

産業建設委員会記録

開会年月日	令和2年6月25日
開会時刻	午前9時59分
閉会時刻	午前10時44分
出席委員名	◎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	野口佳子 小山 敏
担当書記	森田晃司
審査案件	議案第61号 令和2年度伊勢市一般会計補正予算（第4号）（産業建設委員会関係分）
	議案第75号 市道の路線の廃止について
	議案第76号 市道の路線の認定について
	継続調査案件 中心市街地活性化に関する事項 ・伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について
説明者	都市整備部長、都市整備部次長、都市整備部参事、都市計画課長、 維持課長、健康福祉部長、健康福祉部次長、福祉総務課長、 その他関係参与

審査経過

辻委員長が開会を宣告し、会議成立宣言の後、会議録署名者に野口委員、小山委員を指名した。

その後、直ちに議事に入り、去る6月22日の本会議において審査付託を受けた「議案第61号 令和2年度伊勢市一般会計補正予算（第4号）中、産業建設委員会関係分」外2件を審査し、いずれも全会一致で原案どおり可決すべしと決定し、委員長報告文の作成については正副委員長に一任することで決定した。

次に、継続調査となっている「中心市街地活性化に関する事項」を議題とし、当局から説明を受け、質疑の後、引き続き調査を行うことで決定し、委員会を閉会した。

なお、詳細は以下のとおり。

開会 午前9時59分

◎辻孝記委員長

ただいまから、産業建設委員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野口委員、小山委員の御兩名を指名いたします。

本日御審査いただきます案件は、去る6月22日の本会議におきまして産業建設委員会に審査付託を受けました3件と継続調査案件の「中心市街地活性化に関する事項」であります。

案件名につきましては審査案件一覧のとおりであります。

お諮りいたします。

審査の方法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〕

◎辻孝記委員長

御異議なしと認めます。そのように取り計らいさせていただきます。

また、委員間の自由討議につきましては、申し出がありましたら随時行いたいと思しますので、よろしく願いをいたします。

【議案第61号 令和2年度伊勢市一般会計補正予算（第4号）（産業建設委員会関係分）】

◎辻孝記委員長

それでは、「議案第61号 令和2年度伊勢市一般会計補正予算（第4号）中、産業建設委員会関係分」を御審査願います。

補正予算書の10ページをお開きください。款2総務費を款一括で御審査願います。

御発言はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記委員長

御発言もないようでありますので、款2総務費の審査を終わります。

以上で議案第61号中、産業建設委員会関係分の審査を終わります。
続いて討論を行います。
討論はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記委員長

ないようですので、以上で討論を終わります。
お諮りいたします。

「議案第61号 令和2年度伊勢市一般会計補正予算（第4号）中、産業建設委員会関係分」につきましては、原案どおり可決すべしと決定いたしまして御異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記委員長

御異議なしと認めます。
そのように決定いたしました。

【議案第75号 市道の路線の廃止について】

◎辻孝記委員長

次に、条例等議案書の87ページをお開きください。
87ページから88ページの「議案第75号 市道の路線の廃止について」を御審査願います。
御発言はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記委員長

御発言もないようでありますので、以上で議案第75号の審査を終わります。
続いて討論を行います。
討論はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記委員長

ないようですので、以上で討論を終わります。
お諮りいたします。
「議案第75号 市道の路線の廃止について」は、原案どおり可決すべしと決定いたしまして御異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記委員長

御異議なしと認めます。
そのように決定いたしました。

【議案第76号 市道の路線の認定について】

◎辻孝記委員長

次に、89ページをお開きください。

89ページから95ページの「議案第76号 市道の路線の認定について」を御審査願います。
御発言はありませんか。
宿委員。

○宿典泰委員

ちょっと1点聞かせてください。95ページの大湊の団地なんですけど、この団地についてはいつ頃の完成で、この認定が出てきたかっていう、その辺りだけちょっと教えてください。

