

# 産業建設委員会・教育民生委員会連合審査会記録

開会年月日	令和2年7月27日
開会時刻	午後1時29分
閉会時刻	午後4時20分
出席委員名	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
	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
	世古 明 議長
欠席委員名	世古口新吾
署名者	野口佳子    小山 敏
担当書記	森田晃司
審査案件	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B地区市街地再開発事業について
説明員	齋藤元一    伊勢まちなか開発株式会社    代表取締役
	辻岡良幸    伊勢まちなか開発株式会社    取締役
	脇田桂介    伊勢まちなか開発株式会社    監査役
	脇田米丞    株式会社新日    事務局長
	鵜飼英昭    株式会社新日    プロジェクトリーダー
	総務部長、都市整備部長、健康福祉部長、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、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、「伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について（参考人への意見聴取）」として、伊勢まちなか開発株式会社等から5名の参考人を招き、参考人への質疑を行った。質疑の後、引き続き調査をすることを決定し、連合審査会を閉会した。なお、詳細は以下のとおり。

開会 午後1時29分

### ◎辻孝記委員長

ただいまから産業建設委員会・教育民生委員会連合審査会を開会いたします。

本日の出席者は14名でありますので、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。

本日御審査願います案件は、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。

議題に入ります前に、委員長から一言皆様をお願い申し上げます。

参考人への質疑に当たりましては、今後の契約、賃貸条件等の交渉は控えていただくようお願いいたします。場合によっては発言を止めさせていただくこともありますので、御承知おきください。

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〕

### ◎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。

## **【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〕**

### ◎辻孝記委員長

それでは、継続調査案件の「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」を御審査願います。

本件につきましては前回の本連合審査会において地方自治法第115条の2第2項の規定に基づく参考人を呼ぶことの御決定をいただいておりますので、「伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について」参考人への意見聴取をさせていただくこととなりました。

参考人といたしまして、伊勢まちなか開発株式会社から、代表取締役齋藤元一様、取締

役辻岡良幸様、監査役脇田桂介様、株式会社新日から、事務局長脇田米丞様、プロジェクトリーダー鶴飼英昭様の5名に御出席をいただいております。

委員長から参考人に一言御挨拶申し上げます。

本日は大変お忙しい中、御出席をいただきまして誠にありがとうございます。

伊勢市駅前B地区市街地再開発事業につきましては、市議会におきましてもこれまで様々な議論を重ねてまいりました。今回は、議論の中で委員から施行者に直接話が聞きたいという声があり、このような場を設けさせていただきましたので、よろしくお願いをいたします。

この後、参考人から本件についての御説明をいただき、その後委員からの質問に対しお答えいただきたいと思っております。参考人が発言をする際は挙手をして、委員長の許可を得て、御起立の上発言していただきますようお願いいたします。

それでは、参考人から御説明をお願いします。

伊勢まちなか開発株式会社、齋藤参考人。

●齋藤元一伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

伊勢まちなか開発の齋藤でございます。本日は参考人としてお招きをいただきまして、説明をさせていただく機会をお与えいただきまして、誠にありがとうございます。皆様の質問に丁寧にお答えしていきたいと思っておりますので、本日は何とぞよろしくお願い申し上げます。

では、説明に移らせていただいておりますでしょうか。

では、よろしくお願い申し上げます。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鶴飼参考人。

●鶴飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

今回、再開発のプロジェクトリーダーのほうをさせていただいております新日の鶴飼でございます。今日はお忙しい中、お時間をつくっていただきありがとうございます。

それでは説明をさせていただきます。まず先般、7月16日に聯合審査会資料1ということで資料を渡させていただいた中で、もう一度ポイントになるところを説明させていただきます。

先般、提出させていただいた資料は大きく分けて二つございまして、まず大きなところは、金融機関からの融資というところを精査するために余裕率という考え方が一つございます。要は収入に対して支出、これが1.2以上のものが融資対象となるというか、厳しい審査をしていただきますので、そういった目でまちなか開発としては精査させていただいた資料になります。

ケース別に、ケース1から4という形で説明させていただいております。

ケース1のほうは、一時金がなし、借入金を29億8,200万円という設定にさせていただいた場合ということで、結論から申しますと、その余裕率という判定が、これはオープン

5年目を想定しているんですが、0.65というところで、かなり厳しいというか返済不能であるという形になります。

ケース2といたしまして、じゃあ借入金を22億円と設定させていただいた場合、これも0.88ということで余裕率がないと。要は返せないというところになっております。

では、借入金が12億200万円という形になった場合はどうかということで、この場合は余裕率が1.62ということで、資金計画としては十分成り立つというところでございます。

ケース4というのが借入金を15億1,000万円にした場合ということで、同じように1.29という指標が出ております。

先般お出ししたのは、金融機関から、これからあの建物を買って20年間返済していくための借入金としてふさわしい金額という観点からこの数字を出させていただいたということでございます。

二つ目が、実際にあの建物が全部で48億円以上ということで、通常、賃貸事業をする場合に、我々はA工事相当額というのを試算します。その試算する根拠というのはそれぞれあるんですが、今回は伊勢市さんのほうで用意されている鑑定士さんの設計価格といえますか、その金額を基におおむね20億円ぐらいという試算がA工事に相当する。何で20億円かという、実際にかかっている工事費がかなり高くなっておりますので、それを3フロアプラス駐車場分を加味すると20億円ぐらいになりますよというところから、実際には、そのA工事分相当を負担していただくというのも一つ考え方あるんですが、まちなか開発としてその分の60%というような表現をさせていただきました。その部分については企業努力で頑張る経費を圧縮しながら進めていくというところが二つ目で、12億円という考え方で前は提出させていただいております。

前回の内容について、また後で質問があればその旨、答えさせていただきます。

今回、実は補足資料ということで、22日に提出させていただいた資料がございます。

1点、訂正でございますが、その右下のところに「7月16日」というちょっと表記があるんですが、これ22日に提出させていただきましたので、すみません、訂正させていただきます。大変失礼いたしました。

補足資料につきましては、まず1点目が質問事項と回答ということで、当初7月9日にいただいたものを全部お答えしていませんでした。今回、22日に提出させていただいたものについては、まちなか開発として答えさせていただいた部分が、まず一つ目になります。

その中で、今回一番皆さんが懸念されている質問の2の(4)の部分について、あえて別紙1というところで説明させていただいております。この内容については、何がどう変わったのか、当初の資金計画と現在の資金計画の違いは何なのか、コロナの時代を迎えて伊勢市駅前の長期大型不動産賃貸事業の運営危機を乗り越えるためにはというところで、ポイントを絞って答えさせていただいております。それについて少しお時間を取らせていただいております。説明させていただきたいと思っております。

1ページ目なんですが、何がどう変わったかということで、令和元年11月26日に基本合意を締結していただきました。双方が基本協定(案)を作成し、お互いに協議を開始しました。しかし、種々お互いの問題点があり、年越しになりました。

令和2年1月に、伊勢市と入居条件等の調整がさらに遅れていたため、その時点の事業

収支上の課題、問題の全般について、当社も原点に帰り再検討を始めました。まちなか開発は不動産賃貸事業、関連する専門業者、テナント及び金融機関等との情報の交換を行い、指導や助言を受けてまいりました。

しかし、4月上旬、これまでとは全く異なった時代になりました。要は新型コロナウイルスによる経済的・社会的状況の激変であります。

具体的には、以下のような問題点に直面しました。

5月頃の外出自粛、サ高住関連のテナント交渉がスローダウンしました。結果的に6月1日頃までには全面ストップして、地元企業、県内企業、全国的企業等、全ての新規投資は全面凍結という状況になりました。よって、9階、10階に予定しておりましたサ高住の用途での賃貸事業はやむを得なく中止する方策となったわけであります。

具体的に何が下がったかというのを説明させていただきます。

当初は、事業収支については公益施設も入りほぼ予定されている中で、実際の満室から97.5%という事業計画を立てておりました。ところが、今お話ししたような状況の中で、なかなかそういったことは現実的ではないんじゃないかというところで、90%のほう妥当だと。要は、20年間で資金計画、事業計画をするのにはそういった目で判断したほうが良いという専門家の意見をいただきまして、変更させていただきました。その分の金額というのがここに書いてある3億9,000万円という数字になっております。

2ページの上でございます。

サービス付き高齢者住宅が入居不可能ということになりましたので、一時金の扱いが2億6,500万円というのが見込めなくなりました。それから、用途変更による賃料減少というところで2億4,100万円、並びに1年間は賃料が発生できないということになりましたので、その分を含めると2億7,920万円ということで、口の合計として5億4,420万円という金額になりました。

実際に、じゃあ経費のほうはどうなるかというと、3ページの上のほうに（A）、（B）、（C）、（D）という経費を上げさせていただいております。それについてはコロナショック前、これは令和元年8月29日と比較させていただいております。今回の7月7日時点でまちなか開発が事業収支を立てています。比較させていただくと、2億4,000万円の賃料の減少が発生することになります。

今、説明させていただいたものを総合すると、14億1,420万円ぐらいの収入減ということがはっきりいたしました。

その下に事業計画概要ということで、去年の8月29日と7月7日というのを比較させていただいて、実際にこの金額で厳しく見直しをせざるを得なくなったというのが現実でございます。

4ページ目なんですけれども、これからのコロナ新時代を迎えてということで、あの大型案件の賃貸事業を乗り越えるためには、今説明させていただいたような内容になります。

これから人口の減少とともに、異常気象及び地震だとかコロナショック、いろんなところに直面することが想定される。とても地権者が株主の運営で対応するというのは厳しい状況になっております。初期投資が建物コスト30億円というのはもう変えようがない事実でございます。当社が全部30億円を全て資金調達とすることは事業者として当然なこと

もあると考えます。しかし、30億円を全て融資していただける金融機関があったとしても、20年間で元金を返済し、その間の賃貸事業の運用コスト、保全コスト等を20年間の賃労収入で賄うことは不可能です。よって、金融機関が20年間に融資している金額というのは、17億8,000万円と伊勢市より借入金、預り金ということで12億円の合計で、建物を再開発事業を完了後買い受ける形になりますので、その形で進めていくことができると考えております。

ただ、20年がたっても、その中の資料にありますとおり12億円を預り金ですのでお返しするためには、6億円を新たに金融機関から借り入れなければなりません。ただ、借り入れても事業運営が回っていくという形は可能であります。いずれにせよ非常に厳しい事業運営でございますが、何とぞ御理解がいただければというところで冒頭の説明を終わらせていただきます。以上です。

◎辻孝記委員長

説明ありがとうございました。

それでは、委員の皆様から御発言をお願いします。

総務部長。

●江原総務部長

すみません。失礼いたします。先ほどの説明の中で、固定資産税の関係でございます。

私、税務担当でございますので、1点、固定資産税をコロナショック前とコロナショック後で、4,314万円から2,738万円に35%減額になったというような表記をされておりますが、これ担当に確認いたしましたところ、建物の税額は幾らであろうというようなお問合せがございまして、このコロナショック後のこの数字ピタリではございませんが、これに近い数字をお答えさせていただいた、あくまでも参考数値ということでということでございます。ですので、コロナショックの影響で、協議の結果35%減額にさせていただいたというものではございませんので、その辺よろしく願いいたします。

◎辻孝記委員長

それでは、委員の皆様から御質問があれば。

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

本日は参考人として御出席をいただきましてありがとうございます。勢風会の吉岡と申します。

市からは御社の建設中の伊勢市駅前B地区市街地再開発事業及び保健福祉拠点施設の整備につきまして、交渉の状況についていろいろ伺っております。現在、交渉中とは思いますがけれども、御社のお考えをお聞きし、今後の参考とさせていただきたいと思っておりますので、本日はよろしく願いしたいと思っております。

昨年9月に会派のほうに懇談会という形で御説明をいただきまして、あのときありが

とうございました。あのときから随分ちょっと変わったなというふうに考えているところではあるんですけども。そのとき再々開発ということで、伊勢市から福祉施設の移転、進出の要請があったということで、伊勢市から入りたいということで言ってきたんだということで伺っております。その後、一部入ってもらわなくても結構やという話があったりとか、これから当然入ってもらえるんやろうというふうな話で進められてきたのかなとは思いますが、あくまで条件次第であるということで、そういう認識ではなかったのかなとは思いますが。最近のいろいろと交渉経過も聞かせていただきながら、少しその辺どうだったのかなというふうにも考えているところでございます。

