

平成21年塩尻市議会12月定例会

市街地活性化特別委員会会議録

日 時 平成21年12月18日(金) 午前10時00分

場 所 全員協議会室

審査事項

議案第13号 平成21年度塩尻市一般会計補正予算(第5号)歳出7款商工費1項商工費4目中心市街地活性化事業費

協議事項

塩尻まちづくり(株)について

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
福祉事業部長	樋口 千代子 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
------------	----------

議会議務局職員

事務局次長 成田 均 君 庶務係長 小澤 真由美 君
庶務係主事 大村 一 君

午前9時58分 開会

委員長 みなさん、おはようございます。定刻には若干、間がございますが、全員御出席でございますので、ただいまから12月定例会市街地活性化特別委員会を開会いたします。審査に入る前に、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。何かと御多用のところ、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。当委員会には、補正予算の案件でございます、内容的には、塩尻駅南地区の市街地再開発事業関係、それから、ウイングロードビルの再生事業にかかわる予算でございます。それぞれ、室長等から詳細な説明を申し上げますので、よろしく御審議の上お認めいただきますようお願い申し上げます。簡単でございますけれども、開会にあたりましての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す。本日の日程を申し上げますが、付託されました議案第13号関係の説明を受けまして、質疑に入る前に、ただいま、お手元に配付してございます塩尻駅南地区再開発事業の提案書の関係、それから、塩尻まちづくり株式会社について、2点について、関係がございますので、説明を受けた後に質疑に入りたいと思います。なお、関係がございますので、本日は、塩尻開発公社の米窪理事長、それから、福祉事業部長にも出席をいただいておりますので、あらかじめ御了承願いたいと思います。失礼いたしました。振興公社でございます。

議案第13号 平成21年度塩尻市一般会計補正予算(第5号)歳出第7款商工費1項商工費 4目中心市街地活性化事業費

委員長 それでは、早速、議事に入りたいと思います。平成21年度塩尻市一般会計補正予算(第5号)についての説明を求めます。

中心市街地活性化推進室長 それでは、塩尻市一般会計補正予算、よろしく申し上げます。お手元の資料の45、46ページをごらんいただきたいと思います。7款商工費1項商工費4目中心市街地活性化事業費でございます。一番下の欄ですが、まず、右側のほうでございます。塩尻駅南地区市街地再開発事業の補助金ということで、今回、補正で850万円の増をお願いしたいというものでございます。その内訳でございますけれども、まず1つ、市街地再開発事業の補助金ということで1,260万円の減という形でございます。これにつきましては、駅南地区再開発準備組合のほうへ補助金を出す支出でございますけれども、これから準備組合が組合を設立、事業計画の認可を取っていく段階で、必要とされる現況測量とか、現地調査、建物調査、事業計画及び資金計画、そういった作成に伴っての補助金になります。1,260万円の減でございますけれども、当初、事業費8,220万円で予算を組ませていただきました。しかしながら、事業費の確定見込みの中で6,330万円の

事業費になりました。それに対する補助金が、国が3分の1、市が3分の1でございます。準備組合のほうへ与える補助金が3分の2になりますので、当初の補助金が5,480万円の予算でした。それに対しまして、今回の補正後の補助金でございますけれども、4,220万円ということで、今回1,260万円の減ということでございます。市の負担額でいいますと630万円の減という形になります。

その下でございますけれども、都市・地域再生緊急促進事業の補助金でございます。これにつきましては、経済状況の悪化等によりまして、進捗が停滞している市街地再開発事業等に、国が緊急的に上乘せを補助するものが新たについたというものでございます。補助率が3分の1でございます。全体の事業費の3分の1でございますので、6,330万円の3分の1ということで、2,110万円が国からの補助金という形で受けることができます。その2点の補助金によりまして、今回850万円の増という形になりますので、よろしくをお願いしたいと思います。

続きまして、大門一番町地区暮らし・にぎわい再生事業でございます。ウイングロードビルの再生に伴う事業でございますけれども、この暮らし・にぎわい再生事業につきましては、塩尻市中心市街地活性化基本計画の認定を受けている地区が対象になります。国の補助率が5分の2でございます。今回、暮らし・にぎわい再生事業計画の再生委託料ということで、150万円をお願いしているところでございますが、内訳につきましては、国から5分の2の補助金60万円として、市が90万円という形の内訳になります。暮らし・にぎわい再生事業の作成業務でございますけれども、再生事業計画は、きょう作成をいたします。計画区域の位置、区域、及び面積、再生事業計画区域の整備方針、対象施設、建築敷地及び公共施設の整備計画の概要、そして、その整備計画に従って行われる主要な事業の事業計画の概要等が定められることになっています。その再生計画を作成ということになります。これとあわせて、本事業の実施の検討ということで、費用対効果の検討を主にやるような形の今回の委託業務でございますので、よろしくをお願いしたいと思います。

続きまして、関連でお願いをしたいと思います。駅南地区の市街地開発事業のサン・ビジョンのほうから出されました提案書でございます。これにつきましては、11月17日の特別委員会、全協におきまして、当初、2階建ての1棟の計画に対しましてお話をさせていただきました。しかしながら、サン・ビジョン側から、計画変更がありまして、委員の皆さま方にも変更後の提案書を送付させていただいたものでございますけれども、ここで提案書の内容につきまして御説明をしていきたいというふうに思います。なお、今回の変更にあたりましては、当初、ケアハウスが計画をされておりました。しかしながら、介護福祉計画にかかわる塩尻市、長野県との協議、調整の中で、計画からはずしていききたいというものでございます。あと、本事業を実施するにあたりまして、福祉関係の補助事業が必要になります。その補助事業の関係で、平成23年度中の施設完成が必須となったということで、平成24年度以降の補助が見込まれる可能性がなかなか厳しいということの中で、平成23年度中に事業を終わらせたいということで、2年間の事業完了にしていくためには、2つの棟に分けた建物で早期完成を目指したいということの内容の変更でございます。

お手元の資料の計画書でございます。2番の概算事業収支ということでございますけれども、今回、変更後の提案された事業支出金です。全体で35億2,100万円ということで提案がされております。それに対しまして収入金でございますが、保留床処分金につきましては、29億2,100万円、それから市街地再開発事業補助金ということで6億円を見込んでいるという内容で、収入金35億2,100万円ということでございます。

それから、先ほども申しあげました厚生労働省福祉関係の補助事業を受けていきたいということで、その下のほうに高齢者向け優良賃貸住宅の建設補助金、老人福祉施設の補助金等を、提案者側のほうでは補助事業を見込んでいるということでございます。総計で9億2,900万円余を見込んでいきたいという提案でございますけれども、ここに、括弧書きで塩尻市、長野県というふうに書いてありますが、この厚生労働省の補助金につきましては、塩尻市の負担する補助金はありません。ただし、今現在、この補助事業の内容につきましては、県、国と今、調整中でございますので、この辺、御理解をよろしくお願いいたします。

1枚めくっていただきまして、計画書の施設概要でございます。今回、東棟、西棟という形で2棟の建物になります。東棟は都市計画道路沿いのほうの建物になりまして、西棟のほうが線路側、駅よりの建物になります。1階部分には、店舗、診療所、デイケア、エントランス、事務室関係の管理所室、こども園と書いてありますけれども保育園、居宅介護、最も駅に近い部分にはレストランという、商業サービスの施設の計画もされています。東棟のほうですけれども、2階に管理所室、3階にはグループホーム18人分、4階から9階ですけれども、特別養護老人ホームということで136床が計画されております。10階から12階までの3階分が高齢者向けの優良賃貸住宅ということで30戸分が計画されています。最上階に、地域との交流、開放をしていきたいと、交流センターが計画されている内容になっております。西棟のほうでございますけれども、2階から7階は一般賃貸住宅ということで、個人、シングル、それからファミリー的な住宅ということで、あわせて24戸が計画されている内容でございます。

この計画に基づきまして、建ぺい率が55.1%ということでございます。容積率が269.5%ということで、本商業地域の基準であります建ぺい率80%、容積率400%以内には収まっているという内容になっております。構造的には鉄筋コンクリートづくりでございますので、よろしくお願いいたします。あと施設のほかに駐車場が62台分、駐輪場50台分が計画されている内容になっております。

お手元の資料を1枚めくっていただきまして、1階の平面図になります。左側のほうが塩尻駅の広場にあたる部分でございます。それから、上が都市計画道路のところでございます。広場よりのほうにレストランが計画されています。その隣には、黄色い部分ですけれども、小規模多機能型居宅介護が計画されていまして、その隣に60人分のこども園が計画されています。一番南側のところですが、今現在、駐車場になっているところですが、こちらのほうが園庭という形の中で、子供たちが遊べるような庭をつくっていききたいと、遊ぶ広場という形になります。それから、こども園の上になりますけれども、厨房諸室がございまして、その上にはデイケアがございまして、それから道路沿いには、1画店舗が設けられておりますし、その隣に診療所等があります。駐車場につきましては、平面駐車場が10台分、それから、タワーパーキングということで、それぞれ計画がされております。

1枚めくっていただきまして、2階の平面図になりますが、黄色い部分が一般賃貸住宅の関係でございます。青い部分が管理所室という形になります。それから1枚めくっていただきまして、今度は3階の平面図になりますけれども、西棟につきましては一般賃貸住宅が7階までございまして、東棟の部分につきましては高齢者グループホーム、特養の関係、高優賃の関係が、それぞれ12階まで計画されておりますのでよろしくお願いいたします。

あと一応、最上階ですけれども、最上階には交流センター、交流ホールということで計画がされています。地

域の方にも開放した形の交流ホールということで、施設の方との交流も交えた形の計画をしていこうという内容になっていますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

私のほうからは、補正予算関係、関連の駅南地区の提案変更関係の御説明をさせていただきましたので、よろしく御審議のほうをお願ひしたいと思ひます。以上です。

委員長 それでは、それぞれ説明を受けましたので御質問等あれば、おししいたきたいと思ひます。

中村努委員 前に、どこかの場面で指摘をさせていただいたことがあるのですが、提案書はだれがつくったものですか。

中心市街地活性化推進室長 この提案書はサン・ビジョン側のほうで提案されたものでございますので、サン・ビジョン側で作成したものです。

中村努委員 これを見させてもらうと、左半分は再開発事業の準備組合がつくるような書類ですよね。それで、右半分がサン・ビジョン側のことですよね。

経済事業部長 募集要項をつくって、こういう形の、要は概算の事業の収支計画を出してくださいということをお求めております。応募をする時にいくつかの要件があるのですけれども、施設のプランであるとか、当然、それに対して概算事業計画もほしいですし、それから保留床の取得をどうするかということについても、応募していく段階で当然提案をお求めておりますので、そのことについてサン・ビジョンさんのほうで、全て自分たちなりに検討をして出してきた書類がこれだということでございます。この提案を受けて、まずは、事業パートナーを決めるということですから、事業パートナーにふさわしいかどうかということについて選考委員会をやって決めさせて、選考委員会としての結論が出ておりますので。その後、これをもとに、これが本当にこのとおりいけるかどうかも含めて、このとおりいかない部分もありますし、施設のプランも変更があると思ひますが、それは、再開発の準備組合のほうで測量したり、建物の調査をしたり、事業費がこれでいいかどうか、補助金についてはこういうことが可能かどうか、そういうこともみな含めて、これから検討して、準備組合が事業計画等をこれからつくっていくと、そういう流れでございます。

中村努委員 この事業提案書というものが一番の鏡であって、ここにサン・ビジョンという言葉がどこにも出てこないのです。それで、再開発事業の収支の概算にしても、向こうの提案なのか、こちらで提示したものなのかもわからないですよね、見たところ。

