会　　議　　録

1　会議の名称	産業建設常任委員会
2　日　　時	令和　３年　９月　８日（水） 午前　　９時３０分　　開会 午前　１１時０７分　　閉会
3　場　　所	全員協議会室
4　出　席　者 （６人）	大垣　真一　　中山真由美　　宮脇　俊彦 土山由美子　　山田　昌紀　　越水　清
5　欠　席　者	安藤　玄一
6　説　明　員 （５人）	副市長（宍戸　晴一） 都市部長（重田　浩光） 市街地整備課長（加藤　真一） 市街地整備課主幹兼係長（佐野　直希） 市街地整備課主査（窪田　暁大）
7　傍　聴　者	２人
8　事　務　局	次長　主事補
9　会議のてんまつ	別紙のとおり

議　　題　　議案第５５号　権利の放棄について
結　　果　　可　決

午前９時３０分　開会

○副委員長【大垣真一議員】　　ただいまから産業建設常任委員会を開会いたします。

委員長不在のため、委員長職を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

これより、本委員会に付託されました案件の審査に入ります。会議は、配付してあります次第により進行いたします。

ここで、執行者側から副市長に御出席をいただいておりますので、御挨拶をお願いいたします。

○副市長【宍戸晴一】　　おはようございます。本日の産業建設常任委員会におきましては、議案第５５号、権利の放棄につきまして御審査をいただきます。伊勢原駅北口地区における市街地整備につきましては、本市の長年の懸案事項でございました。これまで市と関係権利者を中心に事業化に向けた検討を進めてまいったところでございます。その結果、関係権利者の機運もこれまで以上に高まり、再開発事業による事業成立が見通せる環境が整ってきましたことから、既存の組合を解散し、新たな再開発組合において事業を再スタートする時期に至ったものと判断いたしまして、市が市街地再開発組合に対して有する貸付金債権の放棄を本議会での議案として上程をさせていただきました。

先日の本会議におきましては総括的な御審議をいただいておりますけれども、本日の委員会では詳細にわたる御審査をいただきまして、ぜひ御理解を賜りますようお願いを申し上げまして、御挨拶と代えさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○副委員長【大垣真一議員】　　ありがとうございました。

それでは、「議案第５５号、権利の放棄について」を議題といたします。

本案については、本会議の際、細部にわたって説明がされていますので、直ちに質疑に入ります。なお、発言の際は挙手をして、委員長の許可を得てからお願いいたします。また、発言は簡潔明瞭に、質疑項目が多い場合には３項目程度に区切ってお願いいたします。

○委員【越水清議員】　　それでは、私から質疑させていただきます。

最初に３点、お願いいたします。先日の議案審議におきまして、今回の債権処理についての責任はとの質疑に対しまして、市にも責任があるとの答弁がございました。当事者の再開発組合は今回の債権処理の件に対しましてどのように考えていらっしゃるのか。また、組合から何かしらの動きがあったのか、その辺をまず１点目に伺います。

２点目は、当時の再開発組合は、事業管理において様々な計画、設計なんかも

進めてきたとのことですが、議案審議の中でもそれに類似したような御質問がありましたけれども、当時の成果品などは新たな事業を進めるに当たって使えるものなのかということです。

それから３点目ですが、議案審議の際に、既存組合で事業計画を変更し事業化した場合は、再度国や県の補助金を導入することは困難であるとの答弁がございましたが、新たな再開発組合では補助金を導入できるということなのか、確認をさせていただきたいと思います。

以上、まず３点。

○都市部長【重田浩光】　　私からは１点目の債権放棄に関する再開発組合の動きについて御答弁させていただきます。

既存の再開発組合は、平成１６年３月の事業認可期限をもって再開発事業が中止となり、活動はしておりませんが、都市再開発法の規定に基づき、毎年、通常総会を開催し、収支計画などを県知事へ報告をさせていただいております。報告の中では、毎年度の事業計画には３点の方針を示させていただいております。１点目は、再開発組合は、伊勢原駅北口地区における整備の必要性を十分に認識しているところであり、後継事業を早期に実施するため、引き続き協力していくこと。２点目は、後継事業の進捗状況に合わせ、組合の解散及び債務処理について関係機関と協議すること。３点目は、上記の方針を実現するため、総会、理事会、その他必要な会議を開催するとしております。

このように再開発組合は、当初計画の再開発事業の中止という経緯を踏まえ、新たな後継事業の実施に向け協力していくことを組合で議決していることから、債務について、市だけの責任とは思っていないことが御理解いただけると思います。

こうした中で、これまでも勉強会や議案審議でも議論させていただいていますように、伊勢原駅北口の再スタートに向け、これまでの用地先行取得、交通環境の改善、懸案物件の用地取得、新たな再開発事業の事業成立性の確認ができたことで、権利者の機運もこれまで以上に高まっているなど、再スタートできる環境が整ってきております。

こうした状況から、地元関係権利者、言い換えると再開発組合の組合員でございますが、権利者総意の下、新たな再開発事業を進めていく決意をし、進めていく上では、既存の組合の解散、そして市からの借入金に係る債務の処理について、去る８月１０日には組合から市へ要望書を提出する決議を採るため、組合の臨時総会が開催され、８月１２日には市に債権処理要望書が提出されております。

私からは以上でございます。

○市街地整備課長【加藤真一】　　それでは、私からは２点の質問について順次お答えいたします。

当時の成果品が使えるものかについてですが、現在計画しております伊勢原駅北口地区の再開発施設計画は、平成２年当時の施設計画と異なります。そのため、当時作成しました建物実施設計や資金計画については使用できません。しかしな

がら、施設計画に関わらない土地の境界測量や土地調査については当時と現場がほとんど変わりありませんので、参考資料として使用することは可能であると考えています。

また、都市計画道路伊勢原駅前線等の公共施設の設計等につきましては、交通発生量などの再精査が必要になります。そのため、全てを活用することは困難であると考えておりますが、当時の設計諸元等を参考資料として活用することは可能であると考えています。

次に、新たな再開発組合における補助金の導入についてですが、議案審議でも答弁しておりますように、既存組合で事業計画を変更し事業化した場合について、国や神奈川県に確認したところ、国庫補助金などを導入して実施した過去の建物の基本設計や実施設計、駅前広場等の設計等につきましては再度補助金を導入することは全国的にも事例がなく、困難であると示されております。しかしながら、都市再開発法に基づく既存の再開発組合は解散し、新たな組合を立ち上げ、新たな事業計画や資金計画を立案して事業認可を得ていく上では補助金の対象になることは確認しております。

以上です。

○委員【越水清議員】　再開発組合の意向、動向というのはどういうものなのかというのはすごく大切なことだと思っております。

続いて、３点お伺いいたします。新たな再開発事業につきまして、民間事業者の事業参画意欲が高いということから事業成立を確認していると、これまでにも市から説明がありましたが、もちろん事業に参画する意向は大事なことでありますけれども、企業は伊勢原駅北口をどのように評価しているのか。また、例えば保留床を売却して事業が成立するという、この事業計画の案では、保留床の販売価格など具体的な内容について企業から確認しているのでしょうか。ヒアリングしている詳細な内容と結果について、改めて確認させていただきます。

次に、これまでの説明では、市は民間事業者の不動産関連業者、ディベロッパーにヒアリングしているとのことですが、不動産業者以外にどの業種が考えられるのでしょうか。また、今回のヒアリングをディベロッパーとした理由は何なのか、いかがですか。

次に、新たな事業につきまして、今回の債権処理を踏まえ、権利者総意で、改めて組合施行を進めていくとのことですが、市は今後どのように関わりを持っていくのでしょうか。

以上３点、お願いいたします。

○市街地整備課長【加藤真一】　それでは、順次お答えいたします。

まず、ヒアリングの内容についてですが、民間事業者ヒアリング対象企業の業種としましては、不動産関連業者、いわゆるディベロッパーを対象として、平成３０年度から段階的に企業数を増やし、昨年度では１２社に対しヒアリングを行ってまいりました。ヒアリング項目の具体的な内容でございますが、伊勢原駅北口地区における開発のポテンシャル、住宅計画としての床の取得の可能性、販売

価格や適正な戸数、駐車場、構成などです。店舗計画として商業の床の取得の可能性、床の販売価格や構成などについて。観光の玄関口として、観光交流拠点の形成にふさわしい施設のアイデアや企業の御提案など。現在の経済情勢の変化を踏まえた事業施設に対する御意見。最後に、事業協力者として事業に関わっていく事業協力の可能性についてをヒアリングしてまいりました。

ヒアリングに関しましてはこれまでにも御説明をさせていただいておりますように、北口再開発事業への事業者としての参画意欲は依然として高い状況であります。また、事業成立のポイントとなります保留床の処分については住宅の床取得の意思や事業協力の可能性、権利者に対する企画の御提案等を行う意見交換会の参加の意思については１０社から１１社という回答を得ることができました。なお、商業床への取得意思は６社という結果ではございましたが、これは各社が展開します事業内容等によりまして、住宅のみを得意とする企業があったりしますので、回答に差が出ている状況でございます。こうした企業からの前向きな結果から、現在まとめております基本構想案により事業成立の可能性は確認できたところでございます。

