

議 長	局 長	局次長	副主幹	係長	局 員	担当者

奥州市議会産業経済常任委員会所管事務調査 会議録

【日 時】令和4年8月8日（月）13：30～15：42

【場 所】奥州市役所7階 委員会室

【出席委員】飯坂一也委員長、高橋浩副委員長、菅野至委員、東隆司委員、及川春樹委員、
瀬川貞清委員、小野寺重委員

【欠席委員】なし

【傍 聴 者】なし

【説 明 者】佐賀 俊憲 商工観光部長兼観光施設対策室長
高橋 裕基 商工観光部観光施設対策室主幹
佐藤 靖 商工観光部観光施設対策室副主幹

【事 務 局】総務係長 菊池

【次 第】

- 1 開 会
- 2 委員長挨拶
- 3 調 査
衣川荘の民間移譲について
- 4 協 議
(1) 行政視察について
(2) 決算認定時における附帯決議項目の調査について
- 5 閉 会

【会議要旨】

1 開会

（高橋副委員長） ただいまから、衣川荘の民間移譲についての調査を実施いたします。委員長よりご挨拶をいただきましてから、以降の進行につきましても委員長にお願いします。よろしくお願いします。

2 委員長挨拶

（飯坂委員長） それでは改めまして、お疲れ様でございます。本日、産業経済常任委員会所管事務調査、お集まりいただきまして、ありがとうございます。今回は、衣川荘の民間移譲についてということになりますが、委員の皆さんから活発なご意見等いただき、最大限意義のある委員会にして参りたいと思いますので、どうかよろしく願い申し上げます。

出席委員は7名であります。それでは、3の調査について、所管事務調査を行います。本

日は説明のため、当局から、佐賀俊憲商工観光部長兼観光施設対策室長、高橋裕基商工観光部観光施設対策室主幹、佐藤靖商工観光部観光施設対策室副主幹にお越しいただいております。ありがとうございます。

当局からの説明の後に質疑等を行いながら、調査を進めていきたいと思います。それでは、衣川荘の民間移譲について、当局より説明をお願いいたします。

3 調査

(1) 事務調査

(佐賀商工観光部長) すみません。資料等の説明につきましては、この後、担当の主幹より説明させていただきたいと思います。一言だけ先にちょっとご挨拶をさせていただいてから、説明に入らせていただきたいと思います。

今回は産業経済常任委員会の所管事務調査ということで、衣川荘の今までの譲渡等に係る経過の検証等についてということで、お示しをいただいて、今回準備をしてきたところでございます。令和元年からの長きにわたる譲渡の交渉なり、処理ということで、皆さんご存知の通り、何とか来年の7月に再開という方向で現在契約等も終わりました、工事着手に向けて今進めているという状況でございます。

今回、交渉経過と契約断念に至った等の内容についての調査ということで、我々といいたしましても、非常にここは調査の必要なところだと考えておりまして。といいますのも、今回は衣川荘の案件ということになりますけれども、9月議会以降、8月以降の全協を含めて、現在、日帰り温泉が、前沢と衣川に2つあるわけでございます。それらにつきましても、民間移譲を目指してということで、いろいろ今、段取り等も含めて午前中も市長協議をしてきた中身でございます。

今回の検証事項の内容を踏まえて、ある程度、次の日帰り温泉の民間移譲に向けた取組みについても、その検証をもとに、我々としても、条件等も含めながら検討して進めていきたいということで、そちらの方の案件についても進めているという状況でございます。今日は衣川荘の一連の経過ということで、皆さん方には、十分かどうかちょっとあれですが、その部分は質問等で補っていただきながら、あと今日でなかなかお示しできない部分等が出れば、随時、この後も追加の資料等の提供も含めて対応させていただきたいと思いますので、今日の調査につきましては、よろしく願いをしたいと思います。

それでは担当した主幹より、資料に基づいて説明をさせていただきます。

(高橋観光施設対策室主幹) それでは私の方から資料をご説明させていただきたいと思います。座ってご説明させていただきますので、お願いいたします。

では、こちらで作成しました資料の方で、衣川荘の民間移譲についてというところ、1ページ目をご覧くださいと思います。まず1番の民間移譲の経過についてでございます。民間移譲につきましては、令和元年8月27日から譲渡検討委員会を設置して、検討をスタートしてございます。6回ほど開催しております。その後、9月26日に地元からの陳情を受けまして、説明会などを実施しております。ある程度の案がまとまった段階で、令和2年5月29日から7月8日までプロポーザルを実施しまして、第1回目のプロポーザルという形で実施しております、7月15日は審査会。4名の応募、実際は5名の応募がありましたが、1名は失格ということで、4名の審査という形になってございます。1位でありました合同会社しづか亭を優先交渉権者に決定したものでございます。その後、交渉して参ったわけですが、9月8日には、議会9月定例会におきまして、国民宿舎事業の廃止関連議案を可決いただいたという部分でございます。それから9月28日に、いろいろ交渉をやったんですが、折り合わなかったということで相手方より優先交渉権者の解除の申し出をいただいたということを受けまして、翌日、取り消し決定と通知を行ったものでございます。そして9月30日に衣川荘が休館したという形でございます。

これを受けまして、12月1日になりますが、1回目のプロポーザルの不成立を踏まえまして、「民間譲渡に伴う譲渡物件の取扱いと譲受者への支援に関する方針」を決定いたしました。この中で、施設改修補助でありますとか、経営安定化補助を定めまして、次のプロポーザルに持っていくという形を決めたものでございます。

令和3年1月20日から3月31日にかけて、第2回目のプロポーザルを実施してございます。応募は8者でございまして、4月20日、21日の2日間で審査を行いまして、1位のを優先交渉権者に決定しております。その後6回ほど面会協議、或いは電話、メールで協議しておりましたけれども、相手方の方がなかなか難しい状況、事業の実施が難しい状況というようなことで市の方で判断をいたしまして9月6日に、第1位の者の優先交渉権者の取り消しを決定しまして、次点者でありました株式会社リベラ・リアル・エステート・マネジメントを繰り上げて、優先交渉権者に決定したものでございます。その相手方と面会協議等を行いまして、令和4年5月16日、無償譲渡につきまして機関決定をしております。5月24日に無償譲渡仮契約を締結し、6月22日、6月議会の最終日でございましたけれども、追加提案という形で、無償譲渡議案と関連補正予算を可決いただいたと。これを受けまして7月1日に引渡式という形の流れになってございます。この間、随時、全員協議会等におきまして、議員の皆様にもご説明をさせていただいたという流れでございます。

2ページ目をお開きいただきたいと思います。2番の第1回公募型プロポーザル優先交渉権者との交渉経過と契約断念となった理由についてというところでございますが、先ほどの流れということにはなりますが、令和2年7月21日に優先交渉権者を決定し通知しております。それで、1回から7回まで、この間メール等でのやりとりも含めまして、やりとりをしてきたのですが、相手方から施設の修繕、譲渡前の修繕の要望等出されたわけですが、市としてはなかなか難しいという回答を7回目の協議の際にお答え申し上げまして、それを受けまして相手方から、9月28日に優先交渉権者の解除の申し出をいただきました。これを受けました翌日、優先交渉権の取り消し決定と通知を行ったものでございます。

(2)の契約断念となった理由でございますが、プロポーザルの実施要項の譲渡条件において最低価格ゼロ円、現状有姿での引き渡しとし、これを理解しての相手方の応募ということでございましたが、優先交渉権者において施設の詳細確認等を行っていく中で、想定外に修繕、改修に係る費用が増大したことにより、引渡し前の市の修繕要望が出されておりましたけれども、市としてもプロポーザル実施要項に記載のない修繕費等の支出は困難と判断いたしました。市民の理解が得られないと判断いたしまして、合意に至ることができなかったというものでございます。

3番、第2回公募型プロポーザルの優先交渉権者との交渉経過と契約断念となった理由について、でございます。

(1)の交渉経過でございますが、先ほどご説明の通り、令和3年4月23日に優先交渉権者の決定及び通知を行ったわけでございますが、この間、相手方と協議を6回ほど行って参りましたが、やはりコロナ禍ということでなかなか事業計画に係る資金調達の現実性の確認が市の方では取れなかったということで、協議の期限を8月31日ということで相手にも通知してあったわけでございますが、期限になっても、確認が取れなかったということで残念ながら、9月6日に優先交渉権の取り消し決定と通知をさせていただいたというところでございます。

(2)の契約断念となった理由でございますが、事業計画の裏付けとなる資金について、主に金融機関からの融資を前提とした計画でございましたが、コロナ禍において、宿泊施設への融資に対する金融機関の判断が極めて厳しい状況となりまして、市としても、事業実施の現実性の確認が取れないと判断いたしまして、交渉期限をもって優先交渉権者の取り消しを行わせていただいたというものでございます。

