

平成25年度 第2回掛川市行財政改革審議会議事録

日 時	平成25年4月24日（水）午後7時00分～午後8時50分
場 所	掛川市徳育保健センター 徳育ホール
出席者	伊藤鋭一会長、山内秀彦副会長、荒木直二委員、馨 敏郎委員、鈴木純一郎委員、高橋祐二委員、西村康正委員
掛川市	中山企画政策部長、鈴木企画調整課長、榛葉都市政策課長、溝口中活室長、中活室石川主任、大井企画調整課主幹、都築行革推進係長、稲垣
傍聴者	16人（市職員15人、その他1人）

（審議会内容）

1 開 会

企画調整課長

本日は、平成25年度第2回目の掛川市行財政改革審議会となります。ただ今から開催をいたします。よろしくお願いいたします。始めに伊藤会長よりご挨拶をお願いします。

2 挨拶

伊藤会長

みなさんこんばんは、もうすぐ5月というのに、非常に肌寒い日が続いております。また天候も悪いということでございます。お忙しい中、またお足元の悪い中、お集まりをいただきましてありがとうございます。

今日は、東街区の再開発事業について、もう一点は上半期にどのようなテーマでやっていくかというところを審議をしていくということでございます。予定とすると2時間ぐらいを考えておりますのでよろしくお願いいたします。座らせていただきます。

まず、再開発事業に関してですが、事務局より配付資料について説明してもらいましょうか。

企画調整課長

ありがとうございます。その前にうちの部長のほうから挨拶をさせていただきます。

中山部長挨拶

私、自己紹介がてら少しお話をさせていただきます。今年の4月に人事異動がございました。私は3月末までは生涯学習協働推進課の課長を務めておりました。4月の異動により、こちらの企画政策部に配属されまして、これから行

革審に関わらせていただきますので、よろしくお願ひします。

さて市のほうは先日選挙がございまして、市長選挙と市議会議員選挙がございまして、松井市長が第2期目続投ということになりました。実は4月24日、今日から松井市政の第2期目がスタートということになります。引き続きこの行革につきましても松井市政の中で続行されるということになりました。よろしくお願ひいたします。それから、議員さんにおきましても実は24名中11名の議員さんが入れ替わりとなりまして、ほぼ半数が変わりました。新しい若い方が当選されて、平均年齢が6歳くらい若返りました。平均では60歳くらいとなります。ということで、また新たなメンバーになりまして、新しい目で若い方の目を見ていただいて、新しい市政を円滑に運営して参りたいなと思ひます。

さて、行革におきましては、市が17億円を削減ということで、これは28年度までに固定経費の削減という大目標がございまして、そのような中で、昨年末に行革審からの提言をいただきまして、新たな取り組みとして、この大目標に沿って市の方は行革を進めていきたいと思ひます。引き続き行革審の皆様方にはよろしくお願ひしたいと思ひます。

企画調整課長

ありがとうございます。それでは資料の確認と説明をさせていただきます。

事務局

それでは、事務局の方から本日お手元にお配りした資料の方を確認させていただきます。まず、本日審議会の次第が1枚。それから、右上に行革審資料①と書いてございます「駅前東街区再開発事業計画に対する委員意見集約」という2枚組みが1部。それから、資料番号はございませんがA4横版の「第1期行革審が指摘した課題」という表になってるものが1枚。それから、資料No.1と書いてございますが、これは前回の行革審におきまして、再開発準備組合の方から資料提供があったものでして、まったく同じものでございますが、「掛川駅前東街区再開発事業について」というA4縦のものが1枚。それから、資料No.2と書いてございますが、A3版の大きなもの3枚組のものです。それから、「掛川駅前東街区再開発事業計画概要版」というものです。それから、資料No.4ですが、地図となっております、中心市街地将来構想という図面が1枚、A3版のものです。それから、資料No.6となっておりますが、A4版横の「全体スケジュール」と書いてあるものが1枚。それから、後半のテーマになりますが、行革審資料②と書いてございますが、「平成25年度上半期検討事項の進め方等について」という資料、以上次第を含めまして8種類の資料を配布させていただきましたので、もしお手元にない方がいらっしゃいましたら、また配布いたしますので、お知らせください。以上、よろしくお願ひします。

企画調整課長

よろしいでしょうか。それでは、内容に移らせていただきます。ここからは会長の進行でよろしくお願いいたします。

3 協議事項

伊藤会長

それでは、東街区についてスタートしたいと思います。

①という資料で、これに対する委員の皆さんの意見の集約というのがございますが、これは、議論に先立ちましてアンケート形式で意見を聴取させていただいた次第です。

4月2日に、審議会で第1期の審議会の検討の経緯とかポイントを確認しまして、提出された計画について市側から説明を受けた訳ですが、何と云っても非常にスキームが複雑で重要な問題だという中で委員の皆さんには、その場というわけにはいきませんでしたから、今日を設定しましてその間にいろいろ内容を掴んでいただいた上で、アンケートに応じていただいたわけでございます。

固有名詞は出してございませぬけれども、お手元の資料は、皆さんの意見の集約でございます。これを見て私もこういうこともあるんだとか、気付いた点もございませぬ。皆さんにおかれても、アンケートを出した時点とこの資料を見た時点とで、また考え方が違うようなこともあるかもしれません。今日はざっくりばらんに議論をして、予定では5月の末に意見書という形で、提出させていただきたいと考えております。

それでは、早速この意見の集約書ですが、アやイなどと分けてあります。これは、こちらの方で意見をこんなふうに分けをしてみました。どのように議論していこうかと考えましたが、まずポイントとしますと、第1期の審議会から課題として指摘されている、「安心安全な計画と判断できるかどうか」という点と、やはり、補助金の有効性、正当性、公益性といえますか、要するに、「市民の理解と全体への波及効果があるかどうか」。この辺りがポイントかと考えておりますので、この2つの観点から進めて参りたいと思います。

そして最後に、この計画に関して意見とか要望があればまたそこで聞かせてもらいたい、検討していきたいということです。それでは、安心安全な計画といえるかどうか、まず、この観点で検討したいと思います。

この意見集約の資料を見ていただきますと、例えば1ページのイの1、ここには、総事業費削減がされたこと。商業床、駐車場、保留床の取得はそれぞれ別事業者になったこと。それから、完成後の運営の中で一番不安定な要素である商業床の面積が小さくなったということが、後々のリスク軽減に資するものとなった。こういうような見方です。

それから、一方、3ページのオの1を見ていただきますと、安心安全な計画と判断する基準が不明確であって、事業計画を縮小したことで安心安全とは言

えない。こんなような見方もあるわけでございます。まずこの出てきた計画が安心安全かどうかという観点で皆さんのご意見を伺いたいと思います。よろしくをお願いします。どなたからでも結構です。遠慮なくどうぞ。

高橋委員

それでは、高橋です。よろしくをお願いします。私も前回、それから今回の件については、なかなか最初から内容が掴みにくくて、皆さんにも色々聞きたいと思っているのですけれども。まず、経営する観点から言えば、固定費の確保としてマンションや駐車場を設けて、定住化を図り、経営のリスクを分散した。これが安心安全な計画と言えるかなと感じます。経営の方からすれば、多分それはそうでしょう。ですが、一方では活性化とか賑わい、高齢者が入居できるようなマンションとか、あと福祉・介護そういった医療のゾーンなどをあそこへ設けるならば、ある程度は市民も理解するのではないかと思います。

最終的に私思ったのが、やはり地権者の方があそこを何とかしようということで、マンションを建てることにしたのではないかなという感じがします。

もう一つ引っ掛かる問題としては、賑わいとか活性化とか、その点もどうも引っ掛かってしまいます。以上です。

伊藤会長

他にないですか。はい、どうぞ。

鈴木委員

安心安全な事業にというその課題を提言した、第1期審議会で提言されたんですけど、その中にいたのが実はこの中で私一人なんです。ちょっとその経緯をお話したいと思うんです。

