、この審査項目について担当職員のほうから審査員に対して20分及び30分ほど審査項目の内容について説明をしました。

その後、質疑応答した後、2時から各業者のほうからプロポーザル審査を受けまして、その審査結果に基づきまして再判断したところでございます。

○議長（山内 剛） 林議員。

○議員（4番 林 威範） ということは、その審査員それぞれの方が2社を見て、いいほうが満点、もう一つの点数はそれぞれの判断でつけたということでもいいんですか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 多数の項目がございまして、一方は満点の方もいらっしゃるかもしれませんが、例えば満点が2点であった場合には、片方が2点、片方が1点の場合もありますし、満点じゃなくて片方が1.5点、片方が1点と、そういう場合もございまして、結局相対評価はそういうことになりますけども、実際の点数は満点の場合もありますし、満点じゃない場合もございまして。

○議長（山内 剛） 中山副町長。

○副町長（中山 哲志） 補足して御説明しますと、各審査員は絶対評価で審査をしております。集計する際に相対評価で集計し直しているということでございます。

○議長（山内 剛） ほかはありますか。林議員。

○議員（4番 林 威範） 済みません、何度も。他市町でも同じように、例えば市営の住宅であつたりとか、そういう住宅を建てるところのPFIの結果とか公表をされておるんですけども、ほかのところを見ると、それぞれの項目でどういう理由でどっちがよかったかというのは非常に細かく記載されているんです。

今回のこの結果を見ると、概要というところでは書かれているんですが、非常にざっくりとしか、大まかにしか書かれていないんです。

それだとすると、配点、どんなところのどんな項目がどっちがよかったかというのは配点は公表すべきであるというふうに思うんですけども、合計点だけじゃなくて。その点を一度公開されて、それを取りやめられた理由は何ですか。

○議長（山内 剛） 中山副町長。

○副町長（中山 哲志） お答えいたします。

先ほど林議員のほうから御指摘がございましたように、当初、各配点の点数について公表いたしておりましたけれども、一方の業者さん、これは優先交渉権をとられなかったほうの業者さんのほうから、そういうふうな公開をされることは企業の信用に影響するので、すぐ公開は取りやめてほしいというような強い申し出がございましたので、その点を踏まえて取りやめております。

○議長（山内 剛） 林議員。

○議員（4番 林 威範） それは事前に公表はするというのはお伝えしていなかったんですか。ここまでするとは言っていなかったんですか。

○議長（山内 剛） 中山副町長。

○副町長（中山 哲志） お答えいたします。

その点については、担当者のほうからはそういうふうに公表をするということでお伝えしておりました。ただ、先方の業者さんからは、そういうお話は聞いていなかったということで、そこが口頭でのやりとりになっておりますので、言った言わない、聞いた聞いていないという話になりましたので、相手側の業者さんの申し出を受けて公開を取りやめたところでございます。

○議長（山内 剛） 平田議員。

○議員（5番 平田 利治） 3月24日にプロポーザルの優先交渉権者の基準が一応ネットで公開されました。その資料に係る配点表と実際の配点表が違っていたんです。これは、いつ誰がどんな理由で訂正したのか、お願いします。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 3月にホームページで公開したやつにつきましては、5月の11日に3項目修正をした後に改正した分で採点をしております。

以上です。

○議長（山内 剛） なければ、花等議員。

○議員（11番 花等 順子） 今回の上高橋のこの件につきましては、損益分岐点といいますか、入居率をどれくらいで計算してありますでしょうか。菊池のときは90%とお聞きしているんですが、今回は何%の計算でしょう。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 現在のところ、菊池スカイラークと同じように90%で計画をしております。

○議長（山内 剛） なければ、ここで暫時休憩とします。

休憩 午前9時33分

再開 午前9時45分

○議長（山内 剛） 休憩前に続き質疑を再開します。

なお、質疑に入ります前に、重松地域振興課長より資料について説明がありますので、重松課長。

○地域振興課長（重松 俊一） まず1点目でございますけども、町内の協力企業者につきましては資料を作成しましたので、今からお配りしたいと考えております。

もう1点につきましては、先ほど平田利治議員のほうから。3月にホームページで出した採点項目について変更があるというところにつきまして説明を申し上げたいと思います。

まず、資料の配付を。

○議長（山内 剛） 資料配付を認めます。

[資料配付]

