

## 産 業 建 設 委 員 会 記 録

開会年月日	平成 23 年 12 月 1 日
開 会 時 刻	午後 1 時 58 分
閉 会 時 刻	午後 3 時 9 分
出席委員名	◎山根 隆司 ○福井 輝夫 辻 孝記 広 耕太郎
	品川 幸久 上田 修一 小山 敏 山本 正一
	世古口新吾
	西山 則夫 議長
欠席委員名	
署 名 者	辻 孝記 品川 幸久
担 当 書 記	中野 諭
審 査 議 案	所管事務調査について
	・伊勢市駅周辺整備に関する事項
参 考 人	株式会社伊勢敬代表取締役 藤田昭雄
	株式会社長エプロジェクトマネージャー 太田善子
	株式会社加藤総合開発研究所代表取締役 加藤誠三朗
	株式会社TKN-ARCHITECT取締役社長 中村 溪
説 明 員	産業観光部長、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、基盤整備課長ほか関係参与

☆審査経過並びに結果

H23.12.01（委員会）

山根委員長開会宣言及び会議成立宣言。委員会記録の署名委員に辻委員、品川委員を指名し直ちに会議に入った。

継続調査となっている「伊勢市駅前周辺整備に関する事項」を議題とし、参考人を招致して、若干の質疑ののち閉会した。

なお、概要は次のとおりです。

午後1時58分

◎山根隆司委員長

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。

それでは、会議に入ります。

会議録署名者2名を委員長において指名したいと思いますが、御異議ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

◎山根隆司委員長

御異議なしと認めます。

それでは、指名いたします。

辻委員、品川委員の御兩名をお願いいたします。

本日の案件は継続調査となっております「伊勢市駅前周辺整備に関する事項」でございます。

本日は、この伊勢市駅前周辺整備についての説明として、株式会社伊勢敬代表取締役 藤田昭雄さん、株式会社長エプロジェクトマネージャー 太田善子さん、カトープレジャーから株式会社加藤総合開発研究所代表取締役 加藤誠三朗さん、株式会社TKN-ARCHITECT取締役社長 中村 溪さん、手伝いとしてKPG社長室 松下哲平さんに御出席をいただいております。お忙しい中、御出席いただきまして、本当にありがとうございます。よろしくお願いいたします。

本日は御説明をいただいたのちに、委員会から若干の質問があるかと思いますが、その辺りもよろしくお願いいたします。

【伊勢市駅前周辺整備について】

◎山根隆司委員長

それでは、早急に説明を求めたいと思いますが、よろしいでございますか。  
よろしく説明のほうお願いいたします。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

ただいま紹介を受けました伊勢敬の藤田昭雄でございます。

(「座って結構ですので」と呼ぶ者あり)

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

本日は、出席をさせていただきまして、本当にありがとうございます。

このたび当社が所有しています駅前3地域のうちの2地域で、駅前の再開発を計画しております。

1敷地につきましては、宿泊施設及び店舗施設の複合施設となります。これは、全国的に展開しておりますカトープレジャーグループが事業主体の運営をしていただくことになっております。もう1つの敷地は、駐車場及び物販の施設となっております。こちらは、当社が直営いたします。

詳しい内容につきましては、カトープレジャー及び企画しております長工の太田から説明させていただきますので、何なりと御質問ください。

どうぞよろしくお願い致します。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

はじめまして、カトープレジャーグループの加藤でございます。よろしくお願い致します。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

それと、申し遅れましたけれども、議会の皆様や行政の皆様方には本当に今回の支援いただきまして本当にありがとうございます。大事なことを忘れておりまして、どうも失礼いたしました。

◎山根委員長

座ったままで結構でございますので。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

カトープレジャーグループはグループ企業でございまして、私は関連会社の加藤総合開発研究所というところで代表しております加藤誠三郎と申します。以後よろしくお願い致します。

それでは、きょうはDVDの映像と少しスライドをござらんいただきながら、会社の紹介をさせていただきますと存じます。

前のプロジェクターをご注目くださいませ。

[DVD上映]

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

それでは、今一度、主要なところを少し、今駆け足でございましたので、もう少し補足させていただきます。

まず、公共事業を手掛けまして、特に、大阪府岸和田市様から指定管理者として運営をさせていただいております「牛滝温泉いよやかの郷」というのが12期目を迎えております。本施設と近いところが宿泊施設を有するところでございます、23室、こちらは天然温泉も出ておりまして、大浴場を利用する施設となっておりますが、こちらが宿泊施設としては現在でも12期目を数えて95%以上の稼働率ということで大変御好評をいただいている施設でございます。

そして、少し見にくうございますが、左側に京都府南丹市から運営を委託されております、こちらが温泉リゾートでございますが「るり溪温泉」というところ、それから右下が長崎の伊王島という離島がございまして、もともと県所有の第三セクターが破綻しておったところを手前どもが再生して運営をしております。こちらは夏とカリゾートというところを冬の食材、それから温泉掘削をはじめとした通年のシーズンに集客できる施設として、いずれの施設も20万人から30万人の稼働で、現在は収益性のよい事業として運営をさせていただいております。

