

審議会等の会議結果報告

1．会議名	松阪市都市計画審議会
2．開催日時	平成20年2月4日（月） 午後1時30分から午後5時00分
3．開催場所	松阪市殿町1340番地1 松阪市議会第3・4委員会室
4．出席者氏名	(松阪市都市計画審議会委員) 寺本博美、池田太一、竹上亀代司、古市武巳、大橋純郎、 高橋護、海住恒幸、濱口高志、鵜飼孝、今井一久、 前川幸敏、生駒敏正、西口進、西村勇喜、辻裕子、 安井守、森本直樹、小林典子 (事務局) 松阪市長 下村猛、建設部長 岩塚三善、建設部次長 稲垣喜生、都市計画担当参事兼課長 杉山貴雄、計画区域担当参事 米倉好晴、中心市街地活性化室長 長野功、中心市街地活性化室主査 前出和也、中心市街地活性化室主査 小林一雅、計画係長 鈴木政博、計画係主任 小林義和、計画係 高橋正樹、計画係 榊田耕成
5．公開および非公開	公開
6．傍聴者数	19名
7．担 当	松阪市 都市計画課 計画係 電 話 0598-53-4168 F A X 0598-26-8184 e-mail tos.div@city.matsusaka.mie.jp

議事録については、別紙のとおり

松阪市都市計画審議会議事録

日時：平成20年2月4日(月) 午後1時30分～

場所：松阪市議会第3・4委員会室

(開会の辞)

(辞令交付)

任期満了に伴う委嘱状の交付

(市長挨拶)

本日は大変お忙しい中、審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。又、この度、都市計画審議会委員の委嘱をお願い致しましたが、委員の皆様には快くお引き受け頂き、重ねてお礼申し上げます。

前回、1月21日の都市計画審議会には、6時間にも及ぶ長時間の議論を頂きました。誠にありがとうございました。議事の採決の中で、松阪市都市計画審議会条例の解釈につきまして、異議が生じ、事務局の方で明確な説明をすることが出来なかったことから、大変、混乱を招いてしまいました。皆さんには、大変ご迷惑をおかけ致しました。心より、お詫び申し上げます。

前回、ご審議頂きました、都市計画マスタープランにつきましては、合併後の松阪市の都市計画を進めていく上での、将来像を表すものであり、住みよいまちづくりをする上で、特に線引きの問題や用途地域の見直し等、住居、商業、工業の混在を防ぎ、農林、漁業と調和が取れたまちづくりを進めていくものでございます。都市計画を考えていく上においては、整然とした、適正配置のもとで行われる土地利用が不可欠でございます。これには、線引きなどによる、ある一定の制限を設けることが必要となって参ります。特に、土地利用を新たに計画していく三雲管内につきましては、線引きにあたり、地元で混乱が生じていると聞いております。今後、地元の皆さんや関係機関とも十分に協議する機会を設け、ご理解をいただきながら計画を進めていく所存でありますので、ご理解をお願い申し上げます。

一方、市街地再開発事業につきましては、昭和62年から、市が主体的に取り組んできた経過がございます。その事業計画におきましては、商業施設やレジャー施設、公共公益施設、ホテル、住宅等を組み合わせた内容で、平成12年まで事業の推進を図ってきたところでございます。しかし残念ながらそこに参加する事業者が見つからなかった。また、バブル経済の崩壊や経済社会情勢等も考慮した上

で、市主導による再開発事業につきましては一時棚上げ、凍結したという状況であります。その後、平成 14 年より、民主導による再開発の計画が起こり、平成 17 年 2 月には準備組合が立ち上がり、事業実施に向けた取り組みが行われ、事業協力者も含めた体制作りを進めながら、いよいよ都市計画決定を行うという段階までできました。市と致しまして、総合センターを区域内に設置することとなり、準備組合員として参加し、取り組んで参りました。そういう中で、平成 19 年 3 月には、夜を徹する議会審議も行いながら、平成 19 年度予算の可決をしていただきました。その後、市民の方の意見を伺うために、市民意見交換会などを開催し、計画の推進を図ってきたところでございます。合わせて、三交百貨店が閉店し、衰退しつつある中心市街地の活性化に向けた取り組みも行い、その中で駅西地区市街地再開発については、核的な事業として捉えていきたいと考えているところでございます。本日は、前回の審議の内容を引き続きご審議いただきますが、どうぞよろしくお願い致します。

（挨拶終了後、市長退席）

（会長選出）

事務局の提案により、三重中京大学 寺本博美様を会長に選出

（会長挨拶）

前年度から 2 年間委員として、途中から会長という形で引き受けさせていただきました。これから 2 年間、都市計画、松阪市にとっていろいろな重要な案件が沢山出てこようかと思いますが、委員の皆様方には、引き続き様々な面でご協力いただかなくてはならない、ということを会長としてもよろしくお願いしたいと思います。

ここで審議をしなければならないことは、非常に大切な案件が多かろうと思います。様々な形で、いろんな角度からみていかなければならない。そういう意味で、それぞれのお立場で、又、大所高所という観点で、個人的な利益、そういうものが当然絡んでくるとはありますが、私共は、地域の代表として学識経験者、あるいはそれぞれの住民の代表として、常識のある範囲の中で、前向きにいろいろ検討していきたいと考えております。従いまして、この会がスムーズに進むことが狙いではありませんけれども、いい方向に向かっていくような結論が出るように、又、ここでの審議の内容が公平に伝わるような形で、進めていきたいと思っております。これには、皆様方の協力が必要かと思っておりますので、改めてよろしくお願いしたいと思います。

非常に簡単ではございますが、会長就任ということで、ある意味では非常に市の思いが、恐らく、このままいくと、私は地面にめり込んでいくかもしれませんが、ひとつ皆さんよろしくお願い致します。

簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきます。

(平成 20 年 1 月 21 日松阪市都市計画審議会について)

○会長

それでは、議事に入る前に、事務局は前回の審議会の確認事項である、都市計画審議会条例の解釈について説明をお願いします。

○事務局

平成 20 年 1 月 21 日の第 7 号議案における、条例の判断基準について、事務局として明確な判断ができず、大変申し訳ございませんでした。

それでは、都市計画審議会条例について、ご説明申し上げます。

「第 6 条 第 2 号 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。」の解釈でございますが、まず、出席委員でございますが、議長を除く当該案件の表決権を有する出席委員数でございます。また、白票につきましては、出席委員の人数に入りますが、特別な取り決めがない限り、可否どちらにも当たらないものでございます。

条文の、「出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる」につきましては、可否同数であれば、出席委員の過半数に達していなくても、議長の裁決権によるものでございます。

前回の場合、委員数は 19 名、議長を除き出席委員 18 名、票数は可 8 票・否 8 票・白票が 2 票となり、いずれも過半数の 10 票には達しておりませんが、議長の裁決により可決という判断でございました。

この裁決につきましては、弁護士にも確認を行い、法的な問題はなく有効であるということをご報告申し上げます。

都市計画審議会条例についての説明は、以上でございます。

○会長

前回の審議会においては、議案第 7 号の裁決に伴い、都市計画審議会条例の解釈を含め、不明確な部分もあったと思いますが、先ほどの都市計画審議会条例・議案第 7 号についての説明及び報告のとおり、議案第 7 号につきましては、原案どおり可決ということで答申したいと思います。

(議 事)

○会長

それでは、ただ今より議事に入ります。

本日、ご審議いただくのは、前回の審議の継続として、議案第 8 号から議案第 10 号について、ご審議をいただくものでございます。

審議に入る前に、皆様にご確認とお願いをしたいと思います。

審議に際しては、出席者全員が、基本的には議案第 8 号から第 10 号についてご審議、ご意見、裁決に加わっていただくということで確認をしたいと思います。

前回、利害関係等の話しがございましたが、私たちはそういうものを離れた上でこの審議会に参加しているということで、ご確認をしていただきたいと思います。

市全体として大所高所からご意見をいただくということで、今日ご出席の皆様方全員が審議に加わり、裁決に加わっていくということでご理解を賜りたいと思いますが、いかがでしょうか。

○委員全員

異議なし

○会長

ありがとうございます。全員審議に加わっていただくということで、よろしくお願いします。

○会長

それでは、議案第 8 号から議案第 10 号について、継続審議ということで前回説明がございましたが、欠席の方も見えませんでしたので、改めて事務局の方から説明をお願いします。

○事務局

（議案第 8 号から第 10 号について一括で説明）

○会長

ただ今、事務局より説明がありました。

議案第 8 号から第 10 号について、前回もいろいろと、ご意見、ご質問等がありました。その事についての繰り返しは、ご容赦願いたいと思います。改めて、ご質問、ご意見がございましたら、ご発言をお願いします。

○委員

この前頂いた概要書の中の資金計画、それについて松阪市として、市有地の面積がどれだけあるのか、その市有地を処分しないと、どういう事になるのか、具体的な数字を教えてほしい。それににかかる松阪市としての元金、調査計画費はどれだけで、土地整備費がどれだけなのか。我々が聞いているのは、松阪市が60何億円支払うという事は聞いていても、具体的なものは教えてもらっていないのと、総合センターの買取価格で28億円と聞かせてもらっているが、具体的な事は全く聞かせてもらっていない。よく市民から聞かれるのは、松阪市が一体どれだけ支出をしなくてはいけないのかということ聞かれますが、それに対して説明のしようがないので、具体的に教えてもらいたい。

○会長

計画の内容そのものというよりも、実際にこの計画を進めていく上での、経済的な財政的ないろいろに関わるような数字だと思いますが、答えられる範囲で結構ですので、事務局の方から明解に回答して頂きたいと思います。

○事務局

それでは、回答させていただきます。まず、資金計画という部分で、事前に参考資料という形で概要書を各委員さんにお渡しさせていただきましたが、総事業費は94億円、そしてこれに対する収入という部分については、一般会計補助金、公共施設管理者負担金という風な部分があるのですが、これについては、国、市からの補助金でございます。合わせて約34億円あるわけですが、今現在、市の負担金としては17億2千万円という試算をしております。そして収入の部につきましては、保留床処分金という部分がありますが、これについては、新たに設けた床を売却するという部分になり、これにつきましては、約59億円ということで、合わせて94億円という事になります。

○委員

その中で、市の部分というのはありますか。

○事務局

保留床処分金の中の市の部分としては、総合センターという部分がありますが、総合センターの買取価格として、今現段階で23億5千万円ということでやっております。先ほど28億円という話もありましたが、それにつきましては、これまで進めてきた経過の中で、当初市の負担が15億円、28億円で総合センターを買うという事もありましたが、今現段階では、総合センターの買取については23

