

市街地活性化特別委員会会議録

日 時 平成21年11月17日(火)午前9時30分

場 所 第一委員会室

協議事項

- 1 塩尻駅南地区市街地再開発事業について
- 2 (株)イトーヨーカ堂塩尻店の閉店について
- 3 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30分 開会

委員長 皆さん、おはようございます。あいにくの天気の中をお集まりいただきましてありがとうございます。ただいまから市街地活性化特別委員会協議会を始めたいと思います。よろしくお願いいいたします。それでは理事者からごあいさつがあればお願いいいたします。

理事者あいさつ

副市長 どうもおはようございます。たいは寒い時にまた何かと御多用の中、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。本日お願いいしたい事項につきましては、まず1点目の塩尻駅南地区市街地再開発事業につきましては、前回の特別委員会でも御説明申し上げましたけれども、駅南地区市街地再開発組合が、事業パートナーの募集を行っておりまして、これに応募してきたところがございますので、その関係について御報告申し上げたい件。それから2点目といたしまして株式会社イトーヨーカ堂塩尻店の閉店等につきまして、前回御報告申し上げてございますけれども、その後の経過等につきまして御説明を申し上げて御理解を賜りたい。その2点でございますのでよろしく御協議をお願いいしたいと思います。何かと難しい問題でございますけれども、よろしく御指導を賜ればと思いますのでよろしくお願いいいたします。開会にあたりまして簡単でございますけれども、あいさつとさせていただきます。よろしくお願いいいたします。

塩尻駅南地区市街地再開発事業について

委員長 ありがとうございます。それでは協議事項入りますが、その前にそれぞれ1、2とも協議事項について塩尻開発公社のほうの案件がございますので、米窪理事長にも出席をいただいておりますので御了解をお願いいしたいと思います。それでは1塩尻駅南地区市街地再開発事業について説明を求めます。

中心市街地活性化推進室長 大変御苦労さまです。それでは私のほうから、塩尻駅南地区市街地再開発事業ということで御説明を申し上げたいと思います。お手元の資料No.1になります。まず趣旨ということでございます。塩尻駅南地区市街地再開発組合が事業パートナーの公募を行いました。それによりまして1件の応募がございました。その概要をきょう報告をさせていただき、今後のスケジュール等も踏まえて協議報告をさせていただきたいというものでございます。

2番の経過報告ということでございます。昨年の平成20年10月22日になりますけれども、南地区市街地再開発事業の準備組合が地権者全員の同意に基づきまして設立をしてございます。地権者は5人でございます。

それから平成20年11月11日でございますけれども、中心市街地活性化基本計画、国の認定を受けてございます。平成25年3月までの計画でございます。

ことしになりまして1月5日でございます。塩尻駅東口地区の用途変更をさせていただきました。これは駅前の周辺の開発、民間活力をできるだけ呼び戻したいという中で、今まで住居系から商業系という形になるように変更させていただきまして、容積率が400%、建ぺい率が80%以下という形の用途変更でございます。

それから8月17日でございます。駅南地区の地権者説明会を行わせていただきました。これにつきましては市街地再開発の構想案をお示しして、地権者の皆様方の御理解を得たという説明会でございます。

それから9月8日です。駅南地区市街地再開発準備組合の総会を開催してございます。平成21年度の事業計画、収支予算、それから事業パートナー選定に係る事業提案の募集、それから組合事務局の業務の委託というこ

とで振興公社のほうへ事務局として委託をするということで承認を得ているところでございます。

9月15日で事業パートナーの募集を開始させていただきました。

10月29日に第1回の選考委員会を開催させていただきました。選考審査基準等を協議させていただいてございます。お手元の資料の一番後ろのほうに、この選考委員会の名簿がつけてございます。市、それから土地開発公社、それから市議会、商工会議所の関係、それから区長会のほうから、それから中心市街地活性化協議会、それから有識の知識経験者と再開発準備組合のほうから委員を出させていただきまして組織をしてございます。なお選考委員長には中心市街地活性化協議会の会長であります小松様に委員長になっていただいております。

資料1ページに戻っていただきたいと思っております。平成21年11月5日に事業パートナーの募集を締め切りをさせていただきました。それによりまして1件応募がありましたので、これにつきまして昨日、再開発準備組合のほうへ報告をさせていただいておりますし、本日特別委員会、そして午後の全協のほうへ報告をさせていただきたいというものでございます。

3番の現状ということでございます。前回の特別委員会のほうにもすでにお話しした内容ではございますけれども、お手元の1枚めくった敷地図をごらんいただきたいと思っております。駅の東口のロータリーの南地区の、今黒く示されている部分の範囲が今回の市街地再開発事業の範囲内ということでございます。A街区ということでちょうど通路に道がありますけれども、この左側、線路際のほうですが、A街区ということで、当地につきましては塩尻市の土地になっています。それから甲という形で、1人の方の個人の土地がございます。それからここにこあ・しおじりという建物がございまして、この建物につきましては協同組合こあ・しおじりで所有する建物でございます。B街区のほうでございますが、こちらには土地が塩尻土地開発公社が今パーキング、駐車場、旧中村ビルのところですが、土地と建物それぞれ土地開発公社が所有をしてございます。それと一画に個人の方、乙の方になりますけれども、土地を所有しているということで、地権者5人という形になります。それぞれの所有者の土地面積等はお手元の資料の1ページに土地・建物の現況という形でお示ししてございますので、よろしくお願ひしたいと思います。現況の土地の面積は全体で4,170平方メートル、道路部分も含めてでございますが、そのような形の開発区域面積になりますのでよろしくお願ひしたいと思います。

4番の応募者ということでございます。1件の応募がございました。応募者名につきまして御報告申し上げます。応募者名は、社会福祉法人サン・ビジョン、理事長が空野暉尚様でございます。所在地は名古屋市東区になります。そちらのほうから1件の応募がございました。

そちらのほうの応募者の事業内容ということで、お手元の資料の4ページ目になりますけれども、サンライフ、サン・ビジョン施設一覧という形でございます。こちらのほうをごらんいただきたいと思っておりますが、一応今回はサン・ビジョンという形の中で応募がございました。このサン・ビジョンにつきましては平成8年に設立をしてございます。ただ関連のサンライフという形の中で昭和62年に設立をして、愛知県の江南市、それから愛知県の名古屋市、それから岐阜県の各務原市等を中心に高齢者福祉施設を主な施設内容という形の中で、設計建築等を今進めてきている実績がございまして。

それからサン・ビジョンが、先ほど申し上げましたけれども、平成8年に設立をさせていただいて、サン・ビジョン関係の中で、特に長野県、それから愛知県の春日井市になりますけれども、それぞれ岡谷、下諏訪、辰野、箕輪といったところにサン・ビジョンの施設として、それぞれ福祉施設等を入れた建物を建設し、運営管理を回しているという会社でございます。

1枚めくっていただきますとその裏に組織図という形でございます。愛知県エリアそれから長野県エリアという形の中で、サン・ビジョンは特に長野県エリア、それと春日井エリアを中心的に高齢者の福祉施設を中心とした施設を建設し管理運営をしているということでございます。左のほうはサン・ビジョン、サンライフそれぞれの沿革が書いてありますし、年間運営のほうは、施設、事業所数がそれぞれ書いてございます。平成13年度から平成20年度、徐々に施設、事業所数も建てられて管理運営をされているということで、平成20年現在95施設の事業所数があるという会社でございます。こちらのほうから今回、駅南地区の再開発をしたいということの中で計画案が提案されておりますので、よろしくお願いをしたいと思っております。

1枚めくっていただきたいと思っております。今回の提案の計画でございます。資料の5ページ目になりますけれども、こちらのほうをごらんいただきたいと思っておりますが、まず1番の施設計画案ということでそれぞれ平面図という形になりますが、1枚めくっていただきたいと思っております。裏になりますけれども、左のほうに計画概要、それから右のほうに各階層ごとの構成のイメージ図が書いてございます。そのイメージ図をごらんいただきながらお願いをしたいと思っております。まず計画概要ということでございます。これは募集要項の中にうたわさせていただいたものでございますけれども、計画地は大門八番町の駅東口南地区になります。敷地面積は4,160平方メートル、用途地域は商業地域、それから許容建ぺい率が80%以下、それから許容容積率が400%以下、防火指定につきましては防火地域ということで、高さ規制につきましては道路斜線、隣地斜線それぞれ規制がされてございます。日影規制はなしということの概要でございます。

今回の提案された建物でございます。建ぺい率につきましては50%を要しています。これは建築面積が2,080平方メートル、容積率につきましては330.1%ということで基準内ということですので。容積対象床面積が1万3,733平方メートル、延床面積が1万5,866平方メートル、容積除外床面積が2,133平方メートルということでございます。構造につきましては鉄筋コンクリート造でございまして、規模が地上22階建の建物ということでございます。

その建物の階層の施設内容でございますけれども、特別養護老人ホームということで、建物の4階から8階になりますけれども118床、このうち58床が多床室ということでございます。残りの60床が個室という形のユニットになっております。それからケアハウスにつきましては9階から11階になりますが、これが50戸分ということですので。それからグループホームということで、これは3階になります。18人分ということでございます。それからこの建物の中に、こども園、0歳から5歳児のこども園を設置していきたいということで、60人ということで1階に設置がされております。それから母子生活支援施設ということで、10戸分でございますが、15階に設定をされております。それから高齢者向け優良賃貸住宅でございます。これは12階から14階になりますけれども、30戸分が計画をされてございます。それから一般共同賃貸住宅ということで16階から18階に28戸分が住宅として計画をされております。そのほかにレストラン棟ということで約200平方メートル、それから診療所、それからデイケアということで、それぞれあわせて300平方メートルくらいという形の計画になっておりますし、2店舗ということで、2店舗が入れるような形の店舗も計画の中に入ってきている。それから駐車場につきましては66台分ということで平面駐車、並びにタワーパーキングが計画をされております。それから駐輪場ということで118台分ということでございます。平面駐車ならびに2段式の駐輪場が計画をされております。このような一応計画内容になっております。

それから1枚めくって右側の、6ページ目になりますけれども、今回の提案のイメージ、外観イメージ図にな

ります。2 2階建てということで、右側のほうが東口の駅広になります。東側の県道のほうから西側に向かって見たイメージ図になります。右側のほうのプラットフォームのところのレストラン棟になるところでございますし、屋上のほうは緑化されるという計画になっていますし、ちょうど正面に出た道のガラス張りのように見えるところは店舗が入る計画の部分になります。こちらのほうも屋上のほうは緑化をしていきたいという計画になっております。それから正面が2 2階ということで、少し細長く四角柱に見えるのがタワーパーキングになる部分の計画のイメージでございます。

1枚、裏になります。以後それぞれの階層ごとの平面図という形になります。まず1階の平面図というということでございます。駅側のほう、左が駅広場になりますけれども、駅寄りのほうの広場寄りのほうにレストランが計画をされています。それから上のほうの県道側のほうにそれぞれ店舗が2つ、あと診療所、デイケアというものが計画されています。それから店舗側のほうの西側の部分になりますが、こちらのほうにこども園という形で0歳から5歳児が保育できるような形の施設を計画されてございます。

次のページの7ページ目になりますけれども、こちらが2階から3階の平面図ということでございまして、2階が施設の管理書室になります。それから右側の3階がグループホームということで18人分のグループホームが計画をされております。

その裏になります。4階から9階までの平面図でございますけれども、左側ですが4階から5階ということで特別養護老人ホームになります。こちらのほうは多床室ということで計画をされております。2床室が13部屋、それから3床室が1部屋ということでございます。それから真ん中が6階から8階の部分でございます、これも特別養護老人ホームの個室のユニットになります。3階分あわせて60床が計画をされてございます。それから右側ですけれども、これが9階です。ケアハウス10室分が計画をされているものでございます。

次の8ページ目になりますけれども、こちらが10階から15階の計画平面図でございます。まず一番左のほうですが、これは10階から11階の部分ですが、ケアハウスが1部屋20室、2階分で40室が計画をされてございます。それから真ん中になります。12階から14階になります。高齢者向けの優良賃貸住宅でございます、1階10部屋、3階分あわせて30部屋、30室となりますけれども、こちらのほうの高齢者向けの優良賃貸住宅の計画がされております。それから右側の15階の部分になりますが、これが母子生活支援施設ということで10部屋が計画されてございます。

その裏になります。16階から19階部分の計画図になります。一番左です、16階分です。これが一般賃貸住宅になりますが、これはシングルの部屋になります。14室が計画されています。それから真ん中17階から18階になりますが、これは賃貸住宅ということで、ファミリーで生活できる部屋が7室それぞれ計画をされております。それから右のほうですが、最上階19階になりますが、これが交流ホールという形の中で、交流できる場所という形で計画されている施設でございます。以上各階層ごとの施設内容をお話しさせていただきました。

資料の5ページ目に戻っていただきたいと思いますが、先ほどの提案書のページでございます。今回のこの提案された施設の2番概算事業収支ということでございます。事業支出金及び事業収入金の概算でございますけれども、まず支出金ということで、調査設計計画費が2億5,100万円ということで計画されています。それから補償費ということで3億7,700万円、それから土地整備費ということで1億円、それから工事費で30億7,000万円が計画されています。それから事務費ということで7,600万円、事業期間中の金利が1,000万円ということで、合計の支出金が38億8,400万円の計画、事業出資内容でございます。それから収

入金のほうですが、その支出に対しまして、保留床処分金ということで32億7,000万円、それから今回市街地再開発事業を取り入れるということの中で、その補助金が約6億1,400万円の計画の中で、合計38億8,400万円という形の収支による事業計画でございます。なおこの下のほうに書いてあります、それぞれ老人福祉施設等の整備事業補助金ということでございます。それぞれの補助金を書いてありますけれども、高齢者福祉施設ということの中で、その福祉関係の厚生労働省等からの補助金を見込んでいきたいという計画になっております。

それから3番の提案者の取得予定保留床でございます。提案した施設の全床とその敷地の全てをサン・ビジョンとしては取得をしていきたいという希望が出てきております。取得金額が、先ほども申し上げましたけれども、32億7,000万円ということでございます。その保留床の取得費の支払いにつきましては、それぞれ第1回から4回という形でございますけれども、まず第1回目ということで、権利変換計画認可時点または土地登記時点ということで、スケジュールでいきますと来年の12月頃、権利変換計画認可という形で取りたいと思いますので、この時に取得費の10%をお支払いしたいということで、それから2回、3回、4回という形でそれぞれお支払いをしていきたいという支払い方法の提案でございます。

