

奥州市議会全員協議会 会議録

【日 時】 令和2年12月7日(月) 14:20~15:25

【場 所】 7階 委員会室

【出席議員】 (26名)

小野寺隆夫 佐藤郁夫 小野優 及川春樹 千葉和彦 高橋晋 小野寺満 高橋浩
千葉康弘 瀬川貞清 千葉敦 廣野富男 及川佐 菅原圭子 菅原由和 飯坂一也
高橋政一 加藤清 阿部加代子 中西秀俊 菅原明 小野寺重 藤田慶則 今野裕文
渡辺忠 及川善男

【欠席議員】 (0名)

【出席者】 小沢市長、及川副議長、新田副市長、千葉総務企画部長
菊地商工観光部長、高橋衣川総合支所長、千田財務部長
佐々木商業観光課長、及川商業観光課主幹、小山商業観光課課長補佐
瀬川議会事務局長、高橋議会事務局次長、千田議会事務局議事調査係長

~~~~~  
【次 第】

- 1 開 会
- 2 挨 拶
- 3 協 議
- (1) 説明事項
- 衣川荘の民間移譲の進め方について
- 4 そ の 他
- 5 閉 会

~~~~~  
【概 要】

- 1 開会
(佐藤郁夫副議長) 本会議の後のお疲れのところだと思いますが、ただいまから全員協議会を開会いたします。協議事項以下は、議長が取り進めますので、よろしく願いいたします。
- 2 挨拶
(小野寺議長) ご苦労さまでございます。本会議に引き続きの全員協議会でございますが、当局の方から説明事項といたしまして、衣川荘の民間移譲の進め方についてということで説明をしたいということでございますので、よろしくご審議のほどお願いいたします。
小沢市長からご挨拶をお願いします。
(小沢市長) 本会議におきましては大変ありがとうございました。提出申し上げました議案につきましては、原案の通りご議決をいただいたということで、大変ありがたく感謝しております。
また、それぞれの議案において、各議員からご指摘あった点などについても、検討すべき点は検討していきたいと。特にも賛否を見ると、及川善男様はじめとする皆様方から、意思表示は極めて強くありましたので、その通りではないにしろ、重き意思表示であったというふうには受けとめているところでございます。
さて、本日は大変お疲れのところ恐縮ではございますけれども、衣川荘の民間移譲について、進めていく上において、プロポーザルの公募については、議場でも申し上げました通り、来年

1月の半ば頃をめどに進めていきたいというふうに予定をしていますが、それにつけても、プロポーザルをしてから様々なものを後から予算づけしてやるということでは、プロポーザルが成り立たない状況もありますので、少なくともプロポーザルを開始する前に、ここここの部分については、もう奥州市の意思として対応しますよという意思表示も含めた予算化をしておかなければ、適正なプロポーザルができないということからお諮りをするところでございます。

慎重ご審議いただきながら、不足点などがあればご指摘をいただき、対応いたすつもりでございますが、後ほどというか最終日の追加で衣川荘に関わる追加予算を、補正をお願いいたしたく考えておりますので、色々ご指導いただければと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

3 協議

(1) 説明事項

(小野寺議長) それでは早速協議に入らせていただきます。

(1)の説明事項、衣川荘の民間移譲の進め方について、当局から説明をお願いいたします。
菊地商工観光部長。

(菊地商工観光部長) 衣川荘の民間移譲の進め方について、担当の主幹の方からご説明申し上げます。

(小野寺議長) 及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) それでは、私の方から説明させていただきます。

資料をご覧くださいと思います。衣川荘の民間移譲の進め方について。

1、前回プロポーザルの総括。衣川荘の民間移譲については、令和2年5月に公募を行い、優先交渉権者との交渉を行いました。建物の修繕等について合意に至らず、公募型プロポーザルは不成立となりました。この原因は、経営面の検討が不十分なまま公募条件を定め、その結果、提案された事業計画と公募条件に乖離が生じてしまったものと考えます。

2、衣川荘譲受者の再公募。観光施設等活用方針においては、施設を継続することを前提に民間移譲を進めるとしております。その方針が変わるところはなく、再度、公募を行うことといたします。再公募に当たっては、「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」に基づき、次の措置を行うことといたします。

(1)、2号館、3号館、サイクリングターミナル等の解体。2号館等は、活用困難であるため譲渡から除外し、令和2年度中に解体設計、令和3年度に解体工事を行います。その敷地は、解体工事完了後に引き渡しを行います。2号館、3号館というのは、衣川荘に行く際に、坂道の途中にある古い建物でございます。これにつきまして、12月の補正予算、追加提案をお願いしたいと思っております。2号館等解体設計委託料322万3,000円、アスベスト事前調査委託料1,020万6,000円。このアスベストの事前調査結果を、解体設計に反映するという段取りになっております。解体工事費は、上記調査設計により確定し、予算は譲渡契約議案と同時提案を予定しております。アスベスト除く解体工事費は、概算で1億600万円程度が見込まれているところでございます。

(2)、法的不備等の解消。建築基準法、消防法等の法的不備及び現状で宿泊施設としての使用に支障のある建物、設備については、引渡し前に市が修繕等を行います。予定している工事等は次の通りであり、その費用約5,300万円は、譲渡契約議案と同時提案を予定しております。機械室のアスベスト除去、受水槽等の修繕、浴室ボイラー交換、懐徳館、これはお城でございます。その自動火災報知機設備の修繕、懐徳館の耐震診断ということでございます。土地建物につきましては、引渡しまで市が維持管理を行って参ります。

