

平成28年2月8日

塩竈市議会一般会議報告書

塩竈市議会事務局

塩竈市議会一般会議報告書

開催日時 平成28年2月8日(月曜日) 午前10時02分から12時22分まで

開催場所 塩竈市役所3階北側委員会室

団体名及び参加者

海岸通1番2番地区市街地再開発組合

理事長 鈴木成久様
副理事長 白幡泰三様
副理事長 矢部亨様
事務局長 阿天坊敏幸様

オブザーバー

株式会社 タカハ都市科学研究所
取締役 開発本部長 古川靖史様

塩 竈 市

市 長	佐藤 昭君	副 市 長	内形 繁夫君
市民総務部長	神谷 統君	市民総務部 政策調整監	佐藤 修一君
震災復興推進局長	荒井 敏明君	建設部技監 兼震災復興推進局技監	熊谷 滋雄君
市民総務部次長 兼 総務課長	佐藤 俊幸君	震災復興推進局次長 兼復興推進課長	鈴木 康則君
市民総務部 総務課長補佐 兼 総務係長	武田 光由君		

出席議員（18名）

1番	小野幸男君	2番	菅原善幸君
3番	浅野敏江君	4番	西村勝男君
5番	阿部眞喜君	6番	阿部かほる君
7番	香取嗣雄君	8番	山本進君
9番	伊藤博章君	10番	志賀勝利君
11番	今野恭一君	12番	菊地進君
13番	鎌田礼二君	14番	志子田吉晃君
15番	土見大介君	16番	伊勢由典君
17番	小高洋君	18番	曾我ミヨ君

欠席議員（なし）

事務局出席職員氏名

事務局長	安藤英治君	事務局主幹	佐藤志津子君
議事調査係長	鈴木忠一君	議事調査係主事	片山太郎君

会議に付した事件

海岸通地区震災復興市街地再開発事業について

香取議長

ただいまから一般会議を開会いたします。

(「議長」の声あり)

菊地議員。

菊地議員

こういう機会を与えていただき、感謝申し上げます。

それで一つだけ確認したいのですが、議会運営委員会の委員の方からお伺いしましたが、一般会議実施要綱は今回だけのことと理解してよろしいのか？それともこれからも続けるものか？

というのも、実施要綱の第2条に「議会運営委員会で審査し」とありますが、この規定は市民の自由な議論の意思を制約しないものかと懸念するものであるからです。

香取議長

この件は2月1日開催の議会運営委員会において、確認をされておりましたが、今後、議会運営委員会での調査・研究を踏まえまして、その結果を受けて、全員協議会を開催しまして、改めて検討して参りたいと思います。

必要に応じて随時と考えておりましたので、よろしくお願ひしたいと思います。

ですので、今日の分は今回のみとさせていただきます。

詳細は今後検討して参ります。

香取議長

それでは、一般会議を開会いたします。

お諮りをいたします。

本日の会議は、公開制とすることにしたいと思いますが、ご異議ありませんか。

(異議なしとの声)

ご異議なしと認め、本日の会議は、公開制とすることに決定いたしました。

傍聴者の方に申し上げます。

携帯電話等をお持ちの方は電源を切るようお願いいたします。

また、事前に議長にお申し出いただいた方以外の撮影及び録音については、許可いたしませんのでご協力をお願いいたします。

本日は、佐藤市長、海岸通1番2番地区市街地再開発組合 理事長 鈴木 成久 様、副理事長 白幡 泰三 様、同じく、副理事長 矢部 亨 様、事務局長 阿天坊 敏幸 様、及び市当局執行部の方々にご出席をいただいております。

本日の議題は、海岸通地区震災復興市街地再開発事業についてであります。

それでは、佐藤市長からご挨拶をお願いいたします。

佐藤市長 挨拶

本日は、お忙しい中、議員の皆様には、全員協議会及び一般会議を開催していただき、心から感謝いたしております。

今回、ご説明を申し上げます案件でございますが、「海岸通地区震災復興市街地再開発事業について」でございます。

本事業は、本市の中心市街地であります海岸通地区の皆様が東日本大震災で壊滅的な被害を受けられております。

そういった中心市街地を取り戻そうとする復興財源等の内容をご説明いたします。

これまでの検討経過、事業の進捗状況及び今後のスケジュール等につきまして、この後、担当から詳しくご説明させていただきますので、よろしくお聞き取り下さるようお願い申し上げます。

また、議会の皆様のご理解のもと、今回、海岸通1番2番地区市街地再開発組合の役員の皆様も同席されております。

今回まで100数十回を超える会議を重ねられ、本市の中心市街地をいかに構築していくかという侃々諤々のご議論をいただきまいました。

私からも本市におきましても市街地再開発事業がとん挫した事例は数多くあります。

この事業を推進していただくためには、それなりの覚悟が必要ではないかということを申し上げさせていただきます。

いま現在、皆様方におかれましては、必ず中心市街地を復旧・復興するという覚悟で、今回はきちんと対応するものであります。

今回はその意気込みを皆様にお聞きいただければ幸いです。

私からは、以上でございます。よろしく申し上げます。

香取議長

ありがとうございました。

続きまして、海岸通1番2番地区市街地再開発組合 理事長 鈴木 成久 様からご挨拶をお願いいたします。

鈴木理事長 挨拶

おはようございます。

本日はこのように貴重な時間をいただきまして、本当にありがとうございます。

また、日頃より再開発活動に関しまして、皆様方のご支援・ご協力を賜り、地権者を代表いたしまして御礼を申し上げます。

さて、東日本大震災からまもなく5年が経とうとしており、各地域におきまして、復旧・復興の取り組みが行われていると感じる一方、まだ様々な困難が見受けられると感じているところでもあります。

