

第26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17日（木曜日）

午前10時 1分 開議

場 所 水戸市議会 第1・第2委員会

午前11時16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	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	村 田 進 洋 君
委員	小 川 勝 夫 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 須 田 浩 和 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

市長	高 橋 靖 君	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 市 副 部	横 須 賀 好 洋 君
市民協働部 技 監	大 和 直 文 君	新 市 民 会 館 長 新 整 備 課 長	篠 原 芳 之 君
産業經濟部長	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 長 副 部	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

午前10時 1分 開議

○渡辺委員長 おはようございます。

委員の皆様におかれましては、1月10日の委員会に引き続き、御苦勞さまでございます。

定足数に達しておりますので、ただいまから第26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、須田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、報告いたします。

本日、一般傍聴人10名がお見えになりますので、よろしく願いをいたします。

〔傍聴人入室〕

○渡辺委員長 それでは、これより議事に入ります。

本日の案件は、お手元に配付してあります日程のとおり、新市民会館部分の使用に関する契約書（案）についてでございます。

本件につきましては、前回の委員会におきまして、売買予約の仮登記について、相続が生じた際の対応について及び新市民会館部分に係る共有の範囲について、議論があったところでございます。

それでは、順次執行部から説明を願いたいと思います。

初めに、上垣外総務法制課長。

○上垣外総務法制課長 新市民会館部分の使用に関する契約書（案）について、市民協働部新市民会館整備課作成の資料①により説明いたします。

前回の特別委員会において御指摘いただいた事項を踏まえ、顧問弁護士と協議の上、契約書（案）について内容を明確にし、具体化するため変更をさせていただきました。変更部分に網かけをしておりますが、第1条及び第2条におきましては、建物の市民会館部分を共有することに伴い、敷地利用権を共有することが明確になるよう変更しております。第4条第2項におきましては、敷地権としていた部分を敷地利用権とし、用語の統一を図っております。

次に、2ページの第9条第3項をごらんください。

共有状態がいたずらに長期にわたることがないように、10年という期限を設けております。ただし書きの規定により協議による更新が可能になってはおりますが、10年という原則を明記することにより共有状態の解消に向けた交渉に区切りをつける内容となっております。

続きまして、前回の特別委員会で御質問のあった売買予約について御説明いたします。

先ほどごらんいただいた第9条の第1項の規定により、売買予約が成立しますと市は共有者の持ち分を売るよう請求する権利を持ちます。この権利は、民法第556条の規定に基づき、市が持ち分を買い取るとの意思表示をすれば共有者の承諾がなくても売買契約が成立するというとても強い権利でございます。交渉が継続している間におきましては一方的な権利の行使はできませんが、前回御質問をいただいたような契約書第11条第2項の規定に反し相続人が代表者を決められない場合、共有者が時効の中断に協力しない場合などのように市民会館の管理運営に支障を来す場合、契約自体の効力がなくなるおそれがある場合などには市が権利を行使しまして共有者の持ち分を買い取ることが可能でございます。

続きまして、資料の②をごらんください。

ただいま説明した市の権利をさらに確かなものとするため、次の措置を講じてまいります。

まず、1として、売買予約に関する確認書を共有者と取り交わします。

確認書の条項案を記載してございますが、第1条におきましては、共有者の持ち分を市が取得するための交渉を契約締結後も継続して行っていくことを記載しております。第2条におきましては、先ほど説明いたしました市が持ち分を買い取る権利を行使する場合を具体的に掲げております。第1号の、持ち分を市以外の者に売買または贈与した場合や、第2号の持ち分に差し押さえ等を受けた場合を初めとして、こういう場合には市が権利を行使し持ち分を買い取るという姿勢を明確にして共有者に認識していただくことを目的としております。

次に、2として公正証書を作成してまいります。

共有者との間の紛争を未然に防止するとともに、仮に訴訟に発展した場合であっても契約書の証拠力を強力なものとする効果がございます。

以上のように、共有者との間の契約につきましては、万が一にも市民会館の管理運営に支障を来すことがないようにしてまいります。

説明は以上でございます。

○渡辺委員長 それでは、続きまして、大和市民協働部技監より説明をいただきます。

大和技監。

○大和市民協働部技監 続きまして、前回の特別委員会で御指摘のありました新市民会館の床の共有範囲を躯体部分にした場合の持ち分割合につきまして、特別委員会資料③で御説明をいたします。

全体を共有する場合と躯体のみを共有する場合のイメージ図としてお示ししたものであります。

左側、(1)は新市民会館全体を共有する場合の持ち方の図になります。建物と土地の床総額が182億円。そのうち、市以外の共有者が持つ建物とそれに応じた土地について、床資産が4億5,000万円となりまして、新市民会館の床総額に対して2.5%の割合となっております。

右側、(2)は新市民会館の建物のうち躯体のみを共有する場合の持ち方の図になります。

この場合、建物の躯体部分とその割合に対して土地に持ち分を持つこととなりますが、躯体部分の建物費と土地費を合計した金額につきましても4億5,000万円となっており、建物全体の床総額182億円に対する割合も2.5%となっております。

このことから、資料の一番下に記載をさせていただいていますが、1番として、新市民会館の床総額の182億円について変更はございません。2番目の、新市民会館床へ権利変換を希望している地権者の床総額に対する資産割合の4億5,000万円についても変更はございません。3番の、共有持ち分を躯体に限定しても市及び共有者の資産割合に変更はございません。

