

教育民生委員会・産業建設委員会連合審査会記録

開会年月日	令和2年11月10日
開会時刻	午前10時00分
閉会時刻	午後0時24分
出席委員名	教育民生委員会
	◎福井輝夫 ○吉井詩子 中村 功 上村和生
	北村 勝 野崎隆太 吉岡勝裕
	産業建設委員会
	◎辻 孝記 ○宮崎 誠 野口佳子 小山 敏
	浜口和久 山本正一 宿 典泰 世古口新吾
	世古 明 議長
欠席委員名	なし
署名者	中村 功 上村和生
担当書記	野村格也
審査案件	継続調査案件 保健福祉拠点施設の整備に関する事項 ・保健福祉拠点施設の整備について
説明員	市長、副市長
	健康福祉部長、健康福祉部次長、福祉総務課長
	都市整備部長、都市整備部次長、都市計画課長
	ほか関係参与

審査経過

福井委員長が開会を宣告し、会議成立宣言の後、会議録署名者に中村委員、上村委員を指名した。

その後、直ちに議事に入り、継続調査となっている「保健福祉拠点施設の整備に関する事項」を議題とし、当局から報告を受け、質疑の後、引き続き調査を行うことで決定し、連合審査会を閉会した。

なお、詳細は以下のとおり。

開会 午前10時00分

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

ただいまから教育民生委員会・産業建設委員会連合審査会を開会いたします。

本日の出席者は全員でありますので、会議は成立しております。

これより会議に入ります。

会議録署名者2名は委員長において中村委員、上村委員の御両名を指名いたします。

本日御審査願います案件は、継続調査案件の「保健福祉拠点施設の整備に関する事項」であります。

議事の進め方につきましては委員長に御一任願いたいと思いますが、御異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

御異議なしと認めます。そのように取り計らいをさせていただきます。

【保健福祉拠点施設の整備に関する事項】

【保健福祉拠点施設の整備について】

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

それでは、継続調査案件の「保健福祉拠点施設の整備に関する事項」を御審査願います。

「保健福祉拠点施設の整備について」当局からの説明をお願いします。

福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

それでは、「保健福祉拠点施設の整備について」御説明申し上げます。

資料を御覧ください。始めに、「1. 市から求めた入居条件」については、健全運営の確保を前提条件とし、不動産鑑定士及びコンサルタントが提示した適正な条件の範囲内で、かつ他の公益施設との整合がとれた入居条件であることとしておりました。

これに対し、「2. 施行者からの回答」でございますが、(1)の令和2年10月5日付の回答では、①賃料は月額税抜きで坪当たり8,000円、②共用部分に発生する維持管理費用は賃料の8.85%、③共益費は賃料の8.85%、④一時金及び⑤階高変更費用はなし、というもので、これらの入居条件についてはハローワークの入居条件と同等であるとのことで

した。

また、10月13日の連合審査会において、①賃料については、5階から7階のうち、市が専用する927.82坪の賃料であること、②共用部分に発生する維持管理費用については、市とハローワークが専用的に使用するエレベーターホールやバルコニーの必要経費で、これらの部分の賃料を含む維持管理経費であること、③共益費については、ビル全体の維持管理に係る費用であることを説明させていただきました。このうち、②共用部分に発生する維持管理費用については、市とハローワークが専用的に使用するエレベーターホールやバルコニーの経費として施行者から提示されたものです。テナントとしてこの経費を①の賃料と③の共益費とは別に負担することの妥当性を不動産鑑定士に確認したところ、共用部分に係る費用は、通常の賃貸借において賃料等と併せてテナントが負担するものであることを確認しており、市としても支払うべき経費であると認識をしております。議会からは、②共用部分に発生する維持管理費用及び③共益費の合計が17.7%となり、これまで市が適正としてきた10%を超えることから適正な条件ではない、との御意見をいただいたところです。施行者に対しましては、議会の御意見を踏まえ、10月23日に、②共用部分に発生する維持管理費用を負担することについて妥当性は認めるものの、不動産鑑定、コンサルタントの検証結果が共益費10%程度であること、長期にわたる支出であり、できる限り負担軽減に努めていかなければならないことから、②共用部分に発生する費用も含めた総額について、市の入居条件の基準とする不動産鑑定等の算定を基に負担総額として再検討し、示すよう申し入れたところ、このほど施行者から回答がありました。

その内容については、(2)の令和2年10月30日付回答の条件、(a)賃料等に記載のとおり年間で200万円程度の減額を行い、年間総額は1億287万7,000円とするというものでした。資料の表を御覧ください。賃料等の費用総額を比較しますと、令和2年10月5日の回答では、月額873万6,000円、年間1億483万6,000円に対し、令和2年10月30日の回答では、月額857万3,000円、年間1億287万7,000円となり、月額16万3,000円、年間195万9,000円の減額となっています。

以上のことから、10月30日に施行者から提示された賃料等の費用総額は、不動産鑑定及びコンサルタントの検証で得られた適正な入居条件の範囲内で算定した費用総額であり、かつ、ハローワークの入居条件案と比較しても、市のほうがよりよい条件が提示されたと判断しております。市としましては、今回施行者から回答のあった入居条件をもって再開発ビルへ入居することとし、保健福祉拠点施設の整備を進めたいと考えております。

次に、(b)駐車場料金でございます。現在も駐車場料金について施行者と協議を続けておりますが、今回の回答では、今後利用方法及び精算方法等についてさらに協議することとございますので、早急に施行者と詰めの協議を行い、お示ししたいと考えております。

以上、保健福祉拠点施設の整備について御説明申し上げます。よろしくお願いたします。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

ただいまの説明に対しまして、御発言はありませんか。

上村委員。

○上村和生委員

おはようございます。数点にわたって、ちょっとお聞かせをいただきたいと思います。今回新たな条件等が示されたわけでありますけれども、そもそもといたしますか、まず最初にやっていかなあかんのは、入居していくかしていかないの前に、保留床の売却ということが先に来るのではないかなというふうに思いますけれども。売却公募して、購入者があれば購入者との交渉になるんやろうし、また購入者がなければ都市開発資金からの貸付けというふうになるのかなというふうに私は思っているわけなんですけれども、その辺、保留床の売却公募というのはいつ行われるんですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

売却のスケジュールについてお答えをさせていただきます。現在、三重県と事業計画の変更や権利変換計画の変更という協議を進めていただいております。公募の時期につきましては3月頃を予定していると聞いておりますけれども、できるだけ早く公募ができるように施行者とも協議を行っている最中でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

上村委員。

○上村和生委員

分かりました。3月ということでありますけれども、例えばもしも売却が決まったとなると交渉相手も変わってくるのかなというふうに思うわけなんですけれども、その辺どうなんですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

施行者からは、公募をする際に、例えば伊勢市であるとか、その8階の協議の内容につきましてはそのまま引き継ぐというような条件をつけるというふうに聞いておりますので、現在は施行者との協議という形でいいかなと考えております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

上村委員。

○上村和生委員

分かりました。それからもう一つ違う質問になりますけれども、私、当初からこの事業

の方法、健全運営されていかないかんとというようなことで、いろいろと御質問もさせていただいてきたと思います。そんな中で、何度となく聞かさせていただいたんですけれども、他層階の入居状況というのは今の段階でどうなっているのか、もう一度最新の情報をお聞かせください。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
都市計画課長。

●中村都市計画課長

ほかのフロアの状況ということでございます。11階、12階の賃貸マンションの公募につきましては、おおむね内装工事が出来上がってからのということで、年内にはホームページ等で情報提供していきたいというふうに聞いております。1階部分につきましては、テナントから建物利用形態等も確認したいというようなお話もあるということで、仮囲いが外れる予定である11月末ぐらいから協議に入るというふうに聞いております。また、伊勢まちなか開発株式会社様のホームページでは、再度テナントの募集要項が掲載されております。あと、賃貸住宅の問い合わせにつきましては、何件かあるというふうに聞いておまして、1階のテナントについても、今は問い合わせというような状況は来ておりますけれども、現地を見たいというような話の中でまだ待っているというふうに聞いております。以上です。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
上村委員。

○上村和生委員

分かりました。問い合わせも少しはあるという、1階、ワンフロアですね、あるというようなことでありますし、11階、12階のところも年内ということでもありますので、またその辺は随時情報もいただきたいなというふうに思います。

それから、今日挙げていただいた中にも、市から求めた入居条件というところに再開発事業の長期収支計画における健全運営の確保を前提条件としていうことで、これ、ずっと書かれておると思うんですけれども。前のときも、もちろん言わせていただいたんですけれども、今後、もしも入居するに当たってもやし、もしも入居せんという答えを出したとしてもそうだと思うんですけれども、このことが健全経営されていかないかんとというふうに思いますけれども、その辺の部分でチェック体制というたらおかしいですけれども、その辺やっぱり確立していくべきやというふうに思いますけれども、その辺のお考えはあるんやったら、ちょっとお示してください。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
都市計画課長。

●中村都市計画課長

土地開発資金の貸付けを行う場合には、貸付けの要領に毎年度の業務状況報告等の提出が定められております。また、直近の法人の決算書の添付というものも義務づけられておりますので、毎年そういう書類を見ながら運営状況をチェックしていくという状況になるかと考えております。以上です。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

上村委員。

○上村和生委員

それは市にですか、県になるんですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

市に提出がございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

上村委員。

○上村和生委員

分かりました。その辺、きっちりチェックのほうができる体制があるということやと認識させてもらいました。

この最新の収支計画といいますか、いろいろとずっと変わってきとると思うんです。私たちがいただいた収支計画からも多分大分と違ってきていると思うんですけれども、その辺について、議員私たちにもお示しいただけるのか。もちろんお示しいただきたいと思っておりますけれども、その辺どうなんでしょうか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

前回お示ししました収支計画につきましては、金融機関等の協議、指導を経たものでありまして、収支計画が成立しているというふうに判断しております。ただ、収支計画に反映する貸付金や賃料等の条件につきましては前回から変更してありまして、総額につきましては金融機関と協議もなされておると聞いておりますけれども、詳細について現在調整をしておるといふふうに聞いております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
上村委員。

○上村和生委員

分かりました。また、それお示しもいただきたいと思いますので、その辺よろしくお願
いしたいというふうに思います。それで終わるときです。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
他に御発言はありませんか。
吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

それでは、少しお尋ねをさせていただきます。今説明いただいたように、年間200万円
の総額として減額になったので進めていきたいということであろうかと思えます。それ
に對しまして少しお尋ねさせていただきます。

まちなかさんの文書を基にちょっと見せていただいたんですけれども、この前段のと
ころで、令和2年10月23日に伊勢市から求められておりました条件という形で記載があり
ます。先ほど課長のほうからも話がありましたように、コンサルのいろいろと相談をなさ
れたというところ辺から、また条件の提示をこちらからされたのかなとは思いますが、
その辺ちょっと詳しく、どんなような条件を提示していたのか教えていただけます
でしょうか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