そこで、少しお聞きしたいのは、伊勢市がキーテナントということで、伊勢市が入居条件の結果、協議の結果、入居しないという場合も考えられたのかなとは思いますが、その辺は御社のほうはどのように考えられていたのか教えていただけますでしょうか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

当初より都市計画決定されてから順次、事務手続は都市計画課を中心に進めさせていただいております。今、委員おっしゃったように、その段階で伊勢市も参加していきたいという旨を前提に、建物の大きさとか内容についても精査してまいりましたので、この段階で条件が整わない場合に、伊勢市様が入らないということは想定はしておりません。

◎辻孝記委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

次に、サ高住のところで少しお聞かせをいただきたいんですけども、先ほど御説明いただいたように新型コロナの影響でということで全く白紙になってしまったというふうにお答えをいただいたんですけども、なかなか最初から難しいんじゃないかなとは思ってはいたんですけども、今回の資料を見せていただきますと、9階から12階の四つのフロアが賃貸住宅になっていくのかなというふうに見せていただいたんですけども、そんな感じでよろしいのでしょうか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

今、説明されたように賃貸住宅が全てとは思っておりません。事務所のほうも検討に入れて今進めております。実際、幾つかは引き合いはいただいておりますが、まだこういう状況になって、まだ都市計画課さんのほうと変更等、いろいろと県のほうの協議

もありますので、随時進めているという段階であります。

◎辻孝記委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

ありがとうございます。そういうところ辺の工事費の変更が発生して3億円ほど増えてくるというふうなことであります。

そもそも最初からエレベーターがこの施設は4基あって、9階、10階と、11階、12階と別々のエレベーターがそれぞれ行くようになっておりましたけれども、その辺もこれはそのままエレベーターの計画ということで、設計ということでよろしいのでしょうか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

用途的には異種用途ということで、動線を交わらないようにということで、サ高住が抜けて新しい用途になってもそれについては変わらないので、現設計どおりで今進める予定にしております。

◎辻孝記委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

ありがとうございました。

続いて、建設協力金、預り金、借入金といろいろな名前が使われたりもするんですけども、少しそこでお尋ねさせていただきたいと思います。

前回の資料では一時金が不可欠であるということで、最初から計上して情報共有をしていたはずなんだというふうに説明をいただいて、昨年8月にいただいた資料を見せていただくと、そのときは一時金の収入が2億9,000万円、テナントより受領ほかという形になっていまして、借入金として銀行より26億8,000万円とあるわけですけども、金融機関からそれだけのお金が借りられなくなったからではないのかなというふうにも思うんですけども、最初は敷金、礼金のことではなかったのかなと。その辺が市の議論としてどのように交渉されてきたのか、その辺教えていただける範囲で教えていただけたらと思います。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。



●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

御説明させていただきます。先ほど本日提出させていただいた別紙資料1というところで、当初の事業計画と現在の収支の違いというところで少し概略をお話しさせていただきました。実際には1年前です。本当に1年前なんですけど、いろんな調整が今と全く違っていて、金融機関並びにまちなか開発としても、何とかやりくりしてやれるというふうに考えておりました。実際にそういう方向で調整はしておりました。

ただ、本当にこの数か月で先ほど説明したように、先ほど市の担当者のほうから固定資産税のほうをちょっと一部、そういった状況で不確定はあるというのはあるんですが、いろんなことを含めて全てマイナス要因ということで、この事業のいいところでもあると思うんですが、安定した賃料収入というのは図れます。それは市役所さんがほぼ面積でいうと4割ぐらいの中で、メインのテナントとして考えております。なので、時代によってすごく減るということはない。要は逆に言うと、何かまちなか開発が新しいことを提案して賃料が増えるかということ、それは限りなくゼロで厳しくて、今、直面しているのは、入りは厳しくなったけれども結局経費のほうが増えてしまったということで、プラスマイナスが結局2倍ぐらいに作用しているというのが現実です。

金額からいけば本当に大きな金額なんですけれども、直面している現実というのはここに書かせていただいたとおりで、実際、細かな部分はまだ精査できていないところもありますが、各専門の関係機関と話す際については、非常に厳しいという現実を受け止めて進めてほしいということでこういう形で報告させていただいておりますので、内容はまた見ていただければと思います。以上です。

◎辻孝記委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

御説明ありがとうございます。最近になって建設協力金というのがぼんと出てきまして、ちょっとびっくりしたという形で、その辺のびっくりしたところがあるんですけども、今そのように収支計画のほうでそうやってきたので、ということでお答えをいただいたんですけども、やはり銀行から最初総額というのはもう借りれないというふうな形で、伊勢市のほうから建設協力金、建物の何割かの分を負担してほしいというふうな考え方でいいということによろしいですか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

一時金につきましては当初、委員おっしゃったように計上しております。これまでも事業収支計画はもう5年ぐらい進めております。最初の頃からは、これは11億5,000万円、要は先ほど説明していただいた地権者10数名で立ち上げる事業で、その建設費を賄うこと

はなかなか厳しいので、契約時、基本協定時、契約時ということで、その一時金の考え方は、計画上は計上しておりました。ただ、事業段階がまだ進捗状況だったので、細かいところはどこまで情報開示されているかちょっと分からないんですが、当初から一時金のことについては金融機関も含めて考えておりました。

ただ、先ほどからお話ししているこのコロナの影響によって、いただけるはずの一時金というのも全く厳しいという状況の中で、今おっしゃったような形の金額というのが残っているというところでもあります。

◎辻孝記委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

ありがとうございます。

私からも一つ、最後の質問をさせていただきたいと思います。

令和元年11月に基本合意を締結していただきました。そのときに第6条のところの文章の中で、協議をした結果、基本合意の締結に至らなかった場合は、それまでの間で市及び事業者が本事業に関して既に支出した費用は各自の負担とし、互いに請求しないものとする、というふうな言葉があったわけですが、今回の資料を見せていただきますと、7ページ目に、今回だけはこの第6条を入れて、協定では削除すると約束があったというふうに書いていただいておりますけれども、その辺ちょっとびっくりしております。どのような約束があったのか、もし覚えている範囲内で結構ですので、この辺の交渉の状況、また話合いの議論の内容をちょっと教えていただけたらと思います。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鶴飼参考人。

●鶴飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

ここにも書かせていただいているとおり令和元年、去年の12月17日付で基本協定の案というのが市のほうから出てまいりました。その前に、11月26日に基本合意というのを締結させていただきました。そこで、今、委員おっしゃったように、6条というのを、もうその段階では建築工事が着工して半年ぐらいたっておりますという状況で、それを削除ということをお願いしたんですが、時間軸からいくと、当初、議会のほうに6条のときには明記されているので、それをまた議会を開きながら削除することはないと。要は基本合意をするに当たって6条というのが残っていると。そのステップとして、12月17日ときにはそれに代わるものが出てくるというふうには理解はしておりませんでした。

要は現場が進んでいる中で、実際になっている中で、6条に代わる32条というのがあり続けるということは想定しておりません。その旨も理解していただいているというふうに感じております。

◎辻孝記委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

私からは今回、以上とさせていただきます。本日はありがとうございました。

◎辻孝記委員長

他に御発言はありませんか。

北村委員。

○北村勝委員

失礼します。今、説明いただきまして本当にありがとうございました。引き続き会派ということで、吉岡委員に続いて質問させていただきますのでよろしくお願いいたします。

まず、資料等、本当に丁寧に説明していただきましてありがとうございます。

まず、説明の中でいただいた建設協力金につきまして、少し1点お伺いしたいのは、当初いろんな形で、8月22日の資料等を見させてもらったりしながら頭の中には理解しておりました。それで、いろんなこのコロナ状況ということもあり、説明をいただいた中では、公共施設へ工事20億円の60%、それから総事業費の42%、12億円をとということで聞かせていただいて、それが実際には無利子で貸していただきたいという内容かなというふうに思うわけですが、それでそういうことを説明いただいた中には、20年後6億円を借り入れてまた返済をするという説明もございました。

そして、それで建物の担保は今説明がございましたが、その場合に建物の担保というのは考えていただいているかなとは思いますが、土地所有者が、今別に地権者の方がみえまして、それを1階が権利床になって、建物についてはどうなのかなというふうな疑問を感じるわけなんです。そういった中で土地の担保は考えておられるのか、そこをちょっとお聞かせ願いたいんですけれども。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鶴飼参考人。

●鶴飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

今回の事業というのは再開発事業ということで、今、委員おっしゃったように、1階部分が権利床ということで地権者が持っている分、それ以外がほぼ90何%というのが保留地ということで、建物が賃貸事業を上げて返済していくというところがございます。その分について担保設定をさせていただくというところがございます。

◎辻孝記委員長

北村委員。

○北村勝委員

ありがとうございます。

そして一つ思うのは、当然、地権者の皆さん、この資料では会社とは違うんだというような理解をさせてもらっているんですけども、そういった中で、当然この経費の中で地権者の方がみえるわけなんですけれども、そういった経費の中で地権者に支払う土地の使用料といいますか、そういったことがもしあるのであれば、ちょっとお聞かせ願いたいです。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鶴飼参考人。

●鶴飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

当初のこの再開発事業の中で、もともと話はかなり複雑になってしまうんですけども、結局、三重交通というかジョイシティがあった段階で連帯保証とかという話もあったんですが、今回再開発するときにはそれは一切もうない、物的保証も人的保証もないという中で進めております。ただ、1階部分については、当初1年半ぐらいはコインパーキングのような形で運営させていただきますと。それよりはプラスアルファで、皆さんの年金ぐらいにはなるという説明をさせていただいております。

それが今、テナントさんも幾つか質問の中にはあったかと思うんですが、具体的にはまだ決まっていなくて、小さいテナントになりますと、実際今、鉄骨はほぼほぼ建っているんですけど、中で歩いてみて自分が借りたい部分のスペース50坪がこんな形だなというのが分かった上じゃないとなかなか進まないというところがありますので、いつの段階で地権者の方にこれぐらいの事業計画でお支払いするというのがまだ明確にはなっていないのが現実です。

◎辻孝記委員長

北村委員。

○北村勝委員

分かりました。ありがとうございます。

そういった中で、ちょっと別の質問にさせていただきたいんですけども、参考資料から駐車場について記載がございました。そして、当初3万3,000円というのも聞かせてもらっているわけなんですけれども、130台の46%、つまり60台分が数値に当たるということで計算をされているわけなんですけれども、実際のところ私も話を伺いましたら、タイムシェアリングという方法の中で、丸1日じゃないというのも伺っておりました。そんな中で、そうすると台数的に、割合的にそこまでいかないんじゃないかなと、その半分ぐらいになるんじゃないかなと思ったりもするんですけども、そういったところの中でこの考え方はどうなんかなと思ひまして、そういった部分で少しお伺いしたいと思ひます。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

当初より駐車場については130台あるうちの60台ぐらいは福祉関係の一般の市民の方が入るので、そういうことを条件というわけではないですが、これぐらいは利用できるような形にしてほしいという形で進んでおります。

カーシェアリング、当然そうなんです、たまたま横には三交インさんがみえて、実際に今、10数台しか中で駐車場を持ってみえない。そういう方については多分、夜の部分を使えるんだらうというところで、いろんな方に限られた賃料収入を24時間全部うまく計画するために、そういった形で今考えておまして、先ほど3万3,000円とかという話もあったんですが、坪に換算すると結構3,000円ぐらいで、全体のほかのフロアから見れば厳しいんですが、この再開発事業そのものが駅前ではいろんな方が使っていただける、要は駐車場も含み、考えておりますので、その厳しいのも受けながら、今一生懸命頑張っているというところがございます。具体的な金額については、またこれからいろいろ出てくるのかなというふうに考えております。

◎辻孝記委員長

北村委員。

○北村勝委員

どうもありがとうございます。

そうしたら、続いて次のまた資料で少しお聞きしたいと思いますが、市の説明の中では今回の経緯に入る中で、説明される中で、事業収支が成り立たない、そういった説明とか建設協力金がないと事業ができない、そして初期投資金額があまりにも高い、賃料収入は相当低くなるといった説明をいただいて、そういった部分の流れを聞かしてもらったわけなんです、当初の計画を考えて、今コロナ禍に、こういったコロナというのがある中で、確かに当初の大幅にすごく変わると、大幅な金額の変化があるというふうになると、若干当初の甘い考えが、見込みが甘かったのかなと、収支見込みの、部分を感じるわけなんです、先ほどもいろいろ説明もございましたが、もう一度そういった意味ではどのように考えてみえるのか教えていただけませんかでしょうか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

