

議長	副議長	局長	次長	議事係長	調査係長	調査係

COOLS	
H	P

建設常任委員会 会議録			
日 時	平成 18 年 5 月 8 日 (月)	開 議	午後 1 時 0 0 分
		散 会	午後 4 時 1 5 分
場 所	第 2 委員会室		
議 題	付 託 案 件		
出席委員	佐藤委員長、森井・前田・新谷・松本・久末・斉藤(陽) 各委員 (武井副委員長欠席)		
説明員	建設部長、水道局長 ほか関係理事者		
<p>別紙のとおり、会議の概要を記録する。</p> <p>委員長</p> <p>署名員</p> <p>署名員</p> <p style="text-align: center;">書 記</p>			

～ 会議の概要 ～

委員長

それでは、会議に先立ちまして、4 月 1 日付けで人事異動がありましたので、理事者の紹介をお願いいたします。

(理事者紹介)

委員長

ただいまより、委員会を開きます。

本日の会議録署名員に、新谷委員、松本委員を御指名いたします。

継続審査案件を一括議題といたします。

この際、理事者からの報告の申出がありますので、これを許します。

「駅前第 3 ビル再開発の進ちょく状況について」

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

小樽駅前第 3 ビル周辺地区再開発事業の進ちょく状況について報告させていただきます。

初めに、再開発事業計画へのプールの導入についてであります。再開発準備会では、これまでに事業収支の関係から、当該再開発事業に商業スペース、分譲住宅、ホテル及び店舗用などの立体駐車場を配置することを検討しており、プールを導入した場合にはそれらの物理的配置が難しいことから、プール導入は困難との考え方を示しておりました。準備会が 2 月中旬、東横インの誘致交渉を断念したことにより、新たなホテルの誘致を行うこととしたことから、市は、3 月 1 日に開催された準備会の役員会に対し、プール導入の再検証を行うよう要請いたしました。準備会では、2 月 20 日にホテル誘致のために作成した計画案をベースに、基本設計作成を委託しているコンサルタントを中心に、プール導入の具体的な検討を行ってきました。2 月 20 日に作成された計画案は、地下 1 階、地上 14 階建てのホテル棟、地下 1 階、地上 2 階建ての商業施設棟、地下 1 階、地上 18 階建ての分譲住宅棟の 3 棟から成っており、商業店舗はそれぞれの棟の地下 1 階から地上 2 階までの大部分としております。準備会では、プール導入を再検証するに当たり、三つの条件整備を行っております。

一つとして、プールは現在の第 3 ビルにあるプールと同程度の規模を確保すること。

二つとして、この再開発事業は権利者による事業であることから、権利者の強い希望である 1 階に権利者の店舗を確保すること。

三つとして、再開発事業を実現するためには、事業収支が成立することの 3 点であります。

黒板に掲示しております図面をごらんください。

検討案 1 は、地下にプールを建設する案です。現在の第 3 ビルは耐圧盤の上につくられており、この耐圧盤を残し、この上から地下にプールを入れた新たな建物を建設しようとするすると、プールは通常の用途の倍ほどの天井高さが必要なことから、1 階部分の店舗が利用できなくなります。このことは、準備会の検討条件の 1 階店舗が確保できないことから、この案は困難としております。

次に、2 案目は、同じく地下にプールを建設することとし、現在の耐圧盤を解体し、さらに掘り下げ、新たな耐圧盤を設置する案でございます。このことは、解体費や水対策などの費用がかさむことや、騒音・振動や地盤沈下など、さまざまな対策が必要なこと、さらには工期が長くなることなど、事業収支に大きな問題が発生しますことから、困難としております。

3 案目は、2 階にプールを建設する案でございます。この場合、プールの天井高さは通常の倍近くの高さが必要となることから、ホテルの客室や分譲住宅の住戸をふさぐこととなり、利用できない床が発生することやプールの床荷重は通常の 3 倍から 4 倍となり、大規模な構造補強が必要なこと、さらにプール水の漏水対策などによる建設費のコストアップなど、事業収支に問題が発生することなどから、この案でのプール導入は難しいとしております。

4 案目は、ホテルを導入せず、2 階にプールを建設する案でございます。この場合、3 案と同様の問題がありま

すが、ホテルを導入しないことにより、保留床の処分金としての収入が減少し、事業収支上、事業が成立しないことから困難としております。

これらの検討結果を 4 月 26 日に開催されました準備会の役員会、総会で説明がなされ、各案ともそれぞれに問題があることから、現状案でのプール導入については厳しいとの考え方が確認されました。

次に、東横インにかわるホテルの床や商業床などの保留床を取得する企業やホテルを運営する企業に対する誘致状況についてであります。5 月 1 日に準備会事務局から、誘致していた企業からほぼ出店同意を得られたこと、また、施設計画についてはツインタワー型の案のほか、分譲住宅、商業施設、ホテルなどが上下に重なった一体型の案についても検討を行っているとの報告を受けております。市といたしましては、床取得者やテナントとしてのホテル運営企業も絞られてきたことから、今後も新たな施設構成の検討の中で、引き続きプール導入についても再検討するようお願いしたところであります。

また、準備会では、現在、各関係者と協議を行うとともに、今月中の完成をめどに、平面プランや事業収支の詰めの作業を行っていくこととしておりますので、第 2 回定例会でその内容について報告できるものと考えております。

委員長

「築港地区の再開発地区計画の変更について」

(建設)都市計画課長

築港地区の再開発地区計画の変更に係る手続等について報告させていただきます。

新市立病院は、建設地を築港地区に絞り、都市計画で定めている土地利用計画の変更について検討を進めるとともに、病院事業者にとって利便性の高い建物配置や駐車場の立体化を図った効率的な敷地の利用方法などについて、築港地区土地利用推進プロジェクト委員会を中心にこれまで検討が行われてきたところでありますが、都市計画といたしましては、新市立病院の築港114番地への建設を前提として、都市計画で定めている小樽築港駅周辺地区再開発地区計画の変更について、小樽市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、作業を進めたいと考えておりますので、これらの内容について報告させていただきます。

なお、平成14年の都市計画法の改正により、再開発地区計画は地区計画に統合されたため、現在の「小樽築港駅周辺地区再開発地区計画」の名称は、「小樽築港駅周辺地区地区計画」に変更となります。

地区計画制度は、街区単位で土地利用方針を定め、それぞれの街区で建築物の用途や敷地面積の規模、壁面の位置の制限等の規制や用途、容積率の緩和など、きめ細かに定めて街区を形成する手法であることから、都市計画法第16条第2項に「都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする」と規定されております。

資料の1ページをごらんください。

資料の1ページは、現在の小樽都市計画再開発地区計画の内容の一部ですが、名称、位置、区域、面積を定めるとともに、区域の整備開発に関する方針には土地利用の基本方針を定め、1、商業レクリエーション地区、2、商業・業務地区、3、中高層住宅地区、4、多目的交流・商業地区、5、鉄道関連施設地区として、それぞれの街区の方針を定めております。

資料の2ページの計画図をごらんください。

1から5までの街区区分の凡例を示しております。新市立病院を前提として、土地利用の方針を検討しようとする街区は、4の多目的交流・商業地区であります。新旧の土地利用方針案を抜出表示しておりますが、4、「多目的交流・商業地区」を「医療・福祉関連サービス業務地区」へ変更し、後志圏における広域的な医療や高齢化社会に対応した福祉などの公共的な生活サービス機能を中心に、周辺施設と連携した居住・業務系機能などが複合する

土地利用を図る地区とするものであります。

また、「多目的交流・商業地区」を「医療・福祉関連サービス業務地区」へ変更する街区については、現在、地区整備計画が策定されておきませんが、今回、新たに策定し、建築物の用途の制限に関する事項について定めることとしております。

これを変更案として、地区内の関係権利者の意見などを取りまとめ、再開地区計画の変更案として作成して、市条例に基づく縦覧等の手続を経た後、小樽市都市計画審議会の諮問案件としてお諮りしてまいりたいと考えております。

変更に係る今後のスケジュールについてであります。5月に関係権利者への説明を行い、6月には市条例に基づき原案の縦覧、計画案の作成、7月には小樽市都市計画審議会にて協議、計画案の縦覧を、8月に小樽市都市計画審議会への諮問を経て、9月に都市計画の変更告示を予定しているところでございます。

なお、都市計画の変更後、建築基準法の規定に基づく定めから、小樽市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の改正をお願いしてまいりたいと考えております。

委員長

「小樽ベイサイドシティ 7、8 に関する構造耐力について」

(建設) 確認申請担当 佐藤主幹

小樽ベイサイドシティ 7、8 に関する構造耐力について報告いたします。

初めに、これまでの経緯についてであります。4月17日、鹿島建設株式会社札幌支店から、小樽ベイサイドシティ 7、8 に関する構造耐力の検討結果について、次のとおり報告を受けました。

一つ、設計・施工を行った鹿島建設株式会社札幌支店が、今年3月上旬に浅沼建築士による構造計算書偽装事件の報道を受け、自主的に構造計算書の検証を行ったこと。

二つ、その結果、構造強度を一部満たしていないことが判明したことなどです。

これを受けまして、本市では4月17日、21日、25日、28日の4回にわたりまして、鹿島建設株式会社札幌支店から事情聴取を行いました。

また、実際の設計者や構造計算を行った者から、5月1日に詳細な事情聴取を行いました。

その結果につきましては、現在その内容を分析しているところですが、一つ目としまして、この建物は道の聴取時に話を聞きました物件の中にはなかったが、記録をたどると浅沼建築士本人が構造計算を行ったこと。

二つ目としまして、浅沼建築士は故意に操作をして計算書を作成したものではないとしていることを主張しました。

今後、第三者機関に再計算を依頼することとしており、その結果を踏まえ、必要に応じて再度事情聴取を行っていく予定でございます。

また、鹿島建設株式会社札幌支店に対し、4月21日付けで建築基準法に基づく報告及び構造計算書などの提出を求め、4月26日付けで同社から報告及び構造計算書の提出がありました。

なお、建築確認申請は、小樽市において、平成10年2月16日受付、同年3月2日確認済証を本市が交付したものであります。

次に、入居者対応についてであります。本市では4月18日から24日までの毎日、午前9時から午後9時まで現地に相談窓口を開設し、職員を常駐させて入居者対応を行いましたが、本市に対する要望は特にありませんでした。

本日の鹿島建設株式会社札幌支店からの入居者状況についての報告によりますと、5月7日までに転居先が決定した者は全入居者191戸のうち168戸で、このうち41戸が既に転居しているとのことであります。

次に、これまでの対応や今後の対応であります。一つ目としまして、4月25日付け文書で、市内の建築設計団体及び建設業団体のそれぞれ2団体に、新耐震設計法が施工された昭和56年以降の自社設計、自社施工物件の構造

計算書の自主点検を要請しました。

二つ目としまして、平成 8 年 1 月から平成13年 3 月31日までに本市に確認申請された 4 階建て以上の共同住宅39 件の設計者などに対し、4 月25日付け文書で浅沼建築士がかかわった物件の有無などについて調査を求め、その結果を 5 月17日までに回答するよう求めております。

三つ目としまして、4 月26日に鹿島建設株式会社札幌支店より関係資料の提出があったことから、当該物件の構造耐力について第三者機関で精査を行うこととし、今週にも委託契約を行うこととしております。

委員長

これより、質疑に入ります。

なお、質問の順序は、共産党、自民党、公明党、平成会の順といたします。共産党。

新谷委員

駅前第 3 ビル再開発について

初めに、報告に沿って小樽駅前第 3 ビル再開発について伺います。新しい案が幾つか出されましたが、マンション、店舗、ホテル、駐車場、それぞれの土地の面積及び床面積と総面積、総床面積についてお知らせください。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

先ほど説明いたしました、現在計画しているプランでの床面積、土地の面積についての御質問でございましたけれども、土地の面積につきましては、現在、再開発で考えている面積といたしましては3,558.25平方メートルでございます。おのおの施設の土地の面積というのはまだ具体的に書いておりませんが、基本的にはこれから説明いたします施設の床面積の割合になるかというふうに思いますので、その点についてはよろしく願いいたします。現在考えているプランでいきますと、ホテルは約5,400平方メートル、商業施設といたしましては約4,500平方メートル、分譲住宅といたしましては 1 万4,500平方メートル、駐車場といたしましては3,100平方メートル、合計で約 2 万7,500平方メートルとなっております。

新谷委員

店舗が4,500平方メートルということですから、これは大規模小売店立地法の問題があると思うのですが、第13 条で周辺の地域の生活環境を保持するために必要な施策を講じるうんぬんと書かれていますが、この辺はどういうふうにやっているのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

大規模小売店立地法では、1,000平方メートル以上となる店舗につきましては、都道府県に届出を出さなければならぬということになっておりますので、もしこの計画どおり1,000平方メートル以上の商業施設を持つということになれば、そういった届出が必要となりますので、今お話にありましたような対応につきましても、法手続の中で消化されるものだというふうに考えております。

新谷委員

権利者は何人ぐらい残られるのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

まだ詳細に事業を確定しておりませんので、最終的に何人残られるかというのはまだ正確には出ておりませんが、今報告を受けている中では、おおよそ半数の方が残られるのではないかと状況になっていると聞いています。

新谷委員

それから、今考えているということでしたけれども、店舗の進出する企業とか、業種、出店計画、これはどういうところが進められているのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

