

第25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31年1月10日（木曜日）
場 所 水戸市議会 第1・第2委員会室

午後 3時28分 開議
午後 4時23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) 新市民会館部分の使用に関する契約書（案）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	栗 原 文 隆 君
委員	高 倉 富 士 男 君	委員	黒 木 勇 君
委員	村 田 進 洋 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（1名）

委員 木 本 信 太 郎 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 3時28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、ただいまから第25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、木本委員が忌引のため欠席との連絡がありましたので、御報告を申し上げます。

この際、御報告いたします。本日、一般傍聴人6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 この際、お諮りをいたします。当委員会における着席の位置につきましては、現在御着席のとおりとさせていただきたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

○渡辺委員長 御異議なしと認め、そのように決定をさせていただきます。

それでは、これより議事に入ります。

新市民会館部分の使用に関する契約書(案)について、執行部から説明を願います。

大和市民協働部技監。

○大和市民協働部技監 それでは、前回の特別委員会におきまして、新市民会館床の所有に関する市の方針について御説明をさせていただきましたが、改めて、新市民会館の床を所有することとなる共有者と締結する契約の具体的な内容等について御説明をさせていただきます。

それでは、特別委員会資料の①をごらんいただきたいと思います。

こちらは、新市民会館部分の使用に関する契約書(案)でございます。

この契約書は、新市民会館部分の使用に関して、市と市以外の共有者が契約を取り交わすものであり、第1条の目的にありますとおり、新市民会館部分を市が専用使用をすること及び市以外の共有者が新市民会館部分について使用収益をしないことに対する補償としての金銭を支払うことについて、必要な事項を定めるものであります。

主な項目について御説明をさせていただきます。

第2条につきましては、新市民会館部分に係る共有の範囲等を定めております。この契約において共有する範囲を躯体部分に限定し、当該躯体部分以外の部分を市の所有とすることとします。

次に、第4条につきましては、当該共有者への支払い額を、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準に基づく積算法により算定することを定めております。また、支払い額につきましては、3年ごとの基準年度において、公租公課を初めとする評価の見直しを行い、額を変更することとしております。

なお、支払い額につきましては、後ほど資料③により詳しく御説明を申し上げます。

次に、第5条につきましては、市民会館に将来予定されるカフェレストランの運営など、第三者に対し市の行政財産と同様に使用の許可等の手続をすることを想定し、条項を設けております。

次に、第6条につきましては、ホールにおける舞台の改装や客席部分、その他各諸室におきまして、新市民会館の運営上に必要な改装、修繕に関する条項を設けております。

次に、第7条につきましては、費用の負担について定めております。市は、新市民会館の運営に関する費用を負担します。また、全共有者は、公租公課や保険料のほか、施設建築物を管理する団体が設置された場合、そこから請求される共益費、修繕費、その他の維持管理費などについて、その持ち分に応じて負担をいたします。

次に、第9条につきましては、市に優先の売買権を与える売買予約について定めております。この条項において、売買予約の仮登記に同意をいただくことにより、第三者への譲渡、抵当権の設定などに対抗することができ、将来の新市民会館の運営に支障が出ないようにいたします。

次に、第11条につきましては、複数の相続人による手続の煩雑化を避けるために、代表者を設けることを定めております。

当該契約書の作成に当たりましては、想定し得るあらゆる事態、事象に対処、対応できるように、弁護士等とも相談をさせていただきながら検討を重ねてきたものであり、これにより新市民会館としての運営に支障は生じないものとなることから、今後、共有者全員の方との締結に進んでまいりたいと考えております。また、締結の時期につきましては、権利変換計画の進捗にあわせて契約のほうを計画しております。

続きまして、資料の②をごらんください。

こちらにつきましては、市以外の共有者おのおのの支払い額に関する合意書となることから、施設建築物が完成した後、改めて評価を行い、額が確定次第、速やかにおのおのの共有者と締結する予定であります。内容としましては、支払い額や支払い方法を定めております。

続きまして、資料の③をごらんください。

こちらは、新市民会館部分の使用に関する支払い額についての資料となっております。

先ほど契約書のところで御説明をいたしました、四角で囲み、お示ししていますとおり、第4条に支払い額の算定方法を定めております。ここで用いる積算価格や期待利回り等については、不動産鑑定士による鑑定評価をいただき、算定してまいります。鑑定によりますと、不動産を取得するために要した資本額に対して期待される純利益を示す期待利回りというものは、2のとおり、現時点では2.0%と評価されております。この利回りから共有者への今現在の概算支払い額を算出しますと、3に記載されていますとおり、概算額で約2,200万円の支払い額となる見込みです。