経済事業部長 向こうから出てきた書類は、図面が全部ついておりまして、非常に分厚い、このくらいの厚さのものが提示されております。当然、その一番の鏡には、サン・ビジョンの印鑑がついて出されておひまして、その中の資料を、それを全部つけてもいけなひいものですから、その中の主要な部分をピックアップして本日はお出ししたという、そういうことでございます。

中村努委員 表現になると思ひますのですけれども、こういうものだけが出ると、市が計画をあらかじめ提示して、向こうに取らしたのではないかというふうに見えてしまうのです。きちんとして、向こうからのこういう提案だということをしっかり明記してほしいです。

永田公由委員 この中の収入金の中で、再開発事業補助金等交付金がありますけれども、この内訳というか、国、県、市、どのような補助金があるのかということは出ているわけですか。

中心市街地活性化推進室長 市街地再開発補助金ということで、6億円を収入金に見込んでおりますけれども、

この6億円でいきますと、国が2分の1の3億円、市が残りの3億円という形になります。

永田公由委員 それは、国の法律か何かで、国が出すから市も3億円出してくださいと、こういう話になるわけですか。

経済事業部長 再開発事業の場合は、まち中でも既存の建物がある中で事業をやっていくものですから、そういうものに対する調査費だとか、補償費、土地整備、それからあと、建物をつくったときのいわゆる共有部分、エレベーターですとか、廊下ですとか、階段とか、そういうものについて国が補助金を出しますという市街地再開発事業の補助金の要綱がございます。それが基本的な考えでございまして、それに対して、かかった費用を100としますと、今言った調査費、補償費、土地整備費、工事費のうちの共有部分、そのものについての事業費が対象となるのですが、それを100としますと、ざっくりと言いますと、そのうちの3分の1を国がみず、3分の1を県と市でみてください、残りの3分の1を再開発組合のほうでみてくださいという、そういう取り決めがございまして、これが、市街地再開発の基本的な考え方なわけですけれども、それにのっとって相手側が計算してきたものが6億円であると。これについては、当然、市のほうもチェックをかけますので、これから積み上げ作業をして、それがどこまでになるかということについてはわからないのですけども、選考委員会の時に、この辺の金額についても概略のチェックはさせていただきましたけれども、それほど大きな違いはないということについては確認をさせていただきます。

一応、基本は、市街地再開発事業の補助金の交付要綱という国で定めたものがございまして、それによって、国が3分の1、市が3分の1、再開発組合が3分の1。ただ、この市の3分の1の部分については、場合によっては県が一部を出していただけることがあります。これは、県のほうへ今後折衝をしていくことにはなりますが、中央通りの場合は、県の補助をいただいております。ですから、国が3分の1、市が3分の1で、その市の3分の1のほしい、3分の1の場合は3分の1くらいなのですけど、ですから約10分の1くらいになるのですが、そのくらいを県が出していただいていると、中央通りの場合は、ただ今回の場合はどうなるのかというのは、県のほうも予算が非常に厳しいということですので、今は最悪の場合でみまして市のほうは3分の1、それからちょっと説明がなかったのですが、6億円が3分の2にあたるわけです。国の3分の1と市の3分の1を足したものが6億円になる。残りの3分の1は、再開発組合でみますので、その部分はここには表現されていないですけども、それは再開発の事業の中で生み出してくださいということですので、そのような形になっております。

永田公由委員 そうすると、この図面を見せてもらうと、いわゆるレストラン、店舗が1つしかなくて、ほとんど、サン・ビジョンとすれば自前のお金でつくる部分についてはカットをして、言ってみれば、補助金なり何なり、つくるものの施設だけを重点的につくっているというような計画なのですよ、これでいくと。そうすると、駅前の一等地、市がせっかく競売で落とした一等地を、何だか知らないうちにこういう形で私有法人のほうに持っていかれてしまうと。結局、市は土地代が入ってきても、この補助金で行って来いでゼロ、しかも、駅前としてはもう少し店舗なり何なりがあったほうが良いと思うのだけれど、それができない。ということになると、果たして本当にこれは、駅前の再開発になるのかなという疑問になってくるのですよね。もう少し店舗数が多くて、例えば、こあ・しおじりには9店舗ですか、あるけれども、その半分程度くらいの店舗があれば、当然、市が補助金を出していく時に、活性化のことを考えていけば費用対効果はあがると思うのだけれど、これで見ると、全く、福祉法人のサン・ビジョンのための計画であって、本当に市の駅南の再開発の計画かなというふうに思う

のですけれど、その辺についてはどういうお考えですか。

経済事業部長 11月5日にこれを締め切って、出てきまして、その前の情報としては、サン・ビジョンさんは、地元のかあ・しおじりさんをはじめとする情報というのは非常に乏しかったと思われます。その後のヒアリングと打ち合わせを行った中で、当然、うちのほうも、かあ・しおじりさんのほうへ個別に何回か、お話をさせていただいていますので、残りたいという方もおられます。具体的に言いますと、レストランは今のところは向こうのサン・ビジョンさんでやりたいと。市内のワインをうちでも出したいということを行っているのですが、その裏に小規模多機能型居宅介護というスペースがございます。そこについては、今、かあ・しおじりさんの中でも何人か、複数の方がやりたいという方がいるものですから、その部分を2階以上に上げて、そこは商業施設にしていったらどうかということについて、それは最終的には、そこに権利をもっておりますかあ・しおじりさんが権利者でございますので、そういうところは、当然、反映していくという計画に変更していくと。それ以外で、もしこういうことで施設ができるということで、外から、もしかしたらこういうところで商業をやりたいというようなことがあれば、そういうことも、場合によってはテナントとして入るということは検討もしていかなければいけないと思っています。

中原輝明委員 簡単に、今言った永田委員の話を簡単に受け入れられるのか、これだけのものができていて、受け入れられるのか。それと、提案者が来て、我々のところに来て説明しなければだめだ。皆さんが苦勞することはないではないか。なぜ、提案者が来ないのか。提案者を呼んで来て、ここで説明させればいい。皆さんも出て、それが基本ではないのか。これだけのものができていて、後からまたやるなどとは、とんでもない話だ。なぜ、最初からそれをしないのか。補助金が3億円とか簡単なことを言っているが、簡単なものではないよ、こんなものは、保育園1つだよ、悪いけれど。向こうの連中にみんなやられているではないか、簡単に。組合員がみんな責任を持ってこれから計画するというが、皆さんがやったものを組合員は聞いただけだ、わかる。組合員がだめとだと言うわけがない。皆さんがつくって、それを組合員に投げて、納得させてやっていくのだから。主導は皆さんののだから、間違えないで。最初は組合、組合と言って、大門と同じことだ、今。そこを私は言いたい。本当は組合の人が全部やればいいが、やらない。全部こちらでつくって、それを納得させて返事させるだけだから。もう少ししっかりやってくれないか。あそこへ市長は行ったのでしょうか、企業訪問に行ったとか言うが、一人だけの納得ではだめだ。

経済事業部長 今の御質問は、もっともでございます。そういうことで、今、サン・ビジョンさんが展開している施設を見るということも大事だということの中で、予定としては、私が話してもいいものかどうか。まだ事務レベルのあれなのですが、この特別委員会のメンバーの皆さんと、私たちがまだ行ってないものですから、その施設へ出向いて、実際に運営している施設を見させていただいたり、そこで向こうの責任者の方の説明も受けたいと。逆に、向こうからこちらに来て説明をするというのが本筋であるのかもしれないのですが、行けば、そういう形で現場の施設も見られるものですから、そういう形のほうが良いのではないかとこともございますし、そのような手順は踏まさせていただきたいと思っておりますので、よろしく御理解をお願いいたします。

中原輝明委員 例をとると、木曽の桔梗ヶ原病院がやった時も、ここに来てきちんと説明をやった。たじたじで、本当に苦勞して説明をしていた。そういう苦勞をさせないとだめだ。ただここで、皆さんが苦勞するのではなくて、自分のものは端によくて、相手にきちんと説明をさせなさい。そうすれば、我々が言えば何が出るかわ

かるのだから。

副市長 今、説明していましたように、そういう機会を、もし必要だということになれば、とっていただくことがいいと思いますし、御視察もいただけるということになれば、施設を見ながら、そういうことでやっていただいてもいいと思いますので、それはこれからのことだと思います。今の提案で、このようなもので何とかということですけど、こういう提案がきたので、これから、先ほど言いましたように、組合として、ではどうだということ、これがそっくりそのまま設計図になるわけではないものですから、もう少しこのところは、こういう店舗をふやしたほうがいいではないかということになれば、それは入れながら、しかも、それが再開発事業として成り立っていくかどうかという計画をこれからつくるものですから、これは、サン・ビジョンという会社が、うちも参加させてもらってこういうぐあいに事業展開したいのだという提案なものですから、まだ不備な点があるかもしれませんが、それは、ぜひ御容赦いただきたいと思います。

中原輝明委員 今のことは良くわかる、確かに。ただし、そういう意見というのは、今出た意見を、これから申請するという話だが、それが、はっきりできるかできないかというのは、皆さんが責任を持つか持たないかではなく、やはり事業者が来て、説明の中で納得いくような論議をすることが必要だということを言いたいのだ。

経済事業部長 今、目的ということで必要であれば先方にもお話しして、もし本当に必要であれば、そういう機会を設けたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

中原輝明委員 もう1回言わなければいけない。もし本当に必要であるかないかということは、皆に意見を聞いてみて、集約したのち、来てからとか、いろいろ考えている。要望を出す。

永田公由委員 9億2,000万円の補助金と、今言っている再開発事業の補助金というのは、平成22年度の当初予算で、国なり市なりが組むわけですか。それとも、中途の補正か何かですか。

経済事業部長 再開発事業の補助金のほうは、平成22年度に該当する分について、関係するものについては、平成22年度の当初予算に、全体ではないですけども、平成22年度と平成23年度に分けてやりますので、計上させていただくような方向になると思います。ただ、その下のものについては、括弧して、向こうが塩尻市、長野県塩尻市、塩尻市と書いてありますが、先ほど大和が説明したとおり、市は通りますけれど、基本的にはほとんど国と県でございます、中身は。これを、本当にいただけるかどうかということについて、今、協議をはじめしておりますので、それによって、ものによって平成22年度に来るものもあれば、最後にまとめて平成23年度でなければ来ないものもありますし、そういうものが混在しております。その辺が最終的に整理できた段階で、そういうものについては、また御説明の機会を取りたいと思っております。

永田公由委員 そうすると、最終的にこの図面は、しっかりした計画というのは平成22年度のいつ頃までにやるのですか。

塩尻市振興公社理事長 それでは、この当該駅南地区の準備組合の事務局を私ども振興公社が引き受けてございますので、私のほうからざっと、これからのスケジュールを御説明申し上げます。まず、本年度、この3月までの間に目指すのは、市街地再開発事業の都市計画決定等が必要なものですから、まず、都市計画決定をしたい。そのために、あらあらの、この程度の図面がどうしても必要なものですから、その骨格を固めていく作業が必要になってくるところであります。同時に、来年の3月までに、組合といいますが、事業の認可申請を県にしなく

てはならないので、県知事の認可を受けて再開発事業を実施するわけでございますから、認可申請をします。そのためには、当該地区の測量、事業計画、事業計画というのは、今ここにございますとおり、事業費がどのくらいかって、どういう収支でこの事業ができるのかというもの。それから3つ目には、基本設計の図面。この図面よりも、もう少し精緻なものになりますけれども、基本設計の図面が必要になります。

したがって、今年度は測量をやり、それから、今の建物や土地の評価をさせていただいて、それから基本設計をさせていただいて、資金計画を立てさせていただくと。これは、本年度、今これで予算をお願いしてございます補助金を組合にいただいて、来年の3月までに事業を実施していくと、こういうことになります。したがって、大体この事業認可がとれるわけですから、多少変わる部分はありますが、来年の3月くらいまでには、ここに店舗を配置する、ここにこういう施設を配置するというような実施設計は大体できあがってくるということになります。

