

平成22年塩尻市議会12月定例会

市街地活性化特別委員会会議録

日 時 平成22年12月20日(月) 午前10時00分

場 所 全員協議会室

審査事項

議案第20号 平成22年度塩尻市一般会計補正予算(第7号)中 歳出7款商工費中1項商工費4目中心市街地活性化事業費

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	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

委員 森川 雄三 君

説明のため出席した理事者・職員

省略

議会議務局職員

事務局長	酒井 正文 君	庶務係長	小澤 真由美 君
庶務係事務員	若林 智彦 君		

午前10時00分 開会

委員長 皆さんどうも、おはようございます。ただいまから12月定例会市街地活性化特別委員会を開催いたします。本日の委員会には、森川委員から欠席の届出がありますのでお知らせをしておきます。それでは、審査に入る前に理事者からあいさつがあればお願いします。

理事者あいさつ

副市長 おはようございます。大変お忙しいところを特別委員会をお開きいただきまして、ありがとうございます。本日、御審査をいただく案件につきましては、一般会計の補正予算をお願いしておりますので、どうぞ

よろしく御審査をお願い申し上げます。

委員長 ありがとうございます。なお、本日、議題が1件でありますので、昼食等の準備はしてありません。議会運営委員の皆さんには、大変申しわけございませんけれども、よろしくお願ひしたいと思います。なお、現場視察の予定もございませんので、よろしくお願ひいたします。

議案第20号 平成22年度塩尻市一般会計補正予算(第7号)中 歳出7款商工費中1項商工費4目中心市街地活性化事業費

委員長 それでは、ただいまから議案の審査を行います。なお、発言に際しましては議事の円滑な進行のために、委員長の指名を受けた者のみの発言といたしますので、議事進行への御協力をよろしくお願ひいたします。議案第20号平成22年度塩尻市一般会計補正予算(第7号)中、歳出7款商工費中1項商工費4目中心市街地活性化事業費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 おはようございます。それではよろしくお願ひいたします。お手元の補正予算の資料のですね、44、45ページをお開きいただきたいと思います。7款商工費1項商工費4目中心市街地活性化事業費ということで、上から3番目の段になりますけれどもよろしくお願ひしたいと思います。右側のほうの説明欄をごらんいただきたいと思います。中心市街地活性化推進事業ということで42万3,000円をお願ひをしたいということでございます。

この内容につきましては、空き店舗等状況調査業務委託料ということで、中心市街地、大門地区になりますけれども、特に大門商店街のところの空き店舗の状況調査を業務委託という形でお願ひをしたいというものでございます。一応、空き店舗等をですね、できるだけ活用をし、再生をし、できるだけ減らしていくことにつきまして、これがまちのにぎわいになるんじゃないかということの中で、今回、空き店舗の現状を調査し、把握をしていきたいというものでございます。

内容、委託先につきましては、塩尻まちづくり会社のほうに業務委託をさせていただきたいというふうに思っています。詳細は、あそこの調査費用ということで、調査員を雇用する人件費に充てていく費用でございます。なお、この事業につきましては、緊急雇用創出事業を採用させていただいて取り組むものでございます。空き店舗につきまして、各店舗の所有者等のですね、そういった意向調査、聞き取り、それからできれば既存の商店も含めた形で商店主の意向等も、お考えをお聞きしながら調査をした上で、今後の空き店舗の再生に向けての取り組みを、活用方法について検討していきたいという内容で考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。費用が42万3,000円ということでございます。

続きまして2つ目の丸になりますけれども、大門銀座通り地区優良建築物等整備事業でございます。1,680万円の予算計上をさせていただきました。これにつきましては、今年度の事業に対する補助金ということで、国と県と市の補助金を1,680万円という形になります。補助対象事業費が2,520万円、そのうちの3分の2が補助金という形で支出になりまして、1,680万円の内訳につきましては、国が840万円、県が252万円、そして市が残りの588万円、合計1,680万円の補助金の支出という形になります。今年度の事業内容につきましては、調査設計計画ということの中で、測量、地質調査、それから建物調査、それから建築設計等の事業に対する補助金ということで見込んでございます。

なお、この大門地区優良建築物等、地権者のほうからですね、事業協力の要請をいただいております。それに伴いまして、幾つかの具体的な事業の相談があると、具体性が、実効性があるということの中でお願いをしたいということで計上させていただきました。詳細につきましては、資料を御用意をさせていただきました。お手元のほうに配付をさせていただきますして説明をさせていただきますと思いますけれども、よろしいでしょうか。

委員長 はい、お願いします。

中心市街地活性化推進室長 お手元のほうに、優良建築物等整備事業ということで資料をお配りさせていただきました。裏に場所を位置図という形で載せさせていただきました。右下のほうの黒く太い部分で囲われている部分になります。三澤医院さんの南側の県道沿いの一画になりますけれども、そちらのほうのところを、今回事業として取り組んでいきたいというものでございます。

表に戻りまして、土地等の概要でございますけれども、ここの土地につきましては3つ土地がございます、それぞれそこに書いてある面積でございます。合計が1,052.87平方メートル、約318坪でございます。建物につきましても2筆に建物がございます、それぞれ513、370平方メートルということで、計883平方メートルの建物がございます。

それから、この事業の取り組みに当たりまして、市が公募をしている施設内容でございます。店舗、

〔「市じゃないよ」の声あり〕

中心市街地活性化推進室長 市じゃなくてですね、ここの計画をしている施設内容でございますけれども、店舗、それから業務施設、それから集合住宅ということで一般向けそれから高齢者向け、それから分譲住宅、賃貸住宅等でございます。それから教育施設、それから社会福祉施設、それから駐車場という形の施設内容を検討しております。

それから3番、補助金の仕組みでございますけれども、補助対象事業費ということで、調査設計費、それから既存の建物の補償費の関係、それから建築する建物の共有部分ということで廊下とか玄関、それからエレベーター、それから共同で使う食堂とかも対象になりますけれども、そういった部分の築造費等が補助の対象になってまいります。国から3分の1、市が3分の1ということで、今回この事業に対しまして県から補助対象事業費の10分の1の補助をもらうことができたということで、補助金については、既に国のほうからも内示をいただき、見込めるという形になっております。

