

# 中心市街地活性化事業（ダイマル跡地事業地区）に関する調査特別委員会会議録

平成26年1月17日（金）

（開会） 10：00

（閉会） 11：43

案 件

## 1. 中心市街地活性化事業（ダイマル跡地事業地区）に関する事項について

---

○委員長

おはようございます。ただいまから中心市街地活性化事業（ダイマル跡地事業地区）に関する調査特別委員会を開会いたします。

議事に入ります前に、委員会運営に関する取り扱いについてお諮りいたします。

まず、注意事項でございますが、委員会開会中は電話の呼び出しを一切行いません。また、携帯電話のスイッチを切っていただきますよう、よろしくお願いいたします。また、発言するときは、マイクを使用していただきますよう、よろしくお願いいたします。本委員会の調査は、付託事件の範囲内に限ることですので、よろしくお願いいたします。委員会室内での私語は禁止させていただきますので、よろしくお願いいたします。証人控室の入室は事務局職員以外は差し控えるようお願いいたします。

次に、傍聴に関する件でございますが、傍聴者は委員会傍聴規程のとおり、10名以内として先着順とさせていただきます。報道関係者の写真撮影及びテレビ撮影は、「議院における証人の宣誓及び証言等に関する法律」を準用し、委員長が証人の意見を聴いたうえで、委員会に諮り許可をすることとさせていただきますと思っております。

次に、委員会記録についてでございますが、会議録を議会事務局職員が作成し、委員長がその真正を確認したのち、できる限り早く全委員の皆様へ配付させていただきます。以上のような取り扱いをしたいと思いますと思いますが、これにご異議ありませんか。

（異議なし）

ご異議なしと認めます。よって、そのような取り扱いをいたしますので、よろしくお願いいたします。

中心市街地活性化事業（ダイマル跡地事業地区）に関する事項についてを議題といたします。前回の委員会で資料要求があつておりました資料を、お手元に配付させていただいております。執行部にこの資料についての説明を求めます。

○中心市街地活性化推進課長

中心市街地活性化事業（ダイマル跡地事業地区）に関する調査特別委員会の提出資料につきましてご説明いたします。

表紙をめくっていただきまして、資料提出一覧をお願いいたします。資料番号1から14までの要求資料内容に沿って、提出しております資料の概要及びページを記載しております。また、右端の備考欄に出典等を記載しております。

最初に、資料番号1、ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業に関する補助金申請時に提出された申請書類一式につきましては、飯塚市暮らし・にぎわい再生事業補助金交付要綱第6条の規定に基づき、平成25年3月12日付、株式会社まちづくり飯塚、前田精一氏より提出された平成24年度暮らし・にぎわい再生事業補助金交付申請書の写しを提出しております。

資料の右下にページ数を記載しております。申請書の添付資料につきましては、1の(1)の14に計画建築物等の図面及び現状写真を、1の(1)の16に建替え等に係る地権者の同意書を、1の(1)の18に株式会社ダイマル商店の登記簿に係る履歴事項全部証明書を、1の(1)の20から1の(1)の44に株式会社まちづくり飯塚の会社概要及び定款等を、1の(1)の45から1の(1)の51に事業計画書を、1の(1)の52から1の(1)の78に、その他市長が必要と認める書類として補助対象経費のわかる資料となっております。

次に、資料番号2、解体工事設計書等につきましては、平成26年1月14日に株式会社まちづくり飯塚より受領しました仕様書及び当課で保管しております設計書の写しを提出しております。(1)仕様書につきましては、2の(1)の1ページに現場説明書を、2の(1)の2から2の(1)の22に金抜きの設計書を、2の(1)の23から2の(1)の33に平面図等の図面を添付しております。(2)設計書につきましては、平成25年5月10日に株式会社まちづくり飯塚から提出のあった設計書の写しを右下のページ、2の(2)の1から2の(2)の21に添付しております。金額は税込みで1億8242万7千円となります。

次に、資料番号3、街なか交流・健康ひろば整備事業計画書につきましては、第23回飯塚市中心市街地活性化推進本部会議に提出した資料であります街なか交流・健康ひろば施設整備計画の写しを提出しております。整備計画の内容につきましては、3の(1)の1の1の背景、下段に記載しておりますとおり、コミュニティビル1階を市が取得し、健康を実感できる交流空間、癒しと安心感のある時間消費型の空間を創出する健康増進・市民交流の拠点施設として、3の(1)の1から3の(1)の3に記載しておりますトレーニング室や多目的室、屋外ひろば、更衣室等を整備するものでございます。なお、施設整備に係る補助メニューとして、コミュニティ助成事業の申請を平成25年10月9日付、財団法人自治総合センターに行っており、本年3月に採択結果が通知される予定でございます。

資料番号3のかがみに推進本部開催日を平成25年9月25日と記載しておりますが、平成25年9月26日の誤りでございます。

○委員長

もう一回言って。9月――

○中心市街地活性化推進課長

かがみでございます。資料番号3のかがみに推進本部開催日を平成25年9月25日と記載しておりますが、平成25年9月26日の誤りとなっております。訂正しまして、おわび申し上げます。申しわけございませんでした。

