

「第 20 回 “本気” で語ろう会」 会議録

団体名	宅地建物取引業協会
日 時	平成 27 年 9 月 30 日（水）10 時 00 分から 11 時 30 分まで
場 所	鹿屋市役所 602 会議室
参加者	宅地建物取引業協会（黒木支部長外 12 名）
	市長、原口副市長、建設部長、農林商工部長

1 鹿屋市のまちづくりについて

2 市政全般について

市長：本日は、このまちを大きくとらえて意見交換させていただければと思っているが、宅建協会の皆様はまちの状況を自分たちの仕事の中で充分掌握されていると思うので、よろしく願いたい。

私は、以前県の職員として鹿児島市にいた。ナポリ通り、パース通りなど車線数の多い広い道路が作られたとき、これは何だ滑走路かと言われたそうだが、今思えば、ああいった道路が縦横にあれば、鹿児島市もまた変わったまちになったかもしれない。まちづくりは、中長期的に考えることが大切であり、目先のことにとらわれず、後々の人たちに良かったといわれるように取り組まないといけない。

今、地方創生で総合戦略や人口ビジョンの策定に着手しているが、現在、約 104,000 人いる鹿屋市の人口が、平成 52 年には 87,000 人位となる予測であり、特に吾平、輝北、串良地域が激減する見通しである。合併後のまちづくりにおいて、高齢化や人口減少にどう対応するのか。例えば、高齢化についても現在 4 人に 1 人が高齢者であるが、平成 52 年には 3 人に 1 人が高齢者となり日本全体の人口が減るので、人の奪い合いとなって地域間競争になる。

これまで、大隅の 4 市 5 町で色々なことに取り組んできているが、なかなか具体的になっていない。私は、鹿屋を元気にするためには、周りの市町が元気になる必要があると考えている。周りを元気にすることができれば、周りから鹿屋に買い物、病院、学校に来る人たちがいるので、そのことが鹿屋の発展に繋がると考えている。このことを大隅全体で前進させないといけないし、近隣の市町からも鹿屋は期待されていると受け止めている。

市の財政状況は、26 年度の決算（歳入）で 475 億円である。歳入のうち市税は約 100 億円。国からの交付税が約 130 億円。国・県などからの補助が約 100 億円。借金約 40 億円などにより財政を運営している。合併後 10 年すると国からの交付税も減り、制度の見直しも含めて、5 年後は 6 億円程度減ることが見込まれる。問題は、財政の硬直化が顕著であるということである。予算のうち扶助費等の絶対払わないといけないお金が 92.5 パーセントであり、政策、投資に使えるお金は 7.5 パーセントしかない。色々な方から道路を作れと言われるが、道路についても 13 億円の予算の中では改良、維持のための費用がほとんどである。そのような中で何ができるかといわれると、やはり選択と集中を図ってやっていくしかない。一方では健全財政を目指す必要があり、また、一方では超高齢化、人口減少時代への備えという二つの物を追わないといけない。

行政だけではできない部分として、閉校後の跡地問題があるが、まずは地元で

活用策を考えていただき、なければ市で検討し、さらに全国に対して公募により使い方の提案を募っている。現在、企画提案も来ている。耐震がない施設もあるが、農作物の一時保管場所等の活用も考えられる。平南小跡地では、草が生えることによる環境悪化を防ぐため年に2～3回草刈りを行っているが、経費がかかるので、そういう意味でも早く皆さんに使っていただけるようお願いしたい。

空き家対策については、空き家バンクや補助制度と共に、宅建協会と協定を結ばせていただいたので、皆さんの力を借りて空き家の解消に取り組んでいきたい。総務省の25年度土地統計調査というのがあるが、その中で、市内の50,170戸のうち空き家は7,410戸あり、そのうち賃貸用が2,010戸となっている。特に賃貸については、新しいマンション等がどんどん建ちつつ、古い物件が空き家として増えており、その対策も大きな課題である。また、「AERA（アエラ）」という朝日系の雑誌の中で、都会から移住しやすい自治体として鹿屋市が20傑に入った。しっかりと制度設計をして、市外・県外への情報発信も取り組んでいきたい。

それから、ふるさと納税について、一生懸命やっており、本年の6月から「ふるさとチョイス」というサイトに載せたところ、4か月で2億円分の応募があった。半分はお礼として地元の特産品でお返しすることになっており、夏まではウナギの注文がすごく多かった。今は、牛肉や豚肉が多い。また、蜂蜜についてもたくさん出ている。2億円というと、1人2万円で1万人程度の応募となるが、これは自主財源になるので上手に使っていきたい。私たち行政も経営感覚を持って取り組まないといけないし、いかに地域に還元し雇用と所得を生んでいくかが大切であると考えている。