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） では、平田議員の御質問にありました優先交渉権者決定基準の配点表の変更、修正について御説明を申し上げます。

提案評価項目と配点表という部分になりますけれども、これは3月24日に公表をしております、これ全部で小項目でいきますと約三、四十項目程度あります。そのうちの3つ、仮設の適切性、周辺住民への配慮、安全・安心への配慮、大規模修繕計画の工夫というところにつきまして、当初、3月24日に案として公開しておりましたものの、その後、募集要項に関する質問等も踏まえまして、4月に募集要項でありますとか契約書案等について修正した際に、一緒に掲載

を、配点、その3つの項目について修正したものをホームページ上でアップしております。

先ほど確認しましたところ、このホームページの部分につきましては、公開の期限というものがあまして、今現在は編集中ということで、ご覧になることはできませんが、この30項目の3つの項目について訂正をしておるといところでございます。

以上です。

○議長（山内 剛） 平田議員、何かありますか。

○議員（5番 平田 利治） 訂正した理由がいまひとつ理解できないんですけども。

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） これは事務処理上のミスでございます。申しわけございません。

○議長（山内 剛） 中山副町長。

○副町長（中山 哲志） 追加で御説明をさせていただきますと、当初からこれは、最初からやっておかないといけなかったところなんですけれども、今回の上高橋の住宅については、大刀洗小学校の真正面というか、近くでございますので、工事においてそういう安全配慮とかをより重視するような方向でするように項目を見直したところでございます。

その当初から見直しておかないといけなかった部分の見直しが3月の時点で反映されていたので、それに気づいた5月以降になって修正をさせていただいたといところでございます。

○議長（山内 剛） 平田議員。

○議員（5番 平田 利治） 応募企業は、それを訂正前のやつ、訂正後のやつが行ったんですか。

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） 応募企業のほうは、こちらのほうに話を聞きに来られましたのが、申し込みの締め切り、4月末ぎりぎりで行ったので、修正したものを渡したというふうには私のほうでは認識をしております。

以上です。

○議長（山内 剛） 質問、ほかはございませんか。

[なし]

○議長（山内 剛） これで質疑を終わります。

これから討論を行います。討論は、本案に対する反対討論、次に賛成討論と交互に行います。討論はありませんか。

[なし]

○議長（山内 剛） 5番、平田議員。

○議員（5番 平田 利治） 私は反対の立場で討論をさせていただきます。

今回の2回目のPFI事業、2社が応札しております。提案の内容は全く正反対で、片方はコ

ンクリート、片方は木造ということです。どちらが大刀洗にマッチしているのかというと、自然にマッチしているかというのは木造でつくるほうが歴然として有利であると考えております。

あと、コンクリートづくりだと、都会の人たちは住みたいとはまず思わないです。木造であって大刀洗の町に自然にマッチしたところに、都会の人たちが子育てで移住しようかという人たちが増えてくるわけでございます。

一方、国は平成22年に公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律を出しております。大刀洗町は平成24年に公共建築物における木材の利用の促進に係る方針を打ち出しております。その中で見ると公営住宅も木造建築の対象になっているところでございます。

今回、第2順位のところが出したCLT工法、これは板を何層も重ねてつくる工法でございます。イギリスでは既に7階建てができております。東京オリンピックでもこの工法で競技場がつくられると聞いておるところでございます。大刀洗町にもこれを採用すれば画期的なことと評価されることになろうかと思っております。

どうか議員の皆さん、今回、木造建築で賃貸住宅をつくっていただいて、今回は否決していただきたいと思っておるところでございます。

以上です。

○議長（山内 剛） 賛成討論はございませんか。8番、平田議員。

○議員（8番 平田 康雄） 座席番号8番、平田康雄でございます。私は賛成の立場から討論をさせていただきます。

去る7月20日の全員協議会におきまして、地域振興課の重松課長から、上高橋定住促進住宅建設事業者の選定に関し、事業者選定に至るまでの経過、提案概要及び審査点につきまして、資料をもとに具体的にかつ詳細な説明がありました。

3月3日に事業実施方針を公表したこと、また、23日に債務負担行為が議会で議決されたことから、募集要項案や価格などを公表したとのことでした。

その結果、2つのグループから提案書が提出された、それで、6月14日に事業者選定委員会を開催し、提案内容を審査、優先交渉権者を選定したとのことでした。

説明に当たりましては、事業者から提出された提案概要書の価格点、提案内容評価点、総合評価値及び図面が示されました。また、数十項目にわたる提案内容及び評価点も示されたところがあります。

