

# 市街地活性化特別委員会会議録

日 時 平成22年8月17日(火) 午前10時00分

場 所 第一委員会室

## 協議事項

- 1 大門中央通り地区市街地再開発事業について
- 2 塩尻駅南地区市街地再開発事業について
- 3 (仮称)塩尻市観光交流センターについて
- 4 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	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

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
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
庶務係事務員	若林 智彦 君		

午前10時00分 開会

**委員長** では、おはようございます。ちょっと定刻には間がありますが、全員おそろいですので、ただいまから市街地活性化特別委員会の協議会を開催をしたいと思います。本日の協議事項、お手元にお配りの3点でございます。さっそく入りたいと思います。

## 1 大門中央通り地区市街地再開発事業について

**委員長** 最初に、大門中央通り地区市街地再開発事業についてを議題といたします。なお、森川議員が欠席ということでございますので、御承知おきください。では説明を求めます。

**中心市街地活性化推進室長** それではお手元の資料のNo. 1をごらんいただきたいと思います。大門中央通り地区市街地再開発事業についてということでお願いしたいと思います。

まず1番の趣旨ということでございますけれども、大門中央通り地区第一種市街地再開発事業（市民交流センター）に関する権利変換計画の変更に伴いまして、今回取得面積及び所得金額に変更が生じたので報告をさせていただきますというものでございます。

2番の権利変換計画の概要でございます。市が所有する施行後の資産ということで、市の権利床部分、それから市の保留床部分という形で表示させていただきました。まず市の権利床部分につきましては、建物面積480.27平方メートル、価格で言いますと7,180万5,900円になります。それから土地持分面積ということで136.32平方メートル、価格で1,394万2,100円ということで、価格の合計が8,574万8,000円という形になります。それから市が保留床を取得する部分にかかわる資産でございますけれども、建物面積で9,941.49平方メートル、価格で30億3,079万8,100円、土地持分面積で4,469.92平方メートル、価格で5億4,271万6,000円ということで、価格の合計が35億7,351万4,100円という形になります。詳細につきましては、また次ページ以降で詳しくお話をさせていただきます。

3番、資金計画でございますけれども、総事業費が51億6,392万円という形で、概算で決算見込みになっております。内訳につきましては、調査設計計画費2億9,200万円余、土地整備費・補償費の関係で7億9,900万円余、それから工事費の関係で39億3,200万円余、借入金利子・事務費他の関係で1億3,900万円余という形の事業費でございます。

4番、今後の予定でございますけれども、9月の定例会、あさってから始まりますが、財産の取得の変更について議案を提出させていただいて、審議のほうをお願いをしたいというものでございます。

お手元の資料、1枚めくっていただきまして2ページ目をごらんいただきたいと思います。大門中央通り地区市街地再開発事業の権利変換計画の概要についてということでございます。

まず1番の従前資産と権利床についてでございます。市は、従前の土地の権利の全部に換えて、事業実施後の再開発ビルの床（権利床）を取得します。この場合、従前資産を評価し、それと同じ評価額の建物及び土地を取得します、ということです。

このように、事業前の権利を再開発後の新しいビルの床の一部に置き換える仕組みを「権利変換」と言います。

なお、塩尻市は従前の市有地及び地区内道路分ということで、下にも表になってますけれども、1,211.21平方メートルを、480.27平方メートルの再開発ビルの床、土地の権利も含まれますが、に権利変換をいたします。ここに一応試算で書いてありますが、まず従前資産ということで、土地ということで市有地が944.

93平方メートル、道路用地ということで266.28平方メートル所有をしておりました。合計で1,211.21平方メートルということでございます。これを権利変換に基づきまして、市の権利床という形で、新しい再開発ビルの床として、建物面積480.27平方メートル、土地の面積相当をみますと136.32平方メートルを施行後所有するという形になっております。

2番の保留床についてでございますけれども、従後の再開発ビルの権利床以外の床、保留床と言いますが、これを組合員または第三者に売却をして再開発の事業費に充当していくという形になります。

当初塩尻市は、10,143.55平方メートルの床、土地の権利も含んでおります、を約35億9,200万円で買い取る予定でございました。今回、最終的な精算の段階にきまして、9,941.49平方メートルの床を約35億7,300万円で買い取ることにいたしました。参考までに、全体では11,051平方メートルの床、これを塩尻市、商工会議所ほか民間企業等が約37億7,600万円で取得して、事業費に充当していくという形になっております。

下のほうの一覧表でございます。施行後の市が所有する面積一覧表ということで、権利床それから保留床、それぞれ区分ごとに表示をさせていただきました。建物、それから土地の部分ということで、まず建物の部分につきましては、権利床部分で専用面積それから共用面積ということで、それぞれあわせまして480.27平方メートル。建物費として7,180万5,900円という形になります。

それから権利床部分の土地の持分面積が136.32平方メートル、土地費といたしまして1,394万2,100円ということで、権利床部分の建物・土地あわせた床価格が8,574万8,000円という形になります。

それから保留床の部分でございますが、建物の専用面積が8,257.47平方メートル、共用面積が1,684.02平方メートル、あわせて9,941.49平方メートルということで、建物費が30億3,079万8,100円という形になります。土地につきましては持分面積が、ということで4,469.92平方メートル、それから土地費については5億4,271万6,000円ということで、床価格の合計35億7,351万4,100円という形でございます。それぞれの建物・土地の共用面積・持分面積につきましては、全体の共用部分、米印のところに書いてありますけれども、持分割合によって算出された面積でございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

1枚隣のほうの3ページのほうをごらんいただきたいと思ひます。権利変換計画ということでございます。地下1階から5階までの部分の専有部分の面積、それから共用部分の面積、それから右のほうで床価格という形で、今回権利変換計画の変更前と、今回の変更後という形で対比させた表でございますので、よろしくお願ひします。

まず専有部分でございますが、市の部分でございますけれども、変更前と変わっている部分につきましては、4階部分でございます。6.25平方メートルの専有部分がふえてますけれども、こちらにつきましては4階の一部テラスの部分のところ、一部イベント用に活用する倉庫という形で保留床扱いにさせていただいていることで、この部分の面積がふえてございます。

それから地下1階から3階部分のところ、211.27平方メートルが面積が減っております。これにつきましては1階部分の当初、多目的広場というショップのところ、県道と市道との角の部分、多目的広場ということで室内扱いであったわけなんです、こちらのほうを室外、オープンにして室外扱いにしたということで、

当初の保留床部分の面積からその部分が減ってきたということでございます。

それとあと3階のところの連絡通路との接続箇所の風除室、これにつきましても当初保留床扱いであったのですが、そちらのほうも保留床の部分からはずさせていただいて、共用扱いにさせていただいたことで、その部分が減っているということで、あわせて211.27平方メートルの面積の減という形になります。よって市の専有部分の合計でございますけれども、変更前が8,861.41平方メートルでございました。これに伴いまして今回の変更後8,656.39平方メートルということで、205.02平方メートルの面積の減という形になっております。

権利床それから保留床部分の内訳につきましてはそこに書いてあるとおりで、権利床については変更ございません。保留床部分の面積が変更になったということでございますのでよろしくお願ひしたいと思ひます。

それから民間の部分でございますけれども、今回の変更後大きく変わった部分はございません。一部5階の部分の民間部分の保留床部分が若干面積が減っているところでございます。

それからその隣、共用部分でございます。これ全体の共用部分の面積という形で表してありますが、建物の共用部分でございますけれども、大変申しわけございません、ここでちょっと修正をお願いしたいのですが、共用部分の変更前、一番下の合計欄ですが、1,945.19平方メートルとありますけれども、済みません、1,945.29平方メートルなので修正のほうをお願いをしたいと思ひます。この共用部分ですけれども、全体で1,955.30平方メートルという形になりました。全体で10平方メートル、10.01平方メートルの増という形でございます。

それから隣、右のほうで、床価格という形でございます。建築の敷地部分と建築物の部分をあわせた部分の床価格ということで表してございますけれども、市の権利床2区分につきましては床価格の変更はございません。8,574万8,000円という形でございます。それから市の保留床部分でございます。4階部分の土地価格が、当初変更前は3,388万5,100円でございます。今回の変更後によりまして、3,541万4,100円ということで、152万9,000円の増という形になっております。これにつきましては先ほどの面積の増のところでお話しました、一部倉庫部分の6.25平方メートルがふえている部分ということで、価格のほうも増額という形になっております。それから地下1階から3階部分でございますけれども、変更前が35億1,616万3,000円に対しまして、今回の変更によりまして34億9,567万4,000円ということで、2,048万9,000円の減という形でございます。これにつきましても先ほどの1階と3階部分の保留床扱いのところを、面積が減ったということで価格自体も減額になったということでございます。

全体の合計でございます。変更前が35億9,247万4,100円ということでございました。今回の変更によりまして35億7,351万4,100円という形で保留床のほうを取得するという形になります。1,896万円の減という形でございます。それぞれの敷地・建築物にかかわる価格につきましては、そこに表示してあるとおりでございます。敷地部分で1,402万円余の減、建物建築物で493万6,000円の減という形でございます。あと隣へいって民間の権利床、それから民間の保留床につきましては、今回の変更、変更はありませんのでよろしくお願ひをしたいと思ひます。

1枚めくっていただきたいと思ひます。資料の4ページ目になりますけれども、大門中央通り地区市街地再開発事業の資金計画ということで、一覧にまとめさせていただきました。

まず収入金ということでございます。補助金の関係、保留床処分金の関係、その他ということでございまして、まず補助金の関係でございますけれども、市街地再開発事業等の補助金等でございますが、決算見込額小計で13億6,430万円でございます。それから保留床処分金ということで、塩尻市の保留床処分金、それから会議所・民間部分の保留床処分金ということで、小計が37億7,644万円。それからその他の部分でございますが、固定資産売却費それから雑収入ということで2,318万円ということの決算見込ということで、合計が51億6,392万円ということで、総事業費という形になります。

前回御説明した、特別委員会、去年の3月に特別委員会のほうでこの資金計画についてお示ししてございます。そちらのほうと対比をさせていただきました。補助金が特にですね、2億1,230万円の増額という形になっておりますので、ごらんいただきたいと思います。全体では2億892万円の増という形になりました。

支出金の関係です。調査設計計画費、土地整備費・補償費、工事費、その他ということで、調査設計計画費の関係で2億9,205万円、土地整備費・補償費の関係で7億9,965万円、工事費の関係で39億3,225万円、その他の関係で1億3,997万円ということで、総額51億6,392万円という形になります。昨年の特別委員会で示した工事支出金と比較して、特に工事費の関係で1億7,225万円の増額という形で、全体では2億892万円の増という形の決算見込額になっております。

一番下のほうに、市の実質負担額ということで、実質市がどのくらいの負担額になるのかということで、示させていただきました。まず(1)の再開発事業に対する市の補助金ということでございます。先ほどの13億6,430万円のまだ補助金があるわけなんです、このうち市の補助金が当時1億円ということで、このうちの95パーセントを合併特例債で借入れをさせていただいて、これを10年間で返済するというので、そうなりますと実質市の返済額は1.6億円という形になります。

それから(2)番、市民交流センター分の保留床の取得に係る資金ということで、35億7,351万円で保留床を市が取得するわけなんです、このうち補助金を差し引いた市の補助金が19億9,000万円が市の持ち出しになります。そのうちの95パーセントを合併特例債で借入れをさせていただいて、これを10年間で返済いたしますと、実質市の返済額は6.3億円という形になります。よって一般財源で、補助残の5パーセント分が市が負担を行う、それから合併特例債と借入れの返済等で7.9億円ということで、合計9.2億円が市の実質負担額という形になるということでございますので、よろしくお願いをしたいと思います。

1枚めくっていただきますと、建設工事費増額内容等、補正費でございます。ということでございます。今回資金計画の中で、収入金の関係で補助金が2億円近くふえてございます。それから工事費が1億7,000万円くらいふえているわけなのですが、今回県と協議をする中で、この躯体の性能の向上や建物の安全性の確保及びこういった場合とか、あと維持管理費の軽減につながる工事とか、あと将来の更新が削減できる、そういった工事については補助金がもらえると、補助金の対象になるよという協議の段階で上乗せできるという話し合い、協議になりました。そんな関係でですね、今回の工事の中で、当初の設計内容の変更及び新たに追加をさせていただいて、補助金を導入しながら、建物のこういったゆくゆくのメンテナンス等の軽減につながるような工事をさせていただいたということで、その部分の工事費の増額という形で、先ほどの支出金の1億7,200万円くらいふえてますけれども、その内容がここに示してあるものでございます。

