

議 長	副議長	局 長	次 長	議事係長	議 事 係

築港ヤード跡地再開発特別委員会会議録			
日 時	平成10年2月24日(火)	開 議	午後1時00分
		散 会	午後4時06分
場 所	第 2 委 員 会 室		
議 題	継 続 審 査 案 件		
出 席 委 員	八田委員長、新野副委員長、大橋・松本・大畠・佐野・佐々木(勝) ・渡部(晋)・浅田・中畑・琴坂・高階 各委員		
説 明 員	市長、小原助役、水道局長、土木部参事、総務・企画・財政・経済 ・土木・建築都市・港湾各部長ほか関係理事者 (平野助役欠席)		
別紙のとおり、会議の概要を記録する。			
委員長			
署名員			
署名員			
書 記			

～会議の概要～

○委員長

開議宣告。署名員に松本・佐々木（勝）両委員を指名。継続審査案件を議題とし、理事者からの報告を許可する。

「平成9年度駅舎新築工事に係る債務負担行為の変更について」及び「中高層住宅建設に係るスケジュールについて」

○（築港）小紙主幹

駅舎新築工事については平成9・10年度の2カ年の債務負担行為により工事を進めることにしているが、工事実務レベルの協議の中で工事の前提条件としてJRが施工する2万2,000ボルトの架空線切替工事、ホームの撤去・延伸工事、さらには工事施工期間内の運転乗務員などに対する安全運行の周知徹底等に相当の時間を要したことから、今年度の出来高が当初の予定に達しない結果となっている。

このことから、来る第1回定例会に駅舎整備事業費の債務負担限度額の変更に関する議案を提出する予定である。

中高層住宅建設に係るスケジュールについて

全体計画については本年1月14日にOBCから出された都市計画法に基づく再開発地区計画の届出を受理し、その後、建築基準法に基づく容積率の認定を行っている。実施に向けての年次計画については、配布した資料のオレンジ部分が1期工事として計画されている賃貸住宅の内、200戸部分である。現在、この賃貸住宅200戸の着工に向けて、中高層建築物の届出、景観条例による届出等の手続きが終了し、去る2月16日に建築確認申請が提出されている。この確認が下り次第着工したいと聞いている。

また、水色部分は1期工事の内の賃貸住宅約65戸と2期工事として分譲住宅の100戸の計画部分である。これについては平成11年の入居に向けて本年夏頃までには建築確認を終了し、着工したいとのことである。黄色部分は残る分譲住宅約280戸であり、今後の住宅需要を見極めながら順次建設が予定されている。全体計画では最終的に600ないし650戸の建設になるものと聞いている。

○委員長

「OBC施設のごみ処理計画について」及び「小樽警察署若竹交番の移設について」

○（築港）高橋主幹

これまで開発者とは地区内で発生する廃棄物の減量化や資源化などの処理を積極的に行い、市の処分場に極力負担をかけないことを前提に協議を進めている。

現在、開発者は排出量に見合う処理施設の設置に向けて、具体的な事業計画を策定中である。今後、具体の計画が提示され次第、関係部局との検討・調整を行い、早期着工に向けて必要な作業を進めていきたい。

小樽警察署若竹交番の移設について

土地区画整理事業で整備する駅南広場の築造に伴い、若竹交番が支障となるため、平成9年度事業で移転を完了し、去る2月2日から供用開始した。移転先については現在の築港駅から約170メートル小樽寄りで、整備中の駅南広場に接する場所に新築されたものである。この度の移転により「小樽警察署築港交番」と名称が変更になったが、この変更については駅前交番として誰からも分かりやすくということから、若竹・勝納町会等の代表者と話し合いを行った結果と聞いている。

○委員長

これより質疑に入る。

○琴坂委員

本年1月14日に札幌地裁において文書の提出命令があったが、これに対し被告側は即時抗告を行っている。文書の提出が出来ない理由は何か。

○総務部次長

当初、口頭弁論の中で多少裁判長との間でそのようなやり取りがあったと思う。ただ、内部でいろいろと協議を行い、即時抗告をするということになった。

○琴坂委員

いろいろと協議した内容を示せ。

○(総務)総務課長

利益文書に該当するものということで提出を命じられたが、それには該当しないということで即時抗告を行った。

○琴坂委員

現在、係争中の裁判には不必要な資料という判断か。

○総務部次長

裁判所から文書命令があったが、こちらでは利益文書にあたらないという判断をした。

○琴坂委員

即時抗告にあたり、地方自治法第96条に規定している訴えの提起にあたらないと判断した理由は何か。

○(総務)総務課長

行政実例等によると、審査請求その他の不服申し立てについては行政庁に限られ、裁判所に対するものは含まれないと解されている。また、訴えの提起については、原告が被告を相手方として、裁判所に対し権利関係等の存否を主張し、判決を求めるものと解されており、即時抗告はこれにあたらないと解されている。これらを参考に処理したということである。

○琴坂委員

この判断は弁護士と相談した結果か。

○(総務)総務課長

弁護士も含め、行政実例等を総合的に判断して行った。

○琴坂委員

裁判所より文書の提出命令が出たのが2月14日、これに対する即時抗告を行ったのが2月22日である。この間、議会に何等報告を行わなかったのは何故か。

○総務部次長

裁判所の決定については利益文書にあたらないということから、即時抗告をした訳である。この件については報告をしておけばよかったかもしれないが、訴えの提起にあたらないということで報告をしなかった。