それから、これからの概略スケジュールということでございますけれども、今年度につきましては、先ほどもちょっと申し上げましたが、事業者のパートナーを決定する上での公募をしていきたいというふうに考えています。それから事業者の決定をさせていただいて、本年度中に測量、それから土地評価、建物調査、基本設計、それから建築設計までを行う事業内容になっています。来年度につきましては、建物等の除却、移転、それから既存建物取り壊し、それから本体の建築工事を行って、平成23年度中にはこの事業を完了させていきたいという概略スケジュールになっていますので、よろしくをお願いをしたいと思います。

一応説明資料も含めて、この優良建築物等整備事業を説明させていただきました。なお、この銀座通り地区につきましては、中心市街地活性化基本計画の中に位置づけがされて取り組むものでございますので、よろしくをお願いをしたいと思います。私のほうからは以上でございます。

委員長 ありがとうございます。ただいま説明をいただきました。この件に関して御意見、御質問等あれば

お願いをいたします。

永田公由委員 これ、地権者の名前は公表できますか。

中心市街地活性化推進室長 地権者でございますけれども、3者おります。三澤医院の三澤さん、それから、東京の岸田さん、それとあと、当初大門中央通り再開発組合が所有しておりましたが、ここで塩尻市振興公社が取得することになりまして、一つは塩尻市振興公社という形の3者という形になります。

永田公由委員 旧キタヤのね、跡については再開発組合が所有をされていて、それで、再開発組合の理事の中で個人的にほしいというような話があって、話が進んでいるというようなことを聞いてたんですけども、今お伺いすると、振興公社が買い取る方針だということですが、その辺の経過については説明していただけますか。

経済事業部長 大門中央通り地区の代替地の候補ということで、もう3年以上前ですかね、取得させていただきました。地権者の中で、代替地の面積が足りない方がおられましたので、そういう方と契約を一たんした経過がございますけれども、やはり本人はもうこれから代替地はいらないということでその契約は解除されまして、あと、この場所がですね、中心市街地活性化の基本計画のほうで位置づけられておりまして、その件について9月17日にですね、中心市街地活性化協議会がございました。その時にその話題が、この銀座通りのほうは進捗状況はどうかという質問が生まれて、その所有権について話が出まして、これはぜひ公的なもの、公益的な団体なりが取得して事業を進めるべきではないかという、そういう御意見もいただきまして、それを再開発組合のほうに活性化協議会の意見といたしますか、勧告といたしますか、そういう形で、こういう意見がございましたということで、再開発組合のほうも処理に、ある意味では困っていたわけがございますけれども、振興公社のほうでここで取得して、今、契約は済んでですね、登記手続き中でございます。ここで所有権が振興公社に変更になりますので、振興公社さんのほうにここでかわるといふふうになったものでございます。

永田公由委員 金額的にはどのくらいですか。

経済事業部長 約でございますけれども、2,200万円程度でございます。

永田公由委員 それと、もう1点は、いろいろと今騒がれている方がいらっしゃると思いますが、この方も何か絡んでいるというような話も聞いたんですけど、これで振興公社が取得するということになれば、その方との縁とどうか、これに関しては一切かわりがなくなるという理解でいいわけですか。

経済事業部長 多分、いろんなうわさ等の中でそういうことが出たのかもしれないですが、もともとは、再開発組合の所有になっておりまして、組合員の方の代替地で取得したいという、いつかそういう気持ちを示した方も、その今いわゆる起訴された方ではございません。ただ、いろいろな御批判が出たことは確かでございますので、そういうこともきちんとここでしなきゃいけないということで、再開発組合のほうで決定して行っておりますので、もうこれで完全に振興公社の名義になりますので、今の起訴されている方ですよね、その方と、ここはそういう意味での土地の所有するとか、そういうことでの関係は一切ございません。

永田公由委員 それと、この事業ですけど、公募、事業者決定というようなことが書かれていますが、これは、駅南の再開発と同じようなパターンというか、同じ手法でやられるということですか。

副市長 振興公社のこともやっておりますので、私のほうから少し御答弁させていただきます。この銀座通り地区の優良建築物等整備事業というのは、いわゆる民間の再開発事業の中の一つでございますので、組合施行ではございませんで、どちらかという、個人施行。個人の方が共同で一定の建物をつくって、それを売却をするな

り、自分で使用するということに対して、補助金が交付される。補助金の内容につきましては、市街地再開発事業とほとんど変わりありません。したがって、事業者の段階と言いますか、公募をして事業者が決まるまでの段階はですね、今、申しあげました三澤さん、それから公社、それからもうおひと方、3名が共同で事業を進めるということになります。しかしながら、共同で事業を進めると言ってもですね、なかなか事業の進め方がいろいろ複雑なこともありますので、その中の代表を、例えば三澤さんが代表者ということに今のところなっておりますので、三澤さんがほかの者から委任を受けてですね、事業を進めるという形になります。形式的にはそうなりますが、実際に事務等をやるのはですね、公社が委任を受けて実際は事務をしていくと。この事務はですね、基本的に言えば、更地にするまでが事業だというふうに、今考えております。したがって、既存の建物を全部補償と言いますか、土地を測量をして、既存の建物の評価をして、取り壊しまでを行ってですね、更地になったところで、この先ほど申しあげた公募ということにしたいと思っておりますけれども、公募の事業者について、その土地を売却をして、その事業者が住宅なり店舗なりを建てていくという形にしたいなというふうに、今のところ考えております。

駅南のように組合をつくってやると、組合が最後まで事業主体になって建物をつくって、最終に売却をするという形ですが、そうではなくて、土地の段階で事業者の応募があれば、その人物に土地をお売りして、その事業者が建物を建てるということにしたいと思っております。なぜかと言いますと、今この3人の方々、公社も含めてですが、この中で営業をすることはあってもですね、土地建物を、何らかの形で新しい土地建物を取得することを考えておりませんので、そういう形になろうかというふうに思っております。場合によっては、ある方が、その建物を全部取得するか、借りるなりしてですね、一部のことをやりたいという希望は多少出ておりますけれども、基本的にはそういうようなやり方をしたいなというふうに考えております。以上です。