◎辻孝記委員長

維持課長。

●上田維持課長

ただいまの御質問ですけれども、まず大湊の完成時期でございます。平成13年9月に寄附をいただいとるんですけれども、土地自体は。完成時期としましては平成元年度というふうになっております。このたびは管理の引き継ぎをするといったものになっております。

◎辻孝記委員長

宿委員。

○宿典泰委員

そうすると、通常ですね、開発行為があつて2年もせんうちには寄附をきちつと行って、開発市道の中でやっていますよね。通常そこを当局側が認定していくということで、漏れのないような状況になつたと思うんですけれど、私が想像するにこの辺りが平成10年には開発が行われて、寄附が平成13年ということでしたけれど、何か課題があつて現在認定ということになつたんでしょうか。それとも道路整備として市道認定するまでにはいくつかの課題があつて今になつたかっていう、その辺りのことだけちょっと押さえないので、お願いします。

◎辻孝記委員長

維持課長。

●上田維持課長

以前に、平成元年当時にですね、開発されたものはですね、現在、ちょっと要綱が異なっております、直ちに道路移管して市道認定していくというようなやり方をやっております。土地自体はですね、平成13年に市のものというふうになっておりますけれども、管理自体は民間事業者にやっていただいていたと。昨年度ですけれども、時間もたつておりますので、修繕すべきところとかそういうところを全部直していただいて、それを確認した上で私どもがこのたび管理するというような状況になりました。以上でございます。

◎辻孝記委員長
宿委員。

○宿典泰委員

あとは、1点ちょっと気になるのは、この団地内の限られたところですけども、沈下が見られるというようなことで、住宅に非常に課題があった場所もあるんかなど、こんなことを思うんですけど、それについては道路関係で沈下が見られたり、認定を後日またこちらの市のほうで整備をする経費が要するというようなそんな事例にはつながっていかないのかなということをおちょっと懸念するんですけども、その辺りはいかがでしょうか。

◎辻孝記委員長
維持課長。

●上田維持課長

委員仰せのとおりですね、この地区はもしかしたら沈下もあるかと思うんですけども、昨年度現地立ち会いをした時点ではですね、大きな沈下は見られませんでした。ただ、先ほども申しあげましたとおり、修繕はすべきところがありましたので、そこら辺はすべて確認させていただきました。以上でございます。

◎辻孝記委員長
他に御発言はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記委員長
御発言もないようでありますので、以上で議案第76号の審査を終わります。
続いて討論を行います。
討論はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記委員長
ないようですので、以上で討論を終わります。
お諮りいたします。
「議案第76号市道の路線の認定について」は、原案どおり可決すべしと決定いたしまして御異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記委員長
御異議なしと認めます。
そのように決定いたしました。
以上で、付託案件の審査はすべて終了いたしました。
お諮りいたします。
委員長報告文の作成につきましては、正副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〕

◎辻孝記委員長

御異議なしと認めます。

そのように決定いたしました。

次に、継続調査案件の「中心市街地活性化に関する事項」を御審査願います。

「伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について」当局からの説明を願います。

都市計画課長。

●中村都市計画課長

説明に入る前に申し訳ございませんけれども、資料の訂正をお願いいたします。

資料1 ページ3行目の「工事進捗率」というところが、工事の「事」が一文字抜けておりましたので、申し訳ございませんけれども訂正をお願いいたします。

それでは、「伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について」御説明申し上げます。

資料1 ページを御覧ください。(1) 工事の進捗状況でございます。B地区につきましては、昨年6月に工事着工し、今年4月に鉄骨建て方が始まっております。5月末現在の進捗率につきましては34%でございます。

続きまして、(2) 各階の交渉状況でございます。1階につきましては歯科、調剤薬局等と交渉中で、2階から4階につきましては駐車場であり、シェア方式で運営すると聞いております。5階から7階につきましては保健福祉拠点施設で、裏面2ページのとおりでございます。8階につきましては公益施設で、交渉中と聞いております。9階・10階につきましてはサービス付き高齢者住宅事業者7社と協議をし、その内の1社と交渉を続けてきたが、新型コロナウイルスの影響により白紙になった、と聞いております。また、用途の変更についても検討中と施行者から聞いております。11階・12階につきましては賃貸の共同住宅で、自社運営をしていく予定であると聞いております。