10月23日に施行者さんと協議を行ったわけではございますけれども、不動産鑑定、それ
からコンサルタントの検証結果、それを基に負担総額として再検討してくださいとい
うことで申入れを行ったところでございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

分かりました。今、総額でということでお話があったんですけれども、前回ハローワー
クさんとの整合がとれたということで、8.85%、8.85%という話があったりしたわけ
ですけれども、基本的には市が求めていた条件を満たしたということで、皆さんは進めてい
きたいという話があったのではなかったかと思えます。そこら辺が今回大分その条件変わ
ってきたわけですが、ハローワークさんと随分また考え方が変わってきたのかなと思
うんですけれども、整合性が違ってきているというところ辺はどのようにお考えなんでし

ようか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

ハローワークさんとの条件の整合についてでございますけれども、市としましては、市の条件が他の公益施設、ハローワークさんと同等の条件、あるいはそれ以上のよい条件であるべきというふうにして考えておるところでございます。今回の施行者さんからの回答、提示によりまして、市のほうがよりよい条件、ハローワークさんと比べるとよりよい条件が示されたものであると判断しておりますので、整合は確保されておるといふふうに理解しております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

前回質問したときに、そこら辺ちょっと確認をさせてもらったんですけれども、ハローワークさんとの整合性をということで何度もお話があった中で、今回維持管理費用がなくなって、賃料に含まれるような形になったのかなというふう感じたんですけれども、そうすると、賃料8,000円プラス共益費10%、そこら辺はもう総額で基本的に難しいというふうな形になってきたのか、その辺はいかがでしょうか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

今回施行者さんから提示があったのは総額でございます。賃料、共益費の内訳というものは示されておりませんが、総額が市が適正な条件としております不動産鑑定、それからコンサルタントの賃料、共益費の範囲内となっているというものでございます。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

前回の委員会でもその8.85%、8.85%で10%超えたじゃないかということで、いろんな方からお話があったと思うんですけれども。何かハローワークとの整合性がというふうなのがどこかへ行ってしまって、総額で、引き算があって足し算があってという形で、総額として200万円下がったというのはそれぞれ合意に、合意というか話し合いの中でそうい

った形の条件になったというのは、私は理解させてもらいたいとは思っていますけれども、これまで言ってきた話とちょっと違ってきたというところ辺がどうなのかなというふうに少し違和感を感じたところです。

あと、ハローワークさんと今回条件が違う形になってくるわけですがけれども、ちょっと今頃何やという話なんですけれども、このビルに伊勢市の福祉施設と一緒にハローワークさん入っていただけるということは大変ありがたいというか、一緒にいろんなことができるんじゃないかという話があったかと思うんですけれども、国の機関のハローワークさんが入っていただくようになった経緯というか、何かその辺、こちらからお願いをして入っていただいたのか、それとも何かの形でなったのか、ちょっとその辺、整合性が変わってきた中で教えていただけたらと思うんですけれども。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

当初、市としまして再開発ビルへの入居ということで市議会のほうにも説明させていただいたところがございますけれども、その後、ハローワークさんのほうから建物が非常に老朽化しておって、移転先というか、そういったものを検討する中で、ビルに入居できないかというようなお話があったということでございます。ちょっと時期等についてはすみません、今手元にございませぬのであれですがけれども、詳しくは答えられませんけれども、そういう話があったということでございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

分かりました。また考えさせていただきたいと思います。

あと、駐車場の料金ということで、前回も質問を幾つかさせていただいて、他の委員からも出ておったかと思っておりますけれども、今回まちなかさんの回答のほうにも、駐車場料金については今後、利用方法また清算方法など、さらに協議していきたいということで回答がある、まだ細かいところは決まっていない状況というふうに思います。随分時間がたったんですけれども、なかなかまだその辺が決まってないというのはどうなんかなというふうにも思うわけですがけれども、ハローワークさんの駐車場料金また使用料、その辺は何か今まで整合性をという話があったと思うんですけれども、確認はされているんでしょうか、教えていただけたらと思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

ハローワークさんとも協議をしております、駐車場料金についてもある程度情報は把握はしておりますが、交渉の内容にも関わりますので、ちょっとここでは差し控えさせていただきますと思います。すみません。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

分かりました。また協議をしていただいて、また教えていただけたらと思います。

少しちょっと気になったところが、地図も見てたんですけれども、駐輪場がちょっと何かどうも見当たらんなど思いながら、そこら辺はまた別の契約になるのか、どこかに駐輪場設けられるのか、やはり自転車置き場というのも多少は要るのかなとも感じたんですけれども、今頃何やというところかもしれないけれども、その辺は何か上がっていますでしょうか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

施行者さんからは、1階に駐輪スペースを設けるというふうには聞いております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

分かりました。そんなに場所はないのかなとは思いますが、また教えていただけたらと思います。

最後に、先ほどこれからよりよい条件となってきたので進めていきたいという話があったわけですが、基本的には、まず基本協定にいくのか、それとも補正予算という形でいくのか、その辺はどのようにお考えなのか、少し教えていただけますでしょうか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

まずは補正予算、提案をさせていただきます、議決していただきましたならば、その次に基本協定の締結、この順序で進めたいと考えております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

ありがとうございました。また、時期を見て考えたいと思います。ありがとうございました。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
他に御発言ありませんか。
野崎委員。

○野崎隆太委員

ちょっと数点御質問をさせていただければと思います。以前、業者さんが来たときやっとな、に、この場所でもお話をさせていただいたと思いますけれども、今回施行していただいているまちなか開発株式会社さんには、以前ここで言ったとおり旧三交を更地にしていただいたこと、その権利関係の処理も含めて市には多大な協力をいただいていると思っております。そういった意味では、このビルのプロジェクト自体は私は応援をしておりますし、先日、僕の友人が県外から来たんですけれども、一緒にここのコンサルタントがやっている別の施設のところで一緒に御飯食べたときに、これだけ大きな事業をしているので、やはり市にはたくさん貢献してきた会社なんやなという話をよそのコンサルタントから見ても、言葉としてはいただきました。それぐらい市には当然協力をいただいているところなので、その点に関しては僕はリスペクトしておりますし、このビルの開発ということ自体には成功してほしいと思っております。

ただ、市が入居するかどうかということに関しては、当然ながら公平な目で見て一番大切なことは、市民の利益に入居がかなうかどうか。実際、ここに入ることが一番市民の利益になるかということだと僕は思っています。その中で、何が悪かったのかは別としても、少し金額とかに全ての議論が集中をして、その流れの中で、今ちょっとずると時間が来て、結果として今、補正予算という話がありましたけれども、ここで入るといような話があるんですけれども、実際、市民の考えがどうなのかとか、説得する材料が全てそろっているのかというと、僕はまだ少し足りないのではないかと思っております。

例えば市民の利益というのは、単に賃料が上がった下がったというだけじゃなくて、当然駐車場の料金の話以外にも、駐車場の台数が十分確保されていて、市民が入ろうと思ったときに十分に満足できる状況が整っているかどうか。それはシステムも含めて、当然それは観光客が止めることになるかもしれないですし、システムも含めてそういった環境が整備されているかどうかとか、さっきの賃料も当然一つ。それから、駅前の利便性がどうかというのが一つ。あと、もう一つ思い出していただきたいのが、かつて伊勢病院がここに来るとい話をしたときに、私、そのときに議会で反対しましたけれども、反対の理由が、どれほど言ったときに開発の影響があるか分からないので、なかなか言うことに対する影響というのがありますけれども、あそこはハザードマップでもともと内水の浸水域に載っているはずでございます。平成29年の台風のときにも大きな浸水があったエリアだと僕は

記憶をしております。

そういったことを全て市民に対して、これはこういうことで解決ができる、これはこういうことで解決ができる、こういうことが大丈夫だということを我々は市民と役所の間に立つ側として説明をしなきゃいけないですし、そういった要素が全て議論をされて、初めて達成がされるものではないかというふうに思っております。なので、ちょっと前置きが長くなりましたけれども、果たして今ここでされている議論が市民の利益にここが一番なるというのが、ちょっと要素として薄いんじゃないかなというふうに思います。

今これ、市民の利益にここが、どうしてもこの場所が必要であるとか、住民の合意をどういうふうに得てるのかとか、もしくはこれから得ていくのか、それは補正予算を出すまでの間にどのように住民の合意を得ていくのかとか、その辺りについてどのようにお考えかをちょっとお聞かせください。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
市長。

●鈴木市長

野崎委員さんからの多面的な御質問を頂戴したというふうに考えております。

まず、これまで当市におきましては、今回のB地区の福祉拠点につきましては、福祉の相談機能を総合的に持ってきて、そして例えば今現在、八日市場でやっている子育て支援の関係の施設であったり発達支援の機能であったり、また障がいのある方の御相談であったりこういった相談機能をワンストップで持っていこうという気持ちの中で進めさせていただいております。

こういった機能面につきましては、現在ハローワークさんも入居を決めていただいたことによって様々な、例えば子育て支援に来られたお母さん方が、例えば何か職を探したいとかキャリアアップをしていきたいとか、そういったことの複層的な相乗効果ということは期待できるんじゃないかというふうに考えております。これは現在、我々、三重労働局さんと総合的な協力締結を結びながら進めてきたところですが、全国的にもこういった福祉の部分と就労の部分とを兼ね合わせる組織をつくることによって非常に効果が高い、そういった事例も多く出てきておまして、こういった部分につきましては市民の皆様の公益にかなうんじゃないかというふうに、まず1点目考えております。

二つ目の中心市街地の活性化につきましては、当然このことにつきましても計画を策定して、議会の皆さん方にもこれまで御議論、御指導いただきながら進めさせていただきました。御承知のとおり伊勢市駅前から外宮さんへの外宮参道については、遷宮の追い風もありまして、随分とにぎやかになってまいりまして、プラスアルファ、現状A地区に三交インさん、今回のB地区、C地区の計画が進んでいる中で、私の推察ですけれども、以前からシャッターが下りてきたのに徐々にシャッターも開いてきた、そんなことも感じてきております。

そういった中で、公共交通を使いながら、この地域がそういった相談機能だったりハローワークさんお越しいただくことによって、おおよそでありますけれども、現在、八日市場、またハローワークさんの利用者数から見ると、年間で5万人ぐらいの方々はその場所

にお越しいただける可能性もあるんじゃないかということ推察いたしております。

財政面におきましては、これも大事な市民の皆さんの税金を使わせていただく中で、現在の八日市場を建て直して同じような機能を続けた場合と、今回のB地区での機能をした場合では、若干ではありますが財政面も軽減される、そのように考えております。

また、防災面につきましては、おっしゃっていただいたとおりに平成29年の台風21号では伊勢市全体として1,800世帯の浸水被害がありました。このことにつきましては、国、県、市一体となって、勢田川、桧尻川、そして桧尻川を流れる雨水排水、この辺を10年から15年かけて排水対策を整備することによって市街地の浸水域を軽減していく、そのような流れになっております。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

