

第13回新市民会館整備等調査特別委員会会議記録

日 時 令和2年12月18日（金曜日）
場 所 水戸市議会 第1・第2委員会室

午前11時 5分 開議
午後 2時45分 散会

付託事件

議案第175号

1 本日の会議に付した事件

(1) 議案審査

① 議案第175号 不動産の取得について（新市民会館）

2 出席委員（27名）

委員長	渡 辺 政 明 君	副委員長	高 倉 富 士 男 君
委員	滑 川 友 理 君	委員	萩 谷 慎 一 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	佐 藤 昭 雄 君
委員	綿 引 健 君	委員	木 本 信 太 郎 君
委員	後 藤 通 子 君	委員	田 口 文 明 君
委員	森 正 慶 君	委員	鈴 木 宣 子 君
委員	黒 木 勇 君	委員	飯 田 正 美 君
委員	小 泉 康 二 君	委員	大 津 亮 一 君
委員	須 田 浩 和 君	委員	栗 原 文 隆 君
委員	袴 塚 孝 雄 君	委員	五 十 嵐 博 君
委員	小 川 勝 夫 君	委員	安 藏 栄 君
委員	田 口 米 藏 君	委員	松 本 勝 久 君
委員	福 島 辰 三 君		

3 欠席委員（なし）

4 委員外議員出席者（1名）

議 長 内 藤 丈 男 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	小 田 木 健 治 君	政策企画課長	宮 川 孝 光 君
交通政策課長	須 藤 文 彦 君		
総 務 部 長	園 部 孝 雄 君	総務法制課長	上 垣 外 泰 之 君

財 務 部 長	白 田 敏 範 君	財 務 部 參 事 兼 財 政 課 長	梅 澤 正 樹 君
市 民 協 働 部 長	川 上 幸 一 君	市 民 協 働 部 長 副 部 長	小 嶋 い つ み 君
市 民 協 働 部 監 技	太 田 達 彦 君	文 化 交 流 課 長	三 宅 陽 子 君
新 市 民 會 館 長 整 備 課 長	篠 原 芳 之 君		
産 業 經 済 部 長	鈴 木 吉 昭 君	産 業 經 済 部 參 事 兼 商 工 課 長	長 谷 川 昌 人 君
建 設 部 長	渡 邊 雅 之 君	建 設 部 技 監 兼 建 設 計 画 課 長	大 森 幹 司 君
建 築 課 長	大 和 田 聡 君		
都 市 計 画 部 長	加 藤 久 人 君	都 市 計 画 部 技 監 兼 泉 町 周 辺 地 区 開 発 事 務 所 長	大 和 直 文 君
都 市 計 画 課 長	柴 崎 美 博 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	法 制 調 査 係 長	富 岡 淳 君
書 記	武 田 侑 未 子 君	書 記	堀 江 良 君

午前 11 時 5 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 13 回新市民会館整備等調査特別委員会を開催いたします。この際、御報告します。本日、一般傍聴人 3 名がお見えになりますので、よろしく願いいたします。

〔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。

さきの本会議において、当委員会に付託されました案件は、議場で配付されました議案審査分担表(2)のとおり、議案第 175 号の 1 件であります。

お諮りいたします。審査の進め方につきましては、初めに執行部に提出議案の説明を求め、次に質疑を行い、御意見を伺った後、採決を行いたいと思っておりますが、これに御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 御異議なしと認め、そのように進めさせていただきます。

それでは、提出議案の説明に移りたいと思っておりますが、これまで当特別委員会におきましては、新市民会館床の共有や市の財産取得費について審議してまいりました。また、財産の取得に係る予算といたしましては、本年第 1 回定例会における令和 2 年度当初予算及び第 1 回臨時会において補正予算を議決いたしております。

今回は、これまでの審議及び予算に基づく議案となりますので、よろしく願いします。

それでは、議案第 175 号 不動産の取得について（新市民会館）について、執行部から説明を願います。篠原新市民会館整備課長。

○篠原新市民会館整備課長 それでは、議案書①の 67 ページをお開きください。

市議会議案第 175 号 不動産の取得について、市民協働部新市民会館整備課提出の資料により御説明をさせていただきます。

新市民会館の用に供するため、下記のとおり不動産を取得するものでございます。

1 の不動産の表示につきましては、建物は、泉町 1 丁目北地区第一種市街地再開発事業施設建築物です。所在地は、水戸市泉町 1 丁目 170 番。構造は、鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造及び木造、陸屋根地下 2 階つき 4 階建てです。面積は、2 万 3,212.63 平方メートルのうち、公益施設部分 2 万 1,944.99 平方メートル及び共有部分 931.32 平方メートルです。

土地につきましては、泉町 1 丁目北地区第一種市街地再開発事業施設建築敷地です。所在地は、水戸市泉町 1 丁目 170 番。地目及び面積は、宅地 8,284.95 平方メートルです。

2 の取得持分につきましては、建物のうち公益施設部分の市の持分は、100 万分の 93 万 6,726 です。ただし、建築構造を支える躯体部分以外の部分は市の所有といたします。共有部分の市の持分は、100 万分の 92 万 2,587 です。

次に、土地の市の持分につきましては、1 兆分の 9,099 億 847 万 1,346 となります。

3 の取得価格につきましては、185 億 2,000 万円となります。

4 の契約の相手方につきましては、水戸市泉町 2 丁目 3 番 2 号、泉町 1 丁目北地区市街地再開発組合、理事長、大澤栄次です。

次に、2ページを御覧ください。

これまでの審議の経過をお示ししてございます。

1の新市民会館床を一部の地権者と本市が共有することについて、並びに2の市の財産取得費が185億2,000万円に増額となることにつきましては、記載のとおり特別委員会で御審議をいただいております。

3の予算につきましては、本年第1回市議会定例会にて、財産取得に係る予算として総額185億2,000万円の継続費を議決いただき、本年第1回市議会臨時会にて、継続費の年割額の変更を議決いただきました。

本定例会に提出いたしました不動産取得に関する議案につきましては、本市が参加組合員として行う建物等の取得に関する議案となります。参加組合員とは、再開発組合の施工による市街地再開発事業に関し、保留床取得者をあらかじめ事業の初期段階で定めることにより、事業リスクの低減を図ることができる参加組合員制度における保留床取得者でございます。参加組合員は、権利変換計画に定められた土地と建物を取得する一方、権利変換計画に従い取得することとなる、建物等の差額に相当する額の負担金の納付をする義務がございます。当該負担金は、法令に基づき、分割して納付することができるものであります。

この参加組合員の負担金が保留床等の取得費であり、本市と再開発組合とで協議した結果、再開発組合の資金計画や再開発事業の進捗などを踏まえて、再開発組合の借入金利子の負担の軽減等により本開発事業における支出の低減を図るため、本市が納付する負担金について、令和2年度から令和4年度までの3か年で分割して納付することとしたものであり、さきに御説明したとおり、これまでに財産取得に係る予算を継続費として議決いただいているところでございます。

そして今回、市と再開発組合との間で保留床等の参加組合員の負担金の支払い等を定めた契約を締結するに当たり、その行為が地方自治法第96条第1項8号の財産の取得またはこれに準ずるものとして、議会の議決をいただくため、本議案の提案に至ったものであります。

なお、3ページ以降に、新市民会館として使用いたします公益施設部分と店舗部分、そして施設建築物の権利者全員で共有する共有部分を示した各階の平面図を添付しておりますので、御参照願います。

説明は以上でございます。

○渡辺委員長 以上で、提出議案についての説明は終了いたしました。

それでは、これより質疑を行います。

議案第175号について、質疑のある方は御発言願います。

福島委員。

○福島委員 では、質問します。

今回の議案第175号は、不動産の取得についてであります。これについては、ただいまの説明で地方自治法第96条によって取得するんだという説明がございました。確かに、ものがきちんと存在していれば我々議会としてもこれは反対するわけではありません。では、この表示登記はどこにあるんですかというのがまず第1点ね。ものがないやつは買えないでしょう。登記簿謄本があつて、そこに甲区と乙区があるんですが、甲区は所有権ですから、土地は何平米、そこに所有者誰々、何番地の誰、土地は第何番地とこう書い