(3) のスケジュールにつきましては、現在破線で示した令和2年度のところであり、来年1月中旬頃に工事完成見込となっております。

以上、「伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について」御説明申し上げます。よろしく申し上げます。

◎辻孝記委員長

ただいまの説明に対しまして御発言はありませんか。

浜口委員。

○浜口和久委員

ただいまですね、当局の方より進捗状況についての御説明を受けました。

工事はこれ順調なんかな、大体。完成までの工事のほうは順調に進捗しておるといことなんですが、テナントの状況についてももう少し詳しく御説明をお願いいたしたいと思っております。よろしく申し上げます。

◎辻孝記委員長
都市計画課長。

●中村都市計画課長

テナントの状況につきましては、私どもで今把握しておりますのは先ほど御説明させていただいたとおりでございます。

民々の交渉事でございますので、現在私どもではここまでしか把握していないというのが状況です。以上です。

◎辻孝記委員長
浜口委員。

○浜口和久委員

分かりました。そうしたらですね、令和3年1月にはこれ完成になるのかなというふうな形やと思いますが、工事完成時にですね、テナントが決まってないっていうような状況があったとしてもですね、市のほうとしては補助金、国からも出ます、市からも出ますということですが、補助金の交付をするんかっていうことをちょっとお聞かせ願えますでしょうか。

◎辻孝記委員長
都市計画課長。

●中村都市計画課長

すみません。補助金についての御質問だと思います。

補助金につきましては、事業認可を受けた施設を建設し、完成後、施行者が工事業者から施設の引き渡しを受けましたら、テナントの入居状況にはかかわらず交付すべきものであると考えております。以上です。

◎辻孝記委員長
浜口委員。

○浜口和久委員

分かりました。テナントが入っている入っていないにかかわらず、工事完成して、そして工事業者がまちなか開発さんですか、そこからお金をいただいた時点で所有権っていうふうな形がまちなか開発さんに移ると、そうなりましたら補助金を交付するというふうなことで分かりました。

それではですね、しかしながら駅前再開発のB地区の活性化っていうふうな事業になりますんで、再開発事業の本来の目的というのがビル建てるというだけじゃないっていうふう思うんですけど、どのように市は感じておられますでしょうか。お聞かせ願えますでしょうか。

◎辻孝記委員長
都市計画課長。

●中村都市計画課長

委員おっしゃられるとおり伊勢市駅前のB地区市街地再開発事業の目的につきましては、あの建物を建てるだけではなくて、伊勢市駅前に複合拠点施設を整備しまして、来訪者や居住者によるにぎわいの創出というのが目的となっております。

したがいまして、テナントの入居につきましては大変重要な問題であると考えておりますので、テナントの入居について早く決めていただきますようお願いしております。以上です。

◎辻孝記委員長
浜口委員。

○浜口和久委員

分かりました。テナントの状況について交渉の見通しや、それから先ほどサ高住のフロアをどうしていくかとか、またそういったことの用途変更、それも検討中というふうなことでございましたので、そういうふうなこともこの産建の中ですね、ちょっと把握していく必要があるのかな、議会の中では。そういうふうな形に思いますんで、先ほど言われております民々の交渉に関することやもんで詳しく当局では分かりにくいというふうなことでございますけども、そうであればですね、ちょっと近いうちに事業者の方からですね、直接説明をしていただく場を設けていただきたいなというふうな形で思いますのでよろしく願いいたします。

