

第3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9月27日(金曜日)
場 所 水戸市議会 第1・第2委員会室

午前10時 1分 開議
午後 零時 0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 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	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	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 須 田 浩 和 君

4 委員外議員出席者(1名)

議長 安 藏 栄 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	熊 田 泰 瑞 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 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 經 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 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	高 橋 涼 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	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、ただいまより第3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、須田委員が所用のため、川崎都市計画部副部長が公務出張のため、欠席との連絡がございましたので、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5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 それでは、これより議事に入ります。

本日の案件は、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でございます。

本件につきましては、前回の委員会において、委員の皆様の質問に基づき、資料請求を行ったところでございます。

本日、請求資料が提出されておりますので、まず執行部から御説明を願います。

加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 それでは、7月25日の特別委員会におきまして、資料請求がございました3点について、御説明させていただきます。

資料は①から③でございます。

①につきましては、補償費に関連して不動産鑑定評価や建物調査などの実施時期について、事業全体の流れの中で提示したものでございます。

②は約2.4億円増加となる補償費について、その明細及び金額算出の根拠等を整理したものでございます。

③は調査設計計画費が約2億円増加することについて、その内訳を整理したものでございます。

まず、資料の①について、御説明させていただきます。

補償費が確定していくまでの流れでございますが、時系列で御説明させていただきます。

太線の区切りにつきましては、市街地再開発事業の都市計画決定の前後を示すものでございます。都市計画が決定することで、補助金の執行が認められ、補償費算定の精度を高めるための土地の鑑定や建物調査等の実施が可能になり、事業の進捗と並行して補償費の精度を高めていくこととなります。

平成26年度から平成27年度にかけては、特別委員会の御審議をいただきながら、整備手法を初め、施設建築物の規模や道路等の整備計画について、御審議をいただき都市計画の原案を作成してまいりました。この際、土地につきましては、取引事例や工事価格等を参考にしながら土地価格を設定し、事業地区内の全ての土地について、権利変換か転出かの権利者の御意向を踏まえ、補償すべき土地代の概算額を想定しております。

また、建物等につきましては、実在する建物の所有者や借家人の確認など権利関係の基礎調査を行うとともに、登記簿等の情報をもとに建物の補償費の概算額を想定し、通常生ずる損失補償、いわゆる通損につきましても概算額を想定しております。通損とは、具体的に工作物、立竹木、動産移転、営業補償、移転雑費などでございます。

当時、再開発事業費263億円を想定し、平成27年11月の特別委員会の了承を得て都市計画決定に向け手続を進め、平成28年7月25日に決定されたものでございます。

都市計画決定以降、土地につきましては、不動産鑑定評価は事業の節目に合わせて2度行っております。1度目は事業認可に向けて精度を上げるため、平成29年9月に行いました。さらに、権利変換計画に反映させるため、平成31年1月に最終確定となる2度目の鑑定評価を行っております。またこの際、鑑定評価の客観性を図るため、別途市内の鑑定士へ鑑定評価を依頼し、相互の平均値で価格を決定しております。

建物調査につきましては、都市計画決定を受けて当時の準備組合では、国の補助を受けながら建物など実地の調査を実施しております。

平成28年8月から平成29年7月まで、約1年をかけて権利者の御理解を得ながら集中的に調査を実施し、34人中31人の御理解のもと調査を進めております。同意を得られなかった3人の権利者の方々につきましては、その後の交渉の結果、平成30年5月にお一人、9月にお一人、平成31年4月にお一人御理解を得られ、全ての権利者の実地調査を行うことができ、詳細な補償費算定に必要な調査を終えております。

また、権利変換計画につきましては、本年3月に、県から認可を取得したことで、法第91条に定める権利変換期日をもって権利を失う土地と建物に対する補償金の額が確定いたしました。

権利変換期日以降は、建物の移転を希望された方々に対し通損を含めて、法第97条に定める補償金の額を権利者ごとに算定し、交渉の後、契約に至った方々から順次、組合は補償金をお支払いし、建物の明け渡しを受けております。

次に、資金計画について、御説明させていただきます。

都市計画決定前につきましては、実地調査等を行っていない中で概略の資金計画を策定することとなります。このため、都市計画決定後に建物調査や施設建築物の設計等を実施し、その成果を踏まえ資金計画の精度を高めてまいります。

さらに、権利変換計画の確定や工事請負契約の締結により、工事費が確定することで精度を高めてまいります。

また、収入の面では補助金の見込み額を精査し、収支双方の精度を高める中で、保留床処分金の額を見きわめてまいります。

資料①につきましては、説明は以上でございます。

続きまして、資料の②を御参照願います。

1ページ目が補償費の総括表でございます。補償費は大きく3つに区分し、土地代、建物補償、通常生ずる損失補償となります。各項目ごとに平成27年に想定した金額と今回の金額をお示しさせていただき、増減を記載しております。全体では約60億円から84億円へ24億円増加する見込みでございます。

なお、2ページ以降に権利者ごとに金額及び増減額をお示ししてございますが、土地代、建物補償、通損は調書を分けさせていただき、特徴的な金額や項目等により権利者が特定されるおそれがあるため、個人情報に配慮したものとしておりますので、御理解をお願いいたします。

それでは、改めて1ページの総括表の土地代につきましては、御説明させていただきます。

平成27年当時、2カ所の標準地を選定し価格を想定したもので、国道50号沿いで平米当たり12万5,000円、芸術館側の幹線市道4号線沿いで平米当たり10万3,000円と想定しておりました。

今回につきましては、本年1月に行った不動産鑑定評価の結果、国道50号沿いで平米当たり12万5,000円と変わりません。芸術館側幹線市道4号線沿いで平米当たり10万2,000円の結果となったものでございます。増減でございますが、9,680万円土地代は減少するものでございます。主な理由でございますが、権利変換を想定していた権利者の数が増加したことで土地代の支払いが減少したことによるものでございます。

次に、建物補償でございますが、平成27年当時、建物構造や規模、建築した時期など、登記簿情報を参考にするとともに、建物構造別に再建築費を想定しております。再建築費とは、今、同じ建物を建築した場合の工事費の想定でございます。当時、想定した単価につきましては、国土交通省から毎年公表されております建築動態統計調査の統計値を参考としたもので、鉄筋コンクリート造で平米当たり22万8,000円、鉄骨造で平米当たり17万7,000円、木造で平米当たり16万3,000円といった情報が公表されておりましたので、この数字を参考に一定の余裕幅10%から20%程度を見込むこととし、想定の中では鉄筋コンクリート造で平米当たり25万円、鉄骨造で平米当たり21万円、木造で平米当たり20万円を想定したものでございます。当時、想定いたしました建物補償全体価格は38億5,910万円でございます。

一方、今回の算定につきましては、建物調査後の情報をもとに国の定める補償基準に照らし積算を行った結果、再建築費は鉄筋コンクリート造で平米当たり22万円から46万円、鉄骨造で平米当たり28万円から43万円、木造で平米当たり22万円から36万円となったものでございます。増減でございますが、13億3,070万円増加するものであります。主な理由としましては、事例等から構造ごとに一律で見込んだ再建築費の想定が過少であったことが考えられます。このため、建物調査後の実態を踏まえた積算において、額が増加したと考えてございます。