資料の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、御質問等がございましたら発言願います。

福島委員。

○福島委員 前回で指摘したことが、十分にこういう資料までつくってきた。その努力は認めます。

そこで質問ですが、②の第2条の中で水戸市がこういう状態をつくったら買いますよという、10年以内にね、代々いかないと。それはわかります。ここで、お尋ねしたいんですが、単価、売買契約の金額はどのように算出するんですか、書いていないんだけれども。毎年違うと思うんだ。急遽、来年売りますよ、あるいは10年後に売りますよ、そういう場合の、この土地を市が取得する場合の価格の算出根拠はどうなっていますか。

○渡辺委員長 ただいま、福島委員のほうからこの売買価格についての御質問なんで。

大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの福島委員の御質問にお答えいたします。

売買の価格につきましては、特別委員会資料の①の契約書のほうになります。契約書の第10条、売買価格、こちらに、「市以外の共有者がその持分を市に売却するときの価格は、公平な第三者による鑑定評価額に当該市以外の共有者の持分を乗じて得た額の範囲内で市及び当該市以外の共有者が協議の上決定する」と契約書のほうで決めております。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 それはどこに書いてあるんですか。第三者があれするという、この文面の中で。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの御質問ですが、特別委員会資料の①のほうをごらんいただいて、そちらの契約書の第10条になります。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 そうしますと、価格は変動いたしますけれども、逆に現在よりもこの市民会館が新しくこれやる、182億円と4億5,000万円なんだけれども。そうすると、土地の価値は上がりますよね、評価は。これはどう判断するんですか。現在よりも建物が建ったときに価格が上がるのか。それと、また地上権ができるから価格は下がるのか。これはどう理解すればいいんですか。

○渡辺委員長 今、福島委員さんの御質問に答えられる。

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します。

価格の変動につきましては、現在の段階ではちょっとわかりませんが、この時点での公平な第三者による鑑定評価額、これに基づきまして算定してまいりたいと考えております。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 そうすると、今は単独名義だけれども、できることによって共有名義になりますね。共有になりますと共有者、本人持ち分以外の方は反対したら売買できるんですか、できないんですか。通常はできないと思います。共有名義だから。それはできるのですか。これ、そうなる個人が今度は共有になってしまうんですよね。

○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。

今回の建物は、区分所有法に基づく区分所有建物ということになってまいります。敷地利用権につきましては、建物の持ち分に相当する土地の持ち分を持つこととなります。売買につきましては、建物と土地の敷地料金一体でございますが、共有持ち分については売買はほかの共有者の意向は関係なく単独で売買はできるといふものでございます。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 今、福島委員の言われたように、私のほうからの前回のこの仮登記等々についての年月等も入ったし、私はこれでいいのかなというふうに思っています。

それで、ちょっとだけ、私も法的によくわからないんでお尋ねしたいんですけども、資料②の、第2条がありますね。これは、してはならないということなんだけれども、自分の持ち分、権利が第三者に、例えば移転をしたとかいった場合の法的根拠というのは、これはどういうふうに解釈すればいいですか。これは、水戸市のほうが強いんだよということなのか、公正証書の作成をしてきちんとやるんだから水戸市がこれは問題ないんだよと。例えば、そういう行為が行われたと仮定して、その場合に法的にはどういうふうにこれは解釈すればいいのかな。

○渡辺委員長 上垣外総務法制課長。

○上垣外総務法制課長 まず、売買予約をした後に仮登記をしております。この仮登記の効力により、仮に第三者に売買された場合であっても、その権利を否定することができます。これは、仮登記によってすることができます。

○渡辺委員長 はい。

○松本委員 ちょっとよくわからないんですけども、耳も遠いもんで。仮に第三者に差し押さえとか、ここに書いてあるように、そういうふうなことをされちゃった場合、この場合はどういうふうになりますか。

○渡辺委員長 上垣外総務法制課長。

○上垣外総務法制課長 この契約が成立したら、すぐにまず仮登記をいたします。そうすると、その仮登記をした順位が確保されますので、その後に第三者への売買とか差し押さえなど第三者の登記が仮にあったとしても、その順位で、順位より下の登記は抹消することができることとなります。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 わかりました。優先順位ということだ。第一担保とか。水戸市が一番に仮登記をするんだから、その第二にそういうことがあっても、それは無効だよという、これは当然だと私も思っています。わかりました。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 やっと、この論議の土台に乗ってこられた部分がありまして、大変よかったなというふうに思っています。まず、申し上げておきますけれども、私はこの市民会館の建設について、改めて申し上げますが、反対はしておりません。ただ、これまでの経緯の中でさまざまな法的根拠が明確でないということの中で論議をさせていただいているところでございますので、執行部の皆様方にも何か反対しているかのようには口外している方もおいでになるということでございますので、改めて皆様方の認識をきちんと整理していただきたいと。このことだけ申し上げます。