◎辻孝記委員長

ただいまの浜口委員の要望ですが、私のほうで預からせていただいて、また議長とも相談しながらですね、考えていきたいと思っておりますので。よろしく申し上げます。

他に御発言はありませんか。

宿委員。

○宿典泰委員

ただいま浜口委員から、やはりここは国・市が補助金を出すということではなくて、当初の目的は、中心市街地の活性化をしてもらうのに民間の方に店を出店を願って、その中でさまざまな活動の中でにぎわいを創出していくということが、これはもう大前提の大きな話だと思います。そのために建設をしてということで、計画に基づいて建設をしていただいておりますから、これに対して国または市から補助金を出すということです。

今回は少し特殊になってしまったというのは、このビルに市のほうの行政側が3フロアも入ることになって、また違う論点がいろいろ出てきたわけでありましてけれども、ちょっと振り返りに、我々産建の開発事業だけではなくてですね、裏面にある教育民生委

員会と同じ内容だとは思いますが、ちょっとその辺りのことを理解できてない部分があるので、きちっととめておきたいと思うのでお伺いをしたいと思うんですが、令和2年の2月時点までの情報というのは、今までも我々のほうへも健康福祉部からですね、拠点整備についてという内容が示されました。

令和2年の4月の時点のこの辺りのことについては、もう少し御説明を担当課のほうからいただきませんか。

◎辻孝記委員長

福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

委員仰せのように、令和2年2月時点での条件につきましては教育民生委員協議会のほうで報告をさせていただいたとおりでございます。

その交渉の中で、4月時点で新たな条件が示されたということでございます。この内容につきましては、まだ報告のほうをしておりますんですけども、交渉の中での話ということで、また令和2年6月には新たな、これまでと大きく変わる条件が出てきたということで、今回御報告をさせていただいたというところでございます。

◎辻孝記委員長

宿委員。

○宿典泰委員

いやいや、だから4月時点のことから始まって、いろいろと6月時点のことまであるので、例えば賃料が8,200円ということで、今まで当局のほうへ示されとった8,000円というのが200円上がったということですよ。

坪月額8,000円についても、議会の中では、5階から7階をそのような金額でやってくるとですね、非常に1、2階というのか、1階の賃料も随分高いものになるんじゃないかなと、そんなことも含めて非常に金額の高い安いの話があったと思うんですね。それに加えて8,200円ということで、またこの上がってきたというような状況であったり、一時金が敷金、保証金というようなことでしておったのが、何か敷金に9,158万9,640円というような単価がついてます。この辺りの変更はいかに…

◎辻孝記委員長

宿委員に申し上げます。

そのところは教育民生委員会の範疇になりますので。

○宿典泰委員

いやいやあのね、これは当初委員長、申し訳ないんですけども、このことは私も申し上げて中山議長のときにも、産業建設委員会と教育民生委員会と、そして公共施設の問題として総務政策委員会の係る問題やということで、全協まで開かれとるんですよ。

我々が中心市街地の問題を入る入らんのことも含めてですね、単価のことも含めて全然別の話やというわけにはいかんのでしょうか。いや、そういう認識で委員長がおるんなら、ちょっと僕はお話しさせてもらうのは別の観点でやりますけど。