それから平成22年度でございますけれども、平成22年の8月か9月くらいまでの間に権利変換計画というのを策定いたします。これは、中央通りでの再開発事業等でございますが、最終的に、そのできあがったビルの床をだれが取得するのかということ。それから、今ある権利者が、どういう形でそのビルの床を取得するのか、あるいは地区外転出をしていくのか。ここについては、市の土地と市の土地開発公社が持っている土地がございますので、土地開発公社、市は、この中に権利を持つのか、全く持たないで金銭で清算をするのか、その辺をきちんと言います。これも、県知事の認可なものですから、権利変換計画の認可申請をして、8月か9月頃に権利変換計画の認可を得たい。それで初めてできあがったビルの権利がきちんと言いますと法的に確定するものですから、建築工事に入ると、こういうことになります。9月頃から今の建物を取り壊しまして、引き続き建築工事に入っていく。建築工事が大体15カ月か16カ月くらいを予定しておりますので、大体平成23年度末、平成24年の3月竣工ということをもちまして、再開発事業全体ではそのような流れで計画しております。一部、清算業務は平成24年度に残りますが、基本的にビルが供用開始されるのは平成24年4月くらいからということで御報告をさせていただいております。

太田茂実委員 今、駅南のビルの話にまでいってしまっているけれども、その前に予算書の中で少し確認したいのですけれども、今の駅南にかかわる市街地の開発事業にかかわる経費が、今、理事長が言われた事業にかかわる審査の申請、あるいは、基本設計料だというような解釈でいいのか。それからもう1点、その下の白丸は、大門一番町の暮らし・にぎわい再生事業というのは、これはウイングロードにかかわるものなのか、それだけ。元に戻るような話で申し訳ないが、その2点だけ聞かせてください。

中心市街地活性化推進室長 駅南地区市街地再開発事業の補助金の関係ですけれども、これにつきましては、ただいま理事長のほうからお話があったとおり、現況測量、土地建物調査、事業計画、資金計画の作成といった基本設計も含めて、それにかかわる事業費ということで、先ほども申し上げました補正後の事業費6,330万円に対する補助金という形になります。それと、大門一番町地区暮らし・にぎわい再生事業の関係につきましては、委員がおっしゃるとおり、ウイングロードビルの再生計画に伴う費用でございます。以上です。

太田茂実委員 そうすると、駅南地区にかかわる費用については、組合とは言っても、市で補助をもらってあげるのだね。要するに、あげるというか、その費用を捻出してやるのだということのわけだね。要するに、組合といっても金はないわけだ。

経済事業部長 駅南再開発準備組合がございまして、こちらは当然、そこで予算を組んでおりまして、その予算を組む中に、事業をやる時に、市からの補助金、これは市の補助金です。国と市の補助金、それを見込んでおります。それで足りない場合は準備組合が借入れをします。中央通りのときには早い段階から、準備組合の段階で借入れをしてやっていただいています。ただ今回の補正は、先ほどの説明はわかりづらいところがあったと思うのですが、総事業費では6,330万円、再開発準備組合でやります。そのうちの3分の2を国と市で普通はみますので、ということなのですが、今回、国のほうで地域再生緊急促進事業補助金というのを今回に限って別途いただいたものですから、6,330万円の3分の2、結果的に言いますと、4,220万円全額を国がみていただけるようになりました。それ以外の分の2,110万円は準備組合として借入れを起こす等をして資金を調達してやっていくと、こういうふうになります。

太田茂実委員 また、さかのぼって聞くと、良くわからなかったのですが、永井議員が質問した時に、何とか事業費をいくら払ったかと聞いたら900何万円と聞いていたが、それは何なのか。これにかかわるものだろうか。

中心市街地活性化推進室長 コーディネーター業務委託料という形で、全国市街地再開発協会へ、昨年度、払わせていただいた費用ということで900何万円ということでお答えさせていただきました。

太田茂実委員 どのようなためにあるのか。

経済事業部長 本会議の答弁でさせていただきましたけれども、要は、再開発事業をやるために、平成20年度、昨年度ですが、コーディネート業務ということで、国の3分の1の補助をいただけるのですけれども、やらさせていただきました。その時に、どんな施設がふさわしいかということ、いわゆる構想案をつくらなくてはいけないのです。どのようなものが可能かと。その作業を再開発協会、社団法人ですが、再開発について、全国で唯一でございますが、社団法人の全国市街地再開発協会というところへ委託をさせていただきました。そこは、どういうことをやったかと言いますと、あそこの立地とあの面積といろいろなことを勘案して、民間の施設として、ここはまずどういうことがふさわしいか、市の要望はどのようなものがあるか、地元の要望はどのようなものがあるかということをもまずヒアリングするわけです。それで、いろいろな業界へヒアリングするわけです。実際に、生に具体的に、例えば、ホテル業界といってもホテル業界はものすごくたくさんありますが、そういうところに全部ヒアリングをかけるわけです、具体的に。マンション業界であれば、マンション業界にヒアリングをかける。塩尻のこういう立地でこういうところがあると。それからあと、例えば、福祉であるとか、商業であるとか、あと金融機関とかそういうところにも全部ヒアリングをかけるわけです。情報を出して、そこの再開発協会が取りまとめて、その時に、再開発協会の下には、関連するコンサルタントがいくつもありますので、そのコンサルタントを使う時もあります。そういう形で使って、塩尻のここは、全体としてこういうものなら可能だろうという構想案を、昨年度、1年間かけてつくっていただきました。それで、そのまとまったものとしては、ホテル案です。それからあと、住宅関係、福祉施設、店舗、そういうもので、一度、この特別委員会にも公募する前に構想案ということでお出しさせていただきましたけれども、それは、線路側のほうにホテルの棟が1棟。それから、中村ビルさんのほうには、住宅と福祉施設の関係でまとまったものが、一応、それは14階建てでしたか。ホテル棟は8階建てだったのですけれども、そういうものも1年間かけて、去年まとめたということでございます。

太田茂実委員 どうしても良くかわらないが。事業試案が出ているわけだが。もう1点いいですか。大門のウイングロードにかかわることは、これを取得する方向での事業費、要するに、いろいろな計画作成委託料ということになるわけだね。

経済事業部長 総括説明でも御説明させていただいてございますし、答弁の中でも私が言わせていただきましたけれども、あくまで、後継テナントが決まるということを条件として、そこが最低条件としてクリアできた場合に、土地、建物の取得について、市としては検討に入れるという形になります。その基本方針は変わっておりません。ただ、今回の150万円というのは、暮らし・にぎわい再生事業というのが、平成19年に国のほうでつくった事業なのですけれども、中心市街地の活性化の基本計画の認定を受けた地域については、公共がやる場合、あるいは民間がやる場合も含めて、そういうことを問わず、まちづくり全体に対して補助金を出していただけたという、そういう事業でございます。民間が買う場合であっても、条件が合えば、それに対しては国のほうから補助金が出ます。ただその前段の、いわゆる調査関係、そういう申請書をつくったり、いろいろ調査したものを、国に補助金を、公がやるか民間がやるかわからないけれども、こういう形で補助金をぜひいただきたいという計画書をつくる、これもコーディネーター業務と通常言っていますけれども、計画書の作成は地方自治体が、どこの場合もほとんど行っておりますので、駅南も、先ほど言った900何万円というコーディネーター業務もそうなのですけれども、計画が固まらないうちの、構想が固まらないうちの計画書づくりは、地方自治体が事業主体でやっているということで、それに対して、今回の150万円に対しても5分の2の補助がくるということでございます。ですから、市が買うということを前提にしているというわけではないですが、いろいろな可能性がある中で、今後、ヨーカドーが2月末に閉めると言っているわけですから、何らかの形の対策を打っていないといけませんので、それほど遠くない時期に判断をしていかなければいけないと。その時に、それをもとにして、この計画書の作成料を使って計画書をつくっていくことの中でも、国の補助をいただくような形の方角にもっていきたいと思っております。そういうことで御理解いただきたい。

中原巳年男委員 今の関連ですけれど、2月末でイトーヨーカドーが閉店しますよね。それで、今、この暮らし・にぎわい再生事業計画というものを仮に立てたとして、2月末までに結果は出るのですか。

経済事業部長 結果が出る、計画ができるかということですね。計画自体は、先ほど大和のほうで言いましたけれども、あそこのビル自体が、ゼロからあるところからつくるような計画ではないものですから、もう昔の図面があるものですから、その中をこういう形で、商業施設でこういう形で使いたいということをつくります。そこに、このような店舗が新しく来る場合であっても、違う店舗が来る場合では、防火区画だとか、そういうものの変更が出てきますので、改修工事が必ずかかります。そういう改修工事の概要というのはこうですよ、というようなものになりますので、そういうレベルの作業であれば年度内には作成は可能だと思っております。

中原巳年男委員 というのは、どのような事業者が来るかわからないということですよ、今現在。その中で、どういうものを扱うどういう業者が来るかわからないのに、その計画を立てられるということは考えにくいと思うのですが、どうですか。

経済事業部長 それほど遠くない段階で、うちのほうとしても、向こうは一定程度は埋まってきているということを行っていますので、どこかの段階できちんとした説明が近いうちにあると思います。それをもとに、うちは、計画を、この費用を使ってそれをつくっていくということでありますので、逆に言えば、向こうからきちん

とした返事がない限りこの業務は発注できないということになります。そういうことはございます。

中原巳年男委員 仮に、これを今、12月中は少し難しいのかなと。1月に入ってから、こういう店舗、こういうものを扱う店舗が、例えば、2つなのか、3つなのかというふうに来た段階で、この業務委託、作成委託を出したとして、これが、2月、出てから再生するのに、すぐ1カ月、2カ月ではなくて半年くらいはかかるのだと思うけれども、その段階で、見えてからどういうふうにするかと考えるのが自然ではないのかなと思う。前もってこの補正を組んでおいて、出てきたらすぐそれでやっていくということになると、結局、取得するのは別の問題だということですが、市として、中心市街地のこの空きビルをどういうふうに使ったらいいかということをお仮に計画をつくってもらったら、入るものがわかってこないと建てられないというふうになるのです。そうすると、もう入ることが、ほぼ、向こうの言い方はわかっているのだろうけれど、何を扱うどういう店舗ということがわからなければ、間仕切りも何もできないと思うのです。そうすると、今のこの段階でいいのかというふうになるのですが。

経済事業部長 逆に言いますと、これを新年度予算まで待っているということになりますと、私たちの今の感触では、向こうはそれほど遠くないうちに出していただけたらと思っています。私たちも、そういうふうな形で交渉を、できるだけ、まち中に空きビルが長いあいだ放置されるのは好ましくないですから、そういう主旨のことも言っていますので、出てくると思います。それが、もし新年度まで待ってから、年度がわりまで待つということになると、そこからまたスタートになりますと、空いている期間自体が、そこでまたすぐ3カ月伸びてしまうということがありますので、そういうことに対して予算上の準備はしておきたいという位置づけで提案をさせていただきます。

柴田博委員 サン・ビジョンの提案の関係ですけれども、特養とか、グループホームについては、後期の計画を前倒しでつくるといったことのようなのですが、保育園については、これは当然、民間保育園になるのだと思いますけれども、塩尻市の中では今、私立の民間の保育園で認可保育園はないわけですが、その辺について、駅前のこういう複合ビルの中に保育園をつくるということについての市の考えはどうなっているかということ、もう1つは、こういう新しい保育園をつくる時に、県のほうに申請して、すぐ確実に認可がおりるものなのかどうか、その辺について少し説明してもらいたいのですけれども。