そこで、お伺いをさせていただきますが、今回の区分所有をされるということの中で、前回の第2条の条文の中には、区分所有については、いわゆるはり、柱、こういったものをして、その使用権を水戸市が行使するんだよと、こういうふうな条文であったというふうに思っています。そこで、区分所有の中には当然ながら敷地も入らなければ区分所有できない、それは都市再開発法の中で第71条から第77条、また第110条できちんと整理されている話でございますが、それが網羅されていなかったと。このことが、いわゆる区分所有の割合がどうなるのか。前回の書類の中で見ますと、躯体のみというような都市再開発の区分所有の仕方はないんです。いわゆる、敷地を持たない者は区分所有ができないわけですよ。それがあたかもできるような条文になっていて、それは都市再開発法違反ではないですかというような意味合いの中で質問させていただいたということでございますので、今回、区分所有した中で、5人の地権者の皆さん方が当然ながら区分所有をする。それは、土地、建物、そして設備、共有部分、共益部分含めて区分所有をすると。そして、それを、いわゆる共有という形の中で今回水戸市が使用権を行使すると、こういうふうな解釈が求められるような条文にかわりましたので、この部分については大変よかったなど、このように思っております。

また、先ほど来の、もう一度申し上げておきますけれども、都市再開発法によれば、敷地を持っている方が今の資産に応じた、いわゆる建築後の資産を共有すると。ですから、当然ながら区分所有をする。そして、区分所有をした中での共有化をして、その中での使用権を水戸市が行使すると。水戸市の持ち分については払わないけれども、それぞれの5人の地権者の方にはそれぞれの応分の賃借料を払うと、これが2,200万円だと。こういうふうなことだというふうに思っています。

先ほどの共有の持ち分でありますけれども、躯体それから敷地について共有をしていって、敷地以外のものについては、水戸市が本来テナントとかでお店なんかを借りる場合に内装をすると。こういうことになるわけですが、その分については、水戸市が権限を持って将来の改装または改築に備えるべくそういったことをやるんだと、こういうふうな区分所有の仕方だというような説明がなされたのかなと思っておりますが、そういう内容でよろしいのかどうかの確認をさせていただきたい。

○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します。

新市民会館、こちらの、先日も御説明しました、共有範囲につきましては、やはり将来の新市民会館の運営に関しましてリスクを最小限にするために、今回、共有の範囲を躯体というふうにさせていただいたところでございます。具体的には、新市民会館の設備等につきましては、やはり運営上の変更、リニューアル等が将来頻繁に実施される可能性が高くなります。その分を共有した場合には、その都度共有者の同意、また費用負担の協議等も数多くすることとなりまして、市の意向で変更していくことが困難になり、運営に支障を来すおそれも考えられますことから、躯体のみを今回共有範囲とすることにより新市民会館の運営が将来スムーズに行えるようにしたものでございます。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 そういふふうな解釈の中で、今回共有部分を限定するという事ですから、それはそれでしっかりと運営上差し支えがないようなやり方をさせていただければいいのかなというふうに思っています。

いずれにしても、このことについてはこれ以上申しませんが、しっかりと水戸市の権利、そして地権者の権利を双方守りながら、スムーズな運営ができるように進めていただければよろしいかというふうに思います。

それで、最後になりますけれども、先ほど松本委員、それから福島委員のほうからお話がありました、いわゆる売買予約に関する確認書でございますが、この第2条第1号によりますと、「持分を市以外の者に売買又は贈与をしたとき。」と書いてあります。この市以外の者に売買は、その占有権を有するわけですから、これはわかるんですが、この持ち分を市以外の者に贈与したときに、当然この当該地権者はお子さんもしくは家族に贈与をするということになるんだと思うんです。これについては、そこの第1号だけを見ると、持ち分を市以外の人に贈与してはだめですよ。売ってもだめだけれども、贈与もだめだよということになると、この条文の解釈からすれば、今お持ちの方が何らかの形で事情がおありになったときには、これは御家族には贈与ができないという形になるのか。その補完はどのようにされているのか。この条文だけ見るとそういうふうにとれるんですが、これはどんなふうにお考えでしょうか。

○渡辺委員長 この第2条第1号の贈与の範囲、また考え方ですね。

上垣外総務法制課長。

○上垣外総務法制課長 売買予約が成立した時点で、もし手放すのであれば市に売ってくださいということになります。御質問のあったように、御家族に贈与などという場合も想定できるんですが、この場合も水戸市に売ってもらうという形になっております。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 そうしますと、この5人の地権者の方は、僕は地権者の方の肩を持つわけじゃありませんけれども、私は水戸市の議員ですから、市民の皆さん方が公平に、そして将来とも禍根を残さない、そういった契約がきちんとなされるべきだろうと、こう思っているんです。そうすると、これまで論議してきたのは、地権者の方がもし万が一お亡くなりになったときに、それぞれの地権者の皆さん方は御家族を思ってこの土地を将来、未来永劫、何とか確保して子孫に渡したいと、こういう思いもおありになるかと思うんです。そのときに、市以外の方には相続できませんよという縛りをつけることによって、市は当然ながらこの方が、今どなたかわかりませんが、私なら私がもし死んじゃったときに、私の家族には私の資産は譲れないという条文がここに入っているのではないですか。そうすると、これまで皆さん方が御説明してきた考え方はちょっと変わったんですねということの確認をさせていただきたい。それは、今、課長がお答えになったことによれば、それはないよと、相続はないんだよと、こういうふうな捉え方に受けとめるんですが、そういう解釈でよろしいんですか。