また、平成27年以降の人件費や資材の価格上昇等が影響したものと考えております。

次に、通損について御説明させていただきます。

平成27年当時、12億2,380万円を想定しておりました。想定の方としましては、工作物につきましては、他地区の業種、業態等の事例を参考とし、営業補償につきましても同様に、他地区の同規模の事例を参考にしておりました。

その他補償につきましては、家賃減収補償等でございますが、権利変換を想定する権利者等に対し、周辺相場から賃料を想定し、収入が途絶える一定期間分の補償を想定しております。

これに対し今回の算定でございますが、23億8,990万円を見込むものでございます。積算におきましては、工作物について、借家人がみずから所有する物件等の詳細を確認し、借家人に対する工作物補償として積算に反映させております。

また、営業補償につきましては、各権利者ごとに詳細な営業調査等を実施し、積算に反映させております。

その他補償につきましては、実際に権利変換となる権利者の確定とあわせ、収入が途絶える権利者に対し賃料の実態等を踏まえ、積算に反映させております。

増減でございますが、11億6,610万円増加する見込みとしており、主な理由としましては、借家人

の方へ補償することとなる工作物の実態や、営業をされている権利者の方々に対し、営業収支の実態等を踏まえた積算において、額が増加するものでございます。

続きまして、項目ごとの詳細を御説明させていただきます。2ページをお願いいたします。

転出者の土地代の一覧でございます。転出となる対象権利者数は20名でございますが、平成27年当時と今回の数字を比較し、増加幅が大きい順に名前を伏せて1番から20番まで整理しております。

代表的な件を御説明させていただきます。

1番の方につきましては、当初この方は土地の一部を権利変換と想定していましたが、全て転出となったため、2,100万円から4,560万円へ2,460万円増加となっております。

2番の方につきましては、当初、土地の全てを権利変換と想定していたため、土地代はゼロとしておりましたが、転出となったため、1,350万円土地代が増加となっております。

また、19番の方につきましては、当初、転出を想定していましたが、権利変換となったため、土地代が発生しないこととなり、3,360万円減となっております。

20番の方につきましては、当初、全てを転出と想定しておりましたが、一部権利変換となったため、想定した8,240万円から3,530万円へ土地代が減少し、4,710万円減となるものでございます。

そのほかの増減につきましては、土地の実測面積と登記簿面積とのわずかな差によるもの、あるいは単価の若干の変動によるものでございます。合計では9,680万円減少するものでございます。

恐れ入ります、3ページを御参照願います。

建物補償の一覧でございます。建物を所有する18名が対象でございます。土地代と同様に平成27年当時と今回の数字を比較し、増加幅が大きい順に名前を伏せて1番から18番まで整理しております。先ほどの土地代の番号の権利者とこの番号の権利者は一致いたしません。

主なところについて、御説明させていただきます。

1番の方につきましては、平成27年当時は鉄筋コンクリート造の床面積1平米当たり25万円に延べ面積を掛け再建築費を想定し、そこから補償費基準に従い、経過年数に応じて評価を減じることで20億4,700万円の補償を想定しておりました。

一方、今回の算定に当たりましては、建物調査結果及び補償基準に従い再建築費を算定し、経過年数に応じて評価を減じ、25億9,040万円となったものでございます。

3番の方につきましては、当初、建物は権利変換を想定しておりましたが、転出となったため、8,750万円建物補償が増加しております。

4番の方につきましては、当初、建物価格のうち一部を権利変換と想定し、4,710万円の補償を想定しておりましたが、全て転出となったため、基準に基づき詳細に積算した結果1億1,410万円となり、金額で6,700万円増加するものでございます。

また、17番、18番の方につきましては、当初、転出を想定しておりましたが、権利変換となったため建物補償がなくなり、記載のとおり補償費が減少しております。

合計では13億3,070万円増加となる見込みでございます。

恐れ入ります、4ページを御参照願います。

通損の一覧でございます。工作物を初め立竹木、動産、移転雑費、営業補償、借家人補償、その他補償でございますが、その他補償につきましては、仮店舗補償、地代減収補償、家賃減収補償など個別の状況に応じて計上するものでございます。

対象者の数は借家人を含め34人であり、平成27年当時と今回を比較し、増加幅が大きい権利者の順に記載させていただいております。

恐れ入ります、6ページを御参照願います。

一番下、合計欄でございますが、最も増加が大きいのは工作物であり、約7億5,430万円増加する見込みでございます。増加の理由でございますが、借家人がみずから設置した工作物等に対し実地調査において特定し、詳細に積算を行った結果、見込みとの差が生じたものでございます。

また、実地調査前には把握できなかった機械設備や電気設備など特殊な工作物について、増加したものでございます。

営業補償につきましては、1億4,750万円増加となる見込みでございますが、確定申告書等に基づき、営業収支の状況をおのおの調査させていただき、補償基準に照らして金額を算出した結果、平成27年当初の金額と差が生じたものでございます。

借家人補償につきましては、転出することとなる借家人の方々に対し、新たに地区外において営業を継続するために必要となる家賃差額等に対し、現在の賃貸契約の状況に応じて補償が発生するものでございます。約3,010万円増加する見込みでございます。

その他補償につきましては、所有する土地や建物を賃貸借して収入を得ている場合、権利変換される方々は再開発ビルの完成まで資産の使用収益が停止することとなるため、その間の収入を補償するものでございます。算定に当たりましては、契約書等の詳細な調査に基づくこととなり、見込み額と差が生じたものでございます。

なお、平成27年当時及び今回ともに予備費として1億5,000万円を見込んでおります。

当初の時点におきましては、金額の精度が低いことを補うためやりましたが、今回につきましては、権利変換を予定する権利者に対し、仮店舗や家賃減収補償など新たな再開発ビルが完成するまでの期間が遅延した場合など、あくまで不測の事態に備えて、一定の予備費を見込むこととしております。

資料②につきましては、説明は以上でございます。

続きまして、資料の③について、御説明させていただきます。

前回の特別委員会におきまして、調査設計計画費が2億円増加する見込みであることを御説明させていただきました。本日は詳細について、改めて御説明させていただきます。

調査設計計画費は、項目のとおり事業計画作成費から権利変換計画作成費の4つに分類されます。このうち建築設計費につきましては、当初見込みの3億6,000万円に対し、今回、4億8,800万円を見込むもので、1億2,800万円増加するものでございます。

要因でございますが、備考欄のとおり舞台設備等工事を再開発事業に組み込んだことに伴い、設計経費が約6,200万円増加することのほか、外部遮音や室内音響計画、バリアフリー法認定や地下水利用に係る検討など建物の品質を高めるために必要な業務の追加によるものでございます。

当初段階では、国土交通省の定める基準に従い、標準的な設計業務の範囲を考慮しておりましたが、その後、設計事務所が決定し、新市民会館の建物としてより高い品質や自然エネルギーの利用など、協議により追加業務としたことで増加したものでございます。

また、事業計画作成費が6,100万円増加となる点につきましては、主に建物調査費に要する経費について、当初の見込み額に対し委託料算定基準により詳細に積算した結果、増加したものでございます。

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、質問等ございましたら、発言を願いたいと思います。

松本委員。

○松本委員 それぞれ説明は受けました。

資料②の9,680万円安くなったというのは、これは要するに権利変換ができなかった部分で土地代金の部分が浮いたという、こういうことですね。本来ならば全部権利変換で水戸市が買えば、これはプラスマイナスゼロになるわけですね、恐らくね。