委員長 ほかにございますか。

柴田博委員 今の続きですけれども、補助対象事業費の中に建築する建物の共有部分築造費なんてのも入っているんですけど、その辺はどういうあれなんですか。そういうようなものが多少は入っているということなんですか、現時点で。

副市長 一般的にですね、この優良建築物というのは、補助事業は、何と言いますか、一定の空地を生み出すということも事業の一部だものですから。その空地の整備費、それから共有施設と言いまして、エレベーターとかエスカレーターとか、水道とかガスとかですね、電気とか。そういうビル全体で、個々の施設があって、共有して使うものについては基本的に補助対象になるというふうに言われていますので、1者が取得しても、施設の内容が、例えば店舗と一般住宅と、何かサービス施設があればですね、それが共有して使うということになれば、それが認められることになってますから、そういうものを補助対象として考えていく。あとは、本年度事業を予定しております建築設計費だとか、土地の調査費だとか、そういうものが対象になります、ということになります。

柴田博委員 そうすると、どんな建物になるかわからないけど、そういうものができるだろう、必要だろうという想定のもとにそういうものを計上しているという、そういうこと。

副市長 もともとですね、中心市街地活性化計画の段階では住宅と店舗を予定しておりましたので、その住宅と店舗のところで、一応の事業費を今、計算をして出してあるところです。

柴田博委員 公募をして、もしその結果、だれも応募がなかった場合はどうなるんですか。

経済事業部長 この地区も活性化の基本計画に位置づけられております。その中で、コーディネーター業務ということで、いろんなところに再開発協会とコンサルタントのほうから投げかけをしまして、この3年くらいですね、いろいろ提案や相談を受けてまいりました。そういう中で、大分熟度の高いものが、このコンサルタントから私どものほうにも来ています。そういうことがございまして、ここで公募すれば、その何件からは出てくるだろうという見込みが立ったということでございます。もう一つはですね、この時期に補正というのはですね、国のほうの補助金がことし内示をいただいたものですから、ここで執行しないとですね、使えなくなってしまうと、そういうこともございましてこの時期になったという、両方でございます。

柴田博委員 更地にするまでの事業ということですけど、事業者が決まって、売れて決まって、一定のものをつくるといふ段階になれば、また別の補助として国からもっとお金が出るわけですか。

副市長 今申し上げました、土地、更地にするまでの補助金がありますね。今、2,520万円の事業で建築設計費やなんかを、建築設計を一応すると、あるいは、調査をするということになれば、そのものは今度、土地の値段に付してですね、土地を売却をします。後は、建物は、公募をされた方、あるいは組合員の中で取得したいという方がもしあればですね、その方が個人で建てると。その際には、今申し上げましたとおり供給施設だとか、空地の整備だとか、そういうものについては別の補助金がありますので。

柴田博委員 これ以外に出ると。はい、いいです。

委員長 ほかにございますか。

太田茂実委員 今の関連になるうかと思いますが、本来事業をする場合に、既存の建物というのはお荷物なんだよね。これが補償費を計上するということはどういうことになるわけ。

副市長 これは再開発事業の特有なことではですね、これは区画整理でもやられるんですけども、当然そこに既存の建物があると、その現状の価値は補償しなければいかんと、こういうことですから。新しい、特に再開発事業のような場合は、必ず既存の建物があって、それをクリアランスしてですね、それを土地に付加して新しい建物を建てるということになりますから、どうしてもコストが高くなります。そういうものを低減をさせていくために、こういう国や地方の公共団体の補助金を交付していくと、こういうことに、制度的にはこういうことになります。

太田茂実委員 そうすると、例えば1件の除却に2,000万円かかる。そうすると3分の1ということになると、約700万円の補助が出て、市も出るわけだな。そうすると、残りの3分の1は、自己資金と。その自己資金はどこから出るんですか。

副市長 最終の事業者、取得する事業者が負担をします。土地の値段にかかっていますから。いわゆるクリアランスする費用と、もともとの底地の値段と、上の建物を補償した補償費と、壊した工事費と言いますか除却費と。それから補助金を引いたものが土地の値段になります。

委員長 ほかにございますか。

小野光明委員 前のほうの空き店舗の関係で伺いたいんですけど、こういったものは今まで商工会議所でやってきたと思うんですけど、ある程度資料等はそろっている中で、何度かやる中で今回やるということの必要性はどういうところに置いていて、またそのまちづくり会社に委託するというのはちょっとよくわからないんですけど

れども。

経済事業部長 市がこれ、費用を盛ってあるということは、市が本来やるべきことを会社に委託するということですので、なぜ市がやるべきかということの説明なんですけれども、活性化の基本計画に、商店等の活性化も位置づけられておりまして、その基本的に、活性化の基本計画の基本的なベースと言いますか、調査をするということでございます。そのために空き店舗等の調査をすると。それを行政がやるんじゃなくて、実際に、主に商業のほうの活性化をしていこうとしているまちづくり会社をお願いして、そこで緊急雇用を今回使いますので10分の10の人件費が出ますので、それで人を雇っていただいて現場調査をやっていただいて、それを市のほうで成果品としてもらいますけれども、それは活性化の基本計画、途中でフォローアップと言いまして、当初にこのくらいな空き店舗があったという話をしていきますけれども、そういうものに対する資料だとか、今後、2年後ぐらいにはまた基本計画を見直すとか、そういう時もありますので、そういう時のベースの資料として使っていくということでございます。空き店舗等と書いてありますが、それ以外の既存の中です、業態変更をしたとか、そういう人がいる場合もございますので、それ以外の隣接です、例えば空いているところがあって、その空き店舗だけではなかなか再生できないけど、隣の状況がどうか、そういうことも、いわゆる地権ですとか、現場の状況とか、そういうことも含めて調査をしていくということでございます。

