

若手経営者不動産勉強会と市長との「“本気”で語ろう会」 会議録

団体名	若手経営者不動産勉強会
日時	平成 29 年 7 月 18 日（火）17:30～19:00 まで
場所	庁議室
参加者	若手経営者不動産勉強会 7名
	市長、市長公室長、農林商工部長、建設部長 外

意見交換

- ・ 今後予想される人口減少問題に対する鹿屋市の施策について
- ・ 都市計画用途地域（西原地区）について見直しの予定は
- ・ 農振地の除外について見直しの予定は

○ 若手経営者不動産勉強会員の自己紹介

○ 市長あいさつ

- ・ 市長に就任し色々なことに取り組んできた。3年半経ち鹿屋市の特性は「子育て、産業振興、農業、街づくり、観光」など、たくさんある。その中で鹿屋の売りで、他との差別化を図れるものが3つあると思う。
- ・ 1つは体育大学。日本に一つしかない国立の体育系単科大学の鹿屋体育大学と連携し、大学の機能、人脈、ネットワークをいかに活かすかは非常に大事な視点。
- ・ もう1つは海上自衛隊鹿屋航空基地。特攻基地として終戦末期に908名の尊い若人が二度と帰らぬ特攻隊員として南の海に散華したが、ここから平和を叫び続ける、そういう役割が鹿屋にはあるのではないかと考えており、平和教育、戦跡保存、平和学習ガイドを通じた平和学習、平和観光ツアーも実施している。
- ・ 最後の1つは農業。今、6次産業化や大規模化・法人化などを通じて農業を企業経営として収支をしっかりとみてやっていく時代である。鹿屋市も大規模農家が一農業生産法人で30ha・50ha、牛であれば千頭・2千頭の規模のところがある。また、小規模農家もたくさんあり、こういうところが主に守っている中山間地とうまくバランスを取りながらやっていかなければならないと考えている。
- ・ 人口が減る中で建築確認件数が増え、集合住宅、戸建てを含めてどんどん出来ている一方、どんどん空き家も増えている。
- ・ 3年前に鹿屋市危険空家解体撤去工事補助金交付要綱等を制定した。空き家の解体費用が約100万円かかるので、1戸当たり上限額30万円の補助を出している。これは予算が足りないくらいの申請がある。
- ・ 空き家を壊したら、次は空き地をどう活用するかということを考えていく必要がある。その土地はどうするという目的がなければならない。ただ更地にするのではなくて、空き地対策を計画的にやっていくことを視野に事業を行う必要があると思っている。
- ・ 集合住宅、戸建てのまだ使える空き家をどういう形で活用するのかというのは大きな課題。本市はビジネス客が多く、大規模な工事などにより、何百人単

位の長期のビジネス客の需要があった場合、安定的に受け入れるため、空き家をうまく活用するという方法もある。

- ・ 農振農用地が除外され、スプロール現象やドーナツ化現象で、どんどん市街地が郊外に広がり、中心市街地は空洞化していく。現在の市街地の空き地にアパートを作れないものか。
- ・ 鹿屋市の将来の都市の在り方として昨年、都市マスタープランを策定している。土地政策は、まちづくりにおいて非常に大事であり、鹿屋市の将来を決める大きな仕事になってくると思っている。
- ・ 今日は皆さんから、時間の許す限り忌憚のないご意見をお聞かせいただきたい。