続きまして、資料番号4、ダイマル跡地事業地区に関する現在までの経過に関する資料につきましては、4つの項目に分けて整理しております。

1つ目がダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業に係る基本計画掲載に関する経過、2つ目が所有権移転に関する経過、3つ目が株式会社まちづくり飯塚との協議に関する経過、4つ目が補助金交付手続きに関する経過となります。それぞれの資料につきましては、時系列に事項及び内容を記載しております。

右下のページ番号、4の(1)の1をお願いします。最初に、基本計画掲載に関する経過につきましては、平成22年3月に基本構想を策定し、本案をたたき台としまして、市のホームページに掲載し、同年6月より2カ月間、中心市街地活性化に係る市民提案事業の募集を行いました。6月10日にNPO法人筑前国シュガーロード飯塚宿からダイマル跡地を大規模改修し、コミュニティビルとして活用を図りたい旨の提案がありました。このNPO法人は、まちづくりの総合的な政策立案及びプロデュースを行うことを目的に、前田精一氏を代表として、平成20年2月13日に設立された団体でございます。その後、4の(1)の3の表に記載のとおりコミュニティビル整備事業と飯塚市施工による街なか交流広場整備事業の両面を検討する中、平成23年3月にNPO法人よりまちづくり会社を設立すること、耐震診断を実施する

こと等の説明を受け、同年3月22日の検討会議におきまして配付した基本計画概要案にダイマル百貨店跡リノベーション事業を掲載しております。その後、耐震診断等についてNPO法人と協議する中で、4の(1)の7、7ページ中段でございますが、平成23年10月31日に同法人から11月11日に株式会社まちづくり飯塚を設立すること、改修事業ではなく建替事業を実施することの報告があり、11月14日の総務委員会におきまして、建替事業につきまして報告しております。4の(1)の9ページに記載のとおり12月19日開催の中心市街地活性化協議会での協議を経て、2月15日に内閣府へ基本計画を申請し、3月29日に認定を受けております。以上が基本計画掲載に関する経過となります。

次に、右下のページ番号、4の(2)の1をお願いいたします。所有権移転に関する経過につきましてご説明いたします。最初に、平成22年当時のダイマル跡地の概要につきまして、登記記録に基づきご説明いたします。土地、建物の所有者は、平成11年10月に破産宣告を受けた株式会社ダイマル商店であります。このダイマル商店所有の土地、建物につきましては、アイルランドの会社及び債権回収会社が土地、建物をあわせて、それぞれ極度額4億円を超える根抵当権を有し、この債権の一部につき、福岡県信用保証協会が代位弁済をしております。

所有権移転に関する経緯につきまして、4の(2)の2ページをお願いいたします。平成11年のダイマル商店破産を受け、債権者の申し立てにより、平成12年に不動産競売が開始されましたが、落札されず、その後、平成16年までに計6回の特別売却が実行されましたが、買い受けの申し出がなく、平成16年9月に競売手続きが停止されております。以降、市顧問弁護士への相談や根抵当権者に係る情報収集等を行ってまいりましたが、平成23年11月に株式会社まちづくり飯塚の設立、ダイマル跡地での建替事業計画を受け、11月11日に市顧問弁護士にアイルランド社の根抵当権抹消に係る方向性を確認し、それ以降は、根抵当権抹消及びまちづくり飯塚の所有権取得に向けた手続きについて助言等を行ってまいりました。平成24年5月に井上弁護士が株式会社ダイマル商店の清算人に選任され、11月にアイルランド社の根抵当権抹消についての訴訟を提訴し、平成25年2月に原告勝訴の判決が確定し、根抵当権の抹消がされております。所有権移転につきましては、株式会社まちづくり飯塚と清算人である井上弁護士との協議調整により、建物解体後に行うこととなっております。

次に、資料ページの4の(3)の1をお願いいたします。株式会社まちづくり飯塚との協議に関する経過につきましては、平成23年11月11日に会社法人として設立した以降の協議録について記載しております。次の平成23年12月17日の協議の概要にありますように、株式会社まちづくり飯塚は、ダイマル跡地暮らし・にぎわい再生事業の検討のほか、商店街活性化となる各種ソフト事業についても、先進的な取り組みを模索し、商業に関する専門的なノウハウから実施主体となって中心市街地活性化について深く検討されております。その他経過記録については、旧ダイマル商店からの所有権移転の問題や工事車両進入路の使用等に関する協議を重ねております。4の(3)の3ページの上段、平成25年2月20日によくダイマル清算人との協議が整い、ビルの解体後に土地を取得することが可能となったことから、今後のスケジュールの再確認を行い、平成25年3月12日付で補助事業の申請をされております。以降の経過資料としましては、まちづくり会社による工事の契約手続きの経過や地元関係者との折衝の経過を示しております。

次に4の(4)の1をお願いいたします。補助金交付手続きに関する経過につきまして、①補助金交付の手続きの概要から説明しますと、この暮らし・にぎわい再生事業の活用は、認定された中心市街地活性化基本計画に位置づけられていることが採択の要件となる制度で、事業でございます。中央の四角囲みに本市の基本計画の位置づけについて、ページ134の抜粋を記載しております。事業名、内容、株式会社まちづくり飯塚が実施主体となり、民間活力によって街なかのにぎわいや街なか居住の推進に寄与する事業として、本市認定基本計画の目標達成に不可欠な事業であります。

