

市街地活性化特別委員会会議録

日 時 平成20年6月17日(火) 午前10時00分

場 所 第1委員会室

審査事項

議案第6号 財産の取得について

協議事項

中心市街地活性化基本計画について

出席委員・議員

委員長	中村 努 君	副委員長	金田 興一 君
委員	石井 新吾 君	委員	小野 光明 君
委員	今井 英雄 君	委員	五味 東條 君
委員	丸山 寿子 君	委員	柴田 博 君
委員	塩原 政治 君	委員	太田 茂実 君
委員	中原 輝明 君	議長	中野 長勲 君

欠席委員

牧野 直樹 君

説明のため出席した理事者・職員

省略

議会議務局職員

事務局長 神戸 保 君 次長補佐 木下 博治 君 主事 大村 一 君

午前9時59分 開会

委員長 皆さんおはようございます。常任委員会の審査終了後の大変お疲れのところでございますが、ただいまより6月定例会、市街地活性化特別委員会を開催いたします。よろしくお願いいたします。

最初に傍聴の申し出がありますので許可したいと思います。御異議ございませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

理事者あいさつ

委員長 それでは、理事者からあいさつをお願いいたします。

市長 改めましておはようございます。特別委員会を招集いたしまして、今まで多くの議論を尽くしていただいたと私は承知しております。

その前に、委員会の中でも牧野議員からいわゆる資材の高騰等について、今後の先行きを慎重にという発言も

あったわけでございます。彼は残念ながら奥さんが他界されて、今日はこの席にも見えないようでございますが、今日は改めてお見舞い申し上げる次第でございます。その中でもございましたけれど、30億円を超える多額の浄財を活用しながら、未来に残せる塩尻市の顔を造っていきたい。私にとりましても就任以来最大のテーマで、現状も最大のテーマであるわけでございます。その中で、市民公募債等の活動も研究して、だいぶ検討も進んできております。また、10億円を市の支出、いわゆる真水の予算で10億円を超えないということについても議員皆様方から議論をいただきながら、今日まで努めてきたところでございます。この中で合併特例債等の償還利率を3パーセントで見込んでおるといようなところで、また、市民公募債の場合にもおそらく8パーセントくらいの利率で発行できるのではないかと。この辺も活用しながら、たとえ資材等が今後先行き不透明な中であっても、極力最終的な税金の負担を少なくするように考えてもらいたいということを申し上げる次第でございます。

そんな中で、今年度分の取得額について今日は集中的に御審議賜りますので、よろしく御審議賜りますようお願いいたします。暑い中、大変御苦労様でございます。

議長あいさつ

委員長 それでは、本日の委員会には議長にも出席をいただいておりますので、議長のほうから一言ごあいさつをお願いいたします。

議長 御苦労様でございます。委員会審査、特別委員会等最後でございますが、梅雨の合間で外はだいぶ暑くなってくると思いますし、今までの経過を踏まえ、また、これから塩尻市の中心市街地活性化基本計画についての御審議をしていただきたいと思いますが、大変いろいろと課題が多いわけでございます。高額な財産を取得するわけですが、そのところを十分に審議していただき、疑義のないような感じで会議を進めていただければありがたいなと思っておりますので、皆さん、活発な御意見、また、御提言、そしてまた、理事者側からの理解ある説明をお願いしたいと思います。よろしく御審議をお願いいたします。以上です。

議案第6号 財産の取得について

委員長 それでは、本日の日程を申し上げますが、ただ今市長からのお話ございましたが、牧野議員が欠席の旨の報告がございますので、御報告いたします。

本日付託された案件は1件でございます。その1件の審査終了後に中心市街地活性化基本計画についての協議をお願いいたします。

それでは、議案第6号財産の取得についてを議題といたします。そして、この件につきましては、本会議等さまざまな議論がございましたので、さまざまに区分して行いたいと思います。まず説明を受け、この6号に直接関係のある質疑を最初に行わせていただきます。それに引き続いて、もし関連するようなことがあれば、その後に質疑を行っていただき、最後に採決というような段取りで進めてまいりたいと思いますので、市長も含め、円滑な議事進行に御協力いただきますよう、お願いを申し上げます。

それでは、説明をお願いいたします。

市民交流センター開設準備室長 おはようございます。それでは、議案第6号財産の取得について御説明申し

上げます。お手数ですが議案関係資料の11ページをお開きいただきたいと思います。提案理由でございます。大門中央通り地区第一種市街地再開発事業に係る施設建築物の一部を取得することについて、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条の規定により、議会の議決をお願いするものでございます。この第3条の規定でございますが、土地を除く不動産及び動産につきましては、予定価格2,000万円以上としまして、金額のみを議決の要件としております。また、土地につきましては、その金額と5,000平方メートル以上という面積の両方を要件としております。2,000万円以上、かつ、5,000平方メートル以上ということでございます。したがって、この議案につきましては、建物部分につきまして議決をお願いするものでございます。

それでは、概要につきまして。取得財産につきましては、大門中央通り地区第一種市街地再開発事業に係る施設建築物の一部ということで、従前の権利を変換する部分を除きまして、仮称市民交流センターとして新たに取得する部分をお願いするものでございます。

所在地につきましては、塩尻市大門一番町612番の4。位置図等につきましては、後ほど別図の1、2で御説明申し上げます。構造につきましては、鉄筋コンクリート造り一部鉄骨造り、地下1階地上5階建てのものでございます。面積につきましては、専有部分、共用部分がございますが、まず構造上及び利用上ということで独立性のある部分が専有部分になるわけでございますが、それが8,462.49平方メートル、それから、共用部分といたしまして、いわゆる専有以外で、廊下でありますとか、エレベーターでありますとか、所有者全員に必要な部分でございますが、その部分が1,945.29平方メートルのうち、持分割合といたしまして10万分の8万6,417ということでございます。相当面積につきましては、1,681.08平方メートルに当たります。取得の金額でございますが、30億3,573万4,100円でございます。取得する相手方でございますが、塩尻市大門一番町6番4号、大門中央通り地区市街地再開発組合、理事長眞嶋正喜様でございます。

なお、仮契約につきましては、5月30日に市役所で締結をしております。

次、12ページを御覧いただきたいと思います。一番上の部分でございますが、施設建築物の内訳でございますが、先ほど申し上げました金額の専有、共用ごとの金額をお示ししてございます。

中段でございますが、施設建築敷地の内訳でございますが、この部分につきましては議決をお願いする部分ではございませんが、敷地につきましては1筆の土地になっておりまして、建物の専有面積と共用費の割合で持分を案分することになっております。市の部分でございますが、全体が4,937.45ございまして、そのうちの10万分の9万749ということで、相当する面積につきましては4,480.68平方メートルでございます。取得金額につきましては5億5,674万円でございます。

取得金額の内訳ということで、建物部分、土地の部分を合計いたしまして35億9,247万4,100円ということでございます。これにつきましては平成20年度、21年度に分けて支払いをしまいたいと思っております。平成20年度につきましては予算をお願いしております。また、平成21年度につきましては、債務負担行為ということでお願いをしているものでございます。

13ページにつきましては、位置図と外観図ということで御覧いただきたいと思います。それからめくっていただきまして14、15ページを御覧いただきたいと思います。これにつきましては平面図でございますが、凡例が入っております。市の専有部分というのが薄い網掛けの部分になりまして、共用部分につきましては濃い網

掛けになっております。地下1階につきましては専有と共用の部分、1階の部分につきましては市の専有部分と共用部分のほかに格子状の部分为民間の専有部分、いわゆるショップの部分になります。15ページに入りまして2階、3階の部分でございますが、これにつきまして薄網の部分で専有部分として取得する部分、それから、濃い網の部分が共用部分の場所になります。ページをめくっていただきまして16ページをお願いしたいと思います。4階の部分でございますが、ここにつきましては市の専有、それから共用の部分、それから民間の専有部分というのが格子状で入っておりまして、斜めの部分が権利床部分でございます。冒頭のほうでお話を申し上げたいいわゆる従前の土地1,200平方メートルほどございますが、その土地を再開発ビルの建物と土地の持分に権利変換をした部分というものが、この斜めの線の部分でございます。それから、5階につきましては御覧のような部分でございます。薄網の部分が市の部分、濃い網が共用部分、それから民間の部分が格子しまの部分になっております。以上でございます。よろしく申し上げます。

委員長 それでは、委員の皆さんから質疑がありましたらお願いいたします。

太田茂実委員 取得という方向でいった場合、再開発組合から取得をすると、こういうことですが、建物に対する瑕疵担保責任の所在はどうなるのですか。

市民交流センター開設準備室長 仮契約を5月30日に結んでおりまして、その中でうたっております。瑕疵担保につきましては、施設建築物を工事請負をいたします業者と工事請負契約を結びまして、結ぶのは眞嶋正喜様をはじめとした再開発組合でございますが、その権利を市のほうが引き受けまして、継承して権利として持つていくということで、仮契約の中でうたっております。

太田茂実委員 取得した顧客ということになりますね、市が。それが、今度責任を負うという、こういうことは少し理解に苦しむところですね。

〔「責任を負うのではなく、責任を追及する権利を得るのだ」との声あり〕

市民交流センター開設準備室長 これから、多分契約をすることになりますと、工事の請負業者との間で工事の請負契約を結びまして、その中で、工事請負業者の責任、工事請負人の瑕疵担保責任の範囲を定めますので、そのものを再開発組合と工事業者が結びます。その再開発組合の部分を市が継承してやっていきますよ、ということございまして、引渡しまでに責任の担保に必要な措置を行使しようということで、そういった定めをしてございます。

太田茂実委員 要するに、1万余平方メートルのうちの8,000、約80パーセントを市が取得して、それが主体であるから、市が建物全体的な責任を持つと、こういうふうな簡単なことにしているわけですか。

中心市街地活性化推進室長 再開発組合のほうと、いま、市と仮契約を結んであります。その中に瑕疵担保責任という条項がございまして、第12条という形で記載してあるものですけど。この中で、乙、市の取得する施設建築物の瑕疵について、再開発組合が施設建築物の工事請負業者との間で締結する工事請負契約において定めた再開発組合の権利を、工事請負業者の書面による承諾を得た上で、当該保留床等の施設建築物の引渡し時に市に承継させるということでございますので、当然、請負工事に再開発組合と請負業者で非常に重大な瑕疵があった場合には、5年とか10年とかいうものがついてまいりますけれど、それは普通どおりですね。その権利を市が承継できるという形になっておりますので、代わって市が瑕疵担保責任については請負業者に請求ができると、そういうふうな条項になっております。