次の建物補償なんですけれども、平成27年の報告と令和元年との差が13億円アップしているわけですよ。このアップというのが、要するに今、国土交通省の云々ということで、当初の説明は再建築費の額を出したというような説明を受けました。しかしながら、元年には、13億円の値上がりがしているというようなことなんだけれども、説明の中で不動産鑑定が云々とかいうような説明が今、ありましたね。資材の高騰、相当の値上がりというようなことがこの時期に、東京オリンピックが決定されたのと同時か間もなくのころだろうと私は思うのですけれども、そういうことの中の値上がりの説明が、ちょっと私としては不透明な部分があると思うんです。ですから、13億円上がった、この基本的な値上がりの数字、何をもとにしてこれだけの値上がりがあったのかと。木造が20万円から22万円になったよとか、だからその不動産鑑定士の評価とかというのを加藤所長はお話しされたのかな、説明がなかったよね。

一般の住宅でも何でも同じなんですけれども、今、建っている建物を新築で建てかえたらば幾らになるかということでもって固定資産税なんかは算出してますよね。だから私は、最初はそういうふうな基本の金額というものを出したのかというふうに思ったんです。当初はね。そうしたら国土交通省云々というような説明であったんで、このときの評価が安かったのか高かったのか、それでこれだけの差額が出たのかというような問題が一番のポイントではないかなというふうに思うんですけれども、13億円上がったその理由というものを、もう少しわかりやすく説明をしてほしい。それと1番の契約者、2番の契約者、契約書の中の要項、前にも私申し上げました、その後何か説明があったんだけど、私もしっかりと記憶にないんで、5名の方だけ、権利変換の方との契約を結んだわけでしょう。その中に特約事項を入れたわけでしょう。その特約事項の中身、ここも1つの問題だと思うんですよ。ですからその辺のところももう一度説明していただいて、もし私が権利変換者の地主だったとしたら、私が亡くなったら相続になっていくわけでしょう。その辺のところも契約の特約の中にはきちんとやはり明記しなさいというようなことで私、意見述べましたよね。それもできたと前に報告があったような気がするんだけど、もう一度その辺も含めて答弁していただきたいと思います。

○渡辺委員長 それでは、今、松本委員のほうから2つ問題を提起されております。

まず一つが今、最後にお話があった土地のほうで、いわゆる土地代なんですけれども、この権利変換者、前の委員会でも例えばその方が相続なんかした場合、また売却する意思を確認したりするようなことを載せておくべきだろうというお話があったと思うんですよ。それについて、その特約事項が入っているのか、もう少し詳しく聞かせてほしいというようなことが1点と、あと建物補償のほうなんですけれども、いわゆる金額の差が大き過ぎるというようなことで、その要因が平成27年と令和元年でこれだけの差があるということは、やはり不動産鑑定士が一番最初見てなかったのかとか、そういうことをもう少し明確にお答えをと、この増減が生じたということで、今、加藤所長のほうから最初の想定が過少であったというような話があったと思うんですけれども、その辺のところについても、過少だからこんなに差がついたと思いますので、その辺もあわせて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 質問にお答えいたします。

まず、建物補償の金額の上昇の理由でございますが、まず1点、御質問の不動産鑑定につきましては、土地につきましては、不動産鑑定評価を行っておりますが、建物につきましては、不動産鑑定ではなく国の定める補償基準によりまして積算をしております。単価の上昇ということでございますが、あくまで補償基準の中での資材、あるいは人件費の上昇の傾向を見てみますと、平成27年当時から人件費につきましては、およそ8%から11%の上昇、資材につきましては、主に鉄骨、鉄筋あるいは生コンクリートといったものが単価の比較をしてみる中では上昇してございまして、約12%の上昇となっております。

また、当時の再建築費の設定に当たりまして、固定資産税の評価という御質問でございますが、固定資産税の評価に当たりまして、基本は再建築費ということになってまいりますので、地区内の複数の建物について再建築費の比較検討をしていたところ、補償算定の単価に比べ、固定資産の評価額が低く出る傾向があると思われましたので、あくまで固定資産評価は参考にはいたしました。単価の想定に当たりましては、国の統計値を参考にしております。

なお、水戸市内のまち特性というものも考えまして、大工町1丁目地区の再開発を行ったときの建物構造ごとの再建築費を確認したところ、ほぼ客観性、合理的な数字に近かったことから、先ほど御説明させていただいた単価を想定したものでございます。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 契約のほうは。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの契約の御質問にお答えいたします。

1月の特別委員会で御説明をさせていただきました新市民会館の床の共有に関します契約書につきましては、特約条項としまして、売買予約の仮登記の予約完結権の行使のほうを入れさせていただいております。これは新市民会館の運営等に影響が出ないように、例えば持ち分を市以外のものに売買する場合とか差し押さえを受けた場合、あと暴力団排除条項等に該当した場合、市に対する信用失墜行為や不信の行為があった場合に、このようないわゆる完結権の行使ができることを記載しております。

また、先ほどの相続のほうのお話なんですけど、相続に関しましては、やはり将来、相続でいろんな方というか数が多くなって、契約がまた困難になっていくというふうな御意見もいただきましたので、これに関しましては、条項の中で持ち分に相続があった場合には、複数の方が相続する場合には、その中から代表者を選んでいただきまして、その方と契約をしていくというような条項を盛り込んでおります。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 ちょっと不十分だと思うんですけども、まず最初の加藤所長のほうの値上がりした建物の補償費、その基準ということなんだけれども、この基準というのはどこにあるのか、そういう査定をする資格者というのがいるのかどうか。要するに、その基準の資格者が誰なのかを聞きたい。

それと、大和技監のほうの今の契約の話なんですけれども、私は本来ならば全員の方の御協力をいただいて、この御協力をいただく努力は皆さんされたんだろうけれども、相続になった場合に相続者の中から代表者を選ぶというような答弁だけれども、相続になった場合にはその代表者から水戸市に譲り受ける狙いのお願いはされましたか。

だから私はこの5名の権利者に対するお願いの仕方、契約の結び方——少し誠意が、組合施工だから構わないんだと、水戸市は金だけ出せばいいんだと、悪く言えばだよ、そういうふうな解釈をされてもやむを得ないのかなど。だから、変換した権利者のほうともう少し話を煮詰めて、特約事項の中にそういう文言を入れることというのは難しいですか。

これは永遠に続きますよ。ですから、相続になったら、幾ら代表者を選ぶといっても、誰もが遺留分というのがあるのですから、相続というのは、何十人になっちゃうかわからないんだよ、やがては何百人になっちゃうかわからないんだよ。そうしたらその中から代表者を選んでいくのは非常に困難だろうと私は思いますよ。ですから、10年なら10年とか、もしものときの場合の譲渡というものを水戸市のほうでもう少しお願いをしてもいいのではないかとこのように私は思います。自分のものであって自分のものではなくてしまう。要するに、遺留分の人が第三者に売ってしまうことができる。仮登記しようが何しようが転売はできるんですよ、持ち分というのは。だからその辺のところをもう少し、これだけの市税を、血税を使って——私は反対しているわけではありません。早くつくってほしいと思います。しかしながら、そういう問題も残されている。

