

令和3年8月10日開会

民 生 環 境
常 任 委 員 会 会 議 録

鳥取県西部広域行政管理組合議会

民生環境常任委員会会議録

~~~~~

## 日 程

日 時 令和3年8月10日(火)  
総務消防常任委員会終了後  
場 所 米子市淀江支所 議場

- 1 開 会
- 2 所管事務調査
  - (1) うなばら荘の民間譲渡に係る事業者公募について
  - (2) うなばら荘の運営状況について
  - (3) 桜の苑の管理運営状況について
- 3 閉 会

~~~~~

出席者 (8名)

委員長	今 城 雅 子	副委員長	勝 部 俊 徳
委員	国 頭 靖	委員	戸 田 隆 次
委員	岩 崎 康 朗	委員	足 田 法 行
委員	景 山 浩	委員	山 本 芳 昭

~~~~~

## 欠席者 (0名)

~~~~~

説明のため出席した者

事務局長	三 上 洋	事務局施設管理課長	本 池 将
事務局施設管理課環境企画室長	林 原 昭 夫		

~~~~~

## 事務局の職員

|     |         |     |         |
|-----|---------|-----|---------|
| 書記長 | 針 田 智 子 | 書 記 | 堀 尾 周 作 |
|-----|---------|-----|---------|

~~~~~

1 開 会

(午後 4 時 3 2 分)

