

NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を含む

一ノ関駅周辺整備調査特別委員会記録

会議年月日	令和4年6月23日(木)			
会議時間	開会	午前10時00分	閉会	午前11時48分
場 所	議場			
出席委員	委員長 佐藤 浩 副委員長 岩 渕 優			
	小 岩 寿 一 那 須 勇 千 葉 栄 生 齋 藤 禎 弘 佐 藤 真由美 佐々木 久 助 菅 原 行 奈 門 馬 功 岩 渕 典 仁 佐 藤 幸 淑 佐 藤 敬一郎 猪 股 晃 千 葉 信 吉 岡 田 もとみ 小 山 雄 幸 千 田 恭 平 沼 倉 憲 二 千 葉 大 作 武 田 ユキ子 千 田 良 一 小野寺 道 雄 千 葉 幸 男 勝 浦 伸 行			
遅 刻	遅 刻 なし			
早 退	早 退 なし			
欠席委員	欠 席 永 澤 由 利			
事務局職員	八重樫事務局長、細川事務局次長兼庶務係長、栃澤議事係長			
出席説明員	市長、副市長、市長公室長ほか8名			
本日の会議に付した事件	<ul style="list-style-type: none"> ・NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の利活用について(進捗状況の説明) ・今後の調査について 			
議事の経過	別紙のとおり			

NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を含む一ノ関駅周辺 整備調査特別委員会記録

令和4年6月23日

(開会 午前10時00分)

委員長 : ただいまの出席委員は25名です。

定足数に達しておりますので、本日の会議は成立しております。

永澤由利委員より欠席の旨、届出がありました。

録画、録音、写真撮影を許可しておりますので、御了承願います。

本日の案件は御案内のとおりであります。

本日の調査に当たり、市長等の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か。

(「異議なし」の声あり)

委員長 : 異議ありませんので、議長を通じて、市長等の出席を求めることにいたします。

それでは、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の利活用についてを議題とします。

当局より説明を求めます。

佐藤市長。

市長 : 本日は、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の利活用について、説明の機会をいただき、感謝申し上げます。

去る5月26日の本特別委員会においては、その時点における進捗状況として、一つには検討支援コンサルタントとの業務委託契約の締結について、また、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の取得及び利活用に係る方針説明会と都市計画用途地域の見直しに係る住民説明会、この実施の概要、また、市のホームページに開設いたしましたコメントフォームでありますとか、今後の進め方などについて説明をさせていただいたところでございます。

本日は、その後の検討における、現時点での進捗状況について、説明をさせていただきたいと思います。

まず、当該跡地の利活用検討などに当たり、専門的な観点からの助言や指導などをいただくため、このたび、まちづくりや都市開発などに関する分野の研究者、さらには、土地開発事業を手がけられている事業者の分野から、それぞれ一人を外部有識者として委任いたしましたので、御紹介をさせていただきます。

また、当該跡地でございます、既存の建屋のうち、取得して活用するか否かも含めて、検討を進めてまいりました、第2工場及び第3工場の取扱いについて、一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会などでの検討を踏まえて、このたび、私どもとしての結論に至りましたので、この内容について説明をさせていただきたいと思っております。

さらには、市民の皆様に対し、現在進めております検討結果を踏まえて、市が当該跡地を取得する目的や、取得後の活用案などを説明し、理解の促進を図ってまいりたいと考えておりますことから、市民の皆様はもとより、どなたでも参加可能な説明会を開催したいと考えてございますので、日程等の概要について説明をさせていただきたいと思っております。

以上、私から、本日説明をさせていただく要旨などについて申し上げます。

資料の詳細につきましては、市長公室長から説明させていただきますので、よろしくお願いたします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：それでは、私から、資料に沿って説明をさせていただきます。

本日、皆様に配付しております資料は、ナンバー1からナンバー3まででございます。そのうち、資料ナンバー2につきましては、紙ベースでも配付しております。

初めに、資料ナンバー1、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の土地の取得及び利活用検討に係る外部有識者の委任についてでございます。

駅東工場跡地管理運営法人設立準備会で進めております、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地、以下NEC跡地と申し上げますが、この跡地の利活用検討などに際して、専門的な観点からの助言や指導などをいただくため、まちづくり分野に関する研究者、さらには、土地開発事業の分野から、それぞれお一人を外部有識者として委任いたしましたので、御説明いたします。

まず、(1)まちづくり分野に関する研究者としまして委任しましたのが、佐藤芳治氏でございます。

主な役職は、宮城学院女子大学生生活科学部生活文化デザイン学科の准教授でございます。研究分野は都市デザイン、まちづくりなどであり、そのほか、非営利活動法人都市デザインワークスの理事、事務局長や、仙台市土地利用調整審議会の委員などを務めていらっしゃいます。

同氏の主な実績といたしましては、仙台市ふるさとの杜再生プロジェクト推進業務など、仙台市を中心とした数多くのまちづくりに関わっておられます。

次に、(2)土地開発事業者として委任しましたのが、稲垣仁志氏でございます。

主な役職は、大和リース株式会社札幌支店の支店長として業務をなさる一方で、国土交通省の任命するPPPサポーター。

PPPとは、公共施設の整備などでの官民連携、公民連携でございますが、このPPPサポーターを平成29年から務められており、PPPやPFIの総論、公的不動産利活用などの分野で多くの自治体のサポートを行っておられます。

そのほか、地域総合整備財団、自治体PPP/PFI推進センターのPPP/PFI推

進部会委員も務めておられます。

同氏の主な実績といたしましては、神奈川県茅ヶ崎市浜見平地区複合施設整備事業や、兵庫県神戸市の鈴蘭台駅前地区第2種市街地再開発事業などでございます。

資料の右側には、これまでも市議会の皆様に説明してまいりました、検討体制の図を参考として記載しております。

下のほうに、外部有識者として赤枠で囲んでおりますが、役割としましては、準備会などの議論の場に出席、またはオンラインで出席し、助言や指導を行うこと。

また、準備会などの検討結果に対する意見及び評価などを書面等で提出することによってございます。

次に御説明いたします、既存建屋の取扱いに係る検討に際しましては、外部有識者から評価をいただいたほか、現在検討を進めております、土地活用構想の作成などに当たりましては、助言や指導、評価をいただき、進めてまいりたいと考えております。

次に、資料ナンバー2を御覧願います。

これにつきましては紙ベースでも配付しておりますので、御利用いただきたいと思います。

NECプラットフォームズ株式会社との売買契約に係る既存建屋の取扱いについてでございます。

これまでの説明におきまして、NEC跡地にあります既存建屋のうち、第2工場及び第3工場につきましては、両方、または片方の建屋を市が取得し、改修して活用するか、あるいはどちらも同社に解体をいただき、更地の状態で土地を取得するか、ゼロベースから検討していくこととしておりました。

このことについて、駅東工場跡地管理運営法人設立準備会などの検討を経まして、私どもとしての結論を得ましたので説明をするものでございます。

まず、1、検討結果としまして、既存建屋の取扱いについての結論を先に申し上げます。

第2工場及び第3工場を含む全ての既存建屋をNECプラットフォームズ株式会社において解体撤去を行っていただくこととし、市は当該土地を更地の状態で取得することを前提に、同社との売買協議を進めることとしたいと考えております。

次に、2、検討のポイントでございますが、この結論に至るまでの検討を進めるに当たってポイントとした点について御説明をいたします。

まず、(1) 第2工場及び第3工場の活用の是非につきましては、以下の理由から早期の判断が必要と考えました。

1つ目が、NECプラットフォームズ株式会社との売買協議における引渡し条件などの前提となるため。

2つ目が、土地活用構想を検討する上で、既存建屋の有無が大きな要素となるためでございます。

次に、(2) でございますが、公的施設の整備が必要と仮定し、以下の二通りで試算を行い、コストなどの比較評価を行いました。

1つ目が、既存建屋を取得し改修して活用する場合、2つ目が土地を更地で取得し、新築する場合でございます。

次に、(3) 公的施設の機能及び面積等につきましては、表に記載のとおり、仮定をいたしました。

なお、既存建屋を取得及び整備する場合には、民間が整備主体となることも想定されるところでございますが、この比較評価におきましては、市が整備主体となることを仮定して試算をしております。