それと補償費の基準の資格者、誰が基準を出したのか、この2点について、再度質問します。

○渡辺委員長 まず1つずつで、大和技監に、1月ぐらいの委員会で、松本委員さんから同じような指摘を受けていたため、それに基づいて、例えば新市民会館の管理運営にその権利が発生しないというようなこととか、例えばその当事者が亡くなった場合の問題について、明確にしないということを言われていたと思いますので、もう一度詳しく回答をお願いします。

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。

先ほど、説明のほう、売買予約の説明がちょっと足りなくて申しわけございません。

1月の特別委員会のときに、1つ期限を区切ってという御意見もございました。それで契約書の売買予約の中に10年という期間を今、入れております。この10年は売買予約の請求権の時効にもなりますので、

その10年の時効を待たない間に共有者の方と、市が買い取るというそういった交渉の機会があるごとに進めていきたいと考えてございます。

○渡辺委員長 加藤所長のほうも答弁してもらいますか。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 先ほどの補償業務にかかわる資格についての御質問にお答えいたします。

補償業務、いわゆる現地の調査あるいは調査後の積算業務に関しましては、補償に係る財団法人がございまして、そこが資格の認定をしております。業務に当たりましては、その補償に関する資格の保有者に業務を行ってもらっております。

○渡辺委員長 建物の補償の場合は、その財団法人のところに補償の基準の調査とか、また、その算出を依頼したということでもいいんですね。

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 財団が認定する補償に関する資格、認定資格を保有した技術者に業務をお願いしています。

○渡辺委員長 わかりました。

松本委員。

○松本委員 私ども、いろいろ御意見があるだろうと思っておりますので、私はこれで最後にしたいと思っておりますが、まず契約の10年という根拠、やはり契約というのは今でも互いの誠意でもって買う、貸す、借りたいというような誠意ですから、約束、契約というのはやはりいずれ不履行の可能性だってあるわけですよ。ですから、そういう契約の中に法的な——弁護士を立ち会いに入れるとか、そういうふうなことをしてるような話はないように感じるんだけど、水戸市対組合対地権者との契約でしょう。それで水戸市が入っているわけですけども、法的専門屋さんが入っていないよね。入ってるの。あとで答弁して。

それと、基準の問題だけれども、ちょっと何か曖昧で私もよくわからないんだけど、委員長の考えを聞くかな。この特別委員会は、今日で終わりにしたいのか、まだまだ続くのか、まず委員長のそれによって皆さんの意見もいろいろ違ってくるんじゃないかと。

○渡辺委員長 松本委員、この新市民会館は、松本委員も私も一日も早くというようなお考えもありますが、やはり市民の血税をここに導入しているという観点から、このいわゆる金額、数字、またその根拠、そういうものについて、皆様の疑問が解消されるということが大事なんで、私は別に今日で閉じるという気持ちは全くございません。

ですから、例えば今の契約の問題がありましたよね、いわゆる地権者との、そういうのもやはりもう一度チェックしたいという気持ちがあるならば、次の委員会にはその契約の内容をもう一度皆さんで精査するというのも、私はできるような気がいたします。

福島委員。

○福島委員 関連で質問しますが、一番簡単なのは、最初に出された3点。その資料の②の一番上、要するに土地代が9億1,710万円、それで令和元年には8億2,030万円になって9,680万円減ったよと、これは所有者がある程度売らないよと、貸すから家賃でもらうよという意味だよね。それから2番目の建物

補償というのは、物件補償だから38億5,910万円から51億8,980万円になって、13億3,070万円ふえた。だから問題はボタンのかけ違いで、誰が最初に38億円、何の基準で出したのかというのが問題なんです。これを明確にして。

それから、通常生ずる損失補償12億2,380万円が23億8,990万円と、11億6,610万円ふえた。これは逆に言えば倍になったということになります。だから、最初に出した基準が何の基準でやったのかと。

先ほど、松本委員の質問によれば補償基準だと。補償基準というのは何の算出根拠に基づく補償基準なのか。補償基準は誰がやっているのか。それは一つも明確になってないです。だから、ボタンのかけ違いと同じで、最初に算出やったのは誰なんだと。直した理由は何なのかという。だからそれが極端な話、倍になるなんていう補償なんかないでしょう。最初から半分の契約をしますよと、坪単価幾らかわからないのに契約なんかできるわけないんだから。そういう話が進むというほうがおかしい。誰もが納得するのは最初の60億円という総額が、84億円になって24億円ふえましたよと。最初に計算した算出基礎は補償基準でやった、その後人件費が8%だと、資材品が12%だと。それから固定資産評価や大工町の相場や国の参考値で出したんだと、そんな基準があるわけない。これは誰がやったのよ。その最初に基準を出した人は、不動産鑑定士なのかそれとも国交省から来てやったのか、説明すれば誰もが理解できると思うんだよ。公金を払うという、そして議会にこの金額を提示するということが明確な算出基礎があって裏づけがあるわけです。それを簡単でいいんですから、こうやったんだよと、これが国の基準で間違いないんだよと何で言えないの。それを明確にしてください。

○渡辺委員長 今、松本委員、福島委員のほうから質問あったように、平成27年と令和元年の差が大き過ぎる。例えば建物で言えば補償の基準についてももっと明確にしてほしい。

また、通損の場合も倍になっていると。やはりこの一番最初、補償の基準単価をどのような手法で、どのような人というか組織が出したのか、算出したのかというようなことを今、出してほしいということなんで、今日は今すぐは無理かもしれないんで、その辺について、いつごろ出せるのかどうかを含めて回答をお願いしたい。

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、誰がという御質問につきましては、平成27年、今回ともに数字そのものは補償コンサルタントが作成してございます。

なお、平成27年当時の単価につきましては、建物調査の前でございますので、補償基準は採用しておりません。

〔「さっき言ったのと違う」と呼ぶ者あり〕

〔「補償基準でやったとさっき言った」と呼ぶ者あり〕

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 補償基準を採用して、詳細な積算をしたのは、今回上昇した金額、これにつきましては、建物調査をしておりますので、その調査の実績を踏まえて、単価につきましても国の定める補償単価を当てはめながら、積み上げて積算してございます。

しかしながら……

〔「ちょっと、そこまで」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 簡単にわかりやすく言う。

最初はコンサルタントがやったの。コンサルタントに幾ら払ったんだよ。コンサルタントは誰なんだよ。コンサルタントをここに呼んでくれよ。そうだろう。コンサルタントは半値で単価を出して、次のときには倍になるなんて、これは税金を払うんだから、議会にもあらわすんだから、明確な裏づけがない限り——そのコンサルタントは誰なんだよ。今度、証人喚問やってやるよ。

○渡辺委員長 今の福島委員の質問も含めて、もう少し細かく出せないんだったら、平成27年と令和元年と誰がどうしてこうなって、この金額になったというようなことをもっと明確に出していただかないと、また、今の福島委員の質問のように信頼性に欠けるというような御意見になるかと思いますので、答弁願います。

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 改めて、本日提出資料の①について御参照いただきたいと思います。

補償単価、補償費の決定してくる流れの中で、平成27年にお示しさせていただいた数字は、太い線の上、いわゆる都市計画決定の前の時点に、都市計画決定に向けて事業費を想定した中で、補償費を60億円と想定したものでございます。その時点におきましては、建物の実地調査前でございますので、補償基準をもとにした積算は行っておりません。

〔「さっき言ったのと違う、さっきは補償基準でやったって言った。何でやったんだ」と呼ぶ者あり〕

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 都市計画決定前につきましては、他地区の事例あるいは統計値、こういったもの、実績を参考にしながら単価を、数字を組み立ててまいりましたが……