塩尻市振興公社理事長 私ども、直接ではないですが、この提案書を受け取ってから、組合といたしましても、この事業実施が可能かどうかという調査をしております。その段階で、介護保険の関係もそうですし、保育園の関係につきましても、県へ行かして、こういうところのこういう立地でこのくらいの規模の保育園、こども園と言っていますが、こども園は少しニュアンスが違いますので、保育園をつくれるものかどうか、それが民間保育園としていけるのかどうか、あるいはまた、この補助金等がもらえるかどうかということの調査をいたしております。基本的には、今、塩尻市の中では待機児童がいるということですから、60人規模の保育園は塩尻市の計画があれば、それは可能です。民間の保育園は可能ですよ、というお答えをいただいております。あと、こども基金の事業補助金がここに載っていますが、この1億1,000万円が可能かどうかというものは、実は、こども基金というのは、国が県へ基金を渡して、交付金を渡して、県が調整をしている基金なものですから、国がこういう形のこういう認可の保育園をつくったときに、その補助金に該当するかどうかは国に聞いてくれという話になっていますから、1回、国へ行って、この案件で、こういう園庭で、こうい

う規模で、この補助金が適正に交付されるかどうかというのは確認をしなければいけないということの段階であります。

柴田博委員 県としては認める方向だということですが、塩尻市としては、私立の認可保育園をこの規模でつくるとのことについては、ぜひやっていただきたいという立場なのかどうなのか、そこら辺についてはどうですか。

塩尻市振興公社理事長 私どもが、この担当部局のお話を聞いている限りでは、こういう方向で、私立の保育園ができることは支障がないだろうというお答えは、一応、担当部局の答えとしてはいただいております。それが、市の全体のあれになるかどうかは別にしまして。保育園と言いますか、こども園の話が、ついでなものですから申し上げておきますが、こども園というのは、保育園と幼稚園の合体したものというふうにお考えいただいで結構だということだそうです。県の認識で言いますと。したがって、保育園の認可も受けられて、幼稚園の認可も受けられないと、こども園にはならないということで、こういうことが今の県の取り扱いの考え方です。幼稚園に関しては、実は塩尻市には3園ありますけれども、3園とも少し定員割れのような状況ですから、幼稚園に関しては、認可と言いますか、県の認可としては難しいということを言われておりまして、それは、市の担当から言われておりますので、したがって、こども園というのは少し無理だと。ここで表現しているこども園は無理で、保育園ならいけそうだとということで認識しております。

柴田博委員 細かい話になるのですが、今、塩尻市に市立の保育園のほうは、保育料等についても国の基準より安くなったりしているというふうに思うのですが、民間の保育園ができた場合には、民間の保育園として料金設定をしたりということになると思うのですが、それについては、例えば、利用者の立場から言ったら、市立に預けるのがいいのか、民間に預けるのがいいのか、そのような選択を迫られるようになると思うのだけれども、その辺については何か考えていることはありますか。

塩尻市振興公社理事長 これは、このサン・ビジョンの理事長の説明をいただいた限りで申し上げておきますが、そのようになるかどうかわかりませんが、少し特殊な教育と言いますか、保育園であっても、このサン・ビジョンという法人は、外国のいろいろな大学とか、外国の法人、特にアメリカとかオーストラリアの法人と相当密接な連携を持っているそうです。そういう中で、例えば、そういう中から外国の方に来ていただいて、一緒に英語で勉強するとか、そういうことも取り入れてやるような保育園というものを考えていきたいということは語っておられました。したがって、料金体系はどうなるかとか、その辺はこれからですけれども、理事長の考え方はそのような考え方を、私どもに対しての説明の中では言っておりました。これからも説明をさせていただきます。

柴田博委員 もう1点。診療所についてですけれども、これは福祉施設が、特養とか、デイケアとか、小規模多機能とかと入るので、当然あれなのですが、今の計画の中では、例えば、外からの外来の入口みたいなものもあるのですけれども、そういう普通の一般の診療所としての機能も持つようなものなのか、それとも、入居されている方たちのためだけのものなのか、その辺についてはどうですか。

塩尻市振興公社理事長 これは、医師会等の調整がやはりありますので、基本的にはデイサービスとか、これだけの高齢者の施設があれば、内部の診療機関としては、診療室のようなものは当然置かなくてはならないという考え方があります。それを一般に、外部に開放できるかどうかというようなことは、これから医師会と十分お

話をさせていただいて、医師の確保、常駐の確保ということも、そうなりますと必要になりますから、その辺も含めてこれから詰めていきたいというのが説明の中ではありません。

柴田博委員 今の段階でのサン・ビジョンの意向としては、どちらの方向を目指しているのか。

経済事業部長 私が聞いた限りでは、ここに常駐するかどうかということでは、そこまでのものは今考えてはいるような言い方を、理事長さんはしておりました。要は、ここに特養とかそういうものがあると、今、ほかにもいくつか特養を持っておられて、お医者さんも抱えているというようなことを言っておられましたので、週のうち毎日ではなくて、必要な時にだけここに来て診るといったようなイメージが考えられます。それともう1つは、その時に、自分たちのほうで関係しているお医者さんではなくて、地元の医師会の皆さんと調整させていただいて、地元の医師会の方がここでやっていただけるということであれば、そういうような形も検討したいと、その辺は相談させていただきたいと、そういうお話をしておりました。医師会のほうにも一応、相談はすでにしてございます。

中原輝明委員 進め方は、もう少し今のことについて、関連であったらすぐに出してもらって、行ったり来たりしていけないので。そうやってやりましょう。あっちに行ったり、こっちに行ったりしたらいけないので。今のこの関係のものから、そのほうがいいと思う。

委員長 今、あった形、南地区の関連に絞って、柴田委員の関連で。では、予算だけ。絡むものだから、いいです。そういう御意見がございましたので、まず、駅南地区の市街地再開発事業の関連の補正予算に関して、ほかに御意見があれば。

中原輝明委員 今、イトーヨーカドーのことに絡んで良いわけか。

委員長 予算の関係で。駅南に限って。行ったりきたりになると言うので、1つずつやるので。

中村努委員 この市街地再開発事業の補助金の1,260万円の減額ですが、先ほど、いろいろ数字が出てきたのですが、総事業費が8,220万円だったのが1,260万円に減額になったというのは、非常に大きいのですが。

柴田博委員 6,330万円になって、その差額分が、ここで548万円から422万円になった。

副委員長 8,220万円から6,330万円に決定になったので、その差額を三角で載せてあるということです。

中村努委員 大きい減額だと思うのです、予算と比べて。その一番大きな要素は何ですか。

塩尻市振興公社理事長 私どもから要求した立場で申し上げて大変恐縮なのですけれども、当初8,200万円余、今年度、事業を実施する予定でございました。それは、測量業務が1,800万円、建物調査費が6,100万円、用地の個別の測量費が200万円、基本設計が3,900万円、事業計画作成費が3,700万円というような積み上げで、8,200万円の予算要求をさせていただきました。したがって、この3分の2は、当初、補助金としてお願いをしたいということで、当初予算で計上させていただきましたが、その後、精査をしていく中で、本年度中に実施できる、例えば、基本設計でございませうとか、事業計画でございませうとか、期間が少ないものですから、ある一定の部分しか組み込むことができない。したがって、基本設計のある一定の部分、必要な部分だけやって、次の段階の実施設計は来年回しということにせざるを得ないということになりますので、この減額をさせていただいて、6,300万円余に減額をさせていただいて、再生計画をさせていただいている

と、こういうことであります。

委員長 よろしいですか。ほかに、駅南地区の関係に限っての質問。なから、出尽くしましたか。

森川雄三委員 ことは、その1,260万円は減額したけれども、また、来期には復活しますという意味ですか、意味としては。

塩尻市振興公社理事長 実は、事業計画作成費、あるいは、資金計画作成費というのは、年度をまたがって行ったり来たりするわけです。今年度でここまで、ピシャッと切れるという性格のものではなくて、ずっと事業計画作成費というのは事業が終わるまで続いていくわけです。必要な事業を必要なものだけに、先ほど御説明しましたが、県知事の認可を取るために最低限必要なものは何かというふうに精査をして、それが来年の3月までにできるかどうかというふうに精査をしたところが、大体6,300万円程度の事業費でできますと。あとのものにつきましては、少し送っても、来年送りにしても大体いけるだろうということでもあります。したがって実施計画作成費なり、あるいは、別の事業計画作成費の中で、改めてその分は盛らしていただくと、こういうことになるかと思えます。

森川雄三委員 もう1つ理解できないのだが、そうすると、下の新たに再生緊急促進事業補助というものは、それと関連した事業なのか、またこれは別のものなのか。

経済事業部長 先ほど少し言ったように、6,330万円に、まずは、全体の事業は少し圧縮しないと年度内に処理できないので、8,200万円余から6,330万円に減らさせていただきました。6,330万円に対する補助の話なのですが、通常は3分の1が国、3分の1が市、3分の1が再開発組合ということですから、2,110万円ずつ、それぞれが持つのですが、国のほうでこういう経済状況の中で、市が持つ分2,110万円について、全部国が出していただけるというふうに変ったものです。

済みません、私の説明がおかしかったです。6,330万円のものについて、国がさらに2,110万円を余分にみていただけるということになりました。その内訳の話で、国が余分にみていただけるようになって、歳入のほうでもその辺の処理をさせていただいております。

〔「行って来いということだね」の声あり〕

経済事業部長 はい、そういう形になったということでございます。6,330万円の中の内訳の話で、国がさらにこういう経済状況なものですから、たぶん今年度に限ってだと思えますけれども、こういうことをしていただくことになったということでもあります。

委員長 よろしいですか。なかなか、この補助金との関係は行って来いになったり、込み入っていてなかなか理解するにも大変かと思いますが、この点はよろしいでしょうか。南地区の関係についてはこれでひとまず一区切りで。

永田公由委員 この採決というか。

委員長 いや、採決はしない。一括でやります。

永田公由委員 当然そうでしょうけれど、今度、移るわけですから、南については意見を言う機会がありますので、私とすれば、先ほど中原委員が言われた、いわゆるサン・ビジョン側のこの計画に対しての説明する機会を設けることと、それから店舗面積をできる限りふやしていただくということを委員会として附帯意見として付けて、採決にあたっていただきたいと思いますが。

委員長 店舗面積をふやすこと、ですか。

永田公由委員 ふやす形です。

塩尻市振興公社理事長 先ほども、部長からその件に関して答弁がありました。組合側として今どういう動きをしているかということだけ御紹介を申し上げたいと思います。先ほど、今の小規模多機能型のレストランの横、このレストランにつきましては理事長の思いもありまして、塩尻のワインを中心としたレストランで、全銘柄をここで扱って観光の名所にしていきたい。この社会福祉法人が需要をもっていますから、できるだけ内部の需要で塩尻のワインを扱っていききたい、そこを拠点にしたいというようなことでレストランを計画させていただきたいということがひとつ。それから、こあ・しおじりその他の商業施設が足りないというお話が相当ありましたので、そういう中では、この小規模レストランの横の小規模多機能を2階に上げてもいいから、こあ・しおじりの中の店舗をはじめ、地域で良い店舗があれば、駅前の顔としてふさわしいような店づくりをしていただければいい。ここはこういう形で開放しますよということで、組合とは調整をこれからさせていただきたいなというふうに思っております。理事長はそのような考え方で、先方もそのような考え方でございますので、よろしくお願いたします。