○ 意見交換

1 今後予想される人口減少問題に対する鹿屋市の施策（市長公室長説明）

（資料「鹿屋市人口ビジョンとまち・ひと・しごと創生総合戦略」概要版で説明）

- ・ 人口減少問題については、日本国全体の問題。国の方で地方創生に取り組みましようということで、鹿屋市でも平成 27 年 10 月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定している。これはまさに人口減少社会にどう取り組んでいくかという計画になっている。
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所という機関の将来予想によると鹿屋市の人口は 2040 年 8.7 万人、2060 年には 7.2 万人になるという予測である。
- ・ 鹿屋市としては、「人口ビジョン」と「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定して色々な策を練ることにより、減少幅を少なくし、2060 年でも 9 万人程度の人口を維持するまちをつくっていかうとする計画を立てている。
- ・ 基本姿勢としては
 - ①大隅地域拠点都市としての存在価値を更に高めていく。
 - ②若者に魅力的な住環境や雇用、教育環境を創造する。
 - ③鹿屋の地域力を結集して鹿屋の地方創生に取り組むという 3 つの基本姿勢をたてている。
- ・ 具体的には「4 つの基本目標」として、
 - 1 番目が「やってみたいしごとができるまちへ」
 - 2 番目が「いつでも訪れやすいまちへ」
 - 3 番目が「子育てしやすいまちへ」
 - 4 番目が「未来につながる住みよいまちへ」という 4 つの大きな基本目標を戦略の中に掲げ、人口が減っても、2060 年に 9 万人という人口は維持しようという目標に向け、各種施策に取り組んでいる。
- ・ 基本目標の 1 番目の「やってみたいしごとができるまちへ」の中では、鹿屋市

の特徴は畜産・農業であり、第一次産業の強化をしていこうというのが一つ。

また、人に住んでもらうためには仕事がないと人が出て行ってしまうので、企業を誘致しよう。今ある企業についても支援しようという施策である。

- 基本目標の2番目「いつでも訪れやすいまちへ」では、鹿屋市の特徴、売りである、鹿屋体育大学、スポーツ、海上自衛隊鹿屋航空基地、かのやばら園など、特徴のある施設を使った交流人口を増やしましょう。外から鹿屋市に来てもらい、それをきっかけに移住定住に繋げて人口を増やしていくということである。
- 基本目標の3番目「子育てしやすいまちへ」は子供が生まれ、人口を増やすため、結婚・出産・子育てまで一貫して支援する取組である。
- 基本目標の4番目「未来につながる住みよいまちへ」というのは、きれいで快適なまちづくり、コンパクトなまちづくりなど、地域や世代が未来につながる住みやすいまちを作りましょうということである。
- 鹿屋市は大隅という地域にあり、大隅地域は4市5町鹿屋市を含めてあるが鹿屋市一つで取り組むより、大隅半島全体の4市5町で広域的に取り組んでいく。
- 具体的な施策の概略を説明したが、皆さんの中でもっとこうやればいいのかないかといったご意見・ご要望をいただきたい。

市長

- 働く場は一番の課題である。ハローワークに行けば正規・非正規を含めて、今は求人倍率が約1.2。求人はあるが、例えば高校生なら、高校生にとって魅力ある職場であるかどうかである。賃金の問題、休暇の問題、福利厚生など、今後、雇用を確保するためには、若者に魅力ある、勤めてみたいという職場が必要なのではないか。
- 鹿屋には働く場は沢山ある。経営者、企業主の方々に会社をアピールしていただくため、来年2月に、新たに雇用を求めている会社、企業にブースを設けてもらい、そこで地元高校生や、Iターン・Uターンの方々に自分の会社を売り込んでいただく場を設定することになっている。市内の企業の皆さんも雇用の確保のために何が必要なのか、若い方の声を聞いていただきたい。
- 他にも皆さんが日頃考えていらっしゃるようなこと、もっとこうした方がいいということをお教えしてもらいたい。

A氏

- 新卒を採用していかなければ会社は伸びないので、何年か前から定着をさせようとして取り組んでおり、鹿児島アリーナや鹿児島大学の面接会へ参加した結果、今年、新卒2名が来てもらえることとなった。その人たちが鹿屋に来た時に、住宅は問題ないが、遊び場やデートをするところなど、プライベートの面でどうだろ

