

## 第28回新市民会館整備等調査特別委員会会議記録

日 時 令和4年7月1日（金曜日）  
場 所 水戸市議会 第1・第2委員会室

午前10時 0分 開議  
午前10時24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丁目北地区第一種市街地再開発事業の事業費について

#### 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	大 津 亮 一 君	委員	内 藤 丈 男 君
委員	栗 原 文 隆 君	委員	袴 塚 孝 雄 君
委員	五 十 嵐 博 君	委員	小 川 勝 夫 君
委員	安 藏 栄 君	委員	田 口 米 蔵 君
委員	松 本 勝 久 君	委員	福 島 辰 三 君

#### 3 欠席委員（なし）

#### 4 委員外議員出席者（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	小 田 木 健 治 君	政策企画課長	宮 川 孝 光 君
交通政策課長	川 上 悟 君		
総務部長	園 部 孝 雄 君		
財務部長	白 田 敏 範 君	財政課長	佐 藤 直 明 君
市民協働部長	川 上 幸 一 君	市民協働部長 副部長	小 嶋 い つ み 君

市民協働部 技 監	太 田 達 彦 君	市民協働部参事兼 新市民会館 整備課長	須 藤 文 彦 君
産業経済部長	長 谷 川 昌 人 君	商 工 課 長	檢 崎 芳 明 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 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		
6 事務局職員出席者			
事 務 局 長	天 野 純 一 君	総 務 課 長	加 藤 清 文 君
議 事 課 長	大 嶋 実 君	法制調査係長	武 田 侑 未 子 君
書 記	檜 原 和 則 君	書 記	島 田 祐 輔 君

午前10時 0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、第28回新市民会館整備等調査特別委員会を開催いたします。

それでは、これより早速議事に入りたいと思います。

泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業の事業費について、執行部から御説明を願います。

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。

それでは、泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業の事業費について、御説明を申し上げます。

説明につきましては、お手元のほうに配付してございます、都市計画部泉町周辺地区開発事務所・市民協働部新市民会館整備課提出の資料により説明させていただきます。

まず、最初に、1の市街地再開発事業費でございます。

市街地再開発事業は、現地のほうでいろいろ整備に使ってかかりましたお金のほうを補助金とか、保留床を売ったお金で賄うと、そういったスキームになってございます。

こちらの図の真ん中のほうの表で示したように、現地のほうで整備等にかかった費用として、支出の項目に記載してあるとおり、調査設計、土地整備費、補償費、工事費、その他の経費として事務費、そういったものが支出として、令和元年7月25日の報告におきまして、事業費が312億円という形で報告をさせていただいたところでございます。

当然、この事業費を賄うためにはお金が必要となりますが、そちらのほうが入収入として表の下の部分に記載してございますように、市街地再開発事業補助金・負担金、それから、保留床処分金、これらの2つで賄うといった形になってございます。

このたび、国の補助制度の改正に伴いまして、この事業費312億円の収入のうち、市街地再開発事業補助金・負担金の額が変更になったことを報告するものでございます。

総事業費が312億円というのは変わってございません。

収入の下から4番目の行に記載してございます市街地再開発事業補助金・負担金が、前回の報告では125億円とさせていただいておりましたが、今回、制度改正により算定をやり直したところ、127.6億円ということで2.6億円増加することとなりました。結果としまして、保留床の処分金として市のほうが支払う予定であった185.2億円がその分減ることになりまして、182.6億円となったことから、今回このことを報告させていただいたものであります。

2の今後のスケジュールでございます。

今後のスケジュールにつきましては、本日の報告の後に、事業計画の変更の手続きを進め、来月には権利変換計画の変更の手続きを進めてまいります。

そして、9月には、今回変更となった保留床処分金の譲渡部分として計上されている額の変更が伴いますので、保留床等の譲渡契約の変更、これは議案となりますけれども、こちらのほうを提出させていただく予定になっております。

