

第4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10月11日(金曜日)
場 所 水戸市議会 第1・第2委員会室

午後 3時 1分 開議
午後 4時 20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 副部長	川崎洋幸君
都市計画部技監兼 市街地整備課長	坪貴之君	都市計画部技監兼 泉町周辺地区 開発事務所長	加藤久人君
都市計画課長	黒澤純一郎君		
教育部長	増子孝伸君	教育委員会事務局 教育部参事兼 教育企画課長	三宅修君

6 事務局職員出席者

事務局長	小嶋正徳君	事務局次長 兼総務課長	関谷勇君
議事課長	永井誠一君	法制調査係長	富岡淳君
書記	嘉成将大君	書記	島田祐輔君

午後 3時 1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、第4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欠席との連絡がございました。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1名がお見えになりますので、よろしくお願いを申し上げます。

[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、執行部からまず説明を願います。

初めに、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、9月27日の特別委員会におきまして、泉町1丁目北地区市街地再開発事業に係る建物補償の再建築費について、資料請求をいただきました。本日はこの件につきまして、改めて資料の①により御説明させていただきます。

恐れ入ります、資料の①泉町1丁目北地区市街地再開発事業に係る建物補償再建築費の比較についてを御参照願います。

ここでは前回御説明のとおり、都市計画決定後において、建物の実地調査を踏まえ、国の定める補償基準をもとに建物の補償算定を行った結果について、建物の構造ごとに複数ある建物のうち、床面積1平米当たりの再建築費が最小の事例と最大の事例を整理したものでございます。

表の(1)延べ床面積、(2)階数は実態に基づくもの、(3)用途はその建物が建築された際の目的としていた用途でございます。

(4)は推定再建築費でございますが、今現在同じ建物を建築した場合を想定した新築の工事費であり、実地調査をもとに国の補償基準より算定した額でございます。

これは推定の新築の工事費でございますので、実際の補償の額は建物の経過年数により基準で定められた率をこの再建築費に掛けることで、評価を減じて決定されることとなります。

(5)の床面積1平米当たりの再建築費でございますが、(4)の推定再建築費を(1)の延べ床面積で割りかえたものでございます。

まず、鉄筋コンクリート造の2つの事例の比較でございますが、事例1が該当建物7棟のうち床面積1平米当たりの再建築費が最小である平米当たり22万円の建物でございます。

事例2は最大である平米当たり46万円の建物でございます。

この価格の差異につきましては、建物の規模や用途の違いなど個別の状態の違いによるものでございますが、主な理由としましては、備考欄に記載のとおり、事例2の建物の構造は1階がピロティーとして開放された空間になっており、駐車場として利用されております。お住まいは階段を上がって2階が居室となっている構造のため、1階部分は延べ床面積に含まれておりません。このため、1平米当たりの単価としては事

例1に比べ高くなっているものでございます。

次に、鉄骨造でございますが、事例3が延べ床面積524平米の3階建て店舗兼居宅、事例4が延べ床面積443平米の3階建て居宅兼診療所でございます。

実地調査を踏まえた推定再建築費は記載のとおりであり、1平米当たりの再建築費は事例3が最小となる平米当たり28万円、事例4が最大となる平米当たり43万円でございます。

価格の差異につきましては、備考欄に記載のとおり、事例4の建物は2世帯住宅であり、世帯ごとに衛生設備や厨房設備が備わっていることやホームエレベーターが備わっているなど建物全般で事例3に比べ、グレードが高いため、床面積1平米当たりの再建築費が高くなっているものでございます。

次に、木造でございますが、事例5が延べ床面積251平米の2階建て店舗兼居宅、事例6が延べ床面積222平米の2階建て店舗兼居宅でございます。

実地調査を踏まえた推定再建築費は記載のとおりであり、1平米当たりの再建築費は事例5が最小となる1平米当たり22万円、事例6が最大となる1平米当たり36万円でございます。

価格の差異につきましては、備考欄に記載のとおり、事例6は事例5に比べ、店舗部分の内装グレードが高く、棚などの造作が事例5に比べ、多いことなどから床面積1平米当たりの再建築費が高くなっているものでございます。

以上のとおり、各構造別の床面積1平米当たりの再建築費の最小と最大の価格差につきましては、個別の建物の状態の違いによるもので、合理的な理由によるものと考えております。

次に、別紙参考資料を御参照いたします。

水戸市施行の公共事業における建物補償再建築費の実績について、昨年4月以降直近までの事例を構造別に整理したものでございます。

市街地再開発事業における建物の補償の価格と客観的に比較できるものとして提出させていただきました。左の表が鉄骨造6事例、右の表が木造12事例でございます。

鉄筋コンクリート造の実績はございません。

個別の建物の状態により床面積1平米当たりの再建築費の最小と最大では、市の実績においても大きな差がございます。

資料の説明は以上でございますが、本日、改めて説明させていただきました数字は平成27年に設定した数字と比べ、増加したものでありますが、当時は都市計画決定前であり、国の補償基準ではなく、統計値を参考に設定したものであります。

