

市街地活性化特別委員会会議録

日 時 平成21年1月30日(金) 午後1時30分

場 所 第一委員会室

協議事項

- 1.(仮称)塩尻振興公社の設立について
- 2.塩尻駅周辺整備について(報告)
- 3.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		

欠席委員

なし

説明のため出席した理事者・職員

経済事業部長	米窪 健一朗 君
中心市街地活性化推進室長	藤森 茂樹 君
市民交流センター開設準備室長	田中 速人 君
商工課長	篠原 清満 君
中心市街地活性化推進室長補佐	中野 實佐雄 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

局長 酒井 正文 君 主事 大村 一 君

午後1時29分 開会

委員長 それでは、みなさん御苦労様でございます。定刻より若干早いですが、みなさんおそろいですので、これより市街地活性化特別委員会を開催いたします。

理事者あいさつ

委員長 はじめに、理事者からあいさつがあればお願いします。

経済事業部長 本来なら副市長が出席をしまして、ごあいさつ申し上げるところでございますけれど、理事者会がございまして、予算の関係でございますので、そちらに出席をさせていただいてございます。代わりまして、ごあいさつを申し上げます。お忙しいところ、お集まりをいただきまして、本当にありがとうございます。本日の協議につきましては、1つといたしまして、塩尻市振興公社の設立について、2つ目といたしまして、駅周辺関連の旧中村屋ビル関連の不動産の競売の結果について御報告を申し上げたいということと、3つ目といたしましては、新たに塩尻駅前に警察の派出所がございまして、それを移転したいという申し入れがございまして、そのことについて御報告申し上げますとともに、移転場所等について御協議を申し上げたいというものでございます。お忙しいところ大変恐縮ですが、よろしく御協議をお願いいたします。

(仮称)塩尻振興公社の設立について

委員長 それでは協議内容に沿って、始めたいと思います。(1)から(3)までございますが、それぞれ別に説明質疑等を行いたいと思います。1番目の塩尻市振興公社の設立について、説明をお願いします。

中心市街地活性化推進室長 大変御苦労様でございます。それでは1番表の紙のレジュメの趣旨のところから(1)ということで、本市における都市環境の整備改善、都市機能の向上及び地域産業の振興に関する諸事業を行うため、(仮称)塩尻市振興公社を設立したいので協議するものです。なお、本公社は中心市街地活性化法の規定により中心市街地整備推進機構の指定を受け、中心市街地活性化事業の推進を図るものとするというものでございます。2つ、(2)(3)を飛ばしまして、大きな1番、(仮称)塩尻市振興公社の設立についてというところから入ります。主な経過でございますが、平成18年6月にまちづくり三法が改正されまして、中心市街地整備推進機構の機能が拡充いたしました。これにつきましては、何回か説明をしてきてございますが、のちほどまた少しおさらいの意味で資料を用意してございます。昨年の11月11日に塩尻市中心市街地活性化の基本計画が内閣総理大臣の認定を受けております。12月1日に一般社団法人及び一般財団法人に関する法律が改正されまして、これに基づきまして、後ほど説明をいたしますが、今回の塩尻市振興公社を設立したいというものでございます。

内容はそこに書いてございます。資料1から5までございます。これから説明をいたします。今後の予定ということなのですが、平成21年度当初予算に出捐金500万円を計上し、平成21年5月頃とございますが、その辺の設立を目指して行きたいというそういう全体的な内容でございます。それでは早速、別紙でございますが、資料No.1、2、3、4、5までございますが、それを説明したいと思います。

資料No.1(仮称)塩尻市振興公社の概要ということで、この2枚の紙で主な部分を説明してございますので、これにつきましては、ほぼ全体を読みたいと思いますのでお願いをいたします。名称、この法人は一般財団法人塩尻市振興公社、以下「公社」と言うふうにさせていただきます。一般財団法人で設立をしたいというものでございます。根拠法令でございますが、民法の第33条、ここに法人の成立とありますが、そのことについて民法に書いてございます。その次の一般社団法人及び一般財団法人に関する法律、これが平成20年12月1日に改正されまして、これに基づきまして、後で定款の案をお示しいたしますが、この法律が主に今回の塩尻市振興公社の定款を作る際に参考にさせていただいた法律でございます。あと、中心市街地活性化法が関係しております。事務所の所在地

ですが、塩尻市役所内に置く、と。4番の目的でございますが、市域全体の諸事業を行うということございまして、公社は塩尻市における都市環境の整備改善、都市機能の向上及び地域産業の振興に関する諸事業を行うことにより、市街地及び地域産業の活性化に努め、塩尻市の発展と市民生活の向上に寄与する事を目的とする、と。基本的に市域全体の諸事業を行うことができることを目的としております。その次に、5番といたしまして、中心市街地整備推進機構の指定ということで、このように全般的なその都市環境、まちづくりですとか、産業振興を担う公社に対しまして、公社は、中心市街地活性化法の規定により、市長から中心市街地整備推進機構としての指定を受け、都市機能増進施設、公共公用施設の整備、これらの用地の取得などを行うということでございます。公社が中心市街地活性化法の適用を受けて行う用地の先行取得に用地等を提供した者で一定の条件を満たす者には租税特別措置法による優遇税制が適用されるというそういう部分がございます。次に6番目といたしまして、事業ですが、公社が前条の目的を達成するため次の事業を行う、ということで、(1)から次のページの(7)まででございますが、市街地の整備改善及び都市機能の向上に関する調査研究及び情報の提供。それから市民のまちづくり活動の育成支援及び助成。次に市街地の整備改善を図るために必要な用地、施設等の取得、管理及び処分。(4)としまして、塩尻市中心市街地活性化基本計画に即した事業の支援、受託及び実施。次、地域産業の振興に関する事業の受託及び実施。公共施設の管理、運営及び事業の受託。2ページにまいります。(7)といたしまして前各号に掲げるものの他、前条の目的を達成するために必要と認める事業でございます。

それでは具体的には何をやるかっていうことを7番に書いてございます。まず、(1)としまして、市街地活性化に関する事業でございますが、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の事務局及び計画策定等の受託並びに用地等の先行取得。これにつきましては、以前から御指摘がございました。市民交流センターの入ります市街地再開発事業は市のほうで全体の9割程度を取得するのですけれども、民間の市街地再開発事業等につきましては、これからは、やはり市の職員がそれを直接担うのではなくて、担うということではおかしいのではないかと、そのようなことにも応えられる、そのような形で公社がその事務局機能的なものを担っていかうと考えております。それから 中心市街地認定基本計画に掲げる事業の推進に関する業務の受託。それから駐車場、駐輪場等都市利便施設の整備及び運営。それから市街地の整備改善、都市機能の向上の為に行う事業を行うものに対しての情報提供及び、コンサルティング事業ということでございます。これが市街地活性化全般についての具体的な事業内容でございます。

次、産業振興に関する事業といたしましては、塩尻インキュベーションプラザの管理運営、及び入居者の支援事業。経産省組込システム人材養成事業など国等の補助・委託事業の管理。産学官連携により行う研究開発事業及び人材育成事業。産業振興のための講習会、講演会、ビジネスマッチング、展示会などの事業。雇用の促進のための事業の受託及び実施ということでございます。大きな3つ目でございますが、公共施設の管理運営事業ということで、公共駐車場、現在は市営大門駐車場、駅前の駐車場等がございますけれども、その管理の受託。その他公共施設等の管理の受託というものでございます。

次に8番、財産寄付行為(出捐金)及び会計ということでございますが、基本財産は塩尻市からの出捐金500万円によっていきたくて思っております。運用財産ですが、基本財産以外の財産で寄付金品、補助金等、資産から生じる収入、事業に伴う収入、その他の収入を充てていきたくて。それから財産処分の制限ですが、基本財産はあとで説明しますが、評議員会というものを設けます。評議員会の3分の2以上の承認を得なければ処分することができない。それから、資金の借入ということで、公社が資金の借入をしようとするときは短期借入金を除き、理事会において3

分の2の同意を得なければならない。このあとで理事会についても説明をいたします。借入の際の保証は必要に応じて塩尻市の債務保証を受けるというものでございます。

次、3ページにまいりまして9番ですけれど、評議員及び評議員会、その下に10番役員ということでその下の(3)に理事会というものがございまして、評議員会と理事会というものの2本立てでいきたいと思っております。評議員会というのは、様々な法定で決定する事項もございまして、最終的な議決というものはイメージとしては理事会のほうに予算とか事業計画とかそういうものは委ねられているという、全体的なイメージでとらえていただければ結構でございます。

