

# 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10月13日
開会時刻	午後0時59分
閉会時刻	午後3時24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    世古口新吾
	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	なし
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	市長、副市長、都市整備部長、都市整備部次長、都市計画課長、 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、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、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0時59分

### ◎辻孝記産業建設委員会委員長

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〕

### ◎辻孝記産業建設委員会委員長

御異議なしと認めます。

そのように取り計らい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〕**

### ◎辻孝記産業建設委員会委員長

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」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」当局からの説明をお願いします。

市長。

### ●鈴木市長

本日は、本会議の合間に連合審査会をお開きいただきまして、誠にありがとうございます。

これまで伊勢市駅前周辺地区につきましては、長年にわたりましてまちのにぎわい、観光交流機能の創出、住環境の向上が課題となっておりました。その間、当該地区を伊勢市都市マスタープラン等におきまして都市機能の集積を進めるエリアに位置づけ、これまで民間宿泊施設の誘致、支援、中心市街地のにぎわいの創出を図ってまいりました。

また、伊勢市駅前市街地再開発事業のB地区、C地区につきましても、商業、福祉、居住施設の整備を支援し、さらなるにぎわいの創出により、中心市街地の活性化を図っているところがございます。

本日御協議をいただくB地区につきましては、これまで数年にわたり議会との協議を重ね、順次進めてきたところであり、保健福祉拠点施設の入居についても検討してまいりました。

前回の連合審査会におきまして、国の制度でもある都市開発資金の貸付け及び保健福祉拠点の入居につきましては、施行者からの市の条件に対する回答が十分でないと考えため、難しいと報告をさせていただいたところがございます。

去る10月5日に施行者から改めて貸付金及び入居に関して、市の条件を満たす回答がございました。これまで大変お時間をいただいておりますが、このたびの施行者の回答を受け検討した結果、施行者に対し貸付けを行い、また保健福祉拠点施設の入居について進めていきたいと考えております。

なお、現在、8階では伊勢公共職業安定所、いわゆるハローワークが入居を計画されております。保健福祉拠点施設を御利用される方の中には就労に関する課題も多く、特に生活困窮者や障がい者の方等の就労問題につきましてはハローワークとの緊密な連携が重要であります。市の保健福祉拠点施設とハローワークが同じビルに入居することにより、対象者へのワンストップ対応が実現し、福祉から就労へ、自立支援に向けた双方のサービスの一層の機能強化を図ることができます。

また、国におきましては、今年の法改正により、断らない相談支援、参加支援、地域づくり支援といった取組を全国の地方自治体に求めていくこととなりました。伊勢市におきましても、新たに創設される交付金を活用しながら取組を進めてまいりたいと考えております。

市といたしましては、伊勢市駅前での再開発事業を支援し、中心市街地の活性化を図り、また保健福祉拠点施設の整備により、高齢者、障がい者、子供、生活困窮者など、分野、相談内容に関わらず、全世代に対応した包括的な相談支援体制を構築し、重層的で複雑化した生活課題の迅速な解決を目指していきたいと考えております。

議会の皆様方におかれましては、御理解、御協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

市の詳細につきましては、担当課長から説明させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

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。

それでは、資料1ページを御覧ください。

始めに、貸付金に対する担保について御説明させていただきます。

(1) 市から求めた条件としましては、「伊勢市の貸付金の担保は、貸付金相当額分以上とすること」としてあります。それに対して施行者からの回答を(2)に記載してあります。

施行者からは、都市開発資金による貸付希望額については12億円とされており、その担保につきましては、担保額の根拠となる収益価格を改めて算定した結果、保留床部分と再開発会社役員の権利床部分の収益価格約27.11億円分を対象としました。

(2)の略図を御覧ください。

左の囲みが先ほど説明しました担保となる不動産の収益価格約27.11億円です。その内訳が真ん中の囲みで、保留床約25.22億円、再開発会社役員分の権利床約1.89億円となっております。前回の施行者の回答では担保対象は保留床部分だけでしたが、今回の回答では権利床の役員分が加えられています。

また、担保の抵当権につきましては、略図右側のとおり伊勢市の12億円と金融機関の約15.11億円を同順位1位としております。これについても、前回の回答では金融機関1位、伊勢市2位としておりましたが、同順位1位とされています。

金融機関からの借入金は約19.82億円ありますが、抵当権を同順位1位とするのは約15.11億円であるため、残りの約4.71億円につきましては、金融機関にて再開発事業の成立を重視して前向きに融資を検討していただいております。

以上のことから、市としましては、市が求めた条件である貸付金相当額が担保されているため、都市開発資金制度による12億円の貸付けを行い、再開発事業を支援していきたいと考えております。

続きまして、2ページを御覧ください。

2、保健福祉拠点施設の入居条件についてでございます。

(1)市から求めた条件については、健全運営の確保を前提条件とし、適正な条件の範囲内で、かつ他の公益施設との整合が取れた入居条件であることとしておりました。

これに対して、(2)施行者からの回答は、①賃料は月額税抜きで坪当たり8,000円、②共用部分に発生する維持管理費用は賃料の8.85%、③共益費は賃料の8.85%、④一時金はなし、⑤階高変更費用もなしというものでした。

①賃料については、5階から7階の床面積のうち市が専用する927.82坪のフロアの賃料であるとのことでした。

②共用部分に発生する維持管理費用については、市とハローワークが専用的に使用する公益施設用エレベーターホールなどの費用で、その金額については市の専用部分の賃料に8.85%を乗じて算定するとのことでした。

③共益費については、ビル全体の維持管理に係る費用であり、市の専用部分の賃料に8.85%を乗じて算定するとのことでした。

また、①から⑤については全てハローワークと同条件であるとのことでした。

市が求めていた条件は、まず健全運営の確保を条件としておりましたが、これについては、伊勢市からの貸付けを行うことにより健全運営の確保にめどがつけました。また、賃料等が不動産及びコンサルタントが提示した適正な条件の範囲内であること、かつハローワークとの整合性が取れていることが確認でき、市が求めていた条件を満たしております。

したがいまして、保健福祉拠点施設の入居に向けて取組を進めていきたいと考えております。

3 ページ以降は、施行者から提出された文書となりますので御高覧ください。

以上、「伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について」御説明申し上げました。よろしくお願いいたします。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

ただいまの説明に対しまして、御発言はありませんか。

小山委員。

○小山敏委員

すみません。じゃあ、何点か確認させていただきたいと思います。

まず、この保健福祉拠点施設の入居条件につきまして、本市が求めていた条件をこの施行者からの回答は満たしているというふうに解釈しているのでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

今回示された条件については満たされていると解釈しております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

9月10日の伊勢市からまちなか開発株式会社に対しての通知の中で、共益費プラス管理費は賃料の10%以内でないことを理由に入居することはできないと考えるというふうに通知していますよね。また、9月14日のこの連合審査会におきましても、管理費プラス共益費については伊勢市の考える適正な条件は賃料の10%以内と考えているということをはっきりと述べておられるんですが、これ回答を見ますと、それぞれ管理費が8.85%、共益費も8.85%、足すと17.7%で全然隔たりがあって、これはもともと施行者が伊勢市に求めていた条件20%とほぼ一緒なんですよ。伊勢市は以前から10%以内ということを経験に言っていましたけれども、相手方は前から20%、何も変わっていないじゃないですか。この伊勢市の求めた条件を私は満たしていると言えないと思うんですが、どうしてこれで満たしているというふうに解釈できるんですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

伊勢市が10%と申し上げてきた部分につきましては、今回施行者から回答のあった③共益費という部分でございます。

②につきましては、今回示されたところによりますと、共用部分に発生する維持管理費用ということで、これについては5階から8階の市とハローワークが専用的に使用する公益施設用のエレベーター及びそのホールなどの費用であるということで、これが8.85%と示されたということございまして、市が求めておった10%は③の共益費の部分でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

全然違いますよ、その答弁。あまりにも話を上手に言っているというか、明らかに書いてあるじゃないですか、共益費プラス管理費で10%以内と。何なんですかこれは、じゃあ。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

②につきましては、③の共益費とはちょっと違う性質のものであるというふうに考えております。

先ほどの②の部分につきましては市と、それからハローワークの利用者が専用する1階の専用エレベーターホールや専用バルコニーなど、これに対する賃料を含む維持管理経費というふうに認識しております。

確かに御指摘のとおりこれまで共益費は賃料の10%以内というふうにしてまいりました。そういう観点でこれは、今回施行者からハローワークへの共益費の考え方、これが示されて、これが大体780円であるというふうに伺っておりますが、市に対しても同様の条件提示があったものというふうに考えております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

もともと伊勢市は以前から管理費プラス共益費は10%以内と言っていた、この条件を変えたということですか、伊勢市が。相手方に譲歩したんですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

すみません。今の小山委員の御質問いただいた点に、まずちょっと一つ目ですけれども、言葉の定義のところからまずお答えをさせていただきたいと思います。

いわゆる共益費また管理費、まちなかさんのほうから出てきておったものにつきましては、共益費プラス管理費という書き方になっておった。これが今回出されたものが8.85%というところになっておって、先ほど次長のほうからもお答えさせていただきましたけれども、10%以内であるというところをお話しさせていただいておるのは、この不動産公正取引協議会連合会とかが出しておりますいわゆる共益費とか管理費という言葉、このものについての定義がなされております。それぞれあるんですけれども、実際のところ実態としましては、共益費と管理費を合わせて共益費、または管理費のいずれかの名目で徴収しておるといのが大半を占めておるといところでございます。

ですので、私どもとしましては、私どもが指定をしておりました共益費というのは、相手方がおっしゃっていただいております共益費と管理費という表記の仕方の部分、その合わせたものを指しておるといふうにまず御理解いただきたいと思います。これが1点目でございます。

もう1点のほうのいわゆる②費用という形で出てきておる部分でございますけれども、こちらにつきましても考え方としましては、市とハローワークの利用者が専用的に使用する部分に対する費用であると。今までも協議の中では出てきておった部分なんですけれども、こちらにつきましても、5階から8階の利用者が専用的に使うエレベーターのホールの部分でありますとか5階から7階のバルコニー、この部分についての経費を賃料を含んだ維持管理費という形の表現で出てまいりました。これについては、私どもとまちなかの協議をしておった中でも、賃料という表現になるのか、それとも費用という表現になるのかといところでいろいろと交渉はしておった部分でございます。

今回示されましたのは、ハローワークとの協議においてまちなかさんとしては、この賃料という方向の区分けにするのではなくて費用のほうの区分けで話を進められた。それで、結果としてたまたま8.85%、同じ率にはなっておるんですけれども、この賃料見合いの維持管理費、こちらのほうを8.85%とし、またいわゆる共益費、一般的に共用部分について、その利用者が支払うべきものとされる共益費についても同様に8.85%という率になって示されたといところでございます。