小野光明委員 商工会議所でもやってきたんですけど、その辺との関係というのは、

経済事業部長 商工会議所はあくまで、何と言いますか、そのテナントとかそういうことを把握している部分はありますけれども、事業を結果的にやっていくには、いわゆる登記がどうなっていて、建物等の所有がどうなっていて、テナントがどうなっていてという、そういうことがちょっとないと、事業を進めていきませんので、そういうことも含めてきちんと調査をしていきたいと、そういう内容でございます。

小野光明委員 そうすると、商工会議所の調査は当てにならないということ。

経済事業部長 商工会議所で持っているデータがございますので、それときちんと調整をしながら協力はしていただいてやっていくと、そういうことでございます。

小野光明委員 まちづくり会社に委託して大丈夫なんですか。今、会社として機能してないのに、こんなことやって。

経済事業部長 本会議の時にも少し答弁させていただきましたが、常勤の社員を雇える状態にないこともございます。ただ、活性化の、商業の活性化ということで目指してですね、経営の基本計画の骨子案だとか、中期基本計画の骨子案をつくって、その後、それをいろんな今、意見をいただいている最中なんです、具体的な事業計画も今つくっておりますので、役員の体制としては、何の事業もできていないと言われればそういうことなんですけれども、体制としてはそれなりの形を取っておりますので、そこで人を雇って、今回の3カ月でございますけれども、そこで人を雇えるわけでございますから、その人に空き店舗の調査を進めてきちんとした仕事が、一応ここで営めるようになりますので、そんな形で進めていきたいと思っております。

小野光明委員 3カ月ということで、これ、人の手当てとかはもうある程度めどがついているんでしょうか。

経済事業部長 緊急雇用の制度を使いますので、ハローワークのほうに募集をここでかけるということでございます。

小野光明委員 よくわからないんですけど、本当にねらっているところの空き店舗等の調査をやってもらうな

ら、商工会議所で既にやっていて、ある程度把握していて、何でそっちじゃだめなんですかね。

経済事業部長 実際の事業をやっていくのはですね、商工会議所さんというのは事業主体になれないことはないんですけども、いわゆる調査的なものというのはやりますけれども、いわゆる事業を、空き店舗を再生する事業をやるということは、まちづくり会社がやっぱり担っていかなくちゃいけない団体ですので、やはりそこが事業をやるという視点に立って、そのいわゆる土地から建物の所有者から、そういうことをみんな調べるとというのがやはり、基本的な筋だというふうに思っておりますので。いわゆる、何と言いますか、会議所の持っているデータがだめだとか、そういうことではなくてですね、事業をする立場では調べてないものですから、そこは連携を取りますけれども、先ほど言いましたように事業をやる立場としていろいろ調査をしていくと、そういうことでございます。

小野光明委員 それと、次のもう一個の大門の銀座通りの関係ですけど、個人施行ということで土地再開発法に基づいていると思うんですが、規模の問題で、駅南と同じと言えば、法律はもとは同じなので、どうして組合施行じゃなくて個人施行にこれはなるんですか。ちょっとその辺がよくわからないので。

副市長 これは都市再開発法に基づいてはおりません。いわゆる任意の再開発と言われるものでございまして、都市再開発法の法的な要因、要件というのを、例えば都市計画決定をするとかですね、それから県知事の認可をいただくとかいう、法的な要請を受けないものでございます。だから、3人が共同で建物を、あるいは土地をクリアランスして、その土地を売って、その要件に合う建物をつくっていきこうというだけの話だものですから、都市再開発法の適用は受けない。ただ、手法としては同じ手法を使います。こういうことでございます。

小野光明委員 そうすると、ベースになるその法律は何になるんですか。

副市長 建築基準法であります。

小野光明委員 そうすると、余計、補助金が投入されて、情報の公開であるとか、説明責任はだれが果たしていくんですか。

副市長 代表者を決めますので、代表の方が当然、公開するものは公開していくと、こういうことになります。

小野光明委員 具体的に、だれに、どんなような形で公開したいんですか。

副市長 当然、補助金が入るものですから、補助主体が市ですよ。少なくとも市に対しては補助金の使途、それからその概要については公開をしていかなくちやいかんというふうに思っております。

小野光明委員 そうすると、チェック的には市の監査委員がしっかりチェックするということによろしいんですか。

委員長 よろしいですか。

経済事業部長 はい。

委員長 ほかに。

柴田博委員 空き店舗のほうですけど、これ3カ月かけてやるということですけど、調査範囲をちょっともう一回確認したいんですけど、どの範囲。

経済事業部長 中心市街地の活性化基本計画に定めています、一応110ヘクタールというのが全部になっちゃうんですが、主にはですね、そのうちの40ヘクタールくらい、駅と市役所と商店街の部分と、この部分の調査を本格的にしたいと、そういうことでございます。

柴田博委員 それは、市のほうでどの部分をやりなさいよという、そういう仕様書なりをつくってやらせるといことと、それともう1点は、3カ月もかけてやって人件費も入って、調査報告書の作成まで全部入っていると思うんですけど、それでこの値段でやる人がいるわけですか。

経済事業部長 市のほうから委託の仕様についての仕様書みたいなものをまちづくり会社にちゃんと出しますので、その中でこの範囲でこういう調査をやってくださいという、そういうことは出すということが一つですね。それから、人件費と、あと報告書と言いましても、そんなにしっかりしたものではなくてですね、図面の中にきちんと落ちていて、その一つ一つの個別についてのデータがきちんとそろえられているという、そういう形のものでございますので、この費用の中で一応できるというふうに考えております。ですから、42万円の中に人件費プラスいわゆる報告書の作成、事務費的なものも入っております。