であるわけです。乙区というのは抵当権設定や何かがあるわけです。そういうことで、我々は反対するわけじゃないんですが、ないものは買えないんじゃないかと。特に、この議案は都市再開発法を適用されていると思うんです。

では、なぜかと言いますと、現在表示登記が土地にはあるが建物にはないと同時に、水戸市が何か所を取得するのかと。それから、市民所有の共有部分がどこどこなのかと。それと参加組合員の名簿、それから保留床はどこを買うのかと。参加組合員の建物に対する所有権移転はいつかと。水戸市も買えないから、参加組合員も土地は持っているが、建物は買うんですから。買って所有権移転するんですから、それを3年間で納付するということですね。通常は登記簿謄本があれば、宅地建物取引業法では重要事項説明書と言って国家資格で認められた宅地建物取引主任者が書くわけですが、ものがないんだから重要事項も書けないわけです。

それと同時に、我々議会に対しても、100万分の幾つじゃなくて、1階はこの部分ですよ、2階はこの部分ですよと、ここは共有通路ですよ、ここは市の持分に対して参加組合員の持分ですよと。そういう明確な資料が何も出されていないんです。ないということは、出せないんですよ。分かりますでしょう、建っていないんだから。法務局に表示登記がされていないんですから。

それをなぜ言うかという、都市再開発法は大工町でやりました。大工町は参加組合員の役人が全部会社をつくって、そして登記して、銀行からお金を借り入れて建物を建てて、例えば1階の共有部分とか、共有持分とか、これは誰の資産だと、そういうことで水戸市が買い上げたわけです。

だから、今回の議案は相手がどこのものを持っているんだという共有持分の部分、そして極端なことを言えば最終的には区分所有、そういうものが何もないんですよ。ないと同時に、議会に何も出されていないんですよ。極端なことを言えば、設計図面もないんですよ。この裏にあるやつは絵に描いてある図で、図面というのは、1階がこの部分ですよと、これは共有部分ですよと、ここは階段ですよと。それで、例えば建物には柱があるわけです。前にも質問したらば、はりの部分は木造でやるよと、それで、議会からそれでは腐っちゃうだろうと言ったら、ここはカバーしますよと言って、内容が変わっているんですが、変更後の図面が出ていないし説明もない。いろいろ言っても分からないでしょうから、一つ一つやっていくんなら、まず今回は土地や建物を185億円で買い入れると。その買い入れる建物はどこにあるんですかと。まずそれを説明してください。

○渡辺委員長 今、福島委員から、専門的な、私なんか知識がちょっと不足していて分からないところもあるので、まず、今、福島委員のほうから一つ一つとお話がありましたので、表示登記がどうなっているかということで、そのことについてまず御答弁を願いたいと思います。

篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

土地につきましては、登記が済んでおります。

建物につきましては、今建設中でございますので、登記等はございません。

○渡辺委員長 あと、次行きますかね。

〔「いやいや1つずつやっていく」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 1個ずつ、じゃ、はい。福島委員。

○福島委員 ですから、登記がなければ水戸市も買えないよというのと、参加組合員も自分はどこを買うんだというの分らないですよ。それと同時に、参加組合員というの何人いるんですか。我々のところには何も出ていないんだけど、まずそういうことを言ったら、ごちゃごちゃで分からなくなっちゃうから。建物の表示登記はいつなされるんですか。いつ建ち上がるんですか。まず簡単に。

○渡辺委員長 要は、福島委員さんは、建物は表示登記がない、建物がないのに取得することができるのかというようなことと、参加組合員の名簿の件についてと、大分前に何か出したような気もしないでもないんですけれども、それが出せるのかどうかというようなことの2点だと思います。

篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 まず、建物の登記につきましては、建物の完成後、登記をすることになってございます。

あと、参加組合員の数ということでございますが、参加組合員の数は水戸市のみでございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 難しいことは言っていないだろうよ。建物はいつ登記されるの。それが大事なんだよ。建物の表示登記で登記簿をつくらなきゃ、この部分は水戸市の持分ですよ、この部分は参加組合員の持分ですよ、階段は違いますよ、ここはピロティーですよとか、いろいろあるわけです。それを買うのには、登記されていないと買えないでしょう。ないものを買うの。

○渡辺委員長 今、福島委員さんのお話の中で、いわゆる登記されていないのに買えるのかということと同時に、参加組合員の例えば区分、所有の区分、そういうものについてはいつ登記されるのかと。登記のスケジュール、それについての質問だと思います。分かりますか。

篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

建物は建てませんが、本市のように再開発事業の参加組合員が取得する土地と建物に関しては、権利変換計画に定めることとされております。参加組合員の義務として、権利変換計画に従い取得することとなる建物等の費用負担については、分割して再開発組合に納付することもできるものでございます。本市と再開発組合とで協議を重ね、再開発組合の借入金利子の負担軽減等を図るため、建築物着工後の令和2年度から令和4年度の3か年で、市が費用を分割して支払うものとしたものでございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 難しく言うことはないんだよ。じゃ、一番簡単なのは、建物はいつ登記されるの。何月何日と言ってください。

○渡辺委員長 建物のいわゆる登記日はいつ頃になるのかと。これは再三、今質問がありましたので。

大和技監兼泉町周辺地区開発事務所長。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの福島委員の御質問にお答えします。

建物の登記につきましては、工事完成後、速やかに登記されることとなっております。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 駄目だ。議員は市民の代表で来ているんだから、誰にも分かるような答弁をしてくれなきゃ。簡単でしょうよ。だから登記はいつできるんだ。日にちを言え。

〔「いつ完成するか分かんないじゃない。いつ完成するの」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 完成は令和4年10月でしょう。令和4年10月だよ。ちょっとその日程をきちっと話してね。何月何日までは難しいでしょう。

大和所長。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの御質問にお答えします。

ただいまの施設建築物の工事ですが、工期が令和4年10月までを今予定しておりますので、その完成後に登記される予定でございます。

○渡辺委員長 令和4年10月だったよね。

福島委員。

○福島委員 そうすると、令和4年10月に登記されると、所有権移転はいつになるの。

○渡辺委員長 いわゆる登記をされるのは令和4年10月なので、所有権移転というのは、いつ頃になるのかということなんですけれども、お答えできますか。福島委員のほうが詳しいね。

〔「俺はプロだもん。だって不動産屋だもん」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 大和所長。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの御質問にお答えいたします。

所有権につきましては、登記と同時に所有権が移転されます。

○渡辺委員長 登記すると所有権が移転するということなんですね。

そういう答弁ですけれども。

福島委員。

○福島委員 じゃあ登記をやると令和4年10月に所有権移転するの。それ、はっきりしてちょうだい。

○渡辺委員長 間違いないですか、それで。間違わないようにしっかりと時間を取ってね。

大和所長。

○大和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。

工事完了は令和4年10月を今予定しておりますので、その後、速やかに登記をしまして、その登記をした時点で所有権が移転することになります。

○福島委員 そうすると、当初の登記は誰の名義で登記するの。

○渡辺委員長 大和所長。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの御質問にお答えします。

名義につきましては、水戸市で登記をいたします。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 水戸市の名義で登記するなら、金を払う必要はあんめえ。金を払わないで水戸市の名義になっちゃう。それはおかしいでしょう。あなた、住宅ローンで家でも何でも買ったって、名義があるから買える

んだよ。ないやつは買えないでしょうよ。そうすると何、大和所長、ないものを買うということなの、架空のものを買うの。

○渡辺委員長 また最初の話に戻ってきているので、いわゆる建物がなければ買えないんじゃないかと。もう少しその辺のところを明確に答えられないかな。皆さんはそれほど不動産取得に関する知識が深いわけじゃないので。間違った答えにならないように、時間が要るならば暫時休憩しますよ。

篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

先ほどと同じ答弁になりますが、再開発事業の参加組合員が取得する土地と建物に関しては、権利変換計画に定めることとされております。参加組合員の義務として、権利変換計画に従い取得することとなる建物等の費用については、分割して再開発組合に納付することができるものでございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 あかね、簡単なことを言えば、建物が建ったよと。それを全部水戸市が買うのは問題ないんだよ。なぜこういう質問するかというと、水戸市も買うよ、参加組合員も買うよ、そのお金は負担金で3年で払うよと。じゃ、それはどこを買うというのは決まっていないの。水戸市が買うよ、参加組合員も買うよ、参加組合員が買う部分は持分はないの。だから、一つの建物を水戸市と参加組合員が買うんだよ。じゃ参加組合員は何人いるの。

