

市街地活性化特別委員会会議録

日 時 平成20年12月22日(月) 本会議終了後

場 所 第1委員会室

協議事項

- 1 塩尻駅周辺整備について(報告)
- 2 その他

出席委員・議員

委員長	中村 努 君	副委員長	金田 興一 君
委員	牧野 直樹 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		

説明のため出席した理事者・職員

副市長	青木 俊英 君
協働企画部長	長尾 進一 君
経済事業部長	米窪 健一朗 君
市民交流センター開設準備室長	田中 速人 君
中心市街地活性化推進室長	藤森 茂樹 君
中心市街地活性化推進室長補佐	高木 哲也 君

議会事務局職員

事務局長 酒井 正文 君 議事調査係長 木下 博治 君 主事 大村 一 君

午前11時05分 開会

委員長 それでは、本会議終了後お疲れのところでございますが、市街地活性化特別委員会を開催いたします。よろしく願いいたします。

理事者あいさつ

委員長 はじめに、理事者からごあいさつをお願いいたします。

副市長 どうも御苦勞様でございます。本会議の後、継続して大変申し訳ございませんけれども、特別委員会

を開催いただきましてありがとうございます。本日は中心市街地活性化計画の中の塩尻駅南地区の市街地の再開発事業というものが計画されておりました、民間開発でやる予定になっておりますが、その辺のところの土地の関係につきまして少し情報が入りましたので、その情報をお伝えしていきたいということでございますので、よろしくお願ひしたいと思います。以上でございます。

塩尻駅周辺整備について

委員長 それでは、協議事項に沿って協議に入ります。はじめに、塩尻駅周辺整備について説明をお願いします。

中心市街地活性化推進室長 本会議終了後お疲れのところ大変御苦勞様でございます。今、副市長からお話があったとおりなのですが、資料の趣旨に書いてございます、塩尻駅南地区市街地再開発事業の予定計画区域内にある土地建物が、長野地方裁判所、これは松本でございますけれども、によりまして、期間入札、言葉が聞きなれないものですからわかりやすく言えば競売ということになります、に付されたので報告をするものでございます。

経過といたしまして、平成20年10月22日でございますが、これまでに塩尻駅南地区の市街地再開発事業について関係権利者の基本的合意をいただきました。同意書等もいただいたり、そういうかたちで7人の方、面積は約3,560平方メートルになりますけれども、図面を見ていただければと思います。1枚めくっていただきますと、位置図がついております。道路を挟んで西、東に分かれておりますが、こあしおじりの一帯のところ。ここは、土地はほとんど市がもっておりますけれども、協同組合こあしおじりに有料で貸付をしている部分。この街区と、図面の右側のほう、中村ビルと書いてあるところ、その少し太い線でくくってあるところ。それ全体が再開発の予定計画区域でございます。ということでございます。

最初の資料に戻っていただきまして、その部分につきまして、つい先週でございますが、12月18日期間入札の公告がされました。新聞等への報道は20日土曜日に信濃毎日新聞に競売の公告の記事がでておりましたけれども、裁判所の処分、処分と言いますか通知といたしましては18日付で行われております。内容でございますが、公告の内容でございます。土地の概要ということで、大門八番町521番23他5筆ということで、面積1,455.88平方メートル、坪数に直しまして440.4坪になります。所有者は土地についてはお2人、A及びBというかたちでございます。個人情報等の関係がございまして、ここではA、Bという形で表示をさせていただきました。

それから、建物は同じく大門八番町521番27ということで、鉄骨鉄筋コンクリート地下1階地上7階、実質的には立体駐車場になっておりますが、駐車場部分は4階までが主に使われている部分といいますが、使用できる部分としては4階まで、あとは事務所等が一部ございまして7階建てという形になっております。延べ床面積は約4,071平方メートル、店舗、事務所、駐車場ということで、これは、所有者はCということでございます。

それから、入札期間、18日に公告になりまして、これにつきまして後で説明いたします基準価格等を参考に、入札を一般の方どなたでも入札できるわけでございますが、平成21年1月8日から1月15日の間に入札を執行いたします。開札が平成21年1月20日、売却決定期日が1月27日となっておりますが、その下に

特別売却実施期間1月21日から23日と入っております。これは、1月8日から15日の間に入札を行って、20日に開札をしたときに、誰も札を入れる人がいなかった場合、再度21日から23日の間に特別売却というかたちでもう一度札を入れることができるということで、最終的には27日の売却決定期日に決定したいというものでございます。

売却基準価額でございますが、これは裁判所で鑑定等を行って標準的な価格として定めているものでございますが、1億2,805万円。これは、少し比較するものがなければいけないと思ひまして、土地だけの坪単価に換算したものをその後ろにつけてございます。建物が、非常に大きな建物があるのですが、土地だけに、更地の土地として換算した場合に坪29万758円くらいの値段になっております。