増加の大きな要因は、当時設定した数値が過小であったことのほか、人件費や資材価格の上昇も影響したものと考えております。

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等について、御質問等がありましたら御発言を願います。

福島委員。

○福島委員 今、説明を受けましたが、この前の説明と中身は同じだというが、現実にはわざわざ難しくし

た資料、この前の資料はみんな持っていないですね。じゃあ、今日の資料でもいいです。資料①の一番下の鉄筋コンクリート造の中で、22万円から46万円ですよということであります。1平米当たり22万円ということは坪72万円します。それから1平米当たり46万円ということは坪151万2,000円します。坪72万円とか坪151万円なんていうのは、いつ建てたものですか、これは。今から30年、40年前に建てて、今坪150万円ですよとか、そんなのあるわけないでしょうよ。我々が当時建てたのは坪10万円ぐらいですから、当時は。

それがなぜ、こんなに算定が——資料の一番下を見てください。鉄筋コンクリート造で22万円から46万円。これ46万円というのは151万円になるわけですよ。それから、鉄骨造で28万円から43万円。1平米当たり43万円ですから、3.3掛けると141万円なんですよ。だから、どこにこんな建物があるのかと。1回ね、現実にこういう算定基準だったら見せてくださいよ、その現物を。こういう古い建物が新しく算定して坪151万円ですよ。そういう補償は何の算定基準なのかというのが問題なんです。あなた方がやっていることは、嘘はついていないと思います。ただ、この裏づけは、説明じゃないんです。積算に使用する国交省が出している資料があるわけです。それを出してくださいよ。この委員会に出されたのは公文書なんです。公文書というのはどこに出しても公正公平にできているわけです。そうすると、この積算単価は何をもとに出したのかと。ただ、あなたの説明だけではこうなったんだと言われたって裏づけないでしょうよ。それは国交省が出している単価基準表があるでしょう。それを出してくださいよ。

あなたが先ほど言っている人件費が上がった、資材が上がった、この前説明したのは人件費は0.8%、資材は1.2%なんです。あれを足したって、こんな150万円だ、170万円だとはならないんですよ。

委員長、公文書なんですから、誰にも理解できますように。再建築費の積算基準はこの資料にこう書いてあります。それをこのように出しましたと。そういう資料を出してください。

○渡辺委員長 加藤所長、先ほども損失補償の算定基準表に基づいてというお話がありましたが、今回のこの金額については、この基準をもとに算定したということなので、資料等があれば出してくださいということなんですけれども。

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、事例1と事例2の建築された年についてですが、事例1につきましては昭和48年、事例2につきましては昭和52年の建物でございます。

また、参考資料でお示しさせていただいたとおり、市の実績におきましても平米当たりの単価には大きな差がございます。個別の事情によりこれだけの差が生まれていったものと考えておりますが、今回の事例1と事例2の違いにつきましては備考欄記載のとおり、事例2は1階が駐車場になっているピロティー形式の特殊な2階建ての構造物であるために、平米当たりの単価が高くなっているものと考えております。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 1階が駐車場になっているのは泉町のどこにあるんだよ。みんな店舗だろうよ。

泉町のところで1階が駐車場になっている店はどこの店なのよ。写真持ってきてくれよ。そういう店ないよ。我々はいつもあそこ通っているけれども、みんな店舗でしょう、1階が駐車場なんてどこにあるんだよ。

ないよ、そんなの。

○渡辺委員長 加藤所長、あれ50号に面していないところなんでしょう。

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 ただいまの御質問にお答えいたします。

事例2の建物の場所でございますが、芸術館との間の道路、幹線市道4号線に面して建物がございました。既にその建物は解体済みでございますが、その4号線に面してあったことは事実でございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 あなたが言ったように、昭和48年の積算単価で出したって、今から50年前だよ。48年というのは私が1971年に市議会議員になっているんだから、1973年だろう。50年前の単価、何で今、こういうことを言うんだよ。そんな話なんかしたって——48年というのはどこから持ってきたの。

○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、お答えさせていただきます。

補償費の積算におきましては、今現在の建物と同じものを建てた場合にかかる工事費を想定してございます。

先ほど、昭和52年に建てたという説明をさせていただきましたが、その時点から現時点までの経過年数に応じて価値を減じて、補償費を算定することになってまいります。

○渡辺委員長 はい。福島委員。

○福島委員 だから、言っていることはみんなうそなんだ。

というのは、私が言っているのは積算単価の口頭での説明じゃなくて、国交省が出している表があるでしょうということ。それを出してくれなきゃ口ではだまされちゃうでしょうよ。

当時、坪10万円か15万円だ、幾らかかっても。

それが150万円だなんて。だから、単価表を出してください、委員長。

○渡辺委員長 ですから、いわゆるこれを算出した基準である標準書を出していただいて、それに基づいて、そういうような金額が出たという話のほうが早いんじゃないかと思うんですけれども。

〔「そうだよ、表出して」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 お答えさせていただきます。

国交省の定める損失補償基準については、お示しさせていただきたいと思っております。

なお、改めて、御説明させていただきますが、推定再建築費は建てた当時の金額ではございません。今現在、その建物を建てた場合の工事費を想定で算出しております。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 今から50年前の鉄骨だって、それは軽量鉄骨なんですよ。今みたいに重量鉄骨は家なんかで使っていないんだよ。それで、鉄骨造でやったって、それは柱は木造で、2階のはりとかまでやっているの
で安いんです。

