

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8月16日(火)			
会議時間	開会	午前10時00分	閉会	午後0時07分
場所	議員全員協議会室			
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 門 馬 功 岩 渕 典 仁 永 澤 由 利 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 菅原行奈 佐藤幸淑			
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5名			
本日の会議に付した事件	・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			
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8月16日

(開会 午前10時00分)

委員長 : ただいまの出席委員は24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。

菅原行奈委員、佐藤幸淑委員より欠席の旨、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いたします。

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を申し上げます。

去る7月29日の本特別委員会においては、3点ほどの説明をさせていただきました。

まず1点目は、当該跡地を取得した後において管理運営を担う法人の組織体制や事業スキームなどといった管理運営体制について。

次に、当該跡地の活用を進めた場合における経済効果について。

そして、当該跡地の取得を踏まえた財政見通しについて説明をさせていただいたところであります。

本日は、その後の取組の経過として3点について説明をさせていただきたいと思っております。

まず1点目として、7月31日及び8月1日の2日間、計3回にわたって実施をいたしました、一ノ関駅東口工場跡地の取得及び利活用に係る市民説明会の概要について説明をさせていただきます。

2点目として、管理運営法人の概要について、一関市駅東工場跡地管理運営法人設立

準備会において、法人の形態や出資金に関する検討を進めてまいりましたことから、この検討状況について説明をさせていただきたいと思っております。

3点目として、これまで実務者間での協議を進めてまいりましたNECプラットフォームズ株式会社との不動産売買等の契約案の概要について説明をさせていただきます。

なお、前回の特別委員会では取得金額を24億円弱とすることで協議中との説明をしておりましたが、その後の同社との協議により、これを22億8800万円とすることで、実務者レベルでの協議が整ったところであり、この点も踏まえ、本日は以上の3点について説明をさせていただきたいと思っております。

今後につきましては、8月下旬に市議会定例会臨時会議の開催をお願いし、取得関連議案として、土地開発基金の増額に係る条例改正及び関連する補正予算を提案させていただきたいと考えております。

この取得関連議案を可決いただいた後には、8月末に開催の予定と伺っております、NECプラットフォームズ株式会社の取締役会における承認を得て、市議会定例会9月通常会議に取得議案を提案させていただきたいと考えております。

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ますのでよろしく願いいたします。

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。

説明につきましては、着座で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、そして参考資料①から③までの計6種類でございます。

初めに、先般7月31日及び8月1日に開催いたしました、一ノ関駅東口工場跡地の取得及び利活用に係る市民説明会について説明をさせていただきますが、資料ナンバー1の説明に先立ちまして参考資料①を御覧願います。

この参考資料①は、市民説明会での説明資料のうち、これまでに開催いただきました特別委員会においては示しておらず、新たに市民説明会用として作成し説明に用いた資料であります。

まず1ページ目につきましては、当該跡地の位置図でございます。

こちらの図では、周辺の道路や線路などを色分けして表示をしております。

各種幹線道路を介して、市内全域に活用効果の拡大を図れるアクセスの良好な場所であることが分かるものでございます。

次に2ページを御覧願います。

2ページ目は取得条件でございます。

市がNECプラットフォームズ株式会社と協議を進めてきた取得条件につきまして、この資料を用いて説明をいたしました。

①はこれまでも説明してまいりました当該土地の不動産鑑定評価額でございます。

②は建物の解体を公共工事で実施した場合の概算金額。

③は汚染土壌の浄化処理費の見込みでございまして、仮に現状のままで市が土地を取得して活用する場合、更地にするためには概算で約 35 億 4000 万円を要することとなります。

一方で、下に記載しております条件にあるとおり NECプラットフォームズ株式会社で建物を解体し汚染土壌の浄化処理を実施いただく場合として、売買金額を 24 億円弱で協議中であることについて説明をいたしました。

なお、資料の右上に赤字米印で記載してありますとおり、この売買金額は市民説明会開催時点における協議中の金額でございます。

3 ページ目を御覧願います。

こちらは取得費の回収時期でございます。

市税収入として、跡地の活用で得られる建物の固定資産税や個人市民税、法人市民税につきまして推計を行い、年間当たり約 1 億 1000 万円の市税収入があると見込んだことから、取得費の実負担の回収に要する期間は約 19 年であると見込みました。

7 月 29 日の本特別委員会におきましては、取得費に加えて、道路や公園などといった基盤整備費も合わせた費用について、約 22 年で回収できるという資料をお示したところでございますが、市民説明会におきましては取得費に絞ってお示しをしたものであります。

以上の 3 点が市民説明会用として新たに調整した資料でございます。

続きまして、これらを含めた資料を用いて説明を行いました市民説明会の概要について説明をいたしますので、資料ナンバー 1 を御覧願います。

まず 1、開催日時、場所、参加者数でございます。

この市民説明会は 2 日間にわたって全 3 回開催し、第 1 回目は 7 月 31 日午前 10 時から一関保健センターで開催し参加者数は 54 名。

第 2 回目は、同日の午後 2 時 30 分から川崎市民センターで開催し参加者数は 18 名。

第 3 回目は、翌日 8 月 1 日の午後 7 時から一関保健センターで開催し、参加者数は 52 名。

以上、3 回の合計で延べ 124 名の皆様に市の構想を説明させていただいたところでございます。

当初の予定では開催時間を 90 分間としておりましたが、多くの参加者から質問や意見を頂いたことから全ての会において時間を延長し、希望する全ての方々から発言を頂いたところでございます。

次に 2 の説明事項でございますが、(1) 取得目的、(2) 土地活用イメージ、(3) 都市計画用途地域の見直し、(4) 取得条件、(5) 経済効果、(6) 取得費の回収時期、(7) 管理運営手法、(8) 今後のスケジュール、以上 8 項目について市長自ら説明をいたしました。

基本的にはこれまでに開催いただきました特別委員会で説明した内容につきまして、市民の皆様にも御理解をいただけるよう、分かりやすく調整した資料をもって、説明をさせていただいたところでございます。

なお、説明資料につきましては御参加いただけなかった方々も御覧いただけるように、8 月 1 日から市のホームページで公開をしております。

3の概要でございますが、主な質疑応答の内容を記載しております。

ここでは意見などを5つの項目に分類して記載しておりますので、この中から一部を抜粋して説明をいたします。

まず土地の活用についての全体的な意見でございますが、まず質問①でございますが、他自治体でスマートシティが推進されている中で、この土地活用はばら色過ぎるように感じるが可能なのかという質問がございました。

これに対しまして、大手土地開発事業者や大手総合建設業者へのヒアリングに基づく活用イメージであり、現時点では民間資本による展開が描けると考えていると回答いたしました。

次に、1つ飛んで質問3でございます。

高齢者や障がい者への配慮は検討しているのかという質問を頂きまして、バリアフリーなどの配慮は当然に必要なことと捉えており、詳細な計画は今後検討していきたいと考えていると回答いたしました。

次に、右側のページの中段に記載しております活用方法でございます。

頂いた意見としましては、意見3、芸術や科学、スポーツに関連した施設を取り入れるなど、全国の人が一関市に魅力を感じてくれるような土地活用であってほしいという意見や、意見4、市外から戻ってきた優秀な人材が活躍できるよう起業支援のための取組を行うことを明確にしてほしいという意見。

意見5、活用例に示された屋内型子ども遊び場について市内では雨天時に遊べる場所が限られているのでぜひ実現してほしい、という意見などを頂きました。

続いて2ページ目をお開き願います。

左側に記載しております、管理運営法人についての意見でございます。

意見8、市から管理運営法人へ支払う金額が高過ぎるのではないかという意見を頂き、市の負担は決して大きくないと考えている。

管理運営法人は資本金も小さくなく、地代収入を主な資金として事業運営をしていくため、供用開始後の市の負担は委託費として年間200万円程度を見込んでいると回答いたしました。

次に、その下にあります土地の取得についてでございます。

意見9として、市が土地を取得することには賛成であり民間が取得する場合と比べて安心感がある。

駅前には大きなパチンコ店ができるような事態は避けたいので、市が土地を所有してコントロールしてほしい。

ただし利益を追求するのではなく、雇用の場など市民のためになる活用をしてほしいという意見や、意見10、市が財政難であるならば市が購入せず、北上製紙株式会社の跡地のように民間による開発に任せてよいのではないかという意見をいただきました。

次に右側に記載をしております、まちづくりについてでございます。

質問⑥です。

現状では駅を介した東西の自由移動ができないが、東西自由通路について何か検討しているかという質問を頂き、駅東西を行き来する通路については建設費用が課題である。

JRとは、ハード面ではなくソフト面での解決策がないか相談を行っているという回答を

いたしました。

そのほかの意見としまして、意見 11、駅西側の商店街について東側の開発により影響があるのではないかと危惧しているので、西側商店街の振興策も考えてほしいといった意見や、意見 12、観光客が駅前の送迎車やバスを利用しやすく、また、高齢者が車利用しやすいようロータリーの整備を検討してほしいといった意見。

意見 13、沢地内の踏切で渋滞が発生しやすく跡地へのアクセスの弊害となるので、改善策を検討してほしいといった意見を頂きました。

最後に、市民説明会に対する意見としまして、意見 15、市民説明会は3回では足りないのではないかと、直接市民からの意見を聴取する場を各地域で設けてほしいといった意見や、意見 16、この跡地の将来を市民に説明する上でこの資料では具体的なものや使い方が見えず理解するのは難しいと思う、といった意見をいただきました。

以上のように、市民の皆様からは多くの御質問や御意見を頂きまして、そのほとんどに対して市長自らが回答をさせていただいたところでございます。

次に、市民説明会の後一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会及び準備会幹事会を開催し、今回お示した構想の見直しが必要か否かについて検討を行いました。

資料には特にございませんが、検討結果といたしましては現在の構想に対して、直接的な見直しに反映させるべきものはなく、今後、管理運営法人の設立前における市の検討または管理運営法人による具体的な土地活用計画の作成段階におきまして、検討が必要である部分と捉えておきまして、継続して検討していくこととしたところでございます。