○琴坂委員

これにより当事者が新たになる訳である。損害賠償を求められている市長個人、区画整理事業の施行者としての小樽市長、さらに今回は文書を保管している小樽市長に対する提出命令ということであり、新たな展開になる。これに対して資料の提出を拒むのであれば、議会に報告をすべきことであつたと思う。

今回の即時抗告費用はどこから支出されるのか。

○総務部次長

本訴訟については弁護士に着手金を支払っているが、即時抗告は現在支払っていない。

○琴坂委員

今後かかる経費についてはどのように考えているか。

○総務部次長

本訴訟と付随するものかどうかという点もあり、内部で検討しているところである。

○琴坂委員

私は本訴訟と独立したものという見解を持っている。何故文書を提出できないのか納得できない。基盤整備に巨額の税金が投入され、しかもOBC施設の建設にはふるさと資金等の公的資金も導入されている。OBCの事業そのものが公的な性格をもって展開されている訳であり、OBCが自ら進んで情報を公開すべきと思う。文書の提出を拒み続けること自体がOBCの利益擁護に立っていることの証明になるのではないか。

○築港室長

区画整理の換地設計については仮換地をする中で行った行為であり、最終的にはいまだ全てが完了していない。従って今現在、その資料を公開できないという制度上のことを主張しており、特定の企業を擁護するため、拒否をしているということではない。

○琴坂委員

制度上の問題というのであれば、先程の総務部の答弁と違うのではないか。

○(総務)総務課長

提出できない理由を何点か説明している。その一つに利益文書にあたらないという説明を行った訳であり、室長が答弁した理由も当然含まれている。

○琴坂委員

裁判の過程では代理人から任意提出すると答えながら、最終的には提出できないと態度が変わった理由は何か。

○築港室長

提出についてのやり取りをした時に、代理人から検討するという一つの判断ともう一人の方からは可能な限り提出したいという答えがあったかと思う。これについては、代理人と私どもが法廷内でその辺のやり取りを十分に打ち合わせが出来なかったため、あのような表現になったものと考えている。

○琴坂委員

区画整理事業の投資効果について

札幌市周辺で実施された土地区画整理事業について、事業に占める保留地処分金の負担割合を比べると、小樽築港の場合、総事業費に占める保留地処分金の割合は16.1%しかなく、裏を返せば小樽市の区画整理事業は異常に公共負担が大きいということになる。

このように異常に大きな公共負担にもかかわらず、自治体施行とした理由は何か。

また、小樽築港の場合、施行前の宅地1㎡当たりの事業費は24,261円であるが、施行後の1㎡当たりの増進額は17,710円と逆に価値が低くなっているのは何故か。

○築港室長

区画整理事業において、事業にかけたお金よりも価値が高くなければならないという規定はない。公共施行の場合、例えば減価になったとしても、当然公共施設を確保するため社会資本の投資を行っていかなければならない事業はあるのではないかと考えている。

一方、組合施行の場合は土地の価値が下がるということは許されない訳であり、組合として事業を行っている以上、価格が増進するという前提の中で事業が行われていくというのが一般的と思っている。

事業費については単純に単価で比較するとそのようになるが、施行区域内における公共施設の整備の仕方・内容・種類等によって投資単価は変わってくるので、単純に比較はできないと考えている。

○琴坂委員

築港の区画整理事業は投資効果が低くなることを百も承知で自治体施行としたということか。

○築港室長

本市における新たな遊休未利用地の開発という中で、まちづくりの視点に立って公共でインフラ整備を行い、その手法は区画整理事業という面的整備で行うことを決定し進めている。増進率の問題はその後の基本計画書を策定

する中で、結果として出てきた数字と考えている。

○琴坂委員

築港ヤードの区画整理事業の場合、事業費全体に占める保留地処分金の割合は16.1%にしかならず、異常に低いという状況である。この保留地処分金の内、J R及びマイカルの負担割合はいくらか。

○築港室長

計算上、個々の地権者の分がいくらかは保留地の中では出でてこない。総体的な公共減歩・保留地減歩を含めた減歩率としてO B CなりJ Rがいくらかは出てくるが、保留地における個々の部分は出し切れない。

○琴坂委員

地権者ごとの減歩率は出せるか。

○築港室長

換地設計の中で一応減歩率を定め、仮換地指定を行っているが、今しばらく仮換地全体が完了した中で判断させてもらいたい。

○琴坂委員

不動産鑑定評価について

築港の区画整理事業の場合、異常に公費負担が大きいのは土地の評価に問題があるのではないかという点で争われている。先に被告側から乙13号証が提出されたが、これは議会や情報公開に基づく請求にもかかわらず、断り続けてきたものである。何故これが被告側の証拠として裁判所に提出されたのか。

○築港室長

乙13号証は不動産鑑定評価の部分であるが、今回の基本的な部分は従前地を高く、従後地を低く評価しているのではないということが問題となっている。少なくとも今求められている換地設計の問題ではなくて、どのような形で保留地なりの評価が行われたのかを実証しなければならない。そのため、不動産鑑定評価をこのようにとって行ったということを主張したかったためである。

