

第2回新市民会館整備等調査特別委員会会議記録

日 時 令和元年7月25日(木曜日)
場 所 水戸市議会 第1・第2委員会室

午前10時 1分 開議
午前11時25分 散会

付託事件

(1) 新市民会館及び周辺地域の整備に関する事項

1 本日の会議に付した事件

- (1) 泉町1丁目北地区市街地再開発事業に係る事業費について
- (2) 新市民会館の開館に向けたスケジュールについて

2 出席委員(26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	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	内 藤 丈 男 君	委員	田 口 米 蔵 君
委員	松 本 勝 久 君	委員	福 島 辰 三 君

3 欠席委員(1名)

委員 後 藤 通 子 君

4 委員外議員出席者(なし)

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	熊 田 泰 端 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	文化交流課長	三宅陽子君
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	渡邊雅之君	建築課長	大和田聡君
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	嘉成将大君
書記	島田祐輔君		

午前10時 1分 開議

○渡辺委員長 おはようございます。

定足数に達しておりますので、ただいまから第2回新市民会館整備等調査特別委員会を開催いたします。

議事に先立ちまして、後藤委員が所用のため、大森技監兼建設計画課長が病気療養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9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、お諮りをしたいと思います。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いますが、いかがでしょうか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

○渡辺委員長 それでは、そのように決めさせていただきます。

それでは、これより議事に入ります。

初めに、当委員会の運営に当たっての出席説明員についてでございますが、論議する内容等によって適宜正副委員長で協議の上、説明員の出席を要求してまいりたいと思いますが、いかがでしょうか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

○渡辺委員長 それでは、そのようにさせていただきます。

なお、今回、初当選の新人の皆様にはですね、初めての新市民会館の特別委員会への出席となります。本日の案件は、事業費の見直しと保留床の取得、管理運営等のスケジュールの2点であります。何かと戸惑うところもあるかと思いますが、前回の委員会は28回という会議を重ね、今日に至っており、本年3月には旧京成百貨店の解体工事及び市民会館建築の請負契約が整い、現在、解体工事が始まっております。これまでの本事業の経緯、成果などの詳細については、担当の泉町周辺地区開発事務所、新市民会館整備課並びに政策企画課のほうへお尋ねをいただければ幸いです。

それでは、本日の日程に入ります。

初めに、泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業に係る事業費について、執行部から説明を願います。

加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長。

○加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長 それでは、泉町周辺地区開発事務所提出の資料①によりまして、泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業に係る事業費について御説明を申し上げます。

1、市街地再開発事業費につきましては、これまで平成27年11月10日開催の特別委員会におきまして、263億円を御報告させていただき、さらに平成29年2月20日の特別委員会におきましては、別途工事としておりました舞台関連工事費22億円を加え、285億円になることを御報告し、了承を得てきたところでございます。

しかしながら、時間の経過に伴う資材や人件費等の価格上昇の影響等及び泉町1丁目北地区市街地再開発組合が本年3月に茨城県知事より権利変換計画の認可を取得し、工事請負契約の締結や権利者との補償契約等が進捗したことを受け、改めて事業費を精査した結果、312億円へ見直すものでございます。

表を御参照願います。

支出、収入それぞれAが平成27年、Bが平成29年に特別委員会でお示しさせていただいた内容でございます。Cが今回見直ししたものでございます。Dは増減でございますが、平成29年度事業費285億円に対する比較でございます。項目ごとに増減の主な理由について御説明をいたします。

支出のうち、調査設計計画費につきましては、2億円増となる見込みでございます。要因は、施設建築物の実施設計において、舞台関連工事費を再開発事業に組み入れたことに伴いまして、これらに係る設計業務の追加等でございます。

次に、土地整備費につきましては3億円増となる見込みでございます。基本建物の解体工事費用でございますが、平成27年の当時ににつきましては、アスベストについて確かな情報を得ておりませんでした。そのため、これらの撤去及び処理費用を事業費に見込むことができませんでした。解体工事発注におきましては、旧京成百貨店を初めとする9棟の建物について事前調査の結果、外壁の吹きつけアスベストが確認できましたので、これの撤去、処理費用を設計・計上しております。

また、さらに追加調査の結果としてでございますが、建物内部につきましても、吹きつけアスベスト等が確認されておりますので、これらも含めた今後の撤去及び処理費用について増額となる見込みでございます。

次に、補償費につきましては24億円増となる見込みでございます。要因でございますが、平成27年に試算した時点から3年以上が経過し、その間、資材価格や人件費等が補償単価にも影響をしております。

また、平成27年時点では、建物調査等の前であり、登記簿などの少ない情報を頼りに概算を算出したものでございます。実際の調査は都市計画決定から事業認可までの間に実施することとなり、その調査結果において、正確な建物の規模や仕様等を把握し、正確な補償費を積算した結果、乖離が生じたものでございます。

また、さまざまな権利関係やお店の営業状態など、調査を踏まえて明らかになる情報をもとに、補償費を算出することになりますので、これら実態との乖離により24億円増加となる見込みでございます。

次に、工事費につきましては、建物の実施設計時において、E C I方式を活用し、早い段階から施工予定者が実施設計に参加することで、設計上の創意工夫や新しい技術の採用等が可能となり、その効果として当初見込んでおりました範囲内で工事請負契約が締結できました。

道路工事も含めた工事費全体としましては約2億円減額となる見込みでございます。

次に、事務費等につきましては、借入金利子や再開発組合運営のための経費でございますが、増減はございません。

次に、収入でございます。

市街地再開発事業補助金・負担金につきましては、補償費等の支出の増額に伴い、22億円増加となる見込みでございます。

保留床処分金につきましては、支出総額から補助金・負担金を差し引いて決まることとなりますが、支出総額312億円から補助金・負担金125億円を差し引き、187億円となるものですが、内訳は記載のとおり、水戸市の負担は185.2億円、これまでの182億円から3.2億円増額となる見込みであります。

また、一部地権者が新市民会館の床の一部を買い増しする分として1.8億円を見込んでおります。

以上のとおり、支出及び収入ともに27億円増額となる312億円となる見込みでございます。

次に、2の市負担額について御説明をいたします。

市街地再開発組合への本市の支出額は、市街地再開発事業補助金・負担金及び新市民会館として床を取得する保留床処分金となります。このうち補助金・負担金につきましては、補償費の増加等に伴い、22億円増加いたしますが、国の負担も増加するため、市の負担額は半分の11億円増となる見込みであります。

また、保留床処分金につきましては、3.2億円増加となりますが、国の社会資本整備総合交付金制度の暮らし・にぎわい再生事業を活用し、国から18億円の財源が見込めることから、市の負担額は14.8億円減額となる見込みでございます。