どっちみち、その単価表出してもらって。

○渡辺委員長 それでは、今指摘ありましたように、これのいわゆる算出する標準書があると思うので、当

時のものを今つくった場合の工事費について、ちょっと御理解が足りないところもあるので、その辺のところもしっかりきちんとお話をさせていただきたいと思います。よろしいですか。大丈夫ですね。

〔「はい了解」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 ちょっと確認なんですけれども、建物の補償は今福島委員がおっしゃった意見の中で整理できるものだと思っていますが、移転補償の中で、家賃補償がございますよね。これは何年か続けて家賃補償しますよということなんです、これはエンドレスですか。

それとも、例えば、何かの法律に基づいて5年間は家賃補償しなくちゃならないけれども、住宅とか借りましたよと。毎月8万円かかるので、家賃補償お願いしますねといったときに、8万円掛ける12カ月掛ける3年なのか5年なのか、100年後までなのか。この辺については契約条項の中ではどんなふうになっているんでしょうか。

それは今回の補償費の中に含まれているのか。それとも、小出しに予算計上して補正費として出していく話なのか。

○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 お答えさせていただきます。

家賃移転補償でございますが、家賃移転補償の算定につきましては、減収となる期間を工事期間として見込んでございます。工事が終わる時期、権利変換できる時期までという考えの中で工事期間を見込んでおり、今回、35カ月で想定してございます。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 一説には、それで出られた方からはそういう話ではなく、ずっと家賃補償をいただけるんだみたいな話をされている方がおいでになるんですが、それは間違った情報であると、そして、35カ月を限度として、それ以上は約束をしないと。そして、それは今回の補償費の中に入っている。こういう判断でよろしいですね。

○渡辺委員長 加藤所長、こればらつきがあったのではおかしいので、公平公正に欠けることなので、きちんと答弁願います。

○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。

前回、お示しさせていただいた補償費に家賃減収補償は加味されてございます。

〔「入っているの」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 入っています。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 いずれにしても、10カ月で終わっちゃう人もいるかもわからないし、35カ月かかっても終わらない人もいるかもわからない。発注の形態によっては違うからね。だから、そういうことについて差別がないように、しっかりやってもらいたいというふうに思っています。

それから、今24億円の論議が高いか安いかわからない、積算根拠がどうなんだとやっていますけれども、これはもう既にお支払い済みの金額ですよ。

何を確認したいかという、今、この論議をしていること自体が、もう払っちゃっているのに、高いから安いからと言っても始まらないような気がする。何かおかしい論議をしていると思うんです。

ですから、その辺はどうなんですか。

○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。

補償金の支払いにつきましては、権利変換期日以降個別に契約がまとまった方から、既に組合はお支払いを進めてきているところであり、若干、まだ契約に至らない権利者もごさいますが、ほとんど支払い済みでございませう。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 組合が払ったといえどもそれは再開発事業、そして水戸市が185億2,000万円で買い取る。こういうようなことに今なっちゃっているわけですよ。ですから、私はどっちが先とか卵と鶏の話をするつもりはありませんけれども、やっぱりそういう大きなお金が動くとなれば、この委員会はまだ少し前に開いて、そして、前に御報告をいただいて、議会の了承を得て、お支払いをするということが私は筋だったんじゃないかなど。議会軽視ということなんですよ、こういうことは。182億円で買うよという契約があったよというのはよくわかっています。

それから、その経緯についてもこの間のお話では、相続人の問題については、いろんな法的なものやっつきちんとやっつきますよと、こういう話もわかります。わかっています。

だけれども、お支払いをして、権利変換をして済ませるよという話は、今回の24億円が初めての論議になっているわけですよ。

そういうことになると、24億円、30億円のお金が動くのに、議会は全く何も知らないうちにお支払いが済んでしまっ、払ったんだから、仕方がないですよというような提案を私たちがされるということは、まさに二輪、お互いに執行部と議会はウイン・ウインの関係でもあるし、お互いに助け合いながら、車の両輪だと言いながらですよ、言いつつも都合が悪いときには、片方がとまっけても俺らだけで行っちまえば、何とか行っけと。こういうふうな対応があったのかなということを見ると、この論議をしていること自体がいささか私は情けない。議員の1人として、ふざけんという思いが強いんです。

ですから、これはどなたが指示して、どなたがやったかわかりませんけれども、既に払っちゃったものを、これは再開発組合がやっているんだと言っても、参加組合員になって金を払うのは水戸市ですから、水戸市が金を払わなきゃ金を払えないんだ。

だから、そういうふうなことについては、もう少ししっかりと説明をする、払ったなら払って申しわけありません。そして、積算根拠はこうです。皆さん方に疑念を持たせないように、こんなふうにやっつきますよと、こういう説明をしっかりとやるべきですよ。