仮定した機能といたしましては、本年1月25日の議員全員協議会において、公的施設を整備する場合に想定される機能例を御説明いたしました。それらの機能を主としておりまして、貸しオフィスやコワーキングスペースなど、表に示しております機能及び面積から成る、7500平米の施設規模を仮定をいたしました。

なお、これらの機能につきましては、あくまでも比較検討のための仮定でありますので、土地活用構想に反映させる公的機能としましては、今後さらに検討を進めてまいります。

表の下には参考として、一関市役所の庁舎や一関文化センターなどの延べ床面積を記載しております。

続いて右側、(4)でございますが、昨年8月の議員全員協議会で、市議会で説明した市の方針におきましては、第2工場を貸しオフィス機能、第3工場をI L C関連機能として活用することとしておりました。

しかし、現時点におけるI L Cを取り巻く情勢から、当該跡地の利活用検討においては、I L C関連施設を具体的な要素として含める段階ではないと考え、改修して活用する場合の必要規模につきましては、既存建屋のうち、どちらか1棟のみと仮定をいたしました。

そして、(5)でございますが、改修する既存建屋は以下の理由から、第2工場と仮定をいたしました。

1つ目の理由が、J R一ノ関駅に近く、利便性が高いため、2つ目の理由が、鉄骨造りの第3工場に比べて、鉄筋コンクリート造りの第2工場のほうが建屋の強度が高く、かつ、改修工事が容易であり、改修工事費の低減などが見込めるためでございます。

次に、3、検討の経過としまして、先ほど申し上げました結論に至るまでの検討経過を説明いたします。

まず、(1) 方針の見直しでございます。

昨年6月にN E Cプラットフォームズ株式会社と一旦合意した契約条件におきましては、既存建屋のうち、第2工場及び第3工場を市が取得し、改修して活用することとしておりました。

しかし、現在は、第2工場及び第3工場の活用の是非について、ゼロベースで検討することとしております。

次に、(2) 庁内での検討でございます。

先ほど、今回の比較検討に当たりまして、公的施設に仮定した機能を説明いたしましたが、庁内の関係課におきまして、公的施設に必要な機能及び規模を検討し、コストなどの比較評価を行いました。

この検討結果といたしましては、市の財政負担などの観点から、更地の状態で取得することが優位性があるというような結果でございました。

次に、(3) 一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会での検討でございます。

NEC跡地の現地視察を経て、庁内検討結果を基に、さらなる検討を行いました。

この検討結果といたしましては、市の検討結果に加え、土地活用のしやすさ、PFI手法により整備する場合の民間事業主体から見たリスクなどの観点からも、更地の状態で取得することが望ましいと結論づけられたところでございます。

そして、(4) 外部有識者からの評価でございます。

資料ナンバー1で御説明いたしました、2つの分野における外部有識者に依頼をし、準備会での検討結果について、専門的な観点から評価をいただきました。

その結果といたしましては、まちづくり分野に関する研究者からは、総合的に検討し、この結論は妥当である。

土地開発事業者からは、事業費や建物の寿命等を考慮すると、新築が望ましいという評価をいただきました。

なお、個別の項目における評価の詳細につきましては、次ページ以降において説明をさせていただきます。

そして、それらの検討や評価を踏まえまして、(5) 既存建屋の取扱いについての方針として、私どもとして当該跡地を更地の状態で取得することを前提に、NECプラットフォームズ株式会社との売買協議を進めるということに至ったものでございます。

続いて2ページ目を御覧願います。

4、改修と新築の比較評価でございます。

先ほど申し上げました、準備会において比較検討を行った内容について、表に沿って説明をいたします。

比較検討を行いましたのは、既存建屋である第2工場を改修し、延べ床面積1万1794.5平米のうち、公的施設の必要規模として仮定した7500平米を活用するというものと、新築として同規模の7500平米の施設を新たに整備するというものでございます。

まず、整備コストとしまして、工事費に対して可能な特定財源を最大限充当した場合の市の実質負担額を試算しております。

④の工事費であります、表の下に記載しております米印1を御覧願います。

改修費用の試算に当たりましては、活用しない部分である4294.5平米におきましても、外壁や消防設備などの改修が必要となることから、既存建屋全体の延べ床面積を改修することを基本とし、活用しない部分は、内装工事などにかかる費用を除いて試算をいたしました。

その結果、改修の場合の工事費は約42億5000万円、新築の場合は約36億4000万円でございます。

その工事に充当する特定財源としまして、まずは⑥国庫補助でございますが、①デジタル田園都市国家構想推進交付金や②地方創生拠点整備交付金の2種類を活用し、合わせて5億6750万円を充当することと仮定をいたしました。

さらに、③交付税措置としまして、表の下の米印2に記載してありますとおり、地方債制度で定められた充当率の上限まで、地方債である過疎対策事業債などを充当することを仮定し、交付税措置を試算した結果、改修の場合には約20億4000万円、新築の場合には約19億4000万円となり、先ほど説明いたしました工事費から国庫補助、交付税

措置の額を差し引いた市の実質負担額は、改修の場合は約 16 億 4000 万円、新築の場合は約 11 億 4000 万円と試算され、新築のほうが安価であるという結果となりました。

この項目に対する外部有識者からの評価といたしましては、まちづくり分野に関する研究者からは、概算の評価は妥当であると考えます。

改修工事費は設計を行わないと詳細が見えないが、新築よりもコストが大幅に下がらなければ改修のメリットは少ない。

土地開発事業者からは、交付税は実施事業によって措置額が変わるため留意が必要。

現在、建設費が大きく上昇していることを念頭に置き、将来に見直しができるような対策が必要という評価をいただきました。

次に、管理運営コストでございます。

表の下の米印 3 に記載してありますとおり、管理運営コストの試算に当たりましては、大町でございます、一関地域市街地活性化施設、なのはなプラザの実績を参考とし、活用する部分の単価を 1 平米当たり 1 万 1000 円、活用しない部分は、消防設備の法定点検や警備費用など、建屋の維持管理に要する実質的な費用のみとして、1 平米当たり 1500 円と仮定をいたしました。

その結果、改修の場合は年間当たり約 8900 万円、新築の場合は年間当たり約 8250 万円となりました。

この項目に対する外部有識者からの評価といたしましては、まちづくり分野に関する研究者からは、評価は妥当である。

土地開発事業者からは、改修工事の範囲によるが、将来的な修繕が新築より早期に必要となる可能性がある。

P F I 手法により新築する場合、計画時において管理運営コストを削減する民間からの提案を求めやすいという評価をいただきました。

次に、3 ページ目を御覧願います。

次に、取得費への影響でございます。

これまでも、NECプラットフォームズ株式会社との交渉に当たりましては、第 2 工場及び第 3 工場の解体を同社で行っていただく場合、その費用に関しては当市の負担となる可能性があるという説明をいたしましたことから、その影響について比較をしたものであります。

表の下の米印 4 に記載してありますとおり、市が公共事業ベースで行った試算におきましては、第 2 工場及び第 3 工場の解体に要する費用は、2 棟合わせて 10 億円程度と見込んでおります。

比較評価としましては、改修の場合、第 3 工場のみを解体し、第 2 工場は残置することで、市の負担が求められる解体費用が軽減する。

一方で、新築する場合、既存建屋 2 棟の解体が必要となり、市の負担が求められる解体費用が増加する。

以上の比較評価を行い、改修に利点があるという結果でありました。

この項目に対する外部有識者からの評価としましては、まちづくり分野に関する研究者からは、既存建屋を市が取得した場合、将来的に市のコストコントロール下での解体が可能か、また、そのメリットがあるかが論点となる。

解体コストを支払ってリスクを取り除くか、コストを抑えてリスクを保有するかは検討の余地があるが、老朽施設を長期保有するリスクも大きいいため、早期に解体する利点も認められる。

一方で、民間による大規模開発を誘致する場合は、現状のまま土地の引渡しを受け、新規開発事業者が既存建屋の解体と建設をセットで行うことによる費用縮減も考えられる。

土地開発事業者からは、単純な取得費については見解のとおり、既存建屋の解体に当たっては、NECプラットフォームズ株式会社に解体を依頼したほうが、解体発注のスケジュールが早く、コストも安価に抑えられると思われるという評価をいただきました。