○琴坂委員

六星不動産による不動産鑑定評価書は基本設計の段階に委託されて出来上がったものであるが、実施段階ではこの数値は修正されているのか。

○築港室長

ベースになっているのはこの鑑定評価を検証して行っているものである。

○琴坂委員

鑑定評価書は被告側の証拠として自ら進んで提出するけれども、その評価に基づいて行われた換地設計に係る一切の資料を出さないというのは、専ら地権者の利益ということにならざるを得ないと思うが、どうか。

○築港室長

基本計画書から始まった一連の流れの中で、不動産鑑定評価というのは現在行っている指数・係数の取り方自体を検証するためにとっているもので、もう一つは国庫補助の関係で用地費の補助限度を算定するため、従前地の時価額がいくらなのかという目的でとっている。その意味では基本計画の段階からずっと同じものを使っているのは事実である。

しかし、訴えの提起の内容からすると、O B CやJ Rの個々の問題だけではなく、区画整理の評価全体に問題があって保留地の面積が少ないとか、恣意的に行っているという内容なので、基本的な部分で評価の考え方を言えば、裁判所の中では理解いただけると判断している。換地設計はあくまでも個々の地権者の権利の問題なので、その部分と資料の提出は一緒にならないと認識している。

○琴坂委員

2月3日に札幌地裁において、シン技術コンサルの区画整理士である佐々木氏に対する証人尋問があった。被告側の尋問では、築港駅周辺開発計画調査業務委託の内容について、その一つに保留地がどの程度とれるのか評価をしたと述べている。さらに原告側の尋問の中で、どの程度保留地がとれるのか評価をし、その結論についての妥当性の判断は、市と意見調整を行ったということである。

この証人尋問を通じて明らかになったのは、従来より被告側は客観的な基準を機械的に当てはめたものであると言っていたが、委託段階から市の意向を受けて保留地がどの程度とれるか、さらにそれが市の意向に合致するかどうかの調整をしてきたということが証明されたということである。この鑑定評価は極めて恣意的なものと判断されるがどうか。

○築港室長

基本計画書のB調査は保留地がどの程度取れて事業費に回せるか、事業性の確立が基本にある。それは国の補助金をもらうために、基本計画書の段階で国と協議をしなければならない。公共施行の場合、増進幅の範囲でなければ保留地はとれないことになっているので、当然基本計画書の作成段階から保留地处分金・国庫補助・市費を含め事業として成り立つかどうか、保留地の検証は行った。

その結論について小樽市と「調整」したという点について、「調整」という表現をしたかどうかは分からないが、事業費自体をどこに求めていけばよいのかという意味合いの中で保留地だけではなく、公共管理者負担金、用地費に係る補助金の見通しなど、総体的な話し合いをした。しかし、保留地を操作した覚えはない。

この委託の中にも土地評価という項目があるが、この考え方は土地評価基準・換地設計基準を定め、これに当てはめると誰が行ってもこのような数字になるということである。

恣意的にこの換地設計基準なり評価基準をつくったのではなく、これは建設省監修の基準案という枠組みの中で作ったものであり、唐突に恣意的に操作をしてきたということではない。

○琴坂委員

受注した側が土地の評価を行い、その結果について発注者である小樽市と調整したと言っている。そのような調整は行っていないということか。

○築港室長

成果品になるまでの間にはいろいろと打ち合わせをしているが、評価というものは横軸縦軸のバランスをもって考えていかなければならない。例えば特定の地権者に対してそこだけ恣意的に数値をつくった場合、必ずその影響は周囲の地権者全部に出るので、そのようなことはできない。

しかし、接近係数、宅地係数、街路係数等の係数の影響をどの程度にしていくかは、客観的に物事を判断する人、そうでないという人がいるので、全体的な事業性の中で理解を得られるような範囲の中で事業をする。そのような事務作業の中では、当然縦軸・横軸のバランスの問題を含めた調整が行われているのは事実である。

○琴坂委員

六星不動産が行った不動産鑑定評価書は市長に提出されている。市は六星不動産に鑑定を委託した訳でなく、委託していない会社から不動産鑑定評価書を受け取っている。これは鑑定評価に係る一括下請であり、明らかに建設業法違反であると思う。また委託契約書第6条にも違反していると思うがどうか。

○築港室長

業務についてはトータルで7項目にわたり委託し、その中では土地区画整理における評価の検証や用地費の積算根拠となる土地の価格を検証するためには、不動産鑑定評価は必要である。それを個々に発注するのではなく、区画整理全体の中での評価の取り方、道路・公園等の公共施設の設置等の考え方によってポイントが変わってくるといふ事情もある。市としては評価も含めこの中で整理し成果品として頂くように発注したという考え方である。その時点では全体委託ということでせざるを得なかったということである。

ただ、その判断について現状としては不適切であったと考えている。

○琴坂委員

この鑑定評価書が提出される過程において、いろいろと意見調整を行ってきたと言っている。最終的な鑑定評価書が委託していない業者から市長に提出されている。これは建設業法違反の証拠であり、委託契約書第6条に違反しているのではないか。