億 5 千万円ということになります。この数字につきましては、あくまでも現段階の試算額という事で、ご理解いただきたいと思います。

それと、土地の権利変換という部分になるわけですが、現在、松阪市の土地としては、旧国鉄清算事業団から取得した土地、それと現在ある道路の部分、それと交番とか観光情報センターの在るところ、合わせて市の所有地としては 8,600 m²あります。そして、これについては、道路であったり緑地であったりというところによって変わっていきませんが、市の権利変換としては、公共広場という形で、駅前に隣接するところに、1,700 m²の公共広場を設けます。これと、道路の部分が 5,300 m²、それと道路の周りにある緑地という部分が 300 m²ということで、合計 7,300 m²の敷地が松阪市の土地という事になります。

○委員

説明は受けたのですが、松阪市として支出する部分をもう少し具体的に聞きたいです。63 億円という金額が出ていますが、何故その 63 億円という数字がこの都市計画で駅西のためにかかるのかという根拠を示してください。よく、その数字が一人歩きしているような気がします。

○事務局

63 億円という数字の根拠というか、出ている部分については、国と市が補助する金額が、国が約 18 億円、市が約 17 億円、そして総合センター 23 億 5 千万円、それを合わせて約 60 億円と言われているのではないかと思います。実際、市が支出する部分については、この再開発事業に対しての補助金として 17 億 2 千万円、それと総合センターを買取るということで 23 億 5 千万円、これを足して約 40 億円ということになります。これが市の負担する部分になります。

○会長

よろしいですか。

○委員

まだ、ちょっと分かりにくいですけど。

○会長

資金計画、概要書に記載してある金額について確定事項ではないことは、あらかじめ注意書きをしていただいている部分があるようですが、資金計画について、支出、収入、その収入についての根拠、

これについてお尋ねがありました。

○委員

質問ですけど、前回、時間がなくて出来なかったことで、前回頂いた意見書の集約の中で、総合センターは他の所に移転すべきであるという事に関して、市の見解として、松阪市保健・医療・福祉総合センター施設検討委員会の中で、いくつかある候補地の中から、駅周辺に絞られたとありますが、いくつかある候補地を良かったら教えていただきたい。また、駅周辺というのは、私の考えでは広くとれるのですが、駅前に限られている事と、市としての政策的判断によりという、政策的判断の部分を少しでも伺うことが出来るのなら、分かりやすく、その部分が何なのかという事を教えていただきたいということがあります。

もう1つ活性化ということは、便益性がすごく大切になってくると思いますが、その経済効果が1.8という調査結果が出ているという事で、費用便益分析マニュアルに基づくとありますが、そのマニュアルを全部説明してと言うのは無理な話ですが、気にかかる場所ですので、その辺を簡単でもよろしいので、教えていただけたらと思います。以上2つについて質問させていただきます。

それと駅周辺に絞った理由の中に市有地がそこにあるからという、それ以外の理由を教えてくださいたいと思います。

○会長

今の話を整理すると、候補地に関連すること、それから政策的な判断、もう1つは経済効果、いわゆるコストベネフィットアナリシスというような分析の仕方なのか、もっと違う形なのか、産業連関、私の専門でもありますけど、経済効果測定について、そこに至った根拠、この3点について、回答をお願いします。

○事務局

まず、総合センターが何故ここにきたのかということですが、位置の選定について、何箇所か挙げている中で、4候補地に絞られてきたと聞いています。ベルファーム、興和紡績跡地、カネボウ跡公園付近、それと駅周辺という4候補地が最終的に挙げられて、その中で再度、施設検討委員会で検討が行われ、最終的に駅周辺という位置づけになったと聞いております。その後、市としては、施設検討委員会から駅周辺という位置づけをいただいたので、市の政策会議、3役以下部長級で構成する会議の中で、政策的判断ということで、施設を駅周辺から、今現在事業が進められようとしている再開発の区域の中に位置づけるという決定をして、本計画のような位置づけになってきております。

費用便益ということで、お尋ねがございました。費用便益につきましては、投資した費用に対して、どれだけの利益があるか便益があるかということを表す客観的な手法ということです。こういう事業につきましては、新規採択時に、そういうマニュアルがございます。市が勝手に作ったものではなくて、国土交通省が監修した費用便益マニュアルということで、作成しております。今回、費用便益ということですが、事業が実施される場合と実施されない場合の便益、そして費用を貨幣の尺度で比較しているという事です。今回、建物の耐用年数を47年と想定しまして、この50年間に発生する費用、便益を計算しております。そしてかかる費用という事です、施設を整備する費用、それから用地費や施設の維持管理費、こういうものが要ります。便益については、利益が上がってくるものということです、再開発ビルを賃借した場合の事業収益ということで、換算しています。それが1つと、それからそれに伴う事業なしの状態の地価から、環境等も変わってきて地価水準が上がるわけで、そういう変化を足した分、それが約180億円ということです。かかった費用が約100億円、そして、便益、利益が上がってくるのが180億円ということで、そのマニュアルに基づいた作成ということで、約1.8倍という結果が出ております。これは、マニュアルに基づく試算でございまして、現実とかけ離れているという指摘もありますが、マニュアルに基づいて作成したということで、ご理解いただきたいと思います。

○会長

この辺のところは、非常に専門的な部分になってくるかと思います。細かいことをいいますと、B/C分析そのものが、どういうものかという話になってしまうので、要は、大きく分ければ、全体の利益もこれだけ出ますよ、かかる金額はこれだけ出ますよ、これをそれぞれ計算した、その上で単純に費用に対して、利益がどれだけあるか、これが1.8というように、非常に簡単ですけど算数としてはそういう展開になっている。ただ、便益の計算の仕方、あるいは費用の計算の仕方、これについては非常にいろいろなやり方があるかと思います。国交省のほうでも、そうした分析については、どんどん精査されまして、いろんな形のものが必ず、公共事業的なもの、あるいはハードな面についてもソフトな面についてもやらなきゃならない、というような形になっていて、それぞれ1つ1つにマニュアルがついている。これは国交省がやらなければならないという事で、それぞれ各自治体もそのマニュアルに従って、ただ当てはめていくという作業になっていると思います。

これが正しいか正しくないかという事につきましては、世界中の専門家を集めても、大論争、大議論になります。そこまで話を持っていくということもなかならうかと思います。利益が出るか出ないかということだろうと、そういうことで判断していただければと思います。

○委員

前回、この件につきまして疑問を挿まさせていただきました。まず、費用便益分析の件ですが、とはおっしゃっても、本当に単純な計算なんです。まず、市民の方から公告縦覧で出された意見というのは、経済効果はあるのかという問いです。それに対して、この回答を持っていくのは、おかしいわけです。この、費用便益分析というものは、経済効果にはなっておりません。簡単な掛け算と足し算で出来ます。これが国に提出した、松阪市の作成した資料ですが、大まかには、この再開発で造るマンションとホテルと保健・医療・福祉総合センター、駐車場、これは実際には賃貸しませんけれど、仮に賃貸した場合、いくら賃貸収入があるか、それを47年間のトータルで足したものです。そして数字の算定の根拠となるのは、例えばマンションですと、1㎡あたり1ヶ月ですと賃料は1千2百円。ホテルは1㎡あたり1ヶ月1千8百円、総合センターは1㎡あたり1ヶ月2千円ですので、簡単な計算です。例えば総合センターですと1ヶ月1㎡2千円ですから、面積が5,683㎡なので1ヶ月1,136万円になります。それを1年で計算すると掛ける12で1億632万円になります。掛ける47年間で57億7千5百万円になります。それと同じ計算でマンションを47年間貸したとすると、47年間のマンションの賃料は85億円になります。ホテルを47年間、全ての部屋を1㎡あたり1ヶ月1千8百円で貸しますと、41億円になります。これで若干誤差が出ます。なぜならば、今の計算を足しますと184億円になりますので、ここに挙げた便益を若干上回ります。ですので、どこかで誤差が生じております。と言いますのは、この便益では、再開発をこの地域で行うことによる波及効果として地価がどの程度上昇するかという係数もふくまれておりますので、それを足して47年間で180億円の便益という計算です。そして、前回も触れましたように、費用として何があらわれているかということ、公共公益施設の年間の維持管理費。公共公益施設とは何かということ、公共施設というのは、道路、広場のことです。これは間違いやすいのですが、区別を明確にしたいのですが、公共施設は道路とか広場のことです。公益施設とは総合センターのことを言います。その年間の維持管理費が118万9千円です。1軒の家でも年間百万円では維持できません。これだけの施設を合わせて駐車場も合わせて道路、広場、総合センター合わせて年間の維持管理費が118万9千円で済みますか。これがここの分析に使われている数値です。そういった意味で、これはそもそも、仮に費用をもっと高くもってあったとしても、先ほどの家賃の問題、そんな現実離れした数字をここに当てはめている。そもそもこういう不自然な数字を当てはめたにも係らず、これを経済効果と捉えている。これが、松阪市の見解としてあるわけです。市民の意見の経済効果はあるのかという問いに対して、便益として180億円となる、費用は100億円ですので、1.8倍になると、そのように調査結果が出ている。これは、都市計画審議会に提出する資料としては、本当に相応しくない見解と言わざるをえない。信用するに値しない。以上です。

○事務局

公共施設の 100 万円とおっしゃられた部分については、結果的には 872 万円ということで、出ておりますので、その辺につきましては、ご理解いただきたいと思います。公共施設の道路の維持管理については、118 万円という結果が出ております。

○会長

経済効果が有るのかというお話でしたが、要するに単純に試算すれば 80 億円ということです。0.8 でゼロではない。これをもって、経済効果とは言わないのか、ということです。

ただ、経済効果はこれだけではないと思いますが、もう少し別の計算の仕方もあると思います。乗数効果というのは、当然働くわけです。何か作ればそれに関連した仕事が増えていく、そしてどんどんその所得が上がっていく、これが乗数効果で、改めて皆さんにお話するようなことではないと思いますが、そのような乗数効果も大きな経済効果になると思います。ここのところの予測も合わせてやらなくてはいけないというのがあると思いますが、当面、国交省のマニュアルではコストベネフィット、こういうものはきちんと計算しなさいという風になっていると思います。数値的にということがありますが、もしもの話が前提になっているので、全部もしもの話でしてしまうと、その時にじゃあどうなのかと、これは確定できないということになると思います。これも 1 つの市が提案していく材料の中の 1 つであるということで、これが全部間違いであるというわけではないと思いますし、その辺のところは、皆さんのご判断を仰ぐということになると思います。

○委員

意見書の中で反対の理由として 1 番大きいのは財政の事で、21 件ほど、市の財政計画は大丈夫なのか、財政面の負担は大きくなるのか、税金は高くなるのかというのが、意見として多かった。先ほどの質問の中で市は 40 億円お金を出すと、国の補助金も合わせて 60 億円近くだと、そういう点では、本当に沢山の税金が使われるという事で、公共性あって、公益性があるということが 1 番の判断基準になるのではないかと思います。21 ページの市の答弁で、直ちに市民の負担につながりものではない、というふうに最後に結ばれています。しかし、40 億円近いお金が出て行くということになれば、当然、市民の皆さんの税金から出されるわけですから、市民負担ということにはなっていくというふうに考えるわけです。特にこの 40 億円が妥当なのかどうかということが問題になってくるとありますが、1 つはこの計画を進める段階で、最初は三重県が 5 億 5 千万円を補助すると言う話があって、それが出来ないという中で、市がそれは肩代わりするという経過もあり、直ちに、市民の負担に繋がるものではないと書かれているわけですが、そうではないのではないかと。市民の皆さんの負担