店舗ということによろしいですか。

新谷委員

はい。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

具体的に、今、準備会で鋭意交渉しておりまして、最終的な細かい調整も含めて現在やっているところでありますので、まだ確定したという部分にはなっていません。今いろいろ話をさせてもらっているものでは、物販、飲食関係を中心に話をさせていただいているところであります。

新谷委員

地元の企業はどのくらい入るのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

大変申しわけありませんけれども、まだ具体的に決まっているところもありますので、どのくらいと言われても、なかなか数字で答えるということではできないので、御理解いただきたいと思います。

新谷委員

でも、今月中には計画が立てられるのですから、もうそろそろ決まっているはずだと思うのですよね。それで、これをいろいろ誘致するに当たって、大成建設などがかかっていると思うのですが、そうなりますと地元の企業が入れる可能性というのは少ないのではないかと思うのですが、いかがですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

大成建設というのは、施工の方でという意味でしょうか。

新谷委員

事業協力協定というのを結んでいますでしょう。その中で、事業を進めるに当たって、そういうような仕事もしていませんか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

事業協力の中で、大成建設の方でも進出企業等に当たっているという事実はございます。でも、具体的にはっきりどこというふうにはまだ決まっておられませんけれども、委託されているコンサルタントでも精力的に動いていまして、詳細のところ、今、詰めの作業を行っておりますので、今月中には事業全体も含めて内容を示すことができるのではないかと考えているところでございます。

新谷委員

やはりそういう点もあまり隠さないで言った方がいいと思うのです。問題は、近隣の商店と業種が競合したりしないかということです。近隣の商店街から、この再開発について理解が得られているのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

具体的には、議会、あるいは報道関係も通じて、サンピルの再開発については動いているということは一定程度情報としては出ているかと思うのですけれども、今、再開発自体はまだ100パーセント確定しているという状況でもありませんので、まもなくかと思うのですけれども、全容が確認できれば、周知も図れるのではないかと考えております。

新谷委員

周知を図るというのではなくて、私は、理解を得て進めるべきだと思うのです。今、中心商店街は本当に日曜、祝日は人通りが少ないということです。マイカル開業でも相当打撃を受けておりますし、丸井今井の撤退でまた打撃を受けている。そうする中で、大きな4,500平方メートルも持つ、これが1社か2社か、あるいは幾つ入るか今言わないからわかりませんが、仮に大きな企業が来て、また競合することになったら、本当に中心商店街は大

変だと思うのです。こういう再開発を進める上で、商圈、それから消費者動向、周辺業者との競合、こういうものを検討しなければならないのではないですか。

(建設)まちづくり推進室長

お話のように、確かに中心商業地、中心市街地の求心力をどう高めていくかという部分については、商業者の方々の意見も十分必要だというふうには認識しています。ただ、立地する際に当たりましては、やはりそこそこの商店街形成を増していく前提というのがございまして、そういった中で競合する部分もございまして、また求心性を増すという部分については、相乗効果も生まれるという点が一つございまして、私どもといたしましては、全国的な展開がなされている中心市街地にいかに住む人を快適にするかということも重要なことだと考えておりますので、その辺も含めて準備会の方では関係と検討し、私どもといたしましても、準備会や商店街の意見を聞きながら進めていくという考えを持っています。いずれにいたしましても、まずこの事業が成功するか否かという部分を重要な観点としてとらえていきたいと考えております。

新谷委員

その意見というのはいつ聞くのですか。

(建設)まちづくり推進室長

意見につきましては、駅前再開発ビルという管理会社もございまして、そういった中で周辺の方たちの意見を聞けるというふうには認識しておりますし、そういったことにつきましては、準備会の中でも話し合いがなされている状況もございまして、特段どこの商店街のだれのところに行き、意見を聞くということについては、現在考えてはおりません。

建設部長

ただいま室長の方から答弁申し上げましたほかにも、この再開発については、早い段階から小樽市商工会議所、駅前ビル権利者の代表から成る検討会の中で議論をしたことについては、前に議会で報告したとおりです。現在も準備会の中に御意見をもらおうという形で、商工会議所のメンバーも入って議論しておりますので、そういう中で商業者の意見も取り入れているという状況でございまして、その辺は御理解いただきたいと思っております。

新谷委員

私は、そこら辺がどの程度取り入れられているのか、具体的なものが示されておられませんし、わからないのです。ですから、やはりこれ以上中心商店街を苦しめるようなことはやめるべきだと、そういうふうに思うのです。それは意見として言っておきます。

次に、ホテルについてなのですが、ホテルのない案も示されました。それはプールとの関係で採算が合わないとかという問題ですが、ホテルは本当に問題があると前から言ってきたことですが、リースする方針というふうに聞いていますが、大家はどこを予定しているのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

先ほども報告の中でおよそのめどはついたということでございまして、今最終的な細かい調整をやっておりますので、まだ正式に契約といえますが、確定している状況でございませぬので、もう少し時間をいただきたいと思っております。

新谷委員

せっかく建設常任委員会に出て、あれもわからない、これもわからないでは、何のために開いたかわからないではないですか。

それで、まちづくり担当として、ビジネスホテルを持ってくるということをどういうふうに考えているのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

駅前の第3ビル、ここは元国際ホテルでございまして、今、駅前のニューみなとホテルもやめているという状

況にもあることも承知しております。駅前の 1 等地という部分では、宿泊施設というのは、この商業・サービス機能の中ではやはり必要な施設だと考えておりました、確かにホテルは近隣にありますけれども、今これを建設されることによってお互いに相乗効果も当然生まれると思いますし、商業施設等にもそういった効果というのは出てくるかというふうに思っておりますので、駅前にホテル用途施設は小樽には必要な施設だというふうに考えております。

新谷委員

相乗効果とおっしゃいますけれども、今、市の経済部でも観光客の調査をしていますよね。すごく減っています。前に資料を出したので、おわかりだと思うのですが、ビジネスホテルも平成 13 年度と平成 16 年度を比べてみれば、3 万人以上宿泊が減っていますよね。それで、ちょっと近隣の意見を聞きましたら、やはりビジネスホテルは今大変ですよ。ものすごい安い価格で宿泊させています。それで今度、どこか言わないからわかりませんが、新しいものが来て、安い価格で、しかも、きれいなところとなったら、そっちの方にお客さんはみんな行ってしまうのですよね。それで、既存のところがどうなるか大変心配しております。その辺のことは十分考えた上で相乗効果があるとおっしゃるのですか。

(建設) まちづくり推進室小紙主幹

ホテルにつきましては、第 3 ビルの再開発と同時にということもありますけれども、そのほかにもこの再開発とは関係なく、小樽に進出してみたいというホテル企業もありまして、どこか適地がないかという相談も具体的に受けている部分もあります。そんな中では、観光都市小樽として、ホテルの宿泊者数が飽和状態の中でも、やはりまだ需要が望めるという状況の中で、この小樽に進出というふうに来ているのではないかと考えています。そんな中で、確かに既存のホテルというのも厳しい状況にあるのかどうかと私も具体的にはわかりませんが、少なくとも新しい施設ができることによって、小樽に滞在される方も増えるということになれば、そういったことが一つのきっかけになって、ほかの施設にも効果が出ていくということは当然あり得るのではないかと考えているところでございます。

新谷委員

それなら、マイカルのヒルトンは、何でだめになったのですか。年間 900 万人も観光客が来ると言っていて出発したはずなのに、もう今だめになってしまったでしょう。

それから、今、観光客は人気の旭川市の旭山動物園や知床、そちらの方に流れているということは観光に携わっている人から聞いております。こういう中で、本当に相乗効果、活性化というのであれば、そういう大もとのところを変えていかなければ、今のままだったら、もう本当に既存のビジネスホテル、ホテルもままならないという状況ですから、それはやはりきちんとした根拠を示していけないと、だめになってしまうと思うのです。あなた方はいつもそういうふうにして活性化、活性化と言って進めてきましたけれども、本当にそうっていない、だめになってきている、そういう実態がありますから、それはきちんと大丈夫だという根拠を示さない限りは納得いきません。そういう点ではどうなのでしょう。

それと、残念なことに小樽には、企業が撤退する中で、なかなかビジネス客として泊まるというのが少なくなっていると思うのですが、観光で来る人はビジネスホテルには泊まらない、シングルでは泊まらないと。ツインとかでないとは泊まらないというのがありますので、本当にビジネスホテルがいいのだろうか、その辺が全く私は疑問が解けません、いかがですか。

(建設) まちづくり推進室小紙主幹

ここでは具体的な固有名詞を出すということにはちょっとならないのですが、今、建設をしているホテルでいけば、ビジネスホテルと言いつつ、シングルだけでなく、小樽の観光客のニーズという部分も含めて、おおよそ半数ぐらいがツイン、半数ぐらいがシングルというような計画を立てているというふうにも我々は聞いてお

ります。そんな中で、いわゆるよく言われるビジネスオンリーではないというふうに、今のところ計画をしています。観光地とかという部分では、道内に新しい施設とかもいろいろとありますけれども、小樽にも今、手宮・北運河地区のビジョンづくりを進めておりますけれども、まだまだ小樽に小樽らしさという部分が多く残った場所もありますので、そういった意味では他都市に負けないぐらいの資源があると思っておりますので、これからそういった部分も考えていながら、小樽の観光に少しでも役立っていければと思っております。

新谷委員

今、全国的に見ましたら、再開発で駅前にホテルという手法はあまり使われていないというふうに本などでは見えております。建設部は経済部で調査したホテルの実態を準備会に示しているのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

具体的な数字を示しているということではございませんけれども、こういったホテル業界みずからが市場リサーチといいますか、需要というものも調査した中で当然進出してくるという状況にあると思っておりますので、私たちが具体的な数字を示すというよりも、企業独自の考えでもって進出してくるのではなからうかと思っております。そういう意味で、今参入してこようとしているところも、そういったみずからの計画なりを基に出店を決めてきたのではないかと考えております。

新谷委員

いや、みずからのリサーチはいいのですよ。それは自分が進出したいためにやることですからいいのですけれども、既存のホテルとの関係、そういうものをきちんとこの準備会で、経済部で調べた実態を示していかないと、わからないのではないですか。私は、本当にどんどん既存のところがだめになるのではないかと、本当に何回も言いますけれども、非常に心配なのです、それで言っているわけです。やはりそういうものをきちんと準備会に示して、こういう実態だけでもどうだろうかということ話ししていかなかったら、うまくないのではないですか。

(建設)まちづくり推進室長

確かに、今既存のホテルという部分では、それぞれが施設的にも老朽化している部分もございますし、またさらにそういう意味ではリニューアルしているホテルもございます。そういった中で、先ほど観光のことでちょっとありましたけれども、小樽に対する台湾の方のインターネットのアクセスは日本で一番だという状況がございます。そういった中では、運河周辺を含めて、再度ホテル業界も新たな事業の展開ということをいろいろ考えていくという情報も入っておりますが、その中で先ほどから説明していますホテルについても、これは単にビジネスという形ではなくて、そういったことも取り込みながらというような考えも示されていると聞いておりますので、小樽全体の相乗効果が上がるような進出を希望したいというふうに考えてございます。

新谷委員

しつこく言いますが、これについても今、国土開発幹線自動車道の建設が進められます。そうすると、駅前には素通りされるという可能性もありますし、いつになるかわかりませんが、新幹線も着工されて、天神に駅ができるとなると、小樽駅前というのが一体どうなるのだろうかという、そういう疑問があります。ですから、そういう中でホテルに頼って再開発を進めるのではなく、ほかに例えばお金はかかるけれどもまちなかの活性化として、人口を戻すというのであれば、市が不足している住宅、それを借り上げるとか、そういう方法だってあるのではないですか。

建設部長

るまちづくりの議論をいただきました。委員のおっしゃる内容に共感できる部分もあるわけですが、実際にピンポイントの再開発を意識したときに、すべてがこの事業でクリアできるというのではなくて、例えば小樽のまちづくりという状況については、今年、特別景観地域が拡大をすとか、今検討中ですが、景観法に移行しまして、景観を保持して、小樽らしいまちづくりを継承していくという動きもしています。

最後に、国土開発幹線自動車道、新幹線という先々の話についても、当然地元の経済人との連携の中で、どうあるべきかという議論がなされていくことだろうと思っていますので、すべて10年後、20年後の先の状況を悪い方向に示唆するというのではなくて、それを逆手にとって活用するのだという意識の中で、新しいビジョンづくりというのがなされていくだろうと思っています。ですから、そういった意味では、トータルの中で第3ビル再開発事業は駅前まさに商業の入り口、観光の入り口といった位置づけの中にあるというピンポイントということを意識した中で、御議論をいただきたいなというふうに考えております。

新谷委員

悪い方向に示唆をするというのではなく、やはり心配というか、今までの再開発の全国的な例を見ても、だめになっているということがままありますから、そういう指摘をしているわけです。これについては、はい、わかりましたというふうには、私はいきません。

それから、マンションについてですが、18階というと周辺に対する、ものすごい圧迫感があります。今、市役所からちょうどダイワハウスが建築した14階建てのマンションが見えますけれども、それよりまたさらに高いということですね。どういうふうに景色が変わるかという、今、山のりょう線がこう見えますが、あと4階高くなると、見えなくなるのですよね。それをそのまま駅前に行くわけではないのですが、かなり高いものになって、実際近くのマンションの方は、高い建物が建つと、今まで山が見えたのに、今度は景色が見えなくなると、そういうことも言っていました。

