

市街地活性化特別委員会会議録

日 時 平成21年8月26日(水) 午後 1時00分

場 所 全員協議会室

協議事項

1. 塩尻駅南地区市街地再開発事業について
2. 市民交流センター周辺整備事業について
3. その他

出席委員及び議員

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		

説明のため出席した理事者・職員

副市長	青木 俊英 君
協働企画部長	長尾 進一 君
経済事業部長	藤森 茂樹 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
市民交流センター開設準備室長	田中 速人 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

事務局長	酒井 正文 君	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

午後1時00分 開会

委員長 御苦労さまでございます。定刻になりましたので、ただいまから市街地活性化特別委員会の協議会を

始めたいと思います。

太田委員から遅刻する旨の届け出がありますので、御報告をいたします。

理事者あいさつ

委員長 それでは、理事者からあいさつがあればお願いいたします。

副市長 御苦労さまでございます。時節柄何かと御多忙の中、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。本日は中心市街地活性化計画にございます、塩尻駅南地区の市街地再開発事業の関係、それから市民交流センターの周辺整備事業等々につきましてそれぞれ事業の進め方、あるいは現在の進捗状況等について御説明を申し上げますので、御協議をお願いしたい所存でございます。それぞれ担当から御説明申し上げますのでよろしく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。よろしくお願い申し上げます。

塩尻駅南地区市街地再開発事業について

委員長 それでは早速、協議事項に入りたいと思います。1番の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 それでは私のほうから塩尻駅南地区市街地再開発事業について御説明申し上げたいと思います。

まず1番の趣旨ということでございますけれども、今後の事業の進め方及びスケジュール等につきまして協議させていただくものでございます。

2番の経過報告ということでございます。中心市街地活性化の基本計画、これは当初平成17年に作成をしてございまして、国道19号それからJRそれから国道153号で囲まれた約110ヘクタールを区域として、基本計画を平成11年に当初作成してございます。それから平成18年7月に基本計画の見直しということで、数値目標、居住人口、それから歩行者数、事業所数の数値目標を立てた上での見直しを行う、基本計画の見直しに着手してございます。それから平成19年6月でございますけれども、駅前周辺整備構想の作成に着手ということで、なかなか駅前の部分が民間投資が進まなくて、都市的サービスがないということの中で、何とか再開発を進めようという気運の中でその作成に着手してございます。そして平成20年10月22日でございますけれども、この南地区の市街地再開発事業の準備組合として、地権者の同意に基づく中で準備組合を設立させていただいてございます。それから平成20年11月11日になります、塩尻市中心市街地活性化基本計画。見直しを進めてきました基本計画でございますが、平成25年の3月までの基本計画ということで内閣総理大臣の認定を受けさせていただいてございます。それで、平成21年になりまして1月9日でございます、駅東口地区の用途変更ということで、なかなか開発に至らない部分につきましては当初、住居系の用途であったというのがありますので、こういった用途変更も随時手続きを進めながら、この平成21年1月5日に住居系から商業地区への用途変更をさせていただきました。それに伴いまして容積率が400%以下、建ぺい率が80%以下というような形で用途変更がされております。平成21年1月27日になります。駅南地区市街地再開発事業の予定区域に入っております関連不動産の競売ということで、旧中村ビルになりますけれども、そちらのほうの土地と建物を土

地開発公社のほうで落札をしてございます。平成21年7月1日でございます。新たなまちづくりを進めていく中で、どうしても活性化には大きな期待を持っていただくということの中で、塩尻市地域振興公社を設立させていただきました。それから平成21年8月17日です。つい先日でございますけれども、駅南地区の地権者の方々、9名でございますけれども、こちらのほうへ市街地再開発事業の説明会を開催させていただきまして、この時点で再度、皆さんの同意を得る中で早急に事業実施をしてもらいたいという同意を得た中で、説明会を開催させていただきました。

それから3番の内容ということでございます。お手元の資料の1枚めくっていただきたいと思います。資料No.1ということでございます。また資料No.1-1の図面、敷地図がございまして、こちらのほうをごらんいただきながらお願いをしたいと思います。まず2番の現状及び計画概要でございます。土地建物の現況でございますけれども、A街区とB街区という形に分けてございます。A街区のほうが今現在こあ・しおじりのある部分です。それからB街区のほうが土地開発公社で購入した旧中村ビルのほうでございます。A街区のほうの土地建物の現況ですが、塩尻市が所有する部分、それから個人の方が1人所有する部分が土地のほうにございます。それから建物につきましては、現在こあ・しおじりの事業協同組合のほうで所有しているものでございます。それからB街区につきましては、塩尻市土地開発公社が土地と建物、それと一部個人の方が土地を所有しております、建物につきましても土地開発公社が所有しているということで、面積的には約0.5ヘクタールという形になってございます。

(2)の基本構想及び施設計画(案)でございます。お手元の資料を1枚めくっていただいた図面になりますけれども、資料No.1-2になります。こちらが市のほうで基本計画に基づいて、再開発の計画をこのような形で駅前にしたらどうかという構想案でございます。塩尻の玄関口としてふさわしいといった都市機能の強化を図っていきたいということで立てたものでございます。まずA街区のほうでございますけれども、一応ホテル棟と位置づけの中で、まず駅前ということもありますので、そういった商業施設も入れていきたいと、店舗も入れていきたいということで、1階につきましては店舗が入れるようなそういった施設を入れていきたい。それから2階につきましても商業的なその他サービス施設、それから3階以上の上階につきましては、住宅を計画していったらどうかということの計画でございます。ホテルまたは住宅ということでございます。それから、B街区のほうでございますけれども、1階から3階につきましては福祉施設がらみを、高齢者福祉施設、4階から上につきましては住宅ということで、賃貸マンションも含まれますけれども、そういった住宅関係のものを設置していきたいと。あわせてそれぞれ駐車場も整備していったらどうかということの中の構想案でございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

続いて(3)の再開発事業の組み立て及び事業予定(案)ということでお願いをしたいと思います。資料No.1-3になります。A3の紙になりますけれども、塩尻駅南地区市街地再開発事業の組立とスケジュール(案)でございます。都市再開発法に基づく市街地再開発事業ということで、まずこの事業の施行者となり得る者ということで書いてございます。市街地再開発組合として施行者になるということで、5人以上のということで条件がありますけれども、5人以上の地権者をもって組合として施行者となることということがございます。それから個人施行者ということで2人、3人で共同で行う場合の個人施行、それから誰か1人が代表となって行う個人施行、それからどうしても地権者の中でできないということであれば、第三者の方に委託をして第三者の方が個

人施行という立場の中でやっていくという2通りのケースがございます。

それから、右に移っていただきまして、市街地再開発事業の特徴ということでございます。都市計画事業として施行をさせていただきたいということと、それに伴いましてそれぞれ都市計画、事業認可、権利変換計画認可、終了認可等ですね、それぞれ事業の節目節目ごとに都市計画決定ならびに市、県の認可手続きが必要になってくるといふものでございます。それから地権者は等価交換で権利床を取得するのが原則ということでございます。既存の地権者につきましては、既存の土地建物の部分の権利、その相応の部分の権利を新しい建物の床として取得するのが原則という形になっております。しかしながら、新しいところにいらないよということであれば、転出希望者という形の中で、代替地のほうへ転出していただくような形、それから、敷地はどこもいらないよということであれば金銭で補償という形の清算をとっていくという形がございます。それから権利床以外の床ということで保留床という形になります。土地区画整理事業でいえば保留地という形になりますけれども、その保留床を譲渡することによって必要な事業費を捻出していくという事業でございます。それから市街地再開発事業で行いますので、国、県、市の補助金、それから税の優遇措置がございます。

この右が保留床取得者事業参画方法ということで書いてございます。これは組合施行に限る場合ですが、参加組合員ということができます。組合設立時に保留床取得を確約するというので、組合員となって事業と一緒に推進して参加することができます。それから特定業務代行ということで、保留床処分を含めて組合の事業を代行する、また保留床は第三者に処分するか自ら取得する、というところの中で事業参画できるという形にもなっております。

その右側になりますけれども、それぞれA街区、B街区の所有形態を表したものです。A街区につきましては土地については、塩尻市、それから個人の方、それからその上の部分につきましてはこあ・しおじりが所有しているということです。それからB街区につきましては個人の方と土地開発公社が土地を持っておられて、建物については、駐車場ですけれども、土地開発公社がもっておられるという、所有形態を表しております。

下のほうのスケジュールという形でございます。概略的なスケジュールを表してございますが、まず平成21年度ということで、平成21年3月には先ほども申し上げましたけれども、この市街地再開発事業の都市計画決定を受けていきたいということを進めていきたいというふうに思っております。それから、平成22年度になりまして、事業計画の事業認可、県の認可になりますけれども、そちらのほうを9月頃、あわせまして組合施行であれば組合設立認可も同時に受けていきたいというものでございます。それから平成22年度3月を限度として、権利変換計画の県の認可を受けていきたいというスケジュールでございます。その認可を得た段階で工事のほうに着手ができるという形になりますので、平成23年度当初より土地の整備ということで、既存の建物の除却それから整地のほうの工事に入りたい。そして10月ころから新築工事、外構工事ということで今回の再開発ビルの工事を進めまして、約工期的には15カ月間ということの中で最終的に平成24年度末、3月にはこの事業の終了認可を得ていきたいというスケジュールでございます。

それからお手元の資料、戻っていただきまして2ページをごらんいただきたいと思います。3番の事業の進め方ということで以後書いてございます。まず事業施行者の決定が必要になります。先ほども御説明申し上げましたけれども、組合施行でいくのか、それとも個人施行でいくのかを決める必要がございます。再開発準備組合が昨年の10月に全地権者の同意に基づいて設立済みでございます。ですから組合施行でいくなれば、準備組合

を新たに組合という形の中で事業認可を得て、進めていく形になります。それから個人施行ということで先ほども申し上げました形で共同施行の場合、それから1人が代表で行う場合、それから第三者に委託して行う場合がそれぞれ個人施行がございます。こんな関係で組合施行でいくのか、個人施行でいくのか、そのような形でこの事業は進める形になります。それと、どちらが施行者になったとしても、なかなか事業を事務的に進めることができないということがございますので、事業推進にあたりましては振興公社のほうで事務局的な事業の業務のほうを受け持つ形で委託を受けて、そういった形で進めていきたいというふうに考えてますのでよろしくお願ひしたいと思ひます。

それから(2)の権利者の意向確認及び整理ということでございます。権利者の再度、意向のほうを確認をしていきたいということでございます。ヒアリングを行いながら、新たな権利床を取得するのか、それとも転出をするのか、代替地が必要なのかどうか、その辺を把握していきたいということでございます。

それから市の及び開発公社所有地の処分方針についても、あわせて検討を始めていきたいと思ひます。それが8月下旬から9月下旬頃になる見通しでございます。

(3)事業計画、提案及び事業パートナーの一般公募、及び選定審査ということでございます。ということで公募要綱、事業計画、事業パートナー、それぞれ公募をやっていききたいということで、公募要綱の策定、審査要綱の策定、それから選定審査会の設置を進めていきたいということで、平成21年9月中旬頃までで考えております。その中で事業計画を募集を図っていききたい、公募をしていききたい、それから事業パートナーもあわせて募集をしていききたいということでございます。その事業パートナーというものにつきましては、施行者が必要とする資金の立替え、債務保証、保留床の処分などにつきまして、施行者との契約に基づいて行うものを事業パートナーという形で言われております。事業パートナーの形態につきましては、保留床取得者、参加組合員、一般業務代行者、特定業務代行者などがございます。

お手元の資料をめぐっていただきまして、最後の1-4の資料になります。こちらのほうに、ただいま申し上げました、それぞれの民間事業者が参画できる方式の比較をこちらにあげてございます。一番左のほうが一般の保留床の取得者の方の場合でございまして、上から3つ目、民間事業者の参画内容ということで保留床の取得ができるということでございます。それから民間事業者の参画時期、その下でございまして、その時期につきましては権利変換計画認可後という形になります。