それから、買受可能価額1億244万円となっておりますが、これは土地換算坪単価で23万606円になっておりますが、これはこの価格以上、いわゆる最低価額というふうに考えていただければと思ひます。これよりも上の値段でないと、いわゆる落札というかたちにはならないということでございます。ですから、1億244万円以上の値段であれば、基本的には誰か札を入れる人があれば、その値段の、例えば複数、例えば3者でもございましたら、その3人の方が1億244万円以上で札を入れた場合に、その中で1番高い人に落札になるということでございます。その上の1億2,805万円というのは基本的には、基準といひますが、標準的な価額として裁判所がはじいた値段としてはそういうふうになっているということを示したものでございます。

ということで、本年度再開発事業のコーディネート業務ということで地権者の皆様の合意形成、ディベロッパーとの調整を行っている段階でございますが、最終的にもう一度2枚目の図面見ていただきまして、今、競売にかかった440坪というのは、図面の右側の太枠で囲ってあるところの中村ビルというところを書いてあるところを中心にした場所でございますが、斜めの斜線が入っているところでございます。その左下にこあしおじり月極駐車場と小さく書いてございますが、これは地権者が違う方でございますので、全く違う方でございますので、あくまでその斜線を引いてあるところが440坪で、そこが競売に出たということでございますので、お願いをしたいと思ひます。以上でございます。

委員長 それでは、皆さんから御質問があればお願いいたします。

中原輝明委員 今説明は聞いたが、これではどういうことをするわけですか。市では何を言わんとしているわけですか。ただ、この報告だけですか。他に何かあるのですか。それを聞かなければ何も言えないではないですか。報告だけならば、聞けばこれで終わりだ。あとはどうするか、どうするかというか、こういう具合になっているものをどうするというところだろうが、その辺を言わなければ何もできないではないか。

経済事業部長 本日のところは、私どもが知りえた情報でございますし、公告もしてあるものですから、より詳しい情報を御報告申し上げるという趣旨でございます。ただ、来年、明けてすぐに入札が予定されるということなものですから、私どもも今まで開発と申しますか、再開発に参加をしたいという開発業者がございまして、その方々には情報を提供するとともに、調整をしまいたいと思っております。それから、この入札に関しましての情報収集をこの年末年始かけて、入札までの間にできるだけ取得して、またその状況によっては議会と御相談を申し上げたいと思っております。そんなことでよろしくお願ひを申し上げたいと思ひます。

委員長 他にございますか。

太田茂実委員 今、最低価額というか、買受可能価額が、一応これには説明されているのですけれども、評価

額というのは、市の評価額というのは具体的には、

中心市街地活性化推進室長 そこまで、鑑定評価というところまでは、まだうちの作業は行っておりません、あくまで路線価が出ております、相続税の路線価でございます。これは東側道路の広い道路の路線価が平成20年度の公になっているもので、平方メートルあたり5万9,000円。これを坪に直しますと、19万5,041円になります。もう一度言います。東側の前面道路が平方メートル5万9,000円、坪当たり19万5,041円になっております。ただこれは、普通相続税の路線価というのは、やはり若干低めに設定されているというのが一般的な見方でございますので、通常、これから類推してそのエリアの売買実例等を類推する場合には、それを約1.25倍するようなことを、実務としては、あくまでも参考ですけども、やっております。それを行いますと、坪当たりが24万3,000円程度になります。今のところもっている資料といたしましては、うちはその程度でございます。

経済事業部長 補足で、よろしいですか。今申し上げたのはあくまでその土地の換算をした価格を御提示申し上げまして、今の路線価も当然土地の価格でございますから、建物の価格とか評価というものは含んでおりません。しかしながら、この買受価格、あるいは、売却基準価格の中には建物の価格も含まれておりますので、その辺を申し添えておきたいと思っておりますし、当然、この価格で入札がもしあるとしても、あの建物をそのまま活用すればそういうことですし、取り壊していかなければならないということになれば、取り壊し費用は数千万のものがかかるのではなからうかというふうに私どもは思っております。そんな意味では、いわゆる更地として活用していくためのコストというのはこれだけではなくて、これの上に取り壊し費用がかかるというふうに認識しております。

太田茂実委員 これだけ明らかになれば、当然、上物というのは重荷になるのですよね。その辺はお互いにかかっていないといけないと思う。後は、ディベロッパーもその動きがあるという中で、そちらの対応をするのか、市としてするのか、その辺のところだと思っておりますけれど、せっかく用途地域も変更したりして、その状況になってきたところにこの状況ですから、まだ考え方は出ないと思っておりますけれど、いずれにしてもできる限り、駅の顔、要するに市の顔ですから、なんとかして活性化ができる状況を進めなければならないというふうに思うのですけれど、市としてはどういう考えをもっておられるかということをお聞きしたい。

経済事業部長 18日に公告をされたばかりでございますので、これからどういうふうにするかということ、検討してまいるといことでございますが、基本的に先ほど申し上げましたとおり、申し出のある開発業者に対しては、情報提供をしていきたいということでございますし、状況の、入札までに至るまでに十分情報収集をさせていただいて、変化があれば、また議会とも御相談申し上げたいと思っております。今のところはそんなところでございます。

委員長 他にございますか。なければ、この件につきましては、報告を受けたということで処理をしたいと思っております。その他、何かございますか。よろしいですか。

それでは、以上を持ちまして市街地活性化特別委員会を終了いたします。大変御苦労様でございました。

午前11時21分 閉会

平成20年12月22日(月)

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