

平成21年度 長崎県公共事業評価監視委員会（第4回）議事録要旨

事務局：開会挨拶

都市整備部長：挨拶

委員長：それでは、ただいまから第4回公共事業評価監視委員会の審議を始めます。

各委員におかれましては、先ほどは寒い中、現地の調査をしていただきまして、また関係機関におかれてもご協力をいただきましてまことにありがとうございました。

それでは、委員会審議、再評価対象事業の説明審議について、佐世保市から説明をお願いいたします。

なお、事業者は正確に簡素な説明をお願いして、進行にご協力をいただきたいと思います。よろしく申し上げます。

佐世保市：**住宅-4** 栄・常盤地区市街地再開発事業（原案：継続）

委員長：以上、住宅課の1事業について説明がありました。現地調査も含めて何かご意見、ご質問ございませんか。

A 委員：2点ほどございます。

まず第1点は、国または県、市が補助するお金ですが、これは有償か無償かということをお尋ねします。

それと、現在、既存の権利者、不動産所有者ですね、土地または建物の占有者、これに対する転換率といいますか、その辺はどのように考えているのか、その方々が増床を求めた場合はどうするのか、あるいは減床を求めた場合はどういうふうな対応をするのか、その辺をお伺いしたいということです。

以上2点です。

佐世保市：まず1点目でございます。国・県・市の補助金が有償か無償かということですが、これにつきましては組合のほうに交付金という形で行ってまいりますので、とらえ方としては返してもらう形にはならないと、交付するという形になっている補助金でございます。

A 委員：そうすると、補助金の率はどれくらいですか。

佐世保市：補助金の補助率につきましては、補助対象項目が国の規定によって決まっており、国が決めた補助対象費に対する3分の2、それが補助率になります。これは国・県・市合わせて対象事業の3分の2となります。

A 委員：3分の2が補助になるの。

佐世保市：若干補助金の部分について補足説明をさせていただきます。

全体事業費として約 108 億円の事業費がございますが、この中で全部が補助対象になるわけではなくて、国の基準に基づき補助対象分というのがあります。その補助対象分に対して 3 分の 1 が組合負担、3 分の 1 が国の補助、その 3 分の 1 が県と市の補助になり、その 3 分の 1 の 2 分の 1 ずつを県と市で補助するという形になっております。全体事業の中の補助対象部分の 3 分の 2 を国・県・市が補助するという形になっております。国の補助基準の中でその額についての率が決まってくるという形で、補助対象施設についても決まっております。

A 委員：総工費の 3 分の 2 じゃないという意味ですね。

佐世保市：そういうことでございます。

A 委員：説明するのは時間が長くなるんですか。補助対象になっているという範囲は？

佐世保市：補助対象について例示的に説明いたします。

組合支出につきましては、調査設計計画費、補償費、工事費等、組合の事務費がありません。調査設計計画費等は補助対象、補償費も補助対象となっております。

あと建物についてですが、建物は全額が対象というわけではなく、個人が専用に使う部分については個人の持ち物になりますので、それは補助対象外となります。

こういったところが補助対象になるかということ、建物の基礎の部分とか供用のスペース、給排水設備等、そういったところが対象になっております。現在は個別に積み上げるよりも、率で計算するという形で採用されております。

もう一つ転換率についてですが、権利変換とは従前と再開発後、等価値に置き換える考え方になっており、従前持っておられる方の、例えば土地だけを持っておられる方の価値が、今度建物の土地と建物の区分所有の部分になる。あとは土地・建物を持った方が 1 階部分で営業されていたのが 2 階に変えられるとか、そういったところがあり、なかなか具体的な転換率というのは難しいところではありますが、当地区の場合は転換率は同面積ということにはなりません。若干面積は減る形になります。

A 委員：例えば、現在自分が占有している土地あるいは建物の価格から、ある一定限度の面積を割り当てるわけでしょう。それが、希望よりも少なくほしいという人、あるいは希望よりも多く欲しいという人たちの整合性というのは定めてあるんですか。

佐世保市：今現在自分が持っている価値よりも床が欲しいと、そういうふうに考えられる方には終価負担金と言いまして、従前の価値以上の価値については、新たにお金を払って床を取得

するという形になります。逆に、これだけの面積しか要りませんよという話になれば、その分お金で精算するようなことになってまいります。

B 委員：先ほど街中、周辺の状況等を拝見しまして、長崎市とよく似た地形と申しますか、海が迫って平地が少なくて山が迫っているとか、当佐世保市についても人口減少であるとか、あるいは高齢化が進んでいるという認識をしております。そういった中で市の総合計画、おそらく長崎市同様コンパクトシティというのを基本に置いて、あわせて街中の活性化、こんなのを大きく考えておられるところだろうと思います。

