

(写)

様式第3号(第4条関係)

塩竈市議会一般会議報告書

令和3年12月2日

塩竈市議会議長 阿部 かほる 殿

塩竈市議会事務局長



開催日時	令和3年10月21日(木) 午後1時00分～3時15分
開催場所	塩竈市役所3階北側委員会室
会議の議題	海岸通地区震災復興市街地再開発事業について
出席議員名	塩竈市議会 産業建設常任委員会 委員長 阿部 眞喜 副委員長 浅野 敏江 委員 西村 勝男 委員 山本 進 委員 香取 嗣雄 委員 伊勢 由典 塩竈市議会 議長 阿部 かほる
参加関係団体等名	海岸通1番2番地区市街地再開発組合 理事長 鈴木 成久 副理事長 矢部 亨 理事 木村 誠 理事 白幡 邦友 事務局長 阿天坊 敏幸 顧問弁護士 弁護士 長尾 浩行 (株)タカハ都市科学研究所 取締役 古川 靖史
参加団体等の人数	7人
傍聴人数	3人

発言者名	主な発言要旨等
阿天坊 事務局長	1. 挨拶 開会に先立ち、議長より挨拶があった。 2. 座長選出 阿部眞喜 産業建設常任委員会委員長を座長に選出した。 3. 開会 座長より、開会が宣言された。 4. 出席者紹介 鈴木理事長より、海岸通 1 番 2 番地区市街地再開発組合の出席者の紹介が行われた。 座長より、塩竈市議会産業建設常任委員会委員の紹介を行った。 5. ご挨拶 鈴木理事長より挨拶があった。 6. 意見交換 意見交換の方法をフリートーク形式とすることについて出席者にお諮りし、異議が無かったため、意見交換の方法をフリートーク形式と決定した。 これまでの事業の経過について一通りご説明させていただく。 海岸通 1 番地区 2 番地区第 1 種市街地再開発事業の経過であるが、2011 年の 11 月に塩竈市の震災復興計画が策定された。 その中で、本塩釜駅周辺地区の復興の方向性が描かれており、海岸通地区においては国道 45 号線のかさ上げとともに、密集市街地の環境改善のため、一体的な土地再開発を促進し、防災センター等の機能を備えたコンパクトで賑わいのある拠点機能の形成や住居、商業、公共施設の複合化、集約化を図るといことでこの再開発事業がスタートしている。

	2012 年の 6 月には地権者によるまちづくりの懇談会がスタートしている。同年 10 月には再開発組合の準備組合が設立された。 2013 年 8 月には事業協力者としてマンションディベロッパーを決定した。 2014 年 2 月の準備組合理事会において、塩竈市から 1 番地区の公共施設の対応の変更について話があり。防災センター及び集会施設については上限を 1000 平米規模としてきたが、マリゲート側で同規模の施設を設置する予定があることから、国への説明上 300 平米が限度との話があった。理事からは当初 2000 平米からスタートした経過があり計画が厳しくなるものであり、市も覚悟をもってあらゆる可能性を模索してほしいとの要望があった。 その翌月 3 月に再開発事業の都市計画がされた。このときの施工区域としては 1.2 ヘクタールであった。 2014 年 5 月に再開発組合設立の認可があり、5 月 31 日に組合の設立総会が開催された。 ここから事業の縮小がなされていくことになる。県・市から事業認可の条件として、組合設立後の権利変換計画において、反対者や堅固な建物等は外すべきという指導がされた。権利者の意向を踏まえて、さらに地区縮小を行った。このことにより事業計画の変更手続きを行った。 2016 年 8 月には再度事業のスリム化を図る目的で事務所棟を 4 層から 3 層に設計変更を行った。これに基づいて設計の概要変更を実施した。これに伴い、評価基準日を期日変更し、土地、建物の保証調査の見直しを行っている。権利者との面談を進めた。 資金調達のところであるが、地元の金融機関とつなぎ資金について融資を前提に協議を進めてきたが、しかし理事個人を連帯保証とすることを求めてきたため、資金調達に目途が立たない状況に陥った。 2016 年の 6 月からあらためてメガバンク等々と協議したところ、震災復興事業については積極的に支援に取り組む姿勢があり、個人に連帯保証は不要であるとの確認がとれた。しかしながら、地元金融機関との関係を配慮すると融資見通しを早期に建てることは困難であるという反応であった。 同年 9 月、住宅金融支援機構から組合のつなぎ融資についてすべて協力するとの決定をいただいた。このことで、資金的な
--	--

	面がクリアされ事業が進んでいくことになった。 2017 年 3 月に権利変換計画が決定した。 同年 6 月、都市再開発法に基づいて権利変換が行われた。これにより工事等がスタートできる状態になった。 ここから 1 番地区と 2 番地区の工事について説明する。 2017 年 6 月に 1 番地区工事の入札を行ったが不調であった。1 番地区の既存建築物の除却工事のみを発注した。 2017 年 7 月から 12 月にかけて権利変換計画に基づいて土地の明け渡し、除却工事を行った。 2018 年 5 月施設建築物（1 番地区）の工事が着工した。工期は 2020 年の 4 月までである。 工事は順調に進み、2020 年の 3 月住宅棟、駐車場棟、業務棟の工事が完了した。駐車場棟は 3 月 17 日、住宅棟は 3 月 30 日に引き渡しを行った。4 月には共用外構工事が完了し、1 番地区のすべての工事が完了した。このうち、業務棟については塩竈市の施設である子育て支援施設の内装工事を行う必要があることから、4 月から 7 月まで工事を行い、7 月 31 日に保留床として塩竈市に引き渡した。 2 番地区については 2019 年の 7 月に施設建築物工事 2 番地の入札を行ったが不調であった。この時、塩竈市から復興交付金の対象が 2020 年の 12 月までに工事を完了しなければならないということで、分割して発注するよう指導があり、分割発注により再入札を行うことで方針を決定した。 2019 年の 9 月に、2 番地区の第 1 期工事の入札を行い、10 月に着工した。工期については 2020 年の 11 月までとした。この 2 番地区の第 1 期工事については、店舗①、③、⑥、⑦の四つの店舗を建設し、その移転後に既存の建物が解体、その後に残りの店舗②、⑤を建築する予定であった。2 期工事で発注予定であった店舗④、⑧、こちらと店舗②、⑤を合わせて発注する予定であった。この方法による工事費を圧縮して事業を完成するという計画であった。 2019 年 10 月ごろから、塩竈市より一部建物の建設を留保する提案が出されるようになった。これにより、一部建物の建設留保について検討せざるを得なかった。また、補助金の交付申請手続きにおいて、2020 年度では交付申請時に詳細を精査さ
--	---