それでは、上の方から(1)評議員ということで、ここにミスプリがございまして、公社に評議員7人以上9人以上置くとして書いてございます。この7と9のところを5人以上7人以上というふうに。あとの定款の方は5人以上7人以上になっておったのですが、転記ミスでございまして、公社に評議員5人以上7人以上を置くと。今現在はそのような案で検討しております。次、評議員は理事会で選出し、理事長がこれを委嘱する。評議員は理事または監事を兼ねることはできません。(2)に評議員会は理事長が必要と認めるときに招集し議長は互選により定める。評議員会は法及び定款に定めるものを議決するほか、事業計画、収支予算のほか重要な事項について理事長の諮問に応じ審議するというので、その下に法定決議事項ということで書いてございます。理事、監事、会計監査人の選任、解任、報酬の決定と、定款の変更と、事業の譲渡、解散後の継続決定など。これについては先ほどいきました法に定めてございますが、それ以外のその上の2行のところ、例えば事業計画、収支予算のほか重要な事項については理事長の諮問によって審議をいたしまして、審議をした結果をもってまた最終的に理事会のほうで議決をしていくと。審議機関でございます。

次、10番役員ということで、役員は理事長、副理事長、常務理事、理事、7名以上10名以内ということで、今原案では考えています。あと、監事を2名おいていきたい。選任につきまして、理事及び監事は評議員会において選任するというようになっております。理事長、副理事長及び常務理事は理事の中の互選によって定めてまいります。理事は理事会を構成する。理事会の議決事項、理事会での議決、ここで議決というふうになっております。次のとおりということですが、寄付行為の変更、それから毎事業年度の予算、事業計画及び資金計画。毎事業年度の財産目録、貸借対照表、損益計算書及び事業報告書。規程の制定又は改正若しくは廃止。規程により理事会の権限に属する事項。その他公社の運営上、理事長が重要と認める事項。これにつきまして、理事会では議決をしていくと定めております。

11番事務局でございますが、公社の事務を処理するため、事務局を置くということで、事務局職員は当面は塩尻市公益的法人等への職員の派遣等に関する条例により、市からの派遣職員をもって充てるが、将来は必要に応じて、次4ページでございます。公社職員を採用する、というふうにしてございます。次、嘱託職員、臨時職員等の非常勤職員は必要に応じて公社が雇用する。また、公社が実施する事務のうち可能なものは他へ委託する事ができる。

12番定款の変更及び解散ということで、定款は評議員会において評議員の3分の2以上の議決によって変更することができる。公社は、基本財産の滅失その他の事由による公社の目的である事業の成功の不能その他法令で定められた事由によって解散する。公社の解散の場合の残余財産は、評議員会の議決により塩尻市に贈与するものとする。ということでございます。以上概要でございます。

それでは資料No.2ということで、お願いをしたいと思います。これは字が小さくて恐縮なのですが、一般財団法人塩尻市振興公社の定款の案ということで作成をしています。この右側の方に小さな字で少し塗りつぶした形で、

コメントA 1 定款記載事項、法 1 5 3 条というようなことが右側のところに書いてあります。この法というのは一般社団法人及び一般財団法人に関する法律のことを指しております。1 ページから 8 ページまで全部あるのですが、事業の内容等についてですが、それ以外のところは少し薄く塗りつぶしてあるところがございます。そこにみな右側にコメントが書いてございます。先ほど言いました法律に基づいて基本的に定款というものは作ってあるというふうに御理解をいただきたいと思えます。これを全部読んでると非常に時間がかかりますので、主なところのみを読ませさせていただきます。これをもとに先ほどの資料 1 を作ってございますので、主なところだけ読ませさせていただきます。

まず第 4 条のところでは事業を書いてございます。次の事業を行うということで、ここで、先ほど言っていることを繰り返し書いてありますので、御確認をいただければと思えます。次、第 5 条のところ。ここで、少し説明をいたしますが、この薄く塗りつぶしてあるところ、これが右側のコメントの A 2 機関の設置、法第 1 7 0 条というところにごういうことが書いてございますので、それをそのままここに反映してあると、そのように見ていただければと思えます。

それでは少し飛ばさせていただきますが、一枚めくっていただきまして、2 ページ目のちょうど一番上に前の続きで、第 7 条の続きなのですが、設立者の氏名及び住所並びに拠出する財産及びその価額をここへ書くようになっておりまして、設立者は塩尻市、設立者の住所それから拠出財産及びその価額を 5 0 0 万円としてございます。この 5 0 0 万円というのは、コメントのところの A - 4 のところで、法第 1 5 3 条のほうに書いてあるのですが、財産の価額の合計額は 3 0 0 万円以上というように、法に書いてございます。3 0 0 万円以上を拠出して公社を作ってくださいよと。それに基づきまして 3 0 0 万円以上で、今回は 5 0 0 万円という形で出捐していきたいというものでございます。

次に、確認ですが、第 3 章の第 1 0 条、1 1 条。1 1 条のところの 2 項には評議員は公社の理事、またはその子法人の理事、監事、または使用人を兼ねることができない。これも法律に基づいて作っております。第 1 2 条評議員の任期は、選任後 4 年後以内に終了する云々と書いてございます。これは要は任期は 4 年だということでございます。実はこれ、色が落ちておりまして、評議員の任期は以降、選任後 4 年以後、その 2 行も色がついておりまして、これも法律の右側のコメントの A 9、法第 1 7 4 条の 1 項に 4 年任期とするということが書いてございまして、それを反映して定款に入れ込んでいます。それから、そのページの一番下、報酬等第 1 3 条。評議員の報酬は無報酬とする。ただし、評議員にはその職務を行うために要する費用の支払いをすることができる。費用弁償的なものは支払うことができる、というふうになっております。

次に、3 ページの方へ行きたいと思えます。第 1 6 条のところ、開催ということで、定例評議員会は毎事業年度終了後 3 ヶ月以内に開催し、臨時評議員会は必要に応じて開催するというような形で、やはり年、最低でも 2 回 3 回というような形で評議員会が想定されていくということです。あと、それ以外の招集だとか議長だとか、決議とかその辺につきましては法律に基づきましてすべて作っておりますので、その辺は割愛をさせていただきます。

4 ページをお願いいたします。4 ページの第 4 章、役員及び理事会の第 2 4 条のところ、理事と監事の人数を定めております。理事は法の右側のコメントの A 2 3 ところを見ますと、理事は 3 人以上というふうになっております。先ほどの評議員は法のほうに触れなかったのですが、評議員も最低 3 人以上となっております。これは法では 3 人以上となっているところです。それから、あと選任とか理事の職務権限とか、監事の職務権限、任期のところは 2 8 条にございます。理事の任期は選任後 2 年以内に終了する云々とございまして、これも法で、これもコメントで A

31の法66条の準用で定められておりますが、2年以内、2年という形で定められております。これも法に基づいて定めさせていただきます。

次、5ページをお願いいたします。あと、ずっと任期のことが書いてございまして、解任、あと報酬等というのが第30条。報酬につきましては、理事及び監事の報酬、賞与その他の職務執行の対価として公社から受け取る財産上の利益は、評議員会の議決によって定める。評議員会のほうで決めていくというふうになっております。あと、取引の制限、責任の免除、あと、第2節の理事会のほうが構成というところに入ってまいります。

次、6ページをお願いしたいと思います。先ほど、概要のほうで読みましたことが、ここに書いてございまして、あと6ページの上のほうは、招集、招集の通知、それから議長、理事会の議長は理事長がこれに当たるということでございまして。それから、決議の場合、過半数が出席し、出席した理事の過半数をもって行う。これも法に定めがございまして。という形で決議の省略、報告の省略、議事録がございまして、7ページに進みます。

7ページに移りまして、第5章のところ、定款の変更、合併及び解散ということで、定款の変更は先ほど申しましたが、第43条で、この定款は評議員会において評議員の3分2以上にあたる多数の議決によって変更することができる、というふうになっております。最後、合併と解散と残余財産の処分等について記述をさせていただきます。あと、附則等があるという形で、全体の構成がされています。以上、少し定款については細かな説明で恐縮でしたけれど、次の資料No.3のほうに移りたいと思います。

それでは、振興公社というのは一般財団法人だということなのですが、一般財団法人というものはどのようにすれば設立することができるのかということはこの流れ図で示してございます。まず流れ図の一番上の所、設立者が法人化を検討。これは設立者は今回は市でございまして、関連条文は民法33と34があるのですが、今回は33条の法人という形でやりたいということでございまして。定款などの書類作成を行いまして、これは関連の条文は一般社団法人及び一般財団法人に関する法律を元に定款などを作りまして、公証人役場で定款の認証を受けます。これも公証人役場で定款の認証を受けてくださいということが、先ほどの法律に、155条156条に書いてございまして。それから、300万以上の財産を銀行に拠出いたしまして、法務局で登記を申請いたしまして、数日後、登記事項証明書と印鑑証明が取得可能という形で、一般財団法人の設立というの是可以になっております。