次のページには、まちづくり飯塚と市、市と国との補助金交付の手続きについて記載しております。中段より、②が経過となります。株式会社まちづくり飯塚の前身としましては、平成22年6月10日のNPO法人筑前国シュガーロード飯塚宿からダイマル跡地の大規模改修について提案を受け、国や県と協議しながら、認定基本計画へ位置づけ、暮らし・にぎわい再生事業についても、基本計画認定の平成24年3月29日に国の同意を得ております。

続くページにも社会資本整備総合交付金の概算要望や本要望など、補助金の手続きの経過を整理しております。また、資料の4の(4)の5から4の(4)の17までは、社会資本総合整備計画書とダイマル跡地事業地区に関する暮らし・にぎわい再生事業計画書を資料としております。

次に資料番号5、5の(1)の1ページをお願いいたします。市が交付する補助事業についての流れについて、(1)市が契約手続きに関して業者選定や入札等に関する基準を定めている事業について記載しております。社会福祉施設整備として、飯塚市保育所等整備事業と飯塚市指定地域密着型サービス事業者整備事業があります。社会福祉法第58条第1項に、国又は地方公共団体は、必要があると認めるときは、厚生労働省令又は当該地方公共団体の条例で定める手続きに従い、社会福祉法人に対し補助金を支出し、とあります。このことにより市の条例で規定し、これに従い規則、要綱等を規定しております。

5の(1)の2ページをお願いします。補助事業者が行う社会福祉施設の整備に係る工事請負契約の手続きに関する基準でございます。この基準は、契約の方法、業者の選定、予定価格の作成、最低制限価格の設定について定めたものでございます。次の5の(1)の3から5の(1)の11までは社会福祉施設整備に係る条例・規則・要綱を資料としております。

5の(2)の1ページをお願いいたします。これからは、市の交付する補助金について、関係法令及び飯塚市補助金等交付規則の定めにより交付する補助金交付要綱について、資料としております。ここでは、ダイマル事業の補助要綱である飯塚市暮らし・にぎわい再生事業費補助金交付要綱について補足説明いたします。

5の(2)の7ページをお願いします。この要綱については、補助事業者に対し、予算の範囲内において補助金を交付することについて、飯塚市補助金等交付規則に定めるもののほか、必要な事項を定めたものでございます。先に説明しました社会福祉施設の整備に係る基準では、業者選定や入札に関する手続きについて細かく規定されておりましたが、暮らし・にぎわい再生事業補助金交付要綱では、補助金の申請があったときの審査や補助金の交付について規定した内容となっており、工事請負に関する手続きまで規定しておりません。その他、類似の補助要綱について、5の(2)の21までを参考資料として添付しております。

次に、資料番号6をお願いいたします。解体工事に関する図面、積算資料、入札に関する資料一式については、平成26年1月14日に株式会社まちづくり飯塚より図面及び積算資料を提出していただいております。A3版の見開きにとじておりますが、6の(1)の1から6の(1)の9までが、旧ダイマルビルの平面図と立面図となります。この図面をもとに解体に係る数量を算出され、3者から見積書を徴取されております。6の(2)の1から6の(2)の50までが、見積書となります。金額につきましては、1社目は1億8979万6100円、6の(2)の18ページ、2社目でございますが、1億7734万5千円、3社目は6の(2)の33ページに1億9238万4255円で提出されております。

6の(3)の1ページから、入札に関する資料を提出しております。まず、まちづくり飯塚は、工事請負契約等に関する手続きとして、建設工事等契約規程を定めております。

次に、6の(3)の5をお願いいたします。解体土木業者に指名基準や現場説明会の日時、開札日時、現場説明及び開札会場等について議案とした取締役会が開催されております。

6の(3)の6から指名選考について、6の(3)の8をご覧ください。(1)指名選考手順として、①から③の基準を定め、選考されております。指名業者選考基準は、①飯塚市の有

資格者名簿のうち、土木・建築工事S1ランク及び解体業者上位5者の中から福岡県のとび・土工・コンクリート及び土木の建設業許可登録がある業者、②工事見積額が1.8億円であることから直近決算の売上額が2億円以上で工事期間が3カ月と短期間のため、飯塚市発注の手持ち工事、5千万円以上がない業者、それから、とび・土工、3番、すみません③です。とび・土工・コンクリートで経営審査事項の評点700点以上の業者でアスベスト除去工事の実績がある業者で、かつ、土木工事の経営審査事項評点上位5位以内として、表のとおり5者が決定しております。次のページは、業者選考の資料として、当初28業者から5者にまで選考されたことを表で管理されております。

次に、6の(3)の15をご覧ください。まちづくり飯塚は、入札参加業者から適正な入札行為を行うよう誓約書を作成し、参加者より徴取されております。最後に6の(3)の16において、平成25年5月20日に施行された入札一覧表を資料として提出しております。

次に、資料番号7をお願いいたします。まちづくり飯塚との協議に関する資料一式については、株式会社まちづくり飯塚として法人設立日以降、平成、これは平成23年11月11日でございますけれども、以降の協議実績について、資料としております。個人名や個人が特定される記事については、黒塗りとしておりますが、まちづくり飯塚の関係者につきましては、合意のもとに公開とさせていただきます。資料は7の(1)の1から7の(1)の35までとなっておりますが、内容につきましては省略させていただきます。