[発言する者あり]

○渡辺委員長 篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

まず、市がどの部分を買うのかという御質問でございますが、添付させていただいております3ページ以降に図面をお示しさせていただいております。こちらにつきましては、まず黒い線が敷地境界線となっております。黒い線の中のグレーの部分が公益施設部分となります。こちらが市民会館として使用する部分となります。短い破線でお示しした部分が共用部分でございます。長い線の破線で示した部分が店舗部分でございます。水戸市としましては、公益施設部分を取得いたしますので、各階のグレーで色を染めてある部分、こちらを取得していくということになります。

あと、参加組合員に関しましては、水戸市のみということになります。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 そうすると、地権者というのは、共有持分で登記しないんだ。建物の部分に、地権者の分はないということけ。そう理解していいんですね。あくまでも地代は払うと、建物の権利はないよと。いや、それをはっきりしてくれないと、今度は借地借家法という法律があるんです。建物は持分がないんだろ。

○渡辺委員長 これは大事なので、いわゆるこの地権者の持分はないんだらうと、共有部分だけでいいんだらうということだと思っんですね。

どうぞ。篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

公益施設部分で水戸市と共有する方の持分ということでよろしいでしょうか。この部分につきましては、

水戸市と共有する方につきましても、それぞれの資産に応じて持分を取得することになっております。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 そうすると、建物に対しても共有持分として地権者の登記をします。そうすると、通常のマンションを買ったのと同じになるんだよね。それは登記するでしょうよ。その登記はいつになるの。そうすると、令和4年10月に同時にやるわけだ。そうだと。極端なことを言うと、建物がなくても買えますよと。全然分からないんだけど、最初から持分が水戸市ならば、水戸市が直接建てたほうが簡単なんじゃないの。何で難しいことをやっているの。ただ、都市再開発法というのは、地権者の権利を侵さないで地権者が建物を建てる。一番いい例が大工町の再開発だったんです。大工町の再開発は全部地権者が金を借りてやったんです。水戸市も、金利負担として1億円を渡したわけです。あげたんです。出したことには間違いない。

そうすると今回は、建物も何もなくても、建てるのは水戸市じゃなくて再開発組合でしょう。建物を建てるのは水戸市なの。再開発組合でしょう。そうしたら、建物の権利は再開発組合にあるのと違うの。例えば、これは非常に簡単なようで難しいんですよ。令和4年10月に出来上がる、万一遅れたときには損害金を払わなきゃならないし、もらわなきゃならない。ただ、今簡単なことなんですけど、登記も何もなくても買えるよという条文を後で出してもらいたいんだ、委員長。

我々は不思議で、100万分の1の所有権だ、1兆分の1の所有権だということは、共有持分になるということは、それだけ何人も人数がいるということですよ。所有権者がいるということですよ。だから100万の1ですよ、1兆分の1ですよというのは、それぐらい小さい土地を持った人がたくさんいるということですよ。だから、私はそういう場合に、宅建業法で言えば重要事項説明書というのを取引主任者が書かなきゃならないんだ。ただ、それはあくまでも登記簿謄本があって重要事項説明というのがあるわけですよ。ものがないのにどうやって説明するのかなという。

じゃ、185億円の支払いというのはどこへ支払うんですか。

○渡辺委員長 それじゃ、今2つ質問がありまして、今お話ししているような、建物がなくても買えるという法令、条例等の細かいものを出してくれということなので、それは出していただくと同時に、2つ目のほうだけまず、答弁してください。

太田技監。

○太田市民協働部技監 ただいまの御質問にお答えをいたします。

建物が無い状態でどうして土地が取得できるのかという御質問でございますけれども、まず都市再開発法の規定によりまして……

○福島委員 俺が言っているのは土地じゃないわけだよ。建物が無い。土地はあるんだよ。誰が見たって。

○太田市民協働部技監 失礼いたしました。

建物につきましては、先ほどお話しさせていただきました都市再開発法の規定によりまして、権利変換計画において共有持分を有する者が取得することとされております。端的に言いますと、敷地である土地を取得する者が、対応する建物も所有するということになってございます。これについて、参照条文は提出することができますので、後ほど提出させていただきたいと思っております。

〔「じゃあ、この金はどこへ支払うのか」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 お金の支払い先をお伺いします。

太田技監。

○太田市民協働部技監 この金額につきましては、再開発組合のほうに支出をしております。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 だって再開発組合に185億円を、ないものに払う。そうすると、これは何を担保に払うの。例えば、そんなに簡単にできるなら大工町を都市再開発法でやったときに、組合員の水戸市が直接払えば金利も何も取られなくて済んだんだよ。そうでしょう。それは都市再開発法で組合員がこの事業主体なんだよ。けれども、あなた方はいつもずっとないものでも買えますよと、払うのはどこへ払うんだと言えば、再開発組合へ払いますよと。じゃ再開発組合は何もないでしょうよ、ね。

それと、万一ですよ、令和4年10月に建物が建ちますよと。これは工期が遅れたり手抜き工事があったり、途中で地震が来て倒れたり、そういう保証も何もないんだ。そうでしょう。じゃ、そういう組合員名簿とかその土地所有者名簿とか何人いるというのは公にしないの、これは。いつも我々が質問すると、これは再開発組合でやっていますから、じゃ立ち退き料は幾ら払ったんだと言えば、それは再開発組合でやっていますから、補償費は幾らなんだと、その持分で幾らなんだと言ったって全然明確にされないんですから。

だから、問題は、大きな図面で何か所を取得するのか、市民所有部分、共有部分はどのぐらいあるのか、そういう問題や、保留床の問題等、全然我々に明らかにされないで、185億円を認めてくださいという。これは公金ですからね。正しい使い道が欲しいんです。なぜ質問しているかという、工事だってやっている途中で手抜き工事とか地震が来て倒れるとか、本当に何もないものに払うわけだから、その辺が心配。そういうならば、工事業者と直接水戸市が契約すれば一番簡単なんです。そういうことができない、都市再開発法でできないのは、一度、大工町の都市再開発法でやった建物があるからよく理解できるんです。今回みたいに行けるんならば、都市再開発法で再開発組合も何もなくやってほうが簡単でしょうよ。今後、水戸駅北口前の再開発もあるわけだから。ただ、どうしても理解できない。

だから、簡単に教えてよ。何で大工町の再開発と、この泉町の再開発やり方が違うの。

○渡辺委員長 今、福島委員さんのほうから共有部分について、ずっと前に出していたかなどは思うんですけども、各地権者の共有部分とか、そういう細かい資料が出ていないというようなことと同時に、例えば何か事故が起きた場合、再開発組合が責任を持つのかというようなことなども含めて、何で再開発のやり方が大工町と泉町で違うのかというようなことなので、これはスタートラインの話に近いので。

太田技監。

○太田市民協働部技監 ただいまの御質問のうち、まずなぜ支払えるのかというふうな御質問がございましたが、我々水戸市、参加組合員に関する義務といたしまして、まず都市再開発法の規定によりまして、権利変換計画に従って取得することとなる建物、土地もそうですが、土地、建物の価格に相当する額の負担金を再開発組合に納付しなければならないということになってございます。この参加組合員の負担金が、本議案に係る財産の取得、保留床の取得に係るものでございます。

また、都市再開発法の施行令、こちらの規定で参加組合員が納付すべき負担金の納付期限、分割して納付する場合における分割の回数、各納付期限、そういったものを定款で定めることとされておりまして、これ

らのことを踏まえまして、本市と再開発組合とが資金計画や再開発事業の進捗などを踏まえまして、令和2年度から令和4年度までの3か年で分割して納付するというものとしたものでございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 そうするとね、その参加組合の組合員名簿も来ていないよね。それから、権利変換計画と逃げられちゃうんだけど、権利変換計画というものも委員長、これは出されていないよね。