今、非常に適切な御答弁を僕はいただいたとっております。本来はこういったことを議論して、だけでもこндаけお金がかかると。それに対して、我々議会もそうですし、市民もやっぱりここに入るべきかどうかというのを総合的な話するのが本来じゃないかなとっております。そういった意味で、今の市長の御答弁は非常に大きな御答弁でしたし、できれば補正予算が提出される前に、今の防災面のことも含めて、ほかのことも全部含めて目で見分ける形に、資料でできれば提出をしていただければと思います。それは連合審査会なのか補正予算ときの資料なのかはちょっと分かりませんが、今日それを出せとは言いませんので。

ただ、ほかと比べてここがいいというような言い方も当然今後はしていかなければならないでしょうし、そういった意味で、今の御答弁いただいたのもうこれ以上僕は質問はしませんけれども、ただ、こういう議論が本来市民にとってここがベストというふうに行政が説得する正しい議論なのではないかなというふうに僕は思います。その上で、我々議会もそうですし、市民もそうですし、ここに入るべきかどうかというのを判断するのがいいかなとっております。なので、こういったことも含めて、入る入らないの前には全ていろんな課題をクリアする議論を終えた上で進められればなど。そのためにちょっと作業を急いでいただければありがたいなと思います。以上です。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

他に御発言はありますか。

世古口委員。

○世古口新吾委員

B地区の関係につきまして当局から説明がございました。それについて私の思いというか現状、意見を申し上げていきたい、このように思います。

駅前再開発については、ほとんどの議員、ノーではないと思います。賛成の方が多いかと思いますが、やはりその中で家賃の関係とか将来的な財政負担を考えたときに、非常

に大変なことだなということをおもっているのが全てではないかな、このように思います。いろいろなもろもろの条件ございますが、やはり何といたっても財政が第一でございます。そういったことについて考えていかなければいけないのではないかな。事業の健全経営のことでございますが、市の財政負担は、非常に財政負担も病院の関係もまだまだ残っておりますし、健全経営について非常に財政負担がプラスされていくのではなからうかな。この辺について当局の考え方を聞かせていただきたい、このように思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

世古口委員の御質問にお答えいたします。確かにこれは20年にわたる、長期にわたる負担となることから、前回の連合審査会におきましても様々な御意見をいただいたところでございます。今回、市議会の御意見も踏まえまして、施行者さんからも新しい市民負担軽減、総額抑制となるような形、結果的に年間の費用200万円ほどの軽減ということで、新しい条件も出されたところでございます。今後も引き続き、そういった観点、視点を持ちまして取り組んでまいりたいというふうに思いますので、よろしく御理解賜りますようお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
世古口委員。

○世古口新吾委員

先ほどどなたかの委員からも出ておりましたが、非常にチェック体制、こういったことも非常に大切ではなからうかな、このように思います。チェック体制は当然すべきだと思いますし、そうした中で思いもよらない状況の悪化、そういったときに対する対応について市はどのように考えとんのか、それもお聞かせ願いたいと思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

再開発事業が完了した後の悪化ということだと思います。これにつきましては、先ほどの貸付けの話でもございましたけれども、その後の施行者の運営会社の経済状況というか、そういったものもチェックしながら確認していくということでございます。

不測の事態ということになったら、市としては具体的に今どうということにはございませんけれども、融資をしている銀行が、まずそこら辺がもし必要があれば、そういったことの対応も考えられるとはっております。また、銀行のほうもこの再開発事業は10年、20年のスパンのものではなくて、30年、40年、50年継続していく事業やと、融資して返済を受けて、また融資してというような、そういった形で捉えておるといことですので、そ

こら辺は民間自身が考えられるかなというふうに考えております。以上です。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
世古口委員。

○世古口新吾委員

状況の悪化の中でずるずるいくんが非常に私心配するわけですが、勇気ある撤退もそのときには取るということで判断させてもらってよろしいわけですね。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

現時点でなかなか想定しにくいところがございますので、状況をできるだけ速やかに把握して、そのときのところで関係機関とも相談しながら判断していくということになると思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
世古口委員。

○世古口新吾委員

先ほど市長の答弁聞いて、前向きな答弁であったわけですが、非常にやっぱりこれからの社会経済情勢を考えた場合に、そう楽観できるものではないと思うわけです。その辺についてはしっかりと対応していく必要があるのではないかな。

そして、このまちなか、コンサル、市の主張ということで資料をもらって説明があったわけですが、約196万円ですか、安くなつとるということでございますけれども、やはりそれについては、再三我々が言うております賃料の10%ということで、そこへ近づけてもらったことについては非常に評価をしたいと思っておりますけれども、やはり8.85%、維持管理費、共益費の8.85%、ここが9%の差で196万円安くなったという判断するわけですが、非常に努力してもらっていることについてはやぶさかでないわけですが、非常に維持管理とか共益費、この面ではなくして家賃がメインでございまして、ずっと20年間続いているわけですが、附属する維持管理費とかそんなんは、またどんどん変わってくると思いますんで、その辺について非常に親方日の丸的な感じが見受けられるわけですが、市民の血税を使うということで厳しい対応をしてもらっておらないような気がするわけです。その辺につきまして、交渉経過についてもお聞かせ願いたいと思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

委員御指摘のとおりしっかりとした厳しい対応を、今までも施行者さんとはそういった視点で事に臨んでまいりましたが、今後ともそういった場面におきましては、きっちりとした対応で臨みたいというふうに考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

世古口委員。

○世古口新吾委員

コンサルの評価を一つの基本にして対応しておるということは十分理解をするわけですが、やはり伊勢市の総和と申しますか、伊勢市の他のこういった賃貸の関係についても十分チェックしながら、そして少しでも安くしてもらえるような材料にしていくべきではないのかな、このようなことを思います。そうしたことを今まで再三申し上げてきておりますが、何ら解決しておらない、その辺について非常に、相手があることではございますが、いま一度経過についてお聞かせ願いたいな、このように思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

入居条件につきましては、以前から申し上げておりますとおり不動産鑑定及びコンサルタントからいただいた適正な条件の範囲内としまして、それと、ほかの駅施設との整合を取るためということを大前提に交渉を進めてまいりましたところでございます。今後もそれはしっかりとベースに持ちながら、できる限り経費が節減されるような立場、スタンスで交渉に臨みたいとは思いますが、賃料等につきましては不動産鑑定というのの一つのよりどころでございますので、そういったふうに私どもは基本的なスタンスとして持っているということでございます。今後ともそういった視点で臨みたいというふうに思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

世古口委員。

○世古口新吾委員

答弁の中で、今後も十分慎重に進めていきたいということではございますが、やはりこの問題につきましては、昨日今日始まったことじゃありませんし、ずっと注目して見とったわけではございますが、何ら変わつとらない。まだ税込みの8,000円なら頑張ったなというようなことも評価されるわけですが、税抜きの8,000円といったら800円ぐらい10%ついてくるとなるのではないのかな、このように思いますが、かえって後退しとんのではないのかな、このように思いますが、やはり1階のテナントの関係につきましても先ほど説明がございましたが、なかなかこんな高い賃料では入りませんぞな。都会から企業でもそういった何か来れば別ですけれども、なかなか伊勢市の相場は、伊勢市全体見ましても、やはり完

全な車社会になっておりますし、坪単価6,500円から7,000円ぐらいが相場と聞いておりますよ。やはりそこらまで努力していただきたいな、このように思いますが、その辺について当局のお考えをお聞かせ願いたいと思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

先ほど来、適切な条件というところで、賃料につきましては不動産鑑定評価の金額をベースにと申し上げたところでございます。今回、不動産鑑定評価意見書にあります坪当たり8,000円、実質賃料8,000円という金額でございますが、その鑑定評価書によりますと、不動産鑑定士が近隣の賃貸事例を基に算定したものであるというような種類の積算方法であるというふうに伺っておりますので、一定の市場性を反映したものであるという金額が示されているものというふうに考えておりますので、御理解賜りますようよろしくお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
世古口委員。

○世古口新吾委員

不動産鑑定士のことにつきましては、私もある程度理解はしとるわけでありましてけれども、非常に伊勢市の総和というか、そういったものを無視できへんと思いますわ。そんな伊勢市の景気動向も踏まえて、お客がそんなに来るわけでもないし、非常にその辺について考えてみますと、伊勢市の相場で地元の業者でも、一つあそこへ行って入ってみようかなと、そういうやっぱり条件的なものが必要ではないのかな。非常に不動産鑑定士の話と伊勢市の実情が非常に乖離が大きいということで私心配しとるわけでございますが、1階あるいはまたほかの階に対しましても非常に不安定要素が多いのではないのかな、このように思います。たかってくるわな、ああやって募集すれば、一回のぞいてみようかなという気はあるけれども、なかなか入居には至らないのではないかな。そういったことになってくると、非常に伊勢市に対しておんぶにだっこの面が増えてきて、これから将来いろいろな面で伊勢市へおねだりというか、お願いということが出てくるのではないかな。その辺を非常に心配しとるわけでございますが、当局として毅然とした対応をしていくのか、いやいや、言うてきたら健全経営が大切であるから協力していくんか、その辺について考え方お聞かせ願いたいなど、このように思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

再開発の運営という視点で申し上げさせていただきます。私ども再開発は、今回補助金

それから貸付金等支援をしているところでございます。これについて、あくまで再開発という事業、これは法的に認められたもの、そういった制度で定められたものという範囲内で支援をしているというところでございますので、今後そのような、今いろんな状況になる可能性もありますけれども、そこはやはりきちんと行政として定められたものの範囲の中で支援が必要であると判断すれば行いますし、それ以上のものはできないというふうに考えております。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
世古口委員。

○世古口新吾委員

前段で私言わせてもらったように、再開発事業については賛成ですよ。否定は何もしておりません。しかし、やはり20年間入っていく中で賃料の関係で、私だけか知りませんが、議員としてやっぱりその辺がもう少し何とかならんのかなというようなことが思うわけでございまして、いつまでやっとならなくてもそんなに前進がないので終わりたいと思いますけれども、やっぱり景気動向の低迷する中におきまして、コロナが追い打ちをかけた。そういった中で、市民病院の運営の問題あるいはまたいろんな面での負担の問題、そういったことを考えると、非常に今後税収は減る可能性がありますし、やはり伊勢の財政面の圧迫が大きく出てくるのではなかろうかな、このように思います。これで終わりますけれども、十分慎重に考えて対応していただきたいな、このように思います。また賛成する、せんの判断については、これから十分その時期まで考えてまいりたい、このように思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
市長。

●鈴木市長

世古口委員さんからこれまでも民間等、相場観のお話であったり経済状況のことについてから、市の財政負担になってくるんじゃないか、そういった御心配をいただいております。おっしゃるとおりこのコロナ禍において、ちょっと依然まだ将来的に見えにくい部分もあるかと思っておりますけれども、現状、当然我々といたしましては、今回のB地区だけではなくて、学校用地の取得であったり様々な公共用地を取得するに当たっては、不動産の鑑定のそれが一番の根拠となってまいりまして、これまで様々な用地購入にもそのことを根拠に進めさせていただいております。そういったですね、それよりも民間のほうが安いかなというお声は十分に承知するわけでありまして、我々の行政の根拠たるものは、そういったことがあることも御理解をいただきたいというふうに考えております。