太田茂実委員 言葉で言えば承継だけれど、一応市が引き受けて、今後そういった問題に対しては対処をするということになるかと思いますが。

経済事業部長 今申し上げたのは、市が取得する部分についてだけ、市は責任をもつということですから、それぞれ民間が取得する部分については、同じく再開発組合からその権利、瑕疵担保の権利を承継するということです。それを持ち合うということです。市が建物全体の瑕疵担保責任を将来的に負うということではございませんので、その辺は誤解のないようお願いいたします。市はあくまで市が取得した床の部分について、工事業者に対する請求権を保持すると、こういうことです。

太田茂実委員 業者といえども、永久に存続しているとも限らないし、結局市が責任を持つということになってしまうのだよね。その辺を理解しておかないと。建物を部分的に所有だけれど、建物は一体のものなのです。それによって、いろんな不具合が生じた、あるいは、偶然瑕疵が発見されたといった場合にも、建物全体として、確かに区分はしてあるけれど、建物は一体なのです、建造物としては、そういったもので市が責任を持つということに理解するしかないと思うのです。そのうち、いま東北の内陸沖地震がちょうど発生して、私はガラスの問題が一番気になっているのです。仙台の話だけれど、窓枠がありながらガラスが割れているのです。しかもこの建物はガラスの枠がない。それはどういうふうに考えるのか。

それから、雨水の処理方法については、前に地下浸透と言ったけれど、今、雨水暗渠というものがものすごく問題になっている。たとえば、市街化区域で1,000平方メートル以上の土地開発をするには、雨水排水をどうするかが今一番問題になっているのです。ましてやこれは4,000平方メートルだから、ものはどうするかということです。

それから、耐寒の対策。要するに、凍結に対する対策、防水処理はどうか。この3点だけ、私はずっと気になっていますが、なかなか自分では納得する線が見出せないの、その点をもう一度確認しておきたいと思います。

中心市街地活性化推進室長 以前にも設計士のほうでこちらの委員会に出向きまして、設計についての説明を何度かしてきておりまして、その都度答えてきているかと思いますが。私どももその辺について専門的な知識が十分でございませんので、私の口からすべてお答えすることはなかなか難しい状態でございますけれども、ガラスについては先進的な自治体でそういう形でやっておられまして、実績もあるという形で報告を受けておりますし、雨水排水につきましても下にれき層がございますので、そこに浸透させるという方法で処理するという形で設計がされておりますし、あと、防水処理の関係につきましては、ここは寒冷地であるということにつきましては、今回のこのプロポーザルで設計者が決まった段階で行政のほう、あるいは組合のほうからも真っ先にお話をさせていただきまして、寒冷地仕様の形での設計をお願いしてきておりますので、この点について十分詰めさせていただいて設計を進めてきているということでございますので、御理解をいただきたいということでございます。

柴田博委員 説明をいただいたわけですが、この建物の全体の延べ床面積、それから、その中で市が専有で、市が買う面積、それから、民間が専有部分として買う面積、それから、権利床部分として取得する面積等のもう少し細かい資料をできたらいただきたいのですけれど。できれば、どこがどれだけ取得するかということも含めて出していただけませんか。

中心市街地活性化推進室長 私のほうの説明で、その説明の中ではなかったかもしれないのですが、本年1月

28日に権利変換計画の概要ということで再開発組合のほうで作っております、ほぼまとまった段階での権利変換計画というものをA3の紙で複数枚にして非常に細かな資料を全部付けさせていただきました。それを基に今回のこの保留床の取得について、市と契約をするということについての細かな面積について、そのとき全部提示させていただいてございます。なお、そのときも詳細設計が、実施設計が固まっているのですけれども、建築確認申請の関係で面積を、例えばカウントしたほうが良いのかとか、カウントしないようになるとか、そういうことで若干トータルの面積というものは、変わっている部分があるのですけれども、一応基本的にはその段階ですべてお示しをして、出させていただいておりますので、ということで。そういう形で私どもとしては進んできているので、財産の取得をお願いさせていただいたということでございますので、お願いいたします。

柴田博委員 改めて今の段階で、契約を結ぶ、取得するという段階で、その建物の全部の面積のうち、市がどれくらい買って、民間はどれくらい取って、民間が買って、それから権利床としてはどれくらいの床面積があるというような資料、それほど詳しくないもので、ただそれぞれ項目ごとに書いていただければ良い資料ですので、それくらいは出していただければというふうに思いますし、ただ、前に出していただいた資料では民間といっても誰が取得するのかなどというのは入っていませんので、その辺も含めて、権利床にしる、民間の部分にしる、この段階であれば、誰がどれだけ取得するかというのははっきりしているかと思っておりますので、そういう資料を出していただきたいと思いますが。

中心市街地活性化推進室長 それでは、少し時間をいただきまして提出させていただくようにします。

柴田博委員 お願いします。

中原輝明委員 関連と言えば関連ですが、この市民交流センターの施設の清掃費というのは、どのくらい見ているのですか。

市民交流センター開設準備室長 これにつきましても、11月だったと思うのですが、概算をお示ししてございます。まだ、詳細なものは上がっておりませんが、少しお待ちいただけますか。

中原輝明委員 お配りしてあるのは、私にはすぐわからないが、皆さんもすぐわからなければ、なおいけない。配った人が忘れてしまっただけではない。

市民交流センター開設準備室長 今、維持管理費の合計といたしまして、光熱費とか施設管理を含めまして1億1,200万円をお示ししたのが。

中原輝明委員 その中に清掃というのはあるのですか。

市民交流センター開設準備室長 清掃につきましては、全体で面積割りとしまして、基本としましたのは総合文化センターの面積割りで出したものなものですから、細かい内容がちょっとないのですけれども、全体の内容で今お示ししてございます。

中原輝明委員 出なければ出ないで良いけれど、裏返してみると、私が何を言わんとしているか、皆さんわかりますか。先ほど柴田委員が内容をどんな業者が入っているかを出せと言ったのは、それも関連してくる。そういうことがあってはならないので、先ほど言った話になってしまう。言いたいのは、入居する者がそれに関連する業者が入っていたのではまずいということを言いたい。必ずその業者がやるようになる。外部の人が仮に10社入っても、具体的に10社入っても、そこにいる人が権利を主張するわけだ。それで、そのところへ自動的にずうっと行く。それで良いのか、悪いのかということこれから皆さんも判断してやって欲しい。

経済事業部長 この問題につきましては、この前の特別委員会でも私のほうからお答えをしたと思いますけれど、このビルの全体の管理、区分所有ビルでございますから、先ほどの太田議員さんの御質問にもございましたとおり、管理責任というのは、建物区分所有法で決まっております、区分所有のある建物についてはその区分所有者の権利を持っている人全員でビルの組合を作って、そこが管理しなさいという、これは、法律で決まっております。その組合がどういう管理をして、どういう形で責任を持っていくのか。これはマンションももちろん同じですし、区分所有のビルというのはそういう形になっておりますので。その組合がどういう、例えば清掃なら清掃の発注方法をするのか、例えば、今そこにごございますイトーヨーカ堂は、これも区分所有で、松電商事とイトーヨーカ堂と、権利者が10数名の会社があるそうで、それぞれ区分をして所有しているわけですが、これはイトーヨーカ堂がその管理組合から一括して管理受託をして管理をしている。それぞれ清掃なら清掃を発注して管理する、経理なら発注をして管理をしている。こういう形になっています。それを決めるのは、組合のいわゆる権利者で構成するビルの管理組合の権限でございますが、これを私どもも当然一番大きい権利として入っておりますので、公正な形でやられるように、私どもとしてもやっております。当然、公共施設が主でございますから、公正な管理がなされるというふうに考えております。

中原輝明委員 説明はまさにそのとおりだと思うのです。内容というものが別にあるので、その辺も気をつけてやって欲しい。市長が来ておられるから、再三の話だけれど。これは事実上はそのルールはあると思う。ただし、内容は違う。その辺を気をつけてやって欲しいということを言いたいわけです。あくまでも正当な話をするだけで、裏の話は全然ない。皆さんは、今しゃべっているが、さあというときには裏表が出てくる。で、それを気をつけてほしいということ、今言っているわけです。

市長 はっきり申し上げまして、ダイワ総業さんのことであろうかと思っております。それは組合の皆さん方が、広い人脈の中からそのような方が入っていただけだと。これを、業者だから駄目と言う権利は、私どもにはまったくございません。また、土地を買うのが不動産屋であっていけないはずもございませんし、不動産屋はそれを業としておりますので、一番得意でありまして、そのステージには多く顔を出すと。また、不動産屋さんが議員をやってはいけないわけでもございません。それは、その人の個人の考えの中で多少の思惑があることは、人間でありますから当たり前でございますが、それをそんな形にならないことにしていくこと。それが、最たる地権者でもございまして、また、まちづくり会社に対しても最大の出資者、現状では出資者でございますから、責を果たしていくということではないかと思っております。当然、ただそこに入る業者が、そのような業をしたいと期待して入ることは、これは誰も妨げることできないわけでございますが、期待と現実が違うことは、それは当然ありますし、またそうなったときにはその業者は残念ということで、明確に線を引く引き方は十分承知しておると思っております。

中原輝明委員 市長から明快な答弁をするから、表の答弁だ、それは、まさにそのとおりで私は良いと思うが、ただもう1点、気をつけたほうが良いと思う。

市長 確かにそうですね。

中原輝明委員 いいです。

丸山寿子委員 先ほどの太田議員の件に関連しますけれど、やはり連日の地震の報道等を見る中で、私もガラスの点が非常にやはり気になりまして、凶器にもなり得るわけなのですけれど、ある程度想定もされているかと

は思うのですが、そういった地震等においても想定の中での、ガラスでたくさん覆われていることについて、対策といえますか、工夫している点ですとか、そういったことは設計のほうから聞いているのかどうか、お願いします。

中心市街地活性化推進室長 前回、委員会のときにお話しましたが、地震対策につきまして最終的に総合的に判断させていただいて、免震構造にさせていただくということで御報告させていただきましたけれど。免震構造というのは、以前、図面を出させていただきましたが、一番地面の下に底版を詰めましてその上に直径70センチから90センチくらいのゴムでできました支承を全体で60個くらい、平面的に上から見ると60個くらい配置させていただいて、地震があったときに下の地面は揺れるのですけれど、そのゴムに吸収されまして、上の建物というのは揺れが非常に小さくなるという構造でございます。そういう面でも対策は立てさせていただきました。

さらに、そのガラスの面というのは、非常に専門的な部分が多いわけなのですが、今回の設計につきましては、そういうことも含めてトータル的に審査していただく機関として、全国レベルでございます日本ERIという審査機関があるのですけれど、そこに防災の関係の審査、それから、構造の関係の審査もすべて通過をして、5月初旬にその通過をしてきておりますので、そういう形でうちとしては確認をさせていただいているということでございます。最終的に、そのことについては国土交通大臣の承認をいただく手続きを今、最終をやっている、最終段階でございます。実質的な審査はすべて終わりました、評価はOKという形で下りておりますので、それを今手続き的に大臣のほうに法定の認可の申請をしているという段階でございます。