それから3つ下がいただいて資金計画への影響ということでございます。権利変換計画認可後の保留床譲渡契約以降、保留床譲渡代金が支払われるため、それまでの間は施行者自身による資金調達が必要になってくるということになります。その隣になりますけれども、先ほども話をさせていただいた保留床を取得することで参加組合員、確約することで組合員になるというものです。民間事業者の参画内容ということで3つ目の欄ですが、組合員としての保留床を取得していくと。そして組合員として建築、管理、運営等の立案に参画していくということでございます。参画時期につきましては組合の設立時でございます。資金計画への影響ということでございますけれども、組合設立後に保留床の譲渡価格の範囲内で組合の事業経費に充当する負担金の納入が可能になると。それをもって施行者としては事業ができるというふうになるわけです。それから施行者の一員として組合の事業経費に充てる負担金の支払い義務があり、事業経費に充当可能ということ等でございます。

それからあと、右側のほうの2つになりますけれども、一般業務代行者と特定業務代行者がでございます。まず、

一般業務代行者の場合でございますが、民間事業者の参画内容につきましては、事業推進協力をしていくと、施行者に代わって業務を代行するというものでございます。それから保留床処分につきましてはあっせんをしていくと、責任を持って買ってもらうようなあっせんをしていくということでございます。それから3つ下がりました資金計画への影響でございますが、施行者の必要経費は業務代行者が立替えることが一般的であり、施行者の資金負担は少ないと。工事発注は施行者が行うというものでございます。それから、その次、隣の特定期業務代行者になりますけれども、こちらにつきましては事業推進協力とあわせまして、保留床処分に責任を持つということでございます。第三者に責任を持って売ると。どうしても売れなければ自分で責任を持って買い取るという形になります。それとあわせまして施設建築物建築、工事施行についても責任を持って代行者が行うということでございます。それから、資金計画への影響でございますが、特定期業務代行者の場合の施行者の必要経費は業務代行者が立替えることが一般的であり、施行者の資金負担は少ない。建築等工事施行業務も含めて契約するため、工事は特定期業務代行者が行うという内容になっております。それぞれ比較がまた書いてありますので、ごらんいただきたいと思っております。

お手元の資料、戻っていただきまして2ページ目のほうに戻っていただきたいと思っております。事業計画提案及び事業パートナーの一般公募、選定審査のところでございますが、黒い点ぼうの上から3つ目になりますけれども応募資格、欠格条項等を定めてまいります。それから審査方式につきましては、公募型プロポーザル方式又は事業提案競技方式を採用していきたいということです。それから公募の選定審査委員会でございますが、こちらにつきましては市、それから市議会、それから地元関係者、地権者等に委員になっていただいて、最終的な事業計画及び事業パートナーを選定していきたいというものでございます。時期的には9月中旬頃までには、このような作業も踏まえて進めていきたいと思っております。

それから は、事業計画提案及び事業パートナー及び一般公募ということです。9月中旬頃から公募を開始していきたいというものでございます。再開事業準備組合が公募のほうを行っていただきたいということです。公募につきましてはホームページ、市街地再開協会の広報誌、照会のあった企業等へ個別通知等するなり公募を募ってきたいというふうに思っております。

次のページ、3ページ目になりますけれども、 番公募の締切りということでございます。11月初旬頃をめぐりに公募のほうは締切ってまいりたいというふうに考えております。

それから 番、応募提案等の開示でございます。公募のあった応募提案につきましては市議会及び関係者等に応募提案を開示をし、意見を聞きながら最終的に選定審査会にかけて決定をしていきたいというものでございます。それが11月初旬頃からという形のスケジュールでございます。

それから 番、都市計画、介護保険事業計画等との調整、整合ということで、都市計画の手続き関係をあわせて実施していきたいということで、平成21年度3月には事業の関係の都市計画決定、あわせまして高度利用地区の指定等を受けられるような形で事務手続きを進めてまいりたいというものでございます。それから応募提案の中に、例えば介護保険、先ほど申し上げました福祉施設等が含まれた場合、そういった介護保険事業計画との絡みもございますので、そちらのほうの担当部署と調整、整合を図ってまいりたいというふうに思っております。その他関係する法令による規制等との整合も図ってまいりたいと考えております。

番、選定審査会ということでございます。11月下旬頃になろうかと思っておりますが、選定審査会で塩尻駅前に

ふさわしく、かつ実効性の高い応募案を選定し施行者のほうへ答申し、設計をしていくという形になります。

それから 番、計画案及び業務代行者等の決定、契約でございます。審査会を経て決定、契約ですが、12月中旬頃をめどにというふうに考えておりますが、市及び議会の協議を経て公社が最終的には決定し、パートナーと契約締結を結ぶという形のスケジュールでございます。

4番の都市計画及び事業計画でございますが、土地計画決定の手続きを11月下旬頃から、また事業計画認可を受けるための測量、建物調査等の作業の策定に12月頃から始めてまいりたい。それから都市計画決定もあわせまして、これは3月末に位置づけたいというふうに考えております。

5番の平成22年度以降の計画でございます。先ほどスケジュールの中でもお話ししましたが、事業認可それから権利変換計画認可を平成22年度中、平成23年度に工事の着手に入っていきます。平成24年度、竣工そして供用開始、事業完了という形の中で今、概略のスケジュールでございますが、このような形でこの事業を進めていきたいというふうに考えておりますので、御審査のほどよろしくお願ひしたいと思います。私のほうからは以上です。

委員長 どうもありがとうございました。それでは、ただいまそれぞれ説明がございました。委員の皆さんから御意見、質問等があればお出しいただきたいと思ひます。

永田公由委員 今日、こうして特別委員会というか、議会のほうへこういってことで協議ということで提案がなされたわけなのですけれど、土地を見るとほとんどが市が所有している土地であります。再開発組合とはいっても、ほとんど市が中心となってやっていかざるを得ないわけですが、ということは、議会に提示されたということは、ある程度、その事業パートナーにしても事業の進め方にしても、市としての方針というのは固めて出していると思ひますし、また事業パートナーにしても、ある程度打診した中で見込みがあって、当然出されてきていると思ひますけれども、その辺についてはいかがですか。

経済事業部長 市の土地が多いということは御案内のとおりでございます。ひとつは区分けをして考えなければならぬ部分があるのですけれども、こあ・しおじりの部分というのは26年前にあそこに駅が動いた時に、その駅が動くということの中で、やはり商業活動する部分があそこにもどうしても欲しいと。なかなかそう簡単にはできないということがありまして、そこに市のほうも協力して、底地は市が持っているという、そういう性格のものでございます。あそこに公共施設があるわけではございませんで、借地料をずっとこあ・しおじりからいただいておりますので、市の土地ではありますけれども非常に民の部分、活用としては民の部分で活用している部分が強いかということでございます。

それからもうひとつ、市の土地開発公社が取得した部分でございますが、これは、もともと民間の所有のビルであったわけですが、経営の関係から競売ということで、議会のほうにも御報告をさせていただきましたけれども、それについてはここで押さえておきたいということで、市の土地開発公社にお願いをして買ったということでございます。

今回、元々の基本計画の中でも、うたいこみさせていただきましたけれども、交流センターのように公共施設をつくるという再開発ではなくて、民間の再開発をここで興していきたいと。ただ、今の所有形態は市であるということでございます。したがって、ベースは民間の、ここに活力を入れるために、ここでプロポーザルといひますか、公募をしたいと。その中にいろいろな提案がたぶん出てきますので、その中で一番いいものを選ん

でいきたいということでございます。

今、見込みというお話がございましたけれども、その辺は、実は昨年度から再開発協会、全国にいろいろなネットを張っています再開発協会というものがございまして、そこにコーディネート業務を委託しまして、ここでどのような事業が可能があるかということ具体的にはいろいろなデベロッパーに聞いていただいて、先ほどの構想案を形作ってきたわけでございますので、どこということ、匿名でどこかがあるということではなくて、手ごたえとしてある程度いけそうだということは、用途地域の変更を今年1月5日に行いまして、今まで200%だったものが400%になったわけです。駅の直近だということで、こういう民間の景気がなかなか厳しい中ではあるのですが、再開発協会のほうとしては、それを発注する市のほうとしてもある程度手ごたえがある、数社の手ごたえがあるので、ここできちんと公募という形で広く、ほかにもまだあるかもしれませんので、そういう提案を募って、それをきちんと審査していこうと、そういうスタンスでございますので、見込みといいますが、手ごたえというものは当然、感じた中で今回の公募ということは言えます。

永田公由委員 そうすると、今の説明だと、結局事業パートナーなりが、最終的には全部土地から含めて買い上げて、市は一切そこで関係なくなるという理解でいいわけですか。

経済事業部長 それは、今の説明の中でも少しお話をさせていただきましたが、2ページのところの市及び土地開発公社所有地の処分方針ということで、今後少し協議をさせていただきたいということなのですが、そこに例えば、いろいろな提案の中で、こういう今、市の中で不足しているこういう公共施設をここにもってきたほうがいいのではないかと提案があるかもしれません。そうではなくて、純粹に民間でやるという提案のほうがたぶん多いと思いますけれども、そういうものを見まして、もしそれが純然たる民間の提案になれば、市はそこに土地を貸している必要もないし財産を持っている必要がなければ、地区外転出ということで金銭に換えることも可能でございます。その辺は公募の内容を見て、またおはかりしていくと。これは財産の処分になりますので、当然公募がいくつか出てきた中でこの特別委員会に御相談して、処分方針を決めていきたいと、そのように思っております。

委員長 ほかにございますか。

柴田博委員 今のと関連しますけれども、誰が施行者になるかということなのですが、今の話で市と土地開発公社がほとんどの土地と建物を持っていて、準備組合が今あるということで、それを組合にしていっていった場合に、新たな組合員が出てこないとなかなか難しいというふう思うのですが、その辺の進め方については現段階ではどういうふうになると予測をされているのか。

経済事業部長 先ほど大和室長のほうから紹介いたしました、今回の業務につきまして、事務の、再開発事業の事務の委任について、地元準備組合のほうからも振興公社に委託をお願いしたいということで話がございまして、先日の会議にも振興公社の立場で行って、打ち合わせをしてきておりますので、理事長のほうから説明させていただきます。

塩尻市振興公社理事長 今の御質問ですけれども、再開発組合を設立するためには要件がございまして、そこにもございまして、5人以上の地権者がなければいけないということでございます。したがって、ここでは塩尻市と塩尻市土地開発公社と平井さん、高砂さんという地権者がおりますし、それから借地権者として協同組合あ・しおじり、これが5人で、一応組合の成立要件は整っております。ただ、この組合が組合施行の再開発

事業として、本当に施行者としてやっていけるかどうかということは、いくつか、例えば資金調達能力がどうかとか、あるいはデベロッパーとの交渉がきちんとできるかどうか、そういうものの、やはり専門知識が必要なものですから、そういうことに関して組合側の意思をきちんと確かめて、組合というか地権者側の意思をきちんと確かめて、組合員施行でいくならいくというふうにしないと、なかなか成立するものも成立しなくなってしまうかなという気がしております。この作業を今、続けさせていただいております。

したがいまして、私どもといたしましては、組合施行で進んでいくのが一番いいのかなというふうに思っておりますが、ただその中でも、市が直接的にこの再開発事業を担うことはできませんので、できるだけ民間の活力を取り入れる、あるいは民間のベースで事業を進めていくというためにも、先ほど御説明申し上げたデベロッパーと言いますか、事業パートナーを募集して、その方々と協力をしながらやっていくというふうなことが望ましいかなというふうに思っております。

