

# 市街地活性化特別委員会会議録

日 時 平成22年2月10日(水)午前9時30分

場 所 第一委員会室

## 協議事項

- 1 (株)イトーヨーカドー塩尻店の閉店に伴うウイングロードビル再生について
- 2 その他

## 出席委員・議員

委員長	金田 興一 君	副委員長	牧野 直樹 君
委員	石井 新吾 君	委員	森川 雄三 君
委員	小野 光明 君	委員	中原 巳年男 君
委員	五味 東條 君	委員	中村 努 君
委員	柴田 博 君	委員	太田 茂実 君
委員	永田 公由 君	委員	中原 輝明 君
議長	塩原 政治 君		

## 欠席委員

なし

## 説明のため出席した理事者・職員

副市長	青木 俊英 君
経済事業部長	藤森 茂樹 君
市民交流センター長	田中 速人 君
市民交流センター総務課長	伊東 直登 君
中心市街地活性化推進室長	大和 晃敏 君
中心市街地活性化推進室長補佐	高木 哲也 君

## 説明のため出席した参考人

塩尻市振興公社理事長	米窪 健一朗 君
------------	----------

## 議会事務局職員

事務局長	酒井 正文 君	庶務係長	小澤 真由美 君
庶務係主事	大村 一 君		

午前9時28分 開会

**委員長** 皆さん、おはようございます。定刻より若干時間が早いわけですが、全員おそろいですので、ただいまから市街地活性化特別委員会の協議会を開催いたします。なお、本日の議題にあります関連がございますので、塩尻市振興公社の米窪理事長にも出席をいただいておりますので、お知らせいたします。それでは早速始めたいと思います。最初に理事者からあいさつがあれば、お願いいたします。

#### 理事者あいさつ

**副市長** おはようございます。何かと御多用なところ、市街地活性化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、イトーヨーカ堂塩尻店閉店に伴いますウイングロードビルの再生につきまして御協議をお願いしたいものでございます。イトーヨーカ堂の閉店問題につきましては、議員の皆様方、市民の皆様を含めまして大変御心配をいただいているところでございまして、また、議会におかれましても、先進地等の状況をご視察をいただくなど、大変感謝申し上げます。

さて、イトーヨーカ堂でございますけれども、2月末閉店ということで、その後の状況等につきましては、その都度特別委員会等に御報告申し上げてきたとおりでございます。土地・建物等につきまして市で取得してほしいという提案もございまして、後継テナントの問題も含めまして協議を進めてきたところでございます。今回、ヨーカ堂のほうから譲渡価格の提案がございまして、検討を進めてきた結果、ほぼ再生できる価格ではないかと判断するものでございまして、その状況等につきまして、本日御協議申し上げるところでございます。なお、後継テナントの関係につきましては、1階がほぼ埋まりますけれども、2階につきましては現在も調整中でございます。また、3階につきましては公共施設として活用していきたいと、そんな方向で検討しているものでございます。なお、その活用方法等につきましては、今後御協議申し上げて、また市民の皆さんの声も聴いて決定していきたい。そんなぐあいに現在考えておりますので、その内容等につきまして、本日、御説明申し上げまして御協議をいただきたい、そんな内容でございますので、何かとよろしくお願い申し上げたいと思います。開会に当たりましてのお願いのごあいさつとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

**委員長** ありがとうございました。

#### 1 (株)イトーヨーカドー塩尻店の閉店に伴うウイングロードビル再生について

**委員長** それでは早速、協議事項に入りますが、1番、株式会社イトーヨーカ堂塩尻店の閉店に伴うウイングロードビル再生について。

**中原輝明委員** ちょっと待って、その前に少しある。この会議は、見た限りではウイングロードを買うか、買わないかということが決定しているのか。決定しているの、議会で。単価も決まっていない。そして、内容もこのように精査する余裕があるのか。買収することが決定して初めて内容を検討しなければいけない。そんなばかにしたことはないではないか。買うか、買わないか決定していないよ、まだ。それから決めていかなければだめだ。理解しているのか、みんな議会で。ここで議会の皆さんが理解しているかどうか聞いてよ。理解しているならいい。だが、私はだめだよ。議会で買うか、買わないか決定して、初めて内容を精査するというのは当然ではないのか。あまりにも大変なものだよ、これは。なぜ、中をやるには、買いもしないものを、なぜその中をやる

のか。議会の皆さんは承知しているのか、決定していることは。幾らで買うか、買わないか。何を言っているのか。基本には幾らで買って、それならいいから、さあそれでは後は何だ。その裏にはテナントを入れると、こういう話だったのではないのか。それを、説明とか相談など、議会には全然。決定したものをここへ出しているのではないか。こんなことでは議会は承知しない、私は承知しないよ、これでは。買うか、買わないかを先に決定しなければだめだ、議会で。

**副市長** その辺も含めまして、本日、ヨーカ堂のほうから譲渡価格の提案がございましたので、その辺を御協議申し上げて、これでいいかどうかと。最終的には、不動産の取得の議会の議決をいただくようになりますので、それはまた、議会の議決をちょうだいして初めて取得ということになります。本日は、この前から御協議申し上げてきましたけれども、何とか商業施設として再生していきたいという中で、ヨーカ堂のほうからは土地・建物について公共で買っていただけないかということの提案がございまして、その関係について今までの取得価格等を協議してきて、その価格の提案がございましたので、その辺のところでも本日初めてその価格を議会のほうへ御提案申し上げる、そういう内容でございまして、今まで価格の提案はどこにも出しておりませんので、きょうが初めてでございますので。したがって、その辺を、これで買っていいかどうかということも、きょう、委員会の中で御協議を賜りたいと、そういう内容でございまして。それから初めて、テナントの負担分も含めて御指導いただければということでございます。最初のあいさつで、私のほうで少しその辺を詳しく説明しなかった点がございましたら謝りますけれども、そんなところでございまして、よろしく御協議をお願いしたいと思います。以上です。

**中原輝明委員** これは基本だから、やらなければいけない。それで、職員の皆さんに聞くけれど、本体を買うか、買わないかを決定しないで内容を検討するなど、一般家庭でも、一般の業者でもできないよ、それは。単価も何も決定して、買収にならないではないか、まだ。どこで決めたのか。この前の時は、5億円だか6億円という話があって、どうしてそれを提示して交渉して、それをただにするか、3億円にするか、それで買収すると決定して初めて、その残のテナントを入れて、そのテナントが満タンになったゆえに買収すると、こういうことだったのだよ、違うのか。それを、今ここで全てを、内容までこんな、笑われるぞ、こんなばかをしていけば。人の家を、何も買収もしない、決定もしないものを、中までこんな出すなど、とんでもない話だ。

**副市長** おっしゃるとおりですけれども、少し説明させていただきますけれども、前回の。

**中原輝明委員** 説明ではなくて、買収する。決定するかしないかはどちらが先なのか。

**副市長** だから、決定するについても、ただ買う、買うでやっていることではなくて、提案した価格が幾らであって、これで買っていいかどうかということをお協議していただかないと。その材料をまだ全然出してないものですから、きょう、譲渡価格のこの建物が幾らだからという提案があったので、それならやっぴいこうではないかという、そういう御協議をいただきたいという意味で、きょうお願いしたいと、そういうことでございます。したがって、きょう、そういうことで、このくらいならいけるではないかということで議会とも御指導いただければ、それで私たちは進んでいきたいと、そういうことでございますので。

**中原輝明委員** こんなことをやっぴいはいけませんが、もう一度聞くが、これははっきり答えてよ。買収するものはして、決定して、そして事を進めるというのが、私はひとつだと思ふ。その単価も決まらない、内容はこうだ、ああだと、とんでもない話だ。皆さんもどうだ、やるのか職員は、自分の家の場合も。例えば売の場合も

買う場合も。決定もしないのに。単価を決めて決定して、それでは中をどうすると、こういうことだ。建物自体を幾らで買って、そしてテナントを入れるという条件で満タンになったから、それではその単価で買いたし、それで初めて中の商業施設の設備を、計画、設計してやるというのが順序ではないのか、違うのか。その辺をしっかりとしないと、議会はなめられているよ、これは。相談ではなくて、決定したものを我々に返事をさせると、こういうことだ。相談して、そして我々から出た意見を皆さんは相談して、もう一度決定したから、こういうふうになったから、皆さんの御意見はどうだと、これが進むべき道だよ。間違っているよ、こんなことは。

**太田茂実委員** 中原委員の言われることもよくわかるけれど、これは商業施設として再生をするということは、ほぼ一致した考えだし、そういう思いだったと思います。したがって、今中原委員から出ていますが、確かに買うか買わないかは、別にまだ決まっているわけではないが、内容を精査した上で我々は議決をしなければいけない。まだきょうは説明を受ける段階だということで、説明を受けて、これを了承するかしないかは次の段階だということに私は思いますので、ぜひ内容についての説明を。

**中原輝明委員** 説明はいいが、買収するかしないかは決定していないからね。

**太田茂実委員** だから、これからしても。

**中原輝明委員** そんなばかなことはあるはずがない。何を言っているのか、笑われる。

**副市長** 私の説明が下手で申し訳ございませんが、前回まで、今太田委員さんからも言われましたけれども、市としても商業施設として再生をしていきたいということがありました。それで、ついでにはヨーカ堂の建物をどうするかということの中で、これを壊してしまうのか、あるいはそのまま再生できるものなら再生するかということ、これはできたら再生する方向でいきたいと。ただ、これは譲渡価格が非常に高いものであれば、これはもう再生といっても非常に回収できないような状況であれば、困難であるわけでございますので、その辺でどうするかということ、譲渡価格が大体どのくらいかということと協議するわけでございまして、決して市のほうで絶対幾らでもやっていきたいということではないわけでございまして、できれば買いたいということでございましたので、その辺をぜひ御理解いただきたいと思います。したがって、きょう御提示申し上げる価格は、ヨーカ堂と進めてきた内容で、一応こういう価格が今提示されていますよという意味でこれから御説明申し上げますので、それでは少し高いではないかと、それではもっと違う方法があるではないかというようなことありましたら、また御指導賜って、市としても協議をしていきたい。市としては、まあこの価格なら再生できるのではないかなというぐあいに考えるものですから、その辺で議員さん方から御指導を賜りたいということで、きょうお願いしているわけでございますので、最終的には、先ほど申し上げましたように、財産取得の議決を賜らないとできないこととございますので、その辺、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。もし、私どもの説明が悪かったということでございますれば、この場をお借りして謝りたいと思いますけれども、そういう状況でございますので、ぜひ御理解を賜りたいと思います。以上です。

**委員長** それでは、そういうことで過去の中では、まず価格があうこと、そして後継テナントが満杯になる、そういう条件を満たした場合に買収について諮りますというような、そのような経過もございまして、これから今のウイングロードビル再生について説明を求めます。

**中心市街地活性化推進室長** それでは、私のほうから資料に基づきましてイトーヨーカドー塩尻店閉店に伴うウイングロードビル再生について御説明をしたいと思います。

お手元の資料の1ページ目になりますけれども、まず趣旨ということで、イトーヨーカドー塩尻店が2月21日をもって閉店することに伴いまして、その後のウイングロードビルの再生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。

2番の経過報告でございます。以前、特別委員会の中でも幾つか報告をしてきましたけれども、昨年10月1日、株式会社イトーヨーカ堂から正式な書面による閉店の通知がございました。内容は、イトーヨーカドー塩尻店を平成22年2月末をめどに閉店をしたいということが1つ。それから、閉店後の弊社所有の土地・建物及び設備等を貴市に御購入いただきたいので御検討をお願いしたいということ。それから、後継テナント誘致や建物・設備等の改修、メンテナンスについて今後協議をさせていただきたいという内容でございました。10月7日に議員全員協議会、さらにウイングロードビル再生対策会議を開催いたしまして、早急に窓口を開きイトーヨーカ堂と協議していくということで報告をさせていただきました。10月9日、株式会社イトーヨーカ堂本社のほうへ訪問をさせていただきまして、打ち合わせをしております。この後、イトーヨーカ堂、それからアップルランド、大門再開発株式会社等と断続的な協議を進めてまいっております。10月30日に市街地活性化特別委員会のほうへ報告をさせていただき、11月13日、もう一度株式会社イトーヨーカ堂本社のほうへ訪問をさせていただいております。1階から2階については新しい幾つかのテナントの感触が得られたという報告を受けております。それから、3階については商業以外の民間施設又は公共公益施設として利用することができないか、イトーヨーカ堂のほうから投げかけがありました。11月17日、市街地活性化特別委員会、議員全員協議会のほうへ報告を申し上げます。基本的に、市として、商業施設として再生をしていきたいということがひとつ。それから、後継テナントの見通しがつくことを条件として、土地・建物の取得に対し、株式会社イトーヨーカ堂と協議をするということでございます。12月議会、ウイングロードビル再生事業計画策定業務補正予算の議決ということで、再生をしていくにあたり、暮らし・にぎわい事業、補助事業でございますけれども、そちらのほうの補助採択を受けていきたいということの中で、予算について認めていただいた経過がございます。今年になりまして、1月14日から15日です。市街地活性化特別委員会視察ということで、名古屋にありまして、小牧市にありましてアルプラザ小牧のほうへの先進地視察をさせていただいております。1月14日、株式会社イトーヨーカ堂が来庁いたしまして、テナントの状況と土地・建物譲渡価格の提示を、この日にいただいております。

