

第24回新市民会館建設及び周辺整備調査特別委員会会議記録

日 時 平成30年11月21日（水曜日）

午後 2時36分 開議

場 所 水戸市議会 全員協議会室

午後 3時20分 散会

付託事件

(1) 新市民会館建設及び周辺整備に関する事項

1 本日の会議に付した事件

(1) 泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業に係る権利変換計画等について

2 出席委員（24名）

委員長	渡 辺 政 明 君	副委員長	大 津 亮 一 君
委員	綿 引 健 君	委員	堀 江 恵 子 君
委員	土 田 記 代 美 君	委員	田 中 真 己 君
委員	中 庭 次 男 君	委員	飯 田 正 美 君
委員	鈴 木 宣 子 君	委員	田 口 文 明 君
委員	小 泉 康 二 君	委員	木 本 信 太 郎 君
委員	栗 原 文 隆 君	委員	高 倉 富 士 男 君
委員	黒 木 勇 君	委員	小 川 勝 夫 君
委員	須 田 浩 和 君	委員	五 十 嵐 博 君
委員	伊 藤 充 朗 君	委員	安 藏 栄 君
委員	内 藤 丈 男 君	委員	袴 塚 孝 雄 君
委員	松 本 勝 久 君	委員	福 島 辰 三 君

3 欠席委員（2名）

委員	村 田 進 洋 君	委員	高 橋 丈 夫 君
----	-----------	----	-----------

4 委員外議員出席者（1名）

議 長 田 口 米 蔵 君

5 説明のため出席した者の職、氏名

副 市 長	田 尻 充 君	副 市 長	秋 葉 宗 志 君
市 長 公 室 長	武 田 秀 君	政 策 企 画 課 長	長 谷 川 昌 人 君
総 務 部 長	荒 井 宰 君	総 務 法 制 課 長	上 垣 外 泰 之 君
行 政 改 革 課 長	川 上 悟 君		
財 務 部 長	園 部 孝 雄 君	財 政 課 長	梅 澤 正 樹 君

市民協働部長	鈴木吉昭君	市民協働部長 副 部 長	横須賀好洋君
市民協働部技監	大和直文君	新市民会館 整備課長	篠原芳之君
産業経済部長	小田木健治君	商工課長	小林一仁君
建設部長	猿田佳三君	建設部技監兼 建築課長	小林幸夫君
建設計画課長	大森幹司君		
都市計画部長	高橋涼君	都市計画部 副 部 長	川崎洋幸君
都市計画部技監兼 市街地整備課長	坪貴之君	都市計画部技監兼 泉町周辺地区 開発事務所長	加藤久人君
都市計画課長	黒澤純一郎君		
教育部長	増子孝伸君	教育委員会 事務局教育部 参事兼 教育企画課長	三宅修君

6 事務局職員出席者

事務局長	小嶋正徳君	事務局次長 兼総務課長	関谷勇君
議事課長	永井誠一君	議事課長補佐	永井直人君
法制調査係長	富岡淳君	書記	嘉成将大君

午後 2時36分 開議

○渡辺委員長 引き続き、御苦労さまでございます。

定足数に達しておりますので、第24回新市民会館建設及び周辺整備調査特別委員会を開催いたします。

議事に先立ちまして、村田委員、高橋委員が所用のため欠席との連絡がありましたので、御報告をいたします。

この際、御報告いたします。本日、一般傍聴人2名がお見えになりますので、よろしくお願いをいたします。

[傍聴人入室]

○渡辺委員長 なお、本日、カメラ等の撮影の申し込みがあり、これを許可いたしましたので、御了承を願います。

それでは、これより議事に入ります。

泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業に係る権利変換計画等について、まず、執行部から説明を願います。

初めに、加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長、1、地権者の状況についてから3、個人の所有する権利等についてまでを説明願います。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 それでは、資料に基づき、泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業に係る権利変換計画等について御説明をさせていただきます。

本日の資料は、前回11月9日に開催されました特別委員会におきまして、新市民会館の一部に地権者が権利を所有し、水戸市が賃借する件につきましていただきました御意見等について、改めて4点を整理したものでございます。