○小原助役

当時の判断としては区画整理区域内の道路・公園等の公共施設の配置に関して設計を委託している。その中で不動産鑑定評価は、その配置によって判断しなければならないということで、基本計画作成の一環として全体委託した。なお、契約書第6条の件については事務手続上不適切な点もあったので、今後十分注意していきたいと考えている。

○琴坂委員

一括下請にあたるかどうかの基準は百も承知だと思う。発注者側からあれこれ指図をしたら客観的な評価にはなり得ない訳である。しかもこのことを六星不動産はよく知っているから、委託したシン技術コンサルに対してではなく、直接小樽市長にこの報告書を提出している。従ってこの部分は委託しなくても良かったことを証明しているのではないか。これは明らかに契約違反であり、一括下請に当たるということを認めよ。

○小原助役

建設業法の関係から言うと、土地の鑑定評価は全く独立した一つの専門的な知識を持って行うものである。指摘のように全体設計の中に入れるということではなく、分離するという方法が適切であったと理解している。

○琴坂委員

法律違反であるということを認めるべきである。また、相手方が契約違反していることも認めるか。明確に答弁をしなければ、施行者である市とシン技術コンサルとの関係が疑われることになるのではないか。

○小原助役

これらの鑑定については不適切であったということである。

○琴坂委員

単に不適切であったということではなく、契約書に照らせば違反である。契約書第6条では第三者に再委託してはならないと謳われており、明白な違反ではないのか。

○小原助役

第6条では「業務の処理を第三者に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、予め甲の書面による承認を受けた場合はこの限りではない」となっているし、先程の前段の義務的な手続きの進め方もある。その中でやむを得ない部分もあったのかと考えているが、厳密に指摘がある中では違反していると考えている。

○琴坂委員

委託契約にあたり5社が入札に応じているが、この5社について不動産鑑定士の有資格者がいるかどうかの確認は行っているのか。

○(築港)高橋主幹

当時資格審査書で調査を行い、不動産鑑定士のいるところがなかったということである。

○琴坂委員

本来、資格がなければできない仕事を有資格者がいないことを承知で入札に付し、契約を結んだということか。

○土木部参事

この委託業務はいろいろな地形現況・用地現況、さらには最終的には基本計画という総括的な委託をしたという業務内容になっている。不動産鑑定評価についても、一連のつながりがあるという中で業務委託の中に入れたとい

うことである。その部分について言えば間違っていなかったと思っていたが、この中をシビアに調べると鑑定士のいない業者を指名し、鑑定評価の部分も委託に入れたことは落ち度があったと思っている。

○琴坂委員

不動産鑑定士がいなくても鑑定評価書は出来上がるという認識だったのか、それとも全くのミスであったのか。

○土木部参事

5年くらい前のことであり、前任者に確認しているが、それについては明確に確認できていない。

○琴坂委員

この鑑定評価書によると地目は原野と表示され評価されている。臨港地域につくった埋立地は目的をもってつくられた土地であり、それが何故原野なのか。

○(築港)高橋主幹

シン技術コンサルを含め不動産鑑定士に確認したところ、登記簿上の地目は雑種地と記載されているが、雑種地というあいまいな表現ではなく、基本的に農地・宅地・山林・原野という明確な表現が適切であるという判断の下、現状原野であったことからそのように記載したと聞いている。

あくまでも不動産鑑定士の客観的な表現として表示されたものと理解しているが、登記簿上の「雑種地」という表現がなされていなかった点は誤解を招くことがあったかと理解している。

○琴坂委員

かつては鉄道用地であったが、地目の変更を行い雑種地となっている。このような根本的な間違いを犯した鑑定評価書を誰が検収したのか。

○築港室長

これを発注した段階の発注管理者が検収し、それを受け取ったということである。これについては関係職員と打ち合わせを行ったが、四、五年前のことであり、十分記憶も定かではないので、不動産鑑定士が通常行っている考え方を聞いたということである。例えば宅地の状態のものが十数年来経って、現況原野上の状態になっている場合一見して「原野」という表示をする部分もあると思う。土地の用途は現状そこが埋立用途として宅地形成する目的であったとしても、それが将来にわたってその形状が変わっていく場合、現状を見たときに原野なものか雑種地のものかとなれば、不動産鑑定士としては「雑種地」という規定があいまいなので、そのような用語を使っていないという考え方であったようである。

ただ、そのことが登記簿上の「雑種地」とここに記載されている「原野」とは初歩的な考え方から言えば大きく違うので、現在の判断としては適切でないと思っている。

○琴坂委員

適切でない現状設定に基づいて不動産鑑定が行われたものである。この評価が正しいという検証に堪えないものだろうと思う。不動産鑑定士がたまたま土地区画整理事業の実施計画書に不適切な表現をしたということではなく、これは施行者である小樽市が国に申請した中身である。ここには地目を記載することになっており、登記簿上の地目が求められている。この地区は登記簿上一度も原野になったことがなく、市が国に提出した書類に原野となっているのはどういうことか。

○築港室長

指摘された点については現況という判断をしたのかどうかいろいろとあるが、記載としては間違っているだろうと思っている。

○琴坂委員

国に提出した計画書そのものの記載が間違っただけのことか。

○築港室長

その記載を誤ったということである。

○琴坂委員

間違った不動産鑑定に基づく事業計画書が国に提出されている。市・道・国全てがなれ合いで作業を進めており、チェック機能さえ失っていることを指摘しておく。

駅舎の無償譲渡について

土地区画整理法第2条第2項によって、設置・管理・処分ができるという説明を受けてきたが、一方では処分にあたり地方自治法第96条の議決が必要であるということで協定書が交わされてきた。この間、駅舎の処分が可能かどうかの協議を建設・自治両省と行ってきた。