山本委員	れることはなかったが、2021 年度においては補助対象項目、その範囲について詳細な資料を求められ、宮城県を通じて国への確認で大幅に時間を要し、1 期工事の補助金交付決定が 2020 年の 12 月であった。 第 2 期工事に関しては、2020 年の 6 月に工事の入札を行った。予定価格には達しなかったが、入札後の協議により予定価格以下の価格で合意した。この時の条件に、補助金の交付決定後に契約を締結することで組合のほうで決定した。しかしながら店舗④、⑧がどのような対応になるか明確でなかったこと、1 期工事の補助金交付申請ができなかったことから 2 期工事の補助金交付申請もできる状況ではなかった。このような流れから、2 期工事の契約に至ることができなかった。 2020 年の 10 月に、組合から 2 番地区 1 期工事を指示した。この時の状況は店舗①、③、⑥、⑦の建設が完了していた。既存建物の解体工事は 7 月に完了していた。本来であれば引き続き 2 期工事と同時に施工し、2021 年には完了する予定であったが店舗④、⑧を建てない方向で検討せざるを得ない状況になり、1 期工事はいったん中断し、施工業者は仮設事務所を含め撤退した。 2021 年の 2 月、1 期工事を再開した。工期は 2021 年 7 月までであった。2 期工事に含まれていた店舗⑤の建設に支障となる道路の解体撤去工事を 1 期工事に変更した。結果として工期は 8 か月延長となり追加経費が発生する事態となった。2021 年 7 月、第 1 期建設工事が完了した。8 月以降、2 番地区については安全対策上、仮設の安全柵を設置した 今年の 7 月 28 日の二者会議の議事録を読ませていただいたが、「前回の議会の中で、間違った内容、表現が多くあり本当に恥ずかしい思いをした」という趣旨の内容や、議員 18 名の当該事案に対する糾弾する発言があった。これまで議会は、平成 28 年、平成 29 年の 2 月議会において当該事業に対する繰越予算に対し、事業の一日も早い完成、街開きを願い、賛成多数で可決した経過があるが、残念ながら二者会議においてこのような発言があったことショックを受けた。恐らく、焦燥感と不安からの発言かと受けて止めている。28 年の議会においては、再開発事業の事務執行にあたりビジネスとして再開発事業を組み立て、事業後予測されるキャッシュフローを銀行団と調整し、開発可能な再生内容を吟味すべきである、そして 29 年 2 月
------	--

古川取締役	の議会では、今後の資金計画、収支計画を含む事業計画を明らかにすることを求める附帯決議を採択した。 議会は決して無関心ではなく、勉強していないわけでもない。私個人も議会の一般質問の機会があるたびに再開発事業について取り上げさせていただいた。ほかの議員も同じ思いである。そのような中で一般会議に臨んでいるのでよろしくお願いします。 これまでの会議録を読ませていただいたが、その中で何点か疑問があったのでお尋ねする。 権利変換計画及び2番地区の計画変更の手続きが未了とのことであるが、タイトなスケジュールの中でその見通しはどうなっているのか。また復興期間の中で間に合うのか。 これまで計画変更は複数回行われてきており、いずれも軽微な変更ということで、県・市のご理解をいただいたうえで比較的スムーズに進んだ。手続き一つ一つはおおむね2か月程度で認可をいただいている。今後については、事業計画については事業計画の目途がたたない、いくらお金がショートするか分からないため、正確には予測することが難しいが、早期に塩竈市と協議が整い、補助金を含めた支出収入が整えばということでスケジュール案を書いている。現在の見込みとしては2022年の1月に事業計画の変更行い、2月に権利変換計画の変更を行うということで、こちらは資料が整い説明ができる内容になっているという条件付きではあるが、これまで組合が経験した手続きから言えば期間としては組めると考える。 また、来年の9月ぐらいに全体の工事が進んだという前提で資料関係の微調整をし、最終的な事業の金額をほぼ固めて来年の9月に事業計画の変更、必要があれば権利変換ということで、行う場合は微細な面積の変更が入る程度となるが、その手続きを経て来年の11月～12月に工事を完了し、組合解散の流れになるという計画を組んでいる。これはスムーズに進んだ場合を前提としているが、来年度の組合解散、事業の完了を目標としたスケジュールであり、タイトなスケジュールであるが組合の理事の皆さんと協議してきている。
山本委員	スケジュール案を見させていただいたが、確かにタイトなスケジュールではある。復興事業については一応国のほうでは令

古川取締役	和 3 年度末までということで、令和 4 年度までになるかはまだ決まっていないので、組合のほうで令和 4 年度までとすることについては、今後相当な努力が必要ではないかと感じる。 財源計画、資金計画については、まだペンディングであると理解しているが、予算の裏付けのない事業計画、権利変換計画の変更は本来あり得ないのではと考えている。なぜそうになっているのかという点を精査すれば、2 番地区の 2 期工事の減築の考え方、平成 31 年 2 月に 2 番地区の分割発注を市が提案している。令和元年 11 月に市が減築の提案をしている。その内容については、事業主体はあくまでも再開発組合であり、行政としての立場からのアドバイスである。将来的にまちづくり会社が債務を過大にすることに対する懸念から、あえて減築を提案させてもらったということであるが、その点について見通しはどうか。都市再開発法第 30 条第 3 項に基づいて、総会決議が必要となるがその時期と見通しはどうか。 本来の「減築」という意味は、既にある建物の一部を削るという意味ではあるが、ここでは建物を建てないということで「減築」という言葉が使われていることをご承知いただきたい。当時の建設部長や復興推進課長からいただいた提案は、その保留床が売れないのであれば作らないほうがいいということで分かりやすい話に見えるが、市街地再開発事業は一度権利変換計画を経ているので、建物を出来た形で終わらせなければ事業は完了することができない。では、更地のままで終わることについては何とかできるだろうというのが当時の建設部長から提案いただいたが、これは都市再開発法では認められていない。疑義があったので時間はかかったが県を通じて国土交通省及び復興庁に確認をとった。回答までに 2 か月くらいかかったが、国土交通省の回答は権利変換処分が終わっているものに関して建物を建てない敷地を更地で売ることが違法であるという明確なものであった。仮に建物を建てない土地に変える、例えば道路や広場にするという変更があれば、都市計画の変更に基づき事業の変更、権利変換計画の変更があればできないことは無い、ということであったが、この手続きをするだけで 2～3 年はかかる。そうすると復興期間には全く間に合わず、計画変更に見合った委託費が数千万円規模となる。そういったリスクを組合が負ってまでやることはあまり妥当ではないとい
-------	--