私どもとしましては理由が、一つ目が、まずは貸しビルが安定した運営ができることといことになっておりました。それはこちらの貸付けをするといことで了解が取れたものとみなしております。

また、二つ目の部分のいわゆる鑑定士ですね、不動産鑑定、またコンサルタントのところから適正な支出ですよと、必要な経費ですよといふふうに認められているものをまずは対象とする。もう一つは、8階に入るハローワークとの整合が取れておること。私どもだけが支払う、もしくはハローワークだけが支払うといことのないようにいことで調整をしておりました。その結果としまして、両方との整合が取れた形で今回請求をいただいておりますので、こちらについては負担をしていきたい、そのように考えて報告をさせ

ていただいております。以上でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

どんな上手な言い方をしても、ちょっとそれは承服できません。

この維持管理費用が賃料の8.85%。この賃料というのは、面積927.82坪掛ける8,000円の8.85%ですよね。また、共益費も同じく927.82坪掛ける8,000円、その8.85%。ということは、伊勢市が以前から言うところのこの賃料の10%以内とは全く違うじゃないですか。じゃあ、今まで我々に説明してきていたのは何やったんですか。全く理解できません。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

先ほど申しあげましたように、市と、それからハローワークの利用者が専用する部分などに対する費用について協議を行ってきたところでございますが、今回、賃料や共益費とともに、基本的な入居条件として市の負担割の提示があったものであるというふうに考えております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

どんな言われ方されようが私は認められませんので、はっきりそのことは申し上げておきます。

次に、駐車場の賃料のことに一切触れていないんですが、このことにつきまして施行者から回答はなかったんでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

今回の回答では、駐車場についてのことは回答ございませんでした。

駐車場料金につきましては、これまで施行者のほうから1台月当たり3万3,000円というような数字も示されてきておりましたけれども、市としましては利用時間、利用台数によって使った分の駐車料金を払うことになるよう協議をしておるところでございます。

現在、1台月当たり1万3,500円程度、日額にしますと500円程度以内になるように調整

をしておるところでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
小山委員。

○小山敏委員

入居に当たってそういった駐車場の賃料も含めた条件を提示していただかないと、私たちはジャッジすることができませんよね。これから進めていくにしても、私は反対ですけれども、基本協定を結んで、その中に第32条があったとして、それを適用していつでも撤退できるとしたとしても、これから内装設計とか内装工事入るとかなりの多額な費用発生しますよね、その時点で撤退すれば。今だったら鑑定費用だけで済むじゃないですか。ですから、我々がジャッジするに当たって駐車場の料金を明確に出していただかない限り判断できませんので、それはいつというか、出してもらえるんでしょうかね。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

今この時点でいつまでとはっきりとした時期まではなかなか難しいところがございますけれども、協議を続けておるところでございますので、なるべく早く調整を図りたいと考えておるところでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
小山委員。

○小山敏委員

この入居のことについてもこれ以上やっても平行線ですので、次に、貸付金に対する担保につきましてちょっと確認させてください。

先ほど施行者からの回答を了とするというふうな報告があったんですが、三重県もこの回答で了解されたんでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市計画課長。

●中村都市計画課長

私どもが三重県とも協議をしている中で、三重県のほうとしてもこれであれば条件を満たしているというふうに考えられると聞いております。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

ちょっと確認なのですが、この担保となる不動産の収益価格27.11億円の中に駐車場の賃料は入っているのでしょうか、入っていないのでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

暫時休憩します。

休憩 午後 1 時23分

再開 午後 1 時23分

◎辻孝記産業建設委員会委員長

休憩を解き、会議を再開いたします。

都市計画課長。

●中村都市計画課長

入っております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

では、その金額は幾らですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

駐車場価格として積算されておりますのは4億7,070万円です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

先ほど総務福祉課長からの答弁の中で、賃料については決まっていないということだったんですが、おかしいじゃないですか。計上しているじゃないですか。今の答弁何ですか、じゃあ。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

施行者としましては、1台当たり一月当たり3万3,000円程度の売上げを想定しておるということでございます。市は、そのうちコアタイムである10時間程度を使用したいと考えておりますので、その他の時間については施行者の運営によって収益を上げるということで恐らくこの収益価格が算定されておるものということでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
小山委員。

○小山敏委員

まだ伊勢市との話合いの中で賃料は決まっていないわけでしょう。多分3万3,000円で計算していると思うんですけども、1台当たり。それが2万円とか1万5,000円になったら全然金額変わってくるじゃないですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市計画課長。

●中村都市計画課長

すみません、まず先ほどの答弁ですみません。駐車場の収益価格につきまして訂正させていただきます。

資料の5ページにあります3億2,500万円という価格は今こちらに記載されておりました。申し訳ございませんでした。

それで、その鑑定士さんの計算につきましては、もちろん施行者さんの見込んでいる額も含めて検討されていると思いますので、こちらの条件が全てこちらの条件どおりに鑑定されているというわけではないと思います。失礼します。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
小山委員。

○小山敏委員

この不動産収益価格27.11億円を担保として設定しているわけですけど、これは私に言わせれば全く絵に描いた餅で、担保価値全くないと思っているんですよ。分かりますか、その理由。

施行者の事業が計画どおりに進んでいけば、何ら問題なく貸付金は返済されますよね。担保も何も要りませんよね。返済されないときに備えての担保じゃないですか。返済できないということは、収益が予定どおり上がらないわけですよ。だったら、稼働率90%で計

算していると思うんですが、仮にそれが稼働率が80%になった場合、27.11億円が24.1億円で3億円不足してきますよね。また、70%と仮定して計算しますと、21.1億円で6億円の資金不足になるということで、この27.11億円というのは全く理想的な予定どおりにいった場合の見せかけの数字であって実態とはかけ離れた数字で、私にとっては担保価値はないと思うんですよ。

しかも、金融機関と伊勢市が同順位1位で一緒ですね。伊勢市が単独で1位なら問題ないですよ。仮に27億円で設定していたのが20億円で減っていたとしても12億円は回収できますけれど、この27.11億円で設定してあって、それが実際の25億円とか20億円で減ってしまった場合に伊勢市と金融機関と取り合いになるわけですよ。こんなもん、半沢直樹でも回収できないですよ。どう考えているんですか、その辺。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

まず、担保になる収益価格の27.11億円についてでございます。この算出につきましては、貸付金制度を行うに当たりまして国の基準に基づいて算出したものでございます。

これについては、将来的に27.11億円があるかどうかということではなくて、将来生み出すであろう、この不動産が生み出すであろうという、そういう考え方の中で基準が定められておりまして、それに基づいて算出したということで、担保額の算出としては適正に基準に基づいて算出しておるところでございます。

ただ、今おっしゃられますように、将来にわたって27.11億円が実際何か不測の事態があつて保障されないのではないかなというようなお話であつたかと思ひます。これにつきましては、その事態が起こらない限り、実際はそれが27億円相当になるのか、それより上なのか下なのか、それは分かりませんが、ただ、この担保価値としては、まず私どもとしては、長期収支計画を健全に運営できるかどうかということも一つの要素として考えております。それについては、伊勢市の貸付け12億円のほかに、金融機関のほうからもそれ以上、約19億円程度貸し付けます。そういった金融機関の審査を通過しております。それは健全経営がされるであろうと。

ただ、先ほど90%が80%になったらどうかと、70%になったらどうかということもお話ありましたけれども、その審査の中で、この事業計画については90%相当をして運営できるであろうというような、そういう貸す側の融資を業とする金融機関の目とした計画であるというところで、私どもとしてはその価値があると考えておりますし、また御心配されるような万一のことということもございますけれども、それについては、その状況にもよりますけれども、賃料の差押え等できっちりその担保を金融と一緒にですけれども、確保していくというふうに考えております。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
小山委員。

○小山敏委員

制度としてはそれでいいんでしょうけれども、国とか県もそれを認めているかもしれませんが、貸すほうの立場として最悪のことを想定して担保を取るわけじゃないですか。それが担保されないのであれば意味ないと私は思うんですよ。これでいいというその神経、私は理解できないんですけれども、一番妥当じゃないと私は絶対これは無理だと思うんですけれども、それは逆に無理なんですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

先ほども申しあげましたけれども、先々融資した額が確実に保障されるという、現時点でそういったものはあるわけではございません。

ただ、先ほど申しあげたように、そういう金融のほうから確認が取れた計画で、しかも、金融としては、今回、長期収支計画は25年の計画でありますけれども、この事業自体は30年、40年スパンで行われる事業でございます。金融はそれを融資しながら返済も受け、また融資しながらという繰り返しでこの事業を継続に支援していくというような話も私どもも伺っておりますので、そういったところから健全性を基に、それが私どもとしては担保として考えております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

小山委員。

○小山敏委員

私としまして、市民からお預かりした大切な税金を担保価値があるかないか分からんような、そんな担保設定で融資というか貸付けすることに同意できませんので、そのことだけ申しあげて終わります。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

他に御発言はありませんか。

野崎委員。

○野崎隆太委員

今日いろいろ御説明があった上で、少し市長からも表明があったわけですがけれども、表明があったこと自体は分からんでもないんですけれども、幾つか今御答弁を含めていろいろな話があったんですけれども、まず申しあげておきたいことが一つあります。

本議会の中で一般質問でも幾つか言わせてもらいましたけれども、もっとあんたらは市民のために市民の立場になって答弁をされるべきやし、市民の立場になってお話をされる

べきだと僕は思います。

先ほどの小山委員の質問の中で、管理費、共益費足して17.7%、この増えた分についてどう思っどるんやという話をしたときに、今までと違うものが出てきたからどうのこうのという話があったけれども、実際、市民がこの話を聞いたときに、普通に考えたら、全体で借りる総額が幾らなのか、そのための条件を今まで議論してきたんじゃないのかというのが当たり前の話であって、総額が7.7%増えたという話をしているのに、これは違う項目ですもんだというのが、これが市民の立場に立った答弁かどうかをしっかりとまず考えていただきたい。僕には、その点がまず理解できない。

新しい条件が出てきただけの話であって、今までと違う条件を附帯することに対して何とも思っていないのかというのが普通に考えた市民感情です。

新しい条件を付すことに関しては何にも考えずに了としたんですか。まずこの点、御答弁いただけますでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

委員御指摘の何とも思っていないのかという部分に関しては、そういうものではございませんが、先ほども御説明申し上げたところでございますが、以前からこの1階の市と、それからハローワークの利用者が専用する部分の共用部分です、その面積の割合についてはどういった形を取るのかというのは協議をしてきたところでございます。