自治省は建設省が区画整理法によって処分できるというのであれば、それは可能であると言っている。一方、建設省は自治法上の議決を必要とするかどうかは建設省の所管ではなく、自治省が決めたことであると言っている。自治法第96条の議決について、理事者はどのように考えているのか。

○築港室長

これについては議決が必要であると認識している。

○琴坂委員

理事者は法2条2項によって処分も可能であり、後は単なる手続きであると答弁してきたのではないか。処分方法は区画整理法上定めがなく、従って同法では処分ができないというのが我々の考えである。

現時点では区画整理法で処分は完了せず、自治法上の議決という行政処分がなければ、駅舎は譲渡できないという判断か。

○築港室長

区画整理法2条2項は設置・管理・処分を一体的なものとして、施行者が行える行為だと規定していると考えている。それは施行者を区分している訳でないので、個人・組合施行であれ、当然施行者が行える行為であると思っている。

区画整理法3条3項の公共施行で行っている本地区の場合、施行者が公共団体なので、その公共団体が行うべき処分の仕方は、普通財産の処分という中で整理するとすれば、議会の議決を経なければならないと考えている。

区画整理法の中では、個人施行であれば規定を定め、また、組合施行では定款を定め、その中に処分の仕方も記載するように謳われている。しかし、公共施行の場合、施行条例の中に処分の仕方を記載する必要がないとなっている。それは公共団体の場合、財産処分にあたり関係法規に基づいて行っているもので、敢えて施行条例なりに記載する必要がないと規定されている。

本地区の区画整理施行条例には法2条2項の処分規定を謳っていない。それは通常の普通財産の処分方法により、議決を経て処分をしていくという解釈が一般的でないかと考えている。

○琴坂委員

区画整理法によって処分が完了する場合は地方財政再建促進特別措置法にあたらなくなっているが、今の答弁を聞いていると公共団体の場合、通常の財産処分の方法による訳であり、法律の解釈からすれば極めて重大な内容を含んでいる。むしろ我々の主張が実証されつつあると思う。

駅舎を処分する場合、普通財産でなければ処分はできない。行政財産であったものが普通財産に替えて処分するというのが通常の財産処分である。築港駅舎はいつ普通財産になるのか。

○財政部長

駅舎が完成し、市に受け渡しされた時点で普通財産ということである。

○琴坂委員

これは行政財産になることなく、普通財産のまま処分されるということになる。駅舎が完成し、財産として登記

する場合、保存及び表示登記は行うのか。

○財政部長

駅舎の受け渡しが終わった時点で保存及び表示登記を行う。

○琴坂委員

保存登記も行うのか。

○財政部長

売却する場合は保存登記をすることになっているので、そのような手続きを取らなければならないと考えている。

○琴坂委員

築港駅舎は売却する訳ではなく、無償譲渡する目的でつくったものも同じ扱いか。

○財政部長

議会の議決を得る場合においては、保存並びに表示登記が必要ではないかと考えている。

○琴坂委員

土地区画整理事業が終了するのは平成12年であり、清算が終わらなければ保存登記はできないと思う。しかし、市の方では駅舎の完成と同時に登記を行い、無償でJRに処分するということか。

○築港室長

現在の予定ではそのように考えている。

○琴坂委員

清算をしなければ最終的に登記できないというのが一般的な考え方と思う。保留地処分金や減歩に基づく清算が完了しないのに、それを財源に建設された駅舎が登記され、JRのものになるという見解か。

○築港室長

現状の認識ではそのように考えている。あくまでも清算業務は土地対土地とのやり取りで行われ、それ以外の要因でお金が動くことはない。従って公共施設である道路も含め、完了した段階から管理者に帰属していくという考え方である。

○琴坂委員

例えば、仮換地された土地開発公社の土地の所在について、理事者は清算が終わるまで答弁できないと言ってきた。しかし、駅舎については清算が終了していないにもかかわらず、登記を行い処分することに疑問が残る。

○総務部次長

先程の即時抗告に係る答弁で不十分な点があつたので補足させていただく。現在、基本事件が争われている中で、関連して新たに文書命令の事件が出てきたが、即時抗告に係る行為の委任については契約を結んでいる。

○高階委員

築港再開発事業について、計画当初からいろいろと問題点が指摘され、今後仮に裁判所において違法という判決が出された場合、どのように対応するのか。

○築港室長

先程来より手続きの問題や契約の問題などについて真摯に受け止めている。その内容・中身の問題については恣意的に地権者に配慮したということは断じてない。この裁判においてもそのような形で主張していきたいと思っており、仮にそうでないという仮定については検討をしたことはない。

○高階委員

現状の景気動向は非常に厳しく、巷ではマイカルがはたして進出して来るのかどうか疑問の声も聞く。今の日本の経済状況は先行きが不透明であり、その中で築港再開発の見通しは立つのか。