丸山寿子委員 あと、雨水の点もなののですが、やはり東京を始め大都会では、都市化の中で流せば洪水なのだけれど、溜めれば本当に資源になるということで、さまざま工夫しているわけなのですが、大門もそういった意味では都市部の洪水とまではいかないまでも、水によるそういった被害は、今までも何かしらあったのですけれど、そういった意味で、一番そういった設計とか、組み立てて出来上がってはいるかも知れないのですが、今後そういった点を考えて何か対策的に考えていく、変更していくとか、そういったことは可能なのか、可能でないのか、その辺はどうなのでしょう。

中心市街地活性化推進室長 3月時点で実施設計をまとめさせていただきまして、この委員会でも説明させていただきまして、それで構造の審査、防災の審査、それから建築確認申請につきまして図面を上げておりますので、今の段階で変更するということは基本的には難しいと思います。ただ、何らかの理由で、将来的に建築確認を変更するということは、手続き的には、法律的には可能でございますけれど、行政のほうも、組合と行政も含めてですが、手続きとしてはそういう形で、設計についてお示しして、それについて申請をして今許可を受けている最中であるということでございますので、そういう意味では難しい。

太田茂実委員 説明をいただいているが、実際問題、専門的なそういうものに対することは、1回文章で、私どもは安心したいから、欲しいのですよ。前回丸山議員が言っていたガラスの問題、それから雨水の排水の問題、それから凍結の問題。そういう問題をきちんとしておかないと、私どもも議決する以上は責任があるのですよ。皆さんだけの責任ではなくて、共にそういうことを十分把握しておかないといけないと思う。したがって、瑕疵担保責任も含めて、そういうことが将来的にきちんと、言った、言わないではなくて、こういう対応しているということを明確にしておかなければいけないと思います。

中原輝明委員 今、入居する中で市が80パーセント、そして、メインというのは商工会議所だと思うけれど、その辺の会議所とのいきさつはどういう具合になっているのか。あるいは、当初は会議所は旧駅跡地のところへ移るといふようなことであって、それが、市民交流センターができるということで、その中へ入りたいという意見になってきたわけだが、その関係において会議所と市とはどんな具合になっているのか。そして、床面積は当初8,400万だったかの計画だったと思うが、その辺について会議所は納得しているわけか、いないのか。

市長 多少数字が明らかでございますけれど、現実には今、8,400万円と6,000万円というギャップがございます、2,400万円。この分担の仕方について、明日三者会談でその間の決着を図りたいと考えております。ただ、2,400万円はそれぞれ思惑がございまして、土地代から、今、議員がおっしゃられた昔、旧駅のところはただで貸してもらえらる予定だったという虫のいい考えをまだ持っておられる方もありまして、私も、わたしの前任者のときですけれども、ただで貸すつもりじゃなかったと思われまして、その辺のギャップを詰めるのに、まだ苦労しておるところでございます。しかしながら、いつまでも放っておくわけにはいかないということで、明日三者会談を行って、できればこの場で最終決着。もしできない場合には、再度持ち帰り、1週間以内くらいにはめどをつけたいといけない時期に来ておるのかなと、私のテーマとして今やっております。

中原輝明委員 今、市長から具体的な話が出てきたのだが、その関係についても私の考えというのは、やはり、まちづくり会社へ500万円投資したと。出資して、株式会社を作ったわけだが、会議所のほうへも、例えば2,400万円のギャップがあるとしても、それが1,000万円でも何でも下げることができるかできないかということが1点と、もう1つは、決着をきちんとして欲しい。市長にお願いしたいのは、私は市もある程度の補助を出しても良いと思う。出して決着をつけて欲しい。円満な決着を早期にやってほしいというのが私の願いでございます。その辺を市長も毅然とした態度で臨んで、決着を付けていただくことを願っています。

市長 まったくそのとおりでございますが、ただ、商工会議所というのは、1団体ではございますが、もちろん市との協働のステージは私も重々承知しておりますが、そこに公費を投入することに異論もございません。これは、公式、非公式に。この部分については、また交渉の経過を御報告申し上げ、どの程度の額を、いわゆるトータル的な広い意味での補助金、分担金という形で、市民の税から負担させていただく額かを明確にお示しして、さらにその額については皆様方の御審議を賜りたいと考えておりますので、また御指導賜りたいと思います。

委員長 ほかにございますか。

では、少し私のほうから、保険の関係なのですが、造る当初は再開発組合が施主となって造るので、火災保険や、地震保険ということも考えられるのですが、それが、ほとんど市のほうに移管されると。そうなったときの保険対応は市有物件の関係で、民間のほうはそれぞれで入るのかとか、その辺の問題はどう考えていますか。

中心市街地活性化推進室長 工事中の責任というのは、当然再開発組合にあるわけございまして、それは施行業者との間での取り決めの中で行っていくことでございます。出来上がって、引渡しを受けた後はそれぞれ、9割方が市であり、残りの1割が何人かの民間でございまして、それぞれの団体でその建物についての、いわゆる専有部分については保険をかけていくことになると思います。あと、更に共有部分がございまして。それは先ほど部長のほうから言いましたけれど、市や会議所やそのほか民間の皆さん全体で入るか、管理組合を作ります。マンションの例で言いますと、管理組合を作ります。その皆さんで共用部分を管理していくということになります。

すので、それについても管理組合での取り決めによりまして、火災保険等に入っていくと。火災保険だけではございませんけれど、そういう保険に入っていくと。引渡しを受けた後にそういう契約等をしていく。そういうことになります。

委員長 市の専有部分については、市有物件の物を使うということで、それによって市全体の保険料に影響があるのかどうか。

財政課長 当然それは掛け金が必要になってきますので、これに該当する部分は今のものにプラスされた額になるということになります。

委員長 今、いろいろ出ています。先ほどの柴田議員からの質問にあった点、太田議員から質問があった点、その辺の文書の提出はすぐ出来ますでしょうか。

中心市街地活性化推進室長 柴田議員から御要望のありました面積の関係は、今作成といたしますか、チェックをして持ってまいりますので、可能でございますが、太田議員のほうからいただきました件につきましては、文章を作成するに当たりまして、再度設計士と打ち合わせをさせていただいて、きちんとわかりやすいものに仕上げなければいけないということが入るかと思っておりますので、今日お示しするというのは難しいかと思っております。

委員長 ほかにございますか。

では、もう1つ、確認。前に1回委員会の中でも確認をさせていただいたのですが、再開発組合で入札で建設事業者が決まるのですが、その入札差金の差額の処理をどうするのかということを確認だけさせてもらいたいと思います。

中心市街地活性化推進室長 これは1月28日にこの特別委員会にお示ししました権利変換計画の概要についての資料の中に記述してございます。民間の床の値段については、相手が民間ということもございまして、その時点で確定をしたいということがございまして、変更による清算は行わない方針であるということでございますので、最終的に事業費に減額等が生じて、清算することが生じた場合は、減額は市の保留床に優先的に配分するという形で文章として出させていただいております。したがって、今現在はそういうことを行います。最終的には、権利変換の最終の清算ということを行いますので、市のほうで今優先的には配分いたしますが、最終的には保留床の取得者等に均等に、不平等のないように、最終的に清算金が生じた場合には清算行為を行うと、そういう考えであります。

経済事業部長 少し補足を。誤解があると申し訳ございませんので、答えさせていただきますけれども、なぜ今民間のところには減額をしないかということでございますが、これは民間の床価格を定めるためにあらかじめ補助金の分を5,000万円分引いてあります、民間から。それで、民間の予算の確定をしてありますので、当然、その分について、もし工事費、あるいは権利等で減額されるということになりますと、その分については、市はそれを引いてありませんから、その分に充当するというのが、今のお話であります。

では、もしこれで工事費の値上がり等がありまして、現実に今の積算価格では工事が出来ないという場合には、これはもう一度再協議をさせていただかなければならない。これは市も含めて、床価格も当然変わってまいりますので、それについては、民間の床を取得する方々、これは権利床も含めてですが、そういうことで再協議をさせていただかなければならないということでございます。ただ、床価格そのものが、例えば工事費が10パーセント上がったというのが、この事業全体の中で吸収できるかどうか。例えば補助金や何か、あるいは金利が、先

ほどちょっと市長も言いましたけれど、これは組合として借入金を起こして事業をやっているわけですから、その分事業計画の中で金利なども全部見えています。したがって、その金利が、例えばほかの資金や補助金が早めに入ることによって削減されるとか、あるいは、工事費の値上がり分は補助金でいくばくかはやれるという、全部のトータルをみて最終的に床価格にそれが反映されるわけですから、工事費そのものが上がったからといって、必ずしもそれが直接的に反映されるわけではございませんので、最終的にそういう計算をした中で、再協議の必要があれば、市も含めて再協議をさせていただければならないですし、最終のところまでいって、清算段階で本当に全部の組合が解散するような形で最後の資産なり、負債なりを調整するということまで行くのか、まだそれは見えませんので。最終的にはそのような形で説明をさせていただく。こういうことになります。

副委員長 今回の本件の相手先が大門中央通り地区市街地再開発組合ということでございまして、これは本当に市民の皆さんの素朴な質問の形をそのままお伺いするわけですが、1つには振興会館のいわゆる代替地の取得について、過日の新聞の中にも代替地として3,000万円、建物として500万円というような数字がはっきりと新聞紙上で報道されまして、内容的に一般市民の方はわかりませんので、実際にあそこの代替地として出す元の土地と振興会館とのいわゆる評価額の差というのは当然あるわけではないかと。こういう点はどうなっているのかという質問が私のところへ来ておりますし、また、それに関して、代替地を取得すれば、それでいわゆる権利はなくなるのではないかと。そうすると、代替地を取得していわゆる権利床という部分がなくなった人が、再開発組合の役員になぜなれるのだと。こういう質問が実は何人かの人から来ております。やはり、こういう点、一般的にわかりやすいような説明、あるいは、わかりやすいような周知の方法というのにも必要ではないか。こんなことが積み重なって、ちまたではいろんなうわさが流れているというのが、現状ではないかなと、そんなふうに思いますので、この点について少しお聞かせいただければと思います。