組合の基本理念、塩竈スタイルを確立したおもてなしの街を創出し、中心市街地の再生と復興をコンセプトに世代を超えて地域の方々に喜ばれる施設の実現に向けて、どこよりも早く復興の歩みを進めてきたものと感じており、皆様への感謝と敬意を表するものでございます。

おかげさまをもちまして、都市計画の決定をはじめとする法的手続きを進めながら、昨年5月には宮城県からの事業認可、組合設立認可をいただくことができました。

現在は組合員の皆様の最終意思確認を進めながら、権利変換計画の作成にむけた取り組みをしております。

一方で、これまでの取り組みが事業計画の策定、そのための調査設計が主な取り組みであったため、この事業を目に見える形として、皆様にご覧いただくことができませんでした。

ここにいらっしゃる先生の中にも事業の進捗状況を心配し、何度も私の店に足を運んでいただいた先生もおいでになります。

再開発組合では、本年度末から建物の除却工事を進め、マンション、オフィスビル、商業施設の工事着工としてスケジュールを立てているところでございます。

まさに、これからが海岸通地区の新たな復興・再生を体現する重要な時期となって参ります。

塩竈市の中心市街地として、また、未来の子供たちに対して誇れるまちづくりが目に見える形となってまいります。

そのような大変重要な時期にこのような機会を設けていただきましたことを繰り返しますが、感謝申し上げます。

市議会議員の先生方のご理解をいただき、塩竈市の最重要事業として海岸通の復興へ応援をいただきますようご理解とご協力をお願いいたしまして、私のご挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくをお願いいたします。

香取議長

ありがとうございました。

それでは、市街地再開発事業につきまして、全員協議会資料を用いまして、市当局より説明をお願いします。

荒井震災復興推進局長。

(全員協議会資料により市当局説明)

香取議長

次に、質疑応答及び意見交換を行います。

なお、議員各位に申し上げます。ご質疑及び意見交換の際には、その質問等が再開発組合様に対する事項であるか、または、市当局に対する事項であるかをご発言いただいてから内容に入られますようお願いいたします。

それでは、ご出席の皆様からのご質疑、ご意見等がありましたらご発言をお願いします。

質疑応答

志賀勝利 議員

この前、産業建設常任委員会で当局より詳しい説明を聞きました。

その時に当局から具体的な話に触れられないという部分もありましたので、組合の方々に詳しい内容をお聞きしたいと思います。

一般的に採算性というものを考えたときに、細かいことがわからないものですから、お聞きします。

マンション、オフィスビル、商業施設、駐車場と4つの施設があると。

事業費が44億円ということでお聞きしているのですが、各々の事業がおいくらぐらいなのかお聞きしたいと思います。

白幡副理事長

副理事長を務めております白幡でございます。

いまのご質問に関しまして、今日、オブザーバーにタカハ都市科学研究所の古川が同席させていただきます。傍聴人としてですが、そちらの説明のためにご発言してもよろしいでしょうか。

香取議長

結構です。

白幡副理事長

ありがとうございます。それでは少しお待ちください。

タカハ都市科学研究所 古川開発本部長

それでは失礼します。

組合のお手伝いをさせていただいておりますタカハ都市科学研究所の古川と申します。

ただいまのご質問に対しまして、お答えしたいと存じます。

まず、各々の床の事業費ということについてでございますけれども、簡単なわかりやすい説明で申し上げます。

工事に関しまして簡単に申し上げたいと思います。

税込で概ね3.3億円程度というお話がございますけれども、住宅関係が概ね1.6億円程度でございます。

それから、商業につきましては、概ね6億円程度です。

それから事務所関係が概ね5億円程度です。

また、駐車場につきましても、概ね5億円程度となっております。

いま端数を外しましたこととか、諸々の負担金等も除外したご説明となっております。

事業費につきましては、こうした工事費の他に土地の更地の値段、土地価格、それから補償費、皆さんが引越しをする時の営業補償ですとか、移転に係わる費用、それから補償費の他に調査設計費、こうした支出を全部積み上げて床の価格に再配分するという構成になるものでございます。

また、積み上げた金額から、こういった交付金等の収入を差引かせていただくということになっております。

出来上がりの価格で申し上げますと補助金額が差し引かれる関係もありますので、土地と建物の合計が、建物より低くなるような金額になります。

先ほど3.3億円と申しましたけれども、床の価格としてはトータルとして2.7億4千万円程度と現時点では算定されているところであります。

住宅に関しては、約1.4億6千万円程度、事務所につきましてはまとめますと6億円程度。駐車場に関しましては、補助金の導入効果がありますので、2億5千万円程度。

店舗につきましては、トータルで4億円程度となります。

こういった価格が算定されているところであります。

これは、これから権利変換をまとめる中で、価格調整というの働きますので、バランス等もありますので、概ね、それぞれの面積にあわせ、ボリュームにあわせながら、それぞれ

の用途に市場価格に合った負担をしていただくという構造になってございます。

そして、この床の価格につきましては、幾分まだ工事費の高騰とか市場価格が高止まりしている感じがありますので、厳しい環境ではございます。

市の執行部からご提案がございました内容を反映させますとかなり市場価格に適した状態となりますことを把握しております。

塩竈で商売をされたい方がしやすい環境、例えば、坪当たり6～7千円とか普通に貸せる事実関係に至ってきたということでもあります。

ですから、塩竈で気持ちのある方が頑張っって商売をしようとする方に応えられる環境ができつつあります。

それが店舗であるとか事務所であるという構造であり、それをいったんまちづくり会社で担っていただき、そこで適正な家賃で貸すことで、まちが回ってくるというところまでが現状であります。