非常に難しい問題でございますが、はっきり言って見通しが甘いと言われれば、あえて否定はいたしません。しかし、天地がひっくり返るほど、長期賃貸事業にとっては14億円の経費と、もちろん部長御指摘のとおり固定資産税は県のほうに打ち合わせしたら相当低

くなつたと。だけれども、あとの経費は高くなって収益も減つたと。収益が減り、経費が上がったということで、もちろん私どもの見通しが甘いと言えば甘いわけです。

特に、稼働率97.5%というのを計上したところ、専門家や金融機関からは、通常92か93%のところをコロナの新時代で97.5%ってあり得ないというような指導を受けて、事実、試算をいたしますと各、今現状の賃料交渉、オーナーと貸し手と借り手の交渉で2割下げてください、5割下げてくださいとかいうようなところが頻繁に出ておりました、やはり私どもも現実を見直したら9割ぐらいだと。稼働率は90%ぐらいにしたというようなこともございまして、委員御指摘の甘かったと言われればまさにそのとおりでございますが、こんなコロナが来るとは夢にも思っていなかったわけでございます。

4月からもう世の中が激変いたしました。だから私どもはもっと当初から厳しいものを見ておいたらよかったです、一つずつ経費を見直し、一つずつ収益を見直した結果、14億円、総収益50億円の25、6%を見誤ったということになります、コロナだけで。ですから、市の当局も目いっぱい、やっぱり行政当局は当局の役割、役目、分担があります。そのとおりに一生懸命経費削減と、税金を使うんだからということで私どもに指導していただいたと。議会は議会で、それをさらに議決するためにはもっとより一層の、やっぱり甘かったと、今のような御指摘のとおり、やっていたいただいと。

僕らは僕らで、事業は受けただけではだめなんです。20年間銀行の借入れを起しながら、返しながら、さらにまた借入れを増やし、48億円の建物ですとおそらく最低50年か60年継続しないと、はっきり言って次の建物の取壊し費用やら新しい時代に即応したものはでき切らないので、非常にそういったことを、もっとコロナが来たらというようなことを思っておいたらよかったです、これは率直に言って私どもの見込みが甘かったと、こう認めざるを得ませんが、現実はいくらでもありませんが、これは不可避の部分もあったと御理解を願いたいと思います。以上です。

◎辻孝記委員長

北村委員。

○北村勝委員

ありがとうございました。

それじゃあ、続いて資本金増資について少しお伺いさせていただきたいと思います。

500万円から5,000万円にする予定ということをお伺いしました。先般、増資は難しいというふうにお伺いしておりましたので、今回の資料で5,000万円にする予定となっているというふうにお伺いしていただいたわけですが、地権者の皆さんは土地を提供しているのに、説明を受けているというふうな形は聞かせてもらった中で、実際に前はそれが難しいという話が、今回増資をするという話を聞かせてもらって、何が変わったのか。それからまた、誰がいつ、時期的なことがあったのか、そういったことで少しその部分をお願いしたいと思います。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

奇数月にいつも地権者総会といいますか株主総会を開いて、刻々と変動する社会的・経済的情勢を話しながら地権者と事業を進めておりますが、当初から500万円でこの大型の賃貸をやるということは誰も思っておりませんでしたので、500万円で小さく産んで大きく育てるということで、500万円から、再開発事業そのものは500万円で、それから賃貸事業になったときはやはり社会的な責任、継続の原則がございますから、これを10倍の資本金に増やす、5,000万円にするということは、実は地権者総会で当初から承諾をいただいております。

承認をいただいておりますが、この間の5月のときにお話ししたときは、やはり駅前の地権者でございますから、それぞれ事業主であったり商売をやっている方が多くて、私どもがお願いしたのは、たとえ5,000万円の予定であったけれども、もう5,000万円でも1億円でも積んで、ある程度資本金に増強したら毎年毎年返す金でなくなるから、キャッシュフローが楽になるから、それをアンケートと討議して決めたら、地権者の方々が率直な意見は、自分の商売も今ちょっとひどいことになっておると。生活にもかなり影響があるから、当初の予定の5,000万円も捻出するのが本当大変なぐらいであるという意見が出まして、ここにみえる役員会のほうも再度協議して、5,000万円はどうしても、これは役員でも補填してでもやるけれども、それ以上は無理だという結論で、表現がちょっと悪いですけれども、5,000万円以上が無理で、5,000万円だけは地権者に何とか努力してもらおう。もしくはそれがなかつても役員等で埋めなければ社会的責任は果たせない、そういう意味でございます。ですから、5,000万円は確保する予定でございます。

◎辻孝記委員長

北村委員。

○北村勝委員

ありがとうございます。

最後になりますが、少し7月10日の資料を見させていただいて、伊勢まちなか開発株式会社の目的と役割というのが一番最後のところに資料をつけていただいているわけなんです。この7月10日付、この作成の一覧表、この考えについて少しお伺いしたいと思います。

これは御社は当然こういった形でやっていただくということで、「伊勢まちなか開発は」ということで文言が書いてありますが、これは双方で進めて、話し合われてこういった形のものが決められたのかどうかというのを少しお聞かせください。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

関連いたしますので続いてお答えしたいんですが、これは私どもがまちなかの株主総会で概要を説明するとき用いた説明資料の一部の転用でございます。それで、今お話のように、こういう内容について御理解しておるか、合意しておるかということでございますが、これは地権者との合意でよろしいですか。

地権者はこういうことをよく理解していただいて、役員会に一任してもらったからここに来て説明を申し上げておると。それで、この中でも特に、こう爆弾が破裂したみたいに駅前の底地600坪を出したと。それで、B地区について再開発をしながら、土地の所有者は駅前で商売しておりましたから、やっぱり旧三交百貨店がなぜ失敗したかということが一番よく知っておるわけです。一言で言うたら、何かといったら物販、物を売ることに於いて町なかを活性化しようとしたが、結局は観光でメジャーな伊勢市でも人口とか購買力がちょっと弱くて、駅前といえども物事を物販で売って繁華になるということはやはりちょっと不可能だということで、なかなか再開発をやるということが、一遍失敗しましたから再々開発が進まなかったんですが、物販でなく生活支援という、これ国のほうが推奨しておるのは教育だとか生活支援だとか病院だとか公益施設だとか、そういう中で生活支援ということを中心にいけば人口減にも幾らか耐えられるし、決して高い賃料ではないけれども、継続的に持続的に安定した賃料が頂けるんじゃないかということでこれを決めたわけでございます。かなり旧三交百貨店の問題を背負って、そのときにもうひどい株券の、その当時の株は5,800万円だったんですが、皆、紙くずになっちゃった人を説得するのに大変時間もかかり、また地権者の御理解も得たわけでございますが、今現在、この内容については、目的と役割については十分御理解とコンセンサスを御得であると、こういうことでございます。

◎辻孝記委員長

北村委員。

○北村勝委員

ありがとうございます。

最後に1点だけ。その中で、少しこの見出しというか一つの枠の中に「再開発事業のみを遂行することが目的の会社」というふうなうたってもらってあります。それで、その下にもいろいろ説明を書き添えておるわけなんですけれども、そういう意味で確認させてもらいたいのは、この表の真ん中に入って、これが建設までは再々開発事業ということで、終了すれば賃貸事業の開始ということに移るのかなというふうに感じるわけなんです。再開発事業のみということでしたもので、またここにどういった関わりを持って、何か見た目と内容が、もし変化があるのかなと思ひまして、その点だけ最後お伺いしたいと思ひます。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。



●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

これは都市再開発法の中の規定がございまして、一般的には地権者が組合方式でやって事業を進めると。ところが、今回は三交百貨店のことがあって、物事を決めるのに地権者、その当時は24、5人がいつも集まって物事を決めないと進まないということでは非常にスピード感がなく時間がかかるということで、再開発会社法とって、会社でも再開発ができるという法律の条文を適用して、県のほうと市のほうに御相談申し上げてまちなか開発をつくりましたから、これは限定的に再開発事業だけしかできないんです。が、完成したら定款を変えて賃貸借事業に移れるというまた決めもございまして、それを採用したいと。そうしないと、今回のように賃貸住宅だとか駐車場だとか、御市のように賃貸を借りてくれるところに貸そうという主体がないと事業が成り立たないということでございまして、終わった途端に定款を変えて、増資をついでにして賃貸事業に切り替わると、こういう趣旨でございまして、再開発はここで切って、これからは賃貸事業を行うと、そういう意味でございまして。よろしいですか。

◎辻孝記委員長

北村委員、いいですか。

他に御発言はありますか。

上村委員。

○上村和生委員

いろいろと今日も説明いただきましたけれども、どうもありがとうございます。

ちょっと分からないことがありましたんで、数点お聞かせをいただきたいというふうに思います。

今日説明いただいた、これはまず別紙資料1の1ページというところ、97.5%から90%ということで入居率を下げて計算をしておるということでございましてけれども、一概にどこというように決められる場所じゃないと思うんですけど、例えばこの7.5%というのは9、10階の部分想定しておるといぐらいの大きさのものなんですか、それとももっとなんですか。ちょっとどれぐらいの割合なんか全く想像もつかんもので、その辺ちょっと教えてください。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鶴飼参考人。

●鶴飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

御説明させていただきます。ここに書いてある2,167万円、これは概要版が去年の時点でございますけれども、全体12階全ての賃料を合計したものに対して97.5%という考え方をしております。

◎辻孝記委員長

上村委員。

○上村和生委員

考え方だけの7.5%の違いということでもいいんですかね。別に9、10階の部分を言うておるわけでも何でもないのでいいんですかね。分かりました。

それでは、ちょっといろいろと聞きたいと思います。当初はサービス付き高齢者住宅ということで9、10階のほうは計画されていたと思いますけれども、今回示された資料には賃貸住宅なり、また賃貸事務所というような表現、両方とも二つあるんですよ。どちらやられるのかちょっと分かりませんが、建物とか中身入るもの違うから、経費等とかまたかかってこようかと僕は思うんですけれども、素人なんで余り分かりませんが、その辺技術的には難しいことはないんですか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

今回の再開発事業の中で事務所という位置づけは明記されておりません。健康福祉なり公益施設なり住宅なり、1階部分については商業施設という表現がありますので、その辺をこれから認可されておる三重県知事さんと都市計画さん中心に協議していきながら変更を進めていきたいというふうに考えております。

◎辻孝記委員長

上村委員。

○上村和生委員

分かりました。これからということによろしいんでしょうかね。

この辺をもしもされるのであれば、今のところ補助金のほうが18億7,000万円ということになっておると思うんですけれども、その部分で計算がされているというふうに思います。しかし、もしも賃貸住宅なり事務所になってくると、その辺が金額的に多分下がってくるんだというふうに理解しておるんですけれども、その辺御理解した上で、財政計画なりその辺の部分も立てられつつあるんですか。それとも、もう県のほうに提出されておるんですか。その辺についてちょっとお聞かせをください。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

委員おっしゃったように、今は9階、10階の2フロアについてということですか。

補助金の枠組みの中では、A工事の分について補助金というのは計上させていただいておりますので、用途が変わっても実際には補助金の変動することはないというふうに理解をしております。ただ、冒頭でお話ししたように、住宅に変更する場合、当然C工事というのが発生しますので、それは補助金とは別にまた借入れをして、内装工事ですよ、内装工事の費用がかかるというふうな理解をしております。

◎辻孝記委員長  
上村委員。

○上村和生委員

そちらのほうは、そういうふうに理解をされておるのでしょうか。私の理解が間違っておったらすみません。この補助金のほうの部分も変わってくる可能性あると私は思っていますので、一度お確かめをいただいたほうがいいのかなというふうに思います。

それから、市とこのビルとの関わりというのは、ビルを建てるということと、その後入居させていただくという2種類やと思うんです。そんな中で、一体、建設協力金というのは、これどちらに当たるんですか。その辺ちょっとお聞かせください。入居する部分なんか、建てるということに対しての建設協力金なんのでしょうか。ちょっと教えてください。

◎辻孝記委員長  
株式会社新日、プロジェクトリーダー鶴飼参考人。

●鶴飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人  
これはどっちがどっちというわけではないですが、当然……