将来的な財政負担につきましても、先ほどの野崎委員さんの御質問にお答えしましたけれども、現状の八日市場の福祉機能をそのまま20年間もった場合と、今回このB地区のほうに移転をして機能させることによって若干ながら総額的なものは抑えていける、そうい

ったものを概算でありますけれども試算をしておりますので、そういったものも、また皆さん方に御説明できればというふうに思っております。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

他に御発言はありませんか。

中村委員。

○中村功委員

私は、今回保健福祉拠点施設の整備ということで、やはり高齢者や子育て世代にとっても公共交通により、先ほど市長申し上げておりましたけれども、都市機能にアクセスするというので、そういうアクセスできるコンパクトシティということにつながるものだと。将来において人口減少が叫ばれる中、近くでは、この間新聞にも載っておりましたが、南伊勢町では大変、5年先にはもう本当に人数が減ってくると。そういうことを5年先というと、本当に現実的に当然ながら、この伊勢市にとっても拠点というものが伊勢市駅前を中心とした何か要するというふうに感じております。駅前活性化という視点で見れば、私は今回の市の入居は不可欠だと、そのように考えております。

先ほども議論されておりましたが、賃料の妥当性というところが非常に再三、不動産鑑定というようなお言葉もありましたが、行政として適正と判断する負担額というものがどういうものを根拠にするのか少し詳しく、先ほどからかぶる部分もあるかも分かりませんが、もう一度整理してお願いしたいと思えます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

お答えします。行政が用地買収や建物の補償を行う場合につきましては、不動産鑑定評価を根拠としているというふうに認識しております。この不動産鑑定評価の評価額をよりどころとしまして相手方と交渉、それから売買等を行うことになるというふうに認識しております。

先ほどもちょっと答弁させていただきましたが、今回の賃料に関わります不動産鑑定評価額につきましては、不動産鑑定士が市内の賃貸事例も基に算出したものであるというふうに認識しておりますので、一定の市場性を反映した賃料が提示されているというふうに認識しております。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

中村委員。

○中村功委員

ありがとうございます。私も経験上、土地を買収するときには不動産鑑定をこれまで取ってきておるわけであって、それ以上の買収というのは市としてはできないと。当然なこ

とですが、そういうことになっておるわけで、反対に以下であればいいわけでありますが、私の記憶では、以下というのもほとんど私の経験ではなかった。ほぼ鑑定どおりの金額でこれまで成立がしてきたということですので、今回示された坪8,400円というのは鑑定どおりということで妥当ではないかと、このように考えております。

これまでもいろいろな意見があるんだとは思いますが、今回総トータル的に約200万円が交渉の結果、当然ながら相手もあることですので、交渉が成立しない限りは鑑定を基にお話をされるということになるんですが、トータル的にハローワークとの差は出ていますが、約200万円低いということであれば、私は交渉はここで成立、役所として金額的な部分についてはいいのかなど、金額については了解したいなど、このように考えております。

ただ、先ほどからも何遍も言うておりますが、駐車場が一体いつになったら整備できるのかと、そんなようなこともあります。駐車場のめどがなかなか出てこない交渉が難航しとるというふうにするわけですが、一体どれぐらいめどでされるのか、めどを取っているのか、もちろん私らに示すことができる内容がいつぐらいになったらできるのか、ほぼで結構ですので、もし分かればお願いしたいと思っております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

駐車場料金につきましては、今回お示しできなかったことにつきましては大変申し訳なく思っております。

ただ、相手さんとは協議を継続しているところでございまして、現在、具体的にはどのような形で料金になるのかとか、システムはどのようなところなのかというのはさらに詰めているところでございます。今、さらに協議は必要になると思っておりますが、早急に詰めさせていただきまして、次回また御報告をさせていただきたいというふうに考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

中村委員。

○中村功委員

ありがとうございます。早急ということですので、早急に詰めていただきたい。何らかの形でお示しいただきたいと、このように思っております。

あと、先ほどちょっと言い忘れましたが、10月13日の連合審査会で当初にも説明が若干はあったんですが、賃料8,000円、②の共用部分に発生する維持管理費用が賃料の8.85%、③の共益費が賃料の8.85%、こういうことにてあったんですが、今回その取扱いというのか、この①番、②番、③番の取扱いはどのようなものなのか、もう一度詳しく、説明で若干はあったんですが、そのようなことを詳細にもしお示しできれば、もう少し理解をしたいと思っております。

また、この総額、先ほど私はいいと、こういう判断をしましたが、そこの適正な条件

の範囲をどのようなふうに市として考えられておるのかを最後に確認したいと思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

お答えします。先ほど御指摘いただいたとおり10月13日の連合審査会におきましては、一つ目の賃料につきましては専用部分のみの賃料、それから、二つ目の共用部分に発生する維持管理費用につきましては、1階エレベーターホール、専用のエレベーター、バルコニーなど、5階から8階も含めてテナントが専用で使用する部分の維持管理費用であると。それから、③の共益費は、建物全体に係る設備の管理費用という説明をさせていただいたところでございます。これらがハローワークの条件に整合させるために賃料、共益費と区分しまして施行者から提示されたものであります。②の共用部分に発生する維持管理費用につきましては、市とハローワークが専用するという特殊な事情があつて請求を受けたものでありまして、不動産鑑定士からもあり得ることだと伺っておりましたが、②の共用部分に発生する維持管理費用につきましては、市とハローワークが支払うべき経費として認識をしているというところで、冒頭にもお話をさせていただいたところです。

しかしながら、13日の連合審査会につきましては、先ほどもやりとりの中でありますが、②と③の部分につきましては共益費として合せて17.7%になるのではないかというふうになって、受け入れられないというような厳しい御意見もいただいたところでございます。

こういった市議会の連合審査会の御意見も踏まえまして、市民の負担の軽減や総額抑制となるように施行者に対しまして、②の共用部分に発生する費用も含めた総額につきまして、市の入居条件の基準であります不動産鑑定評価の賃料8,400円などを基に再検討を求めたところでございます。

その結果、先ほど来から御紹介あります施行者から年額約200万円の減額した費用総額が示されたところでございまして、これらが②の共用部分に発生する維持管理経費も含んでいるところでございます。また、その年間の費用総額につきましては、市が今までに求めていた不動産鑑定及びコンサルタントの提示した適正な条件、これから算出した金額となっていることから、適正な条件の範囲内となったというふうに考えておりますので、御理解賜りますようよろしくお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
中村委員。

○中村功委員

ありがとうございます。早く、くどいようですが、駐車場のことを詰めて、早く示していただきますよう、よろしくお願いして質問を終わります。ありがとうございました。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

他に御発言はありませんか。

宿委員。

○宿典泰委員

今日いただいた資料の中で御質問申し上げたいと思うんですけれども、賃料については少し別の質問をさせていただきたいと思うんですけれども、私はいまだにこの共用部分の発生する維持管理費の8.85%というのが腑に落ちません。

これは、我々がどここの地代家賃を見るときに、坪8,000円で地代家賃があると、共益費はどの程度かかるのか、そういった部屋の状況というのをきちっと確認しながら、それなら地代家賃8,000円は妥当なんやなということで総合的な判断としてやるわけです。私は、もう今回のこの共用部分の維持管理費というのは、追加で後出ししてきたものだと思うわけですよ。何か言い訳のようにハローワークの整合性と言われましたけれども、ハローワークよりも伊勢市は3フロアというキーのテナントなんです。実際には地代家賃の話もありましたけれども、賃料についてはハローワークよりよりいい条件やないといかんわけですよ。それが何かバルコニーとエレベーターが、その維持管理費は専用なのでということで後づけをされたことについては全然腑に落ちないです。

何度も言いますけれども、地代家賃を皆さんがアパートを借りるときに、階段の手すりの部分の維持管理費はもらいますんやって、そんなことあり得んじゃないですか。大体バルコニーがあつてというんなら、それも含んでこういう環境なので、それならこの地代家賃で入らせてもらってもいいんですねということになるわけですよ。後から出されたことについて、そんなに何かハローワークに整合性、整合性と言われることについては一般的な感覚ではないなとか思うんですけれども、もう一度御答弁いただけませんか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

②の共用部分に発生する維持管理費用につきましては、委員御指摘のとおり5階から8階の市とハローワークが専用的に使用する公共施設エレベーターとか、そのホールなどの費用があるというふうに御説明申し上げたところでございます。

ハローワークのほうも同様の、当時ですね、算定されたところではございますが、今回施行者からはこの間の、13日の連合審査会の御指摘を受けて再度検討していただいた結果、年額で200万円という金額の抑制の提言がございまして、結果的に市の示す適正な条件の範囲内に総額で収まったということでございますので、御理解賜りますようよろしくお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

宿委員、質問まだまだ長くありますか。

○宿典泰委員

ありますわな。始まったばかりやで。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

そしたら、暫時休憩します。

11時15分まで休憩します。

休憩 午前11時05分

再開 午前11時15分

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

休憩を解き、再開します。

宿委員。

○宿典泰委員

休憩挟んだのでもう一度申し上げますけれども、私は地代家賃というのは、分かりやすく言えば、私がアパートをお借りするということには、地代家賃と共益費が幾らかかるんだということを確認して決めるわけです。その条件であれば入ってもいいな、駐車場が何台借りられるんですかねということも含めて、そういう条件が整ってから入居を決める。

ただ、今回の場合は、共用部分のバルコニーがあるという、バルコニーはあるのは分かっとして、それが地代家賃の中に含まれるという条件であろうということが一般的な話ですわな。それが何かハローワークで出された条件に整合性をしてというのは全然おかしい話ですし、伊勢市としては3フロアをお借りするとしても、ハローワークはワンフロアしか借りないわけですから、当然条件としては伊勢市のほうが有利に借りられるのではないかなということは一般的な考え方だと思います。これはもう一度念押しをしたいと思いますので、お答えをいただきたいと思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

宿委員の御質問にお答えいたします。②の共用部分に発生する維持管理費用につきましては、市とハローワークの利用者が専用的に利用するという特殊な事情があるというように必要というふうに請求を受けたものでありまして、不動産鑑定士などからもあり得ることだというふうに伺っております。

したがって、②の共用部分に発生する維持管理費用につきましては、市とハローワークが支払うべき経費として認識をしておりますので、御理解賜りますようよろしくお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

そのことについては随分平行線かなということを感じますので、次に移りたいと思うんですけども、年間の200万円というのは、どういう根拠で出されておるのか、お聞きをしたいと思います。例えば今回8,000円という賃料が出てきております。それに対しての減額幅ということなのか、今問題になっておる共用部分の維持管理費の問題として、それを軽減するために出てきたものなのか、ちょっとその計算方法も含めて御説明をいただきたいと思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