中原巳年男委員 前者、中心市街地のほうですが、調査する項目というのは、大体大まかにどのぐらいのものを想定していますか、内容的に。

経済事業部長 まず土地の所有者ですね、それから建物の所有者、それからそれにかかわる、いわゆる公開されている情報の範囲でございますけれども、いろいろな権利が絡んでいるものがありますよね、そういうものについてわかれば調べたりしていただく。それからあと、そこに入っている、これは聞き取りとかそういうことで、個人のあれがありますので、教えていただけない場合もあるかと思っておりますけれど、テナントの状況。一番いいのは、例えば家賃とかそういうことまで調べられればいいんですが、そういうことはちょっと個人のあれがありますので、言っただけなければやむを得ないかと。そういうことも含める。それからあと、そこで今ご自分でやっている方がおられますけれども、そういう方も、それからテナントに入っている方もそんなですけれども、今の状況で、業態で満足しているか。業態変更を例えば考えているかとか、そういうことまで踏み込んで聞ければ一番いいと思っております。

中原巳年男委員 その調査内容も非常に細かい部分も必要かと思いますが、ここの大門の地域がどうかわかりませんが、シャッター通りになっている商店街の多くが、2階に住居を持っていて1階に店舗があると。当然自分が商売をやっている時は、水回りが2階にあっても何の不自由もないんだけど、今度いざじゃあ、だれかにその店舗を貸せようとする時に、水回りが1階にないということがネックで貸せられないというような話を聞くんですけども、そういった点についても何らかの対応とか、調査の中で確認をしていく必要があると思っておりますので、その辺もお願いしたいと思います。

委員長 要望でいい。

小野光明委員 公募で施設内容もこれだけ、幾つかあってよくわからないんですけど、先ほどコーディネーターのほうから熟度の高いものの提案があったと言うんですけど、そちらはどんなものだったんですか。

中心市街地活性化推進室長 幾つか事業者のほうから相談という形であります。その内容につきましてということなんだと思っておりますけれども、施設内容ということですけども、高齢者の専用賃貸住宅、それから有料老人ホーム、それから小規模特養、それからグループホーム、デイサービス、それから小規模居宅介護支援と、あと一般賃貸住宅などの施設内容が相談にあげられています。事業規模としては、一応4階から5階建ての計画ぐらいでございますので、部屋数としては35から54室ぐらいの部屋規模になっています。それから延べ床が、1,400から2,400平方メートルということで、事業費的には、低いので約3億円、多いので5億円近い事業費

を見込んだ計画が相談にきております。

小野光明委員 そうすると、駅南の小さいのがここにできるというイメージでいいですか。

副市長 私が担当している時に直接相談に乗っておりましたので、私のほうからお答えしますが、業者3つございます。相談に来ております。社会福祉法人になろうとしているのが1者、それから、一般の株式会社が2社でありました。相談があったということだけなものですから、それが応募をしてくるかどうかはこれからでございます。住宅が、当然、土地が狭いものですから、少し高層の住宅と言いますが、そういうものを取らなきゃいかんということで、いずれも集合住宅系です。半分集合住宅系の、半分以上が大体高齢者向けの住宅という相談をいただきました。駅南の場合は特養が主ですが、これにつきましては特養の相談はございません。なぜかと言いますと、前期の平成23年度までの市の計画がもういっぱいでございますから、特養は建設できないということでありますので、したがって、集合住宅、高齢者向けの集合住宅の計画、こういうことになるかと思えます。それから、1階あるいは2階については、若干店舗が入ると。私どもはそういうイメージを持っていますが、業者さんが計画を持ってきているのも大体はそんなイメージでございます。以上です。

小野光明委員 社会福祉法人になりたい団体が高齢者向け住宅と考えますと、一般の株式会社が考えているのは、店舗であるとか、教育施設、まあ塾系とかなるんですけど、その辺は明確にそれぞれ三者三様で、社会福祉法人は別にして、一般の株式会社の人たちは、どんな考え方でしょうか。

副市長 今申し上げましたとおり、一般の株式会社等についても高齢者向けの専用賃貸住宅は十分営むことができますので。社会福祉法人専用ではありませんので、それはそういう部分は、どこの業者も3者とも入っております。それが一般住宅と店舗等とサービス施設と、どう組み合わせがあるかということだけで違っています。社会福祉法人を目指している方については、そこに、1、2階のところ例えばデイサービス施設がついている、そういう組み合わせがあると、こういうことであります。

小野光明委員 そうすると、相談内容の中には、業務施設とか教育施設というのはなかったということですか。

副市長 その中でですね、当然リハビリの教育をしたりですね、介護の教育をしたりという施設は持ってくるという業者はありました。

小野光明委員 そうすると、福祉系の教育施設で、塾とかそういうことではない。

副市長 今のところはそうです。

五味東條委員 一つだけ、注文ですがね、今までの過去から言うと、例えば駅前の駐車場を買った時もですね、いわゆるホテルだとか、いろいろ問い合わせがあると、ここはいいということで買ったわけなんだよね。その時にはもう必ずいろいろな公募があって安全だということを、私は聞いているんです。結果的に、今のあのサン・ビジョンしかなかったという形になったんですね。だから、例えば、これは一つの希望なんですが、要するに、平地にするまで調査をやって、なったので、今非常に問い合わせがあるということを書いてはいるんだけど、事実、ただ平地にして、さあ1者だけになっちゃったというような形のもので、いわゆる駅前のような二の舞を踏まないように、ある程度、今の言うことは、ある程度確実な面があるわけですね。

副市長 ちょっと先ほど事務局のほうから、コンサルとか何とかって言いましたけれども、正直な話、私も直接会っておりますが、金融機関等の紹介が主でございます。したがって、事業性につきましては金融機関の融資がちゃんと受けられるのかどうか、それから、こういう施設が社会的に必要な度合いというのを全部公募の

中でチェックしまして、事業性が確実であるものを採用していくと、こういうことであります。それからもう一つはですね、できるだけうちも、私どもの公社が事業をお請けするということになれば、店舗とかですね、まちのいわゆるにぎわい性が必要なものというものを、まちの方向としてやっていきたいと思っていますけれども、いずれにせよ、これだけの敷地しかありませんし、上に延ばしていかなきゃいけない建物だものですから、全部が全部、病院・福祉施設とか、あるいは店舗というわけにはなかなかまいらないというのが現状でございます。福祉、一般住宅を中心にして、店舗のテナントを確保していくというようなものをイメージしたいなというふうに思っております。