○渡辺委員長 権利変換計画は出してございません。

○福島委員 だから、今度は二言目には権利変換計画で払えるんです。その肝腎な権利変換計画も出されていないし、どこへ払うんだと言ったら、再開発組合です。組合員名簿も来ていないし、再開発組合には役員名簿とそれから参加者の地権者名簿というものがあると思うんです。我々議会としては、そういうものに払って本当に大丈夫かと。万一何かあったときはどうするんだというのは、我々が調査する事項でもあるし、確認事項でもあるんですよ。それで、二言目には今度は権利変換計画に基づいて払うんだから大丈夫なんですよと言ったって、肝腎な権利変換計画が我々に明示されていないんだから、それを出されれば了承しますよということもあるが、大事な大事な権利変換計画が出されていないんです。どうするんですか。

○渡辺委員長 今、福島委員のほうから権利変換計画が出されていないという指摘がございました。それについて御答弁できますか。

〔「委員長、すみません、暫時休憩をお願いします」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 それでは暫時休憩いたします。

午前 1 時 4 8 分 休憩

午後 1 時 2 分 再開

○渡辺委員長 休憩前に引き続き、委員会を再開いたします。

先ほど資料請求した件につきまして、執行部から資料が提出されておりますので説明を願います。

初めに、太田市民協働部技監。

○太田市民協働部技監 それでは、改めまして机上に資料を配付させていただいております。

まず、資料の左上にタイトルが書いてありますが、参照条文、それから様式第12という、これは権利変換計画の写しでございます。それから、施設建築物等に係る持分、組合員名簿、この4つの資料を配付させていただいております。

それでは、まず初めに、参照条文に関する資料を御覧ください。都市再開発法及び同法施行令の抜粋でございます。

順番が前後いたしますが、まず、建物につきましては、下段の第88条第2項の規定によりまして、施設建築物の一部、すなわち再開発事業によって建築される建築物でございますが、権利変換計画において、これは建物でございます。建物とあわせて与えられることと定められております。参加組合員である水戸市をはじめとする施設建築敷地、これは市街地再開発事業によって造成される建築敷地で、その共有持分を有する者が取得することと定められております。これを端的に言いますと、土地を取得する者が対応する建物を取得するというものでございます。

次に、参加組合員に関する義務といたしまして、上段の第40条第1項の規定によりまして、参加組合員は、権利変換計画に従い取得することとなる建築施設、すなわち土地や建物の価格に相当する額の負担金を再開発組合に納付しなければならないと定められております。この参加組合員の負担金が、今回の議案に係る財産の取得に係る経費でございます。

また、裏面を御覧ください。都市再開発法施行令第21条の規定によりまして、参加組合員が納付すべき負担金の納付期限、分割して納付する場合における分割の回数、各納付期限及び納付期限ごとの納付額などを定款で定めることとされております。

○渡辺委員長 続いて、大和所長。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 続きまして、2枚目の様式第12について説明をいたします。

この資料に関しましては、権利変換計画における水戸市の参加組合員としての取得部分の写しとなっております。表の左上に、参加組合員として与えられているものがこの表となります。水戸市につきましては、施設建築物の一部としまして公共施設の部分、あと全体共用の部分ですね、一番右側の施設建築物の土地の部分です。こちらの共有持分が、権利変換計画書のほうに記載されております。

次に3枚目の資料を御覧いただきたいと思っております。こちらにつきましては、施設建築物等に係る持分を総括の表で示しているものでございます。一番上段にありますのが面積でありまして、店舗、市民会館、共用部分の面積を表示させていただいております。一番右側の計につきましては、建築物の延べ面積となっております。その右側に記載しております8,284.95平方メートルにつきましては、施設建築物の敷地となっております。その下段につきましては、施設建築物の店舗部分、こちらは国道50号に面した部分と下の市民会館部分の持分の割合を示している表でございます。新市民会館につきましては、水戸市以外の共有者、水戸市が権利床として持つ床の部分、保留床として今回、不動産の取得ということでお願いしている部分のものが網かけで表示をさせていただいております。

続きまして、4枚目の資料を御覧いただきたいと思っております。こちらは、泉町1丁目北地区市街地再開発組合の組合員名簿となっております。現在、理事長が1名、副理事長が2名、監事が1名、参加組合員の水戸市が参加しておりまして、合計で15となっております。

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、ただいま資料の説明がございました。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 午前中に私がお願いしたのは、権利変換計画書を出してくださいと言ったんだよね。これが全然出ていないんです。

まず第1に、都市再開発法においては、第何条に権利変換計画を定めなければならないと書いてあるんですか。その2つを教えてください。

○渡辺委員長 まず、権利変換計画書が出ていないというようなことと、第何条に先ほど説明した部分が載っているのかということなんですけれども、説明できますか。権利変換計画書、先ほども何か触れていましたよね。

大和技監。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの御質問にお答えいたします。

権利変換計画書につきましては、ただいまお示しさせていただきました資料の2枚目のものになります。様式第12（第28条関係）と記載されているものが、権利変換計画書の抜粋となっております。

○福島委員 何聞いてんのよ。都市再開発法の中で、まず権利変換計画書をつくれというのは第何条に書いてあるんですかと言っているんですよ。施行令とかそういうものは意味ないよ。まず法律の基本から入らなきゃ駄目なんだよ。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 権利変換計画書の定めにつきましては、都市再開発法の第72条に権利変換計画の決定及び認可ということで、条文化されております。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 じゃ、聞きますが、権利変換計画書というのは、全部で何ページあるの。私は二、三百ページになるんじゃないかと思っているんですが、こんなべらべらの1枚なの。

○渡辺委員長 大和技監、これは抜粋となっておりますよね。ですから、本来ですとここに一人一人のものがこう入ってくるわけでしょう。それをちょっと説明してくださいね。

どうぞ、大和技監。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの御質問にお答えいたします。

権利変換計画書につきましては、各地権者の部分も記載されているものもありまして、確かに膨大な量にはなりますけれども、今回は水戸市の部分に関しまして写しを提出させていただきました。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 だってさ、午前中に私が要求したのは、権利変換計画書を出してくれと言ったんだよ。水戸市のものを出してくれと言ったんじゃないんだよ。都市再開発法に基づく権利変換計画書というのは、まず第何条に書いてあるの。本当に第72条か。第10条か第15条とかそういう中には書いていないの。この都市再開発法の中で権利変換計画書をつくれと、その施行令の中に記載しろとかね。

法律というのは必ず、基本は憲法だけれども、憲法の下に民法とか六法があるわけですよ。その下の国土利用計画法の中で道路法とか都市計画法とかそういうものが一切あるわけですよ。その下に、都市再開発法とかこれに類する法律があるわけですよ。それから、その下に施行令とかいろいろあるんですよ。だから、都市再開発法の第何条に、権利変換計画をもって施行しなさいというのが書いてあるの。都市再開発法の中には、まずこれを第何条のとおりつくれというのは、本当に第72条だけなの。あんた、法律を最初から全部読んでやっているの。

○渡辺委員長 福島委員が言いたいのは、今説明したのが第72条、それだけでいいのかということですよ。

○福島委員 そうだよ。

○渡辺委員長 それだけじゃなくて、ほかにも関係するものがあるだろうと。

加藤都市計画部長。

○加藤都市計画部長 ただいまの御質問にお答えいたします。

都市再開発法の中で、先ほど御答弁させていただきました法律第72条、まずは、ここの第72条におきましては、権利変換計画を定めなければならないというものがございます。その次に第73条につきましては、具体的な権利変換計画書に定める内容というものが法律で定まっております。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 そうすれば当然、第72条から第73条には関係法令条文がある、そこに記載すべき事項、そういうふうを書いてあるんでしょ。そうしたら当然、私が午前中に言った権利変換計画書というものを出しますと言っておいて、これを見たら全然出してないんだもの。何でそう、うそをつかなくやいけないのよ。私はうそをつけと言ってない、本当のことを言ってくださいと言ったんだよ。通常では、私は出せないんじゃないかこう思っていたんですが、出しますということでやった。