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 今の他地区の事例というのは、茨城県で水戸市が一番人口の多いところなんだよ。他地区の事例、他市の事例というのはどこの市が事例になるの。茨城県ではないぞ。

○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 改めて御説明させていただきますが、平成27年当時の単価につきましては、先ほど御説明させていただいたとおり、国の基準は採用してございませんが、建物調査後の今回提示させていただいた数字につきましては、基準及び補償基準に……

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 我々に出した資料で言ってるんだから、最初に60億円と出したものは、何を基本に出したのかという本当の話をしてくださいよ。俺ら疑っているんじゃないんだから。本当のことを言ってほしい。

○渡辺委員長 今、混迷しちゃってるので、悪いんですけども、もう一度整理整頓しないと話が錯綜してしまうので、今の概略だと60億円は概算だという話だと思うので、悪いんですけども、私が言ったように

27年と令和元年のもう少しこういう流れ、こういう手続でこの金額が出たと。

暫時休憩します。

午前11時 1分 休憩

午前11時 4分 再開

○渡辺委員長 それでは、委員会を再開します。

60億円について、もう一度細かく説明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 改めて、説明させていただきます。

資料の②の1ページを御参照願います。

平成27年当時に想定した60億円の特に建物の想定した金額の根拠について、改めて御説明をさせていただきます。

平成27年当時におきましては、建物構造や規模、建築した時期など、登記簿情報を参考にしながら建物の構造別に再建築費を想定しております。当時、想定した単価の根拠でございますが、国土交通省から毎年公表されております建築動態統計調査という数字がございます。構造別でございますが、鉄筋コンクリート造で平米当たり22万8,000円、鉄骨造で平米当たり17万7,000円、木造で平米当たり16万3,000円といった工事費の単価が公表されておりましたので、その数字を参考に余裕も10%から20%を見込んだ上で、設定した単価を鉄筋コンクリート造で平米当たり25万円、鉄骨造で21万円、木造で20万円という数字を設定したものでございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 そうすると今、言ったのは簡単にわかるんだ。建物補償の一番下木造で平米20万円、3.3平米だから66万円。右へ行くと同じ木造でも、今度は22万円から36万円、36万円に3.3掛けたら坪118万円なんだ。なんで66万円が4割もふえて118万円になっちゃうんだ。何でこんなに変わっちゃうの。それが建物補償だから本当は木造で古くなって、壊れてきて安くなるのは本当だろうと、新築と同じ。けれども、60万円が何で100万円以上になっちゃうんだよ。坪100万円だぞ。何でこういう積算表になるの。だから、話は簡単なんだよ、みんなが理解できるように、本当のことを言ってもらえればいいんだよ。というのは、何で36万円になるんだ、20万円が。何で60万円が100万円になっちゃうんだ。何の裏づけなの、それを出してくれよ。本当のこと言ってくれ、頼むよ。

○渡辺委員長 加藤所長、20万円から36万円というこの幅、何でこんなに幅があるのか、そこを細かく説明してもらえますか。

加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えさせていただきます。

今回、御提示させていただいた数字につきましては、建物の実態調査及び補償基準に基づく積算をしております。単価の幅につきましてはあくまで建物の規模で、床面積で積算された補償費を割り返して単価を出している関係で、傾向として小さい建物ほど単価が高く出る傾向がございます。大きい建物ほど逆に平米

単価が低く出るということで、幅が生じたものでございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 そういうなら、上の鉄骨造を見てくれる。平米21万円が43万円になっちゃうんだよ。43万円になると坪約140万円。60万円が何で140万円になっちゃうんだ。みんなこれ1つずつやっていたらいつまでたっても終わらないぞ。だから本当のこと言ってくれと、あんたが説明すれば説明するほど資料がおかしいでしょう。それよりも誰がつくったんだということを聞いているだよ。この最初の建物補償の20万円とか25万円というのは誰がつくって、その後、令和元年の7月に出したこの46万円、43万円、36万円というのは誰がつくったの。一つも本当のことを言ってくれない。あんたがつくったんではないでしょう。

そういうと、あなたは先ほど、コンサルタントがやったんだと。コンサルタントをここに呼んでこいよ、証人喚問するから。何でこんないいかげんなんだよ。誰がやったんだよ。だから同じことを何回も言いたくないけれども、本当のこと言ってくれ。誰がつくったの、これを。

○渡辺委員長 少し冷静になって、次の委員会を開いたときあたりにその辺のところについて、今言っているような、誰が、どういう手続で、どういう流れでこうなったのかということを出さないと、信頼関係を損ねちゃうんで、やはり今、お話になっているところについては、もうちょっとわかりやすく出してもらえれば、例えばこのとおり基本は同じかもしれないけれども、考え方がいろいろあるかと思うんで、やはり万人がわかりやすく理解できるような、また補償金額増ということもありますので、次の機会にそういうものを出していただきたいということでもよろしいでしょうかね。もう少し詳しく契約のほうも。

松本委員。

○松本委員 設計屋さんが、これ伊東豊雄さんだっけ、木造を使うのが得意な設計屋さんだよ。最初は、丸出しになっていたよね、木造がね。

この問題も私もお話し申し上げたよね。丸出しになっていけば例え集成材であろうと、あとの維持管理が大変だよというようなお話もしたよね、前にね。しかしながら一般の木造よりは集成材のほうが高いのは私も認識しています。これは何倍か高いです。何倍というほどではないけれども、一般住宅だったら大体坪50万円も出したら、この電化製品から何かも全部入る、床暖まで入ります。それを集成材でやる場合には70万円、80万円かかります。ですから集成材というのを主に使っているから、高くなるのは私はある程度わかります。だからその辺の木造の部分の説明とか、集成材だから一般木材と違うから、仮でも何でも、上に10センチメートルのコンクリートを流して、間を敷いて、その上に10センチメートルのコンクリートを流すとその木造のはりで持つんですかと、私も伊東豊雄さんに質問したことがありますよ。耐震の問題でお答えはいただかなかったよ。だから集成材でそのはりを使うということは、それなりの大きいはりを使うだろうというふうには私は思ってます。ですから、一般の木造より高いのは誰もがわかっていると思う。だから、一般住宅で集成材を使っている住宅というのはほとんどありませんよ。柱でも何でも1本の柱ですよ。乾燥材ですよ。それを3寸角か4寸角の柱によって値段が違うんです。加藤所長、もう少しその部分も含めて勉強もしていただいて、今、委員長が言うように、今回の委員会の中で、我々が納得できるようなそういう説明をしてほしいなと思います。これは要望でいいです。

これと、大和技監のほうの契約の問題、これも私は不安は残っていますよ。はっきり言って。法律ですから、遺留分というのがあるんですよ。代表者を決めると言ったって。だから立ち会いの中で法的に、10年と言ってますけれども、それは法律ではないでしょう、と私は思うんです。だから一応10年だよということで契約は結んでいるけれども、仮登記でもするよというようなことで納得してほしいと思っているんだろうけれども、私は心配してるから。いずれは10年が経過して、20年、30年後には5人の地権者の権利者の皆さんがそれぞれ相続になったら大変な騒ぎになっちゃう。その中から代表者を選んでどうのこうのというのは、私は少し甘いんじゃないかと思うんです。この辺も含めて、委員長、次回の委員会にもう少し、私どもが納得できるような説明をしてほしいなど、要望しておきます。