資料を1枚めくっていただきまして2ページ目になりますが、3番の再生内容ということでございます。(1)後継テナントについてということですが、1階につきましては、生活用品、衣料品でほぼ埋まりましたけれども、2階については、既存のテナントのほかに衣料品を中心にテナントを入れる方向で現在交渉中であるという状況でございます。(2)地下で営業しているアップルランドにつきましては、継続営業を前提として今協議中でございます。(3)株式会社イトーヨーカ堂から提示のあった土地・建物の価格でございます。9,800万円でございます。税込みでございます。参考ということでイトーヨーカ堂の持ち分でございますけれども、土地面積が5,680平方メートル、1,719坪。建物面積が1万7,256平方メートル、5,220坪でございます。路線価から類推した土地価格で算出しますと、4億1,464万円ぐらいの土地価格になります。平方メートル当たり7万3,000円でございます。将来、建物を取り壊す場合の費用が2億3,200万円ぐらいの概算見積り、予想される金額でございます。差引いたしますと、1億8,264万円ぐらいということで評価がされると

いうものでございます。

(4)番、イトーヨーカ堂の再生事業の概要ということでございます。イトーヨーカ堂からの売買価格の提示を受けて、再生に向けての市の考え方ということで、以後、御説明をしたいと思います。まず 番の事業の内容でございます。ア、地下1階はアップルランドが引き続き営業をしていくということでございます。それからイ、1階から2階はテナントが入居し、商業施設として再生をしていくということでございます。ウ、3階は公共公益施設として整備し、4階から屋上につきましては市営駐車場として管理をしていく。なお、3階を公共公益施設として整備するにあたりまして、市民からは、子ども広場や大門公民館という要望が挙げられております。市民意見を聴きながら、今後決定をしていきたいというふうに考えております。

番、再生事業の取り組み方法でございます。資料No.1ということで、お手元のほうに取り組み方法のスキーム図を資料No.1で添付させていただいておりますので、そちらのスキームズをあわせてごらんいただきながら、よろしくお願ひしたいと思います。その第一段階の取得ということでございます。市がイトーヨーカドー塩尻店の土地・建物を取得をします、ということです。それから第二段階は、取得後は建物の改修という形に入っております。市は、振興公社に建物の改修事業を委託し、振興公社が改修に当たっての計画設計監理及び店舗の改修、設備等の修繕工事を実施いたしまして、改修後の建物を市へ引き渡すという形になります。振興公社は、この改修事業に当たっての資金繰りということで、国と市からの補助金、そして借入金によって建物の改修事業を実施いたします。市は、公共施設、駐車場を含みますけれども、公共施設として活用する3階・4階相当分の建物改修に要した費用、公社が改修事業を行います、その公社が負担した費用を振興公社へ、3階・4階分みの相当分を一括返済をさせていただくということでございます。建物改修事業が終わりますと、第三段階、再生という形になります。3階・4階の公益施設は市が運営をしていきまして、1階・2階の商業施設につきましてはテナントを入居させて、そのテナント料を借入金の返済に充てていくということでございます。

続きまして資料の3ページ目になります。再生事業費の関係でございます。あくまでも概算の見積りでございますのでよろしくお願ひしたいと思います。まず取得の関係でございます。市がイトーヨーカ堂から土地・建物を取得するという、事業費が、土地・建物取得費、提示のあった9,800万円ということでございます。その財源の内訳につきましては、国からの補助金が1,700万円が見込まれております。その残が市負担額ということで、8,100万円が市の負担額になってまいります。その負担額の内訳につきましては、合併特例債がおよそ2,200万円、一般財源として5,900万円でございます。

続きまして、建物改修の関係の事業費でございます。市が振興公社に委託して改修事業を実施し、改修後の建物を市に引き渡すという事業でございますけれども、まず事業費といたしまして、計画設計監理費が約3,600万円。これにつきましては、テナントの配置計画や店舗管理計画、それから内装設計監理等、改修工事に向けての建築設計等の費用でございます。あと、共同設備修繕費ということで7,000万円。空調、衛生、それから電気設備、建築関係の修繕費でございます。それから店舗改修工事費ということで1億1,900万円くらい。これはテナントの入居に伴っての店舗改修等の費用でございます。それから、公共施設整備費ということで、これにつきましてはまだ具体的な内容が定まっておきませんので、約1億円から2億円くらいということで見積もっております。合計が3億3,000万円から4億3,000万円ということになります。全体で、その中間の3億7,500万円くらいという形で考えますと、財源の内訳になりますが、国の補助金が8,700万円、

市の負担額といたしまして1億7,800万円。その内訳は、合併特例債を適用しまして1億6,900万円が特例債、残り、一般財源として900万円という形になります。それから、公社借入金ということで1億1,000万円を充てて建物改修事業を実施していくという内容でございます。

取得、建物改修の合計でございます。全体の事業費ということで、公共施設整備費1億5,000万円という形で計算いたしますと、全体の合計が4億7,300万円という形になります。財源内訳ですが、国の補助金が1億400万円、市の負担額が2億5,900万円。その内訳ですが、合併特例債ということで1億9,100万円、一般財源として6,800万円になります。それから、公社の借入金ということで1億1,000万円ということで、全体の事業費という形になっています。

お手元の資料のほうのNo.1をごらんいただき、もう一度こちらのスキーム図で御説明をしていきたいというふうに思います。ウイングロード再生事業の取り組み方法という図です。まず一番上のほうの第一段階の取得の部分になりますけれども、市がイトーヨーカ堂から土地・建物を取得いたします。金額は9,800万円という形で考えております。それに対する国からの補助金が、約1,700万円ぐらいが見込まれるという形になります。

続いて、建物改修の第二段階になりますけれども、市は振興公社のほうへ改修事業の委託をいたします。公社はその委託を受けて計画設計監理、改修工事、修繕工事、それから公共施設整備等を行います。計画設計監理費ということで約3,600万円、それから店舗改修、修繕工事、設備修繕等あわせた工事費が1億8,900万円、それから公共施設整備費ということで1億円から2億円ぐらいということで、合計が3億3,000万円から4億3,000万円という全体の事業費を見込んでおります。その財源の内訳でございますけれども、全体で中間の3億7,500万円という形で考えますと、国の補助金が8,700万円、それから市の補助金ということで8,700万円、公社借入金が1億1,000万円ということで、全体の事業費から、国・市の補助金、それから公社借入金を差し引いた部分は、公社が3階・4階分の改修事業に充てた負担額ということでございますので、その3階・4階分を一括で市のほうから公社のほうへ返済額ということで9,100万円という形で、改修事業は行われるという形の考え方でございます。

続きまして、建物改修事業が終わりますと、再生という形の段階に入ってまいりますが、改修後の建物を市のほうに引き渡す形になります。1階・2階につきましては、商業施設、テナントを入居させましてテナントリースをし、テナント料の収入を最終的に公社の返済金のほうに充てていきたいという考え方でございます。それから、3階・4階につきましては、公共施設という形の活用の中で市が直営で運営をさせていただきまして、先ほど申し上げましたけれども、3階・4階の部分で一括公社のほうへ負担額については返済をさせていただきたいというスキームでございますので、よろしくお願いをしたいと思います。

それから、お手元の資料の最後の4ページ目になります。一応、今後の予定ということでございますけれども、3月の定例会のほうへ平成22年度予算の中に本土・建物の取得費を上程をしていきたいということで、今最終調整をしているところでございます。それから、平成21年度の補正予算のほうにも設計監理業務等の予算を上程させていただきたいというふうに考えて調整をしているところでございます。それから、3月末から4月にかけてテナント改修工事に向けての計画設計監理、建築関係業務等を実施をさせていただきまして、4月土地・建物財産取得をさせていただければ、その時に財産取得の議会議決をとっていきたいというふうに考えております。

す。それから5月、6月、2カ月をかけて店舗の改修、それから設備関係の修繕工事を実施させていただきまして、1階・2階の商業施設につきましては、6月末にリニューアルオープンに向けて進めていきたいというふうに、今のスケジュールでございます。しかしながら、3階につきましては、7月末をめどに公共施設としての活用が図れればというふうに考えておりますので、よろしくお願いをしたいと思います。私のほうからは、説明は以上でございます。

**委員長** ありがとうございます。それでは、内容が大変たくさんございますので、一括でやると、行ったり来たりになるかなという気もいたしますので、項目ごとにひとつずつやって、関連でもやりますので。まず最初に、経過について何か御質問なり、確認があればお出しをいただきたいと思います。

**中原輝明委員** ひとつだけ。私は文句を言うのではなくて、順序が間違っているということを行っているのだけれども、ただ、これからこうやって見ると、説明の中では、もう全てができていくわけだ。そして、もう一度と言うのは、単価の問題にしる、取得の問題にしても、ひとつひとつクリアしていかないと、順序よく進まないと思う。これだけになっていけば、もう全てできているではないか。議員の皆さんばかりと言ってもいけないが、どういう考えでいるのか、本当に順序がこれでいいのか、悪いのかというのを、ひとつ聞いてみてくれないか、議員に。私だけとなれば、私がいろいろ言うわけでもないが、やはり順序というものはあると思う。だから、この順序が良くて、このまま進んでいけばいいか、いけないのかという、取得の問題も含めて議員の一人一人に、ちょっと聞いてみて。

**委員長** それでは、今の中原輝明委員の御意見に対する関連で、御意見のある方は発言をお願いいたします。

**中原輝明委員** このままでいいと言えば、私一人だけ言ってもいけないから。

**太田茂実委員** この経過の中で、テナントの感触が得られたというだけで取得の方向に進むのではなくて、感触が得られたではなくて、もう決定したのだということではなければ進めないということだったので、最初のスタートは、その点はどうか。

**経済事業部長** それでは、資料2ページの一番上に書いてございます後継テナントについて、先ほど委員長のほうからお話がありました、後継テナントが決まるということ、それから譲渡価格がそれなりの値段であること等々、あとアップランドの営業についても含めて、その辺が確定したところで取得ということを最終的に検討されるという、そういうことではございました。その第一番目の後継テナントにつきましては、先ほど大和室長のほうから説明させていただきました。今の段階で全てが決まっていれば、当然一番市としては百点と言いますか、それが一番望ましい状態であることは当然でございますけれども、なかなか民間の動向が非常に厳しい中で、1階は生活用品・衣料品でほぼ埋まっております。これは既存のテナントも含めてでございますけれども、埋まっております。2階については、個別の名前はちょっとお話しできないですけれども、皆さん御承知のとおり2階に一部既存のヨーカ堂さん以外の地元のテナントの方が2つ入っております、それ以外のところについて、今衣料品を中心にテナントを入れる方向で最終の交渉中ではございまして、その部分についてはまだ現段階では内諾が取れていないという状態でございます。

どのような作業をやっているかと言いますと、ヨーカ堂さんのほうから依頼をされました商業コンサルさんが実際のテナント誘致を行っている。それで、それぞれについて承諾と言いますか、内諾を取って進めてきているという状況ではございますが、今のところについては、残念ながら後継テナントについては、2階についてはま

だ交渉中であるというのが現状でございます。

**太田茂実委員** それで、交渉中ということだけれど、一部ということは、そのうちの、例えば面積的にはどのくらい埋まっているのか。なかなか名前を公表してもらえないけれども、その辺からしていかないと、それが埋まるという条件なのだからね。埋まらないかどうかわからないことを、今言っておられるが、取得するということが自体が初めの約束と違うではないか。

**経済事業部長** 2階については、既存のテナントの面積で、今のあるところが数字的には2割から3割の間くらいかなと。ですから、逆に言うと、空いているところが8割くらいという状態でございます。

**委員長** ほかに、今の関連で御意見ございますか。

**永田公由委員** 太田委員が言われたように、最初の条件が、取得交渉に入るについてはまず1、2階のテナントが埋まっていう条件というか、最初からそういう話だったのだよね。きょうはもう、当然そのテナント名がこの委員会に示されるというふうには考えて来たのだけれども、資料の中では一切示されていないし、今協議中、アップルランドについても協議中だと。市側としては、期限というものは切つてあるのですか。いわゆる取得で3月定例会の本予算で計上していくには、やはりこの条件を満たすためには、いつ幾日というふうな条件を区切らないと、だんだら延ばされて、いやあ協議中でいい感触ですよ、いい感触ですよ、というような話で、結局塩尻駅南と同じで、1者しかなかったと、テナントが埋まらないまま市が買い取って再生に向けてスタートしてしまうというような、そういう懸念というのはいうんとするのだけれども、今のこの経済状況の中で非常に市街地へのテナントの誘致というのは難しい。難しいと言えれば変なのだけれど、非常に厳しいものがあると思うのですよね。その辺について、部長たちはヨーカ堂さんなり委託先なりとの話の中で、確実に100%埋まるという見通しはもっていますか。

**経済事業部長** 非常に、確かに難しい返事になると思うのですけれど。相手があることでございまして、100%埋まる自信があるかということについて、私のほうから自信があるということは、なかなか言いづらい部分もあるということで、ただ、今当たっているところについても、長野県方面で出店をしたいと、そういうふうな思っているところでもございまして、そういうことからいくと可能性は結構あるのではないかと考えておりますけれども、完全に埋めることができるかどうかということは、私のほうからは、相手があることでございまして、ちょっと明言できないと言いますか、そういう状況でございます。ただ、私たち、トータルとして考えておりますのは、地下に食料品が現にやっております、基本的に営業継続ということを考えて、アップルランドさんと最終の条件の調整には入っているという状況でございます。そこがあって、さらに上の2つの階、1階・2階くらいにはやはり商業施設としてないと、全体のショッピングセンターとしての運営とか、そういうことも含めまして、なかなか難しいということがありますし、そのくらいの面積をやはりショッピングセンターとして私たちは運営していくということが、やはり今の経済情勢というのは非常に底であるわけですが、これから先は、少しはそういう面で明るい面が出てくるのではないかと、そういう期待はしているという、そういう状況でございます。