次に、資料番号8、市の内部で協議してきた資料一式につきましては、決裁文書の写し及び市中心市街地活性化推進本部会議資料等を抜粋し、時系列に整理しました資料を提出しております。右下のページ番号8の(1)の1から8の(1)の4に、(1)飯塚市中心市街地活性化基本構想報告書の供覧についてを、8の(2)の1から8の(2)の10に、(2)飯塚市中心市街地活性化連絡調整委員会規程の改正について、これは、飯塚市中心市街地活性化推進本部等設置規程の決裁となっております。8の(3)の1から8の(3)の13に、(3)ダイマル跡地所有権移転に係る対応について、これは株式会社まちづくり飯塚が主体となり、ダイマル跡地の根抵当権抹消及び所有権移転に取り組むことの報告となります。8の(4)の1から8の(4)の19に、(4)飯塚市中心市街地活性化基本計画に係る認定申請について、写しを添付しております。

市内におきましては、平成23年4月に市長を本部長として、基本計画の作成及び基本計画の実施、重要事項に関すること等を所掌事務とする飯塚市中心市街地活性化推進本部を設置し、これまで25回の本部会議を開催しておりますので、この推進本部におけるダイマル跡地に関する資料及び説明者である担当課長の発言を時系列に整理した資料を8の(5)の1から8の(5)の27に記載しております。また、8の(5)の29から8の(5)の41に推進本部会議において配付した資料のうち、本提出資料の様式に収まらなかったA4版横書きの資料及びA3版の資料を添付しております。

8の(5)の1ページをお願いいたします。平成23年4月以降、基本計画認定の第12回推進本部会議までは資料番号4のうち(1)基本計画掲載に関する経過と重複する部分がありますので、基本計画認定以降の推進本部会議についてご説明いたします。

右下のページ番号、8の(5)の12をお願いいたします。平成24年4月、7月、9月の推進本部会議では、所有権移転の手続き状況及び進入路の確保に係る調整状況等、株式会社まちづくり飯塚の取り組み状況を報告しております。

次のページ、8の(5)の13をお願いいたします。11月、12月の推進本部会議では、アイルランド社の根抵当権抹消手続きに時間を要するため、平成25年度の解体工事着手になること、整備されたビルの1階を地域交流・健康増進施設として市が取得する計画であることを説明しております。

8の(5)の15ページをお願いいたします。2月の本部会議におきまして、根抵当権抹消

の判決が出たことを、4月の会議では、スケジュール（案）でございます、8の（5）の41に記載しております計画期間スケジュール案等を説明しております。

8の（5）の16ページをお願いいたします。平成25年5月の第20回推進本部会議におきまして、5月中に解体業者が決定すること、仮設進入路の整備を皮切りに解体工事の本格的な着手となることを説明しておりますが、7月の本部会議におきまして、進入路確保の調整のため、解体工事着手が遅れている旨、ご報告しております。

8の（5）の19ページをお願いいたします。9月の第23回推進本部会議におきまして、関係課との協議状況をまとめた街なか交流・健康ひろばの施設整備計画案を説明しております。

8の（5）の27ページをお願いいたします。10月の第24回推進本部会議におきまして、10月に解体・土木工事に着手したことを報告しております。12月の第25回推進本部会議におきまして、予想以上に解体工事期間が必要となっていること、本体建築工事は平成26年度末に完成予定であること等を説明しております。

次に、提出資料9、街なか交流・健康ひろば事業における床購入に関する資料につきましては、平成25年当初予算時点での床購入費に関する資料及び平成25年12月末現在での床購入費に関する資料を提出しております。

床購入費用の算出にあたっては、9の（1）の4ページに添付しております公益社団法人全国市街地再開発協会発行、国土交通省編集の図書を参考にしております。算出方法につきましては、9の（1）の3ページに記載しております事業費の各項目の費用に基づき、9の（1）の1の中段に記載しております土地関係費、建物関係費を求めます。

土地・建物それぞれに係る事業費から土地・建物それぞれに係る補助金を差し引いた額が土地関係費、建物関係費となります。この土地関係費、建物関係費は土地の原価、建物の原価であり、床購入費を算出する上で、土地の原価は土地取得価格、建物の原価は建物取得価格となります。具体的には、土地の原価は、建物除却費、用地購入費、駐車場整備費及び事務費の土地分、建物と按分した額の合計額から土地整備に係る補助金を差し引いた額でありまして、建物の原価については、調査設計計画費と建築工事費、事務費の建物分の合計額から建築工事及び調査設計計画に係る補助金を差し引いた額となります。

床購入費は、土地原価、建物原価を公共施設、店舗及び住居に配分することで算出します。この配分において、土地についてはBの指数に記載のとおり、公共施設と店舗を効用比10、住宅を効用比3として、それぞれの延床面積をもとに算出します。建物については、建築工事費をもとに算出します。

まず、土地取得費でございます。建物の専有面積を基本としまして、専有面積に土地利用に係る指数である土地効用比を乗じまして積数を算出し、その比率をもって土地原価を按分し本市の取得額を算出しております。

公共施設につきましては、専有面積629.39平米に土地の効用比であります10を乗じて公共施設の積数を求め、この積数を全体積数で按分します。中段の表の公共施設の積数6,293.9を全体の積数、右端でございます9,731.1から按分し、公共施設の積数比64.68%を求めます。これに、先ほどの土地の原価、土地の取得価格を乗じて、公共施設に係る土地の取得価格を算出します。土地の取得価格は1億1666万5千円、これに64.68%を乗じた額、7545万6千円が公共施設の土地取得価格となります。