それから右側のほうになりますけれども、当法人サン・ビジョンの本再開発事業を確実に実現のための取り組み体制ということで提案がされてございます。まず ということで、本再開発事業への参画方法についてということでございます。都市再開発法第21条の規定によりまして、参加組合員としてこの市街地再開発事業に参加をさせていただきたいというものでございます。この参加組合というものですけれども、対象事業は組合施行が対象になっています。当開発区域は組合施行で実施するということでございますので、参加組合でできるということになりますし、参加組合員が保留床を取得することによってこの事業参画できるということで、この参画時期につきましては、組合が設立した時点が参画時期になってまいります。それから今回提案をした施設につきましては、先ほどの資金収支計画に示したように、いろいろな福祉関係の補助金をいただきたいということの中で、それは平成22年度の権利変換計画認可をもって内示及び交付申請が認められ、なおかつ同内示をもって独立行政法人の福祉医療機構による融資が認められ、権利変換時より融資が実行されること。また平成23年度中に保留床の取得が完了することを前提として計画をしているということでございます。そのような関係で、参加組合員として施設を取得するにあたって、これらの補助制度の適用に支障が生じる場合は、補助制度が適用可能となる事業参画手法を御協議いただき、補助制度の適用可能な方法による参画とさせていただきたいということでございます。現在のところは参加組合員として、事業のほうに参加をさせてもらいたいということでございます。

それから の初動期の資金協力についてでございます。社会福祉法人であるための制約等から、提案書では保留床取得費の第1回支払いを権利変換計画認可時点または土地登記時点とさせていただいていると。そのため初動期の事業運営資金につきましては、事業支出金に工事期間中金利を計上し、結果として当法人が対象保留床処分金として負担する形となっているということで、ただし権利変換計画以前の資金調達について再開発準備組合による借入に困難な自体が発生し、事業推進に支障が出る場合は、組合との協議を行いながら、当法人の可能な範囲で協力をさせていただきますのでよろしくお願ひしたいという資金協力の提案でございます。

それから の取り組み体制等でございますが、当法人は社会福祉法人で市街地再開発事業への取り組みは初めてということでございます。ですから本事業における最大の責務は、提案をした施設計画の実現ということで、それに対して全力投球をさせていただきたいということです。同事業については、市街地再開発事業の推進とあ

わせ住宅・福祉関連事業に関する長野県・塩尻市の関係諸機関との調整が大変重要になってまいります。事業推進には、調整者として事務局業務が重要であると認識しておりますが、塩尻市振興公社に全面的なお力添えをいただき、事務局業務等の実務をお願いしたいと考えております。という取り組み体制の中で、本計画が提案をされておりますのでよろしくお願ひしたいと思ひます。

ざっと私のほうから今回の提案のあつた概要等についてお話をさせていただきましたので、よろしくお願ひをしたいと思います。

済みません、なお、お手元の資料の2ページ目になりますが、今後の予定ということでございます。6番の今後の予定でございます。今月の1月24日になりますけれども、第2回の選考委員会を開かせていただきます。その中で選考委員による提案書の審査、並びに応募者からのプレゼンテーションを受けて、最終的にそこで選考を図っていきたいというものでございます。それから今月の1月30日になりますけれども、本提案に基づきまして、都市計画審議会のほうへ都市計画決定に向けての事前協議を行っていきたいということでございます。それから12月の中旬でございます。下旬にかけてですが、再開準備組合の総会を開かせていただいて、その中で本事業パートナーの選考委員会の結果を受けて、決定をしていきたいという手順でございます。それからそれとあわせて、来年度の事業計画認可、それから組合設立に向けて1月から平成22年3月まで現地測量、建物調査、基本設計、資金計画の策定等を順次作業を進めていきたいということで、平成22年3月には都市計画の決定、組合設立、事業計画認可等の申請を行っていきたいというスケジュールになります。

平成22年度以降の事業スケジュールでございますけれども、来年度、平成22年度ですが、地盤調査、建築設計、それから権利変換計画の審査を受けていきたいということで、平成22年度の年内には権利変換計画までいきたいというスケジュールでございます。それから平成23年度に建築工事のほうに着手、着工、それから設計・施工監理を行って、平成24年度、工事の竣工、そして供用開始、事業の清算、事業完了公告といった形で、現段階では平成24年度中に本事業の完了をさせていきたいという今後の予定になっておりますので、あわせてよろしくお願ひします。私のほうから、説明は以上でございます。

委員長 はい、ありがとうございました。それではただいま説明をいただきました内容について、委員の皆様から御質問等あればよろしくお願ひしたいと思ひます。

太田茂実委員 今説明をいただいたわけですが、すでに完成の話までされたようですが、問題は私の感じるのは、公募という形で1者だけが応募されたという、これで公募という形が取れるのかどうなのか、その点を少し見解をお聞きしたいと思ひのですが。

経済事業部長 公募といえると言ひますか、今回そういうことを出したこと自体が公募ということでございまして、公募に対して応募が1者しかなかったというのが現実であるということでございまして、前にもお話をいたしましたけれども、いくつものところから当然問い合わせとか、そういうものはございましたけれども、きちんとした今回の公募に対して応えるだけの提案が出て来たのは、応募というものは1者であったということでございまして、広く公募はしていた、させていただいたという認識でございます。

中原輝明委員 少し関連で、いいですか。今の公募というが、この前の交流センターをやった時もなくて、1者ではいけないとかんんとか言ひて、再度やったわけだよね、点数を下げたか上げたか知らないが。そういうものについてそのものを1者だけで決めていくということについてはいささか疑義があるわな。皆さん、公募したと言ひば公募だが。なぜないかということ、今のこの経済状況から見ても一番わかると思ひますが、きょうの新聞

を見て、小口市長は予算査定の中で10%の削減。年々、毎年毎年、市民税は上げたが、そういう件が2つばかりずつ落ちているわけだよ。その中で急いでやるべきかやらぬべきか、もう少し先を見通すかというこれが問題だ。だから、職員の皆さんは、何でも公募で、形で、言葉で、時期でやって1件きりなかったからやったという事は、もう少しこれは吟味しなければだめだと思う。そのくらいの考えを持たなければ、もっと広く何者も集まるような方向というのは、経済状況が悪いということだと思うよ、これは。その辺は副市長がどういう考えで思っているか、これは1者で決めたということになると、市民は納得しないと思うよ。どうですか、副市長は、基本的な考えは。

副市長 納得しないというか、一応、公募ということで9月から募集に入りまして、確かに経済状況等もいろいろあるかと思えますけれども、そのあれで一応、事業要件に該当するという事で御提案をいただいたというのが1者現実にあるわけですので、これはやはり尊重せざるを得ないのかなと思いますし、市としても再開発組合でやっているわけですから、組合も皆さんとそういうことで事業を進めてきているものですから、ここで1者だからというわけにはいかないのではないかなというぐあいに考えます。したがって、これはまた選考委員会等でのあれもありますので、その辺で議論をして本当にいいかどうかという選択をして、これでまあいいのではないかということになれば、実施と言いますか、もちろん議会の御承認をいただいて、事業を進めさせていただくと、そういうことが将来的に市の活性化につながっていくというぐあいに今のところは考えております。

委員長 ほかに。

五味東條委員 まず資料の点で、規模、要するに地上22階と書いてありますが、このイメージから言えば19階しかないですが、その辺はどういうことでしょうか。

中心市街地活性化推進室長 交流センターが19階にありますけれども、その上に塔屋という形で計画がされており、それを含めて22階という形の中の規模という形でなっていると思います。

五味東條委員 そうすると、19階の上に市の施設をつくるわけですね。

中心市街地活性化推進室長 施設がここに何か入ることではないのですけれども、塔屋ということで屋上にいろいろな設備関係の機械とかタンクとか、そういうものが入る塔屋という形で計画になっていると思います。

五味東條委員 3階分もそんな設備関係になるということですか。

中心市街地活性化推進室長 はい、その部分と。

五味東條委員 それとですね、いいですか。今のこの会社が市街地活性化再開発事業の取り組みは初めてだということなのですが、各全国に、名古屋のほうにもけっこうつくってありますが、全然駅前だとか、中心市街地にはつくっていないわけですか、この会社は。

経済事業部長 4ページのところの施設一覧のところにございますけれども、その中で名古屋方面の名古屋市のところにありますものはまちなかで、ジョイフル千種とかそういうものは、そういうところにつくってあるところがあるということをお聞きしております。まだ確認をしてあるわけではないのですが、場所的にはそうところにあって、そこもレストランが併設されている、そういうふう聞いております。

五味東條委員 ということはね、もっと聞きたいのは、国の補助金を受けて、中心市街地再開発という形でつくったビルと言うか、そういう施設はないということですか。この会社でやっているものでは。

中心市街地活性化推進室長 市街地再開発事業で補助金を受けて導入して、このサン・ビジョンは建てたとい

うのは今までにはないということです。

五味東條委員 そうした時に、今ここにも事務局は、後段で振興公社で受けてもらいたいという要望があるようなのですが、市としての考えは具体的にどうですか。

経済事業部長 これを公募する時に一度、8月の特別委員会でしたか、前段で説明させていただきましたけれども、準備組合の組織がありまして、そこで総会をやった中で、振興公社のほうへ事務については委託をするということを決定していただきました。それに基づいて振興公社のほうで中心になって事務をやっておりまして、今回のこの募集の要項でございますとか、さまざまな関係書類の作成はすべて振興公社のほうで、準備組合のほうから委託をされてやっております。ということですので、もともと振興公社の設立の目的が、昨年来から何回かお話をさせていただきましたけれども、市街地再開発事業の事務局的な、地権者対応も含めましてそういうことについてやる組織として、振興公社を設立をしてきた経過がございますので、そういうことから言うと、もともとの募集の要項を出しているのが振興公社で出していますので、向こうはそういう書き方で出してきたという、そういうことだと思います。

委員長 ほかに。

森川雄三委員 お話を聞いて、この時期によくこういう業者が出て来てくれたなという実感です。ただ、この業者でよろしいかどうかということになると、これはそれなりにまた協議をしていく必要はあるかと思うのですが、前回に説明があったいわゆるパターンがありましたよね、入ってくる3つくらいの。そのうちのどれにあたるのかということ、これをやることによって市が、さてどのくらいの負担をするのか、先ほど振興公社の事務的なことは協力願いたいということはお話をいただいたのですが、この補助金が一部ケアハウスとか、いくつか書いてありますが、建設自身に本市がどのくらい負担が必要なのか、そこら辺も含めて少し御説明をいただきたいと思います。

中心市街地活性化推進室長 参画方式につきましては前回の特別委員会の中でも3つあるというふうにお話させていただきました。1つは今回提案をされている参加組合員という形の参画、それとあと一般業務代行者という参画方式、それから特定業務代行者という参画方式の形の中でそれぞれありまして、ほんの少し若干説明をさせていただきましたけれども、参加組合という形の参加方式でございますが、これは対象事業が組合設置の場合でございます。その場合、民間事業者が参画内容として組合員として保留床を取得するということと、それから組合員として建築計画の管理運営の結果に参画できるという形になります。それから民間事業者の参画時期ですが、これは組合の設立時に参画できるという形になります。組合の定款の中にもこの旨は定める形になります。それから選定方法につきましては、組合の総会の議決で決まってくるということでございます。それから建築計画の意向反映ということでございますけれども、施行者の一員として建築計画に意向を反映できるという形になります。それから資金計画への影響ということでございます。これにつきましては、組合設立後、保留床の譲渡価格の範囲で組合の事業経費に充当する負担金の導入が可能ということで、保留床取得額の範囲内で事前に負担金という形で、資金運営をしていくために払ってもらえることができるという形の内容にもなっています。それから施行者のリスク負担という形でございますが、事業計画認可時に保留床処分が確定することから、事業のリスクは低減されるということで、確実に事業はできると。保留床を買ってもらえるのだという形の中で、もう資金的にも事業はできるという形を進めることができるということになります。

あと残りの2つ、一般業務代行者及び特定業務代行者の関係ですが、こちらにつきましては組合施行に限らず、

すべての市街地再開発事業について対象になるということでございます。まず一般業務代行者については、保留床の処分をあっせんしてもらおうと、自分で取得しないでもほかの方々が買っていただくことを、探してもらおうという形で、もしそれができなければ最終的には責任を持って自分が保留床を買ってもらおう。そこまでの一般業務代行という形になります。それから民間事業者の参画時期が、都市計画決定前から施行者からの委託を受けて参画ができるという形になります。それから資金計画の影響ということでございますが、施行者の必要経費は業務代行者が立てかえることが一般的であって、施行者の資金負担は少なくなってくるということで、工事発注自体は施行者が行うという形になっております。

特定業務代行者になりますと、前段は一般業務代行者と同じ内容になるのですが、施設の、建築物の建築の関係は全てこの特定業務代行者が施行者に代わって行うことができるという内容になります。あと民間事業の参画時期は都市計画決定前から可能でございますし、資金計画の影響につきましても、必要経費は業務代行者が立てかえることが一般的で、施行者の資金負担は少ないということで、一般業務代行と同じ内容になっております。以上3つの参画方式が考えられるということで前回お話ししたかと思いますが、今回サン・ビジョンの提案は参加組合員という形で事業に参画したいという形の提案になります。

経済事業部長 その2つ目の御質問の市の補助金がいかにわかりかという点でございます。ページ数で言いますと、5ページの提案書の金額の入ったところをお開きいただきたいと思っております。少しその資料の説明に入る前に前段で、大和室長の最初に説明したところを一部補足させていただかなくてはいけない部分があるのですが、あくまでまだこれは提案があった段階で、11月24日に初めてプレゼンを受けるわけですし、そこで選定委員会も含むやりとりがあるわけです。それからもう一つが福祉計画、福祉に係る事業がものすごく多く入っております。市の介護保険計画というのがございますので、それとの調整をこれからきちんと取っていかないとはいけません。ここに挙げてある施設が全部その中において可能かどうかということも、一応資料のほうはすぐに福祉事業部のほうに渡してございますので、それについても今後検討をして、これだけの施設が全部可能かどうかということも含めて検討するということが、まず前段にあるということで御理解をいただきたいと思っております。

そういう中で、まず、提案されている概算事業費が5ページのところの2番の概算事業収支というところに事業支出金及び事業収入金概算のところ収入金のところ、再開発事業補助金等と書いてございます。これもまだ積算の根拠等について、うちがまだきちんとした試算をしてあるわけではありませんので、まだ不明な点が多いわけでございますけれども、もしこれをそのまま受けるとすれば、一般的にはこの6億1,400万円のうち半分が国、それで残りの半分が県と市という形になります。それで、県が出していただけない場合は、半分以上を市が持つということになりますので、単純な計算でいけば3億700万円くらい、3億円余が市の持ち出しになりますけれども、それについても今後まだ内容についてはきちんとしたヒアリングをして、これがふさわしいかどうかということも含めて検討していきたい。今回は公共施設が入っていませんので、市の資金を出す場合には合併特例債は活用できないのではないかなど。一般の起債でありますと借りることはできますけれども、合併特例債の活用はたぶん難しいだろうと考えております。以上です。