**永田公由委員** ここでなぜ価格が提示されたかが、市が取得する方向で入って、3月予算に盛りたいという考えだと思うのですけれども、最初の条件がクリアされていない中で、先に取得ありきのようになっているような気がするのだよね。最初はもう完全にテナントが埋まって、それから買い取りの交渉に入ると、こういう話

だったと思うのだけれども、その辺、どうでも3月定例会の本予算に載せなければいけないという、その理由は何か。

**副市長** 商業施設として再生していきたいというところがございまして、1階が今アップランドさんが営業していただいておりますので、引き続きやっていってほしいというお願いをしまして、できるだけそういう方向でいきたいということになっておりますし、しかも、今1階部分まで埋まってきております。この辺を、閉店期間を長くしてしまいますと、みんな悪影響があると思いますので、できれば、なるべく閉店の期間というのは短いほうがいいのではないかなというぐあいに考えます。そういうぐあいに考えてみますと、将来的なことを考えて、確かに2階まで全部埋まれば一番いいわけですがけれども、なかなか、今交渉しておりますけれども、こういう状況でございまして非常に難しい状況でありますけれども、ある程度決まった段階で取得させてもらって、引き続きテナント誘致をしていくという方向のほうが、再生に向けてはいいのではないかなという判断をしたところでございます。ただ、これは絶対、買うか、買わないかという、まだ御判断をいただく前でございますので、うちとしては今のところ、そういう状況のほうがスムーズにいくのではないかなというぐあいに考えたところでございますのでよろしくお願ひします。

**柴田博委員** 同じようなことですがけれども、商業施設として再生する場合に、例えば1階・2階、3階は別にしたとしても、1階・2階は、例えばキーテナントでほとんどの床を使っただけのような、そういうところが入るのか、それとも、専門店の集まりのような形になるのか、そういう方向によっても全然違ってくると思うのですよ。そういうことまで含めて情報を出してもらって、こういう価格で買いたいということでない、なかなか納得できないと思うのです。どうなるかわからない、見込みはあるからとりあえずこの値段で買いたいと言われても、それは議会としても了承できないのではないかなと私は思っているのですが、その辺についてはどうなのですか。

**経済事業部長** ヨーカ堂さんにかわって、衣料と生活雑貨を扱う総合スーパーさんということでないかということで、私たちが数社に打診をいたしました。しかし、地下で食料品をアップランドさんが扱っているという、そういうことございまして、食料品のない中で、今言いました衣料品と生活雑貨を含めた総合スーパーという業態での出店というのは考えられないということで、そこからは出店についてはできないという形で断られたというのが実態でございます。したがって、今おっしゃられたような幾つかの専門店を集積するような形で、今回テナントを埋めていくという方法しか、もう選択肢はなかったという、そういう状況でございます。

**柴田博委員** そういうことも含めて、議会のほうへは全然話されていない。今初めてですよ、そういう方向は、やはりそういう方向をもっと出してもらっていかないと、専門店だったら余計に、大型の全部床を使えるようなところがどこになるかということで、まだ名前が出せないというのなら話はわかる部分もあるけれど、専門店がこれだけ集まっているということであれば、その名前が出されたから、例えば既存の店がそれは反対だというようなことがあったら、到底できないわけだから、今の段階でどれだけ決まっているのかというのは発表してもらってもいいのではないかなと思うけれど、その辺はどうですか。

**経済事業部長** 専門店の場合、今おっしゃるのは、個別の名前までということまで。

**柴田博委員** それも含めて。

**経済事業部長** 具体的な名前は、ヨーカ堂さんが依頼をいたしました商業コンサルさんが内諾を取ったものに

ついて、こちら側に提示がありました。ただ、個別の名前の発表については、まだ市が買うかどうかということもはっきりしないため、相手側も社内確定がなかなか、社内としての確定が難しいということでございますので、まだ個別の名前については発表できる段階ではございません。相手側の、出店者側の戦略といいますか、そういうことありまして、条件が整ったところで個別の名前については発表したいということでございますので、お願いしたいと思います。

**柴田博委員** そうすると、最後まで、議会で例えば買うかどうかという議決をする時に、どこが入るかというのはわからない状態でやるということですね、今のままでいけば。

**経済事業部長** それについては、相手側の意向もあるのですが、議会のほうで、皆さんのほうでそういうことについて判断ができないということであれば、今は生活用品、生活雑貨・衣料という言い方をしておりますけれども、もう少し細かな表現にするのか、または、個別の名前で出すということも含めて、最終的には検討させていただきたいと思います。

**太田茂実委員** イトーヨーカ堂がどうするかということではないのか。市が中間に入っているいろいろやっとうのこうのという問題ではなくて、満タンにして市が取得するという条件なのだから。聞いてみると今、市が業者的な仕事をしているのだからね。それは違うと思うよ。それは最初のスタートと違うではないか。

**経済事業部長** それはおっしゃるとおり、最初は、ヨーカ堂さんが後継テナントを探していただくということでスタートしております。ただ、その中で、長野県の中のいろいろな情報だとか、あと、地元のテナントとの調整とか、そういうこともございますし、テナントがなかなか厳しいという中で、市や、最終的に全体の運営をしていただくということを今想定しております振興公社さんにも一緒にかかわっていただいて、手伝いながらテナントについては探していると。それが現状でございます。

**太田茂実委員** 私としては、テナントが埋まったと言っても、何年それが継続してテナントとしていてくれるかどうか、それが心配ですよ。それを今、そうではなくて、テナントがこういう業種でどうのこうのと言っているのだけれど、それはイトーヨーカ堂が調整すべき問題だと、私は思うのだけれどね。あまり市が介入してしまうと、全部市が取得すべき状況になってきてしまう。もっと悪く言えば、最初は簿価がどうも4億円、5億円だと、それが9,800万円だと。これは安いなと。そういう取得の方向に持ちかけたのではないかなとも思うのだけれど。そういうそれはいいけど、テナントの問題だ。

**経済事業部長** 少しその争論になってくるかと思えます。実は、市も当然2階全部が埋まって発表できれば一番いいわけであるかと思えます。値段が安くなってきたからということではなくて、先ほど副市長のほうでもお話したお話の中と少し関連するのですが、1階は今埋まってきている。仮に、ここで本当に放って置いたらどうなるかということも当然、市は考えさせていただいております。その場合には、今、1階・2階、3階にも地元のテナントが入っているのですが、この人たちはもう実際に出ていくしかないという状態になってきます。それから、アップルさんも、上に何も入らないと、それは当然いわゆるシャワー効果的なものがなくなってまいりますので、アップルさんも赤字になるということになれば、それはわかりませんが、非常に経営は苦しくなるので、もしそれが赤字に転じれば出て行ってしまうということも、閉店と言いますか、そういうことも考えていかざるを得ないと。そうなった時にどうなるかということも、私たちの頭の中ではシミュレーションと言いますが、そういうことをしております。ですから、そういうことを避けるためにも、1階が埋まっ

て、2階についても今手応えがあるところがありますので、ここは、時期的にも今予算を上程する時期でもありますので、取得という方向を出ささせていただいて、今後テナント探しを継続的にやっていきたい、というふうにしたほうがいいのではないかと、そういう判断をさせていただいたという、そういうことでございます。

**太田茂実委員** 市が取得をして、そしてテナントを探すということになるわけか。今の部長の話ではそういうことになる。

**経済事業部長** イトーヨーカ堂にも再々度要請をしております。今現在もそういう形でやっております。ですから、市が取得するということが決定するまでは、ヨーカ堂さんの持ち物でずうっとあり続けるわけでございますから、それは協力は引き続き要請をしていくと。協力と言いますか、向こうで責任を持って見つけていただきたいということについては、要請をしていくということだと思います。

**中村努委員** これも、そもそも論になってしまうかもしれないのですが、民間の企業が経営不振で出ていくと。確かにウイングロードビルというのは中心市街地の中で大事だということはわかっていますけれども、それを市が買い取らなければならないという、その道理がどうしても消化しきれないのです。やはり、それを市民に対しても説明をしていかなければならない。それで、この大門の中心市街地だけ、なぜ市はそういうふうにしてくれるのかという市民もいます。そこのヨーカ堂がなくなっても痛くもかゆくもない市民がたくさんいるわけですよ。そういった方々へ、どういう説明を、取得に対しての説明をされるのかということが1つと、市が取得してまであのビルを再生することが、市民にとってどんなメリットがあるのかということもはっきりしておかないと、説明がつかないと思いますけれど、その辺はいかがですか。

**経済事業部長** 確かにヨーカ堂さんは、商圈から言いますと、大門を中心とした市の南部地域ということが主になると思います。ですから当然、特に市の北部地域の皆さんにとっては、逆に言えば、ヨーカ堂さんに来たことがない人もいるでしょうし、そういうことは当然あるわけでありまして、そういうことから言うと、そもそも論ということで、例えば、わかりやすく言えば、広丘にある大きなお店がだめになった時に、それを市が買って再生するかという、そういう話だと思います。それは、原則論で確かにそのとおりであるかと思いますが、ただ、私たちは幾つかの今回のヨーカ堂のビルの、ヨーカ堂が閉店することについてのビルの後処理と言いますが、再生について、幾つかのシミュレーションと言いますか、可能性を探ってまいりました。1つは、民間がそっくり買っていただいて、市が全然手を出さずに、どこかがやってくれればいいということが、一番あるわけがあります。それについては真っ先に検討させていただいたわけですが、それは買うところが、ヨーカ堂さんもそれをやっていただいていますし、そういうことは無理だと。それで、アップルランドさんが買っていただけないかということについても、実は確認はさせていただきましたけれども、それについても無理だということなんです。そういうことになると、市民の税金を使わせてはいただくのですけれども、1・2階の商業部分については、後々回収すると。10年間ぐらいで回収をしたいと思っております。取得費と工事費については回収をしたいということですので、それは、行政がやるということではあるのですが、半民間であります振興公社さんに借入れをしていただいて、その分は回収していくという、そういうスキームをつくって、半民間的な形で商業施設については売り出しをしていくという形でやるしか方法がないということございまして、ちょっと答えになったかどうかかわからないですが、そもそも論からいきますと、確かにそのように民間の利益だけ回しておけばいいということがあるのかもしれませんが、そうなってしまいますと、この市の南部地域の、ここを中心と

した市民の皆さんにとっては、非常に、毎日の食料品が買えなくなってしまうような状況が、もしかしたら現れてしまうかもしれませんので、そういうことについてはやはり行政は、行政の税金を全部つぎ込むということではなくて、回収するということを前提にしてそういうことにかかわっていくべきではないかという、そういう考え方から今回の再生については、全体の組み立てをしていくと、そういうことでございます。

**中村努委員** 市民にとってのメリットということで考えると、テナントに入ってもらってリース料をもらうのだけれど、それは全部借金の返済に変わってしまうと。一方で、ヨーカ堂からもらっている固定資産税等が当然なくなるわけで、あまりメリットを感じないのですね。単に利便性だけのことしか理由として浮かんでこないですけれども、なかなか、そうすると、市民の理解というのは難しいなという印象を私は受けていますが、その辺もう少し、こんなメリットがあるよと伝えていただけますか。

**副市長** 中心市街地活性化の事業を、どうして取り入れてきたかということになるのかなと思います。中心市街地活性化事業をやる上においても、いろいろな議論をいただきました。ただ、市のひとつの顔として、大門とそれから広丘地域の活性化ということでやってきたところです。大門地区の中心市街地活性化は、やはり大きな核のひとつとしては、これは昔の駅移転のころからずっと、中心市街地のひとつの商業施設として必要だということで、当時、市街地再開発事業で核店舗を誘致してそれを中心としたまちづくりをやってきたわけです。それが継続的にできなかった部分もございませけれども、そういうような中で、少なくとも17年間は営業をしてきたわけございまして、それなりの役割、必要性はあると思うのです。それが、ここに来て、いろいろな状況の中で継続が困難だということの中で、やはり商業施設として、まちのひとつの大きな機能として必要であろうという判断のもとに、やはり確かに税金を入れることになりませけれども、そういう手立てをしながらやっていかないと、まちづくりそのものがおかしくなってしまうのではないかなというぐあいに考えるところです。したがって、それは近隣の皆さんだけでなく、ひとつのまちづくりの機能のひとつとしてとらえていただいて、それでやっていかないと。では、あそこが空きビルで、何もなくなってしまうのかどうかと言うと、そこはやはりおかしいだろうということになるのではないかなというぐあいに考えますので、お答えになるかどうかよくわかりませけれども、そのような御理解をいただきたいと思ひます。

**小野光明委員** 繰り返しになるかもしれませんが、後継テナントの2階部分は交渉中ということで理解しますが、1階部分はほぼ埋まったということであるならば、具体的な店舗名は教えてほしいと思ひます。それと、土地・建物の価格が9,800万円に決まったということですが、その詳しい交渉経過を教えてください。その2点を。

**経済事業部長** 1階につきましては、先ほどのような理由がございませるので、相手方の意向もあります。地元にとってのいろいろな影響等も含めて、いずれかの段階で発表できる形を取りたいと思ひますので、きょうのところは済みませませんが御容赦をいただきたいということで、お願いをしたいと思います。それから、値段につきましては、交渉経過と言ひませるか、もとは17年前でございませると44億円弱でございませますが、ヨーカ堂さんが土地と建物を取得をしておりませ。43億9,000万円でございませましたが取得をしておりませ。その後、ヨーカ堂さんが16年半ぐらひ経った中で、相手方は相手方でいひゆる自分たちなりの評価のようなものをしておりませ。それは、口頭でお聞きした中で6億円程度というお話が前にございませ。ただ、うちは、はっきり言って安いに越したことはないわけございませ、後々の再生をしていくに当たって、そこに入居するテナントの