次に、使用期間でございます。

まず、改修の場合、第2工場は昭和48年に建築され、鉄筋コンクリート造りの法定耐用年数である47年を既に超えているが、一般的に60年程度は活用可能と考えられるため、残りの活用可能な期間は10年から15年程度と想定される。

長寿命化改修などを行うことにより、さらに活用期間を延長することが可能と考えられる。

一方、新築の場合、鉄骨造りの法定耐用年数は34年であるが、一般的に60年程度は活用可能と考えられる。

長寿命化改修などを行うことにより、さらに活用期間を延長することが可能と考えられる。

以上の比較評価を行い、新築に利点があるという結果でありました。

この項目に対する外部有識者からの評価といたしましては、まちづくり分野に関する研究者からは、評価は妥当である。

土地開発事業者からは、見解のとおり、既存建屋は4年後には築53年が経過し、将来的に長寿命化したとしても、20年後には築73年の建物となることに留意すべきである。

法定耐用年数は、昨今では税制上の指標であり、実際の建物寿命とは違うことを認識する必要があるという評価をいただきました。

次に、土地活用のしやすさでございます。

改修の場合、土地においては既存建屋があるため、新築する場合に比べて土地活用方法が制限される。

建物においては、既存建屋の躯体・構造などの条件に左右され、新たに導入する公的機能について、施設計画が制限される。

新築の場合、土地においては、今後導入検討を行う公的機能に応じ、建物規模や整備場所について自由度の高い検討が可能となる。

建物においては、機能や用途に応じて適切な施設計画を行うことができる。

以上の比較評価を行い、新築に利点があるという結果でありました。

この項目に対する、外部有識者からの評価といたしましては、まちづくり分野に関する研究者からは、評価は妥当である。

土地開発事業者からは、見解のとおり、更地で取得すれば、新たな駅前の整備を行う中で、今後の区画整備や各用途のゾーニングについて、自由度を持って議論でき、いろ

いろな意見を取り入れることも可能になる。

新たな土地利用においては、周辺道路とのレベル差をなくす計画や、周辺に開放感のある基盤整備を計画しやすいことも念頭に置いたほうが望ましいという評価をいただきました。

続いて4ページ目を御覧願います。

次に、PFI手法により整備する場合の民間事業主体から見たリスクであります。

改修の場合、施設の損傷が発生した場合、経年劣化起因か改修施工不良起因かなど、リスク負担の明確化が困難となり、市のリスクが増大する可能性がある。

一方、新築の場合、施工リスクや維持管理リスクなど、事業主体と市のリスク分担が明確であり、民間事業者として取り組みやすい。

以上の比較評価を行い、新築に利点があるという結果でありました。

この項目に対する外部有識者からの評価としましては、まちづくり分野に関する研究者からは、評価は妥当である。

土地開発事業者からは、既存建屋を改修する場合、改修後の責任分担を明確にする必要があり、改修の精度によるものか劣化によるものか判断がしづらいものについて、発注者である市のリスクにしなければ、民間事業者の参画意欲が薄れる可能性がある。

改修工事の積算において、現物を十分に調査しなければ詳細な積算ができないため、改修費の市予算と民間事業者の積算額に乖離があることもあり得ることから、改修工事の場合は十分な条件整理が必要となるという評価をいただきました。

最後に事業スケジュールでございます。

改修の場合、設計段階での既存建屋の調査や内装の解体が必要となり、新築と比べて、設計や施工期間ともに期間を要することが想定される。

一方、新築の場合、適正規模の施設整備を行うことも含め、改修と比べて設計・施工期間ともに期間が短くなることが想定される。

以上の比較評価を行い、新築に利点があるという結果でございます。

この項目に対する外部有識者からの評価としましては、まちづくり分野に関する研究者からは、解体を行うことによる土地の引渡し時期の遅れも想定されるが、一方で、部分的に土地の引渡しを受け、先行して公的施設を新築することも可能であるため、事業スケジュールのみでの優劣の比較判断はできないと考える。

土地開発事業者からは、設計期間においては、改修の場合、改修条件の整理と事前の建物調査等に時間を要する一方、新築の場合でも構造検討期間に時間を要するため、必要な期間はどちらもさほど変わらないように思われる。

工事期間は新築のほうが期間を要すると思われるという評価をいただきました。

以上の評価項目を踏まえた総合評価としまして、公的施設を整備するとした場合の整備手法は、新築が望ましいという結論に至りました。

外部有識者からの総合評価としましては、まちづくり分野に関する研究者からは、総合的に検討し、この評価は妥当である。

土地開発事業者からは、スケジュールの評価においては疑問に思われるが、大きな差とはならず、その他の評価においては妥当と考える。

この事業を長期的に考えた場合にも、事業費や建物の寿命等を考慮すると、新築が望

ましいと考える。

駅前の再整備において、基盤整備やゾーニング計画施設の自由度を高め、新しい駅前を形成することも目的とするのであれば、評価のとおりと考える。

環境に配慮した施設整備が必須な昨今においては、民間事業者からの新築による提案を求めたほうが、民間事業者としてもコストを含めた提案がしやすい案件になると考えるという評価を得たところであります。

以上のことから、NEC跡地を更地の状態で取得することを前提とし、NECプラットフォームズ株式会社との交渉や、土地活用構想の作成を進めてまいりたいと考えております。

続いて5ページ目を御覧願います。

こちらは、これまでに説明いたしました評価項目を含め、NEC跡地の取得等に要する経費について試算したものを一覧表としてまとめた資料でございます。

また、参考として、資料の右側の欄には、昨年8月の議員全員協議会で説明しました計画における試算も記載をしております。

まず、財産価格でございます。

こちらは、令和3年1月に実施しました、不動産鑑定評価額を基としております。

土地につきましては、米印1に記載しておりますとおり、既存建屋を残置する場合、建屋の老朽化や建屋の汎用性がないことによる需要の減退を考慮し、評価額が10%下落するとの鑑定を受けておりますので、それに基づき記載をしております。

これは建物も同様であります。

このことから、第2工場を改修する場合、土地と第2工場の評価額を合わせて17億3200万円。

新築の場合、更地の状態である土地の17億6000万円が財産価格となります。

なお、昨年8月時点の計画におきましては、一番右側ですが、土地と第2工場及び第3工場で18億7000万円を財産価格としておりました。

次に、解体費でございます。

米印2に記載しておりますが、市による公共事業ベースとして仮定し行った試算では、既存建屋のうち、第2工場及び第3工場の解体に要する費用は、総額で10億円程度と見込まれます。

ただし、実際にはNECプラットフォームズ株式会社で解体を行っていただきたいと考えておまして、この費用も含めて売買に係る条件につきましては、今後、同社と協議を進めてまいりたいと考えております。

次に、土壤汚染対策費でございます。

土壤汚染対策につきましては、最終的な引渡し前までに、同社において実施いただくこととして協議を進めておまして、市の負担は生じないものと考えております。

次に、消費税でございますが、土地の取得費は非課税でありますことから、改修の場合には、第2工場の財産価格にかかる1520万円、新築の場合には財産価格にかかる消費税はございません。

ここまですがNEC跡地の取得に要する経費でございますが、現在、解体にかかる市の負担額について、同社と協議中でありますことから、現時点ではお示しできる状態では

ございません。

次に、公的施設の整備費でございます。

先ほども御説明いたしましたとおり、こちらはあくまでも機能や面積を仮定した場合の試算であります。

また、米印3に記載してありますとおり、整備手法については、民間活力を活用したPFI手法なども想定されますが、この試算では、最も市の経費負担が大きくなる公共事業での整備と仮定して試算をしております。

その結果として、既存建屋を改修する場合、工事費は約42億5000万円が見込まれ、そのうち、市の実質負担額は約16億4100万円となります。

一方で新築する場合、工事費は約36億4000万円が見込まれ、そのうち、市の実質負担額は約11億3675万円となります。

これらを含めた合計につきましても、現在は未定でございますが、NECプラットフォームズ株式会社との協議を進め、取得議案の提案までには皆様にお示ししたいと考えております。

次に、資料ナンバー3を御覧願います。

市民説明会の開催についてでございます。

このたび、市では、現在検討を進めております、NEC跡地について、取得目的や取得後の活用案などを市民の皆様にご直接説明する場を設けたいと考え、どなたでも参加いただける市民説明会を開催することといたしました。