森川雄三委員 少し前段のほう、説明をお聞きしてもなかなか理解が簡単にできないのだけれども、要は施行者というのは組合がなるということになるわけですか。組合が施行者になって、その中には市が入るのか入らないのか、その辺を。

塩尻市振興公社理事長 私どもが事務局を引き受けております準備組合に係る部分でありますし、私のほうが

ら答弁させていただきますが、前段で説明いたしましたとおり、この準備組合あるいは再開発組合は、当該地区に土地建物を所有している者が組合員になることができる、こういう規定でございます。したがって、民間でお二人の方が土地を所有しておりますし、そのほかに土地開発公社と塩尻市が土地を取得をして、それぞれ持っております。したがって、それが4です。それから塩尻市の土地の上に協同組合こあ・しおじりという共同店舗がございますので、これが借地権と言いますか、建物を持っています。ということで、5人の組合構成員から準備組合はできております。そういう中で、準備組合がいずれ事業計画の認可を受けまして、来年正式な再開発組合に昇格をするということになります。今回の計画では、その再開発組合が施行者になって、その再開発組合へ参加組合員、いわゆる参加をするという形で社会福祉法人サン・ビジョンが組合の一員として入ってくる、こういうこととなります。その組合の一員として入る時に、定款の中にお約束をします。サン・ビジョンとほかの組合員との間で約束をします。それはどういう約束かと言いますと、できあがった保留床はすべてサン・ビジョンで買い取るよと、こういうことです。サン・ビジョンで買い取るものについてはいくらでほしい買い取りますよ、そういう約束をきちんとして事業を出発させるというのが参加組合のやり方です。したがって、準備組合、あるいは施行者である組合のほうでは、あらかじめ取得先が決まって、いくらでこの建物を取得をしていただけるかというのが、あらかじめ目標がきちんとして定まって担保されますので、安心して事業に取り組むことができるという。これが、今回私どもが、私どもと言いますか、準備組合が行った事業パートナーの募集の意義であります。以上です。

森川雄三委員 もう1件いいですか。捕らぬタヌキではないがね、いわゆる市の土地があって持っているわけだよね。要はそういう建物を建てて、サン・ビジョンさんが運営をしていくと、最終的には保留床はすべて買い上げるとなればそうなるわけですね。そうすると、株主的なものが組合員ですか、入ってくるわけですね。要は儲かれば還元されるということは今回はあるということですか。その点はどうですか。

塩尻市振興公社理事長 それはすべて権利変換計画ということで定めるということになってはいますが、地権者である開発公社とか塩尻市とか、そのほかの民間の方も含めまして、選択肢は2つあります。1つは、そのビルの中に従前の権利と同等の権利、いわゆる価格であるビルの1画を区分して所有することができます。これが1つの選択肢です。2つ目は全部売ってしまうということです。したがって、私どもは塩尻市、あるいは塩尻市土地開発公社も含めて、権利者の皆さんにどういたしますかと、この土地をあるいは建物を、新しいビルの中に権利として残しますか、そうでないですか、全部売りますかという選択をしていただくこととなります。それを選択をしていただいて、あらかじめこういうふうにしますよというふうに定めたのが権利変換計画という、こういうこととなります。したがって、サン・ビジョンの今の提案ですと、保留床のすべてを引き取ると、こういう提案でございますので、どちらでも対応しますよと、こういうことですが、基本的にはすべての土地建物を引き取ってもいいですよという方針ではここにあると、こういうことで認識をしております。

柴田博委員 提案された中身の中には賃貸住宅ですとか、こども園、母子生活支援施設等があるのですけれども、この正式な応募がある前の段階で、市のほうにそういう施設の中身等についての相談等はあったのでしょうか。

塩尻市振興公社理事長 応募があつてから、具体的に言いますと、11月5日に締め切りをいたしまして、その間今日に至るまで、先ほど部長から答弁がありました、介護保険計画との調整、それから都市計画との調整、あるいは補助金のいわゆる社会福祉関係補助金の調整をいたしてまいりました。これは基本的にサン・ビジョン

さんと市のほうでやっていただいて、組合側としては選定をこれからするわけですから、タッチをしてごさいませんけれども、その内容につきまして、一部お聞きしたことを申し上げますけれども、都市計画の関係はだいたい、いわゆる許容の範囲の中に入っていると、こういうことであります。高さ制限とか先ほど申し上げましたとおり、それから容積率とか建ぺい率とか、そういうことは問題ないということでございます。

それから介護福祉計画の中で一部ケアハウスというのがありますが、これは健康なお年寄りの方々が、そのケアグループに入って、場合によっては食事の提供とか、場合によっては多少のお世話を受けるという、こういう施設であります。これが3層計画されております。しかしながら、塩尻市の第四期の福祉計画の中には、このケアハウスの計画はございません。したがって、これを別のものに変えるか、あるいは福祉計画のほうを変更していただくかというような協議をした結果、変更は難しいと、福祉計画の変更は難しいということがございますので、別なものに変えていくか、あるいはこの部分を割愛して計画から落としていくか、どちらかの選択をしないでいかんと、こういうことが言われているということを私の聞く限りでは提案者から承っております。したがって、今22階の計画ですが、それが場合によったら少しボリュームが小さくなるということもあり得るということでもあります。

それから子ども園の関係につきましては県の補助金等の調整をしているということございまして、これは市の子ども課を通して調整をするということではございますが、基本的に補助金が受けられる可能な範囲で規模の設定等をしている、こういう話を承っています。詳しくは24日に選考委員会がございますので、その中でヒアリングをしてみると、方向的にはこういうことになっています。以上です。

柴田博委員 内容の中に賃貸住宅等もあるのですけれども、これまでの今ついている施設の一覧のようなものを見ると、そういうようなものが入っている所はないようなのですけれども、これはサン・ビジョンのほうで、ここで塩尻については賃貸住宅もやりたいという、そういう考えだということではないのですか。

塩尻市振興公社理事長 実は今、お聞きしている中では、別途に資料、サン・ビジョンのこういうパンフレットが来ていて、その一部を委員の皆様方に資料として御提供を申し上げているわけですが、この中に一番新しい施設として、平成23年4月予定の、名前を砂田橋というふうに行っているところがございます。これがちょうどいわゆるファミリー向けの賃貸マンションとか、あるいはワンルームマンションを併設した新しい形態の計画というふうに言われておまして、こういう新しい形態をこれから開発していくというコンセプトであるという説明を受けております。なぜかと言いますと、一般の高齢者だけの施設ではなくて、子どもからあるいは一般の若い方々、この社会を構成する中の主要な部分の人達の集合体として目指すべきだという理事長のこういう意見がございまして、そういう形態に変更していると、こういうことでもあります。

柴田博委員 もう1点、少しわからないので聞くのですが、この中の母子生活支援施設というのは、具体的にはどういう施設のことを言うのでしょうか。

塩尻市振興公社理事長 聞いておる範囲では、いわゆる一人親世帯の方々に優先して住宅を提供するというところでございます。

柴田博委員 賃貸住宅ですか。

塩尻市振興公社理事長 賃貸住宅です。

柴田博委員 いいです。

太田茂実委員 少し理解が、頭が悪いから理解していないのかもしれませんが、5ページの取り組みに対して

の中で、いろいろなものを前提として組合員に入ると、このサン・ビジョンがね。ということは、要するに全てが満たされた時に初めて組合員になるというように取れるし、それから、例えば初めに困難な事態が発生した場合には云々と出て、全部、組合員に依存をして、うまく整ったら組合員になるというふうにも取れるのだけど、そういう解釈は、軽率だろうか。

塩尻市振興公社理事長 お金の支払い方法については、また後で申し上げますが、基本的に参加組合員に入る時は組合設立の時点であります。したがって、私どもと言いますか、この準備組合が計画しておるのは来年の3月末に正式な組合の設立をしたいということを計画しておりますので、この時点で参加組合員として組合へ加入をいただくというのが、今の提案の内容だというふうに理解をしております。その間に何をやらなければいけないかという、事業として本年の11月、12月に入りますけれども、測量とか建物の調査、いわゆるこれは補償物件でありますので、土地・建物あるいは建物の評価をしまして、それぞれ補償費の額を決めていかなければいけないというような作業があります。これがないと全体の資金計画が組み立てられないということがありますから、測量、建物調査、それから評価、それから基本設計、基本設計はサン・ビジョンのほうである程度アウトラインはしますけれども、基本設計、それから資金計画。これがいわゆる組合を設立するまでにその作業を終えて、組合設立申請書に、認可申請書にこれをつけなければいかんという作業があります。これはまず3月までにやらなければいけない。それで申請書にその事項を書いて、県知事宛に組合認可申請を上げて、失礼しました市長宛に上げて組合設立の認可をもらう、こういうことになります。では今の測量から調査までのお金、いわゆる調査設計費といわれるお金は誰が負担するかと言いますと、通常は、施行者である準備組合が自らの責任で調達をするというのが通常であります。これは今、再開発事業をやっております中央通りの再開発事業でも組合が調達をしております。市はいつお金を払ったかと言いますと、この場合ですけれども、市は参加組合員ではありません、前々からの組合員ですが、権利変換計画が認可されて、土地建物、少なくとも土地の権利の登記が終わった時点である一定のお金を払っています。それと同じように、サン・ビジョンでは権利変換計画が認可された時点でお金を払います、ということありますから、立ち上がりの資金の数千万円と言いますか、2,000万円くらいのお金がたぶんかかると思いますが、それは準備組合が自らの責任で調達をするというのが通例だと思います。ここに書いてあるのは、それがもし準備組合ができなければ、サン・ビジョンのほうで協議により支援をしてもいいですよと、こういうことが書いてある、こういうふうな解釈であります。ただ組合の皆さんといろいろとお話をしますと、きちんと我々の権利を主張するためにも、リスクをきちんと抱えて、組合がきちんと団結してやっていくのが本筋ではないかという御意見がかなり多いものですから、これは市も含めて協議していたかなければいけないことですが、そういうことでございます。

太田茂実委員 もう2点、この物件全体の区分所有あるいは全体の、要するに区分所有もできるし、サン・ビジョンで全部取得もできるということになっているようですが、そういった場合に、物件が完成した暁での収益、これは私どもが考えることではないとは思いますが、相当高尚な建物ですから、収益の内容というのはどうなっているのか。そういった点を少し教えてください。

それからもう1点は、全体図の中で、既存の、要するに残りますよね、中澤ビルか。そのイメージが出てこないのですけれども、私はどうしてもそれが引かかる。将来的に悔いが残るではないかなと思うのですけれども、そういったものが、ここにイメージとして出てくるべきではないかなとも思うのですけれどもね。その2点だけお願いします。

塩尻市振興公社理事長 前段少し、隣の街区のことを私がお答えするのは僭越でございますので、市の方にお答えいただきたいと思っておりますけれども、ビルの区分所有をされた場合、今、例えば権利を持っていらっしゃるこあ・しおじりの中の方々がいらっしゃいますね、この方々がまずどうするかということが一つであります。したがって、例えば1階のレストランだとか、あるいは店舗1、2というふうにありますので、そこへお入りになるのか、まったくやめてしまうのか、違うところに行って代替地でやるのかということ、まず御商売をやっている人達にきちんと自分で決断していただかなければいけない、こういうことが第1であります。その場合に、決断してこのビルの中でやりたいよと言った場合には、借りてやる方法とそれから自分で自ら建てるという方法がありますが、今のこあ・しおじりの皆さんの御意見を伺ってみますと、組合として共同店舗でやることはあり得ないと。したがって、共同店舗は解散をしますと、こういうことでございます。あとは個々人がビルの中で営業をするのか、それともそういう決断をしていくということにだいたい集約をされてまいっておりますので、例えばレストランのところは今計画が出ていますが、レストランに、もしかしたらあそこの中で飲食業を営んでいる方がお入りになるという可能性もなきにしもあらず、その辺は、私どもがきちんと調整をさせていただきたいということでございます。それから、規模的には、今のほとんどのものがサン・ビジョンの提案している保留床、いわゆる社会福祉施設と居住でございますので、社会福祉法人の収益、支出ということで、その法人が責任を持ってこのビルを経営していただくと、こういうことになります。

経済事業部長 6ページのイメージ図と言いますか、そこでのお話をして、それとその次の裏に1階の平面図がございますので、わかっていたらいいのですが、具体的な名前は差し控えさせていただきますが、東側のほうの飲食店がたくさん入っているほうのビルがAさん、それからもう1人その西隣にダーツバーがある方をやっている方でBさんということをお話をさせていただきますが、その大きな面積を持っておられます駅のほうの間口のビルを持っておられるBさんとは、当然ですけれども何回か話し合いをさせていただきましたけれども、今の段階ではどうしても事業には参画しないということをおっしゃっておりますので、そういうことが1点ございます。それからBさんが持っておられます建物も、Aさんの持っています幾つもの飲食店の入っている建物も非常に、特に東側の建物は幾つかの飲食店が入っておりますので、相当ないわゆる移転費等、多額なものを要すると思っておりますので、事業を成立させる、そういうことを含めて事業が成立するかどうかということについても、非常に大きなハードルが出てきてしまうと思っております。ただ外観のイメージ図のほうにはそれを入れて、現状のところに入れて入れた形で最終的にはかいていただくような形では、当然ですが考えていきたいということです。

永田公由委員 1点はこのサンライフ、サン・ビジョンのこれだけ手広くやっている社会福祉法人なのですが、その財務内容の調査というものは可能なかどうか。それからもう1点は、先ほど森川委員のお話にもあったように、市からの補助金、交付金という形で、再開発だと県が出さない場合、市が2分の1出さなければいけないという3億円出さなければいけないのですけれども、そのほかに、いわゆる老人福祉施設に関して10億円なにがしこれに載っていますけれども、その塩尻市の分で2,600万円、これだけで済むのかどうか、いわゆる県が出した場合、積み増ししなければいけない部分というのは当然出てくるので、それについてはどのくらい試算されているのか。それと先ほど米窪理事長が言われたように、ケアハウスは市の福祉計画にないと、これに代わるものを何かしなければいけないといった場合、市側からこういったものだったらできるという提案できるものがあるかどうか。その3点について少し。

塩尻市振興公社理事長 私どもの財務内容の調査の関係でございますが、既にしております。3期分の決算書

を全ていただいておりますので、しかるべき研究機関と言いますか、経営の専門家の方に内容調査をしていただいて、良好だということをおどもは受けておりますし、名古屋が中心でございますので名古屋関係のそういう機関に問い合わせた結果、財務に関しては別段問題はない、良好という情報が流れております。