だから、私が何でもかこう疑問をしているかという、瑕疵ある議決をしたくないし、法の下での平等、法の下で正しいということを議会では審議しているんですから、法律をきちんと説明するのが執行部でしょう。だから、権利変換計画書というものを出しますと午前中言ったんだから、何百ページのもので出てくるのかと思っていたんですよ。そうしたら全然これ、抜粋、抜粋、抜粋で一つも中身がない。

中身というのは、もう一度話すが、登記簿謄本とか建物、そういうものが一切ないんだから、ないものに185億円をどうして払うんだと、こう尋ねたら、権利変換計画書に基づいてやるから大丈夫だと。じゃ、権利変換計画書を出してくださいと言ったが、出てこないんですよ。だからもう一度、私は分かりやすく言っているんだよ。権利変換計画書に建物はないよ、位置図はないよ、部分のものはないよ、何もないものが何で買えるんだということを言っているんですよ。そうしたら権利変換計画書があるからそれで買えます。じゃ、それを出しますよと言って出したら、一つも載ってないじゃないの、今日出てきた資料には。

委員長、俺は真面目に質問しているんだから、何でだますようなね、一つも中身について本当のことを言わねえのよ。

○渡辺委員長 今、福島委員さんの御指摘がありましたよね。今の問題というのは、第72条、第73条とありますけれども、その細かい資料が出ていなかったというようなことが1点と、あとは権利変換計画書が水戸市の部分だけであるというようなことで、ほかの地権者のほうはどうなっているんだということだと思あるので、その辺のところについて、例えばほかの地権者の部分は個人情報の保護の対象に、条例の対象になるとかならないとか、いろいろそういうことがあるかと思うので、その辺のところを丁寧に御説明願いたいと思います。

加藤都市計画部長。

○加藤都市計画部長 ただいまの権利変換計画に関する御質問にお答えいたします。

お出しさせていただきました権利変換計画書の抜粋は、あくまで今回の議案に係る水戸市の権利分ということだけで出させていただきました。御指摘のとおり、権利変換計画書は相当な量がございます。従前権利者全ての氏名、従前所有していた権利の内容、それと権利変換期日をもって手放すこととなる権利の内容及び金額、それと権利変換される方につきましては、権利変換後に取得する建物の持分、金額、位置、こういったものが示されていまして、権利変換計画において公衆の縦覧には供しておりますが、その期間を過

ぎますと、あくまで個人情報としての扱いになるものでございまして、今回その部分はお出しできないということで、水戸市に関する部分だけを抜粋で出させていただきました。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 もう質問するのが嫌になっちゃうよね。そうでしょうよ。何でないものを買うことができるんだと言ったら、答えは簡単だよ。権利変換計画書に書いてありますからと。確かにそうなんだ。そうであるならば、その中に換地計画とか、それから同意書とか、それから自分がもらう確認書とか、いろいろ全部あるわけですよ。

なぜそこまでなければならぬかと、これは誰もが認める登記簿謄本に類する、それなりの裏づけというものがなければ、ないものは買えないでしょうと言っているんです。だから、ないものが何で買えるんだと言ったら、権利変換計画書で買います。じゃ、それを出してくださいと言ったら、今度はこれしか出てこないから、他はどうしたんですかと言ったら、そういうものは今度は出せません。何でその、もう嫌になっちゃうよ、本当。委員長、頼むから本当のことを言って。幾らやったってしょうがないよ、これ。

だから、もしも皆さんで同意するんなら、俺は帰るから。そうでしょうよ。今回の議案というのは、あくまでも議案第175号 不動産の取得についてということで、金額が185億円ですよと、これでもよろしいかという議案なんです。不動産の取得だから、何もねえのをどうやって取得するのかと、幼稚園生の質問をしているわけだよ。そうしたら、その権利変換計画書がありますから、それに基づいてやっているんだと。じゃ、それを出してくださいよと。そしたら今度はこういうものしか出さないで。中身は何もない。本当のことを言ってくれないとね、俺だって論議しているのは時間の無駄だよ。

○渡辺委員長 確かに福島委員さんのこの指摘がございましたように、私どもにはちょっと専門的な部分があって、理解できない、分かり得ないようなところもあって、大変参考になって勉強になったところなので、最後どうですか、何かもうちょっと分かりやすく総括的にお話をお願いしたいと思うんですけれども、都市計画部長でよろしいですか。お願いします。

加藤都市計画部長。

○加藤都市計画部長 お答えさせていただきます。

追加で配付させていただいた資料のうち、施設建築物等に係る持分の総括表を改めて見ていただきたいと思います。

表のハッチングをかけたところ、水戸市（保留床）というところでございますが、ここにお示しさせていただいた施設建築物のうち、市民会館専有部分としての持分、それと再開発ビル全体の中での全体共用の中での水戸市が持つ持分、それと一番右には施設建築敷地、土地の持分、これを総括させていただきましたが、この数字がいわゆる議案として提出させていただいております持分の数字と一致しています。それと総括ですの、建物と敷地、それぞれ個人の方が店舗を持つ部分等も含めた全体の持分が合計で全て1になるというものも、この表で御確認していただけると思います。

以上でございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 もう言ったって、そんなインチキばかり言っている。普通だったらね、図面だったり立体模型

が出されたり、その中で説明される、例えば水戸芸術館の場合には現場に行ってみたり、そういうことがあったりするわけですよ。今回は何もないんですよ。そういう設計図面も何もない、ただこういうもので共有持分だの何だの言っただけで分からないでしょというの。だから、分かる人は分かるかも知れないが、分かったふりとか、我々議員としてはいいかげんなことはやりたくはないと。我々はやるなら市民の代表として、市民が分かる説明をしてくれなければ。そうでしょう。

だから、例えば言っているように、権利変換計画書だって多分何百ページもあると思うんですよ。都合が悪ければそこは黒塗りに塗ればいいんですよ。けれども、それを出しますよと言って何にも出さないでね。じゃ、委員長、逆を聞きますが、185億円は例えば契約金とか出来高とかどのように払っているの、これは。そういうのも何にも知らされていないでしょうよ。185億円は全部工事屋にやっちゃうの。

いやいや、だから、例えば、それよりも何月何日にこのくらいやるよと、それと同時に相手の竹中工務店から誓約書もあるでしょうよ。一切契約に狂いは生じませんと、手抜き工事はしませんとか、建物はゆがみませんとか、そういうのは一切取れないでしょうよ。そうすると、いつでもやってくれるんだと。

建物というのは瑕疵ある建物、手抜きはしていなくても材料がないからほかの同等品で間に合わせたとか、いろいろあるんですよ。だから、できてみなければ分からないんですよ。そういうものに対しても、185億円をいつの時点で幾ら払ってやるんだと。ましてや契約者が死んじゃう場合もある、交通事故にあった場合、その会社がなくなってしまう場合もあるんだから。そこまで疑ったら切りがねえべと言われるから、ただ我々議会に分かる範囲のものが、今は設計図面だって全部立体の模型を出して、この部分が1階でこうです、2階がこうです、この部分は共用部分ですとか、全部あるわけですよ。それを一切示さないというようなことでは、我々も審議できないでしょうと言うの。

だから、資料を出しましたと、こんなの、ばかなことを言ってるんじゃない、議会に説明する資料じゃないよ。権利変換計画書って、その中に全部書いてあるんだから。それで、出せなければそこは黒塗りでいいよ。何ら出さないで、登記簿謄本がないからどうするんだと言ったら権利変換計画書だと。じゃ、権利変換計画書を出してくださいよと言ったが、こんなものじゃないでしょう。1階のこの部分は共有部分で、2階のこの部分はあの市民が持っていて、これが参加組合員のものですよとか、市民共有の共有部分がここ、何か所ありますよと。そういうのが何も出されないんだもん。だから、もう説明できないんですよ。

○渡辺委員長 今、福島委員さんの指摘がありましように、当委員会で説明する場合、例えば今の権利変換計画書の場合も、事前にきちっとそれを出すとこれぐらいのボリュームになるとか、細かいこともしっかり答弁の中で、説明していただくようお願いしたいと思います。

よろしいですね。これから、こういう資料を出すときには、きちっとした分かりやすいものを。福島委員は、専門家なので専門の立場から話をしているので、我々は聞いて、ああそうかと納得するようなところもあるので、そういうものを含めて説明していただきたいというふうに思っております。