以下、詳細について説明をいたします。

まず、1、開催目的でございますが、現在、市が取得を目指しているNEC跡地について、取得する目的や取得後の活用案など、駅東工場跡地管理運営法人設立準備会での検討を踏まえた、現時点における市の考えを広く市民に説明し、理解の促進を図るため、今般、市民説明会を開催したいと考えております。

2、開催日時・場所でございます。

より多くの市民の皆様にご参加いただけるよう、日時や場所を変えて、全3回の開催を予定しております。

まず、1回目は7月31日、日曜日の午前10時から、会場は一関保健センター。

2回目は同日の午後2時30分から、会場は川崎市民センター。

3回目はその翌日、8月1日月曜日の午後7時から、会場は一関保健センターでございます。

次に、3、説明内容でございますが、(1)NEC跡地の取得目的について、(2)取得後の利活用方針について、(3)取得後の管理運営手法について、主にこの3点について説明を予定しております。

これまで、取得議案の提案までに、NEC跡地の管理運営手法や土地活用構想を示したいと説明してまいりましたが、今後、7月の下旬をめどに、土地活用構想の案を取りまとめる予定でありますことから、この内容について市民の皆様にご説明をしてみたいと考えております。

次に、4、周知方法でございますが、(1)広報いちのせきI-Style7月号や、以下、市のホームページ、市のフェイスブックやインスタグラム、一関コミュニティF

M、FMあすも、一関ケーブルネットワークにおける市政情報番組「テレビガイド」、そして(6)、これまで開催してきました、NEC跡地の取得及び利活用に係る方針説明会に御参加をいただきました、市内団体等への案内通知により開催周知をしまいたいと考えております。

次に、5、その他でございますが、この市民説明会は、市内への通勤者や当市出身者など、市民以外も含め、どなたでも参加いただけるほか、事前の申込みは不要とし、新型コロナウイルス感染症感染対策、例えば、マスクの着用義務、入り口での手指消毒及び検温などを徹底して開催をいたします。

資料の右側には、今後の進め方を記載しております。

まず、ステップ1、土地活用構想案及び管理運営方針案の作成として、取得後の管理運営手法、土地活用イメージ、経済効果などの作成を進めてまいります。

次に、ステップ2、市議会への説明として、ステップ1で作成した土地活用構想案を基に、取得目的や取得後の活用案などを市議会の皆様に説明をしまいたします。

次に、ステップ3、市民説明会の開催として、市議会の皆様に説明する土地活用構想案を基に、取得目的や取得後の活用案などを市民に説明をしまいたします。

次に、ステップ4、準備会の開催として、市民説明会などで出された意見を踏まえ、準備会や下部組織である準備会幹事会において、土地活用構想の調整をしまいたします。

そして、ステップ5、土地活用構想の取りまとめを行い、それらを市議会の皆様に説明をしまいたいと考えております。

以上を踏まえまして、NEC跡地の取得に関する最終的な御判断をいただきたいと考えております。

説明は以上であります。

よろしく願いいたします。

委員長：これより、質疑を行います。

資料については、昨日、皆様方のほうに資料を配付しておりましたので、お目通しいただいたものと思いますが、皆様の方からの質疑を受けたいと思います。

小野寺委員。

小野寺委員：NECプラットフォームズ株式会社の既存建物の解体か更地かということの検討結果というように説明があったわけですが、実質、あそこの土地に8万3000平米があるわけですが、例えば、公共施設、これも仮定の話ですから、行政で整備するという場合は7500平米の建物になると。

そのうち1階部分だけ捉えると、その2分の1というような形になると、全体面積のごく一部分というような捉え方になるわけですが、ただいまの住民説明会までの間に全体構想、土地利用構想を立てて、市民なり、議会に説明するというお話ですが、その構想についての現段階では白紙状態なのか、ある程度まとまっているのかということを確認したいというように思いますし、それから、不動産鑑定評価を令和3年1月に実施しているわけですが、取得議案の提出に当たっては、最新の鑑定評価を行う予定があるのかどうか、御案内のとおり、地価公示価格等については下落している部

分もあるというように聞いているところでございますが、その辺の考え方についてお伺いします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：まず、最初の御質問の、構想案が現時点で白紙の状態か、ある程度まとまっている状況かということでございますが、現在、委託業者などとともに検討しているところでございまして、白紙というわけではございませんが、まだまとまっているというところまでまだいってない、現在、あくまでも検討している最中というようなことでございます。

それから、2点目の不動産鑑定評価でございますが、令和3年1月に実施してから時間もそんなにたっていないということから、現時点では新たに鑑定評価をし直すということは考えてないところでございます。

委員長：岡田委員。

岡田委員：まず、資料ナンバー1なのですけれども、外部有識者を委任したということです。

現在、市民も含めて、議会もですけれども、買うか買わないかが大きな問題になっているので、例えば、一関市の財政について、皆さんが不安に思っているというところがあると思うのですけれども、この委任について、自治体の財政を評価する専門家をなぜ委任しなかったのか、そういった検討はしなかったのかお伺いしたいと思います。

資料ナンバー2については、外部有識者の評価がありますが、やはり評価結果が妥当だ、新築が望ましいというものになっていますが、やはりこの評価というのは、あくまでも買うとした場合の評価であるのではないかと思います、その点についての捉え方というか委任した内容と合わせて、当局の今の評価の状況をお伺いしたいと思います。

もう1点については、建屋を解体した場合、2棟で10億円程度という見込みがあるのですけれども、見込み額の根拠というものをお伺いしたいと思います。

実質的にはNECプラットフォームズ株式会社と協議もしているというところですが、その協議している状況で増額になりそうとか、もう少し減額を求めて頑張っているのかという状況についてもお伺いしたいと思います。

資料ナンバー3なのですけれども、市民の説明会の関係です。

この進め方のほうなのですけれども、ステップ1からステップ5までのスケジュールがありますが、これの日程について、どのくらい、どのような状況の日程を見込んでいるのかお伺いします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：大きく5点の質問があったと思います。

私から、そのうち4点ほどについて答弁をさせていただきます。

まず、財政関係の外部評価を求めなかったことについてでございますが、今後、財政

効果、経済効果などを含めた収支を積算することになりますので、それによって市、そして皆さんと判断をいただけたらと考えまして、これにつきましては有識者は頼まなかったというところでございます。

それから、買う前提での外部有識者からの評価であるというようなことでもございましたが、あくまでも有識者をお願いしたのは、買って利活用する場合に、どのような評価になるのかということをお願いしているところでございます。

それから、解体費、公共でやった場合の10億円の根拠につきましては、建設部のほうから説明をさせていただきます。

それから、その解体、10億円について、NECプラットフォームズ株式会社との協議で増となりそうなのか、減となりそうなのかということでもございますが、この場ではまだ協議中ですので、お話しはできないところでもございますが、あくまでも公共であるところが一番多いという意味でお示ししているところでもございます。

それから、最後にステップ1から5の日程、スケジュール感ということだったでしょうか。

まず、ステップ1、土地活用構想案、管理運営方針案の作成につきましては、7月中にこれらの案を固めまして、ステップ2、市議会の説明を同じく7月中に、例えば、この特別委員会などをお開きいただきまして、御説明をしてみたいと考えております。

そして、ステップ3の市民説明会につきましては、資料ナンバー3の左側に書いてありますとおり、7月31日と8月1日でございます。

それから、ステップ4の準備会につきましては、8月の上旬、中旬の早い時期を現在のところ考えているところでもございます。

そして最後、土地活用構想の取りまとめ、これにつきましては、これも8月の中旬あたりに市議会のほうに、この特別委員会の開催をお願いできないかと現在考えているところでもございます。

以上であります。

委員長：金今建設部参事。

建設部参事：先ほどお話しされました、第2工場及び第3工場の解体に要する経費、費用が約10億円と見込まれる根拠はというようなお話でもございました。

NECプラットフォームズ株式会社のほうから、ある全ての第2工場、第3工場に関わる図面等をいただきまして、実は建設当時から、やはり工場の形が内部のほうも変わっているということもございました。