資料2ページに参ります。(3)、譲受者への支援。譲受者が実施する改修等工事に要する経費のうち市が認めるものは、改修費用実績の2分の1を補助します。補助限度額については5,000万円とします。また、安定した経営継続を求める観点から、5年間、年間500万円の経営安定化補助金を交付します。必要な予算については、譲渡契約議案と同時提案を予定しており

ます。

3番のスケジュールでございます。今月12月の最終日に解体設計等の予算措置をお願いするという予定でございます。月内に公募要項の原案を作成いたしまして、年が明けてから、議会の皆様に公募要項の説明を行った後に、公募に入りたいというふうに考えております。3月下旬に公募締切とする予定でございます。

説明は以上でございます。

(小野寺議長) ただいま説明いただきました点について、ご質問等ありましたらお願いいたします。11番、千葉敦議員。

(千葉敦議員) 11番、千葉敦です。2点といたしますが、今日の資料の1ページ目の再公募の(1)、2号館、3号館等の解体について、補正予算の中身はわかりましたけども、解体工事の時期或いは(2)の法的不備等の解消の工事の時期は、いつ頃なのでしょう。

(小野寺議長) 及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) 解体工事或いは法的不備等の解消工事の時期についてでございます。この解体工事、法的不備の解消工事につきましては、譲渡契約議案と同時に予算を提案いたしまして、譲渡が成立したということと同時に予算を措置いたしまして、その後解体或いは法的不備の解消の工事を行うということになります。法的不備の解消工事が終わった後に、土地建物を引渡しすると、2号館、3号館については、解体の期間が多分長くなると思いますので、その後引渡しをするということになります。以上でございます。

(小野寺議長) 千葉敦議員。

(千葉敦議員) 当初の予定は、来年の4月から新しい譲受者が開業をするということだったと思うんですが、当然、この計画で来年以降に、かなり時期が延びると思うんですが、その間、いわゆる衣川荘は当然営業しないわけですので、空白期間といたしますか、新しい業者が営業するまでの期間を、地域もそうですし、観光の施設ですので、本当に周り全体に、広く言えば国民全体といたしますか、周知するといたしますか、新しい新生となる衣川荘がいつ頃からですよといったPRというか、あとは、それまでの施設の管理とかいろいろあるかと思うんですが、どのような予定を考えているのかをお願いします。

(小野寺議長) 及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) 再度開業までのスケジュール的なものということでございましたが、こちらといたしましては、再度公募を行って、その譲受者決定の議決をいただくまでに、優先交渉権者となった方との交渉、或いは話し合いを進めることになると思います。開業の時期につきましては、それぞれ様々なお考えがあると思います。時間をかけて、十分に改修工事等を行って、全く新しいものとしてオープンするやり方もあるでしょうし、或いはなるべく早く、その休業期間を短くするようなやり方もあると思います。その辺は、譲受者の方と話し合いをしながら決めて参りたいと。ただ、基本的には譲受者が決めるということは変わらないものというふうに思っております。解体工事であるとか、法的不備の解消工事もございまして、制限はあるかと思いますが、可能な範囲で地域でのホールの利用等、対応して参りたいと思います。以上でございます。

(小野寺議長) 1番、小野優議員。

(小野優議員) 1番小野です。プロポーザルの内容についてちょっとお聞きしたいんですけども、今も優先交渉権者という言葉がありましたが、次回のプロポーザルに当たって、2番目に当たる方に、その期間中に1番目の方が、交渉が頓挫した場合、2番目の方に自動的に移すということを想定してらっしゃるのか。1番目の方が駄目だった段階でもう、次回プロポーザルをまた一旦閉じるという形になるのかという考えについてお聞きします。

それからもう1点、最終的に議会に提案されるという案件ですので、もし可能であれば、例えばプロポーザル、プレゼンの日、そういったところを公開、例えば議員全員とはいかないまでも、例えば会派代表に対する公開ということが可能なかどうかお聞きいたします。

(小野寺議長) 菊地商工観光部長。

(菊地商工観光部長) プロポーザルでございます。1番目の方との交渉といたしますけども、今回

につきましては、まず条件につきましては、もうこの条件だということはっきりお示しますの
で、交渉内容というのは、そのオープンの時期とか、そういった話が主になってくるのかなと
思っています。ですから基本的には1番目の方ということですが、順番をつけていただい
て、何かあってできないってこともあると思いますので1番、2番付けますけれども、基本的
には1番目で決めていくという形なるものと考えているところです。

それから、プロポーザルのプレゼンの内容を皆様も一緒に見るっていう話なんですが、
ちょっとそのことは想定していませんでしたので、そのことについてはちょっと検討させてい
ただきたいと思います。以上です。

(小野寺議長) 他にございませんか。5番、小野寺満議員。

(小野寺満議員) 5番、小野寺満です。2点お聞きしたいと思います。

今回の提案は、2号館、3号館、サイクリングターミナルの取壊しで1億1,942万9,000円。
それから、法的不備、修繕費用ということで5,300万円資本投資して、その後に譲渡するこ
とになるわけですが、これら修繕した後の不動産鑑定士の評価額についてはどのようになるの
でしょうか。