最初に市の方から出てきた計画は、もっと大掛りなものだったんです。市の公共床も入るし、もっと面積も広がったし、いわば意欲的なものだったんです。その背景にあるのは、市街地が衰退しているということで、そこには3つの指標がありました。1つは人口。もう1つが店舗数です。もう1つが定点観測した時の歩いている人の数です。それが、昭和53年頃と比べて3分の1に減っているんです。非常に大きな衰退があって、それを何とかしなければならないというテーマがあって、それは要するに中心市街地の活性化という名前になるわけですが、それがあってそれで事業を起こす、補助金を貰って事業を起こそうということで、いわばそういう目標に対して意欲的なものであったんです。ところが、その時には、具体的な内容がまだ全然出てないわけです。それで、バローが撤退し、パシオスが撤退するということが決まった直後のことだけど、計画ができていない。

もうひとつは、沼津や磐田や浜松も同じように補助金でやった事業を視察して回りました。そうすると、その施設のほとんどが成功してないわけです。そ

うという問題があって、意欲的にやるのは良いけれども、こういう失敗例が多くて成功例が少ないという状態なので、安心安全な事業にしてくださいというのがこれまでの経緯なのです。

ですから、ここには、要するに市街地の活性化をするという目的を達成していく方向の中で、安心安全にしてくださいということであるので、それが抜けてしまったら安心安全の意味がない訳です。もっとはっきり言っちゃうと、何にもやらないのが一番安心安全なんですよ。そういう方向にこの話になってるんでね、だから、安心安全ですかって言われるとそれに直接答えると、安心安全だという話になりますが、でもそれはやらないという方向でいけば一番安心安全だよねという、そういう方向が安心安全じゃあないですかと言わざるを得ないと思いますね。経緯を含めて言うとそんな感じです。

伊藤会長

ありがとうございます。本当に先ほどの判断基準というのがね、安心安全という判断をどういうことからしていくかというのがポイントなんですね。他にいかがですかね。

山内副会長

ずっとこちらの皆さんの意見を拝見して、全くその通りだなあという感じがしました。今の話もそうですが、安心安全というようなところは確かにそういう風にシフトをして、もっというと極めて事業追随型の要するにリスクはかなり抑えた形のディベロッパー主導型の事業であるなど見受けられます。特定業務代行者のリスクをかなり軽減しながら、マンションは適正規模というか、これくらいだったら余裕だろうというくらいのもではあると思いますけれども、本当に掛川の目玉事業でこれかと言われるとちょっと首をかしげるなどというのは、皆さんがアンケートに書いたように、実は私もそういうふうに思うわけです。これだけ散々、皆で議論した中で、落とすところはこれかというのは非常に残念に思います。

他にも連雀にある「みらいふ」もほぼ同じというか、むしろあちらの方が業務床が多いというようなくらいですので、そういうことからいくと、ほぼ住宅型の開発であるというようなことで、定住人口を増やすという目的にはなるのかもしれない。ただ、こういった場所の中でもうひと工夫、特色というのは先ほど、お年寄りが住めるとか、ケア付き住宅とかいろんな部分を少し加味したものとか、何かそういうような駅前が目玉はこういうことをやっているのだというようなものが同じ住宅でもないのかなというのがちょっと残念でした。それはお金を出す側がそういう風に決めたというのであれば、いたしかたない部分がありますけども、ここに書いてありますように、それに、これだけの制度に乗った部分をそれに出していくということについては、残念だなあというようにしか、意見がないというのが正直な感想です。

単純に権利者の立場になったりすると、こうもしない限りは売れ残りや、あるいはテナントとして入らないとか、借金だけ残るといふ、そういった不安があるのを極力抑えるプランであるということとは間違いのないと思います。中心市街地の活性化とか、街中の賑わいを先導する地区となっていますから、先導地区のまず目玉商品としたらちょっといかがなものかというのは、このアンケートにも書いてあるように一般の市民は思うだろうなというふうに私も感じました。

馨委員

馨と言います。もう長く20年ほど、この再開発のことについて3、4回プランが作り直されてきているということで、私の父の代には、父もこの計画を1つ作って、その頃は10数階建ての映画館も入るような大きな物で、その時に作らなくて良かったなという、後の運営が困るようなプランもあったそうです。その内に私の蓮福寺ガレージが計画から抜けまして、今回進んでいるわけですが、私、近隣の者としてこの事業がどんな風に進んでいくのかということ近くでいろんな立場の方に聞かせてもらいました。もう長い経緯できているので、地権者も待ってられない。市が待ってくれ待ってくれと言っているものだから、待ってきたけれども、これで頓挫してしまうのだったら、私たちはもう次は乗らないというようなご意見もありました。それもそうなのかなと思ったのですが、その案を練っていく会合に近隣の人が増えていって話し合いが進んでいくのかと思っていたら、どんどんそちらに関わる人が減っていき、そして安心安全というキーワードをとにかくクリアするために推進するというような形で、事業の内容を知る人がどんどん減っていく中で進められていたというように近づくに感じております。ですから、こちらのアンケートに大部分のところに書いてあるのですけれども、これがそのまま成り立った時に補助金の悪い使い方、やっぱりなというような、ワクワク感のない物としてでき上がってしまうということが、本当に一部の地権者の方のお気持ちです。

今回成り立ってしまうと、非常に大きな問題でないかなと思います。行財政改革ということ、世の中非常に関心を持って見守っている中でですね、補助金の悪い使い方の例というようなことで、現実的なものが目の前に出てくるといふことは、どうして「待った」がかけられないのかなという気がします。これが、ひょっとしてまかり通ってこれが建設されるということになってしまうと、次にジャスコの跡地、西街区というところで、市民の同意が得られるようなランドデザインが描かれないままにマンションを作ろうというようなことで、計画が進んで、同じような手法が取られていくのであれば、それは今回のことが全く繁栄されていないということにもなります。このアンケートにこれだけの納得しない、これは補助金の悪い使い方だという意見が出ているのに、なぜ待ったをかけられないのかを、当局の方に説明していただきたいなと思います。しかも、私は、その経緯の中でですね、市長さん、副市長さん辺りにし

っかりとご意見を述べていただきたいなと思います。私、長く関わってきたものですから、今回のこの形で進んでいくのが、非常に悔しいです。このままじゃあまずいなと思っています。福祉あるいは商店街の住み替わりというキーワードをプランの中で市民の合意を得て、またそういうキーワードが掲げられれば、公的補助金ではなくて、市民ファンドのようなお金の集まり方もあるのではないかということ、この何年かは近くの若手会という人達の中で話し合いをしてきました。しかしながら、するするっと最後、今年に入って形になって進んでいきそうなことに非常に私は不信感を持っています。どうして待たがかけられないのかについての合理的な説明を市長さん、あるいは副市長さんにしていただきたいということを希望します。

伊藤会長

ありがとうございました。要は安心安全とは言えないということになりますね。

山内副会長

すみません、もうひとつだけ。今、馨委員からの意見にもあったように、納得されてないとか、魅力的なものとして感じていない、中心市街地の活性化に資するようなものとは到底思えないというところもやっぱりあっての話だと思います。その割りにということで、言わせていただきます。

これ実は、再開発事業の補助率というものがございまして、計算してみますと37.85%あります。一般的にこういった住宅型のプロジェクトで、法定再開発事業の場合に大体25%前後と言われていると思います。それから見ると、補助率としてはかなり高い。高いのは当然立体駐車場の部分が占めるウエイトが多いというのがありますけれども、これだけ高い補助率のプロジェクトというのはそうめったにないことだと思います。浜松にもいくつかこのような上に住宅が乗ったような再開発事業がありますけれども、ここまで補助率が高いのは、僕は見たことないです。にも関わらずというのがちょっと引かかる点です。それだけ言わせていただきました。

伊藤会長

どうもありがとうございました。数字的にはそういう面で非常に高いということでございます。

荒木委員

私は、もともとこの行革というのに参加させていただいたのも、前回の行革審を見て、東街区の活性化、要するに再開発ができるということで、何かお手伝いや意見が言える機会があったら良いなと思い参加した部分があります。今皆さんがおっしゃったように、これでは何の為にやっているのかという部分が

