

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3年11月24日
開会時刻	午後1時00分
閉会時刻	午後3時50分
出席委員名	産業建設委員会
	◎北村 勝 ○宮崎 誠 井村貴志 野口佳子
	岡田善行 辻 孝記 宿 典泰 世古口新吾
	教育民生委員会
	◎吉井詩子 ○久保 真 中村 功 上村和生
	楠木宏彦 野崎隆太 世古 明 吉岡勝裕
	浜口和久 議長
欠席委員名	なし
署名者	井村貴志 野口佳子
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	熊田 満 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
	安原正勝 伊勢まちなか開発株式会社
	野村将之 矢作建設工業株式会社 本店 営業本部 主任
	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

北村委員長が開会を宣告し、会議成立宣言の後、会議録署名者に井村委員、野口委員を指名した。

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」、「伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について」を議題とし、伊勢まちなか開発株式会社等から4名の参考人を招き、参考人への質疑を行った。

質疑の後、当局から前回の資料の精査結果の報告を受け、質疑の後、自由討議を行い、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00分

◎北村勝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、委員長において井村委員、野口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。

議事の進め方に関し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〕

◎北村勝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をさせていただきます。

【中心市街地活性化に関する事項】

〔伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について〕

◎北村勝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」、「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、前回の連合審査会において、地方自治法第115号の2第2項の規定に基づき参考人を呼ぶとの御決定をいただきましたので、「伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について」参考人から聞き取りをさせていただきます。

また、当局側から、伊勢まちなか開発株式会社から提出された資料について精査結果の報告があるとの申出がありました。参考人からの聞き取りの後、報告を求めたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、参考人の方々の紹介をいたします。

伊勢まちなか開発株式会社から、代表取締役、熊田満様、続きまして、矢作建設工業株式会社本店営業本部主任、野村将之様、続きまして、取締役、辻岡良幸様、続きまして、

安原正勝様、以上の4名に御出席をいただいております。

委員長から参考人の皆様に一言御挨拶を申し上げます。本日は大変お忙しい中、御出席を賜りまして、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いて」は市議会におきまして、これまで様々な議論を重ねてまいりました。今回は、議論の中で委員の方々が施行者の皆様に直接御意見を賜りたいということで、そういった声に耳を傾けて、このような場を設けさせていただきましたので、本日はよろしく願いいたします。

それでは、伊勢まちなか開発株式会社熊田満様から御挨拶をお願いいたします。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

ただいま御紹介にあずかりました、伊勢まちなか開発株式会社代表取締役を務めております熊田満と申します。本日は皆様大変お忙しい中、弊社の御要望をお聞きいただき、このような場を設けていただきましたことに、まずは厚く御礼申し上げたいと思います。本当にありがとうございます。

また昨年、債務負担行為の議決までいただいておりますが、弊社から法外な条件を提示した結果、入居協議を破綻させてしまった事について、心よりお詫び申し上げます。大変申し訳ございませんでした。弊社といたしましては、伊勢市駅前の再開発事業の完遂に向けて、本日まで限られた期間ではありましたが、まちなか開発としてやるべき事を誠心誠意積み重ねてきたつもりでおります。また、再開発事業を完了し、ビルを稼働させる事で、中心市街地のにぎわいの創出、都市機能の強化、市民の生活利便性の向上に寄与したいと存じます。

以上、簡単ではございますが、御挨拶と代えさせていただきます。本日はどうぞよろしく願いいたします。

◎北村勝産業建設委員会委員長

ありがとうございます。

この後、委員からの質問に対しお答えいただきたいと思いますが、参考人が発言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申し上げます。

それでは、委員の皆様方から御発言をお願いいたします。質問のある方は挙手をお願いいたします。

世古口委員。

○世古口新吾委員

それでは、伊勢まちなか開発株式会社から提案のありました条件について若干御質問させていただきます。

この事業につきましては、既に御承知と思っておりますが、やはり5年有余年の前から計画をされまして、伊勢市としても、また私たち個々の議員としても、やはり駅前の活性化を図らなければいけない、そういった観点の中で、いろいろ条件的なもん、あるいはまた模索をしてきたわけでございますが、今回、先ほども熊田社長のほうからお話ございまし

たように、債務負担行為までいきながら、それは予想もしない、我々からしたらとんでもないような条件が出てきたということで、そうした中で、伊勢の当局も話を御破算にしたという経緯があるかと思えます。

そうした中で、いろいろ問題点について、私気づいた点をお聞かせ願いたい、このように思います。まず、テナント誘致の件でございますが、これにつきましてはいろいろ資料には書かれておりますけども、なかなか全国ベース、あるいはまた地域の中において努力したが成就しなかったということでございますが、やはり地域の実態を無視しておるからこそ、こういうものは出てきたのではないかな、このように私個人的に考えております。やはり都会と違って伊勢は田舎の町でございますが、なかなか受皿的に当初から条件を飲むような、ちょっと非常に厳しい面があったのではなかろうかな。したがって、保留床の問題とかいろいろ努力されたようでございますけど、相手に乗ってこない、当然だと思います。やはり伊勢の地においては、利潤を追求していく業者の場合でも6,000円から7,000円が坪の単価ですよ。坪単価はそんなもんですよ。

〔「委員長止めやんか」と呼ぶ者あり〕

○世古口新吾委員

そうした中で、やはりいろいろな問題があって現在に至ったと思います。そこで、具体的に質問をさせていただきたいと思えます。

借入金関係でございますが、なかなか金融機関と貴社のほうでやればよいということでございますが、やはり金銭的な面についても伊勢のほうへ要望してきということがございますので、その辺どのように考えとる、やはりあの建設に対する金融機関との関係についてはお宅のほうで整理すべきだと私は常々思ってるわけですが、その辺お聞かせください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田社長。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

民間の金融機関のほうとは継続的に打合せをしております、融資条件のほうもかなり緩和していただいているという状況でございます。さらに、全面的な支援をいただくということで基本合意も、諸条件についていただいておりますので、その点はかなり進歩した部分かなと思うんですけども、コロナの状況下であったりですとか、あとリーシング、テナント誘致のほうの進捗状況、あとマーケット調査をして適正な賃料から事業収支を組立て直した結果、やはり12億円の都市開発資金というものが要だということで現在、借入れのほうを希望させていただいております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

ありがとうございます。私、ただいま熊田社長と言わさせていただいたんですけど、以後、熊田参考人ということで御指名させていただきますので、よろしく願いいたします。世古口委員。

○世古口新吾委員

この問題につきましては、いろいろなそれぞれの思いがございまして、なかなかすぐにごうのこうのという回答がでないと思いますので、次に移りたいと思います。

賃料につきましてお伺いをしたいと思います。坪単価8,400円から7,980円ですか、ということで金額変更が出て提示されております。これにつきまして、いろいろ精査された結果だとは思いますが、それについてもう少し御説明と申しますか、詳しくお聞かせ願いたいと思います。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

マーケット調査のほうを継続して行っておりまして、現状適正な金額の範囲内かなという判断をしております。7,980円という数字につきましても、事業収支が成り立つぎりぎりのところまで減額をさせていただいてる御提案というふうに思っておりますので、何とか御理解いただきたいというふうに思います。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

世古口委員。

○世古口新吾委員

やはりそれでは伊勢の実態と申しますか、伊勢の実情から見た場合に非常に格差があるのではないかな、私このようにも考えております。そして、そうした中におきまして、やはり税抜きということで提示されておりますけど、やはりこの金額が税込みというような形で検討したことはないわけですか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

当然、どこまで賃料を減額できるかという検討につきましてはずっと行ってまいりました。とはいえ、新会社が運営管理をしていく中で、安定的な経営基盤というものをどうしても確保しなきゃいけないという観点に立ちますと、やはり7,980円という水準がまちなか開発としては精一杯の御提案になります。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

世古口委員。

○世古口新吾委員

先ほども申したと思いますけど、伊勢市はやはり利潤追求のためにこのフロアをお借り

するというわけではございませんので、やはり行政をやっていく上における対応だということをやっぱり理解してもらって、もう少し今後の交渉の中でならんのかな、このように思います。

それと次に、利息の関係についてお伺いしたいと思います。利息の関係につきまして、やはり率の減額と申しますかこれ、延長等されておりますので、その努力に対しては評価をしたいと思いますけど、現実問題、こういった建物の利息の関係については、ほとんどどこで聞いても1%前後ですよ。固定の場合は若干0.2か0.3ぐらい上がるにしたって、ほとんど1%前後の利息になっておるわけです。そうした中で、非常に努力してもらったことは十分理解をするわけですけど、もう少し利息が下がるんではないかな、このように思いますので、やはり、伊勢市は血税を投入していくわけでございますので、少しでも安いほうが市民の皆さんに対しての対応も取りやすいということもございまして、やはり利息が1.5%で高いように私は思うわけです。これを1%前後になるんではないかなという疑問がございまして、その辺について貴社のほうの考え方を、また取組努力をお聞かせ願いたい、このように思います。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

今、委員おっしゃったその1%前後の水準というのは、多分借入れ期間がもっと短い場合だと思います。長期の借入れで、しかも固定、変動にかかわらず1.5%というのは、そんなに高い金利水準だとは思っておりません。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

世古口委員。

○世古口新吾委員

平行線の話しとってもしゃあないんで、あまりするつもりはございませんけども、やはり最近どこで聞いても1%前後ということを目によくします。そしてまたそういったことも聞きます。そうした中で置いたら、1.5%というのは非常に私、高いんではないかな、このように思います。そして、今回の場合は天下の矢作さんが中入ってもらったわけでございますので、そうなってくるとリスクの関係もございまして、こういったことはリスクも伴うことも出てきますので、いろいろあろうかと思いますが、やはり矢作さんが中入ってもらったことによってもっとぐっと下がるのではないかな、このように私は思っておりますので、その辺についてどうですか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

今回、資料に記載もございますけども、矢作建設のほうから4億円の企業補償をするということで銀行とは交渉してまいりました。その上で2%強から1.579%という水準に何とか下げてこられたってということでございますので、矢作建設の力も借りながら、ここまで何とか来たという理解でございます。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

世古口委員。

○世古口新吾委員

それは私も理解できないことないわけですけど、やはり矢作さんが中に入ってもらってさらに前へ進めていくということでこういった数字が出てきたわけですね。それで、これについてもやっぱりもうちょっと高いような気がしますので、今後こういったことについても、また伊勢市とどんな交渉になるか分かりませんが、そこらも配慮した中でやっぱり対応は、矢作が中入ってすることによってリスクをぐっと銀行、金融機関も安心が出てくるわけですので、やはりその辺を有効に使ってもらって、ビルは早期に全部埋まるような方向でやっぱりやってもらわんと、なかなかこれ難しい問題です。そういったことで自分の質問として終わっておきます。これで終わります。

◎北村勝産業建設委員会委員長

他に御発言はございませんか。

世古委員。

○世古明委員

本日はお忙しい中、参考人として来ていただきましてありがとうございます。数点、聞かせていただきます。

前回の産業建設委員会・教育民生委員会連合審査会の資料として御社から出されております「完了に向けた弊社の取組みとお願いについて」の項で、始めの御挨拶でも謝罪というか、今までのことについてお詫びがあったわけですけど、今後大事なことは、御社が書かれておりますけど、やはり信頼の回復が必要だと思うんですけど、先ほど言わせてもらった資料の中には株式の割合とかそういう話が書かれと思うんですけど、これだけではやっぱり信頼回復ってなかなか難しいと思いますし、市に対して、議会に対して、また市民に対してもいろんな形で回復をしていかんとなかなか難しいのかなと思います。しかしながら、ビジネスっていうか、何でも言うことを聞くようなところでもないと思うんですけど、そのあたりどのような考え方でおるか、ちょっと聞かせていただきます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

信頼回復というところが再協議に臨んでいただく上での大前提であるというふうに考え

ておりました。皆様、市民の皆さんも含めまして、目に見える形で信頼回復を示すとなりますと、やはり株主保有比率の変更であったりですかそういったところになるのかなというところで、そちらのほうをまず進めてきたところでございます。

信頼回復ってなかなかそんな簡単にできるものでもないと思いますし、とはいえ、まず目に見える形で進めてきたというところを御理解いただきまして、今後、協議を進めさせていただくことにもしなれば、必ず信頼に応えられるようなことにしたいと思っております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

