

建設企業常任委員会会議記録

日 時 令和4年4月8日（金曜日）

午前10時 0分 開議

場 所 水戸市議会 第5委員会室

午前11時36分 散会

付託事件

(1) 所管事務調査

1 本日の会議に付した事件

(1) 報告事項

① 泉町1丁目広小路地区優良建築物等整備事業について

(泉町周辺地区開発事務所)

2 出席委員（7名）

委員長	綿 引 健 君	副委員長	滑 川 友 理 君
委員	中 庭 次 男 君	委員	田 口 文 明 君
委員	鈴 木 宣 子 君	委員	小 川 勝 夫 君
委員	松 本 勝 久 君		

3 欠席委員（なし）

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	秋 葉 宗 志 君		
建設部長	大 和 直 文 君	建設部技監兼 建設計画課長	上 田 航 君
建設部技監兼 道路建設課長	松 葉 光 隆 君	建設部技監兼 生活道路整備 課長	有 金 正 義 君
建設部技監兼 河川都市排水 課長	大 山 裕 己 君	建設部技監兼 土木補修事務 所長	川 又 弘 一 君
建設部技監兼 内原建設事務 所長	谷 萩 幸 治 君	道路管理課長	丹 治 雅 人 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 森 幹 司 君
都市計画課長	平 澤 俊 之 君	建築指導課長	井 原 孝 志 君
公園緑地課長	鶴 井 昭 宏 君	市街地整備課長	小 田 切 幸 司 君

住宅政策課長	砂	川	和	敏	君				
上下水道事業 管 理 者	荒	井		幸	君				
水 道 部 長	木	村		勤	君	水道部参事兼 水道総務課長	関	谷	勇 君
水道部参事兼 経 理 課 長	梶	山		哲	君	水道部技監兼 給 水 課 長	梶	山	学 君
水道整備課長	杉	山	健	一	君	浄水管理事務 所 長	林		忠 勝 君
下 水 道 部 長	坏		貴	之	君	下水道部参事兼 下水道管理課長	鬼	澤	英 一 君
下水道整備課長	小	田	博	之	君	集落排水課長	久	木 崎	隆 君
下 水 道 施 設 管理事務所長	渡	邊	基	弘	君				
6 事務局職員出席者									
法制調査係長	武	田	侑	未	子 君	書 記	昆		節 夫 君

午前10時 0分 開議

○綿引委員長 おはようございます。

定足数に達しておりますので、ただいまから建設企業委員会を開会いたします。

議事に入ります前に、4月1日付をもちまして人事異動がありましたので、これに伴います役付職員の紹介を行います。

それでは、別紙、役付職員配置図に沿って順次紹介を行います。

○大和建设部長 おはようございます。

建設部より紹介をさせていただきたいと思います。

建設部長を拝命しました大和直文と申します。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、役付職員について御紹介をさせていただきます。

建設部技監兼建設計画課長、上田航でございます。

○上田建設部技監兼建設計画課長 上田でございます。よろしく願いいたします。

○大和建设部長 技監兼河川都市排水課長、大山裕己でございます。

○大山建設部技監兼河川都市排水課長 大山でございます。よろしく願いいたします。

○大和建设部長 技監兼土木補修事務所長、川又弘一でございます。

○川又建設部技監兼土木補修事務所長 川又でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○大和建设部長 どうぞよろしく願いいたします。

○加藤都市計画部長 都市計画部を御紹介させていただきます。

まず、技監兼泉町周辺地区開発事務所長、大森幹司でございます。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 大森でございます。よろしく願いします。

○加藤都市計画部長 公園緑地課長、鶴井昭宏でございます。

○鶴井公園緑地課長 鶴井でございます。よろしく願いします。

○加藤都市計画部長 市街地整備課長、小田切幸司でございます。

○小田切市街地整備課長 小田切でございます。よろしく願いいたします。

○加藤都市計画部長 以上、よろしく願いいたします。

○木村水道部長 おはようございます。

続きまして、水道部のほうから御紹介いたします。

まず、水道部長になりました木村勤でございます。改めましてよろしく願いします。

続きまして、浄水管理事務所長、林忠勝でございます。

○林浄水管理事務所長 林でございます。よろしく願いします。

○坏下水道部長 続きまして、下水道部でございます。

下水道部参事兼下水道管理課長の鬼澤英一でございます。

○鬼澤下水道部参事兼下水道管理課長 鬼澤でございます。よろしく願いいたします。

○上田建設部技監兼建設計画課長 建設計画課で異動があった役付職員を御紹介いたします。

道路計画係長の橋本賢一でございます。

- 橋本道路計画係長 橋本でございます。
- 上田建設部技監兼建設計画課長 以上、よろしく願いいたします。
- 丹治道路管理課長 続きまして、道路管理課で異動のあった役付職員を御紹介いたします。
管理係長の菅野康範でございます。
- 菅野管理係長 菅野でございます。
- 丹治道路管理課長 以上、よろしく願いいたします。
- 松葉建設部技監兼道路建設課長 続きまして、道路建設課で異動のあった役付職員を御紹介いたします。
課長補佐の鯉淵英雄でございます。
- 鯉淵道路建設課長補佐 鯉淵でございます。
- 松葉建設部技監兼道路建設課長 以上、よろしく願いいたします。
- 有金建設部技監兼生活道路整備課長 続きまして、生活道路整備課で異動のあった役付職員を御紹介いたします。
工務第1係長の近藤充でございます。
- 近藤工務第1係長 近藤でございます。
- 有金建設部技監兼生活道路整備課長 以上、よろしく願いいたします。
- 大山建設部技監兼河川都市排水課長 続きまして、河川都市排水課で異動のあった役付職員を紹介させていただきます。
工務第1係長の浅野二憲でございます。
- 浅野工務第1係長 浅野でございます。
- 大山建設部技監兼河川都市排水課長 以上でございます。よろしく願いいたします。
- 川又建設部技監兼土木補修事務所長 続きまして、土木補修事務所で異動のあった役付職員を御紹介いたします。
工務第1係長の我妻俊洋でございます。
- 我妻工務第1係長 我妻でございます。
- 川又建設部技監兼土木補修事務所長 以上、よろしく願いいたします。
- 平澤都市計画課長 続きまして、都市計画課で異動のあった役付職員を御紹介いたします。
課長補佐の雲藤尊範でございます。
- 雲藤都市計画課長補佐 雲藤でございます。
- 平澤都市計画課長 計画係長の森山武久でございます。
- 森山計画係長 森山でございます。
- 平澤都市計画課長 以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。
- 鶴井公園緑地課長 続きまして、公園緑地課で異動のあった役付職員を御紹介いたします。
副参事の安達禎展でございます。
- 安達公園緑地課副参事 安達でございます。
- 鶴井公園緑地課長 千波湖管理室長の高根尚久でございます。