皆さんの賃料というのは、非常に商環境が厳しい時代ですので、それに全部影響しますので、安いに越したことはないわけですから、ヨーカ堂さんのできる範囲で最大限下げてくださいということを何回も何回も交渉してきたというのが実態でございます。その中で、最終的に先方が提示してきたという、実際にはそのような形で最終的に9,800万円まで落ちてきた。こういうことでございます。

**小野光明委員** 前者の関係の1階の部分と2階の部分で、ライバル店の問題があるということですが、そうすると、1階にこういうテナントが入っているから2階についてはどうかという、その交渉については全く情報交換はないですか。2階にも交渉中で、逆に言うと、1階にこういう店舗があるからほかの店舗を探しているのか、同じ店舗でも、いわゆる客層とかデザインが違うから入ってくれという交渉をしているのか、どうなのですか。

**経済事業部長** 2階に今交渉しているところが入ることによって、1階の一部の衣料の売り方とか、全部変更が生じることがありまして、そういういろいろな関連があります。それについては、地元の店舗と、今やっている店舗等との、どのような業態でやっていくかということについても絡んでいるものですから、そういうことの調整とか、あと、出店してくる側のどういう人をターゲットに、どういうふうに売るかということ、テナントミックスですか、そういうことについて検討しているということでございますので、ある程度全体が確定した段階で、こういうものについてこのくらいの面積、何店というような形については発表していきたいと思っております。

**小野光明委員** 土地・建物の価格の9,800万円という数字なのですが、行政側はもうこれ以上下がらないという判断で、これで納得しているのですか。

**経済事業部長** これに納得していると言いますか、うちのほうとしては相当強い形で言ってきた中で、最大限の努力をさせていただいて、本当のぎりぎりのところでこの金額を相手側も提示してきているということは、交渉の中で確認できましたので、これ以上これを下げるとということについては、相手側はたぶん難しいだろう、値段についてはそういう印象を受けておりますので、そういう意味での、うちとしては納得と言いますか、これをこれから出して行って、議会の皆さんに御意見をいただけるかどうかということも一番あれなのですが、うちとしては交渉のレベルではこれ以上のものは難しいという判断を今はしています。

**中原輝明委員** 関連で、今の数字の問題は、皆さんは議会へ提案して、それで議会がもう少し、まだだめだよと言った時は、交渉の余地はあるか。皆さんに言いたいのは、きょうは相談するのでしょうか、違うのか。議会が承知しない、もう少し安くしろと言え、もう一回交渉するのか、議会がこれではだめだと言うが、これが問題だ。皆さんは決めているではないか、もう。ではなくて、議会に相談するというのは、こういう数字で出てきたが、こちらから議会ではそれではまだいけないと、もう一回再度交渉しろと、するだけのあなたたちは力を持っているのか、気持ちは、決めてきただけでは、あれではだめではないか。相談ではないではないか、大体、決めたから、これで返事をくれだよ。

**経済事業部長** 決定はしていないのですが、今向こうと交渉している中では、向こうとしては相当ぎりぎりの値段を出してきているなということを、私たちは感触として判断はしております。ですから、全く交渉の余地がゼロということではないと思いますけれども、向こうは向こうで社内的ないろいろ手続きが。

**中原輝明委員** 向こうの話ではなくて、皆さんは、我々の意見をもう一度持ち帰ってやるかと、こういうこと

だ。

**経済事業部長** それは、そういう意見がもしまとまれば、議会としてこれでは買えないということであれば、うちは、そういうことを向こうに投げかけることは可能ではありますが、向こうがそれにどういうふうに応じるかということは。

**中原輝明委員** それは、皆さんが一所懸命でやらなければ、応じないさ。向こうのことを背負っているからめだ。

**経済事業部長** 今までも、そういう意味でぎりぎりの交渉をしてきたつもりでございますので。

**中原輝明委員** つもりがいけないのだ、そういうことが。相談ではないか。9,800万円と、相談するから、議会の皆さん、これで納得するかと。議会は、私のようにろくなものでもなく、みんなの代表だから、市民の。これがいけないと言えば、できないのだよ。まだ安くしろと。いやならやめると言えば、本当にやめればいい。それくらいの意見を持て。

**副市長** おっしゃるとおりですけれども、私どもも、決して向こうの言いなりになってきたわけではなくて、先ほど部長からも言いましたように、できるだけ安く、できればただでというような御意見もございますので、そういうような意見を向こうとやりながら、今まで協議してきたところでございます。確かに交渉事でございますのであれですけれども、うちとしては、まあこれが一番向こうの最低だろうという判断をしたわけでございます。ただ、これを押しつけるという形ではございませんので、議会のほうでもう一度交渉しろと言えば、それはやぶさかではございませんけれども、うちの判断としては、これが限界だろうなあとというくらいに判断したものですから、一応御提案申し上げたところでございます。向こうから言ってきた数字をお願いただけでございます。決して私たちも高い買い物しようと思っているわけではなくて、できるだけ使いたくないわけですから、この辺をしっかりと抑えておかないと、あとの問題もございまして。そういうことで私たちはイトーヨーカ堂とも折衝してきたつもりでございますので、その辺だけは御理解いただきたいと思っております。

**経済事業部長** 今、副市長のお話があったのですが、11月の議会ですか、10月30日の議会、どちらかだと思っておりますが、ただで置いていけという御意見をいただきました。それも向こうにも何回もぶつけて、そういう中でここまで下がってきたということがございますので、補足させていただきます。

**中原輝明委員** しっかりやりましょ。全部言っても問題だぞ、これは。

**森川雄三委員** 今、価格的な話も出ていますけれど、当時の5億円、6億円というお話からしますと、かなりこれは魅力的な金額であることは確かなのですよ。確か、今のお話のように、交渉で下がるものであるのなら、これは下げさせていただくことが一番いいかなと思うわけですが、基本的に大門の活性化といった部分をやはり考えますと、現在交流センターというものを建てておまして、その前のヨーカ堂がもし空ビルになってしまうということになると、やはり、先ほど副市長がおっしゃったように、これが本当に塩尻市の顔としての位置づけになるのか。これはやはり、私としては疑問に感じます。民間が再生できないのであるのなら、これはやはり行政がある程度手を入れていくべきではなからうかと、こんなふうに考えます。ただ、金額が安いからといって足元を見られては困るわけでありまして、当然、交渉はしていかなければいけないと思っておりますし、基本的に、いわゆるテナントの問題も、2階がまだ8割も埋まっていないといった中でこのように提示でありますので、3月までには、ぜひテナントも埋まるようなスタイルを示していただきたいと思っておりますが、その点の可能性といったものは

いかがですか。

**経済事業部長** 先ほど、2階が8割という話をさせていただいたのですが、全体、1・2階で言いますと、6、7割くらいが、7割くらいが埋まってくるという、そういう状態でありますので、その上で、全体でのテナントミックスの中で入れかえ等が今後考えられます。今当たっているところが複数ございます。その感触待ちで、近日常には答えが来るところもございまして、それについてはある程度手応えを感じているところがありますので、ぜひいい形で発表できるようになればいいなと思います。あくまで希望的な面がございましてけれども、考えております。ただ、今後継続的にこういう形で、これからそういう取得の費用で買うことができ、賃料も安く設定できるというようなことがあって、それから前に交流センターというものがだんだん見えてきて、その相乗効果等も当然、若干あるわけでございますけれども、そういうことが見えてくれば、やはり商業を取り巻いている方たちの目も少しは変わってくるということも期待して、今ここですぐ埋まるということは、可能性がもしかしたらないのかもしれないですけれども、そういうことを継続的に考えていけば、必ず地域商業店舗で埋まってくるというふうに見込んでいますか、そういう期待をしているということでございます。

**森川雄三委員** 3月定例会までにこれを出したいというお話なのですが、先ほどもお話があったように、それでは、どなたが入るかということの情報も入っていない、3月までに2階が十分入りますよといったものが出てこない、これはなかなか議会としても、どうやってそれぞれの議員の皆さんが議決をしていっているのか、これも難しい場面が出てくると思うのですが。そこら辺の情報というものは、常にしっかりと私どものこの委員会、また議員の皆さんに出していただきたいのと、こんなふうに要望しておきます。

**中原輝明委員** 今の関連で。悪いけれど、もう一回確認するが、我々とそちらとの差があるかもしれないから。イトーヨーカ堂がテナントを見つけて、そして初めて取得すると、こういう話だ。もう一回、再確認しておくが、わかる、わからないなど、とんでもない話だよ。それが条件になるのだ。そういうことになるのか、部長。なぜそんなに言葉を変えるのだ。最初は、テナントはイトーヨーカ堂で全て見つけてくれて、そして初めて取得すると、こういう話ではないのか、基本は、これは、私はだめだよ、こんなものは。

**副市長** 向こうから言ってきたのは。

**中原輝明委員** それなら言えばいいではないか、決まったものは。なぜ言えないのだ。

**副市長** ヨーカ堂から言ってきたのは、閉店をしたいので、閉店後について公共で取得してもらえないかという話がございまして、そういう中で、うちとしては、条件として後継テナントを見つけてくださいよと。うちのほうからそういう条件を出したわけです。それと、後継テナントが決まれば、うちとしては取得の価格に応じましょうということで進めてきたわけです。それで、ヨーカ堂のほうも一緒に後継テナントを探していただいて、きょうまで来たというところですので。最初から全部後継テナントをという、言い方は大変申し訳ないですけど、全部見つけて、全部埋まってからどうぞということで、向こうで来ているのではなくて、うちのほうが、あと困りますから、後継テナントを見つけてくださいよという条件を出したということですので、その辺はぜひ御理解いただきたいと思います。

**中原輝明委員** だから、それで議会は承知して、それでは取得の方向へと、こういうことになったのだよ。きょうの新聞にも出ているが、井上の社長のきょうの発言、見ているか。何をしようと思っているか、縮小だよ、あれは。わかるか。あの社長にこの間会って話をしたが、厳しいよとはっきり言っているわけだ、あの人も。そ

ういう中で、ここが本当に再生できるか、できないかというのがひとつで、今のテナントの話も、どこも何も言わないで、部長が一番苦労していると思うが、言っははいけない理由は何なのか。決定したら言えはいいではないか。

**経済事業部長** 1階については、先ほど少し言いましたけれど、2階に入るということが、今交渉していることとの相手のあれによって、1階の中も少し変わったりするものですから、きょうはお示しできません。最終的には、当然判断をしていただく3月議会の時までには、1階・2階の平面図で、その割り付けのものとか、そこに個別の名前が入られるかどうかということは少し最終の詰めがございませうけれども、ここにはこういう種類のものがこういう坪数で入りますよと、そういうことはお示しをしていかなければいけないと思っております。ただ、その時にそこで、例えば本当に最悪のことを言えば、1階と2階のここまでは埋まったけれども、2階のこの部分については交渉中という形の図面になるのかもしれませんが、その辺については、相手に伝わることですから、確約はできませんけれども、そういうたぐいの図面というのは、最終的に判断をしていただく前にはお示しをしないと当然判断をしていただけないと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

**委員長** それでは、今、1番の経過の中で進んできましたが、再生内容、いわゆる土地・建物の価格等にも話移っておりますので、この後、再生内容と取得に関する以下のことを、これから全部関連があると思っておりますので、一括質疑をしたいと思ひます。きょう、午後は全員協議会が予定をされておりますので、午後までこの会議を延ばすことができませんので、できるだけ効率的に意見の交換をしたいなと。それで、当然、全協の中で、この問答については私のほうから報告をすることになっておりますので、そんな点も含めてよろしくお願ひしたいと思ひます。ここで、10分ほど休憩を取りたいと思ひます。

午前10時40分 休憩

午前10時49分 再開

**委員長** では休憩を解いて再開をしたいと思ひます。それでは次の3番の再生内容について、全般にわたって御質問等ある方。

**石井新吾委員** ここにアップルランド、地下1階のアップルランドのことについてお伺ひしたいのですけれども、ただいま営業継続について検討しているということであるのですけれども、何が問題になったのでしょうか。

**経済事業部長** アップルランドさんは今の店を存続する方向で検討するという、基本的な路線がございませう。その中で、もともと、ひとつはヨーカ堂さんが建物全体を管理してありまして、いわゆる管理の手法等について、言い方が適切かどうかあれなのですが、フルメンテと言ひますか、安全にも安全をとということで、フルスペックと言ひますか、そういう形での管理を通じて非常に建物全体の管理経費がかなり高かったというのが実際でございませう。警備でありますとか、清掃でありますとか、そういうものについては全国仕様でやっております、そういうことで非常に高かった。それについてやはり、できるだけ軽減したいということについて、それはあくまで仮定の話ですが、市が購入した後、維持管理費にも関係してくる部分でございませうので、そういうことについての詰めを行っているということがひとつ。

それからもうひとつは駐車場の使用料でございませうが、市営立体駐車場の使用料につきまして、二千数百万円を毎年、アップルランドさんとして支払っていただひています。それが非常に収益を圧迫しているのです、そのこ

とについて以前から軽減できないかという要望がございまして、それについてはここでえんぱーくがオープンしますので、その全体の中でその駐車場の使用料についても軽減する方向で今、内部的には調整、検討していると、そういう段階でございます。それについて、向こうにも、こういうことであれば可能ですからという形で、いわゆる条件面の最終の詰めを行っているという、そんな状況でございます。