世古委員。

○世古明委員

ありがとうございます。

あと、再開発事業についても冒頭の御挨拶でありましたけど、やはり今までも、今までって言ったら、始まりのとき、資料にはやはり「まちなかを活性化し少子高齢化に対応できる生活支援施設の集積により日々の暮らしに、うるおいとやさしさを追求した新しいまちづくりを目指す」と書かれておったんですが、そのことが初めは目的として私たちも聞かせてもらってましたんですけど、交渉する中で、何か初めのところ、ぼやけてきたっていうか、利益というかそういうところのことが入って、破綻というか、一回御破算になっておる形で今に至っておると思うんですけど、そのあたりの再開発事業についてもう一回お考えを聞かせていただけますか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

伊勢市駅前の再開発事業に関しましては、A地区からC地区、全て完了した時点で本来的な意味をなすというふうにまず考えております。その中で、今委員おっしゃられたような志で、B地区につきましては、まず再開発事業を完結させるというところが伊勢まちなか株式会社としての思いでありますし、B地区を完了させないとC地区にうまくバトンをつなげないというふうに思っておりますので、思いは変わらず、まずは無事に事業完結を目指すというところで考えております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

世古委員。

○世古明委員

ありがとうございました。以前も融合と協働という形で表現をされて、A、B、C連携させる中でBの役割を果たすということも書かれておりましたけど、あと、言いにくかったら、答えられなかったらあれですけど、やはり今までとは違う矢作建設さんの支援とい

うか、大きなネットワークの、今までとは違うネットワークもあると思います。そうなってくると、やはり1階の商業施設であったり賃貸住宅であったり、今までとは違った形のアプローチというか、ここではまだそういう出てませんとかありますけど、もしお答えできるのであれば、こういう形で商業施設とか賃貸住宅も入居率っていうか、それを高めていこうというのがありましたら、ちょっと一回お聞かせください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

現状、まだリーシング、テナント誘致活動中でございますので、稼働率を上げるとかいうところの具体的なところまでは来ていないというのが正直なところでございます。ただ、今、テナントの構成ですとか、あとビルのコンセプトでは、キーテナントが決まらないとコンセプト自体が明確になりませんので、それが明確になってきた時点でいろんなアプローチの仕方があると思いますし、入居に向けた更に細かい協議っていうのが進められると思っております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

世古委員。

○世古明委員

前回の「弊社の取組みとお願い」というところで、参考資料として損益計画とかキャッシュフローとかいう表も付けていただいておりますけど、やはりビルを建てたときは新しいですけど、徐々に老朽化というか維持管理にも費用がかかってくると、そういうことで多分、そういう意味の修繕積立金というのを計上されとるんですけど、それはそういう解釈でよろしいですか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

御手元の資料記載のとおり修繕積立金というのを第2期から年度ごとに2,400万円積立っております。これ、日々の修繕費用とは別に、ビルの価値を維持向上させるための費用として毎年積立しているという内容のものでございます。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

世古委員。

○世古明委員

ありがとうございます。

それと先ほど、まずは再開発事業を完成させるということが第一やということですが、その後には、やはり管理運営会社へ移行してビルを運営していくということになりますけど、そのあたり先ほどの資料にも書いてはあるんですけど、こういう思いで完成、再開発事業を終わらせて、次に移行していくに当たって、心構えとかお気持ちがあるならお聞かせください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

ちょっと余談になるかもしれないんですけども、先週、新会社の設立予定の運営管理会社の会社名を地権者一同で考えて決めたところでございます。名前としましては、漢字で「未来伊勢」と書きまして、造語なんですけど「ミライセ」というふうに呼びます。ここに込められた思いというのは「伊勢の未来を願う」というところでございますので、まさにビルの供用開始後につきましては、安定的な運営をしながら伊勢市の将来の発展に寄与していきたいと、そういう思いでおります。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

世古委員。

○世古明委員

ありがとうございました。ここはいろいろ考え方を聞かせていただいたし、議会が交渉する訳でもございませんので、今少しだけ話を聞かせていただいたし、始め言いましたように、やはりお互いの信頼回復、関係を回復してやらんとまず始まらんのかなという私は気持ちをしめます。そこで、先ほど御答弁にもあったように、その交渉の過程で考えることができるのかと思いましたが、この場ではなかなかこれをこうしろというのは言いにくいんですけど、やはりちょっと見守りたいなと私は思いましたので、これで質問を終わらせてもらいます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

他に御発言はありませんか。

岡田委員。

○岡田善行委員

すみません、先ほど世古口委員、世古委員もお話しさせていただいたように、信頼回復、これ確かに一番大事なことで、前の時ですと、収支計画書も含めその他の発言等々もなかなかちょっと微妙な話がいっぱい出ていたと思っておりまして、そこら辺は今回は大分まだましなかなと思っております。

先ほど世古口委員のほうからも金額等々の話がありました。今の話ですと、テナントシーリングって現実的な賃料の適正賃料を把握したことで8,400円から7,980円になったと

いうことを今聞かせてもらいました。ただ、こちらのほう、この金額については御社の希望で、まだ市のほうはこれについて乗る乗らないも今話をしておりません。また、こちらでも書いておりますけども、ゼロベースにしてオフィス転用、転換するのを想定してコーディネーターであるとか、あと「取引先数十社及び全国展開してるオフィス仲介企業、また地元不動産業者にも物件を紹介いたしましたけども、具体的な引き合いは1件もありませんでした」ということで、多分これは先ほど世古口委員の話じゃないですが、金額的にも厳しいところはあると思っております。それを含めて今後、当局と打合せをしていく可能性があると思っておりますが、これ、今の金額の賃料から減額の可能性があるのかないのか、先ほどの話ですと、もうこの金額無理ですってというようなものですので、可能性があるのかないのかだけお聞かせください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

御手元の収益計算並びにキャッシュフローのほうを御覧いただければと思うんですけども、26期以降、期末の現金残高がかなり薄くなるような状況の部分がございます。これ以上の賃料減額いたしますと、その部分がマイナスに転じるということになりますので、そうすると、今交渉、協議させていただいてる金融機関との協議っていうのも不成立になる可能性がございますし、何より新会社の安定性、経営基盤というところを損ねかねない状況になりますので、あくまでも希望ですけども、まちなか開発としては今、御提示をさせていただいてます7,980円というところをお願いしたいというふうに思っております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

岡田委員

○岡田善行委員

分かりました。ここで議会側から交渉する気もないんで、一応それを希望ということで、話の中ではいろんな中を精査して、もし落とせるならばこれ以上落としてもらったほうが、やはり市長としてもね、一度撤退を決めてるんですから、これを「また再交渉させてください」という話ですので、何かやはりそれに見合った案件がない限りなかなかしにくいと思いますので、その点はもう少し考えてやっていただきたいと思います。

次に、駐車場についてもちょっとお聞かせいただきたいんですけども、前回の交渉ですと、130台中60台程度確保したいというお話ございました。今これ賃料、収支内訳には129台と、こちらのようになっております。占有ですと月ぎめになりますのでちょっとお高くなるので、時間貸しということになっておりますが、今後どのような方法で賃貸マンション、ハローワークとすみ分けして当市の駐車場を確保するのか、案がありましたらお教えください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

協議が中断、中止された段階で、駐車場の運営方法については具体的な協議がなされておらず今日に至るといふところですので、この点につきましては、今後協議を進めながら、より効率的な運営方法っていうのを見出していければというふうに思っております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

岡田委員。

○岡田善行委員

分かりました。まだ交渉も入ってないですけども、協議運営ということですので、やはりここを駐車場をもし借りる場合、不足してるっていう可能性があまりにも高いし、あつどのようによ運営してくか、それも疑問点の一つですので、そこら辺はまた決まったら教えていただきたいと思つます。

あとこれ、当時30分100円の時間貸しということでお話しておつたと思つます。これ、駅前の駐車場、ここ数年でかなりの金額がダウンして、むちゃくちゃ安くなつてると思つますよ。これ今、賃借料少し420円ですか下がつておりますけども、これ駐車場が上がつてしまえば本末転倒になってしまいます。これ家賃と駐車場、総額含めて本当は審議するべきであつろうと僕は思つてるんですけども、現在の試算でいくとどのような金額を想定してるのかお聞かせください。当市だけで結構ですよ。当市の金額をどの程度考えているのかお聞かせください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

まず、時間貸しにつきましては30分100円ということと考えております。月ぎめにつきましては1台1万3,500円ということと考えております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

岡田委員。

○岡田善行委員

30分100円もしくは1台1万3,500円という金額ですね。そうすると多分、伊勢市としてはかなりの金額を負担しなければならないと思つますよ。このあたりの金額の改定っていうのも今回考えているのか全く考えてないのか、それだけお聞かせください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

今のところ伊勢市さんのほうに月ぎめで何台お借りいただくというような協議もまだできておりませんので、この点につきましては、今後協議の中で詰めさせていただければと思います。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

岡田委員。

○岡田善行委員

分かりました。まだ協議も始まってませんからね、なかなか言いにくいところとは思いますが、やはりもしやるならやっぱ総額、これをどんだけ落とせるかが勝負になってると思ってますので、その点はもし協議をやるなら、またきっちりとできる限りのことをしていただきたいと思います。

最後になりますけど、これ、もし伊勢市が入居断念した場合、今後このビルがどうなっていくのか、またその時にはどのような取扱いになるのか、どんな影響が出るのか、分かっている範囲で結構ですので教えてください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

御手元の収支計画を御覧いただけると分かると思うんですけども、現状、都市開発資金の融資というものも組入れてございますし、補助金を受領するということも収支計算の中には入っております。伊勢市さんが仮に入居されないということになりますと、伊勢まちなか開発から矢作建設へ工事代金の支払いというものがまずできなくなります。そうしますと、矢作建設から現在の建物を伊勢まちなか開発に対して引渡しを受けるということができない状況となりますので、いつまでか分かりませんが、しばらく今と同様の誰も入居してないという状況が続くのかなと思いますし、同時に再開発事業の完了の見通しについていうものも全くつかない状況になろうかと思っています。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

岡田委員。

○岡田善行委員

分かりました。今の話聞かせていただきますと、いつになる分からない、これが1年なのか10年なのか分からないということで、多分裁判等々、また補助金の返還も来ると思います。そうすると、あそこはビルメンテナンスも何もできないビルとなっていくんですが、

このままだと朽ちるようなビルって言ったら変ですが、空いたゴーストタウンのようなビルになる可能性というのも十分考えられるということでもよろしかったでしょうか。そう考えますと、これってその先のことって、もう本当想像しかできないんですが、なかなか具体的なことは分からないでしょうか。今の話ですと、なかなか具体的な想像ができませんので、もしあるならお願いします。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

大変申し訳ございませんが、私が今申し上げたところまでしかちょっと想像ができない部分でございまして、それ以上のことにつきましては監督官庁等との協議っていうことも発生すると思いますので、ちょっと今現在、これ以上の回答はできない状況でございます。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

岡田委員。

○岡田善行委員

分かりました。想像のことですのでその程度しか言えないと思うんですが、入る入らんはまだ今、市長も決めかねるところですので、できる限り、もし交渉するなら伊勢市が有利なふうに、また市民の税金負担、やはり最小の費用で最大の効果というのが地方自治法にありますので、できるだけ目いっぱい減額ができるように努力していただきたいと思っております。お願いいたします。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

他に御発言はありませんか。

吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

それでは数点お聞かせいただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。まず最初に、私、12月議会におきましては補正予算、また債務負担行為、賛成をさせていただきました。このような形になっていることを非常に残念に思います。先ほど、陳謝があったわけですが、社長になられて今回、この三つの条件を取り下げることでもありますけども、その点、このように至った経緯、また考え等を聞かせていただけたらと思います。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

破綻に陥った原因といたしましては、まさに3条件、無理な3条件を強引に押し進めた結果であるというふうに考えております。以上でございます。

◎北村勝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。大変残念に思ったところでございます。

次に、今回の資料を見せていただきまして幾つか聞かせていただきたいと思います。まず、5階から7階のテナント誘致につきまして、いろいろと御社でもゼロベースで考えながらいろいろと検討していただいたみたいですが、結果的には具体的な引き合いは1件もなかったということでございます。あと、あそこの家賃が、先ほどから出てますけども、家賃が高いからなのか、それともあそこはスケルトンですので、一切これからまだ工事がかかってくるというふうな理由なのか、ちょっとその辺、いろんなところと協議もしていただいたかと思っておりますけども、この理由につきまして分かっている範囲内で教えていただけたらと思っております。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