まず、1、地権者の状況について御説明申し上げます。

水戸市を除く地権者の合計は35名でございます。この方々が権利変換か転出かのいずれかに分かります。権利変換の対象者でございますが、商業床へは3名を予定しており、このうち1名は現在も交渉継続中の方でございます。新市民会館へ権利変換を予定されるのが5名の方でございます。残る27名が転出でございますが、この方々全員とは権利変換計画認可後の補償の本契約締結について既に了承を得ており、合意に至っております。特に、このうち6名の方々につきましては、新たな代替地の取得あるいは新たな建物の建設費等前もって資金が必要な地権者に対し、組合と地権者は仮契約を締結しており、一部補償金の先払いを実行しております。

次に、2、経過について御説明いたします。

新市民会館の床の一部に個人が権利を所有し、当該部分を水戸市が賃借することについて、これまで準備組合あるいは組合、または地権者との協議経過でございます。

対象者は5名、地権者AからEの方々について、都市計画決定、組合設立認可、事業計画認可と法律に基づく3つの大きな節目の中でそれぞれの地権者の意向でございます。

地権者A氏、B氏でございますが、都市計画決定の初動期におきましては、生活再建に向けた収入確保をどのように図っていくことができるかといった点が課題でありました。昨年の組合設立のところでございます

が、あくまでも自営ではなく賃貸により収入を得ていく方策として、商業床への権利を残しテナント収入を得る可能性なども御提案する中で、選択肢の一つとして市へ賃貸し、現在と同程度の安定した収入を維持していきたいとの生活再建策の希望が提示されました。

その後、組合は本年5月に県知事より事業計画の認可を得たわけですが、都市再開発法では、認可の日から30日間が権利変換か転出かか意思を申し出る期間と定められており、このころに権利変換をし、市へ賃貸することを希望するとの意向が固まった状況でございます。

一方、地権者Cの方でございますが、しばらくは態度を保留されており、なかなか話し合い、交渉も応じていただけない状況でしたが、事業計画認可のころを境に態度が軟化し、具体的な生活再建策について組合と協議を持てる状況となったものです。意向でございますが、収益性の高い代替地の取得が希望でしたが、適地がないため、権利変換をすることで当該地へ財産を残し、それを水戸市へ賃貸し、収入を維持していくことを希望されております。

また、地権者DとEの方々につきましては、初動期におきましては、引き継いだ土地を残していきたいといった土地へのこだわりをお持ちでした。しかしながら、当該再開発事業の仕組みとして土地だけに権利を残すことはできなく、建物の床の一部に権利が置きかわることを理解していただいた中で、市へ賃貸していきたいとの御希望でございます。

いずれの方々も考え方に違いはあるものの、権利変換をしたいとの意向の中で水戸市へ賃貸することを希望され、その意思は固く、現在に至っております。

続きまして、資料の2ページ、裏面をお願いいたします。

3、新市民会館床の権利の概算について御説明いたします。

床の価格につきましては、保留床、権利床いずれも市街地再開発事業の収支計画において価格は決定されてまいります。この表は、10月末現在の収支計画から導かれる床の権利の概算でございます。床の価格は、土地費と建物費で構成されます。合計の欄でございますが、新市民会館床の全体額は、これまで当委員会に御説明のとおり182億円でございます。このうち土地費が11億円、建物費が171億円でございます。割合では、土地費が全体の6%、建物費が全体の94%となります。

水戸市と個人との権利の割合でございますが、最下段にお示しのとおり、新市民会館全体182億円のうち、水戸市の権利は177億5,000万円、割合では97.5%、個人の権利は4億5,000万円、割合では2.5%に相当いたします。

なお、米印でございますが、4億5,000万円は土地、建物の従前資産及びこれ以外に地権者に支払われる補償費について収入の維持に向けた床の取得分も見込んだ金額でございます。

私からの説明は以上でございます。

○渡辺委員長 次に、関連がありますので、大和市民協働部技監より4番の新市民会館床の所有に関する方針について説明をお願いします。

大和技監。

○大和市民協働部技監 続きまして、4の新市民会館床の所有に関する方針について御説明をいたします。

まず、(1)の床の持ち方につきましては、新市民会館全体の床を市と地権者の一部の方との共有といたし

ます。

(2)当該地権者との契約につきましては、市は、新市民会館として専用利用するため、当該地権者と共有物利用に関する契約書を締結いたします。

市は、床を新市民会館として専用利用する対価としまして、それぞれの持ち分に応じて家賃相当額を支払うものいたします。

また、この契約によりまして、地権者が契約内容を変更する場合は市の同意が必要であります。また、所有者が変更されても契約内容は維持されることから、新市民会館として専用利用することが担保されます。