そちらのほうのものもございましたが、現地で全て確認はできるところとできないところとありましたが、図面で確認できるものは図面で確認しました。

それで、積算の根拠につきましては、公共で発注した場合の我々が市で試算している国の設計基準、それから県の単価、その他の単価を採用いたしまして、市が公共工事で発注した場合に、どのようになるかというような試算の仕方をしたわけでもございます。

委員長：岡田委員。

岡田委員：財政評価についてなのですが、これからというお話でした。

大体いつ頃になるのかお伺いしたいと思います。

解体費 10 億円の根拠なのですが、NECプラットフォームズ株式会社と協議しているということで、あくまでも公共だということが強調されているのですが、公共というところを捉えると、民間の工事よりも高くなるのかなというように聞こえますが、その点はいかがかお伺いします。

市民説明会などの状況なのですが、説明内容が3つ示されているのですが、この間、市の財政についても市民に説明してほしいということで、そういうことも考えているということでしたが、ここにはそれが載っていませんが、市の財政状況について説明はしないのかお伺いします。

それから、ステップ5に至った時点で、改めてきちんと市民に説明すべきだと思いますが、その説明会は開催する予定があるのかないかお伺いします。

委員長：金今建設部参事。

建設部参事：解体費用の総額約 10 億円という見込み額が、民間より高くなるのではないかとこのような御質問かと思いますが、私たちは民間がどのような取引をしているかというのは、あまりそれに関しては分からない状況でございますが、解体に関しましては国の基準で、それから、県の単価を入れてやりますので、しかるべく、図面を作成して入札に合うようにとのことでございますので、民間について高いか安いかというのは私は分かりません。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：まず1点目、財政の状況についての説明はどうかということでございますが、これにつきましては、資料ができた段階で、それも含めて説明をしてみたいと考えております。

それから、財政状況について説明をするのかということでございますが、これにつきましても7月の下旬頃に市議会の皆様に説明をしてみたいと考えております。

それから、市民説明会を今回7月31日、8月1日にするわけですが、その後のその説明会の意見も踏まえた最終のものを、また再度市民に説明するべきではないかというようなお尋ねと捉えましたが、これにつきましては直接の説明会ではなく、例えばホームページなどでの周知と言いますか、そのような手法を現在考えているところでございます。

委員長：岡田委員。

岡田委員：私が10億円の根拠に対しての、そこをお伺いしたわけではなくて、そこをベースとしてNECプラットフォームズ株式会社と協議する中で、公共だということでは

ば、10億円より高くなるような協議になっているのか、そこを何とかもっと減額するように協議をしようとしているのか、そこをお伺いしたかったところです。

市民への7月中の説明に、財政状況は説明するかどうかというお答えがはっきりしなかったもので、もう一度お伺いします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：まず、解体費のNECプラットフォームズ株式会社側との協議というお話ですが、今回お示ししている公共でやれば10億円というのは、市主体で、市が直営で公共事業でやれば10億円と試算されるというものでございまして、もし、民間にお願いするとすれば、これとは違う数字になるのではないかと。

例えばNECプラットフォームズ株式会社側にお願いするのであればという意味で、市でやればこのような事業費がかかるだろうというようなことを記載しているところがございます。

それから、7月末の市民説明会で財政見通しについての説明がどのようになるかということですが、今回、経済波及効果も含めた市の財政への影響を試算いたしますので、それを、例えば現在ある財政見通しに、それを外枠で書き加えるといえますか、そのような形でお示しすることが可能と考えております。

委員長：武田委員。

武田委員：外部有識者をお願いしたということであります。

以前に、佐藤市長とのやり取りの中で、いずれ私とすれば、不安感があるのは、これは必ずここは開発するということは当然、私もそのとおりだのように思っておりますが、市が全ての開発に関わるというのは、かなりの不安感を私は持っている。

したがって、そういった、市が取得してやるべきなのか、あるいは、民間事業者にある程度の部分を委ねるべきではないかというようなものの判断も、市長の考え方が、そのように固まってはいるにしても、有識者からそういった御意見をいただく機会を持たないのかというお話をお聞きし、そういったことも今後考えていくという御答弁をいただいた経過がございますが、今お話を聞きますと、いずれ取得をするということを前提にお話を進めているというような御説明であったかと私は理解いたしました。

であれば、今後、どの時点で、そのような、いろいろと検討したけれど、やはり選択肢はこちらのほうがいいのか、あちらのほうがいいのかというような、そういうそのゼロベースでの、有識者からの御意見をいただくというのは、どなたになるのかお尋ねをしたいと思っております。

委員長：佐藤市長。

市長：これはなかなか言葉の解釈が難しいかと思うのですけれども、取得を前提として検討というそのフレーズの持つ意味合いなのかと思っております。

ややこしい話をするつもりはありませんけれども、取得をしようという意思の下に一連の作業をやっていきます。

ですから、その部分にある意味捉えれば、取得を前提として検討という表現は間違いではないかもしれません。

取得をして、どういったような使い方をしていくかとか、取得をした結果こういったようなことになるのではないかと、そういったような数値なり、効果なり、そういったものを、私の中では、思い描いた上での一連の作業なのですけれども、そういったようなことが果たして成り立つかどうかと、そういった思惑のとおりに行くかどうかということの、第三者的な評価も頂戴しようと思っているわけです。

ですので、それも含めて、取得を前提としてというフレーズの中に押し込めてしまえばそのとおりかもしれませんし、いや、そういったその取得の是非も含めての話だと言ってしまえばそうなるかもしれませんが、ここは何ともこの言葉の使いようが難しいところでございますが、主体的、安定的に活用していくことが望ましいと思うので取得をしたいというところから、一連の作業が始まっていることは間違いございません。

委員長：武田委員。

武田委員：いずれ、お願いする側からそのようなお願いの仕方をされれば、それも翻してどうこうということについては、かなり、やはり、良識的に考えても難しいと私は思います。

お願いする立場の方からそういう依頼を受ければ、それを前提とすると、それが言葉のあやではないと思います。

私は、やはりその辺でもう少し、佐藤市長の判断が本当に正しいのかどうかというものについての有識者からの御意見をいただくという、そのテーブルをぜひ設けていただきたいというようにお願いしたい。

それから、もう一つ、今回のいろいろな事案について、有識者の方々から御意見をいただいたということですが、これは直接お会いしてお話をいただいたのか、あるいは、そのオンラインなどでお話をいただいたのかについてお尋ねしたい。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：今回の一連のやり取りはオンラインでやり取りをしているところでございます。

委員長：佐藤市長。

市長：今回この公的施設となるものの整備、あるいは、第2工場、第3工場既存建屋の解体、修繕か、全部更地での新規建築がいいかというその1点の問い合わせに対してもかなり私どもとしては、ああ、なるほどというような、そういったような評価も頂戴した部分もあります。

このお二人の方は、それぞれの専門家として、忌憚のないお話、評価をされていると思いますので、別に私どもから頼んだ側のことを、忖度をして、何かそれに近いような

答えを出しているということは決してないと、このように私は思っております。

委員長：千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：私のほうから2点、お聞きいたします。

先ほどから話になっているその有識者の件なのですけれども、この2名の方は、一関市、または岩手県と関わりがある方なのかをお聞きしたいと思います。

そして、もう1点が、この2名は、一関市と同等ぐらいの関わりというか実績があるのかどうか、お伺いします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：今回、お願いしました有識者2名の方でございますが、まず、これまでの一関市との関わりでございますけれども、まちづくりの研究者の方につきましては、これまで一関市と関わったことがございます。

それから、一関市と同等の規模のものをやった御経験があるかということですが、例えば、まちづくりに関する研究者の方は、塩釜市の駅周辺整備検討業務に関わったこともあるようでございます。

それから、土地開発事業者につきましては、たくさんの業務の中で、様々な事業に関わられているようでございますので、その中で様々な規模の整備に関わられていると認識しているところでございます。

委員長：千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：ありがとうございます。

何でこのような質問をしたかという、やはり、この一関市の開発というか、一緒に考えてもらう方だと思うので、やはり、同じ実績があるのを参考にしながら、一関市もこの方々と意見交換なり、指導をいただかなければならないと、私は思っただけの質問でした。