まず、矢作建設の顧客数十社並びに大手のオフィス仲介業者さんに依頼をかけて、伊勢市のマーケットの調査を含めて行いました。例えば、東京ですとか非常にオフィスニーズの高いエリアであればかなり床面積の広いオフィスを希望される会社さんがあるんですけども、なかなか地方都市でそういうニーズっていうものがない中で、現状今の建物のワンフロア当たりの面積っていうのが、やはりかなり広い状況でございます。その点がまず一番大きな移転のニーズを拾えなかった原因かなと思っております。仮に分割したらどうだという御意見もあるかとは思いますが、分割するにしても億単位の追加投資がかかりますので、その分賃料に跳ね返るということも当然想定されますので、その2点におきまして非常に厳しい状況かということで判断いたしました。以上でございます。

◎北村勝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。かなりの広さですので、また工事代金もかかってくるということで、相当難しいんだろうなと思いつつ、様子を見せていただいております。

次に、今回の収支計画を立てていただいたわけですが、私たちの債務負担行為も当初から20年間という形でありましたが、今回40期まで、40年間という形で返済期間等の中

には入ってくる形で作っていただいておりますけれども、ちょっとその辺の考え方について、ちょっと教えていただきたいと思います。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

現状、伊勢市さんの賃貸借期間というのは、もちろん決定はしていませんけれども、我々としては、今までの経緯から20年間ということで考えておりました。事業収支が40年になっておりますのは、事業資金借入れを起しますのです、その返済期間を見て40年の資金繰りを記載しております。ちょっと紛らわしい書き方で大変申し訳ございませんでした。20年後、伊勢市さんが仮に退去をされた場合につきましては、20年後は新会社の借入金の返済が3分の2程度進んでおりますので、その時であれば、恐らくオフィスに転用するのであれば、細かく分割するなどという追加投資余力っていうのも恐らくあると思っておりますので、そこは20年後のマーケットの状況を踏まえて考えていきたいと思っております。以上でございます。

◎北村勝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。ありがとうございます。

次、最後にもう一つ教えていただきたいのが権利床の部分で、今回新会社のほうに賃料の30%程度を組み入れるという形で御提案もいただいております。それ以外にも出資金を出資された方全員が取締役になって、ある意味取締役になるということは役員報酬が代わりに得られるのかなというふうにも思うんですけれども、まずその辺の収支計画を見直した中でそういった対応を取られたわけですが、その思いっていうのをちょっと教えていただけたらと思います。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

まず、出資者全員が取締役になりますけれども、役員報酬等は一切考えておりません。権利床から得られる賃料の約30%を新会社の収入に繰り入れるということにつきましては、紆余曲折ある中で、とはいえ、こういう状況に陥ってしまっているというのは地権者の責任でもあるということですので、本来であれば地権者さんが手にする賃料を新会社のほうの収支に組み入れることによって何とか事業成立をさせるということの地権者の決意というか、思いでございます。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長
吉岡委員。

○吉岡勝裕委員

いろいろ聞かせていただきましてありがとうございました。参考にしたいと思います。
ありがとうございました。

◎北村勝産業建設委員会委員長
他に御発言ありませんか。
中村委員。

○中村功委員

それでは私のほうからも数点お聞かせ願いたいと思います。

まず、信用性についての視点から質問申し上げたいんですが、先ほども岡田委員への御回答でもあったんですが、再度確認させてもらいますと、伊勢まちなか開発株式会社が矢作建設さんに工事代金を支払っていないから工事完了の請け渡しをしていないということでしょうか。はい。そうすると、現在建っているビルっていうのは、ちょっとまちなかさんと矢作さんとの契約が分からないのでどういう状態になっているのか分かりませんが、現在は矢作建設さんの所有ということで理解していいのでしょうか。ちょっとその辺を教えてください。

◎北村勝産業建設委員会委員長
熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

まず、今建物、再開発事業が継続中の状況でございまして、101条登記というものがなされないといかなる権利もつけられないという状況でございまして。

矢作建設とまちなか開発との間は通常の工事請負契約を締結しておりまして、工事代金を支払いできないと引渡しになれないということです。今のビルが矢作建設の所有物かというところではなくて、引渡しを留置してるという状況でございまして、厳密にいうと誰の建物でもないということになるかと思っております。以上でございまして。

◎北村勝産業建設委員会委員長
中村委員。

○中村功委員

ありがとうございます。そうすると、例えばその工事契約の時に矢作さん、業者として保険、そういうケースが考えられると予測して保険とかそういうことは通常の場合に入るのでしょうか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

矢作建設野村参考人

●野村将之矢作建設工業株式会社本店営業本部主任参考人

私、矢作建設の野村と申します。コリネット契約に基づいてまちなかさんと締結させていただいておりますので、矢作建設の一員として回答させていただきます。

中村委員、御質問いただいておりますその保険につきましては、工事に関する保険、例えば窓ガラスが割れましたよだとか、そういった保険には付保しておりますが、その支払いがなされないためにその条件を保険でカバーするといったものには加入しておりません。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

中村委員。

○中村功委員

ありがとうございます。ちょっと単純な質問でしたのですが、入り口でしたので、ちょっとそこら辺がどうなっているのかなということをもっとお聞かせいただきました。

そうすると、今後伊勢まちなか開発さんとの矢作さんとのやりとりが続く中で、まちなかさんが今回、いろんなところで努力を、矢作さんが介入というのか、関与して努力されると、こういうことなんですが、その場合、例えばちょっと僕心配するのは、そのお金が入ったら、市が仮に入るか、どなたかが入って工事代金が支払われたと、そうするとまちなかさんに移動するわけですね。そうすると所有が、工事が終わると、こういうことで、そうした場合、これまで現在、矢作建設さんが関与している伊勢まちなか開発に、そういうところから撤退をする、早い話、金をもらったからもう撤退するということが少し僕の中では想像してしまうんですが、その辺のリスクっていうのか約束っていうのか、そういうところはどのように対応をされるんでしょうか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

野村参考人。

●野村将之矢作建設工業株式会社本店営業本部主任参考人

矢作建設といたしましては、その場の約束をこの場で取り付けるということはさすがにできないんですけれども、先日、文書で提出いたしましたとお取り締役を派遣させていただくことと同時に新会社への出資金並びに企業補償のほうを予定させていただいております。

仮に撤退して、そして事業が頓挫するようなこと、これはないとは思っておりますが、仮にそうなった場合、企業補償している金額分、当社としても毀損することになりますので、こちらにつきましては地権者様と共に一緒に共同経営していくんだというところの意思の表れとして捉えていただければ構いませんし、その部分につきましては、何とかなる、完成するんだという自信の表れだというところで捉えていただければと思います。以上で

ございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

中村委員。

○中村功委員

ありがとうございます。やはりこの公募とか、これまでもされとるんですが、やはりね、先ほどずっと各委員からも御質問があるようにですね、やはり高いというのが、どれだけ公募しても入居なり、やっぱり高いというのが、そこがネックなのかなというような気がしておりますので、やはりその辺、もう値段、矢作さんも最後まで介入するということであれば、当然ながら工事代金の回収というか運営をきちとなされるわけですので、思い切ったところもひとつ、今この場でお願いしときたいなと思います。

それとあと、2ページの3)の下のほうの④という、ちょっとこの一文を読み上げますと、「地元企業と合意できない場合、矢作建設関連会社での施設管理業務受託頂くことも想定」と、この辺のことをもう少し分かりやすく教えていただけますか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

野村参考人。

●野村将之矢作建設工業株式会社本店営業本部主任参考人

1枚めくっていただいて、この概要の資料を見ていただいたほうが分かりいいかなと思いますので、そちらを用いて御説明させていただきます。

建物の施設管理につきましては、大きく二つ分かれていると思っております。一つ目がビルの建物を維持修繕、そして管理していくこと。これをBMと業界では呼ばせていただいております。もう一つは、その建物の入出金の管理であるとか、テナントが抜けた時のテナントリーシング等、そういったところの建物の経営管理、この二つを想定しております。

中村委員に御質問いただきました④番のものにつきましては、こういった業務を受託いただけるように今活動をしておりまして、その部分につきましてはできる限り地元の会社さんでお願いをしたいなというふうに思っております。ですが、ちょっとうち今手いっぱいなのでなかなかできませんという回答も予想されますので、その場合だと、ビルの管理どうするんだというお話になっては元も子もございませんので、そういった部分につきましては当社の子会社のほうでビル管理会社のほうがありますので、その場合につきましては矢作ビル&ライフという会社でビル運営のお手伝いのほうをさせていただければとは思っておりますが、できる限り地元の会社さんでそういったビル運営へ御協力いただきたいなというところで御提案させていただいた次第でございます。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

中村委員。

○中村功委員

ありがとうございます。よく分かりました。なるだけ地元企業を使っていたきたいということを重ねてお願いしときたいと思います。

あと、稼働率なんですけど、さすがに2期目っていうことは、まだそんなに稼働していないということで半分ぐらいの数字になっておるんですが、3期目以降、非常に高いように思うんですね。これだけ値段が高く、少しこれまでの状況を聞かせてもらおうと、なかなか手も挙げにくいようなのに、いきなり例えば市が入ったということであっても、そのような雰囲気っていうのか、なるのかどうか。先ほどもキーテナントというようなことが入らないと決まらなないと、こういうお話もあったわけですけども、その達成ができなかった場合の資金計画っていうのが非常に心配されるわけで、その辺の対応というのはどのようにお考えなんでしょうか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

現状の事業収支で、まずは稼働も含めていけるのではないかなっていうのを現状で判断しております。仮に、思うように、途中でテナントが抜けるだとかいう状況に陥った場合につきましては、今もそうなんですけども、矢作建設の協力を得ながらリーシング活動を再開するというに加えて、民間の金融機関さん、あと更に返済計画の協議っていうのをさせていただきながら進めてまいりたいというふうに思っております。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

中村委員。

○中村功委員

ぜひそう願いたいところでありまして、やはり少し心配するところでもありますので、これまでも交渉した人も非常に経営がしにくい、商売がしにくいというようなこともちょっと耳にしましたので、もちろん値段のこともあるんでしょうけども、それ以上そういうようなことも聞いたことがありますので、少しその稼働率について上げる、これが結局資金計画ということにつながってきますので、やはり大事なことだと思いますので、その辺のことは少し高い、もう少し低く計算するべきなのかなというように思いましたので御質問をさせていただきました。

あと、多分これまでのお話、御回答を聞いている中では少し無理なのかなと思いますけども、やはりこの賃貸マンションがこれまで入居希望の人がいたり、けども断られたと。だから、もう次のところにもう変えたんやと言う人とか、やはりハローワークも工事準備も入ったりそういう中で、例えばその一部分でも入れないのかなというのが、一般的には入る人がいるのに止めると、市が入らないから止めると、こういうふうに結論的になっていくわけでありまして、僕なんか、少しでも入る人がおればそれだけでも収入が得られるのになんかということをおもうわけですが、その辺の対応というのはどういようなお考

えなんでしょうか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

野村参考人。

●野村将之矢作建設工業株式会社本店営業本部主任参考人

中村委員御指摘のとおり当然、一部だけでも収入を賄いたいという気持ちはありますので、そういったところも検討はさせていただいております。

先ほど、留置権といまして、矢作建設が行使している留置権の成立要件としまして建物を占有していること、これが条件になっております。言い換えるならば、その部分供用をすることになりますので、一部でも、例えば駐車場だとか住宅を供用開始することは留置権の成立要件から外れてしまいますので、当社といたしましては建物のフル稼働というところが条件ではなく、工事金の回収の目途がある程度立ちさえすれば商事留置権を解除しましてお引渡しというところを考えておりますが、現状その見通しというのがなかなか今の段階では難しいのかなという状況で、商事留置権の解除という判断はちょっと今は難しいのかなという結論でございます。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

中村委員。

○中村功委員

そうすると、その留置権というものを解除する条件というのはどの辺の基準になってくるのでしょうか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

野村参考人。

●野村将之矢作建設工業株式会社本店営業本部主任参考人

金融機関さんから融資をいただけることが条件になるかと思えます。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

