

再開発事業に関する

調査特別委員会最終報告

平成19年4月10日発行



委員会メンバー

○末永弘之、○小栗興治、岡安謙典、勝山修、高橋誠、武本淑男、吉田耕造、米井知博

つやま市議会だより「特集号」

発刊/津山市議会 津山市山北520 (TEL.32-2140) (FAX.32-2160) 編集/再開発事業に関する調査特別委員会

目次

2面	市街地再開発事業とは何か
2～7面	市街地再開発事業の問題点
7～9面	市街地再開発事業の補償費
9～10面	権利変換と補償費の関係
11～12面	事業立ち上げ時点の未同意者に対する補償等が自己破綻の重大な要因
12～13面	権利床の家賃賃料等に係る問題
13面	県の是正命令「資金流用」の実態
13～14面	県の指導スキームの内容等
14～17面	資金流用された資金の用途等
17～21面	(株)熊谷組と負債整理のための特定調停
21～22面	百条委員会の『告発』の結果
22～23面	これからのアルネビルのあり方と商店街活性化について
23～24面	最後のまとめ

はじめに

再開発事業に関する調査特別委員会（以下「特別委員会」という。）は、三年三ヶ月、百二十五回の委員会で調査を行い、最終報告をまとめました。多くの関係者の皆様にご協力をいただきましたことを厚く御礼を申し上げます。

津山の再開発事業を巡る不正流用問題は、資金の流れが複雑で、二十年を越える期間での出来事であり、長い歳月により風化し、不明確な点が多く、法律の壁もあり、実態の解明のための調査は難航を極めたことを、申し上げておきます。

しかし、この問題の実態を解明しなければ、市政に対する市民の信頼回復はないとの不返転の決意と使命感をもって、調査活動に取り組んできたところです。

この最終報告は、これまでの中間報告を整理し、最終的な調査状況を加えてまとめたものです。

この報告書をもって、関係者各位並びに市民の皆様の市街地再開発事業の「不正流用問題」へのご理解とこれからの津山市政の運営に教訓としていただくことを強く願って最終報告といたします。

一・市街地再開発事業とは何か

(仕組みと流れ)

都市再開発事業は、都市再開発法第二条の三第一項に定める、再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を目的とするものです。

また、再開発事業の仕組みは、施行区域内の宅地建物を評価し、それを新たに建設される再開発ビルの床に置き換え、高度化による増築分を保留床として処分する保留床処分金と国県市の補助金で事業費を賄うというのが、基本的な仕組みです。

津山市においては、こうした都市再開発法の規定に基づいて、昭和五十八年三月に再開発事業等調査(A調査)及び昭和六十一年三月同調査(B調査)を行い、再開発が必要な市街地としての計画を策定しています。

なお、再開発事業の経過を3～4面の「資料1」にまとめておりますので、参考にしてください。

(組合の設立の要件)

都市再開発法では、第一種市街地再開発事業の事業施行者として、市街地再開発組合の設立が認められています。

組合の設立にあたっては、市街地再開発事業を施行する区域内の宅地の所有権及び借地権を有する人の2/3以上、宅地総面積と借地権総面積の合計の2/3以上の同意に基づいて、県知事の認可を得るものです。

なお、津山市中央街区市街地再開発事業(以下「中央街区事業」という。)の場合は、認可時点において2/3以上の賛成は得ていましたが、再開発事業に同意しない権利者(以下「未同意者」という)が残っていました。

(組合役員の責務)

同法に基づき、市街地再開発組合は、役員として理事及び監事を置くことになっており、津山市中央街区市街地再開発組合(以下「中央街区組合」という。)においても、組合定款の定めにより、理事十六人、監事三人が選任され、それぞれの職務については、組合の運営及び事

業推進に係る重要事項について決定するとともに、総会の開催を決定する権限を有しています。

また、同定款の中で、補償基準などの重要事項については、組合の総会において、2/3以上の同意をもって決定することになっています。

二・市街地再開発事業の問題点

本市の再開発事業は、何が間違っていたのか。これには多くの要因が重なって、起こるべくして起きた、と申し上げなくてはなりません。まず、バブル景気が弾けて、土地神話が崩壊し、関係者の思惑やシナリオが大きく崩れていったことが、一つの外的要因としてあります。

(コンサルタントとデベロッパーの責任の重さ)

中央街区事業(アルネ建設)の実施は、最初の予定よりも十年遅れて、実質的に平成八年三月からはじまりましたが、この間の日本経済の変革を無視して、当初の計画のとおり事業を進めてきたことに

津山市再開発事業の流れ

資料1

年度	年月	主なできごと	各組合の動き	議会の動き
56	S 56	● 吉井川北岸地区再開発基本構想策定		
	S 62・5		● 津山市南新座地区市街地再開発組合設立	
63	7	● 津山中央開発株式会社設立【権利者法人】		
	S 63・6	● 津山商業開発株式会社設立【権利者法人】		
2	H 2・7		● 津山市吹屋町第三街区市街地再開発組合設立	
	12		● 津山市街地再開発準備組合設立	
4	H 4・10	● 【中央街区】核子ナントに㈱天満屋基本合意		
	6	● 第三セクター津山街づくり株式会社設立【アルネビル管理会社】		
10	H 6・4		● 津山市中央街区市街地再開発組合設立	
	H 10・10	● 核子ナント出店契約		
11	H 11・3	● 津山地域振興開発株式会社設立【駐車場管理会社】		
	4	● 【中央街区】アルネ・津山ランドオープン		
13	H 12・6		● 中央街区組合、都市設計連合に提訴される(委託料2億円の支払を求める)	
	H 13・5		● 県による中央街区組合と吹屋町第三街区組合に対して是正命令を発令	
	9	● 中央街区組合臨時総会異議指導キミ入受け入れを決定		
	11		● 同組合林副理事長他3名により、上記総会決議無効を主張し組合を提訴	
	12		● 中央街区組合臨時総会にて事業不足金の部に監査委員を決議	● 津山街づくり㈱の権利床等購入に付する入付金補助市負担分種別変更解決
	H 14・1		● 中央街区組合が同組合副理事長(旧)大黒屋 に対して保留床売買代金等の請求訴訟を提起	
	1		● 林副理事長及び中山理事、中央街区組合の破産宣告を申立(H14・9・20 高裁棄却)	
	2	● 池取締役他7名、津山協賛㈱の自己破産を申立(H14・4・25 地裁決定)		
3	● 朝日監査法人による中央街区組合会社別状況に関する調査報告書が提出される。			
3	● 津山街づくり(会社)が、中央街区組合から権利床賦課金無納処分等の履歴売却を受ける(16億5千万)※入付金事業			