五味東條委員 関連でいいですか。関連で質問しますが、こあ・しおじりの理事長は今、原さんがやっていると思うのだけれど、そういう人たちはいわゆる多目的のほうに入るということですね、結果的には、その中で、言いたいのは、このサン・ビジョンの1階の平面図を見た限り、向こうの営業主体に動いていると思うのです。というのは、もっと言うならば、例えば遺跡そばのようなものは、信州の駅に出てきた時に、すぐそばを食べたいというものがなければ、例えばこのレストランでワインを売るというのだけれども、ワインを売って、例えば山国で刺身を出してみたところで何もならない。だからそういったことを、要は、こういう今までやってきた人たちの、もっと言うならば遺跡そばのような塩尻の名産のものをどこへ持っていか知らないけれども、原さんたちも営業したいということのはずでしょう、駅前で、今のところ。

塩尻市振興公社理事長 その調査を今、させていただいています。個人的なことですから、あまり個人的なお話は差し控えてさせていただきますが、基本的には、こあ・しおじりの組合は解散したいと、こういうことであります。したがって、組合としては店舗は持たないということです。これは、皆さんの、こあ・しおじり協同組合、こあ・しおじりの中の意見をまとめた結果そういうことですから。したがって、個別の皆さんが、これからどうやって営業を継続するのか、あるいはやめるのか、別途のところへ代替地を求めて出るのかというのは、これからであります。2、3の店舗の中ではここで営業を続けたいという方がいらっしゃいますので、そういう方々がどういう形で営業をするのか、それは家賃の問題もありますし、それから営業の形態のこともあります。その辺は皆さんの調査をきちんとさせていただいて、この中でどういう形態の営業ができるかというのを、この中で営業するのであれば、それは調査をさせていただきたいというふうに考えています。

ただ、ここで今出てきた図面というのは、全床をサン・ビジョンが取得をした場合のことについて提案があるという部分ですから、それはサン・ビジョン側で自分のやりたいようにかいてきている図面であります。もし、こあ・しおじりの中の店舗がここで権利を持ちたい、残したい、あるいは、市でもそうですし、土地開発公社でもそうなのですが、ここで権利を残して何らかのものをやりたいということになれば、これは、この図面だけが一人歩きするのではなくて、これから基本設計に入るわけですから、再調整をして、例えば市がどうしても観光

センターがほしいということになれば、ここにレストランが設置されるかどうかはわかりません。そういうことです。ただ、市は基本的に、あるいは土地開発公社は基本的にこの中では公共施設はつくりたいよということですので、公共施設のものは今のところは考えていない。こういうことあります。したがって、こあ・しおじりの中の皆さんが、これからこの中で営業をしたいということが確定的になれば、当然、この配置なり何なりは変わってくるということになりますから、それはこれからの設計なり、調査に委ねられていると、こういうことあります。

五味東條委員 例えば具体的に言えば、そばなどは営業したいという意向を持っているわけでしょう。

塩尻市振興公社理事長 個人的なことですから。やるか、やらないかわからないと言っているわけです。

五味東條委員 この大きな一番良いところにレストランがひとつの対象でやっているのだけれども、ワインだとか地元のものを売るというのでもいいのだけれど、そこに例えば、出てきた時に、こういう山国なのに刺身を出してみたりというような状態であってはいけないものだから、こちらの名産の食べ物などを、もしあれだったらそういったものも考えてもらわないといけないと思っています。

塩尻市振興公社理事長 それをどなたがやるかによって変わってきますので、このレストランも、どういうイメージのレストランかというのはまだ確定をしておりませんし、遺跡そばは、幸楽さんがここで営業するのかなのかということのもまだはっきりしませんので、それをきちんとはっきりさせるために、いろいろな調査委託をさせていただくと。そういうことがはっきりした段階では、ある程度、図面なり何なり、配置なり何なりというのを考えることはお願いできることかなと、こういうことを考えておきまして、その作業というのを来年の3月くらいまでの間にできるだけやるというのが、私どもが考えさせていただいていることです。

委員長 いろいろなものが定まらないようなので、少しここで10分間休憩を取りますので、その間に、それぞれ思いをまとめておいていただいて、やりたいと思いますので、10分間休憩します。

午前11時14分 休憩

午前11時24分 再開

委員長 それでは、全員おそろいですので再開をいたします。

永田公由委員 先ほど、私は附帯意見というようなことを言ったのですが、附帯意見までではなく、できれば委員長の報告の中でそういうことに触れていただければ、ありがたいと思いますけれども。

委員長 はい、わかりました。

中原巳年男委員 議会の質問で、答弁も福祉事業部長がされていましたが、せっかくお出でですので、もう一度確認したいのですが、計画が前倒しになって、確か当初は130床でしたね、塩尻の計画の5期でいくと。100床とか聞いた覚えがあるのですが、それが136床になって、待機の方がほとんど入居できる数になってくるというようなことだったと思うのですが、そうなった場合、今現在、市内で展開されている事業者への影響というものは、先ほど理事長の説明でもありましたが、例えば保育園にしても、今3園の幼稚園があるのですが、そこが定員割れしているところを、さらに、ここの保育園がそういった特徴的な教育を目的としてやっているとすれば、そういったものが民間の私立の幼稚園にも影響が出るのではないかとということと、特に今、介護にかかわっている、在宅をやっている事業者の皆さんにもかなり大きな影響が出るのではないかとと思いますが、

その辺を、もう一度確認をしたいのですが。

福祉事業部長 今回、この前倒しというのは本年5月に国から示されまして、県の説明会が6月にありました。6月にあったのを受けまして福祉事業部で考え、この機会を逃してはいけないということで、考えて前倒しの計画を盛ることにしたのですけれども、その時に、施設待機者の状況ということで、県で名寄せと言いまして、1人の人が1つしか回答できないというのを3月にありましたけれども、その時点で本市の待機者240人いたこと、それと、現在第4期が動いておりますけれども、第4期中に有料老人ホームが何カ所か建設予定でありますけれども、それと認知症のグループホームと、そこに114人の方が入る見通ししております。その見通しと、今後、5期に認定者がどれくらいふえていくかということをもとにいたしまして、本市分50人ということと、認知症グループホーム27人ですが、その予定をして待機者の改善にぜひ努めていきたいということで計画いたしました。それによって保険料があがることとなりますけれども、それは5期では、到底、施設建設ということは望めないという覚悟でございましたので、それが望めたということで、市民の皆さんには理解していただけるのではないかと説明に務めていきたいと思っております。事業者の方にも、つい先日、大門三番町に認知症のグループホーム18ユニットを12月1日にオープンいたしましたけれども、それは地域密着で、市内の方が最優先ですが、18人が埋まって、入居者が埋まったような状況もありますので。本当に施設入所を希望なさっている方がどんどんふえてきているという状況ですので、施設入所を営んでいる事業者の皆さんには影響ないと思っておりますけれども、在宅サービスを展開していただいている事業者の方には一時的な影響はあるかと判断していただきますけれども、将来を考えて御理解いただきたいと思っております。

中原巳年男委員 70床だかのところが、近々、開所しますね。そうなった時に、総数でいくと、多分、待機の方はかなりいいと思うのですが、やはり訪問されている方、1人当たりの人数が決まっているみたいですね、何人までという。介護に回れる人数が。それで、介護度が、一般質問にも出ていましたが、認定を受けると、皆、低いほうになってしまう。そうすると、1人の方が5人を見ていた時に、介護度によって、相当に収入が違うところへ、さらに在宅の方が入所してしまうと、せっかく今まで市内で展開していただいていた事業者に与える影響というのが、これができることで相当あると思うので、かなり広い意味で十分検討されないと、ちょうどいい時期にいい話が前倒しできたからここでというのは、それはそれでいいのですが、やはり、現在、事業展開されている介護関係の方、それから幼稚園の人たちへのことも、今後ある程度考慮した上で、この計画を進めるのであれば進めていってもらいたいということもお願いをしておきたいというふうに思います。要望ということで。

小野光明委員 高層階の関係で、高齢者向け住宅と一般賃貸住宅の関係が54戸ありますけれども、これは、住宅マスタープランとの整合ということはどうなっていますか。

経済事業部長 済みません、住宅マスタープランの資料が手元になくてあれなのですが、具体的な数値目標とかそういうことまで定めていたかどうかは定かでないのですけれども、それが今、資料を持っておりませんので。

小野光明委員 こういった大手の社会福祉法人が、特養とかもそうですけれど、市でつくった行政の福祉計画とか、どちらかという踏み越えても進めるような感じは常々感じていて、地域でも必要なものはどちらかというところとあついで、こういった大規模な資本力のあるところは福祉計画でも前倒しするようなことは、少し理解に苦しむところもあるのですけれども、ヨーカドーではないですけど、現在、資本力があって財政計画がしっか

りしていても、いざこれが撤退となると、また投資をしなくてはならないというようなことが危惧されるのですが、その辺はいかがでしょうか。

福祉事業部長 特別養護老人ホームとこの認知症対応グループホームにつきましては、介護保険事業計画に載っていないと建設が認められない施設でして、本市では第5期の前倒しということで、第5期の計画にきちんと位置づけて県に申請、委託がされて、そういうことで、こちらとしては計画に載っております。この5期の前倒しになった事情といいますのは、この雇用状況の中で介護企業協会と雇用の創出が緊急に求められていることとか、また特別養護老人ホームの入所申込者、待機者が多数にあがること、また、群馬県の静養ホームたまゆらの火災事故のことを背景にいたしまして、施設整備が不十分であるということで、国の緊急経済対策にのったという事業でございます。

経済事業部長 今、つながっている答えが難しくなるのですけれど、住宅マスタープランの関係を少し思いだしたのですが、公営の住宅をふやさないで民間のものをふやして行って、それを、公営で買う場合は、借りたり、対応するという形のもののが確か盛り込まれていたと思います。それから、今は良いのだけれども、将来というお話でございますが、本会議でも答弁させていただきましたけれども、今、非常に商業関係とかほかの宿泊施設等のホテル等を中心にしたサービス業関係というのは非常に厳しい時代ですし、これから先も、なかなか先が見えない状態でありまして、いわゆる福祉関係というのは、今後30年くらいにわたって高齢者の人口が確実にふえていく時代でありますので、そういう長期的な見通しからすると、今回の施設というのは、今やっているサン・ビジョンさんも非常にしっかりと経営をしているということであれば、それは見通し的にはそれほど悪くないのではないかとということが考えられます。それからあと、ほかの住宅等についても、まちなか居住という、そういうひとつの市街地活性化のほうにも施策もございまして、それから、この提案の中で、向こうの理事長の言葉を借りれば、小さな子供からお年寄りだけではなくて、その中間の人たちも住んだ、そういう小さなまちをつくりたいということで、そこで交流もできるような形のものにしたいという、そういう全体のコンセプトがありますので、そういう意味でいけば、それほど、見通し的に将来暗いものではないと思っております。

小野光明委員 質問を変えますけれど、先日、選考委員会があったわけですが、非公開でしたが、その理由はどういうところにありますか。

経済事業部長 11月24日に選考委員会を開催させていただきました。その中では個人の再開費の事業費のチェックだとか、そういうところもさせていただきましたので、個人の資産の部分に触れる部分だとか、そういうことでもありましたので、それは再開費組合のほうを通じて行ったことでありますけれども非公開とさせていただきます。

小野光明委員 サン・ビジョンの社長さんも見えたのですよね。せっかく、そういう機会がある時に、これだけ重要な問題に関して非公開というのは理解できないのですけれど、今後、見直すお考えはありますか。

塩尻市振興公社理事長 非公開で実施をするというのは組合側で決めた話でございますので、今、部長が御説明したとおりです。個人的な会社の内容とか、場合によっては、地権者の営業内容等々もお話し申し上げなければいけない部分が出てまいりますので、非公開とさせていただいたところでありまして、今後、公開できる審査会のようなものは今のところ考えてございませんので、今後、公開できるものがあれば、

