



様式第3号（第4条関係）

## 塩竈市議会一般会議報告書

平成29年 3月31日

塩竈市議会議長 香取嗣雄 殿

塩竈市議会事務局長 安藤英治 印



開催日時	平成29年2月10日（金）午前10時～午後0時20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	小野幸男 議員 浅野敏江 議員 阿部眞喜 議員 香取嗣雄 議員 伊藤博章 議員 今野恭一 議員 鎌田礼二 議員 土見大介 議員 小高洋 議員 菅原善幸 議員 西村勝男 議員 阿部かほる 議員 山本進 議員 志賀勝利 議員 菊地進 議員 志子田吉晃 議員 伊勢由典 議員 曾我ミヨ 議員
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
参加団体等の人数	10人
傍聴人数	3人

発言者名	主な発言要旨等
海岸通1番2番地区市街地再開発組合 古川オプザバー	<p>海岸通1番2番地区第一種市街地再開発事業の概要説明</p> <p>1. 概要</p> <p>(1) 地区面積：約0.8ヘクタール</p> <p>(2) 総事業費：約39.7億円</p> <p>(3) 整備内容：延べ床が約1万1,630平方メートル</p> <p>(4) 主な用途：商業、公益施設、マンション、駐車場等</p> <p>2. 資金計画の概要（2017年3月事業計画変更認可予定）</p> <p>1街区の施設計画（事務所棟）を一部見直し、より現実的にまちづくり会社の支出を抑えようという狙いから、全体の事業費を圧縮した。</p> <p>(1) 収入金</p> <p>①補助金            変更前18億5,900万円から変更後19億4,300万円へ増額。</p> <p>②参加組合員負担金            デベロッパーの負担金（マンション購入）10億5,100万円。</p> <p>③保留床処分金            変更前14億1,400万円から変更後8億5,000万円へ減額。            地権者も持ち出しをして、床を増す部分が1億円強。            塩竈市が駐車場の増し床、あるいは、1番地の事務所棟の2階以上の公益施設を取得。</p> <p>④公共施設管理者負担            道路拡幅等の用地取得費並びにそれに関連する補償費7500万円。</p> <p>⑤その他            変更前1,100万円から変更後3,700万円へ増額。</p> <p>(2) 支出金</p> <p>①調査設計計画費            変更前3億9,100万円から変更後4億1,800万円へ増額。</p>

	<p>②土地整備費 建物の除却費等、4,500 万円。</p> <p>③補償費 変更前 5 億 600 万円から変更後 5 億 500 万円へ減額。 権利者の中で、通常生じる損失補償というふう引越しあるいは受け渡しにかかわる費用、それから転出する方は土地、建物のそういった資産額をそのまま補償。</p> <p>④工事費 変更前 33 億 200 万円から変更後 27 億 7,100 万円へ減額。 工事のボリュームの縮小による。</p> <p>⑤営繕費 仮設店舗など工事に必要な附帯的な経費。</p> <p>⑥事務費 変更前 1 億 1,600 万円から変更後 1 億 6,300 万円へ増額。</p> <p>⑦その他 変更前 800 万円から変更後 2,000 万円へ増額。</p> <p>(3) 合計 収入支出ともに、変更前 44 億 1,000 万円から変更後 39 億 6,500 万円へ減額。</p> <p>3. 施設計画イメージ図 1 番地の久米設計、並びに 2 番地のプランテックの最新の設計を反映。</p> <p>4. 組合設立認可後の事業のながれ 今後は権利変換という処理が法的にされた後、土地・家屋の引渡し後、建物を除却し、工事に入り、建物完成の時期は、平成 31 年度を予定。 平成 31 年の夏ごろの完成を目標としている。 権利変換を希望しない旨の申し出については、権利変換により権利床を取得するのが大原則だが、何らかの事情での転出者には、補償費を支払うというルール。</p>
--	--

<p>海岸通1番2番地区市街地再開発組合 長井オブサーバー</p>	<p>5. 権利変換のしくみ          海岸通1番2番地区での権利床の配置ルールは、次のとおり。          (1) 権利床の配置          法律のルールはあるが、第一には権利者の意向を重視。          (2) 地区特性          3坪程度の地主が多い地区の特性に合わせ、共有床への権利変換を可能とした。          (3) 過小な床面積の基準          居住用を50㎡、事務所・店舗その他を20㎡としているが、共有の私道が存在し、昭和30年代頃から登記の変更がなく、関係者との連絡が困難なことから自動的に転出として法務局に供託した。</p> <p>6. 海岸通1番2番地区権利変換計画配置設計の概要          (1) 権利床区画並びに増し床対象区画もしくは特定分譲対象区画。          権利を残す地権者が取得する場所、区画。          (2) 塩竈市取得対象の保留床区画          事務所棟の2階を中心に、塩竈市が公共公益施設として取得する方向。          (3) 参加組合員取得対象区画          デベロッパーが原始取得する区画。          (4) 保留床区画          全て商業の部分。幾つかの区画は、基本的には売却。再開発事業の権利変換が認可されると売却の公募。買い手がなければ、まちづくり鹽竈で引き受ける。</p> <p>7. 商業計画について          (1) 商業施設の開発の方向性          ・開発のテーマを「塩竈中心市街地の再生と復興（次世代への礎となる開発）」とし、門前町の町並み形成、塩竈食文化の発信、安心・安全な生活の利便性、コミュニティーの提供、そして8つのキーワードを挙げた。</p>
---------------------------------------	--