経済事業部長 市の出し分の話でございますけれど、5ページのところの下に書いてございます、長野県、長野県、塩尻市、長野県ということだと思っておりますが、これについては確認してございますが、県が出して市が出すということではなくて、市のほうは積算はないということで、そこに書いてございますグループホームについては2,625万円というのは福祉事業部の部分になりますけれども、そちらのほうからは出さなければいけないと思っておりますけれども、それ以外についてはいわゆる市の、いわゆるなんとと言いますか、上乘せ補助と言うのですか、お付き合いという言い方はおかしいのですが、そういった補助というのはないというふうに聞いております。

それから先ほどのケアハウスのごことでございますけれども、介護福祉計画の中で塩尻市がそこに定めていないということは、やはり今の段階では市としてはそういうものは必要とされていないという判断のことなのか、その辺については今後詰めをしていかなければいけないとおもっております。この中で、例えば特養でありますとかそういうものはもともと非常に不足していて、ここはぜひという気持ちのものでありますので、その辺の調整は福祉部局のほうで詳細に行いまして、今ある計画の中で何か取り入れることができるのかどうか、または全然そういう介護福祉とは関係のない形で、高齢者向けの例えば住宅みたいなことでやることができるのかどうか、ということまで含めて、今はまだ提案の段階ですので、最終的にはこの辺を詰めていきたいと思っております。

塩尻市振興公社理事長 補足でございますが、現状だけ御説明を申し上げます。法人から聞いておりますのは、実は塩尻市の介護福祉計画は御存じのように平成21年から平成23年度までの第四期の計画が今動いているわけでございます。それで第五期の計画が平成24年から平成26年までと、こういうことになってはいますが、第四期の計画の中に今のケアハウスの計画がされていないということなものですから、これはなかなか難しいということは先ほども申し上げました。したがって、これを実は平成24年が完成なのですね、今のスケジュールでいきますと。そうすると平成24年の完成を見越して、第五期の計画の中に入れてもらえるかどうかということを調整することが1つと、それはもうわからないから止めてしまう、まったく止めてしまうということが選択肢としてあります。それからもう1つは、何か違うもの、例えばマンションとかあるいは老人、高優等とか、そういうものに変えていくということがございますので、どうも法人の考え方だと、先が見えないことはなかなか難しいねということが若干伝わってきてはおりますので、場合によっては全体の規模が、今は22階が20階とか19階とかということになり得ることも想定されます。

中原輝明委員 今の問題について、関連でいっぱいあったら、一問一答でやりましょう、そうでなければバラバラに出て来ていけない。今の金銭の問題は金銭でやったり。それで少し私が言いたいのは、今の現時点で今いくらの負担が市はあるということをはっきり言わなければだめだ。それを聞いているのだ。どんどん何十億でも出すというのなら、やらないよ、そんなものは。なぜ今の時点で、これだけ三十五、六億円かかる中で、市は今の状況の中で補助金をもらってやっても、もう少し出さなければいけないと、今の時点では、これを言わなければ納得しないではないか。そうだと思うよ、議会の皆さんがどう思っているのか知らないが。内容が云々ではなくて金さえ出せばいいというものではない。これが過ぎて行けば金が不足になってお願いしますと、頭を下げてきたら出さないわけにいかない、始まってしまえば。現時点ではこうだということをおきちんとなぜ言わないのか。

ちっとも宙ぶらりんで、いつもそうだが、ごまかすようなことをやっていて。しっかりやれよ、聞いていることに対して。

経済事業部長 申し訳ございません。5ページのところの表でございますが、先ほどお話しさせていただきましたように、今後の精査は必要と認めますが、向こうの提案しています再開事業の補助金のところ、6億1,400万円のうちの半額の金額、ですから3億円強と、あと市単の介護でございますグループホームのところの2,625万円については、今のこの計画であれば、市が負担していかなければいけない金額ということでございます。それが最大であると。県が出してくれるかどうかというのは今後の調整がありますので、再開のほうの部分についてはそれはまだわかりませんが、これが最大であるということでございますのでお願いします。

委員長 今、中原委員のほうからの御意見がございましたが、先程来、市の負担分について何人かの方から御意見が出ております。今の部長の答弁のように県との絡みで2分の1は負担をする。そのほかにグループホームの関係で2,625万円というのが、今ほど何回かお答えのあった内容だと思っておりますが、これに関してまだ御質問等あれば。

永田公由委員 補助の関係はわかりました。それで中村ビルを競売で落としてありますよね。そういった投資したものについては、これによって回収ができるという、100%回収できるということですか。

副市長 土地開発公社の関係で今取得させていただいておりますので、その関係については土地開発公社の理事会に御協議をさせていただきまして、もともと購入の目的が市街地再開事業ということで買っておりますので、この前、御説明したように地区外転出という格好を取らせていただいておりますので、これから建物の補償とか土地代とか、なんと申しますかさっき言った補償のあれに入ってくるかと思っておりますので、その段階で市のほうは、元を取れるようにしていきたいと思っておりますので、これでいくと、補償費の中に入ってくると思っておりますけれども、それから市の土地も、今、こあ・しおじりの下のところは市が土地を持っておりますので、これも議員さんに相談しなければいけないですけれども、あそこは再開事業をやるということに決めておりますので、これもやはり地区外転出の方法を取れば、その分も土地代の補償をいただくという格好になると思います。

経済事業部長 補足させていただきます、済みません。今土地開発公社の立場ということで副市長さんのほうからお答えいただいたのですが、この5ページの資金計画の中の補償費の3億7,700万円というのがございます。この中に土地開発公社が今取得しております部分、それから市の1,700平方メートルくらい土地があります。それも全部地区外転出ということで、今この計画書は扱ってその部分も全部含めてこの補償費の中でまかなえるという、そういう考えでございます。したがってあと、こあ・しおじりの部分についても建物も含めて中にテナントもおりますけれども、その地区外転出も全部この中に、全員が地区外転出するという形で、この部分は計算をしていると、その辺は確認をしてございます。

永田公由委員 それには建物解体費用とかそういうものは、この予算書でいくと、どこに含まれるわけですか。

経済事業部長 土地整備費の中に建物の解体費等は入っております。1億円というふうに書いてございますけれども、建物の解体費等はそこに入ります。

永田公由委員 それでできるかな、1億円で解体できるのかい。

委員長 ほかに、今の関連でありましたら。

中原巳年男委員 では済みません、今で幾つかあるのですが、土地のほとんどは市と開発公社ですよ、土

地を持っているのは。その中で今の補償費3億7,700万円ということですけども、そうするとだいたいの土地、こあ・しおじりの部分だとか、そういったもののだいたいの坪単価とかそういうのは出ているのですか。

塩尻市振興公社理事長 私ども、基本計画レベルの話で、この今出て来ているものに必ずしもフィックスしたわけではございませんが、基本計画ではじいているお金は、だいたい坪25万円でやっております。ただ土地開発公社が取得した土地につきましては、原資がもうわかっておりますので、その金額プラス建物分に係る買収いろいろな費用、維持管理を含めて土地開発公社の手数料も含めて、それを基本計画レベルではそうさせていただいています。多少その辺の坪いくらというのは多少変わってくるかもしれませんが。

中原巳年男委員 それで、今の補償費3億7,700万円で、再開発事業補助金等が6億1,400万円ということの中で、当然この6億1,400万円のうちの50%は市ということなのですが、開発公社のほうは、土地の持ち分についてはそのままいいわけですよ。そのままというか、開発公社は入った部分を、あそこを取得するのにかかった費用の差額分が単純に出ればいいということですよ。市のほうで考えた時、これで行くと結局あそこを再開発するために土地を売って、それでまだ土地代に多少足さないと補助金が足りないということになりますよね。その辺でだいたいどのくらい足す予定なのか。負担なくていいくらいの値段で片付けるのか。

経済事業部長 済みません。今のこあ・しおじりの底地の1,700平方メートルくらいを坪25万円で計算しますと、1億2,000万円くらいしかございません。したがって、再開発事業に出します補助金の額にはだいぶまだ開きがあるという状況でございます。今回の場合はたまたま、そこに市の土地があつてということになるのですが、通常、再開発事業はいろいろな細かな基準があるのですが、こういうものとこういうものについては、国のほうで補助金を出しますという、そういう規定がございます。それは調査費もそうですし、現場の補償費もそうですし、また新しくできた建物の共有部分についても補助が出ると。そういういろいろな細かな規定がございます。そういうものに基づいて国も支援するから、ぜひ地方公共団体も一緒に支援してやって、今のうまく活用されていない、市街地の中のうまく活用されていないところをきちんと再開発をやって活用されるような形の街にしてくださいと、そのための補助金でありますので、一概に市の出入りだけのことを言うということではなくて、今回の中央通り、今やっておりますえんぱーくのところも、えんぱーくの取得についての補助金も出ているのですが、再開発についても補助金が実は出ておりまして、ああいう古い建物が連帯している、または大きなビルだけれども使われていないようなもの、そういうものがあるところについては国が補助金を出して、その自治体も応援して再開発をやってくださいという、そういう趣旨での補助金ということでございますので、その辺を御理解していただければと思います。

中原巳年男委員 というのは、今、後段で話が出たように、ここの建物を建てる、それからいろいろなこれから補助金だとかそういうものを出していく、そういった中で仮にここのところが運営が困難になったと、イトーヨーカ堂のように撤退しますよというようなことに、現状ではならないとして、考えた場合であつて、そのほかに塩尻市としてのメリットは何か、当然再開発という取り組みについてはわかりますが、そのほかに何か、福祉法人で一般企業とは違うと思うので、そうした場合のメリットというのは、人が入ってきて人口増になるとかいうような、いくつかのメリットがやはりありますよということも出て行かないと、ただ心配だけということになってしまうと思うので、その辺は今の時点で考えられるものというのはどんなものがありますか。

経済事業部長 幾つかあるのですけれども、駅前が一番いいところの土地がああいう形でもうなってしまうと

いるということは、非常にいい状態ではないわけで、なんとかしたいというのがずっとございました。その中でこういう形で公募したらこういう提案がきたということなのですが、1つとして、そういう今もう全然使われていないところがきちんとした形で使えるようなことになるということがまず大きいです。それから、市街地の居住人口の増ということをお私はずっと言ってまいりました。今の再開発事業は、都会のほうでもそうなのですけれども、商業系の再開発事業、まちなかの再開発事業というのは非常に苦しい時代になっておりまして、その中で住宅系の再開発というのがやはり現実味を帯びてきております。そういうことで居住人口の増というのは前々から基本計画でもお話ししたのですが、一番町、八番町、七番町が人口密度がものすごく下がってきている。そういうことがありますので、やはり居住人口をふやしていかなければいけない、そういう意味では大きく貢献している。それからもう一つが、福祉関係の需要に応えることができる。それは松塩筑木曾の桔梗荘ですね。そういう特養などは公共もやっている部分がございますけれども、本当はそこを行政が、県が援助して、民間がやっていただければ一番いいわけでありまして、そういうことについて積極的な提案でありますので、そういうことについてはメリットがある。それからあと、ここに配慮しているのは駅前ということで、やはりレストランとか飲食を考えていただいています。この辺についてはきちんと考えておられるなということをお思っておりまして、レストランとちゃんと店舗を道のほうには配置をしているということですね。それと、先ほど少し米窪理事長からありましたけれども、老人のまちだけではなくて小さな子から老人までをフルセットで考えているというのは、なかなかめずらしい提案ではあるかと、そのような感じがしておりまして、老人の街というだけではなくて、若い人も来ていただけるということで、そんなことを今、概略考えているところでございます。

中原巳年男委員 最後に1つ、この4ページ以降が、こういったものは向こうから来た資料そのままですか。
経済事業部長 そうでございます。

中原巳年男委員 そうすると、5ページの4番の保留床の取得費の支払い方法というので、1回目に土地相当額10%ということなのですが、土地だけで考えているからそれからあとが100%になっているのか、これで単純に足すと110%ですよ。その辺のところはどういう形でやっているのかということと、先ほどの8ページのところの12階から13、14のところの14階のところの134階なんて、非常にこれはやはりいつも中原委員が言うように、気がついたら先に手書きでもいいから直しておくとかいう必要があると思うのですが、やはり向こうから来たものをそのまま出すというのもわかるのですが、ここのおかしい部分というのはやはり再確認をして、訂正をして資料として出してもらったほうがよかったのかなという気がします。

中心市街地活性化推進室長 第1回の取得費の10%につきましては、土地費相当分だけの10%ということで、委員さんのおっしゃるとおりでございます。また資料等も訂正箇所等につきましては以後充分気をつけたいと思いますので、よろしくお願いたします。

委員長 それでは、全般にわたって結構ですが。

小野光明委員 資料の関係で、用途変更を、この地域は第二種住居地域から商業地域にしているわけですが、今回こういう提案を受けて、ふたを開けると社会福祉ということで、どちらかという住居系ということで、見かけは商業だけれども中身は結果的に住居系というふうに見えるのですけれども、その辺はどんなふう考えていますか。

経済事業部長 言葉だけを見ると住居系から商業系ということで、商業がはりついてくれば一番いいわけですが、なかなか今そういう時代にはないということは先ほど説明させていただきました。今回のこの用

途変更によって、実質的に一番この事業を誘発できた一番大事なことというのは、容積率の変更でございます。建ぺい率もそうなのですけれども、もともと60%の200%という中で計画、住居系的の時にはそういう形だったのですが、今は200%を若干超えた形というふうになっていますかね、そういう形でのそれが実質的な意味での、用途変更したことの実質的な意味での、なんと申しますか、形がそういう形で顕れている。ただその中で、商業が難しい中でも商業については、向こう側は、いわゆる飲食店とかそういうものについては配慮してくれているということでありますので、都市計画上、住居系から商業に変わったということではあるのですが、なかなか上の階まで全部商業でやるということは、今どこの街でも難しいというのが現状であるということだけは、少し御了承いただければと思います。

小野光明委員 面積比で見ると商業系は2%弱なのですけれども、考えているといっても、結局現状よりもいわゆる商業系が極端に後退するようなものですけれども、その辺はどうでしょうか。

塩尻市振興公社理事長 事務レベルの話ですから私から少し御説明をさせていただきますが、基本的に再開発事業ですから、大きい建物を建てないと土地のクリアランス費用が出てこないということは御説明を申し上げました。少し具体的に御説明申し上げますが、4-3の資料5ページでございますが、先ほど御議論をいただきました補償費の関係で3億7,700万円の補償費を出しているわけです。あの土地を取得するにあたってそれだけのお金がいる。では全部あわせまして約1,000坪ですから、1,000坪で3億7,700万円という、坪37万円の土地を使っていくわけです。では、その土地を有効に使うためには定常の建物だったらもちませんよ。基本的に大きい建物をつくって、その効用比を使っていかないと基本的には採算が合わないということになりますから。そういう意味では200%の住居系から、400%の容積率を持つ商業系に変えたということでないとその事業は成り立たない、こういうことあります。したがって、今まで駅の近くは再開発事業ができなかった、こういうこともずっと住居系のまま放置されたということが得心ができなかった、こういうふうになら、私のほうは考えています。したがって、今回商業系になりまして容積率が上がったので大きな建物ができて、やっと再開発が土地に見合う、土地のクリアランス費用に見合う事業計画が出てきたと、こういうことあります。