このように事業者の選定は、具体的な日程及び手続により進められ決定されたものであります。先ほども申し上げましたが、決定に先立ち、町は事業者選定委員会を開催し、事業者から具体的な内容を徴取かつ審査、検討した結果をもとに、優先交渉権者を選定し、7月25日に仮契約されたところであります。

したがいまして、今回の事業契約締結については適正であると思います。

なお、定住促進住宅につきましては、既に予算及び債務負担行為が議会で議決されておりますし、建設用地も確保されています。現在、8月末をめどに造成工事が進められており、9月から建設工事に着手するということでもあります。

昨年、菊池校区に一棟目が建設されましたが、その結果からもわかりますように、定住促進住宅には子育て世代の方が多く入居されます。したがいまして、子供の入学や転校等の関係もありますし、年度内の完成が求められますので、早急な着工が必要であります。議員の皆様の御賛同をお願いいたします。

以上でございます。

○議長（山内 剛） ほかに反対討論はありませんか。花等議員。

○議員（11番 花等 順子） おはようございます。私は、この件について反対の立場から討論をいたします。

PFI事業、国費とはいえ、中間所得者層の人に建設費の40%、家賃収入の20%の補助があります。こういうところにあえて補助金を出さなきゃいけないのかなというのがまずまずの疑問であります。

それと、大刀洗校区に今度建設される予定ですが、大刀洗校区には空き室になっているアパートがたくさんあります。それから、分譲地も今造成されておまして、売り出しがなされております。こういう中に町があえて住宅建設をしなければならないのかと思います。

スカイラーク菊池の場合も7月から募集を始めて、3月にやっと満杯になるという状況でした。この上高橋において、その立地条件も悪い中で、まず満室になったとしても、その後の入居状況がどうであるのかなというのは、とても危惧しているところです。

よって、私は、町がこの定住促進住宅を建設することには反対です。議員の皆さんの賛同をお願いいたします。

○議長（山内 剛） 賛成討論はございませんか。

[なし]

○議長（山内 剛） これで討論を終わります。

これから議案第25号上高橋地区定住促進住宅整備事業における事業契約の締結についてを採決いたします。本案は原案のとおり決定することに賛成の議員は起立願います。

[議員11名中起立7名]

○議長（山内 剛） 議員11名中、起立7名です。したがって、本案は原案のとおり可決しました。

日程第5. 議案第26号 大刀洗町地域優良賃貸住宅の指定管理者の指定について

○議長（山内 剛） 日程第5、議案第26号大刀洗町地域優良賃貸住宅の指定管理者の指定についてを議題といたします。

提案理由及び内容の説明を求めます。重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） それでは、議案第26号大刀洗町地域優良賃貸住宅の指定管理者の指定について御説明申し上げます。

お手元資料、議案書をご覧くださいと思います。

まず、表紙の分でございますけれども、まず、管理を行わせる施設の名称及び所在地でございます。

名称は、上高橋地区定住促進住宅。所在地は、大刀洗町大字上高橋793番地の1。指定管理者は、まず、名称が株式会社上高橋定住促進。代表者名、代表取締役栗山清規。指定期間、議会の議決を受けた日の翌日から平成60年3月31日まででございます。

次のページをご覧ください。次のページ、1ページと記載をしておりますけれども、これが維持管理・運營業務に関する計画書でございます。

団体名、所在地、電話番号は、ここに記載しているとおりでございまして、事業計画として、下段のところでございますけれども、まず、管理運営を行うに当たっての経営方針でございます。

入居者への安全・安心・快適な生活の場を提供するため、誠意ある行動と親身な対応を心がけ、住んでよかったと思える住環境の提供ができるような管理を目指します。

次に、安心・安全等の具体的な取り組みでございますけれども、管理専門スタッフが建物巡回を行い、現状確認及び対応を行います。日常清掃は人力清掃を行います。昇降機設備は、遠隔管理システムにより24時間の監視を行います。月1回の保守点検を実施し、結果を報告いたしますということになっております。

次、裏面をご覧ください。2ページでございます。

施設の管理につきましては、ここの図に書いておりますように、大刀洗町をトップとして、SPC総括責任者のもと、こういう形で維持管理をしております。特に24時間365日のコールセンター対応としております。