以上によりまして、補助金・負担金と合わせますと市の負担額は3.8億円減少となる見込みでございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○渡辺委員長 それでは、ただいま市当局から説明のありました内容等について質問がありましたら発言願います。

松本委員。

○松本委員 私はですね、この施設に対して早急な完成を願っている者の一人としております。しかしながらですね、当初、予算が263億円という議会側に対しての説明がございました。それからさらに舞台等関係工事費がそこで上がりまして、285億円に上がりました。これもこの特別委員会では了解しております。私も了解をしたと思っております。しかし、今回さらにですね、この補償費とか地権者との契約をしていく中で27億円がさらに増加されて、312億円に上がったというような説明かと思えます。それで間違いございませんね、私の今の質問ね。これはそうすると、地権者で同意を得られなかった方、水戸市が買い取れなかった方に対する契約の内容に、今度は私もちょっとお聞きしたいなというような部分があるんですけども、この補償費というのは、それぞれの営業、持ち分、床面積、今までの既存の店舗等々によってそれぞれ算定をしたんだろうと思うんだけど、これはお互いの市と組合と個人との3者だけの話し合いで、その補償費というのは決められたのかと。一番妥当なのはやっぱり鑑定をかけて評価というのを出しながら決めていくのが私は本来の姿なのかなというふうには思っているんですけども、その決め方、決めた結果、この27億円が値上がりした、その経緯、中身等についてお答えをいただきたいと思えます。

〔「委員長、同じことは関連だからいいね」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 じゃ、関連で質問します。

今回の金額、ただいま松本委員より御指摘があったとおり、当初は263億円で、今回は312億円と49億円ふえた。それから、補償費が60億円だったのが、今回84億円になって24億円ふえた。これは4割ふえたこととなります。補償費の積算根拠というのは、こういう数値からすれば、何でこんなに上がるんだ、でたらめなんじゃないかと。算出根拠を明確にして、補償費の明細を全て明らかにすべきじゃないかと。なぜかと。今回松本委員も質問されたように、27億円の中の24億円なんです。その60億円の算出の中、84億円で4割補償費が上がったと。こういう積算は我々が感ずるにはでたらめと言わざるを得ない

んだよ。明確に補償費を計算した場合には、積算根拠として不動産鑑定とか、それから建物ですから、一々平米数とか何か出して、1回も2回も、60億円になって、今回が84億円になって20億円ふえたんだろう。そんな積算根拠の明細があるわけです。だから、これは補償費の全部の明細を出してもらいたい。

以上です。

○渡辺委員長 それではですね、加藤技監兼所長のほうに、松本委員は補償費の算定の仕方、福島委員は、いわゆる積算の根拠をもっと明確にすべきじゃないかというようなことで御質問がありましたので、それに沿って御答弁をお願いいたします。

加藤技監。

○加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長 それでは、松本委員と福島委員の御質問にお答えいたします。

まず、松本委員からの補償費がふえた1つの理由としては、同意を得られなかった方の買い取りに要する費用なのかといった御質問でございますが、まず、地権者の状況につきましては、おかげさまで全ての地権者から事業に対する御理解はいただいております。その反対か賛成かの影響が補償費に及んでいるということとはございません。

今回補償費として主に支出されるものは、大きく権利変換計画に記載されました転出される方の土地費、また、権利変換計画に記載されなかった方におきましては、建物の補償費につきましては、それぞれの地権者と組合が個別に補償契約を締結させていただきまして、明け渡し期日をお互いに確認し、補償金を組合は支払い、確認した期日までに権利者には立ち退いてもらうということになってまいります。

それで、補償費につきましては、どういった関係で決まってくるのかといった御質問がございました。補償費につきましては、まず土地につきましては、福島委員からも御質問いただいたとおり、不動産鑑定をかけております。不動産鑑定書につきましては、組合で進めた鑑定でございますが、同じ情報は市のほうでも共有しておりますので、これは開示することができると考えております。

ただ、補償費につきましては、公共と同じ考えに沿って用地対策連絡協議会、これは国の組織でございますが、ここが定める補償基準に従って組合としても算定しておりまして、その算定された数字をもとにして組合と各権利者が金額の交渉を行ってきております。その結果、相互に金額が合意に達すれば、契約締結という流れで進めてきているものでございます。

また、補償費の内容につきましては、最も大きく支出が伴うものが建物の補償ということになってまいります。そのほか借家人につきましても、御自分で内部造作したり、そういった工作物補償、こういったものもございます。また、営業されている方に対する営業補償、あるいは建物を所有される方、お住まいの方、商売されている方、全てに共通になりますが、動産移転と申し上げまして、引っ越し費用、こういったものが発生してまいります。こういったものが実際調査をさせていただいた結果として、当初調査をする前の概算に比べまして乖離が出てしまったということでございます。

以上でございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 私のほうから聞きます。じゃ、当初の60億円という積算根拠はでたらめだったと、こういうこと。2回も60億円だよ。それで84億円になった。4割も違う。あなたが言っているように、不動産鑑

定や補償費の基準というものによって出していれば、4割も狂うわけなかったでしょう。4割狂ったというのは査定違いか、見込み違いか、またあんたらがこれだけ出してやれば立ち退くとか、じゃ、あと1億円ふやすか、あと2億円ふやすか、そうやってやったのかと疑わざるを得ないんだよ。当初の60億円の明細を出してくれよ。それと84億円、どこが変わったんだと。今、あなたの答弁は答弁になってないんだよ。この点は何億円ふえて、この点は何億円ふえて、この点は何億円ふえたんだと、そういう説明がないでしょう。ただ不動産鑑定をやった。それはいいと思う。補償費の基準があるから、基準をあのとき合わせた。そうしたら、60億円が84億円、そんなに変わるわけないでしょう。どこが狂っていたの。どこが間違っていたの。相手の言うとおりにふやしてやったのか。それとも最初の査定がいいかげんだった、曖昧だったのか。何で変わったんだ。当然補償基準がこう変わったから変わった。国交省の基準が変わったから変わったと。そういう裏づけがあるでしょうというの。誰もが納得する、誰もがこうなって、こうなったから当然だねということがわかる資料を委員長ね、これきちんと出してくださいよ。