まちづくりの方は、一関市とも関わりがあったということがありました。

もう委任しているのしょうから、今さら駄目だとも何とも言えないのですけれども、ぜひ、一関市を、本当に今後考えてもらえるように、話を進めてもらいたいと思います。

委員長：千葉信吉委員。

千葉（信）委員：私からは、市民説明会のことをお伺いしますが、大体、このような日程で大きくざっくりとやるのだと思いますが、いちのせき I-Style の部分では、広報の仕方で様々なメディアを使っていると。

アナログ的なのですが、まず、いちのせき I-Style を配るということは、そうすると、回覧的なチラシを作って今後のこともありますので、全戸周知というのは

必要だと思うのです。

その辺は取り組まれるのかお伺いします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：今回、先ほど御説明したほかに、NEC跡地の近隣の行政区につきましては、回覧板により周知することも現在検討中でございます。

委員長：千葉信吉委員。

千葉（信）委員：それは、しっかりと取り組んでください。

理解しましたが、近隣だけではなくて、今後がありますので、近隣というのは駅前と東、西だと思うのですけれども、もう少し大きくではなくても、大体の影響のあるところの部分で、なかなか難しいと思うのですけれども、その辺をもう少し細かく検討してもいいのではないかとと思うのですが、検討でも結構ですので、せっかく作るのですから全体にするとか、そういうことは考えていないのか、お伺いします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：回覧板につきましては、新型コロナウイルス感染症の関係で、これまで中止してきたところですが、現在の感染状況を踏まえて、まさに復活しようというところでございます。

ただ、やはりそうは申しましても、行政区長または班長と言ってよろしいのか、そういうような方々にはまだいろいろなお考えもあるかと思っておりますので、そのような御負担も考えながら検討してまいりたいと考えております。

委員長：沼倉委員。

沼倉委員：何点が質問したいと思っておりますけれども、以前、検討支援コンサルタントと、八千代エンジニアリングという専門業者をお願いしていると。

今回、この外部の有識者を2名置いている、お願いしたと。

このお二人、2つの機関の関係はどうなっているのでしょうか。

片方はコンサルで専門的な検討をしている、ほかに、外部の方が意見を述べるということは、この辺の関連がなかなか明確ではありませんので、説明をお願いしたいと思います。

今回のこの事業の進め方をめぐっては、管理運営法人設立準備会、あるいはその企業というか、おいでになる企業の審査をする第三者委員会、それから、この経営コンサルタント会社、外部専門員、それから、片方では、市民の皆さんから様々な意見を聞いています。

非常に何と云うか手順はいいようなのですけれども、結局、市長は、自分が進めたい

方向でトップダウンとしたいのか、あるいは皆さんの御意見を伺って、ボトムアップしてこの事業を進める予定なのか、どうもこの手順はいいのですけれども、なかなか、これをどう収束に持っていくのかというのが見えないので、お聞きしたいと思います。

それから、今日はっきりしましたのは、既存の建屋は壊すということがはっきりと市の方針で示されました。

既存建屋の解体費が、市の計算で10億円と。

これは民間、NECプラットフォームズ株式会社がやるとなると幾らか下がるのでしようけれども、少なくとも取得費に反映されると。

それから、汚染対策費もNECプラットフォームズ株式会社が費用をかけてやると。

これも取得費に反映されると。

したがって、今、17億6000万円というお金を示していますけれども、これはかなりの額になると。

それがまだ確定していないというのははっきりしています。

この点が非常に議会のほうでも大きな判断なのではないかと思えますけれども、これを早急に固める必要があると思えますが、その辺の時期的なものをお願いしたいと思います。

それから、公共施設、約36億円と。

市の負担が11億円で済むと。

これはよく見ると、約15億円の過疎債を使っていると。

7割の交付税措置があるから。

そうすると、たしか1年間の過疎債の市の充当が、40、50億円と、かなりの過疎債をこの事業に振り分けると。

そうすると既存の事業を、その分圧縮しなければ駄目だと。

したがって、既存の事業に影響を与えないわけではないと思うのです。

私はこの事業をしたいので、若干の既存の事業を少し繰り延べになるくらいの説明をしないと、これは当然大きな影響を与えますので、その辺の考え方をお聞きしたいと思います。

それから、実は私、コンサルタントの八千代エンジニアリング8月の成果というのを大分期待しているのです。

ところが、見ると説明会を7月にやってしまうと。

8月のコンサルの結果が出ないうちに、まだ不明な内容を市民に説明したって、改めて、事業が固まった段階で再度また市民の皆さんに、そしてまた議会に説明しないと、当然議会のほうでは説明だけで終わりません。

最後の構想を含めて、金目の話を含めて、やはり慎重な審査があると思えますので、一連の日程を見ると、9月議会云々というのは、もう明らかに今のうちから、もう日程が不足していると。

そういうことを、私はどうしても考えているのです。

したがって、現時点でNECプラットフォームズ株式会社と、もう少し時間を延ばしてくれというくらいの対応がないと、後ろを決めて、やることが山ほどあるだという状況だと思いますけれども、その辺の考え方はどうでしょうか。

委員長 : 佐藤市長。

市長 : 私からは、2点目にお話をいただきました、自分が進めたい方向で云々という話と、あとは、皆さんからいろいろな手順をやっているけれども、そのこの2つのことに関しての話がありましたので、申し上げます。

私は私なりの考えなり思いなりがあつての、一連の作業を始めたわけでございます。

その中では、その多くのを、民間活力の導入、そういったものにかかなりのウエートがあります。

ですので、そのこのところというのは果たしてそのように思ったとおりにいくものかどうかというのは、これはなかなか分かりません。

何分、少しばかりの規模の小さいものであれば、ある程度のことは成り立ちますが、かなり広大なものでありますし、これまで扱ったことがないような物件でもございます。

また一方では、いろいろな可能性もあるというような積極的な評価もできると思います。

そうした双方があるものでございますから、一通りの目的性なり目標なりといったところは持っておりますけれども、それが果たして成り立つかどうかというのは、これはなかなか難しい話です。

したがって、そういったことの是非を図るということ。

それからもう一つは、何分1つの塊の区画の土地でございますから、いろいろな絵が描けるでしょうし、いろいろな構想も描けると思います。

となれば、いろいろなプランが出てくるし、様々な皆様方の思いもたくさん出てくると思います。

現に説明会でも様々な御意見と言いますか、御希望と言いますか、リクエストと言いますか、そういったお話もいただきました。

したがって、そういった今申し上げたようなところ、両者を踏まえての、ベストプランを作っていくためには、やはりかなりの手続と言いますか、いろいろな皆さん方からお話を聞いていくといったようなものが欲しいと思います。

したがって、私だけの思いでもって、走っていくというのではなくて、いろいろな場を設けて、いろいろな皆さん方からの声を聞いた上で、これは軌道修正も含めての話でございますけれども、ありなのだろうと思っております。

それはあくまでも中身の話であります。

もう1点、なかなかそのタイトなスケジュールの中で、本当にどうなのかという話でございました。

一通りの先ほどのステップ、資料の3でいったところの、先ほども別な委員の方から、最後にもう1回その説明会といったものはどうなるかという話でございましたが、そこは私どもとしては、粗々のところは、この資料ナンバー3のステップ3、市民説明会の段階、ここではもうステップ1のところ、管理運営の手法ですとか、土地活用のイメージ、絵ですとか、あとは経済効果、数字の部分、そういったものが出てきますので、そこをさらにいろいろな、それをベースとして、様々な議会なり市民説明会なりでお話

を聞いていますし、それによって若干の手直しがあるかもしれませんが、そういったものも同時進行で説明させていただきたいと思っております。

その説明はお集まりいただいたの説明会というようなことではなくて、今現在は、ホームページですとか、あるいは広報ですとか、私どもとしての何かの発信ですとか、それとその時点で取り得るものと考えてございますが、そこから大きくぶれるのであれば、それをもう一度説明するというような場の検討はあるかもしれませんが、このステップ1でもって描いたようなものが、若干の文言の修正でありますとか、そういったことであればその状況を見ながら、その判断になってくるかと思っております。

その9月というような議案の提出までの間の見直しはどうかという話でございますが、こういった一連の作業に入ります前に、NECプラットフォームズ株式会社のほうと意向確認書といったものを結んでございまして、9月というようなことから先1年というような射程範囲の中で、一連のものを進めてございました。