年度	年月	主なできごと	各組合の動き	議会の動き
14	H 14・4	●朝日監査法人による調査報告書の調査結果に基づき、中央街区組合が旧(株)大黒屋に対して、賃料等請求訴訟を提起		
	7		●中央街区組合役員2名を背任の疑いで津山市が発発	
	12		●旧(株)大黒屋他21名の組合員が組合に滞納処分消滅訴訟を提起するとともに執行停止を申立、裁判が執行停止を認めため組合(即時抗争)も高裁がこれを棄却	●津山街づくり(株)に対する緊急支援としての補正予算も億5千万(増資:3億円)貸付金:5.5億円)が柱となれ、継続議論する。
	H 15・1			●臨時会にて、上記議案可決
	3	●津山街づくり(株)の増資(市:3億円、民間:1億円)を実行		
15	6			●津山街づくり(株)に対する貸付金償還負担のうち、単年度分の借付金を最終的には執行権に基づき支出
	11	津山市からアルネ再建構想検討報告書を市議会に提出【第一次案】		
	H 16・3	津山街づくり(株)からアルネ津山再建計画案を市議会に提出【第二次案】		●津山街づくり(株)に対する貸付金償還負担のうち、16年度当初予算分の借付金(最終的には執行権に基づき支出)
16	11	津山街づくり(株)からアルネ津山再建計画を発表【第三次案】		
	H 17・1			●再建へ向け、公金約41億円を盛り込んだ関連議案を可決
17	H 18・1	●アルネ施策をめぐる、中尾嘉伸市長のりこり(解職)住民投票の結果、市長失職		
	3	●市長選挙		
18	4	●アルネ津山館内に地域交流センターがオープン		
	11	●アルネ津山リネオオープン		
19	H 19・4	●アルネ津山館内に、山陽新聞カルチャープラザアルネ教室開講(予定)		



対しては、無謀であったと指摘しておきます。

本市の再開発事業は、コンサルタントに(協同組合)都市設計連合(以下「都市設計連合」という)、デベロッパ

パーには(株)熊谷組(以下「熊谷組」という)が参画しておりますが、コンサルタント・デベロッパの専門知識をもってすれば、この間十年の時代の流れ、いわゆる日本経済のバブル崩壊は読み取れたはずであり、当然事業の見直しや計画の立て直しを、中央街区組合や権利者に対して具申すべきであったと申し上げておきます。

今日の一般権利者の苦しみを考えると、デベロッパである熊谷組に対しては、実質的な事業の施行者として、事業を自作自演した責任は極めて重大で、本市の中心部に、開発という名目で身の丈以上の施設・建築物を建設させた責任は、都市再開発法のデベロッパ制度の主旨を大きく逸脱し、デベロッパとしての資

質に欠ける行為であったと、厳しく指摘しておきたいと思えます。

(役員との責任と商工会議所の責任)

組合役員及び権利者全員が、定款に基づいて責任を果たしていれば、不正流用の問題なども疑問を指摘できていたもので、今日のような厳しい状況にまで陥ることはなかったものです。

コンサルタント、デベロッパの説明や組合幹部の言い分を鵜呑みにし、事業全体は「他人事」のように認識し、自分たちが責任を持つ「ビル」であるという認識に欠け、自分たちの「出店」の条件や補償費についてのみ真剣になり、中央街区組合の運営、役員としての責務を放棄してきたことが、今日の大きな犠牲ともなう結果となったことを自認すべきであると申し上げておきます。

こうした事情を裏付ける事実として、再開発事業が構想された昭和五十九年頃、旧京都屋の土地建物を約一億円で林泰史氏個人が購入し、津山市全体の再開発事業が計画段階に入った昭和六十三年六月に、新魚町の関係者である林泰史、池幹

夫、秋山譲二、中山正通、中山安久、飛山直之、上田眞市の各氏が津山商業開発(株)を設立し、デベロッパから資金を借り受け、旧京都屋の土地建物を林泰史氏から約一億五千万円で買収したとの情報があります。また、津山商業開発(株)は、平成三年に一番街の旧ヒロタビル、平成六年に元魚町の旧末沢ビルの地区外物件を買収しています。

なお、当時買収した物件の費用が、中央街区組合の不正流用問題に繋がっているものです。

また、津山商工会議所の責任については、これまでの特別委員会の参考人質問などにより明らかになった事から言えば、商工会議所の会頭や専務理事ら役員によって推進した事業であるにもかかわらず、何らかの責任を負うことに対する認識があまりにも欠如していたと言わざるを得ません。

本市の再開発事業における問題の本質は、「再開発事業は公共事業だ」と称して、底深い関係者の利益追求の目論み、つまり、この事業によって利得を得ようとの思惑であったと申し上げておきます。

(一) 一般権利者の実情

一方、一般権利者は、コンサルタントやデベロッパ等から「再開発事業は行政や商工会議所が付いている」との説得や説明を鵜呑みにして、事業へ次々と参加していったというのが実態です。

また、一部の権利者は、コンサルタントから絶対に大丈夫と説明され、従前資産をすべて権利変換し、将来の安定収入を目論み、結局は事業を推し進めてきた一部の役員の思惑や事業の全体像が見えないまま、自らの財産を全て失い、また、自分の会社の破産を申し立てなければならぬ悲惨な事態にまで追い込まれる結果となっています。

(行政の責任)

行政は、再開発事業は組合が行っている事業で、林全体準備組合理事長を中心とする組合役員及びデベロッパ、コンサルタントが一体で行っているとの認識が強く、行政として自覚をもった指示・指導・監督という点において、責任感が

欠如していたと指摘しておきます。

本市の再開発事業の推進段階における指示、指導には、行政側(県と市)と中央街区組合との間における事業に対する大きな認識のズレがあったことが今日の混乱を招いていることを、本市の行政組織全体の問題として、重く受け止めるべきであると申し上げておきます。

(中央街区組合内部の問題点)

中央街区組合内部の問題としては、定款に定めのない地区外物件の購入、また、未同意者を説得するための代替地提供の手法など、中央街区組合自体が、先行きに対する見通しもないままに、無計画に資金を使うなど、身勝手な事ばかりを繰り返してきたことが最大の問題です。

「法的には正しい」とはいえ、未同意者があるなか、事業の着工が行われ、「建物の除却・造成工事」が進められ、「未同意者を立ち退かせる」ために、補償費の増額が行われ、そのことが結局、事業の実質的破綻を招く重大な原因になっています。

こうした背景には、本市の再開発事業

が三つの街区の連鎖型で進められて、南新座と吹屋町の二つの再開発事業も「実質的には事業の清算ができていない」にもかかわらず、中央街区事業を推進し、最後にアルネが完成すれば、全てがうまくいくと、林泰史氏・池幹夫氏ら一部の役員やコンサルタント、デベロッパが事業を引っ張り続けてきたことも重大な要因としてあります。

このシナリオを誰が考え、実質的に決定し、事業を進めてきたかについては、明確に断定することはできませんでしたが、しかし、全体準備組合理事長であり中央街区組合副理事長であった林泰史氏を中心に旧新魚町商店街の有志と、コンサルタントの都市設計連合、デベロッパである熊谷組のそれぞれの思惑が重なって、事業が動いてきたと断言できると申し上げておきます。

また、こうした関係者が、どこでどのように繋がり、誰と誰によって資金が動いてきたかについては、懸命の調査にも関わらず、関係者が口を閉ざしたままであるため、「何かがある」とは思われませんが、その実態や真実は未だ明らかになりませんでした。

したがって、本市の再開発事業の失敗の原因は、バブル崩壊という大きな経済変革が起きていたにも関わらず、関係者が都市再開発法の仕組みに乗じて、津山市と言う地方都市にはなじまない、身の丈を超える、贅沢で巨大なアルネビルを建設することに奔走した結果であると断定します。

三、市街地再開発事業の補償費

(補償費の実態)

市街地再開発事業における補償費の考え方は、権利変換を受けない旨の申し出によって、「権利と同等の補償費」を受け取る補償、いわゆる九十一条補償と言われる「財産権への補償」と通損補償に分けられます。補償の基準は、用地対策連絡協議会の基準によって、概ね公共事業における買収と同じであり、組合において策定し、県知事の認可をもって確立されるものです。