3ページ目をご覧くださいと思います。4番、衣川荘の民間移譲の進め方の総括と今

後予定されている民間移譲へどう活かしていくかについて、でございます。

令和元年から進めてきた旧衣川荘の民間譲渡につきましては、1回目の公募では最低価格をゼロ円としたものの、老朽化が進んでいる本館と、宿泊施設としては使用不能となっていた2号館等も含め、現状有姿での引き渡しに加え、宿泊施設として5年間の営業継続の縛りをかける内容で行ったものでございました。

しかしこれは、老朽化した公共宿泊施設を引き継ぎ、民間経営として営業を継続する条件としては極めて厳しいものであったということで、譲渡後の民間による経営継続への視点が足りなかった、配慮が足りなかったものと考えております。

この1回目の結果を踏まえまして、「民間譲渡に伴う譲渡物件の取扱いと譲受者への支援に関する方針」により、補助金等になりますが、経営継続への配慮を加え、2回目の再公募を行ったものでございます。

今後予定している観光施設の民間移譲につきましても、これらの反省を踏まえつつ、市民の理解を得られる範囲におきまして、譲渡条件を設定し、民間活力による公共施設の利活用の促進と併せ、財政健全化に努めて参りたいと考えているものでございます。

5番の奥州市国民宿舎等事業が廃止となってから衣川荘に要した費用の総額について、でございます。4ページ目をご覧くださいと思います。衣川荘の事業廃止から要した費用につきましても、衣川荘の事業廃止は令和2年9月30日ですけれども、その前の年、令和元年度に譲渡に向けた測量、登記などを行っておりまして、令和元年度の決算から載せさせていただいております。

令和元年度決算では測量と登記費用ということで、500万ほどを実行してございます。令和2年度の決算になりまして、一時借入金の返還金、衣川荘の事業を廃止した後に衣川荘の方でありましたいわゆる借金の分、こちらを市の方で補填したということで5,000万円ほど、それから施設休止の戻入金ということで、1年間の契約をしたのですが9月いっぱい契約を終了しましたので、残り半年分の契約の部分が返ってきたという形でございます。ただ、2号館等の解体撤去にかかる費用としまして、アスベストの調査であるとか解体業務の設計を行いまして590万ほど、それから施設管理費等といたしまして、3,300万ほど、これはほとんどが旧衣川荘の従業員の人件費で、衣川荘の精算にあたっていたという形でございます。合わせまして、令和2年度決算が8,600万円ほどでございます。令和3年度の決算でございますが、2号館等解体撤去費用の関係ですけれども、1億3,000万円ほどになっております。それから施設管理費といたしましては1,000万円ほど、合わせて1億4,000万円ほどでございます。令和4年度につきまして、これはまだ今執行中でございますので、予算という形で載せさせていただいております。当初追加の部分で施設管理費の方で430万ほど計上させていただいております。それから、6月補正の追加の方で、修繕関係の費用として、これが7,500万ほどになっております。施設改修補助金、これから契約して、永森商事さんの方に交付するという形になりますが5,000万円ほど予定してございまして合わせて、1億3,000万円ほどでございます。令和5年度以降につきましては、経営安定化補助金ということで、これから契約を結びまして、500万円掛ける5年間ということで2,500万円ほどを予定しておりまして、合計で3億8,700万円ほどが事業廃止から要した費用という形でございます。資料の方の説明は以上でございます。

(飯坂委員長) 以上で説明が終わりましたので、質疑を行います。では、質問のある委員におきましては、挙手の上、お願いいたします。瀬川委員。

(瀬川貞清委員) プロポーザルに、従業員の件が記載ありまして、現在の従業員が雇用を希望する場合は配慮願いたいという項目があるのですけれども、この間、衣川荘の従業員の扱いは、今どういうふうになっているのですか。今の説明の中で、令和2年度の施設管理費で従業員の人件費が払われて、それ以降はもう関わった人がいないという解釈でいいのでしょうか。ちょっとその辺を教えてください。

(高橋観光施設対策室主幹) 従業員につきましては、衣川荘が9月30日で休館となったわけでごさいますけれども、その後、希望をとりまして、希望する方は国見平温泉とか黒滝温泉の方に配属換えを行った部分がございます。もちろん10月1日から3月31日まで衣川荘に残っていただいて、整理とか精算をしていただいた従業員の方々もおります。そこら辺が、先ほどの予算執行した部分でございます。実は衣川荘にお勤めいただいている方々のほとんどが、実は60歳を超えている方々にご協力いただいていたということで、ほとんどの方は、これを機に退職したいというようなことで、ほとんどの方が辞められたというような状況がございました。今現在につきましては、黒滝温泉で2名と国見平温泉で2名ほど残っていただいているのですが、そのうち1名につきましては再就職を希望しておりまして、永森商事さんの方と今交渉している状況というところでございます。以上でございます。

(東隆司委員) 何点か聞かせてもらいます。まず、1回目のプロポーザルの要項ですが、これは、お聞きしたところでは、今日の部長以下の職員の皆さんは全員がこの令和元年度にはいなかった方々ですので、そのあたりは資料を調べながらという答弁になると思うのですが、当時の担当部としては横手市の温泉施設の譲渡を視察したという話は、お聞きしたことがあるのですが、横手のモデルをそのまま使ったのかどうかも含めて、このプロポーザルの要項は何かを参考にしたのか、全くオリジナル、独自なのか、まずお聞きします。

それから2点目は、誰がという固有名詞ではなく、プロポーザルの審査員のメンバーはどういう方々を入れて審査をしたのか、これが2点目です。

3点目は、民間移譲の目的とは何ぞや、というところで、いろいろ書いてあるのです。行革の一環でやっていくということなんですけれども、この間の色々なやりとりを見てみると、だんだんに移譲することが目的化してきたような、途中からそういう動きがなかったのかなというふうに私は見受けられました。何を言いたいのかというと、移譲は手段であって目的ではないはずですね。ですからそのところが、あまりにもそのプロセスとか、移譲の条件、つまり書いてありましたが、その1回目のしづか亭との交渉がうまくいかなかったところに、先方から色々言われたことに対して市で対応できなかったということがあって、最終的に先方が降りたという流れになっているのですが、確かに形は先方が降りたことに間違いはないのですが、降りざるを得ない状況に、ちょっと言葉が悪いですけど、追い込んだのではないのかというか、余りにも市が要項に、仕様書というか、にこだわり過ぎたことが結果として交渉不成立。そしてその結果何が起きたかという、この令和4年の7月まで約3年近くかかったと。その間も、先ほどの資料を見ると、相当程度の維持費にお金が費やされたと。これはすなわち税金であるということで、1日も早く譲渡を行うことを目的というふうに捉えて動いていれば、もう少し違ったことにはならなかったのか。ここでもう1つ指摘しておきたかったのは、実は私、譲渡検討委員会の当時、観光協会専務で委員だったということもあって、交渉事なので、多分見えないことがいっぱい出てくるであろうと、その際どうするのだということを、当時実は質問した経過があったのです。ただその時は、やっぱり頑なになっていうか、悪く言えば頑なに、よく言えば真面目に、肅々とあくまでも今回は全部譲渡だと、それ以上でもそれ以下でもない。それで手を挙げて欲しいのだということだったのですが、結果として今回その色々なところを取り壊しましたよね。そういったところもあったので、そのあたりをどういうふうに、検証には書いていますけど、思うところがあれば、所見をお伺いしたいなと。

ちょっといろいろ話したので、質問している方も少し分からなくなってきましたけれども、わかる範囲で、答えられる範囲でご答弁をお願いします。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) 3点ほどいただきました。まず1点目の要項につきまして、参考としてという部分につきましては、ちょっと申し訳ありません。私、どちらの要項を参考として1回目の要項ができたのか、まだちょっと確認してございませんでした。申し訳ござい

ません。

それから、2点目の審査員のメンバー、これにつきましては公表しないということにさせていただいておりますので、個人の名前は公表できないんですけれども、まずは職員からごさいます。職員とあとは外部ということで、識見をお持ちの方ということで大学の先生でありますとか、或いはそういう経営に長けた方などを審査員としてお願いして公正に審査いただいたという形でございます。それぞれ持ち点を持っていただきまして、点数をつけていただきまして、総合得点で最終的な順位を付けたという形でございます。

それから、3点目の1回目の応募者に対しての対応という部分でございますが、当時の部分につきましては要項に基づいて厳格に対応したという形であると思いますが、その部分についてはその通りだったと思いますけれども、私は2回目から担当させていただいたわけなんですけれども、その時にやりとりする中で感じたことは、やはり公募要項に書いている部分について、それをもって審査をして、点数をつけて、1位の方を優先交渉権者で決定して、交渉したという部分でございますので、その条件を変えてしまいますと点数評価からちょっと崩れてしまうのかなという部分がありましたので、あくまでその公募要項にある形の中で点数をつけて、その提案いただいた内容が評価されて1位になった2位になったという形でございますので、その中でまずは交渉しなければならなかったということも感じておりまして、1回目の時もそういう判断で、そういった形にならざるを得なかったのかなということで、それを踏まえまして補助金であるとか、不要な建物を壊すというような反省を踏まえまして、そういったことを付け加えて、2回目を行ってきたという流れになるのかなというふうに感じております。これでお答えになったかどうかあれですけど、以上でございます。