ただ、改めてこの市議会の皆様へ数字、条件として示されたのは、今回初めてであるということでございます。以上でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

議会の皆様の前に示されたのではなくて、さっき言いましたとおり市民全体に対してあなた方がお約束していた条件よりも悪い条件になっているだけの話で、総額幾らかという話をするのがこういう賃料の話の基本なわけですよ。

その総額をいじったというか、ずらしたというか、どういう形で表現するのが正しいかわかりませんが、新しい条件になってきたときに、これは今までの話と違いますもんでと言われても、市民の立場からすれば、僕は理解ができない人のほうが多いと思っています。また、それを理解してもらっていると思っているんですしたら大きな勘違いです。全くもって、僕もこの説明は理解ができませんし、詭弁だと思っています。総額で考えるべきですし、例えば八日市場は建て替えをしたらどうかという話もありましたけれども、これは本来一番最後、やっと値段が出てきたところなので、まだ駐車場の値段も出てきていないので、最終的には値段が分かりましたと。じゃあ、値段が分かった状態で20年間で

幾らかかかりますと。じゃあ、八日市場を建て替えたとすれば幾らなのか。これであつたら  
こうなのか。それに対して、駅前に集約することにはこんなメリットがある。八日市場を  
建て替えたらこんなメリットがある、もしくはデメリットがある。でも、八日市場であれ  
ば建て替えたら幾らで済む、そんな数字が全部出てきて、それで初めて入る、入らへん  
という話を決めるのが普通だと思うんです。

ただ、今回に関しては、ビルが先に建ってしまったからばたばたの中進んでいる。  
これは誰が悪いという話ではなくて、そんな状況でというのはある程度理解していますけ  
れども、そのメリット・デメリットの差引きをして結論を出されるのが僕は正しいと思っ  
ています。

建て替えを例えば八日市場でしたりとかそういったとき、損得で、もしくはこれ総額も  
正直出てきていないですけど、今入られるという話をされましたけれども、総額分から  
ない状態で入られるという話をされたので、駐車場の話ですよ、何でこの時点で入られる  
か分からないんですけど、建て替えよりも、ほかの施設よりも金銭面で得があるとい  
うのは今ここでちょっと全部御説明いただきたいんですけど、例えば八日市場を潰して  
建て替えたときは幾らかかるもので、駅前のほうが得ですよという話を、もしくは人件費  
の効率がこれだけ下がるものという話も含めて、ちょっとここで御説明をいただけます  
でしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

この保健福祉拠点施設の整備につきましては、2月12日の教育民生委員協議会のほうに  
もちょっとお示しさせていただきましたが、福祉健康センターなどから必要な器具の集約  
を図りながら実施することとさせていただいております。市全体の保有総量とか更新費  
用を抑制する観点から、公共施設の管理計画であるとか類型別計画に示す本庁舎周辺再編  
イメージ、これを基に関係施設の再編を進めていくとさせていただいております。

その上ででございますが、先ほど比較についてちょっと御質問いただきましたので、仮  
定の話もちょっと加えたこととなりますので大変恐縮ではございますが、例えば賃料がこ  
れから20年変わらない、それからここに示された単価で20年間変わらないという前提であ  
る場合ですけど、20年間で23億600万円ほどの家賃、それから費用等々の経費がかかっ  
てくることを想定しております。それに、ほかに例えばこれから必要となる、もしお認め  
いただいたら必要となる設計監理費用、駐車場につきましても、大体今までにお示しさせ  
ていただきました諸条件を平均です、平均になると思いますが、これも変わってくると思  
いますが、これらを足しますと、20年で29億5,000万円、これが今の時点で想定している  
保健福祉拠点施設に係る経費ということでございます。

それから、八日市場を建て替えた場合の費用でございますが、これについても様々な選  
定諸条件があるかと思えます。例えば今の建物を除却した場合、同様の機能をどこかで実  
施していかなければ市民サービスが停滞となりますので、例えば建物、どこかを借りるで

ありますとか、仮の建物を建てるでありますとか、そういったことを積算しておりませんが、大規模修繕等も含めまして、約31億300万円が建て替えに際して必要となると。同様の機能をあその場所でやる場合、これも試算的にはそういった費用であるというふうな試算をしております。以上でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
野崎委員。

○野崎隆太委員

分かりました。今の31億数千万円というのが、当然詳細にしろ出てきているわけじゃないので、精査とかそれを比較することは難しいかもしれませんが、それはあくまでも市の試算なので、これ当然ながら、大規模修繕の話も20年たったらどうなるかというのはあるにしても、更新に係る費用であるとか何ぞかんぞというのはどっちにもかかってくる話なので、決してそこで2億円ぽいとおされたからといってどうというものでは僕はないと正直言って思っています。

その上で、幾つか教えてほしいんですけども、ごめんなさい、もうどの議会か忘れましてけれど過去に、移ったらどうなのかとか、イメージパスであるとか、人口動態がどうなるのかとか、そういったことを出してほしいとか、どれぐらいのにぎわいがあるのかとか、そういったことも含めてお示しをいただきたいというのが1年以上前の議会で僕はお話をしとると思うんですけども、それ以降、特にそういったことに関する説明、どれぐらいのにぎわいがあったとかどうか、もしくは市が考えるパスとかイメージであるとか、そういったものというのは特に示された記憶がないんですけども、検討の状況であるとか進捗の状況をお聞かせいただけますでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
暫時休憩します。

休憩 午後 1 時42分

再開 午後 1 時43分

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
休憩を解き、再開いたします。  
市長。

●鈴木市長

大変お待たせいたして大変申し訳ありません。

一つの例でございますけれども、例えば今現在、八日市場であったり、このB地区に移そうという機能を現状の八日市場等にあるものをB地区に移した場合の一つの例ですけども、年間の来所者数、利用者数として4万3,000人程度見込んでおりまして、現在、

我々のB地区の入居がどこまで影響したかどうか分かりませんが、現状、外宮参道のテナントの空き率といいますか、空きテナント率の状況が伸びてきて、そして現在、B地区の昔の昭和通りというところも、空きテナント率も徐々にですけれども、シャッターが開いてきているということは実績としてはあるように感じております。以上でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

分かりました。僕は、これは市民に説明する材料として絶対に入れるものだと思いますので、もしこの計画が進められるとなったときには、その辺りをきちっとイメージが湧きやすいものは作っていただきたいということだけ先に言わせていただきます。

また先ほど、決して市長の答弁にけちをつけるつもりはないんですけれども、利用者といっても、例えば駐車場に来て、乗せて帰っていただけという人も何人もいらっしゃいますし、その辺りは正確な数字であるとかより厳しい算定というか、実際どうなのかというのは、数字を積算するときにぜひとも厳しい数字を持っていただければと思います。

もう1点お伺いしますけれども、先ほど安定して収益が得られる状況というような度々お話をいただいたかと思います。この議会の中で、これも度々なんですけれども、他のテナントの状況はどうなのかというような御質問があって、今までよい回答は特になかったと思います。今もハローワークさん、これ名前出していいんですね、ハローワークさんと、それから市、この四つのテナントは分かる。でも、1階の状況であるとか9階、10階の状況、こういったものに関しては特段報告がございませんし、民間の事業なので、その事業をもってその事業の中身がどうか何が入るかという話に関しては、僕はあまり民間がやることなので、好きにしたらいいというのが半分ですけれども、安定した状況というのは収支計画のとおり進む状況であって、先ほど金融機関さんが金融機関さんがという話をしましたけれども、最後、金融機関のせいにしていいわけじゃないので、市の責任でそれは判断されるべきだと思いますし、実際これ経営計画どおりにいくのか、ちょっと僕は疑問があるんですけれども、今の段階でよそのテナントの状況、一度白紙になった9階、10階も含めて、明確に安定した収入が入るような状況になっておりますという形でお話が、今ここで回答いただける状況なんでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

すみません、ほかのテナントの状況ということでお答えさせていただきます。

まず、上の11階、12階の賃貸住宅になりますけれども、こちらにつきましては、内装工事が完成して内覧ができる12月ぐらいから募集を開始する予定というふうに今聞いており

ます。

1階のテナントにつきましても、内部のイメージができるようになる11月頃からの協議になるというふうには聞いております。

それからあと、9階から10階につきましては、施行者は今、共同住宅にサ高住から変更するというので今計画を進めているというような状況になっておりまして、9階、10階につきましては令和3年度中の完成を見込んでいるというふうに聞いております。

収支計画につきましては、令和4年度からの収入見込みとして、9階、10階の分は賃料を計算しておるといような状況になっております。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

分かりました。今の状況で、取りあえず入っているテナントに関しては、ちょっと見込みは今のところはないというか、募集開始が今からだから分からないというような回答でよろしいですか。これ確認ですけれども。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

現段階でどこというふうに決まっているというよう状況ではないと聞いておりますが、11階、12階の賃貸住宅につきましては4月オープンを目指しておりまして、4月からの賃貸住宅の入居になかなかそんな早くから決められる方も見えないというふうに聞いておりますので、もう少し時間がかかるのかなと思っております。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

分かりました。あと2点だけ教えてください。

公募の話をしていただきました、前回の会議のときに。今回、恐らくですけど、5階から12階の形で公募がかかるんじゃないかと思っていますけれども、これ公募の選定が終わるのは前回、3月という話があって、事業者が決まらない状態で、買受け先がどこであっても入るのかというのは少し疑問があるという、前回も言わせていただいたんですけども、これ公募の前に入るような話があって、恐らく条件として市の交渉の継続をどうのこうのというのはつけると思うんですけども、公募が終わる前に内装工事に、例えば予算が出てくるとか、そういったことはできるのかどうなのか、ちょっと疑問が僕はあるんですけど、実際その辺りどのようにお考えですか。購入先によって、ちょっと市が入

るのが難しい状況になるんじゃないかなというようなところも、これ実際、市民からの懸念としてもあると思うんですけど、そこをちょっとお答えいただけますでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

公募に際しましては施行者が条件をつけるわけですが、まずは再開発事業というところが適正に行われるという条件と、それから伊勢市の条件、入居するのにふさわしい条件というものをつけて公募をかけると。まちなかの協議の中でも、仮に第三者に売却するというようなことであっても、新たな所有者に対して契約上の賃借人である伊勢市の地位を継承させなければならないというようなことを条文に明記して、条件としてつけて、伊勢市が仮に新しいところが購入したとしてもそれが継続されるというところで確認しておるところでございます。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
野崎委員。