ただし、市の土地でありますし、あるいは土地開発公社の土地でございますので、公共性が強いわけですので、これはやはり計画サイドできちんと市議会や市民の皆さんの御意見を伺って、民間ベースではありますけれども、駅前にふさわしいものをつくっていくということは、両方の両立をしてやらなければいけないかなというふうに考えておまして、そんな御提案を申し上げたスケジュールで進めてまいりたいということでもあります。

柴田博委員 そうすると、先ほど説明のあったスケジュールでいけば、公募してやるということなのですが、その辺の日程で見込みはあるという説明ではありましたが、具体的に適当なというか、一番いい提案がなければ、それは、計画がどんどんとずるずる後ろへいく可能性というのものもあるわけですか。

塩尻市振興公社理事長 先ほど部長のほうから説明がありましたとおり、この1年半くらいの間に再開発協会等を通じていくつかのデベロッパーの皆さんや再開発を経験した皆さんとのヒアリングというのはおかしいですが、問い合わせを受けてまいりました。その結果、例えば計画サイドでそれが反映したものが、私どもとしては、当初、住宅いわゆるマンション形式のようなものを考えていたのですが、デベロッパー側としては、これはいわゆる福祉系を少し入れてこない住宅としては成立しにくいというような御意見もありましたし、そういう意味では、こういう基本計画の段階でもいくつかの意見を取り入れてございます。このとおりやれという意味ではございません。決してそういうことではございませんが、問い合わせがある中で、応募をしていただけるような業者もいくつか、いくつかというか、そんなにたくさんはないと思いますけれども、数件希望が持てるのかなということでございます。しかしながら、それは、出てきたところ、少し再開発事業には不相当だとか、あるいは駅前には不相当だとかいうことがございますれば、これはやはり、応募者がなかったものと同じように再度調整をせざるを得ないということだというふうに思っております。

委員長 ほかにありませんか。

中村努委員 資料No.1 - 2に案が出ていますが、これと、事業パートナーのプロポーザルの関係で、この絵を基本にしてプロポーザルを公募するのか、全く白紙の状態で作るのかということが1点と、この駐車場の扱いですが、これも含めてデベロッパーに買っていただいて任せるのか、それとも市営駐車場として残すのか。絵によっては現状維持のようにも見えるのですが、その辺はいかがでしょうか。

塩尻市振興公社理事長 基本計画のことですから、私のほうで答えるのが正しいのかどうか分かりませんが、基本的に、この絵といいますか再開発事業のプランは、ボリューム計画といまして、あそこにとのくら

いの大きさのものがまず建つのかということと、それからどういうものがふさわしいのか、事業性から見てふさわしいのかということで、成立し得るのかということで、いろいろな御意見を識者の人たちから聞く中で作った図面であります。したがって、これそのものは提示はいたしませんけれども、全体のボリュームプランはこのくらいができますよと、このくらいだとこのくらいの事業成立性がありますよというようなものは付けて、お出ししたいと、今のところ私どもはそういうふうに思っております。

ただし、この絵をそのまま出してしまいますと、この絵のとおりでなくてはいけないのかというような誤解を招くことがありますので、それは、募集要項の中できちんと用途ですとか、ボリュームプランをうたい込む中で、向こうの御提案を待つという姿勢でございます。いくつかホテルまたは住宅とか、福祉施設を絡めた住宅とか、あるいは駐車場とかということは御提案してございますけれども、これはあくまで、ヒアリングをして事業成立がしやすいような形の中の意見を聞いて作ったということでございますので、例えばホテルが欲しいといっても、1例を挙げますと、例えばホテルをやりたいという人はいますけれども、建ててまではできない。だから誰かがホテルを建ててくれて、それを借りるのならホテル業者が来ますよという方はいらっしゃいます。そういうふうに、なかなか難しい部分もありますので、これそのものをそのままやるよということではありません。それから駐車場は、あくまで、全体は民間に全て売却をするというプランで、今のところこの計画は作ってございますので、公共施設を入れるという考え方は、このプランの中では今のところございません。

森川雄三委員 先ほどのお話の中に、高齢者の福祉施設も入れないと、なかなか住宅も無理ではないかというような話もありましたが、この高齢者福祉施設というのはなんとなくくせ者のようにも見えまして、例えば市がその辺の面倒を見なくてはいけないのではないかとということにもとれなくもないという場面で、この辺は福祉業者が来てやってもらえるのかどうなのかというところが、少し気になる場所ですが。市としては、先ほどもお話がありましたように、市民の皆さんや市議会でその必要があれば買ってほしいというようなお話なのですが、基本的にはどうなのですかね。やはり全部売ってしまったほうがいいと、どういうお考えですか、その点は。

経済事業部長 今の基本構想の案で高齢者福祉施設が1階から3階までになっておりますけれども、まず、真っ先のスタートが、今回は民間の再開発でいこうということでございましたので、いくつか提案があった中でこの施設というのは、民間の福祉法人でありますとか、そういうところが具体的には提案してきているものを絵に、その事情をうまく組み合わせる絵にしたものでございます。市の介護福祉計画ですが、今、第4期ということとを計画していると思うのですが、そちらの中にも、今、いくつか市内に様々な高齢者の介護施設や福祉施設、いろいろなものがありますけれども、それは基本的に市が建築するというのではなくて、そういう法人であったり、民間の会社が設置をして、建てるのも民間だし、その運営も民間だという、そういう形でやっておりますので、今の絵のイメージというのは、基本的に民間でやると。市が、ここに何かを設置するという考えは、私たちの現課もそうですが、福祉事業部のほうとしても、そういう意識は今のところ全くございません。

小野光明委員 資料No.1-1で見ると、A街区とB街区の間にある市道だと思うのですが、この位置づけはどうなっているのですか。

中心市街地活性化推進室長 これは一応、塩尻市の所有地という形の中で道路扱いになってはいますが、この計画の場合によってはこの道路をなくしていくということも考えられますけれども、できるだけ使えるような形も考えていけるような計画にもっていきたいというふうに思っております。

小野光明委員 この市道は現実、北側の駅の道のほうで車止めになっていて、事実上、歩道的な役割しか果たしていないのですけれども、この構想を見ると、わざわざ使いにくく土地を区切っているのではないかという気がして、もう少し使いやすいように考えたほうが良いと思うのですけれども、いかがですか。

経済事業部長 その辺は、今募集の公募要項の最終の詰めをやっているところなのですけれども、その中で、この市道を生かしてもいいし、全く取り除いてもいいですよと、そういう提案をしてくださいという形で公募する予定です。それで、その代わり、B街区の上のところがございます。昔はビデオ屋さんがあって、今はダーツバーというのでしょうか飲食店がひとつと、あともうひとつが東の角のところに飲食店等がたくさん入ったビルがございますけれども、その方たちが、今、駅広のほうから、特に西側のほうの広い面積をもっておられる方が、駅広のほうから接道といいますが、車の出入りができない状態になっていますので、その辺を何らかの形で確保できれば、駅広のほうからの進入等が確保できるのであれば、そこから先の市道といいますが、ちょうどA街区とB街区が少しカクンとなっていますけれども、その辺からいわゆる南側の道路については廃道にしても、一体的には可能であると。そういう調整は可能でありますので、一応両方を含めてどちらでもいいですよという形で提案を受けようと思っております。ただ、車は今通っておりませんが、人が歩いて南側のほうに来ている機能がありますので、それは何らかの形で確保していただきたいと、その辺の調整というものはできると思われます。

小野光明委員 これはあくまで構想なのでしょうけれど、平面駐車場と立体式の自走式の駐車場というのは、駅前の一等地といわれるところに、こういう形で分ける必要があるのですか。あくまで構想だからということかもしれないのですけれど。

経済事業部長 このA街区とB街区の絵をかいた基本構想レベルの時に、一応、再開発協会とコンサルのほうへいろいろ打ち合わせをして、これは市道を生かした案になっているものですから、結果的にこういう絵になってしまっておりますけれども、A街区の南側のとがったほう、こちらに実は立体駐車場を入れようということで、いろいろ絵をかいてみましたが、やはり東西の幅が狭くて、なかなか乗り入れてうまく回るような、そういう形ができないということで、今この絵はそのような形にさせていただきます。

したがって、今後の提案次第であると思いますが、平面駐車場と、あとこれは自走式の立体になっていますけれども、それ以外に、例えば都会に行けば、タワー式のものだとか、3階建てくらいの機械式のものだとか、いろいろなタイプがありますので、その代わりコストは高くなりますけれども、そういうものも、たぶん提案の中には出てくるのではないかと予想されますので、その辺はまだまだ、これで確定したということではございませんのでお願いしたいと思います。

森川雄三委員 先ほど聞かないでしまったのだけれど、総事業費というものは、パートナーがプロポーザルして最終的には決まってくるものだと思うのですけれども、だから、どのくらいの事業費かといっても今は出てこないとは思いますが、この再開発事業をすることによって国からのいわゆる補助とか、県の支援とか、そういったものはどのようになっていますか。

経済事業部長 まず、提案を受けた時に、想定される概算の事業費を出していただく予定をしております。それを基に、補助対象に当たるものをまずうちで切り分けして、それについて、国の補助、県の補助、それについて一緒にセットになっています市の補助がいくらになるという計算を出していかないと、実際にはわかりません。

主に補助対象になるものというものを項目でお話ししますが、補償費ですね。現場に補償物件、この場合でいいますと、こあ・しおじりさんがあるわけでありますので、その補償物件についての費用。それから全体の計画づくりに対する費用。それから建物を建てた場合の共用部分、エレベーターであるとか、廊下であるとか、そういう共用部分についてのものが補助対象に、基本的になります。その約3分の2くらいが国、県、さらに市も含めてでございますけれども、補助になるということでございます。なお、国のほうもいろいろ補助形態をコンパクトシティということで出しておりますので、補助率等は逆に、これからは少し有利になってくる可能性のほうが高いです。できるだけそういうものは活用していきたいと思っています。

森川雄三委員 その住宅というか、高層マンションみたいなものですよ。そういうものでも共用エレベーターというものは補助対象になるわけですか。

経済事業部長 はい、それは全部補助対象になります。なぜかといいますと、やはり開発ということで、その代わり公開空地を少しとって、きちんとした環境のものをつくってくださいと、そういうあれがつかますけれども、そういうことで補助金が出ます。廊下やエレベーター等についても補助金が出ます。

副委員長 事業計画等の募集をするということなのですが、たまたま市で予想しているコンパクトシティの補助金等を使ってやるということは、そういうものを使えますよということを折り込んで募集をかけるということなのです。そうすると、まちづくりの専門家だとか、いろいろなそういう人が募集してきた時に、それは私どももほうで募集のものを見て決定をしていきますので、それから事業パートナーの募集をかけていくということですよ。一緒にかけるわけではないですよ。その辺はどうですか。事業計画は先にやっていかないと、事業パートナーは怖くて一緒にはできないと思います、私がもしパートナーになろうと思っても。

塩尻市振興公社理事長 一緒にかけます。というのは、施設計画案の募集とそれを実施していくための体制作りということでかけますので、施設計画案を出していただくということになりますと、勝手なものを出せるわけです。これをやりたい、あれをやりたいといって施設計画案が出てきますから。それは、実現不可能なものも、もしかしたら出されるかもしれない。それを選定をするということではできませんので、実現可能な案を出してください、したがってこの案はあなたが提案をしていただければ、この案についてあなたは責任を持って事業実施ができますかと。事業実施をする方法はどのような方法を、参加組合員として参加していただけるのですか、一般業務代行者として参加をしていただけるのですか、ということで募集をかけようというふうに、今思っております。

副委員長 それでは私、勘違いしまして、そうすると事業パートナーイコール実施計画者ということですね。

塩尻市振興公社理事長 実施計画者というか、施行者はあくまで組合か個人施行、例えば

副委員長 それはわかる。発注はわかるのだけれど、いわゆるこういうものを駅前に構想として建てると、建てようとする計画を立てた人が事業パートナーになりなさいよと、こういうことですか。