**石井新吾委員** 2点ほど聞かせてもらったのですけれども、その大前提にはあくまでも市が買い取って、上のほうをなんとか営業するということが、これが大前提ということで考えてよろしいでしょうか。

**経済事業部長** はい、そのとおりでございまして、市が買い取ると言いますか、どこが営業してくれてもいいのですが、きちんと上に一定の集客力があるものが常にないと、やはり地階の営業だけでは厳しいと、そういうことでございます。

**柴田博委員** 確認ですけれども、先ほど副市長の話の中で、市としては後継のテナントが決まらなると買うかどうかの検討には入れないよ、というのは市からの要望というか、市の主張だ、というふうに言っていたのですけれども、ヨーカ堂はどう考えているわけですか。市はそうは言っているけれど、もうこの値段まで下げて買ってくださいよということで、ヨーカ堂としては、今までコンサルに頼んでテナントのことをやっていたけれども、それはどこまできちんとヨーカ堂がやってくれることになるわけですか。その辺については。

**副市長** もうやめたわけではなくて、現在もやっておりますので、引き続き、何と言いますか、うちが例えば取得しても、継続してテナントが埋まるまでは協力してもらうように、うちとしては要請をしていきたい、そんなぐあいに考えています。ただこれは、先ほど部長のほうから答弁しましたけれども、任せきりということではなくて、やはり一緒にやる部分は必要だと思いますので、それは連携を取ってやらさせていただきます。

**柴田博委員** そのコンサルにかかる費用はヨーカ堂が出したのだと思いますけれど、それが例えば契約が済んで市のものになってしまえば、あとは市でやってくださいねという形にならないのですか。

**経済事業部長** そういうふうになってくれば、そういう部分というのは、場合によっては想定はされますけれども、うちとしてはきちんと後継テナントを見つけてくださいということを前々から要請しております。逆に、そこがある程度めどがつかないと、やはり市としては取得についての予算の議決や、取得そのものについての議決というのも議会を通らないので、それはヨーカ堂さん、誠心誠意やっていただいて、結果が出ないと、市は議会が通りませんよと、そういうことも当然言っておりますので、そういう形での働きをさせていただいている。ただ状況が非常に厳しいということで、なかなかうまくいってない部分もあるということでございます。

**柴田博委員** 市が取得するかどうか、いくらで買うかどうか、ということも含めて、これからですけれども、買うことになったとしても、例えば契約書の中で、例えばヨーカ堂は責任もってそのテナントを見つけるというような、そういうことが入れられるというふうに考えていいですか。

**経済事業部長** はい。それは可能だと思いますので。

**中村努委員** 当初の6億円から9,800万円にだいぶ下がったのですが、そういう下がった内容が1点。それから参考のヨーカ堂の持ち分の中で、建物の評価額というものが入っていないのですが、それがいくらなのか。建物・土地に対して、現在年間どのくらいの固定資産税になっているか。

**経済事業部長** 6億円が9,800万円に下がった経過につきましては、先ほど小野委員さんにお答えしたとおりなのですが、最終的にうちはもう安ければ安いほどいいということがありまして、逆に言えば、この9,8

00万円と、概算でまだ出している段階ですが、修繕工事費とか改築工事費を足して、それをもって10年で回収していくと。1・2階については資金を回収していきたいものですから、そういう概要のシミュレーションを組んで、賃料を想定して、ヨーカ堂さんの後継テナント、ヨーカ堂さんが後継テナントを探すにも向こう側に提示するという、そういうようなことをやっておりますので。そういうことでいきますと、安いに超したことはない。ただ先ほどもお答えしましたが、議会の昨年の特別委員会でも、ただでいいということ、ただにしる、ということも言われましたので、そういうことも相手にぶつけて、相手側も私が見る範囲ではぎりぎりの値段が9,800万円だったということでありまして、段階的な金額の説明にはなっていないのですが、そういう形で交渉してきて、この金額に今なっているのが実際でございます。

それから、建物の評価というお話がございましたが、それはあくまで相手側の評価ということについては総額で6億円というのがひとつです。これは土地・建物を足しての合計というのは口頭で聞いております。ただ参考までに、市の固定資産税の評価額がございまして、建物分については約2.1億円という固定資産税の評価額になっております。これは、ヨーカ堂さんとアップルランドさんと地権者の分を全部含めてでございますけれども、ヨーカ堂さんの分だけではなくて、固定資産税を算定する時の基礎になる金額として2.1億円というのがあります。それから固定資産税でございますが、これもヨーカ堂さんとアップルランドさんと地元の地権者の方、全部入れて、年間で約3,700万円の固定資産税。土地・建物合わせてでございますが、3,700万円が課税されています。ただ個別の情報はちょっとここで申し上げることができませんので、今言った、建物と土地、総体としての固定資産税ということで御理解をいただきたいと思っております。

**中村努委員** 前段の9,800万円が妥当かどうかということで、なぜ9,800万円なのかということ、最初の部分はお聞きしたかったのですが、この辺がわかったらお願いします。それから、大体2.1億円で、税が3,700万円、大体これは、ヨーカ堂掛ける7掛けで理解してよろしいですか。

**経済事業部長** 今、後段のお話はそういうことでいいかと思っております。全体の7割くらいを取得しているということで、持っているということでございます。9,800万円が不動産の価値として適当かどうかという判断は、合理的かどうか、合理的という言い方はおかしいのですが、ということについて、あくまでそこに参考で書いてございますのは、よく民間でその上に古い建物が残っていて、もうその建物は価値がないよと、古い建物を壊して更地にして幾らでその取り引きをして、それが一番底値と言いますか、一番下の値段になると言いますか。それが民間の売買の場合の一般的な考え方でございます。ですから、ヨーカ堂さんというのは古いということではなくて、最悪底値でみていきますと、更地で約4億1,400万円くらいの土地の価値があります。それを更地に戻すには2億3,200万円くらいの取り壊し費用がかかるので、更地の価格から取り壊し費用を引いた1億8,200万円くらいの価値がある建物・土地にはあるというふうな、最低ですね、最低。最低でそのくらいの価値があるというふうに考えますと、そういう意味で、参考という形で見積らせていただきました。ですから、そういうことで言っても、うんと、あくまで仮定の話で申し訳ないですけども、ほかの地権者の方もいいと言って、あそこを全部、あそこを壊して更地にしても、1億8,000万円くらいでは売れるだろう。最終的には手に残るということでございますけれども、そういう意味での参考価格として挙げさせていただいたので、そういうことから言っても、値段的にはだいぶ低い形に下がっているということだと思います。

**永田公由委員** 先ほどから出ているのですけれども、ひとつにテナントが、どちらかというと、イトーヨーカ

堂のこのビルを、後どういった方向でもっていかかという、そのひとつの方向がないのですよね。なんでももう、松電というか、アップルランドに出ていってもらっては困るから、シャワー効果でなんでもいいからテナントを埋めなければいけない、というようなふうにしかならないのですよね。ここにいわゆる中心市街地で再生していくについて、どういった商業施設がこのまちの活性化には必要なのだというそういったものがなくて、ただ単にもうテナントを埋めなければいけない、埋めなければいけないと、そういう感じで動いてしまっているような気がするのですよね。だから逆に言えば、例えば市が買い取って、ある程度テナントが埋まらないままスタートして、逆に今度はテナントに出られてしまった場合のほうが、全部そっくりアップルランドから始まって、みんな出られた時のほうが、5億円近い金を投資して、出てしまったと。その時の影響のほうが大きいような気がするのだよね。ここでもう少し、3月定例会というものにこだわらないで、もう少し時間をかけて、ヨーカ堂の出方も見ながら、テナントをきちんとしたものを入れていく方向というのはできないものですか。

**経済事業部長** 確におっしゃるところは、私たちも後継テナントを探す時のスタートの段階では私たちもいろいろ考えさせていただいて、ショッピングセンター全体のコンセプトだとか、どういう人をターゲットにして、どういうふうにするかというそういうことをおっしゃられている。そういうことも検討させていただいたのですが、そういうものがきちんとあれば、確かにそれに越したことはございません。そういうことで動き始めました。少しイメージをしながら。だけれど、なかなかそのナショナルチェーンの中で、具体的な名前は言えないですけれども、例えば衣料品の中で今力強いといわれているようなところだとか、そういうところは非常に数が少ないのですが、そういうところに問い合わせをしても、なかなか塩尻自体が商圏に入っていないだとか、なかなかこういうところは難しいという形で断られてくる現実の中で、なかなかそのコンセプトづくりのようところまでなかなかたどり着けなかったというのが実態でございます。その代わり、そうは言っても、現にまちの中心部でありますので、非常に、言い方は悪いのですが、ものすごく安いだけであれで、という、そういう形のショッピングセンターにするというのやはり、地下の食料品のアップルさんもデリシアということで食料品の中では少し格の上の形をやっていますので、そういう店の全体のイメージを考えていきますと、そういうあまり地下と上とのテナントミックスをやったときに、差があるようなものも入れることはできないので、ある程度イメージを持って作業をしているということでございます。

それから、仮に市が入れた後、例えば、すぐでなくても2年後3年後、または5年後とか、そういう時のお話でございます。それは何とも難しい答えになってしまうのですが、民間でありますので、そういうことは場合によっては当然あるかと思えます。ただその時ちょっと1点だけ考えておかないといけないのは、地下の部分はアップルランドさんが2割、全体の2割でございますけれども、建物全体の2割がアップルランドさんなのですが、地下の部分はほとんどアップルランドさんが所有権として持っておりますので、土地も持っております。ですから、そういうことが将来のおっしゃるような所有形態になった時に、どういったふうに行くかということも念頭に置いていろいろ考えていかなければいけないということは思っております。以上でございます。

**永田公由委員** 新聞にちょっと出ていたのですけれども、アップルランドの重役、常務か何かだと思いますけれども、この、要するに大門のアップルランドについては、継続して営業するか、もしくは撤退するかについて、この3月中に結論を出すというような新聞記事が載っていたのですけれども、それはアップルランドのほうではそういう方向で進んでいるわけですか。一応3月にその結論を出すということでいいですか。

**経済事業部長** アップルランドさんとも交渉しておりますが、交渉と言いますか、条件面の詰めを行っておりますけれども、アップルランドさんのほうも近いうちに最終の、いわゆる基本的にはそういう方向で今やっているのだけれども、最終的なジャッジというのも近いうちに。と言いますのは、アップルランドさんも年度が4月からスタートするそうで、その予算立てを今しておりますので、その3月議会までにはきちんとした最終的な確認の意味での返答というのをいただくと、そういう見込みでございます。

**永田公由委員** それともうひとつは、先ほどから1階のテナントについても、ちょっと名前が、新たなテナントについては名前を言えないと。お互いに競合する場合があると。逆にこれを市が買い取って、さあやりましょう、テナント名を公表した途端に、あそこが入るならおれは抜けるわ、というような逆効果も考えられないですか。

**経済事業部長** そういうものについても、地元の情報を私たちが持っておりますので、向こうから提案してきたものについて、向こうに既存のテナントの方との調整を全部任せる場合もありますし、うちがその既存のテナントの方達との調整によっては入るといふ、そういうことも行って、最終的に固めていくということでございますので、その点はもしかしたら場合によっては少し苦労するところがあるのかもしれないですけれども、そういうことの作業のお手伝いと言いますか、その辺はこちらでも一緒にやっついていかないと、地元の情報と言いますか、情勢が向こうでは全部わからないようになりますので、そういうことがないような形で最後はまとめるということでございます。

**委員長** 今まで話があった中で、2階がまだ3割程度しか埋まっていないと。そうすると地下1階、2階の3割程度で、ショッピングセンターとしての機能的なものが発揮できないということですか。要するに2階が全部埋まらなければ、いわゆる商業ビルとしては機能しない、いわゆる価値がないという、どうでも埋めなきゃならないのかという。

**経済事業部長** それは商業の世界でございますので、何とも私たちがここで断言できることではないと思えます。地階がアップルさんがやっついて、上にこういうものが入って、例えば2階も、例えば半分くらいだったとして。そこで実際やってみただけでも、3階にどんな公共施設が入るかということも影響するでしょうし、前にえんぱーくができるということも当然影響してきますので、そういうことをトータルでやってみたらきちんと、例えば最終的には地階と1階だけのショッピングセンターで成り立つということもあるのかもしれませんが。それは、何と言いますか、私たちのほうでは断言できない部分だと思います。

**委員長** 先般、小牧市へ行った時に、今、全国どこでも中心市街地は衰退をしていると。中心市街地の活性化というのはどうしたらいいだろう。特に商業施設、特にこの大きな商業ビル。そうした時に、いわゆるお客さんをどこから連れてくるのか、来ていただくのか。市外、県外はこれからの時代望んではだめなのだよと。いかに市内の人、地元の人がそこに集まるか。買い物に来るのではなくて、いかにそこに集まるかということが大事だという話があったと思うのですよね。行かれた方は記憶されていると思うのですが。私はそうした時に、シャワー効果というのは、なんでもかんでもそのショッピングセンター、要するに商業だけではなくて、今この冒頭にもありましたけれども、子育て支援センターだとか、公民館だとか、公共的なものも入っているわけですよね。こういうものだってシャワー効果というのはいくらでも望めると思うのですよ。だから2階にどうでもテナントを入れる、入れるというだけにこだわるのか、違うその視点を変えるのか。ここの気持ちはどんなものをお持ち