こちらは沖縄の2事業、右側が「グランメールホテル」ということで、こちらは東京第一ホテル、阪急・阪神ホテルマネジメント様のフランチャイズとして運営をさせていただいております300室のホテルでございます。

左側が「カフーフチャクコンドホテル」と申しまして、こちらは、大成建設様が事業主そして建築、東急リゾート様がこちらの客室及びコンドミニウムというのは別荘という意味なのですが、その別荘を販売し、手前どもがそれを企画、運営をするということで、もともとの根幹の企画は手前どもから提案をさせていただいてこの事業に至っております。

こちらは手前どもの単価としては一番高級店として単価をいただいております3つの事業、箱根と熱海にそれぞれ旅館という形で営んでおります。こちらはホテルのいいところと、旅館のいい風情というものをうまくコラボレーションした施設として、大変現在順調に経営をさせていただいておりますが、特に、箱根の「翠松園」というのは旧三井財閥の別邸でございます、そちらの文化財である木造建築をレストランとし、そしてまた、宿泊施設を新設して運営をしております。ちょうど左側になるのですが、相模湾を一望する、先ほどのDVDの中の映像でも紹介がございましたが、隈研吾さんという大変著名な建築家の作品でございます。たった4室ということなのですが、高級旅館としてこちらが手前どもがお預かりをして運営させていただいております。

「つるとんたん」という20年を超える歴史になりましたが、手打ちうどんの専門店を東京、大阪を中心に11カ店現在展開をさせていただいております。大丸百貨店などの有名百貨店にも出店をしておりますほか、羽田空港の国際線空港ターミナル、それから、東京駅前の三菱地所様のビルテナントとして展開をする他、さまざまところで展開をしております。

先ほどの御紹介にもございました温泉事業としては単独で、温泉施設として「有馬街道温泉」、  
「すずらんの湯」、それからレストランのほうでも、赤坂で料亭をしておりますところが3万  
円以上の単価を頂戴するところから、うどん屋さんの業態に至るまで、それぞれのタイプ・単  
価にあわせて運営をしているレストランが東京、それから大阪北新地、京都の高台寺、福岡の  
博多というところで展開をしております。

エンターテイメントとしては劇場の運営もしております、さまざまなエンターテイメント、  
それからアーティストとのコラボレーションということで、カフェ運営もしておりますが、例  
えば今若者に非常に人気のあるグループとのコラボレーションとか、例を挙げますと、夏には  
ラルク・アン・シエルという大変著名なロックグループとコラボレーションによるカフェをオ  
ープンしたりという活動をしております。

以上のところでございます。

それでは、今回の伊勢市駅前プロジェクトについて、御説明したいと思えます。

基本設計、設計についてはこれからというところのことでございますので、現在お見せでき  
るようなものはないのですが、今現在いろいろと行政の方にも御協力をいただきながら、また、  
御指導いただきながら手前どもで進めております。主たる設計に関しては手前どものグループ  
関連企業でもございますTKN-ARCHITECTの一級建築士の中村のほうの基本設計に  
携わっております。ちょっとごあいさつを。

●中村 溪 株式会社TKN-ARCHITECT取締役社長

中村でございます。よろしく申し上げます。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

手前どもの内装にとまなう非常に細かな仕事のレストランから大がかりな建物に至るまで  
さまざまな経験のある一級建築士でございますので、今回は、特に外宮参道というところにふ  
さわしいものということで、手前どもはこの地のことについてはまだまだ勉強不足なところも  
ございまして、さまざまな文献、または有識者からさまざまな御見解、御意見などをいただき  
ながら、今後も設計のほうに努めてまいりたいと思えます。

設計の基本としては、純和風ということで、特にさまざまな御指導も、現在開発をされてお  
りました藤田社長、長工の太田様のほうからもいろいろとお話をお伺いしながら、現在こちら  
の市民の方々の希望とういことも私どもなりに解釈し、踏まえながら設計をしております。特  
に、この参道からの景観というものについては、いろいろと考慮をさせていただき、物販ゾー  
ンも有するのですが、そここのところはあえて平屋造りとして、いわゆる参道を外宮様のほうを  
向いて参道が大きく広がって見えるような形というふうなところで計画をしております。これ  
はまた、さまざまな計画ができ次第、いろいろとこちらのほうにも発表をしまいつて、また  
御意見も頂戴したいと考えております。

事業規模としましては、現在の計画段階ですが、ホテルが752坪、客室が48室、これは1室  
あたり、一部外部のテラスなども含めながら約45平方メートルを超える大きさということで

ございますので、旅館スタイルとすると割合にゆったりと御利用いただけるということでございます。特に、御参詣、観光のお客様を中心としながら、ゆっくりとお過ごしいただこうと、現在は定員4名を平均と考えさせていただいております。料金等についてはまだ詳しくは決まっておりません。通常の手前どもの販売とすると1泊2食ということでございまして、夕食、朝食を伴う旅館スタイルでの販売というふうなことを中心に考えております。