- 高根千波湖管理室長 高根でございます。
- 鶴井公園緑地課長 以上、よろしくお願いたします。
- 小田切市街地整備課長 続きまして、市街地整備課で異動のあった役付職員を御紹介いたします。
整備係長の矢ノ倉崇哲でございます。
- 矢ノ倉整備係長 矢ノ倉でございます。
- 小田切市街地整備課長 東前地区開発事務所計画係長の田沢一憲でございます。
- 田沢計画係長 田沢でございます。
- 小田切市街地整備課長 東前地区開発事務所整備係長の安見昇でございます。
- 安見整備係長 安見でございます。
- 小田切市街地整備課長 内原駅南口周辺地区整備事務所整備係長の一澤亮二でございます。
- 一澤整備係長 一澤でございます。
- 小田切市街地整備課長 以上でございます。よろしくお願いたします。
- 砂川住宅政策課長 続きまして、住宅政策課で異動がありました役付職員を御紹介いたします。
政策係長の中島大輔でございます。
- 中島政策係長 中島でございます。
- 砂川住宅政策課長 以上です。よろしくお願いたします。
- 関谷水道部参事兼水道総務課長 続きまして、水道総務課で異動のありました役付職員を御紹介いたしま
す。
課長補佐の廣瀬新でございます。
- 廣瀬水道総務課長補佐 廣瀬でございます。よろしくお願いたします。
- 関谷水道部参事兼水道総務課長 同じく、課長補佐の高瀬賢一でございます。
- 高瀬水道総務課長補佐 高瀬でございます。よろしくお願いたします。
- 関谷水道部参事兼水道総務課長 以上でございます。よろしくお願いたします。
- 梶山水道部参事兼経理課長 経理課で異動のあった役付職員を御紹介いたします。
経理課副参事兼課長補佐の畑岡正彦でございます。
- 畑岡経理課副参事兼課長補佐 畑岡でございます。よろしくお願いたします。
- 梶山水道部参事兼経理課長 料金係長の江花誠でございます。
- 江花料金係長 江花でございます。よろしくお願いたします。
- 梶山水道部参事兼経理課長 以上でございます。よろしくお願いたします。
- 杉山水道整備課長 続きまして、水道整備課の異動のありました役付職員を御紹介いたします。
技正兼課長補佐の江幡和也でございます。
- 江幡水道整備課技正兼課長補佐 江幡でございます。
- 杉山水道整備課長 管理係長の住谷有一につきましては、本日、所用のため欠席をさせていただいており
ます。
整備第2係長の鈴木悠也でございます。

- 鈴木整備第2係長 鈴木でございます。
- 杉山水道整備課長 以上でございます。よろしくお願いいたします。
- 梶山水道部技監兼給水課長 続きまして、給水課で異動のありました役付職員を御紹介いたします。
技正兼課長補佐の川野輪俊光でございます。
- 川野輪給水課技正兼課長補佐 川野輪でございます。
- 梶山水道部技監兼給水課長 以上でございます。よろしくお願いいたします。
- 林浄水管理事務所長 浄水管理事務所で異動のあった役付職員を御紹介いたします。
次長の折本秀明でございます。
- 折本浄水管理事務所次長 折本でございます。
- 林浄水管理事務所長 施設係長の富田義勝でございます。
- 富田施設係長 富田でございます。
- 林浄水管理事務所長 以上となります。よろしくお願いいたします。
- 鬼澤下水道部参事兼下水道管理課長 続きまして、下水道管理課で異動のございました役付職員について御紹介いたします。
経営企画係長の竹内文哉でございます。
- 竹内経営企画係長 竹内でございます。
- 鬼澤下水道部参事兼下水道管理課長 収納係長の横田朋典でございます。
- 横田収納係長 横田でございます。
- 鬼澤下水道部参事兼下水道管理課長 以上、どうぞよろしくお願いいたします。
- 小田下水道整備課長 続きまして、下水道整備課で異動のありました役付職員を紹介させていただきます。
課長補佐の遠藤康通でございます。
- 遠藤下水道整備課長補佐 遠藤です。よろしくお願いいたします。
- 小田下水道整備課長 工務第1係長の寺門直樹でございます。
- 寺門工務第1係長 寺門でございます。よろしくお願いいたします。
- 小田下水道整備課長 工務第3係長の大高学でございます。
- 大高工務第3係長 大高でございます。よろしくお願いいたします。
- 小田下水道整備課長 以上、よろしくお願いいたします。
- 渡邊下水道施設管理事務所長 続きまして、下水道施設管理事務所で異動のありました役付職員を紹介いたします。
技正の川原井正浩でございますが、所用のため欠席をさせていただいております。
管理係長の中村剛でございます。
- 中村管理係長 中村でございます。よろしくお願いいたします。
- 渡邊下水道施設管理事務所長 以上、よろしくお願いいたします。
- 綿引委員長 次に、当委員会の担当書記が替わりましたので、自己紹介をお願いいたします。
- 武田法制調査係長 担当書記となりました武田でございます。よろしくお願いいたします。

○**綿引委員長** 以上で、人事異動に伴う役職者の紹介は終わります。

それでは、これより議事に入ります。

初めに、報告事項の説明を行います。

泉町1丁目広小路地区優良建築物等整備事業について、執行部から説明をお願いいたします。

大森技監兼泉町周辺地区開発事務所長。

○**大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長** おはようございます。

説明に入らせていただく前に、この事業の説明につきまして、議会への報告が遅れてしまったことを深くおわび申し上げます。今後このようなことがないように努めてまいりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、お手元にお示しさせていただいております、都市計画部泉町周辺地区開発事務所提出の建設企業委員会資料に基づき、説明をさせていただきます。

今回、報告させていただきます泉町1丁目広小路地区優良建築物等整備事業が行われる地区につきましては、JR水戸駅から西へ約1.5キロメートル、国道50号に沿って形成される中心市街地に位置しまして、泉町1丁目南地区市街地再開発事業によります大型商業施設に隣接する地区となっております。

今回の事業予定地は、資料の中ほど右側の位置図の中で赤で囲まれた部分となっております。左側の黄色でお示しした部分につきましては、先ほど説明をさせていただきました泉町1丁目南地区第一種市街地再開発事業によります大型商業施設であります京成百貨店、その北側の青色で着色してある区域が現在事業を進めております泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業の区域となっております。

今回、計画されている地域の現状は、国道50号に面して空き店舗が目立ち、一部では長年放置され老朽化が著しいものがあるなど、まちの活性化はもとより、防災まちづくりの観点からも市街地環境の改善が求められており、この事業により、市街地環境の整備、中心市街地の活性化、まちなかへの定住の促進が図られるものでございます。

2番目の事業概要でございます。

中ほど中段にお示ししてありますように、施行者は、泉町1丁目広小路地区防災まちづくり共同事業体となっております。所在地は、泉町1丁目92-1。敷地の面積は1,403.55平方メートル。従前権利者の数は16名。この事業に係る総事業費としては約27億円。補助としては約6.8億円となっております。この施設の概要につきましては、延床面積が7,708.19平米。主な用途は、店舗、共同住宅、駐車場となっております。住宅戸数は71戸となっております。こちらの建物のパースを右の下ほどに記載させていただいております。手前にある低い部分が店舗と、こちらが国道50号の北側のほうになります。奥に向かって南側というような形のパースになってございます。あと、その左側には断面図として、高さも記載をさせていただいております。