年間200万円の削減の根拠でございますが、これは交渉する中で、市が今までにも申し上げてまいりました不動産鑑定及びコンサルタントが提示した適正な条件の範囲内であることということでの総額として、その範囲内になることというようなことで協議をさせていただいたところでございます。したがって、それぞれの単価、区分につきましては、今回まちなかさんのほうからは提示されていないということでございます。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

それについても我々に渡されておるのは、市が考える条件というのを横書きのものを以前いただきましたわな。これには8,000円、坪、月額ということになっていきますし、賃料の10%ということになっとるわけですよ。今言われた不動産鑑定士の8,400円、なおかつ賃料の10%の共益費というのは、それは一番最初のほうに出てきた話であって、何か8,000円がまた8,400円に戻っていった話なんかな。何か帳尻を合すために、そちらのほうとの話を持ってきておるけれども、全然帳尻合っていないですわな、それは。200万円の減額というんやったら、700万円の減額してもらったら、私はもう疑問になっとる共用部分の維持管理はなくなると思うんですよ。ちょっとお答えください。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

委員御指摘のとおり、当初から我々は賃料8,000円、共益費につきましてはその賃料の

10%ということで協議を進めてきたところでございます。

ただ、本年の賃料条件等の相手さんから2月の時点、それから4月の時点、6月の時点、様々な条件が変わってまいりました。その条件交渉の中で、ハローワークさんの条件と整合させてきたというところが先ほどの8,000円、8.85%、8.85%ということでございます。

私どもが今回示された条件につきましては、結果的に私どもが従来から示させていただきました不動産鑑定及びコンサルタントが提示した適正な条件の範囲内というところに総額で整合してきたということでございますので、どうか御理解賜りますようお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

ですから、それはもう説明になっていないですわね。8,400円に賃料の10%と言うたときには、そのときには共用部分の維持管理費なんか入ってないんですから。そうでしょう。それを今さら持ち出してきて、8,400円の10%内に年額が入るとんやというような話というのが、皆さんが交渉事の中でどのような経過でこうなったかということがうかがい知れんじゃないですか。

一方で、何かハローワークとの整合性、整合性と言われるけれども、向こうは国の機関、ここは伊勢市で市民の方が負担する話なんですよ。その辺りのことをちょっと取り違えてないかなと、こう思うんです。やはりあなたらが私たちに見せたこの横書きのところで、市が考える条件は坪8,000円でこれは月額ですと。賃料は10%やということが書いてあるじゃないですか。ここには維持管理費の云々なんてことは一言もないし、多分出てきてなかったんと違うかなと思うんですね。ハローワークとの話の中で、どうもエレベーターとバルコニーが、これは維持管理費の中に入るというような話は、こんなんは本当に言われるように後出しじゃないですか。全然腑に落ちないですよね。一般的な話すると入らないですよ、ここへは。入居やめますという話になるんじゃないですかね。

だから、その辺りが何かごちゃごちゃと昔の数字も持ってきてながら、200万円削減されたんで、その中に入っておるといようなこの説明は、説明になってないですよね。これ、まだ言うと、皆さんからも御質問がありましたけれども、駐車場の金額というのが1台当たり3,300円がどうなったんやと、これ高いやないかという話も含めてですよ。大体60台やといようなことも示されておりましたけれども、これもまだ決まってないと。これ以前の計算でいくと4億7,000万円ぐらい20年間で要るわけですよ。

それで、今決まってない理由はいろいろ考えましたけれども、1階の入居状況も分からん。それで9階、10階、11階、12階の入居状況も分からん。ハローワークの使い方と伊勢市の使い方だけ大体皆さんが相手との間で分かるとる話であって、これ、台数足らんのじゃないんですか。足らんもんで、その話は延々と続いて、なかなか単価も決められんという話になっとるのではないんですか。それは入居状況分からんでね。1階がどれぐらい取るんやら、9階以上がどれぐらいの台数が要るんやらというところが分からんので。早く決めようというのは、私らもそうですよ。入居を決める前に、こういう条件がまだ不確定

な中で、入居だけ決めるということはもうあり得んから、一般的には。行政だからといってこれは許される話やないんです、市民に説明ができないで。その辺りのこと、もう一度駐車場のこと、3フロアで入るんやな、これは。足らんということないんですやろな。ようよう入って見たら、近隣のところをまたお借りして、そこへ負担が要ということないんですか、確認をしときます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

駐車場につきましては全部で130台。限りある数だというふうに当初から聞いてございます。事業の組立て方によりましては、私どもの健康福祉部の入居を予定している部門の事業の組立て方によりましては、瞬間的にはそれだけで来るであろう台数というのが超えることも想像できる範囲でございます。ただ、そういったことは、今後調整も可能なのかなというふうなことも視野に入れながら検討もしてまいりたいと思います。

駐車場の条件につきましては、現在、施行者さんと協議を急ピッチで進めているところでございますので、今後、煮詰まってまいりましたら早急に御報告申し上げて、御理解していただけますよう御説明していきたいというふうに思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

宿委員。

○宿典泰委員

多分そこら辺が一番ネックになってくるんかなと思います。まず入るとなっても、1階で駐車場の空きを待つみたいな話があるとすると、これはもう何しに駅前へ行ったかということが分からんと思うんです。ほかの委員からも駅周辺がすごく便利やということでありましたけれども、一方他の委員からも、この伊勢市の市民の皆さんは車社会で生きています。そんなに公共交通が便利に働いとるという状況ではない。だから、立地適正化計画はというても、そんなに移るような話じゃない。何十年たって中心市街地にコンパクトになるかと、そんなことも想像できない、今の状況はね。そんな状況の中で、何か取り出したみたいに、近鉄、JRがある、伊勢市駅前はすごく便利なんだというようなことは到底考えられない、市民にはね。だから、そういう位置だということをやはり認識しながら福祉の関係を育てていかなければならんと思うんですよ。やっぱり欠点は、駐車場がどうかというようなことはすごく大きな問題にこれからなってきます。もちろん今の状況の中でフルコストを考えたら駐車場の1台当たりの単価というのはすごく大きいです。先ほど申したように20年間で4.7億円ぐらい要るんじゃないですかね。台数にもよりますけれども、今60台ということであればね。

それ、やはり根本に戻してほしいのは、200万円の削減云々ということをおっしゃるけれども、もともと削減幅があるんなら、それは交渉の余地があると思うんですね。それは

もう、もう一度交渉をしていただきたいと思いますけれども、その辺りはもう交渉できないような状況ですか、教えてください。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

現時点におきましては、施行者さんからは最終的な条件であるというふうには伺っております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

そのことも平行線なので、答弁を聞かせてもらって終わりたいと思うんですが、市長申し上げた私、前回のときに20年間の費用対効果のことを申し上げて、今の状況の中で全体でどれぐらい要るんやということで、23億円程度は要るということで聞かせていただいて、また、福祉健康センター破って建て直したら、階数はちょっといただいた資料の中には出ておりませんが、3階なんか、5階なんか、7階なんか分かりませんが、それは31億円ぐらいかかるんやという話でした。

これ、やっぱり本会議場で訂正をしてもらいたいと思うのは、今の状況の8,000円で共益費また維持管理費等々も入れながら、20年間で23億円と言われておりましたけれども、ここには実際は内装費も5億円程度やということも入っていません。それに今言った駐車場の料金、まだ未確定。これは4.7億円とすると、やっぱり30億円以上かかるじゃないですか。だから市長がお答えした、何かここへ来ることが即財政的にもういいというようなことについては、ちょっと訂正をしてもらいたいと思います。よろしいですか。ちょっと訂正してください。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
市長。

●鈴木市長

以前からお話をさせていただいている財政的な、現在B地区に入居した場合の概算のものと八日市場で機能を更新していった場合の概算の部分につきましては、委員おっしゃるとおり様々な付加要素というのは、これからあろうかと思っています。当然支出においての委員おっしゃる視点もありますし、我々行政としましては、国からの補助であったり交付金であったり、また今回のこの福祉の一体型の部分につきましては、国の施策としてもこれから充実していく、そんな話も伺っておりますので、その都度都度、財政的なものが見えた段階では御説明するべきであろうというふうに考えております。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

前回答えていただいた福祉総務課ですかね、これ、やっぱり僕は抜け落ちとると思うんです。何かあれだけ前回のことを聞くと、やはり駅前へ行くことがすごく得策のように聞こえていますけれども、実際は私言ったように、駅前行って今の内装費、駐車場も入れると32億円ぐらいかかるんじゃないですかね。

それで一方、新設してということを書いておられますけれども、階数は分からんというようなことになってはいますけれども、それでも31億円というと、そんなに変わる話じゃないと。拠点化にすることによって、一般的な行財政改革からいうと、今、実はこの分野だけで100人の職員が要ります言うた。ところが、3階に集中して拠点化することによって、実は70人に済みますんやというようなことが、人件費も含めてですよ、すごく市民サービスとして同じか、それ以上に上がる。ましてや行革としてですよ、そういう点もあるんやというような説明というのは僕らも受けてはないんですよ。

だから、これをいただいた以後にも、市長はどれぐらい要るものなんですかと、今何人みえるんですかと、総額で幾ら払っとるんやというようなことも知りたいということで、それはもう疑問を投げかけてありますので、また用意いただくと思うんですけれども、実際にはそういうことで、費用対というのは余り変わらんわけですよ。本来自社ビルを建てるということになって、伊勢市のビルであれば、これは20年間の話じゃなくて30年間、40年間、ましてや50年間ぐらい、造りによっては資産としてきちっと残るわけですよ。20年先に人口がどんどん減って行って、人口のいわゆる減った中で違う分野の仕事が増えるとなったら、自社ビルですから幾らでも変更もできるし、そのときには修繕というんか、内装を変えてやればいいんじゃないかなと、こんな考え方もあるじゃないですか。

やっぱりこれから会議もウェブ会議になって、いろんなことが変わろうとしています。当然10年、20年先の部屋の感じややり方というのはどんどん変わってくるんじゃないかなと、こんなことを思うんですけれども、そういったことを想像するのが今回の拠点化じゃなかったんかなと思うんですよ。だから、それはやはり皆さんが想像して、将来にわたってこんなに利便性が高くなるというようなことを我々に示していただかんとやな、市民に対しても説明もつかん話です。どんだけ利便性が上がって、ましてや財政的な面でもコストがかからんように考えとんのやという説明できないわな。そのあたり今後、誰がどのように説明してもらっていくんか、ちょっとお答えください。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

委員御指摘のとおり今後、市と組織の問題、これにつきましては、現在市内で新しい事業、重層的支援体制整備、国の法律改正に伴いますそういった事業にも取り組んでまいりたいというふうな前提で、いろいろ検討しているところでございます。

それを新しく駅前ビル保健福祉拠点施設の中で、切れ目のない子育て支援であるとか断らない相談でありますとか、福祉のまちづくりにも関わってくる部分だと思いますが、そういったことをやっていきたいということで検討しとるところでございます。これにつきましては、いずれまた御報告をさせていただくことになると思いますが、先ほど御指摘いただいたような点も併せた形で、順次御報告させていただくことになると思いますので、よろしくお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