まず躯体性能向上と安全性確保のためということで、建物外周に免震用のジョイント金物を使用するというこ

とでございます。これにつきましては約7,000万円近く工事費がかかっているわけなんです、これは当初設計は建物の周囲の地盤との境目のところなんです、その部分については簡易な構造ということで、もし地震があった場合は破損してしまうという恐れがあるということで、これにつきましては免震用のジョイント金物を使用させてもらって安全性を高めたというものでございます。

番の維持管理費の軽減や材質アップによる将来の更新費の削減ということでございます。1番から10番という形でありますけれども、まずガラス面の触媒コーティングを行うということで、これは追加でさせていただきました。約1,120万円の工事費ということでございますけれども、できるだけガラス面の汚れの付着を抑えるということで、トータルメンテナンスの軽減ということの中でやらさせていただきました。それから2番の外部鋼製手摺を耐久性の向上を図るという形でございますけれども、これを新たにですね、変更という形で、ステンレスの手すりに変えさせていただいて、耐久性の向上を図るというものでございます。工事費では1,290万円という形でございます。それから3番が防水保護、耐久性向上のためのテラス部分の床の仕上げもいいもの、と言うか、耐久性が図れるような形でさせていただいている状況でございます。それから5番、済みません、4番、ごめんなさい。これちょっと4番が抜けちゃって申しわけないのですが、5番以降、4番、5番、6番という形になります。修正のほうを済みません、お願いをいたしたいと思います。4番の手動カーテン、電動、これは1、2階の部分でございますけれども、頻度の高い所のところだけの変更になりますけれども、電動カーテンにさせていただいたということでございます。それから5番になります。複合ビルにおけるセキュリティの確保ということで、建物全体でございますけれども、機械警備システムの導入を図って、警備の充実を図ったということです。それから6番、照明の個数をふやし、小まめにスイッチの入り切りができるようにするというで、これは3階部分になりますけれども、やらさせていただいて、小まめに省エネ・節電、電力の節減等を図るような形をとらせてもらったという形です。それから7番の監視カメラを増設し、人的警備費用の低減を図るということで、建物全体の工事の中で追加という形でやらさせていただいてございます。それから空調機自動省エネシステムの導入ということで、1階から3階部分になりますけれども、デマンドコントロールによる省エネを図るための工事をやらさせていただくということで、これは金額的に2,410万円という工事費でございます。

それから 番のグレードアップと快適性の向上ということでございますけれども、1階の図書館の閉架書庫設置ということで、追加でやらさせていただきました。それから漆の時計の設置工事をやらさせていただいた関係で、これは追加でございますけれども、420万円。それから子育て支援センターの床暖房を全面行ってきたということで、これは変更でやらせてもらいましたけれども、410万円ということでやらさせていただいて、全体の工事費の増額の合計が1億7,225万円という形の内容でございますので、よろしく御理解のほうをお願いしたいと思います。

私のほうでは説明は、済みません。この後、6ページ以降に配置設計という形で、各階ごとの変更後の図面をつけさせていただきました。1枚めくっていただいで右側の8ページ目をごらんいただきたいと思いますが、こちらが1階の平面図でございます。今回保留床部分の減額になった部分ということで、斜線部分で表している部分でございます。この部分が保留床の当初面積から変更になったということで、ここが当初多目的広場の室内扱いになっていたところをオープンにさせていただいて、室外とさせていただいたということで、190.09平

方メートルの面積の減という形になっております。

1枚めくっていただいて、10ページ目をごらんいただきたいと思いますが、こちらが3階部分の平面図でございます。ここで黒く斜線をしている部分、こちらが3階のウイングロードビルのほうへつながる連絡通路の接続箇所の風除室でございます。こちらも保留床の扱いから共用部分という形に変更させていただいたところでございます。

それから1枚、この裏になりますけれども、11ページ目になります。こちらは4階の平面図という形で、黒く示してある部分、四角く印してある部分ですが、こちらがイベント等の活用をするための倉庫という形で、今回市の保留床という形で取得するという形で、6.25平方メートルがふえているという形でございますので、よろしくお願いをしたいと思います。私のほうからは説明は以上です。よろしくお願います。

**委員長** はい、ありがとうございました。それでは1番目の大門中央通り地区市街地再開発事業について、ただいま説明をいただきました。委員の皆様から御質問、御意見等があればお願いをいたします。

**太田茂実委員** ちょっと根本的によくわからないけれど、床面積というのは、壁を見たんですけれども、ここを面積に入れてるわけですよね。壁と言えどどのような壁の時に。建物の面積は壁で囲まれている面積ということが出てましたが。

それからもう1点はですね、調査設計費が面積が減ったにもかかわらず増額になっているということはどういうことですか。

それから屋上というか、テラスがですね、ウッドデッキだったのが防水保護の耐久性のテラスの床仕上げを行っている。ということは、これは私も質問したのですが、ウッドデッキでは寿命が短いではないかという話をしていたんだけど、それが現場は変わっていると。いつどういうことで変えたのか、それを説明してほしい。その3点をお願いします。

**中心市街地活性化推進室長** 当然壁で囲まれた面積でございます。専有面積につきましては、壁の内側になりました。そちらの面積という形で、登記簿上では壁の中心点をもとに登記簿面積という形になりますけれども、今回ここで示している権利変換計画に示している専有部分の面積につきましては、壁の内側の面積という形で表示がされているということでございます。

それから調査設計費が今回の権利変換計画の中で205万円の増という形でございます。前回特別委員会の中では概算ということで2億9,000万円という形でお示ししてありますが、若干の工事調査設計後の、工事着手後の工事費の変更部分に伴っての調査設計、建築設計等の変更等によつての若干の増という形になっております。

あとテラス部分のウッドデッキがですね、耐水性のタイル関係に変わったということでございますけれども、こちらについてはやはり防水を、防ぐということの中で、将来的にも取りかえの时期的なものもできるだけ期間が短いという形をしていきたいということの中でタイルに変えさせていただいたということで、今回、変更の工事とさせていただいた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。

**太田茂実委員** 建物の壁は今、中側と言ったけれども、そうすると壁柱の厚み20センチか、あるわけだよね。各部分的にその部分は全部面積に入っていないということになるよ、壁の厚みが。これは外側がガラスになっているのだけれども、ガラスの厚みなり、ガラスのセンターがあるの。

**経済事業部長** 平面図をちょっと見ていただきたいと思うのですが、8ページの1階で、お話では、図面が白黒で恐縮でございますけれども、非常に見づらいんですが、壁柱はですね、建物の一番外側のガラスの面には実はかかっていなくて、面積のカウントする時は、要はガラスの面で結局カウントするしかないということになります。例えば一番左の下のところの三角形のとがったところが、これは子育て支援センターのところですが、ちょっと白っぽくなっているのわかりやすいと思いますが、壁柱がこう横方向に1枚と縦方向に2枚ほど入っています。その外側にガラスがありますので、壁柱の厚み部分はその建物の面積とかそうことはちょっと関係なくてですね、一番外側にはガラスがくると。1階、2階、3階はですね。そういう形になっております。建物も登記上は、普通は一番外側に柱がある場合は、壁がある場合はその芯でもって面積を算出するというそういうあれがございますので、登記上はそういうになっていると思いますが、ちょっとこの権利変換計画の詳細について私は確認してなくていけないんですが、ガラスの厚みがあるわけで、それをどこでやっているかはちょっと確認をさせていただきたいと思います。申しわけございません。

**太田茂実委員** それもそうだけどね、各、例えばこれは何階だ、9ページでいくと、市の所有部分とそれから商工会議所の所有部分がありますね。そうすると壁の芯がね、さっきは壁を下ってきたんです。そうすると壁の厚みが抜けちゃうよ、間がありますから。そういう説明だとそうっちゃう。

**経済事業部長** 申しわけございません。私の勘違いで登記とあれをちょっと混同していたので。今、先ほど私が説明したのと逆でございまして、権利変換計画上の面積は芯芯でいっているかと思います。したがって、今おっしゃられましたように、会議所と市の境と言いますか、廊下の境がございますね。そここのところはその芯でもって権変上の権利変換計画上の面積はそこでカウントして、登記上は壁の内側、今の宅地法でもってそのようになっております。申しわけございません。ちょっと勘違いしておりました。

**太田茂実委員** ウッドデッキはどうですか。

**経済事業部長** 外テラスのウッドデッキのお話でございますかね。それとも、ウッドデッキについて前にも何回かやりとりがございまして、お話をさせていただいたことがございます。1階の外にウッドデッキがございます。あれはウッドデッキについて当時耐久性が良くないのではないかというお話をいただいたものですから、その後材料について、材質について検討いたしました、あれはいわゆる樹脂系、木に見えますけれども樹脂系の耐久性の非常にいいものに変えさせていただきました。それは値段の変更はほとんどなかったというふうに聞いております。

それから今ここにあります外テラスのウッドデッキの関係ですかね。外テラスの関係で5ページのところに、5ページの 番のところの3 というところに外テラスの床仕上げの変更が載っています。ここも少し一時は何かウッドデッキという話があったかどうかちょっと定かではないのですが、そんなようなこともありまして、なかなか将来的な維持管理を考えて、ここにありますように3階のところには300角のタイル、5階につきましては600のコンクリート平板というふうにさせていただきました。確か5階についてですね、ウッドデッキという話があったと思います。そのことについては、やはりその時もいろいろ検討をさせていただいて、防水の関係とかについても検討させていただきましたし、コンクリート平板のほうが耐久性が全然違いますので、そこについてはコンクリート平板に変更させていただいたということでございます。

調査経費の200万円増はですね、昨年3月の段階で、あくまでその時に2億9,000万円という調査経



費の合計を出ささせていただきましたけれども、その時でまだ概算で出しておりますので、その後、調査費が、面積が減ったということはあるのですけれども、その後現場の管理の関係ですとか、権利変換計画も変更いたしました。それからこれから最終的には精算という行為を行いますので、そういうものにさまざまな調査費用と言いますが、県のほうへ提出する費用も含めまして調査費の関係もありますので、この辺を全部今の段階で積み上げたところ200万円増になるという、そういうことでございますのでぜひ御理解をお願いします。

**柴田博委員** 同じ4ページの一番下の市の実質負担額のところの(2)のところの、保留床取得に係る資金のところ、もう一回説明、ちょっと聞き落としたところがあるのでもう一回説明をお願いします。

**中心市街地活性化推進室長** 保留床取得に係る資金ということで市の実質負担額です。市の補助金のうちということで、全体で保留床処分金の塩尻市の35億7,351万円が保留床の処分金なんですが、このうちの補助金が国から補助金がまいりますので、残った市の持ち出し分の補助金が19億9,000万円と、19.96という形になります。そのうちの95%を合併特例債で借入れをさせていただきます。ですから結局18.9億円が合併特例債で借入れる金額になりますけれども、これを10年間で返済をいたしますと、実質市の返済額は6.3億円という形になります。合併特例債の7割を交付税措置という形で支援がありますので、この3割部分が市の持ち出しの負担分という形になりますので、あと借入れ10年間の利子分も加えて6.3億円という形になってまいります。ですから(1)番、(2)番それぞれ考え方は同じなのですが、合計で9.2億円という形の実質負担額という形ですけれども、よろしくをお願いします。

**柴田博委員** そうするとその35億7,300万円余から補助金を引いて、借りるお金は19.9億円で、その補助残の5%が1.3億円ということになっているのですけれども、ちょっと計算するとそうならないけれど。

**中心市街地活性化推進室長** 済みません。市の補助金がここでは19.9億円です。合併特例債で借り入れする。

**柴田博委員** 19.9億円が補助金。

**中心市街地活性化推進室長** 補助金です。19.9億円が市の補助金。それで、このうちの95%を合併特例債の借り入れにします。その額が18.9億円です。これを10年間で返済して、差が1億円という形になります。それと(1)の部分もございますので、(1)と(2)をあわせたのが一番下の、よってという以降に書いてある金額になってまいりますので、一般財源で合併特例債95%から外れた5%部分が一般財源という扱いになりますので、(1)(2)を合わせますと1.3億円という形になります。合併特例債と借り入れの返済ということで、(1)では1.6億円、それから(2)の保留床取得のほうでは6.3億円ということで、あわせて7.9億円という形で1.3億円とあわせて9.2億円という形になります。