中心市街地活性化推進室長 最初に御質問のありました権利者の1人でございます方の評価額の差ということだと思いますが、再開発事業を行います敷地の中にあるものにつきましては、2番目の質問とも少し関連してきますのですが、本当にごく一部を除いては地区外転出という扱いにさせていただいて、それについては土地代と建物代も含めてですが、補償という形で本人に渡し切りで終わっております。本人はそれを使いまして、この方でなくほかの代替地を求めている方も皆そうなのですけれども、代替地を求めるといことです。代替地は面積がびったりのところがそれほどあるわけではございませんので、いろんな代替地がございます。小さいところもございますし、広いところもございます。小さいところへ行った人は、逆にいいまして、中でもらった補償金のほうが多い方もいるかもしれません。そうではなくて、逆に今回の商業振興会館をとった方は、非常に面積が増えておりますので、地区内で手にしたいいわゆる補償金に自分で上乗せを投入して、自分のお金を出してその商業振興会館を取得している。そういう状態でございます。

それから、地区外に代替地を取得すれば権利床がなくなってしまって、組合の役員でなくなってしまうのではないかと御質問でございますが、これは、私どもが再開発を進める上でも少し苦慮した点がございまして、図面で言いますと、今日の資料の16ページをお開きいただきたいのですが、以前にも説明をさせていただきました。この図が狭くてわかりづらいのですが、16ページの下5階のところメッシュで切つてあるのが民間の専有部分でございます。その上の一番右上のところ、ちょっとN字型の民間のメッシュで切つてあるところ、それを1人の権利者の方が取ります。それから、そのすぐ左下にございます真ん中にあるメッシュのところも1

人の権利者の方が取りましたので、ここでお2人は再開発事業の関係で残るということが確定したわけですが、それとあと、市が残る。その3者だけになってしまったわけでございます。

再開発事業というのは、組合の再開発事業というのは権利者が5人以上いないと組合が成立しないと法律で定められておりまして、その中で、5階の一番下の真ん中でございますが、小さなメッシュのところがあるのですが、ここは管理組合の事務所という形になっているのですが、その部分について5人の役員の方が中心になって、1人非常に少ない3坪ずつなのですが、そういう形で権利床として残っていただいて、結果的には残っていただいたような形をとったのですが、残っていただいて組合員として残っていただいたという形をとってございます。そういうことで、代替地を取得した、商業振興会館をイワサさんが取得したのですが、イワサさんもほとんどは地区外転出だったのですが、ごく一部だけを権利床として取っていただいて、役員として残っている。そういう状況でございます。

副委員長 お話の内容は今、十分わかったわけですが、やはりこういう話はできればもっと以前に、少なくともこういう場で、こういう形で進めていくという、この説明が欲しかったなと。それがために、今お聞きすれば、市がお願いをして残って再開発組合を結成して、中心市街地の活性化に取り組んでいる、そういう皆さんに対して逆に反対のとらえ方をしている方がかなりというか、大部分ではないかというような、状態と言えば。かえって申し訳ないなという気になるわけですが、やはり、この辺のところは、今後の中でもここだけで話して理解が得られるのかなという、そんな気がしていますが、その点はどうでしょうか。

経済事業部長 まず御説明につきましては、この委員会の中では権利変換計画の詳細につきまして、数字をもって申し上げますので、御理解をいただいていることだと私どもは考えておりました。

それから、もう1つは、最初に私ども、再開発の専門家といろいろお話をした中で、組合員5人という確保がいわゆる組合が設立されて権利変換以後で転出をしたあとで、5人というカウントが必要かどうかということで、実はそういう考え方がございまして、私どもとしては、これは組合もそうなのですけれど、権利が残る人たちだけで組合を設立できれば良いだろうということなのですが、これは県の結局認可のときの判断でございます。したがって、組合の認可のときにそういう県の判断が伝わりましたので、これについては組合員5人以上というのを権利変換以後も担保して欲しいということでございましたので、こういう措置を取らせていただいたということでございます。

副委員長 確かに今部長が言われるのは、事前に説明してあると。説明した内容は1人3坪だよということも含めて、我々が承知をしていたものというふうなとらえ方をされているようですけれど、社会通念上、あれだけの大きいところで3坪というと、勘ぐるというのが社会の通念なのです。だから、事前に言っておけばそういうことはないけれども、今、言っているとされて、承知をしていなかった我々が悪いような形になるのは私も納得ができないなと思うのです。

経済事業部長 そういう意味で申し上げたわけではございませんので、誤解のないようお願いをしたいわけでございますけれど、権利変換計画そのものにつきましては、数字でございますから非常に複雑な権利のやり取りで、数字上の、これは共用持分で、例えば今藤森が3坪というふうに申し上げましたけれど、では区分所有が3坪ということか。そうではないわけですね。共有持分で全体の10何坪のうちの共有持分でみんなで3坪ずつの持分というものを持っているという、非常に複雑な要素があるわけでございます。これは、全体の数字を一応

資料としてお示し申し上げて、私どもも説明を申し上げたつもりでございますが、説明の仕方が大変悪くて、十分な御理解をいただけていないということでございますので、今、藤森から説明したように、組合の形を保有しなければならない。これは県の指導でございますから。そういう形の中で、あえて共有持分としての組合員の確保を図ったということでございます。

中原輝明委員 振興会館の面積が、数字が出ているが、イワサさんが今まで既存で持っていた面積と、その単価は同じですか。振興会館とイワサの持っていた土地の単価というのは、平米あたりの単価は同じですか。

中心市街地活性化推進室長 それぞれに鑑定等をしていまして、再開発の地区の中は再開発事業の評価に基づいて算定して、土地の単価というものをそれぞれ筆ごとといいますか、個人ごとに全部細かく出しておりますので、それはそれで計算をさせていただいておりますし、代替地は代替地といたしまして、別途鑑定を取らせていただきましたので、現実的には数字は違っております。

中原輝明委員 どんな具合ですか。

中心市街地活性化推進室長 本年2月19日の議員全員協議会のときに、権利変換計画の概要をお示したときに、地区外転出者の状況についてということで、全体で8名の代替地の希望取得者がいて、そのうちの1名の方については市所有地を代替地として。

中原輝明委員 そうではなくて、私が聞いているのは、イワサの土地がいくらで、振興会館が平米いくらかということです。

中心市街地活性化推進室長 振興会館のほうが155.2坪で3,545万円でございます。坪当たり22万8,000円ということになっております。この建物込みの値段で不動産鑑定を取ってございます。それから、敷地の、再開発の事業の中の値段につきましては各個人の値段でございますので、それは今までも委員会の中でお尋ねございましたけれど、公表をしてきておりません。それで、それではいけないということで、私どもで言っていたのは、表通りのヨーカ堂に近いほうが一番高いたらうということなのですが、それと、裏通りのほうが安いのですが、坪30万円から坪23万円の間で地権者それぞれによって全部評価をしております。その間に全部はいつているという形で説明をさせてきていただけてきました。個人の個別の情報については、個人情報関係からも今までもお出ししておりませんので、御理解をお願いいたします。

中原輝明委員 そうすると、この売買についてはイワサの土地が100坪あって30万円なら、3,000万円か。そして、振興会館が22万円。そうすると、そのやり取りは本当にイワサの場合は、金のやり取りはどうなっているのか。

中心市街地活性化推進室長 概略の目安だけ少し言っておかなければいけないのですが、再開発事業の地区内の土地の面積は50坪弱でございます。非常に少ない面積でございます。今回取得しました商業振興会館のほうは155坪でございます。で、お金のやり取りは、再開発組合からイワサさんに対しまして、地区外転出の補償ということでお金をお支払いいたしました。イワサさんはそれに自分の資金を足して、商業振興会館の取得に係る3,544万円なのですが、それをお支払いになる。そういう流れでございます。

中原輝明委員 その鑑定士というのは、市の鑑定士と振興組合の皆さんの鑑定士は違ったわけですか。

中心市街地活性化推進室長 同じ鑑定士でございます。再開発事業の中の鑑定をしていただいた方と同じ方に鑑定をしていただきました。

中原輝明委員 その鑑定士はどこの人ですか。

中心市街地活性化推進室長 財団法人日本不動産研究所の松本支所というところで、一応全国的に不動産の鑑定をしている財団法人でございます。

中原輝明委員 不動産鑑定をするに、いつも市はそういうところを使っているのですか。

中心市街地活性化推進室長 今回この鑑定士に商業振興会館の鑑定をお願いしたというのは、先に再開発組合のほうで鑑定士が何人かいる中で、今回の再開発事業の鑑定をこの日本不動産研究所をお願いしたということで、やはり同じところに鑑定していただかないとおかしいだろうということで、今回の商業振興会館の鑑定はその方にやっていただきました。で、鑑定士というのは国家資格でございますので、誰に頼んで良い、悪いということは、多分法的にはないということだと理解をしておりますが、今回の経過はそういうことでございます。

中原輝明委員 そうすると、答はいらないけれど、イワサの土地と振興会館の土地の単価に開きがあるという話も、皆さんそこでしゃべらなくてももう出ているのだけれど、その辺は今後間違いのないようにしてもらわないと、駄目だと思いますよ。答はいらないよ。

そういうことがあると、そういうことが今もう、うわさに出ているものだから、だからないようにして欲しい。

市長 私も一個人としてとらえたときにそのような誤解、例えば50坪の土地を出して150坪の土地をもらったみたいに思っている人もいるかもしれませんので、この辺を明確に、坪いくらで買って、坪いくらで売ったということを公にしたほうが良いのではないかとということを再三申し上げたのですが、それは、先ほどの個人情報の中で、当然、道路である方と後ろの方は評価額が違う。それを全部明らかにしないと、数字の整合性が取れないということから、現実的には困難であろうかということをおももどかしく思いながらの今日でございます。もちろん、もっと疑った見方をすれば、息の通じた鑑定士に安く見積もってということも机上論的にはできるでしょうが、そこまで疑ってしまうと、行政が誰を信用して、誰を委託すれば良いかと。たとえば、銀座の井上さんから寄付いただいておりますが、そんなことがないように、行政にいくつも実績のある鑑定士をあえて使うという選択肢をとっております。それが唯一無二の納得性のある方法であるというふうな理解の下にですね。そういう面からも、今回、全国組織である日本不動産研究所の松本支所という全国組織。これは何千人か鑑定士がいるのだね。

中心市街地活性化推進室長 300人くらい鑑定士が。

市長 300人くらい鑑定士がいる公共性の高い団体でございますので、それを信用するしかない。正直に、1個人としたら言いたくなる点も、ちまたではあるかもしれませんが、その辺は大丈夫ですので、御勘弁賜りたい。またこの中で出た数字も一人歩きいたしますと、非常にまた火に油を注ぐ結果になりかねませんので、ぜひ業務上知り得たデータの範疇に、私は属すると、自分自身も言いたいことを黙っているという辛さも御理解いただければ、議員の皆様方にも御判断賜りたいと願うところでございます。