ホテルの宿泊利用者を中心としてレストラン、カフェなど、これも220坪を超える面積、それから温浴施設、こちらも大浴場という形で少しゆったりとしたお風呂場というものを設けておりまして、入浴していただくのに約180坪ほど考えております。これは脱衣場等も含めてでございます。物販として260坪強という売り場面積を確保するというふうに考えております。本敷地に関しては700坪以上ございまして、メインとなるホテル棟を除いても数百坪という形での敷地が出てまいります。その中にほとんどが平屋で、一部2階建てですが、260坪の面積をとるところで、特に、通路ということで、伊勢の名物である世古でありますとか、建築物の特徴を踏まえながら和風のものと考えております。これは我々もいろいろと研究、そして勉強しながらつくり上げてまいりたいと考えております。特に、物販に関しては、伊勢には内宮のほうにおかげ横丁という本当に全国のみやげ物販の手本となるような施設がございます。こちらのほうも伊勢の観光集客の大きな起爆剤となったことは確かでございます。手前どもはこの路線とは全く異なるコンセプトを考えております。特に、全国からのお客様が来られますので、伊勢を中心とした地区の工芸品といったものを中心に販売する物販というふうに現在は考えてございまして、伊勢に来たら一度は訪れてみたいなというふうなものにしてまいりたいと考えております。

特に、今回はこのような場を設けていただきまして、説明の場を設けさせていただきましたので、手前どもなりのいささか公言できることを発表させていただきたいと思っております。

まず、手前どもは行政に関わるお仕事もさせていただいております。指定管理者として運営しているところもございまして。その中では、特に行政の方々からは御指導いただく、地域雇用の活性化、地場産業の活性化といったこと、この中では、例えば「牛滝温泉いよやかの郷」、大阪府岸和田市様から指定管理者を受けておりますが、125名の雇用のうち地域在住の方が100名を超えております。それから、「心と体の癒しの森り溪温泉」、京都府南丹市では153名、こちらはうち現在119名の方が地元の雇用の方でございます。「長崎やすらぎ伊王島」、これは島民が700名強という非常に小さな人口のところでございますが、158名の雇用のうち長崎市在住の方が140名を超えております。それから、沖縄のホテル2つに関しては両方とも社員数が200名を超えてございまして、地元の雇用、こちらも200名を超えるということでございます。

今回、宿泊のお客様とすると、手前どもが現在見込んでいる数とすると、3万人台の後半、4万人に近いお客様が御宿泊を御利用いただけるのではないかと。それから、物販ゾーンの利用者、これは年々増えていけばと考えておりますが、初年度で30万人弱、それから、お食事だけの御利用に関しても6万人程度、特に、地域で我々は食事の部分も売り上げに重きを置いておりますので、いわゆる生鮮物につきましては地元で調達、燃料等、リネン、その他消耗品ということもほとんどが地元での調達ということになると思っておりますので、今現在、計画の中では年

間に4億円近いお取り引きをさせていただくことになると考えています。地域の雇用に関しても、全体の大きなところ、契約社員からパート・アルバイトも含めて約120名強になろうかと考えております。

現在の計画と私の説明は以上でございます。ありがとうございました。

◎山根隆司委員長

ありがとうございました。一応こういうような形の説明を受けたのですが、ただいまの説明につきまして、質疑等ございましたら、お願いします。

世古口委員さん。

○世古口新吾委員

先ほどから十分な説明を受けた中で、若干お聞かせ願いたいこともございますので、そして確認したいこともございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

今回の駅前再開発につきましては、伊勢市として喫緊の課題でもございますし、そうした中におきまして、大変貴社の進出を歓迎するところでございます。

(「ありがとうございます」と呼ぶ者あり)

事業の成功を念じてやまないところでございます。

いろいろと説明を受けて把握したつもりでございますが、おたくは大阪、あるいは東京に本社があるということでございますが、会社の生い立ちと申しますか、先ほどのいろいろ説明があったわけでございますが、あれ以外に他にも今後手掛けていくといったことがありましたら、お聞かせ願ひたいと思います。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

今後の事業について、いくつか紹介できる場所はさせていただきたいと思います。

現在出店が決まっておりますのは、レストラン事業でございますが、東京では、最近ニュースでも登場していますスカイツリーのところ、ここの東武電鉄様から要請をいただきまして、東武様がスカイツリーの目の前に新しいビル施設をおつくりになっています。その33階、最上階になりますが、一番スカイツリーのビューがいいところで、ウインドウも天井に向けてL字型に開いたところでございますが、そのメインのテナントとして手前どもが御指名をいただきまして、事業を現在進めております。スカイツリーを見に来られる観光客が、東武様の今の試算では年間2,000万人を超えるのではないかと、そういった方々にゆったりお食事または喫茶をしていただきながらスカイツリーを眺めていただくということで、こちらの内装についても本日参っております中村のほうがメインで設計を担当しております。