中村委員。

○中村功委員

ありがとうございます。その辺も金融機関とも交渉していただきたいと。やはり少しでもオープンして収入の目途っていうのか、していただきたいなというのを思っております。

あと、信頼回復ということなんですが、14%の今回、株主の関係で矢作さんが持ち株を持ったとこういうことなんですが、そもそもその持ち株の割合も誰が筆頭なのかどうかも、あたかも今、14%が筆頭というようなことがストレートに書かれておりますので、その辺のことも少し詳しく、全体の内容が分かるようにお示ししてもらえばいいかと思えます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

野村参考人。

●野村将之矢作建設工業株式会社本店営業本部主任参考人

まず始めに、14%になぜしたのかというところにつきましては、社内の機関決定、経営判断に基づいてそうした数字で御提案をさせていただいております。そして、14%の数字というのは最大株主ではございません。現状3番かな、第3位株主でございますので、最大株主が当社ということではございません。また、その14%で最大株主でない理由につきましては、この再開発事業、どこの自治体でもそうですが、地元のために、地元の人々の再開発としてやっていきますので、それを我々東海3県でやっている会社ではございますが、できる限り地権者さんが地権者さんのためにやる会社だということを対外的に示すためにも最大株主となることは現状しておりませんし、今後もその想定はしておりません。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

中村委員。

○中村功委員

ありがとうございます。また別の機会に詳細な資料なり、求めるかも分かりませんので、その節にはよろしくお願ひしたいと思います。

あと、やはりこの資金計画というのか、再開発事業が完了ができる資金計画になっているのかどうか、僕の表の見方が悪いのか分かりませんが、補助金とか建設費なんか少しこの表を見るとちょっと分かりにくいなど、こんな感じをしておるんです。ですので、その後、管理会社に移行しても、本当に安定的に何かこう運営がされていくのかというのか、少し疑問な部分も見受けられますので、その辺のことがどういうふうに理解というのか、また、再度資料が出るのかどうかということもお聞きしたいなと思います。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

すみません、まず、ちょっと見づらい表で大変申し訳ございません。

その資金計画、事業収支につきましては、当然三重県さんにも御提示しておりますし、今協議をしている民間の金融機関さんにも御提示をして精査いただいたものでございます。その上で起債の条件の基本合意というものをいただいておりますので、まちなかとしても現状の事業収支が成立する蓋然性っていうのはあるとこういうふうに判断しております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

中村委員。

○中村功委員

ありがとうございました。数点聞かせていただいて今後の参考にさせていただきたいと思っておりますので、ありがとうございました。

◎北村勝産業建設委員会委員長

会議の途中でございますが、14時15分まで休憩いたします。

休憩 午後 2 時02分

再開 午後 2 時14分

◎北村勝産業建設委員会委員長

休憩前に引き続き会議を再開いたします。

他に御発言はありませんか。

楠木委員。

○楠木宏彦委員

1 点に絞ってお聞きをしたいと思うんですけども、この事業が健全に運営していける、持続可能な運営ができるということについて私、大きな疑問があります。こういった心配がある時に伊勢市がここに入居していくということについては、非常に大きなリスクを抱えることになると思うんです。

出していただいた資料の賃料収入内訳表で、先ほど中村委員も問題にさせていただきましたけれども、稼働率がこれ、30期から40期まで賃貸住宅が95%という数値を書いていたいてるんですね。駐車場と商業施設、これについても90%と、これだけの本当に入居者がいるのかどうか。先ほどこれでいけるんじゃないかというふうに判断していると答弁ございましたけれども、このことについて、いけるんじゃないかということなんだけれども、これだけあれば何とか経営が成り立っていけるというそういう期待的な数値なのか、あるいは努力目標なのか、それとも本当に現実的に達成可能だと考えていただいているのか、どちらでしょうか、お願いしたいと思っております。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

今まで数か月かけていろいろな地元の不動産業者さんとヒアリングをしておりますし、様々な物件の稼働状況というのも確認させていただいた上で設定しておりますので、決して努力目標というわけではなく、実現可能なレベルなものだというふうに考えております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長
楠木委員。

○楠木宏彦委員

先ほど、今の御答弁にもありましたし、それから先ほどマーケティングをしているというお話をお聞きをしたんですけれども、これ近隣の賃貸住宅だとか商業テナントだとか、こういったところの稼働状況の中を見ましても非常に不安が残るんですよね。この実際のマーケティングについて、具体的な資料とか、そういったものも示していただかないと、なかなかこの90%とか95%という数字はすぐに理解できないというかね、そういうことなんですけれども、そういった資料について提出していただくことはできますでしょうか。

◎北村勝産業建設委員会委員長
熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

近隣事例等、調査した結果が出てるものについては開示できると思っております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長
楠木委員。

○楠木宏彦委員

本当に現段階で今、いろいろと努力していただいているけどなかなか入居者が集まらないというような状況の中で、本当にこれが可能なのかどうかのかっていうのは、やはりこの資料をしっかりと見せていただかないと、また、さらにその上で議論していかないと不安が残りますので、その辺についてはしっかりとお願いをしたいと思うんです。

先ほど、キーテナントが決まらなるとコンセプトが決まらなるといふふうにおっしゃったんですけれども、恐らくこのキーテナントっていうのはこの伊勢市の公益施設と、それからハローワークが入っています。それがおそらく中心になるんだろうと思うんですけれども、そういった福祉的なことをおそらく全体のコンセプトとして考えていくということだと思っておりますけれども、あと、1階の商業テナント分についても入居されるその対象がある程度絞られてしまうというか、そういう部分があるんだと思うんですけれども、その辺についてはどういうふうに考えていただいていますか。

◎北村勝産業建設委員会委員長
熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

1階のテナントの業種を絞るっていうことは現状考えておりませんが、ビルの仕様が、現状では飲食店を誘致することはできない、現在の仕様ではそうなっております。ビル全

体のコンセプトが福祉施設というようなイメージのものになるのであれば、1階の部分につきましては、例えばクリニックであったりというところも想定を今してるところでございます。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長
楠木委員。

○楠木宏彦委員

伊勢市の福祉施設がそこに入るならばそういうことだと思うんですけども、もし伊勢市が入居しないというふうなことになった場合、おそらく全体のコンセプトも変わってくるんだと思うんですけども、こういったケースについて、別のプランというのは何かあるのでしょうか。おそらくここに書いていただいていることから拝見して、今のこれまでの議論をお聞きしましても、やはりどうしても伊勢に入ってもらいたいというのは思いが強いんだと思うんですけども、もし万一そうならなかった場合、何らかの別のプランというのは考えていただけますでしょうか。

◎北村勝産業建設委員会委員長
熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

今日に至るまで、いろんなパターンの組合せっていうのは検討をしてきた次第でございます。

仮に伊勢市さんが入らなかった場合ということで、先ほど述べましたけども、オフィスに転換するというようなことはちょっと難しいと思っておりますし、その他、例えば商業施設を上層階に呼んだらどうだっていうようなことも検討しましたけども、やはりある程度の規模の商業テナントさんを上層階に入居させるとなりますと経済条件がかなり悪い、一般的に上層階の商業店舗っていうのは賃料が下がるということになりますので、現実、可能か不可能かと言われれば、100%不可能とは申し上げませんが、収益等の面から考えてもなかなか現実的なプランではないのかなというふうに思っております。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長
楠木委員。

○楠木宏彦委員

5階から7階のあそこっていうのは、確かに天井も高いたろうし窓のつけ方も違いたろうし、だからなかなか転用はしにくいんだと思うんですけども、そういったことで今、おっしゃったんだと思うんですけども、だけど今の御答弁をお聞きしますと、これ、どうしても市が入らないとやっていけないんだみたいなことで感触を得るんですよ。だから、本当にあそこを幽霊ビルっていうかゴーストタウンにしないためにも、もし伊勢市が入らなかった時にどうするのかということについてのこともしっかりと検討をしていただ

かなきゃいけないのかなど。もちろん伊勢市も補助金も出しとるわけですから、この再開発については御協力をさせていただかなくちゃいけないのでね。そういった面についても、今後何らかのプラン出していただいて、検討できるような材料をいただければと思います。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

他に御発言ありませんか。

上村委員。

○上村和生委員

皆さんいろいろと聞いていただいたんで、少しだけお聞かせをいただきたいと思います。

B地区の伊勢市駅前ビルについては、いつまでもこのままほっておくということにはなかなかならんのだろうというふうに考えてますし、早い段階でやっぱり中心市街地化再開発事業の完了も望むところでもあります。幾つか質問させていただきたいというわけでありますが、若干、これから大切な市民の税金を使っての事業になろうかと思しますので、失礼な言い方をする部分があるかも分かりませんが、その辺ちょっとお許しをいただきたいなと思います。

一度断念した再開発協議を再度テーブルへ載せてくれという話だというふうに思うわけでありますが、これやはり先ほど来から言われてますように、信頼回復というのが本当に大事なんであろうと、これは市民に対して、市当局に対して、また私たち議員に対してもそうだと思います。ぜひともその辺の努力はお願いをしていただかなければ、再度テーブル載るといえることはないのかなというふうに思ってます。ここにも信頼回復ということでいろいろ書いてもいただいておりますけども、これについては、私たちにも少しは安心材料もいただける部分もあろうかと思うんですけども、これについては長期的な健全経営をやっていただくというのがこれも大前提になってくると思いますので、その辺で少しお聞かせをいただきたいんですけども、2ページの①のところで、先ほど中村委員のほうも聞かれておりましたけども、株式譲渡に向けてということで、11月12日に契約締結の予定となっておりますということでありましたけども、これは締結されたということですか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

予定どおり11月12日付けで株式の譲渡契約のほう調印は終わっております。その後、伊勢まちなか開発の中での取締役会の決議を経まして、株主名簿の書換えの変更のほうも終わっております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

上村委員。

○上村和生委員

分かりました。矢作建設さんのほうが14%株式を取得されたということでありますけれども、これについては増資という形で14%ってということなんですか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

野村参考人。

●野村将之矢作建設工業株式会社本店営業本部主任参考人

売買になりますので、増資ではございません。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長

上村委員。

○上村和生委員

分かりました。売買ということで御理解させていただきました。

それからもう一つ、信頼回復の部分かというふうに思うわけでありますけれども、融資のうち、最大4億円の事業補償を矢作建設さんからいただくというようにもなっておりますけれども、これについては新たな融資に対してということなのか、それとも今まで予定されていた融資に対してのことなのか、その辺ちょっと、新たな融資を受けるといったことなのか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

これから設立いたします新会社が借り入れる金額に対しての企業補償ということになります。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

上村委員。

○上村和生委員

どう言ったらいいのかな、今まで計画されとった前体制の中で言うたらいいですかね、その金額の融資ということで理解したらいいですか。新たに融資が増えたということじゃないんですよね。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

新たに増えたと、そういう意味ではございません。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長
上村委員。

○上村和生委員

分かりました。もうほとんどの方が聞いていただきましたので、最後にさせていただきたいと思うんですけれども、収支計画なり最後のほうにキャッシュフロー計画等々をつけていただいてあって、今回40期まで記載していただいておるわけでありましてけれども、保留床取得資金貸付け金が12億円、伊勢市と国のほうから半々でというようなことになろうかと思えます。その返済期間が12期から始まるわけだというふうに記載されておりますけれども、これが営業キャッシュフローが収入になろうかと思えますけど、1億3,400万円ぐらいですか。財務活動キャッシュフローが1億5,000万円ほどということで、この12期ぐらいから収入と支出のほうが逆転するような形になろうかと思えます。ちょうどその12億円の返済が始まったときからかなというふうに思うわけなんですけれども、これ、年度からすると赤字っていうような形になる計画になつとるのかなと思うんですけれども、この辺の返済については今までのそれまでの蓄えの中から、これからずっと徐々に徐々に切り崩して返済をしていくという考え方なんですか、その辺ちょっと教えてください。

◎北村勝産業建設委員会委員長
熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人
上村委員おっしゃるとおりの理解でございます。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長
上村委員。

○上村和生委員

分かりました。本当に信頼回復という話、今までもずっと出てたと思うんですけれども、もちろん健全経営することを皆さんに示すことも信頼回復の一つだと思いますので、このことが、言い方悪いか分かりませんが、この収支計画なり、これがきっちりできるような、なぜできるんだっていうようなこともきっちりと私たちにまたお示しもいただきたいというふうに思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