◎辻孝記委員長  
マイク使ってください。

●鶴飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人  
すみません。A工事に相当する部分はテナントさんで負担してくださいという表現も、比較の中で12億円出す段階でさせていただいております。実際にテナントとして入っていただいたら、20年後に返済するという金額を預り金というふうに表現させていただいておりますので、こっちからこっちとか明確になっているものではちょっとないんですけども。こういう説明でよかったですでしょうか。

◎辻孝記委員長  
上村委員。

○上村和生委員  
両方にまたがって考えられておるということでもよろしいんですね。分かりました。

令和元年8月22日の全員協議会のときにいただいた資料があるわけなんですけれども、このときの資料を見させていただきますと、私らが思っておったのは、銀行融資30億円、管理会社として、また違うちょっと離れたところには、1枚の中ですけれども、銀行融資平成30年2月決定、事業完了までというふうにあります。しかし、今日なり最近になってから、資金不足になって12億円という話があって、その辺私たちはもう融資は決定されておるんだというふうに理解しておったんです。その辺の部分の説明と、今の段階の融資の状況というのはどうなっておるんですか。ちょっと説明ください。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

御指摘、ごもっともなお話ではございますが、現在、金融機関と行っております融資契約は、来年の8月までの工事金に相当するということのみの用途に限った契約でございます。もし今言われたように、私がそのときの説明か何かで融資は決まっておるということを行ったという覚えもないんですけれども、そういう方向で話をしておいて、伊勢市が入ってくるとか、伊勢市との入居条件が分からないうちに、工事の3年ぐらいの短期の融資契約から長期の融資契約に切り替わるときは、そのときの社会的・経済的要因全てを考慮してもう一遍やり直すと。契約時の最新の金利情勢、社会情勢でやるということでございますので、私、そういう表現をもししたらそれは失言でございます。新たに金融機関に申し入れて、そのときの収支条件とか、例えば平たく言えば伊勢市さんが入ってくれるか、そのときの入居条件がどうだということを金融機関は精査して、その事業収支を見ながら決定するというわけでございます。令和元年はまさに議会並びに行政当局、また私どもとけんけんがくがくとそれぞれの役目と責任を下に、それぞれの言い分を言いながら協議しておった段階でございますので、金融機関が決定を出すというかそういう時期ではございませんので、今現在は工事のために使えるお金という以外は長期の賃貸借契約に資するお金はこれからしか決められておりません。決めようがないと言われております。以上です。

◎辻孝記委員長

上村委員。

○上村和生委員

ありがとうございます。言われたという話でしたけれども、書類の中で書いてあったものでそのように、書類というか説明いただいたときの資料の中にそのような言葉で書かれておりましたので、私たちはそういうふうに思っておりましたということなんです。もしもその当時の私の読み取り方が違うのか、記載が間違っておったんかちょっと分かりませんが、そういうことを書かれておりましたので、私はそういうことで質問させていただいたということでもありますので、よろしく。

多層階の入居者の方々にも同等の建設協力金なり一時金をというような考え方があるんだというふうなことを書かれておったというふうに思いますけれども、それは計算方法も含めて、同じ方法で計算をしてお願いをされるのでしょうか。その辺ちょっと教えてください。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

住宅以外のものについては同じ考え方に基づいて計上させていただいておりました。

◎辻孝記委員長

上村委員。

○上村和生委員

住宅以外ということは、残る上の8階、また本来ならサービス付き高齢者住宅の9、10階もということの考え方も一緒ということですか。例えば事務所というような表現もありましたけれども、その辺の考え方はどうなんですか、教えてください。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

説明させていただきます。事務所については、実際にこういう施設を例に取りますと、1フロア全てで借りていただける条件になっておりますが、多分これから2フロアを賃貸していただくことも、多分その大きな面積はなかなか1テナントでは難しいと思いますので、そうすると住宅と同じような3か月程度という形になろうかと思えます。

◎辻孝記委員長

上村委員。

○上村和生委員

分かりました。あまり私、建設協力金というのを今回初めて聞かせていただいたような言葉でありまして、ちょっと辞書とかインターネットを見たんですけども、これ借主側、貸すほう、両方にメリット、デメリットって絶対あると思うんですけども、その辺ちょっと簡単に御説明いただきたいなというふうに思うんですけども。建設協力金というのは一般的にどうなんだということだけ説明お願いします。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

お手元に参考資料で別紙資料2というものをお配りしてあると思うんですが、一時金についてという中で。そのページ3に建設協力金の必要性というところで、今回のケースを踏まえながら、一般論も交えながら書いてございます。

要するに建設協力金はなぜ必要なのかというと、長期賃貸借契約で莫大な投資をするときは、貸し手のほうは全部自分で資金を用意したら相当なリスクで、例えば今回のように、補助金頂いた残りでも31億円というものを自分で用意して、20年でそれを賃料の中から返し切るということはほとんど不可能ということがあった場合、また建てる側も結局、借りたいたいという側の身になれば、その建物の場所と利便性、特定の場所だということだから入りたいと、借りたいたいと、こういうことでございます。

それから、建物はこれから新築する大きな複合ビルでございます。それから、5階、7階と限定して約1,000坪内外、テナントとしてきちんと自分仕様に合った面積と駐車の数やら、後でまた問題があるかと思いますが、天井高等々もほとんどオーダーメイドというような格好で希望されるわけですね、新築ですから。当然、私どもも入っていただきたいからそれを造ると。そこで問題は何かといたら、途中、入らないと言ったらどうなるかということが一番リスクなんですよね。

それに、造ったものを入らなかったとしたら、誰でも入れるようなものなら別段問題はないんです。一般的な1LDKの部屋とか駐車場なら何の問題もないんです。ですけれども、それだけの大きなもので、万一造ったのに入ってくれなかったら大変だということで、ページ3のようなところに赤で書いてありますが、入居申込みを受けたときに、この入居申込みというのは、即座にほとんど基本合意書と読み替えていただいたほうがよく分かります、去年の11月にやった。あのときに基本合意書やって、入居申込みも来てこれから進んでいくときに、契約が成就するかしないか、そのときだったらお互いのかかった費用はそれぞれが負担したらよろしいという段階ですね。

それからその下、設計でもしようとしたら設計費用がかかるから、これは一時金として一定の金額、これは設計費用に相当するような金額、工事着手になったらゼネコンさんに払う2割金ぐらいを頂くと。それから中間にはまた2割ぐらい頂いて、工事完成したら残金を払って、そこで初めて賃貸契約も結ぶと。そうすると、賃貸契約というのは実は双務契約でございまして、相手に何かをする、向こうも何かしてくれるというお互いが債務を負担し合うという契約なんです。そうすると、このような時点でお金を頂いておってやめるわなと言うたら、じゃあ今まで頂いたお金は返せませんよということで担保して、私たちが安全・安心に建設に没頭できると。

ところが、今回の場合はこれがやはり、これは非常にイレギュラーなケースでございまして、役所が入った場合は議決権なり最終決定権、予算の決定権は議会のほうにございまして、当然、議会ときちっともっと話が早くあればよかったです、これが2年も2年半もかかったから、これについてこういうようなことを、私どもがいただく双務契約の、言うたら担保的なものをいただくことができなかったということになります。

でも普通、双務契約といいますと、次のページに書いてございますが、ページ4、同時履行の抗弁権で、不動産の売買でも金を払うから不動産の登記を移すと。不動産を造って売って登記をしようと思ったらお金もらわないといけないということで、同時にこれをやるのが一般的でございます。賃貸契約でも先もってこの場所でこの建物が要ということで作ったら、そういうことをやってくれば何の問題もなかったんですが、それも私たちがよく事情が分かってそれができなかったから、今までお待ちしておったと。

だから建設協力金についても、やはり借り手のほうから言えば、ないにこしたことはないですよ。僕らも、この会社自体もキャッシュフローが、賃料がはっきり言いまして坪1万2,000円か3,000円もらえる賃料設定ができれば建設協力金なんかなかったってその収益で銀行に返せるから建設協力金の必要性がないわけですが、今回の場合は補助金頂いて、48億円の補助金から18億円ですか。だから残り30億円まで減らしてもらっても、20年で銀行から借りて毎月毎月返していこうというキャッシュフローが生じないんですよ。だから当初予定しておる、もともと私どもも建設協力金は不可欠だと言っておるところへ戻って、何とかお願いできんかと。何とかお願いしたいということをお願ひしておる最中でございますので、ぜひとも委員の皆様には十分な御審議と御判断いただき、御理解賜ればと思っております。

具体的な建設協力金のプラスマイナスはありますが、今回のケースでいえば、圧倒的に行政当局のほうプラスですね。双務契約の片っぽの行為は何もない状態でここまで来ておりますので。私どもは万一入ってくれなかったら金融機関に見放され、誰も入ってくれなかったらその場で、ということでございます。以上です。

◎辻孝記委員長

上村委員。

○上村和生委員

分かりました。

最後にさせていただきますけれども、今回棚入れされた白いほうの資料の5ページで、長期収支計画というのが出されておるといふふうに思います。先ほども固定資産の話ありましたが、1年目から5年目までこれゼロになっておるんですよ、ゼロ円に。これも伊勢市中心市街地都市機能再生推進条例に基づく都市機能再生奨励金というのを考えておられるんでしたら、これ免税でないというふうに思いますので、ゼロじゃなくてある程度の金額が入って、これは奨励金ですんで翌年に入ってくることになるから、キャッシュフローのほうが違うてくるのかなというふうに思いますが、その辺御存じで、このほうは違うておったということによろしいんでしょうか。ちょっと説明をお願いします。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

委員御指摘のとおりでございます。

◎辻孝記委員長

マイクをお願いします。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

すみません。初年目はまちなかが入って翌年ということは担当業務のほうから聞いております。ただ、大きな意味の20年間のキャッシュフローをすればそんなに大きなそごはないということで、すみません。ちょっとその辺が言葉足らずで、本来は払ったものが返してもらえる、そういう制度であるというふうに理解しております。大変失礼しました。

◎辻孝記委員長

上村委員。

○上村和生委員

3,000万円ぐらいやと思うんですけれども、1年間の中で要る要らん、ちょっと先に払わないかとなると大変大きな金額になってくると思いますんで、その辺も含めた中で計算すべきかなというふうに、私ちょっと誤解されておんのかどうか分かりませんでしたんで、失礼ですけれどもこうやって発言させてもらいました。ちょっとその辺もまたぜひともやっていただきたいなと思います。

それで、最後の最後になりますけれども、社長のほうから一言この事業に対する思いをお聞かせください。

◎辻孝記委員長

まちなか開発株式会社、代表取締役齋藤参考人。

●齋藤元一伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

先ほど脇田さんのほうからも少しあったんですが、私、地権者の代表としてやっております。三交百貨店が閉店してから非常に苦しい時期もあったんですが、何とかこうやって解体をすることができました。しばらく駐車場として運営してきておったんですが、中心市街地活性化計画の一つのメニューとしてB地区の再開発事業というのを上げていただきまして、それ伊勢市のために貢献したいんや、地権者の皆様にもそうやって説明をして御了解をいただいて、今回の建設が始まったんです。地権者全員思っていますけれども、何とかこのビルの建設を成功させて50年から60年の間、伊勢市の皆様に御利用いただけるような施設にしたいなという思いは皆持っております。以上です。

◎辻孝記委員長

他に御発言はありませんか。

〔「休憩せえへんの」と呼ぶ者あり〕



◎辻孝記委員長

休憩します。

会議の途中ですが、午後3時まで休憩いたします。

休憩 午後2時50分

再開 午後2時59分

◎辻孝記委員長

休憩前に引き続き会議を開きます。

御発言はありませんか。

まちなか開発株式会社、取締役辻岡参考人。

●辻岡良幸伊勢まちなか開発株式会社取締役参考人

皆さん御存じのように、連休前からGoToトラベルキャンペーンが行われまして、いろいろ話題を呼んでおります。観光業にとってはお客さんに来ていただきたいし、かといってたくさん来てもらっても困るしと、痛しかゆしという状況でよく報道されております。

私は今、イオンモール明和というところで商売をいたしております。婦人服とかぼん屋をしておるんですけれども、ちょうど3月から影響が出てきまして、春頃はもう2、3か月たったら収まるだろうと思っていましたので、安易に考えていましたけれども、実際、同業者とかいろんな人の売上聞いていますと、もう小売業、本当に厳しい。もちろん4月、5月は半分ずつぐらい営業していませんでしたので、それは当然なんですけれども、これが秋頃に収束すればいいですけれども、またずっと冬も来年もということになると、もう地方の零細・小売業者は完全に辞めたほうがいいというふうな判断になろうかと思えます。