小野光明委員 容積率との関係でいうとわかりましたが、その同じような計画が中心市街地活性化基本計画には2カ所ほど計画されていたと思うのですけれども、それとの整合はどうなるのでしょうか。

経済事業部長 全体の中で他の住居系で銀座通り地区というところがございまして、そこも住宅系で考えておりますが、それについては今ディベロッパー等との調整をしておりますけれども、それはほかの事業者がやっていたら一番良いわけでございますけれども、その辺については結局のところ整合と申しますか、介護福祉計画上の整合ということなのか、あるいは基本計画上の整合ということですね。それについては別のところで別の事業がきちんと起きていただければそれでいいというふうな形で考えております。ただ今回ここにこういうものが計画されたことによって、ほかのところの影響を受けるということは当然あると思います。これだけのものができると、ほかのところには影響が出てきてしまうということもあります。あとそれ以外に、民間、市の中で位置づけをしてありましたが、民間の方で大門三番町のところでグループホームがすでに、18床ですけれどもできているところがございまして、それは施行済みだということでございます。

小野光明委員 わかりました。今の経済状況を踏まえると、明らかに商業系はだめだというのはわかりますが、せっかく土地利用計画で商業地域に指定しながら、さて10年20年後もそうかということ、必ずしもそうではな

いだろうし、せっかく商業系にして建物をふくらめていわゆる住居にして、商業ではないではないかということの整合性はやはりしっかり考えていかなければいけないと思うので、その辺はしっかり事業計画を見直しながら、中に入る施設によって福祉計画を逆に変えるというのは私は考え方としては逆のように思いますので、その辺をきっちり将来も含めて考えていかなければいけないという意見です。

委員長 要望でいいですね。

中村努委員 いっぱい聞きたいことがあったのですが、収入のほうで保留床処分金32億7,000万円が載っているのですが、5ページの裏の施設内容のところでは保留床として処分するのはどれか、サン・ビジョンが直営するものはどれか少し分けてほしいというのが1つ。

それからこども園というのは、私立の保育園なのか幼稚園なのか、あるいは認定こども園なのか、どんなイメージでいるのか、とりあえずその2つ。

塩尻市振興公社理事長 この計画書では、ここに掲げてありますすべての建物が保留床として提案をいただいております。それは私どもがそういう形で提案をしてくれという指示をいたしました。提案してくれと言うか、公募要項をそういう形で取りましたので、全員転出としてやってくださいと。というのは、まだ転出か転出ではないか、権利者の皆さんの意思が固まっておりませんので、その辺を加えてしまいますと、こちら側の意思確認をしてきちんとして出さなければいけないということがございましたので、全員転出として保留床、全床が保留床ということで提案をしていただきました。したがって、全部保留床ということですか。このビル全部を。

中村努委員 ちがうちがう、5ページのこれは向こうが出してきているのですか。

塩尻市振興公社理事長 これですね。はい。

中村努委員 これの保留床処分金というのは、1回法人が全部買って、法人が保留床にするのですか。

塩尻市振興公社理事長 組合の資金計画を出してくれという指示をいたしましたので、組合の事業全体の組み立ての中で38億8,400万円の事業費がかかります。これは組合施行であります。このうちの保留床処分金でサン・ビジョンからは32億7,000万円で保留床を買いますよと、こういうことあります。こういう御提案があるということでお話をいたしました。

中村努委員 そうすると、この事業を全てサン・ビジョンが直営でやるという解釈ですか。

塩尻市振興公社理事長 直営でやるということではなくて、参加組合員としてあらかじめ保留床を買うということを約束していただくと、こういうことあります。そういう提案であります。保留床を買ってサン・ビジョンが全部運営するよという計画で、今のところは作ってあります。今のところはです。ただ、例えば塩尻市が何かのものを残したいよと、あそこに権利を残したいよということがあれば、この計画の一部を切りさいて、そこに塩尻市の権利を設定する。こういう調整は権利変換計画の調整で残っていますから、その辺の意思確認を先ほど申し上げましたとおり、権利者の皆さんのお一人お一人に聞いていかなければならない、こういうことあります。ただこの計画の提案は全床が保留床です。

それからこども園ですけれども、認定こども園を目指しているということでございますが、現状は認定こども園の要項というのは文科省や厚生労働省からは明確に示されていないということで、今のところは保育園ということの、出発点はそういうお話を聞いております。

委員長 時間もかなり経過しておりますが、あとはよろしいですか。これだけやって休憩に入りたいとは思っていますが、まだありますか。いいですか。

中原輝明委員 たくさんあるから、早く終わらせることが問題ではないのだから。

委員長 ひとまず休憩を取りますか。では、10分間、ここで休憩を。

午前11時06分 休憩

午前11時14分 再開

委員長 それでは全員おそろいですので再開をしたいと思います。

石井新吾委員 この計画を見させてもらって、夢のようなすごく立派な計画だと思うのですが、少しこの会社の今までの状況というのが、今回の塩尻に計画している計画というのがすごく大きいような気がするのですが、既存のこういった事業というのはどの程度、今回の塩尻に計画しているのに比べると、どのくらいのスケールなのか、これだけ高さを持っているものはないと思うのですが、どんなものが調べていたら。

塩尻市振興公社理事長 今、パンフレットを回させていただきますが、委員長さん、よろしゅうございますか。部数がないものですから。

委員長 はい。

〔資料回覧〕

塩尻市振興公社理事長 私どもが入手しております資料の中では、名古屋の千種に既存の建物ではジョイフル千種があります。これが14階建てで、今申し上げた施設の中ではこども園を除いたくらいの規模であります。それから建設中で砂田橋というところがございます。これは倍くらいの規模。名古屋の今の愛知県下では相当でかい、私どもが提案していただいたよりでかい規模の計画を幾つか立てられていることでございます。長野県下では伊那とか諏訪とか岡谷とか辰野とか近辺にございますが、これはいずれもそんなにこれほど大きくはなくて、もう少し小さい規模でやられているということでありす。

石井新吾委員 この会社が今回提案したということは、それなりに塩尻市の状況等も調べて、需要があるということであらう。こういった計画をされているかと思うのですが、建物自体としても、塩尻市で20階以上の建物というのはないわけで、既存の建物から言えば4倍くらいの高さになるかと思うのですが、そういった建物が果たして塩尻市にそぐうのか少し疑問に思うのですが、こういったすばらしい、外見からもすばらしい建物になると思うのですが、あれば私も良いのではないかと思うのですが、実際論としてこれだけのものが果たして塩尻のまちで消化できるかというのは少し疑問に思うのですが、その点は、この会社が計画だけなのか、100%やる気であるのかその点どう考えていますか。

塩尻市振興公社理事長 私どももきちんとヒアリングをまだ取っているわけではございませんので、理事長本人から云々という説明は聞いておりません。ただ書面を見たりしますと、あるいは他の事業の展開、あるいは名古屋のこういう関係の方々からのいろいろな事情聴取を私どもとしてもさせていただいておりますが、相当未来志向というのですか、地方都市だからこそこういう施設が必要だという考え方を理事長が持っていらっしゃるということが1つと、それからいつまでも高齢者がまちからはずれたところの施設で収容されることは反対だと、そうではなくて、まちの真ん中で高齢者と子ども達やそういう世代がきちんと交流する施設をつくっていきたいというのが、この社会福祉法人の理想とする姿だということでもあります。したがって、やる気はそういう意味からもやる気はある。やる気があるのできちんと応募していただいたのだというふうに思っております。財務内容も先ほど御答弁申し上げましたが、それなりの資本を持っているということは調査させていただきました。

た。

石井新吾委員 少しひっかかるところが高さなのですけども、塩尻のまちでルートインができた時にも少しでかいという話も聞いたわけですけども、ルートインの倍以上になるかと思うのですけども、ルートインの倍くらいかな、10階だね。倍くらいになると思うのですけども、そういった高さに対する抵抗感というのか、どんなふうに考えますか。

経済事業部長 非常に難しい部分がございます、例えば松本城の周りなどは、あそこは松本城というシンボルのものがある、その周りというのは今だいぶ議論がいくつもあつたらしいのんですけども、そんなに広い面積ではないのですが、一定の場所で区切って高さ制限をしているというのは、聞いたことがあります。それはやはり、今までの中で相当いろいろな議論があつて、実際に確か第一勧銀の跡地のところだったのですが、あそこに大きいものができるということでそういうことが具体的にあつたりして、そういうことの積み重ねの中で高さ制限を加えてきているというのがありますね。そういう面から言うと、塩尻はアルプスとかがありますので、その部分では見えなくなってしまうとか、そういうことはあるかと思えますけれど、いわゆる見えるようにという、あると思えますけれど。ただ今回の事業につきましては、先ほどのクリアランス費用のこととかいろいろ考えて、まちなかで再開発をやるということになると、ある程度上に上げないと事業が成り立ちません。それが現実でございます。ですから、その辺については、わかりやすく言うと、どちらを選ぶかといったような部分になる可能性もある。でももしそれを塩尻市として建設事業部とか、そういう都市部分も協力しなければいけないですが、市としてそういうものはだめだということを作るような段階までは、塩尻はまだそこまでは来てはいないと思います。いろいろ意見はあるということは、たぶん予想はされます。

中村努委員 少し関連ですが、高さのことで、交流センターのイベントホールから穂高連峰への眺望というのは、それができることによってどんなふうになるのですか。

経済事業部長 場所的には少し角度が違って、そこがもろにちょうどふさがることにはなりませんので。

委員長 私から1つよろしいですか。この施設に関しては先ほどメリットの関係で市街地居住人口の増に寄与できるというお話がございましたが、今塩尻市にある自治組織では区の未加入問題というのが大変問題になっているわけで、特に八番町あたりでいうと120軒前後ですか、そういう少ない中で特別養護老人ホームの皆さんが区に加入するというのは無理でしょうけれども、少なくとも母子生活支援施設だとか、一般共同賃貸住宅、あるいは高齢者向けの優良賃貸住宅、これだけ見ても60軒先の住宅が入るわけなので、こういう方々の自治会への加入について、あらかじめ地域の自治会には入っていただくのですよというような、そんなことを1つの条件として入れるのか、自由ですよという形になって、そこだけがまた特別区みたいな形になっていくのか、ここの考えについてはどんなものでしょうか。

経済事業部長 実際に実態としては、ここを運営するところが、計画のとおりに入ったとしますとサン・ビジョンさんがやりますので、そこがビルの所有者として、そこに賃貸の方々が契約するわけですので、その大家さんとしてどういうふうにかかるとかということが1つありますので、それについては地元からそういう希望があるということは当然ですが、ある程度お伝えすることはできますので、それは今後の調整次第という部分で、しっかりと今のところは言えないと思います。ただこの提案の中に一番最上階に交流センターみたいなものが書いてございますね。これは、この中に住んでいる人達だけのものなのか、地域に開放するのか、これもまだわかりませんが、そういう考えを持っておられると思いますので、地域との交流を含めてこの中に地域との交流と

というのは、今後はきちんと確認をしていきまして、向こう側に確認することは可能だと思いますので、その中で調整していきたいと思います。

塩尻市振興公社理事長 少し補足させていただきます。交流ホールにつきましては、地域の皆さんに開放したいと、こういう意向だそうです。それは確認してございます。

委員長 かなり私とすれば積極的に地域の自治会への加入というのは、業者の意志に任せるのは最終的にはなるにしても、市とすればそういうことを強く申し入れておくということも私は大事だと思うので、ぜひそんなことの研究もお願いしたいなというように思います。

副市長 区長会からの要請がありまして、未加入問題をどうするかという中でいろいろ検討していただいていますし、条例がいいかどうかということも検討しておりますけれども、まだ具体的に条例を作るとかそういうこともまだ至っておりませんので、絶対入らなければいけないよということは少し無理だと思いますけれども、ただいずれにしても転入の皆さんにも自治会への加入については呼びかけをしておりますので、ここも同じような対応をさせていただければと、そんなことで思っていますのでよろしくをお願いします。

委員長 ほかに。

副委員長 塩尻駅南地区市街地再開発組合としてこれから事業をやっていくと思うのですが、その1つのパートナーとしてこの会社が組合として参加をするわけですね。それで、ここに提案書等が出されていますが、再開発組合が今の地権者達に補償金を出したり、事業をしたり建物を建てたりということではないのですか。この会社がやるわけですか。そこがよくわからない。

塩尻市振興公社理事長 再開発組合が今の地権者の皆さんに補償金を出して、建物を撤去して工事を発注してやる。あらかじめその工事をやったりするものですから、最終に売り口が決まっているから安心して工事ができると、こういうことであります。

副委員長 そうすると、保留床の処分金にしても3.2億円とここに出ていますけれども、これ自体もまだわからないのですよね。例えば事業をやってみないと、いくらで売ったら組合がやっていけるかというのがあるじゃないですか。そのお金を元にしてそういう事業をやっていくということだと思えますよ。だから、これ自体より先に組合としてこれだけお金をかけてやって、これだけ売って、それをこちらの事業に充てるというのが先に出ないと、これだけ見てしまうと、会社が一組合員に入ったにも係らず、その会社の資金運営で全部補償金だとかやって、それで今5人いますよね、地権者が。塩尻市と開発公社と個人の方が2人と、あと建物の権利者がいる。その中に権利を持っているそういう権利者がいて、その補償をして、例えば先ほど言ったように、郊外移築をして出て行くと、市と開発公社は当然出て行くと、そうすると組合員ではなくなるよね。補償金をもらって出て行ってしまふ、どうでもいいよという形で、お金さえもらえばいいという形になる。こあ・しおじりだって土地は市のもだけれど、建物で補償金をもらってしまふと、5人なり何人かあの中に店舗を持っている権利者は当然補償金をもらって出ていってしまうということになると、残ったのはこの1つだけということになる。少しその辺がよくわからない。

塩尻市振興公社理事長 まず、8月に特別委員会にお示しした基本計画がございまして、これは市で作って組合という地権者の皆さんに御提案をしたわけでございます。その際にも、これと同じような事業計画ができております。その事業計画を公表もしております。したがって、だいたいこのくらいが事業規模、3.8億円から4.0億円くらいの事業規模ですよというのは公表されている数字であります。それから、今この計画がこうやってサ