**柴田博委員** わかりました。

**中村努委員** 変更になった1階の部分ですが、そうするとこの部分というのは、建物ではなくて敷地というものになるということですね。

**中心市街地活性化推進室長** 敷地という形で、この部分。

**中村努委員** その建物から敷地に変わった理由、経過、そもそもの設計上でそういうことは最初から考えられなかったかどうか。

**経済事業部長** 当時の経過がありますので、私のほうでお答えさせていただきますが、1階の平面図をまたご

らんいただきたいと思いますが、東南の隅の今現在は屋根側になっているものを外に出している。そこにつきましてですね、実は外にも使えて中にも使える空間にしたらどうかということですね、一番外側のところにスライド式のドアをつけたらどうかと、ちょっと議会に御相談したことがあったかもしれないのですが、そういう話が一時ございまして、それも結構1,000万円単位でかかってしまうのですけれども、そういうことを設計の時にやりました。ただ、結局、外から結構風が吹いてですね、スライド式のものというのは耐久性が非常に良くないと、もちが良くないと。途中で必ず修繕とかが入る可能性が高いので、それはもうやめたほうがいいんじゃないかというそういうことになりまして、途中でこれは完全に外の空間にしたほうがいいんじゃないかと、そういうふうになりました。

真っ先の権利変換計画のやった時にはですね、それがスライド式のドアがついているから、その中でカウントしてくださいと、室内でね、カウントしてくださいということで県の指導がありまして、その時には室内でカウントしたのですけれども、その部分については結果的に今言った理由でやめたものですから、外の空間になったと。ですから敷地になったという言い方よりも、建物の中であったのが建物の外になったものですから、いわゆる建築面積上は減ってしまったと、こういうことでございます。

**中村努委員** そうしますと、共用部分の、専有部分の持ち分で共用部分の市の面積というのは決まっているわけですね。そうですね。

**中心市街地活性化推進室長** そういうことです。

**中村努委員** そうすると、横長の権利変換計画で、この市の専有部分の約211平方メートルですか、これが減ったけれども共用部分の持ち分というのは変わらないという見方でいいですか。

**中心市街地活性化推進室長** お手元の3ページの資料の共用部分、真ん中の共用部分のところになるうかと思えますけれども、一応こちらの一覧では変更前と変更後ということで、変更前が1,945.29平方メートル、変更後は1,955.30平方メートルという形で10平方メートルの増という形になってますけれども、これは民間部分と市の部分と、すべてあわせた形の全体の面積という形で表示をさせていただいていますので、市の部分の面積という形で共用部分がどのくらいなのかということでお示しますと、ちょっと待ってください。変更前が全体で1,945.29平方メートルが、1,681.06平方メートルでした。それが今回の変更後によりまして、市の部分だけです。変更前が1,681.06平方メートル。変更後が1,684.02平方メートルということで、全体の1,955.30平方メートルのうちの1,684.02平方メートルが市の変更後の共用の部分の面積という形でございます。全体の持ち分、当然持ち分の変更もあるわけですので、変更前が10万分の86,417ということで、今回の変更後は10万分の86,126という形で、持ち分では減っているという形でございます。

**中村努委員** 1ページ目の施行後資産というところの、市権利床、市保留床の共用部分というのは、当初よりこれ減っているというふうに見ればいいわけですね。

**中心市街地活性化推進室長** 済みません。1ページ目の2番の権利変換計画の概要というところの中の、市の保留床部分の建物面積、内訳ということで専用部分は8,257平方メートルになる。共用部分が1,684.02平方メートルということで、これは変更後の市の所有する共用部分でございます。先ほど申し上げた1,684.06平方メートルが市の変更前の数字という形になります。

**中村努委員** ふえてる。ふえちゃうということはどういうこと。共用部分がふえちゃってる。

**塩尻市振興公社理事長** 専用部分が全体で減ってるから、割合がふえているんじゃないですか。

**中心市街地活性化推進室長** 共用部分の面積は、先ほどの保留床の面積の増の中の3階部分の風除室が6平方メートル余ふえているという関係がございますので、単純に言うとその部分が、面積的には共用部分がふえてきている。

**経済事業部長** 3階のところに、もともと市の床であったところを共用にした部分があるわけですね。それがもともと市の床だったが、そっくり共用にしちゃったということがございますので、その分で共用はふえた。その部分が6.7平方メートルですか、そっくりふえたということになりますね。その前のお話で、全体の市の専有部分、民間の専有部分、専有部分での持ち分割合でいきますと、市の持ち分というのは減ってますので、そういうものをもとにして計算したいいわゆる共用部分ですね、建物共用部分の案分比率というのは減ったんですね。一たん減ったんですけど、3階の連絡通路のところにあった共用部分がふえてますので、足し算をした最後の結果だけはちょっと共用部分がちょっとふえたということになる。そういうことでございます。

**小野光明委員** 5ページの関係ですけど、設計上そのいわゆる用材とか結構かったというような話も聞くのですけれども、その設計上、これ全部わからなかった、追加していわゆる設計ではなかったものを追加したという認識でいいのですか。

**経済事業部長** いくつものパターンがございまして、例えば一番大きな金額の免震の金物の話でございます。免震をやるということは決定したものですから、免震のメインのものについての増額はですね、もう2年半くらい前の特別議会をお願いをして増額をしたということなののですけれども、非常に施工例が少ない中で、こういう大きな面積を免震にしたということもないということで、当初は簡易な免震化の工事は見たことがあるのですけれども、それを検証してみると建物が三十数センチ横にゆれます。ゆれた時に外のジョイントのところが壊れてしまうと。それで壊れたままになっちゃう。その後も元に戻るわけですので、その壊れたところに人が落ちるとかそういうようなことになってしまう。そうすると安全性を言っていながら非常に危険な建物になってしまうというようなことがありまして、より良い、いいものをちょっとという意味を含めて設計士のほうで探したというようなことを経て、そして金額が非常に大きかったです。それを県のほうに相談したら、そういうものについては補助金で対応できますというお話になったものですから、そういうようなことで、何て言いますかね、ケースによって、今のようなケース、それからもともと工事費が最初に少し厳しい時がありまして、電動カーテンなんかは、最初は全部手動にしようということでやったのですけれども、後々の運営のことを考えてみますと、毎日開け閉めを複数回やるようなところが相当ある。そうするとそれだけでものすごい人件費がかかってしまうのではないかというような話が出まして、そういうところについては電動にしておいたほうがまたこの維持管理上の人件費の削減につながるのではないかという話が出まして、これもまた協議して取り組みをしたと。そういう形でやったということで、ちょっとケースバイケースでございます。普通はそれを全部、当初発注した設計の中に飲み込んでしまってますね、飲み込むことができればよかったですけれども、非常に大きな変更もちょっとあったものですから、その辺について県と協議したと、そんな経過でございます。

**小野光明委員** 5ページの2番の関係で幾つか具体的に伺いますけれど、5番の複合ビルにおけるセキュリティの確保ということで、機械警備システムの導入とありますけれど、もう少しこれを具体的に説明していただ

ますか。

**経済事業部長** 機械警備のシステムということで、入る時に、まず例えば夜間のことを考えてみます。夜間人がそこに、市役所の場合は人がついているわけですね。警備員の方、寝ている時間も多と思いますけれども、人は必ずおるわけです。それを人的経費。その夜間人がいない場合、それを機械警備と言います。機械警備になりますと、それなりのシステムなり、ハード的なものが全部必要になってきます。どこかを無理に破ろうとした人が出たら、ちょっと個人の名前出すと、今回の場合はALSOKが入ってますけれども、ALSOKとかセコムさんに緊急で連絡がいて、すぐとんでくるようなそういうシステムをあらゆるところにつけるとい、そういう工事が必要になってきます。当初設計の時はですね、管理組合もできておりませんで、入居者もまだ保留床の契約をしてなくてですね、あやふやでございました。工事を発注した後、入居者の合同会議というのをしょっちゅうやったのですけれども、そういう中で全体の警備方法をどうしたらいいかということは何回も打合せを行いました。その中で夜間についても機械警備にしようというような方針が出てまいったんです。そうすると、その部分について当初設計ではみてなかったものですから、そういうことを想定が、人的警備だとか機械警備についてそういうことまで細かな詰めができていなかった部分がありまして、その部分については費用が生じたので、今回の変更の増に入れさせていただいたと、そういうような内容でございます。

**小野光明委員** 複合ビルだとそのシステム上やはり割高になるとかということもあるのですか。

**総務課長** 割高という言い方になるかどうかはあれですけど、複雑になります。営業時間と言いますか、開店時間と言いますか、やっている時間帯の差、それから曜日の違い等々それぞれが違ってまいりますので、どこまでどこをセキュリティをかけて、どこを入れる入れないということが、グレードの問題ももちろんありますし、非常に複雑になってくると。この件について言えば、それをシンプルにして、できるだけ安く上げましょうという、それに対応したセキュリティの制限を逆に私たちが受けてしまうということになりますので、その上下のバランスのとれたところをやることになり、補助金のお金で出たというのがこの段階になります。

**小野光明委員** もう1点。8番目のその空調機自動省エネシステムとあるんですけど、これデマンドコントロールという表現がよくわからないんですけど、これも説明をお願いします。

**経済事業部長** 私のほうで概要を報告して、ちょっと詳細な点は管理している交流センターのほうで補足があればお願いしたいと思いますけれども、これも途中でJVさんや、設計士のほうから提案がございました。これは私の知っている範囲ですが、電力の基本料金を設定する時に、使用料のピーク時ですか、ピーク時に例えば500キロVですか、VAですか、500キロワット使っちゃうと、ピークが500で普段は200くらいしか使っていないくても、500というのをもとにして基本料金を設定してしまうそうでございます。そういうような仕組みがありまして、それを空調とかそういうものが非常に多い建物なものですから、全体を制御することによって、ピークをカットするような運転を最初から行うように、機械にそれぞれ命令を出すと、そういうものでございまして、普通に暑いからといってすぐスイッチが入って、500キロワットにいっちゃうけれど、こういうものを入れるとさらにそれが400キロワットで済むだろうという結果になりますと、電力料金の基本料金の契約自体がそこで下げられますので、それによって維持管理費のほうが節減になるということで、これが確かシミュレーションで3年でもとが取れるということで、そういうデータをいただきまして、これを採用したと、そういう経過でございます。

**小野光明委員** そのいわゆる空調設備は、夏冬どっちが使うかちょっとわからないですけど、その設備を取りつける段階で最大、当然回した時にかかるというのはわかるんですけど、例えば夏と冬でもってどっちがピークかわかりませんが、その辺はどうなるのですか。夏のピーク、冬のピークの、いわゆる電力使用量の考え方が今説明があったようなことで対応できるのでしょうか。

**総務課長** 済みません。機械のことはあまり詳しくないので私はちょっと説明できないのですが、私の理解している範囲で言いますと、夏冬両方なんです、要は、ピーク時を自動的にコントロールする。通常ですと人間が温度設定したり、ちょっと暑すぎないか、寒すぎないかという、市役所でもやるわけなんですけれど、それがある程度事前にカット、自動的に制御してしまうということ、機械的に導入するということだというふうに。それを何パーセントの段階にセットするか、それはちょっと今まだ試験中で、今、温度設定等はやっているところですが、それでそういうシステムだというふうに。それによって通常かかってしまうシミュレーションをしているところの高いところの波をカットしますので、それによる削減が何パーセントという単位で行われていると、そういうシステムになります。

**石井新吾議員** 今の関連ですけれども、警備の機械システムを導入するというので、これはこのシステムを入れたということですけども、人的警備もすると思うんですけども、このシステムを入れた会社の関係を使うということになるわけですか。そうではない、そんなことはないですか。ほかの警備会社に人的なものを頼むというわけにはいかないですよ。そういうことで質問したんですが。