非常に多いというのが感想ですね。だから、馨さんのおっしゃったように、もう一度見直すという機会があっても良いんじゃないかなと思います。

伊藤会長

ありがとうございました。皆様のご意見はちょっと見直した方がというのが多いような感じがいたします。今の話の中にも次の観点というのはいかに出ておりますけれども、別にダブっても良いですし、ご意見をいただきたいと思っております。

市民の理解と全体への波及効果というのがあるのかというその辺の観点からいきたいと思っております。まず波及効果の点からいきますと、この意見集約表1ページのイー2、「駅構内にある中東遠の良い品を集めた販売施設などとの差別化を図らず、駅前に類似した店舗を作って運営が成り立つのか疑問である。」将来ちょっと不安だよという話になるかと思うのですが、それから、2ページのウー1、「総事業費は削減されているが、市の補助金は不変。弥栄かけがわ株の安心安全は向上したが、そのために事業が縮小、後退してしまった感がある。」したがって、広域からの人を呼び込む能力というのが激減してしまっているのではないかと、波及効果としてその点が心配だということになるかと思っております。それから、ウー3のところ、「1階のフロア部分の革新性が乏しく、客を呼べるものとは考えられず、広く波及効果があるものとは思われない。」こういうようなご意見があります。それから、ウー6のところを見ていただきますと、「商業床がマンション住民の便益施設に止まっており、広く市民には魅力がなく、広域的な集客・消費は期待しにくいと考えられる。」こんな意見があります。この波及効果という点で、ご意見をいただきたいと思っております。

馨委員

こちらに事業所というか商業店舗というようなものができること初めに言われておりましたが、住民だけでなく、事業所ができて働く方がたくさん通ってこられるということでも非常に波及効果が大きいな、原動力になると思うのですが、そこがちょっと欠けているということがあります。ある方が、「分譲のマンションにしてしまうと、数千万円のお金が70回、1回ずつ回転する（分譲マンション70戸の計画）だけで終わるけれども、賃貸のような形式のものにすれば、小金だけでも10万円程度の出入りのためのお金ですね、100回、200回と落ちていく。」というようなことをおっしゃった方がいます。そうしたことも、大きな経済の波及効果になると思っております。そして、賃貸という形を使うことで、将来、30年後40年後にその土地が更地になってもう一度30年後40年後を担う若い人達に街づくりとかそういうことができるということも叶ってくるわけですが、そうしたことを、私は大分ご意見をさせてもらったと思うのですが、どういうわけかそういうことを言い出し

てから、なかなか意見を言う場も与えてもらえなくなってきたというようなことがあります。いずれにしても、たくさんの市民の方が波及効果についても良い考えをお持ちだと思います。多分私の記憶の中で、今回の東街区のことを外部に対して説明するというのは、初めてではないかなと思うものですから、そうしたことを控えてきたものですが、大変大きな関心を集めているものですので、一度、それだけ安心安全なものであるということであれば、広く説明会をしていただきたいと思いますし、それが、どれだけの波及効果を持っているものなのか、市民の方に意見をもらっても良いのではないかなと思います。いよいよ計画を本当に進めるという段階でございますので、地権者が自分の責任でやっているんだということだけでなく、社会的な関心を集めているということと責任を果たしていただきたいなということを思います。ちなみに、この5年くらい関わらせてもらっている中で、中心市街地活性化推進室の職員の皆さんは非常にバランスを取って、他の近隣住民の方の意見も取り込みながら、事務運営にあたってくださいました。私の記憶しているところでは、この半年、1年くらいの中に、その方針が大きく変わっていったように思います。その辺から、情報をもたらえるものも減っていったんですね、計画がどんどん進んでいったと思うのですが、果たしてそれが大きな未来に残る建物を作る時の作り方なんだろうかと。行財政改革の間われている時代に、その進め方が本当に目の前の起こったことに対して非常に私は不信感を持っています。目の前にいらした職員の方は非常に健全なバランスでやってらしたということは、関係ないように聞こえるかもしれませんが、ちょっとコメントを付け加えさせていただきます。

伊藤会長

波及効果という観点から見てどうでしょうか。テナントが入るのは、まだ具体的にどんな企業というか、どんな商売が入るというのもまだはっきりはしてないわけですね？まだ決まってないですね？それは生鮮食料品だとか薬屋さんだとかに限って募集しているというわけではないですね？

中活室石川主任

都市政策課中心市街地活性化推進室の石川と申します。よろしく申し上げます。

先ほどのテナントの件ですけれども、現在、生鮮産品を扱うスーパー系のところから、手が挙がっております。それから口頭ではございますけれども、その他にも3社ほど挙がっております。そのスーパー系のところにつきましては、紙面での出店報告書までが出ております。ちょっとそれ以上は控えさせていただきます。

都築行革推進係長

今回の議論の中で、安心安全な基準という話と補助金のコストパフォーマンスの話が論点で挙げられているわけです。今お話を聞いていると、安心安全とは何かという話とコストパフォーマンスの話が一緒になっているんだけど、これは分けて考えた方が良くと思います。それはなぜかという、もともと市街地再開発のこの事業については、定住人口を増やすだとか、歩行者数を増やすだとか、営業店舗数を増やすだとかという非常に意欲的、先ほど鈴木委員さんがおっしゃったんだけど、非常に意欲的な目標を持って計画を作ったわけです。ところが、その壮大な計画というのは、どこの都市でもこの近隣で、先ほど沼津、磐田、浜松の例が出ましたけれども、これは非常に意欲的なこの再開発を進めようとするあまり、壮大な計画を作ってそこで経営が行き詰ったわけです。今回行革審の議論で出ていたのは、壮大な計画も確かに必要なんだけど、経営が行き詰まって市の補助金が焦げ付いたとか、実際にその後の事務処理で市がまた財政投資をしなくてはならない、そんな危険なものはだめだということだったと思うのです。そういうことからすると、今回の計画というのは、要は、市長の言葉を借りれば、身の丈に合った計画となったわけです。そうする時の判断基準はやっぱり、保留床が確実に売り切れているようなスキームができていくかどうかとか、或いはホルダー会社がその後の経営が安定的に行われているかどうかというこの2つが今回の資料でも出てるわけなんですけれども、この点について、この現計画について、このスキームを持ってすれば見通しができるかどうかの判断を一旦下した上で、その後でコストパフォーマンスの話をしなくて駄目だと思うのです。皆さんの意見を見ていると、安心安全な計画を追及するあまり、そこから見えてくる課題が羅列してるわけです。それは裏を返せば、安心安全な計画だねって認めた上で、いやそれでは特定の団体に厚遇じゃないかとか、或いは魅力のあるテナントが3,000㎡が1,500㎡になっちゃってどうするのかとか、要は安心安全な計画になった上でそういう課題が散見されて、それってどうすれば良いのかという話でないと、これがごっちゃになってしまうと、もともとの判断の基準、或いはここで整理すべき点が少し不明瞭になるのかなと思ったので、すみませんが意見を途中で割り込ませていただきました。

伊藤会長

一番最初に安心安全の判断基準というところが話が出ましたけれども、これは私が思いますのは、安心安全かどうかという判断は、掛川市民にとってというように考えたいですね。掛川市民にとって本当に安心安全な計画かということではないと、地権者にとって安心安全だということだけでは問題だと思うわけです。

そういう意味からして、これは個人的な意見ですけども、私は掛川市民として考えるとですね、やはり、後にも関係してきますけれども、もうちょっと環境整備をした上で、掛川市全体のデザインというか、市全体を考えながら、良

い計画を作ってそれを実現していきたいなというように感じているんですけどね。いずれにしても、波及効果という点で考えますと、これも個人的な考え方を言えば、やはりちょっといかがかなという感じはしますね。やはり人を呼び込めるかというのは非常に重要なポイントだと思うのです。市民にとって本当にいろいろな面でプラスになるようなものかどうか。その辺りが大きなポイントであると考えます。他の方々にもちょっとお聞きしたいんですね。波及効果という点で、また安心安全もからめても結構ですけども。いかがでしょうか。