その後のスケジュールにつきましては、当初の予定どおり10月末に施設の建築物を竣工して、11月に

建物の引渡しを行います。なお、建物の周辺道路の整備については、多少の遅れがございまして、年度内の完成を目指してございます。その後、組合の解散手続等につきましては、4月以降、清算等もあわせて進めていく予定です。

説明について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、ただいま執行部から説明がありました内容について、御質問等がございましたら発言をお願いします。

松本委員。

**○松本委員** よく分からない部分も多かったんですけども、令和元年に総事業費が312億円ということで決定されましたね。その中で、保留床の処分金が185億円の予定だったのが、この法改正に伴って補助金が2億6,000万円増額になったということですね。まあ、大変いいことだなというふうに私は思っています。そうすることによって、182億6,000万円になったということですね、今回の保留床処分金。そうすると、それは水戸市の負担軽減になって非常によかったと思っていますけれども、この2億6,000万円を出さなくてもよくなって、あとの残りというものは、ほかに使う予定というはあるんですか。要するに、組合のほうでも水戸市が負担金を出しながら、借入れをしていると思っています。そういう部分のつながり、関わりというのは、これはどのように解釈すればいいのかな。要するに、負担金・補助金125億円が、今回は127億6,000万円ということになっていますよね。この部分が増えているということになるのかな。この辺の、要するに、保留床処分の減額の部分が、そのお金が、組合のほうに借り入れる部分の水戸市の負担金として出しているわけですよね、何分の1かはね。この辺の流れについて、ちょっと教えてください。

**○渡辺委員長** 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いたします。

今回、冒頭にも御説明を差し上げましたけれども、再開発事業というのは、要は現地でいろいろな整備をするのに必要なお金をどうやって賄っていくかという話になったときに、資料の表で記載しておりますとおり、補助金と、それで賄えない部分は建物の床を売って賄うという事業スキームになってございます。当然、支出の部分でかかったお金は、もう現場のほうもかなり出来上がって、かかってきているお金ですので、そちらのほうに対して補助金と床を売ったお金で賄うという形になったときに、補助金自体は今回増額になるという形になりましたけれども、これはまだ使っていないわけではなくて、既に先行投資して事業を進めていただくものに充てられるようなお金になってございます。

そして、要は最後に、こういった賄い切れない部分を市からの保留床の処分金という形で清算するという形になってございますので、今回の2.6億円については、新たに何かをすることに必要なお金ではなくて、既に事業として行われているものに充てられているお金となってございます。

あと、お金の借入れですが、当然、再開発事業を行うに当たっては、運転資金として銀行からの借入れとかもしておりますので、そういったところにつきましても補助金が入り次第清算するという形を取ってございますし、今回、保留床処分金の部分で、議会でお認めいただいた金額の中から、参加組合員としてお金のほうを組合側に事前にお支払いすることで事業の経費の圧縮を図っているようなところもございますので、

そういった形で進められたらと思います。ですから、補助金自体は増えたけれども、そのお金は新たなことに使うものではなくて、既にうちのほうで行っている事業に充てられるお金ということでございます。

○**渡辺委員長** 要はあれじゃないの、松本委員の質疑を簡単に言えば、この2.6億円というのは水戸市にとってどうなんだと、組合にとっていいのか、水戸市にとっていいのかということを聞いているみたいよ。

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、説明がおかしかったということで。

当然、事業費を賄う上で補助金も多くなったということで、それは組合にとってもいいことです。

ただ、今回の再開発事業につきましては、水戸市が保留床の部分を取得するというので、水戸市がお金を払って買う部分になります。補助金が増えたということは、逆にその分保留床として売らなければならない額が減りまして、最終的にはそういった取得するために負担するお金が減るので、水戸市としてもいいことになっているわけです。

○**渡辺委員長** 松本委員、どうですか。

○**松本委員** そうすると、2億6,000万円が浮いたんだから、極端な話というか、組合のほうも借入れをしているわけでしょう。その借入れの金額についても水戸市のほうで補助金を、負担金というのか、出しているわけでしょう。そうすると、水戸市が負担をしている部分について、この2億6,000万円がそっちに充当されるという意味なのかな。組合が借り入れている部分について、水戸市も一緒に借入れしているわけでしょう。何で市が保証人になっているのかよく分からないんだけど、借入れしている部分についての水戸市の負担金というのものもあるわけでしょう。だから、その2億6,000万円をそっちのほうに今度は回すという意味とは違うんですか。