○**今城委員長** それでは、これより民生環境常任委員会を開会いたします。

~~~~~

## 2 所管事務調査

○**今城委員長** 早速ですが、日程 2、所管事務調査に入りたいと思います。調査事項は 3 件です。まず、当局に資料の確認をお願いします。

○**本池施設管理課長** はい。

○**今城委員長** 本池施設管理課長。

○**本池施設管理課長** それでは、資料の確認をさせていただきます。所管事務調査の(1)うなばら荘の民間譲渡に係る事業者公募についての資料でございますが、こちらは資料 1-1、それと資料 1-2 でございます。資料 1-1 のほうですが、A 4 の二枚ものがございます。次に資料 1-2 でございますが、事業者公募の募集要項という形で冊子の形にしております。続きまして(2)の、うなばら荘の運営状況につきまして、(3)の桜の苑の管理運営状況につきまして、それぞれ資料の 2 と資料の 3、A 4 一枚もののそれぞれの資料でございます。よろしく願いいたします。

○**今城委員長** それではよろしいでしょうか。では、当局より順次報告を受けたいと思います。初めに、1、うなばら荘の民間譲渡に係る事業者公募についてを調査事項といたします。当局より調査事項の説明を求めます。

○**本池施設管理課長** はい、委員長。

○**今城委員長** 本池施設管理課長。

○**本池施設管理課長** それでは、資料の 1-1 で説明させていただきます。よろしく願いいたします。この、うなばら荘の民間譲渡に係ります事業者公募についてでございますが、こちらは前回の 5 月 31 日の、この場の常任委員会で報告させていただいたとおりでございます。建物は本組合で譲渡、売却することと、土地につきましては日吉津村さんで賃貸をすることと決定されまして、その後も日吉津村さんと協議を重ねまして、事業者の要項としてまとめたものがございます。この資料の 1-2 の募集要項の主なところを、資料の 1-1 のほうに抜粋いたしてまとめてございますので、こちらのほうで説明させていただきます。まず 1 番目の、募集スケジュールでございますが、本日報告させていただ

た後に、8月の11日、明日でございますが、募集要項の公表をさせていただく  
考えでございます。また、その後、現地説明会を行いまして、選定委員会を10  
月の月上旬に設置いたしまして、プレゼンテーションによる審査を行った後に、1  
1月の月上旬に優先交渉権者を決定する流れでございます。また、この優先交渉権  
者につきましては、副市町村長会議、正副管理者会議での協議を経まして、最終  
決定したいというふうに考えております。続きまして2番目の、募集要項の主な  
内容でございます。こちらの①の、組合が譲渡する物件ということで、こちらに  
まとめてございますが、こちらに記載の建物の全てにつきまして、建物の上物全  
てを譲渡する考えでございます。また、この次のイの提案参考価格といたしまし  
て、4,158万円と設定しております。こちらは応募者が価格提案する際の参  
考の価格といたしまして、不動産鑑定額を基に設定をいたしましたものでござい  
ます。また、応募者につきましては、提案参考価格に満たない価格の提案も可能とい  
う形にしております。続きまして、ウの、譲渡の条件のところでございますが、主  
なところを3点挙げております。決定いたしました優先交渉権者の責任において  
開発許可の申請を行っていただきまして、建物の引渡時期につきましては、令和  
4年の5月以降を予定させていただいております。また最後の、用途の制限でご  
ざいですが、こちらは日吉津村さんと協議の上、決定いたしましたことございま  
して、用途の変更の際には一定の制限をかけるような形を取ってございます。続  
きまして、2ページ目でございます。②番といたしまして、日吉津村さんで貸し付  
ける物件という条件をまとめてございます。こちらは、うなばら荘の土地は有償  
貸付けとしていただいております。また次の項目で、温泉権またその泉源の土  
地、また泉源揚水ポンプなどは無償貸与ということを決めさせていただいていま  
す。この土地の貸付条件につきましては、この2ページ目一番下の、破線で囲っ  
た部分でございます。こちらは日吉津村さんのほうで設定をさせていただいて  
いる項目でございます。1の貸付形態は、定期借地を基本といたしまして2の貸付  
期間も含めまして、日吉津村さんでの協議により決定されるということをお伺  
しております。また4番目の、貸付けの賃借料でございますが、年間424万8,0  
00円ということを決められておまして、こちらは不動産鑑定を日吉津村さん  
のほうでされたということで設定しておられます。また5番目の、その他の条件  
でございますが、契約期間中に保証金の納付、いわゆる敷金の部分でございます  
が、こちらの納付が必要ということと、また転貸や、転貸しですね、譲渡する際  
は事前の承認が必要ですか、あと3番目に、貸付期間の満了または中途解除の  