○野崎隆太委員

私が申し上げているのはそういうことではなくて、例えばですけど、例えばというのなかなか難しいですけど、購入者の名前が今の段階で分からないわけですよ。伊勢市が誰が所有している保留床というか、誰が所有しているビルに入るか分からない状況で入るかどうかという議論が今進んでいるので、例えば福祉のイメージに沿わない事業者は、公募に手を挙げて落札されることもあるわけですよ。それはビルの所有者の話であって、伊勢市に入るイメージかどうかというのとは別な話なので、公募自体は達成されるものだと思っているんですけども、その所有者が分からない状態で話を進めるというのは、僕はリスクかなと思っています。なので例えばですよ、分かりやすく言いますと、前も言いましたけれども、宗教法人であるとか消費者金融が買う可能性もあるわけで、それは福祉のイメージに合うのかと言われたときに、合いませんとなったときには、やはり一考の余地が出てくると思うんです。かといって、公募の前段階でその条件をつけるかどうかというのは、これは民間の話なので、ここは駄目、あそこは駄目、そこは駄目というような話を事前にするのは、ちょっと僕はずれているかなと思いますし、そういった意味で所有者が分からない状態でこの計画を進めることができるのかという話をしているのであって、決して伊勢市が入る条件を継続していただきたいと、向こうから断るという話じゃなくて、買手によっては伊勢市が断らなきゃいけない状況が生まれるのではないかとこのことを危惧しとるわけです。そこについてもう一度御答弁をいただけますでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

買手のイメージの話がございましたけれども、それに関しても私どもと、それから公募をかける施行者と、条件をどういうふうにつけるかというところは今後十分協議して、御心配のようなことにならないように私どもとしては、どういうつけ方をするかというのはこれからですけれども、そういうことを協議していきたいと思います。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

分かりました。今のお話ですと、実際、その協議の結果がどうなったかが分からないことには、僕らも右も左も言えませんので、その結果が出るのを取りあえず待っていたいと思います。

もう1点ですけれども、今回20年間という長期にわたる事業でございます。朝の議会運営委員会でも少しお話をしたんですけれども、過去、松阪市で12年ぐらい前に再開発事業が大きな問題となって、あのときは最後、撤回となったと思うんですけれども、そのときは、いろいろな議論の末、朝10時から開会して、次の日の朝9時に閉会したという、23時間にわたる議会が開会されて、議案質疑だけで11件、夜7時から朝8時までやっていたというような話があるんですけれども、少し市長にお伺いすることになるのか、我々議員も実際関わってくる話なのでちょっと大きな話になるんですけれども、政治的なスケジュールを考えると我々の任期はあと1年です。このような判断をするときに、市民の判断を仰ぐ時期がちょうど1年後にあります。どの時期で最終的な協定を結ぶかというのはともかくとして、それが4月とか5月なのであれば、それこそ選挙の争点に入るなというような話が出てくる可能性も当然これは考えられます。それは我々議会にしても一緒。僕はこの話が出たときに、今日このタイミングでひょっとしたら、その判断があるときに我々議会も含めて一度解散して、市民の負託を考えながら仰いだ上で判断するのも一つかなと、これは一人で考えていたことですが、その辺りの政治的なスケジュールについてこの段階で……

〔「委員長、それ今日の審査内容の話と違うので、ちょっと整理してもらわないかんわ」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記産業建設委員会委員長

野崎委員、注意して発言してください。

○野崎隆太委員

はい。市長は、その政治スケジュールを考えた上で、20年後の判断をするのがこの1年以内というのは適切、もしくはそれを何かしらの方法で早く判断する、市民の判断をどう

いうふうに考えているのかという意思確認をすることについて、ちょっとどのように考えているかだけお聞かせください。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
市長。

●鈴木市長

今回のB地区の施設の整備の支援のことと福祉施設の入居の件につきましては、長年にわたりまして議会の皆様とも御相談させていただきながら、当然紆余曲折しながら様々な課題等もぶつけ合いながらここまでやってきたというふうに考えておりまして、特に政治的なスケジュール云々かんぬんというよりも、やはりこれ以上遅らせることはならないということも議会の皆様から御指導、御進言いただいておりますので、粛々と我々は皆さん方に御説明をさせていただければというふうに思っております。以上でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
会議の途中ですが、2時10分まで休憩します。

休憩 午後1時56分

再開 午後2時08分

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
休憩前に引き続き会議を開きます。  
他に御発言はありませんか。  
吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

それでは、よろしく願いいたします。

先ほどから御説明をいただきまして、市から求めていた条件に入ったということで、市長からも進めたいというお話をいただきました。そこまで今日はあると思っていなかったものですから、ちょっとびっくりしたところはあるんですけども、もう少しお尋ねをさせていただきたいと思います。

不動産の収益価格について少しお尋ねをします。

先ほど小山委員のほうからも、27億1,100万円ということで今回提示があったわけですが、資料を見せていただくと、9月15日に評価を取り直したという形で27億円という話かなと思います。前回、9月8日の財政収支計画では32億9,000万円であったわけですが、それに比べて、今回金額が違うわけですが、取り直したらそれだけ下がったということなのか、ちょっとそこら辺の説明をお願いできますでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

前回お示しさせていただきました32.9億円から、今回施行者のほうが取り直した結果、建物全体の収益価格が28.49億円に下がったという解釈でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

分かりました。そういうことなんですね。

そうすると前回、1か月ほど前になるわけですけど、32億9,000万円の収益価格というのがそれだけ下がっているということになるのかなと思いますけれども、ちょっとその辺が計算し直したらということで、評価取り直したらということではありますけれども、どうなんやというふうにもちょっと感じたところです。

それと一緒に、抵当権が同順位になったということではあるんですけども、まだ足りない部分については金融機関が4.71億円、前向きに考えていただいているという話ではあるんですけども、その辺はどのようにお考えかもう一度教えてください。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

すみません。まず施行者が担保として考えている建物の収益価格が27.11億円にはなるんですけども、実際必要な金額として金融機関から19.8億円を借る必要があるということになっております。

先ほど吉岡委員が言われた残りの4.7億円につきましては金融機関のほうが劣後するという、抵当権2位で検討しているというふう聞いております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

その4.7億円も、基本的には伊勢市が入ったら貸してもらえるのかなというふうな気がするんですけど、それは金融機関とは何かその辺の話はされているんでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

今回の事業の長期収支計画については伊勢市の入居もその契約の中に入れたものでございます。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

ありがとうございます。

先ほども中期収支計画というのが恐らく変わっているんだろうと思いますけれども、今回この連合審査会には提示なかったんですが、それはお持ちなんですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

前回からの最新のものというのは手元にはございません。基本的な賃料とか一時金とか、そういった考え方については今回の回答と同じような形で、前回お示しさせていただいた長期収支計画と同じでございますので、その辺の確認といいますか、その内容については変わっていない。

ただ、その後、まちなかとそれから金融の中で、長期収支計画の条件以外の返済の仕方であったりとか経費の支出の仕方であったりとか、そういったところで調整を今しておると、そのように伺っております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

ありがとうございます。

続いて、権利床のところを少しお聞かせいただけたらと思います。

今回、27億円に保留床を入れても足りないので、権利床の部分を少し入れていただくということで、1.89億円分という形にはなっておるんですけども、これ見せていただいて、権利床の役員の部分のみで1億8,900万円という形で、数字だけ合わせてきたような雰囲気が取れるんですけど、まず権利床の部分、役員部分だけでという形になったことをどのように感じているのか教えてください。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

まず、担保に入れる権利床と保留床についてですけれども、前回、保留床だけ担保に入れるというようなことがございました。ただ、先ほどの収益価格の話がございましたけれども、それが価格として下がったというところ、施行者とまちなか開発としては収益価格を担保とする、その額を満たさなければいけないと、市の条件としてですね。ということで、保留床とそれから権利床の役員分を担保の対象とした。ただ、それについては27.11億円分ではございません。それを担保するために、今度は金融が抵当1位というのを、金融と伊勢市を足した27.11億円分までは同率1位ですけれども、金融はそのほかに約4.7億円貸しますので、それについてはもう1位を譲ったと、2位という形で譲ったと。そういう形でこの数字になったというところでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

もし、あと分かれば教えてほしいんですけれども、役員の方というのが土地のどれだけの面積、またどれだけの持ち主の方がお見えなのか分かれば教えていただけますでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市計画課長。

●中村都市計画課長

すみません。面積につきましてはちょっと今数字を持ち合わせておりませんけれども、4名分の権利床という形になっております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

分かりました。4名分ということで、ちょっと割合は分からないということですね。

金額からしても結構な面積なのかなというふうには思いますけれども、本来、土地と建物、基本的に担保に入れる場合、歯抜けで、ほかの持ち主が土地を、地権者の皆さんもいろいろあるんだと思いますけれども、担保に入れるときに、普通なら全ての土地、全ての建物、そういった形が一般的ではないかと思いますが、今回金額でそういった形になってきたということかもしれませんけれども、その辺は全てではないというところ辺はどのようにお考えか教えてください。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

役員以外の権利者もごさいますけれども、担保として提供するということについて、会社の中でそういった話の中でこのような結果になったというところでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

会社の中でということかと思えますけれど、伊勢市で買う場合と言ったらあれですけれど、もしそういった土地はやはりなかなか難しい物件というか、抵当に入って払えなくなってという形になった場合、そこは持ち主がずっとお見えなわけで、その後の管理というのは難しいのではないかと思います、その辺はどのように感じていらっしゃいますでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

今のお話で万が一のところにもなってくるかと思えますけれども、これについては、基本的には今の施設はそのままでございますので、その収益を押しえていくというところでございます。それに関しては、特に今の抵当に入っていない以外の権利云々というのは、従前と同じように保障はされますし、特に収益を得ていくものについては影響ないかと考えております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

ちょっとその辺どうなのかなとは思います。

続いて、先ほど小山委員からも共益費のことでお尋ねをしていただきました。17.7%になるじゃないかということでお話を伺ったんですけれども、皆さんの回答された文書、9月10日の日付で、2都計第857号という文書をまちなか開発株式会社さんのほうに、そのときは伊勢市の条件を満たしていないと考えるため、下記のとおり通知しますということで、お持ちですか。ちょっと読ませていただきます。

(1) 保健福祉拠点施設の入居についてということで、健全経営の確保がなされていないこと。また、それと黒丸がありまして、共益費プラス管理費は賃料の10%以内でないことと書いてあるわけですが、先ほどからも話がありましたけれども、足して10%以内

という形が取れていないのでというお断りをしたかと思うんですけど、その辺をもう一度教えていただけますでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

共益費プラス管理費は賃料の10%以内でないことということで示させていただきました。この共益費プラス管理費につきましては、今回、③で示された共益費という部分に当たります。これが8.85%ということで、ビル全体の維持管理に係る費用ということで示されたものでございます。市としましても、この共益費プラス管理費というのはそういう経費であるというふうな認識を持っておりまして、これが8.85%あるということで、10%以内になったということで、適さない条件であるという判断をしたところでございます。