〔「ちょっと委員長、関連で」と呼ぶ者あり〕

○**渡辺委員長** 関連で、福島委員。

○**福島委員** そもそも2億6,000万円の補助金は何で増えたのか、それをまず。それと、補助金の使途、それに制限はないの。だって2億6,000万円がこういうわけで増えたから、その分減額しますよということでしょう。何で増えたのかが分からない。組合員の保留床を持っている人のために補助金が出たわけじゃないだろう。全部の事業費の中で補助金が2億6,000万円増えたということでしょう。そうしたら、それは保留床を持っている地権者のためじゃなくて、水戸市のためにくれたんだと私は思うよね。だから、水戸市の負担金を減らせば、何ら問題ないんじゃないの。だから、難しい話じゃなくて簡単なんです。なぜ補助金が増えたのかと、その理由を聞けば、その使途は水戸市の負担金に充ててくださいということ。

○**渡辺委員長** 収入について、もう一度、的確に答弁してください。

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、ただいまの福島委員の御質問にお答えいたします。

今回、市街地再開発事業を行うに当たりまして、2.6億円増額の補助をいただくことになったということですが、これには2つの制度がございまして、これらの改正に伴って格上げになったものでございます。

1つは、再開発事業本体の部分でございます。

具体的には再開発の事業に当たりまして、位置づけですね、立地適正化計画という計画に位置づけられた事業として、これまでも再開発の補助をいただいておりますけれども、さらに、地方都市において、事業で前の建物の容積率よりも、今回建てた建物の容積率が一定の数値以下であれば、さらに割増ししていいですと、割増しの補助が適用できますということになりまして、こちらのほうで6,000万円ほど増加になりました。これは再開発の事業に必要なお金としての増額です。

また、もう一つは、防災・省エネまちづくり緊急促進事業という補助金がございますが、それは国からの100%の補助でございます。こちらは、もともとバリアフリーとか、それから省エネとか、そういった必要条件を満たしたときにもらえる補助金になってございますけれども、そちらのほうで当初適用になっていなかった木材の利用の部分が今回の改正で適用になっております。新市民会館には木材をかなり使っておりますので、そちらが対象になったことで、補助金が2億円増加しました。これも再開発の事業としてやったものに対する補助になります。それらによって、補助金が2億6,000万円増額になったものでございます。

○渡辺委員長 福島委員、よろしいですか。

○福島委員 だから、そういうのを具体的に、本当は資料に書いてもらいたい。そうでしょう、補助金というのは必ず使途が明確になっているわけですよ。例えば、木材を使ったり、そういう防災の関係で出たり、その部分は、じゃ、どの分に充てるのかと言え、やっぱり全体の建て主のほうに充てるんだと思うよ。だから、工事費や何かに充てますよと言え、何ら問題ないんだよね。

今言った防災とか、そういう補助金が出れば、それに充てるのが当然だと思うんですが、どうなんですか。

○渡辺委員長 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 ただいまの福島委員の御質問にお答えいたします。

当然やったものに対して、条件をクリアしたものに対する補助金ですので、事業に充ててございます。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 ですから、明確に2億6,000万円の補助要綱、それは全部あるわけだから、後日でもいいですから、それを出してください。ほかには使えないと思うんだけど。

○渡辺委員長 今、福島委員から指摘がありましたように、いわゆる補助制度の改正の内容等について、次回にでもしっかりした細かい資料を出していただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

ほかにございせんか。

田中委員。

○田中委員 2つお聞きしたいと思います。

まず、いろんな市街地再開発事業補助金・負担金ですけれども、今回127億6,000万円ということになりますが、これについては、国と市の持分は幾らというか。

○渡辺委員長 持分というのはこの2億6,000万円の内訳を……

○田中委員 いや、あのですね、なぜ聞いているかという、平成29年2月20日の委員会的时候には、総額が285億円でした。それが令和元年7月25日の委員会では312億円で、27億円増えたんですけど