なお、特約事項としまして、当該地権者が売買、譲渡等の意向を示された場合には、市が買い取りのための優先の交渉権を持てる条項などを検討いたします。

(3)の家賃相当額については、資産評価等をもとに家賃相当額の算出については検討中であります。

説明は以上となります。

○渡辺委員長 それでは、ただいま執行部から説明のありました内容等について、質問がございましたら発言をお願いします。

松本委員。

○松本委員 今説明をいただきました。3名の方はそれぞれの商業を行うと。3名は床面積を利用させていただいて商売をそこですということですから、これは賃貸には収支には関係ないですね。そうすると、残りの5名の方が賃貸借契約を結んでいくという今の裏面のほうの契約の内容に該当するというようなことになるわけですね。

そうすると、5名の方々に支払う年間の総額というものはどのぐらいになるのか。その辺をまず教えていただきたいということですね。市の同意が必要であると、裏面の特約事項の中の市の同意が必要であるということの法的な根拠、有効性、どの程度までこの市の同意というものの有効性というものはあるのかなというふうに、私はここの部分、ちょっと甘いような感じもするんです、私の考え方として。

だから、前回の袴塚委員だったかが言われたように、相続者5人が10人も20人も30人にもなってしまう可能性も考えられるわけですよ。だから、その辺をどのようにこの特約事項の中に入れてくるのかなというのは私も非常に興味を持っておったんだけど、市の同意が必要であるという文言が入っているだけなんです。ちょっと甘いんじゃないのかなというふうに私自身は思うんですよ。この2点についてお答えください。

○渡辺委員長 1点は5人に支払う家賃の総額ということで、先ほど、今、算出検討中とありましたが、わかる範囲内でお答えをいただくということと、あとは市の同意が必要であるという、この同意の効力、どのぐらいの同意というものに対して力が発揮できるのか、その辺のところを詳しく話をしていただきたいということです。

大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの御質問でございますが、まず、(3)の家賃が月どのくらいというふうな御質問なんですが、こちらについては、ただいまのところ検討中でありますが、こちらは今表明されています床価格4億5,000万円、または固定資産税等の評価額等の価格から、今後算出に関して今検討中であ

りまして、市として今後交渉していくための価格を出しているところでございます。

2番目の御質問の契約を変更する場合の市の同意というところの根拠になりますが、こちらに関しましては、全員で持っている共有、この共有物利用に関する契約ということで、民法上にございます規定によってその契約を変更するかといった場合には、全員の同意が必要になりますので、もちろん市の同意が必要になることから、変更する場合には市の同意が必要だということになります。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 だから、例えば仮に私とその5人の中の1人だったらば、私の権利だから、自分の持ち分は。そうでしょう。第三者に売っちゃったって罰せられるという法的な根拠というのはないんじゃないですか。私はそう思う。素人考えではそう考えます。ですから、この文言が甘いのかなと。そういう意味ではそういう感触を持っているんです。

ですから、もう少しきちっとした厳しい、払うものは払うし、いただくものはいただくんだから、もう少し手厳しいきちっとした文言の表現があってもいいのかなというふうに私自身は思うんです。これはもう一度よく検討していただくしかないかなというふうに思っております。

それから、概算だけでも、年間に支払われる賃料、これが4億5,000万円というような、大和技監さんのほうからそういう旨がありましたね。そうすると、5人に対しての4億5,000万円ということではないですか。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和市民協働部技監 すみません、先ほどの御説明なんですけど、今、家賃相当額の算出については検討中でございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 ここは議会なんだよ。議会に検討中と言ったらば、結論がないということでしょう。何年検討するの。いつ結論が出るの。それでは委員会にならないでしょうよ。委員長、これ、検討中では答えがないと私は思うんです。いつ答えが出るんですか。

○渡辺委員長 少なくとも例えば12月中とか、何かいろいろ答えられるところがあると思うんですけども、その辺のところはどのようにお考えになっているのか、今の現況も踏まえながらお答えいただきたい。