○渡辺委員長 意見が出ましたけれども、今の福島委員、松本委員の質問の中のこれまでの見積み等について、加藤所長のほうと、大和技監はぜひ1月の委員会の契約の内容について、次回の委員会に資料の御提出をお願いしたいと思います。

ほかにございませんか。

小川委員。

○小川委員 おくれて申しわけございませんでした。

中途からですが、当初において説明を伺いませんでしたけれども、おおむね松本委員、そして福島委員等から質問がございましたように、正直言って私自身も決して反対するものではございません。ただその過程の中で、今日まで質問があった疑問点、そして将来にわたって心配しておる一人なんです。

そして、当然ここにお座りになっている各委員さんも御心配だからこそ、今回の委員会も開催されてます。ただし、やはりなかなかその中で疑問が解けない、土地代、建物補償、そして通常生ずる損失補償、かなりの数字が上がっております。ここに明記されたとおり、その中における疑問なんです。

それとともに長々と話してもしようがありませんから、正直なところ1点だけ今、確認しておきます。それは将来にわたって、いわゆる訴訟というのがあるんですよ。

今言われたように皆さんが幾ら立派な書類、お互いに公開しあって作成したといっている書類があっても、最終的にはどちらかが異論を申し立てれば訴訟があるわけです。それまでにかかなりの時間を費やします。ということは、市民の皆さんに大いに迷惑をかけることでございます。その中には、ただいま言われているようにいわゆる相続の問題もあります。譲渡の問題もございます。今現在残されている5人の中で、例えば1人でも法外な値段で譲渡する場合もあるかもしれません。譲渡においてできないということはありませんから、あくまでも市サイドに対して、御相談を申し上げる部分はあるかもしれん。そういうことを踏まえると本当に大変御苦労があると思うんですが、その辺も踏まえてまず、議会サイドにしっかりと明確に、そして今日加藤所長が言われましたように、国の基準、そして他の事例とかもございませぬ。まず、法的にそして指示にのっとって、次回の委員会に御説明をしていただければと思っております。

以上でございます。これは答えは要りませぬ。要望です。

○渡辺委員長 今、小川委員のお話がありましたように、松本委員と同じ視点であって、契約の中で特約事項が入っているけれども心配な点があるいくつかあるという見方であったと思うので、解消できるようにきちんとした答弁を、資料をお願いします。

袴塚委員。

○袴塚委員 一つは、今の福島委員，それから松本委員のほうからも出て，また小川委員も心配していた相続分についてですけれども，これ当初委員会では一代相続というような形でお進みいただいているのかという意見は私も出してますし，ほかの方からも出ていたように思っていますが，その辺の検討はされているのかどうかということの一つあります。

それから，もう一つは，設計費の問題です。設計費も先ほどの値上がりの状況と同じように，約29%，30%近くが値上がりをしている。この中で，建物の調査費用がふえたとか，舞台設備，それからバリアフリー化のほうにどうのこうのというふうにあります。もともとこの市民会館というのは，舞台はやらない設計なんですか。私たちが思っていた市民会館というのはこういう舞台も含めて，ここに書いてあるような要するに関連施設も含めて設計され，そして2,000人規模の大きな収容ができる，音楽にも適したものができますよと，こういうことでスタートしているはずなんです。伊東豊雄先生がどんなふうにお考えかわかりませんが，松本委員からお話があったように，当初，木のぬくもりというコンセプトできました。木が雨に濡れてくすんでしまうのではとかいろんなことを言ったときに，次から次に自分の設計を変えるんです，あの人。一般の設計屋さんですと，木のぬくもりをコンセプトと言ったら変えない，大体が。普通の設計屋さんだったら変えない。委員会でぐずぐず言われたからといって，それにアルミを被せてみたり，半分出してみたり，中に引っ込めてみたりと設計を変えていること自体，この方の設計の理屈を逆に言うと疑ってしまう。だから，恐らく施工ミスがあったりして，いろんな問題が起きている事案もあるというふうに思っています。

そういった中で，今になって設計費がこういう理由で上がるというのは，なかなか認められない部分もあるし，それから150億円以上の設計費の積算というのは，9億円という7%から8%近いです。こんな高い費用払わないです，普通。どういう計算をされたのかよくわかりませんが，一般的に20億円，30億円ぐらいの仕事になるとこんな高い経費払ってないです。この伊東豊雄さんがもともと，こういうものに精通してなかった人なんです。今ごろになって市民会館に舞台設計をやったんで，金出るよなんてそんなこと普通言わないよ。だから，9億円になるその2億円分の設計費というのは，当然ながら7億円の設計費用の契約の中で，消化すべき案件だと申し上げる。

それからもう一つ，補償費の中で，実は買い取り額が18億円を超えましたという説明がございました。もともとの地権者は，182億円の契約の場合に，4.5億円この方たちが持ちますという話がありました。4.5億円を権利変換で持つから，水戸市の買い取り分は17億7,000万円ですと，こういう確認もこれまでしてまいりました。今度，承認されるとすれば，買い取り額は18億2,000万円になるんです。当然ながら，この総額というのは312億円になっちゃうんですよ。そうすると，このもともとの地権者がお持ちになっている予算というのは，4.5億円しかないんですから，当然ながら減歩ということに，水戸市の払い分にもともとの地権者の数字がこっちに戻ってくる，こういうふうになるはずなんです，その辺についてまずどうなのかと。

それから，18億円というのが買い取り額の中に補償費として入った，にぎわい創出の中での補償費で，それでは18億円ふやしますよということで，買い取り額がふえたということになると，当然ながら

185億2,000万円マイナス18億円という数字になってくるというふうに思っているんです。そういうふうなことが、今回の御説明の中にはなかったんで、その辺についてはどうなのかと。

次回、また委員長のもとで、今の質問残しがございますから、おやりになるのであれば、今日余りいいかげんな答弁はされずに、次回に持ち越して、きちんとした数字の中で御答弁をいただいたほうが私はありがたい。これ以上、余り興奮すると血圧にもよくないんで、そういうふうな形のがよろしいんでないかというふうに思ってますから、委員長、お取り計らいを。

○渡辺委員長 袴塚委員の質問の中で、最初から建築費に舞台が入ってなかったのかだけ答弁していただいて、残りの部分については次回にお示しをするということで、そこだけお聞かせ願いますか。大事なところですので、もう矢は放たれているので。

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 御質問にお答えいたします。

まず、舞台についての御質問でございますが、当然、市民会館ですので舞台は前提にして進めてきた中で、事業費の扱いでございますが、舞台に関する事業費2.2億円、これは平成26年当時、特別委員会の中で御承認いただいた数字につきましては、当時は直接水戸市が施行を進めて2.2億円だったものが、平成29年に再開発事業の中に組み込むことによって、合理的に進められるメリットがあるということで、事業費に組み込んだ経緯がございます。そういった意味で、舞台を前提にした事業を進めてきたということでございます。

○袴塚委員 だから、答弁しないでと言ったんだけど、答弁されたんでさらに聞きますが、1.82億円で買うよと決めたのは平成27年なんですよ。27年には、組合と1.82億円を限度として水戸市が市民会館を買いますよという説明をしているんです。そうすると舞台は水戸市がやるんだという説明をしちゃうと1.82億円プラス舞台ということだったんですか。今の御説明をまともに受けるとそういう話ですよ。水戸市施工分が舞台なんだと、だからこの中には入っていなかったんだ、だから設計費もふえたんだという説明になっちゃうんだ。だから、答弁しないでちゃんと精査をしてからお答えくださいと言っているんじゃないですか。説明つかない、今の話は。