非常に釈迦に説法ではございますが、コロナは本当に甚大な悪影響を全ての業界に今及ぼしております。ですので、先ほど脇田会長が申し上げたように、長期の大型の不動産物件というのは、そういう意味で非常に逆風を受けておるということを私が申すまでもなく分かっていただけだと思いますけれども、何とぞその部分を御理解いただきますようお願い申し上げます。以上です。ありがとうございました。

◎辻孝記委員長

委員から御発言ありませんか。

野崎委員。

○野崎隆太委員

じゃあ、私のほうから数点お伺いをさせていただければと思います。今までいろんな方が御質問をしておりましたので、そのことに関しては一切、特にお伺いすることもありません。

まず私から一言、逆に申し上げたいのは、このコロナ禍の中で一番気にしていたのは、正直僕は、再開事業止まるんじゃないかというふうに懸念をしておりました。なので、

再開発事業としてはですけども、現在も工事を継続していただいておりますことに関しては、まず本来は僕らは感謝を申し上げるべきですし、本来の先ほどからお話があった三交百貨店の取壊しのところから今までの流れを考えれば、地権者の皆様も含めて大変な御尽力を伊勢市に対して尽くしてくれたこと、これは間違いない事実なんです。そういった意味では、今の時点で感謝こそすることはあって、それ以上の何かを申し上げることは正直言うと僕からはないというのが現状ではないかと、それが実際じゃないかなと僕は思っております。その上で、ちょっと幾つか質問をさせていただければと思うんですけども。

この話、度々議会では発言をさせていただいておりますし、議事録の中では僕が大変に市の当局に対して怒っているという話もさせていただきました。それは恐らく会社の皆さんも御存じではないかなと思っております。というのも、これはいつぞやったかの委員会で言わせていただいた話ですけども、基本的には全員、地権者は市民だと僕は思っております。そういった意味で、市民の皆さんが持つ土地に建つビルに対して入るか入らないか、また、駅前の再開発事業のキーテナントとして設定をされている市役所が入るか入らないかというのが、これは賃料が幾らやもんで入れへんという話は分かるんですけども、ビルの工事が40%、もうこの夏を超えると50%を超えるのかもしれないけれども、この段になって入るか入らないかの表明をしていないということが、それは大変失礼ではないかなと思っております。

それは建設業者にも当然そうですし、それは平成27年から5か年かけて福祉の計画を伊勢市は拠点をあそこに集めるという話をしてきたはずですので、もしこれ入らなくなったときに今すぐ代替案があるなら分かるけれども、そんな話も当然聞いたことがないので、市民に対しても失礼、建てているビルの事業者にも失礼だと思っております。これは本来はもっと、1年以上前に終わらせている議論、これは結果が入らなかったとしても、議論ではないかなと思っております。そういった意味で、ちょっと時系列であるとか現状に大変な疑義が僕はあるので、そういった意味で今回参考人の方に来ていただいて質問という形でお話を聞かせていただくのは初めてなので、少し時系列も含めてお話を伺えればと思うんですけども。

まず、これは確認にはなりますけれども、議会の中の答弁の中で、基本的にこのビルの3階部分というのは、市のほうから入りたいという設計が変更されたものだという形で認識をしているんですけども、この認識についてはまちなか再開発さんも同じ認識、市が入りたいから3階増築した、公共施設で4階かどうかはちょっと別としても、増築したということで、この認識は共有されているというか、同じ認識で持っていらっしゃいますでしょうか。

#### ◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

#### ●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

今の委員のお話、平成28年5月13日に伊勢市経営戦略会議というのを踏まえまして、公益施設の導入について方向性について審議され、結論として進めることが決定された……

◎辻孝記委員長

参考人、マイクを。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

失礼しました。平成28年5月13日に伊勢市経営戦略会議において、公益施設の導入について、方向性について審議され、結論として進めることが決定されたと。平成28年6月14日、伊勢市役所内で第7回のB地区の推進会議終了後、継続して伊勢市内において第40回伊勢再開発ビルの役員会開催、その後当時の市の当局より、先ほどの経営戦略会議を踏まえて、口頭ですが、市の3フロアについて入居するという旨は説明を受けて、順次進めさせていただいたということでございます。以上です。

◎辻孝記委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

今の御説明からすると、やはり市から入居したいということで建て増しをしてほしいと、市の入る部分を確保してほしいということで依頼があったということで把握をさせていただくわけなんですけれども、もうこの段になって例えば入るとか入らないとかいう話は、少し事業者側からすると、まちなかさん側からすると考えにくい話であって、例えばこれ市が入らない、もともと市の話がなければ、9階なのか8階なのかは別として、今日この場がおそらく開催されることもないので、そういった意味では事業としては今、市があったがためにちょっととんちゃくをしているというか、そういうような認識でいいんですかね。これ市が入ることがなければもっと事業はすんなりいっていたのになという形を考えていますか、今。ちょっとそこだけお聞かせください。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

入居の経過を今ちょっとお話しされたと思いますが、私どもは三交百貨店が失敗して、どのような土地利用がええかということを経営してあって、伊勢市のほうからB地区推進会議ということで、市役所内でいつも都市計画課とどのようなことをしたらいいのかということを経営して協業しておったんです、1年以上も。

平成28年6月14日に口頭であります、健康福祉部が入りますよという申し入れを受けたから初めて地権者に説明をし、アンケートを取り、これを受け入れたら何とか再開発というか、三交百貨店の代わりに、物販じゃなくそういう公益施設でいけばより安定するんじゃないかということを受けて、ここで初めて再開発の事業をやろうと決めて、それから地権者に話をして、アンケートを取り、ということでございますので、今、委員のおっしゃ

っておる入り込むとか入り込まないというよりは、そもそも伊勢市が入らなかったら、再開発事業は今日ここにこういうことはないと思どもは思っておりますが、よろしいですか。以上。

◎辻孝記委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

分かりました。少しそれで時系列の話は分かりましたので。

次にちょっと教えてほしいことがあるんですけども、これは質問の前に幾つか今から事実確認に近いような質問をさせていただくんですけども、お話の内容によっては言えないこともあると思いますので、そのときは差し控えると言っていたら結構なので、それを前提にちょっと質問をさせていただきます。

先ほどほかの委員の方も6条の削除の話、6条というか新しい資料では32条やったと思いますけれども、削除の話が出ていたと思うんですけども。少し前々回の会議の議事録を御存じかも分かりませんが、まちなか開発さんの出してきた資料と、実際市の議会で議論されている資料が違うというような話を僕はこの場でさせていただいたことがあります。その件に関しては本来、僕はまちなかに対する謝罪も市は必要な事態であったと思っております。

その上で、過去の議論とかを聞いていて、実際議会に出された資料と御説明が違うという点がほかにもひょっとしたらあるんじゃないかというふうな形で僕は思っているんですけども、先ほどの32条の削除というのもちょっとお伺いしたいんですけども、僕らは4月時点でこれが初めて出てきた資料だということで、新しい条件だということで聞いておるんですけども。実際これ先ほどのお話からすると、基本協定(案)の時点、去年の12月の時点でもう既に載っていたと聞いていて、その時点でもう否定されたという話があったので、今議会の資料では4月に出てきた新しい条件がこれだというふうに記載されていますけれども、これに関しても実際の時系列から考えれば違うということでもよろしいですか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鶴飼参考人。

●鶴飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

添付資料に記載させていただいているとおりの基本合意を令和元年11月26日に締結させていただいて、基本協定(案)というのを12月2日に伊勢市さんのほうに提出させていただきました。それから12月27日付で当局よりこの部分を修正してほしいというところで返ってまいりました。そのときに32条についてはなかなか受け入れられるものではないというお話をさせていただいております。以上です。

◎辻孝記委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

今のお話からすると、これ本来は、じゃあその他のところには2月時点で載ってこやないけなかったという話かなとも思うんですけども、こういったことも含めてちょっとどっちが悪いのか分からないんですけども、実際、議員の立場としてはですけども、今この場で行われている議論が公平かどうかという話も前にもしましたし、実際に行われている議論が正しいのかとか資料が正しいのかを疑わなければいけないというのは大変残念な話だと僕は思っております。

その上で、今の段で何でここまで、本来であればこういった話というのはもう1年以上前に市が入る入らないというのは表明をされているべき話だと思うんですけども、度々どっちかの資料が遅かったという話も市からは御答弁をいただいております。ただ、それはどちらが悪かったというのは双方の言い分があると思うのであれなんですけれども、ただ、何でこうなったかという、何で今の段になってこんな議論をしているのかというのが、ちょっと僕はやっぱり解せないところがあるので、その点について判断のタイミングとしては僕は遅過ぎるんじゃないかなと思うんですけども、まちなかさんとして今どんなふうに考えていらっしゃるんですか。この入る入らんタイミングについて、何でここまで待たされたのか。どんな思いを持って今この場に来られているのかなと、ちょっと教えてください。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

非常に微妙な御質問でございまして、私どもこれお渡しした中に、こういう資料の中に伊勢まちなか開発の目的と役割というのが書いてございます。これ実は、伊勢まちなか開発の代わりに行政当局と書いてもらっても、行政当局の目的と役割がある。当然、議会のほうにもその目的と役割がある。もっと言うと、利害関係人、金融機関にも目的と役割がある。

これ全ての多くの方がこういう目的と役割、責任と権限を持ってやっておるという仕事でございまして、それぞれがそれぞれの立場でいろいろとニュアンス的に物を言ったりした場合、今、野崎委員が言われたように前後関係だとか、多少行き違いがあるということではまああることとございまして、その一つ一つというよりは全体的に捉まえて私どもも落ち度があったりしたこともございますから、うまくいったらええと思うんですが、少なくとも賃貸事業、再開発事業、事業というのは全て時間とお金に制約をされるわけとございまして、いつまでに決めなくてはいかんといったらそれ決めないと、限られた時間に限られた予算で最善の効果を出すというのが事業でございまして、時間がどんどんゴールが来たらまた延びる延びるということをやっておりますと、実はそれぞれがいろいろと

背負っておるもので、より複雑な問題があると。

ですから、これ今さら過ぎ去り日を悔やんでも仕方がありませんので、もうビルが完成するまでに結論を出していただかないと、はっきり言って時間切れということがございまして、今の御質問も一つずつが審議するのに十分な資料でないということも十分分かるんでございますが、その一つ一つというよりは、できましたらもっと大きな意味で、私どもは目的と役割というのをこの1枚に表しました。皆さんのほうも目的と役割を自覚していただいたり、行政のほうももっと目的と役割を見て、お互いにきっちりとした話があればきっと僕は解決できると思っておりますので、言った言わないだ、その時期がどうだこうだということを言い出すと、非常にちょっと誠に恐縮でございますが、問題の本質からちょっと離れるような気もいたしますので、一つその辺のところで御答弁はお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

◎辻孝記委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

あと3点だけお伺いします。

まず1点目ですけれども、この資料の前々回資料の4番、階高の変更の精算のことでちょっとお伺いさせていただきます。前々回の資料、7月8日の資料でいえば4番、階高変更の精算についてというところ、この全体の資料では6,000万円という記載があるところでは。この話についてお伺いしたいんですけれども、伊勢市は前回の会議の中で、仮にここで契約が切れたとしても、入らなかったとしても数百万円の損失で済むと。損失というか、今まで使った費用の精算は数百万円だろうという話で御答弁があったわけなんですけれども、先ほどの話からすると、そもそも伊勢市が入りたいとって増築したビルだという話と、それからこの階高変更に関しても市のオーダーメイドということで、先ほど質問とのやり取りの中であったような気がするんですけれども、あくまでも認識で結構なんですけれども、仮に市が入らなかったとしても、この部分に関しては一般的には精算が必要だというふうにまちなかさんは考えていて、その方向でもし入らなかったとしてもやり取りはされるのかだけお聞かせください。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

委員の御指摘のとおり、いろんな事情がありますけれども、現時点でも変更部分があります。おっしゃるとおりだというふうに、変更対象になっていると。

◎辻孝記委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

すみません、ちょっと聞き方が悪かったですね。

建築の3階部分とこの6,000万円に関しては請求が可能であると考えているかだけお聞かせください。仮に入らなかったとしても。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