〔「委員長、関連で」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 関連、はい、どうぞ。

須田委員。

○須田委員 私たちは当然市民に対する説明責任がある。恐らく24億円上がりましたよ。何で24億円上がったのかなと言われたときに、福島委員の言うとおりで、全く説明できないですよ。ここの事案がどうなっているのか、もうちょっと詳細をきちんと出した資料ということで今資料請求するんだったら、ここの事案で当然名前は伏せるにしても。そうしないと、だって市民の皆さんは値上げしましたというのが新聞に書かれても、どこでどう値上げしたんですかと誰もが思いますよ。そのとき私たちに聞かれても一切答えようがない。もう1回見積もり直したら何か上がっちゃった。上がっても1億円、2億円ならばしゃあないなと思うけど、やっぱり24億円という数字は、これはちょっと大き過ぎて説明責任を果たせないんで、そこら辺の細かいものということで資料請求するなら一緒をお願いします。

○渡辺委員長 今、福島委員、また松本委員、また須田委員のほうから指摘がありましたように、24億円のいわゆる内訳と言うんですかね、例えば補償費は、借受人、いわゆる借家人のものがどういうことでこうなったとか、幾らになったとかね、いわゆるそういうもので60億円から84億円にいった24億円のいわゆるもう少し精度の高い資料をですね、そういうものを出していただきたいということなんですけども、どうでしょうね、個人情報に触れない程度で出していただければと思うんですけれども、お答え願います。

加藤所長。

○加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

60億円から84億円に補償費がふえた詳細な理由、内訳ということでございますが、やはり建物、特にRCであるとか、鉄骨造であるとか、大きくてかたい建物について、建物の補償費が最初の時点から乖離が大きかったという事実がございます。先ほど申し上げました補償項目がたくさんございますが、それぞれ建物補償、あるいは工作物、動産、こういった各項目ごとの個人ごとの数字は出せません。項目ごとの全体の数字がどう推移したかについてはお出しできますので。

○福島委員 あなたね、建物はALCかSRCか、建物は変わるわけないでしょう。最初から建っていたも

のを壊すんだから、そのまま逆に減っているわけだ。ALCがRCになったとか、そういう説明するのがおかしいんじゃないの、委員長。だめだよ。本当のことを言わなきゃ。そんなつくり事で、でたらめで我々はだませないからな。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長 補足でお答えさせていただきます。

冒頭に説明させていただいた資材や人件費等の高騰の影響が補償の単価にも影響しているという関係で、建物の構造は当然変わりません。その建物の延べ床が大きいほどその一つ一つの単価の上昇の影響が大きかったということでございます。

○渡辺委員長 ちょっと待ってください。いずれにしても、今福島委員、また松本委員から指摘があったようにですね、この24億円の内訳の詳細、いわゆる皆さんが御理解できるような資料として次回に提出をしていただきたいと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 今、補償費の問題がございました。私のほうからはですね、解体工事についてはアスベスト等についてちょっとお伺いしたい。

このアスベストがあるかないかということではですね、解体工事の見積もりをする際には、当然ながら建築年数、要するにつくったときの年数によってはアスベストが入っている、入っていないは当然疑わなければならない、そういう事案だというふうに思っているんですよ。それがですね、解体工事は水戸市が勝手に数字を決めているわけではなくて、見積もりをとっているわけですね。業者から参考見積もりというのをとっているわけですよ。それをもとに、いわゆる解体工事を発注すると、こういう手順になるんですが、現実の問題としてね、要するに解体が始まったらアスベストが出てきちゃいました。これは逆に言うと、じゃ、何のために見積もりをとったんですか、何のためにそういうふうな形をやったんですか、こういうことになってしまう。

私たちがうがった見方をすれば、今の補償費と同じように、安くないとなかなか議会通りづらいよね、今回はちょっとほっかむりしちゃって、あとでふえちゃったよと言えば、議会はもう進んじゃうんだから、何とかなるんじゃないのというような安直な考え方が背景にあったのかなと。今の補償費の24億円もそうですよ。現実の問題として、当初の60億円という数字は当然ながら積算しているはずなんだ。各資産とか営業内容とか土地の面積とか、そういうものは積算しているはずなんです。その積み重ねが64億円であって、残る地権者については4億5,000万円の権利が生じますよという、これまでの積算をしながら説明をしてきているわけ。

ここに至って水戸市の予算がふえたから、それでいいということじゃなくて、逆に言えば国交省とかそういうところからいただければね、事業費が縮まっていいはずだ。それが水戸市の持ち分が減ったからいいよということじゃなくて、我々は今須田委員、松本委員、それから福島委員がおっしゃっているように、やっぱり我々は市民に聞かれたときに、これはこうでこうだから、やむを得ないんですよ、こういうふうなことなんですと、こういう説明をしなきゃならない。皆さん方は決めちゃえば直接市民から聞かれることはな

いのかもわからないけれども、我々は一議員として説明をする義務があるんですよ。このときに私たちはいかげんな説明ができないんで、今のアスベストだって、昭和四十何年以上前に建築したものについては当然入ってますよ。だから調べなさいねと建築指導課に行くと必ず言われるんです。だから、それが今ごろ出てきちゃったから、アスベストの補償もしなければならぬんだという、その積算の仕方というのは、余りにもずさんであり、やっぱりそれはおかしいんじゃないかというような気がしているんです。ただ、私は言うておきますけれども、市民会館については、当然早くスタートし、そして市民の公共の場としての役割を果たすべきだと、こういうことだけは申し上げておきますから。

○渡辺委員長 今、袴塚委員さんの質問はね、アスベストとかはもう当初からわかっていたでしょうと。13億円の見積もり根拠として、ここに入っていないのは不思議だということなんで、それについても明確なお答えを願いたいと思います。

加藤所長。

○加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

袴塚委員御指摘のとおり、建物がつくられた年代を見れば、アスベストが使われているということは十分想定できるだろうということは御指摘のとおりでございます。ただ、年代だけではそういう想定はできるんですが、実際にサンプルをとって試験にかけてアスベストのあるかないかを調査するということは、やっと工事まで進んできた今だからできることであって、都市計画決定前にそこまでのアスベストのボリューム、あるいはそれに要する経費をはじくということはかなり難しかったという時点でございます。

また、これに対して、組合の概算費に対してアスベストについてはどうなんだという私からの適正な指導も足りなかったというところは申しわけなかったです。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 今ね、予算をつくるというのは、必ず見積もりをとっているね。それから、鑑定もしている。そして、築年数からすれば、当然ながらアスベストがあるのか、ないのか。これ私たちが解体の相談に行ったときに——建築指導課長が来ていれば答えてもらいたいんだけど、どういう指導しますか。この年数からいったらアスベストが入っているかもわかりませんと必ず言われるんだ、我々も。何でこれだけ水戸市が関与している、組合が関与しているものについて、だったら水戸市はなぜ指導しなかった。おかしくなっちゃうよ。