それから、譲渡価格。今までの感覚でいきますと0円ということで、私は認識してありま
したが、このような整備をした後はどうなるのかをお聞きしたいと思います。

あとそれから最後ですけど、衣川荘のすべてを取り壊すとどのぐらいの費用がかかるか、具
体的な金額、概算で3億、4億というのはよく聞いておりましたが、やはりここにきまして慎
重審議しなければならないと思いますので、その辺もある程度、億単位、何千万単位で正確なと
ころを教えてくださいたいと思います。

(小野寺議長) 及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) 不動産鑑定のお話でございました。平成29年に実施をいたしました時
には、原価法に基づいて不動産鑑定を行っております。この建物、物としての価値ということで、
価格を算定しているということでございますが、一般的には営業施設については、収益還元法
で行うというのが通常のやり方ということでございます。その後、不動産鑑定士の方に再度
意見を求めまして、現状では収益還元法からいけばこれは0円だという回答を得ているとこ
ろでございます。

さらにこうやって市の方でお金をかけて整備をするというようなことがございますので、原
価法で考えた場合には、当時の価格としては上がる可能性はあるものというふうに思っており
ます。ただ、それが営業施設としてどうなのかという、それとしては、また別の問題とい
うことになるのかなというふうには考えております。ただ、市としては、これに基づいて再度、
不動産鑑定を行うというようなことは現在、考えていないところでございます。

(小野寺議長) 高橋衣川総合所長。

(高橋衣川総合支所長) それでは、ただいまいただきました質問の2点目でございます。施設の
解体費のことでございますけれども、今回、次のプロポーザルで想定しております施設、衣川
荘の本館、あとは新館、それから、先ほど解体する予定と申しました2号館、3号館、それら
を含めると、約5億円の解体費が見込まれるというところでございます。以上です。

(小野寺議長) 小野寺満議員。

(小野寺満議員) すいません。確認ですけれども、不動産鑑定士の評価は、そうしますとゼロとい
うことですね。譲渡価額もゼロということの理解でよろしいですね。それでプロポーザルが
あって、やったらばやりますよと。さらには、経営関係の5,000万円の補助と、2分の1補助と、
毎年この500万円やりますと、合計で2億4,742万9,000円を使って、プロポーザルに合格した方
に無償で譲渡するという事の内容でよろしいですか。わかりました。

(小野寺議長) よろしいですか。他にございませんか。12番、廣野富男議員。

(廣野富男議員) 12番、廣野富男ですが、何点かお伺いをします。

まず一つは、今まで聞いて忘れたのかと思いますが、5年間の営業継続を義務づける、この
5年っていう根拠はどういうことだったでしょうか。この5年間の義務づけですから、6年
目以降はその譲受者は、自由に経営といいますが、処分といいますが、それは可能だという理

解も成り立つということではないのか。お願いをします。

今回の総額で言いますと、2億4,700万ほどかかるということで、物件についても、当初と同じ8棟ですか。要は、本館、新館、2号、3号、懐徳館、ビニールハウス、倉庫でしたか。8件かなんぼですが、これ、全部今回の譲渡対象と。2万8,000平米でしたか。これも今回再公募するときの譲渡する土地についても、当初と一切変わってないという理解ではないのか。確認させてください。

それで、今回は、2号館等っていうのはあれですね。2号館、3号館、サイクル、この3施設を解体するので1億円というイメージですね。この、などという表現は。そういう理解でいいですかというのを確認させてください。

あと今回、公募締切3月下旬と書いております。これ以降のスケジュールが載っていません。前回の第1回の公募の時は、締切から営業開始っていうんですかね、住民説明まで2か月とかなんぼかかかっているんですけど、この後の3月以降のスケジュール、どういうふうになっているのかということ、その分とりあえず伺います。

(小野寺議長) 及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) それでは私の方からお答えをしたいと思います。

最初に、まず処分の制限する5年間の期間ですけれども、通常、他の自治体の例を見ますと、民法の買い戻し特約の期限である10年を採用するという例が多くなっております。無償譲渡であれば買い戻し特約ということはないんですけれども、それを準用するというような例が多いようです。当初の譲渡検討委員会の議論の中では、10年だとちょっと長過ぎるのではないかと。宿泊施設の不安定性等を考えると、なかなか10年ということで縛られると、手が出しにくいのではないかとというような議論がございました。10年間にした場合、それぞれ建物が大分古いということもありますので、その制限をつけた際に、改修をしてしまって、良くなった状態でただ返せっていうのかというような議論もございました。そういったことを考え合わせまして、やはり手を挙げやすくする、広く応募者を募るということから、まず5年間に短縮をしようというものでございます。ご指摘の通り、6年目以降については、強制的に返してくださいといったようなことはなかなか難しいということになります。

ただ、ホール利用とかそういったことについては、条件としては5年間という縛りをつけているということではございませんので、そういったことについてはご協力いただきたいというようなことでお願いをするということになります。

それから2点目の物件でございますが、土地については前回と変わりございません。ただ、2号館、3号館、それからサイクリングターミナル、そしてそれをつなぐ渡り廊下、これにつきましては、解体工事を行いますので、それがなくなった更地の状態での譲渡ということになります。それから2号館等については、今お話した通りでございます。

そして4月以降のスケジュールでございますが、前回公募の際には、まず、衣川荘が企業会計として営業していくのが9月いっぱいということで設定がされておりました。何とかそれに間に合わせるということで、そのまま引き継ぐところまでのスケジュールで設定をしたわけなんですけれども、残念ながら現在休業中ということで、その中で譲受者が最もいい形でスタートをしていただきたいということになりますので、候補者が決定後、お話をしながら進めていかなければならないということで、今回、スケジュールはちょっとお示しができないということになっているものでございます。以上でございます。