そうした意味で、当該地周辺というのは佐世保市の心臓部みたいなところでございますので、この計画は基本的には街中活性化の重要な核になるようなものですから、浮沈にかかっているというんでしょうか、そういった重みがある計画だと認識しています。

ただ、そのような中で今もお話がありました、保留床の売却の可能性についてもう少し説明をいただきたいと思います。

佐世保市：保留床の売却の内容について、若干補足してご説明いたします。

今回保留床の予定となっておりますのが、マンション、高齢者施設、中央公民館、駐車場、商業床が基本的に対象になっております。

まずマンションですが、これはマンションの事業者と話をされて、これについては相手方も決まり、固まってきているという状況になっております。高齢者施設についても相手方が固まってきまして、目処がついてきているような状況になっております。

それと中央公民館につきましては、佐世保市の施設ということで、市が床を買うという形で中央公民館を立地させるという方向で進めてきております。

あと、商業施設については、全体の中で今店舗等を営まれている権利者が権利床としてとられる部分と保留床の部分があり、その保留床の分と駐車場という形になってまいります。この2つにつきましては組合の理事さんを中心に権利者法人を設立されて、その法人が取得し、テナントとしてこれを貸すという運営形態を進められております。

駐車場につきましては、テナントの相手方とかなり話が進んでいるというような状況になっております。

商業床につきましては、これはテナントがどういう形で入ってくるかということなんですが、アンケートをとりながら相手方とも話をしたり、組合の中でコンサルタントを含め商業床のプロジェクトチームを立ち上げ、現在これを固めていこうということで作業を進められていると、そういった状況でございます。

C 委員：先ほど現地を拝見したときに、テナント募集とか、空きが随分ありましたよね。あれはこの事業のために移転しているのでしょうか。

それから、そういう状況の中で新しくまた保留床が本当に商業施設として成り立っているのかなと、ちょっと心配になりました。

また、これを着工する間、3年程度と時間がかかるわけですね。そうすると、今いるテナントの権利者もどこかに移転して商売するということになって、そこでお客さんの流れ、買い物客の流れが変わって、また再び戻ってきたときに、今以上のお客さんがそこに来るかというのもちょっと心配になってきました。そのあたりのところはのでしょうか。

佐世保市：まず、今の店舗が空いている部分ということですが、これはこの事業をスムーズに移行するためということで、組合のほうに移転等をされているという状況でございます。

それと、事業の保留床は大丈夫かということですが、今ご説明いたしましたように、大方がまずマンション、高齢者施設、中央公民館、駐車場、一部保留床ということで、これにつきましては将来を見据えて相手方がほぼ固まってきているというような状況です。

また、買い物客の流れということですが、確かに一度工事中ということになると、そういうことが出てこようかと思えます。しかし、今回のこの場所というのは、佐世保の中心アーケードであり、今歩いてみていただいております。佐世保市の状況がおわかりかと思いますが、港がありまして、中心商店街に平地がありまして、佐世保市が全体を斜面地を取り巻くという都市構造になっております。

その都市構造の中で国道35号が南北に走っており、それに並行する形でアーケードがあります。国道35号はバス通りでもあり、バス通りからアーケードに並行して入ってこれるという、非常に人が集まりやすい場所という地形的条件もありますので、これができれば将来的にはまたお客の来場というのは見込めるのではないかと考えております。

D 委員：お客さんの流れもあるので、今4つのブロックに分かれておりますが、建設の手順として客足が遠のかないよう、どの順番で建設していくという具体的な計画はありますか。

佐世保市：施工のスケジュールについてですが、4棟あり、常盤南地区、中央公民館と駐車場が入るところは他の3棟ができた後に解体に着手し、施工を始める形になります。

といいますのが、3棟を取り壊して工事をする間の店舗の方々は、常盤南地区の空いている店舗に移って営業していただきます。完成した後、権利変換後の新たな床に移り、そこで営業していただきます。その後、常盤南地区の解体が始まり、中央公民館、駐車場を施工するような段取りになっております。

E 委員：新聞で借家人さんともめてるという記事を読んだことがあるんですが、現在借家人さんとの合意はできているんでしょうか。

佐世保市：今のお話の部分については、平成 19 年に一度監査請求というのが借家人組合からございました。それは約 2 年ぐらい前になりますが、その後、組合としてはこの事業計画を随時組み立てていく中で権利関係の方たち、関係者の皆さんと協議をずっと詰めてこられている状況です。最終的に事業を進めるための同意というところまで結びついてくるわけですので、これについてはしっかり今話をされているという状況です。どうしても権利関係に結びついてくるということですので、今の段階で 100%ということには至っておりませんけれども、その人数としては少なくなってきた状況です。