五味東條委員 そういうものがあればですが。

中村努委員 財源内訳で組みかえがいろいろあったようですが、ざっと御説明いただけますか。財源内訳の組みかえ。

中心市街地活性化推進室長補佐 今回の財源内訳につきまして、国が1億3,330万円、県が1,423万3,000円の繰り出しになっておりますけれども、この内容につきましては、私どもが実施しております塩尻駅周辺整備事業の補助額、これはまちづくり交付金になっておりますが、まち交の補助金額が確定したことによります国庫補助金、また起債、また一般財源の減額、増額があります。またほかにはですね、塩尻駅南地区市街地再開発事業につきまして、既決補助金が補助率がアップしたことによります既決補助額の増額がございます。そのほかには、中心市街地活性化推進事業といたしまして、今回の補正であげました42万3,000円、これが全額県費補助になっておりますので、こちらの増額。以上でございます。

中村努委員 地方債が増額になっているのはどういうことですか。

中心市街地活性化推進室長補佐 この関係は、塩尻駅周辺整備事業につきまして、まちづくり交付金事業が減額となりました。これに対する起債の増額でございます。

中村努委員 地方債はどんな種類ですか。

中心市街地活性化推進室長補佐 合併特例債になります。

中村努委員 後でいいですが、わかりやすい一覧があったらお願いします。

中原輝明委員 これはあれだな、大門通りの空き屋調査なんてことは、今までに当然やってあるべきだよ。こんなこと、さんざ騒いでいるだで。それがなぜこんなとこで金をかける。かけることは何もないだよ、全部わかっているんじゃないの。

それともう1点。大体まちづくり会社へやる、やらないじゃなくて、この際は商工会議所と連携をして会議所がやって、がさがさしている、もやもやしたものを解消するには、やっぱりそういうもののつながりの中でやっていくと、非常にこれからスムーズに行くようになる。もう少しよく考えなきゃいけない。それと、ここに書いてあるこの戒名わかる、読んでみ、これ。素人が考える、どういう解釈をするの、この戒名、なんだいこれ、優良建物等の整備事業、優良建物じゃない、壊す事業じゃないだ、これ。もう少し、これは本当におれが考えると、こんな戒名じゃ笑われちゃうよ。世の中にこれ出してみ、優良建物だよ、壊す事業じゃないだか。しっかりやってくれや、やい。

副市長 後段のお話だけ申し上げますが、まず優良建築物というのはですね、優良建築物等整備事業というのが国の制度の中にありまして。

中原輝明委員 いや、そりゃ制度は。

副市長 制度の中にあります、まず、ちょっと聞いてください。制度の中にありまして、どういうものが優良建築物かと言うとですね、建ぺい率で決められている以上に空地を確保したのも、それから、共同で既存の建物を除却をしてですね、3階建て以上の建物を一定規模で建てるとというのが、建築基準法の中でですね、共同建築物として該当されています。それに対して国は制度要綱をつくって、優良建築物等整備事業というもので補助金を出しているということですから、この事業にのっとって我々は事業をしていると、こういうことになりますので、これはぜひ御理解をお願いをいただかなくちゃですね、名前を我々が勝手に決めたものじゃございませんので、よろしく願います。

経済事業部長 まちづくり会社につきましてはですね、なぜ今かということなんですけれども、今まで再開発をやる関係等で部分的に行政のほうで土地のデータとかそういうものを調べたりしたものはございますけれども、きちんとしたものっていうのは実はございませんで、空き店舗についても会議所さんが持っているいわゆる表層的な部分のデータというはあるんですけども、その辺について完全なものではない。あともう一つ、やはり常時、空き店舗については、空いていたのが埋まったり、埋まっていたのが空き店舗になってしまったりという、そういう時間的な中でいろんな変化があるものですから、ここでちょっとぜひお願いをしたいという、そういうことでございますので、御理解をぜひお願いいたします。

それから、商工会議所の件はおっしゃるとおりでございまして、この間の私どものまちづくり会社の取締役会でも、会議所についてぜひ参加をしていくようなお願いをして、一緒にやっていけるような環境を自分たちとしても考えていかなきゃいけないということでありまして、それを今、どういう方法が一番いいかということを含めて事務レベルでですね、ちょっと詰めを始めておりますので、趣旨については委員さんがおっしゃるとおりでございまして、会議所と一緒にやっていきたい、やっていってもらわなきゃ困るということは、私たちも思っていますので、それについてはぜひ最大限の努力をしていくということでございますので、よろしく願います。

中原輝明委員 今、副市長の言った事業、戒名の名前は、国までに逆に直すように言やあいいじゃん。それは冗談だとしても、やっぱりね、これはあれだぞ、おれたちはここで話を聞いてるでわかるが、一般の人にこんなもの出しゃ笑われるぞ。ちゃんと説明する時に、内容はこういうわけだと言わないと、本当にあれだぞ、まともを受けりゃ全然ごたごたぞ、壊すほうだぞ。そういうことはよくね、しっかり説明しなきゃ。これ、読んでみりゃちっとも意味はわからんもんでさ。それで今、話してりゃそのとおりだと思うが、そういう説明をしてもらいたいのと、もう一つさっき、副市長はそここのところに来る入居者だか、入る二、三があると行ったし、裏では行き会って内容はみんな決まっているように、おれは取れちゃっていけないが。その辺は、言葉をうまく滑らせなきゃ、どうもパツということに変なふうになっちゃうだ。それだぞ、またおかしいものになれば困るよ。それだぞ、しゃべる時は、滑らせないように、言葉を。それだもんで、さっきぼろっとう言うと、おやあ、また五味委員が言ったように心配するのがまた出るような気がしちゃうだよ。だでね、もう少しぴしゃっとやってほしいな。本当に心配するのは無理はないよ。気をつけてやってくれや。答えはいらない、言やあまた言いたくなるで。