②の共用部分に発生する維持管理費用につきましては、これは市とハローワークが専用的に使用させていただく、そういう部分の特有な事情を持った経費となっております、これについては市が入居する上で払うべき経費であるというふうにして鑑定士からも伺っているところでございまして、今回改めて施行者から8.85%という数字をいただいたというところでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

ありがとうございます。

それであれば、もっと早い時点でまちなかさんとそういう話をなされたらクリアできていたということなのか、私はずっとその辺は、もう両方合わせて10%未満というふうに、当然エレベーターの部分とか、そんなの全部入れて共益費やというふうに思っていたんですけども、その辺はそういう話をしていなかったんでしょうか。ちょっと教えていただけますか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

当然そういう協議の中でこういったものの経費があるということは知っておったわけですけども、今回改めてハローワークとの整合性を取ったということで、8.85%という形で示されたというものでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

分かりました。

今もハローワークと合わせてということで、いろいろ条件が、これまで伊勢市のほうに言われてきた条件からちょっと譲歩されたというか、そういう形なのかなとは思いますが、もっとこんなことにはなっていなかったのかなというふうに思いますし、ちょっと伊勢市のほうがどうしてそんな、キーテナントということであったかもしれませんけれど、余分にもらおうとしていたのかとか、ちょっと変な感じで考えてしまうわけですが、その辺は何か向こうからそういった形で下げてきたことについて何か報告はありましたでしょうか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

今回8.85%という数字をいただきまして、これについて根拠というものはどうかというところ、詳しいところは細かい積算という部分では聞いておりませんが、ハローワークとの整合性を取ったということで説明を受けております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

もうそれ以上は結構です。

もう一つ、駐車場のことでお尋ねします。

先ほどから1台当たり3万3,000円程度、市は1万3,500円程度を考えていますということできつき回答がありました。

1日フルで使う中で10時間程度、シェア方式という話かと思えますけれども、もう少し考え方をお伺いしたいのは、10時間借りることが1か月借りて1万3,500円程度と考えているのか、1日1万3,500円程度で、10時間は当然そのうちの8,000円か9,000円程度になってくるのか。もう一度その辺を教えてくださいませんか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

詳細に詰めたわけではございませんので、どこまでお答えできるかちょっと分かりませんが、例えば1時間当たりの単価があるのであれば、その時間に応じてということ

になりますし、1日どれぐらい使うというふうな、40台とか60台とかいうことであれば、日額で示されるのであればそういう金額になるでしょうし、その辺りがちょっとまだ明確には決まっておりませんので、すみません。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

申し訳ございません。現在のところまだ協議の段階でございますので、詳細につきましては今後また追って御報告をさせていただきたいと思っております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

申し訳ございません。今お尋ねいただきましたように、1台の月当たりを1万3,500円というふうに今試算しております。以上でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

コンサルの金額とほぼという形かなとは思いますが、まだその辺もこれからいろいろ考えていきたいと思っておりますけれども、今日はいろいろとありがとうございました。またいろいろと考えたいと思っております。以上で終わります。ありがとうございました。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市計画課長。

●中村都市計画課長

すみません。先ほど権利床の役員分の面積なんですけれども、ちょっと資料が見つかりまして、権利床の役員分の面積につきましては329.85平方メートルでございます。その他の権利者の部分が240.13平方メートル。合計しまして権利床が569.97平方メートルということでございます。すみませんでした。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
他に御発言はありますか。  
山本委員。

○山本正一委員

ちょっとお聞きをしたいと思います。これ今、いろいろ話をしておりますと、この底地のいわゆる役員の権利床分、この部分で4名の方が同意されておると、こういうことなんです、これには間違いありませんか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市計画課長。

●中村都市計画課長

はい、4名分と聞いております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
山本委員。

○山本正一委員

また、残りの人の人数、これもあろうかと思うんですが、この資料を見ておりますと、どうもこの1億8,900万円、これが役員さんの分ということなんです、何か数字が語呂合わせのような形になって、これもし全部で何名、底地の地主はみえるんですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市計画課長。

●中村都市計画課長

24名になります。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
山本委員。

○山本正一委員

そうすると、24名のうちの4名が同意をしていわゆる担保同意をしてくれたと、こういう解釈でいいんですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市計画課長。

●中村都市計画課長

はい、そのとおりでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

山本委員。

○山本正一委員

そうなりますと、これは一般論なんですが、土地があると、土地が300坪ぐらいあって、50坪か60坪が担保に入って、ほかの土地は担保にも入ってへんと。いわゆる歯抜けの土地ですわね。4名だけが同意しておって、あとの人が同意しとらんということになりますと、底地が歯抜けになると思うんですよ。そうすると、ここで、このまちなかのほうが、もし何かあったときに、この担保同意してへん人らは、やはり担保で取られへんで、歯抜けになった土地だけ担保をもうて、あと何にも使用方法は現実問題としてはありませんわね、これ。その辺はどう考えとるのか、ちょっとお尋ねします。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市計画課長。

●中村都市計画課長

すみません。土地につきましては共有持分という形になっておりますので、共有の中の何分の1が誰々の持分というような形になっております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
山本委員。

○山本正一委員

その土地の場合は切って離せへんので、共用の部分やけれども共有と違うところの地主もおると思いますよ。土地は一緒になつとんのやで、そんな切って離して、この部分だけはあるのところが担保で持っていて、あとはこっちは残しておくわというようなことになるのと違うんですか。これもうちちょっと詰めてやらんと、現実問題の話をしとるので、それは数字合わせでこうしてきたらこの金額になって、これはええなというようなことなんやけれども、現実問題そのまちなかが何かあったときに、これを銀行ともうたところであとの使い道が何もありませんわね、これ。そういうところはどう考えてみえるんかいな。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市整備部次。

●荒木都市整備部次長

土地について建物の共有の部分になってきますけれども、これはあくまで権利として整理してございますので、その一部の土地が担保に差し出していないからといって担保性が欠かれるというようなものではないと考えています。

先ほど来、数字合わせというような話もございました。これは27.11億円の役員分を数字合わせということではなくて、担保として御理解いただいたのが1.89億円、それに保留

床の25.22億円で27.11億円。数字を合わせたというのは、その金額に対して伊勢市の12億円と、それから27.11億円から12億円を引いた金融機関の15.11億円、これが数字を合わせて、同率1位の数字を合わせた。残った、まだ担保にならない部分ですね、第1順位にならない分については2位で譲ってもらったと。役員分を数字合わせしたということではなくて、担保1位を金融の部分で調整したというようなところでございます。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
山本委員。

○山本正一委員

なかなか現実問題とこの数字で難しいとは思いますが、私は、今の皆の議論を聞いておって、歯抜けになった土地をもろうたところでどうもならんというようなことの問題提起もさせてもらいましたので、これからまだまだ交渉の段階に入っていくと思うんですが、もうちょっと慎重にやっていただきたいように思うので、ひとつ老婆心ながら御意見申し上げさせていただきました。終わります。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
他に御発言ありませんか。  
世古口委員。

○世古口新吾委員

いろいろな委員さんからいろいろな意見出ております。そしてまた、細部につきましては私もずっと聞かせてもらって細かいことは聞きませんが、大まかなことだけ一応確認程度で聞かせていただきたい、このように思っております。

この伊勢市の再開発事業についての施策については、伊勢市の発展、将来的なことを考えますと非常に賛同できるわけですが、やはり株式会社の事業に対する姿勢が見えない。それが金融機関にいろいろ流れる中で、いろいろな問題点が出てきておるのではなかろうかな、このように思うわけでございます。

一つとして、資金調達のできない原因を伊勢市としてはどう見とるのか、その辺について見解を聞かせてください。事業を始めてお金が足らんでどうのこうのちゅう話は聞いたことが今までないので、その辺どうですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

まずこれは、再開発事業というところでございます。これについては、中心市街地の活性化というところの中で、いろいろな国の法律とか制度の中で支援していく事業でございます。それに基づいて市も支援しておると、補助金を支援しておるというようなところで

ございます。

その中で、今回コロナというような要因もございまして、12億円の融資についてまちなかからあったと。そういったことを市としては、その制度の中で支援していくというようなところでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

世古口委員。

○世古口新吾委員

今、回答いただきましたけれど、コロナは関係ないのと違いますか。コロナ以前の問題でありまして、以前からずっと動いてきた計画でございまして、急にコロナが降って湧いたような話。やはりあれだけのものを、立派なものが建ち上がってきましてけれども、いつも私眺めとんのやけれども、あれだけのものが建ち上がってくるのに、事前の開発事業計画がなければあんなの建ちません。国もお金出しませんやろ。市としてもやはりそれなりの対応もしとるし、そしてやはり原因はどこにあるのかなということを思いますと、勝手な推測ですが、やはり資金調達ができておらない。そのために一時金の12億円とかいろいろ問題が出てきておる。したがって、保健施設が入る以前の問題やと私は考えとるわけですが、その辺で、市として相手側と接触する中で相手の甘さもあるのではないかと思うわけですが、どこに原因があるというふうに判断しとるわけですか。それによって今後の対応も十分考えていかないと、なかなか将来、大変な負債を抱えるような状況になってくるだろう、このように思いますので、その辺聞かせてください。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

コロナの話でございますけれども、それ以前のところでもいろいろ入居の条件について時間を要しておりました。ただ、再開発事業としては、手続等粛々と進めておったところがございます。2月、3月あたりからコロナの話があって、5月ですか、まちなかのほうからそういったことの、例えばサ高住のめどが立たなくなったとか、そういった話の中で12億円の融資の話が出てきたというところで、そういった影響もあったところがございます。

やはり再開発事業、当然のことながら、民間で成立すれば一番いいんですけども、そもそもがなかなか地方都市の中で再開発事業が民間だけで成立するというのが難しい事業でございます。そういったこともあって国のほうでも制度もあると、補助金を出したと。それで、今回さらに、これも国の制度ですけども、12億円の貸付制度で、法に基づいたあるいは制度に基づいた形で、その範囲の中で伊勢市としては支援していくと、そのように考えております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

世古口委員。

○世古口新吾委員

今の次長の答弁につきましては十分私も分かるとのつもりです。やはり市は、補助金の申請とか、そしてまたほかの条件についても国や県へただして、業者との中に入って、いろいろ御苦労されておると思っております。そうした中で、それ当然のことだと思います。やはり再開発事業ということで、伊勢市として、民間業者では分からない点も多くありますし、補助金の問題とかそんな、やはり伊勢市が対応してやらなければいけないと思いません。

