

市庁舎問題等調査特別委員会会議録

招 集

令和4年3月22日（火）午後1時 議場

出席委員（7名）

（委員長）戸田隆次 （副委員長）三鴨秀文
今城雅子 遠藤通中 田利幸 又野史朗
渡辺穰爾

欠席委員（1名）西川章三

説明のため出席した者

伊澤副市長

【総務部】辻部長

[調査課] 足立課長 泉原担当課長補佐

[総務管財課] 松本課長 柄川庶務担当課長補佐 吉持財産管理担当課長補佐

【都市整備部】

[建築相談課] 前田次長兼課長

出席した事務局職員

松下局長 土井次長 森井議事調査担当局長補佐

傍聴者

安達議員 奥岩議員 森谷議員

報道関係者1人 一般1人

協議事件

- ・第2庁舎の閉鎖等について

~~~~~

### 午後1時00分 開会

○戸田委員長 ただいまから、市庁舎問題等調査特別委員会を開会いたします。

西川委員から都合により欠席する旨の届出がありました。御報告いたします。

本日は、お手元の日程のとおり進めてまいりたいと思います。

まず、協議案件の1、第2庁舎の閉鎖等についてであります。第2庁舎の閉鎖に係る時期及び組織の移転、跡地利用計画について一括して担当課から説明をお願いします。

松本総務管財課長。

○松本総務管財課長 第2庁舎の閉鎖時期についてでございますが、第2庁舎に配置されております部署の再配置を取りまとめた上で、施設としての機能を廃止した後に閉鎖をする予定にしております。

第2庁舎の廃止に伴い不足します事務室等の確保をどうするかということにつきましては、米子市役所庁舎再編ビジョンにおきましては、旧庁舎新館の跡地に簡易で小規模な新庁舎を整備する、あるいは状況の変化に応じ民間ビルの借用など柔軟な手法を検討するところがございます。

現時点での想定としましては、都市整備部が糺町庁舎へ移転しました後の本庁舎のスペースにどれだけ収まるか再配置した上で収まりきらない部分につきましては、先ほど申し上げました旧庁舎新館跡地での簡易庁舎の建設はできるだけ避け、民間ビルの借用などを含めて柔軟に検討していきたいと考えているところでございます。移転時期等につきましては、都市整備部が糺町庁舎に移転する令和5年10月以降を予定しているところでございます。

第2庁舎の閉鎖後の跡地利用計画についてでございます。第2庁舎につきましては、第2庁舎でございます部署が移転し、庁舎を閉鎖した後解体する予定としております。解体後の用地につきましては、地権者に返還する意向で検討を行うこととしており、地権者へはお返ししたい旨の意向はお伝えしているところではございますが、返還時期につきましては本庁舎、今後計画しております大規模改修に伴います工事ヤードや不足します駐車場としての利用の可能性も勘案しながら、今後検討を行うこととしております。説明は以上でございます。

**○戸田委員長** 担当課からの説明は以上です。各委員からの御質問等がありましたら承りたいと思います。

遠藤委員。

**○遠藤委員** どう理解したらいいんですかね。民間ビルの借用などを含めてということになってますけども、今の庁舎は借地の上だからそこで大規模改修をして居座ることはできんとかいうことで用地交渉に入っておられるわけですよね。その意味は何かといえば、行政の組織そのものの施設を借地の上に置かないという、借地というのは非常に不経済の定義がある。こういうことが根っこにあるんじゃないかと私は見るんですけど。今度は民間のビルに借家賃を払わないけん。これ、整合性がありますか、こういう理屈は。

**○戸田委員長** 足立調査課長。

**○足立調査課長** 借地の上に建ってその経済合理性ということだと思いますが、つじつまが合うかということですが、庁舎再編ビジョンにおきましても先ほど説明にありましたように一義的には旧庁舎の新館の跡地に簡易な庁舎を建ててということを書いているのと同時に今話がありました民間ビルの借用なども含めて経済的な合理性があれば民間ビルの借用もということでは庁舎再編ビジョンのほうには書かせていただいているところでございます。

仮に民間ビルの借用という形になりましても先ほど申し上げておりましたが、当然一番いいのは本庁舎に収まればいいわけであって、庁舎にどれだけ収まるかを再配置させていただいた後に収まりきらないところについて民間ビルの借用も含めて柔軟に検討していきたいということではございまして、仮に民間ビルの借用となりましても、今後米子市役所のほうがデジタル技術とかによりまして効率化、省力化をしていく中で今よりも事務スペースが小さくなっていくものというふうにご覧いただきながら考えてございまして、民間ビルの借用につきましても恒常的なものではなくて、一次的なものというふうにご覧いただきながら考えているところでございます。