それと、高さ制限はありませんが、特別景観地区であって、この18階建てというのは大変大きすぎて威圧感があって、これはちょっと問題ではないかと思うのです。

それから周辺に対する影響調査、風害、電波、テレビ障害、これらは全部調査して、クリアされているのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

18階建てですから、大体1階3メートルとしますと、65メートルとか、66メートルとか、それぐらいの数字になるかと思っています。市内では、これはやはり高い建物というふうには思いますけれども、駅前という立地条件からすれば、特別景観地区にも指定をしておりますし、容積率も600パーセントという指定もして、まちづくりを進めている中では、18階建てというのもあるのかとは思っております。全体的にどういうロケーションになるかというのは、シミュレーションなどをしながら検討していく必要があるというふうに思っておりますけれども、具体的な電波障害とか、風害とかについてはどういう影響があるかというのは、どういった形で調べるかというのは今思いつきませんが、電波障害とかそういった部分については、当然調査をした中で、被害が起きないようにするというのは、高い建物やこの付近に限らず、どの建物でも基本的には調査をして、それに対する対応策というのを必ず設けておりますので、今回もそういうことになるだろうというふうには思っています。

ただ、高さについては、先ほども報告をしましたように、今はツインタワーということでやっていますけれども、最終的には一体型というのでも今検討していると報告を聞いていますので、どういった形になるかというの、これから詰まってくるのかと思っております。

新谷委員

それでは、まだ影響調査はやっていないのですね。

次にプールの問題に移ります。先ほど4案示されまして説明を受けましたが、改めて聞きますが、第3ビルの小樽市所有の土地と床面積は幾らですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

まず、土地でございますけれども、小樽市の所有としては、小樽市全体で土地は712.4平方メートル。建物については、プールも全部入れて2,356.11平方メートルとなっております。

新谷委員

プールが入る面積は十分にあるわけです。それで、いろいろ検討した結果、事業の採算がとれないというのは、ホテルを入れたり、あるいはいろいろな検証から難しいと言うのですが、しかし権利はあるわけですよね。

それで、参考までに聞きたいのですけれども、全道の再開発の中で、組合施工で留萌市が店舗、プールを入れた再開発を行っておりますが、そのうちプールはどれくらいお金がかかったのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

留萌市では、総事業費が15億6,100万円と聞いておりまして、その中でプールにつきましては、9億9,100万円ほど聞いております。

新谷委員

それは、トレーニングルームとかを入れたものの金額であって、プールだけの金額はわかりますか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

全体で、トレーニングルームとかを入れての話で、ほかのテナントとかそういうのは除いてはいますが、いわゆる留萌市分として9億9,100万円かかったというふうに聞いています。

新谷委員

これとは別ですけれども、岩見沢では1,639平方メートルで約6億円、25メートル掛ける7コースと低学年用プールというのですから、小樽とほぼ同じ規模で、これが6億円でできています。

それで、第3ビルに所有する市の財産、評価額、取得額、これは総額で幾らか、また、現在それは幾らの評価になるのか、示してください。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

市の財産台帳によりますと、市の全体の所有床面積1,958.21平方メートルで、対象価格といたしましては3億3,370万円ほど聞いております。今の評価額でいけば幾らになるのかという御質問でございますけれども、今の評価という部分ではちょっとまだ試算できていません。

新谷委員

試算できていなくて、再開発を進められるのですか。

再開発の全体の事業費、これはどのくらいですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

先ほど報告いたしましたところの基本案でいけば、おおよそ60億円くらいというふうに聞いておりました。

新谷委員

小樽市の負担は五、六億円と、この前の会派説明のときに説明がありました。プール建設の場合、現在と同じような施設を建設する場合の国庫補助金は幾らになるのか。また、全体の地下に持っていか、あるいは上に持っていか、それで事業費が変わると思うのですが、それは大体どのくらいになるのですか。おおよそで示してください。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

総事業費は、大体60億円くらいというふうに聞いていましたので、市の再開発補助金としては、おおよそ1割程度ということで、6億円前後かと思っています。再開発全体では確かに6億円前後かと思っていますけれども、もしプールをつくったときにプール単体で国庫補助金がどのくらいになるかというのは、今の案の中にプールが入るかどうかという検証をしたものでありまして、申しわけないですが、今の段階ではそこまでの試算はしていません。

地下あるいは2階にプールを建設したときの事業費について、どのくらいになるのかということでございますけれども、先ほど説明させていただいたように、もし地下に建設するとすれば、耐圧盤というコンクリートの床が、

50センチから1メートルぐらいの厚さがあるのですけれども、それを壊して、さらに1メートル、2メートル掘り下げて、再度耐圧盤をつくらなければならないということ。それと国道側に地下の部分で段差がありますので、10メートルぐらい掘り下げることになりますと、今の大半を壊してしまうのと、そこに土どめという壁があるのですけれども、それも解体し、新たにつくらなければならないということになれば、そのり面の崩壊防止などの費用が非常にかかってきますので、再開発をもしその中でやるとすれば、プールが入らない案で、おのおの事業主の方たちが今の事業の予定額を満足させなければならないとすれば、プールをつくることによって、いろいろとお金がかかってくるということになりますので、具体的なその額と言われますと、なかなか難しい部分がありますけれども、通常よりも相当かかってくるのではないかというふうには思います。

新谷委員

そこが全くわからない。納得いかないのですよ。採算がとれない、難しいといっても、1億円なのか、2億円なのか、10億円なのか、20億円なのか、全然わからないでしょう。その辺が示されないで、難しい難しいと言ったって、全く説得力がないのです。

それで、市の権利床は、プールをつくらないというのであれば、転出で補償金をもらいたいというふうを考えていると思うのですが、そのお金は何に使うのですか。

建設部長

先ほどの主幹の答弁と若干重複する話ですけれども、再開発事業に対する市の補助ですが、国の地域住宅交付金という制度を使った市の支援を行い、市と国が連携をして補助をしていくという形を考えています。また、ホテルやマンション、ショッピングモール、プールと、問い合わせの部分の中で一つ一つの用途ごとの工事費を算出することは非常に困難というふうに考えています。その建物が例えば高層となったときに、こういった建物構造になるのか、そういったものについては当然試算しなければならない部分もございます。今まだ想定段階では、試算数値というのはなかなか出せないということは御理解をいただきたいと思います。

基本的にプールが入るか入らないかという点については、金額という面もありますけれども、物理的な問題、例えば商業施設として地域に根差した再開発というふう考えたときに、当然地元の方の商店街の構成といった商業活性化の部分もありますので、ですから物理的なものだとか、事業収支だとかという総合的な中で、やはり推計をしていくこともあることについては御理解いただきたいと考えています。

権利床に対する評価については、まだ最終額が出ておりません。今地元の方で出る方、残られる方の補償金というのは想定額が変わりますので、そういった中の整理をしておりますので、現在、小樽市の補償額については、算出は終わっていない状況であります。

新谷委員

算出できなくても、そのお金は何に使うつもりなのですか。

建設部長

基本的には、市の財産が金銭化されるわけですから、当然一般会計の中に入れていくと考えています。

新谷委員

一般会計の中に入れて、そして再開発の補助金に使うのでしょうか。

建設部長

基本的には、トータルした市の財政の中でございますので、この部分が補償金で、この部分が補助金と、そういった仕分けというのはなかなか困難なことと思っております。

新谷委員

昭和51年の駅前再開発でホテル、商店、それからプールができたのに、今はできないというのは全く納得いかないのですよ。第3ビルの再々開発は、稲北再開発を参考にしたということの説明がありましたけれども、稲北再開

発に小樽市の公共施設であるコミュニティセンターが入っていますよね。国際ホテルが破たんした後も、人が出入りして、少なくともサンビル全体の火が消えなかったのは、年間 5 万人の利用者があるプールがあったからではないですか。それが幾ら採算とれないのか、それも全く明かさない。事業費もどういふようになるのかわからない、わからないの繰り返し、試算が難しい。そんなことを言って、プールをなくそうというのは全く納得がいかないことです。市民の財産をなぜこの再々開発のためになくするのですか。

建設部長

第 3 ビルが今まさにどういう状況にあるか、まず視点をそこに絞ってほしいのです。もうホテルが空き店舗だと言われて、まさに明かりが消えた状態、最後は中に入っているテナントさえも出ていくという状況の中で、商業活動のできない状況にあるという実態なのです。その中で、小樽の駅前、小樽のイメージとして、この空きのホテルのままで本当にいいのかというところから議論がなされるべきだろうと思っていますし、その中でまちづくりという観点からやはり建物、要はリニューアルするのか、解体するのかという議論もあったと思うのです。それで、ホテルが出て、テナントの商店街が商業コンサルタントを頼んで、どういふ利用がいいのかということを経営者に頼ったときに、そのコンサルタントはこの場所でいくと高齢者向けの滞在型マンション又はホテルなどに使うことが、立地からいって最適だろうと。事業収支も合うのではないかとということで提案を受けて、1 年間議論をし、そういった団体についても実は誘致をしました。ところが、この建物はその後の新耐震基準の補強をしなければならない建物であるということ、さらにはホテル部分の開口部が小さい状況の中で、老人施設の開口部とは開きがあって、壁をあげなければならないということ、さらには給排水、衛生、電気設備がどうも使えない状態で、新築以上の金がかかるということがわかって、リニューアルを断念しなければならない状況だということは、これまでも説明したとおりです。

ではその中で何をするかといったときに、もう使う人がいなくなれば、解体をし、再開発をするしかないということだと思います。その再開発のときに、当然いろいろな商業施設なり、そういった社会利便施設を入れて、駅前としての利便性を図る施設にする必要もありますし、プールについては我々は要らないというのではなくて、プールについても導入について準備会の方に検討いただきたいということでもいろいろと検討した結果の一例を、今示したのです。これとても、今新しい床を持つディベロッパーがほぼ大分固まりつつありますけれども、そういうときに、このツインタワーのビルが本当に事業採算性があるかどうかについて、まさに検討途中でございますので、段階的にあれはだめ、これはだめではなくて、プラスその検討結果について説明申し上げていますので、それについては御理解をいただき、また今後、第 2 回定例会の段階において結果について報告するようになるということをお願いしておりますので、それについては御理解いただきたいと思っております。

新谷委員

再開発の手法として、保留床なし、権利床だけの再開発というやり方もありますし、その中では保留床が売れなければ事業が成り立たないという問題は確かにありますが、そういう点でプールを入れて検証、研究してみたのか、どうなのか。先ほど言いましたように、稲北再開発では、コミュニティセンターという公共施設が入っていますから、そういう点でどうなのか、改めて検証の時点でプールを入れることができないのか、それはどうなのか。

建設部長

第 1 種市街地再開発、第 2 種も含めて、要は木造家屋なり、その防災上だと密集家屋といった関係の中で、土地を高度利用しようとする場合、当然木造なりそういう方々の補償に土地代を加えた経費を新しくつくった床に転換をして、床を売って採算をとるといふ試算をしているのです。

ところが、今回のこの再開発は鉄骨鉄筋コンクリートの建物で、さらに地権者も多数いるという中で、建物を建てる前にかかる経費、要するに移転補償費や解体費というものが通常の再開発の数倍かかります。それをまたプールをつくるという形の中で、低層の建物で床を少なくしたときに、その床は非常に高い単価になります。そうする

と、市場性がない床になりますから、そこをディベロッパーが買うかといったら、買いません。そのためにたくさんの方の床をつくって、更地にするまでの経費を薄くして、床に乗せて再開発をする手法しかないということは、これは説明したとおりです。ですから、その辺の再開発の収支を考えた中で、この議論は整理をいただきたいと、こう思います。

新谷委員

専門的なことはちょっとわかりませんが、逆に、低層でやったら、事業費も少なくなることができるのではないか、それも一つあると思うのですよね。

プール廃止にかかわって公有財産に関する長の総合調整権について

そもそもプールの廃止の問題ですけれども、地方自治法では公有財産に関する長の総合調整権というのがあって、思います。それについてちょっと説明願います。

(建設)まちづくり推進室長

御質問の答えにならないかもしれませんが、学校その他の教育機関の用に供する財産の管理というのは、御承知のように教育委員会で管理することになっております。また、地方公共団体の長は、基本的にその管理をする教育財産を取得し、処分するという、そういう条文の中で今設置され、管理されていると理解しております。

新谷委員

そういう教育財産に関しての管理、その教育委員会の権限に対して地方公共団体の長が関与権を認めたものではないと、そういう理解でよろしいですね。そうなりますと、教育委員会はプールの存続を願うと、それからお願いもしているということなのです。そうしたら、教育委員会がそう言っているものを、何で準備会がプールの廃止や、存続は難しいなど、そう言える権利があるのか、どうなのですか。

建設部長

準備会には小樽市は権利者の一人として参加しており、地方教育行政法上で、財産の取得処分は行政の長という中で準備会に入っています。それで、あくまでも準備会が決定するのではなくて、議会の中でそういった最終案件について報告をし、議論をいただき、御同意を得た中で、その処分をするのか、どうするのかについては最終決定というふうになりますので、決して準備会で決定したからどうのこうのということにはならないというふうを考えております。