うかと思う。私も県外にいたが、鹿屋に来た時にどこで出会いがあるのかなあと心配である。出会いの場一つとっても、それができると雇用の面でも違ってくると思う。

- ・ 社員教育にも努力しており、この前、知覧で研修を行った。
鹿屋は海軍で知覧は陸軍、鹿屋は海軍の立派な史料館はあるが、知覧には特攻で有名な食堂「富屋旅館」があり、そこに宿泊して当時の話を聞くという研修を実施した。
- ・ 知覧特攻平和会館に来られる人が年間 60～70 万人、鹿屋航空基地史料館はホームページを見ると 7 万人くらいなので、鹿屋にも人を呼べると思ったが、現状は観光客よりもビジネスの方が多い。観光客を呼ぶには、畜産の臭いの問題もある。
- ・ 市の施策を見てみると、全部叶えるのは難しい部分もあるし、どこに焦点を絞るかということも考えないといけないと思う。
会社を運営している側から言うと、雇用を増やしたいが、人口が増えないとそれも出来ないし、人が良く来る観光とか、仕事がないと難しいかなと感じている。

B氏

- ・ 雇用でのネックは賃金の高い・安いが一番であって、鹿屋に若い人が来ないという原因かなと思う。
自分は鹿屋工業高校を卒業し東京に就職して十何年間住み 5 年前に帰ってきたが、鹿屋の家賃は 2 分の 1、3 分の 1 くらいで安い、スーパーに行くと売っているキュウリや野菜は断然向こうの方が安い。家賃は安いけど、物価はこっちの方が高いという話になる。当然、給料はそれなりに落ちたわけだが、そういうところを見直すと言われれば難しいのかもしれない。

市長

- ・ BさんはUターンで帰ってこられて、所得は減って、家賃は安いけれど物価は東京とあまり変わらない。東京と今の生活を見たときにどちらが幸せですか。

B氏

- ・ 自分は子供が小学2年と6年生であるが、絶対にこちらの学校に通わせた方が正解だと思う。都会の学校を見ていると、塾の問題とか、学業優先で殺伐としているような感じがして、鹿屋に帰ってきてよかったと思う。
- ・ 日常的な生活に関して困るのは、雨が降ると子供連れだと、どこにも遊びに行くようなところがない。

C氏

- ・ 人口を増やすというところで、出産・子育ての支援など色々されているかと思うが、私が思うに、とりあえず結婚をさせることが大事。先ほど話に出た「働く場」もそうだが、結婚につながる正式な出会いの場がないのではないか。結婚に

持っていくような取組にもう少し重点を置いた方がいいんじゃないかなと思って
いる。

D氏

- ・ 子供が中学生、小学生、幼稚園児で、この前、高隈のキャンプ場に行った。その川で遊んでいる様子、キャンプ場の様子を個人のインスタグラムでアップしたら、私が以前東京で勤めていた頃の友人から「すごく行ってみたい」と言われた。
- ・ 物をつくるより、自然があるのでそれを魅力として、自然の家もあるし、施設の充実化、今ある施設でできるものを伸ばしていく方が良い。スポーツ合宿もある。ホテルがない分、キャンプ場を使えばよいが、クーラーが無いと女性にしたらちょっと困るなということもあったので、そういうところにお金をかけていったらどうか。
- ・ 私たちの世代からすると、自然のある中で子供を育てたかったので、鹿屋に帰ってきて良かったなと思っているが、物をつくるとお金がかかるので、それより川や海が綺麗だったり、そういうところに力を入れて、観光地化するものありだと思う。

市長

鹿屋で出産するにあたって何か心配ごとはないか。

D氏

補助金や、ベビーカー貸し出しもあるので問題ない。鹿屋で出産する。

E氏

- ・ 鹿屋に出店をしたいという企業の相談を受けることもあるが、その時に鹿屋のどこに出店をしたらいいのかと話が出る。ここは農業の地域だから、道路が狭いとかいう話が出て、うまくいく時、いかない時もある。その時、行政と相談をしながら企業誘致しやすい形をとれないか。
- ・ 企業を誘致して鹿屋が賑やかになればいいなと思い仕事をするが、そこで規制がある程度緩和できて、一緒に盛り上げて行けたらと思う。行政のやっている企業誘致というのはどういった活動か。