次に、建物取得費につきましては、建築工事費をベースに全体の建築工事費から公共施設分の建築費比率を求め、この公共施設分の建築費比率に建物の原価、建物取得費を乗じて公共施設の建物取得費を算出いたします。

公共施設の建築工事費は1億699万6千円、全体の建築工事費3億3447万3千円の31.99%、これが公共施設の建築費比率となります。この比率に建物原価の3億7447万2千円を乗じて、公共施設の建物取得価格は1億1979万2千円となります。

公共施設の床購入費は、公共施設の土地取得価格7545万6千円と公共施設の建物取得価格1億1979万2千円の合計額、1億9524万8千円となります。

9の(1)の2ページに同様の算出方法で、平成25年12月末現在での床購入費を算出しております。建物が3階から4階に変更され、1つの階層に係る負担が減少したことから、公共施設の床購入費についても減額となっております。変更額としましては、平成25年度当初予算時点で土地建物取得額1億9524万8千円に対し、平成25年12月末時点で1億5741万8千円と3783万円の減額となっております。

以上、資料番号9、床購入に関する資料の説明を終わります。

次に、資料番号10、ダイマル跡地の所有権移転に関する経緯につきましては、提出資料4の(2)に記載、説明しておりますので、割愛させていただきます。

次に、資料番号11、まちづくり飯塚の組織構成につきましては、提出資料11の(1)の1をお願いいたします。株式会社まちづくり飯塚の役員及び株主の持ち株比率につきまして、役員は代表取締役1名、取締役2名、監査役1名の計4名でございます。株主は個人5名、組合1団体、法人が1社となります。それぞれの持ち株比率は上段の表に記載のとおりでございます。

次に、株主の選考の経緯につきましては、中段に記載のとおり、平成23年10月29日のNPO法人の関係者会議において、株式会社の設立や出資額を決め、その後、上表のとおり出資者を募り、資本金380万円として株式会社が設立されております。

資料番号12をお願いいたします。ダイマル跡地事業設計業者の選定の経緯、全体事業費の算定及び決定時期について、12の(1)の1より、まず、経緯については、平成25年3月11日にまちづくり飯塚において、事業に伴う設計委託業務及び解体土木業者選定会議が開催されております。開催内容のとおり、指名業者の選定、指名通知日を平成25年3月18日とすること、現場説明を平成25年3月21日に行うことを決定しております。

平成25年3月12日には、まちづくり飯塚から暮らし・にぎわい再生事業補助金交付申請に係る事業計画書の提出を受け、当初計画の3階建てから4階建てへの変更について報告を受けております。総事業費は7億4463万1千円、補助金等の諸費用を3億7620万円とし、3億6843万1千円の事業計画となっております。

なお、平成25年3月28日に飯塚商工会議所において、設計業務に係る入札会が実施され、みすみ建築設計事務所に決定しております。

12の(1)の2ページは、役員会が開催され、設計委託業者の選定等が会議で決定しております。

次ページは、設計業務に関する指名選考の手順を示した選定表となります。①市内に本社があり、建築設計実績があること。②権利者の推薦で、かつ市内における建築設計実績があること。③最後に実績に応じた配点で、上位の3者が選定されております。

次ページから、指名通知書、入札説明書など、12の(1)の9まで入札手続きに基づく資料となります。12の(1)の11には、3者による入札調書のとおり、最低応札者のみすみ建築設計事務所が落札されております。

次ページ以降のA3版横の資料が、まちづくり飯塚より提出された事業計画書であります。

次ページにはその詳細として左上の建築概要については、RC造4階建て、敷地面積は1,447.92平米であること、左下の建築費等の欄の中央に7億4463万1千円が土地取得費から駐車場工事費等までを足したところの総事業費となります。そこから、3億6843万1千円、その他の諸費用として、所要資金3億6843万1千円となる資金計画となっております。

次ページには、事業収支の予測表を資料としております。

次に、資料番号13、解体工事の適正価格の判断材料（解体工事受注業者と下請け業者との

契約内容)につきましては、提出資料13の(1)の1、ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業に伴う解体土木工事をお願いいたします。

本資料及び13の(1)の2、(1)の3は、平成26年1月15日に解体土木工事の請負業者から受領した資料となります。

次に、提出資料14、解体工事の適正価格の判断材料(吉原町1番地区第一種市街地再開発事業解体工事の設計金額と請負金額)につきましては、吉原町1番地区第一種市街地再開発事業本体工事の解体部分の設計金額を提出しております。

設計金額につきましては吉原町1番地区市街地再開発組合から提出を受けており、金額につきましては、税込みで1億9010万180円でございます。なお、請負金額につきましては、解体工事と建築工事を一体的に発注しているため、承知していないということでございます。

以上で、資料の説明を終わらせていただきます。

○委員長

説明が終わりましたので、ただいまの説明に対する質疑を含め、全般についての質疑を行いたいと思いますが、何しろ資料が広範にわたっておりますので、今の説明で十分ご理解できたかどうかという点もちょっとありますけれど、ここで委員長としてはですね、今後の質疑のあり方について懇談会を開催させていただきたいと思います。そのように取り計らってよろしいでしょうか。

( 異議なし )

では、暫時休憩させていただきますので、誠に申しわけありませんけど、若干の時間をいただきたいと思います。再開を11時5分、5分とさせていただきます。よろしくをお願いいたします。