次に、ディベロッパーをヒアリング対象とした理由についてでございますが、事業協力者につきましては、将来の事業参画、つまり、保留床の取得などを前提に、準備組合の段階から、必要な計画立案における調査等に必要な資金面や技術面での協力をしていただける民間事業者のことを指します。一般的にはディベロッパーと言われる不動産会社、ゼネコンなどの建設会社、その他商業者などがございますが、その中から北口の事業参入可能な業種等を選別し、事業のパートナーとなる企業を選定していくものであります。事業協力者が組合設立までの資金の立替えや事務局員の派遣、保留床処分先としての個人客、テナントなどの誘致などを行っていただきます。また、選定するに当たっては、他地区での再開発事業の実績に加えまして、保留床の処分リスクや、万が一、事業ができないということになった場合の資金返済不要などのリスク負担を前提条件とすることで確実な事業実施案を立てることが可能となります。本地区で不動産業者を選定、ヒアリングしている理由は、過去の事業中止の原因が保留床を取得し事業を展開していくキーテナントが撤退したものであることから、新たな再開発事業も、やはり保留床の処分ができるかが地権者も不安であること、市としても事業成立性を確認する必要があることから、不動産関連業者をヒアリング対象として選定したものであります。ただ、今後、準備組合を設立し、事業協力者を選定する中では、ディベロッパーがよいのか、ゼネコンがよいのかなど、準備組合において選考基準を定め、事業協力者を選定し、決定していく考えでございます。

次に、今後の市の関わり方についてでございます。組合施行といえども市は補助金の支援はもちろん行っていきます。組合への支援として、特に組合員である関係権利者との調整などはこれまでと同様に関わっていくものでございます。

以上でございます。

○委員【越水清議員】　　それでは、最後に４点伺います。

まず１点目でございますが、新たな再開発事業での事業協力者決定までのスケジュールと事業者数について伺います。

次に、権利者の合意形成は大丈夫であると聞いていますが、現在の状況を確認させていただきたい。また、対象権利者、土地所有者と建物所有者である借地権者と聞いていますが、テナントは対象ではないのか伺います。

次に、過去にも新たな再開発事業が、公共空間が決まるわけでございますが、改めて確認をいたします。このような駅前における再開発事業で、市施行という事例は近隣であるのでしょうか。また、組合施行のメリットは本当にあるのか、確認させていただきたい。

最後に、新たな再開発事業に向けた取組において、より高い実現性、成立性への計画上の工夫をどのようになされているのか、お尋ねいたします。

以上です。

○市街地整備課長【加藤真一】　　順次お答えいたします。

事業協力者決定までのスケジュールと事業者数についてでございますが、準備組合設立後にスムーズに事業協力者選定に入れるよう選定方法や選定体制の検討、企業の募集要項などの検討、また、実際に事業協力者を選定するための手続方法や事業者決定後の協定内容の調整など、また、準備組合の運営体制やルールづくり、活動計画など、効率的に事業を推進していくための準備を市と権利者の皆さんで進めてまいりたいと思っております。

次に、関係権利者の合意形成の状況とテナントについてでございますが、権利者の皆様からお話を伺う限り、整理に反対するという方はおりません。むしろ早くという声が多い状況でございます。ただ、過去の中止や景気などを考えると本当に事業が成立するのか、既存組合の債務はどうなるのかなど、不安の声があるのは実情でありますが、私たち担当が権利者個々に話を伺っている限りでは、事業の新体制反対者はいらっしゃいません。そうしたことから機運が高まっているものと思っております。

対象権利者は、議員の御質問のとおり、土地所有者と借地権者、建物所有者になります。建物所有者から床を借りてお店を営んでいる、いわゆるテナントの方々は直接の権利者ではないため、再開発に関わることなどの説明は建物所有者から説明をしていただいております。しかしながら、今後、事業の進捗状況に応じまして、テナントの権利者の方々にも御意向などを伺ってまいりますが、現時点では、まずは土地所有者と建物所有者の方々の合意形成を固めているところでございます。

次に、再開発事業におけます市施行の事例と組合施行のメリットについてですが、施行主体については、平成３０年３月３１日での国土交通省の調べでは、駅前におけます整備の中で、再開発事業の整備において、全国で、平成２７年から平成２９年度に事業認可された地区では、組合施行が６０地区中４６地区と最も多く、組合を含めた民間主体による地区が全体の約９割を占めております。隣接の愛甲石田駅や鶴巻温泉駅は、建築物を伴わない駅前の交通結節点等のインフラ

整備のみであるため、市や県が整備を進めているものでありますが、建築物を伴う再開発事業における近隣駅の組合施行では、本厚木駅や厚木駅、小田急相模原駅や相模大野駅などが組合施行で進められております。

組合施行のメリットにつきましてはこれまでも御説明させていただいておりますが、準備組織の段階から事業成立を左右する保留床の処分先として、事業協力者と協定を締結し、事業の成立を担保するとともに、各種計画策定や事務手続に必要な資金の調達や事務局機能を事業協力者に負担していただけるものであります。事業協力者はまさに事業におけるパートナーとなりますので、今後さらに事業化に向けた取組を進めるためには、事業協力者との協定締結が必至となります。したがいまして、公共団体施行に比べますと、スムーズな意思決定による事業の円滑化と期間の短縮、それに伴う全体事業費の削減が可能となる点があり、こういった点からも再開発事業の施行主体は全国的にも組合施行で行われる事例が多くなっております。

また、過年度における民間事業者へのヒアリングにおいても、各事業者は現在の事業スケジュール案を基に、中長期な視点で事業に参画意向を示していただいておりますが、事業着手スケジュールが遅延することによって、事業者の参画意向が変化することも懸念されますので、組合が施行主体となり、効率的かつ円滑に事業推進を図る必要があると考えております。これらの状況を総合的に考慮しますと、組合施行による事業実施が最善であると認識しており、権利者の皆様には御理解いただいているところでございます。

次に、再開発事業におきます計画上の工夫についてであります。再開発ビルなどの施設計画検討における方向性として、初めに住宅保留床の処分性の向上です。今回の施設計画は住宅がメインの再開発ビルとなりますので、その住宅部分の価値の向上と適正な販売戸数とすることで、事業成立の確実性をさらに高めることが可能となります。

２つ目に、商業保留床の処分性の向上です。住宅部門をＡ２街区に集約することで住宅の付加価値を高めるとともに、Ａ１街区の構造的な自由度の向上と施設のコンパクト化が可能となり、商業計画に幅を持たせることが可能となることが保留床の処分につながるものと考えております。

３つ目に、北口エリア全体の価値向上を目指した施設計画をすることです。Ａ１街区に整備予定の交流広場とＡ２街区の再開発ビルに一体感を持たせることで、にぎわいのある魅力的な空間を創出することができること。

４つ目に、権利者の生活再建の多様な選択肢を用意可能な計画とすることです。Ａ１とＡ２街区の両施設で施設コンセプトを明確に分けることで、床を取得したい方の生活再建の御希望に対し、柔軟に対応することが可能であると考えております。以上のことを念頭に置いた施設計画案を先般議員の皆様にお示ししたものとなっております。

事業者の数でございますが、現時点では決めておりません。今後準備組合の中で事業者の選考基準を定めていきまして、選定ということになります。

以上でございます。
○委員【中山真由美議員】　　それでは、まず２点。１点目は、なぜ９月定例会に権利の放棄について議案を提出することにしたのか。６億６０００万円の多額な債権の放棄に至るまでの経過について、議会に対して丁寧な説明が必要であったと考えますが、見解を伺います。
次に、権利の放棄以外の方法について検討されたのか。検討したのであれば、資料として添付してもよいのではないかと考えますが、見解を伺います。
○市街地整備課長【加藤真一】　　議案上程の理由と議会への説明についてでございますが、先日の市長答弁においても答弁されておりますが、平成３０年度以降、昨今の人口減少や駅前居住ニーズの高まりなどを踏まえまして、住宅用途を導入した事業成立について、民間事業者のヒアリングなどを実施してまいりました。その結果、多くの民間の業者から、再開発事業に対して、強い参画意向があったこと、また、先行取得しました用地については暫定のバス乗降場を整備し、供用開始となったことなどから、地元意見もこれまでより高くなったことを受けまして、この機会を逸することなく再開発事業を再スタートするに当たり、課題となっておりました債権について市として債権放棄する方針を決断したものでございます。
市議会議員の皆様とは、これまでに事業検討を進めてまいりました経過や債権処理に係る内容につきまして、過去の議会における一般質問などで議員の皆様から御質問や御意見を頂戴し、御議論させていただきました経過がございます。また、直近では、令和３年１月の全員協議会及び令和３年５月の産業建設常任委員会協議会において御報告するとともに、令和３年６月の産業建設常任委員会における勉強会を皮切りに各会派、議員の皆様との勉強会等において債権放棄に至る経過等を御説明し、同時に委員の皆さんから様々な御質問を頂戴いたしました。そうした経過を踏まえまして、９月定例会において権利の放棄ということで上程をさせていただいたものでございます。つきましては、先日の議案審議や本日の産業建設常任委員会における債権放棄に関する質疑を通じまして、議員の皆様にはぜひとも債権の放棄について御理解いただきたい所存でございます。
２点目の債権放棄の手法以外の検討についてでございますが、事業認可権者である神奈川県に確認をしたところ、既存の再開発組合以外の施行主体が新たな事業を進める場合は、一度既存の再開発組合について解散し、新たな施行主体の下、事業認可を得る必要があるため、既存の再開発組合を解散する必要があると指導されております。また、既存再開発組合が再度再開発事業を施行する場合においては、組合の解散は必要ありませんが、当時の再開発において国庫補助金などを投入して実施した事業計画作成や基本設計等につきましては、再度、補助金を導入することは困難であると示されております。さらには、先日の議案審議で御答弁しておりますとおり、民間企業のように債務を株式などの資本に振り替える手法につきましては、都市再開発法上、再開発組合は債務を資本に振り替えることができないため、事業成立の観点から、やはり市の債権放棄が必要であることな