○松本委員 この問題はおくれればおくれるほど今度の2%の消費税も上がってくるわけですよ。早く業者選定をして決めていかなければ、2%といたら上がるのは幾らになるんですか。3億円か4億円になるでしょう。だから、やはり検討中じゃなくて、もう少しびしっとして、せっかくのこういう委員会を開いておるんだから、議員に納得ができるような、文言でも何でも、もう少し表現をきちっとしてほしいと。

何人もの同意というのは、何人ものような答弁もあったんだけど、何人ものというのは誰を言っているの。水戸市が権利の大半を持っているんじゃないですか。この数%が5人の権利でしょう、そうしたら早い話が6人だっぺよ。違うの。そんなもんでしょう、共有の部分は。そうしたら、何人もの同意が必要だという表現というのもおかしいと思うの、私は。

だから、もう少し煮詰めて、検討委員会じゃないんだから、委員長のほうでもよく執行部のほうとも協議をしていただいて、契約の要項などを検討していただいて、また特別委員会を開いていただくほかないかな

と。

○渡辺委員長 それで、大和技監、前回のときにこの条項については、水戸市の顧問弁護士さんにもいろいろ相談していると、同意についてはというようなことだったので、やはりこれだと前と全く一緒なんだよね。だから、もう少し突っ込んだ、また明確なスケジュールを出していただかないと、やっぱりこれいわずらに時間が過ぎるということになりかねないというようなことなので、今、松本委員からお話あったように、ある程度しっかり、この辺のところの検討というんじゃなくても、どのぐらいのスケジュールとか、また金額的なものも顧問弁護士さんと相談しながら、さっきの甘い同意も含めて、きちっとやってくださいよ。

袴塚委員。

○袴塚委員 恐れ入ります。前回の委員会に突然この賃貸借契約の話が出てきて、それで前回いろんなお話をさせていただきました。その中で、地権者の状況についての報告が1番目にございます。本来であれば、自己商業地、この3名の方は182億円の中には入っていないんですね。この182億円の中に入る方はその下に書いてある5名分ですよと。構成比も2.5%ですよと。182億円から4億5,000万円を引いたものが水戸市の買い取り価格になるんですよと、こういうふうな話でありました。

どういふふうな覚書があるんですかというふうなお話もさせていただいたと思います。今回出てきたのは、容認したときの賃貸の考え方ですよ。4の(1)、(2)、(3)というのは賃貸借契約を容認したよというときの契約条件だと思うんですよ。

問題は、水戸市と再開発組合はどういう契約に基づいてここまでスタートしたんですか。今ここに来ちゃって4.5億円、5の方が賃貸ですよという話になってしまったその責任は水戸市にあるんですか、それとも組合の事情なんですか。こういうところが1番目の問題だと思うんです。

組合の事情だとすれば、当然ながら特別委員会にお出ましをいただいて、そして、組合としてこういうふうな事情になってしまっても大変申しわけないという理解を求めるといふ努力も私は必要だったのではないかとはいふふうに思うんですよ。これ、筋じゃないですか。

要するに、組合としては182億円を限度として水戸市さん、買ってくださいね、水戸市もいいですよということでスタートしてきているんですよ、もともとが。そのときに恐らく組合の何方名かのお名前が書かれていて、水戸市の高橋靖市長との覚書が恐らくできているんだと思うんですね。そうすると、水戸市も地権者の1人ではありますけれども、地権者の1人であるにせよ、水戸市民の血税でこの182億円というのを買うわけですから、当然ながら、市長は向こうの権利を守ると同時に市民の権利も守っていただかなくてはならない。そうすると、市民の代表である議会には、当然ながらその辺の釈明もしくは説明もしくはおわび、こういうものがあってしかるべきなのではないかというふうに、私は第1点思っています。

そういうふうな中で、今、松本委員さんのほうからも福島委員さんのほうからもお話がありましたように、4の(3)では、今後検討して支払う金額が決まりますよということでありました。しかし、先ほど来の説明では、生活再建に地権者の方それぞれ思惑があつてお金が必要なんですと。それだから、どうぞ床を借りてくださいねと。しかし、床とお店を処分しただけでは生活再建に足りない。こういう人がいた。そこで、営業補償とかなんかを加味して、その人の生活再建に間に合うように床をふやしてやるよと。これ、間違いだと思ふんです。そこまで水戸市が譲歩してやるということになってしまうと、やはりこれはちょっとどうな