委員長：念のために伺いますが、権利者の数としては総数 101、土地所有者 41、借地権者 16、借家人 44 人。現状で同意を得られていないと、そういう実態があるようですが、数字的にはいかがですか。

佐世保市：かなり協議をされている状況ですが、数字的なものでいいますと、まだ完全な同意という形でない方が全体で 8 名おられるというふうに伺っております。今かなり協議をされてきているということで、その数字については全体的には縮小しているというようなことで伺っております。

現在、再開発事業については、土地の権利者、建物の権利者、借家人という形で関係する方がいらっしゃいますが、今現在未同意という方は、借地権者の方が 2 名、借家権者の方が 6 名という状況です。

そういう状況の中で、借家権者の方にはずっと協議を詰めてきており、正式な形で同意がとれているということではありませんが、同意に近づいてきていると伺っております。

委員長：一番基本的なことですから、要するに、権利変換計画の決定を 5 月までにやろうとしているわけですから、その前にクリアしないといけない問題ですね。その見通しは十分持っておられるという前提で本日の提案がされていると受け止めたいと思いますが、そういうことでいいですか。

佐世保市：こういった事業につきましては、どうしても最終的に同意をいただく形になりませんと、事業がうまく進まないということがありますので、最終的にご同意をいただくということで組合としてもその同意を得る作業を詰めてこられているということです。現段階では今ご説明したような状況ですが、それまでの間に同意を得るよう今取り組んでおられます。

委員長：努力するということですね。

A 委員：権利変換計画は知事の認可という形になるんですか。どの程度になったら認可されるのかという質問です。

どういふことかといいますと、入居予定者が確定している段階で認可するのかということです。いわゆる買う人がもう決まっているとか、事前の権利者に対するスペースも決まっているとか、そういうことなんでしょうか。もしそうではなくて、やはり将来にわたって売却をする予定も入っておりますということになれば、売却の仕方というのはどういう形でなされるのか、その辺の説明をお願いしたいと思います。

佐世保市：権利変換の認可のことについてお答えいたします。

権利変換の認可を行う前に、今事業計画の変更が上がっておりますが、この認可の後、権利変換に入ります。現実的には権利変換認可の段階で保留床取得者、完成後の売却先、そういったところを決めていただく形になります。そして、権利変換になりますと権利が移ってまいりますので、保留床取得者に対してはほぼ間違いのない、決まっているという状況までが必要だというふうな考えでございます。

A 委員：結局、大金をかけて計画を立てるわけですから、国や地方公共団体の補助金でできるわけでしょう。それが途中で入居者が変更になったり、入居予定者が倒産をした場合についてのフォロー、その辺はどうなっているのかという質問になるんですが。

佐世保市：最初のところから補足します。

まず、変更認可については、佐世保市が認可するという形になってまいります。

それと、事業計画がどの段階で認可するのかということでございますけれども、事業計画を認可しますと、次に権利変換計画、そして工事に入ってまいります。事業計画と申しますのは、そこに権利床がどうなる、保留床がどうなる、その中で資金計画がこういう形になるということになってまいります。その資金計画については、補助金、それと保留床という形で決まってまいります。事業計画の認可のときは取得の相手先、そういったところが一定決まってくる中で見ていく形になってまいります。

実際、建築工事に2年から3年かかってまいりますし、その段階その段階で確実性は上げていく形になるんですけれども、事業計画の段階では一定相手先が決まっている中で認可していくという形になってまいります。

A 委員：行政サイドのものの考え方はそれでいいと思うんですが、実際に銀行借入れという形でしょう。その支払い方法に関してはどのようなフォローを考えているのかという意味です。つまり、何億かのお金を組合が借りるわけですね。大体借りるためにはそれに関す

る入居者が決まっています。確実にお金が入るかどうということを考えて決めると思うんですが、そのときに途中で入居予定者がキャンセルした場合、このようなときのフォローというのは考えているんですかという質問ですが。

佐世保市：銀行融資というのは、今こういう経済状況の中で非常に厳しい審査が現実に行われております。そういう中で今融資についてはある程度目処が立っているわけですが、その融資の審査の段階で保留床取得者が確実に事業が竣工するまで生きるかどうかということを極めて厳しく審査されているというのが現実です。したがって、銀行が融資をするという意思決めにほばされておりますので、そこに事業性の担保があるというふうに判断しておりますし、そういうものを踏まえながら私どもも認可していきたいと思っております。