これはね、産建やら教民で分かれるような話じゃなくて、今回も、僕は総務政策委員会に何でこの配付がなかったのかなと。つまり、公共施設の類型別の関係からしても、ここへ福祉的なものが拠点化をすると、それは実は本会議で野崎くんからもその質問があったと思うんですけど、八日市場のビルの問題であつたりとか、そこをどうしてくんやというような問題も、これはもう非常に係ってきとるわけです。個別に切り離してやっとなる問題ではないんですよ。その辺りというのはどうして当局のほうがそういう状況にしたのかっていうようなこともちょっと分からんのですけれども。結果的には何が言いたいかというと、令和2年の4月時点のところ、6月時点のところのこの表を見てみると、本会議場での答弁の中では、いろいろ交渉事が近づいとるかっていうと、遠くなつとるということは認識しとるわけですよ。その状況の中で、我々産業建設委員会の中で、中心市街地の問題としてああうまくいっとなるなというようなことはならんでしょう、どう見ても。もしかすると、ここは前から言うように、損害賠償の話も含めて、入らんけども賃料を払っていくような話とか、これも出る恐れもありますわな。我々はこっちだから出さないような方策にしてほしいと思うけども。その辺りというのは、これ全部が教育民生委員会の所管ということで切り離してしまうというんやったら、きちっとそういう場を設ける必要も出てくると思いますよ。やっぱりそれは、今回この中身の話として、我々の質問の口封じ的な話じゃなくて、やっぱり入る以上は市民に対して負担の軽減であつたり、非常に安い形で拠点化できたなというような状況をせんとですね、6月のこの時点の話したら一時金がもう12億みたいなことになってきとるわけでしょう、そうですね。前回から話として、入るなら結構の話やけれども、やはり市民負担としては月額賃料も安くしてもらわないかん。駐車場も1台3万3,000円というような数字も出てきておると。これも本会議でも世古口委員からも話があつた。そんな状況からしてみると、全体で20年間で26億1,900万円ぐらいかかるんです。もっと言うと、このビルの建設費は48億3,300万円と聞いてます。先ほど浜口委員から、国、市との補助金の話があつた。これは18億7,400万円払うんです。ということになると、残り29億5,900万円ということでのこのビルが建つわけです。あとは入居がどんだけできるかということになるわけでありますから、なおかつ伊勢市ではこれ26億1,973万円を20年間で払うんです。それにはこの一時金の12億円とかですね、敷金が何か増えたみたいな話とか、そんなことは入れてませんよ。これに加えてまだ内装の設計費、建築費をまだ伊勢市が負担せないかんということなんです。つまり建物をその施行者のほうの権利を持ってみえる方からいくと、その99%近くが市だけが支払ってそれで済むというような計算になるわけですよ。それは果たしてこの産業建設委員会の中心市街地としての意味があるのかという話ですよ。それなら自社ビル建ててですね、市が、その中へ観光事業とかいろんなもんを入れてもらって別の観点でやるという方法もあるし、もう一つ、全協でも僕は質問申し上げた1点は、なぜ今、八日市場のところをですね、唯一市があれだけの広さの土地を持ってみえる、当然ちょっと年限が来とる施設もある、他の福祉関係にやっってもらうという土地もあるけれども、そこへ逆にこんだけの金かけるんなら、自社ビルということもあり得るか分からん。自社ビルというのは伊勢市が建設するすると

ということです。いろんな観点がある中でこんだけの費用が出て、なおかつまだ、階高の変更というのは9階から12階になったという意味合いのことですんかな。そのために6,000万円払えっていうことですか、清算としては。こんな話まで出てくるわけですよ。ゆゆしき話だし、これが本当に事業として成り立つんかどうか。今になって、浜口委員も言いましたけれども、我々は空になったビルの中で、共同住宅に入ってみえる方もみえるか分からん、我々も入っていく、1階も交渉やと、サ高住も入らんというような状況の中で、本当に伊勢市がそれだけのところに入ってですね、活性化できるなんてことはどう見ても思わんし、世古口委員が本会議でも、20年借りるということになると、20年先の人口はどんなになっていくんやということになると、当然これは減少していくということになって、市民負担で割ると増えるわけやし、子供たちや高齢者の問題についてもですね、随分変わってくるか分かりません。

いろんなことを考えてもね、どれ一つとっても今の状況で産業建設委員会の中で議論をする中心市街地の活性化ということにはなりませんわな。その辺りというのは、やっぱりこの裏面の問題が大きくて我々が施行をですね、そんなに、いつできてどんなんやと言うとるだけの話でこの産建が終わるということやったら市民に対して責任取れないですよな。

それで何か反論のある方が見えたらやってもらったらいいし、それは教民の所管やからということで質問ができないというんやったらちょっと問題が出ますわな、違う形でやってもらわんといかんし、どうですか。