それをやらないで、ぐずぐず何だかわけのわからない説明ばかりして、わけのわからない根拠を示して、当時、昭和46年の住宅1軒、坪単価幾らですか。平米単価20万円の家は御殿だよ。それを3倍、4倍になったって、60万円、70万円の話だ。100万円なんかするわけない。

だから、そういうふうなことをやっぱり言わずに、だめだったらば、ちゃんごめんなさい。申しわけな

いけれども、こうなっちゃたんで、そうしないと、この事業が進まなかったんです。なぜ、素直に言えないんだ。もうこれ以上は言うつもりないから、これで私は終わりにする。

以上で、すいません、委員長ありがとうございます。

○渡辺委員長 今の袴塚委員の主張を担当である加藤所長を含めて、重く受けとめていただきたいということを委員長のほうからお話します。

また、この件について、ほかに質問ありますか。

それでは、中庭委員。

○中庭委員 鉄筋コンクリート造の建物、これ旧京成デパートの件ですよ。地上8階、地下2階ですから。面積も延べ床面積も2万3,120平米、ちょうど旧京成百貨店の建物ということになるわけです。

そして、この推定再建築費が51億1,980万円ということになりますよね。1平米単価22万円ということなんですけれども、しかし、これが実際ですね、補償費として支払いしたのは25億9,000万円、約26億円ですよ。

そうすると、要するにこの推定再建築費の50%が、この旧京成デパート本店移設に支払われたということになるわけですね。

所長、そういうふうになるわけですか。そのことをまず確認したい。

○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。

ただいま中庭委員からお話があった考えに間違いございません。

○渡辺委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうなりますと、この建物の再建価格も現価率で計算して、25億9,000万円が支払われたということになるわけです。推定再建築費掛ける現価率掛ける建物の延べ床面積というのが国土交通省の基準になっているわけですから、そうなりますと、いわゆる現価率が50%になるということなんですか。それを確認したい。

○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。

補償の考え方としましては、ただいま中庭委員からお話があったとおり、現価率を掛けて、再建築費から価値を減じて、補償費を出すことになってございますので、そのとおりでございます。

○渡辺委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうなりますと、結局建てられて50年近い建物が25億9,000万円も支払われるというこのからくりですよ。これ私は決算特別委員会でも言いましたけれども、全く価値のないビルが、こういうからくりによって26億円も支払われる。あの建物をつくるのに51億円もかかるということはこの推定で結局膨らませて、当初の建築費の何倍も膨らませて、そして六十何年たっても、その半分も補償するというやり方は、これは再開発を悪用した、結局は伊勢甚に対する優遇策をとったんじゃないかというふうに私は思うんです。

結局、価値のない建物に26億円も出すというやり方は、私たちの納めた税金が、そんな形で一部の特定

企業に莫大なお金が払われるというやり方は、まさに税金の無駄遣い以外の何物でもないというふうを考えられるんですけども、どうでしょうか。

○渡辺委員長 中庭委員の結論は何ですか。

○中庭委員 現価率は70年とか90年とか、そういうふうに建物がもつという計算でやっているんです。

○渡辺委員長 法令に違反して、計算してはいないという話ですよ。

○中庭委員 いや、これでいうと70年とか90年とかいう、かなりこの建物がもつというような計算のもので、恣意的にやっているんだと私は思うんです。

だから、こんなふうになってしまう、こんなふうの高い現価率で計算するというやり方になってしまうということではないかと。それがやっぱり今回のこういう形になってしまった一番の問題点ではないですか。

○渡辺委員長 何か答弁ありますか。

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。

建物の補償算定におきましては、全ての建物について公正に客観的に国の基準に基づいて、同じ考えのもと、算定をさせていただきます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 ちょっと今に関連して、今日出た資料の事例1で聞きたいと思うんですけども、前回の9月27日の資料では、平成27年のときは鉄筋コンクリート造は平米25万円で設定したんだと言っていました。

今回は事例1でいえば22万円だというふうに言うんですけども、前回の委員会資料、建物事例1について、どうだったかと言えば、20億4,700万円が25億9,000万円と、5億4,340万円、建物だけで事例1はふえた。これ何か計算が合わないんじゃないですか。27年のときは平米25万円で一律にやったというんだけど、なぜ22万円にして、5億円の差が出たんですか。

○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 御質問にお答えいたします。

前回、説明の中で鉄筋コンクリート造につきましては、一律平米当たり25万円で想定したということに、今回の事例1におきましても、ベースを25万円に置いたところには変わりございません。

ただし、事例1につきましては、2万3,000平米という余りにも大きな建物であることから、通常の平米当たり25万円を計算過程の中で想定した際に減じて、当時の建物補償費を設定しています。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 ちょっと意味がわからないんですけども、平米で3万円も多く想定をしながら、減じ過ぎてしまったということですか。それとも、中庭委員も指摘したような現価率を高くしたと、どっちかしかない。建物は変わらないんだから、平米も変わらないんですから、5億円もふえるなんて理解ができない。もう一度お願いします。

○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。

平米当たり25万円を基準にしたことには変わりございませんが、建物の大きな規模というところを勘案して約90%の平米単価を想定しまして、当時補償費を概算で出したものでございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 答弁ではちょっと理解できないので、平成27年当時の算出根拠の資料、土地、建物、通損等、前回出していただきましたけれども、それぞれそういう個別に90%減じてみたり、80%、70%、そういうふうに個別に差があるということですか。一律ではないんですか。それとも、今言ったように一律に90%減じたということですか。どうなんですか。