塩尻市振興公社理事長 基本的には最終の保留床を、その建物を保有する人が、私どもは事業パートナーというふうに思っておりますので、事業パートナーのための要件というのは、必ず保留床の処分計画を持っている人。先ほど課長が言いましたとおり、自分で保有するか、あるいは誰か他人にそれを売り渡す自信がある人、こういう方がまず第1条件になってくるだろう。その上で、その方々が立てた計画が駅前にふさわしい、よりふさわしいものであるかどうか、こういうことになりはしないかというふうに思っております。したがって、非常に実現

性の高い募集をしたいと、こういうことであります。

副委員長 では、事業計画、事業パートナーは、ただくりがあるだけで、これは一体と見るということですね。結果的にはそうですね。

塩尻市振興公社理事長 基本的にはそういうことです。ですから、施設計画案でいい提案をまずしてもらおう。いい提案をしてもらうのだけれども、それが実現性が高くなければだめという話になってしまいますから。それは一体のものだよと、こういうことであります。

副委員長 では、その実現性の高いものがこういうえがかれて計画が出された時に、違う業者というか、それなら私もパートナーになりたいというのは来ると思うが。そういう考えでいいのですね。あくまで事業計画は事業計画、それは確かにコンパクトシティの補助金ももらえる内容の入った、実現可能なものを実施計画で出さないよと発注しますね、組合から。公募するわけだ。それなりに皆さんやってくると思う。それを見て、私はこれならパートナーになりたいと人もいるという。

塩尻市振興公社理事長 それなら最初から出していただければ。計画案をその方が出していただければ。

副委員長 自分で出すということですか。では、事業パートナーイコール実施計画でしょう。そういうふうに最初から書いてくれればいい。だれでもいいと思ったものだから。わかりました。

太田茂実委員 B街区の北側、角地のところは再開発組合に加盟しないということでしょうか。この内容を見てもみると。

経済事業部長 この駅の南の再開発を計画しようと思った時に、当然その情報もっておりますし、地権者の方にもお話をしておりますが、非常に東の角のビルはしっかりしたビルでございまして、結構テナントがたくさん入っております。それから、広い面積をもっています西側の方も、ちょうど1年半くらい前に全部内装を全てリニューアルいたしました、相当のお金をかけてあるということで、そこについて入れることによって事業の成立性とかそういうことについては逆に悪くなりますので、そういうことで今回は抜かさせていただいております。ただ、駅の駅広と接する大事なポイントであるものですから、特に広い面積を持っておられる方については、将来的には一体の形で活用するようなことも含めて、このA街区、B街区、両方ができてくれば、この土地というものは非常に大事になりますので、その辺について協力というのは要請をしていきます。今回は一緒にはやらないのだけれども、連携をとってやってくださいというふうにはお願いをしております。

太田茂実委員 どういう折衝の経過があるかということとはわからないけれども、絶対にこれは参入してもらわないと、これは設計上うまくいかないとも思うのです。まして、本当に塩尻の玄関口の、それこそ一番にいいところですよ。目立つところです。そういった面で、もう少し粘り強く交渉してもらって、もちろんそうなる、保留床を獲得する場合にはかなり有利にはなるかと思いますが、外観上からいって参入してもらわないと私は後悔するのではないかと思います。それからもうひとつ、派出所のところはどういうふうになりますか。

経済事業部長 前にこの特別委員会でもお話をさせていただきましたが、派出所は移転いたします。北側の公園の一角のほうに移転をいたしまして、ここはもともとJRの土地なものですから、JRのほうが何らかの形で有効活用されるというふうに聞いております。

太田茂実委員 何でもいいなりではなくて、やはり描いたこの夢を実現するわけだから、そういう組合に入らない、あるいはJRの土地だといっても、粘り強く交渉をして、そして駅前の活性化に対して一緒に進むべきだ

と私は思うのですけれども、そうしないと、後悔することが多いのではないかなと。現在そうなのだから。やはり思い切った交渉をしていかなくてはいけないのではないかと思うのですけれども、その思い聞かせてください。後悔する前に。

中心市街地活性化推進室長 今回の市街地開発事業のA街区、B街区、事業区域の都市計画決定という形になっておりますけれど、先ほど部長のほうからお話をした、この北側の一角の現在商業サービス施設が入っている部分につきましても、今回事業からは入れてはございませんけれども、将来的にこの辺もできるような形の含みの中で、今回の都市計画の手続きの中の高度利用地区という形の中では、市で受けていくには、このA Bだけの部分でなくてこの西側、それから右側の部分も含めた、この一角を含めた形の中で少し検討をしてみたいというような形で進めていきたいと思っています。

中村努委員 関連して、先ほど角地のところ、連携を強化していきたいという表現が、あいまいでよくわからないのですが、それは再開発組合の組合員になるということまで想定するということなのか、それは完全に無理ですよという話なのか、その辺と、あと、ここの再開発事業と駅前広場、公園整備について塩尻駅長は何も知らないのですよ。だから、JRとどういう、協議をした経過があったら教えてください。

経済事業部長 B街区のすぐ上のところでございますが、地権者の方とも複数回接触はしておりますけれども、現在のこの時点でここに入ってやるということについては、協議会の基本構想というか、段階としては、とりあえずそこは抜いて、ここでここをかけていきたい。それで、最終的に、太田委員もおっしゃったように、ここを含めた形でない、なかなか事業成立が難しいようなことであれば、それはまたその段階で考えていかなければいけないと思っておりますけれども、私先ほど言いましたのは、やはりこの絵をかいていく中で、B街区の上のところの一角については、やはり非常に大事なポイントであるので、将来的にはそこも駅広のほうから見える場所として大事なところなので、地権者の方に働きかけて、いいものにしていきたいということ調整して行くということです。ですから、再開発地区に入っていただくと、そういうことでは今は考えてはございません。

それから、駅長さんのお話が出まして、それにつきましては、私どものほうで最終的な打ち合わせというのはまだ、実は行ってないのですけれども、観光サイドのほうで駅の北側の公園のところ観光交流センターをつくりたいという、そういう中で、その辺のことについての情報は伝えてあります。したがって、今、駅の北側の公園の設計を進めておまして、それによって動線がどうなるか。この再開発計画もございませぬけれども、その辺が少しはかっているところがございませぬ。たたき台ができたところでJRさんとは協議をしていきたいと思っておりますので、今現在は、委員さんがおっしゃるとおり正式な協議としては行っておりませぬ。

中村努委員 やはり、一般市民や旅行者から見たら、駅と駅前広場というのは一体のものと見ますので、今の派出所の跡地をどうするかも含めて、緊密な連携をとって、いいものにしていただきたいと思います。

委員長 要望でいいですか。

中村努委員 はい。

石井新吾委員 今回のA街区、B街区ということで、予定どおりこういったような計画どおりでいった場合、しかも、全ての市、あるいは土地開発公社が持っている土地を売却したということでの収支というのは、どういふふうになるかわかりますか。

経済事業部長 市の持っている分の評価が、地区外へ出た場合にどのくらいの金額になるかというような意味

合いでしょうか。

石井新吾委員 要するに、平成24年度に工事が完了して一応、かたがつくと思うのですけれども、この予定でいけばね。その時点で、どの程度の収支になるのか。

経済事業部長 今現在、まだ基本構想の段階ですので、まだあらあらの計算しかしてないのですけれども、市の土地については一番大きいものですから、ひとつは、土地開発公社のほうで取得したものですね、これは1億5,000万円で取得をいたしました。それにプラス事務費が、公社で2年なり3年なり保有しますので、事務費がかかります。それは当然計算をして回収すると、これが基本でございます。それから、市のA街区のほうの土地は、平井さんのところを除いて約1,700平方メートルくらいだと思いますけれども、これは、相続税の路線価ですとか、ほかの公示価格とか、そういうものを参考にしまして土地の評価をいたしますので、もしこれが全部転出するということになると、その評価額に面積をかけた分が市のほうへ入ってまいります。ただ、こあ・しおじりとの借地権がございますので、それについては清算をしなければならないですけれども、そういう形で考えているということです。

ですから、具体的に今、A街区のほうは金額まではちょっと出してないのですが、路線価等はあると思うのですが、非常に細長い土地ですし、面積が大きいので、駅前とは言ってもそれほど高い値段は出ないのではないかと思います。ただ、当然、土地評価をしてやっていきますので、いわゆる売買事例に近いような形のものになってくると思います。

石井新吾委員 このB街区というのか、土地開発公社が持っている建物を壊すのは、これはその費用負担というのはどこがやるのですか。

経済事業部長 再開発事業全体の中で行いますので、施行者はあくまで再開発の、その時点では再開発組合になっていると思いますけれども、再開発組合が費用をかけて取り壊しを行います。その際に、先ほど言いました補償だとか、そういうものについては国の補助等が入りますので、相応の補助金が入るということになります。

石井新吾委員 要するに、市のほうで負担するようになるということですか。

経済事業部長 事業自体を、先ほどからも言っておりますけれども、ここに来るのは民間の再開発事業をやろうと思っておりますので、最終的にその費用を負担すると言いますか、そういう係った費用をできましたビルの保留床で全部まかないますので、国の補助金以外の分というのは民間がまかなうということになります。市のほうには、そこについて直接お金を出すとか、そういう性格のものではございません。

委員長 それでは、大体御質問等も出たようですので、次に移りたいと思いますけれど、よろしいですか。

〔「はい」の声あり〕

委員長 それでは、この件については説明を受けて理解をしたということにいたします。

市民交流センター周辺整備事業について

委員長 2番の市民交流センター周辺整備事業についてに移りたいと思います。説明を求めます。

中心市街地活性化推進室長 続きまして、市民交流センター周辺の進捗状況についてお願いをしたいと思います。お手元の資料No.2をごらんいただきたいと思います。大門中央通り市街地再開発事業の関係の連絡通路の整備工事でございます。それぞれ、上に平面図、下に横断図、それから右側に断面図という形にかいてあります

けれども、上の平面図でございます。左側が、今現在建設中の市民交流センターでございます。右側のほうがウィングロード、市営駐車場と大門ショッピングセンターがある部分でございます。そのこのところを連絡通路という形で接続する整備工事でございますけれども、延長が約40メートル、通路の幅、最大幅で約4.8メートルという形になります。この通路につきましては、市民交流センターの3階に接続をされる形になりますし、それから、市営駐車場につきましては、市営駐車場の3階のエレベーターホールのところにつきます。それから、大門ショッピングセンターのほうも3階のところへ接続されるわけですが、ただし、大門ショッピングセンターと市営駐車場のそれぞれ3階では2メートルぐらいの段差があります。そのような関係で、ショッピングセンターの3階に接続するに当たっては、その通路から階段で約2メートルぐらい上がってからショッピングセンターの3階に入ると、そして店内に入って行くという形になります。

通路の断面図でございますけれども、右側に断面図がございますが、六角形でできておりまして、左右側面上部が開放されている状況でございます。それから、側面、左右の天井、それから中央天井につきましては、それぞれ二重ガラス、またはスチールパネル等ででき上がる形になります。

それから、橋脚の関係で通路を設置するに当たって、3基の橋脚が必要になります。まず、市民交流センター側ということで、県道部分から外れる、これは交流センターの敷地内に入りますけれども、そちらのほうへ1基。それから、ちょうど真ん中の橋脚になりますが、こちらは県道を越えて、今タクシー乗り場の部分の電話ボックスがある辺りになりますが、そちらのほうへ橋脚が1基。それから、あと市営駐車場のわきのところに橋脚が1基、計3基の橋脚ができる計画でございます。