西村委員

今の都築さんのご指摘は、本当に最もなこと、まず安心安全というところをどのくらいどうやって担保するかは本当に大事な問題です。彼の言葉にちょっとありましたけれども、「特定の団体を厚遇する」という表現がありましたけれども、私から見るとまさしくそういう風に見えちゃうんですね。安心安全にするために、いわゆるそこに関わる団体がきちんと運営経営できるような仕組み作りをするのは非常に良いことなんですけれど、出資する自らが汗を流して、血を流して努力した結果、安心安全になるのか、非常に力の強い影響力のある行政がからんでそこに助け舟を出すのか、これは全くスタンスが違うと思います。もっと平たく言うと、例えば街づくりという第3セクターの市も当然絡んでいる街づくりが、いわゆる駐車場の方を責任運営するというところでそこに持って行って、振り替えていますから、残ったある特定団体は確かにリスクが無くなりますから、非常に楽な、安心な計画になるわけです。果たしてそれが、本当の取り組み方なんでしょうかというところは疑問に思っています。

いわゆる補助金を13億円、国県市で使って、本当に少ない地権者の団体（会社に）丸々全部一緒になって開発を進めていくと。中身をそんなに知って発言しているわけではありませんけれど、いただいた資料から見ると、例えば補償費なんかもですね、丸々全部補償費の中に入っているんですね。休業補償ですとか、或いは工事中の家賃、住み替え場所の補助ですとか。結局、自分達がやるのが何もなく、それで丸々補償されるというのが、みんながやっぱり本当に良いのかねえと考えるとところじゃないでしょうか。やっぱりそういうのをきちんと説明責任が果たせるような具体策を積み重ねれば、それは安心安全となるんでしょうが、私はそういう風に思います。

それから波及効果というところでいくと、まだ具体的なところがどうなるかわからないから、波及効果がどうなるかはさっぱり分かりません。だけど、いわゆる平面でこの資料を拝見すると、商業スペースが非常に小さい。一テナントあたり290坪の小さなお店ですから、今お聞きすると、スーパー系のお店と薬屋さんか何かが候補に挙がっていると言いますが、まさしく一番小さな商業圏、いわゆるドミナントをカバーするだけの店であって、中から外に向けて波及させるとか、外から中に引っ張る部分というエネルギーには全くならな

いですよね。そういった観点とか、先ほどから言っていますけれども、定住人口を中心部の面で増やすということは当然目的ですけど、ある限られた小さな場所に人口を増やすことって、それは別に人口増加にはならないかなと思います。それは、結局波及効果には全くなならない、そう考えます。

山内副会長

こういう事業を進める時に費用便益調査ってあるんです。要するに投資対効果ではないけれども、これに対してどいった効果が見込めるかを調査する。それが係数というような値が出るんです。これっていくつなんですか。

中活室石川主任

1. 44です。

山内副会長

1. 44ですか。

伊藤会長

それはどういう評価になるのですか。

山内副会長

一応はクリアしているというところだと思う。かといって高いかという決めて高い数字ではない。当然住宅比率が高いわけですから、あまり波及効果はないというように判断するのですね。ありがとうございます。

荒木委員

私も要するにこの再開発の目的は何なのという、市街地の活性化ということだろうと思うのですけれども。その目的を失ったところの安心安全を議論してもあまり意味がなくて、これだったら活性化できるねという時に、じゃあ、安心安全かどうか、そこを修正していくという議論であるべきだろうというように思うのです。それを、安心安全を先にやって、じゃあ活性化という議論をしてもあまり意味がないかなと私は思います。だからまず、活性化できるかどうかの議論ありき。その上で、安心安全かどうか検討していくという議論の進め方でないとまずいかなと思います。

伊藤会長

とすると、波及効果というのはどう考えますか。

荒木委員

波及効果というのをどういう見方で見るとかという部分があるかと思うのです

けれど、私なりの波及効果というのは、例えば新幹線を途中下車して降りる人がいますねと、いうぐらいの活性化ができて初めて波及効果があるというような形かなと思います。

或いは東海道線の駅をちょっと降りて寄ってみようかという人が出て、初めて波及効果があるという観点で立つと、そこに人が増えましたねということになり、小さいイベントが若干できますねとなり、そのためにも駐車場が例えば1時間無料ということが実行されるのかどうかははっきりしないといけない。もしこれ、1時間無料がないのだったら、まず波及効果は期待できないと考えていいのかなというように思います。

伊藤会長

他にはいかがでしょうか。

鈴木委員

今度の事業で意味がありそうだなと思うのは、敢えて言えば、マンションで人が増えること。ただ私は掛川というところはですね、東京から近いし、名古屋から近いし、要するに東京や名古屋を離れて住むというところでは非常に良いところだと思うのです。ですからそういう潜在的なニーズというのはあって、そういう地域の持っている経営資源面としてはあると思うのですよね。ですから、それは戦略的に使わなければいけないと思うのですよ。つまり東街区で補助金が出るからやりたい。だからマンションだという話ではなくてね。要するに掛川という地域のそういう潜在的な力をもっと生かすために、東京から名古屋からいろんな人を呼び込んで住んでもらうための、仕掛けをもっとちゃんと作って戦略的にやるというような。それは東街区をどうするかという問題ではなくて、その掛川の全体をどうするかという話の中に位置付けられる話だと思うのです。そうすると、この意見書にもありますけれど、例えば介護とか医療とかがセットになったマンションだとか、社会的な問題点を解決するようなそういう視点を持った戦略性、それが必要だと思うのですよね。そうすると今の計画ではなくて、別の計画になりそうな気がしますけどね。

伊藤会長

そんなようなことで、これも次と関連しますが、問題は市民の理解が得られるかというようなことで考えていきますと、この意見集約書を見て、1ページアー1、「再開発事業本来の趣旨から大きく逸脱している」のではないのかということ。それから、アー2が、「この計画内容は定住人口を増やすのみだと、市街地活性化の先駆け起爆剤という条件は満たされていない」とこういうようなご意見。それから、ウにいきまして、ウー2「市の活性化、にぎわい、セーフティネットの効果等、市民を巻き込んだ協働浮揚策がない」。それからウー5を見ていただきますと、「「わくわく感」がまるでない。活性化のきっかけ

になるという期待感が起きない。市民がこの計画で納得するか疑問である」。こんな厳しいご意見が並んでいるのですけれども、市民の理解が得られるかという観点で、この計画に対してどのように思われるか、ご意見を伺いたいと思います。先ほどの話で全て出ているよということもあるかと思いますが、それも踏まえながらどんな感じをお持ちでしょうか。

馨委員

周囲の皆さんがどう理解をしていくかということについて、どうも計画事業を進めていく中で、始めは意識されていたと思うのですが、それが意識されなくなっている状況だと思います。これを推進したいという地権者とその地主の方達ですが、まさにそういう場を設けられるのかどうか、設けた方が良いと思うのですが、設けるのが一般的だと思いますし、3年ぐらい前まではそうしたことを熱心に担当職員の方も準備もされていたと思うのですが、ぜひそれは望みたいと思います。安心安全な計画であるということが、胸を張って言えるということでここに出されていると思いますので、地権者の方にもそうしたことは理解してもらって前に出ていただきたいなと思います。

そうした点でいくと、市民の方にやっぱりグランドデザインということが足りないという指摘が挙がってくると思うのですが、それをこちらの会合でも出ましたし、またその場で出たものをどう受け答えをされるのか、市長さん、副市長さん、担当職員の方に説明をさせるということではなく、大きなグランドデザインの話ですので、ぜひ今回、説明会そして将来的なビジョンはどのようなかということ話し合う場を持っていただきたい。そうすれば、ちょっとは違うと思うのですが。