場合は更地返還という条件を付されております。続きまして、2ページ目の上  
の部分でございますが、(2)の参加資格のところの説明でございます。こちらにつ  
きましては、応募者の事業運営に必要な資力また信用力の条件といたしまして、  
2点挙げてございます。直近決算において債務超過でないこと。また、応募者の  
審査といたしまして、経常損益が直近決算を含み3期連続でマイナスでないこと

を条件に設定しております。続きまして（３）の、応募者の審査の評価項目とその配点でございますが、こちらは別紙の１、３ページ目に別紙の１を添付しておりますので、そちらで説明させていただきます。３ページ目の表でございますが、事業者の審査の際の評価項目と配点という表を添付いたしております。こちらのほうで地域の活性化に関する事項といたしまして、地域貢献への取組とか、職員の継続雇用、うなばら荘で現在も働いていただいている職員の継続雇用、また地元の雇用。それから３番目の、事業の計画性また継続性に関する事項といたしまして、事業の実現性ですとか確実性、継続性。また応募者の財務状況、運営能力、それと、応募者の提案いただいた業務の実績など、それぞれの項目に重点を置きまして、配点を高く設定させていただいております。それぞれ、２番目が３０点で、３番目のところは４０点というふうな配点をしております。また、価格に関する事項でございますが、４番目のところでは１０点という配点としておりますが、こちらのほうにつきましては、提案価格に応じて評価点を算出する方法を取っております。度々申し訳ありません。２ページ目の中ほど、３番目の選定委員会の構成の説明に戻りますが、こちらで応募者の選定委員会の構成をまとめてございます。こちらの委員には、日吉津村の村長さんと村民代表の方も加わっていただいて、外部有識者の方々に資金面ですとか計画性を判断いただくためにこの５名の構成を考えてございます。４番目のところで、募集情報の周知方法ということでまとめておりまして、公募の募集に当たりまして、記載の方法によりまして幅広に周知をしたいというふうに考えてございます。資料の１－２の事業者の募集要項につきましては、説明を割愛させていただきます。説明は以上でございます。

**○今城委員長** 当局の説明は終わりました。委員の皆様の質疑、御意見を願います。

**○戸田委員** 委員長。

**○今城委員長** はい、戸田委員。

**○戸田委員** 今、説明を受けましたけれども、先般から私は申しておるんですけども、建物は組合で譲渡する。土地は日吉津村さんが借地ですというような内容なんですけれども、どうしてもその辺の調整ごとはできなかつたんですか。いわゆる一括譲渡というような、当初のスタート時点ではそういうような説明があったかと私は思うんですけども。まあ、その背景があるんでしょうけれども、ある程度私は、こういう施設をっていうのに応ずるのであれば、供するのであれば、ある程度そういうふうな対応も、私はあつてしかるべきだったのではないかなと私は思うんですが、その辺はどうなんですか。

**○本池施設管理課長** はい。

**○今城委員長** 本池施設管理課長。

**○本池施設管理課長** 譲渡の条件の御質問でございますが、条件といたしますか、

これまでの経緯といたしまして、5月31日に決定させていただいた後に、日吉津村担当課とそれぞれ協議を重ねてまいりましたけども、やはり日吉津村としての意向といたしまして、一括ではなく土地の賃貸にしたいというお考えの基にこういう形でまとめさせていただいたところでございます。

○三上事務局長 委員長。

○今城委員長 三上事務局長。

○三上事務局長 私の方から補足を若干させていただきます。日吉津村さんのほうが土地を売却ではなくて、なぜ賃貸にされたかというところの理由でございませうけども、組合のほうがお聞きしています理由としては大きく2点あるということで伺っております。一つは、今回、温泉を無償で貸されるということなんですけども、やはり日吉津村さんとしては温泉の活用、これをやっぱり考えたいという中で、売却してしまうとですね、温泉がどういったものに使われるかということに不安があるという中で、やはり温泉の活用については、村民、日吉津村のために、というところの中で考える中でですね、土地については賃貸でいきたいというお考え。それともう1点はですね、これは万が一ということだと思いますけども、仮に建物は売却をすると。で、民間のほうの手に移ったときにですね、やはり将来的に何らかの理由で事業がうまくいかなかったというときに解体のリスクがどうしても出てくると。そういうときに、日吉津村としては荒廃地にならないように考えないといけんという中で、その場合に対応のしやすさを考える中では、売却よりも賃貸という形で名義を残しておいたほうが対応がしやすいというような、そういう理由から最終的には判断をしたということの報告を私も受けているところでございます。

○戸田委員 委員長。

○今城委員長 戸田委員。