◎辻孝記委員長

宿委員に申し上げます。

そういった御意見、よく分かりますが、明日教育民生委員協議会のほうでこのことも含めて議論されることになってます。その辺の議論も含めて、こちら側も考えながらですね、また議長とも相談しながら、どうするかということはまだ考えていきたいと思しますので、その点のことも御理解いただきたいと思します。

○宿典泰委員

私は今回が本当に節目のときやと思しますよ。こういったことが本当にこのまま進んでいって、何かしら市民の負担だけがかかるということは、もうそれは1、2年借りるわけじゃないですからね、20年間借りるわけですから、その間にも本会議場でもね、5年10年の見直しというのがあるんかというような質問もされとるわけですよ。これはもう市民負担がどうあるかということの中心的な問題だと思うんですよ。それは教民だけでその問題をやって、我々がこの建設が今何%やというような問題だけ触れてやっとなるような話ではないと思うんです。

当局の人、私が今申し上げたことに何か反論も含めてですね、担当のほうから話聞かしてもらえますか。

◎辻孝記委員長

都市整備部長。

●森田都市整備部長

ただいま宿委員からお話いただいたことにつきましては、私どもも再開発事業っていうことにつきましては、おっしゃるとおり中心市街地の活性化、またにぎわいの創出ということでこれまで取り組んでまいりました。

そういった中で、中のテナントにつきましては施行者と協議をしてまいりましたけども、協議といいますか尋ねてまいりましたけども、交渉中ということでこれまで来ていたというのも事実でございます。その中で先ほどもちょっと申しましたけども、サ高住につきましては、今回交渉のほうは白紙になったということで、またそれも、施行者のほうで今次の策を考えていただいているということも伺っておるところでございます。

今回できます再開発ビルにそれぞれのテナントが入り、人が集まり、人のにぎわいが出てくるということが非常に大事なことだというふうには考えておりますので、本日こういふことで、御説明させていただきましたけども、これからまちなか開発株式会社さんともしっかり調整、また聞き取りをしてですね、今後のことも、ともにまちなか開発のほうから聞きとって、私どももどういったことが会社としてできるのか、また市としてどういったサポートが必要なのか、そういったところも詰めていきたいというふうには考えておりますのでよろしくお願いいたします。

◎辻孝記委員長

宿委員。

○宿典泰委員

私が今申し上げたように、もうこの時点が大きな転換期と違うかなと。これはやはり議会としての物を言わないと、今合意をしていくということになったら何もかも全部好きなようにやってくれということになるんで、これはやっぱりこの産建と教民、そして総務でもですね、やっぱりこの問題が本当に将来にわたってその福祉の拠点と言われるところになるんかと、これだけの金額をかけて、本当にそれでいいんかというようなこととか、まだ福祉からも十分な説明もないんです、実はね。

ここへ何もかも持ってくるというような話をしておりますけれど、子育ての支援の問題やら何やかって出されとるけども、子育て支援については6カ所もできとるんで、これから人がどんどん子供たちも少なくなっていくという方向の中で、ここへどんだけ集まるんかっていうその辺りも政策としてはもう本当にミスやと思うんですね。そう僕は判断を今の時点ですてます。本会議でも部長から話があって、交渉事が近づいてはおらんわけです、遠のいとるかというても。遠のいた中で、万一この事業がこれで成立をしていくということになったら大きな問題になってくると思うんですよ。

我々手放しでやった状況になりますから、どこも止めようのない話ですから、先ほどちょっと数字並べましたけれども、ほとんど20年間で伊勢市が支払いを全部してくということになるんで、当然固定資産の問題も、何か5年間免除してくれということも何か書いてありますけれど、非常にですね、その辺りというのがやっぱり今回節目ということになりますから、産建の中ではやはりそれなりに厳しい話をですね、きちんと常任委員会の中の報告としては僕はやってほしい。