また、駅の東西を行き来する通路の整備や駅西側の商店街の振興策などといった、まちづくりに関する意見などにつきましても、今回の構想はNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の活用について検討してきたものであり、それらに関する事項は含めないものと考えておりますが、一方で重要な課題でありますことから、別途検討を進めていくものと考えております。

市民説明会についての説明は以上でございます。

次に、資料ナンバー2の管理運営法人の概要について説明をいたします。

これまでの管理運営体制の説明におきましては、管理運営を担う法人を設立しこのNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の活用を進めていきたいと説明してまいりましたが、その法人の望ましい法人形態や想定する出資金について、これまで準備会において外部有識者からの評価を踏まえながら検討を進めてまいりましたので、その検討結果について説明をいたします。

まず、1、法人形態でございますが、株式会社、合同会社、一般財団法人、一般社団法人、NPO法人という考え得る5つの形態について比較検討いたしました。

各項目についてでございますが、まず組織面のうち根拠法としましては、会社法や、右のほうにいきますが、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律、特定非営利活動促進法とそれぞれの法律に基づいた法人形態となっております。

次に、営利、非営利の区分でございますが、株式会社及び合同会社は営利、ほか3形態は非営利でございます。

次に、目的事業としましては、株式会社及び合同会社は定款に掲げる事業による営利

の追求、一般財団法人及び一般社団法人は目的や事業に制約はなく、公益事業、収益事業、共益事業なども可となっております。

NPO法人は特定非営利活動の20分野でございます。

次に主な設立要件でございますが、株式会社及び合同会社は資本の提供及び社員1人以上、一般財団法人は設立者1人、役員7人以上、一般社団法人は社員2人以上、NPO法人は特定非営利活動を行うことを主たる目的とすること、営利を目的としないものであることなどといった要件がございます。

次の資本金及びその次の役員の任期については記載のとおりでございます。

次に議決権でございますが、株式会社は出資比率による、合同会社は1人1票、一般財団法人は1評議員1票、一般社団法人は1社員1票、NPO法人は原則1社員1票でございます。

よって、株式会社以外については出資金の大小によらず、1人当たりが平等に1票を有するという考えとなっております。

次の剰余金及び配当につきましては記載のとおりでございます。

一番下の特徴でございますが、まず株式会社の場合①所有と経営が分離している、②活動内容に制約がなく出資等の資金調達に適しており、機動的な組織運営や意思決定が可能、③会社の意思決定に出資比率に応じた議決権の行使で参画できる、以上のような点がございます。

次に合同会社の場合、①所有と経営が一致している、②出資額にかかわらず平等に議決権が与えられる、③基本的な形態は株式会社と共通だが合同会社という形態の認知度がまだ低い、などが挙げられます。

次に一般財団法人の場合でございますが、①目的や事業に制限がなく、幅広い活動が可能、②公益性がなくても設立できる、飛びまして⑤、非営利組織は補助金・交付金の受け皿や行政との連携、寄附の呼び込み等に適している、などが挙げられます。

ただいま申しあげました①と⑤につきましては、次の一般社団法人も同様でございます。

最後にNPO法人の場合、①対象となる活動が特定非営利活用の特定非営利活用20分野に限定されておりますが、まちづくりの推進や農村漁村または中山間地域の振興が含まれており、幅広い活動が可能、②は一般財団法人などと同様でございます。

次に2ページを御覧願います。

これらの特徴を基に各法人形態の比較評価をいたしました。

評価内容の文頭に丸や三角といった記号を入れております。

これらにつきましては、まず丸が今回検討してまいりました管理運営法人の在り方や業務内容に適していると思われる評価、三角が可能ではあるものの丸にはやや劣るという評価、バツが今回の管理運営法人には適さないと思われる評価でございます。

まず出資者の観点から見た評価といたしましては株式会社の場合、出資・配当による事業期間中の安定的な収入が期待できる、などといった評価。

合同会社の場合、出資・配当による事業期間中の安定的な収入が期待できる、ただし出資するだけという法人は原則認められない、などといった評価。

ほか3形態は同様の評価でございまして、出資・配当による参画が不可、事業期間中

の安定的な収入の確保ができない、などといった評価をいたしました。

次に民間事業者の観点から見た評価といたしましては株式会社の場合、市が関与、出資をしていることにより法人の破綻リスクが低い、などといった評価。

合同会社の場合、市が関与、出資をしていることにより法人の破綻リスクが低い、などといった評価。

一般財団法人及び一般社団法人の場合、市による関与の在り方が不明確という評価。

NPO法人の場合、団体の自立性や自主性が尊重され、市の裁量や関与の余地がない、などといった評価をいたしました。

最後に市や市民の観点から見た評価といたしましては、株式会社の場合市が出資することで主体的な事業実施が可能、会社の意思決定に議決権の行使で参画できる、出資割合によりますが市の単独議決権が可能という評価。

合同会社の場合、1つ目は株式会社と同様で2つ目が法人の意思決定に対して市の意向が反映しにくい、といった評価。

一般財団法人及び一般社団法人の場合、市による主体的な事業実施が難しい、などといった評価。

NPO法人の場合、市による主体的な事業参画はそぐわないなどといった評価をいたしました。

これらを踏まえた総合評価といたしましては、これから設立したいと考えている管理運営法人においては株式会社が最も適しているという総合評価に至りました。

この検討結果に対しましては外部有識者からそれぞれ評価をいただいております。

頂いた意見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、これまで検討してきた内容に合致するのは株式会社であり、結論としては評価のとおりでよい。

一般的に各自治体が関与して設立しているまちづくり会社は、株式会社または一般社団法人である。

株式会社であっても公益的な活動や事業を継続的に行って市民の認知を得ている事例は全国に多数存在する。

活動を継続・発展するために、収益を得やすい法人形態として株式会社とするのは合理的判断と言える、という評価をいただきました。

土地開発事業者からは、株式会社で問題ないと捉える。

不動産、土地を扱う事業が主となり収益を上げることが前提となるので株式会社が最も適している、という評価をいただきました。

したがって、外部有識者の評価も踏まえて検討結果のとおり、今後設立を目指す管理運営法人は株式会社が最も適していると考えられるところでございます。

次に3ページを御覧願います。

2、資本金について説明をいたします。

まず(1)規模設定の考え方でございます。

株式会社とする場合資本金についての法的規定はございません。

一般的には資本金の大小が社会的信用につながるとされておりますが、当該法人の資金計画におきましては融資を受ける予定はないため、資本金の大小による影響は小さいと思われま

そして資本金としましては、初期費用と当面として3か月から6か月分程度の運転資金を確保するとよいとされております。

次に(2)資本金額でございます。

先ほどの考え方を基に検討を行い、設立初期の運営に最低限必要な費用としまして資本金は300万円程度が妥当と考えられることから、300万円程度を想定しているところでございます。

内訳としましては3項目でございます。

まず①、初期費用としての約40万円。

これは法定費用として定款用収入印紙代、定款認証費用等々に充てる費用でございます。

次に②、当面の運転資金としての約240万円。

これは事務所賃貸料や事務用機器などに充てる費用でございます。

最後に③、その他としての約20万円。

これは社会保険料や各種税金など、①、②に含まれない費用に充てる費用として考えております。

なお、人件費や事業費を含む運営費用につきましては、市からのエリアマネジメント業務受託収入を財源に見込み資本金による業務運営は原則見込まないこととしております。

最後に(3)、外部有識者からの評価でございます。

まず、まちづくり分野に関する研究者からは、資本金は高額である必要はないと思うが、社会的信用力も考慮すると300万円は最低限必要であり適切な金額と捉える。

県内の他事例として、大船渡市のキャッセン大船渡や紫波町のオガール紫波は自ら不動産事業や飲食事業を行っており、エリアに参入している民間事業者も出資をしているため資本金は高めである。

総合プロデューサーが出資する事例では業績が自らの利益となる仕組みとなっており、本事業でも同様の仕組みを検討してもよいのではないか、という評価をいただきました。

土地開発事業者からは、一昔前は1億円程度が主流だったが昨今は利回りも見込めないこともあり資本金は低めの額とする傾向にある、管理運営法人は投資もせず固定資産も持たず人的な組織であるため、あまり資本金を持つ必要はないと思う。

市が高い比率で出資し不測の事態には市が負担するという姿勢が見えることから、資本金の額で社会的信用性を証明する必要もないと考えられる。

出資金額とモチベーションが比例関係にあることも否めないため、気持ちを引き締めるために出資金額を引き上げるとすることも選択肢としては考えられる、という評価をいただきました。

以上の外部有識者からの評価を踏まえて、管理運営法人の資本金としましては300万円が妥当であると判断をいたしました。

また、資料の右側には参考としまして管理運営法人の構成や業務内容などを記載しております。

この表の左上に記載しております出資者につきましては、先般、準備会の構成員のうち、法律上出資ができないこととなっております日本政策金融公庫様を除く6団体に、

出資の可否について相談をしたところでごさいます、構成員の皆様からはおおむね出資に御理解をいただいたところでごさいます。

管理運営法人についての説明は以上でごさいます。

続いて資料ナンバー3、NECプラットフォームズ株式会社との不動産売買等契約案の概要について説明をいたします。

昨年10月の市長就任後、NECプラットフォームズ株式会社に対し本年9月末までの協議期間の延長を申し入れ、同社から了承を頂いたことから、これまで実務者間での協議を進めてまいったところでごさいます。

そして今般、売買金額などについて実務者レベルで協議が整ったことから、その内容について説明をさせていただきます。

まず1、契約方法・金額でごさいます。

市とNECプラットフォームズ株式会社は、同社一関事業所跡地につきまして令和3年1月に実施した不動産鑑定評価額により土地の売買契約を締結し、また、市が希望する引渡し条件の整備に要する費用について補償費として市が負担するものとして、以下のとおり契約を締結したいと考えております。

まず不動産売買契約につきましては、契約金額が17億6000万円、補償契約につきましては契約金額が5億2800万円、この2つの契約金額を合計しました22億8800万円がこの跡地の取得費として実務者レベルで協議が整った金額でごさいます。

2、引き渡し条件等につきましては、まず(1)、建物等の解体として取得する土地に定着する建物及び工作物については、NECプラットフォームズ株式会社において解体・撤去し更地の状態といたします。