○戸田委員 私たちはその辺のところは見えてこないんですけれど、先ほど局長も触れたように、借地権契約を結ぶ。米子市が本庁舎が借地権契約で、将来的には除却して逃げる、更地にして逃げるという状況なんですけど、このうなばら荘についても、借地権契約をつけたからPFIに応じた業者が除却をして更地にして逃げる、というような解釈でよろしいですか。

○本池施設管理課長 はい。

○今城委員長 本池施設管理課長。

○本池施設管理課長 定期借地権の条件につきましての御質問でございますが、こちらにつきましても、借地借家法に基づきまして、定期借地権と設定した場合には、事業者、借受けられた事業者さんのほうで、解体の責務を負うというような取り決めになってございます。借りられた方のほうで費用を負担していただいて更地にして返還いただくという流れでございます。

○戸田委員 委員長。

○**今城委員長** 戸田委員。

○**戸田委員** 今の建物の既存価値って、いくらぐらい見込んでおられるんですか。

○**三上事務局長** はい、委員長。

○**今城委員長** 三上事務局長。

○**三上事務局長** 先ほど資料のほうにも書かせていただいておりますけれども、今回、提案参考価格ということで4, 158万円という価格設定をさせていただきましたが、これは前段に不動産鑑定をさせていただいております。その考え方といたしましては、収益還元法に基づきます鑑定結果ということになっております。で、この考え方はですね、事業者さんが一般的に売買をされるときはですね、その建物本体の家の価値ではなくて、その建物から収益が見込まれる額、これに基づいて売買されるのが一般的だということでございますので。その考え方で設定をさせていただいたものがこちらでございます。

○**戸田委員** 委員長。

○**今城委員長** 戸田委員。

○**戸田委員** そこで私がちょっと疑問にというか、ちょっと気にかかるのは、既存の価値はそうだと思いますが、将来的に除却する、解体したときの工事費っていうのはどれだけ見込んでおられるんですか。

○**本池施設管理課長** はい、委員長。

○**今城委員長** 本池施設管理課長。

○**本池施設管理課長** 建造物の、施設の解体費用でございますが、こちらは施設管理課の建築部門でございますので、そちらで国の積算基準などを用いまして試算した結果が、約3億円ぐらいという形で試算しております。

○**戸田委員** 委員長。

○**今城委員長** 戸田委員。

○**戸田委員** 新たにそういうメーカーさん。メーカーじゃなくて、そのPFIに応じる業者さんにそういう新たな負担が出てくると。3億円が負担が出てくると。ということが今までの説明とはまた違って、そういうふうなステップが出てくるんですけれども、私が思うのは、PFIもやっぱり応じるような現実性が、私は当局は考えていかなければならないと私は思うんです。そこで解体費用が3億。戸田が例えばPFIに応じたときに、3億円が上乗せになってくるというような形になれば、本当にPFIに応じるような状況になるのかどうなのか。その辺が私は疑問に思うところです。最後にしますけれども、その辺のところも十分に、サウンディング調査されたときの状況と、今PFIに応じていくような、供していくような状況とは違ってきておるので、やはりサウンディングの方々、応じられた方々にも十分にその辺を理解して説明をしていただいで、理解していただかないと、私は現実性がちょっと乏しくなってくるのかなあと私は危惧するところです。その辺のところをまた十分に再考していただきたいと、私はこう思います。これ



は要望しておきます。

○**今城委員長** はい。ほかにはございませんか。

○**勝部委員** 委員長。

○**今城委員長** 勝部委員。

○**勝部委員** あの一、ちょっと資料の2ページ目ですかね。参加資格がございませぬ。これって経常損益の話なんですけど、直近の3期連続マイナスがないことっていうんだけど、このコロナ禍で、飲食とかホテル関係とか、これって今この条件通用するんですかね。

○**三上事務局長** はい、委員長。

○**今城委員長** 三上事務局長。

○**三上事務局長** 今、御質問いただきましたように、このコロナの厳しい状況の中でですね、今のうなばら荘の経営形態、ホテル旅館業もしくは宴会会場ですとか食事の提供ということなんですけども、そういった事業者さんの手上げからするとですね、委員さんが今おっしゃいますように、非常に高いものというふうに思っております。ただ、この前段といたしまして、今回この売却に踏み切りました理由といたしましては、前段で、民間に対しましてうなばら荘を活用して事業をやってみたい、そういう提案を受けてございます。そういった中で、今のホテル旅館業ではなくてですね、別の業態での使用を考えられておるといところが2事業者さんございましたので、なかなかホテル旅館業で続けていただくというのは厳しゅうございますけれども、そういった新しい事業形態、具体的に申し上げますと福祉の關係の業務ですとか、あと保育士の養成施設というような提案がございました。そういった中で、民間売却に踏み切るまでの過程の中でですね、地元の日吉津村さんの御意向なども伺いながらですね、そういうものへの業態変容というものも地域経済に対してのプラス効果があるというような中ではですね、逆にそういうことがあってもいいじゃないか、ということもありましたので、今回の募集に当たりましてはですね、ホテル旅館業といいますか、飲食に伴うものに限らずですね、そういった幅広い中で御提案の可能性、また施設の活用が可能であるという御判断をさせていただきましたので、やはり末永くですね、施設を使っただけということが、やはり地域経済の活性化にもつながってまいりますので、組合としてはそういうちょっと幅広い視点を持たせていただく中でですね、経営状況のいいところを買っていただけたらということで、このような条件設定をさせていただいたというところでございます。