袴塚委員。

○袴塚委員 ちょっと私のほうでも確認させていただきたい。

資料の4ページの図面で、太枠の点線で囲ってある店舗部分がございますね。これがもともとここにある

店舗の地権者の分という考え方でよろしいんですか。

それとあと、この隣の広い部分、これが共有スペースという考え方で、あとのグレーの部分については、市民会館全体という考え方のすみ分けでよろしいのでしょうか。

○渡辺委員長 もう一度詳しく資料の説明をお願いしたいと思います。

篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

黒い長い破線で示されている部分が店舗の方々の部分になります。短い破線の部分、これがこちらに権利を持ちます共有者全員で持つ共用部分になります。残りのグレーで網かけしてある部分が公益施設部分、市民会館部分ということになります。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 今、福島委員がいろいろ論議をさせていただいて、まさに御指摘をされているとおりでというふうには思いますが、今回議案として上がっている部分でございますので、このまま申議未了というわけにもいかない。したがって今、これから疑問になっている部分、こういう部分については次の特別委員会あたり正式にちゃんと資料として説明をしていただくと、そういうようなことで、いずれにしてもこの権利床を保有する参加組合員としての義務を果たしていかなければならない。このように思っておりますので、この辺については、今福島委員のほうからお話をいただいた質疑内容を聞いていて、ある程度の理解をさせていただいたのかなと、このように思っております。

いずれにしても、ここから先の部分については、今の権利変換計画の資料も恐らく膨大になると思いますし、図面についてはこれまで特別委員会の中でも様々論議してきたわけでありまして、この問題については支払うと同時に契約も——ちょっと確認しますが、再開発組合は竹中工務店と契約は済んでいるわけですね。1回目の支払金はまだ支払われていないということですか。その1回目の支払はされていて、水戸市の払い分として、この部分をこれから順次お支払いしていくことになるわけですね。そうすると、まず、一番最後のお金というのは、完成後、当然登記ができる条件がそろったときに恐らく授受をされるんだと思うんですが、その工程はどのようになっているか分かりますでしょうか。お金の流れでいいですよ。

○渡辺委員長 お金の流れね。篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

3か年継続費ということでお認めいただいております。今年度につきましては、今年度中に4.5億円をお支払いいたします。令和3年度につきましては、工事の進捗ですとかそういうところを見極めながら5.5億円のほうを支出していく予定です。最後、令和4年につきましては、同じように事業進捗を見計らいながら、再開発組合の資金計画等に影響のないように、残りの金額を支払いしていく予定でございます。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 そうしますと、今回支払う分、中間で払う分、最後に払う分、これについての資金の用途、借入れで行うのか、それとも何らかの形でお支払いをするのか、この辺についてはどういうふうになっているのでしょうか。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの御質問にお答えします。

再開発組合のほうの資金の動かし方なんですけど、ただいま篠原課長から答弁がありましたけど、その支払い時期は、事業進捗に見合うように、見合うというか資金の支払いを受けて、工事のほうの出来高、あとは金融機関からの返済、そういうような資金繰り、再開発組合の資金の運用のほうに使っていきたいと考えております。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 そうではなくて、水戸市として4.5億円とか5.5億円を払いますよね。そのお金はどういうふうな、例えば補助金をもらって払うのか、水戸市の一般財源の中から繰り入れて払うのか、どういうふうな支払い方の資金用途なのか。再開発組合が割り振って払うのは、それはそれでいいと思う。ただ、そうじゃなくて、水戸市があくまでも予算としてお金を出すわけですから、その内訳はどのような内訳になっているのかなど。

○渡辺委員長 梅澤課長のほうでよろしいですか。

梅澤財政課長。

○梅澤財務部参事兼財政課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

資料2ページにありますとおり、各年割額を示しております。まず、令和2年度の4.5億円の歳出予算に対しましては、国庫補助金が1億5,840万円を見込んでおります。そのほか市債の発行が4億4,380万円、差引一般財源が2億9,780万円ということで、予算の議決をいただいております。総額185億2,000万円に対しましては、17億9,400万円の国庫補助金、148億2,800万円の市債の発行でございまして、一般財源は18億9,800万円という継続費予算になっております。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 先ほど説明があったということですが、いずれにしても、これだけの予算をかけて、資金を用意しなければならないということですので、ぜひ福島委員の御指摘のように、慎重にかつ迅速に支払っていくことで、市民の利便性、市民が待望している新市民会館ですから、一点の疑義もなく仕事が進むように、しっかりと運用していただきたいというふうに思います。いずれにしても、今日の特別委員会、いろんな論議があろうかと思えますけれども、こういった中で御意見が出さろうようでありましたら、最終的には委員長の計らいで委員会のほうで採決をしていただく、こういうことが可能かなというふうに思いますので、ぜひよろしくをお願いします。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 大きく分けて3点お聞きしたいと思っております。

私はこの件について代表質問でも、今のコロナ禍で大幅な税収減が見込まれる中、莫大な支出はやめるべきだという立場で、税金の支出差止めの裁判中でもありますので、契約の撤回を求めたんですけども、市は進めるという見解でありました。今日、この185億2,000万円のいろんな資料が出ましたけれども、建物とそれから土地というふうに分かれております。今、加藤部長が御説明になった持分の表がありますがけれども、最初に185億2,000万円のうち、建物分と敷地分というのは、それぞれ幾らというふうに分

けることができるのでしょうか。できるのであれば御説明をお願いしたいと思います。

○渡辺委員長 3点のうち1点ですね。これ、持分はわかりますか。

篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

185億2,000万円の内訳といたしまして、土地につきましては、10億9,424万7,114円、建物につきましては、174億3,292万6,886円ということになっております。

○渡辺委員長 よろしいですか。

はい。田中委員。

○田中委員 それで、この表を見ますと水戸市の保留床持分は、約93.6%、権利床分もあわせると93.7%ぐらいなのかなと。共用部分は92.4%ぐらいになるかなというふうに思うんですけども、今回の持分というのは、いわゆる共有することによって、以前、この特別委員会で賃借料、いわゆる家賃を払う、年間約2,200万円払うことになる見込みという御説明が執行部からありましたけれども、その関係はつまりここで言う水戸市以外の共有者並びに店舗所有者の共用部分に対して払うと、そして、その額は約2,200万円というのは変わらないのか、その点はいかがでしょうか。

○渡辺委員長 篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 委員御指摘のとおりでございまして、ただ金額につきましては、実際に建物が出来上がって市のほうで使わせていただくときに、不動産鑑定等をかけまして、再度金額のほうは定めてまいります。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 そうしますと、それはまた増える可能性もあるという理解でいいんですか。

○渡辺委員長 篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 適正に不動産の評価をさせていただきまして、お支払いをしまいたいと考えております。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 市の莫大な予算を使って造るものが全て市のものにならないという点は、私はその点も納得ができないところであります。今、財政課長が説明された185億2,000万円の年割額の問題ですけれども、本会議でも市長は開館を若干延期するという話がありました。

先ほどの大和所長の答弁では、2022年、令和4年10月に竣工予定だと、これは変わらないんだとおっしゃっているんですけども、開館予定は2023年、令和5年4月だったと思います。それが、2023年の夏休み前頃というような報道がありましたけれども、これは一体どういう関係になっているのか。要するに、予算が厳しいから先送りというふうにも読めますけれども、しかし、年割額は1円も減らないということなんです。延ばして何が節約されるのかがよく分からないんですけども、この関係を御説明いただけますか。

○渡辺委員長 延ばすというのは節約とは関係ないんじゃないですか。その辺のところ、しっかり答弁してください。代表質問での市長さんの答弁だと思うんですけど。なぜ令和4年10月にできるのに、開館する

のが次の年の夏休みなんだという市長の答弁に、ちょっと補足をしていただきたい。

篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

新市民会館につきましては、再開発事業自体は本体工事が進んでおり、予定どおりの工期で完成させるため、それに伴う保留床の取得については計画どおり、3か年の継続費で進めてまいります。事業費の調整として遅らせるものは、備品購入等に係る約8億円の事業費の支出時期を見直し、令和5年度までとする調整を進めているところでございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 そうしますと、竣工はするが、半年ぐらい、というか1年ぐらいですか、ものが入るのが先になると。つまり、今の答弁の意味はそういう理解でよろしいんですか。