◎北村勝産業建設委員会委員長
他に御発言ありませんか。
宿委員。

○宿典泰委員

私はこの事業計画書というのを11月2日に当局に出されて、我々に11月15日に連合審査会でこれの説明を受けて、実際には当局のほうからこれを受けて、どういう態度をするということは全然示されておりません。ですので、皆さんからの質問の中にも入居前提というような話ではなかったかなと、こんなことを思っております。今までの入居するしないも含めて、まちなかさんと伊勢市の中で進められておったこと、それが事業計画書として我々に示されたというのは20年なんですね。賃貸を20年やるからこれこれこういう費用がかかるというようなことで、実際には33億300万円ですかね、それぐらいかかりますよと。もちろんここに示されておる事業計画とは全然違う話なんですけれど、これを40年にしたってというのは、何かそういった意図があるんですかね、教えてください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

先ほどの答弁の中にもございましたけども、ビル全体を借入金を起こして取得をして、その返済をしていくということを当然前提にしておりますので、伊勢市さんの契約期限が仮に20年としても、計画としてはやはり完済して、その後ビルの寿命が来るまでのものをお示ししなきゃいけないというふうに思っておりますので、我々の資料としては40年の計画としております。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

宿委員。

○宿典泰委員

じゃあ結局、私はこの事業計画そのものを認めるという事になってくると、今後伊勢市と40年の賃貸借契約を結ぶということが前提になったら非常に困るとは思ってるわけです。私は中心市街地の活性化については大いに、まちなかさんであったり矢作さんが建てていただくことには大いに賛成もし、我々が努力できることはそうしたいと思って今まで来たんですけど、伊勢市が入居について決める決めやんの話が来るということになると、この40年の賃料が発生するよということをまだ入らんのことも分からんのに認めてしまうということについて、非常に私は慎重にするべきやという立場で御質問申し上げます。

一つは、20年先の人口構造というのはお調べしてもらってると思うんですけども、大体今12万3,000人という、人口ビジョンでね、これも企画のほうで出されておる数字ですのでまあまあ、ほぼ合っておるのではないかなと。もちろん社会減や増減のいろいろな計算も入っての話ですけど、それが20年先は10万人になるという、最悪でしたら9万6,000人近くになるのではないかなと僕は思ってるんですけど。これあと20年延ばして、40年たつとどれぐらいになるかってことは調査されておると思うんですけど、どのように考えてみえるんですかね、人数調べてもらってますか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

申し訳ございません、そこまでちょっと調べておりません。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

宿委員。

○宿典泰委員

私が何を言いたいかというと、やはり今のまちなかさんが、伊勢市に腰落として、伊勢市の発展のためにこういうことしていくんやということがもう前提になっとるわけですよ。我々も開発の事業としてはそのような形で、駅前のことですから当然、B地区がにぎわいを取り戻すために民間の方をお願いしたいということで来とるわけですよ。ところが、あと今から約40年たつと、もう8万4,000人、6,000人という人口になるわけですよ。そういった流れの中で、この事業計画書がきちっと返済もされていくんだろうし、行政側からすると、だんだん市民負担が増えるわけですよ、頭数で割ったとしても。そんな状況で、大変危険な状況になるのではないかなと、こう私なりの試算をしとるわけですけど、今の話からすると、やはりそのあたりのことが返済計画としては、これは自動に作れるとは思うんですけど、実際の返済としては通っていくものなのかどうかということを検討されたというのはどうなのでしょう。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

宿委員おっしゃるとおり20年後から40年後ということについて、我々が明確にマーケットがこう変わってるといようなビジョンが今あるかということとそういうわけではございません。ただ、先ほども申し上げましたけど、20年後においては当初の借入金の3分の2程度を返済できますし、減価償却も進んでまいりますので、賃料の再設定っていうこともそうですし、そのときの市場のニーズに合わせた追加投資をすることによって新たなテナントさんを探すということは可能かというふうに考えております。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

宿委員。

○宿典泰委員

結局は、我々40年後になると、この議員ほとんどいないということになるかと思うんですけど、そういう状況を我々も、リスクですよ、伊勢市としてのリスクをどれぐらい負って、どういう形でいくんだということが非常に大事な話だと思うんです。今のこの事業計画書を見ると、万全にあと40年間進んでいくんだろうというようなことが前提で作れて

おられますけれども、そういったことが、やはり私はこれを認めるということになると、40年の賃貸借契約を認めるということになりかねんもんで、やはり20年間の賃貸借契約を万一したときの分まできちっと出すべきではないかなと。私は伊勢市のほうには、市が入居ではなくて、やはり民間の活力をするために御社のほうで民間が来ていただけるような改修もし、飲食という話もありましたけれど、どういう形がいいかは別として、改修もして迎え入れるということが本分ではないかなというような気がします。もう伊勢市の入居がありきでこの事業計画書が立てられておるので、そのことについては非常に不満を申し上げたいと思います。

それとあと、5階から7階のことでトータルを見てみると、37億6,000万円、実際にはこれ、入居するということになると5億円近い金の内装費等々が要るから、42億円ということで、すごい数字になるわけです。先ほども申したように、40年間その事業計画書をそれに基づいて回収ということになると、いやいやということになるんじゃないかなと、こう思うんです。我々も、もうお知りのように、ついつい最近その選挙が終わり、選挙戦の中でも市民の方から、この駅前B地区どうなるんやということ、市の負担はどうやということを非常に聞かれたので、そのことについては皆お答えをしました、今の現状をね。非常に市民の方も驚いとるような状況です、負担も含めてですよ。だから、そういったことも考えると、この際やはり伊勢市の入居のことが前提になっておりますけれども、そうではないような形の民間が入った場合にどうあるんかというようなことも含めて検討されるべきではないかなと思いますけど、いかがですか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

交渉が中断してから、先ほども申し上げましたけども、民間は民間でというお話を前々からお聞きしておりましたので、何とかならないかっていうことでいろいろ検討したんですけども、先ほど申し上げたとおりの結果でございますので、今協議のテーブルに載っていただけるかどうかというのは未確定な状況ではありますけども、伊勢まちなか開発としては、ぜひ協議にまず載っていただきたいという気持ちでおります。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

宿委員。

○宿典泰委員

そのあたりは私との意見の相違もあると思いますが、やはり事業計画書というのは、前回引き継いできたとするならば、20年で我々に一応出すっていうことは本論ではないかなと、こんなことを御指摘を申し上げておきます。

それとやはり、先ほど申し上げましたけれど、伊勢市と伊勢市の市民と一緒にって駅前を活性化しようということであれば、先ほど申したように、人口がどんどん減っておるような状況です、伊勢市が。その度に何か事業変更をして伊勢市におんぶに抱っこという

ことになると、余計にそれは市民に対して非常に負担になってくるということも、仮の話ですけれど、想像ができます。そんなことも含めて、やはり慎重にいろいろこの事業計画についてかかっていたきたいなど、こんなことを思って、そのことを申し上げて終わります。

◎北村勝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

僕のほうからも数点お聞かせをいただければと思います。まずは、今日お越しをいただきましてありがとうございます。我々の任期、あと2日しかございませんので、新しい議員さんが新しく3名、新議員さんがいますので、再度御足労をおかけすることなるかもしれないけれども、その際はぜひお付き合いをいただければと思います。

少しお聞かせをいただきたいと思います。熊田社長、就任をされてからここに至るまでの経過というものをいろいろ分析も恐らくはしていただいたかなというふうに思っておるわけですが、それは過去も含めて。先ほど信頼回復というような話もあったので、あえてお伺いするんですけども、本来はそもそも昨年の4月に供用開始がこのビルでした。3条件がどうのこうのというのは当然理解はするんですけども、本来のスケジュールから全て遅れたこの原因は何なのかということの根本を全部僕分析をされてこの場に臨んでると思っておりますので、なぜここまで問題がこじれたのか、どんなふうにお考えか、まずお聞かせください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

最大の要因としては、やはり3条件を取下げなかったということが一番大きな要因かなというふうには思っております。それ以外にもまさに今、信頼回復ということをお願いしておりますけども、完全に信頼関係が破壊されてしまったということがこれだけ長引いたことの原因の一つかなというふうに思っております。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

申し訳ございません。こういう場所でございますので、恐らくこういった形での質問というのが不慣れなため今の形になったんだと思いますけども、僕が聞いているのは、そもそも1年前の4月に供用開始やったはずですよ。3条件の話なんかそれよりはるか後、半年以上後の話なので、そもそも去年の4月に供用開始ができなかった理由は何なのかと聞

いとるんです。それは社内から見て、それは外から来て、今までの事業を整理して、そこに問題があって原因分析をして、全てされたと思ってますので、それをしないって言ったらもうこのままお帰りくださいって言いますので、ここで。全部された上でここに来てると思ってるので聞いてるんです。去年の4月に何で供用開始ができなかったのか。なぜ着工前に全部問題を解決して、賃料も基本合意も終わっておけば、本来着工の前にこんなもん終わってないと、伊勢市のビルを3階入れたけど、入るかどうかわからへんでビルが建つのは、正直矢作建設の立場としては不思議で仕方ないと思うんです。なので矢作建設から来られた社長として、そのあたり計画が本来正しかったのかどうなのかも、最初の経緯から全部分析をされたんじゃないかと思ってるのでお伺いをするんですけども、それ以前に何でどうなったのかっていう分析をされていたら教えてください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

全て細かいところまで精査できておりませんが、今、野崎委員おっしゃるとおり本来であれば工事着手前に契約を締結するっていうことが望ましい形だったのかなというのは個人的にも思います。ただ、再開発事業という性質上、なかなか細かい契約事まで全て済ました上で推進していくっていうことが民間と違ってやりづらい部分もございますので、今回たまたまとは申し上げませんが、事前に済ましてなかったということがこういう事態を招いたというふうに理解をしています。以上です。

◎北村勝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。これもビルは伊勢市ありきだって話では来てますけども、過去の答弁からいけば、確かにその3階増やした経緯はそうだって話はまちなかさんからもお話があったと思いますし、こういった問題がここまで伸びるよりはるか前に本来は解決をするべきだと思ってます。そのあたりは、もう一回来る場所があるかどうか分かりませんが、前任者からもよく聞き取りをして、今あえて言いますが、反対をされてる市民の皆さんからすると、ある意味では不良債権を押しつけられとるイメージがあるんです。それは誰も入り手がないビルだからこうなると、それが最後、伊勢市に回ってくるのかと。信頼回復という話をされましたけども、当然ですけど、誰に対して信頼回復をするかというのは理解をされておると思いますが、当然、市長、市当局の皆さん、それから我々議会というのは頭にあるかもしれませんが、先ほど宿委員もおっしゃったとおり市民の賛成がそもそもあって、歓迎されるビルであるべきだと僕は思ってますので、この入居に賛成反対という話ではなくて、ビルにもし市が入るといふのであれば、仮に12万人ちょっとの市民から歓迎される形で入らないかと僕思ってるんです。それは前回の全員協議会の際に市の当局に言いましたけども、伝えることがあったら言うといってくれと。ビルの

コンセプトも最初、これも先ほどどなたかが言ってますけど、楠木委員やったかな、コンセプトがあって、サ高住が入って、医療の関係の施設が入って、福祉施設が入って、こういうふうなビルになるから入ってくれっていうような形で、僕らは提案があったと思ってるんですけども、そのコンセプトがことごとく崩れた中で、僕らが市民から聞かれる立場としては、何であんなビルに入るのかと聞かれたときに、今入り手がないから入るんやというような説明しかできない。すごいマイナスの説明しかできない。それをもっとこう会社側から僕は説明をされるべきだと思ってます。それは市民に対しても。

そこでちょっとお伺いしたいんですけども、市長とか我々議会への信頼回復を一生懸命やろうと思ってるのは分かります。市民への信頼回復とか今市民の皆さんがどんなふうに意見を持つととか、当然取締役の方には居住してらっしゃる方もたくさんいらっしゃいますし、昔から市で商売された方いらっしゃるの、全く聞いてないと思ってるんですけども、そのあたり市民への信頼回復ってのがどの程度できとって、それについてどんなふうに考えてるかをちょっとお聞かせいただけますでしょうか。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

私自身伊勢市に在住してるわけでもございませんので、直接市民の方の声を直接私が聞くという機会は正直ございません。ただ、地権者集会をしている中で、全ての意見とは申し上げませんが、ある程度どう捉えられてるかというようなことは、本当にある程度ですけど理解しているつもりではおります。