通損補償は、九十七条補償と呼ばれ、

- ① 物件の移転料、② 仮住居・飯店舗補償、③ 家賃減収補償、④ 借家人補償、⑤ 移転雑費補償、⑥ 営業補償等であり、補償費の算定については、谷澤総合鑑定所(大阪)へ委託し、補償基準に基づいて、緻密に算出が行われ、補償一覧が中央街区組合へ提出されております。

中央街区事業の権利者総数は、平成六年七月の中央街区組合設立時点で、下の資料2のように最終的に二百六十九人に及んでいます。

補償費金額の上積みも行われ、同じく資料2のように、約六十億円を見込んでいた補償費が、最終的には九十二億円にまで膨れ上がり、二百六十九人へ支払われています。二百六十九人のうち、すべての権利を中央街区組合へ売却して転出した権利数は百五十八件、そして権利変換を選択した権利数が百一十一件、その中で一部は補償費を受け取り、一部を権利変換した権利数が五十六件であり、土地・建物の財産をすべて権利変換によって床に置き換えた権利者は五十五人という結果です。

91条補償と補償額及び権利床の賃料について

資料2

91条補償：関係権利者が、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、権利変換を希望しない旨を申し出ている場合、「権利と同等の補償」を受け取ること。

【中央街区組合の権利者総数】

☆H6.7組合設立当時

162人 (法定権利者・・・109人 借家人等関係権利者・・・53人)

←107人の増 理由：相続による権利者増・旧京都屋の土地所有者
代替地提供物、代替地契約に係った関係者(業者など)

☆最終的

269人 (全ての権利売却(転出)・・・158件 権利変換(床)・・・111件
{一部変換→56件
全て変換→55件}

【補償費の増額】

年度	当初(H6)	建設工事着工前(H9)	最終的(H14)
金額	約60億円の見込み	約74億円	92億円

ガス、水道施設の移設補償を差し引いて→

269人に支払われる

89億2,400万円

この結果をアルネ床に置き換えますと、権利変換の面積が7,026㎡、未同意者(十六名分)1,664㎡、増床として処分されたのが1,210㎡、合計で9,910㎡になり、アルネの商業床の概ね1/3が権利者関係ということになります。

また、補償費八十九億二千四百万円のうち、転出した権利者等が受け取った補償費等が約五十四億円、一部転出した権利者が受け取った補償費総額は二十二億円です。また、権利変換された額は三十五億二千七百万円になります。

補償費は、一人当たり平均三千四百万円で、最高額は林氏が社長であった旧(株)大黒屋の五億二千万円、最低は七十二万円でした。

また、その他補償費として支払われている件数が百六十八件で、総額は四十五億円、これがいわゆる通損補償と呼ばれる補償費で、その中に、その他の「その他補償費」として、権利者三十三人に対して、最高一億三千六百万円、最低三十七万七千円の、総額四億三千万円を、全く根拠も名目も不明な上積み補償として支払っています。

その他の「その他補償費」名目によって、補償費の上積みによる利得を得ている権利者の中には、中央街区組合の役員や事業を精力的に進めてきた一部の地権者がいることを厳しく指摘しておきます。補償基準に定めのない未同意者に対する開発区域外の物件の購入や、津山商業開発(株)への差損分、いわゆる損失金処理された損金が約二十九億円に及び、これらほとんどが補償費名目で、権利者や関係者へ支払われています。

(総事業費)

全体事業費についても下の資料3のよう
に約三百六億円に増大しています。

内容は、収入の部に賦課金約十七億円、支出の部に追加補償費による費用等を損失金約二十八億円として新しく計上し、補償費を約七十四億円から約九十二億円に増額する等の修正を行っています。

津山市中央街区市街地再開発事業 総事業費

資料3

※()内の数字は事業変更前の事業費
(単位:百万円)

収入金	補助金	(7,524)	支出金	調査設計計画費	(1,075)
		7,094		土地整備費	1,089
	公共施設管理者負担金	(1,004)			(221)
		1,324		補償費	225
	地域活性化再開発緊急促進事業補助金	(402)			(7,476)
		139		工事費	9,204
	保留床処分金	(17,767)			(15,395)
		19,952		事務費	13,477
	雑収入	(0)			(1,230)
		402		借入金利子	2,209
	その他	(0)			(1,300)
	0	損失金	1,549		
分担金・賦課金	(0)		(0)		
	1,705	合計	2,863		
合計	(26,697)		(26,697)		
	30,616		30,616		

(組合役員、権利者の主張)

また、こうした事態に至った経緯及び責任論について、特別委員会において、これまで行ってきた参考人からの意見聴取の中で、組合役員の池氏、柴田氏、上原氏、戸田氏、杉元氏らは、デベロッパやコンサルタントの責任を異口同音に主張しています。コンサルタントのミスリードが本市の再開発事業を破綻させたというのが、彼らの言い分です。また、

十億円で購入し、仮払金として処理し、さらに未同意者の説得のために、開発区域外の土地と建物を買収し、その買収した所有者の代替地をまた買収するという手法で、二十四件の土地と建物を未同意者の十三人分の代替地という名目で、また、その代替地を提供してくれた地権者に対する代替地という名目で、合わせますと二十六人に対して、土地の買収と売り渡しを行っているものです。

こうした代替地の代替地購入費用などは、本来の事業計画の中にはないもので、未同意者十三人の措置のために、仮払いの十億円と、代替地及び代替地の代替地に対する負担が約十六億円、合わせて約二十六億円を要しています。

また、こうした未同意者対策の開発区域外の物件の売買に関わって、売買に係る不動産業者、購入した物件の取り壊しに係る建設業者、廃棄物の処理に係る業者など多数の関係会社に、約二億五千万円の組合の定款にない経費が支払われています。このような無駄な、定款にない行為の積み重ねが、約七十億円に及ぶ不正流用、未払い問題の要因にもつなげたものと指摘をしておきます。

(差損の具体的事例)

代替地を中央街区組合が買収して、建物等を除却・整地し、安く未同意者へ提供する、また、その代替地を提供した地権者の代替地まで組合が取得し、整地後、引き渡すという事例を、裁判所へ提出された朝日監査法人の報告書から検証します。

まず、旧(株)大黒屋(林泰史氏)の所有する元魚町(ベルモード)の土地建物を組合が四億三千五百万円で買収し、再開発事業に反対していた出口グループへ一億円で売却、また、旧(株)大黒屋の代替地として、元魚町のウブカ靴店、ボン(レストラン)を二億四千万円で中央街区組合が購入して、旧(株)大黒屋へ代替地の代替地として、約一億八千万円で譲渡しています。この売買で、組合は約四億円の損失を被り、旧(株)大黒屋は、約四億円の利得があったこととなります。

この経過の中で、百条委員会の対象にもなりました、当時の市議会議員が代表者である不動産会社が斡旋料をもらっている事実もあり、誠に遺憾であり、残念



であると申し上げておきます。

結局、旧(株)大黒屋に対しては、裁判等により確定した約三億円、また、前述の代替地の取得経費による四億円の損失、その他のその他補償費約一億七千万円を含めると、総額で約十億円が流れています。このすべてが、自己破産によって帳消しになってしまいません。

また、特別委員会の独自調査では、未同意者である粉川氏の解決のために、平成九年七月三十日、ウエスタンフーズ所有の土地を、中央街区組合が約一億六千二百万円で購入し、一億円で売却していることが明らかになっています。この売買により、中央街区組合は約六千二百萬円の損失を被り、平成九年七月十六日には、みどり銀行所有の土地・建物を、中央街区組合が約六千七百万円で購入し、四千万円で売却、約二千七百万円の損失を被っており、その結果、この二つの売買で、中央街区組合は約九千万円の損失を被っています。