小野光明委員 もう1つ別の質問で、暮らし・にぎわい再生事業の関係ですけれど、

委員長 それは、あとで。

中村努委員 この段階で要望していかどうか分かりませんが、先ほどの店舗面積をふやしてほしいというのは、そのとおりだと思います。それから診療所についてですが、先日、温心寮の視察、福祉教育委員会で行かせていただいて、確かあそこも診療所としての認可は受けている場所だけれども、波田病院から先生が週1回くらいですか、週2回くらい来られているようなのです。この図面で行くと、この通り沿いに面したところが、多くて週2回くらいしか開いていないようでは、空き店舗と同じような状態だと思うのです。できれば、今までのお話で行くと、どうもここで開業医としての診療所というのは難しそうな気がするのですが、介護施設の中の診療所ということであれば、こちらのほうにぜひ2階以上くらいに移していただいて、その辺、店舗を拡充していただけるような要望をしておきたいと思います。

太田茂実委員 関連で、今、中村委員も言われていたのですが、先日、温心寮を視察した時に、階段室、外の出口も、全部、今のセキュリティーで、その担当者でなければ開閉ができないのですけれど、これだけの建物になるといろいろな一般の住宅もあるだろうし、高優賃もあるだろうし、特養もあるし、そういったセキュリティー関係はきちんとできているのかどうか。それからもう1点は、この次の説明をしていただく時に、このビルの実際の事業の収支計画というか、それをもし説明してもらえのなら説明してもらわないと、またイトーヨーカ堂ではないが、開設以来ずっと赤字だったというようなことで、またいろいろな問題が出てきてはいけなくて、そういった点をできたらお願いしたいという要望をしておきたいと思います。

柴田博委員 店舗面積をふやすということに関連してなのですが、先ほど休憩中に雑談した中で聞いたことなのですが、今サン・ビジョンは床を取得したいというふうに言っているわけですね。それで、権利床として、例えば今持っている方が、権利床として確保して店舗等をやるということになれば、全体がサン・ビジョンのものではなくて、一部はほかの人の持ち物になるということもあるわけですが、その辺については、今の段階では、どのような方向で考えているわけですか。

塩尻市振興公社理事長 先ほど御説明しましたとおり、権利者というのは市と土地開発公社と民間の土地をお持ちの方が2人いらっしゃいまして、協同組合こあ・しおじりという法人が店舗を持っています。したがって、権利床を要求できる、再開発事業の中で権利床として取得をできる、取得をする権利を持つというのはこの5人です。市と土地開発公社は公共施設をつくるつもりはないということを決しましたので、これは除外すると。2人の土地をお持ちの権利者の方々も、地区外転出を希望しています。協同組合こあ・しおじりも解散をされていますから、権利床はあり得ないというふうに思います。したがって、ただ、こあ・しおじりの中の組合員の皆さんがこの中で営業をしたいという御希望があれば、私ども再開発組合としては、優先的に皆さんをテナントであるのか、あるいはお買い求めいただくのか、そういう調整をしながら、できるだけ営業をいただけるような調整をしていくと、こういうこととなります。

柴田博委員 わかりました。それから、もう1回確認ですが、先ほどの再開発事業補助金の関係ですが、6,330万円の、結果的には国が3分の2を出して、市が3分の1を出して、準備組合のほうは金を出さなくてもできるという解釈でいいですか。

経済事業部長 済みません。私、少し勘違いをしております。御説明が不十分で申し訳ございません。今、委員さんがおっしゃるとおり、今年度分については国のほうで、地元の再開発準備組合で持つ分について国も出し

ていただけるということになりまして、結果的には3分の2が国、3分の1が市という形になりました。申し訳ございませんでした。

森川雄三委員 前に戻るような感じなのだが、収支の関係ですが、先ほどの再開発事業補助金で市が約3億円だと。それから、下のほうの関係は市の名前で9,400万円、これは、先ほど最終的には国のほうから補助を受けるといようなお話だったのだが、取りあえず、それはそういうことですか。先ほどの御説明では。

塩尻市振興公社理事長 この収支計画書については、サン・ビジョン側で積算をしたものですから、これから精緻な事業計画をつくる中で、組合といたしまして資金計画をつくっていきます。これにどの程度違いがあるのかどうなのかということが、大体わかってまいりますけれども、私どもが、今の把握できる段階の中でざっと計算をしていく中では、これとそれほど大きな、何億円も違うというようなことはあまりないのではないかなと。ただ、工事費とか土地の整備費、あるいは補償費等々がこれからどういうふうな動きになるか良くわかりませんので、その辺の変動はあると思いますが、大体35億円くらいの事業費で事業をやっていかないと全体の採算が取れないのかなという感じはもっております。

森川雄三委員 先ほど言った、その下の関係については。

経済事業部長 先ほどの下の関係につきましては、準備組合のほうから市のそれぞれの領域に話がありまして、福祉の関係もありますし、高齢者向けの優良賃貸は私たちが窓口になっていきますので、今、県のほうにいろいろ調整をしている最中でございます。結果的に言いますと、この塩尻市と書いてあるのは、よくよく調べますと、補助金の制度要綱などを見ますと、一応市は通るのですけれど、国や県から100%来て、市の予算を通すので市と書いてあるのではないかなと思われまます。

塩尻市振興公社理事長 今、高齢者向け優良賃貸住宅の補助金を県とやっております。組合側として、これがどうなのかということをやっておりますが、今のところの可能性としては、再開発事業の補助金と高齢者向け優良賃貸住宅の補助金の補助対象の物件というのが、同じ物件になっている可能性がありますので、場合によつたら、どちらかが吸収されるかもしれない。したがって、6億円という補助金の中にもし吸収されるとするなら、この3,000万円というのはなくなる可能性がありますので、これはもう少し詰めさせていただきます。したがって、そういうレベルで今詰めさせていただいておりますので。

森川雄三委員 最終的に市の真水がどのくらい出るかということを最初に今聞きたかったのだが、要は、ここに補償費の3億7,000万円、約4億円だが、これが今言われた、組合の皆さんでそれぞれ補償を持って、解散なり離れていく場面だと思うのですけれども、この辺でも市の権利があつて、きっと戻ってくる場面もあると思うのですが、真水が大体どのくらい予想されているか、この案で。そこら辺はいかがですか。難しいかもしれないが。

経済事業部長 とてもざくっとした感じのイメージなのですが、6億円の半分の3億円。3億円は全部一般財源で一気に払うのではなく、それに起債、ある程度のパーセント分は起債の借入れも考えてございます。もう1つの可能性は、県がこの3億円に対して補助金を出していただければ、10分の1ですから、たぶん9,000万円くらいの補助金が、起債では出る可能性があります。そうすると、市の分というのは、2億1,000万円くらいになってくるのですけれども、ただ、それは県が非常に今財政状況が厳しいので何とも言えません。

森川雄三委員 そうすると、補償費をもらって。

経済事業部長 それは、そういうお金を出せば、これは組合の立場でつくってある事業収支計画ですので、組合が補償費を支払うということですね、その土地の地権者に。ですから、この補償費を受け取る側のほうに、底地を持っている、こあ・しおじりの底地は塩尻市ですから市の分。それから、土地開発公社の分というのが、いわゆる地区外転出ということでやっておりますから、その分はこの中には含まれております。ですから、公社が1億5,000万円を出して買った分というのも、3億7,700万円くらいが、その101億円の中には入っているという、そういう解釈をしております。市が底地でこあ・しおじりの下のところを持っているのが、1,700平方メートルくらいありますので、これから土地評価をして、地価換算して値段を出していかなければいけないのですが、向こうで勝手に大体、路線価格が出ていますので、そういうものから類推した形で、こういう補償費から積み上げてやってきているのですけれども。これからは、そういうことを全部積み上げ計算を、こちら側、再開発組合のほうでやっていくと。それによって、市のほうに、逆に言えば土地代で、地区外転出分に入ってくる部分というのが、だんだん明確になりますので、済みませんが、その辺まで少しお待ちいただければと思いますけれど。

石井新吾委員 要望ということで聞いてもらいたいのですけれども、塩尻の駅は、今回、この施設が建つということ、それから駅を出て左側には森ができるということで、果たしてこれが、塩尻駅を利用して観光客が来たときに、どういう思いをするかということなのです。年々、ワインフェスタなども参加者がふえているので、塩尻駅を利用する人たちも多くなってきていると思うのですけれども、現実論として、駅前で食事ができる、あるいはお土産物を買う、このことによって塩尻市にお金が落ちると思うのです。私も、普段、太田から大門のほうに来るときに、毎日のように御馬越線を歩いている観光客がいるのですが、そういった方々がワイン工場などに行って工場でワインを買ってくる。これはできると思うのですけれども、そのほかに何か塩尻の特産品はないかなということで探す。そういったお土産やさんというのは、今、駅前にあることはあるのですけれども、すぐに目に付くようなところにはない。今回のこういった計画をしたことによって、そういった方々が利用できるような場面になるかという、今の計画ではなかなか得ないのではないかと。本当にまちにお金が落ちることが一番まちにとっていいことだと思うのですけれども、そういうことも良く考えて、あるいは、塩尻駅から、今やっている交流センター、本当の中心市街地ですけれども、この導火線をどういうふうに持って行くのだとか、駅前に降りた人が塩尻のまちのイメージは、今の状況だと大変失礼だけど何もなしというふうにする、感じると思うのですよ。今でも言われているのですけれども、そこから、中心市街地に何かあるかなどということは予想だにつきません。そういった案内もないですし。今回、えんぱーくができれば、そういった宣伝もしていかなければいけないと思うのですけれども、そういった大門の中心街と駅とをどうやって結んでいくかということを考えて、あるいは観光客をどんなふうにも大門のところに取り込んでいくか、こういったことをしっかり考えてやってもらわなければ、ただこういった不況の時に、せっかく来てくれる業者だから、では、いいです建ててください、ということでは、のちのちの大門、塩尻市全体のことを考えれば、それほど得にはならないのではないかと私は思うのですけれども。

委員長 要望でいいですね。それでは、意見もそろそろ出つくしたと思いますので、2番目の大門一番町地区暮らし・にぎわい再生事業についての質問、先ほど来何度も出ておりますが、まだほかに、

小野光明委員 これは、2月末のヨーカドーの撤退をターゲットにいろいろと考えていると思うのですけれど

も、行政サイドとして、どこまでこれにかかわるつもりですか。

経済事業部長 質問の主旨が少し。もう少し説明していただけますか。

小野光明委員 要は、最終的には商業ビルですので、やはり商業者がきっちり入っていくような形にしなければいけないと思うのですけれども、その辺のめどというのは、どんなふうですか。

委員長 いわゆる後継テナントのことですか。

小野光明委員 テナントというよりは、2月末までということで今回の計画を出していますね。その後のあり方はどんなふうを考えていますか。

副市長 この前も御答弁しましたけれども、イトーヨーカ堂が撤退したあと、そっくりそのまま入ってくれる業者があれば、いいわけですよ。そういうのは現実にはないということですので、それは難しいだろうと思います。それで、後継テナントを見つけてくださいということは今言っていますけれども、ヨーカ堂のほうから提案があったのは、1、2階はほぼ後継テナントのめどがついてきているのですけれども、まだ、3階の部分については非常に難しいので、その部分は公共でお願いできないかという提案をいただいたというのは、前にも全協で説明したとおりでありますので、現在もその状況は変わっておりませんので、いつまで続くかということ、非常に難しい質問でありますけれども、そういう状況でありますので御理解をいただきたいと思います。

小野光明委員 見通しが、適正な見通しが立つまで関与を続けるということによろしいですか。

副市長 必要であれば、ずっと一生かかわっているということではないと思いますけれども、ただ行政としても、あそこはウイングロードビルをつくって、そういう商業施設としてやってきたわけですから、そういう関係では、やはりずっと見ていかなければいけないのではないかなと思います。ただそれは、そのビルを所有するか、そういうこととはまた別問題ではないのか。まちづくりのひとつとしては、ずっとかかわっていく必要があるのではないかなと思っています。