○**勝部委員** 委員長。

○**今城委員長** 勝部委員。

○**勝部委員** 申し訳ないですけど、ちょっとお言葉を返すようですけども、逆にこれを厳格に適応した場合には、逆に本当の飲食関係は逆にオミットするようなケースが出るようなことも心配されますので、これ若干ケースバイケースで、

これを、原則として、という言葉を入れたりして柔軟に対応されて、幅広く、いわゆるテナントを募集するほうが私は現実じゃないかと思えますけれども。これについてまた御検討いただければと思えますが、この点について御返答いただければと思えます。

○三上事務局長 はい。

○今城委員長 三上事務局長。

○三上事務局長 前段の考え方は先ほど説明いたしましたとおりでございますけれども、今、委員さんのほうから飲食業等での使用もということでございましたので、これはまた提案募集の中です、事業計画案等も御提示いただくんですけども、頂いた御意見等を踏まえてですね、判断もしてまいりたいと、総合的に見てまいりたいといふふうに思っております。はい。

○勝部委員 以上です。

○今城委員長 ほかに。

○国頭委員 はい。

○今城委員長 国頭委員。

○国頭委員 価格についての配点というのがですね、まあ100点満点の10点ということで、あまり価格については、そんなに重要視されていないのかなという。ほかのところを見たいという考えだと思うんですけど、不動産鑑定評価額の、その基にした4,000…、この入札の参考価格ありますけど、この下限というのは全然設けないということですか。

○本池施設管理課長 はい。

○今城委員長 本池施設管理課長。

○本池施設管理課長 この価格提案の御質問でございますが、こちらに入っている参考価格ということに設定しておりますので、下限は考えていないところです。

○国頭委員 はい。

○今城委員長 国頭委員。

○国頭委員 そしたらまあ、低い価格で買われるということも考えられますけども、譲渡の条件の一番下に用途制限があって、提案した用途内容を所有権移転日から10年の間に変更するときには、事前に日吉津村の承認が必要と。で、ただし書きで、10年は民法の買戻し特約期間の最大年数を準用、と書いてあるんですけど、10年以内というか、提案の後から違った形になるということになると、買戻しされるということですね。書いてあるっていうことは、買戻しもされるようなこともあり得るということを書いておられるということですよ。

○本池施設管理課長 はい。

○今城委員長 本池施設管理課長。

○本池施設管理課長 申し訳ありません。こちらの用途制限のところでございますが、買戻し特約、まあ準用したということに記載しておりますけども、こちら

の譲渡した場合につきまして、買戻し特約の期間を最大限に準用したということでございますので、この買戻しにつきましては、特に契約書ですとか、今後、譲渡した後に、そういった条項を設ける考えではございませんでして、この10年の間に事業が成り立たなくなった場合は、日吉津村さんと協議をして、用途変更の手続きをとっていただくものと考えております。

○**今城委員長** ほかにはございませんか。

○**勝部委員** はい、委員長。

○**今城委員長** 勝部委員。

○**勝部委員** あのですね、定期借地権の種類を二つ書いてありますよね。一般と事業と。これ内容が全然違うんだけど、法的には。どっちの選択をするかによって、また全く違うんだけどね。これ、どっちに日吉津村さんは考えられているんですかね。というのは、何でそういうこと言うかっていうと、いわゆる事業用は基本的に、御承知のように10年以上50年という設定があるんだけど、その中のまた区切りがあって、10年から30年、30年50年とあって。また中身も、買取請求権だとかいろんな考え方が違うんだけど。それから一般定期借地はまた全然違うんだけど、どちらを選択しようとするんでしょうね。それによってまた考え方が、いわゆる買戻し特約を建物につけるとか、つけないとかしないと、温泉権も事実上、仮に10年以内に何か事故った場合には、建物を売却した場合にはですね、買戻し特約でもつけておかないと、今度は何か事故った場合には、10年以内に、まあ民法上の買戻し特約登記を、登記をするんですね、これね、もちろん。そうしないと、建物の中にある付帯設備なんかを実際、建物を差し押さえなんか食らったら、これ身動きつかなくて、温泉権どころの話じゃあないんだけどね。そういう場合、貸し付けの方法をきちんと、一般定期なのか事業定期なのかをはっきりしないといけない。私はどっちかというとなら事業定期のほうがいいと思うんですけど。その点、日吉津村さん、どんな考え方されてるんですかね。