それでは、続いてになりますけれども、資料No.4及び5の方に移りたいと思います。一般財団法人の塩尻市振興公社を作りまして、それはいろんな事業ができるのですが、その中で、中心市街地のほうの整備推進機構というものを、おさらいの意味でそこに資料をつけさせていただきました。中心市街地活性化協議会と中心市街地整備推進機構という言い方で資料No.4ですが、一番最初に一番下の「中心市街地整備推進機構とは」というものを読みます。

中活法第51条により、市町村長が指定する公益法人等（財団法人、NPO等）であり、次の業務を行うということで、中心市街地の整備改善を行う者に対し、情報の提供、相談その他の援助を行う。中心市街地の整備改善に資する建築物その他の施設を認定基本計画の内容に即して整備する事業を行う又は参加すること。それから、中心市街地の整備改善を図るために有効に利用できる土地の取得、管理及び譲渡。公共空地等の設置及び管理。整備改善に関する調査研究。その他、必要な業務となっております。ということで、こういうことが中活法のほうに定められておまして、これは、市長が今回の場合は一般財団法人の塩尻市振興公社を中心市街地整備推進機構として指定をするという形になりますけれども、そのような形を取りますと、中活法上での位置づけもできるということで、その上のとこ

ろに書いてございますが、中心市街地活性化協議会というものがございます。12名の委員のみなさんで、規約を作った前にもこの特別委員会に御報告させていただきましたが、その真ん中に活性化協議会の上に規約作成・公表の右側のところに、中心市街地整備推進機構というのが入っております。こちら側は都市を整備系の団体。左側の商工会、商工会議所、商業系第三セクター、こちら側が商業系の団体。さらに、その活性化協議会の下に参加と書いてございますが、民間事業者、これには再開発組合等も入りますけれど、そういうものを含めて活性化協議会に参加をしていくということでございますので、今回整備推進機構ができましたら、この活性化協議会にも参加をして全体を推進していくとふうになります。

最後に資料No. 5、もう1枚、最後の紙を見ていただきたいのですが、整備推進機構というものが全国的にはどんなふうになっているかというのを、ここで説明いたします。1から25まで、全国では今、25の中心市街地整備推進機構が設立されておまして、1番から15番までが財団法人でございます。みな、振興公社とかまちづくり公社とか都市整備公社とかというような形で、地域全般の主になるような形の公社があったり、また今回作ったりいろいろしているのですけれども、そういうところを整備推進機構として指定をして、事業をやっていると、こういうものがございます。あと16番から23番まで、いわゆるNPOでも整備推進機構は可能でございます。さらに、社団法人でも可能でございます。ただ、今回、塩尻市の場合、財団法人を選んだというのは、1つはそれを実際に動かしていく人の面と言いますが、市街地再開発事業や区画整理事業を実際にやっていくわけですので、その事務事業というのはどういうものになるかということを想定をしてみますと、今現在、市街地再開発事業の市民交流センター関連につきましては、市の職員が行って事業の支援をしたり、事務局的なお手伝いもしているのですが、非常に専門的な要素が多くなっております。具体的に言いますと、例えば測量に対する知識だとか、地質調査、土地の評価、建物の評価、それから、建物を造るときの設計の関係がございます。それからあと、権利変換計画とか、区画整理で言えば換地計画、それからあと国や県等に申請します補助事業関連の様々な書類がございます。そのようなものやっぴかなければなりませんので、基本的に市の職員が派遣という形でその事務局をこの振興公社の方で仕事をしていくという形が本市の場合が一番ふさわしいのではないかと、というそういうようなこともございまして、今回、一般財団法人で設立をしていきたいと。NPOがそれをできないということではないのかもしれませんが、本市の場合は、官製のNPOとかそういうものを作らないということにしておりますので、やはり人の面で、今回は財団法人の形で設立をしていきたいというものでございます。以上、非常に長くなりましたけれども、御協議をお願いいたします。

委員長 それでは、今の説明について、質問御意見のある方はお願いいたします。

中原輝明委員 土地開発公社、市の公社と、今のこの財団でできる公社というのはどういう関係になるのですか。関係はなしですか。

中心市街地活性化推進室長 土地開発公社は基本的に公拡法という法律に基づいて設立されているかと思っております。公有地の拡大に関する法律ということで、基本的には将来道路になるところの用地の先行取得だとか、施設用地となるところの先行取得だとか。それ以外の再開発事業のところが用地も買えることにはなっておりますけれど、基本的に、非常にほぼ将来公共用地となるところを先行取得していくと。今回の振興公社は、将来民間の開発等に移行していくであろう土地の先行取得、そういうものもできるようになっております。その辺に、逆に言うと将来公共用地になるものだけではなくて、それ以外の民間の事業についても参画、最終的には参画できるような形になっております。それから、具体的には再開発事業とか区画整理事業等の事務局を支援するという非常に大きな仕事があるわけですが、

土地のことについて言えば、一応そのような分け方と言いますか、市の土地開発公社と今回の振興公社の違いはそういうふうに分けられるのではないかと思います。

中原輝明委員 今話を聞いていれば、大体似かよったようなものだから、片方なくなってもいいのではないですか。

経済事業部長 御承知のように、土地開発公社は今説明申し上げましたとおり、こういう公共用地の先行取得を主な事業にしています。従って、土地開発公社そのものの設立の根拠の法律が公共用地を主に取得していけば、という目的をもって作っておりますので、必ずしも、私どもが今作り出す振興公社がその機能を担うということが、一般の財団法人でふさわしいかどうかということがありますので、土地開発公社はやはり土地開発公社として本来の目的をもって今現にあるわけですから、設立をしておいたほうが将来的にいいのかなと思っております。ただ、現実の事務のやり方として、似かよったところがありますので、組織は別々でも一定の事務を司る人間は事務局として重複するところはあるようなこともありますので、その辺は考え方だと思います。そもそも振興公社の設立については、もちろん用地の先行取得、再開発事業とか土地区画整理の用地の取得ということもそうなのですが、ずっと以前から懸案になっておりました公共施設をどういうふうに管理していくのか、市で直接的に管理する方法や、最近は公共施設の民間への指定管理というような方法も取られておりますけれども、それを目的に沿ってきちんと管理していくためには振興公社等も設立をしておいたほうが非常に取り組みやすいというようなことも議論されておりますので、それも併せて今回設立をさせていただく、こういうことであります。

中原輝明委員 ただ、私が言いたいのは、似たかよったかのようなものを2つも3つも作らないで、1つにできるものは1つに集約をして、より効率をあげていくことが、最良だと思う。公社は、同じようなものが2つもなくても、1つでできるとすれば、今の話の中で、これを考えてこれからいかなければだめだと思うのだけ。その辺のところを検討する道はあると思う。その辺はどういう考えでいくのか。

経済事業部長 今申し上げましたことは、土地開発公社の事務を開発公社で、ある一定部分だけやることは可能です。しかしながら、例えばそうした場合には、土地開発公社が本来、公用地拡大法の規定でもっております、例えば土地開発公社に売り渡した場合にその売り渡した方が、1,500万円の控除があるわけですが、税金の控除が。そういうものが受けられなくなるという可能性がありますので、これはきちんと土地開発公社の機能は、一緒になってしまうとそういうことがありますので、それは外して、別々の組織として考えた方がいいだろうということです。あくまで、この1,500万の控除が、先ほど市街地再開発事業等で中心市街地の認定を受ければ、1,500万円の控除があるというふうに申し上げましたが、それは中心市街地活性化法に基づいての控除でありますし、それから、例えば違うところで、市街地再開発事業が持ち上げれば、その市街地再開発事業は再開発法に基づく優遇措置があります。いわゆる公共用地を一般の財団法人がどこでも、例えば道路用地になるものを買収したときに、そういう法律、根拠法がなければ、優遇税制等は受けられないということになりますから、かえって公共に用地等を出していただく方については、そこで不利益が生じる可能性もありますので、今のところ私どもとしては、別々の組織の方がいいのではなからうかというふうに考えております。

中原輝明委員 今、話を聞けば、優遇できるとか、できないとか、その辺、国や県に確認してあるかどうかは知らないけれど、ここはいわゆる1,500万円の控除になるならないというのは、私は素人の考えで、振興公社でもなると思う。私はだよ。その辺をよく研究して、必要でないものはつづす、1つにして、法を拡大して、立派な運用をしてほしい。というのは、私の考え。ただ、今、説明を聞くと、みなさんの説明はそれについて、徹底してどうでも