伊藤会長

説明会と将来的なビジョンをそういうところで話し合いたいというようなことでございます。他にいかがですか。

山内副会長

委員の皆さんからの「魅力的に感じていない」「賑わい創出に繋がらない」という意見を少し割り引いて考えた場合に、市の補助金の扱いについて、4億5千万円をお約束してあると言いつつ、周辺への波及効果も高く、安心安全ではあるけれども、通常の制度設計に基づくものを満額積み上げているというふうに私は理解しています。

前も言ったかもしれませんが、再開発補助というのは、補助対象となる部分の3分の1が国、地方自治体が3分の1、事業者が3分の1。静岡県の場合では県が少し少なく、見た通り2億2千3百万円、市が4億4千5百万円。要するに通常だったら県と市は、国の6億7千万円の半分ずつなんですね。それで、県が実は何年か前から9分の1しか負担していない。そうすると足らな

いから、要するに足りない分を掛川市が負担する。国は県と市の足した額を補助するというスタンスなので、逆に国がこれだけあるから県と市がこれだけ用意しないといけないというものではない。したがってそうすると、本来掛川市は4億4千7百万円であって、実際に国の半分3億3千5百万円くらいが本来で、県が減らなければ、その負担額で良かったんですよ。県が減ったからその分上乗せした。上乗せして更にさっき言った37.85%という破格の補助率をキープしている。でも、これは非常に魅力的で波及効果もあるというのだったら、それはそれで良いのしょうけれども、これだけ色々な首をかしげるような内容にするだったら、そういった部分を少し差引いてもまだ事業計画が成り立つのではないかなというように私は見ました。ということで、ふと、それだったら本来掛川市が負担すべき部分の補助金だけで良いじゃないかと。県が減った分は、約1億1千何百万円くらいは上乗せしているものですから、少なくともその分は差引いても良いのかと思いました。当然そうなれば、国の分も同じように減るものですから、2億いくらか、補助金としては減るかと思えます。それによって事業計画がどうなるかとか、保留床の価格が上がって、マンションが売れるか売れないかというようなことがあるかと思えますけれども、床価格とか見ていないのでマンションにどれくらい権利変換として行っているか分かりませんが、率だけから見たら、非常に事業者優位なものであると思えます。それを市民に理解できるかということ、ちょっと理解できないのではないかという、私もちょっとその辺をかじった者として感じています。だから、市民に理解を得るといった場合には、もう少し安心安全というようにしていったならば、本来の市の負担ぐらいに戻してもいいじゃないかなと思います。ゼロにするわけではなくてね。さらに、馨委員が言うようにもう少し意見をもらうとか、説明を受けるとか。何らかの形で少し優遇し過ぎているという意見が多いので、そういった形で、手の降ろし所どころという話しになるかもしれないけれども、そうではなくて県と同じ額にすべきだという考え方で別に間違っているとは言いませんけれども。方法としてはそういうようなことで。そういう風にして市の負担も少なくしたからというような、何らかのものが欲しいのかなと思います。

要するに、事業者がかなり安いテナントでも成り立つ、坪5000円で成り立つというのは本来ありえないですよ。安心安全かもしれません。だから、ということは、どこからか色々お金が出ているということからすると、やっぱり補助金が投入され過ぎているのではないかというようにしか見えない。事業者から或いは権利者から見ると、何をというふうに仰るかもしれませんが、行革審の立場から見て、市民に理解してもらうことからすると、やっぱりちょっと手厚過ぎるかなというのが、直感的な感想です。

西村委員

補助金の率はちょっと分かりませんが、先ほどちょっと僕は、どっち

かという反対みたいな意見を申し上げましたけれども、全く裏を返すと、本当に安心安全な計画が出来たんですね。例えば掛川市の持つてる財産というか、能力というか、ノウハウというか、まあ能力なんですよ。街づくりなんか、有用な第三セクターを使って、そこの運営力を活かして計画に参画させていき、実に安心安全なスキームを作りこんだと思います。或いは、マンション70床を一括して全てを販売会社に売却して、そこで売れ残る心配が全くないとか、いろんな意味での本当の安心安全な計画内容になっていると思いますね。これはこれでおっしゃる通り、市側からいうと本当に安心安全だと思いますよ。あんまりリスクがないですからね。非常によく配慮されて、考えられたと思います。やっぱりあの長期のデフレが続いて、さらにリーマンショックや3.11とか冷たい疲れる話、暗い話ばかりがあつて、安部総理になって、潮目が大きく変わってきて、ここでパッと動かして行って、見方を変えればいろんな意味で潜在的な意識を明るい方に変えていこうという起爆剤にはなるかなと思います。これは全く安心だから。そういったことも考えられるとは思いますが。それだけに、僕なんかやっぱり今はチャンスがあればどんどん前に行くべきだと思うし、コストパフォーマンス云々というのは高いと思いますからやればいいんだけど、さっき前段申し上げたように、少しえこひいき的なところを直して行って、きれいなスキームを作りあげていただけたらもっと素敵なものになるのではないかなという気もします。

例えばですね、さっき補助金の額を減らすという意見もありましたけれども、例えば弥栄の中期計画を見ると、何年か後からですね配当が見事に出るようになっていきます。補助金は全部もらって、経営リスクを取り除いてもらって、そして配当金をずうっと安定的に貰える事業体というのはありえませんですよ。やっぱりね、誰も配当金を市の方に今度は逆に寄附という形でお返しするとか、或いは4億4千万円の補助金じゃなくて無利子の貸付にして、配当が出るようになったらそこから返還するとか、そういう新しい考え方を入れて、そして、市のお金は市民の元にお返しするというような、そういう考え方、実際の行政の中ではそんなことはないと思いますけれどね。そういうものを入れ込んでいけば、市民理解も大きく前に行くのではないかなと、そんなような気もします。

伊藤会長

はい、ありがとうございました。他にはどうですか。

この市民理解というのは非常に大切なところですよ。例えば、スタートして色々始まった時に、市民の方々がどのようにそれを判断されるかということなわけですよ。そこで、困ったなということになってはいけないと思うのです。そういう意味でいくと、今、西村委員が言うように、色々な工夫を凝らしたらどうかという話しだと思うのですけれど。そんな意見が今出たわけですけど、他に市民の理解という点で何かございますか。

どうですかね。この辺りで、全体的な面からでも良いですけども、市の側か

らしてどんな考え方があるか、例えば市民の理解という点でいって、どういうように見ておられるかと、市民の理解が得られるかどうかという観点で、この計画をどう評価されているかということですけど。どなたかいかがですか。

鈴木委員

市街地ですね、何人かの方にこういう計画があって、どう思いますかっていう質問をしたことがあるわけですけども、反対か関心がないかどうかですね。あれはいい話だ、ぜひやってもらいたいという前向きな話しは実は聞かないんですよ。で、東街区周辺の方達がどういう風な反応かということ、多分調査されていると思うけども、その辺のところを聞かさせていただきませんかでしょうかね。

中活室石川主任

周辺の方の意識というお話しでしたけれども、私も今年で3年目という形になりますが、その時から、市民の皆さんから直接公の場としてこういった形で「再開発どうですか？」というのは、直接は聞いておりません。中には、「再開発やるの？」という意見も遠くから色々入ってくるのも事実でございます。それでもですね、やっぱり今このままではいけないというのは皆さんそういうふうにご意見を下さるのには確かです。それはそちらでそういった意見もございまして、ただ、じゃあそれが今なのかとか、そういったお話しも事実あったりいたします。ですので、根本的には全体的に見れば、総合的には実際はやらなきゃいけないのかなというふうにご意見を下さる方も、でも、じゃあ、それが今なのかという时期的な問題だとか、そういうことをよく仰る方がいらっしゃるなどは個人的にそういった形では聞いております。

伊藤会長

賑わいを増すような再開発事業でありたいというのは、おそらく、全市民賛成だと思うのですよね。問題はやり方であってね、そここのところはこの計画について、一生懸命議論し、検討した上で、どうかという判断はしていかないとまずいなと思うのです。だから、ご意見の中にもありましたけれども、見切り発車のなという辺りはね、後で大きな禍根を残すということも十分有りうることなんだと私は思っています。