それは教民の案件で中身の話やと言うけども、僕は福祉のことでああやこうや言うところ話じゃなくて、中心市街地の活性化というようなことになって入る入らんの大変重要な場面やということになって、そこら辺を理解していただきながら、やっぱり報告書の中にはきちっとその辺りのことを指摘があったことも含めてですね、やっていただきたいと思いますね。

◎辻孝記委員長

世古口委員。

○世古口新吾委員

この問題につきましては、私も宿委員と全く同じと申しますか、考えでございませぬ。

やはりこういった大きな問題について、一つの常任委員会に託すというか、先ほど浜口委員のほうからも全協という声も出ましたが、そういった方向も探っていかなければいけないかな、このように思います。

それと、資料を見せてもらって、金額的な賃料の問題についても鑑定評価が8,400円と出ているという中で、8,000円になったり8,200円になったり、また8,000円になったり、いろいろと流動的な要素が資料を見ておると書かれております。

そしてまた、一時金についても非常に12億円という大金が出されております。こんなことで、非常にいろいろ金額的な動き、そして、これについては施行者の方から一方的に出されたものと認識はしておるわけですが、やはり今、こういったことについてもっと市として交渉する中で歯止めをしていかなければいけないのではないかな。市もしっかりやってみてもらっておるかも分からんけど、具体的な数字とか文面が出てきておりませぬので、やはり始めはいろいろ相手方の話を聞く必要もあろうかと思いますが、やはり反論するところでは反論してもらって、より安く、またあそこへ進出してよかったなというような方向性を探り出していきたい、このように思います。

そして共益費、すべての面で共益費についても大体世間相場は10%と思いますが、20%ということで高い数字が出てきております。これについてはコンサル業務の関係についても10%ということで、やはりこのこういった道のプロは10%というような金額出しとんの20%。これらについては、意識的に出しとるんか、いざとなったら下がるんか、そこらは不明であります、そこらもしっかりやってみてもらいたいなど。

それから、先ほども宿委員のほうから話が出ておりましたが、駐車場のシェア方式1台3万3,000円、これについても非常にやはりこの辺を予測すると、そのスペースを坪8,000円の金額に、8,000円に決まっておりますが、8,000円か8,400円の金額を上げるためにやっぱり3万3,000円の数字がはじかれてきとんのかな、このようには憶測をするわけですが、その辺についてももしっかり交渉していただかなければ非常に問題が出てくるのでなからうかな。そして、以前の話をおもひ起こしますと、建物全体の坪単価が上から下まで8,000円というような方向で話が出てきておるのではないかな、このように思います、やはりそういったことを考え合わせますと、このうちのお金もうけしない拠点としての5、6、7階ですか、それに対して8,000円であれば、推測するところによりますと1階のテナントなんかは1万円以上になってくるだろうと、このように勝手な推測する

わけですが、なかなかそういった高額なお金を出してまで出店してくる業者は非常に厳しい今の時代においてはあらへんのではなかろうかな。このように自分なりに考えるわけですが、やはりこれ資料を見ておきますと、説明の中で、各階の入居状況を推測してみますと、5、6、7が非常に確率は高い、市ですから。高いけど、後は決まんのかなと。そのしわ寄せがまた市のほうへ来るのではないかなと、このような心配もするわけですが、やはりそういった資金面の厳しさが、その辺がいろいろ想像できるわけですが、さらなる今後時代の変化と申しますか、景気の変化によって、またこういった次から次へと資金の要求が出てくんのではなかろうか、このように私思っかなわんです。その辺についてももしっかり気を引き締めて対応していただきたいな、このように思います。

このままではなかなか大変なことになるのではないかな、このように思っておりますので、自分の考えとして、また資料を見せてもらった中での話としてさせていただいておきます。

◎辻孝記委員長

よろしいですか。

小山委員。

○小山敏委員

教民の範疇に関しましては控えておきますけども、裏面ですね、下から2段目の基本協定のことが書かれておるんですが、基本協定、これは教民だけの問題ではありませんので、ちょっと聞かせていただきますけども、基本合意にですね、書かれておった内容がですね、この基本協定では記載しないというふうになっているんですが、これどういうことなんかちょっと説明願えますか。