なお、実際の支払い額につきましては、先ほど申し上げましたとおり、施設建築物が完成した後、改めて鑑定評価を行った上で決定するものでありますので、あくまでも参考の金額であることを御了承をお願いしたいと思います。

説明につきましては以上となります。

○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について、御質問等ございましたら御発言をお願いします。

袴塚委員。

○袴塚委員 御説明いただいてありがとうございました。

第2条でちょっと聞きたいんですが、これまでの御説明だと、4億5,000万円分については、182億円の中の4億5,000万円だということで、全体額に対しての4億5,000万円ということで私

は理解をしておりましたが、今の説明だと、要は、はりとか躯体とか、躯体部分ですね、その部分に対しての権利をこの方たちが持って、そして設備等、いわゆる電気、水道、それからエアコン、冷暖房ですね、こういうものについては市が持つんだと、こういうふうなお話の理解でよろしいですか。

今までの御説明の中で、例えばエアコンが壊れました、1億円かかりました、1,820分の45はこの方たちの責務でいただけるんですねと、こういうお話も今までしてきたところでありましてけれども、この内容によりますと、その部分は全く入らない。要は、壊れないところだけをこの権利変換で持って、そして壊れるところは全部市が持つよと、こういうふうな契約になってしまうという理解でよろしいのでしょうか。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの袴塚委員の御質問にお答えいたします。

新市民会館、こちらの部分につきましては、以前、全体を共有で持つというふうな御説明をいたしました。今回、その中の確かに市民会館の部分の中で、場所は指定しておりませんが、持ち分に関しては変わっておりません。4億5,000万円という持ち分は、今回入っております。

ただ、新市民会館のほうの設備なんですけど、空調とか給排水、電気、そのほか舞台設備ですね、建築家具なんかの設置が今計画されておまして、将来それらの改修とか変更を行う場合は、やはり水戸市のほうと市以外の方の共有者との協議、あるいはその費用の相談とか、そういったものも頻繁に行われることとなります。そういったことで運営にも支障が出る可能性もあることから、今回は設備等については市に帰属することとしました。

先ほどの維持管理費というふうな御質問のほうなんですけど、こちらでもですね、国土交通省の積算の基準で積算しますと、こういった設備関係を持つ場合には、そういった維持管理費に要する費用も計上しなければならぬというふうな積算になっておりますが、今回はそちらの設備に関する維持管理費は計上しておりませんので、その分は市で負担して、将来、市のほうで運営していくというふうな形になっております。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 この再開発自体がですね、異例中の異例だということは御承知のとおりだというふうに思っています。一般的に維持管理費ということになれば、当該設備を含めてですね、やはり区分登記をすると、これは一般的な考え方だというふうに思うんですよ。いわゆる壊れないところだけを区分で持つということになると、この方たちの維持管理というのは、何を指して維持管理というふうな考え方でいいのか。これについてはどうなのでしょう。

これまでも委員会の論議の中で、182億円分の4億5,000万円、したがって、その分は差し引きになりますよと、買い上げ価格がですね。そういう話でした。したがって、4億5,000万円というのは、その躯体とかそういうものだけではなくて、設備も電気も舞台装置も含めて182億円で買うわけですから、水戸市がね、土地も含めて。その中で権利を持ちたいよということであるとすれば、応分の負担というのはね、これは地権者として当然すべき問題であって、それを除外して、躯体とかそういうものだけがこの方たちの所有物なんだと、こういうことになるよと、ちょっとそこになかなか市民理解が得られない。もしくは、何かこの方たちが優遇されているのかなという思いがする。こういうふうなことではないかと思っておりますが、従来のその考え方がここでこういうふうに変ったという、今まで1,820分の45ですから、

45は区分登記するということですからずっと来たわけですよ。それが今度は躯体だけなんだと。壁とかね。要はそういうものだけなんだということになると、今までの説明と変わってきてしまったのではないかと。そうすると、変わる理由というのは、この方たちを優遇しなければならないという何らかの強い考え方がおありなのか。