(飯坂委員長) 東委員。

(東隆司委員) ありがとうございます。それでですね、決して今日は、当時やった職員の、こういうことが悪かったんじゃないかということをやする意味ではありませんので、そのことはご承知おきください。あくまで検証で、どんなことがあったのかということを確認したいということなので。それで、まずですね、これからのことにも大きく関連するからですけども、確かに公共施設であります。そして更には、先ほど部長の方から今後の前沢、国見平、黒滝も控えているということで、大いにこれを検証する上で大事だと、また私たちもそういう認識でこの問題を取り上げております。当然その地域の中核的な温泉、馴染みも深い、そして非常に思い入れもある施設ですので、それぞれが簡単にはいかないということは承知しています。ただそうは言っても、いったん市場に出れば、これ、いわゆる民民の不動産取引に最後はなってしまうということなんです。その認識を市が持っているかどうかということが、私ちょっと非常にですね聞きたいところです。この3ページの今後のところに、市民の理解を得られる範囲において譲渡条件を設定、これがですね、行政ですから絶対こうなるんだろうなということも、私もOBとしての立場もあるので理解するのですが、ここが強く出ると、多分、似たようなことが起きそうな気がするんです。ちょっとシビアな言い方ですけども、最終的には市場において評価されるもの、それは、両者、つまり、売りたい人と買いたい人が最終的に条件を、どこで落とし所を決めるかということが大事なことで、ただしそこに公共施設だから市民への説明と地域理解ってことがあるのは、なかなか普通の民民の取引と違うところであることは承知の上ですが、しかしそっちがすごく強くなると、結局何が起きるかということ、今回衣川荘もいろいろあったにしろ4年もかかってしまっているということ。それは最終的に何が駄目なのかということ、税金をその間投入し続けなければならないということで、結果としてそれは市民負担だということなんです。非常に難しいところなんですけれども、ここのところをまさに次に行くときに、どこまでこれを、言葉で書けばこうだと思います。これは別に悪いことは書いていませんので、そのあたりを今言える範囲もしくは、自分たちの認識としてどういうふうに思っているかを、ちょっとお聞か

せいただければと思います。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) まず基本的には、今回、ひめかゆと衣川荘の方である程度の経験をさせていただいたということで、それらを踏まえて、相手方の経営にも配慮するという部分で、まずは基本的には衣川荘とひめかゆ温泉の方でやった支援策を、基本的にはこれを踏まえていくという形になるのかなというふうに考えてございます。

衣川荘とひめかゆ温泉の方を譲渡するときに、さきほど申しました「民間移譲に伴う譲渡物件の取扱いと譲受者への支援に関する方針」という部分につきましては、これはもう決定しているものでございますので、そういった支援は当然行っていくという形になると思いますが、今現在あとはその施設の規模に応じて、例えば補助金の額でありますとか、そこら辺は再検討が必要なのかなというところで検討しているという部分でございます。

いずれこういった形で、今までの経験を通して同じような形で相手側の経営にも配慮した形で条件を設定した上で公募していくという形、或いはその内容につきましてもこれから予定しておるんですけれども、譲渡検討委員会というような形をもう一度立ち上げまして、ご検討いただきまして、それらを踏まえまして最終的には決定していくというふうに進めていきたいというふうに考えているところでございます。以上でございます。

(飯坂委員長) 東委員。

(東隆司委員) 最後にします。いろいろいただいた資料の中に、関連して、最後の1点質問しますけど、令和2年11月27日の全協の資料ですけど、この中に「観光施設等の民間移譲に伴う譲渡物件の取扱いと譲受者への支援に関する方針について」で、今主幹が言った話で(案)ですけど、その中の2番の譲渡物件の取扱いってありますね。この中の(1)のウに、現に設置されている設備で、使用不能なもの又は老朽化により著しくその機能が低下しているもので、次なんですよ、市が認めるものは、譲渡前に改修する。このスタンスです。私が指摘したいのは。市が認めるのは当然です。相手も指摘することがあるわけですね。こういうところについて市も、柔軟に対応するというスタンスがないと、先方が言っても市が駄目だということ出来ないですね。ところがそれが非常に重要な指摘だったり、さっきも言いましたけれども、民民の取引の中では普通に指摘されるべきこと、もしくはやるべきことを、市はそれを認知しないということになると、そもそも成立しなくなるということもあるので、こういったところについては今後、検証していく必要があるんじゃないかと思ったので1点指摘をさせていただきたいですし、もしこれについて何か所見があれば、なければ別にいいですので、これで終わります。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) いわゆる譲渡前の修繕という部分になろうかと思います。この部分につきましては基本的にはその法令に、なかなか市の施設ですと、計画的に直して、本来直していくべきなんですけれども、財政の制約とかもありまして、壊れた部分を直していくという部分が、現実的にございます。そういった中で、譲渡するに当たりまして、今まで市が経営している段階で、法令違反になりそうだと、なっているという部分であったりとか、営業をする上で、これはちょっと営業に支障をきたすという部分は、結局譲り渡してからでも民間経営にも支障をきたすということになりますので、市として経営している段階で支障をきたす部分については、譲渡前に市が直すというような基本的な考え方なのかなというふうに考えております。ただその範囲につきましても、何から何まで直すという部分については、当然市民理解が得にくい部分もございますので、これは慎重に判断しながらここまでという線引きの中で、これは明らかに直さないと今の管理者としておかしいよね、駄目だよねということでは直さなければならぬと思いますし、ここは多少我慢できる部分でここまで全部直せないというような部分があれば、そこは条件から外して、その他に先ほど支援策の中でありました施設改修補助金というのがございますので、それ以外のプラスアルファの、

グレードアップも含めた改修等があれば、相手方のその補助金の中で対応していただくというような、その二重の対策をもって、相手方の経営にも何とか協力していきたいというような形で進めていければと考えているところでございます。以上でございます。

(飯坂委員長) 及川委員。

(及川春樹委員) 及川です。説明ありがとうございました。ざっくりお聞きしていますけど、何というか、難産だったというか、大変だったなというふうに思います。令和2年の9月30日でしたか、条例を変えて。そのときも確か、期日的なところで何か条例を変えないと云々という話があって、議員もちょっと、急かされたと言えいいのでしょうか、なんかそういったような記憶があります。それはちょっとやっぱり、議員も何て言いますか、反省しなければ駄目なところがあるのかなというふうに思っていますけれども、何点かお聞きしたいと思います。

結果的に直接的な経費が3億8,700万円ほどかかっているんですけども、例えば間接的にかかっている部分ってありますよね。例えば職員の方々がこれだけ長期間関わっている、または議会でもその通りですし、やっぱりその辺の、最初解体する費用をちょっと忘れてしまったのですけれども、やっぱり期間が長くなればなるほど、その間接的にかかっている経費は、今後進める際に、加味して検討すべきじゃないかなというふうに思いました。期限もある程度しっかり決めて、どのようなプロセスを経てというのもしっかり計画していかないと、結局、担当者が変わって、また分からないことがあるとか、あとは前の人はこう言ったなんて話になりかねないので、できるだけ短い期間で、施設譲渡については計画を練った方がいいんじゃないかなというふうに思います。

あとは、要項が1、2と変わったわけですが、結局要項2の方でも、最終的には優先交渉権者ができなかったということであって、今回たまたま2位の方が継続して交渉していただいたということで、ある程度形に収まったと思うんですけども、今後その要項をもう少し見直す、今、東委員がおっしゃったように、何かしら要項の内容ももう少し変えていく予定はあるのかというところを聞きたいと思います。

あと、全協のときも私ちょっと質問したんですけど、審査の時に、プレゼンテーションをしていると思うんですけど、事業計画を話されて、業者さんはとりあえずその信用保証といいますか、例えば金銭的なところの査定というのが、やっぱり審査員の方々だと難しかったのか、その時々で経済状況、社会の状況が変わりますので、融資を受けられなかったのかなと思いますけれども、やはりその先ほど言いましたように、できるだけ早いプロセスで進めるには、その辺は分担作業として専門の方にある程度入ってもらった方が、職員の方々がしっかりそれをできるのであればいいんですけども、多分その民間的な信用調査というのは難しいのだろうというふうに思いますので、そこは今後検討して、その事業計画に対しての審査はその審査会で、あとは、併せてその信用保証に対する調査は例えば金融機関であったり、そういった方々に入ってもらった方がいいのではないかなというふうに思いますけれども、見解があればお聞きしたい。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) 3点ほどかと思っております。まず期間につきまして、今回、令和元年から4年までということなんですけれども、結果的にそうってしまったということで市側の勉強不足というのもあったかと思えますし、相手がある部分ということでもございます。その中で、当初はやはり衣川荘につきましては営業を切らないでそのまま引き継いで経営していただくという予定で公募を進めていったのですが、結果的に1回目でその繋がりが持てなかったということで、やむを得ず休館せざるを得なかったと。衣川荘の資金という部分で、先ほどのかかる経費の部分で5,000万円ほど市の持ち出しがあったということで、これ以上衣川荘の企業会計を維持することができないという判断だったということになろうかと思っておりますので、今後につきましては、ある程度、当然スケジュールを決めまして、この間