それから、同じく東京なんですけど、永田町、永田町はなかなか食事をするところが少なく、政治の拠点でもございますが、東京メトロ様から要請をいただきまして、地下鉄駅構内で

のイートインスペース、食事をするところが非常に少ないということで、気軽に食事をしていただくスペースとして、これは少し規模が大きいのですが、130坪ほどのイートインスペースを現在、出店を計画しております。

それから、大阪になりますが、大阪府との事業でございます、特に、大阪は今ウォーターフロント、水の都大阪とはいえ、やはり水に親しんで食事をしたり、ゆったりできる施設が少ないということで、こちらは河川敷というのは通常行政の管轄ですから建築物等が容易にできないところでございますが、大阪府が整備をして手前どもがそこにレストランとして出店をさせていただく、大阪市役所のちょうど北側、中央公会堂という有名な建築物の北側になりますが、こちらの河川敷のところ、敷地面積が約700坪、建物の面積が200坪を超える大型のレストランの出店を現在計画しております。

それから、これは民間でございますが、お笑いでも有名な吉本興業が来年100周年を迎えるということで、100周年の記念事業としてなんばグランド花月、通称NGKというビルがございますが、そのビルを大きく今度改装いたします。そのメンテナンスとして、これは吉本興業とのコラボレーションで一部寄席を内包したレストランということで、約百坪のレストランを現在計画しています。

その他、まだ発表はできませんが、近畿圏内で旅館を1件、これも観光地で非常に有名なお店でございまして、計画をしておりましたり、その他宿泊施設の新規計画というのもございます。

先ほど長崎県の伊王島というところも御紹介しましたが、これも長崎市のほうで、これは一部補助事業として、地域雇用の活性化ということの補助事業として、新しい商業施設というものを現在計画中でございます。こちら500坪を超えるくらいの建物規模になりますので、ボリュームとしては割合に大きめの商業施設を現在開発計画中でございます。

主要なところは以上でございます。

#### ◎山根隆司委員長

ありがとうございます。

加藤さんのところの会社のことを聞いていただきましたが、きょうは、伊勢市駅前の御説明ということでございますので、その点も含めた中で質問をお願いいたします。

世古口委員。

#### ○世古口新吾委員

今、説明があったわけですが、手打ちうどんとかのあぁいった食の関係のビデオを見せてもらったわけですが、この当地におきましては、伊勢うどんという有名なうどんもございますので、その辺につきましても、十分、今後事業をやっていく中でPRしていただきたいなと思いますし、また、伊勢志摩につきましても、食材が非常に豊富なお店でございますので、いまさら言うことでもないと思いますがそういったことも十分活用していただいて、年間4億円というような話も聞かせてもらいましたので非常にありがたいと思っております。そし



て、おたくの手広く事業をやっておられることにつきまして、財務体質について、可能な限りお聞かせ願いたいと思います。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

そうですね、今回取り組ませていただくグループ関連企業につきましても、健全に経営をさせていただいております、もちろん収益的にも問題ない会社でございます。

◎山根隆司委員長

他にございませんか。

小山委員さん。

○小山 敏委員

本日はどうもありがとうございました。

昨年の今ごろ、伊勢敬さんのほうから計画の発表があったときに非常にすばらしいコンセプトの説明があったのですが、今回のカトープレジャーグループさんは、あのときの伊勢敬さんのコンセプトを踏襲しているのか、もしくは自分たちのオリジナルのコンセプトなのか、ちょっとその辺だけお聞かせください。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

それにつきましては、大筋は、御希望を伝えてありますので、踏襲していると解釈していただいて結構です。今も言いましたように、伊勢市さんの特有の世古とかを取り入れて、今、簡単なプランもできているのですが、変更が、ハローワークの件もございまして、続いておりますので、これも国交省のほうでちょっとなってしまったので、我々も苦肉の策でカトープレジャーさんをお願いして、今までの伊勢の事情をよく説明して建物の関係、道もちょっと狭いのですが、世古を利用した感じにしようと、随分設計のほうに取り入れてもらっています。基本的にそういうコンセプトは変わっておりません。そう解釈してください。

○小山 敏委員

ありがとうございます。

それと、前からあの場所に行ったら伊勢志摩の美味しいものが何でも食べられるようなそういった店舗ができたらいいなと思っていたのですが、その辺はいかがでしょうか。伊勢志摩産の食品の物販、飲食店は考えておられるのでしょうか。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

特に、今回は物販のところでは工芸品に絞った形というように考えておりまして、これはテナント等決まったら発表もしてまいりたいと思うんですが、食事に関しては48室ございますので、多いときには100名を超える方が御宿泊なさいます。その方を収容して少し余りあるだけ

のレストランプースを設けておりますので、こちらはお昼、夕方と可能な限り外来のお客様も取り入れていきたいと思っておりますし、手前どもは、この旅館とか、さまざまなスタイルの中では御当地の食材を利用させていただくというのが、こういうと手前味噌ですが得意でございます、特に期待しておりますのが、伊勢の食材の豊富さ、伊勢海老、それからあわび、その他海産物から牛肉に至るまで本当に全国に名をとどろかせている食材の宝庫でございますので、大いに活用するレストランとして現在は計画しております。