こうでなければいけないという、それはよくわかる。言わんとすることはわかるが、やはりそういう研究もして、やるべきだと、私は思う。以上です。

今井英雄委員 今、指定管理者の関係がちらっと出たような気がしますが、資料1の中で、公共施設の管理運営業務の中で、駐車場の受託とか公共施設の管理の受託ができるようにうたっていますが、この関係で、指定管理者制度に応募する人と、この公社は指定管理者制度に応募できるとか、そのようなすみ分けとかなにかそういうものを。

経済事業部長 総括的な話なものですから、私の方から御答弁申し上げますけれど、例えば、レザンホールを運営しています文化振興事業団は、旧法に基づきいわゆる財団法人であります。レザンホールは御承知のとおり指定管理をしておりますので、いわゆる市の公共施設を財団を含めた民間の人たちに管理をしていただく、その法律がありますので。あれは入札と言いますか、それぞれ指定管理者を募集しまして、公募しまして、たしか民間の方も1社あったような気がしますけれども、財団法人の文化振興事業団ともう1個あって、プロポーザルをした結果、財団法人の方に指定管理をお任せしているということでございますので、当然、この財団も公共施設の管理をいわゆる指定管理者として指定を受けるといことになれば、そういう形で応募をして指定していくということになります。

柴田博委員 細かい話ですけれど、資料1のところで評議員のところ、評議員は理事会で選出し理事長がこれを委嘱すると書いてあって、その下の理事会、理事のところは、理事及び監事は評議委員会において選任すると書いてあって、これはこれでいいわけですか。

中心市街地活性化推進室長 資料2の一番後ろのほうの7、8ページのところに、附則のところに書いてございませぬけれども、設立時のときには、最初は両方ともないわけですので、その辺ができないということも含めてだと思えますけれども、最初のときは設立時評議員は次のとおりとする、それから、次8ページのほうへいきまして、設立時役員は次のとおりとするというような形で、最初だけは決めさせていただいて、という形を、運用としてはとっていくようになるかと思えます。その辺の細部の運用までは最終検討をまだしていないのですが、一応今そういうふうを考えておまして、法律の関係はこれで間違いはございません。

柴田博委員 同じことなのですが、この定款のところでは、評議員の選任及び解任は評議委員会の決議により行うと書いてありますが、それはどちらですか。

中心市街地活性化推進室長 大変申し訳ございません。定款のほうの11条を委員さんは読まれたかと思うのですが、評議員の選任及び解任は評議委員会の決議により行うという、こちらが正しくて、資料No.1の3ページの1番上の9番、(1)の2番ですが、これは間違いでございます。申し訳ございません。定款の方が正しい。

太田茂実委員 まちづくり会社との関連と、その辺が、私の頭の中でダブってしまっているのだけれど、その辺のところはどうなのですか。

中心市街地活性化推進室長 先ほど、中心市街地活性化協議会のところでも少しお話しをしたのですが、まちづくり会社の方は基本的に、非常に民間に近い仕事をやっていただく。具体的に言いますと、ぽつんとある空き店舗で、そこを改修したりしていく。そういうものを主にやっていくというふうを考えております。今回の振興公社の部分は先ほどいいました、それ以外の個別の店舗を、まちづくり会社が個別の店舗を何かやるというのと、それは非常に商業系の色彩が強いというのは、例えばそこにテナントを誰か連れてきたりとか、そういうのは非常にいわゆる商業ベースのものなのですが、今回の振興公社の方はそういうことではなくて、再開発事業をやる事務局的なものをやったりする。場合によっては当然連携をして、土地をどうしても地主さんが売りたいと、いうふうに言って、

まちづくり会社が土地も買って建物も改修するという非常にコストが高くなってしまいますから、例えば、土地については振興公社が買って長い間所有して行って、20年30年の間に地代をもらっていく。その上物はまちづくり会社がリニューアルしているいろいろなテナントを呼んでこよう、と。そのような連携というのは当然考えられますけれども、一応、そんなふうにイメージ的にはとらえていただければ結構です。ただ、まちづくり会社の規約を読みますと、いわゆる都市整備のこととかそういうことを実はできるようになっております。実際に飯田のまちづくり会社、まちづくりカンパニーは、資本金2億円と非常に大きなまちづくりカンパニーで、それは地元の非常に有力なゼネコンさんがついているという話もございますけれども、そういう形で都市整備のほうもやっているまちづくり会社もございますけれども、本市の場合はなかなか、それは飯田の例というのはなかなか非常に例が少ないといいますが、そういうことというのはなかなかまちづくり会社というのは難しいかなという判断のなかで、先ほど私が説明したような区分けをイメージ的にはもっていますので、よろしくお願ひしたいと思います。

太田茂実委員 要は、市街地再開発事業にかかわる、例えば土地、あるいは建物等の不動産ですか、そういったものの、先行というか、そういったことの先行取得とにかかわる業務もできるということで解釈すれば良いわけですね。そういうことになると、先ほど少し私が言ったとおり、まちづくり会社との競争になりはしないかなというような感じも持ったわけだから、その点は了解したです。それから、駐車場の経営ですか、先ほどの事業の中に経営というかそういったものも入っているということになると、今までの市の、例えば市営駐車場、そういったものの管理をここに委ねるという形になるのですか。

経済事業部長 ざっくりばらんなことを申し上げますと、平成24年までには、大門の市営駐車場は公営企業債の償還が終わります。従って、大きな改修等の事業が将来的に、改修等の工事がそれまでに生じなければ、そこから生じる利益が出てまいります。それは今、市の事業としてやっておりますけれど、それを受託してもう少し効率的に、当然えんば一くの方もこの駐車場を利用するわけですから、効率的に経営をしていく手法の1つとして、例えばこの公社が受託をしてその事業を展開すると。場合によったらその利益を使って、ほかのまちづくり事業をやるとか、あるいは市のほうへそれを市の会計に入れていくというようなことが可能でございますので、その辺は市の今の状態のまま経営をしていくのか、あるいはこの公社が経営をした方がはるかに効率的なのかどうかということを慎重に見極めて、いいほうへやっていくと、そういう選択肢がふえるのかなというふうに思います。

小野光明委員 資料No.5のなかで、全国的にはNPO法人で整備推進機構を設立しているところもあるということですが、市の場合、このNPO法人を選択しなかったのですけれど、その理由は何かあるのですか。

中心市街地活性化推進室長 さきほど、少しお話をさせていただきましたが、今回の振興公社の中に市街地再開発事業とか区画整理事業のような専門的な知識を擁する人が実際の実務に当たらないと、なかなか今回の公社はうまく回っていかない、というふうに申しました。そういう人というのは、今、市の職員の中にはそういう人が何人が当然いるわけございまして、そうすると市の職員が実務としてはそこに派遣されて、その公社の職員としてやるという形をとるのが一番いいのではないかと考えているのですけれど、NPOの場合は、1つはそこの人材としてNPOをつくってそこに市の職員がいけるかどうかといいますが、いわゆる官製のNPOという言い方をしているかと思うのですが、そのようなものというのは、なかなか本市の場合は市の職員がそこに行きまでやるということについて、なじまないといいますが、今現在はそういうことをやっておりませんし、やはり民間の方たちが集まってその分野で非常に得意なものについて、そういう方たちが集まってNPOを作っているのが実態でございますので、その方たち

に非常に専門性が必要とされる再開発事業のような実務をやっていただくのは、非常に難しいのではないかと、そういうことで、財団法人という形がいいのかな、と考えております。

小野光明委員 専門性と職員の派遣ということで官製のNPOという話もありましたけど、逆に言えば、将来性のある事業であるならば、職員の中で率先して、独立というような形になるのですけれども、そういうものを本人がやりたいと思って、そういう形でやっていけば1つにはそういう方法もありだとは思いますが、そこまでは考えなかったということですか。

経済事業部長 非常に個別具体になってしまい、私どもが今、設立をしようとする振興公社というのは近視眼的な、例えば駅前の再開発事業ですとか、あるいは場合によったら広丘に駐輪場が今度できますけれども、その管理であるとか、非常に個別具体的なことを想定しております。従って、そういうことが目的としてのかかなり広範な公共施設の管理まで含めたもののNPOがここで誕生するかどうかといえば、これはなかなか難しい話で、将来的に、そういうものができることが一番良い話ですけれども、今のところはそれの土台になるようなこういうものを作って人材の育成をしながらそれがうまく利用されるように消化をしていけば非常に素晴らしいまちづくりの形態になるのかなというふうに思っていますので、そんなふうなことができればいいなということであります。