	うことでお返しした次第である。 もう一つの問題として、仮に建物を建てないという状態で支出を抑えておくという状態が許されるのかという、組合が解散できないので、その間未了のまま様々な経費がかかってくる。2 番地区は複数の建物が並んでいるが、真ん中に広場がある。これは公共施設ということで、道路に面した建物の形状であることから、真ん中の広場まで完成しなければ、権利変換を受けた複数の店舗の引き渡しができない。ということは、保留床として、増床としてお金を追加して買っていただく権利者の皆様に抵当権をつけることができない、登記ができない状態で、先が見えない状態で床を使っただくことはできないので渡せない。組合が持ち続けなければならない。そういった不要なお金、コストを持ち続けているという問題がある。権利変換がいつまでたってもできない、目途がたたないということで、本体の都市再開発の目的である生活再建、経営継続が守られない、これは権利侵害に間違いのないことであるが、この状態は法律的には許されない、そこが問題であると常に市当局に申し上げてきた。現に、2 番地の建物は一切登記できていない。はっきり申し上げて異常な状態である。そのような経緯があるが、その後も繰り返し 1 番地の補助金が止められたけれども、補助金の執行する条件に店舗④、⑧を作るなどという強力な指導が昨年の 10 月まで続いた。そういったことがあったので、2 番地の工事が事実上できなかった。
山本委員	そういった経過があつて、事業計画変更、都市計画変更に至らない内部的な変更ということであるが、それに伴う資金計画などは持ってきているのか。
古川取締役	財源ということであるが、毎日経費がかかっているところである。住宅支援機構から借りているお金の金利、事務的な経費、権利者に引き渡していないため発生する管理にかかる経費、そういったものが毎日数万かかり続けている。試し算として、仮に来年度末までに終わった場合の経費の計算を行っている。一番お金がかかるのが、2 番地区 2 期工事でもともとセットで行うことで経費を落としていたものが、工事が分離したためまるまる経費がかかるため、5 千万円くらいの上積みが必要と考えている。現在、1 期工事を担当していただいた工事業者に正式に見積りを依頼している。参考までに、工事費だけで昨年で経

	費がかさんだ分として 1,980 万円支払済みである。トータル 7 千万円くらいの工事費の差額が出る。このほか、利息や一度確認申請をして取り下げてまた申請ということで現在中途半端な状態となっているがそういったお金で 500 万円程度。設計コンサルタント、事業コンサルタントの経費が出る。また、2 番地の権利者の皆さんが仮の状態で経営されている、あるいは移れていない権利者さんに本来払うべき補償を仮計算したものがおおむね 1,600 万円くらい。それから、予想外ではあったが期間が延びたため再開発組合が消費税の納税義務者になるため 700 万円発生する。また事務経費が毎年 1,000 万円程度かかっているのので 2,000 万円、工事費に関係がまだ見えないが、おおむね 1 億 5 千万円という数字が算出されている。 これは組合にとっては大変大きな金額で、権利変換計画書を見ると分かるが、従前の権利者の合計権利額は 2 億円である。これは塩竈市分も含めてである。皆さんの権利価格に相当する金額が、いただいたご指導の結果生じているという大変な状況になっている。 これは、組合が処分できる、解決できる金額かという、組合がもともと計画していた保留床の処分金額が 2 億 5 千万円である。これに上積みして売ればいいとおっしゃる方もいるが、そういう金額ではない。不動産を売るというのは大変なことである。この部分のお金をどう解消するかという大変大きな問題があり、組合の今の実力では不可能と言っているという数字だと見ている。
山本委員	塩竈市の誤った指導による事業延伸に伴う追加支出ということだが、これは組合としては理事会での決定を踏まえての 2 期工事の見直しではないのか。あくまでも、塩竈市の誤った指導によってやらざるを得ない、そのための資金計画だということか。
矢部副理事長	一番問題になっているのが、組合解散の時期が遅れていることである。それに伴ってお金の問題が発生している。この 2 点である。お金がきちっと集まっていなければ組合解散はできないし、期日までに、床をまちづくり会社がいちいち買えば組合は解散できない。塩竈市との二者協議だけではなく、宮城県も入った三者協議を何度も重ねてきた。さらに二者協議を重ね、令和 3 年度末までに事業を着地させる。このスケジュール感で

山本委員	組合も市もしっかり動いていこうという明確な発言もある。その通りスケジュールを確認したうえで、本来市がやらなければいけないことは、確かに山本委員おっしゃるように市で指導したのに対して全て決してきたのは組合の理事会であるが、決していかなければならない指導をしたのは市であることも事実である。 補助金の支出の時期の問題もある。延伸したことによる金額がなぜ膨らんだのか、期日までに1番地区の補助金の着金が無かったことは皆さんご存じと思うが、市が独自の理由によってできなかったということもある。市の様々な指導に沿って組合が決めなければならなかったために、令和3年度までに着地ができない。令和4年度末までの着地も危うい状況である。令和4年度末までに解散できないと概算1億5,357万円よりもさらに金額が膨らんで、今までいただいた補助金の返還までしなければならぬ可能性が出てくる。間に合うためにどのような手続きをとらなければならぬのかということを確認しておきたい。そのためには12月に2番地区の残工事について着工ができないまでも、計画に足るお金がこうなりますよ、こうしますよということをして市も組合もしっかり納得したうえで進めていかなければ、来年の1月までに着工しないと完全に間に合わないことになる。 はっきりいって組合にはお金がございません。理事もそれぞれ出資金を出しながら、増床をとって、自分の商売の中でコロナの中で2年間。現場に出ている親方ですから売上にもかかわる中で6時から二者会議、三者会議に出席し、前に進むのかと思ったら期日まで間に合わないような会議を延々つづけておられる。私はどうにも納得できない。商売をやりながらこの事業をやって、この事業では一切給料をもらっていない。これは自分たちの街のことであるから当たり前のことではあるが、何としても未来の子ども達にこの街を届けたいの一点だけである。そのために自分たちの商売をやりながらなんとか着地させようとやってきているが、決めてきたのは組合かもしれないが、そうせざるを得ない指導がなされた事実は委員の皆様にある資料をご覧くださいればわかっていただけたと思う。 矢部副理事長の熱い思いは議事録から読み取った。十分に受け止めている。2番地区2期工事について8月18日に要望書が出され、その中で9,000万円とあったが、これが1億5千万
------	---