れども、そのときの説明ではこの125億円で、平成29年比較ですと、この部分が22億円増えるんだけど、市と国で11億円ずつ増えるんですけど、こういう説明だったんですね。だけれども、今回は国の補助が2億6,000万円増えるという説明で、その分、市の負担が減ると言うんですけども、この127億6,000万円は、要するに2分の1ずつすればいいということでもいいんでしょうか。その辺を聞きたいです。

○渡辺委員長 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 ただいまの田中委員の御質問にお答えいたします。

今回の127.6億円のうち国費につきましては、67.6億円が国費で、2.6億円の部分について……

〔「何に使うの」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 一緒に言ってほしかったんですけども、すると市は59億9,400万円ということでもいいですか。

○渡辺委員長 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 ただいまの田中委員の御質問にお答えいたします。

引き算になりますので60億円です。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 間違えました、60億円、分かりました。

それで、もう一つ聞きたいのは、この支出のほうなんですけれども、1億円ずつですが、土地整備費が増え、事務費が減った理由は何でしょうか。

○渡辺委員長 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 ただいまの田中委員の御質問にお答えいたします。

令和3年7月25日の委員会で報告のほうを差し上げましたが、追加調査で建物内部のほうからアスベストの部分が見つかって、その分増加になるということで、そちらを精算した結果、土地整備費の金額にプラス1億円という形になってございます。あわせて、事務費のほうについては、いろいろ軽減措置があって、それで差し引きでマイナス1億円という形になってございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 前後しちゃいますけれども、さっきも少し議論があったんですが、保留床処分金、水戸市が2億6,000万円減るとするのは、なぜ水戸市だけなのかと。さっき補助の趣旨で理由は説明されたのかもしれないんですが、つまり、地権者には全く影響がないというのはどういう理由ですか。

○渡辺委員長 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 ただいまの田中委員の御質問にお答えします。

この地権者相当の部分につきましては、あくまでも1.8億円分の床を欲しいという形で、固定額になってございますので、実際にこの後いろいろ精算すると、多少の床単価は変わりますが、1.8億円は固定になりますので、最終的に残りの部分ということであれば、その分、市の負担が減るという形で考えてございます。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 最後に意見ですけれども、平成27年から2回上がっているんですね。平成27年11月はトータルが263億円でした。収入のいわゆる補助金・負担金は103億円でした。それが、平成29年には総額285億円に上がり、今言った部分は103億円のままでしたんですけれども、令和元年のときには312億まで上がったと。つまりですね、最初から比べますと49億円も上がっているということで、多少補助のプラスマイナスがあったにせよ、総額として非常に巨額の事業であり、こういったやり方については認められないと、意見を申し上げます。

○渡辺委員長 ほかにございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 それでは、質問がないようですので、本件については、これで終わりにさせていただきます。

次に、この際、執行部から発言を求められておりますので、これを許します。

須藤参事兼新市民会館整備課長。

○須藤市民協働部参事兼新市民会館整備課長 それでは、新市民会館整備課より御報告申し上げます。

本年2月10日の特別委員会にて御報告した水戸市民会館におけるネーミングライツ導入につきましては、4月8日から5月31日までの期間で、大ホール及び中ホールのネーミングライツスポンサーの募集をいたしましたところ、いずれも応募がありました。現在、書類の審査を経て、来週開催する選定委員会において優先交渉権者を決定する予定でございます。

選定結果につきまして、議員の皆様方に速やかにファクスでお知らせし、ニュースリリースをする予定でございますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

○渡辺委員長 本件につきましては、ただいまの説明のとおりでございますので、本日のところは説明を行うにとどめさせていただきますと思います。

それでは、よろしくお願いいたします。

以上をもちまして、本日の特別委員会を散会いたします。

大変御苦労さまでした。

午前10時24分 散会