○**本池施設管理課長** はい。

○**今城委員長** 本池施設管理課長。

○**本池施設管理課長** 定期借地権の種類につきましての御質問を頂いております。こちら日吉津村さんと当局と協議をさせていただきまして、やはり提案いただく事業によりまして、この定期借地権、それぞれ一般ですとか事業ですとか、それぞれ提案用途に合わせたような設定もございますので。こちらはやはり提案を頂いた事業者さんと最終的に調整をいただいて、借地権の種類、形態を決定するというふうなお考えでおられまして…。

(「聞こえん」と声あり)

○**三上事務局長** 委員長。

○**今城委員長** では、三上事務局長。

○**三上事務局長** 私のほうからちょっと補足をさせていただきます。一般定期借

地なのか、事業借地なのかと。まあ大きく言いますと二通りあるかと思えますけれども、実は日吉津村さんの場合と申しますか、今私どもといろいろとお話させていただいている中身としましては、先ほど申し上げました、昨年行いましたサウンディング型市場調査で、具体的な活用を希望されているところの事業の内容がですね、先ほど福祉の関係というふうに申し上げましたけれども、福祉の関係の事業者さんは、サ高住ですね、住居用としての提供もちょっと想定をされているというところの中で、そうすると事業用借地は、居住で使う場合は対象に外れてくるというような規定になっているということでございまして、その辺りを幅広に対応するためにですね、基本は事業用がいいんだけど、やはりそういった提案で前向きに考えておられるというところに対しての、まあ間口を広げると申しますか、対象にするということの中で、一般的借地もセットで考えたいということでございます。それからあと年数、契約の年数につきましてはですね、これは建物が今30年ぐらい使っている建物でございまして、一般的にはあと30年の使用が可能であろうというところでございますので、借地の条件によっては50年ということもございまして、そこについては現実的な、例えば30年で希望されるのであれば、特例等をもってですね、対応したいというようなお考えだということは確認させていただいているところでございます。

○**勝部委員** 委員長。

○**今城委員長** 勝部委員。

○**勝部委員** 居住系を、まあいわゆる、サ高住ですよ。サ高住とかやっぱり想定するならば、先ほど戸田委員がおっしゃるように、まあ私はそういう考え方が本当にあるならば、いわゆる営業用系をあんまり考えないならば、やっぱり土地と一体型でね、温泉はまた近くの距離を取れば、温泉ぐらいいくらでも、1,000メートル掘ればどこでも出てきますんで、温泉ぐらいは、ごときは。やっぱり居住系を考えてそれやるっていうんだったら、やっぱり一括売却のほうが、やっぱり決定してしまったとは言いながら、なかなかこれ逆戻りの論法で、一体処分しないと、事業者のほうも金を借りるときに土地を持ってないと、担保物件もないんで。銀行から融資を受けるときは、事実上、事業系は破綻すると思うんですよ、やっぱり。やっぱり土地持たないっていうと、今度はサ高住でも、今度は福祉施設をやる时候にも、特老とか、やっぱり用地条件がかんできますよね。やっぱりその辺があるから、なかなかその辺はそう簡単には、温泉ぐらいのところにあんまり縛られて議論されるのは、個人的にはいかがなものかなあと思って。私は単に、いわゆる事業系を想定したものでね。あれを、サ高住に改装するっていうたら大変なことだと思いますよ。現実が。そう簡単じゃないと思いますね、いわゆる。だから逆に、まあもう一度、今言っても遅いのかも知れませんが、なかなかちょっと心配いたします。はい、以上。

○**戸田委員** 委員長。

○**今城委員長** 戸田委員。

○**戸田委員** 私が心配するのはね、本当に今まだ日吉津村さんが、土地はって言ったって、もう管理していくと。で、共同処理事務からいつ外れるのかとか、その辺のところでしょうし。西部広域の関与っていうのが全くこれできなくなってしまふんですよ、ということなんですかね。共同処理事務を外して、西部広域は一切関与しません、旧うなばら荘について。で、あとは日吉津村さんが土地を賃借しながら建物を管理して、というような流れを想定してよろしいですか。そこを確認しておきたいと思います。

○**三上事務局長** 委員長。

○**今城委員長** 三上事務局長。