新谷委員

けれども、先ほど説明したのは、全部難しい、難しいで、どれ一つとして、こういうふうにしたらできますというのは何も示されないでしょう。それで、小樽市が、市長が存続を要望しますと言っても、それはただ単なるリッパサービスにすぎないものだとしたら、こんな人をばかにした話はないと思うのです。それで、準備会が本当に法律の趣旨とか、そういうものを生かしながらやっていかなければいけないと思うのに、そういう中で本当に全部が難しい、あたかも廃止が当然だというようなやり方というのは、全く納得がいかないのですよ。しかも、事業費がどれだけ高くなるのかと聞いても、一つも示されない。これで、何で市が主導権を握ってプールを残すために頑張ったと言えるのですか。

建設部長

確かに、現段階で示すことができない部分、例えば企業名なり、事業費については、これまでの答弁と同じように、費用については、最終的な決断をする直近に来ているという形で、まだ企業活動の制限というような形の中では、話ができないというのは御理解願います。数字的には、先ほど話しましたように、当然企業が確定し、その建物がどういう状況になるのかによって、例えば基礎はどうなるのか、さらにはその構造になることによって柱の大きさ、はりの大きさ、さらには外観はどうなのかということまで整理しなければ数字というのは出てこないわけです。今、数字を言って、それが精査したときに違うといったときに、逆に言えば責任を持った数字というふうには

ならなくなるわけですから、要するに行政の立場にいる我々としては、正確な数字を申し上げたいということだから、今は高額になる理由について話をしているということでございますので、いずれ当然 6 月の議会に示す予定でありますので、その段階においては、ある程度の数字的なものも含めて、また、企業名についても明確に答弁できる時期が来るというふうに考えております。

新谷委員

6 月の時点では、金額が示されるということですか。

建設部長

基本的には平面、用途、事業費概算、さらには工期的なものも含めて示したいということで、準備会の方と話しはしております。そういったことができるように、小樽市としても頑張りたいと考えています。

新谷委員

今、部長から頑張りたいという話がありましたので、ぜひその点で頑張ってくださいなと思うのです。署名が 2 万 8,000 通ぐらい寄せられております。陳情も 88 件出ております。そういう皆さんの意思を無視することのないように進めていただきたいのです。それは確認しておきます。

築港地区の再開発地区計画の変更について

築港地区の再開発計画の変更について、新市立病院の計画、建設の可能性を北海道開発局に事前に相談したということで説明がありましたが、いつ、どなたが、何を聞いたのでしょうか。

(建設)まちづくり推進室長

日付等はちょっと定かではないのですが、我々都市計画の担当部署といたしましては、北海道の方に今の都市計画の再開発地区、港湾地区計画と呼ばせていただいていますけれども、そちらの方の見直しを行いながら、あくまでも新市立病院を前提として土地利用の変更をやっていきたいというふうに協議をしております。また、港湾部の方で聞いておりますけれども、北海道開発局の方の港湾担当部署で、そういった準備を進めてきたというふうに我々プロジェクトの中では話を進めてまいりました。

新谷委員

港湾部の方で聞いたといいますが、それは文書で聞いたのですか。

(建設)まちづくり推進室長

北海道開発局の方に私どもは行っておりませんので、文書等でやりとりしたということでの確認はしておりませんが、我々、都市計画課の方といたしましても文書でやりとりしたという経緯はありません。そういった中では、北海道開発局の方と話したという、そのやりとりの文書も我々としては確認しておりません。

新谷委員

私たちは、築港再開発のときには議会にいませんでしたけれども、その当時の説明では、都市計画の地区計画の変更をすれば、今回のようなことを進められるというふうに聞いていたのですけれども、それで済む問題ではなかったのですか。

(建築)まちづくり推進室長

我々といたしましては、再開発地区計画というのが、この地区にはかかっておりまして、その中での方針に基づいて整備計画をかけて、建物の規制誘導がかかっており、緩和も図っているといったことで、これまでも建物に関する規制事項がかかっておりますので、今後も都市計画の再開発地区計画の変更でそういった規制誘導がかかっていくものというふうに理解しております。

新谷委員

ですから、そういうことで済むはずなのに、わざわざ聞いたというのは、何のために聞いたのか、理解がいかないのです。

(建設)まちづくり推進室長

何のために聞いたのかという前提ですけれども、あくまでもこの地区につきましては、都市計画法第 8 条の地域地区の中で臨港地区という網かけをしております。その中で、臨港地区の取扱い、それから都市計画の地区計画の取扱い、そういったものを新市立病院の建設を前提とした中で、建設が可能であるか否かという判断をもらいながら作業を進めてきたという状況がございますので、そうした過程の中の話で、港湾部においても話があったと理解しております。

新谷委員

港湾部の方のことはわからないとおっしゃるかもしれませんが、港湾部でいつ聞いたかということもわからないということでしたけれども、文書で聞いてもいないし、もらっているわけでもないですよ。こんな不確かなことはないと思うのです。それで、昨年の市立病院調査特別委員会の会議録を読み返したら、その中で総務部長も、企画室長もきちんと順序を立ててやっていかなければならないということを言っていますよね。また、地元の地方港湾審議会を開かなければならぬだろうということも言っているのですけれども、この辺の手続についてはどういうふうにしようと思っているのですか。

(建設)まちづくり推進室長

手続のことにつきましては、明日の市立病院調査特別委員会の方で話があるというふうに聞いています。ただ、我々はあくまでも地方港湾審議会なりの手続は必要ないという状況だといったことで説明を受けておりますし、建設部といたしましては、都市計画の手続の変更を淡々と進めていきたいというふうに理解しております。

新谷委員

そこがどうもわからないのですよ。国土交通省の諮問機関が港湾計画の変更、策定内容の見直しを検討して、港湾計画にある従前のレクリエーション施設用地と交流拠点用地を統合して、交流厚生用地に変えたと。そのことについて、結局それを読み替えることができたという判断だったのですけれども、それがいつなのかということが私は問題だと思うのです。なぜかといいますと、他市においては、用途を変えるときに地方港湾審議会を開いているわけなのですよ。ですから、その読替えができるという判断をしたのがいつなのか示してください。

建設部長

当初この件についての報告がありましたように、当然その手順の関係については、所管の建設部が都市計画課を持っているもので、明日の市立病院調査特別委員会の結果を踏まえて淡々と進めますという報告を申し上げました。今、御質問の所管については、港湾部で所管をしております、先ほど室長から答弁申し上げた範囲で説明を受けております。それ以上の内容については、明日の委員会の中で議論されると考えておりますし、その段階での御議論をいただければというふうに考えております。

新谷委員

病院のことは市立病院調査特別委員会で話されると思うのですけれども、ここに議題として出した以上は、やはりそれらもきちんと答えられるようにしていただきたいと思うのです。この土地利用の計画の変更については、読替規定でできるようになったということなのですから、今日はわからないかもしれませんが、その根拠となる港湾計画策定内容の見直しの文書を出してほしいのです。それを一つお願いしておきます。

それから、こちらで淡々と進めたいということですが、それは納得がいきません。淡々と進めるのであれば、わざわざ聞く必要もなかったわけですから、それらについても、ちょっと繰り返しになりますけれども、なぜ聞いたのか、その辺が納得いかないのですよ。

それからもう一つ、平成 17 年 11 月 30 日開催の市立病院調査特別委員会で総務部長が地方港湾審議会を開く必要があると言っていたのに、それから変わったということは、その間に読替えが変えられたということと判断していいのですか。

建設部長

この資料の関係については、港湾の方にそういう旨の発言があったことについては伝えたいと思います。

先ほどから話しておりますように、当然今いつかという話についても、所管の港湾部の方から協議をした内容を超えた状況でございますので、正確を期すために、明日の特別委員会で議論されると言っていますので、港湾部の方と議論をしておきたいと思います。

新谷委員

そういうふうにおっしゃるだろうということは最初からわかっていましたけれども、私たちは、ああ、そうですかと、都市計画審議会を開いて、土地利用の変更をして、淡々と進める、それには同意はいたしません。なぜかといえますと、病院の場所問題ではわざわざ市が市民アンケートをとりました。それによりますと、市内中心部、これが大方の意見ですよ。それから、市商連も中心部に建ててほしいと、そういう陳情をされるということも聞いています。築港地区へ行きますと、わざわざJRの土地を買わなければいけないという問題もありますので、これをわかりました、いいですよというふうにはなりません。市民の皆さんの合意を得ていない。しかも、議会で場所の問題についても、どちらがいいか、築港がいいのだろうか、それから中心部がいいのだろうか、そのあたりも、中心部がいいということは当然なのですけれども、築港がいいというふうにはまず皆さんそういう合意に達しておりません。十分な審議がされておられませんので、これはわかりましたというふうにはならないということをお知らせいたします。

小樽ベイサイドシティ 7、8 構造耐力問題について

最後に小樽ベイサイドシティ 7、8 マンションの問題に移りますが、鹿島建設が自主的に調査しなかったら、今回の問題はわからなかったということですね。

(建設) 確認申請担当 佐藤主幹

このたびの事案につきましては、鹿島建設が独自に自社で施工した物件の精査の結果を出してきたものであります。

新谷委員

これはどうしてわからなかったのか、そのあたりはどうですか。

(建設) 確認申請担当 佐藤主幹

かなり古い事案でございますが、私どもは当時の資料は既に処分して保管しておりませんでしたので、どういう経過で私どもが知り得なかったかということについては、大変申しわけございませんが、ここで答えることができません。

新谷委員

この検査、申請を受理するに当たって、現場には見に行ったりはしているのですか。

(建設) 確認申請担当 佐藤主幹

その件につきましても、非常に古いことですので、当時現場へ赴いたかどうかについても、大変申しわけございませんけれども、もう資料がありませんのでわかりません。

新谷委員

先ほどの説明では、平成10年2月16日に受理をし、そして平成10年3月2日には確認済証を交付したということで、間が2週間ほどですね。本来であれば、この検査の期間は、もっと長くなければならないのではないかと思うのですが、2週間で交付したというのは何か急ぐ事情があったのですか。

(建設) 確認申請担当 佐藤主幹

重ねてわからないことばかりで大変申しわけないのですけれども、推測の話ですが、当時2月といえばまだそれほど確認申請が込んでいない時期であります。あるいは非常に速やかな審査だったのではないかと考えております。

新谷委員

何かさっぱりわからないですね。これは、この 2 週間という短い期間でやったということは、たぶん急いでいたのではないかと。そういうことがやはり問題部分がチェックできなかったのかなという気がします。そちらがわからないというので、私も推測ですけれども。

それで、このマンションを借りている方々は、大変不安を持っていると思いますが、市としてどのような対策を講じてきたのですか。

(建設) 確認申請担当 佐藤主幹

今回の事案につきましては、鹿島建設が施工して、耐震構造が従来より半減したことによりまして、鹿島建設が補強なり補修なりをする目的で、前所有者から買い求め、積極的に対応するという方策をとっておりましたので、私どもとしましては所有者の意向を尊重して、鹿島建設の方針を見守っていきます。

新谷委員

今、あそこを通りますと、まだ電気がついている部屋があります。先ほどの説明ですと、あと 23 人ぐらいがまだ転居先が決まっていないということですが、その方々は何か移れない事情があるのか、あるいは何か問題があって新しいところを見つけられないのか、その辺の事情についてはどうつかんでいるのですか。

(建設) 確認申請担当 佐藤主幹

この問題につきましても、鹿島建設が主体になりまして、入居者と非常に綿密に相談をされております。それと、小樽市に対してそういう要望ということは現在ありませんので、大変申しわけございませんけれども、今後の入居者の状況については、まだ私どもとしては承知してございません。

新谷委員

それなら、小樽市が申請を受理してオーケーした責任を果たしていないと思うのですよ。やはり一番問題なのは、入っている方々が大変不安を持っているということなのですよ。分譲マンションではないからまだ少しはいいのかもしれないけれども、家賃の問題とか、いろいろあると思うのですよ。その辺は鹿島建設に任せるというだけではなくて、職員も派遣していたと言いますけれども、何が問題で移れないのか、そこをしっかりと聞いて、入居者の不安を解消する必要があると思うのです。その点はいかがですか。

建設部長

報告にありましたように、平成 18 年 4 月 17 日に鹿島建設の方から小樽市に対してこういう問題があるということて提起されて、次の日の夕方には記者会見という運びがあって、その記者会見が終わり次第、市の職員が鹿島建設の入居者説明会の方に出向いております。それ以降、平成 18 年 4 月 19 日から 24 日までの、朝 9 時から夜 9 時まで、現地に小樽市の相談ブースを設けて相談を受けました。報告にありますように、個々に小樽市に対してこうしてほしい、ああしてほしいというような指摘事項がなかったことは事実でございます。当然、私どもがこの相談を現在もう切ったのではなくて、御相談があれば、当然御相談に乗っていきますし、当然鹿島建設との連携もとるということについては、先ほど話しましたとおり、連携をとって入居者の不安解消に努めてまいりたいというふうに考えております。

新谷委員

そこで、この再検査は、外部委託するということですが、どこに出して幾らの経費がかかるのですか。

(建設) 確認申請担当 佐藤主幹

再計算の委託機関でございますけれども、現在、日本建築構造技術者協会札幌支部というのがございますので、そちらを予定しております。予算につきましては、七、八十万円の間ぐらいです。