に譲渡していくということで公募のスケジュールなりを定めて進めていくという形で考えておりますけれども、なかなかいろんな要素があって、その通りいかないことも多々あるのかなと思うんですけれども、担当としては、このスケジュールに合わせて何とか頑張っていきたいという思いでやっていきたいなというふうには思っております。

あとその要項についてですけれども、要項についていろいろ不備なところといいますか、足りないところもあったのかなというふうに思いますので、そこら辺はいずれもっと応募する方々にもわかりやすいような、応募したいなと思ってもらえるような中身を、譲渡検討委員会も含めましてご検討いただいて、担当としても、そこは精査しながら次の観光施設に向けては進めていきたいなというふうに考えてございます。

それから、信用調査であったり、資金的な部分でございますが、審査員の中に先ほどちょっと言葉が足りなかったかと思うんですけれども、金融機関の方にも入っていただきまして、そこら辺は金融機関の専門の方に、事業計画に対して資金面がどうなのかというところも一応審査をしていただいて、審査が終わった後に審査員さん方の意見交換という場面があって、そのわからない審査員さんは、その専務の方に、この資金の組み立て方どうなんだってというようなことで、やりとりがあった上で最終的に点数を付けるというような情報交換をしながらやったという部分でございましたので、そこら辺については、ある程度配慮したつもりではございましたけれども、最終的にはそのコロナ禍という中で、2回目のプロポーザルの1社目の方なんですけれども、なかなか金融機関の方でゴーサインを出していただくことができなかったというようなことですので、世の中の状況的になかなか難しい状況があったのかなというふうには考えてございます。

また信用調査の部分につきましては、先ほど言いました審査の段階では金融機関の方に入っていただいていますし、あとは信用調査会社の方に、各社全部信用調査の方、情報を取りまして、会社の本体の経営状況であったりとか、そういったのも審査して、もちろんその内容についても見ていただきながら進めたという形でございますので、その時点ではといいますか調査した段階では、ある程度合格した業者さんに提案をいただいたという形で進めさせていただいたというところでございました。以上です。

(飯坂委員長) 及川委員。

(及川春樹委員) ありがとうございます。最初の解体見積もりですよ、全部の。確かあったような気がするの、それと今回かかった経費でどれぐらいの、全協か何かのときに、これを全部解体すると幾ら幾らですみたいな話もあったような気がするのですけれど実際、今回の3億8,700万円とどれぐらい差があったのかなというのをお聞きしたいのと、あとは、要項については、今度、衣川は2施設、前沢は1施設ですか、いろいろ条件が個々に違うので、ある程度変えるところはあると思うんですけれど、最初のその基本となるところはしっかり作ってやらないと、いやこれは違うからこれ違うからという話ばかりになると、その前提となる要項をしっかり精査した方がいいのかなというふうに思います。

あとは3番目の信用保証については、やはり金融機関といっても多分銀行のOBとかなんですかね。

(佐賀商工観光部長) 診断士の資格を持っている方を推薦いただいて、その方です。

(及川春樹委員) 基本的には多分、金融機関であっても、例えば信用保証協会みたいなのところに投げて、多分それで返事をもらってやっているのかなと思ったりもしますので、会社所在地によっても多分、金融機関の対応は違うのかな。例えば奥州市の金融機関の審査会の話であっても例えば会社が県外にあって、地元の銀行さんから融資の話を進める際に、条件が合わないとなると、例えば、地元の地域でやる融資であればいいけど、例えば県外に新しく進出する際に、ちょっと条件として合いませんよ、という話が出てくるのじゃないかなと思ったりします。やっぱりその辺の精度を上げていくというのも、何かしら入れていった方がいいのかなというふうに思います。あとは今後、多分1つ2つじゃなくてどんどん、公共施設

の譲渡は進むと思いますので、その方針として何かしら、旗印とでも言うべきでしょうか、明確なものを出していかないと、市民の方々も知らない間に決まっていたなんてなりかねないと思いますが、その辺も今後しっかり、皆さんにわかるように示していった方がいいのではないかなというふうに思います。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) まず要項の部分なんですけれども、要項につきましては先ほど申しました通り、これから、今までの経験を生かしながら、もうちょっと精度を高めるといいますか、さらにご意見も聞きながら進めていきたいと考えている部分でございまして、あと信用調査の部分ですけど、先ほど部長も申しました通り、専門の方にご意見アドバイスをいただきながら進めたという部分ですし、あとは信用調査会社の方ということで、具体的には帝国データバンクとか、東京商工リサーチのようなところをお願いしまして、その会社の実際の経営状況であるとか、今の状況についての資料、最新のものを取り寄せて、本当に信用できる経営が安定した業者さんなのかどうかというところも確認させていただいたという形で進めたという部分でございまして。

あとその金融機関の県外だったり県内だったりとか、具体的にその融資の部分につきましてはかなり専門的な部分で、ある程度、当時の一社目の社長さんも頑張っているいろいろな資金の調達について動いていただいた部分ではありましたが、やはり最終的にはコロナという部分でなかなか融資を受けられない金融機関が出てきたというようなご報告をいただいた中で、当初いろいろ当たっていただいたときは、いけそうだという話もあって、その内容であれば提案いただいた事業計画を実施できるだろうというような判断で、当然審査でもOKだったわけなんですけれども、実際動いて金融機関とさらに具体的な話をした際に、なかなかやっぱり難しいというような判断がされてきたというようなことのでございまして、いつまでもその交渉に、相手方の社長さんが頑張っていたんですけれども、時間をいつまでも延ばしても、いい結論がなかなか難しいだろうという部分も含めまして、ある程度期限を切らせていただいて、ここまで事業計画を遂行できるような資金計画を示していただきたいということでお願いしたんですけれども、最終的にその期限までには、そういった具体的な資金計画をお示しいただくことが難しいようだったということで、残念ながら交渉期限をもって解除させていただいた、という形でございました。

解体経費につきましては、ある程度見積もりは取っているんですけれども、2号館3号館の解体につきましては、やはり結構費用がかかっていまして、そういった形を考慮しましてうちの方で試算したところ、今の本館、新館などを解体する部分につきましては、5億円以上の費用がかかるというような試算をさせていただきました。という部分で、うちでやはり解体して更地にして土地を売却するということも考えられなくはなかったんですけれども、やはり地元から衣川荘の経営継続の要望があった部分、それから先ほどの市としての支出額の部分、トータル的に考えますとやはり観光事業の発展といいますか、活性化という部分も含めますとやはり衣川荘を民間にお渡しして、奥州市の南玄関として事業を継続していただいて、活性化をしていただく、地域経済に貢献していただくという部分がベストなのかなということで、譲渡という部分を進めてきたというふうに考えております。以上でございます。

(飯坂委員) 及川委員。

(及川春樹委員) ありがとうございます。全部解体して5億円以上の試算で、結果的に直接払ったのが3億8,700万ということで、1億1,000万ぐらいですかね。でも実際、それまでもろもろで、確か何かちょっとお金が入っていたような記憶もあるんですけれども、時間が経てば経つほど費用も大きくなっていくし、身動きも取れなくなるんだなというふうに思ったりもしますので、公共施設の経営の健全化というのも普段からしっかり指導というかある程度助言をするというのでもいいのかなというふうに思いますので、ぜひ、本来は健全経営をしてもらえれば譲渡しなくてもいいと思いますので、そうなれば本来の姿なのでしょうけれ

ども、その時代によって社会情勢は変わってくところもあるので、その辺もしっかり吟味しながら考えて、進めてもらえればなというふうに思います。お聞きして終わります。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) 衣川荘に限らず市の観光施設につきましては、やはり赤字にならないように本来経営すべき運営すべきという部分になると思うんですけども、なかなか行政が敏感に、そういった社会のニーズといいますか、応えられるように、経営状況を変えながら、どんどん経営していくという部分は、なかなか得意分野ではない部分もあるのかなということで、そういった部分を、民間の活力であったり、ノウハウを生かしていただくことによって、今ある公共の観光施設の活性化を目指していくという部分については、基本的にはそういう考え方で今後進めていくべきなのかなというふうに思っております。そういった意味でこれからの温泉施設も、何とか相手方を見つけて、そういった形で進めていければいいのかなというふうに考えているところでございます。以上でございます。