○渡辺委員長 それでは、皆さん血圧が上がっちゃうので、加藤所長、やはり正確、明確また疑問を解消できるような説明を、次回に答弁願いたい。資料も提出があればお願いしたいというようなことでよろしいですか。

ほかにありませんか。

中庭委員。

時間が来ておりますので、簡潔に。

○中庭委員 私のほうからは、建物補償について質問したいと思います。

建物補償は1.3億3,070万円上がっているということでありました。それで、その建物補償の中で、一体どこが上がったのかというふうにちらっと見ますと、資料②の3ページに平成27年には2.0億4,700万円が、平成31年には2.5億9,040万円というふうにながってきた。そして、結果的に上がったのは5億4,340万円が建物補償として上がったということでありました。これは伊勢甚ですよ。権

利変換計画の縦覧では、建物に対する補償は、25億9,040万円ということでありましたから、今回、建物補償のふえた13億円のうち5億4,340万円は伊勢甚にかかっている補償だということですね。まず、1つ確認をしたいというふうに思います。

もう一つは、今回の補償額の基準、表を見ますと建物補償の補償額が鉄筋コンクリート造で1平米25万円です。今回の補償額では、22万円から46万円にふえているということでありました。25万円が46万円ということになりますと、1.84倍にもなった。再建築費として、建てた場合の補償額が約2倍にも上がったと。これによる影響だということを確認したいというふうに思います。

それから3つ目は、今回、縦覧によって91条の補償が34億8,000万円となりました。このうち伊勢甚に対する補償が29億4,000万円ということになり、そのうち建物が25億9,000万円ということでありましたが、この91条補償の中で建物が補償されたのは伊勢甚だけなんです。ほかの建物は一切91条補償の中に入っていない。そして、既にそのお金は支払われたということです。なぜ、伊勢甚だけがこの91条に入って、そして、どういう理由で伊勢甚だけが昨年度支払われることになったのか、伊勢甚の希望なのか、それともどういう理由なのか、この3つについてお答えいただきたいとします。

○渡辺委員長 ダブっているところもありましたので、中庭委員わかっていますよね。2番目は、同じ質問になりますので、わかる範囲内で。

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。

まず、御質問の特定の権利者かという御質問につきましては、個人に関するお答えはできませんが、割合につきましては、お示しさせていただいたとおり、建物全体で13億円ふえるうち1番の権利者については、5億4,000万円ふえるということについては、資料のとおりでございます。

また、91条補償の中に建物が含まれている権利者の方もいらっしゃいます。この91条補償になるのか、97条補償になるのか、この区分につきましては、相手方からの建物の扱いに対する申し出によって、いわゆる財産価値として買い取る場合が91条補償、移転を望まれた場合には97条補償という扱いで変わってまいります。

○渡辺委員長 中庭委員。

○中庭委員 1番は間違いなく伊勢甚なんですよ。旧京成百貨店に対する補償費なんです。ですから、一番やはり補償の差がついたのは旧京成百貨店、要するに伊勢甚だったということが、今回明らかになったところなんです。そこで、旧京成デパートの補償額が不動産売買で63年たつんです。老朽化で雨漏りして、普通の不動産売買ではゼロなのに、建物だけで25億9,000万円支払ったということなんです。そういう点では、新築の建物でこれを補償するというので、この建物は、今後、どこかに移転、移築してまた営業するというものでもない。要するに、建物としては移築して、ほかに建てて商売やって利益を上げるというのでもないのに、新築の補償としてこの建物の補償を行うということは、これは税金の無駄遣いではないのかと、要するに莫大な価値もない建物に補償するという、新築の建物の補償を行うということは、私はあってはならないと思います。

なぜそうしたのかということをお話をしたいと、最少の経費で最大の効果を上げるという税金の使い方

違反しているというふうには私は思うし、住民監査請求も出されました。だからそういう点では極めて異例な補償の仕方だということが言えると思うんですけども、お答えいただきたいと思います。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

冒頭資料の説明の中で、説明させていただいたとおりでございますが、25億円の数字につきましては、新築の考え方ではございません。あくまで補償として建物の価値を評価するわけでございますけれども、その評価の過程の中で、新築価格というものをまず押さえた上で、建物ごとの経過年数を勘案して、価値を減じてこの数字が決まってきているということです。

○渡辺委員長 ほかにありませんか。

中庭委員。

○中庭委員 建物補償というのは事業に必要なだと、要するに移築してそしてそれを使って、そのための補償というのがもともとの都市再開発法の趣旨なんです。

しかし、今回は事業に不必要なもの、そして例外的な形の補償ということになるのではないですか。これは、そうなるとう結局伊勢甚のための再開発ではないかと、新市民会館に対するためではないと思うんですが。

最後に建物の補償の平均的な単価を幾らで補償したのか、そして現価率というのはありますよね、要するに現価率は幾らで適用したのか、この2つ答弁してください。

○渡辺委員長 また間違った数字を出てくると、またね……。

○中庭委員 これは既に都市再開発法に基づいて行われているわけだから、例えば旧京成百貨店、デパートの建物は再建築価格は幾らなのか、そして幾らの現価補償で行われたのかということはすぐわかることなので答えてください。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

91条あるいは97条において建物補償の考え方は変わってまいりますが、いずれの場合におきましても、客観的にあくまで補償基準による中で、建物の財産価値としてみる場合が91条、移設としてみる場合は97条として積算をしております。

また、現価率でございますが、これは建物ごとに個別固有のものでございますので、一律にお答えすることはできません。

○中庭委員 結局、税金からの支出でありながら答えられないというのは、おかしいと思います。私たちが払った、市民の払った貴重な税金が莫大に払われたというにもかかわらず、その根拠が示されないというのは税金の私物化になっちゃうんじゃないですか、これ。お金の支出を明確にしない建設は中止すべきだと思います。

○渡辺委員長 ほかにありませんか。

田中委員。

○田中委員 類似の質問は避けようと思いますが、まず、②の1ページと①の資料で聞きたいのですが、私の質問は2つですが、まず1つ目は今、るるお話があったAからBへの増額の根拠が不明だということがあったんですけども、その中で今やりとりあったうち91条補償というのは、①の資料でいいますと、平成

31年3月13日の権利変換計画で確定をしたんだというふうになってますけれども、調査は平成28年8月からもうずっとやっているわけで、平成29年7月時点でもう31人は済んでいるわけですよ。そうしますと、その方々、地権者に対する補償額というのは、それぞれ出てきたんだらうというふうに思うんですけれども、権利変換計画時点で盛り込まれた土地代、建物補償というのは総額幾らだったんでしょうか。

○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。

権利変換計画作成時点での91条補償ということでございますが、資料②の1ページにお示しさせていただいたとおり、土地代につきましては、記載の8億2,000万円のうち、事前を買収した1億3,000万円を除く6億9,000万円、91条補償として権利変換計画に記載された金額でございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 建物補償は。