〔「誰が鑑定したの。その辺がいかげんなんだよ」と呼ぶ者あり〕

○袴塚委員 だって、そうしたら、この積算をした人は瑕疵担保責任があるんだから、この人が金出してアスベストを処理すればいいんだ。

〔「設計の見積もりをやったのは誰なの」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 皆さんの意見と私も全く同じ考え方なんですけれども、要するに平成27年のときには、この権利変換というのは入ってなかったと思いますね。それで、29年か、次のときには鑑定が入っていた。最初の27年のときの263億円というときには鑑定はかけたのか、かけてないのか。後でいいんですけど、今資料が後でというお話が出ましたから、かけてこういう数字だったのか、かけなくてこういう数字だった

のか。だったとしたら、この数字というのは不確定で信用できない数字だったという議論になっちゃうんだよね。鑑定をかけたんだっただけなら、今のようなお話というのは、冒頭そういうものは鑑定の中の評価に入っているわけだから、当初の263億円という金額は、最初からどうだったのかと私も疑問に思います。ですから、今回だけは鑑定かけたのか、29年のときもかけたのか。いっとい最初の27年のときはかけなかったのか、かけたのか。その辺もあわせて委員長ね、後日また資料をとということがありましようから次回にあわせてお願いします。

○渡辺委員長 じゃ、加藤所長ですね、今の御指摘にあったように、平成27年と29年が同じ13億円、これで見積もられているという中で、例えばその時系列的にね、例えばこのときにはこういう鑑定はこのときにしたとか、そういう時系列的にわかりやすいような、そういう資料を出していただきたいということをお願いしておきます。

〔「委員長」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 ちょっと待ってください。さっきの関連なんで。

須田委員。

○須田委員 私たちは本当に、ここにいるメンバーは、今まで質問した方は、なるべく早く市民会館をつくってくださいよと。それから、市民会館に対する反対運動なんかもあるんだから、きちっと進めていきたいと思いますという話だと思ってます。渡辺委員長が仕切ったとおりに、ぜひね、本当にきちっと説明して、さっさと進めましようよ。私たちは、こういうことがあると、選挙前は300億円以下で、選挙後は300億円以上になっちゃったと、こんなことを言われますよ、多分。だから、これをきちっと説明できる資料を用意して、きちんと論議して、そして前に進めるようにぜひ委員長、仕切りのほうをよろしくお願いします。

○渡辺委員長 それではですね、今の2点について、その資料等について委員長、副委員長にお任せいただいて、次回に出すということよろしいですか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 五十嵐委員。

○五十嵐委員 皆様おっしゃったとおりだと思います。本当に私たちは一日も早く市民会館を建設してほしいし、昨日まちなかを歩きましたら、もう地権者の方が一生懸命引っ越しをされてましたし、市民の方も早くと望んでおります。

その上で、先ほどからありますように、詳細を出していただくということではありますが、それにつきまして、1つは資材とか人件費等とありますけれども、この辺も明確にしていきたいこと。それから、説明の中で、24億円の補償費の件がありましたけど、その中で情報が少なかったということも御説明ありました。そういった意味で、そもそもこのA4のペーパー1枚でこれだけのことを私たちに説明するというのはちょっとこれ無理があると思います。ですから、しっかりと明細を出して、私たちが市民にしっかりと伝えられるようにしていただきたいと思います。

○渡辺委員長 中庭委員。

○中庭委員 私のほうはですね、補償費が24億円ふえたということで、先ほどありました。そして60億円が84億円に補償がふえた。

[発言する者あり]

○中庭委員 それで、その中でこれまでの60億円の中の補償費の半分は伊勢甚だったんですよね。これは権利変換計画の中で明らかになりましたけれども、伊勢甚は29億4,114万円の補償費が出て、さらに権利床として7,000万円が出されました。合わせてですね、30億円以上のお金が出されていたということが明らかになりました。したがって、これまでの60億円の補償費の半分以上は税金だったんですよね。これが明らかになりました。

今回、さっき加藤所長が答弁になりましたけれども、24億円ふえたのは大きな建物などの件でふえたということではありますが、この伊勢甚に対するですね、この中に占める割合はどのぐらいなのか。地権者は50人なんですよ。そうすると、50人なんていうとですね、1人当たり5,000万円の補償費がふえたということになるんですよ。これはあり得ないですよ。だから、結局はね、伊勢甚に対する補償費がですね、この20億円の中でかなりの額を占めているんじゃないかと思うんですけども、どのぐらいの割合を占めているのか明らかにしていただきたいということで、それと……

○渡辺委員長 中庭委員、先ほどさらにふえた24億円について内訳の詳細を出してほしいということで、今度出すことになってますよ。ですから、今言っているように、固有名詞は出ませんけれども……

○中庭委員 選挙のときには300億円と言ったのに、今度310億円いただきたいという、その一番の要因は補償費がふえたわけです。補償費が20億円ふえたと。伊勢甚が大きいわけですよね。

[発言する者あり]

○中庭委員 ですから、この補償費の中で私は伊勢甚が占める割合、これがかなりの額を占めているんじゃないかと、そういうのが推測されるわけです。いくらなのかということをやっぱり明らかにすべきじゃないですか。これは市民の税金で補償しているんですよ。それなのにね、その中身は明らかにされない。これは大変な問題ですよ。明らかにしてほしいと。

[発言する者あり]

○中庭委員 この場でぜひ明らかにしていただきたいと、そういうふうに思うんです。

それとね、2つ目の質問はですね、国の補助金が29億円ふえると、だからね、市の負担は同じなんだというように盛んに言ってます。だけれども、今日のやつを見るとですね、それはあくまでも見込みだと。あくまでも見込みだということでありましてね、本当に29億円というのはふえるのかどうか。あくまでもこれは市が算出したものであって、別に国から確実に来るというものになってるのかどうかね、その辺も答弁をお願いしたいということが1つです。

それから、3つ目はね、312億円というのが当初の計画よりふえたと。49億円ふえたということで、先ほどもありましたけれども、さらにこの312億円以外に駐車場建設費が18億円あるわけです。それとですね、さらに周辺道路、幹線市道4号線……

[「周辺道路なんか関係ない。今補償をやっているんだから」と呼ぶ者あり]

○中庭委員 それも含めて市民会館建設の予算の中に含まれているんですよ。

[発言する者あり]