そして(2)、汚染土壌の浄化処理としまして、岩手県によって土壌汚染対策法による形質変更時要届出区域の指定を受けている39区画、3900平方メートルにつきまして、NECプラットフォームズ株式会社において浄化処理を実施し区域指定の解除を受けるものといたします。

最後に(3)、契約不適合責任でごさいますが、土地の品質等に関して契約の内容に適合しない状態、いわゆる契約不適合があった場合はNECプラットフォームズ株式会社において、引渡しから2年間に限り履行の追完請求、契約の解除または損害賠償の責任を負うものとしております。

ただし、同社の責任により合意事項で定めた建物等の解体及び土壌汚染対策等を行い引渡しを受けたものについては、契約不適合責任から除くものとなります。

最後に3、支払い時期、引渡し方法でごさいますが、売買契約の締結後、建物の解体や汚染土壌の浄化処理を完了すると見込まれる令和8年9月頃において、NECプラットフォームズ株式会社から土地の一括引渡しを受けることを予定しており、その後において売買金額を市から同社に支払うこととなります。

NECプラットフォームズ株式会社との契約についての説明は以上でごさいます。

続いて参考資料②を御覧願います。

こちらは冒頭に説明をいたしました、市民説明会資料における取得費の回収時期に係る資料でごさいますが、取得費は先ほど御説明いたしましたNECプラットフォームズ株式会社と実務者レベルで協議が整いました金額であり、22億8800万円に修正し

まして実負担額の回収に要する期間を再計算いたしましたので説明をいたします。

下の箱囲みの部分でございますが、修正した部分を黄色に着色して表示しております、取得後の実負担の回収に要する期間といたしましては約 17.3 年と見込んだところでございます。

また、資料の中央に記載しております市税収入について跡地の活用で得られる建物の固定資産税などの合計は、年間当たり約 1 億 1000 万円が見込まれることを前回の特別委員会で説明をしたところでございます。

これに関連しまして、NECプラットフォームズ株式会社が操業していた時の市税収入についての御質問がございましたが、年度末に撤退しました平成 30 年度に関して申し上げますれば、法人市民税や従業員の個人市民税、土地及び建物の固定資産税を合計しますと、今回お示ししました市税収入、約 1 億 1000 万円にほぼ近い金額でございます、さらに言えば、約 1 億 1000 万円以下でございましたので、この場で報告をさせていただきます。

なお、税目ごとの金額につきましては公にはできないところでございます。

最後に参考資料③を御覧願います。

こちらは、今回市がお示ししましたイメージで土地を活用した場合のパース図でございます。

1 ページ目は跡地の中央に配置を想定している水と緑のプロムナードを一ノ関駅側から見た視点の図でございます。

両脇には民間施設が建ち並び、その中央は歩行者専用のエリアとしてこの跡地の中央軸となる場所でございます。

樹木などを配置した上で、にぎわいが創出される場所になるとイメージしたものでございます。

2 ページ目を御覧願います。

こちらは東口交流センターの 2 階デッキからの俯瞰図でございます、中央には緑地公園、右側には全天候型の連絡デッキとつながる民間施設、左側には大屋根広場を有する公的施設をイメージしております。

これらのパース図はあくまでも現時点におけるイメージではありますが、御参考までにお示しをさせていただいたところでございます。

私からの説明は以上でございます。

どうぞ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。

小野寺委員。

小野寺委員 : 私から何点か質問させていただきます。

解体費用とか土壤汚染の費用が示されておりますが、これほどで算出した金額か。

市がどこかの業者に見積りを依頼して出した金額なのか、それとも NEC プラットフォームズ株式会社に独自に示した金額なのか、その辺を確認したいと思っております。

それから売買契約をするわけですけれども、土地の引渡しは何年ですか。

その間に支払いをするタイミングというか、例えばもう今年度中に、契約と同時にある程度全額を支払ってしまうのか、その辺の状況についてお伺いたします。

委員長：石川副市長。

副市長：建物解体及び土壌の除染に関わる費用の部分については、再度お話しいたしますけれども、NECプラットフォームズ株式会社にやっていたということですが。

NECプラットフォームズ株式会社がそれぞれ専門の業者をお願いして発注するということとなりますので、基本的にはNECプラットフォームズ株式会社です。

それでは参考資料の①の2ページ目の資料でありますけれども、これは不動産鑑定評価でありますので、昨年1月に市で実施した額が17億6000万円、更地の金額というようになります。

また、②の建物解体費、それから③の汚染土壌の浄化処理費につきまして合計で35億4000万円となっておりますが、これは市で見積もった話でございます。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：2点目の御質問の土地の引渡しと支払いの時期についてでございますが、資料ナンバー3を御覧願います。

一番下の3、支払時期、引渡し方法でございますが、まず引渡しは令和8年9月頃を現在見込んでおりました、土地の一括引渡しを受けまして、その後といたしますか、同時になりますか、支払いをするというようなことを考えております。

委員長：土壌汚染、それから解体費用の見積りとか、要は今示されたものはどこで見積もったのかという質問なのでございますけれども、それについてはどうですか。

佐藤市長。

市長：今日の資料の参考資料①というものの2ページ目です。

市民説明会の際に説明に使ったペーパーでございますけれども、ここには①、②、③とありまして、①は不動産鑑定評価額、17億6000万円、これは市が発注した不動産鑑定であります。

②の建物の解体費、公共工事の場合、約27億2000万円、これは市のほうで積算をいたしました。

③の汚染土壌の浄化処理費については、NECプラットフォームズ株式会社のほうで発注する分でございますので、そちらのほうでの見積りでございます。

それから2つ目の質問については、補償契約分の履行確認後となりますのでその後の一括支払いとなります。

委員長：小野寺委員。

小野寺委員：公共工事の27億2000万円の解体費用については、どこかの業者に見積もってもらって費用を算出したのか、市の内部で算出したのか、その辺の状況は。

委員長：石川副市長。

副市長：②の27億2000万円は市内部で積算したものであります。

委員長：那須委員。

那須委員：私から3点質問をさせていただきます。

市民説明会の件でございます。

市民説明会をこの間3回行ったということで、私、3回出席して市民の声を直接聞いたところでございます。

私は大東地域ですけれども、残念ながら説明会には大東地域の方はおいでいただいている状況なのですが、大東地域の方から、やはりこのNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の取得につきまして、なかなか具体的なものが見えないという話がありまして、説明会以降も含めこの間もそういった方々に、私の努力で市長のような説明しかできませんが、資料を持って説明に上がったところでございます。

その中で意見が出たのは16番の件でございますが、この跡地の将来を市民に説明する上でこの今回の資料ではなかなか具体的な使い方が見えず、理解するのが難しいと思う、という意見に対して、まさしくこのていのお話をされましたが、聞きたいことは、具体的にどのようなイメージなのかということにつきましては、市長も土地開発事業者、ディベロッパーとか大手のゼネコンとかということで、約10社ぐらいそういった手を挙げている方がいるというような話で、ただしまだ今は市の土地になっていないので、具体的にはお話はできないということで、ここの回答にもあるとおり市から示さないほうがよいと考えていると、まさしく私もそう思います。

そこですけれども、取得後になります、今までも取得後のスケジュール感はあるわけですが、市民に対して具体的にこういうものができるのだよというところの説明というのは取得後になります、どの段階で市民に説明ができるのか、そしてその周知の仕方はどのような格好で、市民にお知らせをする予定で考えているかについて、ひとつ確認をさせていただきたいと思えます。

次にもう1点、用地の取得契約の件でございますが、この間、NECプラットフォームズ株式会社と協議したということの中の契約方法ですが、いわゆる不動産の売買契約と補償契約が契約の方法として分かれております。

そして除染につきましては、NECプラットフォームズ株式会社に直接やってもらうということの中で、この間、用地の取得につきましては解体費用も含め、除染も含め、一緒にしておくというようなことで説明をいただいたような気がしますが、NECプラットフォームズ株式会社との協議の中で、いわゆるこの契約方法について補償と取得という部分で分けた経過、特に聞く意図はないのですが、そういった経過の協議の中での補償費と売買契約を分けた経過についてお話をいただければと思います。

3点目ですけれどもイメージ図のお話をいただきました。

この中で水と緑の賑わい広場ということで、南北をつなぐプロムナードというイメージでここに模型もございますが、今回のイメージ図に何となくこの水をテーマにしたものがないなど。

前は噴水もあつたり、水をテーマにした、そういったイメージの説明がありました。

というのは、新幹線の駅の西側にある吸川につきましてもこの間いろいろ一般質問等で吸川の環境について話がありました。

その吸川の整備と併せて、NECプラットフォームズ株式会社の中を通る水と緑という意味で非常に吸川との関連が重要ななと思っておりました。

今現在でのイメージというお話でしたがどうしても気になる、この水をテーマにしたイメージにつきまして、これを検討していただきたいなと思っておりましたが、その辺のところを今の段階と言いながらも、少しイメージが湧くような状態のイメージ図が欲しいなということですが、その辺についてコメントをいただきたいと思います。

委員長：佐藤市長。

市長：まず市民への説明、具体的な姿をいつの段階でどのように示していくのかという1点目の質問についてであります。

この後、この土地の上に具体的な姿を描いていく作業というのは少なくともNECプラットフォームズ株式会社から取得を受けるまでの4年間ありますし、その4年間で具体的なものが描けて、そして設計、完工までの間にさらに2年間あるというのがおおよそのスケジュール感であります。

それで、先般私どものほうで立ち上げてやらせていただいていた管理運営法人の設立準備会、メンバーは市、商工会議所、JAいわて平泉、そして市内の各金融機関でございますが、これにつきましてはまさにその法人設立の準備会でありますので、法人設立を行う時まで続くものと承知をしております。

法人設立につきましては、令和5年度末を想定してございますので、ここからまだ1年半はその準備会の中での協議検討が続きますので、それぞれの各段階における、さらに具体化したものについてはお示しをしていきたいと考えております。

取得議案が可決となりましたならば、そうしたことを各関係事業者に対してプロモーションをし、その上で出てきたものを一定段階ごとに話をしていく。

その管理運営法人の、今日は株式会社という方式がいいとか、あるいは資本金とすれば300万円程度だったというような結論づけでございますが、さらにこのエリアごとにどういったような組立てでやっていくとか、もっと細部を詰める部分がこの先出てくると思います。