3番目の整備スケジュールでございますが、令和3年度に基本設計や実施設計も行われており、本年度は引き続き実施設計、それから建物の解体に着手する予定です。建築の本体の工事自体につきましては、令和5年度から7年度にかけて行われるという予定になってございます。

説明は以上でございます。よろしくお願ひいたします。

○綿引委員長 ありがとうございます。

内容について、何か御質問等がございましたら発言をお願いいたします。

中庭委員。

○中庭委員 今、説明を受けましたけれども、要するに、高さが59メートルの19階建てで、マンションの戸数としては71戸造ると。総事業費27億円というのが今説明がありました。

そこで、補助額としては6億8,000万円補助するということなんですけれども、これは建設費総額の4分の1に匹敵するという大変な額の補助額なんですけれども、この補助する要件、どういう法律の下で補助することになるのか、どういう要綱で補助することになるのかお答えいただきたいと思います。

○綿引委員長 大森所長。

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

こちらの優良建築物等整備事業につきましては、国のほうで要綱が定められておりまして、それを受けて水戸市でも要項を定めているものでございます。

国のほうの要綱では、住宅などの地権者が複数集まって共同化を行って整備する事業とか、あとは地区計画とか、そういったものを定めて新しく建物を建て直すというようなものが対象となっております。

今回の場合は、共同化タイプという制度に基づいた一つの項目に合致するというので、現地の複数の地権者、先ほども資料のほうで説明させていただいた従前権利者が16名、要は小規模の土地をお持ちの方がそれぞれ建てるのではなく、みんなが集まって一つの大きな地形にすることによってよりよい建物を建てるというような事業の内容に資するというので、この制度を適用しているという形になってございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 今、説明を受けましたけれども、今までこの要綱に基づいて補助を受けたのは、これは前の委員会でもいろいろ聞きましたけれども、2件のみということでしたよね。要するに1件目が京成パーキング、2件目が泉町のラ・フォンテーヌで、2件しかなかったという中で、今回3件目の補助になりますね。これ以外はないですね。ちょっとそこを確認したい。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

水戸市内では、今回が3件目ということになっております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、市内には穴吹工務店が建てたマンションというのは10棟以上もあると。今回も穴吹工務店が中心になった事業体なんですけれども、10棟もあるのに、なぜここだけこの6億8,000万円の補助に該当するようにしたのか、そこをお答えいただきたいと思います。

要するに、市内には、私の地域にもいっぱいありますよ、穴吹工務店というのが。しかし、今回4分の1も補助するというのは、どういう根拠に基づいて、それも莫大な税金を投入するのかお答えいただきたい。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

すみません。制度の説明のところで、ちょっと不足しており申し訳ありませんでした。

市内全域、どこでもこういった制度が使えるかという、その制度の中にはちょっといろいろ要件がございまして、建てられる地域なのかどうか、そういった決まりもございまして。国のほうで定めている要綱の中で、立地適正化計画の都市機能誘導地域のエリア内であれば、こういった要件を満たしますというようなことがあったものですから、今回建てる位置についてはそれに該当する地区になってございまして、その要綱に従って、きちんと決まり事に基づき、要件を満たせば補助ができるというような形で、今回それを満たしたので今回の形となってございまして。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 この補助要綱に基づいて補助を受けたのは、県内では何か所ぐらいあったんですか。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

資料的にちょっといろいろ探して、平成21年度のときの報告書の中の記載が、私の手持ちの最新になってございまして、県内では全部で、水戸も含めて5か所。土浦で2か所、下館で1か所、そして水戸で2か所、あわせて5か所となっております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 私も調べてみましたけれども、確かに今まで県内で5か所しかないですね。ですから、そういう点では極めて少ない補助の実施の状況なんですけれども、こういう中で、建築費の4分の1の6億8,000万円というお金が投入されるということなんですよね。

そうすると、私が考えるに、水戸市内でもこういう箇所というのは結構あるんですね。そうすると、そこに対してこういう補助が行われれば、これは例えば建物の補助が10億円とかね、あるいは5億円とか、そういうものがどんどん行われていったらば、水戸市の財政も大変になってしまうと思うんですけど、なぜ今回ここのだけ行われるようになったのかちょっとお尋ねしたい。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

今回は一番は、要は地元がそういった形でみんな協力してまとまってやろうかという機運がきちんと醸成されたかどうかというのが非常に重要なところになってございまして、今回その地元の地権者の方々が集まっている、どういうふうにするかっていうのを話し合っていて、今後はこういう形でみんな協力してやっていこうかというような話で、令和2年の7月に、古い建物とかも解消して、よりよいまちづくりを進めていくのに何とかお願いできないかということで要望書が提出されたということで、それを受けて市のほうで精査した結果、今回はこういう形の制度に基づき支援しようという流れになっている形になってございまして。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 地元の皆さんからの要望があったということなんですけれども、議会にはこういう報告はなかったんですね。要するに、3か年実施計画にも載っていなかったのに、その予算をつけるということが決まって、実際、昨年度、令和3年度については補助が出されましたよね。これ幾ら出されたわけですか。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。
昨年度の予算としては、3,000万円を取っております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 だから、要するに3か年実施計画に基づかない、載ってもいない、そして、市民も私たち議会にも正式に報告がない中で3,000万円が補助されるということは、やっぱりこれはね、非常に私たち抜きに、議会抜きに進められているという感じがするんです。

それで、ちょっとお聞きしたいんですけども、水戸市の借金は2,500億円にもなっているわけですよ。そして、市民会館の建設でも360億円もお金が費やされているという中で、議会にもきちんとした報告がなくて、どんどん6億8,000万円の補助が決められる、3,000万円補助されるというのは、私はこれは問題だというふうに思うんです。

そこで、お尋ねしたいんですけども、泉町1丁目のこの共同事業体って書いてありますね。ここに書いてあるように泉町1丁目広小路地区防災まちづくり共同事業体というのが施行者なんですけども、この共同事業体の構成人数は何人なのかお答えいただきたい。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

当初は16人ですが、今事業を進めている段階としては3名になっています。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 16名いたんだけど、実際は今3名になっていると。

[発言する者あり]

○中庭委員 じゃ、地権者は現在何名なんですか。今、3人で共同事業体をつくってやっているということなんですけど、3人というのはどこの誰なんですか。まずお答えいただきたい。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

事業を進めている事業者としては、穴吹工務店、それから地権者の田村さん、それからツツカフローリストの3者という形になってございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、今の土地の地権者は何名なんですか。誰なんですか。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

事業を始める段階、要は一番最初の段階で16名いた地権者が、いろいろ外に出られる、中に残る、そういった事業を今進めている状況でございまして、事業の進捗の途中でございまして、現時点で地権者の登記簿上は今1名になってます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、登記簿上は今の地権者は1名しかいないということですね。