だって、ものをつくりました、エアコンは違いますよということだとすればね、買う値段というのは躯体を買えばいいんじゃないですか。躯体を買って、水戸市が設備を設置すればいいんですよ。だって、躯体の持ち分だけしか認めないんだもん。そうなのちゃうと思うんですよ。

ですからこの辺については、もう少し水戸市としての考え方をしっかり考えてもらわないと、これはなかなか市民理解を得られるというような状況にはならないのではないかとというように思うんですが、いかがなんでしょうかね。

○渡辺委員長 今、袴塚委員さんの指摘は2つあったと思うので、何でもかというようなことと、少し優遇しているんじゃないかというような部分について、明確にお答えを願いたいと思います。

○大和市民協働部技監 ただいまの袴塚委員の御質問にお答えいたします。

今回、第2条のような持ち方に市のほうで変更した理由でございますが、将来、市民会館の中の舞台も含めました設備関係の、この辺の運用に支障が出ないようにというか、事務が煩雑にならないというふうな、いろんな検討を重ねまして、今回のような持ち方に——これは検討させていただきました。

先ほどの維持管理、そういった費用負担もかかる、長くなってしまって、優遇になるのではないかとというふうな御質問なんです。維持管理費につきましては、使用している側が維持管理を必要経費として賃料の中に計上いたします。今回はですね、支払い額の必要経費の中には維持管理費は計上しておりませんので、その分は市のほうで維持管理をしていくというふうな形になっています。すみません、ちょっと説明が足りなかったんですけども、必要経費として維持管理費を地権者の方にお支払いをしまして、それで修繕とか何かあった場合には、その費用負担としてそのお金を市のほうに払っていただくというふうな必要経費のことになるんですけども。

〔「そうしたら税法上通らねえよ、そんなの。払って、それからもうなんて、ばかな話あるめえ」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 明確に。まどろっこしいんだよ、話がね。もっと的確に答弁してくれる。

○大和市民協働部技監 維持管理費につきましては、その必要経費の中に計上して支払うものなんです。今回はその分を支払わないということで、市が維持管理をしていくということでございます。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 考え方がちょっと違うと思うんですよ。要は、その使用する維持管理費というのは、当然、この方たちに権利があるから払うんですよ。で、その権利があるから払うんだけど、その方たちの権利分は水戸市で優遇しますよと、こういうふうな形だから払わないという話なんですよ。

で、この方たちの権利というのは躯体しかないんですよ。要するに、修繕するものというのは、例えば壁が壊れちゃいました。これは当然ながら、この方たちの持ち分ですから払わなければならない。そうですね。震災がありました、床が壊れちゃいました、これは当然この方たちの持ち分ですから、当然それは補填

しなくちゃならない。こういうことだと思うんですよ。

だけれども、もともと設備とかそういうものは、この方たちに権利がないじゃないですか。そうでしょう。この契約書だと、設備とか電気とかどんちょうとか、いろんな附属するものには権利がないんですよ、この方たち。ということは、もともと182億円分の4億5,000万円だということだったんだけど、躯体に対しての4億5,000万円ということになると、この方たちの持ち分比率というのは物すごく高くなる。わかりますか。例えば設備というのが幾らかかるんだかわかりませんが、設備、電気工事、どんちょうを含めて例えば20億円かかりますよということになると、162億円分の4億5,000万円という権利になっちゃうんだよ。この方たちの持ち分というのは物すごくふえる、見かけよりは。そういうふうになっちゃうんですよ、これ。

だからその辺がね、まあ、これ、私だけしゃべっていてもしょうがないので、一時私は休憩しますから、皆さんの御意見をどうぞ。

○渡辺委員長 袴塚委員さんの今の質問について、鈴木部長のほうからお答え願います。

○鈴木市民協働部長 ただいまの御質問に私のほうから御答弁させていただきたいと思います。

まず初めに、共有者の持つ権利につきましては、設備が入る場合も、躯体だけ持たす場合でも、その持ち分というか、持つ権利の財産としては変わりがないということでございます。

今回、躯体に持たす理由としまして、水戸市と地権者側の双方のメリットがあるというふうに考えておりました、水戸市のメリットといたしましては、まず、設備などを改修する場合に、共有者の了解等をとったりとか細かい手続を踏まえないとできないというものを避けることができるというふうに考えております。市民会館として使っていきますので、さまざまな内装の変更であったりとか設備の変更等が想定をされます。そのときに市の裁量でそういったものができるようにしたいというのが一つの思いでございます。