があったからこそ、これは出来るのではないかと思いますのですが、この辺の市の見解というのは、いかがでしょう。

○会長

市の負担について、これが税金の話で、直接関わりはないじゃないかという話だったのですが、どうなのでしょうということで、改めて市の見解を聞きたいという事ですが、明確に回答していただくといいのかと思います。40 億を市が負担するという事で、条件としては、他の事情が等しき限りということで、理解しなければならないかと思いますが、市の方の見解をお願いします。

○事務局

財政計画という事で、前回もお話させてもらったと思いますが、中期財政見通しという事で、これを基に将来問題を軽減しながら、財政運営の健全性を確保するために長期的な視点からということで、施策であるとか、事業の選択など当然していかなくてはなりません。投資的経費という部分では、集中と選択という部分で考えていかなければならないかなと思います。そういう中で投資的な経費につきまして、ある程度一定にしていくという事で、中・長期財政見通しを立てているという状況でございます。当然それは、何年間にもわたるわけでして、その時に再開発をする場合には、他の投資的なものについて、落としていって、10 年かかるところを、15 年であるとか、そういうふうな中で、投資的な経費を落としていって、市民にかかる負担を極力抑えていき、ある程度一定にしていこうというような財政見通しということで、作られております。これにつきましては、前回も申しましたように、ホームページ等でも公表されております。そういう事で、すぐにそれが、市民の税金に跳ね返ってくるといふことのないように、見通しを立ててやっているという状況です。

○委員

そういう点では、どちらにしても市民の税金で出されるのだということは、きちっと認識していただいて、例えば、ベルファームでも未だに 34 億円の赤字を市民の税金で払っているのだということもある訳ですから、大きな事業をする時の位置づけとしてね。もう 1 つそれとの関連で、かつて野呂市長が駅前開発を凍結した時の夕刊三重の記事があります。そこには、こういうふうに、書かれています。当時、4 つの事業がありましたが、駅前再開発を棚上げした時の話です。これがこの前中止になった中心街の計画ですが、この時の予算規模というのは、全体総合事業費で 190 億です。そのときの市の負担は 20 億円と、第 3 セクターということで 10 数億円、大体 30 数億円ですね。ですから凍結した時の方が、今より少ないですよ。それであっても、全体の債務は、野呂市長が言っていますが、

債務は一般会計の場合だということになっていくのだということで、実際松阪の債務は 1,300 億円で
すから、その時の一般会計の倍ですね。その時の政治判断として、この事業はとても進められないと
いう判断をこの時にしたという経過があります。その後の 2005 年の 4 月 27 日の夕刊三重では、3 年
後に複合ビルを計画ということで準備組合を設立、しかしそこには腰の重たい松阪市は残って進める
と書いてありますけど、そういう政治判断を下したというのが凍結の時代の話です。そういう点では
やはり負担について、市の方は行政集中改革プランの選択集中でいいと言ってますが、本当に松阪市
の財政の中で、例えば今、ベルファームが 34 億円の借金を抱えているという事になれば、大きな負担
になるのではないか、という問題が 1 つ残っているということを、私の意見として述べさせていただ
きたいと思います。

それともう 1 つ、2 番目に反対の意見として多いのは、営利事業のために土地と公費を投入して進
める事業ではないかという形で述べられています。市のほうの見解としては、営利目的の事業ではな
いという風に書かれていますが、しかし経過からみれば、民間の方が最初進めてきて、平成 18 年に市
が準備組合に乗ったという事で、この時の計画の案と今の計画の案はほとんど変わっていません。
階数が減ったぐらいで。ですから、市民の皆さんからみれば、マンション業者とかホテルとか、そう
いうところの利益を優先してやったのではないかという疑問が残っている。それが反対の意見の 2 番
目に多いという事で出てきているわけですが、一切マンション業者の利益とかホテル業者の利益とか
を優先して考えたという事は一切ないわけですか。それはいかがでしょう。

○会長

意見書の集計の 2 番目の営利事業のために、この辺の部分だと思いますが、この辺についてお答え
いただくということになると思いますが。

○事務局

先ほどの収支の所で説明させていただきましたように、事業についての収入という部分は、市と国
の補助金、そして新しく出来たビルの床を売っていくということで、収入が成り立っております。従
って当然、公の税金も入るわけですが、民のお金も入ってきて収入に当てるということです。
今回それを売るのが、マンションということで、約 33 億円で 1/3 ほどは、民間です。負担的な部分を
考えると、市としても、当時予定しておりました市が主体でやるという事業に比べると、経済的に進
められるということでございます。そして、事業をするにあたって、民間の方々の儲けも入ってくる
わけですし、その儲けがうすいかどうか。当然、事業をやっていく上では経費もかかりますし、工事
等に付きましてもお金がかかってくるわけですから、その辺については、我々としては、公の金が入

っていくという中で、チェックをしていくということでございます。ただ、今の資料と致しまして、それぞれ、物価版であるとか、積算の資料であるとか、そういう物を使った概算事業費という事でございます。建物につきましても、設計をしてからということで、こういう物を建てるからいくらですというところまでは、なかなか行っていないわけで、その中で収入、支出が今計画されているという事でございまして、そういう中で今チェックをさせていただいております。支出にあった収入という事で、考えておりまして、当然市としてもチェックをしていかなければならない。ただ、利益率が薄いか濃いかという部分につきましては、標準的な中で、判断をさせて頂いているというということになるかと思います。

○委員

誰しも市民の皆さんが思うのは、1 つはマンション業者が買取られるわけですが、この前も示したのであんまり言いませんが、非常に総合センターの単価が高いです。マンションの単価は低いです。総合センターは1㎡あたり27万円で、マンションは17万2千円です。何故、1㎡で10万円の差があって、マンション業者に売るのが。ただ、マンションは大体30億円ぐらいで買われるわけで、大体1戸あたりの平均が2千百万円、駅前で行くと大体2千7百万円から3千万円はする。だから、1戸売るのに、5百万円から6百万円の利益が入っていくのではないかと言う話も出ていて、それは全部マンション業者にいくわけです。ところが、一方ではマンションを造る際にも、補助金として議会の中でもあったように、12億3千9百万円の公的な資金、税金が入って、造られて、それをマンションを売ってマンション業者が儲けるという仕組みになっていて、私たちの税金がマンション業者の利益のために使われているのではないかという疑問があるから、こういう形のアンケートが非常に多いです。

それともう1つは、議会の中で、部長さんが答弁されていましたが、結局平成19年度に着手しないと、業者のスケジュールに間に合わない。例えばホテルとの約束がある、ということで、そこがまず最初にありきで進められてきているのではないか。優先されるのはマンションの事業者ということで。ここに公開文書として取った資料があります。これは準備組合との議事録です。しかし皆さん見てください。真っ黒です。何故真っ黒かと言うと、準備組合の細かい民間との話は一切、議会には知らされていない。つまり、市のお金が入るという事であっても、この黒い部分は民間だからという事で、一切議会には知らされないままに、3月に議決が行われた。その中でも1番最後に、去年の2月6日に、市長と近鉄不動産の名古屋支店長との話があって、市長が1年間伸ばせないかと言ったら、伸ばせないというふうにしたんだということがきちっと書かれている。ですから、マンション業者とかが優先されているのではないか。そういう点で、市民の皆さんのこの事業に対する、私たちの税金を40億円も使って、何故マンションの儲けにしないではいけないのか、という声が多いのだという事が、

1 つの私の意見です。議会の議論の中の中心ポイントなのですが、言ってもやり取りは平行線だと思いますが、そういう疑問が非常に多い、何のためにするのか、という事が言われているという事を、意見として述べさせていただきたい。

○会長

それ以外に何かご意見、ご質問ありますか。

○委員

議会の方がいろいろな意見を言われますが、我々はそれに関する資料というのは全くないわけです。全くないまま、市役所から頂いたこの資料で判断をしるということ事態が難しい。議員の人の話がなければ、市だけの事で判断しますが、議員の方たちがいろんな意見を言われると、そんな事もあったのか、マンションにそんなお金が出ていっているのか、という話を聞くと、我々、委員として責任を持った判断は出来ない、というのが現実です。もっと詳しい資料をいただけないものですか。

○会長

資料の件が出ましたが、議員さん達がここで提示される資料につきましては、恐らく、議会という場があって、そこで十分に審議されているはずですので、それが実質的にはいろいろあるかと思いますが、予算化され、採決が議会を通して行われた事実は認めないといけません。それと議員さんが提示される資料につきましては、明らかに情報については判断材料として、委員がおっしゃったように判断しかねるような形のものになっている。やはりそういう物は議員さんとしては、この場では差し控えていただきたいと思います。これを全部公開してやるという事なら、話は別ですが、そうすると議会の場ということになって、そこでいろいろ出たわけでしょ、ということになるだろうと思いますが。

○委員

私が先ほど示した資料は、市側が出した資料ではなく、私達が情報公開で求めた資料です。だから、公文書です。市側が全議員に渡した資料ではありません。予算の資金計画等も、去年の2月22日です。だから議会でもめるのも、当たり前です。詳しい資料が出ていないから。これは当然判断材料としては、市の方々が準備組合と議論した中身です。だから、そういう細かい過程を追える訳です。だからこそ、議会で徹夜になったり、判断が分かれたりという事になるのは、そういう意見として皆さん持っています。だから、そういう問題がここに投げかけられている。判断されるのは都市計画ですから。ただ、私達は聞いた問題、事実であることはきちっと示させていただきたいですから、これは公文書

として出されているものですから、何も隠す必要も無いし、私は情報公開の文書の条例に基づいて出した資料ですから、これは議会でも言わせていただきましたが、そういう問題があるのだということは、判断材料として知っていただきたい。市側は市側で出しますけど、私達は私達で資料を集めて議会で議論したという経過がありますから、それだけをご承知いただきたい。

○会長

資料に関しては、過去の分も含めていきますと、膨大な資料があろうかと思います。それを我々1人1人が精査して読んでいく。そういう事が、果たして可能なかどうかという問題があろうかと思っています。いわゆる都市計画そのものについても、専門的な知識、そういうものについて、我々皆が持っているかどうかということ、大変恐縮ではございますが、一部の専門家の方を除いて、そうではないだろうと思います。その上で様々な資料が提示されて、それでもって精査して、判断することが出来るかどうかということ。その辺につきまして、非常に心もとない部分があろうかと思います。そういうので、ここに出てきた資料そのものでしか、我々は判断できないのだという、ある意味では極めて制約されていると思います。完全情報の下で物事を決めるということは、ある意味では極めて理想的な状況であらうかと思っています。将来に関しては不可欠な要素が多々あります。それについてどういう風にしていくか、という事がこの注意書に書いてあります。そういう限られた制約の中で、私達は判断せざるを得ないというのが現状だろうと思います。そういう意味で、委員のおっしゃる事も重々分かります。議員のおっしゃることも分かります。しかし、私達は何らかの形で制約つき条件の中で、いい答えを見つけなくてはならない、という事だけは改めて会長からお願いしたいと思います。