	円に膨らむということなのか。
古川取締役	この 9,000 万円というのは二者協議で今年度内に工事を終わらせるという協議があったのでそれを前提に考えたところがある。7 月末の段階でどうしても 1 年も伸びてくることが分かったので 1 億 5 千万円に膨らんだ。
山本委員	まだ十分精査されたものではないということであるが、算出根拠を明らかにして全理事の皆様が共通の理解に立ったうえで取り組まれることが大事ではないか。 今後、まちづくり会社への譲渡というのが最終形としてあるが都市開発資金の貸付けに関する法律第 1 条第 3 項に基づく都市開発資金の貸し付けの問題、2 億 600 万円の融資を受けたいという気持ちは変わらないということによいか。
鈴木理事長	融資を受けたいという気持ちは変わらない。
山本委員	国の法律、要綱では連帯保証とあるが、連帯保証の理解は得られているのか。
長尾弁護士	国の法律、要綱で連帯保証が必要という点は事実反する。連帯保証人をつけるどうか、もしくは物的保証をつけるかという規定になっている。もう一点、塩竈市の要綱はまだ出来ていないという認識だが出来たということなのか。
山本委員	二者協議の中でも長尾弁護士から指摘があったという記録があった。当該自治体が必要と感じた場合に融資の申請ができるということである。その場合国と県で 2 分の 1 ずつということになるわけであるが、融資が決定した段階で市は支出するために必要な要綱なりを整備するというのが通常で、まずは法律に基づいてやるということである。決定していない段階で独自に要綱を作る必要は無い。
長尾弁護士	まだ塩竈市では要綱は制定していない、あくまで国の規定に基づくとなると貸付には連帯保証人を求める、あるいは物的保証を求めるということであるので、今後塩竈市が要綱を制定して連帯保証人を求める可能性があるということでの質問と理解する。

山本委員	可能性があるかどうかについては軽々には申せないが、法に適合するだけの条件が整えられるのか、つまり連帯保証の問題、塩竈市としてその必要性があるのか、資金計画、将来の収支見通し、テナントの募集計画、将来的なものが無ければ市としてはなかなか融資の申請は出来ないと思うのが出せるのか。
古川取締役	都市開発資金は比較的ポピュラーなもので、日本全国 1,000 近くの再開発事業のうち、特に地方では一般的に使われている。不動産に抵当権を付けるというのが基本である。もしくは人的保証ということが法律に規定されているが、通常は不動産の抵当権で処理されていると聞いている。弊社もたくさん扱っているが、人的保証をする例は極めて稀で特殊な例と理解しており、全国的にもほとんどないと思う。
山本委員	都市開発資金の貸付けについて、将来的にまちづくり会社を安定的に運営していくにあたって必要なのではと個人的には考えている。 2 番地区の 9,000 万円、あるいは 1 億 5,000 万円については、通常経費増ということで賦課金の対象となるという理解でよいのか。また、賦課金の取り扱いについて、たしか総会の中で話し合いがされたと議事録にあるがどうなのか
古川取締役	組合から賦課金について一言もしゃべったことも提案したことも無い。市当局はしょっちゅう賦課金賦課金と話をおっしゃるが、賦課金は都市再開発法第 39 条に規定されているところで、組合の事業費に必要なもので、それに追いつかないときは賦課金を課することができるとなっている。これは、組合の事業費が必然的に上がってしまっていて収入が減る、あるいはバブル期は多かったようであるが事業費は一定だが高く売れなかったのでショートした場合ということで、全国的に賦課金を徴収するということは極めて稀である。岡山県の津山、東大阪市、関西地方で 3 つ 4 つある。ほとんどの場合賦課金を出す理由が組合にあった場合のことである。特に津山市の例は組合の理事がお金を流用してしまい、35 億円程度穴をあけてしまったことが理由であったことで、これはほとんど犯罪です。それに見合った賦課金が出たという事例である。賦課金は組合が必然的に払わざるを得ない、払うべきという義務があるものに対して道理が立つわけで、それに見合ったものを出すということであ

	る。 組合では事業計画通り進めてきた。また 2 番地区の工事の場合、二段階目の工事の場合、今年の 8 月に工事が出来さえすればそういったお金が発生せずに最小限に抑えられるということがあったにもかかわらず、こういったご指導を受けて損害が見通せるような状況。これは組合が原因で出たものではないので、これを権利者の皆さんから徴収するというのは、これは都市再開発法の趣旨から言えば違法行為に当たると思う。先ほど申したとおり、権利者の合計権利額は市を含めて 2 億円である。その 2 億の中で賦課金をとるということは、仮にですが今の試算で 1 億 5 千万円、ということとは皆さんの権利をすべて徴収するということになる。これは復興事業の目的と全く違う世界に入っていく。賦課金という言葉は軽く使うべきものではない。賦課金をとるというのはよほどの原因があり、理屈が無い限り、このまちづくり事業に加わっていただき、協力していただいた方すべての人生を無くすようなことを意味するものであるから、組合としては一切ご提案もこの言葉を使ったことは無い。
山本委員	市が提案したことによるものだから市が責任を持つべきであり、組合自体が賦課金を払う必要が無いという論だと思う。それについては今後の協議の中でいろいろ出てくると思う。 このままの状態、出す出さない、借りる借りない、お金が無い、どうする、等々、鈴木理事長が心配するとおり再開発組合が店じまいできない、という状態になってくる。組合のほうではどういった形でこの問題を収束したらいいのか、はっきり言ってデッドロック状態、膠着状態だと理解している。どうすれば事業が前に進むと考えるか。
矢部副理事長	どういう風にすればよいかと言ったらお金である。お金を捻出するしかない。そしてそれをスケジュールに載せる、そのために当局と組合と二人三脚でやっていくしかない。それを議会の皆様に後押しをしていただくということしかないと思う。 具体的に言えば、令和 4 年度末まで事業を着地させるために、12 月の議会においてこの事業の推進を何らかの形で 1 億 5 千万円の按分を市が出すのか、組合が用立てるのか、あるいはもっとほかの方法を用意するのか、このお金を何とかして当て込まなければこの事業は決しない。本当は市当局としっかり話を