○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。

事例1のみでございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 何ていうか、聞けば聞くほどわからなくなっちゃうんですけども、前回の資料の事例2では4億6,000万円ふえていたり、事例4では6,700万円ふえていたりということで、大体ふえているんです。

そうすると、当初の想定が余りにずさんだったというふうに言わざるを得ないんですけども、その関連で委員長、ちょっと前回の積み残しを1つ聞きたいんですけども、建物については、今また別な資料を次回へということになったので、そのときも聞きたいと思うんですけども、前回、所長は私の質問に対して、早い段階で土地や建物については当初予算を大きく超えることはわかっていた、その点は謝罪されましたけれども、通常生ずる損失補償については近くなるまではわからなかったんだと、こういう趣旨の答弁をされました。

そこで、前回、通常生ずる損失補償一覧というのも出ていまして、平成27年と比べて1億6,610万円ふえたんですけども、34件の補償の中身をつぶさに見てみますと、その他補償というのが当初平成27年はゼロで見えていたのが6件もありまして、それを足し上げると、今回、平成31年は1億6,670万円、つまりゼロが1億6,670万円になりました。

そういう通常生ずる損失補償を当初ゼロで見るというのはあり得ないんじゃないかと。なぜ、こんなことになっちゃったのかと。細かいことを言い出せば、いろいろあるんですけども、そもそも平成27年当時に補償費60億円を算出するときのあり方が、建物もそうですけれども、通損についても調べもしないではじいたのか。調べたけれども、これは価値なしと見たのか。どちらかしかないと思うんですけども、これはどういう理由でしょうか。

○渡辺委員長 平成27年時の通損のうち、ゼロのところはふえている。これをゼロにした根拠だね。それを含めて答弁願います。

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 お答えいたします。

まず、平成27年、特別委員会にお示しさせていただいた時点は都市計画決定の前でございますので、調査しておりません。あくまで、事業費の全ては想定する中で263億円、補償費については60億円を想

定したものでございます。

また、その他補償につきましては、家賃減収補償、あるいは開店補償、そういったものでございまして、権利関係の調査を踏まなければわからないというような内容でございまして、当初、見込むことができなかったという事情がございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 その他補償は見込めなかったと言うけれども、見込んでいる人もいますよ。

前回の資料②の4ページにあるんですけども、当初、1,030万円を見込んでいて、2,620万円ふえたという人はいます。

だって、家賃はかかっているわけですよ。その人が将来出ていくときに、それは補償しなければならない当然のものとして、カウントされるべきところをゼロと。じゃあ、見込めなかったんだと言いますがけれども、見込んだ人はどうやって見込んだんですか。お答えください。

○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。

その他補償を見込んである権利者と見込んでいない権利者につきましては、権利変換を想定していた権利者か、転出を想定していた権利者か、やはりそういった権利のあり方の違いによって、その他補償の想定も変わったものでございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 率直に言って、答弁になっていないと思うんですけども、その他補償というのは家賃減収補償等とありますよね。そうすると、借りて営業していたりするけれども、その人は出ていかないだろうと、その点の補償は必要ないだろうという判断をした人と、いや、この人は出るときに家賃分も補償しなければならない人だと、そういう判断の違いがあったということですか。そのすみ分けはどういう理由によるのでしょうか。

○渡辺委員長 暫時休憩いたします。

休憩 午後 3時46分

再開 午後 3時48分

○渡辺委員長 休憩前に引き続き、委員会を再開いたします。

加藤所長、答弁をお願いいたします。

○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、お答えさせていただきます。

権利変換が想定された地権者において、従前家賃収入を得ていた方は、あくまで想定でございますが、その権利者につきましては、再開ビルが完成するまでの間、家賃収入が途絶えることからある程度一定のその他補償を見込んでございます。

逆に、転出を想定していた方が権利変換となった場合につきましては、当初はゼロと見込んでいた家賃減収補償等が発生したということでございます。

○渡辺委員長 はい、それではですね、ちょっと田中委員ね、後刻説明があるので、一応先ほど福島委員の

話がありましたように、次の機会に損失補償の算定基準などを出させていただいて、その折にまた質問をいただきたいと。次の件があるんですよ。だから、最後もう一つね。

田中委員。

○田中委員 今の答弁については納得していませんので、よく掘り下げたいと思いますけれども、聞きたいのは前回、土地、建物については、早い段階で当初の平成27年の報告よりもふえるだろうというのはわかったが、通損については後になったとの御説明でした。

しかし、私の素朴な疑問は、医療機関がありました。恐らく、そこは通常損失補償の額としては私は最大だと思っているんですけども、そこは相当早い時期に転出し、別な場所で開設するということになったんだと思うんです。そうすると、少なくとも大口については、そういったものは早い段階で、わかったんじゃないかというふうに思うんですけども、その点はどうなのかということと、それから、前回の資料③の中で、建築設計費がふえるという部分については、袴塚委員も質問されていましたが、この中で地下水利用に係る検討とかいう謎の表現があるんですけども、要するに、何かおいしい湧き水でも出たのかという、よくわからないんですけども、とにかくそういう具体的に何をどう利用するのかということについて、何を検討したのかをお示ししていただきたいと思います。