多くの皆さんがそれを知らないが故に、金田議員のところへそのような意見があるのは当然でございましょうし、また、人の幸せは自分の不幸というのも人間の性でございますので、その辺から発生する面白い方が陳情を持ってきたということも、その辺に起因するのではないかと思いますので、その辺のこともあることは、私は、否定はいたしません。しかしながら、深い御理解を賜るしか現状ではしようがないというのが、偽らざる心境でございます。

中心市街地活性化推進室長 補足させていただきます。先ほど少しお話が出ましたので、基本的な不動産の鑑定考え方を若干お話させていただきますが、路線価で言いますと、塩尻の場合は塩尻駅前とヨーカ堂のまん前がまったく同じ値段でございますが、一番高い路線価になっております。それから離れるにしたがって少し値段は下がってくるということでございます。それを、今回の鑑定士の方は、少し、銀行の前からは少しですが離れておりますので、その辺と近傍の売買実例を基にベースの単価を決めております。その中で、今回の土地が非常に南北に細長くて、不整形な土地であるということで、評価をしています。そこで若干の金額の減になっている。若干ではなく、結構な金額なのですが、それが減になっているのが1つございます。

それから、建物と一体的な評価をする土地であるということで、建物が非常にもう、昭和の戦後にすぐ建てたような建物でございますが、何回も増築を繰り返してございまして、建物だけで261坪ございます。土地の1.7倍くらいの建物がございまして、地下2階がございまして、地下2階は現在使えないということで閉鎖されているような建物でございます。ということで、近い将来にこれについては取り壊しが発生する。取り壊し費用の見積もりが1,380万円という形で見えてございまして、そういうものも総合的に勘案して、この鑑定を出している。そういう鑑定書になっておりますので、よろしくお願いたします。

委員長 それでは、10分間休憩をいたします。

午前11時10分 休憩

午前11時19分 再開

委員長 休憩を解いて再開をいたします。

今、お手元に配られました資料について説明をお願いいたします。

中心市街地活性化推進室長 今お手元にお配りいたしました大門中央通り地区市街地再開発事業の権利変換の内容でございます。これと、もし見比べていただくということでございましたら、最初に田中室長が今日説明をいたしました議案関係資料の14、15、16ページのところに議案番号が入ってなくて少しわかりづらいのですが、地下1階から5階までの平面図がございまして、それを見比べていただければと思います。

それでは、1、2例をお示しいたします。議案関係資料の14ページの最初から申しますと、平面図としまして地下1階がございまして、それと先ほどお配りしました権利変換の表でいきますと、地下1階B1が一番下の所にB101図書館エリア493.93平方メートルとございまして、これは、図面でいいますと、ちょうど引き出しがしてございまして、閉架書庫と書いてある部分の面積でございまして、それから、表のB1のところの全体共用634.89平方メートル、これは、地下1階の図面のほうでいきますと、共用部分ということで少し黒くべた塗りをしてあるところです。そういうふうに見ていただければと思います。

あともうひとつ、1階は平面図と表を見比べていただきたいのですが、交流図書館エリアということで、図面でいいますと少し薄いグレーっぽいところになっております。2,914.98平方メートル。それからショップA、ショップBということで、これはメッシュになっておりますが、正面の小さいほうが50平方メートル、ショップBの少し奥まったところ、右側の入口というところに描いてあるショップBが67.39平方メートルでございます。これを取得する予定の方をその表の右側のところを書いてございますけれど、これは役員の方5人で作り出した権利名義人で取得をする予定となっております。それから、全体共用ということで203.45

平方メートル。2階にまいりますが、15ページの上の図面と見比べていただきますが、2階は交流図書館エリア127.23平方メートル。全体共用としまして119.70平方メートルになります。次、3階、交流エリアということで2,614.05平方メートル、全体共用ということで132.25平方メートルとなっております。

1枚めくっていただきまして、図面のほうは16ページになりますが、上の図面が4階ということになっております。最初に左下の真ん中に吹き抜けて白く抜いておりますメッシュのところ、左下のところ、これが商工会議所に取得をしていただく予定のところでございます、表のほうでいきますと、ちょうど4階の上から5番目でございます、商工会議所343.61平方メートル。そのすぐ、商工会議所の上でございますのが、これが会議室ということで、表のほうでいきますと401ですか。134.53平方メートル。その会議室のすぐ右隣の斜めの斜線になっておりますところ、これが表のほうでいきますと403商工まちづくり部門、191.13平方メートルになります。それから、その上のメッシュになっているところ、これが402民間オフィスということで、131.2平方メートル。備考欄にも手書きで書いてございますダイワ総業さんが取得する予定になっております。それから、表のほうでいきますと職業相談室と賃貸オフィス、405と404のところ、それが右下の斜線のところになっております。片側が職業相談室で、もう1つのほうの賃貸オフィスのほうが長野県デザイン振興協会に入っただけということで賃貸オフィスになっております。その他のところは全体共用で470.95平方メートルになっております。

最後、5階になりますが、図面の一番上の左側の真ん中辺のところになりますが、これはイベントホール、501で141.14平方メートル。あとは、基本的に民間の部屋でございますけれど、メッシュのところ、一番右上のところ、L字型になっているところからいきますけれど、それが502、81.25平方メートルで、下平圭吾さんが権利で一部購入もしていただきますけれど、そういう形の民間オフィスでございます。それから、その左下のメッシュになっているところが、表のほうで言いますと1つ飛ばしますが、503、85.93平方メートル、眞嶋正喜さんが権利床で取るオフィスでございます。それから、一番右下の少し大き目のオフィス、メッシュになっているところが505民間オフィスということで、150平方メートル。テレビ松本さんが取得をするものでございます。それから、最後に図面の真ん中の一番下のところ、メッシュの小さなところ50平方メートルですが、これは管理事務所ということで、眞嶋さんほか4名で、これは権利床で皆さん取って、先ほど言いました3坪ずつという話でございますが、今共有持分ということで、非常に複雑なそういう形態になってしましますが、そういう形で取っていただく管理事務所のものでございます。その他、ホールの控え室、一部含めまして、あと全体共用で384.12平方メートル。そういう形になっております。以上でございます。

委員長 それでは、御質問をお願いします。

柴田博委員 見比べればわかることですが、4階の部分の権利床部分、(市)と書いてある部分については、市が権利床として取得できる部分ということだとふうに思いますが、それは、議案説明資料の12ページのところの専有部分というところには入っているのでしょうか。

市民交流センター開設準備室長 議案で申し上げているところにつきましては、あくまで取得する部分ということでありますので、権利床は入っておりません。

柴田博委員 そうすると、市が実際に取得することができる面積というのは、この12ページの参考の資料に

書いてあるところプラス権利床の面積ということですか。

市民交流センター開設準備室長 それでは、今お配りした資料のところ少し書き加えていただければ、もう少しははっきりするかと思いますので。まず、塩尻市分のところの合計専有部分の、塩尻市の合計のところは8万8,061.41とございます。これは、今回取得する部分と権利床の部分がございまして、取得する部分につきましては、8,462.49で、今回議案でお願いしている部分です。その差額で398.92という面積が、そのまま差額になりますので、それは権利床部分です。398.92がこの差額になりますが、それが権利床部分でございまして、それから、共用部分が全体で共有することになります。それが全体面積が1,945.29とございますが、市の相当部分をその下にお書きいただきたいと思うのですが、1,681.08。1,681.08が持分に相当する面積でございまして、この取得部分の8,462.49と1,681.08を合計いたしますと、横のほうへ書いていただきたいと思うのですが、10,143.57。この部分を財産取得をお願いしていると、こういうこととございます。

柴田博委員 それと、専有部分の民間と書いてあるところは、純粋に民間の買うものと、ほかの、市以外の組合の方が権利床として取得する部分ということだと思っておりますが、この中で、権利床としてとる部分以外で民間として純粋に買うのは、ダイワ総業さんの分だけということですか。

中心市街地活性化推進室長 上からまいります。表のほうで、専有部分の民間というところでございますが、上から2つ目のテレビ松本さんが買っていただきます。それから、あと、今出ましたダイワ総業さん。それから、手書きのところは抜けてしまっているのですが、4階の405の商工会議所343.66。これは民間といいますが、公益という団体でございまして、保留床を買っていただきます。それから、1階のところにはいきまして、ショップのA、Bの50平米と67平米でございます。

委員長 ほかにございますか。

では、関連したことも含めてお願いいたします。

今井英雄委員 今回の平成20年の18億円の関係ですが、工事の開始時期にいくら払うとか、そういう案分のことはどうなっていますか。

市民交流センター開設準備室長 支払の関係でございますが、平成20年度につきましては、土地のほうで、我々がお金を払うと同時に登記になりますので、その部分をまずお支払をいたします。それから、建物を進捗をだいたい40パーセントを今見込んでおりますが、その進捗にあわせた部分で残りを払うということですので、土地が5億5,000万円余でございますので、それを引いた部分につきましては、進捗に応じてお支払をして、合計で18億円という内容になっております。

委員長 ほかにございますか。

太田茂実委員 大事業ということもあるわけだが、この前一般質問でもあったと思うのだけれど、近隣対策ですね。近隣に対する影響が相当、騒音であるとか、響きであるとか、いろんなものが影響すると思うのですが、そういった資料というのは、契約の場合は関係ないのかもしれないけれども、対応できているのかなと思っております。

中心市街地活性化推進室長 工事の請負をいたしますところと再開発組合は当然契約を結びますけれど、それが、工事に起因して起こる場合については建築会社のほうで対応する部分がございます。それ以外に、組合のほ

うとしても、いわゆるその他の経費といたしまして持っております。それは、どういうことが起こるかかわらないということで、予備的な色彩も強いのですけれど、そういう経費を持っておりますので、それは工事をするまでに、どのような形で現場をやっていくかということを調整する中で、組合が払うべきものがあれば、そういう費用も当初の業務計画に計上してございますので、対応できる体制は整っているということでございます。

委員長 ほかにございますか。

ないようですので、採決をしたいと思います。議案第6号財産の取得について、可決することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

委員長 それでは、議案第6号については可決すべきものと決しました。以上で、付託されました案件については終了いたします。

中心市街地活性化基本計画について

委員長 続いて、中心市街地活性化基本計画について協議をいたします。説明をお願いいたします。

中心市街地活性化推進室長 引き続き、皆さん方によろしくお願いいたします。本日お手元にお配りいたしましたもので、レジュメがございますので、それから入りたいと思います。

中心市街地活性化基本計画案について、現在策定中の基本計画案について協議をお願いします、ということで、1番といたしまして経過が書いてございます。平成19年5月28日の第1回特別委員会から実質的なこの案をお示しいたしましたのは、一番下の2月26日に基本計画案、本日と同じような形の冊子になったものを初めてお示しさせていただきました。その前段におきましては、駅前周辺の整備構想ですとか、具体的な実施事業の案について御協議をいただき、全員協議会にも御報告をさせていただいた形で経過としては進んでまいりました。