**市民交流センター長** これまでも御説明しましたようにですね、共用部分とか全体に関する部分については、管理組合、入居者の皆さんで今までも打ち合わせをしております、4月に正式な組合が立ち上がっております。その中で、どういう警備をしたらいいのかというのはずっとやってまいりまして、夜間の部分ですね、これを入れますと相当な金額になるものですから、夜間から開館までの間につきましては基本的に機械警備、よくこういう光るやつがついてますね。あれが部屋中に入ってますので、何かあった時にはそれを感知して人が来るというパターンですが、夜は無人の機械警備を基本にしてやっていこうというのが今までの管理組合の結論です。その中でどこの会社がいいかということもプレゼンをいただく中で、今の業者がやっておりますので、機械警備と人的警備がうまくあわさった形で今進めているのが今、現状でございます。

**中原輝明委員** 関連だけでも、この中の受注はどういう具合にしてやったのが1点と、4ページのところなのだが、支出金の中でももう少しこれは明細は全部わかるね。一括で何十億じゃなくて、借入金利子、あるいは上からそれぞれの項目ごとにつくれるな、細かな明細は、ちょっとこれ出してよ、資料で。この明細。

**経済事業部長** ちょっと済みません。最初の部分の質問がちょっと聞き取れなかったものですから。

**中原輝明委員** 最初の部分は、受注。これだけの受注する時、どういう仕方をしたかということ。発注した時。

**経済事業部長** 再開発組合のほうが事業主体だものですから、そちらが行っているのですけれども、JVさんのほうが、建築とそれから機械と電気という3つのJVでそれぞれ受けておりました。それぞれの工事の変更でやらせていただきました。変更でやったということですので、別途これを発注したとかそういうことではなくて、もともとの要するに完全に追加したやつもありますし、内容を変更してやったやつもあるものですから、変更で対応させていただいたということでございます。

**中原輝明委員** 変更というのはわかるさ、わかるが内容が、その連中だけでやっている、いいかい、単価自

体がみんないいわいいわになるだよ。その辺を精査してちゃんとやっているかということを知りたい。皆さんすぐ組合、組合と言うが、実際は皆さんがやっているだけ。

**経済事業部長** その点につきましてはですね、積算は設計士のほうと再開発組合のほうで市の岡田監督員がやっておりますし、監督員の補助の方もおります。そういう形できちんと単価チェックを、当初の発注から、当然でございますけれども、当初の発注の時からそれをやっております。あと会計監査が入りますので、それに耐えられるような、耐えられるという言い方はおかしいですが、それを受けるにきちんと当然準備をしながら、見積もりも例えば三者、見積もりを取る場合は三者とかそういう決まりがありますので、それに従ってやっております。そういうことでチェックはしておりますので。

**中原輝明委員** このほかにまだ出てくる可能性はあるのか。それと、もう1点。これだけのものが出てくるというのは、もう少し当初に、明細をもう少しやらなきゃいけなかったのではないのか。

**経済事業部長** もう工事、現場のほうで終わっておりますので、これ以上変更があるということはありません。それで、今、後段でお尋ねになった部分につきましてはですね、私ども、もう少し早くまとめてですね、御相談なり報告しなければいけない部分があった点については反省をしております。ただ、ちょうど1年ぐらい前からこういう作業を始めておまして、1年ぐらい前がまだ今の段階ですと壁柱が建たない段階だったものですから、その段階から随時こういうものが出てきて、1年間ずっとそういうことを繰り返しておりました。それは県との折衝が随時であったということで、まとまるのがこの時期になってしまったということでございますので、それについては御理解をいただきたいのですが。

**小野光明委員** 直接関係、今回はないですけど、1階の店舗の関係ですけど、当初ファーストフード店が入るとかということもあったかと思いますが、二転三転しているように思うのですけれども、その辺の経過を説明してください。

**経済事業部長** ショップが2つございまして、今1つのショップだけあいております。仮に手前のほうにあるショップをAというふうにやらさせていただいて、今あいているほうをBということで、8ページの図面のほうで言いますと、斜線になっているところのすぐ上のところの、ちょっと面積が広い感じのところそのBのところです。二転三転ということになるのかどうかあれなんですけど、基本的に権利者法人があるものですから、そこの方にビルの床を取得していただいて、そこで民間のショップを入れていただくということをずっとやってまいりました。その権利者法人というのは、その地権者の方たちで構成されている権利者法人でございます。民間のやつなものですから、なかなか私たちがすべてをコントロールできないと言いますが、当然こういうものを入れていただきたいということは市のほうで条件をつけてございます。それは、軽食を提供できるもの、それから喫茶機能を持ったもの、それからもう一つは建物の雰囲気著しく壊すとかそういうようなものがないようなものにしていただきたいという、そういうことを条件をつけてお願いをしてきているということで、Bのほうは7月25日のオープンに間に合いましたが、Aのほうは一応今月中ということで、私たちのほうには報告がきておりますので、近いうちにそういう喫茶機能をもったものがオープンできると思いますけれども、そういう民間がやっている部分なものですから、市のほうとしましては、条件を出しているということでございますので、御理解をいただきたいと思っております。

**委員長** それでは、なから御質問等が出そろったと思っておりますので、それでは1番目の大門中央通り地区市街地

再開発事業については、説明を受けて理解を深めたということで処理をしていきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

ここで10分間休憩をとります。

午前11時00分 休憩

午前11時08分 再開

**委員長** それじゃ、皆さんおそろいですので再開をしたいと思います。

## 2 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、2番目の塩尻駅南地区市街地再開発事業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** それでは資料No.2になりますけれども、塩尻駅南地区市街地再開発事業についてということをお願いしたいと思います。まず、1番の趣旨ということで、駅南地区市街地再開発事業の施設計画及び今後の事業スケジュールについて御報告を申し上げたいというものでございます。

施設計画でございますけれども、別紙図面をつけてございますけれども、まず(1)番の施設建築物の種類ということでございます。特別養護老人ホームということで150床の設定になりました。前回、委員の皆様にお示ししてあるのは136床という形でお示ししてありますけれども、150床という形で、ユニット型、個人の部屋ですが、こちらが90床ということで、前回は70床でした。それから、多床室型で50床ということで、それからあとショートステイということで、ユニット型のショートステイが10床ということでございます。あわせて150床という形になりました。それから、認知症グループホームにつきましては18床、小規模多機能型居宅介護ということで25名、それからデイケア、診療所、それから認可保育所で0歳から5歳児ということで60名。それから、高齢者向け優良賃貸住宅の関係ですが、こちらが24戸ということで、前回は36戸という形でございます。それから、一般共同賃貸住宅でございます。10戸という形で、前回は13戸という形で、10戸の内訳は、ファミリー向けが6室、それからシングルが4室という形になります。それから、店舗及びワインレストランという形です。

それから(2)建物及び敷地の概要ということでございます。鉄筋コンクリートづくりの地上13階建てでございます。延べ床面積が1万3,109平方メートルということで、前回の資料では1万4,302平方メートルでございました。容積対象面積が1万2,025平方メートルということで、前回は1万2,557平方メートルでございました。敷地面積は3,802.03平方メートルということでございます。

(3)の事業費ということで、総事業費が約32億3,400万円ということで、詳細については別紙で御説明をしたいと思いますというふうに思います。

お手元の資料、1枚めくっていただきまして、3ページ目をごらんいただきたいと思いますけれども、こちらのほうに駅南地区市街地再開発事業の概算事業収支計画という形でお示ししてございます。まず事業収支計画でございますけれども、まず支出金、そして右側が収入金という形でございます。支出金につきましては、それぞれ調査設計計画費、補償費、土地整備費等でございます。総額32億3,400万円でございます。それから収入金につきましては、施設譲渡代金ということで、参加組合員の負担金それから保留床処分金ということで、

26億5,511万円、補助金合計ということで5億7,889万円ということで、32億3,400万円という形になります。

それから、施設譲渡代金の内訳でございますけれども、それぞれ事業費、補助金という形で、土地価格部分、それから建物価格部分と、それぞれ、土地・建物の合計金額が書いてありますけれども、まず事業費の土地価格部分につきましては、4億7,629万4,000円ということで、これにつきましては、先ほどの支出金のほうの補償費と土地整備費をあわせた金額という形になります。残りが27億5,770万6,000円ということで、建物価格ということで合計32億3,400万円になります。補助金につきましては、土地分と、先ほどの補償費と土地整備費に対する補助金ということで1億5,830万円、建物価格が4億2,059万円ということで、合計5億7,889万円の補助金額という形になります。それから、補助金控除後価格ということで、事業費から補助金を差し引きした分が補助金控除後の価格という形になります。土地価格のほうで3億1,799万4,000円ということで、建物価格が23億3,711万6,000円ということで、合計26億5,511万円という形で、参加組員負担金、保留床処分金は、それぞれそちらに書いてあるとおりでございますので、ごらんいただきたいと思います。

1枚めくっていただいて、図面をつけさせていただきました。先ほどの施設計画の図面ということで、まず外観のイメージということで1枚つけてございます。その1枚めくっていただきますと、施設計画の概要ということで、先ほど御説明した施設の内容を記載しております。全体的な、中段の建ぺい率、建築面積、容積率につきましても、前回と若干変更が出てきております。建ぺい率が今回69.3%ということで、前は68.6%でございました。それから建築面積につきましては2,635平方メートルということで、前は2,649平方メートルということでございました。それから容積率につきましては316.3%ということで、前は325.2%という形の容積率でございました。

右側のほうが、各階層ごとのイメージということで、3階から9階までが特養という形で150床分、10階・11階部分が賃貸住宅、高齢者優良賃貸住宅ということで24戸分、それから12階に一般賃貸住宅のファミリー6戸、それから13階には一般賃貸住宅のシングルが4戸分とあと交流センター部分という形のイメージになっております。

1枚めくっていただきまして01ページになりますけれども、1階の部分の平面図という形になります。左側が塩尻駅東口のロータリー広場、下側のほうが県道部分、アンダーの県道部分になります。上のほうが都市計画街路の部分になりますけれども、大きく変わっている部分でございますが、左側のほうの駅広場のほうからの入口部分の店舗とワインカフェの部分が変わってございます。それとあと、この隣につきましては小規模の多機能型の居宅介護が入ってきておりまして、その右隣が大きく保育園という形で、保育園の面積的なものを、塩尻のまちにあうような形の、ちょっと拡大した形で充実をさせていただいたものでございます。その上が診療所、そして都市計画道路ということで、上のほうにダイケアという形でございます。右の端のほうが保育園の園庭という形の計画になってございます。

次に02ページのほうですが、こちらが2階の平面図になりますけれども、管理諸室と、あと認知症の高齢者のグループホームの関係の平面図になります。

1枚めくっていただきまして03ページになりますが、3階から9階部分の特別養護老人ホームの関係のそれ



その平面図になります。左側が多床室の關係の平面図、それから右側のほうがユニット型の平面図になります。

それからその次のページ、04ページですけれども、10階から13階の平面図になります。一番左のほうが、10階から11階部分の高齡者向けの優良賃貸住宅の關係、それから12階が一般賃貸住宅のファミリーの關係の平面図、それから右側のほうが、13階の一般賃貸住宅と交流ホールの關係の平面図になっていますので、よろしくお願いをしたいと思います。

お手元の資料、戻っていただきまして1ページ目をまたごらんいただきたいと思います。市及び土地開發公社の権利変換ということでお示しをさせていただきました。塩尻市の分、それから土地開發公社の分ということで、それぞれお示ししてございます。まず塩尻市の分でございますけれども、従前の資産補償額ということでございます。土地につきましては1,669.71平方メートルということで、補償額が6,365万200円、それから道路敷分、市道部分でございますが、こちらのほうが324.88平方メートルということで877万1,700円の補償額という形になりまして、合計が7,242万1,900円という形になります。それから、公衆用道路敷ということで58.54平方メートルで、333万6,700円とございますけれども、この58.54平方メートルにつきましては、権利変換後、今回の再開発区域内に、後でちょっとまた図面のほうで御説明しますが、県道沿いのアンダー沿いのほうに歩道という形で、道路敷という形で取らせていただいたものでございます。