基礎につきましては、2メートル50センチの円形という形の中で、深さが約8メートルのシートベンという形の基礎になります。

この通路の、それぞれの交流センター、ショッピングセンター、エレベーターホールへの接続部分ですが、交流センターにつきましては、両側開閉式の扉で、幅が1.8メートルで出入りできるような形になります。それから、市営駐車場のエレベーターホールにはフラットで接続されますが、こちらのほうも両開きの開閉ドアということで、幅が1.6メートルになります。ただし、ショッピングセンターの3階の階段のボックスへ入って行く部分につきましては、片開きの扉になりまして、幅が0.8メートルの開閉式の扉で店内に入って行くという形になります。

現在の進捗状況でございます。この通路の建設に当たりまして、当初、平成18年度に建築物という形の中で協議を行ってきてございます。平成20年12月に建築許可申請を上げさせていただいてございます。それとあわせまして、県道の上ということで、平成21年、今年の1月になりますけれども、県道の占用許可申請を県のほうに上げさせていただきました。しかしながら、県のほうの判断の中で、占用許可は非常に厳しいという状況の中で、なかなか難しいという判断を下されました。このような中で、この4月になりますけれども、市道という形であれば、県道との交差協議によってこの建設も対応が可能であるということで、県のほうの指示をいただいている状況でございます。そうなりますと、建築確認はあえて必要ないという県の建築管理課との協議の中で決めさせていただいたものでございます。そして、現在、市道と県道との交差協議という形の中で、県のほうへ書類を上げさせてもらって、この8月5日付をもって県のほうから交差協議の許可が下りる状況になっている状況でございます。なお、市道という形をお願いしてございますので、今9月議会のほうに市道認定の議案と

いう形の中で上程させて御審議いただく形になっておりますので、よろしくお願いをしたいと思います。

今後につきましてですけれども、この工事の発注時期でございますが、9月に業者選定審査会上げさせてもらいまして、10月ごろ工事発注という形にもっていきたいというふうに考えておりますので、よろしくお願いをしたいと思います。

なお、工事の工期につきましては、3月末という形になりますが、市民交流センターとの接続部分等がございますので、そちらのほうの工事の進捗具合にあわせて工期が延びる場合も考えられますので、よろしくお願いをしたいと思います。

お手元の資料No.3のほうをごらんいただきたいと思っております。市民交流センター周辺の駐車場の関係になります。市民交流センター駐車場、北側と西側のほうに平面の駐車場を予定しております。北側の駐車場でございますが、上が北側になりますけれども、右側のところにあります。面積が約390平方メートルということで、駐車台数につきましては12台を計画しております。北側のほうから入って、下の南側のほうへ抜けていくような形で出入りを考えております。それから、西側のほうの駐車場になります。交流センターの西側の駐車場ですが、こちらのほうが約1,240平方メートルということで、駐車台数につきましては37台を計画しております。この駐車場の配置の中の左側のほうに小さい区画がございますが、これは軽自動車用でございますが、それから配置の下側のほう、白枠でくくってある部分が身障者用ということで3台設けるようになっております。駐車枠、それから駐車場の駐車枠は緑化舗装をして、通常の車の通路部分につきましては黒舗装を、今、考えているところでございます。そして、駐車場の使用料でございますけれども、そちらにつきましては無料という形でさせていただきます。駐車場の管理等を考える中で、交流センターの利用時間にあわせた形で開閉をしていきたいということで、開閉に当たりましては、市役所の北側の駐車場にもございますけれども、可動式のパイプゲートを設けることによって、そういった管理をしていきたいというものでございますので、よろしくお願いをしたいと思います。

今後につきましてでございますが、それぞれ駐車場の工事発注という形になります。10月前には、両方とも工事のほうを発注していこうというふうに思っておりますので、よろしくお願いをしたいと思います。

それから、お手元の資料No.4になります。電線共同溝整備工事及び道路整備工事の図面でございます。この図面の右側のほうが北側、市役所側になります。それから、左側のほうが南側ということでヨーカ堂寄りになります。市民交流センターの東側に接する市道部分でございますけれども、下のほうの引き出し線の部分になりますけれども、この部分の電線共同溝及び道路整備。それから、市民交流センターの北側に接する部分の中村屋のほうへ抜けていく市道でございますが、こちらのほうの部分の、それぞれ電線共同溝、道路整備工事でございます。電線共同溝整備工事ということで地下埋設になりますけれども、お手元の図面の右下にA路線という形で断面がかいてありますけれども、この上の部分でございますが、こちらに埋設の状況がかかれてございます。左側に小さい4つの丸がございますが、こちらが中電に係る部分のケーブルが入る予定です。それから、右側の大きな部分につきましては、NTT、それから中部テレコム、テレビ松本、それから情報回線の光ケーブル、それから道路管理者に伴うケーブルが入る予定になっております。

それから、道路整備工事の関係でございますけれども、通常の道路舗装と違いまして、それぞれインターロッキング及び石張りの道路整備という形で考えています。市民交流センターのこの東側に接する部分の下側の下線

が、下のほうの下線、引き出し線が出ている部分の道路ですが、こちらのほうにつきまして道路の片側の反面を石張り、インターロッキング。それから交差点部分につきましては、石張り風の舗装を考えております。それから、市民交流センターの北側に接する部分は、全面インターロッキングの舗装を、今、考えているところでございますのでよろしくお願いをしたいと思います。こちらのほうの工事発注につきましても、この10月に発注をしていきたいということで、ただ、この電線共同溝及び道路整備工事につきましては、先ほどの駐車場の北側の駐車場、12台という駐車場とあわせて一体的な整備ということの中で、同じ工事内容の中で発注をしていきたいと思っています。駐車場西側につきましては、別途、工期で発注していきたいというふうに考えているところでございますので、よろしくお願いをしたいと思います。現在の市民交流センター周辺の整備状況、進捗状況をお話しさせていただきました。よろしくお願います。

委員長 ありがとうございます。それでは、ただいま、市民交流センター周辺の事業の進捗状況等について御説明いただきました。

五味東條委員 今、聞き間違えたか知らないけれど、確認、建設確認はいらないということをしていましたか、橋について。

中心市街地活性化推進室長 先ほどの経過の中で、当初建築物という扱いの中で確認申請が必要と申しましたが、それとあわせて道路占用という形で出させていただきましたが、占用許可が非常に厳しいと。県のほうの指導、判断の中で、市道であれば県道との交差協議でいいよと、架設にできるよということになったということで、建築物ではなくて、市道という形の扱いになったものですから、建築確認はなくていいよという形の中で、建築管理課のほうと協議をさせていただいたものです。

五味東條委員 そうすると、耐震構造などの調査をしましたですね、今までに。その辺はどういう形になるわけですか。

経済事業部長 少し経過を整理させていただきますけれども、もともとこの建物というか、連絡通路は、皆さんに提案した時からそうなのですけれども、上空につくるものなので、そして屋根も付いているので、きちんとした建築上の安全を確保していただきたいということで、当然ですけれどもお話がございまして、それで、ヨーカ堂さんとの接続、市民交流センターの接続があるということで、ずっと県と協議をさせていただきました。したがって、私たちのほうで発注する立場といたしましては、そういうありとあらゆるチェックを済ませてここまで来ておりますので、そういうことではより安全なものになっていると言いますか、そういう形で今まで進めてきておりますので、最終的には、交差協議という形での終了の予定になっておりますけれども、より安全なものができるということで考えております。

五味東條委員 より安全なものだということなのだけれど、建築確認をしなれば、耐震構造がいらなかったということですね。

経済事業部長 県のほうと協議する中で、交差協議があっても、全く同じ書類が要求されております。したがって、県のほうには、ありとあらゆるそういう書類が出ておりますので、それは必要な書類だと言われておりますので、御理解をお願いいたします。

五味東條委員 原則的に、今まで、要するに建物の一部ということで建築確認という形だけれど、建物の一部ということでやってきたわけでしょう。で、イトーヨーカ堂との耐震のことも、耐震でお金をかけて調べてもら

ったわけだ。そういうものが、要するに、建築確認が必要ではないというならば、それも必要ではなかったわけでしょう。

経済事業部長 ヨーカ堂さんのほうから、建物とショッピングセンターのほうの境のところから一部張り出して工事をやっておりますので、全く同じ耐震のチェックも必要であるということで、ちょうど今、それを使って出しております。ですから、その分は、一部ではあります確認申請が必要な部分もございます。そういうことです。その当時やったものが無駄になっているとか、そういうことはございません。

五味東條委員 わかったような、わからないような。

中村努委員 今の件で、建築物ではなくて市道になったというのは、今、初めて聞いたのですけれど、一番今の説明の中で引っかかったのは、県道の占用と許可だという話も初めて聞いて、その上で、より安全性を確保するために市営駐車場の耐震審査もしなければいけないというのなら、話はわかるのですけれども。最初の説明では、建築物であり、建築確認をとるために、こちらのほうの耐震診断をしなければいけないという説明でずうと来たから、きょう初めて聞いて、正直、びっくりしているのですよ。県がなぜそういうちぐはぐな対応になったのか、少し教えてもらえますか。

経済事業部長 県の対応について、私は県の職員ではございませんのであれなのですが、一応またがっている部署は、住宅の建築確認を担当する部署と、それからもうひとつは、道路の占用を許可する部署、両方がございます。両方、私たちは行きまして、今現在もそうなのですけれども、そういう形でやっているのですけれども、県の中でもやはり、情報の不足、意思の疎通と言いますか、なかなか、私たちから見ると、少し疎通がない部分がいっぱいあったのではないかなと。私たちから見ると、そういうことは注文したこともございます。もともと、県道の上を、いろいろ結果的にわかってきたことなのですけれども、岡谷市さんでも、東急のビルがございますけれども、あそこから反対側のほうへ、旧東急ですから、今イルフプラザですか。イルフプラザから反対側に立体駐車場がございますが、あそこを2階のところで空中で渡している同じ連絡通路がございます。あれは、下が県道になっておりますけれども、あれも全く最終的には同じ形で、上を市道認定をして許可を下したという、そういう経過があるのだということで話がございまして、そのような形で、いろいろな協議はしてきたのだけれども、最終的には申請をしてくださいという形で収まったということでございます。先ほど言いましたけれども、その中で一部ヨーカ堂のほうからは、建築物としての扱いでまだ図面を求められておりますので、その辺の耐震診断の書類も全部ワンセットで一緒に出しておりますので、その間のものが無駄になったとか、そういうことではございませんので、その辺は御理解をいただきたいと思います。

委員長 それでは、議事進行についておはかりをいたしますが、実は、午後3時から地域開発特別委員会が予定されているために、少し長くなりそうなので5分くらい休憩をとりたいのですが、そうすると、時間がなくなってしまうそうですので、続けてやりたいと思いますが、よろしいでしょうか。

事務局長 向こうは午後3時半で、場所は第一委員会室ですので、ここはダブっていませんので。

委員長 そうということで、続けますか。

森川雄三委員 トイレへ行ってきていいですか。

委員長 では、5分、午後2時30分まで休憩をいたします。

午後2時23分 休憩

委員長 それでは、おそろいですので、再開をいたしたいと思います。ただいまの御見解に対する質問等、ございましたらお願いいたします。

太田茂実委員 構造的なチェックはどこでやるわけですか。構造チェックはどこでやるの。

経済事業部長 今の交差協議に出す書類の中に、全部、構造計算書からそういうものを全部付けておりますので、そこでチェックされると思います。交差協議ですが、県道と交差する、県道の上にそういうものができるということですので、その中で、橋脚の構造計算、それから上の構造計算、そういうものを全部、打ち合わせの時にやっておりますけれども、そういうものを全部、今までも協議して来まし、チェックを受けております。それを今出しています。

太田茂実委員 それは建築管理課になるわけですか。

経済事業部長 それは、今、道路管理課のほうで最終的には、占用と言いますか、県道を管理する立場のほうのチェックを受けております。

柴田博委員 No.3の駐車場の関係ですけれども、北側も西側もそれぞれそうなのですけれども、これは土地を所有されている方から買うのだと思うのですけれども、その方たちは、そこでやっていた事業なりはどうされたのか。ほかへ移ってやるのか、やめたのか、その辺はどうですか。