次、3ページをご覧ください。3ページ、施設の点検計画表でございます。

まず、エレベーター日常点検につきましては、毎日、遠隔監視システムによる監視、毎月1回定期点検。

巡回点検につきましては毎月1回、管理担当者による巡回点検を行います。

法定点検につきましては、設備ごとに法定点検を行う。

建物点検につきましては、年1回、建設企業による総点検を行います。

あと、その他につきましては、随時その都度対応するという形になっております。

次のページをご覧いただきたいと思います。ここに履歴事項全部証明ということで履歴事項のコピー、写しを記載しております。4社ございまして、取締役等がございまして、まず、1社が栗山建設、もう1社、弓場建設と九州PFIクリエイト、もう一つ栗山建設の4人の取締役で構成をされております。

最後のページをご覧いただきたいと思います。最後に維持管理費内訳表でございまして、

一番右側の下のほうでございまして、まず固定費としまして、8,316万、運営費として5,886万、合計の1億4,202万円の金額でございまして、

以上で説明を終わります。御審議よろしくお願いたします。

○議長（山内 剛） これから質疑を行います。質疑はありますか。4番、林議員。

○議員（4番 林 威範） 入居者の募集について伺いたいんですが、この入居者を募るのは、責任は町にあるんですよね。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 入居者募集につきましては、30年間の維持管理をしていただきますので、SPCのほうで入居者管理及び募集案内等全て向こうでやっていただくことになっております。

○議長（山内 剛） ほかはありますか。9番、高橋議員。

○議員（9番 高橋 直也） 9番、高橋です。指定管理の業者、この上高橋地区定住促進住宅、ここの番地です。ここの番地に町内協力企業の確か北斗工業という会社があると思うんですけども、同じ住所に建物が2つあるんですか。

菊池のスカイラークも、たしか大刀洗定住促進住宅という会社も多分ここの住所となっていると思うんですけども、その辺聞かせてもらっていいですか。

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） 高橋議員の御質問の上高橋定住促進の番地ということですが、御質問のとおり、北斗工業さんの所在地番のほうに、そちらに事務所のほうを置かれてあります。この町内に事務所を置かれてある理由としましては、一番大きな理由としましては、町民法人税のほう町外のほうに支払われると。これは町外のほうにされますと、町の収入にならないということもありまして、こちらのほうは募集要項のほうで定めているところです。

以上です。

○議長（山内 剛） 高橋議員。

○議員（9番 高橋 直也） それでは、管理の内容で、遠隔監視システムによる監視とかコールセンターとかというのが管理業務に含まれているんですけども、これは、この北斗工業さんがあ

る住所でコールも受け取る、また、監視カメラの監視もするという事でいいんですか。

それともう一つ、ここの上高橋地区定住促進住宅、この793番地の1は1回行かれたことありますか。どういった建物でどういった管理をしている会社というのは、町のほうでしっかりと把握はされているんでしょうか。

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） まず、1点目のコールセンターの連絡のほうで、即座に大刀洗の甲条に入っているところに連絡が入るのかという御質問ですけれども、PFIのほうは代表企業というものがございます。また、維持管理の企業というものがああります。入居者の方には、御案内の際にコールセンターの番号ですとか、入居時の相談対応については維持管理、スカイラクの場合はハウスマイトさんになるんですけども、そちらのほうの連絡先なりコールセンターの、コールセンターの電話番号については直接、24時間のコールセンターのほうにつながるかと思いますが、そういった御案内をしておきたいと思います。

それと、維持管理の業務についての報告が、代表企業である九州PFIクリエイトさんのほうに上がってきているという状況です。

それと、2点目の御質問の上高橋のほう、793の1に行かれたかどうかという御質問になりますでしょうか。

○議長（山内 剛） 高橋議員、もう1回。

○議員（9番 高橋 直也） この管理する上高橋定住促進住宅という、大刀洗に住所があるということなので、そこに会社があるという前提で話をしているんですけども、そこに訪問なり、どういった体制で今後、30年みたいに書かれているから、30年維持管理を任せる会社が、どのような体制で我が町に存在しているのかというのを、町のほうで把握しているのかという意味です。

○議長（山内 剛） いいですか、福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） 現地のほうは当然行ったことはございます。