次に(2)といたしまして、中心市街地活性化協議会というもの、これはあとで資料で説明いたしますが、3月24日に任意の中心市街地活性化協議会。これは、委員が、そこには書いてございませんが、17名で活動いたしまして、2年間、中心市街地活性化基本計画について協議を行い、発展的に解散をいたしました。法定協議会の設立を要望して解散をいたしました。それを受けまして、5月23日に法定の中心市街地活性化協議会設立会議というものを開催いたしまして、基本計画案について協議をいたしました。これにつきましては、後で、資料1で説明をいたします。

次、2番につきましては内容ということで、中心市街地活性化基本計画案について資料2で説明いたします。

裏側へ行っていただきまして、今後の予定ということで、6月下旬から7月上旬にかけて法定の中心市街地活性化協議会を開催していただき、そこで基本計画案について御審議をいただいて、意見をいただけたらと思っております。それを受けまして、7月下旬頃になるかと思いますが、国への事前協議を行って国に認定申請をしていきたいという予定です。

なお、国のほうへ事前というような形で相談をしております、いくつか文言でございまして、考え方でございますとか、今後、細かなところについての変更というものは、文章の表現も含めましてあるかと思っておりますけれども、今日お示しするのは前回の2月26日に御説明した案から少し変更した部分を主に説明させていただきます。

最初に、資料1と付きましたレジュメの次に付いております資料1 1、中心市街地活性化基本計画（法定の位置づけ）について、前回の特別委員会のときよりも進展しておりますので、御説明いたします。

設立ということで、中心市街地活性化協議会、以下協議会という、は、中心市街地活性化法第15条1項の規定に基づき、塩尻商工会議所及び塩尻まちづくり株式会社が共同で規約を定め設置する。ということで、これは法律に、改正になりました中活法15条に定められております。その真ん中の図でございますが、今まで任意の活性化協議会の協議を進めてまいりまして、それを受けまして、その中には当然商工会議所でございますとか、まちづくり会社の今現在の構成員になっている方も数人入っております。そういう方たちで協議をしまして、ここで正式に商工会議所とまちづくり株式会社で規約を定めて、委員を選出して、法定の中心市街地活性化協議会を設立したというものでございます。

目的といたしましては（1）といたしまして、塩尻市が作成し、内閣総理大臣の認定を申請しようとする中心市街地活性化基本計画に対する協議及び意見の提出、ということで、これはもう、まさにやっているところでございます。それから（2）といたしまして、上記の認定を受けた基本計画及びその実施に関する必要な事項の協議及び意見の提出、ということ。（3）といたしまして、認定基本計画に期待され、主務大臣の認定を申請しようとする特定民間中心市街地活性化事業、これは商店街振興組合等の組合、又は中小小売商業者が出資する法人等が行う商業近代化事業、店舗等の設置事業及び商業利便施設の整備等、の協議及び意見の提出ということで、今回の認定基本計画は内閣総理大臣に提出するものでございますが、個別の計画につきましては再開発事業であれば国土交通大臣、商業の関係であれば経済産業省のほうに申請をするのですが、そういうものについてもこの協議会にお諮りして協議をして意見をいただく。そういうことでございます。（4）といたしまして、上記のほか中心市街地の活性化に関する事業の総合調整及び活性化に寄与する事業の委託、ならびにその実施の役割がでございます。

裏面にいっていただきたいと思います。構成員ということで、次に掲げる者をもって構成し、構成員を指名するものを委員とする、ということで、協議会の会長及び副会長を置き会務を総理するという、塩尻商工会議所、塩尻まちづくり株式会社と塩尻市で、（4）といたしまして、中心市街地及び次の事業を実施しようとする者で申し出があった者、ということで市街地再開発事業等々の整備事業を行う者。それから、都市福利施設の整備事業を行う者。としまして、公営住宅や中心市街地共同住宅の整備事業を行う者。それから、4としまして、中小小売商業高度化事業等商業の活性化のための事業を行う者。以上の事業と一体的に推進する事業を行う者ということでございます。（5）といたしまして、認定基本計画及びその実施に関し密接な関係を有する者で申し入れがあった者、という者。後、最後その他協力をもとに必要な者ということでございます。

後、協議会の結果を尊重ということで、意見を尊重しなければならない。事務局は、会議所、まちづくり会社、塩尻市が、共同で設置をして協議をする。

次に、もう一枚ペラで資料1 2ということで名簿が付いております。5月23日に設立会議を行いまして、塩尻商工会議所からは副会頭で2名、宇治様と立石様、それから塩尻まちづくり株式会社からは岩佐様と清水様、塩尻市からは経済事業部長と建設事業部長、それから中心市街地において事業を実施しようとする者ということで、現在行っております再開発の理事長の眞嶋様、それから、大門商店街の振興組合の理事長の浜様、それから、認定基本計画及びその実施に関して密接な関係を有する者ということで、都市計画の審議会の委員で2年前にご

ございましたまちづくり協議会の会長をやっておりました小松様、それから観光協会の立場で塚原様、それから、地元の区長ということで一番町の丸山様と八番町の塩原様に入っていただきまして、互選によりまして会長、副会長を公認していただきまして、小松守様が会長に立石修様が副会長に選任されたというものでございます。

それでは、基本計画の分厚い本のほうを出していただきまして、前回の2月の段階から変更のあったところのみを説明をさせていただきたいと思っております。なお、この冊子につきましては、明後日の19日の議員全員協議会のときにも使いたいと思っておりますので、その時にまた御持参していただければと思っておりますけれども、よろしく願いいたします。

それでは、変更があったところということでございますので、18ページをお開きください。18ページの下3分の1ぐらいのところ、カ、住みよいまちづくりアンケート調査結果平成19年度、ということで、これは都市計画のマスタープランを今作っております、それに基づきまして平成19年度に都市づくり課のほうで、市民向けにアンケートを行ったものをこのページと次の19ページ、1ページを使いまして、主な内容について記載をさせていただきました。18ページの一番下の5行目のところですが、アンケートでは、若い年代ほど中心市街地など街なか居住の推進を求めている。商業地に対しては、塩尻駅など既存市街地の活性化による魅力向上や誰もが徒歩や自転車ですぐ移動できるユニバーサルデザインの市街地形成を求める割合が高い。塩尻駅周辺のまちづくりでは商業、文化、公共施設などの都市機能の集積を図ることが重要である。など、そのような回答が寄せられたということでございます。それを19ページのほうにそれぞれ表として付けさせていただきましたので、また後で御覧いただければ内容の確認ができるかと思っておりますので、お願いいたします。

それから22ページをお願いいたします。これは20ページの一番上の(5)中心市街地活性化への取り組みの経緯と評価、という大きな見出しの中で、過去の取り組み状況が20ページ、それから、21ページのところに過去の取り組みの評価をまとめさせていただいたのですが、この表から読み取ることができるのですが、それをきちんと文章としてまとめたものがないということで、これについて22ページの下3分の1、ウのところ、旧基本計画の取り組みの問題点というところから、23、24ページ、最後25ページの上から8行目までをそっくり追加させていただきました。22ページの下3分の1のところから、どんなところをまとめているかと言いますと、この前段で表とか、そういうものとしてはまとめられているのですが、大きな課題といたしましては、22ページのウの下、商業の活性化ということが1つあり、大きな課題としてありますよということ。それから23ページのほうへいっていただきまして、商業の活性化についていろいろ記述をさせていただいて、その内的要因だとか外的要因を記述させていただいて、その結果はこうなっているということを書いています。23ページ一番下の5分の1ぐらいのところ、としまして、住宅環境の整備、街なか居住ということ。これについての課題、問題点をそこに文章的に整理をさせていただきました。ここで書いておりますことは、街なかでは権利関係がふくそうしてありまして、昔の土地価格の交渉をしたときの余韻を引きずってしまっていて、なかなか住宅化が進んでいない。それを再開発事業等で何とか街なか居住の良さを出しながら均衡を図っていくということが、これからは重要になってくるということを書いてございます。

24ページにいきまして、ちょうど真ん中辺に塩尻駅周辺の整備について、ということで、駅の周辺の整備が非常に立ち遅れているということを書いてございます。これは、民間投資が進まず、都市的サービスが不足する状態が、駅前、駅の開業以来続いているけれども、その主な原因というのはやはり、駅前の用途区域が住宅系

になっているという、その辺のところを記述してございまして、塩尻らしい駅前を創り出していきたいということでございます。

24ページの下の方の3分の1ぐらい。エといたしまして、課題の克服と将来の展望というところで、1行目に旧基本計画で具体的に取り組みが進まなかった商業活性化と居住環境の整備及び塩尻駅周辺の整備を進めていくという、この3つを受けて、どんなふうに将来を展望していくかということをごここでまとめてございまして、25ページのほうに移りまして、最後に、25ページの上から5行目、塩尻市はバランスの取れた田園都市ではあるが、特徴、知名度に欠けるまちであるという市民のイメージが強い。ということで、中心市街地に活力を取り戻していくことは、都市としての文化や経済活動を活発にすることにつながり、衰退により喪失しつつあった中心市街地としてのアイデンティティーを再び取り戻すことになる、ということで、塩尻らしさというものをきちんと形作っていかねばいけないということをご、全体としてまとめさせていただきます。

それから、飛びますが、31ページをお願いいたします。これにつきましては、以前にも似たような表がここに掲載されておりましたけれど、少しわかりづらいということで、まちづくり方針スキームということで、上に課題を4つ書かせていただいて、重点ポイント、上位・関連計画や住民意向を反映して重点ポイント。それを将来像に結び付けて、基本方針として、快適に暮らせるまち、価値あるときを過ごせるまちということで、目標をそこに、下が目標1になっております。左が目標2、目標3という形で、この目標の設定自体は前回と変わっておりません。それを受けて、一番下の矢印のところの目標を達成するための事業ということで、目標1については36事業、2については13事業、3については22事業。これはダブっておりますので、数が増えておりますけれど、そういうふうに全体として流れがわかりやすいようにまとめ直しをさせていただきます。