○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。

建物補償につきましては、資料②の3ページでございますが、これは公表してございますので、権利者名は伏せてお答えさせていただきますが、1番の25億9,000万円でございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 そうしますと、25億9,000万円と約7億円ですから、32億円か33億円程度ですか。そうすると、その後の97条補償というのは、建物補償のさっき言った1番を除く部分と土地代ということ、それから通損、そういう区分けでよろしいですか。それは幾らになりますか。

○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。

土地につきましては、全て転出される方は91条補償になってまいります。建物につきましては、資料②の1ページでございますが、51億8,900万円から権利変換計画に記載された25億9,000万円を差し引いた数字が97条補償として補償されてまいります。

また、通損につきましては、全て97条となります。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 そうしますと50億円強ですか、ちょっとすぐ計算できないけれども、それが97条補償ということになると思うんですが、私が聞きたいのは、①の資料に戻りますけれども、建物調査は平成28年から始まっていると、30年ころには終わっているわけです。そうすると、今、おっしゃった91条、97条の区分けはあるけれども、それぞれの評価に基づいてどれぐらいになりそうかというのは、当然、これらの時点ではわかっていたんじゃないかと私は思うんですが、どうでしょうか。

○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。

平成28年から約1年かけて建物調査、それに付随する積算を行ってきた中で、特に建物につきましては、見込み額よりも高くなるという傾向につきましては、把握してございました。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 建物についてはという限定をしたけれども、そうじゃないものもあったということですか。

○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。

通損でございますが、通損の中には権利変換期日を基準にして算定されるもの、あるいは工事期間を前提にして算出されるもの、あるいは権利変換か転出かによって全く通損の中で見方が変わってくる項目もございます。そういう意味でございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 個別の、つまり順次明け渡しというお話もありましたけれども、合意をした人から額が決まり、支払いが行われ転出し、解体にかかるということによろしいですか。

○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。

そのとおりでございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 そうしますと、ただしたいのは、平成31年4月以降に議会に対しても60億円から84億円になる説明がなかったわけけれども、しかし、30年ころの時点では、少なくとも建物については大幅に足りないということはわかっていたんですか。わかっていたのに議会にも説明をしなかった。それから、資金計画も大幅に見直しが必要なのに、平成30年の12月ですよ、権利変換計画の認可申請は。そうですよね。その時点で建物補償やその他91条、97条あるけれども、少なくとも大幅な見直しが必要であるとわかっていたのに、議会に説明しなかったというのはやはりおかしいと思うのですけれども、いかがですか。

○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。

建物の補償につきましては、調査の中で大幅に増額する可能性というのは、私は認識しておりました。ただ、金額の精度ということもございしますが、資金計画全体の中で、保留床の床の価格、あるいは工事費の締結までの金額の不確定な段階におきましては、傾向というだけで御説明するのは難しいと判断したものでございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 傾向といっても24億円ですよ。傾向とかという話ではないんじゃないかと私は思うのです。要するに、最近になるまで額が確定しなかったんだから、わからなかったんだと、よってわかった時点で議会に説明したというんだけれども、しかし、どうみても足りないというのがわかる時点で、これぐらいの事業規模にはなりそうだという話をして、それで少なくとも了解というプロセスを踏まないで、決まってからもう払う契約をしますと、事後承諾いただきますと、そういうふうにしかなれないんだけれども、それでよろしいというお考えなんじゃないかな。もう一度お聞きします。

○渡辺委員長 その辺の答えは次回にしますか。

加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

これだけの事業費の大幅な増額につきましては、途中経過につきまして、議会に説明を申し上げなかったことに対しましては、非常に反省しております。

○渡辺委員長 それでは、時間ないよ、次回でいいね。

田中委員。

○田中委員 次回というお話があるんで、次回、AからBという特に建物補償の鉄筋コンクリート41万円から、鉄骨よりも安い鉄筋コンクリートがあるのかとか、鉄筋コンクリート22万円、木造は36万円が最高ですけども、そういう差があり得るのかということがよくわかるような資料をぜひ出してもらいたいと思います。

もう1つだけ質問しますが、先ほど来、地権者の持ち分に対する価格の評価の問題が先ほどやりとりありましたけれども、以前の委員会では182億円というものに対して、市の持ち分が177億5,000万円、個人分が4億5,000万円という説明でした。その4億5,000万円を評価し、年間約2,200万円の家賃を支払うという御説明がありました。その後、前回7月25日の委員会で、182億円が185.2億円にふえるという御説明がありました。それを182億円の市と個人の持ち分割合で単純にやり直しますと、市の持ち分が180億5,700万円、個人分は4億6,300万円というふうになるんですけども、そういうふう到家賃も上がるんじゃないかと私は思っているんですけども、その4億5,000万円という評価そのものも増額に伴って、評価額も上がり、家賃も上がるという関係になるんじゃないかと思いますが、そういうことにはならないのか。

〔「そしたら補償額をふやさなければならないんだ、逆に。補償額は4億5,000万円に決まっているんだ。それがふえたらおかしいんだ」と呼ぶ者あり〕

○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。

従前地権者が市民会館の一部に権利変換を予定する4.5億円につきましては、金額固定という考えでございますので、負担がふえることはないと考えております。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 今、こういう論議を一生懸命やっていただいて、しかし一方では現場はもう出てってしまって、皆さんお金をもらって出てったのか、それともまだもらわないけれども出ちゃったのか、この辺のところは委員長もこれを御存じで進めておられたのか、どうなのか。やはり今、これを論議して、逆に言うともうお金を払っちゃっているとすれば、今さら何説明しているのということしかないんです。ですから、この辺について、次回でも結構でございますんで、現状がどうなっているのか、お支払いがもう済んじゃっているのか、済んでないのか、どういう状況なのかも含めて、委員長のほうで整理をしていただきたい。

○渡辺委員長 委員長に対する質問ということで、お答えをいたします。

先ほどお話ししましたように、大きないわゆる資金が投入されているという中で、今、大事なこの金額について、皆さんが疑問を持ったり、また疑義を持ったりしてる感じの人が多かったと思うんです。ですから、

やはり皆さんのそういう気持ちが解消されるということが大事なんで、早急に今、皆さんからの質問について、お答えをする。同時に委員会としては、その解消に向けてこれからも進めていきたいということです。そして、この内容について委員長は把握をしていたのかという話もありました。しておりません。

それでは、お諮りをしたいと思います。

参考人の出席要求についてお諮りをしたいんですが、新市民会館は、当特別委員会の設置要項にもありますとおり、水戸芸術館と一体となった芸術文化活動を発信する拠点等を目指すものであります。

今後、新市民会館の管理運営並びに当地区の魅力あふれるエリア構築に関する案件を審議するに当たり、水戸芸術館との連携が必要不可欠となることから、必要に応じ、水戸市芸術振興財団、大津良夫氏を参考人として当委員会に出席を求めたいと思いますが、これに御異議ございませんでしょうか。

○袴塚委員 異議はありません。ただ、この問題が解決していないので、それだけ御配慮いただければ。

○渡辺委員長 要は、水戸芸術館は、こういう管理運営の経験、知識を長年積み重ねてきておりますので、そういう専門的な質問になった場合、水戸市の執行部では答えられないところがあるので、そういうときには参考になるので、来ていただくということ。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 それでは、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。

なお、出席を求める日程等の詳細につきましては、正副委員長に御一任をお願いいたします。

それでは、以上をもちまして、本日の特別委員会を散会します。

御苦労さまでした。

午後 零時 0分 散会