しかし、金融機関とのあいさで、いろいろお金の調達ができやん、調達して初めてスタートしてああいうものが建ってくるものだと、私素人なりに考えしとるわけですがけれども、その辺について、やはりどうショートしてお金が足りない、12億円の問題とか、一時金の問題とか。そしてまた、保留床の問題にしても、まだ4億円何がし足らんとかそういったことについて、やはり厳しく対応してもらわんと、こんなずるずるいっとつたら、今後何か困れば、困ったちゅうか、どういう将来的なことが起こるか分かりませんので、そうした中で、また伊勢市へ向いて次から次へ関連するようなお願いが出てこんとも限らんわけでございまして、やはり厳しくその辺を基本的に今の段階で対応してもらわなければいけないのではないかな、このように思いますが、市としての考えを聞かせてください。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

市長。

●鈴木市長

失礼いたします。本当に世古口委員さんおっしゃるとおりだと思います。全てコロナのせいにする、それはどうなんやというのは我々も一緒の思いがございましてけれども、現状におきまして、事業者のほうからコロナについて見通しの甘さはというようなことも言及されたこともありましたけれども、いろいろとこれまでの、今回のB地区の開発であったり収支計画、これまでの足跡をずっと振り返っていきますと、やはり一つには、民間事業と行政がタイアップをして一つの事業をなしていくときのチェック体制というのは一つの課題であろうということは、我々としては痛感せざるを得ないということを感じております。

これまで金融機関であったり、コンサルティングであったり、行政庁であったり、幾つかチェック体制を通ってきている中で、我々も補助金を出したりしてきています。それでもなおかつ不足しているのであれば、それはそれ以上のチェック体制であったり厳しい権限に基づいた指導、こういったものも必要であろうかというふうに考えています。

これまでもほかの全国の地方都市の、人口規模は多少差異はありますけれども、駅前の再開発の事業ですね、制度を使ったものを見ておきますと、我々は後から不足しておりますけれども、この政府系の貸付制度をスタートの段階で導入されている事例がやはり多くございます。そういったことを見ておきますと、やはり最初からそういった収支計画をで

きる限り、また厳しくたたいた上で、使えるメニューを最初から組んでいくことが必要であったのではないかということは今現時点で、私の私見でありますけれども、課題、反省材料として考えているところでございます。以上でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
世古口委員。

○世古口新吾委員

市長のほうからスタート時点の甘さの関係について反省材料的なことをいろいろ言われましたので、それについては聞き及んでおきたいと思います。

地権者の心が一つになっておらないのではないかなという気持ちがするわけです。やはりこちらが打診しても返事が遅いし、忘れた頃に返事が返ってくる。ちゅうことは、やはり地権者が多数おってなかなか一つにまとまりきれておらない、まとまりきれない、そういったことが原因しているのではなかろうかと私も思うわけでございまして、先ほどから話も出ておりますように、平成29年の設立時に地権者が24名で、株主として参加した地権者が16名ということで、やはり全体の3分の1ということで、よし、この事業いこうということでなかなか一つにまとまってスタートしたものではないという判断をしております。

そうしたことについて、やはり地権者の考えもいろいろ千差万別で、いろいろあろうと思いますが、この事業に対する地権者の意思統一がどうなるとるんかなちゅう気持ちも起こってきます。担保権のことも含めて、やはりこの辺について担当者が相手と接触する中でどのように捉まえとるのか、その辺についても聞かせていただきたいと思います。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

地権者の方々と直接私ども皆さんと話をするというような機会はございませんけれども、地権者全員の同意が要るとかそういったものについては、制度上のこともあって全員が同意する必要ということではありません。

ただ、おっしゃられるように、この事業をする中で、会社の中できっちり意思統一してやっていくというのは施行者としては重要なことやと思っております。そのことについては、私ども代表の方ともお話しして、会社としてきちっと返事ができるような話はさせていただいておるところです。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
世古口委員。

○世古口新吾委員

ほとんどの委員さんがそうだと思いますけれども、なかなか私は、自分の気持ちは、一

時金のところからまだまだスタートしておらないのが実態です。やはりなぜ事業をするのに、金もないのにあなたに任せで事業に踏み切ったのかな。その辺についてはなかなかそんな甘い世の中と違いますやろ。その辺、どうも腑に落ちないわけです。

それで、なぜ一時金、伊勢市に無心してくるのか、そこらについても物すごく引っかかったのがございますし、今後いろいろ経営の中でまた前へ進んでいくんのかな、このように思います。

それはそれとして、自分の気持ちはそこで引っかかって、まだまだスタートラインに立っておらないというのが現在の気持ちです。それだけは披露させてもらっておきたい、このように思います。

それから、入居条件についてはこれからで、以前の入居条件からやはり私も後退しとるように思います。そして、コロナでこれから先の日本経済はおろか、世界経済もどうなっていくか分からない中で、やはり将来展望を見いだせない中で、いろいろ先ほどの皆さんの質問の中で期待するような御答弁があったわけでございますが、やはりこの中では非常に厳しい条件を想定しながら進めていただきたいな。そうでないと、とんでもない借金とか、税金の垂れ流しになると思いますので、その辺しっかりとやってもらわなければいけないのではなからうかな。入居条件については、これからいろいろ出されてきとる問題も含めて十分精査して、より厳しく対応を考えてもらいたいな、このように思います。それからまた、こういった議論に私としては参加をさせてもらいたいな、このように思います。終わります。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

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。皆さんからいろいろお聞かせ願いたいことは、大半聞かせさせていただきました。私のほうでも若干だけ確認という意味でお聞かせ願いたいんですけども、今回頂いた資料の中には、賃料が消費税込みで8,800円となるんかな、であります。管理、共益費の話も聞かさせてもらいました。階高変更についての精算金以外はこれはないというふうに聞かさせてもらって、確認なんですけれども、以前この考えの中に話が出ていた中に、賃貸契約に至らなかった場合の項目についてのことが話されました。その点について確認させてもらいたいな、このように思います。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

北村委員、もう少し。

○北村勝委員

分かりました。それで、今回ハローワークの条件と、ハローワークという話はちょっと出させてもらいましたが、少し参考に、同じ同等の条件でということの説明の中で、こう

いう経緯の説明が少ししていただいたわけなんですけれども、もし差し支えなかったら、契約期間とか駐車場についての話が、差し支えなければ、分かっていたら少しお尋ねしたいんですけれども。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

具体的なハローワークの条件はどうかということになるかと思うんですが、またハローワークさんは契約までは至っていないというのは現状でございます。ですので、施行者からは入居条件についてハローワークと一緒にすることは確認しておりますけれども、ハローワークさんの条件まではちょっと言及は差し控えさせていただきたいと思っております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
北村委員。

○北村勝委員

分かりました。

それと、細かい確認なんですけれども、この入居についての税抜き、つまり税が入るといことになるわけなんですけれども、それ以外のところの話については消費税の側も関係ないという理解でよろしいですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

共益費とかそういったものについては、こちらちょっと調べたところによりますと、住居とかについては消費税とかかからないんですけれども、事業主さんとなると税はかかるといことを伺っております。この辺、税法等の規定をしっかりと把握いたしまして、適正に対応していきたいと考えております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
北村委員。

○北村勝委員

分かりました。

最後に1点お聞かせ願いたいんですけれども、この審査会でも前回でも、建てることと入居することは別ということで話を確認されてきたように記憶しております。

それと、今日の説明では、長期収支計画の中で、当然伊勢市が入るといことの中で計

画は立てられているような様子のお話がございました。そういった部分を考えると、判断としてもう一遍確認させてもらいたいんですけども、今回のいろいろな判断をする中で、建てること、入居することというのは別に考えていいのかということ、少し当局はどのように考えているのかお聞かせ願いたいと思います。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

それぞれ再開発事業、それから保健福祉拠点施設の入居について、目的を持って市の政策として進めておるところでございます。ただ、再開発事業の施行者の収支計画については、これまでずっと福祉の入居を議論されておりましたけれども、その条件を入れてやっておるということですので、それぞれの判断はあるものの、計画の中ではそれを前提になされておるといふようなところでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
北村委員。

○北村勝委員

ありがとうございます。

そういったことを含めて今日聞かさせてもらったことを判断させてもらいながら参考にさせてもらいたいと思います。ありがとうございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
他に御発言はありますか。  
浜口委員。

○浜口和久委員

すみません。たくさん皆さん御質問ありましたので、私どもとしてはちょっと意見だけ言わせていただこうと思います。

今回の報告に対しましては、事業者の資金不足というふうなことで、それを補うための措置として県から指導が入りまして、国の貸付金制度を利用するものです。これには貸付金制度の担保を入れなければならず、事業者も担保を入れて本当に真剣になってきたと。

それからまた、この銀行のほうもまだ4億7,100万円ですか、これがどれぐらいになるのか、またもうちょっと大きくなるのか小さくなるのか分かりませんが、ここら辺の部分、第2抵当でもいいというふうな形で出るといふふうなことは、銀行もちょっとこれはえらいことや、本気でというふうな形で肩入れをしてきてくれたんかなというふうにも思います。これによりまして事業者の資金不足の課題、これは改善のめどがついてきたなというふうな形で思っております。しかしながら、まだ今現在、駐車場の金額の問題とか、そ

れから委員からも指摘されておる部分で、上層階と私たちの市が入りたいと言うところの坪単価の違い、ここら辺の大きさもあるんでないかというふうなことで、そこら辺はまだ交渉中ということでございますので、今回、県が入って指導いただいておりますので、私としては今後の動向を見守っていきたいと思います。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

他に御発言はありませんか。  
宿委員。

○宿典泰委員

私は、10月6日に、9月16日以後全然報告ないことから、産業建設委員会の中で、一体今現在どうなってるのやというようなことも含めて、それで議長含め担当の委員長さんらに御苦労願って今日があるんだらうなと思います。

ただ今回、この資料を見せていただいて、伊勢市としての方向性が見えてこなかったの、多分今の交渉の状況というのを報告されたんだらうな、するんだらうなということをおっしゃってましたら、これは早々市長から入居のことまで触れられてやるということで、大変私もそこまでの御質問する準備もしていなかったの、内容のことについては御質問することがいろいろあって準備をしておりましたけれど、たくさんの皆さんからの御質問がありました。

それで、そういうことならもう少し前に戻って御質問も申し上げたいと思うんですけど、この計画でまちなかさんから計画書を頂いたのが令和元年8月22日です。そのときに、こういう計画の中で進んでいくんだらうなというようなことで、そこには資金不足なんていうことは全然なくて、それ以後進められるうちに何か資金不足のようなことが出てきたんですけど、振り返って、いつ頃そういう状況が伊勢市のほうで確認されたのかお聞かせください。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

本年の5月にまちなかのほうからこの12億円というふうなお話がありました。  
申し訳ございません、6月でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