(小野寺議長) 廣野富男議員。

(廣野富男議員) 確認です。そうすると、解体には懐徳館は入らないということですね。それはそのまま残るし、それも譲渡するというではないんですか。はい。

それと、今の衣川荘は雨漏りをします。ベランダが腐食しています。内壁も大変汚れています。これの改修費も、という話は前にありました。今回それは一切入っていないので、そうすると今回、譲渡するに当たって、屋根、ベランダ、ここで今日提案されたその法的不備の改修のための修繕、3施設の解体分だけで、あとは、市は現状でお渡ししますよという理解でいいですか。今回、約2億5,000万円を12月補正に出しますと。さらに2月議会に、いや、やっぱり

雨漏りしていたと、ベランダが落ちたと、それも改修でしますよというのは、出ないのですよねと。私はね、それを全部改修して、思ったのは、譲受前に、屋根とかベランダとかそういうのを改修した上で、法的な部分の不備な部分も直して、どうぞというのだとばかり思っていたから、ちょっと意外だったのでその確認をさせてください。

それと、先ほどありました、その評価額のゼロといいますがね、屋根と壁を直さないからあれだかもしれませんが、まるっきりそのゼロでいいんでしょうかねと。不動産の鑑定といいますが、再評価はしないということなんですが、市民からそれがご理解いただけるのかなと。前回は、現状での無償譲渡ですからわかると思うんですけど、今回はある程度、景観的或いはその倒壊防止上でその取り壊しをして、ある程度法的な不備な部分も解消すると。あと、グレードアップについてはちゃんと出しますよということになったときに、本当にただでいいんですかということと言われかねないので、やはりきちんと、金がかかることですが、不動産鑑定はきちんとなさって、それについては、どう扱うかは、あとは決めて結構ですので、省くということは避けたほうがいいのかなというふうに思っております。まずそんなところで、よろしくをお願いします。

(小野寺議長) 及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) 最初に改修費のお話をいただきました。これにつきましては、お話の通り、いい状態にした形で譲渡できれば一番良いということにはなりますけれども、現状の建物の状況からして、宿泊施設として再度オープンするためには一定の投資が必要だろうというふうに考えているところでございます。それを市がすべてやって、それから渡すというやり方ですと、そうすると、その譲り受けた方が意向に合わない部分も出てくるだろうというふうに思っております。市としては最低限、これだけは必要だという部分を実施いたしまして、その後は譲り受けた方がお願いをしたいと。それに対して、市は改修費に支援をするという枠組みを考えたものでございます。

それから、不動産鑑定の方でございます。これにつきましては、原価法で算定するということがあれば、幾ら幾らという金額にはなるとは思いますけれども、収益還元法でゼロという形が出ているということからすれば、現在休業をしているということで評価が変わるということではないのではないかなと思って、不動産鑑定を改めて取らないということですが、ただ、収益還元法によってゼロだから、0円が適正な対価ですということにはなりませんので、当然これは議会のご議決を要するというふうに考えているものでございます。不動産鑑定につきましては、もう少し検討してみたいと思います。よろしくをお願いします。

(小野寺議長) 及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) もう少し具体的なお話を差し上げたいと思います。

資料2ページ目にあります5,000万円の補助についてでございますけれども、これにつきましては、譲受者が実施した改修費用の2分の1を市が5,000万円の範囲で支援をするというものでございます。現状、改修が必要な部分が多々ございますけれども、譲受者の意思によって、裁量で、ここの部分に手を入れたいという部分をやっていただいて、市がそれを支援していきたいという考えでございます。

例えば、前回話題になりました屋根とか、そういった部分で、屋根、壁でやると1億円ということであれば、そのうち5,000万円は市が補助するという考えでございます。以上でございます。

(小野寺議長) 廣野富男議員。

(廣野富男議員) 大体わかりました。では、あと2点。1つは、これはもう廃止になったからなのかなと思いますが、自主隔離応援事業ということで、衣川荘を確保していたんですけど、これは、廃止したことによって、この事業も9月で終わっているのかどうか、それをちょっと教えてください。

それと、人件費でしたか、施設維持管理費でしたか、12月分までは見ていたっていうのは、確か人件費でしたかね、あつたはずなんですけど。これは令和2年分ですけど、これも合わせて今度の最終日に、3月までの人件費の補正も当然出てくるという理解でいいですか。そこを

伺って終わります。

(小野寺議長) 及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) 自主的隔離の事業ですけれども、これにつきましては、8月いっぱい終了しております。9月、結果的にはなくなりましたが、早稲田の駅伝の合宿が入っておりまして、8月までの実施ということで、8月いっぱい終了しております。

それから12月まで措置しておりました人件費ですけれども、先ほど議決いただきました12月補正分で3月までの分を措置しているということになっております。以上でございます。

(小野寺議長) 2番、及川春樹議員。

(及川春樹議員) 2番、及川春樹です。

確認をしながらお聞きしたいんですけども、総括の部分で、いわゆるその事業計画と公募条件に乖離が生じてしまったというところなんですけども、多分どの事業者さんも、いずれその改修、修繕というのが前提で手を挙げているというふうに思うんですが、元になる資料として、例えば図面とかの開示っていうんですかね、それは公募になった時に出しているのか、それともそれ以前に、情報提供として出しているのかということを確認したいのと、あとは法的不備の解消の点で、懐徳館耐震診断ってあるんですが、これ、例えばその耐震診断で不適合となった場合には、これもまた改めて耐震に対して費用が発生するということなんですか。それとも、事業者さんが費用負担でやるのかということなんですけど、その2点お聞きしたい。