石井新吾委員 現在開発公社がもっている財産、土地なのですけれども、これは今度作るこちらの機構のほうに移す、これは譲渡になると思うのですけれども、そういったことも考えられておられますか。おそらく税金がかかると思うのですけれども、そういったことは。

経済事業部長 例えば後でまた議論が、議論と言いますか、御報告申し上げますけれども、今回駅前の再開発事業、用地を取得を、これはこの公社がなかったものですから、当然、土地開発公社で取得していただいた。将来的にその土地開発公社が、再開発事業へ参加をしていって、最終的にその投資をしたものをいわゆる権利変換という形で受け取って資金を回収するのか、あるいは途中でこの振興公社のほうへそれを譲り渡すということも考えられますし、場合によったら公社が出てくるディベロッパーに直接土地を譲り渡すということも考えられますので、公社の土地の移動というのは、そういう意味ではあります。しかしながら、今、公社が持っている保有地を何らかの目的があればいいですけれども、何の目的もなく、この公社のほうへただ単に財産の移動をするということは、今のところは想定しておりません。

牧野直樹委員 この振興公社の活動できる範囲というのは、中心市街地活性化の指定を受けたエリアだけだという、そういう解釈でいいのですか。

経済事業部長 違います。塩尻市すべてです。従って、例えばどこかで土地区画整理事業なり、再開発事業なり、あるいは公益的施設を建設するのにその用地が、土地開発公社とは違った意味で必要だということになれば、それはこの公社が活動できる。ただ、中心市街地では、土地を売っていただいたりした方については、この中心市街地活性化法に基づいて、税制の優遇等のいくつかの優遇措置があります。例えば、広丘の駅前で駐輪場なり、駐車場を造ろうといったときにこの公社が取得をすると、それはいわゆる公共の駐車場ではなくて、公社の持ち物として料金を取ってきちんと経営ができるような形でそれを経営するということになれば、それはその法律に基づいて優遇措置がある場合もありますし、またない場合もある。ということなものですから、できるだけ優遇措置が取れるような形でこの公社の運用ができるようなところまで、持って行きたいということになります。

牧野直樹委員 よくわかりました。あと、たまたま、これがうまくいって、どんどんどんどん、そういう開発等で

お金を、収入を得ていくと、当然それが目的だと思いますけれど、そうなるとそれから初めてプロパーの職員を取っていくということですか。それまでは市の職員で対応をしていくということですか。

経済事業部長 いくつか事業が想定されていますので、ごく単純に言えば、例えば今想定をしています駅の南の再開発事業、南地区の再開発事業については、組合施行で進めるつもりであります。組合施行で、地権者のみなさんの組合ですから、そこから委託を受けて事務局をやると。当然、委託を受けますからその職員の、一定のフィーなりなんなりは、給与なりなんなりはそういう委託費用の中から出る場合もありますし、それが少し足りなければ、当初のときは市から出向してそれに当たるといことになりますから、この公社がどれだけ収益をあげられるかどうかというのは、当面なかなかそれほど設立しておいそれとはいきませんので、最初は御指摘のとおり、市の職員を条例に基づいて派遣をしていくというようなことで出発をするしかないのかな、ということであります。

牧野直樹委員 すみません。何回も。いいですか。予定では平成21年5月に設立をしたいということで、そうするともう設立したら、できあがってきて、市の職員の派遣人数というのはどのくらいを考えていますか。

経済事業部長 まだ全然、そのへんは考えてありません。派遣方法についても全面的な派遣がいいのか、それともそうではなくていわゆる兼務みたいな形ができるのかどうか、そういう法律的な検討もこれからでございます。できるだけ必要最小限の職員の派遣ということに最初はなるかと思えます。

副委員長 今の派遣、出向、兼任というようないくつかの方法が出てきております。派遣職員の場合には、派遣先から給与等が出るので、身分的にも公務員のその間については身分を有しないことになるだろうというふうに私は思うのですが、例えば、派遣でいけばその派遣期間中は公務員としての身分を許さなくなるけれど、出向の場合は身分関係はどうなるのか。あるいは兼任の場合の市職員との身分関係はどうなるのか、この辺についてはどうなのですか。

経済事業部長 財団法人等への職員の派遣に関する法律というものがあまして、それを条例で定める。市が50%以上の出資、あるいは支援、寄附行為に基づいた出捐をしている公社公団等については職員を派遣することができる、ということの規定になっております。それはその団体名を条例で定めるということになりますから、今回この公社が設立されて職員を派遣をする場合には、条例の改正が必要で、この公社を条例の中にうたうと。それによって初めて職員の派遣が可能になるということでありまして、法的にはですね。では、どういう形態があるかということですが、一般の場合は退職、いったん市の職員を退職いたしまして、そちらの公社、公団のほうへ就職ということになります。今のレザンホールの職員がこういう形で市の職員をいったん退職して財団法人文化振興事業団のほうへ就職をしたと。その期間が切れて、今度は戻ってくるということになりますと、再雇用という契約をお互いに結びまして、やっているのが今の現状でございます。しかしながら、

〔「退職はなし」との声あり〕

退職はなし。すみません、今の法律に基づいて引き続き、退職しないで、引き続き職員の身分は有しながら、向こう行っていると、こういうことです。しかしながら、土地開発公社のような場合には、うちではそういうことはあまりありませんけれど、ま、兼務の事例というものが全国の中にできておりますので、果たして兼務ができるかどうかというのはこれから少し検討をしなければいけないと、そういうことでもあります。その辺の細かいことは設立前に少し詰めたなということでもあります。

副委員長 例えば、当面派遣を、条例を改正して市の職員の身分を有したまま派遣をしていくと。そうしたときに、先ほどあった必要に応じて公社として職員を雇用することができると。だから、公社としての職員と派遣職員と、同

時に同じ仕事をするという場合が多分出てくる時期があるかと思うのですが、そうしたときに片方は市の職員の身分を有している、片方は公務員としての身分を有していない人が仕事をやる時に、何か、こういう法令上等の問題というのは考えられるのではないですか。

経済事業部長 現に文化振興事業団はそういうふうになっておりますので、私どもの職員が行きながら、あるいは文化振興事業団独自でも職員を採用しております。その辺は、さしたる問題は、

〔「協定を結んでやっている」の声あり〕

経済事業部長 そういう形でやらせていただいております。

副委員長 少し心配したのは、レザンホールと違って、土地だとか、建物だとか、あるいは換地とかいろいろなものが出てくるので、少し形態が違うかなと思っていたのですが、その辺も協定という形でできるということですか。

経済事業部長 一般の財団法人と言いますか、振興公社に行った職員については、もっぱらその仕事に従事するというになっておりますが、指揮命令系統は当然その公社の理事長、公社と言いますかその振興公社の理事長の指揮命令系統に入る、ということでございます。協定というかですね。

〔「職員の派遣協定は当然結んでいる」の声あり〕

経済事業部長 当然、市と公社とは職員の派遣協定を結んで、そういう形でやるということになります。そこは問題はないのかなというふうに思っております。

太田茂実委員 資本金というか、財産がとりあえず出捐金として市から500万円、その後の事業を継続していく場合に、収入はどこでみるのですか。

中心市街地活性化推進室長 一例でいいますと、塩尻駅の南の再開発、後は旧きたやさんのある銀座通りというところで住宅系の再開発をやろうということで基本計画にはなっているのですけれども、それを準備組合なり組合ができます。そこに事業費をもって、国の補助等が入って事業費を、例えば、あるうちは5,000万円あったと。その事業の中から事務委託を振興公社のほうに請けますので、例えばそのときにパーセントを10パーセントと決めさせていただいて、その5,000万円のうちの10パーセントを振興公社に事務委託費用として、委託料として、そういうものを公社の運営費と言いますか、収入として公社を運営していくということになります。

太田茂実委員 過去というか、いろいろな例を見ても、結局、要は、親方日の丸ではないけれども、そういうふうにならないような、本当に完全独立でやっていかないと、結局何か不足すれば市にお願いして借り入れなり長期借入を結局、市が保証して借り入れるということになってしまうと思うのです。その辺を少し、金額が大きいだけに心配をするわけです。例えば今のレザンホールの場合でもおそらく総額で委託料のような形で、あるいは事業委託、あるいはまた何だということ市から恐らく2億円近くのものが出ているわけですね。そういったことが数出てくると、やはり市の負担がかさむわけです。そういったことがどうなのかな、という心配を少ししているわけです。