○渡辺委員長 上垣外総務法制課長。

○上垣外総務法制課長 申しわけありません。先ほど申し上げたのは贈与という場合でございます。

〔「贈与には生前贈与があるんですよ」と呼ぶ者あり〕

○上垣外総務法制課長 資料①の第11条をごらんいただき、相続や遺贈の場合に代表者を決めてくださいとか、そういう規定があるんですが、この規定があることによって相続自体、これは否定しているものではないですか。共有者の意思によってほかの人に贈与してしまう、こういう場合であれば水戸市に売ってく

ださいという意味で御説明したんですが、相続自体を否定するという内容にはなっておりません。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 私が申し上げたいのは、要するに、せっかくここまで御協力をいただいている皆さん方が贈与できないということになると、それはこれまでの論議の趣旨に反するのではないかとということで確認をさせていただいたところでありまして、それが担保されるということであれば、以上で私の質問を終わります。ありがとうございます。

○渡辺委員長 ほかにございませんか。

土田委員。

○土田委員 私は、この案件自体には反対ですけれども、第9条の売買予約について伺います。

同じ予定地の地権者さんの中で、これまでも権利変換計画認可前に、先に売らされてしまった人、これは単なる任意売買になってしまって、普通に税金がかかると。ここでも、同じ予定地の地権者の中で大きな不公平が生じてしまっているということも指摘しましたけれども、今回のこの問題は、普通に今売の方と、権利を残して家賃をずっともらい続けて、さらに、その後また同じように水戸市に買ってもらえるという約束ができる方と、かなり不公平感——公平感がないと思うんですけれども、その予定地の地権者の中の全ての皆さんの間で、この不公平も受け入れてこれを進めたいんだという確認がとれているのかというのが一点です。多分、加藤所長さんがお答えになるんだと思うんですけれども、お願いします。

あと、もう一つは、家賃を今後、何年かわかりませんが、水戸市から受け取る。いずれ売ってもらおう。今すぐ売る人は売ったお金だけですけれども、家賃を何年間か分、払った分が売るときに引かれるわけじゃないですね。普通に土地として売買するわけですね。そうすると、どれほどの違いがありますか、今売の人と、残る人と。こういう不公平感を、その組合の中では理解して共有してやられているのかどうか。そこを確認させてください。前回も、先に売っちゃった人が任意売買になってしまって、税金をかけられるのはしょうがないという話はされていないという説明を伺いましたけれども、きちんと予定地の地権者さんたちに状況がわかった上で、このような3段階の大きな不公平の——同じ予定地で市民会館のために売る人が不公平なやられ方でいくということ。市民は、もちろんこれには納得できませんけれども、予定地の全ての地権者さんは納得して進められていることなのかをひとつお願いします。

○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、地権者それぞれの対応として不公平な対応はしておりません。

まず、最初の事前買収に関する税金の件でございますが、これはさきの議会の質問に対してもお答えしております。再開発事業の場合には、皆さん一律に、例えば5,000万円控除、こういったものの特例がきくというものではございません。租税特別措置法で定められたやむを得ない事情に該当する場合のみ5,000万円控除がきくということであって、事前買収を勧めた方々はそのやむを得ない事情に該当しない可能性が極めて高いと、再開発事業にのっとって通常の流れに沿った場合であっても税金の特例が受けられないであろうという方を公平な観点から事前買収を進めたものでございます。

また、地権者間で情報の共有がされているのかといった御質問でございますが、今回、権利変換を希望さ

れる方々、なおかつその権利変換する権利を、水戸市との賃貸をしたいと希望される方々、こういった権利変換をまずしたいといった前提に立って水戸市との賃貸という話にしているわけでございますが、この件に関しましては、改めて地権者全員に組合のほうでも意向の確認をしているところでありまして、昨年、特別委員会でお示しして以降、地権者の意向というものは現時点で変わってはいません。ですので、このような地権者に対する公平性、こういったものは共有の情報を提供しながら進めてきておりますので、不公平はないと考えております。

○渡辺委員長 ほかに。

〔「答えていないよ」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 2つ答えましたよ、今。

○土田委員 全く納得はいかないんですけども、さきの事前買収の話は今日の話とは違うので突っ込みませんけれども、結局、不公平が全然ないと言ったら、今売る人も、家賃をもらって後で売る人も同じと加藤所長さんは私に言っているということですよ。そしたら、普通に市民感覚で考えれば、今売るよりも後々、家賃をもらっておいて高くなったときに売ったほうがよっぽど有利ですよ。そういう考え方を生み出してしまうようなやり方だと思うんです、これは。だから、これは納得いかないんですけども。

もう一つ、こちらの3枚目の資料をつくってきましたけれども、私、前回の特別委員会で袴塚委員さんの質問で、ああなるほどと思って納得したんですけども、これは何ですか、ばかにしているんですか。袴塚委員さんが言ったのは、この点線から下の部分の割合になるだろうという話をしたんですよ。全体の4.5億円ではなくて、躯体以外の部分を除いたものの割合になるだろうという話をしたから、この点線から下の割合に実際的にはなるんじゃないかということを質問されたんですけども……

〔「袴塚委員さんの話は終わったから、あなたの話をしなさい」と呼ぶ者あり〕

○土田委員 袴塚委員さんの話でわかったことを私がお聞きしているんです。

だから、この点線から下の割合になるだろうという話をしたんですけども、この点線を引いて同じだという、これ小学生でも理解できないと思います。もう一回、もし私に理解できるように説明できるのであれば、お願いします。