実費精算が可能だというふうに考えております。

◎辻孝記委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

分かりました。

あと、2点ほどお伺いをしたいんですけれども、前回の会議のときに、前々回か、基本協定の32条の削除のことに関連して、伊勢市が今スケジュールとしてもし入居できるとしたらどんなものかという話をしたときに、今から最低でも1年以上かかると。4月の供用開始には間に合わないというような話があったと思うんですけれども、その辺りのスケジュールというのは、逆に正式に市からこういう答弁をしたので恐らくこのスケジュールになるみたいな話というのは聞かされてはおりますでしょうか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

正式には伊勢市当局とは済んでおりませんが、我々は毎週定例の打ち合わせをしております。ゼネコンさんに対して、C工事がどの段階で可能であるか。公益施設2につきましても、実は8月中にC工事の工事業者さんのプロポーザルをしないと年度内の工事は終わらないというようなお話と同様に、具体的には今決定しておりませんが、今年度では相当厳しいというか、予算の審議も多分最短で9月だと思いますので、相当間延びるというふうに理解をしております。

◎辻孝記委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

ごめんなさい。この項に関してはもう結構です。大丈夫です。

もう一点、最後にお聞かせをいただきたいんですけども、先ほど事務局長のほうの脇田参考人から銀行の借入れの件で8月の工事までという話があったと思います。そこで来年という言葉が出ていましたけれども、令和2年、本年のことだと思うんですけども、恐らく令和3年の話ですか、借入れの話をされていたので、今回これは産業建設委員会と教育民生委員会が合同で審査会をしているということは、単にビルに入るか入らないかという話だけではなくて、駅前再開発の話も含んでいるというのを理解した上での質問なんですけれども、先ほど来、市が入らないとそのときに起きることとして、資金がショートするんじゃないかというふうな懸念が、僕これ実際にあるんですけども、これはお答えを差し控えると言っていたいただいても構わないんですけども、実際これ交渉が難航して、僕は去年から入る入らないはもっと早く出せ早く出せと言い続けてそのままずるずる市が答えを持ってこないのが現状だと思っております。

仮にこのまま来年の4月まで延びるかもしれないし、市からはいつまでに出すという答えは一切聞いていない状況なんですけれども。銀行からの融資がどうこうというのは当然あるし、機密事項ですので言えること言えないことはあると思っておりますけれども、実際これ資金がショートして会社がこける可能性というのは僕はゼロではないかなというふうな認識をしておるんですけども、市の発表が遅れたときに。まちなかさんが考えるタイムリミットについて、今もしお話をいただけることがあったらお聞かせをいただきたいと思っております。

#### ◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

#### ●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

お答えさせていただきます。今回の22億円というのは、先ほど来説明させていただいてるとおりこの建設工事をするためのつなぎ資金というような位置づけになっております。当然、金融機関からすれば、本来工事が終わって20年間で返済できる金額をもって契約をしていただく予定になっておりますので、秋には金融機関が審査が終了するということが前提になるだろうなということはいただいております。じゃあ秋とは何月だというような話が出てくるかもしれませんが、詳しい話はちょっと金融機関ともそこまで今現実詰め切れていない状況なので、時間は、猶予はあまりないというふうに理解しております。

#### ◎辻孝記委員長

野崎委員。

#### ○野崎隆太委員

分かりました。今のお話からすると、秋とは何月だという話は置いておいても、今から半年というか3、4か月かぐらいの間に結論を出していただかないと会社としては非常に厳しい状況になるということで理解をさせていただきました。もうこれだけ聞ければ結構



です。

◎辻孝記委員長

他に御発言はありませんか。

浜口委員。

○浜口和久委員

どうもすみません。種々皆さんから御質問がありましたので、重複しておるところは避けて、少しだけ御質問させていただきたいと思います。

伊勢まちなか開発さんの場合は、市が入らないということは想定していないんだというふうな思いでございました。市のほうとしては、条件次第で入れさせていただきたいというふうな、これちょっとすれ違いのある部分、またうまくいけばそうではないんですが、条件が整わなかったときにすれ違いの出てくる部分かなというふうに思っております。先ほどの御説明の中で、ビルの稼働率というんですか、92、3%が大体普通だと。コロナの時代に入って90%というふうな状況に考え直さなければいけないというふうなことであったんですが、当初97.5%というふうな形で想定されてみえました。それで、銀行さんは了解をしていたということで事業着手されたと思うんですが、この点は銀行さんとしっかりと状況は了解をさせていただいておったということによろしいですかね。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

お答えさせていただきます。当初の計画では、金融機関とは了解の上、事業計画を進めさせていただいておりました。

◎辻孝記委員長

浜口委員。

○浜口和久委員

はい、分かりました。ありがとうございました。そこで、大変なコロナとかそんなんが出てきたということですが、コロナの対策とかそういったものに対してはここだけの問題ではなくて国全体、市も全体にしっかりと対応していかなあかんというふうな部分もあるんですけども、これ最初に銀行さんがこの資金計画で了解をしておったということであれば、コロナ対策なんかでよくやられておる例えば返済を期限の延長、そういったことは、例えば今もう20年30億円というのは完全に固定されてしもうておるみたいな形なんですけど、30億円ですが、申し訳ないですが25年、30年というふうな、そういったことの金融機関さんとのお話はできていなかったんでしょうか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

委員の御指摘のとおり、こういう事業計画というのはリスケジュールというのも聞いたことがございます。ただ、今回のこの案件に対して具体的に20年を25年にしたらとかという具体的な議論はしておりません。

◎辻孝記委員長

浜口委員。

○浜口和久委員

そしたら、そういった形で銀行に御相談というふうな形の考えもなかったんですか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

金融機関から問われているのは、具体的に伊勢市さんとのエビデンスをもって、事業計画云々について整理したいというところが終始指導されています。具体的にこういう条件だから、今おっしゃったように25年とかという話がひょっとしたら出るかもしれないんですけども、条件が明確になっていない段階で、要は銀行からの借入れが決まっていないう段階で資金計画云々という話にはなっていないと。銀行当局はそう思っているか分からないんですが、具体的な段階には入っていないというのが事実です。

◎辻孝記委員長

浜口委員。

○浜口和久委員

分かりました。ありがとうございます。

それと、ちょっと8階の件なんですけど、他の公共施設、国のほうの公共施設、近々契約予定というふうなことで書かれておりましたが、この8階の国の公益施設、ここからも建設協力金を出していただけるんでしょうか。それからまた、8階の部分についても伊勢市と同じような階高高なんでしょうか、それとも、普通のビルと同じ階高高なんでしょうか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

お答えさせていただきます。公益施設2については今でも要望はしております。その細かいことは会計法を含め、対応できる範囲でというお言葉はいただいているんですが、具体的に一時金を払っていただけるかどうかというのは答えをいただいております。

それと、階高につきましては、伊勢市さんと同様に公益施設2のほうにつきましても20センチ上げさせていただきます。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。そしたら、向こうさんとの契約はどのような契約をされておるか、中身のことは触れるとちょっと問題出てくると思いますんであれなんですけれども、建設協力金のほうの話も同じように考えてはいただいておりますということですのでよろしいですね。分かりました。

これ契約の細かいことにつきましては市当局といろいろ話をさせていただいて、そして市当局がどのような入居条件、伊勢まちなか開発さんが出してみえる入居条件に対して受けるか受けないか、最終決断は出してくると思うんですけれども、私たち議会はそれからをもって判断をさせていただきたいと思いますので、どうも今日はありがとうございました。

◎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

山本と申します。よろしく申し上げます。

今までの議論も聞いておりまして、2、3点ちょっとお聞きをしたいなど、このように思います。と申しますのも、伊勢市の議会におきまして、15、6年前に皆さん既に御承知のとおり森下市長のときに神社からセントレアへ行く船の問題がございました。セラヴィ観光汽船、この問題がございました。それも船が1回も動かぬうちに向こうが倒産をしたというようなこともありますので、非常に議員の皆さんがナーバスになっておると。やっぱりそれは12億円何とか一時金で出してくれと、こういう形の中で非常にナーバスになっておると思います。

あのとき思い起こしますと、森下市長が進めたと。当然、議会も承認をしたんですが進めたと。1回も船が行かぬうちに倒産をしたと。そのときにも、セラヴィ観光汽船は当初から赤字ということが分かっておりまして、何とか保証人をつけてくれと、こういうような話をしたそのときの親会社がイタリア村でございました。そのイタリア村が先に倒産をしたということもありまして、頓挫をして大変なことになったもので、非常に皆さん心配をして話をしておるわけなんでございます。とりわけ12億円一時金を出してくれと、

こういうことなんですが、やっぱりそれに対して大丈夫なんかだと、こういうように思います。

いろいろ話、一番最初の話は中心市街地を活性化すると。これはもう確かにええことやということで議会も賛成をして、そこへ福祉施設を持ってくると、こういうことになったわけなんです、それから終始一貫いろいろ交渉もしておったと思うんですが、ここへ来るまでにまちなか開発さんのほうが、いろいろ小さなことではありますが、出資金500万円を5,000万円にするといいながら、今はまた5,000万円になったそうなのですが、もう500万円しか出せやんよということも今回でまた変わってきたとか、二転三転変わってきたことがございます。

一番大きなことは、さっき参考人のほうから伊勢市が入れてくれと、入りたいということやもんでうちところは入れたと。しかし、そのときに建物が建ててあるときに入れるところが、一時金の12億円は、経緯は話を聞いておりますと建設資金の一部になると、こういうように推測をするわけなんです、12億円を建設資金にするという説明も受けておりますので、それはどういふように使われていくんかちょっと教えてほしいと思います。

#### ◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

#### ●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

お答えをいたします。二転三転というお話でございまして、私どもは500万円から5,000万円に増資することをだめになって、また今日出せるというふうに言った覚えはございませんので、何かちょっと誤解がある。これは地権者の方も後ろにお見えになりますが、当初設立したときからの約定でございまして、コロナ禍で事業者は本当に、先ほど辻岡取締役からも御説明ありましたが、後ろの方も皆それぞれ事業をやっておって、500万円を5,000万円にするのも大変だと、そういうお話を申し上げておるだけで、5,000万円の資本金は、これは私どもも事業する者の責任として整えるということについては終始一貫しておりますので、一つその辺はよろしく御理解をお願い申し上げます。

それから、じゃあ12億円はどういふふうにするんだということになるお話でございまして、一遍に30億円借りて20年で返すとなったら、30億円を20年で割ると1.5億円ずつ毎年返すわけでございます。それにいわゆる諸経費といひますか維持管理費、これ保全コストといひますし、運用コスト、当然あれだけのビルを運用し、保全していくわけでございますから経費がかかると。もちろん固定資産税もかかりますし、保険代もかかるし、あらゆるものがかかると。そうすると賃料収益が毎月2,000万円ぐらいですから、2,000万円を切って平均稼働率を掛けると、20年はだんだん賃料も下がってくるだろうから、平均稼働率で掛けると0.9ぐらいだということになりますと、都合2億2、3千万円しか1年で残らないと。そこで1億5,000万円返して経費を引いて、固定資産税やあらゆるものを入れたら全く運営ができないということですから、建設協力金をお願いしたいと。その金はどう使うかいったら、間違いなく建物の取得費用に使うわけでございます。48.3億円に18.7億円の補助金を頂いたら開業資金が来ますし、資本金がありますから、およそ大体30億円が

実際は建物を取得するための費用でございますので、それを銀行から皆借りられんから建設協力金としてお出し願って、事業が終わるときには毎年の賃料をずっとちょっとずつためながら、20年後に残る剰余金6億円と、借入金が減ってきたので20億円のときにもう一遍また借りて6億円、剰余金の6億円と借りる6億円で伊勢市さんに返すという計画でございます。

ですから、建設資金の借入れというのは、建物の購入に充てると。それが一番正しい表現でございます。工事金は今のところ何とか来年の令和3年8月まで22億円の枠でありますので。だけれど、近々にそれを再開発事業が終わってから賃貸事業に切り替えるときに、伊勢市が入居条件で入ってくれるのかくれないのか、一時金が幾らなのか、賃料が幾らなのかという条件をきちっとしたものを出さないと金融機関が融資対象案件として検討のしようがないということで私どもは今苦しんでおるわけでございます。以上でよろしいでしょうか。

保全のことでございますか。保全は当然、銀行には今12億円ですと17億何ぼ借りて、これは抵当は、銀行のほうは誠に申し訳ないですが1番で入ります。それで、2番に伊勢市のほうも12億円入れていただいて、毎年返していきますから残ったやつで、たまったやつで誠に申し訳ないんですが、たまったやつで伊勢市に返すと。同じように抵当権は1と2できちっと入れさせていただくと。建物のほうも、もし今借りておる部分を5、6、7階ということが指定できませんので、銀行と同じように建物全部に入れていくという今方針でございます。よろしいでしょうか。