特に、今回、この増額理由として、バリアフリーの認定だとか、外部遮音だとか、室内音響とかというのは当然に当初から設計費に見込まれるべきものであると私は思うんですけども、なぜこういう理由でふえることが許されたのか、あわせてお聞きしたいと思います。

以上で、私の質問は終わります。

○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 最初に、通損に関する御質問にお答えいたします。

通損につきましても、建物等調査の中で権利関係を調査し、積算を進めてきた中で、当時見込んだ金額に比べ増額するという傾向はあったものでございますが、権利変換あるいは転出、そういった権利のあり方に基づく通損の算定が影響するものでございますから、権利変換の期日をもって、通損を確定したという状況でございます。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの田中委員の御質問にお答えします。

実施設計の中の追加のお話なんですけど、地下水の利用、こちらに関しましては、空調の一部において、熱源として利用するための調査をかけたものでありまして、1階のやぐら広場、エントランスロビーの空調の熱源として一部利用するものでございます。

バリアフリーの認定につきましては、高齢者の方や障害者の方、こういった方、来館者の方全ての方が使いやすい施設として、今後とも利用されるようなバリアフリーの認定を取得したものでございます。

一番最後の外部遮音と音響計画、これにつきましては、建物外部からの騒音、その他建物内部としましては、空調設備や給排水設備などの騒音に対する抑制を検討するものであります。音響計画につきましては、コンサートの音の残響音や客席における音の乱反射、そういったものを建築音響として検討を行うものでありまして、当初の標準業務には含まれていないものでしたので、追加したものでございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 空調が入っていないこと自体が異常なんじゃないですか。

そういうことは追加すべきものなんですか、というのをお答えください。

それから、加藤所長の答弁で私が聞いたのはそういう一般論じゃなくて、医療機関が開設オープンしたのはいつですかということを知りたいんです。そのことに伴って、そちらの少なくとも通損は確定していたんじゃないですかということを知りたいんですが、改めてお答えください。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和市民協働部技監 先ほどのバリアフリーや地下水利用につきましては、基本設計の中でそういった利用を計画していたものでありまして、実施設計の中で追加したものでございます。

〔「基本設計にも入っていなかったということね」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 通損の御質問にお答えいたします。

志村病院でございますが、補償交渉の中で組合は概算の補償費というものを、調査をもとに算定した金額をもとに交渉を進めてまいりました。その概算というものは、移転の中で病院の再建計画を一方では進めていただき、本年5月に新病院をオープンしたものでございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 最後にしますけれども、本年5月にオープンしたということは、その医療機関は前のところから別なところに移ったわけで、そうすると、医療機器など補償しなければならないものは当然5月までには購入され、支出されなければ買えないですよ。オープンできないと思うんですよ。そうすると、その時期には当然補償をされたものがそこに備わって、医療機関としてオープンしたんじゃないですか。そうですね。まだ、払っていないんですか。

○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。

97条補償の契約というお話になりますが、法に基づき3月末の権利変換期日の後に97条契約を締結し、補償費を支払っております。

〔「まるっきり議会軽視だっぺよ」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 参考までにお尋ねしておきたいんですけども、平成27年のときとの差が大きいというのが今の議論の根本的な、皆さんがいろいろと意見を述べている件ですよ。これらについては、これまでの委員会の中では、私の記憶では、質問すると、これは組合施行だからとか何とかと言って、言い逃れみたいなことを言ってきたような気がするんだ。だから、袴塚委員が言われるように、これは執行部が非常に対応が悪かったと、私もそう思います。

これまでの進め方について、私は特別、その市民会館をつくっちゃだめだという意見ではありませんよ。基本的には早くつくってほしいと思うんです。

しかし、議員が納得できるような説明が中間になかったというのが執行部の責任だと私は思います。

ですから、この差が出たんだろうというふうに思います。

そこで、参考までにちょっとお伺いしたいんですけども、私は当時、今もそうだと思うんですけども、都市計画審議会のメンバーだったと思うんです。平成27年のときのその金額は都市計画審議会の前だったのか、後だったのか。後でその金額が出たのか、前に出していたのか。私の記憶ではちょっと今ないんですけども、その辺のところを答弁いただければなというふうに思います。

○渡辺委員長 全体の事業費ですか。

○松本委員 だから、平成27年の事業の積算の根拠の基本、まず、それから今度は金額がぐっと上がったわけでしょう。だから、その辺のときの委員長は渡辺委員長だったと思うんですけども、前回は何かこれは組合施行だからとかと言って、水戸市は金を出さずだけで、同じ組合員であっても意見は何も言わないし、執行部は議員に何の説明もしなかった。これが最大の原因だというふうに思っています。この辺はよく反省をしていただきたい、今後の進行についても。