○渡辺委員長 土田委員さん。先ほど丁寧に説明したと思うんですけども、この部分については。点線の部分を含めて。申しわけないんですけども、もう一度説明いただけますか。

〔「皆さん、納得したんですか、これ。点線だけで」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 すみません、私語は慎んでください。

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。

こちら、(2)が躯体のみを共有する場合の、先ほどの説明なんですけど、こちら全体182億円。こちらに対する持ち分は、建物の躯体の部分とそれに応じた土地の部分に資産を持つこととなりますが、全体の182億円の総床に対する資産の割合4億5,000万円とその2.5%という比率に変更はございませんという御説明です。

○渡辺委員長 ほかに質問ある方。

村田委員。

○村田委員 大変、委員会を、前回の委員会——私もちょっと今日はどうなるのかと思って心配しておりましたが、今日は大長老がこう言っていただいて、そして私どもにわかりやすい説明をいただきました。

それで、お願いなんですけれども、この市民会館を泉町につくるということに関しましては、今そこに座っていらっしゃいます大津亮一副委員長が泉町にぜひ市民会館をつくってほしいということを代表質問で質問なさいました。それを受けて、市長さんが、では何とか泉町につくるような方向で頑張らしましょうということから始まって、我々会派はこぞって早く、一日も早くこの市民会館が完成されるように、一日も早くということをお願いをし、祈っているところであります。したがって、委員長の御苦労は大変でありましたけれども、この辺で今日の論議は終わっていただいて、また次の段階に進んでいただけますようお願いを申し上げて終わります。

○渡辺委員長 はい、ありがとうございます。

伊藤委員。

○伊藤委員 村田委員さんの発言もありましたので、閉じて構わないと思うんですが、ちょっと1点だけ確認をさせていただきたいのは、資料①の第11条、これに今までこの委員会でも懸念される事項として、相続、遺贈が生じたときに当該相続人が多岐にわたってしまって、数年後には複数になってしまう。そういうことが懸念されるのではないのかなということが委員会の中でも論議になってまいりました。ここで、要するに、相続または包括遺贈が生じた場合に、全員の同意により2人以上の相続人が出た場合については代表者を1人決めなさい、こういうふうに書かれています。それを6カ月以内に市のほうに報告すると、こういう内容でありますけれども。これについては、改めて確認をさせていただきますけれども、例えば、複数の相続人が出た場合においても、その決められた、市に報告された代表者の方1人と交渉する。この代表者が全ての相続人から委任をされた代表者であると、こういう認識でよろしいのかどうか、まずお答えをいただきたいと思います。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの伊藤委員の御質問にお答えいたします。

第11条の第2項の2以上の相続人または受遺者が生じた場合には代表者を1人決めていただくというふうな定めになっております。こちらにつきましては、この契約に関することにつきましてもその方との交渉というか、その方との契約になるということになっております。

○渡辺委員長 伊藤委員。

○伊藤委員 それは一番、今までの委員会での懸念事項を払拭した結果だというふうに評価をしたいと思いますが、こういうことを想定してはまずいのかもしれないかもしれませんが、相続人同士が、あんたは頼りないんだから代表者ではだめだよというようなことが、家族間、相続人同士の中で代表者を誰にしようかということで基本的にもめる事項というのが、いわゆる一般通念としてあるんです。当然ながら、すっきりとした形で6カ月以内に決まって、市のほうにそれが報告されればいいんでしょうけれども、基本的にそういうもめごとが想定された場合に、6カ月以内に決まらなかった。そういう中で、要するに第三者に譲渡であると

か、そういう行為が行われる可能性もなきにしもあらずということなんです。そのときに、水戸市としての買い取り請求権を行使できるのかどうか。相手の不都合によってそういう結果が生じた場合に、こちらの優位性を保って買い取り請求権を行使できるのか。こういう規定になっているのかどうか。この点だけちょっと懸念される部分でありますので確認をさせていただきたいというふうに思います。

○渡辺委員長 上垣外総務法制課長。

○上垣外総務法制課長 資料②をごらんください。

②の確認書の案として第2条を記載しておりますが、その第2条の第4号に、「第11条第2項に定める代表者を定めることができないとき」と、例示として記載しております。この場合には買い取るという、市の権利を行使するというを事前に相手に確認しておくこととしております。

○渡辺委員長 伊藤委員。

○伊藤委員 今の上垣外課長の答弁で確認をさせていただきました。

十分にこの交渉者と、要するに、一任の事項について、徹底した、きちっとして契約を結んでいただければと思います。よろしくお願いします。

○渡辺委員長 ほかにありませんか。

中庭委員。

○中庭委員 賃料の問題は、5人の地権者に年間2,200万円を支払うということでありまして。1人当たり平均で見ますと年間440万円の賃料です。月に直すと37万円という賃料が発生するということでありまして。これが、毎年毎年、第一段階としては10年間行われる。その後はまた協議ということになりまして……