○**三上事務局長** 西部広域のほうで、まず建物につきましては売却をさせていただきます。それから土地につきましては、御案内のとおり現在は西部広域の土地でございますけども、これが条件がついておりまして、現在のうなばら荘の使用状況、老人福祉施設としての利用でなくなった場合は、日吉津村さんのほうで御判断された中で、返還を求められることができるということがございます。そういった過程の中で、今回は返還を求められたというところでございます。今回残りました建物につきましては、今、戸田委員さんからお尋ねがありましたように、組合のほうで売却ということでございますので、まず、売却をします契約上の中ではですね、例えばその後にもう解体ですとか、その後のことについての権利義務というものは発生をしてこないということで、これは顧問弁護士のほうに確認をしているところでございます。それからあと事務につきましても、共同処理事務を現在廃止ということで手続きをさせていただいております。これを廃止した後におきましてはですね、委員さんがおっしゃいましたように、このうなばら荘についての関係というものは全くなくなるというふうに考えておるところでございます。

○**今城委員長** よろしいですか。ほかには、よろしいでしょうか。

○**勝部委員** もう1点。

○**今城委員長** 勝部委員。

○**勝部委員** 温泉権は、今度は日吉津村さんに移るわけですよ。日吉津村さんがもともと持っておられるということなんでですね。それでこの場合には、地方自治法上の、日吉津村さんは無償貸付の議決を間違いなく採られますよね。

○**三上事務局長** はい、委員長。

○**今城委員長** 三上事務局長。

○**三上事務局長** ちょっと今、温泉権の、日吉津村での手続きにつきましてはですね、組合は現段階ではちょっと具体的なお話は頂いていないというところでございます。

○**勝部委員** 委員長。

○**今城委員長** 勝部委員。

○**勝部委員** 極端に議会の内部の話なんだけど、これはやっぱり地方自治法上で無償貸付になると、いわゆる温泉権って物件ですよ、これね。物件はやっぱり基本的に、無償で貸し付ける正当な何かなくして貸し付けるということになると、議決要件だと私は思うんだけど。それは日吉津村さんが責任を持っていただけるということで確約は取れてますね、ということです。

○**三上事務局長** はい。

○**今城委員長** 三上事務局長。

○**三上事務局長** 現時点では、ちょっと確約までは取っておりませんので、確認をさせていただき、そのように確約を取りたいというふうに思います。

○**今城委員長** ほかにはございませんか。

〔「なし」と声あり〕

○**今城委員長** はい。ないようですので…。

○**勝部委員** もう1点、1点。

○**今城委員長** 勝部委員。

○**勝部委員** 収益還元、この4,000万の建物、収益還元法だけ。これ、どんな計算になりますかね。こういう収益還元の数字が出てくるんですかね。いわゆる収益還元法って、一定の年の利益を見て、それに必要経費を除外して、その利回りが例えば5%なら、5%で割ったその数字だと思うんだけど。どうやったらこんな数字が、プラスが出てくるんですかね。

○**本池施設管理課長** はい。

○**今城委員長** 本池施設管理課長。

○**本池施設管理課長** こちらの収益還元法によります評価額でございますが、こちらの不動産鑑定士さんのほうに依頼をかけておりまして、そこではこの収益還元法が最適だというふうな判断で、この金額を査定、評価いただいております。

○**三上事務局長** はい、委員長。

○**今城委員長** 三上事務局長。

○**三上事務局長** 今回の収益還元法で、この金額が出てきた考え方でございますけども、ちょっと私が説明を受けてる範囲の答えになりますけども、現在うなばら荘はホテル旅館業と申しますか、そういう形の形態を取っておられます。まず、考え方のベースとしては、現在のホテル旅館業での収益ということなんですけども、うなばら荘につきましては、若干その雇用されている職員さんの人数とかが多いということで、そここのところは調整をされてですね、他のホテルの経営状況の人件費等を使われて算出をされたものがこの形であるというふうに、すみません、ちょっとざっくりしたところなんですけども、そういうような考え方で説明を受けていたところでございます。

○**勝部委員** 委員長。

○**今城委員長** 勝部委員。

○**勝部委員** いわゆる収益と利回りの関係なんで、この数字がいい悪いじゃなくて、その考え方が本当にこのプラスアルファみたいな数字が出てくるかっていうのは私疑問だと思って尋ねただけですので。後日また精査してもらえばいいと思います。以上です。

○**今城委員長** ほかにはございませんか。別にないようですので、質疑を終了いたします。次に、2、うなばら荘の運営状況についてを調査事項といたします。当局より調査事項の説明を求めます。

○**本池施設管理課長** はい、委員長。

○**今城委員長** 本池施設管理課長。