市長

- ・ 出会いの場は行政、民間において、鹿屋地区や輝北地区で婚活事業をやっている。鹿屋肝属法人会青年部も実施している。出会いの場は作らないといけないが、男女の仲ですから自分で自分にふさわしい人を、積極的に見つけていただきたい。行政がどこまでタッチしてやらなければならないのかということもあるが、出会いが少ないのは事実なので、行政・民間含めて婚活事業も積極的にやっている。
- ・ 遊ぶ場に関しては、高校生から「ラウンドワンみたいなのを作ってください」という声が多かったが、このような施設はある程度条件がある。人口が30万人とか、コンビニでも例えば周辺に2千人ぐらい住んでいるとか、採算性を考えなけ

ればならないので、民間が果たして来るかという問題がある。

大隅半島の人口が 24 万人で、北の方は都城商圏に入る。南部だけだったら十数万人で、特に今からどんどん人が減っている中で、そうした施設が来るのは難しいのかなと思う。

- ・ 遊ぶ場というのがどういう形なのか。ラウンドワンなのか、カラオケなのか、大きな本屋や、図書館が欲しいという人もいる。図書館は市街地から少し離れた場所にあり、街中に空きスペースがあるので、街中に小さい図書館があればいいのかなと個人的には思っている。
- ・ 企業誘致に関しては、鹿屋市に企業が来た場合、雇用の面や機械設備投資、土地の取得などに係る色々な優遇制度を設けている。

農林商工部長 優遇制度の対象となるのは製造業となる。

市長

- ・ 商業施設も立地をしたいがなかなか場所がないというのは課題としてあるのではないかと思う。商業施設は当然、道路沿いに立地を希望される。
- ・ 川西町の鹿屋内陸工業団地には、コネクタ製造工場とか運送会社とか食品加工会社とかいろんな企業が立地しているが、空き用地がないのが現状。東九州自動車道、大隅縦貫道等ができれば、道路アクセスをうまく利用した形での工業団地的な場所は必要だと思う。

ただ、工業団地を造成する場合、企業が来るのかしっかりとリサーチし、場所の選定、可能性調査をしないと、広々としたところがあるというだけではなかなか難しい。どういう業種の立地を目指していくのか、我々がちゃんとした見通しを立てなければ、5ha、10haの工業団地を造成したからといって、企業に立地してもらえとは限らない。そこを上手くマッチングして、ある程度の見通しがつかなければいけない。

東九州自動車道や大隅縦貫道のインター近くなど立地の良い場所はあるわけなので、今から将来を見据えて立地可能性を検討していかなければならない。

- ・ 今ある自然を活かすべき、というご意見もいただいたが、まさにおっしゃる通りで、ここは自然が豊かで優れた自然を持っているが、これをどういう形で地域外の人に情報提供するかということが大事である。今年度、「シティセールス指針」というものを作りますが、市民の皆さん一人ひとりが鹿屋市の宣伝マンとしてフェイスブックやSNSで情報提供や情報発信をしていただく。行政だけで鹿屋の良さを売ると言っても、公に言えないこともあります。個人であれば、いろんなことを発信できる。一つ例を挙げると、輝北天球館について、ある方が「“ハウルの動く城”に似てると言ったら似てますよね。」と言われたことがある。

そのことを我々行政が公に言ったら宮崎駿さんにお叱りをうけるかもしれないが、フェイスブックで誰かが「“ハウルの動く城”みたいなのがあそこにあるよ」と言ってもらえれば問題ない。そういった形でどんどん盛り上げてもらえれば、ひ

よっとしたら訪れる人もいるかもしれない。情報発信というのは、行政がするというよりも皆さんが行った場所で家族で写真を撮って、すぐSNSに載せれば広報宣伝の効果があると思う。

市民運動として皆さん一人ひとりが鹿屋市の広報マンのような形でやっていただければ、お金もかからず出来る。

- ・ Aさんの会社が新卒者を採用されるというお話だったが、Uターン者を対象にした採用情報をどこに情報発信しているのか、具体的に教えていただきたい。

数名 「マイナビ」というサイト等に採用情報を出している。

市長

- ・ 県外には、本市出身者のふるさと会として、関西や関東に鹿屋会、串良会、吾平会などたくさんある。年1回総会があり我々も行くが、約150名～200名の参加があり、Uターンを希望する人もいるので、そういうところに採用情報を発信してはどうか。一度ふるさとを出てふるさとの良さを再認識した人達が帰ってくる。その方々は即戦力でもある。都会にUターン情報誌を置くことも必要だと思う。

