

再開発事業に関する調査特別委員会

平成十五年十二月定例会で「不正流用」と「アルネ再建策」を検討するため「再開発事業に関する調査特別委員会」が設置され、三月議会までに、計十三回にわたり委員会及び勉強会を開催し、「津山市中央区市街地再開発組合」（以下「中央街区組合」と称する）など五つのグループの人たち延べ四十名や弁護士・会計士の話も聞きました。話を聞けば聞くほど、新しい課題が提起され、横広がりになってきており、全容の解明にはかなりの時間が必要です。

その中で、再開発事業の仕組み、補償費のあり方や資金不足になった原因など、幾つか課題が判明し、三月議会で中間報告をしましたのでその概要をお届けします。



【委員会委員】

委員長 末永弘之 副委員長 小栗興治
 委員 勝山 修、木下健二、高橋 誠、武本淑男
 仁木豊司、森下寛明、吉田耕造、米井知博

再開発事業とはどんな内容か

再開発事業の基本は、「中心市街地活性化による都市機能の向上・良好な都市環境と活力ある社会経済活動が営める場所の確保」など津山市だけではなく、周辺町村も含めた『顔』となり、地域経済・社会・文化の拠点としての役割を果たすことであり、再開発組合が施行主で、県知事が許認可権を持ち、津山市は指導、支援していくという立場で始められています。

ここに至りて三十億円の資金流用を含め、七十億円の工事代未払い問題などが表面化し、津山市の再開発における資金のあり方が問われるようになり、調査を始めたところです。

再開発事業の仕組みと権利者との関係

権利者の土地は底地権として保有して賃料をもらい、店舗は地上権とセットで新しい建物の床として賃料をもらい、住まいは移転補償費をもらって再開発地域外に新しく家をつくるというケースもあります。

これから詳細な調査が必要ですが、アルネの場合は、補償費の上乗せがあることも判明しており、百の価値観が膨らんでいるのではないかとこの疑問が生じています。

これらの行為を、国、県、市の補助金と保留

床を作り、例えば津山市へ「音楽ホール」で販売し、総事業費に必要な資金を作り出し、個人負担はゼロというシステムです。

これらは、農地の圃場整備事業のように、工事代に個人負担金を必要とし、農地が減歩される方式とは完全に違ってきます。

津山の再開発も、いわゆる土地投機対象として、マンションや地区外物件が無計画に購入されておき、工事代未払いが生じた原因の一つになっていきます。これらの行為は「再開発により儲けを企てたが、儲けそこなった」と言うべきが本質ではないでしょうか。

本来、権利者は、アルネの中で自分の店を持ち、その周辺に居住し、アルネや中心商店街で買い物をし、権利者自身がビルと店の管理を行うべきです。しかし、この基本が計画の段階から崩れていたと思われまます。

多くの方々と懇談をしましたが、残念なことは、三つの再開発組合役員の皆さんが、自らが責任を持って推進すべき事業なのに、「自分達は公共事業に協力した被害者」という間違った認識を持っておられることです。その結果、資金不足が生じ、資金流用という違法なことをしながら、その責任を全く感じていない状況であることがわかりました。

さらに、権利者の中には、ここまで泥沼化していたことを全く知らず、真面目に再開発事業に協力してきただけの権利者もおられ、多様な立場の権利者がおられることも判明いたしました。