出てくることに従って、そうした説明は追加的に行っていきたいと考えてございますし、今度は準備会から管理運営法人にその検討の舞台が移った後、要するに管理運営法人設立後でございますが、それにつきましては今度は管理運営法人と第三者機関という2つのところで回していくこととなりますので、その各段階においてもこれは私どもとして市民の皆様へ説明をしていく、そういったようなことになってまいります。

それからもう一つは、その契約方法の土地売買契約と補償契約を分けることについてでございますが、これは一般的にその取得目的の土地の上に存する構造物ですとか建物ですとかあるいは樹木ですとか、そうしたものの移転補償契約とは分けて行うというのが一般的なところでございますので、そうした一般例に従った契約の分類の仕方、このように御理解いただければと思います。

3点目の水と緑のプロムナードに関してでございます。

水といったものはまさに潤いといったものを表現している、そういった要素かと考えてございます。

具体的にその吸川の整備についてお話がございましたが、こちらにつきましては管理者でございます岩手県のほうとの協議が必要となってまいりますので、これについても同時進行で行ってまいります。さらにその水というよりは、むしろ全体のデザイン性について、そのデザイナーと言いますか、そういったような方々も含めた中で、全体のデザインをどのようにしていくか、ブロックごとやエリアごとに分けていくのか、統一したものは何にするかとか、そういったこともこれからの検討が必要な部分だと、このように認識をしております。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：先ほどの御質問の中で、パース図の中に水の分が見えないというようなお話ですが、すみません、私の説明が漏れてしまいました。参考資料③のちょうど中央付近に茶色っぽい歩道のようなところがございます。その向こう側がちょっと見えづらいかもしれませんが浅い水辺空間となっております。このパース図では噴水のようなものが白くこう、何か所かから吹き出しているというような、ちょっと見づらくて申し訳ないのですが、そのようなことをこの図の中では表現しているところでございます。

委員長：石川副市長。

副市長：先ほどの小野寺委員からの質問に対する答弁について、一部訂正をさせていただきたいと思っております。

土地、不動産の売買代金、それから補償費については一括でという話をしたところがありますが、現在、契約書案をNECプラットフォームズ株式会社と協議している中で、補償部分についてはもう少し協議を継続したいというような申出がありますので、そこについてはいわゆる一括払いでいいのか、部分払いをするのか、前金で払うのか、この辺については今後の協議の要素は若干残るところでございますので、御承知おきをお願いしたいと思います。

委員長：小野寺委員。

小野寺委員：補償費の分だけですよね。

委員長 : 石川副市長。

副市長 : はい。

委員長 : 那須委員。

那須委員 : そのスケジュール感的には、設立法人が設立になる、それ以降にしか具体的な内容についてはいわゆる市民の方に説明する時期というのはその後という格好、あくまでも今はイメージ図に基づいた内容ということで理解してよろしいでしょうか。

委員長 : 佐藤市長。

市長 : 時を追うに従って、さらに具体的になっていくと思いますが、一つのポイントとしますと管理運営法人の設立段階、すなわち来年度、令和5年度末だと思います。

土地全体をマネジメントする管理運営法人を、どういった規模感で、先ほどは今現在の案でのものを御説明いたしました。

それだけが全てになるのか、あるいはさらに細分化したような法人といったものを立ち上げるのかとか、そういったところもある程度話によって出てくるかと思しますので、そこまでの間で、要するにここから先1年半の間である程度の、またエリアごとの考え方が整理できてくると思います。

さらにそれと同時に、今度は管理運営法人の設立においてはそれは主体が準備会から管理運営法人に変わるということではありますけれども、さらに細分化ができますので、管理法人設立後だけではないというように考えてございます。

委員長 : 武田委員。

武田委員 : 以前は瑕疵担保責任というようなものが売主と買主が公平性を担保するという観点から、こういうことになったというようなその中身というように理解をしております。

そういう中で、今回、このことについて触れておりますが、この文言の中の、同社の責任により合意事項で定めた建物などの云々、ここの部分。

その解体と土壌汚染というのが、今回の購入する場合きちんとしていただけるのかどうかというのが、市民の、地元の住民の大きな大きな関心事であります。

何が故にこういったことを外す理由というのがどこにあるのか。

私はこれが最たる契約不適合責任のベースになるのではないかというように思われますが、こういったことに至った経緯について、まずお尋ねをいたしたいと思っております。

委員長 : 石川副市長。

副市長 : 契約不適合責任につきまして、ただし書き以降の部分であります。

基本的には建物解体の具体的内容については、契約書本体にはならないかと思っております。

が具体の取決めを相手方としたいというように考えております。

それが一つ。

それから土壤汚染対策については、まず最終目的は県の形質変更時要届出区域の解除でありますので、解除にならなければ我々は最終的に取得できません。

県で土壤汚染対策がオーケーだと、解除するということが我々とすれば一つの大きなゴールになるものでありますので、それが明確に分かっておりますので、この部分についてはここでは除くという書き方ではありますが、そのようなことは協議しているということでもあります。

委員長：武田委員。

武田委員：いずれ、住民の方々の御理解をいただくために、この除く部分について、どちらからの申入れでこのようなことになるのか。

私とすれば、また市とすればですね、あらゆるこういった国の定めなり何なりを十分に活用しながら安心安全な取得に向けてやるべきだと。

念には念を入れるべきだと。

そういう制度があるのにもかかわらず、そういう今お話ししたようなものが、いずれNECプラットフォームズ株式会社がこの工事をやるわけではないでしょう。

国で大騒ぎになった物件がありました。

ああいうことに至らないためにも私はこれは外すべきではないと思いますが、もう一度、これはお尋ねをしたいと思います。

委員長：石川副市長。

副市長：この部分につきましては何年来と協議を続けてまいりました。

NECプラットフォームズ株式会社側とすれば、他の会社所有地のグループ所有地を含むものだと思いますけれども、それらの取引事例なども踏まえた上で、これはNECプラットフォームズ株式会社側からの希望であります、基本的には。

ただそれを市で全然確認しないというのではなく、先ほどお話をさせていただきました契約に付随する何らかの取り交わし、書面の中で具体的工法、そして前提となる除染については県で指定を解除した以上のものは何もありませんので、解除にならないと基本的に前に進めないわけでありますから、特にも除染の部分については、解除になったそれ以上のものはありませんので、それが一番の、我々としては保障してくれるものと言いますか、そういうものの考え方をしているところでございます。

委員長：武田委員。

武田委員：いずれ当局とすれば、全くその部分については心配がないと断言していただけるということになるのか、若干の心配があるのか。

あるいは今後、その解体工事等についてのその詳細についてはどういう内容になるか、

契約になるか、申合わせになるかというような曖昧な話であります、その辺のところ
で、例えば定期的に確認事項を確認できるというような、そういうものにしていくとか
何とかというものがここで示されない限りこれを先行するのは難しいと思います。

委員長：石川副市長。

副市長：まず解体の工法ですが、基本的に一般的な建物がある土地を更地で取得する場合の一
般的な工法、これを相手側のほうには提示をしつつ、その一般的な取引内容というよう
なことを基本的には考えてございます。

それから、その都度定期的にとということになるかと思いますが、その進捗状況につ
いては、売主、買主ともに情報共有できるような形は今後考えていきたいというよう
にも考えておりますし、特に、土壌汚染対策についてはモニタリング期間がありますの
で、その情報がどれだけ開示されるかはちょっとまだはつきりしない部分はありますけ
れども、市としてもできるだけ情報は得ておきたいというようには考えているところ
です。

委員長：岡田委員。

岡田委員：私からも何点か質問させていただきます。

まず前段、市長がこれまでは9月通常会議に提案したいというように話してきたもの
が、今、8月臨時会議で提案したいというお話でした。

これについては8月臨時会議の正式な招集もまだ議員にはないところです。

そういったことを考えれば、本当に議会軽視というように感じているのですけれども、
それについて説明をお願いしたいと思います。

それから市民への説明会についてなのですけれども、この間委員会の中でも市の財政
状況について市民説明会でも説明が必要だということが、私だけではなくて何人かの委
員からもあったのですけれども、市民説明会に参加しましたが、市の財政状況につい
ての説明がありませんでした。

市長は当然説明するというように答えてきたので、うそだったのかなというように思
っているのですけれども、市民に対して今の市の財政状況を説明しなかったのはなぜな
のかお伺いします。

それと市民説明会、3回で百数十人の参加だったのですけれども、この中で、市民が
このNEC跡地取得をした後に何を求めているのかを市長は分かったのか、それについ
てお伺いしたいと思います。

3点目は管理運営法人についてなのですが、今日の説明だと株式会社でやるのが評価
が一番高いというお話でした。

これについて、例えば株式会社で運営するとして、これまで何度か質問してきました
が全国で大敗している第3セクター、それとどう違うのか。

負の遺産になるという可能性を危惧するわけですけれども、それについてどういうよ
うに考えているのかお伺いしたいと思います。

4点目は資料3の関係ですけれども、以前にもこの汚染土壌について委員会の中でも質問がありました。

今日の説明の中でも39区画、3900平方メートル、これについての土砂の量と廃棄場所について、委員会の後も市長はNECプラットフォームズ株式会社と協議を進めているのですが、それについて確認したのかお伺いします。

委員長：佐藤市長。

市長：5点質問いただいたうちの最初の4つを私からお答えいたします。

最後の土砂の関係は担当のほうからお答えをいたします。

まず、取得議案の提出の時期についてであります。

9月通常会議で取得議案を提案したいと言ってまいりました。

先ほど、私が冒頭に話した説明の中では、そのために必要となる土地開発基金の条例改正と、それから土地開発基金の増額をするというようなものは8月末の臨時会議をお願いしてそこでも御説明をしたいと。