宿委員。

○宿典泰委員

といいますと、本当に10か月以上のところが、この計画の中で、我々が議会として認定したのは、48億円の建設計画の中で18億円を補助金に出すけれどもいいかということをお

われて、これは中心市街地活性化の中のことであります。入居とは別の話なので、それはもう同意して今まで進んできた、ということなんです。

ところがこの10か月、そんなことが全然分からなかったということは、もうちょっと理由にもならない話だと思わなければならないんですけど、入居について入る場合に大事なことは、この12階のうちの3階、もう本当にキーテナントが伊勢市ですよ。通常のテナントからいくと、先ほどからハローワークの話も出ていますけれど、以前はハローワークでしようと言うてもあなた方は、いやいやそれは公設施設なのでちょっと分かりませんというような話が、今日は皆さんの説明の中からハローワークですんやという話も出てきて、時にはハローワークとの整合というようなことも使われて、ところが、ハローワークの契約というのは内容は全然分からないと、こうきとるわけですよ。その辺りのことはいいとこ取りしているような感じなんですけれど、その辺りどういう解釈をしようとするんですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

健康福祉部次長。

●大井戸健康福祉部次長

お答えします。ハローワークさんにつきましては、先日、10月9日に工事の入札の公告が出たところでございます。それで、契約の内容につきましては、まだ契約もこれからだということで伺っておりますので、そういったところにつきましてはほかの機関でございますし、ちょっと言及させていただいたということでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

宿委員。

○宿典泰委員

入札の公告なんていうのは、私確認していません。公金が出るのは伊勢市なんです。伊勢市がこの3階をどうしていくかという話の中で相手のことを確実に知るということは当たり前じゃないですか。ハローワークやもんでそこら辺は分かりませんというような話は通らないと思いますよ。それをきちっと確認していただいて、1階はどうなるんや、9階、10階、11階、12階もどうなるんやということは、これは追いつけんと、万一伊勢市、ハローワークと4階だけ入って、あとはということではもう許されないんです、それは。それは中心市街地の問題として大きな課題になりますから、それは問題に。入居とは別な話ですよ。確認をきちっとしてください。

それと、やはりここを賃料としてやるか。また、買うかという問題があつて、その当ても議論があつたと思います。買った場合に、どれだけの伊勢市としてのリスクがあるんかというような話があつて、私は当然入るとするならば、これは賃料しかいけませんねという話を申し上げた記憶があります、入るとするならばですよ。

ところが、今の状況を見てみたら、我々のところに示された、これは小山委員からもあつたんですけども、管理費、共益費というのは10%と書いてあるやないですか、賃料の。

それが今日示されて、大体伊勢市の思惑に合ったというのがこういうことやというのが、共益費も8.85%で、共用部分に発生する維持管理費用、こんなもどこにも載っていない話ですよ。後づけというやつですよ、我々に説明するのに。その時の話としては、ハローワークのほうではこういう話をしとるって、ハローワーク関係ないじゃないですか、僕、さっきから言うように。これは3階を借りる伊勢市のたな子としてどうすれば経費が抑えられるかと、入るとしてですよ、そういうことを考えるべきやと思うんですけど、その考え方ちょっとお示ししてください。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
健康福祉部長。

●鳥堂健康福祉部長

ただいま御指摘をいただきました点に関しましては、まず一つ目のところは、小山委員のところでもお話をさせていただきましたけれども、共益費というところの表現、これは私どもが本日お示しをさせていただいた資料でいきますと、③番の部分が該当いたします。②番の部分は該当いたしませんというところは、まず私どもの主張としてもう一度お話をさせていただきたいと思います。

それと、今、宿委員のおっしゃっていただきました、先々のことを考える上でもそうなんですけれども、少しでも経費がかかる部分は、抑えられる部分は抑えていくべきだということの話になるかと思います。

今回お示しをさせていただいた部分につきましては、私どもが専用的に使用する特有の事情を持った経費という位置づけになるということと、こちらにつきましては、今までの賃料のところでお話をさせていただいた部分からは抜けてはありましたけれども、今回のこの事情をもって不動産鑑定士のほうへも相談をかけてみました。そういった際には、市が入居する上で必要な経費であるということは何ってはおりますので、過大な支出という位置づけではない。ただ、今までにはなかった部分であるということにつきましては御指摘のとおりであるということとございます。以上でございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
宿委員。

○宿典泰委員

過大かどうかというのは、私、過大やと思っておるんですよ。月々50数万円借りるわけでしょう。それを12掛けて20年入るとしたら、その20倍するわけでしょう。これを過大じゃないということを平々と言うのはどうかしていますよね、本当に。

保健福祉施設等が入るときにやはり考えなならんのは、市長がいつも言われとる、伊勢市は人口減少になりますと。これでいくと、20年の賃料ということでありましてけれども、実際にこのスキームからすると、今日もう既に話がありましたけれど、一旦は公募にかけられるわけでしょう。公募にかけて、それ以後の話をこれしとるんですよ。もう公募で手を

挙げる方がないということの前提でこれずっと話がきとるので、その辺りのもくろみというのか読みもあるとは思いますが、当然公募しないと分かりませんから、分かっていたときには、今度の公募の人とはまたいろいろな打合せも最終的にはせないかんということになるわけです。それは、手続によってこれから12億円という貸出しをせないかんということになるわけでありましてけれども、これを見てみたら、12億円出します。10年間の据置きで15年の支払いということになつとるわけですね。今のスキームでいっても、10年以上たったときに、またいつしか銀行からその12億円の借入れ返済が発生するので、そこはまた借りるという説明でしたわな。これは変わっていないんですかね、そのスキームでいくと、事業計画書ですよな。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市計画課長。

●中村都市計画課長

すみません。長期収支計画につきましては、施行者と金融機関とでただいまも協議をしているさなかでございます。その中で金融機関から借りる金額につきましては、その返済の金額を例えば前半部分にちょっと多めに持ってくるとか、その辺りも今調整している状況でございますので、御理解いただきたいと考えております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
宿委員。

○宿典泰委員

年数の取り方は間違っていないでしょう。10年間据置きがあつて、その後、これが15年の無利子で、また貸して返済をいただくと。そういう中でお金足らんなら、また銀行から借りますわという話ですわな。その確認をしとるんです。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市計画課長。

●中村都市計画課長

その点につきましては、宿委員仰せのとおりでございます。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
宿委員。

○宿典泰委員

私は前回にも言いましたが、この令和元年8月22日の事業計画がほとんどもう破綻みたいなことなんです。もう一遍線引きをせないかんような状況で、それ自体をやはり議

会へきちつとした説明をせないかんと。ところが、今回も9月16日から何にも説明がないと。さっぱりないと。挙げ句の果て、10月5日にまちなかさんから出てきましたわというて今日がある話で、今日があったら、実は福祉施設はもう入るよという事で市長からも明言がある。どうなっとるのかなと。議会、ほとんど無視しながらやっとるんちゃうかなというような気持ちで仕方ないです、それは。

僕は、この資料で入るなというようなことが起こるのかなと思いがらしとったものですから、実際は10年、20年の中で、10年後には地代家賃の見直しぐらいあるんやろなど。伊勢市はどういう状況かも分かりませんから、そのことも全然触れられていないし、議論はしていないんですかね、向こうとの協議は。まだ細かいこといっぱい聞きたいことあるんですけれど、その地代家賃のことを、10年先の話をちょっと聞かせてください。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
福祉総務課長。

●大桑福祉総務課長

賃料など入居条件につきましては今後の社会経済情勢によって変わってくるということもございますので、そういう賃料価格の変動も視野に入れまして、定期的な見直し、協議を行うことを基本に交渉を進めていきたいと考えております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
宿委員。

○宿典泰委員

そんな一般の御返事を聞いとる話じゃなくて、私は、伊勢市の人口ビジョンがもう出ています。経済が伊勢市は10年先にすごくすばらしくなるということは今、本当にコロナの話も出ましたけれど、想像できません。そんな中ということであれば、そんな増額の話じゃなくて減額の話になるんと違うんかなと。そうしたときに、皆さんが頭で浮かべておるのは、安定経営やら安定運営やら言うてますけれど、この8月22日の計画から見たら安定という言葉はないですわな。僕申し上げとるように、全然事業が変わってきていますから、これは。その辺りはどう捉えておるのかなというような気持ちなんです。

僕は前から申し上げとるけれど、中心市街地の活性化論というのは、これは国で認められた事業の中で粛々と進んでいくんでしょう。それには賛成をしておる。だから、補助金も賛成もしました。

ところが、入居となったときに20年先、皆さん、23億6,000万円、こういうことをやはり我々の責任であると20年間のことを決めやないかんとというのは非常に重い話だと思います。それもあって、市長に政治的な決断の話として、我々は来年任期があるということも申し上げたんですよね、野崎君が。この判断をどうしていくかということもそうですけれど、入居するときに、やはりコロナ禍の全体的なトータルコストがどこまで抑えられるかということはおっとやらないかん話じゃないんですかね。

何か聞いておると、ハローワークとの整合がありますとか、ハローワークのことは契約も全然分からないとか、1階はどうなってるか分からないとか、そんな話の中で入ることが前提で、多分それは前提というのは、金融機関も伊勢市としての値交渉がきちっとできないと前へ進んでいかん話なのかな。ちょっとその辺りは確認をさせてください。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
都市整備部次長。

●荒木都市整備部次長

保健福祉拠点施設の入居と金融等の話については、その長期収支計画の中でそれは計画の中に入れ込んでおると、その中で協議をしておるというところでございます。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
宿委員。

○宿典泰委員

トータルコストの話するならば、先ほどから駐車場が3万3,000円で何にも書いていないということも、これもやはりきちっとここへ書いてもらわないかん話ですわな。

今日は、何度も申しましたけれども、以前からの状況で、今現在の状況を私らは示されたというようなことなら、ことならですよ、いいですけども、もう市長は入るといようなことを、入りたいということを明言されておるから、違う形でやはりやってほしいというのは以前からありましたけれど、31億円の話まで先ほど出てきました。ほかで改修して何かやると31億円と、八日市場のことかな。それは実際には数字だけじゃなくて内容も全部見せていただきたいと思います。これはやはり我々も市民にどれだけ有効なんやということを示さないかん話ですし、23億6,000万円のほかには多分人件費の関係も出てくるんでしょう。それだけ充実したら、今の福祉関係の人らがどんだけいるんやという話もなるので、それもきちっとしてほしいし、そんなことをやはり比較するものがきちっとないと、ここはいわゆる施設の見直しからすると、もう一丁目一番地なんです。これが成功するということがやったら、ほかの施設のこともしろいろやっていく話かも分かりませんし、実際はもっともっと数字がかかるということであれば、そのことも検討の材料に入るし、いずれにしても、いろいろな数字が出てきましたから、31億円の根拠ももらいたいし、今現在の公募で誰も入りたくない場合の事業計画ということになると思うんですけど、そのときに借入れを起こしてということになりますから、その事業計画もいただきたいと思いますが、その辺りいかがでしょう。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
藤本副市長。