○中庭委員 これが12億9,600万円も含まれていて、合わせると343億円を越す大変な建設費にな

るわけですよ。312億円どころじゃないんですよ。これはね、そういう点では、全く当初の計画よりも67億円もふえてしまっているという点は、重大な問題だと私は思うんです。市民の税金をどう思っているのか。どう考えてこれを支出しているのかということで、私はね、今のこの高橋市政がそういう点では大型開発にどんどんお金をつぎ込んでいくという姿勢ではないかということもあるんですけども、いずれにしてもね、市民会館の建設費の関連工事も含めて、駐車場建設費、道路管理費等が幾らになるのか明らかにしていただきたい。この2つ答弁してもらいたい。

〔「答弁なんかしなくていいよ」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 いわゆる中庭委員のお話になられた24億円の部分の伊勢甚云々って余り固有名詞が出てはまずいんですけども、そういう部分についてもあわせて次回にそういうものを出させていただきたいと。

○中庭委員 答弁すべきじゃないですか。

〔発言する者あり〕

○渡辺委員長 2番目は答弁してもらいますよ。だから、最後まで話を聞きなさいよ。

○中庭委員 いや、違うんですよ。

○渡辺委員長 答弁してくれる、2番目について。

加藤所長。

〔「312億円の話だ、今日は」と呼ぶ者あり〕

○加藤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。

市の負担額につきまして、国からの新たな24億円の財源は確実なのかという御質問、29億円でございしますが、これにつきましては、平成27年度当時は都市計画決定前ということで、あくまで制度的には見込める額を計上しておりました。現時点、今日お示しさせていただいたものは既に事業が進捗してきて、なおかつこれまでの実績、国からの補助金を踏まえた中で今後の見通しを立てた数値でございます。ですから、まだ事業期間が続く現時点におきましては、この金額をしっかりと国に要望をつないで、しっかりと獲得をしていくと、こういうことでございます。

○渡辺委員長 中庭委員。

○中庭委員 今の答弁でも明らかなように、国から確実にお金が来るというものではない。あくまでもこれは今後国に要求していくというお金なんですよ。これがもし来なければですね、水戸市の負担がふえるんです。結局借金でこの市民会館の建設を行う。そうすると、市民会館の借金はですね、15年から30年かけて返済するということになるので、そしてね、水戸市の借金はですね、2,350億円もあるんですよ。これをますますふやしてね、結局、水戸市の福祉や暮らしや道路建設、こういうところにしわ寄せが来るんですよ。市民会館最優先で、どんどんお金をつぎ込むというやり方は私はおかしいと。市民の税金を市民に相談しないで勝手に使っているというやり方じゃないかと思うんですね。その辺のね、大きな支出をする場合に……

○渡辺委員長 中庭委員、貴重な御意見ありがとうございます。

○中庭委員 いや、そういう支出をする場合に……

○渡辺委員長 中庭委員、貴重な御意見ありがとうございます。次の方が手を挙げてますので、御着席を願

います。

○中庭委員 答えてほしいんです、私は。

○渡辺委員長 今の話は全然この案件とかけ離れてますよ。市長の政治姿勢の話なんか今聞いても答えられないですよ。御着席を願います。

飯田正美委員。

○飯田委員 私のほうからですね、今回のこの増額の中で設計費が2億円上がってます。御説明の中では舞台関係が後から入ってきたもので、その分だというふうに言われましたが、平成29年の2月の報告のときに22億円の話はありましたけれども、設計費の増額という話はなかったわけでありまして、今回、これ割り返しますと3割ぐらい上がっているんですよ。だから、私、本当にこの舞台等関連工事費だけの設計増だったのか、それともほかにもですね、いろいろ増減額があって、トータルして2億円上がったんじゃないかと思しますので、これにつきましても、先ほどの補償費とかそういったものとあわせて、明細を出していただければという私の意見です。

○渡辺委員長 調査設計計画費、一応先ほどの答弁では舞台関連工事費というお話がありましたけれども、その例えば明細内訳がわかれば、次回に提出できる範囲内でお願いをしたいというふうに思います。

田中委員。

○田中委員 次回資料提出ということでお話が出ているので、それはそのときに詳しくやりたいと思いますが、今日の時点で聞いておきたいことを二、三お伺いします。

1つは、今回の資料でですね、平成27年11月10日の報告でトータル263億円、補償費は60億円というふうになっておりますけれども、その前の27年2月10日の資料を見てみますとですね、これ都市建設委員会の資料ですけど、補償費は54億円というふうになってます。そこから比べますと、84億円というのは1.6倍であります。その当時はですね、工事費が162億円から173億円という幅は持たせていたけれども、補償費というのは54億円でありました。そこから比べても非常に上がっているわけですね。この点はどういうふうに――あえて60億円からスタートしてはいますけれども、実はその前はもっと安かったということなんです。その点御説明いただきたいというふうに思います。

それから、都市計画決定後、調査をして詳細がわかってきたんだという説明であります。その調査の時期というのはいつだったんでしょうか。

そして、開発事務所として増額が見込まれたという時点、そして、その時点でなぜ議会に報告せず進めてきてしまったのか、この点をお答えいただきたい。

○渡辺委員長 それでは、加藤所長、補償費を算定したときの金額が都市建設委員会では54億円ですか、それが84億円という話のいわゆる理由ですね。あと、この補償費の調査の時期、並びに見込み等ですね、これが成立したのはいつなのかというようなことを時系列的に答えられるかということだと思いますので、答えられる範囲内でお願いします。

○加藤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。

まず1点目の補償費、平成27年11月の60億円、これをもとから比べればなかったのではないかとという御質問でございますが、平成27年、特別委員会におきまして、私から説明させていただいたとおりでござ

ございますが、権利変換あるいは転出者、この割合の想定あるいは全体の資産額、こういったものを改めて見直し、また、当時もう既に物価が上昇傾向ということもございましたので、その分も加味して上げたという御説明を当時私からさしあげております。

また、建物調査を行った時期はいつかという御質問でございます。建物調査が実際に国からの補助金を受けて実施できるタイミングは都市計画決定がされた後でございます。平成28年に都市計画決定されておりますので、このときの都市計画決定された以降に国からの補助金を受けて、組合で建物調査を実施してございます。

また、補償費がこれだけふえたのはいつわかったかと、なぜ報告がなかったかという点でございますが、私は立場として補償費が上昇傾向にあるという状況は常に把握しております。ただ、補償費の全体が見えない中で上昇傾向にあるというだけで議会に対して説明をすることはできないと感じて、これまで対応してまいりました。補償費が明らかになったのは、権利変換計画がまとまって、転出される方、残る方、こういった方が整理をできた現時点、全体の事業費に大きく影響する補償費でございますが、ほかに工事費というものも全体の事業費に占める割合が一番高いものでございますので、こういった工事計画のめどというもの全体の資金計画を見直す中では、これを待つというのがタイミングだろうという私の判断でございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 1番目の質問は、54億円から60億円にふえたのは物価上昇、人件費、資材等を見て、6億ふやしたんだという御説明が当時あったということですが、今回60億円から84億円に24億円ふえるんですけれども、その中にも資材、人件費等の提供分というのはあるわけですね。これはどれぐらいなのかということなんです。