新谷委員

結構なお金がかかるものですね。

それから、今回の事件をきっかけに安全検査を39棟に広げた中で、まだ結論が出ていないのでわからないかもしれませんが、今のところ浅沼建築士がかかっているということはないですか。

(建設) 確認申請担当 佐藤主幹

39棟に実際に構造計算をした人たちの名前を照会しておりますけれども、現時点で回答は来ておりませんので、浅沼建築士がかかった物件があるかどうかについては、現在のところわかりません。

建設部長

5月1日に浅沼建築士に対して事情聴取を行った中で、彼の弁の中では、小樽市にかかった物件についてはこれ以上ないというふうには彼は主張しました。

新谷委員

それから、第1回定例会で問題になりました共同住宅2棟、この再検査の結果はどのようなのでしょうか。

(建設) 確認申請担当 佐藤主幹

第1回定例会の予算特別委員会で小樽市が確認しました33階建ての物件につきましては、小樽市が再度チェックして、安全性は確認したということで報告させていただいております。もう一件の民間確認機関が確認した物件につきましても、民間確認機関から平成18年3月23日付けで安全が確認されたという報告書をいただき、さらに私も民間確認機関から構造計算書を取り寄せてチェックしたところ、これも問題がなかったということでございます。

新谷委員

幸いにして問題がなかったということで、本当によかったと思いますが、これから39棟の中でどういうふうな問題が起きてくるか、まだわかりませんが、しかし、この偽装問題、特に構造部分で偽装問題などが起きて、非常に大きな社会問題になったわけですが、やはりこの根底には急いで建築するとか、利益を優先して安く上げるとか、そういうことがあると思うのです。

私も聞きかじりで申しわけありませんけれども、アメリカあたりでは、ビルやマンションとかを建てる場合は、何度も何度も現場に見に行ったりして、非常に厳しくチェックをして、安全だということを確認しているということを聞いていますが、それから見ると日本のそのやり方というのは非常にお粗末で、本当に問題だと思うのです。しかも、建築基準法が改悪されてから、民間でも確認検査ができるようになったということで、さらにそういうものに拍車をかけ、本来自治体がやるべき検査体制が弱まっているということが非常に私は問題だと思っておりますが、小樽市が受けたものでもこういう問題があったということで、これから再発防止、これが一番今大きな市の仕事ではないかと思いますが、これについては何か対策を持っておりますか。

建設部長

確かに、こういう偽装に関しては、耐力不足が問題だったと思うのです。それでまず、小樽市の技術的な向上という点で、これから予算要求をしていくことになるのですけれども、近々に開催されます建築主事の講習会に職員を参加させたり、東京の建築大学校で主事の特別講座を持っていますので、そういうところにも派遣をし、技術的な向上を図るということとか、さらにはコンピュータ解析がなされている部分について、小樽市としてメーカーの方に協力をいただいて、どんなソフトでどんな形で動かしていくのか、どういうときに技術的なものがあるのかと、実は訓練に入っています。また、全体の確認業務については、今、国で建築基準法上の改正について周知がございます。それが出次第、北海道庁と協議をさせてもらいながら万全を尽くしたいと思います。

ただ、先ほど委員がお話しになりましたアメリカでの検査体制というのは、日本よりかなり数段進んでいまして、それは中間検査というふうには言っておりますけれども、日本の中では中間検査の義務づけはなされてございませんので、たぶん今回の基準法の改正の中にそういったものも入ってくるのではないかとということで、少しでも住まれる方、また、市民の方も含めて安心いただけるような建物づくりに活用したいと考えております。

新谷委員

それでは、この研修に職員を派遣するということと、それからコンピュータソフトを導入するということではないのですか。

(「リース」と呼ぶ者あり)

リース。リースでは幾らぐらいなのですか。

建設部長

詳細について、今見積もっていますけれども、そんなに多額なものではございませんで、年間に20万円前後、機械に二、三十万円というふうな見積りを徴したところでございます。

新谷委員

ぜひ再発防止に全力を尽くしていただきたいですし、それから何か事が起きて、入居者に不安が起きた場合には、市が全面的にバックアップする、そういう体制もとっていただきたいということを要望します。

委員長

それでは、共産党の質疑を終結し、自民党に移します。

前田委員

駅前第3ビル再開発について

プールと第3ビルの関連について。

まず、図面を見せていただいて、4案を説明していただきました。天井の高さが確保できないとか、工期が長くなるとか、2階にプールを持ってくると事業収支が合わないとか、構造補強が必要になってくるとか、そういうことで4案とも結局結論的にはプールはなかなかおさめるのが困難と、そのように聞こえたのですが、それでよろしいのか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

今、提示している計画案でいけば、非常に難しいというふうに考えています。

前田委員

それで、部長が先ほど最後に、このほかにもまだ設計案を考えていた5案、6案、この辺の中にプールをおさめるといふか、いろいろな条件があるでしょうけれども、その辺の可能性についてはどうですか。

建設部長

先ほどは私の説明不足だったと思いますけれども、今のツインタワー、二つのタワーのタイプで検討をした内容は、4案が最大限だろうというふうに考えます。新たな案というのは、今事業収支を考えると、本当にツインタワーでいいのか、一つの塊でつくらなければ事業収支が合わないのかという検討に入っていて、その一つの塊になったときにどうなのかというときに検討するということですので、今のツインタワーについての検討では、これ以上は物理的なものは検討しきれないだろうというふうに考えております。

前田委員

極めて困難と受け取ってよいのですか、どうなのですか。

建設部長

あくまでも、このツインタワーのタイプで事業収支を検討したりしています。もっと大きいのは、本当に再開発事業として成立するかしないかという点については、建設費だとか、いろいろな条件を整えるということがございます。先ほど答弁申し上げました、頑張るといふのは、当然新しいプランとして検討してプールが入れるのかという点について頑張りたいということでございますし、また6月に計画内容を示すことについて頑張りたいというふうに話したことでございますので、何としても6月の議会までに一定の方向が示せるような形の中で頑張

と言ったものです。

前田委員

頑張る、可能性があると思えば受け取ってよろしいのですか。

建設部長

あくまでも、本当に物理的にも事業収支的にもプールが入るかどうかという点については、今と同じスタンスですので、市長からも十分検討せよという指示が入っていますので、当然その旨は自分たちは伝えていきますので、その実行をするということです。

前田委員

結論はわかりませんが、なる、ならないは別として、そういう前向きな考え方で考えて、結果としては新しい施設にはプールがおさめられなくても、それは結果です。そういうことで前向きに検討しているということで、評価はさせていただきたいと思えます。

それで、あの今の第3ビルの建物というのは、耐用年数は何年で、あと何年残っているのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

60年という形で考えています。

前田委員

60年ですか。そうしたら、建築後30年ちょっとたっているということで、半分消化したということですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

そのとおりでございます。

前田委員

それで、プールの耐用年数というのは何年なのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

プールの場合は、器としてのプールということで、本体、構造体がありますし、そのほかに配管とかがありますので、一概に何年という形ではないのかと思うのですが、そういう意味で平成12年から配管を改修した経緯もありますので、個別の用途について何年というのは、今の算定の中ではちょっと難しいのかというふうには思います。ただ、建物本体としては60年の耐用年数がありますので、本体としては一応60年。それに合わせて補修とかをやっていきますので、プールに防水工事とかやりながらいくと、60年くらいはもつのかというふうには思います。

建設部長

耐用年数というのは、建物的にはく体というイメージ、外装というイメージの中では60年というのが一般論です。ただし、電気、給排水、衛生については、それよりも非常に短い状況にあります。だから、固定資産評価もく体の部分は耐用年数は非常に長いですが、設備というのは減価償却10年とか、20年とかで、例えばボイラーなどは10年から15年で更新になります。そういう中で、平成11年にプールの漏水という状況が考えられたので、業者に委託して調査をして、大改修が必要ということで平成12、13、14年と約9,000万円かけた補修を余儀なくされた。そうでなければ使えないという状況にかんがみるように、概念的にいけば、く体の方だけで、60年だ、70年だというのは危険だろうと。あくまでもく体と設備は別物という扱いを私どもは考えています。

前田委員

耐用年数が60年。30数年経過している中で、設備その他を交換しながらも、それなりには使っていけるということだろうと思えますけれども、この30数年の中で、あの建物の中にプールをつくったことによる何か大きな問題点というものはありませんか。

建設部長

やはり一番怖いのは、約300トンから400トンの水が頭上にある状態で毎日暮らしている下階層のコンピュータ制

御されている銀行や、歯科医院などがあり、その下には高圧充電室があるという形の中で、漏水したら一大事というような危険をはらんでの使い方というのはあったらうと思われま。ただ、現在では、ある程度、リスクの軽減はできるような状況です。ただ、重たいものが頭上にあるというのは非常に耐震性から考えたときには不利です。そういった意味では、技術的にはかなり問題はあります。

前田委員

先ほどの質問の中にもあったのかと思いますけれども、仮にプールをつくるとしたら、市のプールに対する負担というのは幾らぐらいですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

繰り返しで恐縮なのですが、今の段階でプールにどのぐらいの負担になるかというのは、まだ出ておりません。

前田委員

仮にプールの話がなくなって、今のこの建物を建て直し、それに市も参画するというのであれば、これからできるであろうプールのない建物の中には市の直営というか、今のプールのような形での施設はまた何か入るのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

今の計画の中では、プールがもしなければ、市の所有の公共施設というものは今のところ入る予定はありません。

前田委員

そうすると、建設後の市のかかわり合いとしては地権者というか、大家というか、フロアを持っている全体が第三者に賃貸するということになるのか、何か収入的なものにつながるかと考えていいですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

基本的には、もしプールを導入しないということになれば、今までは市は権利者の一人でありましたけれども、新しい再開発ビルの中では権利を持たないということで、市が絡むものは何も出てこないことになります。ただ、建物の一部といいますか、外回りあるいはその中のどこかに、駅前という立地のいいところでもありますので、何とか公共性のある広場のような部分は何かその中に取り込んでまいりたいということと考えておりますけれども、そういったことを準備会の方にもお願いしております。

前田委員

ミニ公園というのか、ミニ広場的なものということだろうけれども、それは小樽でそういう再開発をするに当たって、一般の宅地造成などで規模によりますけれども、公園を設けるとか、そういうものに該当するもので必然的にできるものなのかなと思いました。それとも、市の持分を売却した金額を公共的なものへそっくり使うというのが、そうではなくて、あえてつくってもらおうということなのですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

基本的には、市がお金を出して何かをつくってもらおうというふうには考えていなくて、あくまでも民間の中でそういった公共的な広場といったものを設けていただきたいというふうには考えておりますけれども、トータル的に今事業収支をいろいろと試算していますので、その中でそういった施設がとれるかどうかも含めて、準備会の方で検討をさせていただいているということでございます。

前田委員

土地で市の持分が712.4平方メートルという中で、別に市が持ち出しして何かをつくらうというのではなく、お願いしてつくっていただくとなると、この土地を売却することになるのだと思います。その場合、坪当たり幾らするのかわかりませんが、あそこの値段は決して安くはないとは思いますが、この辺の金額というのは押さえておりますか。

建設部長

今、小樽市の持っている権利を評価するには土地、建物があれば評価されます。それが当然新しい床に置き替えられるとなれば、補償金という形の中で現金化されるということで、ほかの権利者と全く同じになりますが、その部分と新しい施設に床を持つか、持たないかというのは、ちょっと離れた話になると思います。今、主幹から話しましたように、当然公共性の高い施設として、ショッピングモール等があるという意味では、共通の広場的なものがどうしても必要になってくるだろうと思います。そういったものを民間の中で整備できないものかという話で考えます。ただ、ある程度外観なり、壁面後退なりをする計画になったときには、その空間部分について、市の部分で例えば舗装をお手伝いするとか、空を整備してあげるということについては、計画の中で議論されるべきだろうと思われまます。ただし、それによって所有権が小樽市になるということにはならないという含みで話をしました。

前田委員

712平方メートルだから、単純計算しても200坪以上ですね。坪10万円にしても、20万円にしても安い値段でないと思いますが、そうすると、幾らくらいになるのですかとの質問だったのですが、いかがですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

この再開発では、土地の面積、区分所有していますので、持分幾らくらいにという形で出ています。その持分に合わせて712.4平方メートルありますという話を先ほどしました。それは土地代相当なものですから、そのほかにプールだとか、プール以外にも市は、施設として建物の一部を共同で持っていますので、その分建物のお金も出ることとなります。土地は当然評価額というのがある程度ありますので、それに基づいて評価されて、市の持分の712.4平方メートルについて幾らという形になりますし、建物も今積算をしまして、建物の構造、コンクリート建て、く体部分で幾ら、それからプールにかかる内装は幾ら、ほかの分の内装は幾らとかと、合算して金額が出ていきますので、今、一概に幾らになるのかと言われたときには、即答はしかねるということなものですから、土地だけでいきますと相場で計算して幾らだという話はありませんが、それもまだ確定した話ではありませんので、全体でいけば、ただいま金額的にすぐ、トータルの数字を出すということにはできないということで、述べさせていただきました。