○渡辺委員長 この委員会に付託されている案件ではないんですけれども、要は例えば建ちました、それですぐ供用開始できるというものでもないでしょう。その辺のところはやっぱりきちっと説明してくれないと。

お願いします。篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

建物の竣工後、新市民会館につきましては、ホール等が整備されますので、舞台ですとかいろいろな専門の機器がございます。大規模な建物ですので建物の操作の習熟、そういったものも期間として必要になってまいりますので、その期間に十分にそういった対応をしてまいりたいと考えております。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 納得できる答弁ではないんですが、先ほど最初に申し上げたとおり、20億円以上の減収、それ以上かも分からないということで、様々な事業の見直し、聖域なき見直しというふうに言っていました。結局のところ、若干先送りをするけれども、新市民会館の予算はほぼ予定どおり変わらずというお話だと思うんですね。そういう支出は許されないということで、住民訴訟も継続中でありますので、やはり契約はもうやめて、中止、見直しという世論も強いと思うんですけれども、そういうお考えはないかお答えをいただきたいと思います。

○渡辺委員長 篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

新市民会館につきましては、芸術文化の振興、さらには中心市街地の活性化、そういったものに寄与するというので、水戸市の将来にとって大変重要な施設と考えております。ですので、きちんと整備に全力で取り組んでまいりたいと考えております。

○渡辺委員長 ほかにございませんか。ダブるような質問にならないように。最後に松本委員のほうに話を。松本委員。

○松本委員 今日の議論は、要するに福島委員さんが言われるように、建物が無いのに保証が云々ということから始まったんですね、この今日の議論というのはね。ですから先ほど、加藤部長が言われましたように、都市再開発法のお話の中で、第72条と第73条の中にその個人情報という言葉もありましたけれども、その個人情報は私らもそれは伏せてもいいと思います。しかし、建物がなくてもそれで払えるんだというよ

うなものが、その第72条か第73条の中に入っているんじゃないかねえのかなというふうに思います。ですから、これは当初予算で185億円は議会で認めたんですね。それで、今回五十何億円が10億円減で四十何億円と、第一回目の支払いということの今回の議案だと思っています。ですから、その辺のところの都市再開発法で支払えるんだという法的根拠というものを、私はもう少し具体的に知りたい。

今までの説明の中では、なかなかうまく回し方はしているようだけれども、だから第72条なり第73条の中に、こういうわけで払えるんだよというようなもの、そういうものを抜粋して出していただくことはできませんか。それによって、委員長、これは要するに今議会で白黒はつけなくちゃならない話だろうと思っていますので、そういうことができるのかできないのか。そして、今日また新たに出された組合員名簿の中で黒く塗られている方々、この方々というのは皆さん、トップが誰か分かりません。この中で、監事さんが1人ということになっていますよね。監事が1人、そうすると、ほかの方々は幹事となっているのかな。

〔「理事じゃないの、理事」と呼ぶ者あり〕

○松本委員 理事、ね。何の肩書きなのかが分かりません。ですから、これだけの役員さんの名簿の中で、監事というのは1人でもいいんですか。じゃ、会計というのは誰が担当するんですか、これ。この辺も付け加えて説明していただきたいと思います。

○渡辺委員長 それじゃ、松本委員、それは都市再開発法の第72条、第73条とかで資料に出ていないんですよ、これにはね。ですから、それについてはもう一度出させていただくということで。

○松本委員 だから、それを払えるというのは、それに出ているんだろうと思うんです。だったらそれは、やっぱり基本的には法律だから。

〔発言する者あり〕

○渡辺委員長 暫時休憩しますか。それとあと、これの名簿の中の会計さんがいないというような部分ね。

それとあと、ほかの人の役職がどうなっているのか、その辺のところも出してもらおうと。それで、時間も経過していますので、暫時休憩しますけれども、一応最終的に、松本委員さんの資料が出てきてから採決のほうに入りたいと思いますので、御承知おき願いたいと思います。

暫時休憩いたします。

午後 1時49分 休憩

午後 2時24分 再開

○渡辺委員長 休憩前に引き続き、委員会を再開いたします。

先ほど資料請求した件につきまして、執行部から説明を願います。

大和所長。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 それでは、先ほどの参考資料のほうの御説明をさせていただきますと思います。

まず、資料については両面でコピーされている資料で、4ページまであるものでございます。まず一番最初に、都市再開発法の抜粋としまして、参加組合員、これが第21条です。これに関しましては、第一種市街地再開発事業に参加することを希望し、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員とな

るという規定となっております。

その下の第40条ですが、こちらに対しましては、参加組合員の支払いの義務に関して規定しているものでありまして、参加組合員は、政令で定めるところにより、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる施設建築物の一部等の価額に相当する額の負担金及び組合の事業に要する経費に充てるための分担金を組合に納付しなければならないと規定されております。

その次の第72条でございます。こちらは権利変換計画の決定及び認可ということでございます。施行者は、前条の規定による手続に必要な期間の経過後、この前条というのは、権利変換を希望しない旨の申出の期間のことを指しております。こちらの手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、施行地区ごとに権利変換計画を定めなければならないと規定されております。

ページをめくっていただきまして、2ページのほうになります。こちらは、まず一番上の第73条でございます。こちらには、権利変換計画の内容が規定されております。第1項第1号の配置設計、第2号には当該権利に対応して、施設建築敷地もしくはその共有持分または施設建築物の一部等と与えられることとなるものの氏名または名称及び住所と記載がありまして、今回、水戸市が参加組合員として規定されているものは、3ページのほうの第20号の部分で、組合の参加組合員と与えられることとなる施設建築物の一部等の明細並びにその参加組合員の氏名または名称及び住所、こちらが権利変換計画書に記載されたものでございます。

法令等の説明に関しては、以上となります。

続きまして、先ほど御質問のありました組合員名簿についてですが、提出させていただいた15名の名簿のうち、監事につきましては、組合の中には監事を2名選出することとなっておりますが、1人は10番の方が監事となっております。もう一人の方は組合員以外の方で監事になっていただいている方がいらっしゃいますので、今回は組合員ではないので名簿の記載はございませんでした。

2番目の会計についてということですが、会計に関しましては、定款には役職としては定められておりませんが、こちらの実務上の会計としましては、11番の が会計ということで指名をされておる状況でございます。

説明につきましては以上です。

○渡辺委員長 それでは、質問等がございましたら発言願います。

松本委員。

○松本委員 ありがとうございます。資料をいただきました。

監事さんが、この さんということですか。今1名。

〔「もう一人いたよ」と呼ぶ者あり〕

○松本委員 組合員じゃない方がもう一人いるということですかね。その人の名前というのは別にこれは入らないの。普通は入らないとおかしいんじゃないかなと思うんだけど。

〔「ここに入る役員じゃねえんだもん」と呼ぶ者あり〕

○松本委員 役員じゃなくても、監査だから、会計さんが役員からは監査にはなれねえ。だから民間人から出しているんでしょう。だからここにもう一人、16番目なら16番目でもいいですよ。民間人の方の監事

というのが入るのが当然じゃないのかなと思うんです。そうすると、それと会計さんが誰、副理事長、伊勢甚さんなの。

〔「 」と呼ぶ者あり〕

○松本委員 そうしたら、 が会計も監査もどっちもやって、これ、関係というのはどういう関係になっているの。どういう関係でこれは会計と監査になっているの。もし夫婦だったら、これは駄目だと思うよ。だから、副理事長さんが会計をやっているというのは、これはおかしいんじゃないですか。

〔「親父が会計やっていて、母ちゃんが監事」と呼ぶ者あり〕

○松本委員 福島委員が言っていますけれども、そういうふうにとられたらば、これはちょっとおかしいんじゃないですか。この関係というのはじゃ、どういうふうになっているんですか。それも守秘義務だから言えねえと言うの。そういうことはないでしょう。これは公な組合員名簿だから。何で塗り潰しちゃうのか、私らには分からないんだよ、全部。全部本当はオープンにするべきだと思う。