それから、もう一つは、2点目の質問について言えば、上昇傾向にあるというだけでは説明できないんだと、こう言いますけれども、権利変換計画がまとまって、工事契約をしたのは3月末ですね。3月末に契約する時点では、増額というのは当然見込まれた上で契約に進んだんだと思うんですけれども、解体費も3億円ふえてますが、とにかく昨年度内に見込まれていたはずであって、なぜ今なんですかということについてお答えになっていない。もう一度お願いします。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

補償費につきましては、大きくは権利変換計画の認可以降に、権利者と契約が締結できて初めて確定できるということになります。権利変換計画がまとまったのは3月の末でございますので、それ以降組合は各権利者と交渉を積み重ねて、最終的な契約を認定できて、今現在はほとんどの権利者と立ち退きの了解を得て補償金もまとまっているということで、全体がやっと見えてきたと。そういう補償費全体のタイミングとしては権利変換がまとまった以降でなければ、高い確度での算定はできないというところがございます。

また、1月の特別委員会におきまして了承いただきました一部地権者が新市民会館の一部に権利変換をするということも補償費には大きく影響してくるものでございますので、そういったものも確定してきた全体の事業費を見直すことができる時点としましては、権利変換計画以降の現在になってしまったものでございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 権利変換計画をつくり、各個別の意見だとか、権利床を持つとか、いろいろ決まってきたから今になっちゃったんだと、こういう説明ですけど、私の基本的な理解はですね、60億円という補償費を議会にも説明し、それは市民にも説明してきたということと同じですけども、その範囲で補償交渉をすべきじゃないですか、筋論としては。動産の移転だとか引っ越しだとか土地代だとか、いろいろ積み上げたら24億円ふえちゃったので、事後承認してくれというふうにししか聞こえないんですけども、本来行政の役目としては、補償費として利用しているのは60億円しかないんですよ。この範囲で皆さんに配分したらこれしかないんですよと言って交渉して、移転をするならする。いや、足りないというのなら同意できないと、そういうことになるのが筋であって、全部やってからですね、24億円ふえたんで、御了承いただきたいというのは順番がおかしいんじゃないですか。

○渡辺委員長 田中委員、今加藤所長が答弁なさっておりますけれども、いわゆる今言っている補償費の件ですよね。先ほどの補償費の件も内訳、明細、スケジュールあるいは時期、そういうものについてももう少し明確に教えてくれというような話がありましたので、次回にそれも含めていろいろ資料として出させていただきますというようなことで御了承を願いたいと思います。

○福島委員 委員長、そのことで。今資料請求が委員長のほうからありました。その資料は60億円のときに個別に、名前はみんな黒塗りで消していいですよ。そうして今度は84億円になったときはここが何億、ここが何億、何億ふえたということになると。説明しているのは建築費が減っているんですからね。そうでしょう。何で補償費だけ上がっている。基準単価が上がったということならば補償費の建物の基準単価も上がったから当然ふえると思うんです。建築費は減っているのに、補償費だけが上がるという明細がわからないから、60億円の個別を出して、名前は消していいですよ、全部真っ黒で。この部分はこうですよということにならないと納得できないですね。よろしくお願いします。

○渡辺委員長 先ほどお話ししましたように、固有名詞は出せませんので、出せる範囲内で、個人情報かわからない、そういうような段階で今の話、さまざまな委員の話を精査していただいて、資料をつくっていただくと。一応それについては、これのところは黒く墨塗るというところは委員長、副委員長にお任せ願いたいことをお願いいたします。

土田委員。ダブらないようにお願いします。

○土田委員 1つだけお聞きします。

先ほどの説明で保留床処分金の地権者の1.8億円について、買い増しの見込みと聞こえたんですけど、そこら辺ちょっと意味がわからなかったの、わかりやすく説明してください。

○渡辺委員長 保留床処分のところがちょっとわかりづらいというようなことなんで。

加藤所長。

○加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

市民会館の一部を一部地権者が権利変換するということをお認めいただいた特別委員会の際に御説明申し上げました。権利変換する資産プラス現在権利変換を希望する地権者の生活再建を支えるために、一部買い増しもお認めいただきました。内訳は権利変換する分が2.7億円、保留床の一部買い増しする分が1.8億

円、合わせて4.5億円、これが特別委員会でお認めいただいたものでございます。

○渡辺委員長 土田委員。

○土田委員 ということは、権利を残す5人の方の話ということですよ。わかりました。

もう一つなんですけれども、解体工事についてちょっとお聞きしたいんですけども、伊勢甚のビルで内部に長年水がたまっているという話を聞いていたんですけども、それについて放射線量の調査とかというのはちゃんとされているのか心配なので、されているのか、それがちゃんと解体契約の中に乗っかっているのかということを確認したいんです。というのは、震災前からの雨水等々がたまっていると思えば、危険があるのではないかという市民の方からの御質問があります。

○渡辺委員長 それは地下。

○土田委員 建物の中。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

旧京成百貨店の建物の近くに恐らく地下水がたまっているだろうと。水がたまっているという状況は聞いておりました。この水の処理につきましては、解体工事費の中ではなくて、建物所有者のほうで現地に工事を進める前段で処理をされたと聞いております。具体的なその放射線量、こういった計測につきましては存じておりませんので、組合からどういった対応をしたのか、組合というか、建物所有者になりますが、それは聞けると思います。

○渡辺委員長 それでよろしいですか、土田委員。

○土田委員 報告をお願いします。

○渡辺委員長 萩谷委員。

○萩谷委員 私のほうからですね、国の社会資本整備総合交付金、暮らし・にぎわい再生事業ということなんですが、この交付金というのはどういう意味合いのものか。そしてですね、これは実際に何に対する補助金ということなのか。そして、補助率というのが何割なのか。これはそうなる何に対する補助金ということで、その事業費の増減によって変わってくるかと思うんですが、この辺の18億円の見込みというのをちょっと根拠について含めてお答えいただければと思います。

○渡辺委員長 先ほども答弁ありましたが、補助金のいわゆる目的とかですね、また、これがどこが担当しているのか、省庁がね、そういうことですね。

○萩谷委員 省庁というか、何に対する補助なのか。

○渡辺委員長 何に。ですから、暮らし・にぎわい再生に対する補助金と。

○萩谷委員 事業の中の。

○渡辺委員長 事業分の。

加藤所長。

○加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

暮らし・にぎわい再生事業の要件にあります、一般市民が日常的に公共的に利用するにぎわい創出、活力創出、そういったものに資する施設の取得費に対する補助金でございまして、具体的には保留床処分金とし