また飛びますが、43ページをお願いしたいと思います。この部分につきましては、先ほど説明いたしました、目標1、目標2、目標3というものの自体は変えてないのですが、43ページの一番下のところに(3)数値目標の設定というところがございます。その中で、数値目標というものをどういうふうに設定しているかということをご、まず追加させていただいて、数値目標設定の基本的な考え方という塗りつぶしたところがございますが、これを少し読ませさせていただきます。中心市街地の活性化を進めるにあたっては、長期的に10年として事業の検討を行っている。本基本計画の計画期間は、主要な事業が完了し、その事業効果が現れる5年間としている。計画自体は5年間のものがございますが、長期的に10年で目標を立ててみようということでございます。目標値は、10年後の中心市街地が活性化された姿を数値化したものを設定し、そのうえで本計画での事業達成率を70パーセントと想定し、本計画の数値目標を設定することとする。基本的な考え方をここで入れさせていただきました。それをもとに、右側のほう44ページのところに、アの目標1、中心市街地のにぎわいの促進ということで、指標といたしましては、中心市街地内の歩行者通行量の増加ということを前回は御提案をさせていただきますけれど、これにつきましては、まず将来像を実現するための目標値の設定というものをこのページの半分以上を使って記述させていただきます。要は、どのレベルに目標をおくかということでございます、なかなか指標の設定は難しいところで、組み込む資料もいただいたわけなのですが、その目標値の設定のところを読ませさせていただきます。目標値は、塩尻駅が移転したものの、大門商店街が市の中心商店街としてにぎわっていた昭和60年のにぎわいを取り戻すことを10年後の目標として掲げる。ということでございます。これは、昭和57年に駅が移転してまだ3年後ということで、そのときの客観的な数字等もございましたので、そこを目

標として、その下のほうへいきます。したがって、平成29年の目標値を7,300人とし、本計画期間の終了時の平成24年度での目標値は6,600人とする。ということで、それをちょうど真ん中の少し下に、左側に現況値4,926人、平成20年2月というのを、右側の目標値、平成25年2月、6,600人という形で、まず目標値を設定いたしました。

その下の塗りつぶしてある四角の目標値の算出の考え方、これは前回も記述をしてあったのですが、これにつきましては、積み上げ計算をして、どういうふうにしたらこの目標を達成することが可能かということを検証してくださいよ、ということでございまして、44ページの下のところ、 が市民交流センターの開館による増、交通発着ゾーンの整備による増、45ページにいきまして、 街なか居住の促進による増、 としまして、新たな産業や文化の創出による増、 としまして、三つの核を結ぶ緑のネットワーク整備による増ということで、この辺の組み立ては前回もお示しさせていただきました。

その後の目標値の算出ということでございしますが、この辺は少し表等を入れまして、わかりやすい形で整理をさせていただいたというのが、45、46、47、48ページでございます。

次に49ページにつきまして、イの目標2としまして、街なか居住の推進ということで、指標2といたしまして、中心市街地内の居住人口の増加という指標を設定いたしてございます。これは前回と変わっておりません。ただ、その中で将来像を実現するための目標値の設定ということで、これにつきましても昭和60年というところを一応目標として掲げておりまして、中心市街地全体では若干の増とか、そういうところなんですけれど、特に中心部について非常に人口が減っているということで、現況値ということで3,428人、目標値としまして3,800人というものを設定させていただきまして、それによって、その次の四角の塗りつぶしてあるところ、目標値の算出の考え方というところの 、これは前回と変えてございませぬ。ということで、指標を算入しまして49ページの下のところから50、51ページまでを再度整理をさせていただいて、わかりやすくさせていただいたものでございます。

最後の目標になります目標3ということで、52ページになりますが、新たな産業や文化の創出ということで、これにつきましては、事業所数の増加ということで、事業所数というのはどんなものが入っているかということも前回説明させていただきましたが、いわゆる商業施設や公共施設、その他さまざまなものを研究しようということでございまして、平成13年度の事業所数を回復することを目標とするということで、平成24年までに700事業所を目標としたいということで設定をさせていただきました。この目標値の算出の考え方については、52ページの真ん中から下のところにいくつか記述をさせていただきますが、これについては前回のところと基本的に変わってございませぬ。それを表ごとにまとめたのが53、54ページまで続いております。

あと、56ページ以降には、前回と同様に先ほどの個別事業をすべて羅列させていただきまして、それが国の支援にどのような形で分類されているかということを含めまして、基本的には前回と同じ形でまとめてございませぬので、大きな変更点はございませぬ。それで、それだけでは、個別事業が56ページから79ページまでずっと続いております。これではわかりづらい。79ページにちょっとした図面が付いているのですけれど、これではわかりづらいということで、本日お手元に、これまでも何回か出してはありますが、カラーコピーのA3の大きな図面と別葉でA3の図面になりますが、事業一覧というものを outs させていただきました。これは、基本的に前回以降大きな変更はございませぬ。一応本編のほうでは非常にわかりづらいものですから、本日も事業

候補地ということで付けさせていただきました。

なお、国のほうに申請するときは本編だけになりますので、今日お示した事業候補地というものは参考程度にお示しする場合もあるのかもしれないですが、一応形としてはそういう形になっております。以上、駆け足で説明をさせていただきましたけれど、今までの2月26日以降、庁内の会議でございますとか、国とのやり取りの中、それから、協議会でのやり取りの中で、以上のような変更をさせていただきましたので、よろしく御審議をいただきたいと思っております。以上でございます。

委員長 では、何か御質問がありましたらお願いいたします。

柴田博委員 A3の資料で見て21番のところですけど、ここは先ほどから話が出ていた商業振興会館の入っている部分ですね。

中心市街地活性化推進室長 はい、そうでございます。21番につきましては、調査費という形、この5年間のうちでは調査費ということで指定された事業等を計画していったらどうかという、そういう形での事業費でございます。

柴田博委員 このA3の地図に書いてあるものでは青色だから、再開発組合等と書いてある、最終的にはそういう形になるのかなと思っておりますが、表のほうで見ると、事業主体塩尻市と書いてあるのは、今室長が説明したようなことですか。

中心市街地活性化推進室長 図面のほうでいきますと、点線で赤で囲ってあるものが調査費ということで、どんな事業でも初動時の調査費だけは市が出しまして、1年とか2年とかやりますので、そういう意味で表の事業主体のほうは塩尻市となっておりますが、最終的な事業を行うのは民間の再開発組合で、そこに入ってくる施設には市の施設というのは基本的には考えられないと思っておりますので、民間のデベロッパーが入って、そういう形になります。

柴田博委員 それで、良いか、悪いかということになると思うのですが、市民交流センターを造る代替地として、今、市が持っている土地を民間の方にこの部分に当たるところを代替地として取得していただいているわけですね。そこをまた再開発をする予定があるという、組合を作ってやるということですが、この辺については問題点とかはないのですか。

中心市街地活性化推進室長 逆に、今回、譲渡した方にも非常に建物も古くて、いくつか使えないような建物もありますので、ぜひ市街地活性化へ協力ということで、市街地再開発事業を行うように努めていただきたいと思います。契約の中に入れてさせていただいて、それは努力義務でございますけれど、そういうこともうたっております。それで、実際に民間の再開発が起こりますと、その持っている分を権利といたしまして、自分の中で、民間の再開発でございますので、今回のように市が9割出すということはいっさいございませんので、それは民間の床に自分で置き換えて、それを活用するというところでございますので。それは権利が移るということだけであって、新しいビルのほうにまた、例えば住宅でありますとか、一部は商業も入ってくると思っておりますけれど、そういう形で権利を置き換えていただくということでありますので、そのことについてはなんら問題はないと思っております。

柴田博委員 私は普通に考えて、市民交流センターを造るところに土地を持っていた方が代替地として市の土地を取得して、そこがまた再開発でまた別の新しい開発をするということでいくと、何と云うか、あまりすっき

りと感じられない。逆に、今の説明を聞くと、市のほうがそういうふうに進めたような感じで取れるのですけれど、普通はそういうふうには取らないのではないかと思うのですけれど、そうではないですか。

経済事業部長 そもそも代替地として取得していただいた土地が、その方が有効に使えるかどうか、それは問題ですね。今、藤森が申しましたとおり、ビルそのものはもう相当の傷みと申しますが、長期間の使用に耐えないということは本人が御承知でございますし、もともとこの周辺については保険会社のビルから若干空きビルになりつつあるようなところがあります。そういうこともございますので、もともと再開発をというような御意思がございました、近隣の方から。そのようなことも含めて、このところの一応計画上は、この計画上は計画をさせていただいているということでございます。実施ができる、できないはこれからでございます。

丸山寿子委員 80ページのところで、久しぶりにワーキンググループという名称があるのですけれど、以前にいろいろ会合を開いてアイデアを出し、市に提言をしたわけなのですが、このグループというのは解散したのかどうなのか。

それから、例えば、ワーキンググループはアイデアを出すだけではなくて、全国的に見て実働の部分もあってのワーキングだと思うのですけれど、今後そういったような考え方というのはあるのかどうか、その辺を。

中心市街地活性化推進室長 このときは平成15年度1年間かけていただいて、30数回の会議を行っていただきまして、玉手箱という形で市のほうに提言をいただきました。27名の方が本当に真剣にやっていたいただきまして、一応このときに解散をしております。ただ、その時になられたメンバーの方というのは、地元所有者の方であるとか、まちづくりに関心のある建築家の方だとか、道づくりに関心のある方だとか、そういった意味で入っておられまして、その人たちが今のこの2年間やってきました活性化協議会の委員としても何人も残っておりますし、それから、地元のTMO研究会を2年間やったのですが、その中のメンバーにもおりますし、いろんなところに分散してという言い方はおかしいのですが、活動としては続けられているというのが現状でございます。

それから、独自の提案をいただいた42項目の玉手箱と、最初に計画を作ったときに私どもの計画とどのくらい合致しているかといいますか、そういうような作業をやったことがあるのですけれど、相当、アイデアとしては非常に向き合ったものが出来ているという部分がございます、それらについて今回はだいたい項目としては、結果的に一致している部分というのは、いくつかあったと思います。ただ、それを実現するかどうかという部分に、今はそういうステージになっているわけでございますけれど、実現するということになりますと、それは当然、事業性とかそういうことが入ってまいりますので、この中心市街地のことに限って言えば、部門的に特化した部分でのアイデア出しみたいなものというのは、場合によっては今後もこういうワーキングだとかそういうことで、ワークショップということでやっていく必要はあるかと思うのですけれど、全体としては、このときにある程度アイデアは出尽くしているというような感じであります。

丸山寿子委員 ワークショップの形を取り入れることは、それでも良いのですけれど、言いたいことは、中心市街地の今度ビルができたときに、その中で活動する人たちですとか、今そういった計画がありますけれど、それと重なる部分と重ならない部分とがあって、やはり中心市街地の活性化のことを考える、意見を言ったり、あるいは、住みやすいまちづくりという言葉も出てきましたけれど、例えば、車椅子で動き回るのにどこが不便で、どこがうまく適しているだとか、そういったことを実働で、例えばそういうことをワーキンググループでやっているというような自治体もあるわけですが、そういったことで市民の力を生かしていかなければ、

実際に生きた町にはならないと思いますし、イトーヨーカ堂さんへの不安も市民の中から声が聞かれていたりするので、そういった意見をどういうふうにして欲しいとか、提案ですとか、どう持っていったら良いのかということでも、実際にもどかしいようなところがあったりするわけですが、そういったようなことを生かすという意味で、今後考えているのか、考えるつもりなのか、その辺をお聞きしたいのですが。