答弁に全然納得はしませんけれども、また順次御質問申し上げたいと思うんですが、最後に私、市長にお聞きをしたいんです。今いろいろと議論があるように、ここのビルの入居状況も全然確定がされていない。駐車場の問題もある。もちろん単価の問題もある。月額はこれで8,000円に収まるというようなことであつたとしても、維持管理等々でやはり30数億円、20年間でかかると。こんな状況で判断をするということになるわけでありましてけれども、入居というのは、さっきも申したように、いろんな不確定要素が埋まってきて、伊勢市としては慎重に入居を決めるべきやと僕は思つとるんです。

以前から申し上げておるように、中心市街地の問題としては私は賛成なんです。民間の方がビルを建てていただいて、民間の人の入ってくれよということで駅前が活性化するというのは、それは本当に今まであの状況からというのは、申し訳ないけれども、駅前の状況が本当に見えなかったのが見えてきたような状況で、C地区もそういう状況になってくるんだろうと思いますよ。それは、もう僕は応援したいと思つても、今問題になっているのは、そこへ伊勢市が入っていくということなんです。それで、伊勢市が入っていく要素の中に、全然その言われる、ここに入ることによって、そうやな、もう本当に皆さんが喜ぶんやなということがまるで実感できないし、それに対する対価というのは20年間で30億円もかかるというような状況ですから、これ、またその負担というのを我々の入居の中でどう考えていくんやということをする、やっぱり慎重にならざるを得ん。

入居を決めるというのは、先ほども申したように、不確定な要素というのはもう全部埋まって、あと伊勢市さんどうしますかということになって、これだけの要素があつてするならばということで、議会もそろってそれならということになって入るべき話だと思つても、今不確定なことがこんなに多くあつて、いろいろと議論することもあるのに、早々市長がもう入りたいということを決めるのは何でかなと、急いでしまうのは何でかということが、それ自体も非常に分からないんです。それで、伊勢市が入らないんなら、手挙げてきて、俺とこ入る、俺とこ入るというような状況でもない。もちろん、これから今のスキームでいくと、公募になってどこがされるんか分からん、それも不確定要素です。銀行との間の話ができるというても、それもまたまだ詰めていく必要があると思つてます。三重県との協議もある。その辺り市長、どうして今現在入居するということを決めざるを得んのかどうかということが、僕らそれが理解できないんですけれども、その1点ちょっとお答え願えませんでしょうか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
市長。

●鈴木市長

宿委員の御質問にお答えいたします。当初、当計画につきましては、令和3年4月に供用開始をする、その予定で様々な御議論をいただいてまいりました。我々がこのB地区に福祉施設として入居していくこと、駅前再開発として事業を達成していくこと、こういうことにつきまして、一つ一つ市議会の皆さん方に御相談申し上げ、そして御議論もいただいてきたというふうに考えております。

そういった中で、このことにつきましては、例えば立地適正化計画におきましては、コンパクトプラスネットワーク、こういった時間のかかる話であろうかと思えますけれども、こういったことを進めていきたい旨がありましたし、また地域福祉計画につきましては、市民の皆さんの重層的な課題解決に向けて基幹型の総合相談センターを設置していく旨、また伊勢市の施設類型別管理計画につきましても、駅前B地区ビルに来年度オープン予定として、各種の相談機能の集約化をしていく旨を明記し、皆様方に御相談をさせていただいたところでございます。

こういった様々な計画を進めながら、また様々な事業者の方であったり、三重県さんであったり、また国であったり、様々な御協力をいただきながらこの予定に近づけるように我々努力をしていきたいというふうに考えております。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

市長からは今お答えいただきましたけれども、なぜというところについては、私まだ理解はできません。市長が今まででも政策を掲げるときに、やはり一番考えるのは、市民がそういうことを要望しておるかどうか、強く。拠点化することによって本当に一元化になって、もうどこへも行かなくてもいいような状況になるということが想像できるかどうか。

2番目に考えるのは、将来にわたってのコストなんですよ。本当に財政的にどうだろうか。最近の財政の状況を見ても大変厳しいじゃないですか。貯金を取り崩さなければいけないような事案がいっぱい出てきております。そんなことを踏まえながら、最終的に結論をとするとするならば、もっともっと慎重になってもええんかなと。

本当にこれは石橋をたたいて壊してはならんけれども、それぐらいの慎重さがあって入居すべき問題だと、こう思っただけです。それが早々市長がそのような形で入居したいというようなことで手を挙げることによって、前回も非常にそれは驚きました。相手との関係のことの報告だけかなと思ったら、そこへ入居の話が出てきて、今回も同じような形で、ここまで条件を相手と協議していますということでもありますけれども、私にとってはこれ、全然腑に落ちないこともたくさんあります。そのことは、やっぱりきちっと説明ができるように皆さんに今後確認をして、不確定な要素のところはきちっと説明ができる

ような形をとってもらいたいと、そんなことを要望したいと思うんですけれども、それも私勝手な話ではいけませんので、お答えだけください。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

今回は、賃料のことについて新しい御報告をさせていただきました。まだ駐車場のことについては次回送りとさせていただいたことにつきましては申し訳なく思っておるところでございます。先ほど御質問の中にもありましたが、今後の体制等も含めまして、順次御説明をさせていただくことになろうかなと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
他に御発言はありませんか。
小山委員。

○小山敏委員

1点だけ確認をさせていただきたいと思います。先ほどの休憩前に吉岡委員のほうからの質問の御答弁で、補正予算の後で基本協定やというふうな御答弁いただいたと思うんですが、私のところには既に基本協定の協議をしているというふうな情報が寄せられているんですが、それは間違いなことですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

お答えします。基本協定の案といいますか、基本協定につきましては、昨年11月に基本合意を締結させていただいた直後に、施行者さんからこのような条件でいかがでしょうかということで、もちろん賃料、共益費等も含めた一般的な詳しい内容のものが一旦提示されております。その内容に基づきまして、例えば賃料でありますとか共益費でありますとか、そういったことの協議が今まで進んできたというふうに私は認識しております。

ですので、基本協定の案があるかといいますか、前回もちょっと御説明申し上げましたが、素案の状態であるというふうな認識でございますので、交渉の過程における資料があるというレベルでございますので、よろしくお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
小山委員。

○小山敏委員

これ、7月8日の連合審査会の資料にも書かれておりますけれども、そういった経緯は

示されておるんですが、6月の時点で一時金が12億円の要求があってから、ちょっと状況の方向が、雲行きが怪しくなってきたということで、9月10日にもう正式に施行者側に入居はいたしませんと通告していますよね。だから、その時点でこの話は終わったのかなと思うんですが、その9月10日以後、この基本協定についての協議はいつ再開されたんですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

基本協定の協議といいますか、基本協定の中に示されるべき項目である、例えば賃料でありますとか共益費などの基本的な条件の交渉は進めてきたということでございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
小山委員。

○小山敏委員
いつ再開したかと聞いているんですが。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

今委員がおっしゃっていただいております部分につきましては、先ほど次長お答えさせていただきましたように、基本協定書なるものをこのようにしましょうというのではなくて、基本協定の中に盛り込むべき条件の協議はずっと継続しておりました。

先ほど御指摘いただきましたように、一旦この条件では12億円もの一時金を要求されると、これについてはのめないというところのお話で一旦止まった形にはなりましたけれども、その際以降も当然ずっと、入居していくにはどの条件が成立すればいけるのかということで、都度都度、個々の内容別で協議は進めさせていただいておりますので、その部分と、今委員が御指摘いただいております基本協定書の案についての協議をしたのはというその言われ方は、ちょっとすみません、分からない部分にはなるんですけれども、条件については今も継続して協議をさせていただいております。

ただ、それをどういった形でまとめるかという協定書の案についての話、そこまでもまだ至っておらないという状況でございます。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
小山委員。

○小山敏委員

何か順番が違うように思うんですよ。市長から入居に向けて進めていきたいという表明があったのは10月13日じゃないですか。この日以降に施行者側と協議するのであれば全然問題ないんですが、それ以前にやっているということは、何か入居決めてんのかなと、それ以前から入居する方向で当局は固めていたのかなというふうに思わざるを得ないんですけれども、どうなんですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

今おっしゃっていただいている部分が、私どもこれも平成28年6月からスタートした話でございます。そんな中で継続して協議を進めてまいりました。その部分で、今おっしゃっていただくこの12億円ということになると、これはこのままでは受け入れられないというところで一旦ストップした話を、そのままその言葉をもって全て終了しましたというところではなかったというふうに私ども理解しております。そのような認識を持っていただきたいというふうに思います。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

それって9月10日に入居しませんと言っているじゃないですか、施行者側に。もうジェンドでしょう、その時点で。

また、市長から新たにやっぱり入居に向けて検討しなさいということであれば、そこからのまた再スタートだというふうに思うんですが、それが筋だと思うんですけれども、ちょっと今のは納得できませんね。もう一度お願いします。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

すみません。先ほどおっしゃっていただきますように、一旦この12億円というものを一時金として出すということについては、これは無理であるというので一旦そこで止まりました。

その後、再度また協議を始めるに当たって、今御指摘いただいている部分でいきますと、もう全て終わりですということですが、私どもが考えておいたのは、12億円の一時金を払ってまでのことは無理やというところで止めておりますので、そこが解消するのであれば、それで結果、今はその12億円を貸付制度にのっとった形で、貸付金として貸し付けるという方向で調整をさせていただいたというところで報告させていただいております。

ますので、今御指摘いただいておりますところの協議が再開すること自体が不自然であるというふうには思っていないというところなんですけれども。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
小山委員。

○小山敏委員
私は無理があると思うんですが、誰かの指示でもあったんでしょうか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

申し訳ございません。その誰かの指示というのは具体的にはどういうことなんでしょう。といいますのは、私どものところとしましては、福祉拠点施設を整備して、そこで事業展開をしてまいりたいというところをずっと考えておりました。その中で、貸しビルがきっちりちゃんと立ち上がって運営されていくということになれば、そこに入っていきたいというところで準備を進めておるところでしたので、今おっしゃっていただく誰かの指示と言われるのは、何を指されるのかちょっと分かりかねるんですけれども、すみません。答えになっているかどうかあれですが。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
小山委員。

○小山敏委員
言えないなら結構です。我々は9月10日の時点で正式な、施行者さん側に対しての通告を出したということで、もう一旦終わったということで、また水面下で県のほうからも働きかけがあって、これ抵当権とか担保を確保するようにしなさいということから、また再スタートしたかと思うんですが、最終的に10月13日にこういった市長からの表明があったということで、その市長からの指示を受けて、また入居に向けての再スタートなら十分理解できるんですが、何か我々の知らないところで密かに進めていったようなというふうに感じざるを得ませんもんで、ちょっと確認させていただいたんですが、そんなことはないんですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

すみません。私どもといたしましては、また繰り返しになりますけれども、平成28年6月に申入れしてからの再開事業を進めていくということで、6月13日、14日ということ