ですから、都市計画審議会の決定の前か後かによって、この金額というのは変わるんですか。

○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 御質問にお答えいたします。

平成27年、特別委員会に金額を提示させていただいたのは11月10日でございます。

都市計画審議会につきましては、翌年の7月4日、水戸市の審議会が開催されております。金額につきましては、都市計画決定後に国の補助金を受けて、実態調査をして精査されて、金額というものは精度を高めているものでございます。

〔「金額は審議会の後なの。予算を出したのは」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 審議会の前です。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 都市計画審議会をやる前に平成27年度の金額というのは、出したんだね、出したんだろう。そうすると、その決定をされたことによって、医療機関やいろんな問題等についての経費というのは値上がりの中に含まれておるんですか、これは。

都市計画審議会が決定した、しない、これに左右はされますか。

私も委員として責任を持っていますよ。だから、その辺をまず確認をしたかった。

○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。

都市計画決定をされたことによって、実態調査を進めることができたということになるわけです。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 都市計画審議会で決定したから、もともとのいろんな関係する附属機関等々についての経費が上がったと言えば、そんなことも考えられるということなんじゃないかな。

そういうことをこれまでに執行部は何の説明もしなかったでしょうよ。

だから、これは袴塚委員が言うとおりの、執行部の怠慢だと思うんです。議会を軽視していたんだから。だから、こんな話になっているんじゃないか。私自身は早くつくってほしいし、反対者もいるけれども、要す

るに一日も早く完成をしてほしいという方もたくさんいるんですよ。だから、いつまでもずるずるこんなことをやっていること自体が執行部の責任だと私は思いますよ。

だから、今まで議論されていた問題等について、委員長ね、次回の委員会でも結構ですから、きちんとした答弁をできるようにしていただきたいのと、執行部のほうでもそれなりの反省を示してほしい。

○渡辺委員長 それではですね、次回、福島委員のほうからもお話がありましたこのいわゆる算定の基準である損失補償算定標準書をもとにきちんとした、もう少し明確な資料を出してほしいということで、委員長と副委員長に御一任いただいてよろしいですか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 はい、ありがとうございます。

それでは、次に、大和市民協働部技監より報告をお願いします。

大和技監。

○大和市民協働部技監 前回の特別委員会におきまして、新市民会館部分の使用に関する契約書の内容等につきまして御質問をいただきましたので、改めて御説明をさせていただきます。

市民協働部新市民会館整備課提出の資料②をごらん願います。

この資料につきましては、本年1月17日の市議会特別委員会にお示しさせていただき、御了承をいただいたものでございます。

新市民会館部分の使用に関する契約書につきましては、市民会館の管理、運営に支障を来すことのないよう、顧問弁護士と協議を重ねて作成したものであります。

前回の特別委員会で、御質問がありました特約条項について、御説明をいたします。

資料の2ページをお開き願います。

契約書第9条の規定に基づき、市と市以外の共有者との間に売買予約が成立しますと、市は共有者の持ち分を売り渡す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権利でございます。

前回、御質問をいただいたような相続人が2人以上になり、その中から代表者を決められない場合や市に対する信用を失墜する行為をしたときなど、市民会館の管理、運営に支障を来す場合などには市がこの権利を行使することにより、共有者の持ち分を買い取ることが可能となります。

また、第9条の第3項をごらんください。

前回、御質問のありました契約期間を一代限りという検討はどうなったのかという御質問に対しましては、やはり共有者の年齢構成がさまざまであり、共有者の方に不公平感が生じないように配慮するとともに、共有の期間について、特別委員会の御意見も踏まえさせていただき、10年という期限を設けて交渉することとしております。

しかしながら、本市としましては、相続などのタイミングを見まして、機会あるごとに持ち分の譲渡に関して協議をしてまいりたいと考えております。

次に、特別委員会資料の③をごらんください。

この資料も資料②と同じ1月17日の特別委員会において、御了承いただいたものでございます。

市の権利をさらに確かなものとするため、四角で囲んでありますとおり、売買予約に関する確認書を共有者と取り交わしてまいります。

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、先ほど説明しました市が買い取る権利を行使する場合を具体的に挙げております。

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まして、こういった場合には市が権利を行使して、持ち分を買い取るという姿勢を明確にして共有者の方に認識していただけるよう、具体的に示しております。

次に、2の公正証書の作成についてでございますが、こちらも特別委員会の御意見を踏まえて作成するものとしたものであります。

前回、法的な専門家を入れているかという御質問もありましたので、先ほど、契約書の説明のところでもふれさせていただきましたとおり、契約書の作成に当たりましては、顧問弁護士との協議を重ね、十分な検討を行った内容であり、さらに契約書を国から任命された公証人立ち会いのもと、公正証書として、作成することにより、契約内容の明確化、安定化が図られるものと考えております。

以上のような共有者の方との契約につきましては、市民会館の運営、管理に支障を来すことがないように、万全を期してまいります。

説明は以上になります。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 これまで、この特約について、私も意見を述べさせていただいてきたんだけど、これまでの中では公正証書の作成というものの、文言というのはなかったよね。ありましたか。あったの。それは私の理解が不十分だったと思います。