さらにですね、設備まで——設備というふうに言わせていただきますけれども、設備まで含めて権利者が持つ、共有者が持つということになりますと、イコール支払い額に反映するということになってきます。要は、支払い額がふえるということでございます。この分につきましては、必要経費というふうなことで定められておまして、維持管理費については、必要経費をプラスして共有者に支払うというようなことが基本の考え方になってございますので、そういった支払い額を減らすと、少なくするという意味でも、躯体に持たせたほうがメリットがあるということで整理をしたものでございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 今、袴塚委員への答弁では、誰も納得していないんだよ。ただ、もっと不思議なのは、議会が指摘した事項、要するに、なぜ5人の共有者ができたのかと。議会としては、全部組合が買って水戸市がもらうことになっていた。だけど、それが例えば、ちょっとずれますが、この第9条には、持分全部移転請求権保全の仮登記ということがあります。それから第11条には、相続または遺贈が生じたとき、これは6カ月以内に届け出なきゃならないとか、それから第2項は、相続人または受遺者が生じたときは、全員の同意により代表者1名を定めなければならない。

なぜこうなっちゃうのかというのは不思議で、仮登記というのは大体10年なんですよ。それから、代表者を決めなきゃなんないと。相続者が3人、5人、また死んで孫の代まで相続者になった場合に、代表者が

決まらなかったときはどうするんだと。そういう内容も、これ理解することがなかなか難しい。だから法的根拠でそういう問題が、今後大きく理解するように説明ができるのかと。最後に言いますが、何でこういういいかげんな契約になってしまうのかと。仮登記なんていうのは10年で時効ですよ。それから、その人が死んだらば、子どもや孫まで相続権があるんですよ。その人が代表者1人を決めなきゃならないというようなことをやったって、決まらなかったらどうするんだというようなことは何ら書いていない。そうすると、こういうことでどうなっちゃうのかと。

例えばなぜ認めないかという、水戸市が一切買い求めれば、何ら法的に問題ないんだよ。それが急遽、5人の人がいますよなんていう話になったから、こういう問題が起きているんだ。だから法的に、都市再開発法によって全部水戸市が取得すれば何ら問題ないんだよ。なぜこうなったんだという説明はないんだよ。特に問題が今後起きてくるのは、この中に役員さんがいると。自分らで決めて、自分らがやって、ここに相続することは、税金は取られないわけだ、家賃しか入らないから。そうすると、何代もやっても、水戸市は永久に地代、家賃を払っていかなくちゃならないんですよ。だからそれでは我々は納得いかないということを言っているんですよ。

以上です。

○渡辺委員長 今、福島委員さんのほうから指摘がございましたように、最初に5人の地権者が発生したというふうなことから質問がございましたけれども、これまでの委員会の中でこの辺については答弁をしているかと思しますので、まずその答弁と、あとこれの契約書の案について、この制度、いわゆる弁護士さんとの打ち合わせその他について、今御指摘があったような、仮登記とかそういうところで問題が発生する可能性があるんじゃないかと。例えば遺産相続についてもそういうのがあると思うけれども、そういうものについて、細かい、例えばこのほかに附則とかつける、そういう考えがあるのかということではないかと思しますので、御答弁をお願いいたします。

加藤所長。

〔「責任ある回答をしろよ」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 はい、今答弁させますので。

○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、御質問のうち、5人の方が権利を残すことになった経過という御質問にお答えいたします。

昨年11月21日の特別委員会でも資料をお示しして御説明したとおりでございますが、5人の方々につきましては、我々水戸市としては、議会ともお約束のとおり、当初から100%の所有権を持つと、持ちたいということで交渉を進めてまいりました。ただ、5人の方々それぞれの理由がございしますが、生活再建に向けた収入確保、あるいは昔からの土地を残したいと、財産を残したいといったそれぞれの意向、こういった意向を踏まえながら、再開発という仕組みの中で進めてきたもので、交渉をこれまで長い時間をかけてやってきましたが、5人の方につきましてはその意向が強いということで、事業を進めるためにはやむを得ないと判断したところでございます。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 福島委員さんの今の質問に関連しているんだけど、仮登記というのは10年で切れるとい

うことは間違いないですか。法的にいかがですか。

○渡辺委員長 それでは、上垣外課長。

○上垣外総務法制課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

売買予約の時効、これはおっしゃるとおり10年でございます。10年間行使しないときは消滅するという規定になっております。ただ、その10年を経過する前に時効の中断という手続をとることができますので、それを10年経過する……