(小野寺議長) 及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) 建物の図面、或いは様々資料あるんですけども、これにつきましては公募の際に、また説明資料として、この前提で応募お願いしますということで開示しております。

ただ、次に公募する場合には、事前に簡単な平面図等はお示しをして、そして応募者を確保していきたいと。なるべく事前の検討が可能なように、書類等は整備して参りたいというふうに考えているところでございます。図面につきましては、ホームページで衣川荘、今後募集しますというページを作りまして、その中で簡単な図面についてはダウンロードいただくというような形で考えているところでございます。

そして2点目の耐震診断でございますが、これの経過につきましては、昭和44年の建築ということで、図面等が全くない状態ということで、当然、旧耐震基準ということになりますので、人を入れて何か商売に使うということであれば、耐震診断が必要だということになります。こちらで考えておりますのは、耐震診断の結果に基づいて、それでこういう建物ですということでその譲渡をお願いしたいということでございます。以上でございます。

(小野寺議長) 及川春樹議員。

(及川春樹議員) 2番、及川春樹です。ありがとうございます。いずれ、どの業者さんも手を上げるときには、費用面ですごく精査しなければ駄目だというふうに思いますので、できるだけ早い情報開示っていうのがあった方が、より多くの方々のチャンス、チャンスっていうか手を上げる機会になると思いますので、できるだけ早く対応していただきたいと思います。

あとその対耐震診断につきましてはその通りなんだろうと思いますけども、まずは、仕様書前提ではないってことでありましたので、それはそれでまず市として情報を確保していくということで理解しました。

(小野寺議長) 補足ないですか。及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) ご指摘の点を踏まえて対応して参りたいと思います。

(小野寺議長) 27番、及川善男議員。

(及川善男議員) すでに検討されていると思うんですけども、この財源対策。解体費用も含めまして、どのように検討されているのか。例えば、特例債とかいろんな制度、起債にしてもいろんな有利な起債等があると思いますし、こういう古い建物の場合に、解体に対して国の補助制度はないのか、今後ぜひこれらの財源対策を検討して欲しいなど。売るだけじゃなくて、そう思うんですが、その辺はどのように検討されているのかお伺いいたします。

(小野寺議長) 千田財務部長。

(千田財務部長) 今回は、譲渡を前提とした財源手当ということで、非常に難しい状況にはございます。その中で唯一今現在確定といえますか、見通しが立っておりますのは、解体する建物について、2号館、3号館、サイクリングターミナルがございますけれども、こういった部分については、除却債という起債がございますので、こちらは手当できるのではないかとこのように考えております。

ただし、この除却債につきましては、交付税措置がございませんので、という状況がありまして、決して有利な起債ではないという前提ではありますけれども、負担の平準化が図ることはできるという内容でございます。以上でございます。

(小野寺議長) ほかにございませんか。19番、阿部加代子議員。

(阿部加代子議員) 19番、阿部加代子です。まず、前回のプロポーザルの総括のところなんですけれども、これでいいんでしょうか。結局、経営面の検討が不十分のまま公募条件を定め、その結果提案された事業計画と公募条件に乖離が生じてしまったものと考えます。当初行われたサウンディング型の市場調査が全然生かされないまま公募が行われたと。本来は、しっかりサウンディング調査をやった上で、業者さん方が参入しやすい公募条件の設定、今回のようにどこそこを直しますとか、運営面の補助を出しますとかというような条件を定めて、本来は公募すべきだったわけで、最初の公募をしっかり反省をしていただかなくては、奥州市の信用問題になるというふうに思いますけれども、この点いかがでしょうか。

それから先ほどから質問が出ておりますけれども、例えば、法的不備の解消等を行って施設を解体するとか、また、様々なところを補修するということになりますと、ご答弁の中で収益還元法とか、原価法とか、そういうお話がありましたけれども、本当に価値がゼロなのかどうかということ、しっかりと客観的な立場の方から評価していただくということ、しっかりやっていただかないといけないのではないかとこのように思います。結局、市がお金をかけて5年間は持ちますよと、ボイラーにしても持ちますよということになりますと、評価額が上がるとこのように思います。そこは税法上大丈夫なのか、もう一度確認をしておくべきではないかとこのように思いますけれども、その点いかがでしょうか。

それから、人件費につきましては先ほどの保全の中でしっかり入っていたということでございますけれども、今、運営されておられません、その人件費、どのように使われているのかご説明をお願いします。

(小野寺議長) 菊地商工観光部長。

(菊地商工観光部長) まず、サウンディング調査の点からの公募の反省という部分でございます。やはり私も、当初この建物に価値があるのではないかとこの中で話を進めさせていただいて、やりました。無償であれば何とかいけるんじゃないかといった形で、できる限り、市からの負担を求めない、出さないという形での判断ということでした。サウンディング調査をやった中で、応募された、その調査にご協力いただいた事業者の皆様には、この辺ぐらいならって話だったんですが、実際中に入って見ていって、詳しく調査していくと、やはりこれではねっていう形が出てきたものというところで、私たちのその調査の甘さってこともあったのではないかとこのように思いますし、すごく反省している点でございます。それらの反省から、今回は、やはり一定程度の負担もやむを得ないといった中で、再公募させていただくということを探らせていただいたものでございます。