ン・ビジョンのほうから提案をされておりますが、組合としてはこういうものを参考にして、今度調査をしてきちんと積み上げていって、来年の組合認可設立までに正式な資金計画を出していく、こういうことになりますので、必ずしもこの3億8,400万円がそのまま行ってしまうということではございません。当然補償金も違うでしょうし、工事費も別の算出方法がありますから、減るのかふえるのか、これはまた調整をさせていただかなければいけないということですので、向こうの提案をこのまま今お出ししている、こういう現状であります。それから最終的に権利変換計画が終わった後に、組合が何人残るのかということはまだわかりませんので、少なくとも今は市と土地開発公社は出る、地区外転出だね、売ってしまうねということなので、それが組合として最終的に残っていくかどうかはないと思いますが、組合の成立要件を途中で壊してしまうわけにはいきませんので、これは県との認可の問題がございますので、場合によっては便法として最終的に市が一部を権利変換といいますか、事業が終わるまで市が一部を取得しておいていただいて、最終の清算の時に組合から抜けるという方法を取らざるを得ないかもしれない。そういうことをやっていかなければいけないものですから、少なくとも、この1者だけが最後まで事業計画から施工から全部残るということだけは避けて行かなければいけないので、私どもも事務局としてはその辺は配慮をさせていただく。あくまでも組合施行ということでやっていきたいなということがあります。それは県との認可の問題がございますので、相談をさせていただきます。

委員長 議長と中原委員は他に用件がありますので少し中座をいたしましたので、よろしくお願いたします。

ほかに、よろしいでしょうか。それでは協議事項の1点目、塩尻駅南地区市街地再開発事業については、報告を受けたということで処理をしたいと思えます。

2 (株)イトーヨーカ堂塩尻店の閉店について

委員長 それでは2件目、株式会社イトーヨーカ堂塩尻店の閉店についてを議題といたします。説明を求めます。

中心市街地活性化推進室長 ではお手元の資料No.2になりますけれども、イトーヨーカ堂塩尻店の閉店についてということでよろしくお願しいと思います。趣旨でございますけれども、来年2月末をもって塩尻店を閉店したい旨の正式を平成21年10月1日受けました。それからイトーヨーカ堂との協議内容と今後の市の対応等について協議をさせていただきたいというものでございます。

2番の経過報告ということでございますが、前回の10月30日の特別委員会の中でも報告をさせていただいた経過内容になります。平成21年10月1日に正式な書面による閉店の通知をいただいております。10月5日に庁議へ報告をさせていただき、10月7日議員全員協議会また再生対策会議を開催し、イトーヨーカ堂と協議を進めていきたいということになりました。10月9日にイトーヨーカ堂本社のほうへ訪問をさせていただいて、後継テナントの状況についてお聞きしたところ、イトーヨーカ堂の協力によって誘致を開始しているということで、この時点でいくつかの候補があがっている状況でした。新しいテナントが入る場合にあたりましては、施設及び設備の改修工事等が必要になるので、イトーヨーカ堂には改修計画の提示をこの時点で求めてまいりました。10月30日に市街地活性化特別委員会のほうへ御報告させていただきました。それから11月13日、先週の金曜日になりますけれどもイトーヨーカ堂の本社へ訪問をさせていただきました。この訪問をした内容の中で、後継テナントの関係でございますけれども、現在1階から2階については新しいいくつかのテナントの感触が得られたということでございます。1階から2階部分の約7割くらいはなんとか新しいテナントの感触が得

られているというふうにお聞きできました。しかしながら、3階までの部分につきましてはまだ厳しい状況の中で、ということで3階については商業以外の民間施設または公共公益施設として利用することができないか、投げかけがございました。これについて市のほうでも検討していただけないかということでございました。

3番の基本方針ということでございますけれども、あくまでも市としての基本方針ですが、基本的には1階から3階まで商業施設として再生したいということが基本方針になります。しかしながら、先日の投げかけの部分があったテナントの今後の状況によっては、投げかけされた公共公益施設としても検討していかねばならないということも必要になってくるかというふうに考えてございます。の後継テナントの見通し、これがつくことを条件として、土地建物の取得に対しイトーヨーカ堂と協議をしていきたいということでございます。市のほうに土地購入を検討願えないかということで10月1日の正式な文書の中にもありましたけれども、あくまでも後継テナントの見通しがつくことを条件として今後の取得に対して協議をしていきたいということが基本方針になってございます。

4番の資料として大門ショッピングセンターの資産の状況を付けさせていただきます。お手元の資料の3ページになりますけれども、前回の特別委員会の中でも説明をさせていただきました。地下1階から4階までということで、地下につきましてはまだアップルランドのほうで利用させていただくという状況ということでございます。全体のイトーヨーカ堂の建物土地、それぞれの持ち分が下のほうに2番ということで書いてございますけれども、全体の約7割がイトーヨーカ堂の持ち分という形になってございます。土地につきましても同じように7割がイトーヨーカ堂の持ち分という形の中で、区分所有という形の中で2割がアップルランド、1割が地権者ということで、およそおおむねそのような区分所有という形になっている状況でございます。

それから次の4ページ目をごらんいただきたいと思います。想定されるスキームということで前回の特別委員会の中では、簡易的なスキームを、想定されるスキームということでお話をさせていただきました。今回は、もう少し具体的な再生に向けてのスキームという形で、資金の流れもスキームの中に入れた形でお示ししてございます。御説明をさせていただきますけれども、今現在、イトーヨーカ堂から土地建物を取得してもらえないかという話がございます。もしこういった形の対応をする場合のことですが、市としてはこの土地建物の買収、それとテナントを入れたあとの改修工事、それから経年劣化による機械設備等の修繕工事、こういった改修事業に伴うものを振興公社のほうへ委託をさせていったらかどうかということでございます。これにつきましては、国からの補助金を導入できるものはしていった、市のほうでもさらに補助金を出していくという形でございます。委託を受けた振興公社としましては、イトーヨーカ堂から土地建物を取得をしていくということと、それに伴ってテナントの内容よっての改修工事、それから修繕工事等を振興公社のほうで受けて実施していくという形になります。それにつきましては、公社のほうでは借入金を入れていきたいというスキームになります。振興公社から、そういった改修工事が終わった後、市のほうでこの部分について処理をするという形になります。その場合、3階と4階の部分につきましては、一応3階まで店舗という形ではございますけれども、市のほうで直営でやっていくということであれば、3階4階の部分を一括振興公社のほうへ返済をしていきたいということで今考えております。そして1階2階部分につきましては、テナントリースをさせていただいてテナント料を入れていただき、それを振興公社のほうへ分割でお支払いをしていくということで、振興公社はそのお支払いをもって公社のほうへ借入金の返済という形で充てていくという形で、5年もしくは10年の返済期間の中で返していくという形の今現在のスキームでございます。こんな形で想定されるスキームとしてはこんな形が考えられるということ

で、御説明を申し上げましたのでよろしくお願ひしたいと思います。

お手元の資料の2ページ目になりますけれども、6番の他市の状況ということで、こちらのほうも前回、特別委員会の中でお示しをさせていただきました。岡谷市イルフプラザのところで、東急百貨店閉店ということの中で岡谷市が土地建物を取得したということでございます。土地建物取得費用が11億5,000万円余ということで、改修工事に6億9,000万円近くかかっておりますので、あわせると18億5,000万円余の金額をかけているということでございます。それから小牧市、ラピオというところでございますが、こちらもイトーヨーカ堂が11年をもって閉店をしたということで、土地建物についても市が取得をしてございます。土地建物あわせまして5億8,000万円の取得費、それから改修工事に2億5,000万円、テナント配置変えて3億1,000万円をかけて、取得費とあわせまして11億4,000万円の費用をかけて再生をしているという他市の状況でございます。

それから今後の対応ということでございますけれども、引き続きイトーヨーカ堂とは協議を進めていきたいということでございます。今までのイトーヨーカ堂との協議の中で、改修の関係、それから修繕の関係、それから計画等も提示をしてもらうような形でもお話をしておりますので、その辺の提示を受けてこういったものを踏まえて協議していきたいということでございます。

それから 国への補助金要望を行っていききたいということで、これにつきましては中心市街地の既存建築物を、商業とか住宅、公益施設等の施設を導入していくにあたって、再生をしていくのですけれども、こういった場合には、これに対する補助金というものは受けられるというものがございます。その補助金のいただけるような形で要望を行っていくという形の中で、あわせて事業採択に向けて、再生の事業計画の策定等もそこに入って進めていきたいと思っております。そんな中で今後、そんな形で進めていきたいと思っておりますけれども、あと1点、イトーヨーカ堂からの口頭ということでございますが、今現在の土地建物の所有分についてのイトーヨーカ堂側の資産評価額ということで口頭でありました。約6億円という形でイトーヨーカ堂さん側のほうの資産評価額を御提示を受けているということでございますので、あわせて御報告を申し上げます。よろしくお願ひしたいと思います。以上でございます。

委員長 ありがとうございます。ただいまの説明に対する質問、御意見等ございましたら。

五味東條委員 一番肝心なことを聞くのだけれど、要するに1階から2階まで新しいいくつかのテナントの感触が得られていると書いてあるのだけれど、具体的にはわかりますか。

経済事業部長 具体的な名前は、今既存で営業している方だとか、いろいろなことに影響がありますので、私たちが部分的に聞いている部分はございますけれども、その公表は、いろいろなことの調整が済んで一定の見通しがきちんとなつたところで一斉にお話をするという形を取らないと、前段でぼつりぼつりと話すことによって、今のテナントの方だとか、ほかのいろいろ考えている方達に影響を与えてしまいますので、それについては差し控えていただきたいということでございますけれども、基本的に私たちは地下に生鮮の食料品がありますので、上については基本的に生活用品を中心とした、衣料品や生活用品を中心としたものという、広い意味ではそういうものが今検討をされて、それについて約7割くらいの見通しがたってきている、ということでございます。そういうことで御理解をお願いしたいと思います。

五味東條委員 それでは地元の今入っているテナントがありますよね。そのテナントの人達は、我々もその中に入ってやっていきますという意向はあるのですか。それともその組合達はもうやらないという意向なのですか。

経済事業部長 権利のところでは少しあれなのですが、地権者の組合の方は土地建物を持っている人が17人いるのですけれども、そのうちの土地建物を持っているだけの人と、そうではなくてテナントにも入っている方がいます、その中に。それと全然違って、土地建物を全然持っていないのだけれど、テナントだけやっているという方もいます。今向こうがやっているのは、後継のテナントの誘致ということに関して言いますと、既存の今あそこに入っていますテナントの方にも全部ヒアリングをかけて、こういうところは2回3回くらいのその辺も含めてヒアリングをかけて、残る意思があるのか、または広げるとか縮小するとかそういう気持ちがあるのか、そういうことについても調整しながら全体をこういうレイアウトでこういうふうにしていったらいいといったことも考えながら地元の要望を受けてそういう調整をしていく、そういう中で、全然マッチングしないものを同じ階に入れるわけにいかないものですから、そういうこともうまく調整する中で7割くらい、地元も含めて7割くらいのものが埋まってきているとそういう報告がございました。

五味東條委員 そこですね、私が希望したいのは、やはり大門の人達も、厳しいことを言うけれど、もう少し真剣にならなければいけない。そこに入っているテナントの人達も、例えばこうなったら私たちがどうにかしよという組合の人達も、もう少し真剣になってやらないと、要するにほとんどこれで1階から2階まではイトーヨーカ堂が去ったら、イトーヨーカ堂の傍系の関連している人達も入るといのがほとんどなわけでしょう。原則的に。ではなくて、地元がほとんどということですか。

経済事業部長 ちょっと微妙な問題ですからなかなか言いづらいところがあるのですが、イトーヨーカ堂さんは自分のところの傍系といいますが、そういう形で探しているということではなくて、塩尻のこのうちのどういうものがふさわしいかということで探していますので、イトーヨーカ堂さんの傍系のものとかそういう形では基本的にはないということ、それからあと、地元の方のやる気お話がございました。個別の名前は挙げられないですけれども、ちゃんと今のものよりも広げたいということを明確に言うておられる方もいるようでございますので、地域にはきちんとやる気があると言いますが、そういう形の方もおられるというふう聞いております。

委員長 よろしいですか。ほかに。

石井新吾委員 何点かお伺いしたいのですけれども、まず10月1日に正式に文書で撤退をする旨の通知があったということで、その時にすでにイトーヨーカ堂の持ち分を買い取ってくれと、そういう話は聞いたことがないのですけれども、撤退します、ついてはこういう方向で努力はしますと、それから何日が経過して、なかなか自分ではできないから市のほうで買い取ってくれという話ならわかるのですけれども、なにかそういった今の市の説明では、前もってもう撤退がわかっている、その間は何日か何カ月か努力したができなかった。正式に通知を出す時に買い取ってくれというような通知を出すというのは、話が最初から決まっていたのではないかと思わざるを得ないですよ。普通の取引でもそういったことはないと思うのですけれどもね。この点はいいいですけれども、いいというか良くないですけれども、良いことはないけれども答えてもらわなくても結構ですけれども、それでイトーヨーカ堂では2月に閉店をして、おそらく3月中には出て行くと思うのですけれども、いつまでに買い取りと言っているのですか。

経済事業部長 最初の点もあとでお答えしておかなければならないと思いますので、お答えさせていただきますけれども、イトーヨーカ堂と10月30日に特別委員会をやった時にも、議員さんから市が買うというようなことを先に言うことがおかしいではないかと、向こうがきちんと運営していけばいいのではないかというお話もいただきました。それで向こうの言い分ということでまずは聞いていただきたいのですけれども、向こうの

言い分は、今までいくつか閉店をしてきた中で、イトーヨーカ堂というのはスーパーストア事業で、要はショッピングセンターは物を売るのが商売であるので、不動産業ということで、土地建物を持ってそれを誰かに貸すという事業は基本的にはやっていないと。土地建物を持っているのは何のためかと言えば、そこでショッピングセンターをやるために、その手段として土地建物を持っているということが会社のほうの基本にあるということでございます。それはそのとおりだと思うのですけれども、したがって、店を閉めるという時には、そこに不動産業をやるのではなくて、今そこにある財産、いわゆる権利を残さないという形で今までやって来ているとそうでございます。それが向こうの言い分でございます。その場合、買い主は誰でもいいかというふうなことになりますと、あとに変なものが入ってきたら困るので、今までも撤退した場合には行政に取得をお願いしている例が多いということで、民間のほうへも話をしているようでございますけれども、それはなかなか、今のところ少ないという話もございますけれども、あとのことも考えて行政にまず取得についてお願いをしてきているということで、ほとんどイトーヨーカ堂さんが権利を持っていた物件については、閉店したものについては行政が絡んでいる例がほとんどでございますので、その辺については御理解をお願いしたいと思います。