○小山 敏委員

ありがとうございます。

ただ、伊勢志摩産の食材を使うだけではなくて、料理そのもの、伊勢名物、志摩名物をそこで食べられるかというのは、どうなのでしょう。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

例えばどういうものでしょうか。

○小山 敏委員

例えば、手こねですとか、松阪牛ですとか。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

そうですね、それらは恐らく宿泊客に供するというのはコース料理になってまいりますので、その中のものに適宜入れながら、なるべく地域のを発信することに努めてまいりたいと、献立はいきたいと思っております。

○小山 敏委員

わかりました。ホテルももちろん直営ですし、飲食、物販も直営というふうには何っているのですが、全部店舗はすべて固まっているというふうには認識してよろしいでしょうか。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

まだ固まっているわけではございません。長工様のリーシングとともに現在させていただいております、いろいろと御指導もいただきながら一部テナント、一部直営という形でさせていただきたいと考えております。

○小山 敏委員

先ほど御説明の中でもありましたので十分理解していただいていると思いますが、伊勢のまちは神宮のまちだということを十分認識したうえで、ホテルのデザインも配慮していただきたいと思っておりますので、その辺だけお願いします。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

またいろいろ御指導くださいませ。

◎山根隆司委員長

他にございませんか。

山本委員。

○山本正一委員

冒頭、世古口委員が待ちに待った事業ということで、伊勢におきましては御存知のとおり駅前という形で伊勢の顔、ありがたいと思っているのですよ。

しかし、伊勢におきましては、前回、前の市長のときにセラヴィ観光汽船、神社港から中部国際空港に行くという事業の中で大失敗をしたという苦い経験があるのです。恐らく10億近い税金が投入されて船は1回も動かないでパンクしていったと、こういうことがありますので、ちょっとお聞きをしたいのですが、今回見ておりまして、世古口委員の質問でも健全経営をしていますと、こういうことなのですが、そこら辺の事業規模が私ら全くわかりませんので、どれくらいの事業で、どれくらいの収益を出している会社か、これはありがたいことなので、その辺のことを、これは言えないというのだったら仕方ないのですが、そこら辺のところをちょっとお聞きしたいので、ちょっとお尋ねをしたいのですが、難しいですか。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

そうですね、ちょっと私のところから、さまざまな会社の守秘の義務というのもございますので、ちょっとここで発表は差し控えたいと思います。

○山本正一委員

そうやってまいりますと、今回は役所も何が何でもしてほしいという願いで、銀行からの融資の条件で2億1,000万ぐらいの債務負担行為をつけているわけですよ。そうなると、もし何かがあったときには、これは誠に申し訳ないのですが、ということは、一番最初、伊勢敬さんが計画をしたときは14階のビルだったのです。また、今度は11階になったのですわ。その次、3階になったのですわ。ですので、伊勢の市民としては、非常に悪いのですが、本当に今度もできるのかという疑心暗鬼があるのですよ、伊勢敬さん。

なので、私はあえて市民の代表で市民が常に思っていることをここで聞いて、いやいや今度はカトーさんのところは立派なものということを市民に言わないといけないと思うのですよ。事業規模は伊勢敬さんの、加藤さんが言われましたが、伊勢のジャスコの前に、伊勢市駅の前はおたくが全部お金を出してビルを建てるのですか。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

全国的にカトープレジャーさんは、展開しております。そのノウハウで私どもを助けていた

だくために使いたいものですから、事業運営を主体としてやっていただきます。建物自体、箱物はうちが建てます。

○山本正一委員

前も後ろも。全部。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

そうです。計画は、そう変わっておりません。

ただ、中身はいろいろ収益試算した結果、変わったのは、ハローワークさんという公共的なものに来ていただきまして、財務省の決定待ちでしたのですが、大地震がございまして、非常に財務省も厳しくなってしまうまして、ちょっと予算を下げてくれないかということで、新築です所以我々も一生懸命努力しましたが、限界がございまして、厚労省と財務省と折り合いがつかないところであきらめて、カトープレジャーさんをお願いしたわけです。

ですから、建物の予算は、当社でみんな計画しております。先ほども言いましたように、ノウハウ、事業運営主体をカトープレジャーさんをお願いしているところです。ちょっと委員さんのほうで違ったようなので申し訳ありません。

○山本正一委員

そうなりますと冒頭、伊勢敬さんの藤田さんから言われたのは、駐車場のほうは伊勢敬でやっていくというのはどういうことなのか。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

運営自体を直営でやっていくわけです。駐車場は一部物販店もございまして、今まで、私どものグループの長工のほうがりーシングで動いておりまして、地元の方の意見も当然尊重しなければいけないものですから、先ほども言いましたように、物販店、駅前の棟と駐車場の棟の中で今まで活動していました地元の方にも協力をいただいていた業者さんのことも考えて、割り振りを今考えている途中でございます。

