

産業建設委員会記録

開 会 年 月 日	平成 30 年 3 月 6 日	
開 会 時 刻	午前 9 時 56 分	
閉 会 時 刻	午前 10 時 24 分	
出 席 委 員 名	◎世古 明 ○野崎隆太 中村 功 北村 勝	
	野口佳子 小山 敏 山本正一 宿 典泰	
	西山 則夫 議長	
欠 席 委 員 名	な し	
署 名 者	中村 功 北村 勝	
担 当 書 記	森田晃司	
協 議 案 件	継続調査案件	中心市街地活性化に関する事項 ・伊勢市駅前市街地再開発事業等について
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 健康福祉部長、その他関係参与	

審査経過

世古委員長が開会を宣言し、会議録署名者に中村委員、北村委員を指名した。

その後、直ちに議事に入り、継続調査となっている「中心市街地活性化に関する事項」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、委員会を閉会した。

なお、概要は次のとおりです。

開会 午前9時56分

◎世古明委員長

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、中村委員、北村委員の御兩名を指名いたします。

本日の案件は、継続調査となっております「中心市街地活性化に関する事項」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、御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

◎世古明委員長

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。

【中心市街地活性化に関する事項】

〔伊勢市駅前市街地再開発事業等について〕

◎世古明委員長

それでは、「中心市街地活性化に関する事項」についての御審査を願います。

「伊勢市駅前市街地再開発事業等について」、当局の説明をお願いいたします。

都市計画課長。

●荒木都市計画課長

それでは、「伊勢市駅前市街地再開発事業等について」、御説明申し上げます。

本件につきましては、本年2月に施行者から伊勢市へ基本設計の報告があり、基本構想段階から、建築規模等、施設概要に変更がございましたので、本日御説明させていただきます。

資料をごらんください。

伊勢市駅前B地区第一種市街地再開発事業の概要につきましては、昨年6月12日の産業建設委員会にて御説明させていただいておりますが、この度、施行者による基本設計がまとまってまいりましたので、変更点等について御説明申し上げます。

1の施設概要につきましては、表の右側に変更前として基本構想段階を、その左側に変更後として基本設計段階の概要を記載しております。

まず、施行者、敷地面積及び構造については変更ございません。

次に、建物高さ及び建築面積につきましては、基本設計の結果、高さ約44メートル、面積約1,650平方メートルとなっています。

次に、延床面積につきましては、伊勢市以外の公益施設が入ることに伴う、計画の変更などにより、約1万4,630平方メートルとなっています。

次に、総事業費につきましては、延床面積の増加及び建設費の上昇により、約47億5,400万円となっています。

次に、補助金につきましては、延床面積の増加に伴う建設費の増額などにより、想定額約17億2,600万円となっています。

次に、施設用途の変更点について御説明申し上げます。2の施設計画図とあわせて御確認ください。変更後の図にピンク色で表示しています公益施設（1）が伊勢市の施設で、その上の階に、赤色で示した伊勢市以外の公益施設（2）が入ります。それに伴い、青色のサービスつき高齢者住宅の2フロアが1階上がり、緑色の共同住宅が変更前の3フロアから2フロアとなっております。

2ページをごらんください。3のスケジュールでございます。表の黒丸が行政の手続、白丸が施行者の業務をあらわしています。現在の進捗状況は、平成29年度の欄に点線で囲んでいるところで、間もなく事業認可申請が施行者から提出される見込みでございます。平成30年度以降のスケジュールは記載のとおりでございます。

以上、「伊勢市駅前市街地再開発事業等について」、御説明申し上げます。

よろしく願いいたします。

◎世古明委員長

ただいまの説明に対しまして御発言はありませんか。

中村委員。

○中村功委員

それでは、1点、質問をお願いしたいと思います。

この公益施設というのが、今回、変更になっておるんですが、公益施設が市の場合でいいんですが、市のほうが判断をする契約といいますか、申し入れといいますか、そういう時期は、このスケジュールでいきますと、どれぐらいのタイミングのときに、伊勢市の最終的な意思決定をするのでしょうか。