建設部長

台帳の資産で算定させるとすれば、固定資産税で言う評価額でございまして、こういう移転補償というのは、公共損失補償という一つの基準がありまして、例えば道路を拡幅するから建物を移転しますといったときの補償基準というのは、公共補償損失基準という中であります。ですから、この再開発もそれに準じてやりますので、決して台帳の評価額と同じ額になりません。あくまでも基準で算定された額になるのです。土地は当然不動産鑑定士の鑑定によって事業者が評価をするという形ですから、土地は固定資産税評価を準備会でし、建物は公共損失補償基準に照らした計算をされたものが出てくるということで御理解ください。

前田委員

いや、全くそのとおりなのだけれども、私は具体的に普通民間で計算すると、売却によって、いくらかでも戻ってきますね。だから、そういう売却によって、幾ら戻ってくるのですかということを一いつ聞いているのです。それと、それがないとするならば、すべて土地をそこへ、わかりやすく言うとプレゼントして、要するに再開発計画に協力するのだということなのか、どうなのか。それを言わないと、そういうふうにとられかねないと思います。

建設部長

評価額というのはあくまでも国の補助を受ける対象額になりますので、事業認可申請をし、国の評価を得なければ価格というのは確定しません。ですから、そういう意味で、今、幾らという形には話せませんということは御理解ください。それが、例えば小樽市が権利床を持たなければ、現金化ということですから、先ほど新谷委員に答弁申しましたように、その代金は一般会計の収入になります。そこまで再開発に対する補助金が、民間で事業をする

ときに、再開発をすることによって、商業活性化なりそういったものを図れるということが都市計画上決定され、認定されたことによって、市が補助をするということですので、あくまでも一つの小樽市の財布の中で、片方は収入になる、片方は出るという形の中で、決して補償金が補助金になるということではなくて、もっと具体的に、要は目的が違うわけですから、補償というのはあくまでも入ってくるものだし、再開発というのはあくまでも小樽市にとって有益のある事業ということなので、再開発事業として認定をし、支援するということですので、確かに出し入れということはそこまでですけれども、お金の入る、出るは一つの大きな財布の中で動いていると、そういうふうにお考えいただければと思います。

前田委員

売却することもあるようですから、そういうことを含めて、新たな市の持ち出しというものはないのですか。

建設部長

方向的には持ち出しのない中で支援できればというふうを考えております。

前田委員

プールの話に戻りますけれども、検討していると聞いていますので、前向きに検討してもらいたい。

委員長

自民党の質疑を終結し、この際暫時休憩します。

休憩 午後 2 時 57 分

再開 午後 3 時 15 分

委員長

休憩前に引き続き、会議を再開し、質疑を続行いたします。

公明党。

斉藤（陽）委員

駅前第 3 ビル再開発について

まず、小樽駅前第 3 ビル周辺地区再開発事業の関連で伺います。

現段階では、いわゆる再々開発について、ホテル、マンション、商業施設、さらにプールという総合的な再々開発ということで、プールに関しても四つのプランが報告されたわけですがけれども、まだプールも含めてあきらめていないというふうな認識でよろしいかどうか。

建設部長

先ほども答えましたように、今のツインタワー方式による四つの事例についてはまずほぼ厳しいというのが、先日開かれた準備会の総会で確認されたということでもあります。一方、当然床を持つディベロッパーなり、そのディベロッパーのホテルをリースする会社、この会社もほぼ決まったというふうになった中で、ツインタワーの工事費で事業収支が本当に成り立つのか、成り立たないのかということまで実は検討しているのです。それは、一つの塊という方式も検討の一つとしてしていると。そのときに、今、この検討が別に新しいプランの中で、一つの塊的にプールが入るかどうかということについては検討をしてみたいということをお話したということでございます。

斉藤（陽）委員

四つの案のうち、地下のプラン二つと、2 階のプラン二つということで、結論的にはいずれも難しいのではないかと印象を受けたのですが、この中で物理的に厳しいという部分では、1 案から 3 案までが理由として天井高が足りないとか、あるいは耐圧盤を新しくつくるのが非常に経費的にも、工事の上でも、工事期間の上で

も難しいのではないかなというようなことで、ほぼ物理的に難しいと。第 4 の 2 階のホテルを導入しない案という部分は、これは物理的にというよりも、いわゆる保留床の処分金が減少して、収支が償わなくなるという、どちらかという物理的理由よりは経済的理由で難しいというふうな印象を受けたのですけれども、こういう理解でよろしいのでしょうか。

(建設) まちづくり推進室小紙主幹

基本的に、そういう考えで私どもも報告をさせていただきました。

斉藤(陽)委員

物理的にはしようがないとして、最後の経済的な理由の 4 番目なのですが、ここについては先ほどもほかの委員からもいろいろ質問があったところなのですけれども、保留床の処分金の減少と、収支が償わないということなのですけれども、先ほどの議論を聞いていると、そういう金額はまだわからないのだというような、いろいろ議論がすれ違ってしまっていて、そういう処分金が減少するというだけで、もうその収支は償わないのだということが明らかだという、説明のそこら辺がちょっとよくわからなかったのですが。

建設部長

保留床の処分価格というのも、その都市、その場所によって、市場性から来る単価です。稲北の再開発マンションの時は、たまたまその単価が市場価格より若干安かったので、即売になりました。そういう形の市場性単価というのは、当然マンションの床もあるし、ホテルもあるのです。それは数字が今動いていますから言いませんけれども、そういった通常市場価格で床価格幾らで売れるだろうという想定の中で事業収支を勘案しています。ですから、あくまでも助でどうなるか、ちょっと当て数字で実は概算で試算をしているということでございます。ですから、当然事業費相当額なり、移転費相当額、想定額など、それらの収入が幾らで、保留床で幾ら収入あるかという収支バランスは、一応勘案しながら構築した議論でございます。

斉藤(陽)委員

確定した金額はわからないけれども、仮にこのぐらいの金額だという数字を代入して計算すると、それにしても事業収支は成立しないのだということがもう明らかだということなのです。ただ、それが現実問題どういうふうになるかというものがまだ固まっていないので、確定的に本当にだめかどうかといったら、まだわからないわけです。すよね。

建設部長

先ほどの第 4 案のホテルの入らない案については、ホテルの持っている床、ブースが 5,000 平方メートルですか、それで当然建物を建てるまでの移転補償費、解体費、整備費という固定する価格は大体推定できるのです。それが例えば 5,000 平方メートル少ないということは、そのマンション側なりショッピングモールに 5,000 平方メートルの分を振り分けてその経費を乗せるという形ですから、そうしたらマンションで 90 万円、80 万円という価格ですと、さらに乗せたら売れませんよねと。そうしたら、ディベロッパは、この事業はおろしてくださいと。買っても売れないのだから買いませんよということで、事業収支が合わないということで話をしました。

斉藤(陽)委員

わかりました。

あと、ツインタワー方式ではこの四つの案だから難しいということで、ツインタワー方式以外の可能性も検討してみようということになったようなのですけれども、そのツインタワー方式以外の塊方式といいますか、そちらの方にできる可能性というのですか、先ほどもちょっと難しいような話は聞こえたのですが、その塊でやるという可能性はどうなのでしょう。

建設部長

当然塊になると、ショッピングモールがあって、ホテルがあって、マンションというような上下関係になるので

す。その中で言うと、建物の例えば外壁一つつくるときに、一つの建物の面の大きさに割ってしまいますので、同じようなのだけれども、当然この部分が余分になるわけですね。柱も 1 本余分になるわけですよ。そういう形の中で、コスト的に建築コストは上がっていくだろうということは、現実的に考えても、そういうような大きいスパンですから、ほんのわずかが何億円にすぐ反映してしまうと。何億円ということは、当然床価格の 1 平方メートル幾らに振りかかる話ですから。先ほどの市場価格を押し上げてしまうと売れなくなるということなので、経済性で建物をつくったときにどうかと。かつ機能的にも、逆に言えば市民ニーズにも合うような内容ということで、いろいろなことを固めながらつくっていくということの一つとして、塊として建設する方式も検討しているというふうに御理解ください。

斉藤（陽）委員

相当難しいけれども、何とか知恵はないかということで今探っているのだというふうに理解して、頑張っていたきたい。

築港地区の再開発地区計画の変更について

それで、次の病院に関係して、都市計画変更の部分なのですが、従来いわゆる 4 街区といたしますか、多目的交流・商業地区、これを土地利用の変更をするということなのですけれども、このいわゆる都市計画法上の土地利用の変更の効率的な要件というのは何なのかをまず伺いたい。

（建設）都市計画課長

今回の変更でございますけれども、小樽都市計画ということで、築港周辺の地区計画を変更していくと。あくまで変更については都市計画法に基づく変更ということでございます。

斉藤（陽）委員

その要件というのは何なのですか。先ほどほかの委員との議論を聞いていて、第 8 条がうんぬんと、いわゆる事業を変更するための必要な法律の要件というのがあると思うのですが、それは何なのでしょう。

（建設）まちづくり推進室長

土地利用の変更という要件でございますけれども、まずあそこの地域がどういう地域かということから説明させていただきますけれども、あそこの地域は都市計画で言う地域地区、工業地域というのがあって、それでそこに臨港地区がさらにかかっております。その中で今あそこに区画整理事業と都市計画の再開発地区計画というのが前提にございまして、その再開発地区計画を今変えようと。その地区計画というのは、先ほど課長の方から説明がありました都市計画法で言う第 16 条に基づいて街区単位の都市計画を立てると。規制と緩和という状況がございまして、その中の 4 街区、現在建てられるものというのは基本的にきちんと決められてはおりませんけれども、それを新たに決定していくということで御説明をさせていただきました。

斉藤（陽）委員

そのいわゆる 4 街区、多目的交流・商業地区というのは、従来のものですが、**「市民交流及び国際交流等の促進を目的とした教育文化機能と商業・業務機能が融合した多目的な環境の整備を図る」という土地利用の場所です**よということなのですけれども、これを今新たに医療福祉関連サービス業務地区というのに変えようということなのですけれども、これは、変えることは内容が結構大きく変わるわけですが、変えても今その場所だけ見ると空き地といたしますか、そういう更地になっているわけですから、それ自体、その土地自体は別に問題ないのですけれども、ほかの周りとの関係で、変えたときに何かの支障があるとか、現実的に問題点が発生するのではないかとか、そういうおそれというものはないのでしょうか。

（建設）都市計画課長

地区計画につきましては、方針とそれから整備計画ということで、現在、整備計画は策定しておりませんが、それも策定してまいりたいというふうに考えております。今、委員がおっしゃったことにつきましては、都市

計画審議会の中で、変更についてお諮りして御審議をいただくということで考えております。

斉藤（陽）委員

これから詳しい内容が出てくると、その内容について判断をしようということの理解ですね。

（建設）都市計画課長

変更の手續に当たりましては、市の条例がございまして、都市計画法第16条の第2項に基づく関係者の意見も聞いて案をつくって縦覧していくという手續を踏んでまいります。そういう中で、今回の変更について御審議をいただくと、都市計画審議会を含めて、手続的なものをとっていくということがございます。法に基づいて市の条例、それから都市計画法に基づいて手續を進めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

（建設）まちづくり推進室長

周辺のということでございますけれども、今、28ヘクタールの中の4街区ということになりますけれども、他の全体の地権者だとか、そういったところとその方針の変更も含めて、先ほど課長が言いましたように、細かい内容はこれからですけれども、話し合いを進めておりまして、そういった中では特に反対ということではなくて、むしろ賛成したいという意向があったという状況でございます。

斉藤（陽）委員

いただいたこの資料の地図を見ますと、そんな大した問題はないのだろうと思うのですが、この4街区の国道側に、一部道路沿いに住宅のような、あるいは店舗なのか、何戸か建っている状況なのですが、そこら辺に特別大きな病院ができることによって何かの支障があるかということはないですね。

（建設）都市計画課長

特段そういう問題はないというふうに今のところ考えております。

斉藤（陽）委員

小樽ベイサイドシティ問題について

最後に、マンションのいわゆる耐力偽装の報告がありました。これについては、全191戸あるうちの移転先が決定されたのが168戸ということで、引き算すれば23戸がまだ移転先が決まっていないと。さらに、引っ越し済みというのが41戸しかないということで、150戸がまだその耐力不足の建物に住んでいなければならない。平成18年5月7日現在でまだそういう状況ということで、これは今日、明日すぐ大地震が起きるかどうかわからないわけですが、相当住んでいる方は不安な状況にあるというふうに思うのですが、このまだ移転していないとか、あるいは移転先も決まらないという方は、どういう理由で決まらないのかといった部分については把握されていますか。

（建設）確認申請担当 佐藤主幹

まだ転居先が決まっていないところが23戸あるわけですが、以前、鹿島建設に聞きましたところ、やはり現在住んでいるところの立地条件あるいはセキュリティの面、こういうニーズに合致する物件が小樽市内に少ないという部分もありまして、まだ転居先が決まっていない方につきましては、そういったネックがあるのかと思っております。

斉藤（陽）委員

150戸のまだ引っ越ししていないという方、決まったけれども引っ越ししていないという人もいるわけですね。そこら辺の部分はどのようなのですかね。

（建設）確認申請担当 佐藤主幹

私どももこの連休で大体転居が進むのかなというふうな予測はしていたのですが、現実に個々の入居者のそれぞれの条件があるでしょうし、また、転居先が決まっても、いろいろと内装をやるだとかという、いろいろな諸条件が整備されないで転居がまだされていないのかなというふうな、推測でしかないのですが、そういうふうな感じはもっております。