〔「代がかわっちゃう。誰がやるんだよ、それ」と呼ぶ者あり〕

○上垣外総務法制課長 相続などがあつた場合も、この売買予約の契約は、その債務も相続されるということになっておりますので、その場合には、相続した方とその中断の手続をとっていくことになるということになります。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 だからそれは、今、福島委員さんが質問して答えた、全く同じ話でしょう。相続ということになるわけでしょう。そのときに、その相続が円満にできなかった場合にはどうなんですかというような、福島委員さんの話の、今、続きの答弁なんだよ。私の質問は、10年で切れるのか切れないのかという話で、切れるということがはっきりわかりましたよね。そうしたら、この内容等については、もう少しその辺を具体的にきちっと文言を書き入れなければならないんじゃないですか。要するに、相続というのが生じていくわけですから、例えば仮登記があるのが抵当権がついていようが、第三者に転売というのはできるんですよ。ということでしょう、所有権移転というのは。権利者が、例えばお金が必要になって、じゃ、第三者にこの私の持ち分だけ売りますよということになった場合には、第三者に転売できちゃうんです。そうでしょう。だと私は思っていますよ。間違っていたら訂正してください。私はそう思っています。

ですから、この辺の文言の、要するに全部移転請求権保全の仮登記をしておくなら大丈夫なんだということというのは、ちょっと甘いんじゃないかなと私は思っています。年月も入っていないし。

だから私は、この何年とか何十年とか、例えば、いいよ、50年でも100年でも。だから10年ごとにその仮登記の書きかえをしていくとかやっついていかないと、この文言だけでは、私はちょっとまずいんじゃないのかなと、このように思いますけれども、いかがでしょうか。

○渡辺委員長 今、松本委員さんのほうからですね、仮登記や相続手続、また契約年数などについて、もう少し深く顧問弁護士さんと相談すべきじゃないかという質問がございました。文言を、附則をつけるべきでしょうということですね。

〔「議会がこれを認めないと言ったらどうするんだ」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 上垣外総務法制課長。

○上垣外総務法制課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

売買予約、今回お示した第9条第2項の規定によりまして、仮登記をした場合ですが、仮登記をした後に、実際に市への売買が成立した場合、それを本登記することになりますが、その場合に、仮登記をした順位で登記することができることになっております。そうすると、市が本登記をした時点で、水戸市の仮登記をした後に第三者への買売や抵当権の設定等がされている場合でも、それらの登記を抹消することができる

ことになっております。

○渡辺委員長 内藤委員。

○内藤委員 あのさ、仮登記だの何だのってそっちで言っているけど、この前の委員会のときに袴塚委員さんにさんざん言われたんじゃないの、そういうことができるのかって。その結果が出ないのに、仮登記の話なんかしたってしょうがないでしょう、ここで。だめだと言って、この前、委員会で騒いだんだよ。それを何、今度はもう仮登記する話をしているの。

○渡辺委員長 いや、まだそこまではいってなくて、この間の話に基づいて、この契約の素案、基本案を今日お示しして、その中で例えば問題点があるだろうというのが、今、福島委員さん、松本委員さんの指摘なんですよね。この例えば第9条にしても、相続にしても、これだけの文言では問題が発生するんじゃないですかということでしたよね、今の話はね。

○内藤委員 でもさ、最初から、議会としてはそういうことは認めていないでしょうよ。この間の結論はまだ出ていないでしょう、袴塚委員さんが言ったことに対して。

○渡辺委員長 特約事項を入れて、それがこれなんですよ。まだこれは基本の案なのね。で、これを今日お示しして、皆さんの御意見をいただいて、これではまだちょっと問題が発生するんじゃないかとかという意見が今出ていたわけだ。

中庭委員。

○中庭委員 今日の報告ではですね、賃料については期待利回り2%ということで、2,200万円を毎年払うということですよ。これは見直しはするけれども。しかし、この2%の利回りというんですけれども、この考えね。この資料の③に書いてあるように、共有者持ち分の価格というのは4億5,000万円だと。これは前回の委員会でも出されましたよね。この2%の利回りといえば900万円です。ところが実際は、2%の利回りと言いながら、2,200万円。これは単純に言えば、5%の利息みたいなもので計算して、これは水増ししているというふうに私は思うんですよ。