んですかという疑問がそこでも生じなくはない。

それをよしとして考えても、4.5億円という基礎的な数字ができていながらもかわらず、算定ができない。評価が4.5億円だから4.5億円提供するんですよ。本来182億円が買い値ですよ。土地も建物も含めてね。だけれども、この方たちは4.5億円の持ち分があるんだと。だからその持ち方は申しわけないけれども、182億円から引かせてもらいますよといったときに、この方たちの評価の持ち方は4.5億円になる。それが1億円の人もいれば8,000万円の人もいれば1億5,000万円の人もいるかもわからない。そういう人のトータルの4.5億円なんですから、当然ながら賃貸料というのは、それが積算の根拠になって出てくるはずですよ。

それともう一つ、じゃ、これ容認しました。進めましょうと進めました。この人たちは当然持ち分地権者ですから、持ち分割合の株主ですから、ここで例えば100万円のエアコンが壊れちゃいました。1,000万円の大規模震災被害がありました。このときに、この人たちは今のこの契約条項の中で182億円、1,820分の45、この割合で損害賠償金を払っていただく。こういうことにもなるわけですよ。

そういうもろもろのいろんな事情をトータルした中で賃貸したいということをおっしゃっているのか、それは後からの交渉だよと、まずは借りちゃって建てちゃうのが先なんだというような考え方で今進めようとしているのか、その辺も理解に苦しむ一つだと思うんですよ。

あれやこれや、この文章の中でも疑問を生じているところでもありますし、先ほど来、福島委員、松本委員からも、どうも今回の説明ではちょっともの足りないんじゃないの、渡辺委員長からも前回と余り変わらないよねと、こういう説明でありましたので、私が今疑問を投げかけた、ほかにも疑問点はありますけれども、これをやっている、恐らく9時、10時までかかっても結論は出ないと思うんです。

したがって、もう少し組合側にもいろんな状況を御説明していただいて、それでも地権者として残りたいのか。生活再建に必要なだという人から例えば何かの災害があつて1,000万円損害が出ちゃいましたよと、このときに、その生活再建が必要だとしている人からお金をちゃんといただけるんですか。

いただかなければならないんですけれども、そういう担保はとれているんですか。だからいろんな想定ができる。それと先ほど来から、前回も言いましたけれども、やっぱりこの相続人というのが1人、2人ではなくなるわけですよ。3代ぐらい続けば、当然ながらこれは3倍、4倍、5倍と広がってくる。そういうときに、今この契約条項の中での権利を主張できるのかどうなのか。こういうことも含めて、もう少し市民の皆さん方が182億円の建物でちょっと高かったけれども、あれができてよかったね、そして将来の子どもたちも長く払い続ける、何でこんな金を払い続けなくてはならないんだよと、こういうふうな疑念が残らないような行政の推進というのは、私は今あるべきだというふうに思いますので、ぜひ御検討いただいて、もう少しすっきりした形でこの委員会が進められるように委員長さん、お取り計らいを願えればというふうに思います。

○渡辺委員長 中庭委員。

○中庭委員 私、これを見まして、結局、地権者から床を借りるということを既に平成28年7月25日とか29年6月12日とか事業認可のときだとか、もう既に2年ぐらい前からそのことを検討していたんです

ね、これを見ると。要するに、床を借りるということも含めて検討したということなんですけれども、全くこれは議会にかからなかったと。議会にも報告がなかったと。全く議会無視だったということがあったと思うんですけれども、なぜ議会に報告しなかったのかという点が一つ。

それから2つ目は、4億5,000万円の床をずっとこれから賃借料として支払うということになりますけれども、これは極めて不公平なことになりますよ。長くなればなるほど支払いがふえていくということなんですけれども、これは何年ぐらい、例えば計算根拠はどのような形で決めていくのかを答えていただきたいというふうに思います。

それから3つ目は、地権者が全部で35人いるんだけれども、そのうち、既に27名は了承済みだということですよ。27名が転出を了承していると。商業床、市民会館の床を持つ人も含めて35人全てとなっていますね、これ。しかし、地権者の中では絶対反対だという方もいらっしゃるんですけれども、これは全く含まれていないんじゃないかと。何でこういう数字を出したのか。反対の地権者の人たちをどういうふうに入れているのか。例えば反対していても売らないうち、勝手に転出の中に入れてしまっているのかどうか。