それから、法的不備の部分でございますが、現在、例えば衣川荘の中でやっているアスベストの除去、それから受水槽の修繕、これも受水槽がもう壊れているというものでございます。それから浴室ボイラーが今止まっていると、1基止まっているからそれは直すということ。それから懐徳館の自動火災報知機の修繕、それから耐震診断、これらにつきましては、これをやったからといって営業において利益が出てくるものではないものではないものでございます。今やっているものを改修することによって利益が出る部分につきましては、その5,000万円です。2分の1補助というものの、屋根の修繕とか、そういったものにつきましては、やることによって今よりもよくなるという部分があります。ただ、私たちがここでやる法定改修、不備の改修につきましては、やったからといって、その建物自体の価値というよりも当然ななければならない機能

の部分直すってということですので、これをもって収益還元法のもので増益が図られるというものではないというようには考えているところでございます。

人件費については、担当のほうからご説明申し上げます。

(小野寺議長) 及川商業観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) 人件費でございますけれども、総務担当の方につきましては、現在も決算事務等、或いは残りましたリース料、委託料等の支払いがございますので、これの対応に当たっていただいております。それと施設の建物をそのまましておきますと傷みますので、定期的に水を流したりとか、或いは空気の入替えをするというような作業がございます。それとまた別に、現在、国見平、黒滝温泉、こちらの方に人が足りないというところがございます。そちらにも配置転換するなどして対応しているところでございます。以上でございます。

(小野寺議長) 他にございませんか。6番、高橋浩議員。

(高橋浩議員) 6番、高橋浩です。今回、さらにプロポーザルの準備ということで、あくまでも継続営業を目指して努力をされているということでございました。

そこで、改めまして私は、今度時期ももう少し次のプロポーザルまでかかることも踏まえると、市当局等でも一生懸命努力されているところではございますが、衣川地区の住民の方たちがどう思っているのか、どう感じているのかを改めて調査する。例えば、住民の方からパブリックコメント若しくはそういうアンケート、意見とかそういうものを調査してみるというのも一つの手ではないかなとも考えます。その点、そのようなことを実施するお考えはあるかどうか。

それともう1点ですが、今回のプロポーザルに向けて努力されて、万が一、今回のプロポーザルがやはり不成立になったというような場合の次は、どうされるのかお考えをお伺いいたします。

(小野寺議長) 高橋衣川総合所長。

(高橋衣川総合支所長) それではただいま1点目、地域の方々の意向といたしますか、そういったところの考え方でございますが、基本は、いずれ施設を継続して欲しいという1点でございます。

これについて、アンケート調査というところは行ったことはございませんが、先日11月29日の日曜日でございましたけれども、地域の地区振興会の方々を中心とした組織で、何か衣川荘の継続運営に当たって協力できることはないのかというお話をいただきました。それに応えるべく、例えば今後、受け手の事業者さん方が好印象を持っていただけるようにということで、周辺の環境整備、いわゆる草刈作業をやらせて欲しい。衣川荘時代としてもなかなか手が行き届かないところもございましたので、それではぜひ、今後に向けて弾みがつくということで、お願いしたところでございます。

当日は、衣川地域それぞれ4振興会ございますけれども、合わせて、地域住民の方々で59名、そしてあと、市の私ども関係者含めて60数名で環境整備を行ったところでございます。いずれ地域としては何とか残して、今後とも継続して使わせていただきたい、地域の振興の起爆剤、中心的な施設として残していただきたいという1点で、みんな頑張っているところでございます。以上です。

(小野寺議長) 菊地商工観光部長。

(菊地商工観光部長) 万が一不成立の場合の対応ということでございますが、今、衣川の支所長が申し上げた通り、住民も私たちもぜひ今回のプロポーザルで決めたいと、新しい所を見つけたいということで頑張っておりますので、万が一ってことは考えずに、必ず見つけるという思いで進めて参りたいと思っておりますのでございます。

(小野寺議長) 他にございませんか。小沢市長。

(小沢市長) 廣野議員或いは阿部加代子議員の方から、果たして、その不具合なところを直せば、例えば5,000万円かければゼロのものが5,000万円分の価値があるんだから、それはやっぱりその負担を要求するのも、これは別に無理な話ではないんじゃないですかということをお話しいただきました。

それはそれとして十分に説得力のある話ですが、実は今回、今から言うような形で考えたときに、奥州市がこれから今後5年間、衣川荘に対して投資しなければならない額と、譲受者が決まった場合に補助しなければならない額が、どちらが市民として、奥州市として得なのかということを中心に考えさせていただきました。

5年間という区切りの中で、令和2年は、なかなか入りづらい話なのでここは削除して、27、28、29、30、31の過去5年間における奥州市が衣川荘に対して単費から負担した改築費用。

及び、衣川荘は内部保留がありました。毎年度赤字だったり何なりをして、内部保留を5年間で取り崩した額。これが結果的には大きく言えば、衣川荘に対して奥州市が出した金額です。

それから、過去5年間における年度ごとの赤字の累計、5年間における赤字累計を計算しました。そして先ほどご質問がありましたけども、2号館、3号館、サイクリングターミナル、そして新館、本館を壊すとすれば、約5億円の解体費用がまず間違いなくかかるというこの3点。