<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 古川オブザーバー</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設コンセプトとしては、結ぶ・繋ぐ・広がる、商品、製品、食材、サービス、歴史、おもてなしの心を正しく伝え、つなぎ、新しい価値を広げるということで、(仮称)「塩竈・直会横丁」、何度でも足を運びたくなる旧くて新しいまちというものを形成、創生していく。</li> <li>・1番地区は地元生活者を中心とした定住人口促進に繋がる層をターゲットとし、2番地区は、塩竈への来訪者及び地元生活者の食を提供していく。</li> </ul> <p>(2) 業種業態配置計画 保留床を「誘致区画」してテナントを誘致する。</p> <p>8. 再開発ビルの管理・運営体制及びまちづくり塩竈の役割(案)について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設の運営管理体制の構築については、これから地権者と議論を重ね、現在検討している。</li> <li>・まちづくり塩竈は、今後全体のPM事業、商業施設運営事業、イベント事業、広場事業、駐車場事業等を担えればと思っており、まだ関係機関との調整も必要。</li> </ul> <p>9. 事業スケジュール(案)</p> <p>(1) テナント契約</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年4月、テナント募集の説明会を正式に開く予定。現在、出店の意向、検討している件数は、テナント誘致の約6割程度。</li> </ul> <p>(2) 全体的なスケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2月22日から権利変換計画の縦覧、3月中には権利変換が決定されるよう、現在準備を進めている。</li> <li>・権利変換計画の認可後、補償費等の支払いを行いながら、工事の手順に入る。</li> <li>・本工事は、早ければ5月に入札、業者決定後、JR協議、仙石線との近接工事。7月以降、本工事、1番地から徐々に着手を予定している。</li> </ul>
---	--

<p>志賀勝利議員</p>	<p>市に対し、事業費の8割の補助金が出るのか聞いたところ、全体の25%しか補助が出ないとの説明があった。 組合では、当初からその認識はあったか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>公共の施設に対して5分の4が補助されるが、そのほかに関しては、組合負担という形で、議会に承認をしていただいた。</p>
<p>志賀勝利議員</p>	<p>用地買収について、一部権利者の同意が得られていないが、その解決策は。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>過小床の権利者なので、法律的には進められるが、権利者の気持ちを鑑みながら、権利変換の方法や保留床の共有等の方法で協議を進めている。</p>
<p>志賀勝利議員</p>	<p>権利変換の申請がさらに先延ばしされることはないか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>先延ばしはない。</p>
<p>志賀勝利議員</p>	<p>資金の融資関係の話はまとまっているか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>日本住宅支援機構から支援をしていただくこととなっているが、地元の金融機関からの支援の話は進んでいない。</p>
<p>志賀勝利議員</p>	<p>組合員が、融資に当たって連帯保証人となることはあるか。</p>

<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>地元の金融機関は、保証人の設定がないと融資できないため話が滞った。 住宅支援機構は、全国で再開発の支援の事例もあり、また、準備組合の時から再開発に関し説明してきた経緯もある。</p>
<p>志賀勝利議員</p>	<p>無担保での融資か。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>そのとおり。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 白幡副理事長</p>	<p>当初、地元金融5行からの共同融資での協議であったが、その間に政府系金融機関とのやりとりで、現在の形になった。 先日、地元金融5行の主軸の銀行から、保証人をとらないという話もあった。 低金利の時代にあって、一般の金融機関と政府系金融機関との金利のギャップがあり、安価で安定した金融機関の利用が必要である。</p>
<p>伊勢由典議員</p>	<p>公益施設の取得を提案したのは、組合側か市か。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 白幡副理事長</p>	<p>組合からだと思う。子育て支援施設のことだと思うが、駅前のエリアに子育て支援施設があるということは、定住人口の増加につながると考える。</p>
<p>山本進議員</p>	<p>1番地区の事務所棟が4階建てから2階建てに変更になり、さらに事業費の圧縮に伴う市からの事業支援補助3億8,500万円を新たに収入に加えた。 その背景は、規模が大きくなってきたので、見直しをして、量的な部分で事業量を圧縮したのか。あるいは、現実的な選択ということ念頭に置いて、事業計画を変更したのか。</p>