そうすると、結局この事業体の中で土地を持っているのは穴吹工務店しかいないということになるわけで

すか。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

どうしても今回、16名いた地権者が、外に出られる、中に残るということで、実際には事業者が3名ということになってございますが、この後、いろいろ事業を進めて建築をして、最終的には自分のところの床を持つ方、それから売って別な面が変わる方、そういったところもありますので、その手続を進める上で、今は全てのオフィスを放出して、施行者である穴吹工務店の名義になっていまして、その後最終的に整理がされれば、持分でそれぞれの名義が入ってくるような形になっていまして、現時点ではその作業の過程で1名の名義になっているということでございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、現時点では穴吹工務店が持っている、所有している土地のところはこのマンションが建設されるということになるわけですね。それを売ったことによって所有権が移転するというのは分かるわけですが、現時点での所有者は穴吹工務店しかいない。そういう事業体に6億8,000万円も補助するということになると、これはまさに、一大手の不動産業者に対する補助ということと同じことになるんじゃないかと思うんですけど、いかがですか。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

確かに、現時点の土地の名義でいえば1名、それで事業に補助をしているような形に見えるかもしれませんが、この事業を進めるに当たっては、当初16名の地権者がおられまして、それでみんなそれぞれのお持ちの土地を1枚にして事業を進めていくというような形でのスタートになってございます。あくまでも、今の時点での名義が1名になっているのは、その事業を進める上での登記とか、手続上の過程の話でございますので、一番最初に要望があって、昨年度から補助の採択をしている段階では、最初16名での申込みがあって、それを基に進めているというような形で私どもは考えております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 私もこの補助要件というのはどういうものなのかってちょっと見たんですけども、優良建築物の制度要綱というのがあるんです。これ図面に出ているんですけども。この中に、さっき言った共同化タイプというのが今回の主な事業要件ということで、2以上の敷地の所有権を有する2人以上の者が当該敷地において1つの構えをなす建築物及び敷地の整備を行うこと。要するに、所有権が1人では補助要件に当てはまらないということになっているんですけど、これはどうなんですか。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

先ほども御説明を差し上げたとおり、一番最初は16名の地権者で申込みがあったという形でスタートしております。もともとは何名もお持ちになった土地を1枚にまとめて、その後、建物を建てていくというその間の過程で登記手続上どうしても必要で、1筆にまとめた形が現在の形になってございますので、あくまでもスタート時点では、細かく切れている土地の持ち主の方々がそれぞれ協力してやっていこうというのが

スタートになってございますので、問題ないというふうには考えてございます。

○綿引委員長 中庭委員。同様の質問が繰り返されておりますので、簡潔にお願いいたします。

○中庭委員 私、要綱違反じゃないかと思うんです、これ。なぜかという、2人以上の所有者がいなければ、この補助っていうのは行われないうのがここに書いてあるんです。だからそういう点では、現時点では……

〔発言する者あり〕

○中庭委員 いや、穴吹工務店がみんな買ったわけですよ、16人の人たちから。そして、現時点では穴吹工務店がその土地の全部を所有しているというのが今の現状なんです。そこに水戸市が補助として6億8,000万円を行うとなれば、結局大手の穴吹工務店に対する補助と同じことなんですよ、これは。穴吹工務店って私調べてみましたけどね、資本金25億円なんですよ。大手なんです。だからそういう点で見ても、やっぱりこれは要綱違反だし、そして同時に一大手の不動産業者に対する補助と同じようなものじゃないかなと私は考えるんですよ、これ。今、大森所長はそうではないと言いましたけれども。

現時点で、例えばある方が土地を全部買って置いて、いろいろ集めて、そしてそこにマンションを造ると。そこに今度は水戸市が補助を行うっていうことと同じことなんじゃないかと。皆さん、そう思いませんか。そうすれば、結局大手の不動産業者に対する市の補助と同じことになってしまうんじゃないかと私は考えてしまう。この要綱を見るとね。

だから、そういった意味では、やっぱり今こういうマンション建設をする業者にどんどんお金を出すということと同じことになるんじゃないかと思うんですけど、所長、どう思いますか。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 この話はね、前回の委員会でもお話が出ました。昨年の3月の当初予算で3,000万円を実施計画に出されるということから始まったときにはこの地権者がこれだけの数があったということでこれを認めてあるわけです。今年の当初予算の中で1億幾らかがこれも認めてありますね。

ですから、その問題等については、それが駄目ならば国のほうでもこれ助成金はないわけですから。出るから水戸市も6億8,000万円をつけたわけですから。それでその6億8,000万円の回収というのは、前回は聞いたように、固定資産税やいろんな税を何年で大体回収できるんですかというような質問を私はさせていただきます。部長が約十六、七年だろうと。ですから、木造じゃありませんから、50年や60年、70年だって使えるわけですから、やっぱり投資して水戸市は収入を得ていくというものだと思っていますので、私は賛成していきたいと思っています、これはね。

そこでお伺いしますが、ここは建蔽率は商業地域だから90%ですか。80%ね。そうすると、この面積からいうと425坪。平米数ではちょっと分かりにくいんで。そうすると、建蔽率の延べ面積を80で割ると二百二、三十坪になるのかな。そうすると残りの土地が駐車場とかに使われるんだろうと思うんだけど、約170坪近くは残るのかなっていうような感じがするんですけども、設計図面もまだできていないから分かりませんが、駐車場というのは地下は使わないで平面の駐車場ってことになるんだろうというふうに思うんです、多分ね。今後の設計が上がってくるんだろうと思うんですけども。まだ設計は上がってはきていないんでしょう。1,2階が店舗っていうことになってはいますが、この駐車場って

うのは何台ぐらい止まれるのかとか、店舗ってというのは何が入るのかとか。やっぱりあそこは中心地域の開発のやはり拠点になる。水戸芸術館、市民会館、京成百貨店、そしてこのマンションということになってくるといって、新聞か何かで見たような気がするんだけど、ネーミングライツか何かついたんですか、あそこ
の一角。何かで見たような気がする。その中にもここは入っているんでしょう。入っていない、外れている。
ああそう。そうすると、水戸芸術館と市民会館と京成百貨店に隣接していることですね。ですから、旧市内
の中心地だろうというふうに思っています。

ですから、その店舗というのは、今の段階で何が入るのか。分かっていたらお答えいただきたいと思いま
すし、駐車場が何台ぐらい止められるのかということ、分かれば聞かせていただきたいなと思います。

○綿引委員長 現時点で分かる範囲のところ。

大森所長。

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

駐車場は、住戸の方がメインになります。今予定では51台ほど設けられる。そのような台数の計画で
行くというふうな形で伺っています。

あと、今もう一つの御質問でございました店舗が何に使われるか。ここについてはまだちょっと、どう
いった形の店舗が展開されるのかまでは把握はしておりません。申し訳ございません。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 ここはやはり、今例えば、食料品にしても何にしても、そういう店が入ってほしいというのが
地域の住民の意見だというふうに思っています。だから、京成百貨店の地下には食料品店がありますけども、
この1、2階にどういう店舗が入るのかなというのが一つの大きな関心を持っておったんですけれども、
それによって人口の集中というものが図られるんだろうというふうに思います。

それによって、これ話がそれますが、私が提案している町内会・自治会カードというものが生かされ
ばいいなというふうに、協力してもらえればいいなというふうに——これは部署が違いますが——そうい
うふうな考えを私は持っているわけなんですけれども。