◎辻孝記委員長

福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

今委員仰せのように、基本合意の締結時におきまして、基本合意書の締結におきましてはですね、契約に至らなかったというふうなときには、双方でかかった費用は双方で負担するというような取り決めをさせていただいたところでございます。

市としましてはですね、基本協定の締結時におきましてもこのような規定を盛り込みたいと考えておるところでございます。その辺で少し施行者の方と見解の相違はございますけども、私も弁護士さんにも相談させていただいておりますので、これについては記載すべきというふうな回答をいただいておりますので、そのように進めたいと考えておるところでございます。

◎辻孝記委員長

小山委員。

○小山敏委員

私もですね、基本合意書にこのことが書いてあったもので基本合意書を結ぶことにはゴーサイン、個人的に出したわけなんです。

それが基本協定でこれが記載しないとなったら全く私この話に乗れませんので、それだけ申し上げておきます。

◎辻孝記委員長

他に御発言はありませんか。

山本委員。

○山本正一委員

このB地区に関しての今日の審議なんですが、まず冒頭、先般本会議場で福祉施設、これが、こちらへ変わってくることに於いて、非常に遅れとると、それについての向こうの維持管理費が非常に重複して払っていかんならんじゃないかなと、そのことについて、市当局やっぱりもっとしっかりせないかんやねかというような非常に厳しい御意見が出されました。私はこの遅くなつとる原因も一つは議会側に責任もあると思います。議会側にも責任があると思います。ここではその理由をもう時間がないので申し上げませんが、議会側も責任があると申し上げたいと思います。

○宿典泰委員

僕は山本委員の発言を止める気はないけど、議会に責任はあるって、私ら全然責任ないですよ。これは市長が言ってきた政策ですから。

○山本正一委員

委員長ちょっと整理して。

◎辻孝記委員長

山本委員に申し上げます。議会に対しての責任というのは、ちょっと筋が違うと思いますので、その点、御発言御注意願います。

○山本正一委員

今、当局から出されましたこの資料を見ておりましたが、非常にはっきりせんところが多数ございます。と申しますのは、1階に関しても、調剤薬局等と出店に向けての交渉中と、こういうのもありますし、サービス付き高齢者住宅は、これもう白紙の状態やと。それと、自社運用する予定である共同住宅なんですが、これも現在公募を行っておらんと、こんな状況の中で、市側が突っ込むと申しますか、どんどん進めていくのもいかなもんかなと、このように思います。

多くは語りませんが、やっぱりこれは先ほどの宿委員のほうからも総務政策委員会でも審議せないかんやねかというような話もありましたけど、私は委員長にお願いをするので

すが、全員協議会を開いて当事者呼んで、我々不安があるところを徹底的に確認をして、了解をするまで発言をしてほしいなど、まさに今、どなたか申しあげましたが、教民の範疇ではありますが、12億円の一時金を出してくれと、こういうことなのですが、これもう突飛な話で、そこら辺の真意も聞きたい、このように思いますんで、私は委員長に対して、全員協議会を開いてほしいということを申し上げて私、終わりたいと思います。以上です。

◎辻孝記委員長

先ほどの山本委員の御要請ですが、後日の議論も踏まえて検討させていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いします。

他に御発言はありませんか。

〔「なし」と呼ぶものあり〕

◎辻孝記委員長

御発言もないでありますので、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。

御発言はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記委員長

御発言もないようでありますので自由討議を終わります。

以上で、「伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について」を終わります。

「中心市街地活性化に関する事項」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〕

◎辻孝記委員長

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。

以上で御審査願います案件はすべて終わりましたので、これをもちまして産業建設委員会を閉会いたします。

閉会 午前10時44分

上記署名する。

令和2年6月25日

委員 長

委 員

委 員