そして、この1ページの下の中に、権利変換を希望しない旨の申し出の有無とありますけれども、無と書いてありますよね。そうすると、反対者は誰もいないというふうになっているんですけれども、これはどんなふうな形になっているのかお答えいただきたいと思います。

○渡辺委員長 中庭委員、前回の委員会のときの委員の質問とダブっているところもありますので、その辺のところを御容赦ください。

お願いします。

加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

御質問のうち、地権者との意向確認あるいは協議についての御質問、それと地権者の中に反対者がいるという御質問、最後に、権利変換を希望しない申し出の有無の件についてお答えさせていただきます。

まず、資料の2の経過でございますが、今日お示しさせていただいたとおり、早い段階から、意向としては収入確保が大事だと、それに向けて、選択肢の一つとして市へ賃貸できないかといった御意向として、地権者の一部からはそういった意向が上がってきておるのは確かなところでございます。

それを受けまして、市と組合のほうは協議あるいは調整、その可能性という意味では、市が賃貸しない可能性というものも探りながら協議を進めてきたところであり、その可能性という意味では、前回の委員会におきましてもおわび申し上げたとおり、議会に対しましては説明がくれたことはおわび申し上げます。

また、地権者に関する御質問でございますが、先ほども説明のとおり、同意をいただいている地権者に付きましては、35名のうちお一人ということでございますが、商業床の権利変換3名の中の1人であるという考えでございます。

また、権利変換を希望しない旨の申し出の有無ということで、これも法律で定められております事業認可の日を含む30日間の中で、申し出があったかないかということで、申し出がないということは権利変換をしたいという意思表示であるということで、あくまでこの5名の方々に限った申し出の有無として今日は御

説明させていただきました。

○渡辺委員長 中庭委員，大体，もう意見は出尽くした……

○中庭委員 いや，今，反対者の方は商業床を希望すると考えているという考えでしょう，これ。勝手に市が考えて賛成者に入れちゃうというやり方は，これは全く地権者の意向を無視した事実に対することではないかと思うんですよね。もう100年以上営業をやっていて，とても私は賛成できないという方もいらっしゃるし，テナントの方も，もう出たくないと言っている方もいらっしゃいます。だからそういう点では，全く事実に対することをこの中に入れていたというのが一点です。

それから2つ目は，市民会館はマンションと違うんですよね。いわゆる共有持ち分ではないんですよ，市民会館というのは。市民会館の建設のやり方は，これは都市再開発による権利変換計画に基づくものでしょう。それを共有にして持ち分を決めてやるというやり方は，都市再開発法にも違反するものではないかということでもあります。私はそういう点でも，これは全く都市再開発法に外れたやり方をやっているというふうに思います。

そして，4.5億円についても，長ければ長く借りるほど一部の人が優遇されてたくさんの利益を上げる，恒常的な収入がずっと続くというやり方は，これは市の財政にとってみても大きな負担になってしまうと。議会も無視してこんなことを勝手にやってしまうということについて，これは問題だと思うんですよね。

そういう点では，もう一回，反対者の方がなぜ商業床に入るというふうに考えているのか，その根拠を教えてくださいたい。

○渡辺委員長 最後の商業床の件だけ答えてくれますか。

加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

3名のうちのお一人に関する御質問でございますが，現在も鋭意協議継続中でございますが，あくまで権利変換という扱いにつきましては，先ほども申しましたとおり，事業認可から30日間での権利変換を希望しない旨の申し出がこちらからは出てこなかったということで，法律的には権利変換の意向であるという，あくまでも法律に基づく理解，解釈としております。

○渡辺委員長 よろしいですね，中庭委員。

○中庭委員 それは全く事実誤認で，市役所が勝手に決めていると，開発事務所が勝手に決めているということであって，私はとても認められないと思います。

○渡辺委員長 田中委員，最後にしてくれる。

○田中委員 2つだけ事実を確認するだけです。

1つは，4億5,000万円の扱いについてであります，2ページにございます金額及び割合で，個人の持ち分として示されていますが，182億円を捻出しなければいけないということですよ。そうなるものは建てたときの支払いとしては払わなければいけないわけで，4億5,000万円を水戸市が代替してまずは払うという形になるのでしょうか。それを将来にわたって4億5,000万円をどういうふうに扱うのかということをお示しいただきたいというふうに思います。