そうすると、その27億円のうちの6億8,000万円を補助するんですけども、その建坪の平面図って
いうのもまだできていないんですか、これ。できていないんですね。大体坪当たりの計算というのはおのず
からから出てきますよね、建築費の。これがもちろん水戸市や、あるいは国や、ただ自己資金もこれ使うの
かな。それで建てるわけでしょう。国からの補助金っていうのはどのぐらい出るのか分かりますか。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの松本委員の御質問にお答えします。

この事業で、それぞれの事業に対する助成ができるという仕組みなんです。国が3分の1、市が3分の
1、残りの3分の1が自分というようなスキームになってございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうすると、幾つになるのこれ。そしたら約9億円になるんですね。違うんですか。

○綿引委員長 もう一度、大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 すみません。説明が不足してございました。

全部が全部、建物の総事業費が対象になるわけではなくて、皆さんが共用して使う廊下とか階段とか、駐車場とか、そういったところに対してそういった3分の1ずつの補助が入るとのことなので、個人でお使いになる住宅の部分とかにはそういった補助は入っていないってことをちょっと今お話しするのを忘れてしまいました。申し訳ありませんでした。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうすると、補助の入っていないところは事業者の負担ということになるわけですね。そうすると概算で事業者の負担というのは、どのぐらい投資されるんですか、これ。おおむねでいいですよ。まだ明細ができていないから分かりづらいんだと思うんだけど。ただでできるわけじゃないですよ。それに、建てる市側のほうも応分な負担はしなきゃならない。もちろん土地代金も含まれる。かなりの投資になるんじゃないでしょうか。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの松本委員の御質問にお答えします。

今、資料のほうで提示させていただいております総事業費27億円、こちらのほうには当然建築する費用も入ってございますが、現地を解体するような費用も入ってございます。その解体とかの部分もあわせて補助金が入って6億8,000万円ほどの国と市のほうからの助成が入るとのことなので、建物本体だけ建てたときにどうかというのは、ちょっとそこまで分からないんですけど、今建っているものを壊して新しく建て直すというような一連の流れでいった場合には、今お示ししている総事業費から補助金額を引いた残りの20億円ぐらいが、施行者のほうが実際に負担して建てるようなお金になるのかと考えてございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうすると新年度予算の中で、これが認められてだよ、解体が始まるというような段取りなんだろうと思うんだけど、過日もお話し申し上げましたように、過日の地震で、あのときもやっていたのかな、防護ネットか何かやっていたでしょう。この前の地震で剥がれて、ネットか何かに引っかかっていたよね。そういう話は聞きました。ですから、早めに解体なら解体を早くしないと、あれが防護ネットでもやっていなかったら、市民が万が一けがでもしたら、大変なことになると思います。

ですから、それなりの古い建物なんだろうから解体のほうを早く進めたほうがいいんじゃないかなと。大ごとにならないように。解体というのは事業者側がやるんでしょう。だから、それは早く進めていただいたほうがよろしいのかなというふうに思います。

以上です。

○綿引委員長 鈴木委員。

○鈴木委員 松本委員の関連でちょっと質問なんですけれども、このマンションの脇に店舗が1、2階ということで、別の建物になるような感じになるんですかね。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの鈴木委員の御質問にお答えします。

建物としては、1棟という扱いになってございます。つながっているような形です。

○綿引委員長 鈴木委員。

○鈴木委員 そうしますと、この1階、2階の店舗については、大体何店舗ぐらい入るのか。あと、ここの16人の地権者さんの中で、残られてこちらの店舗に移られるとか、そういうのがもし、分かっている範囲で結構なんですけれども、お聞かせいただきたいです。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの鈴木委員の御質問にお答えします。

図面上、確かに大通りに面した目抜き通りのほうに建物が2階建てで店舗という形で書いてございますが、これをそのまま全ての床を使っていくのか、分けるのかも、詳細はちょっとまだ決まっていなくて、私どももちょっとまだ把握してございません。申し訳ありません。

それと、どのような店舗が展開されるかについても、今の残っている事業者がどこの部分をどういうふうを持っていくのかっていうのも、まだ詳細はこれからになると思いますので、そういったものが決まっていけば、だんだん明らかになっていくかなと思います。なるべく情報収集を密にして、そこら辺は把握していきたいと思っています。

○綿引委員長 鈴木委員。

○鈴木委員 この場所もすごくいいところですし、高さが約60メートルということで、京成百貨店が40メートルですか。ですから、見栄えもすごくいい建物になるかと思うんです。やはり今回の中心市街地におけるにぎわいの創出と活性化が期待されているということで、やはり水戸市としても、この店舗に入る方とか、そういったところも、誘導は穴吹工務店さんのほうでやっていくのかもしれないんですけども、そこは水戸市もしっかり関わって、にぎわい創出につなげていただきたいって思います。

あともう一点だけ。こういう計画が今出されている中で、このマンションの、何ていうんですかね、オープンはもちろんもっと先だと思うんですけど、問合せ状況とか、そういったものっていうのは、市民の方とか県外の方から、どうなんでしょうね。

○綿引委員長 大森所長。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 ただいまの鈴木委員の御質問にお答えします。

こちらは、民間の再開発事業みたいな形になっていまして、事業として助成とかもして、いろいろ支援のほうはしてございますけれども、マンションが出来上がるのはいつ頃になるんだとか、その辺りの情報については、まだちょっと私どもも把握してございませんし、私もまだ着任したばかりで申し訳なかったんですけども、そういった問合せ、いつ頃入れるのかとか、そのマンションの部分の問合せについて、私から来てからはまだ受けてはいない状況になっています。

○綿引委員長 よろしいですか。

中庭委員。

○中庭委員 私の質問、途中で終わってしまったので、再度質問したいんですけども。

要するに、今回の補助要件では2名以上の所有者がいなければならないとされているのに、実際は穴吹工務店が所有している土地に穴吹工務店が建設するマンションを建てるということですよ、形としてみれば。要するに、所有者が実際には1人しかいない土地に、共同事業体という名前を使って、そして実際は6億8,000万円の補助を投入するっていうのは、結局は穴吹工務店に対する補助と同じじゃないかっていう

のが私の意見なんです。だから、そうなれば結局、大手不動産の穴吹工務店に対する補助と同じことなんじゃないかということですよ。

ですから、その点では、結局水戸市民の税金6億8,000万円、要するに建築費の4分の1がその穴吹工務店に補助されると。6億8,000万円と。6億8,000万円というお金は大変なお金ですよ。そのお金が結局、一工務店の一不動産業者に投入されるということについてどういうふうに考えるのかお答えいただきたい。これ要綱違反にならないのかどうかも含めてお答えいただきたい。

○綿引委員長 法律面の部分も含めてもう一度答弁をお願いします。

○大森都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 中庭委員の御質問にお答えします。

こういった事業については、単年度で終わるものではなく、複数年度をかけて事業がなし得るものだというふうに考えてございます。そういった意味では、事業のスタート時点、皆さん所有者がいたときがスタートとして始まっていて、そこで補助が採択、補助としてオーケーですよ。ただ、それが単年度ではなく複数年度にわたって行われる事業となつてございます。