その2%の根拠ですよ。要するに、建物の積算価格の2%と言っていますよね。しかしですね、実際、土地所有者が持っている権利というのは4億5,000万円なんです。建物については、水戸市が全部お金を出して建てるわけですよ。建てたものに対して、そこまで利回りを計算するというやり方は、水増し以外の何ものでもない。不当な計算の仕方ではないかと思うんですが、その点は、建物の積算価格について2%の利回りにしたという考え方、本来ならば4億5,000万円ですべきものを——この建物の積算価格での計算の仕方についての考え方をお聞かせいただきたいと思います。

○渡辺委員長 大和課長。

○大和市民協働部技監 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

まず、積算価格についてですが、こちらの③の資料の四角で囲われているところの第2項に、積算価格という、確かに建物と、あとそれに相当する土地の価格をここで出しまして、その上の第1項のところに、持ち分に応じて支払うという条文があります。これが全ての市民会館の部分じゃなくて持ち分になりますので、4億5,000万円の持ち分に対して2%を掛けております。これが最終的に2,200万円ということですが、これには、上に書いてあります第2項の1号、2号、3号の各必要経費、こちらを加算しましてこの価

格となっております。

○中庭委員 その計算の根拠がおかしいわけです。建物も含めた積算価格というふうにこれは明記されているでしょう。それで、何でこの建物の積算価格が含まれちゃうのかと。だって、持っているのは床の部分だけです。4億5,000万円の部分だけです。その利回りが2%といえね、900万円でしょう。そうするとこれは利率で言うと5%の利回りですよ。だから持っている権利は4億5,000万円なんですよ。だから例えば銀行に4億5,000万円預けた場合に、5%の利回りで毎年毎年お金が入ってくるという、そういうのと同じことになっちゃうんですよ、これは。だからね、そういう点で、私はね、この考え方は極めて水増しだと。

ちょっとそのことについて質問したいんですけど、2つ目は、そうするとね、4億5,000万円のいわゆる持ち分価格が、20年で元が取れるんです。そして、例えば60年建物が存続すれば、3倍もの利益になってしまうんです。こんな不公平な、一部の人を優遇するようなことになるんじゃないかと。私は今調べたんですよ。例えば4億5,000万円の定期預金というのは幾らなのかって。0.03%だとか0.6%ぐらいですよ。ところが、実際これは5%の利率になるわけですよ。こんなことがね、許されるのかと。極めてね、一部の人を利益に沿ったやり方をやるものじゃないかと思うんですけど、いかがですか。

○渡辺委員長 御答弁を願いたいと思いますが、今の積算の根拠が、水戸市と中庭委員さんとでちょっとずれているところがあるのかなと思いますので、その辺のところも踏まえて明確にお答えをお願いします。

大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの御質問にお答えいたします。

まず、③の1番の支払い額の算定方法ですが、こちらにつきましては、下に書いてあります第4条のこの積算価格につきましては、不動産鑑定士のほうに依頼しまして算出している金額でございますが、先ほどのその積算価格、持ち分である4億5,000万円になります。これに期待利回り2%、この2%につきましても、不動産鑑定評価をかけて算出している数値となっております。それで900万円となります。そのほかに、加算すべき金額としまして、1番目の減価償却費、2番目の公租公課、こちらに関しては固定資産税と都市計画税になっております。この分に関しては、持ち分に対して支払っていただくものの税金となります。3番目としては損害保険料となっております、必要経費が合計で1,300万円、合計しまして2,200万円ということになっております。

○渡辺委員長 中庭委員。

○中庭委員 今の説明を聞きましたけれども、極めてですね、一部の人を優遇するような考え方で、利回りというものをねじ曲げて、持ち分の価格4億5,000万円をですね、膨れ上がらせるというやり方ではないかというふうに私は思います。

それともう一つはですね、この結果、要するに、この市民会館の賃料が決まれば、今後のスケジュールとしてどういうふうになっていくのかと。私は、権利変換計画まで進めていくものではないかと。権利変換計画を進めるのではないかと。

[発言する者あり]

○中庭委員 いや、だからね、こういう問題を含めたまま権利変換計画を進めて、そしてやっていくという

やり方が、極めて不当なやり方ではないかと思うんですよ。だから今、今回のこういうこの2%の考え方——だって2,200万円でしょう。そうすると、例えばこれは60年で考えれば、13億2,000万円の維持管理費が余計にかかるということですよ。これは税金の無駄遣いになるわけですよ。だからそういう点では、結局ね、2,200万円を例えば単純計算で5人で割ると、440万円のお金を、これを毎年払う。月で言えば30万円以上のお金を払うということになるわけですよ、これは。