○**本池施設管理課長** それでは続きまして、資料の2で、うなばら荘の運営状況について説明させていただきます。1番目に、令和2年度の経営状況の報告といたしまして、こちらにまとめてございます。令和2年度につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響によりまして、利用者数、売上げともに大幅に減少いたしましたので、この下の2点に掲げております対応を取ってございます。新型コロナウイルス関連の国の助成金、また給付金を収入といたしまして、次に本組合の対応といたしまして、指定管理者納入金2,500万円の全額免除をさせていただいております。こちらの表にございます一番下の決算額、このようにございますが、令和2年度につきましては、日吉津村さんからの受取補助金を合わせまして約773万円の黒字化ということで事業を継続している状況でございます。続きまして、2番目の令和3年度を取組と、その次の運営状況のところの説明でございますが、こちらにつきましては、日吉津村さんによります半額助成事業によりまして、非常に好評でございまして、一時的にかなり好転をいたしておりますが、4月から6月期の売上げにつきましては、比較が可能となります令和元年度の売上げと比較いたしましても、約6割程度の回復にとどまっている状況でございます。こちらがこの3番目の下、2つの黒ポツに掲げております、下線を引いておりますこの部分でございます。また、7月19日の特別警戒の発令によりまして、予約のキャンセルも発生している状況でございますので、見通しはあまりよくない状況でございまして、今年度も昨年度と同様に12月までの売上げ状況を見させていただいた後に、納入金の減免も検討させていただきまして、またこちらのほう、委員会等で報告させていただく考えでございます。裏面には、利用者と売上高の詳細の表を添付しておりますが、説明は割愛させていただきます。説明は以上でございます。

○**今城委員長** 当局の説明は終わりました。委員の皆様の質疑、御意見をお願いいたします。

〔「なし」と声あり〕

○**今城委員長** よろしいでしょうか。別にないようですので、質疑を終了いたします。次に、桜の苑の管理運営状況についてを調査事項といたします。当局より調査事項の説明を求めます。

○**本池施設管理課長** はい、委員長。

○**今城委員長** 本池施設管理課長。

○**本池施設管理課長** それでは続きまして、資料3で、桜の苑の管理運営状況について説明させていただきます。西部広域の火葬場でございます桜の苑でございますが、こちらは本年の4月1日から指定管理制度に移行しております、この状況について説明させていただきます。まず1番目に、指定管理者といたしまして、こちらに記載の東亜、宮本グループさんのほうで運営をいただいております。また、この構成企業といたしまして株式会社宮本工業所というふうに記載がありますが、こちらは火葬場桜の苑の火葬炉設置メーカーさんでございます。続きまして2番目に、主な業務内容及び職員体制の表をまとめてございます。こちらはそれぞれ4業務挙げておりますが、この中で受付業務と喫茶業務につきましては、移行前の管理体制と、新しく指定管理に移行いたしました、移行する際に若干の人数の変更がございますが、メインといたします火葬業務につきましては、体制は変更なく5名体制で運営を行っていただいている状況でございます。続きまして、3番目といたしまして、利用者の利便性の向上に資する新たな取組ということでございまして、こちらに6点挙げております。こちらは、指定管理者さんの視点で専門的なノウハウなどを基に新たな取組を実施いただいて、運営をしていただいている状況でございます。また4番目に、本組合と指定管理者との連絡協議会を四半期ごとに開催することとしておりまして、こちらのほうでいただいた御意見や御要望などを基に、適切な施設運営に反映できるような体制を構築しておるものでございます。5番目に、その他といたしまして、令和3年の3月から今までの火葬の予約につきましては、電話での予約といたしておりましたが、パソコンやタブレットを使いまして、24時間火葬の予約ができるような火葬場予約システムを導入して、業務の効率化を図っていただいている状況でございます。説明は簡単でございますが以上でございます。

○**今城委員長** 当局の説明は終わりました。委員の皆様の質疑、御意見を願います。

○**勝部委員** 委員長。

○**今城委員長** 勝部委員。

○**勝部委員** あのですね、これの期間と金額、いくらですか。

○**本池施設管理課長** はい。

○**今城委員長** 本池施設管理課長。

○**本池施設管理課長** まず、期間につきましては、この令和3年4月1日から5年間という指定管理期間を設定しております。また金額につきましては、申し訳



ありません、ただいま資料が手元にございませんで、また後ほど御説明させていただきます。よろしくお願ひします。

○今城委員長 ほかにはございませんか。

〔「はい」と声あり〕

○今城委員長 よろしいでしようか。

〔「なし」と声あり〕

○今城委員長 はい、ほかにないようですので、質疑を終了いたします。

~~~~~

3 閉 会

○今城委員長 これをもちまして、民生環境常任委員会を閉会いたします。

(午後5時14分 閉会)

鳥取県西部広域行政管理組合議会委員会条例第29条第1項の規定により署名する。

民生環境常任委員長

今 城 雅 子