斉藤（陽）委員

住んでいる方はそういう耐力不足の建物から、せっかく住む先が決まったのであれば、できれば早く引っ越したいと思っておられるのではないかと推測するのですが、それでもまだ引っ越しができないということ、やはりその辺については、市として何らかのそういう対処といいますか、応援というのか、何か問題点があるのであれば手助けをするという、そういう必要もあるのではないかと推測するのですが、

（建設）確認申請担当 佐藤主幹

当初私も鹿島建設に対しまして、小樽市のできる部分があれば、綿密な連携を持って入居者対応をしたいということをお願いしておりましたが、鹿島建設も市の意向を十分尊重するけれども、本来保有した理由というのが自社物件を自社の手で一日も早く補強したいということで取得しておりますので、当面は鹿島建設がそれに全力を向けて当たるという方針、それと鹿島建設も5月いっぱいぐらいまでに転居を終わらせて、早く補強工事にかかりたいという意向もありますので、鹿島建設が今全力を挙げてやっておりますので、そちらの方を見守って、鹿島建設から改めて市の方に何か要請があれば、それに全面的に協力するつもりでございます。

建設部長

今、不安な住民もいらっしゃると思いますので、鹿島建設の方にどういう内容でこういう状況になっているのか、もう一度聞かせていただきまして、先ほど主幹も話しましたように、市のできる部分があれば、協力態勢をとりたいと思います。

斉藤（陽）委員

もう一点、今お住まいされている方が安全なところにまず引っ越してもらおうということが一番大事だと思いますが、先ほど確認済証の件があって、平成10年2月16日に受付をして平成10年3月2日に確認済証が交付されたということなのですが、市の責任といいますか、確認申請を受けて確認済証を出したということについては、これはやはり民間が工事したのだからということではなくて、小樽市としても非常に責任の重いことなのではないかと推測するのですが、この点については先ほど全然資料がないということだったのですが、平成10年というと、七、八年前ですけれども、そのぐらいでもそういう資料というのはなくなってしまうものなのでしょうか。

建設部長

二つあったと思いますけれども、問題に対して責任をとるかという話と、もう一つは、なぜ7年ぐらいしかたたないのに資料がないという二つだったと思います。まず、書類の保存期間というのは、私ども内部の中で3年という取決めがあって、3年を超えたものについては破棄している。ちなみに札幌市は1年間という、短い期間です。それを今、国や道の指導でもっと長く保管すべきだという議論がなされていますので、小樽市も決まり次第、それに従いたいと思います。

実際、平成10年当時に確認申請をおろした小樽市の扱いですけれども、これまでも話しましたように、そのころの実態はどういう状況にあったのか検証をしていますし、特に今回の問題のあった構造計算書については、鹿島建設札幌支店からそのデータの提出を受けていますので、もう明日あさってぐらいには第三者機関に委託をし、再検査をします。それで、実際に鹿島建設でやった0.54なり、0.75なのか、その検証をしてみたいと思いますし、先ほど言った経過を調べた中でその当時の検査をした経過も含めた今後のあり方についても再度検証し、何らかの方法を考えなければならないのではないかと推測するのですが、ただ、今はまだ検証の最中ですので、結論については御勘弁いただきたいと思います。

斉藤（陽）委員

現在、同じ部の下に建築確認という手続が行われているということであれば、いろいろな建物が毎日、毎日ちょっとオーバーですけれども建てられているわけですね。そういうものについて確認申請というものが出されて、

確認済証というのが交付されているという、そういう現実の中で、一日も早く、法律が、国の対応が決まってからということ、それはわかるのですけれども、現実的にそういう危険な状態があれば、市としても独自に判断をして、どんどん必要な対策をとっていくという自主的な対応といいますか、国の何か決まるまで待っていますよというのではなくて、もう一步市の取組といいますか、そういうものも期待したいと思うのですけれども、部長、どうでしょうか。

建設部長

これもこの前申し上げましたように、民間メーカーのコンピュータのデモンストレーションについてはやっております。一方の近々に開始されますそういった建築主事の講習会が札幌であるというふうに聞いています。それに参加させようと思ったり、東京であります建築大学の特別講座に派遣をしたりとか、そういう中で、国・道の方角が出る前に当然対策としてやるべきことをやっておくよりほかないだろうと。技術が合わないときはどうしようもありませんので、まずそこから今構築させていきますので、遠からずきちんとした対応ができるようになるだろうと思っていますので、もうしばらく時間をいただきながら対応したいと思います。

委員長

公明党の質疑を終結し、平成会に移します。

森井委員

駅前第 3 ビル再開発について

何か問題がすごく山積しているような感じが、とても今までのやりとりを聞いたりしていても思うのですけれども、今日報告が三つ出ているのですが、問題があるのはある意味ベイサイドシティの耐久構造の話だけであって、本来 1 番の第 3 ビルの話とか、2 番の新市立病院の話とかというのは、前向きなプラス的な要素だと思っているのですけれども、私自身今までの話と同じように、なぜか問題が多く何かあるような感覚があって、私としてもすごい責任も感じますし、重たく感じているのですけれども、なぜかそれを払しょくできていない何かしらの理由や雰囲気ややはりあるのかなと思います。なぜなのかは本当は追及していきたいのですけれども、この場はそういう場ではないと思うので、自分なりにちょっと今感じた部分を皆さんに聞いていきたいというふうに思うのですが、まず駅前第 3 ビルについて。

これは、今まで建設常任委員会で、もうあそこで再開発をしたいという話をしているときから、私の言っていることはずっと変わっていないので、もう二度、三度言っていますから、またここで言うのも、ぶり返すのも嫌ですから、質問したくないのですが、一つだけ今までのやりとりを聞いていて気になったことがあるので、話させていただきたいと思うのですけれども、実際に例えば小樽市長がプールにおいて検討すべきではないかと、検討するよということでお話を得たわけで、そういう会議の場でも担当者が話をされていると思うのですけれども、本来コンサルタント業務というのは、依頼者における予算状況であったりとか又はニーズ、そういうふうにしてほしいという要望を受けて、それをできる案を提出するのが本来のコンサルタントだと思うのですが、なぜか今日の案というのは、市から見ると全部できない案なのですよね。これはプロとしてはおかしい話だと思うのです。特に、市長が検討の状況として市民ニーズがあるから導入してほしいという話をしているにもかかわらず、その案が出ていないのであれば、たとえ再開発に携わっていたコンサルタントであっても、本来だったら、私だったらけると思うのです。民間のプロの業者がそれだけのニーズを組み込んでほしいと。私は市長の一言というのは重たい一言だと思っていますから、リップサービスとかそんなのではなくて、何とか検討してほしいという気持ちを持って言っているわけですから、それに対して現実可能性のある案が上がってこない時点で、今の話を聞いていると、私は本当にコンサルタントはこのままでいいのかというふうに思ってしまうわけです。であれば、ここにある案、4 案ありますよ。この中で、今のところ現状としては厳しいという今、主幹から話をいただきましたけれども、だっ

たらできる案は何かならないのかということをやはりコンサルタントに対して要望していくべきことだと思うのです。それでも上がってこない、では仕方ないよねという話なのか、何かその辺がどうしても気になりますので、その辺について何か思いがあれば話していただければと思うのですけれどもどうですか。

(建設)まちづくり推進室小紙主幹

プールの導入についてでございますけれども、報告の中でも説明させていただきましたけれども、プール導入の再検証をするに当たっての三つの条件整備をさせていただいたということで、一つは、今のサンビルと同じ規模の車が最低全部入ることということ。さらに、権利者が中心となって今再開発をやろうとしていますので、権利者の意向であります1階に自分たちの店舗を構えたいという、これはもう守ってやらなければいけない、三つ目は事業収支、これは合わなければいけないということ、この三つの条件が出ていますという中で、準備会といたしましても、このツインタワー方式の基本計画案をコンサルタントと一緒につくっていったということです。その中に、今のこの三つの条件でプールが入るかどうかという検証をしたときに、この四つのパターンが出てきて、これ以上のパターンはないだろうということで、この検討案についていえば、プールの導入というのは大変厳しいですよという経過の報告をさせていただいたということでございますので、繰り返しの答弁になりますけれども、今度さらに違った案についても今検討しているということでございますので、その中にプールが入るかどうかも改めて検証をしていただくようお願いをしているところでございます。

森井委員

私は残念ながらコンサルタント業務はしていませんので、そのコンサルタントの方々に対して失礼な発言をすることもできませんが、例えばプールは7レーン、子供のプールをつけると。けれども、ここを5レーンにできるのだけれども、これだったらどうだろうかとか、そういう話をしてくるのがコンサルタント業務だと思うのです。その範囲の中で、ここまではできないけれども、しかしながらそういう要望があるのだからここまでは組み込みたいと、これではだめでしょうかとか、そういう話になってもいいはずですし、規模は今の国際ホテルよりも大きな規模になるわけですから、例えば1階はこういう形で埋まってしまっても、ここまではプールで組み込んで、ここで今の商業されている方々がこの範囲の中でおさまるような方法はとれないだろうかとか、もっとコンサルタント業務というのはいろいろな案が出てくるはずなのに、なぜツインだとこの4案しか出てこないのかがすごく不思議だということが、1点あります。

それと、先ほどの話のように、ではツインではなく、箱にした場合、またたくさん案が出てくるはずなのですよ。そして、依頼している側がこれだったらというものがあって前に進むと思うのですけれども、今の状況で、首長が検討してほしい、入れてほしいと思っているものがない状況で、ではこれがニーズが合っているのでこれにしましょうというふうに、その案の中のうちの一つは行政側が本当にとれるのかどうか。やはり私は、先ほども話させてもらったように、首長の一言というのは、すごく重たいものだと思っています。私たちも同じ責任を背負っていると思いますけれども、やはりそこには大きな差があって、行政のトップが何とか市民のために検討してほしいと言っている一言というのは、軽いものではない。その中で、コンサルタントがそれを実現できる案を出せないのだったら、本当にそこにコンサルタント業務を頼んでいいのかということは、私としては行政としてどういうスタンスでかわれるのかわかりませんが、普通民間だったら切りますよね。いや、ほかに頼む。その案ではつくれないので、そのニーズにこたえるコンサルタントに私たちは頼みます。つまりは民間だったら首を切られるというか、いわゆる委託契約がつかないということもあり得ると思うのです。私は、きちんとそういうことも含めてコンサルタントの方々と話をしていかないと、本当に要望というか、当然市民ニーズももちろんそうですけれども、市長のそういう検討しようという責任ある一言、それにこたえられた計画が本当にできるのだろうかという、不安があります。ある意味感想に近いのですけれども、私はそう思っていますので、もし何かあればお願いします。

建設部長

確かに四つのプランについて示しました。この四つのプランを示すに当たっては、当然我々は技術屋でございますし、それに技術ノウハウも含めてコンサルタントと議論した上での経過です。確かにプールオンリーで考えなければいけないとかということも含めて、さまざまな要件で説明するのであれば、この4点が説明する上では一番理に合っているだろうという形の中で選択した四つのプランなのです。その中で小樽市の市長の指示といいますが、それは重く感じておりますから、当然技術力を発揮して、我々も検討した結果だと思っています。ですから、再々開発が成功するには、事業収支が合わなければいけないという点の中で構築するというのは大原則の一つですし、かつ民間の再開発ということですから、当然行政側もその要請についても民間側は真しに受けて、これだけの検討を約一月半以上かけてつくったわけですから、その部分言葉足らずのところはもう何時間もかけて説明しなければならないような内容を、今わずか短時間でやったことについては申しわけなく思っていますけれども、そういう経過があることだけは御理解ください。

一方、その新プランについても、当然これまでにリニューアルを断念して、壊してつくるという点、今から3年ほど前からさまざまなプランをつくってきたことは、この委員会でも示しましたように、もうありとあらゆるものをやってきたつもりです。その中で選択肢として、ディベロッパーの企業も、又はホテルを運営する企業もほぼ固まったときに、そういったものを選択した中で一つのプランをというような要望がある。その中で今構築しております。そういった収支バランスを考えたプランの中で、市長の指示のようなプールの導入についてもあわせて検討するということですから、決して委員がおっしゃるように、市の首長の責任をないがしろにしようと思っていませんし、準備会も重々しく真しに受け止めてやっていることについては御理解ください。ただ、説明の時間がないものですから、四つのプランに絞ったことについては説明するチャンスがあれば説明したいと、このように思います。

森井委員

私は技術屋ではありませんし、逆に皆さんは、話されているように技術屋であって、プロフェッショナルなわけですから、私も、この4案だけではなくて、箱というか、そんな話も先ほどありましたので、今後どのような動きになっていくのか、やはり見届けていきたいと思っていますし、それを信じていきたいというふうに思っていますので、その点に関してだけ、ちょっと気になりましたので聞きました。今後よろしく願いいたします。

築港地区の再開発地区計画の変更について

では、築港地区の再開発地区計画の変更について。こちらについての話を幾つか聞きたいと思います。

まずは、原点というか、当たり前のことを伺いたいと思います。しかしながら、私も都市計画においては素人目の部分もありますので、改めて確認という意味を込めて、都市計画の真の目的は何なのか、それをまず聞きたいと思います。

(建設)都市計画課長

都市計画についてでございますけれども、都市計画、これは都市の健全な発展、それから秩序ある整備を図るというための土地利用だとかを定める計画ということでございます。都市計画については、農林漁業の健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活、機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのために適正な制限、元の土地利用、土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めたものというふうに認識しております。