住宅につきましては、ディベロッパーが買い取る約束をしておりますので、このリスクを組合が負うということは基本的にありません。

それに駐車場につきましては、できるだけ稼働率を高く回してもらおうということですが、市が都市計画に位置付けた駐車場として保有していただくので、組合がリスクを持つ施設ではございません。

組合がリスクを持っていく施設として、店舗部分、事務所部分につきましては、市場価格に近付いた内容をもって、ある意味、覚悟をもって運営していく流れを持って、長期にまちが活動できる流れまで近づいてきているところであります。

手放しで成立しているところまでではございませんけれども、ほぼ事業としては回る状態まで来たと、できる範囲まで来たと把握しているところであります。

長くなりましたが、以上でございます。

志賀議員

議長。

香取議長

はい。志賀議員。

志賀議員

ありがとうございました。

聞き漏らしたのですが、業務施設の5億円のところは、国の補助金はおいくらになるのでしょうか。

タカハ都市科学研究所 古川開発本部長

どの施設も工事費に対しまして、概ね2割ぐらいとなっております。
5億に対しましては、1億程度です。国の交付金が入って参ります。

志賀議員

商業施設についてもですか。

タカハ都市科学研究所 古川開発本部長

同等でございます。

志賀議員

議長。

香取議長

はい。志賀議員。

志賀議員

面積についてですが、業務施設が1,500㎡、商業施設が1,200㎡ということで当局の方から説明があったのですが、商業施設の方が坪単価の高い建物が入って、業務施設が木造だから低くなるのかという確認をさせていただきたい。

香取議長

はい。矢部さん。

矢部副理事長

組合として答弁させていただきます。

タカハ都市科学研究所 古川開発本部長

すいません。最後の方が聞き取れなかったのもう一度お願いします。

香取議長

はい。志賀議員。

志賀議員

業務施設の方は、1,500㎡ですね。約5億円。商業施設が1,200㎡で概ね6億円ということで、その構造が木造ということかどうかを確認したいということです。

(「指名を受けてから」の声あり)

香取議長

タカハ都市科学研究所 古川開発本部長さん。

タカハ都市科学研究所 古川開発本部長

失礼いたしました。ご説明申し上げます。

権利床と保留床という概念がございます。

権利変換された、要するに従前の地権者が床に変えて持っていただく部分と保留床というところで売る部分の床の合計価格を差し示した内容となっております。

まず、事務所棟につきましては、先ほどご案内のありました1,500㎡すべてが保留床ということがございます。

店舗につきましては、1,200㎡のうち、権利床と保留床の一部でございまして、権利床を除いた平米数であります。

先ほど5億と申しましたところは、権利床と保留床の合計でございましたので、面積のベースが合っていない状況であります。非常に大雑把な計算になりますけど、権利床と保留床の合計値は概ね2,600㎡ございます。そういったことから工事費ベースで見ましても店舗の方が幾分か低めで設計しておりますので、木造とか構造のことではございません。

事業費で見ている単価について、ご説明しますと、事務所関係は、工事費は税別で100万円、坪ですね。で見ているところがございます。

店舗につきましては、内装等も見込んでおりますので、かなり内装等も仕上げるようになりますので、ベースとなる考え方が違いますが、内装等を込みで概ね70万円から100万円の間で推移するちょっと低めの考え方となっております。

なおですね、2階建から3階建の低層となっておりますが、やはり防災性を高めた構造となっております。

一時、木造も考えましたが、鉄骨造のつくりで温かみのある構造にする考え方で進めているところであります。

長くなりましたが、以上です。

志賀議員

議長。

香取議長

はい。志賀議員。

志賀議員

実は2, 600㎡あると。

それで、保留床の構成を見ますと、商業施設は2階建。

基本的に保留床の部分は販売するという考えなのか、賃貸でお考えなのか。

賃貸の場合は、どの程度の賃貸料をお考えなのか、その辺のところをお聞かせいただきたい。

鈴木理事長

議長。

香取議長

鈴木理事長さん。

鈴木理事長

1番地区と2番地区。

先生のご質問にありましたように、まず2番地区に関しましては、計画としては、3階までと考えておりましたが、現時点ではすべて2階建という考えであります。

現在、ご商売をしている方々にも保留床処分をしますので、残っている店舗に関しましては、箇所ですと3カ所程度。2階建の3カ所。

坪数は、25坪が1カ所、45坪が1カ所、10坪程度の店舗が1カ所。

これが2番地区となります。

1番地区につきましては、4階建の事務所棟を造る計画でありまして、この1階に関しましては、現在、決定ではありませんが、郵便局の誘致を交渉しているところであります。

2階・3階に関しましては、この間、塩竈市役所の方々にもご説明に行っていました。塩釜地区の歯科医師会、薬剤師会の方々に説明をしております、これは買い取りなのか、賃貸なのか考えていただいている状況であります。