それから、(2)番、土地開發公社の關係でございますが、従前資産補償額ということで、土地が1,476.77平方メートル、9,894万3,500円の補償額、それから建物につきましては4,071.29平方メートル、5,810万円の補償額ということで、合計1億5,704万3,500円という形の補償額になります。道路敷ということで50.27平方メートルでございますが、336万8,000円ということで、これにつきましても今回の開発区域内の中に歩道という形で道路敷地を一部取らせてもらっておりますので、後でまた御説明したいと思います。

資料2枚めくっていただいた4ページ目をごらんいただきたいと思います。塩尻市土地開發公社、従前資産評価額という形で示させていただきました。まず(1)の土地評価額ということでございます。所有者、それから金銭給付及び残地分の關係、あと、土地面積、権利割合、評価単価、土地評価額ということで表にしてございますけれども、まず土地開發公社の關係でございますが、土地面積1,476.77平方メートル分につきましては金銭給付という形で補償になります。土地評価額が9,894万3,500円という形です。それから残地分の50.27平方メートルということでございます。これは336万8,000円の土地評価額ですが、こちらのほうは開発区域内のところに歩道という形で換地として確保するものでございます。合計が1,527.04平方メートルということで1億231万1,500円の土地評価額という形になります。

それから塩尻市の宅地価格でございますけれども、金銭給付分ということで1,669.71平方メートルということで、土地評価額が9,517万3,400円という形になります。それから残地分ということで、これも区域内に換地として確保いたしますが、58.54平方メートル、333万6,700円という形で、合計が1,728.25平方メートルに対して9,851万100円の土地評価額という形になります。

そして、こあ・しおじりの部分ですけれども、借地権として処理しておりますので、塩尻市とこあ・しおじりとの借地権の権利割合が、それぞれ、こあ・しおじり側で32%、塩尻市側で68%という形になりました。そ

んな関係で、こあ・しおじり分の借地権価格につきましては3,152万3,200円ということでございます。塩尻市分につきましては、先ほど塩尻市の金銭給付分の9,517万3,400円、中段でございますが、そちらのほうから先ほどのこあ・しおじり分の借地権価格3,152万3,200円を差し引いた6,365万200円が金銭補償額という形になってまいります。

最後に塩尻市公道ということで、施設建築敷地内に市道があったわけなんです、そちらのほうの土地評価額ということで324.88平方メートルに対しまして土地評価額877万1,700円という形になります。金銭給付の全体的な合計は1億394万5,100円でございます。

それから(2)番、建物評価額でございますが、土地開発公社で今建物を持っておりますので、その延べ床面積が4,071.29平方メートルです。建物評価額5,810万円ということでございます。

(3)番、補償額ということで、塩尻市と土地開発公社への補償額ということで、塩尻市につきましては土地分の7,242万1,900円ということになります。それから、土地開発公社につきましては土地分と建物ということで、土地が9,894万3,500円、建物が5,810万円ということで、合計1億5,704万3,500円という形の評価額になりますので、よろしくお願いをしたいと思います。

お手もとの図面の1枚、00ページになります。1枚めくっていただいた、01ページになります。1階の平面図をごらんいただきたいと思っておりますけれども、先ほどの従前資産権利変換の説明の中で、塩尻市分の道路敷として区域内に確保していくということで58.54平方メートルがございましたが、一応こちらの図面の下のほうが県道とのアンダー部分になるんですが、この県道沿いに右から左のほう、広場に向かって歩道という形で確保してございます。これにつきましては、以前、真ん中に市道があった、これが今回なくなったということの中で、南からの道路、入ってくる道路ということで、この歩道という形の中で人の歩行等を、あとは自転車等も確保していきたいということで、塩尻市の土地を道路という形で確保してございます。それとあと、図面の左上の角の部分、こちらにつきましては民地という形の中で、一部今回の区域からは外れておりますが、こちらの民地境のところに1.5メートルの歩道を、中段の市道部分から上のほうの土地計画街路のほうへ抜ける形で歩道を設けさせていただきました。こちらの歩道部分が、土地開発公社のほうで道路通路敷地という形で確保させていただいた50.27平方メートルの歩道という形になりますので、よろしくお願いをしたいと思います。

大変恐縮です。また資料のほう、2ページ目をごらんいただきたいと思っております。4番の経過及び事業スケジュールということでございます。今年度に入ってから経過ということで、4月19日に組合設立の認可申請を県のほうに上げさせていただきました。5月25日に組合の設立認可及び施行認可を県のほうから受けてございます。6月11日に組合の設立総会を挙行させていただいて、先週8月6日から12日にかけて権利者の権利変換計画の同意をいただいた作業に入らせていただいております。

これからのスケジュールでございますけれども、権利変換計画の事前協議を県とさせていただきます。そして、8月19日市街地再開発審査委員会のほうへ権利変換の同意等を審査をさせていただいて、8月24日に再開発組合の総会を開き、承認を得ていきたいというものでございます。25日に県のほうへ権利返還計画の認可申請を上げさせていただいて、約1カ月後の9月20日に県のほうから権利返還計画の県知事の認可をいただく予定になっております。9月21日に権利返還の期日とさせていただいて、9月末30日までに土地建物の明け渡しの日という形でお願いをし、10月1日から既存の建物の解体の除却工事の開始、そして15日には権利変

換の登記、そして本体の施設建築物の建設工事につきましては、11月22日に入札・契約をさせていただいて、12月1日から起工式、工事着工という形で再来年の2月竣工をめどに進めていきたいという考えでありますので、よろしくお願いをしたいと思います。私のほうからは以上でございます。

**委員長** ありがとうございます。それでは、ただいま塩尻駅南地区市街地再開発事業についての説明を受けました。委員の皆さんから。

**永田公由委員** これ、委員会で資料が示されるたびに、特養の床がふえるんだけど、高齢者向けの優良賃貸住宅だとか一般共同住宅がどんどん、どんどん減っているんだけど、これ、どういう理由ですか。

**塩尻市振興公社理事長** 私のほうから説明をさせていただきます。これは実はですね、国と県と、この特別養護老人ホームの建設に当たって協議をしまいいりました。基本的に、国の考え方はですね、いわゆるユニット型ということで、いわゆる一人一室の特養を今、政策的に推し進めているということでありまして、したがって、今回、私どもの計画の中で当初の計画でユニット型とそれから50戸のいわゆる多床室と言いまして、これは二人部屋です。それを計画しまして、136戸で検討、協議をしたところですけども、全部ユニット型にせい、ということでありました。いわゆる多床室と言いますか、二人部屋とそれから一人部屋のいわゆる混合型というのは認めないよと。それをやるのであれば、それぞれ事務室とか経営形態を別にしてください。こういうことの指導を受けてまいりました。そういう中で、市の側としましては、塩尻市の側としましては、50床のいわゆる多床室を、いわゆる二人部屋をどうしてもつくっていただきたいということをもともと法人の側にお願いをさせていただきました。これはなぜかと言いますと、二人部屋は大体、今、1カ月当たり6万円から7万円が入ることができます。一人部屋、いわゆるユニット型というのはですね、14万円から15万円、1カ月当たりかかります。したがって、低所得者のことを考えますと、どうしてもこの50床は、塩尻市側のほうでは譲れないということだったので、じゃあ、これを両立をさせる方法が何かないのかということで、国や県という相談をした結果、ユニット型を70を90にしてください、そのかわり、ショートが16床あったやつを10床に減らしてください。そういう中で、別々の施設を、例えば事務室なんかを若干ふやしてですね、別々の経営形態というか、別々の形態をとるということで、ようやくこの50床が認められてきたわけでございます。したがって、全体計画の中で床を生み出す中では、高齢者の優良賃貸住宅とか一般共同住宅を削らざるを得なかったというのが実情でございますので、ぜひ御理解をお願いしたいと思います。

**永田公由委員** そういう国の指導があったということ。要は、国でそういうふうにしなさいよということですか。これはもうそれで、この次出てくる時にまた減るなんてことはないですか。

**塩尻市振興公社理事長** 今、国とやっていますのはですね、補助金絡み、当然補助金絡みの話がありますので、補助金がつくという前提で、今国と話を、厚生労働省と話をしております。そういう中では、特養の個室の基準面積が、ここへ来て少し緩和されたと言いますが、変わってまいりました。したがって、全体の面積が変わることはありますが、戸数そのものはこれでフィックスをして、一応まいっておりますので、今後、よっぽど国の方針が変わらなければ、変わることはないということで考えております。

**永田公由委員** それと、その店舗がね、減っていると思うんだけど、いわゆるこあ・しおじりで現在営業している方たちのこれに対して入居というか、出店申し込みが当時はあったというふうに聞いているんだけど、これでいくと1軒、1店舗しか店舗がないんだけど、その辺はどうなっていますでしょうか。

**塩尻市振興公社理事長** まことに残念ながらですね、ここには3店残るという計画で今まで進めてまいりました。具体的に、幸楽さんと小沢さんという定食屋さんと野田屋さん、ワインの小売の野田屋さんがお入りになるということで、今まで計画を進めてまいりましたが、つい半月ばかり前に、幸楽のおそば屋さんが出店は見合わせたいというふうなお申し出が組合のほうにございました。理由は、出店を検討をしてきたけれども、本人が65歳になるということでございます。したがって、少し年齢もいっているし、内装や何かの投資も必要だということで、御本人は跡継ぎがいらっしゃらないというようなことも含めていろいろ親戚等々で相談して検討した結果、出店はしないということで。それから、小沢さんという定食屋さんでございますが、もう1軒、駅舎の中に同様の店舗を開いていらっしゃる。したがって、ここに、当初12坪くらいの店舗を出したいということで検討を進めてまいりましたが、どうも人員の確保の関係、従業員の確保の関係を見ていったら、1店舗に集約をしたいということで、駅舎の下のところへ集約をするということになります。したがって、残ったのは野田屋さん。アルプスさんの出資の会社でございますけれども、ワインの小売が残っているということになります。それと、アルプスさんと、それから社会福祉法人が経営を今のところするということになっておりますワインカフェ。そのようなところを今それぞれ調整を図っているところで、今お示ししている面積につきましては、まだ調整済みのものではございませんで、場所等含めて、多少今後変更があるというふうなことです。ただ、幸楽さん、ざわさんの面積が約合計で50坪近くございましたので、その面積については、新たな店舗を設けないということにしておりまして、ちょうど、先ほども大和室長のほうから申し上げましたが、保育園を計画しておりますが、保育園の面積が、いわゆる基準面積ぎりぎりの面積でございます。塩尻市のほうから1.2倍くらい余裕をもたせていただきたいというような指導もございまして、保育園を若干大きくしているということで、今のところこの面積をカバーしているということになります。以上でございます。

**永田公由委員** 理由を聞けばね、やるほうにしてみれば、ここでやめてやったほうが楽といえば楽なんですけど、当初、自分たちが入りたいということで店舗が、こういう設計を我々は示されて、了解してきていた部分もあるんですけど、何かこう、だんだんだんだん日がたつに連れてね、駅前の活性化に果たしてつながっていくのかどうかという疑問も出てくるし、何か、特養に一本化されていくような気がするんですけどね。これ、例えば今、理事長は40坪の店舗部分はとらないというような話なんですけども、よそからこういう飲食店をやりたいというような、そういうアプローチとか問い合わせみたいなものは全然なかったわけですか。

**塩尻市振興公社理事長** 一番当初でございましたけれども、幾つか、少し規模が大きくてですね、はっきり言ってしまえばローソンさんとかですね、そういうところからの調査はございました。一番当初の段階で、まだこの法人がやるというふうにきめた後ですね、じゃあ店舗をどうしようかというような話の中で幾つかございました。ジャスコ系のお店もございました。調査をした結果、どうしても駐車場等の関係や、それから少し間口が狭いものですから、そういうような関係でほかからの出店というのは、正直言って断られたと言えればおかしいですけども、向こうが調査をした結果、なかなか難しいねということでもございました。したがって、私どもとしては、当初から飲食店を含めて、今このこあ・しおじりの皆さんを中心としてここにテナントとして出店していただくという方針で今まで検討をしてまいったわけでありまして。この店舗構成につきましても、こあ・しおじりの今持っていると言いますか、塩尻市が所有している土地のうなぎの寝床のようなところなものですから、これについて店舗構成をどうやってやっていくかということで、再三設計を変更したり、話し合いを続けてまいりま