(飯坂委員長) 菅野委員。

(菅野至委員) 菅野といいます。一つ質問なんですけれども、1回目のプロポーザルで断念となった理由、2ページなんですけど、その中で、優先交渉権者において詳細確認等を行っていく中で、想定外に修繕、改修に係る費用が増大とあるんですけど、これはどの部分、どういった部分というか、詳しくは、細かいことだと思うのであれなんですけど、どういった部分だったのかな、というのは、多分、市が修繕するといった場合に、先ほど東議員の質問の回答であった、市が運営する場合に直さないと、となる箇所という回答があったんですけども、それ以上に何か修繕がかかったんだろうなというのはここで想像がつくんですけど、ばふっとでいいので、大体どういうところだったのかなというところをご説明いただければと思います。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) 基本的に衣川荘がまだ経営していた状態でしたので、衣川荘の経営陣の方からいろいろ情報等いただきながらここは直さなければならないであるとか、ここは壊れているだとか、そういった部分をいただきながら要項を当初作ったという部分でございましたけれども、あくまで衣川荘を運営していたという段階での判断というふうになりますけど、新しい経営者になろうとしている方、優先交渉権者の方の目線から見ると、ここもあそこもだよ、という話になるのかなということでございます。

あとは、やはり一番大きい金額のかかる部分としては、2号館3号館を壊してくれないかと、当初からそれはわかっていた話なんですけれども、やはりもう使えない建物がそこにあったのでは、入口から両側に2号館3号館の古い建物があるものですから、壊していただけないかという話はあったんですけども、そこはちょっと市としては、今から1億2億を追加してくれと言われましても、という部分があったのかなというふうに思いますので、そういった部分で最終的には、相手方とすれば、今後経営していくということについては、ちょっと自分が用意している、考えている資金内には収まらないという判断があったというふうに思っております。以上です。

(飯坂委員長) 菅野委員。

(菅野至委員) ありがとうございます。その取り壊しの部分なんですけど、先ほど東議員も言ったんですけど、(職員が)ガラッと入れ替わったのでということで、ちょっと辛い質問になると思うのですが、その取り壊しというのが、当初から見積もりできなかったのかなというのはちょっと疑問に思えます。それがあってから、やっぱり取り壊した方がいいねということになって、それがネックで1回目の構想が断念されたと考えたら、その前の時点であそこは古いから取り壊ししないとな、というのは、事業者の方から出たのかどうかわからないですけども、そういった想定がなかったのかなというところと、あとはやはり、今後譲渡していく中で、もちろん従業員がここは直さないとな、というところを精査していくの

はそうなんです、やはりその、例えば第三者的な目でその施設を見て、修繕の内容を確認していくとか、そういったことをしていかないと、多分この1回目の失敗のようなことが続いていくのかなと思うので、そこはそういった方法がとれるのかどうかというところをお伺いしたいと思います。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) まず2号館3号館の解体につきまして、当初から見積もれなかったのかという部分ですけれども、当初、私がその頃いたわけじゃないんですけれども、問題だったのはやはり解体するしないよりも、衣川荘を無償で譲渡すること自体の問題が大きかったのかなと。本来は、施設の価格、土地であったり、建物もある程度評価額があるものを無償で譲渡するということ自体が、市民の理解が得られるのかというところが一番大きいところだったのかなと。そういった検討をしていく中で、やはり土地建物、単なる不動産をお渡しするのじゃなくて、5年間の縛りをかけて、ホテルを、旅館を継続営業していただくという部分で言えば、旅館としての価値というのを判断しなければいけないという部分で、旅館としての価値を再評価いただいたところ、赤字経営の旅館の評価額はないよね、というような判断をいただいたということで、そこら辺はある程度時間をかけて説明してきて、ご理解いただく中で要項を組み立てて、現状で無償ですというところを最初に前提としたという部分で、そこが価値のある市の財産を無償で譲渡するということが最大の部分だったのかなと。それで、実際1回目のプロポーザルをやった段階では、やはり先ほどもご説明しました通り、その後の経営のことも配慮がやっぱり必要だよねというのが、勉強したということになるのかなということで、その後の経営に関しても配慮した形での譲渡という条件を考えなければならないという部分を、第2回目で付けさせていただいたということになるのかなというふうに思っています。

それから今後の要項を作る上での施設の精査、第三者の目という部分につきましては、まさにそこら辺につきましては必要なのかなというふうに思っておりまして、その第三者の目という部分で言いますと、今経営しているという部分での実際の目という部分もあるのかと思いますので、前沢温泉に関しましては、今の指定管理という形で民間に経営させていただいておりますので、そういったご意見もいただきながら条件を考えていきたいなというふうには思っています。以上でございます。

(飯坂委員長) 東委員。

(東隆司委員) ちょっと関連して、今の菅野委員の指摘のところで、実はこの想定外というのは、これ多分主語は市なんです。市が想定外だったと。ところが、さっきも言いましたけど、普通の民間の取引の中で、さっき主幹がいみじくも最後の方に、有償無償の関係で、これだけの赤字の物を売するのに、金が付くのがありえないので無償になったという経過説明をしましたが、まさにそういうことなんです。ということは、想定外にじゃなくて本当は想定内にならなきゃいいはず。というところが、やっぱりこの大きな反省であったということだと思うんですね。あと、それが結果として、市も方針を変えるわけですね。今の方針になってきて、2号館を壊すのに1億2,000万円かけたわけです。ですから別に、しづか亭さんの肩を持つ話をしているのではなくて、当初からこの方々も、これは使い物ならないよねと、民間の認識では、ましては旅館業、そしてコロナがこの当時はまだ出たか出ないかの頃でしたけれども、やはりその採算を見るとときにこれがベストだということで交渉してくるわけで、それが現状有姿の引き渡しに、結果としてこだわった、もしくは真面目にやった、両面あります。それが最終的には、いくら言ってもさっぱり市の方では動いてくれないということで、これ以上やっても、自分たちの手出しが多くなって、これではスタートから大赤字で採算に合わないということなんです。ですから、そういうふうな形になってしまうと、せっかくなので提案をした、最初ですよ、結果としてこの永森さんの方がもっと良かったのかもしれない。しかし当時とすれば、最もいいという判断をプロポーザルしていただいた

業者が降りざるを得ない状況になってしまったというところが最大の反省点であろうかなと私は思っていました。

そして、実はその有償無償のところ、さっきも私途中に言いましたけど、6回ほどやったこの譲渡検討委員会の中では、スタートから民間委員の中からも、無償もありだということが出ていました。無償でやりましょうというところは当然なかったですけども、無償もありだよねということは当初から出ていて、それは結局、民間で経営なさっている委員の方からすれば当たり前の話ということですね。それなので、その辺りについても、やはり十分にその当時の会議録等々があると思いますので、何か記録ですね、録音はないかもしれませんが、その辺を検証していただいて、こういう形でのつまずきにはならないようにしていただきたいなというふうに思いました。それなので、改めて所感があれば。無ければ私の意見を言っただけになってしまいますが、いかがでしょうか。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) ありがとうございます。今回衣川荘が、何とか受けていただくという結論にたどり着いたわけですけども、これらの経験も蓄積しながら、ちょっと前の、いろいろなご意見があった部分も、もう1回確認をしながら、それをさらに今の要項であったり条件だったりを精査しまして、民間移譲を受けていただきやすいような形、さらには、その内容が、当然市民の理解を得られる内容で、という部分を踏まえて、そのところを決めながら、もちろん議会の皆様にもご説明してご理解いただきながら、ご相談しながら進めていきたいなというふうに思っております。以上でございます。

(飯坂委員長) 小野寺委員。

(小野寺重委員) 全協のときだったかに、この件について説明があったときに、誰からだったか分からないけれども、どこの方でどういう仕事をしているのですか、という質問が確かあったように記憶しておりますけれども、その時に市長は、心配だから一応調査なり確認をしましたという話がありましたけれども、私もよく聞き取れなかったのでこの場でお尋ねをいたしますけれども、どこの方でどういう仕事をしている方なのか。それから、何かそのときに、今後、奥州市に住所を移して、ここに定住しますとか、そういう話を聞いたような気もしましたが、やっぱりその辺はどういうものなのかということも一つ。それからもう一つは、今回契約するにあたって、いろんな条件にしる契約内容があるんだろうと思うんですけども、こんなこと申し上げるのもどうなんだろうという思いで話はするんですけども、もしも不幸にして、5年間この事業を継続できなかったと、そういう状況になった場合にどのようにするか、お尋ねをしたいなと思います。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) ありがとうございます。まず相手方の企業、今回衣川荘を受けていただく企業のお仕事であったりとか、どこの方かという部分なんですけれども、もともと富山県でパチンコ屋さんを経営している方で、パチンコ屋さんの方に昔からいろいろな旅行会社だったりいろいろな会社を、何ていいますか、一族でと言ったらいいんですかね、いろいろな会社を経営している方々で合併したり会社を分割したりという形で経営をされてきて、何年か前に東京の方に進出しまして、東京の関東近辺等でも、そういった事業を展開されているところが一番の大元の親会社で、リベラ・ゲーミング・オペレーションズという大元の会社がございます。パチンコホール等を経営していく中で、不動産等を担当する会社として分社化したのが、今回応募いただいたリベラ・リアル・エステート・マネジメント、不動産部門を担当している会社が今回応募いただいた会社ということでございます。それで、応募していただいた会社が直接経営するのではなくて、衣川荘を譲り受けるために新たに会社を設立して受けますというようなご提案でございましたので、それで新たに設立した会社というのが永森商事株式会社というところで、もともと社長さんのお名前、永森さんという方なんですけれども、先ほどご説明したリベラ・ゲーミング・オペレーションズという会社