山本委員	して相談をしていくものであるが、2 年前から相談も議論もできない状態である。ですから文書で提出してくださいと。ということを何度も言われて文書で課題の回答を提出するが文書で返ってくる。こういったことをやっていたらいつまでたっても終わらない。こうやって自分の思いをぶつけながらも、それは法律に抵触しますよ、それは良くないので別の方法を考えましょうとか、いろいろ議論が進んで信頼が生まれて事業が進んでいくことが、私は相談とか議論ということになると思うが、今は相談も議論もできていない状態である。 ですので、認可権者である宮城県の皆様の協力を得ながら、県の皆様からのご提案やご指導をいただきながら進めさせていただいている。お金と期間、これをはめ込むしかないのであるが、お金の拠出については自分たちの意思が働かないところで決めていかなければならないところもあるので、こういうふうにしたいという提案は組合のほうで練っていくが、事業が 2 年間延伸したことでこれだけのお金をはみ出してしまうということ、でもそれは組合が決した責任であるということではないと思う。そこを皆さんによく見ていただいて、いやそうは言っても矢部さんそれは違うのではないのということがあれば、もちろんそれは真摯に受け止めるし、そこはたった一点先ほど申し上げた未来に繋がるまちづくりを進めていくことだけを考えてやってきたつもりであるが、こういう事態である。組合としても様々な方法を考えていくが、時間とお金、ここに尽きると思う。 会議録を見ると、会議というよりはそれぞれお互い言いたいことを言い合っているという感じを受けるので、今理事長、副理事長おっしゃるように一歩前に進むための建設的な議論を、認可権者の県を仲介役としてやっていただければと思う。 (株)タカハ都市科学研究所さんは 10 年来コンサルタントをされているが、資金計画や収支計画をもっと正確な数字を出していただければと思う。まだ数字を確認していないとか、前に出た数字と違うといったことがある。再開発組合の方々は法的なことは疎いわけである。だからコンサルタントさんがあるわけなので主導的な役割を持つということは当たり前のことである。コンサルタントさんの果たすべき役割は大きい。例えば 2 番地区に減築の話が出たならば、いやまてと、これはこうこうなるからこうこうなるという、色々立場があるわ
------	---

鈴木理事長	けですから、専門的知識はあるし、先行例もあるわけですから、そういったものを期待しているので、今後とも出る数字については正確を期していただかないと、我々としてはたとえ 1 円でも税金でありますのでよろしくお願いいたします。 今年の 2 月に部長が新しく変わり、進めるには店舗④を 2 階建てから 1 階建てにし、店舗⑧を計画通り建てれば今年度中に進められるという話をいただいた。我々としては当初の計画どおりいずれも 2 階建てで建設という話で来ていたが、事業が進められ組合が解散できるということで、理事会にかけて店舗④を 1 階建てに変更することで進めることで承認をとったが、3～4 か月したら、それは出来ないという話がされた。設計変更代金で 300 万円かかっている。それは我々にとってとても大きな話である。どういうことなのか分からない。そういうことが多くある。進めますと言われてお金かけているのですよ。それが数か月するとできないのだと言われる。それは組合が決めたことだという認識なのではないでしょうか。それがビックリするのですよ。そのあたり、山本委員はどのように思われますか。 (14 : 10 休憩) (14 : 25 再開)
長尾弁護士	さきほどの山本委員のご質問に対して補足させていただく。 組合としては違法な行政指導によって事業計画の変更をさせられたと考えているという書面があるが、そのように考えているかという質問があり、それに対して組合のほうからあまり明確な回答が無いまま質疑が進んでいったので、法律家の立場で今回の変更の件について、法的な問題点について整理していたので、現時点での見解をお伝えしたい。 違法な行政指導であったかということについて、違法な行政指導であったと評価しうるものが大きく分けて二つ、二つの時期にわたってあったと考えている。 一つは令和元年 10 月から令和 2 年 10 月まで長期間にわたり繰り返された行政指導であり 2 期工事に相当する部分、具体的には建物④、⑧、広場の整備の工事が最終的に残された形になったが、留保の提案という柔らかな言葉で言っていたが端的には中止せよという指導が繰り返されている。そのような指導がなされ、組合として納得のうえ決定したであろうという

山本委員	ことかもしれないが、私がこれは違法ではないか、あるいは違法の疑いがあると考えているのは、同時期に、本来平成 31 年、令和元年度に終了した工事について、その補助金が通常であれば令和 2 年の 3 月に書類を提出して 4 月に支払われるもので、合計 9 億円の補助金であるが、支払われないまま先ほど述べた行政指導が繰り返された。結論として、組合は令和 2 年の 10 月の段階でその建物の建設を中止、さきほどコンサルタントの方から都市再開発法上許されない、計画を立てたにもかかわらず建てないことはできないはずのものを、市の指導に基づいて中止するという決断をしている。これを 10 月 19 日付けで提出している。ほぼ同時期に、補助金 9 億円のうち 7 億 5 千万円の支払いがされた。これは全体の 5 分の 4 であり、残りの 5 分の 1 は令和 3 年 3 月 31 日によりやく支払われた。本来令和 2 年 4 月に支払われるはずの補助金が 5 分の 4 については 6 か月、残る 5 分の 1 は 1 年間支払いが遅れた。これは、通常であれば合理的な説明がつかないと考えているので、支払いの遅延あるいは差し止めがなされたのは行政指導に従わせるためではなかったと考えているので、この行政指導は違法ではなかったではないかと弁護士としては問題としている。 もう一点、二つ目の行政指導は、さきほど理事長が最後におっしゃった令和 3 年 2 月から 3 月にかけてのものであり、この時は、市はいったんこの建物は建てないようにしてはどうかという指導をしておきながら、突然やっぱり建てようという話になり、建物二つのうち一つを 1 階建てにすれば何とかなるといいう指導をいただき、そのとおり準備をしたところ、2 階建てのものを 1 階建ての建物にすることはできないということが判明し、その結果理事長の話にあったような建築申請等の費用が無駄にかかったというものである。 その他何点か実はあるが、少なくとも行政指導が違法かどうかの判断材料としては、今申し上げた事実があるということをぜひご理解いただければと思う。 今、長尾先生に指摘された点について、クリアにしなければ議会として適正に判断できないと考えている。ただ、前段の行政指導の違法点については、何に違反して違法なのか。あくまでも事業主体は再開発組合、行政としての行政責任の中から財政負担を憂慮しての指導と理解しているが、これについては弁護関係の問題もあるので、経過を踏まえながらきちんとした
------	--