中心市街地活性化推進室長 北側の駐車場につきましては、既に契約というか、了解を得ていますけれども、西側の、今カワカミ弁当屋さんの主な敷地になっている部分でございますけれども、こちらのほうについて、今、一応代替地という形の中で、塩尻駅前の近くの一部を代替地という形で話を進めているところであります。ただ、代替先も一部、地権者との交渉の中で、まだ単価的な折り合いがつかない部分がございますので、それはもう、およそここで決まりかけてきていますので、それさえ済めば、一応、カワカミ弁当屋さんはこちらのほうでまた営業していきたいということで、2月頃からやっていきたいということもありますので、こちらは収用してすぐにやりたいということがございますので、一応年内にはこちらのほうを撤去して、向こうのほうへ移って営業という形で今、考えているところです。

柴田博委員 それは、土地開発公社とかが入って、そういう事務とかをやるわけですか。

中心市街地活性化推進室長 一応市のほうで進めていますけれども、代替契約につきましてはカワカミさんと代替地先と市と、三者契約を結ばさせていただいて、補償費等の契約につきましては、市のほうから代替先のほうへお支払いするという形をとります。

石井新吾委員 毎回この委員会、委員からも質問が出ているのですけれども、きょうもある人からイトーヨーカ堂の撤退問題について電話がかかってきまして、こういった話もちょうくちよく市民から聞いているわけなのですけれども、経済的に不安定な中でいろいろな不安な要素があって、アップルランドが高出に建っているというような状況もあったりして、市民の中で、どこから話が出るのかわかりませんが、そういった不安視している状況があることはわかっていると思うのですけれども、こういったことが出ること自体もいけないと思うし、また交流センターの完成が7月以降というようなことで、またこれも不安要素が出ていると思うのですけれども、そういった中で現在のイトーヨーカ堂の現況を少し教えてもらいたいのですが。

経済事業部長 以前でもお話をしたかと思えます。今委員さんがおっしゃるように、いろいろなうわさは私たちのほうにも伝わってきておりまして、そういうことはうわさとしては聞いているのですけれども、具体的な事実ということについては、うちは、なんと申しますか、いついつのようだというところについては承知をしている段階ではございません。前にもお話ししたかと思うのですけれども、基本的にイトーヨーカ堂とアップルランドさんが、あのビルと土地を設けております。民間の所有のものでございますので、あとそれに一部、地元の地権者の方が当然入っているのですけれども、そういう状態であるということですね、ひとつですね。それを、実際に営業もこのような形で、イトーヨーカ堂さんとアップルランドさんがやっているわけです。ですから、今の段階で向こうから何らかの表明とか、そういうものがいっさい市のほうに正式なものが何もない段階で、現に営業している当事者やほかのスーパーでも、下のアップルさんもございますし、そういうこともあります。ほかのテナントの方もございますので、そういう人たちに影響を与えるおそれがありますので、市の立場として、向こうから何も正式に言ってきていないものに対して、進退云々について、市としてコメントすることというのは難しいというのですか、できないというのが基本的な考え方でございます。

前にもお話ししたしましたが、本年の2月にヨーカ堂さんについては向こうの既存店管理室の室長さんが来庁いたしました。始まって以来の非常に経営が、塩尻だけの話ではなくて、全国的に厳しくて赤字に転落する状況であるということで、不採算店舗の抜本的な構造改革を行いたいという意思表示はあったのですけれども。それでは、具体的にいつ、どういう形で、どういうふうになるかということについては、まだ正式なものはいっさいございません。ですから、その後、うちは、4月になりまして、市長も向こうの本社に訪問して要請活動を行っておりますけれども、ただ、向こうの返事というのは、その段階でも非常に厳しい状況であるのは変わらないということでございます。

今、アップルさんの話も出ましたけれども、アップルさんのほうは、高出のところにお店を出したいということとを新聞で、7月のはじめに公表されております。その時に、一番町にある塩尻店についても触れておられまして、社長さんの立場として、それについては、駅周辺にスーパーがなく、住民が不便になるとして、存続する方向で検討したいということとをきちんと表明されております。ただ、それについては、いろいろな、今、管理経費が相当かかっているということとを、向こうは言っております。それについて、私どものほうとアップルさんの上層部の方とも接触をして、その点については打ち合わせをしておりますけれども、向こうのほうからは、管理経費が多額な部分があるので、それについて何か協力してもらえないかということとを、向こうから要請というか、要望ですね、そういう話は一部ございます。その一例としましては、例えば駐車場の経費とか、そういうものでございますけれど。

そういう状況で、ヨーカ堂のほうにつきましては、先ほど言いました、皆さんが言いました部分が、どうしても基本的な部分でございますので、向こうが公に何も言ってこないことについて行政の立場でそれをコメントすること自体ができない状況であります。ですから、向こうの動きをじっと、うちも注視しながら、本当で言えば、大部分を所有していますので、もし何かあるということであれば、所有している方がどうするというところを、向こうから提案してくるべきだと思っているのですけれども、本当は、それが手順であると思っておりますけれども、現在は、向こうの動きを見ながら、接触を切らさないようにしているいろいろな情報収集をしていく。いろいろな対応策についても検討はしているというのが、現時点の段階でございます。

石井新吾委員 きょうの電話をしてきた方の情報が定かかはわかりませんが、従業員に解雇通告が出されて、2月に撤退するというような、そのような話を聞いた時にびっくりして、私もそのような話を聞いたこともなかったものですから、撤退ということになれば、事前に塩尻市のほうに連絡は、撤退の決定を出す前に、塩尻市のほうにはそういった通知をしてくるようにはなっているわけですか。

経済事業部長 今までこのような抜本的に厳しいという状況になる前から、毎年、御訪問したり、定期的に向こうは1年に1回は必ず来たという形の中で、そういう関係は築いてきております。今回も、2月に来た以降も、前には当然ですが頻繁に接触しておりまして、そういうことになる場合には、必ず事前に市のほうに何らかの公式な通知なり、そういうものをしていただけると、そういうふうになっておりますので、その辺は間違いなくこちらのほうに何らかの、そういうふうになった場合は、そういう話があると。

石井新吾委員 要するに、新聞報道がある前に、市のほうにはきちんと連絡が来るというような形ですね。

経済事業部長 そのとおりでございます。

委員長 ほかにございますか。

中原巳年男委員 今、アップルランドの駐車場云々という話もあったのですが、平面駐車場は無料で、立体のほうを使うと、交流センターへいった場合、有料ですね。その辺はどのようにお考えですか。

経済事業部長 今、立体駐車場のほうは入るところでカードを取りまして、店の中で買い物をしますと3時間までは、例えばアップルさんとかイトーヨーカ堂さんのリーダーと言いますが、それを通して判子が押されて、そうしますと3時間まで無料という、そういう形をとっております。今度、交流センターのほうに来る方というのも、当然、この平面駐車場では足りないわけで、相当数が立体駐車場へ行きますので、その場合は、交流センターのほうに同じようなリーダーを置いて、それを通すと、時間制限を何時間にするかというのはこれからだと思っておりますけれども、その間については無料になると。そういうお客さんの立場からすれば、そういう扱いにしてやっていきたいと思っております。

中原巳年男委員 たぶんそういうことだと思うのですが、そうなった場合に、今度、市営駐車場の維持管理、料金収入、その辺についてかなり大きな支障が出るかと思うのですが、その辺はある程度考えておられるのか、どうなのか。

経済事業部長 その辺が、今、最終のこれから詰めをしていかなければいけないのですが、実は、あと3年半ですが、市営立体駐車場の借金が残っておりまして、平成21年度まで返しますと、毎年4,000万円ぐらいずつ返していつているのですけれど、後1億円ぐらいで借金は終ると聞いています。そうなりますと、本当にいわゆる純粋な管理費ということになってくるのですけれども、来年オープンしますと、いろいろな考え方があって、お店のほうでも何でも、交流センターへ来ればみんな無料だからと、そうやってやられれば、駐車場の収入が減になるということも想定はされます。そういう場合には、駐車場会計は一応独立した採算の会計でやっておりますので、交流センターのほうで使用するの是一般市民の方で、交流センターは市の施設ですから、市の一般会計から何らかの形で特別会計のほうへ手当てをしていくということは検討していかなければならないと思いません。

委員長 ほかにございますか。

石井新吾委員 前にも質問したと思うのですが、交流センター完成後、1、2年くらいの間には、視察等々

の関係で大勢の方が来られると思うのですけれども、おそらく、大型バスで来る方もいるかと思うのですけれども、今、駐車場の問題をやっているのですけれども、そういったバスの発着と、それからそのバスの駐車場については、どのように考えておられますか。

経済事業部長 実は、このすぐ近くにそういう大型バスを停めるようなところがあって、そこでゆっくり降りてできればいいのですけれども、今のところ、スペース的にもこういう街中ですので、そういうところは無理ですということがひとつあります。今、交流センターの前に、例えば横付けしてそこで降りていただいて、大型バスについては別のところで、やはり停めていただいて、またその時間で来ていただく。そういうような形をとっていただくしか、現実的にはないかなと。大型バスについてはそのように。

石井新吾委員 駐車場のほうは、周辺の平面駐車場にというわけにはいかないと思うのですけれども、そのほか遠いところになるのですか。

経済事業部長 駅の駅広の一番広い道沿いのところ、あそこに大型バスが8台ないし10台停まるスペースがございます。それから、もうひとつは、まだこれから検討なのですけれども、市営立体駐車場の西側のところに市道がありますので、あそこに一時的に停めることが可能かどうかです。その辺は少しまた今後、検討はしていきたいと。

石井新吾委員 その点、良く検討しておいてください。

委員長 それでは、2番については説明を受けたということで処理をしたいと思います。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

その他

委員長 3番、その他に入りますが、その他。

中心市街地活性化推進室長 お手元の資料の5番になるかと思います。塩尻まちづくり株式会社についてということで経過報告をさせていただきたいと思います。一応、この案件につきましては、先月の7月14日の特別委員会、それから7月28日の全員協議会のほうへ報告をさせてきた部分でございますけれども、その後、本日に至るまでの経過がございますので、その辺も含めてお話をさせていただきたいと思います。

まず1番、趣旨ということでございますけれども、6月30日にまちづくり会社のほうで取締役全員が退任をしたということの中で、中心市街地活性化協議会のほうへ、その調整を一任されたということで、7月9日にその協議会を開催させていただいて、まちづくり会社の実状を確認するため、その中で調査部会を組織して調査した中で今後を考えるということになりました。そして、8月4日に塩尻まちづくり株式会社役員から聞き取り調査、事業経過及び決算状況等でございますが、それを行いまして、その調査結果を中心市街地活性化協議会へ、一昨日開催しましたけれど、そちらのほうへ報告がされましたので、報告するものでございます。

2番の経過報告です。7月9日、第3回中心市街地活性化協議会を開催させていただきました。この中で、まちづくり会社は必要な組織であるということ、それから、会社の再生は、商工会議所が主導権を握って導いてほしい、会議所に協力を要請し、また会議所としても持ち帰って検討するという内容でした。それから、会議所が参画するためには、前段として現在のまちづくり会社の経営状況等を調査し、その後どのような形のまちづくり会社にしていくのかを協議、検討するための部会を立ち上げることが必要であるという意見があって、早急に部

会を立ち上げることにいたしました。メンバーにつきましては、商工会議所及び市が中心となるという内容でございました。

その後、7月10日、翌日ですけれども、商工会議所のほうへ再構築に向けての協力要請を文書で、会長名で出させていただきます。この中の内容が、まちづくり会社の再構築には商工会議所の協力が必要不可欠なため検討作業に主体的に取り組んでいただきたい。また、部会のメンバーに会議所として参加をしていただきたいと、そういう内容でございました。