五、事業立上げ時点の未同意者に対する補償等が自己破綻の重大な要因

十六人の再開発事業への未同意者のうち十三人が、「出口グループ」と呼ばれました。未同意者グループに賛成に回ってもらうため、立ち退きなどに必要な経費であったとはいえ、財源の見通しもなままに、対策費として約二十六億円を使っています。これが、いわゆる「西川文書」の資金不足金約二十六億円です。

残りの三人については、一部の補償費内容と権利変換額に同意しないという権利者で、アルネの床の権利の買収と代替地に係る経費などの負担によって、約三億円が使われており、旧(株)大黒屋などに代表されるような代替地の代替地取得などに約七億円を要したことから、結局、総額で三十六億円に及ぶ計画外の多額な費用が、未同意者対策のために必要になったと言えます。この約三十六億円が最後まで調整できなかったため、本市の再開発事業は、実質的な破綻となったものと断言できると思います。

このような「あの手この手」を駆使して、定款に定めのない用途に資金を使つてまで「再開発事業の未同意者」を説得して事業を推進してきた取引のやり方に見られるような処理が、平成六年の秋頃から平成八年にわたって随時行われていることが分かっています。

特別委員会において、中央街区組合役員やデベロッパ、コンサルタント、行政の担当者を参考人として招致し、再三にわたり事実関係の調査を行ってまいりましたが、最終的に誰が提案し、誰が決めたのか、不透明のままです。しかし、こうした取引に関わった多くの当事者は、本来厳しく措置されるべきであったと指摘しておきます。

(101区画床づくり)

そして、当時、未同意者十六人から、中央街区組合が定款に反して買収した権利変換計画の権利によって権利変換された床が、アルネ一階の一〇一区画と呼ばれる床で、約五百坪であり、常識で考えれば、五百坪の財産権を買収するのに約三十六億円を要しており、一坪七百二十

万円となります。このような買収は無謀であることは、再開発事業の専門知識が全くなくても、誰でも分かるはずですが。

この一〇一区画床は、将来的に津山街づくり(株)へ約二十六億円以上で取得させる狙いでありましたが、結局、県の是正命令により、時価約四億円で津山街づくり(株)へ譲渡されております。そして、熊谷組との当時の合意に基づいて、この一〇一区画床を含めた、権利者の建物部分を津山街づくり(株)が取得するために、リノベーション補助金約十五億円の公的支援が行われたものです。

(特別委員会の見解)

これらの調査活動から振り返って見ると、中央街区事業はスタート時点の「再開発事業に同意しない権利者」への対策費約三十六億円で、既に事業収支のバランスが大きく崩れていたことになり、組合幹部、デベロッパ、コンサルタントは当然のことですが、行政側も今日の事態が当時から分かっていたはずであると厳しく指摘しておきます。

私たち特別委員会及び市議会は、この

ような事態が、「税金投入」によって整理がなされたことを、中央街区組合関係者に対して厳しく問いただしてきたわけで、再開発事業の仕組みが複雑であるとか、権利者は素人で何も分からなかったという理由だけでは、市民は納得できるものではないと申し上げておきます。そして、関わった多くの関係者に対し、今もって重い責任があることを厳しく指摘しておきます。

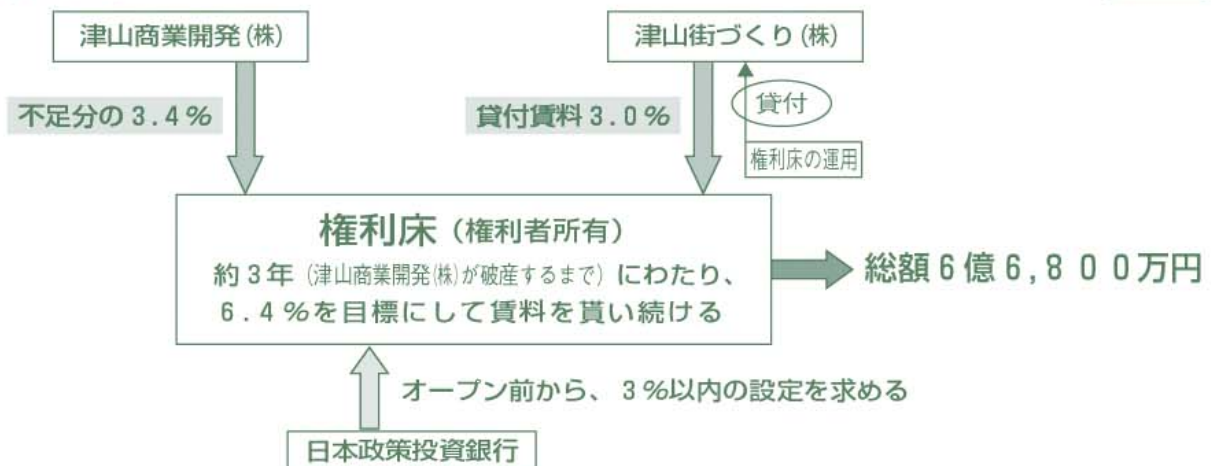
六・権利床の家賃賃料等に係る問題

権利者が事業へ参加していった背景には、自分の権利床を、津山街づくり(株)に貸し付けて賃料を受け取り、本来の商業活動以外である資産運用からの家賃で「楽をして儲ける」目論みがありました。

その家賃賃料は、権利変換した従前資産額に対して、年八%の利回りを目論んでいました。その後、六・四%になった経過がありますが、今日の経済状況(預金金利が〇・一%〜〇・三%)では到底考えられない異常な高利であります。

資料4

【権利床の賃料】



●最終的な上積み総額は、約3億円である。

具体的には、上の資料4にあるように、権利者は約三億円分を津山商業開発(株)から上積みとして受け取っています。

この賃料は、日本政策投資銀行から、融資条件として三%以内に設定するように求められ、中央街区組合の理事長である池幹夫氏、津山商業開発(株)代表取締役の林泰史氏の両名で同意書(確約書)を平成十一年三月末に提出して同年四月に融資を受け、アルネをオープンしていますが、一般権利者には家賃賃料が下がることを知らせず、津山商業開発(株)は津山街づくり(株)から三%の家賃を受け取り、個々の権利者へは三・四%を上積みし、約三年にわたり六・四%分を支払っていました。

このことについては、津山商業開発(株)の役員及び中央街区組合役員が、先行きの見えないまま、上積みを続け、お金を出す側も「自分達の会社」であることを忘れ、お金をもらう立場を主張し、自分達が受け取る賃料を上積みしてもらい続けたことが、事態を一層深刻にし、結果的には、権利者は気付かないままに、自分達で自分達の財産を食いつぶしていたというのが実態です。これらのことから

明らかかな点は、多くの権利者が、この家賃賃料ばかりにこだわり、そして、期待して、事業に賛成し、林泰史氏やデベロッパ、コンサルタントの「なすがまま」に任せて事業推進に参加してきたというのが実態であろうというのが、特別委員会の一致した見解です。

七・県の是正命令「資金流用」の実態

県知事から、平成十三年五月三十一日付で出された「是正命令」の資金流用実態は、中央街区組合から権利者法人などへの貸付金名目による、二十九億九千二百万円のは正です。この貸付金の内訳は、