それから，今まで議論がずっと出ていますけれども，収入維持の意味ですけれども，収入維持というのは，

つまり同額であれば、一時金で払うのと分割して家賃で払うのと結果は同じだと思うんですけども、収入維持として家賃として払うということであれば、それは将来にわたって家賃収入が4億5,000万円を上回ることを期待した契約という意味を持つんじゃないかというふうに思うんですけども、その点の認識はどうかということでもあります。

それから、商業床の持ち手の部分については、1ページ一番上に3人というふうになっていますが、水戸市が想定している商業床の面積からいって、受けるというもらい手が少ないということにはならないのかということでもあります。商業床が埋まらない場合、結局また市がそれを買い受けるということも起き得るんじゃないかというふうに思いますが、その点は現在の状況はどうか、お聞かせください。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

まず、1点目の保留床処分金182億円が4.5億円減ることに対する支払いはという御質問でございますが、事業全体の収支の中で保留床処分金の全体額というものが決まっています。今日お示しのとおり、あくまで市が予定しておりました保留床処分金としては4.5億円減の見込みでございます。一方、権利変換になったということは、補償費の支出というものも減ってくるということになってまいりますので、事業費全体の収支の中で数字は今後精査していくこととなってまいります。

次に、収入維持の意味ということでございますが、収入維持を希望されている地権者の意向としては、今現在の月々の収入ということで、それを維持していきたいという御希望をうかがっているところでございます。

3点目の商業床についてでございますが、商業床に余剰の床、権利変換では残る床が出た場合と、その対応につきましては、市がその床を購入することはございません。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 前段2つは答えになっていないと思うんですけども、やはり、事業費の精査というけれども、実際この数字を出しているわけで、その財源根拠を示せないというのは非常に無責任じゃないかというふうに思います。

それから、収入の維持ということでいうと、当該権利の相当分が4億5,000万円というふうに示しているのであれば、それで1ページのいわゆる市へ賃貸という方法じゃない形での交渉も、意味は同じのはずですよね。収入の維持というのは一時金で入るのか毎月で入るのかという違いであって、そういう点では、この交渉のやり方そのものも、水戸市の議会にこれまで説明もなかったわけで、その点も含めて私たちは認められないという意見を申し上げて終わりたいと思います。

○渡辺委員長 ありがとうございます。

それぞれ委員より御意見いただきました。松本委員、福島委員、袴塚委員さんのほうから細かく指摘がございました。

今、御議論いただいたこの案件は、この整備においてはやはり基本にかかわるものでもあります。前回、今後のスケジュールを出していただきました。3月には施設建築物の工事請負契約をしたいというような最終的な目的、これは消費税の問題を含めてでございますけれども、今、皆様方の御意見を聞きますと、やっ

ばり今後整備スケジュールに幾らか変更が生じる可能性もありますけれども、今後、今の議論を通して組合、地権者を含めてもう少し時間をかけてしっかり意向を確認をするというようなこともあるのかなど。また、顧問弁護士さんを含めて、松本委員からもありましたように、特約事項等をきちんと担保しないと、さまざまな生じる問題に対応できないんじゃないかということがありますので、その辺についてももう少し明確な回答をいただきたいということでございます。

したがいまして、もう少し時間をかけるというようなことを委員長として判断をして、次回、今までのものについてしっかりお答えをいただいて、結論を出していきたいというふうに思っておりますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 よろしいですか。

それでもう一つ聞いておきたいのは、先ほどスケジュールの変更の可能性とありましたが、当初、この間出したスケジュールで行くと、一番最初、12月中旬に権利変換計画の縦覧というようなのがありましたけれども、この辺のところと最終的なゴールとの兼ね合いはどういうふうになるのか。それもちょっと今後、この委員会を閉じてからしっかり検討していただきたいと思います。それはやっぱりベースになって議論をいただかないと、大きく方向性が変わる話でありますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、以上をもちまして、本日の特別委員会を散会といたします。

ありがとうございます。

午後 3時20分 散会