それから、7月23日、第1回の中心市街地活性化調査研究部会、調査研究部会という名前を立ち上げましたけれども、それを開催させていただきました。メンバーにつきましては、商工会議所の監事の堀川監事、それから那須総務課長、それから市のほうから藤森経済事業部長、大和活性化室長、それから振興公社のほうから米窪理事長、以上5人でメンバーを組織いたしました。部会の名称は、中心市街地活性化調査研究部会ということでございます。任務につきましては、まちづくり株式会社の経営状況を調査、把握し、再生に向けての判断するための資料を作成して協議会へ報告すること。調査内容は、財務状況、事業経過、出資の状況などとし、取締役等から資料の開示を求めることとしたという内容で部会を行っております。

それに基づきまして、8月4日に塩尻まちづくり株式会社のほうへ、調査を実施にお伺いいたしました。部会員5人によって役員から聞き取り調査と、決算書類等の調査を行っております。

それから8月11日、この調査結果を基に第2回の中心市街地活性化調査研究部会を開催して、調査結果のとりまとめを行い、報告書を作成してございます。また、中心市街地のまちづくりを推進する各主体の役割につきましても、この部会の中で再確認をさせていただいたものでございます。

その後、8月24日、一昨日になりますけれども、第4回の中心市街地活性化協議会を開催させていただきました。結論といたしまして、商工会議所及び市に対して、会社再生へ向けた強力な指導、支援をお願いする要請書を提出することということで、この協議会は結論を出させていただいたものでございます。

お手元の資料のほう、もう1枚、別紙という形でございます。その時の協議会のまとめを書いてございます。まず1番ということで、塩尻まちづくり株式会社は、平成20年3月に投資者45名、資本金1,555万円で市民の期待を受けて設立してございます。その後、同年5月に市から500万円の出資を受けて資本を増額し、現在は2,055万円の資本金となっているということです。当協議会、活性化協議会ですが、昨年5月になります、第2回の協議会を開催しまして、当社に対してとありますが、これはまちづくり会社に対してということで、今後の事業を推進していく上での問題点を指摘し、これを改善するために、法に定められた特定会社として、中心市街地活性化法の精神にのっとり、地域社会に広く賛同者を求め、商工会議所等の組織的出資による資本の増強や、まちづくり活動に対応できる人材の確保などの要請を行いました。

したがって、まちづくり会社からの提案事業の協議はこれの実現を前提としたもので、このことは、塩尻市中心市街地活性化基本計画の認定に際しても、国に対する当協議会の意見にも申し述べてあるというものでございます。

しかしながら、事態が改善されず、今日の事態に至ったことはまことに残念であり、当事者の責任は重大でありますということでございます。

2つ目として、しかし、平成20年11月に内閣総理大臣から認定を受けた市街地活性化基本計画には、法に

よる特定会社であるまちづくり会社が担っていかなければならない空き店舗の再生など、いくつかの事業が予定されております。商業、商店街の活性化を担う重要な使命を持った組織的な活動が停止状態のまま推移すれば、本市中心市街地活性化の実現に重大な支障となりかねない。また、当まちづくり会社の多くの株主は、まちづくりに賛同し、参画するために出資したもので、このままの状況が続けば、まちづくりに対するこれらの住民の熱意に水を差すことも懸念されます。

したがって、まちづくり会社を再生することについて、関係の皆さまの一層の御尽力をお願いするとともに、協議会の一致した意見として、行政及び商工会議所の強力な指導、支援を要請しますということでございます。

まちづくり会社の役員が不在という異常な事態の中で、当活性化協議会が今後の方向を協議していくことには、いささか議論のあるところではありますが、今後のまちづくりを進めていくうえで重大な支障が生じる恐れがあることから、上記のような結論といたしましたので、関係者の皆さまの御理解をお願いしたい次第でございますということで、商工会議所及び市のほうへ要請書を出させていただくことになりました。

要請書の内容については、協議会の総意ということの中で、まちづくり組織の再生に向けた取り組みを要請していきたいということでございます。特定会社としてのまちづくり会社、これにつきましてはどうしても市街地活性化のためには必要不可欠な組織であるということで、指導的な立場で商工会議所もお力添えをいただきたいということ、それから、再生後の組織につきましては、十分な力が発揮できるように、組織体制の構築及び人材の派遣、それから資本の充実等について会議所の御尽力をいただきたいという形の中で、商工会議所のほうへ要請書を本日の午前中、昼前になりますが、協議会の会長と私とで会議所のほうへ提出をさせていただきましたので、よろしくをお願いをしたいと思います。今までの経過はそのようなところでございますので、よろしく願いいたします。

委員長 ただいまお聞きのような報告がございました。この点について御質問等あればお出しをいただきたいと思いますが。

永田公由委員 前の会議の時に、確か会社のほうでは、協議会のほうで取締役の選任とか、再生に向けての取り組みをしてほしいということだったというふうに聞いていますが、これを見ると、協議会が、結局、会議所と市に丸投げしてきたような感じがするのだけれど、その辺はどのようなのですか。

経済事業部長 第1回の協議会の時にも議論になったわけですが、その段階で、会議所に動いていただかないと、やはり今回のものは最終的にきちんとしたものになっていかなければいけないということがわかってまいりましたので、その辺について、まずは、活性化協議会として会議所に働きかけをしていきますというのが、今回の段階でございます。したがって、一昨日の会議の後、後取材で会議所の方が答えておられまして、それが一部報道に載っておりますけれども、会議所としてもなかなかそのこと自体に踏み切れないで、機関決定できないでいるということが、そういう状況が会議の中でも発言として出てまいりましたので、今は、活性化協議会としても丸投げということではなくて、まずはそのことをやっというということで、その段階になりましたら当然そういう調整についても、かかわる場面が出てくる可能性もあります。それはわかりませんが、一応そのような状況でございますので、御理解をいただきたいと。

永田公由委員 もう1つ。部長の話ということで、市から取締役を出すということも検討していかなければいけないというような新聞記事があったのですけれど、その辺の発言の真意というのは、どこにあるのですか。

経済事業部長 基本的に、前々から言っておりますけれども、基本の再開発事業があって、それを結ぶ部分の商店街の再生ということ、民間の部分を中心にやっていただくのがまちづくり会社ですという話をしています。したがって、民間主導でやはり動いていただかなければいけないのですけれども、私が言った真意は、そういう時に、市は大株主ですので、いわゆる取締役として入ったほうが良いのか、悪いのかという、その判断は2つあると思うのです。入ったほうがうまく回る場合と、逆に、役所の人丸抱えでそういう会社に入ってやれば、その人間の硬い頭で民間のことができるわけではありませんので、逆にブレーキになることもありますので、そういういろいろな条件を整えれば、整って市のほうが入ったほうが良いということであれば、取締役に入ることも検討したいということでお話をしたまででございます。市が会社を実質的に担っていくとか、そういう趣旨の発言ではございません。基本は、まずは民間の力を使った会社にしていただきたい。その場合に、市が取締役等で入る場合には、条件が整ったり、そういうことのほうがより好ましいということであれば、そういうことも検討したいと、そういう発言をしたつもりでございます。

永田公由委員 すると、今の状況というのは、商工会議所からの返事待ち。商工会議所からの返答を待って、動き出すという理解でいいですか。

経済事業部長 会頭さんにそういう文書が行っておりますので、この間の段階では、なかなかまだ機関決定まで至っていないと、そういう全体の常議員会という会議で、機関決定する会議があるそうですけれども、そこが、まだまだ認識がなくてできてないということでございますので、まずその辺をやっていただいて、それについては市のほうからも、一緒に市も文書ももらっていますので、いろいろな場面で説明に、いわゆる全体の計画作りの立場で説明に行くこともいいですし、そういうことをこの間もお話してありますので、向こう待ちと言いますが、そういうことについても事前に調整を図りながら向こうと連携してやっていきたいというのが、今の段階でございます。ただ、やはり会議所としての全体としての意思決定は、どこかできちんとしていただかなければいけないということでございます。

森川雄三委員 出資者45人というわけですが、この皆さん方が、いわゆる自分の権利をもって、これからも100%続けていきたいという意味というものは確認をされておられるのか。その点はいかがなものですか。

経済事業部長 6月30日の株主総会の段階でございますけれども、その時に、退任はするのだけれども、加藤社長の言葉を借りれば、私を含めた出資した多くの仲間はまちづくりについては何とかしたいと思っている、その思いは変わらないということで、加藤社長のほうから代弁ですけれども、そういう発言が出ております。ですから、経営陣としては、自分としては少し力が足りなかったのかもしれないですが、そういう気持ちはみんなもっているのです、ぜひいい形でこの会社が再生するということを願っているということでございますので、そのことについての意識は、皆さんもっていると思います。

森川雄三委員 仄間でいけないのだけれども、中には、ひどい赤字と言いますが、株券の価値がなくなる前に一たん清算してしまったほうが良いではないかというような意見もあるというようなことも、聞こえてくる場面もあるのです。

あと、もう1点は、会議所自身が、受けるには、要は1回清算をしてきれいにした上でないと受けないのではないかというようなお話も一部聞いている。やはりこれも仄聞ですので、これが本当かどうかはちょっとわから

ないのですが、そこら辺も聞こえてくるといった中で、こういうように協議会のほうでお出したということは、逆に、市がうんと責任を持てと、市が責任を持ってくれたら商工会議所もやりますよというふうに、つつい取れてしまうような場面も見える。その点はいかがですか。

経済事業部長 市のほうが責任を持てよということの、この間の会議のまとめではございませんで、報道の読み方によってはそのようにとれる部分もあるのですが、一応小松会長のほうの意思は、まずは今の会社を、塩尻まちづくり株式会社という今の会社があるわけですね。それをどうこうするという議論ではなくて、このまことに本当にまちづくり会社、いわゆるまちづくりを推進するための民間の会社というものがどうかということ、まずきちんとみんな、協議会のメンバーは一応そこで共有いたしました。それを、会議所としてそれをまず、本当に認識してもらいたいと。そこから議論を始めてもらいたいということが発言でございましたので、まずそこがスタートだというふうに言っておりました。

ですから、会長の頭の中もほかの委員の方も、基本的には民間の事業をやっていくところだから、市がそれを背負ってやっていくとか、そういうふうな形ではとっておりません。会議所はそれを受けて、まず今言った部分の認識ができれば、その後、民間の部門を担うまちづくり会社というものを再構築するのに、前にも私、話したけれど、方法はたぶん2つか3つくらいあると思うのですが、今の塩尻まちづくり株式会社を株主の意見を再確認して、もう1回増資しながら再生するという方法。また、そうではなくて、もう1個違う会社を作ってそちらに吸収合併するという方法。それから、全く新しい会社を作って、今のものは清算してしまうという、そのくらい、方法はあくまで3つくらいあると思います。それについては、二の次ではないかという発言が、会長のほうからもございました。それは手段であるから、それは後ろにとれば良いのであって、まず本当にそういうことをやること自体が必要なのかどうかということ、きちんと会議所としても議論していただきたいと。そういうことでまとまっておりますので、今のところ、市のほうに全部負つかぶせが来ているとか、そういう状況ではございません。

森川雄三委員 要は、民間でやるということが基本だと思うのだけれども、もし本当にそうであるのなら、初めの出だしに、やはり会議所自身が携わっていなかったということに、ひとつとして問題があったと思うのです。それがいまだに尾を引いて引きずってきているという場面があるのではなからうかと思うのです。だから、一たん、これも清算するような思いで、新たな形で、私は作ったほうがいいのではないかと思うのです。これは意見です。