もう一度言います。解体費用でどのくらいかかりますか。単年度に過去5年間でどれだけ奥州市が修繕費として負担した金額が幾らでしたか。毎年の赤字の5年間の累計は幾らだったんですかっていうこの三つの項目を足し算したときに、今回、我々が2号館、3号館を解体、その前段として設計をするのに1億2,000万円ほど、それから不備な点を直すのに5,300万円ほど、そして、500万円ずつ年間、2,500万円の運営補助をするというこの部分のところで、約2億数千円のあるわけでありまして、その金額と今言った金額が、どちらが市としての負担が軽いですかということをお聞きさせていただきました。

これは経済合理性とかっていう文言があるわけでありまして、結果としては、5年間何もせずにあとは廃止だといっても、5億円の解体費用は絶対かかる。ないしは、5年間直営で続けるとなれば、解体費用がかかる他に、単年度の分が出るって話なんですけど。担当の方から、過去5年間に渡る27、28、29、30、元年の合計の奥州市が負担した、或いは衣川荘がその内部留保を使って直した金額が合計で幾らだったのか。5年間の赤字総額が幾らだったのかっていうのを、今からご説明申し上げますのでお聞き取りください。

(小野寺議長) 及川商工観光課主幹。

(及川商業観光課主幹) それではまず、過去5年間の修繕費でございます。平成27年から令和元年度まで、6,395万6,576円でございます。内部留保の額ですけれども、これは平成27年度と元年度の対比で申し上げます。平成27年度内部留保の額は、3,117万2,327円でございます。元年度は、マイナス4,583万9,441円となっております。

そして、平成27年から令和元年度とまでの赤字額でございます。合わせまして、8,630万3,065円でございます。以上でございます。

(小沢市長) 留保の部分は、ざっくり言ってプラス3,000がマイナス4,000になりましたから7,000万円ほど赤字になったということでありまして。ただ、それは留保の金額から減っていったということで赤字と相殺されている部分がありますので、その分を加味するかどうかというのは、別な話になるのかもしれませんが、清算時において、どうしても農協から借りた5,000万円が払えませんでしたので、市から出たお金は、6,000万円プラス5,000万円の1億1,000万円は、間違いなく単費で出ているというふうにご理解ください。

そして、5年間で約7,000万円から8,000万円の赤字が出ているということです。そういう建物なんです。ですから、令和3年度以降、4月1日からまた直営を始めましょうと言えば、大体、毎年一千数百万円の改修費をかけ、そして毎年1,000万円以上の赤字を垂れ流していかなければならないということです。

これをもって考えたときに、ただただそれを渡すから、あとは、奥州市は行政だったから、経営が下手だったから、民間の人が上手にやってねって言っても、そう簡単にこれを一気に黒字化することは不可能だというふうを考えて、まず、法的な不備があるところは直しましょうと。それから、多い少ないといえ、多分少ないのしょうけれども、2分の1、5,000万円補助をしましょうと。それから、毎年5年間に渡って500万円の運営費補助をしましょうというスキームを決めたわけでありまして。

なお、権利移譲された場合には、土地建物については、固定資産税はちゃんといただきます。そのような形で考えているということでございますので、必ずしも収益還元法はいかがなものかとか、原価法でなければというようなことだけではなく、施設経営をしていくということの現実を見たときに、施設整備費、毎年の赤字、ざっくり言って2,500万円程度、或いは3,000万円毎年、真水と言えはいいんでしょうか、出血し続けていると。これを何とか生き返らせたいというふうな部分においては、相応の対応しなければならないのではないかと思いますところ

です。
また、先ほど支所長からも話ありましたけど、衣川の方々からは異口同音に、俺たちが買って、やってと言われてもそれはできないけれども、せめて周辺整備の草刈りとか、利用とかっていうのであれば喜んでするから、何とか衣川から火を消さないようにして欲しいというのが、私の耳に入る圧倒的なご意見であるというふうなことを考えたときに、最後のチャンスというふうな思いを持って、不退転と言えはいいんでしょうか、この方向で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。
質問にない部分でしたけども、どうも皆さん方から言うと、どうも大盤振る舞い過ぎるんじゃないかと。市民の財産をどう思っているんだというふうな部分のところを、ご指摘がありましたので、これまで検討を重ねてきたその経緯と実数をご報告申し上げます。

(及川副市長) よろしいですか。

(小野寺議長) どうぞ。及川副市長。

(及川副市長) それから今、市長は今、市長の立場でいろいろお話しましたけれども、譲受けを受ける立場のものからすれば、それぐらい市の方で手当してもらっても、実際には床を全部張りかえたり、壁を手直ししたり、もうあそこの部屋は、部屋にトイレがないとかっていうのがいっぱいあるわけですよ。それらに手を加えるとなるとね、1億円どこでは済まない。そうすると、その中から仮に営業を続けて収益を上げるっていう、1億円をカバーするってのはね、至難の業だと思うんですよ。

そうすると受け手はない。あと受け手がなければ、5億円でもって壊すだけと。これが高いか安いかは、議員の皆さんのご判断。これに尽きると思うんです。

(小野寺議長) よろしいですか。

< 「なし」との声あり >

4 その他

(小野寺議長) それでは、4番のその他でございます。まず皆さんの方から何かございますか。

(小沢市長) すいません。今終わったところなんですけれども、実は11月27日に、ひめかゆの件でお話をさせていただいた分で、指定管理の部分を、3月31日というふうに決めていたのを28日、少し前倒しをしたいという事でお話をしたんですけども、改めて精査をしましたら、指定管理期間の縮めについては、議決案件でなくても大丈夫だということが判明しましたので、その件を、担当課長の方からご説明申し上げますのでお聞き取りをお願いいたします。すいません。