その上で今度は、取得議案そのものについては9月の通常会議でお示しをするということについてはこれまで説明してきたところと何も変わってございません。

議会軽視などではございません。

2点目であります。

市の財政状況について、なぜ市民説明会で説明をしなかったのかという話でございました。

各会場とも1時間半という当初の予定でございました。

1時間半のうち、私から冒頭説明をいたしましたのはパワーポイント自体は30分ぐらいのつもりでありましたが、やってみますとやはり40分から45分かかりました。

したがって、説明の中ではこれ以外にもいろいろなことを検討してきましたが、冒頭の説明では結論的な部分だけ申し上げます。

皆様方からは具体的にどういったものができるのかといったところがあったので、そこを説明いたしました。

その説明の中で申し上げない部分については、その後、質問時間は全て取りますのでということをお願いして、結果としては1時間半の予定がプラス1時間ありましたので2時間半とか3時間近くになりましたけれども、全ての御質問がない状態にまでさせていただきました。

その敷地のエリア分けの案などについても、この特別委員会の中では、A案、B案、C案を説明し、これによってC案という結論づけをしましたといったあたりまで説明をいたしました。市民説明会の中では、もうC案しか説明をしていないと、そういったような組立てでない、なかなか全ての項目についての説明ができなかった、そういったような割り振りといったいたしました。

実際、質問の中では、財政状況に関する御質問なども頂戴いたしましたので、いらっしゃる方々の疑問なりは解消できたのではないかと、このように思っております。

3点目ですが、取得説明会での質問といたしますか、ちょっと私、今、岡田委員

からの話を聞いてこのように理解しましたので、もしも質問の趣旨が違っていたら後からお話してください。

何を求めているのかというような話でございましたが、私は説明会を通じて感じたことは、確かに説明会とすればNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地というような一ノ関駅東工場跡地をどう取得するか、取得をすればどのような活用をしていくかといったことの説明ではございましたが、そこで頂戴をした質問ですとか意見というのは、結局はNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地をどうするかということは、直接的な一義的な議題ではございますが、今の一関市をこれから先どうしていくのだという、そういったような観点からのお話がいっぱいあったように受け止めました。

したがって、そういったやり取りを通じて一つの項目としてのNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地をどうしていくかといったところについての意見交換といえますか、情報の共有、そういったものはできたのではないかと、このように受け止めたところであります。

4点目は株式会社をつくるという今日の説明、世の中で第3セクターがよろしくない結果になっているけれどもその心配はないのかといったような質問だったかと思えます。

資本金が51%、市の出資割合が51%を超える株式会社をつくらうとしておりますので、第3セクターといえばそのとおりでございますが、この新しい株式会社といいますのは、土地の管理運営を担うためのアウトソーシングをして、やっていくというような組立てでございます。

それで先ほど申しましたとおり、他の事例でありますような何千万円というような出資をして、そこに事業者から直接出資をいただきながらそれを原資として回していくというような方式ではございませんので、確かにその51%を市が取得をして単独議決権を得たいという組立てではございますし体裁は株式会社ではありますが、御心配のようなことはないものと、このような認識をしております。

5点目につきましては、副市長から申し上げます。

委員長：石川副市長。

副市長：土壌汚染の関係の御質問であります。

除染に伴う土砂の量と廃棄先はどうなっているのかということだったと思えます。

基本的には土壌汚染対策については、所管庁であります岩手県と会社側のほうで具体の協議をし、どのような方法でやるかというのは協議をした上で県のほうから了承ももらった内容で工事を進めるというように聞いてございます。

それからそのやり方でもありますけれども、全部の土壌を場外に搬出するものではなく、これは一般的な工法なのだそうですが、現地で中和処理できるものは現地で中和処理をしてきれいにすると。

そうでないものについては、土壌汚染対策を専門にやられている業者のほうに引渡しをして処分をしてもらうというように聞いているところであります。

ただその業者がどこの業者で、どこに搬出して持って行って処理するかというところ

までは私どもは存じていないところでございます。

委員長：岡田委員。

岡田委員：議会との関係なのですけれども、これまで特別委員会では市長がどのような雇用創出をしようかというのがずっと見えて来なかったわけで、調査活動も何もできないという状況にありました。

それで7月29日から具体的になったので、これから特別委員会としてもいろいろ財政の問題とかプロムナードの問題などが、各小委員会で調査が必要となってくると思うのです。

そういったときに議会軽視でないというのであれば、やはりそういった議会での調査活動も待って議案提案のほうを考えていただければというように思います。

市民への説明なのですけれども、これからの一関をどうしたらいいのかという市民のいろいろな意見が出てきたということもあります。

説明会の中でも、やはり3回だけでは足りないのではないとか理解が難しいという話があったわけですから、引き続き市民説明会の計画を具体的に持っていただければというように思います。

やはり、まちづくりについて別途考えていくという話でありましたが、別途ではなくて一体的に進めていく必要があると思うのです。

特に東西の交通の利便性を多く市民の方々が求めていました。

現在では計画が全くない状況で進むということについては、やはり特に西側の商店街の方々なども一番の不安材料となっているわけですから、まちづくりと併せて、これからこのNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の関係も説明をしていく必要があると思います。

あと、最後のその汚染土壌について廃棄場所が分からないという市の姿勢のままでいいのかどうか、もう一度確認をしたいと思います。

以上について、お答えをお願いします。

委員長：佐藤市長。

市長：4点とも私のほうからお答えいたします。

まず最初、議会への議案提出の時期についてのお話でございました。

NECプラットフォームズ株式会社に対して、1年先まで令和4年の秋まで協議交渉の時間を延ばしてほしいという説明を申し上げ、そしてその後取得に関する基本的な考え方を申し上げました。

その時点から、9月の議会に提出をしたいということをお願いしてきました。

ただ、説明の経過においてこうしたことも明らかにしてほしい、こういったことも、というようなことがございましたので、それについては追加的に私どもも検討して説明をしてきたという流れでございまして、私として当初から申し上げてきたところと、何かスケジュール感が変わったとか、あるいは説明の中身が変わったとかといったもの

ではないと、このように思っております。

それから市民説明会をもっと増やしてというような話でございましたけれども、先ほど申しましたとおり3会場やって、そういった人数の方々がいらっしやって時間もかけてやりました。

それで冒頭にも申しましたとおり、そのやり取りを通じて様々な意見交換ができたことが収穫だと思っております。

その説明会の中でも、いらっしやった方にも申し上げましたし、以前からもお話をしていますが、求めがあれば私どもが行って説明をする、私が直接行けるか誰が行けるか分かりませんが、そうしたような姿勢で臨みたいと考えてございます。

ただ、今のところ説明に来てくださいというようなお話はどこからも頂いてございません。

次に、まちづくりは別途だという話でございます。

まちづくりは別途と言ったことの意味合いがちょっと分かりかねましたが、その後、恐らくそのまちづくりといったものが一ノ関駅の西と東の振興策ですとか、あるいは東西自由通路の話だというように理解いたしましたのでお答えをいたしますが、駅の西東の振興策については、かねてからこの場でもお話がございましたので、その時々でお答えをしてきたとおりであります。

東西自由通路についてもですけれども、それが見えて来なければ、それが分からなければ、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地をどうするかという次の議論に行かないということであれば、これは状況としてかなり厳しいと思います。

なぜ東西自由通路が厳しいかは、この場でも何回かお答えをしております。

それが出てからとなれば、まさにそれは機を全て逸してしまう話になると思いますので、私は決断すべき時だと考えております。

土壌汚染対策、その汚染土壌の処理が今時点で私どもでは分からない。

これはあくまでも産業廃棄物ですから、これはそれぞれその許可業者がなされる話でございまして、それを今の段階で私どもがその汚染土壌の処理土壌をどこに搬出してどうこうといったことを、発注者でもない私どもが分かるということのほうがおかしいというように思っております。

委員長：千田良一委員。

千田（良）委員：私は参考資料の②を見ているのですけれども、先ほどの説明で、約1億1000万円についての説明はいただきました。

それで別のところでも、市民への説明会でも24億円あるいはそれに関わるものというものについては、一関市として見れば大丈夫なのだというような話があって、その点は、はっきりしてきているなという理解はしております。

そこで1億1000万円のところなのですが、今までのNECプラットフォームズ株式会社が持っていたところとほぼ同じだと、前より少し下がっているかなというように話だったのですけれども、今回のものを見ると固定資産税、個人市民税、法人市民税という税目でもって試算されているというようなことでありまして、NECプラットフォーム

ズ株式会社が持っていた部分とは大きく違うのが固定資産税の土地の部分というところが大きく違ってきていると思います。

今回は土地の部分が入っていないから。

そういうことを考えたときに、また法人市民税についても、法人市民税というのはいい時はいいというか、従業員がたくさんいけばいいのですけれども、昨今のように従業員が数名というような状態だと大して上がってこない。

そのように、収入として見たときに内情が違うのではないかとというようなことを考えたときの、それを考えるわけなのですけれども。

建物の場合には、例えば入ってきたときに企業に対する優遇措置というのがありますよね。

そういうものもあるし、それから建物の場合には減価償却なり何なりで、どんどん変わっていってしまうと。

価値が変わってしまうというようなことを考えるときに1億1000万円、この推計なのですけれども、これはそういうところもぎつちりと押さえて、例えばここで17年か、20年近くのシミュレーションというか、そういう試算をなさってこの結果なのかどうか、それについて説明をお願いいたします。

委員長 : 佐藤市長。

市長 : 1億1000万円の内訳と申しますか、算出についてはこの間の特別委員会で申し上げたのですけれども、この活用イメージがまずあって、それに従ってそれぞれのエリアごとに開発がされていった場合に、この事業が始まるまでの間の総投資額が2年間で90億円。

NECプラットフォームズ株式会社が解体をする、土壌汚染の処理をする、それは入っていません。

その後、市が管理運営法人を介してこの開発を行っていく、その間における総投資額が90億円。

その後、毎年の消費額の増が、年に60億円という話をいたしました。

そうした場合に、この市の取得費、今回であれば22億8800万円を市が歳出で出します。

しからば同じ懐の歳入で入ってくるのは幾らかということでもって、個人市民税、法人市民税、固定資産税の見積もりをして、それが1億1000万円ということでございました。

NECプラットフォームズ株式会社一関事業所が、ここで事業をしていた平成30年当時、撤退前、その時点における市としての税収、つまり個人市民税、法人市民税、固定資産税は幾らだったかと。