ど、将来的な事業費負担や法的な諸条件を考慮いたしますと、再開発組合に対する債権を放棄し、新たな再開発組合と事業を進めることが最善であると判断したものでございます。

以上でございます。

○委員【中山真由美議員】　　次に、２点伺います。

他の自治体で本市のように再開発事業に着手したキーテナントの撤退等により、工事までに着手していない状況で債権を放棄した事例はないとのことですが、その自治体は、再開発事業を再度行っているのか、伺います。行っているのであれば、どのような方法により行ったのか、伺います。

もう１点、前回の駅前再開発事業と今後の駅前再開発事業は、同じ組合施行とのことですが、関係権利者の合意はできているのかについて再度確認します。また、同じ組合施行で駅前再開発事業を成功させるために本市が考えている取組を伺います。組合が解散し、新たな組合設立も構成員は同じということですが、既に３０年以上が経過していることもあり、途中で関係権利者が一身上の理由により参画できなくなった場合、欠員または交代等の取決め等はあるのか、伺います。関係権利者が親族内で交代等があり、事業に対して合意が得られない場合等の対応を含めて伺います。

○市街地整備課長【加藤真一】　　それでは、順次お答えいたします。

まず、他自治体の債権放棄の事例でございますが、本市のように再開発事業に着手しましたが、キーテナントの撤退等により工事に着手してない状況で債権を放棄した事例はございません。しかしながら、再開発事業終了後に再開発ビルを運営する第三セクターなどへの貸付金を市が放棄した事例は全国で幾つか見受けられます。

続いて、関係権利者の合意形成の状況につきましては、個々の生活再建に関する御心配は聞いておりますが、事業実施に関しての御理解は権利者の皆さんからいただいております。

前回同様の組合施行による再開発事業を成功させるためには、本市が考える取組についてですが、先日の議案審議においても答弁させていただきましたが、再開発事業が事業成立しなかった原因は、当時の社会経済情勢の急激な変化に伴い、キーテナントが撤退したことが一因です。当時の再開発事業において、事業着手前に保留床取得の契約をしていなかったことにより、撤退を容認せざるを得なかったことが最大の原因であると考えております。そのため、平成３０年度以降、改めて再開発事業の検討を進めるに当たりまして、民間事業者に対し、概略の施設計画のときに保留床の取得を条件とした事業参画の可能性について慎重なヒアリングを重ねてまいりました。その結果、ヒアリングを実施しました民間事業者のほうから積極的な事業参画の意向が示されたことで、関係権利者の事業に対する機運がこれまでより高まっていることから、過去の教訓を踏まえまして、保留床取得を前提とした事業協力者の協定の締結が必至だと考えております。

関係権利者の欠員または交代等の取決め等につきましては、都市再開発法にお

いては、都市計画及び事業計画に事業区域が定められると、この区域内で宅地を所有または借地している地権者は、本人の参加意思に関わらず組合員となります。仮に事業途中で権利を売却したり、相続が発生した場合には、権利上の権利者が自動的に組合員の権利を承継することになります。

以上でございます。

○委員【中山真由美議員】　今の答弁の再質問を１点伺います。組合施行で計画が成立しなかった場合の対策として、準備組合の段階で判断するとのことですが、どのようなタイミングで成立すると判断するのか、具体的な内容は考えているのか、伺います。

○市街地整備課長【加藤真一】　事業成立しなかった場合の判断のタイミングについてでございますが、今後は事業化に向けて準備組合を設立し、事業協力者を決定することで、民間事業者が事業推進のパートナーとなり、施設計画案や資金計画案を修正していくことになります。お示ししている現時点の想定事業スケジュールでは、次の重要なステップとなるのが都市計画変更となりますが、この都市計画変更の手続を始めるに当たっては、確実に事業が成立する事業計画、つまり、資金計画を立案する必要があると事業認可権者である神奈川県から指導を受けております。つきましては、事業成立の可否の判断につきましては、その都市計画変更手続に入る前の準備組合の段階で判断することとなります。

以上です。

○委員【中山真由美議員】　次に、２点、質問いたします。

今後の駅前再開発事業により、交通渋滞等の緩和や通行の安全面等は、事業計画に効果の一つとして反映されているのか、伺います。

２点目、駅前再開発事業は、公共性の高い事業として市民への丁寧な周知が必要と考えますが、具体的な取組を伺います。債権を放棄することは、市民の税金をこの事業に使ったという意味でも、公共施設を入れた複合施設としての市民に還元することが望ましいと考えておりますが、見解を伺います。

○市街地整備課長【加藤真一】　まず、交通渋滞の緩和や通行の安全面等が事業の効果の一つとして反映されているのかとの御質問ですが、新たな再開発の検討において、交通渋滞の解消や歩行者の安全性の確保などといった交通関係の改善についても、現在、交通管理者及び道路管理者との調整を進めておりまして、北口整備を行う重要な効果の一つとして捉えております。具体的には交差点の位置や信号の配置など、運用などについて見直しを行うとともに、歩行者等の通行におきます安全性の確保や交通処理に関わる課題を少しでも解消できるよう検討を進めております。

以上でございます。

○都市部長【重田浩光】　私からは２点目の再開発事業に対する市民周知等について御答弁させていただきます。現在お示しさせていただいている施設計画案は、当地区における再開発事業の成立性を確かめるために作成した構想案となっております。今後、より精度が高く、具体的な施設計画を策定していくためには、

新たな準備組合を発足させ、事業協力者と協定を締結し、事業計画検討に参画していただくことが必要となります。また、市や北口の関係権利者を含めた市民の皆様の声を反映させていくため、準備組合設立後に予定している事業協力者の選定作業において、伊勢原の将来をきちんと見据え、本市のまちづくりに御協力いただける事業者を選定してまいります。今後、債権の放棄についてお認めいただいた後に準備組合を設立し、事業協力者選定後、具体的な施設計画を検討していくに当たっては、全庁的に施設計画の在り方への意見等をまとめていくとともに、市民ニーズを踏まえた事業計画を提案してまいりたいと考えております。

なお、再開発事業は、歳入歳出などのバランスが取れ、事業成立するか、そして、その計画に土地所有者、建物所有者などの合意形成が図られるかが、まず前提条件となります。現在の基本構想案は姿図であり、事業協力者や今まで市民から寄せられた駅北口のまちづくりの視点などを含めて、具体的な施設計画をお示ししていかないと、市民からの御意見等もいただきにくいと考えております。このようなことから、繰り返しにはなりますが、まずは債権の放棄をお認めいただいた後に、事業成立性は無論のこと、まちづくりの在り方などの視点を踏まえ、事業協力者を選定し、関係権利者とともに、一定の概略計画を策定した上で、御意見をいただく場を設けるよう検討してまいりたいと考えております。

以上でございます。

○委員【中山真由美議員】　　次に２点質問いたします。

北口再開発事業者の施行完成後の関わり方について市の体制を伺います。

２点目、再開発組合が借入れをしなければならなかったのはなぜか。それは当初から想定したものなのか、お聞きします。

○市街地整備課長【加藤真一】　　順次お答えいたします。

民活事業者の事業完了後の関わり方についてでございますが、事業協力者となる民間事業者は、住宅及び商業に保留床を取得することになり、事業の完了後は、住宅については第三者へ売却することとなります。商業床については、自社グループ等で保有して賃貸等の運用を行うか、第三者への床の売却が想定されます。特に商業床については、周辺の商業者等への影響を考慮するとともに、市の観光施策との連携も非常に重要なものとして考えております。また、事業者の施行後の関わり方とその影響につきましては、関係権利者からも事業区域内だけでなく、周辺への波及効果が重要であるとの御意見も頂戴しておりますので、本市の将来的なまちづくりに対し、一緒に寄り添い、検討していただける事業者を慎重に選定することが重要であると考えております。

次に、再開発組合の借入れの理由と当初想定していたものかというような御質問でございますが、一般的に組合で支出する事業につきましては、市中銀行からの借入金を保留床の処分金で返済して事業完了となりますが、本地区は、当時の社会経済情勢の影響を受けまして、保留床が処分できなかったことから、市中銀行に返済ができず、組合からは２回にわたり、市に対して市街地再開発事業資金貸付申込書が提出されております。本事業は市も主体的に取り込んできたことも