A氏 なかなか都会の生活でしみついたものがあって現実問題として難しいと感じている。

市長

- ・ テレビや新聞等で見ると、Iターン、Uターンを希望する人、できたら田舎で暮らしたいという人は結構多いようだ。都会の生活ではお金は稼げるかもしれないが、安らぎや、癒されたりホッとする時間は田舎にあると思う。
- ・ 出会いの場は大事である。晩婚化になると子どもを産む数も限られるので、早く子どもを産んでもらえるような出会いを見つける必要がある。

2 都市計画用途地域（西原地区）の見直し予定について（建設部長説明）

建設部長

- ・ 現在の西原地区、特に西原2丁目は第1種中高層住居専用地域に指定されており、店舗に関しては床面積500㎡以下の制限がかかっている。このため西原地区は寿地区に比べ、スーパーやドラッグストア等、1,000㎡を超えるような立地が少ない状況にある。
- ・ 市としては、少子高齢化と今後の人口予想に対応した都市づくりをしていくため、昨年7月に都市計画マスタープランを策定し、この中で生活利便性の高い暮

らしやすい居住環境の形成に向けて、市街地内の幹線道路沿道に商業機能等の立地を誘導するための土地利用を図ることになっている。

- ・ 西原地区については、西原小学校前から郷之原町に向かう市道西原郷之原線の沿道について、第1種中高層住居専用地域から、第1種住居地域または、近隣商業地域の用途の見直しを検討し、作業を進めているところである。また、他にも旧国道沿道の西原4丁目、桜ヶ丘住宅付近についても近隣商業地域への見直しなどを検討しているところであるが、全体的には平成30年度を目標に見直しの作業を進め、平成31年度に都市計画決定の手続きをしたいと考えている。

市長

- ・ 皆さんは鹿屋市都市計画マスタープランをご覧になったことがあるだろうか。このプランの中に、西原のまちづくり方針図ということで、具体的に建設部長が説明した部分は、商業等の都市機能の誘導という形で載っている。西原地区は商業施設が少ないと前々から言われていることから、都市計画マスタープランの中では商業施設の充実という形で位置づけており、具体的にはこれから整理し、平成31年度に都市計画決定の手続きに入る予定であるが、地域の皆さんのお話も伺いたい。

A氏 笠之原の方はどうか。

建設部長

- ・ 農振地域の上にも被せられるような特定用途制限地域があり検討しているところである。白地地域の上にさらに用途制限をかけられるという制度ができるので、バイパスとかインター周辺で検討している。

市長

- ・ 鹿屋市内の小売業の進出の状況はどうか。まだ需要があるのか。

A氏

- ・ コンビニもだいぶ少なくなっているイメージがある。鹿屋に無い業態とすれば、例えばアウトレット。高速付近の広いところに持ってくるのかですね。

市長

- ・ 違う業態を持ってこない、安売りの小売業だけでは難しいのではないかと。
- ・ 都市計画マスタープランにより土地利用の大きな方向性は決まっていくので、これに沿って色々な手続きを進めていく段階であるので、ご理解いただきたい。

3 農振地の除外について見直しの予定について（農林商工部長説明）

農林商工部長

- ・ まず、何で農振除外が簡単にできないかということであるが、これは農業振興地域の整備に関する法律いわゆる「農振法」という法律と、「農地法」という法律があり、この「農振法」については一定の条件のもとに毎年実施している個別見直しと、概ね10年毎に行われる全体見直しの二つがある。
- ・ 鹿屋市においては合併後の平成23年度に全体見直しを行っているが、近年、国道220号線バイパス沿線の混住化や、高速道路の鹿屋申良JCT、大隅縦貫道の開通、県大隅加工技術研究センターの開所といった、何十年に1回の社会的変化があったことから、予定を少し前倒して、平成31年度に見直しをするため、今年から基礎調査に着手をしたところである。
- ・ 今回の全体見直しについては、法律が厳しくなっていることから、「ここだけは外せません」と言う守るべき農地を明確にし、逆に、混住化が進んでいるところはある程度、面的に外せるような方法で検討を進める。
- ・ 先ほどの都市計画マスタープランはホームページ上に公開されているが、農振農用地の情報についても、データベース化してホームページ上で公開して、皆様がすぐ検索ができるようなシステムを念頭に国・県と検討、協議に入っている。
- ・ 皆様の声もいろいろ伺っているので、十分な精査を行ったうえで慎重に検討していきたいと考えている。