で産業建設委員会、また教育民生委員協議会のほうに御報告をさせていただいて以降、この福祉拠点施設を整備していくという方向で進めてまいっております。

また、繰り返しになりますけれども、先ほど御指摘いただいておりますところの12億円の話があったから、これは一時金として12億円を要求されたから、その条件では進められないというところで一旦ストップしたというふうに認識しておりますので、その条件が解消される方向で動くのであれば、引き続き事業を進めていくという形になるものと、そのように理解しておりますのでございます。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

伊勢市は、ここに福祉拠点施設を整備したいという方向で進めてきたのは十分理解しています。私も協議してきたわけなんですけど、ただ、入居するとも、せんとも全く意思表示はしていませんでしたよね。初めて10月13日に市長からそういう表明があったわけですよ。それまでは入居するもんやら、しないもんやら、さっぱり分からなかったわけですけども、本当に伊勢市が入居の方針を固めたのはいつなんですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

すみません。先ほど来からの繰り返しになりますけれども、入居に当たっての条件、こちらにつきましては、いろいろな形で協議、交渉をし、少しでも負担の少ない形、そういったものを目指しながら条件交渉をして入っていくということにはなります。

進めることに関しては、一切もうこの部分は、なしやという形の話にはなっておらんだというふうに理解しておりますので、こちらについては常に条件を模索しながら、全くこの事業、福祉拠点施設の整備をしないという決定にまでには至っておらんだというふうに理解しておりますのでございます。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

それは分かるんですよ。ただ、入るとも入らないとも分からない状態の中で、条件をいろいろ交渉してきたということなんでしょうけれども、条件次第で入るかも分かんないし、入らないかも分かんないということできとったと思うんですけど、10月13日に初めてですよ、入居の方針を発表したわけじゃないですか。それまでは我々は入居するのかしないのか全く考えていることが分かんなかったんですけども、どちらなのか分からんけれどもいろいろ交渉してきたというのは、それは理解するんですけど、入居の方針を固めたのはいつか

ということを知っているんですよ。入居方針を固めた上で今協議しているわけでしょう、その条件を。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

すみません。入居の方針といいますのは、再開発事業が始まって、私どもが福祉拠点を整備したいという申出をさせていただいたところから始まっておるものやというふうに理解しております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
小山委員。

○小山敏委員

ちょっと言い方、すみません、間違えたというか、不十分だったと思うんですが、入居の意思を固めたという表現だったら分かりますかね。入居の方向で協議してきたのは確かなんですよね、今までね。ただ、入るか入らないか分かんないということで、入居したいということを決定的になったのはいつかということ。我々に示されたのは10月13日ですけども、担当課はいつ知ったんですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
暫時休憩します。

休憩 午前11時56分

再開 午前11時56分

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
休憩を解き、再開します。
健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

すみません。また繰り返しになりますけれども、私どもといたしましては平成28年6月13日、14日という形で出させていただいたところで、その方向で進めたいということで表明をさせていただいておりました。その中では、いろんな形で入居に当たっての条件が必要になってくると。それを一つ一つ今まで積み重ねてきたわけですけども、この重ねてきた部分で今まだ、言ったら積み残しになっておる部分が駐車場であると。賃料、共益費については、ただいまお示しをさせていただいております総額表示ではございますけれども、1億200万円の範囲のところを進めさせていただき、最後、さらに駐車場の料金についての御提示をさせていただきますと、これで入居に当たって必要となる部分についての

条件を全て提示させていただくことになるということになるというふうを考えておるところでございます。以上でございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

いいですか。

他に御質問ありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

暫時休憩します。

休憩 午前11時58分

再開 午前11時58分

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

休憩を解き、再開します。

辻委員。

○辻孝記委員

少し私も聞かせもらいたいことがありますので、よろしくお願いします。まず、様々今まで委員さんが質問していただいて、ごもっもの話もあれば、ん、と思ったところもいっぱいありますけれども、少し確認させていただきたいのは、前々回にもちょっとあったか分かりませんが、伊勢市がこの3フロア借りて入ることによって補助金等がいろいろあるというふうに聞いております。もし伊勢市がここへ入居しない場合、補助金というのはどれぐらいになってくるんですか。よろしくお願いします。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

保健福祉拠点施設が入るといった場合に補助金の割増しを受けております。保健福祉拠点施設に入居しないという場合の差額になりますと、約2億円ぐらい下がるというふうな形で前回答弁させていただいたと考えております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

辻委員。

○辻孝記委員

福祉関係ということですので、そうすると他の公共施設ですと該当にならないということでもいいんですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
都市計画課長。

●中村都市計画課長
そのような形になります。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
辻委員。

○辻孝記委員

私も家賃がまず高いというのがあります。先ほど世古口委員からも話がありましたが、まず相場を考えても、そんなに安いとは絶対考えられませんし、少しでも安くやっていたきたいというのが、今回示された部分で年間200万円弱が安くなるというふうなお話なんだろうと思いますけれども、わずかそれだけの額で納得せえというのはいかがなものかと思えますし、先ほど宿委員からも話がありました、本来でいえば8,000円だったところが8,400円に上がって、しかもそれで共益費が10%になったんやというふうな形で整合性を取ろうとして、200万円弱の金額が年間で安くなるというような説明があったと思うんですけれども、その額で本当に市民が納得できるのかなというのと、先ほど宿委員が言われたような総額考えたときに、これからまだ内装工事等かかった場合、まだまだ金がかかっていく話になります。そうすると、30億円近い金が伊勢市から出ていくような話になってくるんですけれども、そういうことを考えると、これ安いというふうにはちょっと理解しにくいんですが、その辺のところは何をもって、これ妥当と考えておるのか、ちょっとお聞かせ願いたいと思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

すみません。少し前の議論と同様のお話になるかと思いますが、行政がやはりよりどころとするのは不動産鑑定評価の金額になろうかと思えます。それで、今回の家賃の鑑定評価の額につきましては、その中身を見ますと、不動産鑑定士が市内の賃貸事例を基に算定したもの、それから算定したものであるというふうに認識しておりますので、一定の市場性を反映した賃料が提示されているというふうに考えております。

ですがいまして、高いか安いかわかると言われますと、それはそれぞれの方の感覚にもよるかと思いますが、私どもとしましては不動産鑑定評価の金額、支払い賃料8,400円というのは一定のよりどころとさせていただきたいというふうに考えております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
辻委員。

○辻孝記委員

それはそうですよね。言われているとおりで私も思いますよ。だけど、市民感覚というのは我々にとっては必要なところだと思っていて、議員が言うのは市民感覚の話なので、当局側から見たら何かの証拠になるものが必要だということで、当然鑑定評価というのが一つの基準になるというのはよく分かります。我々議員が市民と話していく中で、実際どうなんや、高いんじゃないかという話は聞かされてしまうんですよ、我々から見ると。そういうところを少しでも安くするのを考えますと、だったら当局がこれが妥当な金額だというお話なので、先ほど上村委員が冒頭話がありましたように、3月に行います公募で事業者が売却のことをするわけですね。そのときを待って、妥当な金額って幾らなのかと、相場は幾らなのかと。多分その辺で分かってくるんじゃないかなと私はそう思うんですが、その辺まで待ってもらったほうが金額がはっきりするんじゃないですか、どうですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

私どもは、この不動産鑑定評価の金額が妥当性があるというふうには考えておりますが、前回7月27日の連合審査会だったと思いますが、施行者からは駅前再開発ビルの完成のために、秋頃までに市の入居についても可否を決定してくださいというようなお話いただいていたというふうに思います。これは、国負担からの融資の判定になるためだというふうにも聞いておりますので、先ほどの公募、それから売却の結果をもってという形になりますと、そういったところに間に合わないというところもあろうかと思っておりますので、この不動産鑑定評価の金額、これを妥当性があるものとして進めてまいりたいというふうに考えております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

辻委員。

○辻孝記委員

それは向こうの都合でありまして、こちらの都合を考えると、こちらの都合もあるわけですから、こちらは少しでも皆さんが、市民が納得できる価格というのが一番大事なのかなというふうに思っていますので。

そしたら、公募かけて、当然募集するわけですから、そしたら、うちとこ入りたい、入りたいと言うて来られることを私は信じますよ。皆さん方が適正な価格だと言ってますからね。その価格で入ってくる、売却して売れるというふうな話になれば、それはまた話ができるかのなというふうに思うんですが、今現状で先に伊勢市が入りませんわという話にはなかなかならんのちゃうかなというふうに思います。伊勢市が入ることを条件に売却してもらってもまた困る話になりますので、その辺のところも家賃の単価とか、それも売却のときに金額、先ほど答弁してもらったときに、伊勢市の条件に合った額でこれからま

た、もし新しいところが決まったときにはそこと交渉するんやというお話だったと思うんですけれども、先にこの金額で入りませんわというふうなことにはなかなか、少しでもそこが安くなっていくような話なら分かるんですが、初めから上限というか額が決まっていて、それで売却するんやという話はちょっと理解に苦しむんですけれども、その辺のところというのは当局側としてはどう考えておられるのかよく分からないんですね。順番がちょっと違うと思います。まずは公募かけて売却。本当に売れるんかどうか、またその額が本当に適正なのかどうかということがまず最初に来ないといけないんじゃないかなというふうに思うんですが、売却する金額は決まっていますか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

公募にかける売却の価格というのは現在決まっておられません。一般的に考えられるとしては、まちなか開発としては、これ事業費としては48億円少なくともかかっているという中で、工事価格でいっても44億円の建物を工事費として使って建てておるといふようなところなんです。そういったことも踏まえて価格設定もされた。これ、あくまで売却の額でございます。ですので、家賃と直接リンクするかということ、またそこは違ってくるかなと思います。価格については以上のようなことでございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

辻委員。

○辻孝記委員

そうすると、売却がもし成立した場合は、買ったところは伊勢市とは契約しませんよということも言えるということですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

この公募につきましては、あくまでこの建物は再開発事業でやっているものでございますので、これまでもお話しさせていただいておりますけれども、施行者とも調整しておる中では、公募をかける条件として、再開発事業として成立する条件を付けるというところがございます。ですので、全然再開発に関係ないところに売却されることはないと考えております。以上です。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

辻委員。

○辻孝記委員

売却の話ばかりやっているわけにいきませんが、僕は先ほど上村委員が一番冒頭に言われたように、まずは公募かけて、いくらで売れるか知りませんが、そういったことをまずやっていただいて、その後、そこと伊勢市が交渉して少しでも安くなるような話をしていけないといけないんじゃないかなというふうに私は思っています。

例えばまちなかさんの返済計画考えても、20年、25年という形で書いてありますけれども、例えば30年だとどうなるかとか、そういった計画の考え方も考え直していけば、少しずつ新しく購入された方がどういう運営をされるかというのは変わってくるんじゃないかというふうに思いますけれども、その辺はどうなのでしょう。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