て水戸市が取得をする大ホール、展示室、会議室、こういった取得費に対しまして40%の補助率で使われます。

○**渡辺委員長** ありがとうございます。

松本委員。

○**松本委員** すみません、最後。資料請求のときにですね、先ほど飯田委員から説明がございました。私も冒頭、早いころ、集成材の丸出し、表に丸出しということは、これは維持管理が大変だろうというようなことで指摘をさせていただきました。この2億円が今回設計のほうは上がったということの部分についてもですね、次回の委員会ときに資料なり説明がきちっとできるようにひとつお願いを申し上げたいと思います。

○**渡辺委員長** わかりました。先ほど飯田委員の質問の折にもあわせてというようなことでお話ししましたので、まとまりましたらですね、報告を願いたいと思います。

それでは、本件についてはこれで終わらせていただきます。

次に、新市民会館の開館に向けたスケジュール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、初めに、本日提出させていただいております参考資料がございますが、そちらにつきましては、昨年の11月に御説明をさせていただいた新市民会館の概要となっております。11月に説明させていただいたものに、新しいファサードを追加したものでございます。後ほどお目通しをいただければと思います。

それでは、新市民会館の開館に向けたスケジュールについて御説明いたします。

市民協働部新市民会館整備課提出の特別委員会資料②をごらんください。

今年度以降、新市民会館の開館に向けて議会の議決をいただきながら進めてまいります保留床の取得及び管理運営等について、年度ごとにスケジュールを記載させていただいております。このスケジュールを目途にこれから各事項についてまとめまして、特別委員会に御報告してまいります。本日は今後の事務手続の流れにつきまして御報告をさせていただきます。

初めに、保留床の取得等について御説明いたします。

保留床については、令和2年度に再開発組合と保留床譲渡契約を締結し、令和2年度、3年度の2カ年で保留床代金を支払い、令和3年度に保留床を取得したいと考えております。

スケジュールといたしましては、本年度は保留床を取得するために、令和2年度予算に関する議案を令和2年第1回市議会定例会に提出してまいりたいと考えております。

令和2年度は保留床の取得について特別委員会に御報告させていただき、第2回市議会定例会に保留床取得に関する議案を提出させていただきたいと考えております。市議会定例会で議決をいただいた後、再開発組合と保留床譲渡契約を締結し、令和2年度分の保留床代金を支払ってまいります。

令和3年度に保留床を取得するために、令和3年度予算に関する議案を令和3年第1回市議会定例会に提出してまいりたいと考えております。令和3年度は令和3年度分の保留床代金を支払い、保留床を取得してまいります。

続きまして、右側の管理運営等について御説明いたします。

指定管理に係る今後の手続の流れにつきましては、平成30年8月22日開催の特別委員会において概要を御説明させていただいておりますが、今回改めまして指定管理者の指定について、新市民会館設置管理に関する条例について記載をさせていただいております。本年度は、これから利用規則や指定管理者の導入方針をまとめた管理運営方針を策定し、特別委員会に御報告させていただきたいと考えております。

管理運営方針を踏まえ、新市民会館設置管理に関する条例案を策定し、条例の概要について特別委員会に御報告させていただき、新市民会館設置管理に関する条例の議案を令和2年第1回市議会定例会に提出してまいりたいと考えております。条例の施行は、新市民会館が開館する令和4年になりますが、附則により条例施行前であっても指定管理者による開館準備が行えるような規定としてまいりたいと考えております。

令和2年度は指定管理者の選定について特別委員会に御報告させていただいた後、指定管理者候補者を選定したいと考えております。指定管理者の指定について特別委員会に御報告させていただいた後、第4回市議会定例会に指定管理者の指定に関する議案を提出させていただき、議決をいただいた後、指定管理者を指定していきたいと考えております。指定管理者は令和3年度から令和4年9月の新市民会館のオープンまでは開館準備業務を行い、開館後、施設の管理運営を行ってまいりますことから、開館準備に要する経費、そして、開館後の管理運営に要する経費に係る予算に関する議案を令和3年第1回市議会定例会及び令和4年第1回市議会定例会に提出してまいりたいと考えております。議会に報告すべき事項については、適切な時期に特別委員会に御報告させていただき、御審議をいただきながら、令和4年9月の開館に向けて業務を着実に進めていきたいと考えております。

説明は以上でございます。

○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質問等がございましたら発言願います。

袴塚委員。

○袴塚委員 今回のスケジュール等についてはそういう形でしっかり委員会のほうにも御報告いただいて、そして進めていただきたいと思っております。

前段のですね、保留床についてちょっとお伺いしますけれども、一般的な保留床の取得の仕方というのは、完成後に保留床を取得していくと、こういうことが通例だというふうに思っておりますが、今回、保留床の買い取り分にさせていただく185億2,000万円、これが結局、開館までの予算として御提案をさせていただいて、そして、それを2回に分けて執行していきたいと、こういう説明でしたね。

問題はね、要するに間違いなくできるというふうには思うんですが、やっぱりこれまでの分譲とか、いろんな民間の保留床、それから公共の保留床の取得の仕方という部分になると、完成後に保留床を完全取得するというのが一般的な通例だというふうに思っております。これがなぜ今回二分割で先買する、できてない部分を先買するということになるかと思うんですが、これについてちょっとお考えがあればね、お聞かせをいただいて——別に反対しているわけじゃないので、しっかりその辺は——異例と言えど異例の買い方になってしまう。要は保留床を買うというのは、でき上がったものを買いますよという約束で、182億円を限度として買いますよという約束が185億2,000万円になったということですから、それは私たちがいたし方ない、こう思っています。ただ、それを買うということは、最終的にはでき上がったも

のを買うというのが一般の保留床の取得ではないかと。したがって、2カ年に分けて完成前に保留床を取得しなければならないということになっているとすれば、その辺は何らかの御説明をいただければありがたい、このように思います。