いつまでとかそういうことまでは当然まだ、値段の質問もございましたが、そういうことまでともまだいっておりません。市はあくまで後継のテナントがきちんと見通しがたって、それと、結局それが条件でありますので、条件として初めて取得ということに市は動けるわけありますので、いつだとかそういうことについてはまだ向こうからも言って来ておりませんし、こちらからもまだ話をしておりません。ただ向こうが言っているとかそういうことではなくて、2月末に閉店してあそこを3月に片付けたりして、空きビルになってしまうということになると、それはまちづくりであるとか、市民の皆さんの生活とかいうことを考えれば、空き店舗のままあそこに放置されるということは、なんとしても行政の立場としては防いでいかなければいけないという立場もどうしでもありますので、そこをなんらかの形で向こうと交渉になりますけれども、再生の道を探っていくということを、私としては考えていきたいと思っております。

石井新吾委員 現在、経済的にも非常に厳しいわけなのですけれども、民間でできない店舗経営が、果たして市がやってできるのですか。最初はイトーヨーカ堂さんが入ってくれる店舗を何店か世話をしてくれて入りましただと、それでその方達がだめになった場合にはどうなるのですか。本来、市で、先ほど開発公社のほうでやるというのですけれども、それも少し私はおかしな気がするのですけれども、まちづくり会社を起こしたわけですが、今活動はしてないのですけれども、開発公社にしても民間ではありませんよね、だいたいが。振興公社ですか。そこを私は本来間違っただのはまちづくり会社がきちんと機能を果たしていれば、もっとイトーヨーカ堂の対処もできやすかったと思うのですけれども、そういった民間の力というものを出していかなければ、安易に市で税金を使って店舗を買い取るなどということは、結局、最初はお店に入る店舗があったとしても、それがずっと続くという保証はないわけですね。部長さん達も市の理事者達も何年かすれば定年が来て去るわけですから。責任を持って店舗を受け継ぐなどということではできないと思うのです。特に経済的にも今下がっている状況ですから、少し危険ではないかと思うのですけれども。

経済事業部長 非常に大事な部分でございましてその辺は、例えば今回はイトーヨーカ堂さんが埋めてくれるといいますが、それにしてもそのあと運営も含めてどういうふうにやっていくかということは、実は大きな課題でございますので、これを行政がやっていくというのはやはり当然なじみませんので、やはり本来であればまちづくり会社のようなものがきちんと機能して、こういう形でやっていくというのが、やはり本来であると思いま

す。今現在もイトーヨーカ堂さんが直にやっているのではなくて、イトーヨーカ堂さんの依頼を受けた商業コンサルの方がやっているのですけれども、そういう方達と将来の振興公社になるのか、それが本当はまちづくり会社だったら一番いいのですけれども、そういうところときちんとした連携を取って、全体のテナントのリーシングというのですけれども、入れかえも含めて、例えば景気の良いところは3年か4年経てばもしかしたら考え直すところが出て行くかもしれない。それとか店内のレイアウトとかそういうこともあります。そういうことを運営も含めてやっていく母体というのをどうするかというのは、今後の検討といいますが、今私たちが頭に描いているのは振興公社さんでなくそういう商業コンサル、または担当でいけば、おっしゃるようにまちづくり会社とそういう商業コンサルということが一番ふさわしいということで、その辺は御指摘のとおりでございますので、今後については早急にその辺の後々のことについても考えていかなければいけないと思います。

それに関連しまして、このスキーム図の点について、先ほどの説明では少しまだわかりづらいところがあると思いますので、もう一回少し。これは、あくまでいろいろ条件が整って市が買うというようなことになるということを想定した場合に、このような形を取るというのがふさわしいのではないかという意味で作ったものでございますが、これは市が振興公社のすぐ左上に書いてございます土地建物買収・改修を振興公社に委託して、その右下のほうに書いてございます1階2階または3階の一部からテナントの収入がありますので、その収入をもって、右上に書いてあります公社が借入れを行います。公社が借入れを行って民間に委託する部分については、基本的には10年ぐらいで回収していきたいということでございます。ただ向こうが言っているような形で3階部分に一部公共的な施設が入ったり、また4階の駐車場があれば、その分については一括で市が取得してお支払いをしていくということでございますので、税金ということではあるのですけれども、最終的には民間で運営する部分は、民間のテナント料で回収して、それも10年ぐらいできちんと回収できるもの、そういうような値段になってこなければ、市は当然買えるわけではありませんので、値段の交渉のことについてはそのことも一応関係をしてきておりまして、取得費によってテナント料が影響してまいりますので、その辺のことも含めて、非常に相手に対しては厳しい言い方をして議会の雰囲気も伝えておりますし、対策会議の雰囲気も伝えながら、向こうが言っている6億円なんてとても買えないと。それはもう、ものすごく圧縮してもらわなければとてもじゃないのですけれども後々のテナント料の請求ができないし、10年で回収するというそんな計画も夢に終わってしまうわけですし、それについては相手に対しては非常に強い言い方をして、交渉というのをやっているというそんな現実でございますので、ということでよろしく願います。

石井新吾委員 このスキームを見ますと、公共施設ということで入っていますけれども、おそらく3階全部テナントを入れることはできないというようなことで、公共施設にとつたてであると思うのですけれども、これは具体的には市の施設だと思うのですけれども、何を入れようと思っているのですか。

経済事業部長 まだ具体的なことについては、向こうからそう投げかけがあった段階でありまして、具体的に何ということは市もこれから検討になりますので、今の段階ではまだ決まっておりません。ただ新聞等に一部載っておりました市長さんがお答えした子育て支援と言いますが、子ども達が遊ぶような広場といったようなものについては、そういう団体から要望があったという事実はございますけれども、市のほうとしてはこれから検討に入るという段階でございます。

石井新吾委員 子育て支援センターというか、子育て支援の関係の施設ということなのですが、現在建設中の交流センターのほうにはこういう施設があるわけなのですが、仮に早急にそういった取得にかかる場合

には、交流センターのほうの施設とブッキングするのではないかと思うのですけれども、無駄な施設がまあ無駄ということはないけれども、無駄になるようなことになるのではないかと思うのですけれども、そうなれば交流センターのほうを今からでも見直すということは持っているわけですか。

経済事業部長 私が答えたものが、交流センター長のほうが答えたほうがあれなのですけれども、今市長さんのほうに提案があるのは、今のえんぱーくの1階にあります子育て支援センターとは、あそこは子どもの育児相談ですとかそういうことも含めて、今日の出保育園のところにあります、子育て支援センターを持って行って、隣に児童図書のコナーがありますので、そこの併設も図る、そういう施設でございます。市長さんのほうにお話があったというものは、岡谷とか茅野とかでそういう機能を持っているのですが、それにプラスして要は室内で小さな子ども達が跳び回って遊べるような遊具を置いてあるそういう空間でございますね。子育て支援センターということではなくて、子ども遊び広場みたいな、そういうものを設置していただけないかという、そういうことでございますので、当然全く同じものを作るのでは全然意味がないことですし、そういうことは当然することではないということでもありますので、内容が違うということでございます。要望があった内容というのは、今の子育てセンターとは違う内容であるということだそうです。

市民交流センター長 済みません、私のほうからも補足と言いますか、状況の説明だけさせていただきたいと思います。市民交流センターに関しましては基本設計の段階からいろいろな御意見、だいたい800件くらいの御意見をいただいてまいりまして、その中にも今お話のありました、茅野あるいは岡谷の設置された施設のお話が出てまいりました。面積的にはお話だけさせていただければ、茅野の場合は子育て支援施設が1,200平方メートルでございます。岡谷の場合が600平方メートル。これ以外に、茅野の場合は青少年の交流施設として500平方メートル、岡谷の場合は生涯学習センターということで3,000平方メートル。このようにいくつかの選択肢がございます。また諏訪でありますとか岡谷につきましても、そういう施設ができていくということがございます。交流センターの部分につきましては、子育て支援センターは約200平方メートルでございます。これにプラスすること、あと会議室でありますとか、そういったものを融合的に使って子育て支援をしていきたいというのが市民交流センター部分でございます。今のお話にございましたイトーヨーカ堂の3階の部分、もし可能性ということになりますれば、市民の皆さんからの要望の中には市長への手紙等を含めまして子ども達がゆったり遊べて、なおかつお母さん達が交流を深められる施設、その面積についてはかなり大きなものが欲しいというような要望がこれまでも出されてきておりますので、そういった要望があるということは事実でございます。きょうはお話があるということで初めて出て来たというものでございますので、そういった可能性があれば我々ももう少し研究をさせていただきたいというのが現時点のお話でございます。

太田茂実委員 どうも今聞いていると、もう市が公社を通じて買わなければ、買うという線に、ムードに入ってきているのではないだろうか。私はそうではなくて、これをどうするかということから根本的に考えないと、これはとてもじゃないけれども私ども市民に理解を得られないですよ。よほどのバッシングがない限りは、ということは市が取得するという事になれば、子育て支援もいけれども、まず固定資産に入っていない。だからその施設に変換することになると、その維持管理費はどうするのか。これだけでも大きな金になってしまうと思うのですよ。マイナスと言うか、減になるからね、現在の市の税金が。これは、例えば五億で買って十何億円の、修理費も入れて十何億円かかって、これだけでは済まないのですよ。これに対する固定資産税から何から計算したらものすごいことで、それこそ市長のきょうの新聞に出ているような10%の圧縮ぐらいでは済まないですよ

ね。それと、交流センターの時にもこういう問題で、イトーヨーカ堂との協議をしながら共に街のにぎわいを創出するためにやりましょうということで連携してやってきたわけです。それが今ここへ来てイトーヨーカ堂が撤退する、結局そういうことになって市が購入する。これは私はどうしても市民には理解が得られない、説得する力もないし、言葉も出てこない、こういうことです。今年の議長も行かれたと思うし、私のほうも議長をさせてもらった時に本社まで行っているわけです。そうした時に何の前触れもなく、全然話もなく、今こういう状態になって、行政で購入するとは大問題ですよ。このまま商業スペースが無くなれば、地元が困る、地元が困ると。地元の人は今までにどれくらい利用しているか。利用していればこんなことにはならないですよ。これはもう少し考えていかないと、何か、取得するような方向で今話が進んでいるようですが、私は全然話に乗れないので。

柴田博委員 いいですか関連で。基本方針のところに書かれている というのは、基本的には1階から3階まで全部という考えでいいのですよね。教えてください。

経済事業部長 基本方針のところについてはこのとおりでございます。ただ、順番は逆になってしまっているのですが、経過の中では11月13日には向こうからそういうことが投げかけがあったということでございますが、市の基本方針というわけではありませんので、基本方針の中のところの は後継のテナントの見通しがつくことを条件としてということでございますので、それがまずあります。そういうふうになった時に、商業の床の部分については当然、投資したお金を回収していかなければいけないわけですから、ですから市が買うということになったとしても、その分、商業の部分については10年間くらいで回収していくと、そういうことを考えていかなければいけないだろうということで、想定されるスキームを説明させていただいたということでございます。

柴田博委員 ということは、商業の部分についてはということは、商業でない部分も考えているということなのですか。

副市長 11月13日のところに、1階から2階までのテナントの誘致をイトーヨーカ堂のほうで今一所懸命やっているということで、その中で7割くらいのテナントがほぼ予定されるということでありますので、ただ3階部分については非常に少し難しいので、商業以外の民間施設または公共公益施設として利用することができないか検討して欲しいということですので、そうなった時に、ではどうなのかという話になるのですよね。そのまず大前提として10月1日のほうに提案があったのは、閉店後の弊社の所有の土地建物とそれから設備等について、市のほうで買ってもらえないかという話があったということですし、それから、なぜ市にという話も、前段に御説明を申し上げましたので、確かに、では市が買うことがいいのかどうなのかということはどうするのかという、太田委員さんの御質問だと思いますけれども、市が積極的に買おうということではないと思うのですよね。ただ買わざるを得ない状況になった時にどうかということであるかなと思います。要は、ある程度テナントも見つかって、これでやっていけるという話になって、確かに商業施設として必要だということは前々からお願いしてきたわけですので、それらを工面して、ではイトーヨーカ堂と交渉中でどうなるかわかりませんが、最終的に市が購入するとなったら、将来的な形式的なことを含めて納得できれば、というか了解が得られれば、最終的には購入ということにならざるを得ないというぐあいには思っているところですが、それは今は結論が出ていませんので、これから御協議をさせていただくという、そういうことだと思います。

柴田博委員 だから初めに基本方針のところの については1階から3階までですねと聞いたならそういうことで、今の段階ですでに3階は無理だというのは半分認めていて、一部公共施設もやむを得ないというふう

考えているように聞こえるので、そういうふうに聞いたわけなのです。あくまで3階まで含めて商業施設でという考えでいるということでもいいわけですか。

経済事業部長 基本方針はそういうことでございます。ただどうしても相手が民間でありますので、そういうところに入っていたければそれは当然いいわけで、もっと言えば、そっくり全部、イトーヨーカ堂さんみたいなところではなくて、もう少し中堅のところでもいいのですけれども、1階から3階まで全部自分のところでやりますと、そういうふうにやってくればそれは当然一番いいわけではありますが、ただそれは方針はそうなのですけれども、現実と開きが出て来た場合にどうするかというのはこれからだということでございますので、その辺については経過のほうで少しあげさせていただいているということでございます。

太田茂実委員 私の質問に答えてもらっていないではないですか。柴田委員のほうにはそうやって、

固定資産税はいくらなの。

経済事業部長 ウイングロードビルの固定資産税と都市計画税をあわせまして、これは1つの会社でありますと差しさわりがありますので、イトーヨーカ堂さん、アップルランドさん、地権者17人等のトータルの金額でお願いしたいと思います。3,700万円余になります、年間。そのうちイトーヨーカ堂さんがある程度の持ち分を持っていますので、実情はおわかりだと思いますけれども、個別の税額についてはお答えができませんので、

太田茂実委員 わかりました。

委員長 よろしいですか。

経済事業部長 済みません、もう1点。固定資産税と維持管理費というお話が先ほどございました。それで、先ほどスキームのほうで、1階2階ないし3階が商業で入った場合は、当然維持管理費はその商業の床をもっておられる方達が負担していくわけありますので、そこに共益費というものが生じるでありましょうし、自分たちのお店で使う分の電気料については全部自分たちで払っていくということでもありますので、ただそこにもし公共的なものが入ればその分だけは市が持たなければいけないということは当然ありますけれども、このスキーム図の中で一部に公共施設が入っても1階2階また3階に全部店舗が入ったというようになっていますけれども、その分も維持管理費というのは当然民間に負担していただくということでございますのでお願いします。

太田茂実委員 もう1点、市民にどうこれを説明しますか。したくてもできないので、もしそうなったら。

副市長 一番難しいところでありますし、一番大事なところでございますので、施設の必要性それから施設の利用計画、それから資金計画等を十分御説明を申し上げて、御理解をいただく以外にないのかなというぐあいに思います。ただ施設としてはまちの中で必要な施設で、必要な施設なら利用があつて閉店まで行かないのではないかと御意見もありますけれども、これからの状況の中で、やはりこういうようなことも踏まえる中ではやはりまちなかに必要な施設だと考えますので、その点も十分御理解を求めていかなければいけないのかなというぐあいに考えます。私たちも努力しますし、また議員さん方からもお知恵をお借りして、よりわかりやすい説明をしていかなければいけないのかなというぐあいに考えます。