(佐々木商業観光課長) すいません。段取りが悪くて申し訳ございません。その他で一つ、ご報告とお詫びがございます。前回の全協におきまして、ひめかゆ温泉の移譲の関連につきまして、指定管理期間、指定期間の変更につきましても、議決をお願いしたいということで説明したところでございます。これ、私どもよく調べましたならば、施設の廃止の条例と今回一緒に上程するわけでございますが、これに伴いますと、議決、指定管理については必要がないということがわかりました。

では、資料を読み上げてご説明したいと思います。

ひめかゆ温泉施設等の移譲について(指定管理の変更に係る議決議案を提出しないことについて)。11月27開催の全員協議会におきまして、奥州市温泉保養施設ひめかゆ関連施設の譲渡に伴い、指定管理期間の変更が必要となることから、議案提案する予定であることを説明いたしました。

指定管理者の指定には、公の施設の名称、指定管理者となる法人又は団体の名称、指定の期間等について、議決を得ることが必要であり、また、これらに変更が生じる場合には、議決を再度得ることが適当とされています。このことから、議決をお願いする予定としておりました。

しかしながら、改めまして全国の事例を調査しましたところ、施設を廃止する場合には、指定期間の変更に係る議決を要しないことが判明いたしました。それは、議決を経て設置条例が廃止されれば、その条例に基づく行政処分である指定管理者の指定に係る法的根拠も失われることとなるため、指定も当然に無効になるということでもあります。実質的に、指定管理の終期は、条例の廃止日となり、これは条例を廃止する議案において審議をいただくこととなりますので、指定期間の変更に係る議決は、経なくてよくなるということでもあります。

奥州市温泉保養施設ひめかゆ関連施設の譲渡の場合も、設置条例を一括して廃止する議案を上程する予定としておりますことから、指定管理の期間の変更に係る提案は、提出しないと判断いたしました。

精査が十分でない状況で、前回の全員協議会で説明いたしましたことをお詫び申し上げます。誠に申し訳ございませんでした。

(小野寺議長) このことについて、特に皆さんから何かあれば、

< 「なし」との声あり >

いずれ、このことについて改めて議会側としても精査をいたします。議決事項に関わることで、当局から必要がないんだぞって言われて、ああそうですかっていうわけにいかないから、議会としても精査させていただきます。

5 閉会

(佐藤副議長) 以上をもちまして、全員協議会を終了いたします。ご苦労様でした。

奥州市議会全員協議会

日時：令和2年12月7日（月）

本会議終了後

場所：7階 委員会室

1 開 会

2 挨 拶

3 協 議

(1) 説明事項

衣川荘の民間移譲の進め方について

4 そ の 他

5 閉 会

衣川荘の民間移譲の進め方について

1 前回プロポーザルの総括

衣川荘の民間移譲については、令和2年5月に公募を行い、優先交渉権者との交渉を行いましたが、建物の修繕等について、合意に至らず、公募型プロポーザルは不成立となりました。

この原因は、経営面の検討が不十分なまま公募条件を定め、その結果、提案された事業計画と公募条件に乖離が生じてしまったものと考えます。

2 衣川荘譲受者の再公募

観光施設等活用方針においては、施設を継続することを前提に民間移譲を進めるとしております。その方針が変わるところはなく、再度、公募を行うことといたします。

再公募に当たっては、「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」に基づき、次の措置を行うことといたします。

(1) 2号館、3号館、サイクリングターミナル等の解体

2号館等は、活用困難であるため、譲渡から除外し、令和2年度中に解体設計、令和3年度に解体工事を行います。敷地は解体工事完了後に引き渡しを行います。

令和2年度12月補正予算（追加）

項目	金額	備考
2号館等解体設計委託料	3,223千円	
アスベスト事前調査委託料	10,206千円	結果を解体設計に反映
計	13,429千円	

解体工事費は、上記調査設計により確定し、予算は譲渡契約議案と同時提案を予定しております。

※ アスベストを除く解体工事費は、概算で106,000千円です。

(2) 法的不備等の解消

建築基準法、消防法等の法的不備及び現状で宿泊施設としての使用に支障のある建物、設備については、引渡し前に市が修繕等を行います。

予定している工事等は次の通りであり、その費用、約53,000千円は譲渡契約議案と同時提案を予定しております。

- ・機械室アスベスト除去
- ・受水槽等修繕
- ・浴室ボイラー交換
- ・懐徳館（城）自動火災報知設備修繕
- ・懐徳館耐震診断

土地建物は、引渡しまで維持管理を行っていきます。

(3) 譲受者への支援

譲受者が実施する改修等工事に要する経費のうち市が認めるものは、改修費用実績の 1/2 を補助します。補助限度額については 50,000 千円とします。

また、安定した経営継続を求める観点から 5 年間、5,000 千円/年の経営安定化補助金を交付します。

必要な予算については、譲渡契約議案と同時提案を予定しております。

3 スケジュール

年・月	項目
R 2 年 12 月	解体設計等予算措置
	公募要項原案作成
R 3 年 1 月中旬	公募要項議会説明
下旬	公募開始
3 月下旬	公募〆切（予定）