の、元々おじいさんが経営されていたときの会社の名前が永森商事という会社だったので、元々の会社名を、今回衣川荘を受ける会社として設立する際に、その名前をつけたということのようでございます。それで、今回の衣川荘を受けるために設立した会社で、元々本社のあった富山の住所で会社をまずは立ち上げたということなのですが、衣川荘を経営するにあたってこちらの方にその本社住所を移したいというような考え方でいる、というふうに伺っております。

それから、契約の条件の中で5年間継続の部分につきましては、ここら辺が肝という部分で、今まで先ほどの一社目の話でありましたとか、その部分で時間がかかったと、市の側からすれば本当に経営継続できるのかということ、かなり慎重に、先ほど及川委員さんの方からもありました通り、信用調査会社であるとか、そういったところから情報を仕入れまして、信用できる会社なのか、或いはその財力、経営力があるのか、資金面はどうかということ等をいろいろと審査させていただいて、やりとりの中で、そういったことを確認して、この会社ならいけるだろうということで、最終的には判断をしたという部分でございました。

あとは今回、前回の1社目の時は金融機関からの融資を前提とした計画、すばらしい計画ではあったんですけども、融資を前提とした計画だったんですけども、今回2社目の方につきましては、全額自己資金で行うということでお示しいただきまして、当然その自己資金が本当にあるのかどうかというの、市としてきちんと裏をとって自己資金を持っているという部分を確認した上で、これであれば事業の実施の確実性を確認できるなというふうに判断したという部分でございました。

なので、基本的には5年間継続、契約書の中でも5年間継続していただくということと罰則の規定とかも設けてございますので、そういった契約の面からとその資金面からしても、5年間継続をやっていたらというような判断をしたという部分でございました。以上でございます。

(飯坂委員長) 小野寺委員。

(小野寺重委員) 今ちょっと厳しい話をしましたもんで、最後に申し上げますけれども、そういったようなことが無いようにですね。やっぱり今回、引渡しが終わった後はどうでもいいというわけではないんでしょうけれども、このまず最低でも5年間の事業継続中は、引き続いていくという、そういう中でやっぱり、担当部署としても今後もいろんな形で関わり合いがあるのだらうと思ひまして、大変なことだなとは思ひのですけれども、ぜひそういうことの無いように努力していただきたいなと思ひます。以上です。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) ありがとうございます。この5年間につきましては、当然予算といたしまして経営安定化補助金も出すことにしておりますので、その都度経営の状況であるとか、地域貢献の内容についてもご報告いただきながら、そういったものを審査した上で補助金申請をいただいて、それが継続されていれば補助金を差し上げるというような形で、監視といったらあれですけども、そういう形で繋がりを持っていくということと併せまして、やはり最終的には観光施設として活性化していただくという目標でございますので、そういった観光面での連携といいますか、前向きな連携といいますかそういった部分で、新たな観光商品の開発だったりとかにつなげていければなお良いのかなと、或いはその地元の消費についても貢献していただくような形で、情報交換なりをしていければいいのかなというふうには考えてございます。以上でございます。

(飯坂委員長) 副委員長。

(高橋副委員長) ありがとうございます。いろいろと丁寧にお答えいただきありがとうございます。私も2、3質問させていただきたいと思ひます。先ほど来、厳しいご質問等々ございました。素人ながら考えますと、自分が例えば家を買う、売る、ましてや不動産、観光不動

産の譲渡、売買となりますと、とても正直言いまして私たち素人にはとても太刀打ちできないような、難しいところをやっていたら、大変な苦勞もあるのかなと思うのですが、だからこそなおさらこういう言い方は失礼ですけど、やはり民間の不動産業者もしくは民間の業者さんの生き馬の目も抜くような、そういう社会で生きてこられた企業さんたちを相手に、行政職員がどの程度太刀打ちできるかという不安を、失礼なんですけれども感じるところでございます。それがまさに最初のこの募集要項ですね、衣川荘募集要項①②とあって、①の例えば譲渡条件、そして②の譲渡条件、随分違ってきますよね。ここの部分が結局、正直言いまして、本来であれば①の譲渡条件を淡々とやれば、あまり税金もかからずに良かったのかと思うのですが、やはりそこで、譲渡をしたい、やっていただくがために、やはりこういう条件も飲まざるを得ない、こういう条件もしていかなきゃいけないという、いろんな葛藤があったのだらうなということで、これを見ると想像できるわけですね。ですから、その辺の、例えば、判断に至った経緯、直接担当ではなかったかもしれませんが、やはりそういうところでは、先ほどもある委員からお話ありました、譲渡がやはり主目的というか、そういうふうになって、どうしてもそういう条件をつけざるを得ないというようなことになってしまったのかなあというところの変化の状況を、もしわかる範囲であれば教えて欲しいのと、それとあとそういう時点で1回目、コンサルタントの活用であったりとか、そういう外部組織に、例えば市としての要望はこうなんだ、これ以上は出せないよ。それをコンサルに頼んで、コンサルにやってもらうような方策は考えられなかったのか。それと、このような状況で、結果的には今回永森商事さんが受けるような形になったんですけど、やはり譲渡を目的として、結果的に今回永森商事さんに落ち着いたという形なんですけれども、途中でもうこれは無理だろう、打ち切りというような庁内会議とかそういうところで、そういう案であったりとかは、出なかったのか。前市長であったりとかそういう上層部の方のご意見だったりご意向だったりということも、あるのかなという思いもあるのですが、もしわかる範囲で、話せる範囲というか、そういうところがあればお聞きしたいなと思います。以上です。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) ありがとうございます。まず譲渡が最終的な目的といいますか、そういった形で進んできたのではないかなという部分でございます。私どもも、担当も不動産の素人といいますか、事務方の職員でございますので、勉強しながらやってきたという部分はございます。もちろん専門家の方々のご意見を聞きながらという部分もございました。その中でプロの方にお願ひしてはどうかというご意見でございましたけれども、それにつきましては当然考えられる部分なのかなと思われましても、譲渡条件といいますかどれだけ税金を投入できるかという部分は技術的な部分というよりも、やはりそこら辺が市民のご理解をいただけるかというような政策的な判断という部分も強いのかなというふうには思っている部分でございます。いずれコンサルの活用につきましては、専門の方という部分でコンサルになるのか専門の先生方なりのご意見を伺うのかという部分は、今後検討して参りたいというふうに思っております。

あとは進めていく中で、これはもう駄目じゃないかなというような話はなかったのかという部分ですけども、まず1回目2回目につきましては、その通り駄目だという判断をしたという部分でありましたし、今回契約しました永森商事の部分につきましては、やはりそこまですぐ1社目の方と、優先交渉権者の方と8月いっぱいまで交渉してきたんですが、その中で、なかなか難しいかもしれないなという辺りで、第2位の方とも連絡を取りながら、まだ受けるお気持ちはありますかということで連絡を取ってきた中で、まだ大丈夫ですというような形でつなぎとめていたといいますか、残っていたという中で、1社目の方がもう難しいという判断の中で、2社目の方にご相談したら、やりたいというようなお話をいただいたので、そこは次点者の方にご相談をしていこうというような判断になったという部分でござ

いましたので、そこで、現在まで粘り強くといえますか、相手方とご相談しながら進んできたという部分ですし、相手方も次点者ということって、1社目の方と相談しているあいだ時間が開きまして、コロナの関係で世の中の情勢も変わってきたということで、改めて、衣川荘を受けるというふうになった場合にどうだということで、社内の方でも再検討されたという部分があるようでございますので、そこにちょっと時間がかかってしまったという部分があるんですけども、そういった中で、まだやりたいというお気持ちを示していただいたので、交渉してきたという形で最終的には実ったという形になったのかなというふうに考えてございます。以上でございます。

(飯坂委員長) 副委員長。

(高橋副委員長) ありがとうございます。もしかしたら勘違いされているのかと思うんですが、中止というのは、市の方針として、例えば、衣川荘の経営譲渡を、ちょっと難しいんじゃないか、これは中止した方がいいのではないかなというような内部意見というのは、市長協議であったりとかそういう中も含めて、そういうところはなかったのか、そういう方策、一つの決定まではいかなくても、そういうことも最終的にあるかもしれない。このまま続けていけば、やっぱり時間もかかってというような部分も、私たちも例えば議員の中でも選択肢の中で先ほど、及川委員の方からも出ましたけれども解体費用総額で4億5億かかりそうだと。結果的にはでも永森商事さんに落ち着きはしましたけれども、やっぱり3億数千万からいろんなことを考えると、もう4億5億近くの、人件費とかいろんなものがかかっているかもしれない。そうすると、例えばですよ。5億かけて無くしてしまった方が、解体して無くしてしまった方が、一時的には衣川の人達や住民の方から、いろんな意見は出るかもしれませんが、奥州市としては余計なものをぶら下げて歩くよりは、ない方が身は軽くなりますよね。そういうことも例えば、これからは選択肢の中に必要なのか、他にも、これからの温泉施設、スキー場もそうだったのですが、温泉施設もあります。これをやっぱり民間活力、民間活力でもいいのですが、結局民間にやっていただくのに補助金を出さなきゃいけない、補助金を出してやってもらって採算が合わないということを、ずっとこれからもやっていかなきゃいけないのかなという不安も感じるところで、今度永森さんがうまくいってくれば、また別の意味で明るい展望もあるのかなと思うのですが、その辺の所感をお伺いします。