<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 白幡副理事長</p>	<p>現実路線でそうなった。 国からの援助は税金の塊であり、1円でも軽減されるよう 努めたい。 まちづくり会社に借金をつくらないよう、そして乖離の部 分をなくして、まちづくりが繁栄につながるよう努力したい。</p>
<p>山本進議員</p>	<p>議会でも実現性のある計画を希望しており、現実路線のた めの選択で安堵した。 収支をどのように捉えているか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>収支が明確になるのは、工事費が決まってからで、6月の 入札時には示したい。</p>
<p>山本進議員</p>	<p>昨年6月15日、市長宛てに文書質問し、市の回答も、現段 階では、保留床価格も処分価格も不確定であり、具体的な数 値は出せないとのことであったが、逆だと思う。保留床処分 を明確にし、建設費は幾らだというふうに計画するのが経営 手法だと考える。 まちづくり会社は、具体的にどのように運営するのか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>震災後、工事費が急騰した。 震災前であれば、予算もすぐ決定し、価格の上昇もなかつ たが、震災後は工事費が不透明な状況である。 まちづくり会社も、その影響を受けるものであり、工事費 抑制のため、コンサルタントと共に仕様を見直しながら、進 めている。</p>
<p>山本進議員</p>	<p>まちづくり会社のキーとなる民間資本は。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合</p>	<p>工事費をできる限り安くすることで、まちづくり会社はス ムーズに運営できる。テナントについても、ハードの部分が でき、それを運営するソフトの部分が見えてきた段階である。</p>



<p>白幡副理事長</p> <p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 長井ワザバー</p>	<p>まちづくり会社にはスタッフがいて、実際に活動しているわけではない。今後、権利者が入って営業する店舗とテナントの割合が五分五分である。この地区での商業者の強さ、質の高さ、おもてなしの強さといったことがキーであり、十分入居者を選定し、力の強いテナントの入居に努めたい。</p>
<p>山本進議員</p>	<p>平成31年度に「MINTO出資」とあり、民間都市開発推進機構からの出資は、事業計画を精査に精査を重ねて、実際の投下資本の回収時期等、かなりの検討がされると期待している。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 白幡副理事長</p>	<p>商業計画は一つの取りこぼしも許されないほど大事な要素である。</p> <p>議会への要望だが、仙石東北ラインの開通により、今まで重要視されていた本塩釜駅が空洞化し、仙石線から快速がなくなった。この状況を見過すと、とんでもないことになる。</p> <p>再度快速を走らせてほしい旨の陳情をJRにされたい。</p> <p>塩竈を一新するのではなく、特別名勝「松島」に行くための本塩釜駅の機能を元に戻したときに、初めて我々がつくったまちも連動性を帯びて、相乗効果が生まれると思う。</p>
<p>曾我ミヨ議員</p>	<p>仙石線の各駅停車化については大きな問題と伺った。</p> <p>間もなく定例会も始まるので、組合の方々の思いをしっかりと受けとめて反映させたい。</p> <p>今回はマンションをつくられるが、追加工事はないか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 古川ワザバー</p>	<p>再開発事業は、大きな建物を建てるケースが多く、基本設計及び実施設計の際に地盤調査を実施する。</p> <p>1番地区については、変化のある土地だということが判明しているが、一般論では、掘削しないとわからない部分もあり、その際は改めて見直しを検討する。</p>

<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>駐車場に関して、都市計画の認可をされている場所に同じ台数でもう一度つくっていただきたい旨の要望をした。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 白幡副理事長</p>	<p>子育て支援施設は、当初は防災センターだったが、次に防災センター兼子育て支援施設という形になり、最終的には子育て支援施設となった。ホテルの建設等、様々な構想があったが、実現可能なものとして必要最低限度の計画とした。</p>
<p>鎌田礼二議員</p>	<p>仙石線については、会派で県選出の国会議員に陳情し、意見交換を行ってきたが、今後様々検討していくべき大切なことと考えている。</p> <p>昨年2月定例会で約4億円の補助について、附帯決議を付し、議決した。これまで市から何らかの指導はあったか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>市からは、国・県からの認可を受けるにあたっての事務手続きという点での支援が一つ。</p> <p>会議の際に、議事録をとっていただいた部分もある。</p> <p>震災後、この再開発を決意したときに、議会で専門の委員会を立ち上げてもらえれば、議会と一緒に歩みを進められたのではと思ったところである。</p> <p>これまで3回の産業建設常任委員会での説明だけでは、議員の理解を得るのは難しいと思う。</p>
<p>鎌田礼二議員</p>	<p>一昨年12月定例会において会派で、まちづくり特別委員会設置の動議を提出したが、残念ながら設置には至らなかった。</p> <p>既存の建物をそのまま使う部分と新たに建てる部分とが混在するが、高低差は生じないか。かさ上げは必要ないか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>かさ上げは、壱番館の交差点の高さを基準に1番地区2番地区を合わせていく予定。</p>