○市長

厳しい経済状況にあることはそのとおりと思うが、築港再開発事業は着実に行われてきており、むしろ厳しい状況の中でこのプロジェクトが推進されていくことは、小樽の経済にとっても大変プラスになると考えており、予定どおりオープンされるものと考えている。

○高階委員

①OBCが建設を予定している住宅は全体で650戸ということであるが、その見通しについてはどうか。

②国鉄清算事業団は当初800戸の住宅を建設する予定であったが、その後戸建住宅を17戸建設し、残りの敷地に集合住宅を建設することに変更となり、当初の計画が大きく狂ってきたと思うがどうか。

○築港室長

①住宅建設については650戸前後を計画しているが、現在の経済状況の中では住宅事情は決して明るいものではない。しかし、当面300戸を目標として平成11年に供給する形で進めており、今一つはそれを見据えながら、11年以降の建設も考えていくという状況である。ただ、300戸の部分も実施レベルで検討している状況なので、プラスアルファ部分についてはまだ内容自体が固まっていない。

このような経済状況であるが、この計画に沿って具体的に事業が進んでいくよう強く要請していきたい。

○(企画)佃主幹

②国鉄清算事業団の跡地について、住宅系で開発してほしいと再三申し入れをしてきたが、現在の住宅事情、また、買う側の価格面を考慮した中で、17戸の個人住宅と残り8,500㎡に最大限の住宅を張りつけていくということで話を聞いている。

○高階委員

当初計画では集合住宅1,500戸、定住人口5,000人ということであったが、既に計画は破綻を来していると言わざるを得ない。

保留地処分金を財源に築港駅舎を建設するということであるが、現在の処分状況はどのような状況か。

○(築港)長川主幹

現在、地元企業関係者と詰めている段階であり、新年度の早い時点で随意契約をしたいと考えているが、より良いものという部分でまだ熟度が高まっていない部分があるので、今後とも努力していきたい。

○高階委員

大型複合施設のオープンは来年3月ということであるが、残すところあと1年余りであり、予定どおり開業はできるのか。

○(築港)小紙主幹

現在、商業施設は平成11年3月、また、ホテルについては平成11年7月のオープンに向けて鋭意工事が進められており、工事サイドの方からは当初の予定どおり進んでいると聞いている。

○(築港)高階委員

地元事業者との共存共栄に向けた新たな動きが見えてこないが、共存共栄の定義について理事者はどのように考えているか。

○(築港)長川主幹

OBCの商業施設と中心商店街が共に栄え、特に中心商店街も栄えていくという部分の包含した意味で「共存共栄」を使っていると理解している。それを図るためには、市・開発者・事業者の三者がお互いに可能なことを行っていくというのが基本スタンスと考えている。

○高階委員

築港裁判において、証人は築港再開発の経済効果について話をしてしたが、それはどういうことなのか。

○築港室長

以前に経済部の方で一定程度調査をした内容を示しながら、市としては一定のことは押さえているという話をした。

○高階委員

市の商業統計によると、商業販売額は平成6年から平成9年の3年間で約60億円増えている。一方、21世紀プランでは10年後の商業販売額が約600億円増えており、単純に計算すると年間60億円が増えることになる。この相違についてどのように考えているか。

○(企画)山崎主幹

経済動向がなかなかつかみづらい中で、10年後の数字をどう押さえるか相当議論を行った結果、商業販売額と工業出荷額については一定程度まちのスケールを表す指標として出した。商業販売額については10年後の平成19年には4,699億円と出し、これは昭和57年から平成6年まで5回にわたる商業統計調査を基に解析分析を行い、最も実数値に近い線を選んで、一つのベースにして小売・卸に分けて将来数字を出し、それを10年後の目標としている。

なお、築港再開発に係る部分については、影響度調査による影響額もかなりインパクトの強い数字ということもあったので、プラスして4,699億円と出したところである。

○高階委員

築港再開発は至るところで計画の破綻を来しており、また、共栄共存についても力のない者は淘汰されるおそれがあり、計画自体考え直すべきである。

○佐野委員

OBCの施設オープンを1年後に控え、逆に市民の期待は高まっていると思う。来年3月のオープンという時間設定の中で、OBCの複合施設及び駅舎を初めとする公共施設の工事状況を示せ。

○(築港)小紙主幹

OBCの複合施設について、ホテル棟を除き地下の工事を進めている。地下の土間から下の部分の基礎工事は全て終了しており、3月に入ったら鉄骨工事の建て方が始まると聞いている。ホテル棟についてはボリュームが大きいということで、既に鉄骨の建て方の準備、あるいは本格的な建て方に向けての作業が進められており、おおよそ7月一杯には建物の全容が現れる。ホテル棟は10月くらいに全体が見えてくるのではないかと聞いている。また、工事のボリュームが大きいことから、順次付帯の工事と合わせて下の方から内装工事にかかっていくと聞いている。

○(築港)高橋主幹

10年度の公共工事の整備状況について、築港海岸通線の25m道路を2月までに完成したい。また、マリノロードについては桁の工事が終わり、平成11年2月を完成目途に進めていきたい。駅舎については平成10年11月の完成を目指して作業を進めている。

また、公共工事については港湾部・水道局・土木部・築港再開発室による基盤整備庁内調整会議を設置している。また、大成建設を幹事会社とするJVでは特別災害防止協議会を設置し、工事や道路関係の調整を行っている。