休 憩 10:44

再 開 11:06

ただいまから委員会を再開いたします。

先ほど資料について説明がありましたが、説明に対しての質疑を含め、全般についての質疑を許します。質疑はありませんか。

○永末委員

まず、あの、資料、追加での資料要求を、1点お願いしたいと思います。江口委員のほうで、前回の委員会の際に要求されていたダイマル跡地事業地区に関する現在までの経過に関する資料、資料番号4の中でですね、所有権移転に関する経過というところを聞かれてまして、で、その移転の経過の資料も出てきておりますけれども、現時点での所有者が誰になっておるのかというのが知りたいというところありますので、その土地の登記簿謄本の資料を要求したいと思います。

○委員長

土地だけですか。

○永末委員

すいません。建物もお願いします。

○委員長

執行部にお尋ねいたします。ただいま永末委員から要求のあつています資料は、提出できますか。

○中心市街地活性化推進課長

提出したいと思っております。

○委員長

お諮りいたします。ただいま永末委員から要求のありました資料については、要求することにご異議ありませんか。

( 異議なし )

ご異議なしと認めます。よって、執行部に資料の提出を求めます。ほかに質疑はありませんか。

○江口委員

すいません。資料を出していただいたんですが、ちょっとまだバタバタで見きってないんですが、ざっと見た限りでは、資料6の中ですね、解体工事に関する図面、積算資料、入札に関する資料一式というものを要求させていただいておりました。で、その中ですね、あの一、発注側の、えー、積算していただく、3者から見積もりが出ているんですが、この見積もりにあたっては、どのような経緯で見積もりを依頼して、いつ出されたのかを確認したいと思います。というのがちょっと、見積書に日付が入ってないやつがあったのかなと思いましたので、提出も日付も含めて経過をお知らせください。

○委員長

江口委員、あの一見積書、4月10日——、全部入ってないですかね。ちょっと私も——、4月11日、12日——、もうひとつ——、3者は出てる、12日、入ってるよ。12日、3者入ってる。10日——

暫時休憩いたします。

休 憩 11:10

再 開 11:12

委員会を再開いたします。

○江口委員

すいません。いま見ている分にはあるんですが、ごめんなさい、それについては取り下げを、質問については取り下げをさせていただきます。

ちょっと飛びます。資料13、資料13の中で、請書が2枚出ています。13の(1)の2と13の(1)の3ですね。こちら日付が入ってないんですよね、両方とも、なんですが、こちらはそのまま、まちづくり飯塚のほうから提出していただいたということで間違いないでしょうか。こちらのほうについては日付等の確認はなされてないのか、お聞かせください。

○中心市街地活性化推進課長

まちづくり会社のほうから提出されたものを提出させていただいております。

○委員長

江口委員、江口委員。ということですよ。

○中心市街地活性化推進課長

失礼しました。ちょっと訂正をさせていただきます。

○委員長

訂正。じゃあ、ちょっと待ってください。中活課長、訂正。

○中心市街地活性化推進課長

まちづくり会社という話をしておりますけれども、請負業者のほうから提出を受けたということでございます。

○委員長

暫時休憩いたします。

休 憩 11:13

再 開 11:13

委員会を再開いたします。

ほかに質疑はありませんか。

○江口委員

ごめんなさい。資料番号の2番、解体工事の設計書等で仕様書と設計書が出していただいて、

提出をいただいております。で、この設計書と仕様書なんですけど、こちらはどのような形で取り扱われたのか。その点をちょっとご説明いただけますか。

○中心市街地活性化推進課長

ちょっと、すいません。申しわけございません。どういったことを、私のほうがちょっと今理解できておりませんので。

○委員長

質問の内容について理解ができてないので、再度質問していただきたいということですか。

○江口委員

はい、すいません。2の(1)の1から2の(1)の33までが、仕様書とございます。そして2の(2)の1から2の(2)の21までが設計書というふうな形であるんですね。これについては、どのような形でそのね、まちづくり飯塚の中で取り扱われて、外に出てくる形になるのか。まっ、ぶっちゃけ、入札を5者でやったって形ですよ。そしてあと、資料6にあるように、3者から見積もりをとったというふうな形であるんですけど、その部分にですね、この設計書があるんですけど、設計書なりこの仕様書なりが、どのような形で使われたのか。わかります。

○委員長

わかる、わかる。わからんならわかるまで聞きい。

○中心市街地活性化推進課長

この設計書につきましては、解体工事の入札に際しまして、まちづくり会社のほうで設計書をみすみ設計のほうにですね、作成いただいたということとございます。

○委員長

それしか答えられんやろね。

○江口委員

ちょっと、聞き方を変えます。えっとですね、ごめんなさい、えっと6の中ではですね、これ大勝建設、何て読むんでしょう、あの6の(2)の1の見積額がありますよね、1億8979万6100円ですね。それと、あと6の(2)の18、ディムスさん、1億7734万5千円の見積もり。あともう1件、もう1件、山栄工業さんのものでしたっけ、の見積もりがあるんですけど、ここら辺の日付としては4月の11日であるとか4月の10日とかぐらいなんですね。そして、みすみ設計ですね、みすみ建築設計、設計書として出された分ですね。2の(2)の1の分、1億8242万7千円ですね。4月の19日ですね。出されている分があるわけですが、ここら辺に関しては、どのような時系列で見積もりがなされていって、この設計に至ったのか。それについては、どのようになっているのでしょうか。そしてまた、それぞれに関しては、そこら辺の経過、見積もりに関する経過をお聞かせください。

