

再開発事業の在り方の問題点

(受益者負担は無しで新店舗確保)

都市再開発法は、権利者の従前資産をビルの床に変換する他、国、県、市の補助金と保留床処分金で必要費をまかなうことになっています。「手出し」という意味では、一円の負担金も無く、出来上がったビルの中に、組合員は、従前の資産の価値と同じ額の新しい資産が手に入るということです。そして、権利を手放す人は「必要額」を補償費として受け取り地域外に転出してしまうという仕組みです。そのために、権利者は、事業推進を組合幹部や行政、ゼネコンやコンサルタントに任せきりという実態です。

(県が許認可権をもち津山市は側面支援のみというが、補助金交付の責任)

行政の側では、再開発事業のしくみは、県が許認可権、指導権限をもち、津山市は「側面的援助をする」といわれていますが、私達は、許認可権としてではなく、補助金を執行している立場の責任論を追及していますが「許認可権への責任転嫁」の答弁しかしません。この点では、「津

山市が多額の補助金を執行している」という立場からみても、重大な指導責任があると指摘をしておきます。

(資金不足の判明した時期は平成九年夏頃からですが、改善の指導は無し)



その典型が、「資金不足」が内部で問題になっていった時期、平成九年十一月十日、津山市から、中央街区組合に対して「事業の進捗や予算執行の状況説明」、

平成十年十二月十六日には、「補助金及び負担金の使途について」などの公文書を出して「それなりの対策が講じられている」にもかかわらず、「資金使途の改善」を求めた市長の側も、受け取った組合の側も「このような通達があった」ということすら忘れてしまっているというお粗末な事態が明らかになってきました。

「西川文書」の持つ意味合いと問題点について

(資金不足は保留床を高く売ればよい)

いわゆる、平成九年七月七日付けの「西川文書」にかかわる幾つかの問題を関係者に証言をもとめ、委員会独自に「追加補償費」などの調査研究を行いました。

その結果、判明したのは、組合の側も、行政も「補償費の支払いが二十六億円予定以上にかかった」という事実を承知し、その対策については、デベヤコンサルの指導もあり、「保留床を高く処分すればよい」という、極めて安易な考えで深く対策を考えていなかった事態が判明しました。

(融資をうけるための条件づくり)

「西川文書」がなぜ作られたかという点では、組合発足当時は、無利子融資を旧「中小企業事業団」から受ける予定にしていたが、それが駄目になり、日本開発銀行(現在、日本政策投資銀行)から「三十数億円の融資」を受ける必要