経済事業部長 もう1点、済みません。商業施設ということでお話が、基本方針はそうなのですが、商業施設ということでもやる場合であっても、今の中心市街地の全国の中では空きビルというのは非常に例がありまして、空きビルが出てしまった場合に、そこに公共施設が入ろうと商業施設が入ろうと、それを再生するための計画作りだとかビルを取得する費用だとか、あるいは改修する費用について国が補助金を出しております。そういうことについては、市は検討をしていきたいと思っております。それはなぜそういうことをするかというと、

まちなかというのはきちんとある程度の費用をかけて、国とか自治体もある程度応援しながらやっていかないとまちなかは維持できないということについて国のほうも、そういうことを全国の実情を見てわかっておりまして、暮らし・にぎわい再生事業というのですけれども、要は空きビルが出てしまった場合にそこを商業的に再生する場合であっても、ビルの取得費とか改修費について国が補助金を出しております。そういう事業がございます。ですから、そういうことも市としては少し最終的に全部商業で使う場合であっても、調査とかそういうことについての応援はしていったって、再生計画みたいなものを作るお手伝いをしていくということも可能でありますので、そういうことを国が補助金を出して今やっておりますので、そういう視点ということは、今副市長が言いましたけれども、まちなかの商業施設というのは、この大門の場合はこの一円は特にそうなのですけれども、振興バスもそこに停まってきていて、お年寄りの方も非常に多く利用されておりますし、公共施設ではないのですけれども、非常に公益性を持った生活の場になっているわけですね、そういうことから言っても国が支援する、そういうことでございますので、その辺を市民の皆さんに説明する時に、非常に難しい説明にはなると思うのですけれども、そういうことも説明の部分では少しさせていただくしかないかなと思っております。

太田茂実委員 えんぱーくという、当時は市民交流センターと言ったけれど、それでさえもまだまだ根強い忌避意識があるのですね。そういった面ですらにイトーヨーカ堂ということになると、議会はいったい何をやっているのだと、こういう言葉しか出てこないのですよ。それをよほど理解が得られるような説明をしていかないと、進むべき道としては本当に険しいのではないかなと思います。

それともう1点だけ少しおかしいと思うところが、再生対策会議というのはウイングロードの、それは皆さんどういう人ですか。

経済事業部長 今まで2回行わせていただきました。その中にも書いてございますが、経過報告の中にも1回目については書いてございます。10月7日の日にも再生対策会議というのをしております。地元の商業者や商工会議所、それから区長さん。区長さんについては全市的な意味合いもありまして、市全体の区長会長さんにも入っていただいておりますし、それから議会からも議長さんと市街地の特別委員長さんと経済建設の委員長さんに入ってもらっています。それから市の理事者にも入っていただいています。ということで向こうからいろいろな提示があったり、進展があった場合についてそこに報告をして御意見をいただいて、その会議所の立場であるとか、商業者としての立場であるとか、あと地元の区でありますので、生活者としての区民の皆さんの考えであるとか、そういうことをお聞きして参考にして向こうへの交渉に臨んでいると、そういう形の役割を担っていきたいということです。

柴田博委員 1つだけ聞きたかったのですけれども、17人の権利者の方がイトーヨーカ堂と共有されているということなのですけれども、その権利者の方の分というのは面積が決まっているだけで場所が決まっているわけではないのか、それとも特定のフロアの中のこの部分というふうに決まっています、そこがその方の分なのか、その辺はどうなのですか。

経済事業部長 今の登記上の契約上は、1階、2階、3階の中で390坪くらいの権利があるのですけれども、場所は特定されておられません。ですから、土地の持ち分登記と同じようなもので、1階、2階、3階の中のその分だけを持ち分として持っているということでございます。ただ今後の運用の中で、その分についてきちんと場所を定めてそこを地権者の方の部分ですよという、そういうことは可能です、今後は。

柴田博委員 いいです。

永田公由委員 太田委員とダブるのですけれども、前回私も申し上げましたけれども、市民に対してなぜイトーヨーカ堂を市が取得をしなければいけないかという、ここにイトーヨーカ堂、いわゆる商業施設がなければいけないかと、そういった部分で市民の皆さんからすると大門だけなぜこんなに投資をするのだと、なぜ。例えば今度のところも3億3,000万円という概算だけでも投資をする。イトーヨーカ堂を例えば無償で置いていってもらったにしても、改修や修繕をして維持管理をしていく。億単位の金がやはり投資されるわけですよね。なぜ大門だけ、私たちの地区は側溝1つだって直してくれないじゃないかというのが素朴な疑問なのですよね、市民の持っている。それに対して前回はそういうふうにしたのだけれども、この資料の中ではいっさい必要性、なぜこれを買ってこういうふうにしていかなければいけないのだという部分というのが出されていないのですよね。その辺についてはやはり、次回なり何なりの時にはきちんとして、どうしてこれだけのまた再々投資が必要なのだとかそういった部分を、きちんと論点をしっかりとさせてほしいと思います。これは要望としておきます。

委員長 では次回までに必要性等についてわかりやすい形での説明資料を用意するという要望ですので、よろしくをお願いします。

中村努委員 少しアップルランドのことをお聞きしたいのですけれども、こういう経済情勢の中でも市営駐車場のほうのアップルランドの利用台数というのはふえてきたのですけれども、イトーヨーカ堂の撤退というのが表面化してからだいぶ減少していると思うのですよ。おそらくその相乗効果ではないかなというふうに思うのですけれども、それに応じてアップルランド自体の売り上げも落ちているのだろうというふうに推測しますが、先ほどの再生対策会議の中でもアップルランドも、権利者としてウイングロードビルの再生にもう少し深く関わって一緒にやっていくということも必要かと思うのですけれども、何かアップルランドもあわよくば出て行って市に買ってもらおうという、そんなことまで想像してしまうのですが、アップルランドとこのウイングロードビルの再生についてどんな協議をされているか少し教えてください。

経済事業部長 アップルランドさんとは前にもお話をさせていただきましたけれども、7月の時点で今ごく間近の高出のほうにつくっております店のことで、あそこに出したいという報告と言いますか来た時に、向こうへ出すのは社の方針なのであれなのですが、こちらの店についてどうだという話をさせていただいて、その時に、私たちのほうから基本的な部分について確認をさせていただいてございます。それは新聞にも載っているのですけれども、今あるイトーヨーカ堂の中の店については、住民が不便になるとして存続する方向で検討しているということで、基本的には私たちも何回か話をさせていただいていますけれども営業を継続していくと、そういうふうに言っております。ただそれには維持管理と言いますか、駐車場のことも含めてなのですが、非常に管理コストがかかっているということは向こうからは言われております。イトーヨーカ堂の撤退の発表後の売り上げとか駐車場の台数まで、今把握していなくてあれなのですけれども、アップルランドさんはこの長野県の中で30数軒ですか、確かお店をやっていると思いますけれども、この中で売り上げはこの店は非常に上位であるということは聞いております。実際に何番ということも聞いていますけれど、それは差しさわりがあるので言いませんけれども、非常に売り上げは上位であるということは、やはりこのまちなかの人口を抱えているところで、あれだけの、ほかにお店がないものですから、毎日買いに来る方がいるということであるので、それなりの利用者があると、それから高齢者の方も来ているので、そういう話は聞いております。イトーヨーカ堂さんが撤退ということについては残念であるのだけれども、その後については当然ある程度のものが上に入って来ないと非常に厳しいと言いますか、それは当然悪い材料ですので、自分たちの店だけで下でやるということについてはクエスチ

ヨンがある、そういう表現でございますけれどもお話がございました。

中村努委員 では次回で結構ですが、駐車台数の月別の変移というのがあると思いますので、それを出していただきたいというのと、ぜひ民間として入るべき会議かどうかわかりませんが、再生対策会議と深く関わって一緒に取り組むをお願いしてみたらどうかというふうに要望をしておきます。

委員長 では要望ということで。ほかに。

森川雄三委員 今後の対応という中で、先ほど、1階、2階、3階まで入らなければというお話なのだが、仮に1階、2階だけで、2月でイトーヨーカ堂が撤退すると、そうしたらその時点で行政としてそのまま黙っておけるのかどうなのか、これがまず1点。それまでに買わなければいけないのかどうか。そのままにしておけるのかどうかというのが1点。それともう1点は忘れてしまったので、それをまず聞いておきます。

経済事業部長 今おっしゃった意見ですね、イトーヨーカ堂さんが2月末には出ると言っているわけですね、その出てしまったあと、当然空きビルになって長い間放置されるというのは、私たちはそうなれば大変なことになってしまいますので、それについてはなんとか再生の方策としては探っていく、その中でどうしてもその手法の1つとして取得ということが選択肢の1つにあるわけですね、もう。そういうことに解決しなければいけないとしたらそういうふうに進む場合はあるということですので、大きな空き店舗のままそこに何カ月も1年でも2年でもそういうふうになっているということは、市はなんとしても避けたいという気持ちはございます。

森川雄三委員 ということは、要するに確実に決まらなくても取得をしたいという思いを持っているという意味なのですか。

経済事業部長 それはぎりぎりの折衝になるのですけれども、市では基本的に先ほど言いましたけれども、後継テナントの見通しがついたということですね、まずそれを入れてもらわなければ、最低でも買うというところには踏み切れない。

森川雄三委員 だから、それが決まらなかったらどうするかということを知っているわけであって、それともう1点は、6億円などという試算を出された。だけれど当然そんな値段では買えないのだと。さあそれでは市としてどのくらいまでなら出せる許容範囲というか、そこら辺を想定しているのか。その点はどのようなのですか。

副市長 難しい話でして、精力的に、先ほど言いましたように空きビルになる期間はできるだけ短くあいにしたいと思っているわけですので、できるだけイトーヨーカ堂さんと継続的な協議を進めていくということではないのかなと思います。それから、ではいくらなら市が買うかと、まだそこまで行っていませんので、この辺は少し交渉事になりますので、これからまた御相談申し上げていくということで御理解いただくということで。少し難しいのかなと。幾らならいいのかと今のところは市のほうではまだ考えておりません。

森川雄三委員 結論としては、来年の2月にもうどんな状態であっても空きビルにするわけにいかないから、行政としては何らかの形を取りたいというそういう、今のお話を聞いているとそういうふうに感じてしまうが、その点はどのようなのですか。

経済事業部長 もともとと言っていますように基本的な部分がありますので、きちんと後継テナントが決まらなければ市は買わないという基本方針を出していますので、未だ決まらなかった場合はその時点で考えるということではないと思うのですけれども、それは買う相手がなければイトーヨーカ堂さんはほかの買い手を必死に探すかもしれないです。その例が実は新潟でありまして、行政が買わないと言ったということで不動産業者が買いました、イトーヨーカ堂さんのビルを。2年くらい保有していましたが、遊興施設がそこに入るとい

とがほぼ不動産屋さんがそういうことで動いたということで、結局今年、不動産屋さんから市が買うことになったという例が事例ではございました。

森川雄三委員 要は、市として決まらなかったらどうするかということを私は聞きたかった。

中原輝明委員 いいか、いけないか言えばいいではないですか。

森川雄三委員 そんなことはない、私ではなくて市がどういうふうを考えているかということ。

経済事業部長 許容範囲の話だけ少し言っておきますけれども、先ほど言いましたけれども、取得費と改修工事費があとのテナント料に全部影響してきますので、それが短期間5年から10年、10年と最大で考えていますけれども、10年以内に回収できるような値段でなければいっさい買うといいますが、当然後のことがありますので、最低でもそのくらいは考えていきたい。それからあと不動産として適正な値段かどうかという議論があります。それは更地の土地の場合に幾らで、建物の価値が幾らでと、それを向こうは言って、6億円と言っているのしょうけれども、買う立場とすれば、逆に言えば取り壊しをして更地になった場合にどうかという、そういう不動産としての評価という考え方がありますので、その辺の言い分がきちんとならない限り、やはり買うということとはできないので、それが値段については言及することはできないですが、考え方としてはそういうことだと思います。

副委員長 イトーヨーカ堂が撤退するより何より、あそこに再開発でつくったビルの時に、地権者として残った地権者もいるわけだ。そこで商売をやっている。その人達も同じ市民です。その人達のことも考えていろいろこれからやってもらわないと、ただ買ってはいけない、買っていい、何か入る、そこはもう少し先の話だと思うので、実際に商売をしているのは塩尻市民の人で古くから大門でやっていた人が、夢の中で一緒にイトーヨーカ堂と一緒にやっっていこうということで入ってもらった人達だから、この人達も大事にしてもらっている市も考えていかないといけないと思うのですよ。そこらはお願いをして、私はいいです。

中原輝明委員 少しいいですか。要望だけ。あとは全協でやるからいいけれども、遅くていけないから。ただ問題は、ここにテナントも入るので、イトーヨーカ堂が見つめてきて、イトーヨーカ堂がテナントを見つけてきたらその連中を入れてイトーヨーカ堂にやらせて、1年でも2年でも状況を見て、判断でまたいなくなったらということも1つ。それともう一つはここにある3番目にある基本方針の中で、皆さんはこれだけの言葉を使って私たちに使っているけれども、皆さんは逆に私たちがこれだけだったらどう感じる。我々が感じるより強い感じではないか。先ほどからいろいろ意見が出ていたが、それを基本においてやってほしい。あとは全協でやる。

だめだぞ、こんなふうに出て、放っておきましょう。施設がそれでなくなればそれで終わりではないか。そんなものは放っておけばいい。狭隘でいけないから子どもの云々なんて無駄なことを言っているが、あれはさんざんもんだから、いいはずだ。なぜこんなものを受けつけるのだ。おかしいことになる。もう少し謙虚に考えてみる。新しく使うものならいいけれど、そうではなくてこっちが不足。狭隘だなんてとんでもない話だ。あれだけでも、えんぱーくであれだけでも、あれだけになって60億円もかかるのだよ、全て入れれば。そのところを考えて私たちにものを言ってくれ。ただあれは何の問題でこれが必要になったと納得できればいい。議会だってしっかりしなければいけない。市民の声と言っても、私たちが決定するのだ、最終的には。そういうことだ。

委員長 要望ということですね。

中原輝明委員 要望だ。

委員長 それでは時間も経過をしまいいりましたし、まだ本件については今後も検討を加える時間があると思いますので、本日は報告を聞いたということで、また今後それぞれの皆さんで研究を重ねていただきたいと、こんなふうに思います。大変御苦労さまでした。

午後0時35分 閉会

平成21年11月17日(火)

委員会条例第29条の規定に基づき、次のとおり署名する。

市街地活性化特別委員会委員長 金田 興一 印