あり、組合の負担軽減を図るため市から貸付けを行い、組合は市からの貸付金を市中銀行に返済したことから、組合の債務として発生しているものであり、当初から想定したものはございません。

以上でございます。

○委員【山田昌紀議員】　　それでは、私からも何点か質疑をいたします。

まず大きく１点お伺いしたいんですけれども、平成２年の都市計画決定から３０年以上、ここまで長引いてしまった要因について改めてお尋ねしたいと思います。

○市街地整備課長【加藤真一】　　長引いてしまった要因についてでございますが、伊勢原駅北口再開発事業は平成２年度に事業がスタートしましたが、当時のバブル崩壊等に伴い、キーテナントの撤退などの影響から、平成１６年３月に事業が中止となりました。その後は、再開発事業に代わる手法として、街路を整備しながら、その沿道の市街地を整備する沿道整備街路事業の検討や土地区画整理事業などの検討を進めてまいりましたが、権利者の合意形成や財源の確保などの課題から事業化には至りませんでした。一方、多くの市民からは北口の交通環境の改善、駅前整備の要望をいただいており、平成２７年から都市計画道路伊勢原駅前線の用地先行取得の取組を行い、取得した用地を核とした暫定バス乗降場の整備により交通環境が向上いたしました。こうした取組を踏まえまして、当初計画であった再開発事業を再検討することとし、事業の成立性について民間事業者にヒアリングを実施し、検証したところ、多くの民間事業者から強い事業への参画意向が示され、事業成立の確認ができ、また、権利者の再開発事業の実施に対する合意形成が得られていることから再開発事業が再スタートしたというものでございます。

以上でございます。

○委員【山田昌紀議員】　　ありがとうございます。今回、本会議において質疑もありますけれども、議案第５５号というのは権利の放棄、約６億６０００万円についての質疑があまりなかったと感じましたので、私は６億６０００万円というものについて、ここで２点お伺いしたいと思います。

議案書２６ページの４、放棄の理由の１行目、平成７年７月１１日及び平成１１年１２月２１日に、債務者に対して、市が貸し付けた貸付金に係る債権についてとございます。平成７年と言えば既にバブルがはじけて、決して景気がよいとは言えなかったと思います。本当に民間の銀行だったら、一切お金を貸さない。そういう状況であったのかなと思います。そこで、債権の発生した要因についてお尋ねしたいと思います。

もう１点。貸付金債権の回収の見込みがあったからこそ貸し付けたと考えますが、当時はどのような見込みがあったのか、お尋ねしたいと思います。

○市街地整備課長【加藤真一】　　順次お答えいたします。

まず、債権の発生した要因でございますが、平成７年７月１１日の貸付け理由は、保留床処分先の企業が撤退し、事業費が不足したことにより、組合が市中銀

行に借入金の返済ができない状況に陥ったため、組合の負担軽減や保留床価格の高騰防止等を目的とし、市から組合に無利子無担保で貸し付けたものでございます。平成１１年１２月の貸付けは、平成７年の貸付け以降も事業を成立させるべく施設計画の様々な修正検討を重ねてまいりましたが、事業化に至らず、市中銀行に返済することができなくなり、当時、これ以上再開発事業の成立が見込めない状況になったため、市から組合に対して組合の将来の負担となるような計画を一切生じさせず、組合活動を凍結し、今後一切の経費の増加に結びつくような活動は凍結していただくことを条件に貸付けを行ったものでございます。

続きまして、貸付債権の回収見込みについてございますが、再開発組合は、平成２年度に事業着手しましたが、キーテナントの予定者が撤退したことにより事業の見直しが必要な状況が続いておりますことから、市は再開発組合に対し、再開発事業の成立に向けた事業計画修正のため、金利負担増大による保留床価格の高騰を抑制する観点から、再開発組合が平成２年度から平成６年度までに市中銀行から借り入れた４億５６００万円について、平成７年７月１１日に貸付けを行っております。この時点ではバブル崩壊という経済情勢が不安定な状態でありましたが、施設計画の見直しと保留床取得者の条件等によっては債務返済の可能性については皆無ではなかったと考えております。平成７年の貸付け以降、再開発事業を成立させるべく、施設計画の修正検討を重ねておりましたが、当時、これ以上、再開発事業の成立が見込めない状況になったため、市から組合に対して組合活動を凍結し、今後組合負担となるような経費の増加に結びつく活動を休止することを条件に、平成１１年１２月２１日に２回目として、２億４３８万円の貸付けを行ったことから、合計６億６０３８万円の債務が発生したものでございます。

以上でございます。

○委員【山田昌紀議員】　　ありがとうございます。それでは、約６億６０００万円でございます。債権放棄以外の方法を検討したというのは、さきの議員にも御答弁いただきましたので、６億６０００万円、ただどぶに捨てるのではなくて、これを上回る収益のロードマップをどのように考えているのか、お尋ねしたいと思います。

○都市部長【重田浩光】　　私からは、債権と事業によって収益が上がるロードマップについて御答弁させております。伊勢原駅北口再開発事業は、北口駅前の道路整備と併せて、Ａ１街区、Ａ２街区、それぞれの特徴を生かした駅前の顔づくりを行うこと。共同化による土地の高度利用を実現し、駅前にふさわしいにぎわいと都市居住の誘導を目的としております。北口を整備することにより、土地活用や防災性の向上、商業振興、観光事業の促進など、多彩な視点から考えることができますが、まちづくりの主な効果としては、都市計画道路及び駅前広場の整備による交通環境の改善、歩行・交流空間の創出、周辺地区のまちづくりへの波及効果などがあると考えております。いずれも、なかなか金額に換算することは困難でございますが、北口整備が進むことで様々な相乗効果が見込めるものと

考えております。
　以上でございます。
○委員【山田昌紀議員】　　ありがとうございます。本日せっかく副市長に御出席いただいておりますので、副市長に１問ずつお伺いしたいと思います。２問あります。
　まず１点目です。６億６０００万円という大きな金額が税金から投入されることに対して、執行部として市民に説明責任を果たさなければならないと私は考えます。副市長の考えをお聞きしたいと思います。
○副市長【宍戸晴一】　　さっきも担当のほうから御答弁を申し上げておりますけれども、この再開発組合の債権につきましては、平成７年７月に第１回の貸付けを実施して以降、今日まで約２６年間が経過をしてまいりまして、この間、議会などを通じて、多くの市会議員の皆様方からも御質問あるいは御意見を頂戴してまいりました。このような議会とのやり取りなどを踏まえますと、あるいは市のほうのこの間の一定の情報提供を通じまして、市民の方々には一定程度の周知は図られてきているものと受け止めておりますけれども、今回の債権放棄、新たな段階を迎えるということもございますので、引き続き、市民に対する説明責任は的確に果たしてまいらなければならないと考えております。
　以上です。
○委員【山田昌紀議員】　　ありがとうございます。途中の答弁を聞いていたら、あれ、しないのかと思ったんですけれども、最後にお聞きできましたので、これは本当に確かに議会にはたくさん説明されていますが、議員は発言すればいいんですけれども、たかだか２０人が発言してもあまり数が大きなものにならないと思います。できれば議案が通ったら広報いせはらとか、それをやれば、一つの担保じゃないけれども、なるのではないかなと考えますので、お願いしたいと思います。
　最後に１問、北口を再開発したからと言って、その先の展開を考えなければ、ただきれいになった、それだけで終わってしまいます。その先の展開をどのように考えているのか。先ほど都市部長からロードマップについてもお伺いしましたけれども、シティプロモーションの展開も含めてお尋ねしたいと思います。
○副市長【宍戸晴一】　　再開発事業によります整備効果といたしましては、土地活用や防災性の向上、商業振興、観光事業の促進、インフラ整備など、様々な整備の効果を見込むことができると想定をいたしております。再開発事業により生まれ変わった新しい北口の姿を本市の魅力として、市の内外に届けるシティプロモーションの一層の展開によりまして、多くの人から選ばれるまちになるよう、取組を進めてまいりたいと考えております。
　以上です。
○委員【宮脇俊彦議員】　　それでは、私からも質問いたします。今回の議案は、市民の財産である６億６０００万円の債権を放棄したいと８月３０日に議会に提示し、先日月曜日にありましたけれども、１０日後の９月８日に常任委員会採決、

最終日にもう１回ありますけれども、採決というものです。

そこで３点、まず基本的な考え方について伺いたいと思います。１点目はなぜ債権放棄を市民に説明しないのかということです。先ほど議員に少し言いましたけれども、重要な課題ですので、債権放棄について市民への説明責任についてはどう考えているのか、伺います。

２点目、なぜ６億５０００万円もの負債が組合に発生したのかということです。市は６億６０００万円の負債発生の要因として、バブルの崩壊で情勢が変わった、出店のキーテナントが撤退したというふうなことを、先ほどの議論でもそれがありました。しかし、仕方がないでは済まされません。３０年間、これが実現しなくて、こうした失敗に対する市民に対してのおわびと原因の究明が必要と考えます。そのことなしに事業の成立はないのではないかと考えますが、いかがですか。