ですから、食材のことも当然お伝えしてございます。ですから、うちもあと1敷地残っております。当初に言いましたように3敷地のうち再開発をするのは2敷地でございまして、一遍に予算がとれないものですから、正直なところ、1敷地の中にまだ余裕もございまして、いろいろ考慮して運んでいるところです。

ただ、また今度発表して違うということは、大変御迷惑をおかけすることになりますので、もう少し、内容が完全に固まるまでその辺はお許し願いたいと思っております。クローズしておるというわけではなくて、調整しているというのが現況です。

○山本正一委員

いみじくも、今、藤田さんのほうから。今度で4回目やもんで。

●藤田昭雄株式会社勢敬代表取締役

私どもが、行ったのは3回です。

○山本正一委員

今度が4回目で、今度は必ずものにしてほしいので、本当に。

それで、我々はなぜここまで慎重になるかという、申し訳ないのですが、債務負担行為というのが、役所もお金を出していこうとしているので、もし何かあったときに、セラヴィ観光汽船のときも当初船は赤字だということは調べがついておったのです。赤字のところになぜ貸すのかと。なぜやっていくのかという、そのときにはイタリア村というのがあって、それが連帯保証をしていくと、こういうことだったので、あんまり調べもしないでイタリア村が連帯保証するのだったらいいと、親会社なのということでしたけれども、イタリア村が大赤字だったのです。そういう痛い目に遭っている、あのときは市民から我々も非常におしかりを受けましたよね。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

当然、その点につきましては、公のお金を補助していただくのですから、行政の方とも相談しまして、そういうことがないようにうちも開示しまして、それを実行していただくときには万全のものが開示できると思います。ですから、セラヴィさんのことは、私も四日市ですのでよく知らないことはないのですが、私も海が好きで港のことは知らないわけではないのですが、どうも話を聞いているといろいろなことがあったみたいですが。

そういうこともございまして行政の担当の方には、委員の皆様にご心配をかけないような説明をさせていただいています。

ただ、今、金融機関が一部残っておりますので、余り何もかもオープンにするという段階ではございませんので、何もクローズしているわけではございません。その時期が来ましたら必ず、今も行政の担当者には御説明させていただいたのですが、開示していくように努めてまいります。

ですから、御心配されるのはごもっともな話でして、決して公金をびた一文無駄に使わせていただくということはさらさらございませんので、その点だけは御理解願いたいと思います。

○山本正一委員

そうすると、これからの遷宮を控えて、来年、再来年に遷宮なのですが、そこら辺のスケジュールというのは、どういう……。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

ちょっと前回の厚労省の、財務省のことがばってんになりましたので、ちょっと大きな建物になりまして急いでおりますけれど、駐車場のほうは予定どおり完成すると思うのですがけれど、

複合店舗のほうは遷宮の年の春頃にずれこむ、今予定しております。25年ですね。

ですから、24年の末までには完成したかったのですが、いろいろございまして、今一生懸命、これだけのものになりますと、設計と言いましても大変なことございまして、基本設計と言いましても基礎のこともございまして、ちょっと建物が変わると基礎図が使えるか使えないかということもございまして、以前大手に頼んでおった基礎のほうも、使えるか使えないかということをお勉強しておるところです。ですから、図面だけでも、建確にも大変かかるもので、3カ月くらい遅れるかなど。

ただし、遷宮の年にはどうしても間に合わさなければいけないものですから、それできょうは一級建築士も同行して何か御質問があれば、御説明できるようにしている次第でございます。

#### ○山本正一委員

やってもらうのはありがたいことなので、1日も早くとこういうことなのですが、今いみじくも社長が言われたように、基礎の問題なんかもありますよね。おたくらのことなので私もあまり深く聞きませんが、ちょっと問題があるみたいな話も聞きますので、とにかく何が何でもやりぬくという気持ちでしていただくのはありがたいことなのですが。

#### ●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

うちも4年間でだいぶお金も使わせてもらっているものですから、中途半端な気持ちで使っているお金の額ではございませぬので、もうちょっと何もかも開示できる時期が来るまでお待ちください。

#### ◎山根隆司委員長

他にございませぬか。

上田委員。

#### ○上田修一委員

確認なのですが、非常にいい計画をカトーさんから出していただいたのですが、まずは、平屋、参道、いろいろなことを手掛けている中で使っていくという、世古なんか伊勢市らしくするというので、この駅前全体のテーマというか、カトーさんが描いている、何をイメージしたものが、という感じがあれば教えてください。

#### ●中村 溪株式会社TKN-ARCHITECT取締役

具体的にこれをということではなくて、あくまでも伊勢の歴史だったりとか、建物だとか、そういったものが随所に反映された形で、周りから突出せずにその地になじむような形というところがあえてテーマというならそういうものがテーマとなります。

ですので、和風の建築がベースですけれども、あと世古が出ましたし、妻入りだったりとか、あと地元の伝統工芸品を、例えば間仕切り壁に使っていくとか、そういったことになろうかと