経済事業部長 変な話ですけども、何と言いますか、私ども振興公社を設立するに当たって、その辺の覚悟のところは示していかないと御理解を得られないのか、と思っておりますが、やはり公社は公社として最終的には独立採算できちんとこの事業を完成するのが理想だと思います。ただ、それができない、と言いますか、できるようになるまで、ぜひ市で支援をしていただきたいということもありますし、また、特に中心市街地の事業の中では、いろいろな、国からのいわゆる借入金の保証制度とか、国からの出資を受けられるということもございますので、これは優先株と言いますか、いわゆる議決権を伴わない出資でありますから、そういうようなものを通じながらできるだけ独立

をしていただけるような事業展開をしていく方向でやっていくのが望ましいのではないかな、と思っております。ただ、今の状態で、例えばそれが再開発事業とか、区画整理もそうですが、市の職員が当の事務局、再開発組合の事務局へ行って事務をする、あるいは土地区画整理事業の組合へ行って事務をするという形態は、あまり民間サイドからの事業の展開からいえば好ましい姿ではないのではないかなということが根本でありますので、この今やっている再開発は、そういう意味では公共施設をつくるような再開発ですから、ある一定の許容範囲があろうかと思いますが、これから展開されるようないわゆる民間事業を主体としたそういう事業については、やはり一定のこういうものをきちんと計画をつくりながらやっていって、できるだけそれが独立をして再開発事業ができるようなものを目指していくというのが、私は望ましいのかなというふうに思っておりますので。そのためには、いくつかの収益事業を市から受託したり、あるいは市の職員がやればコストが高いものを、コストを抑えてやれるというようなことを考えていかなければいけないかな、と思います。

太田茂実委員 市民交流センターの場合でもえんぱーくという名称がつかいましたが、結局その場合でも実際問題は市の職員が事務すべてのことについてやはり携わったわけです。そういったものがやはり、非難とまではいかないけれど、いろいろな面で疑いをかけられるということになってきたわけなので、そういったことにおいて今回の振興公社という独立した経営というか、進展ができるようなことになれば、派遣職員ということになれば、すっきりした形になるのではないかなと思うわけです。だから、この公社の事業が進展していくことによって、開発あるいは市内の再開発が進むということになればいいことかな、と私なりにそう考えているわけです。ぜひひとつ軌道に乗るような、そういうことを計画面でお願いしたいということです。

中原輝明委員 この評議員と理事の人選というのはどういう具合にやるのですか。それともう1点、県下でこのような動きをしているところがあるかないか。いくつもやっているところがあるなら公社でもいいと思うけれども、その辺はどうなのか聞かせていただきたい。

経済事業部長 まず理事と評議員の選任ですが、やはり設立者が最初の段階では決定をするということになりますので、その辺は私どもとしては市の理事者が議会等とさまざまな協議をしながら、検討をさせていただくということになるかなと思います。最初の定款にうたい込むということになるかなと思います。それから、県下でどういう動きかということですが、振興公社は各市が土地開発公社になる前にはたくさんございました。これは公共施設の受託をしたり、あるいは場合によってはリゾートの開発をしたり、中には赤字を抱えて倒産をしたという、倒産と言いますか解散をせざるを得なかったというようなこともありますし、例えばスキー場の経営をして相当の負債を抱えたとか、過去にはそういうこともございます。ただ、まちづくり全体についてこういう振興公社でやっているという事例は県内にはあまりございませんが、先ほど申し上げましたとおり、全国的には一般的にやられているところだと思います。県内でどうしてないかと言いますと、県内でこの中心市街地の事業を積極的に進めるというのは長野市と飯田市であります。長野市につきましては、この公社ではありませんが、いわゆるまちづくり会社みたいなものが商工会議所を主体として設立されておりまして、それが公社と同じような働き、まったく同じではないですけども、働きをしておりますし、飯田市の場合は先ほど室長が申し上げましたとおり、大手の建設会社が出資をしましてそこが再開発事業を中心的に進めているというような形態をとっているところがあります。しかし、私どもは街全体を1つの市街地再開発事業とか、1つの区画整理事業ではなくて、まち全体のことを、いわゆる公共的な面からもカバーしなければいけないという使命もありますので、そういう形の方がより相応しいのかなと思います。

中原輝明委員 なぜこの質問を、人選についてしたかと言うと、以前にも言ったことがあるのだけれど、土地開発公社でやはりみな味方だけで、どうしても良い悪いという判断のときは、ぜんぜん市会議員が3人ばかりではどうにもならない。最初の結論だ。それで、これは皆さんも計画はあると思うが、仲間を多勢、市役所の連中をあまり入れないで、3者を入れて判断を仰ぐ。これが一番妥当な判断です。今までの公社の役員はすべてが、部長級の連中がずらっといて、あとは私たちがここにいて、良い悪いのという多数決のときは、完全にいけない。部長の連中というのはよくも悪くも理事者から言われれば、いうことをきかないといけません。そのときに、部長でもこれはいけないと言える部長が欲しいわけです。いないではないですか。そのくらいしっかりしていけないと、これからのこの振興公社というのは成り立っていきませんよ。一時は開発公社もなくしてもいいのではないかとというのが改革のときにもあった。私が言っているのは、あってもなくてもいいのではないかとというのがそれだ、振興公社ができれば、これだけは今の人選のことだけは、5人から7人いるところに一般というか外部でも議員でもとにかくいいが、4:3くらいにしてやらないと正しい判断はできませんよ。これだけはきちんと、しっかり伝えておいて、理事者に。以上です。

経済事業部長 理事会の中の意思決定でありますので、理事会の中で十分議論していただいて体制をつくるというのは当然だと思いますが、議会との関係の中では、これはもう少し調べたり、議論をしていかななくてはならないわけですが、議会と公社の理事会の関係というのは非常に微妙でありまして、例えばこの公社の理事会で、もし議員さんが議決を、理事会に理事として出てきたものについて議決をしたと。そうすると、その議決は議会人として戻ったときにどういう判断が求められるのかということがあります。その辺は少し他のことも参考にしながら、議会とこの公社の理事という職務の兼務が果たして適当かどうかということも含めて、これは私どもの職員の兼務も適当かどうかということも含めて検討しなければいけないと、私は今思っておりますので。意向はよくわかりますので、理事者にその旨を伝えながら検討させていただきたいと思います。

委員長 ほかはよろしいですか。

少し私のほうから評議員と役員を選出について、決まるまで、決まった段階と出捐金500万円の議会での予算審議のタイミングの後先というはどうなりますか。

経済事業部長 同時、予算審議の方が多分先にさせていただくようなことになるかと思えます。それから予算の議決をいただいて、当然定款の作成に入るわけですが、それで、その前に予算審議のときにはある程度の、指名までがあるかどうか、役員の対象のようなものを御協議しながら予算の議決をいただくようなことになるのかな、と思っています。ただ、個人名がそこで出てくるかどうかは、少なくとも定款を今日お示ししてありますが、もう少し精査させていただいた後、場合によっては当面の事業計画のようなものを提出させていただいて、予算の審議をしていただく。こんなところになるかと思えます。

委員長 ほかにございますか。なければ、この件につきましては議決する案件ではございませんので、委員会としての判断はしませんが、いずれにしろ3月の当初予算で出捐金500万円の予算計上がされますので、その判断が議会の判断ということになるかと思えます。特にこの件について、それまでに特別委員会を開催するつもりはございませんが、今日の議論を、また全協等でも報告があるかと思えますが、その中での議論を参考にさせていただいて、3月議会で判断をしていきたいと思っておりますので、よろしく願いをいたします。10分間休憩をいたします。