◎世古明委員長

健康福祉部長。

●江原健康福祉部長

現在ですね、事業者ともお話をさせていただいております。進捗状況によりまして、内部的な判断をいたしたいと思っておりますが、まだ正確にですね、この時期というふう

なところは正確には決まっておらないというところでございますので、よろしくお願いいたします。

◎世古明委員長
中村委員。

○中村功委員

そうしますと、今後、事業認可申請というあたりになるのかなと思うんですが、その後、建築設計、権利変換計画とこういうことで、少なくとも権利変換計画というあたりにはなるのかなと判断するんですが、その辺はいかがなんでしょうか。本体そのものとの手続と市の判断の見込みというのか。

◎世古明委員長
健康福祉部長。

●江原健康福祉部長

その辺も都市整備部といろいろ協議もさせていただきながら、議会にもその都度、御報告をさせていただきながら、決めていきたいとこのように考えておりますので、よろしくお願いいたします。

◎世古明委員長
中村委員。

○中村功委員

はい、わかりました。そうすると、この権利変換計画というのが、もちろん、施行者の判断によりますが、現在のところ、どれぐらいの時期を予定しているんでしょうか。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

権利変換計画につきましては、平成30年度、ほぼいっぱいかかるとの見込みでございます。

◎世古明委員長
中村委員。

○中村功委員

いっぱいという、年度末とこういう理解なんですか。その計画と認可が年度末に入ってくると、そんなようなイメージなんですか。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

事業認可につきましては、今年度中の申請で、来年度の前半の早いうちにですね、認可がおりる予定でございます。

それから、権利変換計画等の作業に入りまして、ちょっと年度末までかかるかどうかというのはその進捗具合にもよりますけれども、平成30年度内にはということで、施行者から聞いております。

◎世古明委員長

他に御発言はございませんか。
副委員長。

○野崎隆太副委員長

すいません、1点だけ簡単に教えていただければと思います。今回総事業費が7億円ぐらい上がっているんですけども、それに対して、補助金の補助率、率で割ると、いろんなものを含んでおるんで、単純に率で割るつもりはないんですけども、補助率だとすごい金額が、ぱっと見、多く率的に上がってるのかなっていうふうに感じるんですけども、この辺だけ、少しわかりやすく御説明をいただければと思います。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

基本的に補助の対象になりますのは、共用部分でございます。例えば廊下であったりとか、エレベーターであったりとか、そういったもの、それから駐車場というところで基本設計ができてくる中でですね、そういった面積が明らかになったというところから、算出しておるというところでございます。

以上でございます。

◎世古明委員長

いいですか。他に御発言はございませんか。
北村委員。

○北村勝委員

1点だけ聞かせていただきたいんですけども、先ほど説明の中で伊勢市以外の変更ということ聞かせてもらって、確認で、5階から7階の面積というのは、該当する面積は変わってないのかどうかっていうのをちょっとお伺いしたいんですけども。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

公益施設（１）の伊勢市の分については、今まで報告させていただいてますとおり、3,500平方メートルの予定で計画されております。

◎世古明委員長
小山委員。

○小山敏委員

少しお聞かせください。公益施設がですね、3層から4層になりまして、その代わりっていうんじゃないんですけど、共同住宅が3層から2層、同じ12階建てのままですので、1層分が入れ替わったという感じなんですけど、これは伊勢市の事情でそうなったんでしょうか。それとも、事業者の事情でそうなったんでしょうか。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

公益施設が入ることで、共同住宅が1つ減って、3から2ということで、これは伊勢市以外の公益施設が入るということで、伊勢市以外のところと、それから施行者が協議して、このような計画で出されとるというところでございます。

◎世古明委員長
小山委員。

○小山敏委員

ありがとうございます。それでは、総事業費が7億5,400万円ですか、増加しておるんですが、伊勢市の負担といいますか、当然この補助金ですね、国と伊勢市が折半かと思うんですが、その分ふえたら当然なんですけど、それ以外でですね、例えば保留床を買い取るのか、賃貸にするのか、どちらにしても、それは変わらないもんなんじゃないでしょうか。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

賃貸と購入ということでは変わってきます。まず購入というところでは、当然購入費がかかるという部分と、その購入費に対しての国からの補助というものが発生します。

賃貸の場合はですね、購入のお金はかかりませんが、賃貸の部分について、再開発事業としての面積、補助の対象面積がふえますので、その部分で、市から施行者への補助、それとあわせて国から、一旦市に入りますけれども、実質的には国から施行者への補助というのがふえることになります。