ただ、維持管理の業務報告ですとか、工事に関する会議については、工事の際は現場事務所、維持管理の業務報告については役場庁舎のほうで行っておりますので、通常ของบริษัทのように、こちらからそちらの会社に出向いて何か事務をするといった、打ち合わせをするといったことは通常は行っておりません。

全て本社所在地はあくまで甲条で、それぞれの業務を受け持つのは、それぞれの維持管理ですとか工事、設計、それぞれの業者が責任を持ってやっているというところがございます。

以上です。

○議長（山内 剛） よろしいですか。

○議員（9番 高橋 直也） はい、いいです。

○議長（山内 剛） 花等議員。

○議員（11番 花等 順子） 関連してですが、このSPCの事業所があるということなんですが、スカイラーク菊池も同じ場所です。

同じ場所で同じ業務をするところに二重に運営費を払わなくちゃいけないのかなと思うんですが、そこ辺のシステムといいますか、今、高橋議員の質問にありましたように、事務所に机が幾つあって、どういう、今度つくられる事務所というのは別事務所になるのか、同じ事務所で業務をして、運営費は同じように取るのか、何かそこら辺がはっきりしないんですが、その組織はどんなになっているんでしょうか。

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） 今回の事業もそうなんですけども、定住促進住宅の整備事業については、公募型のプロポーザルということになります。

スカイラークのほうの維持管理をお願いしております大刀洗定住促進さんと、今回の上高橋定住促進さんは同じ事業所、同じグループになっているということは議員の皆様も御存じかと思いますが、あくまで公募のときに確実にそこがとるかどうかというのは決まっていないわけですので、当然その業務にかかる運営費用というものは上がってくるかと思えます。

実際、その法人税でありますとか会社の税務経理費等々、かかるものについては当然かかるものでありますので、それについては当然町が支払うべき。ただ、人件費でありますとか、そういったものの工夫ができるものなのかについては、今回は提案金額ということですので、あくまで具体的な維持管理の内容、運営の内容については今後さらに詰めていくということになるのかというふうに思っております。

以上です。

○議長（山内 剛） 花等議員。

○議員（11番 花等 順子） スカイラーク菊池のときは、そういう運営会社が町内に必要だということ認められたと思うんです。

では、さっきの係長の答弁ですと、同じ事務室で業務を行う場合は、家賃ですとか、そういうところを勘案して、この運営費が削減されてくるというふうに考えてよろしいんでしょうか。

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） これについては、安くなるかどうかと言われますと、私のほうで安くなりますとは御回答はできかねるかというふうに考えております。

当然、家賃については、近隣の家賃相場から実際に入居者に御負担いただく家賃を換算しまして、それで入居率9割で十分この事業費が賄えるかどうかというものを手段に設定をいたします。

実際に運営費について、直ちに安くなるものかどうかわかりませんので、当然、募集時には入居者負担額というものはお示ししないといけません。家賃のほうもお示ししないといけません。それを直ちに安くするということは考えがありませんので、入居者負担額を設定した後、もし仮に維持管理費が安くなるような場合については基金が増えるというふうにお考えいただければと思います。

以上です。

○議長（山内 剛） 高橋議員。

○議員（9番 高橋 直也） これに関連して最後なんですけども、要するにスカイラーク菊池も上高橋の住宅も、管理会社は大刀洗に住所を置いておいてもらうということだと認識しました。

ただ、ひとつ言いたいのは、コールセンターがどこにあっても構いませんけども、例えば水漏れとか、そういった緊急な事案が発生したときに、コールセンターにももちろん住まわれた方はかけると思います。

そのときに余り遠くちゃ、駆けつけるまでに時間もかかるし、また、日常清掃が人力清掃を行いますとか書いていますので、多分、どういった清掃をしたとか、そういった日報等もその事務所できちんと申し送り等もしながら業務は進めていかれるんだと思いますので、早い対応を心がけていただけるような示唆も管理会社のほうに行政のほうから一言きちんとお願いいただければ安心できるんじゃないかと私のほうは思いました。

以上です。

○議長（山内 剛） 答弁はよいですね。

○議員（9番 高橋 直也） はい。

○議長（山内 剛） 平田議員。

○議員（5番 平田 利治） 維持管理費のところ、維持管理費は30年間で8,316万円、これは金額提案書にあります。その金額提案書の下に7,036万4,000円というのがあるんですけども、この維持管理費が5,886万円で、その差額が1,200万円近くあるんですが、これはどういう金ですか。