ですから、今いろいろお話いただいた、今はというような話は、あくまでもその事業年度途中の過程の話でございまして、一番最初の採択した時点では、みんなで共同して進めるというような形になっているものですから、今の時点はあくまでも事業を進めている上での途中経過というふうに考えております。ですから、私どもとしては、一番最初の段階で申込みが全ての要望があった時点で、そういった補助に合致したもので、複数年度かかる事業に対してこういう助成をしていきますというような意思決定をしているので、問題はないというふうに考えてございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 問題ないという認識は到底納得できないというふうに思います。

なぜかという、水戸市は駅前の三の丸のリヴィン跡地にも39億円のお金を補助しますよね。マンション建設、テナントビルも含めて。さらに今回も6億8,000万円が計上されましたから、あわせると45億円もお金がこのマンション建設に投入されるということです。45億円というお金は大変なお金ですよ。小学校、中学校を1校建設できるぐらいの大変なお金ですよ。貴重な税金を、こんな形で使っているのかどうかということなんです。ですから、そういう点では私は、こういうふうに大手のゼネコンやマンション建設業者にどんどん補助を出すというやり方は、やっぱりこれはやめるべきだというふうに思うんですけども、その点はいかがでしょうか。

○綿引委員長 中庭委員。前回、あるいは前々回でも同様の御質問、あるいは御意見をなされておりますし、答弁も毎回同じ答弁になっておりますので、改めてもう一度、簡潔に御意見だけ述べていただいて。

中庭委員。

○中庭委員 やっぱりマンション建設に莫大な補助を行いながら、一方で低所得者向けの市営住宅の建設計画は中止してしまつたんですよ。これは私、3月の本会議でも述べました。要するに、築50年以上たっている市営住宅がそのまま放置されていると。そしてさらに、水戸市城東にある花畑住宅は、築66年もたっているのに建て替え計画はないと。そして、そういう状況になっているにもかかわらず、やっぱりマンション建設にはどんどんお金をつぎ込むと。45億円という市営住宅を6棟。マンション建設の補助金が

45億円ですよ。

〔「6億8,000万円の話をしてるんだよ今」と呼ぶ者あり〕

○中庭委員 いや、2つあわせると45億円なんですよ。水戸駅前のマンション建設には39億円、あわせると45億円ですよ。そのお金を使いながら、一方で市営住宅の建て替えは中止してしまうということで、そういう点では、私は今の水戸市の行政が逆さまなんじゃないかと。大手企業にはどんどんお金を補助するけれども、市民の切実な要求には背を向けるというのは、私は到底納得できないということを、意見を述べておきたいと思います。

以上です。

○綿引委員長 そのほかございますでしょうか。

小川委員。

○小川委員 それぞれ各委員から今、御意見なり、また質問が出てまいりました。私自身の考えとしては、ただいまの大森所長の説明、そして各委員からの、一部中庭委員から——氏名を申し上げて申し訳ございませんが——反対の意見が出ましたけれども、賛成する部分の中で質問をさせていただきます。

当然、御存じのように、裏を振り返れば、本市においてはもう耐用年数も60年経過している部分があると。しかも、国道50号を両サイドに挟んだ、新市民会館と京成百貨店、それを相前後する駅までの部分、そして大工町の部分、それから先の渡里町や東町方面など、前後においてまだまだ手が入る部分があると思います。

そういう中で、やはり一番肝心の都市計画の中でのこれからしっかりと位置づけで、ただいまお話があったように、時間はかかるだろうけど、その辺を明確に線引きをきちんとしていただいて、今やっている事業は官民一体となってやっていると思うんですよ。ただしその中で、先ほどの中庭委員から出たような疑問の一部が走り回る部分もなきにしもあらずだが、そこはやはり担当部署として、そこはしっかりとやってもらいたい。これは自分のほうからの意見とともに、我々もこうして建設企業委員会一丸となって、今日の事業を進めていきたいと思うので、これについては返答はいりませんし、一方通行の私の意見だけで終わります。

以上。

○綿引委員長 担当課だけでなく、関係各課のところもしっかりと説明ができるようお願いいたします。

ほかにごございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 ないようですので、次に、この際、松本委員より発言の申出がありましたので、御発言をお願いいたします。

松本委員。

○松本委員 今日は午後からも、執行部の皆さんも委員の皆さんも、全協や特別委員会等もありますので、端的に、あまり時間をかけないで述べさせていただきたいと思います。

当建設企業委員会だけでもございません。ほかの委員会にも関連はするかもしれませんが、例えば、都市計画部ってというのが中心なんだろうと思うんですけども、開発行為なら開発行為を出した場合に

——どこということではありません。これからもいろいろ出てくるだろうと思います——何部で何課にわたって、また都市計画部の建築指導課で許可を出すという流れになるんだろうと思うんだけど、最終的に関連する部、課というのはどのぐらいありますか。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

計画されている土地におけるその周りの公共施設の整備の状況にもよるところがございますが、大体、道路を建設して宅地の分譲などをするような場合ですと、道路管理課ですとか、あとは排水の状況によっては河川都市排水課、公共下水があれば下水道管理課ですとか、あとは公園の設置が必要となれば公園緑地課が必要になりますし、あとは個別に水道に関してというところが一般的には関わることが多い部署になります。よろしいでしょうか。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうするっていうと、建築指導課は別として、5か所の課が関係するということになるわけですね。建設部だけでは2か所ということになるんですか。道路管理課と河川都市排水課、だから2つでしょう。どこか抜けてるところないけ。私もっとあるような気がするんだけど。道路管理課と河川都市排水課つつたんだよ、井原課長は今。

○綿引委員長 もう一回御説明いただけますか。

井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

建設部でその許可に当たって同意を取っているのは、道路管理課と河川都市排水課、その2つの課の同意を確認することが多いです。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そしたらさ、開発行為だから新しく道路なんかもできるでしょう。そしたら認定つつうのはどこでやるの。道路管理課つつうのは丹治課長のところだよ。それで開発許可は取れるのか。どうなのよ。今度就任になった上田課長さんは関係ないのか。

○綿引委員長 上田課長。

○上田建設部技監兼建設計画課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

まず初めに、開発行為の場合は、都市計画法の第29条によって開発する事業者さんがまず申請をします。その申請に基づいて、関連する各課が都市計画法第32条に基づく同意を出すんですけども、その同意に必要な課っていうのは、私どもの建設計画課も現地の立会いなんかはしますけども、実際にその同意って形になれば、建設部でいえば、道路管理課と河川都市排水課が関係してくる。ただし、開発行為が終わって帰属を受けた後の市道認定っていう行為がありますので、そこで初めて私どもが関係してくるという形になってございます。

以上でございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そしたら上田課長ね、その開発行為をもらうときには、許可になってから後で認定と。認定す

るのには、その開発行為のときにはその道路の、例えば幅員とか隅切りとか、そういうのっていうのは全然関係しないのか、許可を下ろすには。道路が狭かったり隅切りが足りなかったりしたらどこが管理するの、それ。