詳しい数字はちょっと税務になりますので申し上げられませんが、これから先入ってくるであろう1億1000万円にはほぼ近い数字ではございますが、1億1000万円は当時が入ってきていませんでした。

そういったような数字でございまして、その内訳とすればかなりの部分に個人市民税が占めております。

個人市民税が一番多くて、次に固定資産税、そして法人市民税という順番、大半は個人市民税だと理解していただければいいと思います。

したがって、かつてここにその当方で、平成30年当時、大体230人ぐらいの方々がお勤めでございましたけれども、そうした方々からの給与、賃金等々での税収があったと。

それは今はないわけですが、この後、こうしたような開発をすれば、固定資産税、関連する法人市民税、そしてそこからお仕事をなさる方の個人市民税でもって1億1000万円にはなると、そういったことでございます。

委員長：千田良一委員。

千田（良）委員：もう一つあったのは、企業が入ってきて、そして設備投資等を行った場合にその優遇措置云々というものもありますよね。

そういうものも実際にこの場合には、今回その民間、例えば定期借地権をこちらで与えて、そして向こうで持ちながら、そしていろいろなことをやっていくという場合に、その場合のいわゆる優遇措置というものについて、そのあたりについても先ほどちょっとお話を触れたのですが、そのあたりはいかがでしょうか。

委員長：佐藤市長。

市長：すみませんでした。

税の優遇措置についてでございますが、現時点でここに立地する事業、税としての優遇措置といったものは今のところは未定でございます。

考えてございません。

この先全く未検討のままにいくか、何か検討するかというのは、これから先のまさに検討事項になりますが、前回に御説明いたしましたように地代そのものについての設定額をかなり安く抑えるところから、周辺の三関地区、前堀地区かいわゆる土地の大きな事業を営んでいるところとの借地設定を比較しても、幾らかかなりの有利性が働きますので、またさらにその市税そのものの減免をとったことを施さなくても、かなりの誘因効果があるのではないかと、このように思っております。

それともう一つは、ここは工業団地では決してないわけですが、そうしたような市税の減免をする際に、適用されるような法令が、果たしてどのぐらいのものがあるかと、そういったような実務的な部分もございまして、今の段階では、1億1000万円というのは、税の減免などをした後の数字という意味ではございません。

生の数字と御理解いただければと思います。

委員長：沼倉委員。

沼倉委員：この取得条件の中で、不動産鑑定と建物解体、汚染処理、この3つの大きな項目が示されました。

確認したいのですけれども、この建物解体の27億円あるいは汚染処理の8億円、これ

はNECプラットフォームズ株式会社の責任でやるという理解でいいのかどうか。

それから17億6000万円の鑑定額と、さっき市長が22億8800万円で購入するのだと。

この差額の補償費というのは、結局は解体、浄化処理をNECプラットフォームズ株式会社の責任でやったものに対する補償だとのことですが、その辺の関連はどうなっているのか確認をしたいと思います。

それから、前の委員会の中で話がありましたのは、管理運営法人ができて、それから地代というか収入が入るまでの年間4300万円という人件費を中心とした費用が、たしか令和6年、7年、8年まで及んで約3年間で約1億円の収入が入るまで、要するに市のほうで支払わなければならない。

いろいろこれを見ると、その間その担当部署で計画立案とか事業者の誘致とかという活動を約2年半ぐらいやると。

この間の約1億円は市が委託するというような中身だと見たのですけれども、そのような解釈でよろしいかどうか。

それから、この準備法人が毎年4300万円、プラス今度は毎年市から約何百万円という補助金というか助成金をもらうと。

その中で経営しなさいよというようなスタンスだと思うのですけれども、非常に優遇されていると。

このぐらい資本投資したら、この事業からやはり一定の収入で市のほうで回収すると。

先ほど来、法人税などが出ていますけれども、それはあくまでも副次的な収入であって、やっぱり本業の土地を貸付けした収入を市のほうに納めるということで初めて、第3セクターの経営が企業性を増すのではないかと。

今を見ると、安定した収入があった上に市が毎年何百万円を補填して、この中でやりなさいよという話だと。

株式会社にするという意味が全くないのではないかと。

その辺、いろいろとメリットがあって最終的に株式会社にするのだというような説明がありましたけれども、実際この収入と、それから支出の関係をみると何というか、投下した資本を回収するという姿勢が全然理解できないわけですが、その辺はどのような運営をしていく予定かどうかお伺いします。

それから最後に、8万3000平方メートルの土地がありまして、そのうち汚染しているのが3000平方メートルだと。

ほとんどのところがこの汚染に関係ないものですから、解体が終わったら市長は汚染土壌の浄化を含めて4年後に、初めて工事が見えてくるのだという話で、何というか、全部クリアしたら用意ドンで整備が始まるのだと、それが効率がいいのだという話ですけれども、どこのその面工事も全体の計画があって、第1期、第2期、第3期と分けながら整備していくのが普通ではないかと思うのです。

全部条件が整ったから用意ドンと、8万平方メートルの何か所かの工事が一斉に始まるというのは、あまりこのような大きなゾーンの開発ではない手法だと思うのですけれども。

前回の委員会の時もお話ししましたけれども、条件の整ったところから、その全体の計画があるのですから、それをやはり進めて、なるべく早く駅の2階から、やはりあの

辺の開発が始まったのだということを市民に早く示すべきではないかと思えますけれども、その辺の考え方についてお伺いします。

委員長：佐藤市長。

市長：初めは補償契約の分の話であります。

責任においてといったところでございます。

あくまでもこれは、民事の契約行為でございますので、甲と乙がどのように何を協議してどういった結論を出したかといったことに作用されるものでございます。

私どもとしては、この責任というような言葉を使いましたのは、まさにこれはNECプラットフォームズ株式会社が操業していたときの、そういったようなことがあるので、NECプラットフォームズ株式会社のほうでやってほしいと。

ただし、ある程度の金額について私どもで補償費として支払う部分がございますが、気持ちとしてはNECプラットフォームズ株式会社にやってほしいというのが、その責任という二文字になったものと、このように御理解いただければと思います。

かなりNECプラットフォームズ株式会社のほうでも、解体工事についても、その汚染土壌の処理についても、俗な言葉で恐縮ですが、いわゆる勉強したといえますか、かなり頑張っていたいただいた結果のこの22億8800万円だと、このように理解をしております。

2つ目でありますが、管理運営法人設立後、土地の賃借をして地代収入が入ってくるまでの間は4600万円何がし、複数年で1億円という話がございますが、そういったようなものは市のほうで負担するのかといったことについてはそのとおりでございます。

そうしたような考え方でございます。

それと関連いたしますが、3点目の法人がかなり優遇されているというようなことについてであります。

これは前回の説明会の中でも御質問があつてお答えをいたしました。

そのエリアごとのその考え方ですとか方向性、使われ方、使い方、そしてその地代の設定をどう組み合わせを変えていくかでもって、全体としてのいわゆる地代の上がりは変わってまいります。

つまり商業ベースで各事業者が当たり前に近い地代を払ってでもやりたいといったエリアを増やしていけば、ほぼ多分この管理運営法人の赤字といったものはなくなります。

しかしそれでは、先日も申し上げましたが、一つの商圈の中で商売の取り合いをするだけのことでございまして、その土地を市がわざわざ買って民間の事業者に提供するというだけの図式になってしまいます。

私どもとしては、地代はあくまでも低く抑えて、その管理運営法人の赤字分を市で賄う、あるいはそれとまた別に業務マネジメントの委託契約をすることによって、ここ全体でもって、どれだけのその雇用を創出する、言ってみればこれはある意味工業団地を新しく造るのと同じような感覚で捉えていただければと思います。

市が土地を買って造成をして工業団地を造って、そこでもって雇用を誘発していくのに何十億円というような数字は掛かってくるわけでございますが、それでもって、さ

らにその全体的なリターンとして、市民の雇用が増え、事業の創出が増え、様々なさらに関連する事業所が誘致をされていって、市民所得が向上するというような図式、そこを狙っている。

それが、この向こう 30 年間のメインの議題だと思ってございます。

ですので、単に運営法人の赤字を増やさないために地代収入を上げていけばそれはできますが、そうしますと多分、私どもが望んでいるような企業の誘致というのはなかなか難しいのではないかと考えてございます。

地代を固定資産税の税率と同じ 1.4%に下げてでも来てほしいところを誘致して、それでもって市内全域に経済効果を回していくといったところが、私どもも狙っているところでございます。

ただ、そうは申しまして 8.3 ヘクタールを全てそういったような土地で満たすことができるかというとなかなか難しいと思いますし、現に市民の皆様方からは、市民の皆さんが直接楽しめる場所、つまり消費ですとか観光ですとか娯楽ですとか、そういったような要素も欲しいという話を頂いておりますので、それはまさに商業ベースで成り立つ話ですから、そういったようなエリアは一定程度確保すると。

そういった、言ってみればブレンド、混ぜたものの試算をしてみますと 4600 万円というような地代収入というものが描けたといったところでございます。

ただ、これは次の 4 つ目の質問にも関連いたしますが、市として株式会社に 51%超の出資をして、しからばそこからの配当があるかないかという話でございますが、私、設立準備会のメンバー、すなわち商工会議所にも J A いわて平泉にも、あるいは各金融機関にも出資をお願いしますという話をいたしました。

皆様方からは、前向きに検討する、あるいはぜひ資本参加したいとのお話をいただきましたが、ただし配当は見込めませんよという話をしてございます。

と言いますのは、今申し上げたような株式会社のていでございますから、配当を得たいのであれば、極端な話、例えば、例としてよくないかもしれませんが、パチンコ屋でもスーパーマーケットでもどんどん造っていけば、それは株式会社としては配当が得られるかもしれませんがリターンはあるかもしれませんが、そこを目指しているわけでは決してないということが、まず一つでございます。

それともう一つは、第 1 期、第 2 期、第 3 期の全てが 1 回の工事施工で供用開始になるのかという話でございましたが、まず第一段階は管理運営法人、株式会社をつくりません。

