

## 五、事業立上げ時点の未同意者に対する補償等が自己破綻の重大な要因

十六人の再開発事業への未同意者のうち十三人が、「出口グループ」と呼ばれました。未同意者グループに賛成に回ってもらうため、立ち退きなどに必要な経費であったとはいえ、財源の見通しもなままに、対策費として約二十六億円を使っています。これが、いわゆる「西川文書」の資金不足金約二十六億円です。

残りの三人については、一部の補償費内容と権利変換額に同意しないという権利者で、アルネの床の権利の買収と代替地に係る経費などの負担によって、約三億円が使われており、旧(株)大黒屋などに代表されるような代替地の代替地取得などに約七億円を要したことから、結局、総額で三十六億円に及ぶ計画外の多額な費用が、未同意者対策のために必要になったと言えます。この約三十六億円が最後まで調整できなかったため、本市の再開発事業は、実質的な破綻となったものと断言できると思います。

このような「あの手この手」を駆使して、定款に定めのない用途に資金を使つてまで「再開発事業の未同意者」を説得して事業を推進してきた取引のやり方に見られるような処理が、平成六年の秋頃から平成八年にわたって随時行われていることが分かっています。

特別委員会において、中央街区組合役員やデベロッパ、コンサルタント、行政の担当者等を参考人として招致し、再三にわたり事実関係の調査を行ってまいりましたが、最終的に誰が提案し、誰が決めたのか、不透明のままです。しかし、こうした取引に関わった多くの当事者は、本来厳しく措置されるべきであったと指摘しておきます。

### (101区画床づくり)

そして、当時、未同意者十六人から、中央街区組合が定款に反して買収した権利変換計画の権利によって権利変換された床が、アルネ一階の一〇一区画と呼ばれる床で、約五百坪であり、常識で考えれば、五百坪の財産権を買収するのに約三十六億円を要しており、一坪七百二十

万円となります。このような買収は無謀であることは、再開発事業の専門知識が全くなくても、誰でも分かるはずです。

この一〇一区画床は、将来的に津山街づくり(株)へ約二十六億円以上で取得させる狙いでありましたが、結局、県の是正命令により、時価約四億円で津山街づくり(株)へ譲渡されております。そして、熊谷組との当時の合意に基づいて、この一〇一区画床を含めた、権利者の建物部分を津山街づくり(株)が取得するために、リノベーション補助金約十五億円の公的支援が行われたものです。

### (特別委員会の見解)

これらの調査活動から振り返って見ると、中央街区事業はスタート時点の「再開発事業に同意しない権利者」への対策費約三十六億円で、既に事業収支のバランスが大きく崩れていたことになり、組合幹部、デベロッパ、コンサルタントは当然のことですが、行政側も今日の事態が当時から分かっていたはずであると厳しく指摘しておきます。

私たち特別委員会及び市議会は、この