公正証書を作成するに当たっては、顧問弁護士を通じて、きちんとした契約書をつくっていくと、今後つくってまいりますということだよ、まだつくっていないのね。そうでしょう。作成してまいりますということかな。

だから、まだ、つくっていないんだけど、これはいつのころを目安にできる予定ですか。

これが一番のポイントになると思うんですね、この権利変換の問題等については。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和市民協働部技監 こちらの契約書につきましては、この案のとおり作成をしております、共有者の方に同意を得ているところでございます。

こちらに関しましては、契約の時期については、建物ができるころに契約を締結する予定としておりましたので、今この内容で地権者の方に同意を得るために将来の契約の担保をとるということで、覚書等の書類を取り交わし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 契約書のほかの別紙ということになりますか。公正証書の作成というのは、契約書とは別にこ

れをつくるということでしょうか。

権利というのは、いかなることがあっても、抵当権がついてようが、仮登記がついてようが、権利者の強みのほうがあるわけですから。売買だって、贈与だって、転売だって、何だってできないわけじゃありませんから、買う人がそれでよければね。

だから、契約書の中にこういう文言が入ることが特約の事項ではできないんですか。

もし、別紙じゃなくて、契約書の中にこういう文言でできれば一番いいのかなという感じがするんですけども、いかがなものでしょうか。難しいですか。

○渡辺委員長 この公正証書を別紙にするのか、一緒に契約書に入るのか、顧問弁護士さんとかの御意見も聞かなくてはいけないけれども、どうなんですか。答えられる範囲で答弁願います。

大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの御質問にお答えします。

公正証書につきましては、契約書と確認書が一体となりまして公正証書となります。その際には、公証役場におきまして契約する当事者同士及び公証役場の公証人の方、この3者が立ち会いまして、その契約書についての内容を確認します。それと同時に契約をしている当事者同士と公証役場のほうにもう一通保管されますので、これで契約の担保がとれるということになっております。

○渡辺委員長 要は公証役場でこの契約書の内容をお互いが確認して、それで預けると。公証人が立ち会って預けるわけですね。

松本委員。

○松本委員 たしかに、公証役場にきちんと預けておけば、例えばですよ、私が遺言書をつくって、公証人役場に立会人を、第三者をつけておけば、その遺言書というのは裁判でも何でも有効なんですね。勝つんです。それは私もわかっています。

ですけれども、だから、そういうふう作成をしておけば大丈夫だという自信を持っての説明ですね。それならいいんだよ。

だから、その人の細かい持ち分云々がいろいろ書いてありますけれども、こういうことも全部その公証役場のほうに内容を提示して、お互いに署名捺印をして、公証人のほうに預けておくということですね。

わかりました。

○渡辺委員長 大丈夫ですね。

ほかにありますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 それでは、もう一度ちょっと繰り返しますけれども、今、委員の皆様から執行部のほうに対して、信頼を損ねるというようなこれまでの委員会運営であったというような御指摘もありました。私も反省するところであります。

この次の委員会において、先ほど、委員長、副委員長に御一任をいただきましたように、資料を精査して、皆様方にさらにわかりやすく出したいと思っておりますが、これまでのいきさつ等を踏まえて、今日は副市長に出させていただいているので、一言お話をさせていただきたいというふうに思います。

田尻副市長。

○**田尻副市長** さきの特別委員会におきましても、論議をいただきまして、あわせまして本日も論議をした結果、その内容について、いまだ資料請求を含め、解決できていないということ、執行部の責任であります。申しわけございませんでした。

あわせまして、これまで時系列で申し上げますと、都市計画決定前、このときの金額については263億円ということで、数字を概算事業費で出しております。その概算の内容において、都市計画決定後、受けております。その後、その際の数字の根拠、これについても不明確だという御指摘がございました。これについては、当時の統計値として、出した数字プラス10%から20%という基本数字を使っておりました。それに具体性が欠けていた。これについても謝罪するところでございます。

都市計画決定後、平成28年7月でございます。その後の8月から個別案件、個別の土地などもあわせまして、その資金計画等を整理しながら来たところでございますが、それぞれ調査に日時を要しまして、個別の決定が着実に少しずつは進んでいたんですが、確定数ではございませんので、その際、本来ですと中間報告をすべきだったと、先ほど途中そういった内容を説明すべきだったのではないかという御指摘でございます。確かにその点についても反省しております。

ただ、執行部といたしましては、どこまで確定した時点でその数字を申し上げるのか、発表できるのかという、その曖昧さが残っている中で、全部完結したのが平成31年4月でございます。

都市計画決定の後、権利変換契約ということで、最終34分の34人、確定したのが31年の4月でございます。

この際にもその前もあわせて、御報告すべきだったということ、これについては御指摘のとおりだと思います。申しわけございませんでした。

○**渡辺委員長** いろいろ今、御質問、また意見、または指摘があったと思います。次回また資料を出して、皆さんの御意見をいただきたいと思っておりますので、今のお話をしっかりと受けとめていただいて、御理解いただけるような説明をしていただきたいと思っております。

それでは、本日は以上をもちまして、特別委員会を散会いたしたいと思います。

どうも御苦労さまでございました。

午後 4時20分 散会