- ① 津山商業開発(株)へ十五億二千三百万円
- ② 津山中央開発(株)へ四億五千六百万円、
- ③ 一部権利者への個人貸付(十三人)三億九千六百万円、④ 津山市街地再開発準備組合へ六億一千二百万円、⑤ 一番街へ五百万円、です。

県は、この貸付金名目による資金の回収を都市再開発法に基づいて、中央街区組合へ命じたものです。

八・県の指導スキームの内容等

また、県は、中央街区組合が自力で解決できないという理由で、指導スキームを中央街区組合へ指示し、問題の解決を求めてきました。

そして、中央街区組合は、平成十四年十二月の臨時総会で、この県の指導スキームを賛成多数で決定し、その後、県の指導により、熊谷組との間で合意が図られたものです。しかし、この議決を不服として、旧(株)大黒屋の林氏、(株)木乃久の中山氏、(有)もり商会の森氏、(株)成本商事の河本氏らが、無効を訴えて、裁判を起しております。

(県の指導スキーム)

具体的な県の指導による整理清算の処理方法については、次のとおりです。

- ① 中央街区組合の権利者に対して約十七億五百万円の賦課金を課す。
- ② 権利者は、賦課金の代替として、アルネの床(建物部分)を組合へ物納する。
- ③ 中央街区組合は物納されたアルネの床

を津山街づくり会社へ約十六億五千万円で売却する。

- ④ 中央街区組合は、譲渡収入から、熊谷組へ九億二千五百万円、都市設計連合へ二億七千七百万円、津山街づくり(株)へ四億二千五百万円弁済する。
- ⑤ 吹屋町第三街区組合の保留床三区画を熊谷組が二十九億一千二百万円で譲り受ける。
- ⑥ 熊谷組は、吹屋町第三街区組合の工事代金未払分十六億四千三百万円を相殺する。また、熊谷組が中央街区組合に有している債権のうち、十二億六千九百万円の債権を吹屋町第三街区へ譲渡し、吹屋町第三街区組合からの二十九億一千二百万円の保留床の代物弁済をもって弁済したこととする。
- ⑦ 吹屋町第三街区組合は、熊谷組から譲渡された十二億六千九百万円の債権をもって、中央街区組合から借り受けている八億五千万円を相殺し、中央街区組合が有している津山中央開発(株)への貸付金債権三億九千二百万円の譲渡を受ける。
- ⑧ 吹屋町第三街区組合は、津山中央開発(株)からプール等のスポーツ施設の物納

を受けて、同組合が有する津山中央開発(株)への債権六億五千四百万円と中央街区組合から譲渡を受けた三億九千二百万円を相殺する。

⑨熊谷組は、全体準備組合へ貸し付けている十二億三百万円のうち、四億一千二百万円を放棄する。

⑩中央街区組合は、四億一千二百万円のうち、三億円を引き受ける。

この結果、中央街区組合には、約十五億円の債務が残り、全ての債権債務の整理が完了した吹屋町第三街区組合は、平成十八年五月に解散しました。

なお、中央街区組合においては、反対派賦課金五億四千四百万円、津山商業開発(株)の破産配当金四億八千八百万円、個人貸付金三億四千三百万円、旧(株)大黒屋に対する請求分二億円の合計十五億五千四百万円の回収を予定していましたが、津山商業開発(株)の破産配当が大幅に下回る見通しにあることや、旧(株)大黒屋が破産したため、約十三億五千万円が回収不能となり、中央街区組合は、熊谷組を相手方として、債権放棄を求める特定調停を平成十八年二月に東京簡易裁判所に申し立てました。



九. 資金流用された資金の用途等

〔津山商業開発(株)の場合〕

中央街区組合から、津山商業開発(株)に十五億二千三百万円が資金流用され、津山商業開発(株)には、ポンテリカの仮設店舗の建設費用三億六千万円、建設後の賃貸借名目で五億一千四百万円が資金として流れています。

(南新座地区と地区外物件の購入及びポンテリカへの流れの不可思議)

そして、この資金が具体的にどのようなに使われているかをみると、まず、南新座地区(アリコペールしんざ)の住宅十三戸と二階の業務床(旧組合事務所)の購入費に六億三千八百万円が充当されています。

また、開発区域外の物件として、京町(旧西松屋)の土地・建物三千三百万円、堺町(旧ヒロタビル)の土地・建物二億八千四百万円、元魚町(旧末沢ビル)の土地建物二億一千万円の購入資金に充当されています。ここで、特別委員会が注視したのが、購入した時期と中央街区組合が資金を貸し付けた時期です。

南新座地区の住宅等の床、開発区域外の物件の購入時期は平成二年頃でありましたが、中央街区組合から資金が貸し付けられたのは、平成六年七月以降です。したがって、帳簿上整理されている内容と矛盾することになり、特別委員会では、この点について、関係者の事情聴取を行い、中央街区組合役員や元事務局担当者

へ聞いただけの結果、最初は、津山商業開発(株)がデベロッパーや銀行団から資金を借入して購入したが、途中で銀行団や津山商工会議所の日笠会頭(当時)の指示により、中央街区組合へ貸付先を変更したとの説明がありました。

しかし、特別委員会において、銀行団や商工会議所関係者から事情聴取をしたところ、銀行団からは約定のとおり処理したに過ぎないとの説明がありました。また、商工会議所の当時の日笠会頭や小林専務にも事情を確認しましたが、「組合の話聞いてやってくれ」程度の話を銀行団にしたことはあるが、貸付金の借り手の名義を変えるような指示を出したことはないし、また、第三者の指示で銀行団が動くわけでもない、との説明でありました。

結局のところ、貸付金を津山商業開発(株)から中央街区組合へ付け替えた措置を誰が決断し、誰が同意し、誰が銀行の手続きを行ったのか、真実を説明することはできませんでした。しかし、津山商業開発(株)の代表者の印鑑は、当時、代表取締役であった林氏が保管し、中央街区組合の理事長印は組合事務所で歴代事務長

が保管していたことを考えれば、両者の関係者が銀行団と協議して最終的に決定したことは間違いなさだろうと、特別委員会では判断しております。

次にポンテリカ建設費用等によって貸付けられた三億六千万円についてですが、この貸付金は、関係者の証言などから、熊谷組によるポンテリカ建設費用として支出されていることはほぼ間違いなさだろう、と特別委員会も判断しております。

〔津山商業開発(株)の破産と残る疑問〕

津山商業開発(株)が平成十四年に破産を申し立てたことから、帳簿等の開示を受けることが困難となり、結局、貸付金名目の残りの約三億八千万円と、ポンテリカ貸借名目による五億一千四百万円の使途については、不明のまま最終することになります。

貸付金の一部は、運転資金や、権利者への支払家賃及びポンテリカ仮設店舗の運営経費等へ使われたのだろうと推測が出来るだけ申し上げておきます。

結局、特別委員会の調査が及ばない中で、破産処理が平成十九年一月に完了し、

貸付金約十五億二千三百万円の債権に対して、破産配当金は約七千四百万円であるとの報告を受けました。この結果、中央街区組合は約十四億五千万円の損失が確定し、津山商業開発(株)が保有していた物件は、南新座街区の二階の業務床(旧組合事務所)が未処分として残り、住宅十三戸、地区外物件などは、競売によって、1/10以下の価格で第三者へ処分されています。

〔津山中央開発(株)の場合〕

津山中央開発(株)は、津山商業開発(株)より少し前の昭和六十二年六月に、池幹夫氏、林泰史氏、秋山譲二氏、飛山直之氏、日並明氏、上原耕作氏等が発起人になって設立した権利者法人です。社長は、池幹夫中央街区組合理事長です。そして、この会社へは、中央街区組合から約四億五千六百万円の資金が流れています。津山中央開発(株)は、主には吹屋町第三街区(アイ・ふきや)のスポーツ施設の運営を行っていた会社ですが、平成十六年二月に津山商業開発(株)と同様に、自己破産しています。