さて、色々安心安全かどうかとか、市民の理解とか全体の波及効果はどうかとかいうようなことをそういう観点で議論をして参りましたけれども、ここでこの計画について今後どうしたらいいかという観点で話しをしてみたいと思います。そこにいきますと、例えばこのいただいたご意見の中では、2ページのエの下の方です。再開発事業への要望に関するものというところを見ていただくと、1番に、「一旦白紙にし、グランドデザインを先行すべき。そうでないと、できるところから手をつけてしまい、街としてのコンセプトが取れなくな

り、取り返しがつかなくなる。」とかですね、4番、「駅前を掛川の顔と考
えて魅力的なものを建設していくのであれば、一旦計画を白紙に戻して、もっと
良い計画を立てるべき。目的やターゲット設定が弱い。」とか、次は3ペー
ジの5番、1番後ろの方に、「将来、清算可能なスタイルの集合住宅の発想を盛
り込むべき。福祉、雇用、住み替わりの連鎖が呼ぶテコ入れを行っていき
たい。」こんなようなご意見とか、あと7番に「①弥栄かけがわ(株)の市民出資者
を公募する」。要するに市民の方を巻き込むような計画にしたいということ
ではないかと思うのですけれども、「無理ならば市民参加型のスキームをつくる。
②西街区再開発プランを策定し、東街区と合わせた総合計画とする。」とか、
「③弥栄と街づくり(株)の配当金は、全額市に寄附する。」と、このような
ご意見がありますけれども。そこでですね、この審議会として、この計画につ
いてどういうように持っていったら良いかという提言をすることとしてどう
ですかね。一旦白紙にという辺りは可能かどうかという問題もあるのですけれど
も。

高橋委員

私はその前にですね、これができるかどうか分からないのですけれども、市
民への説明会というのはできるのですか。私達の考えでいけば、理解と協力と
いうか、そういうのはね、話せば得られるとは思っているのですけれども。市の方
である程度、いやもう考えた時点である程度難しいんじゃないかなというよう
な線を踏んでいるのか。その辺をちょっとお聞かせください。

伊藤会長

いかがですか。市民への説明会、開催はできないのかということですが。

中活室石川主任

先ほどの馨さんからもご意見をいただいたり、高橋さんからもご意見をいた
だきましたけれども、現時点での現状っていうことを考えた時点で各論の中で
事業の中を詰めてきた。それを今現在安心安全として、市に提出した形できて
おりまして、それをまた今から説明するというだけで、逆にこういった形
でのということで、ご提案を受けるというのは有りなのかなとは思いますが、
でも、じゃあそれが皆さんから、たくさんのご意見が出たという場合ですね、
当然、やっぱりもうこの時点ではもう、取り組むことは不可能であるというも
のが多々出てくるかと思えます。ですので、その辺のことをご理解いただいた
上で、また、説明会をやるというのであれば、可能なかなと思えますが、逆
に開催しても、皆さんからのご意見が何も取り入れられないのではないかと
いう話にもなりかねないと思えますので。その辺は、ちょっと検討したいと思
います。

伊藤会長

複数の方から、市民への説明会を開きたいなという話がありましたけども。まさにポイントかなというような気がいたします。

他にいかがですか。白紙に戻すというのはどうなのですかね。できるのですかね。

中活室石川主任

白紙に戻すということになれば、もう、今現時点での地権者の方は、もう再開発には手を貸さないという形になると思います。

伊藤会長

補助金の制度というのは、ずらす事はできないものかどうか。例えばここにあるようなグランドデザインを作るとかですね、東街区と西街区をもっと総合的にとか、そういうようなところへ持っていくために、ちょっと時間が欲しいなと言った時にずらせないものか。その辺はどうなのですかね。

中活室石川主任

この過去5年間ですね、平成20年度から平成24年度まで、補助金を要望しては、配分されてはいたのですけれども、執行せずに流してきたというのが5年間実際続いておりました。今回補助金要望するにあたりまして、今回が最後だと思ってという話で、当然もうここで、手を挙げた中でこれを流すということには、逆に後、年度内での事業執行が必須条件だということで国や県からも言われております。現時点で今年度の予定としましては、組合設立後に実施設計それと、建物の実施設計を行いまして、床の権利変換計画、そういったものを年度内に策定するという事で補助金執行を予定しております。じゃあそれが、繰越まで認められるかどうかは今後の協議等も必要にはなってくるかと思いますが、ただ、そう言っているとですね、また消費税10%の話も出てきておりますので、それも見据えながらやっていかないと、ただ単にずらせば良いというふうには考えておりません。できるだけ、今年度内に、今年度分の補助金を執行するというような考えでおりますので、ずらすと言われたとしてもですね、もう限界があるのかなというふうに考えております。

伊藤会長

いかがですか。鈴木委員あたりどうですか。

鈴木委員

どういう風にしたら良いかと問われてまともに答えるのが難しいですけどね。問題は3つくらいに集約されるのかなと思います。

1つは地権者に対しての補助金の額が、要するに多いという話しですね。要

するに、安心安全だったらそんなに出さなくても良いのではないんじゃないですかと。或いは、西村委員の仰るように、配当が出るのであれば、それは返していくという意見もありましたけれども。そういう、手厚いのではないかという問題が1つと。それと波及効果がないのではないかという話と、それから市民参加がないのではないかという話。多分、3つに集約されるのではないかと思うんですけれどね。それで、それぞれに対して、何らかの手を打っていくという形になるんじゃないですかね。ここをどうしたら良いかという話しになるとすれば。その市民という話しでいくとすると、今、市民参画というのはちょっと、僕が考えているのはどっちかなのかもしれませんが、どうもあそこの地権者だけで計画が進んでて周囲の人達がメインとして参加していないという感じがするんですけれどね。違ったらすみませんが、そういう気がするんですが。だとすると、今後、色々と市街地を活性化させていくという計画を立てた時に、市民参加という形になるんだろうかという危惧があります。これをやることによって逆にそれが阻害されるのではないかという危惧があるんですよね。ですからそこところをケアするというのはぜひ必要だなと思います。どうすれば良いか、ケアできるかというのはちょっと分かりませんが。それが説明会というのが1つの手かもしれませんが。そういうケアするというのが、1つ必要なのではないかなと思います。

荒木委員

ちょっと過激かも分からないのですけれども。今、鈴木委員がおっしゃった通り3点あるのだと思うのですけれど。私としては、中身とかそういうのがよく分からないですずっときていたんですけれども、話しを聞いてると、随分どうかなあと思う部分があるなというのが、今日参加させていただいて分かったんですけれども、結論から言うと、白紙に戻すのが1番ベターかなという感じを受けました。もし地権者の方が参加しないというのであれば、それはそれで仕方がなくて、自立していくと。やはり、自立していくということの方が先ではないかなというふうに思いました。以上です。

高橋委員

ちょっと気が付いたんですけれども、東街区だけでは活性化は無理だと、それでプラス、西街区も含めてやったらどうかなということなんですけれども、そのリーディングプロジェクトの実際のその構成とか推進方法とか、あと位置づけとか特長とか、そういったものはどういうふうになっているんでしょうかね。

それとあと、マンションの形態にしても福祉とか介護とかそういった関係をやるとか言っていますけれども、具体的にもうその辺はもう計画が出ているのではないかなというふうに私は思います。その辺はどうなっているのかなということをお聞きしたいです。

中活室石川主任

まず先ほど今、福祉とか高齢者とかの話しということなんですけれども、当然そういったものはもう検討して参りました。当然、マンション部分の中にそういった施設を入れられないかとか、商業施設と合わせて若しくはその代わりにですねそういったものができないかとか、という形で土地をお持ちの地権者さんや関係者の事業者さんがいらっしゃったものですから、そういった方を通じていろいろとお話しをさせていただきましたが、結局、採算性が合わないということで断念させてもらいました。そういった中でですね、またさらに安心安全を突き詰めたという形で今回のこのマンションと駐車場と商業床という形のものになったというふうにご理解いただきたいと思います。