◎辻孝記委員長

山本委員。

○山本正一委員

今、参考人のほうからるる説明があったんですが、おそらく建物、12億円どうなるやと、こういうことなんですが、今、参考人のほうから建物を担保にすると、こういうことなんですが、地主とまちなかとは違うんやと、地主は地主でちゃんとおんのやと、こういうことで今、建物だけで今の話でありますと17億円銀行が貸してくれたと、こういうように理解していいんですか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

ちょっと私の説明が不足いたしました。普通、建物だけの担保ということは、土地と担保と一定でない、これは了といたしませんので、地権者の分の土地も共有部分でございます。が、伊勢まちなか開発という部分も、実は土地の8割ぐらひはまちなか開発が持つことになっております。ですから、底地の土地にも当然伊勢市は入っていただいて、土地と建物がワンセットで抵当権を設定すると。土地と建物がワンセットでない、万一建

物を取得しても土地が違ったら、借地権つき等々で販売とか現金化に問題があるから銀行は受け取ってくれません。

当然、伊勢市さんのほうにも、私どもは土地と建物をワンセットにして、万一私どもが、先ほど山本委員言われましたように、セラヴィ観光汽船の親会社のイタリア村が潰れて大変なことになったということですが、私どもが潰れても皆様方の5、6、7階におる権利なり、もしくは定期借家権が影響を受けることはないというふうに保全したいと、このように思っております。よろしいでしょうか。

◎辻孝記委員長

山本委員。

○山本正一委員

ここにも書いてありますように建物を担保にすると、こういうように書いてあるもので質問をさせてもらったんですが、結局、普通一般常識からしたら借りる側は、建物が建っておってそこを見てええなという形で借りると思うんですよ。ところが、建物がまだ建っておるうちに建設資金の一部にすんねやと。12億円、一時金で貸してくれと。それやったら20年も担保ができるんかなと、そういう不安が物すごくあるんですよ。ここで20年たったら6億円また銀行で借りると。それも銀行の担保があるんですか。それ先のことなんで、銀行はもう支店長も皆変わっていくと思うし、僕よう分からんのですが、そこら辺の担保は大丈夫なんかいなと、こういうふうに危惧するんですよ。

やっぱりきっちりしておらんと、ある議員さんは20年先、人口が10万人切ってきますよ、その中で家賃このまま払えるんかなという議員さんもおりますわ。こんな大きなことをして、後、子や孫に将来のツケ残したらいかんという人も中にはおりますわ。そんな中で、私としてはなかなかおたくらの説明に納得と申しますか、これはええことやなと、これやったらええぞということができやんと思うんですよ。連帯保証というんか、僕よう分からんけれども、そういうような何か12億円を返せるんやという担保がないんですか。そうするとみんなを説得もできると思うし、その件についてやっぱりちょっとお尋ねしたいと思います。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

非常に的を射たというか、微妙な質問でございますが、今現在、銀行とも話をしておりますのは、土地と建物を担保に入れて借りると。ですから、伊勢市のほうにも土地と建物を担保に入れて借りると。ただ、今回の事業は20年、30年じゃなしに、建物そのものは大体私どもも、50年から60年使用しないと将来、建物の取壊し費用やら廃棄物処理の費用さえもたまらないということですが、あれだけの建物ですから、20年や30年で取り壊すということになったらそれはもうどうにもならんことですが、建物自体は

一応50年なり60年なり残るといたしましたら、皆さんのほうの担保は、そこに私どもは土地も建物にも抵当権を入れておりますので、私どもに何か事があれば、銀行と一緒にその建物から預託金等を取り上げてもらえばいいわけだと思います。

ということは、建物は50年もちますので、それ以外に私どもが今の現在のところ伊勢市にそれを保証すべきものは、普通は物的保証といますが、人的保証ということは今のところは考えておりません。一地権者、大体600坪を20何人でもって30坪、40坪持つておるところに人的保証、要するに連帯保証でございます。それは三交百貨店のときも悲惨な思いをしてもう事業が成り立たなかった。地権者そのものがばらばらになったということでございますので、今現在もって人的保証をするというようなことは考えておりませんので、銀行と同じように建物を50年、60年使えるということを担保に代えていただければ、20年後に私どもは契約破棄するときに返せると。

それで、銀行はそのときどうなるかといいますと、実はのこぎりの刃みたいに一遍借りて20年で返す。また借りて返す、また借りて返す。これを何回もやるのが賃貸事業でございます。それでいつもリニューアルしたり、修繕をきっちりやって賃料がちょっとでも下がらないようにきれいに機能を保ち、物理的な悪さを抑え、建物を維持していくと。それで賃料を、50年たったら古いからということになるろうかと思うんですけれども、ちょっとでも賃料の下げを防いで運営していくというのが不動産の長期賃貸事業でございますので、山本委員が御指摘のように、12億円貸したけれども返ってこないといったら、今現在は建物と土地を担保に入れる以外に私どもはそれを確約すべきすべはございません。よろしいですか。

#### ◎辻孝記委員長

山本委員。

#### ○山本正一委員

分かりました。

もう一つ聞きたいんですが、結局、今の返済計画は大体借りた分を返していく分で、家賃が幾ら、駐車場の代金が幾ら等々組んでおると思うんですよ。あるところに聞きますと、返済計画に非常に無理があつて、やっぱり高い、いわゆる世間相場より高い駐車場であつたり、家賃であつたりということ組んでおるので、なかなか恐らく僕はよう分からんのですが、役所との交渉においても駐車場は3万円、大体あの辺りやったら高うても、エレベーターで上へ行くにしても、高いところにあるんでそれは割高にはなると思うんですが、おおむねあの辺の相場は1万円やと思うんですよ。平場やったら1万円、恐らく高くても2万円ぐらいではないのかなと思うし、やっぱり駐車場等々、何とかようけ借りるということになりますと負担も大きい。

そういうことも踏まえて逆算しておるもので、全てが高うなって、サ高住というんですか、そこら辺も入り手がないというようなことも聞いておりますんで、その辺はもうちょっと安くなるのかならんのか、そこら辺はどうなんですか。

◎辻孝記委員長

山本委員に申し上げます。金額的なことは交渉できませんので。

答えられますか。

山本委員、先ほどの質問は交渉の範疇に入ってくると思いますので、質問を変えてください。

山本委員、どうぞ。

○山本正一委員

えらいすみませんでした。役所とのおたくの交渉の範囲で、ちょっとこちらも質問したんですが、それは役所のほうがあなたのところと交渉すると。

しかしながら、やっぱりそこら辺も議員として判断するに、今まで役所は8,000円というような話でずっと来ておるんですが、もうちょっと何とかならんかという議員もおりますし、そこら辺のところもやっぱり一遍どんなんかなというようなことがあったもので、ちょっと聞かせていただきましたが。

なかなか結局これずっと話をしますと、入る入らんのおたくのほうから、これ建設資金がちょっとショートしてくるか分かんないと。そのときに12億円、ちょっと市が活性化のために出してくれというような形で進んでおったら何もなかったとは思いますが、ある日突然、資金繰りがえらいんでどうやというような話やもんでみんながびっくりして、これはどうやなというようなことになっておると思うんで、みんなあそこをすることとは非常にええと思うんですよ。しかし、資金繰りがどうなんやなということがありますものでいろいろと質問させてもらいましたんですが、またまた後、こちらで判断させてほしいなと思ひまして、質問を終わりたいと思います。

◎辻孝記委員長

他に御発言はありませんか。

中村委員。

○中村功委員

私は、まず今日頂いた資料2の7ページの建設協力金は誤解されているという文面の中で、最後3行目に、都市整備部の指導に従えば健康福祉部の意向と相反することも多く、両方立てれば当社が立ち行かない状況が続いていると、こんなような文言があるんですが、具体的に差し支えのない程度で内容を教えていただければと思います。どういうことなのか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

お答えさせていただきます。今回の再開発事業は、先ほども役割ということで絵を描か



せていただいて、再開発事業が終わるまで、それから再開発事業が終わってから賃料収入が発生するということを分かりやすくさせていただきました。都市計画の窓口としては、都市計画決定から本当に1年ごとで事業認可の変換から権利変換まで、要は補助金をもらうためのその枠組み事業は御指導していただいて、我々まちなかもついてきました。それと、入ることは入るんだよということと、入るテナントについては同じ伊勢市長様が印鑑ついたものだけでも立場が違うんだよと、それがざっくりここの表現させていただいたので、入ることは条件があってクリアしないとなかなか入れないんやということと、事業計画というのもなかなか相反するという理解で書かせていただきました。こんな答弁でよろしいでしょうか。

◎辻孝記委員長

中村委員。

○中村功委員

そうなんだろうなとは思いますが、話しにくいこともあるのかなと思いますので。

当然ながら都市整備部については再開発事業と、こういうことになるのはこちらも承知しておりますが、私はやはり再開発事業というのは民間事業であると、こんなようなことを当然ながら認識しておりますが、その辺の再開発事業という認識についてはどのようにお考えでしょうか、事業者として。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

お答え申し上げます。再開発事業は、実はおっしゃるとおり民間事業でございます。それで、あらゆる行政手続、法律に従っていろんな手続を踏んで、再開発の交付金を頂いてやると。ですが、民間の事業ではあります、やはり伊勢市さんの基本的な御理解と御協力、県も国もと。そういう一つの大きな枠の中でおりますので、民間事業といえども、私どももはっきり言って18億何ぼの補助金がなかったら、48億円を万が一そのまま補助金なしに、伊勢市の駅前がいい場所だからといってビルを建てても、期間限定20年の定期借家契約の中で48億円を返そうとしたら、20年で割ったら毎年毎年2億4,000万円ずつ払っていくということで、とても賃料では賄えんということがもう歴然としております。それと、賃料で賄えなければということで補助金頂いて、残りの30億円でも事実賃料では賄えん。

ですから、再開発そのものが、実はもう今から40数年前に、昭和44年ぐらいにできておるんですが、再開発事業そのものがもう曲がり角に来ております。伊勢市も失敗の例でございます、ちまたにおいても人口減で、どんどん駅前の再開発はうまくいかないということで、新しい方策でもってやらないかんということでやっておるんですが、どうしてもまちの活性化は物販だとか、物を売るとか買うとか、食堂だけでという時代が過ぎちゃったから、今現在はお国のほうは教育とか病院とか、それから公益施設だとか文化施設、

図書館だとか、そういう生活支援のようなものを持ってきてつくと。それがより安定しておるといような方向に来つつありますから、私どもも公益施設、国と市の施設入れて、あとは一般の市民の住宅と駐車場でございますから、ほとんど生活支援ということばかりでございます。

ですから、これは本当に民間の支援と言いながら、はっきり言うと公益施設を生み出すために、それであの町なかが使えたらというのが私どもの思いでございます、民間だから民間が資金を全部手当し、資金調達してくるのが当然であります、現下の工事が高いだとか、あらゆる要素をやると再開発事業の補助金だけでもできないというのが人口減の厳しい時代でございますので、再開発に対しては、はっきり言ってこの計画そのものは、もしきちっと成功できれば、日本中でも全く先駆的なすばらしい事業だと思います。新しい新築の建物に生活支援を入れて、そこを買い取るのではなしに賃貸でいくと。

実は買い取ってもらうと、これかなり負担が軽いんですけども、買い取れば買い取るほど市は人口減だとかあらゆる問題を全部自分が処理して、60年あのビルを面倒見れば、はっきり言って賃貸のところとどちらが高いかということになると、多分、私は思うには賃貸のほうがええと思います、これからはね。

ですから、そういうような曲がり角で何とかあれを完成すれば、これを契機に日本中から、実は一部、もう2、3、問合せが私どもの事務局のほうに、大学のほうだとか、ある自治体のほうからも来ておったりしますので、これが本当にうまくいけば初めてのケースで大変ですけども、本当に先駆的な新しい再開発事業として位置づけられて、民間主導ではあるけれども、官と民との融合と協働ということで、本当に計画そのものはそれぞれの立場で本当に困難ですし、二元政治でそれぞれのいろんな考え方がありますし、だんだんとここまで話をできて、本当にいいところまで来ておりますので、何とか私どもも最善の努力をして、市議会と行政当局の御理解を得て、これを完成させたいと。