資金流用された約四億五千六百万円は、開発区域外の物件として購入した堺町の土地・建物(旧モナコパチンコ店)約一億五千五百万円の買収費、また、南新座の土地約一、〇〇〇mに係る約一億六千九百万円の買収費に充てられています。また、堺町一八の土地・建物(旧モナコパチンコ店)の買収にあたっては、地元の有力な不動産会社が仲介にあたり、不自然と思われる売買に関わったことが特別委員会の調査で判明しております。

(開発区域外の物件購入の訳と破産)

特別委員会において、このような開発

区域外の物件をなぜ買収する必要があったのか、徹底的に関係者の事情聴取を行いました。他の関係者や役員が、全く知らないという中で、唯一、林氏から話を聞く事ができました。林氏の説明によると、旧モナコパチンコ店周辺は、アルネの増床に係る第二の再開発事業の予定地区だったとのことでした。しかしながら、増床に係る第二の再開発計画などは公表されていないようなものでもなく、当然、一般権利者や行政側においても認知されているものではありませんでした。また、同社の破産によって、こうした物件が競売される情報から、再開発事業の中心的役割を果たしてきた(株)木乃久の中山氏などが、津山中央開発(株)が一億六千九百万円で購入した南新座四二、四二番地の土地を、破産処理の中で破産管財人から約三千万円で取得しているとの情報が特別委員会に入ってきたことを、明らかにしておきます。

結局、津山中央開発(株)の破産決定による、中央

街区組合に対する破産配当金は約二千四百万円でした。約四億五千六百万円もの貸付金があったにも関わらず、二千四百万円しか回収できなかった、ということなのです。

(特別委員会の見解)

こうした実態が、特別委員会の調査で明らかになる度に、委員会においては、ため息と落胆の声が上がり、この再開発事業は、何のための、誰のための事業だったのかと、あらためて事業の杜撰さを痛感し、津山商業開発(株)や津山中央開発(株)の破産によって、実態の解明が大きく後退したのも事実です。

したがって、破産配当金ひとつとってみても、法に基づく処理ということ、やむを得ないと理解できても、やはり釈然としませんし、強い憤りさえ覚えます。また、特別委員会は、こうした津山商業開発(株)や津山中央開発(株)が開発区域外の物件を購入した経緯や理由について、法の壁に限界を感じながら、不可解な実態を何とか解明したいと、これまで懸命に取り組んできました。こうした事実が、

市民の不信感とこの事業に対する疑念の大きな要因になっていることにほかならないからです。にもかかわらず、誰が誰と交渉してこうした物件の購入を決めたのか、誰が何のために利益を得ようとしたのか、また、中央街区組合が事業を進めるために誰に不当ともいえる利益を与えなければならなかったのか、これらのことについて、残念ながら明確にはできませんでした。

しかし、こうした行為や経緯に見え隠れしている本質こそが、本市の再開発事業の底深い利権の構図であることは間違いないところだと考えます。そして、この再開発事業に関わって、結果として、利益を得た多くの関係者に対して、この報告書をもって、深く反省を求めておきたいと思えます。

(津山市街地再開発準備組合の実態)

本市の市街地再開発事業は、三つの街区による連鎖型再開発事業として推進してきたことは周知のとおりです。そして、三つの街区をとりまとめる役割を担うため、津山市街地再開発準備組合(以下「準備

組合」という。)が関係権利者の合意によって、任意の組合として設立されています。理事長は林泰史氏、他に池幹夫氏、秋山譲二氏、中山安久氏、飛山直之氏などが役員を務めています。

しかし、この準備組合は、県の指導スキーム及び今回の特定調停からは外されています。また、特別委員会における調査においても権限が及ばないことから、未調査のままです。したがって、都市再開発法上の規定による中央街区組合は清算が可能ですが、準備組合は残ったままの状態にあります。準備組合の活動は、県の是正命令があった平成十三年五月以降、全く行われておりませんが、熊谷組との間においては相当な額の債務が残っています。今後、関係役員と熊谷組との間で争いになる可能性が残りますが、準備組合に対しては、県や市も関与できないことから、今後の成り行きは予想しがたい状況にあると申し上げて、この件での特別委員会の一応の見解としておきたいと思えます。

十・熊谷組と負債整理のための特定調停

中央街区組合及び吹屋町第三街区組合等に関わる約七十億円の工事費等の未払金の整理については、県の指導スキームによって現金九億二千五百万円を払い、吹屋町第三街区の保留床(三区画)を熊谷組が二十九億一千二百万円で引き受け、また、全体準備組合の十二億五千万円は「別の案件」として除外し、あわせて中央街区組合の全体準備組合の債務四億一千二百万円を相殺することで順次整理が行われ、最終的には中央街区組合に約十五億円の債務が残った状態になっています。

しかし、中央街区組合が債権を有する津山商業開発(株)や旧(株)大黒屋が破産を申し立てたため、実質的な債権回収は困難な状況にあり、中央街区組合は坂和章平弁護士に依頼し、熊谷組に対して債権放棄を求め特定調停を、平成十八年二月、東京簡易裁判所に申し立てたことは、前述のとおりです。

この度、当該調停が平成十九年三月一日付で成立したことを坂和弁護士に確認しました。

特定調停は、中央街区組合を申立人とし、熊谷組の債権管理会社であるニューリアルプロパティ株式会社(以下「NRP」という。)を相手方として、平成十八年二月十日付けで東京簡易裁判所に申し立てられたものです。

坂和弁護士に確認した、中央街区組合による特定調停を申し立てるに至った経緯及び内容は、次のとおりです。

①平成十三年五月時点で中央街区組合のNRPに有する請負代金債務は、三十二億円でありましたが、中央街区組合の資産状況からすれば、その実態は債務超過の状態にあり、中央街区組合を解散することは事実上不可能でありました。

②平成十三年五月三十一日付の県の是正命令に基づき処理が一部実現できたことよって、中央街区組合のNRPに対する債務は平成十八年一月末時点で約十八億円となりましたが、中央街区組合の不正流用問題の発生、反対派組合員との間における訴訟、債権回収先

の破綻等によって、NRPへの弁済原資となる債権回収は予定どおりに進まず、NRPに対する債務の弁済は事実上不可能でありました。

③そこで、中央街区組合は、平成十八年二月十日、NRPとの間における債権債務関係を整理し、中央街区組合の赤字状態を解消して解散するため、NRPを相手方として、債務の一部減額等を求めて特定調停を申立てたものです。当該調停は、平成十九年三月一日付けで成立、主な内容は次のとおりです。

①平成十八年二月一日から平成十九年二月二十八日の間に、中央街区組合はNRPに対して、約一・七億円を弁済したことを確認する。

②平成十九年三月一日現在、中央街区組合のNRPに対する債務は、約十六・五億円であることを確認する。

③平成十九年三月二十日限り、(1)中央街区組合はNRPに対して一・四億円を支払い、(2)中央街区組合の債権の一部を債権譲渡する(評価額千二百五十万円)。

④平成十九年三月二十二日限り、NRPは中央街区組合の残余の債務を免除する。

結局、中央街区組合は約十五億円余の債権放棄を受けて、事業清算に向けて法的な解散手続きに入ることが、法的に可能な状況になりました。

以上が、特別委員会が、坂和弁護士に確認した調停条項の内容です。

(県の是正命令に反対した権利者に対する賦課金の回収)