◎世古明委員長
小山委員。

○小山敏委員

これは1月16日の教育民生委員協議会で報告されておりますよね。公益施設は賃貸でいく場合と、買い取りにいく場合の負担額が載ってるんですけど、その辺のですね、2月末のですね、この状況での、そういった資料というのはできてないんでしょうか。保留床だったら幾らになって、賃貸だったら幾らで、総額伊勢市がどれだけ負担しなきゃいけないかという、補助金もあわせてですね、伊勢市の負担分がわかればちょっと知りたいんですが。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

賃貸の場合で申し上げますと、ここに変更後というところで、金額が、再開発の補助という意味で記載のとおりでございます。

これが購入になりますと、再開発という意味での補助が約15億円程度かと思われまして。ただ、その分、購入費が別途というような形になるということでございます。

◎世古明委員長
小山委員。

○小山敏委員

3フロアを買うにしても、借りるにしても、その辺は変わらないんですか。金額的なことは。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

購入と賃貸ではですね……

〔「前回と変わってないかという意味で」と呼ぶ者あり〕

●荒木都市計画課長

それについては変わっていません。

◎世古明委員長

他に御発言はございませんか。
宿委員。

○宿典泰委員

すみません、私もですね、伊勢市の保留分が3階の3,500平方メートルということを知ったんですけど、この絵が正確ではないということで、見させていただくと、横が少し広がって厚みというのか、右側の図面では、前面のほうで切れた状況なんですけど、これで、同じ3階部分については3,500平方メートルが保てられるというようなことなんでしょかね。

というのは、医療商業施設のほうで何か、圧縮されたみたいに、ちょっと細くなってしまったりするので随分変わってきたんかなと。駐車場も随分広がったんかなということだと思うんですけど、この施設概要の中には、駐車場がどうなったかっていう台数は書いてあるんですけど、商業施設の関係もですね、面積が出てないので、ちょっとそのあたりのことをもう少し詳しく教えてください。

◎世古明委員長

都市計画課長。

●荒木都市計画課長

この図面がちょっと寸法と言いますか、精度を持っていないという概要でございますけれども、変更前と変更後というところで見ますと、1番下ですね、幅については、左側の長いほうの寸法、それから右側の短いほうの寸法とも、両方とも延長はふえております。建築面積、50平米ふえてますけれども、基本的にそういった部分でふえておるところでございます。それで、例えば駐車場においては、そういう部分でもふえておる。その上の階についてもですね、公益施設の必要な面積とも合わせてですね、サービスつき高齢者住宅とか、共同住宅も若干ふえておるところでございます。

◎世古明委員長

宿委員。

○宿典泰委員

そういった計画図面の立面とか、平面の概算の図面というのは、認可の申請をするということですし、平成30年度になると、権利変換のところということになって、非常にそのあたりは、我々としては、市民負担がどうなんやというようなところで、今のところ、購入か賃貸かということはまだ決定をしてないということでもありますけれども、どれぐらい変わるものなのかというようなことも、資料とすると、やはりそのあたりの図柄とか、面積であるとか、駐車場であれば台数が必要だろうと思うし、公共施設の有効面積っていうのがあると思うんですね、共用部分が当然あるので。そのあたりのことであるとか、そう

いった詳細なところをですね、我々にお示しをいただかんと、どうも全体がこういうことになって、ここ的一端は事業認可をするために、本日開いたというような状況ですけれど、実際は16日の産業建設委員会するときでは何でいかにんだんかなということもあるので、ちょっと後戻りして申しわけないんですけど、きょう開かないかんとというのは何か事前的なもの、認可申請についてですね、いろいろと日程的なことがあって、きょうということになったんですかね。ちょっとそのあたりも含めて教えてください。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

できるだけ早い段階でということなんですけれども、16日に産業建設委員会があるということにつきましてはですね、概要を早く報告させていただいて、後日の予算審査の前には、できるだけ早く報告していきたいということで、本日、御報告させていただきました。

◎世古明委員長
宿委員。

○宿典泰委員

そうすると理解としては、予算の中に盛り込まれとると、ある程度のところが。そういうことなんですか。それは関係ないんでしょうか。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

平成30年度予算に関しては直接的な関係はございませんけれども、全体のことでありますので、できるだけ早くということで、本日、御報告させていただきました。

◎世古明委員長
宿委員。

○宿典泰委員

そうすると、認可をするために急いだということではないということで把握をしたいと思うんですけど、そうなればですね、やはり我々としては、公共施設が入ることについても、その部分のことの平面であったりとか、どういう状況で使えるのかというようなことであったりとか、駐車場が130台、以前は、平日なら60台は使えますよということで2月のときにもいただいておりますので、そのあたりが間違いなくあるのかとかですね。購入か賃貸か決めていただくということになって、結局は市の負担、市民負担がどういう状況