〔発言する者あり〕

○渡辺委員長 今、組合員名簿の件で、御指摘があったわけですがけれども。

○松本委員 これは何でみんな塗り潰しちゃうのかなと思うんです。何で都合が悪いの。水戸市だったらば、代表は高橋靖市長でしょう。伊勢甚だったらば、これは代表者、伊勢甚の綿引甚介さんということになるんじゃないですか。

〔発言する者あり〕

○松本委員 こういう名簿を出すから、余計に私らは不信感を覚える。もういい加減にして、私どもも頭が痛い、早く進めていただきたいと、こういう気持ちがあるんですよ。この辺、委員長ちょっと。

○渡辺委員長 今、松本委員さんのほうから指摘がありました組合員名簿なんですけれども、2点ありましたね。この という方が監事と会計になっていていいのかということと、黒く塗り潰してあるけれども、やはり明らかにすべきじゃないかと。これは個人情報なので、個人の了解をもらえれば出してもいいと思うんですね、名簿だけだったら。個人がいいですよという流れになれば。ただ、その辺のところでは執行部のお考えはどうなのか、この2点。会計と監事が一緒に大丈夫ですかということと、もう一人の監事の方がこの組合員の中に入っていないのはおかしいんじゃないかという指摘もですね。その3つかな。

今、ここで答えられないものもあるかもしれませんが、答えられるものだけについて答えて、例えば、先ほど私が申したように、個人、おのおのの地権者の了解がもらえれば名簿として出しても可能なのかどうか、その辺のところを踏まえて御答弁願いたいと思います。

大和所長。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの監事の役職のほうですが、こちらに関しましては、内部の監事さんである と、外部の監事の方なんですけど、こちらに関しましては総会で議決を得て監事となる役職でいらっしゃいます。

あと、この10番、11番の方々の関係はどうなんだという御意見なんですけど、会計に関しましても事務局と、事務局から依頼しています税理士、あと水戸市で金額とかその数字に関しては確認をしながらやっておりますので、そちらで会計のほうは適正に動かしているところでございます。

名簿に関しましては、再開発組合のほうと調整させていただきまして、お出しするような方向でちょっと検討させていただきます。

○渡辺委員長 会計は何か専門の人がいるという話がありましたよね。それをちょっと詳しく説明してください。 という方が会計をやっているけれども、専門の会計の人がいるから大丈夫なんだというようなお話でしたよね。その会計さんとは、会計士さんなの。監事が会計士さんなの。

はい、どうぞ。大和所長。

○大和都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの御質問にお答えします。

再開発組合の会計に関しましては、組合の事務局と、事務局からお願いしている会計士の方、あと水戸市で数字、金額等の照査を行っているところでございます。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 ちょっとよく分からないんだけど、もう少しきちっとした、再開発組合に聞かなければ分からないというのちょっと何かね、私としてはあんまり納得できないんだよね。だって、水戸市だって組合員でしょう。だから、何でここで正式に会計や監事がオープンにきちっとされないのかと。何かがあるのかと、疑わざるを得なくなっちゃうんだよね。これ、今からでも出せねえの。これは黒塗りに塗ってきちゃっただけ。

○渡辺委員長 松本委員、今、この答弁の中にも地権者の了解をもらってから出したいという話がありましたので、今、松本委員さんの指摘がありました、例えば、もうちょっと明確なこの組織ですよ、組合員というか。組合員をサポートする事務局にこういう人がいるとか、こうなっているとかが次の次回出させてもらってもよろしいですか、了解を取った上で。

○松本委員 いや、今日できればね。また暫時休憩しても構わないですよ。本会議に間に合うのか、間に合わないのか。委員長のほうで、もし次回としたら、いつ頃を予定されていますか。

○渡辺委員長 次回というのは、今回の本会議中ではなくて、次の特別委員会の折にもっと詳しいものを出させていただいて、そして御審議をいただくということなんです。今回は議案として出ていますので、会期中にきちっと形をつけなくちゃいけないところです、この契約案件を。ですから、契約案件は案件として採決をいただいて、その細かい部分について御指摘があったものは、これだけではないかと思います。先ほど福島委員さんから出たものもありましたので、それを次回、会期中以外で特別委員会を開催して、そこで皆様に見ていただくと、御審査をいただくというふうなことではいかがでしょうね。

[発言する者あり]

○松本委員 今回の議案は採決をして、後で細かい資料とか詳細の説明をいただくというふうなことですか。

○渡辺委員長 はい。

○松本委員 それで皆さんがよければ。

[発言する者あり]

○渡辺委員長 ちょっと待ってください。採決の後に御意見等をもらいますので、ちょっと待ってください。時間も経過していますので。

[「端的なところで手短にちょっと……」と呼ぶ者あり]

○渡辺委員長 ダブらない程度でお願いします。萩谷委員。

○萩谷委員 ありがとうございます。じゃ、質問させていただきます。

今回の不動産取得で取得価格、185億2,000万円ということが明記されていますが、これには変更はないというふうに理解してよろしいのでしょうか。

〔発言する者あり〕

○渡辺委員長 この金額が途中で変更がないかということなの。金額は議決していますよ。

○萩谷委員 変更があった場合、どうなるかということです。

○渡辺委員長 変更があったら大変ですよ。

篠原課長。

○篠原新市民会館整備課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

この金額は当然守っていかなくてはならない金額ですので、これを超えることは当然ございません。

○渡辺委員長 ありがとうございます。それでは……

〔「ちょっと委員長、一言だけ」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 はい。福島委員。

○福島委員 もうこれで採決するんだろうけれども、一言だけ。問題点やなんかが多分私はあると思うので、ただ賛成しなきゃならないから、それならば、必ず会計検査院にお伺いを立てて、間違いがないという確認を取ってください。それでいいです。

○渡辺委員長 会計検査院というのは。

○福島委員 会計検査院、国の会計検査院。だって、水戸市は会計検査をやらないんだから。

○渡辺委員長 それでは、今、福島委員さんのほうから国の会計検査院というお話がありましたので、それが可能かどうか時間をかけて調査をしていただきたいというふうに思います。

それでは、議案第175号について、御意見等を伺いながら採決に入ってまいりたいと思いますので、御意見等のある方は挙手を願います。

中庭次男委員。

○中庭委員 私は、議案175号について反対いたします。

その理由としては、第1に新市民会館の建物が出来上がっていないにもかかわらず、莫大な経費を払って取得するという事は反対いたします。特に、再開発事業を隠れみのにした手法で、今議会のようなものを取得する議案というものは矛盾した欠陥の現れだと思えます。

第2に、コロナ禍で市民の暮らしは困難になり、その結果、莫大な大幅な税収入が減少する見込みにもかかわらず、新市民会館の土地、建物を185億2,000万円で取得することは許されないということでもあります。

第3に、185億2,000万円のうち、実に約80%、148億2,800万円は市債であり、水戸市の借金で取得するというものであります。現在でも水戸市の市債は2,000億円を超しております。借金をさらに増やすということになり、市民の暮らし、福祉の予算を削ることになってしまうということでもあります。

第4に、コロナ禍で年間60万人の利用を見込んでいるということを言いましたが、その具体的な方針がなく、今後の運営でも大幅な赤字が予想されるということでもあります。

第5に、水戸市は新市民会館の建設で中心市街地の活性化を図ると言っておりますが、この建設で多くの地権者が追い出され、移転先では商売がうまくいかず、売上げも大幅減少ということで、大変に困っているという訴えを聞いております。

第6に、税金支出を差し止める裁判も今現在行われております。こういう中で、建設は中止すべきであります。

以上です。

○渡辺委員長 それでは、ほかに意見もないようですので採決をいたします。

議案第175号について、原案のとおり可決することに賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○渡辺委員長 挙手多数であります。

よって、議案175号は原案のとおり可決すべきものと決しました。

以上をもちまして、当委員会に付託されました議案の審査は終了いたしました。

次に、この際、本会議における委員会報告書についてお諮りをいたします。委員会報告書の作成については、正副委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 御異議なしと認め、そのようにさせていただきます。

以上をもちまして、本日の特別委員会を散会いたします。

御苦労さまでした。

午後 2時45分 散会