○綿引委員長 上田課長。

○上田建設部技監兼建設計画課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

説明が足りなくて申し訳ございません。

事前協議というのがございまして、建設計画課と道路管理課、共に建設部として開発現場に行きましてチェックをします。また図面もチェックしていくというような形で進めてございますので、そういったところでは、道路管理課と建設計画課が連携して、ものを進めているという形でございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうすると、開発行為を下ろすときには関係ないんですか。

〔「同意には関係ない」と呼ぶ者あり〕

○松本委員 同意には関係ないの。そうすると許可になってから後で精査するのか。そうすると、認定というのは6月か12月なんだけども、そのときにはもう図面ができていて、それをそのまま出してくると。早い話がそういうことになるのかな。

○綿引委員長 上田課長。

○上田建設部技監兼建設計画課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

今、松本委員がおっしゃったその図面を作成していく過程で、道路管理課と建設計画課が共にチェックをしているということでございます。

以上でございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 私が言いたいのは、要するに、最初は事前協議の申請が都市計画部に出るでしょう。井原課長のほうに出ると思うんですね。そこから関係の課に都市計画部から通知が行くんでしょう。そうすると各関係課では、自分の所管の、餅は餅屋の部分で各課が審査するんでしょう。違うのけ。それで同意をその課では、うちのほうはこれで間違いのないよと。道路管理課なら道路管理課がうちのほうはこれでいいよとか、河川都市排水課なら大山課長さんのほうがこれでいいよとかいうのがまた都市計画部に戻るんでしょう。そこでまた都市計画部のほうではさらに精査をするんでしょう。

そうすると、各課の同意を得たものに対して、今度は修正つてのが出てくるでしょう、例えば。都市計画部建築指導課で見ただけでは、ここではこれではちょっとまずいから、図面のままで直せとかいうようなものが出てきますね。そうすると、開発行為というのは、建築確認の場合は大体2週間とかで下ろさなきゃならないとかいうのは決まっていたような気がするんだけど、例えばこれが駄目、あれが駄目って言ったら、これ期限というのはないのか。私は横の連絡が非常に悪いと思います。

開発行為になればだよ、今度は水戸市の税収につながってくるわけですよと私は思うのね。だから、速やかにもう少し横の連絡。あとは、例えばだよ、申し訳ないけど、上田課長が今度来て、市道認定だなんかやっていく担当なんだろうと思うんだけど、課長とその職員との上下の連携もあまりよくないような部分も

見受けられます。だから窓口に行って申請しても課長さんは知らないようなことが多々あるような気がします。これは縦割りも悪い。それと横の密。市民から見れば同じ市役所となっているんだから、市役所に申請しているんだと。そうでしょう、市民から見るとね。それが横の連絡が悪いために、市民は水戸市は何をやっているんだって、こういう話になっちゃう。非常にそれがお役所仕事だと。こういうふうないい評判ではなくなってしまっている。だからもう少し、下水道でも水道でも同じ。横の連絡がこれ開発行為では必要になる。

そうすると、消防なんかはどうなのか、開発行為の許可に対しては。いや、例えば農地だったら農業委員会なんかはどうなのか。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

先ほど申し上げたその同意の範囲の中で、消防はどうかという御質問をいただきましたが、確かに開発の計画によっては、その区域の中に防火水槽を設けなければならない場合もございます、そういった場合は消防救助課からの同意というものも確認してございます。

農業委員会につきましては、農地で開発行為がなされる場合に、農地転用の許可が並行して進められることになるんですけども、国土交通省からの通達に基づいて、農地法の許可と開発行為の許可は同じタイミングで許可をするように連絡を取りながら進めております。そういった場合は、許可の際に農業委員会とも連絡を密に取って進めております。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 5つって最初は言ったけど、こういうのが私は含まれてくるだろうと。だって、市街化区域で宅地だったところで開発行為をするんだったら問題ないけども、要するに開発行為ってのは、これ議員提案の、前も言ったように、エリア指定区域というものをつくって、ほとんどが大体農地が多いわけでしょう。調整区域の救済事業として、都市計画法第34条11項を足してエリア指定というのができたわけでしょう。そうするっていうと、開発行為つつうのは大体こういうことだろうと私は想定している。街のど真ん中は開発行為なんかそんなにないでしょう。市街化区域なんかは別に農地だとかそんな関係ないでしょう。届出だけで済んじゃうんでしょよ。

だから、そういう問題等もあるわけですから、速やかにやっぱり横の連絡というものを非常にもっと密にさせていただいて、市民の要望に速やかに応えてやっていただきたい。これが要望なんだよ、最終的にはね。今のところ見ていると、非常にそれがあまりよくないような感じがします。

最終的に、また都市計画部の建築指導課のほうで精査をします。そしてまた書類が各部に回る。同意をもらうのかな、最終的に最終許可を下ろすのに。何か二重の手間になっているような部分もあるから、余計に時間がかかっているのかなっていうような気がするんですけども。その辺の、もう少し速やかにできるような方法を、今日は副市長さんもないから、これは要望にしておきますけれども、そのような方法で進めていただきたいというふうに思っております。

そして、ものはついでだから、この際しやべらせていただきますが、まだまだ水戸市内には農振地域っていうのがあります。これは農地法という法律の下でなっていますけれども、調整区域の中でも農地がまだま

だありますよ。これ旧市内から見れば反対なんだろうけれども、やはり一屋敷を求めたいという人から見れば安いところを求めたいですよ、便利で。だからその辺のエリアの見直し。一応5年に1回ということになっていますけども、あれは見直して広げていくっていう考えはありますか。

あるいは大洗に向かっていく国道51号線、あの辺は大体みんな農振地域でしょう。小川委員が地元でいますけども。国道51号線沿線、左側は特に農地が多いでしょう、市長がお住まいのほうも。あの辺の見直しをやる考えがあるのかどうか。あれは第1種農地、農振地域とか、水戸大洗インターもあるわけね。

ですから、私なんかは、何か用途を変えてももっともっと水戸市の発展のために、工場誘致をするといったって、今度は国道6号バイパスの水戸南インターから茨城町東インターの1キロメートルの範囲内に、販売は駄目だけれども工場はいいよというような制度をつくりましたよね。あそこにそれだけの面積はありますか。工場を持ってこられるような。私はないと思いますよ。

だから、前にも言ったように、あの飯富の水戸北スマートインターが、あそこら辺も工業地域にしてもいいんじゃないんですかとか、私いろいろ意見も述べたこともあったと思うんですけども、こっちは水戸大洗インターもあるし、その先にはひたちなかインター、そういう地域があるわけですから、交通の便も非常にいいところだと思っています。

だからこれから、常澄地区の第1種農地がいつまで農地としての後継者が保たれていくかという、なかなか少ないと思う。だからその辺の見直し、検討などもあわせてしていただきたいなというふうな気がしています。

それと、調整区域のエリアの拡大。今度は県庁前のほうが、これは本会議でも何遍もやっていましたけど、県庁から見たら軒の下。ここに調整区域、農振地域、第1種農地なんていうのがあるのは県北でもどこにもないと私は思っていましたんで、前から声をかけていましたけれども、やっとう重い腰が都市計画部のほうで上がって、地区計画っていうんですか、そういう動きが出てまいりましたけれども、非常にそれは大きな一歩だと思っています。それは評価したいと思っています。そうしなければ税収も上がらない。やはり投資をして金を稼ぐと、やっぱり行政つうのは商業的感覚でやっていただく。だから、このマンションだって6億8,000万円も投資して、将来50年も60年も税収が入ってくるわけですから、十六、七年で元を取れば、あとは水戸市のもうけなんですよ。もうけた分は今度は投資にできるんですよ、また次に。