A 委員：もうちょっと突っ込んで説明していただきたいんですが、いわゆる銀行が入居予定者の確実なところをまず選定しているから間違いなだらうということですね。それはいいんですよ。だから計画が進む。しかし、万が一そういう人たちが倒産をして入居できなくなったという場合のフォローはしてあるんですかという質問です。

佐世保市：いわゆる今予約契約とかいう段階でございますが、それなりに私どもの事業認可が進まないとならば、本当の契約には至らないという、卵が先か鶏が先かみたいなのがこの事業にはあるわけです。完全なものをもって認可するとなれば、再開発の中ではそこまでは求めていけないというのが現実です。認可である程度事業費が固まったところで次の権利変換計画にステップアップして、そこで権利者の皆さんとの具体的な話とか、あるいは合意を得ていない権利者の皆さんとの話、事業認可をしないとなかなか具体的に固まらないということが現実にあるわけです。そういう中でステップアップしていったらよければ売買契約という段階になれば、当然そこには補償の中で担保されるものが出てくる、契約の中で担保されるものが出てくると、そういう形になろうかと思っております。

A 委員：しつこいようですが、今質問しているのは、多分順調にいくとは思いますが、その中でフロアの占有数を占める割合が大きい業者が入居予定であって、それが万が一倒産をしたときに、建設会社に払った銀行の返済はどうするのかという質問です。その辺まで考えていますかと。これは行政サイドの問題じゃないのは間違いありません。ただ、組合を指導して皆さん方がやっていると思っておりますので、その辺については何か考えているのかというように質問したいんです。

佐世保市：すみません。ご質問のような趣旨で事業を組み立てていないため、なかなか答えにくいところではあるんですが、やはり今おっしゃるようなところを銀行融資サイドが一番懸念

しておられるんです。こういう時代であるからこそ。私どもはそういうことがないことを前提で考えておりますので、今のご質問に、そのときこうしようとは答えにくい話で、仮にそういう形になった場合のリスクを担保するような契約のやり方をとっていくようになると思いますが、今そのご質問は想定しておりませんので、的確にお答えできません。

委員長：そうですね。ただ、時間も相当経過しています。その間いろいろな変化というのは出てくるわけで、今ご質問のような懸念もないわけではない。ただ、それを想定してということではなかなか難しいと。

佐世保市：本当に銀行の審査というのは、長期的な視点の中で、その会社がやりあげきるかどうかというところをとらえて保留床の買い取りの業者の見極めをされている。銀行は組合本体に融資するのであって、保留床の取得者に融資するわけではないんですが、本体に融資することについて保留床のことを審査されております。これがクリアしないと融資しないと、そういう考え方で厳しい審査があって、概ねその方向でまとまりつつあるものですから、そういう可能性は否定はしませんが、低いのかなと思っております。

F 委員：変化の具体的な内容のところ、地区面積は同じですが、施設面積のほうは2万6,700から3万3,400とかなり増えたということなんですよ。普通、景気が悪くなって事業を見直すときは、より堅実な方向に、面積を増やさない方向にいくのかなと思っていたんですが、より面積を増やしたほうがトータルな事業採算性がよいと見込まれての見直しだったのか。そして、以前は住宅面積が9,500がいきなり1万5,000とか、それほどまでここに住宅の需要というか、ニーズがあったのだらうとか、その辺の変更の根拠みたいなのを少し知りたいなというのがあります。

佐世保市：今回の変更で面積が増えるということですが、将来的な個々の計画の部分と、再開発事業の仕組みという部分、両方が重なってこういう形になってきております。

この地区につきましては、アーケードに面しているということで、いろんな施設、都市基盤施設が入っているということで、居住する環境としては非常に魅力がある場所ということでの住宅計画となっているということがあります。

それと、もう一つ今回の再開発事業、先ほど申しましたように、保留床の処分金、それと補助金、施設計画全体の事業費という枠組みの中でこの施設規模が固まってくるということもあり、そういう中で全体のバランス、事業資金等の計画をしたときに全体としての規模が一番最適な規模という形で決まってきていると、そういったことでございます。

F 委員：それと、先ほどのご説明の中に、ここができれば道路も通り、北の核になって、南の核

がポートルネッサンスというふうな構想がありましたが、現実にはポートルネッサンスは止まっている状態で、あれは絵の中だけじゃないかというふうなこともあって、佐世保市全体のビジョンとして考えた場合、そういうストーリーどおりにいくのかなという懸念があるんですが、その辺はどうなんでしょうか。