(飯坂委員長) 佐賀部長。

(佐賀商工観光部長) すいません。大きい方針的な部分等の中身になりますので、私の方から、ちょっと私の所感も含めてお話をさせていただきたいと思います。

基本的に今回の衣川荘の一連の交渉、協議の中で中止という方向に傾いた時期はあるかないかという部分でございますけれども、正直申し上げて今回の、最終的に永森商事さんに決まったんですけれど、最終的にこれでいけるという形で市が確信できたのは、実は3月に入ってからになります。その間にいろいろ、さっき主幹が言った通り、当初のプロポの時に提案した事業計画等の中では、なかなかそこからの状況が変わってきていることとか、結局収支ラインベースにどうやって乗せるかという時に、新しい施設が必要になってくるというような、そういう事業計画の上乗せという形での変更が必要になってきている状況もあって、他の事業等も含めて少し検討しないといけないというような状況もあって、なかなか、最終的に判断しかねる状況が今年に入ってから若干あったというのはその通りで、その際には、今回のリベラが駄目であれば、まずは終わりだなというような話はしました。私の方から、正直言って。です。それについてはまずある程度、今回は市長選挙の、ちょうどその判断をする時に、議員さんの選挙も含めて、選挙の時期に重なったりもして、厳しい日程であったんですけども、その間に何とか、市の方である程度、当初の計画の中身で、一旦提案いただいた中身での延長上の今回の事業計画という形で、あとは資金関係も、自己資金で何とかできるというところ、担保できる形の部分まで確認できた段階でやっと決定できたというのが正直なところですから、この間、今回のリベラさんが駄目であれば、中止や

むなしということは、中では話してきた経過はその通りです。

あと今回このくらい時間がかかって今後の施設の同様の案件の処理の部分で、経費、取り壊し等も含めた選択肢という部分も必要ではないかという部分ですが、まさにその通りだと思います。ですので、これから同様に、移譲等進めていく予定のいくつかの施設があるわけですが、市としてはまず大きな方針をお示しして、それに関わるスケジュール的な部分をお示しをして、ある程度スケジュール的な部分の範囲の中で、当初の譲渡或いは指定管理、或いは賃貸等も含めて、なかなか手挙げがないというような場合については、一旦休止というような部分の選択も含めて、期間を区切った形で、最短の期間の中で、いろいろな処理ができる期間の設定の中で迅速に進める方向で、一応組み立てをやっていきたいというふうには考えているところであります。以上です。

(飯坂委員長) 副委員長。

(高橋副委員長) ありがとうございます。厳しい見方というか、判断、非常に大変だとは思いますが、経営の打ち切り、中止ということも、今後、選択肢の中に含まれてくるのかなと。そういうことを我々議員の方も、それについて議決するというような場面も考えられるのかなということも感じました。

それと最後にもう一つ、先ほど5年経営ということの説明の中で、契約の中に罰則も設けているというような話をされました。その罰則というのはどういう罰則なのかお聞きしたいと思います。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) 罰則につきましては、まずは契約違反の場合は契約解除で、衣川荘を返していただくと。元のままの状態、渡したときの状態で返していただくのがまず1点でございます。それからもう1点が、契約違反した時は、今回の永森商事との契約につきましては、契約違反金、違約金として2000万円というような形の罰則金を設けた形の契約でございました。以上でございます。

(高橋副委員長) ありがとうございます。罰則の1つとして、原状復帰で返してもらうということだと思うのですが、これ、原状復帰といっても、もう例えば5年経って、例えば3年目とかでやっぱり駄目になったというときに、この間の全協の資料にもあるように、改修して営業しようとしているわけですね。営業しようとしている状況で、それでも新しく営業している状況で、原状復帰して返してもらうというのは現実味がないような気がするのですが、それがまあ1点と、あと、違約金2,000万円で例えばですよ、経営不振になって破産手続きをして、万歳されて、罰金2,000万円払って、原状復帰してもらう。返還できません。そのまま例えば返されて、違約金2,000万というのはちょっと安いような気がするのですが。それと、例えば、5年間の間で破産を目的としたらば、今の会社の永森商事さんが、今度別な会社にならばそれを会社を譲渡するということはもちろん契約に入っていないわけですね。5年間は動かさないということですね。それじゃあ、5年以上になったら、もうその時点でも全部、全財産それはもう永森さんのもので、今後はもう奥州市の方はタッチしない、できないということになるのでしょうか。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) まず契約解除等の場合の、施設の返還の部分についてですが、まず現実論としまして委員さんおっしゃられた通り、中を改修したりしているのを元に戻せというのは、現実的ではないというのはその通りだと思います。ただ市として返された時に、お渡ししたときよりも例えば、もう解体撤去するしかないという判断だった場合に、お渡ししたときよりも費用がかさむようであれば、これはまずいだろうというふうに考えられます。例えば、相手方が増築した建物は撤去していただいて、市がもともと持っていたものを解体する費用を市が出すのは、これはやむを得ないのかなというふうには思いますけれども、増築した部分であるとか、つぎ足した部分について、相手の財産を市の税金をかけて解体撤

去することはまずいのかなという部分がありますので、これについては原状に戻していただいて、返していただくというような考え方になるのかなというふうに考えております。

それからあと破産した場合という部分になりますけれども、譲渡につきましては基本的には5年間は譲渡できないということでの契約になってございますので、譲渡だけではなくて例えば、株式をどなたかに譲って実際の経営が変わるということも駄目だということで制限をかけているという形、いわゆる、主の経営権は永森さんが持ってくださいという契約になってございます。

それからあと5年後についてですが、基本的に今回譲渡した部分で土地建物については所有権移転登記をしておりますので、相手方のものという形になります。ただ市は全くタッチできないのかという部分については、基本的にはもう物をお渡しするので、基本的にはタッチする部分はないんですけれども、契約の中で、期限を切っていない部分とすれば、暴力団関係の部分に使わないでくださいという部分については、5年という期限はなくて、ずっと、そこは守ってくださいというような形の制限は、契約の中でかけているという部分はございます。以上でございます。

(飯坂委員長) 副委員長。

(高橋副委員長) ありがとうございます。罰則って普通、世の中で罰則っていうと、この罰金払うんだったら守った方がいいよね、というぐらいの罰則ですよ、普通罰則っていうのは、であれば2,000万円という罰則は、ちょっと緩いのかなという感じもしないではないです。

それとあと、先ほども返してもらった原状の、解体云々というお話もされていましたが、その辺の民間の方たちの感覚と、ちょっとですね。公共的な、解体だって原状復帰で返還してもらおうという部分の、やっぱり、ずれがあるのかなという感じもします。

それと、あと5年後の基本タッチなしで、もうただ暴力団関係とかというところも出ていますけれども、最近は暴力団にかかわらず、宗教関係だとかいろんなことも取りざたされているところもありますので、反社会的なもっと大きな、暴力団とか限定せずにもっと大きな部分で、制約をかけておかれた方が多分いいのかなというのをちょっと今感じたところです。伺って終わります。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) まず罰則金の2,000万円につきましては、安い高いって確かにあるのかなと思うんですけれども、先ほど議員さんおっしゃられた通り、契約違反起こして2,000万円、相手も払いたいわけではないと思いますので、そういった意味でその2,000万円払うよりは契約を守った方がいいというような部分での、違約罰という部分での、その罰金というような設定をさせていただいてということで、これについては相手方とも話をして、承諾をいただいた形での当然、契約締結という形でございましたので、これにつきましてはある程度のその契約を守っていただく手段の一つということなのかなと、単なる契約解除だけではなくて守っていただく手段の一つというような捉え方で契約したものでございます。

それから返していただくという部分について、先ほど私の説明で、追加した分については無くしていただいてという考え方をお話しさせていただいたんですけれども、基本的には建物の中を改修したものまで全部とっばらえというのは、現実的な話ではございませんので、だから例えば、外に新たに別館を建てたとか、というふうになれば、それを返してもらって市が、相手が設置した建物まで税金を使って解体しなければならないということは避けなければならないというような考え方をしているものでございます。

またあと宗教関係だとか反社会的という部分につきましては、その通り反社会的という部分も含めまして制約をかけてございますし、或いは風俗営業、こういったものについても、無期限で制約をかけた契約書になっているというものでございます。以上でございます。