になるかということの詳細に、今詰めてもらう必要があると思うんですね。各委員からも、何か全体の工事費とともにですね、市の負担やら国の補助やら、そういう話があって、何かばらばらで聞かれたところだけお答えをいただいていますけれど、これはやはり、きちっとした場で、そのようにやっていただくということが必要かなと思いますけれど、そのあたりの詳細なことはいつごろ出していただくということになるんですか。

◎世古明委員長
都市計画課長。

●荒木都市計画課長

まずは認可を受けてですね、そこから詳細設計をする中でですね、まだ不透明な、不確定な部分が固まってまいりましたら、実際のおっしゃられた図面なんかですね、どんどん精度増してくるといいますか、詰まってくるので、節目でですね、速やかに報告させていただきたいと思います。

◎世古明委員長
宿委員。

○宿典泰委員

最後にしますけれど、我々としてはどれだけの期間使うかも含めてやっていくということになると、全体的なコストがね、購入した場合に、非常にかかってくるというふうな話なのか、賃貸のほうがすごく安くなるのかというようなことも含めて、知りたいわけですよ。それとともに、以前からも申し上げておるように、ここは産業建設委員会の中心市街地活性化の問題として、この建物を捉えていますけれど、実際は福祉関係でいうところとか、公共施設マネジメントの関係からすると、もっと詳細にですね、我々に提示をして、その部分については総務政策委員会できちっと、公共施設マネジメントとしてね、こういうところに集約して統合できたんやというようなことであるとか、それとか教育民生委員会でいうところの福祉関係のところを統合できたというようなことをきちっとやっていかないと、多分ね、これは公共施設マネジメントの先進地事例になってくると思うんです。こういうやり方が。これが僕はいいい状態で報告されるということをしごく望んでおるものですから、いつもその話をするんですけど、そのあたりのこともね、踏まえてきちっとやっていただきたいと思うんですけど、これは各課ちょっといろいろと連携をとってやっていただかないかん問題ですので、そのあたりちょっと、お答え願えませんでしょうか。

◎世古明委員長
都市整備部長。

●堀都市整備部長

今、委員のほうから貴重な御意見をいただいたと思っています。

これから、うちとしては中心市街地の活性化ということで、再開発事業費に取り組ん

でおるわけですが、今おっしゃられた視点、公共施設マネジメントでありますとか、福祉の部門でありますとか、そのあたりの部分をしっかり皆様方に御提示して、御判断いただけるような形でのそういう協議も進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願ひします。

◎世古明委員長

健康福祉部長、よろしいですか。

他に御発言はございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎世古明委員長

御発言もないようですので、説明につい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。

御発言はございませんか。

宿委員。

○宿典泰委員

御意見のある方もたくさんおると思うんですけど、この問題は、先ほど申し上げたみたいに、総務政策委員会も教育民生委員会もいろいろかかわってくる問題で、いつしかそういう問題についてですね、各常任委員会の正副委員長との御相談もあろうと思いますけれど、そういう場所がきっと必要になってくると、僕申し上げるように、公共施設のマネジメントは、これが最新版になってくると思うので、そのいい意味での例になるということになるとね、こういうことも含めて、きちっと総括的なことをやっていかないかときがくると思いますので、ぜひそのあたりのことの御意見も皆さんにお聞きをしたいなと思いますね。

◎世古明委員長

御発言はございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎世古明委員長

ただいま宿委員が言われましたように、産業建設委員会だけでなく、総務政策委員会、また教育民生委員会にかかる部分であると思いますので、そのあたりは当局、また、教育民生委員会、総務政策委員会の正副委員長初め、連携をとりながら、議長にも相談をさせていただいて、タイミングはちょっと今のところ、いつになるかわかりませんが、そういう場を設けたいと思いますので、御理解をお願いしたいと思います。

以上で、「伊勢市駅前市街地再開発事業等について」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ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

◎世古明委員長

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、これをもちまして産業建設委員会を閉会いたします。

閉会 午前10時24分

上記署名する。

平成30年 3月 6日

委 員 長

委 員

委 員