森井委員

おっしゃるとおりだと思います。そこで行われているというのが、先ほど制限という話もありましたけれども、区画が変わっていくと思うのです。第1種住居であったりとか、工場専用地域であったりとか、つまりは都市機能の分担を図っていくのが都市計画だというふうに私は認識しているのですけれども、その点については間違いはないでしょうか。

(建設)都市計画課長

直接の答えになっていないかもしれないですけども、今回の計画、用途、工業地域、これは変更ございません。そこに地区計画の制度というものを使って地区計画を定めていくと、定めているのを変更していくといったことでございます。

森井委員

ちょっと質問にかみ合っていなかったような気もするのですが、では改めて聞きますが、具体的に築港地域とは都市計画上ではどのような形をとっているのか、そこを教えてくださいませんか。

(建設)まちづくり推進室長

今の築港駅周辺地区の部分につきましては、あくまでも用途上は臨港地区で、先ほどありました地域地区につきましては工業地域。その工業地域の中で、再開発地区計画という網かけをいたしまして、緩和と規制ということで土地利用の促進を図ってきたと。あわせて、都市の基盤整備を区画整理事業で進めてきたという地区でございます。

森井委員

その網かけにおける緩和規制という背景の中で、今回資料として出された土地利用の基本方針という形で5項目つくられて、今の築港再開発ということに私は踏みきったというふうに思っているのです。もちろん都市計画に伴って用途変更もいろいろあるかと思えますけれども、私はその都市計画というものが大変重たいものだと思っているのです。なぜ重たいと言うかということ、本来憲法上では経済の自由というか、つまりは商業というか、そういう商売ベースでいろいろなことを展開するに当たって、基本的な制限というのではないはずなのです。しかしながら、都市計画というのは、そのまちづくりの構成上、いろいろな展開をしていく背景の中で、制限を設けているのです。つまりは、例えばまちなかのど真ん中に大きな化学的な工場を建てるとかということとはできない。つまりは、どんなにもうけられる可能性があるにしても、そこでやるという行為は制限しているというのが、私は都市計画だというふうに思っています。

しかしながら、今回、病院を建てたいと。新市立病院を建てるというニーズが小樽にはあるのだと。その中で築港地区を選んだときに、築港地区にもともと土地があって、広くて、あそこしか建てられないからという理由、それだけではないと思いますが、例えばそういう理由で都市計画を逆に変更していくということが本当にいいのかどうなのか。

本来であれば、都市計画の流れの中で、ここは医療、あまり医療のことは書かれていないですが、例えばこのエリアは医療としてやはり特化していくべきエリア、例えば南小樽地域に協会病院があるし、市立病院があり、それ以外に民間の内科であったりとか、いろいろな病院がある。だから、この地域は小樽市として、病院として特化した地域であるべきではないかと。それが都市計画として形づくられて流れができていくというのが本来であって、そのエリアに新しい市立病院を建てよう。本来、都市計画とは、そういうものだというふうに思っているのです。けれども、今回は病院を建てるから都市計画を変更するという、逆の方向に進んでいるように思うのですが、私はその都市計画の重さから考えて、今回の出来事、書面上では確かにできるかもしれないのですが、都市計画のかかわっているプロフェッショナルの目線から見て、こういうことは逆行という形にはならないのか、本当にそういうふうに私にはどうにも簡易に見えるときがあるのですけれども、それに関しては問題がないということによろしいのでしょうか。

(建設)都市計画課長

今回の変更案、先ほど報告させていただいた内容は、あくまでも都市計画審議会で議論されるということになると思っておりますけれども、今回の変更につきましては、先ほど説明いたしました未利用になっている地区について、具体の土地利用の方向性が出てきたことから、土地利用に関する基本方針の変更がかかっていると。あわせて、建築物の制限等を記載した地区整備計画を立てていくということを考えているものでございます。この築港地区につ

きましては、都市計画法に基づいて策定されたもの、小樽都市計画の「整備、開発又は保全の方針」の中に築港地区についてうたわれておりました、「J」R小樽築港駅周辺については、都市機能の向上を図り、良好な都市空間を確保していくとともに、地区計画区域内における地区整備計画が未策定である地区の適切な利用、土地利用の検討を進めるなど、複合的な土地利用の推進を図る」ということになっております。また、築港駅周辺については、「地区環境に考慮しながら未利用地の有効利用などの検討を行い」ということにもなっている地区であります。その辺につきましても、考え方、変更の是非については、またその審議会の中で御議論いただくということと考えております。

森井委員

私としては、先ほど言ったその技術者としての意見を聞きたかったのですが、今の話ではちょっとそういうふうな感じには聞こえなかったのですが。先ほど齊藤陽一良委員から質問があったときに、周りの地域との整合性を図れるのかというお話がありました。実際この状況を見たときに、例えば中高層住宅地区に関して、ウォータフロントと隣接したところで、「オープンスペースと多様な都市生活に対応する定住型の住宅地の整備を図る」というような話を書いてあったりとか、商業レクリエーション地区は「広域からの集客に対応した商業、娯楽、宿泊機能を中心としながら、あわせて小樽の港湾商工都市としての歴史・文化・情報の発信の場として整備を図り、臨海部に位置することから、小樽港マリーナとの一体性を持たせた小樽らしい親水空間の創出を図る」とか、このような形でいろいろ書かれているのです。これは先ほど話した地区計画の形の中での組み込みだと思のですが、この方向性の中で本当に病院が合うのか。

一時期、ちょっと会社名を出すと失礼ですけども、プレイランドハッピーですか、パチンコ店があそこに進出してくるときにも大きな議論になりました。本当にここに合うのか、大丈夫なのかと。その後に今度、では病院が本当にパチンコ店に隣接して合うのかと。これが逆だったら、たぶんパチンコ店は入ってこられませんか。病院があって、その後にパチンコ店が隣接して建てたいといったときに、パチンコ店は建てられなくなります。けれども、それが本当に地区計画を変えてまで、あそこが平らな土地だからあそこをお願いしますという、やりましょうというふうに本当に今言っているのがすごく不安に思っています。私は先ほどもいろいろ何回も話していますが、皆さんはもうこういうことに関して長い間携わっているプロフェSSIONナルの方々ですから、その点についてもよくよく理解はされていると思いますが、都市計画という背景の中で、パチンコ店だけの話ではないですけども、私は、あのエリアに病院が建つということは本当に大丈夫なのか、大変不安ですけども、この点について何かあればお願いします。

(建設)まちづくり推進室長

先ほども新谷委員の御質問にも答えましたけれども、あくまでも私どもは、プロジェクトの中でこの地区に病院が建つのか、建たないのかという議論をさせていただいておりました。そういった中で、関係機関と協議の上、ここでいいというような、そういった前提の上に手続を進めたいというふうに協議をさせていただきました。そういった中で、市立病院の位置の問題もごさいすけれども、あくまでも市立病院を建てるという前提で動いてまいりましたので、そういった中では周辺のまず5街区、28ヘクタールの地権者の方たちのお話をもってここに行けるかどうかという前提の中で、都市計画としては動いてまいりました。そういった中で、都市計画法第16条でまず地権者の合意形成を得られるような手続をして、その後先ほど課長の方から申し上げましたように、資料を作成して都市計画審議会でお諮りをしていただくというところまで今来たということで報告させていただいておりますので、今後のまた議論もごさいすけれども、私どもといたしましては、今日はこういう報告をさせていただきたいというふうに思います。

森井委員

改めて、今回この小樽市の都市計画マスタープランを読み返したのです。都市計画の中に医療が特化してこのエ

リアということは、基本的にあまりないというのはよくよく理解していますが、マスタープランの中にあまりにも医療に関しての内容がないのです。しかしながら、今議論になっているように、築港周辺で例えば医療機関が建ったときに、それが見合うのか見合わないのかとか、又はこの地域が実は医療的に特化しているのではないのかとか、これだけ市立病院を建て直すという話が出ているときに、特にそういうものがもっと考えられていなければならなかったのではないかと。実際に、平成15年4月ですよ。私が議員という仕事についた後に、マスタープランができていますので、この内容はまだそんなに古くないですね。もうこの当時は既に山田勝磨市長が当選され、もちろんその4年前からいっしょのわけですから、そういう背景がこの都市計画の中で組み込まれていないことそのもの、これは過去に戻るとい話にはなりませんので、そうはならないですけれども、やはり本来だったらその都市計画という背景から前に進んで、だから市立病院はこの場所に適しているという方向性がないと、私は先ほども言いましたように、都市計画としてのプロではないですけれども、もし都市計画のプロとして考えるならば、これだけやはり都市計画の重さというものを私は素人ながら実感しているわけですから、皆さんからであればこっちから進むべきが本来ではないかという話合いがもっと起きてもいいのではないかというふうに思うのです。確かに市立病院がもうかなり老朽化しています。又は採算性も合っていません。その中で1個にしていかなければいけない。よりよい市立病院をつくっていかうというこの動きの中で、私はできたときに後で後悔をするような病院にはしたくないわけです。あそこでもしもっとにぎやかなものが隣接してきたときに、本当にあそこに病院へ行く方々はよりよく行けるのかどうか。そういう不安を取り払わないと、結果、できた後にやはりあの市立病院はだめだったとか、そんなふうになりかねないのではないかと思います。

新市立病院を今後前に進めていくに当たって、やはりそういうことも含めて考えていかないと、それは市立病院調査特別委員会の中で本来はこういう話をされるべきなのかもしれませんが、私はこの建設常任委員会の中で、都市計画という背景の中で、プロフェッショナルである皆さんがどう判断するのか、どう見るのか、そこをやはり見定めていかないとならないと思いますし、本当に言葉としては失礼かもしれないですけれども、その病院を建てるからその場所を、既に基本方針が立てられたものを変えるのだというのは、本当に心配しています。すべてこの地域が、ウイングベイという地域はあるけれども、まちの人たちのために、この地域はやはり医療として特化した、商業よりも医療として今後考えていくのだと、そういうエリアになっていって、これからパチンコ店が隣接しているけれども、ここも何とかしたいし、その隣接している場所も今はこういう予定であるけれども、先々ここは医療として成り立つ、病院として成り立つ、そういうエリアに変えていくのだと、そういうところまで来ているのであれば、話もよくわかるのですけれども、本当にこのレクリエーション施設の隣接している場所、パチンコ店の隣接している場所が、今後の市立病院として本当にあるべき場所なのか、そういうことがすごく気になりますので、そのプロの目線から今後の庁内におけるやりとり、やはりそこを目線として置いていただきたいと、そういう要望をしたいと思うのですが、いかがでしょうか。

(建設)まちづくり推進室長

都市計画の話、マスタープランの話がございまして、まず「市民と歩む21世紀プラン」の中で、医療関係につきましても、場所を限定しているわけではございませんけれども、市立病院については、高度な先進医療の充実を図るとともに施設の老朽化、経営状況なども考慮し、集約化に努めるという一つの基本方針がまずございます。そういった中で、平成15年ですけれども、都市計画法の改正によりまして都市計画マスタープランをつくって、このマスタープランにつきましても、あくまでも21世紀プランを前提として、都市計画が担う役割はということなのかということも明確にして進めていくということでございます。ここにつきましても、今、委員がおっしゃられるように、どこかの地区を医療に特化して進めていかうとか、ここに住宅団地をつくっていかうとか、そういった具体的なものはこのマスタープランにおきましても位置づけしているということはなかなか難しい部分で、この築港地区、運河周辺地区につきましても、レクリエーション施設地区、施設に合わせた形だとかという、そういうよ

うな方向性を示しているという現状でございます。

ただ、今、議論がございましたこの地区の部分につきましては、市立病院の建設地には、やはり大規模な土地が必要という前提がございまして、たしか病院新築の議論の中でも候補地をある程度絞って議論がなされたというふうに聞いております。そういった中で、あくまでもその中でどこが候補地として適して、それから建設するに当たっての年次計画だとか、いろいろな中身が整備されてきた段階でございますので、そういった中で私どもといたしましては先ほどからも説明いたしておりますように、この地区にまず建てられるかどうかという議論の中で進めてきて、地域の方たちと話し合いを進めながらやってきたと。それで、パチンコ店の話が出ましたけれども、この28ヘクタールの中にパチンコ店が既にあります。私どもはパチンコ店にも行ってまいりまして、市立病院を建てるという前提があると、その中でももう増改築できませんよという話もさせていただいてまいりました。そういったことも含めて、私どもといたしましては、先ほど斉藤陽一良委員の話にもありましたように、周りから問題があるのかという部分については処理していける状況にあるというふうに考えております。

森井委員

先ほど都市計画の目的に関して聞きました。その都市の機能分担というのは、やはりまちを構成していく上での根幹だというふうに思っています。それはもう皆さんもそのとおりだと思っておりますけれども、その根幹を崩すというか、ずれるというか、そういうようなことが起きないように、実際に起きかけているような気もするので、そこはきちんとした目線として置いていかなければ、本当に市立病院をつくったときに、すべての責任は市長にかかってくるわけですから、やはりそういうことをさせないようにするためにも、皆さんの目線からその重要性とかということをしっかり項目として導入していただいた上で、前に進んでいただきたいなと思っております。

委員長

平成会の質疑を終結します。

本日はこれをもって散会いたします。