都築行革推進係長

補足しますとね、市長はこの駅前東街区のこの事業スキームは、リーディングプロジェクトいわば先導地区だと言ったんですね。それで、人口の増加が活性化の源であることには、多分誰も異論がないと思います。市長もそのつもりなんですよ。で、今後波及効果を産んでいく時の、次の一手というのが非常に大事だと思いますが、これが先ほど、意見の中で出たグランドデザインという話しになってくると思うのだけど、最初にそれが無いのが問題と言われてしまえばそうかもしれないのだけれど、次の一手が、これから多分、考えていくのだろうけど、その時にうまく市民参加のスキームが作れば、皆で作る市街地活性化というのが実現してくるのかなと思うのですね。ですので、今回の計画は、この駅前東街区が、ばら色の市街地活性化の、要は起爆剤になるというのは掛川の人口レベルでは、なかなか難しいんだ。だから、こういう計画にした。だからリーディングだって言い張る。だから、その次の一手がね、今は明確にないけど、これから作っていく。その時に、どういうふうに市民の参加のスキームを作っていくのかというのは1つ、皆さんがご指摘の通り重要な課題になるのではないかと思いますよね。

で、そもそも街の活性化というのは、単発で終わるものではなくて、そこに継続的な取り組みがあってこそ、持続的な発展を進めるということだと思うので、多分、今後の取り組みというのは非常に大切なものになってくるし、そこに先ほどから出ている市民参加のスキーム、或いはこの東街区のビルの経営についてもそういうスキームも考えられるのかという点はですね、非常に大切な意見だなという風には感じました。

山内副会長

この計画の中の細かい部分は見えてないですけど、例えば、掛川の場合はそういうことはあんまり必要ないかもしれないけど、都会ですと、帰宅困難者のための、例えば防災備蓄倉庫だとか、或いは周辺の商店街を含めた形の防災備

蓄倉庫がここに完備されているとか。或いはここに子育て世代の人達に中心に入ってもらいたいから、託児機能を充実させていこう。それは、買い物に来る、親子連れで来る方の一時預かりになりますよとか。何かそういう公益的なものも、或いは商店街との連携というのも可能なようなものが、何かそういったところに加味されていると、なるほどね、というのは実はあるのかなと思うのです。これはただ単に通常に分譲マンションでどこにでもあるようなものでしかないと思います。集会室は当然あると思います。で、コンシェルジュといいますか、管理人室はあって、これは別にどこのマンションでもあると思います。それで、もう少し特徴を持たせるものというのは、今まで出た中で、そういったメニューもいろいろ最近ではあるし、そういったものを何ら取り入れようとしていないという姿勢が、私はちょっと気に食わないというのが1つ。

だから、商店街の或いは街中に来る人達の受け入れも少しこの中で何かできるというようなものがあったりするものがあるならば、これだけの公金を入れる価値はある。そうじゃない限りは、そんなに入れる必要はないのではないかなと思います。民でやることなら民でやらしてもらえばいいじゃないかなっていう具合に、浜松の行革でいったらそうなっちゃいますよ。でもそうは言っても、もうそういうスキームできてないので、なかなか白紙に戻すとか、ぼっさりやるというのは、今の時点で止めることはなかなか難しいというような市側の判断、市長側の判断というのものもあるし、ここがいつまでも陳腐化していて、このままいくともう二度と立ち上がらないということも分かりました。ただし、先ほどから言っているように、市民への理解という点。前回の話の中で、安心安全なプランになって事業費が軽減された割に補助金が一銭も減ってないという、その素朴な疑問に答えるとしたら、行革審としては市の補助金を下げるべし、というのが本来でないのかなと。県の足りない分の上乗せだけでも止めるという。それでもって事業計画が成り立つかどうか再検討するというような形で投げ返すっていうことは有りじゃないのかなと。別にまだ予算執行したわけではないし、補助金の交付申請はまだこれからだと思いますので。工事に関しては26年度以降ということでございますからそれまでの見直しというのは良いのではないかなと思います。

だから、住宅の共用とか、或いはそういった中で、周辺との防災だとか子育てとか何らかの形で社会性のあるようなものが、こんなところにあるのだったら、社会的な事業として考えても良いと思うのですけれども、そういうのがあまり見受けられない。定住人口の確保は別に公金を入れなくてもできる話でございますから、あえて入れるんだったら、もう少しそれで付加するというのが考えるべきじゃあないかなあと思うんですけれども、それが無いのだったら、やっぱり、そもそもの補助金を下げて、考えてもらうというのがいいのではないかなと私は個人的には考えます。

伊藤会長

私の個人的な意見ですけどね、都築さんがね、次の一手でという話がありますけども、思いますのに、やはり掛川全体の街を良くしていこうと考えていけば、ランドデザインというか、西街区をどうするのか、東街区をどうするのか、そういう配置があって、じゃあ、お城の近辺をどうというような区域にもっていくのかとかですね、やっぱり、行政とすると、本当はそういうところまで考えての計画にして欲しいと思うのですね。私は面で勝負するということをよく言うのですけども、今のままだとまだ点ですよ。だから、やっちゃったあとで、例えば、予算を削らずにこんなのを作ればもっと良かったとか。後で、こうしたら良かったのにといいことのないようにしてもらいたいと思うのです。そのためには「次に考えるよ」でなく、やはり、これがスタートする時に、もうすでに西街区についてはどうするとか、お城の近辺についてはどうするとか、そういうようなデザインが欲しいなとつくづく思うのですけれども。今、西街区というのはどういう動きになっているのですか。

中活室石川主任

西街区につきましてはですね、まだどこに販売して、どういう形態になるかというのは、まだ全然決まっておられません。ただ、そうはいっても、今土地所有者である土地開発公社の方では、最終的にはいずれ処分しなければならない、というお話しにはなっております。じゃあそれがいつになるかとか、ということは具体的にはまだ決まっておられません。当然今度のですね、第2期の中心市街地活性化基本計画においてですね、どこまで位置付けられるかというところも決めていくこととなります。そういった中でね、西街区の方も上手いプランの検討ができればというふうに考えております。

鈴木委員

単純な質問なんですけど、そんなことも知らないで今まで議論していたのかと言われそうですけど、国の補助金というのは今年度に申請しないと出ないっていう、出なくなっちゃうって言ってましたよね。だからちょっと急いでいたと。こういう話でしたよね。で、例えば来年以降に別の計画があって、マンションを建てて店舗を作ってって同じような計画が出てきた時にですね、国の補助金っていうのはもう出ないんですか。

中活室石川主任

別事業ということで考えてよろしいですか。当然、都市計画決定を打ってやれば第1種市街地再開発事業という形にもなります。あと都市計画決定なしで、優良建築物等再開発事業というまた別の種類もございます。

鈴木委員

現在、国交省から貰おうとしている補助金のスキームでは、出ないというこ

とですか。

中活室石川主任

第1種市街地再開発事業としてはこの事業としては、今都市計画決定をうっておりませんので、出ることはないです。

山内副会長

追随してくるのがあればだけど、そういった形で動いているものはないと、そういうことですか。

中活室石川主任

そういうことです。

山内副会長

或いは、都市計画決定をうたない法定再開発でない、任意の再開発というのはさっき言った、優良建築物等再開発事業。そういうのも実際には協働化をして、あらかじめ市や県や国とこういう事業があつてと、やりとりをして、権利者の合意も経て、それで同じようなやり方で、協働化してやっていくと。でき上がった建物がそう変わらないというのもあるのですけれども、そういうのも一応制度としてはあります。