ちですか。

**副市長** その再生利用の運営だと思えます。例えば3階部分は公共で、例えば公共で使うということになれば、そこからはテナント料が入りませんので、その分は何と云うのですか、回収できないわけですね。今うちのほうで考えているのは、1・2階をテナントで埋めていきたいということは、1・2階が埋まればそこからのテナント料があがりますので、運営が楽になりますよね。そういうことを考えています。だから今、なんとかして1・2階は埋めていきたいなと。確かに、ここのビルで1・2・3階までは無理だろうけれども、1・2階ならいけるのではないかなというふうな見通しもあるわけですので、テナントが1・2階埋まった段階で、十分営業ができるのかなというぐあいには考えるところです。だから今、小牧市さんの例があったようでございますけれども、それぞれ再生する時にその辺のことをいろいろ専門家と相談したりしてやるわけですので、うちのほうもできたら1・2階は埋めていきたいなと思っておりますので、今、努力しているけれど、2階部分がいまいち、もう少しという段階であるということですので、そんなことでぜひ。これで、では、スタートしていかげなモノかということ、ここで一概に、では商業ビルとしては成り立ちませんよとか、1・2階を一杯にすれば十分成り立ちますよとか、そういう面で御答弁できない点があると思えますので、よろしく願います。

**委員長** 先ほども少し話が出ましたが、井上が新館から撤退をすると、店舗を縮小していく。その大きな中には、いわゆる賃料が高すぎるからというようなことで出ていましたけれども、当然賃料が高すぎるということは、売り上げが伸びないから高いということになってくると思うのですよね。そうした中で、塩尻もはたして、今2階を埋めるだけ埋めれば商業が成り立つようなお話ですけども、そこらのところが本当にどういうコンサルで、どんなふうな形で調査をされているのか。小牧市の場合も5階建てですが、4階・5階は公共的なものに使っていますよね。あとの3階部分だけが商業施設という形でやっているわけなので、そんなことも考えた時に、今こういう状況の中で本当にどうでもこうでも、もう固定資産税が入らなくなるから2階も全部テナントで埋めるのだという無理をする必要があるのかどうなのか。やはり、要は空白期間をいかに少なくし、シャワー効果で入っているテナント、アップルランドが、営業が成り立つような形というのをもひとつは考える必要があるのではないかなという、私は個人的には思います。

**副市長** その辺は全く私たちもそう思います。したがって、全部そろって、さあどうぞということではなくて、ある程度の見通しがついた段階で、ぜひやらせていただきたいというのは本音のところでございます。ただ、そこでいろいろと御判断があると思えますけれども。確かに、何と言いますか、今、非常に厳しい。新聞を見ていると、毎日、大型店が営業展開を方向転換していくというような状況の中で、したがって、うちもテナント探しに非常に苦労しているというような状況でありますので。しかし、何と言いますか、中には資金繰りではなくてきちんとやっている企業もあるわけですので、その辺のところへ飛びついては、交渉してやっているのですけれども、なかなか一進一退というような状況でありますので、これからも継続してテナントはやっていきたいと、そういうぐあいに思いますのでよろしく願います。

**中原輝明委員** 関連で。揚げ足をとるのではないけれど、副市長が苦労なくていいのだよ。イトーヨーカ堂が責任を持ってテナントは見つけて、そして次の段階は取得すると、こういうことだから、自分たちではそんなに本気になってやっついてはいけないう。任せなければ。

**副市長** また揚げ足とりで申し訳ないですけど、市がただ、ヨーカ堂で探して来いよ、というわけにもいか

ないわけですね。やはり地元としても、地元の企業の皆さんに協力してもらったりということが大事だと思いますので、その辺はやはり連携してやるべきだなと。ただ、向こうの言いなりになって、うちだけが苦労しているわけではなくて、一緒にやらせてもらっているという状況ですから当然。十分御理解いただいていると思いますけれども。

**中原輝明委員** しかし言いたくなるが、やめたな。

**五味東條委員** 時間があれだということから。例えば今、委員長も言ったのだけれど、小牧に行った時には、あれは平安堂というところですかね。その大きなところが一応一括してやるということで、ああやって再生しているのですよ。それで、これは成功しているのですよね。例えば結城などに行った時にもそうなのですけど、私が一番感心したのは、そこに行ったらいろいろな既存の商店の衆が、イトーヨーカ堂が撤退したら、おれたちでやるのではないかとということで、その人たちが組合をもってやって再生しているのですよね。今、塩尻を見た場合に、今までの既存の人たち、あるいは大門の商店街の人たちが、もう少しやる気を出さなければいけない。それは地元が活性化することなのだから。だから、その辺が少し不足だなという感じを個人的にもっているわけです。だから、例えばまずは入っている人たちが、こういう状況がこうなった時に、ではおれたちはどんな形でどうやって再生すればいいのだと。市に頼るのではなくて、もう少しそういう意向というものも持ってほしいと思うが、その辺は市はどう考えていますか。

**経済事業部長** 今回の再生に関して、本来であれば、おっしゃるとおり、今はまちづくり会社のような形のものがかかわっていただくのが、最初は一番良いと思っておりました。たまたまああいう形になっておりますので、今回12月の半ばに活性化協議会で、地域E MO研究会を中心とした若い皆さんのほうに、ぜひ会社を再生してやっていただけないかという、その方向が出ましたので、今その方達が動き始めております。少し計画書等をつくり始めておりますし、会議所等へごあいさつに行ったりしております。その方達とのお話の中で、例えば、具体的に言えば、わかりやすく言えば、ヨーカ堂さんの今1階の中でも、飲食店があったところがございます。例えばその部分を会社さんのほうで、自分たちで何かできないかとか、そういうことを検討を始めておりますので、全部を背負ってやるということについては、なかなか彼等も難しいわけですが、できることからやっていきたいという表明がありますので、そういう中で、私たちとしては、ぜひかかわっていただいて、ショッピングセンターの再生の一角にぜひかかわってもらって、彼等がやってくれれば良いなと思っておりますので、そういう調整もこれからは図っていききたいと思っております。ただ、会社の再生自体を遠くないうちにきちんとやることのでございますので、それを待ってからになりますけれども、その中でぜひ働いていただけたらなと思っております。

**五味東條委員** 今、私が一番心配するのは、例えば平安堂だとか、要するにそういった大きなものがパッと入って、じゃあおれたちがやるということは大体うまくいっているのだけれど、今話を聞いてみれば、要するに小さい商店の人たちが入ってやっていくことになる、そこで誰かが束ねていかなければいけないし、それを誰がリードするかという時に、塩尻では何となくそういうリーダーがいらないのですよ、今のところ。だからその辺をこれからつくっていかねばいけないかどうか知らないが、もう少しその再生の面で、やはりみんながお互いに地元で買い物をすれば、こうならなかったことなのだから、お互いにみんながそういう形でやっていければいいと思うのだけれど。何かあれだね、人がやればおれはやるわというような雰囲気があるので、その辺も

例えば商店街の人たち、あるいは大門の地元の人たちも、もう少し積極的にそういったことに乗り出して、再生してもらいたいと思います。

**小野光明委員** 後継テナントの賃料。これ回収もするのですけれども、従来と比べてどの程度を想定しているのか。算定していたら教えてください。

**経済事業部長** 賃料については、市が取得して、その後テナントリースをするということなのですが、この資料N o. 1のところの図、こういう横の図面のところで、1階・2階の店舗、テナントのところをテナントリースして、そのテナントの賃料で返済して借入金を返してもらおうという、そういうことがあるのですけれども。市が直接テナントリースをするということではなく、今、念頭にあるのは、振興公社さんにその部分の仕事をやっていただくかなということで考えています。テナントのリース料の関係でございますけれども、ちょっとそれは民と民という形の、入居する方と、最終的には市になるのか、公社になるのか、そういう契約の関係がありますけれど、それについてはお答えするというのはできかねます。それは、今、地階で営業しているところもございまして、その辺、振興公社さんのほうで、全体の設計の関係、修繕工事の関係や、将来の維持管理のことも含めて、済みません、ちょっと理事長のほうで少しお願いしたいと思います。

**塩尻市振興公社理事長** 私ども、もしこういう形で委託を受けたらということで試算をし、それなりの調査もしておりますので、できる限り、お答えになるかどうかわかりませんが、お答えしたいと思います。基本的に資料1でお示ししてございましておりの取り組みの方式ということで、当社が市から改修工事、あるいは公共施設の整備、あるいはそれに伴う計画・設計。この計画・設計はテナントミックスと言いまして、テナントが集まってきた時にそれをどう束ねて、どういうコンセプトをもってこのビルを運営していくかということも含めまして、そういうことをやっていくということで、大体その費用がここで、全体で3億7,000万円。3億7,500万円ぐらいということで試算をしております。それを前提に試算をしております。こういう方法をとりますと、大体今のところ店舗の管理費等で、全体で5,000万円ぐらいがかかるのではないかと。今まで類推の、イトーヨーカ堂やアップルランドが共益費等々で、店舗管理費で納めてきたものから類推をしますと、それをダウンサイジングして推計をしていくとそのくらいかかると。その場合には、1・2階部分で割りますと大体2,700万円から3,000万円くらい。それに人件費だとか諸経費を足しますと、借入金の返済まで入れて、大体1・2階でかかる経費が6,400万円程度ではないかというふうに思っております。

したがいまして、それに見合うだけの収益をあげていく必要がある。全体の1・2階の面積が大体2,800坪くらいですから、レントラブル比と言いまして、その中でどれだけお金の取れる部分があるかということで、先ほどの2階も埋まらなければいけないとか、1階も埋まらなければいけないというものが出てくるわけでございますけれども。大体私どもは平均的にレントラブル比を見ますと、通常は5割以上というのが通常だと思っております。しかしながら、ここはなかなかそういう部分が難しいところがございますので、4割5分くらいのところをみまして、それなりの必要なテナント料をはじき出していく、という作業を今しております。仮定の作業でございます。今のところは経費が大体そのくらいかかるとかという見通しをもって、これから具体的に市から委託をされれば、その作業をもっと精緻に始めていくということになりますが。大体今申し上げました経費を賄うような形の経営を続けていけば、まあまあ、まずまず、運営と言いますか、転がしてはいけるというふうに思っています。具体的な必要テナント料は先ほども言いましたとおり、いろいろな個別の観点がありますので、今のところ

は差し控えさせていただきたい。

**小野光明委員** 具体的数字が出なくても、従来よりも高いのか低いのか、その辺は見込めると思うのですけれど、どうするのですか。

**塩尻市振興公社理事長** 従来よりは相当ダウンサイジングしないと、テナントが入ってこれないし、経営もできないと考えております。

**小野光明委員** 最初にありますコンセプトの関係とも絡むのですけれども、そもそも、先ほどキーテナント方式から専門店街方式が今後の展開としてはあり得るということなのですから、いわゆる従来の、いわゆる大手系をひっぱってくるのか、更には衣料品と生活用品ということですから、ほかに集客ということ言えば、雑貨関係をどの程度にしていくかということもあると思います。それで、一番は、先ほど、いわゆるテナントが、キーテナントがなくなると困るということだったので、ヨーカ堂も結局ふたを開いてみたら15年間赤字だったということで、皮肉にも閉店のお話が出たら12月以降は黒字になったというようなこともあるのですけれども、そもそもは、私は大店法自体の問題で、それによっていわゆる地方の商店街が疲弊したというのがあるかと思えます。そういったことを踏まえて考えると、やはり新たな商業者を育成するようなものと考えていかないと、結局大手に振り回されて、採算でだめになったら出て行ってしまうというようなことがまた起きかねないので、ひとつのコンセプトとしては、新たな商業者をきちんとこの中で誘致できるような形を整えていかないと、結果的に同じことの繰り返しになると思います。塩尻市というよりも、商工会議所ですか。チャレンジショップ的なものはやはり必要ではないかなと思います。やはり女性でも雑貨関係等を含めて、新たな商売をやってみたいという人も少なからずいると思います。それが趣味の店であっても、本人がやる気があってやれば、人も来るでしょうし。そういった、一人一人の市民が商業に関心をもてるような、新たな商業者を育成していかないと、先ほども大門商店街のお話も出しましたが、やはり新たな商業者を確保していかないと、私は今急いでこういったことをやっても、結局、また元に戻るようなことになると思いますので、そういったこともきちんと考えていってほしいと思いますが、その辺はどんなふうに考えているのでしょうか。

**経済事業部長** いろいろな後継テナントのやりとりをしている中で、そういうような話も実は、公表できるような話ではないのですが、一応出ておまして、チャレンジショップ的なものですね。例えば、商工会議所さんで以前やったのですけれども、やはりそれはポツンとあるところで単独でやったものですからなかなか難しかったということがありまして、今回は大きなお店の中でのその一画を使ってそういうことができないかということについても、実はうちの事務レベルでございますけれど、そういうことも視野には入れております。あと、飲食の関係のところ、今、旧ファミールですが、入っていたところがありますので、例えばそこでまちづくり会社さんがそういうことができないかと、要は飲食のチャレンジショップ的なものだと、今いろいろあります。日替わり食堂だとか、それを毎日やったり、毎週変えたりとか、そういうようなことをやって取り組みをしているところもありますので、そういうものについても今、さらに参考にさせていただいて、研究していきたいと思っております。

**石井新吾委員** イトヨーカ堂のビルのことなのですから、何点かお聞きしたいのですが、耐震の関係と、それから将来的にどのくらいあの建物が耐久性があるのか。それから非常に不人気な、ループ状で上っていくあの4階・5階の駐車場ですけれども、その改修、構造を少し変えるとか、そういったことは私は必要ではないか