あわせて負債発生の責任についてどう考えているのかということです。市長は月曜日の議会発言では、市も主体的に取り組んだ、極めて公共性が高いというふうに述べただけで、つまり、債権放棄は仕方がないと言っているに等しいものでした。他者に責任を押しつけるようでは、今回の計画も実現する保証はないことを心配されますが、市はどう考えていますか。

大きな３点目、市民の意見を聞いて北口開発をつくり上げることこそ必要ではないかということです。今回の債権放棄は、再三述べられているとおり、民間業者の再開発事業は市の債権放棄がないと事業計画は成立しないということ。それから、関係地権者の債権処理がされないまま、新たな準備組合の設立は不安であるとの発言を受けて提起されたのです。肝腎の市政の主人公である市民は置き去りにされたままです。債権放棄は、今後の北口開発と密接不可分一体のものです。市民の意見を聞いて、北口開発を市民とともにつくり上げることこそ必要ではないかと思いますが、その点についてはどう考えているのか、伺います。

○副市長【宍戸晴一】　　先に第２点目について私のほうからお答えをさせていただきます。先般の本会議、あるいは本日の委員会付託の中での御審議の中で、担当のほうからるる申し上げている内容と重複する部分もございますけれども、改めてお答えをさせていただきたいと思います。

伊勢原駅の北口再開発事業が事業成立しなかった原因につきましては、当時の社会経済情勢の急激な変化に伴いましてキーテナントが撤退したことが直接的な原因でございます。当時の再開発事業では、一般的に事業着手前に保留床取得の契約をしていなかったことによりまして撤退を容認せざるを得なかったことが最大の原因であると考えております。このことにつきましては、組合施行とはいえ、市も主体的に取り組んできたことから、キーテナントの撤退や新たな企業を見つけ出すことができなかったことなどから、事業成立に結びつけられなかったことに対しましては市の責任を痛感しているところでもございます。

この教訓を生かしまして、今回の再開発事業の再スタートに関しましては、保留床処分に関しての準備組合の段階で事業協力者と契約を締結できるよう指示し、多くの事業協力者も合意されている事項でもございまして、再度の失敗とならな

いよう万全の体制で取り組んでまいりたいと考えております。
以上です。
○都市部長【重田浩光】　私からは２点の御質問について御答弁さしあげます。
まず、債権放棄についての市民説明についてでございます。再開発組合の債権につきましては、平成７年７月１１日に第１回の貸付けを実施して以降、今日まで約２６年間、多くの市議会議員の方々から御質問なり御意見をいただいてまいりました。その際には、当時の再開発事業は組合施行で進めてきたものの、都市計画道路や駅前広場などの公共施設も一体的に整備していくことから、極めて公共性の高い事業であり、市も主体的に取り組んできた経過を踏まえると、一方的に組合に負担を求めることは困難であると御説明をさせていただいております。このような議会でのやり取りを踏まえますと、市民の方々には一定程度の周知が図られたものと考えておりますが、さきの議員の御質問に副市長からも御答弁させていただいたとおり、今後、説明責任に努めてまいりたいと考えております。
続きまして、市民意見により再開発計画をつくり上げるべきだという御質問でございます。再開発事業は、施行区域内の土地所有者と建物所有者が組合を設立し、実施していく事業でございます。したがって、関係権利者は、土地や建物の価値を床に置き換えるなどに対して御理解と御協力がなければ、実施できない事業となります。同時に、都市計画道路伊勢原駅前線や駅前広場などの整備もできないことになります。このようなことから、まずは事業として成立し、かつ関係権利者が合意できる区域や施設用途、施設計画を立案していくことが重要と考えております。これには区域内に住んでいられる方も、商売されている方も含めての合意形成で進めていくものになると考えております。無論市としても一定程度の補助金を導入することになりますので、まちづくり総体からの意見を出しながら計画を策定していくことになります。市民の皆様方には、具体的に御意見を伺う場面としては、一定程度、事業成立と関係権利者が合意した計画案が作成された段階であると考えております。
私からは以上でございます。
○委員【宮脇俊彦議員】　では、先ほどの３点のことについて、さらに伺いたいと思います。今日は言いませんでしたけれども、勉強会の段階では、市会議員に説明すればそれで十分だというふうな説明もありましたけれども、市会議員は、この債権放棄について選挙のときに別にそういう課題を約束してなったわけじゃありません。市民に約束をしたものではありません。この間でも、先年から法人市民税が５億円減るだけでも、この市政、大騒ぎの市政が、なぜ今回この６億５０００万円もの債権放棄を市民に説明しないかについて疑問を禁じ得ません。月曜日の答弁でも、第５次総合計画に、これは位置づけられている事業だ、マスタープランでも掲げているというふうに答弁もありました。大切な事業だというふうに言ってきたわけですから、ちゃんとこれについては説明を果たすことが必要なんじゃないか。先ほど一定の段階が来たらと言いましたけれども、そういうことについてどう考えているのか伺います。それは債権放棄についてですね。

６億円の組合の負債がなぜ発生したのかについてですけれども、情勢が契約時点で一定のそういう責任を持ってもらうというふうにありましたけれども、御存じのように、今、コロナ禍によって、大きく社会情勢も、世の中の状況も一気に変わりました。自然環境も、御存じのように、地球温暖化によって気候変動が大きく変わる。関東大震災も、この１０年ぐらいでもあり得るというふうな自然災害が頻発をしています。（「質疑してください」の声あり）経済面では、オリンピック後の不動産不況なども心配されます。市が自らの責任にきちんと触れることなく、他人に主体的な責任を押しつけるような姿勢に疑問を感じ得ません。これをよいと言えるのかという点についてはどう思われるかについて伺います。

３点目の市民の意見を聞いて開発計画をつくり上げることということで、先ほど一定の段階が来たらというふうに説明がありました。しかし、今回もう既に構想は出されておりますが、２８階建てのビルを建設することがまちの魅力を高めることにつながるのか、高めることにつながると月曜日に答弁されていますが、つながるのか。伊勢原らしさのある開発なのか。伊勢原市には大山もあり、環境が大変いいというのがあります。計画がほぼ固まってから、市民の意見を聞くのでは市民参加にはならないと思いますが、いかがか。

この計画自体は１７０億円もかけた開発計画です。こうした開発でなく、市の財政規模に合った、身の丈に合った北口開発を考えることも視野に入れるべきではないかと思います。私たちが北口周辺で事業をやっている方だとか、通行されている市民の方に意見を聞いても、お店をビルの中に土産物店なんかを押し込むのではなくて、外から見える広場に、店舗の表面の改装を市が支援して江戸時代風にするなど工夫して、商店街がつながるようなことも考えられるんじゃないかと言う声も聞いております。市民の声を生かすことも考えられるのではないかと思いますが、そうしたことにはどう考えられるか、伺います。

○都市部長【重田浩光】　　私からは前後しますけれども、２点について御答弁させていただきます。

まず、議員として債権放棄を市民に約束したものではないという御質問でございます。もちろん、議員の皆様方には債権放棄を市民に約束していただいているものではないことは承知しております。本議案につきましては、過去からの議論も踏まえ、市としてまちづくりに対する効果など総合的に御判断いただくべく、今回、議員の皆様方に説明し、御意見を伺っているものでございます。

なお、債権放棄につきましては、今後、適切な時期に過去の再開発事業の経過等も踏まえながら、市民の方々にも分かりやすく御説明するような、例えばホームページに載せるような形の検討をさせていただければと思っております。

それから、順番で行くと３点目になりますが、２８階建ての建物が伊勢原らしいのか、また、市民に意見をという質問でございます。本会議でも御答弁いたしましたが、伊勢原駅北口の再開発予定区域である約１．５ヘクタールの区域において、約６割が駅前広場や伊勢原駅前線といった公共施設を整備するものでございます。本事業用地を生み出すには、区域内の土地所有者、それから建物所有者

の御理解と御協力がなければ、再整備することは不可能でございます。繰り返しにはなりますが、再開発事業は土地や建物の価値を共同で建設するビルの床に置き換えることで権利者の資産を保全しながら、道路などの公共用地を生み出すもので、敷地を高度利用化することにより歳入歳出のバランスを取ることで、事業成立することができるものです。このことから、一定の範囲内で建築物を高層化する必要があるものでございます。

なお、Ａ２街区の２７階建てにつきましては、敷地と容積率から算定した上限階数としてお示ししたもので、確定した階数ではございません。今後、両街区とも関係権利者や住民、商業者、さらには近隣商店街等の意見交換しながら、具体的な施設計画を策定していくこととなり、その施設計画がある程度まとまった段階で市民にお示ししていくようになると考えております。

私からは以上です。

○市街地整備課長【加藤真一】　　私からは、他人の責任を求める市の姿勢についてでございますが、繰り返しの答弁となりますが、今回の組合債務の発生責任については、本会議においても御説明しているとおり、本事業は極めて公共性が高い事業で、準備組合としては市が主体的に事業を進めてきた経緯から、市としてもキーテナントの撤退や新たな企業誘致など、事業成立ができなかったことに対しては責任があるものと考えております。