伊藤会長

そうするとね、具体的に西街区で、例えば似たようなことをやろうとすると、補助金、国とか県というのは出る可能性というのはどうなんですか。

中活室石川主任

やるものによっては、出る可能性はあります。

伊藤会長

その分、都市計画決定というか、その手続きを踏むわけですね。

中活室石川主任

いや、都市計画決定はしません。

伊藤会長

それはしないの。しなくても出るということなの。

中活室石川主任

出ます。はい。

鈴木委員

金額はどのくらいですか。

山内副会長

割合下がります。対象となるものが減っていきます。

鈴木委員

何を言わんとしてるかと言うと、要するに、これが突破口となり、次の一手で面として整備する段階では市民参加を促すという点について、都築さんの方からも話があって、僕の考えと同じような感じなのかなと思って聞いていました。その時に、今言ったような補助金の金額とかね、スキームとかってというのが、問題になると思うのですよね。あの時はああだったじゃないかと、今度はこれしか出ないのかよというようなことがね。それで聞いたのですけれども。

中活室石川主任

当然、都市計画決定をうってですね、都市計画事業として、法定再開発いう形で行えば、当然同じような形で受けられます。それが今回もし仮に、西街区だけで、優良建築物等再開発事業という形で行った場合は、当然それは一定のルールに基づいてのものしか出ないという形になりますので、副会長のおっしゃった通り下がるというのがあります。現在ですね、今回掛川市には今そういったまだ事例がないのですから、今ここで幾らくらいというのは、はっきりとは言えないのですけれども。今後そういった検討もですね、含めながらそういったルール作りも必要になってくるのかなというふうに考えております。

伊藤会長

どうですか、他に。なかなか難しい問題だなとつくづく思うのですけれども。

馨委員

都築さんが先ほど仰っていた、この最初の一手はこれでやらせて欲しいと、次の一手は市民参加で繋げていきたいということを、市長さんが市民に対して一言仰っていただければ良いと思うのですけれども。そういうことが、今これから先の行政に期待されていることではないかということなんですが、これについては市民への説明はしないというようなことで進みそうなことがクエスチョンであるということです。これ、とても大きな問題だと思うのですけれども。これだけのことがもう補助金の申請の限度、お尻に火がついているから、どうしてもしたい。これはもう進めるということについて、でもせめて、市民への説明をして、進めていってはどうかと。そうでなければ、これはこの形でや

るけれども、後はみなさんの意見でやってくださいというのでは、こればかりは大変厚く優遇されているということになりますので、そこから出てくる意見が拾えなければ、これは本当に旧泰然とした、行政のやり方だと思いますと誰もが言うと思います。そのことに、何で出ていけないのか、行財政改革の1番大事なポイントだと思います。私、地権者の、このことを推進されたい方のことをよく存じ上げておりますけれども、その方も含めてですね、ぜひ今回、公の立場に出られたら良いんじゃないかなと思います。これはぜひ、この記録を取っていただいている会合の中で、意見としてあったと。大変大事な行政のスタンス、姿勢を示す場面だと思いますけれども、これはこれでやらせて欲しいと言えるのかどうかですね、すり抜けるのかどうか。そんな小さなことではないと思います。

伊藤会長

私自身もまさにその通りだなと思うのですが、いずれにしてもいろいろな意見がたくさん出て参りました。審議会として、これをどのような形にまとめ、意見書にしていくかというのが残るわけですが、今聞いた感じでは、なかなか一旦白紙というのは難しいというようなものが伝わって参りました。これ、審議会の意見ですから、こういう点を盛り込んで欲しいとか、いろんなことを要求として挙げていっても良いのかなと思っております。

つきましては、5月30日が次回の予定になっていますので、この時に、一応意見書として、出させていただくということで、みなさんご承知いただけますでしょうか。その間に何をやるかということですが、今日いろいろ議論した点について整理をして、仮にこのままどうしてもいくんですよということではいけないとなれば、その場合には、こういうこと、こういうこと、こういうことを盛り込んで欲しいとか、事前にこういうようなことだけはやって欲しいとかいうようなところを提言させていただくことになるのかなと思います。一応、たたき台を今日の皆さんの意見を参考にしながら作ってみますので、それをまた皆さんに見ていただいて、場合によってですね意見書をまとめる段階でもう1回集まってもらわなければならないということも有り得るかもしれませんけれども、そんな前提で考えていただければと思います。

山内副会長

6月に再開発組合の設立認可予定ですよ。それで正式に組合として設立してこれから本格的にスタートします。今までいろいろありましたけど、こうでしたっていうのを組合から、逆に言うと、周辺の商店街を含めて、こういうような計画で進めていきますという、説明会みたいなものを開いていただいて、ただしそれは、こういう市民の税金が入る事業なので公開にして、一般の市民の方も良いですよという形にしてやれば、馨委員が言うような形になるのではないかな。組合の設立の時にしまして、これから組合として事業を進めるといっ

た、一応主体が明確になったところで、という何か節目だったらば、何で今頃このタイミングという風なことは思われずに、かつ、市民にも少し意見が言える機会っていうのはやれるんじゃないかなというふうに折衷案的な話しなんですけど、ちょっと思いました。やっぱり、節目節目にいろんなものを説明しなさいというのは、都市計画決定の際にはあるはずなんですよね。ですから、節目節目の場合に地域に対して説明する。地域を少し、本当の地域で、閉鎖的でなく少しオープンにしておくやり方をすれば良い話しなのかな。

伊藤会長

いずれにしてもね、単純にこのまますつとといった場合は、おそらく市民目線からするとですね、大きな反対ということが起きるのではないかな。なぜやったんだというかね。そういうことをなくすためにも、知恵を絞ってどのような手立てを講ずれば、本当に市民参加型というか、市民の理解が得られて、安心安全で波及効果もあって、まあそういうことがあってこそ、市民の理解というのは得られるわけですよ。そういうものに仕上げないといけないなと思いますけど。それに向けて、審議会としても意見書を出させていただくと、こういうことだと思っております。

時間も参りましたので、一応この案件については、これくらいにさせていただいて、もう1つ残っておりますのは、今年の上半期の検討テーマですね、これについて時間も押しておりますので、簡単にやりたいと思います。お手元の資料で、これも事前にみなさんにアンケートをさせていただいてますけれど、それでいきますと、そこにありますように、テーマで取り扱うモデルは、さんり一なというのが大部分でありまして、これで、決めさせてもらっていいのかなと。よろしいでしょうか。はい、わかりました。で、具体的な進め方ですが、次回についてまず、現状把握と分析かなと思っております。そのアンケートの方でもそういうようなことを書いてございます。本日資料が、さんり一に対してのものが、付いておりますが、これはまた意見を言っただけならばなど。で、次回の時に、この現状把握というものについて、市側からいろいろ説明もいただきたいと思っております。で、その時点で、課題とか問題点、無駄な経費等について洗い出していきたいと。それから、先進事例とかそういうものを調査をしたり、また専門家を呼んだりとかいうようなことをぜひやっていきたいと思っておりますけど、具体的には次回にですね、それについては検討を加えたいと、そんな風に思います。そして、そういうような過程を経ながら、上半期中にこの問題をまとめて提言書として提出をしたいと。一応今日のところはそんな関係でモデルの決定ということと、次回の大体の具体的な内容ということをご確認いただいたということにさせていただきます。

簡単ですけども、一応この問題はこれをもって終わりにさせていただいて、次に日程の件ですが、事務局の方に返します。

4 その他

都築行革推進係長

日程については、後日皆様のところにもメールでお知らせさせていただいて、ご返答をいただきながら決定していきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。なお、今回は5月30日で決定しています。

鈴木委員

日程ですね、できれば木金は外していただくとありがたいです。どうしようもないわけではないのですが、そこに出張予定が入ることも多いので。調整は可能ですけどね。

伊藤会長

他に、日程的なところでこの日はちょっと難しいよというのがありますか。それでは、今日の議題に関してはこの辺で終わりたいと思います。

5 閉 会

企画調整課長

それでは、長時間に亘りましてご審議、それからご意見をいただきましてありがとうございました。通常でいきますと、今度は5月30日ということですので、よろしくお願ひいたします。それから事務局の方からその他はございません。みなさんの方からもし何かあれば、私いただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、ありがとうございました。以上をもちまして、第2回掛川市行財政改革審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。