佐世保市：国のほうでまちづくり三法の改正というのがあるって、全国的なコンパクトシティという考え方が出てきております。佐世保市総合計画の中でも、地域連携調和型のまちを目指すとっております。中心市街地に大きな核を持ち、例えば、ご存じでしょうか、早岐、相浦、大野等、それぞれ地域に従来の核となっていたまちもあります。そこはそこでコンパクトシティを目指そうと。そこを動線をつないでいって連携しようという考え方のもとでやっております。したがって、佐世保市の中心市街地を活性化するというのが命題となっております。しかも、この地区は街中観光という観光行政の中でも目をつけており、特に現在予定地には外人バー街もすぐそばにある。外人バー街を売って観光客を呼び込もうというような位置づけになっております。

そういう中で北の核という位置づけですが、今、委員ご指摘のポートルネッサンスのところはいったん変更という形になっておりますが、しかし、これで終わったわけではありません。再生に向けてといたしますか、動きも少しあっていますし、追ってこれは当然そういう南の玄関口の核というのはできるようになると私どもも思っております。

B 委員：事業計画変更を出しているところかと思いますが、調書の中に「コスト縮減方策の検討、実施状況」と。「工事コストの縮減として、建物形状の簡素化」等々書いてありますけども、コスト削減計画の部分は既に組み込まれているという理解でよろしいんでしょうか。

佐世保市：はい。コスト縮減に対しましては、今記載のところは織り込んでおり、それで検討しております。なおかつ、設計においてもできるだけ廊下の長さを短くするように、建物をコの字形、一本の線でいくところを廊下でつなぐという形から、エレベーターから降りて各部屋に行く動線を減らす等、そういった形でコスト縮減には努めております。

B 委員：コスト縮減の額の概算とか、何かお持ちでしょうか。

佐世保市：比較表という形で作って金額の比較等は行っておりませんが、材料単価とすれば数%程度になると思います。ただ、プレキャスト製品等、定形の使用することで、時間的なコスト、人件費等も削減しておりますので、コストだけではなくてプラスアルファの人件費等も削減しており、数%以上効果があると考えられます。

委員長：ほかにいかがですか。

この事業は佐世保の将来のために極めて重要なプロジェクトだと思っております。先ほ
どからいろいろ質疑を交わしながら、いささかの不安というのはどうしても禁じえません。
しかしながら、皆さん方のご努力でぜひ完成させていきたいと、そういう熱意は十分に受
け止めたいと思っております。

ほかにご意見がなければ、住宅 - 4「栄・常盤地区市街地再開発事業」は対応方針原案
どおり継続ということによろしいですか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

委員 長：それでは、この事業につきましては対象方針どおり継続といたします。

以上で第4回の委員会を終了いたしますが、全体を振り返って何かこの際ございますか。
ありませんね。

それでは、以上で委員会の審議を終わりましたが、本日の委員会の意見につきまして取
りまとめを行い、意見書として県に提出したいと考えております。

なお、本日、知事から当委員会に諮問があった案件は、佐世保市が事業主体の1件のみ
で、県の事業は含まれておりません。そこで、事務局としてはこの意見書の提出について
何かお考えがありますか。

事 務 局：それでは、事務局からご提案をさせていただきたいと思えます。

評価監視委員会から賜ります意見書につきましては、これまで知事が直接意見を皆様方
からお伺いした上で受領させていただいております。しかしながら、今回は佐世保市の事
業1件のみという非常に特殊なケースでございます。したがって、委員皆様のお許し
が得られますならば、佐世保市立ち会いの上、土木部長が知事に代わりまして受領させて
いただきたいと思いますと考えております。いかがでございましょうか。

委員 長：今事務局から話がありましたが、ご承知のとおり知事選挙も目前に控えておりまして、
土木部長に提出をするということにいたしたいと思えますが、よろしいですか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

意見書提出は本来全員のご参加をお願いしておりますが、先生方お忙しい時期でもあり
ますので、正副委員長で対応したいと思えますが、よろしいですか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

委員 長：それでは、そういうことにさせていただきたいと思えます。

以上で終わります。

事 務 局：今後の日程につきましては、委員長及び副委員長のご予定をお伺いした上で意見書の提

出の日程等を決定いたしたいと存じます。よろしく願いいたします。

最後に、事業者におかれましては、後日各委員からのご意見を十分に尊重されまして、対応方針を決定され、補助金交付等にかかわる要求や同種事業へ反映していただくようお願いいたします。

以上をもちまして閉会いたします。

本日は、現地調査並びに慎重な審議を賜りまことにありがとうございました。