○委員

議員の役割というのが問われている。議員が何故、この20人の定数の中に枠を設けていただいているか。議員は普通の市民の方に比べて調べる機会があります。そして、先ほど言われたように、すべて議会に配布される資料ばかりではございません。自分達で探す、調査をするという過程も含まれております。幸い私達はそういう時間を確保できる機会に恵まれている。そして、この場で市民の賛成、反対の意見に対して市の見解というものが示されてきているわけですよ。この中には、私達の解釈では非常に問題が多い見解が示されている。ほんとに1つ1つ全て反論していきたいです。ですので、限られた資料、情報と言われながら、偏った情報が提供されている以上、私達が事実をもって調べた成果を示しながら、それは1つの証拠なんですよ。議論していかないと、正しい結論を見出す方向性というのは、見出すことが出来ません。

先ほど私が発言した中で、若干訂正させていただきたいと思います。マンションの賃料ということ

は、月極で貸す賃貸収入ということです。つまり、全施設を、マンションとかホテルとか総合センターを月極で貸したら、47年間で幾らになるかというのが、80億円です。ちょっと訂正させていただきます。

権利変換の件ですが、委員が聞かれた中で答弁があった部分です。つまり、松阪市がこの再開発に提供する土地が8,600㎡ということで、事務局からの答弁で、それが公共広場1,700㎡、道路5,300㎡、緑地300㎡の合わせて7,300㎡が権利変換されるという答弁でしたが、元々松阪市の土地は8,600㎡なのに、再開発をすることによって7,300㎡に1,300㎡減るわけです。一方この再開発地には、地権者が全部で4人いるわけですが、その内の1人が松阪市、松阪市が最大の地権者ですが3人の民間の地権者の方がいらっしゃいます。その3人の方の現在の土地を合わせると6,400㎡です。ところが、再開発を実施すると、土地じゃなくて、建物の床に変わりますので、これを権利変換と言い、7,700㎡に増えます。松阪市の面積は減りますけども、民間の地権者3人の面積は増えます。つまり、これはなんらかの形で、それぞれの土地に対して評価が加えられているから、こういうふうなシミュレーションが成り立つのではないかと思います。つまり、土地に対する評価と建物に対する評価です。建物は極めて古いものが多い。昭和40年代、50年代のものから平成のものまで、建物はいくつか壊れていますが、取り壊しもございますので、ほとんど土地に対する評価が行われている。つまり、その権利変換の計画というのをまだ明らかにしていない。この土地のどの部分を㎡辺りいくらで評価しているのか。まだ決まっていないにも係らず、松阪市の土地は減ることになっている。民間の地権者の方の土地は増えることになっている。この矛盾は、どの様に捉えたらよろしいでしょうか。

権利変換計画の全体像について、明らかにしていただきたい。不当に松阪市の土地が過小評価されていたら、それは松阪市にとっての損失ということになりますから、適切な評価が行われているのかとか、その理由とか明らかにしていただかないと、この事業の是非が検討出来ない。

○事務局

再開発事業を進めていくうえでの、質問を頂きましたが、今回ご審議願っている計画を進めていく上で、そういった問題を解決し、議会の場でも議論をしていただきながら、進めさせていただくものだと考えております。今回は、こういった地域でこのような計画でこのような再開発を進めさせていただく、その事についてご意見を頂戴し、答申を頂くというような形でお願いしているわけです。

今質問がありました、権利変換については、ちょっと前の方の図面を使って説明させていただきます。ただ、権利変換という部分については、これは土地の動きを示した図面です。それと合わせて建物というものも評価の対象になります。ですので、施工前、施工後と書いてありますが、個々の資産というものについては、施工前の現在の土地、建物が従前の資産という形になります。そこで松阪市

におきましては、この紫で囲った部分になります。線路沿いにある旧国鉄清算事業団から取得した土地、約 6,000 m²ぐらいが対象になるかと思います。それと、交番であったり、観光情報センターであったりという部分になりますが、これらを合わせて、市の所有としては 6,700 m²、これが対象になります。それと既存の道路、これが 1,900 m²、合わせて 8,600 m²ということで、土地として、市が所有するのは、8,600 m²ということになります。そして、従前資産ということについては、駐車場の駐輪施設であったり観光情報センターであったりというような建物がございますので、これも従前資産の対象になります。

そして A さんの土地、A さんは 2 箇所土地を持ってみえますが、ここに事務所であったり、グリーンホテルも建っております。それと、B さん土地が事務所と作業所ということで、これについても建物がついています。それと C さんの土地も土地と建物、これが 4 地権者の方の従前資産ということになります。後、紫で塗った市の土地に交番がありますが、交番については、今三重県警の所有ということで、建物については県の所有であり、権利者としては 5 名の所有ということになります。そして、これらの各々の建物と土地の資産というものを従前資産、施工前の資産として、これを新しくすると施工後のような形になります。そして、市の紫で塗った部分というのは、道路であったり公共広場であったりというところで、先ほど説明しました公共広場については 1,700 m²、道路 5,300 m²、それと緑地 300 m²、合わせて 7,300 m²の土地に変換されます。市としては、この紫の部分はこの土地的に置き換えるという形になります。そして、先ほど委員の説明の中で 7,700 m²という話はありませんが、これについては、この黄色と赤で塗った中の部分が 7,700 m²あります。その内、総合センターの部分にかかる面積が 3,000 m²、それとホテル、住宅棟のところに位置する黄色い部分、これについては 4,700 m²です。この土地というのは、今現在の協議の中ではホテルと住宅を所有される方の共有地という形になります。総合センターについては、市のほうで線をひきまして、市が土地と総合センターの建物を取得するというところで、先ほど市の負担ということで保留床うんぬんの話がありましたが、総合センターについては、建物と土地合わせて 23 億 5 千万円で取得するという計画になっております。そして権利変換という部分につきましては、A さんの土地と現在の建物を従前資産として、新しくできたホテルと黄色い部分の土地の何分の 1 かをホテルの土地として取得されます。そして残りのグレーで塗ってある部分は住宅駐車場、残りの黄色い部分の土地については保留地処分金ということで、先ほど申しました、事業を行うための資金を作るためのものとして売却されます。その結果、土地については 7,700 m²とその周辺土地と 7,300 m²というふうな施工後の形に分かれて参ります。というところですが、よろしいでしょうか。

○委員

Aさんの土地と建物の評価が、10階建のホテルになるのですが、ほぼ無料で建つということですよ
ね。

○事務局

正確には土地の鑑定なり、建物の調査というものをやって、正確に最終的には従前の資産額というのを決定するのですが、これにつきましては、本組合を立ち上げた後、鑑定評価も行いながらやっていく作業になりますが、今の計画の中では、このAさんが持ってみえる土地 3,400 m²、それと今建物が建っている部分を評価しています。ただ、最終的に施工後ということになりますと、見ていただいたように、ホテルはかなり大きなものになりますので、それに見合う土地の分ということであれば、土地としては恐らく 3,400 m²もないのではないかと、もう少し狭い範囲の、資産にあったような等価交換になるのではないかと思います。

○委員

基本的に議会の答弁の中では、ホテルは無償で建設される、いろいろと調整はありますでしょうが、それはやってみないと、いろいろな誤差が生じてきたりもするでしょうから、基本的には無償で建つということで、収支バランスが再開発の場合、含まれているわけなんです。ですから、ホテルの建築費はいくらなのか、それがすなわち土地、建物の権利とほぼ一致するわけで、そういった事も知りたいし、個々の土地、建物の評価というものも現段階である程度されているわけで、これから進めていく中でという話ですが、それはやはりこういう状態で進めていくということが前提で、都市計画決定を進めようというのであれば、現段階で概略がわかっている範囲内だけでも示すのが誠意ではないかという事が1点。

もう1点追加させていただきますと、12月10日に住民監査請求が出て、2月1日に松阪市監査委員から住民監査請求に対する結果が出ました。その中で、監査委員は最後に意見をつけました。どのような意見かといいますと、本件事業における権利変換の資産額、従前、従後や、施設建物全体の基準となる床価格等が事業内容の固まっていない現段階では、全てが概算額である。今後、利害関係の無い第三者の不動産鑑定士による鑑定評価額や、建物等の物件調査や設計仕様における積算等によって、妥当性のある方法を算定し明示されたい。そして、権利変換による従前、従後の資産の面積より評価額、並びに、当該事業の収支バランスを示して権利変換の流れを明らかにされたい、このように松阪市監査委員は締めくくりました。これは市長に対する要望でありますから、この都市計画審議会の場で明らかに出来ないのかも分かりませんが、しかし、市長が都市計画決定をすれば、決定が出来てしまうという、この段階の中でやはり今をおいて、これを明らかにしていただく責任というのは、

監査委員もこう言っている訳ですから、やはりあるかと思いますので、可能な限り明らかにしていただきたい。

○事務局

議員の非常に難しい質問でございます。これから、やっていこう、進めていこうとすることを、今出せとおっしゃるわけでございますので、非常に今答弁に悩んでいるところですが、この結果を踏まえながら、事業というのは進めていくわけでございます。その進める過程の中で、権利変換を進める、その作業の前に土地の評価を行ったり、建物調査の補償額の算定を致します。今後、そういった作業を進めていくわけですので、この審議会でその数字を示せと申されても非常に困る訳でございます。そういった事柄については、また違う場で議論をさせていただく、または説明をさせていただくという事になるかと思いますので、その点よろしくをお願いします。

(休憩)

○委員

休憩前までの審議の内容をいろいろ聞かせてもらっていましたが、審議の内容が議案についてではなく、政策決定といいますか、行政の運営にかかわる部分に、この審議会が入っていったような、そんな様相でございまして、政策決定については、違う機関があるわけですし、そこでしっかりとした審議がなされているということでございますから、審議会に任せられている部分について吟味をする。まず大風呂敷を広げて、全部の資料を出して、その中で審議をしましょうとなると、これはもう審議会の意味をなさなくなるので、そういった制御の中で、この審議会が進むように提案します。

○会長

私は、資料を可能な限り全部提供しろとは決して発言していません。制約の中で判断をしていただきたい、というふうに申し上げたと思います。ここにいるメンバーそれぞれの立場で発言していただいておりますが、是非とも頂きたいのが、学識経験というお立場で出席していただいている委員の中から、少しご意見を頂きたいと思います。