市長

- ・ これまで個別見直しで申請ごとに行っていたが、虫食い状態になっているところもある。これを10年に1回の見直しを前倒しし、全体計画を作り、除外するところ、守るべきところをしっかりと精査する。
- ・ 3,000㎡以下の開発が進み、特に問題視しているのが排水の問題である。
3号排水路と5号排水路があるが、雨の日はオーバーすることもある。これ以上開発が進めば排水路は満杯となり溢れる恐れがあり、また、流速も早い。
- ・ 宅地開発においては道路の問題、排水の問題、緑地の問題などいろいろあり、家を建てるときは、将来の防災など、一体的に考えなければならない。

A氏 排水対策に関連するが、開発行為に係る土地利用対策要綱で定めている1,000㎡以上3,000㎡未満の規制はずっと続くのか。

市長

- ・ 昨年制定した土地利用対策要綱は、小規模の開発がどんどん進む中で、隅切りや雨水の貯留などにより、交通安全や冠水対策を行うなど、安全安心な生活環境を確保するためのものである。

4 その他について

C氏 行政は民間にどういうことをして欲しいのか。

市長

- ・ 農地を潰して開発するのではなく、空き地を有効活用していただきたい。
今、中心市街地で賑わいづくりをやっていて、キタダサルuggを作ったり、皆さんが買い物に行きたくなるような商業施設を作るため、空き家を改修したり補助したりしている。そういう中で、「お店を作るのではなく、空き地に人を住ませてくれ」といわれる方が結構いらっしゃる。
我々は中心市街地だから店舗をつくと色々な人が来て賑やかになるだろうという発想があるが、そうではなく、買う人を住まわせてくれという考え方である。
行政としても街中に人を引き寄せるために何ができるか、いろいろ考えないといけない。
- ・ 市と宅建協会と協定を結び、町内会加入の勧誘についてパンフレット等配って頂いているが、ぜひ契約があれば色々な形で応援して頂ければありがたい。
- ・ もう一つ、空き家バンクとして40件程度の物件を、Iターン、Uターンの移住・定住希望の方々に紹介しているが、結構問い合わせが来ている。良い物件もあるので、空き家バンクに登録している物件を、市外の方へぜひ紹介して頂いて、移住・定住の方々に紹介して頂きたい。
こちらへ移住等されるときは色々な補助金等もある。働き盛りの方が来てきただけだと期待もしているところである。

A氏

- ・ 鹿屋市には災害が起こった時の想定はあるか。鹿児島市だと桜島の問題などがあるが、鹿屋市は想定しているのか。

市長

- ・ 災害の想定については、防災計画の中で、地震、火山、風水害等の想定はしているし、津波訓練もしている。

A氏

- ・ 想定というのは賃貸協会でもやっており、鹿児島県知事と鹿児島市の賃貸協会支部の方で協定を締結している。災害が起こったら管理している民間賃貸の空いている物件へ入居するしくみである。

市長

- ・ 長期の避難となった場合の利用はあると考える。そのような場合、基本的には公営住宅の空き部屋への入居となるが、大規模災害の場合は部屋数が足りないので、一時的に民間を借り上げるというのは当然やらなければならない。

A氏

- ・ 鹿屋市と宅建協会等との協定は可能か。

市長

- ・ 防災関係は安全安心課が所管しているので、ご相談いただければ良いと思う。空き家を活用することは大事である。私からも話しておきます。

市長総括

この若手経営者勉強会は競争相手で構成されているが、横の連携は大事なことだと思う。独り勝ちではなくて分かち合いの経営をしてもらいたいと思います。今後も課題がありましたら相談をして頂きたいと思います。今日はありがとうございました。