中央街区組合は、特定調停を申立てる一方で、県の是正命令に反対し、裁判を起した反対派権利者十九人に対して、総額約四億二千二百万円の賦課金回収を強制的に行いました。

具体的には、賦課金と過怠金を請求し、納付に応じた反対派数人から、現金約一千三百万円を受け取りました。

納付に応じない残りの十七人分に対しては、まず、アルネの床等の不動産の差し押えを行い、平成十八年九月十五日に公売にかけて、約一億七百万円を回収しております。

そして、残金の処理として、最高金額は「二千三百万円」、最低は「年金口座の残金千三百五十円」の預貯金を差し押

さえるなどを強行して、約二千六百万円を回収しています。

特別委員会では、こうした中央街区組合による法に基づく強制執行の動きを憂慮し、十七人のうち、弱小権利者である十四人について状況を調査し、弱小権利者の生活を破綻させないために「これ以上の年金などの口座の差し押さえをやめる」ことを要請し、資産や収入の状況を「聞き取り」調査なども行い、逼迫した事態を坂和弁護士へ説明と要請を行い、熊谷組とNRPに対しても、本人の同意のもとに、残金については、過怠金の一部免除を求めてまいりました。

結果的には、弱小権利者救済の訴えに対して、同意を得られ、一部、抵当権の処理が必要な案件が残されていますが、最終的な決着をみました。

特別委員会としては、異例のことでしたが、問題解決のために、また、弱小権利者の生活を守るために、可能な限りの対応を行ってきたものです。

この過程では、十四人の中の二人の権利者は、自らの会社の自己破産を申立てなければ整理できない状況もあり、今更ながらに、法律による強制執行による措

置や対応の難しさを痛感した次第であります。

今回の特定調停や反対者の賦課金に対する強制執行の実情を目の当たりにして、裁判を提訴しこの問題を解決しようとした、反対派である旧(株)大黒屋の林氏や(株)木乃久の中山氏の思惑は、大きな誤りであったと厳しく指摘しておきます。

しかも、万一、裁判に負けたら、「年金まで差し押さえられる」という悲惨な事態になることを考えもせず、何も分か



らない弱小権利者に説明もせず、巻き添えにし、四年に及ぶ空白の時間を無駄に費やしてしまったこと、そして、自分達は何億円かの債務を「破綻で逃げる」という手法を講じていることを取って強く申し上げておきます。

〔津山商業開発(株)及び津山中央開発(株)に対する貸付金の回収〕

津山商業開発(株)及び津山中央開発(株)については、破産が確定していることから、破産配当金として中央街区組合側が收受した七千四百万円と二千四百万円、合計九千八百万円を熊谷組へ支払い、残りの債権については熊谷組が回収不能額として処理することになるものです。

〔個人貸付金の回収〕

役員等に対する個人貸付金については、中間報告で報告しているとおり、十三人への貸付が三億四千万円行われておりましたが、三人が全額弁済して、十人分が残っています。

十人分の平成十八年二月現在の残額は、約一億七千六百万円であることが、特別委員会の調査で明らかになっております。貸付金を受けている権利者及び法人は、①旧大黒屋、②ことぶきや、③トダ、④プロデュース、⑤楠葉局、⑥金楊堂、⑦カワト、⑧創新1、⑨創新2、⑩ちぐさや、です。このうち、プロデュースは、

特別委員会による調査がなされるまでに、全額返済されております。また、金楊堂については、特別委員会の事情聴取後に、手形により全額返済が行われたとの報告を受けております。

また、回収の詳細な状況として②ことぶきや、③トダ、⑤楠葉局、⑧創新1、⑨創新2の五名分については、アルネの底地等を処分し、一部過怠金等の免除を受けて、平成十九年三月二十日までに決済を完了することが、坂和弁護士からの資料で明らかになっております。また、旧(株)大黒屋については、債権は約三億円で、NRPへ譲渡されると言われていますが、旧(株)大黒屋の破産のためなどで、実質的には約六千二百万円の見通しです。また、ちぐさや分については、三千九百万円を借り受け、一部返済をし、約二千六百万円の残金がありますが、実質的には約一千三百万円がNRPへ債権譲渡される見通しです。また、金楊堂関係は、約七百万円の残金がありますが、前述のようにこの債権は賦課金と合わせて全額手形決済されて、NRPに引き渡される予定です。さらに、トダ関係は、約一千万円がNRPへ債権譲渡されます。

こうした個人貸付金の実態を見ますと、ほとんどの法人の代表者は、中央街区組合の役員であり、商業者であります。本市の再開発事業が、どのように進められてきたか、また、なぜ破綻したか、特別委員会の見解をこれまでいろいろな角度から述べてまいりましたが、この貸付金の実態が、すべてを物語っていると申し上げておきます。

〔組合による債権放棄等〕

今回の特定調停によって、中央街区組合の債権、債務が整理されておりますが、この中に、中央街区組合自らが放棄した債権の存在が、特定調停に関する資料の提供によって、明らかになっております。中央街区組合が、整理しなくてはならない債権の内訳としては、(株)木乃久関係の約二千三百万円、出口グループの約二千六百万円です。

なお、特別委員会では、中央街区組合によるこのような判断が行われたのは、法の壁により、やむを得ないものだと判断しておりますが、心情的には、不条理な結果に強い怒りを覚えると申し上げておきたいと思っております。

(熊谷組の債権放棄等)

そして、中央街区組合が有するその他の残債権のうち、回収がある程度見込まれる債権額については、熊谷組へ債権譲渡を行うことで、すべての中央街区組合に係る負債の整理が完了することになります。なお、熊谷組へ債権譲渡される債権の評価額としては、約三億円のもものが一千二百万円程度になります。

このように、特定調停によって、熊谷組も結局、約十五億円の債権放棄を余儀なくされる結果になっています。

(総論としての責任のあり方)

結果から見れば、本市の再開発事業の不正流用等による資金不足は、公的支援による公金と、権利者の「アルネ内の財産」のすべてと、熊谷組の債権放棄によって、整理・清算されることで決着がつくことになりました。

しかし、かつて再開発事業の主導的立場であったにもかかわらず、立場が変われば、その陰で法律を巧みに駆使し、自

己破産を申し立てたり、また、四年間及ぶ裁判を起こし、何とかして自分だけは逃れようとした旧(株)大黒屋、(株)木乃久らは、市民的感情として許すわけにはいかないとの思いが、特別委員会委員の一致した気持ちです。

事業に関わった中央街区組合役員及び関係権利者の責任、そして、権利者と開発区域外の物件購入等に関わった関係者の責任、また、デベロッパー・コンサルタントの担当責任者の責任、行政の指導・監督ミス、市議会も流れの中で予算議案に同意してきた責任があると厳しく指摘して責任論の総括といたします。

十一・百条委員会の「告発」の結果

平成十七年三月議会において、特別委員会に百条調査権が付与され、同年の四月から、同条の調査権に基づく調査を行いました。結果として、平成十七年八月十日に林泰史氏を「偽証罪」で告発しましたが、偽証罪そのものの「成立」は極めて困難であるようです。それは「事実

と違う証言をしたからといって、直ちに、偽証罪が成立するものではない」という、私たちには到底理解できない法律の解釈があるからです。そもそも、「偽証罪」は、「証人が思っていること、理解していること」を証言したか否かが「罪」として問われるものだという事です。