午後2時45分 休憩

塩尻駅周辺整備について（報告）

委員長 休憩を解いて再開をいたします。では、(2)番と(3)番、2つ同時に行いたいと思いますので説明をお願いします。

中心市街地活性化推進室長 それではいちばん元のメインの資料に戻っていただきまして、趣旨のところからお願いたします。(2)塩尻駅南地区市街地再開発事業予定計画区域内にある土地・建物が、長野地方裁判所によって期間入札(競売)に付され、塩尻市土地開発公社が落札したので報告するものです。(3)塩尻警察署から塩尻駅前派出所を移転改築したいので用地を賃貸してほしい旨の要請があり、調整の結果、塩尻駅前公園の一角に用地を確保し県に賃貸したいので協議するものです、ということでございます。それでは、その資料のいちばん下の大きな2番の中村ビル関連不動産の競売についてでございます。平成20年12月22日の特別委員会にも報告させていただきました経過をもう1回おさらいいたします。平成20年、昨年12月22日ですが、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。権利者7名、面積約3,560平方メートルでございます。裏面にいっていただきたいと思っております。昨年の12月18日に中村ビル関連不動産、期間入札の公告がされました。2番、物件概要ですが、資料6ということで地図を付けてございます。1枚のペラで地図を付けてございます。その駅の南側の斜め斜線で引っ張ってあるところ、黒い線で囲ってあるところが再開発の予定区域で、斜めの線を引っ張ってあるのが競売公告区域で、右側の中村ビルさんの一角、左下のこあしおじり月極駐車場というところ、これはちょっと地権者が違う方でございますが、それ以外のこの所が一括全部競売に付されました。メインの資料に戻っていただきますが、物件概要で土地が一番右側の440.4坪、所有者はA、Bということでございます。建物、2行目の真ん中辺に4,071平方メートル、店舗、事務所、駐車場、所有者Cということでございます。3番、公告の内容ですが、1月8日から15日まで入札期間。開札が1月20日、売却決定期日が27日ということでございました。それ以外、基準価格、買受可能価格はそこに書いてあるとおりでございます。4番、落札結果でございますが、塩尻市土地開発公社が1億5,000万円で落札をいたしました。応札をしたのは市の土地開発公社1者のみでございます。それで、今後の予定につきまして後で説明をいたしますけれども、このような形で入札に参加した経緯でございますけれども、今回の競売に付された場所は皆さん御存知のとおり国から認定を受けました中心市街地活性化の基本計画の中で再開発事業が計画されている所でございます。それから先ほども申しましたが、周辺、こあしおじりも含めまして関係者の全員が合意をいたしまして、再開発の住民組織等も設立されて実現への期待と可能性が高い地域でございます。それから複数の民間業者が関心を寄せておりまして、民間主体の再開発事業の実現性が高いこと、それから塩尻駅に近接している市の顔にふさわしい開発が求められると共に、中心市街地のほかの事業の実施にも多大な影響を与えるということを考慮いたしまして、塩尻市から市の土地開発公社に対しまして取得の依頼をいたしました。それに基づきまして、市の土地開発公社のほうで競売の入札に参加をしたということで、その結果が1者で1億5,000万円という形で落札をしたものでございます。なお、この金額等につきましては、当然土地開発公社で検討をしたわけなのですけれども、将来的に再開発事業があるということの中で、国の補助金等が事業全体に見込めます。それによって事業が成り立つかどうか、その辺のところも検証をしながら、さらに裁判所から評価書が出ております。それを当然調査させていただきました。それをもとに再検討をして、値段については決めさせていただきました。札

を入れたという経過でございます。

別紙の資料No. 7ということで御覧いただきたいと思っております。塩尻駅南地区市街地再開発事業の今後の進め方と概略スケジュールとでございます。少しおさらいがありますが、左側の上のところ、平成20年10月に権利者の基本的合意、準備組合の設立、本年の1月、ここでございますが、競売落札によりまして、権利者が5名になりました。それから今、複数の開発業者と協議中でございます。主な施設の内容といたしましては、宿泊施設や駅前のサービス施設と言いますと、飲食店や観光物産店やコンビニ等がございます。それから集合住宅、それから駐車場等が施設の中身的なものとしては挙がってきております。その次、都市計画決定手続きも開始をしております。それから、その下の矢印、平成21年度4月から9月までの上半期でございますが、特定業務代行者公募決定とございます。これは初めて出てきた言葉でございますが、右側米印の特定業務代行とは、というところで、今回民間の再開発事業でございまして導入の趣旨ですが、民間事業者の能力を活用して事業の円滑な推進を図るため、施行者である組合からの委託に基づき民間事業者が業務を代行する方式でございまして、役割・業務というところで、今回は先ほど言いましたように宿泊施設であったり住宅であったり、商業施設であったりするのですが、その保留床、結構高い建物になると思うのですが、その保留床の処分義務、処分義務ということは、その業務代行を受けたディベロパーなりゼネコンさんなりが最後にきちんと処分をするという義務を負ってもらうと。そういうことが1つございます。その特定業務代行者の方に、施設建築物等の設計、それから施設建築物の建設、監理もしていただいて、当初の資金協力もお願いするというところでございます。それを選定する方法といたしましては、事業提案協議方式というものが一般的でございまして、計画案に対して事業の採算性、工事の施工、管理運営等の事業計画の提出を求め、これらの中から最も優れた提案を選択する方式でございまして、事業提案、工事費、保留床の価格などの総合評価を行って決めていくというものでございます。このような形を来年度の上半期にとりまして、特定業務代行者を決定していきたい。それから来年度の下半期では、都市計画決定の手続きが終了しまして、事業採択になりまして、測量、土地・建物調査・評価を行っていく。さらに基本設計を行っていく。それから平成22年度でございますが、事業計画の認可、組合設立、これはいわゆる本組合に移行してまいります。権利変換計画の認可も受けていきたい。この時点で土地開発公社が地区外転出をいたしまして、土地等に係る補償金を受け取るということでございます。これは取得費にプラスいたしまして、いわゆる事務費や金利等も含めてでございますけれども、そのような形の評価をして補償金を受け取る。で、平成23、24年度に建設工事という形での概略のスケジュールを立てております。それが大きな2番の内容でございます。

続きまして、もう一度元の資料に戻っていただきまして、裏面の下から3分の1くらいのところ、大きな3番で塩尻駅前派出所の移転改築についてでございます。経過ですが昨年の7月に、塩尻警察署から駅前派出所の移転改築をしたいので、駅周辺整備の全体構想との整合を図りたいとの相談がございました。その後、庁内調整と地権者との交渉を随時行ってまいりました。警察のほうから今後移転改築をしたいという理由なのですが、耐震診断をしたところ、もう駄目でしたよ、アウトだったと。で、ぜひ改修をしたいのだけれども用地をJRから借りているそうでございます。建物も非常に狭くて不都合だと。それからパトカーがあそこに入るのに人のところを横断するとか、いろいろありまして非常に危ない。それから、パトカーを置く場所を確保できないということで、もともと非常に困っていたということだそうでございます。耐震診断を機に予算要求を今して査定を受けている最中だということだそうでございますが、そういうことで塩尻駅周辺のいろいろな開発の話が新聞等でも報じられておりましたので、その辺とぜひ整

合を図って、できたら一角に用地を確保していただきたいと、そのような相談がございます。要するに、結論で言いますと、資料No. 6の図面を見ていただきたいのですが、駅広の上のところに大きく大門八番町とたまたま書いてございます、その三角形と言いますか、台形のような土地なのですが地権者が2人おります。この太線で囲んであるところを、基本計画の中で塩尻駅前公園という形で全体を位置づけしてございます。3,000数百平方メートルでございます。結論的にはその一番東南の角のところに派出所の移転先をしたらどうか、ということで決定をして警察のほうにお話をしてございます。というのは、この公園の中には、森の駅構想という全体の構想もありますし、あと観光交流センターというような構想もございまして、それも配置していきたいということなのですが、この場所を選定した理由の一番はパトカー等一般の車両の出入りもございまして、その出入りもできる場所というのは、この場所しかないわけございまして、奥の方に入ってしまうと、どうしてもそういうことが非常に危険であったりするというので、この場所を選定させていただきました。内容のところ敷地面積が書いてございます。約265平方メートル、土地の所有形態は、土地は地権者から市が取得をいたしました。市が取得をして県、塩尻警察署に賃貸をする。土地の貸付をする。建物は県で建てるということ。で、建物概要は2階建てで延べ床面積135平方メートルくらいを現在では予定しているようでございます。なお、現在のJRの土地を借りている現派出所の面積は2階建てで87平方メートルだそうでございます。今後の予定ということですが、平成21年度の上半期に市で用地取得を行います。その後、土地の賃貸契約を県といたしまして、県では建物の設計を進めていくと。下半期に県のほうで建設をしていくというものでございます。なお、駅前公園全体につきましては、来年度、これからの予算の話になるのですが、今の予定といたしましては地権者2人のうち東側の方の派出所が移転するところも含めました土地の買収を平成21年度は考えていきたい。それから、平成22年度に、駅よりの今市民花壇になっております。少しぎざぎざになっている形のところなのですが、その用地取得について平成22年度については検討し、同時に公園整備も行っていきたいと、そんな全体的な予定は、今、立てております。以上でございますが、よろしく御協議をお願いいたします。

