

年六月に組織され、津山市街地再開発全体準備組合（以下、「全体準備会」と称す）、津山市南新座地区市街地再開発組合（以下、「南新座組合」）及び第三街区組合そして中央街区組合の「影の部分」を代行しているのではないかとこの疑惑があります。

中央街区組合から十四億円の「不正借受」をし、ポンテリカ関係資金約九億五千万円などが資金源となり経営され、「権利放棄をして再開発地区外に転出する権利者の代替地の斡旋」「南新座地区組合や第三街区組合の保留床の買取や斡旋」などを行うことであり、負債合計は約二十五億円で資金の流れの仔細は不明のまま、平成十四年四月に破産させてしまい、今、管財人（弁護士）の管理会社となっています。

アルネ・津山ビル内の、権利者が持つ「権利変換額」に対して「六・四％の賃料を支払う」という約束で事業がスタートし、旧日本開発銀行からの強力な指導の中、三・二％に抑えるという措置が取られました。

権利者は、当然「約束が違う」ということで、「街づくり会社（株）」や津山市に対して「約束の六・四％を出すべき」との交渉を強めていきました。結果、街づくり会社が「三・

二％」を、津山商業開発（株）が財源の見通しも無いままに「三・二％」を上乗せ措置することとし、権利者への「約束」を果たしていません。「三・二％賃料は年に約一億円」です。これが平成十一年から平成十三年まで続いて支払われています。

このことについて特筆しておかなくてはならないのは、当時、津山商業開発（株）社長の林泰史さんらは、旧日本開発銀行に対して「了解する」との誓約書を提出しておりますが、一方では、権利者みんなの先頭に立って「あくまで六・四％の賃料を出せ」と要求をし続けてきたという不思議な現象が明らかとなっています。

この「賃料」をめぐるのは、多額の資金の運用に関して、商業開発（株）と権利者、商業開発（株）と街づくり会社との契約が存在しないことが私たち特別委員会の調査の結果、判明しています。「契約が締結されない」ままに、大切なことが進められ、多額の資金が動いているということも、未払い金の原因の一つではではないかと考えさせられる理解がたい不思議な現象もあります。

ここに「資金流用」の原因の一つがあるわけです。市民の目線で考えて見ますと、「自

分たちの店を作るのに、店の内装費は自己負担しているとはいえ、建物に対しては一円の負担金も出さないうで入居し、営業利益を上げ、その上に、床と土地の賃料までが入る」という「二重の甘い汁」の依存を否定できません。この「二重の甘い汁」に乗じて、再開発事業が推進されたという大いなる疑問と不思議さが浮かび上がってきています。この点では、更なる調査・研究が必要だと思います。

権利者の区分と現状

再開発事業の権利者を大別しますと

- ① 権利をアルネに残した人
- ② 一部の権利をアルネ内に残し、一部を補償費として受け取った人。
- ③ 全ての権利を組合に売り、地区外に移転、転出した人の三つに分けられます。

再開発事業が計画された昭和五十年代後半から六十年代前半の段階では「再開発事業に賛成の権利者」と「再開発に反対の権利者」にも大別できます。