中村努委員 少し基本的なことをまず確認させていただきたいのですが、ヨーカドーさんのほうから言われている、市で取得してほしいというのは、7割全部のことなのか、いわゆる3階の公共施設にしてほしいという部分だけなのか、その辺はどうでしょうか。

経済事業部長 7割全部を取得してもらいたいと、そういうことでございます。

中村努委員 このにぎわい再生事業計画ですが、一方でテナントを募集して入ってもらうと。3階はどうなるのかわからないということ、今一方でやっていて、一方で、そこをどうするかという事業計画を立てるとするのは、先ほど中原委員から質問があったことですが、どうもそこがはっきりしないのですが、何の事業計画をしているのですか。

経済事業部長 先ほど少し答弁はさせていただいたのですが、要は、向う側からきちんとした何らかの提示があった時に、提示があってここはこういう形で埋まりました。ここはどうやっても埋まらないので何とか考えていただけないかということで、もし仮に、何らかの形の、向こうからきちんとしたものがあつた時に、行政のほうとして、すぐそれに対応できるように、例えば取得する主体が市であるのか、民間であるのかにかかわらず、そういう全体の空きビルの再生計画をつくるように、ここで予算をお願いしてその準備をしておくという、そういうことでございます。ですから、相手側からきちんとした返事がない段階では、その予算を執行しても、確かに見通しが立たないところに予算を執行することはできませんので、相手側からきちんとした回答があつた

段階でこの予算を執行させていただいて、その後の再生計画をつくっていききたいと、そういうことでございます。

中心市街地活性化推進室長 この再生事業計画ですけれども、暮らし・にぎわい補助事業という形の中で、この補助事業を、今後受けていく、採択をしていただくということの中で必要になる再生計画でございます。ですから、この再生計画書は、国のほうに協議をして同意を得ていくと、それをもって採択になる補助事業を受けられるという形になりますので、ぜひお願いしたいということです。

中村努委員 そのできあがってきた計画というのは、だれが主体になって進めていくものなのですか。

経済事業部長 どこが主体になるかによって、例えば市が主体になれば市の中での作業になります。民間が主体になれば民間からヒアリングをして、こういう形で民間のあるAという業者が買ってやるということになれば、そこからヒアリングをして、こういう割りつけをして、こういうふうにやっていくということを聞いて、それを計画書に落とし込んでいって、採択のための計画書をつくるということを進めていく、そういうことになります。

中村努委員 では、民間にしる、仮に市が取得することになったりすると、両方に使えるということで解釈しました。あと、財源のほうで、ちょうど同じ金額が一般財源から150万円減っているのですが、これは全然関係のない話ですか。

中心市街地活性化推進室長 今回、補正であげてある作成委託料が150万円ということで、国がそのうちの60万円、市が90万円ということでございます。90万円のうち、合併特例債を活用させていただきますけれども、これは、一般財源の三角の150万円につきましては、駅南地区市街地再開発事業の含めた形の中の、操作する中での減益という形になります。

永田公由委員 この計画の作成の委託先というのは、どういうところなのですか。

経済事業部長 相手側にもよってくるのですけれども、もともとの再開発事業でやっている事業ですので、そういうようなところになるのか、または、商業系のコンサルになるのか。ただ、国の補助金を取るための申請書ですから、やはり、独自のノウハウを持ったところでないと、そういう計画書ができませんので。

永田公由委員 前に、計画の前から出しておこうというのと900万円を出しておくのと同じようなことになる。

中原輝明委員 これは、そんなにあわてないで、どこに持っていくわけでもない、壊すのでもない。1年間かけて研究してもいいのではないか。それが1点。2点目は、店舗が入る、入らないという、向こうで入ってくるものを認めて、皆さんはすぐに提案されたものをは認めるわけか。そういくように話をするのか。その店舗がたとえ1年で撤退、不景気でいけないから撤退した場合はどうするのか。そのような状況では、来ても営業はなっていないと思う。イトーヨーカ堂が1年でもやって、テナントを入れて自分たちで運営してみて、これなら安泰だというならいいが、市の皆さんが簡単にやっても運営などできない。必ず業者は、いけなくなれば撤退する。本当に、テナントを入れるについてはしっかり吟味しないと。これは問題だよ、皆さん。そういう責任分野をしっかりと考えてやってほしい。

経済事業部長 テナントのことでございます。私たちのほうからは当然、きちんとした、例えば今おっしゃったように1年で出てしまうと、そういうことがないように、契約については少し長い年度で、今、基本的には契約は6年、そういう民間のあれがありますので、そのかわり3年で更新するとか、そういうようなことを含めてお願いしております。きちんとしたことを、当然、長い間やっていただくところに当然入ってもらいたいと

いうことでございます。業種などについても、私たちとしては衣料品であるとか、生活用品を中心としたものということを行っていますので、そういうことに沿って向こうは一応やっていただいておりますので、その辺についても、最終的に提出された時に、ふさわしいかどうかということについては、当然、私たちも意見を言わせていただいたり、やりとりをさせていただくということになりますので、それは、相手の返答待ちということになると思いますのでお願いしたいと思います。

それから、最初のほうの御質問で、1年放っておいてもいいのではないかと話もいただいたのですが、総括説明でも触れさせていただいておりますけれども、あそこの中で大きな店舗が空いた状態で半年、1年というような形になってしまうということは避けたいということは、やはり、今現に下で営業をしているところもあるわけでありまして、そういうところへの影響も計り知れない。そういうことになると、まち全体への影響も計り知れない。空き店舗になった状態で設備等が放ったままになった時に、それが、また再生するのに、余分な費用がかかってしまうというようなこともありまして、行政としては、できるだけ間があかない形で再生していきたいというのが大きな考え方でございますので、御理解をお願いしたいと思います。

中原輝明委員 理解しろといったら、理解しないわけでもないが、私たちが言っていることも理解してほしい、反対に。皆さんはとにかく目的を持っているので、我々を納得させるように説明している、良くも悪くも。私たちが心配しているのは、本当の話だよ。例えば、来年の9月だけに市長選があるので、理事者がかわれば、またかわるのだから、そんなに慌てたことは何もない、それを言いたい。かわった時は、また、これだ。かわる可能性があるかないか、それは別として。だから、そんなに慌てないで、1年かけてもじっくり検討して立派なテナントを入れること。これは基本だよ。それともう1点。もしテナントが決まった場合、皆さんは、いくらか、この中にあるでしょう、テナントがどんなものだということが、まだ、ないないと言っているが。どういうものがあるくらいのことは言ってもいいのではないか。聞いているでしょう、あなたたちは。

経済事業部長 部分的には聞いている部分はございますけれど。

中原輝明委員 その部分は、どういうものだと話をすればいいではないか。

経済事業部長 それは、今、民間で地下でも営業するところもありますし、上でも営業するところがあって、周辺とかいろいろあるものですから、情報の出し方というのはあるところで一斉に出していかないと、途中の交渉自体にそのことが影響してしまったり、既存の店舗の皆さんも報道に変な事前情報的に流れていくことによって、いろいろなことがうまくいけなくなるということがございますので、その辺については、今の段階では事前に説明するということはできませんので御了承ください。当然ですけれども、最終的に向こう側から正式な提示があったところでは、委員の皆さんにも、個別の名前が出てくると思いますので当然御説明をしていきたいと思っております。

柴田博委員 2月末にヨーカ堂が閉店する関係で、ヨーカ堂から借りている業者もいると思うのですが、そういう部分でヨーカドーと一緒に営業をやめざるを得ないというところは、今の時点ではっきりしているわけですか。

経済事業部長 ヨーカ堂さんは、そういうところもみんなヒアリングを何回もやっているそうでございます。ただいろいろな条件が全て出そろっていないということで、既存のテナントの皆さんも最終的な判断は保留しているそうでございます。ということは情報としては聞いております。私たちは、既存のお店できちんとやる気が

あって、今までヨーカ堂さんが逆にいたからできなかったけれど、こういうことをやりたいと思っている人もいるわけです、中には、そういう人たちもいますし、逆に、この機会に縮小したいという方もいると思いますので、そういうことについてはきちんとヒアリングをして、当然ですけれども、地元の業者なので、広い意味での育成と言いますが、そういうことを図っていただきたいということは言っておりますので。それは要望と言いますが、きちんと言っております。ただ状況は、賃料からありとあらゆるものについて、まだ全部の条件がきちんとそろっていない。ある一定程度は埋まってきているとはいいながら、まだ空いているところがありますので、そういうところにどういうものがくるかということがわからないと判断できないというふうに言っているところもありますし、その辺のそういう作業を最終的には地元のテナントの皆さんにも説明して、最終を固めていくということをやります。

柴田博委員 ヨーカ堂から借りているところについては、ヨーカ堂との話し合いでどうなるかわからないところがあるとは思っただけけれど、権利床として1階から3階までの間に、場所は特定しなくても持っている人たちはどうなるのか、自分たちでやれるという意向があればそのまま続けられるのか、場所を変えるのか、その辺についてはどうなのですか。

経済事業部長 全体の10%を地権者17人の方が持っております。それは、土地と建物をヨーカ堂さんに貸している立場でございます。

柴田博委員 自分で営業している人はいないのですか。

経済事業部長 はい。一たん、ヨーカ堂さんに貸しまして、今度またヨーカ堂さんから借りているのです。ですから、地権者の中のお二人の方は借りている人がいますので、ですからややこしいのですが、一番の土地と建物の大元は、ヨーカ堂さんにそっくり貸しているわけです。ヨーカ堂さんがさらに、そのうちの地権者のお二人くらいにも貸している、という契約になっています。ですから、一応、契約はそういうことでございます。土地も建物も持っている権利者の皆さんというのはヨーカ堂との契約があるので、それはそれできちんと清算をさせていただくということなのですけれども、ただ1階から3階の中に10%で377坪ございます。その部分については、きちんと場所を特定したりすることができますので、その部分は、市は買うつもりはないものですから、そこは地権者の皆さんが、例えばテナントを入れてくるということもできますし、逆に、最終的に、全体を、ショッピングセンターをやる時に、地権者の皆さんは、今まではヨーカ堂に貸していたのですけれども、今度は、その人たちに貸して運営してもらいたいということになるかもしれません。その辺は少し不明でございます。

太田茂実委員 私はきのうショックだったのですが、あそこに行ってみたら、大きいのぼりが出ているのです。閉店セールと、幅2メートルもあるような。あれは、何か、我々の心を逆撫でしているような気がするのだけれど。だったら、来年2月に新装開店とか出せばいいのに。ヨーカ堂さん、ヨーカ堂さんと言っているけれど、これは藤森部長も副市長も信用しているかどうか知らないけれど。これだけ市長なり、議長の立場で行って、行ったら30店舗閉店すると。塩尻は31番目かもしれないというようなことを言われて、何か遠く濁されて、そして結局は閉店でしょう。それを、今、市でこういうような話になっているけれども、これは、今度はテナントの問題にしても、私はそれほど信用できないと思う。先ほど中原委員が言ったように、2、3年してさようならと言われたら、どういう始末をするか。そういうことを言った時に、むしろ、市がきちんと専門のコンサルタントを入れて、テナントと接触して、よし、これは将来性があるというようなこと、あるいは賃料だとか、いろいろ

な問題も含めて対応していかないと、ただ入ったからいいと言って、どの程度のことで納得するのか知らないけれども、その辺は、何かもう購入しなければいけないような、そういうムードになってきているものだから、そういう点で、今までの雰囲気から言って、そしてあのかい旗から見て、非常に寂しい気がした、先ほど皆さんも言われたけれども。そういった点で、あの旗は、どういうものか。新装開店くらい出しておいて。