市民への信頼回復ということなんですけども、これも直接市民の皆様には御説明をして信頼回復するという機会もございませんので、まずは市民の負託を受けている皆様方、議員の皆様方の信頼回復をさせていただくということが間接的に市民の皆様の信頼回復につながるというふうに考えております。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

今、参考人の方がおっしゃってもらったとおり我々の責務の一つとしては、当然審査と同時に採決に当たって、何でこうなったのかという説明を市民にしていく、あるいは指導していくときも当然あるわけで、我々の理解を求めることが大事だというのは当然理解をさせていただくわけではあります。しかし、あくまでも僕の場合はですけども、この1か月ぐらいいろんな方とお話をしましたけども、駅中心、駅前の中心というか商店街の周りの方とかそのあたりの近くであれば、賛成反対の比率でいけば、僕の場合はですけど、あくまで感覚ですよ、どうかな、6対4で反対のほうが多いぐらい。市民は12万人ちょっといますので、よく都市整備部の方にも話をするんですけど、駅前にそもそも関心があるのは3万人ぐらいで、残りの9万人ぐらいはどちらか言えば圧倒的に反対のほうが多い。そ

れは何で入るのが分からへんからってというのが今、現状だと僕は思っています。当然、市長の決めることで、議会の議決があれば進んでいくことやけども、市民への信頼ってというのが一番損なわれてるってのを僕は、会社は忘れたらいかんと思うんです。市長がぶんぶん怒っとるから止めましたとか、議会がぶんぶん怒っとるからってという話ではなくて、やっぱり市民12万人に歓迎をされるビルってというのは一体何なのかとか、そのために何の努力をしたのかってというのが、申し訳ないけどこの資料から僕は今見えないです。

もう一つ、附帯決議の話は御存じですよ。あれは補正予算に対する附帯決議なので、執行するかどうかとか、今後の交渉再開するかどうかにはちょっと関係はないんですけども、あの中で市民に対して説明をきちっとしていくようにというような附帯決議が残ってるんです。市民の理解を得るよう事業内容や費用対効果などの説明を十分に行うことというような文言が1項目の4にあるんですけども、先ほども言いましたとおりあれは補正予算に対する附帯決議なんで、交渉再開の条件でも何でもありませんけども、市民への信頼回復と言うのであれば、会社側からこのあたり、市民の人が納得できないのであれば、市民からの信頼を得られないのであればうちは交渉再開を求めませんってのが本来筋じゃないかと思うんですけども、市民への信頼回復ってというのはそっちが先じゃないかなって、信頼の回復をするより先に何で交渉をお願いをすることをしていくのかってというのが、ちょっとそこには疑問があるんですけど、この附帯決議のこととか、さっき言った信頼回復ってというのは誰に対して信頼回復をして、行政というのは本来市民の代表者なので、そのあたりでもう一回だけ、この附帯決議と市民への信頼回復よりも先に何でこの交渉再開を拙速に求めてきてるのかってのをちょっとそこだけ教えてください。

◎北村勝産業建設委員会委員長

熊田参考人。

●熊田満伊勢まちなか開発株式会社代表取締役参考人

この再開事業が完了をしないとどうなるかっていうのは、政策も含めて先ほど御説明したとおりでございます。駅前に大型ビルが幽霊ビルとして存続し続けられないためには、来年3月中の補助金の交付ということが一つのデッドラインになっております。誠に勝手ながら我々、市民の皆様への信頼回復っていうところも当然御理解いただかなきゃいけないとは思いつつも、その3月中の補助金交付というスケジュールから逆算してまいりますと、1日でも早い交渉の再開をお願いをする必要がございましたので、今日この場を持たしていただいたということでございます。以上です。

◎北村勝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。もうこれ以上別に、伝えたいこともほとんど伝えたのであれですけども、さっきも言ったとおりおっしゃってること分かるんです。B地区が止まれば実際どういう影響が伊勢市の前にあるのかということは分かるんです。分かるんですけども、さっきも

言いましたとおり例えば僕、住んでるのは小俣です。小俣ってというのは宮川の向こう側です。宮川の向こう側の地区の人は、この伊勢市の駅前のビルが完成するのに、止まることへの賛成反対というのは、別に皆さんが思ってるような影響があるかもしれへんからどうか幽霊ビルがどうって言っても、1年に1回もあそこへは行かんしなっていう人が正直たくさんおるわけです。その人に対しても僕らは、あのビルが建つことに対してこれだけよくなると、これが建たんとこういうふうに悪くなるという話よりは、あのビルができるからこっだけよくなるんだって説明をせないかんのです。当然、だから伊勢市の入居は賛成するかもしれないし、ビルに入らんかったとしてもですよ、入らんかったとしても、あのビルの将来性に対してこうやって支援して応援していくと僕らは言わないかんわけです。それが今この資料からすると、お金の目途が立たへんもんでどうしても伊勢市に入ってほしいっていうような資料に見えて、これが例えばパースの一つでもついてきて、こんなふうにビルが建ったらバラ色の未来があるんやという話を市民に僕らができるのであれば、ひょっとすると僕らは皆さんに代わって信頼回復の手伝いをできるかもしれせん。けども、今ここには残念やけどお金の話しか書いてない。新しくビルのコンセプトが変わって、上が二つマンションになることでどんな未来が描けるのかとか、少し前、議会では一般質問でしましたけども、例えば伊勢市駅から直結でそのビルに出るような連絡橋でもできるんやったら僕すぐ賛成するってこと言うたんですよ。それはそういうコンセプトを持って市が言ってくるのであれば、あそこのまちとか、その地区に対してバラ色の未来が描けるかと。これは要望ですけども、相手は12万人の市民だということだけは忘れやんといってください。伊勢市でもなければ、議会でもなければ、商工会議所でもなければ、中心市街地の真ん中におる商売人でもなければ、市民は12万人もおりますので、全然関係ない二見から小俣から横輪、あっちのほうまで含めて、その皆さんに歓迎されるビルかどうかというのをぜひとも、今後交渉をもう一回されるのであれば、12万人に歓迎されるのかどうかというだけ一度確認をしていただいてから、新しい資料を持って来ていただければと思います。以上です。

◎北村勝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〕

◎北村勝産業建設委員会委員長

よろしいですか。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、一言御礼申し上げます。

参考人におかれましては、本件に関しまして御対応いただきまして、誠にありがとうございます。本日の聞き取り内容につきましては参考にいたしまして、今後の審査に反映してまいりたいと思いますので、本日は誠にありがとうございました。

それでは、以上で参考人は御退席願いたいと思います。

暫時休憩いたします。

休憩 午後 2 時56分

再開 午後 2 時57分

◎北村勝産業建設委員会委員長

それでは、休憩前に引き続き会議を再開します。

15時5分まで休憩とします。

休憩 午後2時57分

再開 午後3時07分

◎北村勝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。

次に、伊勢まちなか開発株式会社から提出された資料について、当局から精査結果の報告をお願いいたします。

市長。

●鈴木市長

大変お疲れのところ、お時間いただきましてありがとうございます。

まず、伊勢市駅前におきましては、前回の御遷宮を契機に市の活性化につなげるため、駅前広場の整備、長年の懸案事項でございましたジャスコ跡地への民間施設の整備に対し支援してまいりました。その結果、伊勢市駅周辺ににぎわいが戻り始めました。そのにぎわいを伊勢市駅周辺の更なる活性化へとつなげていくため、国や県と協議を重ね、伊勢市駅前の再開発事業を支援し、平成27年からはA地区へのホテル建設、現在進行中のB地区、そして住宅を中心としたC地区の事業が進んでおります。それぞれが供用を開始いたしますと、人の交流や集い、居住等により様々な形によるにぎわいが作り出され、市民の生活や居住環境、利便性が向上することから、これら全てを完成させ、市の活性化を進めたいと考えています。このためにはB地区の完成が必須であります。現在完了に至っていない状況でございます。

B地区の再開発事業を進めていくに当たり、このたび11月2日に施行者から新たに提出された資料に基づき、収支計画、管理運営会社の経営体制を精査いたしました。

また、これまで施行者に対する信頼性が問題となっており、昨年12月市議会での附帯決議において、施行者が条件を二転三転してきたことに対し信頼性を欠くことになったとの御指摘をいただいたこと、また、基本協定の締結断念に至った経過もありますことから、会社の体制についても確認をいたしました。

まず、収支計画につきましては、施行者から金融機関や地権者と協議をし、持続可能な計画を構築していることを確認するとともに、市及び認可権者である三重県において精査し、適切であることを確認しました。また、収支計画の見直しにおいて、賃借料が以前提示されたものから減額されていることも確認をしております。

管理運営会社については、出資金の状況や会社設立のための具体的な行程、内容と矢作建設工業の経営への関与、テナント確保や融資における企業保証などの支援内容についても確認をいたしました。

次に、まちなか開発の会社の体制ですが、まちなか開発は、事業推進のため新たに矢作

建設工業とコーディネート業務を契約し、社長の変更、矢作建設工業の株式取得により会社の信頼性を高めるとともに、株主の持ち株割合を変更し、これまでの体制を刷新したこと、また基本協定締結断念に至った要因となる3条件の撤回を確認いたしました。

一方、本市においては、生活困窮者自立支援法の施行により平成29年には「伊勢市生活サポートセンターあゆみ」を開設し、また、社会福祉法改正による重層的支援体制整備につきましては、全国に先駆けて本年4月にその中核となる福祉生活相談センターを設置し、子育てから高齢者まで、分野を超え、関係機関と連携した相談支援に取り組んでおります。これまでの取組状況から、相談者が安心して相談できる相談室の確保や、緊急な事例発生にも迅速かつ効果的な対応を協議できる会議スペースの確保、また、子供から高齢者までそれぞれの相談機関と机を並べて対応に当たることで連携体制の強化を図る必要があると考えております。

また、子育て支援についても、子供の発達に関する心配ごとを抱えている御家庭が増加していることから、子育て支援センター、中央保健センターが連携し、支援に取り組んでいますが、さらなる支援の強化を図るためにはこれらを併設し、ワンストップで切れ目のない総合的な相談支援体制を整備することが必要であると考えております。

これらのことから、市内のどこからでもアクセスしやすい駅前にこれらの機能を併せ持った拠点を整備することで、子育てから高齢者まで切れ目のない相談支援の人的、スペース的な充実を図り、さらなる住民福祉の向上を図ることができると考えております。

昨年12月、健康づくりから福祉サービスまで、分野を超えて相談支援を行う必要があるとして、市議会において保健福祉拠点施設整備の関連予算を可決いただきましたが、その後の施行者との入居協議の結果、違法性の生じる内容を含む基本協定の締結を断念することとなりました。

このたび提出されました資料に基づき、収支計画の妥当性、管理運営会社の経営体制及びまちなか開発の体制についても確認したこと、再開発事業の協議における誠実な対応、これまで過度な要求となっておりました3条件が撤回され、賃料についても昨年12月時点より減額されていること、また、現在の相談支援の取組状況を踏まえますと、子育てから高齢者まで切れ目のない支援のさらなる充実を図るため、福祉拠点施設の整備が必要であること、以上のことから、市といたしましては施行者と入居に向けた協議を行ってまいりたいと考えております。

なお、精査をいたしました詳細につきましては、担当から御説明いたしますのでよろしくご説明申し上げます。

◎北村勝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、収支計画、管理運営会社の経営体制、伊勢まちなか開発の体制について御説明させていただきます。

まず、収支計画につきましては、認可権者の県においても精査され、施行者への聞き取りや類似施設における経費との比較等も行った結果、今回の収支計画について無理のない

計画と判断したと聞いております。

また、市といたしましても、収支計画案の提出を受け、金融系コンサルタントに収支計画確認業務を委託し、損益計画及びキャッシュフロー計画を確認した結果、どちらも指摘事項はなく、金融機関との協議が基本合意済であるとの結果をもって、今回の収支計画は適切であると回答を得ました。

次に、管理運営会社の経営体制につきましては、提出された収支計画が金融機関と基本合意できており、認可権者の県や市の精査においても適切であるとの結論であり、資金面において長期的に持続可能であると考えられます。