また、今年２月に実施しました最新の事業協力者に対してのヒアリングでは、新型コロナウイルス感染症の影響等を含めて確認しており、それでも強い参画意向があることから、事業成立が高いと判断したものでございます。

以上でございます。

○副委員長【大垣真一議員】　　改めてお伝えいたしますが、質疑は簡潔明瞭にお願いをしたいと思います。

○委員【宮脇俊彦議員】　　市の役割というのは、やっぱり、これは先ほど言ったように、大きな位置づけを市は持っているわけですから、市民に説明、ある段階じゃなくて、こうやって初めにやるときに、きちっと市民に対して、これは希望や展望をしっかり話すべきであり、そうすることこそ、市の役割だと思いますが、ある段階じゃなくて、最初からきちっと説明すると思いますが、いかがですか。

２点目の再質問、６億５０００万円の負債の件ですけれども、既に平成２４年から令和２年までの間に、北口開発については、推進費２億円。土地購入には８億円。１０億円の支出がされております。再度失敗の危険性があるので、それは債権というよりか、既に経常の一般財源の中に含まれていて、債権が残っているものではありませんけれども、大いに危険性があるのではないか。

北口開発による経済効果として、税収増が年間７０００万円というふうに示されて、根拠の一つになっております。マンションに移り住む人の人数が４５０人と試算したということです。全員が市外から移り住むというふうに出ております。従来のマンション建設が行われた際には、新たに入居するのは市内、市外、半々

というふうに説明を受けてまいりました。過大な見積りではないかと勉強会でも質問しましたけれども、こうした丁寧さ、緻密性に欠けるのではないかと思います。

３点目の市民の意見のことについてですが、事業スケジュール案では、スムーズな意思決定と事業期間の短縮というふうに出て、先ほどの答弁にもありました。工事終了は令和１０年以降と出ております。まだずっと先のことです。市民とともにこの北口開発をテーマにして、半年かけて市民の声を聞く期間をしっかり設け、伊勢原らしい北口開発を市民とともにつくり上げるというふうにすることこそ必要ではないかと思いますが、市の見解を伺います。

○市街地整備課長【加藤真一】　　私からは北口開発の展望についてでございますが、本市においては、令和５年度の全線開通を目指して工事が進められております新東名高速道路や伊勢原大山インターチェンジ周辺での土地区画整理事業など、広域幹線道路ネットワークを生かしたまちづくりを進めております。伊勢原駅北口整備が駅前交通環境の改善や駅前の顔づくりを進めることで、大山や日向などの自然環境を含め、まちとして魅力を高め、人や企業からも選択されることで様々な相乗効果が発揮できるまちづくりを進めていきたいと考えております。

２点目の税収効果が過大であるとのことですが、議員の皆様の勉強会で提出した税収の効果につきましては、御質問のように、高層マンションに全て市外の方が入居すると仮定して算定しておりますが、この算定は参考として提出しているもので、税収が増額になることを理由として債権を放棄するものではありません。また、税収としては、北口整備による伊勢原駅前線北側地区の民間開発等による固定資産税等の波及など、さらには選択される都市としての定住人口の増加、企業の立地、商業・観光産業等に対する波及効果など、金額には換算できない相乗効果があるものと考えております。

以上でございます。

○都市部長【重田浩光】　　３つ目の半年かけて市民とともに北口開発の計画をとの御質問でございます。市が約１．５ヘクタールの、今予定している再開発予定地区を全面的に買収し、駅前整備を実施するとなれば、市民の意見を聞きながら、御質問にもありました江戸時代風の商店街をつくることなど、様々なまちづくりを進めていくことも考えられないこともないかもしれません。関係権利者は、自己所有地等を活用して、この再開発事業のまちづくりに参加したい、この地に残って御商売を続けたいという御意向の方もおり、かつ、市の莫大な投資を考えると、駅前整備は再開発事業でという選択になると考えております。再開発事業とした場合、先ほども御答弁したとおり、再開発事業は歳入歳出などのバランスが取れ、事業成立するか、そして、その計画に土地所有者、建物所有者などの合意形成が図られるかが、まず前提条件となります。現在の基本構想案は姿図であり、事業協力者や今まで市民から寄せられた駅北口のまちづくりの視点などを含めて、具体的な施設計画をある程度お示ししないと、市民からの御意見等もいただきにくいと考えております。

このようなことから、まずは債権の放棄をお認めいただいた後に、事業成立性は無論のこと、まちづくりの在り方などの観点を踏まえ、事業協力者を選定し、関係権利者とともに、一定の街路計画を作成した上で、御意見等をいただく場を設けるよう検討してまいりたいと考えております。

繰り返しにはなりますが、今、民間事業者からは強い事業参画への意向を受け、地元の機運もこれまで以上に高まっていることなどから、議員の御質問にもございました市民意見をいただく場を設ける、検討するためにも、ここで債権を放棄し、前に進むことが必要であると考えております。

以上でございます。

○委員【宮脇俊彦議員】　　では、先ほどいろいろ答弁ありました。その中で、疑問にあった点について４点ほど伺います。

様々な手法を検討してとありましたけれども、平成１６年度以降にどういうふうに時間と費用をかけて、具体的な経過について伺います。

それから、関係権利者の合意の観点から再開発事業が最も優位であると話がありましたが、優位であるというのは具体的にはどういうことを意味するのか、どういう手法を検討されたのかについて伺います。

それから、あと２点ほど。スムーズな意思決定と事業の円滑化に資するものだというふうに答弁がありました。これは具体的にはどういうことを意味するのか。例えば組合と市とではどの程度の時間的な差が生ずるというふうに推定されているのか。

それから、地元の方々からも意見が出されているようだが、伊勢原駅北口だけでなく、商店街や観光地も含めて、全体的な構想は検討されたのかどうか。以上４点について、先ほど答弁があった中で疑問がありましたので、伺います。

○都市部長【重田浩光】　　私からは幾つか御答弁させていただきます。

まず、関係権利者が、再開発事業が優位だという御質問でございますけれども、様々な整備手法を検討する上では、沿道街区整備事業、いわゆる伊勢原駅前線の周辺一部を含んだ区域で事業を進めていくという御検討もさせていただきました。その際には、もともと再開発事業区域内に入っていた方が事業に参画できない。一定の区域になりますので。地番番号のところ。それから、今まで事業区域じゃなかった方が新たに事業に加わってくれないと事業化できないということから、今まで一緒にやってきたんだけれども、今度ここで抜けるということなのというような合意形成が非常に厳しいということをいろいろな議論の中で、従来どおり、今までやってきた再開発事業区域を基本として事業を進めることが優位であるという結論に達したものでございます。

それから、組合施行のスムーズな運営についてでございます。ちょっと時間軸的なことはなかなか、例えば１年２年とかいう形では申し上げにくいんですけれども、再開発事業を進めていく上では各年度の資金計画、また、これから転出される方の損失補償基準、権利変換計画の基準など、様々な規定や予算などを立案し、承認をしていきながら実施していく事業になります。この規定を定めていく

上では、地区の特性、特に本地区につきましては、過去に事業中止になった経緯なども含めて、基準づくりを慎重にやっていく必要もございます。市施行の場合はある面では定型化された一つの基準に基づいてその規定をつくっていくような形になりますので、そういう意味では、地元の理解を得ることなど、調整等も非常に複雑になってしまいます。といった意味で、スムーズな円滑的な事業運営ができるということで組合施行を選択したという経緯でございます。

私からは以上でございます。

○市街地整備課長【加藤真一】　私からはこれまでの整備手法等について御答弁いたします。先ほども御答弁いたしましたが、再開発事業が中止となって以降、いろいろな整備手法を検討してきたわけですけれども、一つに都市計画道路伊勢原駅前線がありますので、その街路を整備しながら、それは用地買収で行っているんですが、それとともに、沿道の市街地も一体的に整備できる沿道整備街路事業という手法がございます。こうした検討も進めてまいりました。また、土地の区画整理事業という手法も検討してきたという経過がございます。しかしながら、両事業とも土地の区画の形質の変更とか、土地を整理しての事業になりますので、現在の建物等についても、新たな、例えば区画整理後の建物については、地権者のほうにお任せする手法でありますので、そういったところからまちづくりの観点からもなかなかそういったところの合意形成が取れないこと、そういうことが原因であります。

○都市部長【重田浩光】　商店街等につきましては、私ども事業サイドでも、いろいろな議論はさせていただいております。中には、一例として低層的に、先ほどの議員の御質問でもございましたけれども、江戸情緒風に平屋建てで云々というような形のお話も、意見としてはいただいております。これについては、先ほども御答弁させていただいたとおり、一定程度の拘束がないと、なかなかまず事業として成立しないという部分もございます。これから周辺の商店街を含めて、事業協力者を選定していく上では、こういう商店街にしたい。再開発事業の商業としてはこういうふうな形でやっていきたい。その場合に商店街がどういう波及効果があるかとかというような形も含めて、今後、商店街とは密に連携を取りながら調整させていただければと思っております。