したけれども、一時かたまって、前回5月にお示しをしたような形でかたまって、まあまあそれなりの格好がつくのかなというふうに思っておりましたところ、今申し上げたような事情で、残念ながらお断りになったと言いますか、そんなようなことであります。したがって、今は、設計がほぼかたまってきておりますので、新しく外からテナントを入れてくるというようなことは少しできかねると。全体の建設計画と言いますか、事業計画も平成24年の4月にはどうしてもオープンをしたいということでございますので、ここで計画をかためていかないと間に合わないということでもございますので、ぜひ御理解をお願いをしたい。

**石井新吾委員** 関連です。この状態だと、本当に北側に森があって、南側には特養があって、駅前としての、塩尻市の顔としての駅前の体裁が立つんですかね、これで。

**経済事業部長** 全体のお話ということでございますので。今回の信州そば屋さんの出店していただけないというのは非常に残念でございます。ただ、基本的に民間の活動と言いますが、そういう部分があるものですから、そこを誘導する時に、今の現状でなかなか出てきていただけないというのが現状でございまして、それは非常に辛いところかなと思っています。あと、この後説明させていただきますが、反対側も森の駅とは言いながら、観光交流センターを設けさせていただいて、そこに飲食店を入れる面も御提示させていただきますので、まずはそういうところから始めていって、例えば、今回の駅南の再開発もすぐ東隣の一角、あいているところがございましてね。あいていると言いますが、今、店舗をやっているところがあるんですけどね。そういうところに、また違った形での店舗構成を、そういうことを仕掛けていくとか、お願いしていくとか、そういうようなことをちょっとやっていくしか方法はないかなと。民間でビルをつくって、そこに入る人がないということになりますと、また要は、事業として成り立たなくなってしまう。そのビルを持っていただける方にも理解が得られないということになってしまいますと、事業自体が進まないという、一方でそういう側面がある。ただ、全体の活性化ということについては、非常に課題が多いところではありますので、全体的なこれから先のことを考えた場合については、今私が言ったようなことをトータル的に考えてやっていくしかないかなと、今のところは思っています。

**石井新吾委員** 今の状況で考えていくのはいいんですけども、まあ、角地の店舗を今やっている、飲み屋さんをやっているところのことも含めた中でもって、今回のこの事業というのはやっぱり考えていかなきゃいけないと思うんですね。ある程度めどがなければ、それがなくて、ただ、この計画をやっちゃっていいものかと、私は疑問に思いますけどね。

**委員長** そういう感想だけでいいですか。ほかに。

**柴田博委員** 先ほど説明のあった歩道の件ですけれども、これはそれぞれ市と公社との持ち分はそのまま残すということですか。

**塩尻市振興公社理事長** 当面権利変換計画ではそういうことになります。しかしながら、土地開発公社が保留地を持つということで、用途が決まっている、例えば歩道と言いますが、公衆用道路であるとかということが、土地開発公社が持つことが適当かどうかはちょっと疑問があるというふうに思いますので、将来的に土地開発公社のほうから市へ譲渡する、そういう場合はあり得るのかなというふうに思いますが、権利変換上は、今の敷地を残すと、こういうことにしてまいりたいと思います。

**柴田博委員** 考え方としては、歩道が必要だというのはわかるし、必要だと思うんですが、敷地の中でこうい

う歩道をとるべきじゃないかと思うんですが、その辺は交渉してないんですか。

**塩尻市振興公社理事長** 敷地の中と言いますのは、この法人の敷地の中という意味ですか。敷地の中は敷地の中なんですよ。それを、持ち分をどうするかということで、法人の敷地の中ということになりますと、一般の方々がそこに出入りをするということになりますから、例えば保育園の中に歩道がついていると、こういうことになりますので、ちょっと管理上うまくないかなということで、それは明確に分けて、公共で管理すべきものは公共でということになりました。というのが、今回の権利変換の考え方であります。

**柴田博委員** ちょっとわからないんだけど、じゃあ、西側のほうの市の所有になる歩道は、その敷地の中ですか。

**塩尻市振興公社理事長** 敷地の中と言いますか、計画地域の中です。

**柴田博委員** 持ち主は、市なわけでしょう。

**塩尻市振興公社理事長** 市です。だから、計画地域の中に、民間の部分と歩道の部分、いわゆる公共が管理する歩道の部分があります。もっと言えば、その北側と言いますか、西側には、県が管理する道路敷地が約50センチぐらいありますので、それもあわせて歩道にしたいというのが今回の計画でございます。

**柴田博委員** 北側のほうの既設のビルとの間のところは、これはなぜここに歩道が必要になるわけですか。

**塩尻市振興公社理事長** これはですね、真ん中の市道、今市道6メートルありますよね、その西側のところに、いわゆる下側に。この市道が実はその南側までずっと延びていたわけです。これを廃道にして、今回の再開発事業の敷地とする区域に編入をしたということになります。したがって、この道路を抜けてきた時にですね、一般の方々、ここを閉じちゃうとですね、上の県道まで抜けられなくなっちゃうということでありますので、この隣地の方々の強い要望によりまして、そこを道路として、歩道として残したと、こういうことであります。

**柴田博委員** 説明としてはわかりました。あと、3ページののほうの表ですけれども、補助金控除後の関係ですが、参加組合員負担金と保留床処分金というのが両方あるんですが、できあがったビルは、サン・ビジョン以外にだれか、どこか床を持つところがあるわけですか。

**塩尻市振興公社理事長** これはですね、参加組合員負担金と保留床処分金の違いというのは、実は、サン・ビジョンの定款の中にですね、いわゆるテナントの収容とか、あるいは、一般賃貸住宅ということが定款の中に入っておりません。したがって、事業計画を上げて県は認可をする段階でですね、認可をされましたが、認可をする段階で定款の変更を求められています。定款の変更前の事業、いわゆる今の定款に載っている事業は参加組合員負担金で負担金事業として認められましたが、そのほかの事業については、定款変更後になりますから、保留床処分ということで保持してくださいよと。だから、定款を変更すれば、参加組合員負担金のほうに加算されてきますが、今の段階で、サン・ビジョンとしては定款に持っている事業ではないということだもんですから、県の指導に従ってそういうわけ方をしております。したがって、26億5,500万円については、全額社会福祉法人が負担をすると、こういうことであります。

**石井新吾委員** 道路のことでちょっとお伺いしますが、車の出入りということになりますけれども、1点は、小規模多機能の関係の前の道路ですね。これは、車の進入ができるようにするのか、しないのか。ここを利用する人たちは、どのような車の流れになるのか。それから、保育園の送迎の車はどのような流れになるのか、ちょっと教えてください。

**塩尻市振興公社理事長** この道路は出入りできます、6メートルの道路は出入りできます。したがって、駅広側から出入りできるようにいたします。

**石井新吾委員** 駅側から。

**塩尻市振興公社理事長** 駅広側から出入りできるようにいたします。それから、送迎の車ですけれども、保育園の入口がですね、ちょうどこの真ん中辺、図面で言いますと、この真ん中にあります。ここです、この部分。したがって、南側の園庭のほうから出入りできません。子供たちはこの正面、いわゆる駅広側から全部出入りする、こういうことになりますから、迎えの車は今の駐車場8台とか、車寄せとか書いてあるところ、あそこへ車を、車で来る時はですね、ずっと寄せて来ていただいて、ここで待機をしていただいて子供たちを乗せて、6メートルの道路を通じて駅広のほうへ流れるか、または、ここでバックして県道のほうへ流れる、こういうことです。

**石井新吾委員** 要するに、この6メートルの道路を使って保育園とか小規模多機能の方は入ってくるということで、ロータリーがないんだよね、これ。東側の県道のほうへは抜けられるんですか、これ。

**中心市街地活性化推進室長** 6メートルの道路を広場側から入ってきまして、上のほうの県道の部分、こちらのほうへは抜けられるような形になります。県道側からも入れるような形になって広場側に抜けられるようになっています。

**石井新吾委員** この関係の道路の車の駅広のほうの出入りの関係なんかは、今までほとんどないんだけど、大丈夫なのかな。

**中心市街地活性化推進室長** 確かに、当初ここの駅広場のところは一時的な乗降車の乗り入れの関係で停車できるような形にはなっていますが、それが今、公安委員会でもお話する中でですね、一応こちらのほうの出入りはできるような形では、十分できるようになっています。

**委員長** 今の点、私もちょっと一つ教えてほしいんですが、これは、一方通行ですか、交互通行ですか。

**中心市街地活性化推進室長** 今申し上げましたとおり、それぞれからの出入りができる形をとっていますので、交互通行ができる形にはなっております。

**委員長** これは、上の県道の部分は右手から左手しか動けないですね。右折はできませんので、ここは。そうすると、駅広から入っても、また駅広へ抜けてくるみたいな形になって、多分これはかなり不変則で、理想的にいけば、県道から入って駅広へ抜けるというなら一般的にわかるけれども、かなりこれはへんてこな動きになると思うんだけど、そこらについても考えておりますか。

**中心市街地活性化推進室長** 歩道の角地が隣地の部分があるのですが、ここに一部駐車場ができるようなスペースはありますけれども、公園の出入りの関係で不都合等が生じる部分はあるかもしれませんが、やはりこういう建物の施設の利便というのもの、やはり駅広だけの理由だと、またそれぞれ難しい部分がありますので、安全を考慮する中で、やはり駅広側からも入れるような形をとっていきたいと。

**柴田博委員** こういう抜けられる、実質的には抜けられるにしても、市道の形としてこういう形というのは認められるのですか。

**中心市街地活性化推進室長** あくまでも市道はこの6メートル道路の行き止まりの部分までが市道ですので、あとは、この敷地内という形の通路という形の扱いになりますので、そういう形で。

**柴田博委員** ただ、今までも市道の認定とかする時に、一応行き止まりのところについては、車が回れるようなそういうところを設けて初めて市道として認定しているんじゃないかと思うんだけど、こういう場合にはいいわけですか。

**中心市街地活性化推進室長** この3月にもですね、市道認定の関係のこの部分については議案として出ささせていただきました。その中で、市道部分の30メートル以内については、回転路がいないという形になっているということで、今回この部分については行き止まりという形に、行き止まりと言うか、こういう形の市道認定の変更をさせていただきました。

**石井新吾委員** この道路には、歩道はつきますか。

**中心市街地活性化推進室長** 市道部分については歩道はつきません。

**中原輝明委員** さっきの話を聞いてみると、理事長はえらいサン・ビジョンよりのような気がしているが、そこで言いたいのは、よってもいいけども、我々のこの意見というのをよく聞かないと、これ、問題が起きるよ。それと、原君が二転三転しているだろう。本当に裏はいいか、いけないか、っておれは心配してるだ。大丈夫か。それと、さっきから出ているが、塩尻駅前におりた時の将来はどうするかという時に、あれをすべて縮小してしまうのがいいか、あのまま残しておいても、将来、将来なんていうものでない、近いうちに何か出てくりゃ、そこでやってもらうというのは、おれはいいと思うし。本当に原君が本当にその気持ちか、だれかにちゃちを入れられて、おれが心配するのは、後退したのか、あれだけ騒いでいた人間が。二転三転だもの。やっぱりこれは本当に危険だよ。後で皆さん、苦労しないように。これは頼みたいわ。サン・ビジョンがやることはいいさ。いいけど、サン・ビジョンが詰まっているで、お前様たちこういうぐあいだということじゃなくて、こういう意見が出たって聞いてさ、それをもう一回再確認するとかして、再考するだな。そうしておれはやってほしいと思っている。

**塩尻市振興公社理事長** ありがとうございます。私どもも、店舗が本当に、特に地元の皆さんがそうやって出店をしていただかないということは残念でたまりません。ただですね、じゃあ、こあ・しおじりの将来を考えた時に、今ここでお示しをしていますとおり、こあ・しおじりが約、借地権だけで3,000万円ということでございます。あと2年、3年で一応市との契約が切れて、またその契約を更新するかどうかは別ですが、こあ・しおじりの方々にとってみてもですね、それはやっぱり開発に乗っていくか、乗っていかないかというのは、それなりのチャンスと言いますか、だと思えます。私ども、この計画を議会にお諮りをしたり、進めていく当初の段階で公募をかけたことは、議員、御承知のとおりのことでございます。残念ながら、高齢者福祉施設が本当に駅前にふさわしいかどうかは別にしまして、今お示しをしております、土地開発公社が1億6,000万円、それから市の土地が、こあ・しおじりの借地権まで入れまして9,000万円。そのほか、土地分等々を入れまして全体で、補償費だけで4億円になるわけでございます。1万7,000平方メートルで4億円の金が、実は更地にするだけにいるわけです。それをだれがどういう計画でこれから進めるのか。公募をした結果、残念ながら1個しかなかった。店舗は2つ減っちゃって2つになっちゃいましたけれども、これをやっぱり進めていくことが、私どもは、この塩尻の駅前の活性化に必ずやつながるといふふうに思っています。今現状が、空き駐車場と空き店舗と、それから、もう2、3年たつとにっちもさっちも行かなくなる協同組合の店舗があるという、その現実を踏まえた時に、やはりこの事業は進めざるを得ないという判断をしております。それから、お尋ねの原さん