以上のことから、林泰史氏に対する「偽証罪の告発」については、立証は困難であったことを、結果として報告しなければなりません。

百条委員会における林氏の一連の証言については、林氏が「思っている」ことを証言したのではなく、故意に嘘を言っているということを証明するためには、「思っている」ことが「事実と違う」こと、また、違うことがほぼ明らかであることを、客観的に立証することが求められます。

検察庁において、これまで、特別委員会の顧問弁護士との間で何回かの意見交換が行われ、必要な証拠書類の提出も行い、平成十七年十二月十九日には、委員長が、検事と面談し、事情説明を行いました。残念ながら、偽証罪の成立というところまでの立証が困難でありました。

私たち特別委員会としては、百条委員会の権限をもって、なんとか実態解明のきっかけになるように、懸命に取り組み、法の壁に挑んだのですが、残念な結果でありました。

十二、これからのアルネビルのあり方と商店街活性化について

(各関係者の意見)

これからのアルネビルのあり方と商店街活性化について、アルネを管理運営する津山街づくり(株)、ソシオ一番街、津山商工会議所などの関係者との意見交換を行い、周辺商店街は、郊外の大型店などへ顧客が流れ、危機的な状況にあることが報告されました。

また、アルネビル内においては、天満屋が真に核テナントとしての役割を充分に果たしてもらうこと、そして、アルネ及び商店街の営業時間について、夜八時まで営業する努力が必要であることや、営業時間延長のための人材育成や派遣制



度が必要との意見もありました。

また、集客力を強める点では、中心部の土地利用の促進として、公営住宅の建設、民間建設アパートの借り上げ方式による公営住宅化、マンション等の建設などの対策を含めて「人が沢山集まる」環境整備の必要性が強く求められているとの意見がありました。

総論としては、まちづくりにおいて重要なことは、人が住み、歩いて暮らせる安全で安心な街区の形成、市役所、郵便局、銀行、病院などの公共・公益施設の整備などが重要であり、また、こうした環境でなければ人は集まらないというのが一致した意見でありました。

(特別委員会の意見)

また、特別委員会においても、今後のアルネのあり方については、各委員から多くの意見が出ました。委員会として「まとめた意見」ではありませんが、今後のために、出された意見を紹介しておきます。

①再開発事業によって打撃を受けた周辺商店街の疲弊を危惧しており、今後の対策の必要性を強く感じているが、いずれにしても、にぎわいを取り戻すためには、商店主自らが、活性化に積極的に取り組む強い気持ちを持つことが肝要である。

②アルネビルは、三階より上層は津山市の所有となり、公共ビルとなった。今後は、税金を投入しないで、市民にとって有効な施設としての利活用の促進を図ることが重要だ。

③具体的なアルネの有効な利活用策の提案として、アルネ内に、津山教育科学博物館(自然のふしぎ館)の誘致、県や国の合同庁舎の誘致、市民窓口の一部設置などが有効だ。

なお、この課題については、特別委員会の役割は終えますが、今後、引き続き、本市の重要な課題として、アルネの第三次再建計画のチェックと併せて取り組んでいくことを約束して、特別委員会の見解といたします。

十三、最後のまとめ

(再開発事業に係った人達について)

再開発事業を推進してきた役員や権利者の多くは、アルネを建設するにあたり、建設費の負担を全くしないで建設をしてもらい、そして、ビル内には、自分達の権利として「床と底地・地上権」を確保して、その権利を使って商売により利益をあげ、さらにその権利額に対して六・四％の家賃を受取るという二重の所得を夢見たのです。それが失敗し、アルネの財産を失ってしまうという結果を招いたものであり、その責任は、自らが負わなくてはならないという厳しい現実に向面したのが実態であります。

今回の最終報告において、最小限の範囲で個人名や法人名等を公表しています。公表される中央街区組合権利者並びに事業関係者の皆様には、様々な思いが去来することと思えます。

しかしながら、アルネ建設に係り、音楽文化ホール、図書館等の保留床購入を含めて、国・県・市で百四十三億円の税金が投入され、津山街づくり(株)及び津山地域振興開発(株)のいわゆる第三セクターに関して、「アルネ再建第三次案」を含めて、百五十八億円の税金投入された公共事業であること、そして、再開発事業計画約二百七十億円のうち七十億円という巨額の資金について、県知事から不正流用としては正を命じられる事態を招いた責任は重大であることを自覚され、公表についてご理解していただきたいと思えます。

本市の再開発事業の病原とも言える原因は、全国で問題となっている、大型公共事業を巡る利害関係者の思惑と利害による構図と全くもって同じであり、縮図であったということが特別委員会における総じた結論でした。

なお、中央街区組合の池理事長が、平

成十九年三月十五日開催の最後の特別委員会において、不正流用問題等について、市民の皆様にお詫びされたことを、申し添えておきます。

(特別委員会の役割と責任そして存在意義について)

この特別委員会は、「再開発事業に関する資金流用等について」調査をし、実態を解明し、市民の皆様すべてを公開し、報告することを目的の一つとして活動してきました。そして、今日ここに、最終報告をするに至ったものです。

この特別委員会報告は、「津山市議会の責任あるはじめ」であることを、明確にしておきたいと思えます。

そして、特別委員会における調査は、再開発事業に対する多くの批判の声がある中、市議会としての「重責」を果たす目的から、三年に及ぶ調査活動を行ってきたものです。悪者は誰か、責任は誰が追及されるべきかを判断し、断定することを最終目的にしているものではなく、あくまでも不正流用の実態を解明し、広く市民へ情報公開することをもって、市



議会のチェック機能としての責任を果たすことを主目的として行ってきました。

目的達成のため、粘りある調査活動を行い、そして資料を洗い出し、参考人として関係者に出席を求め実態を厳しく聴取し、また、委員会で話し合われたことの全てを「公開する」という新しいスタイルで取り組んでまいりました。

また、今回の報告書における個人名、法人名の公表については、いたずらに「氏

名と金額を公開する」というものではなく、市議会議員として、本来持つ「調査権」と、とかく当局に対する「妥協振り」が問題視される議会のあり方や政治の役割、市民の知る権利を、あらためて内外に問う目的をもって行ったものであります。個人情報及び法人情報に関するプライバシーの保護に対しては、十分尊重し、配慮しなければならぬことは理解しておりますが、税金投入に対する市民の知る権利、いわゆる情報公開の基本理念に照らし、税金が投入された重要性を鑑み、市議会に設置された特別委員会としての使命と責任において公表しているものであります。この点については、関係各位並びに市民の皆様にご理解と特段のご高配をお願いするものです。

当委員会の三年に及ぶ調査活動は、過去に例のない難題に対して、過大な労力を伴う作業でした。各委員の粘り強い調査活動に対して、改めて委員長として、深く感謝申し上げます。

これまでの活動を回想しつつ、特別委員会の活動が、議会の委員会審査のあり方、また、特に委員会報告の作成において、これまでの慣例を打破して、委員会

での議論を経ながら、議員自らが報告書を作成したことが、今後の議員と事務局のあり方を示すことになれば幸いです。特別委員会の三年間に及ぶ活動の軌跡が、議会本来の役割をあらためて市民へ示すきっかけとなり、これからの地方議会活性化の一つの道筋になればと願わずにはられません。

最後に、重ねて、市民並びに関係者各位のこれまでのご協力とご支援に対し深く感謝申し上げます。ここに、この最終報告をもって、特別委員会の調査活動の全てを終結することといたします。

以上