市所有の空き地について

提案：鹿屋市所有の空き地について、面積、場所、箇所数、将来の利用予定について教えてほしい。

回答：売却可能資産としては19箇所ほどあり、残地的な箇所もあるものの、ホームページで公売をかけている。これまで、建物も含め、3億円近く売却されている。また、平成27年度の公売の予定として、田崎の雑種地等を出す予定である。

提案：面積の小さい土地は、市のホームページにも出ていないが、業務上必要な情報なので教えていただきたい。また、公売にかける情報では取得するまでに時間がかかるので、直接教えてほしい。

回答：市が持っている資産については、小さいところも含めて、なるべく公売で情報を出すようにしたい。

提案：売る物件としてしっかりとクリアされていない物件も見受けられる。そのような物件はお互いに迷惑を掛け合うので、きちんと売れるものとして出していきたい。

合併浄化槽の補助について（その他）

提案：新築一般住宅の合併浄化槽の補助について、復活できないか。

回答：新設については、建築基準法で合併処理浄化槽の設置が義務付けられている。生活環境の保全という意味では、くみ取り約 6,000 基と単独処理浄化槽約 8,000 基の合計 14,000 基について、合併処理浄化槽への転換に取り組む必要がある。現在、年間 500 基程度の転換を実施しているが、それでも平成 42 年度まで係る見込みであり、ここに力を入れ重点的に取り組むため、新設については補助対象から外している。

提案：このことは、浄化槽組合の方々が政治的な活動をしてきた結果である。我々宅建協会も政治に目を向けつつ時代の流れを酌んで活動する必要がある。しっかり勉強していきたい。

提案：35 年前、2 市 9 町で合併し南九州市を作りなさいと、当時の市長に進言し、その後も歴代の市長と様々な話をしてきたが、会等になると市長は挨拶だけして後は部長にということが多いので、今まで議会の傍聴等にはいかなかった。今日の中西市長の話を知っていると、自分の言葉で話をしているので、今後、議会の傍聴も行ってみたいと思う。

また、20 数年前、鹿屋市内に高等教育機関を持ってこようと、ある学校法人の理事長と話をした。そこで出たのが、建築は自分ですから土地を市で用意してもらえないかということであった。しかし、話を進めようとしたとき、肝心の市長が理事長と面会するスケジュールを組んでももらえなかった。800 名規模の薬科大学の予定であったが、鹿屋に持ってくることができなければ、全国から学生が集まり、この地で結婚する人も出て、更なる人材が生まれてきたかもしれない。このことで市民懇話会も作ったが、低調で終わってしまった。市長が自分の腹の中をさらしてこそ、市の活性化が図られると思う。

成功したものと言えば、大隅鹿屋病院である。この地の医療を考えたとき、大隅鹿屋病院の誘致を考えたが、反対意見も多かった。鹿屋は出る杭は打たれる。仕事はみな潰そうとする部分があるが、市長には頑張っていたきたい。

提案：先日、県の宅建協会の副会長が鹿屋に来て市長と面会されたが、とても気さくでよい方だったと喜んでた。

今、南九州市では、市と日本水産、宅建協会が組んで、日本水産の工場用地の確保をしている。国の補助をもらいながら、大きな事業をやっている。

中西市長も外との連携が大事と言ってくださっているので、一緒に事業を行っていききたい。

回答：鹿屋市にも良い土地は有るが、進出しようとする企業さんからは、使える建物は無いのですかとの相談が多いので、そういった情報も随時提供すれば誘致に繋がると思う。ぜひ、皆さんが持っている情報も私達に出していただき、お互いに

タッグを組んでまちづくりに取り組んでいければと考えている。

農振除外について

提案：農振の除外について、除外するのに農振地から 50m以内に3戸家が無いといけななど法の縛りがあり、除外を難しくしている。農振という枠については、開発の見込みがない郊外の場所を農振に組み込んで、市街地は除外し開発をすべきである。高速道路も来たのに、このままでは本当に大隅は大きな隅っこになる。