委員長 議論もかなり詰まっておりますので、この予算審議にかかわる部分に絞ってお願いをしていきたいと思えます。

石井新吾委員 基本的に、今回、イトーヨーカ堂が2月末に撤退した場合、民間も市も買い取らないという場合には、あのビルはどうなるのですか。

経済事業部長 空きビルになるだけです。

石井新吾委員 空きビルになって、所有者はいるわけですよね。その所有者はどこになるわけですか。

経済事業部長 それは所有者の方が考えることであって、私たちが言うことではないのですけれども、ほかの都市の例で言いますと、そのようなことがあった時に、イトーヨーカ堂さんが1カ所だけらしいですが、不動産業者さんに売った例はございます。

石井新吾委員 その可能性において、地下のアップルランドに影響が出ることはあるわけですか。

経済事業部長 あくまで予想の範囲でございますけれども、上に店舗が入らないということになれば、アップルランドさんに対する非常に大きな影響がありますので、それはアップルランドさんが決めることでございますけれども、閉業ということについて、今は、採算ラインであるらしいのですけれども、ぎりぎりのところであるらしいのですが、普通に考えれば、上に何も入らなければ、下も出てしまうということは当然考えられます。

委員長 それでは、意見も出つくしたようでございますので、ここで表決に入りたいと思えますがよろしいでしょうか。それでは、平成21年度塩尻市一般会計補正予算歳出第7款商工費1項商工費4目中心市街地活性化事業費について御異議はございませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

委員長 では、異議なしということで、議案第13号につきましては全員一致を持って可決すべきものと決しました。たいへん長い間、ありがとうございました。

塩尻まちづくり(株)について

経済事業部長 済みません、塩尻まちづくり会社の関係で少し、今朝新聞に載ったので、報告だけさせていただきます。

中心市街地活性化推進室長 それでは、お手元の資料に、塩尻まちづくり株式会社についてということでありまして、よろしくお願いたします。あと、中心市街地活性化協議会を開催させていただいて、きょう、委員の皆様、新聞での報道をごらんいただいたかと思えますけれども、新たに、若い人たちの組織でかかわっていききたいという話でございます。お手元の資料のほうは、先日の協議会に出させていただいた資料でございます。

昨年3月17日にまちづくり株式会社が設立して、以後、市の出資金等の申し込み、それから振り込み、それから、ことしの6月30日になりまして、まちづくり株式会社の定時株主総会において全取締役が退任をしたということで、その後任選任について活性化協議会へ一任をされたということでございました。それに伴いまして、

活性化協議会を開いて、この会社に対してどうしたら良いかという調査部会を立ち上げながら、実際、聞き取りとか、書類の審査等も行って、最終的に8月24日の中心市街地活性化協議会において、行政としても、また、会議所のほうにも指導、支援を協議会としてはしていくということでございました。それに伴いまして、8月26日、2日後ですが、会議所及び市のほうへ活性化協議会のほうから、まちづくり組織の再生に向けた取り組み要請をさせていただいたところがございます。その後、先日の11月24日、25日に、それぞれの会議所、市から要請書に関しまして回答を受理したということで、お手元の資料を1枚めくっていただいた2ページ目と、裏の3ページ目が協議会のほうからそれぞれ会議所と市のほうへ、再生に向けての取り組みの要請文でございます。指導的立場で、ぜひ、それぞれ御指導、御支援をいただきたいということと、あと、組織体制の構築、人材の派遣、資本の充実等について、御配意いただきたいという要請文でございます。これに対しまして、4ページ目になりますけれども、会議所から協議会へ回答文という形で提出されてございます。中段以降になりますけれども、第一に、今の状況の塩尻まちづくり株式会社を第三者がそのままの形で引き継ぐことは非常に困難であると判断すると。現役員が全員辞職し、協議会へ白紙委任のような要請をすることはあまりにも無責任だと思えます。現役員がいったん線を引くという形で責任を果たすことが重要であると思えます。その後、大門商店街の若手で意欲のある方々が中心となり、今後の事業計画や事業体制等を明確にして立ち上げた新たな組織を商工会議所及び行政が全面的に支援していくこと、将来的には振興公社の管理下に移行していくことも視野に入れて協議会で御検討いただきたい、という商工会議所からの回答書でございました。

その次に、裏の5ページ目になりますけれども、こちらが市からの回答書ということでございます。まちづくり会社は、特定会社と法的にも認められています。民間サイドまちづくりの主体として、公益性と企業性を併せ持って事業の推進を図る組織であり、本市の中心市街地活性化基本計画を推進するためには、必要不可欠な組織であることから、組織再生に向けて取り組んでまいります。まちづくりを推進するためには、商工会議所のオピニオンリーダーとしての力が必要でありますので、市としても十分な連携を取っていききたい。まちづくりは、行政だけでなく官民一体の取り組みが不可欠でありますので、再構築後の組織が今後のまちづくりに十分な力が発揮できるよう、市としても支援してまいります。という形で、市から協議会へ回答をさせていただきました。

これを受けて、先日、活性化協議会を開かせていただきました。議会の答弁の際にもお答えしてございますけれども、地元の中で若い皆さま方の、商業者の5人くらいの集まりのようですけれども、そちらのほうで何とかこの会社を再生していきたいと、そのようなかかわりを持っていきたいということで、何とかそのような自分たちの気持ちを伝える場がほしいということの中で、先日の協議会の中で、代表の方ですけれども、福井商店の福井さんになりますけれども、こちらのほうに来ていただいて、協議会へ出て、本人たちの気持ち、意志、熱意というものをお話いただきました。そのような中で、この協議会としても、この本人たちの強い意志、これを尊重するとともに熱意に応えていくということの中で、この若い人たちから、とにかくこれからの事業計画を任せいただき、これを見ながら、今後の支援とかそういうものも、商工会議所、市のほうとしても御検討をしていくという考えの中で、最終的には協議会としてまとめさせていただいた状況でございますので、よろしくお願いをしたいと思います。

委員長 この件については、よろしいでしょうか。

中原輝明委員 これは、今、とうとうと流れるようにしゃべったが、よどみがないなあ。これは問題と言って

いいかどうか知らないが、今まで会社がなくて運営しているのだから、いらぬではないか。不必要を感じるならできるわけだ。きょうまでやって、家賃を払っているのか。どうなっているのか、内容は、そういうことをきちんとチェックしましょう。必要ではないから、きょうまでだらだらきている。本当にやる気があるかどうかというと、本当はないよ。このような状況の中では、本当にやるなら、商工会議所と行政と、そして、本当に地元のやる気のある人たちと一致して理解してやっていかないと、できないよ、これは。例えば農業者がいけないからといって、このように一所懸命やってくれるところはどこにもない、このまちは。だが、私は、地方は繁栄しなければ行けないと、これは基本だ。そうでないと、全体が明るくなる。心配するのは、会社が必要であるか否か。きょうまで留守にしたものは、一般では必要ではないということで、その内容はどうなっているのか。出資した金の。それがわかったら教えて。

経済事業部長 お金の関係につきまして、本年の6月30日に解散した直後の特別委員会と全協、それから8月の段階でも皆さんに全部資料をお出ししまして説明させていただいていると思います。順番的に、この2,055万円について、1,800万円余、備品も含めてですけれども、そういうものは残っている。ですから、9掛けくらいになってしまっているというのは実態でございます。あとは、今入っているところの家賃については月4万円だそうでございますけれども、それは、その結論が出ないものですから、結局、今、そこに家賃だけは支払が生じてしまっていると、ここ何カ月ですね。それだけは確認してございます。

いずれにしても、活性化協議会に一任されたものですから、活性化協議会から、市と会議所にそれぞれ、ぜひ取り組んでもらいたいということで要請をしたわけです。それが8月末です。会議所はやはり、なかなか会員数も多くて、常任委員も多い中でございまして、なかなかその辺のことについて、今までの会社の状態がいろいろ不始末と言いますか、そういうことがあったりして、そういう不信感もあって、非常に議論に時間がかかりまして、ついこの間、結論が出たものですからここでやったということでございまして、その間、地元の若い人たちは、今回、会ってみてわかったのですが、非常に内心では心配していたけれども動きようがなかったという状況が3、4カ月続いたそうでございます。けれども、自分たちとしても何とかしていきたいということで、集まりを大分前から持ってやっていたということで、もしその活性化協議会や会議所や市で良ければ、自分たちがその受け皿として会社を担っていきたいということで、今後、いろいろ課題がありますけれども、ぜひそういうことでやりたいということで、きのう、福井さんがそういう表明をいただいたということでございまして、それについて行政としていろいろな形での後押しと言いますか、お手伝いをするというような形で、行政としても取り組んでいきたいと思っております。

永田公由委員 1点だけお願いします。きのう、福井さんたちが熱意をもって会社を再生したいということを表明されたようだけれども、要は、何をしたいから会社を再編したいということが言われているわけですか。

経済事業部長 きんのうの段階では、まだそこまで具体的なものというのはもっておりませんで、とにかく自分たちの意思が固まったのでそのことだけを伝えにきたということで、きのうは言っておられました。具体的には、前の会社がやろうとしていた空き店舗の再生をまず、自分たちは具体的には最初はやりたいということはおっしゃいました。それから、なかなか一遍に大きなことはできないけれども、とにかく地道な形で最初はスタートするようになると思うけれども、それをコツコツやっていきたいという、その2点については話がございました。あとは、ここでスタートになるので、全体のビジョンのようなものと、具体的な事業計画等をこれから詰めて、

できるだけ早く皆さんに提示していきたいと、そういうお話はございました。

永田公由委員 私はやはり、その熱意は熱意として好意的に受けとめるのだけど、空き店舗の再生とかそういうことではなくて、例えばまちづくり会社をつくって、行政と商工会議所の支援をもらってイトーヨーカドーの1、2階については私たちが運営していくのだと、やはりそのくらいの大きいものを打ち出してもらえれば、ああ、いいじゃない、応援しましょうという気になるのだけど、もう少し市のほうでもこれからいろいろな形でアドバイスをしていけないといけないと思うのだけれども、その辺についても含んでいただくようお願いだけしておきます。

石井新吾委員 現在つくられた再編した、今ある、まちづくり会社が、株主が集まってつくられたわけなのですけれども、どういう原因でこういうことになったのかということをよく考えてもらって、私としては、今回のまちづくり会社は完全に解散してもらって、福井さんたちがやりたいというのであれば、新たに新しく、新たに株主を募集してしまったほうがすんなりいくように思います。彼らもやりやすいと思います。今までの会を、そのままの株主のままでは、なかなか彼らとしてもやりにくいのではないかと、私は思うのですけれども、これは意見です。

委員長 この問題は、やり出せばそう簡単には済む問題ではありませんし、新聞なり、今の説明なりを聞いても、新たに立ち上がった若い方々も、今の石井委員の内容も含めて、まだまだこれから詰まってくるころだと思いますので、この問題については機会をみて、またこの場で詰めて説明をいただくということで、ひとまず説明を受けたということでこの問題についてはおさめたいと思います。それでは、最後に理事者側であいさつがあればお願いします、

理事者あいさつ

副市長 どうも、長時間、慎重な御審議をいただきまして、提案しました案件につきましてはお認めいただきましてありがとうございました。ヨーカ堂の関係、それから、駅南の開発の関係、まちづくり会社等、重要な課題がございますので、折に触れ、情報を委員の皆さんにお知らせしていきたいと思っておりますので、また御指導賜ればと思います。本日は、大変ありがとうございました。

委員長 以上で12月定例会市街地活性化特別委員会を閉会といたします。御苦労さまでした。

午後0時25分 閉会

平成21年12月18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

金田 興一

印