それでもってこのエリアごとのものに従って、前にも申し上げましたが、この絵を上回るものがこの先出てくればそれに乗り換えます。

ただし、それを上回るものが出来なければ、これを協議して進めていきたいとのお話をいたしました。

今は民間活用の部分として 2 つあります。

それは、にぎわいの創出がございまして、さらにイノベーション創出がございまして。

そうしたエリアごとに、今度はそのエリアごとの開発のコンセプトがあって事業者として手を挙げてくるところが多分出てくると思います。

そうしますと、エリアごとのその進捗の度合いの差が出てくるのではないかと考えて

ございまして、そのエリアごとに、今度は合わせたような開発をしようというのが、またもう一段階積み重ねて出てくるのではないかと。

これは先般も準備会の中でいろいろな意見交換をした中で出てきたことでございますが、そうしたことも想定されます。

したがって、あるエリアとエリアでは、進捗の度合いに差がついてくると。

したがって、結果として第1期の先行があって、第2期の後列があってというようなことはあり得ると、このように考えてございました。

委員長： 沼倉委員。

沼倉委員： 1点だけ質問しますけれども、今、市長が言われた補償契約の5億円の性格なのですけれども、私はこの取得条件を見た範囲では、建物解体と浄化処理はNECプラットフォームズ株式会社が責任を持ってやると。

すっかり更地になった段階で購入した場合の不動産鑑定が17億6000万円だという捉え方をしたのです。

したがって、17億6000万円に5億幾らをプラスしてですね、22億8800万円を払うというのは、その5億幾らというのはNECプラットフォームズ株式会社が完全にこの土地は問題がないと、建物を除去したと、すっかり立派な更地になったからということで市が買うと思うのです。

したがって、この補償費を5億円幾ら払うという、この補償費の性格というのがNECプラットフォームズ株式会社の対応が不完全なのか、そういう非常にこう、この補償費をどう捉えたらいいのか。

この取得条件を見ると、35億4000万円をかけてNECプラットフォームズ株式会社が責任を持ってこれはやりますよと。

それを今度は17億円で買いますよと。

多分そういうフレームだと思いますけれども、その補償費の性格についてももう1回お聞きしたいと思います。

委員長： 佐藤市長。

市長： 私どもがNECプラットフォームズ株式会社に対してその土地を取得したいということと併せて、その建物の解体ですとか汚染土壌の処理、それはまさにNECプラットフォームズ株式会社の責任としてやっていただきたいということを申し上げてまいりました。

この責任というのは、ここで長年、50年に及ぶ年月、ここで事業をやってきたわけでございますので、その結果出てきた汚染土壌でございますから、それはきちんときれいにしてくださいと。

譲渡先が市であれ、市でないにしても、そういったところはきちんとお願いしますとといった意味も込められております。

そこで、この22億8800万円という金額、大分以前までは24億円弱といったところで

の協議でございましたが、言ってみればNECプラットフォームズ株式会社とすれば、自社で解体工事もある、あるいは汚染土壌の処理もある、汚染土壌の処理についてはきちんと県のオーケーが出るようなレベルまで持っていくと。

そうしたところ全ての見込み、さらに先ほど言いました、いわゆる瑕疵担保責任、それも通常はないのでありますけれども、これも付けていただいた上でこの22億8000万円というような数字が出てきたと。

社内調整が整った数字だと、このように理解をしております。

したがって、ただそうしたときに令和3年1月に行った不動産鑑定書がございますので、そこには全くきれいな土地で汚染土壌の対策といったものがなくて、更地であった場合の値付けとすれば17億6000万円というものがございますから、その差額が補償契約という形で結ばせていただくというような、このように御理解いただければと思います。

補償契約というのが一義的に申し上げれば、その目的物である土地を取得するためにその土地に定着している不動産ですとか樹木ですとか、構築物ですとか、そういったものの除却に要する費用であります。

それが補償契約として別途結ぶもの、これが一般的な用地取得の組立てと、このように思っております。

ただNECプラットフォームズ株式会社からは、いろいろと頑張って22億8800万円という数字まで社内調整しましたという話でございましたから、その差額、令和3年1月、随分前のその時点での鑑定書との差額は5億2800万円になりますので、それは補償契約という形で結ばせていただきまして、しっかりとその建物除却でありますとか汚染土壌の除却、そうした補償内容の確認をします。

ただし一部前金払いはあるかもしれませんが、そういったような契約の合意に至りたいと、そういった意味でございまして。

委員長： 沼倉委員。

沼倉委員： そうしますと、この建物の解体費、これは要するにその建物しか解体をしないでそのほかのものは市のほうで補償すると。

普通は更地にするというのは、建物と一体的な上にある立木などもを含めて更地にするというのが普通だと思うのです。

今の市長の話ですと、解体する以外のは市のほうで補償するのだという説明ですけども、その補償というのは、ちょっと分かりづらい。

もう少し具体的に説明願えますか。

委員長： 佐藤市長。

市長： いわゆる一般的に移転補償となれば、その移転をする、除却をしなければならない対象物の財産価格を補償料にするのです。

例えば100万円の土地があつて、そこに1億円の建物があつたとすれば、その1億円

の財産価値をなくすためにその補償をするというのが補償契約であります。

ですが、しからばこれはNECプラットフォームズ株式会社の建物が5億円の建物、残存価額があるのかとか、そういったことであれば、もっともっと別な数字があるのではないかと思います。

NECプラットフォームズ株式会社とすれば、自分の会社でもって、今ある建物を全て解体して、土壌汚染の処理をして、それも含めた上で22億円。

ですから、22億8800万円以上ぐらいのお金がかかるのです、実際は。

前回の説明の資料にあったかと思いますが、今日のものであれば、参考資料の①を2ページ目を御覧いただければと思います。

取得条件の①として、不動産鑑定評価額が17億6000万円です。

②として建物の解体を、仮に公共工事で私どもが発注したならば27億2000万円かかると、これを積算いたしました。

つまり私どもが現状のままゼロ円で取得したとなれば、あの土地を使える状態に持っていくまでに、約35億4000万円かかります。

その35億4000万円で現状のまま取得するよりは、NECプラットフォームズ株式会社に対して22億8800万円を払って、同じような状態に仕上げさせていただいたほうが得だというようなことで、そういったような言い方もできるかと思います。

委員長：千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：私から1点質問させていただきます。

市長が市民説明会の中で感じたことということで、市民からは、今後の市がどうなるか、どうしていくのかということが、質問のことだと理解しているというお話がありました。

私もそのとおりだと思います。

このNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を取得することが、市にどういう影響を及ぼすのかということ、みんな興味を持っていることだと思うのです。

今は論点がずれて、これはあくまでもNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の中の話をしていると。

そうではなくてNEC跡地を基軸にした一関市がどうなるか、どうなっていくのか今後、その展望を示す資料が必要だと私は思います。

ぜひその検討をよろしくお願いします。

委員長：佐藤市長。

市長：一関市の現状として、人口減少が早いスピードで進んでいて、それに対処するためには、まち・ひと・しごと、ただし私としては、しごと・ひと・まちの順番でやっていきたいというお話を申し上げ、一番ストレートなのは雇用創出を図っていくことではないかということをお話しました。

そうした中において、一方で、一ノ関駅の駅前に8ヘクタールを超える巨大な未利用

の土地がそのまま残っているという大きな課題がございます。

その課題も解消しつつ、一関市の課題である人口減少に対処していくと。

そして、定期借地権の30年がたった後においては、それは何の負担もない状態で市民の皆様にも残りますから、30年後においては、その時点における一関市としての課題を30年後の市民の皆さんが描いて、この土地を使っていけるような状態に持っていかればいいのではないかといったところが、全ての大きなコンセプトの部分でございます。

それに従ってお話を進めてきました。

ただ、具体的にそれではどこをどうやって使っていくのかとか、どういったようなやり方でこの土地を回していくのかとか、いろいろなその具体的な御質問を頂戴いたしましたので、この何か月間かの特別委員会の中では、そうした個別のその方法論についても勉強させていただいた、私どもとして検討してきた結果を、逐次、説明をしてきたところでございます。

そのようにして御理解いただければと思います。

委員長：千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：その中身の説明をしてきたというのは分かります。

そうではなくて、やはりこの一関市が今後、何人の住民が減っていくと予想しているものがキープできるか、上がっていくのか。

やはりそういう差も出して、ビジョンとして打ち出していかなければ、住民の方々は、この二十何億円かかるお金が本当に必要なかどうかという理解を得ることができないと、私は一般質問の中でも言ってきたつもりですが、ぜひそういうデータを、このような目標値を掲げるのだよと、そのためにこの一つとしてこれをやるのだという、何て言ったらいいのですか、イメージが必要なのではないかと私は思います。

それが住民説明会での皆さんの不安の要素の一つだと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

委員長：佐藤市長。

市長：仮にこのNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を、私どもが描いたような姿でもって取得開発できたとしても、人口は減っていくと思います。

この8ヘクタールの開発、活用によって、人口減少の置き換え水準を変えるまでのようなインパクトは多分ないと思います。

恐らくそれは、これはNECだけではなくて、まだ現在進行でもって私ども、ほかの例えば新しい第2、第3の産業用地、あるいは工業団地の増設、そういったものも計画をしてございます。

それも今進めておりますが、それらが全てそのとおりになったとしても、人口減少がとどまる、人口が増えると、そういったようなものには、今の人口ビジョンの中での推計からは見いだせないと、このように思っております。

ただそうしたことをすることによって、この広い一関市の全ての地域において、集落

において、それぞれのところから働く場所ができる、通って仕事ができると、そういったような状況をつくりたいと思ってございますので、NEC跡地はその中の一つの要素だと思ってございます。

委員長：千葉栄生委員、今は資料要求ということでしょうか。

千葉栄生委員のおっしゃった中身を資料として提出してほしいという要望でございませうか。

千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：できるのであればということです。

それが示されてないので示すべきだと、示してほしいということです。

委員長：佐藤市長。

市長：そうした資料はございませんし、そうしたようなものを描き出すというのは、かなりこれは技術的に難しいと思います。

委員長：岩淵典仁委員。

岩淵（典）委員：私からは資料3のところ、先ほど沼倉委員の質疑に対して、答弁も含めてですね、まずは支払い時期のこの令和8年9月頃というところの中で、先ほど沼倉委員からも、問題ない土地のところから解体がスムーズにいくのであれば、前回の特別委員会でもそうですけれども、やはり4年、6年というスパンはなかなか長い。