これもまだ決定ではございません。

それから、マンションの1階に関しましては、4カ所の商業施設を考えておりまして、1カ所は地権者の方、残り3カ所。これは先生がおっしゃるように買い取りか賃貸かは不明で、我々としては買い取りの方がいいのですが、商工会議所の応援を受けながら、紹介していただきながら探していく。

また、地元金融機関の方々にここに興味がないかということでお話しをさせていただいている状況でございます。

以上でございます。

志賀議員

議長。

香取議長

はい。志賀議員。

志賀議員

賃貸料はいかがですか。

鈴木理事長

議長。

香取議長

鈴木理事長さん。

鈴木理事長

賃貸料につきましては、先ほどご説明いたしましたように、実施設計の方がまだ整っておりませんので、具体的な数字は出ておりません。

ほぼ近々のうちに出る予定でございますが、賃貸なら金額で約9,000円前後、販売となると110から120万円ぐらいになるのではないかと思います。

おおよそですがそのように考えています。

当然ながらなるべく低く抑えられるように、現在、コンサルタントとお話しをしている状況であります。

香取議長

よろしいですか。伊勢議員。

伊勢議員

では、5ページのところの最初の説明ですね。

あらためての確認になるかもしれませんが、住宅棟が63戸、駐車場が120台というのはわかりますが、業務施設が4階と。

先ほどの説明もありましたが、部屋の数は実施設計が整っていないとのことですが、組合の方にお聞きしますが、どのくらいの規模をお考えになっておられますかお示しいただけたらと思います。

鈴木理事長

議長。

香取議長

鈴木理事長さん。

鈴木理事長

現在、実施設計が整っておりませんが、テナント誘致の箇所によりまして、坪数が流動的
であります。

どのくらいの坪数が必要かは、間仕切り等で調整は可能としております。

香取議長

伊勢議員。

伊勢議員

わかりました。商業施設は先ほどの説明で2地区でとの考え方でよろしいでしょうか。

鈴木理事長

議長。

香取議長

鈴木理事長さん。

鈴木理事長

そのとおりです。3カ所です。

香取議長

伊勢議員。

伊勢議員

1地区について、1階に郵便局、2階に歯科医師会・薬剤師会の誘致ということで動いて
おられているとのことですが、それぞれ誘致にOKを出される業者さんが決まらな
いと実施設計ができないということになるのでしょうか。

やはり保留床をきちんと賃貸なり、買い取るという構造にならないと実際上の取
り扱いがそこに入らないと44億の事業計画で保留床処分が14億という計画が組
めないのでしょうか。

鈴木理事長

議長。

香取議長

鈴木理事長さん。

鈴木理事長

誘致するには坪単価というものを決めておかないとなかなか相手方も踏み込めないという状況でございまして、これは商業コンサルも含めましていろいろ動いている状況でございます。

おおまかにはお誘いできるのですが、相手側の会社としては、いくらで売ってもらえるのか、或いはいくらで貸してくれるのかなかなかわけらなと踏み込めない状況でございますので、こちらといたしましては、実施設計をしっかりと固めて、誘致活動を起こしていくという状況でございます。

香取議長

伊勢議員。

伊勢議員

そうしますと、権利変換が今年度から進むと、一方で概ね実施設計が出来上がるのはいつかということを確認させていただきます。

鈴木理事長

議長。

香取議長

鈴木理事長さん。

鈴木理事長

3月中に実施設計が出来上がる予定です。

香取議長

伊勢議員。

伊勢議員

今年の3月ととらえてよろしいですね。

鈴木理事長

議長。

香取議長

鈴木理事長さん。

鈴木理事長

その予定で動いております。

山本議員

山本でございます。

まずは再開発組合の皆様に対しまして、先ほど市長の挨拶にもありましたとおり、100数十回にもわたるご議論に本当に敬意を表します。

具体的な建物の総事業費、全体計画、概算見積もりを伺いました。

いろいろ経過があったと思うが、皆様方が覚悟を決めてやろうとしていることに対しては、市民の一人としても期待しているところであります。

それでは質問させていただきます。

これは一種再開発でありますので、市とは一線を画する。

つまり、組合の資産形成に資するため税金投入ができないというスタンスはあります。

それで、実際に国庫支出金を使ったとしても、5分の1の負担があるわけですが、その見通し、マイナス金利になったので、借りやすくはなると思うのですが、その辺の地権者の皆様の資金対策は。

差しつかえなければお聞かせください。

香取議長

荒井局長。

荒井震災復興推進局長

5分の1と5分の4の負担についてお尋ねがありました。

もう一度、資料別冊1の9ページをご覧ください。

こちらは、今現在、全体事業費約44億円、44億970万4千円という事業費の合計額があります。こちらの方で、復興事業の対象事業費ということで、先ほどコンサルタントさんからも概ね20%、実は24%から25%という計算式がありまして、そのトータルの復興交付金の補助対象事業費がこの交付対象事業費の合計欄21億7,443万5千円となっております。

震災復興交付金と震災復興特別交付税の5分の4という意味でございまして、44億にかかる分ではなくて、補助対象経費というのが決まっているのだということで、5分の4が復興交付金、5分の1が組合さんの負担ということになるわけですので、ここだけ最初に説明させていただきました。よろしくお願いたします。