今年度については工事作業がピークになるので、朝夕の通勤時間帯における資材の搬入を極力押えたり、また、搬出入の際の事故防止を徹底するなど、工事の安全と周辺の影響について今後とも協議して進めていきたい。

○佐野委員

地元企業の参入状況について

建設工事にあたり地元業者の参入が少ない状況である。今後、付帯工事あるいは内装工事ということで地元業者の参入が期待されるが、今後の見通しについてどのように考えているか。

○(築港)小紙主幹

内装工事については現在各企業体から既に仕様書・図面等が地元企業にも提示されている。地元企業は小樽建設事業協会を窓口とし、会員各社あるいは各関係組合において見積りの作業を進めている。おおよそ今月一杯を目途に作業を終え、来月の上旬くらいには各企業体に見積りを提示し、協議したいと聞いている。

各企業体では3月中ごろを目処に提出された見積書の内容集約・検討作業を終え、その後各業種ごとに業者を決定していきたいと聞いている。

○佐野委員

いずれ近いうちに集約されると思うので、発注の状況が分かればいずれかの時期に押さえておいてほしい。

OBCの複合施設に出店する共感企業について、参加意欲を持つ企業はあるが、テナント条件が厳しいため断念したという話も聞いており、現状はどのような状況か。

○(築港)長川主幹

昨年9月に一般公募という形で、それぞれの事業者が希望者に入店のための話し合いを行った。秋には出店すると判断をした者は、どのような商売を行うかというMD表を提出しており、その後、個々のケースがあるので、個別協議ということで現在に至っている。

なお、事業参入の現状は3店舗しかなく、それも正式に契約を交わすという段階の話ではない。

サティ、ビブレ等の各事業体の全体的な直営及びテナントの使い方、さらには業態のコンセプトがまだ整理されていないため、地元も含めたテナントの受け入れの決定時期は、当初の予定より多少時間がかかっている。

○佐野委員

確かに条件等により出店できないケースもあるかと思うが、一定程度地元業者が参入できるための行政の努力も大事と思う。より積極的に事業者の意見・希望等をOBCに伝えていくような役割は大事と思う。

昨年12月現在の有効求人倍率は0.39倍であり、18年ぶりの低水準にあるということである。現時点の有効求人倍率及び市内の学卒者の就職状況を示せ。

○(経済)長瀬主幹

職安からの報告によると12月現在の学卒者の状況は求職者が762人に対し、就職者は420名であり、就職率は55.2%である。

市内の雇用状況は昨年同期と比較すると7.7%下がっており、かなり厳しい状況にあると認識している。

○佐野委員

多くの市民は築港再開発に伴う雇用の場を期待している。今後、職安等を通じて求人活動を行っていくと思うが、市としても何らかの形で就職情報を提供していくべきと思うがどうか。

○(築港)長川主幹

雇用状況は大変厳しいと認識しているが、行政として改めて窓口を一元化してつくるという考えよりも、これまでもOBCから情報を貰いながら、また、経済部では職安の担当者から情報を受けている。

あくまでも平成11年3月を睨んだ形の雇用形態になるが、今年の秋頃には途中採用も含めて、OBCが各事業体から集約した形で動き出す。ただ、それ以前にも情報があれば随時流してもらうように確認しているので、地元雇用も含めて情報交換をしていきたいと考えている。

○佐野委員

以前に大型店の出店により、既存事業者から従業員の引き抜きがないように対策を講ずるべきだという指摘があった。OBCは商工会議所を初め、商業団体と連携を図りながら、既存事業者が結果的に困らないような手立てを講ずるべきと思うがどうか。

過日、関西小樽会において、築港ヤード再開発に関する勉強会を開催したと聞くと、その経過及びこの開催によ

る成果について示せ。

○市長

東京小樽会の場合は私が近況報告を行いそれで終了している。関西小樽会の場合は、通常午後4時頃に関係者が集まり、小樽の近況等について懇談を行い、6時から会食を行う。毎年趣向を凝らして実施しており、今年は八区八景の選定問題及び築港再開発問題をそれぞれの担当課長・主幹から説明をし、意見交換を行ったということである。

特にまとまった意見というものはなかったが、出席者はこの報告に限らず、いろいろなことに関心を持っており、その中で意見交換をしてきたということである。

○築港室長

雇用問題で何回か現状把握のために話し合いを行っている。具体的な賃金レベルは明示されていないが、例えばダックシティの場合、東北を中心とした広域で採用するので、一定のレベルで賃金形態が決まってくる。市内からの雇用が中心になるのは高卒・パート・契約社員であり、一つ一つの事業所の中では北海道全域や東北全域のレベルに合わせていかなければ、特別、小樽の賃金が全体的に低いからそれに合わせていくということにはならない。面接の際に前の事業所の合意文書をもって来るようにという話もできない。行政的にはそれを止める手立てはかなり難しいことでないかと思う。

逆に働く側からすれば、全体の賃金水準を引き上げるという要素もあり、行政サイドでそれを押し込めてしまうのはいかがかという判断もしているので、かなり難しい課題と考えている。