また、大崎町は権限委譲により農地転用の事務を直接実施しているが、鹿屋市においては県からの権限委譲は受けないのか。

回答：県に在職していたとき各市を見ると、農地転用について、鹿屋市が一番無断転用が多かった。鹿屋市がなぜ権限委譲を受けないのかというと、今受けると無断転用の管理が難しいからというのはあるかもしれない。

農振除外については、公平性が一番大切であり、どこかで理屈をつけて基準となる線を引かないといけない。外周部の2辺接続や3戸連たんなどの基準はそのためにある。

今、農振除外については、地番ごとに手続を行っているが、どんどん宅地が広がっており、スプロール化が起きている。10年ごとに全体見直しを行っているので、基礎調査をできるだけ早く行い、個別の基準緩和にするのか、どういう形で見直しを行うのか、そういった部分を考えたい。

土地環境の整備や住環境の整備。土地を売る人、買う人、仲介する人、皆さんと連携して取り組みたいと考えている。

中環状線について

提案：以前の都市計画の中で、中環状線（打馬地区から札元地区を結ぶ都市計画道路）が計画に入っており、測量まで終っていたが凍結となった。この区域に幅員18メートルの大きな環状線ができれば、人の動きが有り、人口増加や市政の潤いに繋がると思うので、ぜひ取り組んでいただきたい。

提案：中環状線については、平成17年頃市から説明があった。この区域に鉄筋コンクリートのアパートを建設しようとして図面を引いていたが、市から簡単に壊せる木造等でないと許可できないと言われた。道路の拡幅について確認すると、下の地区の区画整理ができないと上の地区の道路の拡幅もできないと言われた。下の区画整理はどうなっているか。

回答：打馬、王子の線は、面的には完全に中止している。それに変わるものとして、8億円入れて必要な部分のみ工事等実施しており、今のところ、ここを環状線として取り扱うことは計画されていない。

回答（建設部長）：市の大きなプランとしては生きているので、今後の都市計画マスタープランの中で、未整理の8路線と一緒に検討したい。

回答：計画そのものの実施、廃止を早く示さないといけない。もちろん計画が実現できれば良いが、10 数億円の工事を8箇所もすることはできない。県が言っているのは、工事に係る経費の中で用地補償費が5割を越えるような工事はできないということだ。その中で市としてどこまでできるのか、そこまでお金をつぎ込むのか。区域外の市民の皆さんからは、あそこの地区だけかという声も出ると思う。地域の皆さんの合意形成を考えながら、マスタープランで整理することとしたい。

宿泊施設について

提案：鹿児島国体では、串良平和アリーナを使用するのか。もし使うとしたら、市内の宿泊施設は対応可能なのか。

回答：鹿児島国体において、鹿屋市で実施される競技は、大隅湖でのボート、串良平和アリーナでの成人女子バレー、それから、鹿屋を含めた近郊で自転車のロードレースとなっている。バレーについては、今のところ中央公園内の体育館等を練習会場として使用する予定となっている。

そういった中、宿泊については大きな課題であり、バレーは成人女子だけなのでそれほどの人数にはならないが、ボートは全種目有り相当数の方が来られる。宿泊施設については、民泊も含めて、地元の資本の皆さんに頑張ってもらっているが、イベントがあっても旅館やホテルが足りずに、ビジネスチャンスを失っている。温泉を作りなさいとの声もあり、温泉は宿泊客に対して確かにおもてなしになる。しかし、掘れば水は出るものの、それをボイラで沸かして使うというのはコスト的にどうなのか。民間がやって市が応援するというのはやぶさかではないが、市が温泉やホテルを作ることはできない。ただ、皆さんと一緒にやることはできると思う。

提案：今、温泉があり宿泊のできる施設となると、太平温泉と湯遊ランドあいらしかなないので、子供たち等がたくさん来たときはどうするのか心配している。

回答：場合によっては、お客さんに分散してもらい鹿屋市外の近隣の施設に宿泊してもらおうしかないと考えている。

提案：観光行政について、市の方針としてきちんと取り組んでいるのか。昔から都市計画など色々な審議会に出ているが、先日リナシティで開催された審議会に行った時も、来ていた市民は3人だけだった。本当に市民の声を聞く会になっているのか。会に出ていかないといけないという啓蒙活動も必要ではないか。

回答：公募によって、市民にも審議会等に入ってもらい意見を聞かせていただくよう取り組んでいる。出席者として多いのは、各種団体の代表者であるが、その団体の総意として意見がまとまっていないということで、発言をされない方もいらっしゃる。そういったときも団体のトップを預かる方の見識を持って、個人の意見として発言されて構わないと思う。