太田茂実委員 市と県で土地の賃貸契約をするということですか。使用貸借ということではないのですか。

中心市街地活性化推進室長 今現在は、使用貸借ではなくて有料でという形で考えております。

中原輝明委員 つかぬことを聞くけれども、1億5,000万円と決めたというが、相手がなかったと言いましたね。そういう予感はしなかったわけですか。

経済事業部長 まったくいたしませんでした。競争になると考えておりましたが。

中原輝明委員 全然、まったくなかったのですか。それで、御苦労だったということは確かだが、これも市が取得しなければいけない場所ですから。それでも予感して1億2,000万円くらいで落ちはしないかと思ったのだが。そんなわけにはいかなかったのですね。これは、後は、取得したはいいいけれども、あとはどうなるのですか、あそこは。時に、決まるまでは。

中心市街地活性化推進室長 市の土地開発公社が取得した部分については、今現在は、上の立体駐車場のところを一般には開放しておりませんで、ついこの間までなのですけれど。昨年までなのですけれど、関連の塩尻タクシーさんの駐車場として使っていたということなのですけれども、それについても別途に行き先を確保して、あそこは出ていくという形を今、考えていますので、一般の人が入れないような形で、危なくないような形で管理をしていくという形しか今のところ方法はないと思っています。民間の再開発事業でうまく、単独で、例えばやっているということ

ろがあれば、いわゆる再開発事業のルールにのらなくてもすぐ開発ということは、可能性はゼロではないのですけれども、さきほど言いましたスケジュールというのはどうしても再開発事業でやりますのは、何年かかかってしまいます。その間は安全な形で管理をしていくというふうなことを考えております。うまくだれかに貸せるとかそういうことが可能であれば、一応収益を得るといことも検討できないことではないと思いますけれども、今まであった権利とか契約とかは一切きれいにになりますので、もう一度その間の2年なりは、そういうものについては可能性があれば、そういうことは公社のほうとして考えていく。そういうことになります。

中原輝明委員 はい、了解。

柴田博委員 再開発の話ですが、予定の区域では道路を挟んで両側になっているわけですが、その道路は市道ですね。再開発する場合には多分道路も含めた形になるかと思うのですが、その辺については今は地権者が、権利者が5人ということなのですか、その中には市は入っていないと思うのですが、その辺はどうですか。

中心市街地活性化推進室長 すみません。5人の中には市が入っております。というのは、こあしおじりさんの土地が市の土地でございまして、1,700平方メートルほど全部市の土地でございまして、ほとんどですね。一部民間の方がいるのですが、ほとんど市の土地でございまして。それを有料でこあしおじりさん協同組合に貸しているということで、こあしおじり側のほうで地権者が3人、図面の右側のほうで地権者が公社ともう1人、角の白い所で2人ということで5人というふうになっております。市道は、こあしおじりと中村ビルさん以外に、実は中村ビルさんのすぐ北側に駐車場と書いてあります。その横に建物がかいてあるのですが、今はダーツパーというのですか、前はビデオ屋のタッチというのが入っていたのですが今はダーツパーになっています。その方がこの道路を通らないと行けません。ということがありまして、駅側のほうからこの方は入ることができないものですから、今現在ではこの道路は残して再開発事業をやっていきたいと思っております。ただ、いろいろなプランの中では、例えば今言いました北側の方も一緒に再開発事業をやってもいいですよ、とそういうことも言ったりしている部分もあるものですから、そうやって本当にもう道路がいらないということになれば、それは道路を廃止して、全体を開発していくこともあり得ます、可能性としては。

今井英雄委員 1点だけ教えてくださいませんか。交番ができる土地の裏のところに、知春さんから駅に抜ける昔は道があったが、今はこれは、現在市道かなんかで残っていますか。

中心市街地活性化推進室長 知春さんのところの前を通りまして斜めに、その図面にもありますけれども、これはいわゆる赤道といいますが、認定外道路ということで現在も公図上は残っております。市道ではございません。市道ではないのですが、財産は認定外道路ですから市に帰属しております。その部分は買収はいたしません、それ以外のところは民地を買収して公園にしていくと。そういうことでございます。

小野光明委員 資料7の今後の進め方のスケジュールでいくと、景気がだいぶ厳しい中で特定業務代行とかを上半期に向けてしていくと、下半期に都市計画決定までいくのでしょうか。この計画どおりにいくかどうかは難しいのではないかと思いますのですが、どうですか。

中心市街地活性化推進室長 今、不動産業界にとって一番最悪の時期といいますが、都会のほうはそういう状況です。うちのほうは再開発協会を通して数社に日本の大手を含めまして話をしております。一部反応の悪いところもございまして、反応の良いところもございまして。これをもう少し広げまして、とにかく立地としては駅前であるということ、それから今回1月2日付ですけれども用途地域が商業地域に変わりました。そういう場所でありまして、

塩尻の中では一番いい立地だと思っておりますので、世の中の全体の動向としては非常に厳しい時ではありますけれども、それでも、開発したいというところは必ずあるわけがございますので、今現在としてはこのスケジュールを基本に、何とかチャレンジというおかしいですが、やっていきたいと。その様子を見て当然スケジュール的な変更をすることは中途であるのかもしれないのですけれども、一応こんな計画で。

小野光明委員 このいわゆる特定業務代行者が決まらないと、先は進まないという考え方でいいですか。

中心市街地活性化推進室長 このスケジュールにつきまして、この方式でいきますとそういうことになるかと思えます。ただ、一般的に特定業務代行をどの時期でやるかというのはいろいろなケースがあります。もう少し、逆に少し後ろにずらしてやるということも手法としては可能ですので、その辺は再開発協会のほうで少し調整して、時期的なものは変更になる可能性もあります。ただ、このときに代行者を決めなくて、都市計画決定の手続き等が終わって、例えば振興公社ができて、振興公社が事務を担って、その中でいわゆる測量だとか土地・建物調査だとかそういうことはできますので、それは振興公社の職員が指導してコンサルに委託してそういう作業を少しやるということも想定はしております。どこかの段階でこの特定業務代行というものは最終的にはやっていきたいと思っておりますので、少しスケジュールに前後とかはあるのかもしれませんが。

小野光明委員 うしろに行けば行くほど土地開発公社で落札した土地、建物等をいろいろ上物の整備なり何なり、更地にするわけですが、その分の経費は当然のにかかるので、遅くなれば遅くなるほどコストがかかってくるのではないですか。

中心市街地活性化推進室長 当然金利等の部分もふえてくると思いますが、一応公社のほうの事務費というのは、金額によって決まっているそうでございます。その辺は変更ないと思いますが、金利等はそういうことです。ただ、全体の事業は、いまいくつか提案のある中では相当高層な建物を提案してきておりまして、全体事業費に金額を言うことはあれなのですが、例えば20億円とかを超えたような事業になってまいりますので、そこでの1億5,000万円についての金利というものが、事業全体に大きく響いてしまうとかそういうことではないと思います。

小野光明委員 最後に。そうすると、これは先ほどの振興公社の関係でいうと、ずっとこの土地については土地開発公社が持ったまま、ということでしょうか。途中で権利変換したりとかすることはなく、土地開発公社が持ったままということですか。

経済事業部長 今のスケジュールでいうとそういう格好になってはいますが、場合によっては取得をし直すということもあるかもしれませんが。というのは、今、国の景気の対策などで、一般財団法人と言いますのは、土地開発公社ではなくて、今、土地開発公社が何をやっているかという、市の債務保証を受けて一般金融機関から借り入れをしてこの土地を買っています。もし、新しい今、国が考えています支援方式などが出て、場合によっては今回設立をする財団に対して先ほど言ったような国のいわゆる出捐だとか、あるいは債務保証を受けられるような可能性があれば、そちらに売り渡したほうが有利なものですから、そういうことも考えられるということでもあります。

五味東條委員 ここでこういった用地を買うというのは、今言った場合に、今いろいろの噂があるということなのですが、具体的に今の出ているところでは、たとえばホテルを造りたいとか何とか、そういったことは具体的にありますが、今の出ている範囲で。

経済事業部長 複数の業者から提案がございますけれども、基本的には高層住宅とホテルであります。

委員長 ほかにございますか。

それでは、ないようですので、この2点につきましては報告を受けたということで処理をいたします。以上で協議を終了いたします。その他、何かございますか。

なければ、理事者からごあいさつがあれば。

理事者あいさつ

経済事業部長 慎重に御審議いただきまして、ありがとうございました。来年の事案を、新年度の予算に関わる事案の、報告事項を除きましてしてございますので、また改めまして予算審議に必要な御説明を申し上げて御理解をいただきたいと思います。本日はどうもありがとうございました。

委員長 以上で市街地活性化特別委員会を終了いたします。御苦勞様でした。

午後3時18分 閉会

平成21年1月30日(金)

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