以上でございます。

○委員【土山由美子議員】　それでは、幾つか確認させていただきます。

まず、平成１１年、活動休止までに北口再開発組合の活動支出は総額で１１億円というふうに資料に出ておりますが、そのうち国、県、市からの補助金４．４億円も含まれるということでございます。その分の市の支出相当分については幾らであったのか。そして、それを加えますと市の支出合計の総額は幾らになるか、お伺いいたします。

○市街地整備課長【加藤真一】　国、県、市からの補助金における市の支出についてでございますが、補助金約４億４０００万円のうち、市が負担した金額につきましては、公共施設管理者負担金として約６６００万円、再開発事業に対す

る一般補助として約６８００万円、その他市の単独補助金として約６２００万円となりまして、合計１億９６００万円でございます。
以上でございます。
○委員【土山由美子議員】　当時の委託による成果につきましては、先ほども他の委員からありましたが、ちょっと私のほうからも伺わせていただきます。当時の委託による成果については有効性があるとのことで、境界測量成果や土質調査は参考になり得るとのことですが、これを金銭的に理解しようとすると幾らぐらい、幾ら相当と言えるのかどうか。それからまた、金銭的尺度以外で評価するなら、どのように言えるのか。そして、現在検討している総事業費には反映されるのか、お聞きいたします。
もう１点、公共施設導入に関する市の整備方針について、公管費についての説明をちょっとお聞きしたいと思います。
以上、よろしくお願いします。
○市街地整備課長【加藤真一】　それでは、順次お答えいたします。
当時の委託成果は金銭的に幾ら相当なのかとの御質問ですが、再開発組合の資産については、毎年度、再開発組合の監事により決算監査を実施しております。その後、市を経由して神奈川県に報告しておりますが、再開発組合が保有する流動負債以外の資産は、流動資産である銀行預金のみという報告を受けております。したがって、当時の境界測量成果や土質調査等に金銭的な価値はないものと考えております。
続きまして、委託成果を金銭的な尺度以外での評価についてでございますが、今後、事業計画の作成や設計業務を実施する中で、その有効性については精査していく必要があると考えますが、今後調査に役立てることができると考えております。
３点目の委託成果を新たな事業費に反映しているかという御質問ですが、当時の成果品等の有効性については、今後精査していく必要があるため、現時点での想定事業費としては反映しておりません。ただ、測量成果や土質調査につきましては、今後、委託発注する際に基礎資料として活用していく考えでございます。
最後に、公共施設管理者負担金についての御質問です。都市計画道路や駅前広場などの公共施設の整備につきましては、公共施設管理者負担金として新たな再開発組合に対し交付し、再開発ビルの建築に合わせて工事を行うこととなります。この公共施設管理者負担金は、公共施設整備事業の２分の１に対して国庫補助金を充当いたすものでございます。
以上です。
○委員【土山由美子議員】　今計画での市に今後債務を残さない確認についてでございます。事業協力者との協定内容に盛り込む予定とはいつなのか、具体的な説明をお願いいたします。
また、事業協力者の側の認識の確認についてもお伺いしたいと思います。
○市街地整備課長【加藤真一】　順次お答えいたします。

新たな事業協力者との協定内容についてでございますが、現在、御審議いただいている再開発組合に対する債権放棄に対し、市議会の御承認をいただけた場合は、その後、関係権利者による新たな再開発事業組織を組織し、その準備組合を主体的に事業協力者など民間事業者の募集選定を行ってまいります。事業協力者を選定した後は、再開発準備組合と事業協力者間で、事業協力協定を締結することとなりますが、その協定の中で準備組合の検討に要した費用については、事業協力者が立て替え、仮に事業が不成立となった場合には、その組合や組合員にそれまでに要した立替え費用については返済を求めない旨を協定内容に盛り込むことで検討しております。

２点目の事業協力者が立替え費用に関する条件について認識しているかという御質問だと思います。過年度に実施しました民間事業者へのヒアリングにおきまして、資金の立替え条件など事業協力に関する考え方につきましては、アンケートの中で質問いたしまして、多くの民間事業者から事業不成立の返済を求めない旨を御回答いただいております。このことから、今後、事業協力者を選定するための基準の一つとして検討しているところでございます。

以上でございます。

○副委員長【大垣真一議員】　　ほかに質疑はありませんか。（「なし」の声あり）なしと認めて、質疑を終結します。

それでは、本案についての意見等をお願いいたします。

○委員【越水清議員】　　私から意見を述べます。

隣接いたします厚木市や秦野市の各駅で、時代に対応した開発事業が完了しております。昭和２年４月の小田急線開通以来、９４年が経過しているのではないでしょうか。伊勢原駅は、現在、１日平均５万人余りの利用者となっています。また、昭和３０年から昭和４５年にかけて日本経済は高度成長を遂げ、乗用車が一挙に大衆化し、今や日常生活に欠かせない車社会となっております。伊勢原駅は、この間、橋上駅舎化や南口整備などが行われております。駅北口は少なからずの変遷はありますが、大鳥居側と駅舎との空間は９４年間大きな変化はありません。本市交通の結節点となっている現在、北口が狭く、形態も整っておりません。

このような中、昭和５８年に、伊勢原駅北口周辺整備研究会が発足し、平成２年９月に、伊勢原駅北口再開発について都市計画決定され、平成３年２月に伊勢原駅北口街区市街地再開発組合が設立認可されました。しかしながら、平成１２年２月には再開発組合が活動を休止、平成１６年３月には事業認可期限により再開発事業は中止となりました。この間、平成７年、そして平成１１年に市が再開発組合に貸し付けた６億６０００万円の債権があり、事業は中止となりましたが、組合は存続し、解散はできない状態となっております。

その後、平成２１年６月、都市計画決定されている区域内の土地所有者及び借地権者による伊勢原駅北口整備推進協議会が設立され、平成２３年２月及び平成２９年１１月には、推進協議会より早期の北口整備を望む要望書が提出されてお

ります。生活環境の悪化や駅前のふくそうした交通環境等について、北口駅前の整備改善を要望するものでございます。

伊勢原駅北口整備は、伊勢原市第５次総合計画及び都市マスタープランに位置づけされている事業であり、市としては、平成２７年度から平成２９年度にかけて、都市計画道路伊勢原駅前線用地の一部を先行取得しております。同時に、市は新たな市街地再開発事業に向けた取組を展開し、関係権利者との協議、認可事業者へのヒアリング等で事業化に向けた検討を進めてまいりました。これまでの用地先行取得、交通環境の改善、難航案件物件の用地取得をはじめ、事業の堅実性、確実性を目指し、構想案のＡ１街区、Ａ２街区の建物及び駅前広場の西側への移動、住宅戸数の軽減など、当初の基本構想案を更新し、販売性の向上、保留床の処分の向上、施設規模の縮小による全体事業費の圧縮や各街区の用途の明確化による周辺環境の配慮などを図りました。このようなことから、事業の成立性を確認し、市街地再開発事業に向けた権利者や民間事業者の機運が一層高まったということでございます。

この好機を逃せば、平成２年の都市計画決定以来、３０年に及ぶ懸案の伊勢原駅北口周辺整備は不可能と思われます。権利者の皆様は確固たる合意形成をもって事業に協力するという意思を確認させていただきました。先行取得した用地が暫定使用されている都市計画道路伊勢原駅前線の持つ高い公共性とともに、本市の交通の結節点である大山、日向等への伊勢原観光の玄関口であり、伊勢原の顔と言える北口周辺の権利者や住民の皆さんの安心・安全のためにも老朽化した建物の改修や環境整備も含めた新たな再開発事業を実現し、市民の誇れる活力ある豊かなまちづくりを目指すことを願うものです。

令和５年度には新東名が全線開通予定です。伊勢原大山インターチェンジ周辺での土地区画整理事業も組合施行により進められ、伊勢原が大きく発展するチャンスです。伊勢原のさらなる発展に結びつけるために、伊勢原駅北口再開発事業を成就する必要があります。そのためには、市が再開発組合に対する貸付債権の処理を図らなければなりません。既存の再開発組合は無資力であることが明白であるということから、この先、貸付債権の回収は不可能な状態であり、新たな伊勢原駅北口再開発事業推進のためには、本議案の債権の放棄はやむを得ないものと判断します。

しかしながら、多額の債権放棄は極めて重い事案であります。新たな再開発事業では失敗は許されません。二度とこのようなことがあってはなりません。新たな再開発事業を推進するに当たっては関係権利者の方々や事業協力者などと絶対的成立性を確立できるよう、さらなる協議、議論を重ね、機に応じ、議会に進捗状況を示し、市民に対しても適切に周知を図り、意見を聞くことを附帯決議として、本議案に対する賛成意見といたします。