●藤本副市長

今、宿委員をはじめいろいろな方から御指摘、それから御質問いただいております。その中で、先ほども宿委員のほうから、9月に開いてから今まで議会のほうにも大分期間がたっているのにお示しがなかったと。そのことについては申し訳なく思っておりますけれども、ただ、その間何もしてこなかったということではなくして、銀行、それから会社、私ども、三重県、それぞれの立場でこの市街地の再開発事業を成就する方向に向かって努力を重ねてきて今日に至ったということでございます。

1点目の担保のことでございますけれども、宿委員おっしゃっていただきました人口ビジョン、それから人口減少、そういった中で市街地の中に福祉とか商工業とか、そういった都市機能を集約していく、そういった市街地再開発事業というのが国のほうで用意をされております。その中で、民間がそれをやるわけですが、必ずしも資金が潤沢にあるわけではない。その場合に支援する方策としてこの貸付制度がございます。それは制度の中で収益還元法という方法によってそれをはじくということが用意されております。それをはじく場合には、不動産鑑定士のほうで評価をしていただいて、それに基づいて制度の上で資金貸付を行っていくということでございますので、将来的にその収益が必ず上がるかどうかという御心配もあると思っておりますけれども、制度の上でなるべくの支援をしていきたいということが1点目でございます。

それから、2点目の入居条件のことについてでございますけれども、これについても説明をさせていただきますけれども、一つのビルがあって、1階のエレベーターホールとかエレベーターを皆さんが使う。その維持管理費用といいますか、電気代であれ水道代であれ、それは1番の5階、6階、7階の賃料と、それから3番の共益費の8.85%、その中に含まれております。

ただ、5階、6階、7階、8階のハローワークと、それから市の福祉施設の利用者しか使わない専用のエレベーター、それからエレベーターホール、それから5階、6階、7階、8階から上にありますバルコニー、その部分については、これは一般の部分ではなくして専用の部分、これについて経費を求められたと。

ただ、おっしゃっていただきますように、これの基になるのは市民の税金でございますので、その点について妥当性があるのかどうなのか。それを不動産鑑定士のほうにも尋ねてまいりました。そういった特殊な事情について要求を受けるということは通常あり得ることという判断をいただいて、遅かったですけれども、その金額については、ハローワークに合わせてもらって今回計上させてもらったということでございますので、御理解をいただきたいと。

ただ、今回、いろいろな御指摘もいただいてまいりました。その点も整理して、また協議を引き続きさせていただきたいと思っております。

◎辻孝記産業建設委員会委員長  
宿委員。

○宿典泰委員

1番目については、副市長が言われるように僕は反対していません、中心市街地の問題

としてね。18億円も出すんですから、その後、あのビルが立派に中心市街地の活性化の役に立つようにやってくれたらいいじゃないですか。でも、②の話とは全然違うので、入らんの話とは。

それは相手さんは、伊勢市3フロア、そしてハローワーク、4フロアで大体今の計算でいくと27、8億円、30億円ぐらいかな。ということになると、48億円の事業計画が18億円補助金出して、あと残り30億円、ちょっと金利計算していません。その中で4フロアでほとんど20年間で取るということになるわけです。金利分や何かは1階のテナント、9階、10階、11階、12階、4階の賃料であったり、十分だとは思いますが、計画どおりいけば。こんな固い仕事はないかなと思います。

それで、不動産鑑定、鑑定と言いますが、いろいろな不動産鑑定士がおりますから、それもやはり安くなるのであれば、それだけの費用をかけてやるのも一つですわな。鑑定士に文句言うとするわけじゃない。3人が3人、4人が4人そろって、もうこれは必要なもんやと、払わんならんとするんやったらそういう話かも分かりませんが、それぐらいまで吟味してほしいということですよ。

地代家賃も坪8,800円が税込みでええかどうかというような話とか、1階どうですかといったときに1万数千円の話がありましたけれど、入る人が多けりゃいいですよ。だけど、それは全体の中で本当に安定した計画と言えるのかどうか。その辺りを見極めるのに伊勢市も声を上げるとるわけでしょう。だから、この令和元年8月22日の計画自体はもう破綻しとるわけです。だから、改めて申し上げますけれども、今現在の事業計画であったり市民に御説明はしますから、31億円かかるという話であれば、そういう話です。

ただ、市民に聞いてみて、31億円で自社ビル建てて、そこへ50年間入ったらどうやという話があったらどうなりますか。それは極論か分かりませんが。ここで入っても20年で出ていかないかんと、また20年以後、地代家賃を払って更新していくんかという話が万一あってするぐらいなら、自社ビル建てて、もう50年でも70年でもそこでというんやったら、30億円の価値がどうかという話もありますわな。いずれにしたって、私はもう市民負担がどうなるのかと非常に心配しています。20年間借りることも心配しています。そのために内装工事に5億円もかけてやらないかんとか、また追加のいろんな登記表も出てくるんでしょ。そんなことがやはり私が自分で入るとしたら、心配で寝られませんか。本当にこだけで大丈夫かなと。いや、そういう神経にやはり皆さんがなってほしいと思うんです。当然交渉事ですから、こちらの言うとおりにはいかんと、それは。でも、副市長が言われたように、全体の経費を下げるとのことの中の御苦勞をきちっとやってください。その中でいろいろな話もさせてもらいたいなと、こんなことを思います。

何度も言いますが、中心市街地の問題は、私は成就してもらいたいと思います。入居については大いに考えたいことがありますので、そのことを申し上げておきます。ありがとうございました。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

他に御発言はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記産業建設委員会委員長

他に御発言もないようでありますので、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。

御発言はありますか。

野崎委員。

○野崎隆太委員

自由討議に先立ちまして、先ほど少し言い過ぎた部分がありましたことを先にこの場でおわび申し上げます。

その上で、自由討議に適するかどうかというのは、少し私自身、ここで手を挙げながら疑問があるところはあるんですけども、この問題、今まで進んできた中で、議会と当局の意思の方向性というのがはっきりお互いに確認ができないまま、ちょっとずるずる進んできたところがあるのではないかと思っております。

そのことが、このビルがここまで完成をして、どうなんや、どうなんやというふうな形で進んできた。ある意味では事業者に迷惑をかけながら、市民に迷惑をかけながら進んできたこの結果につながっているのかなというふうに思っております。

今日、市長から入りたいというような報告があったわけですけども、市長の報告としてはそれで僕はいいのかなと思うんですけども、今、委員からは、駐車場料金のやつが分からない、なので、それを出してほしいというような話がございました。ほかにも幾つかの質問があったわけですけども、今日の結論を出さずして、双方ふわとした形のまま、このまま審査会を終えてしまうというのは、私はちょっと危険な状況になるのではないかと思っております。なので、例えば駐車場料金をお示しいただくまでは、取りあえずお話は棚上げさせていただいて、まずは駐車場料金のことも含めて総額幾らかかるのかというのをお示しいただくという結論を例えば一つ持ってきたりだとか、どこかのタイミングで賛否を採るような話を進めてみるのか、ちょっと今、運営の方法としても、最後どこに決を持ってくるのかもちょっと不明確なので、今日の結論として、私はしっかりと駐車場料金の話を詰めるまでは、まずその回答を待っていただきたいということで委員会をまとめていただければと思うんですけども、その辺りもしこのふわとしたまま委員会を終わらせていいのかなのか、もし御意見がありましたら、ぜひとも皆さんにお諮りをいただければと思います。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

ただいま野崎委員から先ほどのお話ありましたが、今回の審査会に関してこのまま終わっていいのかという御発言でしたが、皆さんの考え、何か御発言はありますか。

世古口委員。

○世古口新吾委員

今日は、前回に引き続いて交渉事でございますので、相手のこちらからの投げかけに対して説明を受けるということで聞いておりますので、それで今日はこれで終わっておいた

らどうですか。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

他にありませんか。

山本委員。

○山本正一委員

この連合審査会、これの趣旨というのをやはり把握してもらわんといかんのかな、このように思います。

この連合審査会、審査会で可否を決するとか結論を出すというような問題ではなしに、今日は意見、当局の今までのまちなかからの報告を受けてその説明をするということの審査会でありますので、ここで可否をしてああでもこうでもない、これは恐らくこれから持っていくと、教育民生委員会、産業建設委員会で審査をして決を出すということになるのではないかなと。やはりここは世古口委員の話のとおり審査会ですので意見を聞くと、こんな結果やったと、こういうことの報告でいいと思うんです。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

ただいま2人の委員からも話がありました。

野崎委員、どうぞ。

○野崎隆太委員

山本委員のおっしゃることはごもっともだと思っております。

1点危惧するのは、既成事実と言ったらあれですけども、今日報告があったからこのまま進めていくというような話にしまうと、やはり後々、最終的にもう一度議会の同意はどこで得たんだという話になりますので、山本委員のおっしゃるとおり別にここで決議を採ってほしいというわけではございません。

ただ、前回もそうですけれども、今回もそうですけれども、僕は意見を聞いておりますと、議会は反対の立場でお話をされている方も多数いらっしゃいます。その中で進めているということなので、僕は様相としては対立をしているのが現状ではないかなと。少なくとも、全員とは言いませんけれども、何割の方とは、それが5割なのか6割なのか3割なのか4割なのかは別として、対立をしているのが現状じゃないかなと思っております。なので、このまま進むのは少し危険だと思っておりますので、慎重に委員会の運営も含めて結論を出していただきたいなと思っております。以上です。

◎辻孝記産業建設委員会委員長

野崎委員に申し上げます。

この委員会は審査会でありますので、例えば先ほど山本委員からもありましたように決を採るという話にはなりません。

ただ、先ほど来の議論を聞いていただいて、藤本副市長からも話がありました、今ま

での意見を聞いて、当然先ほど来のまだまだ足りていない部分というのがあるのかと思いますので、その辺を当然委員会に示されるものだと、このように私は思っておりますので、そのように理解していただいて、今後また審査の御協力をお願いします。

他に御発言はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

◎辻孝記産業建設委員会委員長

他に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〕

◎辻孝記産業建設委員会委員長

御異議なしと認めます。本件については、引き続き調査を継続いたします。

以上で、御審査いただきます案件は終わりましたので、これをもちまして産業建設委員会・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3時24分

上記署名する。

令和2年10月13日

委員長

委員

委員