○渡辺委員長 土田委員さんと同じ質問ですか。

〔「違います」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 端的に質問願います。

○中庭委員 この賃料の中に減価償却費というのがありますけれども、これは資料の①の第4条にあります。この減価償却費を支払う。これは2,200万円の中に入っているということでありました。この減価償却の場合、ちょっと資料③を見てほしいんですけども、③は要するに建物の部分が171億円含まれていますよね。そうすると、この部分が償却資産になるわけです。これを賃料としても支払いするということです。これ、前回は私が主張したんですけども。しかし、この建設費というのは誰が実際に払うのか。要するに、組合はもちろん払うんですけども、その組合の原資は水戸市が払うんです。水戸市が払うのに、それを土地を提供した人たちがその償却資産として受けとるとするのは、これは都市再開発法に違反するんじゃないかと。私も都市再開発法の本をもう一回読みました。そしたらば、これは、償却資産というのは従来の地権者の方が負担をして、そして償却資産をもらうということなんです。だから、これは結局、要するに一部の地権者の方に水増しして、そして優遇するという以外の何物でもないんじゃないかと思うんですが、このことについて見解を求めたいと思います。

○渡辺委員長 前の委員会するときにも同じような質問があったと思いますので、明確にお答えを願いたいと思います。

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。

今回、躯体を一部地権者と共有するというごさいますが、あくまで躯体及び土地を持つ共有者の持ち分は資産としては4.5億円というごさいまして、減価償却費につきましても、その持ち分に応じた所有者が通常負担義務がごさいます。今回、賃貸するというごさいますので、賃貸する水戸市が賃料として減価償却費をオーナーにお支払いするというのは通常のごさいます。

○渡辺委員長 はい。

○中庭委員 この4億5,000万円という根拠に、この資料③にありますように、182億円の中にこれが含まれているということでありますから、建物の建設費、これも含めて持ち分として計算してしまう。だから、償却資産として毎年毎年、毎月毎月お金が入ってくるという、こういう仕組みは都市再開発法違反じゃないですか。というのは、だって建物の建設費というのは水戸市が払っているんですよ。水戸市が払っている減価償却部分を今度は個人が、地権者の方が受け取るというのは、これは、早く言えば都市再開発法違反……

○渡辺委員長 中庭委員、もう一度答えさせますので。

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。

水戸市が買う部分はあくまで保留床の部分でございまして、4.5億円は権利床でございまして。水戸市が権利を取得する部分と権利床の部分は全く別でございまして。

○渡辺委員長 中庭委員。

○中庭委員 この表を見れば、償却資産、要するに建物のお金と土地代を合わせて、その分の中から償却資産、4億5,000万円と、ここに書いてあるように182億円の2.5%と見て4億5,000万円払っているわけです。これはおかしいんですよ、考え方が。都市再開発法違反の考え方でやっているということなんです。

〔「違反じゃないって」と呼ぶ者あり〕

○中庭委員 だから、結局、私たちが払ってもいないものについてももらえるという。こんなことになっちゃうんです。違法だよ、これは。

だからやっぱりこれはおかしいと思います。

さらに、公租公課、それから損害保険料についても、地権者に払われるということですよ。税金も。要するに、土地にかかわる税金も損害保険料も水戸市が持つ。例えば、この方が別なところに土地を買った場合に、税金とか損害保険料を払うわけですよ。それをまた水戸市が払うというのは何ですか、これ。一部の人のみを優遇することになるんじゃないですか、これ。おかしいんじゃないですか。どうなんですか。

その点にお答えいただきたいというのと、この5人の地権者というのは組合の役員はいらっしゃるんですか。

○渡辺委員長 中庭委員。そのほかに質問はありますか。質問の項目、ちょっと話してください。

○中庭委員 そして、先ほど土田委員が言いました。土田委員が、例えば2,200万円を年間で払います

よね。10年間で払うと。10年間で払った後、例えば10年間で契約を結んだ場合に、そのときに売買する、水戸市が買うお金というのはどうなるのかね。要するに、土地のそのときの評価で買うとなれば、例えば4億5,000万円、あるいは5億円になる可能性だってありますよ。だから、そうなれば、結局その一部の方だけを優遇する、利益を与えるということになるんじゃないですか。

○渡辺委員長 中庭委員。今の話は……

○中庭委員 さっき、そのことについて、土田委員さんの質問についての答弁がないんですよ。

○渡辺委員長 松本委員のときにその話はあるんです。よく聞いてください。今の質問について答弁をさせます。

○中庭委員 いやいや、それは……

○渡辺委員長 答弁をさせますんで、着席願います。

大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの御質問のうち、支払額の中に公租公課、損害保険料、これが計上されているというふうな御質問のほうなんですけど、こちら、国土交通省が定めております不動産の鑑定評価基準に基づきまして、支払う場合に必要経費として公租公課、損害保険料等を支払うこととなっておりますので、今回計上しております。

○中庭委員 組合の役員の方に地権者の方が入っているのかどうかを聞いているんです、私は。

○渡辺委員長 さっき、地権者の方の賛同をおおむね得ているという話がありましたよ。

○中庭委員 だから、私が聞きたいのは組合員。再開発組合の役員の中に今回5人の中で入っている方がいらっしゃるのかどうか。

○渡辺委員長 その件、後でまた答弁させますので。

○中庭委員 後でなくて、私は質問しているんですよ。

○渡辺委員長 答えられますか。はい。

○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。

この御質問に関しましては、個人に関する情報でございますので、お答えできません。

○中庭委員 それはおかしいでしょう。だって……

○渡辺委員長 中庭委員。答えられないというものを無理に……

○中庭委員 個人名を言っているんじゃないですよ。含まれているのかどうかというのを私は聞いているんですよ。含まれているのかどうか聞いてはいるのに、それが個人情報……