思います。具体的な何か言葉としてのテーマはまだございません。

○上田修一委員

ありがとうございました。

もう一方、これだけの集客の予想計画がされました。これは、昔は関西が伊勢圏のほうに来ている方が多かった。最近、神戸の大震災以降は非常に少なくなったという傾向も見られているので、どういう分析をされて人数の計算をされたのですか。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

マーケティングなので一言ではちょっと言えないのですが、さまざまないわゆる静態調査、さまざまなデータに基づく調査、それから手前どもが動態調査と申します、今年の6月頃から現地でも手前どものプロパーのメンバーも入りまして、さまざまな調査の結果でございます。

○上田修一委員

ありがとうございます。

◎山根隆司委員長

他にございませんか。

辻委員。

○辻 孝記委員

皆さんが確認していただきましたので、少しだけ確認させていただきます。

先日11月19日に産業建設委員会のほうで、当局からも説明があったのですが、先ほど、ハローワークさんが来るのが没になったという話があったのですが、そういう話はなかったものですか、その辺はいつ頃そんな話があったのか確認させていただきたいのですが。

いつ話があって、いつ消えていったのか教えてほしいのですが。

●藤田昭雄株式会社株式会社伊勢敬代表取締役

同時並行してしまして、第1案と。第1案もいろいろ地元の会議室などの要望なんかもありまして、絵を描いたわけですが、図を、基本設計を。その中で収支しまして、事業主体、運営のところと協議しまして、なかなかこれだけの建物を新築しましたら、非常に収支が難しいのですね、伊勢市の場合は、正直に言いまして。その中で同時並行して、ハローワークのほうから持ちかけてこられまして、社会性の強いところですから、それならそれで受け入れようかという案もあったのですが、先ほども言いましたように、3.11の大震災がございまして、政府も非常な予算の中で厚労省を通して財務省に打診したところ、具体的に言いますと値引きの話がございまして、担当者はよくわかっているのですが、財務省が何しろ、全般予算の中で厳しいものですから、うちも新築の話ですのもうそれ以上は計算してくださいということで、この

9月か10月頃にございました。

○辻 孝記委員

ありがとうございます。その辺の話は理解しました。

先ほどの話がありましたが、当初の予定から若干遅れてきているという話があったのですが、当然、事業計画が確定していく中で、またこのような機会を設けていただくことは可能なのですか。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

随時、行政のタイミングを計らって、出席してくださいということでしたら、当然説明義務がございますから、出席させていただきます。

○辻 孝記委員

ありがとうございます。

そうしたらそういった形でひとつよろしくお願ひしたいのと、できる限り先ほども話がありましたように、伊勢という土地柄、遷宮というのは外せない部分がありますので、その辺のところを踏まえて、目に見える形で事業の進め方をお願ひしたいと思っていますし、ぜひとも成功してもらいたいという思いがありますので、よろしくお願ひします。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

その点は地元の方々にも協力を本当に仰がなければいけないものですから、その間に私どもの企画部もリーシングもいろいろしましたのですが、なかなかぱっと都会のように決まるところだったらいいのですが、そこら辺も現実の中では非常に大変なところもございまして、その辺いろいろ御理解願ひしたいと思います。

これからも大いに地元の方に協力していただかないと、今回を中核にしてエリアの発展を考えておりますから、当社だけではとてもじゃなく、カトープレジャーの力を借りて、皆さんの力なしではできませんので、その辺は委員さん方もいい話がありましたら、どしどし行政を通してでも御指導願えればありがたいと思っております。

◎山根隆司委員長

広議員。

○広 耕太郎委員

この計画をずっと進めておられるわけなのですが、資金調達とか、銀行融資の部分ですね、どれくらい決まっておられるのか、ほぼOKなんですか。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役



うちのメイン銀行を中心にして、大体内諾は得ておるのですけれども、収支計画書は完全な設計書がないと決定ということはございません、皆さんも御存知のように。ですから、もうちょびっとのところだけ残っておりますので、大体内諾は得て当然動いております。

私どもも1回、1回お金がかかってきますので大変な仕事ですので、さっきのマーケティングの調査だけでも600万ぐらい、高島屋のリサーチを使ってかかっておりますので、そういう資料も提供いたしまして、カトーさんはカトーさんでうちよりも強いマーケティングをもっておりますから、やっぱり1回1回変えるというのは、そういう安易な気持ちで変えているのではなくて、やらなければいけない中でいろいろ考慮してやっております。

ですから、今、正直に言いまして100%ということは、図面ができていないとあり得ませんから、まあ内諾は得ております。得てなければ、うちもお金を使っておりますから、三重銀行を中心にして動いております。

○広 耕太郎委員

内諾は得ておられると。収支計画はまだ完璧な収支計画ではないけれども、大体できている……。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