また、11月22日には新しい管理運営会社を設立するため発起人が集まり、協議されました。その際、新しい会社の名称や出資者の数、代表取締役を辻岡氏とすることなどを決定し、設立スケジュールについては、11月25日には出資金も集め、設立手続きを始めることも決定したと聞いており、管理運営会社の設立も具体的に進められている状況であることが確認できました。

また、前回の資料に記載のありました矢作建設工業が関与する事項6項目についても、施行者及び矢作建設工業にいま一度確認し、確定したのから順次報告を受けることになっております。

次に、伊勢まちなか開発の体制についてでございます。昨年、伊勢まちなか開発は入居に関して条件を変更したことなどにより信頼性を欠くこととなりました。施行者は様々な御意見を踏まえ、再開発事業を進めるためには会社の体制を刷新し、信頼を回復することを最優先とし、次のことに取り組みました。

まず1点目として、再開発事業推進のため再開発事業のコーディネート業務を新たに矢作建設工業と契約しました。

2点目として、社長の変更や持ち株割合を変更し、矢作建設工業が株式を取得しました。これにより不安視されていたこれまでの主要株主の影響力を極小化し、会社の体制を刷新しました。

3点目として、基本協定締結を断念せざるを得なくなった過度な3条件を白紙撤回しました。

4点目として、収支計画を成立させるため金融機関と交渉し、金利の引き下げなどを行ってきております。

以上のことから、施行者の体制や姿勢が改善されてきており、再開発事業に関する協議においても誠実に対応されてきていることが確認できました。

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

◎北村勝産業建設委員会委員長

ただいまの報告に対しまして、御発言はありませんか。

中村委員。

○中村功委員

今報告をしていただいたわけですが、少し御質問させていただきたいと思います。

今後、入居について協議をすると、こういうことでもあります。先ほど、私も稼働率のことを確認させていただきましたが、この計画によって県も認めたと、適正であると、こういう御判断をされたようでありますが、この稼働率についても県あるいは市が適正であるということをお認めなんでしょうか。

◎北村勝産業建設委員会委員長
都市計画課長。

●中村都市計画課長

まず、市につきましては、コンサルタントに委託をさせさせていただきました。コンサルタントからは特にその稼働率についての指摘はございませんでした。

県につきましては、施行者への聞き取り、それから類似施設との比較も行っておりまして、それにつきましても特に指摘をいただいております。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長
中村委員。

○中村功委員

分かりました。指摘がないということでもありますので認めたと、こういうことになるんだろうなと思いますが、やはりこの稼働率によって資金計画がなされて、運営が資金計画になっるとということは、すぐに何か、2年目か3年目でもう破綻というのか、計画が狂うというような感じになると思うんですね、もしこの稼働率をよう達成せんだら。そうするとやはり、もちろん家賃が高いとか駐車場料金が低いとか、いろいろな面があるんですが、当然ながら、またそれも高くなってくる可能性も、何年後かにはですね、当然収入がなければ返済もできないという形になりますので、やはりこの辺については今後、県が責任を持ってくれるのか、どこまで県が資金計画を認可した、許可したとこういうことになりましたら、県はそういう資金計画について、県は責任を持ってくれるんでしょうか。

◎北村勝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、県につきましては、再開発事業の認可権者ではありますけども、そのビルが完成してから、それからその長期の運営に関して責任を持つというような立場ではございませんので、そのような回答になろうかと思っております。

◎北村勝産業建設委員会委員長
中村委員。

○中村功委員

分かりました。結果的にこの形、今回出されたところが、私、稼働率だけしかまだ言ってないんですけども、ほかにも当然ながらあるかと思うんですが、これについて、結果的にもうこのまま動いていく、先ほど宿委員からもありましたが、40年を認めていくようにも取れる、というのは、やはり今後話を再開するのは、やはり20年なのかなと思いますので、その辺のことも十分今後協議していく上では、当然ながらもう県の許可をもらったからいいんだとこういうような、これまでそういうふうにも理解もしておったんですが、ちょっともう今回からは、やはり自分たちの責任においてと、こういうようなことも認識してかないかのかなと、そのような気もしましたので、協議をする上では、これももう固定したわけではなく、先ほども御指摘があったような部分についても協議を粘り強くやっていただきたいと、福祉の思いはよく理解もしますので、時期もありますので、早くという意味も分かりますので、その辺の部分についても速やかにしていただきたいなと思います。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

他に御発言ありませんか。

野崎委員。

○野崎隆太委員

ちょっと、数点確認をさせていただきたいと思います。

まず1点目、この委員会を開くときにも前回もそんなお話をしたんですけども、当然我々の任期はあと2日しかありません。これから新しい議員が入ってきて、選挙結果を重視するなら、いろんなスケジュールの都合あるとはいうものの、新しい委員会が決まってからこの話をするべきであったか今日話をするべきであったか、また今日我々に了承する権限がそもそもこれあるのかどうなのかというということについて、ちょっと僕は疑問もあるわけなんですけども、そのあたりどんなふうなお話をされて今日この場で報告をすることを決めたのかをまずお聞かせください。

◎北村勝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、まちなかから資料が提出されてございます。それについて速やかに精査をするということで、それを行ってきたわけでございます。そのタイミング、今おっしゃられたように現体制なのか新しい体制なのかということについては、今の私どもの状況を議長、委員長にも相談を申し上げてこの結果というところでございます。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

野崎委員。

○野崎隆太委員

僕が聞いているのはその状況の中身の話を聞いているんですけども。何で選挙結果、ある意味では選挙結果よりも今のこのタイミングを重要視するのであればその理由を教えてください。聞きたいという話をしておるので、何を相談したのか教えてください。

◎北村勝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

精査をした結果が出たということで、特に私どもとしては再開発事業を完了させるという使命を持ってやっておることをごさいますけれども、それはやはりできるだけ速やかにといいますか、もちろん慎重にとかきっちり検討、協議することが必要ですけれども、とは言いながらも、そのスケジュールもにらんで精いっぱい動いておるようなところでございます。ですので、その出た結果については速やかに御報告したいという思いの中で御相談申し上げたところでございます。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長
野崎委員。

○野崎隆太委員

僕が申し上げてるのはそういうことではなくて、たまたまですよ、たまたま今度 24 人新しい議員できますけども、そのうち 21 人までが一緒の議員、だから許されてる話であって、これ例えば市長選挙が任期に近いような状況で行われて、市長の結果が決まって市長が替わるのに、その間の 1 週間、2 週間の間に市長が会議開いてバンバンバンって議案を出してきたら大問題なりますわ。普通に考えれば、何であんた辞めるのに新しい議案を出してくるんやと。だから、選挙結果よりも、何でこっちの会議を重要視して先にやったのかっていうのを説明をしていただければなというふうに僕は言っておるんです。

当然、再開発を達成したいという思いは分かるので、それであればこのスケジュールじゃないと絶対に合いませんというのを明確にこの場でお答えいただけるなら分かるんですけども、だから本来は、次の新しく当選された議員さんにも敬意を持って接するべきだと思っておりますし、有権者のその判断に対しても敬意を持って取り組むべきだと思っております。それをやっぱりおざなりじゃいかんと思うのであえて聞いとるわけです。今言ったとおりこれは、市長替わっている間に、その 1 週間の間に前の市長がバンバンバンって会議をしてきたら、次の市長は絶対に怒りますわ。だからなんで今日なんやという話を聞いとるんで、もう一回お答えください。

◎北村勝産業建設委員会委員長
藤本副市長。

○藤本副市長

今おっしゃっていただいている理屈も分かりますけども、私どもとしては、議会に対し

て協議をさせていただいておると、議会としても継続性があるものというふうに考えております。新たな議員さんに対しては、必要な部分について新たに協議を求めていくと、そういうことで御理解いただきたいと思います。

◎北村勝産業建設委員会委員長
野崎委員。

○野崎隆太委員

継続性も分かりますし、新しい理解を求めるのも分かりますけども、ただ、今日例えばこの報告を了承することに対して正当性があるかどうかというのは、これ賛成反対じゃなくて、今市長のおっしゃった方針に賛成反対ではなくて、今日了承することに正当性があるかと言われると、僕自身は本来の会議の原則から言えば大変な疑問があります。了承してくださいと言われても、それは本来正しい考え方ではないのではないかなど、そこに正義があるのかと言うたときに、僕はちょっと自分の中では了承すべきか、ちょっと疑問がございます。

もう一点、今の状況をちょっと教えてほしいんですけども、交渉を再開するという話をするのは分かるんですけども、一度交渉断念したところで、今度始まるのは基本協定に向けて話をするのか、何の話をされるのか、交渉っていうのはどのタイミングからどの段階からっていうのをちょっと教えてください。

◎北村勝産業建設委員会委員長
健康福祉部長。

●江原健康福祉部長

前回、2月22日に協定締結断念ということでございました。ですので、協定締結に向けた交渉を、協議を進めていくということでございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長
野崎委員。

○野崎隆太委員

基本合意の内容が今ちょっと手元に持ってないんですけども、基本合意から条件が幾つか変わってると思うんですけども、それでも基本合意は有効だということは法的な話ですか。

◎北村勝産業建設委員会委員長
健康福祉部長。

●江原健康福祉部長

これにつきましても、協議の際に相手方と前回の基本合意についてお話をさせていただ

いた上で、基本協定締結に向けた協議をしていくということであるというふうに考えております。

◎北村勝産業建設委員会委員長
野崎委員。

○野崎隆太委員

もう一度確認しますけども、基本合意は今有効な状況なんでしょうか。それ法的な話であるとか、もしくはその中身の数字もちょっと変わってると思うんですけども、そういうことも含めて基本合意前に戻らないとそもそも話にならんのか、それとも法的にこれ有効だって今ここで言い切れる状況なのか、もし分からないなら分からないで結構ですので教えてください。

◎北村勝産業建設委員会委員長
健康福祉部長。

●江原健康福祉部長

法的なところは法律相談でも確認しましたが、この辺は法的にはちょっと分かれるところがあるようでございます。

ただ、我々としたしましては、全く一から基本協定の協議をするということではないというふうに考えておりました、一定程度の積み上げがあった上でやっていくというふうに考えております。

ですので、伊勢まちなか開発株式会社様におかれましても、その辺を理解していただいた上で基本協定締結に向けた協議をなされるというふうに考えております。

◎北村勝産業建設委員会委員長
野崎委員。

○野崎隆太委員

まちなかがどう思うかではなくて、今日この場で本来は議会に対し了承を求めるために恐らく今報告されたわけだと思うので、その辺のスケジュールなんかもできればこういうふうに考えてますというのが、さっき言った基本合意がやり直しやもんでここで合意しまして、ここで協定しましてっていうようなスケジュールが本来は出てこない、これは拙速過ぎるだろうとか、市民への理解はどこで求めるのかとか、そういった話がちょっとこの場では僕、今の段階ではできないので、どういうスケジュールを考えられてるかによっては全然了承ができないかもしれませんし、もう少しそのあたり、その資料も含めて丁寧な、今日の議論を経て市長のさっきの御回答だと思うので、事前にスケジュールが出るのはおかしい話と言われたら確かにそうなので難しいですけども。ただ、ちょっと今の時点では、これが例えば12月議会に基本協定を1日目に出てくるような、そんなスケジュールなんであればどこで市民の声を聞くんやと、もっと僕は強く言わないかんですし、その

あたりがちょっともう少し明確なものを欲しかったんですけども、今ちょっとそのスケジュールっていうのはどんなふうにお考えですか。

◎北村勝産業建設委員会委員長
健康福祉部長。

●江原健康福祉部長

再開発事業の関係については、3月末で補助金執行がというふうなことがリミットがあるわけでございまして、その他もろもろ手続上のことも、登記であるとかというふうなこともあろうかと思えます。ですので、基本協定の交渉については迅速に行ってまいりたいというふうに考えております。今はそういうところでございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長
野崎委員。