(飯坂委員長) 及川委員。

(及川春樹委員) ちょっと最後の方で、1点お聞きしたいんですけれども、ゴール設定といい

ますか、今回、譲渡は多分一つのステップと考えると例えば、その5年後、またそれ以降に振り返りと言えはいいんでしょうか。この事業のあり方がよかったというような、見直すところがあるかと思うんですけれども。例えば譲渡することによって集客ができた、例えば雇用拡大にも繋がった、または、確か観光拠点としての衣川での役割も大きくなったというのもあると思うんですけれども、例えば、今回、それ相応のお金をかけて、そういった事業をして、例えば、そういった事業展開が広がっていけば、いずれ市税として戻ってくるというようなことになると思うんですけれども、そういったのは、例えばやっぱりその行政としてはやっぱりその補助金を投入するからには、将来的にはやっぱり市税で戻ってくるというのが本来の姿だろうというふうに思うんですけど、そういったことは今後、例えば内部的にでも、または5年後というのはそういう見直すような機会というのは持っているのでしょうか。そこだけ1点お聞きしたいと思います。

(飯坂委員長) 高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) ありがとうございます。一応今回の譲渡、譲渡ただけで終わりということではなくて、やはり先ほど申しました通り、これからの連携といいますか繋がりを持ちながら、観光という部分でも、プラスアルファの部分で繋がりを持ってやっていく、活性化を図っていくという部分ですし、地域経済の波及効果という部分も期待する部分ですし、最終的に永森商事様も、こちらに住所を移していただけるということですので、法人税というものもあるのかなと思います。あと従業員の方の税金という部分もあるのだろうと。そういった意味での経済効果は十分あるのかなというふうに思います。

そこら辺の、あと実際具体的にどうなのかというところの見直しといいますか、調査といいますか、この辺につきまして、今後おっしゃられた部分を考えながらそこら辺を検討させていただきたいなというふうに思います。

(飯坂委員長) 東委員。

(東隆司委員) ちょっと違った視点で、民間移譲をどう生かしていくかの部分の中で、ソフトの部分でちょっと、これちょっと立場で言うと高橋主幹じゃなくて、部長はすべてを網羅する担当部長さんですが、門脇課長さんの方なのかもしれませんが、今出ている通り、今後の観光振興と物産振興等についても永森さんとうまくやっていきたいというお話があって、大変良い話だとお聞きいたしました。そこで衣川荘に現地法人である永森さんの会社が来て、そこが実質経営をすると。それで、その資金面については本社の方が全面的にバックアップする形でやっていくというような、多分構造なのかなというふうにお聞きしました。それで衣川の今の観光の拠点として、歴史ふれあい館を使っているわけですが、あそこも将来的には、いわゆるあそこは、廃寺跡のところにはできる、新たな施設ができた暁には、廃止という方向性を今考えているような情報を聞いておりますけれども、やはり衣川荘が箱ともども、ソフトというか人、社長さんなのか専務さんなのか分かりませんが、やっぱりその衣川の平泉との関係性、南の玄関口など考えた時に重要な拠点として機能していただきたいと。そのときに、やはりその観光協会の事務所であったりとか、協会の事務所だけじゃなくてもいいんですが、いずれその観光振興の部分で大いに活用していった欲しいなと。さらに言えば、先ほど部長の冒頭の挨拶の中にあった前沢についても、前沢温泉も重要な前沢地区の方々にとっては大切な施設でしょうし、そこの譲渡の仕方が、ひめかゆ方式をとるのか今回の衣川荘方式をとるのかは、この後色々決めていただいて、我々にもお示しがあるのでしょうかから前沢の話は今日はしませんけれども、色々なところでその箱だけじゃなく関係性ができるのかなと思っていましたが、そういう認識で今後進めていくのかどうか、またそうであって欲しいし、そうであろうかと思うのですが、その辺についてもし所見があれば、今時点で考えていることがあればお聞きしたいと思います。

(飯坂委員長) 佐賀部長。

(佐賀商工観光部長) すみません。ご指摘をいただきました。まさにその通りでございまして、

まだ具体的に永森さん等に、その辺の地域のそういう観光関係との連携の具体的な部分の話については、まだしていないというのが正直なところですが、いずれそういう時期が来るというふうには思っていますので、またあの今衣川においては倉成市長の今回の目玉政策の一つである地域のモデル事業といいますか、衣川をモデルにしてまちづくり等のいろんな地域の意見を、今、整理をしながらコミュニティーとしてのあり方について今検討しているところです。まさにこの観光施設、或いは日帰り温泉ですと観光施設であり、ある意味、福祉的な要素もあるよというような中で、衣川としてまず、そのエリアとしての位置付けをどうするかというのを今、検討を始めたところのようです。ですので、いつになるかちょっとそこはわからないので、それを待ってからというふうには思いませんが、いずれその辺で、計画をしている地域の事情も含めて、観光協会さん或いは会議所、商工会等々の関係機関との連携、繋がりの部分については、働きかけをしていきたいと思っておりますし、これから作るそれぞれの計画、或いはそういう観光のいろんなルート設定をこれからやったり、施設のマップ作ったりとかいろいろ、観光物産の事業の方でいろいろと今、計画を練っている部分がありますので、その部分には、何としても、やっぱり衣川荘をちゃんと位置づける中で、市内のそういう施設との連携の方のネットワークにも加わっていただくというようなことを、来年の7月までにはできるところまでまずやって、スタートした時点で、いろんな形でのネットワークに入った形で事業が開始できるというような体制、仕組みまで考えていきたいなとは思っていました。いずれこれから協議ということになります。

(飯坂委員長) 私の方からも、簡潔にちょっとお聞きしたいのですが、要項のあり方、今までの質問と重なるかもしれませんが、要項のあり方が重要と思いますが、1回目と2回目で配点が変わっています。それで、2回目の方で、法人等の信頼性、財務基盤に配点20点、これなども、20点でどうだったのかな、ちょっと低かったんじゃないかなあと思ったりもしました。また、10月2日の全協の中で、これは1回目ということになりますが、公募条件を満たさない部分があったけれども、優れていたというようなことになってきます。今後これらを、この要項の作り方、これらの経験をしっかり生かしていただきたいなという思いがあります。今までと重なるかもしれませんが、お聞きいたします。

あと、スケジュール管理についても、令和2年4月21日の全協の資料の中で、令和3年4月1日を目標として、民間移譲の手続きを進めているところであり、短期的な対応となることから補助が適当。こういったことになって、実際には、もう1年延びましたし、令和3年4月1日の目標自体も1回延びて、このような日程になっていて、先ほど部長からもスケジュール管理をしっかりと、というような話がありました。このスケジュール管理についても、繰り返しになるかもしれませんが、もう1回お聞きしたいと思います。

～佐賀商工観光部長、他の公務のため退席～

(飯坂委員長) はい、お願いします高橋主幹。

(高橋観光施設対策室主幹) 点数の付け方、要項の部分ですが、やっぱりそこら辺は譲渡検討委員会ですし、あとは先生方のお話なんかも聞きながら、或いは今までの経験も踏まえまして、適正な審査の仕方なりも再検討しなければならないのかなというふうに思っております。1回目のプロポーザル或いは2回目の一社目の方の部分での判断が、点数の付け方或いは判断が甘かったという部分も確かにあるのかもしれませんが、そこら辺をもう1回見直し、再検討させていただきたいなと思っておりますし、あとスケジュールにつきましては、当時もですし今もこれから進もうとしてる部分につきましても、スケジュール感を持って緊張感を持って進めたいというふうには思っております。その通り努力していくつもりですけれども、如何せん相手がある部分というのもございますし、その他の要因、先ほど部長の方からもありました衣川地域において小さな拠点モデル事業の進捗もございますし、

或いは、先ほどの永森商事さんの部分であったり、或いは今、これから進めておりますけれども、スキー場の経営に民間資本が入る予定、指定管理になる予定という部分がありまして、そこらへんとの連携という部分も、ご要望としてもしかして出てくる可能性もあるのかなというふうに思っておりましたので、そこら辺、スケジュール管理をしながらですが、ある程度そういったご要望にも、民間のアイデアにも対応できるような形で進めていきたいなというふうには考えて、今準備しているというところでございます。今後ともそういった形で、なるべく早く進むように、或いは民間の方と連携が上手く行けるように、両方何とかうまくいくように進めていきたいなと。単なる譲渡が目的じゃなくて、最終的にそういった市の施設を活用して活性化が図れるということを目指して進めていきたいなというふうに考えております。以上です。

(飯坂委員長) 委員の皆さんから他に質問あるでしょうか。はい。それではないようですので、調査については以上で終了いたします。大変お疲れ様でした。ありがとうございました。ではここで休憩いたします。次の議題については3時半から始めたいと思います。

～～休憩～～

4 協議

(1) 行政視察について

日程：10/31（月）～11/2（水）

10/31（月）長野県伊那市【決定】

11/1（火）神奈川県川崎市（照会中）

11/2（水）静岡県熱海市【決定】

(2) 決算認定時における附帯決議項目の調査について

別紙資料に基づき確認した。

5 閉会

(高橋副委員長) 以上で産業経済常任委員会の所管事務調査を閉会いたします。ご苦労様でした。

〔署名〕奥州市議会産業経済常任委員会委員長