山本議員

議長。

香取議長

山本議員。

山本議員

今日、いただいた資料の中で、初めて見る文章がありまして、12ページの5番目(2)の中の②で、組合支援となる5分の1の財政支援とありますけれども、これまで都市計画審議会等で議員の質問に対して、あくまでも私が先ほど申し上げましたけれども、個人資産形成のため支援はできないという回答を当時の担当がしているわけですが、どういったような形で財政支援するのかということと、それから①にあります駐車場、後から質問します。4階分の財産取得、買い上げだと思っておりますけれども、市の方にお伺いします。

香取議長

荒井復興推進局長。

荒井震災復興推進局長

都市計画審議会としての議論ということでお話しを受けましたけれども、市が支援するとかしないとかというお話があったこと、大変申し訳ありません。私もよく承知してございませぬが、今回、この12ページにもございますように市の支援ということになりますと、これまでお話しして参りましたとおり、元々の再開発事業がどういう事業であったのかという位置づけがはっきりしていること、それから組合さんからも一定の負担の支援を求められているという経過がございまして、市の方でまず考え方を整理させていただいたという経過がございませぬ。

市の考え方ということで、先ほどコンサルタントさんからもお話しがありましたとおり、実際の建築単価と、それから販売する価格、こういったところにも工事費の高騰の影響が来ているという形がありましたから、できるだけそういったところを埋められるかどうかの検討が必要だったという風に伺っているところであります。

市の考え方は、組合さんが組合施行として選択されたというあたりは先ほどご説明したとおりであります。

自らが商圈の再建を担う、それから民間活力を使って早期に再生・復興を願っていくということが採択された結果であります。

ただ、公共施設であればということでありますと実際の負担は重くのしかかかっていくという部分をご支援していく体系というのが5分の1の支援のあり方ということをご理解いただきたいと思います。

あと、業務棟の1階部分につきましては、説明いたしました、非常に立地条件のいい所だということで、市としての公共施設を整備していきたいという考えを今持っているところであります。

具体的なことは、今、検討を練っている状況でありますので、そういう考えで支援を行っていきたいと思っております。以上です。

山本議員

議長。

香取議長

山本議員

山本議員

石巻の5地区、名取で1地区、県内で本市を含めて7地区で再開発事業を計画しておりますが、なかなかやっぱり資金繰りの面で厳しい状況に置かれているということは承知しております。

当該自治体としてのまちづくりという視点に立って財政支援をしていくという姿勢は必要かと思えます。

ただ、その中で今どういった公共施設か、また、来月、権利変換がスタートする。計画を策定し、県へ申請し、県が決定を了とする今、それでよかったのでしょうかという疑問が一つあります。当然、関連予算は、平成28年当初か、補正か、どちらかわかりませんが、計上されるのでしょうか。やっぱり具体的に支援策というものが、対市民の理解を得られるような具体的な策というものを提示してもらわなければ、議会としても責任のある審議ができないということを申し上げておきたいと思えます。

それから、駐車場ですけれども、先の協議会でも質問したのですが、都市計画決定、これが今でも生きているか。或いは、変更、震災で解体したわけですから、改めて都市計画決定を受けなければならないのか、変更でいいのか、まずそれは市の方にお尋ねします。

香取議長

荒井復興推進局長。

荒井震災復興推進局長

駐車場の都市計画、都市施設としての考えでございます。ご承知のとおり、建設当時の都市施設としての都市計画決定を受けまして、駐車場を建設したということでありまして、それは現在も生きている状況であります。たしかに建物は無くなって、条例上の一時的な廃止といたしますか、削除という形になっておりますけれども、都市計画決定上の施設としては生きておりますので、今回駐車場建設ということで復活と言いますか、今回で再生する内容となっておりますが、一部で位置的な所ですとか、配置上の整備が必要となっておりますので、今、都市計画の変更の必要性について、所管の担当課と整理、確認中でございます。

それから、先ほどご説明の中で、不足しておりましたけれども、業務棟1階層、4階部分の取得につきましては、一般財源ではなくて、復興交付金の効果促進の事業として、現在、復興庁と協議をさせていただいております。もうすぐで交付決定の事業となるのではないかと、28年度からといたしましても全額公費、国費でできるのではないのかと、復興庁と協議をさせていただいております。以上です。

山本議員

ありがとうございます。

だから私は言ったのですよ。

事業を立ち上げの段階から市としての関わり、公共施設をどのような方向で進めるのか、そこでまた賑わいを創出するのかということのコンセプトづくりを早い段階から行っておくことが必要であって、今、ちょっと厳しくなったから、じゃあ支援するか、という発想ではないのではないかと思います。実際、昨年10月に行われたゆめ博でも10万人の観光客が来たわけですよ。1人2,000円落としたとしても2億円の経済効果があるわけです。そのくらい魅力があるんです。こういったことを踏まえて、再開発組合だからというだけでなく、市が責任をもって関わっていく必要があるわけです。

最後に、是非成功してもらいたいということで、まちづくり会社を検討されているということですが、よく全国を例にしますと、「私債」ですね。これを市民に買ってもらう、いい利息をつけるよう条件を付けて、そして、市民みんながこの中心市街地を盛り上げていくというまちづくりをまちづくり会社でお考えになっているのか組合さんにお聞きします。