○委員

今、議員の方から言われまして、私もそこら辺に賛同するわけですが、冒頭に事務局の方から 8 号議案の審議内容をパワーポイントで示していただいたと思いますが、8 号議案について我々は何を審

議するかと言いますと、面積の 1.5ha、それから建築面積 5 千㎡、私のメモした限りでは、敷地面積が 7 千 5 百㎡、戸数 150 戸、というようなことをパワーポイントで説明がありましたが、それについて、8 号議案は、これやったら、この問題はどうかということがこの議案ではなかったのかなと思います。8 の 1 の資料の中に、主要用途という部分が入っているので、これが今も議員の方がおっしゃられたように、私自身の理解としては、政治決断はついていると理解しております。その中でこの場にそういう風な部分の意見が出てきますと、私自身も心苦しいような気分になってきますが、この議案を決めることは、そこら辺のところにあるのではないかと、という様なところで、いろいろな意見が出てくるのではないかと、というふうに思います。

○会長

議案第 8 号の一覧表の中、そのものの審議をするのが、私達の役割である、そういう事をもう一度確認したい、ということだと思います。これは、他の委員からもご提案がありました。そういう事に関連して、学識経験、住民代表として出ている委員の皆さんから、一言ずつ何かご意見をいただければと思います。

○委員

先ほどから、いろいろな意見を聞かせていただきましたが、聞けば聞くほど私なりにどう判断していいのか、というような疑問がわいてきました。賛成していいのか、反対していいのか、その判断に困っている状況です。私なりに、この審議の判断をする材料として、提案者に答えていただきたいと思います。2、3、質問したいと思います。

先ほどから出ておりました、費用対効果ということで、1.8 倍という数字が示されておりましたが、いわゆる、費用対効果ということではなく、この駅西開発をすることによって周辺にもたらす経済効果はどのように判断されているのか、ということが 1 つございます。例えば、伊勢のおかげ横丁が整備された。それによって、あの周辺はかなりの経済効果が出ていると思います。そのような駅前周辺の経済効果がどれくらい見込まれているのか、ということが 1 つ。

それから、ここに出していただいていた説明を聞いていましたが、単純な考え方ですが、A さんは土地を提供することによって、今度新しく出来る建物の下にある土地、いわゆる単的に考えると、現在持っている土地が減る、その減った土地の土地代、その土地代が建物のほうに入っていくと、土地と建物のバランスをとって転換するという風に解釈していますが、マンションのことについては、いっぱい出ていますが、住宅地についてはどうなのかというのが 1 つございます。

それから松阪市の土地が、1,300 ㎡減るということは明らかになっている事実ですが、今まで持って

いた市の土地が 1,300 m²減ることによって、その 1,300 m²は何で補われるのか。先ほどの話を聞いていますと、総合センターの施設とその下の土地を松阪市が出来上がった後、買取るということになっていました。そうしたら、その 1,300 m²はどこにいくのか分かりませんが、自分の土地を減らして、出来上がった施設とともに、その 1,300 m²の土地を買い戻すような形になるのではないかと、思います。先ほどからの説明を聞いていると、そういう風に解釈できます。それも 1 つ疑問があります。そこら辺について、説明していただきたいと思います。

○会長

委員の方から質問というかたちで、土地、建物、そこら辺についての効果と申しますか、その辺のところを、事務局、お願いします。

○事務局

まず、土地の先ほどの説明の中で、再度説明をさせていただきますと、A さんという土地につきましては 3,400 m²あります。そして、そこには建物、事務所、そしてホテルが今建っています。そして資産を現在の評価額で資産を算出いたします。そして、今現在の評価額を基に、今度出来上がったホテルの額、そして、その下にある土地の部分というものが等価という形で同じ価格で置き換えられる関係で、今、おっしゃられましたように土地は減ります。ただ、その部分が建物の方に移っていくということです。住居につきましては、元々資産は持っておりません。という中で新たに出来上がったマンションと土地を買っていただくという形になります。そしてこれは不動産業者のほうが一式買取りまして、そしてそれを個々に分譲するという形になります。そして、マンション約 150 戸が売られるという形になります。

そして、市の土地が 1,300 m²減るのではないかとのお話につきましては、従前の土地も同等に、今現在の土地評価というのを行います。現在、線路沿いに随分細長い土地を松阪市は取得しております。そういう部分では、かなり単価的に普通の駅前広場に隣接する所に比べて、安くなります。そういう中で、今度新たに、施工後に取得するのが、公共広場、駅前広場に隣接したところに 1 画を所有するわけですが、そういう部分では単価が今のところよりも高くなってくるということで、金額的には同等になるわけですが、そういう部分で面積的に減ってくるということになります。ただ、今後、権利変換という作業をしますと、それが等価で、プラスマイナスゼロになるかということ、きちんと合わないことも出てきますので、当然そこではお金による清算、プラスマイナスというものが発生してきて、清算という処理がされます。

○会長

委員さん、よろしいでしょうか。金額と同等というのと、物理的な対応と違ってくる。単価が変われば変わるということでしたが、総額としては同じだという事でした。

○委員

今の話、おおまかには分かりますが、駐車場とか住居については出来たものを、不動産会社が買われるということで分かりましたが、駐車場なんかは、どこが所有されて、どこが運営するのか。あるいは、その駐車場も買取りする人があるとしたら、買われるわけですから、そこら辺の費用の捻出がどうなっているのか分かりませし、いわゆる土地についても、そんなんだと思います。

それから道路とか公共広場とかの土地の評価が、今度は高くなる。現在のところは安いから、その金額の差を面積で減らすという事ですが、中に出来るホテルとかいろいろな施設も、全ての土地の評価が上がると思うのですが、そうしたら、それも市の土地と同様、同じ扱いで積算されてやられているのかどうか、というのもあると思います。これから評価をやっていくと説明がありましたが、出来てから評価をするような話がございました。ですけれど、例えばAさんの土地を減らして、等価の建物に変わるということの説明があるわけですから、当然、土地の評価等が出来ていなければ、今の等価の積算も出来ないと思います。話を聞いていると、これから作ってから、評価をちゃんとして、精査していくというような説明があったと思うのですが、そこら辺についても疑問が残ります。今の話、我々こんな大事な問題を、今日いろんな話を聞かせてもらって初めて分かったわけですが、提案者から頂いた資料の中だけで判断するのと、全ての意見を統合して判断するとなれば、大きな手違いも出てくると思うのですが、1つ答えが出ていないのは、経済効果についての答えをいただいております。そこら辺もひとつ、よろしくお願いしたいと思います。

○事務局

経済効果ということですが、議会のほうでもお話がございまして、第三銀行の経済研究所と三重中央大学のほうで調べていただいているところがございます。再開発によりましては、これだけ大きなものが駅に建つということで、短期的な経済効果は非常に大きいということなんです。長期的には、三交があった場合の経済効果ということで、商業ベースで言いますと14億8千3百万円ということでございます。これは市内だけのことでございまして、これがなくなりまして、今度この再開発によって、いろいろなマンションでありますとか、ホテルの関係、そういうところにつきましての効果という部分では、約半分の7億5千万円というような試算がされております。年間でございます。という事で試算が出ています。

○委員

先ほどの答弁に対して、確認したい事があります。それは、議会の一般質問の中で、議案質問の全協で質疑が出まして、その経済効果として答弁されたと記憶しておりますが、毎年 14 億 8 千万円の経済効果があると答弁されたのですが、その内訳と真意のほどをお聞かせください。先ほどの調査によると、この再開発を行うことによって、毎年 14 億 8 千万円の経済効果があると答弁なさっています。その辺について、再度確認したいと思います。

○事務局

生産誘発額と致しまして、挙げられている訳でございます。直接効果と致しまして 14 億 2 千 6 百万円、1 次波及効果と致しまして 3 千万円、2 次波及効果と致しまして 2 千 7 百万円、合計 14 億 8 千 3 百万円という形で、試算していただいております。そういうように説明させていただいたかと思えます。

○委員

毎年 14 億 8 千万円、経済効果、波及効果が出るということですが、マンションを建てると、総合センターによって、それだけの効果が生まれるのかどうか、その具体的な中身については、お聞かせいただいておりますが、それを信じるか信じないかという問題になるかと思えます。

○会長

数字、経済効果、金額だと思います。ただ、先ほど申し上げましたように、費用便益分析も、これも 1 つの手法であります。もう 1 つはその波及効果というのは、乗数効果というのが専門的にありますけど、1 億円使ってそれが 1 億円で戻ってくるのか、1 億 8 千万円で戻ってくるのか、こういうふうな数値を表すためのものですが、その辺の試算が出てきた。これはあくまでもシミュレーションであるということは、これは様々な条件によって変わってくると思います。これを全て完全情報の下で、経済効果と波及効果を全部明らかにするということは、基本的には無理な相談でございます。ただ、私達が判断材料とするようなものとして、分かり易くという事だと思います。そういうところを示して頂きたいというのが、委員のご意見、ご質問の内容だったと思います。

○委員

先ほどから、経済効果について各委員さんが言われています。その中で、1 年間の経済効果が 14 億 8 千万円ですか、そのように経済効果の金額を言われたのですが、駅西再開発をすることによって、

皆さん方ほんとに、私も含めてなんですが、松阪市の中心地にもたらす効果に期待しているのです、皆が。期待している中でいろんな意見を言っているわけなんです。ですからやはり、手を挙げるか、挙げないかの判断材料の 1 番の材料になっている可能性も多々あります。じゃあ、今まで松阪市の中にマンションが出来てきた過程で、いろんな棟が建っていますが、八雲通りというところがあるんですね。その中に 1 軒、八百屋さんがポツンとあります。その八百屋さん、私も友達ですので、ここにマンション出来たで、あんとこ、ようけ売り上げ増えたなと話題話に私も言っていました、いやいや、そんなんと違いますわ、冷蔵庫やそんな大きなの持ってみえますから、1 週間分買いだめして、ただ忘れたにんにくを 1 個買いに来るとか、そういうことなんや、と言われますので、私もそうかなと思ったのですが、果たして経済効果をどの程度調べられて、そのように言われたのか知りませんが、やはり、そこら辺が 1 番重要になってくると思います。やはり、税金を投入するので、皆様方もそこら辺に判断材料をもってみえるのかな、と思いますので、やはり具体的な情報を流していただいて、判断材料にして挙げていただきたいと思います。

○事務局

事務局の方から訂正で、委員さんのほうから 15 億円という事で、ご指摘がありましたが、一応、松阪市内の総合効果という事で、三交が潰れたことによりまして、14 億 8 千 3 百万円のマイナスの効果ということでございます。それで再開発によります効果というのが、その内の約半分にあたるということで、約 7 億 5 千万円ということでございまして、結果的に申しますと、三交百貨店の閉店によりますマイナス営業部門の内、商業部門の影響のほぼ半分に相当するということでございますので、訂正を申し上げます。約半分ということでございます。ある時と無い時と。以上でございます。