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） 恐らく金額提案書の7,036万4,000円と、指定管理者の費用に関する5,886万円との差額に関する御質問かというふうに思いますけれども、こちらにつきましては、差額については設立等の費用に係るものでございます。SPCの設立に関する費用、協調金利、融資組成手数料、税務会計、雑費、その他費用、各種保険料、SPC設立にかかる初期費用、初期の入居募集費用にかかる費用として、合計で約1,200万円程度が提案をされております。

以上です。

○議長（山内 剛） 平田議員。

○議員（5番 平田 利治） そんなにかかるもんかなとちょっと疑問があるんですけども、設立と云って登記手数料ぐらいしかかからんと思うんですけど、かかるということで提出資料が出ているのであれば、それ以上のことは言いません。

質問を変えますけども、30年間の契約相手方に対して、指定管理者の指定をする必要があるのかちゅうところで回答をお願いします。

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） 指定管理者の指定に関する御質問ですけども、募集要項の中で選定事業者、SPCと事業契約を結んだ場合は、大刀洗町公の施設における指定管理者の指定の手續等に関する条例に基づいて、SPCを、本事業に係る指定管理者とする旨の議会の議決を経るといふ条例上の定めがございますので、それに基づいて今回お諮りをしておるものでございます。

以上です。

○議長（山内 剛） 平田議員。

○議員（5番 平田 利治） その募集要項自体が問題なんですけれども、本来、公共施設を管理する場合に指定管理者を置くということで、これは競争入札でやるわけでございますけども、30年間の契約当事者をあえてそこに、上に指定管理者としてかぶせる必要は全くないと思えますけど、回答の必要はありません。

○議長（山内 剛） いいですか。ほかはありませんか。

〔なし〕

○議長（山内 剛） それでは、ここで暫時休憩をいたします。

休憩 午前10時20分

.....

再開 午前10時24分

○議長（山内 剛） 休憩前に続き質疑を再開します。

質疑はありませんか。4番、林議員。

○議員（4番 林 威範） 募集について再度質問なんですけれども、この入居者の募集の案内についてはSPCがするということなんですが、一番最後の広告料というのがその募集のかかる費用に当たるのかというのが1点と、募集という文言がほとんど出てこないんですけど、登記簿の履歴事項全部証明書の中の目的の4番、地域優良賃貸住宅の維持管理運営業務というところの中に入居者募集業務は入るといふふうに理解していいですか。

○議長（山内 剛） 重松地域振興課長。

○地域振興課長（重松 俊一） 林議員が言われたとおりに、その目的の中に入っております。

○議長（山内 剛） 林議員、もう1回。

○議員（4番 林 威範） 入居者募集の費用は、この一番最後の維持管理費内訳の中の広告料、年間25万6,000円がその募集にかかる費用ということではないんですか。

○議長（山内 剛） 福岡企画係長。

○企画係長（福岡 信義） 指定管理者の指定の維持管理内訳表にお示ししております広告料といえますのは、各年度、要は平成30年度からの、30年間の費用ということになります。ですので、年に一、二回入退去があるような場合について発生する費用を計上していただいているものです。

初期の募集費用については、SPCの設立に要する費用、整備事業の費用の中にあります④のSPCの設立に要する費用と30年間の運営に要する費用の内数として含まれております。

以上です。

○議長（山内 剛） ほかにございませんか。

[なし]

○議長（山内 剛） これで質疑を終わります。

これから討論を行います。討論は、本案に対する反対討論、次に賛成討論と交互に行います。討論はありませんか。

[なし]

○議長（山内 剛） 討論なしと認めます。

これから議案第26号大刀洗町地域優良賃貸住宅の指定管理者の指定についてを採決いたします。本案は原案のとおり決定することに賛成の議員は起立願います。

[議員11名中起立7名]

○議長（山内 剛） 議員11名中、起立7名。起立多数です。したがって、本案は原案のとおり可決しました。

○議長（山内 剛） これで本日の日程は全部終了しました。会議を閉じます。

平成29年第13回大刀洗町議会臨時会を閉会します。

閉会 午前10時28分

会議の経過を記載して、その相違ないことを証するため、ここに署名する。

平成29年 7月31日

議 長 山内 剛

署名議員 平田 利治

署名議員 松熊武比古

会議の経過を記載して、その相違ないことを証するため、ここに署名する。

平成29年 7月31日

議 長

署名議員

署名議員