

補償費支払い、 その他補償費の必要性

アルネビルに権利を残した権利者は「権利変換」として床と底地を「補償費充当分」として受け取り、地域外に移転・転出した人たちは、「補償費」として現金を受け取っています。「補償費」は国の基準により総合鑑定所の専門官により試算されています。

補償費のあり方について、地域外に転出した権利者に、一部の権利者に対して、法で定められた補償費以外の「その他補償費」なる支払いがあることも判明しました。

また、「移転地を確保する」ためにも、多額の補償費を使っています。

これらのことが原因で、平成六年七月の「西川文書」の「二十六億円の不足金が生じる」という事態を生んだといえます。

アルネ内に権利を残した人たちで、県の是正命令に従った人たちは、今、アルネ津山ビル内の権利は、「全て失う」という結果を生んでいます。まず、公金のリノベーション補助金十五億円で、「アルネ・津山ビル内の床の権利」を街づくり会社に買ってもらい、床を手放しました。そして、そのお金は、熊谷

組への「工事代未払い」に充てられることになりません。

さらに、アルネ再建第三次案で「底地権等」を全体では五億円で手放し、この資金は賛成した人、個々に支払われています。県の「是正命令に反対した人」は、競売によって、組合に押収されています。

こうした事態は、何のための再開発か、という疑問が強くなりますが、津山商業開発（株）も街づくり会社も、権利者自らの組合員が組織した「中央街区組合」がすべての根源であり、責任は自らにもある、といわなくてはなりません。

熊谷組の責任と組合の解散

再開発事業のデベロッパーの役割を果たし、（株）熊谷組には、平成十三年五月の「県是正命令」当時は、六十二億九千四百万円の工事代未払いとなっていました。その後、権利者が床を売却した代金を取得したり、貸付金の回収をしたり、保留床を押さえたり、津山商業開発（株）が持っていた「地区外土地」などの資産を取得したりで、現在の負債は、約十五億円となっています。そして、「特定調停」に

かけられ最終的な「解決」へ向けて中央街区組合との話し合いが行われています。

この「特別調停」との関係で、中央街区組合の「解散」が当然行われます。アルネ再建第三次案の「財源」に充てられる「県支援金二十億円の行方」について、整理していく必要があります。

中間報告の終わりにあたって

「中央街区組合の解散・清算」までに、市民が納得できる「はじめ」が必要であり、今後市長との懇談も含めて、組合の解散の整理には何が必要かなどを調査し、行政責任のあり方を含めて、今後、津山の再開発事業の特徴、コンサルとゼネコン、組合の役割など市民に分かるようにまとめながら、アルネ再建第三次案のこれからの成り行き、「不正流用の資金の流れ」に関係して、津山商業開発（株）への貸付金と資金の流れ、権利者へ支払われた「補償費の公開」の問題、「アルネ・津山ビル内の権利に対する賃料の支払い」の経過、実態などについても、調査し、最終報告を来年の三月議会で行う予定です、と申し上げて中間報告を終わります。