<p>鎌田礼二議員</p>	<p>テナントの今後の見通しは。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 白幡副理事長</p>	<p>今後、パースや募集要項等が明確になれば、応募者が出る と確信しているが、セレクトも必要。 どれだけ話題性を提供できる店を入れられるかで決まる。</p>
<p>浅野敏江議員</p>	<p>女性や若者の意見はどうか。観光は、特に女性がアンテナ を高くしており、リピーターも、女性が大変多いと思う。女 性の意見を、これまでどのように取り入れてきたか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 白幡副理事長</p>	<p>この再開発を立ち上げたときに最初に出た言葉が、「女性・ 若者に集うまちにしたい」である。 女性の意見、女性の行動一つ一つを細かく分析して女性が 塩竈に行こうと言ってもらえるようなまちにしたい。</p>
<p>浅野敏江議員</p>	<p>マンションと公共の駐車場を結ぶ動線はどのようになるの か。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 五十嵐ワサダーバ ー</p>	<p>今回マンションと駐車場は、特に渡り廊下等では結ばれて いないがマンションのエントランス、エレベーター付近から 駐車場にアクセスできる最短のルートを計画している。</p>
<p>志賀勝利議員</p>	<p>保留床部分8億5,900万円の中には駐車場や業務棟の2階 の取得も含まれているか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>保留床の処分金に関しては、地権者、まちづくり会社、駐 車場に関しても含まれている。</p>
<p>志賀勝利議員</p>	<p>公共施設管理者負担金の内容は。</p>

<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 古川オサダーバー</p>	<p>道路の拡幅に伴う用地費と、その道路にかかっている方の補償費が基本である。</p>
<p>志賀勝利議員</p>	<p>まちづくり会社による保留床部分の対応は。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>まちづくり会社が所有するのではなく、売却して残った部分を管理する。</p>
<p>志賀勝利議員</p>	<p>門前町としての交流人口をふやすことも一つの大きなテーマだと思うが、海岸通から本町への回遊性はどうか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 白幡副理事長</p>	<p>本町との連動性が重要だと考える。 海岸通に来て、本町エリア、鹽竈神社へ、鹽竈神社から本町エリアに戻ってくる来訪者が多い。 鹽竈神社なくして塩竈を語れないというぐらい、神社の位置づけは、大事である。 市民一人一人がPRしないと、いいまちをつくれない。</p>
<p>志賀勝利議員</p>	<p>神社までバスで上っていき、そのまま帰ってしまう方を、いかにして本町を歩かせるかと考えたとき、本町との連動性を考えていかなければならない。 観光バスを海岸通地区に停めるべきと考えるがどうか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 白幡副理事長</p>	<p>観光バスを停めるエリアはほかにもある。問題は、どのように鹽竈神社にアプローチしていただくかである。 鹽竈神社の裏坂の入り口付近に公用車駐車場があるが、オープンに開放するような努力をしていただきたい。</p>
<p>阿部かほる議員</p>	<p>子育て支援施設の入る業務棟と駐車場との動線は。</p>

<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 五十嵐ワザバー ー</p>	<p>業務棟の1階の入り口裏から駐車場のエレベーターホールの入り口を設けることによって、利便性としては非常に高いものになっている。</p>
<p>阿部かほる議員</p>	<p>マンションや業務棟までの動線に屋根をつけていただきたいがどうか。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 鈴木理事長</p>	<p>子育て支援施設については、子育て支援課と理事会で協議したが、こころんの機能移転だけでなく、様々検討したい。</p>
<p>菊地進議員</p>	<p>白幡副理事長が、再開発事業は税金の塊だと言われたが、その税金を、組合の方々が知恵を出して有効に使用されたい。 1番地区に駐車場が完成すれば、元宮町分室の公用車が入ってくる。</p>
<p>海岸通1番2番 地区市街地再開 発組合 白幡副理事長</p>	<p>民間のエリアを広げなければ、活性化にならない。 駐車場を公用車で占めないようにしなければならない。 裏坂の駐車場にバスが停められれば、緩やかな階段を上って鹽竈神社に行けるようになる。</p>
<p>菊地進議員</p>	<p>アイデアを出し合って、お互いに話し合う機会を持って、まちづくりをいい方向に持っていければと考えているので、よろしく願いしたい。</p>