○委員

もう一度確かめますが、三交が無くなったので 10 億円マイナス、今度、駅前に建物が出来てプラスになります。14 億円マイナス、今度で 7 億円ぐらいプラスされる、だからマイナス 7 のままということですね。

先ほどの議論の中で、私、都市計画審議会の中で、公共性と公益性という問題が大事だと言いましたが、もう 1 つ私が言っている意見は、全部この公告縦覧です。つまり、議案を市民の皆さんに示して、これに対する意見が 158 通出てきたわけです。だから、この意見の中にいろいろ、先ほど私は 1 番多いものから言ってますけど、この意見に対して、1 つ 1 つきちっと受け止めるというのが、やはり賛成も反対もありますけど、それが審議員の基本だと私は思っています。当然、市民の皆さんが思っている疑問もあります。当然、都市計画の提案の中には、理由書の中には、いろんな施設の問題、

政策判断の問題や概要書の問題もあります。これをまとめて、市民の皆さんから 158 通の意見が出てきたわけです。これだけ出てきたのは初めてです。それを私達が判断するということですので、その点に基づいて私は意見を言わせていただいております。市民の皆さんの意見をきちっと受けて判断するということが大事ではないかなという思いがありますので、私達がこの問題で喋っている、都市計画審議員の一員として喋っているのは、そこにあるのだということを述べさせていただきたいと思います。

それと先ほどの意見の 2 番目に多かった、営利事業ではないという問題のなかで、先ほどマンションの話をしましたけど、実はホテルが権利変換されて、無償でということなのですが、去年の 6 月の議会の答弁で、先ほどマンションでは 12 億 3 千 9 百万円、補助金が入ります。ホテルにおいても 1 億 4 千百万円、保険センターで 8 億 9 千 5 百万円、合計で 2 億 7 千 5 百万円というのは、答弁で議事録にもちゃんと載っています。これだけ、公的なお金が入って、それに基づいて等価交換で権利変換され、渡すということですから、ある面、公的な資金がホテルの方にも入っちゃう、こういうやり方でやるから、市民の皆さんは営利目的ではないかということを、ホテルでも思われたということが 1 つあるのだという事を、私は意見として述べさせていただきたい。

それと、1 つ大事だと思うのは、直接という訳ではありませんが、2 月の 1 日の監査請求の結果が出ています。その中の最後に市長に対する要望、先ほど委員さんが 3 番を読みましたが、最初の出だしがこう始まっています。本件の事業の執行にあたり、市民に疑念を抱かしたことは、まことに遺憾であり、重要な施策の推進に当たって今後十分な理解と協力が得られるよう、一段の配慮を望むものである。また、本件事業を進めるにあたっては、より一層、市民に対する周知や意見収集を進め、十分な議論を展開されたい、これは監査委員が言っています。ですから、そういう事が今なされていないということがあるのだという事を、監査委員さんが市長に要望すると、その中で特に今回の市街地の中心の問題に関しては、先行開発して中心市街地の活性化を遂げたいという商店街の関係者、住民組合の熱意は理解できる。しかし、今回取り組まれているのは、民間主導での再開発事業という特殊な事業性は市民に分かりづらい面もあり、公共性の強い駅周辺の空間を整備することにあたっては、市民の声を受けて、十分な時間をかけて議論を深めていくべきであったと思われます。そういうふうに監査委員さんが述べている。ですから、当然ここでもいろんな意見があるし、時間が足りないとかいろんな問題が出てくるのは当然だと思います。ですから、議決をすぐ決めるのは、ほんとによろしいのかと、ある面調査の期間なんかを持って、きちっと検討して市民の皆さんの声を聞いて、議会とは違いまして、都市計画審議会が決まれば、これは実質的にゴーになります。そういう判断権を私達に委ねられているというのが、都市計画審議員の立場です。ですからその点では、監査委員さんの意見というのは非常に重みのある、市長さんにわざわざ要望を出されているという点は非常に重たいもの

があるのではないか、私はそういう風に受け止めるということを意見として述べさせておきたい。以上です。

○会長

これ以外に、ご意見、判断材料に困るという話も出てきたし、ただ、ここにある 158 通、やはりこれをベースにしろというお考えもあるようです。ただし、この中であれば、賛成、反対それぞれここにまとめてあるような形になってくると思います。いろんな材料が次から次へと出てきて、判断に困るというのが正直なところなのかもしれませんが、この原案について、時間を掛けていく、掛けられれば、掛けてもいいと思いますが、恐らくエンドレスになるのではという気がします。今日、私達は原案についてどうなんだろう、その時に皆様方、非常に心配されている部分があるので微にいたるところまで、ご意見、ご質問が出来たのだらうと思います。これについて、ここで決めること、別にやぶさかではないと思いますが、いや、不十分だという風な形もあると思います。それを踏まえたと、やはりご専門の立場から何か一言ご意見を賜りたいと思いますが、どうでしょうか。

○委員

いろいろなご意見はあろうかと思います。この間でも、アンケートの中身を精査していただきまして、150 通の内、大いに賛成だという方もいらっしゃる、反対だという方もいらっしゃいます。我々はやっぱり声も出ささせていただいて見ていると、何のためにこれをしているのかという事でございます。今おっしゃいました政策的な問題というのは、一応けりがついているのだらうと、これはあくまでも独断と偏見ですけども。あとは市民の公益性、社会貢献という意味から、やはり今あるところの駅前の問題として、拙速は避けないといけないと思いますけれども、ある程度決めることも必要ではなかろうかと。やはり、中心市街地活性化法ではありませんが、人口の集中とか、今いろいろご意見もありましたけど、商業集積の集まり、それを市民全体の方に、ネットワーク化を図りながら、ここからいろんなことを、商業であれ、工業であれ、文化であれ、いろんな意味合いで発信していく、あるいは、そのような形で、1つの核になるものが、駅西地区の再開発事業であると思います。この間、いろいろご意見を頂いて、まとめた結果があります。それについて、もうそろそろ機は熟しているのではなかろうかと、個人的な意見ですが、そういう風に思っております。

○会長

時間を掛ければそれだけいいものが出来るという、これも結果が出るとは限りません。かといって切り上げたらそれでいいかという問題でもないでしょう。ただし、やはり我々が与えられたのは、新

しい委員としてでございますが、何らかの形で結論を下さなきゃいけないだろうなという風に思います。恐らく、これを再度審議を続けていく事によって、更なる中身、原案について我々の理解は深まることになるんだろうなと思いますが、むしろ逆に混乱を来たすということも予想される。この形で、採決を取りたいと思いますが、いかがでございましょう。

○委員

時間を掛ければ掛けるほど混乱が生じるとか、結論が出ないからという話ではありません。何回か言いましたが、松阪市が市の見解としてここに書いてきました。1つ1つについて市の見解が正しいのかどうかという事を、まだ議論していない部分がたくさんあります。そういった意味で、議論不十分な点を残したまま採決ということに対して反対であるという事と、もう1つは都市計画法に位置づけられた都市計画審議会の役割は、議決とは書いてありません。都市計画審議会の議を経て、と法律には書いてあります。要するに決は無いんです。つまり、都市計画審議会が、どのような意見が大勢を占めようが、都市計画決定をするかしないかは市長の自由なんです。市長の裁量なんです。だから、都市計画審議会は市長の諮問に応じて、意見を市長に答申する場なんです。だから、多数決によって、意見を集約することは出来ないと思います。すなわち、ここでいろいろと出された意見を、市長の責任において、都市計画決定をするかしないか判断するのは、市長の仕事なんです。私達がここで議決するのが役割じゃないし、最終的にはそういうことみたいですが、やはりまだまだ、ほんとに沢山発言しなければならないことは、資料を含め、沢山用意してきました。この状態で審議を終了するという事は、市民に対する責任を果たすことは出来ない。ほんとに1つ1つ確認をしていけば、沢山疑問がまだまだ深まります。そのことは重要でないという風に会長はおっしゃる、とこれは問題です。やはり、疑問点というのは解消のために、市の説明があるわけですから、それに対して反対の立場から見解を述べ、それを皆さんが議論することによって、どういう形が正しいのか、ということ議論しなくてはいけない。

○会長

確かに、委員のおっしゃる通り、そうかもしれませんが、1つ1つ説明して、正しいか正しくないかという判断を、この場に仰ぐということですか。会長としては無視するとは言ってません、決して。ただ都市計画法にのっとった形での審議会の役割というのは、我々は今日、市長から諮問してほしいという形で委嘱状を受けたわけです。我々が果たさなきゃならないのは、先ず市長に対して、こういう形のものは、答申したということを出さないといけない。これは直接住民の方から、我々に対して、こういう形でやってほしいと、こういうものではないでしょう。その辺のところは考えないといけな

い、と思います。直接、市民が決めるんだという風なことは、確かにそうかもしれませんが、それはこの場所で行うものではない。あくまでも私達は、市長に対して委嘱を受けて、その範囲の中で、市長に対して責任ある回答を出すというのが、この委員会にはあるということをもう一度認識してもらいたいと思います。

○委員

決めるのは私達ではないと会長はおっしゃいましたが、決めるのは市長なんです。都市計画決定を決めるのは、議会でもなく市長なんです。市長の権限です。ただし、都市計画審議会が何ができるかというと、市長に意見を具申することが出来るわけです。その意見というのは、先ほど申しましたように、賛成が多いか、反対が多いかで意見は集約できない。もう少し、1つ1つ正しいのか、正しくないのか、1人1人がもう少し判断できる材料を獲得する必要がある、ということを言っているのです。まだ十分に1つ1つ市がここに見解としてまとめてきた事は、まだ1つ1つの項目に関して、これに対して1つ1つ反論したいです。反論というのは、単に意見ではございません。調べた証拠に基づいて、これは間違っている、市は言葉が悪いけども、ごまかしている部分が多々あります。その辺について、やはり正しながら、ここで結論を出すのではないにしても、この是非についてやはり、提出されている以上、可能な限り、とことんこれを取り上げていく、ということは審議会委員としての努めではないかと思います。

○会長

委員は市の見解について、1つ1つ正していけると、これが委員の役割であると、こういうふうにおっしゃるわけですね。

○委員

先ほども申し上げましたが、政策決定の場ではないということは、皆さんにお話を聞いていただいていると思うのですが、ただ今回出てきております議案については、期限というものも、おそらくある話でございまして、この審議会ですと継続審議にしておりますと、この議案自体が進まなくなるといいますが、この議案自体の持つ意味もなくなってしまうといいますが、この事業自体が出来なくなってしまう。そういうことにも繋がるわけですし、そのこともやはり認識として持たなくてはいいけないと思います。ギリギリのリミットのところで、確かにお諮りいただいているという部分はあると思いますが、今日も含め、沢山の時間を費やして、これまでそれぞれ意見を述べてきたわけでありまして、質疑もしてきたわけでありまして、これ以上審議を延ばすということは、この事業に与える