ですので、そこはそこでもって私どもとしては努力をさせていただきたいと思っております。

ですので、このステップ1から、このステップ5までの間で、このステップ1のものが、言ってみれば、大きく軌道修正しなくてはならないこと、あるいは根本からやり直さなくてはいけないようなことがあれば、また話は別かもしれませんが、そのところを今の段階で、予断を持って、今の段階から9月というような期限を、また再度延ばすということで、今の段階とするというのは、なかなかそういったものではないというように考えてございます。

そのほかのことにつきましては、担当部長から御説明いたします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：まず、初めにございました、コンサルとこの外部有識者との関係でございますが、以前に、前の特別委員会などで御質問もあったと思っておりますが、今回、資料はつけていないのですけれども、前の特別委員会の際に、資料を何回かおつけしておりますが、検討体制の概念図のようなものをつけております。

その中で、設立準備会と市との関係と、それから検討支援コンサルタントとの関係をお示ししまして、その三者が、一体的に検討していくというような図を示しております。

その三者の検討体制の外から外部有識者が助言などを行うというような、図を示しております。

実際、コンサルにつきましては、市なり、準備会、幹事会で検討、整理した内容を、その整理よりもこちらの整理がより分かりやすいとか、より適切であるというような指摘をいただきながら、今回、資料にもお示ししました、準備会としての案の整理などをしたところでございます。

そして、準備会で整理したものを、最終的に外部有識者から御意見をいただくというような状況になっております。

それから、解体費や汚染対策費が取得費に反映されると、かなりの額になるのではないかと、これはいつ頃お示しできるのかというようなことではございましたが、最終的な

額は取得議案の際に、最終の確定のものをお示しするわけなのですけれども、その前に先ほど市長からもお話がありました、粗々のものを、7月下旬には、お示しできると考えております。

それから、過疎債のお話がありました。

確かに、今回はあくまでも試算でありまして、かかる事業費のほとんどを、交付金なり補助金なり、過疎債などで充当するというような組立てで試算をしたところですが、実際に今後、もしこのような事業を行うとなつて事業を組み立てる際には、過疎債だけではなく、それとほぼ同等の合併特例債というものもまだ十分に枠があると捉えておりますので、ただし、合併特例債を使える場所が限られておりますので、合併特例債と過疎債の割り振りなどもしながら、特にこの事業をしたから既存の事業が繰り延べになるというようなことは、今のところ考えていないところでございます。

それから、先ほどの委員からの御指摘で、土壌汚染対策も上乘せされるというようなお話でございましたが、現時点での協議では、先ほども御説明いたしました、あくまでも土壌汚染対策はNECプラットフォームズ株式会社のほうで行うということで協議を進めているところでございます。

委員長：沼倉委員。

沼倉委員：今の質問事項に対する回答は、お聞きしました。

今回、約8万平米以上の面積を取得すると。

その取得費と、それから、その中に2階建ての7500平米の公共施設を造ると、それがこの事業費で36億円、そういう用地の取得と取得後のその用地の利用というのが混同していると。

したがって、用地の取得とそれから、使った後、どのように利用するかというのは、まさに今、コンサルタントの八千代エンジニアリングとか、その全体の敷地の利用などを検討している段階ではないかと思うのです。

もし、この7500平米の公共施設だけを上げるのであれば、必要な道路とか、公園とか、あるいはその下水道なども一緒に出さないと、結局、敷地以外の後の整備の費用というのは、全体像が見えないのです。

したがって、私は、この公共施設を出すべきではなかったと。

取得は幾らで、その後は、コンサルの利用計画を待って全体を示すべきではなかったかと考えますけれども、この今日の資料についての、その辺の考え方をお聞きしたいと思います。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：今回の資料をお示ししましたのは、資料ナンバー2の一番最初のところの検討のポイントのところに記載しておりますけれども、第2工場、第3工場を解体して取得するか、それとも残置したままで取得するかということを検討するために、もし残置した場合の公共施設で使うとしたらこのようになるのではないかとということを試算して比較す

るために、あくまでも公共施設はこのように仮定してというようなことで試算したものでございます。

委員長：沼倉委員。

沼倉委員：最後にしますけれども、いずれ約9万平米のうち、一部は公共施設を造るし、大部分はコンサル担当の何と言うか、そういう計画に基づいて利用を考えると、基本的には大部分は計画どおりに、民間のそういう方が参入するのを期待して整備するという捉え方でいいのかどうか、確認したいと思います。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：ただいまの話の中にありましたが、公共施設というお話でしたけれども、公的施設を造るというような判断をしたものではございません。

あくまでも今回、更地にするかそれとも残置するかということの判断の試算をするために、仮に公的施設で活用するとした場合にというような仮定のために、今回ここで既設のことをお示したところでございます。

それから、ただいまの話の中で、コンサルが利活用をほとんど決めるというように、私はそのようなお話と捉えてしまったのですけれども、あくまでも、コンサルから出された意見等も踏まえて、準備会でその活用案を定めていくというようにしているところでございます。

委員長：千田良一委員。

千田（良）委員：先ほどの議論の中で、回覧板とかそういう話があって、いわゆる市民周知の話なのですが、簡単な方法があると思います。

市広報のいわゆる臨時便を出してはということをご提案しておきます。

今、市広報は月に1回しか出していないと。

ですから、臨時広報を、しかるべき時に、4ページでもいいと思います。

それでもって、このNEC跡地問題についての、今、市民に伝えたいことを記載して、そして周知を図っていくことを提案しておきます。

以上です。

委員長：齋藤委員。

齋藤委員：私からは、この資料3についてお尋ねいたします。

住民説明会の開催であります。開催目的には、市の考えを広く市民に説明し、というようにございますが、そういった目的に照らし合わせて、何で日時、会場がこの一関保健センターと川崎市民センター、このたった3回なのか、広くというのと合わせて、どういう検討をされてこうなったのかというのもお聞かせください。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：開催日時、場所は確かにこの3回でございますが、4に記載のとおり、周知方法で様々な媒体を使って周知することにより、多くの方においでいただきたいと考えているところでございます。

委員長：齋藤委員。

齋藤委員：現実的に考えて、これだとこの場所から離れた室根地域とか大東地域とか、そういったところにも周知されるということなのですが、私としては本当に広く伝えたいというそういう思いがあるのであれば、市民センター単位とか、最低でも支所単位、そういった範囲で開催すべきではないのかというように考えますし、これはあくまでも開催時点の説明ですから、これまでの説明を聞くと、8月中旬とかに活用構想の取りまとめということで、市の考えがどんどん変わっていくというか、詳細が明らかになっていくのですけれども、やはり、議会に提案する云々の前に、こういったことも再度きちんと周知すべきだと考えますが、その辺はどのようにお考えになっているのか、お聞かせください。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：市民への周知の順番なのですけれども、こちらとしましては、まず、市民の代表である議員の皆様、この特別委員会なりで御説明をしまして、それと同じものをその次に、ホームページやこの説明会などで御説明していきたいというように考えているところでございます。

委員長：那須委員。

那須委員：私からは、先ほどの沼倉委員からの話に関連するのですけれども、今回の外部有識者、それから、八千代エンジニアリングとの関係、この検討体制のイメージがありますけれども、外部有識者といわゆる今回の検討支援コンサルタントの関係というのが見えないが、あくまでも、市が全部介入するのか、後々また後戻りする話ですけれども、検討支援コンサルタントに対して、確かにプロポーザルで業者を決定したと思いますが、その際に、こういったまちづくり分野に関する事とか、土地開発に関する事の提案、これがなかったから今回有識者を改めてやったのか、そういった点を確認したいと思います。

それから、先ほどのステップの中で住民説明会がございまして。

住民説明会の開催の中で、いわゆる市民からの提案、土地活用構想を、いわゆる意見を踏まえて土地活用構想を調整するという事、この時期が8月の早い時期ということだったので、いろいろコンサルから様々な提案が出て、その後、住民説明会をやっ

て、市民からの意見をいわゆる土地活用構想に調整するという、このタイミングの中で、市民の意見がしっかりと土地活用構想の中に入るのか。

いわゆるコンサルの案とまるっきりと言いますか、市民の方々の感覚の中で、意見が出た際に、しっかりと市民の意見が、この構想の中に反映されるということによいか、ということの確認をさせていただきたいと思います。