○渡辺委員長 中庭委員。指していません。

○中庭委員 個人名を私は聞いているんじゃないんですよ。これ、重大な問題でしょうよ。

○渡辺委員長 着席願います。

○中庭委員 着席願いますと言ったって、答えないんだもん。答えてくださいよ。

○渡辺委員長 着席を願います。

○中庭委員 役員がもしやっていたとしたら、これ大変な問題でしょうよ。

○渡辺委員長 着席を願います。

○中庭委員 だから、答弁を。個人名を私は聞いているんじゃないんですよ。組合の役員の中に入っているのか入っていないのか、それを聞いているんです。

○渡辺委員長 着席を願います。指名していません。先ほど答えました。

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 お答えをいたします。

当然、個人名につきましては個人情報ですのでお答えできません。また、個人名でなくても役員というものは限定されてしまいます。ですので、お答えはできません。

○渡辺委員長 御理解をいただきたいと思います。

それでは、松本委員。

○松本委員 先ほど、私の会派の会長の村田委員のほうからいろいろお話ございました。これまでも、正副委員長、そして委員の皆さん方には何回となくこの委員会の中で議論をしてみたりしました。やっと、そのゴールに達したのかなと。この文言がこのようにきちっとして最初から出されればこういう議論はなかったんですよ。それが、委員のほうからいろいろと指摘を受けながら皆さん方で、また弁護士と相談をしながらこういうふうに最終的にできたんだなというふうに、このできたことに対しては評価をいたしております。しかし、これまで執行部の皆さんの責任で混乱をしたり、何回もやったりしてきたんです。

ですから、委員長、ここで採決をするなりして、そして、執行部のほうのこれまでのミスというかな、こういうものを含めて、市長をお呼びして、市長のほうからおわびをしていただくことはおわびしていただくというようなことで、市長に対する質問はしないとして。そのようなことで、委員長のほうで取り計らっていただければ、皆さんの御同意をいただいて、いかがなものかなというふうに思います。

○渡辺委員長 ただいま、前の委員会で松本委員、福島委員、袴塚委員より指摘のあった問題について答弁をいただいたところで、おおむね皆様方には御理解をいただいたところでございます。

新市民会館部分の使用に関する契約書、また売買予約に関する確認書については、さらに顧問弁護士との協議をいただき、この両案が、問題の発生や市民の信頼を損ねないように精度の高いものとしていただきたいと思っております。

また、この案について変更や問題が生じた場合は、速やかに委員会へ報告を願うことを厳しく申し上げておきます。

今、松本委員さんから、市長の出席を求め、この両案について最高執行責任者としての考えや意見、今後の責任ある取り組み等について御見解を聞きたいという要請が前回ございました。そして、御了解をいただいたところでございますので、ここで市長の出席を求めたいと思っております。

約10分間、暫時休憩をいたします。

午前10時58分 休憩

午前11時 6分 再開

○渡辺委員長 それでは、休憩前に引き続き、委員会を再開します。

出席を求めておりました高橋市長が出席をされましたので、市長より御発言を願いたいと思っております。

高橋市長。

○高橋市長 まずをもって、発言の機会をいただきましたこと、渡辺委員長初め委員各位に心から御礼、感謝申し上げます。ありがとうございます。

まずは、このたびのこの審議の経過に当たりましては随時報告を受けていたところでありますが、やはり、この過程におきまして説明が不足をしていた点、そして説明がわかりにくかった点、さらには説明がおくれた点が多々ございました。これらにつきましては、私が最高責任者として、議員各位並びに市民の皆様方に心からおおびを申し上げます。申しわけございませんでした。

このたび、この泉町1丁目市街地再開発事業を進めていく中で、特に議員各位のほうから御指摘をいただいた保留床の件についてでございますが、これにつきましては、やはり私ども水戸市が全て取得をしていくという形で進めさせていただいたところではございますが、やはりこの権利変換計画を策定していく中で、どうしても一部地権者の中で生活の維持、さらにはその生活を再建していくということで、やはり床を持ちたいと、残したいという強い要望がございました。幾度となく交渉を進めてきたところではありますが、最終的には、やはりこの地権者、いわゆる市民の要望に沿わなければならないという、そういう状況がございまして、このたび、2.5%ではあるものの、全て取得をすることができなかったということについては、改めておおびを申し上げます。本当に申しわけございませんでした。

また、この市街地再開発事業を進めていく過程において、こういった事象も起こり得るということをもっともっと早い段階で議員の皆様や市民の皆様方に御説明をさせていただきながら、考え方を共有化させて審議を進めていくべきところであったのかなというふうにも、そこもやはり反省をするべきところだというふうに思っております。今後も、御指摘のあったとおり、さまざまな情報あるいはその展開、あるいはいろいろな変更、変化につきましても、随時委員会を、渡辺委員長にお願いをして開いていただいて、そしてきめ細かく説明をさせていただきながらこの事業を進めさせていただければなというふうに思っております。そこは、私は強く、また最高責任者として担当のほうへ指示をさせていただき、そして随時渡辺委員長と情報交換をさせていただきたいというふうに思っております。