鈴木理事長

議長。

香取議長

鈴木理事長さん。

鈴木理事長

まちづくり会社の社長となる矢部副理事長からお答えさせていただきます。

香取議長

矢部副理事長さん。

矢部副理事長

はい、ありがとうございます。

まちづくり会社の設立につきましては、本事業、第一種再開発事業を進めていくと決めたときから、受け皿として必ず必要なものであると。また、全国の事例を見ましても、この街づくり会社が最終的には、この開発事業の最終責任をしっかりと取っていくために必要であるということで、私も塩竈の生まれ育ちというだけでなく、80年前にこのまちへ静岡から移ってきた先祖の思いをしっかりと塩竈にお世話になった思いも、それを今回の被災の復旧・復興に賭けていかなければならない覚悟で臨んでおりまして、今、山本議員からお話しをいただきましたその内容につきましても実は「第二市民」という考えを私はもっておりまして、市民の皆様からお支えいただくとともに、全国の災害支援、初動支援の時から大変ご縁をいただいている、北海道から沖縄までの私の知人・友人・中小零細企業の経営者の皆様方からの資本支援或いは商品支援、そういったものを行っていきながら、まちづくり会社の運営をしていきたいと。

何よりも市民の皆さんから支えられなければ、このまちづくりの成功はないという風に考えておりますので、大変、ありがたいご意見を頂戴いたしまして、具体的な手法を模索して参ります。以上でございます。

山本議員

議長。

香取議長

山本議員。

山本議員

どうもありがとうございました。とにかく頑張ってください。私の質問を終わります。

曾我議員

塩竈市の支援方針について伺いたい。市の中心部である再開発が一日も早くできることを願ってきた。どうしても成功してほしいと思うが、シビアな目で見ていくことも必要である。最初から建物を大きく建てて、借金で苦しんで出ていくということにはならないように、できれば身の丈にあったものを作りながら取り組むべきと思っている。4階の建物を建てる、1階と4階部分を市が買い取る、郵便局とかこれから話し合いと聞くがまだ先がわからない。塩竈市が建物の一部を買い取って公共施設を設置することは必要だが、無理して4階建てにする理由を伺いたい。

白幡副理事長

4階部分に関しては、防災関連の施設ということもある。どの自治体でも少子高齢化でいかに人口を増やすかが課題になっている。私たちも毎週話し合いをする中で必ず出てくることは、子育て支援施設を考えてほしいと再三お願いしている。市役所にもお願いして、そのことでも前向きに議論し、少しずつ現実をみてるのかと思っている。定住人口を増やすには育児・学童保育、そういうものが充実したスペースを広くしないと、ただ業務のためだけに作っている建物ではない。そのことを理解してほしい。

私たちは、再開発は初めてのことで、こうして4年近く話し合いをやってきているが、まだまだ理解できないことがある。しかし、とにかく新しいまちづくり、塩竈の顔となる海岸通を更地の状況にずっとしておかないということで今日まできている。ここでわけていただきたいのは、一人一人の地権者が先祖代々受け継いできた財産・土地・家屋が今回の再開発で二束三文になっている。財産も再開発に参加するというだけで半分以下になっている。極端な話、100坪持っている人が50坪も取れない状況の中で、それでもしょうがないだろうとご理解いただきながら話し合いをして今日まできていることを皆さんにご理解いただきたい。私たちは再開発よりも海岸通りに住んでいる1市民として、このままの状況ではまずいということである。

曾我議員

子育て支援や防災センターは組合の皆さんに心痛みさせるよりもむしろ、率先して市がこの地域でどういう風に市としての役割を果たして皆さんの思いに応えられるかということである。

今、当局は具体的に答えていないが、そういったことをきちんと議会に示しながら一緒にやっていくとわかれば、私たち議員も理解できると思う。なにせそこが全然市の方から説明されていないので、だから買い取るだけと、こういうふうに出されても「え、なんなのかな」と思っているわけです。

もう1つは、商業床は何番区か。1番地区の店の方は商業床に入ることになるのか。1番地区の店の方はそちらに入ることになるのか。

鈴木理事長

1番地区、2番地区の分け方は、2番地区は主に飲食関係、1番地区は商業施設というような区別をしている。

白幡副理事長

今、理事長が1番地区と2番地区のことを言ったが、私たちは会議の中でいろいろまちづくりの話をしているが、「リトル仙台」というまちは一切考えていない。今の塩竈の現状を踏まえたら、すごく大事な部分というのは、地方からお客さんを呼ぶとなると、塩竈は二市三町の中で松島というすばらしい特別名勝地域があり、少なくとも塩竈は松島の玄関口であり、奥州一の宮もあり、すばらしい観光施設がたくさんある町である。ある新聞社の記者も「塩竈は歩けば歩くほど磨かれていない宝石がゴロゴロしている町だ。」と言っていた。そうした町の再生を理事さんたちにもご理解いただいて、そういう主軸になりつつある。

1番地区に関してはマンションに子育て支援施設を踏まえると、定住人口を増やすためには、やはりあれだけのマンションを作ったなら、そこに入っていただく人たちは若いご夫婦に入っていただきたい。そこでこの地域は子育てを十分できるような環境が整っているね、と思ってもらえる街並みを作りたいと思っている。そういうことを考えると、塩竈がさびしいと思うのは、仙石線が昨年5月に再開通したが、東北本線に仙石・東北ラインができ、従来の仙石線に快速がなくなった。快速がなくなることは10分から15分時間がかかる。この差は大きい。そういうことを踏まえると本当に残念で悔しいと感じている。本塩釜駅にあった「びゅうプラザ」が今、多賀城を起点として、多賀城がJR仙石線の主軸駅になっている。そういうものを踏まえると私たち自身ももっともっと危機感を持たないとまずいという状況である。