○委員【中山真由美議員】　　それでは、議案第５５号について意見を述べさせていただきます。

この権利の放棄につきましては、伊勢原駅北口周辺整備事業が平成３年にスタ

ートしてから事業中止となるまで、既に３０年以上が経過している状況であり、伊勢原駅北口周辺の住民及び市民にとって長年の懸案事項でありました。今回、執行部から、６億６０００万円の多額な債権の放棄という提案がありましたが、全てにおいて賛成できる内容ではなく、議員として大変重く、重要な議案の採決と考えますが、これ以上先延ばしにすることは伊勢原駅北口周辺の住民及び市民にとってよいこととは考えられないため、この権利の放棄を行うことにより、本市の伊勢原駅北口周辺の再開発が再度進むことにより、住民及び市民にとって喜びとなり、本市に訪れたい、住んでみたい、住み続けたいという効果がさらにアップするよう要望いたします。

以上のことからも、６億６０００万円の多額な債権の放棄という提案は、二度と失敗できない伊勢原駅北口周辺の再開発事業でありますことから、議案第５５号につきましては附帯決議を提出することを申し添え、賛成意見といたします。

以上です。

○委員【山田昌紀議員】　　それでは、議案第５５号、権利の放棄について、私の意見を述べさせていただきます。

伊勢原駅北口整備につきましては、議員の皆さんをはじめ、執行者側の皆さんも御承知のとおり、本市の長年の懸案事項であります。当初の再開発事業が都市計画決定され、組合施行の事業が平成３年からスタートなので、３０年前、事業中止となってから、早くも１６年以上、もうできないというくらい諦めも感じていたのも正直なところでございます。

北口は、私が生まれて５０年、ほとんど景色が変わらず、整備すると聞いていたものの、一向に進まない。下水道も入っていない。家の建て替えも規制があり、家や店舗は老朽化し、権利者の皆さんも高齢化や世代交代など、何より権利者の皆さんは大変な苦労をされてきています。昨年の産業建設常任会の勉強会をはじめ、議会等において再開発事業の事業成立が確認できました。私が生きているうちに駅前が変わるとは思っていませんでした。せっかく民間事業者が、これなら事業が見込めるという話になったときに、このチャンスをつかまなければいけません。ここにいる議員、もちろん土地地権者、市の執行部もそうです。市民もそうであります。この伊勢原駅北口がこのままでいいと思っている人は誰一人いません。１年後、２年後では、このような展開になる確証はございません。今回がラストチャンスではないかと考えます。

確かに放棄する６億６０００万円という大きな金額であります。６億６０００万円あれば、もっと市民福祉の向上に資することができるかもしれない。様々な事業において少しの予算を削るために執行部の皆さんが苦労しているのは重々承知しています。しかし、北口が整備された５年、１０年、２０年先の未来のことをもっと考えなければなりません。整備と同時に、シティプロモーションを広く展開していけば、もっと伊勢原の財政が潤う可能性が高いと私は考えます。６億６０００万円という大きな債権を放棄するからには、１、債権放棄及び再開発計画について市民に十分な説明をすること。２、前回の失敗を繰り返さず、伊勢原

駅北口再開発事業を必ずやり遂げること。以上２点を執行部の大きな責任の上、遂行するということを付し、議案第５５号、権利の放棄について、私の賛成意見とさせていただきます。

以上でございます。

○委員【土山由美子議員】　　伊勢原駅北口周辺地区整備事業につきましては、１９９０年に都市計画決定、１９９１年、再開発組合成立となりましたが、その当時はバブルが崩壊し、長期の経済停滞に見舞われることとなり、キーテナントが撤退したとのことです。その後事業は中止となり、長く停滞していましたが、観光地伊勢原の玄関口としての整備が求められることや、区域内の老朽化した建物の防災上の懸念、改善が進まない生活環境等の問題が残されてきました。そうした中で、行政におきましては、都市計画道路伊勢原駅前線用地の先行取得を実施し、暫定のバス乗降場や暫定タクシー待機場の整備が進み、まちづくりへの期待が高まる機運が生まれてきたことを感じております。

ここ最近での報告では、近年の民間事業者に対するヒアリングや関係権利者との意見交換では、北口整備の方向性において、これまでにない実現性を双方が確認しているとのことです。事業を進めるためのまたとない機会ではありますが、そのためには貸付債権を放棄することが必要とのことであり、その額は６億６０００万円です。市の財政として、あくまでも公平に市民福祉に資するべきと考えるならば、あまりにも莫大な金額であり、承認することは容易ではありません。当初の計画からは、しかし、３０年に及ぶときが経過していますが、現在におきましても経済状況は特にコロナ禍の影響もあり、決して楽観視はできないものと考えます。また、市民への説明に関して、説明が十分に行われていないという指摘も各方面からありますので、これについては、何らかの努力をしていただきたいということを申し上げます。しかし、今後の本市の観光地としての可能性の展望や生活環境の改善、安全性の向上など、止めるべきではない観点も多々あることは理解いたします。

また、重ねての確認ですが、新たな整備事業におきましては、このたびのような提案を今後、決して行わないことを確約の上での事業推進としていただくことを求め、賛成といたします。

以上です。

○委員【宮脇俊彦議員】　　私からも、議案第５５号について、意見を述べさせていただきます。

今回の議案には、３つの課題が残されています。１つは、債権放棄を市民に説明しないのかという点です。この点については、先ほどの議論の中でも、市は、適切な時期に説明するという答弁に終始しました。６億６０００万円もの債権が放棄されるのです。組合がこれを担うのは、私も無理があるということには同意いたします。しかし、市民に説明しないのではなく、市長から伊勢原駅北口開発の意義と展望、決意を明確に市民に説明すべきものと考えます。これがまだできていません。

２つ目は、６億６０００万円の負債がなぜ発生したかということです。これについては、市は情勢の悪化、キーテナントの撤退と主要な要因をしています。つまり、仕方がなかったで済まそうとしているように映ります。現市長が直接このことに携わったのではありませんが、市長として、市政を継承したわけですから、３０年間、駅北口開発が進まなかったことへのおわびと、原因の究明、深掘りが必要です。市としてどこを変えるのか。そのことへの究明が不十分と言わざるを得ません。そのことなしにこの事業の成功はないと考えます。

３つ目は、市民の意見を聞いて、民間事業者、地権者、みんなで北口開発計画をつくり上げることが必要ではないかということです。このことについて、今回の債権放棄が、民間事業者の再開発事業は市の債権放棄がないと事業計画は成り立たないとか、関係地権者の債権処理がされないまま、新たな準備組合の設立は不安の意見の発言を受け、提起したものだと説明がされています。肝腎な市政の主人公である市民は置き去りにされたままです。債権放棄は、今後の北口開発と密接不可分一体のものです。市民の意見を聞いて、北口開発計画を市民とともにつくり上げることこそ必要と考えます。２８階建てのビルを建設することがまちの魅力を高めることにつながるのか。伊勢原らしさのある開発なのか。このことをじっくり議論するということが必要だと思います。不動産業者やマンション業者の利益にのみならないか、心配されます。計画が固まってから市民の意見を聞くのでは、市民参加になりません。

先日、北口地域の皆さんや市民の方にアンケート調査を行ったときに、１７０億円もかけた開発計画ではなく、市の財政規模に沿った、身の丈に合った北口開発を考え、検討すべきではとの声も伺いました。工事終了は、計画を見ると、早くても令和１０年です。まだ大分先です。時間はあります。市民とともに北口開発をテーマにして、半年かけて、市民の声を聞く期間を設け、伊勢原らしい北口開発を市民とともにつくり上げる期間を設定すべきと考えます。このことが北口開発を成功させる鍵だと考えます。

そこで、今回の議案を継続審査とし、市長から、市民に北口開発について、債権放棄とその要因、今後の開発計画の説明責任を果たすことを求めます。そして、市民に今回の理解を深め、市民の意見を聞く場所、期間を設けた上で、半年後のこの議案の議決を諮ることを提案いたします。

以上です。

○副委員長【大垣真一議員】　　ほかに発言はありませんか。（「なし」の声あり）

それでは、ただいま宮脇委員から、本件を継続審査にされたいとの意見がありましたので、お諮りいたします。本件を継続審査とすることに賛成の方の挙手を求めます。

〔挙手少数〕

○副委員長【大垣真一議員】　　挙手少数。よって、本件は継続審査とすることは否決されました。
　それでは、これより採決いたします。

〔８番（宮脇俊彦議員）退場〕

○副委員長【大垣真一議員】　　本案は原案のとおり決定することに賛成の方の挙手を求めます。

〔挙手全員〕

○副委員長【大垣真一議員】　　挙手全員。よって、本案は原案のとおり可決決定いたしました。

〔８番（宮脇俊彦議員）入場〕

○副委員長【大垣真一議員】　　以上で、本委員会に付託されました案件の審査は終了いたしました。
　なお、委員長報告の作成については、正副委員長に御一任願いたいと思いますが、御異議ありませんか。

（「異議なし」の声あり）

○副委員長【大垣真一議員】　　御異議ありませんので、正副委員長で作成の上、本会議に報告いたします。
　以上をもちまして、産業建設常任委員会を閉会いたします。お疲れさまでした。

午前１１時０７分　閉会

　上記会議録は事実と相違ないので署名する。

　令和３年９月８日

産業建設常任委員会
副委員長　　大　垣　真　一