副市長 一言だけ言わせてください。私どももですね、実は公募をかけるということは、公募が1件もなければこの事業は成立しませんので、さっき申し上げましたとおり、地権者の皆さんが共同で建物を建てて自分で営

業をしていくという意志はお持ちでありませぬので、どなたかが、場合によってはどなたかが取得をするということはありますけれども、事業パートナーと言いますか、その事業者がきちんといないと事業が成立できませんから、その確証を得るためにですね、いろんなところと、いろんなところへお願いをしたり、あるいはいろんなところの情報を集めたりしているというのが現状でございます。それは、さっき御説明したとおりでございます。したがって、そういうところの中で、金融機関から御紹介を受けたりですね、御自分からこういう計画があるよだけれども、ここでこういう施設をやりたいんで、そのためにはどうやってやったらいいですかというのが、さっき申し上げた3件ということでもあります。ですから、私どもは、その3件という相談があるやつはありますけれども、これ以外でももしかしたら公募をすればですね、出てくる可能性もなきにしもあらずだというふうに思っていますので、その辺はどうなるかわかりませぬが、少なくとも3件は恐らく公募していただけるんではなからうかなというところで、公募ということへ踏み切ったところでございます。したがって、応募が全くないという話になれば、この事業そのものも最初から俎上にはあげていけないということになりますので、その辺は一つ御理解をお願いしたいですが。

小野光明委員 平成23年度に建築工事に入ることなんですけれども、やはり駅南と同じように建物です、施設内容によっては国なり県の補助金が入るような形になるという考え方ですか。

副市長 今のところ平成23年度までということで事業計画をしておりますが、場合によったらそれが多少ずれ込むことがあります。少なくとも、クリアランスをしてやる事業なものですから、事業採算は補助金をもらわないとですね、あってまいりませぬ、こういうまちなかの事業というのは、更地に建てるわけじゃないものですから。そういう意味では、補助金が獲得をできる年度にあわさざるを得ないというのが、私どもの対応でございます。今のところ、一応平成23年度で建築事業費くらいまでは何とか賄えるのかなという見通しがついたものですので、一応平成23年度と、こういうことにしております。

副委員長 済みませぬ、この空き店舗の42万3,000円なんですけど、交流センターができて核になるのができたということで、市のほうはこれからの大門の商店街をどのようにしていくか、これからどのように活用していくかというのが、これからの課題だと思うんだよね。その中で、こんな素人がやる42万3,000円ばかりかけて何の調査をするかっていうのが、僕は疑問に思う。やるんだったら、そういう各地区でまちづくりをやったコンサルタントでもみて来て、お金をかけてでもやったほうが、この42万3,000円、捨てるようなものだ、こんなの。だから、それ以上に、もし皆さんが考えているのであれば、もっと真剣に、本物のそういうコンサルを連れて来てやるとかさ。慌ててこんな補正で42万3,000円出さないでも、新年度で何百万というやつを出して説得するだけのものを持ってれば、だれでも、はい、いいですよ、というふうになると思うよ。だから、そこの考え方だわ。まちづくり会社で、ハローワークでどんなおっさんか姉さん来るかわからないけど、そんな人が何の聞き取りをやるだい。それじゃだめだってこと。もっと真剣に考えてコンサルをお願いしたほうが、僕はいいと思う。そこが150万円になろうが、300万円になろうが、500万円になろうが、それがまちづくりの一番のもとになっていきやしない。

経済事業部長 おっしゃるとおりなんですけれども、実はですね、そういう例えば個別の店舗の改修計画とかそういうものをつくる時に当然調査費がかかりますね。そういうものは、主体が市じゃなくてですね、まちづくり会社であったり、会議所であったり、振興組合が申請して上げてきます。それに対して市のほうで補助金を出

す要綱がありますし、国のほうで補助金を出す要綱がありますので、今回は、こういう市の基本計画の、今動いているものですから、それに必要な空き店舗の調査をするということだけをやって、その中で実際にいいところを見つけてですね、計画をつくるのはまちづくり会社であったり、会議所であったり、振興組合ですので、そこが調査費をかけてですね、ここの建物をこういうふうに改修して、このエリアをこういうふうに改修したいという、例えば300万でも、500万円でも調査費を出してきて、それに対して国や市が補助金を出しますので、そういう場合は民の事業になるものですから。それを全部行政がやりだすとですね、民間の空き店舗から何から全部行政がやるということになりますので、そういうことから基本的にはできませんので、それはやはり民がやるということです。それはぜひちょっと、そういうことで、今回の調査だけは市のほうで委託してやっていくということでございますので。それを使ってまちづくり会社なりが、もともと計画にある古民家再生の場所もいいですけども、そういうことも含めてきちんとした計画をつくる時には、別途補助金が出せるというふうに御理解をいただきたいと思います。

副委員長 えらい納得しないけど。じゃあ、空き店舗の調査なんて職員だってできるじゃん。空いてる、空いてるだけでいいだもんで、そんなことは。今までだって、古民家再生でうんといい図面は見せてもらったわ。何の進展もないじゃん。じゃあ、何の調査をしてきたっていうの。

経済事業部長 古民家再生のところは、まちづくり会社でも取り上げておりまして、そこに入るテナントをどうするかということ、あと資金的な問題、土地をどうするかということと、建物の改修費と、あとそのテナント、その全部が解決できないと事業を進められないものですから、それについて今、検討を始めております。そういうところはいいんですけども、それ以外の空き店舗の情報とかそういうものはありませんので、そういうのを今回は調査をすると、そういうことでございます。