収支計画は出ております。大体出しております。今、床面積を言いましたから収支計画は大体出るのですね。

ところが、基本設計そのものをきちっとして、基本設計がまだ完全ではないものですから、今、手直しをしておるんです、地元の人々の希望を入れたりして。設計自体が、今、完璧に出ているわけではないのですね。坪数も多少は変わりますけれども、今の図面の大体収支はできておりますよ。ところが、多少は変更がございますので、それを、今、つくっている過程です。

○広 耕太郎委員

基本計画はざっくりとしたものは出ているけども、収支計画は先に……。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

収支計画はそれに基づいて出しておりますけれども、最後の金融機関に提出する最終の図面というのは完璧なものではないといけませんので、それを、今、作業しています。

けども、今もう出しています。ある程度の図面は出しています、金融機関へも。

○広 耕太郎委員

それで内諾はもらっているのですか。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

これで大体いけるのではないかと内諾はもらっておりますよ。

だけでも、最終的にはやっぱり建確に近い図面を出さないと難しいものですから。

○広 耕太郎委員

そうですね。

そういった収支を出すにあたっては、当然建物はこんなんで、売り場があって……、じゃないと僕は出ないじゃないかと。

●加藤誠三郎株式会社加藤総合開発研究所代表取締役

我々もこういう事業はたくさん手掛けておりますので、先ほど藤田社長のおっしゃっているのは、最後の詰めの段階まで金融機関もどいう事業変更が、様々ございますのでわかりませんが、ほぼという形だと思います。我々もこれくらいの資金需要ということでお出ししているのも、これは完全100%とは言いませんが、精度は非常に高いものですので、その点は大きく違わないと思います。

○広 耕太郎委員

伊勢としましても銀行の融資が決まらないと、そういった資金が出されないというのは聞いておられると思いますが。

●藤田昭雄株式会社伊勢敬代表取締役

先ほども言いましたように、完璧なものにしないと、そんな気持ちはさらさらございません。

と言いますのは、今もカトープレジャーさんも当然審査の対象になるのですが、融資機関も当然重視しておりまして、それは委員さんが心配されると同時に、その前に金融機関が当然クリアしないとここまで来ませんので、もう少しその辺努力いたしているものですから。

委員の言う決定かということの説明がわかりにくかったと思いますが、図面も、設計士の方もそんな簡単なものではございませんので、普通のオフィスビルとは違いますので、重ねがさね図面を意匠デザイナー一つにしても大変な問題でございますので、今、お見せしていない訳ではなくて、大体はできているのです、切り妻の形で。これもなかなかこれだけいろいろ運営もされておりますから一つのスタンスをもっておりまして、こんなのでいいのかと、設計の方も大変な中で何枚も書き直しているところでございます。収支の計算は平米数ですので大体できますが、最終的な図面というのは、私も分野が違うのですが、大変なようで、そこら辺がちょっと残っているということです。

〔「OKです」と呼ぶ者あり〕

◎山根隆司委員長

他にございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎山根隆司委員長

ただいまの説明は、この程度で終わります。

本日はこのような形をもちまして、本当にありがとうございました。産業建設委員会の場をもちまして、この委員会に皆さんにこういう御報告いただきましたこと、本当にありがとうございます。今後とも、進行状況がまた変化等ありましたらこのような中で、当局を通じた中で、御説明を願うこともあるかも知れませんが、その際にはよろしく願いいたします。

本日は本当にありがとうございました。

暫時休憩いたします。

休憩 午後2時58分

〔参考人退席〕

再開 午後3時07分

◎山根隆司委員長

休憩を閉じ、会議を再開いたします。

次に、三交百貨店ジョイシティ跡の報告がありますので、よろしく願いいたします。

都市計画課長。

●谷口 尚都市計画課長

それでは、三交百貨店ジョイシティ跡につきまして御報告申し上げたいと存じます。

三交百貨店ジョイシティ跡につきましては、先月16日の産業建設委員会におきまして問題の早期かつ円滑な解決に向け協議を重ねていることにつきまして、御報告申し上げたところです。また、昨年12月2日、市長立ち会いのもと、関係者が基本合意書に調印してからまもなく1年を迎えようとしており、その協議期間が来年2月末までとされておりますことから、市といたしましては、市長から関係者に呼びかけ、それぞれから現状についての説明を受け、意見交換を行いたい旨、御報告申し上げたところでございます。

早速、昨日ですが関係者にお集まりいただき、それぞれから現状の説明をお受けし、意見交換を行ったところでございます。方向性といたしましては、お互いが努力を重ね、平成25年のお白石持ち行事までに、建物を取り壊すことを目標として前向きに進めることにつきまして御確認いただき、協議期間の来年2月末日までにその方針決定を行うことを御確認いただきましたので、御報告申し上げます。

何とぞよろしく願いいたします。

◎山根隆司委員長

ただいま御説明いただきましたが、説明に対して御発言はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎山根隆司委員長

よろしいでしょうか。

「駅前周辺整備に関する事項」を以上もちまして終わらせていただきます。

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 午後3時9分

上記署名する。

平成23年12月1日

委員長

委員

委員