**○戸田委員長** 遠藤委員。

**○遠藤委員** 構想は、文章的には、練り上げることができると思いますよ。けども、歴史をよく目を通してもらいたいと思うのは、この庁舎自身が、当初1,200万円の借地でスタートしたわけですよ。当時の米子市の財政規模からみて、新館を建てるよりは、借地

で1, 200万は安いんじゃないかとの論理が先行したわけですよ。結果的に今、何が起きているかということですよ。ですから、一次的な避難所として民間ビルを借用するんだということが果たしてそのとおりになるのかどうなのか、曖昧だと私は指摘しておかなきゃいけないと思います。併せてこういう問題になってきている大きな要因というのは、本庁舎の行方をどうするかというこの本筋が決まってないことが大きな原因だと私は思うんですよ。だから2番目に出てきますからそこで議論をさせていただきますけども、第2庁舎のありようについては、本庁舎の方向性が決まれば、おのずとこの庁舎の在り方も含めた流れというのは変わってくるんじゃないですか。どのようにお考えですか。

○**戸田委員長** 辻総務部長。

○**辻総務部長** 遠藤委員もよく御承知のとおり、本庁舎につきましての借地問題につきましては、地権者さんとの交渉を鋭意重ねているところでございます。この第2庁舎につきましては、現時点で我々といったしましては、この本庁舎を取得できたといったしましても、地権者さんにはお返ししようという考え方を持っておりますので、このような形で、糺町庁舎等々のほうへ歩みを進めたというふうに考えているところでございます。

○**戸田委員長** 遠藤委員。

○**遠藤委員** 第2庁舎の解体後の跡地利用のところで、本庁舎の大規模改修を行った場合の工事ヤード、駐車場の利用の可能性があるとこういう組立てです。本庁舎の大規模改修というのは、当然やれるんだという自信の下にこれを書いていらっしゃるんですか。再編ビジョンで予定にしておるからそのものをそのまま引用しているということですか。本当に大規模改修が行えるという見通しが立つということですか。

○**戸田委員長** 松本総務管財課長。

○**松本総務管財課長** この想定の中に入れておりますのは、あくまでも想定でございます。今後の第2庁舎の跡地利用を考えます場合、どのような想定がされるか、どのような活用のあるものがあるかという中の一つの選択肢として、今後計画しております大規模改修に伴います工事ヤード、それに伴います駐車場といったものを一番に考えないといけない部分でございますので、こちらに表記をさせていただいたところでございます。

○**戸田委員長** 遠藤委員。

○**遠藤委員** 私は、この想定というものが、公の議論の中に上がってくるかどうかというのは疑問を持っています。行政の本来の仕事というのは、見通しが立つから予定を立てるのであって、予定が立たないけれども予定を立てる。非常に理解し得ない最近のこの庁舎問題をめぐっては、私は議論をさせていただいていると思っています。そういう意味では、今のような説明では、私は納得できません。したがって本庁舎の行方がどうなるのか、そのことを定めた結果が全てに物事が決まっていくのじゃないかなどこのように申し上げておきます。

○**戸田委員長** ほかにございませんか。

それでは、ほかにないようですので、第2庁舎の閉鎖については終わります。

次に、本庁舎借地問題に係る地権者との交渉経過について、担当課から説明をお願いします。

松本総務管財課長。

○**松本総務管財課長** 本庁舎の借地に係ります地権者との交渉経過についてでございます。

す。本庁舎用地の取得に向けまして、地権者と継続的に話し合いを行っておるところでございます。平成3年度におきましては、計10回話し合いを行っております。

地権者におかれましては、市の要請を真摯に受け止めていただいております。自ら経費をかけて本格的な鑑定調査の作業を行っていただくなど検討いただいているところでございますが、困難な課題でございますので現時点では、売っていただけるという御回答はいただいております。しかしながら、地権者と引き続き合意ができる着地点、両者が納得できる着地点を模索しながら引き続き話し合いを続けているところでございますので、本市としましては、本庁舎の大規模改修を適切な時期に行うことを念頭に引き続き買取りに向けて話し合いを続けていきたいと思っております。