その部分に関しては、早めにこちらのほうに市がコントロールできるようなものもあり得るのではないかとということで、問題のないところはどんどん、こちらのほうでコントロールして、結果的に4年後、6年後にエリア開発は進むかもしれませんが、そのコントロールを早めに市が取るという意味では、この支払い時期というのは、この時期ではなくてもいいのではないかなというように思えるのですが、この時期というのはNECプラットフォームズ株式会社側からの提案なのかどうかということを質疑したいと思います。

もう一つは、契約不適合責任についてですけれども、例えば室根小学校でもそうですけれども、新型コロナウイルス感染症の影響でいろいろな資材が来ないとかで、どんどん工事時期が延びたりしていることがあります。

今回はそういったことではないのかもしれませんが、例えば地震のことであったり、世界情勢のことであったり、NECプラットフォームズ株式会社は民間ですので、民間としてのリスクというものもあるのだろうなというように思います。

そういったいろいろな状況があったとしても、この引渡しから2年間に限りとかですね、損害賠償の責任を負うということについても、この開発エリアが、引渡ししてから2年間ですぐに開発できるのであれば、もちろんそれでいいかもしれませんが、場合によっては、どんどんそういった相手側がいなくて、開発事業がもしかして2年後になっ

てしまうと。

そのエリアがきちんと土壌汚染されていないかとか、新たな土壌がないかとかというチェックが、場合によっては2年後のところから発見することもあり得るわけですが、私は引渡しが不適合と知った時からの、知ってからが不適合責任も含まれるのではないかなというように思うのですけれども、この2年間に絞った理由について、時期と2年ということについてお尋ねいたします。

委員長：佐藤市長。

市長：前段の部分は私がお答えして、あとは2年間というところは副市長が申し上げます。

この全部が仕上がってからでは、やはりその4年足す2年で6年という時間は、あまりにも長すぎるという、そのお話の部分については理解をしております。

ただし、汚染がなくて手がつけられる部分というのは、この敷地全体の中のほんの一部でしかなくて、そこを最初にやろうとなったときに、いろいろなそのスケジュールを描いてみて比較検討いたしました、やはり全体の使い道に対して、やはり影響を与えてしまうと思います。

まして、市が公共工事を直でやるのであれば、それはその若干の時間は1年ぐらい縮められるというような可能性はありましたが、PFIを使っていくとなりますと、そうしますともう、全体を1回でやるのも一部を先行させるのも、もう時間的な差はなくなってきました。

それは、スケジュールを全部積み重ねていきますと描けた次第でございます。

それが一つの理由です。

ただし、先ほど申しましたとおり、この大きく3つのエリア分けをしてございますので、そのエリアによっての違いというのは、この先出てくるかもしれませんが、それによって早いところ遅いところというのはあるかもしれませんが、進め方もさらにちよつと濃淡は出てくるのではないかと思います。

委員長：石川副市長。

副市長：令和8年9月の一括引渡しというのは、前回の本委員会ではいろいろなシミュレーションをした結果としてお示しました。

段階的に、部分的に民間が手をかけていったときと、一括取得したときの時間差がありますが、実際は1年ほどしか変わらないという結果が見えたので、それであれば、一括取得でいいだろうということで、これは協議の中で整った話になります。

また、2年間の部分でありますけれども、これは実際に、一番参考にできたのは直近の産業用地であります。

岩手県から取得した産業用地の売買契約、岩手県との契約であります、これについては、引渡しから2年間ということでありまして、また、国の国有財産売買契約、これの書式も確認させていただきました。

これについても、引渡しの日から2年間に限ると。

さらには、民間と土地の取引であります、宅地建物取引業者が宅地建物取引業に基づいて契約する場合の記載の仕方、書き方、契約の仕方として、引渡しの日から2年というようなところを、これらを参考にして、これを見ると基本的には引渡しから2年というのが、現在の不動産取引の中では、ごくごく一般的な年数であろうというように判断したところでございます。

委員長：岩淵典仁委員。

岩淵（典）委員：これは委員長にお願いしたいのですけれども、今説明のあったシミュレーション、その1年間しか変わらないというようなシミュレーションが、前回もそう答弁いただいたのですけれどもそれが見えないので、我々がやはり質疑するのだと思うので、それが、ああそうだなと、これはやはりこの時期ではないと、というものの資料がありましたら委員長のほうからぜひ資料の請求をお願いしたいと思います。

2点目の部分に関して、支払い時期に関して2年間、これは理解いたしましたけれども、先ほどちょっと不安だったのは、いろいろな影響によって、この支払い時期が変わるということが、先ほど室根小学校を例にしましたけれども、まずこの時期はいろいろな部分に関して、この契約不適合責任が入ればこれよりも延びることはないということで理解してよろしいのでしょうか。

委員長：佐藤市長。

市長：シミュレーションの資料については、ちょっとなかなかそういった説明用に作ったものではないので、一見して分かりにくい部分もあるかと思いますが、いずれ出させていただきますと思います。

委員長：石川副市長。

副市長：現在、公共事業が、資材の納入がなかなか思いどおりにできなかつたり、価格が高騰したりして、当初計画とは違った内容に進んでいる、それらをどう考慮するかというところではありますが、現在私どもが協議している中では、前回お示ししました4年間プラス2年間で整備していくということについては、それ以上のものを持ち合わせている現在の状況ではございません。

それらをどの程度加味したかということ、しっかり予定どおり資材が納入になるというようなことでありますので、今後の社会経済情勢を見ながら、最悪の場合はどうなるかというのは、現時点では見通せないというのが正直なところでございます。

委員長：そのほかございますか。

（「なし」の声あり）

委員長：なければ質疑を終わります。

本日予定しておりました案件は以上であります。そのほか、皆様方から何かございますか。

岡田委員。

岡田委員：先ほどの質疑の中でもお話ししたのですけれども、特別委員会として、いよいよこれまで幾つか棚上げにしてきた調査活動とか、今回新たに当局から示された資料の中でも調査しなければならない課題が幾つか散見されますので、特別委員会として調査を行うということを始めなければならぬと思うので、委員長に対しましては、各小委員会で調査活動することを、ぜひ、活動として提案というか、方針を示していただければと思います。

委員長：特別委員会としては小委員会を設けておりますが、小委員会の中で検討するものがあれば、小委員会のほうに検討をお願いするというので、第1回目の特別委員会から行ってきております。

その中で、特別委員会の中での全体の会議をずっとやってきているわけですが、疑問に思っている点については、第1回目から全て皆さんのほうからその質問は集約して、当局側からの説明を求めてやってきたつもりです。

今ここでまた、小委員会のほうに振って、小委員会でその辺を検討してほしいという中身については、委員長の中では今のところ整理がついていないなと思っておりまして、小委員会のほうに振る話については、皆様のほうで、これはぜひ振ってほしいという話であれば、その中身については検討していただきますけれども、委員長としては、小委員会のほうに振る案件については、今のところ持っていないところでございます。

岡田委員。

岡田委員：それでは私のほうから、この間の新しい資料等で、特別委員会として調査しなければならないと感じている点について、ちょっとお話をさせていただきたいと思います。

まず一つは、市税収入についてなのですが、市税収入で取得費を回収していくという資料が出ていますので、それについての根拠、それを特別委員会としても確認していかなければならないのではないかと思いますのが1点です。

もう一つは、24億円の支出ができるという当市の財政状況で、市長は市民説明会の中でも委員会の中でも、耐え得る自治体だというような話をしていますが、一方では、令和10年に基金が底をつくということがありますので、それについての整合性も調査していかなければならないと思います。

もう一つは、やはりNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を取得する上で、市民がどういうものを求めているのかということ、議会としても把握していかなければならないのではないかと思います。

例えば、オガールなどは図書館がなかったということで、それを拠点としたオガールづくりをしたということなので、一関市として何が今不足で、市民が何を求めているのかということも議会で把握していく必要があると思うので、その点についても調査しなけ

ればいけないのではないかというように思います。

もう一つは、そのプロムナードの中でいろいろ、あれもあるこれもあるというのが、いろいろ絵に描かれているわけなのですけれども、西側の商店街の方々が一番危惧しているところで、ショッピングモールができるというようになると、それが一番危惧しているという話も聞こえてきます。

そういう点では、盛岡市とか北上市の状況なども把握していかなければならないのではないかと思います。

県内の人口が多い盛岡市でも、Nanakとかそういったショッピングモールのにぎわいをどうやってつくろうとしているのか。

もう一つは、北上市が企業誘致で成功して、北上市でもパルとかですね、そういったところでどういう活気のあるショッピングモールをつくらうとしているのか、それを特別委員会としても検証しなくてはいけないのではないかというように思います。

もう1点は、汚染土壌の関係なのですけれども、市長は市が分かるほうがおかしいというようにお話ししましたが、全国では、そういった盛土によって災害が、被害が起きているというのもニュースになっていますので、どの時点で分かるのか、盛土の量はどこら辺にどの量があるのかということ、特別委員会としてもきちんと把握していく必要があると思いますので、汚染土壌の廃棄場所、そういったところもきちんと理解した中で、このNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の取得というのを進める必要があると思います。

私を感じたのは以上なのですけれども、その点について調査活動をぜひ行っていただきたいと思いますのでよろしく願いいたします。

委員長：ただいまの案につきましては、後日、正副委員長、それから幹事会のほうで検討させていただきたいと思います。

ただ、当局側からの議案提案については、当委員会が止めることも何もできないものでありますので、当局側の提案については、この委員会の中で諮るということはできませんので、その辺については御理解いただきたいと思います。

委員会で採決するものでもございませんので、いずれ当局側の提案については、この委員会で諮るというのではなくて、議会の中でそれぞれ質疑等々やっていただくということになりますので、その辺については御理解いただきたいと思います。

今の岡田委員の案件については、幹事会のほうに御一任願いたいと思います。

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、以上を持ちまして本日の委員会を終了いたします。

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

(午後0時07分 終了)