このような状況を踏まえ、この海岸通の再開発の位置づけが大事な部分ということをご理解願いたい。

阿部（か）議員

資料の12ページを見て本当に安心した。できるだけ組合の方たちにそういった負担がかからないようにすることは重要である。

1月に東京に視察に行き、駅前保育所という子育て支援施設を見てきた。やはり人口が増え、隣町との差が出ていた。それで今、保育所の関係も出たが、塩竈は仙台圏である。仙台では今、待機児童が多いので、そういったことで若い人が塩竈に、仙台から30分以内で通勤できるので、通勤人口が増えてくれればとずっとそういう思いを伝えてきた。今お伺いした考えはぜひ進めていただきたい。

1つお聞きしたいが、駐車場施設と事業所施設のつながりはどのように設計されているか、わかれば説明願いたい。

鈴木復興推進課長

まず、子育て支援施設は今、復興推進局と健康福祉部でやりとりしながら具体的に詰めている最中です。面積的にも限られた所なので、ここに1番いい施設はなにか議論しながら進めているので、具体的になったら議会に報告してまいりたい。

駐車場からの連結は、もともと、前の駐車場の再建なので考えておりません。一度降りていただいて、マンションや事業棟に行っていただく設計になっております。

阿部（か）議員

駐車場と建物が分かれているのは非常に致命的である。今の構造からいくと、例えば、所有者が別であっても、やはり駐車場から各階に入っていく、あるいはエレベーターで必要な所に行けるという状況を作らないと勝手が悪い。どういう方が入居しても駐車場との連絡関係は非常に大事なまちづくりになるかと思うので、ぜひ配慮してほしい。

資料13ページのシミュレーションにバス乗り入れのスペースがあるが、どういう考えでいるのか、組合に伺いたい。

鈴木理事長

大型観光バスという考えですか。

阿部（か）議員

循環バス。

鈴木理事長

循環バスは、今までの停留所から乗っていただく。

阿部（か）議員

大型観光バスが駐車できる場所は含めておりますか。

鈴木理事長

大型観光バスについては、特別駐車場を設けていない。ただし観光客を誘致するにあたり、駐車場のことに関しては今後検討していかなければならないと組合では考えている。

阿部（か）議員

当局にお尋ねいたしたい。昨年大型バスで塩竈にお客様をお連れして、市場やおせんべい屋さんの工場等を回ったがなかなか駐車場がなく、それでも配慮していただいて本町のくるくる広場に駐車させていただいた。駐車スペースがこれから重要になってくると思うが、

その辺はまだまだ進んでいないと思う。

市が常に観光を考えているなら、バスの駐車場をどのように考えているのか。

荒井復興推進局長

これからの観光を考えた時には、大型バスの駐車場は必要との認識はある。今、市で保有している財産も上手に活用できないかと、考え方を整理していきたいと思う。2番地区一部地権者の方が残っている土地もあるので、こういった土地の活用とか、より具体的な中身を組合さんといろいろ整理していきたいと考えている。

阿部（か）議員

こういった開発に必要なのは周辺整備だと考えている。事業所はやはり仙台圏の事業所も誘致できるような働きかけを私たちも考えていかなければならないと思っている。みんなで知恵を出し合って支え合って成功できるように願っている。

伊勢議員

3月の実施計画に間に合うと前段聞いた。実施設計が伴えば、今後解体、除却、さまざまな建物がつくられていく。現在営業されている方々は、工事中はどこで営業されるのか。支援が必要と思うがまず市の考えをききたい。

荒井復興推進局長

今の話のほとんどは組合事業に取り込まれている。今回の44億円の事業費の中には、補償費や営業補償とか、そういう事業所さんのご要望にお応えしている。現在営業の事業所さんは、別の場所で営業していただき、完成後は新たな場所でご活躍いただくというような整理をしている。ただ、個々の事業者さんのご都合もあるので、そういったところは個々にご相談させていただく。

伊勢議員

今日の全員協議会と一般会議で議会は共通の認識を持つことができた。しかし、市民は再開発の大枠だけで、内容は知らない。再開発を進める上で市民の理解と合意が必要と思う。組合さんの方で市民への説明は考えているか。

鈴木理事長

現時点では、海岸通周辺地区として説明会を行う予定である。また日にちは未定だが、河北新報にもそのような内容を載せる予定である。

菊地議員

当再開発にやむを得ず参画できなかった方々もいるが、そういった地権者の土地の単価の基本的な考え方について伺いたい。

白幡副理事長

少しでも多くの地権者に同意をいただくため、組合員は日々努力して取り組んでいるが、それぞれの地権者の事情もあることから、計算通りに物事が進む訳ではないこともご理解いただきたい。

互いに共存・共栄するために、今現在の生活のパターンまで考慮し、理解を得ようとして取り組んでいるが、「先代から受け継いできた土地だから何とか残したい」と考える地権者など、それぞれの地権者にそれぞれの事情や思いがあることから、なかなか理解いただけない部分があり、我々も無理やり賛同を得るようなやり方はできない。

