

経済委員長報告に関連し、請願第7号のMICE施設建設についてお尋ねします。

民間事業者の行う桜町再開発の保留床を取得する形で整備されるMICE施設には、市政史上最大、323億円もの事業費が費やされます。補助金も含めれば総額450億円です。私どものものには、「450億円もの税金投入」に疑問の声が引きも切らずに寄せられてきます。

市長は、就任直後、桜町再開発とMICE施設整備についての精査・再検討に取り組みましたが3月に出された「報告書」では、9億円も事業費が増えるというところでもない結果でした。そこでお尋ねいたします。

①今年3月にだされた「精査・再検討に関する報告書」では、桜町再開発の事業費の今後の変動要因の一つとして、「資金計画熟度向上」が上げられています。あれから約半年たち、再開発事業が認可され、権利変換計画も認可されました。「資金計画熟度向上」によって、現時点での再開発事業の資金計画は、どのように変わっているでしょうか。総事業費、補助金、MICEの建物関係費・土地関係費、従前資産額について具体的に説明ください。

また、震災復興・東京オリンピック開催等による建築物価の変動については、今の時点でその影響をどの程度とお考えでしょうか。

②権利変換計画におけるホテル、マンション、商業施設、MICE施設、それぞれの床単価をお示しください。

③再開発事業全体の事業費抑制について、再開発事業者に今後の検討が投げかけられていましたが、今の時点で具体的な提案がなされているでしょうか。なされていないければ、今後いつ頃、どのような形で提案されていくのか、その見通しについてご説明ください。

④経済波及効果は、精査・再検討で約2億円増えて、年間生産誘発額が約170億円とされました。その内訳、直接効果額・間接1次波及効果額・間接2次波及効果額をお示しください。また、直接効果額の内容別効果額について、ご説明ください。

以上、関係局長に伺います。

(答弁)

熊本市が、MICE施設の保留床価額が適切なのか、MICE整備事業費が今後どのように抑制されていくのか、全く見えない答弁でした。

まず、民間が取得する床の各単価は個人の財産状況にかかわるのでお答えできないということでありました。しかし、保留床価額が適切であるか検証としようと思えば、民間の各保留床単価と熊本市の保留床単価の比較は、当然すべきであります。

今年1月の中心市街地活性化特別委員会では、再開発事業全体の保留床面積は112,930㎡と説明されました。熊本市が取得する保留床が30,980㎡なので、民間の所有する保留床面積は81,950㎡となります。その時の資料で、民間の保留床取得金総額は266億円と書かれてありましたので、住宅も含めて九州産交が取得する民間部分の保留床単価は約32万円ということになります。答弁にありましたように、市がMICE施設として取得する保留床の単価は、約99万円ですから、民間の取得する床単価の3倍以上だということになります。驚くような高い保留床単価を、なぜ熊本市が負担しなければならないのか、とても納得できません。

そこで、少し詳しく見ていきます。市が払う保留床取得金の内訳は、建物関係費が218億円、土地関係費が90億円です。そのうち、土地関係費の部分では、MICE部分の施設建築敷地面積のうち、熊本市の所有分は39%とのことなので、面積にすると11,800㎡です。市が負担する90億円の保留床取得金を面積で割ると、1㎡当たりの土地の価格は762,712円です。参考までに、周辺の路線価・固定資産評価額を見ると、桜町地区の一番高い地点で1㎡当たり37万円です。これを実勢価格に割り戻すと、1㎡当たり528,571円です。なぜ、一般的な不動産価格の1・5倍以上もの土地代金を熊本市が負担しなければならないのでしょうか。路線価から計算する実勢価格で建築敷地面積の価格を計算すると、約160億円です。熊本市は、39%・4割の土地を所有するのに、土地代の6割近くを負担することになります。どう計算すれば、こんな高い負担額になるのかわかりません。今回の保留床価額算出に当たっては施行地区内を一つの土地と考えて、計算されていると思いますが、土地を部分で分けるならば、一番奥まった路線価も安い部分の土地を使用するにもかかわらず、高い土地代を払わされるという極めて矛盾した状況にもなっている訳です。

さらに言うならば、熊本市が負担する土地の単価で計算すると、敷地面積の土地価格は230億円にもなりません。桜町再開発の従前資産は185億円なので、権利変換計画上土地の価格は不当に大きく計算されていることとなります。それとも市の負担する土地代だけが不当に高いのでしょうか。

私は、今年1月の中心市街地活性化特別委員会でも、桜町再開発の保留床取得金が民間に比べて高いという問題を取り上げました。そのとき、担当課からは、「まず大きな違いは、MICEの部分は内装まで全て終わった形である。民間のところは、引き渡し後、内装工事ということで、まず内装の単価が違う。また、MICEは、ホール等があるので、どうしてもグレードの分でいくと、平米単価は高くなるかと思う。」との答弁がありました。しかし、そんな説明が一般論として通用するでしょうか。私は、民設・民営のコンベンション施設も見てきましたが、3倍もの建設費をかけるならば、民間によるコンベンション施設整備は成り立ちません。グレードが高く、仕上げもいいからと費用が3倍も高くなるようなムダづかい施設は建設を中止すべきです。

一方で、今回指摘した法外な土地代には、そんな理由も通用しません。先ほど言いましたように、そこだけ買うとなればむしろ安いだろうと思われる土地に高いお金を払われるのですから、どう考えてもおかしな話です。

3月に出された「精査・再検討報告書」では、保留床価額の精査を、今年1〜5月までの権利変換計画作成の段階で再開発・工事費積算の専門家による精査と、今年5月の権利変換計画認可申請時の保留床価額の不動産評価と、今の時点でも、この二つの段階での検証が行われていることになっています。

そこで、市長に伺います。

① 具体的に保留床価額の精査がどのように行われたのか、きちんと報告は受けられているのでしょうか。

② 保留床価額、特に今回私が指摘した土地関係費の部分は、グレードがどうのこうのというような言い訳ができない、逃れようのない矛盾があります。市長は、そういうことを理解されて桜町再開発へのMICE整備を推進されているのでしょうか。

③ なぜ、高い保留床価額を負担しなければならないのか、今日この場での説明は難しいと思いますが、後日、詳しい積算根拠を示して、議会や市民に対して納得のいく説明をしていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

以上3点、お尋ねいたします。

① 議会と市民への納得のいく説明なくして、多額の税金をつぎ込むことは許されません。3番目の質問にあいまいな答弁でしたが、積算根拠を示した説明は、ぜひお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

② なんとといっても、市政史上最大のハコモノとなります。お答えがありましたように、450億の事業費の大部分を占める308億円の保留床取得金については、その積算を市民に示し、納得のいく説明をされますよう要望して質疑を終わります。