

この結果をアルネ床に置き換えますと、権利変換の面積が7,026㎡、未同意者(十六名分)1,664㎡、増床として処分されたのが1,210㎡、合計で9,910㎡になり、アルネの商業床の概ね1/3が権利者関係ということになります。

また、補償費八十九億二千四百万円のうち、転出した権利者等が受け取った補償費等が約五十四億円、一部転出した権利者が受け取った補償費総額は二十二億円です。また、権利変換された額は三十五億二千七百万円になります。

補償費は、一人当たり平均三千四百万円で、最高額は林氏が社長であった旧(株)大黒屋の五億二千万円、最低は七十二万円でした。

また、その他補償費として支払われている件数が百六十八件で、総額は四十五億円、これがいわゆる通損補償と呼ばれる補償費で、その中に、その他の「その他補償費」として、権利者三十三人に対して、最高一億三千六百万円、最低三十七万七千円の、総額四億三千万円を、全く根拠も名目も不明な上積み補償として支払っています。

その他の「その他補償費」名目によって、補償費の上積みによる利得を得ている権利者の中には、中央街区組合の役員や事業を精力的に進めてきた一部の地権者がいることを厳しく指摘しておきます。補償基準に定めのない未同意者に対する開発区域外の物件の購入や、津山商業開発(株)への差損分、いわゆる損失金処理された損金が約二十九億円に及び、これらほとんどが補償費名目で、権利者や関係者へ支払われています。

(総事業費)

全体事業費についても下の資料3のよう
に約三百六億円に増大しています。

内容は、収入の部に賦課金約十七億円、支出の部に追加補償費による費用等を損失金約二十八億円として新しく計上し、補償費を約七十四億円から約九十二億円に増額する等の修正を行っています。

津山市中央街区市街地再開発事業 総事業費

資料3

※()内の数字は事業変更前の事業費
(単位:百万円)

収入金	補助金	(7,524)	支出金	調査設計計画費	(1,075)
		7,094		土地整備費	1,089
	公共施設管理者負担金	(1,004)			(221)
		1,324		補償費	225
	地域活性化再開発緊急促進事業補助金	(402)			(7,476)
		139		工事費	9,204
	保留床処分金	(17,767)			(15,395)
		19,952		事務費	13,477
	雑収入	(0)			(1,230)
		402		借入金利子	2,209
	その他	(0)			(1,300)
	0	損失金	1,549		
分担金・賦課金	(0)		(0)		
	1,705	合計	2,863		
合計	(26,697)		(26,697)		
	30,616		30,616		

(組合役員、権利者の主張)

また、こうした事態に至った経緯及び責任論については、特別委員会において、これまで行ってきた参考人からの意見聴取の中で、組合役員の池氏、柴田氏、上原氏、戸田氏、杉元氏らは、デベロッパやコンサルタントの責任を異口同音に主張しています。コンサルタントのミスリードが本市の再開発事業を破綻させたというのが、彼らの言い分です。また、