委員長 それでは、なから意見も出尽くしたように思いますので、この件について採決をとりたいと思いがよろしいでしょうか。

〔「はい」の声あり〕

委員長 それでは、採決は挙手にて行います。議案第20号平成22年度塩尻市一般会計補正予算（第7号）中。

〔「反対意見がなきゃ挙手なんかいない」の声あり〕

委員長 済みません、もとへ戻して。反対意見のある方、ございますか。

太田茂実委員 反対ではないけど、今、牧野委員も言った意見、中原委員も言ったけど、中原巳年男委員も副委員長も言ったけどさ、42万円ばか本当にかけてやるよりも、徹底的に将来につながる調査をしていくような対策を、そういう条件つけてしないと、これで終わっていっちゃや、ハローワークで来ておじいさんが調査しているなら、おれだってできる。そういうことでなくて、確かに今、牧野委員も言われたり、いろんな要望があるださ、それを取り入れるということで条件つきで賛成しなけりゃ。ただ42万円で終わっちゃうで。

副市長 これだけ御意見いただいておりますので、私のほうからちょっと一言申し上げさせていただきたいと思えますけれども、今の銀座通りの事業もそうですし、それからひいて言えばえんぱーくもそうですし、地権者の皆さんと最終的にはひざ詰めですね、どういうふうに関係に対する意向を持っているかということを一回やらんといかんことです。それはだれがやっていくかと言うと、やっぱり事業者がですね、きちんとそれはやって

いかないと事業に結びつかないということだものですから、大勢の委員さんから御指摘をいただいて、このくらいな程度で何するんだと、こういう話でございますが、そこを見つけていくためにはですね、事業の可能性を探っていくためには、やっぱり先ほど御意見もございましたとおり、少し細かい調査をさせていただいて、できれば権利者に一回会わせて、その調査員が会ってですね、意向を確かめる。貸せれるのか、貸せないのか、貸せるとしたら何が問題なのか、もし売るとしたら、どのくらいな期間でどのくらいのことを考えているのか、ということですね、きちんと確かめないと、次の事業者、例えば市がやるのなら市、あるいは会議所がやるのなら会議所の職員が、その時点に入っていけないというところがございますので、この四十何万ということが適当かどうかということで、まあ適当だということで、今回の補正で、期間は短いわけですけど、上げさせていただきました。したがって、ここで調査をやらせていただいて、その次につなげる材料を勘考したいなというのが私どもの考え方でございますので、ぜひそんなことで御理解をお願いしたいと思っております。

委員長 今、そんなようなお話がございましたが、この点について、よろしいですか。

中原輝明委員 今言われるとおり、どうするか、相手は説明はちゃんとしなきゃいけない、副市長だから。今の太田委員が言ったようにさ、その字句を付してやりゃあいいじゃん。報告の時に。

柴田博委員 条件がみんな一致しているわけじゃないんだから、一致できればいいけど、そんな条件はつけなくていいと、私は思います。

中原輝明委員 条件じゃなくて、委員長報告に。

柴田博委員 そういう意見があったということだけ。

委員長 これについては十分配慮をしますので。

五味東條委員 強く言ってもらうだ。

委員長 それでは、特に反対の意見もございませんので、議案第20号の平成22年度塩尻市一般会計補正予算(第7号)中、歳出7款商工費中1項商工費4目中心市街地活性化事業費を、可決すべきものと決してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

委員長 ありがとうございます。以上で、当委員会に付託されました案件の審査を終了いたします。

なお、当委員会の審査結果報告及び委員長報告につきましては、ただいま出ました意見を十分踏まえて案文を作成してまいりたいと思っておりますので、委員長に御一任願いたいですが、御異議ございませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

委員長 異議なしと認め、そのようにさせていただきます。それでは、最後に理事者から。

五味東條委員 ちょっといいかい、一つ質問したいが。ちょうど交流センター長もいますので、例のガラスの調査というのを、今やっているわけかい。終わったわけかい。

市民交流センター総務課長 済みません、ちょっと私のほうから。議会の本会議ですと、先週行きますということで御答弁申し上げた内容だと思いますが、先週の15、16、17、水木金と3日かけて行って、金曜日いっぱいかかって終了しております。下ですと、緩衝材、シーリングというのを取って、その、前に説明いたしました置いてある材ですね、これの位置関係と、それからガラスそのものにも、シーリングで隠れているような異常が有りや無しやということを逐一検査いたしまして、結果を持ち帰って、私ども結果報告待ちというよう

な状態になっておりますが、緊急にですね、何と言うんですか、見えていなかったんだけどひび割れが発生していて、これは至急というような状態のものはなかったということですが、一部ちょっと小さなキズらしきものは、ごく一部だと思いますが、あったということで、ちょっとそれが今後どうなるものであるのかないのか含めてですね、急いで報告してくれということで、一応今のところはとまっています。

五味東條委員 あれは、何か88枚だったかな、全部調査をするとか言ったね。そのうちにちょっと疑わしいと言っちゃおかしいけど、そういうようなものがあったというのは、どのくらいあったかい。まだわからないかい、そんなことは。

市民交流センター総務課長 まず88枚ということなんですけど、検査がですね、施工上の都合でちょっと見れない、どうしても見れないという状態が、ほんの少しですけどあったということで、その残りの部分なんですけど、私もちょっと一時期立ち会いましたけど、心配なさそうというようなことを言いながらの部分もありましたので、そこの現場でそういう速報的なことを言われてもこちらも困るので1枚1枚きちんと図面でですね、ぐあいをこういうものだという説明のできるものにしてきちんと報告してくれということでもって言うてありますので、ちょっと私のほうでも、途中経過というふうな面では承ってはおりません。

五味東條委員 じゃあ、その調査報告書というのは出たら、一応議会のほうに示してくれるわけだね。

市民交流センター総務課長 そのつもりであります。

五味東條委員 いつごろ出る予定ですか。

市民交流センター総務課長 まだそれは。先週の金曜日に終わったところで、まだ土日のきょうですので、まだ連絡が来ておりませんで、申し訳ありません。

委員長 それじゃ、最後に理事者からあいさつを。

理事者あいさつ

副市長 大変ありがとうございました。熱心な御議論をいただきまして、お認めをいただきまして、大変ありがとうございました。たくさんの意見をいただきましたので、私ども、この中心市街地の活性化の事業に十分に生かしてまいりたいというふうに思っております。本日はどうもありがとうございました。

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

午前11時07分 閉会

平成22年12月20日(月)

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