決して民間がやって利益を出すという商売でないということは、長期の賃貸でございますので、本当に15年間赤字で、株主の皆様方が5,000万円にしても15年間はほとんど配当金もないというような状況でございますし、また、役員の皆様についても今日、私どもがここへ来たら、費用弁償で幾らか交通費か何か出るということではございましたが、これは社長の英断で御辞退申し上げます。と同時に、役員も今まで6年も7年もやっておりますが、1回たりとも費用弁償だとか交通費だとか、役員手当というのは一切出ておりません。出しようがないんです。

#### ◎辻孝記委員長

参考人に申し上げます。

簡潔にお願いします。

#### ●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

以上でございます。よろしいですか。

#### ◎辻孝記委員長

中村委員。

○中村功委員

ぜひ再開発事業として成功を収めていただくよう、祈念いたします。

それで、先ほどから山本委員も言われておりましたが、やはり12億円がいきなり出てきたという感覚が非常に我々も持っております、その中の対策、今は市に12億円どうだと、こういうお話になるわけですが、例えば方法として、それぞれ会社として、例えば保留床の売却だとかいろんな方法があるかと思うんです。先ほど問合せ、よそから何か自治体かそういうほかの組織というんですか、入居するようなことも先ほどお伺いしましたが、そういうような今は住居というような形もありますが、それを白紙とは言いませんが、そういうような転換できるような方策が何かあったらいいのかなというふうに、私は個人的に思うんですが、その辺の努力というのか模索というのかはされておるんでしょうか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

本当に私どもも、実は皆さんも、また市当局も初めてのことでございますし、ほかに事例が少のうございますので、御指摘のようなこともどんどんやっていかないかと思っておりますが、現在はそのような方策がもしあれば御指南、御指導願ってやっていきたいと思っておりますが、事ここに至って伊勢市が、入居条件がこれだと入る入らないということが決まらん限りにつきもさっちも動かないと。もう時間もないというようなことでございますが、私どもも最善の努力をして、もう少し考慮はしたいと思っておりますが、ぜひとも市議会の方にも行政当局にも、また私どもも専門家もいろいろ聞いておりますが、12億円が特別出てきたわけでもございませんですけれども、やはりこのコロナの影響を伊勢市のほうにかなり向けるということも、私どもも心もとないといえますか、申し訳ないんですけれども、現時点においては解決策はこれしかないだろうなというふうに思っております。

ただ、全く今、中村議員がおっしゃったように、一部保留床を売却したらどうやと、こういう話もございしますが、伊勢市が賃貸であるということを前提にやっております、伊勢市は賃貸でそのほかのものを売却してその影響を充てるということがあっても、売却すればそこからの賃料収入が入らないというか、結局売れば一時金が入るけれども予定しておいた賃料が消えるということでもございまして、画期的な方策というのはなかなかあっていないんです。だからぜひとも中村委員なんかはもう御専門でございまして、いろいろと御指導賜って、何とかアドバイスしていただければありがたいと思っておりますが、今の現時点で私どものほうでは直ちにこれを問題解決できる方法は、伊勢市さんの御理解を得る、当局の御理解を得る、議会の御理解を得る以外はないと考えております。

◎辻孝記委員長

中村委員、いいですか。

他に御発言はありますか。

吉井委員、大分かかりますか。

[「いえ」と呼ぶ者あり]

◎辻孝記委員長

吉井委員。

○吉井詩子委員

ちょっとシンプルに聞かせていただきたいと思います。先ほど来、本当に熱意のある御説明いただきましてありがとうございます。最初のほうの7ページの6条の削除の件で、約束があったということで吉岡委員のほうも御質問なされたんですが、この約束があったということ、また階高変更の解釈の違いなどもあるんですが、ここで十分な理解があったというようなことなんですが、何を根拠に十分な理解を市が得たのか。

まず、約束があったということで、文書とかがあるのか。また、記録等しているのかどうか。その辺についてお聞かせ願いたいと思います。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鵜飼参考人。

●鵜飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

結論から申しますと、文章なるものは残っておりません。ただ、経緯、経過の中で、そういうものが実際に工事も発注されている中で起こり得るということはないので、その旨、まちなかとしては正式なエビデンスがなくここまで来たこと自体は今のような疑念を招くことになってしまったんですが、一担当者としてはそれはお話ししているというふうに理解しております。

◎辻孝記委員長

吉井委員。

○吉井詩子委員

それで、今までもずっとお聞きしておりまして、やはり申込みという点に関して、まちなかさんのほうは基本合意とか、それまでの話合いをもって申込みとされていた。当局のほうは基本協定をもって申込みとするというふうに認識しているように感じたんですが、やはりその出発点が違っているように思われますので、その違いを今後どのように乗り越えるために協議をしていくのかお聞かせください。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

確かに御指摘のとおり、文書をいつも交わしておりませんが、双務契約である以上、私どもの立場を言い訳すれば、伊勢市の然るべき方が来て入居するということは、口頭であっても当然、背後には伊勢市経営戦略会議等々を1年以上もやった結果とか、それをもって具体的なところが動き出したとかいう打合せだとかいろんなものは残っておりますが、正式に何々が入ってどうだということは、伊勢市は議会の承認があってからということでございましたので、私どももそれは確かに二元政治であるならば、伊勢市さんが入るということを政策上表明されても、議会さんがきちっと認識しなければそれは成り立たないという前提でありますので、本来は文書を頂かないとできないけれども、基本合意は議会の了解があってから初めてやるということで、去年の11月26日にいただいたと。

だからもうそのときは、既にもうどんどんと工事を3割も4割もしておるのに、そのまま1年半か2年ぐらい前の申入れのあったような基本合意をすぐしましよというふうな文言で議会にも説明したからそのままの文言であるということでございまして、やはり政治といいますか、施策を行う側とそれを議決して認定する側とのタイムラグというのをいつも私どもありましたので、それは私どもは全員これはやむを得んと、このように理解しておりましたから、別に特別悪いとかいいとかというふうじゃなしに、はっきり申し上げて議会と行政当局とのお話でございますし、私どもが一つずつこれは議会のやつをもらってこないといけないという立場でもございませぬので、それはいずれ御理解願えるんならばそれを待ちまじよということであつたのが実態でございまして、それはだめだと言われれば確かにだめでありましたので、それは認めます。文書もなければそういうことはございませぬ。

◎辻孝記委員長

吉井委員。

○吉井詩子委員

文書とかないということは分かりました。基本合意に関しては入るということで合意したという認識は私も持っておりませぬので、またその辺も今後整理して考えていきたいなと思います。

もう一点お聞きしたいんですが、サービス付き高齢者住宅というのはもう入る可能性というのはいないんでしょうか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、プロジェクトリーダー鶴飼参考人。

●鶴飼英昭株式会社新日プロジェクトリーダー参考人

先ほども御説明させていただきました。このコロナウイルスがいつ終息するかということも定かではないです。ただ、現実的にこれから高齢者の方は増える。2040年、増えます。ということで、国のほうが新たな施策をするということも聞いております。ただ、今回この条件のテナントとして入られるだろうという業者さんは想定しにくい。要はそこまで待

つことは事業収支上できないというふうに考えております。

◎辻孝記委員長

吉井委員。

○吉井詩子委員

もともと市が入ることを大前提として考えておられたということであれば、市の福祉政策というものをじっくり研究していただいていたと思うんです。そうすれば、サービス付き高齢者住宅以外の市の福祉の政策に関連した何かそういう方策、先ほど中村委員もおっしゃったようなそういう方策についても考えておられたのかなというふうに御期待申し上げておりました。また今後、事務所ということに聞いておりますが、ぜひいろんな方策をまた考えていただきたいなと思いますので、またその辺でいろいろ教えていただきたい。あと、いろんなことをまた市のほうとしっかり話し合っていたいただきたいと思います。以上です。

◎辻孝記委員長

他に御発言はありませんか。

野口委員。

○野口佳子委員

今まで本当に皆さん方の意見を聞かせていただきました中で、私はページ1の2の(4)の回答のところちょっとお聞かせいただきたいんですけども、このところで伊勢まちなか開発株式会社さんと不動産賃貸事業者、関連する専門業者、テナント関連業者及び金融機関等との情報交換を行い、指導や助言を受けてまいりましたとなっているんですけども、どのような指導や助言を受けていただいたんでしょうか。

◎辻孝記委員長

株式会社新日、事務局長脇田参考人。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

まずこれは、賃貸事業といいますと、金融から不動産賃貸事業を大きくやっておる人と、それからそれに入るテナントの人とか、それからゼネコンさんはじめ業者さん等々利害関係人、同じような業者はたくさんみえるわけございまして、一つずつやっぱり具体的に言いますと、稼働率についての現在のデータ、これ見ますとオリンピックがあろうとなかろうとコロナショック以後、賃貸事業のほうの稼働率はがくんと落ちていると、こういうようなことを直接行って聞いたり、資料をもらったりデータを集めたりしております。

それから、サ高住の業者は伊勢市のほうの二つ、三つと、ほんでから県内の二つ、三つ、それから名古屋、大阪の二つぐらい、それから東京のほうの、これは伊勢市出身の方でございまして、東京のほうでやっておる終末医療の関係の方が二つぐらいとそれぞれ接触を

持って、伊勢市はやはり観光でメジャーだからそこでやっていただいたらどうだということ延々説明申し上げて、今年の当初、正月ぐらいから、去年の暮れからアプローチとして正月から3月いっぱいぐらいまでは説明したり資料をやり取ったり、密かに現地に来ていただいたりしたことがあります。

そうやけれども、なかなかサ高住そのものがちょっと実らなかったと。と同時に、実はサ高住のほうは、もう今年からそうなんです、三重県は入っておりませんが、大都市圏等々、名古屋とか東京のほうでは、いわゆるサ高住関係といいますか介護というか、介護士やら従業員の方の給料が低いというようなことをやっておったんですが、実はもっと根本は経営する側が疲弊して、人はいないし賃金が上がってもなかなか人が寄りつかないとか、人手不足とかいろんな問題があるから国のほうは総事業費の半額ぐらいをどんと補助するという方策に今年ぐらいから変わっておりまして、東京の業者さんは、いやいやもう三重県というよりも、三重県も幾らか終末医療は必要であろうけれども、近喫な課題は愛知県がその補助を受けられるから、例えば10億円施設やれば5億円を出してくれるからそちらに行ってその補助金のほうに乗り換えるということが多くて、コロナもありますけれども、もう二つ、三つそういう状況が変わってできなかったというようなことを現地でやったり、それからサ高住の大手の業者さんにお話しして、これも現地に密かに来ていただいて9、10階についてお話しして、図面もお渡ししてやってもらっておりましたが、5月の中旬の自粛期間とか何かのときに、5月の中旬から6月の始めぐらいに、サ高住は大変だということ……

◎辻孝記委員長

参考人に申し上げます。

簡潔にお願いします。

●脇田米丞株式会社新日事務局長参考人

11、12階の賃貸住宅のように9、10階をやってくれるんならまとめてサブリースしてもいいから、それで検討させてくれんかということで切り替わったとかいうような情報がありまして、やはり今お話のように、サ高住は本当に営業上も、また今のコロナでほとんどだめになったと、こんなような状況でございます。えらいすみません。

◎辻孝記委員長

野口委員。

○野口佳子委員

分かりました。大変御苦労されているということで。

本当に皆さん方の御苦労には感謝なんですけれども、またこれからこのところにつきましてもいろいろと検討されていくと思いますので、よろしくお願いたしたいと思います。ありがとうございました。

◎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

他に御発言もないようでありますので、質問を終わります。

この際、委員会を代表いたしまして、一言御礼を申し上げます。

参考人におかれましては、本件に関する御説明をいただきありがとうございました。ただいま聴取いたしました意見を参考にしまして、今後の審査に反映してまいりたいと思いますので、よろしくお願ひします。本日は誠にありがとうございました。

以上で、参考人は御退席を願ひたいと思います。

暫時、休憩します。

休憩 午後 4 時19分

再開 午後 4 時20分

◎辻孝記委員長

休憩前に引き続き会議を開きます。

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。

産業建設委員会委員の皆様にお諮りいたします。

「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・教育民生委員会連合審査会を閉会いたします。御苦労さまでした。

閉会 午後 4 時20分

上記署名する。

令和 2 年 7 月 27 日



委 員 長

委 員

委 員