○野崎隆太委員

これ、もう最後にします。これ、意見なので答弁は結構ですけども、再開発の事業を考えたときに、迅速にという、当然分かるんです。ただ、ふだん僕らは、今までも市民に対して丁寧な説明をこれからしていく話はずっと市役所の人から聞いてたはずなんですけど、何か急にこの話だけ迅速となりますので、ちょっとそこには戸惑いが僕はあるんですけども、迅速にせないかんのは分かるんですけども、市民がちゃんと理解をした上で僕は協定に進まなければいけないと思えますので、もしもするというんであれば、当然破談になることもありますけども、なのでそういう意味で迅速って言葉をさっきから言われてますけど、それがいいと僕は正直全く思ってませんので。スケジュールに間に合うように丁寧な説明を当然せないかんですし、さっき参考人の方には言いましたけど、実際に市民の声でそんなに賛成が多いかという、僕はそんなふうには思いません。反対を押し切ってもやるんやったら反対押し切ってもやるんやとってもらって結構ですけど、そういうわけじゃないというんであれば、あまり迅速と言わずにぜひとも丁寧な説明をしていただければと思います。僕からは以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長
他に御発言ありませんか。
宿委員。

○宿典泰委員

私はこんな大きな問題を連合審査会で何か入居のことまで触れてやられるということは非常に不可解ですね。今までもどうしていくんやということは何度となく市長にも申し上げて、選挙のこともありながらですよ、我々も市長も選挙があつてしておる中で、やはり今も市民にということがありましたけれども、当然、市民の方にも確認をしてもらわないかん事項やと思うんです。入居していく方向というような話ですけど、ほとんどこの事

業の中のことをもう丸のみしたような形で進んでいくということを表明されたわけですね。何か協定や協定やとは言っておりますけれども、何か特殊なことをやる話ではないと受け取ったんですけれど、何かこれから協議するようなことがあるんですか。確認したいと思います。

◎北村勝産業建設委員会委員長
健康福祉部長。

●江原健康福祉部長

基本協定締結に向けた、要はどのような内容の協議をするのかということであろうかと思えます。相手方から示されております賃料等につきまして、これについては以前、鑑定評価も聴取いたしまして、それが適正な範囲内に収まっておるかというふうなところもございましたので、それも確認していく必要が、前回取ったときは平成31年4月でしたので、かなり日も経っております、社会情勢も変わっておる。そういうところをすることも必要かなというふうに考えております。

あと、議会のほうから附帯決議でも指摘されておりました駐車場の件、この件についても詰めていく必要があろうかというふうに思います。

その他、詳細については前回のような、後戻りといいますとあれなんですけども、しっかりと法的な部分を押さえながら詰めていく必要があろうかというふうに考えております。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

今回、私も指摘をしてきおきましたけれど、20年が40年になったという事業計画ということも丸のみされるということなんですか。

◎北村勝産業建設委員会委員長
健康福祉部長。

●江原健康福祉部長

これから入居の関係については協議をしていこうというふうに考えておるところでございますが、前回お認めいただいたときは20年ということでございます。これを基本にしてやっていくのかなというふうに思っておりますけども、ただその20年以降については、先ほどの意見聴取のときにも伊勢まちなか開発様からも言われておりましたけども、20年以降については、他のテナントリーシングも含めて市が撤退した場合は考えていくというふうに伺っております。ですので、今40年間を市でリースするというようなことまでは考えてはおりません。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

いやいや、今はそういうふうにお答えがあったとかと思うんですけど、先ほど都市計画課のほうの担当からは、こういったことが全部やはり認可として認められたということになると、これは20年で認められとるわけじゃないんですね。この事業計画書は40年で設定をしています。そのことも含めて認められたというんだから、これを20年にしましたんやわということで認められるかどうかということが私、不思議でならんやけども、そのあたりもう一度聞かせてください。

◎北村勝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、県のほうから認められたというお話がございました。これにつきましては事業認可とは別で、今回の収支計画等について確認をして問題ないというような、そういう意味での認められたというところでございます。

収支計画につきましては、市の入居については、前回20年という話ありましたので、そこをベースには検討されておりますけれども、それ以降の40年収支計画が書いてありますけれども、その部分については、市が決して入ることが条件というようなことではございません。先ほどお話がありましたけれども、20年後の状況の中で、新しい入居者を探す等も含めてやっていくというようなことを前提に、県のほうも今現在の確認としては問題ないであろうと、そういうようなことですので、決して20年以降市が入ることが条件として認められたというようなことではございません。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

そうすると、その20年以後のことについてどこに書かれとるんですか。誰が保証するんですか、それは。私、今のこの時点の話だけしとるわけじゃないんです。先ほども言ったように、これから市民負担というのは、もう20年後相当増えてくると思いますよ。そういったことも含めてすると、今のうちにきちっとした形をせなあかんので、それを質問を申し上げております。今言ったような言葉で20年以後はこうこうするんやというようなことはどこにも書いてない。この事業計画は40年間続くという事業計画です。だから申し上げとるんです。もう一度答えてください。

◎北村勝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

20年以降と先ほど申し上げましたけれども、市が前提となっているものではないということでございます。

これ、ほかの再開発でもそうですけれども、こういった最後、返済まで考えますと、30年、40年の計画になってまいります。今回においても返済が終わるところまでの収支計画を作成しておりますけれども、20年以降のことについては、新しい事業の中で、社会情勢の中で入居を求めていくという想定をして、それについては県さんのほうも、それは特に特段今確約がなくても、そういう現在の計画としては特に問題ないということも結論としていただいておりますし、私どもが委託発注したコンサル等においても同様の見解で、特段指摘する事項等はないというような結論をいただいております。以上です。

◎北村勝産業建設委員会委員長

宿委員。

○宿典泰委員

やっぱり答弁を聞いておると、これ、あくまで計画は計画なんやというようなことで言っておるよりに聞こえて仕方がない。我々はやっぱり市民負担をいかにして減らすことが大事なんやと。これから人口がどんどん減っていく中で、40年後は8万4,000人やら8万6,000人やら、もしかすると6万人台か分かんやと。そんなときにやったら大変な状況が20年間起こります。20年でさえも、今から2万3,000人ぐらいは人口として減少するということで、一人当たりの負担も非常に大きくなってくる。そこへ来て莫大な3フロアを借りて本当にやれるのかなというような不安もあります。

そんな中で、伊勢市が入るということを決めるとしたら、もっとやっぱり今までもですよ、今までも地代家賃が高いんじゃないかという話とか駐車場が本当に確保できるのかとか、この2,400万円とかやっていますけども、それ以上のことがかかるとちゃうんかと、これは見えて我々も思えるわけですよ。そういうことが全部整って、それが事業計画として出されて、それが問題ないよということなら、それはそうかも分かりません。そういったことの議論も何もしてない。今日も参考人を呼びましたけれど、実際はあまり入居のことに触れるような話、当局より飛び越えていろんなことを聞くわけにいかんで、みんなちょっと口を重くしながら質問してるじゃないですか。今になって、何か全部が県のほうも認可がもらえるようになりましていうようなことで「入居を決めます」っておかしくないですか、実態は。我々が20年で皆さんと議論しとったことが、何か計画は計画なんやと、これを認めてくれっていうこと自体もおかしいんじゃないですか。ちょっとやっぱりね、市民の人に我々の選挙の中で聞いてみると、誰一人詳しいことを認識はしてない。20年間の負担についても33億円からかかりますって言うても全然分かってない。それが今度40年になって、地代家賃だけで37億円、5億円の改装費を入れた42億円を超えて43億円じゃないですか。こんなことをやっぱりきちっと市民の人に了解をもらってやるって、それが我々付託っていうことじゃないんですかね。市長もそうですよ、当然。だからどうということなんかな、もう全部丸のみしたような形で皆さん何か答弁されてますけど、

そうではないと思うんだけど、もっと丁寧にやって、市民に説明の機会をきちっとつくってもらおうということが大事じゃないんですかね。もう一度お答え願えませんか。

◎北村勝産業建設委員会委員長
健康福祉部長。

●江原健康福祉部長

入居のお話でございます。先ほどから宿委員おっしゃってみえるように、人口構造についても変化してきておると。20年後の人口が10万人程度になるというようなことでございます。

いわゆるリースということでございますので、福祉の立場といたしますと、その20年後の状況を踏まえた上で、例えば、賃貸のフロアを減らすであるとか他の用途に、他の公共施設でそれが可能というふうなことになるれば20年後に退去してというふうなことで、資産を持っておるというよりも、何て言うかフレキシブルな行政運営といたしますか、福祉の相談支援の体制の運営ができていくものであるということで、当初から20年間リースということで考えてきております。

ですので、先ほど申し上げましたが、現在のところ40年間をスパンで考えておるということではございませんので、御理解賜りますようお願いいたします。

◎北村勝産業建設委員会委員長
都市整備部長。

●森田都市整備部長

ただいまの収支計画のお話もいただきましたけども、こちらにつきましても、その20年後っていうことは私たちも確認をさせていただいておるところでございます。

先ほども伊勢まちなか開発さんからもお話がありましたけども、20年後であれば借入金の返済も3分の2程度は終了しておって、追加投資も可能となって、また新しいテナントの誘致もそういったこともできるんじゃないかという中で確認をしながら、この計画を我々としても妥当であるというような判断をさせていただいているところでございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

今までの経緯からするとですよ、伊勢市のほうが中断する前の話からすると、各委員からは地代家賃のこと、駐車場のこと、また、年度更新を3年で見直すんか5年で見直すんかというようないろんな意見もあってしてます。

ところが、この事業計画書にはそれは全然載ってません、一切。20年にそういうことを目標にっていうのは、今健康福祉部長が言われたので、それを信じて20年でいくんだらうかと、こんなことを思います。

しかしながら、さっき言った駐車場、地代家賃のこと、そしてそれが更新時の3年、5年で見直しをしていこうなど、それはもちろん人口構造のことでもあります。一番大きい問題だと思います。利用の価値がどんな状況なのかということが分かってきますから、そんなことを踏まえて、やはりきちっと変えるべきものの中にも、やはりもう返す時期もあるか分からんし、そんなことを現実でやっていかないと、やはり市民負担の話に戻ってしまうので、そういったことの考え方というのをもう一度整理をして、どういう状況のときに出していただくかということをもう一度お聞かせを願いたいと思います。

◎北村勝産業建設委員会委員長
市長。

●鈴木市長

本日、まちなか社から新たな資料が出てきて、我々としては精査をさせていただいて、そして入居に向けた協議を再開させていただきたいと御報告をさせていただいたところでございます。

これまでも宿委員さんから、こういった福祉拠点の費用対効果のことについて度々御助言もいただいていたところでございます。

これまでもお話をさせていただいておりますけれども、保健福祉拠点の機能のことについては前段で御報告をさせていただいたとおりでありますけれども、現在、この機能の部分で、八日市場にあります福祉健康センターで保健福祉の行政のことを担わせていただいております。子育て支援のことであったり、また障がい者のことであったり、そういったものもありますけれども、そういった福祉健康センターを今後建て替えていく、そして同じような規模、機能を現在やっています保健であったり福祉の相談機能をもう一回建て替えてやるとなると、それ相当の費用も発生してくる、そういった我々試算をしているところでございます。恐らくですけれども、現在福祉健康センターに今駅前を考えてます機能を追加して考えますと、建て替え費用、また20年間の維持管理費を合わせていくと、53億円程度見込まれるのではないかとということを我々試算している状況でございます。

もちろんのことでございますけれども、大幅に人員を増員するとかそういったことではなくて、そういった財政面のことをしっかりと目を通していきたいというふうに思いますし、また附帯決議のほうも費用対効果のことであったり健全経営のことであったり、また駐車場のこと、そして市民の皆様への説明のこと、こういったこともお伝えいただいておりますので、この点については、いずれかとして市民の皆さんに説明できる機会をつくってまいりたいと思います。以上でございます。

◎北村勝産業建設委員会委員長
宿委員。

○宿典泰委員

市長から市民に対する説明責任の話も出て、そのようにしていただくということでありましてけれども、極論を言うと、選挙の中でも、それだけ費用かかるんなら、自社ビル建て

てそちらに入居したら、今は保健福祉施設で使うけれども、将来は違う方法で違うものが、違う課が入って運営をしたらどうやというようなことも聞くとね、地代家賃にほとんど飛んでいくような状況で、駅前のにぎわいは創出できるかどうかというと、私はもうそれは至ってできないというような感覚であります。できるように努力してもらおうということありますから、そのようにやっていただければ結構かなと思いますので、私また違う機会に御質問申し上げたいと思います。ありがとうございました。

◎北村勝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〕

◎北村勝産業建設委員会委員長

御発言もないようでありますので、報告に対しての質問を終わります。

次に、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〕

◎北村勝産業建設委員会委員長

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。

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。

閉会 午後3時50分

上記署名する。

令和3年11月24日

委員長

委員

委員