だからこんな賃貸借をするやり方はおかしいし、もともとね、こんな無理な計画を立てて進めるやり方はおかしいということでありますので、ぜひこういうやり方はやめるべきだと。もともとこの建設計画そのものもね、やっぱり中止すべきだと私は思うんです。

そういう点で、ぜひ今後のスケジュールも含めて、あるいは私が言ったことについての答弁も含めてお伺いしたいと。

○渡辺委員長 中庭委員ですね、今後のスケジュールなんですけれども、その前にね、ちょっと今までの経緯、経過をもう一度おさらいしますと、去年の最終の委員会において松本委員さんのほうから、ある程度このいわゆる使用に関する契約書の中に特約事項を入れて、そして市のほうに問題がないようにすべきだろうというようなことで、それに基づいて今日これが出されたということですね。しかしながら、これでもまだちょっと不備などところがあるだろうという指摘を、袴塚委員さん並びに松本委員さん、福島委員さんのほうから指摘をされたわけです。

ですから、執行部においてはね、その辺の例えば今言った仮登記の問題、相続の問題、契約の年数の問題、そういうものについて、例えばこの契約書の案の中に、もう少し精度の高い契約書にすべきでしょうという意見なんです。そういう考えがあるのかどうかを松本委員さん、袴塚委員さんは求めていると。

[発言する者あり]

○渡辺委員長 これに基づいて今意見をもらっているんです。ですから、そういう考えがあるのかどうか。これでもう終わりなのか、もうこれ以上つけられないのか。そうしたら話はもうここで終わっちゃいますよ。みんなが意見を述べているんですから。これじゃ問題が発生するから。

[「意見を述べているわけじゃない。このやり方そのものがおかしいと私は言っているんです。部分的な修正で進めていいようなものではない」と呼ぶ者あり]

○渡辺委員長 中庭委員、発言は求めているので。

大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいま御意見のありましたこちらの契約書の内容、こちらに定められております売買予約の先ほどの仮登記の条項、あとは相続に対するその懸念されていらっしゃる手続き等につきまして、こちらに関しましては、この契約書をつくるに当たり、弁護士のほうとも相談させていただきまして、作成をさせていただきました。ただ、今の御意見の内容の精度を高めるということで、弁護士のほうにも相談しまして、精度を高めていきたいと考えております。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 大和技監とか、部長とか、皆さんのそれぞれの質問に答えがそれ以上はできないだろうと私は

思います。やっぱりトップは市長だから、もう一回これを議論をして精査していただいて、やはり最終的には市長にもおいでになっていただいて、ある程度の議論が議会の中で尽くされた後で結構ですから、そういうふうにしてですね、委員長ね、早急にこれを精査していただいて、もう一回、委員会が開催ができないものなのか。しなくちゃならないだろうと私は思っていますよ。

ですから、そういう形でもって、この年数とか何かも入っていないし、仮登記が10年で切れるということであれば、10年でこれは無効になっちゃうんですよ、この仮登記というのは。そういう文言なども、年数なども入れながら、もう少しこのきちとした特約事項にするべきだろうというふうには私は思っていますので、市長と皆さんはもう少し相談をして、そして、きちとしたものを次回の委員会にまた出していただいて、これ以上議論したって答弁できないでしょう、皆さんはね。どうにもならないでしょう。だからこれ以上進めていってもしようがないんじゃないですかと私は思うんですけれども、渡辺委員長の取り計らいにお任せします。

○渡辺委員長 今の松本委員さんの言うように、市長の出席を求めているのはどうなんだということは、この両案について、最高責任者の考えや意見、また、今後の責任ある取り組みをもう一度執行部の皆様と話し合いをしていただいて、次回ですね、市長の出席を求めて市長のお話を聞いたらどうだと、そういうことでよろしいですか。

袴塚委員。

○袴塚委員 市長さんをお呼びしてですね、市長さんのお話を聞くというのは最終段階だというふうに思っていますので、その前に、今、松本委員さんのほうから契約の問題が出ました。私のほうからは、いわゆるその権利変換の仕方にちょっと問題があるんじゃないですかと。当初1,820分の45ということで、いわゆるその1,820というのは、182億円で買うよという、それをマックスとして買いますよということですよ。その中で、4億5,000万円は皆さんのものですよと、こういうふうな確約がある。