と思いますけれども、そういったことを考えているか。また、こういった田舎、田舎というのは、大きい都市に行くと、デパートの地下に食料品売り場があるのですけれども、塩尻というこういうまちの中で、地面から一たん1階にあがって、そこから地下に行って食品売り場になっている、現在。これは周辺の住民は高齢者の方が多いということで、上がったりが下がり大変使い勝手が悪いのではないかと思うのですけれども。そういったこともやはり、人をこの店に呼ぶということを考えれば、そういったことも考えなくてはいけないと思うのですけれども。そういった今の4点ですけれども、どんなような考えですか。

**経済事業部長** 耐震の関係は、新耐震以降の建物でございますので、基本的な部分での耐震性というのはクリアしております。連絡通路の関係で、それを建てる時にも、いわゆる阪神淡路大震災、それ以降と、国のいろいろな基準が変わったものについて簡易的な診断も予算を補正をお願いして、やらさせていただきます、それもクリアしておりますので、耐震性については最新のものになっているということでございます。

それから耐久年数でございますが、一般にRC構造は45年から47年というものがございます。これは減価償却の考え方でいろいろ、若干は年数が違いますが、40数年、45年前後というのが一般的な考え方でございます。そういうことからいきますと、今17年経っておりますので、30年くらいは建物としてはうまく使っていけばもつ建物であるというふうに思っております。

それからループ状の駐車場へ上るときのあれでございますが、それについてはおっしゃるような意見が前からも寄せられております。ただ全然使ってないかという、そうでもないわけで、それが苦にならないという人も一部にはいるようでございまして、それを残すこと、例えば、ひとつとしてはあれを閉鎖して、逆に市営駐車場のほうだけから入るとどうなるかということも、経費の縮減の関係で実は検討を、事務レベルでは検討しております。こういうガッチャンと出す機械がありますので、そのリース料のこともございますので、その辺も含めて、現状向こうからどのくらいの人が降りていて、それをやめて市営立駐だけのほうにした場合にどうなるかと、そういうことも含めて検討をしていきたいと。ただ抜本的に変えるということがなかなか事実上のところは無理でございますので、市営駐車場のほうの出入りのほうがもし改善する余地があればいいのですけれども、改善する余地は今のところないということでございます。

それから地下1階の食料品のことにつきまして、これは前々からも、20年くらい前の計画なものですから、何層も積み上げて、地価を、地価と言いますか、土地の値段をできるだけあれするために、地下1階から3階まで4層にしたという、そういう昔の考え方のショッピングセンターでございまして、それ以降、ほとんどのショッピングセンターが1階に食料品があるというのが、それもフラットで入れるということが現状でございます。それも重々承知はしておりますけれども、地下1階にある食料品売り場というのは、総菜から生ものもありまして、非常に厨房施設といいますが、バックがものすごく大きな設備がされてございまして、それをもし上に動かすということになりますと、数億単位の費用がかかるということで、それについて今のアップランドさんとしたら、なかなかそこまでできるような状態ではないということで、上にあげれば売り上げが伸びることは間違いのないと思いますけれども、そういうことについては今の段階では現実的には対応できないという、そういう状態でございます。

**石井新吾委員** 最後の、私は今の地下から1階に持ってこいということを行っているのではなくて、直接入れないかと。要するに道路から下にくだっていく入り口をつくれなかと。そういったものが手っ取り早いと思う

のですけれども、検討してみてもらってもいいのではないかなと思いますけれど。

**経済事業部長** 西北のところから、幅広い、降りていくところがあるのですけれどね。今おっしゃるのは、もっと楽な感じでスッと入っていけるような、例えばスロープとかということなのではないでしょうか、それとも。

**石井新吾委員** そうです、スロープです。

**経済事業部長** スロープ、ちょっとその辺については、

**石井新吾委員** そんなにあれば深い地下ではないよね、地面からすれば、

**経済事業部長** そうでもなくて、西側、西北のところからおりていく階段をちょっと見ていただくと、想像していただくとわかりますが、結構段数がありまして、たっばも結構ございます。スロープにすると相当長い距離を行かないといけない状態になりまして、今、使い勝手をみておりますと、車で来る人以外は階段を使うのではなくて、少し狭いのですが、西北のほうから幅3メートルくらいの通路がありまして、そこを入れていく方がやはり。入って、エスカレーターで地下におりるといって、そういう方が多いようでございます。

**太田茂実委員** また元へ戻るようで悪いのですけれども、21億円の評価が、評価というか、税が3,700万円だよと言っていたのだけれど、そのうち7割がイトーヨーカ堂ということになると、9,800万円という価格が出たわけですが、そうすると他の所有者、あるいはテナント、テナントと言うか、イトーヨーカ堂も含めて固定資産税の減免だとか、あるいは、一段落すると、駐車料金の減免だとか、そういうことが出てくるのではないかというふうに思うのだけれど。その点はどうか、全く考えなくていいのかどうなのか。

**経済事業部長** 固定資産税についての件でございますが、それは減免できませんので。そのようなことを向こうがこちら側に要求してきたということではないのですが、そういう話が出たことがございましたが、それは行政としては一切固定資産税の減免というのはできませんということでお話をした中で、アップルさんも地権者の方も、固定資産税はかかるということで、前提で今後かわっていただけると、その辺は確認はしてございます。

**太田茂実委員** テナントの、例えば賃料、保証金、こういったものが、他の施設と比較して高いとか安いとか。要するにテナントで入る以上は、やはり賃料、あるいは保証金が問題になると思うのですよ。それで先ほどでいくとこれを1・2階は埋まって、10年間で借入返済していくというような計画のもとに、逆算しているのではないかということも考えられるのだけれども。要するに、保証金が高くて、もう撤退せざるを得ないというようなある商業施設もあったわけ。そういうことは本当に適切な金額であるのかどうなのか、若干安いと言われるのか、その点によって、入居というか、テナントが変わってくると思うのですけれども。要するに、私はあくまでも1・2階が埋まって、そしてまあ3階はというような。3階ももちろん本当は全部埋まるということが条件だったけれども。1・2階はきちんと埋まって、そしてこれから市が取得した時に、いろいろな改修費も含めて返済ができるというようなことでないと、現実的にいろいろな意見が出たり、要望が出ていますけれど、私はその点をきちんとしないとうまくないかなというふうに思うのですけれどね。

**塩尻市振興公社理事長** 先ほどテナント料のことが少し出ましたので、私のほうからもお答えをいたしますけれども、基本的には1・2階が埋まるというのは、どれだけ1・2階からお金を稼げるかということにほかならないと私は思っております。経営側と言いますか、経営側からすると、どれだけテナント料がそこからあがるか。

1・2階がテナントが全部埋まらなくても、必要な経費がそこで賄えてきて、返済がきちんとできれば、それはそれでビルの経営としては実際にできると、こういうことでありますから。少し申し上げましたが、先ほどレン

ダブル比という表現をしましたが、お金のあがる部分がビルからどれだけあるか。それによって、ビルの形態が変わってくるということでもあります。今、委員が御指摘のとおり、標準的な大体私どももこういう近隣のテナントビルの標準的な家賃だとか、それから共益費だとか、それから保証金だとかというのを大体調査して、資料として持っております。それ以下でないと、とても再生ビルに入っただけのテナントはないわけですから、その辺はそれを踏まえて交渉をしています。ただ、テナントで入っただけのビルの業種によっても、例えば粗利が高いものと少ないものがありますから、その辺の料金の設定、A社とB社とは当然家賃も違いますし、共益費は違いませんけれども、家賃はもしかしたら半分以下のところもあるかもしれない。そういうもので全体をこういうふうにして、大体6,000万円、あるいはダウンサイジングしても5,500万円くらいならビルの運営が大体できるというような見通しを持って、ではテナントの誘致をどうやって、そのテナントをどうしていくのか、ということでもあります。したがって、先ほどから2階の半分が埋まらないとか、8割が埋まらないとかというお話がありますが、私どもからしてみれば、面積は埋まらなくても、バックヤードにしておいて経費がかからないのであって、その半分のところから家賃がきちんとあがってくれば、それはそれとしてビルの経営面から言えばやれる。ビルの魅力全体はどうか分かりませんが、そういう意味では、全体管理としてはそういうことが言えるのかなというふうに思っております。

それからもうひとつは、小売業だけではなくて、やはりいろいろなサービス、例えばカルチャーセンターだとか、そういうものを入れてくるという手法も考えていかなければいけないということでございます。それはヨーカ堂さんや何かの働きかけがありますので、私どもは手をこまねいていて、ヨーカ堂に全部任せればいいやという話ではなくて、やはりもしそういう取得をするというような姿勢を我々が考えていくとすれば、きちんと我々は我々としても先ほど御意見もありました、地元の商業者を育てるという意味も含めて、きちんとしたビジョンをもって対応していかなければならないというふうに考えております。

**太田茂実委員** イトーヨーカ堂を、既存で1階に入っているからということで、だいが重きを置いているようですが、逆に言えば、イトーヨーカ堂が条件に合わなくて出るといった場合には、そういう対応はできるわけですか。人によっては、それに入るテナントもあるのではないかなという、そんなことも聞いているのですけれど、その点はどのようなのでしょうか。

**経済事業部長** アップルランドですね。

**太田茂実委員** アップルランドだ。イトーヨーカ堂ではない、アップルランドだ。

**塩尻市振興公社理事長** いろいろ調査してみますと、先ほど少し部長がお答えしましたとおり、これは私どもの調査というか、そういう方の範囲ですので、それが本当に正しいかどうかというのはわかりませんが、今、松本平へ出店をしている企業の8割が食品です。したがって、その食品のいわゆるスーパーマーケットというのは、必ず食品があって新たな市場で展開をしている。それを地元の食品スーパーが必死で守っているというのが今の松本平の商業地図であります。したがって、食品抜きでこれだけの4,000坪を超えるような、1店でそれを運営をしていくスーパーを探すというのは、トライをして、イトーヨーカ堂のほうでも自分の子会社も含めてトライをしておりましたし、私どものほうでも独自に調査をさせていただきましたけれども、なかなか難しい。食品がついていけばそういう可能性はあるということでもあります。したがって、今の段階ではアップルランドが地権を持ち、現に営業しているという中で、当面の措置としてはやはり衣料品とか住関係の生活雑貨を中

心としたものを入れて、ショッピングセンターとしての機能をテナントミックスの中で一応整えていくというのが妥当なことかなと思っております。将来的にもし、アップランドが撤退をするとか、全体を見直さなければいけないということがあれば、それはそれなりに対応をしていくという必要があるかなと思います、そういうことで。

**中原輝明委員** 少し関連で。今、言葉がえらいあとで小さくなったが、そうではなくて、基本は理事長が云々ではなくて、議会というのは、同時に、約束は、イトーヨーカ堂が撤退についてはテナントを入れるが条件で、議会はそれならいいだろうと、こういうことで値段を交渉しろと、こういうことになったのだよ。いいかい。それでもう1点。今、理事長が言った、テナントは半分ばかり入っていれば、それだけ内容が良ければいいんだなんて、そんな話、とんでもない話だよ。これは本当に発言に少し気をつけて。これは言われるよ。テナントが入ってこそ初めて、ああそういうことだと理解したのだ、議会は、だから藤森たちが一番いけないのは、適当でいいじゃない、言葉が。会議録ひっくり返して持ってこい。きちんと出ているから、そこは。だから言葉は慎んで言わなければ。しかしそれに向かって我々是一所懸命やっている、努力は。今言われる、自分たちでテナントを探すと、とんでもない。皆さんはそんな能力はない、はっきり言って。もう少し大きいところで、大きいところとぶち当たらなければ。政治的な感覚が皆さんもう少ししなければだめ。もう少し政治も、民間もみんなと、どんな偉い人でも突き当たって話をすれば理解はできるのだよ。それをしないではないか、口だけで我々をごまかして。しっかりしなければ、ごまかすという言葉は少し悪いけれども、本当にうそを言っているぞ、お前たちは、我々に。本当。それだけれど、今こうやって一所懸命やっているが、こうで申し訳ないが、この部分はこうだったというのなら話はわかるが。もう、ないではないか。先の話もそうではないか。もう一回言うか。こんなことはいろいろと言ってもいけないけれども、繰り返してはいけないが。もう少し、本当にお互いに議会と皆さまというのはひとつのものなのだから、それを素っ裸で話をしないのでだめだ。うそを言うから。我々がきちんと、テナントが入って初めて満杯にして、それならばいいのではないかと。それでイトーヨーカ堂だって責任をとらなければいけないのだよ。そこのところ、副市長も、それぞれの皆さんも。ほかの課長の連中は聞いていてどう思うか、これ。

**副市長** 本当は先ほども言いまして、繰り返しになってしまいますけれど、1・2階が全部埋まって、さあどうぞという状況になればいいわけですし、そう願っているところでございますけれども、いろいろな状況からしてみるとなかなか難しいなど。ただ、現在も折衝中でありますので、それは別にうそは言っているわけではございませんし、私どもも決してごまかしているわけではございません。正直に申し上げているところでございます。あらゆるつてを、つてというと語弊がありますけれども、いろいろな、何と言いますか、そういう情報を得ますれば、飛んで行って、コンサルと一緒にやっておりますし、またコンサル独自でもあらゆるところを当たっていただいているというのは実情です。決してその部分をうちが隠しているわけではございませんし、出せる情報については出していきたいのですけれども、ただ、先ほどからその点で、個人の、何と言いますか、企業の名称の話はありますけれども、その部分は相手の了解も取らなければいけないものですし、うちがはっきり取得してうちがこういうぐあいにやっていくのだということになれば、今度はうちへ出してもらわなければいけないわけですね。テナント了解の。そういうことになればまた出しやすいわけですが、今はそういう状況ではありませんので、こういうことでテナントであと頑張ってくれそうだという店を、今、うちのほうは情報として握っ