委員長 では、意見ということでよろしいですか。

森川雄三委員 はい。

石井新吾委員 まちづくり会社というのは、大門商店街を、市街地を活性化するためには必要な組織かどうかということなのですが、これは誰しもがわかっていて、出資をされた方々もそのことはわかっていると。ところが、その中心になってやっていこうという人がいないということが、今回のまちづくり会社が破綻したことだと思うのですが、今回、商工会議所、前は入っていなかったわけですが、入っていなかったから駄目だったのだというような話もありますけれども、では、商工会議所がまちづくり会社の中心を担ってやって行ってくれば、大門商店街市街地の活性化に必ずつながると思っておりますか。

私は、委員になって2年で、何カ所か市街地が活性化した事例を、現地を見たり、あるいはネットで調べたり

してみたのですけれども、そういった人材があるところだけですよね。私は、今やっている市のやり方というのは、商工会議所というのは、その前に前の会頭がいましたけれども、長い間やっておられましたけれども、その当時は商工会議所がリーダーシップをとって大門の商店街を何とかしなければならぬということでやってきたはずですよ。それなのに、シャッター街になってしまった。それで、最後のあれで交流センターを建てるということで、それを起爆剤にどうのこうのということで、交流センターという話が持ち上がったと思うのですけれども、私はそのことに対して反発をしまして、反対運動をしてきました。また、その後にはまちづくり会社も作って、新しい人たちが出てきて活性化するのだと、そういう意気込みがある、そういった会社が、私はできてくれると信じておりましたから、交流センターはきちんと立派に建てて、私はこの大門が好きですから、活性化することに対して非常に前進かなと思っていたわけなのですけれども、こういった商工会議所のようなところにあて職的なものでやって、果たして活性化につながるかは、私は思いません。市民の方も言っています。ただ体裁だけ整えるということではなくて、そういった人材をほかに、私は、大門商店街だけでなく、あの地域の人たちでなくてもいい、塩尻市内の人でなくてもいい、何かやってくれる人を探すほうが先決ではないですか。手を挙げてきてくれれば良いのですけれども。

経済事業部長 非常に似たようなことを思っていたのですけれども、大事な発言をしていただいております。実は、私ども今、会議所、会議所ということをおもい過ぎているものから、会議所に全部を任せて、そこから、例えば社長だとか、運営してもらおう人も出してもらおうとか、そういうことを私どもは言っているわけではなくて、会議所は今までのいろいろな事情があったので、参加をしていただけなかった、出資をしていただけなかったと。やはり、それは会議所という団体のオピニオンリーダーとしての形として、やはり何らかの形で参加をしていただかないと、それによって新たに出資する人も当然あるわけですから、それはやはりおかしいのではないかと。そういうことで会議所に対しては働きかけをしているというものがございます。

人の面では、その時に、去年このまちづくり会社を地元の方が作った時に、地元の方たちは地元の方たちなりに、いろいろな人探しをしております。実態的に、この3年間の中で、3年前にも1人候補がおりましたし、去年作る直前にも候補がおりました、全然別の方です。それも皆さんで探してやりました。だけれど、その人がいきなり入ってくると、なかなかまちの方たちがなじめないというような、その辺もありまして、その時点では1回頓挫しております。そういうことを自分たちでやってきていますので、委員さんのおっしゃるとおり、実際に社長の方が常勤でできるような人がいればいいのですけれども、そうではなくて、社長さんの下に専務さんなり、常務さんなりという形できちんと動かせる、昔はタウンマネージャーと言ったのですけれども、そのような方がきちんといけば、きちんとした会社になっていくだろうと。そういう人探しのことについては、会議所の力もお借りして、地元もまたこれから探していくということだと思っております。ですから、おっしゃられることは非常に良くわかりますし、これからそういうことをまた、会議所も含めて取り組んで行くということだと思っておりますので、御理解をいただければと思います。

石井新吾委員 今、地域になじめないという言葉があったのですけれども、旧態依然のそういった組織の中に、例えば、やるぞという人が入った時に、絶対できないですよ、しがらみというものがあれば。どうにもならなくなったもので、旧態依然のしがらみにしがみついて、そういうところだけ延ばすとか何とかとやっていったら、絶対、やろうとしている人は半分もできないと思いますけれどね。だから、そういった人たちが出て来られないと

思うのです。本当に市の力も借りず、地域のそういった団体の手も借りずに、仲間を集めてやろうじゃないかという、私はそういった人が出てくるのを待つべきだと思うのです。スタートに何しろそういった形だけ作ればいいという考えでは、これからの社会では、私は通用しないと思います。これは、農業にも言えると思っているのですけれども、昔ながらのしがらみとか、そういったことにしがみついて。農業と今の大門商店街は同じだと思うのです。高齢化ということで、それで、後継者がいないということで。今の内部の人からそういったものを覆すということはなかなか難しいと思うのです、こういった田舎社会では。発想の転換というものをもっていかなければ、私はいけないと思いますけれども。

柴田博委員 この別紙の文章ですけれど、これはどこが作った文章ですか。

経済事業部長 活性化協議会の中で、調査部会で報告書というものを出しました。その最後のところに所見ということでまとめた部分がありまして、それを基に、その文章を最終的に、会議所と市に出す文書については会長のほうに一任されましたので、その所見というところにあった文章を基に、その趣旨は変えない形で会長さんと、あとは事務局のほうで打ち合わせをして作ったものが、これでございます。

柴田博委員 先ほどの説明では、当社というところをまちづくり会社というふうに読み換えていましたけれども、これは文章として成り立っていないですね、読むと。そういうところが何力所もあって、まちづくり会社イコール活性化協議会という意味で、こういうふうに書いているのかとも取れるような、そういう文章なのだけでも、そうではないですか。

1のほうの上から4行目のところ、文章のほうの4行目で、当協議会は第2回協議会において当社に対して今後の事業という。

中心市街地活性化推進室長 委員のおっしゃるとおりで、当社という、この意味の、この中では一応まちづくり会社を意味している部分で、当社と言っております。

柴田博委員 それはわかるのだけれど、なぜこういう文章になってしまうのかな。

中心市街地活性化推進室長 報告書の中の所見の中を、またその辺の趣旨をこちらのほうにまとめた段階で、少しそういうふうなあれがあったと思いますので。

柴田博委員 単純に置き換えなかっただけだということ解釈していいのですか。

中心市街地活性化推進室長 はい。

委員長 ただいまの報告に対して、よろしいでしょうか。

それでは、その他については、1点目についてはこれで終りたいと思います。ほかに、その他ございますか。なければ、委員のほうから。

中村努委員 西友跡地について、地元で法祥苑ができることに対して反対運動が起こっているというふう聞いておりますが、市はどういうふうに把握をされているのかということが、1点。

それから、中心市街地活性化という立場から、法律的な説明は結構ですので、市の立場としてまちの活性化にどう影響があると考えているのか、その2つ、聞かせていただきたい。

経済事業部長 法祥苑さんが来るということにつきましては、直接地主さんであるとか、そういう形ではないのですけれども、確度の高い情報として、7月のはじめですか、一応出ております。というのは、地元の区長さんのほうに地権者の方と、それから開発業者の方ですか、が正式にあいさつに行ったという、そういうことがご

ざいまして、その時点で非常に確率の高い情報として、うちは得ているという段階でございます。

計画の関係は、全体の計画のエリアには入っているのですけれども、そこに具体的な計画を今、もっていませんので、そのことについて、地主さんであるとか開発業者に対して市のほうから接触した経緯はございません。そのことについて、市のほうからなかなか言う立場にないということがございまして、そういう経緯はございません。

活性化という立場から、どう影響するかということでございます。非常に難しいポイントになると思いますけれども、もともと西友さんがありましたので、だいぶそこにお客さんが出入りしていたわけですから、そういうことから言えば当然、今回できるのはセレモニーセンターですから、ある一定の時間だけしかそこには人は行かないです。中に入っていて、そのまま、あとは出て行くという形になりますので、交流人口とかそういうことを含めると、あと、利便性とかいろいろなものを含めると、それは今までの、この30年間あの状態が続いてきたわけですが、そういう状態からは後退していかざるを得ない。それは誰が考えても同じことだと思いますけれどもね。ただ、その後、西友さんが今年の初めですか、表明した後、うちも本当はそういう民間のショッピングセンターではないですけど、店舗だとか、飲食店の集合体だとか、そういうものが来てくれればいいなということで、そう思ってはありましたけれども、それがなかなか、今のあの場所でああいう状況で、ロケーションと言いますか、土地とか道路形状はいいと思うのですけれども、その中に住んでいる人口の問題、それから交通量の問題から言って、そういう民間の飲食系だとか、店舗系のもものでは店が出せないということだったそうで、たぶん。そういうところがあれば、当然そういう店は出ているわけですから、そういうことにつながらなかったことは、活性化ということから言いますと、幾分残念な面もあると、そういうふうに思いますけれども。そういうコメントしか言いようがございませんので、そのようなことで御勘弁いただければと思います。

副市長 少し補足させてもらいますけれど、全く市で交渉しなかったかどうかということなのですから、正式に交渉したということではないのですけれども、あそこには確かにレザンホールや何かもあるものですから、駐車場の用地としてどうかなということを考えてことがあります。具体的ではありませんけれども、西友さんがそういうことでという情報があったものですから、どのくらいで用地提供、あるいは貸してもらうことができるかという折衝はしたことがあります。正式に何回も行ってやったわけではなくて、ちょっと、うちが考えていたものとは少し差がありましたので、これはちょっと市のほうとしてはここは無理かなということでやったことはありますので。全く折衝を、折衝になるのどうかというのはちょっと良くわかりませんが、一応そういうことがありましたので、お伝えしておきます。

中村努委員 店そのものが云々というよりも、地元の人たちが、仮に、望まない施設があそこにできたとしたら、それはまちづくりにとってマイナスだと思うのです。その辺の住民の皆さんの温度差というのは、まだまだはっきりしない部分があって、その辺がどうしようもないものであれば、行政としても住民の皆さんとまちづくりについてしっかり納得のいくような説明だとか、話し合いだとか、そういう機会をもっても良いのではないかなというふうに思いますけれど、いかがですか。

経済事業部長 反対をする署名をやっていることにつきましても、具体的に、なんと言いますか、私たちにも間接的に情報が入っただけでございまして、地元の区長さんなり、反対の署名をやっている方たちから、私たちのほうに相談、事前相談とか、そういうことが一切ない状態でございますので、今どのような状態でやっている

のかという把握はできておりません。ただ、今おっしゃいましたように、住民の相当数の方がそういうことに、もし、本当に反対であるとか、そういうような意思がまとまってきた段階では、行政の、まちづくりをつかさどる部署としては、そういう機会を設けることについて検討はしていかなければいけないという気持ちはしております。

委員長 この件について、私も地元の議員ということで、私の承知をしている限りの話ですが、正式に区の役員から来たとかということではなくしての話ですが、8月12日に、8月5日に区長のほうから役員会の招集があって、役員会の招集を受けて12日に組長会議を開いたと。七区というのは、御存知のように1,300戸余ある大きな区ですが、集まった組長が25人くらいと少なかったという話を聞いております。それで、では、賛成、反対、署名運動に対する取り組みの濃淡はどうかというと、やはり、そこの近辺、周辺の方は10人が10人反対だと。少し、こっちへ行くと、ううんとなってきて、またずうっと離れると、中には、選択肢が広がっていいのではないかというような形で、総体全部がまとまったという状況ではない。回覧板で挟んで、組長が一応集約をするというのを聞いておりますし、直接、区なり、関係者から地元市会議員に対して、こんなこと、あんなことという要請、相談、そういうものはございませんので。あくまで、そのような形で進んでいるというところを私たちはしていると。公式な話ではありません。

よろしいでしょうか、この件は。ほかに何か、その他。

それでは、大変長時間に渡りましてありがとうございました。以上をもちまして、市街地活性化特別委員会を終了したいと思います。大変どうもありがとうございました。

午後3時20分 閉会

平成21年8月26日(水)

委員会条例第29条の規定に基づき、次のとおり署名する。

市街地活性化特別委員会委員長 金田 興一 印