○中心市街地活性化推進課長

3者から見積もりをとってありますけれども、これにつきましては、みすみ設計が実際に設計をする参考としてとられたということ――

○委員長

違うやろ、違うばい。違うばい。

( 発言する者あり )

暫時休憩いたします。

休 憩 11:22

再 開 11:25

委員会を再開いたします。

○中心市街地活性化推進課長

すいません。何回もなりますけど、私のほうで質問内容をちょっと把握できかねております

ので、再度お願いしたいと思っております。

○江口委員

先ほど、お話の中では資料6にあります3者からの見積書については、みすみ建築設計のほうが出していたというふうな形だったんですが、それがまず間違いないかどうか、それともですね、そこら辺の経緯、確認してないのであれば、確認してないというふうな形でお答えいただければいいと思います。まずこの、というのが、4月の10日前後ぐらいに見積書が3本で出てるわけですね。そして、ここの4月の19日にみすみ建築設計から設計書が出されている。この部分が関連があるのか。例えばね、まちづくり飯塚のほうがそれぞれ3者さんに、資料6にある3者に見積もりをとったと、それとは別に、みすみ建築設計のほうにも3月に設計とかの分を委託するわけですよ。みすみ建築設計を、資料の13でしたっけ、12のあたりで事業設計者の選定等のところで、みすみ建築設計を選ぶわけですよ。そしてまた、そして仕事としてこの設計書をつくらせたのか、そこら辺がわからないので、この見積書が出てきた経緯、資料6にある3本の見積書、それとここの設計書、そこら辺の関連がどのようになっているのかが、まず確認をしたくてお尋ねをいたしました。ご存じであるのであれば、お聞かせいただきたいし、知らないのであれば、存じてないのであれば、存じてないでお答えをいただけませたらと思っています。

○中心市街地活性化推進課長

すいません。私の確認できている範囲でということになりますけども、先ほどもちょっと申しましたけども、みすみ設計のほうがこの見積書はとられております。これについては、設計書、4月19日に出てきています設計書、その資料とするということで、とられていたということでお聞きしております。

○江口委員

ありがとうございます。そうしましたら、次、仕様書ですね、2の(1)の1からですね、仕様書があるわけですが、ここの分に関しては、解体業者の選定にあたって、この仕様書をお渡しになられて、積算を解体業者5者でね、入札をしたというお話でしたが、この仕様書ですね、のみでやられたという、現場説明を行ってこの仕様書を渡して、いついつ入札をしますよというふうな形で入札を行ったと、そういう理解でよろしいですか。それとも、もし、この仕様書以外で入札にあたって提出したものとかはあるのでしょうか、どうでしょうか。

○委員長

暫時休憩いたします。

休 憩 11:28

再 開 11:30

委員会を再開いたします。

中活課長、あなたのほうから、その質問者のほうにですね、経過について再度、その内容を確認して、質問者の内容を確認して、そして再度答弁をしてください。

○中心市街地活性化推進課長

すみません。再度、質問の趣旨をお願いしたいと思っております。

○江口委員

すみません。今の質問に関しては2の(1)の1からですね、仕様書というものが出されています、ですね。2の(1)の1から2の(1)の20、33まで、33まで、33までですね。仕様書があるわけですよ。ですね。で、まあ最初の2の(1)の1に現場説明書というのがあるんですが、あの、5月20日に入札を行うわけでしょ。その前にこの現場説明のほうを、まあ、この仕様書に基づいて行うと思うんですよ。現場説明に関してなされたのは、まあ、あの、この仕様書ですね、2の(1)の1から2の(1)の33まである仕様書だけを渡し、えー、集まっていたいただいて、お渡しをして、5者にお渡しをして、これで積算をして、ま

あ入札を5月20日にしてくださいというふうな形でなされたという理解でよいのか、それともこの仕様書以外に何らかの書類がその現場説明の際にお渡しなされたとかいうことがあるのかどうか。そこを教えていただけますか。

○中心市街地活性化推進課長

この資料につきましては、まちづくり会社のほうからいただいた資料でございまして、どの辺まで、どういった形で付けて、添付されたとか、そういうことについてはちょっと承知していない部分はあります。

○江口委員

わかりました。後ほど別な形で質疑をするのか、資料要求にするのかに関しては検討したいと思います。ごめんなさい、資料6のほうでですね、解体工事に関する図面、積算資料、入札に関する資料一式というのをお願いをしておりました。で、その中で出されたのは、積算に関しては、私が確認した限りでは、先ほどの3者ですね、の見積書が上がってきているだけだったんです。ところが、一般質問の答弁の中でも市の内部でこの金額が妥当かどうかを確認をしたというお話がございました。それに関する資料がないように思えるのですが、それはなされてないということなのか、それとも提出を忘れているということなのか、どうでしょう。市の内部でこの解体工事に関する積算、されているのかどうか、されているという一般質問の答弁だったかと思いますが、それについて、ではどうでしょうか。