○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。

組合の利子負担、こういうものも市の保留床買い取り額のほうに影響してまいりますので、組合の利子負担を軽減し、市の取得額をできる限り抑えるため、2カ年に分けて支払ってまいりたいと考えております。なお、支払い額につきましては、工事の進捗等において出来高等を見ながら慎重に対応してまいりたいと考えております。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 組合の利子負担を軽減するという点については理解はしておりますけれども、基本的にその組合の当初の182億円、185億2,000万円、これにはですね、当初から完成途中に買いますよというふうなお約束の中で進めていたのか、それともそうじゃなくて、完成後に182億円で買いますよと、こういうことの計画であったのか。この時点が今回のその2回に分けて買うよという分岐点。うがった考え方をすれば、内装費とか何かは分譲には入らないんだ。要するにその182億円の中には入らないんだというふうな説明があつて、じゃ、何なのと言ったら、床とか柱とかという話になった。そういう分け方をしたところ、途中で買えるという理屈づけをされているのかな。ちょっとうがった考えですけども、そういうふうにもしかねない案件なので、この辺についてはもう一度、精査をしていただいて、今日もしあれだったらいいですよ。今日は結構ですが、要は185億2,000万円を買うことについては、一般的にはできたものを買うのが保留床の取得ではないですか。それをできないうちに買うということについては、逆に言うと危険負担も伴う。もし万が一できなかったときには、中途半端な保留床を買っちゃうわけですから、そういう心配もありますよね。しかも市民の血税を使って買うわけですから、その辺についてはどういうふうな形で担保をとるのか。そういうものも含めて御答弁をいただけるように整理をしていただければありがたいと。今日御答弁できるかわかりませんので、次回資料があるようですから、次回でも結構ですし、その辺についてはよろしく願います。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤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。

今回水戸市と組合の関係におきましては、水戸市は参加組合という方法をとっております。これは平成29年に組合を設立したわけでございますが、その時点で特別委員会へもお諮りをし、水戸市と組合との連携を深めるために、水戸市は初期の段階から参加組合員として、組合の中に入って一緒に事業を進めていくということになりました。参加組合員は、目的は事業を力強く組合と一緒に推進するという一方で、先ほど篠原課長からも御説明のとおり、できるだけ資金的に前倒して組合に保留床処分金を投入することによって利子負担を減らしていくということが参加組合員としての大きな目的でございますので、これにつきましては平成29年の時点で了承をいただいて、参加組合員としてこれまでやってきたという経緯がございます。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 参加組合員になるということと、でき上がらない保留床を買うというのは、これは別問題だよ。参加組合員になるというのは、組合員になって、水戸市が必要としているものをつくってもらおうと、そういうために意見をきちんと言っていかなきゃならない。それは第三者として言うのではなくて、組合員として、組合員の皆さんの仲間として私たちが買うんだから、こんなきちんとしたものをつくってくださいね。そういうために組合員になったということで、であれば平成29年のときに前倒して買いますよという説明はされているんですか。そういう説明をおっしゃるのであれば、29年の組合員に参加したときに、これは利子負担の軽減も含めて、でき上がらないものも参加組合員になって買っていくんだ、こういう説明を私たちはいただいたんですか。

〔「そこまでの説明は受けてませんでした」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 それではですね、今の件も加藤所長、少しさかのぼって精査をいただかないと、やっぱり不信心が残る原因の一つかなと思うので、次回にしっかり答弁をいただきたい。

福島委員。

○福島委員 ちょっと委員長、関連で。不動産登記法によるとね、登記簿上ないものは買えるの。要するに物を買うということは、物があるから買うんだよ。物があるということは、その証明が必要なんだ。できていない未登記のものはお金をどこへ払うの。絶対に建物が、保留床を払うということは、不動産登記がなされてなければならない。不動産登記はできているの。床面積何平米、中の建物は、構造物は、建物の外壁は何、内容は何、そういうものがないのにお金払えるの。それはね、委員長ね、次回でいいから、正式に不動産の売買取引、それに伴う公式な文書、要するに設計図面、現況の図面、それから仕様書、それから、何平米ありますよと、そういうものが登記されて初めてお金を払って買えるんですよ。登記されているんでなければ、お金を払っても仮登記はできないでしょう。それで、所有権の移転、どの時点で所有権が移転されるのか。売買するということは何に対して払うのか。そういうのをね、きちんとして明細で出してください。法的にあると思うんだよ。払えると言うんなら。ただ、我々は聞いたことないんだよ。

○渡辺委員長 そうするとですね、いわゆる今登記法の部分も仮登記も、これは専門的な分野に入ってくると思うので、軽々しく答えては困りますんで、専門的な方の御意見などを踏まえた上で、次回その件も執行部に御答弁を願いたいと思います。それでよろしいですか。

中庭委員。

〔「端的に簡潔に質問してくれ」と呼ぶ者あり〕

○中庭委員 令和元年度中にですね、設置管理条例の策定があるんですけども、市民会館の管理運営費というのはどのくらい……

〔発言する者あり〕

○中庭委員 民間に委託するということで管理運営費は幾らなのかというのはですね、議会でも管理運営費について幾らなのか、皆さんが質問しても、私たちが質問しても、一切これまで答弁ないんです。管理運営費が幾らかかるのかというのを明らかにしてない。

〔発言する者あり〕

○中庭委員 明らかにしてない。そのまま私たちに明らかにしてないまま、この設置管理条例を提出すると

いうのはね、これはおかしいと思うんです。

[発言する者あり]

○中庭委員 芸術館についても8億円毎年委託費等は払ってます。だから、そうなればですね、新市民会館の管理運営費についても大変な額になってくると思うんですが、これ幾らなのかやっぱり明らかにしていただきたい。そのことをまず答弁を求めたいと思います。

○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。

今御質問のありました管理運営費並びに指定管理料等につきましては、現在検討を進めているところでございます。お示しできる段階になりましたら御報告してまいりたいと考えております。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

[発言する者あり]

○渡辺委員長 中庭委員。

○中庭委員 これはいつまでもこのまままだ検討中だ、検討中だとずっと引っ張って、それはね、やっぱり執行部の誠実な対応じゃないと私は思うんです。

[発言する者あり]

○中庭委員 そういう大変な額が出るわけですよ。だから、その額を明らかにして、やっぱり市民の意見を聞くというのは必要じゃないですか。

[発言する者あり]

○渡辺委員長 中庭委員、今日はスケジュールを出したんで、内容については別に報告をいただいた上で、委員会の中で今お伝えしたいというようなことで御了承を願いたいと思います。流れを見ればわかりますよね。どの辺で出てくるのかというのは。ただ、今精査中であるというようなことで、また金額を出して、補償費みたいにまた違う金額になることもあり得るので。

[発言する者あり]

○渡辺委員長 そういうことで、中庭委員、御理解をいただきたいと思います。

ほかに何かございませんか。

[「なし」と呼ぶ者あり]

○渡辺委員長 それでは、本件については終わります。

以上をもちまして本日の特別委員会を散会いたします。

御苦労さまでございました。

午前11時25分 散会