様々な思いがある中で、物事を一律にして考えなければいけないのが、この再開発だが、そういった点が、地権者の理解を得られない部分である。

菊地議員

地権者は大変な思いで携わっているのは理解する。市当局は、やむを得ず参画できなかった地権者に対してどのような考え方でいるのか伺いたい。

荒井震災復興推進局長

組合の方には、地権者の方々にご理解いただけるよう、個別に時間をとって面会するなど、懸命に取り組んでいただいている。

市としても権利者の皆様のご同意なくしてこの事業は進まないと考える。

組合の皆様が個別に調整いただくというのが本来の組合施行の趣旨であるが、市としても地権者に直接お会いし、ご理解いただけるよう努めている。

組合員の方が、各地権者を訪れる際も、市職員が同行し協力させていただいている。

菊地議員

頑張ってください。われわれ議員もこの事業が成功するよう見守っている。

テナント料関係で、坪単価は7,000円程度と聞いたが、間違いはないか。また、店舗関係の坪数はどの程度か確認したい。

タカハ都市科学研究所古川開発本部長

募集賃料として確定したものではないが、今ある本塩釜駅周辺の市場相場の調査並びに不動産鑑定事務所の意見を参考にしたところ、場所によって幅はあるが、7,000円強から9,000円程度という結果になっており、これを基に今後調整しながら決定していく。

2番地の保留床についても現在調整中である。

菊地議員

場所等によって単価が変わることについては理解した。

入居しやすく、またその地で商売が成り立つような価格設定となるよう配慮されたい。

ところで、保留床の価格はかなりの低い額になると推測するが、市からの支援等によるものと理解していいか。

タカハ都市科学研究所古川開発本部長

市が配布した資料には保留床の単価が二十数万円とあるが、全体の平均値で割り戻した数値となっている。ご指摘のとおり、店舗として考えると比較的安価に感じるが、保留床の面積の多くが駐車場のものとなっており、まだ決定していないが、駐車場の平均単価は比較的低くなっており、また面積も大きいことから、平均すると全体が安くなっている。

店舗については、確定ではないが、専有面積で割り返すと、坪当たり100万円前後となる。現在どの程度の価格が適正なのか慎重に検討・調整を行っている。

西村議員

これからまちづくりを行っていく際に、商圈、交通量や観光客数等を踏まえ、流入人口はどの程度であると分析されているか伺いたい。

鈴木理事長

テナントの区割り等についても決定しておらず、現時点で具体的な数字は出していないが、今後算出していく。

我々は塩竈市民や仙台商圏の方々をはじめ、全国の方々、さらには中国をはじめとした海外の方々にも来ていただきたいと考えており、今後一層の分析が必要と考える。

西村議員

5年先、10年先の事業計画を立てて、その目標数値に向けて何をすべきかよく検討することがよい事業へとつながると考えるので、その点に留意されて取り組まれない。

白幡副理事長

観光客の誘致には、海岸通という「点」で考えず、塩竈全体としての「面」で考える必要があると考える。この事業における数値を出すだけでなく、広域的な市全体としての視点を持って取り組んでいきたいと考える。

もう一点、菊地議員の質問について、当初から当計画は全地権者からの同意を得るという目標があり、そこに向け塩竈市長をはじめとした市の職員による協力のもと、各地権者に対してアプローチを行ってきた。そういったことを踏まえて、現在の区割りとなったという経緯があることもご理解いただきたい。

地権者の方々にはそれぞれのポリシーや考えを持っており、どうしても同意をいただけない事情がある。我々としてはそういった考えを無視してまで、この事業に参画させることはできない。そういった経緯があって、現在の区割りとなっていることをご理解いただきたい。

阿部（眞）議員

大雨の際に排水障害がおこる地域ということで、地権者の方は大変心配されていることだと思うので、その点をしっかり整備し、そこで活動する方や観光客が安心できるよう取り組んでいただきたい。

ところで、先ほどの話の中で、郵便局の誘致という話があったが、新たに店舗をつくるという考えでいいのか伺いたい。

鈴木理事長

今ある支店の移転という方向で考えている。

阿部（眞）議員

新たな支店をつくるということは、郵便局の数自体限りがあり、また新たな支店長を配置しなければならぬ人事の問題もあることから、郵便局の新設というのは大変難しいと聞いている。ぜひ移転による誘致を進めていただきたい。また、何か協力できることがあれば、協力したい。

2番地の「食」に係る店舗について、何店舗程度となるのか。

白幡副理事長

2番地区に関してはその建物のほとんどが食べ物に関連したお店となる予定である。店舗数については今後、区割り等の詳細を煮詰めていくところであるため未定である。

阿部（眞）議員

先ほど「点」と「面」の話があったが、この海岸通地区は塩竈の「点」の部分を「面」にする大きな存在であると期待している。協力できることがあれば我々議員も一市民としてお手伝いさせていただきたい。

矢部副理事長

この事業を進めるに当たり、今後、様々な壁が出てくると推測するが、我々組合員と塩竈市、市議会、商工会議所、市民の皆様の「オール塩竈」でまちづくりを進めていくことは今後、大きなロールモデルとなりうるものと考えている。

この事業の成功のために、これからも産・官・民・学が協力して取り組んで参りたいと考える。何かあれば、組合事務所にお立ち寄りいただき、率直なご意見等をお聞かせ願いたい。

志賀議員

この事業を成功させるため、議会が責任もってこの事業に賛成するためには十分な情報が必要であることから、我々議会が冷静に判断できるような詳細資料を提出いただきたい。

鈴木理事長

今回このような時間を頂戴し、大変感謝する。今後もごつくばらんに意見交換を行いたい。お気軽に組合事務所いらしていただき、ご指導等を頂戴できたらと考える。