この審議会の持つ意味が少し違ったものにもなってこないかなという気がします。ずっと審議を続けることによって事業が出来なくなるということも、認識として持っていただきたいと思います。以上、意見として申し上げます。

○委員

都市計画審議会は、当然公益性、公共性含めて、事業推進ありきではないです。反論するつもりはないのですが、やはり出された意見に対して、十分議論を尽くして、これで議が尽くされたということであれば、採決なりの事が、当然出てくるとは思いますけど、そういう点では、資料も含めて、議論が尽くされた、納得した上でやるか、やらないか、決定するかどうか、やはりそれは、当然その部分がなければと思いますし、前回もそうでした。それだけ、市民の皆さんからこれだけの意見が出ていますから、当然、事業に対しても、賛成、反対はあります。そういうことも重なって出ているわけですから、そういう点は議を尽くすという事で、皆さんにそこら辺を諮っていただけたらなと思います。例えば、意見書の 158 号を見ていただいたら分かりますけど、こんなに細かい、例えば 1 年延ばして期限を切って、都市計画決定を 1 年延期して、その間に議論をしてとか、特に三交百貨店跡地の再開発はどうするのだという問題も含めて、広く議論を求めよということで、具体的なこういう案まで出されているという、こういう細かい案まで出ています。これらが、どこまで検討されたか分かりませんが、その点では議を尽くすということが、私達に課せられた使命でありますし、それにはやはり、当然、40 億というお金がついてくる問題になります。そういう点では非常に大きな責任が課せられているという事は、私達も自覚する必要があると思います。

○会長

議員の皆さんからこういう意見が出ました。専門家の学識経験者からもご意見をいただきました。順次、何がしかご意見いただければと思います。

○委員

今、議員さんの意見を聞いて感じたのですが、事業が遅れるから、都市計画審議会で早く結論を出さなければならないというような意味合いの発言だったと思います。事業というのを、いつ始めて、いつ完成するのかという事は、我々はそれについての相談を受けたこともないし、この審議会もそのために開かれたこともないですし、これが 2 回目です。1 月 21 日と今日と、このことについての議論を 2 回目です。それほど事業着工の予定が、重大なことであれば、この審議会も、もっと早くから、もっと慎重に開かれても良かったのではないかと思います。切羽詰まって、この場に来て、早く決め

なければ事業が遅れると、それはいわゆる提案者の怠慢ではないか。我々は、ここに書いてありますとおり市民の代表ですから、私の代表している地域の市民の方に、もしこのことについて質問された時に、納得いただける説明をしなくてはならない義務があります。また、市民の皆さんの考え方、意見をここで発言しなければならない役目もございます。委員さんも言われたと思います。ですから、いろんな事を聞かせていただいて、判断に困るような、まだまだそういう状況です。ですから、1つだけ言わせていただければ、この貰った資料、市民からの158通の意見なんです、その集計がされております。この数字が誤魔化してあるとか、間違いであるとかいう事は申しませんが、ただ158通の中の76通という数字は出ておりますが、同じ1つ1つの中でも、非常に重たい意見、そうでない、そこまで深刻でない意見とか言う判断が出来る、そういう感じを受けるような意見というのもあります。ですから、必ずしも76対58が賛成多数だとか、こっちは少数だとかだけで判断するのも、この集計資料だけではそういうことしか出来ませんが、この分析と比較すると、そういう風に感じる部分もございます。僕も議員さんが言われたように、十分審議をしてもいいのではないかというのが正直な気持ちです。1つ確認させてほしいのは、今、議員さんが言われた、この審議会のあり方、役割について、これについて法的に結論を出す期間ではないと、市長に対して意見を申し上げる機関であるという事を言われましたが、それが法的なことであれば、いわゆる市長に対して、こういう意見がどれだけあってという答申するだけの機関にすぎないと思いますので、そこら辺について、明確にしていきたいと思います。軽はずみに賛否をとって、法的にそういうことであれば、いわゆる7号議案についても大きな間違いをしたという事になりますから、そこを一度はしっかりと確認をしていただきたい。

○会長

7号議案については解決済みですから。

○委員

でも、賛否をとった事自体は、大きな間違いとなるわけでしょう。法的にそういうことであれば。

○会長

そうではないと思いますね。

○委員

だから、議員さんが言われたのが、正しいのかどうかという事を、確認したいという事です。

○会長

最終的な決定のプロセス、あるいは決定の仕方、そのものに先にいってしまって、手続き論で議論をする事、これはやはり本題から逸している部分というのは私も感じるころではあります。だからといって、手続きを無視していくわけではございませんが、やはり本質の方をやるということの方が、そういう意味での議を尽くしてやれ、というのが議員さんのご指摘だろうと思います。その手続き云々ではなくて。そういうところで議を尽くしていこうと、議員もそういう話だと思えます。手続き云々についてどうのこうのというのは、事務局がきちっとそういう形で従うべき都市計画法、もしくは地方自治法、そういうのに書いてあるわけだから、それに則っていくわけです。そして、それに基づいてここに都市計画審議会の条例があって、これは全部上位の法に則った形で作られている訳だから、これはルール違反になっていないと思います。

○委員

この前も少し最終の段階で、採決をとった後に、今の案件が挙がってきたわけです。今の案件が挙がってきた中で、資料不足やいろんな問題が出てきて、じゃあこの都市計画の意見書をつけたらどうかということで、再度、今のこの場があるわけです。誰がこの意見書を出してくれと頼んだか知りませんが、これを出してほしいという事で、この前の場は、これがなかったから、それでこの場があるわけです。この意見書を出していただきたいという事で、次回に送ろうということになったのですが、都市計画マスタープランの採決をとった後に、8対8で会長が賛成のほうに1票入れられた、という中で、このマスタープランに対して、地元の方々はどんな事を考えて、どのような意見が出てきてまとめられたのか、こういうのを本来なら出して欲しかったので、今の案件を先送りするのだったら、今、採決をとった分も先送りしてもらえないかとお頼みしたわけです。それがルール違反かなにか知りませんが、おそらく採決をとった後ですから、ルール違反でしょう。これはよく分かったのですが、じゃあ今日の市長の一番初めの挨拶の中で、十分市民の意見を聞いて前に進めたいという事を言われましたので、それはそれでいいのですが、やはり市民の意見を聞いて、賛成の方、反対の方みえますけど、8対8じゃなく2/3ぐらいの賛成多数でこの案件も決めるべきではないのかなと思います。そのためには、もっと議論を尽くしてもいいのではないかと、そのように感じております。

○委員

もう一度、この条文を読ませていただいてもいいでしょうか。

○会長

それはいいでしょう。

○委員

でも、短い条文ですし、誤解があってもいいませんし。

○会長

事務局の方、お願いします。

○事務局

都市計画決定のことですが、市町村の都市計画の決定、都市計画法第 19 条ということで、『市町村は、市町村都市計画審議会の議を得て、都市計画を決定するものとする』という事で書かれております。そして都市計画審議会につきましては、政令に定める基準に従い、市町村の条例で定める、という事でございます。従いまして、今回の場合、都市計画審議会の松阪市の条例によりますと、審議会の議事というものにつきましては、出席した議員の過半数をもって決し、可否同数の時は会長の決するところによる、ということございまして、可否の判断をしていただくということになるのかと思います。

○委員

条例ではそのようになっておりますが、法律の趣旨というものを理解しなくてはいけないと思います。ですので、そういう風に可否をとるか、それとも、本来の法律の趣旨にのっとって、議を経て、市町村の都市計画決定をするわけですから、私達は議をするわけです。議論を深める、そういう場なんだろうという風に認識しております。そして、それをどのようにして、結論を導きこうとするのか、意見書を出すか、議決をとるのか、それは、当審議会が判断をすればよいことかなとは思いますが。そして、ちょっとこの法律の 2 つ目にこういうことが書かれています。市町村は、都市計画の案を都市計画審議会に付議しようとするときに、意見書の要旨を提出しなければならない、つまりこれは、公告縦覧で出された意見書ですよね。しかし、市の意見を出せ、市の見解を出せとは書いておりません。公告縦覧で寄せられて市民の意見を出せということです。議論のポイントになりますので、市の見解を出されても構わないのですが、出された以上は、これを放置するわけにはいかない。だからまだ、審議不十分です。

○会長

話が堂々巡りになってきましたね。明解に理解するにはなかなか時間がかかるかも知れません。会長としてはどちらかに決めなければならない、という形でいるつもりではございません。ただし、やはり前回は6時間かけましたが、この6時間のうちの大半を、第7号議案に割いてきて、第8号議案以下第10号議案までは、今日がある意味では初めてな部分もあるかと思います。これだけ時間をかけてまいりました。1時半から始まって4時半、休憩を10分ぐらいとりましたが、3時間。次回、もう一度やるということで、続きの部分、前回の3時間分を別にまた設けるのか。そのことによって、果たして解決がつくのだろうか。見通しは、全く不透明です。何らかの形でいろいろと議論をしていただいたと思います。これでは不十分である。では、どれだけ資料を提供して、どれだけやればいいのか、ということだろうと思いますが、会長の判断としては、失われた利益というのは当然出てくると思います。それから、今までかけてきた費用というのも、我々はどうやって償うのか、その責任の所在は全くありません。これ以上の意見が堂々巡りになってくるのであれば、必ずしも生産的ではないかもしれない。ということで、是非この中で、ご発言のない委員さん、一言。

○委員

いろいろ、議員さんのことばかり、意見等で聞かせていただいておりますが、昨年の2月の議会の事、私も詳しくは知りませんが、徹夜で3時4時ごろまでかかったと聞いておりますが、その中で、補正予算が執行されて、可決されて、それで動いていったのじゃないのですか。

○事務局

委員の言われる通りなんです、昨年の3月に補正予算を認めていただきまして、平成19年度に実施をしようとしていたわけです。しかしながら、市民の方々の意見をもう少し聞こうじゃないか、という事で、8月以来、3度ほど意見交換会等を開催させていただきながら、この計画を煮詰めてきたところでございます。そして11月6日に、議会の全員協議会の場で、こちら側の案として、この形で進めさせていただくということで、今回皆様方にお示しをさせていただいている案について、議会で説明をし、諮問しているわけです。

○委員

補正予算って、どれだけついたのですか。

○事務局

平成19年度に使わせていただくお金としては、2億3千4百万円という形で、議決をいただいたと

ころでございます。

○委員

今、部長の説明で、全員協議会で説明させていただいたという事で、議会としては、この事業をするということに対して承認されたと解釈していいのでしょうか。

○委員

議決は通ってないですよ。

○事務局

この事業につきましては、去年の3月議会に平成19年度の補正予算という形で認めていただいた、決をいただいたことにつきましては、この3月議会だけでございます。他につきましては、この11月6日に原案で説明をさせていただいたというところでございます。議決をいただいたのは、去年の3月でございます。