	形でやっていくと。また、わたくしがコンサルタントさんにお話しした通り、1億5千万円についての詳細な見積をきちんと整備していただきたいと考えている。 それから、これまでの補助金の経過については議会で報告を受けているが、塩竈市は当然補助金の交付要綱というものがある。事業を執行し完了し、完了検査が終わったあとに実績報告が出され申請が出され、そして交付という手続きがありますので、それが若干食い違いがあったから遅れたのであって、決して他意があって遅れたのではないということを理解いただきたいと思う。
伊勢委員	今後のスケジュールを見ると、明日10月22日に二者協議が予定されているようである。そういった点を含めて、どうなっていくのか考え方を示していただきたい。
矢部副理事長	二者協議についてはこれまで何度も重ねてきたが、二者協議の進め方が非常に我々のほうでも疑問を持っている。二者協議で招集者はいったい誰なのかということである。招集者には責任がある。そこに集まった方の時間を共有する。その中で、ある一定程度の効果が期待されなければ、この会議の招集者に準備が不足したという責任が生じると思う。今回は市の呼びかけによって二者協議をやってきているが、我々の貴重な時間を削って参加し、もちろん事業を推進するためにやっている。ただ、その場で何の議論をするのか、その協議の議題は何なのか。例えば明日の協議はまだ一向に示されていない。 前回の二者協議では三つのことについてご回答いただきたいと言われた。突然ですよ。何を議論するのですか。今言われたことについてこの場で考えるのですかという話。少なくとも、理事会で議論ができるような日程で、例えば二者協議や三者協議があるのなら、少なくとも一週間前にその議論する内容を投げかけていただいて、それを受けて理事会を開き、ここまで答弁しましょうねという話になるのではないか。それも無いまま二者協議は何のためにやっているのか。やったことの事実を重ねていくための会議だとすれば、我々は商売の時間を削って集まってやる意味が無いのではと思っている。さらにその会議に（株）タカハ都市科学研究所 取締役 古川さんをはじめとするコンサルタントは会議に入らないでという話がある。理由を尋ねると、組合と当局の二者協議だからということであ

	る。ではオブザーバーとして専門的な知識をその場で具申いただくことは二者協議の会議の性格上問題はあるかと聞いたところ、発言は控えていただきたいという話であった。では、そこで具体的な法的なことや再開発法に基づく様々な事項、数値の問題に組合の人間が答えられない場合は、いったん持ち帰って次の二者協議に臨むことになるが、それだと一歩遅い。議論を尽くしていくためにも、なぜコンサルタントが入れないのかという理由に明確に答えられないのは何なのかということも非常に疑問である。 これまで理事会を毎週水曜日を基本に 800 回以上開いている。膨大な時間である。でも必要だったと思っている。ただ、理事会への出席を当局に何度も出席を要請しているのに応じない。そして議事録はなぜでないのかとメールで聞いてくる。これは理事メンバーに対する背徳行為だと思っている。私は会議で議論を重ねていく同士のはずなのに、伝言ゲームのように議事録のここがおかしいのではなどとおっしゃるのであれば会議の場できちんと議論すべきである。以前、なぜ理事会に出席しないのかと尋ねたところ、発言が議事録に残るからという回答であった。議事録に残って何が悪いのかと思う。未来の塩竈に対して議論を続けていくことは、市当局として当たり前ではないかと思う。理事会に出席いただけるよう、議員の皆様から促していただきたいと思う。
伊勢委員	認可権者である宮城県との組合のかかわりはどう捉えていけばいいか。
鈴木理事長	先日、県から連絡があり、このような状態であると話が進まない。何とか進めるためにはということで、先週の木曜日、私と事務局長と矢部副理事長、木村理事と白幡理事、県のほうからは都市計画課長と課長補佐、担当者とお話をし、こういう進め方ではどうかというお話をいただいた。我々としてはここで立ち止まるわけにはいけないので、この一般会議が終わってからこのメンバーで集まってそのように進めるのか話し合う。
伊勢委員	この県との話し合いは定期的に積み重ねていくのか。

矢部副理事長	県からはできるだけ早いタイミングでいったん会いたいとのことで、さきほど理事長から説明した通り急遽来て下さった。そこで示された案がある。その案について組合のほうも具体的にまた進めていかなければいけない。どういう風にしていけばいいかを当局とのやり取り、これは県が中に入っていていただきながら、これは県の別々の担当者が組合との話し、市当局と話し、それぞれやり取りをして、先ほどお話しした通り 12 月のスケジュールに間に合うような、11 月の中旬以降月末までにはこういう案で行ったらいかがですか、県が言っていただけるような精査をしていくことである。これは定期的にやっているとたぶん間に合わないと思うので、組合のほうでギリギリまで話し合って決めた内容を県のほうに戻して県のほうで考慮いただくと。そういうやりとりを何度かしていかなければいけないと思っている。
伊勢委員	県から示されたものに検討がされているというふうに捉えたので、きつい日程ではあるがうまく流れが作れればいいと思う。 さきほど話が合った 1 億 5,000 万円についてコンサルタントさんから概略的なものは承ったが、明細として例えばこうなっていますよというのは組合のほうで明らかになっているのか。その辺示せるのかどうかお聞きしたい。
矢部副理事長	この全体の金額がここまですなっているところの一番大きい額面のものは建築費になってくる。建築費については県からも指導を受けており、見積を出すにあたっては、皆様ご存じの通り 2 番地区は入札をかけて H 社に発注している。H 社も今回で 2 回も仕事が止まってしまって現状になっている。事務所もいったん引き上げていただいている。実際この建物とあのエリアを細かく精査してビス一本までの値段が出せるのは H 社しかないのではないか、ということで H 社を中心に。具体的にはあまり正確に申し上げられないところもあるが、正確な制度の高い数字を出さないとこの建築費が大きく前と後ろにブレてしまうと、全体の金額が大きく変わってしまうので、ここをしっかりと精査して全体の金額を読むと。その他の項目については、令和 2 年度末までに着地するという期間を絶対に守るのだということであれば、おおよそこの金額になる。もちろん 1 円単位までの精度ということであれば、もっと詰めていかなければ