ただ、一方でこの全て取得ということについて諦めたわけではございませんので、機会を捉えて地権者の皆様方といろいろと情報交換をさせていただきながら、何とか取得をしていく、そういう努力を続けていくということはここで議員各位にお約束をさせていただきたいというふうに思っています。もし、何かその変更、変化があったときには、また随時議員の皆様方に報告をさせていただきたいというふうに思っております。

いろいろ御指摘をいただいた契約についてでございますけれども、もちろん、このお家賃というか地代につきましても、しっかりとした鑑定評価のもとに適正な価格でこの契約を結んでいくということでございますので、もちろん個人情報には配慮をしながらではございますけれども、議員各位にできるだけ情報の公開をさせていただいて、この適正な金額で契約をさせていただくということにつきましても、しっかり取り組んでいきたいというふうに思っております。

また、契約の内容につきましては、本当にありがとうございます。議員の皆様方からさまざまな御指摘があつて、非常に私たちの権利がしっかり行使をできるような形で、高い精度をもってこの契約書を作成す

ることができました。これについては、本当に議員の皆様方にさまざまな御指摘だとか御意見、あるいは御提言をいただいたたまものかなど、そこは本当に率直に皆様方に感謝を申し上げたいというふうに思っています。そして、この精度の高い契約が結べたときには、しっかりと私たちが権利を行使して、そしてこの市民会館の運営に絶対に支障が起らないように、そこもまた議会の皆様方と連携をしながら、いろいろと情報交換をしながらしっかり進めていきたいと思っておりますので、引き続きの御指導をいただければというふうに思っております。

この市民会館の整備につきましては、もとよりは東日本大震災の被災ということで始まったわけでありませうけれども、やはり再生をしていくからには、さまざまなこの水戸市の弱点を克服していくための整備としていきたいというような思いで、議会からの提言をいただきながら今の立地判断をさせていただきました。特に、水戸市の弱点と言われているコンベンション機能の強化、さらには今力を入れている観光振興、そして中心市街地の活性化、さらにはここまで水戸市が育んできたこの文化、芸術の振興、発展、さらには、今、非常に停滞をしていく懸念があるコミュニティの推進、そして、さらには少子化、高齢化、これらに基づく多世代交流の実現のための場、さまざまな目的を持ってこの施設を整備させていただくという決意を持っています。したがって、整備した後のこの運営、そして、コンテンツの内容、これが非常に大切になってくると思っていますので、それらにつきましても、議会の皆様方、そして市民の皆様方と意見交換をさせていただきながら、市民を交えた、議会を交えた運営のあり方というものをしっかり立ち上げて、そういった組織化も図りながら、この市民会館を運営していければというふうに思っておりますので、そちらのまた御提言も議会のほうからいただければありがたいというふうに思っております。

さらに、これからいよいよ実施設計、そして着工と進んでいくわけでありませうけれども、やっぱりここでしっかりやっていかなければならないのは、最後まで諦めずにこの事業費の縮減を図るための事業者、設計者、それから建築事業者とのやりとりをしていくということでございます。恐らく、今、金額のほうを示させていただいているわけでありませうけれども、そこから少しでも削減できるようなこの事業費の縮減というものを図ってきたいというふうに思っておりますし、これまで、この4大プロジェクトを含めて、もう国のほうへ足しげく通わせていただいて、全体計画の中の32%でこの事業を、4大プロジェクトができるというような形をとらせていただきました。非常に、議会のほうからも後押しをいただいて、要望をそれぞれの立場でいただいたたまもので、国のほうからの補助金、交付税措置、あるいは優位な起債の活用というものを見せていただいたわけでありませう。ただ、この市民会館については、もうちょっと国のほうから補助金をいただきたい。ほかのものは、もう市役所についても半分以上いただいているところでありませうが、まだまだこの市民会館については国のほうからの補助金の額というのがほかの事業に比べて低いという状況でありますので、何とかこの補助金、交付金のかさ上げ、これを、この中心市街地活性化基本計画等に基づいて足しげく通って要望させていただき、水戸市からの持ち出しというものもできる限り抑制をしていくと、そういうふうな形でこれからも取り組んでいきたいというふうに思っております。

もちろん、運営費に関しても、またこれはこれからどのような運営形態をしていくかということも含めて議会に御相談を申し上げながら、その運営費等の縮減も図ってきたいというふうに思っています。

そういった、お金というブレーキをかけながらも、やっぱりこの水戸市の飛躍、発展のための大切なもの

であるというアクセルも踏んでいかなければなりません。そういったバランス感覚も、また議会の皆様方といろいろと意見交換、やりとりをさせていただきながら、この水戸市の未来に、この発展のために必要な施設をきちっと整備していく、そういう力強いこの気持ちを持ってこれからも取り組んでいき、私の最高責任者としての役割を果たしていきたいと思っておりますので、引き続き、議員各位にも御指導をいただければなというふうに思っております。

改めまして、今回、このように発言の機会をいただきましたこと、心から御礼と感謝を申し上げまして、私のほうからのこの決意と、そして今日いろいろ御指導いただきました感謝とさせていただきたいと思えます。本当にありがとうございました。

○渡辺委員長 ただいま、高橋市長に、最高執行責任者としての考えやその責任について見解をいただきました。市長におかれましては、それらがしっかりと履行できますよう、担当セクションへのチェックや指導、また、今後の整備スケジュールに支障を来さないよう、委員会としてお願いを申し上げまして散会といたします。

どうも御苦勞さまでございました。

午前11時16分 散会