の件、個人名を出して恐縮でございますけれども、幸楽さんはですね、だれから言われたということではなくて、御自分で判断をされたということでもあります。私も再三お宅へお邪魔しまして、いろいろお話を伺ってまいりましたが、まあ、ほぼ今の店と同じような面積で同じような投資をすると、約2,000万円、内装だけにかかるそうでございます。その内装費を、じゃああと65歳から5年間、70歳になるまでに回収できるかという、そうではない、ということでもありますので、後継ぎも残念ながらないということではありますが、この際、清く商売をやめたいという気持ちでございましたので、私どもも残念ながら受け入れざるを得なかった。こういう事情でございます。この点はですね、文書にして提出をしていただいておりますので、次回に。

**中原輝明委員** もう1点。それと、今の保育園の問題だけでも、市の保育園と今のできる保育園の入園料とかの関係については、すり合わせがちゃんとできているのか、いないのか。それと、すり合わせによっては、あそこへ入りたくも入れないという人がいると思うが、どの程度話し合いができていくかということだけ、ちょっと。どんなぐあいになって、全体的にはやってはいないのか、まだ。

**塩尻市振興公社理事長** 実は、県と言いますか、保育所の認可は県知事の認可であります。保育所をつくっていいかどうかというのは、それに基づいて国が県を通じて補助金を出すと、こういうことになっています。補助金のことはさておきですね、県とこの認可について今話し合いを進めているところであります。塩尻市の当局のほうといたしましては、保育に欠ける児童がたくさんいるんで、これについては適当であろうというお話はいただいております。ただ、県がこれを認可していただけるかどうかということではありますが。保育料につきましては保育料の基準というのがございますので、それに基づいて算出したもので、塩尻市の保育所とそう変わらないような調和をとっていくのが方針でございますので、お願いをしたいと思います。

**委員長** それでは、2番目の塩尻駅南地区市街地再開発事業については、説明を受けて理解を深めたということで処理をしたいと思います。

この次に関して、1点、私のほうでちょっと御相談と言うか、言っておきたいんですが、特別委員会の今後の開催の予定とか内容、と言いますのは、これから特養だとか保育園、今もお話が出ましたけれども、これを市街地活性化特別委員会で保育料だとか細かな内容、特養の面積から始まっているいろんなことをこの場で詰めていいのかどうなのか、前回は途中からセンターの関係で福祉教育へ移ったというような経緯もあるものですから、混乱が起きないようにしたいなと思うんですが、そこらも、今すぐでなくても結構ですので、きちんとしたすみわけと言いますかね、そこらのところをちょっとしっかりしてほしいなと思うんですが。これは、委員長としての希望ですので、今後の予定についてお願いしたいと思います。それから、皆さんにお諮りいたしますが、今12時になりましたが、あともう1点、(仮称)塩尻市観光交流センターについての議題が残っておりますが、このまま続けて審議を進めてよろしいでしょうか。

〔「はい」の声あり〕

**委員長** じゃあ、若干昼食が延びますが、よろしくお願いします。

### 3 (仮称)塩尻市観光交流センターについて

**委員長** それでは、3点目の(仮称)塩尻市観光交流センターについての説明を求めます。

**中心市街地活性化推進室長** それでは、資料No.3になりますけれども、(仮称)塩尻市観光交流センター

についてということをお願いしたいと思います。まず趣旨ということで、観光客への観光等情報提供を行うとともに、地場製品の紹介や販売を通し、市民と観光客の交流を深め、観光振興やにぎわいの創出を図り、もって地域の活性化に資するため、(仮称)塩尻市観光交流センターを建設するもので、その設計概要、素案ですけれども、そちらのほうことができましたので報告をさせていただきたいというものでございます。

経過でございますけれども、ことしの2月、観光協会のほうとも話を何度かさせていただきながら設計の打ち合わせをさせていただいております。去る5月27日に観光交流センターの実施設計の入札をさせていただきまして、設計業者が有限会社小口設計さんのほうで受託をされまして、設計のほうの日程を入れていただいているところでございます。きょうは、その素案ができましたので御報告申し上げるものでございますので、御意見をいただきたいと思っております。

施設設計概要でございますけれども、施設規模でございますが、平屋建ての建築面積約274平方メートルの素案でございます。約83坪でございます。施設計画の概要ということで、観光案内の事務室、それから物産販売ゾーンの、約あわせて19坪になります。それから交流ゾーンということで、観光、産業、市のイメージ等の情報提供をする交流ゾーンということで約23坪分、それから飲食店が入れるテナントを設けていきたいということで、約17坪分を確保させていただいております。それから、トイレということで、男女別、それと多目的トイレ等あわせて約18坪ということですので、それから、物品庫及び休憩室ということで、この休憩室については厨房という形に考えていますけれども、約6坪という形で、全体で約83坪の計画概要になっています。

お手元の資料を1枚めくっていただきたいと思っております。裏側にですね、今回、駅前公園整備を実施いたしますけれども、そちらのほうのところの一画、観光交流センターを建設してまいります。右側のほうが駅前広場、東口のところで、下がホーム側になります。上の部分に一画、交番ができていますところございまして、観光交流センターは、広場よりのホーム側沿いの一画に観光交流センターを設置してまいります。

お手元の資料、次のページ、1階のですね、今回、観光交流センター素案という形で平面図をつけさせていただきました。ブルーで塗られている部分が観光関係の事務室関係、物産関係等でございます。それから、交流ゾーンという形で、赤く塗られている部分が交流ゾーンという形をとっています。それとあと、黄色の部分がトイレの関係という形になっています。それから、緑の部分の枠が飲食店を設けていきたい、テナントの店舗部分になります。駅よりの広場よりのほうに、やはりメインとして地場の観光物産等の販売場所をメインとして表に出していきたいということでございます。その後ろ側にですね、左側奥になりますけれども、こちらのほうへ事務室、後で説明しますが、観光協会さんのほうへ管理運営のほうをお願いしてまいりますので、こちらのほうの事務室という形に配置を考えております。その物産及び事務室の上の部分に、駅前広場用途のメインの入口になりますけれども、交流ゾーンという形で設けさせていただいて、こちらのほうで観光とか、産業とか、いろいろな市のイベント関係、そういった情報等を提供できるような場所、そういったものも設置していきたいというふうに思っています。それで、ずっと、その交流ゾーンから奥のほうへ行った左側のところになりますけれども、こちらのほうに女子トイレと男子トイレを設置してまいります。女子トイレにつきましては全部で7つ、そして男子トイレにつきましては、小が5、大が2つという形で、トイレにつきましては、できるだけ充実したトイレを考えていきたいというふうに思っています。それから、その廊下を挟んで上の部分になりますけれども、物品庫という形でかいてありますけれども、一応、イベント等に活用できるような倉庫という形の中で物品庫、その中に

は一応厨房室をあわせて設けていきたいというふうに思います。その隣に多目的トイレということで、やはり現在は、そういった多目的トイレは必要なものとして受け止めておりますので、多目的トイレを設置していきたいということでございます。それから、テナントの飲食店をぜひ誘致していきたいということの中で、緑の区画になりますけれども、こちらのほうを、約17坪ぐらいになります。飲食店が入れるような店舗を計画をさせていただきました。あと、太陽光発電システムということで、今回、この観光交流センターのほうにつけさせていただいて省エネを図っていきたいというふうに考えています。ちょうど場所的には、このテナントの入る店舗部分の上の屋根部分のところに入るという形になりますけれども、約2軒分の、2軒の家分の供給するものを設備をしていきたいというふうに考えております。

それから、これは、観光協会さんとも話をする中で、レンタルサイクルでもって市内を回遊してもらって見てもらうという、そういったレンタルサイクルの場所という形の中で、この図面のホーム側よりになります。ちょうど事務室のホーム側よりレンタルサイクルの置き場、屋根つきですけれども、こちらのほうを設置していきたいというふうに考えております。それとあと、左のほうに駐車場ということで、それぞれ緊急的な駐車、物品等の搬入等もできる駐車場ということで2区画用意をさせていただいてございます。それから、テナントの周りには、ちょうど上のほうが公園の広場の部分になりますので、そういったイベントとかも行う場合が多くなりますので、そういったイベント等にも活用できるような形で、ウッドデッキをテナントの配慮をさせていただいて、イベントの中でもその部分を活用できるような形を考えていったらどうかという形の設計をさせていただいてございます。

あともう1枚、最後のほうに立面図という形でつけてございますけれども、それぞれ4方向から見た形の立面図でございます。左上のほうが南側からの立面図ということで、これはロータリー広場、駅舎の階段をおりた側から見た部分で、ちょうど物販ゾーンと交流ゾーンの正面の入口、それから右側のほうの緑の部分が店舗の部分に当たる部分でございます。それとその右側が東側立面図ということで、交番側よりのほうから見た、公園広場のほうから見た形です。メインは店舗の面をメインとしてなっております。それから下のほうの左側が北側の立面図ということで、これは公園の駐輪場のほうから見た形になりますけれども、左側のほうが店舗部分で、右側のほうがトイレになるものでございます。それから、その右側は西側の立面図ということで、これは駅のホーム側から見た部分になりますけれども、右側の部分、ブルーに塗っている部分が、これは物産の販売ゾーンという形でございます。その左のほうにあるのが事務室、そして左よりのほうがトイレの部分という形の、それぞれ立面図という形になっています。色を塗ってある部分が、今回の建物の外構の関係で、ガラス張りで覆われている部分でございます。外からも中の様子が見えるような形で外構的なものを考えていきたいということで、こういった形の素案になっていますのでよろしくお願いをしたいと思います。私のほうからは、簡単ですが以上です。

済みません、お手元の資料、戻っていただきまして、1ページ目になりますけれども、4番の管理体制(案)ということでございます。まず、施設及び目的からして、観光協会さんのほうへ管理運営の業務を委託をしていきたいというふうに考えております。それによって、観光交流センターを公の施設として、設置及び管理条例を制定していきたいというふうに現在考えているところでございます。それから、休館日と利用時間につきましては、現在の観光協会さんでやられている駅舎の案内所、それからエプラザの休館日、利用時間をあげてありますけれども、休館日については、年末年始の12月29日から1月3日までということと、あと、利用時間につき

ましては、午前9時から午後5時までという形になっておりますけれども、これにつきましてはできるだけ協会さんのほうでも、夕方7時、8時まではやっていただくような形で、今、協会さんのほうで検討をさせていただいている部分はございます。あと、店舗とトイレにつきましては、現在、午前9時から午後8時の利用時間という形で今考えております。トイレにつきましてはですね、やはり駅前広場、ハブ駅じゃないですけれども、観光客がバスでもって、ここで駅をおりて、バスからほかの観光地へ行くという形で、年間1,000台ぐらいの利用客がおります。そして、観光客にとって、やはりトイレについては、大変駅前が少ないという形の中で、駅舎のトイレでだいぶ混雑するという形の中で、だいぶその辺についてもJR側からもいろいろな要望が出ていますので、今回も、この観光センターの中のトイレについては、そういった観光客も利用できるような形の時間帯、そして設備等をつくってですね、ぜひそういった物販等、また案内所等を御利用いただく中で考えていきたいというふうに考えておりますので、よろしくお願いたします。