だからどんどん人口っていうのは年間1,000人ずつ減っているわけでしょう。だから、今度はつくばに負かされますよ。県庁だつてつくばに持っていかれちゃうかもしれない。生まれる人よりも亡くなる人のほうが多いわけですから、だからもう人口も26万人台になっているわけでしょう。水戸市は27万人台だつて胸を張っていたんだけど。一時期は政令都市だなんて言っていました。とんでもない話でしょう。

だから、やっぱりそういうことが、他市からも水戸にどんどん人口を集めるような、どんどん水戸市に工場を誘致できるような場所を造るとか、そういう考えがやっぱり今皆さんに課せられた問題じゃないのかなと、それが大切じゃないのかなというふうに思っています。私自身はそういう考えで、将来の水戸市、今の目の先のことはどうでもいいと思っています。何とかなると思っていますから。10年後、20年後、水戸市がどうあるべきかっていうことを考えて、本会議なんかでも質問をさせていただいています。ですから、自治会でも何でも同じだと思いますよ。

そんなことで、要望にしておきますけども、皆さん一人一人が管理者なんですから、今の自分の与えられた仕事、将来はどうなるのかということを考えながら、行政のプロフェッショナルとして頑張ってやっていただきたいと要望しておきます。特に横の連絡を密にしていきたい。各部の上下の連絡を密にしていきたい。という要望を強く出しておきたいと。それが私の通告で、大体11時半になりました。大体これで終わりだと思いますけれども、強い要望として私の意見を述べさせていただきました。よろしくお願い申し上げます。

○綿引委員長 それでは次に、中庭委員より申出がありましたので、御発言をお願いいたします。

○中庭委員 私は、市営住宅の家賃の滞納者に対して法的な手段を取るということで、これ2021年度、昨年度ですね、そのための予算を組んだんですけれども、その結果、どういう法律事務所が選ばれて、実際どう行われたのか、対応されたり法的な措置なども含めて行われたのかお答えいただきたいと思います。

○綿引委員長 砂川住宅政策課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

昨年行いました弁護士法人への委託の件でよろしいですか。

〔「そうです」と呼ぶ者あり〕

○砂川住宅政策課長 じゃ、その内容についてお答えいたします。

予算のほうは、令和3年度当初予算のときに、委託料といたしまして450万円ほど計上してございました。その後いろいろ庁内の調整等を経まして、昨年12月に東京の渋谷区に事務所を構えます館野法律事務所というところに、市営住宅の未納の債権、特に今回は市外に転居してしまった方を対象といたしまして委託をさせていただきました。今回委託でお願いした大きさは、全体で12件、金額にしますと915万7,000円でございます。その後、弁護士事務所さんのほうで回収作業を行いまして、回収した金額が431万2,600円というふうなことでございまして、我々のほうでお預けした金額のうちの約47%を回収したというところでございます。今回の弁護士法人さんの業務といたしましては、名義人が12名、またそれに関わる保証人10名、合計22名に対しまして債権の回収業務を行うというところでございます。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、この方々に対してどのような文書が発送されたのか。要するに弁護士事務所から滞納者に対してどのような内容で文書が発行されたのかお答えいただきたい。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

弁護士法人のほうからは、我々から委託を受けた後に、通知書という形で滞納家賃の支払いについて弁護士事務所のほうで、水戸市から債権をお預かりしましたという案内と一緒に、今後の取扱いについての御説明の文章を添えて通知しております。

内容につきましては、今後その債権については弁護士事務所のほうで一括して扱いますので市のほうには連絡しないでくださいですとか、基本的に7日以内に一度御連絡をくださいですとか、支払いができなかった場合には法的措置を取ることもございますというような文書を……

〔「当然だよ」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、その文書の中には、支払いができない場合は法的な手段を取らせていただきますという通知が、内容が入っているということですね。そうすると、払わなければ裁判に訴えますよということですね。そうすると、結局その中で、一つ答弁してほしいのは、いわゆる本人、あるいは入居者と連帯保証人の人数は何人なのかお答えいただきたい。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

対象者人数は、先ほどお話したとおり名義人で12名、保証人で10名の22名を今回は対象といたしました。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 例えば、時効になっている方もいらっしゃる、あるいは、なかなか生活が大変になっている方もいらっしゃるということについての対応はどういうふうになっているのか。要するに、市営住宅に入っている方は生活が大変な方が多い、滞納せざるを得ない方がたくさんいらっしゃるという中で、そういうことに対する配慮っていうのは、どういう配慮が行われたのかお答えいただきたい。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

当然ではございますが、負担の公平性という観点から、今回も滞納整理を進めさせていただいたところがございます。ただし、対象者につきましては、収入ですとか、家族構成とか確認しながら、生活実態を把握しながら、支払い能力を慎重に判断して対応しているところでございます。また今回は、あくまでも退去済み、現在もう住んでいない方を対象ということでやらせていただきました。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 この中には、例えば生活保護を受けている方なんかもいらっしゃったんですか。その方に対してはどのような対応を取ったのかお答えいただきたい。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

今回の対象者は、市外在住ということで、我々のほうで生活保護であるとかないとかの実態の把握はできませんでした。しかし、実際に業務をお願いした後に、弁護士法人のほうで各種聞き取りをした中では、今回は生活保護を受給している者はいなかったということで確認してございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 私はやっぱり、るる答弁をいただきましたけれども、やっぱり今、その市営住宅に入居している方は低所得者の方が多いということで、どうしても滞納せざるを得なくなってしまう状況に陥る方もたくさんいらっしゃるというふうに思うんですよ。そういうときに、いわゆる法的な措置を取ってまで、あくま

でも滞納の整理を行うというやり方は、私はやっぱり行うべきではないというふうに思うんです。あくまでも、その人の生活実態に合ったやり方で行うべきだと思うんですよ。

3月議会に和解案件がかかりましたよね。その中で、今回の法律事務所に委託した中で、こういういわゆる法的な措置が行われたのかという内容についてお答えいただきたい。3月議会の議案の案件等を含めてちょっとお答えいただきたい。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

今回対象にしました12件につきましては、訴えの提起というような形で対応した方はおりません。ただし、1件につきましては、和解をするというお話が整いましたので、今回3月の議会で1件報告をさせていただいたというところでございます。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 やっぱりその方を含めて、かなり連帯保証人に対して請求があって、そして、なかなか大変なのに支払いをしたというのがありました。

したがって、私は、滞納したからすぐ法律事務所に委託をして裁判にかけるというやり方は、やっぱり行うべきではないということを主張していきたいと思います。

以上です。

○綿引委員長 ほかに御質問等はございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 ないようですので、以上をもちまして、本日の建設企業委員会を散会いたします。

お疲れさまでございました。

午前11時36分 散会