伊勢委員	ればならないと思うが、大卒このくらいはみ出てしまうので、ここの金額が納得したうで進んでいかないと、県も認可しないということをおっしゃっているので、これはもちろん県の認可が必要な事業ですから、とにかく事業延伸した分の組み立てを県と一緒に、当局と一緒にやっていくということである。 非常に大事なところである。2番地区の2期工事関係であるとか、そういうものを含めて間に県が入ることは、認可権者として解散に向けての責任があるから、そこを踏まえた指導をやっているのだろうと思った。 都市開発資金の貸し付けの要望書が出されていることについて私も認識している。これは議決すべき案件になってしまうので、道理があり市民の皆様が納得できるような提出の仕方をしないと、我々議会に身を置く者としては公金をどうするか、貸付であることは間違いないが、やはり非常にデリケートな問題だと感じている。市民への説明責任は求められるので、そのあたりの考え方についてお聞きしたい。
矢部副理事長	都市開発資金については、理解を進めながらこの事業を進めてきた途中で、床を買うためには都市開発資金が必要になるということをおっしゃっていて、これは当局が理解をしていただければいけないことになりますので、しかるべきタイミングで出すということであったが、当時の部長は、都市開発資金は出さないよという話もあった。都市開発資金は使わせないと。これは議事録にも残っています。これは4～5年前。見ていただければ分かると思いますが。では、都市開発資金を使わずに事業を着地させる方法を考えても、あれだけの床を我々の自己資金で買うことは実質的に不可能である。都市開発資金を使わなければこの事業を着地することはできないので、使うための様々な条件についてはコンサルタントの古川さんから理事メンバーに説明いただいてきたのだが、あらためて行政のほうからそういう発言があったので、我々はどうしようかと思っていた時期もあった。しかし、都市開発資金を使わなければ事業を着地できないことを当局のほうも理解いただいて、議員の皆様にも理解をいただいて進めていくにあたって、さきほど古川さんからお話しがあったとおり、この都市開発資金の担保は基本的に土地と建物である。土地と建物が収入と支出に合うように組み立てられていけば、再開発事業の資金計画の事業スキームなので

古川取締役	ある。これに連帯保証とおっしゃいますけども、自分の認識では事業者の再建事業がこの再開発事業である。東日本大震災で被災した事業者を再建して、そこで働いている従業員と家族を守っていくために立ち上がったわけである。さらには、このまちづくり、住民を増やしていく、中心市街地の活性化を行うための事業であるということ。それをしていくために、例えば途中で払えなくなったら連帯保証をした者の家屋敷を売って払いなさいと、ということをおっしゃるわけですね。この再開発事業を進めてきた理事メンバーのプロテクトといいますか、この事業は塩竈市が後押しをする公の事業でもある。我々が意思決定していく第一種再開発事業を選んだのであるが、都市開発資金の連帯保証をしないから、あいつらはダメなんだというのは誤った認識である。これはみんなで進めていく再開発事業であって、この事業担保はあくまで土地と建物であるということです。このことの認識について是非持っていただきたい。国土交通省の指導要綱にも連帯保証をどうしてもしなければならぬとは書いていない。そうなる場合もありますという表現になっていますので。我々理事も十分に財産をかけて、権利変換を行って、減分もされて、さらには増床、まちづくり会社の保証金、一人 500 万円ずつ出している。さらにはもっと出せと。間違っただけ失敗したらお前らの責任だというスキームでは、これは誰のための何のためのまちづくりなのか。 我々の次の世代がこの街づくりを評価する。我々が生きているうちにそうなることはないであろう。そのための土台作りでやっていくわけであるから、未来を担う子ども達のためにも、それでも連帯保証で身ぐるみはがして金をとられなかったら交付金を返すのだぞという話を組み立てるのであれば、納得できる理由が欲しい。この事業における連帯保証どういうものなのか。そこは納得してこの事業を進めたいと思っている。 もちろんルールは守っていくが、ルール以外のことが何か働くのであれば、それは納得したうえで進めていかなければならないので、まちづくりは最後まであきらめないでやっていくが、そこ一点にこだわりを持って、貸す側の条件だからということやるのであれば、それなりの理解をしたうえで進めていきたいと思っている。 都市開発資金の貸し付けに関する法律施行令第 30 条に貸し付け条件の基準があり、「地方公共団体は、貸付けを受ける者に
-------	--

	対し、担保を提供させ、又は貸付けを受ける者と連帯して債務を負担する保証人を立てさせなければならない」規定がありまして、担保は第一義的な条件として運用されている。 工事費の見積に時間がかかっていることについては、工事業者さんが見積を作るということは、仕事を前提に見積を作る。このくらいの単価でこのくらいという建て方ではなくて、実際に工事を何月にスタートして何月に終わらせるという前提で、複数の下請け業者さんに問い合わせをして見積をとります。その時期に本当に人が出せるかどうかを押さえたうえで根拠ある数字を積み上げて、リスクもまとめて含めて、うちならこの金額で出来ますという数字を出していただくので、非常に手間のかかる業務をしたうえで数字を出していただくので、こういうものであるとご理解いただきたい。これは、無償でお願いするのは許されない有償の業務である。数百万単位でお金がかかる。そういうプロセスを経て出していただいていることをご理解いただきたい。
伊勢委員	話を聞いていて驚いたのが、店舗が未登記だということである。未登記であれば価値が事実上無いということになる。市中銀行に借り入れという話があった場合でも登記されていなければ物件には当たらないということになってしまう。登記に至っていない理由をお伺いしたい。
古川取締役	組合からのゼネコンへの発注は請負工事ということで、建設の図面に基づいて発注した通りにその敷地内に建物が出来上がれば引き渡しを受けるし、お金を払うということについては何ら問題無いが、抵当権が付けられないというのは都市再開発法の規定によるもので、なじみのない言葉であるが「工事完了公告」というものがある。都市再開発法上、権利変換がなされた権利変換期日には、まだ建物は完成していないが法律上は建物付きで渡していることになっている。例えば工事が2年間であれば、2年間何もない形であるが法律上はオーナーさん、権利者さんは持っている形になる。一方、建物は無いので工事完了公告という手続きを経て登記ができるということで、では工事完了公告をすれば良いと見えるのだが、この地区の場合広場が中に入っていて、また段階的に工事をやってきているので、隣が工事中なので工事期間中はクレーン車が入るなど危険な状態でお客さんを入れられる状態にはならない。もっと分かり