**○戸田委員長** 担当課からの説明は以上です。各委員からの御質問を承りたいと思っております。遠藤委員。

**○遠藤委員** 副市長、どうなんですか。こういう予定ばかりいつもこう示しておられるけれども、本当に地権者との交渉という中で、売っていただけるという確信があるんですか。責任が持てるんですか。お聞かせください。

**○戸田委員長** 伊澤副市長。

**○伊澤副市長** 議員、責任ということをおっしゃいましたけど、私は責任を持って交渉に当たっているつもりではありますが、もちろん相手のある話であります。これは、議場でも度重ねて御答弁申し上げているとおりであります。約40年前にこの地を借地でもいいからということ、よくご存じのとおりであります。そのときの判断がどうであったにしろ、きちんと手続を経てこの地に市役所を構えた。そして地権者とは、60年間にわたる借地契約を結んだと、ここに物事のスタートラインがあるわけであります。それを途中で返ささせていただく、約定、これは遠藤委員も以前から別の案件でもおっしゃっておられますけれども、約束をたがえるのはどうなんだと。契約は約束でありますので、それを途中で変えるということは当然両当事者、特に地権者の方の御理解がなければできないわけあります。売ってくださるということはそういうことありますので、そういった状況も踏まえつつ、ただ、度重ねてお答えしておりますけれども、地権者の方は全く聞く耳も持たないと、契約ですから、いや契約守ってもらうしかないからうちは聞く耳持たないよといわれても仕方がないんですけれども、そうではなくて、時間も取ってそして度重なる話し合いにも応じていただいて、そして先ほど御報告したとおりで、これ以前も御報告しましたが、経費もかけて鑑定調査などもしていただいている、こういった状況であります。簡単な話ではないということは、改めて申し上げるまでもありませんが、私は責任を持って交渉させていただいておりますが、残念ながらといたしまししょうか、今の時点では、売っていただけるという答えには達していないと。それだけ相手方にとっても大きな話だというふうに思って、地権者の方の御事情にも寄り添いながら交渉を進めていく必要がある。ただし、やはり庁舎に今どれだけ経費をかけるのかとそういったようなことを考えたときに、以前もお話しているとおりで、様々な選択肢があるわけではありますが、現在、条例でこの地に市役所を置くということは、議会で決めていただいている話であります。そして、そこにまだ十分使えるしっかりとした建物が建っている。これをしっかり使い続けることが最も経済合理性でもあるし、そして、この地に市役所を置いているということ、そこに立脚した行動だろうとこのように考えて交渉を進めているところでもあります。引き続き交渉

を進めたい、このように考えております。

**○戸田委員長** 遠藤委員。

**○遠藤委員** 相手があることだから交渉があるわけですよ。相手がなかったら交渉しないでいいんです。当然の理屈です。

私が問いたいのは、あるいは市民の皆さん方が問いたいのは、じゃあ、いつまで借地のままで行くんですかということです。今、副市長がおっしゃるように当初の契約が60年だから令和22年まで、あるいは令和17年の契約満期もありますけれども、それも含めて契約満期まではずっと契約どおりに行きます、そういうお考えなんですかということなんです。

それならそれで、はっきりそれをされたらいいじゃないですか。そうでなくて、途中で解約して、借地も削減をして、そして全体の経費の削減も含めてここで新たにスタートを切る、こういうことで交渉に臨まれたのと違うんですか。だったら、その時期はいつなんですかということなんです。それは交渉しとりますけど分かりませんじゃ説明にならないですか。再度伺います。

**○戸田委員長** 伊澤副市長。

**○伊澤副市長** その点についても、以前からお答えしているとおりであります。

仮に、60年の借地期間が満了するまで、令和22年だったと思いますけれどもここまで庁舎を使おうとすると、それまでの間に相当の経費をかけて延命化工事を行わなければ、今のまま庁舎を使い続けるということは困難であります。一方、もちろん経費のかけ方にもよりますが、延命化工事をした場合、通常はその効果というのは、借地期間を越えて発生します。つまり、以前から申し上げているとおりで、大体45年くらいが標準だと言われている延命化工事の時期に1年、2年の若干の前後は許容されると思っておりますけれども、その時期に大規模改修と延命化工事をした場合、その後どんなに普通に見積もっても20年、30年は楽に使えるとなると、これは60年を超えてしますわけでありまして。そうすると、借地に市役所を置き続けるのかというこういう問題にぶち当たる。我々は、以前から議場で申し上げているとおりで、過去の判断をとにかく言うつもりはありませんけれども、将来にわたって借地に市役所を置き続けるということは、やはり経済合理性の観点から適当ではないんだらうと、やはり借地料というものから財政負担を軽減するために市役所を借地でないところに建てる、あるいは市役所の借地問題というのを解消する、これが我々が向かわなければならない課題だらうとこのように考えて今この課題に向き合っているところであります。

一方で、この庁舎を使い続けるにしても延命化工事をするその時期が迫っているということ、この時間軸の中で我々は話をしているということは繰り返し申し上げているとおりであります。