委員長：佐藤市長。

市長：今の御質問の中の最後の部分だけ、私からお答えいたします。

この間、様々な団体に対しての方針説明会をやってきました。

その方針説明会でお話ししてきたことは、去年の6月とか、7月とか、8月とかに、主として各団体に説明してきたものと、今、私どもが考えていることは違いますということをお話しなければいけませんから、同じ団体に説明をしてきた次第であります。

先日的一般質問で、私のお気に入りだか、親しいところだけに対して説明しているみたいな話がありましたが、決してそうではございませんで、違いますということをお話しなければいけないと、それが筋だと思ってございますので、そんな説明をした。

その中でも申し上げてまいりましたが、市ではNECプラットフォームズ株式会社の跡地を買いますけれども、皆さんここに何がいいですかということをお話して回った説明会では決してないです。

去年はそういった部分も若干あったかもしれませんが、今私どもがこの土地を取得して、こういうような使い方をしていく、あるいはこういうような土地の管理の仕方をしていく、活用の仕方をしていきたいというその形式のお話をいたしました。

実際の具体的な、どこにどういったものが入ってきて云々については、今作業をしていますので、それができた段階で、また御説明する場を設けさせていただきたいという話をいたしました。

ですので、今度の市民説明会ということになってくるのでございますけれども、いずれ、今のお話の中では、このステップ1で原案ができた段階で、それを今度は市議会の特別委員会などで説明をさせていただき、市民の皆さんに対しても説明をする、いろいろな意見もあるかと思えます。

そして、準備会を開いて、その活用構想をまとめるというようなステップでございませぬけれども、その一連の中では、皆さんは何がいいですかというようなことを聞いていくためにやるものでは決してないです。

私どもとしては、この土地を、あくまでも民間への貸付けをベースとしてやっていきたいというような話をいたしてございましたので、そのところを、改めて説明させていただきたいと思っておりますし、それが果たして、具体的に成り立つのか、成り立たないのかといったことを今様々なコンサルにも話を聞きますし、また第三者的に、それをまちづくりですとかその土地活用の分が不足しているからというわけではなくて、さらにそういった2点については特に大事な点でございませぬので、補足的にも聞くというような組立てをやっている、そういった次第でございませぬ。

そのほかの御質問については、担当部長から申し上げます。

委員長　：鈴木市長公室長。

市長公室長：コンサルと、それから第三者の会、有識者ということの関連ですけれども、その二者が直接やり取りするということではなくて、それぞれ、あくまでも市なり、準備会側に対して、それぞれが関与してくるというような格好になります。

それから、2つ目ですが、プロポーザルの提案の中で、まちづくりに関することがあったのかということをございますけれども、プロポーザルはあくまでも、どのような進め方で、この業務を行っていくのかという体制とか、それから進め方、工程などが、ほぼ大きいところをございまして、ただ独自の提案というのも記載はありましたが、大体どこのプロポーザルも現在市が持っている各種計画との整合を取っていくとか、そのような記載はあったところをございます。

委員長　：岩淵典仁委員。

岩淵（典）委員：私のほうからも幾つか質問させていただきます。

まずは、行政は継続性であり連続性であると。

それはトップが変わっても、それは変わらない。

そして説明責任が必要だということの観点から、まず1点お尋ねします。

今回の案は、改修か新築かということのデータの判断が、これだけのエビデンス、データを基に判断ができて、なるほどな、そうだなと思いました。

1つは、前回、昨年8月の段階で、改修の提案をしているわけです。

その時に、これだけの試算があれば、我々ももっと強くというか、明確に証拠を基に否決できたかと思うのですが、それが無い中で、不安だったから否決したという判断があります。

1つは、昨年の段階で今回の試算が出ていたのかどうかをまずお尋ねいたします。

もう1つは、今度は、次の提案は、新築をすることが提案されると思います。

逆に言うと、先ほど武田委員からもありましたけれども、新築をしない場合の比較をしながら判断をしていかないと、説明をしていかないといけないと思いますし、我々ももちろんそれを基に、取得をする場合はこうなる、取得をしない場合はこうなるということの説明していくことが必要だというように思いますので、やはり、その外部コンサルタントとか外部有識者の方から、他市の事例も含めてでもいいと思うのですが、これだけのエリアの中に、ほかの民間団体が入った場合には、これだけの成功しなかった例があったとか、そういった事例でも構いませんけれども、やはりそういったものを基にしながら、取得する説明責任も必要だと思うのですが、その点についてもう一度、ぜひ検討していただきたいと思うのですが、2点目は、検討していただきたいというところで、何かコメントがあればというように思います。

委員長　：佐藤市長。

市長　　：1点目については、副市長が答弁いたします。

2点目のほうが分かりませんでした。
できればもう1回お願いいたします。

委員長：石川副市長。

副市長：昨年の議会への提案時点での検討状況であります。

資料でいきますと、資料ナンバー2の5ページ部分が概要として、ぎゅっと詰めればこういう形で提案させていただきました。

取得費の概要、それから、既存建屋の仕様の考え方、これは一度見直してあります。

1回目に提案した時と2回目に提案した時では若干、見直しもされております。

ただ、先ほど来お話しがあります、第2工場、第3工場の中で活用していく、今回は、第2工場を活用した場合という仮定でやっている公的施設部分であります、これは昨年度も検討しました。

ここにも書いていますように、1300平米ほどの面積で整備したら、これくらいかかって、こういう使い方をしたいというところまでは検討をし、必要な財源などについてもお示しはしてございます。

ただ、その既存建屋の使い方の具体的な考え方、項目を立てて、これはこういうことだから、こちらのほうがいいよねというような具体の並列した、並べて検討したような資料はお見せしていなかったということでもございました。

委員長：岩淵典仁委員。

岩淵（典）委員：2点目の関連から、私が何を言いたいかというと、やはり、政策立案はエビデンスをベースに、EBPMといって政策立案は証拠を基に立案をしていきたいと思います。

逆に言えば、そういった客観的な数字があるからこそ、説明責任も果たせるし、後からそれがよかったのか、悪かったのかという評価ができる。

つまり、今回のものの説明がすごく分かりやすいと思います。

これを今度の取得に当たっても同じように、こういうような環境ですけれども、市民の方々が判断できる材料としては、やはり、エビデンスベースポリシーメイキングとして政策立案をして、エビデンスを基に、証拠を基に政策を立案していただきたいということが、要望ですけれども、それについての今後の考え方をお尋ねいたします。

委員長：石川副市長。

副市長：そのようなものの材料が、先ほど来説明させていただいているような経費、それから財政の見通し、波及効果、この辺も計算した上でお示ししたいという考え方は議員がおっしゃられている内容そのものではないかというように考えます。

委員長：ほかになければ、以上で、質疑を終わります。

市長をはじめ、当局の皆さんには、お忙しいところ御出席いただき、ありがとうございます。

いました。

暫時休憩します。

(休憩 11 : 44～11 : 45)

委員長 : 再開します。

次に、今後の調査についてを議題といたします。

議会で調査する項目のうち、産業建設小委員会へ付託した案件については、小委員会の小野寺委員長から、今後の当局の状況を見ながら進めていく旨の報告があったところ
です。

当局からは、今後も特別委員会において、進捗状況の説明を行っていききたいとの申出
があり、7月に2回、8月に1回、計3回にわたり、この特別委員会での説明を実施し
たいとのことであります。

今後の委員会の進め方についてですが、9月議会までのタイトなスケジュールの中、
視察や勉強会などは、いずれ必要があればやっていかなければならないとの認識の下で
はありますが、委員長とすれば、当局の動きについての説明を受けながら、委員同士の
活発な意見交換ができる場となるような特別委員会にしたいと考えております。

この特別委員会では、採決までは行わないと考えておりますが、当局から説明された
内容について、皆さんで意見交換を行いながら、最終的には、NECプラットフォーム
ズ株式会社一関事業所跡地の取得議案に対する議員それぞれの可否の判断につなげてい
ただければと考えております。

このことについて、御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

委員長 : 異議ありませんので、そのように進めてまいりたいと考えております。

本日、予定しておりました案件については以上であります。そのほか、皆様から何
かございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

委員長 : なければ、以上をもちまして、本日の委員会を終了いたします。

お疲れさまでした。

(午前 11 時 48 分 終了)