白幡理事	やすくいうと、S 店さんのところは広場からしかアプローチできないので完全に通行禁止になっている。建物はあるが通行禁止のところに権利床として使用収益できるものを渡すことは事実上できないので、そういう意味で工事完了公告は打てないという形である。権利変換はあくまで権利者の保護を目的とした手続法であるので、それを未了の時に渡すというと、そこで家賃が発生しない、営業ができないとなるとダブルで補償しなければならないという恐ろしいことになりますので工事完了公告は出来ない。この段階整備は 2018 年頃から当時の部長がおっしゃっていたので、そういう危険がありますということを繰り返し申し上げてきた。にもかかわらずそれについては完全に無視をされている。そういう経過でいまこういう事態がおきているということをご理解いただきたい。 震災当時の姿は今も皆様の目に焼き付いていると思う。あの状態から今に至って何とか商売をやらせていただいている。今、委員の皆様からのお話やご指摘がありましたけれども、委員の皆様の当店の前を何度も通られているので分かりますと思うが、赤と白のポールを縦横無尽に晒されて、私はよくこんな状態でお客さんが来てくれていると、心から思いながら商売をさせていただいている。震災からあそこまで店をやってきたのは当然私共の力だけではない。委員の皆様のお力も必要以上にあると思う。あの海岸通を復興しようと誰もが思っているが、そこにはみんなお金が絡んでくる。その原因を作ったのは誰かといった擦り合いをしている場合では無いと思う。何とかそのあたりをご理解いただいて、速やかに海岸通りを作ってもらいたいのが私の心情である。どうか委員の皆様私共の気持ちを汲んでご協力いただければ幸いである。 (暫時休憩・白幡理事所要のため退席)
浅野委員	直会横丁については、塩竈市の玄関としての顔と観光客が神社などの生き返りに立ち寄っていただき、美味しいお店を巡っていただき、塩竈の思い出を持って帰っていただくというなんと素晴らしい構想かと夢を膨らませていた。このような状況になり心を痛めている。どこから資金を持ってくるかというのは一番大事な話である。1 番地区では既にご商売をされている方、買っていただいている方もいる、またそこに入っていく事業者

矢部副理事長	が本決まりになりそうだという、うれしいニュースもある。これまでの保留床に対する誘致をどのようにしてきたかお聞かせいただきたい。 まちづくり会社の代表も務めているので、私から説明させていただきます。 おっしゃるとおり、2番地区については塩竈市にいらっしゃった方は縁側のように使っていただければと考えている。今入っている飲食店は塩竈市を代表するお店などであるが、その場所にはチェーン店ではなく、あそこに行かなければ食べられないというお店の集合体、塩竈らしさ、それを集合させる、そういう飲食街を作りたいということで進めていた。直会の意味は神元から解き放たれて、鳥居から外に出たら直会なわけである。食事や物販を経て思い出作りをしていただくことが海岸通の役割と思っている。本塩釜駅を降りていただいたらまずは直会横丁にアクセスしていただき、そこから本町、西町を抜けて二百二段下までお客様に歩いていただくことをコンサルタントの方と構想していた。 コロナ禍の前ではあるが、K社の本社になんとか足を運ばせていただき、取得をしていただいた。取得していただいた店舗はK社が独自でテナントを探している状況である。2番地区について仙台に本社のある全国的に展開されている飲食店と交渉していたが、利府の商業施設に進出したことにより白紙となった。カフェと何かが併設したものについて、何店舗かにアプローチしている。1番地区にガスがあることからコインランドリーカフェの構想もあったが面積が足らなかったことから進出に至らなかった。英会話教室の進出について交渉したが、マーケットリサーチの結果採算ラインに達しないということで進出には至らなかった。現在、また何社か場所を見させてくれという話があるほか、ロータリークラブや商工会議所の繋がりや人脈をお借りしながら、ある飲食店にアプローチをかけている。 地元で頑張っているところと、グローバルでやっているところと、うまく取り合いをして、海岸通に行くと美味しいものが食べられる、近隣には様々な飲食店があることから、塩竈はどこにいても美味しいお店があるねと言われるよう、魅力的な直会横丁として早くやっていけるようにしていくので、皆様の情報とご協力が必要である。我々は情報をもらったら、まずは
---------------	--

浅野委員	必ずアクセスする。カタログ価格では坪 1 万円での家賃となっているが、まちづくり会社ではギリギリここまではという価格も出せる。こういった動きをしている。 話を聞いていると、次から次といいなあ、いいなあと思いが湧いてきた。塩竈市の街の中心は、なかなかお茶飲んでいくというところが無く、お食事をするか、夜の尾島町のほうに行かれるか。どうしても昼間の中心街が女性の歩きやすいところではないなど。また気軽に入れるお店がないなど。中高年方が、元気な女性がいっぱいいらっしゃるので、そういった方達が喜んで街に出てくれるようなことに結びついていけば塩竈市の活性化に繋がると思う。 お金のことは、これから県のほうと、それから市当局も真摯に取り組んでいると思うので、皆様方のほうで、ここはこうして欲しいということは、忌憚なく当局のほうに伝えていただきながら、気持ちのいい話合いをぜひ続けていただいて、タイムリミットというかゴールは過ぎているが、時間を大事にしていたいただきながら話し合いを。私たち議員も勉強しながら今回お話を聞かせていただいたので、認識を深めさせていただいたと思う。今後でも取り組んで参るのでよろしくお願いします。
鈴木理事長	再開発は塩竈では無理だからと言われてきたのが、ここまで進んできた。マンションが完売して若いご夫婦の方が住んでいる。子どもさんが子育て支援施設を利用している。また幼稚園のバスが止まるようになるなど、子どもの声が聞こえるようになった。再開発前は殆ど人が住んでいなかったことを考えると、全く変わってきたなど日々実感している。 いろいろなお話を聞いて、今度はこういうことをしようと考えていくので、今後でもご協力をいただきたい。 7. 閉 会 座長より、閉会が宣言された。