それが、ついこの間までの委員会は、そういうことですよって、こうおっしゃってきたわけですよ、皆さん方は。いや、そうじゃなくて躯体だけなんだなんていう話は一回もないよ。それが今日になったら、躯体だけだとか、こっちは維持管理費があって改修するのに容易じゃねえから、いろんな意見が出ちゃうと遅くなっちゃうので、改修するのは速やかにやらなくちゃならないから、それは除いたということになると、当初出た4億5,000万円というのは、じゃ、幾らに対して4億5,000万円の積算をしたのかという、積算自体が揺らいじゃうんだよ、これをいじることによって。

いいですか。182億円の4億5,000万円、設備、電気設備、どんちょう、もろもろ抜いたらば、これは躯体は幾らなんですか。120億円や130億円でしょうよ。その中の4億5,000万円なんですよ、今度は。この価値観の違いというのは、皆さんはわかっているんですか。

それはもういいですよ、契約でも何でも、条件を整えば。だけど、何で皆さん方の考え方というのは、これまで買える、買えると言ってきて、ついこの間になったら買えねえんだという話になった。今度は、182億円の4億5,000万円だと言っておきながら、今度は躯体だけだと。こんなぐらぐらしている話を誰が信じるんですか。言っているほうもおかしいと思わないんですか。ここをしっかりと、考え方をきちっとまとめていただかないと、もう買える、買えるというのもうそだった。これはわかりましたよ。

182億円の4億5,000万円だというのも、これはうそだった。2回もあんたらは委員会にうそついてるんだぞ。そんな、我々はだまされながらね、そうはうまくは乗れないよ。

おかしいでしょう。躯体の単価に対する4億5,000万円と全体の4億5,000万円では、割合が違うんですよ。躯体で4億5,000万円だったら、総体入れたらば6億円か7億円になっちゃう、価値観は。そういったところをね、うそをつくんなら、最後までばれないうそをつかなくちゃだめなんだよ。しっかりしろよ。

○渡辺委員長 これはね、大事な問題なんで、いわゆるこの1,820分の45と、躯体の部分になると、これがその部分、設備の部分がかれるから、これは1,500分の45じゃないかと。そういう変わっているところのこれをきちっと説明してもらわないと、これは前に進まないと思うよ。

[発言する者あり]

○渡辺委員長 それではね、これね、皆さん方、今日は市長さんにおいでいただかない。出席を願っても、最高責任者として責任ある御答弁はできないと思いますので、今、袴塚委員さんから指摘された部分ですよ、ね、躯体の部分と全体の部分の違い、分母ね、その答えを出すということと、あとは、松本委員さん、福島委員さんから指摘されているこの契約の中でも、そういう仮登記、また相続の手続等で問題が発生するんじゃないのかという指摘もありましたよ。そういうのを整理整頓していただいて、次回、市長さんの出席を求めて、最高責任者としてきちんとした御答弁をいただくということでいかがですか。よろしいですか。

じゃ、市長を呼ぶということで……

○中庭委員 私はね、呼ぶことはいいんだけど、しかし、今のね、前提にしてこの審議をすること自体はおかしいと。袴塚委員が言ったようにね、4億5,000万円の……

○渡辺委員長 はい、わかりました。ですからその答えをもらおうと言ったでしょう。

人の話を聞いていなさいよ。

○中庭委員 建物の建築費までね、この権利者の方が出したみたいな形での計算の仕方なんだ。だから計算の仕方がおかしいんですよ。

○渡辺委員長 だから躯体の部分の分数、分母を出しますよと。そういう話をさせていただいたわけで、だからそれを答えますということを行ったでしょう、今俺が。

○中庭委員 この問題については市民の皆さんは怒っているんですよ。

○渡辺委員長 中庭委員、人の話を聞いてくれと言っているの。

○中庭委員 いや、委員長こそ私の話を聞いてくれよ。

○渡辺委員長 話しているんだよ。

[発言する者あり]

○渡辺委員長 はい、じゃ、そういうことで、市長を呼ぶということでよろしいですか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○渡辺委員長 それではですね、本日はこの辺で特別委員会を散会いたします。

どうも御苦労さまです。ありがとうございます。

午後 4時23分 散会