提案：旅館業について、数年前の口蹄疫でお客様の出入りが無い時期、鹿屋市内のホテルはよく廃業しなかった。ただ、子供たちは家業を継ごうとしないので、今後どうしようかという思いはある。

回答：旅館業は、観光客というよりは、イベントや長期の工事、スポーツ合宿など、そういった人たちの利用で、ある程度部屋の稼働率は良いと思うが、本腰を入れてツアー客に取り組むとなると部屋数の問題などあると思う。

回答：今年、J Cの大会で1,000人程度鹿屋に来るが、どこに宿泊するのか。昨年は各地域の市長が集まる市長会もあった。宿泊場所が確保できない関係で、大きな大会が開けないのがネックとなっている。

例えば、始良市は大型のホテルが無い。これは、こられた方が近隣の鹿児島市に宿泊するからである。始良市としては、ホテルを作るなら1億円出しますという事業を実施しているが、応募が無いようである。

提案：鹿児島市への直行バスや高速道路の整備などにより、鹿屋市に来られた方も鹿児島市に宿泊するかもしれない。市民を含めて一緒に考えれば、鹿屋市の宿泊業や商業にとって良い知恵がうかぶかもしれない。

鹿屋市土地利用対策要綱の合同説明会について

提案：明日（10月1日）に開催される、「鹿屋市土地利用対策要綱の合同説明会」において、どのような説明があるか聞かせてほしい。

回答：排水対策について、通常W300の側溝をW500の物を入れてもらい、排水をある程度溜められるようにする。その際、名義が共有となっている道路部分を市で引き取り管理することとしている。

来年の1月から実施予定であり強制ではないが、協力をいただきたい。

提案：晴れた日も、側溝の水はたまったままか。

回答：勾配をつけて、流れるように施工する。

体育大周辺のロケーションと霧島ヶ丘公園の活用について

提案：体育大学の近くにある「南南西の風」から体育大学がよく見え、そこから霧島ヶ丘公園にも上がる事が出来る。このような良いロケーションが鹿屋にはたくさんあるので活用してほしい。せっかく体育大学もあるので、霧島ヶ丘公園でスポーツ大会などできないのか。ばら園だけではどうかと思う。

回答：私が以前、色々な方の所を訪問した際に聞いた話では、リナシティ、ばら園はやめなさいという話が多かった。先日、霧島ヶ丘公園を2時間以上歩いて見回ったが、すごく素晴らしい場所だと改めて感じた。霧島ヶ丘公園は、ばら園だけ

に頼ってはだめなので、JC等の若い人たちと協議をしつつ、やりたい人が、やりたいことを出来るような仕組み作りを考えたい。ばら園だけに頼らない方法を公募で募り、ここにマッチするものを検討したい。

体育大学周辺のロケーションについては、今後、バイパスが開通すれば、体育大学を望むロケーションも良くなると思う。今のところ体育大学は道路からよく見えず、市民の皆さんや市の職員でさえも体育大学に行ったことのない人がいる。せっかく素晴らしい大学があるのに、そういう意味で鹿屋の大学になっていない部分もあるかもしれない。例えば、子供たちの体育大学探検ツアーなどを企画して、一流のアスリートの練習を見てもらうなど、鹿屋体育大学と連携を深めて何かやりたい。

3 その他

提案：市役所に電話をかける際に、オペレーターに要件を聞かれるが、例えば〇〇部長をお願いしますとオペレーターに頼んでも、聞いた要件の内容で判断し、担当部署の職員など違う人につながることがある。こちらは、直接話したい人がいるから電話をかけているので、お願いした人に繋ぐようにしていただきたい。

また、リナシティの職員は、お客さんに場所等を貸してあげているのだから、管理等はお客さんでしてくれという姿勢が見える。市外から来る利用者もあり、そういった人達にも悪い印象を与えるので、職員の教育をきちんとしてほしい。

回答（副市長）：電話交換については、確認する。

また、リナシティの指定管理者である「まちづくり鹿屋」については、先日市役所に呼んで、挨拶や接客等の対応について徹底するよう指導した。

市長総括：これからは民間の力を借りないと市政も運営できないし、このまちは良くなれないと考えている。皆さんと一緒にこのまちをつくるという思いがあるので、一緒に取り組んでいただければありがたい。

皆さんのお仕事は、まちづくりの基本の部分になるので、ぜひ今後とも市政への御理解と御協力をお願いしたい。