ています。だから、これからそのこのところと交渉して、名前を公表していいかどうかということで、それは議員の皆さんもそういう資料がないと御判断ができませんと思いますので、そんな方向でやっていきたいと思います。ただ、手をこまねいて、向こうに任せておけばいいということではなくて、一緒にやはりやっていかないと、思うような展開もできないでしょうし、また、地元なりに情報を握っている、非常に私たちが握っている情報というのは少ないわけですが、そういう地元の情報というのもございますので、その辺とも連携しながら、お互いにより良い方向になれば一番いいわけですので、その辺は私たちも一所懸命やっていくつもりです。決して任せておくわけではなくて、またヨーカ堂のほうとしても一所懸命やっていただいているなというぐあいには感じております。ただ結果が出ないものですから、その部分で大変御理解いただけないと思いますけれども、そういう状況であるということだけは。私たちも決してさぼっているわけではなくて、一所懸命何とかしたいなと思って努力しておりますし、任せきりではなくて、私たちのできる範囲では何とかしたいという考えで今対応をしておりますので、もしまた議員の皆さんからこんな店はどうかという御提案がありましたら、私たちもすぐ飛んでいって交渉していきたいというぐあいに考えておりますので、またよろしく願いいたします。

**中原輝明委員** もう1点だけ。それではよくわかったが、苦労していることはわかっている、百も承知しているが、例えばテナントが全てはつきりした時点まで待てるのか待てないのか。私は、もし満杯になるまで待って、議会、臨時会を開いて、これは結果を、予算は審議していけばいいと思う。それまで、そういうことができるかできないのか、考え方は。例えば3月中に、議会もこれからいろいろ意見が出てくるが、テナントが満杯になった時点まで待てるか。待って、その時点で臨時会を開いてやればいいではないか、議会を開けばいい。そういうことまで考えているのか、考えていないのか。議会としては、それぞれの陣営がどういう思いをしているか知らんが、当初の話し合いというのはそういうことで納得して、きょうまで進んできたわけだから。そこらのところの考え方。

**副市長** 私たちも、1・2階が全部埋まって、という状態であれば一番いいわけですがけれども、今も決して手をこまねいているわけではなくて、一所懸命探していますけれども、このくらい、このくらいというとなまた語弊がありますけれども、一応、譲渡価格もまあまあ、一番これが限度だろうなということを思いますし、それからほぼ1階、あるいは2階が埋まってきたという段階で、もし取得していいということになれば取得させてもらって、継続的にテナントを見つけてやっていけばいいのかなと。それが一番、既存店の皆さん、あるいは既存店の皆さん等の関係も、何と言いますか、営業を継続していただけるわけがございますので、そういう状況から考えた時にも、なるべくそういう方向で進んでいったほうがいいのか。先ほども答弁いたしましたけれども、そのほうがいいのかというぐあいに考えますので、できたらここでお認めをいただいてやっていきたい。ただ、最終的には、一番最初に申し上げましたように、財産取得の議決をいただかなければいけませんので、これは今のところ4月くらいを予定させてもらっています。ただこれは議会と相談して、また臨時会をお願いしなければいけないと思いますので、そんなことを考えておりますけれども、取得費等については御理解いただければ、ぜひ予算だけはお願いしていきたいと考えております。

**石井新吾委員** 3階部分なのでありますが、公共の施設に使うということで、ここの子供広場とか公民館というような、これはまだいろいろ要望がこれから挙げられてきて、考えていくと思うのですが、いろいろな視察で、こういったビルで、子供の子育て広場みたいな形で使っているところもあったのですが、なか

なかいいなど。今回、交流センターを今建設中なのですけれども、そこに子育てに関する施設が入ってくるわけですけれども、これももうすぐ、あと2、3カ月でできるわけなのですけれども、同じようなものが隣接したビルの中にできるというような可能性もあるわけです、これもやるのであれば、早急的な取り組みをやっていかなければいけないと思うのです。子育て施設全体、あるいは子供図書館もあわせて3階へ持って行ってしまおうとか、そうなればそのスペースが、交流センターであくから、ではそこに何を置くのだというようなことも早めに考えていかなければならないと思うのですけれども、こういったものはもうすでに検討を始めているわけですか。

**経済事業部長** 最初は入り口の部分を私がお話をして、あとは交流センター長のほうが子育てと関係があるものですから、少し説明をしていただきたいと思います。今のところ子供広場という形で要望があったのは、その方達のお話を聞いている中では、今のえんぱーくの中にあるものとは少し違って、屋内で遊具があって、そこで子どもが少し声を出したりしても、跳び回れるような、そういう空間だということで、例を見ますと、岡谷とか茅野の空き店舗の、大きな商業ビルの空き店舗の後に入っています、向こうは子育てセンターという名前ですけれども、市の運営としては、子供の遊び広場というそんな形で考えているところです。詳細は、交流センターと関係がありますので、センター長のほうで補足をさせていただきます。

**市民交流センター長** 交流センターに関しまして、子育て支援センターが入ることにつきましては、委員からお話があったのですが、これを動かすことはできません。というのは、交付金とかいろいろな関係がございますので、今の図書館と子育て支援センターというもの、これはもうフィックスしています。その中で、交流センターを建設する中で、いろいろ子育て中のお母さん達からやはりお話があったのは、今、藤森のほうからもお話がございましたけれど、できるだけ子供が自由に遊べる広いスペースというものを求められることが現実ございました。ただ、市民交流センターにつきましては、規模でありますとか、中身、それから地域の関係がございますので、今の約200平方メートルくらいの子育て支援センターと、あと関連する、例えば会議室であるとか、3階の部分を使って有効に使っていきたいということで御理解をいただいてきております。ただここへ来てこういうお話もございますし、市民の皆さんのほうからもかなり御意見をいただいております。その中身につきましては、今、子育て支援センターというのは0～3歳なのですが、それをもう少しカバーして0～6歳であるとか、あるいはもう少し小中学生であるとか、あるいは高齢者の皆さん、そういったものが全体として子育てをできるような部分、そういったものをぜひつくっていただけないかというような声ももちろんございます。そこら辺の声が聞こえておりますし、大門地区センターというようなお話もございますので、市民交流センターと関連があるものですから、私どものほうで市民の皆さんの御意見をお伺いしたいという考え方をもっております。きょうの御議論もございますので、そこら辺を含めまして、広報あるいはホームページ等を使って市民の皆さんからの、取得する場合、どんなぐあいに使ったらよろしいでしょうかというような条件つきのお話になりましようが、そういったことの準備をさせていただきます。

**委員長** それではこの件につきましては、まだまだ詰めれば時間が要るのですが、後の予定もありますので、ひとまず1点目のウイングロードビルの再生については説明を受けたということで処理をしたいと思います。

## 2 その他

**委員長** 2番のその他について。

**経済事業部長** 説明については、駅南の市街地再開発事業の事務局を振興公社のほうで請け負っておりますので、理事長のほうからお願いをいたしますけれども、昨年の12月に塩尻駅南地区の市街地再開発事業の準備組合の事業パートナーということで、サン・ビジョンさんが決定いたしまして、そこで今、基本設計作業を行っております。きょうは中間報告ということで、地元のこあ・しおじり等の皆さんにも昨日説明をしておりますので、最新の図面で中間報告をさせていただきたいと思っております。

**塩尻市振興公社理事長** 時間もございませんので、かいつまんで御説明申し上げたいと思っております。お手元に差し上げてございます図面でございますけれども、設計概要につきましては、前に議会等へ御説明をしたものとさほど変わっておりません。ただ階層は、多少1階高くなったり低くなったりしているというようなところでございますので、この辺はまだ調整中でございます。十分に福祉施設の内容も固まっておりますので、まだ調整中ということでございます。

1枚目を見ていただきますと、一番右隅に、昨日これは発表した図面でございますので、そんな観点でよろしくをお願いいたします。2棟、南棟と北棟階層イメージというところをごらんいただきたいのですが、12階建ての南棟と、7階建ての北棟のツインタワーでございます。南棟のほうは、1階から福祉施設等が建ち上がっておりますし、9階から高優良、高齢者優良賃貸住宅。それから一番上に交流センターと言いますか、地域交流センターを設けてあります。北棟は基本的に住宅棟でございます。ただきのう出た意見の中で、もう少し南棟のほうへ少し2層くらいあげて、北棟のいわゆる駅広に面した棟のほうのところを多少低くと言いますか、低層にしたらどうかというような意見も出ておりましたので、今後またそれについては詰めていくことということになっております。

1枚めくっていただきまして、1階のところだけ説明を申し上げます。実は、懸案になっておりました、この一番左側が駅広に面したところでございます。店舗というところとワインカフェというところでございますが、これは北棟の1階部分でございます。それから、黄色に色づけておりますのが、基本的に南棟でございます。前にこあ・しおじりの中の店舗の皆さんが、どういうこれから残留をするのか、それとも全く営業をやめてしまうのか、まだまだ流動的だったものですから、この店舗の部分を表示をいたしませんでしたが、だんだん固まってまいっておりますので、この駅広に面した部分に、今、既存のこあ・しおじりにいらっしゃる皆さんの御希望の皆さんの店舗をここへ集約していきたいというふうに考えておりますし、その下には、下と言いますか、西側にはワインカフェをサンビジョンのほうで設けていきたいということであります。なお、店舗部分170平方メートルというふうにありますけれども、これは2ないし3の業者の皆さんが、今、お入りになれるようなスペースを考えております。したがって、これから5者、5人いらっしゃるということで、その皆さんが全部入ることになれば、もう少し拡張をする必要がありますし、少なくなれば、それは削減をしていくということになるかと思っておりますので、この白い部分の、あるいはその下の部分のワインカフェも含めて、多少流動的な部分がまだございます。そのスケジュールについては後で申し上げます。それから黄色い部分について、濃く黄色くなっているところにつきましては保育園ということで、私立の保育園を、いわゆる認可保育園を設置をしたいということで今のところ計画をしております。それからその上の部分ですが、デイケアと、それから診療所ということで、診療所につきましては、過日医師会の皆さんに御説明をしました。医師会の皆さんにはいろいろな御意見をいただいておりますので、これから十分意見を聞きながら、どういうタイプの診療所、診療施設にしてい

くかということを決断をしていきたいということでもあります。

以下、2階、3階、4階部分は先ほど説明した福祉施設、あるいは住宅が載ってくるということでございます。それから一番最後のページにスケジュールを申し上げてございます。平成21年、22年、23年度、24年度ということございまして、一番最終は平成24年の3月に竣工、オープンということを目標に、平成21年度、22年度の事業を進めてまいりたいというふうに思っております。平成21年度、この3月までには都市計画決定をし、それから平成22年度に入りましたら、本組合の設立認可申請をしていきたいというふうに思っております。そのための準備としまして、地権者の皆さん、あるいはこあの皆さんに報告やら設立の同意をいただくと。あるいは来年、平成22年の7月までには、権利変換計画と言いまして、今の地権者の皆さんがどういうふうにはビルに残られるのか、あるいは地区外転出をされるのかということを決断していく、いわゆる権利変換計画というのを正式に認可を得ていきたいということでもあります。その権利変換計画の認可が得られた後、9月頃から既存建物の除却解体工事をやりたいということでございますし、今回の建築については平成22年11月から実施をして、大体16カ月の工期の中で平成24年3月の竣工に進めていきたい。こういうスケジュールになっております。

今のところ、昨日の補償関係、それからこの設計概要につきまして、組合員の皆さんに、地権者の皆さん含めまして、組合員の皆さんに御報告と言いますか、発表いたしまして、いろいろな意見を伺っているところであります。今、既存の補償費の算定をしている最中でございますので、来週、再来週の早い内に、22日の週から、各地権者の皆さん、こあ・しおじりの皆さんを含めて、全体の補償金額の提示とかをする中で、今後どうしていくのということを決めていっていただいきたいということでもあります。今のところ、組合としては、こあ・しおじり全体としてはお残りになるということはない、というふうにお聞きをしております。個人的に、何名の方が残りたいということで検討をいただきたいということでございますが、一応こあ・しおじりとしては、今回の再開発をもって協同組合はこの対応は考えていきたいという意見が今のところは多いです。ただ、これから金額提示をしまして、どういうふうになっていくかわかりませんが、一応そんなことで考えております。ほかの地権者の皆さんは、それぞれ代替地、あるいは地区外転出等を希望している民間の経営者です。こんなことでこれから作業を進めてまいりますけれども、逐次、まだまだ設計が十分固まっておりますので、また、たまに機会を見ながら、順を追って議会のほうにも御説明を申し上げ、市の対応につきましても御報告を申し上げていきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。以上です。

**委員長** はい、ありがとうございました。この件については説明を受けたということで終わらせたいと思えます。長時間にわたり大変どうもありがとうございました。

また、このあと午後からは全協があるわけですが、全協も盛りだくさんの議題というふうに聞いております。できましたら、本委員会の中で出た意見の中、重複は避けていただければありがたいと思えます。事前に私のほうでまとめた内容を申し上げますが、全ては私のほうで言い切れませんが、できるだけ皆さんの意をていいていきたいと思っておりますので、御了承願いたいなと、そんなふうになります。大変どうも御苦労さまでした。

午後0時07分 閉会

平成22年2月10日(水)

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 金田 興一 印