今後のスケジュールの関係です。5番ですけれども、8月、今月下旬になりますけれども、駅前公園の関係の整備工事のほう、入札をし着手をしまいたいというふうに考えています。それから、9月末までに観光交流センターの設計のほうを完了させていただいて、10月ごろには観光交流センターの建築確認申請及び工事のほうの着手をしていきたいというスケジュールでございます。そして、来年の3月末には竣工させていただいて、来年4月には、公園と観光交流センターについてはオープンをさせていただくようなめどで進めていきたいというふうに考えていますので、よろしくお願をしたいと思います。私のほうからは以上です。

**委員長** ありがとうございます。それでは、委員の皆さんから御意見、質問等あればお願いたします。

**太田茂実委員** これはあれですかね、施設の概要等、内容については一応この委員会でもあれだけ、管理体制とかこれについては、これはやっぱり経済建設委員会が所管する部分じゃないかなというふうに思うんだけど、どうなんでしょうかね、これ。

**経済事業部長** 施設の設置については、この特別委員会で検討していただいていたものですから、その将来の管理体制が見えてこないとですね、設計にも当然影響してくるところがございますので、こういう形で進めさせていただきました。ちょっと今後、経済建設のほうがふさわしいということであれば、そちらのほうにちょっとまた、この件については、観光が入ってまいりますので、説明をする協議の場を設けていきたいと思っていますので。

**委員長** 確かに、今、太田委員から話があったように、管理体制あるいは休館日まで含めてやるとなると、ちょっと疑義が出てくるのかなと。だから、森の駅一帯の、塩尻駅前の再開発の関係はここでいいと思うんですが、それが決まって、観光交流センターを設置をすると決まれば、後の内容は経済建設で、ほとんどその内容になってくるんじゃないかなと思うんですが、どうですか。またちょっと検討ということ。

**太田茂実委員** もう1点、この西側から見たね、まだらに建物の中に木を植えるわけかい。何の木を植えるわけ、イチイかなんか植えるのか。

**中心市街地活性化推進室長** 樹木なんですけれども、ちょうど機械の関係の室外の置き場になっておりまして、それをホーム側から目隠しするようにということじゃないんですけれども、一応、壁でもって目隠しはして、なおかつ、木でもってその辺はカバーをしていくという考え方の中で、設置をさせていただいているということです。

**太田茂実委員** あんなもの置いたって、八十何坪くらいのところでね、それだけのスペースをつくってももつたないよ。と、おれは思うけどね。

**経済事業部長** 補足させていただきますと、西側の立面図と言いますかね、西側から見た時のその状態というのは非常に大事ななと思っております、ホームのところへ特急がとまるわけですね。そこで見る方、のぼる方も含めてですけれども、見た時に、一つは、中の様子が全然見えないんじゃないいけないので、一応、一番右端のところについては少し中の様子が見えるようにガラスをつけさせていただいています。あと、内側の、建物の完全に裏側になっちゃって、そこにクーラーの室外機がどんどんあるようでは、ちょっと、非常に良くないということで、少し建物の雰囲気が変わるようなそういうことをしてくださいという、そういう要望をした中で、設計士のほうから木の提案があったという、今、そういう段階でございます。

**委員長** 一ついいですか。これ、ホーム側から見て、観光交流センターという表示みたいなものは考えているんですか。

**中心市街地活性化推進室長** その辺はまだ、これからのサイン計画の中です、ぜひそういう形にはとっていききたいというふうに思っています。

**小野光明委員** この交流ゾーンの位置づけがよくわからないので、もう少し詳しく説明してください。

**中心市街地活性化推進室長** 交流ゾーンの中に配備するということで、ここに書いてある、薪ストーブと書いてございます。これはやはり、自然材を使った形で薪ストーブ等もエリアの中に入れていきたいということで、一部壁沿いに薪ストーブという形で、ちょうど交流ゾーンと書いてある右上の部分になりますけれども、こちらのほうを配備をしていきたいというふうに考えています。それとあと、交流ゾーンの左側の壁の部分に約5 2インチのマルチタッチ式の情報端末を入れていきたいということで、その中でいろんな市のイベント、観光情報等も、画像で、動画で流すような形でPRをしていきたいというのが、今、設計の中に入っております。あとは、ちょうど中央に、若干交流ゾーンの右のほうの部分で、観光物産の関係、一応パイプシャッターでオープン的な形で考えている設計になっていますので、それがちょうど周りの交流ゾーンまで物販の販売等ができるような、展示等ができるような形で利用していきたい部分にも入っています。あと、交流ゾーンのちょうど左のほうの区画の中では、観光客、それから市民の方々が座ってですね、そういった情報等の内容等がわかるような形にやっていくような形をとっていききたいというふうに思っています。テナントの飲食店の店舗のウッドデッキのほうへは、オープンデッキ、オープンテラス等も設けて、そういった、ちょっと時を過ごせる場所等も提供していきたいというふうに考えていますので、よろしくをお願いします。

**小野光明委員** こちらのテナントもですね、当初1軒だけじゃなかったように思うんですが、その辺はどうですか。

**経済事業部長** 当初は、この詳細な図面までは出してなくてですね、未研究なお話をちょっとさせていただいたことがあるかもしれません。この場所に飲食を提供するものを入れたいというのは、前々からここに物産販売を行いたいという話、それから観光案内所を置きたいという話、トイレを置きたいという話の中で、観光協会さんとの話だとか、既存の施設の話の中で、ぜひ飲食系のものを置いていただきたいということで話がありましたので、飲食については入れていきたいと。もう一つは、それ以外に、小物みたいなものですね、そういう店をここに入れていったらどうかと、そういうことも検討はいたしました、今、いろんな自治体を見ていくとわ

かりますけれども、駅の前に小物だけ売っているようなお店というのは、非常に今数が少なくなっておりまして、営業的に非常に成り立たないのが現実だそうでございます。そういうこともありまして、ここにセットしてもなかなか入っていただけたところはないだろうなという、そういう結果、今のところ飲食店だけでいきたいなということで進んでいるということでございます。

**小野光明委員** 交流ゾーンの位置づけの関係で、全国の小都市とかですね、道の駅に、よくそういった案内で、特に道の駅の関係は国から補助金が出るということで、スクリーン等がおいてあるんですけども、最初は使うんですけども、後は利用されないということがよくあります。それで、ここも、先ほどのサン・ビジョンのテナントじゃないですけど、固定物を置いて利用できないという形にするのではなくて、将来、人の動きが出てくる中で、やはりテナントして使えるような方向性を打ち出しておかないと、薪ストーブだとか、いいんですけど、一回つけてしまうと、後困ると。人がいないのに、薪ストーブだけがついているようなことでは困るので、やはり人の動きが、回遊性が出てくる中で、人が動くといったら、やはり物販のテナントが使えるようなことを考えておかないと、ただこれ、だだっ広くて、特に冬なんかは人が入らないというような危惧もあるので、そういう方向もしっかり見据えながらやっておかないと、私は、この物販とか事務室というのは、何か妙に広すぎるので、ぜひそういう可変型の施設もぜひ残してほしいと思います。以上、要望です。

**太田茂実委員** これ、屋根はどうなるわけですか。四角な何か箱を置いてあるような図面だけ。建物っていうのは、屋根によって変わってくるんだよね。

**中心市街地活性化推進室長** 立面図を見ていただいてもわかるかと思いますが、当然若干の傾斜等については、よくわからないかもしれませんが、若干傾斜等についてはつけていますけれども、ほぼフラットという形の設計になっております。

**太田茂実委員** 構造はどうなるんですか。何で屋根をやるんですか。

**中心市街地活性化推進室長** 一応、現段階では鉄骨づくりという形で考えています。

**太田茂実委員** 鉄骨でやるのか。

**五味東條委員** 飲食の関係で要望ですがね。

**委員長** ちょっと待ってください。

**太田茂実委員** 屋根によってその建物のイメージが変わってくるだよ。ウッドデッキを利用したりするのはいいんだけどさ、そういったものを強調できるようなスタイルにしなきゃ、ただ四角のような箱を持ってきて置いた、屋根はある。あるんだけど。ただ平らな屋根じゃ、どこにも特別な雰囲気がないよ。

**中心市街地活性化推進室長** 委員のおっしゃるとおりです。やはり、ここの交流センター、建物自体はちょうど駅前という場所的なこともありますので、できるだけ人をひきつけるような建物にしていきたいということは、私どもも思っています。今ちょっと平面的な素案しかお示ししなくて大変申しわけないんですけども、こういった屋根のほう、構造とかも含めてですね、またパースとかを作成する中でお示しをしていきたいというふうに考えていますので、よろしくお願いをしたいと思います。

**太田茂実委員** 広丘駅も先週完成式やったけど、あれもやっぱり短歌の里これにふさわしいスタイルにしたわけだから、いいデザインだ。それを、この観光ということに考えた中で、ただ、恐らく鉄板となると思うんですよ。そんなもの凍結したらどうにもならないよ。あそこ二十何メートルあって、幅が十数メートルになるわけ

ですね。それを鉄板でやったらね、凍結した時にどうにもならない。まあ一級建築士がやるでいいけど、今までの経験から言ってそうです。

**中原輝明委員** 関連で。この設計を委託する場合に、市の職員の皆さんが、例えばこういう例にするというレアウトみたいなものをお願いするんじゃないの。ただ、任せるだけか。それが問題だわ。

**中心市街地活性化推進室長** 当然、市とこちらサイドでの考え方、コンセプト、そういったものはお伝えしながら、当然設計はさせていただいています。それで、素案も幾つか案を出していただく中で、うちのほうでも検討して、また庁内のほうでも設計についてはお示しして、いろんな意見等をいただいているところでございますので、当然、そういった投げかけはやっていくような設計になってますので。

**中原輝明委員** それは、そうやってやってもらわなきゃいけないが、それなら、そんなような意見をみんなでやって、ああ素晴らしいなと、こういうぐあいにおれたちに言わせるような設計にして出てこなきゃ、本物じゃない、そういうことだ、とおれは思うが。藤森部長、どう、これもう少しさ、これはいいというような設計で素案でも出してくれりゃいいじゃん。

**経済事業部長** 私どもは、担当としてはそういうつもりでですね、やっておりますが、なかなかいろんな意味での力量不足の面もありまして、設計士の方に対する指示の仕方も含めてだと思えますけれども、それについては今、庁内でもやっております。きょう、いただいた御意見を参考にさせていただきまして、今回は素案ということで出させていただきましたので、これからまたパースをちょっと幾つかかいてですね、イメージをしていただけるような絵を出して判断をしていただければと思いますので、よろしくお願ひしたいと思えます。

**委員長** そういうことで、素案ということで、またこの後に示されることですので。じゃあ次。

**五味東條委員** 今の話でちょっと関連もまずあるけど、やっぱり駅前に建てるあれだもんですから、はっきり言って、物置みたいなものじゃね、いけないからね。だから、やっぱりそれは、それなりきのイメージのものが必要だと思います。それと同時に、今の言うように、テナントで飲食が来るということですから、塩尻にふさわしい飲食が必要だと思うんですね。例えば、幸楽さんがもうやらないというから、例えばソバだとか、あるいは山賊焼きだとかね。例えば、ここへ塩尻駅へすぐ来て、鮭の刺身を出してもね。だから、やっぱりここにふさわしいものが必要なんですよ。だから、そういう面で飲食のテナントにしても、ある程度吟味して、いい場所があるし。だから、そういう形も考えてほしいです。要望です。

**委員長** じゃあ、要望ということでいいね。

**中村努委員** 要望でいいんですけど、この名称ですけどね、前も出たと思うんですけど、そこら中に交流センター、交流ホールってやって、多分市民は紛らわしいと思うんですね。特に、観光で初めて来られた方ですので、名称を見て大体そこで何をやっているかわかるような、シンプルなものは必要だと思いますね。ですので、今仮称ですけど、こういうのが新聞紙上で活字になって出てくると、だんだんそれが定着しちゃって変えられなくなっちゃうので、できるだけ早い段階で検討していくほうがいいと思いますけれども。要望です。

**委員長** ほかに。よろしいですか。それでは、3番の(仮称)塩尻市観光交流センターについては、説明を受けて理解を深めたということで処理をいたします。それでは、4番のその他、何かありますか。事務局は、よろしいですか。皆さんのほうは。

〔「なし」の声あり〕

**委員長** それでは、若干時間が延びましたが、以上をもちまして市街地活性化特別委員会の協議会を終了いたします。大変御苦労さまでした。

午後0時30分 閉会

平成22年8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