○中心市街地活性化推進課長

市におきましては、まちづくり会社からその設計書を、提出を受けまして、その設計書に基づいて検証したということでございます。

○江口委員

あの、記録が全然出されていないんですね。それは、あの、それは何もチェック、事績としては残っていないということではよろしいんですか。

○中心市街地活性化推進課長

その設計書と申しますのが、まあ、みすみ設計のほうから先ほど2のほうでですね、出ておりました設計書でございますけども、このほうで確認をさせていただいたということでございます。

○委員長

だから、イエス、ノーで答えて。事績は残ってるんですか、残っていないんですか、って言うてるから。

○中心市街地活性化推進課長

それを確認したというところの事績というのは残っておりません。

○委員長

ほかに質疑はありませんか。

○坂平委員

この、もともと、このダイマル跡地の建物自体、この設計事務所さんが積算をされてますよね。これはこれだけの資料で積算をされたということで、間違いないんですかね。一応、執行部のほうでわからなければ、一応まちづくり会社のほうに、一応お尋ねをしていただきたいというふうに思います。だから、この、これだけの図面の中からこれだけの、その明細を、拾い出しをできたのか、できてないのか。別にこの図面が、別にあるのかなのか。そのあたり、ちょっと確認をしていただきたいなと思います。一応、資料要求としてですね。

○委員長

お諮りいたします。執行部にお尋ねいたしますけど、ただいま坂平委員からの要求のあっております資料は提出できますか。

○中心市街地活性化推進課長

確認をさせていただきたいと思っております。

○委員長

中活課長、確認して出せるものなら出しますとはっきり言って下さい、資料要求ですから。

○中心市街地活性化推進課長

先方に確認いたしまして、出せるものがありましたら出させていただきます。

○委員長

お諮り——

○坂平委員

市のほうにはこれ以上の図面はないわけですね。

○中心市街地活性化推進課長

そのとおりでございます。

○委員長

お諮りいたします。ただいま坂平委員からの要求のありました資料については、要求することにご異議ありませんか。

( 異議なし )

ご異議なしと認めます。よって、執行部に資料の提出を求めます。

ほかに質疑はありませんか。

○小幡委員

1点お尋ねしますけど、きょうは前回資料要求しました書類が提出されております。量にしてかなり分厚い莫大な資料が出てきておりますけども、前回の資料要求に当たりましては、本市がいま現在持っている資料の提出を要求してきましたけども、提出一覧表の右側の備考の欄に提出先等が参考、備考として、入手先と言いますかね、出ております。これはあくまでも本市が、この資料全ては本市が今まで持っていた資料なののでしょうか。もしくは、なくてどこからか入手した資料なのですか、その1点だけ教えてください。

○中心市街地活性化推進課長

この一覧表に記載しておりますとおり、備考欄の分に記載しておる分については、本市にもあったという書類ではございませんで、提出を受けた書類ということでございます。

○小幡委員

ということは、いま現在、本市が持っていた資料全てではないということでもいいんですね。確認のため中活課長、備考欄の本市が持っていたのと本市以外から入手したのだけ明確に教えてください。

○中心市街地活性化推進課長

まちづくり飯塚より入手、入手と言いますか、提出が受けたものがございます。それにつきましては、2番の1の仕様書、それから6番の1の図面、2番の積算資料、それから14番の、ここにはちょっと記載がちょっと漏れておりますけども、最後になります——

( 発言する者あり )

失礼いたしました。13番にございます解体工事受注業者と下請け業者との契約内容ということでございます。それから14番の再開発事業におきます解体工事の設計金額、これにつきましては、うちのほうになかったということでございます。

○小幡委員

再度確認しますね。資料番号の2の1は持っていなかった。ですね。6の、資料番号6の1番、2番、これもなかった。13番の分もなかった。14番もなかったということで、間違いありませんかね。

○中心市街地活性化推進課長

間違いございません。

○小幡委員

しつこいようですが、再度確認します。これは委員の資料要求に対して、初めて本市は入手した資料ということで間違いありませんね。

○中心市街地活性化推進課長

間違いございません。

○小幡委員

ちょっと、委員長にお願いがあるんですけども、前回資料要求しまして、量が膨大にあります。きょう朝いただいた委員もおりましてですね、内部の検討が十分にされていない上での、ちょっと質疑がですね、私本人もちょっといろんな疑義が生じて資料を要求はしましたけども、質問するにあたってまだ整理ができておりません。できましたら、友好会派、同僚議員等とも、この案件、100条になっておりますので、いろんな意見調整、質問等を受けて、再度資料については質問したいと思いますので、進行上、諮っていただきたいということで、きょうは持ち帰りたいと思うんですけども、いかがでしょうか。

○委員長

委員の皆様にお尋ねいたしますけれど、いま小幡委員から本日資料をいただいて、詳細について検討がまだできてないと。で、持ち帰らせていただいて、次回の委員会において十分なる審議をやりたいと、質疑をやりたいという要望でございますけれど、本日の委員会はこの程度でとどめておくことに、ご異議ありませんか。

( 異議なし )

わかりました。では、皆さんご異議がないということで、お諮りいたします。中心市街地活性化事業（ダイマル跡地事業地区）に関する事項については、継続審査とすることにご異議ありませんか。

( 異議なし )

ご異議なしと認めます。よって、そのように決定いたしました。

以上をもちまして、中心市街地活性化事業（ダイマル跡地事業地区）に関する調査特別委員会を閉会いたします。お疲れさまでした。