まず公募をかける、これは貸付制度を伴う一つの手続でもあります。もちろん公募で売却される可能性はないことはないですけれども、そのようなスケジュールでやっていきます。先ほど来、申し上げていますが、あくまでこれは再開発事業という中の成功させるための一つの手法で、私ども支援をしていくということで、あくまで再開発にのってやっていくと。売却されても今の基本的な条件は継続されてやっていくと。その順番が違うというお話もありましたけれども、あくまでこれは今の条件を踏襲されて売却がもしされても、そういったことであると考えていますので、再開発事業においても成功させるようなスケジュールもごさいます。そういったことも考えますと、今の賃料で議論はこのタイミングでやっていく必要があるかというふうに考えております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

暫時休憩します。

休憩 午後0時10分

再開 午後0時10分

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

休憩を解き、再開します。

辻委員。

○辻孝記委員

売却の話ばかりしとってはいけませんものですから、ちょっと変えたいと思いますが、順番違うというのは、本当に言いたくてですね、まずは家賃を少しでも安くあげるためにはどうするのか。まず、8,000円が8,400円に上がったこと自体が問題やと思っていますし、それから5%上がるとのわけですよ、8,000円から8,400円ですからね。大きな額だと私は思っています。

10%に関しては、共益費の10%、これは10%にすべきだと思いますし、ただ、8,000円が僕は安いなんて思っていませんので、そこも分かっていたきたいんですが、少しでも安く、例えば本当に先ほど世古口委員が言われたように6,500円、7,000円、そういった額で契約できるのが一番いいのかなというふうに思っています。

ただ、それでなかなか伊勢市がこういった金額を提示したときには無理なんだということであれば、他の公共施設、伊勢市に公共施設たくさんありますよね。その公共施設、国であったり県とかそういった機関もあれば、様々なところがあるわけですから、そういったところにもまちなかさんが話をしていただいて売却する。売却というか、入ってもらうような形を検討すべきだと私は思っているんですが、その辺のところのお話というのはあるんですか、ないんですか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

施行者から他の売却でのスケジュール感といいますか、そういった工程といいますか考えというのは、特に聞いておりません。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
辻委員。

○辻孝記委員

ハローワークさんが、向こうにとっては好条件で入っていただけるというふうなことがあれば同じように、先ほども宿委員だったかな、話があったように、他のところで同じような条件で話を持っていったら、十分入っていただくことはできるんじゃないかなと私思うんですね。だって、皆さんが適正な価格やと言ってくれていますから、それ自信持って、その価格で誰か入っていただく、そういう方法を取るのが一番私は素直なのかなと。

例えばですけれども、ハローワークさんが向こうへ移られるとなったら、庁舎前のハローワークさんはどうなるんかとかね、そこら辺まで考えていったほうがいいんじゃないかなというふうに思うんですけれども、その辺のところというのはお話は出てるんでしょうか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

まず、再開発事業と考えた場合、先ほどもスケジュールの話もさせていただきましたけれども、これを成立させるためには、今の予定では年明けに、1月中旬に工事が完了して、その後、再開発が今年度中に完了するというスケジュールで全ていろんな手続等を終えています。そのスケジュール感の中で、果たして別のそういった公共施設などが入れるかど

うか。そのスケジュール感を仮に延ばすということも考えた場合でも、非常に施行者としても、私ども想像するに難しい状況になるんじゃないかなと、そのようなことを考えていますんで、再開発事業という観点から見ると、今のこれから公益施設を探していくというところでは、少し難しいんじゃないかなというふうに考えます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
辻委員。

○辻孝記委員

でも、普通であれば考えていくべきだろうと私は思うんですね。

ちょっと話、もう変わります。というようなことを言っても多分平行線ですので、いけませんので。ただ、先ほども話がありました駐車場の話ですけれども、ハローワークさんのほうの駐車場を借りる予定というのは3台というふうに伺っております。しかし、利用者というのは相当数の台数があるそこに入ってくるかと思うんですが、その辺のところは当然認識ありますよね。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

想像の範囲内ですが、想像するに利用者の方は車で来る方もたくさんみえるというふうに考えております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
辻委員。

○辻孝記委員

ハローワークさんは3台は契約するけれども、あとは知りませんということですので、利用者の方々は当然有料で使われるというふうに理解するんですが、それは間違いないですかね。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

ハローワークさんの運用でございますので、そういったことにつきましては、ここではちょっと言及は差し控えたいというふうに思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
辻委員。

○辻孝記委員

ハローワークだから言えないというのは当然あるかも知れませんが、でも、例えば伊勢市があそこへ入居するとなれば、当然福祉拠点施設ですからいろんな方々が利用される。そういったキャパを考えたときには、先ほども話あったけれども、相当かぶってくるであろうかと思えますし、例えばその駐車場代を公共施設に利用で来たという方が出ていくときに、本来は有料であるのに、伊勢市のところへ来れば無料で出ていけるということになれば、そういったところのことまで考えておられるのかどうか、ちょっとお聞かせ願いたいと思います。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

そういったところにつきましては、施行者さんがどういったシステムで運用されるのかの部分と、それから市のほうでどういったルールで、先ほどの利用者の無料にする、しないという部分をどういった形にするのか、そういったところの組合せになろうかと思えますので、それを含めて協議をさせていただいているところでございます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

辻委員。

○辻孝記委員

この辺しっかりと協議してもらわないと、伊勢市が何か大変な思いするだけで、当然市民の税金を使うという話ですので、そここのところはしっかりと話をしてもらいたいと思います。

ちょっとまた戻ってしまうかもしれませんが、今度C地区がマンション建つというお話が議会にも報告されております。これは、総事業費が45億円というお話だったと思っております。45億円でマンションですので、普通でいえばマンションというと、そこへ住める環境は全部できていると。例えば水回りの問題であったりとかいろいろな生活、壁の問題も含めてですが、いろんな部分で普通であれば完成して、これは何とのか知りませんが、その平米数のところの中で部屋が全部できていて、水回りもある、住める状態になっている。

しかし、今回伊勢市がB地区に入ろうとしているところは、がらんどろの中に入っていて、しかも伊勢市が中の工事はせないかん。そういったことを考えると、すごく割高な物件を今話しているんだろうと、すごく私思っているんです。

C地区のほうは45億円、多分これも補助金が下りてくるんでしょうから、国、市で同じようなことを考えると、10何億円という金がまた補助金として支払われる格好になるんだろうと思いますが、そういったことを考えると、マンション100戸建つということも含めてですけれども、同じような物件が二つ並んで、単価的なことを考えたときには本当にお

得感があるのかというと、ちょっと伊勢市のほうはないような気がするんですけども、B地区の工事というのが高かったのか安かったのかよく分かりませんが、その辺のところをやっぱりB、C、このCの話が出とったわけですもんで、このCのことも考えると、B地区はちょっと高い物件となっているというふうに私は思うんですが、その辺の認識はあるんでしょうか。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
都市計画課長。

●中村都市計画課長

B地区につきましては、総事業費48億円、床面積が約1万4,000平米ぐらいになっています。平米単価でいいますと、平方メートル当たり34万3,000円ぐらいになります。

C地区につきましては、今のところまだ実設計が終わっていませんけれども、総事業費45億円程度となっております。ただ、床面積も1万1,000平米ということで、B地区よりはちょっと小さめに今基本設計となっております。平米単価でいいますと約40万円ぐらいということで、C地区のほうは工事費としては高いというような形になっております。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
辻委員。

○辻孝記委員

平米数で考えたときはそう分かりませんが、実際工事していく中で、要するにB地区のほうはがらんどうですよ、中身。分かってみえると思います。がらんどうを借りるんですよ、伊勢市は。そこに我々は壁をつくって用意して、水回りも全部やって、何億円とかけて、またやるわけですよ。それ考えたら、やっぱり安いなんて絶対思えないですし、駐車場があるわけですよ。2、3、4という3フロアが駐車場があります。そこを別に部屋があるわけでも何でもないので。補強工事等があったか分かりませんが、それにしても、割が合わないんじゃないかなと市民感覚としてはあるんじゃないですかね。全部比較したときには、本当に伊勢市、これに入って本当によかったと言えるかどうか、すごく私は疑問を持つんです。

その辺の適正価格というのが不動産鑑定評価なのか相場なのか私は分かりませんが、私なら相場で判断していきたい。そうすると、皆さんがこの価格なら一般事業者が、私が入っていききたい、入っていききたいという価格というのが多分あるかと思うので、その辺の価格を想定すべきだと思っておるんですけども、その辺はいかがなんでしょうか、何回も同じようなこと聞きますけど。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

繰り返しになりますが、市が適正と今現在考えているのは不動産鑑定評価の金額、坪当たり8,400円、これ実質賃料でございますが、が適正な金額であるというふうには考えております。相場観につきましては、駅前の新築ビルである規模のものというのは県内でもそうはないというふうにも伺っておりますし、そういったことも全部全て踏まえた上で、不動産鑑定士が市内の市場性も一定程度反映した結果、導き出した額面が不動産鑑定評価の金額であるというふうに認識しておりますので、御理解賜りますようお願い申し上げます。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

辻委員。

○辻孝記委員

あまり何回も言ってもいけませんから、最後に言っておきますが、相場観というのは、例えば伊勢市が入居しません、この条件では無理ですねと決まったときには、何とか入ってくださいと言うてきて、そしたらこれ家賃を、言うかどうか分かりませんが、7,500円にしますから何とかしてくれませんかと言うてくるのかどうか分かりませんが、そういった話が出てくるような気がするんですね。

当然、後の計画どう崩れてくるか分かりませんが、それが嫌なら違う事業者というか、どこかの公共施設が移るような手だてをまちなか開発さんは考えてくれるんじゃないかなというふうに私は思っていますもので、少しでも市民のことを考えて、血税を少しでも少なく、しかも効果のある形をつくっていきたいと考えると、負担を少しでも少なくしていきたいというふうに私自身が議員として思うことでもあります。そこのところもやっぱり分かっていたいただきたいなど。

当然交渉事で公がやっていく話ではなかなか言いにくいところがあるかと思しますので、その辺は今後いろいろな提案していただく中で、私たちが最後議員として本当にこれが正しいのかどうかという判断は今後の状況によって考えていききたいと、こういうふうに思っていますので、どうかよろしくお願いします。結構です。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

よろしいですか。

○辻孝記委員

はい。

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

他に御発言はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

他に御発言もないようですので、説明に対しての質問を終わります。

続いて、委員間の自由討議を行います。

発言はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

御発言もないようですので、自由討議を終わります。

以上で、「保健福祉拠点施設の整備について」を終わります。

教育民生委員会委員の皆様にお諮りいたします。「保健福祉拠点施設の整備に関する事項」につきましては、引き続き調査を継続していくということで御異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

◎福井輝夫教育民生委員会委員長

御異議なしと認めます。本件については、引き続き調査を継続いたします。

以上で、御審査いただきます案件は終わりましたので、これをもちまして教育民生委員会・産業建設委員会連合審査会を閉会いたします。

閉会 午後0時24分

上記署名する。

令和2年11月10日

委員長

委員

委員