○浅田委員

共感企業について

当初年末段階では五十数社であったが、先程の答弁では3社ということである。最終的には何社と考えているのか。

○(築港)長川主幹

テナントについては具体的に契約を交わしたということではなく、OBCと話し合いをしている中で決まっているのは3社ということである。

○浅田委員

テナントへの出店にあたり、現状の権利金や賃料等は非常に高く、とても地元企業が入れる条件ではない。今の条件では出店できず、当初言われていたテナント条件と大きく隔たりがあると思うがどうか。

○(築港)長川主幹

OBCのテナント料が高いのかどうか各市の事例を調査したことがある。例えば釧路や帯広ではスーパーでやっている郊外店舗があり、小樽のようなウォーターフロント開発という立地条件と若干違うため、小樽の方が少し高めという現実があるが、おしなべて小樽のテナント条件が他の店舗に比べて高いとは判断していない。ただ、景気や金融の問題によって予想しなかった状況もあるので、その中で出店を決断しかねている現実はあるかと思う。

○浅田委員

サティ、ビブレは全国の商品を吟味して品質の良いものを販売する予定であり、既存商業者にとっては大変脅威である。商業者も危機感を抱いており、市としても共存共栄をどのように図っていく考えか。

○(築港)長川主幹

テナントについては出店するのがよいのかどうかの基本線があると思う。いろんな場面でテナントに入った方がよいのかどうかは、あくまでも市の担当者が判断することではなく、各商業者が考えることである。ただ、テナントに出店したいという人には市としてできる限りの情報・指導をしていきたい。また、OBCに対してもそのよう

なことを意識した形で行ってほしいと言っている。

○築港室長

OBCの共存共栄策に対する追加要望はないかということで、商業者も含め今まで話し合いをしてきた。しかし、繰り返し議論となっているのは、商業者としては共存共栄は有り得ないというスタンスであり、OBCに対し共存共栄策というものはないというのが前提にあった。そのため、このような会議で商業者より要望を聞くことは止め、今後現実的に事業展開される中で、どのようなことを行政サイドに求めていくのか、また、行政としてどのようなことをしていけばよいのか、この辺について話し合いをしていくかの整理はしている。可能な限り、商業者にどういうことをすればベストなのか築港再開発という立場で聞いていきたいと思っていたし、オール小樽の立場で何とか可能にならないか、室の課題として持っていきたいと考えている。

行政として一般的な商業振興策も行っており、それを受けて商業者も自ら頑張ってもらうことも打ち合わせの中では前提としながら、進めているのが現状である。

○浅田委員

保留地の処分について

当初は17社の募集があったが、現状2,000坪の土地を一括購入する企業はない。

このままの状況が続けば今年度中に売れるのは厳しく、この土地を購入したいという商業者の意見を尊重しながら大胆にやっていくべきではないか。

○築港室長

保留地については買い手がないということではなく、現状、買いたいという人が沢山いる。ただ、一定程度再開発地区内における市として誘導する土地利用の枠組みの中に、かなりいろいろな制約があるので、入り口論で的確になっていない部分がある。事業体は基本的には1階フロアを希望するので、それを組み立てていくとすればかなり難しい面がある。現在、公共投資により生まれた土地は基本的には地元に還元していくということで、地元の希望者との話し合いを進めている。ただ、状況によっては大胆な発想で一般的な抽選販売に踏み切りざるを得ない場合もあるかと考えている。

このような経済状況の中で頑張っていこうという地場の経営者がいるので、そのような意見を大事にしながら達成できるものであれば、そのレベルで整理していこうと考えている。

○大畠委員

テナントの募集状況について

昨年9月段階では57社の応募があり、現時点では3社ということであるが、他の企業はどのような状況なのか。

○(築港)長川主幹

現在、テナントについては個人協議に入っている状況である。例えばイストについては小樽に事務所を設け、担当者は常時ではないが、申込者の対応を行っている。ただ、現実問題としてサティ、ビブレについては担当者が常時小樽に来て申込者と話をすることは仕事の関係でできないと聞いている。何よりもサティ・ビブレの直営の業態とテナントがどれだけ入り、テナントにどういう業態が入るか、事業者自体の判断がまだ固まっていない。最終的なテナントの受け入れについての資金的な面も含めて、そのような対応がとれない状況にある。事業者ごとに進捗状況が違うので、3件についてはそういう中で出てきたものである。

○大畠委員

来年3月オープンということになれば、出店希望者は資金繰りの計画を立てなければならない。現状は担当者が小樽に常駐していないため、申し込んだが関係者と連絡が取れない状況である。本当に地元の共感企業を考えてい

るのであれば、申込者の立場になって受ける側も取り組んでほしい。

○築港室長

全体計画という意味でいけば、マイカル全体の中では今月末ないし3月上旬くらいに、事業化推進委員会の中で最終的な固まり方をする。現在、ビブレ、サティ、センターゾーン等の床、その中の物販の他に高度利用する床をどういった形で行うかという部分の最終調整をしなければならない状況にあり、それが今の日程で整理されるだろうと考えている。

ダックシティやマイカル北海道にしても、地場の申し込みの部分で停滞しているのであれば、課題を整理するための場を恒常的に持つように、強くOBCに要望していきたい。

○大畠委員

MD表を提出したが、全く返事が来ない状況である。関係者にはきちんと情報を流し、不安を払拭してもらいたい。

○委員長

質疑終結。散会宣告