中心市街地活性化推進室長 実は先ほどの中で、みちづくりワークショップというものをみちづくりモデル事業というもので平成17、18年の2年間、行ってまいりました。必要があればそういうこと、それはみちづくりにある程度特化した部分であったのですが、市民ワークショップのような形でテーマが特定できて、市民の関心もある程度高く、それが活性化に結びつくようなことがもしあるとすれば、その辺はまた検討させていただいて、ワークショップ等を開きたいということはまた考えていきたいと思っております。

丸山寿子委員 議員として、やはり中心市街地に新しい建物が建たるところで、初期の段階から、もしイトーヨーカ堂が出て行ってしまったらどうかというようなことを市民の皆さんから問いかけられて、全国的に大型店が出て行った中で、そこに公共の部門が引っ越してというようなところが全国にあたりしますので、やはり、意見が十分市民の方から出されたり、それから活動ができるというような、そういった部門をぜひ何かの形で、私はやっていただきたいということを一応提案しておきます。

委員長 ほかにございますか。

では、少し私のほうからですが、先ほどの21番のところですが、この件については平成10何年かに、いはる跡地を市が買い取ったときの経過から、本定例会でもいろいろ議論になっています。更に、それを代替地として取得したということ、更に、特約条項が登記簿から削除されているというような、こういう流れを見てみると、実際ここをどうしようとしているのかということが一番心配な点だと思うのです。そういう心配があるので、実際、この21番のところをどういうふうにしようという話し合いを今、進めているのか、説明をお願いしたいと思います。

経済事業部長 話し合いが始まったとかいうことではございませんで、正直な話、今の委員長がおっしゃった建物も昔は商業施設だったわけです。それから、その横の今、飲食店になっていますところも現実には小売業が入っておりました。そういうところが近隣に分家して飲食店に変わっていったり、あるいは空き家になったり、そういうことが繰り返されてきましたので、ここの中ではやはり、いまだに持っている方は何とかあそこを再開発のようなことをして、一体的な、例えば居住空間を造っていくとか、1階が店舗で、3階以上が住宅というような構想も前々から持っていたわけでありまして。そういうところの中で、今回のこの代替地を取得した方がその話に乗っていただいたということで、私どもはそういう解釈をしておりますし、そういう計画が進んでいけば、私どももそれなりのお手伝いができるというふうに考えております。まだ、21番のところは、何をどういうふうにといいことではございませんので、この計画の中で、今後5年間の中で構想を立てて、地権者の方々と十分に話し合いをしていって、民間サイドの再開発事業を進めていくということでございます。

ちなみに、御心配をいただいていますように、どうも夜間性の飲食になってしまうのではないかと、そういうことが私どもの耳にも入ってまいりますが、今回の代替地を取得していただいた方も含めて、今回の代替地の契約の中にはそういう風俗営業的なものはやらないという明確な意思もお示しをいただいておりますから、その点は先方を信用しながら、私どもも事業に対して踏み切れるものであれば、協力をしたいと思っております。

中原輝明委員 部長の言うことはよくわかるが、実際、腹の中と口とは同じような気がしないけれど。これは市長に聞いておいて欲しいが、今、ここを取得したこの人は、次の次の次までは自分のもので、その次もまたやれば、全部そのものになってしまう。それは承知していますか、市長。

市長 はい。

中原輝明委員 一般の皆さんが危惧しているのは、そういう皆さんで良いのか、悪いのかという1点と、以前いはる跡地を市で取得したときのいきさつは、そういうものにも関連しているわけです。それが、皆の懸念するところですね。当時の買収したときに、市で。なぜ市で買収しなければいけないかというときの裏は、今の言っただうと全部やっている皆さんに全部やられてしまって、いけないのではないかと。全部になったのですよ、既に。取得しなければ、市民交流センターがなかったときに。今の主が全部あれだけ買収する計画だったのです。そういうことがあるので、大門の皆さんは、皆そうだと思うが、心配する人は、ああ、あの人があまた、ここまで言っただう大変なことになってしまうからね。それでこっちは、やまの前あたりも飲食店になっている。その辺をよく気をつけてこれからやって欲しい。必ず出てきますよ。今後、市長がしっかり指導して欲しい、そういうことについて。こうなった以上はいけないので、良いように解釈してやるしかない。

市長 私も長らくこの塩尻に住んでおりますので、多少昔のことも承知しておりますし、また、多くの皆様と語り合う機会の中で、先ほどの繰り返しになりますが、人は人を必ずしも全員が好きではないということも経験しております。また、その人の過去がどのような形でその人の記憶の中にあるか、これは土地交渉の場合は必ず出てくる問題でございまして、広丘駅の前などはその最たるもので現場は苦労しておりますが。そんな中ではございますが、先ほど部長が言いましたように、いわゆる公共の教育的施設のある近傍は、明確に法律でいわゆる風俗営業はできないという縛りがございますので、その点については御心配に及ばないと私は思っております。

2件目のその奥の土地も1個人、あるいは1個人の経営する会社が占めることについて、これは確かに異論がございましょう。それは別に株式会社イワサのみならず、その他の中心市街地の当初反対された方々の中に、某企業のためにまたここを元気にするなんて一人勝ちではないか、という声も露骨に何人かが私のところへ設問されたわけでございます。それは、いわゆる資本の流動の中で、必ずしも行政がすべてハンドルできませんし、またするべきではない資本主義社会の現状もございまして。その中におきながら、塩尻7万都市の玄関たるところには、やはりそのまちづくりは行政が指導し、民間が活力を得ていくと。しかしながら、適当な開発では、これは未来に責任を果たしたことはなりませんので、今、中原議員がおっしゃることは行政としてケアできる範疇で、しっかり見守っていけということではないかと思っておりますので、そのように肝に銘じてまいります。

また、いはるの跡地を購入するとき、私も議員としての立場でありましたが、私自身も当初は疑問、いわゆる目的のない土地の取得は無駄であるという疑問をもっておりました。しかしながら、当時取得されて、現在市街地の活性化のためにという形で保持されていた。それに供する形の企画を今日まで、やっとたどり着いたような形でございますが、その代替地としてそこに土地をもたれていた方が、具体的にはイワサさんですが、代替地を希望されて市の持分であった土地を、その代替地として、ですから個人はちゃんと1,500万円以上の自分の私費を足して買われたということでございますから、それは当初の目的に合う形での、中心市街地の活性化が官民の協働によって徐々に進んでいるというふうに、今、議員が申されましたプラス思考で考えてこれから新たなまちづくりを一生懸命やっていく以外には、批判ばかりしていても一歩も進みませんし、また私たちのできる

ことを着実にしていくことこそ私の責務であると強く信ずるところでございますので、また御指導をお願い申し上げます。

委員長 ほかにございますか。

それでは、ないようですので、その他ございますか。

中原輝明委員 1ついいでしょうか。これは市長にお聞きしたいが、補正予算というのは、私の考えと一致するかどうか知らないが、補正予算というものは事業が終わって補正予算が出るのか、補正予算が通って初めて着手するのか、その辺はどちらが正しいのですか。補正予算が、事業が終わって補正して出すというのが1つと、それから、事業をこれからやるについて補正しなければいけないとなって補正予算が通って事業に着手するのか。どちらが本当ですか。

市長 非常に難しい課題と思いますが、原則的に新しい事業ですね。例えば、今年の場合は、地域ブランド推進室ではこれからどんどん事業をやっていかなければいけないと。今日の市民タイムスでも奇しくも西口開発というような形で挙げていただきましたが、その中で例えば具体的な例として、大きな看板を立てたいと。おそらくこの場合には300万円ぐらいかかりましょうし、また、ブロンズのブドウのモニュメントとなれば、これはおそらく3,000万円ぐらいかかるでしょうから、このような事業については、そのようなことを提案申し上げて補正予算に計上して、それから初めて事業に着手する、これは当たり前のことだと思っております。これは別に額の大小にかかわらず。しかしながら、専決処分というものです。私もあの意味が未だにまだ、議会を開く暇がないという、暇などという言葉が公的文書に使われて良いものかどうかさえ疑問に思っておるわけでございますけれど。このときにもともとあるアイテムの中、例えば、両小野中学校の、今回も具体的にございますが、調理室を、理科室を調理室に変えるのかな。この形が当初400万円で見積もったら、とにかくオーバーしたと。このようなことは専決処分という形で処理していますが、それとて本来は議会を開く機会があれば、御足労でも御参集いただいてそこで確認いただくような筋だと思っております。しかしながら、ケース処理、いわゆる入札差金が出ますが、そちらについては次年度の予算に回すというのが原則でございますから、これについては専決の補正という形もあるのかなと理解しております。全部例が羅列できませんが、基本的にはそのように考えております。

中原輝明委員 良く理解はできたが、それ以上理解しろと言ってもしようもないが、私が言いたいのは、まあ、その辺でいいです。

経済事業部長 閉会中の継続審査についてお願いを申し上げます。市街地活性化の案件につきまして、閉会中の御審査をお願いするものでございます。よろしく申し上げます。

委員長 閉会中の審査の申し出がございましたので、そのように取り計らいたいと思っております。

太田茂実委員 ちょっといいですか。今、中原議員から言われたように、専決云々もそうだけれど、閉会中のということが、今問題になっている。

委員長 閉会中の審査ということですので、より活発に委員会で重要事項については審査していただきたいと、私のほうからも申し上げたいと思っております。そのように市長のほうに取り計らいますが、御異議ございませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

委員長 それでは、そのようにいたします。

以上で、市街地活性化特別委員会を終了いたしますが、最後に理事者からごあいさつをお願いいたします。

理事者あいさつ

市長 議論はしていただきましたので、特にまた申し上げることはございませんが、まだまだ決してこの事業は完成ではございません。まだまだ官民協働でやっていかなければいけない事業、その本当のスタートだけだと思っております。このあとには、東西の駅の整備、その辺が至急の課題になってくるかと思っております。必ず1つの物事には反対もあるわけでございまして、また、ハード事業というと100パーセント横を向く方もまだまだおられるわけでございますが、私自身はどんなハード事業、例えば納付制度についても住民福祉につながる施策は市にとってもあり得ない、すべてが広い意味での住民福祉だという観点から鋭意造ってまいりますので、また随所で御指導御鞭撻をお願い申し上げたいと思います。

委員長 それでは、以上で、6月定例会の市街地活性化特別委員会を終了いたします。御苦勞様でございました。

午後12時22分 閉会

平成20年6月17日(火)

委員会条例第29条の規定に基づき、次のとおり署名する。

市街地活性化特別委員会委員長 中村 努 印