ですから、ただいたずらに借地期間満了までずるずるということは物理的にも許されないわけでありまして。この庁舎が使いなくなります。ですから、そういった様々な時間軸上の問題、そして基本的には市役所を借地の状態で運営し続けないと、この二つをどうやって両立させるかということが我々が向かっている命題だとこのように考えております。その時間軸の中で、以前から申し上げているとおりで、そんなに時間的余裕があるわけではない。45年というのを標準的に計算しますと令和9年度だということはいくらも前から申

し上げていますとおりであります。今、我々が想定しているのは、最も経済的な合理性があるこの地での大規模改修を、この地を取得する、当然、地主の方の御理解が必要になってくるわけでありませうけれども、できれば任意売却によって売っていただいて、ここで令和9年、ぴったり令和9年というわけにはならないかもしれませんが、令和9年を目標とする改修計画を一緒に就けていると、これが我々の考え方であると改めて申し上げます。

**○戸田委員長** 遠藤委員。

**○遠藤委員** 副市長、同じことを何遍も繰り返していらっしゃるけども、二つ整理の仕方があると思いますよ。

例えば、この建物そのものが45年来ると大規模改修しなければならない時期に差しかかると、それは令和9年だということなんですよね。それをする場合は借地であってはならないと、だから交渉して用地を獲得したいとこれがスタートでしょ。その判断を令和3年3月の時期にはっきりしたいとこう言って方針を示されたんじゃないですか。それが今、先送りになっている現状になっているわけですよ。そうすると、用地交渉で用地を取得するという、その時期のめどというのはどう立られるのか、これが大事なことじゃないですか、一つは。しかし、相手があることなので明示できませんと。だったら市の方針とは一体何なんですか。こういう問題が出てくるんじゃないですか。

もう一つ考えられることは、例えば、今の借地契約が22年まであるわけだから22年以降に売っていただけるという交渉をして、大規模改修をやってくこういう方法だってあるんじゃないですか。それをしないと、あくまでも22年度までのうちで、用地交渉して、用地を買い取る、これが前提だとおっしゃるならば、じゃあそのめどはどういう段階で位置づけされるんですかと、いうなれば用地取得の時期というのは、おのずから明確に出てくるんじゃないですか。だから、あなたのおっしゃっているのはどっちなのか分からないんですよ。用地取得をして、契約満期前に用地を取得する、よって大規模改修もする、こういう考え方なのか。22年の満期前まで使って借地料払って、だけどそのうちに大規模改修もして、22年度以降に用地取得する、こういうことなのかどっちなんですか。

**○戸田委員長** 伊澤副市長。

**○伊澤副市長** これも以前にお答えしたことがあるというふうに記憶しておりますが、基本的にはできるだけ早く用地取得に応じていただきたい。このことを念頭に、申し上げて話を進めているところであります。ただ、具体的な時期という話になれば、向こう様にも向こう様の御事情がある。これは以前にも議場で申し上げましたけども60年間の借地契約というのを前提に資産の運用計画を作っておられる。それを途中で変えるということが資産運用上非常に大きな影響があるということで苦慮しておられるということだというふうに私は理解しております。

そうなりますと、売っていただくということの方向性約束とそれを実際に実行する時期というのをどう設定するのかというのは、これは交渉の余地があるのだろうというふうには思っております。ただ、我々としては、遅くなればなるほど借地料を払う期間が長くなりますので、できるだけ早くということをお願いするを得ませんが、今、遠藤委員がおっしゃったみたいに理想は改修工事に着手するまでに用地を完全に取得し、所有権を移転するのは、これは理想だというふうには思いますけども、向こう様の御事情があって交渉の結果、逆に言いますと議会の御理解もいただいて設定できるのであれば、20年後とい

うことを最初から答えにするつもりはありませんけれども、用地を売っていただけるということを確認した上で、実際の用地取得が改修後になるということはケースとしてはあり得るだろうと思っています。ただ、最初から答えとして我々持って交渉に臨んでいるわけではございませんけれども、オプションといたしましよるか選択肢もお許しいただけないかとお話をする可能性はあるかもしれません。ただ、それを最初から答えにするつもりは今のところありませんけれども、そういう交渉の余地はあるということは申し上げておきます。

**○戸田委員長** ほかにございませんか。

それでは、ほかにないようですので、市庁舎問題等調査特別委員会を閉会します。

**午後 1 時 2 3 分閉会**

米子市議会委員会条例第 29 条第 1 項の規定により署名する。

市庁舎問題等調査特別委員長 戸 田 隆 次