○委員

今、何の議決確認ですか。

○委員

この事業をやるということは、議会で議決されているという判断で間違いございませんか。

○事務局

平成19年度の予算を認めていただいたということでございますので、それは事業を認めていただいたと、そのようにしております。

○委員

3月に出された予算は、事業の調査とか一部でしょ。全部じゃないでしょ。3月に出された案と、11月に出された案は変更があるんですよ。その案に対しては、議決はされていません、議会では。説明は受けましたが、それが、何対何。ですから、12月には住民投票しようかという案が出されました。それは22対10で否決はされましたけど、新しい案に対しては、議決は採られていません。その後、資金計画も変わっていますよ。

○委員

補正予算が可決されたということで、部長はこの事業を認めていただいたという判断をするということをおっしゃられました。それはそれで結構かと思いますが、それであれば、都市計画審議会でもいいとか悪いとか議論する必要ないじゃないですか。ここで決定されないうちに、予算も付けて事業を前に進めているということ自体は、そしたら、この審議会は一体何なんですか。

○委員

だから、実はこの市街地開発事業がきちっと軌道に乗るには、都市計画決定がされて、それが出来ないと予算が執行されない。組合が確立して、それで権利変換とか、工事が出来るわけですから、都市計画決定しなければ、この事業は出来ません。だから、予算が付いても、その予算は不執行になっていくという可能性もあります。だから、都市計画決定することが、この事業を進めるかどうかのポイントです。

○事務局

私共の予定としましては、先ほども申しましたように、昨年の3月に補正予算を議決いただいた。そして、5月、6月に都市計画決定、この場をセットする予定で進めておりました。ところが、市民の方々の意見もあるぞ、というようなことで、そういった意見交換会等の場を踏まえながら、進めさせていただいた。展開的には遅れて、今日になったわけでございます。そういったわけで、急な話だとおっしゃるわけでございますけども、11月に議員の皆様方に説明をし、その後12月議会、そして新年を迎えたわけでございます。その中で、各委員さんの日程調整等もさせていただきながら、1月21日に開催をさせていただいた審議会、そこでなかなか議論の決着が着かなかった、というようなこともあり、2月になったわけでありまして。その点は、ご理解を頂きたいと思っております。

○委員

いろいろと皆さんの発言を聞かせていただいて、議会でも、深夜議会というような新しい会議を開いて、審議会1回2回で結論ということはとっても難しい。それと今、部長が言われておりますが、議会の方では承認していないというような状況である。これでよろしいんやろ。

○事務局

3月に皆様方に説明をし、ご理解をいただいたのが24階のマンション、10階のホテル、そして5階の総合福祉センターという事で、議論を願ったわけでございます。しかし、議決をいただいた後に、

駅前に、駅の近くにそういった高い建物はどうか、また、配置はどうかというようなご意見を頂戴いたしました。そういった事で、市民の方々と意見の交換会をさせていただいて、秋になっていったわけでございます。そして、マンションを24階から21階に下げた案で、今日、皆様方に提案をさせていただいております。議会にも21階案で、説明をさせていただいたところでございます。

○委員

分かりました。そういうことで、私はちょっとやそつとでは、これは解決がつかないのではないか、というふうに思うのですが、出来る事なら今日、次回集まっても、また同じようなことになり、平行線で行くだろうと思います。今日、賛否をとって決めていただきたい、このように考えます。

○委員

私も委員と同じで、私の判断基準は、自分で持っているつもりです。先ほど議員さんがおっしゃられた疑問点等と市側の答弁との整合性とか、前半に議論されました経済効果というのは、私の判断材料ではありませんので、駅西再開発が必要か必要でないかという基本に基づいて、自分なりに判断したい、という風に私は考えますので、今日、決を採っていただいて結構だと思います。

○会長

そういう声が出て参りました。会長として判断すれば、これは先ほども申しましたように、堂々巡りになることは間違いないと思います。確かに、議を尽くすという、非常にいい言葉だと思います。決してこれを否定するわけではございません。しかし、我々がここで、これ以上の議論を進めていくことに、実りがあるのかどうかということが、非常に私としても懸念している部分がございます。最後の2人の委員の方から、今日決めたらどうかという意見が出ました。私のここで決めたいということについて、ご賛同をいただいたという風に理解したいと思います。十分に時間を取ること、だいぶ時間が経ってまいりましたから、それで時間が終わりだからということではございませんが、やはりここで、審議会として1つ答えを出しておきたい、という風に会長は提案したと思います。

○委員

ですから、そういう点では議論を続けた方がいいのか、これで打ち切るのか、これをはっきり、会長の意見ではなくて全員に諮って頂きたい。

○委員

その前に、ちょっとすみません。続けていただきたいという側の意見ですが、市の見解に対して 1 つ 1 つ私なりに調べた結果というものを文書にまとめて、提出いたしますので、次回それを踏まえて議論していただけないかどうか、という風に考えます。

○会長

それは、委員と同じ枠の中でいいですね。議を尽くしたいという。こういう提案が出ました。決を採るべきである、いや、議を尽くすべきである、というふうな 2 つの案が出ました。それでは、議を決する前に議論を更に続けていくべきであるということについて、お諮りをしたいと思います。これは委員の提案です。

では、なお更に十分に議論を尽くしていくべきであるということについて、賛成の方は挙手をお願いします。6 人ですね。議を尽くすのはもう十分である、とお思いの委員さん。今日の出席者、これはルールに則ってまいりたいと思いますが、11 対 6 ですね。十分に過半数に達している、というふうに理解せざるを得ないと思います。従いまして、議を尽くすことについて、この委員会としての我々の意は、否決という形になりました。

という事で、次に、この議案第 8 号から議案第 10 号について、原案通り可決していいかどうか、ということをお諮りしたいと思います。

○委員

すいません。議決する必要性があるのですか。つまり、ここで出された意見を審議会として。

○会長

答申を出さなくてはいけないということですね。議決をするというよりも。

○委員

その方が、正確に表明できると思います。

○会長

じゃあ、議決をするという言葉は控えて、議案第 8 号から議案第 10 号につきまして、原案通り、我々の意思として答申をしたい。そういうことについて、賛同をする方は挙手をお願いします。

○委員

すいません。もう一度、お願いできますか。何に対して賛成なのか。

○会長

議案第8号から議案第10号についてと言いました。原案通り答申を出したい、可決とって決めろという話ではなくて、ここで我々が納得をするかどうかということだと思います。

○委員

答申を出すということは、委員会としての見解をまとめる、という風に理解しますか。

○会長

原案について、我々は答申をされたわけですから、原案について我々が賛否を決めなければなりません、この委員会に提案されたわけですから。要するに審議してください、と諮問されたわけですから、それについて我々は答えを出さなくてははいけない。審議しました、はい、おしまい、というわけにはいかない。

○委員

意見をまとめろ、ということでしょ。諮問されたのだから、審議会としての見解をまとめろ、ということでしょ。だから、その原案通りというのは。

○会長

見解をまとめろ、ということは新しい案を作ることですね、ここで。となると、私達は原案についてはどういう責任を持つのか。新しい案を作って答申を出すという、それが許されるのであれば、これほど私としてはやり易かったことはないだろうと思います。原案が出てきて、原案についてお諮りをしますと、これについて、私達はこれでいいんでしょうかと、こういう問いかけを私達になさる。それはまずいよ、いや、いいですよ、という答えを出してあげないといけないじゃないですか。

○委員

法律はそこまで書いてないわけですよ。出してあげないといけない、という風には書いてないわけです。

○会長

そういう風に、我々はこちらに出されてきたわけです。法律に書いてなかったら、じゃあ今までかけてきた時間は何なんですか。ここで、そういう意見をつくるのですか。答申を作るのですか。

○委員

委員さん、あのですね、この採決をして決定をされることが、いわゆる法的な根拠に基づく違法性があれば、異議申し立てをしてもいいわけです。ここに決定を付議しますということが、うたわれておりますが、採決すること自体、決めること自体が法的に違法性があれば、異議申し立てをして、調停、第三者機関の判定を受けるとこまでいけますから、それでいいのではないかと思います。違法性がなければ出来ませんが、それでいいと思います。

○会長

ここで、答申書を作るんじゃないということですよ。

○委員

先ほど、勘違いして手を挙げてしまいましたので、市長からの諮問があって、それに答申することに賛成ですか、という賛否をとられたので、答申をすることに賛成だという判断をしました。答申の内容として、こういうことで答申しましたという賛否をとられたのだったら、また意味が違ふと思います。そのことだと思います。質問に対する答申、これは当然の答えなんです。

○事務局

事務局からお願いしたいのですが、条例によりまして議事につきましては議決という事で、お願いしたいと思います。都市計画Q & Aという中では、『議を付した同意するものの議決がない場合には、その都市計画決定等については無効となる場合が多いと考えられる』、ということでございまして、今回の場合、条例によりまして可否ということで決する、議決していただきたい、ということで、この条例のようにお願いしたいと思います。

○会長

私は、原案通りという言葉は、ちゃんといえると思います。原案通りの形で答申してよろしいでしょうか、という風にお尋ねをしたはずなんです、議事録のテープを聴いていただければ、いいかもしれませんが、改めて申し上げます。議案第8号から議案第10号について、原案通り。

○委員

会長、ちょっと、一言すみません。

議会の慣例を言って申し訳ないのですが、議会ではその前に、賛成答弁と反対答弁というのがあります。ここでも、そういう方法をとらせてもらうことは出来ませんか。

○会長

ここは議会ではありません。

それまでにいろんな形で賛成や反対の意見が出たと思います。議会のルールをそのまま当てはめてやるということもあるかもしれないが、それだったら始めからそのように進めるということを委員の皆さんに了解を得なければならない。ここまできた段階で、議会のルールがこうだからと言われても、会長としては承知しかねます。

改めて、会長から、この議案第 8 号から議案第 10 号につきまして、原案通り答申という形で進めていきたい。それに賛同を得られる方は挙手をお願いします。12 名。反対という方は挙手をお願いします。3 名。賛否、決めかねている方、挙手をお願いします。2 名。全部で 17 名ですね。17 名で、この条例に従って過半数、これは超えております。ということで、議案第 8 号から議案第 10 号につきまして、原案通りの形で答申をいたしたい、という風に思います。

という事で、いろいろご不満等、多々あるかと思います。しかしこれは、仕方のないことでございます。一定のルールに従ったという事で、ご了解賜りたいというふうに思います。

それでは、第 8 号から第 10 号につきましても、審議はこれで打ち止めと致します。その他、事務局の方から何か連絡等がございましたら、よろしくお願いします。

○事務局

その他の項といたしまして、都市計画審議会、次回の開催の予定でございます。平成 20 年 4 月頃を予定しております。景観計画をご審議していただく予定としておりますので、よろしくお願いします。以上でございます。

○会長

それでは、これをもちまして、松阪市都市計画審議会を終了させていただきます。